

住宅地内の施設発生を誘導したニュータウンにおける施設の発生実態に関する研究 ーウディタウンと西神南ニュータウンを中心としてー

A Study on Distribution of Facilities in New Towns Promoted the Occurrence of Residential Areas Facilities

- In Case of WOODY TOWN and SEISHIN MINAMI NEW TOWN -

○増田湧志*1, 伊丹康二*2, 横田隆司*3, 飯田匡*4

MASUDA Wakushi, ITAMI Koji, YOKOTA Takashi, IIDA Tadasu

Evaluation of this planning method, requiring many approaches from various perspectives, such as institutional issues, relationship with street planning, and landscape composition of cityscape, etc. Among them, it is very important to do evaluation to show the effect of the planning method by verified the actual location of the regional facilities within the residential area, which is the main purposes of this planning method. Therefore, in this research, the regional facilities in Newtown will be introduced. This research aimed to clarify the following two points for HOKUSETSU SANDA WOODY TOWN which has "induced" regional facilities by exploring the effect of the law, "induced/attracted" SEISHIN MINAMI NT, and "attracted" GAKUENNTOSHI:

1. Difference of facility incidence rate according to the introduction method of regional facilities
2. Long-term change in facility incidence rate

キーワード: ニュータウン, 地域施設, 分布, 自然発生, 地区計画

Keywords: New Town, Regional facility, Distribution, Spontaneous occurrence, District planning

1. 研究の目的と背景

日本における大規模ニュータウンの多くは、戦後の住宅不足を解消する目的で建設された。このようなニュータウンの住宅地は専用住宅のみの住宅地となり、閑静で落ち着いた街を形成している一方、活気に欠け、住民の高齢化とともに買い物など日常生活が不便な街になるなど様々な問題が存在する。このような流れを受け、1980年代から、ニュータウン建設時に住宅地内に地域施設を誘致するニュータウンや、地区計画により新住宅市街地開発法の規制を緩和することによって住宅と地域施設の混在を図るニュータウンが現れた。

この計画手法に対する評価には、制度上の問題、街路計画との関係、街並みの景観構成など多様な視点からのアプローチが必要になる。その中で、この計画手法の主たる目的である住宅用地内における地域施設の立地実態を把握することが重要であると考えられる。

そこで本研究では、従来の地区センター用地や近隣センター用地や公益的施設用地などの施設用地にだけでな

く、住宅用地内にも店舗等の地域施設を「誘導」したニュータウンを中心に、ニュータウンの地域施設の導入手法の効果を探るため、以下の2点を明らかにすることを目的とする。

①地域施設の導入手法別の施設発生の実況

②施設発生率の2000年からの経年変化

筆者らは文献1・2において街開きから7年が経過した西神南NTにおける街角施設（街角施設とは、ニュータウンのマスタープランにおいて住宅系用地とされた地域に立地する、専用住宅以外の地域施設を指す）の立地実態から地域施設の導入手法の効果を示した。なお、西神南NTは、2000年以降に新たに北町が開発された。

2. 調査対象ニュータウンと調査方法

2-1. 用語の定義

施設の導入手法は以下の3種類がある。^{文1・2・3・4}

<誘致> 計画的に街角施設を供給する手法であり、街角施設は集合住宅の低層部や戸建て住宅地の特定の区画に立地する。開発者が計画的に地域施設を配置する手法。

*1 大阪大学大学院工学研究科, 大学院生(工学)

*2 大阪大学大学院工学研究科, 助教, 博士(工学)

*3 大阪大学大学院工学研究科, 教授, 博士(工学)

*4 大阪大学大学院工学研究科, 講師, 博士(工学)

Graduate Student, Osaka Univ., M. Eng.

Assistant Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

Lecturer, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

＜誘導＞ 新住宅市街地開発法で規定されている街角施設に対する規制を地区計画により、緩和する手法である。ある地区に街角施設発生の可能性を残し、立地は土地所有者の意志に委ねるといふ、計画的な側面と自然発生的な側面を持つ手法。

＜自然発生＞ 誘致と誘導以外の地区において街角施設の立地を土地所有者の意志に委ねる手法。

＜施設発生率＞ 当該地区の戸建て住宅戸数に対する当該地区の施設数の割合をいう。本研究では、住宅100戸あたりの施設数の割合とする。

施設発生率＝当該地区の施設数/当該地区の戸建て住宅戸数×100・・・(式1)

＜施設原単位＞ 当該地区の単位人口に対する当該地区の施設数の割合をいう。本研究では、人口1,000人あたりの施設数の割合とする。

施設原単位＝当該地区の施設数/当該地区の人口×1000・・・(式2)

2-2. 調査対象ニュータウン

導入手法で「誘導」を用いたニュータウンで、現在の街角施設の施設発生の実態をみるため、地域施設を「誘導」した「北摂三田ウッディタウン(以下、ウッディタウン)」、「誘導・誘致」した「西神住宅第二団地(以下、西神南NT)」を対象とする。その比較として、誘導は行わず誘致を行った「神戸研究学園都市(以下、学園都市)」も研究対象とする。いずれも、ほぼ同時期にまち開きし、兵庫県内の新住宅市街地開発事業として開発されたニュータウンである(2000年から計画手法の内容・場所は変化していない)。調査対象ニュータウンの面積や人口などの概要を表1に示す。^{文5・6・7}

2-3. 調査方法

調査方法として、各ニュータウンの住宅用地における施設をiタウンページおよびゼンリン住宅地図を利用して抽出し、その集計と分析を以下のような手順で行う。また、地図上に施設をプロットすることで、その分布特性を明らかにする。

