

鹿島開発以降の茨城県鹿嶋市における 戸建住宅地区の形成とその変容

鈴木修斗・薄井 晴・平内雄真・黄 璐・張 紅
LI XUAN・呉 玉婷・宋 新宇

本研究の目的は、鹿島開発以降に造成された戸建住宅地区の形成とその変容を明らかにし、住宅地区の持続可能性を検討することを通して、開発が地域に与えた中長期的な影響を捉えることにある。鹿島開発に伴う労働力の流入により、鹿嶋市では1970年代から戸建住宅地区の形成が始まった。戸建住宅地区は1980～2000年代にかけて開発主体や開発方式の差異を伴いながら形成され、転勤移動によって鹿嶋市に転入したファミリー世帯の受け皿となった。対象となった3つの戸建住宅地区では現在、土地・居住者・住宅のゆるやかな循環がみられる。この背景には鹿島開発における住宅開発の経緯と時代的背景、継続的な人口転出入の存在、住宅地区の魅力向上などの地域条件が影響している。これらの条件によって鹿嶋市の戸建住宅地区は存続してきた。このことは、開発が地域に与えた中長期的な影響を捉える上で、住宅開発の側面でポジティブな意義が見出せることを含意する。今後戸建住宅地区の持続可能性を高めていくためには、人口ボリュームの大きい開発第1世代が住み替えや住宅の放棄を円滑に進めていくための措置が必要となろう。

キーワード：鹿島開発、戸建住宅地区、持続可能性、居住者、茨城県鹿嶋市

I 序論

I-1 問題の所在と研究目的

高度経済成長期の日本における国土開発の最大の転換点は、1960年代にはじまった地域開発に関する諸政策の施行に求められる。とりわけ、第1次全国総合開発計画（以下全総）の策定は、公共投資の配分を工業の地方分散により是正し、地域所得を向上させる意図をもって展開された。その結果、全総は各地域における工業化の方向を明確に位置付けた。

全総の目玉政策となったのは、拠点開発方式による工業都市の整備である。具体的には、新産業都市（15地域）と工業整備特別地域（6地域）の指定によって、工業の地方分散が執り行われた。その結果、前者では常磐・郡山、松本・諏訪、倉

敷、大分などの都市に工業が誘致され、後者では鹿島、東三河、播磨といった諸地域に工業都市が開発された。しかし、当時の基幹産業であった装置型産業の立地に成功した地域はごくわずかであり、政策自体は成功したと言い難いものであったとされている（山崎1999；石井2001；梶田2011）。また、拠点開発方式の根拠法となった新産業都市建設促進法は2001年に廃止され、高度経済成長期以降続いてきた全総による地域開発は名実ともに終焉を迎えた。

こうした背景をもとに、地理学や地域社会学では、全総による地域開発が与えたインパクトや全総による開発の問題点などが議論されてきた。こうした問題意識を共有した研究は枚挙に暇がないが、重要なものを挙げれば、黎明期における地域開発の進展過程を包括的に捉えた福武（1965）、

地域開発を日本の工業化との関連で分析した太田ほか（1970）、企業進出が住民生活の変化に与えた影響を、君津市を事例に考察した舘（1981）などがある。地理学の視点からは、農業や経済などの視点からモノグラフ的に地域変容を記述する研究も数多くみられる（茨城大学地域総合研究所 1974；星野 1975など）。また、地域開発を総括的にみたものとしては、奥野（1985）が挙げられる。全総に限らず、当該時期における地域開発政策全般を地理学の立場から実証的に評価しようとした研究としては、奈良県を事例に地域開発政策の展開を捉えた菊地（1976）がある。近年では、全総とその結語を反省的に考察し、評価しようとする研究もみられる（例えば矢田 2016など）。

ところで、全総による地域開発がとりわけ地域に与えた大きなインパクトとして、労働力人口の大量流入という現象を見逃すことはできない。彼らは流動的な労働力というわけではなく、その多くは終身雇用制の下で地域に定着していった。そして、そうした人々が定着していく過程で、地域には新たな住宅地区が形成されていくこととなる。しかし、全総による地域開発とその政策的評価という観点から、労働力人口の流入と定着を議論した研究はそれほど多くない。

全総による地域開発によって形成された住宅地区を扱った研究自体はいくつか存在する。開発当初の住宅地区を扱った研究としては、青木（1970）、青木（1995）などが挙げられる。また、地域社会学の観点からは、舘（1981）などがある。そこでは、居住者階層や新住民と旧住民の融和などが論点として挙げられた。

近年では、住宅地区の中長期的な変容や、新たに形成された工業都市の住宅地区に関する関心が高まっている。梶田（2011）は、新産業都市・大分市の「柵内地区」¹⁾の中長期的な変容を居住者属性に着目しながら分析し、そうした地区が魅力的な文教地区として再生してきた過程を解明している。また鹿嶋（2013）は終身雇用制の崩壊した1990年代以降に形成された新興工業都市の事例として、三重県亀山市における労働力の居住特性を

分析し、単身者向け住宅のスプロール開発や定住意識の低さなどを問題点として挙げた。

しかし、地域開発の政策的評価を、労働力人口の流入と定着という観点から検討する際には、住宅地区の中長期的な変容を捉えるのみならず、そうした変容を伴いながらもどのような要因によって住宅地区が存続してきたのか、という存続のメカニズムを追求することが重要である。なぜなら、住宅地区の存続過程には、直接的には地域開発政策による影響がなくとも、何らかの形でその影響が反映されるものと想定されるからである。このような問題意識に対して、先行研究は明確な答えを提示していない。

筆者らは、既往研究と同様、高度経済成長期に推進された地域開発政策を振り返り、開発が地域に与えた中長期的な影響とその結語について考察しておくことが重要と考える。そのためには、労働力の流入と定着、それに伴う住宅地区の形成と変容という現象を見逃すことはできない。

本稿のねらいは、全総による工業都市の建設とそれに伴う中長期的な地域の動態を、特に居住機能に着目しながら解明することにある。それによって、開発から50年が経過した現在の地域の姿を明示し、開発に対する評価を改めて行うことが本稿の目的である。

1-2 研究方法

住宅地区の存続メカニズムを捉えるためには、住宅地区の動態をミクروسケールで捉えていく都市地理学の方法が有効であろう。

周知のように、近年の都市地理学においては、空き家化（由井ほか 2016；Kubo and Yui 2019）都市のスポンジ化（荒木 2018）、高齢化による住宅地のゴーストタウン化（長沼ほか 2006）などの住環境の悪化をめぐる問題の露呈から、住宅地の持続可能性が主要な論点となっており（久保 2015）、様々な方法によってその持続可能性が検討されている。

住宅地の持続可能性を検討する方法には、住民の社会的側面の維持と、住宅地の市場性の維持と

いう2つの視点がある。前者を検討した主要な研究として、Kubo et al. (2010) は、ソーシャル・ミックスの視点からニュータウンの持続可能性を検討し、ミックス・ディベロップメント型の住宅開発の有効性を指摘している。ソーシャル・ミックスは、住宅地の持続可能性を阻害する根本的な要因として捉えられてきた、住宅地の住民属性・住宅の均質性を解消する有用性があると論じられている。

しかし、既往研究では住民の社会的側面の維持が検討されてきた一方で、市場性の維持要因やその背景についてはあまり述べられていない。川口(2007)は、住宅地の存続には、住宅地の魅力の向上による市場性の維持が不可欠であるとしているが、その具体的な事例の実証の蓄積が今後の課題としている。

そこで本稿では、住宅地の持続可能性を市場性の観点から考えるための一事例として、拠点開発方式の中でも、工業整備特別地域に指定された地域における戸建住宅地区を取り上げる。

工業整備特別地域の住宅地区は、以下のような特性が存在する地域であると想定される。①居住者属性の類似した居住者（工業地帯における労働者）が戸建住宅地区に集まるため、一見、均質性の高い住宅地が形成されると想定される。②外部からの継続的な労働力の流入と定着があることから、地域の戸建住宅地区にも何らかの市場性が存在すると考えられる。③住宅を取得する層の大半が工業地帯で働く人々であると考えられるため、大都市圏と比較して住宅需給圏が狭い。以上の諸点より、工業整備特別地域における戸建住宅地区は、住宅地の持続可能性を、住宅地の市場性の観点から検討する上で重要な意義をもっている。

以上を踏まえて、本稿では以下の3つの視角を提示し、それに応じた方法により研究を進めていきたい。第1に、戸建住宅地区の開発経緯に関する視角である。工業整備特別地域は国の開発計画によって開発が進められたことから、住宅地区の開発やその計画にも政策的側面が関わっている可能性が高い。そのため、住宅地区の開発経緯が、その後の地区の性格や市場性を方向づけるような

ことがなかったか検証する必要がある。これらの検証のためには、住宅地区の開発経緯を時系列的に把握する必要がある。

第2に、戸建住宅地区の位置付けに関する視角である。戸建住宅は、多くの場合住宅双六の「上がり」として位置付けられるが、1960～70年代の大都市圏郊外におけるミニ開発のように、持ち家取得までの間に一時的な居住地として機能していた戸建住宅地区もある（西山 2010）。つまり、居住者の居住地選択要因やその動機の時系列的な把握から、戸建住宅地区の位置付けの変容を捉える必要がある。

第3に地域の社会経済的状况に関する視角である。工業整備特別地域はその労働市場の性格から、様々な地域から継続的に労働力が流入してくるという特性をもつ。しかし、労働力の採用数や住宅取得にかかる諸条件は時代背景によって規定される。特に1980年代以降、オイルショックの影響が後をひいたことから、企業の多くは採用数を減らした（伊丹・伊丹研究室編 1997）。また1990年代のバブル崩壊以降、企業の経費削減や福利厚生施策の縮小により、社員寮や社宅などは売却の動きが広まった。こうした社会経済的状况の変化は、そこで働く人々の住宅取得行動に影響を与え、結果として住宅地区の景観・土地利用や居住者属性に反映されるものと考えられる。そして、一見均質的にみえる住宅地間においても、さまざまな面で差異が形成されていく。臨海工業地帯は基幹産業を工業に依存しており、社会経済的状况の変化の影響を受けやすい地域だと考えられることから、開発年代の異なる複数の住宅地を比較することでそのような差異が明瞭にみえてくると考えられる。以上のことを踏まえるならば、企業が整備した「柵内地区」（梶田 2011）のみならず、柵内地区外の住宅地にもどのような影響があったのかをみる必要がある。

本稿では、こうした条件を満たす対象として、鹿島臨海工業地帯を有する茨城県鹿嶋市における戸建住宅地区を取り上げる。そして、上記3点の影響を踏まえつつ、戸建住宅地区の持続可能性に

ついて検証していく。

鹿嶋市とその一帯は、1962年に策定された第1次全国総合開発計画（以下全総）で打ち出された拠点開発方式によって工業地域としての整備が進められた地域である。鹿嶋開発とその展開については、新井（1970）、茨城大学地域総合研究所（1974）、星野（1975）など、数多くの研究がある。しかし、開発から50余年を経過した現在において、鹿嶋開発とその結語を振り返り考察しようとする試みはあまりみられない。本稿のもう一つのねらいは、鹿嶋地域における過去の地域開発を現代的な文脈に位置付けて再評価し、新たな地誌を描き出すことにある。

以下では、鹿嶋市における戸建住宅地区の開発とその変容を記述していく。まずⅡ章では、鹿嶋開発以降における住宅開発の展開を時系列的に記述する。次にⅢ章では、開発以降に成立した住宅地の中でも、その特性や開発時期に差異がみられる3つの住宅地を対象として土地利用の観点から分析する。本研究では、現地調査と航空写真の分析により土地利用の変化と現況を明らかにする。次にⅣ章では居住者属性の分析を行う。データの収集にあたり、本研究では鹿嶋市役所ならびに各自治会の協力の下で独自のアンケートを行った。本稿ではアンケート調査の結果をもとに、居住者属性にいかなる特徴や変化がみられるのかを分析する。Ⅴ章では分析結果をもとに、戸建住宅地区がどのように変容しながら存続してきたのかを考察する。その上で、いかなる条件が住宅地の持続可能性に関わっているのかを導き出す。Ⅵ章では結論を示すとともに、これまでの議論を踏まえて全総による地域開発政策の再評価を行う。

