

横浜市緑区における大規模住宅地開発の進展

保田 真紀

都市は生産の場であると同時に、人々の生活の場でもある。経済成長に伴い、都市に集中する人口を収容する住宅の供給は、都市における重要な課題の一つとなる。大都市における居住地域は、郊外へと外延化しており、「ニュータウン」と名付けられた大規模住宅地開発と個人住宅のスプロールの発達とが重なり合って進行している。本論文においては、横浜市緑区における大規模住宅地開発を取り上げた。首都圏を中心に、住まいに対する不満が増大している今日、今後の住宅地の在り方を念頭に置きながら、開発の進展を把握することを目的とした。

横浜市緑区は、昭和41年の田園都市線開通により都心部と結ばれて以来、急激に都市化が進行し、今日では、人口40万人を超える郊外大住宅地となっている。東京20～30km圏に位置し、人口増加率が高く、若年就業者層、ホワイトカラー層、持ち家、給与住宅が多いことが特徴としてあげられる。この傾向は田園都市線沿線において顕著となっている。ここでは、多摩田園都市と港北ニュータウンの2つの大規模住宅地開発が進められている。

多摩田園都市は、昭和27年に開発構想が発表された日本の「ニュータウン」の先駆けである。「一括代行方式」と呼ばれる独自の土地区画整理手法を採用し、開発規模は、5000ha、40万人と、大きなものである。東京急行電鉄という民間の電鉄会社が開発主体である点も特徴の1つである。

鉄道の運営上、沿線人口の早期定着は必至であり、積極的な人口誘致政策が行われ、集合住宅の建設が推進された。資金調達の手段も兼ねて、東急の社有地が、公団・公社や企業に対し、まとまった規模で販売されていることは注目に値する。特に、企業を対象とする独身寮・社宅の立地は目立っており、例えば、青葉台駅周辺1km圏においては、50件以上にのぼっている。こうした独身寮・社宅の立地は、地域住民の年齢構成、就業構成、社会移動などに関する特性に大きく影響して

いる。家族世帯用の社宅においては、ホワイトカラー層、高学歴層が多く、持ち家世帯と類似した傾向を示していることが、国勢調査調査区集計結果の検討によりわかった。人口構成と住宅構成との間には相関性が見られる。

民間主体であったために、進行過程において都市基盤整備に対して開発が大きく先行したことが問題点としてあげられる。このため、学校問題を中心に、市の規制によって開発の進行が調整されてきている。また、長期的な計画の欠如が、土地利用に見受けられる。これには、地元地権者の土地利用の影響も大きく、近年では、アパート・マンションの建築が目立ち、住環境保全が課題となっている。東急では、対策として、クラブの設立やコンサルティング業務によって地権者との意志疎通を図り、建築協定の導入を推進している。

他方、横浜市と、住宅・都市整備公団による港北ニュータウン開発は、市民参加のまちづくり、都市農業の推進、乱開発の防止を基本理念に掲げている。近年では、多機能都市を目指して、研究機関の誘致も進められ、市の行政に位置付けられた総合的な都市開発となっている。ただし、計画に遅滞が見られる点は懸念される。

住民の傾向は、双方に共通しており、都心方面からの住みかえ入居者を中心とし、主な居住地選好理由は、自然に恵まれた住環境が挙げられている。このことから、首都圏における住宅地の郊外化は、自然と持ち家への指向により、進行していることがわかる。なお、この地域の自然環境は、市街化調整区域の指定により保存されており、都市計画の有効性が指摘される。

以上のことから、今後の住宅地開発においては、良好な住環境の形成と保全が最重要課題として指摘される。そのためには、総合的・長期的展望に基づく計画性を持った街づくりを、住民、行政、民間デベロッパーの協力体制により進めていくことが必要である。