1) iタウンページを利用し、各ニュータウン内のすべての登録施設を検索し、抽出する。そのデータには施設名称、業種、電話番号、住所が含まれる。

また、地域住民の日常生活と地域施設の関係性から地域施設を、以下の2つに分類。

「TYPE1」：地域住民の日常生活に密接な関係を持つ施設

「TYPE2」：事務所的な性格が強く、地域住民の日常生活には直接供しない施設

表1. 調査対象ニュータウンの概要

| 名称 | ウッディタウン | 西神南NT | 学園都市 |
|-----------|------------------------|---------------|---------------|
| 所在地 | 三田市 | 神戸市西区 | 神戸市西区 |
| 地名 | げやき台、すずかけ台、あかしや台、ゆりのき台 | 井吹台東町、西町、北町 | 学園東町、西町 |
| 面積 | 約587ha | 約415ha | 303ha |
| 事業手法 | 新住宅市街地開発事業 | 新住宅市街地開発事業 | 新住宅市街地開発事業 |
| 事業期間 | 1973年度～2007年度 | 1980年度～2001年度 | 1980年度～2010年度 |
| 計画人口 | 48,000人 | 35,000人 | 20,000人 |
| 計画戸数 | 13,000戸 | 約9,700 | 約5,500 |
| まち開き年 | 1987年 | 1983年 | 1985年 |
| 導入手法 | 誘導、自然発生 | 誘致、誘導、自然発生 | 誘致、自然発生 |
| 人口(平成27年) | 32742人 | 30071人 | 17965人 |
| 諸データの出典 | 文献5 | 文献6 | 文献7 |

2) データの住所をもとに、その施設の立地を特定する。

3) 住宅用地内の施設を選び、その住所をもとに、施設の位置を地図上にプロットする。^{注1)}

4) ゼンリン住宅地図を利用し、住宅地に表示される名称をもとに施設を抽出し、地図上にプロットする。

各ニュータウンで、ゼンリンの住宅地図(ウッディタウンは2015年、西神南NTと学園都市は2016年)とiタウンページをもとに、施設の抽出を行った。^{文8}

3. 3NTにおける街角施設の発生実態

3-1. 街角施設の分布

ここでは、導入手法が異なり、まち開きから20年以上が経過し、まちとして成熟してきた3NTで、街角施設の分布を示し、街角施設の立地実態を明らかにする。3NTの土地利用計画及び街角施設の分布を図1～図6に示す。

図1・2から、ウッディタウンは、地区センターに道路を挟んで面するげやき台4丁目の誘導対象地区、あかしあ台1丁目の近隣センター付近の誘導対象地区、すずかけ台1丁目付近の誘導対象地区で街角施設が多く立地している。その施設はType2よりType1の施設が多い。

図3・4から、西神南NTは、都市計画道路井吹中央線沿いに街角施設が多く立地している。特に、西町の誘導対象地区でType1の施設が多く立地している。

図1～図6から、自然発生による施設は、3NTでType1とType2の施設が発生している。特に、学園都市では他の2NTと比較するとType1よりType2の施設が多く発生している。

このことから、地区センターや近隣センターや幹線道路沿いの近い場所に、地域住民の日常生活に密接な関係を持つ施設が発生していることがわかった。

3-2. 立地別による施設発生率

ここでは、導入手法の異なる3NTで戸建て住宅地と集合住宅地における施設発生率の実態を明らかにする。街角施設の業種別施設数を表2～表4に示す。

表2～表4から、立地別の施設発生率は、3NTとも集合住宅地より戸建て住宅地で高くなっている。ウッディ

タウンと西神南NTは、Type1 の施設発生率が集合住宅地より戸建て住宅地で高くなっており、学園都市は、その反対の傾向を示している。誘導が施設の種類の影響を及ぼしたと思われる。

3-3. 導入手法別にみる施設発生の実態

3-3-1. 誘致による街角施設

ここでは、西神南NTと学園都市で、計画当初に誘致された施設の2016年現在における業種別施設数の実態を明らかにする。2NTで計画当初と現在の、誘致された業種別施設数を表3・4に示す。

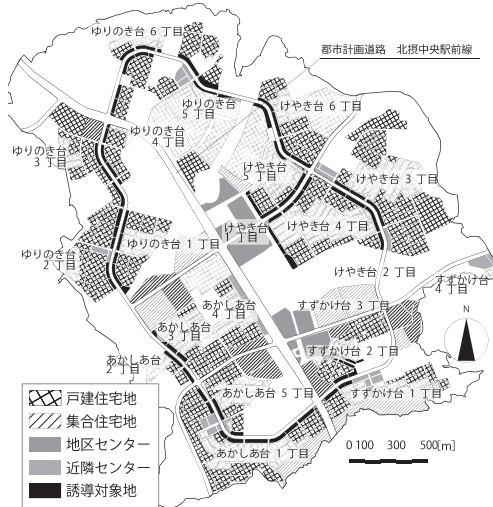


図1. ウッドタウンの土地利用計画

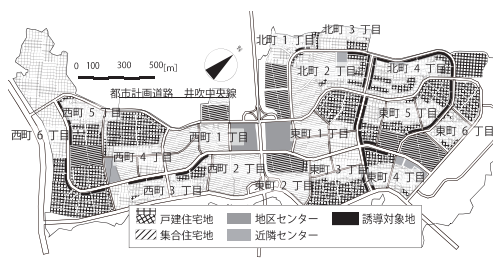


図3. 西神南NTの土地利用計画

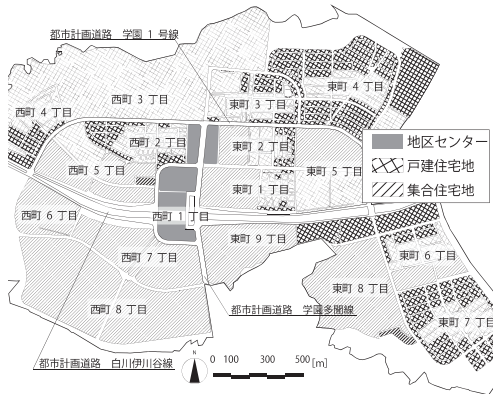


図5. 学園都市の土地利用計画



図2. ウッドタウンの街角施設の分布(2016年)

