

阪神間における戦後の住宅地開発の動態に関する研究

大阪府立大学大学院農学生命科学研究科 山田 真紀子

1. 研究の背景と目的

わが国では近代都市への歩みを進める中で、東京や大阪等の都市圏では、活発に住宅地開発がなされてきた。このような状況の中で、既往研究を見ると、戦前の住宅地開発については、歴史や計画理念、計画概要、住宅地の特徴等が明らかにされている^{1)~11)}。一方戦後の住宅地開発については、小林¹²⁾が横浜市を対象とし、事業手法毎に土地利用比率や人口・世帯密度等から主成分分析及び数量化 類を用いて地区特性を明らかにしている。大阪都市圏の戦後の住宅地開発については、各市の人口・住宅数に関する時代別のデータや住宅地開発の位置図を用いながら住宅地開発の広がりを時代背景と共に解説しているもの^{13) 14)}や、民間分譲住宅の供給実績をまとめ、それらの住宅地の質的水準について敷地面積や道路面積から把握しているもの¹⁵⁾が見られる。しかし、住宅地開発が活発に行われた戦後の阪神間の全体像を明らかにした既往研究はほとんど見られない。

関西、特に阪神間における住宅地開発は歴史的にも古く、独自の特徴を持っているといわれているが、それらに関連する研究を進めるためにも、その全体像や動態を明らかにすることは重要と考える。特に、住宅地内には多くの緑が保有されており、その実態を把握する上でも、基礎的な資料として住宅地開発の動態を明らかにすることは不可欠と考えた。そこで、本研究では、阪神間における戦後の住宅地開発の特徴を時代別に分析することによってその動態を明らかにすることを試みた。

2. 研究方法

本研究で対象とする阪神間とは淀川以北、高槻市以西、神戸市北区以東、三田市以南とし、期間は1950年代前半から1980年代後半までとした。また、住宅供給を主とする開発を対象とし、5ha以上の住宅地開発を対象とした。対象地区の抽出は、大阪府域については大阪府発行の宅地開発状況一覧表¹⁶⁾を元に、兵庫県域については各対象市町村の開発許可申請台帳と区画整理・宅地開発に関する資料と担当者へのヒアリングを元にして行い、計284地区を抽出した。

調査項目は開発年（開発事業の開始年または認可年）、事業主体・事業手法・開発規模・住居形態・市街地中心部からの距離・地形の7項目とした。そのうち開発規模までの5項目は上記の資料とヒアリングから、住居形態は1/10000地形図から把握した。市街地中心部からの距離は大阪駅・三ノ宮駅を基点とし、どちらか近い方との距離を1/220,000地図(株)国際地学協会、2004)を用いて算出した。地形は地形分類図を用いて把握した。

次に各項目の分類方法を述べる。開発年は1950年から1989年まで5年毎に8分類した。事業主体は表1、事業手法は表2に示す通りそれぞれ8分類と、9分類とした。なお事業手法については、旧住造法と開発許可が併記されている場合は開発年時に施行中であった制度を選択した。開発規模は5ha以上10ha未満(以下5-10ha)、10ha以上50ha未満(以下10-50ha)、50ha以上100ha未満(以下50-100ha)、100ha以上に4分類した。住居形態は戸建てのみ(以下戸建)・集合のみ(以下集合)、戸建と集合の混合(以下混合)に3分類した。市街地中心部からの距離は5km以下を5km圏、同様に35km圏まで7分類した。地形は表3の通り5分類とした。

表1 事業主体の分類

| 正式名 | 分類 |
|---|-------|
| 私鉄企業(阪急不動産を含む。他の民間業者との共同事業を含む。国鉄は含めない。) | 私鉄 |
| 私鉄企業以外の民間企業(区画整理における個人・共同を含む) | 民間 |
| 地方公共団体(県、府、市、町、市開発協会) | 行政 |
| 兵庫県住宅供給公社 大阪府住宅供給公社 現独立行政法人都市再生機構(旧都市基盤整備公団等) | 公団・公社 |
| 土地区画整理組合 | 組合 |
| 日本国有鉄道 | 国鉄 |
| 行政と民間の共同によるもの | 行政・民間 |
| 不明なもの | 不明 |