Ⅰ-3 研究対象地域概要

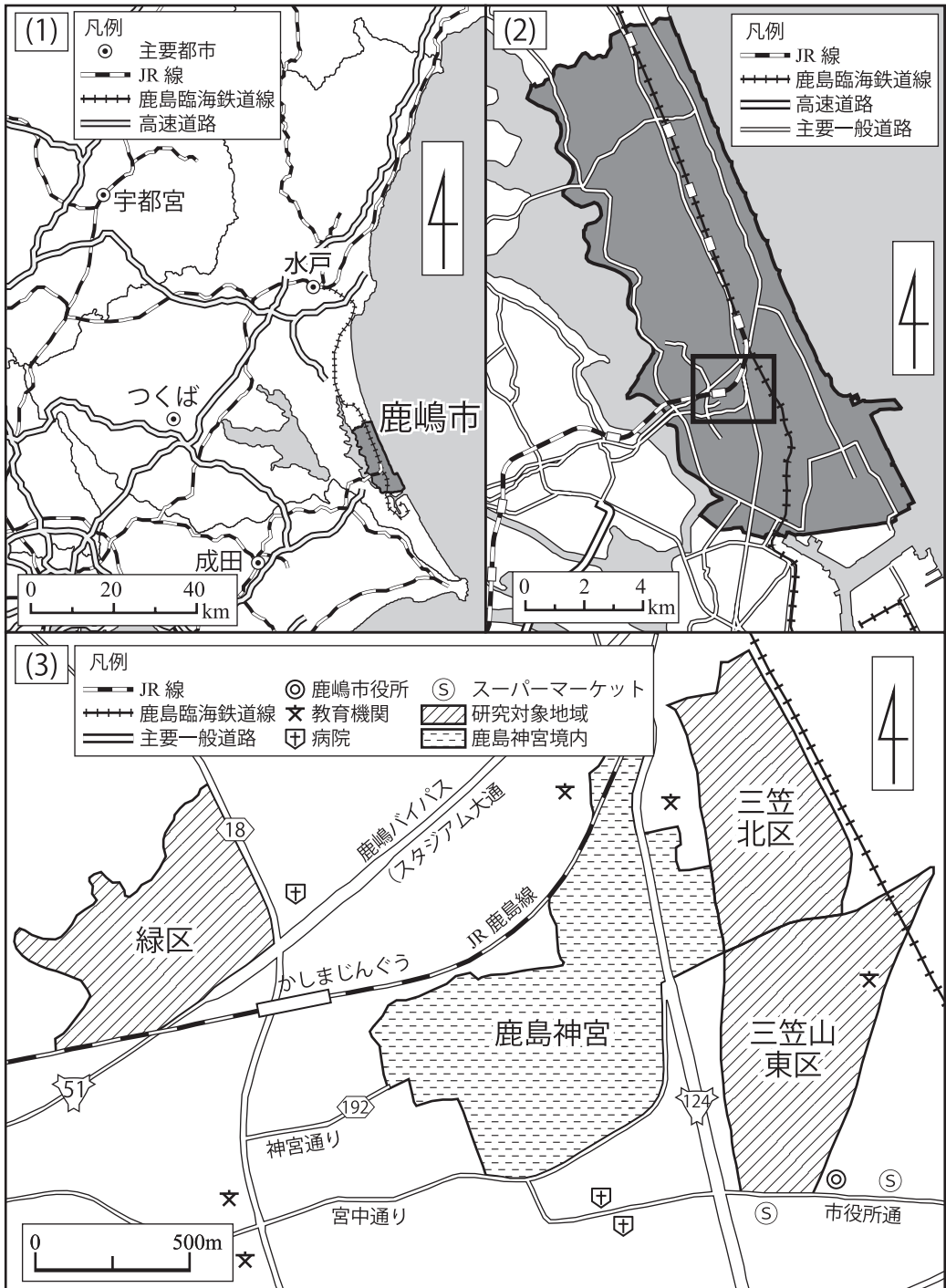
茨城県鹿嶋市は、東側を鹿嶋灘、西側を北浦および霞ヶ浦に挟まれ、市域の東西の幅が10kmに満たない長細い形状をしている（第1図）。生活圏としてはJR東日本鹿島線や東関東自動車道経由の高速バスで千葉県東部（香取、成田、銚子）方面および東京方面との交通が密であり、これら

の地域との関係が深い。

現在の鹿嶋市は1995年9月に鹿島町、大野村が合併して成立した。総面積は106.02km²で、2019年6月1日現在、人口は66,903、世帯数は28,586である。1995年以降は転入者数、転出者数ともに年間3,000人程度で推移してきているが、近年は転入者数、転出者数ともに減少傾向にある。

鹿嶋市（当時の鹿島町）には、1960～70年代の鹿嶋港湾開発によって大規模な工業地帯が形成され、開発計画区域内に居住していた住民の移転が発生した。また、鹿嶋開発によって建設された工場の従業員家族も流入してくることになる。大規模な人口移転は、鹿嶋市内で様々な住宅開発活動を引き起こし、地元の不動産業者によりミニ開発分譲が行われ、耕作放棄地や未利用地から住宅地への転用が行われた。一方、新日鉄住金（現・日本製鉄）をはじめとした若い労働者は会社の社員寮から出た後、新しい土地を探して住宅を建てなければならない状態になったことも住宅開発の背景にある。

本稿で取り上げる住宅地は、「三笠山東区」、「三笠北区」と「緑地区」の3地区である。第1図に3地区の位置を示した。これらの地区は鹿嶋バイパス、鹿嶋臨海鉄道、JR鹿島線に沿って分布している。いずれの地区でも生活または文教面の利便性が高く、行政関連施設や医療施設は、3地区の周辺に多く立地している。緑区の場合には、環境が良く、生活（教育、医療、買い物など）利便性も高いから、若年層と高齢層にもかなり人気がある地区である。一方、三笠山東区と三笠北区の主要な居住者は住金など大企業の従業員であったが、第1世代の高齢化と同時に、第2世代と流入した若い居住者も多くみられる。また、3地区では空き家または空き地がモザイク状に発生している。特に緑地区の空き地が目立つ状況となっている。これらの開発年代の異なる3地区を比較することによって、鹿嶋開発とその後の鹿嶋市をめぐる社会経済的状況の変化を踏まえながら、住宅地区の形成と変容を中長期的な視点から検討することが可能となろう。



第1図 研究対象地域

II 鹿嶋市における住宅地開発の展開

本章ではまず、鹿嶋開発によって工業化が進行した鹿嶋市を対象に、その政策的側面から住宅地化の進展とその空間的拡大を分析する。

II-1 鹿嶋開発以降の住宅地化の展開

本節では、1960年代から始まった鹿嶋開発とそれに伴う住宅地化について、鹿嶋市におけるその進行過程と展開について検討する。第1表は、住宅地化の展開に関して、鹿嶋町史をはじめとした自治体史や、現地調査によって明らかになった事項をまとめたものである。

本研究の対象地域である鹿嶋市は戦前、北浦および鹿島灘沿岸には農漁村集落が広がり、市中央部に位置する鹿島神宮周辺には商業を中心とした鳥居前町が広がっていた。

第二次世界大戦後、日本では経済がようやく復興しつつあった1950（昭和25）年に「国土総合開発法」が制定された。この法令は、国土を総合的に利用、開発、保全し、産業立地の適正化を図り、社会福祉を向上させることを目的としており、その後1962（昭和37）年、基本計画である「全国総合開発計画（全総）」が策定された。この全総に

基づき、工業整備特別地域と新産業都市として6地域と15都市が制定され、現在の鹿嶋市、神栖市からなる鹿島地域が開発地域の1つとして指定された。

この鹿島地域は、全総の工業整備特別地域に指定される以前に、「茨城県総合振興計画大綱」の中に位置づけられ、県主導で開発計画が進行した。1959（昭和34）年の茨城県知事選挙で岩上二郎が当選すると、直後に「鹿島開発構想試案」を作成し、それを元に1961（昭和36）年に「鹿島灘沿岸地域総合開発計画－臨海工業地帯造成計画－マスタープラン」が打ち出され、県議会においても公表された。県が描いた開発構想は変更を重ねて1962（昭和37）年12月に「鹿島臨海工業地帯造成計画（マスタープラン訂正）」が策定され、これが鹿嶋開発の基本計画となった。こうした経緯によって1960年代前半から始まった鹿嶋開発は、開発計画区域が鹿嶋町（現・鹿嶋市）のほか、神栖村、波崎町（どちらも現・神栖市）にまたがっており、その総面積は10,000haに及ぶ大規模なものであった。開発は鹿嶋市南部と神栖市北部にまたがる息栖台地に彫り込み式の港湾を造り、その周辺に工業地帯を、さらにその外縁部に集約的な農業団地を形成するものであった。

第1表 鹿嶋開発以降の住宅開発に関する出来事

| 年 | 事項 | 年 | 事項 |
|------|---|------|-----------------------------|
| 1962 | 鹿島臨海工業地帯開発組合が設立 | 1969 | 高天原地区が造成（～1972年） |
| | 住友金属鹿島工場の誘致が決定 | 1971 | 鹿島神宮駅周辺地区、駅周辺北地区 都市計画決定 |
| | 県と土地分譲予約仮協定が締結 | 1972 | 鹿島神宮駅周辺地区 区画整理事業開始（～1989年） |
| | 用地提供意向調査を開始（承諾書の提出） | 1972 | 鹿嶋町が三笠山団地（5階建・2棟）を整備 |
| | 県が「鹿島臨海工業地帯造成計画書」を発表 | 1974 | 鹿嶋町が港ヶ丘団地（5階建・3棟）を整備 |
| 1963 | 鹿島港が国の重要港湾の指定を受け、着工 | 1976 | 宮中地区が造成（1982年完了） |
| | 承諾書の提出が66.7%となる | 1976 | 鹿嶋町が佐田団地（5階建・2棟）を整備 |
| 1964 | 鹿嶋町・神栖村・波崎町の沿岸を中心に工業地帯造成の用地買収が開始 | 1977 | 鹿島小・平井小・高松小から三笠小が分離、開校 |
| | 三菱油化鹿島工場の誘致が決定 | 1977 | 鹿島特例が施行 |
| | 県と「鹿島地区土地購入予約に関する覚書」調印 | 1978 | 清真学園高等学校中学校が開校 |
| | 泉川浜地区の21戸が集団移転（町内第1号） | 1983 | 鉢形小が開校 |
| | 鹿嶋町長が「愛町計画運動本部」を設置 | 1984 | 鹿島臨海工業地帯開発組合が解散（＝鹿嶋開発の終了） |
| 1965 | 港湾・工業用地指定地区内の住民移転先の一部として、平井丘地区・平井浜地区が造成 | 1985 | 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線（水戸－北鹿島間）が開通 |
| | 鹿島港が開港 | 1985 | 鹿島神宮駅周辺北地区 区画整理事業開始（～2016年） |
| 1968 | 宮中第1地区の都市計画決定 | 1987 | 東関東自動車道の佐原香取－潮来間が開通 |
| | 宮中第1地区 区画整理事業開始（～1992年） | 1994 | 組合が平井東部地区 区画整理事業開始（～2011年） |
| | 粟生浜地区の移転地を高天原粟生団地地区に決定 | 1995 | 鹿嶋町と大野村が合併し、鹿嶋市が誕生 |
| | | 2011 | 東日本大震災で被災 液状化・津波被害を被る |
| | | 2012 | 市が平井東部地区 区画整理事業開始（～2023年予定） |

（各種資料により作成）

鹿嶋開発直前の鹿嶋町南東部6地区、神栖町北部3地区の土地所有関係をみると、民有地が88.1%を占め、残り11.9%が公有地であった。つまり、開発計画区域にはすでに集落が成立しており、その居住者に移転を依頼する必要があった。また、居住者の大部分は農家であり、将来の継続的な営農を考慮する必要があった。そのため、全面買収をするのではなく、土地の4割を開発組合に提供する代わりに、残りの6割を造成した替地に還元するという方式をとった。これが「鹿嶋方式」あるいは「4・6」方式と呼ばれる土地買収方式である（第2表）。

