

高陽住宅の歴史

趣旨

広島県営住宅の沿革上、最大の事業であったと思われる高陽住宅について、建築系の人たちが思い出話としてしか興味を持たない沿革を、誰もやらないと思われる歴史学っぽい視点でこの機にまとめておく。

先史

弥生時代後期～古墳時代初頭

集落跡発掘
 (「高陽ニュータウン」建設中に発見)
 ・(恵下山)「尾根上にある住居跡は、直径6m前後の円形で、2～3戸ずつまとまっています。」
 ・(山手遺跡)住居は一片が4～6mの隅丸方形で、4～6本の柱を使用。谷一つ隔てて北側にある恵下山遺跡と同時期

(2-3C)

古墳時代後期

古墳発掘
 (「高陽ニュータウン」建設中に発見)
 ・(恵下山)横穴式石室を持つ円墳。石室内からは須恵器、鉄刀、馬具などが出土
 ・(山手遺跡)土壙墓(どこうぼ)

(6C)



中世

鎌倉時代

太田川舟運の要衝であり、鎌倉時代には国衙領であった。地名は年未詳三月日付の安芸国衙領注進状(田所文書)に「久村六丁百八十歩」があり、不輸免三丁七反(新宮馬上免・一宮御読経免・惣社免・角振社仁王講免・公廩田・在庁屋敷)と応輸田二丁三反半からなっている。〔日本歴史地名大系「玖村」←コトバンク/玖村(読み)くむら〕

(12-14C?)

1373年(応安6)

今川了俊は「勾村地頭職内金子孫太郎入道跡」を三入(みいり)庄の熊谷宗直に兵糧料所として預け置いた(熊谷家文書)〔日本歴史地名大系「玖村」←コトバンク/玖村(読み)くむら〕

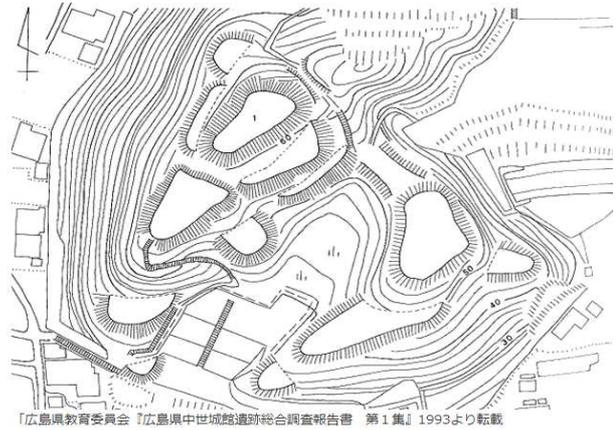
鎌倉時代末期～室町時代後期

本城跡は、弥生～古墳時代の竪穴住居跡とともに県史跡に指定され、恵下山公園として公開されています。太田川左岸の低丘陵上にあつて、西の太田川・南の諸木川を天然の堀として利用し、南の地藏堂山城跡とともに太田川右岸の八木城跡と対峙しています。〔広島市文化財団〕

(14-16C)



郭の配置は、1郭から南西方向に三つの郭を階段状に並べ、1郭の東・西両斜面には帯郭を置いています。また1郭東隣りの小丘陵には出丸が設けられています。全体的な縄張の形状は馬蹄形をしており、合計15の郭からなります。高陽ニュータウン建設に伴い発掘調査が実地されており、その結果1郭から建物八棟分の柱穴群・柵列・石垣などの遺構が確認され、1郭を中心に陶磁器・土師質土器・鉄製品・スラグ・埴埴など多くの遺物が出土しました。
〔広島市文化財団〕



〔広島県教育委員会『広島県中世城館遺跡総合調査報告書 第1集』1993より転載〕

本城跡はその地形的環境から水軍城としての機能も指摘されています。城主は金子氏と伝えられるが、詳細は不明です。城郭の使用された時期は、出土遺物によれば鎌倉末～室町末期の頃と推定されています。
〔広島県教育委員会『広島県中世城館遺跡総合調査報告書 第1集』1993より転載 〔広島市文化財団〕

城主は金子氏とも伝えられるが定かではない。金子氏は桓武平氏で武蔵七党の一つ村山党の庶家で、伊予国新居郡に下り金子城主となった伊予金子氏と、安芸に下った金子氏がいた。安芸に下った金子氏は恵下山城のある玖村と温科氏を名乗り永町山城主となった金子氏がいる。〔城郭放浪記〕



八木城跡←高陽側から川越し〔よしだっち.com⑤〕



恵下山城跡〔よしだっち.com⑤〕



地蔵堂山城跡[よしだっち.com⑧]



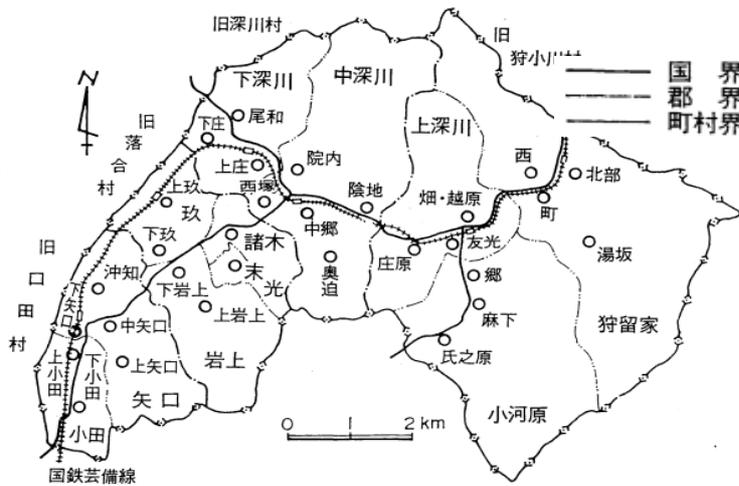
諸木城跡[よしだっち.com⑥]

● 諸木城は高陽ニュータウン建設にともなう発掘調査によって存在が確認された山城であるが、団地造成によって遺構は消滅し、標柱や案内板なども見当たらない。『広島県中世城館遺跡総合調査報告書』によれば、主郭から南に二段、東に一段の曲輪があった。主郭からは1間×2間の掘立柱建物跡が検出されている。〔城郭放浪記〕

1527年 武田軍は大内氏とその支援の大友軍を相手に、久村(くむら)城(地蔵堂山城)で攻防戦を展開(大永7) (黄薇古簡集、佐土原文書)[日本歴史地名大系「玖村」←コトバンク/玖村(読み)くむら]

江戸以降

下深川(しもふかわ)村の西南、太田(おた)川が三篠(みささ)川・根谷(ねのたに)川と合流し、西南に流れを変える辺りの東側一帯に位置する。東から諸木(もろき)川、東南から岩上(いわのうえ)川が流れ込み、その流域に集落と耕地がある。諸木川沿いに上流の諸木村、岩上川沿いに上流の岩上村に通じる。太田川の上流は下深川村、下流は矢口(やぐち)村であるが、ともに陸路の便に乏しい。太田川の対岸沼田(ぬまた)郡八木(やぎ)村(現安佐南区)に飛地がある。なお「玖村」の表記は江戸時代以降用いられる。〔日本歴史地名大系「玖村」←コトバンク/玖村(読み)くむら〕



第3図 高陽町における大字と小部落 (丸印)

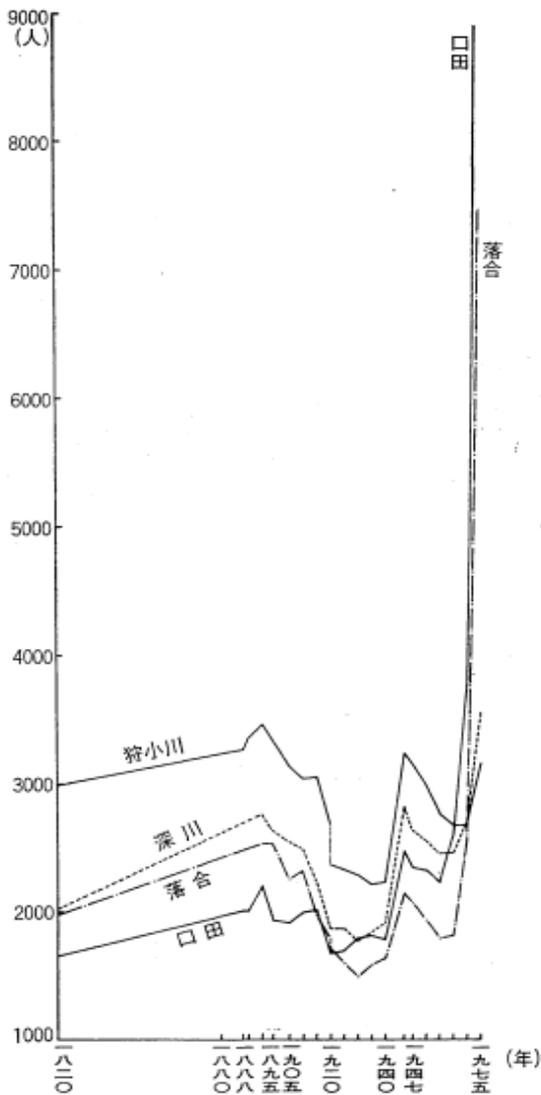
〔堤 4枚目p452〕

第1表 高陽町における大字(藩政村)・明治行政村の規模

年	(戸, 世帯)			
	1820	1888	1960	1975
狩留家	316	338	296	319
上深川	150	140	151	200
小河原	141	149	162	312
旧狩小川村	607	627	609	831
中深川	274	280	316	521
下深川	238	212	248	426
旧深川村	512	492	564	947
諸木	96	92	86	126
末光	45	44	23	39
玖	195	181	173	1,113
岩上	121	151	126	858
旧落合村	457	468	408	2,136
矢口	184	257	302	1,369
小田	150	179	199	1,157
旧口田村	334	436	501	2,526
高陽町	1,910	2,023	2,082	6,440
1大字当り平均	174	184	189	585

〔堤 3枚目p451〕

※資料:『郡中国郡志』『広島県史 第1編 地志』(広島県, 1921)。『農業集落カード』『昭和50年 国勢調査概数』(広島市, 1975)。なお, 新大字も元の大字に含めた。



