

新潟市南郊亀田町における都市化の展開

堤 純

I はじめに

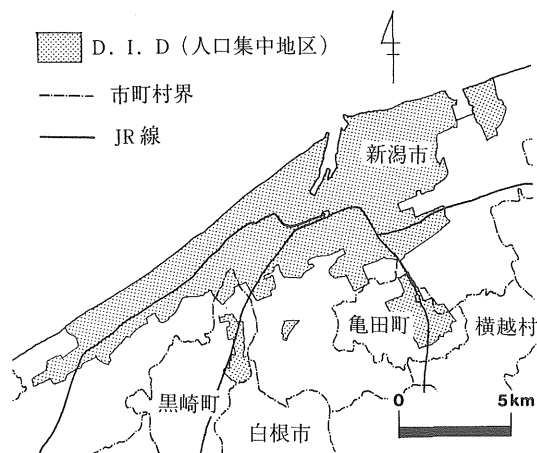
都市化という現象は、それ自体が多くの側面をもっている。そのため都市化については、きわめて多くの視点からの研究の蓄積がなされてきた。

「農村的な空間が都市的な空間へ変化する」ことを都市化ととらえる視点からは、高橋（1968）¹⁾、福原（1971）²⁾らの研究がある。また「都市的な空間がより高次の都市空間へと変化する」とも含めて都市化ととらえる視点に関しては、商業近代化の視点から地域の変容を扱った、戸所（1973, 1979, 1983）³⁾や山下（1991）⁴⁾などの研究がある。これらの研究以外にも、住宅地化の視点や土地利用変化の視点などからの研究も多くみられる。しかし、これらの研究の多くは、10年程度の期間をおいた2時点間の比較による分析が主流である。そのため、都市化の初期の段階からより高度な段階に至るまで、一地域の変容過程を継続的に扱ったものは少ないと思われる。そこで本研究では、一地域における都市的な要素の増大過程を、継続的に分析することを試みた。

本研究では、研究対象地域として、新潟市南郊に位置する中蒲原郡亀田町を選定した。亀田町は、南北に約5km、東西に約6kmの範囲であり、町域の北部および西部は、政治的・経済的に重要度の増加している新潟市によってとり囲まれている（第1図）。また亀田町は、東を阿賀野川、南を小阿賀野川、西を信濃川に囲まれた輪中地域に位置し、起伏が少なく、伝統的に稲作を中心とした農業の営まれてきた地域である。しかも、亀田町

の町域自体を貫流する河川はなく、また山地も存在しない。そのため亀田町では、空地や山林などの未利用地は少なく、ほぼ全域にわたり、何らかの形態で土地利用がなされている。そのため亀田町では、都市的土地利用の拡大は、必然的に農業的土地利用の減少をもたらすと考えられる⁵⁾。また、亀田町は、新潟市の中心部からわずか10km程度という地理的条件の良さから、郊外指向型の要素が新潟市から分散する際の受け入れ先になる傾向がある。

そこで本研究では、典型的な農村空間であった亀田町が、都市的な要素の進出により、都市的な空間に変容する過程を、1976年から1990年の15年間について継続的に分析することを目的とした。都市的な要素の進出を示す指標として、本研究では、開発行為申請名簿の中から、都市計画法第29



第1図 研究対象地域概観

条に基づいて申請の行われたもの⁶⁾を用いた。筆者は、この指標を用いることにより、亀田町の変容を継続的に分析することが可能であると考え

Ⅱ 亀田町における都市的要素の増大過程

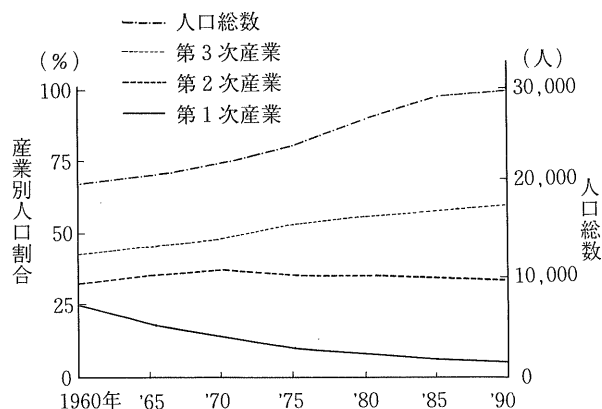
本節では、亀田町における都市的要素の増大過程を、人口、工業、商業の3つの視点から考察することにしたい。

