

日本と香港の市街地形成に関する比較研究

方 紹 欣

1. はじめに

ニュータウンの開発はイギリスで始められ、イギリスの社会背景のもとで編み出された新しい市街地形成の方式は、世界の新市街地開発モデルとなった。1950年代に入ってから、日本と香港では、それぞれの都市問題解決のための1つの対策としてイギリスのニュータウンモデルを導入し、それぞれの異った経済、社会、文化の下で異った特徴をもつニュータウンが建設された。こうした日本と香港のニュータウン建設の経緯や開発状況の考察を通じて、両地域の地域形成の原理を明らかにすべく試みた。

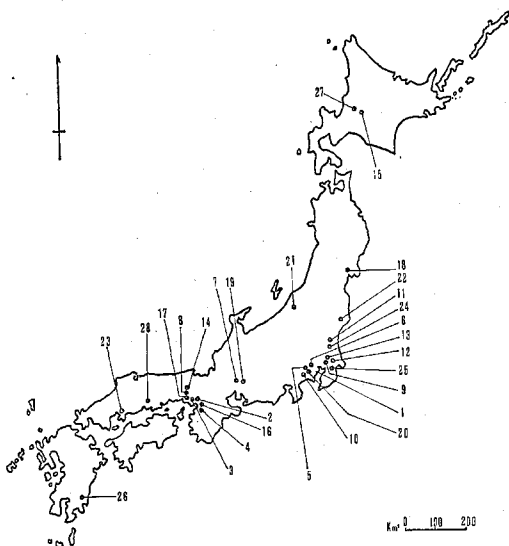
本論文ではニュータウンを「社会の発展に秩序を与え、都市問題を緩和させる手段として創出されたコミュニティ」と定義する。且つ計画人口5万人以上または開発面積300ha以上の開発を対象とする(図1-a・b)。まずニュータウン建設の背景、政策、計画の3つの面に関して、両地域のニュータウン開発を比較する。次に日本の千里ニュータウン、多摩ニュータウン、香港の荃湾ニュータウンと沙田ニュータウンについて、広域におけるニュータウンの性格とその建設が周辺地域へ及ぼしたインパクトを考察する¹⁾。

2. 香港と日本におけるニュータウン開発の比較

a) 背景

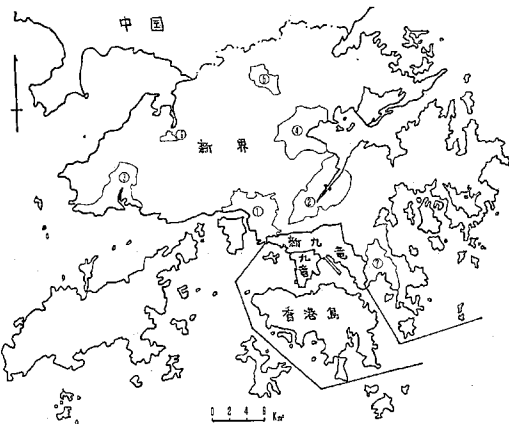
第2次世界大戦後、日本の総人口は1945年の7,200万人から1960年の9,430万人へと、香港の総人口は1945年の60万人から1961年の300万人へと、人口が急速に増加し戦前水準をこえた。また、大都市の人口集中も経済発展に伴い、産業と中枢管理機能が大都市に集積するにつれ、一層その度合を強めた。日本の総面積の20%以下にすぎない首都

図1-a 日本のニュータウン



注) 図1の番号は表1の番号に対応。

図1-b 香港のニュータウン



圏と近畿圏には、1960年の統計によると全国人口の42.8%の人口が集中し、特に DID 地域での人口密度は1km²当り12,058人に達した。(非 DID 地域は500人)。土地の狭い香港は日本の状況よりひどく、全人口の86%もの人口が総面積11.2%しか占めていないアーバン地域に集中し、人口密度は平均1km²当たり3万人までにのぼる。新界

