Osaka University Knowledge Archive

Title	郊外ニュータウンの持続的発展方法方策に関する基礎的研究-兵庫県三田市のニュータウンと既成市街地との比較分析を通して-
Author(s)	三好, 庸隆
Citation	大阪大学, 2005, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://hdl.handle.net/11094/2485
rights	
Note	

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

Osaka University

郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究

－兵庫県三田市のニュータウンと既成市街地との比較分析を通して－

２００４年

三 好 庸 隆

目次

第 1 章 序論 1
1.1 研究の背景 3
1.2 研究の目的と意義 4
（1）研究の目的 4
（2）研究の意義 5
1.3 関連する既往の研究 7
（1）郊外ニュータウンにおける居住意識構造の分析に関する研究 7
（2）郊外ニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求に関する研究 8
（3）郊外ニュータウンにおける居住者の地域活動への参加意向等の分析に関する研究 9
1.4 論文の構成 10
1.5 研究対象地区の概要 12
（1）北摂ニュータウン建設の背景 12
（2）北摂ニュータウン構想 15
（3）フラワータウンの概要 19
（4）ウッディタウンの概要 26
1.6 比較対象地区の概要 35
（1）兵庫県芦屋市の概要 35
（2）大阪府大阪市野田地区の概要 36
1.7 研究方法とその概要 37
1.8 用語の定義 40
1.9 注釈 41
1.10 参考文献 42

第 2 章 日本の郊外ニュータウン開発の概況と現在の課題 45
2.1 日本の郊外ニュータウン開発の概況 47
2.2 郊外ニュータウンが抱える課題 48
2.3 郊外ニュータウンにおける近隣センター再生の試み 55
（1）はじめに 55
（2）住宅地の概要と事例所在地 56
（3）事業の概要 56
（4）計画上の要点 58
（5）事例のまとめ 60
（6）千里・泉北ニュータウン等の近隣センターが抱える課題と、
近隣センター再生への提言 61
2.4 まとめ 65
2.5 注釈 66
2.6 参考文献 66

第 3 章 郊外ニュータウンにおける居住意識構造の分析 69
3.1 はじめに 71
（1）本章の目的 71
（2）研究の方法 71

3.2　各ニュータウンにおける居住意識の分析 72
（1）居住地選択理由 72
（2）定住意向 74
（3）住環境評価 75
（4）転出希望理由 76
3.3　回答者の属性別居住意識の分析 77
（1）回答者の属性と定住率 77
（2）回答者の属性と住環境評価 79
・未成年の住環境評価 80
・女性の住環境評価 80
・高齢者の住環境評価 82
（3）回答者の属性と転出希望理由 83
3.4　ニュータウンの現在のイメージと将来像 86
3.5　まとめ 87
3.6　今後の課題 88
3.7　注釈 89
3.8　参考文献 89

第 4 章 郊外ニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求 91
4.1　はじめに 93
（1）本章の目的 93
（2）研究の方法 93
4.2　現況の地域施設満足度と定住意向 95
4.3　回答者の居住エリア、居住条件と地域施設満足度 97
4.4　回答者の属性別にみた地域施設の評価 100
（1）性別、年齢階層別地域施設満足度 100
・未成年（10 代）の地域施設満足度 101
・女性の地域施設満足度 101
・高齢者の地域施設満足度 102
（2）地域施設不満理由の分析 103
（3）回答者が必要と感じている地域施設 106
4.5　地域施設を補完するサービス・業態について 106
（1）宅地内施設について 107
（2）宅配サービス、通信販売の利用状況 110
4.6　まとめ 112
4.7　今後の課題 113
4.8　注釈 113
4.9　参考文献 114

第 5 章 郊外ニュータウンにおける居住者の地域活動への参加意向等の分析 115
5.1　はじめに 117
（1）本章の目的 117
（2）研究の方法 117
5.2　地域活動の現在の参加状況と将来の参加意向 119

（1）地区別の地域活動参加状況 119
（2）地区別の地域活動参加意向評価 120
（3）地区別の地域活動の参加状況と参加意向 121
5.3　地域活動参加意向と居住条件や意識等との関連性 124
（1）住宅タイプ別参加意向評価 124
（2）居住歴別活動参加意向評価 125
（3）定住意向別参加意向評価 127
5.4　属性ごとの地域活動参加意向評価 128
5.5　ニュータウンの将来に望む姿と地域活動の関係性 134
5.6　多変量解析による分析 138
（1）参加活動のグルーピング 138
（2）回答者のグルーピング 139
5.7　まとめ 143
5.8　今後の課題 144
5.9　注釈 144
5.10 参考文献 145

第 6 章 郊外ニュータウンの持続的発展方策の確立にむけて 147
6.1　はじめに 149
6.2　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点 149
6.3　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策の実現化にむけて 159
6.4　まとめ 161
6.5　今後の課題 161
6.6　注釈 162

第 7 章 結論 163
7.1　本研究の成果 165
7.2　今後の課題 170

謝辞 173

研究業績および関連業績 175
Ⅰ．研究業績 177
Ⅱ．郊外ニュータウン・郊外住宅地に関連する主要業務実績 179
Ⅲ．ニュータウン，住宅地関連主要設計業績（実現している主要プロジェクト） 184
Ⅳ．関連業績 187
Ⅴ．個人経歴 191

付録 193
Ⅰ．参考文献一覧 195
Ⅱ．ＷＴ，ＦＴで行ったアンケート調査票 199
Ⅲ．芦屋市で行ったアンケート調査票 210
Ⅳ．大阪市福島区野田地区で行ったアンケート調査票 220

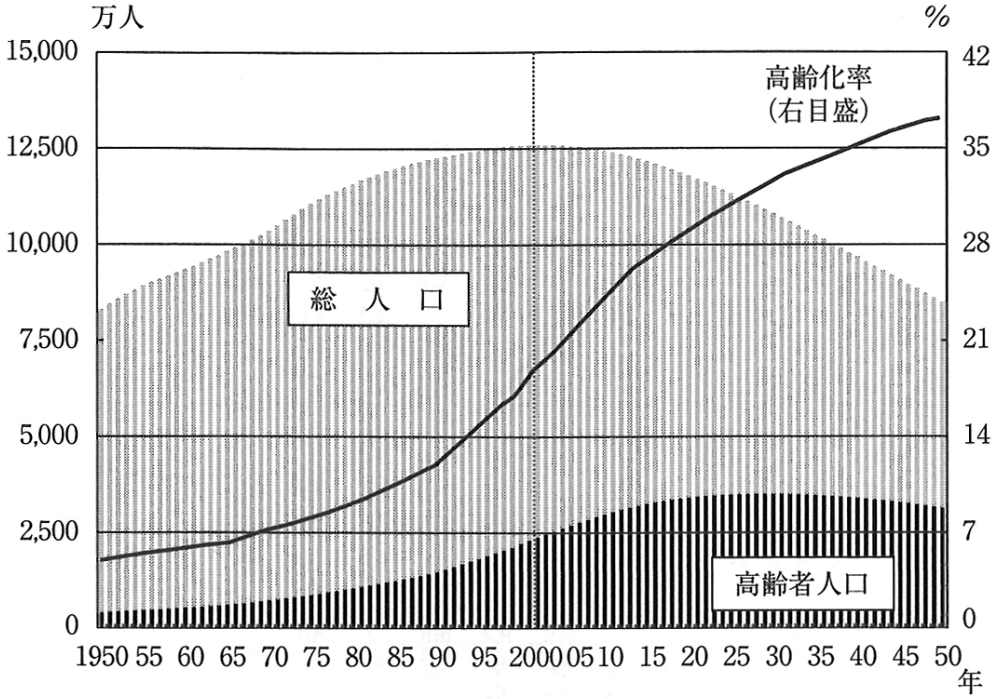
第 1 章　序 論

1.1　研究の背景
1.2　研究の目的と意義
（1）研究の目的
（2）研究の意義
1.3　関連する既往の研究
（1）郊外ニュータウンにおける
居住意識構造の分析に関する研究
（2）郊外ニュータウンにおける
地域施設の利用満足度と施設要求に関する研究
（3）郊外ニュータウンにおける居住者の
地域活動への参加意向等の分析に関する研究
1.4　論文の構成
1.5　研究対象地区の概要
（1）北摂ニュータウン建設の背景
（2）北摂ニュータウン構想
（3）フラワータウンの概要
（4）ウッディタウンの概要
1.6　比較対象地区の概要
（1）兵庫県芦屋市の概要
（2）大阪府大阪市野田地区の概要
1.7　研究方法とその概要
1.8　用語の定義
1.9　注釈
1.10 参考文献

1.1 研究の背景

大都市圏における戦後の人口集中・住宅難解決のための代表的都市・住宅政策のひとつとして、高度経済成長期を中心に推進されてきた大都市郊外ニュータウン[注 1)]は、いわゆるベッドタウンとして大いなる役割を担ってきた。しかし、我が国の人口は、2006 年をピーク（約 1 億 2,774 万人）に、2007 年からは少子・高齢化を背景に総人口が減少に転じるとされている（国立社会保障・人口問題研究所の 2002 年 1 月 30 日発表内容。日本経済新聞 2002 年 1 月 26 日付他より。）。人口の将来推計については、専門家間では推計方法等について諸説が存在するが、我が国が人口減少社会・高齢社会に突入するという事実には変わりがない。松谷明彦は著書『「人口減少経済」の新しい公式』（日本経済新聞社）の中で、「日本の人口は 60 年代に入ると急速に高齢化し始め、高齢化率は現時点ですでに主要先進国を上回り、今後 2,30 年の間に日本は比類なき高齢社会となる。加えて日本は、今後の 2,30 年という期間をとれば、ドイツと並んで人口が減少する数少ない国の一つでもある。」と述べるとともに「これからの日本の経済社会のあり方を考えるに当たっては、人口の減少高齢化とその結果としての日本経済の縮小は、どうあっても避けることはできないものなのだという認識がまず必要とされる。」（いずれも前書きより）と述べている。並行して、大都市圏での地価下落傾向という戦後なかった諸現象の中で、前記の郊外ニュータウンは、大きな課題を抱える[注 2)]。即ち、①都心部の地価下落傾向等を背景に、都心居住論が大いに議論されているが、そのような中にあって郊外ニュータウンを、今後どのような性格をもつ住宅地として位置づけていくべきか。②人口減少社会、人口都心回帰現象を背景に、当該ニュータウンでの人口増の停止から人口減に転じ、それによる商業施設をはじめとする生活関連施設等の撤退、更にそのことによるニュータウンの更なる魅力低下とそれに伴う人口減の加速現象という悪循環に陥ることが予測される。最悪のシナリオとして、コミュニティの崩壊から「捨てられた住宅地」[注 3)]化も視野に入れておく必要があり、今の段階よりこのことを回避する方策、即ち郊外ニュータウンの持続的発展方策について検討を重ねておく必要がある。

母都市から遠距離かつ大都市圏域（≒DID）の最外縁部に位置する郊外ニュータウンは、大きな後背地を持たないことから、ニュータウン再生への契機を生む住宅需要圧が一般的には今後少なくなり、上記に示す諸課題は特に懸念されるところである。そのようなことから、本研究においては郊外ニュータウン、なかでも大都市圏域の最外縁部に位置する郊外ニュータウンを対象に、その持続的発展方策について論考をすすめる。



（注） 2000年以前は「国勢調査」、2001年以降は藤正巖氏の推計による。

（出典：『「人口減少経済」の新しい公式』（松谷明彦，日本経済新聞社，p.10 より）

図 1-1　総人口、高齢者人口および高齢化率の実績と予測

1.2 研究の目的と意義

（1）研究の目的

郊外ニュータウンの持続的発展を考える視点としては､既存環境､施設などの維持管理､空間的な再構築，用途転換といった施設環境の物理的条件・空間的条件を直接的に扱う視点（ハード的視点）と、郊外ニュータウンの生活環境（施設環境を含む）で＜生活する＞居住者などに着目をして、その居住者などが生き生きとしたコミュニティを育み続けることが、郊外ニュータウンの持続的発展の本質であると考え、持続的コミュニティのあり方を扱う視点（ソフト的視点）の 2 つに大きく分類して考えることができる。本研究においては、後者の視点に着目し、具体的には、

①現在、郊外ニュータウンに居住している人々は、自らの住環境に対してどのような意識を持っているか。（居住意識構造）

②居住者が、郊外ニュータウンにおいて何らかのコミュニティ活動を展開するにあたっては、地域施設に何らかの関わりを持つはずである。とするならば、居住者は地域施設に対する利用満足度と施設要求状況はどうなっているか。（地域施設の利用満足度と施設要求）

③住民主導のまちづくり・コミュニティづくり形成過程における居住者参加を活性化

していくためには、コミュニティ形成の重要性を単に啓発するのみならず、何らかの地域活動への参加を通じたフェイス・ツー・フェイスの活動が不可欠であると考えられる。逆に居住者の地域活動への参加が、住民主導のまちづくり・コミュニティづくり・コミュニティ形成過程における居住者参加を促進していくのではないかと考えられる。そこで、居住者の地域活動への参加意向等はいかなる状況であるか。（地域活動への参加意向）

の 3 点を知ることが重要であると考えられる。本論文においては、この 3 点についての基礎的知見を得ることを目的とする。

（2）研究の意義

「1.1 研究の背景」に述べているように、我が国が 2007 年から人口減少社会に突入するという現実を前にして、我が国の郊外ニュータウンは、大きな課題を抱える。なかでも母都市から遠距離かつ大都市圏域（≒DID）の最外縁部に位置する郊外ニュータウンは大きな後背地を持たないことから、ニュータウン再生への契機を生む住宅需要圧が一般的には少なく、前記課題はより深刻である。このようなことから本研究においては、大都市圏域の最外縁部に位置する郊外ニュータウン（このような型の郊外ニュータウンを筆者は“行き止まり型”郊外ニュータウンとして認識することを提案している。「2.2」参照）の住環境について論考をすすめている。住環境に関する研究について、浅見・中村（2001）[文 1)]は、「今まで住環境といえば、WHO が健康的な人間的基本生活要求を満たす条件として掲げた、安全性，保健性，利便性，快適性という 4 項目からの評価が一般的だった。……しかし、今後の都市環境問題を考えていく上では、住環境をこの 4 項目の観点から評価するだけでは十分ではない。……環境への貢献という観点から住環境を捉え直そうとすると、先の WHO の 4 項目では足りない。その欠けている項目が、既に言い古された感もあるが持続可能性という観点である。」（pp.105-106）と述べている。また、同書で「住環境に関連した持続可能性の概念は、主として経済面，環境面，社会面の 3 つに分類できる」（p110）とし、「……社会持続可能性とは、物的なものだけでは現れない地区の良好な特色を維持・増進する努力であり、（1）まちのもつ魅力を維持・保全していくこと（まちの品位・ブランドの維持，特色ある歴史・文化・界隈性を継承すること，住宅タイプの適正なバランス，建設方法や建材，デザインなどにおいて地域色を出す，など）、（2）まちの新たな魅力を創出していくこと（地区の新しい良好な特色の創出，住宅地の改善・更新の容易性，権利関係の調整の容易性など）、（3）社会の安定性（コミュニティの維持，長期機能保持性のある建築物による市街地の形成，地域にあった適正な人口の年齢構成バランス，など）を意味する。」（pp.110-111）としている。

ところで、「（1）研究の目的」で触れたように、郊外ニュータウンの持続的発展を考える視点としては、大きくハード的視点とソフト的視点に分けられると考えられるが、本研究

は、そのうちソフト的視点、即ち郊外ニュータウンの生活環境で＜生活する＞居住者に着目をして持続的コミュニティ形成方策に関する基礎的知見を得ることを目的としている。

従って前出の、持続可能性の概念の分類に基づけば、本研究は、人口減少社会・高齢社会を迎えつつある中での、郊外ニュータウンにおける社会持続可能性に着目し、その中でも特に「社会の安定性＝良好なコミュニティの維持，sustainable community」に重点を置いた研究といえる。既往のニュータウン研究においては、この時代背景を意識する中で、社会持続可能性に着目した研究は少なく、ここに本研究の意義があるものと考える。

表 1-1　持続可能性の再分類項目

経済持続可能性	地域の持続可能な発展	地域産業のバランスのとれた発展，住宅需給のバランス，時代への柔軟な対応可能性，地区の比較優位性，地域の魅力づくり
環境持続可能性	環境汚染防止	大気汚染，水質汚濁，土壌汚染
	廃棄物削減・資源の再利用・長期耐用性	廃棄物分別，廃棄物の削減・再利用，リサイクル可能な資材の開発，水循環，雨水利用，建物構造の長期耐用性，メンテナンス
	エネルギー消費削減と有効利用	建物とエネルギー消費，パッシブシステム，日影の計画的な作成，通風性能に配慮した住棟配置，コジェネレーションシステム，省エネルギー住宅，交通とエネルギー消費，効率的都市構造，徒歩圏内の活動量を意識したコンパクトな地区の計画，自転車など非動力系交通機関利用の促進およびそれを主にしたコンパクトな都市構造
	生態系の多様性	ビオトープ（多様な生物の安定した生息環境）
	都市気候の緩和	ヒートアイランド問題，都市キャノピー層，アルベド，屋上緑化，表土保全
	地球温暖化防止	二酸化炭素排出量，ライフサイクルアセスメント
社会持続可能性	都市活動のバランス	適正な人口バランス，住宅需給のバランス，多様なタイプの住宅ストック
	まちの魅力の維持	まちの品位・ブランドの維持，特色ある歴史・文化・界隈性の継承，建物の地域性
	住宅地の改善・更新の容易性	権利関係調整の可能性，建て方の適正バランス
	社会の安定性	良好なコミュニティの維持，sustainable community

（出典：「住環境—評価方法と理論」（浅見泰司編，東京大学出版会，2001 年）p.113 より）

1.3 関連する既往の研究

ニュータウンを研究対象として、何らかのかたちでまちづくりを扱った近年の研究を概観する。

小俣[注4)]の整理に基づけば、ニュータウン研究は、「１．開発手法／建設／企画・計画・推計／事業制度等に関するもの」、「２．住宅地形成・変容／ストック・リニューアル・再生／維持・管理等に関するもの」、「３．機能論／ベッドタウン論／職住近接／業務集積等に関するもの」、「４．自然環境／緑／空間／景観に関するもの」、「５．居住／住まい方／住み替え／家族／高齢者に関するもの」、「６．環境評価／生活利便性／施設配置／バリアフリー化／移動等に関するもの」、「７．住民参加／社会参加／まちづくり組織等／行政／制度等に関するもの」、「８．テーマ性のあるまちづくり／魅力あるまちづくり／ニューアーバニズム等に関して」、「９．その他」に、便宜的に概ね区分し、概観することができる。また小俣は、研究を概観した上で、最近の傾向としては、高齢化社会に加え、高度成長期後，成熟，都市収縮期，バブル経済崩壊後などの用語も見受けられ、確実に異なる時代のまちづくりを研究面からもとらえつつある観がある、としている。本研究も、この潮流に沿うものであるが、上記区分に基づく研究を概観すると、物理的側面の分析に基づく研究が多く、本研究で取り扱った郊外ニュータウン居住者が自らが居住する郊外ニュータウンを現在どう考えているか、将来にむけてどう関わろうとしているかに着目して行われた研究は、比較的少ない。以下に、第 3，4，5 章に示す研究テーマ別に、既往の研究について記す。

（1）郊外ニュータウンにおける居住意識構造の分析に関する研究

既往の研究として、ニュータウンの主として住環境評価を取り上げた研究としては、以下のような論文がある。西村・今井他[文2)]は 1990 年の研究で、千里ニュータウンを対象に高齢化社会を見据えて、高齢期のライフスタイル志向についていくつかの知見を導き出している。安田・三輪他[文3)]は 1992 年～1993 年の研究で、西神ニュータウン，六甲アイランドにおける住みかえ活動と居住環境評価の変化を探ることにより、ニュータウン開発効果の広がりについて言及している。三谷・杉浦他[文4)]は 1995 年の研究で、多摩ニュータウンの諏訪・永山地区での高齢者分布状況と、その住環境評価について分析している。田中・老田[文5)]は、本論文と比較的類似した視点より、西神ニュータウン及び周辺地域住民の住環境評価と今後の住宅地イメージについて、主として高齢社会を視野に入れつつ分析がなされている。小浦・下村他[文6)]は 2000 年の研究で、泉北ニュータウンの庭代台地区を対象に、そこの生活者が評価する生活環境の内容を分析しており、緑道，近隣公園といったオープンスペースが高く評価されている一方、オープンスペースの住民参加による維持管理については、消極的な意見が多くみられる、といった知見を導き出している。ニュータウンのコミュニティ活動を取り上げた研究としては、伊東・高田[文7)]は 1997 年の研究で、長

寿社会に対応した住宅・居住環境の整備にむけて、ハウジングの基礎的知見を得るべく、千里ニュータウンの高齢者を対象に、親族関係，コミュニティ活動実態について分析している。また、ニュータウンの居住者意識を取り上げた研究としては、土肥・若林[文8)]、土肥・福本他[文9)] などの筑波研究学園都市での一連の研究がある。このような中で本研究は、地価下落傾向が明確化し、人口減少社会到来を背景としつつ前述の研究目的の中で郊外ニュータウン居住者について、性別，年齢別，居住歴別，家族構成別，住宅タイプ別に、多角的に居住意識構造を調査したことに特色がある。また、研究対象ニュータウンについては、関西圏では、多くが千里・泉北ニュータウンを対象としたものであり、本研究目的にもとづき、母都市から遠距離かつ大都市圏域の最外縁部に位置する郊外ニュータウンを扱った研究はみられない。

（2）郊外ニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求に関する研究

既往の研究として、ニュータウンにおける施設配置等に言及した研究は数多くみられるが、居住者の利用実態・利用満足度・施設要求に比較的テーマを絞った研究としては、以下のような論文がある。久保・西村他[文10)] は 1990 年の研究で、千里ニュータウンの高齢者を対象に、コミュニティ生活と外出の実態、及びそれに伴う施設の改善要求について分析されており、外出を容易にすることにつながる生活関連施設をある程度住宅地区に分散させ、利便性を高めることなどが提案されている。塩崎・小栗他[文11)] は 1994 年の研究で、海上都市六甲アイランドを対象に、生活関連施設について満足度等の分析がなされている。田中・老田[文12)] は 1999 年の研究で、西神ニュータウン及び周辺地域住民を対象に施設利用実態と施設要求について分析されており、ニュータウンの成熟と住民の高齢化を迎える中、公共・医療・福祉サービスの充実が必要なことを確認している。土肥・福本他[文13)] は 1997 年の研究で、筑波研究学園都市における居住者の購買行動の変化などについて分析している。伊丹・大野他[文14)] は、2003 年の研究で、千里ニュータウンを対象に地域施設の利用実態について分析しており、近隣センター，地区センター，ニュータウン周辺の施設利用実態，高齢者の施設利用実態等を明らかにしている。木多[文15)] は 2003 年の研究で、神戸市・須磨ニュータウンを対象に、地域施設の変容と住民の住環境満足度の変化について分析している。また、地域施設の自然発生実態・混在実態を取り上げた研究としては、森田[文16)]、安田・三輪他[文17)]、伊丹・柏原他[文18, 19)] などがみられる。このような中で本研究は、地価下落傾向が明確化し、人口減少社会到来を背景としつつ前述の研究目的の中で郊外ニュータウン居住者を対象に、居住者の性別，年齢別，家族構成別，定住意向別に詳細に地域施設の利用満足度と施設要求を調査したことに特色がある。研究対象ニュータウンについては、関西圏では多くが千里・泉北ニュータウンを対象としたものであり、本研究目的に即した郊外ニュータウンを扱った研究はみられない。

(3) 郊外ニュータウンにおける居住者の地域活動への参加意向等の分析に関する研究

既往研究として、次のような論文がある。久保・西村他[文10)]は 1990 年の論文で、千里ニュータウンの高齢者を対象に、そのコミュニティ活動の実態について触れている。伊東・高田[文7)]は 1997 年の論文で、千里ニュータウンにおいてコミュニティ活動に主体的に取り組む高齢者についてグループ･インタビュー調査を行い、地域交流の実態を分析している。ジェンダーの視点からの論文としては、影山[文20)]がある。またコミュニティ活動の支援方策をテーマとした研究として、畑[文21)] 北川[文22)]などがある。本研究の問題意識に比較的近い研究としては、水野・角野[文23)]、小谷[文24, 25)]や、海道[文26)]などがある。水野・角野は 2003 年の研究で、神戸市・六甲アイランドを事例に、ニュータウンにおけるイベント及び活動の形成過程をタウン誌を分析することにより明らかにし、ニュータウンにおいて、まちびらき当初の仕掛けが、その後のまちのコミュニティ形成に大きな影響があり、当初の計画時のソフト面での仕掛けづくりの重要性が指摘されている。小谷は 2004 年の研究で、大都市近郊のニュータウンにおける専業的主婦の地域活動について社会学的視点より分析が試みられている。海道は 2004 年の研究で、研究の視点は本論文とも近いものがあり、研究対象地区として名古屋市都市圏における郊外住宅団地がとりあげられている。まとめとして、居住者は高齢者に住みやすい団地が共通した願いであり、行政に依存するよりも住民による改善への取り組みを重視していること、住環境のよさ、近所づきあいも含めたコミュニティ活動によって、定住意向が変わること、などが示されている。このような中で、本研究は、郊外ニュータウン居住者を対象に、性別，年齢別，居住歴別，住宅タイプ別，定住意向別に、具体的な地域活動を例示し、それぞれについて参加意向等を詳細に調査したことに特色がある。研究対象ニュータウンについては、関西圏では多くが千里・泉北ニュータウンを対象としたものであり、本研究目的に即した郊外ニュータウンを扱った研究はみられない。

1.4 論文の構成

論文は 7 章より構成した。

第 1 章では、我が国において人口減少社会・高齢社会を迎えつつあるとともに、大都市圏での地価下落傾向に伴う“都心回帰”という現象の中で、郊外ニュータウンが置かれている厳しい状況について述べた。次に研究目的・意義, 研究対象としてとりあげた兵庫県三田市の 2 つのニュータウンについて説明を行った。

第 2 章では、日本の郊外ニュータウン開発の歴史について簡潔に触れるとともに、本研究のテーマの背景がより明確になるようにした。典型的課題のひとつに、衰退する近隣センターの再生問題があるが、この課題に対する筆者の具体的実践例と、近隣センター再生についての試案を示した。

第 3 章では、研究対象地区において、住み続ける環境として居住者はどのようにとらえているか、対象地区の将来像をどう考えているかについて明らかにした。具体的には、「居住地選択理由」「定住意向」「住環境評価」「転出希望理由」を分析し、両ニュータウンにおける回答者の属性と居住意識の関係を把握し、さらに回答者の属性を「性」「年齢階層」「職業」「家族構成」によって分類し、それぞれの居住意識を比較・分析することで各々の属性が感じている研究対象ニュータウンの問題点を明らかにした。また、回答者の望むニュータウンの将来像の把握を行った。

第 4 章では、定住意向と地域施設満足度とに関連性が認められることから、地域施設計画に焦点をあてて分析を行った。まずニュータウンと芦屋における地域施設満足度および定住率との関係を分析し、次にニュータウンにおける回答者の居住エリアおよび、居住条件別に地域施設満足度を分析することで立地特性によって地域施設満足度と定住率にどのような関係があるかを把握した。次に回答者の性、年齢階層等の属性別に各地域施設満足度や不満理由を分析することで対象地区における居住者が地域施設に対して感じている不満要素を抽出し、さらにニュータウンにおける地域施設の課題を補完するような新しいサービスや業態の現在の利用状況の把握を行った。

第 5 章では、コミュニティ形成過程で居住者参加を活性化していくためには地域活動への参加を通じたフェイス・ツー・フェイスの活動が不可欠であるという仮説のもとに、地域活動への参加意向等を明らかにした。地域活動に対する現在の参加状況と将来の参加意向について比較分析、地域活動に対する参加意向と住宅タイプ，居住歴，定住意向との関係について分析した。さらにそれぞれの地域活動について関心の高い属性を分析し、またニュータウンに望む将来像と回答者の地域活動への参加意識を分析し、多変量解析により、さらに地域活動タイプと参加者タイプの関係を考察することで、ニュータウンにおける居住者の地域活動に対する現状の意識、地域活動の醸成とニュータウンの持続的コミュニティ形成にむけての課題の把握を行った。

第 6 章においては、第 5 章での基礎的知見を踏まえ、筆者の実務者（都市プランナー、

建築家）としての経験を加えつつ、郊外ニュータウンにおける持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点及び実現化にむけての課題等について示した。

第 7 章では、本論文の結論を示した。

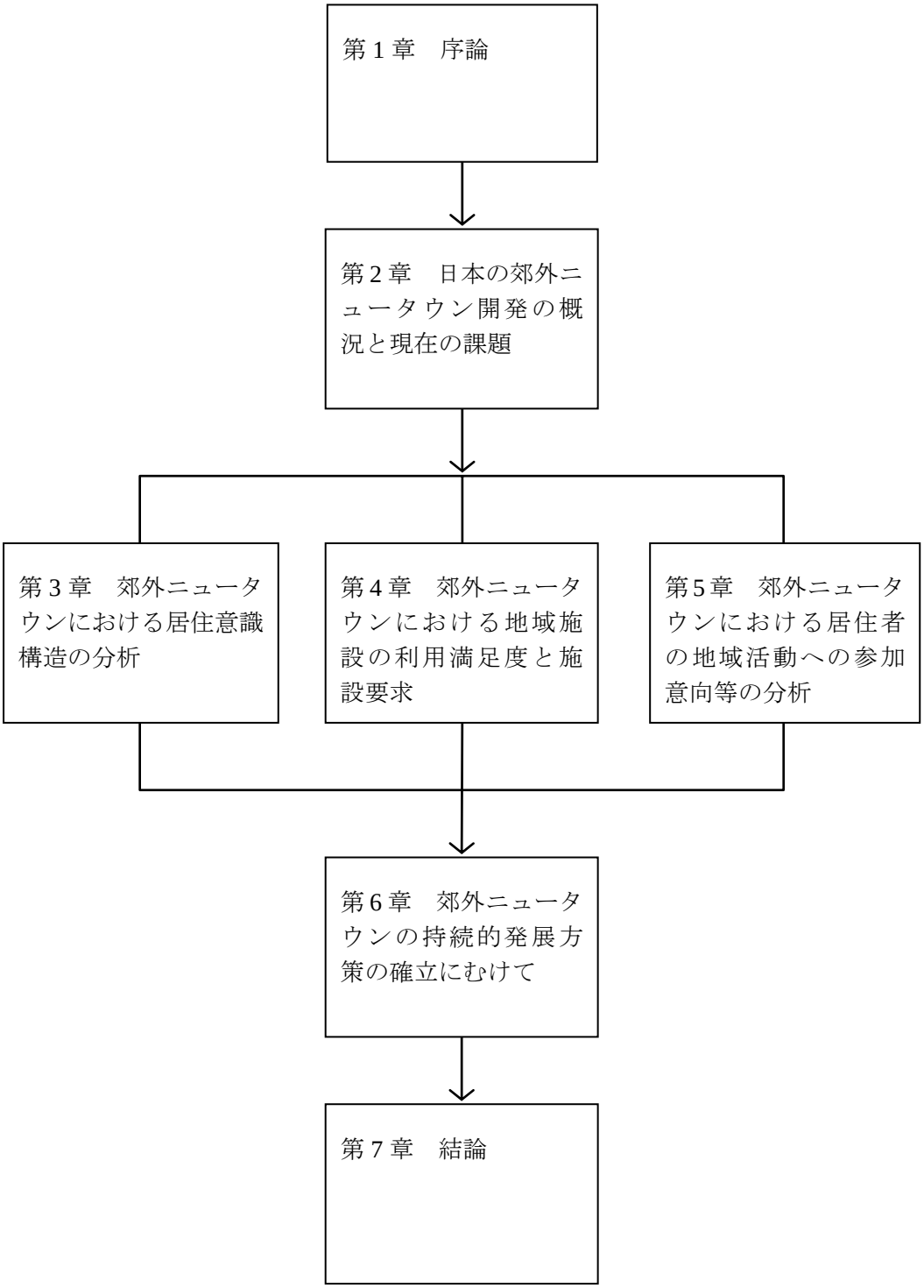


図 1-2　論文の構成

1.5 研究対象地区の概要

研究対象ニュータウンについては、本研究目的から

①最も早く人口減の可能性があり、母都市から遠距離かつ都市圏の最外縁部に位置するニュータウンであること

②母都市との位置関係が比較的単純で判りやすいこと

等の条件が求められることから、母都市である大阪，神戸の両都市圏の最外縁部に位置する郊外ニュータウンである兵庫県三田市の“神戸三田”国際公園都市（北摂ニュータウン）のうち大規模住宅地であるフラワータウン（以下ＦＴ）とウッディタウン（以下ＷＴ）を採り上げた[注5)]。

以下に『“神戸三田”国際公園都市　まちづくり 30 年の記録』（兵庫県県土整備部まちづくり局新都市建設課、都市基盤整備公団関西支社北摂・北神開発事務所，2001 年 3 月）の主要部分を引用することにより、研究対象地区としたフラワータウンとウッディタウンの建設経緯と、両ニュータウンの概要[注6)] を示す。本節に示す図，表は、図 1-26，図 1-27 を除き、全て上記『“神戸三田”国際公園都市　まちづくり 30 年の記録』からの出典である。

ここで地区の名称について整理をしておく[注7)]。

1960 年代後半に北摂・北神ニュータウン建設が謳われた当初は、三田市域（ウッディタウン、フラワータウン、カルチャータウン、テクノパーク）を「北摂ニュータウン」と、神戸市域（藤原台、鹿の子台、上津台、赤松台）を「北神ニュータウン」と称しており、その後、1985 年頃に各地区の愛称を決定していくにあたって、選定委員会があり、その中で、「ウッディタウン」や「神戸リサーチパーク」といった地区愛称と、実際の住居表示にも使用していく「ゆりのき台」や「鹿の子台」といった地名が決定されている。その際、ニュータウン全体の愛称も定めるとのことで、「“神戸三田”国際公園都市」という愛称に決まった（一時、「北摂三田ニュータウン」という言い方がされていた時期もあった）。これについては、「北摂ニュータウン」では、大阪の人でも三田にあるとは思ってくれないとか、北摂三田ニュータウンも垢抜けしないので、当時「ホロンピア’88（1988 年）」もあり地域全体のイメージアップが求められていたことから、「神戸」ブランドを入れたいとの意向が関係者内部であったようであり、現在一般向けに使用している「“神戸三田”国際公園都市」に落ち着いたといわれている。因みに「”」は、当時の兵庫県知事の意向といわれている。基本的には、「“神戸三田”国際公園都市」は北神ニュータウンも含めた全体の愛称として使用しており、その中で、三田市域の４地区を表す際には、「“神戸三田”国際公園都市の北摂地区」という呼び名が使用されている。

（1）北摂ニュータウン建設の背景

1963 年に東播磨が工業整備特別地域に指定されたのを受けて、1966 年に産業、人口の大幅な伸びを予想し、多くのプロジェクトを盛り込んだ県勢振興計画が策定された。同年中

に、この計画にもとづく当面 5 ヶ年間（1966 年～1970 年）の実施計画もまとめられ「阪神近郊地域での計画的市街地開発の具体化」を図るとされて、1966 年に“北摂地域”の開発調査が行われることになった。

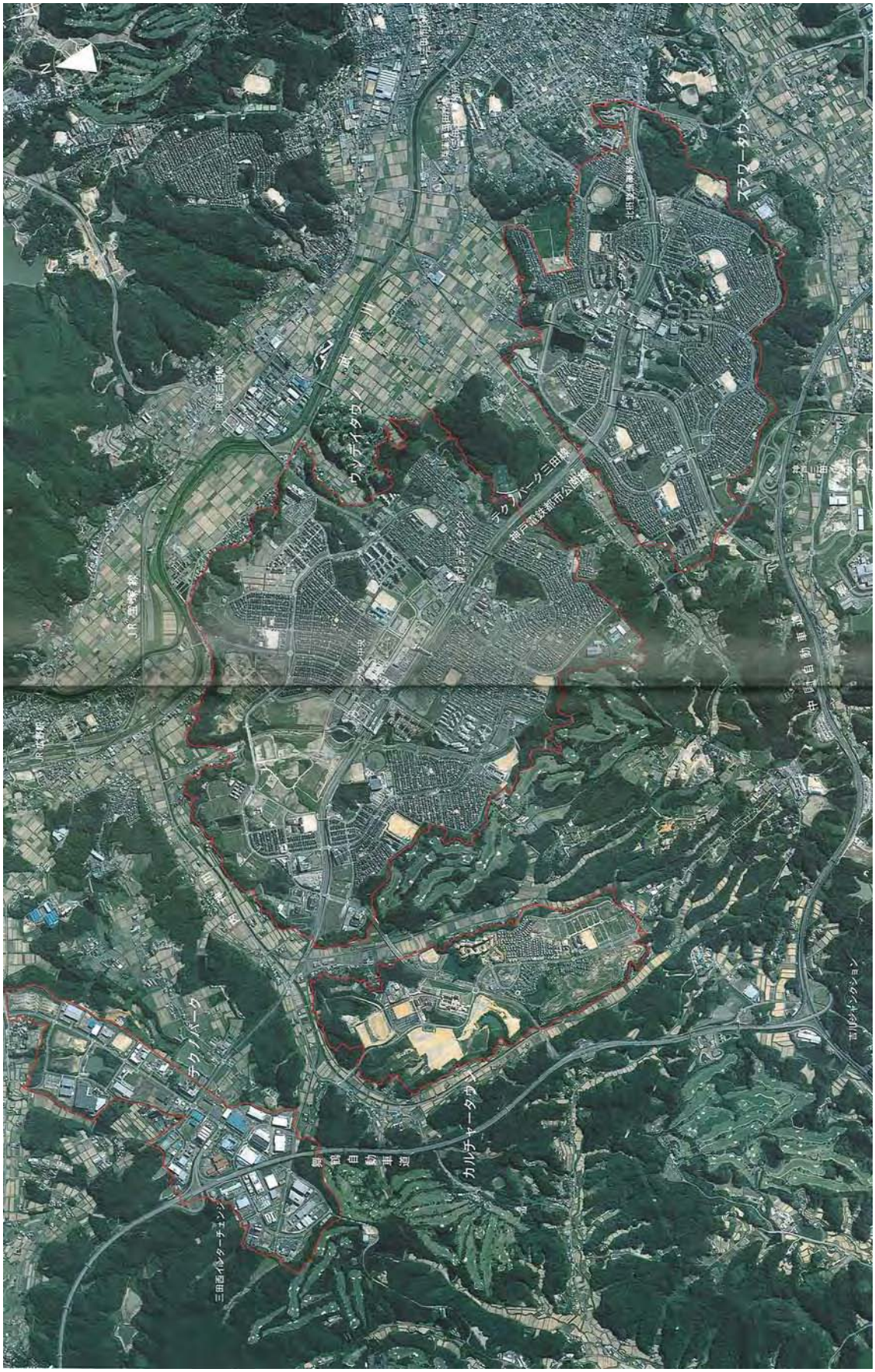


図 1-3　“神戸三田”国際公園都市（北摂ニュータウン）現況

地域別開発の構想

（1）阪神地域

阪神臨海地域については、今後は物的生産の場としてよりは、むしろ情報化社会に適応し、それを積極的にリードできるよう、都市機能とりわけ中枢管理機能を再編強化するとともに、快適で文化的な都市環境、住環境の形成に重点をおくものとする。

そのため、神戸港におけるポートアイランド、六甲埠頭の建設による国際貿易機能および流通機能の拡充強化、阪神海岸の埋立による大型公共港湾および流通基地の建設、幹線道路・都市高速道路・都市高速鉄道の建設整備、スーパーブロック方式（道路、駐車場、公園などの機能をビルの中にとり入れ１街区、１ビルにする大街区方式）等による市街地の改造、工場分散促進による跡地利用の高層住宅・緩衝緑地帯の建設。研究開発産業の育成、商業機能の再編成を促進する。

阪神近郊地域については、臨海部の既成市街地から分散する人口・産業の適正な受入れ体制の整備と計画的市街地開発を基本方針とし、恵まれた自然と豊かな緑地との調和に留意しつつ、北摂地区、北神・西神地区等におけるニュータウンの建設、その他の適地における住宅団地の造成、中国縦貫自動車道インターチェンジ周辺適地における流通センターの建設、園芸等を中心とする資本・技術集約型農業の高度化等を促進する。

図 1-4　県勢振興計画に示された“地域別開発構想”

（2）北摂ニュータウンの構想

1958 年大阪府は、1,160ha の千里ニュータウン開発に着手。これは用地を全て買収する「一団地の住宅経営」事業として着手されたが、やはり用地取得が困難となった。

これを機にして、住宅宅地供給の大規模な開発事業を土地収用のできる公共事業として推進する「新住宅市街地開発法」が、1963 年に制定された。

これによって、首都圏では多摩ニュータウンや千葉ニュータウンが、大阪では千里ニュータウンについで泉北ニュータウンなど大規模開発構想が次々と事業化されたが、そのほとんどは既成市街地から離れた独立的な“住宅市街地”の開発であった。

これに対し、北摂ニュータウンの開発構想は、筑波研究学園都市のように住宅地区と他の地区（工業地区）を組み合せ、更に既成市街地の副次的発展を段階的に図る Expanded Town の発想のもとに組み立てられた。

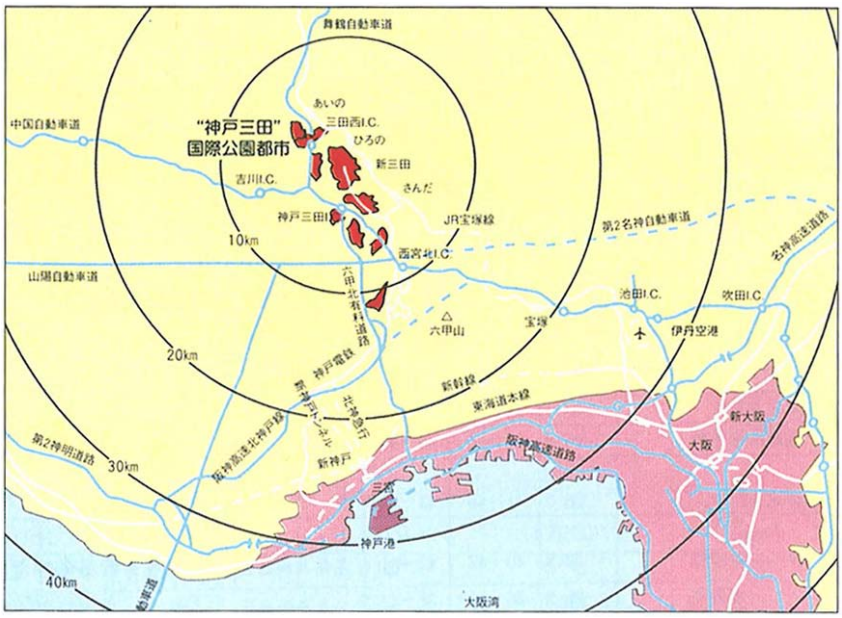


図 1-5　北摂ニュータウン位置図

①『北摂地区新住宅市街地開発計画樹立に関する調査』とその概要

三田市域でのニュータウン開発に関する調査は、三田市と神戸市の合併問題の起こった1963 年頃に始まった。

本格的な調査は、1966 年に建設省の支援を受けて、兵庫県と公団がそれぞれ（社）日本宅地開発協会に委託して行った。

調査は都市計画関係者だけでなく、自然科学系分野の学識者も含む委員会を組織して実施された。

調査の対象地は、三田市域だけでなく神戸市北部（北神）に及ぶ“三田地区”のほか、西宮北部の“西宮北部地区”及び猪名川町を中心とした“猪名川町地区”の丘陵地も含めた「北摂地域」とされた。

その内容は、広域的機能づけが期待できる三田地区を中心にして『北摂地区新住宅市街地開発計画樹立に関する調査』（委員長は、建設省建築研究所の入沢 恒氏）としてまとめられた。

この報告書では、開発のねらいと留意点について、右記のようにまとめられている。

北摂丘陵は、大都市への交通施設の整備状況が弱かったので、一般の開発が遅れていた。いざ開発という場合、そこにいかなる機能づけを行うべきか各種関連情報を整理すると①大都市の近郊住宅地②阪神の工業機能分散基地③三田市を中心とした地域整備という３つの方向が描かれている。この３つの方向を共通のビジョンとするには、ベッドタウン型の住宅地開発ではなく、職場としての機能要素である工業機能をもつニュータウン型の開発、従来の市街地とは切り離して行いがちな New Town を乗り越えて、その地域のこれまでの蓄積に付け加えるかたちで市街化を進めてゆく*Expanded Town 型の開発を構想していきたい。

……（中略）

Expanded Town となるとその機能的側面だけでなく、環境設計、アーバンデザインという空間的側面も重要で、その一つに自然保存と市街化をどう調整していくかという課題がある。この地域が阪神既成市街地に対する近郊レクリエーション機能を果たしていた事実は、大いに再構成した型で取り入れなければならない。

自然環境の保全という課題は、環境の保全というだけでなく、水資源水処理技術の上からも関連するテーマである。水資源の確保と、その汚染化の予防措置、農業水利、開発による流出率の増加防止、汚染の自然処理化の技術開発などを土地利用計画等の都市計画の技術と宅地造成技術を組み合わせて同時に進められなければならない。ここで得られる技術開発は、今後の開発のパイロット的役割を果たすこととなる。

昭和５５年の近畿圏の都市生活者の生活パターンはどうなっていくだろうか。

……

外に向かっては、幹線道路体系が出来上がったこの地域の立地は、車で２時間圏は東は名古屋、北は日本海、西は大山、南は高松といったレクリエーション空間を含めての行動圏の広いものである。内に向かっては、魅力ある住宅地となり得る要素づくりとその配置のパターン設計がテーマで現在のいわゆる団地で行われているような一元的な機能配分と配置とは全く違ったものになってこなくてはならないだろう。

＊Expanded Town
地域の都市的な蓄積につけ加えるカタチで、市街化を集中して実施する開発構想。

図 1-6　『北摂地区新住宅市街地開発計画樹立に関する調査』で示された開発のねらいと留意点

②ニュータウン基本計画（原案）

北摂ニュータウン基本計画の原案作成は、多くの学識経験者の参画を得るため、1969 年、飯沼一省氏[注8)] が会長を努める（財）都市計画協会に委託した。

同協会では、井上 孝 東大教授を委員長とし『北摂ニュータウン基本計画策定委員会』を組織してとりまとめた。

飯沼会長は『明日の田園都市』を著したイギリスのエベネーザー・ハワードの提唱で組織された IFHP [注9)]（住宅計画・国際連合）の国際会議に 1923 年日本人として初めて出席され、また、井上委員長は 1974 年に IFHP の会長に就任され、いずれも“ニュータウン”にゆかりのある方々である。

飯沼会長は、北摂ニュータウンの基本計画の報告書に次のように寄せられている。

大都市に対する産業人口の激しい集中傾向は、今日なお依然として止まるところを知らない。これに対して人は、過密の弊害もあるけれども、しかしまた集積の利益も認めなければならぬという。われわれをしていわしむれば、集積の利益は過密の弊害によってすでに抹殺されてしまっているのである。

その救済策として、しばしば「ニュータウン」の建設による分散方式がとられている。ところが従来わが国で「ニュータウン」と称せられているものを見ると、とかく勤労者の住宅建設という点に主力が注がれているように思われる。極言すれば、それは一種の大規模団地たるに過ぎない。それは、都市問題を解決する方策ではなく、かえって新しい都市問題を提起するものである。いやしくも「ニュータウン」（新都市）という以上は、単なる大都市に通勤する勤労者のための「ねぐら」たるに止まってはならない。それはそこに生活する主人、主婦はもちろん、またそこを一つの世界に育ってゆく子供達にとっても、人間生活を完成するための場でなければならぬのである。

なおまた近頃しきりに職住近接が説かれているが、職と住とは同一処にあるのが本来の姿である。本計画がこの理想を追求せんとしたことは、一つの大きな進歩という事ができよう。

「わたくしは、この北摂ニュータウンが将来、この小都市を愛するが故にそこに住み、そこで働く人によって、美しく育て上げられてゆくことを念願してやまない…。

図 1-7　『北摂ニュータウンの基本計画報告書』に寄せた飯沼会長の一文

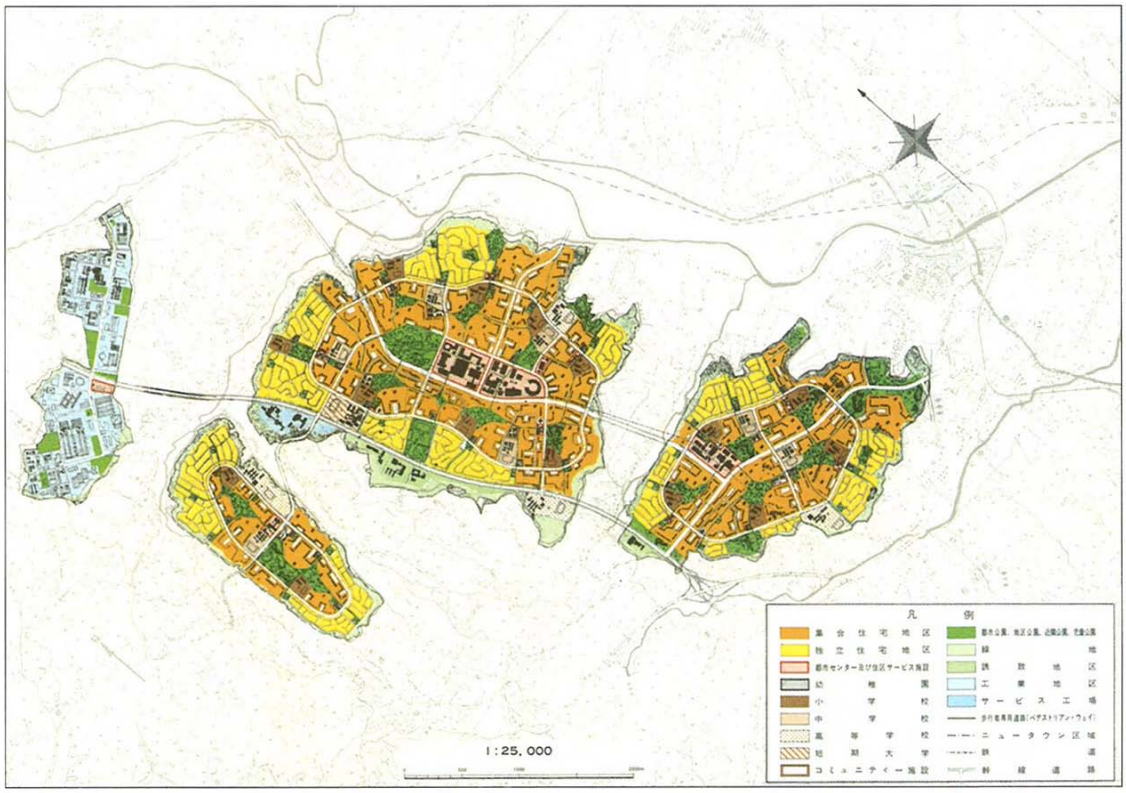


図 1-8　北摂ニュータウン完成予想図

（3）フラワータウンの概要

快適な居住空間と、働き、学び、憩い、かつ交流する高次都市機能を兼ね備えた複合機能都市の“神戸三田”国際公園都市の中央に位置するフラワータウンは、他地区に比べ最も早く開発が行われたが、北摂地区新住宅市街地開発事業として 1971 年に事業認可を受けて以降 30 年以上が経ち、地区センターゾーンも充実されるとともに、県立「人と自然の博物館」・深田公園等の公共公益施設も整備されており、街として熟成化してきている。2001 年 3 月末現在約 7,700 世帯・24,500 人（計画戸数 9,000 戸・計画人口 34,000 人）の方々が暮らす街となっている。

①街づくりの基本的骨組み

“神戸三田”国際公園都市フラワータウンは、1960 年代後半に入り、住宅難であった阪神間の住宅及び宅地需要に対処するため、また丹波地域への開発拠点となるために必要な各種都市施設を一体的に整備した新住宅市街地を建設するため、兵庫県が開発事業に取り組むこととした。

