

仙台都市圏西部における大規模住宅団地の環境施設整備

－茂庭住宅団地の事例－

若 尾 恵美子

I. はじめに－問題の所在－

わが国における大規模宅地開発は、1960年代以降本格化してきた。高度経済成長に伴う都市部への人口集中は、急激な住宅需要を生みだした。しかし、それらは住宅不足を解消するために多くの宅地を分譲する「経済開発」と言われるものだった。結果として量的充足は得られたものの、居住環境が悪化するという事態を招いた。こうした状況を改善するべく、宅地造成に規制や義務を課することによって、「社会開発」へと移行していく。個々の住宅供給から居住環境整備へ、供給中心のハードな政策からソフトを含んだ総合的な政策へと展開してきたのである。

そこで本稿では、仙台都市圏西部を対象として大規模住宅地¹⁾における諸施設整備の実態を捉え、住環境をめぐる問題点や今後の課題を提示する。

II. 仙台都市圏における大規模宅地開発の展開

1. 仙台都市圏における宅地開発の動向

第1表は、千葉（1994）が作成した表を一部加筆・修正して、仙台都市圏の大規模宅地開発の概要を示したものである。これによると、開発位置については1960年代以降東西南北すべての地域で大規模な開発が行われているが、特に北部地域に集中していることがわかる。開発規模についても、100 ha 以上の大規模な開発が多いのも北部地域の特徴である。また、開発主体は全域に共通して、1970年代前半までは地元民間開発業者、1980年頃までは中央民間開発業者、それ以降は土地区画整理組合中心という変遷が見られる。北部地域は、1988年に仙台市と合併した旧泉市を中心とする地域で、仙台市のベッドタウンとして早くから宅地造成が行われてきた。地形的にもなだらかな七北田丘陵が広がり、山林原野が多く残存していたため、他地域に比べ大規模な土地を安く取得できる条件にあった。また、開発主体の変遷については、1970年代はオイルショックによる地価高騰に加え、当時の仙台市の人口急増による宅地需要の増大等が中央からの参入を招いた原因として考えられるが、「宅地開発指導要綱」が大きな影響を及ぼしているという指摘がある（千葉，1994）。「要綱」は民間業者に開発費用の増大をもたらすため、資金力のある大手開発業者に有利な状況を生みだすからである。ここで言う「要綱」とは旧泉市が1973年に制定した「宅地開発指導要綱」を指し、その後の仙台都市圏における宅地開発に大きな変化をもたらしている。

第1表 仙台都市圏における大規模宅地開発の展開

(単位: ha)

造成開始年	北 部 地 域	西 部 地 域	南 部 地 域	東 部 地 域
1957年	南光台団地(関兵精友 263.0)			
1960年	黒松団地(県住宅供給公社 76.7)		松が丘団地(秋山商事 24.0)	高砂住宅(仙台市 34.2)
1962年	常磐台(共済組合 30.2)		緑ヶ丘(三和土地他 48.5)	
	旭ヶ丘団地(三和土地 126.1)		長町恵通苑(恵通商事 50.0)	
1963年			西の平住宅(仙台市 22.7)	
			名取ニュータウン(県住宅供給公社 66.3)	
1964年	中山ニュータウン(双葉総合開発 142.2)			
	自由が丘(千葉商事 26.4)			
1965年	いずみ向陽台(泉土地 145.1)	折立団地(県住宅供給公社 35.6)	八木山団地(組合 105.0)	
	桜ヶ丘団地(東北建設機動 53.4)		羽黒台団地(本間物産 26.3)	
1966年	泉共栄(明治不動産・村上土木 48.0)		日本平(東南商事 28.5)	
	東勝山(勝山産業 49.9)			
1967年	鷹乃杜東南苑(東南商事 33.0)		恵通ひより台団地(恵通商事 33.0)	
1968年	鶴ヶ谷団地(仙台市 180.1)			
	泉ヶ丘ニュータウン(橋商事・日本弘信産業 114.2)			
	将監団地(県住宅供給公社 207.2)			
	いずみニュータウン(県住宅生協 24.7)			
	松森団地(三浦工務所・三浦不動産 25.2)			
1970年	西勝山(勝山産業 34.1)	中山吉成(双葉総合開発 28.4)	八木山香澄団地(郵政互助会 29.0)	南小泉北部(組合 32.8)
		みやぎ台ニュータウン(丸善石油不動産他 85.0)		
1971年	富谷ニュータウン(宝建設・第一開発 20.2)	伊勢吉成(伊勢産業 44.3)	八木山南団地(組合 40.9)	神谷沢団地(北日本重機土木 20.6)
	荒巻公苑団地(ノースエンタープライズ 26.0)		手倉田(組合 31.9)	
1972年	泉パークタウン(三菱地所 757.0)	エバグリーンにつかわ(山万他 20.4)	太白団地(県住宅供給公社 67.5)	
	鶴ヶ丘ニュータウン(住友商事・相互住宅 146.5)		中田第一(組合 97.0)	
1973年			富沢長町(組合 146.8)	中野第一(組合 30.2)
			長町分譲地(仙南開発 27.0)	松陽台(日立木材地所 34.3)
1974年	住吉台ニュータウン(日本地所 143.5)		仙台南ニュータウン(湘南モノレール他 39.9)	
	長命ヶ丘ニュータウン(大和ハウス 142.2)		サニータウン亘理(三井不動産 21.6)	
1975年		西花苑ニュータウン(フジタ工業・伊藤忠商事 24.6)		
1976年	宝町団地(組合 62.4)	貝ヶ森住宅地(住友不動産 36.4)	松ヶ丘(組合 28.2)	
1977年	加茂団地(県住宅供給公社 149.6)			

