

宮崎都市圏における 大規模宅地開発の展開

A Study of the Development Process of Housing Estates
in the MIYAZAKI Metropolitan Area

千葉 昭彦

I はじめに—研究の目的

本研究では、宮崎市及びその周辺に位置する佐土原、国富、高岡、清武の各町（以下においてはこれらの市町を宮崎都市圏とする）における大規模宅地開発¹⁾の展開を、経済活動としてとらえ、「民間開発業者の行動原理」に依拠しながらその特徴を明らかにすることを目的とする。

都市空間の外延的拡大の主要な要因の一つとみられる大規模宅地開発の諸特徴、すなわち、開発主体、開発対象地の位置、開発地内での土地利用などは、主として民間開発業者の活動によって規定されているとみることができる。この点について、仙台都市圏を対象とした研究では以下のように示されている²⁾。

まず、この地域では1990年までに87件の大規模宅地開発がみられたが、それは高度経済成長期のはじめに地元民間開発業者³⁾によって始められ、高度経済成長の後期には中央民間開発業者⁴⁾の参入もみられた。その活発な展開は開発地内での土地利用や自治体財政などをめぐる諸問題を激化させたので、一部の自治体(旧泉市)で宅地開発指導要綱を制定し、これらに対処した。

要綱は、従来自治体が負担していた問題解決のための諸経費の一部あるいは全部を開発業者に強制的に転嫁するものであったので、その制定によって開発業者には開発費用の負担増加がもたらされたこととみなされる。宅地価格が独占的価格であると仮定するならば、このことは一方においては地域において大規模開発業者の活動の可能性が拡大したということ、他方においては地域における販売競争が激化し、開発地の個性化競争が促されるということの意味する。実際、仙台都市圏においては、1970年代後半にはこれらの特徴が顕著になってきている。

しかし、開発地の個性化の推進は民間開発業者にとっては負担費用の絶対的増加をもたらすと思われるし、また、開発地の個性化が競争として展開するならば、負担費用の増加はさらにエスカレートし、各々の開発業者の利潤を圧迫するといった結果をもたらす。そのため、民間開発業者は自らの負担増加を回避、抑制しながら開発地の個性化を推進する戦略を模索することになる。そして、その戦略として考えられるのが、工業用地やスポーツ施設などの諸施設の開発地内への誘致と、開発地外に立地する運動公園やショッピングセンターなどの諸施設の利用であった。

ところで、この戦略の後者においては、開発の対象地が限定されたり、個性化をもたらす施設それ自体が地価の高騰をもたらしたり、土地利用の面から開発の阻害要因になったりすることがある。そのため、民間開発業者は1980年代中頃のいわゆる「規制緩和」の方針に基づく一連の諸政策の中で整備された土地区画整理事業を開発手段として用いることになった。その結果、この時期から開発主体の中で区画整理組合の割合が増加してきた。

以上が「民間開発業者の行動原理」に基づきながら、仙台都市圏を対象とした大規模宅地開発の展開過程の検討の概要である。さらに、仙台都市圏での歴史的諸条件や地形的制約、都市計画なども考慮に加えて具体的な展開過程が考察されているが、そこでは大規模宅地開発の諸特徴が、基本的には民間開発業者の活動によって規定されていることが、結論として示されている。

ところで、この検討においては、住宅・宅地に対する相当な需要が存在することや、開発に対する地形などの制約的条件が比較的小さいこと、そして他都市（圏）からの影響が小さいことなどが前提となっていた。そのため、仙台都市圏の大規模宅地開発の展開過程を上述のように示すことができたとしても、これらの諸前提が異なる地域での大規模宅地開発については必ずしもそれがあてはまるとは限らない。したがって、本研究においては、仙台都市圏と人口規模が異なる宮崎都市圏を対象として、大規模宅地開発の展開の検討を試みる。

そのため、IIにおいて、まず「民間開発業者の行動原理」を確認したうえで、IIIで宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開過程の概要を示す。そして以上のことを踏まえながら、IVで経済活動としての大規模宅地開発の諸特徴を整理し、検討する。

II 民間開発業者の行動原理

民間企業の活動が資本の運動としてあらわされるならば、民間開発業者の活動は不動産資本の運動として示されることになる。大規模宅地開発の性格から、すべての民間開発業者が不動産資本の運動の過程のすべてを担うとは限らないが、各々の開発業者の活動はこの運動の中に位置付けられなければ成立しない。したがって、不動産資本の運動から導き出されるモデル的な行動原理に基づいて、民間開発業者は活動するものと考えられる。このときの「民間開発業者の行動原理」としては、次のようなことが示される⁵⁾。

まず、素地購入過程においては、可能な限り安価な土地を大量に取得することが行動原理となる。ただし、この開発対象地の位置および面積などは以下に示す行動原理を左右することになる。そのため、開発対象地の選定は以下に示すすべての行動原理を考慮に入れたうえで決定されなければならない。

次に造成・開発過程では諸費用の節約が求められる。これは一般的な造成・開発費用それ自体の節約が考えられるが、さらには開発対象地をめぐる諸条件によっても左右される。例えば、地形的制約や既存の土地利用の状況などから生じる造成・開発費用の上昇はこの行動原理の充足を難しくする。また、ここでは諸施設の整備に関しても考慮されなければならない。大規模宅地開発は住宅・宅地の販売を最終目的とするが、そのためには教育施設や商業施設、交通体系などといった、そこに居住する人々の生活を成り立たせるための諸条件(以下、生活諸条件と略す)⁶⁾の整備が不可欠である。個々の開発業者が、自らの開発地で、自らの資金によって、それを整備するならば、一方においてはそこでの地価上昇を期待することができるものの、他方では自らの負担費用の増加がもたらされるとみられる。そして、この時、地価上昇の総量がこの投資の増加量を上まわるかどうかは保障されていない。これに対して、開発地の周辺に立地する既存の施設を利用する場合等には、開発業者の費用負担は増加しないが、開発対象地が限定され、素地価格がすでに高騰していることなどが考えられる。したがって、以上のような諸状況を勘案して、民間開発業者は可能な限り行動原理を充足させる基本計画、あるいは戦略を策定しなければならない。そして、この基本計画や戦略は次の販売過程における行動原理をも充足しなければならない。