開発組合では、1962（昭和37）年末頃から用地買収の見通しを得るため、開発計画区域内の土地所有者全員を対象として、表題に「開発用地提供に協力方お願い」と書かれた文書を、各地区推進委員を通して承諾書の提出を求めた。それから約半年後の1963（昭和38）年5月時点では、鹿嶋町では承諾書の提出が66.7%であり、周辺の神栖村、波崎町と比べて低かった。一方で、その翌年1964（昭和39）年9月から市南東部の泉川浜地区において集団移転が開始され、これを皮切りに13地区が移転先として造成された。

第3表に記載された13地区のうち、下埞、平井丘、平井浜地区は、光地区、泉川浜地区の早期移転者の農業替地として造成されたものであり、着工期間が2、3年と短期間であった。

1971（昭和46）年に着工された長栖地区から1976（昭和51）年に着工された宮中地区までの4

第2表 鹿嶋開発における「4・6方式」による土地買収の概要

| 買収地域内の土地所有割合 | 買収内容 | 替地 |
|--------------|--|-----------------------------|
| 全て所有 | 全所有地を買収 | 地域外に6割の替地を渡す |
| 40%～99% | 地域内の所有地を買収 | 地域外に4割を超える分に替地を渡す |
| 1%～39% | 地域内の土地の全部と地域外に所有する土地を加え、所有地の4割に達するまで買収 | 地域外の土地は一般替地、公共施設用地の先行取得地に充当 |
| 所有しない | 地域外で4割に相当する土地を買収 | 地域外の土地は一般替地、公共施設用地の先行取得地に充当 |

（鹿嶋町史編さん委員会編 1997により作成）

第3表 鹿嶋開発以降における主な宅地開発の概要

| 地区名 | 施行主体 | 面積(ha) | 着手年 | 終了年 |
|----------|------|--------|------|------|
| 泉川浜 | - | - | 1964 | 1964 |
| 平井丘 | - | 55.5 | 1965 | 1967 |
| 平井浜 | - | 26.6 | 1965 | 1968 |
| 下埞 | - | 11.3 | 1966 | 1968 |
| 鉢形 | - | 6.3 | 1967 | 1970 |
| 鹿嶋湖岸南部 | - | 50.7 | 1967 | 1970 |
| 泉田 | - | 11.3 | 1967 | 1969 |
| 高天原 | - | 82.8 | 1969 | 1972 |
| 須賀 | - | 10.2 | 1971 | 1972 |
| 長栖 | - | 48.2 | 1971 | 1981 |
| 豊郷台 | - | 32.9 | 1972 | 1982 |
| 高松中央 | - | 35.9 | 1972 | 1982 |
| 宮中 | - | 111.4 | 1976 | 1982 |
| 宮中第1 | 町 | 39.8 | 1969 | 1992 |
| 鹿嶋神宮駅周辺 | 町 | 25.2 | 1972 | 1989 |
| 鹿嶋神宮駅周辺北 | 町→市 | 93.4 | 1985 | 2016 |
| 平井東部 | 組合→市 | 68.5 | 1994 | 2023 |
| 鉢形 | 組合 | 30.9 | 1980 | 1992 |
| 平井(旭ヶ丘) | 組合 | 24.6 | 1980 | 1986 |
| 平井南 | 組合 | 5.2 | 1989 | 1993 |
| 平井中原 | 個人 | 2.7 | 1991 | 1993 |

（鹿嶋町史編さん委員会編 1997により作成）

地区は、鹿嶋町の将来的な発展を視野に入れた高度利用のできる土地を造成する目的として着工されたものであった。そのため市街化が進行することが予想されており、地域住民からの強い要望もあって造成が実現された。

また1976（昭和51）年に着工された宮中地区は、全造成地区のうち最大面積を誇り、着工当初はほとんどが松林に覆われていた。造成は鹿嶋中学校沿いから鹿嶋臨海鉄道の線路敷までが西部工区、その東側が東部工区となり推し進められた。そのうち東部工区においては、宮中の「宮」、下津の「津」を取り、宮津台という大字名が付けられた。

鹿嶋開発以前、宮中地区は市街化調整区域であったが、鹿嶋町役場や市街地から至近であり、配分希望者が多く、1980年頃から年間数10件ペースで新築家屋が増加した。

また、市街化調整区域であっても、開発組合の代替地や4割提供者の所有する土地で一定条件を満たすことで、宅地や業務用として開発が可能となる鹿嶋特例が1977（昭和52）年9月に施行され

た。当初、鹿島特例は施行から5年の期間内のみ適用されたが、結局1988（昭和63）年9月まで継続された。これらの地域では、市街化区域より比較的安く宅地を取得できたことから、宮中地区や長栖地区では結果的に宅地化が進行した。これらの地域は、1987（昭和62）年市街地に編入された。

鹿島開発による宅地造成は以上であるが、このほかに鹿島町（現・鹿嶋市）主体、あるいは自治組合主体の土地区画整理事業も行われた。1969（昭和44）年に着工された宮中第1地区での造成を皮切りに、8地区で造成が行われている。

1972（昭和47）年に着工された鹿島神宮駅周辺地区、1985（昭和60）年に着工された鹿島神宮駅周辺北地区では、水田などの農地を、市街地に土地利用転換するために面的整備が行われた。これは人口増加に伴い予想されるスプロール化の予防策としての宅地開発であった。2011（平成23）年の東日本大震災で液状化現象が起き、甚大な被害を受けたが、2016（平成28）年に造成が完了した。

また1994（平成6）年に着工された平井東部地区は、開発当初は地権者組合が主体であった。この地区は、市街化区域でありながら、収益性の低い未利用地や畑として機能していた。土地所有者である平井北、平井南に居住する地権者は、道路や宅地を整備することで、土地の有効活用を図り、地権者全員で組合を結成し開発を進めた。

開発当初は土地単価を高めに設定していたが、バブル崩壊後の地価の下落によって売価見込を下回ることになり、当初予定していた財源を組むことができなくなった。またそれに合い重なり、2011（平成23）年の東日本大震災による液状化被害を受け、道路・公園などが破損した。そのため地権者に対してこれ以上の負担を求めることができず、事業として立ち行かなくなった。その後、開発主体は地権者から市へ移行し、2023（令和5）年度中に区画整理が完了する予定となっている。

宮中第1地区の造成時期である1977（昭和52）年には、鹿島小学校、平井小学校、高松小学校の児童数の増加を受けて、3校から分離する形で三笠小学校が開校した。三笠小学校区は開発当初か

ら住友金属（現・日本製鉄）の従業員世帯が多く居住している地域であり、教育熱心な家庭が多く、現在にかけて進学校区として子育て世帯にとって人気地区となっている。

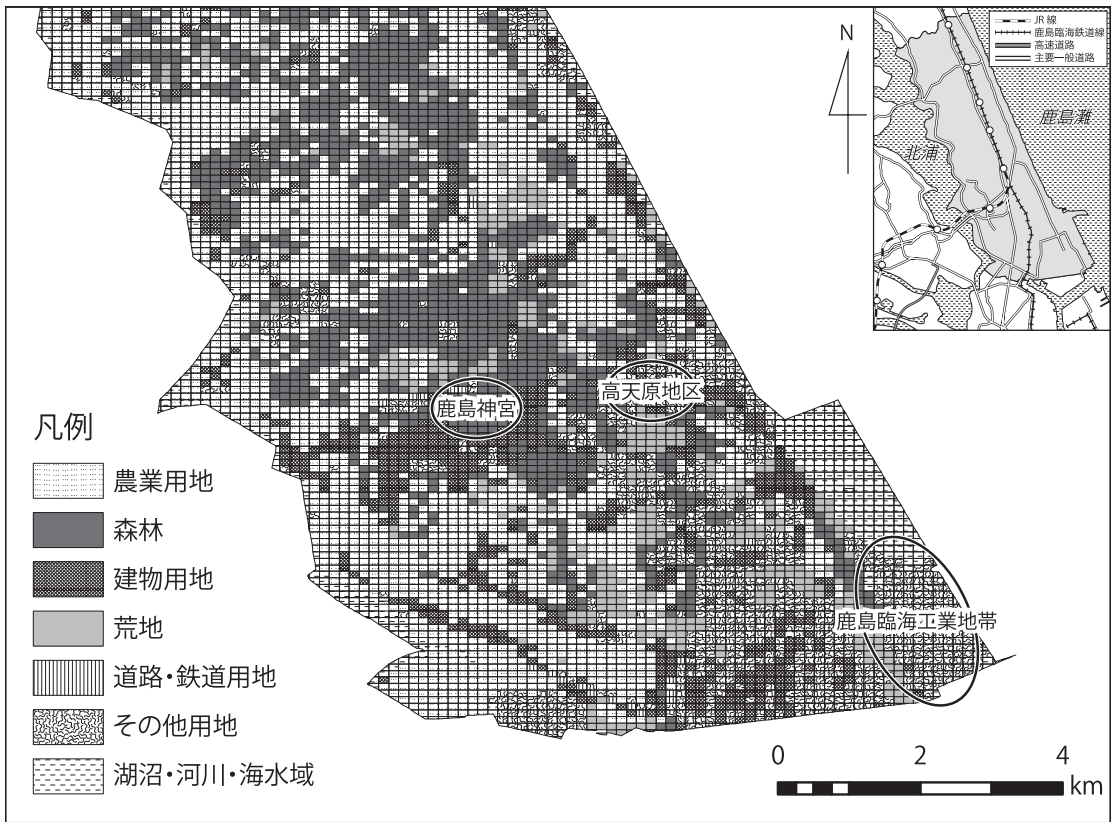
また1978（昭和53）年に開校された私立清真学園高等学校中学校は、鹿嶋市のみならず鹿行地域随一の進学校であり、三笠小学校から鹿島中学校を経て清真学園高等学校へ進学することが、鹿嶋市に居住する子育て世帯の子供に対する理想のライフプランとされている。

さらに、2011（平成23）年の東日本大震災では、鹿嶋市、神栖市の沿岸部での津波被害や、内陸低地での液状化被害を受けた経緯から、近隣の潮来市や神栖市からも、高台であり被害が少なかった三笠小学校区への転入が進んだ。その結果、東日本大震災以降、宮中地区は県内有数の地価上昇率となっている。

Ⅱ-2 住宅地の空間的拡大

本節では、1976（昭和51）年度、2016（平成28）年度の国土数値情報土地利用細分メッシュデータをもとに、鹿嶋市南部（旧鹿島町域）の土地利用変化を分析する。また、平成7年度、平成27年度国勢調査地域メッシュ統計をもとに人口増減、世帯数増減についても分析する。

第2図の1976年度土地利用メッシュデータを見ると、鹿嶋町中西部から中央部、そして南部に宅地が分布していることが読み取れる。1960年代に入ると鹿島開発が始まり、鹿島灘沿岸部では工業地帯が造成され、もともと居住していた住民は町の南部や中西部に集団移転した。また、鹿島神宮の東部が開発され始めたのは鹿島開発以降であり、第2図の中央部を見ると、宅地、商業地が森林を挟んで東側に伸びているのが読み取れる。この地域が現在の宮中地区である。またさらにその東側の宅地、商業地となっているのが、1972年に造成完了した高天原地区である。この地区は、住友金属鹿島工場（現・日本製鉄鹿島製鉄所）の社員寮として5階建の中層集合住宅が20棟開発された。