1978年	虹の丘団地(県住宅生協・日本勤住協 65.5)	茂庭住宅団地(仙台市 132.0)	上ヶ崎(組合 29.8)	七ヶ浜ニュータウン汐見台(西洋環境開発 91.6)
1979年	泉ビレジ(東急不動産 108.8)			仙台荒浜ニュータウン(組合 20.1)
	いずみ中山(組合 252.1)			しらかし台(住宅・都市整備公団 47.8)
1980年	富谷ひより台(組合 62.1)			中野・白鳥ニュータウン(大東 23.7)
	あけの平(組合 57.7)			
	仙台市泉中央(組合 104.8)			
	高玉(組合 21.0)			
1981年			支倉台 南仙台開発他 40.4)	千賀の台ハイタウン(エス・バイ・エル 26.8)
1982年	松陵ニュータウン(組合 118.7)	グリーンタウン栗生(組合 75.8)		
1983年			ニュータウンやなぎう(組合 54.1)	
1984年		国見ヶ丘(組合 65.2)		イーストタウンたかさご(組合 45.1)
1985年	仙台市八乙女(組合 33.2)	錦ヶ丘(山万 201.1)		
		湯向(組合 35.0)		
1986年	パルタウン大富(組合 133.1)	パークシティ南吉成(組合 96.9)	那智が丘(組合 81.5)	仙台市荒井(仙台市 56.1)
		中山台(組合 40.1)	イトーピア名取(伊藤忠不動産 108.0)	花園ニュータウン(組合 39.0)
		赤坂ニュータウン(組合 54.6)	ライフタウン名取(相互住宅 62.2)	シーアイトウン利府・青山(伊藤忠商事 68.2)
1987年	ザ・タウン明石台(組合 106.2)			ビューマックスタウン利府青葉台(ビューマックス・ビューマックスエステート 50.5)
1988年	吉岡南(組合 59.7)			
	新富谷ガーデンシティ(組合 255.2)			
1990年	グリーン・ヒルみずほ台(組合 22.6)	高野原(組合 58.8)	リバーサイド・東中田(組合 20.2)	
1991年	明石台(組合 34.2)		三軒茶屋(組合 37.0)	菅谷ニュータウン(県住宅供給公社 67.8)
1992年			グリーンヒルパーク名取(山崎建設 42.0)	
1993年				田子(組合 31.8)
1994年	泉大沢(組合 92.5)		グリーンポート愛島(グリーンポート 207.7)	高橋(組合 46.0)
	笹(組合 36.7)		武隈第二(組合 37.5)	
			富沢駅南(組合 33.2)	
1995年	奥田西(県住宅供給公社 132.9)		愛島東部(県住宅供給公社 39.7)	新田東(組合 62.8)
	大和・富谷南富吉(組合 86.9)		押分(岩沼市 29.5)	

