ニュータウン開発による混住化の特性
―― 佐倉市ユーカリが丘を事例にして ――

高　橋　　徹*

第1章　調査の目的

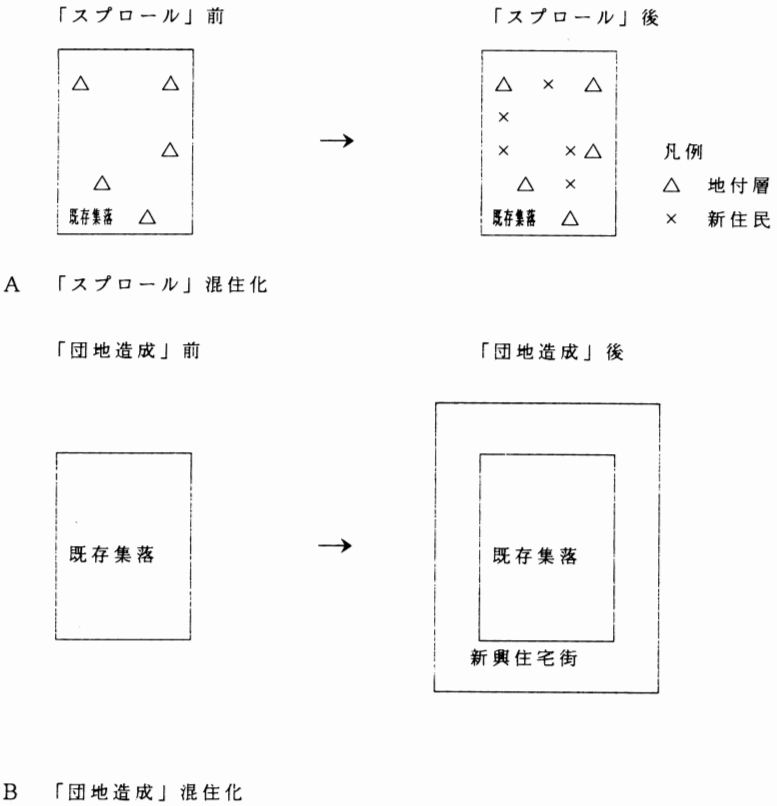
佐倉市のユーカリが丘ニュータウンは，農業既存集落と新興住宅街が共存し，田園景観の残る緑あふれる街である。我国では，最近ようやく農業集落を残したニュータウン[1)]開発が首都圏で行われるようになったが，1970年代当時このような開発の仕方は希少だった。我国のニュータウン建設は開発予定地内に農業集落がある場合，立ち退きさせて建設を行ったのが多い。その事例として多摩ニュータウンは，新住宅地市街地整備法[2)]を適用し，開発予定地内の農家に強制退去を命じて強引な開発を行った。ただし，ユーカリが丘は，ニュータウン計画段階から既存集落を残そうと意図していたのではなく，用地買収の結果に過ぎない。しかし過程はどうあれ，農業既存集落と新興住宅街が共存する珍しいケースには変わりない。

ユーカリが丘は，既存集落を残した開発を行った結果，地付層と呼ばれる農業既存集落の住民と新住民と呼ばれる新興住宅街の移住者が混住するようになった。地付層と新住民の混住化現象は，我国で多く見られる。高度経済成長期以降，東京をはじめとする都市部の人口が急激に増加した。そのため，都市域が郊外まで拡大し，都市近郊農村地域に都市住民が移入するようになって，農村住民との混住化が進行した。混住化は農業生産の悪影響や村落社会の変化など様々な問題を引き起こした。

混住化に関する研究はこれまでに数多く見られる。最近の混住化の研究は，高橋（1991ａ）が指摘するように，従来の土地利用の変化という景観上の問題から，そこに居住する人間や地域社会の社会的側面の問題へ学問上の感心が変化してきている。高橋（1991ａ）によれば，『混住化という言葉は，いつ頃使われたかは定かではないが，言葉自体は，一定地域内での農業的（農民的）要素と非農業的（非農民的）要素との形態的な混在現象のことを意味していると言う。また，わが国の「農業白書」では，昭和46年度版に，この言葉が最初に登場しており，その時期においては，経済基盤として農業生産に悪影響を与えるという段階に至って注目された概念である。しかし，近年においては，農業問題としての意識が薄れ，生活機能も含めた地域社会の問題として意識されるようになった。』と指摘している。地域社会の問題とは，新住民と地付層のそれぞれ異質な住民同士の葛藤などが挙げられる。地域社会問題としての混住化の研究は，高橋（1987ｂ）や古田（1990）をはじめ多く見られる。本文では，高橋，古田同様，混住化によって発生した地域社会問題の視点から取り上げる。

混住化の形態は２つに分けることができる。満田（1987）は混住化の形態を「スプロール」型と「団地造成」型に区分した。都市農村郊外地域の都市化が進む過程において，前者は無秩序な開発によるスプロール現象によって発生する。一方で，後者はニュータウン建設や団地造成など計画的な宅地開発を行なった場所で多く発生する。前者は，新住民と地付層が統一する社会組織を形成するので，相互の価値観の相違で様々な問題が引き起こされる。それに対し後者は，新住民と地付層が別々の社会組織を形成するため，既存集落の地域変化や社会問題を起こさないと言われる。「スプロール」型と「団地造成」型の混在化による変化を第１図に表わした。前者は，既存集落の内部に新住民が流入し，後者は，既存集落の外部に新興住宅街が完成し，新住民が外部に現われる。