最大利潤の実現を最終目的とするならば、販売過程ではその実現のためのあらゆる方策が取られる。例えば、独占価格を形成したり、地価上昇分を利潤と

千葉：宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開

して吸収するためには、地域の市場を独占的・寡占的な状態にしておくことが必要になる。ただし、この場合でも開発業者間の競争がなくなるわけではなく、非価格競争、特にこの場合には開発地の個性化競争が展開することになる。なお、開発地の個性化を実現するための手段としては、自らの費用負担による諸施設の整備や開発地内への諸施設の誘致、それに開発地周辺の諸施設の利用といった三つのパターンが考えられるが、いずれを用いるかは、生活諸条件の整備の場合と同様に、開発の戦略全体の中で決定されることになる。

以上が「民間開発業者の行動原理」の概要である。このことを踏まえたうえで、次においては宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開過程を具体的にみていこう。

III 宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開

1 宮崎都市圏の概要

研究対象となる宮崎都市圏は、宮崎平野の南部を占め、圏域の南と西に標高約400～500mの丘陵地がみられるほかは、大部分が一ツ瀬川、大淀川、清武川の流域の平地となっている。そのため、この圏域に分布する遺跡の存在を除けば、大規模宅地開発に対する制約的条件は相対的に小さいと思われる。また、この圏域は宮崎市を中心都市とする日常生活圏的都市システム⁷⁾を構成しているとみられ、他都市(圏)からの影響は小さいとみられる。なお、この圏域の主要な交通体系としては、JR日豊本線が南北に通っているほか、国道10号線、269号線、220号線が通過していて、圏域で最大の宮崎市街地は大淀川兩岸のこの国道沿いに発達している。

次に、この圏域の社会経済的条件の変化を、宮崎市の事業所および人口の変化を通して概観しておく。宮崎市の事業所数は1991年には17,649であるが、その約半数を卸売・小売業、飲食店が占めていて、これにサービス業を加えると全体の78.3%に達する。事業所の増加は高度経済成長期には、年平均5.5%の増加率をみせたが、1970年代後半には6.2%とその割合が上昇した。けれども1980年代にはそれは4.8%となっている。(図1参照)

宮崎市の人口は1955年の140,782人から幾度かの隣接村の合併を経て⁸⁾、1993年には291,036人となっている。ただし、その増加率は図2からも明らかかなように一様ではなく、1950年以降1980年までは年平均3.5%の増加率で推移したが、1980年代に入ると年平均0.8%となり、事業所と同様に、増加率低下がみられる。

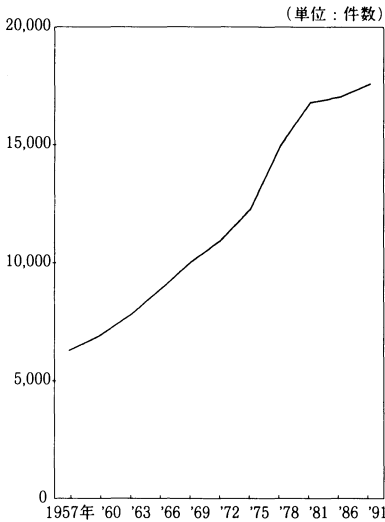


図1 宮崎市における民営事業所数

註) 宮崎市統計書より作成

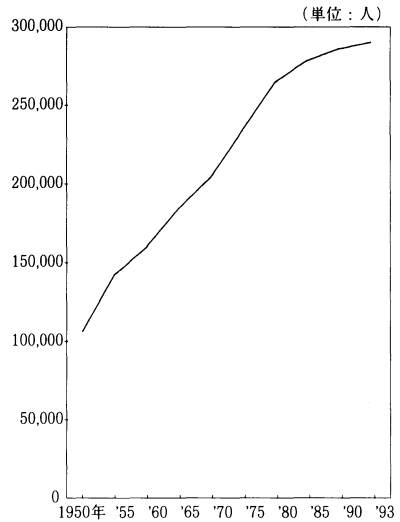


図2 宮崎市の人口推移

註) 宮崎市統計書より作成

表1 宮崎市の就業構造の変化

(単位: %)

年次	第一次産業	第二次産業	第三次産業
1955年	30.3	15.5	54.0
1960年	26.0	15.6	58.4
1965年	20.2	17.5	62.3
1970年	15.0	17.2	67.9
1975年	10.4	17.6	71.9
1980年	7.7	17.7	74.6
1985年	6.8	16.5	76.5
1990年	5.7	18.2	75.8

註) 宮崎市統計書より作成。

宮崎市の就業構造の変化に関しては、表1にみられるように、第二次産業が1955年の15.5%から1990年には18.2%へと小幅な割合の上昇を示しているのに対して、第一次産業は30.4%から5.7%へ、第三次産業は54.0%から75.8%へと大幅な変化をみせている。特に第三次産業の割合は、全国平均よりも一貫して15~20ポイント高く、宮崎市の特徴となっている。以上のことから宮崎市では高度経済成長期に第三次産業を中心にその就業者の急速な増加がみられたが、1980年代に入ってからそれはそれも停滞しつつあるとみることができる。

千葉：宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開

表2 宮崎都市圏における大規模宅地開発の概要

開発地 (開発主体)	開発開始 (年)	開発面積 (ha)	開発以前の土地利用 (%)			開発以後の土地利用 (%)		
			農地	山林・原野	その他	住宅地	道路・公園	その他
平和が丘 (県住宅供給公社)	1969	36.9	—	—	—	62.6	33.7	3.7
大塚台 (県住宅供給公社)	1969	122.1	—	—	—	43.8	50.8	5.4
小松台ハイランド (岡崎工業)	1980	46.6	—	—	—	57.5	28.4	14.1
生目台 (県住宅供給公社)	1981	173.0	7.7	28.4	63.9	37.9	48.0	14.1
第3池田台団地 (和宏不動産他2社)	1984	24.0	約20	約80	—	52.0	46.0	2.0
学園木花台 (地域振興整備公団)	1987	103.0	49.7	41.3	9.0	43.8	41.0	15.2
花山手 (組合・西洋環境開発)	1990	80.0	32.8	12.9	54.3	61.5	29.6	18.9