第2図 鹿嶋市周辺の土地利用（1976年）

（国土数値情報により作成）

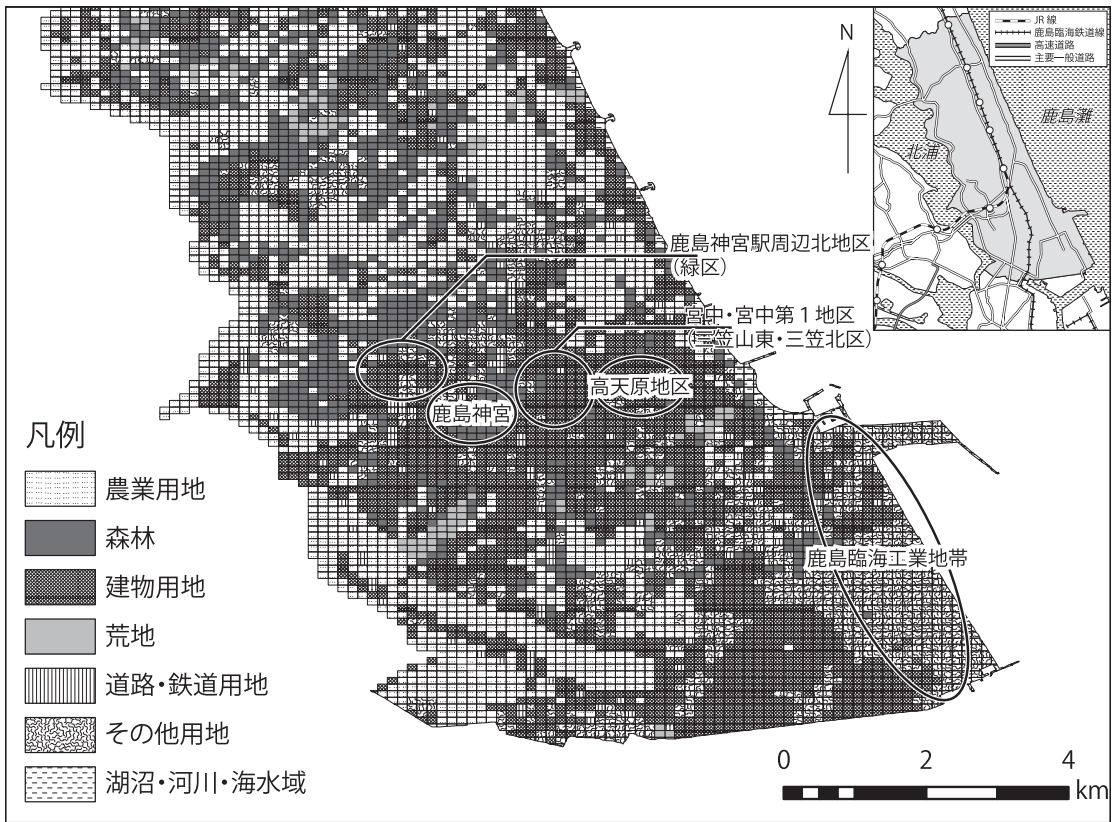
このように鹿島開発が始まり間もない頃は、鹿島灘沿岸の開発計画区域に居住していた人々の集団移転や誘致された工場に勤める社員寮以外では宅地化が多く進行しておらず、鹿島開発以前の土地利用とも大きく変化していないことがわかる。

第3図の2016年度土地利用メッシュデータを見ると、市中央部から東部にかけて宅地化が進行していることが読み取れる。この地域は以前、松林が生い茂る地域であった。しかし、1976年に町主体の土地区画整理地区に指定され、造成工事が始まった。造成面積が111.4haと鹿島開発における宅地造成のなかで最大規模であった当地区は、宮中地区とよばれ、行政機関や教育機関が集積する市街地から至近であったこともあり、宅地化が進行し、開発から現在まで人口増加が進んでいる。また、市中央部の市街地の北側に宅地、商業地が

広がっていることが読み取れる。この地域は、鹿島開発以前は山林が広がっていた。その後、1972年から2016年にかけて鹿島町（のち鹿嶋市）が主体となって土地区画整理を行い、宅地化が進行した。当地区は緑・厨地区とよばれ、東側一帯が1972年から1989年にかけて土地区画整理事業を行われた厨地区であり、西側が1985年から2016年にかけて土地区画整理事業を行われた緑地区である。この2地区はJR鹿島神宮駅から近く、戸建住宅が広がっており、また宮中地区同様、現在まで人口が増加している。

Ⅲ 住宅地の土地利用変化

本章では三笠山東区、三笠北区、緑区における住宅地としての特徴について述べる。各項では、



第3図 鹿嶋市周辺の土地利用（2016年）

（国土数値情報により作成）

はじめに文献資料や航空写真をもとに、宅地開発の経緯と年代、世帯数の推移について整理する。つぎに2019年5月に実施した現地調査をもとに、土地利用の用途別集計およびその分布について記述する。

Ⅲ－1 三笠山東区

三笠山東区は本章で取り上げる3地区の中で最も歴史の古い住宅地であり、本区の母体である三笠山区の誕生は1946（昭和21）年2月にまで遡る。三笠山区の人口は、1963（昭和38）年4月時点の世帯数が43、1966（昭和44）年4月時点の世帯数が124と、急激な増加を経験している。1967（昭和42）年4月には世帯数の増加を理由に三笠山区が東西に分割され、1991（平成3）年4月には三笠山東区の世帯数が490に達したが、2017（平成

29）年4月時点は530世帯であり、近年の世帯数は微増傾向にとどまっている。

戦前まで林野が卓越していた三笠山東区における開発の端緒は、食糧増産を目的とする戦中戦後の三笠開拓である。三笠開拓によって現在の区画や道路網の原型が形成され、三笠山東区は1940年代から1950年代にかけて農業的土地利用が卓越する地区へと変貌した。1960年代に入ると、宮中地区の中心市街地や鹿島神宮に近い西側から宅地開発が始まったが、その大半は鹿島開発関連工事の従事者の需要に応えるものであった。簡素で同じ外観の平屋建築が2軒から場合によっては10軒以上並び、高度経済成長期の鹿嶋の特徴を示すような景観が形成された（第4図）。1970年代以降は戸建住宅および社員寮や公務員宿舎を含む集合住宅の建設も進み、2000年代以降になると区の中央



第4図 平屋建築の例

現在も同様の外観の住宅が立ち並ぶ。第6図、第8図の「平屋簡易住宅群」はこの図で示したような住宅である。

(筆者撮影)

部に10数軒規模の宅地分譲もみられるようになる。第5図は三笠山東区における開発年代別宅地分布を示したものであるが、開発年代の異なる小規模な宅地が連なっており、スプロール状に宅地化が進行した様子が伺える。

第6図は、2019年5月時点の土地利用調査結果を示したものである。土地利用を用途別に集計すると、戸建住宅が455区画、集合住宅が38件区画であり、戸建住宅のうち「簡易平屋住宅群」に該当する住宅は93区画にのぼる。空き家は56軒存在するが、その大半を占める39軒が「簡易平屋住宅群」に含まれる住宅である。商工業関連に利用されている区画は48区画存在しており、とくに南部には「セイミヤ鹿島東店」「酒のセイミヤ鹿島東店」「ローソン鹿嶋市役所前店」「常陽銀行鹿島東支店」「ファッションセンターしまむら鹿嶋店」などが立地している。このような商業集積に加えて、北東部には三笠小学校が立地しており、三笠山東区が利便性の高い住宅地であることが指摘できる。スプロールの宅地開発の指標となる農地は19区画、空地は49区画存在しており、その分布も偏りが無い。

Ⅲ-2 三笠北区

1984（昭和59）年に誕生した三笠北区は、三笠山東区に遅れて宅地開発が進行した地区である（第7図）。発足当時の世帯数は不明であるが、1991（平成3）年4月時点の世帯数が360、2017（平成29）年4月時点の世帯数が510と、近年世帯数の増加が著しい地区である。

2019年5月時点の土地利用調査結果（第8図）によると、戸建住宅が537件、集合住宅が2件であり、三笠北区が戸建住宅にきわめて特化した住宅地であることがわかる。空き家は55件存在するが、そのうち43件が「簡易平屋住宅群」に含まれる住宅である。商工業関連に利用されている区画は10件存在するが、スーパーマーケット・ドラッグストア・コンビニエンスストアの類は立地していない。教育機関や保育施設に着目すると、土地利用調査範囲には含まれないが三笠小学校や鹿島中学校に近く、区の南部には保育園が2件立地していることから、子育て環境の良さが指摘できる。なお、緑地・公園が20区画、空地・荒地・工事中は46区画、駐車場は8区画存在する。

Ⅲ-3 緑区

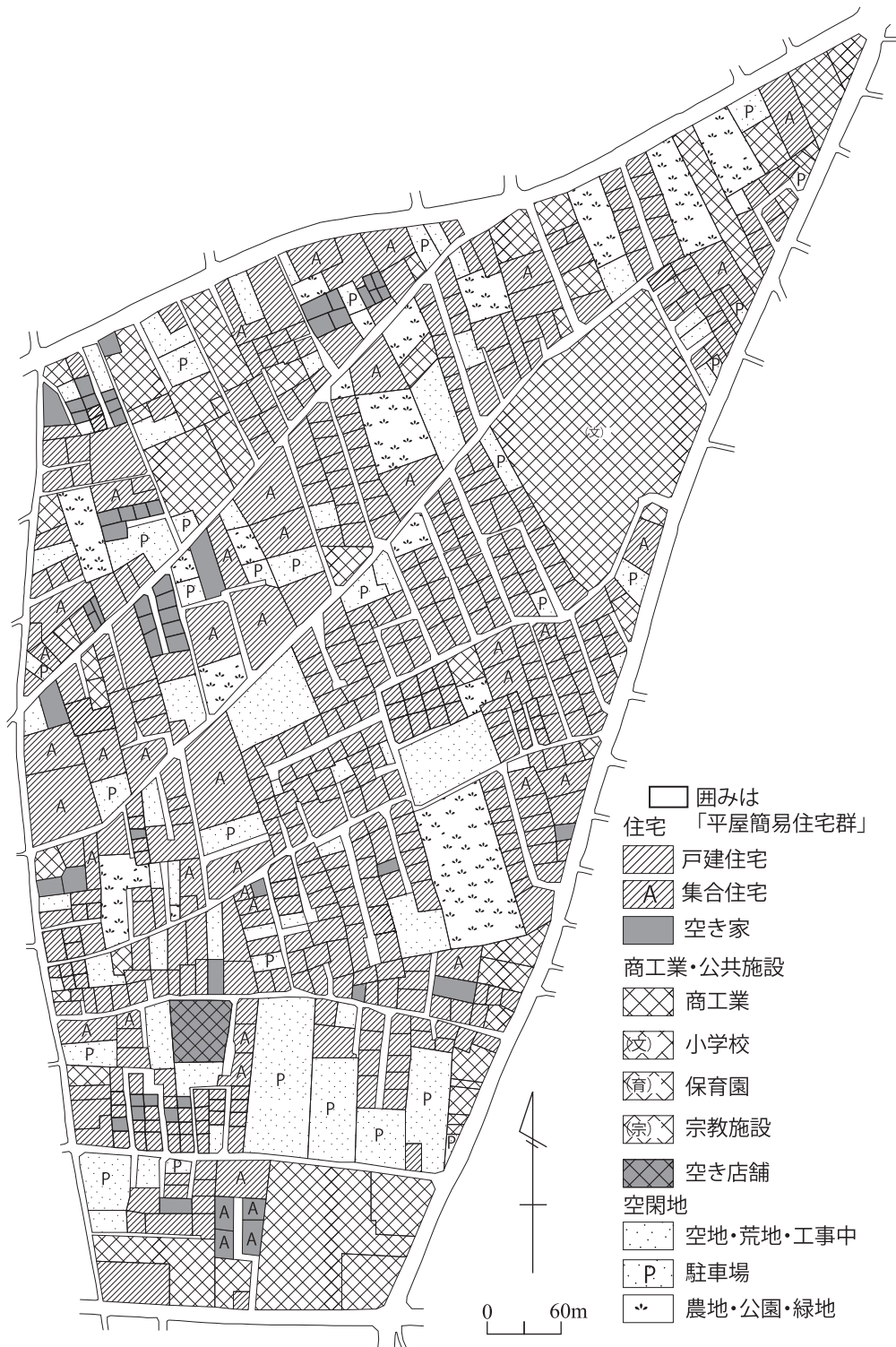
緑区は、1985（昭和60）年から2015（平成27）年にかけて鹿嶋市が施行した「鹿島臨海都市計画事業鹿島神宮駅周辺北土地区画整理事業」によって一体的に開発された地区であり、本章で取り上げる3地区の中で最も新しい住宅地である。そのため、開発年代も比較的新しい（第9図）

