

## 例会要旨

2013年9月21日  
於 筑波大学筑波キャンパス

### 首都圏郊外における都市化と小規模開発住宅地の変容 ー埼玉県富士見市関沢地区を事例にー

西山弘泰（うつのみや市政研究センター・研究員）

本研究では埼玉県富士見市関沢地区を事例に、郊外における小規模開発住宅地の形成とその変容のメカニズムを、3つの主体（農家、建売業者、居住者）の行動とその変化から明らかにした。研究対象地域である埼玉県富士見市関沢地区は、埼玉県の南西部に位置しており、東京都心から25 kmほどの距離にある。当地区は戸建住宅を中心に構成されているものの、集合住宅や商店、事務所などもみられる。また、その合間に農地や駐車場なども混在している。道路は不整合かつ狭隘で、行き止まり道路が多い。

1960年代、70年代前半の関沢地区は、首都圏郊外の縁辺部に位置し、地価が相対的に安い場所であった。建売業者は、若年層の住宅需要を見込んで狭小・低廉な建売住宅を建設した。それまで農業収入で生計を立てていた農家は、土地売却を契機に転業し、都市的生活と安定した現金収入を得た。居住者は、より良い住まいへとステップアップする踏み台として、狭小・低廉な建売住宅に入居した。1970年代後半になると、都市化の波はより郊外へと移動し、関沢地区は郊外の住宅地としては相対的に地価が高い、一般的な近郊住宅地へと変化した。農家は生活が比較的安定したことで土地売却は減少した。しかし地価の上昇によって土地の評価額が高くなったため、相続が発生した場合に土地の売却が必要になった。居住者は、子どもの成長や住宅の陳腐化のために、地価の上昇を利用して住宅を売却し、より質の良い住宅の確保へと向かった。業者はそうした需要に応え、平均的価格の中規模建売住宅を建設した。1990年以降は地域が成熟し生活利便性が高まるとともに、最寄り駅や都心のターミナル駅に容易にアクセスできる既成市街地（まちなか）へと変化した。各種サービスへのアクセシビリティの向上によって、関沢地区は多様なニーズを満たすことができる住宅地になり、業者も多様化した需要に対応するため、住居形態や価格などが幅広くくなっていく。

以上のように関沢地区における小規模開発住宅地の形成は①1960年代に都市化を迎えた地域であったこと、②鉄道駅や既存インフラとの近接性が高かったこと、③小規模開発住宅地に適した土地所有や地形・土地利用であったことが主要要因である。そうした条件の下、都市化の進展による空間的位置付けの変容が関沢地区と各主体の行動に変化をもたらし、それが重なり合うことで今日の関沢地区が形成されていった。