

## 滝沢市におけるニュータウン宅地開発および今後の動向

### 滝沢ニュータウンを事例に

3 回生 YU WENYU

#### 1、はじめに

宅地開発に関する従来研究としては、西浦（2020）は、首都圏である多摩ニュータウンの宅地開発と鉄道との関与を示した。永野（2006）では、通勤流動を着目点とし、大規模の宅地開発による人口流入、流出の変化、および地域差を中心に検討した。荒川（2003）では、港北ニュータウンを事例として取り上げ、一般的な開発プロセスが説明され、社会経済の変化により、土地利用の変化が行われたことが明らかになった。これらの研究は、いずれも首都圏の宅地開発を中心に検討したが、地方都市圏での状況が若干異なる。一方、千葉（1998）では、盛岡都市圏を単位として、宅地開発の経緯および変容を研究した。その中で、都市圏での人口規模が小さくなればなるほど公的主体、特にそれぞれの県の住宅供給公社を果たす役割が大きくなっていると指摘した。その原因として、地元民間開発業者には大規模宅地開発のために必要な多額の資金調達は困難であった。また、盛岡都市圏での大規模宅地開発は岩手県住宅供給公社（2009年解体）によって担われることとなった。盛岡都市圏である滝沢市内の住宅開発では、土地区画整理事業、民間事業者の宅地開発によって展開した。滝沢ニュータウン、巣子ニュータウンをはじめとした滝沢市内の宅地開発では、民間事業者による大規模宅地開発である。本レポートでは、民間事業者による代表的な事例である滝沢ニュータウンの事例を取り上げ、宅地開発の経緯、現状、および今後の動向について述べる。

次に、研究目的について述べる。滝沢ニュータウンの位置する鶴飼地区では、1960年代は農地や耕地を中心に営んでいるが、民間事業者の宅地開発による該当する地域での景観の変化が著しく、時間を経つことにつれて、市の中心地的の地域に生まれ変わり、近年まで滝沢ニュータウンおよび周辺地域が次第に滝沢市の中心拠点地域になった。さらに、2022年、市の中心拠点商業地区も近隣地域に指定し、商業施設の建設予定がある。滝沢ニュータウンの事例を借り、こういった背景を出発点として、とくに、市街化調整区域から商業拠点地域に指定されるまでの流れ、宅地開発、都市発展、および変遷について理解できると想定したうえ、本レポートを作成することにした。

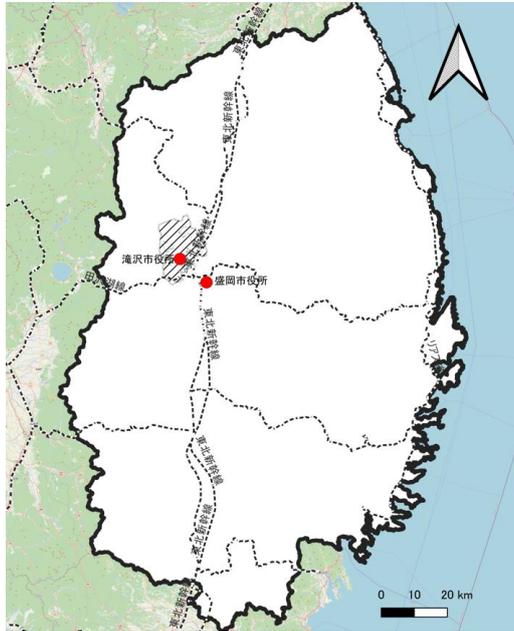


図1、滝沢市の位置  
(国土地理院地図より)

## 2、滝沢ニュータウンの発展および拡大

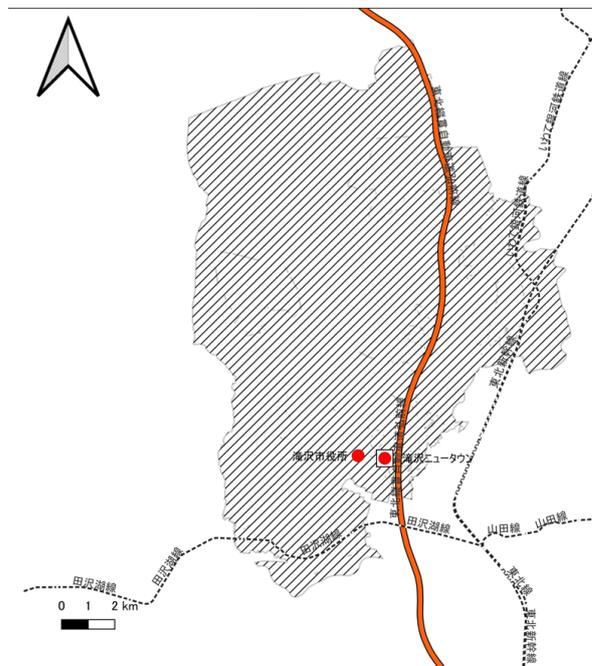


図2 滝沢ニュータウンの位置  
(地理院地図より作成)