第10図は2019年5月時点の土地利用調査結果を示したものである。戸建住宅が377区画、集合住宅が16区画であり、他の2区と同様に戸建住宅が卓越している。空き家および「簡易平屋住宅群」がほとんどみられない点に緑区の歴史の浅さが反映しており、空地・荒地・工事中に該当する区画が185区画存在している点から住宅・人口・世帯数の増加の余地が残っていることが判断できる。商工業関連に利用されている区画は33件存在するが、三笠山東区のような商業集積はみられず、教育機関や保育施設の立地もみられない。なお、農



第5図 三笠山東区における宅地開発年代

(航空写真により作成)



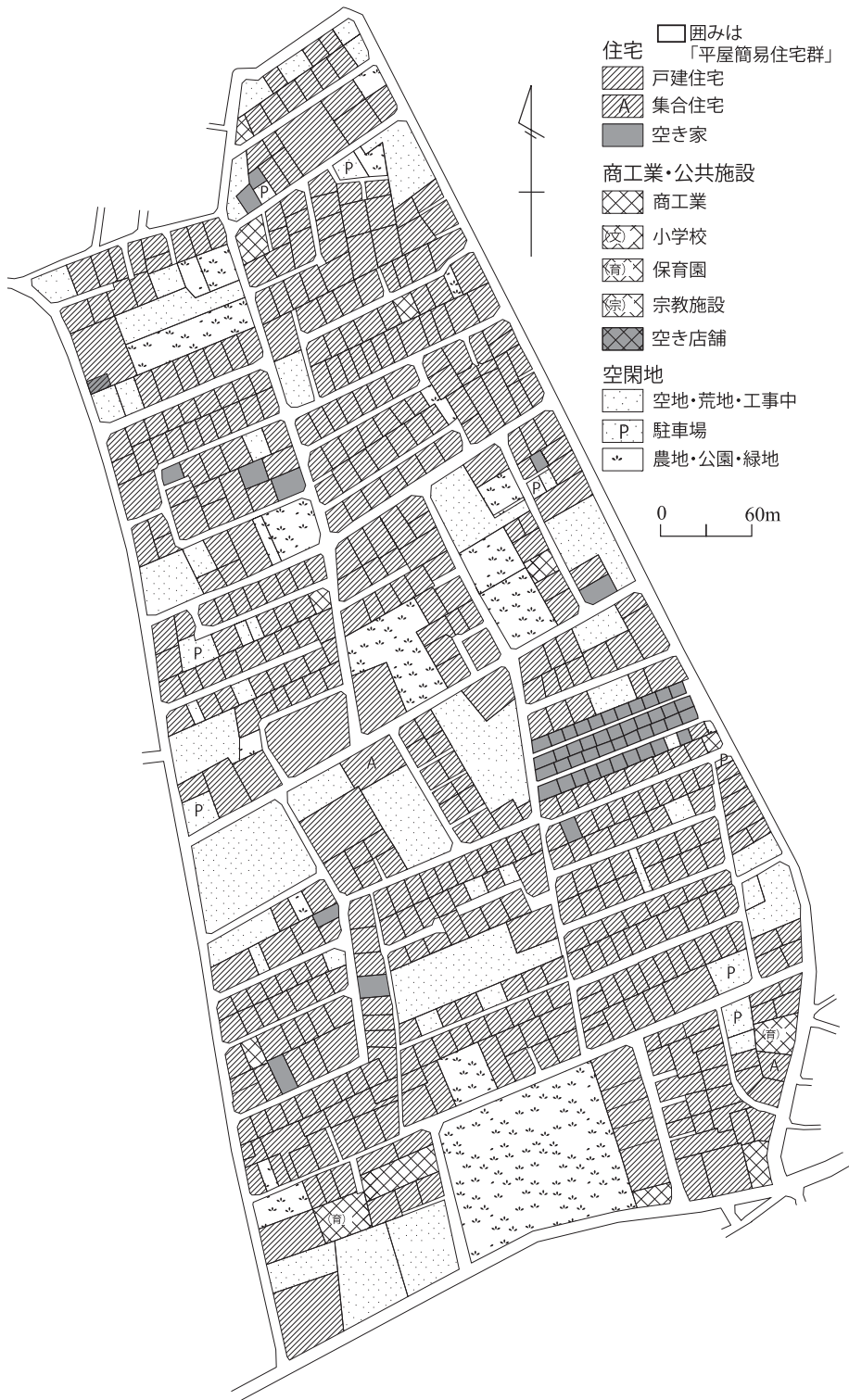
第6図 三笠山東区における土地利用（2019年）

（現地調査により作成）



第7図 三笠北区における宅地開発年代

(航空写真により作成)



第8図 三笠北区における土地利用（2019年）

（現地調査により作成）



第9図 緑区における宅地開発年代

(航空写真により作成)

地・公園・緑地は21区画, 駐車場は9区画存在する。

Ⅲ-4 小括

本章では, 1960年代からスプロールの宅地開発の進行した三笠山東区, 1980年代に宅地開発が本格化した三笠北区, 1990年代以降に市の事業で一体的に開発された緑区の土地利用を比較検討した。三笠山東区・三笠北区で確認された空き家のほとんどが「簡易平屋住宅群」に該当するものであり, その他戸建住宅では建築物の更新や住民の入れ替わりが順調に進行していることが示唆される。また, 3地区ともに住宅建設がスプロール状

に進行することで住宅群と農地・空地が混在する景観が形成されており, 住民の年齢層にも偏りが生じていないことが予想される。ただし, これらの点についてはあくまでも推測に留まっており, 次章で示されるアンケート調査結果によって詳細に検討される必要がある。

Ⅳ 住宅地の居住者属性と入居理由

本章では, 戸建住宅地区の居住者属性と入居理由を明らかにする。データの収集にあたり, 2019年5月27日(月)～6月1日(土)にかけて, 鹿



第10図 緑区における土地利用（2019年）

（現地調査により作成）

嶋市役所ならびに自治会の協力を得て各地区の全戸（集合住宅を含む）にアンケートを配布した。なお、空き家と判断された世帯には配布しなかった。アンケートの有効回答数は、三笠山東区が67（回収率9.2%）三笠山北区が87（回収率15.5%）緑区が71（回収率19.5%）であった。（2019年6月末日集計）。

本章ではアンケートと並行して行った住民への聞き取り調査の結果も補足的に記述する。

Ⅳ-1 居住者の基本属性

まず、居住期間をみていくと（第4表）、3地区の中で1969年以前より居住している世帯は、三

笠北区の1軒だけであった。1970年代に入ると、三笠山東区をかわきりに、三笠北区でも居住者が増加し始めた。緑区への居住が始まったのは1995年以降のことである。

第4表 3地区に居住する世帯の居住期間

| 入居開始時期 | 三笠山東区 | 三笠北区 | 緑区 |
|----------|-------|------|----|
| ～1969年 | 0 | 1 | 0 |
| 1970～79年 | 10 | 3 | 0 |
| 1980～89年 | 11 | 26 | 0 |
| 1990～99年 | 12 | 19 | 17 |
| 2000～09年 | 12 | 10 | 35 |
| 2010年～ | 26 | 33 | 34 |
| 未回答 | 1 | 0 | 0 |

（アンケート調査により作成）

さらに詳しく見ると、三笠山東区は1970年代から2000年代まで、10年おきに10軒ほどが安定的に増えていた。三笠山北区は1980年代をピークに、2000年代からまた増え続けている。緑区は1990年代に11軒、2000年代と2010年代にそれぞれ32軒が入居した。2010年代の増加軒数を見ると、緑区は一番増加しており、その次は三笠山北区で、最後は三笠山東区である。

これらの状況は、3地区に居住する世帯の世帯主の年齢にも現れている（第5表）。三笠山東区では40～50代と70代に年齢のピークがみられる。三笠山北区では30～40代と70代にピークがみられる。緑区では40～50代が年齢のピークである。これらの状況から、三笠山東区と三笠山北区では、多様な年齢層が混住する傾向がみてとれる。他方、緑区は全体の年齢層がやや若い。

3地区の現在の家族構成を見ると、一般的な家族構成として2つのパターンがある（第6表）。1つ目は世帯主と配偶者の2人世帯構成である。2つ目は世帯主と配偶者と子の二世帯構成であ

第5表 3地区に居住する世帯の世帯主の年齢

| 年齢 | 三笠山東区 | 三笠山北区 | 緑区 |
|-------|-------|-------|----|
| ～29 | 2 | 4 | 1 |
| 30～39 | 9 | 13 | 13 |
| 40～49 | 14 | 18 | 30 |
| 50～59 | 17 | 10 | 23 |
| 60～69 | 9 | 12 | 6 |
| 70～79 | 14 | 27 | 5 |
| 80～ | 2 | 3 | 2 |
| 無回答 | 5 | 5 | 6 |
| 合計 | 72 | 92 | 86 |

（アンケート調査により作成）

第7表 3地区に居住する世帯の世帯主と配偶者の就業地

| | 世帯主 | | | 配偶者 | | |
|--------|-------|-------|----|-------|-------|----|
| | 三笠山東区 | 三笠山北区 | 緑区 | 三笠山東区 | 三笠山北区 | 緑区 |
| 茨城県内 | 50 | 69 | 61 | 27 | 34 | 49 |
| うち鹿嶋市内 | 36 | 47 | 27 | 17 | 24 | 35 |
| うち神栖市内 | 9 | 17 | 20 | 6 | 7 | 4 |
| 千葉県 | 0 | 0 | 3 | 1 | 0 | 1 |
| 東京都 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 神奈川県 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 52 | 70 | 67 | 28 | 34 | 50 |

（アンケート調査により作成）

第6表 3地区に居住する世帯の構成

| 世帯構成 | 三笠山東区 | 三笠山北区 | 緑区 |
|-----------|-------|-------|----|
| 世帯主のみ | 11 | 14 | 6 |
| 世帯主と配偶者 | 28 | 32 | 25 |
| 世帯主と配偶者と子 | 23 | 35 | 44 |
| 世帯主と子 | 4 | 4 | 2 |
| 世帯主と配偶者と親 | 2 | 3 | 3 |
| 3世代同居 | 0 | 2 | 3 |
| その他 | 4 | 2 | 3 |
| 合計 | 72 | 92 | 86 |

（アンケート調査により作成）

る。前者は、三笠山東区が20世帯、三笠山北区が19世帯、緑区が18世帯で、各地区ともにあまり大差はない。後者は、3地区それぞれ11世帯、25世帯、43世帯である。このような結果になった理由として、三笠東区の子の世代はすでに親から独立しており、緑区の子の世代は小学生程度の子が多いためだと考えられる。

世帯主と配偶者の就業特性をみると（第7表）、3地区の世帯主と配偶者のほとんどが茨城県内で就業している。ごく稀に千葉県、東京都や神奈川県に就業している住民が見られる。特に緑区において県外で就業する住民が多く、その内訳は千葉県3人と東京都3人である。この6人は全て世帯主である。世帯主の従業地を茨城県内に絞って見ると、鹿嶋市で就業している世帯主は、三笠山東区在住者では県内就業者50世帯のうち36世帯と72%を占め、三笠山北区も69世帯のうち68%を占め、それぞれほぼ3分の2が鹿嶋市で就業していることが分かる。それに対して、緑区は61世帯のうち44%しか鹿嶋市で就業しておらず、前述した

2区の半分未満である。また、神栖市で就業している世帯主も三笠山東区がもっとも少なく、三笠北区、緑区の順で増えている。それ以外に関しては、特に緑区では、14世帯（23%）の世帯主が鹿嶋市と神栖市以外の市で働いている。鹿行地域の他の市以外では、水戸市、土浦市などがみられる。また、その配偶者について、3地区が三笠山東区、三笠北区、緑区の順で新しい地区であるほど就業する配偶者の数が増えていき、それぞれ27人、34人と49人になる。そのうち、鹿嶋市以内で就業している配偶者の数も全体と同じように増加傾向にある。神栖市やその他と比べると、鹿嶋市内での就業が圧倒的に多い。3地区の配偶者が神栖市とそれ以外への就業の数はあまり変わらないが、緑区だけが鹿嶋市、神栖市以外での就業が顕著である。