＊北海道教育大学大学院（札幌校）



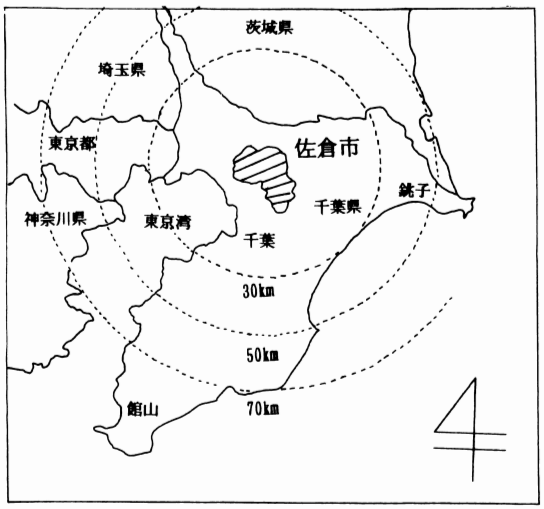
第1図　「スプロール」混住化現象と「団地造成」混住化の比較

高橋や古田の研究は，「スプロール」混住化においての地域社会問題を取り上げたが，事例地のユーカリが丘は，「団地造成」混住化が起こっている。そのため，本文では，「団地造成」混住化での地域社会問題を取り上げる。今までの地理学での混住化の研究において，「団地造成」混住化の視点では触れられていない。本研究において，ニュータウン開発による地域変貌，既存集落とニュータウン開発によって完成した新興住宅街の地域特性を調査し，それぞれの地域社会問題を明確にする。また，実際に地付層と新住民の間で住民交流がないのかについても調査する。

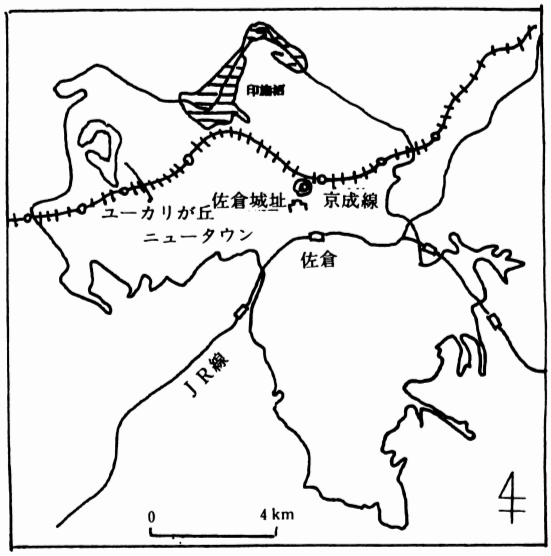
第2章　調査地域の概観

ユーカリが丘ニュータウンは，千葉県北部の下総台地上の佐倉市にあり，首都圏の50km の圏内に全て含まれる位置にある(第2図－a)。県都千葉からは20km の所にある。佐倉市の北部は印旛沼に接し，中央部は，江戸時代より佐倉城を中心とする城下町として発達した(第2図－b)。現在，その佐倉城址には，国立歴史民族博物館がある。佐倉は豊かな自然環境を持ち，遺跡と史跡に富んだ歴史の街である。一方で，昭和40年代から，東京のベッドタウンとして都市化が進行し，特に佐倉市西部の京成線の沿線地域では宅地開発が頻繁に行なわれている。ユーカリが丘ニュータウンの開発は，その沿線の住宅開発の一つとして進行している。ユーカリが丘は，佐倉市の西部の志津地区に位置する。東京から京成電鉄で44分の所にある[3]。ニュータウン内は，新交通システムがラケット状に環状して運行しており，京成ユーカリが丘駅まで6駅を13分で循環運転されている。

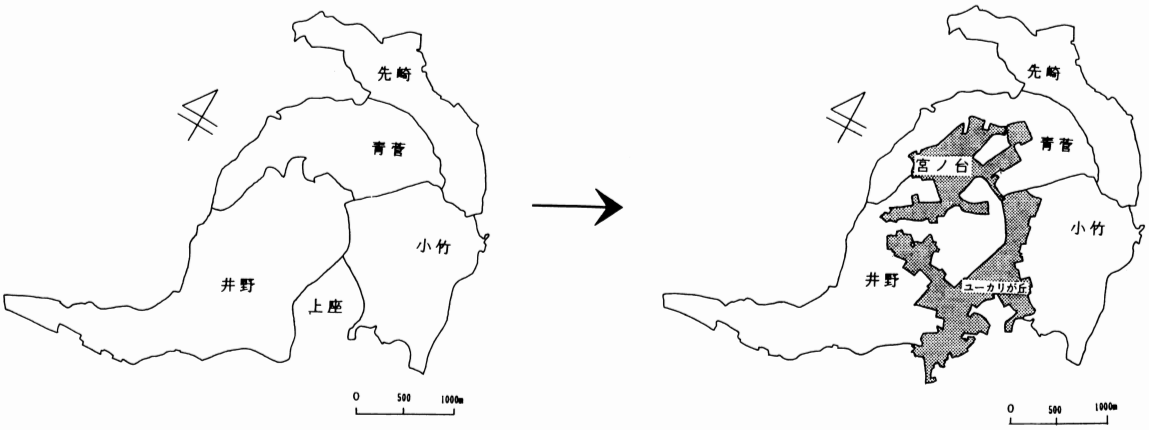
前述したようにユーカリが丘は既存農業集落を残して開発を行なったため，田園景観の溢れる既存集落を囲んで新興住宅街が建設されている。丁度，環状した新交通システムの路線の内側が既存集落で，外側が新興住宅街となっている。



第２図－ａ　研究対象地域



第２図－ｂ　研究対象地域



第３図　ニュータウン開発による集落の変化

第３章　ユーカリが丘ニュータウンの開発過程と既存集落の農業の変化

ニュータウン地域の変貌を明らかにするため，ニュータウンの開発過程とそれに伴う既存集落の農兼の変化を調査した。前者では，ニュータウンの開発の特性，開発当時のデベロッパーの用地買収への行動とそれに対する地付層の対応を調査した。後者では，ニュータウン開発による農業の影響を農家数の推移から見た。

（１）ユーカリが丘ニュータウンの開発過程

ニュータウンには，開発前は，第３図の左のように，井野，青菅，小竹，上座の４つの大字があり，それぞれの大字内で住民組織や住民交流が完結された農業集落社会を形成していた。それが1980年以降，ニュータウンの開発で，ユーカリが丘，宮ノ台の２つの新興住宅街が完成し，行政区分は第３図の右のように変化した[4]。