亀田町の人口総数および産業別人口割合の変化を第2図に示した。人口総数は、1960年の19,988人から、1990年の29,977人に増加した。1975年から1980年にかけて増加の割合が若干加速されたものの、全体的には、人口総数はほぼ一様に増加してきた。1985年から1990年にかけての人口増加率は4.4%である。これは、同期間における新潟市や新潟県の人口増加率に比べ高い割合である⁷⁾。産業別人口割合は、1960年から1990年の期間に大きく変化した。すなわち、第3次産業人口割合が第1次産業人口割合を吸収して増加した。1960年における各産業別人口割合は、第1次、第2次、第3次がそれぞれ25%、32%、43%であり、3者の割合は比較的拮抗していた。しかし1990年における第1次産業人口(6%)と第3次産業人口の割合(60%)の差は54%となり、1960年時点における同差が18%であったのに比べ、差が大幅に拡

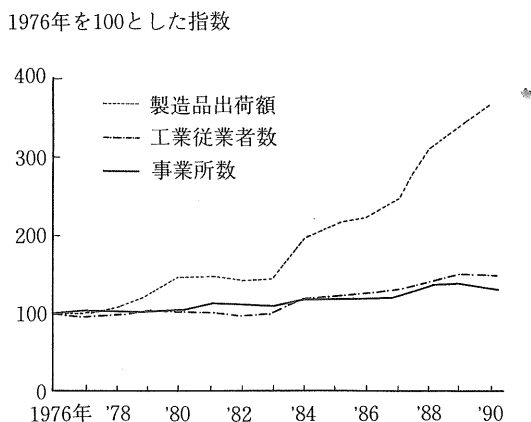
大した。このような人口総数の増加および産業別人口構成の変化から、農村的な空間であった亀田町の、都市的な空間への変容をみることができる。

亀田町の工業は、2つの工業団地の造成をきっかけに、事業所数、工業従業者数、製造品出荷額のいずれも増加した(第3図)。1982年の曙印刷団地、そして1985年の亀田工業団地の2つの工業団地の造成により、広い敷地を求めて他地域から亀田町へ事業所が移転してきた。曙印刷団地には、新潟市に本社をおく6社をはじめ、合計13社の印刷工場および事務所が集積している。そして曙印刷団地に隣接した地区には、亀田町の伝統的な産業の1つである、染色業の工場および事務所などの集積する地域も存在する。また亀田工業団地には、地元企業である亀田製菓(株)の本社工場をはじめ、鉄工業や化学工業など合計28社の工場および事務所などが集積している(1992年現在)。これら2つの工業団地の造成の結果、1976年に比べて1990年には事業所数が1.3倍、工業従業者数は1.5倍、そして製造品出荷額は3.7倍に増加した。

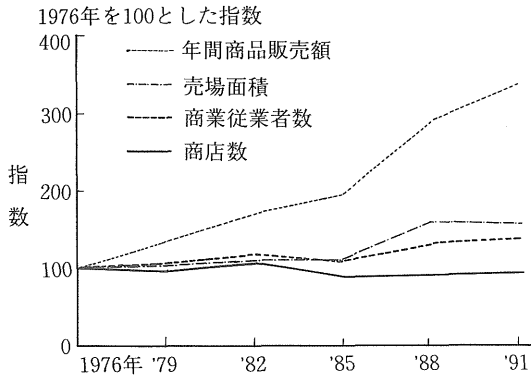
亀田町の商業は、1982年から1988年の期間に大きく変化した(第4図)。1982年までは、年間商品販売額の増加を除くと、商店数、商業従業者数、売場面積のいずれもほぼ同規模で推移していた。しかし1982年から1985年にかけて、商店数が600から492へ、そして商業従業者数も、2,190人か