第5図 高陽町旧村別人口推移

〔堤 5枚目p453〕 ※1920年については現住人口(県統計書)と国調人口とに相当の差があり、両者を点線で結んだ。

第2表 1戸当り平均耕地面積と1820年の「百姓」「浮過」率

	1戸当り平均耕地面積(反)				1820年 ³⁾	
	1820 ¹⁾	1960 ²⁾	1970 ²⁾	1975 ²⁾	「百姓」率	「浮過」率
狩留家	3.5	4.1	3.6	3.3	51.3	43.4
上深川	4.4	4.3	4.3	3.7	70.0	26.7
小河原	3.6	5.7	4.3	3.8	72.3	25.0
中深川	3.4	3.5	3.1	2.5	77.4	16.1
下深川	3.5	3.6	3.3	2.4	62.6	31.5
諸木	2.9	4.0	3.2	2.6	82.3	16.7
末光	2.2	4.7	3.9	3.1	97.8	0.0
玖	2.6	3.0	3.1	2.8	92.8	4.1
岩上	3.4	4.1	3.5	2.7	94.2	4.1
矢口	5.4	3.5	3.0	2.6	54.3	43.2
小田	3.5	3.2	2.2	1.7	82.0	8.0

※1)『芸藩通志』の田畝を『郡中国郡志』の「百姓」数で割った数字。
 2)「1975年農業集落カード」に基づく。
 3)『郡中国郡志』に基づく。なお総戸数は第1表参照。

〔堤 5枚目p453〕

幕末における村落規模は非農家の存在にも影響された。当時すでに高陽町域では平均耕地面積が3反前後にすぎなかったが(第2表)とくに水運の発達した三篠川筋の狩留家上深川・下深川では「浮過」(耕地をもたない階層)比率が高い。たとえば狩留家の316戸(『郡中国郡志』,1820年)のうち137戸は浮過であった。ここは賀茂・豊田・世羅の諸郡からの年貢米を川舟に積み込む港町であり、水車を利用した油絞屋5軒、酒造家2軒を数え、小市街もみられたが(第1図)、法的には「町」ではなかった。矢口も、「小家」が浮過とすれば、「本家」(本百姓)100戸に対して82戸に上り、「もぐりの町」31)的存在であったと考えられる。〔堤5枚目p453〕
 ※原注 31) 後藤陽一ほか「広島藩における『町』の発達」,芸備地方史研究 28, 1958, 8~13頁。

明治代

1878年 郡区町村編成法施行。新行政で高宮郡発足。(明治11)

1889年 市町村制施行。11カ村が合併し、(明治22) 高宮郡狩小川村 (旧小河原村・狩留家村・上深川村)、
 同 深川村 (旧中深川村・下深川村・諸木村・末光村・玖村・岩上村)、
 同 口田村 (旧矢口村・小田村) の3カ村が誕生。

1895年 1895年(明治28年)★深川村から落合村(旧諸木村・末光村・玖村・岩上村)が分村。(明治28) → 高陽町誕生まで4カ村体制が続く。 ~ 「落合」名初出

1898年 高宮郡と沼田郡が合併して安佐郡となる。(明治31)

1900年 高陽高等小学校を設置。(明治33) ~ 「高陽」名初出

地名は、「旧県史」では川名とされる。また「高陽町史」では太田川とその支流が落ち合う地域、または谷々が落ち合う地域であるためとされる。(略)江戸期以来玖村下駄の名前で知られる。岩上、玖、諸木、末光の大字がある。〔ひろしまの風景〕

大正代

1915年 芸備鉄道株式会社により、広島市～志和地間が開通。
(大正4) 狩留家駅、下深川駅、玖村駅、矢口駅開業

1924年 芸備鉄道、中深川駅開業
(大正13)

昭和・戦前戦中

1935年 旧深川村は大字中深川と下深川とからなる。両大字は近世において両村入会山をもっていた。
(昭和10) 深川生産森林組合設立(1970年)時の申請書類によると、347町歩の共有林は中深川・下深川両村のいわゆる野山に由来する。明治行政村発足後、各大字に区会を設け、管理運営されてきた。これら共有林は1935年5月10日、大字から深川村へその所有権が移転された。同時に**153町余が県行造林とされた**。〔堤9枚目p457(Ⅲ)共有財産の所有主体としての大字(3)旧深川村〕

1937年 芸備鉄道株式会社を国鉄が買収。矢口駅を安芸矢口駅に改称。
(昭和12)

1945年 8月6日 原子爆弾投下。狩小川国民学校、深川国民学校、口田国民学校などが被災者、避難者の収容所となる。
(昭和20)

昭和～30年代

1947年 学制改革による小学校、中学校が発足。国民学校が狩小川村立狩小川小学校、落合村立落合小学校、深川村立深川小学校、口田村立口田小学校にそれぞれ改称。
(昭和22)

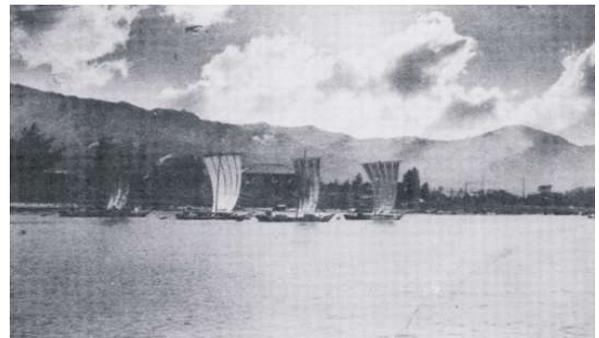
1949年 組合立高陽中学校開校
(昭和24)

- ・組合：安佐郡狩小川村、深川村、落合村、口田村、福木村の組合
- ・1955年(昭和30年) 狩小川村、深川村、落合村、口田村の合併による高陽町の発足
→ 安佐郡高陽町立高陽中学校に改称
- ・1973年(昭和48年) 広島市への編入 → 広島市立高陽中学校に改称
- ・1976年(昭和51年)4月7日 広島市立落合中学校が分離開校

1954年 安佐大橋、木製のつり橋で完成。渡し舟が廃止。
(昭和29)

1955年 **高陽町**が誕生(狩小川村、深川村、落合村、口田村が合併)。
(昭和30)

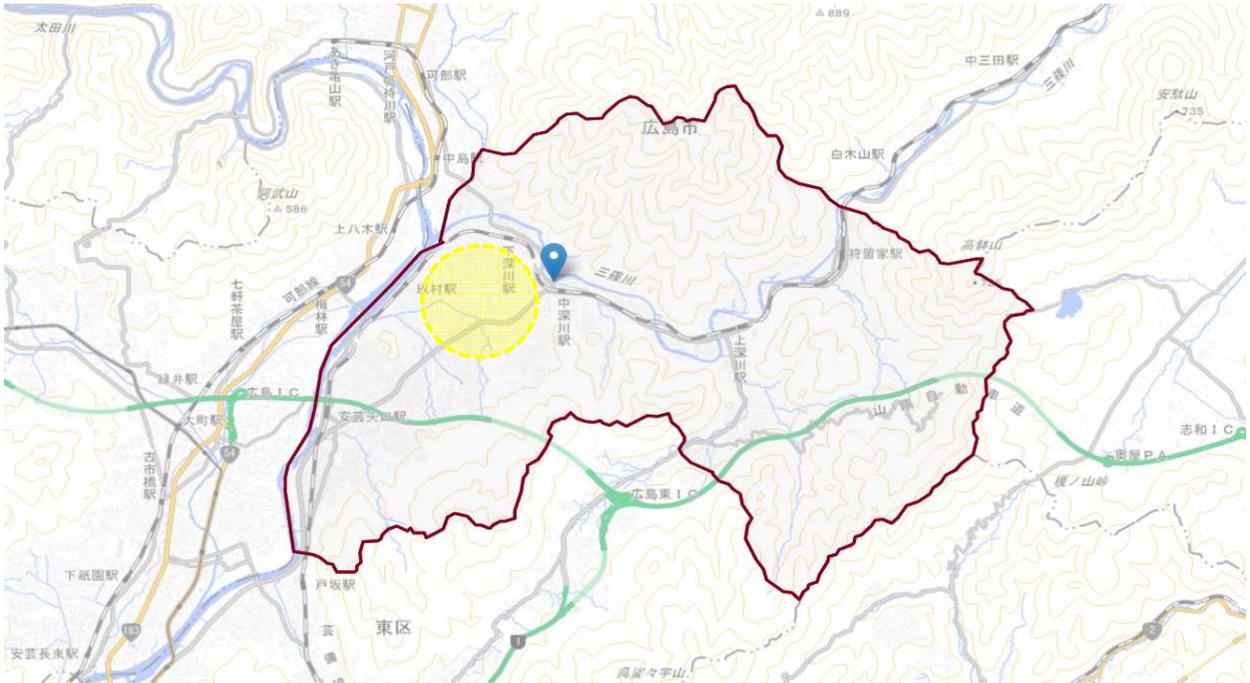
- ・旧深川村役場に新町役場を設置。
- ・人口 9,921 人、世帯数 2,109 戸



高陽は、高宮郡の南という意味。
〔ひろしまの風景〕

長寿園より三篠川を望む。川面と走る帆掛け船は「ひらた船」と呼ばれる底の広い荷船で、風を利用して上流へとさかのぼりました。〔中国地方整備局、原典：参考文献「目で見る広島市の100年」郷土出版社、1997〕

・ヒラタ船にはその積荷の種類によって、不動院付近の河原で採取された礫石を運ぶ「グリ船」、市内の糞尿を沿岸農村へ運ぶ「コエトリ船」、上流から薪(たきぎ)や木炭を運ぶ「ワラキ船」、可部・八木・緑井・中調子方面から下流への定期便として各種物資の運搬・購入を行う「トウカイ船」などがありました。



〔歴史的行政区域／高陽町〕

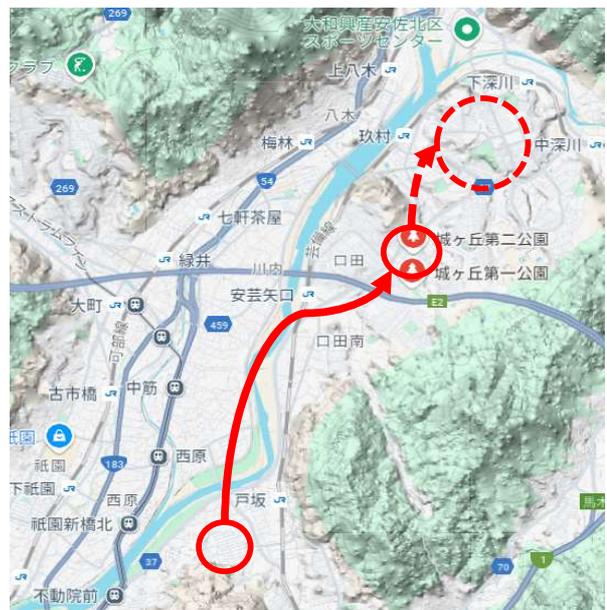
1962年 安佐大橋、鉄筋コンクリートで架橋。
(昭和37)