ユーカリが丘は，民間デベロッパーの山万株式会社（本社東京）が開発を行なった。1970年10月に開発方針が決定し，1971年５月には，現地の用地買収が開始された[5]。山万がこの地に住宅開発を計画したのは，東京都心から近いことと（ユーカリが丘は東京から38km圏），自然が多く残存し，かつ住宅開発のしやすい平坦な土地のためで

あった。このニュータウンのセールスポイントは，「自然と都市機能の調和した街」である[5]。しかし，計画前から，自然との調和を目指した街づくりをしようとしたわけではない。その理由に関しては次の段落で詳しく説明する。また，橋詰(1984)は，開発地の用地買収が，比較的容易だったことも計画の理由に挙げている。

開発前の土地利用は，山林が51.27%，農地が38%（第1表）である。用地の所有者のうち，山林は開発地域外に住む大地主で，農地は大部分，井野地区の住民である。用地買収は山林は容易で，農地は地元住民の猛反発のため難航したとされる[6]。そのために山万側は，用地買収の交渉を慎重に行い，用地買収まで10年近く経過したと言われる。最終的には，地元住民の住む集落の買収を行なわないことを条件に土地売却が成立したとされる。このことが正しいのなら，山万は，現在残っている既存集落も，用地買収する予定だったと考えられる。つまり「自然と都市機能の調和した街造り」を計画前から実行しようとしていたのでなく，用地買収が不完全だったために，既存集落と新興住宅街が共存するようになったと言える。

ニュータウンの開発区域は20,000人。計画地の土地利用は，橋詰（1984）によれば，住宅地が，約651275m²(全体の43%)，道路用地が約318440m²（21%），学校用地が約199200m²（13%），この中には，保育園2，幼稚園3，小学校2，中学校1及び和洋女子大学用地が含まれる（第2表）。

工事は1977年7月に，造成業者の熊谷組によって着工され，1980年から住民の入居が開始された（第3表）。前述した新交通システムは，1983年に全線が開通した。この新交通システムの特徴は，ゴムタイヤ走行，無騒音，無排気ガスである。その上，建設費や運行に必要な人件費が低額である。それでも乗車人員が少ないため，赤字経営だが，ニュータウンのシンボルとして販売戦略上重要な設備と言える。

1984年には，新興住宅街の区画の造成が完了した。ニュータウンの建設は，計画にあった和洋女子大の移転が今だに未定であるほか，大規模医療施設も建設中止となったが，それ以外は，計画通りに進行した。しかし，計画人口や計画世帯数は，当初の予想を大幅に下回り3593世帯12058人(1995年　第4図）である（第5図，第6図）。

第1表　佐倉市ユーカリが丘ニュータウンにかける開発前の土地利用

	面積（m²）	比率（%）
宅　地	5,547	0.369
農　地	570,677.60	38
山　林	769,958.27	51.27
その他	155,592.85	10.361

1984年千葉県開発登記簿より作成

第2表　佐倉市ユーカリが丘ニュータウン土地利用計画

種　別	面　積（m²）	比　率（%）
住宅用地	651,275	43.3
道路用地	318,440	21.2
商業施設用地	87,200	5.8
学校用地	199,200	13.3
調整池	60,960	4.1
緑地	47,805	3.2
公園用地	90,198	6.0
未利用地他	48,227	3.2
合　計	1,503,305	3.2

