

# Old-Newtown 三光団地の開発経緯と比較分析

○熊本大学 学生員 市吉保奈美

熊本大学 学生員 松田佳祐

熊本大学 正会員 円山琢也

## 1. はじめに

### 1.1 背景・目的

高度経済成長期、増加していく住宅需要に応えるため、全国的に郊外へと住宅団地が開発された。当時はニュータウンとして建設されたものの、数十年が経った現在では人口減少、公共交通サービスの低下、住宅・周辺施設の老朽化など様々な Old-Newtown 問題が生じている。これからも全国各地で Old-Newtown 問題は深刻化することが予想される。そのため、本研究では熊本市に位置する団地を事例に文献調査やインタビュー調査、比較分析を用いて、なぜ Old-Newtown 問題が顕著に表れるようになったのか、その要因や背景を明らかにすることを目的とする。

### 1.2 対象地ニュータウン三光団地の概要

本研究では、熊本市北区龍田三丁目にあるニュータウン三光団地（以下、三光団地）を対象地とする。

立田山の丘陵地を開発し、1984 年に入居が始まって以降、現在では約 170 世帯が暮らしている。団地が高台に位置し、ひな壇上であるため、急勾配の坂道が続いている。最寄りのバス停までは、徒歩で 15～20 分程度かかり、足腰には負担が大きい。また、高齢化が進行しており、50～60 代の割合が最も大きい。

## 2. 三光団地の開発経緯

本章では歴史年表を表 1 に示した後、都市計画道路の変遷に着目し、三光団地の開発経緯の一部を明らかにする。

表 1 三光団地周辺の歴史変遷

1969	小碓清水楡木線 都市計画決定
1969	清水竜田線 都市計画決定
1976	三光団地開発許可認定
1980	工事着手
1982	三光団地開発内容変更
1982	三光団地工事検査済証 発行
1984	入居開始
2006	清水竜田線廃止手続き
2006	小碓清水楡木線 廃止手続き
2007	楡木麻生田線 計画決定

熊本市では、平成 17 年より 20 年以上未着手の都市計画道路建設の見直しが行われ、三光団地周辺に計画されていた小碓清水楡木線と清水竜田線は一部の区間（図 1；オレンジ線）を除き廃止することが決定した。

### 2.1 小碓清水楡木線

三光団地を通過する形で計画された小碓清水楡木線は、2007 年に楡木麻生田線へ変更され、当初計画されていた一部分の計画が存続することとなった。入居時には将来この団地を横断する都市計画道路が完成されると認識されていた。