註) 各開発地の開発登録簿、パンフレット、聞き取り等から作成。なお、開発以前の土地利用に関して、平和が丘、大塚台、小松台ハイランドについては不明。また、学園木花台については宮崎学園都市の土地現況に相当する。

2 高度経済成長期の大規模宅地開発

戦後の宮崎都市圏での大規模宅地開発は全部で7件であるが、ここではこれを高度経済成長期の開発と1980年以降の開発とに分けて概観する。

高度経済成長期の大規模宅地開発は宮崎県住宅供給公社（以下、公社と略す）による平和が丘と大塚台に限られる。この時期の宮崎市の人口は比較的順調に増加していたが、その総数は23万人以下にすぎず、住宅・宅地の供給は主として土地区画整理事業や開発面積20ha未滿の宅地開発によって担われていた。このうち前者は宅地開発としてよりも、むしろ既成市街地の整理や再開発を主要な目的としている⁹⁾。また、後者には多数の例があり、その規模や特徴も多様である。その中でも開発面積が比較的大きいものとしては、宮崎建設開発株式会社による月見ヶ丘の開発があげられる。これは国道220号線沿いの市街地の南に隣接した地域を対象とし、1962年の第1期（約12ha）から1990年の第10期（約1.6ha）まで、合計で約80haの開発となっている。開発主体は1961年に土木・建設企業として設立されているが、その本来の業務を行う過程で、受注工事の“端境期”となる期間に、余剰となる機械等の有効利用を目的として宅地開発に着手した。つまり、月見ヶ丘は、その開発全体の総合計画を策定したうえで、開発を始められたわけではない。そのため、聞き取り調査によると、開

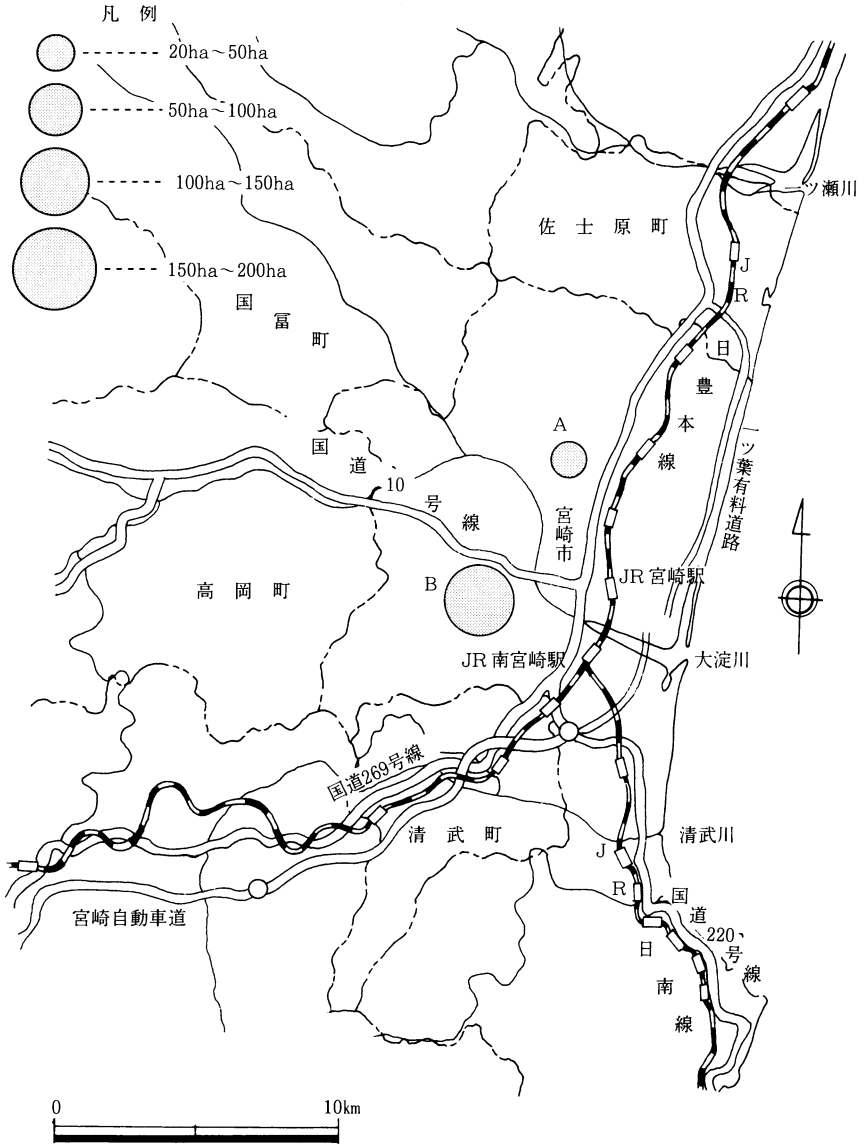


図3 1973年までの宮崎都市圏の大規模宅地開発

註) 図中のAは平和が丘を、Bは大塚台を示す。

千葉：宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開

発地内の土地利用は公共・公益用地が1割程度で、住宅地が6～7割となっている。また、住民は周辺地域に立地する生活諸条件を利用して生活していて、後に示すような今日的な意味での開発地の個性化についてはほとんどみられない。