1963年 桜ヶ丘団地の造成工事終了 (18.1ha。
(昭和38) 戸坂町で最初に企画された団地)〔堤 3
枚目p451〕

県営高陽ニュータウン(275.0ha)をはじめ、中小団地の造成は急激な人口流入をもたらした。その様相は、南接する戸坂町における近郊住宅地化(30)を、より大規模に繰り返すかのようである。〔堤 3枚目p451〕※原注30) 堤正信「広島市戸坂地区における住民生活の実態」, 史学研究 119, 1973, 60~76頁。

昭和40年代

1968年 城ヶ丘団地の造成開始
(昭和43) (10.8ha。高陽町初の団地)
〔堤 3枚目p451〕



旧落合村は、大字諸木・末光・玖・岩上からなる。1889年、中深川・下深川とともに一旦、深川村となったが、1895年分離独立して落合村となった。1886年の「共有財産台帳」42)による共有林は、諸木村15町2畝2歩、玖村9反4畝15歩、岩上村28町3反6畝17歩であった。これらはその後、所有形態が変転するが、その処理はいずれも大字毎になされた。(略)大字玖の共有林はニュータ

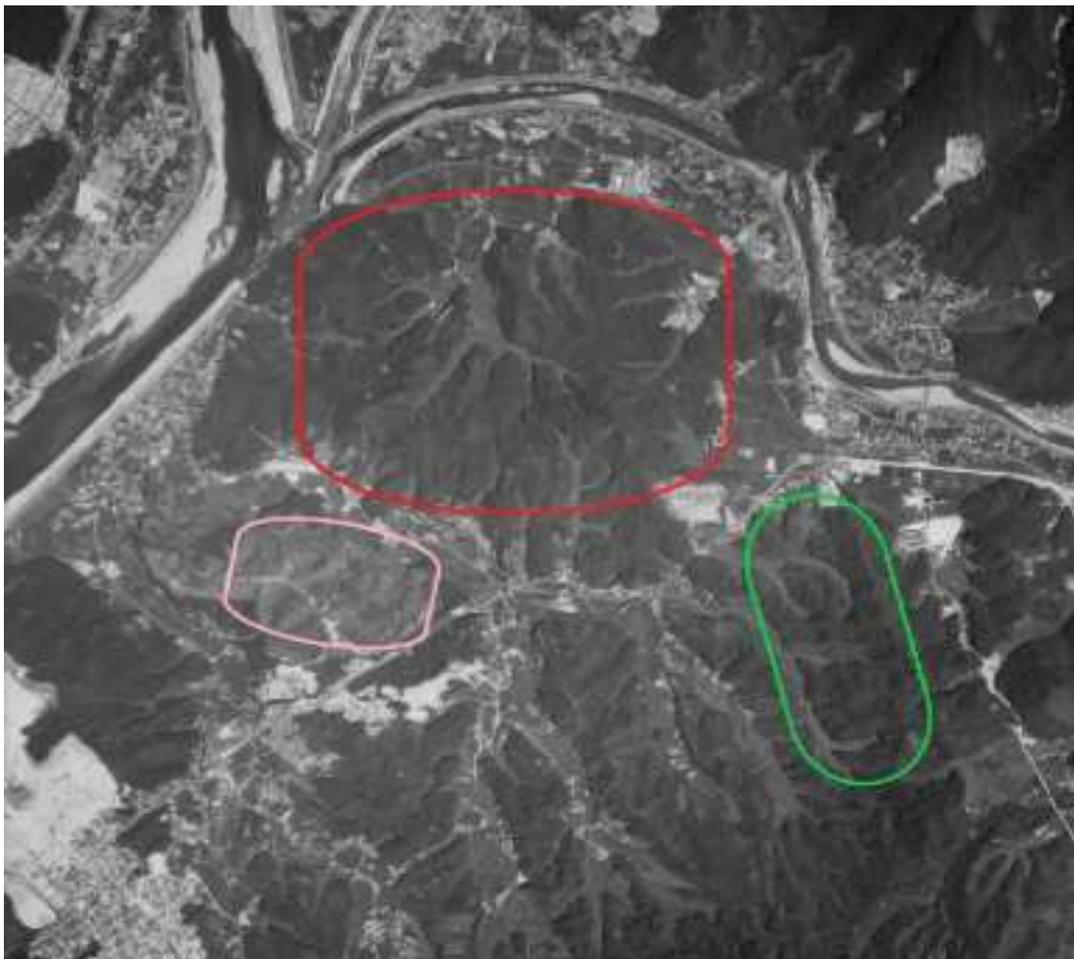
ウン造成用地に売却された。大字岩上では明治中期に私有化された。なお、高陽町初の住宅団地が岩上に出現したのも、**共有林を紐帯としない地域社会**の、地縁性の稀薄さにその一要因がもたらされた。[堤9枚目p457(III)共有財産の所有主体としての大字(2)旧落合村]

共有財産の所有が旧住民に限定されたことは、彼らの新住民への一定の不信感に由来する。換言すれば、広島の県庁都市・軍都から広域中心都市への変容・中心性の向上が、大字の、いわば**「秘密結社」化**をもたらした。しかし、閉鎖的になることによって、共有林の本来の地域保全機能が、はたして十分果しうるかどうか、疑問である。近代の地域がここまで追い込まれたことに危機感をもたざるをえない。

[堤14枚目p462IV大字からみた近代の地域]

1969年 「高陽町内で団地の造成が進行し急速な都市化現象。」(旧 高陽町地域の災害と近代の歩み (昭和44) み)

1972年 「高陽ニュータウン、広島県住宅供給公社により起工。人口3万6千、世帯数1万の都市計画発進。」(ibid.旧 高陽町地域の災害と近代の歩み)



1972年8月造成前の写真〔住宅CMサービス広島〕

千里ニュータウン(大阪府)、多摩ニュータウン(東京都)に次いで**三番目に高陽ニュータウンが完成**しました。**当時は中四国、九州で最大の団地**と謳っていました。〔住宅CMサービス広島〕

※「ニュータウン」の定義は明確でない上、現時点で国作成のデータベース上も「高陽ニュータウン」が千里・多摩に続いたという実績は検出できない〔国交省〕。ただし、少なくとも広島の地元では、そういう呼び声があった「前代未聞の巨大団地」だったと思われる。

昭和50年代



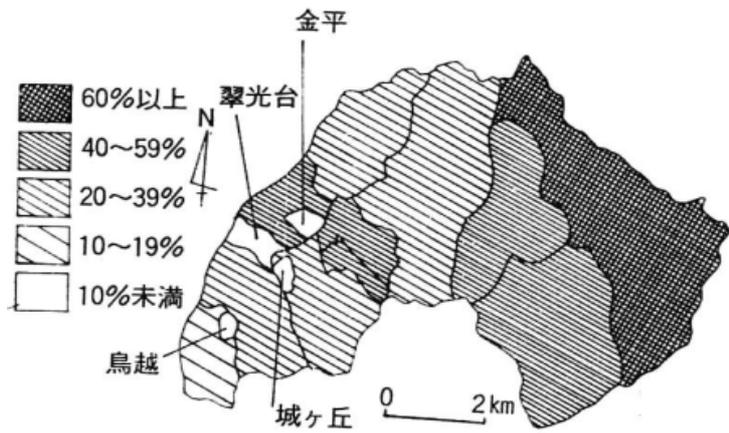
1974年12月開発中の写真〔住宅CMサービス広島〕

1975年 「高陽ニュータウン入居始まる。
(昭和50) ・旧高陽町地域の人口 2 万 3,044 人、世帯数 6,440 戸。」
(ibid.旧 高陽町地域の災害と近代の歩み)

1976年 高陽ニュータウン建設中に発見された弥生～古墳時代の遺跡群、恵下山・山手遺跡群を復元。
(昭和51)

(1976年) 旧住民の構成(第6図)も、東になるほどその比率が高い。地域構成のこのような東西性は従来からみられ、(略)このような地域の東西性・多様性に加え、機能的関係においても、高陽町は統一地域ではない。

[堤 6枚目p454]原注33) 資料は筆者が1976年1月末、高陽町内全小中学校の父兄を対象に実施した配布調査票(『高陽町史』住民生活 アンケート)である。回収率79.9%、有効回収枚数1,719であった。



第6図「先祖代々」からの居住者の比率の分布(資料:配布調査票,地名は新大字)[堤同左]

1977年 真亀小学校、落合東小学校から分離開校。 ※(多分)真亀名初出
(昭和52) 県立高陽高等学校開校。

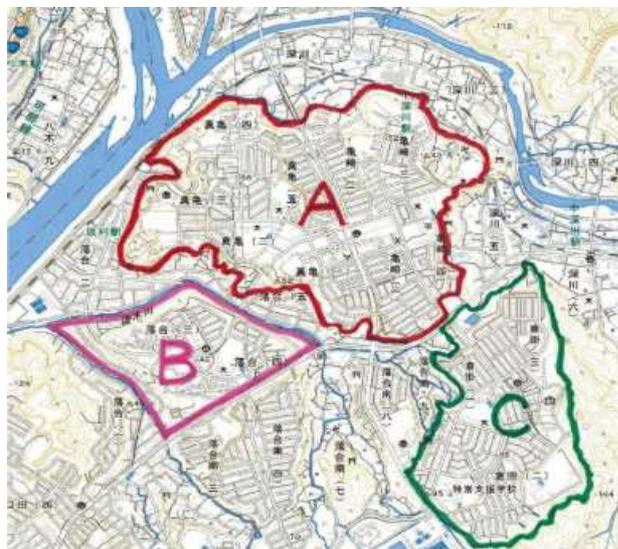
1978年 口田東小学校、口田小学校から分離開校。
(昭和53)