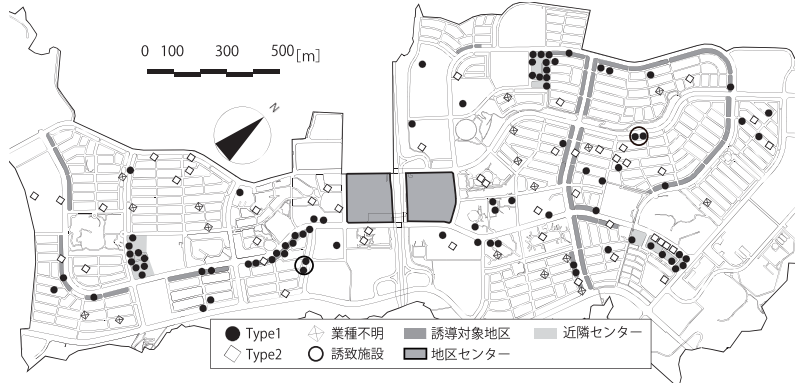


図4. 西神南NTの街角施設の分布(2016年)

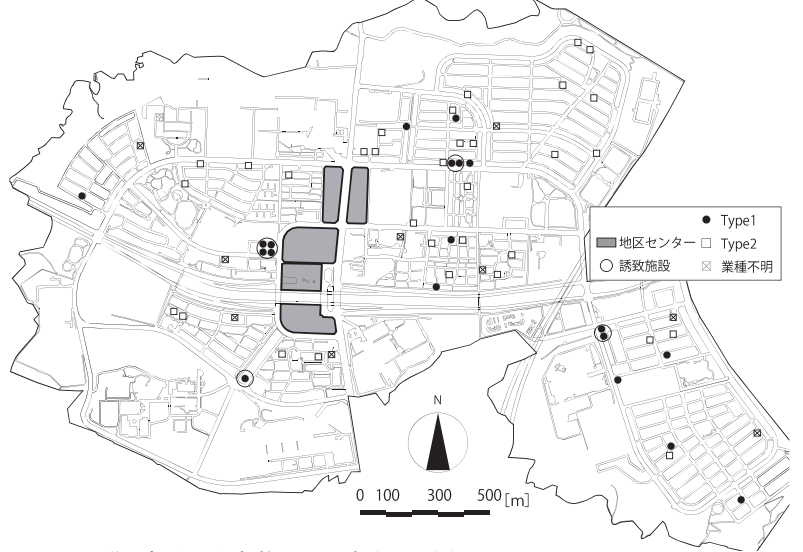


図6. 学園都市の街角施設の分布(2016年)

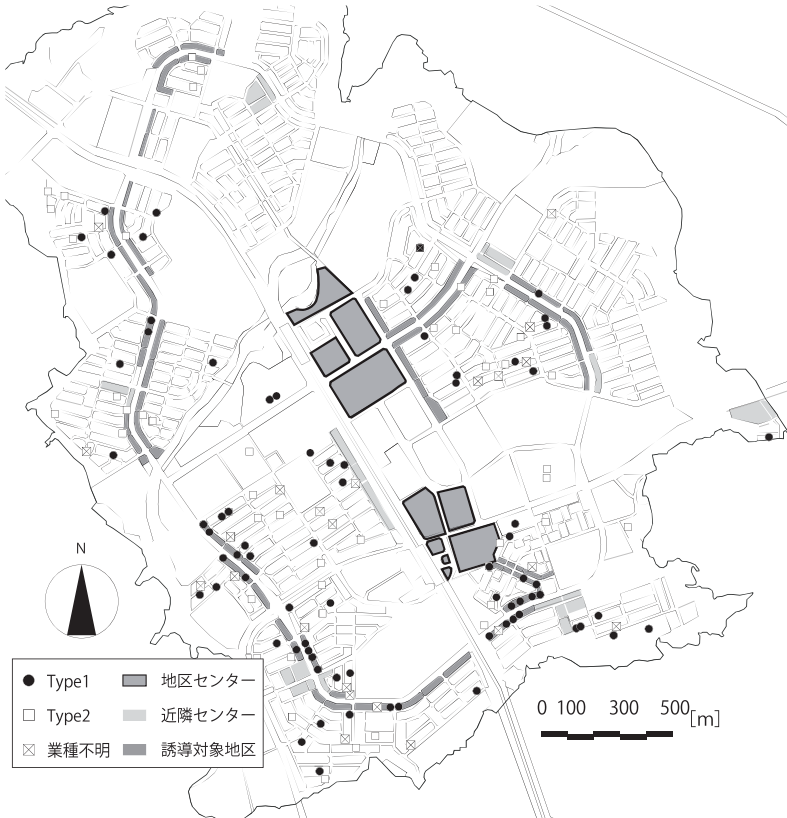


図7. ウッディタウンの街角施設の分布(2000年)^{文9}

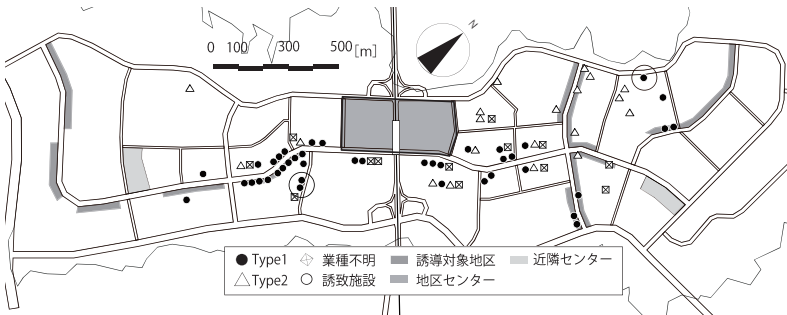


図8. 西神南NTの街角施設の分布(2000年)^{文2}

表3・4から、医療施設は、2NTとも戸建て住宅地や集合住宅地に誘致されており、その数は計画当初からほとんど変化していない。西神南NTの集合住宅地で、誘致された施設は計画当初21施設あったが、現在は5施設にまで減少している。

