

武蔵ヶ丘ニュータウンとその周辺の土地利用と人口構成の変化に関する研究

熊本大学 学生会員 ○満永圭亮 熊本大学 正会員 田中尚人

1. はじめに

わが国における高度成長期に起因する大都市地域への人口の著しい集中を背景として、大都市近郊から郊外において、計画的な住宅市街地、いわゆるニュータウンが数多く建設されてきた。多くのニュータウンでは一時期に開発され一斉に入居されたことから、早期に開発されたものを中心に、「人口減少」「高齢化」「子ども世代の減少」「空家の増大」「近隣センター等の衰退」等の課題を抱える状況になっている。

そこで本研究では熊本県で最初に開発された武蔵ヶ丘ニュータウンの土地利用と人口構成の変化のメカニズムを考察することを目的とする。

2. 武蔵ヶ丘ニュータウンの開発の履歴

本章では主要な開発年表を作成し、ゼンリンの住宅地図を用いて開発の様子を可視化することで、開発の履歴を整理した。

(1) 研究対象地の範囲

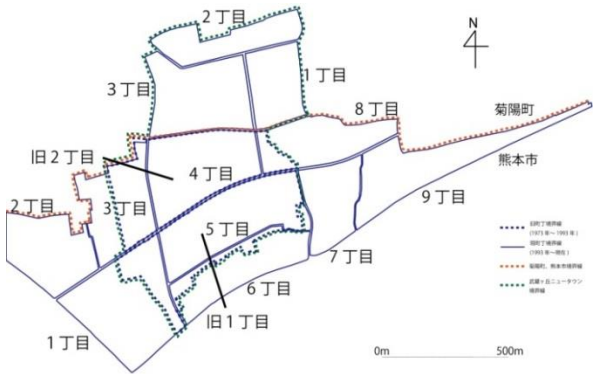


図-1 武蔵ヶ丘

表-1 研究対象範囲

	武蔵ヶ丘ニュータウン	周辺地区	武蔵校区
菊陽町	武蔵ヶ丘1～3丁目		
熊本市	武蔵ヶ丘旧1～2丁目 (町名変更があった1993年以降は現3～5丁目)	武蔵ヶ丘現1.2.6～9丁目	武蔵ヶ丘現1～9丁目

(2) 開発の過程

表-2 に主要開発年表、図-2 に開発過程を示した。1971年～1982年は武蔵ヶ丘ニュータウンを中心に開発が行われた。さらに県営武蔵ヶ丘団地、市営武蔵ヶ丘団地、UR都市機構武蔵ヶ丘団地などの主要な集合住宅やサニー武蔵ヶ丘店などの商業施設も建設された。1982年以降は周辺地区を中心に開発されたことが分かる。

表-2 主要開発年表

1968年	武蔵ヶ丘団地用地買収始まる(1970年完了)
1970年	武蔵ヶ丘団地の造成が始まる
1971年	沖畑団地第1次入居(120戸)開始 九州縦貫道(現九州自動車道)が開通
1972年	県営武蔵ヶ丘団地建設開始
1973年	武蔵ヶ丘団地第1次入居(100戸)開始 熊本電鉄バス武蔵ヶ丘団地線が運転開始 市営武蔵ヶ丘団地建設開始 竜田町弓削から武蔵ヶ丘1丁目、武蔵ヶ丘2丁目に町名変更
1975年	武蔵ヶ丘保育園開園 サニー武蔵ヶ丘店開店 九州産交バス武蔵ヶ丘団地線が運転開始
1976年	武蔵ヶ丘幼稚園開園 都市基盤整備公団(現:UR都市機構)武蔵ヶ丘団地入居開始
1977年	武蔵小学校が開校 武蔵ヶ丘郵便局開設
1979年	ニコニコドー武蔵ヶ丘店開店
1980年	武蔵中学校が開校 ムサシプラザ開店
1981年	武蔵塚駅が開業
1982年	市営上の窪団地竣工
1993年	武蔵ヶ丘1丁目、2丁目から現在の1～9丁目に町名変更
1994年	サニー武蔵ヶ丘店閉店
1996年	光の森 七地区画整理事業開始
2000年	武蔵ヶ丘地域コミュニティセンター落成
2002年	光の森 分譲開始
2004年	ゆめタウン光の森店開店
2005年	ニコニコドー武蔵ヶ丘店営業終了 ニコニコドー武蔵ヶ丘店店舗縮小で開店(現:ゆめマート)
2006年	ムサシプラザ 売上不振のため協同組合を清算、全館閉店 13専門店によるムサシプラザ同所に改築再開店