1980年 ※広島市、政令指定都市になる。旧高陽町は安佐北区に入る。
(昭和55) 亀崎小学校、真亀小学校から分離開校。 ※(多分)亀崎名初出

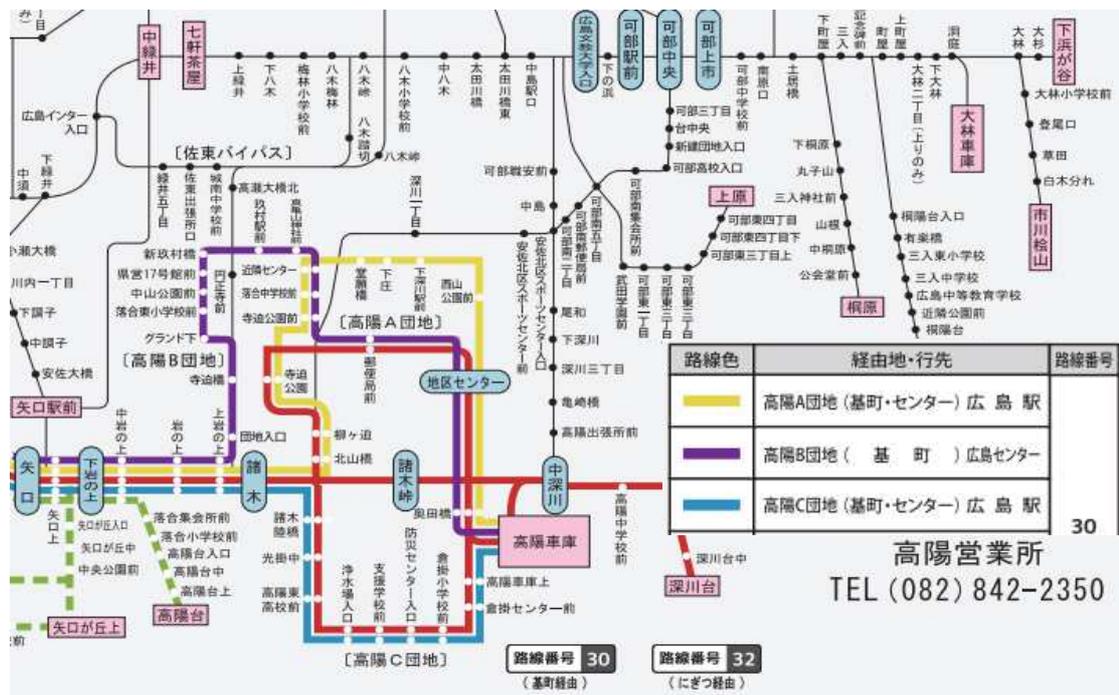
1981年 亀崎中学校、落合中学校から分離開校。
(昭和56) ★A住区 : 真亀小+亀崎小+中+落合中 4校体制完成[住宅CMサービス広島]
★B住区 : 上記分離後の落合東小学校校区
フジグラン高陽(当時・フジショッピングスクエア高陽店)開店[住宅CMサービス広島]



1981年10月分譲中の写真〔住宅CMサービス広島〕



(左)高陽ニュータウンのA・B・C区分 (右)地形図〔住宅CMサービス広島〕



県道37号の高陽浄水場入り口交差点を、A団地行きは左折、C団地行きは右折します。A団地はフジグラン高陽、下深川駅があるあたりです。C団地はA団地とは県道37号線を挟んだ反対の高陽東高校があるあたりです。A団地広島交通と中国JRバスが運行しており、C団地は広島交通単独路線で、最終的には団地を周回した後、県道37号倉掛の「C住区入口」交差点付近に近接しているそれぞれの車庫まで運行されます。
B団地行きは、広島バスの単独運航路線で、「高陽浄水場入り口」交差点より300メートルほど市内中心部よりある「高陽団地入口交差点」を左折し500メートルほど行った「寺迫団地入口交差点」を左折、県営アパートが建つ地区を回って、玖村駅前を通過して、高陽高校のすぐ下あたりにある、玖村車庫前まで運行しています。[yahoo!知恵袋]

1982年 倉掛小学校開校。
(昭和57) ★C住区に小学校開校 : A~C区に各小学校完成〔住宅CMサービス広島〕

1983年 県立高陽東高等学校開校。
(昭和58)

1984年 口田中学校開校。
(昭和59)

昭和60年代・平成一桁年代

1985年 狩留家バイパス(広島三次線)開通
(昭和60)

1986年 住居表示変更。住居表示から「高陽町」が消える。
(昭和61)

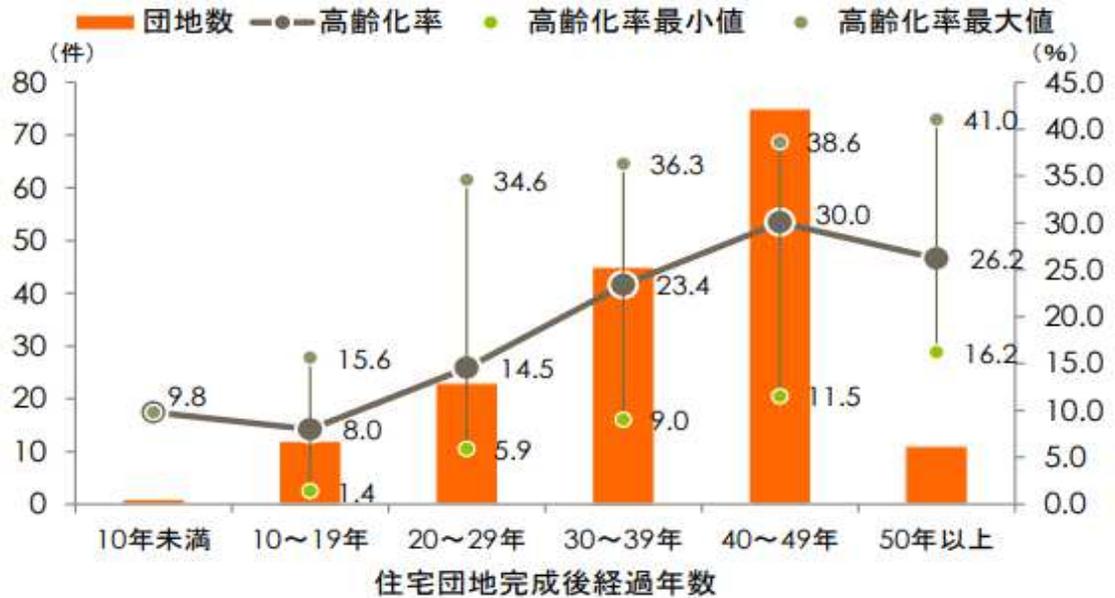


1990年10月分譲完了間際の写真〔住宅CMサービス広島〕

1992年 (平成4) 人口ピーク

「70年代、80年代、活気に満ちていた高陽ニュータウンは、90年代に入ると人口減少に転じます。高陽ニュータウン全体の人口のピークは1992年の2万2212人ですが、20年後の2012年には1万7432人に。実に5000人ほどの人が減ってしまったのです。その原因として挙げられているのが、若年層の流出。進学・就職などによって広島市の中心部やあるいは東京などの大都市圏に出た若者が、故郷のニュータウンに帰ってこなくなってしまったのです。その結果、日本の世代別人口を見ても若年層が少なくなっている中、若者が都市部に転居するという流れが加速しているため、**山間部に造成された高陽ニュータウンでは全国平均よりも早いペースで少子高齢化が進んでいます。**」〔オルラボ〕

図表3 完成後経過年数別住宅団地数、高齢化率



(注)いずれも2012年3月31日現在

(資料)以上「住宅団地の活性化に向けて」広島市2015年3月

〔広島市「住宅団地の活性化に向けて」、後掲塩澤p3より転載〕

1996年 県立高陽東高等学校、春、夏、の甲子園に出場。
(平成8) ・夏の大会では、準々決勝へ進出。

平成10年代

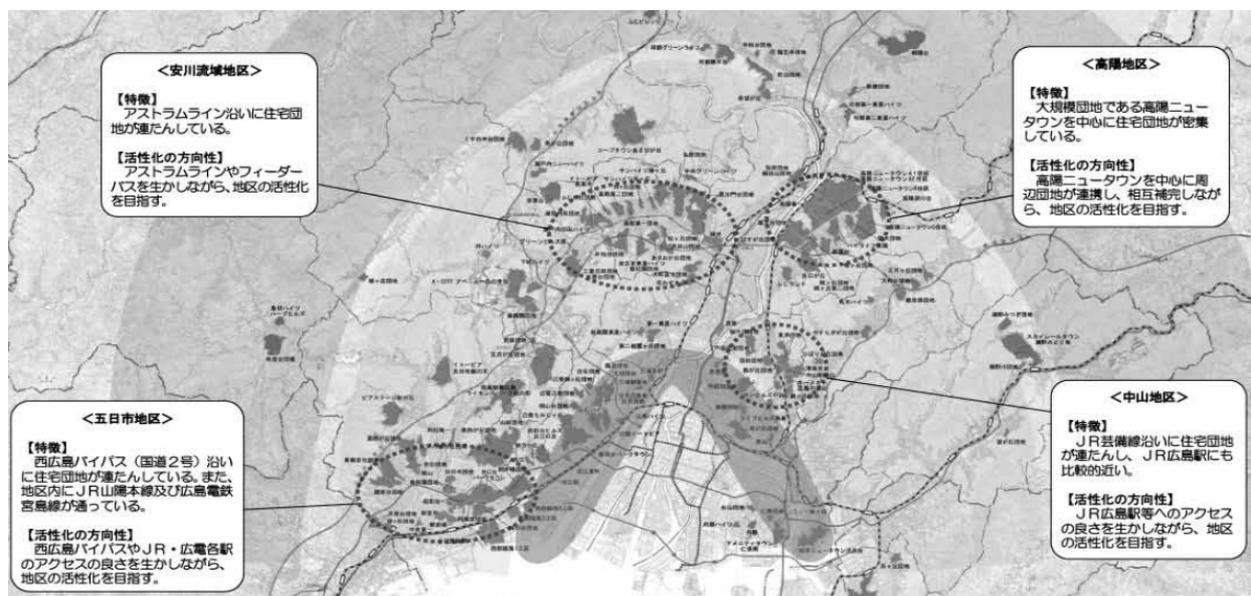
2005年 県立高陽東高等学校、夏の甲子園に出場。
(平成17) ・旧高陽町地域の人口6万4,514人、世帯数2万3,169戸。

2015年 (3月)広島市「住宅団地の活性化に向けて」発行
(平成27) 「<高陽地区>

【特徴】大規模団地である高陽ニュータウンを中心に住宅団地が密集している。

【活性化の方向性】高陽ニュータウンを中心に周辺団地が連携し、相互補完しながら、地区の活性化を目指す。」〔広島市同書抜粋、島山より転載〕

：安川(アストラム) 五日市(西広島バイパス・JR) 中山(JR広島駅)
というコアを定めた絵柄に対し、あてのないネットワーク型の発展図絵しか描けない。



現在
※2011年
論文

我が国における最初の本格的な大規模、集合住宅団地として千里ニュータウン(以下、千里NT、もしくは千里と表記)は建設された(注1)。**千里NTの空間計画理念を規範として、その後、多くのNTが全国で開発されてきた。**しかし、規範たるべき計画理念ではあったが、今から考えると、いくつかの問題点を内包したままで、いわば、千里の建設事業は「見切り発車のような形」ですすめられたという面がある(注2)。問題点の一つは、**近隣センターの規模・設置時期理論の不十分性**についてである。事業開始時の時間的制約(早期実現が要請された時代背景)が想起される一方、最近における「近隣センターの衰退」等に見られるように、千里ではこの点については必ずしも万全といえる理論を見出しえないまま建設がすすめられたという経緯がある。千里の計画理論に倣って建設された全国の多くのNT事例において近隣センター(注3)の存在理由が今問われる事態に立至っている。〔角谷,1-2枚目pp.65-66〕