## 2-1 発展の歴史

滝沢ニュータウンでは、1974年が開発し、岩手県内でも比較的早い時期の宅地開発だった。滝沢ニュータウンは、民間事業者である岩手興業が主導する開発案であり、面積は49.3ヘクタールが及んでいる。滝沢ニュータウンは、主に4工区に分けられ（図3）、北側に位置する第一工区と第二工区が1976年～1977年まで順次完工し、中央部と南側笹森西地区に隣接する第三工区と第四工区では、1978年～1979年まで完工した。これより、滝沢ニュータウンが現在の規模となった。

表1、滝沢ニュータウンに関連する年表

昭和45年	市街化区域に移行
昭和48年	建設許可
昭和51年	第一工区完工
昭和52年	第二工区完工
昭和53年	第三工区完工
昭和54年	第四工区完工

次に、開発事業者である岩手興業について、その前身は岩手中央バスである。開発事業の申請を契機に、会社の名称を「岩手中央バス」から「岩手興業」に変更した。岩手興業による大規模住宅開発の目的について諸説があり、会社の経営状況の改善、および赤字の解消がニュータウン開発の狙いであると考えられる。千葉（1998）によると、開発の対象地はバスの車庫などが立地していた区画を中心に、さらに周辺の湿地や沼地、農地等を買収して用地拡大をはかった。

滝沢ニュータウン開発の予定地周辺で規模の小さな依存型宅地開発が数多く造成されたことにより、周辺地域の乱開発などの兆しも見られるようになった。無秩序な市街地拡大の防止を主要目的とし、人口流入の増加、周辺地域の雑然とした土地利用のためスプロール化が進んでいるという状況もあり、滝沢ニュータウン南西方向に隣接している笹森西地区を始め、土地区画整理事業が施行した。また、1982年に滝沢村役場が滝沢ニュータウン近隣に移転、さらに運動公園、消防署、学校などの施設もこの地域にできるようになり、生活機能がますます整えるようになった。

また、2022年で滝沢ニュータウンの西側に位置する中心商業拠点地域に決定され、滝沢ニュータウンが次第に滝沢市内の中心的な地域となる。正に宅地開発の進展が、滝沢ニュータウンの事例を借りて、説明することができるのではないかと考えた。