第2図 亀田町における人口の推移
(国勢調査結果により作成)



第3図 亀田町における工業の推移
(工業統計調査結果により作成)



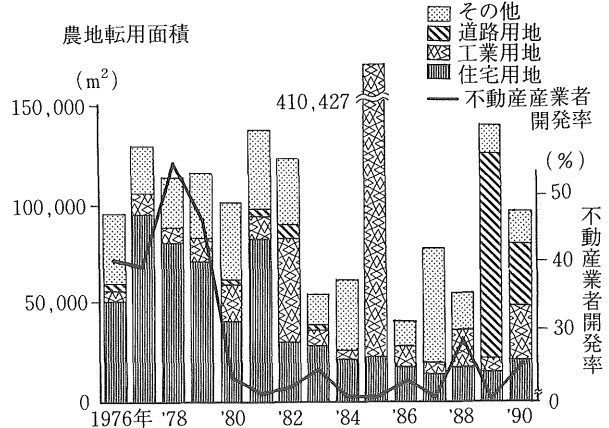
第4図 亀田町における商業の推移
(商業統計調査結果により作成)

ら2,019人へ減少した。しかしこの期間の売場面積は、1982年の22,135m²に対し、1985年の22,845m²であるから、ほぼ同規模であるといえる。このように、商店数と商業従業者数が減少したのは、ジャスコとニチイの2つの大型スーパーマーケットが、相次いで亀田町に進出したためである⁸⁾。また1985年から1988年にかけて年間商品販売額と売場面積が増加したのは、4,000m²程度のパチンコ店が2店、そして自動車の販売店が3店進出したことによる。これらの業種は、いずれも交通条件の良い主要道路沿線に立地する性格のものである。このような、大型スーパーマーケットや自動車の販売店など自動車交通に係る業種の進出は、亀田町の住民の購買意識の変化に加え、亀田町の商業構造が、零細小売店中心から大型店中心へと内部的に変化してきたことに起因すると思われる⁹⁾。

Ⅲ 都市化展開期における開発行為の申請状況

Ⅲ-1 不動産業者による開発と時期区分

開発行為の内容分析を通して、亀田町における都市化の展開過程を考察するために、以下ではまず不動産業者による開発に注目し、これを指標に、1976年から1990年までの期間について時期区分を行った。ここで不動産業者による開発に注目したのは、不動産業者による開発面積の全農地転用面積に対する割合が、時期により大きく異なるため



第5図 農地転用状況および不動産業者開発率
(農業委員会資料および開発行為申請名簿により作成)

である。ここでいう不動産業者による開発の割合を示すものとして、不動産業者開発率を用いた。これは次式で算出される。

$$\text{すなわち、} r = (i / t) \times 100$$

r は不動産業者率、 i は不動産業者による1年間の開発面積、そして t は1年間の全農地転用面積である¹⁰⁾。

第5図は、量的にどれほどの農地がどんな目的で転用されることにより都市化の展開がみられたか、またその際、不動産業者による開発がどのように推移したかの2点を示している¹¹⁾。

1976年から1990年の期間における農地転用面積の推移は、時期によりかなり変動していたといえる。すなわち、1982年までは農地転用の活発な時期であった。その後、大規模な亀田工業団地の造成を除くと、農地転用の鎮静化のみられる時期が続き、そして1987年頃から再び農地転用の活発化のみられる時期へ移行した。転用後の地目別にみると、1981年までは住宅への転用面積が、1年間の全農地転用面積の60%以上を占めている。この時期は、民間の不動産業者による2,000m²～3,000m²程度の開発、いわゆる「ミニ開発」が多くみられた時期である¹²⁾。次いで1982年の曙印刷団地(52,694m²)、1985年の亀田工業団地(374,996m²)の2つの大規模な工業団地への転