『仙台圏分譲地と住宅の案内 平成7年度版』(フルタプランニング)、および「仙台の区画整理」(仙台市)より作成。

北部地域：旧泉市(現 仙台市泉区)、大和町、富谷町、大衡村と旧仙台市の北部

西部地域：旧宮城町(現 青葉区の一部)、旧秋保町(現 太白区の一部)と旧仙台市の西部

南部地域：名取市、岩沼市、川崎町、亘理町と旧仙台市の南部

東部地域：多賀城市、利府町、七ヶ浜町と旧仙台市の東部

第2表 「宅地開発指導要綱」の概要

項 目	旧 泉 市	仙 台 市
適 用 対 象	0.05ヘクタール以上の開発行為。(同一の者が連続して開発行為を行い、その合計面積が0.05ヘクタールに達した場合も含む。)	0.1ヘクタール以上の開発行為。同一事業者が連続して開発する場合は、その都度全体面積を対象とする。
公園及び緑地	住宅建設を目的とする0.1ヘクタール以上の開発については、公園として、開発区域の3%、又は計画人口1人当たり4平方メートルで算出した面積のいずれか多い面積。この場合、公園面積の80%以上が広場及び遊戯施設等が有効に配置できる形状であること。 住宅建設以外の目的の開発については、0.3ヘクタール以上の開発で緑地として開発区域の3%以上の面積。	公園 0.3ヘクタール以上の開発で、開発区域の面積の3%以上で、かつ、計画人口1人当たり3平方メートル以上となる面積。 緑地 樹林地を対象とする開発行為で5ヘクタール以上のものについては、5%以上15%未満の範囲で、緑地率に応じた面積の緑地を確保。
学 校 用 地	開発区域の面積が0.5ヘクタール以上。 低層住宅 小学校 1800戸につき、22,100平方メートル (2階以下) 中学校 1840戸につき、18,500平方メートル 中高層住宅 小学校 1350戸につき、22,100平方メートル (3階以上) 中学校 1350戸につき、18,500平方メートル	開発区域の面積が20ヘクタール以上。ただし、市長が通学圏内にある既設の学校に将来とも収容能力があると認める場合は、この限りではない。 小学校 18学級以下 19,148平方メートル 19学級以上24学級以内 19,564平方メートル 25学級以上30学級以内 22,180平方メートル 中学校 12学級以下 20,192平方メートル 13学級以上18学級以内 20,785平方メートル 19学級以上30学級以内 24,361平方メートル
保育所及び児童館	開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、保育所及び児童館用地として、計画戸数1戸につき2.5平方メートルを確保する。用地はおおむね2,500平方メートルを1区画とする。	
清 掃 施 設	戸数40戸ごとに1カ所設置し、有効面積は6平方メートル。	戸数20戸ごとに1カ所設置し、有効面積は4.6平方メートル。
公 益 施 設	市が必要とする施設(支所・出張所・公民館・消防署等)の用地を無償で提供させる。 日常生活に必要と認められる施設(郵便局・警察官派出所・駐車場等)の用地を必要に応じ確保させる。	開発区域の面積が0.5ヘクタール以上のときは、開発区域の面積から公共施設等の用地として差し引いた面積の5%に相当する面積の土地を公益施設の用地として無償で提供させる。ただし、市が必要と認める場合、この面積を超えて提供するものとするが、当該用地は有償とする。