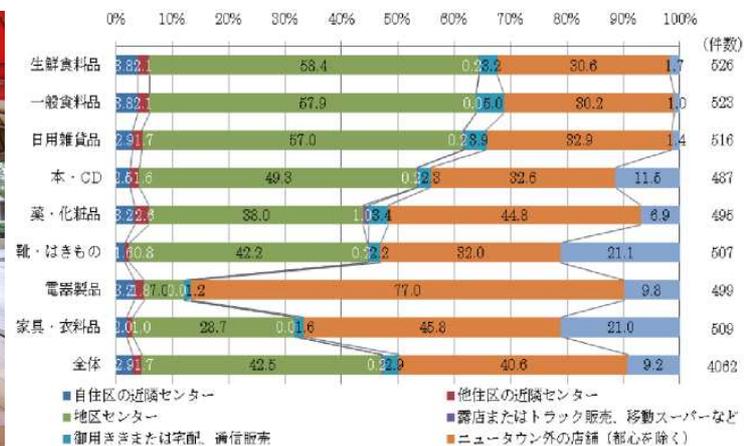
注1) 大阪府豊中市と吹田市にまたがって開発された巨大な住宅団地である。全体は12の住区からなり面積は1160ha、計画人口15万人で開発事業が進められた。昭和37年に入居が開始(佐竹台)され、以後10年間にわたってほぼ住区を単位として入居が続いた。近隣住区を単位とし、近隣住区が複数個まとめたそれらの上位施設として地区センターが設置された。千里NT全体の最上位施設として「タウンセンター」が設置されている。

注2) この点については参考文献1)に詳しく記述されている。

参考文献1) 住田昌二編著:日本のニュータウン開発 千里ニュータウンの地域計画学的研究、都市文化社、1984年

注3) 各住区の中央付近に近隣センターが設置される。近隣センターには、購買施設群のほかに、医療施設群、それに幼稚園・小学校などの教育施設が一体的に設置されることになっている。

① 今回の調査を通して、NT(引用者注:高陽ニュータウン)における居住者の買物、医療等に関わる貧困層の発生は、現時点では多くはないもののNTの加齢に伴って生じる必然的現象であることが分かった。しかしながら、NT計画論においては、不測の事態に備えて用意された対策なるもの(時間経過に伴う環境変化への対応策)が元々配慮されていなかったという事実が一方にある。NTは建設(開発)者の側の論理から「住宅専用の街」として存続してきた。そのため**居住者の生活行為の充足については、熟慮されていたとはいえ、「付けたし」的な配慮にとどまった**感じがしてしまう。それが歪(の基)であり数十年の時を経て今それが増幅されて発言していると言えないか。それゆえ、時間の経過を考慮しながら綻びを修復していくという柔軟な考え方を取り入れることが今必要となっている。〔角谷2011,p8〕



〔ヒロシマコンシェルジュ〕

図-2 品目別の購入地点別購入割合

② 科学的であり前衛的でもあった計画理論を駆使して綿密に造られた街であっても時間の経過に伴って買物生活に不満を感じる居住者が発生するようになってくる。**居住者の買物生活において最も身近で日々利用される施設として設置された近隣センターが殆ど利用されなくなっている実態**が今回の調査で明らかになった。高陽では近隣センターがオープンしてから30年になるが、当初は全く予期していなかった事態である。近隣センターの崩壊によって、居住者の買物利用はNT内の地区センターとNT外周店舗の2地点が主要な購買地点となった。いずれの購買拠点に対しても容易に利用可能な(マイカーのような)交通手段が確保できる居住者にとって問題は小さい。確保できなくなった場合、また、そのような居住者が増えてくるのが問題となるのである。〔角谷2011,p7〕

多摩

※2012
(平成24)
年策定

多摩ニュータウンは、複数の住宅供給主体(東京都、JKK、URなど)により住宅団地が整備され、道路や公園など都市基盤の整備も一体で進めることで、新しいまちを創ったという特性があります。本ガイドラインは、多摩ニュータウンの初期入居地区をモデルとして、団地再生のための「検討の手引き」として取りまとめたものですが、多摩ニュータウン以外の団地においても、施設の老朽化、入居者の少子高齢化、コミュニティの衰退など多摩ニュータウンと同様の問題に対応する場合には、再生の検討にあたって、本ガイドラインを参考として活用できるよう作成してあります。〔東京都2012.5枚目「位置づけ」〕

大規模住宅団地が共通して直面する主要な問題は、おおむね次の3点に集約されます。

- ① 団地(住宅、インフラ)の老朽化、陳腐化
- ② 入居者の高齢化と若者の減少による年齢構成の偏り
- ③ 近隣センターなどの衰退やコミュニティ機能の希薄化〔東京都2012.10枚目 2-1「大規模住宅団地が直面する問題」〕

※
2025(令
和7)年策
定

(1)整備の経緯
多摩ニュータウンは八王子、町田、多摩及び稲城の4市にまたがる区域に政策的に順次、市街地を整備してきました。初期入居地区を中心に、高齢者人口の増加と少子化、住宅や施設の高経年化などの問題が顕在化しています。多摩ニュータウンのまちづくりは、平成12(2000)年に地元市*による「地域経営の時代」に移行し、その後、都は広域自治体としての役割を果たしつつ、宅地の販売・活用を通じてまちづくりに貢献してきました。また、地域経営の主体である地元市を軸に、都、都市再生機構等が一体となって課題に対応してきました。

(2)これまでの都の関与
都は、多摩ニュータウン全体の再生に向け「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」(平成24(2012)年6月)や「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」(平成30(2018)年2月)を策定し、多摩ニュータウンの抱える課題や将来像を各主体と共有するとともに、再生に向けたまちづくりの方針や都の基本的考え方を示すことにより、地元自治体などによるまちづくりを支援してきました。〔東京都2025,p6 第1章 1-2「目的」〕

昭和46(1971)年には多摩市諏訪・永山地区に入居が始まり、この頃の住宅の規模は2DK～3DKが中心に建設されました。また、昭和49(1974)年には小田急多摩線が永山駅まで、京王相模原線が多摩センター駅まで開通するなど、鉄道整備も進みました。昭和50年代の第2期住宅建設では、多摩市貝取・豊ヶ丘、八王子市松が谷・鹿島等で建設が行われました。この時期には3LDK～4LDKの分譲住宅やテラスハウス(各戸に庭付きの低層集合住宅)も建設されるなど、量的不足解消から質的向上、居住水準の向上が新たな目標となりました。

平成に入ると、まち全体の景観をコントロールする「マスターアーキテクト方式」による住宅(ベルコリーヌ南大沢)などの住宅建設が進められてきました。〔東京都2025,p10 コラム 多摩ニュータウン開発の歩み〕



ベルコリーヌ南大沢の全景※2

※1 出典:東京都「多摩ニュータウン30年の歩み」(1998.3)
※2 出典:八王子フォトギャラリー 八王子画像オープンデータ集
URL=https://www.city.hachioji.tokyo.jp/contents/open/002/p022408.html



ベルコリーヌ南大沢の間取り※1

マスターアーキテクト方式(マスターアーキテクトほうしき)とは、広域に及ぶ集合住宅地整備等でおこなわれるデザインコントロール手法の一つ。

デザインコードやガイドライン等のルールを基本事項として設定し、敷地全体のデザインを規定、調整する者をマスターアーキテクト、各街区の設計者をブロックアーキテクトとして土地利用、そして街路空間のイメージや建物の配置、高さ、用途、ファサードデザインに至るまで、まとまりのある町の創造を行う。

ヨーロッパの都市整備事業では、最初に整備対象地区のスタディに対する設計競技が行われ、それにより選出されたマスターアーキテクトが提示するプログラム案を基に計画概要が決定されるケースも多い。[wiki/マスターアーキテクト方式]

ベルコリーヌ南大沢では、これまでとかく批判の対象とされることが多かった団地景観からの脱却を目指し、マスターアーキテクトとデザインガイドラインによるきめ細かなデザインコントロールが実施され、多様性と調和を図るため街区ごとに6人の建築家の参加が求められた。マスターアーキテクトには内井昭蔵氏があたり、当社は9ブロック(約1.4ha)の賃貸・分譲住宅の計画を担当した。(その後1990年には西側の都公社ブロックの設計も実施した。)

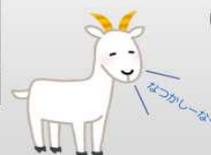
従来型の「**団地**」ではなく「**街**」をつくることを強く意識し、ブロック間をつなぐミニインフラと呼ばれる歩行者動線が計画的に配置され、歩行者動線沿いに街並み参加型の住棟が並べられている。また屋根勾配、壁面率や分節化、屋根や外壁の素材と色彩、サイン、植栽などは**デザインガイドラインにより規定**されており、**各ブロックの個性を生かしながら統一感のある街並みが生み出されている**。[ICHIURA]

コラム 多摩ニュータウンの近隣センター

近隣センターってなに!?