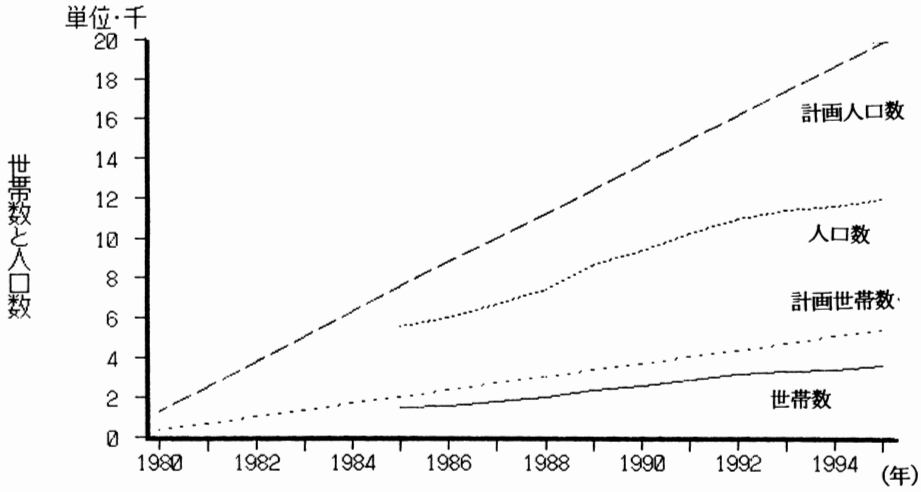
橋詰「千葉県京成成田沿線における開発の動向（1984）」より

第3表　佐倉市ユーカリが丘ニュータウン開発過程

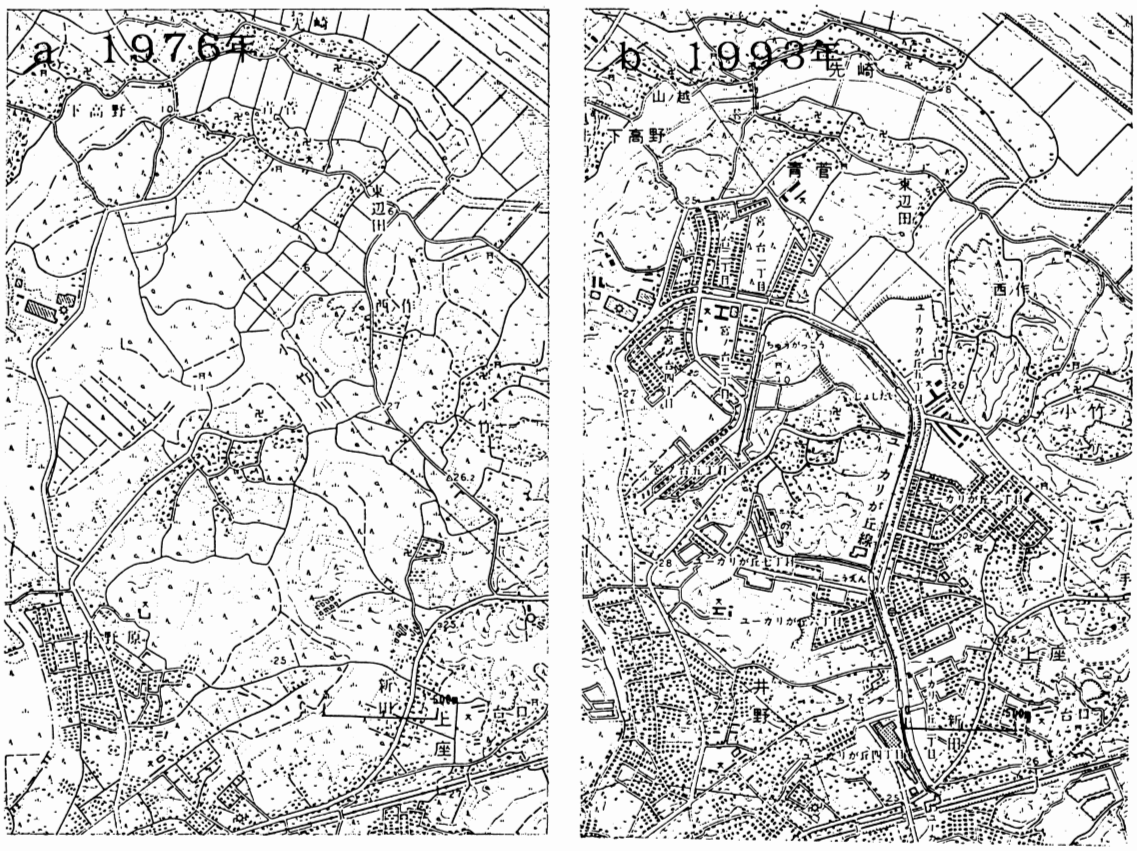
ユーカリが丘のニュータウン開発	
1970年10月	当エリア（佐倉市井野・青菅・小竹・上座地区）の開発方針が決定。
1971年5月	用地買収業務開始
1977年7月	工事着工
1980年2月	入居開始（ユーカリが丘1丁目）
1980年4月	小竹小学校開校
1982年4月	井野中学校開校
1982年11月	京成電鉄本線ユーカリが丘駅開設　ユーカリが丘線ユーカリが丘駅～中学校駅間開通
1983年9月	ユーカリが丘線全線開通
1984年3月	ユーカリが丘ニュータウン工事完了
1992年2月	スカイプラザ・ユーカリが丘竣工

（2）既存集落の農業の変化

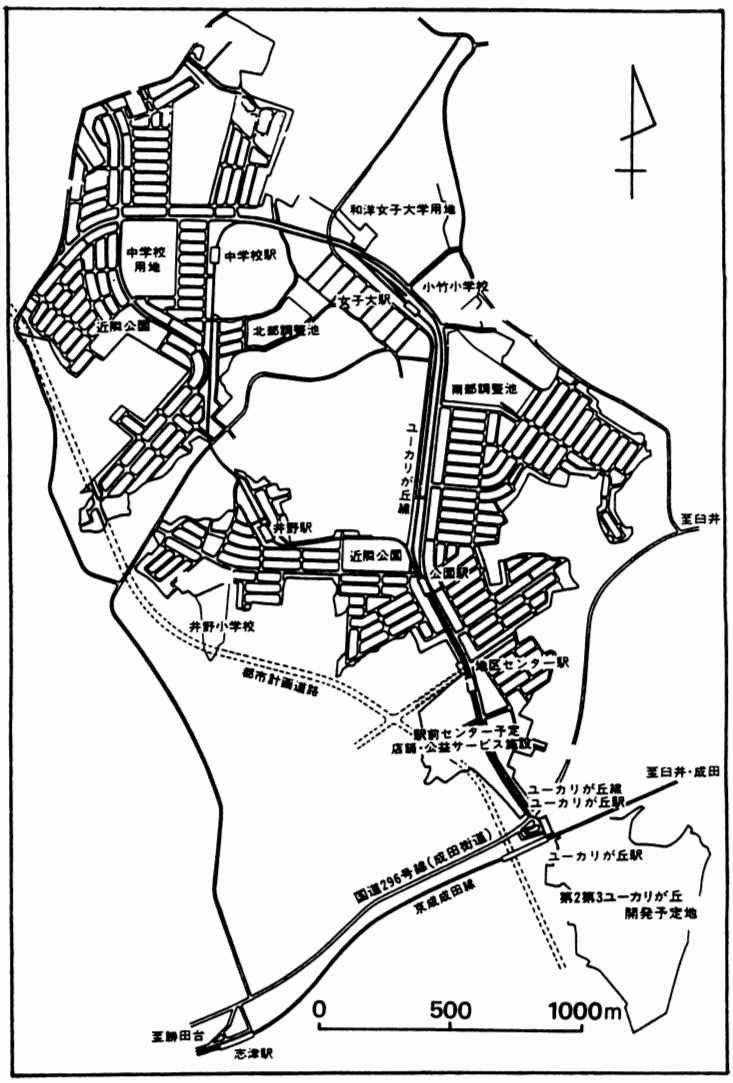
井野では，農家数が年々漸減している。1970年には，専業農家から兼業農家に変わる農家が大幅に増加した(第4表)。これは，ニュータウン開発による農地の売却と関係するが，実際に兼業が増加したのではない。農家は農地売却で得た現金を