主たる家計支持者と考えられる世帯主の職種を見てみると、3地区ともに鉄鋼関連の製造業が一番多い（第8表）。次は、化学製品、飼料、食品などの製造業、建設業、運輸、物流などの業種があまり変わらない水準で並んでいる。一番少ないのはインフラ関連と情報通信業である。鉄鋼関連

第8表 3地区に居住する世帯の世帯主の従事する業種

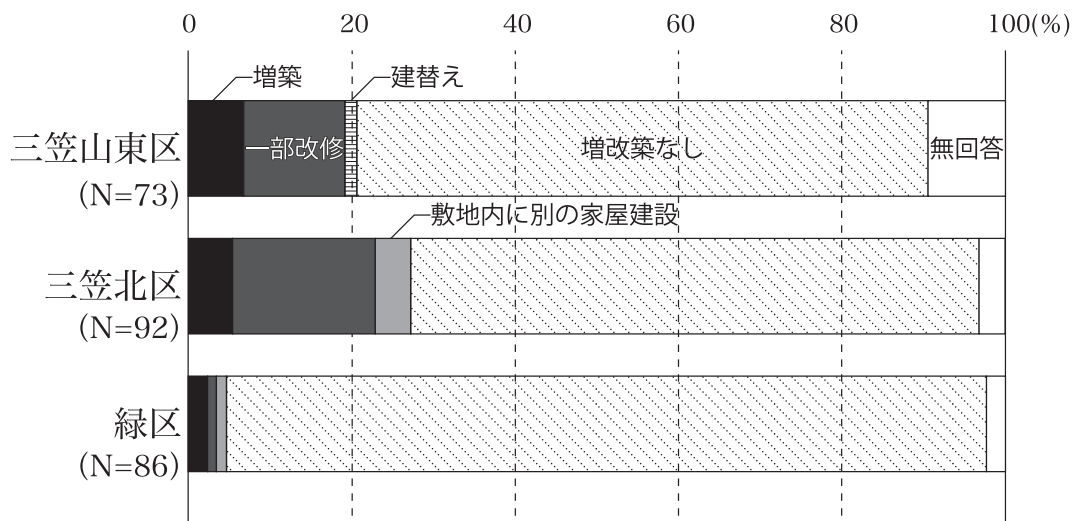
| 業種 | 三笠山東区 | 三笠北区 | 緑区 |
|------------|-------|------|----|
| 農林漁業 | 3 | 1 | 0 |
| 建設業 | 4 | 6 | 5 |
| 製造業（鉄鋼関連） | 16 | 24 | 21 |
| 製造業（化学製品） | 1 | 6 | 7 |
| 製造業（飼料・食品） | 3 | 1 | 6 |
| 製造業その他 | 4 | 4 | 4 |
| インフラ関連 | 1 | 1 | 0 |
| 情報通信業 | 1 | 0 | 1 |
| 運輸・物流 | 4 | 2 | 4 |
| 卸売・小売業 | 1 | 3 | 1 |
| サービス業 | 2 | 4 | 5 |
| 教育・医療福祉 | 7 | 5 | 6 |
| 公務員 | 2 | 4 | 3 |
| 主婦（主夫）・無職 | 10 | 16 | 8 |
| 学生・生徒・児童 | 0 | 1 | 0 |
| その他 | 8 | 10 | 10 |
| 無回答 | 5 | 4 | 5 |
| 合計 | 72 | 92 | 86 |

（アンケート調査により作成）

に従業している3地区の人数を詳しく見ると、三笠山東区が14人で、三笠北区が22人で、緑区が17人になっている。三笠山東区が3地区の中では最も古い地区で、鉄鋼関連の世帯主が多いと考えられるがそうではなかった。その理由は、1970年代から住金に就業した世帯主がいま退職する年齢になっているためである。また、緑区が一番少ない原因は、1990年代で住金の従業員の募集縮小とも関連があると考えられる。

一方、アンケートで得られたデータから子の職業を見ると、親世代の職業のような特徴が見られない。その内訳としては、第1次産業と第2次産業への就業が少なく、教育、医療、福祉、公務員、情報通信技術などの第3次産業への就業が多くみられる。

次に、住宅の増改築の有無を検討する（第11図）。増改築経験のない世帯は三笠山東区（48軒）が最も少なく、三笠北区（60軒）、緑区（73軒）の順で多くなっている。また、増改築をしたことがある世帯について、三笠北区は25軒と最も多い。三笠山東区は14軒であり、緑区は3軒しかない。三笠北区では増改築の軒数が一番多い原因は、三笠北区では宅地に造成される前に、松林であったことによると考えられる。聞き取りによれば、宅地造成時に残した松の根が長年に渡って成長し続けたため、家の基礎が不安定となり、増改築で対応をせざるを得なかったという。このような現象は特に三笠北区を中心に発生しているため、三笠北区の増改築が一番多くみられる。さらに、増改築を増築、減築、一部改修、建替、同じ敷地内に別建設の5つの種類で詳しく見ると、一部改修が多数を占める。三笠山東区では7軒、三笠山北区は15軒、緑区は1軒である。三笠山東区は成熟度合の割には改修の軒数が三笠北区より少ない。増築は三笠山東区では2軒があり、三笠北区と緑区に1軒ずつがある。後者に関しては、3地区計4軒の中で、3軒が三笠北区である。緑区は相対的に増改築の数が少ない。合計で3軒しかない。



第11図 現在の住居における増改築の有無

(アンケート調査により作成)

Ⅳ-2 居住世帯の移動経歴

本節では、アンケート調査の結果をもとに居住者の移動経歴について分析する。

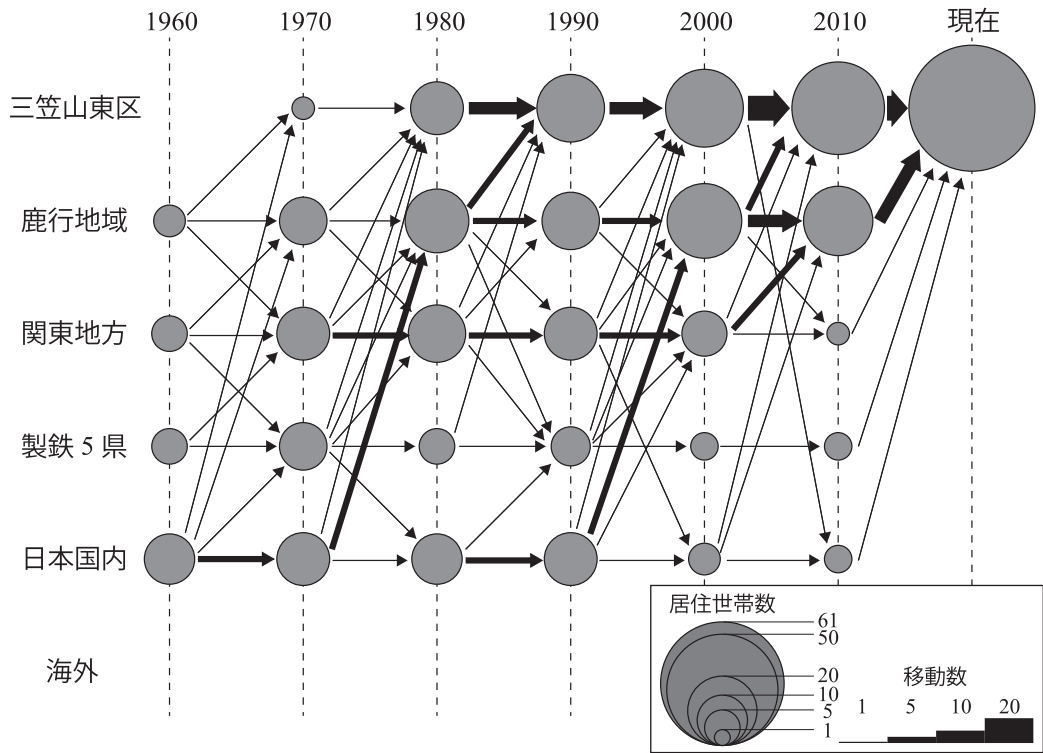
まず、三笠山東区に居住する世帯の世帯主の移動経歴を分析する(第12図)。三笠東区では、1970年代ならびに1990年代に日本国内から鹿行地域に移動してきた世帯の居住が比較的多いことがわかる。また、転入のピークとなる時期が2つ存在することから、三笠山東区では住宅供給のピークがこの2時期であったと考えられる。次に、三笠北区に居住する世帯の世帯主の移動経歴を分析する(第13図)。三笠北区では、おもに1970年代に鹿行地域に移動してきた世帯が居住する傾向にある。1980年代以降は鹿行地域から一定数の転入が続いているものの、それ以外の地域からの転入は減少する傾向にある。すなわち三笠北区では、一定の転入傾向を維持しながらも、近年では鹿行地域・関東地方からの転入を強める傾向にある。最後に、緑区に居住する世帯の世帯主の移動経歴を分析する(第14図)。緑区では、他地区と比較して鹿行地域・関東地方から転入してきた割合が高いことがみてとれる。また、住宅開発の時期の新しさを反映して、1990年代~2000年代に転入のピークが存在する。すなわち緑区は、他の2地区

と比較しても、近隣から居住者を集める傾向の強い地区であるといえる。

Ⅳ-3 居住地選択要因

本節ではまず、居住地選択にあたり対象地区を知った経緯について示す(第15図)。この結果をみると、3地区ともに「不動産業者」からの紹介が多数を占める。各地区の特徴をみていくと、三笠山東区では「会社の同僚・取引先の紹介」の占める割合が比較的高い。このことは、三笠山東区が工業地帯の労働者の中で、比較的魅力の高い地域として認識されていることをうかがわせる。三笠北区は3地区の中でも「不動産業者」からの紹介が最も多い。これは、戸建住宅が多数を占める三笠北区の住宅市場の特性を反映していると考えられる。緑区は「土地を所有していた」「家族・親族の紹介」の割合が比較的高い。このことは、鹿島町が開発主体となった緑区の開発経緯を反映していると考えられる。緑区に居住する世帯の中には、もともとの土地所有者の家族・親族が一定数含まれていることを示している。

次に居住地を選択する際に重視した点について、第9表に示した。本稿では、様々な居住地選択要因を以下のように5種類に分類する。



第12図 世帯主の居住経歴（三笠山東区）

（アンケート調査により作成）

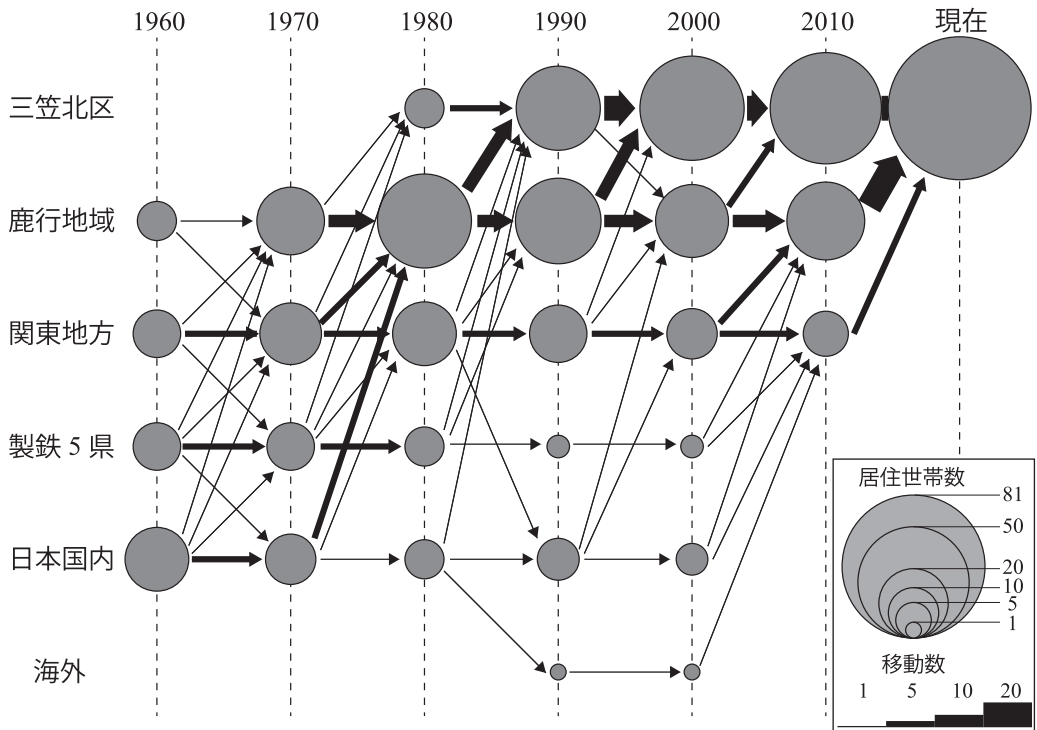
1. 住宅について：住宅価格・家賃が適当である
2. 住宅周辺環境について：自然環境・災害リスクが低い
3. 立地について：職場が近い・商業施設の充実・駅に近い
4. 子育て環境について：通学の利便性・教育水準
5. 親などについて：親の住居へ近さ・親戚の住居への近さ