用が続いた。そして1986年以降は、住宅への転用面積が1年間の全農地転用面積の30%程度に減少し、店舗や道路への転用面積の割合が増加した。

また不動産業者開発率も、時期により大きく異なっている。すなわち、1976年から1979年までは不動産業者開発率が40%以上と高い割合を占めていた。これは、全農地転用面積の60%以上が住宅用地への転用であったことによる。その後、主な開発目的が住宅以外のものへ変化するにつれ、不動産業者開発率は20%を境に変動するようになった。

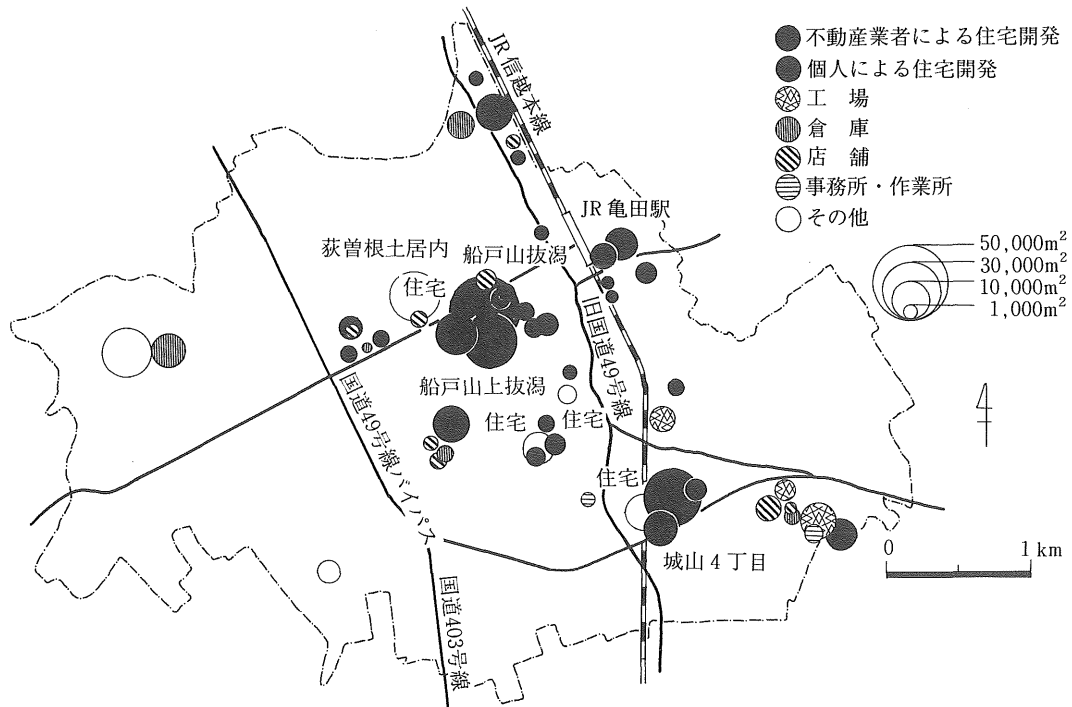
これらのことをふまえ、1976年から1990年までの15年間を、第Ⅰ期：不動産業者開発期（1976年-1979年）、第Ⅱ期：公共事業期（1980年-1985年）、第Ⅲ期：点的開発期（1986年-1990年）の3つの時期に区分した。

Ⅲ-2 第Ⅰ期：不動産業者開発期

(1976年-1979年)

第Ⅰ期は、全大規模開発行為に占める住宅開発

の割合が74%¹³⁾と高いことが特徴である。第6図に、この時期の目的別開発状況を町丁別に示した。特に次の二つの地点において、住宅開発が多くみられた。第一は、JR 亀田駅から西方の国道49号線バイパスへ通ずる道路に沿った地域で、荻曽根土居内（現・四ツ興野1・2丁目ほか）、舟戸山抜湯（現・緑町3丁目ほか）、舟戸山上抜湯（現・緑町1・2丁目ほか）の旧字名の3地区である。第二は、旧国道49号線と国道49号線バイパス、JR 信越本線によって囲まれた地域で、城山4丁目地区である。これらの4地区における住宅開発面積は、第Ⅰ期の亀田町における全住宅開発面積の61%に相当し、これら4地区において、集中的に住宅開発が行われた。荻曽根土居内、舟戸山抜湯、舟戸山上抜湯の3地区は、いずれもJR 亀田駅から約1kmの距離に位置している。また城山4丁目地区は、JR 亀田駅からは約2km離れているが、国道49号線バイパスに面している。したがって、これらの4地区は、鉄道と自動車の差はあるが、いずれも交通条件の良い点で共通して