市街地もしくはその周辺地域で、これに類似した宅地開発が、さまざまな開発面積で、多数みられたが、公社も1966年までは宮崎県住宅協会として市街地を中心に、同様の小規模の宅地開発を多く手掛けていた。しかしながら、人口が増加し、持ち家取得がブーム化してきたのに加えて、市街地での開発適地が減少してきた。そのため、協会を公社に改組したうえで、郊外での大規模宅地開発に着手した。1966年に開発が始められた平和が丘は市街地中心部から北へ5.5kmに位置し、1969年に開発され始めた大塚台は同じく北西へ4.5kmの位置を対象としている。詳しい資料が残っていないので開発以前の土地利用については不明であるが、いずれも既存の住宅地から離れた、主として丘陵地であった地域を対象とし、土地区画整理事業を開発手段としている。平和が丘は、県内で最初の大規模宅地開発であり、開発後の土地利用は宅地が全体の62.6%、公園・緑地が13.2%となっている。また、大塚台のそれは宅地が43.8%、公園・緑地が28.1%となっている。いずれの開発地においても、その開発規模や開発対象地の位置から、商店や教育施設などの生活諸条件のある程度の整備がみられるが、今日的意味での開発地の個性化を意図したと思われるものはみられない。

高度経済成長期、特にその後半には、宮崎都市圏においても住宅・宅地に対する多くの需要が存在していたとみられ、平和が丘、大塚台の販売に際しては10倍以上の競争率になっていたとのことである。こういったことから、地元民間開発業者による小規模な宅地開発もさらに活発化し、この地域での宅地供給量が増加したとみられる。けれども、1973年のオイルショックを境に需要が急速に減少したので、1970年代には平和が丘、大塚台以外に新たな大規模宅地開発は行われなかった。

3 1980年以降の大規模宅地開発

1973年以降、しばらくの間、宮崎都市圏での宅地開発をめぐる状況は、それまで開発されていたものの在庫調整的な時期にあったとみられ、新たな大規模宅地開発の展開は、1980年の小松台ハイランドをまたなければならなかった。これは、北九州市に本社を置く岡崎工業が、大塚台の北側の地域を対象にして行った開発であった。そこでの開発後の土地利用の比率は、宅地が全体の

57.5%、公園緑地が8.9%となっている。岡崎工業はここの直営で造成した後、すべての造成地をプレハブメーカーや地元の住宅建設会社に売却し、撤退している。その後、これらの造成地を購入した企業が各々住宅を建設し、販売したので、小松台ハイランドはあたかも小規模開発地の集まりのようになり、開発地全体としての統一性は必ずしも明確にはなっていない。また、生活諸条件も周辺地域のそれを利用している場合が多く、開発地の個性化とみなされるようなものはほとんどない。聞き取り調査によると、岡崎工業はその後倒産し株式会社山九に吸収・合併されたとのことなので、諸状況から推論すると、岡崎工業の経営状態が悪化しつつある中で、小松台ハイランドはその資産処分、資金回収を主要な目的とした開発ではなかったのかと思われる。

これに続いて1981年に、公社によって大塚台の南に隣接する地域に生目台の開発がおこなわれている。これは宅地開発としては今日に至るまで宮崎都市圏で最大のものであり、開発後の土地利用は宅地が37.9%、公園緑地が29.6%となっているほか、開発地内に3カ所の商業施設用地、小学校2校、中学校1校を配置している。また、新住宅地開発法の改正によって開発する住宅地の機能複合化が求められたこともあって、特定業務施設用地（全体の1.8%の面積）が整備され、現在、民間スポーツ施設、オフィス、研究施設が立地している。さらに、総合スポーツセンター（全体の1.9%の面積）や6診療所を集めた医者村なども整備されている。これらのことから、生目台は宮崎都市圏で最初に開発地の個性化を追求した大規模宅地開発であるとみなすことができる。けれども、公社による開発であるといえども、個性化の推進は開発費用の増加をもたらすと思われる。そのため、結果として、その宅地販売価格は宮崎都市圏の中では高めに設定されることになり、さらに1980年代の全国的な経済状況（いわゆる「バブル経済」）の中でさらにそれは高騰することになった。

1980年代に入って、宮崎市の人口増加率は低下してきているが、1984年には清武町で、第3池田台が地元の民間開発業者である和宏不動産、上原林業、トアの共同事業として開発されている。これら3社による開発は、かつて土地・建物の取引を主要な業務としていた和宏不動産が、1960年代末期に開発を計画し、用地を買収したことに始まる。用地を取得したものの、その後造成などのための資金上の行き詰まりが生じたので、和宏不動産はその一部を他の2社に転売し、共同事業として1974年に第1池田台（5.6ha）を開発した。これ以降も、第2池田台（1979年、10.6ha）、第3池田台、ニュー池田台（1991年、12ha）と共同事業を続けているが、業務のほとんどすべてを和宏不動産が担

当している¹⁰⁾。さて、第3池田台の開発後の土地利用は、宅地が全体の52.0%を占め、近隣公園が4カ所（面積は不明）設置されているが、開発地内での生活諸条件の整備は必ずしも充分とはいえず、開発地の個性化を目的とするような施設はみられない。その結果、開発費用が押さえられ、当時、高騰しつつあった生目台の宅地販売価格よりも低い販売価格を設定することが可能となった。つまり、販売戦略として生目台とは別の購入希望者層を対象とすることとなったといえるのであろう。とはいえ、この開発対象地は、開発以前には約80%が山林で、周囲に農地が広がっていて、必ずしも周辺地域の既存の生活諸条件をそのまま活用できるような状況にはなかった。そのため、開発主体と清武町が共同して道路の拡幅や学校建設などを進めている。

これに続いて1987年に開発されたのが学園木花台である。これは、市街地の南約10kmの宮崎市と清武町にまたがる約300haの地域を対象に計画された「宮崎学園都市」構想の一部として開発されたものである。「宮崎学園都市」構想は、宮崎市内に分散立地していた宮崎大学が、1972年に、この地区を移転統合の候補地として決定し、県に用地取得の協力要請を行ったことに始まる。その後、諸事情から移転統合を一時中断したうえで、県は、1975年に宮崎都市圏の将来構想をまとめ、1974年以来地方都市開発整備事業としてニュータウン開発をおこなっていた地域振興整備公団¹¹⁾（以下、公団と略す）と共同で調査を開始し、その後の検討をへて、1978年に基本方針を決定した。そこで示されている事業の主要目的は、その後一部修正されたが、最終的には、①宮崎大学の整備拡充と教育研究機能の拡充、②宮崎大学と宮崎医科大学に密接なかかわりをもつ関連諸施設を両大学の間地域に配置、③大学の構成員および都市圏の需要に対応する住宅地の供給・整備、④宮崎都市圏の機能再編のための都市拠点としての整備、⑤就業機会の創出による雇用の拡大、となっている¹²⁾。この構想は公団を開発主体として1979年に開発に着手されている。