多摩ニュータウンの商業機能などは、都市センター*、地区センター*、近隣センターの3つの階層で構成されています。このうち近隣センターは、中学校区を基本とした住区ごとに配置し、各住宅から徒歩で利用できるようにスーパーマーケットなど日常生活に必要な施設がまとめて設置されました。

当初、近隣センターのほぼ全てが、売り場面積約1,000㎡のスーパーと軒を連ねる20~30の個人商店から構成され、日用品を買い求める利用客でにぎわいました。



※1 UR都市機構「多摩ニュータウン開発事業誌」(2008.3)を基に作成
 ※2 東京都多摩都市整備本部「多摩ニュータウン30年の歩み」(1998.3)
 ※3 東京都南多摩新都市開発本部「多摩ニュータウン開発の歩み」(1987.3)

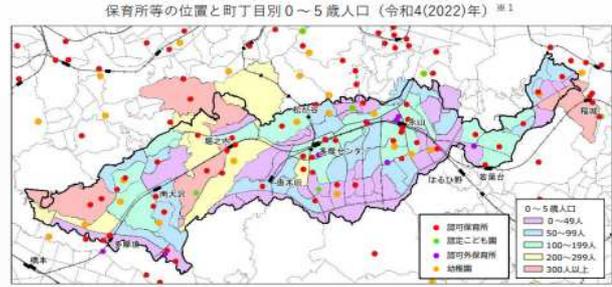
24

※多摩にももちろん昔は「近隣センター」があった。

第2章 多摩ニュータウンの現状と課題、社会変化 2-2 多摩ニュータウンが直面している課題

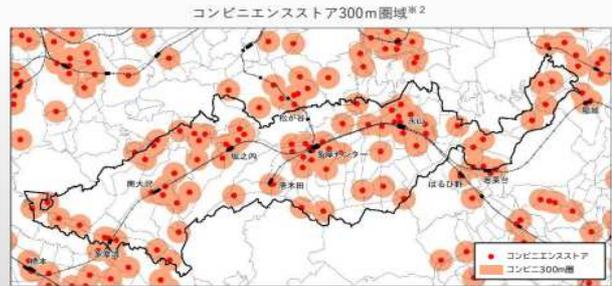
(3) 子育て世代の生活利便性の向上

認可保育所、認定こども園、認可外保育所、幼稚園等の子育て施設は、多摩ニュータウンの住区内や駅周辺に配置されており、地域内のほぼ全域に立地しています。多摩ニュータウンの再生に合わせて、新たなライフスタイルに配慮した保育サービス等の提供が求められています。



(4) 居住者のニーズに対応した日常生活サービスの充実

身近な生活拠点として配置した近隣センター*に商店や金融機関が出店し暮らしを支えてきました。道路からの視認性が良くないこと、駐車場が少ない、居住者の購買行動の変化（大型店舗への流出・高齢化による購買力低下）、後継者不足などにより、空き店舗が見られ機能が低下しています。



また、住区内は住宅団地が計画的に整備されたため、コンビニエンスストアの出店に適した幹線道路沿道の敷地が少なく、高齢者人口のコンビニ300mカバー率は、区部約86%※3に対し多摩ニュータウンは約46%となっています。身近な日常生活サービスの提供の場が求められています。

※1 出典：国土交通省「国土数値情報」（2021）、地元市「住民基本台帳」（2022）を基に作成（多摩ニュータウン内外にまたがる町丁字について面積按分は起こっていない） ※2 出典：総務省「国勢調査」（2010）、コンビニエンスストア各社HP（2024.3現在）を基に作成 ※3 ㈱三井住友トラスト基礎研究所「コンビニ難民の市区町村別推計（2015.8.10）」を基に算出

第2章 多摩ニュータウンの現状と課題、社会変化 2-4 強み・弱み・社会変化

多摩ニュータウンの強みと弱みと社会変化

強み	蓄積してきた「強み」を生かす	弱み	抱えている「弱み」を克服する
<p>《良好な居住環境》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 幹線道路等で囲まれた、中学校区を一つの生活圏の単位とした住区毎に、小中学校、幼稚園、保育所、商業施設等の日常生活に必要な施設を徒歩圏に配置（合計21住区） ✓ 歩車動線の分離による歩行者ネットワークが計画的に形成（公園、教育施設、近隣センター等を車と交差せず移動可能な歩行者専用道路） ✓ 大規模な公園・緑地、グラウンド、野球場、住区内公園等が計画的に配置（公園・緑地面積の割合：都内全域4%、多摩NT19%（新住））※1 <p>《交通インフラが充実》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 鉄道ネットワークが形成され、駅を基点にバス路線が発達。区部と遜色ない交通利便性（交通空白地域はほぼ無い） <p>《地震災害に対するリスクは低い》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 強固な地盤（多摩東部直下地震等による全壊建物棟数の分布は、都内他地域と比較して少ない） 		<p>《高齢化が進展》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 初期入居地区*（諏訪永山）から生産年齢人口*の減少、高齢化が進行（高齢化率：都内全域23%、多摩NT26%、諏訪永山33%）※2 ✓ バリアフリー化が不十分（地形が起伏に富んでいるため移動に制約） <p>《施設の高経年化等》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 入居開始から50年以上が経過し、住宅等の施設が高経年化するともに居住性能やニーズが現在の水準に合わない（高経年化建物の割合：都内全域15%（S56年以前着工）※3、多摩NT37%（S56年以前着工）※4） <p>《商業機能の低下等》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 商業のポテンシャル、にぎわいが低下（大型商業施設・近隣センターの衰退、ホテルの撤退） ✓ コンビニが少ない（コンビニ300mカバー率：区部86%、多摩NT46%（高齢者人口割合）） 	
<p>多摩ニュータウンの「強み」を生かしながら、現在抱えている「弱み」を克服するとともに、「社会変化」にも対応した再生が必要</p>		<p>社会変化 「社会変化」にも対応する</p> <p>《人口動向》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 居住人口は減少し、高齢化率は上昇し続ける傾向 <p>《社会動向》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍を契機とした新たなライフスタイルの進展に伴う子育て、働き方を支える施設の拡充 ✓ 気候危機や生物多様性の損失などの様々な環境問題の一層の深刻化 <p>《技術革新》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ICT・デジタル技術の進展 ✓ 新たなエネルギー導入施策の展開 <p>《広域交通ネットワーク（地域ポテンシャル向上）》</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ リニア中央新幹線の開業、南多摩尾根幹線の全線4車線化などによるアクセス向上に伴う様々な産業等の立地促進が期待 	

※1 出典：東京都「公園調査」（2023.4）、東京都「多摩ニュータウン30年の歩み」（1998.3） ※2 出典：東京都都市整備局資料（2022.10）を基に作成 ※3 出典：令和3年度第3回東京都住宅政策審議会参考資料6（2022.3） ※4 出典：東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（2018.2）

【大意】運用中から既に建替・多様化の努力をし、「強み」を蓄積した上で、生活目線できちんとデータ分析して対応しようとしている。

千里

千里・泉北ニュータウンは、欧米のニュータウンをモデルに「近隣住区論」に基づいて、道路・鉄道・公園・学校・商店等が計画的に配置されています。

徒歩圏である面積60～100ha、戸数2500～3500戸の「住区」ごとに、居住者の日常生活に必要なサービスを提供する商店や集会所、交番、郵便局などを設けた「近隣センター」(都市計画法上:近隣商業地域)や主要な駅前に、商業施設や公的サービス施設を設けた広域拠点の「地区センター」(都市計画法上:商業地域)が整備されています。〔大阪府都市整備推進C〕

千里ニュータウンは、豊中市・吹田市に跨る千里丘陵に開発された日本最初の大規模ニュータウンです。昭和37年のまちびらきから60年以上が経過し、少子高齢化や施設の老朽化などの様々な課題に直面する中、住宅の建替えや地区センターの再整備など、再生や活性化に向けた取り組みが進められています。〔大阪府都市整備推進C〕

※2017年計画策定 新千里東町近隣センターの再開発は2009年度から地権者などによる建替えの検討が進められ、2012年11月に市街地再開発準備組合が設立。2017年3月には市街地再開発事業の実施に必要な都市計画決定がなされました。2018年6月には市街地再開発組合が設立され、2020年3月に建築工事に着手しています*2)。

新千里東町近隣センターの再開発は「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、周辺地域と調和の取れた良好な市街地環境を形成する」ことを目的に行われるもので、次のような内容になっています*3)。〔ニュータウンスケッチ〕

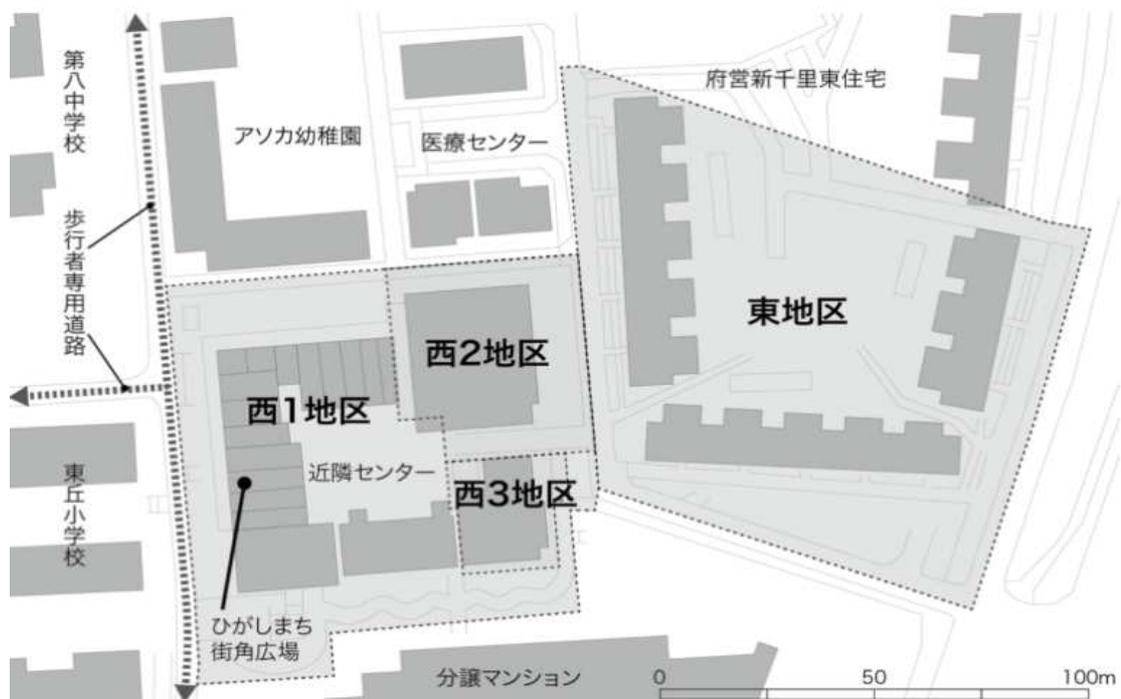
2) 豊中市「新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業について」(2020年4月1日更新)のページより。
豊中市

URL=https://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/senrinyu-taunsaiei/kinrin_center/a0011100700000002012.html

3) 豊中市「新千里東町近隣センター地区市街地再開発事業に関連する都市計画の決定及び変更のお知らせ」のページより。

豊中市

URL=https://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/toshikeikaku/tokei_topics/juran.html



	再開発前	再開発後
東地区	府営新千里東住宅（の敷地の一部）	近隣センターの店舗、スーパーマーケット、分譲マンション
西1地区	近隣センターの店舗、地区会館、郵便局、要員住宅	分譲マンション
西2地区	近隣センターのスーパーマーケット	公益施設（地区会館、子育て支援施設、郵便局）
西3地区	分譲マンション、病院（※かつての銭湯の建て替え）	※変更無し

【大意】東京都より個別具体的であるが、着実に改変を進め、当初設定のニュータウンの障害を克服しようとしている。

学説
※クラレンス・A・ペリー

徒歩圏に必要な機能を整備するという「ネイバーフッド（近隣住区）」の考え方そのものは、都市計画の古典的な考え方のひとつ。1920年代に米国の社会学者**クラレンス・A・ペリー**が体系化し、小学校区を構成するニュータウン計画の基本的な考え方となりました。今は絶版となってしまったようですが、私の大学時代は必読書のひとつで、小学校区のダイヤグラムは今でも鮮明に覚えています。また、同書には、様々な機能が成立する支持人口の考え方が示されており、計画的な機能立地を考えるうえで大いに参考になりました。[マインズ・アイ]