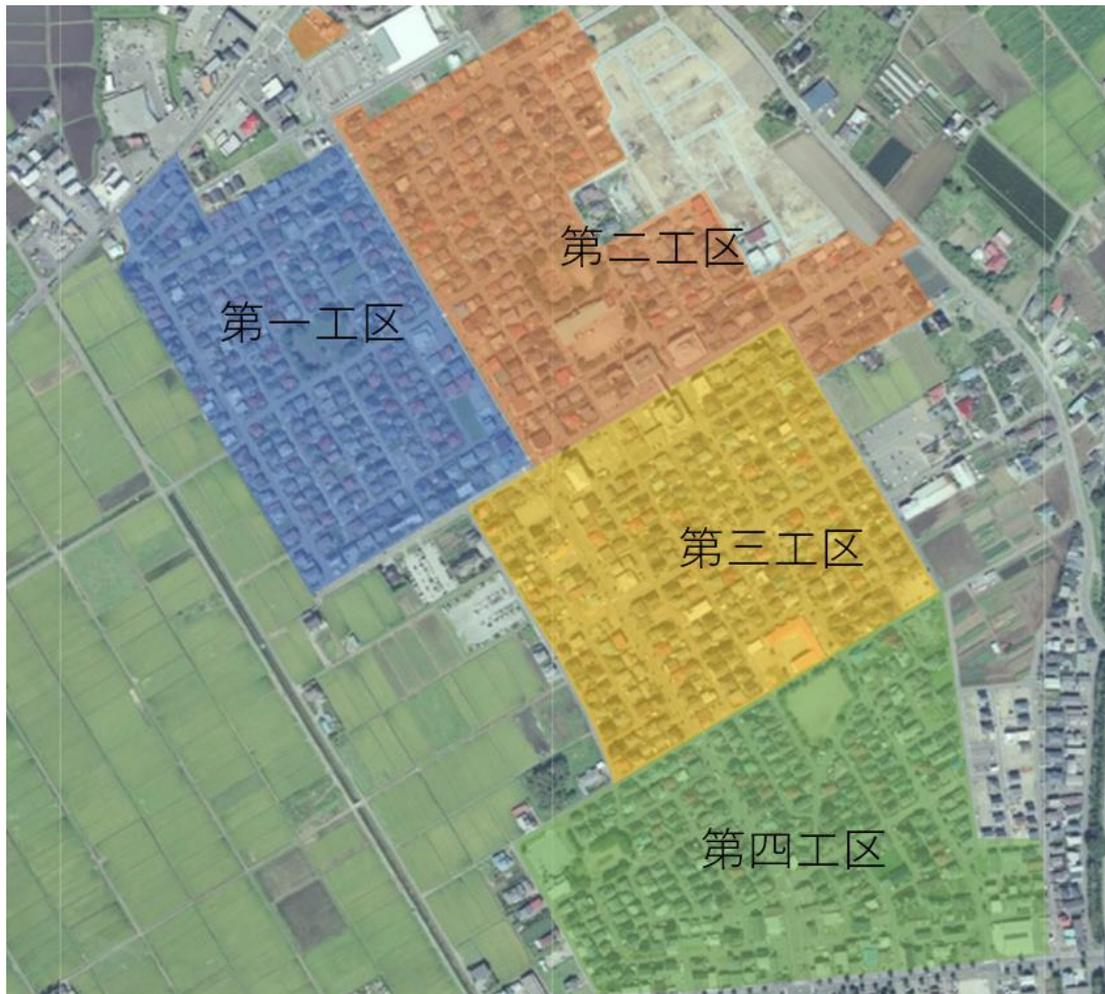


図 3、滝沢ニュータウン各工区の位置関係  
(1:5000)

## 2-2 空中写真から見る滝沢ニュータウンの変化



図4、国土地理院地図空中写真（1961-1969）

滝沢ニュータウンの予定地である鶴飼地区の空中写真で示したように、1960年代の該当する地域は、ほぼ大半が農地であり、数少ない農業道路とまばらな一戸建ての建物以外は、計画的に整備された住宅が存在しなかった。また、この地域では、地形的に比較的平坦であるが、都市的な土地利用が全く見られなかった。



図5、国土地理院地図空中写真（1974—1978）

続いて、鶴飼い地区の1970年代の空中写真を見ると、1960年代の空中写真とは対照的に、元々農地だった鶴飼地区の中心部では、いくつかの新規道路が見られるようになった。また、滝沢ニュータウンが1974年から開発し始めたため、新規道路のほか、宅地開発が進められた様子が見られるようになり、ニュータウンの基盤が見られるようになった。開

発地では、現在の滝沢ニュータウン第二工区の場所から、いくつかの整備された住宅が空中写真から確認できる。また、開発事業所定外の地域（とくに滝沢ニュータウンの南側）では、1960年代に比較して、新規建設により住宅が増加しており、無秩序な住宅地の拡大が見られる。滝沢ニュータウンの近隣にある所々に点在している建物は、滝沢ニュータウンの開発地の住宅とは対照的な存在である。

その後、1982年に村役場も滝沢ニュータウンの西にある隣接地域に移設し、さらに運動公園、消防署、学校などの施設もこの地域に整備されるようになった。



図 6、国土地理院地図空中写真（2008）  
（一部加筆）

最後に、2008年の地理院地図空中写真を見ると、農業用地がかなり減少していたことが確認できる。2008年現在、滝沢ニュータウンの開発はすでに40年近くに経った時点で、滝沢ニュータウンとは比較的に新開発した地域である滝沢ニュータウンの南に隣接する笹森西地区の土地区画整理事業がすでに整備完了したことが確認できる。一方、ニュータウンの北東に隣接する狐洞地区では、2008年時点では該当する地域の土地区画整理事業が整備中であるため、まばらな住宅と建設基盤用地や道路建設の動線が地図上で読み取ることができる。また、東北自動車道が滝沢ニュータウンの近くを通過し、笹森西地区を貫通したことが空中写真から読み取れる。2019年4月20日から、滝沢ニュータウンの北側にある、滝沢中央スマートインターチェンジが供用開始し、交通の利便性向上が果たされると言えるだろう。

