

千葉ニュータウンの人口増加に関する地理学的考察

島山 朋子

本研究の目的は、千葉ニュータウンを事例とし、大都市周辺の宅地開発における近年の人口増加の要因について考察することである。

千葉ニュータウンは東京大都市圏の北東部、都心から約35kmに位置する。東京大都市圏のベッドタウンとして、また成田空港と都心との間の地域の開発拠点として、昭和42年に計画された。ニュータウンの人口は長いあいだ伸び悩んできたが昭和62年以降は急増している。

文献や住宅・都市整備公団での聞き取りをもとに整理した結果、事業の遅延と人口の伸び悩みの要因には、用地の買収の難航のほか、昭和50年代に経済の冷え込みなどから住宅需要が落ち込んだこと、北総・公団鉄道の開通が進まず都心へのアクセスが改善されなかったこと、があるとわかった。このことから、千葉ニュータウンの最近の人口増加は、経済的背景（住宅・宅地需要）の変化と都心へのアクセスの変化によるものと予測した。そこで千葉ニュータウンの人口増加の要因として、

1. 昭和61年以降の地価高騰に伴い、住宅・宅地需要が東京大都市圏の北東部、その中でも住宅価格の割安感が目立った千葉ニュータウンに流れ込んだこと、
 2. 北総開発鉄道の第2期区間が平成3年3月に開通し、千葉ニュータウンから都心へのアクセスの改善が期待されたこと、
- の2つを仮定し、検証することにした。

1.については、第一に、地価公示価格をもちいて、地価高騰の現象の波及が東京大都市圏北東部で著しい様子を確認した。このことから、昭和61年以降の地価高騰のなかで、千葉ニュータウンの位置する東京大都市圏北東部は、住宅価格が割安な地域であったため、宅地需要が著しくたかまっていると考えられる。そこで、ニュータウンや周

辺住宅地の住民に対して、人居の動機に関するアンケート調査を行ったところ、最大の入居理由は住宅価格が手頃だったことであるとわかった。第二に、ニュータウン内の分譲住宅の土地の価格と周辺住宅地の地価公示価格、およびニュータウンの住宅の分譲価格と不動産鑑定価格について、それぞれ上昇率の比較を行った。この結果、ニュータウン内の住宅価格には硬直性があり、周辺的一般住宅に比較して割安感を与えることが分かった。以上のことから、地価高騰の中での住宅価格の割安感が、千葉ニュータウンの人口増加の大きな要因であると考えられる。

次に、2.について考察した。平成3年に北総開発鉄道の第2期区間開通によって、ニュータウン内の駅は日本橋へ直結した形となった。北総開発鉄道の資料により開通前後の都心への所要時間や乗客の流れの変化を整理し、また、利用者に対する意識調査を行った結果、ニュータウンから都心への「距離」（イメージとしての距離および時間距離）は第2期区間開通によって短縮された（あるいは短縮が期待された）ことを確認した。この、都心への「距離」の変化（あるいはそれに対する期待）はニュータウンへの入居促進につながったと考えられる。

以上のことを通して、千葉ニュータウンの人口増加には、さきに仮定した1.が最大の要因、2.が補助的な要因であるという結論に至った。

さらに、東京大都市圏における、人口密度と地価と都心への時間距離の3変数の回帰分析を行った結果、統計的には、今後の千葉ニュータウンの人口増加の可能性は大きいと推測された。

大都市周辺の宅地開発を取り巻く状況の変化は激しいが、そのうえで、さらに多くの側面から人口増加の要因と可能性を考察していくことを今後の研究課題としたい。