3-3-2. 誘導による街角施設

ここでは、ウッディタウンと西神南NTで、誘導対象地区における施設発生率の実態を明らかにする。2NTの誘導対象地区における施設発生率を図9・10に示す。

図9・10から、2NTともType2よりType1の施設発生率が高くなっており、各種教室の施設発生率が最も高く、ウッディタウンでは買回品が次いで高く、西神南NTでは理・美容院が次いで高くなっている。このことから、誘導による街角施設は、地域住民の日常生活に密接な関

係を持つ施設が発生し易くなると考えられる。2NTを比較すると、ウッディタウンは、最寄品や買回品などの物品販売施設はある一定数の発生率があるが、西神南NTは、最寄品や買回品などの物品販売の施設発生率が0.00となっており2NTの大きな違いの一つといえる。

3-3-3. 自然発生による街角施設

ここでは、3NTで戸建て住宅地と集合住宅地における自然発生施設の施設発生率の実態を明らかにする。自然発生施設の施設発生率を図11～図14に示す。

図11～図13から、ウッディタウンと西神南NTは学園都市と比べるとType2のほとんど全ての施設が発生している。誘導対象地区における施設発生率と比べると、ウッディタウンと西神南NTともに、自然発生による施設発生率より誘導対象地区における施設発生率のほうが高く、誘導の主たる目的である街角施設の発生はある一定の効果が見られていると考えられる。

図14から、西神南NTは、表3で集合住宅地における誘致による街角施設では減少していた、買回品やクリーニングや理・美容院やその他サービス施設の発生率はある一定数あることがわかる。

4. 2NTにおける施設発生率の経年変化

筆者らが2000年に行った調査結果^{文1・2・9}を用いて、ウッディタウンと西神南NTにおける施設発生率の経年変化を明らかにする。

4-1. 街角施設の分布の経年変化

ここでは、街角施設の分布の経年変化をみる。街角施設の分布(2000年)を図7・8に示す。

図1・2・7から、ウッディタウンは、けやき台3・6丁目で街角施設が増加している。また、地区センターに道路を挟んで面するけやき台4丁目の誘導対象地区でも街角施設が増加している。

図3・4・8から、西神南NTは2000年以降に新たに開発された井吹台北町1・2・4丁目と井吹台東町6丁目井吹山西町4・5・6丁目とのそれぞれで街角施設が発生している。また、都市計画道路井吹中央線沿いにあった街角施設が現在も多く立地している。

表 2. 街角施設の業種別施設数 (ウッディタウン : 2016 年)

| 分類1 | 分類2 | 分類3 | 北摂三田ウッディタウン | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|------|-----------|--------------|---------|---------|--------------------------------|-------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|------|------|------------------|------|------|--|--|
| | | | 戸建住宅地(7151戸) | | | | | | 集合住宅地(2540戸) | | | | | 全体(9691戸/32742人) | | | | |
| | | | 誘導(a) | 自然発生(b) | 合計(a+b) | 施設発生率 [(a+b)/7151戸 *100] | 自然発生 (a) | 施設発生率(a/2540 戸*100) | 施設数(a) | 施設発生率(a/9691 戸*100) | 施設原単位 (a/32742人*1000) | | | | | | | |
| Type1 | 医療施設 | 医院 | 0 | 2 | 2 | 0.03 | 0 | 0.00 | 2 | 0.02 | 0.06 | | | | | | | |
| | | 歯科 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 1 | 0.04 | 1 | 0.01 | 0.03 | | | | | | | |
| | | 各種医療施設 | 2 | 0 | 2 | 0.03 | 0 | 0.00 | 2 | 0.02 | 0.06 | | | | | | | |
| | 飲食施設 | 動物病院 | 0 | 2 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.05 | 0.00 | 0.05 | 0.00 | 0.15 | | | |
| | | 喫茶 | 1 | 0 | 1 | 0.01 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.03 | | | | | | | |
| | | その他飲食施設 | 1 | 0 | 1 | 0.01 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.02 | 0.00 | 0.02 | 0.03 | 0.06 | | | |
| | 文化施設 | 宗教施設 | 0 | 1 | 1 | 0.01 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.03 | | | | | | | |
| | | 各種教室 | 7 | 34 | 41 | 0.57 | 1 | 0.04 | 42 | 0.43 | 1.28 | | | | | | | |
| | | その他文化施設 | 0 | 1 | 1 | 0.01 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.03 | 0.01 | 0.02 | 0.03 | 0.06 | | | |
| | 物品販売 | 最寄品 | 4 | 1 | 5 | 0.07 | 0 | 0.00 | 5 | 0.05 | 0.15 | | | | | | | |
| | | 買回品 | 6 | 0 | 6 | 0.08 | 0 | 0.00 | 6 | 0.06 | 0.18 | | | | | | | |
| | | 専門品 | 1 | 1 | 2 | 0.03 | 0 | 0.00 | 2 | 0.02 | 0.06 | 0.13 | 0.06 | 0.40 | | | | |
| | サービス | クリーニング | 3 | 0 | 3 | 0.04 | 0 | 0.00 | 3 | 0.03 | 0.09 | | | | | | | |
| | | 理美容院 | 4 | 1 | 5 | 0.07 | 1 | 0.04 | 6 | 0.06 | 0.18 | | | | | | | |
| | | その他サービス施設 | 2 | 9 | 11 | 0.15 | 0 | 0.00 | 11 | 0.11 | 0.34 | 0.09 | 0.40 | 0.67 | 2.63 | | | |
| Type2 | 事務所 | 建設業 | 4 | 20 | 24 | 0.34 | 0 | 0.00 | 24 | 0.25 | 0.70 | | | | | | | |
| | | 製造業 | 0 | 4 | 4 | 0.06 | 0 | 0.00 | 4 | 0.04 | 0.12 | | | | | | | |
| | | 運輸・通信業 | 1 | 3 | 4 | 0.06 | 1 | 0.04 | 5 | 0.05 | 0.15 | | | | | | | |
| | | 卸売・小売業 | 0 | 7 | 7 | 0.10 | 0 | 0.00 | 7 | 0.07 | 0.21 | | | | | | | |
| | | 金融・保険業 | 0 | 1 | 1 | 0.01 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.03 | | | | | | | |
| | | 不動産業 | 0 | 1 | 1 | 0.01 | 1 | 0.04 | 2 | 0.02 | 0.06 | | | | | | | |
| | | サービス業 | 1 | 10 | 11 | 0.15 | 0 | 0.00 | 11 | 0.11 | 0.34 | | | | | | | |
| | | 不明 | 4 | 10 | 14 | 0.20 | 2 | 0.08 | 16 | 0.17 | 0.49 | 0.70 | 0.70 | 2.35 | 2.35 | | | |
| | | 業種不明 | 1 | 1 | 2 | 0.03 | 0 | 0.00 | 2 | 0.02 | 0.06 | 0.11 | 0.11 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | | |
| | | 合計 | 42 | 125 | 167 | 2.34 | 7 | 0.28 | 174 | 1.80 | 5.31 | | | | | | | |