三笠山東区で最も重視されたのは、「子育て環境」(23世帯)であり、次いで「職場に近い」(11世帯)となった。最も関心が低いのは「災害リスクが低い」(1世帯)であった。三笠山東区は三笠小学校を中心とし、「文教地区」の魅力を持っていることから、若い居住者たちはここに居住地を選定する要素になっていた。立地について最も重視されたのは「職場が近い」であり、聞き取り

調査によれば仕事での転入においても特に重視されていることが明らかとなった。

三笠北区において圧倒的に重視されたのは「子育て環境」(30世帯)であった。その原因は、当地区に周辺は三笠小学校、鹿島中学校、市立中央図書館、さらに進学率が高いため有名な清真学園に近接しているためと考えられる。三笠北区は比較的古い地区ではあるが、近年、三笠北区では新しい住宅が徐々に増加しており、荒地も少しずつ減少している。また、聞き取り調査によれば、当地区に転入していた労働者たちの第二世代は、家族・親族から土地を提供してもらった例もよくみられる。

1990年代から開発が始まった緑区では、新興住宅地としての住宅地の環境や、鹿島神宮への近接、大病院へのアクセス利便性などから「立地について」(17世帯)の選択肢が最も多い。次に「子育て環境」(14世帯)が選ばれている。全体として



第13図 世帯主の居住経歴（三笠北区）

（アンケート調査により作成）

居住地選択する際に重視している要素を見ると、全ての回答において「子育て環境」（3地区における合計67世帯）、「住宅地価格・家賃が適当」（計27世帯）、「生活の利便性」（計26世帯）、「職場に近い」（計20世帯）が上位に挙げられている。3地区におけるいずれの地区でも「子育て環境について」が重視されており、約4割の回答者が最も重要な要素として選択していた。子育て、教育環境について全体的に関心が高い意見が分かれた。つまり、定住の可能性が高い宅地を購入する居住者は子供教育、教育水準や通学の利便性をかなり重視している。次いで通学の利便性、生活の利便性が重視されていたほか、親との同居・近居では親の住居への近さ（計16世帯）、という点も重視された。

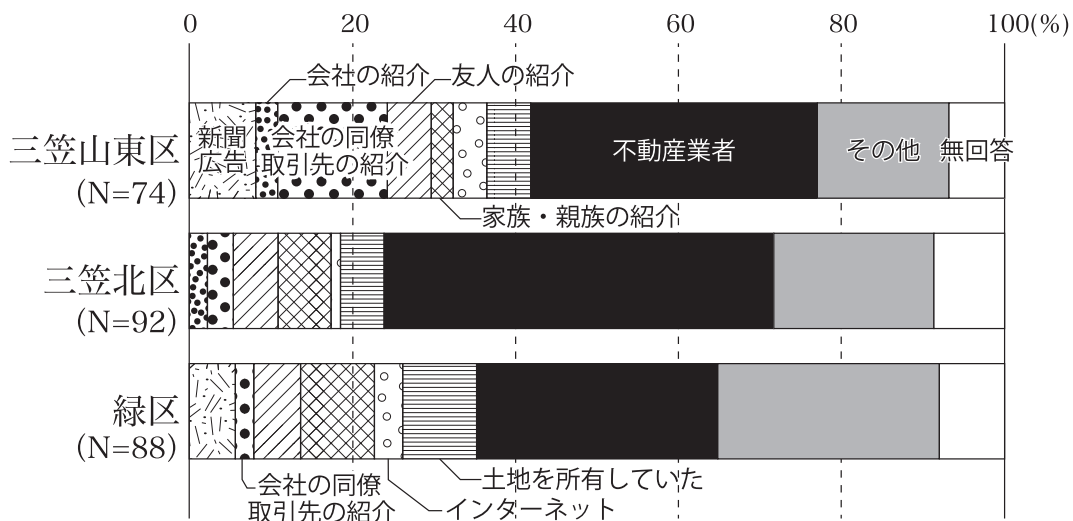
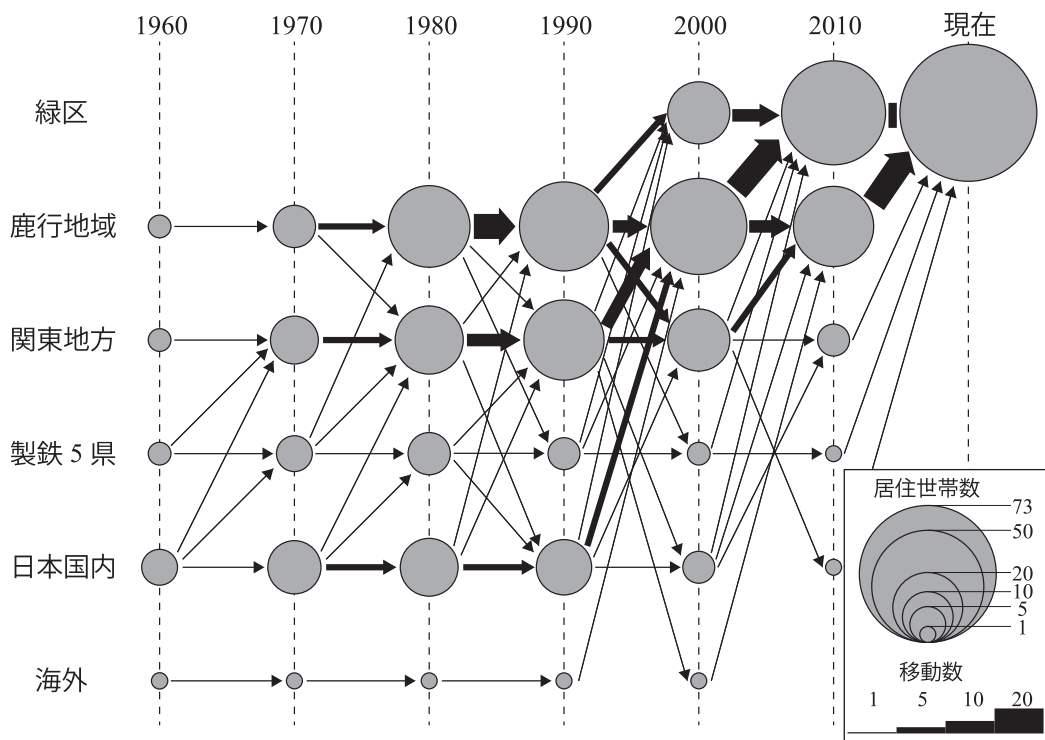
V 鹿嶋市における戸建住宅地区の形成とその変容

本章ではこれまでの分析を基に、臨海工業地帯の戸建住宅地区がどのように形成されてきたのかを整理し、さまざまな変容を伴いつつ現在に至るまで存続してきた要因を考察する。

V-1 戸建住宅地区の形成

鹿島開発当初、住友金属が整備した住宅地区は潮来町（当時）や鹿島町西部（当時）に立地しており、通勤に不向きであった。そのため通勤や生活の利便性などの観点から鹿島町東部（当時）に住宅を求める動きが強まった。本稿で扱った3つの住宅地区は、そのような背景の下、臨海工業地帯で就業する人々の住宅取得先となった。そして、開発を進展させる契機となったのは、1982年に市街化区域への編入であった。

最も古い時代に開発された三笠山東区において



第9表 居住地を選択する際に重視した点

| 居住地選択理由 | 三笠山東区 | 三笠北区 | 緑区 |
|--------------|-------|------|----|
| 値段が手ごろであった | 11 | 13 | 7 |
| 子育て環境が良い | 29 | 33 | 15 |
| 商業施設や駅への利便性 | 12 | 4 | 20 |
| 土地を所有していた | 3 | 4 | 4 |
| 土地を家族・親族から譲渡 | 2 | 7 | 5 |
| 職場に近い | 13 | 5 | 4 |
| 家族・親族の居住地に近い | 3 | 5 | 8 |
| 災害リスクが低い | 3 | 8 | 2 |
| その他 | 4 | 5 | 16 |
| 無回答 | 1 | 1 | 1 |

注) 下線部は各地区の中で最も多く回答がみられた項目を示している。

(アンケート調査により作成)

は、平屋の賃貸住宅や戸建住宅などが混在し、開発黎明期の住宅取得先として一定の地位を得たことがわかる。地区では現在、社員寮の廃止に伴う物件の取り壊しなどによって再開発が進み、アパート・マンションの建設が進んでいる。このような物件には、三笠小学校の人気や中心市街地への利便性に惹きつけられた若い世代の世帯が入居している。

1970年代後半頃から開発が活発化した三笠北地区においては、おもに2階建ての戸建住宅が立地した。現在では一部空き家化が進んでいるが、空き区画に分譲住宅が立地し、若い世代が流入してきている。図書館や小学校に近く、子育て面での魅力が高いこともその一因である。

1990年代以降に開発された緑地区は戸建住宅が中心の地区であるが、空き地が多く、未だ全区画が売却されていないなど、開発が停滞している。その背景には、1980年代以降の臨海工業地帯の企業が採用数を大きく減らしたことや、バブル崩壊により大幅に地価が下落したことが挙げられる。ところが、一区画当たりの面積の広さや新興住宅地としての高い魅力を有することから、退職移住者など、比較的社会階層が高く、他の地区にはみられない属性をもつ人々が混住する地区にもなっている。

以上のことから、時代背景や開発経緯などの状況を反映しながら、3つの戸建住宅地区が形成さ

れてきたことがわかる。そして地区間に差異が形成されながら存続してきたことがわかる。

V-2 戸建住宅地区の変容と存続要因

次に、3つの住宅地区が現在に至るまでさまざまな変容を伴いつつ存続してきた要因を、市場性の観点から考察する。

本稿で扱った3つの住宅地区では、様々な年齢や社会階層の人々が同じ地区に共存する、ソーシャル・ミックスに類似した状況が達成されている点に特徴がある。それゆえ、開発から50年近くを経ても、若年層から高齢層まで様々な年齢の居住者が共存している。この背景を考察することで、戸建住宅地区の市場性の維持に影響を与えた要因を特定できると考えられる。

1点目として、鹿島開発における4・6方式による土地配分制度、市街化区域の指定、区画整理事業による住宅開発といった開発の経緯と、1980年代以降における港湾企業の採用数減少などが住宅開発の時期的分散を招いたことが指摘できる。これらの要素が相互に影響し合うことで、同じ地区内でも住宅開発が時期的に分散するようになり、継続的に新住民が流入する基盤となった。

なお、このような開発経緯の特性から、当該地区では土地の売却が個々の土地所有者の意思決定に委ねられやすい状況下にあったと考えられる。そのため、土地所有者の営農意欲や土地売却意欲の差異によって、住宅地化の進行速度が規定されていると考えられる(堤1995)。特に、鹿行地域では農業の労働集約化による耕作放棄地・未利用地の出現(森本1991)が顕著であり、このような土地に対する所有者の意向の差異が、住宅地化に大きな影響を与えているとみられる。