ニュータウンで展開された近隣住区論に対しては、少なくとも2つの批判があったと思います。

ひとつは近隣住区を単位として、空間を構成するニュータウンが、人間の社会的つながりとは一致しないという批判。**クリストファー・アレキサンダー**が「都市はツリーではない(A city is not a tree)」という論文で痛烈に批判しました。空間的に分断された住区を超えた付き合いもあるだろうという批判は説得力があり、柔軟な交流を可能とするグリッド型の道路パタンの導入等、ニュータウンの空間構成に対する考え方が変わるきっかけになったと記憶しています。

もうひとつは、ニュータウンの密度の低さや単調さに対する**ジェーン・ジェイコブス**による批判です。ジェーン・ジェイコブスは、やはり都市計画論の古典のひとつ「アメリカ大都市の死と生」で、郊外部の住区はともかくとしても、人々は多様で高密度な都市空間を求めているという主張を強く主張しました。ニュータウンにおける無味乾燥なタウンセンターではなく、多様性を享受できるまちなかの空間にこそ価値があるということです。



※パリのアンヌ・イダルゴ市長が公約した「自転車で15分の街」提案イメージ 出所) ECF: European Cyclists' Federation <https://ecf.com/news-and-events/news/cycling-towards-15-minute-cities>

※根本的な差異：ペリーのオリジナルデザインでは、地区の中心は教会

図：近隣住区の原則 出所：コーネル大学図書館 デジタル・コレクションズ (Cornell University Library Digital Collections)

- <近隣住区の原則>
1. 規模—近隣住区の開発は、通常、小学校が1校必要な人口に対して住宅を供給するものであり、その実際の規模は人口密度に依存する。
 2. 境界—住区は通過交通の迂回を促すのに十分な幅員をもつ幹線道路で、周囲をすべて取り囲まなければならない。
 3. オープンスペース—特定の近隣生活の要求を充たすために計画された小公園とレクリエーション・スペースの体系がなければならない。
 4. 公共施設用地—住区の範囲に応じたサービス領域をもつ学校その他の公共施設用地は、住区の中央部か公共広場のまわりに、適切にまとめられていなければならない。
 5. 地域の店舗—サービスする人口に応じた商店街地区を、1か所またはそれ以上つくり、住区の周辺、できれば交通の接点か隣の近隣住区と同じような場所の地区に配置すべきである。
 6. 地区内街路体系—住区には特別な街路体系がつけられなければならない。まず、各幹線道路は、予想発生交通量に見合っつけられ、次に、住区内は、循環交通を促進し、通過交通を防ぐように、全体として設計された街路網が作られる。



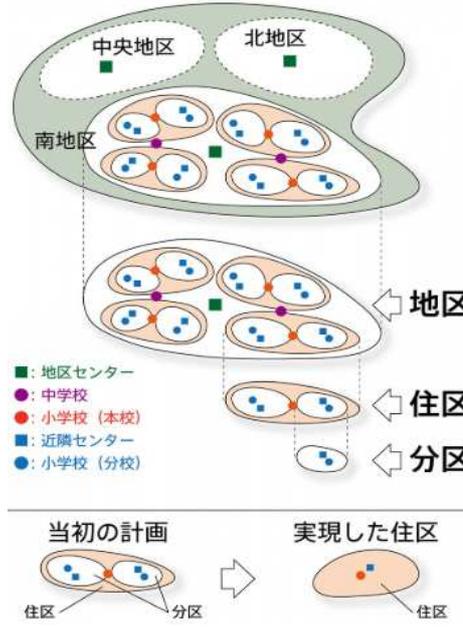
千里ニュータウンは、ペリーが提案したオリジナルの近隣住区論をそのまま忠実に適用したものではありません。両者の大きな違いは、教会と店舗に見られます。

ペリーによる近隣住区論は小学校(公立の小学校)を住区の中心とするものですが、同時に重要視されているのが教会。『近隣住区論』の「第5章. コミュニティ・センター」では「学校用地の規模」に次いで「教会」が検討されています。そして、学校と教会以外は「その他の施設」にまとめられている。このことから、教会が重視されていることが伺えます。

プランナーが、将来のコミュニティにおける宗教的要求について確実な知識をもっていないなら、プランナーは、アメリカの標準的な人口をもつ近隣住区の中に三つの教会の敷地を十分に確保しておくかもしれない。この中の二つ—一つは儀式をやる集団のために、もう一つは儀式をやらない集団のために—はシビック・センターの構成要素となるだろう。三つ目の敷地は、おそらく住区の中の、商店街地区に予定されていないコーナーの、どこか重要な交差点に設定されるであろう。ここで適用する原則は、近隣住区サービス範囲と同じサービス範囲をもつ施設は、中心地区に置くべきであり、住区の外からも人々と車を引きつけるような施設は、近隣住区の境界またはその付近にしなければならないということである。そのような場所を設定することは、住区の外から来る人の多い教会を、教会に通う人が利用する公共交通機関に便利なおくことにもなる。

※クラレンス・A・ペリー(倉田和四生訳)『近隣住区論』鹿島出版会、1975年
大阪府企業局によって開発された千里ニュータウンの場合は、政教分離の必要があったため、宗教施設が住区の中心として重視されることはありませんでした。代わって、住区の中心に配置されたのが近隣センター。住区の住民が歩いて日常生活を送ることができるようにと考えられ、近隣センターには集会所、各種店舗、銭湯、郵便局などが開かれました。

ただし、ペリーは近隣住区原則の1つとして次のように述べているように、店舗は住区の周辺に配置することが原則とされています。この部分は、店舗が近隣センターとして住区の中心に配置された千里ニュータウンとの大きな違いです。



※イメージの源泉：推定されるペリーの構想元は田園都市フォレストヒルズ・ガーデン



図：フォレストヒルズ・ガーデンズ（初期の鳥観スケッチ）
 出所：大坪明「ニューヨークのフォレストヒルズ・ガーデンズの開発—当初計画と経済的課題等に起因するその変更—」生活環境学研究、No.7、2019年

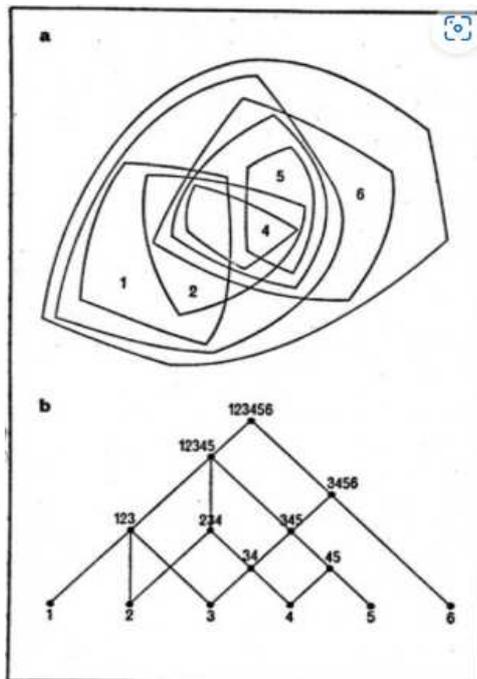
ニューヨーク市マンハッタンでは当時、テネメント(tenement)と呼ばれる過密で悲惨な民間賃貸住宅が大きな社会問題となっていた。

1907年に、「アメリカ合衆国における社会状況と生活状況の改善」を目的にオリヴィア・セイジ(ラッセル・セイジ夫人)によって設立された慈善団体「ラッセル・セイジ財団」(Russell Sage Foundation)は、イギリスの田園都市運動に共鳴し、最初の事業としてニューヨーク市郊外に良質な住宅地を開発することを企画した。同財団は、セイジ財団住宅会社という別組織を設立し、ロングアイランドにフォレストヒルズ・ガーデンズ(Forest Hills Gardens, 1911年～、約1,000戸)の開発に着手する。この開発は、労働者層に良好な環境の住宅供給が資本主義の経済システムでも可能なことを実証しようとするプロジェクトであった。敷地計画は緩やかな曲線道路を骨格として、住宅地には駅前の中心施設のほか、教会、クラブハウス、コミュニティ会館、テニスコートなどがオープンスペースと関連して配置され、「アメリカ最初の田園都市」と言われる。

セイジ財団住宅会社は、この住宅地のコミュニティの運営のために住民協議会(Gardens Corporation)という近隣組合を設立し、組合は共有財産の管理、土地利用の規制、建築物の新增設の審査等のほか、公共施設の維持管理などの公共サービスも行い、自治組織としての役割を担った。

1907年にラッセル・セイジ財団に研究員として招かれたペリーは、このフォレストヒルズ・ガーデンに10年にわたって居住し、ここでの居住体験をベースに近隣住区論を構想することになる。〔大都市政策研究機構〕

学説
 ※クリストファー・アレキサンダー



「現代のデザイナーの多くは昔の都市にそなわって現代の都市概念からは把握できない抽象的な秩序を研究せず、事象的、具体的なものを求めようとしている」

その抽象的な秩序とはどのようなものであるか。アレグザンダーはそれを「セミラチス構造」という名称で呼ぶ。「自然の都市はセミラチス構造であると私は考えているが、現在は都市をツリー構造として計画している」(略)

人工都市はツリー構造として計画される。しかし実際の都市はセミラチス構造なのだ。これが事実としてある事柄だけでなく、ふたつの構造のうちどちらが優れているかという点もアレグザンダーは強調する。

「ツリーと比較してセミラチスは複雑な織物の構造である。それは命あるもの、即ち偉大な絵画、交響曲の構造である。セミラチス構造は重複性、不確定性、多様性などの性質をもち、ツリー構造のように、アーティキュレート、カテゴリーライズされていないが、秩序をそなえていて、ツリー構造と比較しても、混乱していることはけっしてないと強調しておこう。」

「現実の都市はセミラチスであり、セミラチスとしなければならない。」

※a: セミラチス構造 b: ツリー構造 「我々が今までこれを具体的に表現できなかったという事

※やや哲学的だが、ツリー構造的思考で都市を設計するべきではない、としている。

(典型的なツリー思考の近接住戸論を、結果的に否定している。

かつ、前掲の東京都の整理図は、ツリーの思考を脱した複眼相での分析姿勢に見える。)