第6図 第Ⅰ期（1976-1979年）における亀田町の開発状況（開発行為申請名簿により作成）

いる。またこの時期には、不動産業者だけでなく、個人による住宅開発も、申請件数の上では多くみられたことも特徴の1つである。

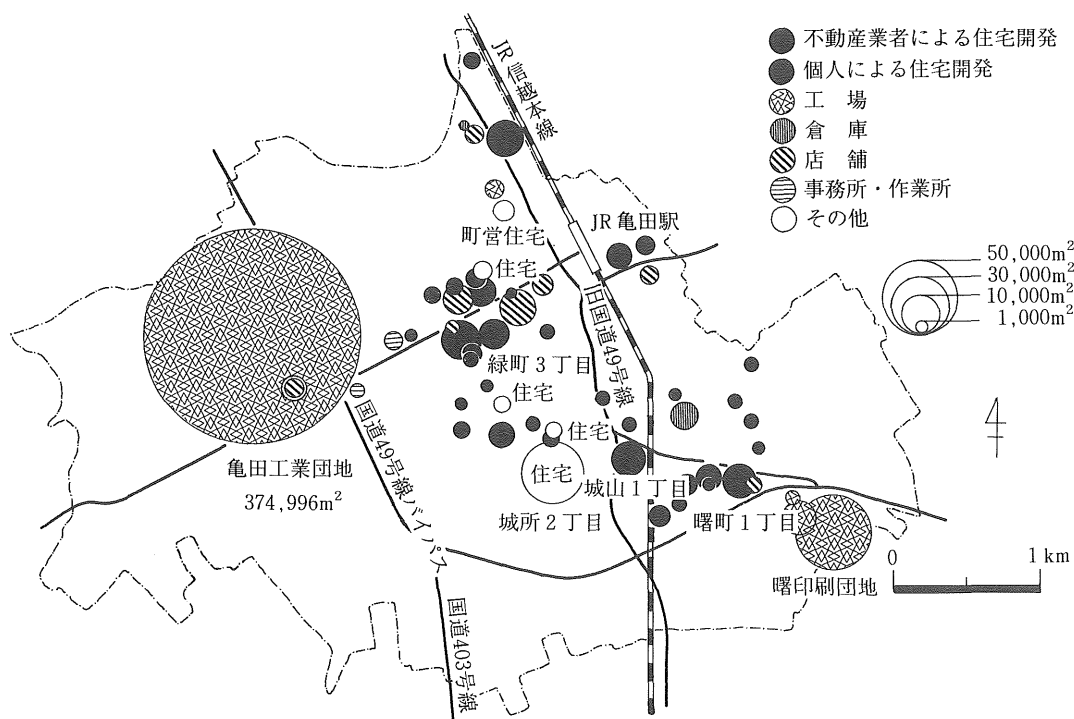
Ⅲ－3 第Ⅱ期：公共事業期（1980年-1985年）

第Ⅱ期は、1981年の町営住宅（3,631m²）、1982年の曙印刷団地（50,778m²）、そして1985年の亀田工業団地（374,996m²）の公共事業が集中してみられたことが特徴である¹⁴⁾。この時期の目的別開発状況を町丁別に示したものが第7図である。このように工業団地の開発が進んだことにより、亀田町における工業製品出荷額が大幅に増加したことは、前章において述べた通りである。

曙印刷団地と亀田工業団地を除外した、第Ⅱ期の大規模開発面積は、231,660m²である。この面積をもとに求めた、住宅開発面積の割合は73.5%である¹⁵⁾。第Ⅰ期の住宅開発面積267,246m²に対し、第Ⅱ期は170,244m²であるから、面積的には約36%小さい規模の開発に相当する。しかし、依