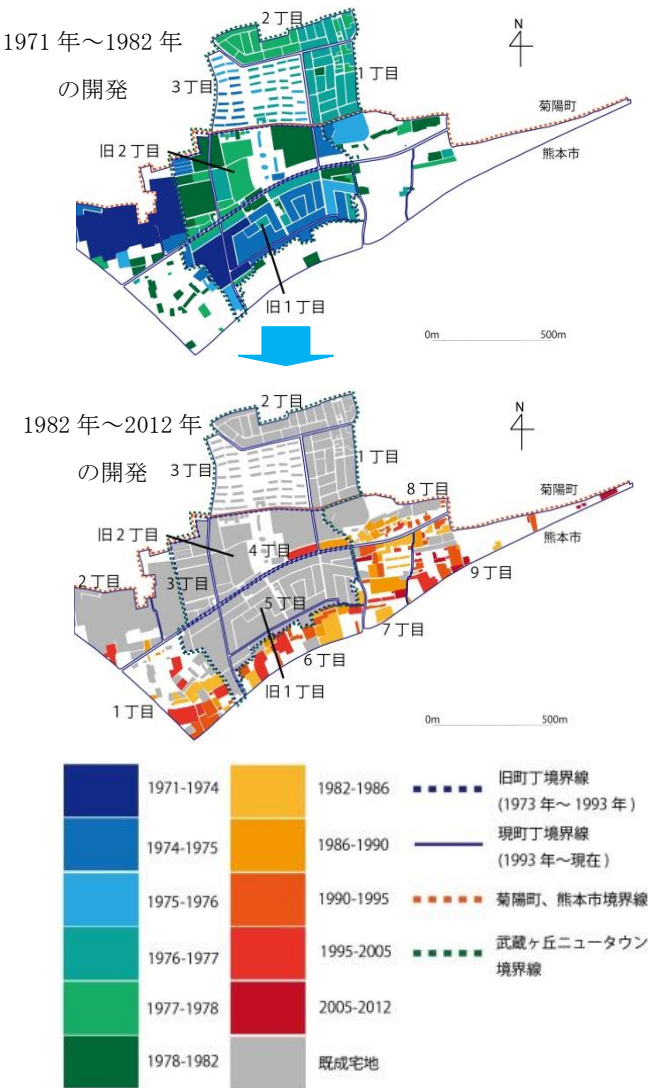


図-2 開発過程

3. 人口構成の変化

本章では 1980 年から 2012 年までの熊本市の武蔵ヶ丘ニュータウンの人口構成の変化を整理した。「人口の増減」「高齢者割合」に着目し武蔵校区、地区ごとの人口構成の変化について詳述した。

図-3 と図-4 に 1980 年から 2010 年までの人口、高齢者割合をそれぞれ示した。さらに 1995 年頃を境に人口減少、高齢者割合の急激な増加が起こっていることから 1995 年から 2012 年までの武蔵ヶ丘ニュータウンと周辺地区の人口を図-5 に、1995 年から 2010 年までの武蔵ヶ丘ニュータウンと周辺地区の高齢者割合を図-4 に赤色、黄緑色で示した。図-4、図-5 から早期に宅地開発された武蔵ヶ丘ニュータウンを中心に人口減少、急激な高齢化が起こっていることが分かる。ゼンリンの住宅地図から空家を調査したが目立った変化はなかった。そこで武蔵ヶ丘ニュータウンの代表的な賃貸集合住宅である市営武蔵ヶ丘団地、UR 武蔵ヶ丘団地の空き家を調査した。表-2 に市営武蔵ヶ丘団地と UR 武蔵ヶ丘団地の合計戸数と空室数、空室率を示す。表-2 から 2000 年から 2005 年にかけて急激な空室の増大が起こっていることがわかった。