滝沢ニュータウンの南東方向に位置する笹森西地区、及び北東方向に位置する狐洞地区については、生活機能など、すでに滝沢ニュータウンに一体化した形になり、笹森西地区や狐洞地区の土地区画整理事業による宅地開発は、実際的に滝沢ニュータウンの拡大とも言えると考えられる。

2-3 ニュータウンの拡大（村による土地区画整理事業）

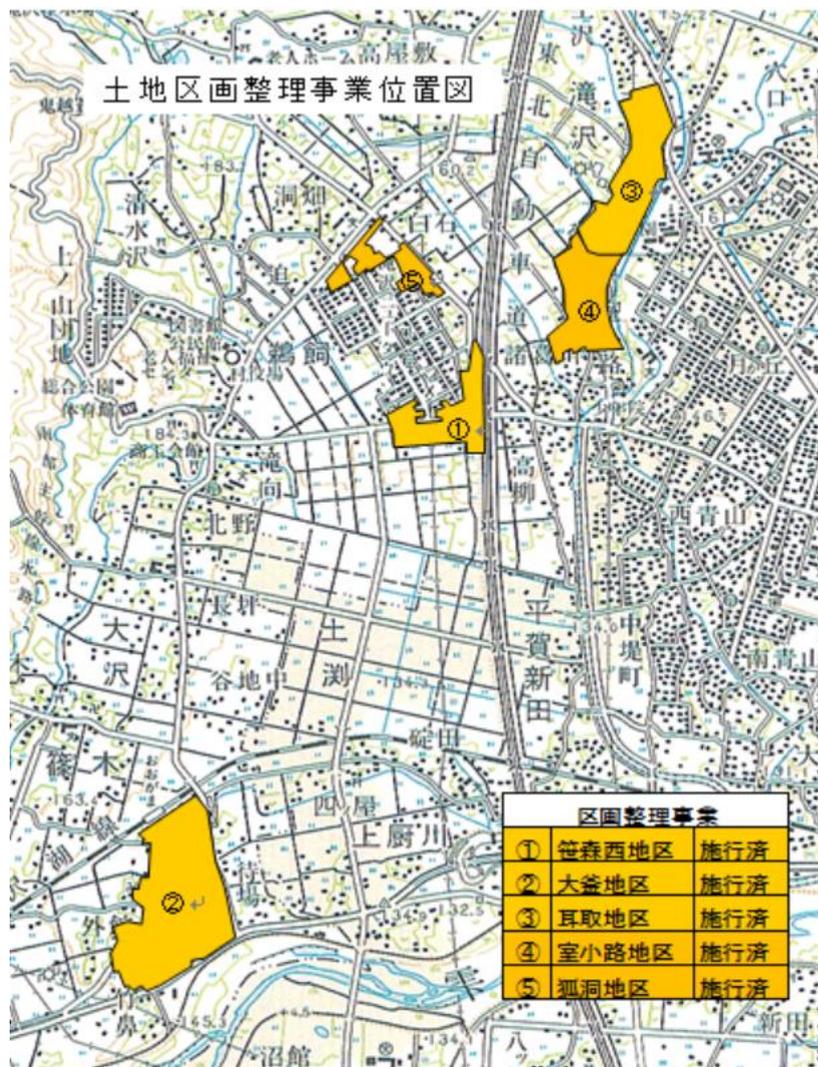


図7、土地区画整理事業位置図  
（滝沢市ホームページより）

次に、笹森西地区土地区画整理事業の目的について、流入入口の増加が著しく、村内に設置されるなどの要因もあって土地区画整理事業の計画の当初、笹森西地区に該当する地区の人口増加率が岩手県下第一位である。また、笹森西地区の北側は滝沢ニュータウン、東側は東北縦貫自動車道に接しているが、地区内は雑然とした土地利用のためスプロール化が進んでいる。という背景を受け、土地区画整理事業を施行した。また、公共施設の整備改善を図ると共に宅地利用が増進する整然とした市街地の形成を図ることを目的とすると計画書が書かれており、狐洞地区は、笹森西地区と類似した状況にあり、土地区画整理事業を実施することに