学説
 ※ジェーン・ジェイコブズ

都市設計者が陥りがちな誤りは、安易な「機能優先の合理主義」で都市を設計してしまう、ということだ。どういうことかというと、物理的な時間や物理的な空間だけを尊重して設計するなら、「道はまっすぐなほうがいい」、「道路は格子状がいい」、「区域はオフィス地帯、工業地帯、商業地帯、住宅地帯などのように、機能別になっていたほうがいい」、などと推論しがちであるが、これが誤りなのである。このような発想で都市を構成することを「ゾーニング」と呼ぶ。

ル・コルビジエやミース・ファン・デル・ローエなどがこのような「ゾーニング」の発想を持った典型的な都市デザインの巨匠であった。例えば、コルビジエは、「都市とは純粋な幾何学である」といい、格子状に伸びるまっすぐで幅広い道、所々にそびえる高層ビル、十分距離をとった建物の中に緑地帯が広がる、そんな都市を実際にデザインして、「輝ける都市」と名付けた。ところがこのような思想が実践に移されたプルーイト・アイゴーやチャンディガール、ブラジリア等々が次々と劣悪な失敗作の都市となってしまったのだ。なぜなら、それらの都市は、とても暮らしづらく、人々を憂鬱にし、犯罪の多発する危険な都市となってしまったからだ。〔小島〕

ジェイコブスは、アメリカの代表的な都市について、第二次世界大戦前後の都市開発を具に調査・分析し、魅力的な都市の備える4条件を見出した[*3]。それは次のようなある意味、逆説的にも見える原則たちであった。

第一は、「**街路の幅が狭く、曲がっていて、一つ一つのブロックの長さが短いこと**」。

第二は、「**古い建物と新しい建物が混在すること**」。

第三は、「**各区域は、二つ以上の機能を果たすこと**」。

そして、第四は、「**人工密度ができるだけ高いこと**」。

これら四条件をすべて満たす都市こそが魅力的な都市であり続けている、ということをジェイコブスは発見したのである。

この四条件は、すべてコルビジエの「輝ける都市」と正反対の性格をしていることがすぐに見取れるだろう。そして、「自分の大好きな街」を頭に思い浮かべよ、と命じられたならば、ほとんどの読者の思い浮かべる都市はこの四条件を満たしているのではあるまいか。また逆に、冷え冷えとして気分を滅入らせる街を思い浮かべよ、と言われれば、この原則の何かを(あるいはおいおうにしてすべてを)満たしていないことに思い当たるのではなからうか。〔小島〕

[*3] Jacobs, J., 1961, The Death and Life of Great American Cities, London: Jonathan Cape.

<p>The need for mixed primary uses CONDITION 1: The district, and indeed as many of its internal parts as possible, must serve more than one primary function; preferably more than two. These must insure the presence of people who go outdoors on different schedules and are in the place for different purposes, but who are able to use many facilities in common.</p>	<p><主要用途を混合させる必要性> 条件1: 地区——そして地区内部の可能な限り多くの部分——は、複数(できれば3つ以上)の主要な機能を果たさなければならない。これらの機能は、別々の時間帯に屋外に出て、異なった目的でその場所にいるものの、多くの施設を共通に利用できるような人々の存在を保証してくれるものでなければならない。</p>
<p>The need for small blocks CONDITION 2: Most blocks must be short; that is, streets and opportunities to turn corners must be frequent.</p>	<p><小さな街区の必要性> 条件2: 街区のほぼ多くは短くなければならない。つまり、街路や角を曲がる機会が頻繁でなければならない。</p>
<p>The need for aged buildings CONDITION 3: The district must mingle buildings that vary in age and condition, including a good proportion of old ones so that they vary in the economic yield they must produce. This mingling must be fairly close-grained.</p>	<p><年数を経た建物の必要性> 条件3: 地区は、築年数や状態が異なる各種の建物が混在していなければならない。そこには、これらの建物が生み出す経済的収益が異なるようにするため、古い建物がかなりの割合で含まれていなければならない。この混在はかなりきめの細かいものでなければならない。</p>

<p>The need for concentration CONDITION 4: There must be a sufficiently dense concentration of people, for whatever purposes they may be there. This includes dense concentration in the case of people who are there because of residence.</p>	<p><集中する必要性> 条件4: 目的が何であれ、人々が十分に密集していなければならない。これには、居住のためにそこに人々がいる場合での密集も含まれる。</p>
--	--

※もっとひねくれた思考に見えるが、より根源的に近接住戸論を否定している。

【大意】 千里・多摩・高陽のデザイン思想だった近接住戸論は、現在は明確に否定されている。だから東京・大阪とも、きちんと勉強してニュータウン的発想を卒業し、独自の次世代像を造ろうとしている。なかんずく都は、建築的にはマスターアーキテクト方式で、都市計画的には「再生方針」(2025)で新機軸をラッセルしようとしている。

【広島県の現実的対応案】 東京・大阪並みに知的になれないと仮定すると(それまで高陽住宅が維持できた場合)、これら先進都府の取組みを国が認めて補助金等財源を付すようになってから、後発の利で先進「脱ニュータウン」事例に倣う。

参考資料

ICHIURA HOUSING&PLANNING「ベルコリーヌ南大沢」

URL= <https://x.gd/8MeUb>(短縮)

(おおさ)公益財団法人 大阪府都市整備推進センター ニュータウンのまちづくり

URL= <https://toshiseibi.org/renkei/new-town>

オルラボ ALLHOUSE LAB「計画的に区画整備された広島のニュータウン『高陽ニュータウン』」
2020.02.10

URL= <https://orulab.allhouse.co.jp/contents/374>

角谷弘喜「高陽ニュータウン居住者の購買および医療行動からみたニュータウンにおける計画的施設のあり方に関する研究」『近畿大学工学部研究報告』No.45 pp.65-72,2011年

※近畿大学学術レポジトリ URL=<https://kindai.repo.nii.ac.jp/records/7322>

旧 高陽町地域の災害と近代の歩み

URL= http://19450627sadakata.web.fc2.com/Koyo_Kindaika.pdf

建築と活字「◆クリストファー・アレグザンダー 『都市はツリーではない』」

URL= <https://drowbyopen.com/wp01/kurusu/>

国土交通省／ホーム>政策・仕事>土地・不動産・建設業>宅地供給・ニュータウン

URL= https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000065.html

国土交通省中国地方整備局「太田川で使われた船の種類」

URL= <https://www.cgr.mlit.go.jp/index.html>

小島寛之「魅力的な都市とは～ジェイコブスの四原則」『環境と経済と幸福の関係』2008年1月24日

URL= <https://archive.wiredvision.co.jp/blog/kojima/200801/200801240100.html>

塩澤誠一郎(ニッセイ基礎研究所社会研究部准主任研究員)「まちづくりレポート 住宅団地活性化なるか！ 広島市戸建住宅団地活性化の取り組み」基礎研レポート, 2016-11-19

URL= https://www.nli-research.co.jp/files/topics/54432_ext_18_0.pdf?site=nli

(じおし)Geoshapeレポジトリ > 歴史的行政区画データセットβ版 > 市区町村ID 一覧 > 広島県

URL= <https://geoshape.ex.nii.ac.jp/city/resource/34347A1968.html>

住宅CMサービス広島 vol.15_No.27 広島の団地シリーズ-Vol.08_高陽ニュータウン 2021.9.10

URL= <https://cms-hiroshima.com/answers/point/5753/>

城郭放浪記「安芸恵下山城」

URL= <https://www.hb.pei.jp/shiro/aki/egeyama-jyo/>

城郭放浪記「安芸 諸木城」

URL= <https://www.hb.pei.jp/shiro/aki/moroki-jyo/>

一般社団法人大都市政策研究機構大都市政策研究班「近隣住区論とラドバーン」『大都市政策の系譜』シリーズ 第4回

URL= <https://imp.or.jp/wp-content/uploads/2022/01/special-4.pdf>

一般社団法人大都市政策研究機構大都市政策研究班「ジェイン・ジェイコブスの『アメリカ大都市の死と生』』『大都市政策の系譜』シリーズ 第7回

URL= <https://imp.or.jp/special-7-3/>

堤正信「広島市高陽町における大字区画と集落社会」『人文地理』34 巻 (1982) 5 号 p. 449-463

※J-STAGEトップ/人文地理

URL=https://www.jstage.jst.go.jp/article/jjhg1948/34/5/34_5_449/_article/-char/ja/

東京都「多摩ニュータウン等大規模住宅団地 再生ガイドライン」, 平成24年(2012年)

URL= https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf_bosai_tama_pd

東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針 ～みどり豊かで誰もが活躍できるまち～」, 令和7(2025)年

URL= <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/-3-1>

(にゆう)2025ニュータウンスケッチ

URL= <https://newtown-sketch.com/blog/20210315-29423>

日本歴史地名大系「玖村」←コトバンク/玖村(読み)くむら

URL= <https://kotobank.jp/word/%E7%8E%96%E6%9D%91-3090307>

島山京子(広島都市学園大学子ども教育学部)「広島市における郊外型大規模団地において多様な福祉活動を推進する地区社協の事例と分析—高陽ニュータウンB住区・落合東地区社協の取り組みより—」2023

※広島都市学園大学学術レポジトリ URL=<https://hcu.repo.nii.ac.jp/records/156>

広島交通/高陽団地・深川台方面

URL= <https://www.hiroko-group.co.jp/kotsu/kouyo.html>

※PDF https://www.hiroko-group.co.jp/kotsu/rosen_jikoku/rosenzu/m_kouyou.pdf

ヒロシマコンシェルジュ 2009年 08月 10日 高陽市街地住宅近隣センター

URL= <https://concierges.exblog.jp/11717079>

(ひろし)公益財団法人広島市文化財団文化科学部文化財課/県史跡 恵下山(えげやま)城跡

URL= <https://www.mogurin.or.jp/maibun/yamashiro/egeyama.htm>

(ひろし)公益財団法人広島市文化財団文化科学部文化財課/県史跡 恵下山・山手遺跡群(えげやま・やまていせきぐん)

URL= <https://www.mogurin.or.jp/maibun/bunkazai/egeyama.htm>

ひろしまの風景/安佐北区(2003/1/3-2004/9/23作成)

URL= <https://x.gd/KZjG5>(短縮)

細谷祐二「ジェイコブズの都市論—イノベーションは都市から生み出される—」『産業立地』2008年11月号p33

URL= <https://www.rieti.go.jp/users/hosoya-yuji-x/2008-11.pdf>

(株)マインズ・アイ「『ネイバーフッド(近隣住区)』再考」2021

URL= <https://minds-eye.co.jp/2021/05/30/post-895/>

yahoo!知恵袋「広島県の高陽団地のバスは、A、B、Cと別れていますが、どの様に違うのです

URL= https://detail.chiebukuro.yahoo.co.jp/qa/question_detail/q13130305808

よしだっち.com /高陽地区の城跡たち

URL= https://www.yoshidacchi.com/S_Kouyou.html