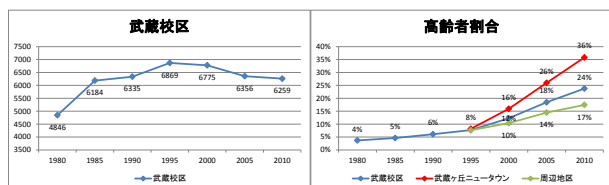


図-3 武蔵校区の人口推移

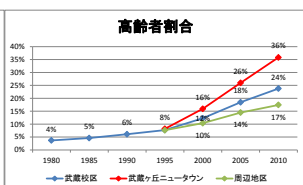


図-4 高齢者割合

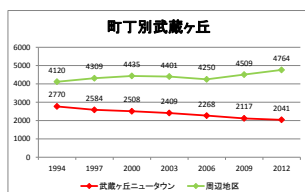


図-5 地区別人口推移

	空室数	合計戸数	空室率
1985年	20	365	5%
1990年	25	365	7%
2000年	34	365	9%
2005年	81	365	22%
2012年	120	265	45%

表-2 賃貸集合住宅調査結果

4. 事業所の変化

本章では 1976 年、1982 年、2000 年、2005 年 2012 年の熊本市武蔵ヶ丘の事業所の分布の様子をゼンリンの住宅地図をもとに整理した。それぞれの時期、地区ごとの事業所の分布の変化の様子を詳述した。

図-6 に 1976 年と 1982 年の事業所の分布の様子を示した。1976 年では開発途中であった武蔵ヶ丘ニュータウンにはほとんど事業所がないことがわかる。主要スーパーも 2 だけであることが分かる。

1982 年では 1974 年と比較して事業所が増加したことが分かる。主要スーパーも 5 つに増加した。さらに 9 つの医療機関が増加した。

表-3 事業所の推移

次に 2000 年、2005 年、2012 年の事業所の分布を

	事業所合計	医療機関
2000年	313	17
2005年	309	25
2012年	307	27

整理した。表-3 に事業所の合計と医療機関の事業所の推移を示した。事業所合計数は減少傾向にあるが、医療機関の事業所数は増加した。

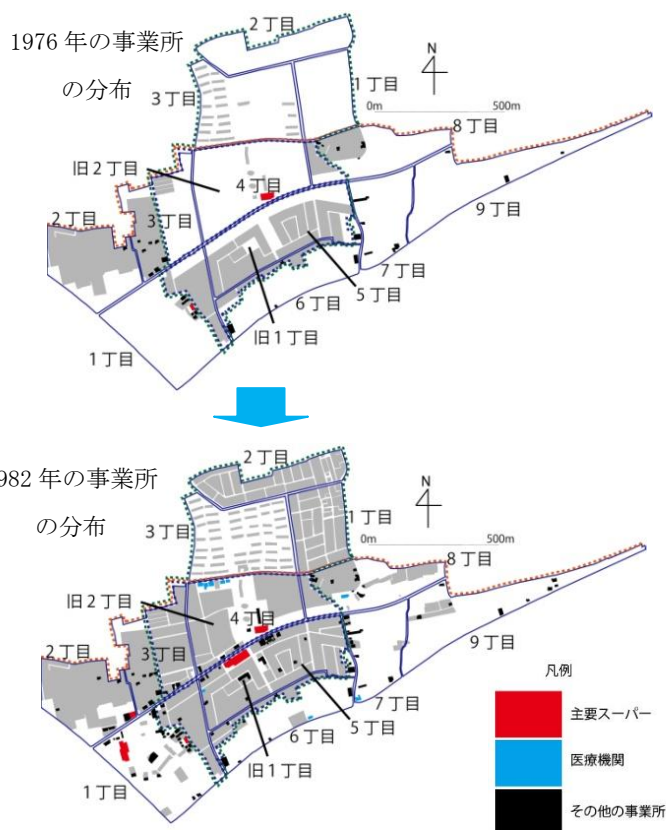


図-6 1976 年と 1982 年の事業所の分布

5. 土地利用の変化の特徴の考察

本章では 2 章、3 章、4 章から武蔵ヶ丘ニュータウンの土地利用と人口構成の変化に照らし合わせることで開発当初から現在までを「開発期」「成長期」「衰退期」に分類し、時期の特徴を詳述した。そしてそれらを踏まえ武蔵ヶ丘ニュータウンの土地利用と人口構成の変化のメカニズムを考察した。

[参考文献]

- 1) ゼンリン：ゼンリンの住宅地図熊本市西部 1971-2012
- 2) 熊本市企画振興局統計課：熊本市統計書昭和 55 年度-平成 24 年度
- 3) 熊本市：熊本市総合計画実施計画書 昭和 47 年度