計画内容は、1970 年に都市計画決定して以降、オイルショックやバブル経済、少子化等の様々な社会経済的な変化に応じ、まちづくりの基本的な考え方についても、社会の現状に沿えるよう必要に応じ見直しを行ってきた。

この結果、フラワータウンでは戸建住宅用地の比重が多くなっている。また、カルチャータウンでは住宅用地が減り学園用地が新たにつくられ住宅ゾーンと学園ゾーンとが一体となった学園都市が形成されることとなった。

- **骨組みづくりの経緯**

  1970 年の都市計画決定当初においては、5 住区 4 万 2 千人（1 住区約 8 千人）の計画でスタートしたが、1982 年の第 4 回都市計画変更で 4 住区 3 万 4 千人と大幅に見直した。この背景には、経済が高度成長から安定成長下に移行してきたことに伴う住宅宅地需要の鈍化があった。また、多機能な都市を目指す観点から、1986 年の第 5 回変更において富士が丘地区に健康増進ゾーンの設定、また平成元年の第 6 回変更において弥生が丘地区に特定業務施設地区の設定を行ってきた。

- **街づくりの特色**

【人間サイズの街づくり】

フラワータウンにはショッピングゾーン、銀行、市民センター、フラワータウン駅などが、また各住区内には小中学校が配置されているが、これらはすべて徒歩圏内で揃うよう利便性の高い街づくりとなるよう計画された。この実効を図るため、地区センターから放射状に各住区を環状に連絡する緑道（歩道）を整備し、どこでも徒歩でいける歩行者ネットワークを形成した。

【自然と共生する街づくり】

公園・緑地が街全体の約 24%もの面積を占める緑豊かな街となるよう計画し、特に、

深田公園は深田谷の地形、自然林をそのまま生かし街の中心地に約 20ha もの広さを占め、住民の交流や憩いの場を提供している、また、フラワータウンの入り口にある南公園は、風致公園として貴重な動植物をそのまま保全していく予定である。

【憩いのある街づくり】

フラワータウンを単なるベッドタウンにするのではなく、憩いのある魅力ある街とするため、街の中心地に商業施設や銀行のみでなく、住民が憩い、学び、交流できる文化施設の兵庫県立「人と自然の博物館」を配置した。また、富士が丘地区においては、ニュータウン内では全国的にもユニークな施設である温浴健康施設を導入した。

昭和48年

昭和58年

平成12年

図 1-9　フラワータウン航空写真

②事業認可と施行計画届出

“神戸三田”国際公園都市（三田市域）のうち、フラワータウン、カルチャータウン及びウッディタウンの 3 地区においては、一つの都市計画として「阪神間都市計画　北摂地区新住宅市街地開発事業」として位置づけされているが、事業計画において 3 地区は個々の事業単位となっている。

フラワータウン及びカルチャータウンについては､2 地区を合わせて兵庫県が 1971 年 12 月に最初の認可を得た。このときの事業期間は、1971 年の 12 月から 1980 年の 3 月までの 9 年間で、事業費総額は 531 億円（用地費 80 億円、工事費 217 億円他）で予定されていた。

その後、事業期間については延長の事業認可変更を 4 回行い、現在は 2004 年 3 月末を事業終了期間としている。また、事業費の変更についても、現在の施行計画届（2000 年 3 月）において事業費総額は 2,093 億円（用地費 74 億円、工事費 1,102 億円他）となっている。

③土地利用計画等

- **土地利用計画**

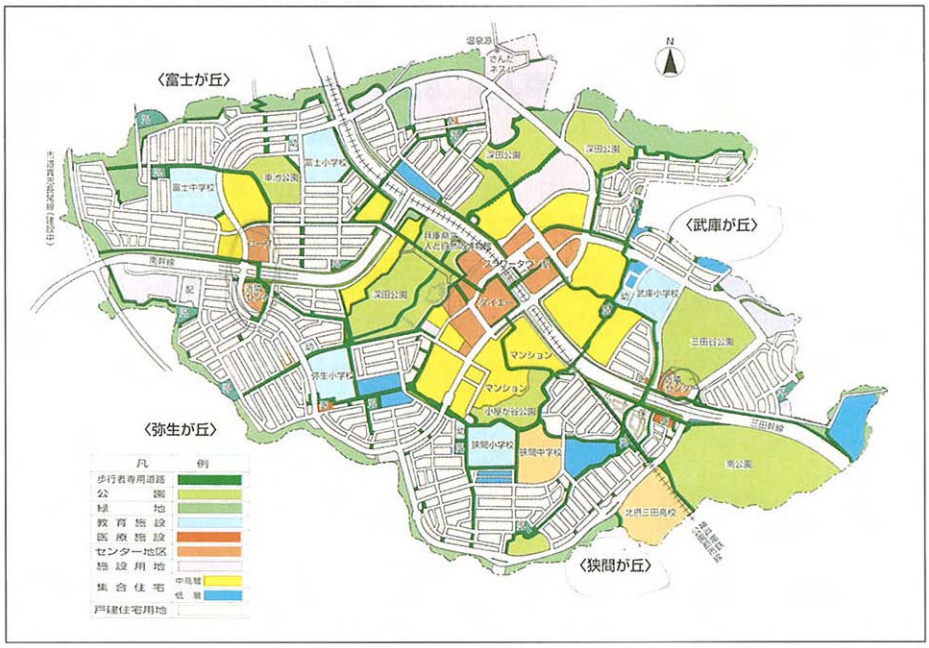


図 1-10　土地利用計画図

- **住区構成及び住宅地計画**

現在の計画は、1985 年 3 月の「北摂三田ニュータウン南地区修正基本設計」において安定成長下における住宅需要の鈍化傾向の中で、住宅の量的拡大方針を見直し、郊外型の安定性の高い住宅供給と変更された。この修正設計において、「弥生が丘」「富士が丘」「武庫が丘」「狭間が丘」の 4 住区 9,000 戸 34,000 人の計画とされ現在に至っている。人口計画の諸元は次のとおりである。

表 1-2　人口計画諸元（昭和 60 年 3 月修正基本設計）

		前計画 敷地面積（m²/戸）	修正計画 敷地面積（m²/戸）	世帯当 人　員（人/戸）
独立住宅		230	220	4.0
集合住宅	低層住宅	170	150	4.0
	中層住宅	100	90	3.6
	高層住宅	90	70	3.6

④宅地処分状況と世帯数・人口の推移

- **宅地処分状況**

2000 年 3 月末現在において、計画戸数 9,000 戸の内 8,459 戸が処分済となっており、ほぼ 9 割方の処分状況となっている。

この内、戸建て（低層含む）住宅用地の処分状況の経緯を見ると 1987 年度にピークを迎え 599 戸となったが、その後特に 1992 年度以降はバブル崩壊という社会現象と連動して処分戸数は少数にとどまっている。

- **世帯数・人口の推移**
  - 初分譲は 1981 年。
  - 人口及び世帯数は増加傾向にある。
  - 世帯数人員は 1985 年の 3.80 人／世帯から 2000 年の 3.21 人／世帯まで減少しているが、2000 年では三田市全体の世帯人員に比べ 0.15 人／世帯多い。

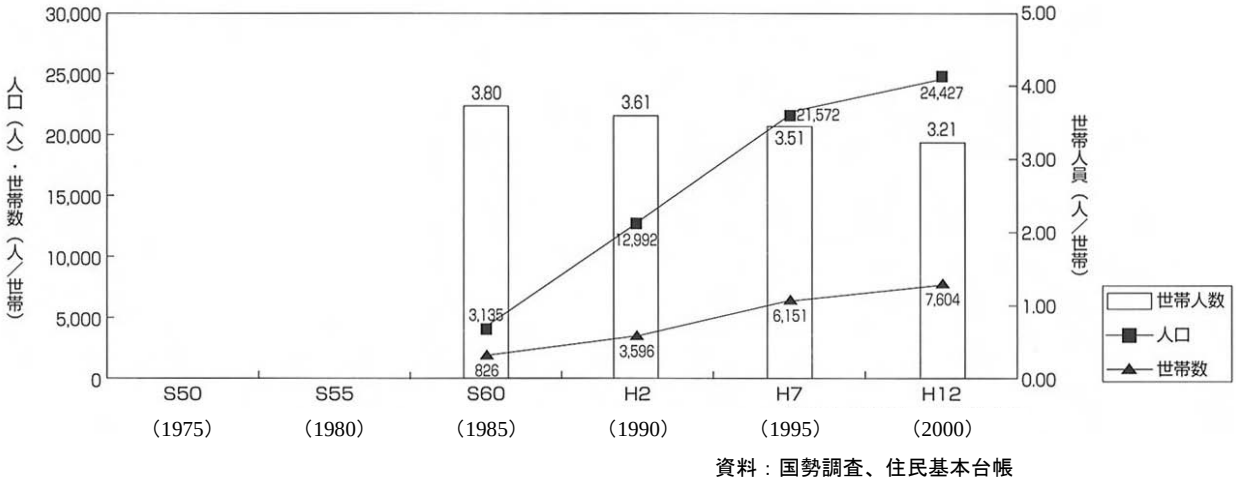


図 1-11　フラワータウンの人口・世帯数・世帯人員の推移

⑤施設誘致の現況

南地区は、ニュータウンのなかで最も早く開発が進められた。快適な居住空間とすぐれた都市機能を一体的に整備し「自然を生かしたゆとりとうるおいのあるアメニティタウンへ」というコンセプトのもと、神戸電鉄公園都市線フラワータウン駅周辺を地区センター、また東西に生活利便施設として各近隣センターを配置する計画がなされた。

図 1-12　フラワーセンター駅ビル等

地区センターには、日常生活に必要な施設を中心として配置計画がたてられ、現在、購買・飲食施設としてのフローラ 88、立体駐車場を㈱北摂コミュニティ開発センターが、開業医・学習塾等が入居しているフラワータウン駅ビルを県住宅供給公社が、それぞれ経営している。その他、シティホテル（サミットホテル）、ステーキレストラン（三田屋本店）、カーショップ等が民間施設として誘致され営業が行われている。公的施設としては、市民センター、また、南地区のシンボル施設となっている「県立人と自然の博物館」が設置されている。

図 1-13　モールラフィーネ
（西近隣センター）

東近隣センターには、保育所（ゆうかり保育園）、購買施設等誘致している。西近隣センターには、コープ神戸を中心とした購買施設等のモールラフィーネが経営されている。また、これらの他、富士が丘 5 丁目地区で 1987 年に発見された温泉源周辺が「健康増進ゾーン」と位置づけられたことから、この温泉を活用した温浴健康増進施設「さんだネスパ」を誘致し、1998 年 11 月から開業されている。2000 年の 1 年間の利用者数は約 22 万 4 千人に至り、健康増進、地域住民の交流の場として、ニュータウンのみならず周辺地域の住民にも愛されている施設となっている。

図 1-14　フラワータウン市民センター

図 1-15　フラワータウン地区センター周辺

図 1-16　フラワータウンの地区センターにある大規模小売店
（フローラ 88）

⑥公益施設

- **教育施設**

図 1-17　市立富士小学校

教育施設については、1982 年 4 月 7 日にニュータウンではじめて武庫小学校がフラワータウンに開校されて以来、各住区の入居の進捗に合わせ、小学校は 1 住区に 1 校の計 4 校が整備された。

中学校については、1983 年 4 月 1 日に狭間中学校がニュータウンではじめて開校され、その後、富士が丘中学校が開校され 2 住区に 1 校の計 2 校となった。これらの給食を支える施設として、狭間が丘 3 丁目に市立の給食センターが 1985 年 3 月に整備されている。

幼稚園については、小学校と同じく 1982 年 4 月 1 日に私立北摂第 1 幼稚園が武庫が丘 5 丁目で開園されて以来、1 住区に 1 園の計 4 園が開設された。高等学校については、1986 年 4 月 8 日に県立北摂三田高校が開校されている。

- **センター計画**

快適で便利な暮らしを支えるため、地区の中心部のフラワータウン駅の周辺に、商業施設、ホテル、飲食店、市民センター、立体駐車場等を配置している。このような通常の業務施設だけでなく、文化機能を果たす「県立人と自然の博物館」があり、他のニュータウンと比較しても特色のあるものとなっている。

番号	施設名称	地権者	敷地面積(ha)
1	——	県住宅供給公社	0.20
2	駐車場(暫定)	県住宅供給公社	0.54
3	平面駐車場(暫定)	兵庫県	0.47
4	人と自然の博物館エントランス	兵庫県	0.37
5	(株)ベルシステム24(暫定)	県住宅供給公社	0.73
6	立体駐車場	(株)北摂コミュニティ開発センター	0.58
7	——	兵庫県	0.27
8	ベーカリーレストラン・ガソリンスタンド	竹内油行	0.20
9	——	兵庫県	1.00
10	ショッピングセンター	(株)北摂コミュニティ開発センター	1.20
11	専門店街	三田市商工共同組合	0.30
12	駅ビル	神戸電鉄(株)・県住宅供給公社	0.21

番号	施設名称	地権者	敷地面積(ha)
13	——	県住宅供給公社	0.78
14	店舗(ローソン)	県住宅供給公社	0.03
15	不動産(三井ハウス)(暫定)	県住宅供給公社	0.03
16	ホテル(パチンコ)	共栄観光(株)	0.47
17	市民センター・駐車場	三田市	0.65
18	業務ビル	大阪瓦斯(株)	0.45
19	ガソリンスタンド	北添満	0.09
20	店舗・業務ビル	兵庫日産モーター(株)	0.24
21	店舗・業務ビル	神戸マツダモータース	0.15
22	店舗・業務ビル	スズキ(株)	0.10
23	——	兵庫県	0.16

図 1-18　フラワータウンのセンター地区施設一覧

- **その他施設**

医院施設については､歯科医院が 1983 年 5 月にニュータウンで初めてフラワータウンで開設されて以来、歯科医院は現在 3 医院開設されている。その他医院については、内科医院が 1984 年 9 月にニュータウンで初めて開設されて以来、内科 3 医院、計 11 医院が開設されている。その他の公共・公益施設としては、警察派出所が 1984 年 4 月、郵便局が 1985 年 10 月に開設された。

（4）ウッディタウンの概要

「住み、働き、学び、憩い、交流する」機能を備えた“神戸三田”国際公園都市の中核として、「自然との共生」「心豊かな暮らし」をテーマとしたウッディタウンは、新住宅市街地開発事業として 1971 年の事業承認から 30 年、1987 年の街開きから 14 年経過し、開発事業は終盤を迎えつつある。現在、造成工事・基盤整備は 9 割完了し、主要な公共公益施設も整備され､快適性と利便性を兼ね備えた日本を代表するニュータウンに成長した｡2001 年 3 月現在 8,600 戸・27,500 人（計画戸数 13,000 戸・計画人口 48,000 人）が暮らす、成熟した快適な居住空間の街となっている。

①街づくりの基本的骨組み

ウッディタウンにおける基本的骨組みは 1979 年の修正基本設計をベースに方向付けられ、その後、住区・人口計画を社会経済状況や住宅需要に柔軟に対応させるという環境応答型の街づくりとなっている。

- **骨組みづくりの経緯**

1970 年の都市計画決定を受け、1974 年には基本計画（人口 65,000 人、8 住区）が、1978 年には基本設計（人口 61,000 人、8 住区）が策定された。

しかしながら、社会的人口増の鈍化、定住性の高い住宅需要の増大を背景に、ウッディタウンの基本的骨組みを形成するいくつかの要件が変更されたことを踏まえ、1978 年に修正基本方針（人口 50,000 人、6 住区）、1979 年に修正基本設計（同フレーム）が決定された。なお、この修正基本方針及び修正基本設計を検討する際の要件とは、

①上位計画の変更（鉄道計画の確定、幹線道路計画の変更）

②計画フレームの変更（人口・住宅計画の変更）

③新たな条件の追加（埋蔵文化財の保存方針確定、公益的施設整備計画の確定）

④計画技法の変更（街づくりシステムの導入、通りシステムの導入、造成方針の確定、河川改修計画の確定、農業利水計画の確定）

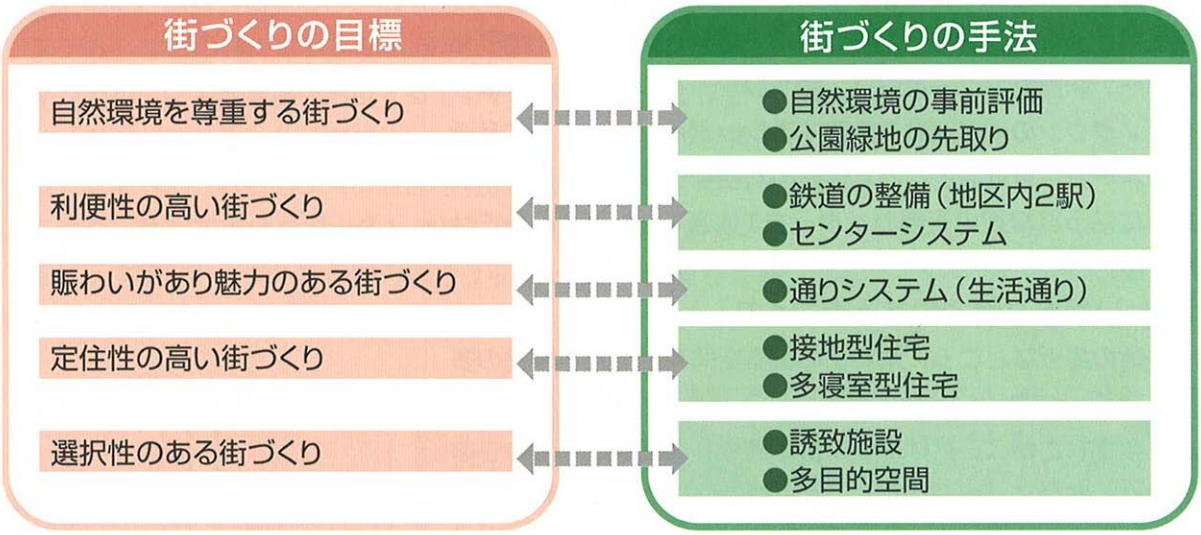
である。

この修正基本設計をベースに、1979 年以後、基盤整備、施設導入、住宅宅地供給、街開き等が実施されてきた。この間、住宅宅地需要の変化や複合機能的な都市づくりへの力点化を踏まえ、1989 年には 48,000 人・4 住区の新しいフレームに修正されたが、その後大き

な骨組みの変更はなく、現在に至っている。

- **パラダイム**

修正基本設計では、5 つの街づくりの目標を掲げ、その目標を土地利用計画として具体化するためフィジカルプラニング手法が提案されている。



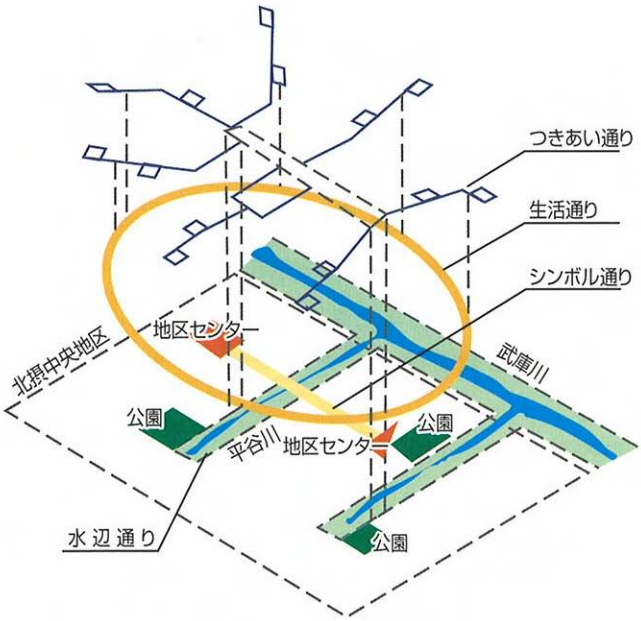


図 1-19　ウッディタウンの街づくり目標と街づくりの手法

【自然環境を尊重する街づくり】

2 つの谷と 3 つの台地より形成された地勢を活かした住宅市街とするため、自然環境事前評価により自然的土地利用性向を設定し、この評価の高い区域はあらかじめ公園ならびに緑地として先取りし、自然環境を尊重した計画とする。

【利便性の高い街づくり】

地区内の歩行生活圏を拡げるという意味から、鉄道を導入し駅を設ける。センター計画は、この 2 駅と一体となった地区センター、駅前センターを設け、両センターをつなぐゾーンはウッディタウンの都市活動を象徴するシンボルゾーンとして計画する。一方、身近なところで住民の利便を確保するため、生活通りに沿う路線型の近隣センターを 1 住区 1 センターとして計画する。

【賑わいがあり魅力のあるまちづくり】

生活の身近なところに賑わいのある空間を創出し、住民の多様なコミュニケーションの場をつくるために〈通りシステム〉が提案されたが、これは「シンボル通り」「生活通り」「つきあい通り」並びに「水辺の通り」の 4 種の性格・機能の異なる通りから構成されている。特に「生活通り」は、これまでの緑道系の移動空間としてではなく、車・人および街並みが一体となった道路系の移動空間として性格付けをし、路線型の近隣センター配置とあわせて生活に密着した賑わいのある通りとして計画する。

【定住性の高い街づくり】

住宅宅地供給計画においては、中層住宅等の賃貸住宅を主体とする街づくりではなく、低層連続住宅、独立住宅等の接地型住宅及び多寝室型住宅等の分譲住宅を主体とする住宅を供給し、定住性の高い街となるように計画する。

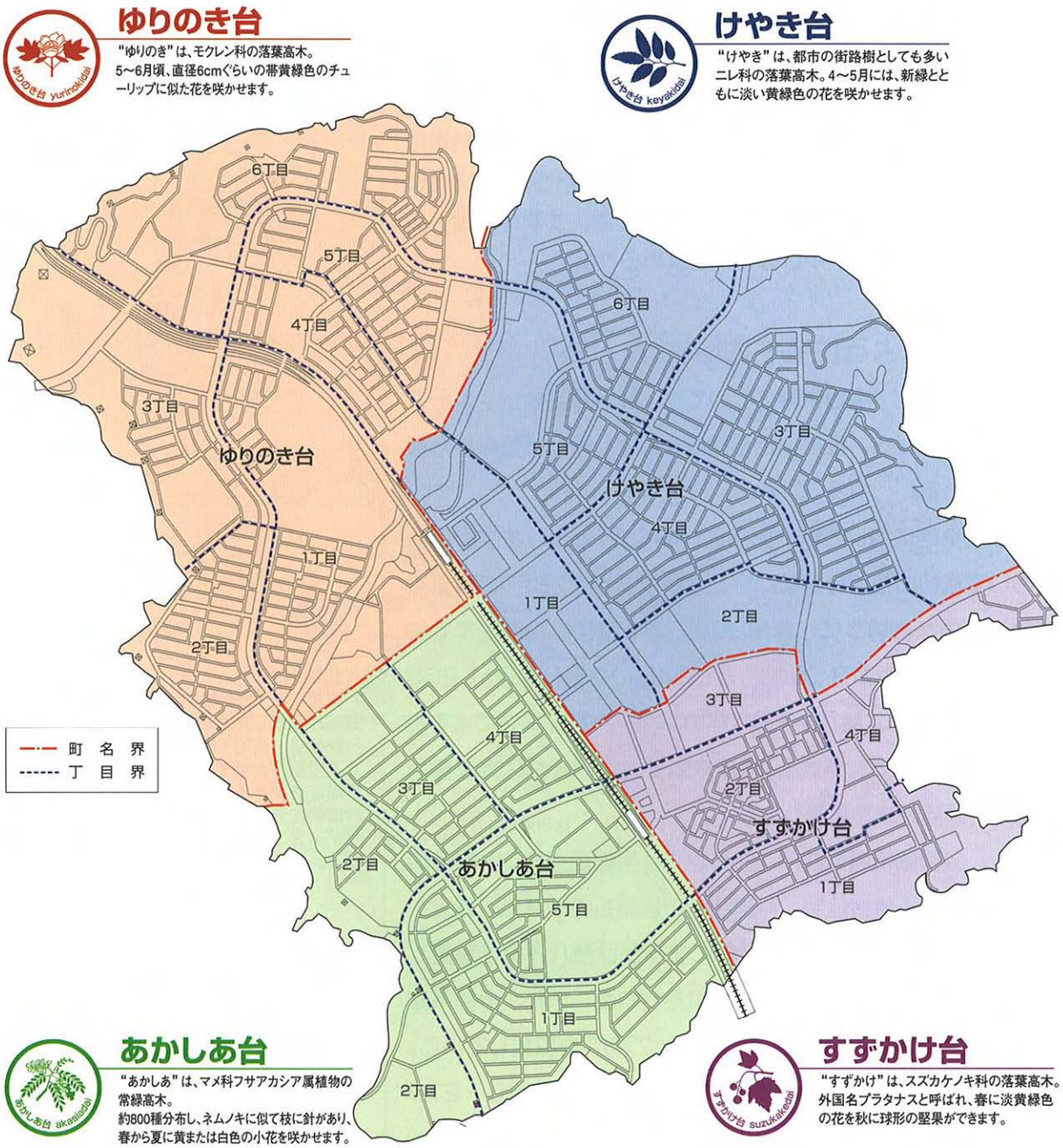
【選択性のある街づくり】

多様な社会属性と志向を持つ人々に対応できるとともに、将来の住民のニーズ変化にも応じられるようにするため、多様な住宅（中・高層住宅、低層連続型住宅、独立住宅、アトリエハウス、店舗、ハウス等）の供給を計画する。将来に対するゆとりある土地利用ということで、リザーブ用地として用途を特定しない施設用地の確保を計画する。

②事業承認と施行計画届出

ウッディタウンについては、1973 年 10 月、当初の新住宅市街地開発事業の事業承認を得た。これは 70,000 人 8 住区の計画で、事業期間は 1982 年 3 月までの 9 年間、事業費総額は 646 億円（用地取得費 90 億、工事費 300 億他）でスタートした。最新の事業承認（2001 年 3 月　第 7 回変更）では 48,000 人 4 住区の計画で、事業期間は 2017 年 3 月までの 35 年間、事業費総額も 2,995 億円（用地取得費 116 億、工事費 1,387 億他）となっている。一方、施行計画は 1980 年 10 月に最初の届出を行い、2001 年 3 月に第 9 回変更の届出を行った。

③土地利用計画等



住　区	面積	計画戸数	計画人口
すずかけ台	約 80ha	2,800戸	9,700人
あかしあ台	約140ha	3,400戸	12,700人
けやき台	約190ha	3,400戸	13,000人
ゆりのき台	約190ha	3,400戸	12,600人
合　計	約600ha	13,000戸	48,000人

図 1-20　ウッディタウン土地利用計画

- **住区構成及び住宅地計画**

ウッディタウンは、当初計画人口 70,000 人の 8 住区構成であったが、人口計画の見直しを経て、現在は、計画人口 48,000 人の 4 住区構成となっている。各住区には、教育施設、公園利便施設等を適宜配置している。

住宅配置については、当初、北摂中央 2 号線の内側に集合住宅、外側に独立住宅を基本として計画していたが、現計画では、平谷川緑地及びエルム通り沿いに計画住宅を配置し、特に駅及びエルム通り周辺に中高層住宅を配して都市的賑わいとビスタ形成を図っている。一方、地区南縁部に社宅用の計画住宅用地を配した以外は、独立住宅を地区全域に配している。

住宅計画は、定住性の高い街を目指すこととし、近年では、住宅地需要を踏まえ、接地型住宅用地の比率を高めている。独立住宅については、30～50 戸／ha（概ね 250 ㎡／戸）、計画住宅については、40～120 戸／ha（概ね 70～220 ㎡／戸）とし、多様なニーズへの対応を図っている。

- **世帯数・人口の推移**

各町毎の世帯数・人口の推移は下表のとおりである。

表 1-3　ウッディタウン住区別入居数及び世帯数（累計）

（年度末）		昭和61年度 1987.3	昭和62年度 1988.3	昭和63年度 1989.3	平成1年度 1990.3	平成2年度 1991.3	平成3年度 1992.3	平成4年度 1993.3	平成5年度 1994.3
すずかけ台	人　口	278	1,764	2,283	2,610	3,119	3,192	3,241	3,241
	世帯数	73	490	643	762	926	945	982	985
あかしあ台	人　口		54	1.566	3,582	5,003	6,367	6,837	7,586
	世帯数		17	432	1,016	1,436	1,880	2,027	2,254
けやき台	人　口						832	2,067	3,277
	世帯数						229	566	906
ゆりのき台	人　口					639	674	686	1,449
	世帯数					412	420	439	669
ウッディタウン計	人　口	278	1,818	3.849	6,192	8,761	11,065	12,831	15,553
	世帯数	73	507	1,075	1,778	2,774	3,474	4,014	4,814

		平成6年度 1995.3	平成7年度 1996.3	平成8年度 1997.3	平成9年度 1998.3	平成10年度 1999.3	平成11年度 2000.3	平成12年度 2001.3
すずかけ台	人　口	3,480	4,174	5,795	5,956	6,047	6,244	6,344
	世帯数	1,076	1,326	1,849	1,922	1,959	2,013	2,059
あかしあ台	人　口	8,263	8,336	8,286	8,360	8,392	8,391	8,449
	世帯数	2,440	2,459	2,499	2,535	2,560	2,564	2,598
けやき台	人　口	3,836	4,047	4,163	4,199	4,439	4,996	5,475
	世帯数	1,088	1,180	1,211	1,233	1,303	1,477	1,612
ゆりのき台	人　口	2,484	3,232	4,757	6,172	7,032	7,301	7,414
	世帯数	929	1,122	1,582	1,985	2,241	2,327	2,330
ウッディタウン計	人　口	18,063	19,789	23,001	24,687	25,910	26,932	27,682
	世帯数	5,533	6,087	7,141	7,675	8,063	8,381	8,599

- **特定業務施設**

1985 年頃より大都市中心部への都市機能の一極集中の問題が表面化し、その是正を図るための都市機能の分散化・多核化の必要性から、業務施設、教育施設等の都市近郊への移転、新設の促進が求められるようになった。

大都市近郊のニュータウンにおいても、それまでの単なるベッドタウンから、「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」と言った複合多機能都市への転換が求められ、1987 年の新住宅市街地開発法改正を経て、研究・研修施設等の特定業務施設の導入が図られることとなった。

ウッディタウンに於いても、土地利用計画の見直しを行い、地区外周部を主として 35.7ha の特定業務施設用地を設定した。

特定業務施設の導入は、企業施設として、ニュータウン内の就業の場としての役割を果たすだけでなく、地域の文化創造発信の場としても貢献している。

図 1-21　マイカルボーレ

番号	施設名称	開設年月日	内　容
①	三菱電機(株)関西研修センター	平成 3年12月	研究・研修施設
②	住友ゴム工業(株)中央研修所	平成 5年10月	研修所
③	(株)マイカルボーレ三田	平成 5年11月	研究・研修施設
④	(株)池田銀行 ソフトプラザ	平成 6年 3月	計算センター等事務所
⑤	住友海上火災保険(株)三田センター	平成 6年 4月	計算センター等事務所
⑥	住友製薬(株)研修所	平成 6年11月	研修所
⑦	(株) ナイガイ三田ファッションセンター	平成 8年 2月	事務所等
⑧	共和薬品工業(株)三田リサーチセンター	平成 9年 3月	研究所・事務所等
⑨	関電興業(株)研修センター	平成 9年 3月	研修所

（表中の番号は図中番号と対応）

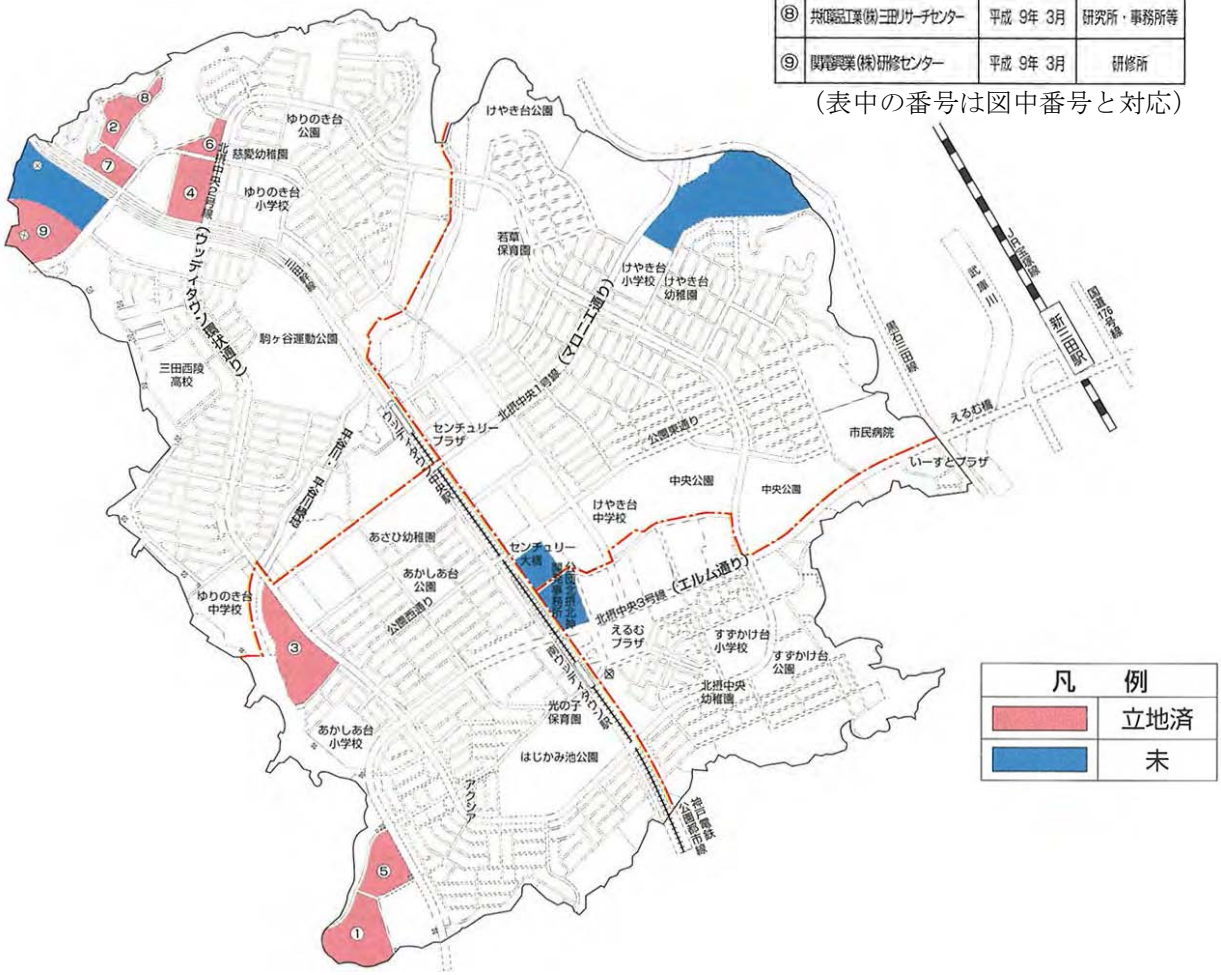


図 1-22　ウッディタウンの特定業務施設分布

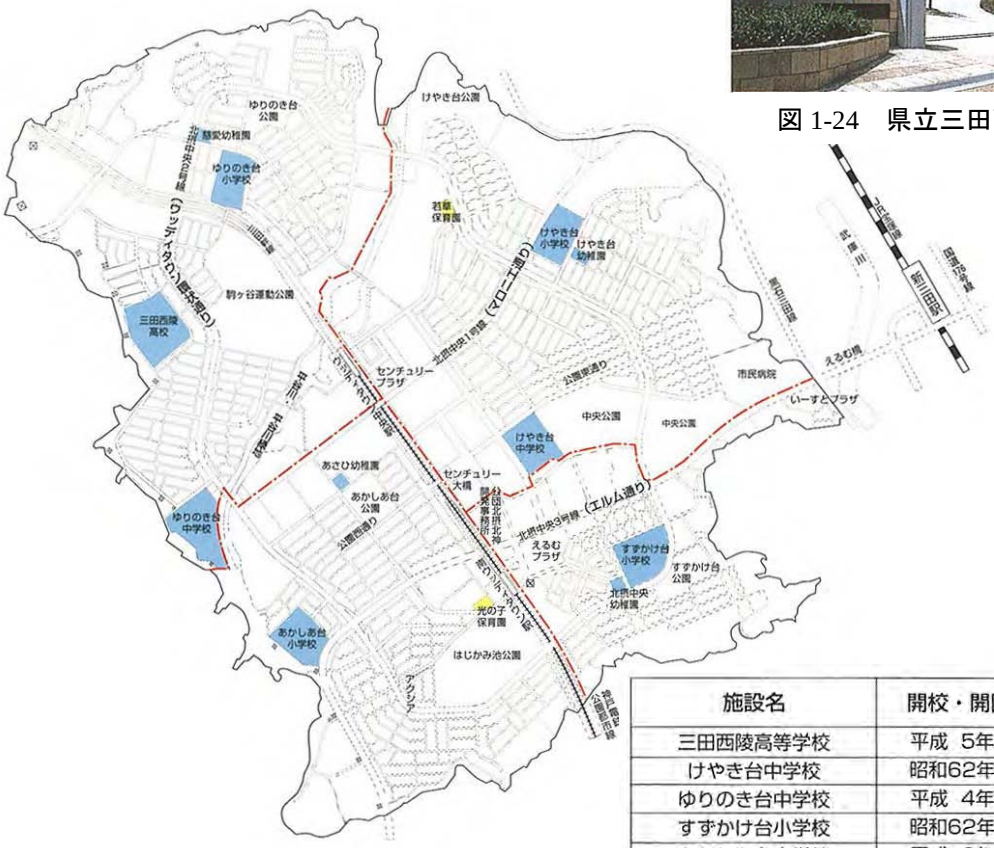
⑤公益施設

- **教育施設計画**

ウッディタウン内の教育施設については、1 住区に幼稚園、小学校を 1 校ずつの計 2 校、地区内に高等学校 1 校を設定し、全て開校している。なお、ゆりのき台中学校については、カルチャータウンも校区に含めており、カルチャータウンからの生徒も受け入れ可能な施設規模で設定している。なお、保育園は 2 園開園している。

図 1-23　ゆりのき台小学校

図 1-24　県立三田西陵高校



凡　例	
	教育施設
	保育園

施設名	開校・開園日	概　要
三田西陵高等学校	平成 5年4月	4.3ha
けやき台中学校	昭和62年4月	3.0ha
ゆりのき台中学校	平成 4年4月	4.1ha
すずかけ台小学校	昭和62年4月	3.2ha
あかしあ台小学校	平成 2年4月	3.1ha
けやき台小学校	平成 4年4月	2.8ha
ゆりのき台小学校	平成 7年4月	2.8ha
北摂中央幼稚園	昭和62年4月	0.3ha
三田あさひ幼稚園	平成 2年4月	0.3ha
三田けやき台幼稚園	平成 4年4月	0.3ha
三田慈愛幼稚園	平成 8年4月	0.3ha
ひかりの子保育園	平成 3年4月	0.3ha
若草保育園	平成10年4月	0.3ha

図 1-25　ウッディタウンの教育施設等分布

- **センター計画**

快適で便利な暮らしを支えるためのセンター計画については、地区の中心部に位置するウッディタウン中央駅周辺のセンチュリーパーク北センターエリアを、ホテル・商業施設・事務所等、都市機能の中枢を配置する地区センターに位置付け「センチュリープラザ」「センチュリーRIVA！」を設け、一方センチュリーパーク南センターに当たる南ウッディタウン駅周辺を地区センターを補完するためのサブセンターに位置付け、「えるむプラザ」を設けている。ここで、「センチュリープラザ」と「えるむプラザ」は、筆者の計画・設計によるものである。

また、各住区ごとに近隣センター用地を環状道路沿いに設けるとともに、地区入り口部のエルム通りにも沿道サービス型商業施設「いーすとプラザ」を設けている。

図 1-26　えるむプラザ
（撮影：松村芳治）

図 1-27　センチュリープラザ
（撮影：松村芳治）

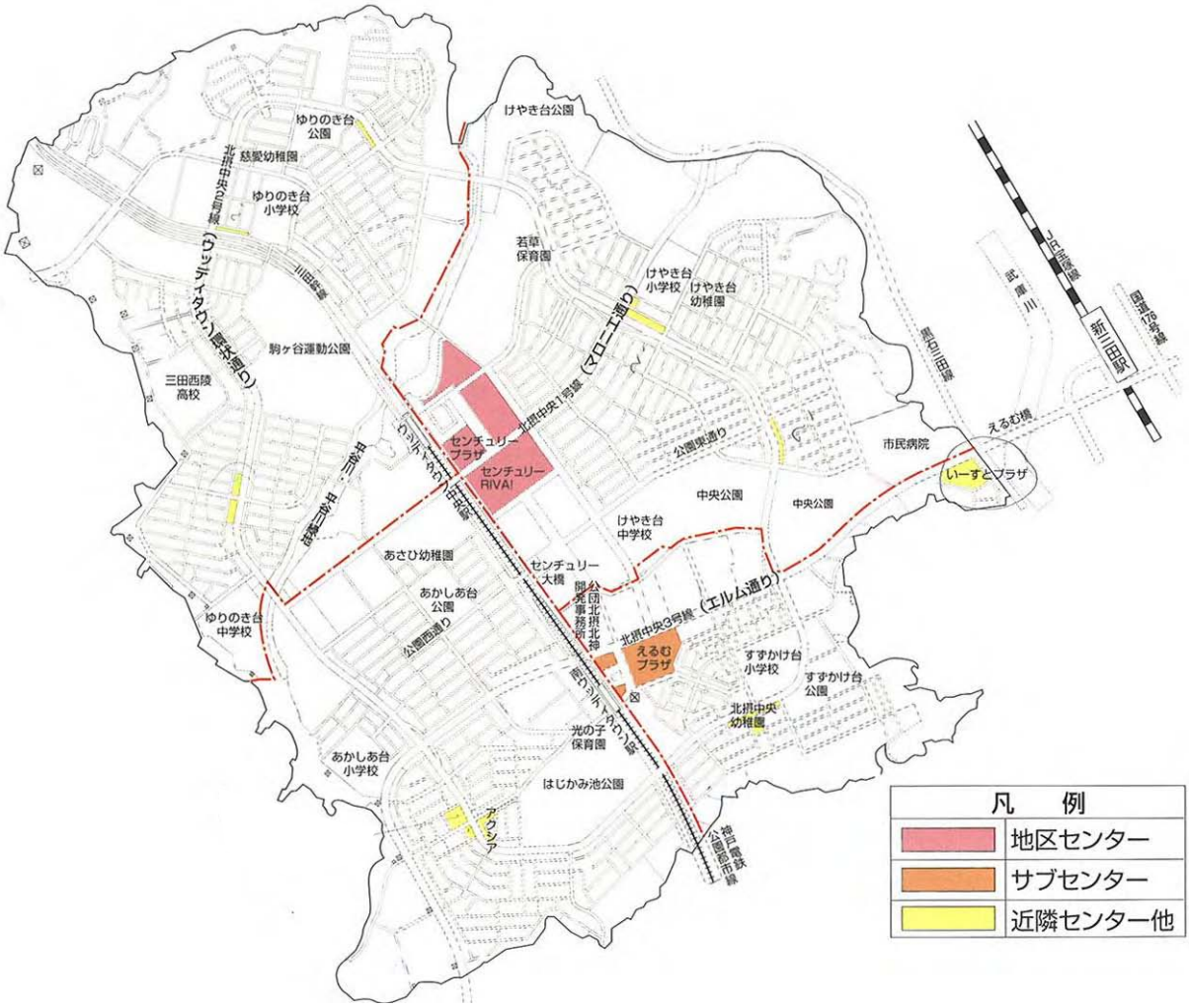


図 1-28　ウッディタウンのセンター計画

- **その他**

医療施設としては、1995 年 5 月オープンした三田市民病院は 13 の診療科目と 300 床のベッド数を完備し、最新施設と設備を備え、地域の救急医療と高度医療の中枢的役割を果たしている。えるむプラザ内に 5 の診療科目がある。また、各住区には内科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科などの個人医院も開院している。

図 1-29　三田市民病院

その他の公益施設として、特定郵便局 3 ヶ所、市役所出張所、派出所、各自治会の集会所であるコミュニティハウス 4 ヶ所等が設けられている。

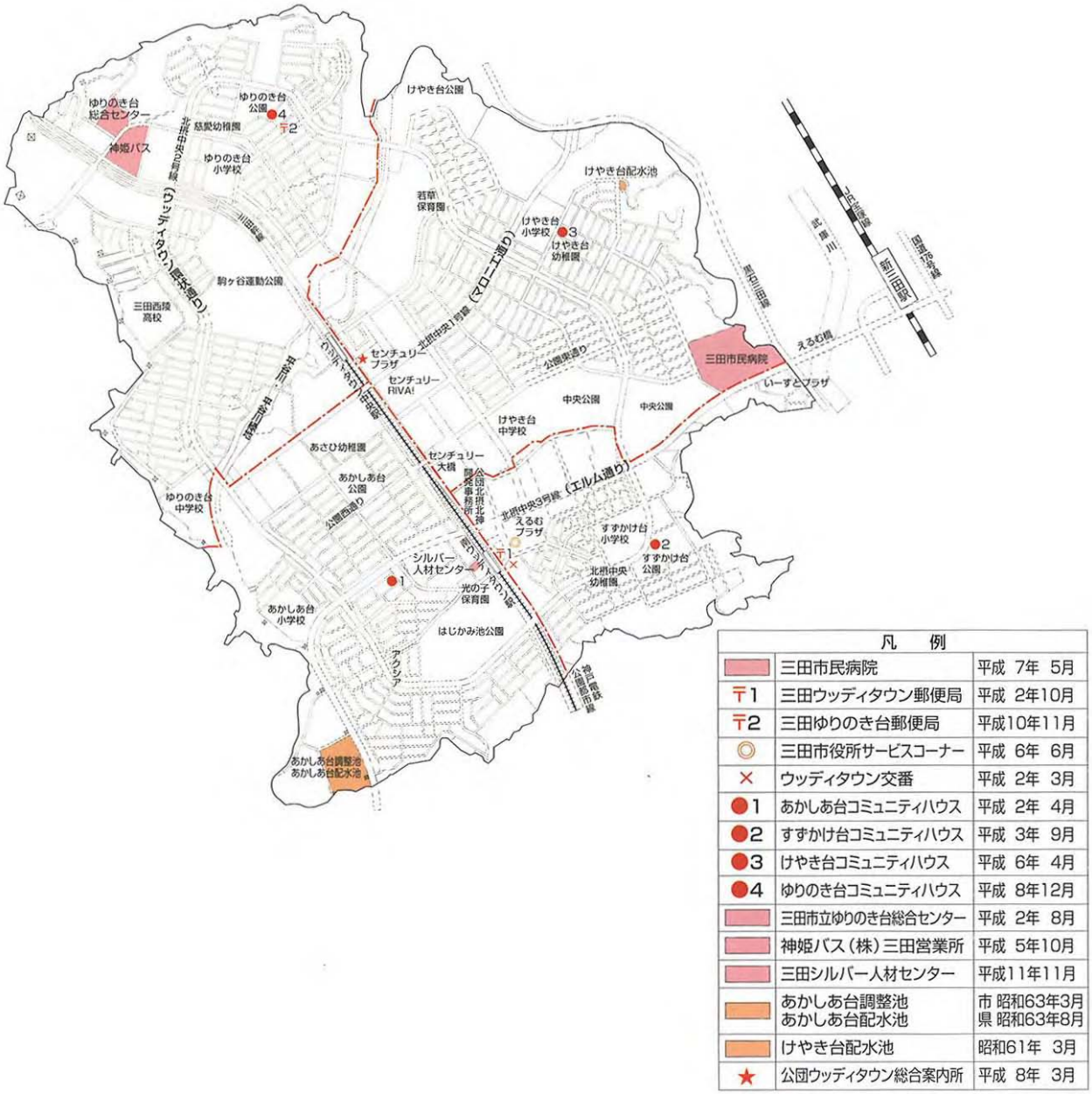


図 1-30　ウッディタウンの「その他」施設分布

1.6 比較対象地区の概要

「1.7 研究方法」で示すように、本論文においては、アンケート調査を行い、調査結果の分析をもとに論理展開を行っている。その過程において、一部の調査項目について相対的に比較するための比較対象地区として、ＷＴとＦＴの母都市である大阪市と神戸市の中間部に位置し、かつ山麓部と平坦部の既成市街地とニュータウンエリアを持つ芦屋市と大阪府大阪市内中心部の非戦災地区で木造密集市街地であり、戦後、建設的投資が限りなく少なかったであろうと想定される福島区野田地区を採り上げている。

以下に、研究対象地区であるフラワータウンとウッディタウンについて比較対象地区とした、兵庫県芦屋市と大阪府大阪市福島区野田地区の概要を示す。

（1）兵庫県芦屋市の概要

芦屋市は兵庫県の南東部に位置し、大阪から西へ約 20km のところにある。かつては４つの集落（三条村・芦屋村・打出村・津知村）があり、1889 年（明治 22 年）に精道村として統合された。その後、鉄道や別荘地住宅の普及に伴い、海岸沿いや山の手に住宅地が発達していった。そして、1940 年（昭和 15 年）に芦屋市が誕生した。

■芦屋市データ

□人　口：83,834 人
（男：38,705 人　女：45,129 人）

□世帯数：34,209 世帯

□面　積：18.57ｋ㎡

□人口密度：4,531.6 人/ｋ㎡

□１所帯当たりの人員：2.45 人

（2000 年　国勢調査結果による）

図 1-31　兵庫県芦屋市　位置図　Ｓ＝1：300,000

（2）大阪府大阪市福島区野田地区の概要

大阪市福島区野田地区は、非戦災地区で、大正・昭和の初期に建てられた木造長屋が密集する地区である。小型の消防車さえも入れない迷路状の路地が多く、戦後公共による建設的投資は極めて少ない地区である。その意味で、戦後多大な建設投資がなされてきた郊外ニュータウンと対極をなす地区といえる。尚、筆者の事務所は、この地区に 1999 年から現在に至るまで、まちづくりコンサルタントとして「野田のまちづくりを考える会」のコンサルティングを行っている。