さて、「宮崎学園都市」全体の開発後の土地利用は、宮崎大学が28.0%、学園関連用地が28.7%、学園木花台に相当する住宅用地が18.6%、公共・公益施設用地が16.0%、公園緑地等が8.7%となっている。このうち学園関連用地は福祉施設用地（約13ha）とハイテクパーク（約35ha）、リサーチパーク（約9ha）となっていて、福祉施設用地には県立の養護学校など4施設が配置されている。また、ハイテクパークとリサーチパークは、当初はそれぞれ農業高校用地、住宅用地として計画されていたが、宮崎 SUN テクノポリス構想策定の中で変更され、現在、前者には医薬関連の民間企業が3社立地し、後者には県の施設が



図4 1980年～1990年の宮崎都市圏の大規模宅地開発

註) 図中のCは小松台ハイランドを、Dは生目台を、Eは第3池田台を、Fは学園木花台を、Gは花山手を示す。その他の図中の記号および凡例は図3と同じ。

4 施設、民間企業が5社立地している。以上のような宮崎学園都市を、公団が全国で開発したニュータウン整備事業と比較してみると、各々の開発目的に相違があるにもかかわらず、開発面積、住宅地の割合、開発地の個性化の方法において標準的なものとして位置付けることができるであろう¹³⁾。このような全体計画の一部となる学園木花台の開発後の土地利用は、住宅地が43.8%、公園緑地が17.9%となっている。商業施設などは学園都市の中心部に位置するタウンセンターに配置されているし、小中学校がそれぞれ1校ずつ設置されているが、上述のような全体計画の一部であるので、学園木花台の開発地内には特に個性化とみなされるような施設の整備はみられない。なお、聞き取り調査によると、宅地販売を始めた1980年代中旬は、申し込み者の3分の2が首都圏を中心とした県外居住者であったが、現在の開発地での居住者は6割が県内出身者、4割が定年後のUターン組などを含む県外出身者となっている。

また、「宮崎学園都市」構想においては、学園都市の開発対象地域の周辺に、宅地や商店が急速に整備されつつあるために都市型の基盤整備を進める周辺整備地区が設定されていて、そこでは土地区画整理事業がおこなわれている。その一つは、学園都市の西側の34.6haを対象に、1979年から清武町を主体として開発された岡土地区画整理事業である。この地域の開発以前の土地利用は、田畑を中心（全体の39.2%）としていたが、学園都市計画の決定および宮崎医科大学の開設（1974年）に伴ってアパートなどが乱立し始めたので、道路を整備し、全面的な宅地化をはかるために、この事業に着手した。開発後の土地利用は、宅地が全体の49.0%、公園緑地が9.9%、道路が20.2%となっている。対象地域内に町文化センターが整備されているほか、保留地は町が購入希望者を公募し、販売している。また、学園都市の南側に隣接する40.2haを対象に、1987年から宮崎市を主体として開発したのが車坂・山下土地区画整理事業である。この地域の開発以前の土地利用は田畑が55.4%、宅地が11.1%、山林原野が8.4%であったが、開発後は宅地が75.1%、公園緑地が3.1%、道路が21.8%となっている。保留地については、岡土地区画整理事業の場合と同様に、宮崎市が購入希望者を公募し、販売している。いずれの事業においても売却宅地の総面積は5ha以下である¹⁴⁾。

1980年代半ば以降は、以上みてきたような活発な大規模宅地開発がみられ、多くの住宅・宅地の供給がなされてきたが、他方では、宮崎市での人口増加率の低下に加えて、いわゆるバブル経済が崩壊したため、それに対する需要は縮小してきたとみられる。そのため住宅・宅地の販売をめぐる競争は、それ以前

と比べて厳しくなりつつあったと思われる。このような状況下で、生目台の東に位置する約80haの地域を対象として1990年に開発されたのが花山手である。この対象地の周辺は、大塚台、生目台の開発以後、多くの小規模な宅地開発が進められていた。開発以前のこの対象地は、宅地が約1%で、大部分が田畑(32.8%)と山林原野(12.9%)となっていたが、農地は必ずしも優良なものではなく、また各農家での後継者問題も深刻化していた。そのため周辺地域の宅地化が進展していたこともあって、この地域の地権者の間で区画整理事業の話が持ち上がった。これまで宮崎市では、図書館やホールなどの公共諸施設のほとんどすべてが、大淀川の北側に集中し、大淀川の南では不足していたので、地権者はこれらの施設の整備を含めた区画整理事業の交渉を宮崎市との間で始めた。その結果、当初予定していた開発予定面積約20haを約80haに拡大したうえで、計画の合意がえられたので、1986年に組合員241人で大坪土地区画整理組合を設立した。しかし、その後、開発にあたって資金繰りに行き詰まったため、造成業者を通じて西洋環境開発に事業参加の打診をした。西洋環境開発はこの事業計画を検討したうえで、開発地中央部への保留地の集中や開発地内を周回する歩行者専用の緑道の建設などの基本計画の一部変更を条件に、1990年に事業代行者として参加した。開発後の土地利用は宅地が全体の61.5%を占め、公園緑地は3.1%となっている。また、商業施設用地はみられるが、教育施設用地などはみられない。個性化としては開発地内の南で、宮崎市による「ふれあいの森」建設があるほか、西洋環境開発が全国でおこなった他の開発地でみられるのと同様のインターロッキングブロック舗装などもみられる。「ふれあいの森」は第2次宮崎市総合計画に基づく宮崎市福祉文化公園構想として計画された宮崎市市制70周年事業である¹⁵⁾。これは約5.2haの用地に市立図書館、市立文化ホール、市立総合福祉センターが建設され、これらを円形コリドールで結ぶ計画となっている。