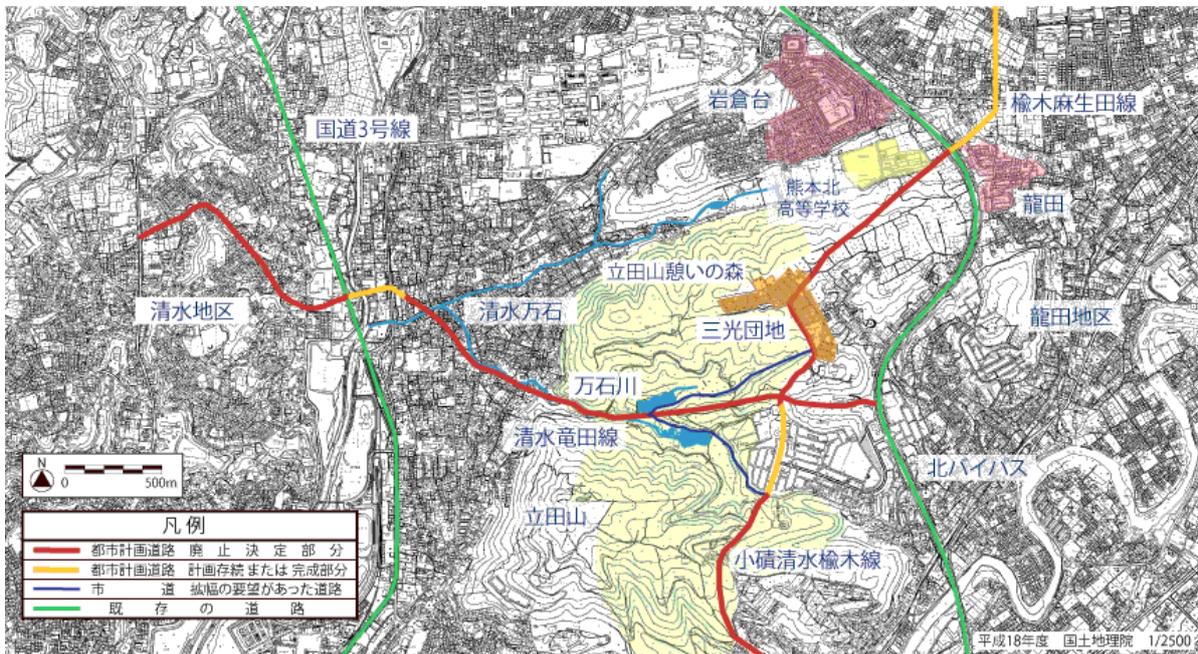


図 1 三光団地開発に関する広域図

## 2.2 清水竜田線

市役所へのヒアリングにより以下のことが分かった。1980年代前半、熊本北高等学校の開校と立田山憩いの森自然公園の整備が同時期に起こり、清水地区と龍田地区を結ぶ道路（清水竜田線付近の市道）は通勤・通学する人で渋滞が深刻化していた。そのため、清水地区からは苦情、龍田地区からは2本の市道を拡幅するよう要望があった(図1;青線)。市はその対応を幹線1,2級道路として整備しようと試みた。しかし、当時清水竜田線が計画されていたこと、立田山が保安林であること、清水万石付近で字図の混乱があったことから幹線1,2級道路としての整備は困難であった。そのため、万石川の河川改修整備として離合スペースを確保する等、市道の整備を行っていった。清水竜田線が廃止されてから現在も、市道の整備事業は続いている。

## 2.3 都市計画道路に対する住民の認識

当時、三光団地周辺には2本の都市計画道路（小碓清水楡木線と清水竜田線）が存在した。しかし、住民にはその情報が正しく認識されておらず、北バイパスから三光団地を通過し、国道3号線へと延びていく1本の都市計画道路があった、という話だった。1969年に道路が計画され、長い年月が経過したこともその要因の一つだと考えられる。

## 2.4 北バイパスの影響

小碓清水楡木線と清水竜田線が計画された後、北バイパスが交通混雑緩和などの目的のもと建設された。その影響で、2本の都市計画道路は廃止され、立田山の丘陵地に開発された三光団地だけが残る形となった。

## 3. 比較分析

### 3.1 比較対象地

北バイパス沿いに位置する岩倉台ニュータウン、龍田ニュータウンを比較対象地とする。表2に3地域の基礎情報を示す。岩倉台と三光団地は開発時期が近いのに対し、龍田は15年程度遅れて開発が始まっている。

表2 3地域の基礎情報

	岩倉台	三光団地	龍田
開発許可	S50.11.4	S51.4.7	H10.12.14
施工年度	S58~61	S55~S57	H9~H11
施工面積(ha)	20	7.7	6.9
位置	清水岩倉二・三丁目	龍田三丁目	龍田四丁目

### 3.2 インタビュー

2012年12月17日、各地区で自治会活動を主催して

いる住民を対象に、各地区が抱えている問題についてインタビューを行った。結果のまとめを表3に示す。

表3 インタビュー内容のまとめ

	岩倉台	三光団地	龍田
バス	・町内にバス停があるが、便数が少ないため不便 ・バスの本数を増やすように要望しているが難しい	・時間通りに来ないため、頼りにならない	・学生が光の森に遊びに行くときはバスではなく電車を使っている
テーマ 地域のコミュニティ活動	・町内祭り、サツマイモ植え、防災訓練等 ・毎月第一日曜日の朝に清掃活動を行っており、それが活動の基礎になっている ・地主から無料で土地を提供してもらっている	・夏祭りや餅つき、毎月第一日曜日には朝市を行っている ・代継宮(お寺)が活動場所	・子供会行事で歓迎会、夏祭り、運動会、クリスマス会等 ・公園やゲートボール場が活動場所
通勤・通学	・車の抜け道になっている	・車がないと不便	・以前不審者が出たため、一年生だけ下校が早い日は当番でお見送り ・車の抜け道になっている

どの地区もバスに関して何かしら不満を抱いているようだった。そのため、バス以外の交通手段（自動車・自転車・鉄道）を主に利用していた。また、どの地域も定期的にコミュニティ活動が行われており、特に岩倉台の活動頻度が多いことが特徴的だった。龍田は若年層の割合が大きいのに対し、三光団地と岩倉台では高齢化が急速に進んでいる。しかし、比較的岩倉台よりも三光団地の方がOld-Newtown問題が深刻化しているように感じられた。その要因の一つとして、岩倉台は北バイパス沿いに位置しているのに対し、三光団地は北バイパスから距離があることも挙げられる。

## 4. 三光団地の特徴

団地内に商業施設がないこと、勾配の大きい坂道が続いていることが三光団地のOld-Newtown問題に拍車をかけているのは確かである。加えて、入居時には都市計画道路があり、その道路沿いにはバスが通る予定だったが、北バイパスの影響で廃止されてしまったという背景があった。三光団地のOld-Newtown問題を深刻化させている要因の一つに都市計画道路の計画変更も挙げられるということが分かった。

最後に調査にご協力頂いた地域の方々、熊本市都市建設局の方々、ご指導を頂いた小林一郎教授に深く感謝の意を表す。

[参考文献] 1) 寺本亮太, 中村真之, 松尾翔太, 孫学強, 高木良太: オールドニュータウン救済計画 ~陸の孤島化に先手を打つ~, 熊本大学政策研究, Vol.3, pp.93-104, 2012

2) 石川琢也, 溝上章志, 円山琢也: 武蔵丘団地の開発経緯とOld-Newtown問題の実態, および意識に関する基礎調査, 土木計画学研究・講演集, Vol.45, 2012

3) 熊本都市圏の都市計画総括図