図 1-32　大阪市福島区現況

■大阪市福島区データ

□人　口：55,700 人
（男：26,513 人　女：29,187 人）

□世帯数：25,072 世帯

□面　積：4.67 k ㎡

□人口密度：11,927 人/ k ㎡

□ 1 所帯当たりの人員：2.22 人

（2000 年　国勢調査結果による）

図 1-33　大阪市福島区野田地区　位置図　S＝1：300,000

■野田地区データ

□人　口：
5,758 人
男：2,709 人
女：3,049 人

□世帯数：
2,433 世帯

（2000 年　国勢調査結果による）

□「野田のまちづくりを考える会」の対象エリアを右図に
━ ・ ━ で示す。

面積:約 60ha

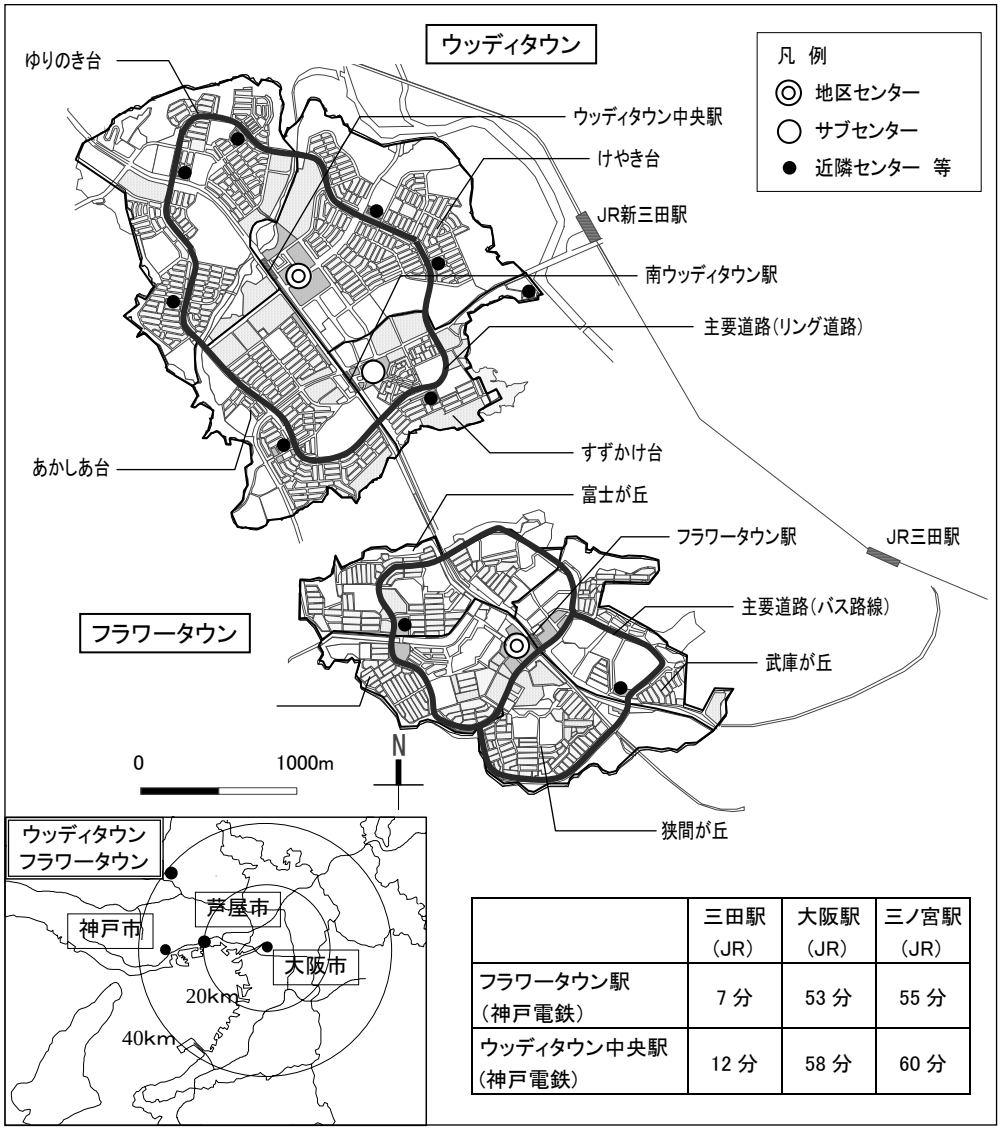
図 1-34　野田地区　位置図　S＝1：8,000

1.7 研究方法とその概要

本論文の第 3 章，第 4 章，第 5 章においては、それぞれ「居住意識構造」「地域施設の利用満足度と施設要求」「地域活動への参加意向等」をテーマに、実証的分析を試みているが、そのための研究方法としては、研究対象地区であるフラワータウンとウッディタウン居住者に対し、配布によるアンケート調査を行った（2000 年 11 月）。また、上記調査結果と比較分析するため、比較対象地区として位置づけた兵庫県芦屋市に対して、ほぼ同様の内容のアンケート調査を行った（2001 年 10 月）。

調査方法は、居住者に対し、1 戸あたり家族用 1 部と個人用 4 人分（4 部）を表 1-5 に示す通り配布し、家族用については家族の代表者に、個人用については中学生以上の家族に回答を依頼した。

アンケート調査票については、巻末「付録」を参照されたい。



	三田駅（JR）	大阪駅（JR）	三ノ宮駅（JR）
フラワータウン駅（神戸電鉄）	7 分	53 分	55 分
ウッディタウン中央駅（神戸電鉄）	12 分	58 分	60 分

図 1-35　対象地区、比較対象地区の位置

表 1-4　対象地区の概要

	事業主体	事業手法	街びらき	面　　積 計画人口	現在人口
WT	住宅･都市整備公団 （現都市再生機構）	新住宅市街 地開発事業	昭和 62 年 （1987 年）	598ha 48,000 人	27,165 人 （H12 年度）
FT	兵庫県	新住宅市街 地開発事業	昭和 56 年 （1981 年）	337ha 34,000 人	24,391 人 （H12 年度）
芦屋市 全体	―	―	―	1,857ha （都市計画区域） ―	84,541 人 （H13 年度）
芦屋NT	兵庫県（※）	新住宅市街 地開発事業	昭和 54 年（※） （1979 年）	127ha 20，000 人（※）	13,941 人 （H13 年度）

（※）は「芦屋浜シーサイドタウン」におけるデータを示す。

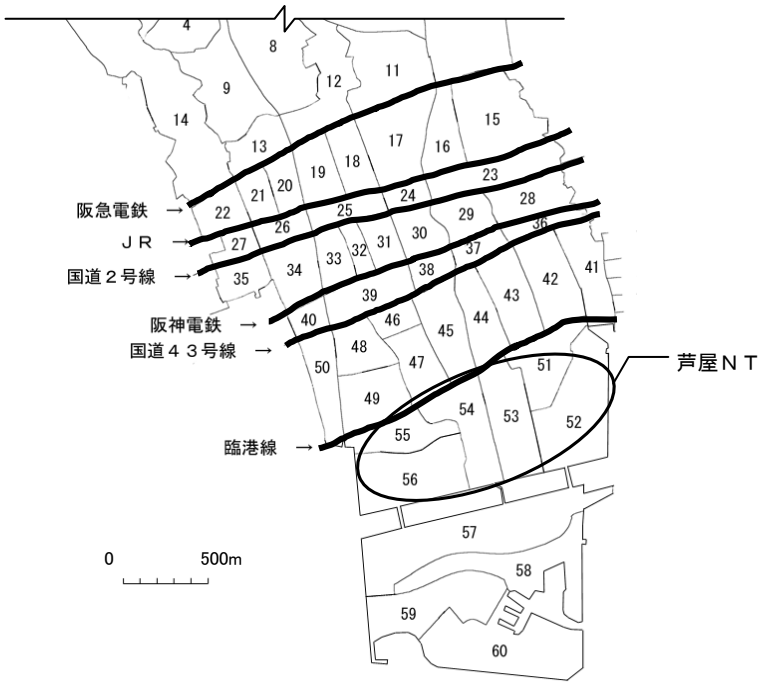


図 1-36　芦屋市概略

表 1-5　各地区のアンケート実施状況

	ＷＴ	ＦＴ	芦屋市全体 （含芦屋ＮＴ）	芦屋ＮＴ
配布日	2000 年 11 月 10 日	2000 年 11 月 10 日	2001 年 10 月 27 日	2001 年 10 月 27 日
配布件数 （家族／個人）	1000／4000	1000／4000	2300／9200	550／2200
回収件数 （家族／個人）	178／ 336	178／328	441／755	88／138
家族回収率	17.8%	17.8%	19.2%	16.0%
配布･回収方法	各戸配布、郵送回収			

表 1-6　回答者の属性（１）

		ウッディタウン（WT）		フラワータウン（FT）		芦屋全体（芦屋NT含）	
		回答者数	回答者割合	回答者数	回答者割合	回答者数	回答者割合
全体		336 人	100.0%	328 人	100.0%	755（138）人	100.0（100.0）%
性	男	147 人	43.8%	150 人	45.7%	302（56）人	40.0（40.6）%
	女	185 人	55.1%	174 人	53.0%	433（77）人	57.4（55.8）%
	無回答	4 人	1.2%	4 人	1.2%	20（5）人	2.6（3.6）%
年齢	10 代	27 人	8.0%	30 人	9.1%	22（5）人	2.9（3.6）%
	20 代	26 人	7.7%	29 人	8.8%	44（4）人	5.8（2.9）%
	30 代	77 人	22.9%	43 人	13.1%	91（12）人	12.1（8.7）%
	40 代	90 人	26.8%	80 人	24.4%	89（13）人	11.8（9.4）%
	50 代	53 人	15.8%	60 人	18.3%	146（32）人	19.3（23.2）%
	60 代	39 人	11.6%	59 人	18.0%	188（41）人	24.9（29.7）%
	70 代	19 人	5.7%	24 人	7.3%	165（27）人	21.9（19.6）%
	無回答	5 人	1.5%	3 人	0.9%	10（4）人	1.3（2.9）%
職業	会社員・公務員	133 人	39.6%	108 人	32.9%	186（27）人	24.6（19.6）%
	自営業	10 人	3.0%	12 人	3.7%	70（17）人	9.3（12.3）%
	パート	26 人	7.7%	39 人	11.9%	40（9）人	5.3（6.5）%
	専業主婦	100 人	29.8%	72 人	22.0%	227（38）人	30.1（27.5）%
	学生	28 人	8.3%	38 人	11.6%	36（7）人	4.8（5.1）%
	無職	25 人	7.4%	46 人	14.0%	144（27）人	19.1（19.6）%
	その他	11 人	3.3%	9 人	2.7%	34（8）人	4.5（5.8）%
	無回答	3 人	0.9%	4 人	1.2%	18（5）人	2.4（3.6）%
居住歴	1年未満	19 人	5.7%	10 人	3.0%	22（4）人	2.9（2.9）%
	1年以上3年未満	40 人	11.9%	31 人	9.5%	71（8）人	9.4（5.8）%
	3年以上5年未満	53 人	15.8%	49 人	14.9%	67（6）人	8.9（4.3）%
	5年以上10年未満	130 人	38.7%	84 人	25.6%	72（8）人	9.5（5.8）%
	10年以上	63 人	18.8%	131 人	39.9%	506（106）人	67.0（76.8）%
	無回答	31 人	9.2%	23 人	7.0%	17（6）人	2.3（4.3）%

表 1-7　回答者の属性（２）

		ウッディタウン（WT）		フラワータウン（FT）		芦屋全体（芦屋NT含）	
		回答世帯数	回答世帯割合	回答世帯数	回答世帯割合	回答世帯数	回答世帯割合
全体		178 世帯	100.0%	178 世帯	100.0%	441（88）世帯	100.0（100.0）%
住宅タイプ	戸建住宅	88 世帯	49.4%	100 世帯	56.2%	211（43）世帯	47.8（48.9）%
	分譲集合	46 世帯	25.8%	48 世帯	27.0%	96（19）世帯	21.8（21.6）%
	賃貸集合	25 世帯	14.0%	14 世帯	7.8%	40（12）世帯	9.1（13.6）%
	無回答	19 世帯	10.7%	16 世帯	9.0%	94（14）世帯	21.3（15.9）%
家族構成	成年1人未成年0人	9 世帯	5.1%	13 世帯	7.3%	51（13）世帯	11.6（14.8）%
	成年1人未成年1人以上	1 世帯	0.6%	2 世帯	1.1%	4（2）世帯	0.9（2.3）%
	成年2人未成年0人	39 世帯	21.9%	45 世帯	25.3%	167（31）世帯	37.9（35.2）%
	成年2人未成年1人以上	78 世帯	43.8%	54 世帯	30.3%	54（9）世帯	12.2（10.2）%
	成年2人未成年1人	28 世帯	15.7%	16 世帯	9.0%	29（3）世帯	6.6（3.4）%
	成年2人未成年2人	43 世帯	24.2%	26 世帯	14.6%	22（6）世帯	5.0（6.8）%
	成年3人以上未成年0人	20 世帯	11.2%	32 世帯	18.0%	96（22）世帯	21.8（25.0）%
	成年3人以上未成年1人以上	12 世帯	6.7%	12 世帯	6.7%	28（3）世帯	6.3（3.4）%
	無回答	19 世帯	10.7%	20 世帯	11.2%	41（8）世帯	9.3（9.1）%

1.8 用語の定義

本論文で用いた主要専門用語の定義を以下に示す。

［郊外ニュータウン］

大都市圏の周辺部に位置し、主として公的機関によって計画的に開発された大規模住居系開発地。ここで「大規模」とは、およそ人口 1 万人以上で、少なくとも 1 小学校を地区内に持つ規模。本論文においては、郊外ニュータウンの型（タイプ）として“ターミナル型”郊外ニュータウンと“行き止まり型”郊外ニュータウンの 2 つの型に区分して把握することを提案しており（図 2-3 参照）、本論では、このうち“行き止まり型”郊外ニュータウンについて焦点をあて論述している。尚、図表中で「ＮＴ」と表記しているのは、「ニュータウン」を意味する。

［郊外ニュータウンの持続的発展］

「郊外ニュータウンの持続的発展」については、「1.2 研究の目的と意義」に示すように、多様な角度からとらえることができるが、本論文においては、郊外ニュータウンの生活環境で＜生活する＞居住者などに着目をして、その居住者などが生き生きとしたコミュニティを育み続けることが、郊外ニュータウンの持続的発展の本質であると考え、持続的コミュニティ形成を意味している。

［地域施設］

地域住民の利用に供される施設で、大きく 7 つに分類した（表 4-3）。

［定住率］

「定住」選択者数を全回答者数（無回答を含む）で除した値を「定住率」とする。

定住率は、居住地の魅力をはかる指標として本研究では扱っており、現在の日本においては魅力的な居住地である場合、経験的に定住率は相対的に高いと思われる。郊外ニュータウンの将来像としては、居住地としての魅力を高め、保持しつつ、中古住宅市場の充実により居住者の適切な入れ替わりがあることが大切であると考えられ、その場合、定住率は必ずしも高い数値を示さないことも考えられる。

［地域施設満足度評価］

回答者に対し各地域施設に対して「非常に満足」、「やや満足」、「普通」、「やや不満」、「非常に不満」のいずれかを選択してもらった。それぞれを＋2，＋1，0，－1，－2 に換算したときの平均値とする。

［地域施設原単位］

該当地区の単位人数当りの施設数を表し、例えば「1000 人当りの施設原単位」＝（該当地区の施設数／該当地区の人口）×1000 として表す。

［選択率］

提示した選択肢全体の中から、当該選択肢を選択した人の、総数に対する割合。

［利用率］

利用経験があると答えた人の、総数に対する割合。

［参加意向評価］

地域活動の現在の参加状況と将来の参加意向を定量化するため、表 5-4 の地域活動について回答者に「現在参加している」、現在参加していないが「将来参加したい」「将来も参加したくない」を選択してもらった。ここで「現在参加している」「将来参加したい」を（＋1)、「将来も参加したくない」を（－1）とし、その平均値を参加意向評価とした。

1.9 注釈

1) 日本には「ニュータウン」という言葉に対する正式な用語定義がない。ここでは「主として公的機関によって計画的に開発された大規模住居系開発地」とする。
2) たとえば、福原正弘：甦れニュータウン、古今書院、2001 他。
3) 松村秀一：団地再生,彰国社,2001,p.24 では、「……。こうした経過が繰り返されるうちにいずれ空家が増え、育まれていた隣人関係は消滅し、消費力の低下に伴う利便施設の閉鎖等がさらに生活環境を悪化させる。コミュニティーは崩壊し、一部の社会的弱者だけが残された集合住宅団地となる。空家の増加に伴い治安が悪化するケースも少なくない。そして、ワシントンD.C.で私が見た例のように、最終的に誰も住まない「捨てられた」状態に行き着くものもある。」とし、『捨てられた住宅地（abandoned estate）』が紹介されている。欧米と日本とでは社会的背景がかなり異なるが、コミュニティが崩壊した時のイメージとして、参考になるものと考え、引用した。
4) 2002 年に行った「賃貸宅地を活用した郊外モデル市街地形成検討調査」において、検討委員として参画された、独立行政法人建築研究所，住宅・都市研究グループ主任研究員（当時）小俣元美氏が提出された資料「ニュータウン（郊外の住宅地を含む）及びテーマ性のある（魅力ある）まちづくりに関する最近の研究等概観―トピック的に―」を参照させていただいた。
5) 筆者は、ウッディタウンについては計画段階（1982 年～）から今日に至るまで多様な局面において、民間コンサルタント、建築設計者の立場から参画しており、ウッディタウン及び隣接するフラワータウンが抱える基本的な課題を把握できる立場にある。
6) 兵庫県県土整備部まちづくり局新都市建設課、都市基盤整備公団関西支社北摂・北神開発事務所：“神戸三田”国際公園都市　まちづくり30年の記録，2001.3 を主として参照・引用した。
7) ウッディタウン開発を担当されたことのある、独立行政法人　都市再生機構の杉崎直哉氏他からのヒアリングにもとづく。

8) 明治 25 年(1882 年)生。大正 6 年東大法科卒。内務省都市計画課長、埼玉、静岡、広島、神奈川各県知事、東京都長官等歴任。

9) I ニュータウン ernational Federation for Housing and Planning(住宅計画・国際連合)。1913 年 E.ハワードの主唱で設立された国際田園都市・都市計画連合が母体の非政治的公益団体としての国際的機構。1966 年(昭和 41 年)東京会議開催。1976 年(昭和 51 年)兵庫会議開催 実行委員会会長 飯沼一省。

1.10 参考文献

1) 浅見泰司編:住環境―評価方法と理論, 東京大学出版会, 2001

2) 西村一朗, 今井範子他:千里ニュータウンにおける高齢化社会に対応した住環境に関する研究(その1)調査概要と将来へのライフスタイル―全体イメージ―, (その2)高齢期のライフスタイル志向―家族関係と居住形態、介護・援助、暮らし方の現状と希望, (その3)コミュニティ生活と施設要求, 日本建築学会大会学術講演梗概集(E), pp.67-72, 1990.10

3) 安田丑作, 三輪康一他:ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集第 32 号, 計画系, pp.793-796, 1992, 同(その2), 日本建築学会近畿支部研究報告集第 33 号, 計画系, pp.673-676, 1993

4) 三谷豪, 杉浦芳夫他:多摩ニュータウン諏訪・永山地区における高齢者の分布とその住環境評価に関する研究, 総合都市研究第 56 号, pp.3-34, 1995

5) 田中直人, 老田智美:西神ニュータウン及び周辺地域住民の住環境評価と今後の住宅地の希望イメージ―高齢社会の住環境整備計画に関する研究(その1), 日本建築学会大会学術講演梗概集(E-1), pp.347-348, 西神ニュータウン及び周辺地域住民の施設利用実態と施設要求―高齢社会の住環境整備計画に関する研究(その2), 同, pp.349-350, 1999.9

6) 小浦久子, 下村健太郎他:ニュータウン住民の生活環境評価に関する調査―泉北ニュータウン庭代台地区において(その1)(その2), 日本建築学会近畿支部研究報告集第 40 号, 計画系, pp.641-648, 2000

7) 伊東康子, 高田光雄:千里ニュータウンにおける高齢者の親族関係とコミュニティ活動に関する事例研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集(F-1), pp.269-270, 1997

8) 土肥博至, 若林時郎:筑波研究学園都市における住民の生活と意識の変容について, 日本都市計画学会学術研究論文集, №23, pp.337-342, 1988

9) 土肥博至, 福本佳世他:筑波研究学園都市の形成過程における居住者の生活と意識の変容について, 日本建築学会計画系論文集, pp.141-146, №502, 1997.12

10) 久保妙子、西村一朗、他2名:千里ニュータウンにおける高齢化社会に対応した住環境に関する研究―その3、コミュニティ生活と施設要求, 日本建築学会大会学術講演梗概集(中国), E, pp.71－72, 1990.10

11) 塩崎賢明、小栗美奈子、他2名：海上都市六甲アイランドの居住環境に関する研究（その1）―居住者像と生活関連施設の評価，日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），F，pp.185－186，1994.10
12) 田中直人、老田智美：西神ニュータウン及び周辺地域住民の施設利用実態と施設要求―高齢社会の住環境整備計画に関する研究（その2），日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），E-2，pp.349－350，1999.9
13) 土肥博至、福本佳世、他2名：筑波研究学園都市の形成過程における居住者の生活と意識の変容について，日本建築学会計画系論文集，№502，pp.141－146，1997.12
14) 伊丹康二、大野拓也、他：ニュータウンにおける地域施設の再編に関する研究（その1）、（その2）、（その3），日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），E-1，pp.239－244，2003.9
15) 木多彩子：成熟したニュータウンにおける地域施設の変容と住民の住環境満足度の変化―兵庫県神戸市須磨ニュータウンの場合，日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），E-1，pp.245－246，2003.9
16) 森田孝夫：高蔵寺ニュータウンにおける地域施設の自然発生実態に関する調査報告，日本建築学会計画系論文報告集，№453，pp.61－70，1993.11
17) 安田丑作、三輪康一、末包伸吾、他2名：ニュータウンにおける住宅更新と宅地変容に伴う非住居系機能の立地評価と誘導施策に関する研究（その1）、（その2），日本建築学会近畿支部研究報告集，№39，pp.565－572，1999.7
18) 伊丹康二、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、林史郎、横田隆司、倉橋尉仁：西神南ニュータウンとウッディタウンにおける街角施設の立地実態について，日本建築学会近畿支部研究報告集，№41・計画系，pp.73－76，2001
19) 伊丹康二、柏原士郎、他4名：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，pp.163－170，2002.5
20) 影山穂波：郊外居住と地域活動―ジェンダーの視点から，都市住宅学，№30，pp.19－25，2000.6
21) 畑　正純：高齢社会におけるコミュニティの活性化支援に関する調査研究，調査研究期報（都市基盤整備公団総合研究所），№128，pp.20－23，2001.9
22) 北川文雄：郊外ニュータウンにおける共助活動支援に関する調査，調査研究期報（都市基盤整備公団総合研究所），№136，pp.30－33，2003.9
23) 水野優子、角野幸博：ニュータウンにおけるコミュニティ形成のための地域活動の役割と現状，日本建築学会近畿支部，Vol.43・計画系，pp.25－28，2003.6
24) 小谷良子：専業的主婦のネットワーク参加意識とネットワーク形成の有効性―大都市近郊のニュータウンにおける調査に基づく考察，日本家政学会，vol.54，№6，pp.427－439，2003
25) 小谷良子：専業的主婦の社会活動と所属地域集団・社会活動団体にみる自立と共同の方

向性―大都市近郊のニュータウン調査にみられる傾向，日本家政学会，vol.55，№6，pp.465－477，2004
26）海道清信:名古屋都市圏における郊外住宅団地居住者の住環境評価と定住意識―郊外居住地の持続可能性に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道），F－1，2004.8

第 2 章　日本の郊外ニュータウン開発の概況と現在の課題

2.1　日本の郊外ニュータウン開発の概況
2.2　郊外ニュータウンが抱える課題
2.3　郊外ニュータウンにおける近隣センター再生の試み
（1）はじめに
（2）住宅地の概要と事例所在地
（3）事業の概要
（4）計画上の要点
（5）事例のまとめ
（6）千里・泉北ニュータウン等の近隣センターが抱える課題と、近隣センター再生への提言
2.4　まとめ
2.5　注釈
2.6　参考文献

2.1 日本の郊外ニュータウン開発の概況

昭和 30 年代の高度経済成長期は、大都市部では産業の集中による交通問題や、激増する流入人口による住宅難、地方では大都市との所得格差の拡大や働き手の流出によるコミュニティの崩壊など、過密過疎問題が深刻化する。こうしたことから、昭和 37 年に産業の地方分散化を図るため、国土政策として産業の地方拠点づくりを目指す「全国総合開発計画」が策定され、住宅宅地の大量供給を図る大規模ニュータウン開発が、各地で次々と具体化された。我が国のニュータウン第 1 号として知られる千里ニュータウン（事業年度：1964 年～1969 年（昭和 39 年～44 年），面積：1,160ha，計画人口：150 千人）に始まり、高蔵寺ニュータウン（事業年度：1965 年～1985 年（昭和 40 年～60 年），面積：702ha，計画人口：81 千人）、筑波研究学園都市（事業年度：1968 年～1998 年（昭和 43 年～平成 10 年），面積：2,696ha，計画人口：106 千人）、泉北ニュータウン（事業年度：1965 年～1982 年（昭和 40 年～57 年），面積：1,557ha，計画人口：180 千人）、多摩ニュータウン（事業年度：1964 年～2000 年（昭和 39 年～平成 12 年），面積 2,984ha，計画人口：299 千人）、本研究で研究対象地区としたＷＴ，ＦＴを含む北摂ニュータウン（“神戸三田”国際公園都市，事業年度：1971 年～2017 年（昭和 46 年～平成 19 年），面積：1,864ha，計画人口：139 千人）、港北ニュータウン（事業年度：1974 年～2005 年（昭和 49 年～平成 17 年），面積 1,316ha，計画人口：220 千人）など、300 ヘクタールを超えるニュータウンが全国に 40 数地区建設され、主としてサラリーマン核家族を対象とした、いわゆるベッドタウンが形成された。

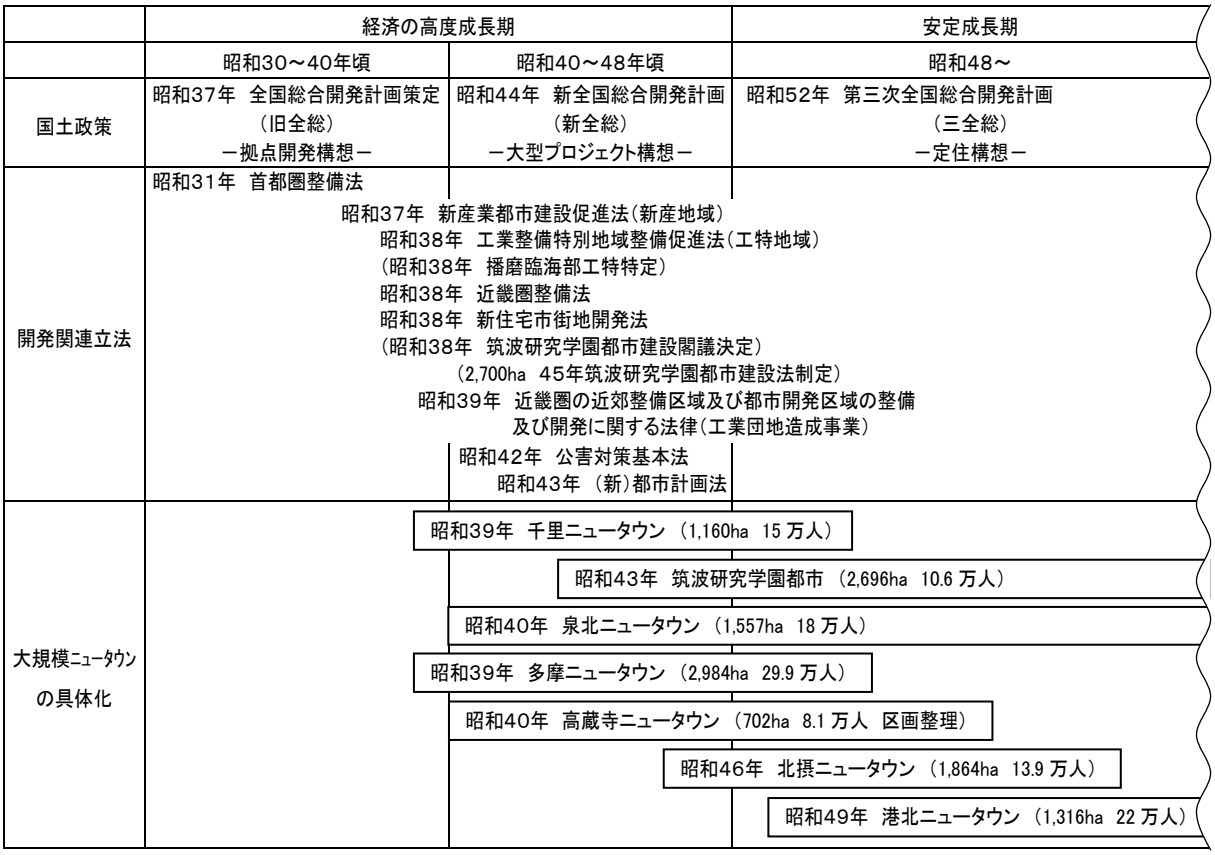


図 2-1　国土政策と大規模開発の動き

（資料:「“神戸三田”国際公園都市まちづくり 30 年の記録」p.12 をもとに筆者加筆修正。ニュータウン名に併せて表記している数字は事業年度で、『宅地ハンドブック』（1999 年建設省）に基づく。）

2.2 郊外ニュータウンが抱える課題

これらのニュータウンは、主として大都市圏の郊外部に立地し、その立地特性と開発経緯、開発テーマに応じて、それぞれ固有の環境特性を持つと考えられるが、一方で我が国の高度経済成長期という共通の社会背景の中で実現化された郊外ニュータウンであるということから、概ね共通した様々な課題・ひずみが存在し、それらについては多くの識者により指摘されている[注 1)]。

このような識者の指摘の中で、千里ニュータウンの抱える課題について、網羅的かつ具体的な視点から言及している論文としては、佐藤[文 1)] を挙げることができる。そこで言及されている、千里ニュータウン再生の課題と再生の方向についての要旨をまとめると、「表 2-1　千里ニュータウン再生の課題と再生の方向」の通りとなる。

表 2-1　千里ニュータウン再生の課題と再生の方向

ニュータウン再生の課題	
項　　目	主な内容（キーフレーズ）
(1) 人口の減少と高齢化の進展	＜人口減少について＞ ・当初計画人口 15 万人⟶実際には 1975 年 12.9 万人をピークに人口減。2000 年約 9.5 万人。 ・人口減は、主に核家族の世帯分離の急速な進展⟶若者層の流出。 ・平均世帯人員は 1970 年の 3.61 人から、2000 年 2.42 人。 ・かつて全世帯の 70%を占めた夫婦と子供の 2 世帯家族は、現在 30%弱。夫婦のみ約 30%，単身世帯約 13%。 ＜高齢化の進展について＞ ・1995 年時点で、千里ＮＴの高齢化率（12.6%）は、大阪府平均を上回る。⟶2000 年、19%。 ・戸建住宅地区の一部は既に高齢化率 30%を越えている。 ・住民の定住指向が相対的に高く、それだけ高齢化も急速に進展。 ＜人口減少と高齢化が惹起する課題＞ ・小・中学校の空き教室増加など、様々な施設での需給ギャップ。 ・高齢者の身近な仕事場や活動拠点，高齢者支援拠点の不足。 ・人口の回復と若年層の導入が課題。
(2) 近隣センターの衰退	・流通環境の変化，モータリゼーションによる生活圏の拡大と購買行動の変化などに、近隣センターが対応できていない。 ・ニュータウン住民の購買動向調査によると、1966 年には生鮮食料品の買い物場所の 61%が近隣センターであったが、1982 年には 26%に激減。 ・近隣センターの店舗用地は個別に分譲されていて、公的な主体による更新事業が困難。 ・1980 年代後半から「マンション・スーパー方式」の出現。 ・空き店舗増大の一方で、住民のコミュニティ活動が活発化し、市民ホール等の利用が飽和状態という矛盾の発生。 ・近隣センターの衰退問題は、ニュータウンの近隣住区システムの問題点を典型的に示す。→近隣住区を今日的視点で再評価し、新しい時代に適合する住区理論の再構築が必要。
(3) 住宅の老朽化	・公共賃貸住宅の再生は、今後のニュータウン再生の最大課題のひとつ。 ・ニュータウン内の住宅の約 60%を占める公共賃貸住宅の大半が、築後 30－40 年経過→本格的更新時期を迎える。 ・公共賃貸住宅→規模縮小で老朽化、設備・性能の陳腐化が顕著。 ・昭和 40 年代に建設された住宅は、ストックのボリュームが膨大であり、ストック活用型の更新を中心に考えざるを得ない状況→2000 年度に国が公営住宅ストック綜合改善事業（トータルリモデル事業）を創設→ストック活用型更新事業の本格的展開の時代。 ・公共賃貸住宅の再生を考える時、ニュータウンの再生，近隣住区の再生の視点が必要→ニュータウン，住区の将来像の共有が不可欠。

ニュータウン再生の方向性	
項　　目	主な内容（キーフレーズ）
(1) 都市再生 ①多様な都市機能の導入と就業機会の創出	・千里ニュータウンは、基本的には住宅都市であり、今後ともその性格は維持していくべきであろう。 ・同時に北大阪の中心都市（北大阪新都心）の役割強化にむけて、新たな都市型産業，文化・情報，交流機能の充実が必要。 ・千里中央地区等センターゾーンの再編，高度化を図る。 ・並行して、センター周辺や幹線道路沿道への、上記諸機能の展開を考慮する。 ・就業機会の創出は、ニュータウン人口回復と活性化に不可欠。 ・これからのニュータウンは女性，高齢者の能力を活かす身近な就業の場が必要。
②土地利用の再編―用途の多様性，自立的更新のメカニズムの創出	・新住宅市街地開発法に基づいて開発された千里ニュータウンは、多くの土地が公的所有である。 ・単一用途ゾーニングが採られてきた。 ・上記の 2 項目によって、無秩序開発が防止され、良好な環境が維持されてきた。 ・しかし一方では市場原理が働かず、時代の変化，ニーズに柔軟に対応できてこなかった。 ・多様な都市機能と就業機会を組み込むという観点、街に個性と多様性を与え、通りに賑わいと豊かなストリートライフ創出の観点から、幹線道路沿道等の土地利用を混合用途型に転換するとともに、市場原理の働く民有地を導入すべき。
③密度の再構築	・現行制度上、集合住宅地では容積率の上限が 200%とされ、これが既得権のごとく扱われている。 ・今後の建替事業に際しては、戸数増と経済性のみが優先されれば、歯止めのない高層高密化が進展する。→（緑が多いという）千里の良さは失われてしまうだろう。 ・環境の質を維持するという観点から、適正密度に関する共通認識，共通ルールの確立が不可欠。→アーバンデザインの質を高めることが望まれる。 ・近年は、立体駐車場の環境の質に及ぼす影響が無視できない。→　一定の密度を超える住宅地では、地下駐車場を原則とするような対策が不可欠。 ・規制強化を図る一方で、規制緩和の検討も必要。→例えば、センター地区周辺や幹線道路沿道などでは、積極的に高度利用を図るべき。 ・人口の回復と環境の質の維持という二つの目標をどのように考えるか、密度論の再構築が必要。

(2) 住区再生 ①住区構成の再編	・住宅地の高度利用によって各住区に新たな住民を迎え入れ、多世代交流型のコミュニティ形成が重要。 ・コミュニティ空間は、子育て，医療，健康，購買，その他日常生活上のサービス機能が住宅と一体に組み込まれた、都市居住システムそのものでなければならない。 ・近隣センターの再生→遊休化した部分を大胆にリニューアルし、コミュニティの空間資産として有効に活用する方策が必要。地域住民の交流拠点，高齢者の就業やその生活支援の拠点，住民・ＮＰＯ等の活動や多様なコミュニティビジネスの拠点として再生することによって、その活性化を図れるのでは。 ・住区内歩行者動線の改善も必要。→人々の監視が行き届かず、女性が安心して歩けないという指摘がされてきた。→歩行者専用道に沿って住宅や利便施設を新たに配置するなど、歩く楽しみと安全性を増進させる計画が必要。
②住民の環境への働きかけを受け入れる仕組み	・これまでのニュータウンは、一言で言えば「計画しすぎ（OVER PLANNING）であり、住民自らの環境に対する働きかけを受け入れる余地や柔軟な仕組みを欠いていた。 ・住民が環境を使いこなし、守り育て、さらに自らが働きかけて新たな環境を創造していく、そうした関係を創り出すことによってこそ、初めて街は持続可能になる。 ・例えば、遊休化した近隣センターや学校施設の有効活用を積極的に考える必要がある。これらの施設を広く住民に開放することで、住民のパワーを引き出し、住民の主体的参画による地域社会の運営が実現する可能性は大きい。
(3) 住宅地（団地）再生 ①まちづくりとしての団地再生	1) きめ細かなソーシャル・ミックスの実現 ・多様な住宅タイプを混在させ、多世代・多様な社会階層の混在するコミュニティの再生。 ・高齢者と家族の隣居，近居の支援方策や高齢者がコミュニティから孤立しないような方策の強化。 2) 多様な住宅の供給 ・若年世帯を優先的に受け入れていくことによる、コミュニティの若返りを図る。 ・公営，公社，公団等の公共賃貸，民間分譲といった従来の選択肢のみならず、高齢者や障害者のための住宅、コレクティブ・ハウジングなど多様な居住形態を導入する。 ・自営的就業形態（マイクロビジネス）の需要に応える住宅（Live／Work，SOHO）の積極的導入。 3) 建替事業とストック活用事業の並行的実施 ・大規模団地の更新は、建替事業とストック活用型事業を団地内で並行的に実施する。→住宅の規模や家賃に幅を持たせ、多様な住宅需要に対応できるものとし、街並みにも多様性を。

	4）機能複合型のまちづくり ・都市居住を支える様々な機能が住宅と共存し、コミュニティの中で多様なビジネスや交流が展開される「まち」への転換をめざす。 ・用途複合型のまちづくりを実現するために、事業経営方策や都市計画における対応方策を検討する必要がある。 5）個性と多様性の創出 ・巨大スケールの物質な団地を、親密なコミュニティ感覚を育てるグルーピングに分節化。 ・グループ毎に建物の高さ，密度，デザイン，機能構成等に変化を持たせ、多様性を創出。
②新しい住宅・住環境の目標像	・かつて千里ニュータウンは、我が国の居住水準の向上に先駆的モデルとしての役割を果たしたように、今後の団地再生においても、再び先進的な役割を担うことが望まれる。 ・我が国における「品格ある住宅・住環境」の実現を先導するような取り組みが期待される。

（佐藤健正「ニュータウン再生への課題＜千里ニュータウンから考える＞」（「住宅」2001 年 12 月号）より、筆者要約）

表 2-1 に示される千里ニュータウンの再生の課題と再生の方向は、他の郊外ニュータウンが、まちびらき後どれ位の年月が経過しているかに応じて程度の差はあるものの、概ね共通する課題であり、再生の方向ということができる。特に人口減少、高齢社会を背景とする諸課題は、各郊外ニュータウンに今後共通して発生する課題である。

ところで、このような再生課題を克服していくためには、何らかのかたちでの＜働きかけ＞＜投資又は再投資＞が、ニュータウンの内部又は外部から働く必要がある（図 2-2）。

ここで郊外ニュータウンを、千里ニュータウン ――千里ニュータウンはもはや郊外ニュータウンではないという意見も存在する―― に代表されるような、大きな後背圏域を持つニュータウンを、仮に「“ターミナル型”郊外ニュータウン」と呼び、本研究で研究対象地区としたＷＴ，ＦＴのように、大都市圏周縁部（DID の周縁部）に位置し、ほとんど後背圏域を持たない郊外ニュータウンを「“行き止まり型”郊外ニュータウン」と呼び、2 種類に大きく区分して郊外ニュータウンを考えてみる（図 2-3）。ターミナル型郊外ニュータウンにおいては、ニュータウンが抱える課題解決にむけて、ニュータウン内部から働く力と、ニュータウン外部から課題解決にむけて働く力の 2 つの力が働く可能性があるものと考えられるが、行き止まり型郊外ニュータウンにおいては、ほとんど後背圏域を持たないことから ――即ち、ほとんど住宅需要圧が働かないことから―― ニュータウンが抱える課題解決にむけては、内部から課題解決にむけて働く力に相対的に大きく依存せざるを得ないとともに、ニュータウン外部から課題解決にむけて働く力が生じるよう ――即ち投資又は

再投資がなされるよう―― ターミナル型郊外ニュータウンに比べて相対的により一層の需要創造型の努力が必要とされるものと考えられる。

言い換えれば、郊外ニュータウンの再生，ニュータウンが抱える課題解決にむけては、ターミナル型郊外ニュータウンにおいては、より一層の規制緩和を慎重かつ大胆に工夫しつつ、住宅産業等のマーケットに開放していく仕組み，知恵が求められていると考える。千里ニュータウンにあてはめた場合、公的機関が所有する土地が多く、建替等の課題が山積みしている。これらに対しては、公共住宅の果たす役割や、ニュータウン全体のマスタープランを再構築した上で、民間の力を大胆に取り入れる仕組みをつくり、民間住宅産業が知恵を絞りつつ、競って再生課題に挑戦できるような状況を創り出すことが、大切であると考える。一方、行き止まり型郊外ニュータウンにおいては、当該ニュータウンの住環境としての魅力を高めつつ、民間住宅産業に参入意欲を起こさせるような“マーケットの創造”が必要と考えられる。このマーケットの創造においては、地価，税制，法的手続き，民間企業参入方法等についての一層の工夫が求められる。このようなことから一般的には、ＷＴ，ＦＴのような行き止まり型郊外ニュータウンの方が、ターミナル型郊外ニュータウンよりも、より深刻で、重たい課題を抱えていくものと考えられ、本研究の意義も、そこに存在するものと考える。

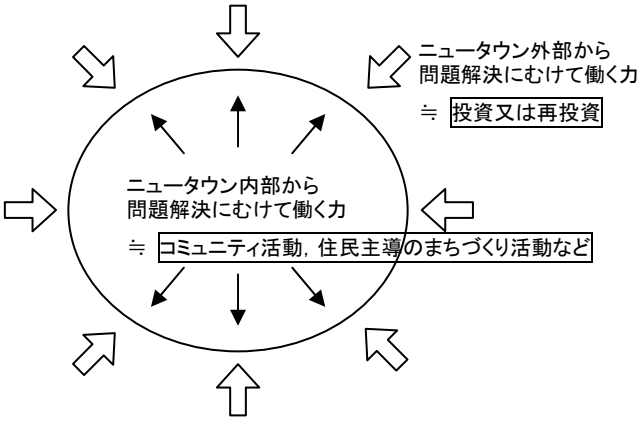
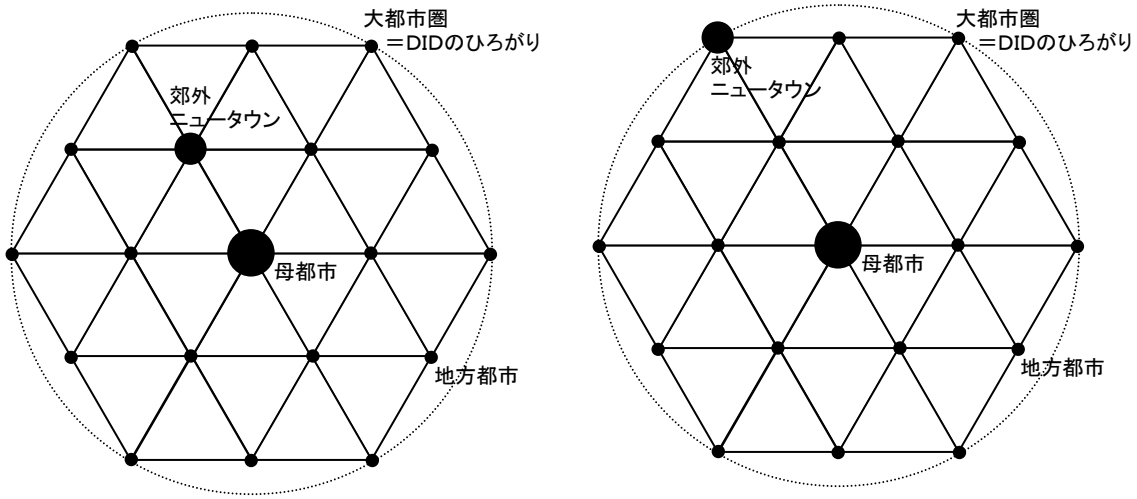


図 2-2　ニュータウンが抱える課題解決にむけて働く２種類の力



“ターミナル型”郊外ニュータウンの概念図　　*“行き止まり型”郊外ニュータウンの概念図*

図 2-3　“ターミナル型”郊外ニュータウンと“行き止まり型”郊外ニュータウン

表 2-2　郊外ニュータウンの型（タイプ）と“投資又は再投資”の可能性

郊外ニュータウンの型（タイプ）	例	後背地	“投資又は再投資”の可能性
“ターミナル型” 郊外ニュータウン	千里 ニュータウン	千里ニュータウンは北大阪の副都心としての位置づけにあり、後背地として箕面市，茨木市（一部），豊中市（一部）などが広がる。千里ニュータウンの更に後背圏域に国際文化公園都市・“彩都”や水と緑の健康都市の計画などがある。	・定住指向が高く、住宅地としての人気が根強い。 ・住宅系の民間ディベロッパーにとって千里ニュータウンは“マンション事業の必勝立地”と言われており、多くのディベロッパーが事業機会を求めている。 ・しかし一方で、公共賃貸住宅用地が多く、民間ディベロッパーが事業参画できる機会は少ないのが現状である。
“行き止まり型” 郊外ニュータウン	ウッディタウン ・ フラワータウン	母都市の大阪・神戸都市圏の周縁部に位置する。後背圏には、市街化調整区域が広がる。	・都心部の地価下落などにより、民間ディベロッパーの事業進出意欲は極めて低い。

（「“投資又は再投資”の可能性」の欄は、平成 16 年現在の状況）

2.3 郊外ニュータウンにおける近隣センター再生の試み

（1）はじめに

表 2-1 で見たように、ニュータウン再生にむけての大きな課題のひとつに、衰退する近隣センター再生問題がある。この項においては、既に事業が完了している民間大規模住宅地における近隣センターにおいて、当該住宅地開発ディベロッパーによるマンション開発が企画されたが、筆者の提案に基づき、クリニック系生活支援センターの性格を持つ“次世代型”近隣センターへ機能転換を図った事例を報告する。

報告においては、近隣センターの機能転換、既存建築の用途転換（コンバージョン）という視点をポイントに、計画プロセスと、計画面での問題・課題となった事項、本事例を踏まえつつ、千里ニュータウンをはじめとする先行ニュータウンの「近隣センターのリニューアル問題」について、いくつかの提言を行う。

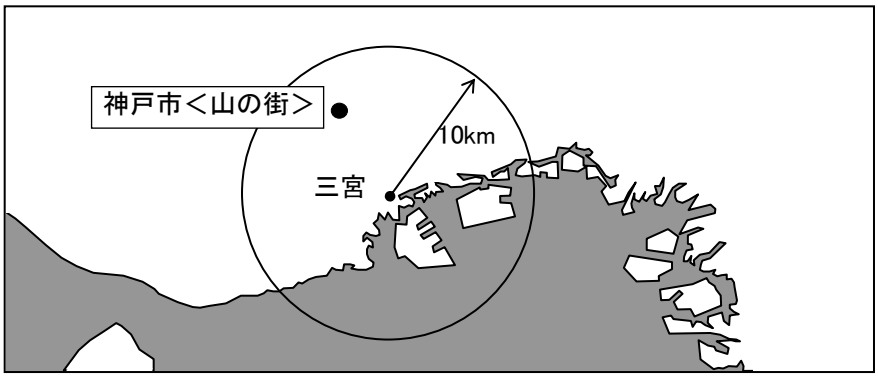


図 2-4　神戸市＜山の街＞住宅地位置

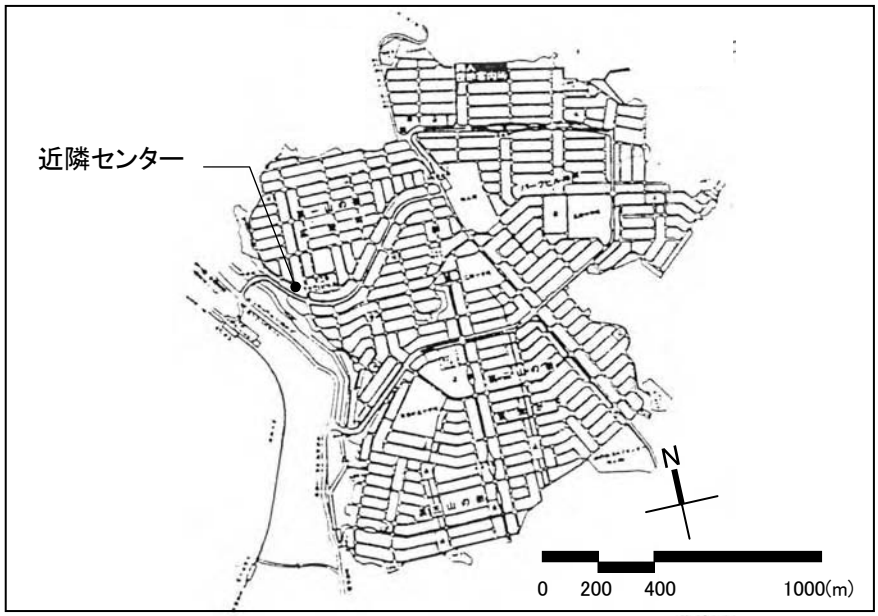


図 2-5　神戸市＜山の街＞住宅地マスタープランと近隣センター位置

(2) 住宅地の概要と事例所在地

・当該のセンターが所在する住宅地は神戸市の裏六甲である北区に位置する。民間ディベロッパー(株式会社　K)により 1970 年代前半から丘陵地を住宅地として開発され、1980 年代後半には概成し、一部の宅地を残している状態が現在も続いている約 140ha の民間大規模住宅地である。

・愛称は「山の街」で、現在居住人口約 15,000 人であり、住民の高齢化が進んでいる。

・事例所在地は、神戸市北区広陵町 1 丁目 159－1・2 であり、敷地面積 2,472.24 ㎡、機能転換を図る前のセンターは 1973 年に近隣センターとして供用されている（S 造、延床 340.80 ㎡)。

・用途地域は第 1 種中高層住居専用地域（200／60）で、隣接する戸建住宅地部分は第 1 種低層住居専用地域（100／50）である。

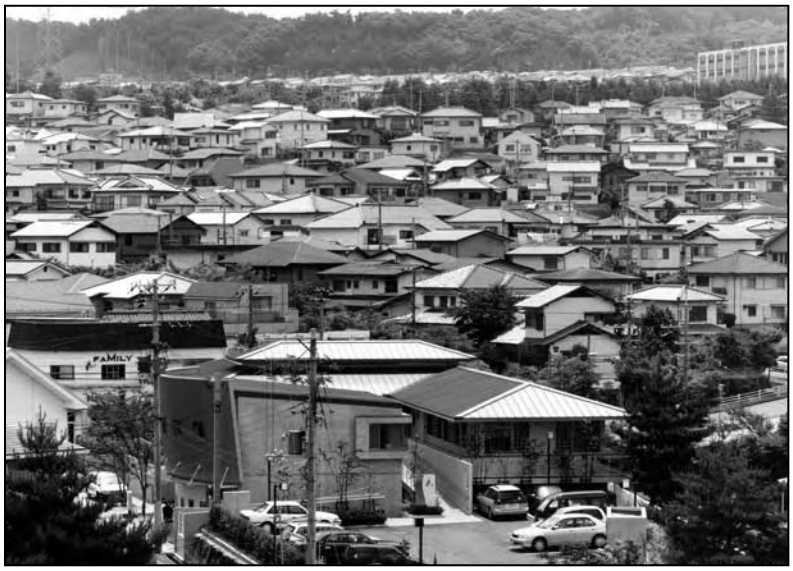


図 2-6　神戸市＜山の街＞住宅地の様子　　（撮影 : 松村芳治）

(3) 事業の概要

近隣センターのミニスーパー撤退に伴い、その跡地の有効利用が検討された。当初は、集合住宅の可能性が検討されたが、まちづくりの視点から、より積極的な位置づけを行うべく、高齢化を来たしつつある住宅地へのクリニック系生活支援サービスの提供をコンセプトに、施設構成を図った。医療科目は、整形外科、内科、眼科で、調剤薬局、和風喫茶店の入居を図った（愛称「Kライフスクウェア」)。

建築的には、既存建物についてはスケルトンだけを残し、内装、屋根、外壁に至るまで手を加えた（コンバージョン)。また、余裕の有った敷地の一角を利用して、既存建物との調和と一体感の創出をテーマに、新たな建築を計画した。既存建物と新たな建築で生み出される空間は、本計画のシンボル的空間となっており、具体的にはクリニックゾーンへの主エントランスゾーン、2 階の屋上いこいのテラスとして機能している。