なった。

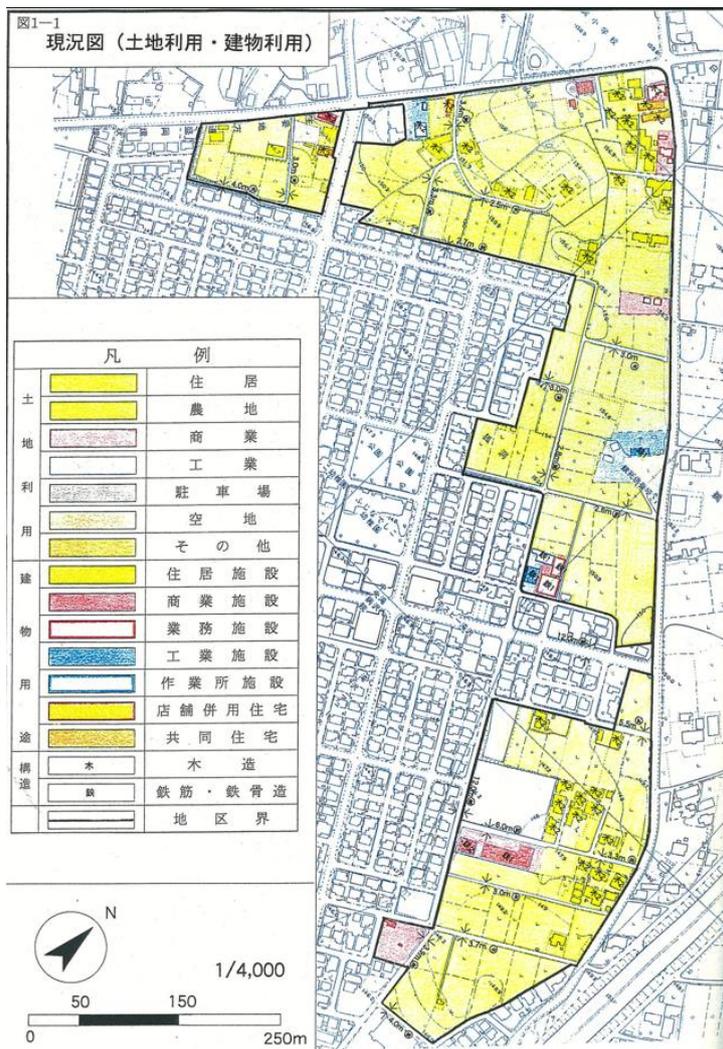


図 8、狐洞地区区画整理事業が所定した地域の土地利用図（縮小図）  
（滝沢市役所が提供）

狐洞地区の土地利用図で示したように、該当する地域では、工業施設や商業施設は狐洞地区に点在しているが、整備された地区の大半は住居であることが確認できる。また、該当する地域は滝沢ニュータウンとは異なり、一戸建てといった一般住宅以外では、共同住宅がこの地区にも存在することが読み取れる。