表2 事業手法の分類

| 正式名 | 分類 |
|----------------------------------|-------|
| 旧住宅地造成事業法 | 旧住造法 |
| 都市計画法に基づく開発許可 | 開発許可 |
| 土地区画整理法に基づく事業 | 区画整理 |
| 公的・一般住宅 宅地開発事業 公的・一般宅地造成事業 | 公的・一般 |
| 新住宅市街地開発法 | 新住法 |
| 都市計画事業として行う一団地の住宅施設及びこれに準ずる事業 | 一団地 |
| 公有水面埋立法 | 埋立法 |
| 建築基準法に基づく道路位置指定 | 道路指定 |
| 不明なもの | 不明 |

解析方法としては、まず 3-1 項では住宅地開発の概要について各項目の構成割合から捉え、3-2 項では、年代別のクロス集計を行い、住宅地開発の動態を明らかにした。

3. 結果

3-1 住宅地開発の概要

計 284 地区のうち年代別に開発数を見たものを図 1 に示す。50 年代前半は 5 件と僅かに開発されているのみであり、後半になると 14 件と若干増加する。60 年代前半になると 38 件とさらに増加し、後半には 69 件と最も多く、開発のピークを迎える。70 年代前半は 63 件と引き続き多くの開発が行われている。しかし 70 年代後半になると 29 件と急に減少し、80 年代前半は 35 件、後半は 24 件と 30 件前後で推移する。従って 50 年代は戦後の住宅地開発の初動期として位置づけられ、60 年代前半はその開発が本格化し、60 年代後半から 70 年代前半はピークを迎える。その後、70 年代後半からは開発件数は半減するものの、80 年代はその状態で安定的に推移する。なお、284 件の項目別内訳を図 2 に示す。

3-2 住宅地開発の動態

年代別のクロス集計結果を図 3 に示す。

まず、事業主体別動向を見ると、50 年代前半は私鉄を含む民間が始動しはじめ、50 年代後半になると、行政および公団・公社の公的開発がそれぞれ 3 件、7 件と、それに加わる状況となる。60 年代前半は、私鉄を含む民間開発が 18 件、公的開発が 18 件と件数的にはほぼ拮抗するが、開発のピークを迎える 60 年代後半になると私鉄と公的開発は 60 年代前半とほぼ同数で推移するものの、私鉄を除く民間開発が 7 件から 28 件に急増する。また、この時期には組合の開発が 7 件と本格化する。同じくピーク状態にあった 70 年代前半は私鉄の開発が 15 件から 5 件へと激減し、民間開発、公的開発、組合開発がほぼ同様の状態で推移する。70 年代後半になると民間開発、公的開発、組合開発ともにそれぞれ 27 件から 10 件、23 件から 9 件、7 件から 4 件とほぼ半減し、80 年代前半までほぼ同様の状態が続くが、80 年代後半になると民間開発は 16 件から 5 件へとさらに半減し、各主体が共に 5 件程度と拮抗する状態となる。

次に事業手法別動向を見ると、50 年代前半は区画整理と一団地による開発が始動する。50 年代後半になると区画整理による開発は 6 件と本格化し、公的一般による開発 3 件がそれに加わる。60 年代前半は区画整理が 16 件と大幅に増加し、公的一般は 7 件と本格化する。またこの時期には 1963 年に施行された新住法が 1 件とそれに加わる。開発のピークを迎える 60 年代後半になると区画整理、公的一般、新住法、一団地は 60 年代前半と同数で推移するものの、旧住造法が 33 件と急増する。一方、同じくピーク状態にあった 70 年代前半は旧住造法による開発が 33 件から 11 件と激減し、開発許可による開発が 7 件と本格化する。区画整理と公的一般は 60 年代後半とほぼ同数で推移する。またこの時期には新住法が 4 件、一団地は 5 件と増加する。70 年代後半は 1968 年に廃止された旧住造法による開発は行われなくなり、区画整理と公的一般、新住法もそれぞれ 18 件から 11 件、8 件から 1 件、4 件から 1 件と減少する。また開発許可は 7 件から 13 件と増加して区画整理と拮抗する状態となる。80 年代は 70 年後半と同様に開発許可と区画整理が拮抗する状態が続くが、新住法は 80 年代前半に、一団地は 80 年代後半に行われなくなる。