表 3. 街角施設の業種別施設数 (西神南 N T : 2016 年)

| 分類1 | 分類2 | 分類3 | 西神南第二団地(西神南ニュータウン) | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|------|-----------|--------------------|-------|---------|---------|----------------------------------|------------|--------------|---------|---------|--------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|------|------|
| | | | 戸建住宅地(4555戸) | | | | | | 集合住宅地(4768戸) | | | | | 全体(9323戸/30071人) | | | |
| | | | 計画当初の誘致施設数 | 誘導(a) | 自然発生(b) | 合計(a+b) | 施設発生率 [(a+b+c)/4555戸 *100] | 計画当初の誘致施設数 | 誘導(a) | 自然発生(b) | 合計(a+b) | 施設発生率 [(a+b)/4768戸 *100] | 施設数(a) | 施設発生率 [(a/9323戸*100)] | 施設原単位 (a/30071人*1000) | | |
| Type1 | 医療施設 | 医院 | 2 | 0 | 2 | 0.04 | 0 | 0.00 | 2 | 0.02 | 0.07 | | | | | | |
| | | 歯科 | 1 | 2 | 3 | 0.07 | 0 | 0.00 | 3 | 0.06 | 0.13 | | | | | | |
| | | 各種医療施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 1 | 0.02 | 1 | 0.02 | 0.10 | | | | | | |
| | 飲食施設 | 動物病院 | 0 | 4 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.30 | 0.00 | 0.10 | 0.00 | 0.30 | | |
| | | 喫茶 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 1 | 0.02 | 1 | 0.02 | 0.07 | | | | | | |
| | | その他飲食施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 2 | 0.04 | 2 | 0.04 | 0.07 | 0.02 | 0.04 | 0.07 | 0.13 | | |
| | 文化施設 | 宗教施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 各種教室 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 8 | 0.18 | 8 | 0.18 | 0.57 | | | | | | |
| | | その他文化施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 4 | 0.09 | 4 | 0.09 | 0.17 | 0.18 | 0.24 | 0.17 | 0.73 | | |
| | 物品販売 | 最寄品 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 買回品 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 専門品 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 2 | 0.04 | 2 | 0.04 | 0.06 | 0.03 | 0.05 | 0.10 | 0.17 | | |
| | サービス | クリーニング | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 理美容院 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 3 | 0.07 | 3 | 0.07 | 0.21 | | | | | | |
| | | その他サービス施設 | 0 | 4 | 4 | 0.09 | 1 | 0.02 | 5 | 0.05 | 0.16 | 0.16 | 0.50 | 1.83 | | | |
| Type2 | 事務所 | 建設業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 製造業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 運輸・通信業 | 0 | 1 | 1 | 0.02 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.03 | | | | | | |
| | | 卸売・小売業 | 0 | 1 | 1 | 0.02 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.03 | | | | | | |
| | | 金融・保険業 | 0 | 1 | 1 | 0.02 | 0 | 0.00 | 1 | 0.01 | 0.03 | | | | | | |
| | | 不動産業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 3 | 0.07 | 3 | 0.03 | 0.10 | | | | | | |
| | | サービス業 | 0 | 2 | 2 | 0.04 | 0 | 0.00 | 2 | 0.02 | 0.07 | | | | | | |
| | | 不明 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 6 | 0.13 | 6 | 0.06 | 0.17 | 0.17 | 0.50 | 1.40 | 1.40 | | |
| | | 業種不明 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 1 | 0.02 | 1 | 0.01 | 0.03 | 0.03 | 0.10 | 0.10 | 0.33 | 0.57 | 0.57 |
| | | 合計 | 3 | 4 | 26 | 0.61 | 91 | 2.00 | 21 | 5 | 18 | 23 | 0.48 | 114 | 1.22 | 3.79 | |