の1km²当たり400人に比し、大変大きな違いである。

このような人口の不均衡な分布は都市における住宅事情を量的、質的に悪化させた。日本では平均1世帯当たりの住宅数は0.96戸（1958年の住宅調査統計による）で、全世帯の1割以上が老朽・狭小の過密住宅に居住していた（1963年のデータによる）。大都市の過密化に対して地方の過疎化現象が目立ちはじめたため、都市問題を解消し、均衡のとれた国土開発を目指す国土計画がスタートした。この国土計画の一環としてニュータウンが導入されたのである。他方、香港では1950年代以後の難民の流入がアーバン地域にスコッター・エリアを形成した。人口増加に年間400エーカーの新しい土地が必要であることが予測され、新界へ用地を求めざるを得なくなった。香港はこのように、アーバン地域での人口と産業を新界へ分散させるため、ニュータウン開発を導入するようになった。

b) 政策

日本と香港におけるニュータウンの建設はいずれも60年代前後にスタートした。イギリスのような特別な「ニュータウン法」の制定はしていない。ニュータウンの開発機構や管理組織などが整えられていないまま、日本と香港のニュータウン建設が始められた。

1957年の日本の「首都圏基本計画」の中に、市街地開発地域が設定され、これは既存小都市に新しい住宅団地と工業団地を整備するというもので、イギリスの職住近接型ニュータウンを模倣し、計画されたものである。この計画とは別に、60年代の「所得倍增計画」や「全国総合開発計画」などはいずれも産業促進に重点が置かれ、高度経済成長を旨とするものであるため職住近接型ニュータウンの開発は重視されず、1968年計画改定に伴い挫折に終わっている。1959年に建設された千里ニュータウンは日本の最初の大規模な団地であり、日本型ニュータウン開発の最初の成功例でもあった。この成功例から大都市近郊でのスプロール現象を抑制する手段として、大規模な団地開発の有効性が注目された。1963年に「新住宅市街開発法」が

制定され、事業施行者の土地等の強制収用権が認められるようになった。千里ニュータウン型のニュータウン開発事業は三大都市圏をはじめ、日本全国に拡大した。

香港では60年代に觀塘、荃灣、沙田、青山と4つの地域が次々とニュータウン開発地域に指定された。觀塘地域での市街地開発はニュータウンと称していながらも中心市街地へ依存している工業衛星都市にすぎなかった。他の3つの地域も基本計画以外、ほとんど手がつけられていない状態である。香港のニュータウン開発は都市政策としての位置づけがはっきり示されていなかったため、ニュータウンは衛星都市であるイメージが強かった。70年代に入ると10年間に150万人を収容できる公営住宅計画が1972年に立てられた。この計画によって新しい公営住宅団地の半分以上は6つのニュータウンに建設されるということが策定された。ニュータウンに公営住宅団地を建設すると、大量の人口の転入、またそれに伴う施設などの要求が増加するため、60年代に制定されたニュータウン計画を修正し、政府機関も一連の改組が行なわれた。このように1973年からニュータウン開発は大規模に展開された。

c) 計画（表1）

日本のニュータウン開発主体は都市住宅公団などの公的機関または都道府県市などの自治体によるものが多いが、民間企業による開発は少ない。開発は1965～70年に集中し、オイルショック以来新しい企画は減少した。ニュータウンの大部分は標高200mぐらいの丘陵地麓部や尾根部に立地している。規模としては開発面積1,000ha以下、計画人口10万人以下のが最も多い。香港のニュータウンは日本のそれと違ってすべて政府によって計画され建設されるものである。地形の制約で埋立しやすい沿岸の入江に立地するものが多い。開発面積は2,000ha以下、計画人口50万人以上での大規模な開発が多い。ところが両地域ともニュータウンは母都市から15～30kmの範囲に集中し母都市への依存性が高いのである。