### 3、滝沢ニュータウン現在の状況

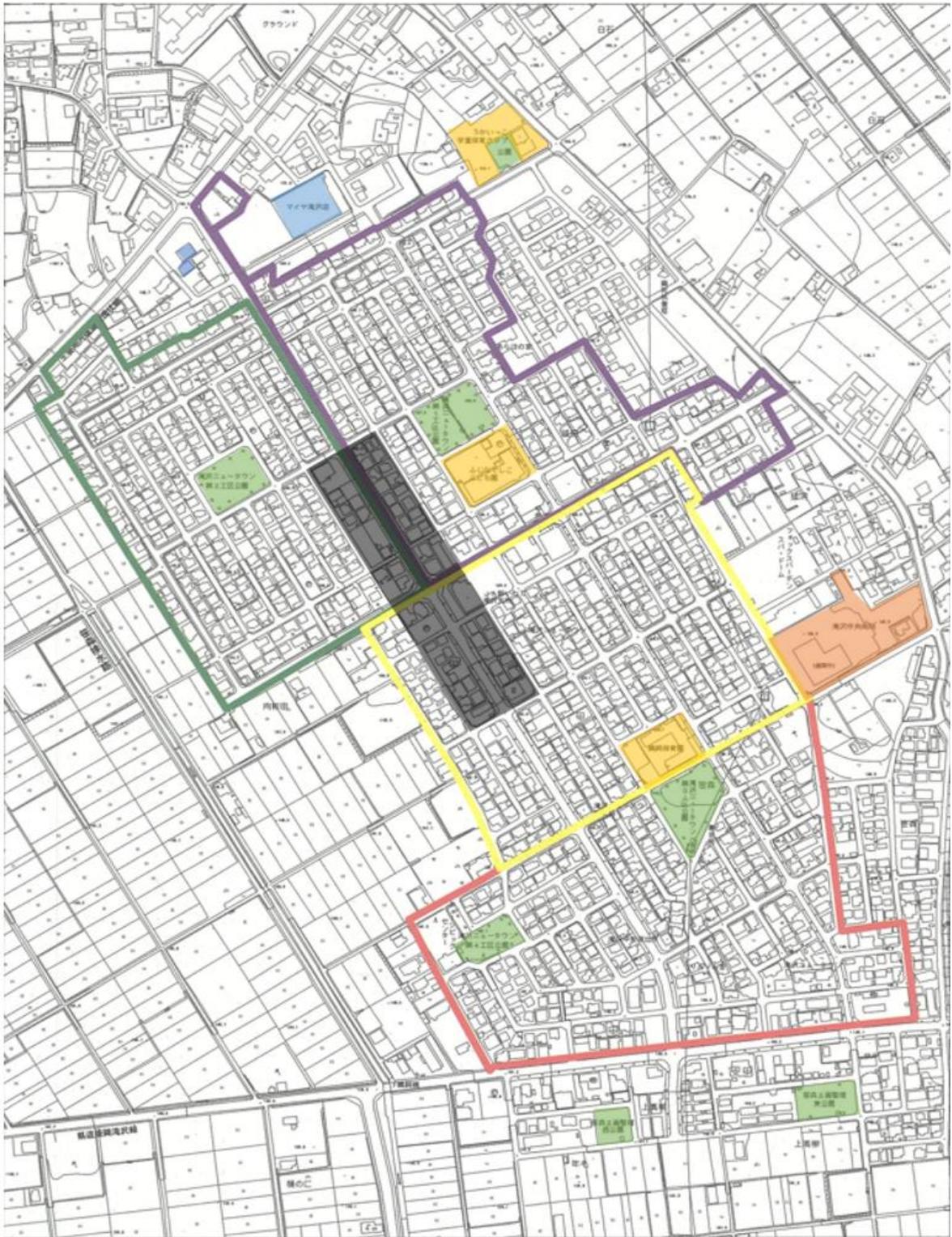


図9、滝沢ニュータウン土地利用図（1:5000）

（滝沢市役所提供した地図より作成）

医療施設
  近隣商業地域
  学校
  スーパー、コンビニなど
  公園

滝沢ニュータウンおよび周辺地域の用途別地図（図8）では、ニュータウンの生活機能、施設などが、機能別で色付けで表示した。図8の黒色で示した地域のように、滝沢ニュータウンの所定の商業施設地域は、滝沢ニュータウンの南北を貫通する主要道路に集中している。しかし、所定の商業施設地域と指定されながらも、主要道路に集中する商業施設の多数が、機械部品、工務店、専門店といった形態の店であり、住民の日常生活との関わりが低いと考えられる。一方、スーパー、コンビニといった日常でよく利用される買物施設では、南北を貫通する主要道路の北端、つまりニュータウンの外側に位置し、買い物の利便性がやや欠如している。盛岡市街地方面への交通の利便性が高いわりに、近隣での買物の利便性は比較的に低いことが読み取れる。大規模なショッピングセンターが存在しておらず、ショッピングモールで商品を買いたい場合、盛岡市街地に行かざるを得なかったという事実になっている。

また、病院といった医療施設滝沢ニュータウン敷地内には存在しないが、滝沢中央病院は滝沢ニュータウン中心部である第三工区の東側に隣接した笹森西地区に位置する。滝沢ニュータウンとその周辺地区では、学校や公園などが充実しており、ほぼ工区ごとに公園を整備している。新たに整備された狐洞地区では、公園と学校が存在しているが、比較的早期に整備された笹森西地区では、東北自動車道西側に限り、公園が整備されているが、学校施設が存在しなかった。みたけ地区

滝沢ニュータウンについて、以下いくつかの特徴が挙げられる。滝沢ニュータウンでは、盛岡市街地と一体化した、盛岡市みたけ地区に隣接する穴口地区とは異なり、盛岡都市圏の既存の市街地から離れた地域に位置し、新たに開発をした地域であるのが特徴である。滝沢市役所がほぼニュータウンに隣接している地域にあり、消防署の所在位置、滝沢中央病院も滝沢ニュータウンに隣接し、公的機関および福祉関連の施設が該当する地域に整備されたことが特徴である。