表 4. 街角施設の業種別施設数 (学園都市 : 2016 年)

| 分類1 | 分類2 | 分類3 | 神戸研究学園都市 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|------|-----------|--------------|-------|---------|---------|--------------------------------|------------|--------------|---------|---------|--------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|------|--|
| | | | 戸建住宅地(2397戸) | | | | | | 集合住宅地(4150戸) | | | | | 全体(6547戸/17965人) | | | |
| | | | 計画当初の誘致施設数 | 誘導(a) | 自然発生(b) | 合計(a+b) | 施設発生率 [(a+b)/2397戸 *100] | 計画当初の誘致施設数 | 誘導(a) | 自然発生(b) | 合計(a+b) | 施設発生率 [(a+b)/4150戸 *100] | 施設数(a) | 施設発生率 [(a/6547戸*100)] | 施設原単位 (a/17965人*1000) | | |
| Type1 | 医療施設 | 医院 | 3 | 3 | 6 | 0.25 | 0 | 0.00 | 6 | 0.15 | 0.39 | | | | | | |
| | | 歯科 | 1 | 0 | 1 | 0.04 | 1 | 0.02 | 2 | 0.05 | 0.11 | | | | | | |
| | | 各種医療施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 1 | 0.02 | 1 | 0.02 | 0.06 | | | | | | |
| | 飲食施設 | 動物病院 | 0 | 3 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.56 | 0.00 | 0.15 | 0.00 | 0.56 | | |
| | | 喫茶 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 1 | 0.04 | 1 | 0.02 | 0.06 | | | | | | |
| | | その他飲食施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 1 | 0.04 | 1 | 0.02 | 0.06 | 0.00 | 0.02 | 0.00 | 0.06 | | |
| | 文化施設 | 宗教施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 各種教室 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 4 | 0.17 | 4 | 0.06 | 0.22 | | | | | | |
| | | その他文化施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 4 | 0.17 | 4 | 0.06 | 0.22 | 0.00 | 0.06 | 0.00 | 0.22 | | |
| | 物品販売 | 最寄品 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 3 | 0.13 | 3 | 0.05 | 0.17 | | | | | | |
| | | 買回品 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 専門品 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 3 | 0.13 | 3 | 0.05 | 0.17 | 0.00 | 0.05 | 0.00 | 0.17 | | |
| | サービス | クリーニング | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 理美容院 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | その他サービス施設 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 3 | 0.13 | 3 | 0.05 | 0.17 | 0.00 | 0.05 | 0.00 | 0.17 | | |
| Type2 | 事務所 | 建設業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 製造業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 3 | 0.13 | 3 | 0.06 | 0.22 | | | | | | |
| | | 運輸・通信業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 卸売・小売業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 金融・保険業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | 不動産業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | | | | | |
| | | サービス業 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 10 | 0.42 | 10 | 0.20 | 0.72 | | | | | | |
| | | 不明 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 13 | 0.54 | 13 | 0.23 | 0.49 | 0.49 | 0.83 | 1.78 | 1.78 | | |
| | | 業種不明 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 4 | 0.17 | 4 | 0.17 | 0.17 | 0.17 | 0.14 | 0.14 | 0.50 | 0.50 | |
| | | 合計 | 4 | 3 | 41 | 1.84 | 5 | 5 | 11 | 16 | 0.39 | 60 | 0.92 | 3.34 | | | |

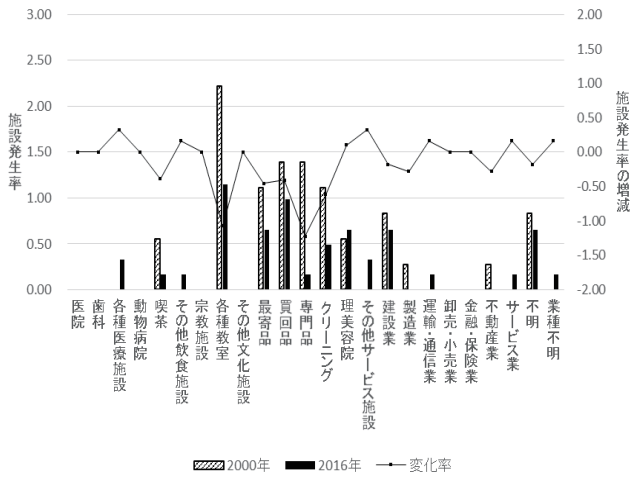


図 9. 誘導対象地区における施設発生率(ウツェィタウン)

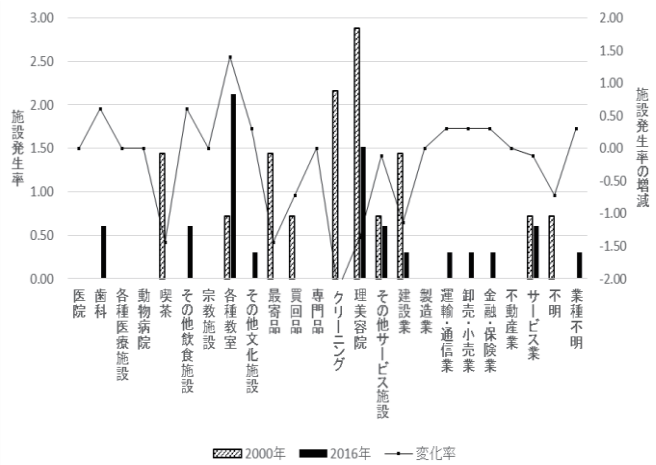


図 10. 誘導対象地区における施設発生率(西神南NT)

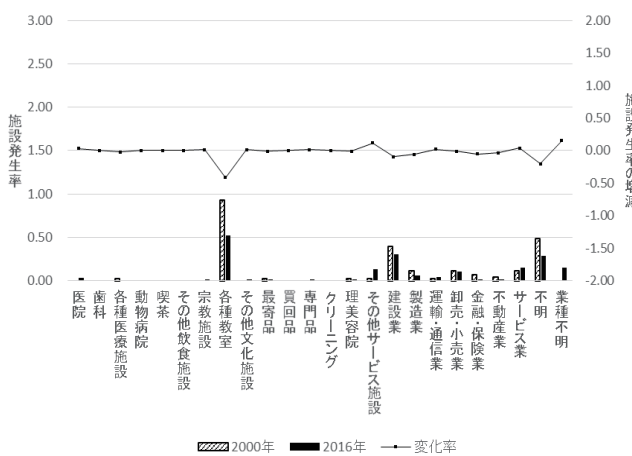


図 11. 戸建て住宅地の自然発生施設の施設発生率 (ウツェィタウン)