然としてこの時期も、大規模な工業団地を除けば、亀田町においては住宅開発が主流であるといえる。さかんに住宅開発の行われた地区は、曙町1丁目、城山1丁目、緑町3丁目などの地区である。また城所2丁目における、亀田町農協による住宅開発は、32,912m²にのぼる大規模なものである。これらの地区は、第Ⅰ期において集中して住宅開発の行われた4地区の外側を取り巻く地区に相当する。すなわち、第Ⅰ期において早期に住宅開発の行われた交通条件のよい地区を中心にして、その外側に新たな住宅地区が面的に拡大したといえる。

さらにこの時期の特徴には、主要道路に沿った地域における大型店舗の進出がある。第Ⅰ期、第Ⅱ期において急速に住宅地化の進んだ、JR亀田駅から国道49号線バイパスへ通ずる道路沿線には、ジャスコ（1982年2月）、ニチイ（1982年7月）の2つのスーパーマーケット（大型店）が進出した。これらにより、旧国道49号線沿線の古い商店



第7図 第Ⅱ期（1980－1985年）における亀田町の開発状況（開発行為申請名簿により作成）

街から、JR 亀田駅から国道49号線バイパスへ通ずる道路沿線へと、亀田町の商業中心地の移動がみられる。

Ⅲ-4 第Ⅲ期：点的開発期（1986-1990年）

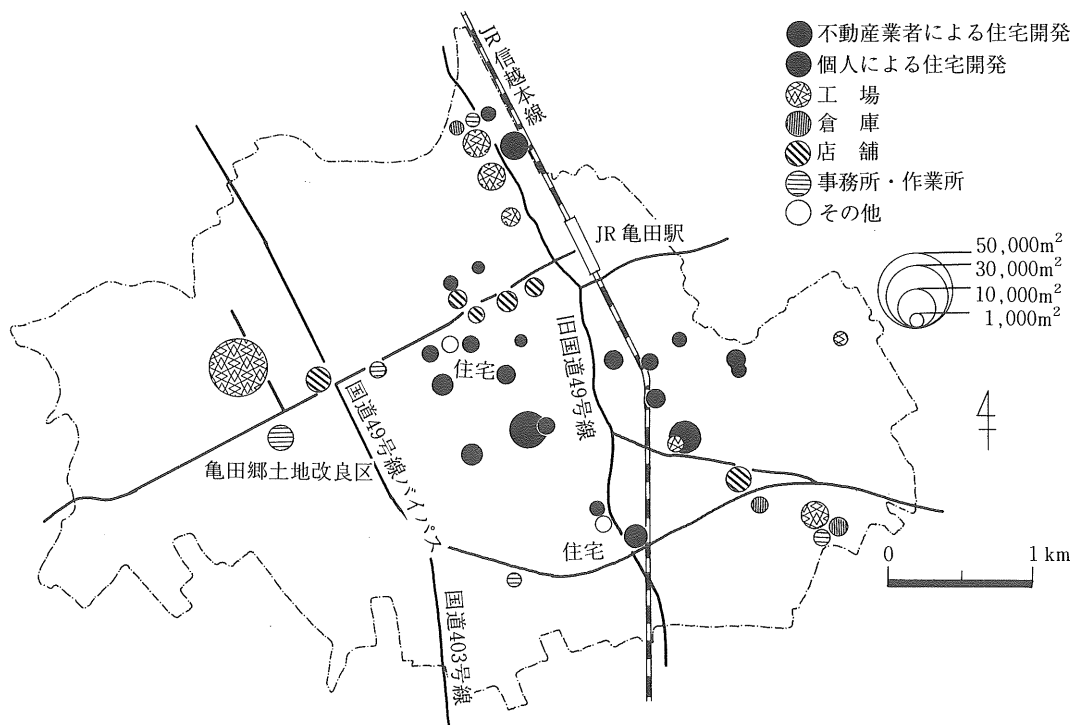
第Ⅲ期の特徴は、第Ⅰ期、第Ⅱ期に比べ、開発された総面積が小さく、また一開発行為あたりの開発面積も小さいことである（第8図）。この時期の開発行為による全開発面積は165,231m²である。これは、第Ⅰ期の351,178m²、第Ⅱ期の231,660m²（曙印刷団地、亀田工業団地の開発を除く）に比べ、小さい規模である。また開発場所も特定の地域に集中するのではなく、分散している。すなわち、以前の2つの時期が大規模な面的開発であったのに対し、この時期はいわば点的な開発の多いことが特徴であるといえる。