さらに、交通の便について、滝沢ニュータウンでは、市内において比較的きちんと整備された地域であるが、滝沢市内にある大釜地区とは対照的に、滝沢ニュータウン地域には鉄道駅がないため、鉄道沿線地域ではない。最寄り駅である岩手銀河鉄道青山駅までも2.8キロメートルほど離れており、バスでも15分程度かかるという。従って、バスが該当する地域の公共交通機関で独占的な地位にある。

滝沢ニュータウンで多く発着するバス系統が、ニュータウンの近隣であるビッググループ滝沢、もしくは滝沢営業所が発着停留場であるため、盛岡市街地方面へのバス本数は多く、平日のラッシュ時間帯はもちろん、平日のラッシュ時間帯以外でも、1時間5本程度と地方都市のニュータウンとしては、本数が相当に多いと言える。滝沢ニュータウンでは、発着するバスの本数の多さに恵まれ、盛岡市街地へのアクセスがかなり便利である。また、運行しているバスでは、減便の後にもかかわらず、相当の本数が今まで維持できることが、滝沢ニュータウン、および周辺地域の持続的人口の増加、および住民の高齢化などの理由が考えられる。

#### 4、今の課題および今後新たな動向

##### 4-1 今の課題

滝沢ニュータウンおよび周辺地域では、主要道路、歩道が整備されているが、道路状況は望ましくないのが事実である。滝沢ニュータウンの中心地域では、スーパー、コンビニといった買い物施設が欠如である。また、人口増加の停滞、住民の高齢化、空き家率の高止まりといったいくつかの課題が見られる。

##### 4-2 今後の動向

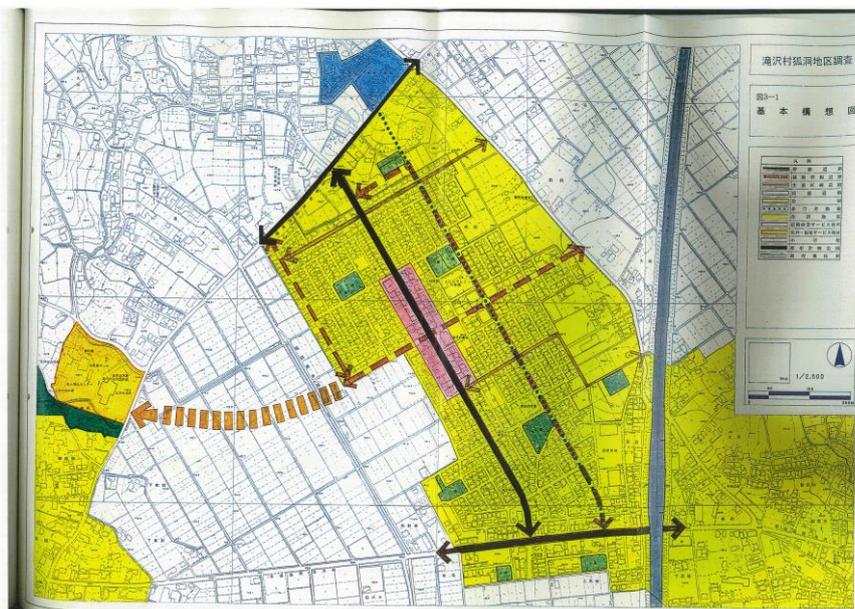


図 10、狐洞地区計画図（縮小図）

（滝沢市役所が提供）

狐洞地区の計画図で示したように、交通の利便性向上を目的として、ニュータウン敷地内でいくつかの道路整備が計画されるほか、新規道路の建設も計画される。さらに、滝沢ニュータウンと市役所を直結する道路の建設が計画される。



図 11、滝沢市中心拠点商業地区位置図  
(縮小図)

また、2022 年度は、新たに 13 ヘクタールの中心拠点商業地区が定められ、市街化区域が 7.12 km<sup>2</sup>まで拡大した。中心商業拠点の位置は、滝沢ニュータウン西側に位置している(図 11)。市役所(西)と滝沢ニュータウン(東)に挟んだ地域でもある。岩手日報によると、中心拠点商業地区にいくつかの商業施設が 2025 年 5 月を目標として開業予定だが、現時点では、2026 年度で諸商業施設を建設する予定である。中心拠点商業地区の設立を契機に、滝沢ニュータウンが面したこういった問題点と課題などの解消が期待できる。