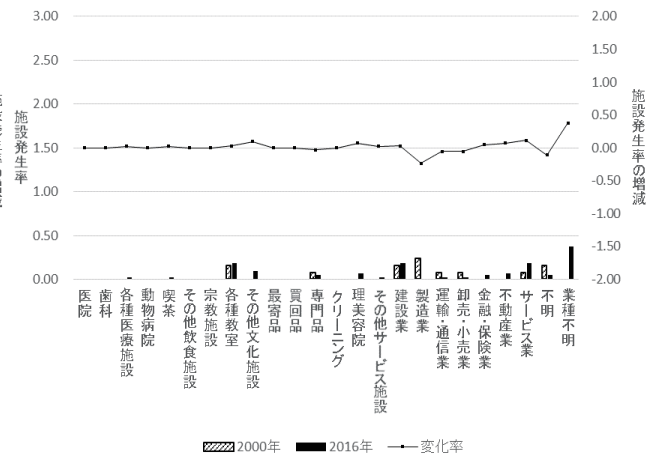


図 12. 戸建て住宅地の自然発生施設の施設発生率 (西神南NT)

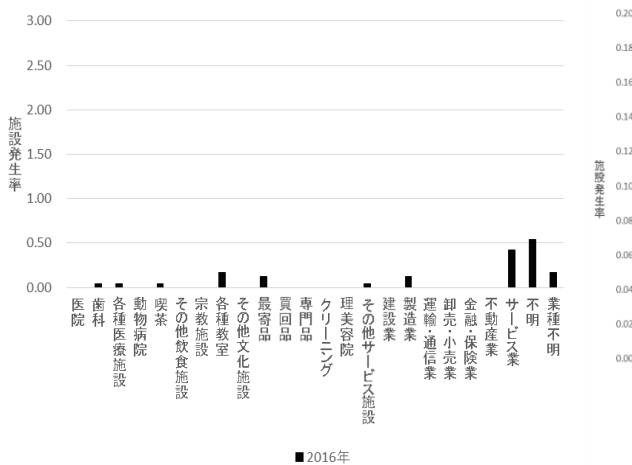


図 13. 戸建て住宅地の自然発生施設の施設発生率 (学園都市)

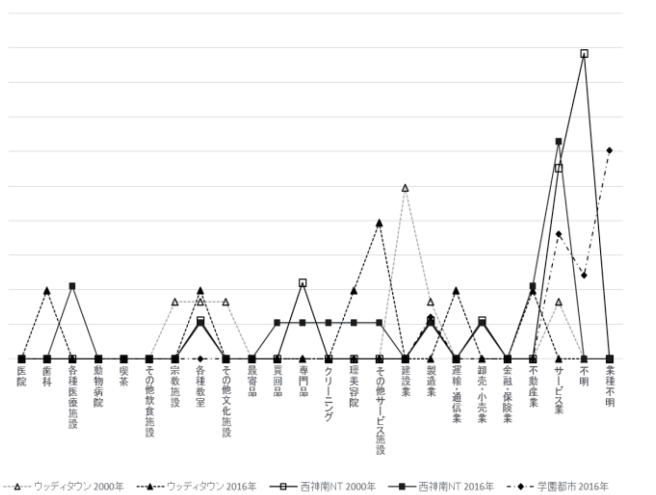


図 14. 集合住宅地の自然発生施設の施設発生率

4-2. 導入手法別による施設発生率の経年変化

4-2-1. 施設発生率の経年変化

2000年と2016年の街角施設の施設発生率を図15に示す。

図15から、2NTとも物品販売やクリーニングや建設・製造業の施設発生率は減少傾向にある。また、2NTとも各種教室の施設発生率が最も高いが、ウツェィタウンでは0.46の減少、西神南NTでは0.12の増加である。

た。これはウディタウンと西神南NTの人口構成の違いが影響していると思われる。

西神南NTでType2の業種別施設発生率をみると、建設・製造業や運輸業や卸売業施設は減少し、金融や不動産業やサービス業施設は増加しており、施設発生率の変化は業種により異なる傾向を示す。

4-2-2. 誘導による施設発生率の経年変化

誘導対象地区における業種別施設発生率の変化を示し、誘導による施設発生率の経年変化を明らかにする。2000年と2016年の誘導対象地区における施設発生率を図9・10に示す。

図9・10から、2NTとも喫茶や物品販売施設が減少傾向にある。また、西神南NTでは喫茶店や物品販売施設やクリーニング店は消滅した。このことから、誘導により街角施設の発生はある一定の効果が表れてはいるが、その変化は激しいという側面がみえてきた。

4-2-3. 自然発生による施設発生率の経年変化

2NTの自然発生による業種別施設発生率の変化を示し、自然発生による施設発生率の経年変化を明らかにする。2000年と2016年の戸建て住宅地における自然発生施設の施設発生率を図11・12に示す。また、2000年と2016年の集合住宅地における自然発生施設の施設発生率を図14に示す。

図11・12から、ウディタウンでは各種教室の施設発

生率は減少、西神南NTでは増加しており、誘導対象地区における施設発生率と同様の傾向がみえる。しかし、施設発生率の増減の幅は、自然発生より誘導の方が大きい。

図14から、西神南NTにおいて、Type1の買回品や専門品やクリーニングや理美容院やその他サービス施設の施設発生率が増加している。

5. 結論

本研究では、街角施設の導入手法の効果を探るためウディタウンと西神南NTと学園都市の住宅地における街角施設の立地実態を調べ、導入手法別の施設発生の現状や施設発生率の経年変化を明らかにした。以下に得られた知見を列挙する。