住居形態別動向を見ると、50 年代前半は戸建と混合の開発が始動し、50 年代後半になると集合の開発 5 件がそれに加わる。60 年代前半は戸建が 14 件、混合が 17 件と拮抗するが、開発のピークを迎える 60 年代

表 3 地形の分類

| 正式名 | 分類 |
|-----------------------|-----|
| 埋立地 | 埋立地 |
| 砂州 三角洲 扇状地 | 平野 |
| 台地 | 台地 |
| 小起伏丘陵地 大起伏丘陵地 | 丘陵 |
| 山麓地 小起伏山地 中起伏山地 | 山地 |

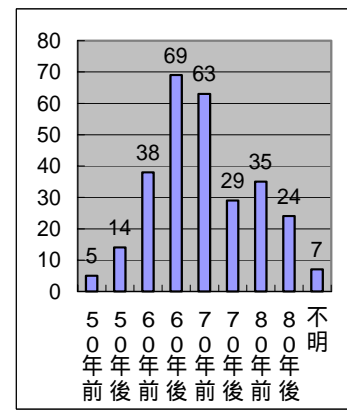


図 1 年代別の開発数の推移

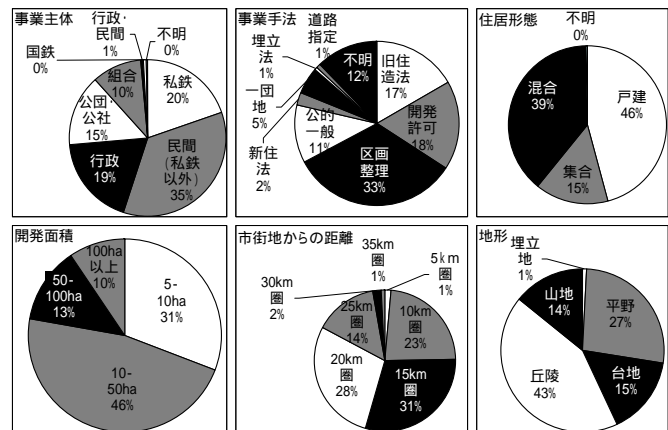


図 2 住宅地開発の内訳

後半になると、混合は60年代前半と同数で推移するものの、戸建は14件から39件と急増し、集合も7件から13件と倍増する。一方同じくピーク状態にあった70年代前半には戸建は39件から29件に減少し、混合は逆に17件から25件に増加して再び戸建と混合が拮抗する状態となる。70年代後半は戸建、混合、集合ともにそれぞれ29件から11件、25件から15件、9件から3件と減少し80年代前半までほぼ同様の状態が続くが、80年代後半になると混合と集合はほぼ同数で推移するのに対し、戸建は19件から8件と半減する。

開発規模別動向を見ると、50年代前半は5-10haと10-50haの小規模な開発が始動する。50年代後半になると、5-10haの開発が7件と本格化し、50-100haの中規模開発が2件とそれに加わる。60年代前半は5-10haが15件、10-50haが11件と拮抗する。またこの時期には50-100haが6件と本格化し、100ha以上の大規模開発が5件それに加わる。開発のピークを迎える60年代後半になると、5-10ha、50-100ha、100ha以上の開発は共に60年代前半とほぼ同数で推移するものの、10-50haが11件から39件と急増する。70年代前半は5-10haと10-50haはそれぞれ18件から13件、39件から32件と若干減少するものの、50-100haと100ha以上の開発はそれぞれ6件から10件、6件から8件と若干増加する。70年代後半になると5-10haと10-50ha、100ha以上はそれぞれ13件から6件、32件から17件、8件から4件とほぼ半減し、50-100haは10件から2件に激減する。80年代前半になると10-50haはほぼ同数で推移するものの、5-10haが6件から15件と倍増し、10-50haと拮抗する状態となる。50-100ha、100ha以上はそれぞれ4件、1件と若干数で推移する。80年代後半になると5-10haは15件から5件、10-50haは15件から10件と減少し、50-100ha、100ha以上はそれぞれ6件、3件と若干数で推移する。