第4図　佐倉市ユーカリが丘ニュータウン人口の推移



第5図　佐倉市ユーカリが丘とその周辺（1976年，1993年）



第6図　佐倉市ユーカリが丘ニュータウン開発計画図
橋詰「千葉県京成成田沿線における住宅開発の動向」(1984年) より

第4表　佐倉市井野における専業・兼業別農家数の推移

(軒数)

年	専業農家	第一種兼業農家	第二種兼業農家	総農家数
1960	47	16	16	79
1970	7	30	29	66
1975	7	24	27	58
1980	4	20	27	51
1985	6	7	33	46

農業センサスより作成

銀行に預金しその利子で得られる収入[7]が，農業で得られる収入の他に加わったため，専業農家から兼業農家に変化した。一方，1985年には，1種兼業農家から2種兼業農家への変化が際立った。これは，後継者の離農の増加のためである。その原因は，農業に対する価値観が変化したためと考えられる。農業は収入の割に重労働なため，敬遠する人が多くなった。中には，野菜や花き栽培で高収入を得ている意欲的な後継者もいる。しかし，稲作から野菜，花き栽培への変化は，ビニールハウスなどの農業施設や機械への投資がかかるほか，生産物価格の変動も大きく，リスクが大きいことも確かである。ただし農業に対する価値観の変化は，この地域だけでなく，日本の農業に共通した問題である。

「スプロール」混在化は，既存集落内に流入した宅地からの，生活排水の流入などによる農業生産基盤の悪化のため，離農や兼業化が進行しやすい。一方，「団地造成」混在化は，既存集落に新住民が流入しないので，農業生産基盤の悪化もほとんど起きず，離農や兼業化は進行しにくいとされた。しかし，実際は，「団地造成」混在化においても離農や兼業化が進んでいるといえる。ただし「スプロール」混在化と異なり，混在化が離農や兼業化の直接的原因になった訳ではない。

離農した農家は，土地利用を農地から資材置場や駐車場に変えた。井野地区をはじめ既存集落は，市街地調整区域[8]に指定されているため，宅地にすることはできない。従って，高い値段で土地を売れず，業者に資材置場として貸し出したり，駐車場にしている。開発される前は，農地を買収されることに反対していた住民がほとんどだったが，現在は，逆に農地を売りたい住民が多くなった。農地を売りたい住民にとって，土地の売買が市街化調整区域のために制限される皮肉な結果となった。

第4章　ニュータウンの生活組織

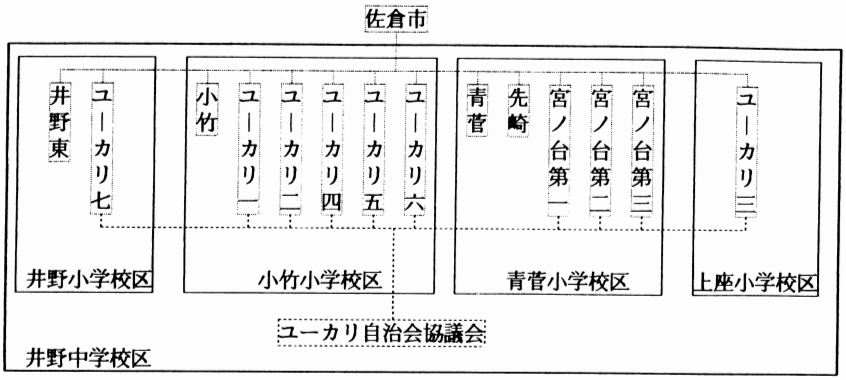
「団地造成」型の場合，「スプロール」型と異なり，新住民と旧住民が混在した新たな社会組織を形成することはない。既存集落の住民は，既存の社会組織を維持し，新興住宅街の住民は，既存集落と別に新住民だけの新たな社会組織を形成する。ここでは，それぞれの地域の住民組織や住民構成について述べる。その目的は，高橋ほか(1990)が日立市で考察したように，生活空間の分析を通じて地域特性を明確にし，既存集落と新興住宅街の接点を見つけるところにある。

第7図のように既存集落や新興住宅街は，それぞれ自治会組織を形成している。自治会の頂点は佐倉市である。ただし，市は自治会の活動にはほとんど関与せず，市民に必要な行政の情報を提供するだけに過ぎない。

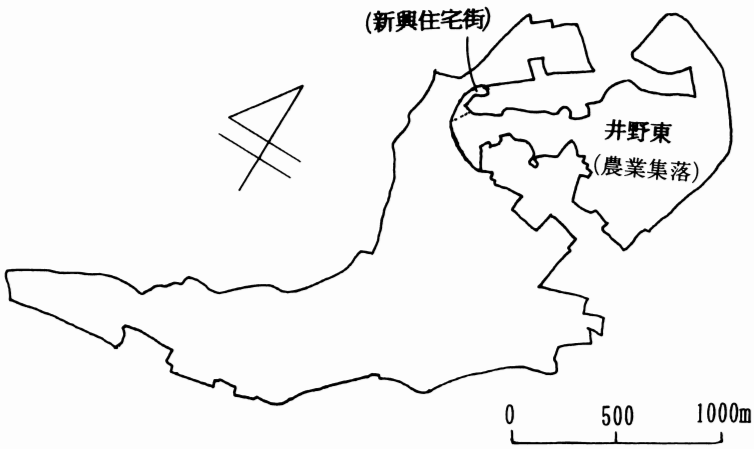
(1) 既存集落の住民組織

ユーカリが丘ニュータウン周辺の既存集落には，井野，青菅，先崎，小竹がある。いずれも，明治以後に農業を生業とした大字[9]を形成してきた。それらの既存集落の中で，農業変化の調査同様，井野を選んで住民組織について具体的に調査してみた。