図 2-7　機能転換前の近隣センターの様子　　（撮影：筆者）

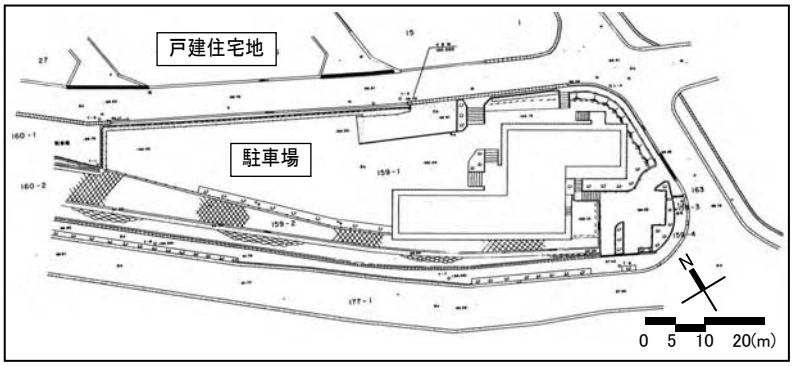


図 2-8　機能転換前の近隣センター配置図

図 2-9　施工の様子―既存建物のスケルトンを残しつつ用途転換を図る（撮影：筆者）

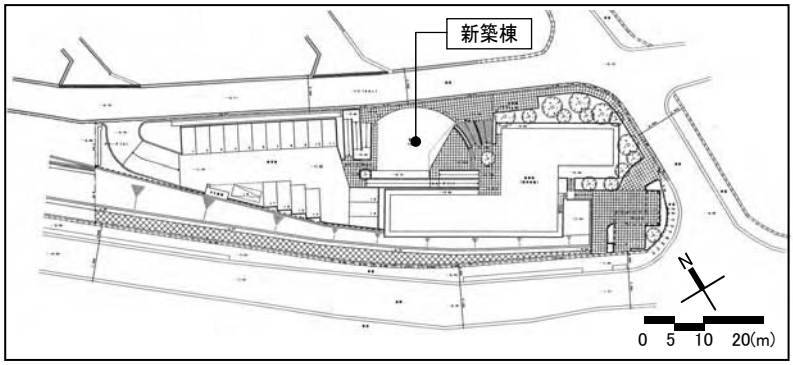


図 2-10　計画後の配置図

■施設規模－敷地面積：2,472.24 ㎡
建築面積：545.83 ㎡（新築棟：148.13 ㎡, 既存棟：397.70 ㎡）
延床面積：576.45 ㎡（新築棟：235.65 ㎡, 既存棟：340.80 ㎡）
駐 車 場：19 台
■構　　造－（新築棟）ＲＣ（一部Ｓ造），（既存棟）Ｓ造
■運 営 者－株式会社　Ｋ

（4）計画上の要点

・土地所有者がディベロッパー1 社（山の街の開発事業者）であったため、事業方向の意思決定が比較的スムーズに進展した。今回の場合、当初は集合住宅計画を求められたが、日影規制を主な理由に指定容積率を充分に消化することが困難で、事業採算上魅力有る成果が求めにくかったため、クリニック系施設を集合した賃貸事業に方針転換することが可能であった。

・即ち、集合住宅事業による所有地の売却・事業完了による撤退という事業シナリオから、クリニック系施設を中心とする生活支援センター形成への事業方針転換であった。

・賃貸事業という事業スキーム上、投下資本を出来るだけ抑えるという基本的発想に基づき、次の 3 案が検討された。

Ⅰ案－「既存建築の改修のみでコンセプトを実現する」案
Ⅱ案－「既存建築の全面的改修＋新築棟建設」案
Ⅲ案－「既存建築を解体・除却し、全てを新築棟とする」案

・Ⅰ案については、想定する科目（後述）の想定規模、患者等の動線計画を考えた場合、2 科目位しか計画しづらく、クリニック系生活支援センターとして事業上のインパクトとして不充分と判断し、不可とした。

・Ⅱ，Ⅲ案については、既存建築について①主要構造部である基礎部分、柱、梁部分を残したままで、他の床、壁、天井、屋根部の改修を行う場合と、②既存建築を解体・除却した後で同規模の建築を建設した場合、との工事費比較を行った。その結果①の方が経済的メリットが大きいことが確認され、Ⅱ案の方向での整備を目指した[注 2)]。

・クリニック等生活支援センターの実現過程でのポイントとしては、まずテナントとなる科目については、医療系コンサルタントの協力を得つつ、周辺生活圏域に不足している科目で、かつ、高齢化が進行している＜山の街＞で成立可能と考えられる科目として、整形外科、内科、耳鼻咽喉科、眼科、を抽出した。医者との交渉を経て、結論として整形外科、内科（糖尿病に強い内科）、眼科を、加えて調剤薬局を導入するとともに、休憩かつ住民の交流スペースとして和風喫茶店の導入を図った[注 3)]。

・クリニックについては、開業医として独立するという過程を経るため、当該医者の恩師との調整、勤務病院との調整、医師会との調整などを必要とする。これらの調整は、微

妙な問題を伴いつつ進展するため、1 年以上前に確定させることは事実上困難な場合が多く、本プロジェクトにおいても、事業実施計画を進めつつ徐々に科目を確定していった。

・最終的に医者が決定したのはオープン半年前位であり、比較的慌しい中で全体建設スケジュールと個別クリニックのインテリア調整とが行われることになった。

・院外処方との関係で､医療機関のみで構成される建物の中に調剤薬局が並存することは、薬事法上許されていない。本プロジェクトにおいては、和風喫茶店を入れるということで雑居ビルの扱いとなり、その規定を逃れることができている[注4)]。

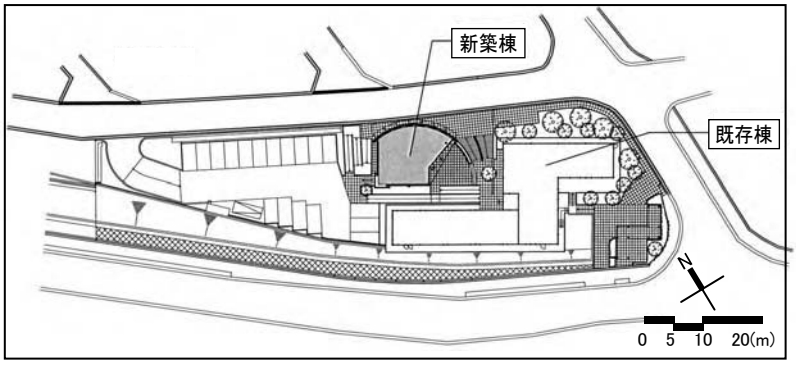


図 2-11　Kライフスクウェア平面図

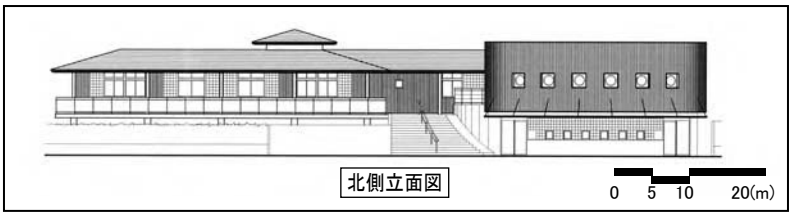


図 2-12　Kライフスクウェア立面図

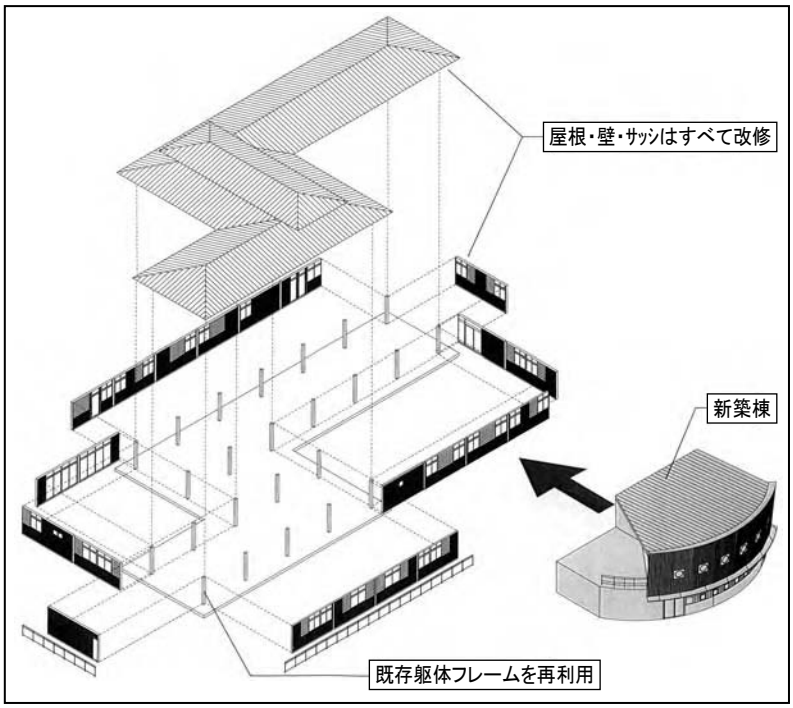


図 2-13　Kライフスクウェアアクソメ

図 2-14　Kライフスクウェア―機能転換後2Fパティオの様子（撮影：松村芳治）

図 2-15　Kライフスクウェア―北東角からの様子　（撮影：松村芳治）

（5）事例のまとめ

・本事例は 1998 年 1 月にオープンし、今日に至っている。

・オープン時には、近傍の地区集会所において、自治会長他地区の主要役員、開業医及びその関係者等を招いての盛大なオープニングパーティーが、ディベロッパーの主催のもとに開催された。当該ディベロッパーは、マンション事業では得られなかった評価を地域から受けることができたと本事業を評価しているようである[注5)]。

・開業医の評判は、医者の個性を反映して若干相違が見られるものの良好で、なかでも高齢化が進行する独立住宅地という特性を踏まえて、往診に力を入れている内科の評判が高く、郊外ニュータウンでの開業医のこれからのあり方を示唆していると思われ注目できる。

・和風喫茶店については、周辺地区の人々の“休憩かつ交流スペース”として愛されていたが、経営者の個人的理由により、2002 年 11 月末に退店、2003 年 3 月現在、ディベロ

ッパーが慎重に次のテナント誘致を検討中である[注6)]。

・本事例は、高齢化が進行する郊外民間大規模住宅地における近隣センターの小規模な用途転換事例である。今日、千里・泉北ニュータウン等の高齢化が進行するニュータウンにおいて衰退が著しい近隣センターを、どのようなコンセプトで再活性化をめざすかは、郊外ニュータウン再生議論の中の大きな課題のひとつであり、本事例は、そのような議論に対するひとつの参考事例として有効なものと考える。

・次項において、本事例を踏まえつつ、千里・泉北ニュータウン等の近隣センターが抱える課題と、近隣センター再生への若干の提言を試みたい。

(6) 千里・泉北ニュータウン等の近隣センターが抱える課題と、近隣センター再生への提言

ところで、千里・泉北ニュータウン等の近隣センター問題については、かねてより多くの指摘がなされている。典型的な指摘は次のとおりである[注7)]。

・近隣住区理論に基づいて計画的に整備されており、用途純化の考え方から近隣センターは住宅地ゾーンとは明確に区分された形で土地利用がなされている。従って、用途混在する一般市街地とは異なった様相を呈しており、時代に対応した魅力的な近隣センター形成がなされていない。

・モータリゼーションの発達による日常行動圏の拡大、住民のライフスタイル・価値観の多様化、住民の高齢化、大規模商業施設業態の発達などの社会変化の中で、一業態一店舗などの考え方にみられるように自由競争原理が働きにくい仕掛けのもとで作られている近隣センターは時代の多様なニーズに充分に応えることができず、結果として空店舗が増えるなど近隣センターとしての魅力の低下、機能衰退を来たしている。

これらに対して、これからの近隣センターのあり方についても近年多くの提言がなされている。典型的な提言は次のとおりである[注7)]。

・原則として住民の徒歩圏に立地しており、小学校や医療センターと近接していることなど、高齢社会を迎えてその立地条件を再評価すべきである。

・商業機能の再構築を行うとともに、幅広い世代のニーズに合った施設やＮＰＯやコミュニティビジネス拠点としての施設整備を図る必要がある。

・これから導入を積極的に検討すべき施設としては、①高齢者の生活支援施設－例えばデイサービス、訪問介護、配食サービスセンター、気軽に立ち寄れる食堂など、②コンビニエンスストアなど利用者ニーズに合わせた新業態店舗の導入、③子育て支援や世代間交流が図れる施設導入、などである（これらのいくつかについては、既に実現に移されている近隣センターもある）。

・各住区の近隣センターに個性や特色を持たせ、各近隣センター相互間に都市機能としての役割分担を持たせるとともに、ネットワーク化を図ることにより、それぞれの近隣センターの再活性化を図るべきである。

これらにみる指摘・提言は筆者も概ね同意見であるが、次の段階として、それらの指摘・提言が何故、改善・実行に移されることが少ないのか、について検討を深めていく必要がある。このような視点から、より詳細に近隣センター問題を指摘するとともに、あわせて若干の提言を行う。

千里・泉北ニュータウンの近隣センターは、建築基準法第 86 条による 1 団地の総合的設計により建設されている。個々の店舗敷地部分については分譲されているが残りの部分、即ち主として通路、広場、駐車場等のオープンスペース部分は、大阪府の外郭団体が大阪府から所有権を引き継ぐとともに、1 団地の管理者の地位を継承して、その維持・管理を行なっている。店舗経営者（土地所有者）は日常の生活に困っている場合は少なく、従って近隣センターを改善しようとする意欲を持たない人が多いとともに、一部に改善意思の強い人がいたとしても近隣センター全体としての再構築につながらない場合が多い。また駐車場のあり方を利用者に便利なように改善したいと考えても、オープンスペースが商業者の管理下にないため臨機応変の対応も困難な状況である。立地場所や接道条件が良い敷地で先行的にリニューアル（例えばマンション開発）が行われると、後続の開発ができないという場合も多い。

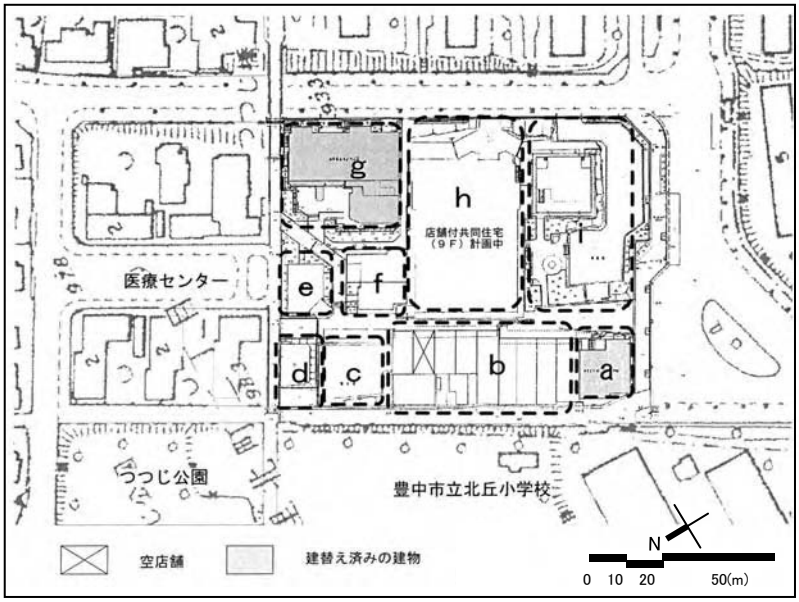


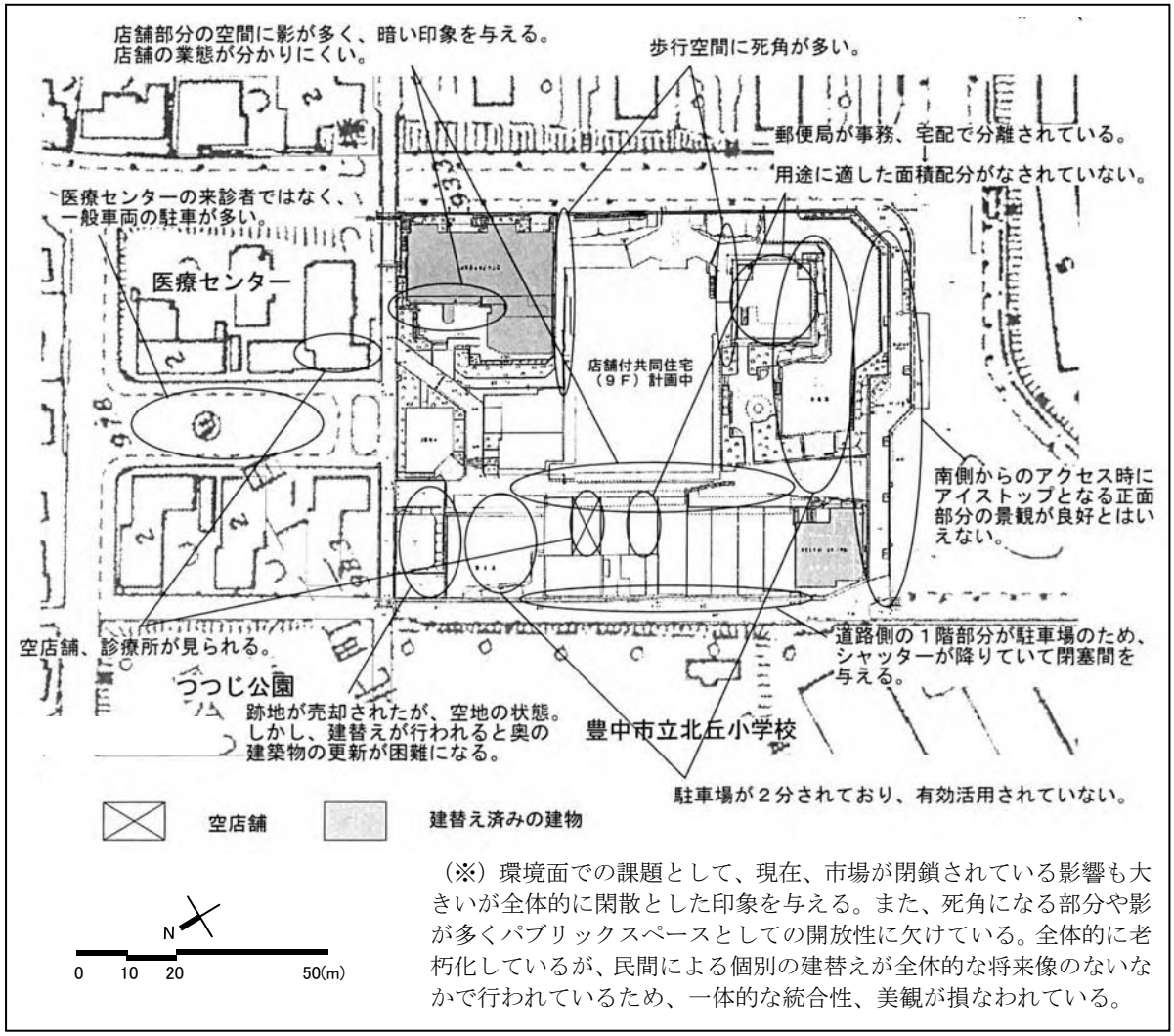
図 2-11　千里ニュータウンの近隣センターの現況例―新千里北町近隣センターの場合（平成 14 年 10 月現在）

表 2-3　千里ニュータウン　新千里北町近隣センターの施設内容と土地所有状況（平成 14 年 10 月現在）（※）

各施設の状況	
a	５階建て店舗付き住宅
	１Ｆ　飲食店、バイク店　　２Ｆ　マッサージ　３Ｆ　歯科　　４，５Ｆ　住宅 建替え済み。ワンオーナー（息子世代）が複数店舗を経営。バイク店はテナント。
b	３階建て住商併用住宅
	１Ｆ　駐車場　　２Ｆ　薬剤局、パン屋、寝具・インテリア、電気、書籍、 郵便局（宅配）、飲食店、空店舗、米屋 各権利者所有。３Ｆは住宅、事務所、空きなどさまざま。
c	駐車場
	千里センター所有。
d	保健婦詰所跡地（空地）
	府所有地を売却。用途などは未定。
e	大和銀行千里中央支店北町出張所
	大和銀行。
f	２階建て住商併用住宅
	１Ｆ　美容院、理容店 各権利者所有。
g	６階建て店舗付き共同住宅
	１Ｆ　駐車場　２Ｆ　飲食店、診療所（整形外科、リハビリ科等） 建替え済み（分譲、一部賃貸）。
h	市場跡地 → ９Ｆ建て店舗付き共同住宅予定（テナントは未定）
	Ｈ社事業（等価交換）用地
i	市民会館および駐車場
	１Ｆ　郵便局、警ら連絡所　　２Ｆ　集会所 土地は千里センター、府。建物は千里センター、市所有。
他	歩行者通路などその他の外構
	千里センター所有。

（※）昭和 41 年 4 月に開設された新千里北町近隣センターでは公衆浴場跡地および、住商併用住宅の一部がそれぞれ５階建ての店舗付共同住宅に建替わり、また、廃業した市場においても９階建ての店舗付共同住宅の計画が進行中である。

図のｂ，ｄ，ｅ，ｆのように敷地が細分化されている部分（ｂ，ｆでは各権利者ごとの土地所有）、および近隣センター全体の容積率を担保する空地を抱えるｉでの更新がなされていない。



（※）環境面での課題として、現在、市場が閉鎖されている影響も大きいが全体的に閑散とした印象を与える。また、死角になる部分や影が多くパブリックスペースとしての開放性に欠けている。全体的に老朽化しているが、民間による個別の建替えが全体的な将来像のないなかで行われているため、一体的な統合性、美観が損なわれている。

図 2-12　千里ニュータウン　新千里北町近隣センターの課題例（※）

提言

前に紹介した「Ｋライフスクウェア」は、土地所有者が１社であったため、クリニック系生活支援センターへの転換が可能であった。千里・泉北ニュータウン等の近隣センターにおいては、「所有」と「利用」の概念を分離する考えで事業手法を検討する必要がある。ひとつの方法として、全体に定期借地権を設定し、民間ディベロッパー（以下「民デベ」）が全体を開発する。地権者は借地料収入を得る。経営を継続したい人は、改めてテナントとして入居する。民デベは、大阪府の外郭機関などの公的機関が、前出のような近隣センターをイメージして、最低限の条件（例えばデイケアセンターの導入を条件とするなど）を付加し、公募する。民デベに、近隣センター再生事業進出のプラットフォームを整えることが求められる。このプラットフォームづくりは、公的機関が担うべきであろう。

「Ｋライフスクウェア」は、住民のニーズに適合した診療科目を誘致しクリニック等生活支援センターとして転換させたが、千里・泉北ニュータウン等の近隣センターにおいては医療系センターが隣接する場合が多く、既にそのような条件が整っているとも言える。しかし詳細に見ると人口構成が若い時期での開業医が中心で、高齢化が進行している住区において診療科目にミスマッチが生じている場合が多い。また、開業医自体の高齢化、後継者不在などの理由から、閉鎖している医者も多く見受けられ、事実上、クリニック系生活支援センターとしての機能を果せていない状況も多い。

提言

これについても「所有」と「利用」の概念の分離に取り組むことが求められる。例えば、閉鎖しているところについては、定期借家権などを設定して、テナントとして住民の求める診療科目を導入するなどの工夫が求められる。この場合も、生活圏全体の診療科目の適正バランスを図りつつ、事業プロデュースする仕組みが必要である。この役割を果すのは、事業規模から考えて、先の提言の民デベが行うのが現実的であろう。プラットフォームは公的機関がつくり、プロデュースする民デベ等を公募することが考えられる。

2.4 まとめ

本章においては、2.1 で日本の郊外ニュータウンの開発の概況として、主要ニュータウンの開発を時系列で示し、日本のニュータウン開発の時代的流れの中で、ＷＴ，ＦＴも計画されてきたことを示した。

2.2 においては、郊外ニュータウンが抱える典型的課題について示すとともに、そのような課題解決にむけて、郊外ニュータウンを大きく“ターミナル型”郊外ニュータウンと“行き止まり型”ニュータウンの 2 つの型に分けて考察することを提案している。この考え方に基づき、本研究では、ＷＴ，ＦＴという代表的な“行き止まり型”ニュータウンについて研究対象としていることに言及した。

2.3 においては、郊外ニュータウンの典型的課題のひとつである近隣センター再生課題について、筆者が神戸市＜山の街＞（民間事業者によるニュータウン）で試みた近隣センター再生事例について詳細に示すとともに、千里・泉北ニュータウン等の近隣センター再生への提言を行った。この提言は、第 6 章の「6.2　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点」に示す、表 6-2 の⑩，⑪の具体的事例として位置づけることができる。

2.5 注釈

1) ニュータウンの課題に言及した論文は多数ある。例えば、齊木崇人:21 世紀における「新・郊外居住」まちづくりと住まいづくりの再生目標, 住宅, 2004 年 6 月, や、巽和夫:21 世紀におけるニュータウンのこれからの住まい―住宅月間シンポジウム基調講演より―, 住宅, 2001 年 12 月など。
2) 「既存建築の全面的改修＋新築棟建設」と「既存建築を解体・除却し、全てを新築棟とする」とをコスト面のみから比較した結果、前者が後者のおよそ 75～80%のコストで計画可能ということを確認した。
3) 成立可能科目については、科目の種類に応じて患者の誘致圏を設定し、その圏域の人口、罹患率、想定患者数、競合医療機関の有無(本事例では、近傍に 8 科目を有する北都病院が存在した)を調査することにより、成立可能科目の抽出を行った。
4) 調剤薬局の開設の許可及び更新等にあたっては、薬事法に基づき行政指導がなされている。調剤薬局は医療機関から経済的、機能的、構造的に独立していなければならないとされており、具体的には「・薬局の建物又は敷地の状況が、医療機関と一体的な構造になっていないか。・処方箋を受け入れる可能性がある医療機関と一体的経営を行っていないか。」(「兵庫県における薬局業務運営ガイドライン」の運用。平成 14 年 4 月 1 日付け薬第 5 号薬務課長通知、他)が問われる。
5) ディベロッパーからのヒアリングにもとづく。
6) 和風喫茶店の退店は個人的理由ということになっているが、筆者の観察では、客単価の低さと交流スペースとして愛されたが故の滞留時間の長さとからの経営上の問題が大きいと推察される。本事例のように高齢化が進行する住宅地における商業的スペースは一般に経営が成立しにくく、住宅地の魅力化を考えた場合、商業的スペースのあり方については今後、様々な工夫(例えば、地域住民による共同経営、NPOによる経営など)が求められよう。
7) 多くのレポート、論文で指摘されている。例えば「大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究」(平成 10 年 3 月、大規模ニュータウン再生研究会)、「市民が考え・発信する千里ニュータウンの再生ビジョン―生活者の視点から」(平成 14 年 12 月 25 日、千里ニュータウンの再生を考える市民 100 人委員会)、「ニュータウンの 40 年とその後」(佐藤健正、都市住宅学第 30 号、2000 年夏)など。

2.6 参考文献

1) 佐藤健正:ニュータウン再生への課題＜千里ニュータウンから考える＞, 住宅, 2001.12
2) 齊木崇人:21 世紀における「新・郊外居住」まちづくりと住まいづくりの再生目標, 住宅, 2004.6
3) 巽和夫:21 世紀におけるニュータウンのこれからの住まい―住宅月間シンポジウム基調講演

より―, 住宅, 2001.12
4) 大規模ニュータウン再生研究会:大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究, 1998.3
5) 千里ニュータウンの再生を考える市民 100 人委員会:市民が考え・発信する千里ニュータウンの再生ビジョン―生活者の視点から, 2002.12.25
6) 佐藤健正:ニュータウンの 40 年とその後, 都市住宅学第 30 号, 2000 年夏

第 3 章　郊外ニュータウンにおける居住意識構造の分析

3.1　はじめに
（1）本章の目的
（2）研究の方法
3.2　各ニュータウンにおける居住意識の分析
（1）居住地選択理由
（2）定住意向
（3）住環境評価
（4）転出希望理由
3.3　回答者の属性別居住意識の分析
（1）回答者の属性と定住率
（2）回答者の属性と住環境評価
・未成年の住環境評価
・女性の住環境評価
・高齢者の住環境評価
（3）回答者の属性と転出希望理由
3.4　ニュータウンの現在のイメージと将来像
3.5　まとめ
3.6　今後の課題
3.7　注釈
3.8　参考文献

3.1 はじめに

（1）本章の目的

研究対象地区であるＷＴとＦＴにおいて、居住者に住み続ける環境としてどのようにとらえられているか、対象地区の将来像を居住者はどう考えているかについて明らかにすることにより、郊外ニュータウンの持続的発展方策の検討にむけての基礎的知見を得ることを目的とする。具体的に、本章においては、両ニュータウン居住者のニュータウン居住前の居住意識として居住地選択理由を、次に、ニュータウン居住中の居住意識として、定住意向（定住率)、住環境評価、転出希望理由を明らかにする。最後に両ニュータウンに対する将来イメージを把握する。「まとめ」においては、各項目で分析できた事項の意味と、ニュータウン入居前・中、将来イメージの流れの中で、確認できた事項をまとめる。

（2）研究の方法

「1.7 研究方法とその概要」でふれたように、ＷＴ，ＦＴにおける居住者の居住意識を把握するために、居住者に対し、配布によるアンケート調査を行なった。1 戸あたり家族用 1 部と個人用 4 人分（4 部）[注1)] を表[注2)] に示す通り配布し（平成 12 年 11 月 10 日各戸配布、12 月 10 日郵送回収締切)、家族用については家族の代表者に、個人用については中学生以上の家族に回答を依頼した。回収結果を表 3-1 に示す。調査項目より「居住地選択理由」「定住意向」「住環境評価」「転出希望理由」を分析し、両ニュータウンにおける回答者の属性と居住意識の関係を把握する（3.2 節)。さらに回答者の属性を「性」「年齢階層」「職業」「家族構成」によって分類し、それぞれの居住意識を比較・分析することで各々の属性が感じている対象ニュータウンの問題点を明らかにし（3.3 節)、また回答者の望む将来像を把握したうえで（3.4 節）まとめを行なった（3.5 節)。

表 3-1　アンケート回収結果

	WT	FT	合計
配布件数 （家族/個人）	1000/4000	1000/4000	2000/8000
回収件数 （家族/個人）	178/336	178/328	356/664
家族回収率	17.8%	17.8%	17.8%

表 3-2　アンケート項目の概要

属性（家族）	属性（個人）	調査項目（個人）
家族構成 （成年、未成年人数） 居住歴 住宅タイプ	性 年齢 職業 通勤・通学先	居住地選択理由 住環境評価 定住意向 転出希望理由 ニュータウンの現在 望む将来像

3.2 各ニュータウンにおける居住意識の分析

「居住地選択理由」「定住意向」「住環境評価」「転出希望理由」を分析し、各ニュータウンに対する評価傾向を把握した。また、定住意向については定住率の高低と回答者の属性の関係を把握した。

（1）居住地選択理由

居住地の選択理由を選択肢の中から選び、回答してもらった（複数回答可）（図 3-1）。両ニュータウンを通じ、居住地選択理由として「自然環境が良いと思った」が突出している。ＷＴではこの設問における全回答者 333 人中 223 人（67.0%）が、ＦＴでは 320 人中 209 人（65.3%）が「自然環境が良いと思った」を選択している。その他両ニュータウンを通じて多く選択された項目として、「静かな環境に住みたかった」（ＷＴでは 333 人中 148 人、ＦＴでは 320 人中 133 人）をあげることができ、これらの項目は郊外ニュータウンにおける居住地選択の典型的理由と考えられる。両ニュータウンの立地特性・計画内容の差異から選択された順位は若干異なるものの、続いて比較的多い選択理由としては「公園等のオープンスペースが多い」「街並みがきれい」「戸建て住宅に住みたかった」などを挙げることができる。

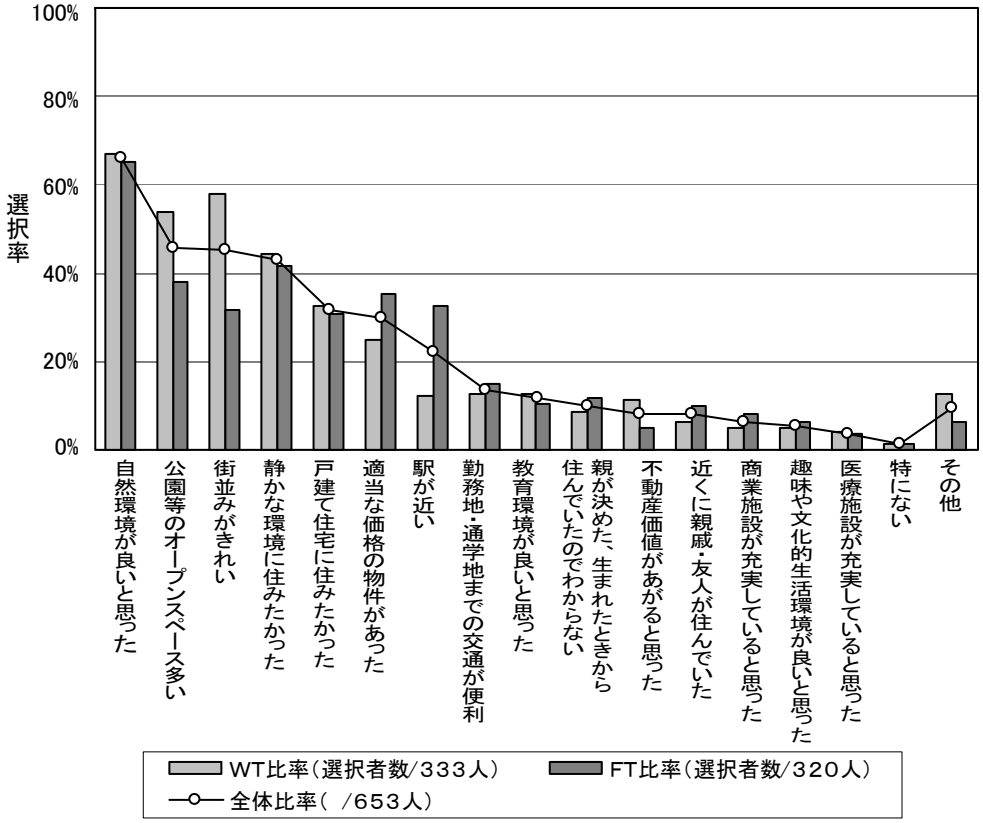


図 3-1　各ニュータウンの居住地選択理由（複数回答）

さらに、住宅タイプのわかる回答者（ＷＴ302 人、ＦＴ300 人）に対し、住宅タイプ別に居住地選択理由を分析した。住宅タイプ別に選択率（各選択肢に対する選択者数の割合）の高い理由の上位 4 項目を表 3-3, 3-4 に示す。「自然環境が良いと思った」、「公園等のオープンスペースが多い」が共通した項目として挙がっており、概ね同様の傾向を示している。戸建住宅の居住者にとっては住宅タイプが居住地選択の主な要素になっていることがわかる。また、ＦＴの分譲集合住宅、賃貸集合住宅の居住者では「駅が近い」という理由が上位に挙げられており、これらの住宅タイプの立地特性上のメリットが評価されていると考えられる。なお、賃貸集合住宅における「その他」の主な理由は、ＷＴでは「社宅に入居」（17 人中 11 人）、ＦＴでは「震災復興住宅に入居」（6 人中 5 人）であった。

表 3-3　住宅タイプ別居住地選択理由（ＷＴ）

住宅タイプ	回答者	居住地選択理由（選択者数/回答者）
戸建住宅	180 人	・自然環境が良いと思った（69.4%） ・街並みがきれい（60.0%） ・公園等のオープンスペースが多い（55.6%） ・戸建て住宅に住みたかった（52.8%）
分譲集合	80 人	・自然環境が良いと思った（76.3%） ・街並みがきれい（62.5%） ・公園等のオープンスペースが多い（60.0%） ・静かな環境に住みたかった（45.0%）
賃貸集合	42 人	・自然環境が良いと思った（42.9%） ・その他（40.5%） ・街並みがきれい（38.1%） ・公園等のオープンスペースが多い（28.6%）

表 3-4　住宅タイプ別居住地選択理由（ＦＴ）

住宅タイプ	回答者	居住地選択理由
戸建住宅	192 人	・自然環境が良いと思った（67.2%） ・静かな環境に住みたかった（51.0%） ・戸建て住宅に住みたかった（48.4%） ・公園等のオープンスペースが多い（35.4%）
分譲集合	85 人	・自然環境が良いと思った（67.1%） ・駅が近い（58.8%） ・公園等のオープンスペースが多い（49.4%） ・適当な価格の物件があった（41.2%）
賃貸集合	23 人	・駅が近い（65.2%） ・自然環境が良いと思った（43.5%） ・公園等のオープンスペースが多い（30.4%） ・勤務地・通勤先までの交通が便利（26.1%） ・近くに親戚・友人が住んでいた（26.1%） ・その他（26.1%）

（2）定住意向

定住意向について「性」「年齢階層」「住宅タイプ」「居住歴」ごとに定住率を算出した（図3-2～3-6）。ＷＴでは336人中199人（定住率59.2%）、ＦＴでは328人中183人（同55.8%）が「定住」を希望している。これを既往の調査データと比較すると、千里ニュータウンの豊中市域での調査[注3)]では、定住率は74.5%となっている。また大阪都心部非戦災密集市街地である大阪市福島区野田地区でのアンケート調査[注4)]では、定住率は72.2%となっている。更に芦屋市全域を対象としたアンケート調査[注5)]では、定住率は77.0%となっている。いずれもＷＴ、ＦＴの数値より明らかに高い数値を示しており、ＷＴ、ＦＴの定住率の相対的な低さを指摘することができる。属性別にみると性別では「女性」の定住率が低い。年齢階層別では40才代をピークに、年齢階層が若くなればなる程、また高くなればなる程、定住率が低くなる傾向が見られる[注6)]。住宅タイプ別では両ニュータウンとも「戸建て住宅」,「分譲集合住宅」,「賃貸集合住宅」の順に定住率が低下していく傾向を示している。また既に見た居住地選択理由では「戸建て住宅に住みたかった」が上位にランクされているわりには「戸建て住宅」の定住率はさほど高くないといえる。居住歴別では両ニュータウン とも住み始めてから3年未満くらいの期間においては定住意向に変化が見られる。これはニュータウンでの生活が軌道に乗る期間における定住意向がニュータウンの立地特性や、施設立地状況特性などに応じて揺れ動いている状況を反映していると推察される。一方で、居住年数がおよそ5年を経過した頃から定住率がほぼ変わらない傾向を示している。即ち、居住歴が定住意向を強める方向には働いておらず、居住歴に応じて、街に愛着が沸き、定住率が上昇していく傾向は見られなかった。

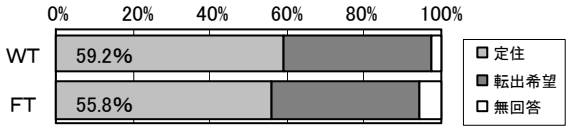


図 3-2　各ニュータウンの定住率

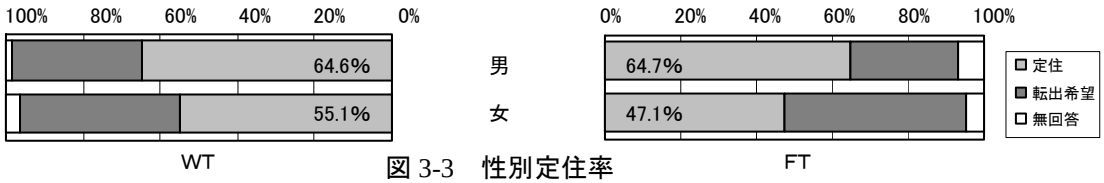


図 3-3　性別定住率

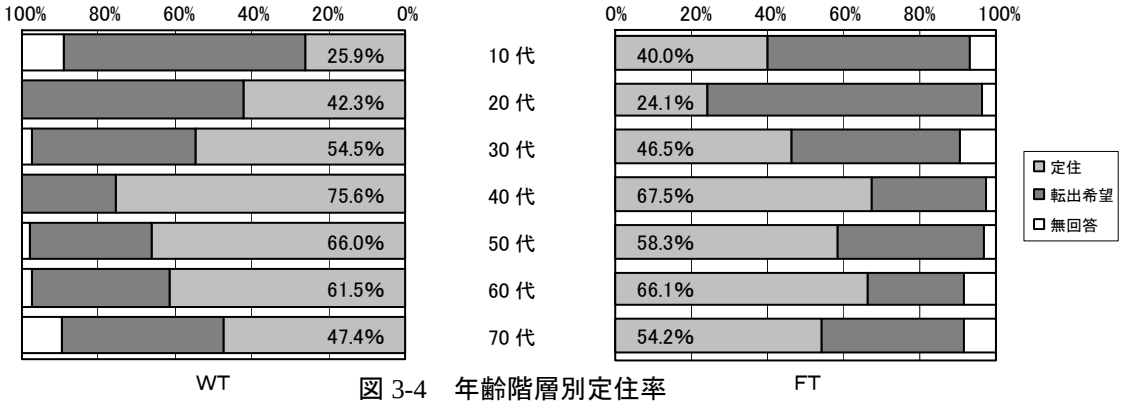


図 3-4　年齢階層別定住率

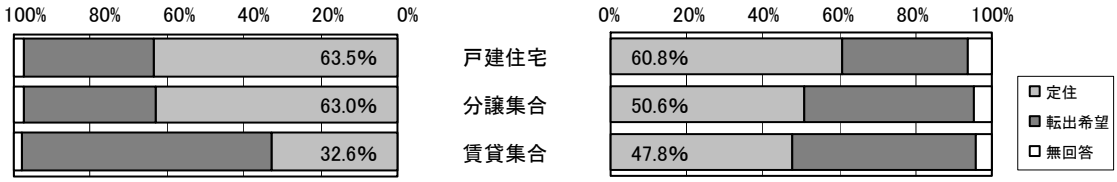


図 3-5　住宅タイプ別定住率

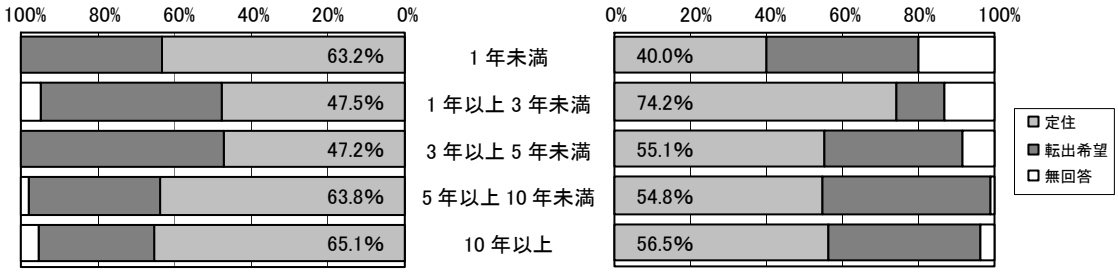


図 3-6　居住歴別定住率

(3) 住環境評価

現在の住環境に関して、設問項目別に 5 つの選択肢で評価してもらった。回答を、非常に満足：＋2，やや満足：＋1，普通：1，やや不満：－1，非常に不満：－2 と数値化し、その合計を回答者数で除した平均値を満足度と定義する。その集計結果を図 3-7 に示す。両ニュータウンを通じて「自然環境」「公園等のオープンスペース」「街並みの美しさ」など、前項に示した居住地選択理由と同様の項目に対する評価は高く、「医療施設の満足度」「交通利便性」「商業施設の満足度」「趣味や文化的生活環境」「高齢者の住みやすさ」については、低い評価が示されている。また各項目において転出を希望する人のほうが定住を希望する人より総じて低い評価を与えている。

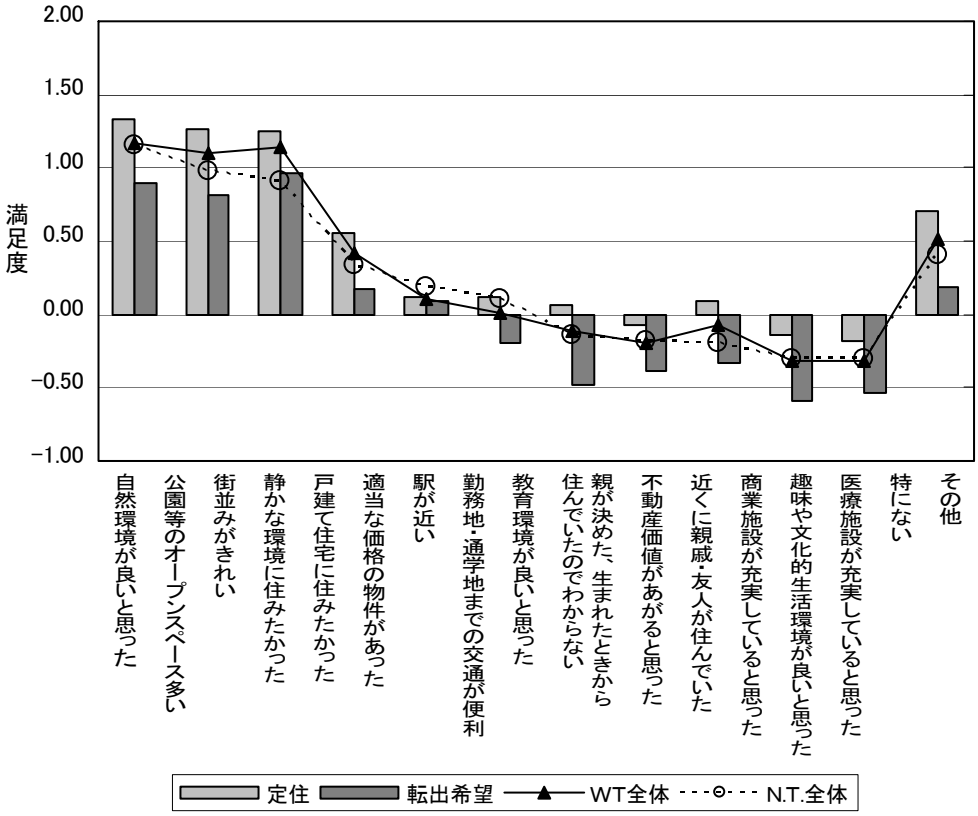


図 3-7　ＷＴの住環境評価[注 7)]

（4）転出希望理由

転出希望者に対し、その理由を選択肢から選んでもらった（複数回答可）結果を図 3-8 に示す。各選択肢の選択率（選択者数／転出希望者数）を見ると、主な転出希望理由として「交通が不便」「もっと大阪や神戸に近いところに住みたい」といった項目が挙げられ、次いで「老後は交通が不便」「老後の医療施設に不安」「老後は買物が不便」など老後の生活の不安に関する項目が挙げられている。両ニュータウンが所在する三田市の中心市街地への転出意向を窺い知る項目として「三田の中心市街地に住みたい」については、回答は皆無であった。

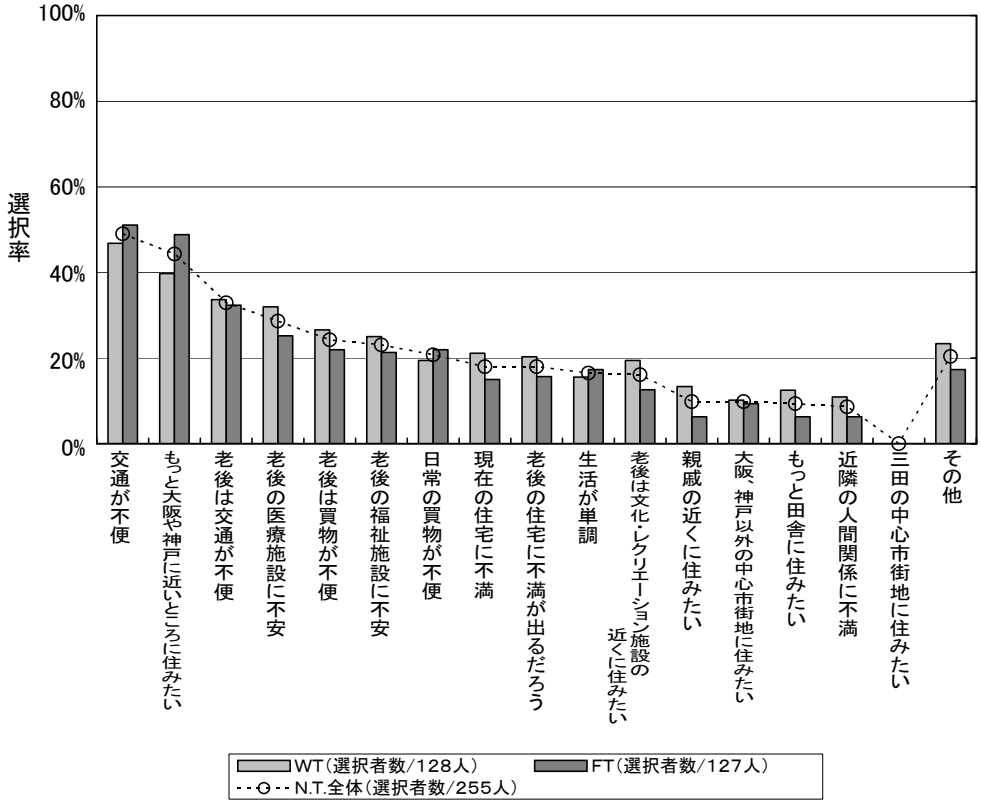


図 3-8　各ニュータウンの転出希望理由（複数回答）

3.3 回答者の属性別居住意識の分析

回答者の家族構成や職業、年齢の違いなど属性別定住率、住環境評価、転出希望理由を把握することでニュータウンの抱える問題点を明らかにする。ＷＴとＦＴの回答者を総合し、「性」「年齢階層」「家族構成」「職業」のわかる 569 人に対して回答者の属性を、家族構成別については未成年の子供のいない世帯の「成年 1 人」「成年 2 人」「成年 3 人以上」と子育て期の世帯である「成年 1 人＋未成年 1 人以上」「成年 2 人＋未成年 1 人以上」「成年 3 人以上＋未成年 1 人以上」に分類し（表 3-5）、また職業別については「学生」「定職」「パート」「無職（女性は無職・主婦）」と分類し（表 3-6）、それぞれの定住率を算出した[注8)]。尚、本章で「全体」とはこの 569 人の回答者を指す。

（1）回答者の属性と定住率

家族構成別属性において、ニュータウンの家族構成の多くを占める核家族に着目すると、「成年 2 人」で 20,30 代の男女は子育て準備期または子なしの夫婦、「成年 2 人＋未成年 1 人以上」の 20,30 代および 40,50 代は子育て期の夫婦、「成年 2 人」の 40,50 代は子育て期を終え子供が転出または子なし世帯の夫婦と考えられる。これらの属性を比較すると、成年のみの夫婦の定住率が、子育て期の夫婦の定住率よりも低いことがわかる（表 3-5）。また「成年 2 人＋未成年 1 人以上」の世帯において 10 代の子供の定住率は低く、親世代との

定住意向に差異が見られる。「成年 2 人＋未成年 1 人以上」の家族が成熟し、子が大人になり転出すると「成年 2 人」になるが、転出せずに同居すると「成年 3 人以上」の世帯に移行すると考えられる。この場合、家族内で親又は祖父母と考えられる 40,50 代と 60,70 代の定住率は高いが、子または孫と考えられる 20,30 代の定住率は「成年 2 人」の 20,30 代や「成年 2 人＋未成年 1 人」の 10 代と同様に低い傾向を示している。職業別属性をみると「定職」の男性の定住率は年齢階層にかかわらず高い（表 3-6）。女性の場合、同じ年齢階層では「定職」と「主婦」の定住率に差異は見られないが、「パート」の場合は 20,30 代と 40,50 代を比較すると定住率に大きな差異があり、20,30 代は同じ年齢階層の「定職」「主婦」と比較して定住率が低く、40,50 代では定住率が高くなっている。

表 3-5　家族構成別属性と定住率

単位：ｻﾝﾌﾟﾙ数（人）、定住率（%）

家族構成		10代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	10代 定住率	20、30代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	20、30代 定住率	40、50代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	40、50代 定住率	60、70代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	60、70代 定住率
成1	男	－	－	1	100.0	1	0.0	3	66.7
	女	－	－	－	－	6	83.3	8	50.0
成2	男	－	－	12	50.0	23	52.2	34	64.7
	女	－	－	16	31.3	24	58.3	27	55.6
成3～	男	－	－	12	41.7	28	82.1	12	66.7
	女	－	－	21	28.6	32	65.6	11	72.7
成1	男	－	－	－	－	－	－	－	－
＋未1～	女	3	0.0	－	－	3	0.0	－	－
成2	男	15	46.7	25	76.0	64	71.9	2	50.0
＋未1～	女	22	18.2	55	52.7	51	68.6	2	50.0
成3～	男	5	40.0	3	100.0	10	80.0	7	57.1
＋未1～	女	5	60.0	7	14.3	12	83.3	7	57.1