第Ⅲ期の全大規模開発行為に占める住宅開発の割合は44.1%である。すなわち、この時期に入ると、都市化を先導するものとしての住宅開発の役

割が、以前の2つの時期に比べ相対的に低下してきたと思われる。また住宅の、一開発行為あたりの面積も、第Ⅰ期（7,687m²）、第Ⅱ期（4,053m²）、そして第Ⅲ期（3,169m²）と規模の縮小がみられる。しかしこの第Ⅲ期には、5階建て以上のマンションが2棟建設された。すなわち、一戸建てを中心とする住宅開発は面積的に鈍化したものの、立体的に拡大する傾向が認められる。

このように住宅開発の割合が減少した一方で、店舗や工業施設の開発は増加した。第Ⅱ期において商業機能の進出のみられた、JR 亀田駅から国道49号線バイパスへ通ずる道路沿線には、自動車販売店などの店舗が開発された。さらに国道49号線バイパス沿線にも、同様に店舗が開発された。工業施設は、曙印刷団地や亀田工業団地以外にも、亀田町の北部において開発された。

またこの時期は、第Ⅱ期に引きつづき、公共事業による農地転用面積の大きいことも特徴の1つである。1987年には亀田町庁舎の新築用地が、ま



第8図 第Ⅲ期（1986-1990年）における亀田町の開発状況（開発行為申請名簿により作成）

た1989年から1990年にかけては、北陸自動車道の新潟・亀田インターチェンジ用地として、広大な面積の農地が転用された。

Ⅳ まとめ

本稿は、典型的な農村空間であった亀田町が、新潟市の影響を受けた都市的要素の進出により、都市的な空間へ変容する過程を、1976年から1990年の15年間にわたって継続的に分析することを目的とした。開発行為申請名簿の中から、都市計画法第29条に基づいて申請の行われたものの内容分析の結果、亀田町における都市化の展開状況にはいくつかの段階が存在することが明らかになった。そこで、1976年から1990年の期間を3つの時期に区分して考察した結果、次の2点が明らかになった。

第一点は空間的な変化である。まず新潟市のベッドタウンとして、交通条件の良い地域に住宅開発が行われ、住宅地区が形成された。次いでこの住宅地区の外側に新たな住宅地区が開発され、加えて大型スーパーマーケットも進出した。しかし、1982年頃からは、都市化は住宅開発ではなく

工業団地などの公共事業によって先導された。特に曙印刷団地においては、団地内で操業する13工場中6工場が新潟市から移転したものであった。そして1986年以降は、大型店舗の進出による、商業構造の変化を伴った都市化が進展した。

そして第二点は時間的な変化である。すなわち、人口の都市化（住宅地化）から工業の都市化（工業化）へ、そして商業の都市化（大型店舗進出）へと、都市化を先導するものが時期によって変化したことが明らかになった。

これらの変化は、新潟市から周辺地域へ分散したものの変遷と考えることもできる。近年では、「環日本海経済交流圏」構想に代表されるように、新潟市の政治的・経済的重要性がさらに増加していると思われる。新潟市は近い将来、政令指定都市へ移行するという憶測も存在する。これらの新潟市の変化に加え、亀田町内部においても、公園整備や北陸自動車道のインターチェンジを核とする流通ゾーン化構想などの計画も進行している。新潟市の中心部から南に約10kmという、亀田町の恵まれた地理的条件は、今後のさらなる都市化の進展をもたらすと思われる。