「泉市宅地開発指導要綱」(泉市)、「仙台泉地区開発指導要綱」、および「開発指導要綱」(仙台市)より作成

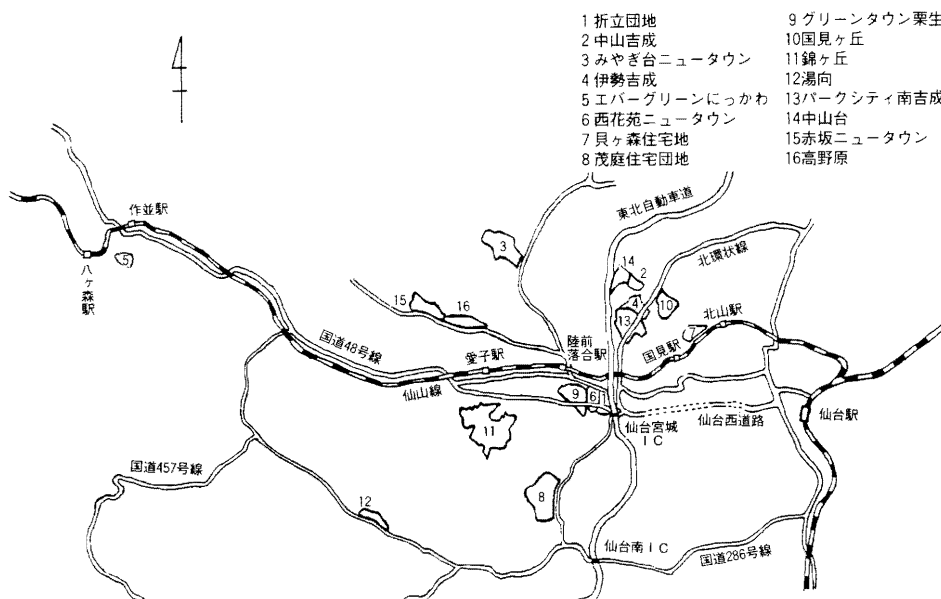
2. 「要綱」制定による環境施設整備の進展

旧泉市では1973年に制定し、その後1980年に一部改正されている。第2表に旧泉市の「要綱」の概要を示し、合わせて仙台市の「開発指導要綱」との比較を試みた。これによると適用対象となる開発面積は仙台市では0.1 ha 以上であるのに対し、旧泉市は0.05 ha 以上と仙台市のそれに比べ厳しい内容となっている。この「要綱」制定後、北部地域では宅地率が減少し、公共・公益用地率が上昇してきた。このような土地利用率の変化から、北部地域では「要綱」制定後、環境施設の整備が急速に進んだことがわかる。仙台市も1972年の「要綱」制定以来、何度か改正を重ね環境施設整備に努める動きは見られるが、それ以上に大規模宅地開発の中心地域である北部地域の動向が、他地域の開発に影響を及ぼしていることが予想される。そこで、北部地域に次いで大規模宅地開発が多い西部地域を取り上げ、どのような影響を受けているか、具体的に考察する。

Ⅲ. 西部地域における環境施設整備の現状

1. 西部地域における宅地開発の概要

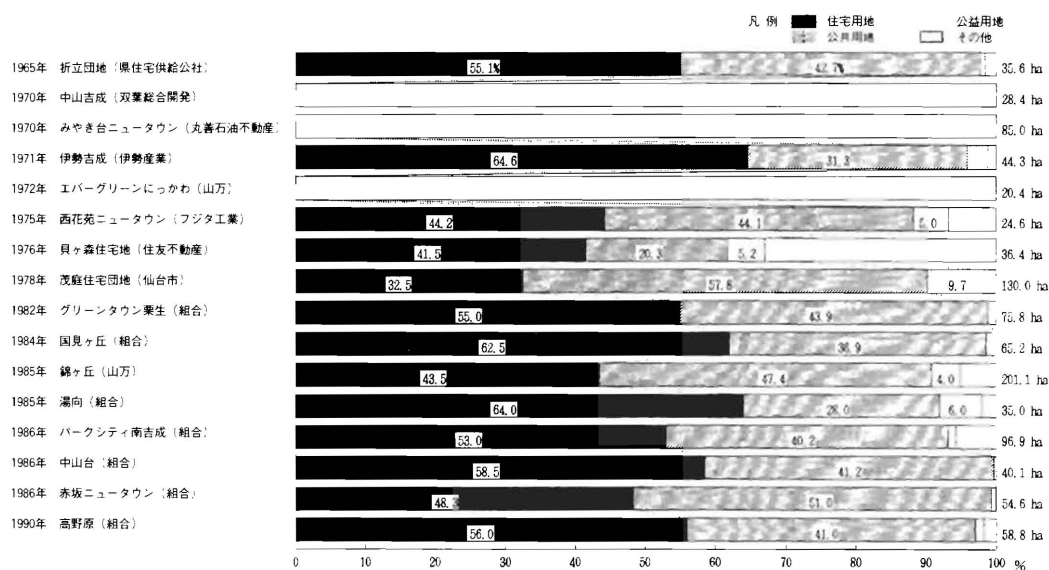
西部地域は起伏に富んだ丘陵地が多く、広瀬川沿いの平地部分を、仙台市と山形市を結ぶ国道48号線とＪＲ仙山線が走り、それらに沿って市街地が発達していた（第1図）。こうした地形的制約により、多額の造成費用がかかるといった財政的・技術的な問題に加え、わずかな平地も宅地や農地として利用されていて大規模な買収が困難だったこと、仙台市街地への交通アクセスが悪いという諸条件が重なり、西部地域では北部地域にやや遅れて大規模宅地開発が始まった（第1表）。