距離圏別動向を見ると、50年代前半は10km圏、15km圏、20km圏で開発が始動する。50年代後半になると15km圏での開発が6件と本格化し、また25km圏が2件加わる状況となる。60年代前半は10km圏が11件、15km圏が13件、20km圏が10件と拮抗する。60年代後半は10km圏、15km圏、20km圏共に増加し、それぞれ19件、16件、20件と60年代前半と同様に拮抗する。またこの時期には遠距離型の30km圏が1件加わる状況となる。70年代前半になると15km圏と20km圏はほぼ同数で推移して拮抗しているが、10km圏は19件から12件と若干減少している。またこの時期には最も遠距離型の35km圏が1件加わる状況となる。70年代後半は10km圏、15km圏、20km圏、25km圏がそれぞれ減少するが、70年代前半と同様に15km圏と20km圏が拮抗する。またこの時期には遠距離型の30km圏と35km圏の開発は一旦行われなくなる。80年代前半になると15km圏と20km圏はほぼ同数で推移するものの10km圏は若干増加し、10km圏、15km圏、20km圏がそれぞれ8件、9件、8件と拮抗し、同様の状態が80年代後半まで続く。遠距離型の30km圏と35km圏は80年代前半は各々1件が再び開発され、80年代後半は30km圏のみ1件開発される。

地形別動向を見ると、50年代前半は平野と台地で開発が始動し、50年代後半は平野が6件、台地は5件と拮抗し、丘陵が3件加わる状況となる。60年代前半は、台地はほぼ同数で推移するものの平野と丘陵は増加し、それぞれ13件、12件と拮抗する。またこの時期に山地が5件加わる状況となる。60年代後半になると

平野は13件から21件に、山地は5件から11件に若干増加し、丘陵は12件から33件と急増する。またこの時期に埋立地が1件加わる状況となる。同じくピークであった70年代前半は平野と丘陵がそれぞれ21件から13件、33件から21件と減少するが、台地は3件から13件と増加し、山地はほぼ同数で推移する。70年代後半は平野、台地、山地はそれぞれ13件から6件、13件から3件、15件から3件と激