以上が戦後宮崎都市圏での大規模宅地開発の展開の概要である。次章ではこの展開過程でみられた各々の開発の特徴について、IIで示した「民間開発業者の行動原理」を踏まえて整理し、検討する。

IV 大規模宅地開発の特徴の検討

宮崎都市圏での大規模宅地開発の展開においては、仙台都市圏でみられたような大規模宅地開発をめぐる諸特徴の展開、すなわちIでも示したような、中

心となる開発主体の地元民間開発業者から中央民間開発業者、そしてさらに土地地区画整理組合へという推移、開発地の個性化の進展とそれに伴う開発対象地選定の制約といった諸変化は必ずしも明確にはみられない。これは仙台都市圏と比べて、宮崎都市圏は、大規模宅地開発の件数が少ないので、個々の開発をめぐる特殊、個別の状況が地域全体の特徴を大きく左右していることによるとみられる。けれども、それにもかかわらず、宮崎都市圏での大規模宅地開発の主体、個性化、開発位置の展開については「民間開発業者の行動原理」に基づく説明が可能であると思われる。以下、その諸特徴を検討していこう。

まず、開発主体については7件中4件が公社、公団といった公的主体であり、民間開発業者は2件、組合が1件で、公的主体が過半数を占めている。また年代的には小松台ハイランドを除けば、1984年以前の大規模宅地開発のすべてが公的主体によるものであり、中央民間開発業者の参入は1990年までまたなければならぬ。開発主体のこのような特徴は、住宅・宅地に対する地域での需要状況と開発主体の性格から説明することが可能であると思われる。

高度経済成長期の宮崎市の人口増加は比較的順調に推移していたが、その増加総数は年平均5,000人以下である。このことから、地域における絶対的な需要量は相対的に小さかったと考えられる。そのため、まず中央民間開発業者は全国の中でより需要量の大きな地域を、具体的には「先発デベロッパー」は東京、大阪などの大都市圏を、「後発デベロッパー」は福岡、札幌、仙台などの地方大都市圏を、それぞれ主要な活動対象地域として選択していた¹⁶⁾ので、宮崎都市圏はその活動の対象地域とならなかった。また、このような需要状況に加えて、大規模宅地開発をおこなうためには事前に莫大な量の資金の確保が必要となる。そのため、このことが参入障壁となって、主として中小規模の開発業者であるとみられる地元民間開発業者による大規模宅地開発が困難になっていたとみられる。以上のようなことから、高度経済成長期の初期には宮崎都市圏では小規模な宅地開発が中心となっていたとみられる。

けれども、このような開発は、その小規模性ゆえに自らの開発地の居住者に対する生活諸条件を自らの開発地内に整備することができない。つまり、既存の生活諸条件を自らの開発地のための生活諸条件として利用するためには、既存の住宅地や市街地の周辺にその開発対象地が限定されることになる。そのため、限られた地域内ではそのような対象地域は次第に減少し、取得が困難になってくる。このことは宮崎県住宅協会の活動において最も顕著にみられた。宮崎県住宅協会は、限られた活動対象地域内での住宅供給を主要な業務としていて、

さらに自らの存続のためには住宅・宅地を供給し続けなければならない。しかしながら、上述のような理由から開発のための用地取得が困難化しつつあったので、これを打開するために、郊外での大規模宅地開発を企画し、公社に改組して資金確保のための条件を整備したものとみることができる。

公社もその存続のためには、限られた活動対象地域内で宅地を開発し続けることが条件となる。そのため、宮崎都市圏では、公社設立以降は、公社によって一定量の住宅・宅地が供給され続けることになる。したがって、この供給量を踏まえたうえで、さらにそれを上回る需要が存続する、あるいは存在すると見込まれる場合に、はじめて民間開発業者等の参入の可能性が生じてくる。そして、生目台の価格の高騰によって、その対象とはならない購入者層が増加したとみられることや、宮崎市の人口増加率は低下したもののいわゆるバブル景気によって土地取引が全国的に活発化し、宮崎都市圏以外に居住している人々などからの需要が増加したことなどがそれに相当すると思われる。したがって、宮崎都市圏の大規模宅地開発の開発の主体は、以上みてきたような地域における需給関係から、公的主体、特に公社を軸に展開してきたものと考えられる。

次に開発地の個性化およびその位置についてみていこう。そのために、まず各々の開発地内での生活諸条件の整備状況と個性化の状況について整理すると、ある程度以上の生活諸条件が開発地内に整備されているのは平和が丘、大塚台、生目台、学園木花台であろう。これらは、平和が丘を除けば、すべてが開発面積100haをこえる公的主体による開発である。これに対して、生活諸条件の多くを開発地の外に立地しているものに依存しているのは、小松台ハイランド、第3池田台、花山手であり、いずれも開発面積が100ha未滿の民間開発業者による開発か、民間開発業者が関与している開発である。また、個性化の推進がみられるのは生目台、学園木花台、花山手で、すべて1981年以降の開発である。そして、その手段となっているのは総合スポーツセンターや大学、図書館、それにリサーチパークやハイテクパークなどといった諸施設の誘致である。

さて、先にも述べたように、高度経済成長期の宮崎都市圏での住宅・宅地に対する需要は必ずしも大きくなかったと思われる。これに対して、供給としては多くの小規模な開発がなされていたが、大規模宅地開発は公社によるもののみで、供給量全体の多くはこれによって占められていたとみられる。そのため、大規模宅地開発にとっては販売上の競争は必ずしも厳しくなかったと思われる。また、この時期の開発はいずれも郊外の丘陵地を中心とする地域を対象地としていて、周辺地域の生活諸条件を利用できる状況にはなかった。そのため開発

にあたっては、宅地開発指導要綱などによる強制が存在していないとしても、生活諸条件を整備しなければ宅地開発として成立しなくなる。このことは、一方においては規模の経済の実現によって開発費用を抑制することも考えられるが、小規模の宅地開発と比べて単位あたりの開発費用（素地価格は除く）を増加させることになるともみられる。したがって、開発主体としてはさらなる費用負担の増加を回避するために、さらなる投資となる開発地の個性化を抑制することになるとみられるが、これは上述のような競争状態を前提としてはじめて可能になってくる。