井野の東部はニュータウンの新興住宅街に囲まれた農業集落で，一方，西部は，かつては山林で，



第7図　佐倉市ユーカリが丘における既存集落・新興住宅街自治会の構成



第8図　井野東地区の新興住宅街と農業集落の位置

ユーカリが丘の開発が始まる前の1950年代後半から小規模な住宅開発が進んだ住宅街である（第8図)。東部の農業集落は，井野東地区という自治会を設立している。ここでは，井野東地区自治会の住民組織と生活について述べる。

井野東地区自治会は，1995年現在，世帯数は約77軒，人口585人となっている。戦前から継続している農家が大部分であるが，20軒ほどが，1950年代後半以降に移住した新住民である。従って，井野東地区内部でも地付層と新住民との混在化が発生している。しかし，第8図のように既存集落の外側に新住民の住む住宅街が形成されているので，「団地造成」混住化が発生している。ユーカリが丘がマクロの「団地造成」混住化が発生しており，一方井野東はミクロの「団地造成」混住化が発生している。

井野東地区自治会の活動は，自治会長選出や予算決算のための会議を年に1，2度行開催するのみで，住民交流となる行事やレクレーションは行われていない。会費は年間1,000円が徴収される。その資金は，子供会の助成金，死亡した住民の香典として利用される。子供会の活動は，小学生を対象に，年に1，2度キャンプやバーベキュー大会などのレクレーションを行っている。

井野東地区は，自治会以外に農業集落内で完結した自治組織がある。その成立時期は正確には不明で，中世からある伝統的組織であると言われる。この組織は，集落内を5組に分けて構成する。組内の住民交流は活発である。住民の葬式や伝統行事は，組全体で取り仕切る。地区の伝統行事である「辻きり」，は，毎年1月25日に開催され，佐倉市の各集落に残る伝統行事の中でも特に有名である。住民は，藁で大きな蛇を作り，村境や入口に飾る。その藁の蛇には，村の平和をみだす疫病や魔性のものが他から侵入するのを防止する役割を持つ。この行事は，集落内にある5つの組が，1年ごとの持ち回りでそれぞれ当番を受け持つ。

その他に，農業集落内には，農業生産組織，青年団，宗教組織などがある。青年団は，集落内の40才以下の住民で構成され，集落の消防組織として活動している。以前は，千手院境内で行なわれる盆踊りも主催していたが，今はその活動を停止している。盆踊りが開催されなくなった原因は，会社勤めの人間が多くなって，祭りの櫓の組み立ての人手が足りなくなったためである。青年団は，元々は農家の後継者の集会であった。

次に宗教組織は，天神講，十九夜(子安講)，おびしゃ，あたご様，はっしゃ様などがある。天神講は，1月2日に行なわれる子供の集会で，健康や学力向上を願い，子供同士の親睦をはかる。十九夜講は，若い主婦が参加する婦人会のような集会で，1年に7回ほど行なわれる。子供の安産を祈願するために行なわれる会合であり，育児についてのてほどきを受ける場でもある。それ以外にも婦人の集会である観音講，熟年層の女性の集会であるあたご様や1月23日に行なわれ，氏神様を

祭る成人男性の集会であるおびしゃなどがある。

このように，井野東地区の組織は，新住民と農業集落の住民（地付層）を統合した組織である自治会と農業集落内のみの組織とに区別される（第9図)。自治会は，佐倉市役所とのつながりを保つだけの形式的な組織である。一方，農業集落内の組織は，住民同士の交流や活動を行なう実質的な組織である。井野東地区の新住民は，空間的にも，住民組織の上でも農業集落の住民とは分離している。

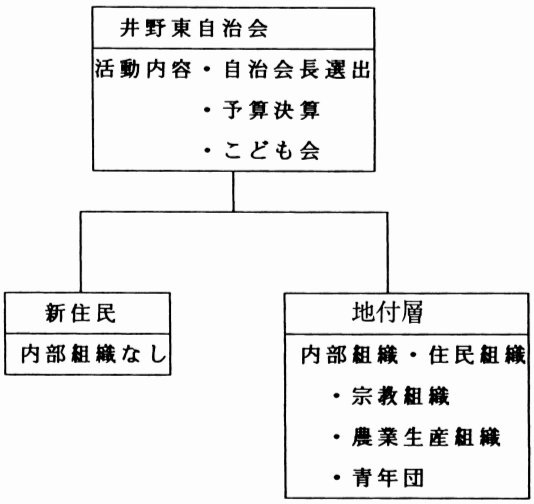
（2）新興住宅街の住民組織

新興住宅街の住民組織は，1980年に，ユーカリが丘自治会が結成された。それ以後，住民が増加し始めると次々に自治会が誕生し，現在，10の自治会組織がある。

自治会の活動は，10ある自治会のうちの一つの宮ノ台第一自治会の場合，年に1，2度集会があり，地域の問題が討議される。最近では，街路灯の設置と管理の問題が討議された。また，年に1回住民総会が開催され，会長選出や予算決算が行なわれる。予算は街路灯の維持費やレクレーションに使用される。レクレーションは年に1回，12月にもちつき大会が開催される。

一方10の自治会を統合するのが，ユーカリ自治会協議会である(第7図)。ユーカリ自治協議会は，各自治会の会長より構成されて，新興住宅街全体の地域問題が討議される。このユーカリ自治会協議会は，特異な経緯を経て誕生している。この協議会は，1988年頃に，デベロッパーのニュータウン内医療施設建設予定地においての集合住宅の建設計画に反対し，住民の団結を強化するために結成された。自治会協議会は，デベロッパーと市に抗議をし，集合住宅の建設は中止された。以後，デベロッパーは，ニュータウン内で新たな開発を行なう場合，協議会に事前に連絡をすることとなった。この事を機に，協議会はデベロッパーと住民を結ぶ役割を持つようになり，住民が街路灯の設置や道路の整備など要望を出す場合も協議会を通じて行なわれるようになった。他に，年に1度，夏に開催されるユーカリ祭り[10]も協議会で運営される。他の組織には，井野東地区同様，子供会や老人クラブなどがある。