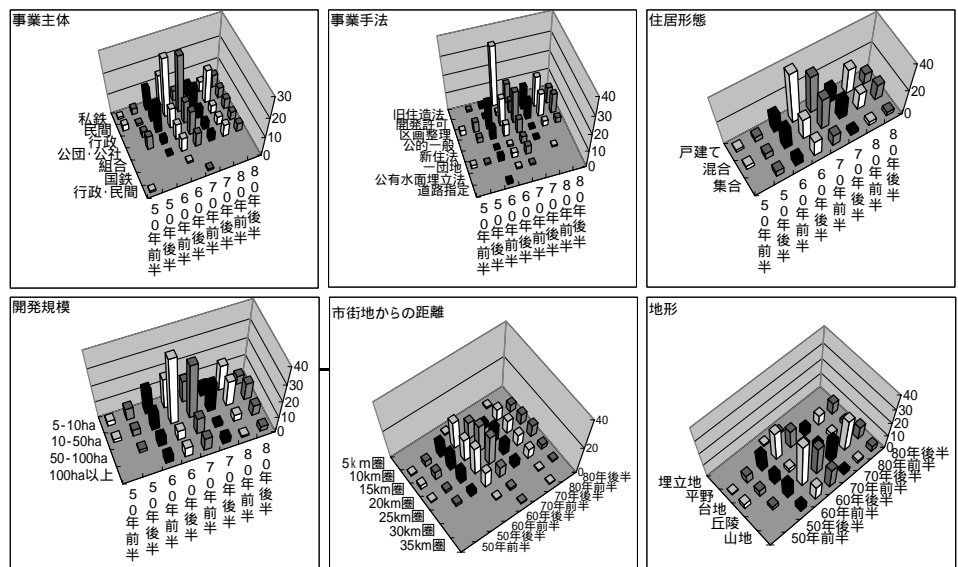


図3 住宅地開発の動態

減するが、丘陵はほぼ同数で推移し、同様の状態が80年代前半まで続く。80年代後半になると平野、台地、山地がほぼ同数で推移するのに対し、丘陵は23件から9件とほぼ半減し、平野と丘陵が拮抗する状態となる。

4.まとめ

以上の結果をまとめたものを表4に示す。開発初期期である50年代は、民間開発に次いで公的開発が始動し、区画整理・一団地に次いで公的一般による開発が、戸建・混合に次いで集合の開発が始動するなど、順に開発が始動する時期であった。また50haまでの開発であったのが100haまでと大規模化が進行し、20km圏内から25km圏へ、平野・台地部から丘陵部へと開発の場が拡大した時期であると言える。一方開発が本格化した60年代前半は民間又は公的機関の区画整理による開発が軌道に乗った時期と考えられる。また形態は戸建・混合が、規模は5-50haが多く、25km圏内の平野又は丘陵で多くの開発された。さらにこの時期には50-100haの開発が本格化し、100ha以上の開発が始動するなど、さらに大規模化が進行した。一方開発のピークを迎える60年代後半は、主体では私鉄を除く民間が、手法では旧住造法が、形態では戸建が、規模では10-50haが、地形では丘陵が急増した時期であり、住宅地開発の特徴が大幅に変化した転換期であったと考えられる。また距離圏は30km圏へ、地形は埋立地へとさらに開発の場が拡大した。同様に開発のピークである70年代前半には、私鉄及び旧住造法が激減して開発許可が本格化するなど新たな展開が発生した時期である。また戸建が減少して戸建・混合が拮抗する状態に再び戻っており、60年代後半の戸建住宅地開発のブームがやや弱まったものと考えられる。一方規模は50-100haと100ha以上の開発が増加し、距離圏は10km圏が減少して15km圏と25km圏が拮抗する状態になり、35km圏での開発が始動したことから大規模化、郊外化が一層進展した時期であったと言える。70年代後半を見ると、開発数は全体的に半減し、手法は開発許可と区画整理が拮抗する状態へと移行している。一方50-100haは激減、100ha以上は半減し、30km圏、35km圏の遠距離型の開発はこの時期に一旦行われなくなることから、大規模化・郊外化に歯止めがかかった時期と言える。70年代後半から同様の状況で推移する80年代前半には、5-10haが増加して10-50haと拮抗する状態に戻り、50ha以上の開発は若干数で推移している。距離圏は10km圏が増加して15・20km圏と拮抗する状態に戻り、30km圏、35km圏の開発は再び行われているものの共に1件と若干数である。80年代後半には60年代後半に急増した私鉄以外の民間、戸建、丘陵がそれぞれ半減している。また50ha以上の開発は若干数で推移しており、距離圏では30km圏の開発は行われておらず、35km圏の開発も1件のみであり、60年代後半から70年代前半にかけての住宅地開発ブームが沈静化した時期と見ることができる。