ニュータウン開発の目的と目標について、日本では開発される時間や地域のニーズによって様々

表1 ニュータウンの規模と土地利用計画

日本	ニュータウン名	計画規模		認可年度	土地利用計画 (%)				
		面積 (ha)	人口 (万人)		住宅	公益施設	教育	公園・緑地	その他
1	多摩田園都市	5,000	40.0	1959	77.2		1.5	3.6	17.7
2	千里ニュータウン	1,160	15.0	1960	43.9	4.0	6.6	23.8	21.7
3	須磨ニュータウン	895	11.4	1962		58.1		19.8	22.1
4	泉北ニュータウン	1,520	18.0	1965	44.0		12.0	22.0	22.0
5	多摩ニュータウン	3,016	31.0	1965	36.2	17.9	9.3	17.3	19.3
6	板橋	332	6.0	1966		61.6		8.0	30.4
7	高蔵寺ニュータウン	702	8.1	1966	54.1	4.4	6.0	8.5	27.0
8	北神ニュータウン	921	9.3	1966	47.5	14.0	6.6	11.0	20.9
9	海浜ニュータウン	1,479	15.0	1966	25.2	8.0	6.6	15.6	44.6
10	藤沢ニュータウン	417	6.0	1967	27.3	1.7	5.3	14.4	51.3
11	筑波研究学園都市	2,700	10.0	1968	38.5	3.3		58.2	
12	成田ニュータウン	487	6.0	1969	42.0	7.7	10.6	20.3	19.4
13	千葉ニュータウン	2,912	34.0	1969	40.0	6.0	11.6	15.0	27.4
14	北摂ニュータウン	1,244	10.0	1969	36.3	5.3	7.2	23.1	28.1
15	北広島	441	2.7	1970	41.7	2.3	4.5	28.2	23.3
16	平城・相楽ニュータウン	613	7.3	1970	57.3	6.6	7.8	8.2	20.1
17	西神ニュータウン	1,724	12.3	1971	28.9	4.5	10.8	15.6	40.2
18	泉パークタウン	1,031	4.8	1972	31.5	3.5	2.5	18.3	44.2
19	桃花台ニュータウン	322	4.0	1972	46.6		15.1	18.5	19.8
20	港北ニュータウン	2,530	30.0	1974	56.0	4.8	8.2	9.3	21.7
21	長岡ニュータウン	1,083	4.0	1975	22.3	5.9	2.6	49.6	19.6
22	いわきニュータウン	535	2.5	1976	33.3	1.9	13.7	32.9	18.2
23	賀茂学園都市	500	15.0	1976	16.5	0.4	21.8	39.0	22.3
24	竜ヶ崎ニュータウン	760	7.5	1977	48.1	2.4	5.8	6.0	37.7
25	千葉・市原ニュータウン	974	13.0	1977	52.2	8.5	8.8	6.9	23.6
26	宮崎学園都市	304	0.8	1979	16.1	4.9	56.6	8.9	13.5
27	札幌ニュータウン	378	3.2	1980	45.6	14.1	4.2	5.6	30.5
28	吉備高原都市	430	0.6	1980	15.2		67.2		17.6

香港	ニュータウン名	計画規模		認可年度	土地利用計画 (%)				
		面積 (ha)	人口 (万人)		住宅	公益施設	商・工業	公園・緑地	その他
1	荃湾ニュータウン	2,597	91.1	1963	16.5	9.0	17.4	37.6	19.5
2	沙田ニュータウン	2,790	79.4	1967	22.3	11.9	4.3	45.0	16.5
3	屯門ニュータウン	2,152	48.2	1967	21.0	8.0	6.3	38.8	25.9
4	大埔ニュータウン	2,355	18.5	1973	15.0	6.1	1.1	61.0	16.8
5	粉嶺ニュータウン	558	19.5	1973	38.0	27.0	8.0	24.0	3.0
6	元朗ニュータウン	162	15.4	1973	24.0	58.0	7.0	10.0	1.0

な目標があるが、大部分は「公共施設と良好な居住環境を備えたまちづくりを目指す」という目標を持つ住宅と、宅地を供給するのを目的とする単一機能の住宅都市にとどまっている。土地利用から見ても、住宅用地は30%から50%の割合と、住宅都市性格が強いことを裏付けていることがわか