・「成１」＝「成年１人」、「成２＋未１～」＝「成年２人、未成年１人以上」の家族を意味する

・グレー部は３－１で比較、分析した属性を示す

表 3-6　職業別属性と定住率

単位：ｻﾝﾌﾟﾙ数（人）、定住率（%）

職業		10代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	10代 定住率	20、30代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	20、30代 定住率	40、50代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	40、50代 定住率	60、70代 ｻﾝﾌﾟﾙ数	60、70代 定住率
学生	男	20	45.0	5	40.0	－	－	－	－
	女	29	24.1	4	0.0	－	－	－	－
定職	男	－	－	45	68.9	124	71.0	15	73.3
	女	1	0.0	25	44.0	28	64.3	0	－
パート	男	－	－	2	0.0	1	100.0	2	100.0
	女	－	－	15	33.3	36	72.2	2	50.0
無職	男	－	－	1	100.0	1	0.0	41	58.5
主婦	女	－	－	55	45.5	64	64.1	53	58.5

・グレー部は３－１で比較、分析した属性を示す

(2) 回答者の属性と住環境評価

まず性および年齢階層別に住環境評価の違いを比較した。分析方法は「3.2 (3)」と同様の方法によって平均値を算出した。図 3-9 より男女の住環境評価はほぼ同様の傾向を示しているが、女性の方が「高齢者の住みやすさ」「趣味や文化的生活環境」「交通利便性」「医療施設の満足度」といった回答者全体でも下位の評価項目に対し、より低い評価を与えている。年齢階層別にみるとほぼ同様の傾向を示しているが、特に定住率が低い 10 代で「公園等のオープンスペース」「街並みの美しさ」「交通利便性」について他の年齢階層より低い評価を与えている(図 3-10)。一方で 60,70 代の高齢者の住環境評価は他の属性と比較し、大きな差異が認められなかった。ところで定住率の低い属性の回答者による住環境評価において評価の低い項目はその属性の定住率を下げる間接的な要因と考えられる。そこで定住率の低い「未成年」「女性」および、少子高齢社会を迎え今後対応すべき課題と考えられる「高齢者」に着目し、それぞれの住環境評価を調べた。

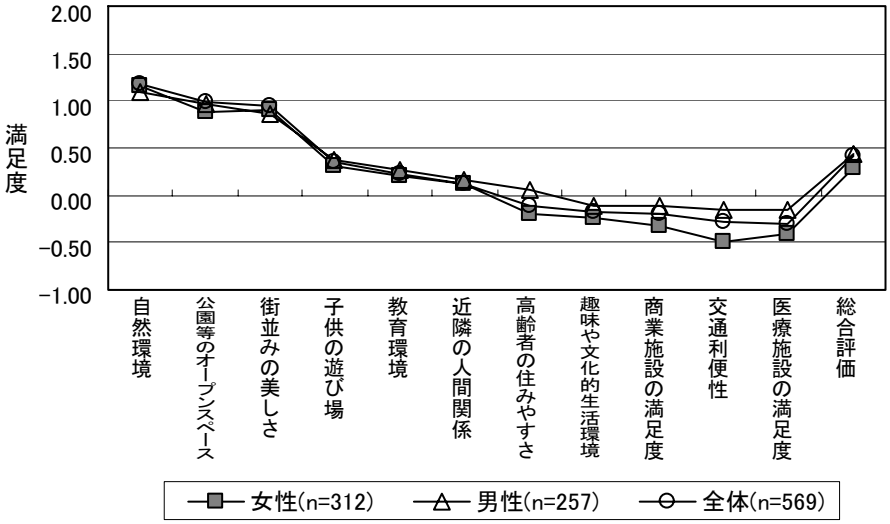


図 3-9　性別住環境評価

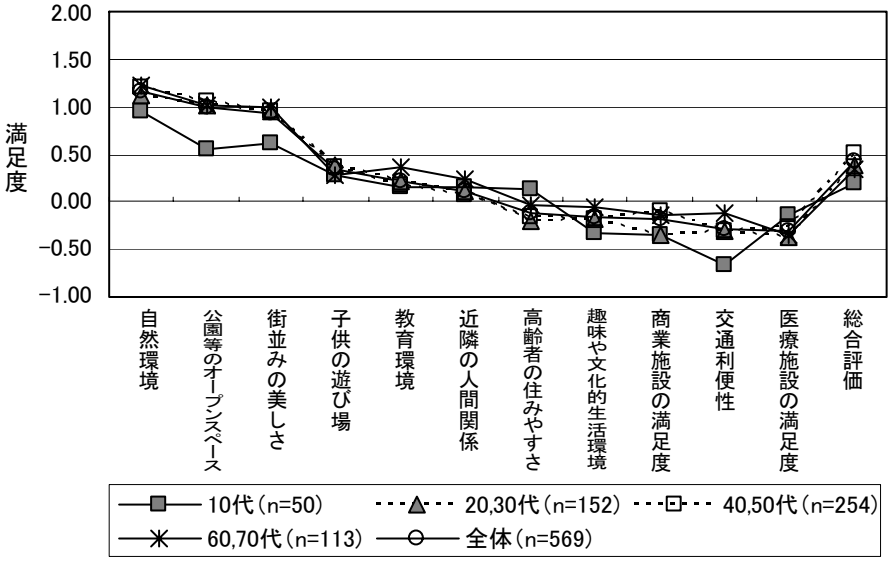


図 3-10　年齢階層別住環境評価

・未成年の住環境評価

10 代の回答者のほとんどを占める「学生」について、男女別に住環境評価を比較した（図 3-11）。男女ともに、「公園等のオープンスペース」、「街並みの美しさ」に対し全体よりも低い評価を与えている。また、男女間の環境評価の差異が大きく、女性〔定住率 24.1%、表 3-6。以下〔　〕内数値は定住率をさす。〕では全ての評価項目に対して全体よりも低い評価をしており、特に「公園等のオープンスペース」「商業施設の満足度」「交通利便性」など、選択項目中、日常的なアメニティに関係すると思われる項目への評価が低い。

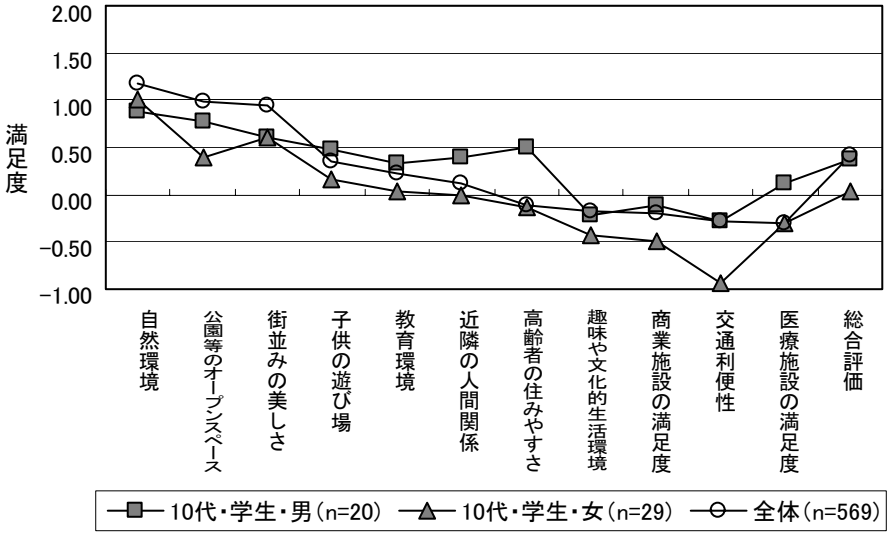


図 3-11　未成年（学生）の住環境評価

・女性の住環境評価

成年の女性を対象に、家族構成別属性で「成年 2 人」「成年 2 人＋未成年 1 人以上」の世帯の女性をとりあげ、また、職業別属性では「パート」と「定職」「主婦」をとりあげ、各属性ごとに比較した。分析にあたり「成年 2 人＋未成年 1 人以上」の 60,70 代、および「パート」の 60,70 代についてはサンプル数が少ないため分析対象からはずした。図 3-12 より、「成年 2 人」の 20,30 代の女性〔31.3%〕では「自然環境」「公園等のオープンスペース」「街並みの美しさ」以外の項目で、他の属性よりも評価が低い。特に「子供の遊び場」「教育環境」に対する評価が低いことから、将来の子育て環境への不安をもっていることが推測できる。一方で子育て期にある「成年 2 人＋未成年 1 人以上」の 20,30 代〔52.7%〕、40,50 代〔68.6%〕の評価は全体とほぼ同様の傾向を示しているが、40,50 代では「医療施設の満足度」に対する評価が低くなっている。子供がいなくなった「成年 2 人」の 40,50 代の女性〔58.3%〕では「高齢者の住みやすさ」への評価が低く、老後の生活に対する不安をもっていることがわかる。一方「成年 2 人」の 60,70 代の女性〔55.6%〕では各項目の評価は全体よりやや高くなっているが、「医療施設の満足度」に対する評価は低い。職業別属性で

は「パート」の 20,30 代で定住率が特に低く〔33.3%〕、住環境評価では「教育環境」「高齢者の住みやすさ」に対する評価が他の属性と比較し非常に低く（図 3-13)、子育ておよび高齢者生活への不安が読み取れる。

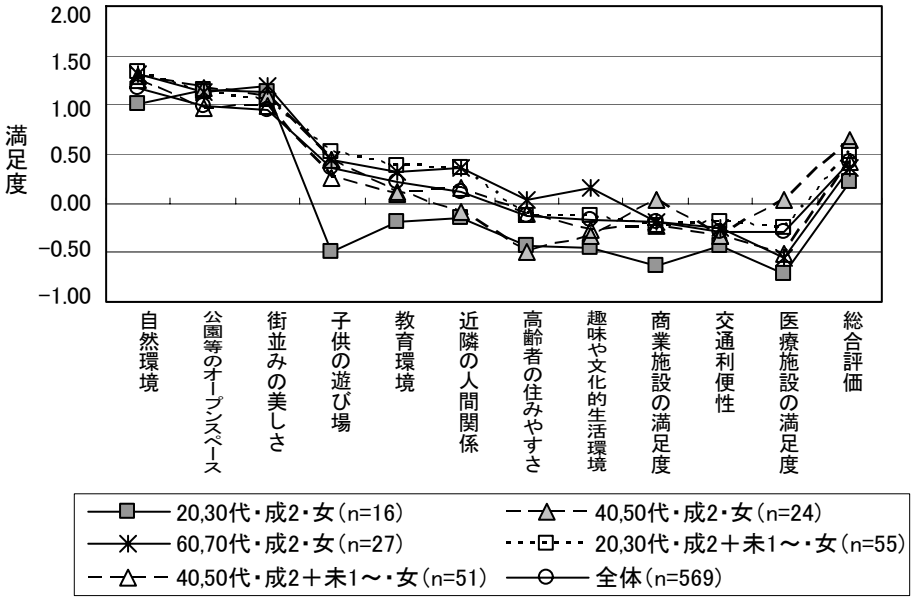


図 3-12　家族構成別女性の住環境評価

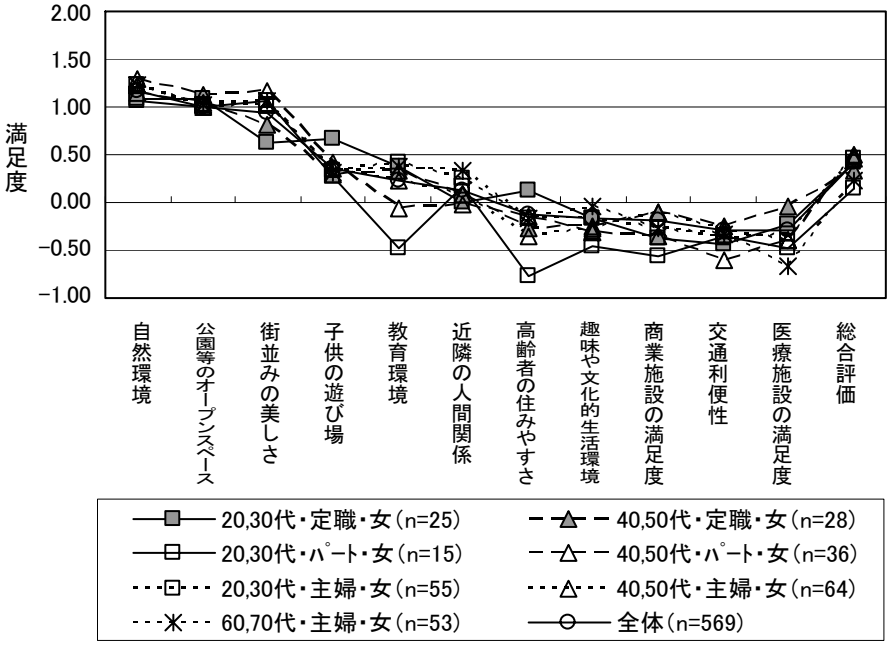


図 3-13　職業別女性の住環境評価

・高齢者の住環境評価

60,70 代の高齢者を家族構成別にみると未成年（孫）のいる世帯といない世帯では、いない世帯の方が定住率が高く、住環境評価においては特に「成年 1 人（単身者）」と「成年 3 人以上＋未成年 1 人以上（孫のいる子世帯と同居）」で非常に大きな差異が見られる（図 3-14）。単身者は「医療施設の満足度」「子供の遊び場」を除き、全体での評価の低い項目に対して比較的高く評価しているが、孫をもつ（定住率の低い）高齢者では全体が低く評価している項目に対し、より低く評価する傾向にあることがわかる。職業別にみると、男性は定職〔73.3%〕と無職〔58.5%〕では定住率に大きな差があるものの、それぞれの住環境評価は似たような傾向を示している（図 3-15）。無職（主婦）の女性〔58.5%〕は「医療施設の満足度」に対して低い評価をしていることがわかる。

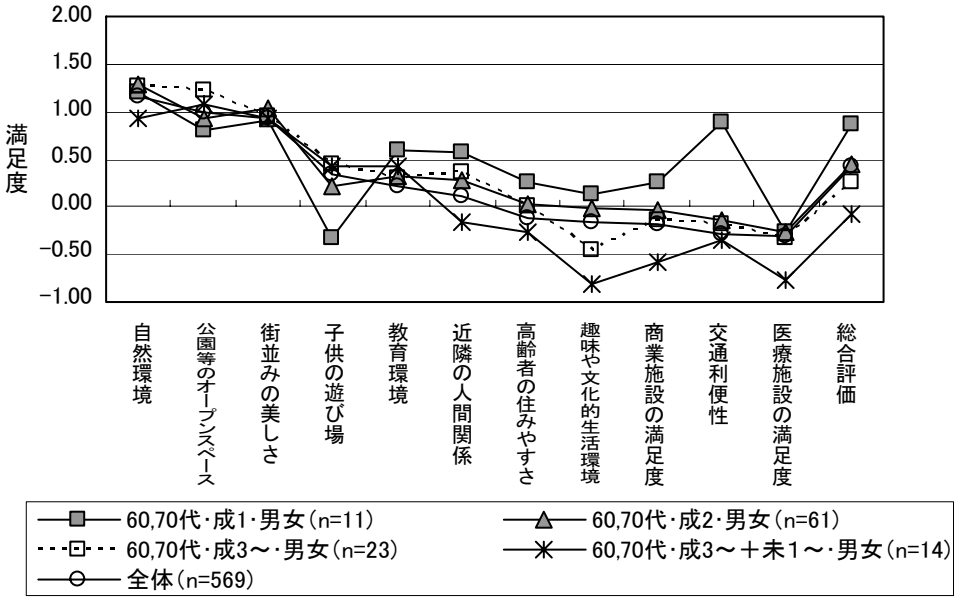


図 3-14　家族構成別高齢者の住環境評価

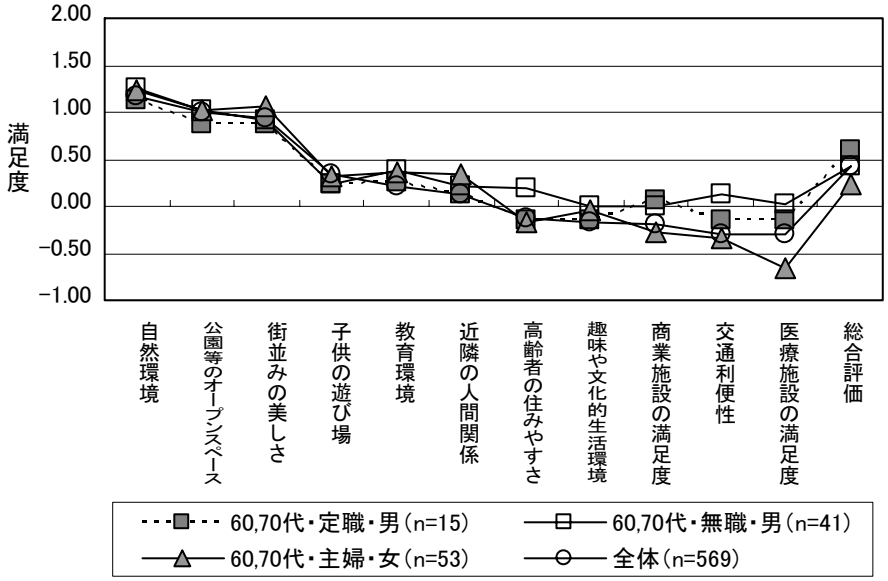


図 3-15　職業別高齢者の住環境評価

（3）回答者の属性と転出希望理由

次に回答者が直接的に指摘したニュータウンの問題点と考えられる転出希望理由を性、年齢階層ごとに把握する。各階層で選択率の高い上位 4 項目を表 3-7 に示す。どの階層でも「交通が不便」「大阪や神戸に近いところに住みたい」が 1､2 位を占めている。3 位以降には各階層で特徴的な項目が挙げられており、10 代の男性では「生活が単調」、20,30 代男性では「もっと田舎に住みたい」といった項目が挙げられているのが興味深い。女性では 10 代および、20,30 代で「日常の買物が不便」という項目が挙げられている。また、20,30 代女性および、40,50 代以降の男女では「老後は交通が不便」「老後の医療施設に不安」など老後の生活を懸念する項目が挙げられている。またそれぞれの選択率を図 3-16，3-17 に示す。年齢階層別にみると、若い年齢階層ほど老後の生活に関する不安は少なく日常生活に対する不満を挙げているが、年齢階層が高くなるにつれて老後の生活への不安が強くなっている。年齢階層・性別からは、40,50 代の女性および 60,70 代の男女で「老後は文化・レクリエーション施設の近くに住みたい」等、60,70 代の男性で「生活が単調」、「近隣の人間関係に不満」等の項目に対する選択率が高くなっていることから、老後の日常生活の過ごし方に不満をもっていることがわかる。

また、同年齢階層で 20,30 代の男女を比較すると、男性では老後の生活への不安に関する項目の選択率が非常に低いのに対し、女性では回答者全体にほぼ近い選択率を示している。40,50 代では男性の老後の生活への不安に関する選択率は回答者全体とほぼ同様だが、女性ではさらに選択率が高くなっている。つまり、女性の方が男性よりも若い時期から老後の生活への不安を感じていることがわかる。

表 3-7　年齢階層・性別転出希望理由

年代・性〔定住率〕	転出希望理由回答者	転出希望理由（選択率）
10 代・男 〔45.0%〕	8 人	・交通が不便（37.5%） ・大阪・神戸に近いところに住みたい（37.5%） ・生活が単調（37.5%） ・現在の住宅が不満（25.0%） ・大阪・神戸以外の中心市街地に住みたい（25.0%）
10 代・女 〔23.3%〕	23 人	・大阪・神戸に近いところに住みたい（56.5%） ・交通が不便（52.2%） ・日常の買物が不便（26.1%） ・大阪・神戸以外の中心市街地に住みたい（26.1%）
20,30 代・男 〔64.2%〕	17 人	・大阪・神戸に近いところに住みたい（41.2%） ・交通が不便（35.3%） ・現在の住宅が不満（29.4%） ・もっと田舎に住みたい（23.5%）
20,30 代・女 〔41.4%〕	52 人	・交通が不便（55.8%） ・大阪・神戸に近いところに住みたい（42.3%） ・老後は交通が不便（34.6%） ・日常の買物が不便（26.9%）
40,50 代・男 〔70.6%〕	35 人	・交通が不便（45.7%） ・大阪・神戸に近いところに住みたい（37.1%） ・老後は交通が不便（28.6%） ・老後の医療施設に不安（25.7%）
40,50 代・女 〔66.4%〕	38 人	・交通が不便（55.3%） ・大阪・神戸に近いところに住みたい（47.4%） ・老後は交通が不便（44.7%） ・老後の医療施設に不安（42.1%）
60,70 代・男 〔63.8%〕	17 人	・大阪・神戸に近いところに住みたい（52.9%） ・老後の医療施設に不安（52.9%） ・老後は交通が不便（41.2%） ・老後の福祉施設に不安（41.2%）
60,70 代・女 〔58.2%〕	19 人	・大阪・神戸に近いところに住みたい（57.9%） ・交通が不便（47.4%） ・老後は交通が不便（47.4%） ・老後の福祉施設に不安（47.4%）

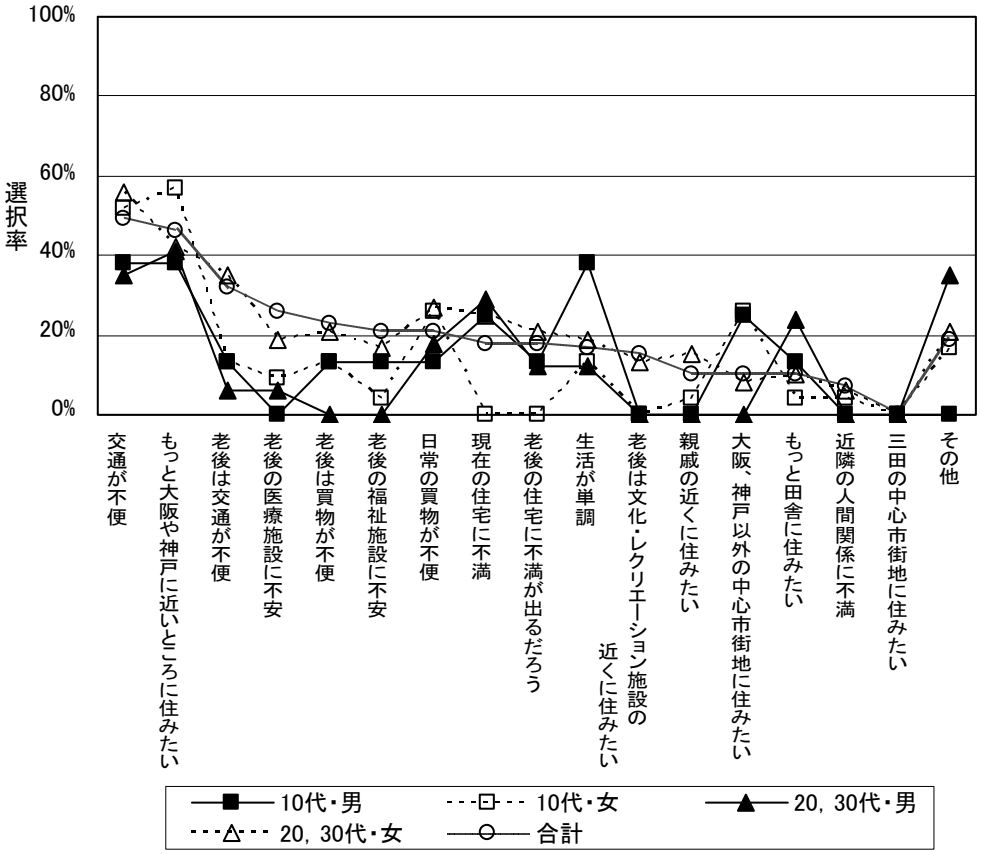


図 3-16　年齢階層・性別転出希望理由１（複数回答）

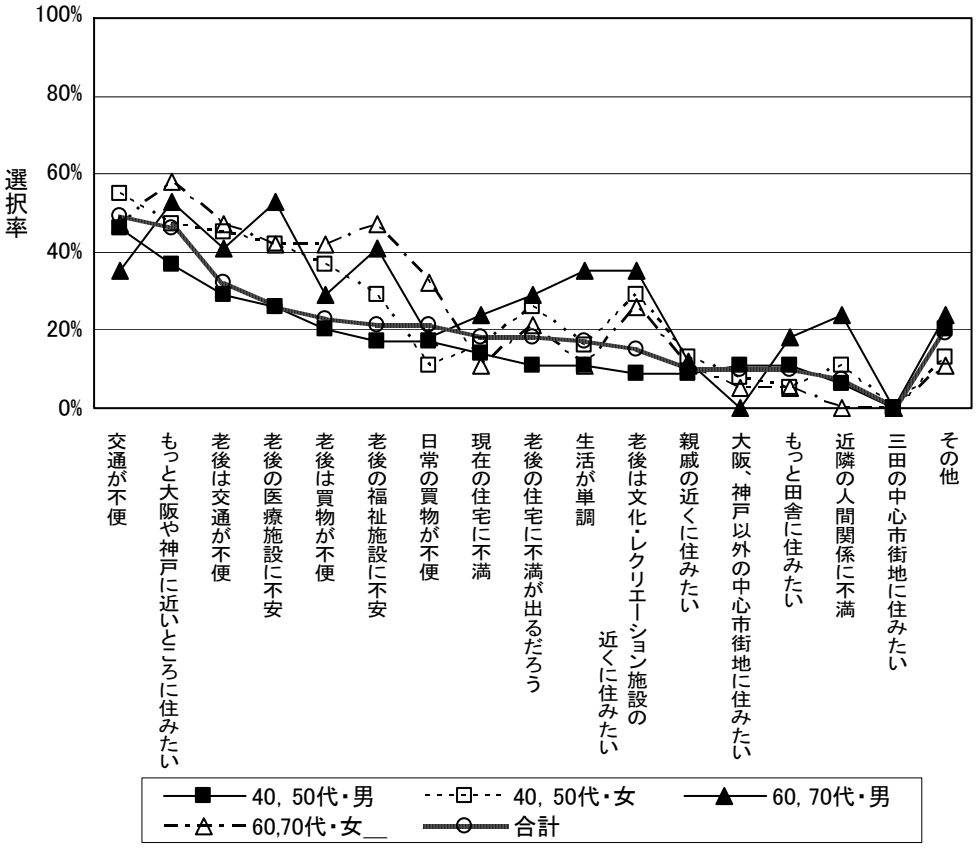


図 3-17　年齢階層・性別転出希望理由２（複数回答）

3.4 ニュータウンの現在のイメージと将来像

各ニュータウンにおいて、図 3-18 に示す 6 項目について現在のイメージと望む将来イメージについて調べた。各年齢階層、性別でもほぼ同様の傾向を示しており[注9)]、ニュータウンの将来像としては、

①「計画的で統一感がある」よりも
　「自然にできたようで変化がある」の方向に
②「整然として落ち着いている」より
　「生活感があふれ活気がある」の方向に
③「緑よりも個性あふれる建物が街並みを形成する」より
　「建物よりも樹木などの緑が街並みを形成する」の方向に
④「当該ニュータウン以外の人がほとんど来ない」より
　「当該ニュータウン以外の人がよく訪ねる」の方向に
⑤「同じような世代の人が集まって暮らす」より
　「様々な世代の人が集まって暮らす」の方向に
⑥「行政主導でまちづくりが行なわれる」より
　「住民主導でまちづくりを行なう」の方向に

移行していくことを望んでいることが判る。特に両ニュータウンを通じて③⑤⑥でそれぞれ後者のイメージ（それぞれ「緑の街並み」「多世代の居住」「住民主導」）を望む傾向が明確である。しかし①②については、将来イメージは現在のイメージよりも後者に移行する傾向にはあるが平均値が 0 に近いことから、前者と後者を選んだ回答者数の割合はほぼ近似している。つまり、後者を望む回答者と同様の割合で、前者を望む回答者が存在することが読み取れることから、「計画的」「整然」といったニュータウンのイメージを大切にしつつ、その中で今までよりもより「変化」「生活感」を求めたいという意向を読み取ることができよう。また、現在のイメージと望む将来イメージとの間の振れ幅が大きい項目は、現在のニュータウンをより魅力的なニュータウンに育てあげていくための重要な課題のひとつと認識することができる。これをみると、⑥の「行政主導」から「住民主導」への移行が最も大きく（1.06）、次に①の「計画的」から「変化」（0.89）、⑤の「同じような世代」から「多様な世代」（0.88）への移行が続いている。

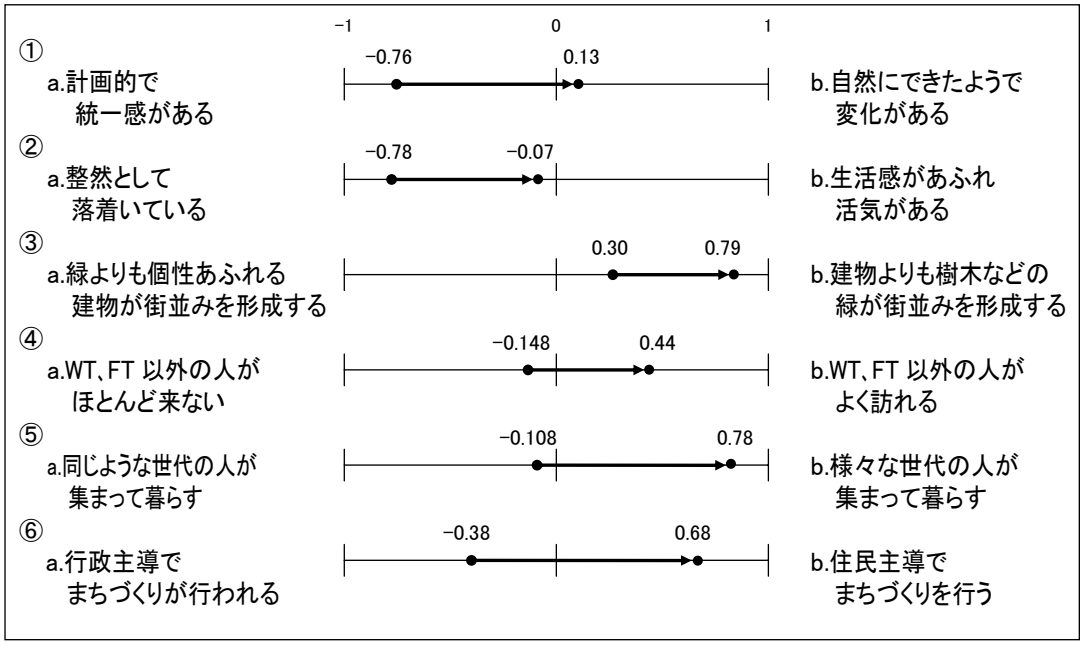


図 3-18 における6つの設問の左側(a.)と右側(b.)の選択肢に対して、それぞれ現在と将来希望するイメージへの回答を求めた（n=569）。それぞれの選択肢において a.を－1、b.を＋1として得点化し、回答者全体の平均値を算出した。図中の矢印の始点が現在のイメージ、終点が将来のイメージである。

図 3-18　ニュータウンの現在と将来のイメージ

3.5 まとめ

本調査において明らかにできた主な事項を以下にまとめる。

1）居住地選択理由・住環境評価・将来イメージに関する事項

・ニュータウン居住前の居住意識である居住地選択理由では「自然環境が良いと思った」が突出しており、次に「静かな環境に住みたかった」「公園等のオープンスペースが多い」「街並みがきれい」などが上位を占めている。現在の居住意識である住環境評価においてもこれらの項目が高く評価されていることが確認できた。将来イメージにおいては「緑が街並みを形成する」ことへの意向が更に強くなっていることが確認できた。

・居住地選択理由、高い住環境評価項目として抽出された「街並み」に関連して、将来イメージをみてみると、「計画的」「整然」というイメージを守りつつ、「変化」「生活感」を求めていく意向が読み取れる。

2）定住意向（定住率）に関する事項

・両ニュータウンの定住率は千里ニュータウン（豊中市側）や大阪都心部野田地区等の例と比較して歴然として低い。年齢階層では 40 代をピークとして、若く（高齢に）なればなる程、定住率が下がる傾向にあることがわかった。即ち、10 代、高齢者の定住率は相対的に低い。

・定住率と居住歴については、住み始めてから 3 年未満では定住意向に変化がみられるが、5 年を経過した頃からは定住率がほぼ一定で、居住歴に応じて定住率が高まる、といっ

た傾向は認められなかった。

・同年代の居住者であっても、家族構成の違い、職業の有無などが定住意向に影響を与えている傾向が認められた。個別に確認できた事項は本文に示しているが、構造的な理由については、更なる調査が必要である。

・標準世帯（成人 2 人＋未成人 1 人以上）において 10 代の子供の定住率は低く（住環境評価も相対的に厳しい）、親世代と定住率に差異がみられた。即ち、家族内において親子で定住意向が異なっている傾向が伺える。

3）定住意向（定住率）と住環境評価に関する事項

・定住率と住環境評価には関連性がみられ、定住と転出希望では後者の方が住環境評価が低い。都市機能に係る満足度の低さが定住率の相対的低さの要因となっていると考えられる。

・男性と女性では女性の定住率が低く、住環境評価においても「高齢者の住みやすさ」「趣味や文化的生活環境」「交通利便性」「医療施設」などの項目を中心に、女性が相対的に厳しい評価をしていることが判った。

4）転出希望理由に関する事項

・転出希望理由については、どの年齢階層においても遠距離立地に関する理由（「交通が不便」「大阪や神戸に近いところに住みたい」）が 1，2 位を占めており、3 位以降で年齢階層の特徴があらわれた。概ね、若い人程、日常生活に対する不便について、年齢が上がるにつれて老後の不安が挙げられている。老後の不安（交通、医療、買物）に関しては、広い年齢階層を通じて女性が転出希望理由に挙げている。

5）将来イメージに関する事項

・将来イメージについては、「緑の街並み」「多世代の居住」「住民主導」を望む傾向が明確である。また、現状と将来イメージで最も大きな差がみられたのは「住民主導」であり、「計画的」から「変化」、「同じような世代」から「多世代の居住」が続く。

3.6 今後の課題

本章を補完する継続研究としては、両ニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求については第 4 章で、参加動向については第 5 章で論じている。また本研究は、アンケート調査をベースとしている。サンプル数については注意を払い、相対的にサンプル数の多い項目を中心に分析を行った。これらの分析結果を補強する手立てとして、今後、居住者ヒアリングや事業主体からの情報収集・ヒアリングを継続することが課題である。また大阪・神戸都市圏での地域性を考慮に入れて、大阪都市圏南端部のニュータウンなどとの比較調査も今後の課題としたい。

3.7 注釈

1) 配布時点での戸当り家族数を「居住人口／住戸数」から推計したところ、WTで約 3.30 人／戸、FTで約 3.59 人／戸であったので、各戸個人用を4部ずつ配布した。
2) 表 3-1、3-2 に示す「家族」とは、家族単位の配布数等、属性を示す。又、「個人」とは、個人単位の配布数等、属性を示す。
3) 平成8年度「豊中市まちづくりのための市民意識調査」より。選択項目と選択率は次の通り。1．これからもずっと住み続けたい（74.5％）、2．市内のほかの場所に移りたい（1.9％）、3．できれば住み続けたいが市外に移るかもしれない（18.1％）4．いずれは市外に移りたい（3.2％）5．すぐにでも市外に移りたい、6．その他、7．無回答。このうち1．を定住率として取り上げた。
4) PPI計画・設計研究所調査、集計。平成 13 年 3 月 1 日配布、同年 3 月 31 日回収。配布件数 2305 通、回収件数 1598 通、回収率 69.3％。各世帯1部ずつ町会単位で各町会長により直接配布、回収。1．これからも野田地区に住み続けたい（72.2％）、2．できれば他の地域に移り住みたい（5.4％）、3．どちらとも言えない（18.8％）、4．無回答（3.6％）。このうち1．を定住率として取り上げた。
5) 「1.7 研究方法とその概要」で示した芦屋市でのアンケート調査で 2001 年 10 月 27 日配布。同年 11 月 21 日回収。2300 戸に対し、1戸につき4人分の回答用紙を配布し、中学生以上の家族に回答を依頼。2300 戸のうち 441 戸（回収率 19.2％）775 人分の回答を得た。参考文献 1）参照。
6) 前出の野田地区調査では、全年齢階層にわたって定住率は高く、かつ年齢が上がるにつれてより高くなっていること、同芦屋調査でも全年齢階層にわたり定住率が高く、かつ年齢が上がるにつれて高くなっている傾向が確認できている。参考文献 2）参照。
7) FTについても同様の傾向が見られた。詳細は参考文献 3）参照。
8) 集計・分析にあたり、女性で「無職」と答えた回答者は 20 代で 1 名、それ以外は 60 歳以上であったため、「専業主婦」と「無職」をあわせて扱った。また、男性で「専業主婦」と回答したもの（1名）は「不明」とした。性別無回答で「専業主婦」と回答したもの（1名）は性別を女性と判断した。家族構成が「未成年0人」と回答したもので年齢が 10 代のもの（2名）は「不明」とした。「3.3 回答者の属性別居住意識の分析」，「3.4 ニュータウンの現在のイメージと将来像」についてはこの 569 人を対象に分析を行なった。
9) 詳細データは参考文献 3）参照。

3.8 参考文献

1) 横田隆司，柏原士郎，三好庸隆，吉村英祐，飯田　匡，伊丹康二，小島幸子：兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について

― 郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その2)―, 日本建築学会地域施設計画研究, No.20, pp.47-54, 2002.7
2）横田隆司, 柏原士郎, 吉村英祐, 飯田　匡, 三好庸隆, 川村崇, 大浦寛登:住環境の異なる3地区における住民意識の比較分析―魅力的な住環境のあり方に関する研究(その1)―, 日本建築学会近畿支部研究報告集第 42 号, 計画系, pp.237-240, 2002
3）三好庸隆, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 川村崇:三田市ウッディタウン等における居住意識構造の分析― 郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その1)―, 日本建築学会地域施設計画研究, No.20, pp.37-46, 2002.7

第 4 章　郊外ニュータウンにおける
地域施設の利用満足度と施設要求

4.1　はじめに
（1）本章の目的
（2）研究の方法
4.2　現況の地域施設満足度と定住意向
4.3　回答者の居住エリア、居住条件と地域施設満足度
4.4　回答者の属性別にみた地域施設の評価
（1）性別、年齢階層別地域施設満足度
・未成年（10 代）の地域施設満足度
・女性の地域施設満足度
・高齢者の地域施設満足度
（2）地域施設不満理由の分析
（3）回答者が必要と感じている地域施設
4.5　地域施設を補完するサービス・業態について
（1）宅地内施設について
（2）宅配サービス、通信販売の利用状況
4.6　まとめ
4.7　今後の課題
4.8　注釈
4.9　参考文献

4.1 はじめに

(1) 本章の目的

研究対象地区であるＷＴとＦＴにおいて、地域施設の利用満足度と施設要求内容及び、その補完行為としての新しい店舗形態（宅配サービスや通信販売）の利用実態等について分析することにより、地域施設計画の視点から郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成、即ち人口減少社会を迎える中で、郊外ニュータウンにおいて定住意向や、暮しの魅力が高い、良好な地域社会を形成していく上での基礎的知見を得ることを目的とする。尚、一部の調査項目について相対的に比較するための比較対象地区として、ＷＴとＦＴの母都市である大阪市と神戸市の中間部に位置し、かつ山麓部と平坦部の既成市街地とニュータウンエリアを持つ芦屋市を取り上げた。

(2) 研究の方法

「1.7 研究方法とその概要」でふれたように、ＷＴ，ＦＴにおける住民の地域施設の満足度,施設要求等を把握するために､ニュータウンの住民に対しアンケート調査を行った。アンケート票は 1 戸あたり家庭用 1 部と個人用 4 人分（4 部）[注1)] を配布し、家族用については家族の代表者に、個人用については中学生以上の家族に回答を依頼した。比較対象地区である芦屋市全体（芦屋ニュータウンを含む）においても同様のアンケート調査を実施した[文1)]。アンケートの実施状況を表 4-1 に、調査項目の概要を表 4-2，4-3，4-4 に示す。

本章では、まずニュータウンと芦屋における地域施設満足度および定住率との関係を分析し（4.2 節)、次にニュータウンにおける回答者の居住エリア（ＷＴではすずかけ台，あかしあ台，けやき台，ゆりのき台、ＦＴでは武庫が丘，狭間が丘，富士が丘，弥生が丘）および、居住条件（回答者の居住地と主要道路の関係、ＷＴではリング道路、ＦＴではバス路線）別に地域施設満足度を分析することで立地特性によって地域施設満足度と定住率にどのような関係があるかを把握した（4.3 節)。次に回答者の性，年齢階層等の属性別に各地域施設満足度や不満理由を分析することで対象地区における居住者が地域施設に対して感じている不満要素を抽出している（4.4 節)。さらにニュータウンにおける地域施設の課題を補完するような新しいサービスや業態の現在の利用状況の把握を行った（4.5 節)。最後にまとめ（4.6 節）と今後の課題（4.7 節）を示した。

表 4-1　各地区のアンケート実施状況

	ＷＴ	ＦＴ	芦屋市全体（含芦屋ＮＴ）	芦屋ＮＴ
配布日	2000 年 11 月 10 日	2000 年 11 月 10 日	2001 年 10 月 27 日	2001 年 10 月 27 日
配布件数（家族／個人）	1000／4000	1000／4000	2300／9200	550／2200
回収件数（家族／個人）	178／ 336	178／328	441／755	88／138
家族回収率	17.8%	17.8%	19.2%	16.0%
配布･回収方法	各戸配布、郵送回収			

表 4-2　アンケート調査項目の概要

属性（個人）	属性（家族）	調査項目（個人）
性 年齢 職業	家族構成 （成年、未成年人数） 居住歴 居住エリア	定住意向 地域施設満足度、不満理由 要求地域施設 宅地内施設のﾒﾘｯﾄ、ﾃﾞﾒﾘｯﾄ 宅地内施設の立地希望位置 宅地内施設の開業意向 宅配サービス利用状況 通信販売利用状況

表 4-3　調査対象とした地域施設

地域施設	略表記	施設の種類
医療施設	医療	病院、医療、歯科等
文化施設	文化	公民館、ｶﾙﾁｬｰｾﾝﾀｰ等
公共公益施設	公共	市役所出張所、郵便局等
健康・スポーツ施設	健康	ﾃﾆｽｺｰﾄ、球技場等
食料品販売施設	食品	ｽｰﾊﾟｰ、ﾊﾟﾝ屋、総菜屋等
物品販売施設	物品	食料品を除く販売施設
駅周辺の施設、店舗全般※	全般	

※「駅周辺の施設、店舗全般」についてはWT，FTのみで調査

表 4-4　各地域施設における不満理由の選択肢

	医療	文化	公共	健康	食品	物品	全般
施設の数が少ない	○	○	○	○			
家から遠い	○	○	○	○	○	○	○
駐車場が少ない			○	○			○
店の数が少ない					○	○	○
店の種類が少ない					○	○	○
商品の数が少ない					○	○	○
値段が高い		○		○	○	○	○
営業（診療）時間が短い	○	○	○	○	○	○	○
接客（対応）が悪い			○		○	○	○
定休日（休診日）に困る	○				○	○	○
必要な診療科目がない	○						
いい医者がいない	○						
混雑する	○						
講座が少ない		○					
講師陣に不満がある		○					
設備に不満がある		○					
待ち時間が長い			○				
スポーツの種目が少ない				○			

アンケートにおいて、○のついている項目を各施設の不満理由の選択肢とした

4.2 現況の地域施設満足度と定住意向

ＷＴ，ＦＴの定住率を芦屋市全体および芦屋ニュータウンと比較（表 4-5）すると、芦屋市全体，芦屋ニュータウンの定住率が高いが、ＷＴ，ＦＴでは 60%以下であった。一方で図 4-1 より、それぞれの地区の地域施設満足度を比較すると芦屋市全体では各施設に対する評価がほぼ似た傾向を示すが、ＷＴ，ＦＴ，芦屋ニュータウンでは各施設に対する評価にばらつきがみられ、ほとんどの施設（健康・スポーツ施設を除く）で芦屋市全体より評価が低い。

次に各地区における定住意向と地域施設満足度の関係の分析を行った（図 4-2～4-5）。すべての地区において定住意向と地域施設満足度には関連性が認められ、定住希望者よりも転出希望者の方がそれぞれの地域施設に対して低い評価をしている。特に芦屋ニュータウンではその傾向が顕著に見られた。

表 4-5　各地区の定住率

地区名	ＷＴ	ＦＴ	芦屋市全体	芦屋ＮＴ
回答者数	336 人	328 人	755 人	138 人
定住希望者	199 人	183 人	584 人	98 人
定住率	59.2%	55.8%	77.4%	71.0%

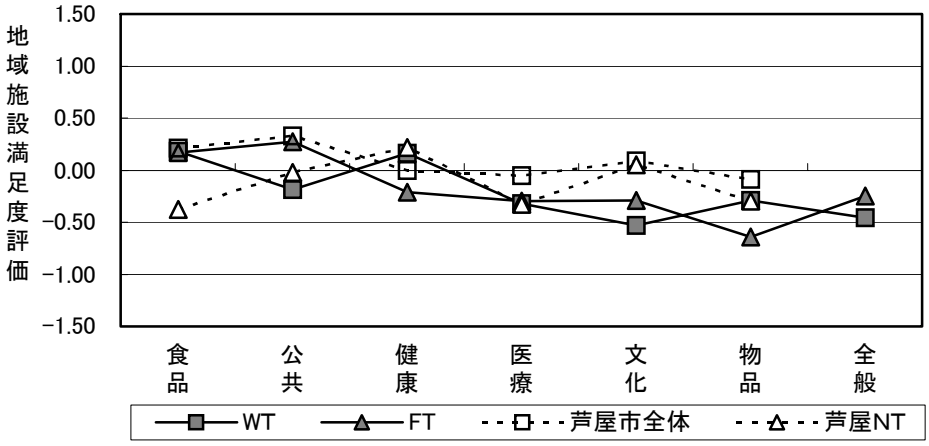


図 4-1　地区別地域施設満足度評価

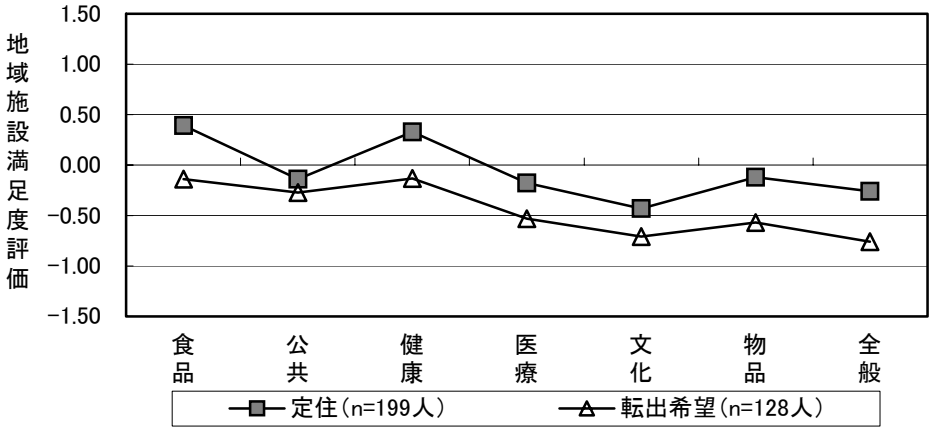


図 4-2　ＷＴの定住意向別地域施設満足度評価

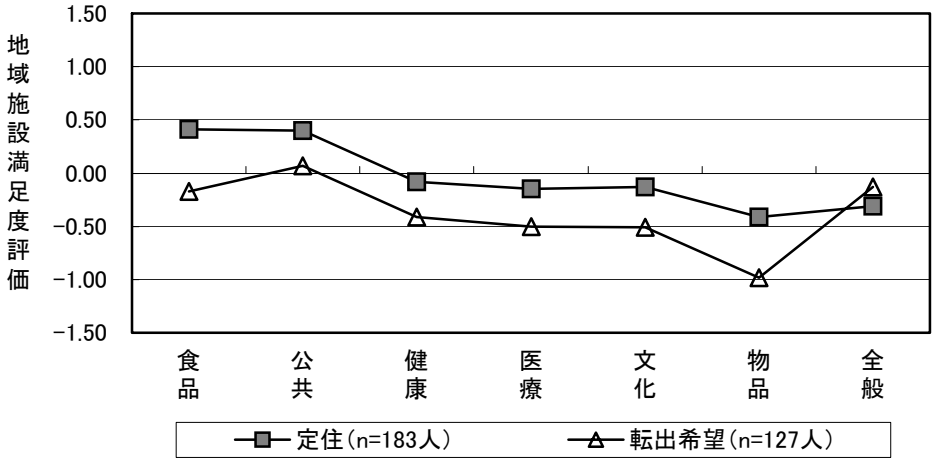


図 4-3　ＦＴの定住意向別地域施設満足度評価

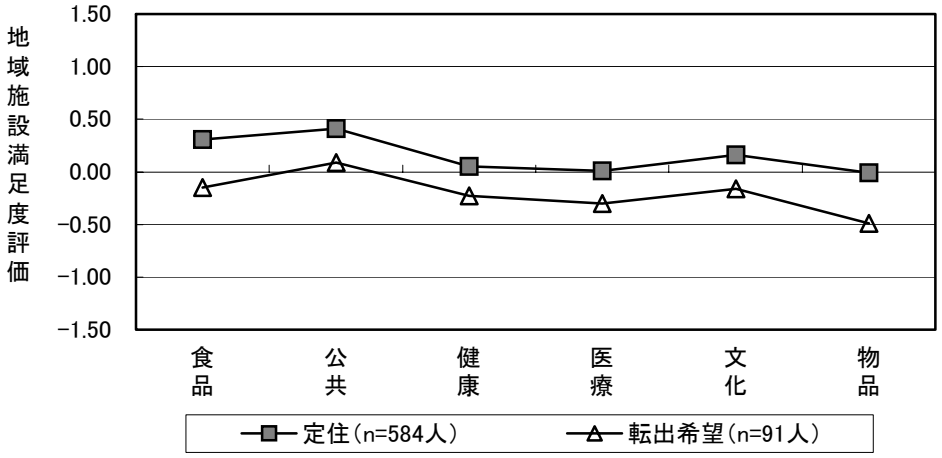


図 4-4　芦屋市全体の定住意向別地域施設満足度評価

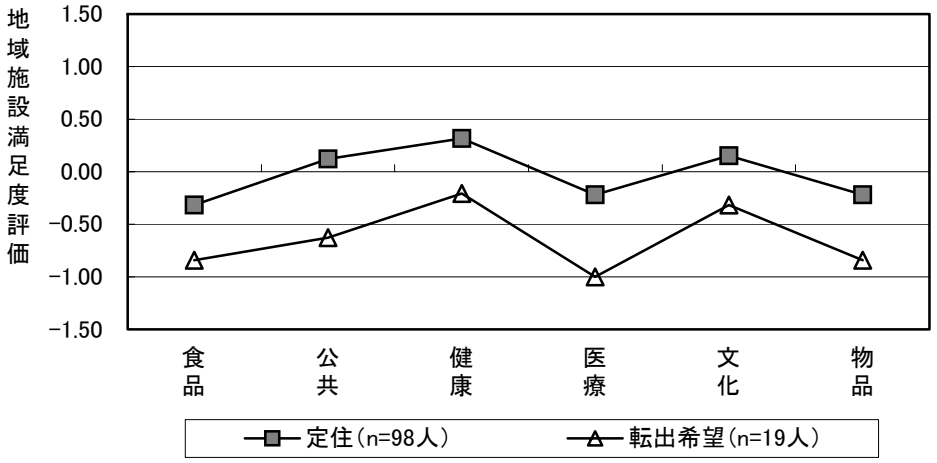


図 4-5　芦屋ニュータウンの定住意向別地域施設満足度評価

4.3 回答者の居住エリア、居住条件と地域施設満足度

次にニュータウンの回答者の居住エリアによって地域施設満足度にどのような違いがあるかを調べた。ＷＴでは、あかしあ台とけやき台のように地域施設原単位の合計は同様の値を示しても（それぞれ 2.8、3.0）、定住率に大きな差異が認められる（それぞれ 51.8%、67.9%）。またＦＴで定住率が最も低い弥生が丘（49.1%）の地域施設原単位の合計は最高値（15.6）を示した。それぞれの地区における居住エリアの定住率と地域施設原単位の合計を比較するとそこに関係性は認められない（表 4-6～4-9）。次に居住エリアごとに各地域施設満足度評価を比較した（図 4-6, 4-7）。ＦＴでは居住エリアによる地域施設満足度に大きな差異はないが、ＷＴでは差異が大きく、特に「ゆりのき台」では「食料品販売」「健康・スポーツ」「医療」「物品販売」施設の評価が低く、また、それぞれの地域施設原単位はＷＴにおいて最低値を示している。以上より地域施設に対する不満は施設数そのものが少ないこと、及びそれ以外の要因、例えば施設数は満たされていても質が低い等の要因が考えられる。