（3）ニュータウンの高齢者問題と少子化問題



第9図　井野東地区自治会のしくみ

この頃では，既存集落と新興住宅街の住民構成比率を基に，それぞれの住民特性について分析する。全体的に見ると，青菅，先崎，小竹，井野の既存集落は老年人口の比率が高く，ユーカリが丘，宮ノ台の新興住宅街は，老年人口の比率が低い(第5表)。このことから判断すると，高齢者の問題は，既存集落に焦点を当てる必要があるように見える。しかし，実際，高齢者問題は既存集落よりも，新興住宅街の方が深刻である。なぜなら既存集落は，同居家族が大部分のため，老年人口の割合が高くても，高齢者の介護をする人間が家庭内にいる。一方で，新興住宅街は，核家族が多く，核家族化が進行する現在において，将来的にも親と子供が同居する見込みが少なく，住民の高齢化が進行すると，老夫婦だけの家庭が増加すると思われる。その前兆がみられるのが，ユーカリ1丁目と2丁目である。この地域では，住民の入居が早かったので，高齢化が最も早く進行すると考えられる，また，生産年齢人口比率が他の地域よりも高いため，生産年齢人口層が将来，老年年齢人口層に移行して，老年人口比率が大きくなることが考えられる。

年少人口比率は，既存集落，新興住宅街関係なく低い地域，高い地域がある。低い地域は，先崎，小竹，井野，ユーカリ1丁目，ユーカリ2丁目が挙げられる。今後の傾向としては，既存集落においては，年少人口比率はそのまま維持される。そ

第5表　佐倉市における既存集落と新興住宅街の年齢層別人口比率

地区		人口	年少人口比率（15才未満）	生産人口比率（15才～64才）	老年人口比率（65才以上）
既存集落	青菅	370	17.0 %	69.0 %	14.0 %
	先崎	343	10.2	69.1	20.7
	小竹	406	11.1	65.0	24.0
	井野	585	11.8	72.6	15.6
新興住宅街	ユーカリ1	2,478	8,6	85.3	6.0
	ユーカリ2	1,560	11.0	80.4	8.7
	ユーカリ3	280	17.9	72.0	10.4
	ユーカリ4	1,912	19.7	75.2	5.1
	ユーカリ5	946	20.9	76.4	2.4
	ユーカリ6	640	14.2	75.8	10.0
	ユーカリ7	429	16.1	74.6	9.3
	宮の台1	468	20.9	71.8	7.3
	宮の台2	1,426	16.9	75.5	7.6
	宮の台3	462	18.8	71.2	1.0
	宮の台4	867	18.9	73.1	8.0
	宮の台5	593	21.4	69.6	8.9

佐倉市資料より作成

の理由は前述したように，農家は離農しても，土地を相続しないといけないので，同居家族が維持されるためである。一方，新興住宅街では，年少人口比率の減少は加速していくと思われる。それは，核家族化が進行する現在では，親と同居する家庭が少数になっているためである。東京都の多摩ニュータウンでは，子供の数が減少したため，小学校が廃校になったということがあったが，類似の問題がユーカリが丘でも起きる可能性はある。

（4）ニュータウンの住民交流

既存集落，新興住宅街では，それぞれに住民交流が行われていることがわかった。それでは，既存集落，新興住宅街の間で相互に住民交流は行われているのか。「団地造成」混住化は，住民組織が別々なため，住民交流は起こりづらい。ユーカリが丘でも住民交流は少なく，唯一，小学校，中学校を介して交流が行われている。

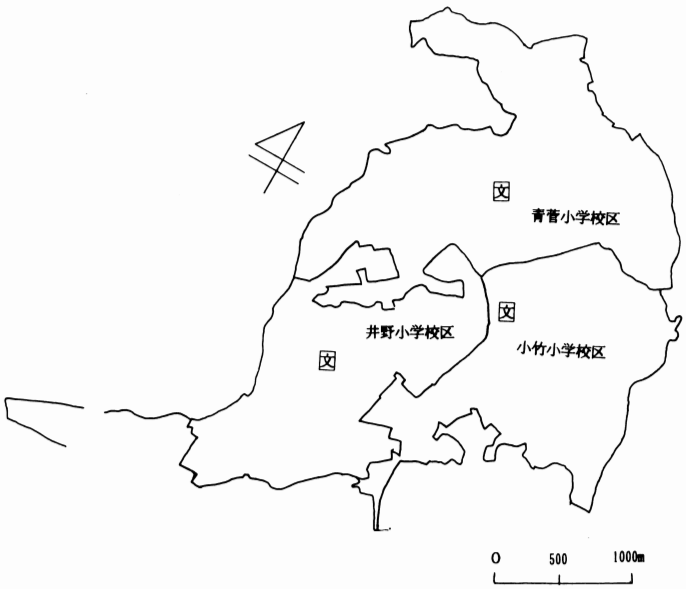
両地区の子供は，同じ小学校や中学校に通学している（第10図，第11図）。両地区は，小学校，中学校のＰＴＡを通じて住民交流を続けてきた。ＰＴＡは，中学校の吹奏学部や合唱部を利用して，ミニコンサートを開催したり，夏に盆踊り形式の祭りを開催して地域交流を図ってきた。

ＰＴＡの活動は地域交流のための重要な役割を担ってきたが，これだけでは少なく，今後，さらに地域交流を一層活発にする必要がある。そのため，既存集落と新興住宅街を統一する自治会組織が必要である。そして，交流を活発化して既存集落と新興住宅街の利点を取り入れた地域社会を形成すべきである。