る。香港ではニュータウン計画はかなりワンパターンであると思われる。新しい工業用地の提供や住宅難へに対応する建設用地の提供を目的としていると同時に「バランスのとれた土地利用、日常生活に関してニーズを満たせる自給自足的な町」というのが建設のターゲットとなっている。土地

利用計画をみると、全体としては住宅用地が20%、公益施設が10%、公園緑地が40%、商工業用地が20%ぐらいの割合で計画されている。実際の面積と人口を計算すると、日本のニュータウンにおける住宅用地は平均約500haで、人口密度は1ha(住宅用地)あたり234人である。香港のニュータウンでは、平均住宅計画用地は350haで1haあたり1,290人にもなる。これによって香港のニュータウンも住宅都市としての性格がかなり顕著になる。

その他、住宅、施設、交通、緑地などの計画において、日本のニュータウンでは近隣住区論がよく用いられている。つまり、中学校を単位に幾つかの住区によってニュータウンが構成される。住区の中に日常生活に必要な店舗や学校、公園などが計画的に配置されている。住宅の配置も周囲の自然環境と調和することに重点が置かれている。各住区間及びニュータウンと母都市の間は幹線道路システムで連結されているほかに、歩車分離の概念で歩行者専用道路も計画されている。

日本のニュータウンは居住環境の良さと施設の配置が重視されているに対して、香港ニュータウンは均衡的な土地利用の達成を目指している。即ち、工業用地と住宅用地；民間住宅用地と公営住宅用地；低密度、高密度住宅用地と農村住宅用地などと組み合わせることによって、土地利用のバランスまた住民の社会的なバランスの達成を図っている。人口数及び人口構成に依るのに必要な施設は、香港のニュータウンでも配置したが日本のように系統的に配置することはなかった。

3. ニュータウンの性格とその建設が周辺地域へ及ぼしたインパクト

a) 人口統計による考察

4つの建設されているニュータウンの具体的事例について、まず人口統計データをもとに、考察すると次の3つの特徴がみられる。

①ニュータウン開発初期地域と開発既存地域の人口年齢構成比率は、0—14歳の年齢層では前者は35%以上に対し後者は30%以下であり、65歳以上の年齢層では前者は後者より低いパーセンテージ

図2—a 五歳階層別人口率(日本)——1975——

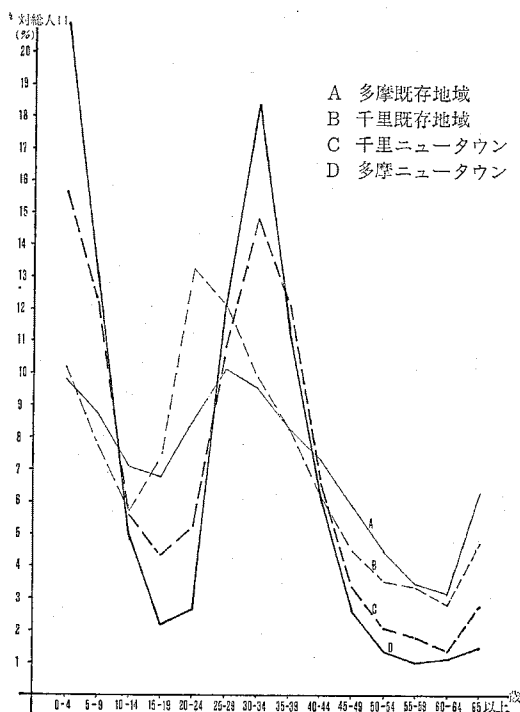
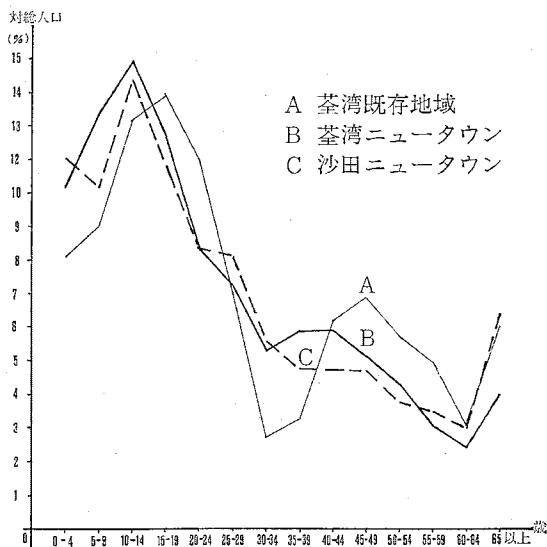
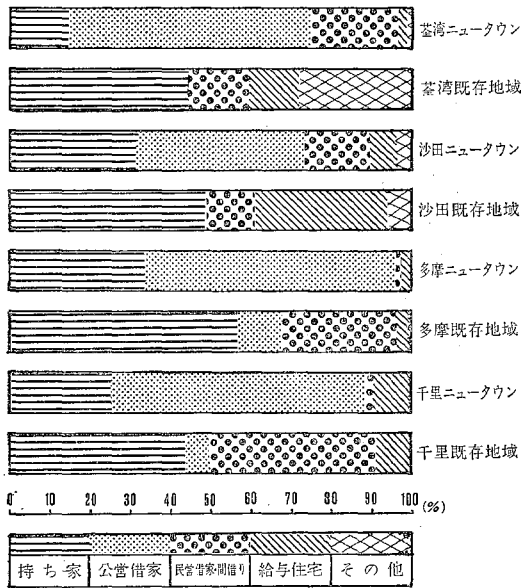


