

IV-125

大規模団地開発が周辺地域及ぼした影響に関する研究

—高島平団地を事例として—

日本大学大学院

学生会員

田中 映

日本大学理工学部

フェロー会員

新谷洋二

1.はじめに

昭和30年代の高度成長段階で、大都市に都市機能が集中するとともに人口が増加した。25年に東京23区周辺に緑地地域が計画されていたが、人口の増加にともない、40年に一部の指定が解除され、土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された。都心から15km離れた板橋区の北西部に位置する高島平はこの一例であり、区画整理による大規模団地事業が行われ、46年に入居が始まった。団地住民の交通手段として公共交通が不可欠と考えられ、板橋区において、大正7年開通の東武東上線に加えて、昭和43年に都営三田線が高島平団地のサービス路線として開通した。

本研究では高島平の発展における都営三田線の関わりなどを調べ、その発展状況や特徴を知った上で、都営三田線と大規模開発された高島平団地が周辺地域に及ぼした影響をそれぞれ知り、団地ができたことによる好影響、悪影響という視点から団地事業のあり方について考察を行うことを目的とする。

2.研究方法

(1)高島平団地の実態

- ①人口変化、人口構成から特徴、現状を知る。
- ②高島平団地と都営三田線の関係を知る。

(2)高島平団地が周辺地域に及ぼした影響

団地や鉄道路線ができたことで、周辺地域に使いやすさ、住みやすさの影響を及ぼしたと考えられる。以下の項目で、区画整理区域内にある高島平団地、区画整理された高島平地区、その外側の高島平周辺地域、鉄道沿線の都営三田線沿線地域を比較することで、高島平団地が、周辺地域に及ぼした影響を考察する。

- ①人口密度 ②公園緑地 ③商店数 ④小学校
- ⑤世帯数 ⑥鉄道路線 ⑦バス路線

3.研究結果・考察

(1)高島平団地の実態

図-1のように昭和50年における高島平団地の人口

比率は、板橋区と比べ、25～34歳とその子どもと考えられる0～4歳の比率が高く、46年に始まった高島平団地の入居の特性を示していると考えられる。

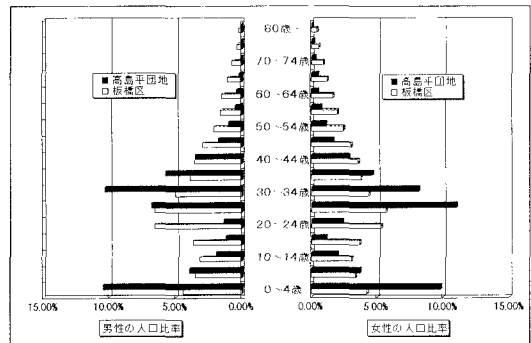


図-1 昭和50年板橋区・高島平団地の人口比率

昭和50年の65歳以上人口を1とした指数を図-2でみると、板橋区に比べ、高島平団地において急激な高齢化が進んでいるのがわかる。また、高島平団地の賃貸・分譲別の、65歳以上人口をその全人口で割り算出した高齢化比率をみると、賃貸住宅に比べ、分譲住宅において高い高齢化比率を示しているのがわかる。これらのことから高島平団地、特に分譲住宅で急激な高齢化が進んでいると考えられる。

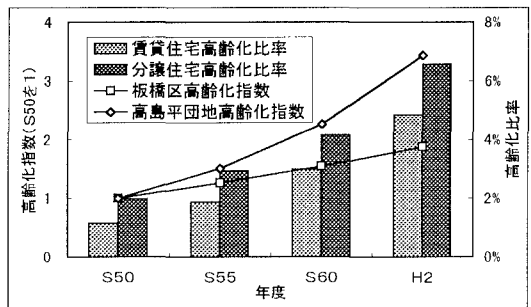


図-2 板橋区・高島平団地の高齢化の時系列変化

(2)高島平団地が周辺地域に及ぼした影響

①人口密度：図-3のように、東武東上線沿線では昭和45年から人口密度が高く、既に既成市街地だった。都営三田線沿線では60年頃まで上昇傾向にあり、新し

キーワード：高島平、大規模団地開発、区画整理

〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台1-8-14

Tel&Fax 03-3259-0679

い鉄道沿線への人口流入が行われたと考えられる。高島平団地では入居から急激な人口密度の増加がみられるが、55年以降は減少傾向にある。高島平周辺の人口密度の変化は、55年から都営三田線沿線地域と同様にほぼ横這い状態であり、一般的な都営三田線沿線地域の状態と考えられる。高島平地区では都営三田線沿線地域とは違う人口密度の増加がみられ、高島平団地の影響から人口密度の増加があったと考えられる。