表4 時代別特徴

| 年代 | 開発数 | 時代別特徴 | | | | | |
|-----|-----|------------|-------------------|------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| | | 事業主体 | 事業手法 | 住居形態 | 開発規模 | 距離 | 地形 |
| 50年 | 前半 | 民間開発始動 | 区画整理・一団地始動 | 戸建・混合 | 5-10、10-50始動 | 10・15・20km圏始動 | 平野・台地始動 |
| | 後半 | 公的開発始動 | 公的一般始動 | 集合始動 | 50-100始動 | 25km圏始動 | 丘陵始動 |
| 60年 | 前半 | 民間・公的が拮抗 | 区画整理増加 公的一般本格化 | 戸建・混合が拮抗 | 5-10、10-50が拮抗 50-100本格化 100以上始動 | 10、15、25km圏が拮抗 | 平野・丘陵が拮抗 山地始動 |
| | 後半 | 開発がピークに | 私鉄除く民間急増 | 旧住造急増 | 戸建急増 | 10-50急増 | 30km圏始動 |
| 70年 | 前半 | 私鉄激減 | 旧住造激減 開発許可本格化 | 戸建減少 戸建・混合が拮抗 | 50-100ha・100ha以上が増加 | 10km圏減少 15・20km圏拮抗、35km圏始動 | |
| | 後半 | 半減 | 民間・公的・組合が各々半減 | 開発許可・区画整理拮抗 | 各々減少 | 50-100ha激減 100ha半減 | 30km圏、35km圏一旦開発行われず |
| 80年 | 前半 | 安定推移 | | | 5-10倍増 5-10、10-50が拮抗、50ha以上は若干数で推移 | 10km圏増加 10・15・25km圏拮抗、30km圏 | |
| | 後半 | 民間(私鉄以外)半減 | | 戸建半減 | | 35km圏は若干数で推移 | 丘陵激減 |

既往研究

- 1) 加藤仁美 (1991); 明治期の大名屋敷跡地における住宅地開発について-麻布露町の場合-、第26回日本都市計画学会学術研究論文集 pp.13-18
- 2) 野嶋政和 (1994) 明治末期から大正初期にかけての郊外住宅地の構想、造園雑誌 57(5) pp.49-54
- 3) 土井勉、河内厚郎 (1995): 鉄道沿線における郊外住宅地の開発と地域イメージの形成 阪急沿線の郊外住宅地開発と生活文化に着目して、土木史研究、No.15、pp.1-13
- 4) 三宅正弘、鳴海邦碩 (1995) 名古屋東部丘陵地住宅地開発の計画理念に関する研究-1920年代後半の計画従事者の論考に基づいて-、第30回日本都市計画学会学術研究論文集 pp.481-486
- 5) 福島富士子 (1996); 戦前の東京郊外私鉄による沿線住宅地形成と鉄道経営の関連性、第31回日本都市計画学会学術研究論文集 pp.307-312
- 6) 三宅正弘、鳴海邦碩 (1997) 戦前期郊外住宅地開発における山林地の住宅地設計の特徴に関する研究-阪神間・六甲山麓部における住宅地を事例に-、第32回日本都市計画学会学術研究論文集 pp.295-300
- 7) 岩井洋、宮城俊作 (1998) 戦前の京阪神地方における郊外住宅地みる環境計画の特質、ランドスケープ研究 61(5) pp.417-422
- 8) 島田浩和、伊藤裕久 (2002); 明治期・昭和初期の三井による宅地開発、第37回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.511-516
- 9) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編 2000、『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会
- 10) 郊外の20世紀、角野幸博、学芸出版社、2000
- 11) 安田丑作 (1977); 阪神間地域における郊外住宅地開発の系譜と課題 特に戦前における阪急開発住宅地を中心として一、都市計画 No.96、pp.17-25
- 12) 小林重敬、和泉潤、大方潤一郎、立花イミリオイサオ、石守晋、辻慎吾 (1984); 宅地開発制度と地域特性に関する研究 横浜市のケーススタディ、第19回日本都市計画学会学術研究論文集 pp.529-534
- 13) 関西情報センター (1983); 通世代的視点からみた住宅資産形成の展望一、総合研究開発機構 (NIRA) 出版物
- 14) 安田丑作 (1984) 『阪神間の住宅地開発と都市形成』、都市政策 No.35、神戸都市問題経営研究所
- 15) 大阪府建築部・日本建築学会近畿支部 (1967); 民間分譲住宅の実態に関する研究 (記述編)
- 16) 大阪府建築部住宅政策課 (1994); 大阪府住宅・宅地開発状況一覧表及び大阪府住宅・宅地開発状況図