図2—b 五歳階層別人口率(香港)——1976——



を示している。ニュータウン開発後期における人口構成は中年層へ移行したため、両地域での相違は小さくなってきたが、全体的に見ると、ニュータウン人口の年齢構成は既存地域のそれより若

図3 住宅所有関係別世帯率 (1980, 1981)



ということがわかる。(図2-a, b) ② 既存地域では第1次産業に従事する人口はニュータウンと比べ高いと言える。特に香港の場合はこの格差は顕著である。このような状況はニュータウン建設のインパクトを受けるにつれ、既存地域の第1次産業人口の減少となってあらわれている。

③ ニュータウン地域では公営住宅に入居する世帯は多い。ニュータウン開発の初期から既に全世帯の半分以上が公営借家である。これに対して既存地域での持家率は全世帯の50%前後である。ニュータウン地域では公営住宅への入居世帯が多いという特徴のほかに、また、日本と香港のニュータウンの用途別土地配分や経営などの政策から香港の民営借家率は日本より高く、持家率は日本より低いということも見逃してはならない1つの特徴でもあると思われる。(図3)

b) 地図による考察

次に異なる時点における土地利用図と地域概念図の2種類の地図を比較することによって、次のような地域変貌が明らかとなる。(図4, 5)

① ニュータウンが建設される前の地域は、山林地や水田、畑、及び農業集落の点在だけであつたが、

図4-a 千里ニュータウン土地利用図(1949年)

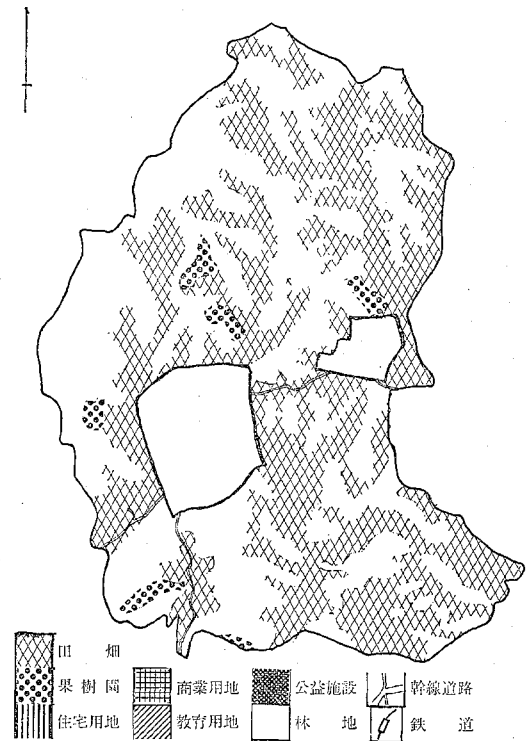


図4-b 千里ニュータウン土地利用図(1984年)