2点目に、臨海工業地帯としての特性を反映した、転出入の多さである。そしてその多くが近隣市町村への移動ではなく、県外への長距離移動である。そのため転勤後は所有していた住宅を貸家として貸し出す世帯も多い。一方で、県外から転入して、鹿嶋市へと定着する世帯も多い。このことは、転出入の多さを反映した住宅市場の流動性

が高いことを示している。3地区内には空き家もみられるが、2019年現在においては廃屋の数は少なく、モザイク状にあらわれている状況である。空き家になった住居は、住み替えを行う単身者や高齢者の需要を満たしている場合もある。このように、住宅のフィルタリング（ノックス 1995）が進行している物件も確認できるが、フィルタリングの進行は、裏を返せば空き家化の速度を緩める一因ともなっている。

3点目は、3地区ともに住宅地区としての魅力が向上してきたことである。特に三笠山東区・三笠北区では文教地区としての魅力向上が著しい。両区には三笠小学校と鹿島中学校が存在しており、通学利便性が高い。また、鹿行地域の私立進学校として人気の高い清真学園にも近接している。近年では三笠小学校が公立校でありながらも教育風土の整った学校として認識されており、住宅取得を考えた若いファミリー層を継続的に惹きつけている。一方で、緑区は最も後発の住宅地区であるが、それゆえ新興住宅地としての魅力が存在する。加えて駅やバスターミナルへの交通利便性という立地条件が評価されている。このように、住宅地の立地条件が評価されていることや、地区としての魅力が向上してきたことが、若い世代を地区に惹きつけ、高齢世代を地区に留める要因となっている。以上のことは、梶田（2011）が大分市の事例で指摘したような、文教地区としての魅力の向上が新たな住民を惹きつけるという住宅地区の再発展プロセスが、鹿嶋市においても認められることを示している。そして、魅力の向上が住宅地区の中長期的な市場性の維持に寄与していたといえる。

V-3 鹿嶋市における戸建住宅地区の持続可能性

以上の議論を踏まえて、鹿嶋開発の政策的影響を踏まえながら、住宅地の持続可能性について検討する。

本研究で対象とした戸建住宅地区には、土地・住宅・居住者のゆるやかな循環が生まれている。

その理由は、鹿嶋開発の政策的な開発経緯による効果が大きいため。鹿嶋市の戸建住宅地区は臨海工業地帯で働く労働者の受け皿となっているため、このような循環が続く限りは、住宅地としての持続可能性は高いといえる。

しかし、人口ボリュームの大きい開発第1世代の住宅・土地の管理に対する意向次第では、今後住宅地としての持続可能性を脅かす状況にもなりかねない。現在の鹿嶋市の戸建住宅地区は、住宅地の持続可能性を左右するポジティブな面とネガティブな面が共存する状況にあるといえよう。そのため、住宅地の持続可能性を更に高めていくための処方箋を打つ時期としては、まさに現時点が最適の時期であるといえるのではないだろうか。

今後、住宅地の持続可能性を高めていく上では、開発第1世代の人々が土地や住宅の放棄を好ましい形で進めていけるような施策を打ち出し、さらなる循環を生み出していくことが必要であると考えられる。また、開発第1世代の住み替えを進めていけるような住宅施策を打つべきである。具体的には、中古戸建住宅の流通に加えて、アパート・マンションの供給が重要な意味をもつと考えられる。これらの施策を早急に検討し、実行に移していくことが重要と考えられる。

VI 結論

本稿では、茨城県鹿嶋市の戸建住宅地区を事例に、その存続のしくみを捉えて住宅地の持続可能性に関する検討を行った。その結果、以下の知見が得られた。

茨城県鹿嶋市の戸建住宅地区の形成には、鹿嶋開発による4・6方式という土地分配方式と、鹿嶋町（当時）による土地区画整理事業の影響が大きく関係している。このような政策的影響に加えて、当該地域をめぐる社会経済的状況の変化も相まって、住宅地区は緩やかに開発されてきた。また、臨海工業地帯へのホワイトカラー労働者の流入と定着は、既存の住宅地区とは異なる、高い魅力をもった戸建住宅地区を形成する背景となっ

た。加えて、継続的な住民の流入と、住宅・土地ストックの存在が、戸建住宅地区の市場性を高める要因となった。このような諸条件の存在によって、鹿嶋市の戸建住宅地区は現在に至るまで存続してきた。

こうした結果からは、鹿嶋市の戸建住宅地区は一見持続可能な住宅地であるとの評価を下すこともできる。しかし、人口ボリュームの大きい第1世代の今後の住宅管理に関する動向が、住宅地の持続可能性を大きく左右しかねないこともわかった。今後も住宅地としての持続可能性を維持していくためには、住宅地としての魅力を損なわないような形で、彼らが住宅・土地の放棄を進めていけるような施策が必要である。それと同時に、彼らの地域内での住み替えを支援していくことが求められる。

最後に、こうした住宅地の持続可能性の議論を、全総による地域開発の政策的評価という視点からまとめて、本稿の結びとしたい。

全総を地域的視点から扱った研究は枚挙に暇がないが、開発を反省的に振り返る研究の多くは、全総による地域開発を「失敗」とみている（菊地2012）。しかし、地理学の立場からより微細なスケールで分析を加えると、異なる結論を導き出すことができる。例えば本稿の事例では、鹿島開発による土地分配方式である4・6方式が、結果的にミックス・ディベロップメント型の住宅地を作り上げる基盤となった。このことからみてとれるように、全総はある地域のマイクロな都市計画を

中長期的にみた際においてはポジティブな評価を与えうることもできる。

また、鹿島開発によって臨海工業地帯にはホワイトカラー層が大量に流入した。彼らの地域への定着が、戸建住宅地区の魅力向上をもたらした側面もある。魅力向上が住宅地区の存続の一因となっていたことから、その影響が大きいことがみてとれる。

このように、地理学の立場から現在の地域を微細なスケールで分析していくことによって、高度経済成長期以降の地域開発とその政策が与えた影響に対して、新たな評価を下すことが可能となる。本稿は、微細なスケールで都市の居住を捉える都市地理学の方法によって、全総による地域開発とその結語に対してポジティブな一面を見出した点に意義がある。

加えて、鹿島開発という地域的現象に対する理解を深める上で、これまで十分に扱われてこなかった戸建住宅地区という視点からの分析を行い新たな結論を提示できた点にも、本稿の意義があると考えられる。

なお、本稿では住宅地区開発の背景に存在する個々の土地所有者の意思決定過程や、企業側、とくに不動産業者の開発戦略について詳細に検討することができなかった。これら諸アクターの行動が、住宅地区の発展の方向性を規定する一因になっていることは想像に難くない。この点についての検討は今後の課題としたい。

現地調査に際しては、鹿嶋市役所の皆様、鹿嶋市三笠山東区・三笠北区・緑区の住民の皆様にも多大なご協力とご配慮をいただきました。研究にあたっては、松井圭介先生、秋山千亜紀先生をはじめとする筑波大学生命環境系の先生方、ならびに院生の皆様にも多くのご指導、ご助言をいただきました。また、久保倫子先生には研究の計画にあたり貴重なご助言をいただきました。以上、末筆ながら感謝申し上げます。本稿の骨子は2019年人文地理学会大会（於：関西大学千里キャンパス）にて発表した。

[注]

- 1) 「柵内地区」とは、工業都市へと進出した企業が社員のために整備した住宅地区のことである。梶田（2011）によれば、大分市のほかに、岡山県南新産業都市においても同様の住宅地区が形成されたとの指摘がある。

【文 献】

- 青木英一 (1970) : 四日市市における工業の地域的展開, 地理学評論, **43**, 548-566.
- 青木英一 (1995) : 工業地域における就業構造の変化－四日市市を事例として－. 経済地理学年報, **41**, 1-19.
- 荒木俊之 (2018) : 「都市のスポンジ化」に対する地理学的アプローチの有効性. *E-Journal GEO*, **13**(2), 560-566.
- 新井鎮久 (1970) : 工業開発に伴う鹿島地域農業の変質. 人文地理, **22**(2), 105-110.
- 石井 晋 (2001) : 大分の石油・鉄鋼コンビナート建設をめぐる. 学習院大学経済論集, **38**(1), 51-65.
- 伊丹敬之・伊丹研究室編 (1997) : 『日本の製鉄業：なぜ、いまも世界一なのか』. NTT出版.
- 茨城大学地域総合研究所編 (1974) : 『鹿島開発』, 古今書院.
- 太田 勇・高橋伸夫・山本 茂 (1970) : 日本の工業化段階と工業都市形成 (下). 経済地理学年報, **16**(2), 1-23.
- 奥野隆史 (1985) : わが国における地域開発の動向. 筑波大学人文地理学研究, **9**, 67-94.
- 梶田 真 (2011) : 新産業都市における「柵内地区」の動態－大分市明野地区を事例に－. 人文地理, **63**, 60-77.
- 鹿島町史編さん委員会編 (1997) : 『鹿島町史 第5巻』鹿嶋市.
- 鹿嶋 洋 (2013) : 新興工業都市における工業労働力の流入と居住特性－三重県亀山市の事例－. 福島大学商学論集, **81**(4), 131-147.
- 川口太郎 (2007) : 人口減少時代における郊外住宅地の持続可能性. 駿台史学, **130**, 85-113.
- 菊地一郎 (1976) : 戦後わが国における地域開発政策の推移と地理学的研究. 人文地理, **28**, 428-451.
- 菊地裕幸 (2012) : 地域開発政策の論理と帰結：一全総・新全総を中心に (下), 地域総合研究, **40**, 43-51.
- 久保倫子 (2015) : 『東京大都市圏におけるハウジング研究－都心居住と郊外住宅地の衰退－』. 古今書院.
- 館 逸雄編 (1981) : 『巨大企業の進出と住民生活：君津市における地域開発の展開』東京大学出版会.
- 堤 純 (1995) : 前橋市の市街地周辺地域における土地利用の転換過程－土地所有者の土地利用に関する意思決定を中心に－. 地理学評論 Ser. A, **68**, 721-740.
- 長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治 (2006) : 東京大都市圏郊外地域の人口高齢化に関する一考察. 人文地理, **58**, 399-412.
- 西山弘泰 (2010) : 住民の転出入からみた首都圏郊外小規模開発住宅地の特性－埼玉県富士見市関沢地区を事例に－. 地理学評論Ser. A, **83**, 384-401.
- 福武 直編 (1965) : 『地域開発の構想と現実Ⅱ：新産業都市への期待と現実』東京大学出版会.
- 星野 朗 (1975) : 臨海工業地帯造成にともなう鹿島・神栖地域の変容. 経済地理学年報, **20**(2), 71-86.
- ポール・ノックス 小長谷一之訳 (1995) 『都市社会地理学 (下)』地人書房.
- 森本健弘 (1991) : 茨城県波崎町における集約的農業の発展に伴う不耕作農地の形成. 地理学評論Ser. A, **64**, 613-636.
- 矢田俊文 (2016) : 国土形成計画制度の意義と課題：－国土計画体系見直しの議論を追う－. 経済地理学年報, **62**, 360-384.
- 山崎澄江 (1999) : 高度経済成長期地域開発政策の形成：新産業都市の事例. 土地制度史学, **163**, 17-32.
- 由井義通・久保倫子・西山弘泰 (2016) : 『都市の空き家問題 なぜ？ どうする？－地域に即した問題解決にむけて－』. 古今書院.
- KUBO Tomoko, ONOZAWA Yasuko, HASHIMOTO Misao, HISHINUMA Yusuke, MATSUI Keisuke (2010) : Mixed Development in Sustainability of Suburban Neighborhoods: The Case of Narita New Town. *Geographical review of Japan series B*, **83**, 47-63.
- KUBO Tomoko and YUI Yoshimichi (2019) : *A Rise in Vacant Housing in Post-Growth Japan: Housing Market, Urban Policy, and Revitalizing Aging Cities*. Springer Japan: TOKYO.