次にニュータウンの居住者を各地区の主要道路（ＷＴ：リング道路、ＦＴ：バス路線）の沿道とそれ以外に分類し、各地域施設満足度を分析すると（図 4-8, 4-9）、両ニュータウンにおいて沿道居住者の方が、各項目を通じて地域施設満足度が高いことが判る。

表 4-6　ＷＴの地域施設原単位　（上段：施設数, 下段 1000 人当り施設原単位）

地区名 （人口）	すずかけ台 （6243 人）	あかしあ台 （8411 人）	けやき台 （5128 人）	ゆりのき台 （7383 人）	WT （27165 人）
食料品販売施設	7 1.1	2 0.2	2 0.4	0 0.0	11 0.4
公共公益施設	10 1.6	4 0.5	2 0.4	4 0.5	20 0.7
医療施設	9 1.4	6 0.7	4 0.8	1 0.1	20 0.7
物品販売施設	25 4.0	12 1.4	7 1.4	2 0.3	46 1.7
合計	51 8.1	24 2.8	15 3.0	7 0.9	97 3.5

表 4-7　ＦＴの地域施設原単位　（上段：施設数, 下段 1000 人当り施設原単位）

地区名 （人口）	武庫が丘 （6415 人）	狭間が丘 （7678 人）	富士が丘 （4923 人）	弥生が丘 （5375 人）	FT （24391 人）
食料品販売施設	0 0.0	0 0.0	1 0.2	17 3.2	18 0.7
公共公益施設	4 0.6	2 0.3	2 0.4	8 1.5	16 0.7
医療施設	4 0.6	1 0.1	2 0.4	12 2.2	19 0.8
物品販売施設	7 1.1	6 0.8	5 1.0	47 8.7	65 2.7
合計	15 2.3	9 1.2	10 2.0	84 15.6	118 4.9

表 4-8　ＷＴの居住エリア別定住率

居住エリア	すずかけ台	あかしあ台	けやき台	ゆりのき台
回答者数	87 人	112 人	53 人	53 人
定住希望者	54 人	58 人	36 人	32 人
定住率	62.1%	51.8%	67.9%	60.4%

表 4-9　ＦＴの居住エリア別定住率

居住エリア	武庫が丘	狭間が丘	富士が丘	弥生が丘
回答者数	62 人	106 人	84 人	55 人
定住希望者	36 人	59 人	53 人	27 人
定住率	58.1%	55.7%	63.1%	49.1%

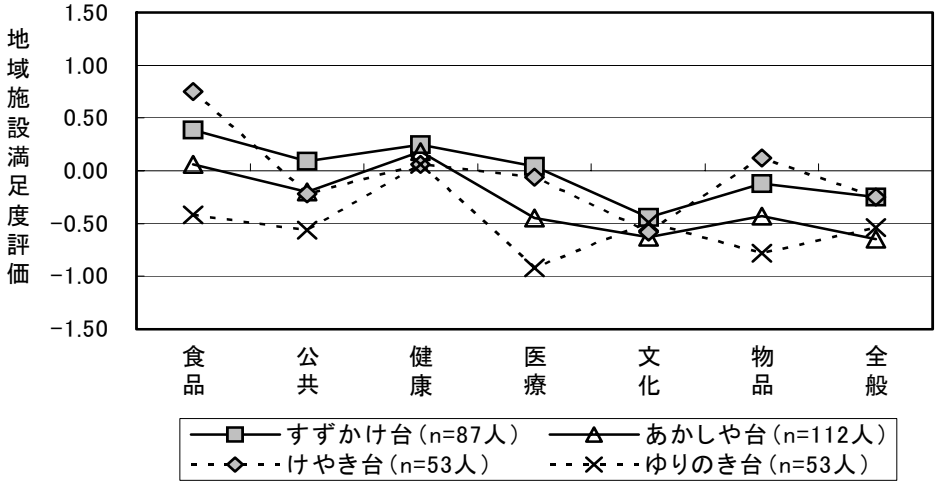


図 4-6　ＷＴの居住エリア別地域施設満足度評価

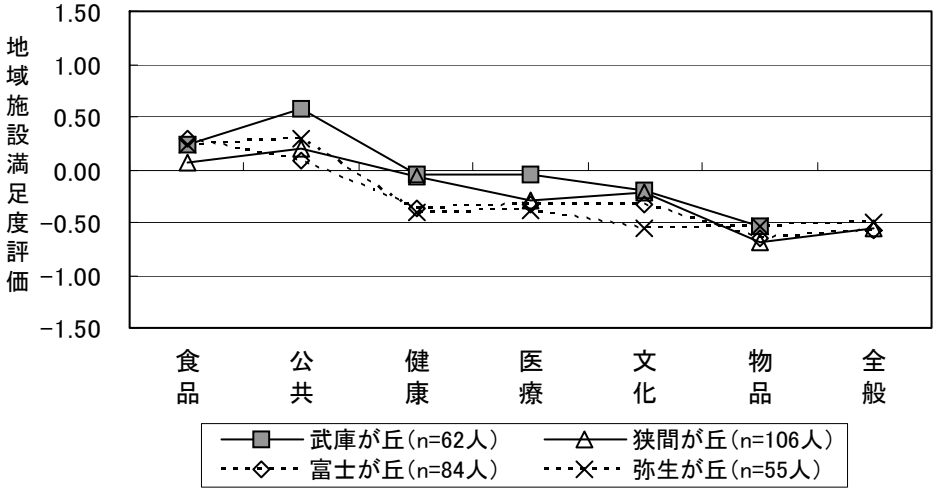


図 4-7　ＦＴの居住エリア別地域施設満足度評価

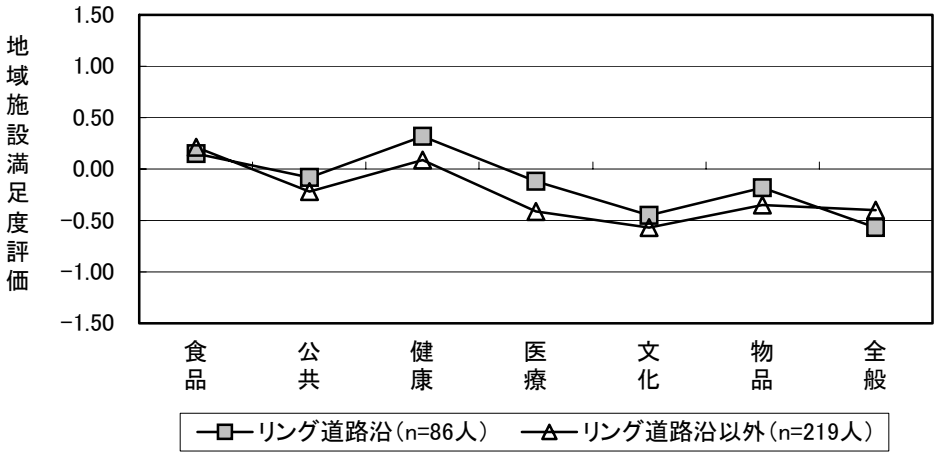


図 4-8　ＷＴの立地条件別地域施設満足度評価

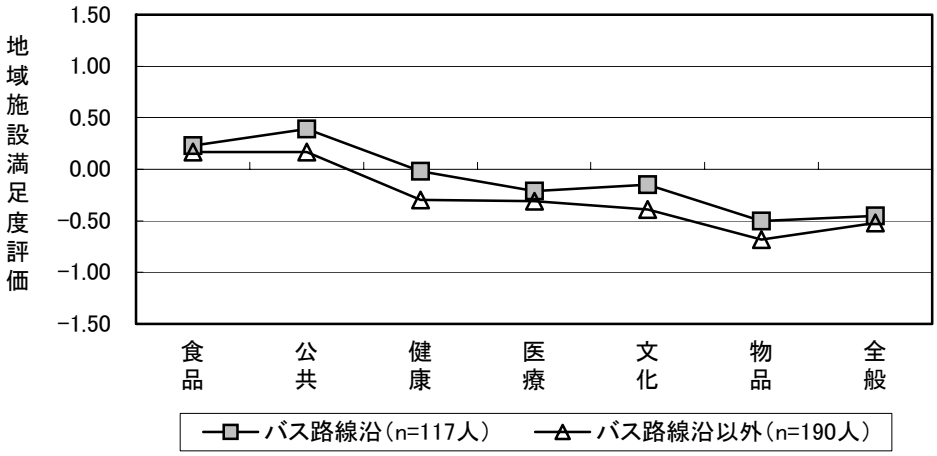


図 4-9　ＦＴの立地条件別地域施設満足度評価

4.4 回答者の属性別にみた地域施設の評価

ニュータウンにおける回答者の属性[注 2)] が地域施設に対してどのように感じているのかを把握するため、ＷＴ、ＦＴの回答者を統合し、「性」「年齢階層」「家族構成」「職業」のわかる 569 人を対象に、家族構成別について未成年の子供のいない世帯の「成年 1 人」「成年 2 人」「成年 3 人以上」と子育て期の世帯である「成年 1 人＋未成年 1 人以上」「成年 2 人＋未成年 1 人以上」「成年 3 人以上＋未成年 1 人以上」に分類し、また職業別について「学生」「定職」「パート」「無職（女性は無職・主婦）」と分類し、地域施設満足度評価を分析した。

（1）性別、年齢階層別地域施設満足度

性別および年齢階層別に各施設に対する満足度を比較（図 4-10，4-11）すると、性別では女性の方が各施設、特に「医療施設」「物品販売施設」に対する評価が若干低く、また年齢階層別にみると、20、30 代および 40、50 代は全体とほぼ同様の傾向を示しており、また 10 代では「医療施設」「文化施設」、60、70 代では「公共公益施設」について回答者全体より高く評価している。要因として 10 代は前述の施設に対する関連性が希薄なこと、60,70 代は公的機関からの恩恵を感じていることが考えられる。さらに、女性、10 代、といった定住率の低い属性と 60､70 代の今後の少子高齢化社会を迎える上での課題であると考えられる属性[注 3)] について詳細に分析を行った。

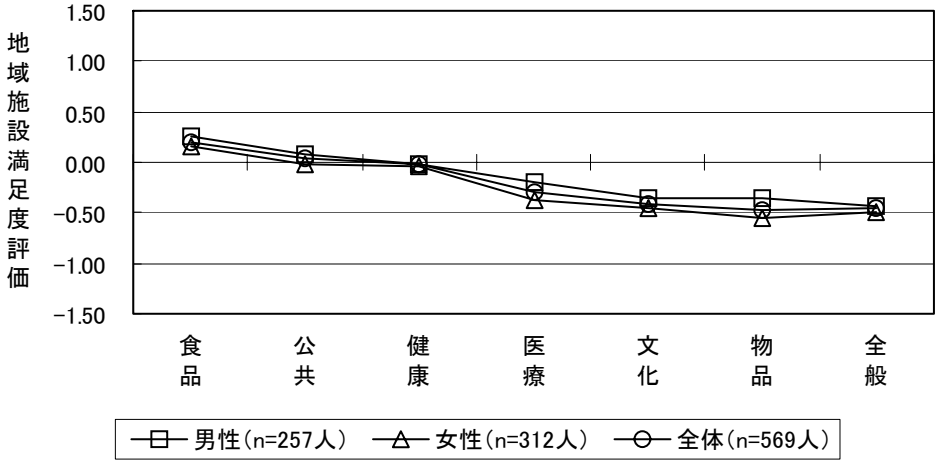


図 4-10　性別地域施設満足度評価

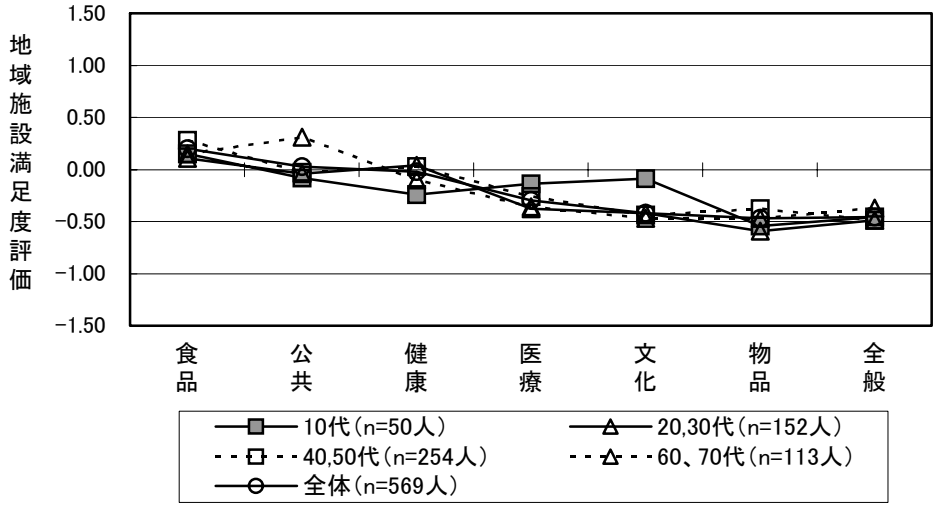


図 4-11　年齢階層別地域施設満足度評価

・未成年（10 代）の地域施設満足度

未成年の回答者のほとんどを占める「学生」については、ほとんどの施設（文化施設以外）に対して「女性」が同世代の男性および、回答者全体よりも厳しい評価をしていることが分かる（図 4-12）。

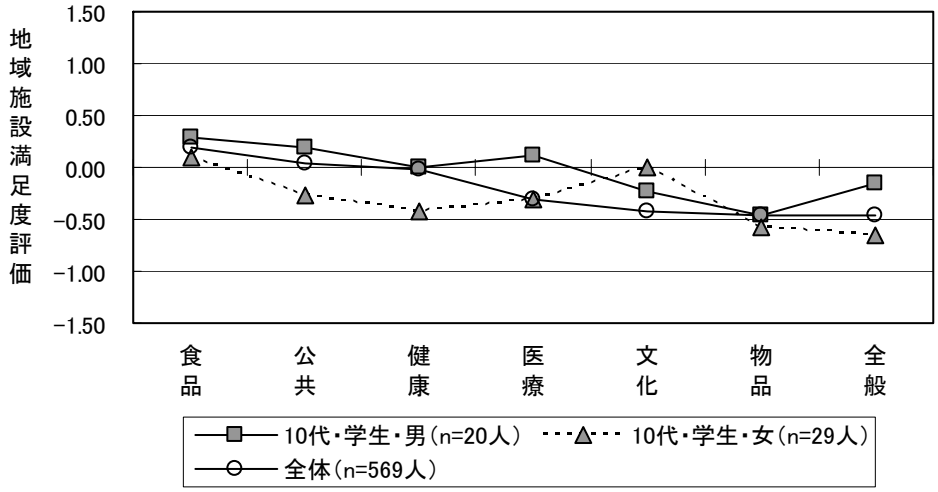


図 4-12　未成年（学生）の地域施設満足度評価

・女性の地域施設満足度

女性の満足度を「家族構成別」、「職業別」に比較した。家族構成別にみると成人 2 人暮らしの 20、30 代つまり、子育て期前の既婚女性と考えられる属性において、「物品販売施設」に対する評価が非常に低くなっている（図 4-13）ことから消費施設に対する不満が読み取れる。職業別では 20、30 代で定職を持つ女性において、

「食料品販売施設」「公共公益施設」「健康・スポーツ施設」といった、回答者全体では高く評価している施設について評価が低く（図 4-14)、定職女性の利用時間やライフスタイルにこれらの施設が対応していないことが関係していると思われる。

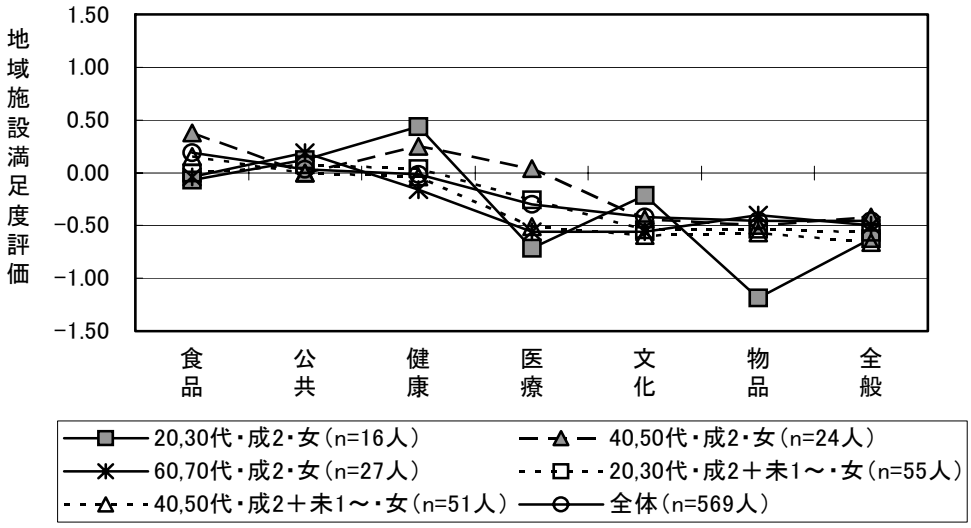


図 4-13　家族構成別女性の地域施設満足度評価

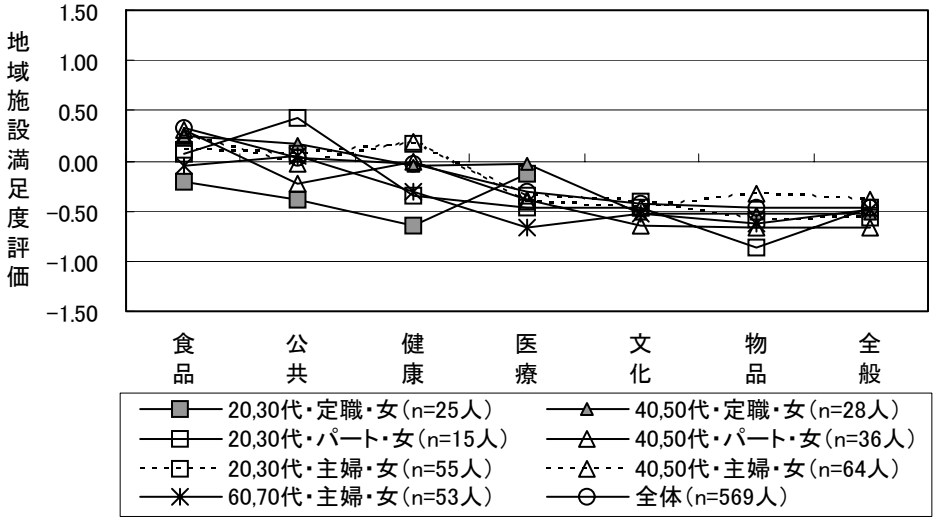


図 4-14　職業別女性の地域施設満足度評価

・高齢者の地域施設満足度

高齢者の満足度を「家族構成別」に比較すると孫がいると考えられる回答者において、「医療施設」「物品販売施設」「文化施設」「食料品販売施設」などに対する満足度が低い（図 4-15)。「3.3（2)」の高齢者の住環境評価の項で述べたように、ニュータウンの住環境評価を他の属性より低く評価する傾向が顕著に見られた。高齢社会を迎えるにあたり、このような属性へどのように対応すべきかはひとつの課題

になるものと思われる。また、このことは、高齢者属性を一律に扱うのではなく、家族構成など多様な視点から分析していくことの必要性を示唆しているものと考えられる。

次に「職業別」に比較すると、定職と無職の高齢男性では大きな差異は認められず、むしろ、性別における評価傾向の差異が大きい。つまり高齢女性の評価が低いことがわかる（図 4-16）。

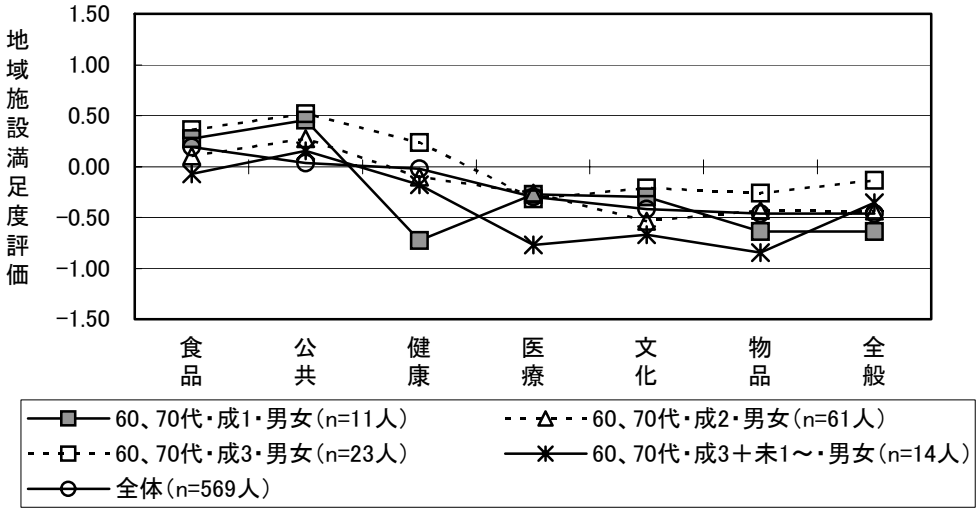


図 4-15　家族構成別高齢者の地域施設満足度評価

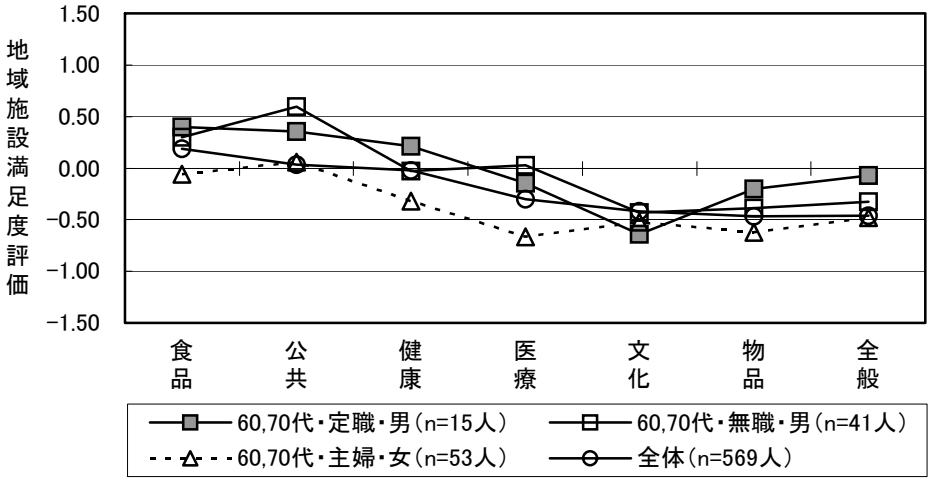


図 4-16　職業別高齢者の地域施設満足度評価

（2）地域施設不満理由の分析

回答者が直接的に指摘した地域施設の不満理由を性、年齢階層ごとに分析した。各地域施設の満足度について「やや不満」「非常に不満」を選択した回答者に対し、その理由を選択してもらった（複数回答可）。各施設に対する不満理由の選択率の高い上位 3 項目を表 4-10～4-16 に示す。各施設に対する主な不満理由は性、年齢階層に関係なく、ほぼ同様の

回答傾向が見られた。「文化施設」、「健康・スポーツ施設」では「施設の数が少ない」がほとんどの属性で最も多い理由に挙げられている。「公共公益施設」では「家から遠い」、「医療施設」では「混雑する」が挙げられているが、これらも施設数が少ないことから派生する不満だと考えられる。また「食料品販売施設」「物品販売施設」「駅周辺の施設全般」等の消費施設については「店の数が少ない」、「店の種類が少ない」「商品の種類が少ない」ことが理由のほとんどを占めている。

以上より、ニュータウンで日常生活を営む上で、施設数そのものが不足していること、また物品販売施設等、地区ごとに他の施設と比較し施設原単位が高くても「店の種類が少ない」「商品が少ない」といった理由が多くを占めていることから、これらの消費施設の課題として、業態、商品のバリエーションの少ないこと、施設間競争が働いていないことが推測できる。

表 4-10　食料品販売施設の不満理由

年齢階層	性	総数(n)	不満理由		
10 代	男	5	家から遠い〔80.0〕	店の数が少ない〔40.0〕	
	女	10	店の数が少ない〔50.0〕	店の種類が少ない〔50.0〕	商品の種類が少ない〔50.0〕
20、30 代	男	22	店の数が少ない〔63.6〕	店の種類が少ない〔54.5〕	
	女	36	店の数が少ない〔75.0〕	店の種類が少ない〔58.3〕	
40、50 代	男	32	店の数が少ない〔56.3〕	店の種類が少ない〔40.6〕	
	女	41	店の種類が少ない〔58.5〕	店の数が少ない〔51.2〕	
60、70 代	男	16	店の数が少ない〔56.3〕	店の種類が少ない〔50.0〕	
	女	19	店の数が少ない〔57.9〕	店の種類が少ない〔52.6〕	家から遠い〔52.6〕

〔　〕: 選択率（%）

表 4-11　公共公益施設の不満理由

年齢階層	性	総数(n)	不満理由		
10 代	男	3	家から遠い、施設の数が少ない、待ち時間が長い、駐車場がない〔33.3〕		
	女	8	家から遠い〔37.5〕	営業時間が短い〔50.0〕	
20、30 代	男	19	施設の数が少ない〔36.8〕	営業時間が短い〔36.8〕	
	女	33	家から遠い〔45.5〕	駐車場が少ない〔39.4〕	
40、50 代	男	38	家から遠い〔47.4〕	施設の数が少ない〔39.5〕	
	女	50	家から遠い〔32.0〕	待ち時間が長い〔32.0〕	
60、70 代	男	8	家から遠い〔50.0〕	待ち時間が長い〔37.5〕	駐車場が少ない〔37.5〕
	女	15	家から遠い〔66.7〕	待ち時間が長い〔33.3〕	施設の数が少ない〔33.3〕

〔　〕: 選択率（%）

表 4-12　健康・スポーツ施設の不満理由

年齢階層	性	総数(n)	不満理由		
10 代	男	5	施設の数が少ない〔80.0〕	値段が高い〔60.0〕	
	女	15	施設の数が少ない〔60.0〕	値段が高い〔46.7〕	
20、30 代	男	20	施設の数が少ない〔80.0〕	家から遠い〔20.0〕	駐車場が少ない〔20.0〕
	女	22	施設の数が少ない〔59.1〕	家から遠い〔36.4〕	値段が高い〔36.4〕
40、50 代	男	40	施設の数が少ない〔72.5〕	スポーツの種目が少ない〔27.5〕	
	女	33	施設の数が少ない〔54.5〕	値段が高い〔36.4〕	スポーツの種目が少ない〔36.4〕
60、70 代	男	16	施設の数が少ない〔68.8〕	家から遠い〔50.0〕	
	女	17	施設の数が少ない〔41.2〕	家から遠い〔47.1〕	値段が高い〔41.2〕

〔　〕: 選択率（%）

表 4-13　医療施設の不満理由

年齢階層	性	総数(n)	不満理由		
10 代	男	6	混雑する〔50.0〕	いい医者がいない〔50.0〕	
	女	10	混雑する〔40.0〕	いい医者がいない〔40.0〕	施設の数が少ない〔40.0〕
20、30 代	男	27	混雑する〔51.9〕	施設の数が少ない〔44.4〕	
	女	50	混雑する〔64.0〕	施設の数が少ない〔42.0〕	
40、50 代	男	55	混雑する〔52.7〕	施設の数が少ない〔34.5〕	
	女	37	混雑する〔49.3〕	施設の数が少ない〔35.8〕	
60、70 代	男	17	混雑する〔35.3〕	施設の数が少ない〔29.4〕	休診日に困る〔29.4〕
	女	34	混雑する〔38.2〕	家から遠い〔38.2〕	

〔　〕: 選択率（%）

表 4-14　文化施設の不満理由

年齢階層	性	総数(n)	不満理由	
10 代	男	5	施設の数が少ない〔60.0〕	設備に不満がある〔60.0〕
	女	4	施設の数が少ない〔50.0〕	講座が少ない〔50.0〕
20、30 代	男	18	施設の数が少ない〔61.1〕	家から遠い〔44.4〕
	女	45	施設の数が少ない〔73.3〕	家から遠い〔44.4〕
40、50 代	男	45	施設の数が少ない〔62.2〕	家から遠い〔44.0〕
	女	64	施設の数が少ない〔54.7〕	講座が少ない〔46.9〕
60、70 代	男	25	施設の数が少ない〔48.0〕	家から遠い〔40.0〕
	女	23	家から遠い〔60.9〕	設備に不満がある〔39.1〕

〔　〕: 選択率（%）

表 4-15　物品販売施設の不満理由

年齢階層	性	総数(n)	不満理由		
10 代	男	10	店の種類が少ない〔60.0〕	店の数が少ない〔50.0〕	商品の種類が少ない〔50.0〕
	女	18	商品の種類が少ない〔61.1〕	店の種類が少ない〔55.6〕	
20、30 代	男	28	店の種類が少ない〔64.3〕	商品の種類が少ない〔64.3〕	
	女	65	店の種類が少ない〔72.3〕	商品の種類が少ない〔72.3〕	
40、50 代	男	58	店の種類が少ない〔63.8〕	店の数が少ない〔67.2〕	
	女	76	店の種類が少ない〔57.9〕	店の数が少ない〔56.6〕	
60、70 代	男	24	店の種類が少ない〔79.2〕	店の数が少ない〔54.2〕	
	女	28	店の種類が少ない〔67.9〕	店の数が少ない〔57.1〕	

〔　〕: 選択率（%）

表 4-16　駅周辺の施設、店舗全般の不満理由

年齢階層	性	総数(n)	不満理由		
10 代	男	8	店の数が少ない〔100.0〕	店の種類が少ない〔75.0〕	
	女	18	店の種類が少ない〔66.7〕	店の数が少ない〔44.4〕	
20、30 代	男	31	店の種類が少ない〔71.0〕	店の数が少ない〔51.6〕	
	女	59	店の種類が少ない〔71.2〕	店の数が少ない〔66.1〕	
40、50 代	男	73	店の種類が少ない〔63.0〕	店の数が少ない〔56.2〕	
	女	80	店の種類が少ない〔67.5〕	商品の種類が少ない〔43.8〕	
60、70 代	男	27	店の種類が少ない〔74.1〕	商品の種類が少ない〔44.4〕	店の数が少ない〔44.4〕
	女	23	店の種類が少ない〔69.6〕	商品の種類が少ない〔69.6〕	

〔　〕: 選択率（%）

(3) 回答者が必要と感じている地域施設

ＷＴ、ＦＴにない施設について、回答者が必要だと思う施設（表 4-17）を性、年齢階層別に選択率の高い 3 施設を分類した（表 4-18)。各属性ともに共通して「図書館」が最も必要性を感じている施設であった。次いで必要な施設は各属性で差異が見られる。60、70 代では男女とも「あんまマッサージ」「在宅介護支援センター」の選択率が高い。40、50 代では男女とも「動物病院」の選択率が高く、20、30 代の男性では「貸農園、家庭菜園」、女性では「託児所」などが挙げられている。また、10 代の男性では「囲碁・将棋」の選択率が高いが、これは近年の関連マンガ等によるブームが反映されていると考えられる。

表 4-17　ＷＴ，ＦＴにない施設で必要だと思う施設の選択肢

施設名		
図書館	美術館・博物館	劇場
貸しギャラリー	専門学校	公民館などの集会場
託児所	公衆浴場・クアハウス	体育館
動物病院	あんまマッサージ	在宅介護支援センター
高齢者デイケアセンター	老人ホーム	障害者福祉施設
囲碁・将棋	葬儀施設	貸農園・家庭菜園

＊アンケート実施の 2000 年 11 月時点で存在しない施設。

表 4-18　欲しい地域施設

年齢階層	性	総数(n)	施設名		
10 代	男	20	図書館〔55.0〕	囲碁･将棋〔33.3〕	体育館〔30.0〕
	女	30	図書館〔63.0〕	劇場〔34.6〕	公衆浴場･クアハウス〔33.3〕
20、30 代	男	53	図書館〔73.1〕	貸農園･家庭菜園〔33.3〕	公衆浴場･クアハウス〔32.1〕
	女	99	図書館〔68.1〕	託児所〔38.9〕	劇場〔27.5〕
40、50 代	男	126	図書館〔71.4〕	在宅介護支援センター〔42.3〕	動物病院〔38.4〕
	女	128	図書館〔83.2〕	動物病院〔55.0〕	在宅介護支援センター〔53.1〕
60、70 代	男	58	図書館〔75.6〕	あんまマッサージ〔61.9〕	在宅介護支援センター〔55.8〕
	女	54	図書館〔79.5〕	あんまマッサージ〔77.8〕	在宅介護支援センター〔60.5〕

［　］: 選択率（%）

4.5 地域施設を補完するサービス・業態について

自然発生的に形成され、長い年月の中で成熟していく既成市街地と異なり、新住法により開発されたニュータウンにおいて「計画的に配置された地域施設」における立地上の課題を補完するサービスや業態として宅配サービス、通信販売、宅地内施設（店舗、塾、医院など）が挙げられるが、これらの利用状況等を分析することで課題や将来の可能性について考察を行った。

（1）宅地内施設について

対象地区において宅地内施設ができることのメリット、デメリットについて分析を行った。まず、宅地内施設ができるメリット、デメリットを性、年齢階層別に表 4-19 の選択肢より選択してもらい（複数回答）、その選択率を算出し上位 2 項目を分類した（表 4-20～4-23）。ＷＴ、ＦＴとも回答者の属性によらず「日常生活が便利になる」が一番のメリットと感じている。2 番目の理由としてほとんどの属性で「夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある」を挙げているが、ＦＴでは「住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る」と住宅地の活性化を期待していることが分かる。一方デメリットではどの属性でも「路上駐車が増え、通行しにくい」が最も選択率が高く、またほとんどの属性で「夜間、若者がたむろする」の選択率が高い。つまり宅地内施設の立地によって利便性、夜間の治安の向上を期待する一方、駐車車両の増加、若者の集団に対する不安を持っているといえる。これは居住エリア別でも同様の結果が得られた（表 4-24，4-25）。また宅地内施設の立地希望位置については主要道路沿いを望む傾向が強い（表 4-26）。このような宅地内施設は居住者による開業が一般的と考えられる。そこで、本調査において居住者に宅地内施設の開業希望を聞いた結果を表 3-27 に示す。ＷＴ、ＦＴにおいて性別の差異はあるものの、20、30 代といった比較的若い年齢階層の開業希望率が高い。また 60、70 代といった高齢者層においても開業を希望する人がいることがわかる（表 4-27）。これらのデータは、ニュータウンにおける店舗出店可能宅地の計画等の面で、今後参考となると考えられる。

表 4-19　宅地内施設立地のメリット、デメリットの選択肢項目一覧

メリット	デメリット
・日常生活が便利になる ・住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る ・近所の人と接する機会が増える ・夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある	・看板が増え、景観を損ねる ・路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい ・自動車の交通量が増える ・見知らぬ人が増え、好ましくない ・店舗から騒音や悪臭が発生する ・夜間、若者がたむろする

表 4-20　性、年齢階層別宅地内施設立地のメリット（ＷＴ）

年齢階層	性	総数(n)	メリット	
10 代	男	10	日常生活が便利になる[90.0]	近所の人と接する機会が増える[30.0]
				夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[30.0]
	女	13	日常生活が便利になる[69.2]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[46.2]
20、30 代	男	31	日常生活が便利になる[77.4]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[32.3]
	女	59	日常生活が便利になる[83.1]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[33.9]
40、50 代	男	61	日常生活が便利になる[80.3]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[21.3]
	女	66	日常生活が便利になる[78.8]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[30.3]
60、70 代	男	22	日常生活が便利になる[72.7]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[36.4]
	女	24	日常生活が便利になる[75.0]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[45.8]

[　]：選択率（%）

表 4-21　性、年齢階層別宅地内施設立地のメリット（ＦＴ）

年齢階層	性	総数(n)	メリット	
10 代	男	10	日常生活が便利になる[60.0]	近所の人と接する機会が増える[50.0]
	女	17	日常生活が便利になる[88.2]	住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る[17.6]
				夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[17.6]
20、30 代	男	22	日常生活が便利になる[95.5]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[27.3]
	女	40	日常生活が便利になる[82.5]	住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る[40.0]
40、50 代	男	65	日常生活が便利になる[83.1]	住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る[29.2]
	女	62	日常生活が便利になる[83.9]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[35.5]
60、70 代	男	36	日常生活が便利になる[69.4]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[41.7]
	女	31	日常生活が便利になる[87.1]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[48.4]

[　]：選択率（%）

表 4-22　性、年齢階層別宅地内施設立地のデメリット（ＷＴ）

年齢階層	性	総数(n)	デメリット	
10 代	男	10	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[80.0]	夜間、若者がたむろする[80.0]
	女	13	夜間、若者がたむろする[76.9]	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[61.5]
				店舗から騒音や悪臭が発生する[61.5]
20、30 代	男	31	夜間、若者がたむろする[83.9]	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[64.5]
	女	59	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[76.3]	夜間、若者がたむろする[67.8]
40、50 代	男	61	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[78.7]	夜間、若者がたむろする[60.7]
	女	66	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[87.9]	夜間、若者がたむろする[60.6]
60、70 代	男	22	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[77.3]	自動車の交通量が増える[72.7]
	女	24	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[70.8]	夜間、若者がたむろする[66.7]

[　]：選択率（%）

表 4-23　性、年齢階層別宅地内施設立地のデメリット（ＦＴ）

年齢階層	性	総数(n)	デメリット	
10 代	男	10	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[60.0]	自動車の交通量が増える[60.0]
	女	17	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[82.4]	店舗から騒音や悪臭が発生する[52.9]
20、30 代	男	22	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[68.2]	夜間、若者がたむろする[63.6]
	女	40	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[80.0]	夜間、若者がたむろする[62.5]
40、50 代	男	65	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[75.4]	夜間、若者がたむろする[64.6]
	女	62	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[79.0]	夜間、若者がたむろする[64.5]
60、70 代	男	36	夜間、若者がたむろする[55.6]	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[50.0]
	女	31	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[67.7]	自動車の交通量が増える[51.6]

[　]：選択率（%）

表 4-24　地区居住エリア別宅地内施設立地のメリット

ＷＴ

居住エリア	総数（n）	メリット	
弥生が丘	107	日常生活が便利になる[80.4]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[34.6]
富士が丘	49	日常生活が便利になる[89.8]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[26.5]
狭間が丘	80	日常生活が便利になる[72.5]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[31.3]
武庫が丘	50	日常生活が便利になる[76.0]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[32.0]

ＦＴ

居住エリア	総数（n）	メリット	
あかしや台	48	日常生活が便利になる[85.4]	住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る[33.3]
ゆりのき台	79	日常生活が便利になる[83.5]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[41.8]
すずかけ台	100	日常生活が便利になる[84.0]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[32.0]
けやき台	56	日常生活が便利になる[75.0]	夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある[32.1]

[　]：選択率（%）

表 4-25　地区居住エリア別宅地内施設立地のデメリット

ＷＴ

居住エリア	総数（n）	デメリット	
弥生が丘	107	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[78.5]	夜間、若者がたむろする[69.2]
富士が丘	49	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[87.8]	夜間、若者がたむろする[65.3]
狭間が丘	80	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[76.3]	夜間、若者がたむろする[68.8]
武庫が丘	50	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[66.0]	自動車の交通量が増える[58.0] 夜間、若者がたむろする[58.0]

ＦＴ

居住エリア	総数（n）	デメリット	
あかしや台	48	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[72.9]	夜間、若者がたむろする[58.3]
ゆりのき台	79	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[69.6]	夜間、若者がたむろする[58.2]
すずかけ台	100	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[76.0]	夜間、若者がたむろする[65.0]
けやき台	56	路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい[67.9]	夜間、若者がたむろする[53.6]

[　]：選択率（%）

表 4-26　性、年齢階層別宅地内施設の希望立地位置の要望

ＷＴ

年齢階層	性	総数（n）	バス道路沿	バス道路沿以外
10 代	男	10	0.40	−0.20
	女	13	0.50	−0.33
20、30 代	男	31	0.55	−0.20
	女	59	0.60	−0.19
40、50 代	男	61	0.63	−0.53
	女	66	0.61	−0.58
60、70 代	男	22	0.45	−0.35
	女	24	0.52	−0.08

ＦＴ

年齢階層	性	総数（n）	ﾘﾝｸﾞ道路沿	ﾘﾝｸﾞ道路沿以外
10 代	男	10	0.67	−0.22
	女	17	0.47	−0.18
20、30 代	男	22	0.62	−0.29
	女	40	0.67	0.03
40、50 代	男	65	0.54	−0.40
	女	62	0.59	−0.39
60、70 代	男	36	0.38	−0.21
	女	31	0.52	0.00

数値はそれぞれの場所に「ある方がよい」を＋1、「どちらでもよい」を 0、「ない方がよい」を－1 とし、その平均値とした

表 4-27　性、年齢階層別宅地内施設の開業希望率

ＷＴ

年齢階層	性	総数(n)	開業希望率
10 代	男	10	0.0%
	女	13	0.0%
20、30 代	男	52	11.5%
	女	59	3.4%
40、50 代	男	60	5.0%
	女	65	3.1%
60、70 代	男	20	5.0%
	女	23	0.0%

ＦＴ

年齢階層	性	総数(n)	開業希望率
10 代	男	0	0.0%
	女	17	5.9%
20、30 代	男	31	0.0%
	女	40	10.0%
40、50 代	男	63	9.5%
	女	62	4.8%
60、70 代	男	34	2.9%
	女	30	3.3%

開業希望率：開業したいと答えた回答者の全回答者に対する割合

(2) 宅配サービス、通信販売の利用状況

宅配サービスおよび通信販売の利用状況を回答者の性、年齢階層別および居住エリア別に分析した。宅配サービスについては「米」「酒」「食料品」「青果」「牛乳」「ピザ」「寿司」「灯油」「クリーニング」「他の出前」から利用したことがあるサービスのうち選択率の高い上位 3 項目を分類した（表 4-28～4-31）。若い年齢階層ではピザの宅配利用が最も多い。また女性や高齢者層では「灯油」が上位に挙げられている。これは商品の重量が重く自力運搬が困難なことが要因だと考えられる。「米」の宅配を多く利用している属性は 60、70 代の高齢者層だけであった。

次に通信販売の性、年齢階層別の利用率（利用経験があると答えた回答者の割合）をみると、ＷＴ、ＦＴともに 20、30 代および 40、50 代の女性における利用率が高い（表 4-32）。また高齢者の利用率がさほど高くないことから、現在はこれらのサービスが高齢者の生活支援的な役割を果たすに至っていないと考えられる。また、居住エリア別に通信販売の利用状況をみる（表 4-33）と、利用率に差異は見られず、また施設原単位、施設満足度評価の低い「ゆりのき台」に着目すると通信販売の利用率は最低値（22.9%）を示しており、このようなサービスによって地域施設の不満を補っている、という様子は読み取れなかった。

表 4-28　性、年齢階層別宅配サービス利用状況（ＷＴ）

年齢階層	性	総数(n)	宅配サービス〔%〕			
10 代	男	10	ピザ〔60.0〕	牛乳〔30.0〕	青果、寿司、灯油〔20.0〕	
	女	13	ピザ〔30.3〕	灯油〔23.0〕	他の出前〔15.3〕	牛乳〔16.7〕
20、30 代	男	31	ピザ〔48.3〕	寿司〔38.7〕	青果〔35.4〕	
	女	59	ピザ〔42.3〕	青果〔37.2〕	寿司〔32.2〕	
40、50 代	男	61	灯油〔31.1〕	牛乳〔26.2〕	ピザ〔26.2〕	
	女	66	ピザ〔34.8〕	灯油〔33.3〕	青果〔31.8〕	
60、70 代	男	23	寿司〔34.7〕	米〔34.3〕	クリーニング〔26.0〕	
	女	23	灯油〔43.4〕	寿司〔30.4〕	牛乳〔26.0〕	

[　]：選択率（%）

表 4-29　性、年齢階層別宅配サービス利用状況（ＦＴ）

年齢階層	性	総数(n)	宅配サービス〔%〕			
10 代	男	10	ピザ〔60.0〕	クリーニング〔40.0〕	寿司〔30.0〕	他の出前〔30.0〕
	女	37	ピザ〔21.6〕	クリーニング〔13.5〕	寿司〔10.8〕	灯油〔10.8〕
20、30 代	男	22	ピザ〔45.4〕	寿司〔22.7〕	牛乳〔13.6〕	
	女	40	ピザ〔50.0〕	寿司〔30.0〕	灯油〔17.5〕	
40、50 代	男	65	ピザ〔35.3〕	寿司〔36.2〕	クリーニング〔30.7〕	
	女	62	ピザ〔48.3〕	灯油〔45.1〕	寿司〔45.1〕	
60、70 代	男	36	寿司〔33.3〕	牛乳〔30.5〕	灯油〔30.5〕	
	女	31	灯油〔38.7〕	寿司〔29.0〕	米〔29.0〕	

[　]：選択率（%）

表 4-30　居住エリア別宅配サービス利用状況（ＷＴ）

居住エリア	総数(n)	宅配サービス〔%〕		
あかしや台	107	ピザ〔38.3〕	牛乳〔33.6〕	青果〔29.9〕
ゆりのき台	49	灯油〔34.6〕	青果〔32.6〕	クリーニング、寿司〔26.5〕
すずかけ台	80	ピザ〔32.5〕	米〔31.2〕	寿司〔30.0〕
けやき台	50	灯油〔32.0〕	ピザ〔28.0〕	寿司〔24.0〕

[　]：選択率（%）

表 4-31　居住エリア別宅配サービス利用状況（ＦＴ）

居住エリア	総数(n)	宅配サービス〔%〕		
弥生が丘	48	灯油〔37.5〕	ピザ〔33.3〕	牛乳〔31.2〕
富士が丘	79	灯油〔43.0〕	寿司〔41.7〕	ピザ〔40.5〕
狭間が丘	100	ピザ〔38.0〕	寿司〔27.0〕	クリーニング〔27.0〕
武庫が丘	56	ピザ〔35.7〕	寿司〔33.9〕	他の出前〔25.0〕

[　]：選択率（%）

表 4-32　性、年齢階層別通信販売利用率（ＷＴ,ＦＴ）

年齢階層	性	WT		FT	
		総数(n)	利用率(%)	総数(n)	利用率(%)
10 代	男	10	10.0.	10	0.0
	女	12	25.0	17	29.4
20,30 代	男	31	22.6	21	14.3
	女	58	51.7	39	46.2
40,50 代	男	61	27.9	63	17.5
	女	66	36.4	62	46.8
60,70 代	男	22	13.6	33	21.2
	女	23	17.4	30	23.3

表 4-33　居住エリア別通信販売利用率（ＷＴ,ＦＴ）

WT		FT	
あかしあ台　（n＝106）	30.2%	弥生が丘　（n＝48）	35.4%
ゆりのき台　（n＝48）	22.9%	富士が丘　（n＝77）	28.6%
すずかけ台（n＝80）	37.5%	狭間が丘　（n＝95）	29.5%
けやき台　（n＝49）	32.7%	武庫が丘　（n＝55）	23.6%

4.6 まとめ

本調査において明らかにできた事項を以下にまとめる。

1）地域施設満足度と定住意向

地域施設満足度と定住意向には関連性が認められた。つまり「住み続けたくない人」は「住み続けたい人」に比べ地域施設に満足していない傾向がみられた。

2）地域施設満足度

①施設の種類別に満足度にばらつきがみられ、今回比較対象地区とした芦屋市全体と比べた場合、ほとんどの施設（健康・スポーツ施設を除く）で芦屋市より評価が低かった。

②居住エリア別分析及び地域施設不満理由の分析より、地域施設に対する不満は、施設数そのものが不足していること、また物品販売施設等、地区毎に他施設と比較して施設原単位が高くても「店の種類が少ない」「商品が少ない」という理由が多くを占めていることから、施設間競争が働いていないことが推測できる。

③沿道居住者の評価が、それ以外の居住者より地域施設満足度が高い。この詳細な理由の把握については、今後の課題である。

3）属性別地域施設満足度

①学生については、ほとんどの施設（文化施設以外）に対して「女性」が同世代の男性及び回答者全体より厳しい評価をしている。

②女性については、子育て期前の既婚女性において「物品販売施設」に対する評価が非常に低い。定職女性の施設利用時間やライフスタイルに対して地域施設計画が対応していないことが伺えた。

③高齢者については、孫がいると考えられる回答者において概して満足度が低い。高齢者を対象とした今後の研究においては、家族構成など多様な視点からの分析が必要と思われる。

4）必要な地域施設

ＷＴ，ＦＴにおいて現在存在しない施設では図書館の要求割合が高い。また「在宅介護支援センター」といった福祉施設に対する関心も高い。しかし、同じ福祉施設でも、老人ホーム、障害者福祉施設に対する要求度は低く、福祉施設の種類により、関心に差異がありそうなことが伺える。

5）宅地内施設のあり方

住宅地内の施設立地も望むが幹線道路沿いのみが好ましい、という意識が見られ、住宅地内に深く入り込んでの施設立地は好まない、という傾向が伺える。つまり、居住者は自宅近傍での施設立地は望むが、一方で施設との間に適度な距離を保ちたいと考えている意識が伺える。

6）宅配サービス、通信販売の利用実態

これらの新しいサービスについては利用する属性や商品に偏りが見られる。高齢化社会を迎え、施設まで自力で移動することが困難になる人が増えてゆくと、このようなサービスが有効性を持つ時期が来ると筆者は考えるが、高齢者が積極的にこれらのサービスを利用している、という状況は調査時点では認められなかった。

以上より、持続的コミュニティ形成にむけては、①地域施設満足度を高めること、②それは属性別に細かい対応が求められること、③その対応には多様性の要素が必要であること、④地域施設を補完する新しいサービス形態については本調査では確認できなかったため継続した調査が必要であること、などの基礎的知見が得られた。

4.7 今後の課題

本章においては、「地域施設満足度評価」という概念を設定し、得られた回答を数値化し、その数値の分布状況を相対的に比較することにより、地域施設の利用満足度、施設要求の傾向を読み取っている。数値そのものの持つ意味、数値の絶対値の差異が持つ意味及び先にまとめた基礎的知見を、今後千里・泉北ニュータウンなど比較可能な調査事例を増やすことにより検証し、一般化していくことは今後の課題である。また、“郊外”といえども居住環境としては、＜歩いて暮らせる街＞，＜身近なエリアでの地域施設の充実＞が重要であると考えることから、本章では研究対象地区であるＷＴ，ＦＴ内の地域施設を対象とした[注4)]。しかし、現行の車社会を考えた場合、ＷＴ，ＦＴ外の地域施設の充実度と、ＷＴ，ＦＴ居住者の「地域施設満足度」との関係についても考察しておく必要があると思われ、今後の課題としておく。人口減少社会を前提とした持続的発展を考えるには、①限られた施設の多様な使い方、②サービスの担い手,住民の生きがいづくりという面からの住民参加、③それらを統括するためのタウンマネージメント的組織のあり方などが課題となる。このような視点より、地域活動への参加動向について、第5章で論じる。

4.8 注釈

1）配布時点での戸当り家族数を「居住人口／住戸数」から推計したところ、WTで約3.30人／戸、FTで約3.59人／戸であったので、各戸個人用を4部ずつ配布した。

2) 回答者の属性の詳細については、第 1 章の「表 1-6　回答者の属性(1)」,「表 1-7　回答者の属性(2)」参照。

3) 第 3 章の「3.3(2) 回答者の属性と住環境評価」の項参照。

4) 例えば、多摩ニュータウンにおいて、住民が暮らしを守るために、車等で移動すれば隣の地域で安い買物ができるところを、住宅地近傍の店が撤退しないように極力地元で買物をしようという運動をしているグループが存在する。

4.9 参考文献

1) 横田隆司、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、飯田匡、伊丹康二、川村崇、小島幸子:兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その2)―日本建築学会地域施設計画研究, №20, pp.47-54, 2002.7