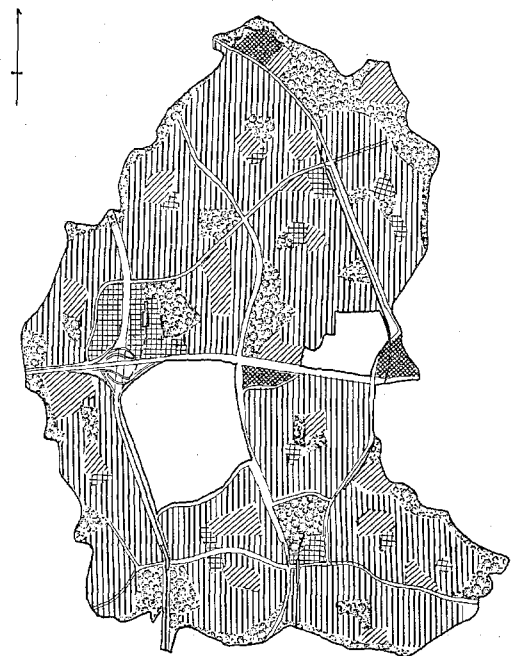


図5-a 沙田ニュータウン土地利用図(1958年)

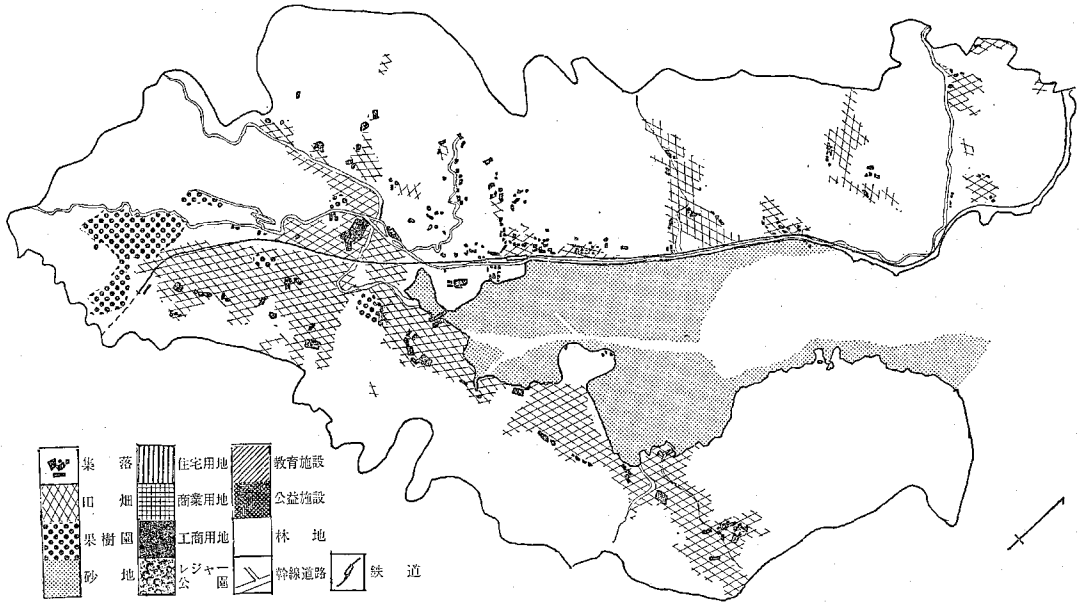
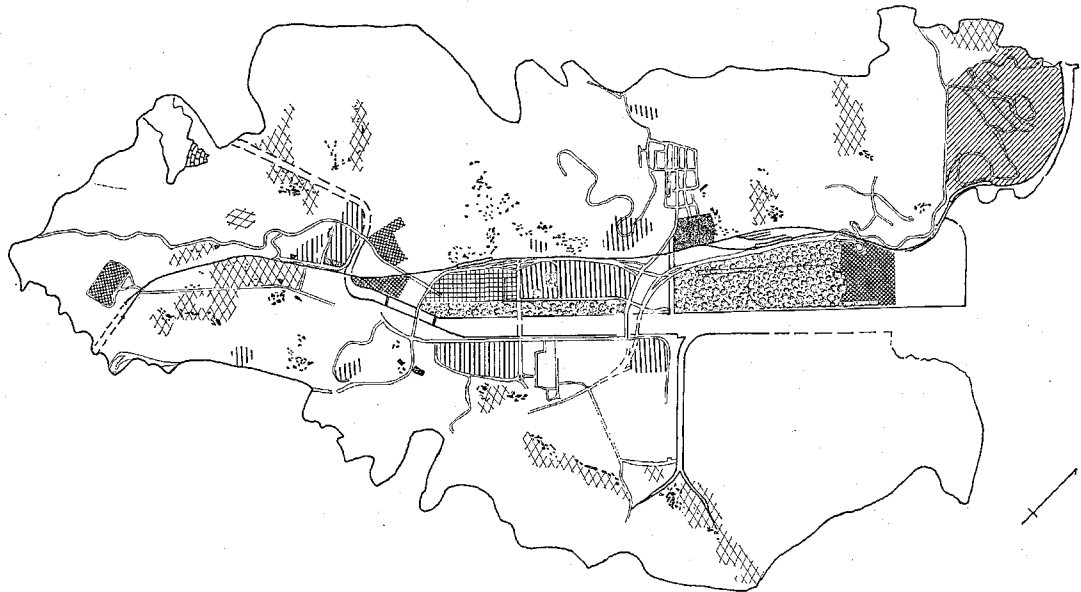