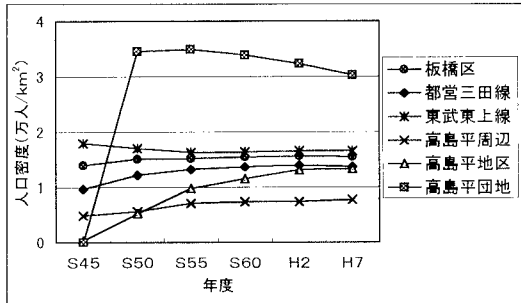


図-3 人口密度の時系列変化

②公園緑地：板橋区での、一人当たりの公園緑地面積は、都市公園法によって定められる市街地での3.0m²以上を昭和50年から満している。しかし、この値を満たす町丁目は少ないのが現状である。図-4を沿線地域別にみると50年以降、東武東上線沿線に比べ、都営三田線沿線の整備が良く行われていると考えられる。

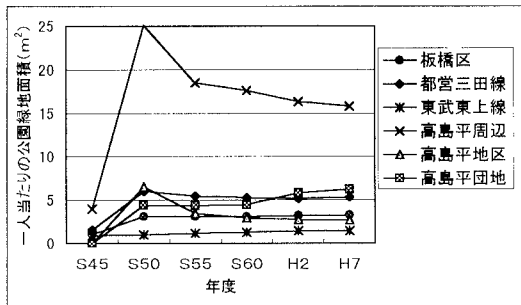


図-4 一人当たりの公園緑地面積の時系列変化

高島平周辺では緑地地域の解除に対応した公園緑地の増加により昭和50年から高い値を示し、高島平地区では区画整理が行われたため公園緑地の増加がみられるが、55年以降は人口増加のため一人当たりの公園緑地面積は減っていると考えられる。50年での都営三田線沿線地域の公園緑地の増加は、この地域の増加分が多く、都営三田線の影響ではなく高島平団地の影響で都営三田線沿線の公園緑地が増加したと考えられる。

③商店数：板橋区や東武東上線沿線、都営三田線沿線では昭和54年から商店数の減少がみられるが、高島平

地区内では、図-5のように商店数は増加を続けており、板橋区などの減少傾向とは違いがみられる。

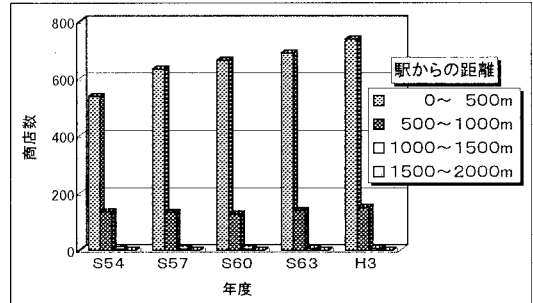


図-5 高島平地区内の商店数の時系列変化

高島平地区内の商店数は駅から0～500mの範囲内で高い値を示しており、この範囲は区画整理された地域がほとんどである。このことから高島平団地の影響により、高島平地区内の商店数は増加するが、外側の周辺地域には影響をあまり与えなかったと考えられる。

④高島平団地が及ぼした影響のまとめ：表-1において高島平団地が周辺地域に及ぼした影響をまとめる。

表-1 高島平団地が及ぼした影響

	高島平地区	高島平周辺
人口密度	○	×
公園緑地	○	○
商店数	○	×
小学校整備	○	×
世帯数	○	×
公共交通	○	×

凡例 ○：影響があると考えられる
×：影響がないと考えられる

4.まとめ

高度成長期に、首都圏における住宅不足を解消するために区画整理による大規模団地事業が行われた。それから30年近く経った現在、団地内では急激な高齢化が進んでおり、団地ができたことによる人口増加、公園緑地などの社会資本整備にみられる住みやすさ、商店数などにみられる使いやすさの好影響は、団地と同時に開発された区画整理内だけで、その外側にある周辺地域にはみられないのが現状である。

今後の大規模団地事業は、急激な高齢化を抑制できる事業計画、団地内での高齢化に対応できる設計とともに、人口や商店数の増加、社会資本の整備などの区画整理内でみられた好影響を区画整理内でとめるのではなく、周辺地域との交流をもった道路や、公共交通の整備、商店街の形成、宅地の整備などのインフラ整備を周辺地域に行うなど、団地の好影響を広げていく方策について今後考えていくことが大切である。