第1図 西部地域における大規模宅地開発

「最新みやぎの地図百科」および「仙台周辺団地略図」より作成

第2図は西部地域における16の大規模宅地開発の土地利用率を示したものである。この図から、いくつかの特徴が挙げられる。第1には、1970年代前半までは住宅用地率が55～64%と高くなっていることである。第2に、1970年代中頃から一時的にはあるが住宅用地率が32～44%にまで減少し、代わって公共・公益用地率が上昇する傾向が見られる。こうした変化は、旧泉市の「要綱」の影響が最大の要因として考えられる。第3に、1980年以降再び住宅用地率が上昇するとともに、錦ヶ丘以外はすべて土地区画整理組合によって開発されているという特徴が見られる。特に1978年に造成が始まった茂庭住宅団地は、公共・公益用地が合わせて67.5%と極めて高くなっており、計画上は優良団地と言えるが実際はどうか、以下で検討する。



第2図 西部地域における大規模住宅地の概要

『仙台圏分譲地と住宅の案内 平成7年度版』, 「土地区画整理事業計画書」, および「仙台市開発登録簿」より作成

2. 茂庭住宅団地の事例

(a) 茂庭住宅団地の概要

対象地域は、仙台市中心部より直線距離で南西に約9km、標高150～250mの起伏の大きい丘陵地に位置する。団地東側で県道仙台村田線と接し、1km南下した地点を国道286号線が通過し、これが主要交通網となっている。仙台市は、安価で住環境に優れた宅地を大規模かつ計画的に供給することを目的として「新住市宅街地開発法」を適用し、昭和53年に造成を開始した。その後、社会情勢の変化から施行計画の変更が何度か行われ、昭和63年に面積130ha、人口10,000人、計画戸数2,770戸と最終変更が行われている。

第3表 土地利用計画と土地利用状況

(太字は1995年現在)

土 地 利 用		面積(ha)	比率(%)	備 考	
住 宅 用 地	独 立 住 宅	33.51 23.88	23.5 18.4	1,336戸 993戸	
	集 合 住 宅	24.21 18.28	17.0 14.1	2,852戸 市営住宅(614戸)・民間集合住宅9棟(939戸)等	
	(小 計)	(57.72) (42.16)	(40.5) (32.5)	4,188戸 2,773戸	
公 益 施 設 用 地	セ ン タ ー	2.04 2.19	1.4 1.7	商業施設・文化集会施設・業務施設 スーパー・市民センター・銀行・郵便局・派出所・消防出張所	
	サ ブ セ ン タ ー	0.36 0.61	0.3 0.5	商業関連施設・(南 1,800㎡ 北 1,800㎡) 食料品店・飲食店・美容院・塾等	
	住区コミュニティ施設	— 0.25	— 0.2	集会所6カ所	
	医 療 施 設	1.03 0.09	0.7 0.1	病院1・診療所2(南 2,000㎡ 北 1,900㎡) 診療所1カ所	
	健 康 福 祉 施 設	— 5.04	— 3.9	特別養護老人ホーム	
	保 育 所	0.29 0.25	0.2 0.2	1カ所 1カ所	
	バ ス ガ レ ー ジ	0.70 0.55	0.5 0.4	1カ所 1カ所	
	そ の 他	— 3.47	— 2.7	ガソリンスタンド・高等看護学院等	
	(小 計)	(4.42) (12.45)	(3.1) (9.7)		
公 共 施 設 用 地	教 育 施 設	幼 稚 園	0.60 0.55	0.4 0.4	2園(南 3,000㎡ 北 3,000㎡) 2園
		小 学 校	4.56 2.31	3.2 1.8	2校(南 23,000㎡ 北 22,600㎡) 1校
		中 学 校	2.70 3.22	1.9 2.4	1校 1校
	供 給 処 理 施 設	ガ ス 供 給 施 設	0.30 0.65	0.2 0.5	ホルダー・ガバナー等
		給 排 水 施 設	— 0.66	— 0.5	
		そ の 他	1.95 0.14	1.4 0.1	汚水処理場 下水ポンプ場・清掃施設等
	特 定 業 務 用 地	— 0.18	— 0.1	(株)サン・フロンテア・テクノロジー	
	道 路 用 地	20.65 20.98	14.5 16.1		
	公 園 用 地	8.03 9.20	5.7 7.1	児童公園7カ所・近隣公園1カ所(第2調節池含む) 児童公園8カ所・地区公園1カ所	
	周 辺 緑 地	41.57 36.72	29.1 28.2	第1・2調節池含む 調節池・水路含む	
	そ の 他 公 共 施 設	— 0.78	— 0.6		
	(小 計)	(80.36) (75.39)	(56.4) (57.8)		
合 計		142.50 130.00	100.0 100.0		