すでに述べたように、滝沢ニュータウンと市役所を直結する道路の建設計画が、滝沢市中心拠点商業地区を經由して、市役所と滝沢ニュータウンを連結する予定である。こういった道路整備の計画が予定通りに実行できれば、道路状況の改善、市役所と滝沢ニュータウン間のアクセスの向上が実現されるのみならず、滝沢ニュータウンおよび周辺地域の住民の立場から考えると、自宅から中心拠点商業地区へのアクセスがより便利になる。それにより、4-1 で先述した滝沢ニュータウンの買い物の利便性の欠如といった問題点の改善にもなるのではないかと考える。

滝沢ニュータウンの計画人口は不明だが、滝沢ニュータウンおよび周辺地域の状況を確認したところ、人口はほぼ飽和状態になっている。笹森西地区、狐洞地区に至っては、計画人口より大きく上回っており、とくに、笹森西地区では、東北自動車道の東側の下高柳を含まない場合にも、2023 年の人口は 1144 人であり、当初の計画人口 855 人を大きく上回っている。一方、近年での空き家率の増加、人口の伸び悩み、地域で果たすべき機能の整備の不足などの課題を抱えている。

中心拠点商業地区の設立および建設計画の完成によって、問題の解消につながると考え

る。将来性を持つ中心拠点商業地区は、盛岡都市圏で、新たな商業中心になる可能性も十分あり、盛岡市街地への依存の緩和、および都市圏機能の分散にもなり得ると考える。さらに、商業施設の建設、開業は、地域にあらたな機会を与え、地域活性化にもつながる。雇用機会などが生み出されることにより、滝沢ニュータウンおよび周辺地域に定着する人の増加が予想される。空き家の有効利用などの政策を取り、更なるの人口増加も期待される。

## 5、おわりに

開発から40年以上経た滝沢ニュータウンでは、宅地開発による人口の流入が達成し、次第に市の中心的な存在となっている。笹森西地区と狐洞地区の土地区画整理事業によるニュータウンの事実上の再拡大が果たせ、滝沢ニュータウンの規模がさらに拡大し、公的機関および福祉関連の施設が該当する地域に整備されるようになった一方、滝沢ニュータウンの衰退の兆しも示され、それを抑制するために中心拠点商業地区の設立、道路整備などの支援が不可欠だと考える。こうなると、地域活性化にもつながり、地域の整備による新たな価値創造の可能性が与えられ、持続的人口増加の可能性も十分ありうる。

## 謝辞

本レポートの作成にあたり、滝沢市役所都市整備部の方々のご協力ありがとうございました。地図のご提供、情報の確認や質問回答など、ご丁寧に対応してくださり、心から感謝いたします。誠にありがとうございました。

## 参考資料

西浦定継（2020）「大規模宅地開発と鉄道整備：多摩ニュータウン計画にみる鉄道整備の経緯」,日本都市計画学会,編 69（5）,pp46-49

千葉昭彦（1998）「盛岡都市圏における宅地開発の展開とその諸特徴」,季刊地理学, Vol. 50(1998),PP. 17-32

永野征男（2006）「首都圏における大規模開発の地域差 多摩・千葉ニュータウンを中心として」,日本地理学会発表要旨集, 2006f（0）, 60-60, 2006

荒川和広（2003）「港北ニュータウンの土地区画整理事業の開発プロセスに関する考察」,都市計画報告集,2003年1巻1号,pp54-57

岩手県ホームページ

<https://www.pref.iwate.jp/kurashikankyou/kenchiku/tetsuzuki/toukei/1010448.html>

滝沢市ホームページ（土地区画整理事業）

[https://www.city.takizawa.iwate.jp/life/taki\\_kurashi/toshikei/\\_1227.html](https://www.city.takizawa.iwate.jp/life/taki_kurashi/toshikei/_1227.html)

滝沢市都市計画マスタープラン

<https://www.city.takizawa.iwate.jp/var/rev0/0079/6696/201533117947.pdf>

geoshape 国勢調査町丁字等別境界データセット

<https://geoshape.ex.nii.ac.jp/ka/resource/03/03216005015.html>

岩手日報 20230407 <https://www.iwate-np.co.jp/article/2023/4/7/139148>