第 5 章　郊外ニュータウンにおける居住者の地域活動への参加意向等の分析

5.1　はじめに
（1）本章の目的
（2）研究の方法
5.2　地域活動の現在の参加状況と将来の参加意向
（1）地区別の地域活動参加状況
（2）地区別の地域活動参加意向評価
（3）地区別の地域活動の参加状況と参加意向
5.3　地域活動参加意向と居住条件や意識等との関連性
（1）住宅タイプ別参加意向評価
（2）居住歴別活動参加意向評価
（3）定住意向別参加意向評価
5.4　属性ごとの地域活動参加意向評価
5.5　ニュータウンの将来に望む姿と地域活動の関係性
5.6　多変量解析による分析
（1）参加活動のグルーピング
（2）回答者のグルーピング
5.7　まとめ
5.8　今後の課題
5.9　注釈
5.10 参考文献

5.1 はじめに

（1）本章の目的

人口減少社会を前提とした持続的コミュニティ形成を考えるには、①限られた施設の多様な使い方、②サービスの担い手、住民の生きがいづくりという面からの住民参加、③それらを統括するためのタウンマネージメント的組織のあり方などが課題となる、と考えられる。このような課題解決にむけては、住民の住民による住民のためのコミュニティづくり、コミュニティ形成の多様な過程における居住者参加、という視点を抜きにすることはできない。

本章では、居住者の地域活動への参加が、ニュータウンにおける住民主導のまちづくり・コミュニティづくり・コミュニティ形成過程における居住者参加を促進するという仮説のもと、それらがどのように関連しているかを明らかにしていくことを目的に、郊外ニュータウン居住者の居住するニュータウン及び地域活動への関心度・参加状況を明確にするとともに、地域活動への参加意向等の分析を行うものである。研究対象地区として、3，4 章と同様にＷＴとＦＴを取り上げ、一部の調査項目について相対的に比較するための比較対象地区として、ＷＴとＦＴの母都市である大阪市と神戸市の中間部に位置し、かつ山麓部と平坦部の既成市街地とニュータウンエリアを持つ芦屋市を取り上げた。

（2）研究の方法

ニュータウンにおける住民主導のまちづくり・コミュニティづくり・コミュニティ形成過程における居住者参加を活性化していくためにはコミュニティ形成の重要性を単に啓発するのみならず、何らかの地域活動への参加を通じたフェイス・ツー・フェイスの活動が不可欠であるという仮説のもとに、ニュータウン居住者へのアンケート調査を行うことにより、地域活動への参加意向等を明らかにする。「1.7 研究方法とその概要」でふれたように、アンケート票は 1 戸あたり家族用 1 部と個人用 4 人分（4 部）[注1)]の回答用紙を配布し、家族用については家族の代表者に、個人用については中学生以上の家族に回答を依頼した。比較対象地区である芦屋全体（芦屋ニュータウンを含む）においても同様のアンケート調査を実施した[注2)] [文1)]。アンケートの実施状況を表 5-1 に、調査項目の概要および属性、調査を行った地域活動を表 5-2，5-3，5-4 に示す。本論ではまず対象地区および比較対象地区において、それぞれの地域活動に対する現在の参加状況と将来の参加意向について比較分析を行い（5.2 節）、次に地域活動に対する参加意向と住宅タイプ，居住歴，定住意向との関係について分析した（5.3 節）。さらにそれぞれの地域活動について関心の高い属性を分析し（5.4 節）、またニュータウンに望む将来像と回答者の地域活動への参加意識を分析し（5.5 節）、多変量解析により、さらに地域活動タイプと参加者タイプの関係を考察することで、ニュータウンにおける居住者の地域活動に対する現状の意識、地域活動の醸成とニュータウンの持続的コミュニティ形成にむけての課題の把握を行った（5.6 節）。最後にま

とめ（5.7 節）と今後の課題（5.8 節）を示した。

表 5-1　各地区のアンケート実施状況

	ＷＴ	ＦＴ	芦屋市全体（含芦屋ＮＴ）	芦屋ＮＴ
配布日	2000 年 11 月 10 日	2000 年 11 月 10 日	2001 年 10 月 27 日	2001 年 10 月 27 日
配布件数（家族／個人）	1000／4000	1000／4000	2300／9200	550／2200
回収件数（家族／個人）	178／ 336	178／328	441／755	88／138
家族回収率	17.8%	17.8%	19.2%	16.0%
配布･回収方法	各戸配布、郵送回収			

表 5-2　アンケート項目の概要

属性（個人）	属性（家族）	調査項目（個人）
性	居住歴	定住意向
年齢	居住エリア	地域活動の参加状況
職業	住宅タイプ	ニュータウンに望む将来像

表 5-3　回答者の属性

		研究対象地区				比較対象地区	
		ウッディタウン<WT>		フラワータウン<FT>		芦屋全体（芦屋NT含）	
		回答者数	回答者割合	回答者数	回答者割合	回答者数	回答者割合
全体		336 人	100.0%	328 人	100.0%	755(138)人	100.0(100.0)%
性	男	147 人	43.8%	150 人	45.7%	302(56)人	40.0(40.6)%
	女	185 人	55.1%	174 人	53.0%	433(77)人	57.4(55.8)%
	無回答	4 人	1.2%	4 人	1.2%	20(5)人	2.6(3.6)%
年齢	10 代	27 人	8.0%	30 人	9.1%	22(5)人	2.9(3.6)%
	20 代	26 人	7.7%	29 人	8.8%	44(4)人	5.8(2.9)%
	30 代	77 人	22.9%	43 人	13.1%	91(12)人	12.1(8.7)%
	40 代	90 人	26.8%	80 人	24.4%	89(13)人	11.8(9.4)%
	50 代	53 人	15.8%	60 人	18.3%	146(32)人	19.3(23.2)%
	60 代	39 人	11.6%	59 人	18.0%	188(41)人	24.9(29.7)%
	70 代	19 人	5.7%	24 人	7.3%	165(27)人	21.9(19.6)%
	無回答	5 人	1.5%	3 人	0.9%	10(4)人	1.3(2.9)%
職業	会社員･公務員	133 人	39.6%	108 人	32.9%	186(27)人	24.6(19.6)%
	自営業	10 人	3.0%	12 人	3.7%	70(17)人	9.3(12.3)%
	パート	26 人	7.7%	39 人	11.9%	40(9)人	5.3(6.5)%
	専業主婦	100 人	29.8%	72 人	22.0%	227(38)人	30.1(27.5)%
	学生	28 人	8.3%	38 人	11.6%	36(7)人	4.8(5.1)%
	無職	25 人	7.4%	46 人	14.0%	144(27)人	19.1(19.6)%
	その他	11 人	3.3%	9 人	2.7%	34(8)人	4.5(5.8)%
	無回答	3 人	0.9%	4 人	1.2%	18(5)人	2.4(3.6)%

表 5-4　調査を行った地域活動

地域活動	略表記
趣味・娯楽、スポーツ等のサークル活動	①趣味・娯楽、スポーツ等
勉強、学習、教養に関するサークル活動	②勉強、学習、教養
ボランティア活動	③ボランティア
周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑の維持管理	④掃除、維持管理
高齢者や障害者のための介護・福祉的な活動	⑤介護・福祉
地域住民が交流できるようなイベント	⑥交流イベント
ゴミ問題やリサイクルに関する活動	⑦ゴミ問題、リサイクル
子供達の遊びを誘発させたり体験学習させるような活動	⑧子供の遊び、体験学習
学校開放によるグラウンドや体育館での活動	⑨学校開放
インターネット自治会	⑩インターネット自治会
フリーマーケットの企画・運営や出店	⑪フリーマーケット
子育てサークル等、相互に母親を支援する活動	⑫母親支援
地域の集会施設の管理・運営	⑬集会施設管理・運営
地域情報誌づくり	⑭地域情報誌づくり

5.2 地域活動の現在の参加状況と将来の参加意向

ＷＴ、ＦＴおよび芦屋全体、芦屋ニュータウンにおいての地域活動に対する参加状況と将来の参加意向を把握した。

（1）地区別の地域活動参加状況

地区別の地域活動参加状況を見ると（表 5-5）、ＷＴ、ＦＴと芦屋市全体とでは、概ね同様の参加率であることが判る。男女の地域活動への参加状況を見ると、いずれの地区においても女性の参加率が 10％強高い。芦屋ニュータウンは参加率が高く[注 3)]、逆に芦屋ニュータウン以外は参加率がやや低調である。また、有効回答数に対する参加意向（現在＋将来）のある人の比率は、いずれの地区においても 90％を越えており、住民が何らかのかたちで、地域活動への高い関心を持っていることがうかがえる。

表 5-5　地区別の地域活動参加状況

	WT		FT		WT＋FT		芦屋市全体		芦屋NT		芦屋NT以外	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
総回答数　　（人）	147	185	150	174	297	359	302	433	56	77	246	356
（性別無回答）（人）	4		4		8		20		5		15	
（合計）（人）	336		328		664		755		138		617	
総回答数に対する有効回答数の比率（%）	78.2	79.4	84.0	78.7	81.1	79.1	96.3	95.6	96.4	97.4	96.3	95.2
有効回答数に対する現在参加している人の比率　　（%）	32.1	44.9	36.5	45.2	34.4	45.0	31.6	43.2	44.4	58.6	28.6	39.8
有効回答数に対する現在未参加で将来参加したい人の比率（%）	58.2	50.3	57.9	47.4	58.0	48.9	60.4	50.9	51.8	38.6	62.4	53.6
有効回答数に対する参加意向（現在＋将来）のある人の比率（%）	90.4	95.2	94.4	92.7	92.5	94.0	92.1	94.2	96.3	97.3	91.1	93.5

（2）地区別の地域活動参加意向評価

ニュータウン全体（WT+FT）、WT、FT、芦屋全体、芦屋ニュータウンについて各活動の参加意向評価を算出し、それぞれの活動についてニュータウン全体で評価値の高い順に並べたものを示す（図 5-1）。ここでWT、FTともに同様の傾向を示しており、「趣味・娯楽、スポーツ等のサークル活動」「勉強、学習、教養に関するサークル活動」等の個人の視野や教養を高めるような活動に対する参加意向評価が最上位に並び、「地域情報誌づくり」「地域の集会施設の管理・運営」といった地域コミュニティに奉仕するような活動に対する参加意向評価が最下位に並ぶ。既成市街地である芦屋全体でも、ほぼ同様の傾向を示し、対象としたニュータウンと既成市街地における地域活動の参加意向に大きな差異は認められなかった。一方、芦屋ニュータウンでは「周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑等の維持管理」「高齢者や障害者のための介護・福祉的な活動」「地域住民が交流できるようなイベント」「ゴミ問題やリサイクルに関する活動」といった、地域環境や対人交流に関係する活動参加意向評価が相対的に高い。

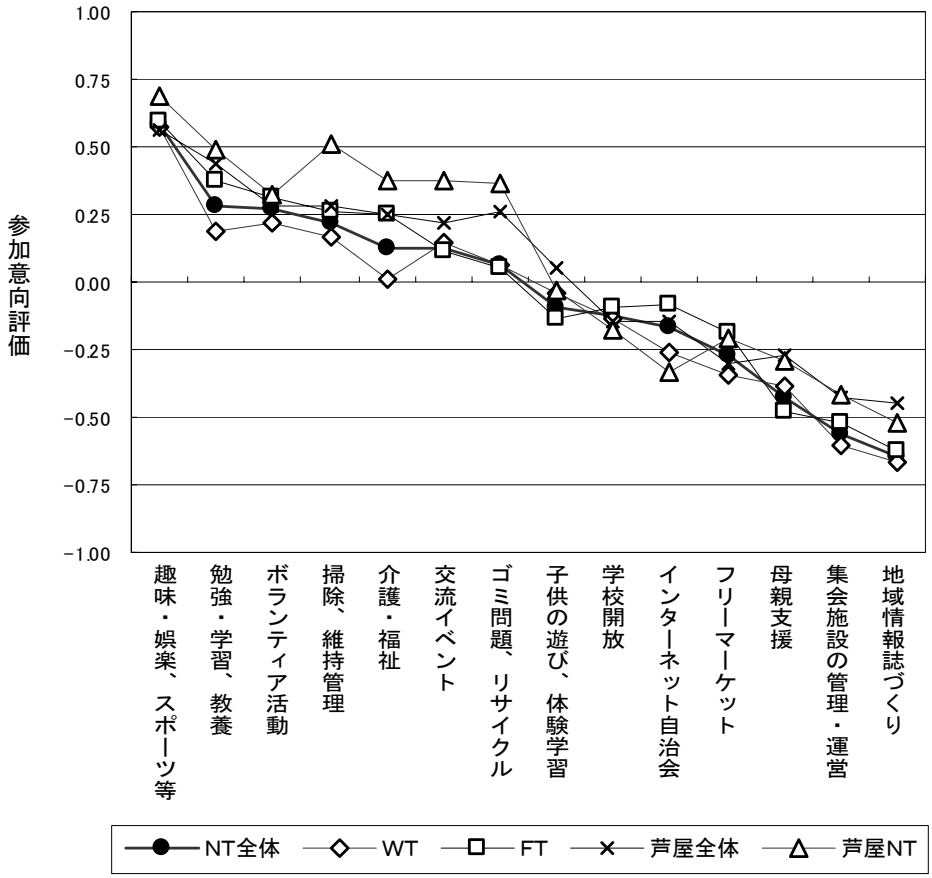


図 5-1　地区別地域活動の参加意向評価

（3）地区別の地域活動の参加状況と参加意向

それぞれの地域活動に対して「現在参加している」、現在は参加していないが「将来参加したい」、「将来も参加したくない」および「無回答」の回答者の割合に着目し、どのような参加状況と参加意向があるかを分析した。それぞれの活動について回答者の割合と回答者数を図 5-2 に示す。多くの活動で「現在参加している」、「将来参加したい」人の割合が芦屋全体、芦屋ニュータウンでＷＴ、ＦＴより高く、ＷＴ、ＦＴの参加意向が相対的に低いといえる。

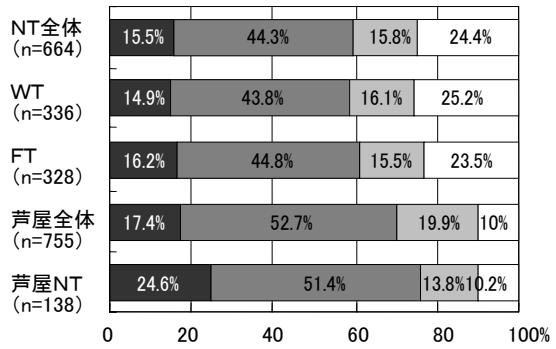
次にニュータウン全体（ＷＴ+ＦＴ）について、「現在参加している」割合の高い活動を見ると、「掃除、維持管理」（17.5％）、「趣味・娯楽、スポーツ等」（15.5％）が挙げられる。前者は各自治会等で当番制等、参加の義務付けられている活動、後者は個人的欲求を満たすための活動だと考えられる。

「将来参加したい」割合の多い活動としては「趣味・娯楽、スポーツ等」（44.3％）、「勉強、学習、教養」（40.7％）、「ボランティア」（37.8％）、「介護・福祉」（37.0％）、「交流イベント」（34.5％）、「ゴミ問題、リサイクル」（30.3％）、「子供の遊び、体験学習」（27.6％）、「インターネット自治会」（27.1％）、「学校開放」（26.8％）、「掃除、維持管理」（26.4％）

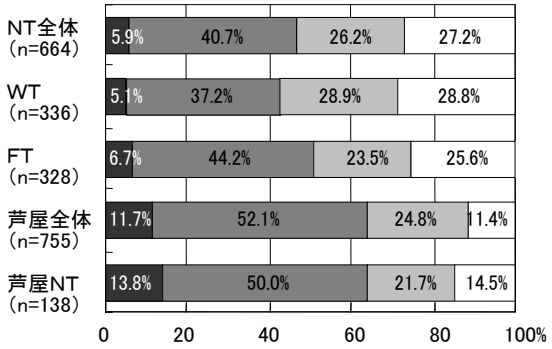
が挙げられる。ここでは「趣味・娯楽、スポーツ等」「勉強、学習、教養」など個人的欲求を満たす活動の他「介護・福祉」、「交流イベント」「ゴミ問題、リサイクル」などの地域社会との関わりを意識するような活動も見うけられる。また、一定の参加義務があると考えられる「掃除、維持管理」についても自主的に参加したい、という意向を持つ人が多くいることがわかる。

「将来も参加したくない」割合が高く、かつ「将来参加したい」割合の少ない活動には「地域情報誌づくり」(「将来も参加したくない」56.0%)、「集会施設の管理・運営」(同53.5%)、「母親支援」(同46.2%)、「フリーマーケット」(同43.4%)がある。また、ＷＴ，ＦＴではほとんどの活動に対して無回答の割合が25.0%を超えており、また芦屋全体、芦屋ニュータウンよりもその割合が高いことから、ＷＴ、ＦＴにおける参加意識の特性として地域活動そのものに対する関心が低いのではないか、と推測される。

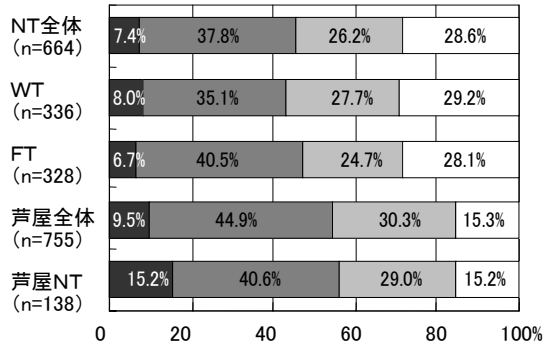
①趣味・娯楽、スポーツ等



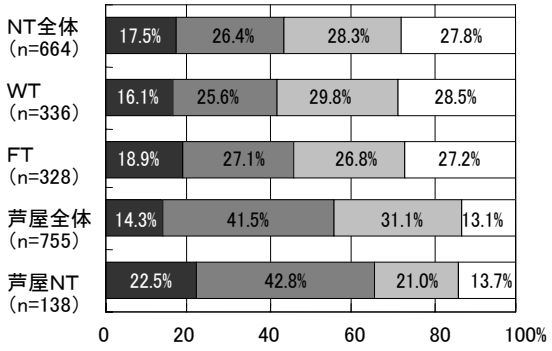
②勉強・学習・教養



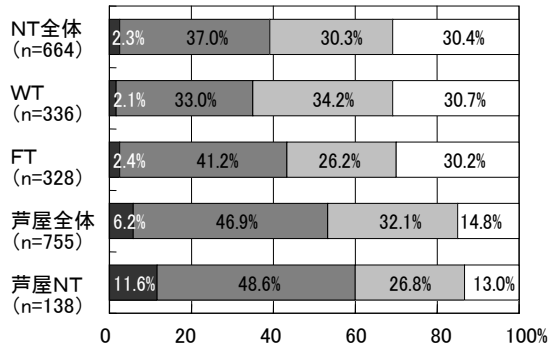
③ボランティア



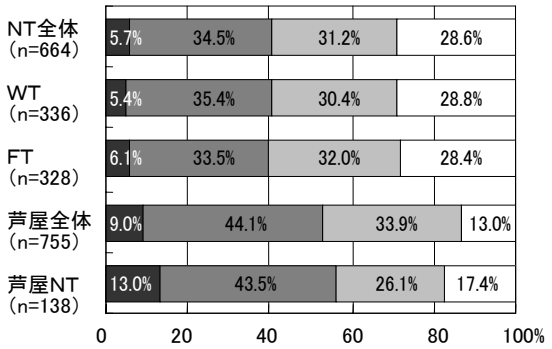
④掃除、維持管理



⑤介護・福祉



⑥交流イベント



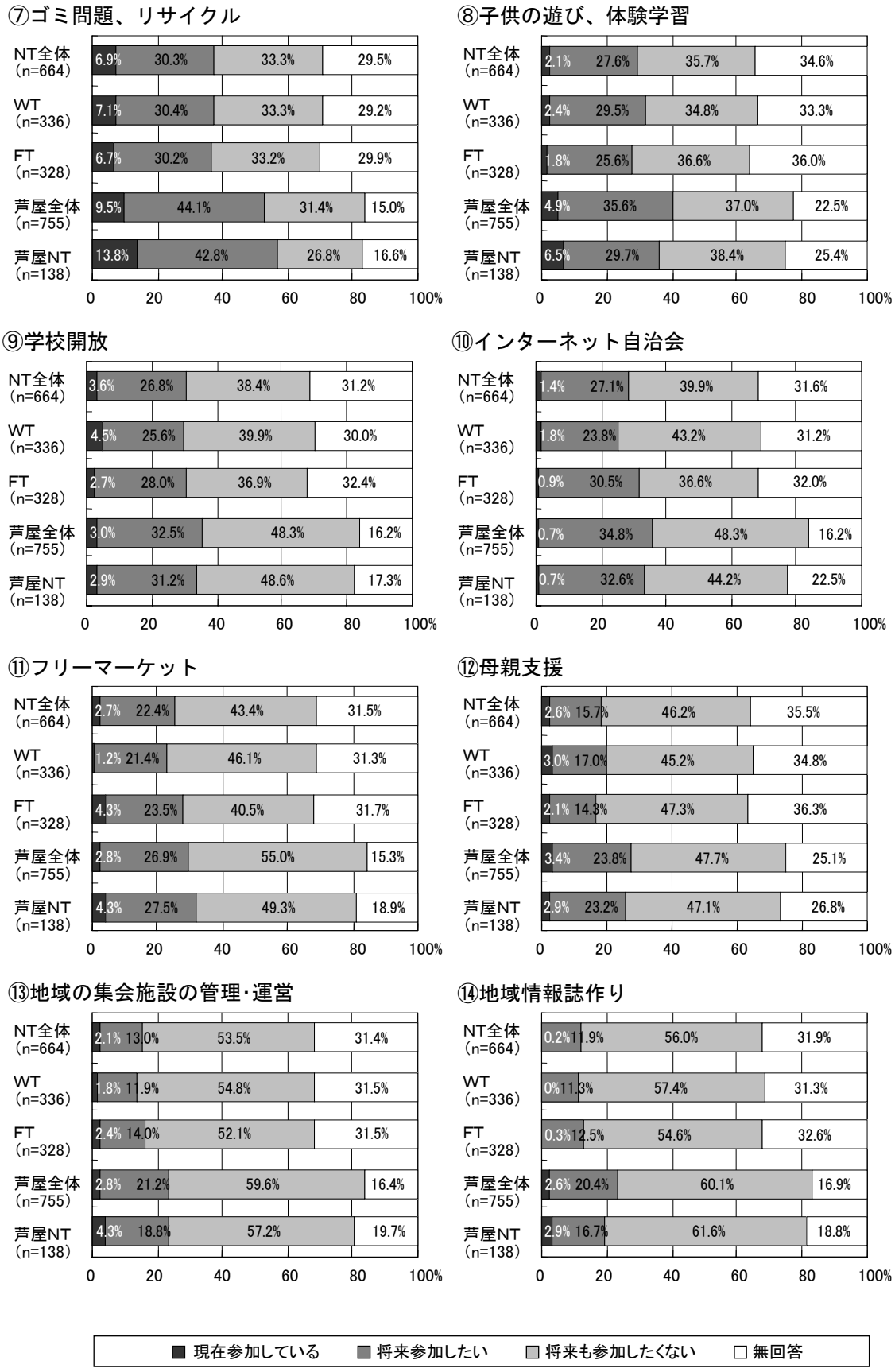


図 5-2　地域活動の参加状況と参加意向

5.3 地域活動参加意向と居住条件や意識等との関連性

ニュータウンにおける地域活動に対する参加意向評価が回答者の住宅タイプ、住み続けていること（居住歴）、住み続けたいという意識（定住意向）とどのような関連性を持っているのか分析を行った。

（1）住宅タイプ別参加意向評価

次にＷＴ、ＦＴにおいて住宅タイプ（戸建て住宅、分譲集合住宅、賃貸集合住宅）ごとに、他の住宅タイプと比較し、参加意向評価が最も高い活動、最も低い活動を表 5-6，5-7 に示す。地区に関わらず各住宅タイプで共通する活動をみると、戸建て住宅の居住者の参加意向が最も高い活動は「ボランティア」、「掃除、維持管理」、「ゴミ問題、リサイクル」、「地域情報誌づくり」で、周辺地域に貢献するような活動が多い。分譲集合住宅の居住者の参加意向評価が最も高い活動は非常に少ない。また分譲集合住宅で最も参加意向評価の低い活動に「交流イベント」が挙げられているが、一方で賃貸集合住宅では最も高い活動であった。

表 5-6　各住宅タイプ別で参加意向評価の高い活動および低い活動（ＷＴ）

	戸建て（n＝181）	分譲集合（n＝81）	賃貸集合（n＝43）
他の住宅タイプより参加意向評価が高い活動	ボランティア （0.38、0.19、－0.21） 掃除、維持管理 （0.37、0.03、－0.27） 介護・福祉 （0.07、0.07、－0.27） ゴミ問題、リサイクル （0.19、－0.05、－0.43） 集会施設管理・運営 （－0.56、－0.61、－0.82） 地域情報誌づくり （－0.68、－0.68、－0.76）	インターネット自治会 （－0.20、－0.17、－0.52）	趣味・娯楽、スポーツ等 （0.49、0.58、0.71） 勉強、学習、教養 （0.25、0.00、0.27） 交流イベント （0.15、－0.07、0.35） 子供の遊び、体験学習 （－0.22、0.04、0.25） 学校開放 （－0.12、－0.19、－0.03） フリーマーケット （－0.37、－0.38、－0.15） 母親支援 （－0.46、－0.48、0.03）
他の住宅タイプより参加意向評価が低い活動	趣味・娯楽、スポーツ等 （0.49、0.58、0.71） 子供の遊び、体験学習 （－0.22、0.04、0.25） フリーマーケット （－0.37、－0.38、－0.15） 母親支援 （－0.46、－0.48、0.03）	勉強、学習、教養 （0.25、0.00、0.27） 交流イベント （0.15、－0.07、0.35） ゴミ問題、リサイクル （0.19、－0.05、－0.43） 学校開放 （－0.12、－0.19、－0.03）	ボランティア （0.38、0.19、－0.21） 掃除、維持管理 （0.37、0.03、－0.27） 介護・福祉 （0.07、0.07、－0.27） インターネット自治会 （－0.20、－0.17、－0.52） 集会施設管理・運営 （－0.56、－0.61、－0.82） 地域情報誌づくり （－0.68、－0.68、－0.76）

（　、　、　）：順に「戸建て」、「分譲集合」、「賃貸集合」の参加意向評価

表 5-7　各住宅タイプ別で参加意向評価の高い活動および低い活動（ＦＴ）

	戸建て（n＝199）	分譲集合（n＝85）	賃貸集合（n＝23）
他の住宅タイプより参加意向評価が高い活動	勉強、学習、教養 （0.47、0.08、0.18） ボランティア （0.36、0.16、0.29） 掃除、維持管理 （0.43、－0.06、0.3） ゴミ問題、リサイクル （0.19、－0.05、－0.43） 子供の遊び、体験学習 （－0.13、－0.20、－0.38） 学校開放 （0.04、－0.26、－0.43） インターネット自治会 （－0.04、－0.18、－0.33） フリーマーケット （－0.21、－0.23、－0.33） 地域情報誌づくり （－0.59、－0.71、－0.60）	趣味・娯楽、スポーツ等 （0.59、0.63、0.37）	介護・福祉 （0.23、0.19、0.53） 交流イベント （0.13、-0.02、0.18） 母親支援 （－0.48、－0.59、－0.38） 集会施設管理・運営 （－0.44、－0.68、－0.33）
他の住宅タイプより参加意向評価が低い活動	なし	勉強、学習、教養 （0.47、0.08、0.18） ボランティア （0.36、0.16、0.29） 掃除、維持管理 （0.43、－0.06、0.3） 介護・福祉 （0.23、0.19、0.53） 交流イベント （0.13、-0.02、0.18） 母親支援 （－0.48、－0.59、－0.38） 集会施設管理・運営 （－0.44、－0.68、－0.33） 地域情報誌づくり （－0.59、－0.71、－0.60）	趣味・娯楽、スポーツ等 （0.59、0.63、0.37） ゴミ問題、リサイクル （0.19、－0.05、－0.43） 子供の遊び、体験学習 （－0.13、－0.20、－0.38） 学校開放 （0.04、－0.26、－0.43） インターネット自治会 （－0.04、－0.18、－0.33） フリーマーケット （－0.21、－0.23、－0.33）

（　、　、　）：順に「戸建て」、「分譲集合」、「賃貸集合」の参加意向評価

（2）居住歴別活動参加意向評価

回答者が「まちに住み続けていること」と地域活動に対する関心にどのような関係性を持っているかを把握するため、回答者の居住歴を 3 年未満、3 年以上 10 年未満、10 年以上に分類し、ＷＴ、ＦＴ、芦屋全体、芦屋ニュータウンにおいて居住歴が増すにつれて参加意向評価が高くなる活動を分類した（表 5-8）。各地区で共通する活動は「ゴミ問題、リサイクル」であった。またＷＴおよびＦＴでは比較的多くの活動が居住歴が増すにつれて参

加意向評価が高まっているが、芦屋全体および芦屋ニュータウンでは非常に少なく、芦屋全体ではむしろ居住歴が増すにつれて参加意向評価が減じている活動が多い（表 5-9）。ＷＴ、ＦＴにおいて居住歴に応じて参加意向評価が高まる地域活動として共通してみられるものは「ボランティア」、「交流イベント」、「ゴミ、リサイクル」、「インターネット自治会」、「地域情報誌づくり」といった地域に対し何らかの貢献、関わりを持つような活動が挙げられている。

表 5-8　居住歴が増すにつれて参加意向評価が高まる地域活動

WT	FT	芦屋全体	芦屋NT
ボランティア （−0.35→0.32→0.50） 掃除、維持管理 （−0.1→0.19→0.41） 交流イベント （−0.17→0.17→0.27） ゴミ問題、リサイクル （−0.19→0.11→0.24） 学校開放 （−0.32→−0.12→0.05） インターネット自治会 （−0.41→−0.25→−0.05） 地域情報誌づくり （−0.90→−0.67→−0.56）	趣味・娯楽、スポーツ等 （0.47→0.59→0.62） ボランティア （−0.06→0.31→0.40） 交流イベント （−0.21→0.11→0.17） ゴミ問題、リサイクル （−0.21→−0.02→0.30） インターネット自治会 （−0.44→−0.14→0.06） フリーマーケット （−0.38→−0.25→−0.13） 地域情報誌づくり （−0.75→−0.72→−0.47）	掃除、維持管理 （0.09→0.21→0.35） ゴミ問題、リサイクル （0.13→0.19→0.32）	ゴミ問題、リサイクル （0.11→0.33→0.35）

（　→　→　）：順に居住歴３年未満、３年以上１０年未満、１０年以上の参加意向評価

表 5-9 居住歴が増すにつれて参加意向評価が減ずる地域活動

WT	FT	芦屋全体	芦屋NT
なし	子供の遊び、体験学習 （−0.03→−0.13→−0.27）	趣味・娯楽、スポーツ等 （061→0.59→0.54） 子供の遊び、体験学習 （0.21→0.19→−0.05） インターネット自治会 （−0.04→−0.11→−0.19） フリーマーケット （−0.18→−0.25→−0.34） 母親支援 （−0.18→−0.28→−0.29）	なし

（　→　→　）：順に居住歴３年未満、３年以上１０年未満、１０年以上の参加意向評価

(3) 定住意向別参加意向評価

次に「まちに住み続けたい」意識と地域活動に対する関心にどのような関係があるか、回答者の定住意向別にそれぞれの地域参加意向評価を算出し、「定住」と答えた人が「転出希望」よりも参加率の高い活動を分類した（表 5-10）。ＷＴ、ＦＴ、芦屋全体、芦屋ニュータウンに共通する活動は見られなかった。またＷＴ、ＦＴでは芦屋全体、芦屋ニュータウンと比較し「定住」と答えた人がより多くの地域活動に対する関心が高いことがわかる。共通する活動には「趣味・娯楽、スポーツ等」、「勉強、学習、教養」、「ボランティア」、「掃除、維持管理」、「介護・福祉」、「ゴミ問題、リサイクル」、「インターネット自治会」、「集会施設管理・運営」、「地域情報誌づくり」と調査した地域活動の過半を超える。ニュータウンに住み続けたいと考える人たちが、同時に地域社会に何らかのかたちで関わりを持ちたいという意識を持っていることを読み取ることができる。

表 5-10　「定住」が「転出希望」より参加意向評価の高い地域活動

WT　(定住n＝199) (転出希望n＝128)	FT　(定住n＝183) (転出希望n＝127)	芦屋全体 (定住n＝584) (転出希望n＝91)	芦屋NT　(定住n＝98) (転出希望n＝19)
趣味・娯楽、スポーツ等 (0.57)(0.56) 勉強、学習、教養 (0.25)(0.00) ボランティア (0.27)(0.14) 掃除、維持管理 (0.23)(0.08) 介護・福祉 (0.04)(−0.10) ゴミ問題、リサイクル (0.11)(−0.03) インターネット自治会 (−0.22)(−0.42) 集会施設管理・運営 (−0.55)(−0.77) 地域情報誌づくり (−0.66)(−0.74)	趣味・娯楽、スポーツ等 (0.63)(0.50) 勉強、学習、教養 (0.44)(0.21) ボランティア (0.39)(0.12) 掃除、維持管理 (0.38)(−0.07) 介護・福祉 (0.30)(0.19) 交流イベント (0.26)(−0.23) ゴミ問題、リサイクル (0.09)(−0.13) 子供の遊び、体験学習 (−0.11)(−0.19) 学校開放 (0.03)(−0.38) インターネット自治会 (0.05)(−0.39) 集会施設管理・運営 (−0.41)(−0.76) 地域情報誌づくり (−0.56)(−0.72)	掃除、維持管理 (0.29)(0.24) 交流イベント (0.24)(0.21) 集会施設管理・運営 (−0.41)(−0.47)	趣味・娯楽、スポーツ等 (0.71)(0.56) 勉強、学習、教養 (0.48)(0.33) ボランティア (0.33)(0.23) ゴミ問題、リサイクル (0.33)(0.26) 学校開放 (−0.06)(−0.19)

(　)(　)：順に「定住」、「転出希望」の参加意向評価

5.4 属性ごとの地域活動参加意向評価

ＷＴ、ＦＴの地域活動は、比較対象地区と比べて、相対的に活発とは言えない。しかし、その原因は「ニュータウンは既成市街地と異なり新しいまちだから」ということではないこと、また潜在的に参加意向を持つ割合が高い活動も多く見うけられることがわかった。ここでそれぞれの地域活動に対してどのような属性が関心を持っているのか、各地域活動の初動期のキーパーソンがどのような属性に存在しそうかを把握するために、ＷＴ、ＦＴの回答者全体に対し性、年齢階層によって分類した属性ごとに各活動の参加意向評価を分析した。

図 5-3～5-16 にそれぞれの活動について各属性の参加意向評価および最も評価値の高い属性を示す。各地域活動の参加意向評価は回答者の属性によって差異が認められる。

以下に各地域活動について参加意向評価の高さを地域活動への相対的な関心の高さとしたときの特性を示す。

①「趣味・娯楽、スポーツ等」は各属性とも関心が高い。

②「勉強、学習、教養」は男女とも 30 代から 60 代の中高年で関心が高い。

③「ボランティア」は 50 代男女の関心が最も高く、若い男性では 10 代の関心は高いものの、職業、家庭にかける時間が多いと考えられる 20、30 代では急激に低下する。

④「掃除､維持管理」は年齢が高くなるにつれ関心が高まる。

⑤「介護・福祉」は 60 代がピークとなっており、自分が介護の対象となるかもしれないことや、自分の親を介護しなければならないかもしれないこと（老老介護）などから関心が高くなっていると考えられる。また 10 代から 40 代にかけては女性の関心が強い。

⑥「交流イベント」は 10 代、20 代の男女および 30 代の男性での関心は低いが、それ以上の年齢階層での関心は高い。特に 30 代女性の関心が高い。

⑦「ゴミ問題、リサイクル」は年齢階層によって差異があるが年齢とともに関心が高くなる傾向がみられ、前出の「掃除、維持管理」と類似した傾向を示す。

⑧「子供の遊び、体験学習」は 10 代から 30 代の比較的若い世代で特に女性の方が関心が高いが、幼少の子育て期を終えると考えられる 40 代以降で関心が低下する。

⑨「学校開放」は 20、30 代の女性、40 代以降の男性で比較的関心があり、男女全体でみると年齢による大きな差異はみられない。

⑩「インターネット自治会」は女性よりも男性の関心が高く 50 代がピークとなっている。「自治会」との関係が薄いと考えられる若い年齢階層や、「パソコン環境」と関係が少ない人が多いと考えられる高齢層での関心が低い。

⑪「フリーマーケット」は年齢階層が上がるにつれて参加意向評価が下がる傾向にあり、若い世代、特に女性の関心が高い。

⑫「母親支援」は子育て世代が多いと考えられる 20、30 代女性の関心が高いが同世代の男性の関心は女性に比べ非常に低い。

⑬「集会施設の管理・運営」は他の活動と比較し関心は低く、また性によって差異が大きく、男性の関心が高い。また年齢が高くなるにつれて関心も高まり定年退職者が多いと考えられる 60、70 代での関心が高い。