これに対して、開発地の個性化が推し進められた生目台開発以降は、大規模宅地開発の件数が増加している。これは先にも述べたように、宮崎都市圏での住宅・宅地に対する需要の増加あるいはその見込みに基づいて多くの開発主体が参入してきた結果であるということができよう。とはいえ、たとえ需要の増加が見込まれるとしても、そのことによって開発された住宅・宅地すべての販売が保障されているわけではない。そのため、大規模宅地開発間での販売をめぐる競争が、それ以前と比べて激化し、開発地の個性化競争が促されたものとみることができる。

大規模宅地開発の開発地の個性化の方法としては、IIでも示したように、開発主体の自己負担による諸施設の整備、何らかの施設の開発地内への誘致、開発地周辺の施設の利用が考えられるが、宮崎都市圏で顕著なのは、諸施設の誘致である。この方法は、自己負担によるよりも相対的に費用を低く抑えることができ、また周辺諸施設を利用する場合に比べて開発対象地の位置に対する制約が小さいとみられる。とはいえ、開発地内への諸施設の誘致が成功するか否かは不確実であるし、誘致のための類似した施設、用地が多数建設されるならば、誘致競争が始まり、さらに誘致成功の不確実性は高まることになる。この点、宮崎都市圏では販売をめぐる競争が激しくなったといっても、その競争相手の数は限られているので、相互に競合関係にならない、異なった諸施設を誘致の対象として計画し、個性化を推進させている。

しかしながら、この方法による個性化であったとしても、そのための条件整備は開発費用の絶対的増加をもたらすと思われる。そのため、花山手においては開発地の個性化を直接には推進しない生活諸条件の開発地内での整備を抑制し、費用全体の増加を抑制しようという戦略がとられたものと思われる。なお、小松台ハイランドと第3池田台はいずれも、開発地の個性化も開発地内での生活諸条件の整備も抑制し、費用全体を節約することによって相対的に低い価格

を設定し、前者は早期の完売を実現させ、後者は他に対する価格競争を試みたものと思われる。民間開発業者は以上のような戦略を既存の住宅地の周辺で展開しているのに対して、公的主体による生目台および学園木花台は、その開発対象地の位置と開発規模から同様の戦略の採用を制約される。

以上が宮崎都市圏での大規模宅地開発の特徴の検討である。すでに述べたように、宮崎都市圏では、仙台都市圏と比べて、大規模宅地開発の件数が少ないため、個々の開発の特殊事情が地域の開発全体の動向をより大きく左右している。にもかかわらず、その特徴の多くは「民間開発業者の行動原理」から説明することができる。すなわち、宮崎都市圏での住宅・宅地に対する需要量が相対的に小さいことから、開発全体の中で公社の果たす役割が大きくなる。また、このことは大規模宅地開発をめぐる競争関係を弱い状態にとどめるので、個々の大規模宅地開発に対する個性化の圧力は小さいままにとどまる。けれども、1980年代に入ると宮崎都市圏でも仙台都市圏でみられたのと同様に開発地の個性が始まる。とはいえ、その個性化推進の圧力は仙台都市圏に比べると弱いので、個性化の方法として諸施設の誘致が多くおこなわれる。また、民間開発業者は開発のための費用の圧縮をはかるために既存の住宅地の周辺地域を対象として開発を進めているのに対して、公的主体は市街地から離れた地域を対象としている。このように宮崎都市圏での大規模宅地開発は、仙台都市圏でみられたような特徴の展開を示してはいないが、その特徴を「民間開発業者の行動原理」からとらえることができると思われる。

V むすび

本研究では、地形的制約や他都市（圏）からの影響が比較的少なく、また住宅・宅地に対する需要量も相対的に小さいとみられる宮崎都市圏を対象とし、そこでの大規模宅地開発の展開とその特徴を、「民間開発業者の行動原理」に基づきながら検討してきた。その結果を、地形や他都市（圏）の影響については類似した状況にありながら、住宅・宅地に対する需要量は相当存在するとみられる仙台都市圏と比較しながら整理すると、次のようになる。

まず、両者の共通性として最も顕著なことは、開発地の個性化はいずれの地域においても1980年前後から始まっているということであろう。これに対して、相違性としては、宮崎都市圏では、仙台都市圏よりも、公社が大規模宅地開発全体の展開の中で果たす役割が大きいことや、開発地の個性化の方法として諸

千葉：宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開

施設の誘致によるものしかみられないことなどを指摘することができる。

しかし、これらの相違性も地域での大規模宅地開発をめぐる競争状態を考慮に入れるならば、IVで示したように「民間開発業者の行動原理」に基づいて理解することができると思われる。したがって、開発件数が少ないために個々の特殊事情が全体の動向に大きく反映しはするものの、宮崎都市圏においても大規模宅地開発の特徴は、基本的には「民間開発業者の行動原理」として示されているものによって規定されているとみることができる。

【註】

- 1) 本研究においては開発面積20ha以上のものを大規模宅地開発とする。
- 2) 千葉昭彦 「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—仙台都市圏における事例—」 季刊地理学 第46巻第1号 1994年
- 3) 宮崎都市圏もしくはその周辺市町村に本社を置き、宮崎都市圏ならびにその周辺地域での宅地開発を主要な事業としている民間宅地開発業者をさす。
- 4) 宮崎都市圏もしくはその周辺市町村以外に本社を置き、かつ宮崎都市圏ならびにその周辺地域以外でも宅地開発をおこなっている民間宅地開発業者をさす。
- 5) 前掲2) 論文
- 6) 宮本憲一氏が社会的共同消費手段として規定（『社会資本論〔改訂版〕』、有斐閣、1979年、29～40ページ）するものとはほぼ同義のものを意味する。そして、その性格が労働力再生産のための条件となる部分をこえる部分が、後述の開発地の個性化のための手段と見ることができる。
ただし、労働力再生産の条件は、社会状況や居住者の所得水準、居住者の生活スタイル、開発地の位置等々によって変わるので、この両者の境界は現実には不明確になる。例えば、開発地内での商店街の整備をみても、それが生活諸手段（社会的共同消費手段）なのか、開発地の個性化の手段なのかの判断は困難な場合が多い。したがって、両者の機能や区分（境界）についてはさらなる検討が必要になるが、本研究では上記のような概念でそれぞれの用語を用い、考察を、別途進めることとする。
- 7) 田辺健一 「Daily Urban System（日常的都市システム）」（田辺健一編「日本の都市システム」 古今書院 1982年 190～220ページ。
- 8) 戦後の宮崎市の合併は以下のようになっている。
1951年 瓜生村・倉岡村・木花村・青島村
1957年 住吉村
1963年 生目村