「茂庭住宅団地環境影響評価 基本計画編 昭和51年3月」,平成元年2月施行計画書,及び現地での聞き取りにより作成

(b) 環境施設の整備状況および問題点

仙台市は、「人間と環境が融合した街づくり」の推進を基本理念とし、地域振興を基礎とした地域計画の一環として施設整備をはじめとする計画を策定した（第3表）。ここでは現在の土地利用状況との比較から、施設整備の現状および問題点について言及する。

地区センター・サブセンターの整備：センター地区には、核店舗・専門店・飲食店・レジャー施設等を立体的に導入したショッピングセンターと公設小売店および一般店舗群、2ヵ所のサブセンターには日常生活に必要な店舗群を設ける計画であった。現在は地区センターに大型スーパーが開店し（平成5年）核店舗となりつつあるが、それ以前は北サブセンターに公設市場があったものの、テナントが入らず空き店舗が目立っていた。

医療施設：ベッド数100床の総合病院と、4診療所を2ヵ所のサブセンターに配置する計画であったが、現状は昭和63年に1診療所が開業したのみで、仙台市中心部への通院を余儀なくされている。

教育施設：幼稚園は昭和61年、小学校は昭和60年、中学校は平成2年にそれぞれ開園・開校したが、児童数が思うように伸びず、2小学校の計画が1校となり、また隣接地域の小・中学校へバス通学する状態がしばらく続いた。

道路整備および交通計画：本団地の場合、通過交通はほとんど考えられないので、本団地に集中・発生する交通量に対処できる容量の道路網が計画された。主なルートは以下の通りである。

①北側に向かい、国道48号線および西道路トンネルを通り、仙台市中心部へ。

②南側に向かい、国道286号線を通り長町地区経由で仙台市中心部へ。

国道286号線の改良や、仙台西道路の開通で、団地開発および宅地分譲に好条件をもたらしたが、近年、本団地東側の団地造成で中心部への交通量が増加し、交通渋滞の悪化を引き起こしている。通勤ラッシュ時にはバスを増便して対処しているが、渋滞の解消には至っていない。

Ⅳ. むすび

前章では、茂庭住宅団地を例に、西部地域における環境施設整備の現況や問題点について言及したが、他の西部地域の大規模住宅地にも共通してみられる点を要約すると、次のようになる。

①医療施設の不足や商業施設が定着しないことから、仙台市中心部への依存が強い住宅地が多い。仙台市は、仙台市西部の副都心構想を打ち出しているが、核となる地域は今のところ見られない。②住宅団地がそれぞれ孤立し、周辺地域との調和が見られない。その結果、諸施設が整備されても周辺地域住民がその恩恵を受けられず、施設の有効利用という点で問題がある。③交通体系の見直しである。元来、交通の不便な西部地域にあって、大規模宅地開発の活発化に加え、道路整備の遅延も重なり、交通渋滞が近年深刻化してきている。新交通システムの導入も含め、総合的な交通体系を検討する必要がある。

注

- 1) 本稿では、開発面積20 ha 以上を対象とする。これは環境施設を整備する際の基礎集落圏の下限に相当する。

参考文献

仙台市開発局(1976)：『茂庭住宅団地環境影響評価基本計画編 昭和51年3月』92ページ

仙台市都市整備局建築部住宅課(1990)：『茂庭団地の歩み』80ページ

千葉昭彦(1994)：民間宅地開発業者の行動原理と大規模宅地開発の展開過程 季刊地理学 46, 19
～36

松原 宏(1982)：東急多摩田園都市における住宅地形成 地理学評論 55- 3, 165～183