(1) 導入手法による業種別の施設発生率の違い

- ・誘導地区センターや近隣センターや幹線道路沿いに近い場所に、地域住民の日常生活に密接な関係を持つ施設が発生していることがわかった。

- ・ウディタウンと西神南NTは、Type1の施設発生率が集合住宅地より戸建て住宅地で高くなった。

- ・西神南NTの集合住宅地で、誘致された施設は計画当初21施設あったが、現在は5施設にまで減少している。

- ・ウディタウンと西神南NTとも、Type2よりType1の施設発生率が高くなっており、誘導による街角施設は、地域住民の日常生活に密接な関係を持つ施設が発生し易

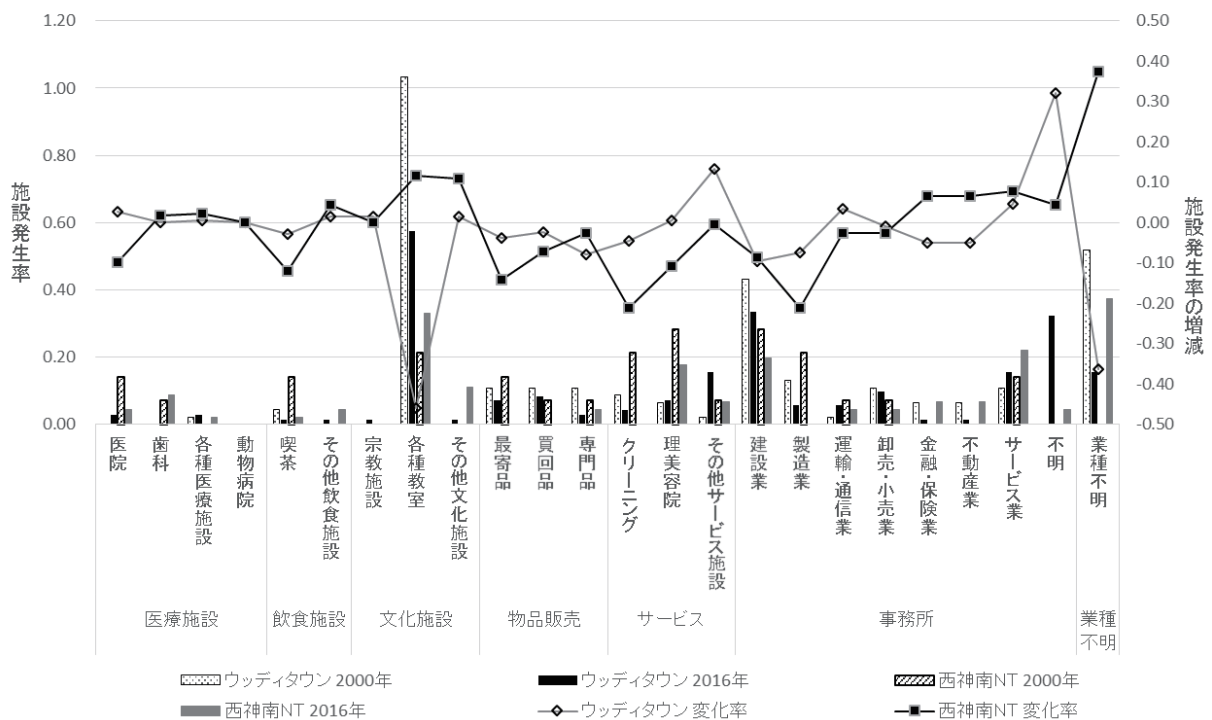


図 15. 各ニュータウンにおける街角施設の施設発生率

くなると考えられる。

・ウッディタウンと西神南NTともに、自然発生による施設発生率より誘導対象地区における施設発生率のほうが高く、誘導の主たる目的である街角施設の発生はある一定の効果が表れていると考えられる。

(2) 施設発生率の経年変化

・誘導により街角施設の発生はある一定の効果が表れているが、その変化は激しいという側面がみえてきた。
・誘致された施設では、医療施設で施設発生率の変化は見られなかったが、それ以外の施設では、減少している。

この原因を明らかにしていくことは今後の研究の課題としたい。

[注釈]

注 1) 地図作成にあたっては、国土地理院の基盤地図ダウンロード情報を利用した。

[参考文献]

- 1) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 林史郎: 西神南ニュータウンにおける地域施設の立地実態と住民意識に基づく地域施設の供給計画に関する研究, 地域施設計画研究, vol19, pp. 333-340, 2001-7
- 2) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 林史郎: 西神南ニュータウンにおける街角施設の導入計画による地域施設混在の実態と住民意識に関する研究, 日本建築学会計画系論文集(555), pp163-170, 2002-5
- 3) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 千里・泉北ニュータウンにおける自然発生施設の分布特性に関する比較研究: 成熟化に伴うニュータウンの整備手法に関する研究(その1), 地域施設計画研究, vol17, pp. 55-62, 1999-7
- 4) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 千里ニュータウン, 泉北ニュータウンにおける自然発生施設の分布特性, 日本建築学会計画系論文集(537), pp101-108, 2000-11
- 5) 三田市: 北摂三田ウッディタウン地区計画
- 6) 神戸市: 西神第2地区 地区計画
- 7) 建築と社会, 日本建築協会, 1985-08, p64
- 8) 株式会社ゼンリン: ゼンリン住宅地図(兵庫県神戸市西区北部), 2016-06; ゼンリン住宅地図(兵庫県神戸市西区南部), 2016-06; ゼンリン住宅地図(兵庫県三田市), 2015-12
- 9) 伊丹康二: 街角施設誘導型ニュータウンにおける街角施設の外部空間構成-ニュータウンにおける街角施設の実態からみた施設混在手法に関する研究, 地域施設計画研究, vol120, pp. 135-142, 2002-7