現地調査の際に快く御協力下さいました亀田町役場の喜嶋英輔氏、今井宏樹氏をはじめとする多くの方々に厚く御礼申し上げます。

奥野隆史先生、斎藤 功先生、佐々木博先生をはじめとする筑波大学地球科学系の先生方からは適切な御指導・御鞭撻を賜り、とりわけ本稿の作成段階において同学系の手塚 章先生から建設的かつ貴重な御助言をいただいた。末筆ながら上記して感謝申し上げます。

【注および参考文献】

- 1) 高橋伸夫(1968): 三島・沼津地区における工業化に伴う都市化の展開. 地理評, **41**, 1~18.
- 2) 福原正弘(1971): 経済成長下の千葉県浦安町の都市化. 地理評, **44**, 751~764.
- 3) 戸所 隆(1973): 高崎市における中高層建造物の立地. 人文地理, **25**, 6, 49~67.
戸所 隆(1979): 名古屋市における地下街の形成 —都市立体化の一形態として—. 人文地理, **31**, 3, 1~21.
- 戸所 隆(1983): 中心商店街の二つの形態 —立体化の視点から—. 人文地理, **35**, 4, 1~22.
- 4) 山下博樹(1991): 東京大都市圏における近郊都市, 八王子・町田両都市の都心部の変化. 地理評, **64A**, 280~295.
- 5) 例えば、河川の存在する地域では、河川敷における開発なども都市的土地利用の拡大である。また山地斜面や丘陵地などの開削による住宅団地の開発なども都市的土地利用の拡大である（これらについて

ては、佐藤（1969）に詳しい）。亀田町には、このような、いわば公共用地が存在しない。

佐藤俊雄（1969）：横浜市における宅地造成の地理学的研究。地理評，42，363～375。

- 6) 都市計画法第4条第4項によれば、「開発行為」とは「土地の区画形質の変更」を指す。すでに建築物の敷地になっていた土地における建物の建築は、土地の区画を変更しない限り開発行為に該当しない。原則として農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、開発行為に該当する。都市計画法第29条では、これらの開発行為の申請義務を定めている。ただし、1,000m²未満の開発や、公共施設の造成や建築（道路、学校、病院、公民館など）、国や都道府県知事の行う事業などは、申請する必要はない。
- 7) 同期間における、新潟県全体の人口増加率は-0.2%，新潟市は2.2%，新潟市に隣接する黒埼町は6.4%（県内最高）である。
- 8) ジャスコの敷地面積は8,491m²，ニチイの敷地面積は8,236m²である。
- 9) 商業構造の変化に関しては、次を参考にした。戸所 隆（1991）：『商業近代化と都市』古今書院，52～55。
- 10) 1976年から1990年の期間の、亀田町における不動産業者による開発は、件数、面積ともに97%が1,000m²を越す規模の住宅開発に限られる。亀田町の都市化の進行には、時期による差が存在するために、この種の住宅開発の果たした役割が大きい。そのため、全農地転用面積に対する不動産業者による住宅開発の割合を、時代区分の指標として採用した。
- 11) 図中の凡例「その他」には、学校用地や公園用地、官公署、商業・サービス業施設などが含まれる。なお倉庫は凡例「工業用地」に、また農業用水路は凡例「道路用地」に含まれる。
- 12) 土居（1984）によれば、「ミニ開発」を1,000m²以下としている。
土居晴洋（1984）：市街地周辺地域における土地利用変化の分析 ―松山市南郊を事例として―。人文地理，36，1～21。
- 13) 第Ⅰ期の全農地転用面積（454,823m²）ではなく、大規模開発行為による全開発面積（351,178m²）をもとに算出した。
- 14) 曙印刷団地に関する開発行為申請は、印刷会社13社による曙印刷団地事業共同組合によって行われた。しかし、亀田町当局によって積極的に用地買収が行われたため、本稿では公共事業として扱った。
- 15) 2つの工業団地の面積も含めた、第Ⅱ期の全大規模開発面積（657,434m²）をもとに、住宅開発面積の割合を求めると、25.9%となる。