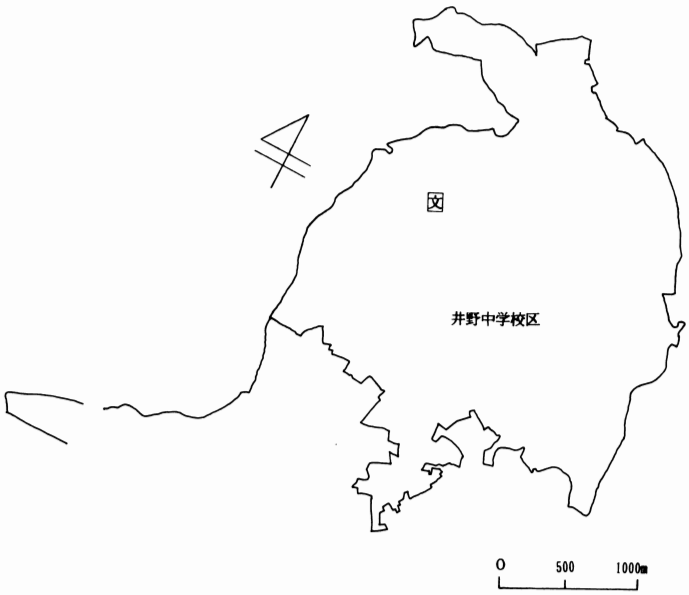
第5章　まとめ

本文では，「団地造成」混住化が起きたユーカリが丘の地域変貌と既存集落，新興住宅街の地域特性，住民交流について調査した。それによって明確になった地域社会問題は3つある。それは，①既存集落の離農の進行，②新興住宅街住民の高齢化問題，③既存集落と新興住宅街の交流が少ないことである。ここでは「スプロール」混住化と比較しながら，「団地造成」混住化の地域社会問題を検討する。

①については，3章で言及した。②については，混住化によって生じた問題ではないが，今後，対策を講じていく必要がある。地域が高齢化になる前から住民交流を深めていき，高齢化になってもそれを継続できる環境作りが必要だと思われる。③は，「団地造成」混住化で最も重大な問題である。



第10図　ユーカリが丘ニュータウンの小学校区



第11図　ユーカリが丘ニュータウンの中学校区

「スプロール」混住化は，地付層と新住民が同一の社会組織を作って，相互間で葛藤を起こす一方で，地付層の伝統行事に，新住民が参加して，住民交流を図るなど，必ずしも全部がマイナス面に働いた訳ではない。逆に「団地造成」混住化は，地付層と新住民の葛藤がない分，住民交流が希薄になっている。

最後に，既存集落と新興住宅街の住民交流の活性化の必要性について提案する。ハワードの田園都市構想は，都市地域，農村地域，双方の利点を取り入れた地域社会の形成を目指した。しかし，ユーカリが丘の場合，既存集落，新興住宅街が別々に地域社会を形成したので，両地域の持つ利点を最大限に活かせなかった。そのため，両地域を統

合した地域社会を形成すると，今まで以上に魅力的な街になる可能性がある。それには，活発な住民交流が必要となる。その具体策として，既存集落の持つ，農業や伝統行事などの利点を活かした住民交流を行うことなどが考えられる。例えば，新住民には，園芸や家庭菜園に興味をもっている人が少なくない。それに対して地付層は，農地の提供や農作業の指導を行なえないか。農地の活用は，田園景観の維持にもつながり，景観が殺風景な資材置場や駐車場に変わるのを防止する。また，伝統行事に新住民が参加することで，新住民の地域意識が浸透し，新興住宅街では低いとされる地域アイデンティティーが高まるのではないか。そして，住民交流の活性化によって住民同士のネットワークが形成され，地域（特に新興住宅街）の高齢化への住民の不安を軽減することにもつながる。

謝　辞

本稿を作成するにあたり，駒沢大学の中村和郎先生と北海道教育大学の山下克彦先生に御指導して頂いた。また，北海道教育大学の大内　定先生と駒沢大学の江上　渉先生，土谷敏春先生，橋詰直道先生や駒沢大学の大学院生（当時）の岡野修也，神代隆文両氏をはじめ皆様から貴重な御助言を頂いた。そして，資料収集や現地調査で佐倉市や山万株式会社，千住院の恵下幸子さんをはじめユーカリが丘ニュータウンの皆様に大変お世話になりました。なお本稿は1995年に駒沢大学に提出した卒業論文を加筆修正したものである。

注

1）ここでのニュータウンとは，郊外で建設された大規模住宅団地と定義した。
2）この法律は，健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図り，もって国民生活の安定を寄与することが目的である（平成６年度六法全書より）。
3）ここでいう東京とは，都営浅草線の東銀座のことを指す。
4）宮ノ台は，1981年11月１日，ユーカリが丘は，1985年２月１日にそれぞれ町名が変更になった。
5）山万株式会社ユーカリが丘営業所の資料による。
6）井野の住民の方の話による。
7）当時の公定歩合は８％で，土地を売却した住民は，利子で生活できたとされる。
8）井野東地区は，1985年に市街化調整区域に指定された。
9）1888（明治21年）年の町村合併の標準訓令以前の藩政村の今の名前。
10）ユーカリ祭りは，1995年で13回を数える。開催目的は地域住民の交流とニュータウンに住む子供のふるさとづくりにある。

文　献

高橋伸夫・山本一彦（1990）：日立市域における生活空間の構造（３）－都市中心の事例－．地域研究　立正地理学会，31，38～54．

高橋　誠（1989ａ）：浜松都市圏における農村地域分化と村落社会の機能変化．地理学評論，62-12，877～901．

高橋　誠（1991ｂ）：都市近郊農村の社会変化に関する地理学的研究．人文地理，43-１，47～66．

竹内理三編（1984）：『角川地名大辞典12千葉県』角川書店，1031．日本地誌研究所（1984）：『地理学辞典』二宮書店，1558．

橋詰直道（1984）：千葉県形成成田沿線における住宅開発地の動向．駒沢大学大学院地理学研究，14，31～32．

樋口　清（1983）：ニュータウンの思想とデザイン．地理，28，７～８．

古田充宏（1990）：都市近郊「農村」の混在化に関する社会地理学的研究．人文地理，42-６，503～519．

満田久義（1987）：『村落社会体系論』ミネルヴァ書房，163，252．