- 9) 宮崎都市圏における戦後1973年までの土地区画整理事業は、以下のようになっている。

表3 戦後1973年までの宮崎都市圏での主要土地区画整理事業

事業名称	事業開始年	事業主体	事業面積	主要目的
戦災復興土地区画整理事業	1947年	宮崎県	129.2ha	戦災復興事業
北部土地区画整理事業	1952年	宮崎市	352.2ha	既成市街地整理・整備
牟田町土地区画整理事業	1957年	宮崎市	21.5ha	既成市街地整理・整備
青島土地区画整備事業	1960年	組合	24.8ha	既成市街地整理・整備
南部土地区画整備事業	1964年	宮崎市	73.4ha	既成市街地整理・整備
池内土地区画整備事業	1968年	公社	36.7ha	宅地開発(平和が丘)
大塚台土地区画整備事業	1971年	公社	122.9ha	宅地開発(大塚台)

- 10) なお、和宏不動産、上原林業、トーアの共同事業のほかに、地元民間開発業者として活発な宅地開発を行っている企業として陸屋商事をあげることができる。この主要な宅地開発としては、大塚台の南東地域での宝塚ニュータウン(1974年, 17ha)、清武町での飛鳥(1981年, 7.6ha)、それに旭ヶ丘(8.8ha)がみられる。
- 11) 公団は1961年に公布された産炭地域振興臨時措置法に基づいて、翌年産炭地域振興事業団として設立されている。その後、1972年に工業再配置・産炭地振興公団に改組され、1974年から地域振興整備公団となっている。
 主要な業務としては、1974年から着手した地方都市開発整備事業(ニュータウン事業)のほか、産炭地域工業団地(北海道など全国17カ所)、中核工業団地(仙台など全国26カ所)、ソフト&リサーチパーク(山梨など全国17カ所)をおこなっている。
- 12) 宮崎県土木部高速道・総合文化都市局編 「宮崎学園都市のあゆみ」 宮崎県 1993年 6ページ。
- 13) 地方都市開発整備事業は、各々の自治体の要請に基づいておこなわれているので、ここの基本計画は公団と自治体の両者の協議によって策定されている。なお、全国14カ所でおこなわれている地方都市開発整備事業の概要は次頁表4に示すとうりである。
- 14) 開発総面積は20haをこえているものの、このような販売を目的とする宅地の面積から両土地区画整理事業を大規模宅地開発には含めない。
 なお、宮崎都市圏の1974年以降1990年までの土地区画整理事業は次頁表5のようになっている。
- 15) 宮崎市 「(仮称) 宮崎市福祉文化公園構想策定調査(ふれあいの森)」 1991年 10ページ。
- 16) 松原宏 「不動産資本と都市開発」 ミネルヴァ書房 1988年 159～193ページ。

千葉：宮崎都市圏における大規模宅地開発の展開

表4 地域振興整備公団の地方都市開発整備事業（ニュータウン事業）の概要

事業名称	開発開始年	対象県	開発面積(ha)	住宅地面積(ha)	主要事業内容
長岡ニュータウン	1975	新潟	440	60	長岡技術大学 国営越後丘陵公園 新産業センター
賀茂学園都市	1975	広島	170	60	近畿大学
いわきニュータウン	1975	福島	530	180	いわき明星大学 県立いわき公園 業務用地
新宇多津都市	1978	香川	190	30	商業・業務用地 準工業用地 流通用地
宮崎学園都市	1979	宮崎	300	50	宮崎大学 福祉施設 ハイテクパーク リサーチパーク
吉備高原都市	1980	岡山	430	30	自然・教育・レクリエーション地 区 産業地区 研究産業施設
八戸新都市	1982	青森	330	140	流通用地
鳥取新都市	1983	鳥取	300	60	鳥取大学 技術開発センター 工業用地 業務用地
秋田新都市	1983	秋田	380	100	工業用地 流通用地 総合公園 ゴルフ場
上野新都市	1988	三重	300	50	産業用地 スポーツパーク レーザーパーク
那覇新都心	1989	沖縄	210	100	商業用地 行政・文化施設用地
鳥栖北部丘陵新都市	1990	佐賀	250	60	工業・流通用地 テクノセンター
宇部新都市	1990	山口	150	30	テクノセンター セミナーセンター
盛岡南新都市	1991	岩手	320	140	流通用地 テクノパーク 商業用地 行政施設用地

表5 1973年～1990年までの宮崎都市圏での主要土地区画整理事業

事業名称	事業開始年	事業主体	事業面積	主要目的
南部第二土地区画整理事業	1976年	宮崎市	69.4ha	既成市街地整理・整備
岡土地区画整理事業	1979年	清武町	34.6ha	既成市街地整理および宅地開発
大坪土地区画整理事業	1986年	組合	80.4ha	宅地開発（花山手）
学園都市土地区画整理事業	1987年	公団	89.0ha	宅地開発（宮崎学園都市の一部）
東部土地区画整理事業	1988年	宮崎市	42.8ha	市街地再開発
車坂・山下土地区画整理事業	1988年	宮崎市	40.2ha	既成市街地整理および宅地開発
青島シーガル土地区画整理事業	1990年	宮崎市	22.1ha	リゾート開発地整備