図5-b 沙田ニュータウン土地利用図(1981年)



ニュータウン事業の推進によって、急速に変貌して来た。

日本の場合は、従来の農業集落が計画地域から除外されたり、区画整理計画地域に指定されたりしている。ニュータウンの主な事業となる新住宅

市街地開発地域では、丘陵地が平坦化され、農地も壊廃されて、大規模な住宅地になっていった。更に住宅地の間に、商業用地や、公共・教育施設用地や、公園などが規則的に配置され、計画的な市街地開発の様子がうかがわれる。

香港の場合は、ニュータウン地域の沿岸部の浅い海が全部埋め立てられ、創出された大規模な平坦地に、住宅地と工業用地が造成された。昔の田畑はほとんど消失したが、集落の一部分は残され、一部分は郷村屋宇用区域へと移住させられている。跡地にはまた公営住宅団地の建設が進められている。

②交通面から見ると、ニュータウン地域では、1本または数本の道路しかない時代から新しい幹線道路や鉄道が整備され、ニュータウン内部の各区域を、またニュータウンと母都市を、充実した道路ネットワークで結ぶような時代になった。

③日本では、ニュータウン開発は事業区域内部に前述したような大きな変化を引き起こしただけではなく、ニュータウンの開発に伴った周辺地域の変容もはっきりと見られた。ニュータウン地域は新しい市街地発展の核となり、ニュータウンの周囲における住宅団地群の形成や、大学・研究施設の進出、レジャー施設の増加などが目立ってきた。

香港におけるニュータウン開発は従来の集落を核として進められながらも、埋め立て地を中心に工場の進出や住宅団地などの建設により、昔の農業集落の性格は完全に取り去られ、都市的な施設や機能を持つ地域へと変貌して来た。しかし、地形の制限で、囲りの地域では大きな変化はみられなかったのである。これは日本との相違点であると言えよう。

4. 結 び

日本と香港では「職任近接型」ニュータウンが定着するような社会的な条件が整っていないため、イギリス式のニュータウンを「住宅都市型」ニュータウンに変型させ、ニュータウン建設は住宅供給の単なる手段としてとり入れられ、2つの地域に定着した。

日本は経済発展に偏った結果、国土の不均衡な発展を招いた。そして、産業、人口の大都市への集中化に伴って生じた住宅難を解決するため、ニュータウンがすすめられるようになった。所得水準の向上も人々の住居に対する関心度を高め、ニ

ュータウン建設に拍車をかけた。このように人々の意向に従って優れた居住環境が整備された。ニュータウンの周辺地域に大学・レクリエーションなどの施設が進出し、ニュータウンの居住機能と合わせて1つの都市的な集合体が形成された。また、母都市の商業及び行政機能に大きく依存しながらも、同じ広域に立地している他の工業団地や流通センターなどの機能地域と連携し合い、各種都市機能が補完的な関係をもつ地域構造が生み出されている。

香港は都市国家型の植民地であり、住民の中に移民が多いので、地域への愛着がうすい。政府も住民の生活よりも経済の発展を優先させている。このため自由経済政策の下に起る地域の不均衡発展の調整に政府の態度も消極的であると思われる。ついに新しい開発用地を求めざるを得ない状況に到って、ニュータウンが建設された。これらニュータウンでは工業用地も整備され、職任近接型ともみられるようだが、実際には香港のアーバン地域の商・工・住混在構造と似ていると考えるべきであろう。

住宅都市型ニュータウンの建設が住宅難を確かに緩和した。住宅事情の改善及び社会構造の変化に従って、このような建設は次第に減少してゆく。かわりに多機能でまた先端技術産業の拠点になる新しい型の都市発展が予想できると思われる。

本論文は日本と香港がイギリスのニュータウンをどのように修正してうけ入れたか、という事例の整理を中心としたものであるが、今後これら事例の比較研究をさらに進めることで、都市の立地と発展を支配する法則性の究明をめざしたい。

注

- 1) 本論文で用いた統計資料は、日本総理府統計局の国勢調査報告及び香港統計局の Hong Kong Census and By-Census による。地図は、日本の国土地理院発行と香港土地測署発行の各々の5万分の1、2万5千分の1、および城市設計處発行の1万分の1を基に作成。
- 2) 新界地域の範囲は、図1-bを参照。
- 3) 前述の4ニュータウンの中に観塘を除いた大

- 埔, 元朗, 上水および3つの新地域を加え6ニュータウンとなる。
- 4) 既存地域とはニュータウンが立地している市町村からニュータウン地域を除いた部分。

参考文献

1. 島恭彦・西山卯三(1971):『現代日本の都市問題』, 2, 3. 汐文社.
2. 御船哲(1973):新都市開発と都市再開発. 岩波講座現代都市政策. 7, 181~212.
3. 井内 昇(1983):日本におけるニュータウンの展開.『地理』, 28-9, 47~59.
4. 住田昌二編著(1984):『日本のニュータウン開発』. 都市文化社.
5. 南多摩新市開発本部(1983):多摩ニュータウン事業概要.
6. 大阪府企業局:千里ニュータウン.
7. J. M. WIGGLE SWORTH(1971): The Development of New Towns, D. J. Dwyer ed., Asian Urbanization: A Hong Kong Case Book, 48~71.
8. Victor Sit (1981): New Towns for the Future. Victor Sit ed., Urban Hong Kong, Summerson Eastern Publishers Ltd., 142~159.
9. P. W. D. (1976): Hong Kong's New Towns—Tsuen Wan; Sha Tin; Tuen Mun; Market Towns, Hong Kong Government Printer.
10. Hong Kong Housing Authority: The First Two Million, HKGP.
11. Hong Kong Information Service (various years): Hong Kong Year Book, HKGP.
12. 黄鉅 鴻(1983):新市鎮建設与政府行政改革. 變遷中的新界, 鄭宇鎮編. 大学出版社. (昭59 院)

A Comparative Study on the Development of New Town of
Japan and Hong Kong
Fong Siu Yan