⑭「地域情報誌づくり」も「集会施設の運営・管理」と似た傾向を示し、相対的な関心は低く、また年齢が高くなるにつれ関心もやや高くなる。

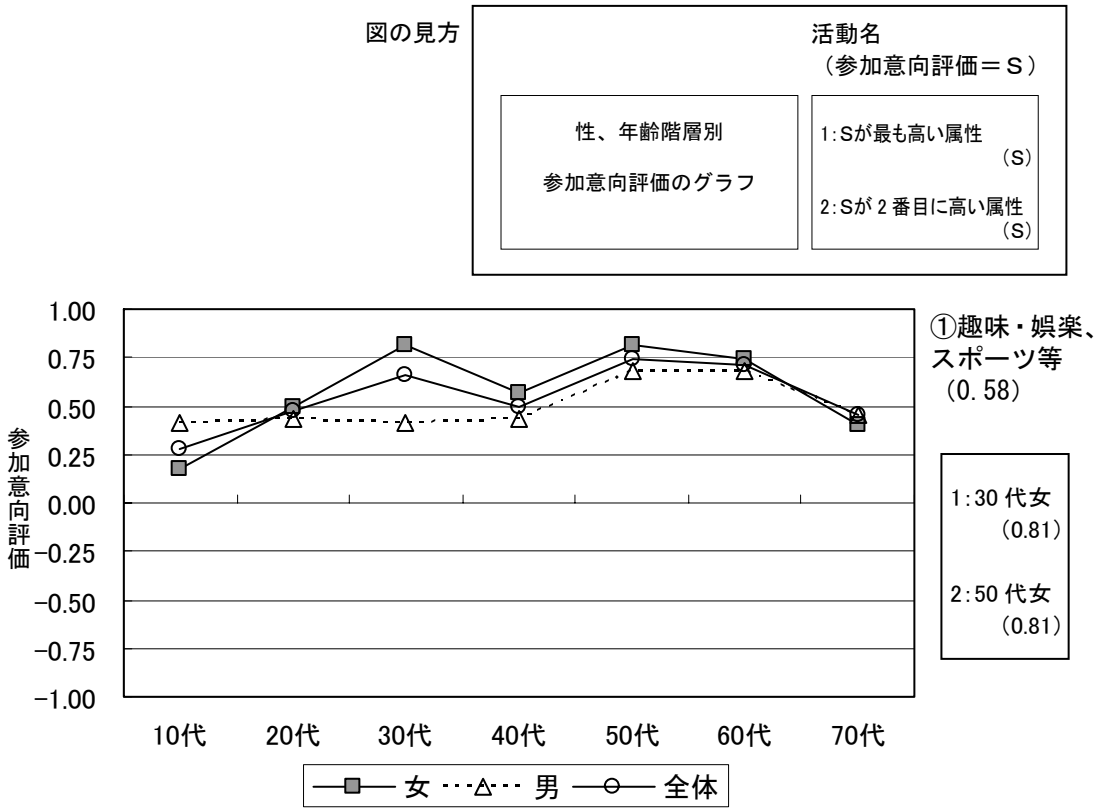


図 5-3　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（①趣味・娯楽、スポーツ等）

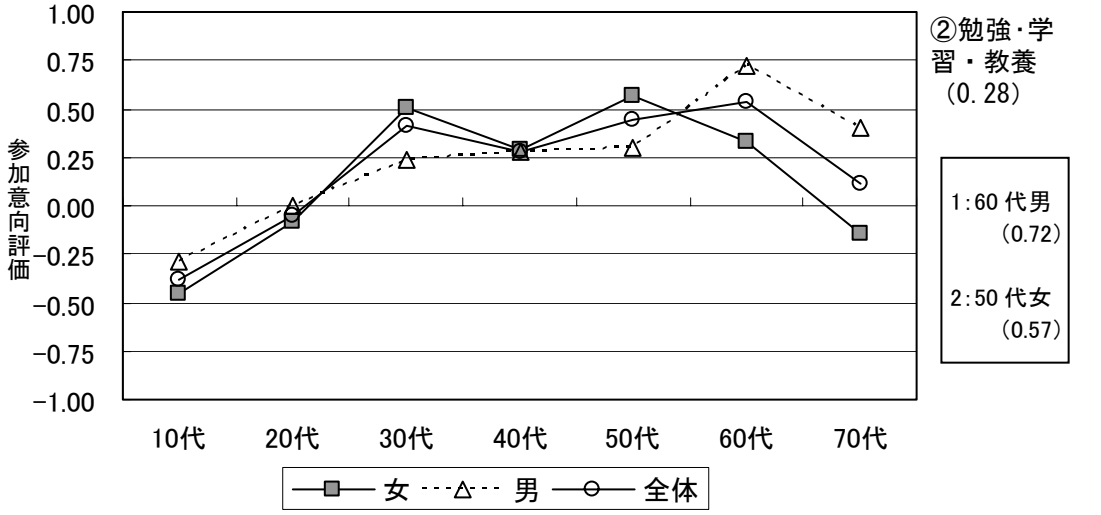


図 5-4　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（②勉強・学習・教養）

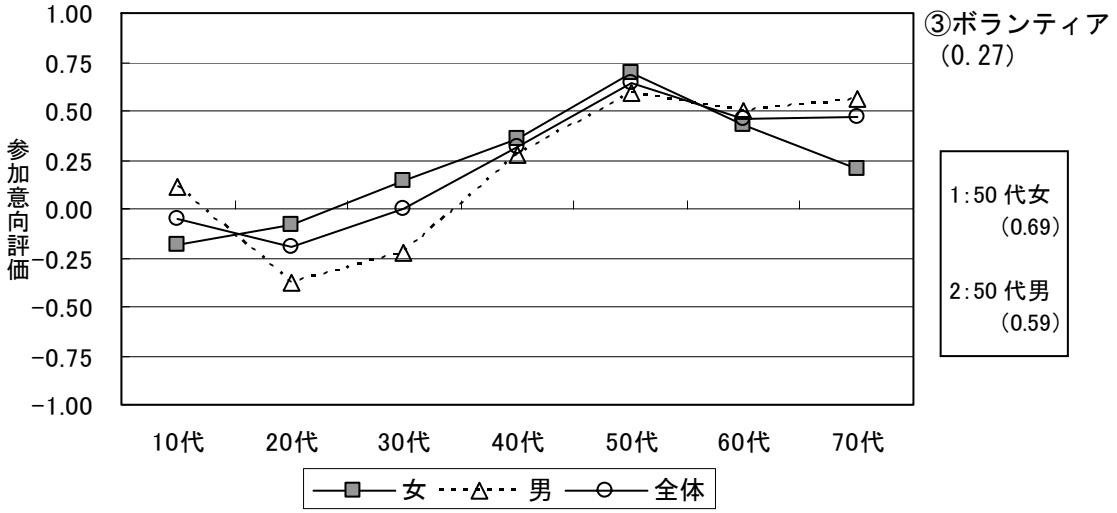


図 5-5　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（③ボランティア）

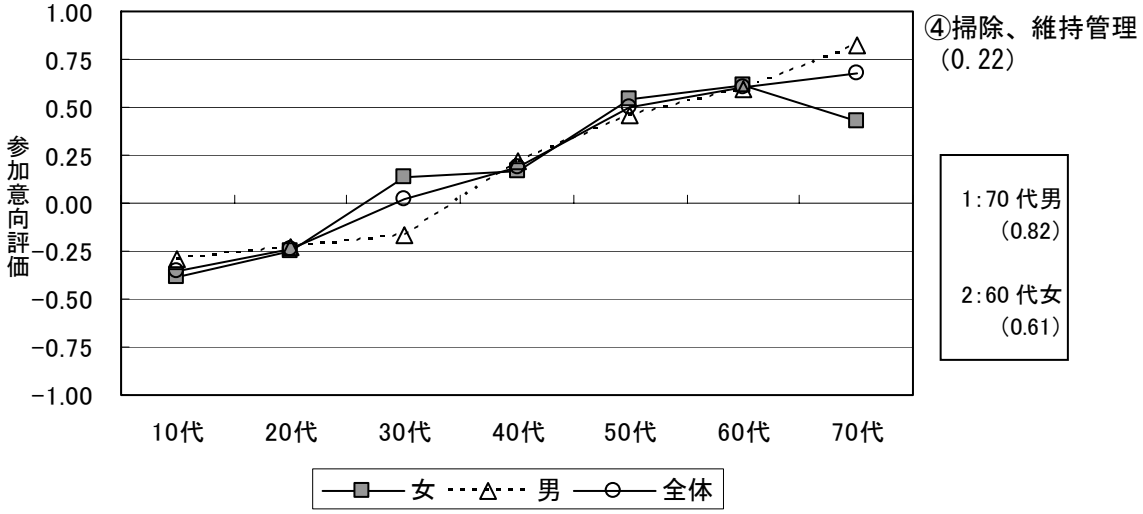


図 5-6　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（④掃除、維持管理）

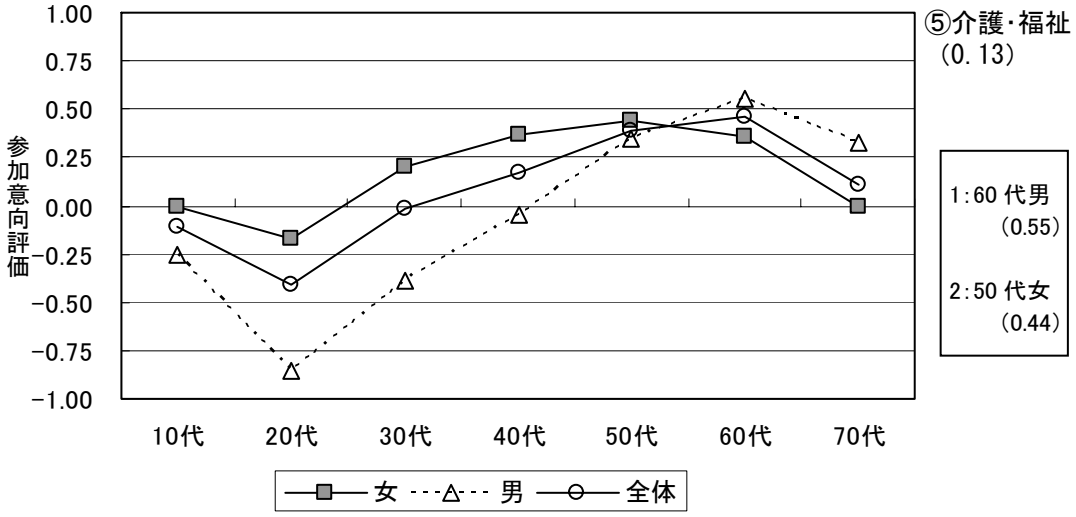


図 5-7　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑤介護・福祉）

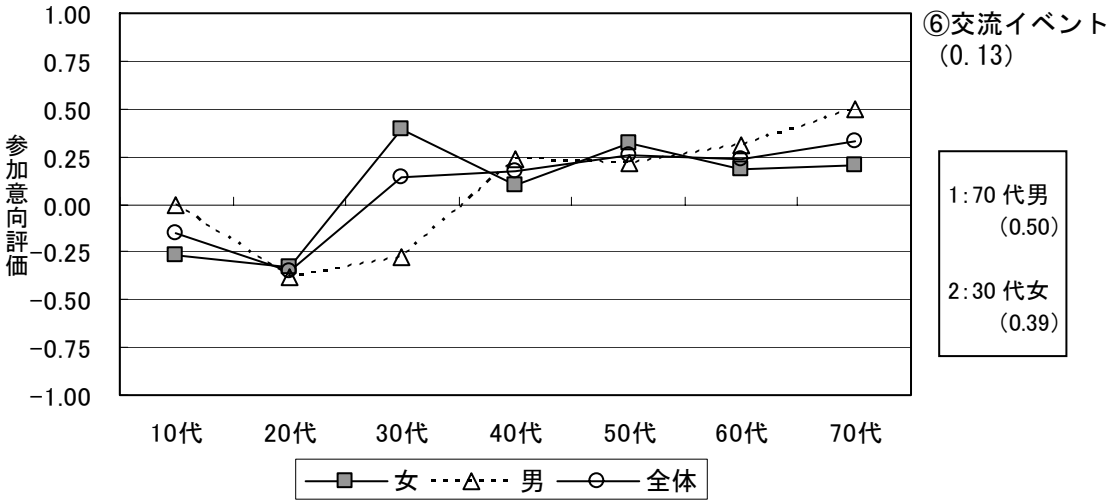


図 5-8　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑥交流イベント）

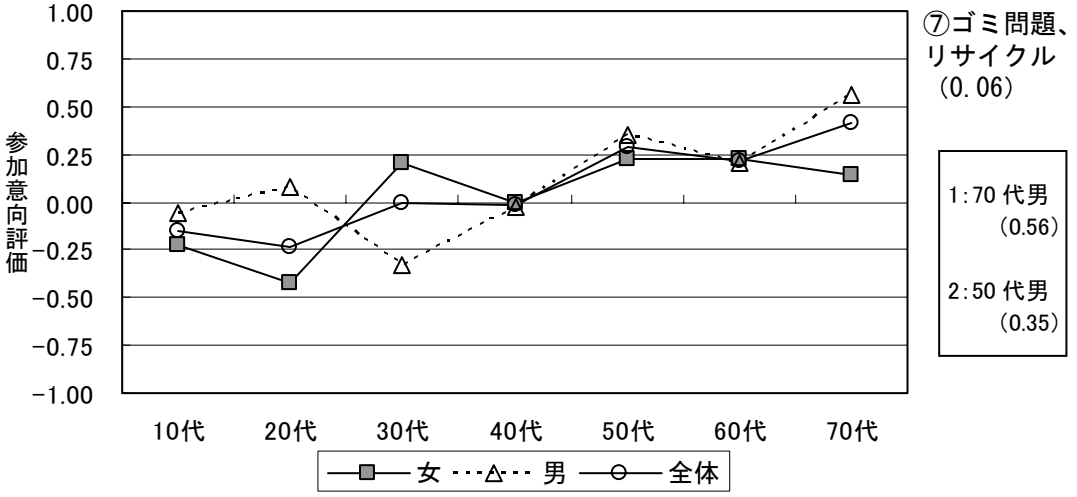


図 5-9　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑦ゴミ問題、リサイクル）

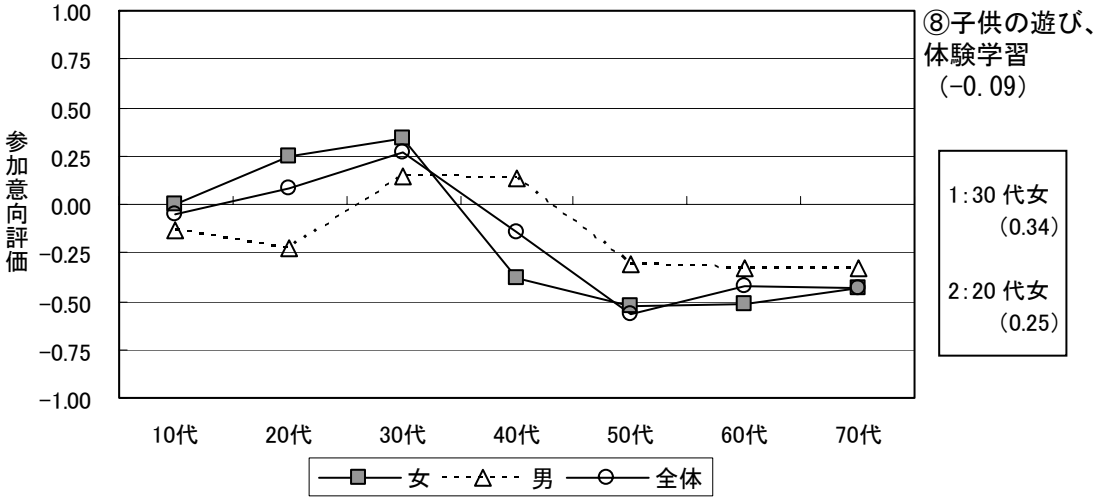


図 5-10　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑧子供の遊び、体験学習）

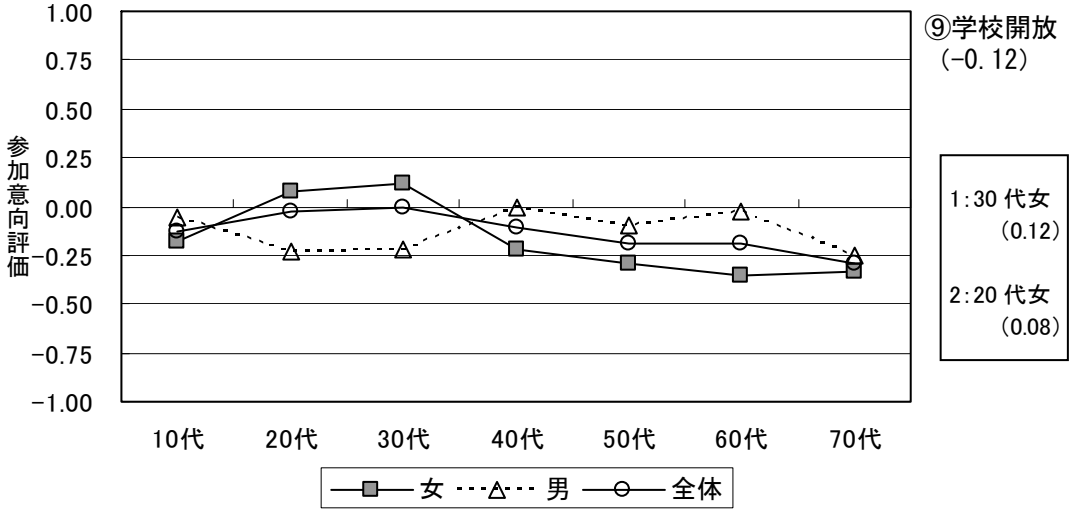


図 5-11　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑨学校開放）

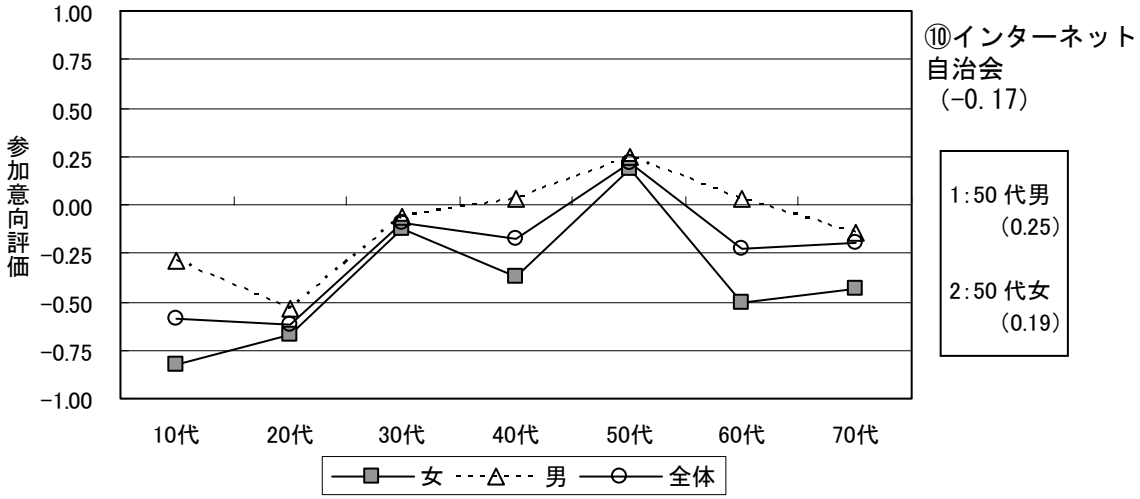


図 5-12　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑩インターネット自治会）

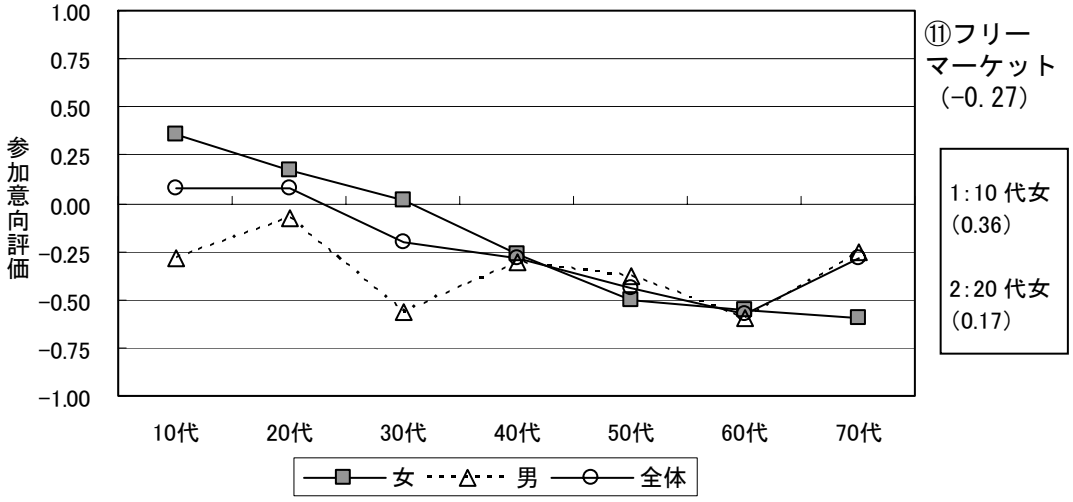


図 5-13　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑪フリーマーケット）

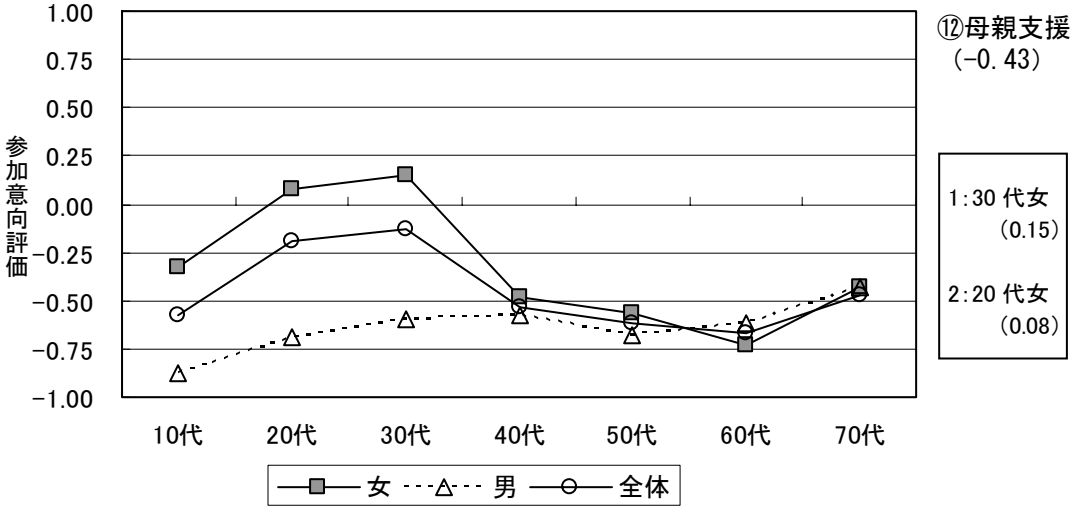


図 5-14　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑫母親支援）

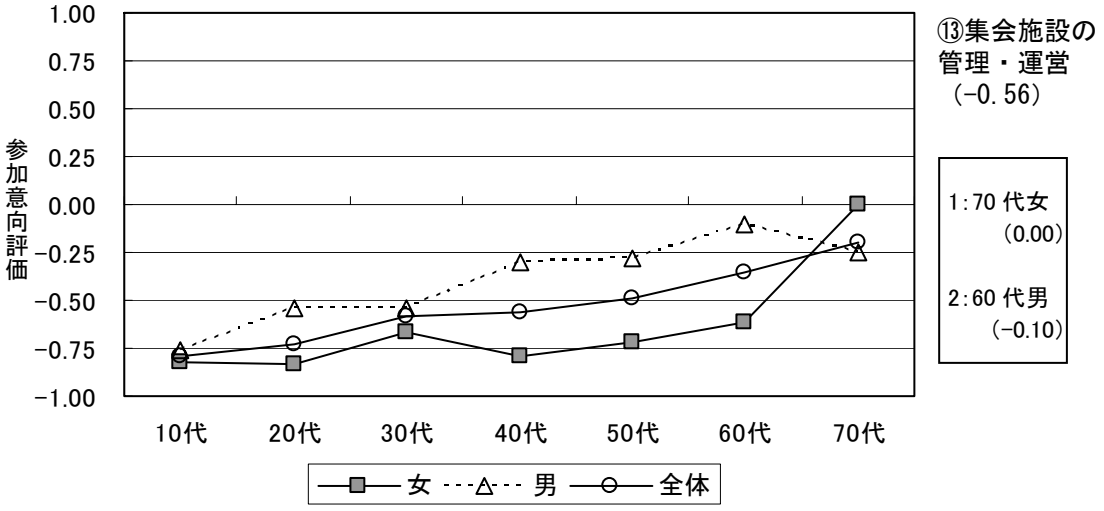


図 5-15　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑬集会施設の管理・運営）

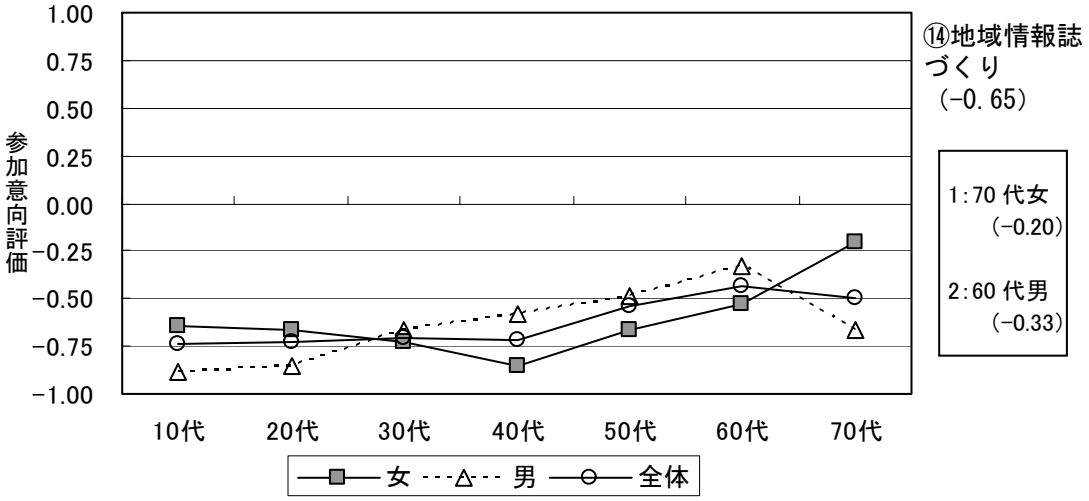


図 5-16　性、年齢階層別地域活動参加意向評価（⑭地域情報誌づくり）

5.5 ニュータウンの将来に望む姿と地域活動の関係性

ＷＴ，ＦＴにおいて下記の 6 項目について現在のイメージと望む将来イメージについて調べた結果、各年齢層、性別でもほぼ同様の傾向を示しており、ニュータウンの将来像としては、

①a「計画的で統一感がある」よりも
　b「自然にできたようで変化がある」の方向に
②a「整然として落ち着いている」より
　b「生活感があふれ活気がある」の方向に
③a「緑よりも個性あふれる建物が街並みを形成する」より
　b「建物よりも樹木などの緑が街並みを形成する」の方向に
④a「当該ニュータウン以外の人がほとんど来ない」より
　b「当該ニュータウン以外の人がよく訪れる」の方向に
⑤a「同じような世代の人が集まって暮らす」より
　b「様々な世代の人が集まって暮らす」の方向に
⑥a「行政主導でまちづくりが行われる」より
　b「住民主導でまちづくりを行う」の方向に

移行していくことを望んでいることが判っている[注4)]。さらにそれぞれの項目を選択した回答者について各地域活動の参加意向評価を算出し、回答者が望むニュータウンの将来像と地域活動の参加意向の関係を分析した（図 5-17～5-22）。それぞれの項目において b を選んだ回答者の方が a を選んだ回答者よりほとんどの地域活動に対する参加意向が高いことがわかる。「建物よりも樹木などの緑が街並みを形成する」の選択者が「周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑の維持管理」の参加意向評価が高いというような将来像と関連するような活動に直接的な関係は認められなかった。また「住民主導でまちづくりを行う」の選択者が、「インターネット自治会」、「集会施設の管理・運営」、「地域情報誌づくり」といった地域活動への参加意向評価が高いというような傾向もみられなかった。

① a「計画的で統一感がある」か b「自然に出来たようで変化がある」

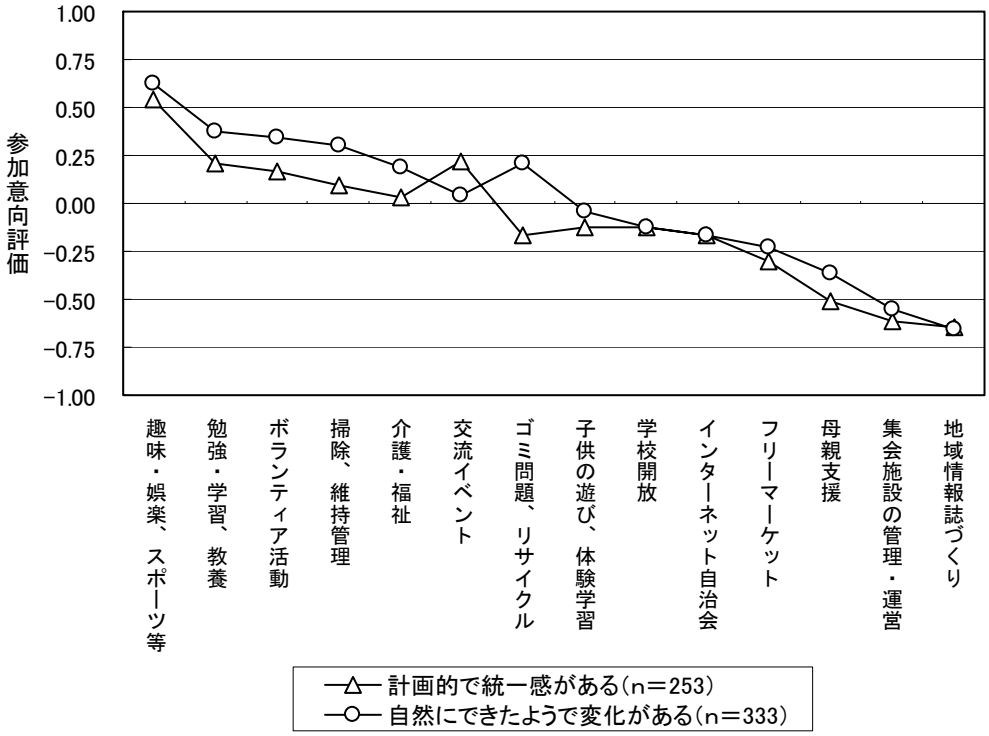


図 5-17　ニュータウンの将来イメージ別地域活動参加意向評価（１）

② a「整然として落ち着いている」か b「生活感があふれ活気がある」

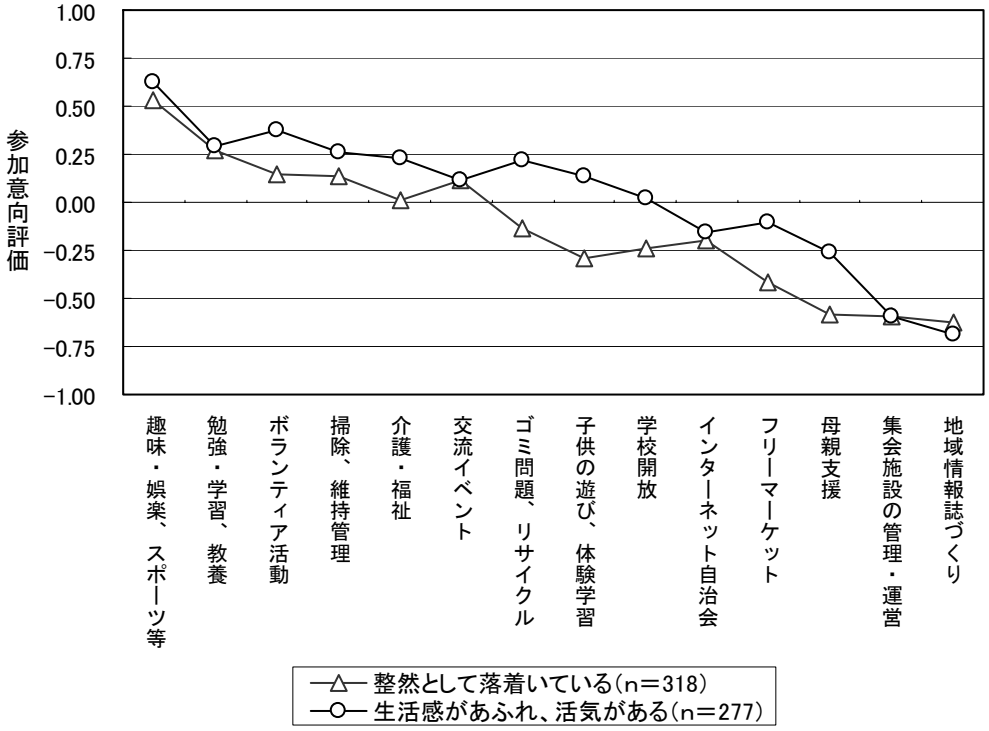


図 5-18　ニュータウンの将来イメージ別地域活動参加意向評価（２）

③ a「緑よりも個性あふれる建物を街並みを形成する」か
b「建物よりも樹木などの緑などが街並みを形成する」

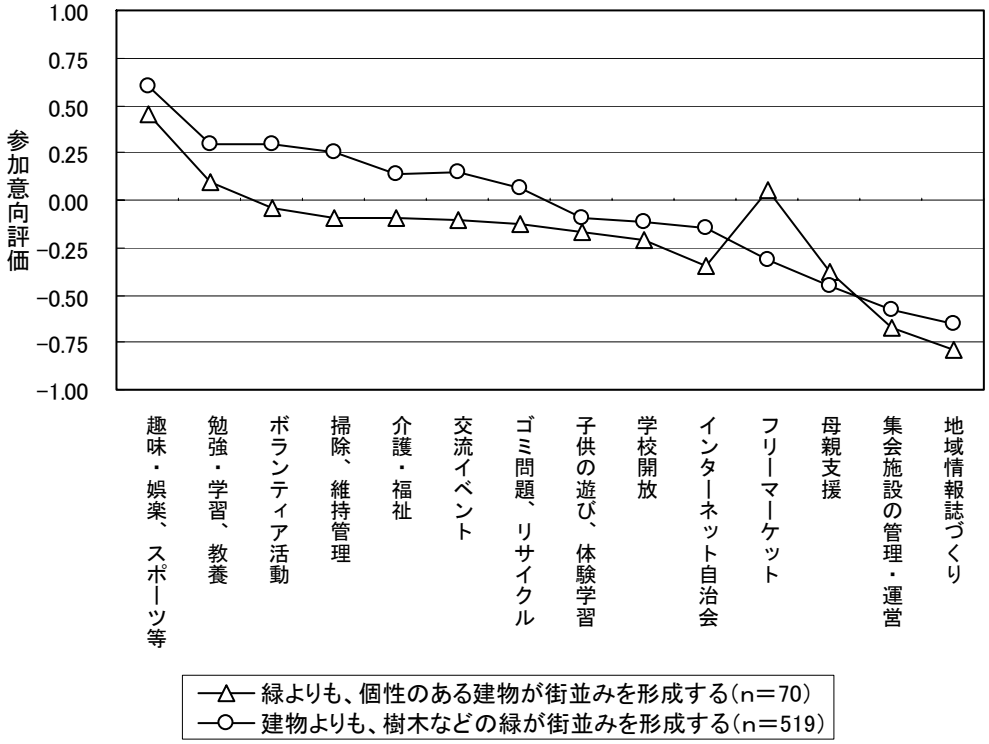


図 5-19　ニュータウンの将来イメージ別地域活動参加意向評価（３）

④ a「当該ニュータウン以外の人がほとんど来ない」か
b「当該ニュータウン以外の人がよく訪れる」

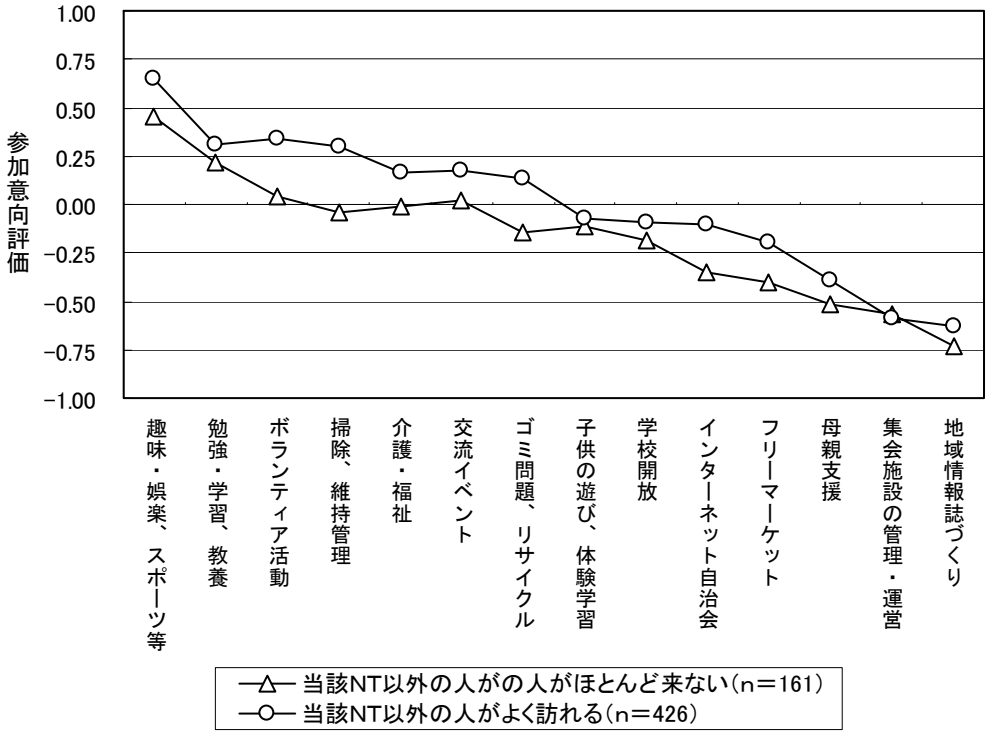


図 5-20　ニュータウンの将来イメージ別地域活動参加意向評価（４）

⑤ a「同じような世代の人が集まって暮す」か b「様々な世代の人が集まって暮す」

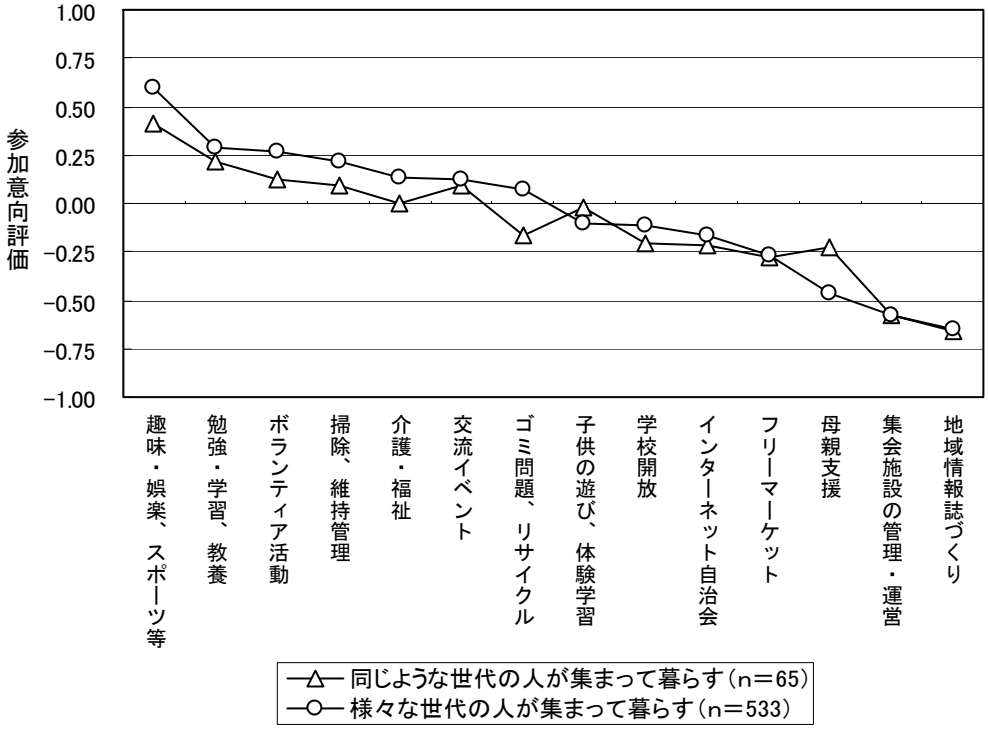


図 5-21　ニュータウンの将来イメージ別地域活動参加意向評価（５）

⑥ a「行政主導でまちづくりが行われる」か b「住民主導でまちづくりを行う」

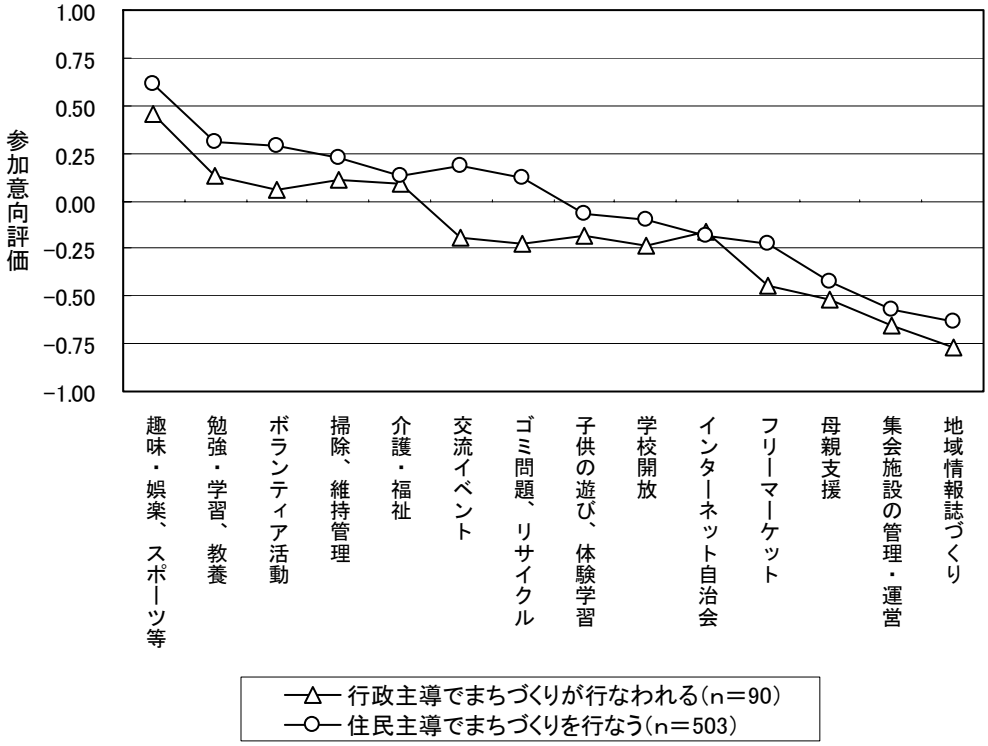


図 5-22　ニュータウンの将来イメージ別地域活動参加意向評価（６）

5.6 多変量解析による分析

以上の結果を踏まえて、ここでは多変量解析を用いて参加活動と回答者の関係をさらに考察する。

(1) 参加活動のグルーピング

回答者の参加意向評価（＜参加している＞と＜参加したい＞を第 1 グループ，＜参加したくない＞を第 2 グループとするもの）データの内で欠損値のあるものを除き、参加活動を数量化Ⅲ類で分析した結果の一例を図 5-23 に示す（図中番号は、表 5-4 に示す地域活動番号に対応している）。図 5-23 は得られた第 3 軸までの各参加活動のカテゴリー値をプロットしたものであり、参加活動は図中の点線枠のように 4 つのグループに分けられた。すなわち、1 つ目は、①②⑥という成年女性の参加が比較的多い自己啓発活動型、2 つ目は、③④⑤⑦という地域や弱者への支援活動型、3 つ目は、⑧⑨⑪⑫という家族での参加活動型、4 つ目は⑩⑬⑭という自治会等への参加活動型である。

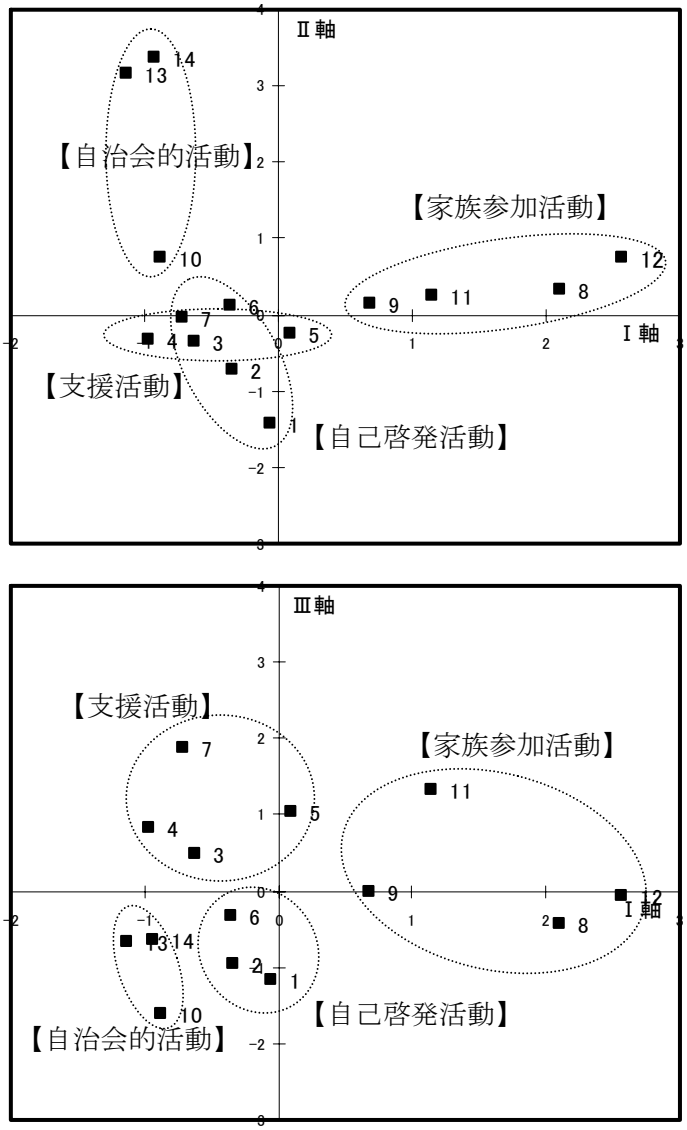


図 5-23　数量化Ⅲ類による参加活動の分析結果

(2) 回答者のグルーピング

一方で、回答者の参加活動に関する特徴として、4 章までの分析で用いた属性以外のものを調べることを目的にクラスター分析を行う。(1) と同様，欠損値のある回答者データを除外して、参加意向の 3 つの選択肢（＜参加している＞＜参加したい＞＜参加したくない＞）のデータをクラスター分析（ウォード法）した結果、回答者を大きく 6 つのグループに分けることができた。

以下、グループ毎の参加意向をみる（図 5-24～5-30）。図 5-24 はグループ毎の回答者の年齢構成割合を示し、図 5-25～5-30 はグループごとに各参加活動への参加意向構成割合を示している。なお、グループ 1，2，3，4 の順で戸建て居住者の割合が減る傾向にある。

【グループ 1，2】

このグループには 30～40 才の成年者が比較的多い。グループ 1 はどの活動にも積極的参加しており、紙面の都合で図には示していないが、属性としては専業主婦が多い。グループ 2 は参加の意思は高いものの実際には参加していないという回答パターンを示している。

【グループ 3，4】

このグループには 50 才以上の高齢層が比較的多い。グループ 3 は全般に参加の意思は低いが、＜清掃，維持管理＞のみ参加が高いパターンである。グループ 4 はさらに参加の意思が低いものの、相対的に＜交流イベント＞や＜ボランティア＞への参加意思が高いパターンである。

【グループ 5，6】

このグループには比較的若年・学生層が多く、定住意向は低い。グループ 5 はグループ 2 と同様、参加の意思は高いが実際に参加していないパターン。グループ 6 は全く参加の意思が見られないグループである。

以上のことから、グループ 1 を地域活動のリーダーとして育てる方策、グループ 2 や 5 のように参加意向は高いが参加できていない層の参加促進策、ならびにグループ 3 や 4 のように特定の活動への参加意向が高い層における参加活動の枠を広げることなどが課題であると考えられる。

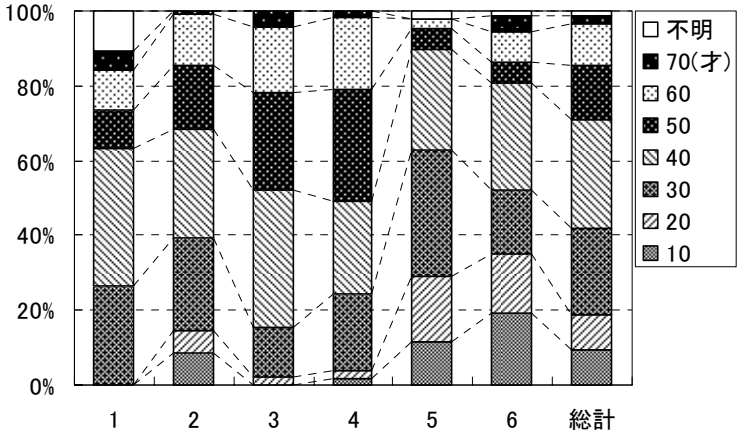


図 5-24　グループ別にみた年齢構成の割合

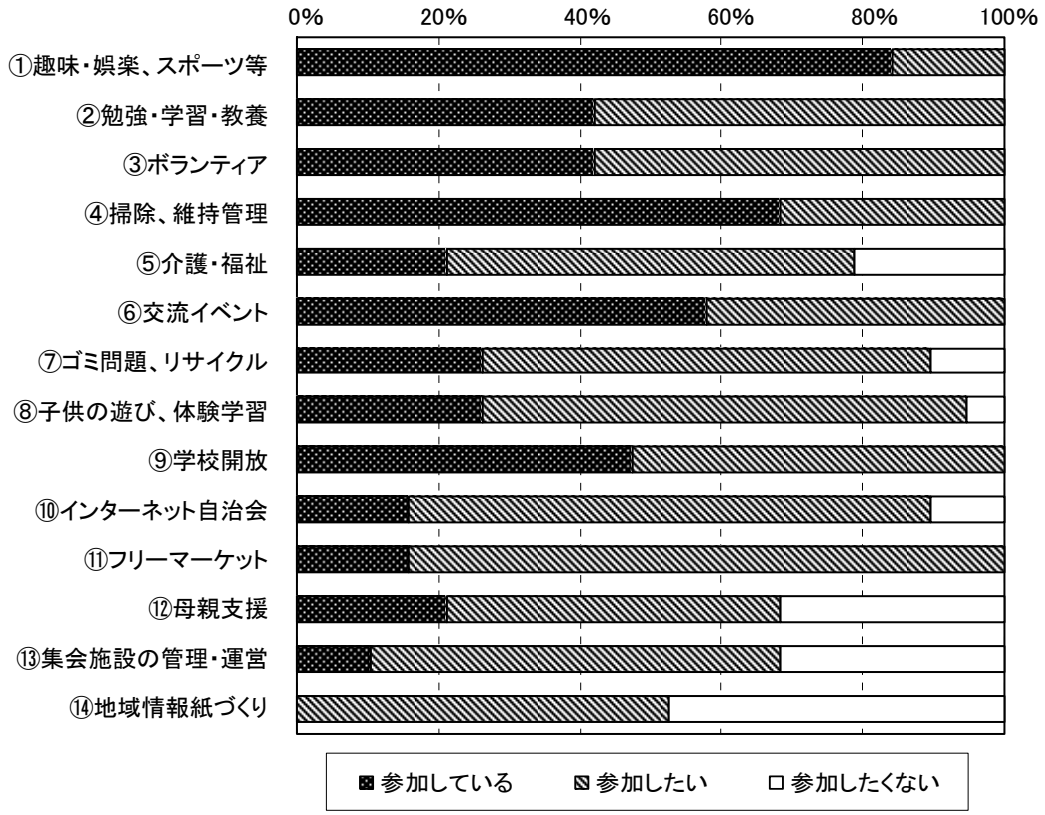


図 5-25　グループ別にみた各活動の参加意向（グループ１）

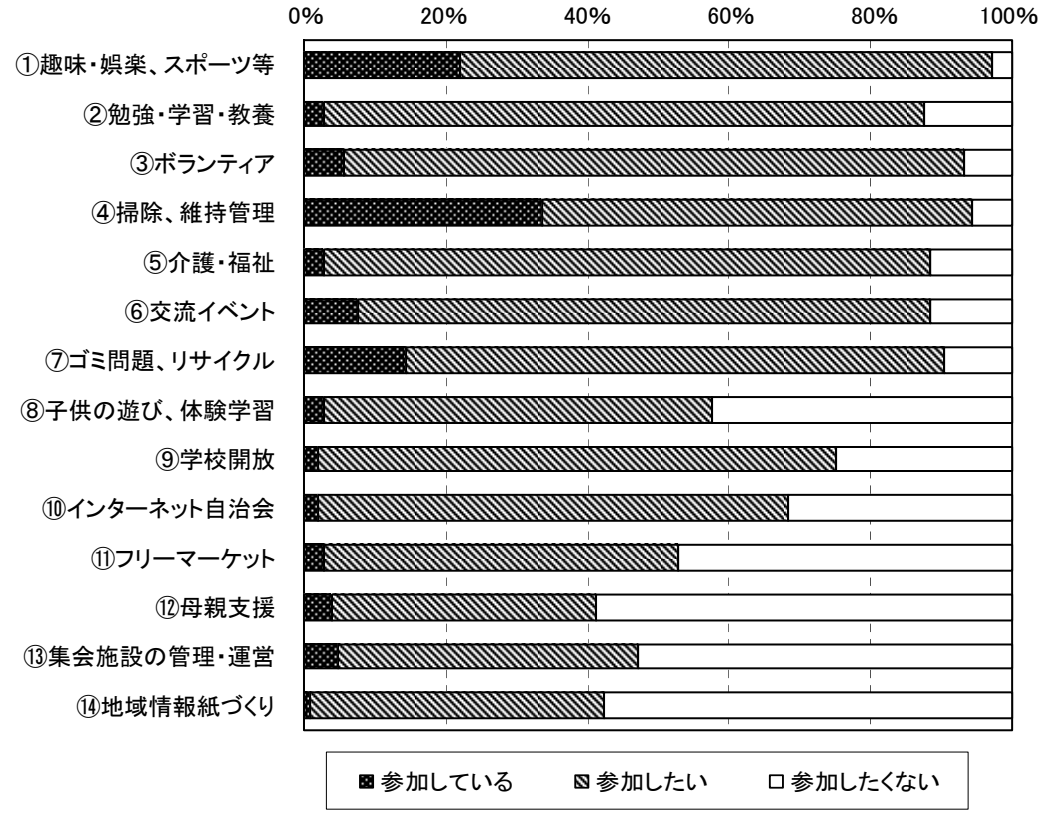


図 5-26　グループ別にみた各活動の参加意向（グループ２）

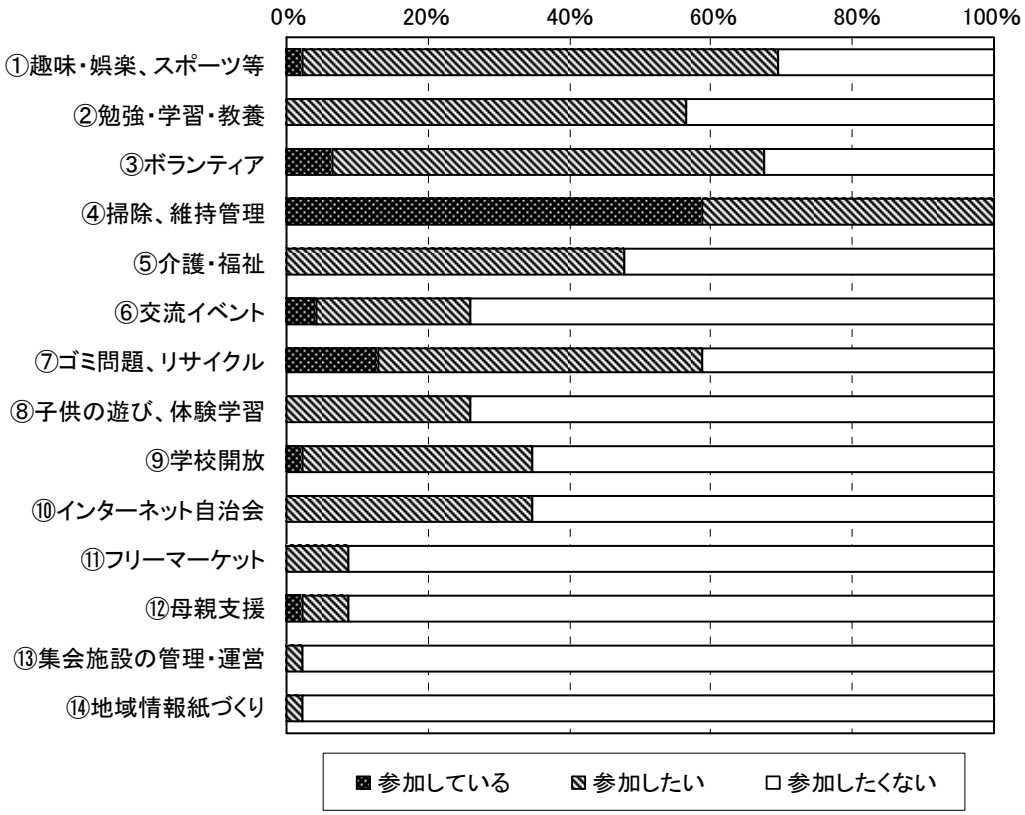


図 5-27　グループ別にみた各活動の参加意向（グループ３）

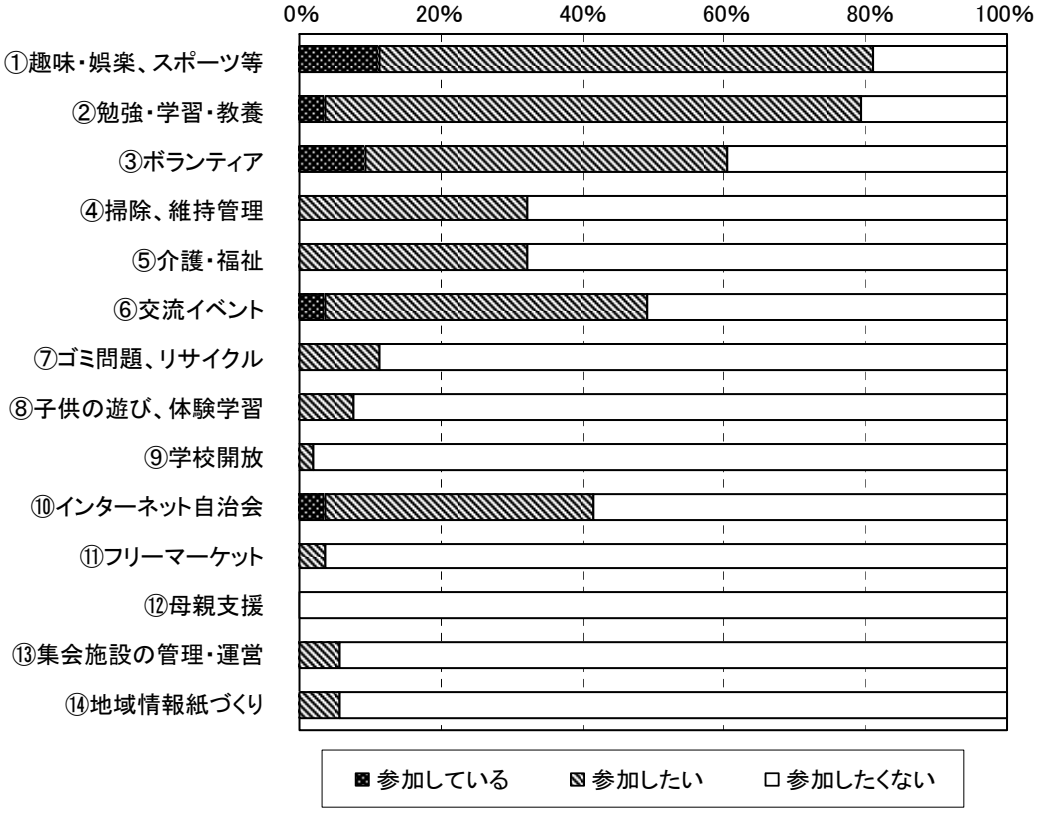


図 5-28　グループ別にみた各活動の参加意向（グループ４）

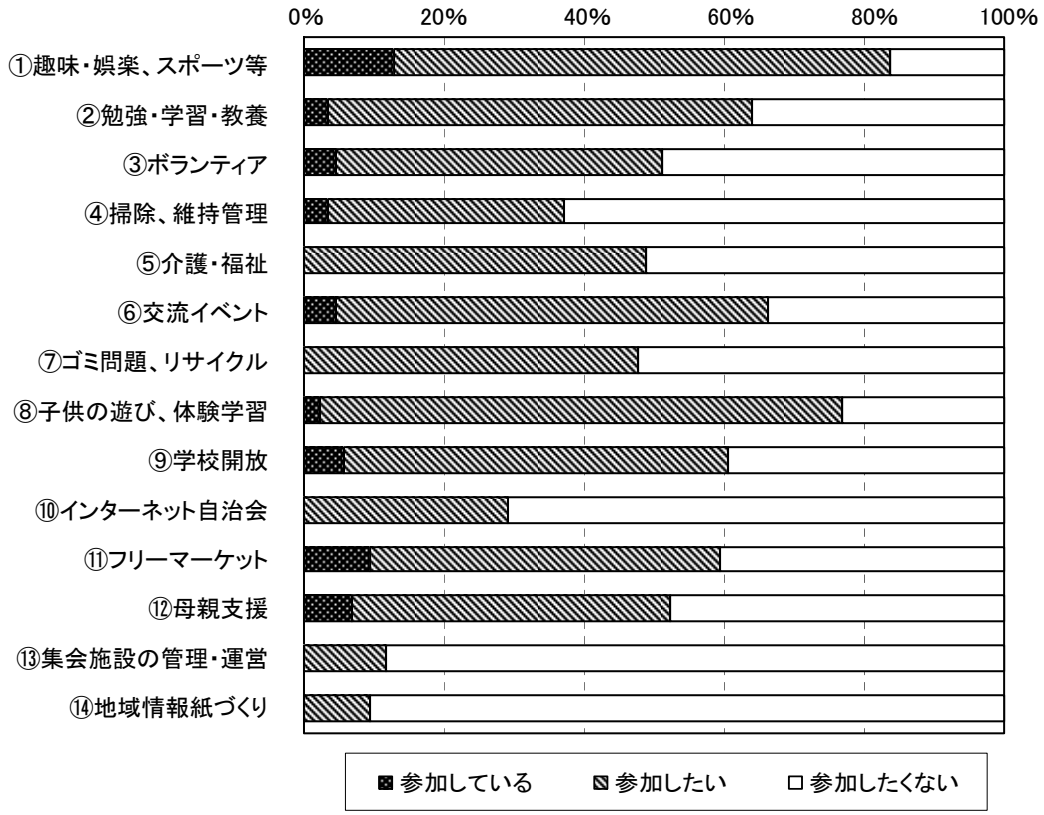


図 5-29　グループ別にみた各活動の参加意向（グループ５）

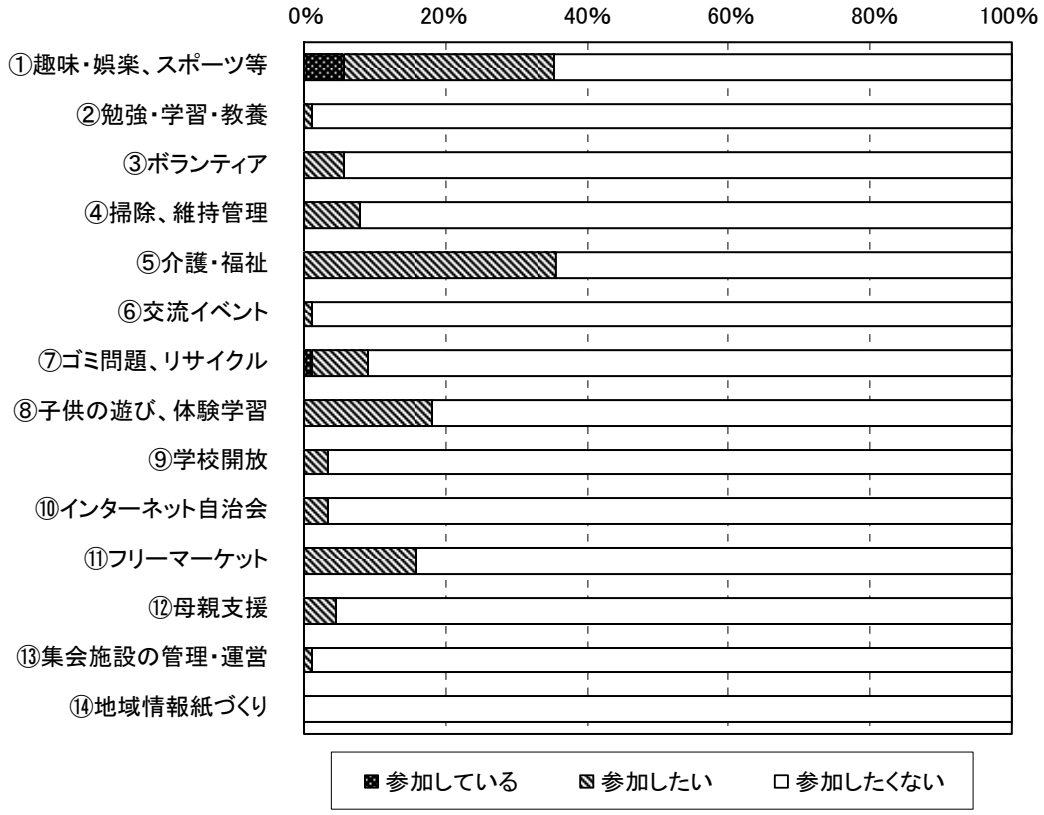


図 5-30　グループ別にみた各活動の参加意向（グループ６）

5.7 まとめ

三田市ＷＴ，ＦＴにおける居住者の地域活動への参加状況、意向について、今回のアンケート調査から分析することが出来た主な項目をまとめると、次の通りである。

1) 郊外ニュータウンであるＷＴ、ＦＴと既成市街地である芦屋市全体とは、ほぼ同様の参加率であった。男女の地域活動への参加状況を見ると、いずれの地区においても女性の参加比率が 10%強高い。また参加意向（現在＋将来）は、各地区で 90%を超えており、地域活動への潜在的な関心は高いことがうかがえた。

2) ＷＴ、ＦＴ、芦屋全体、芦屋ニュータウンのそれぞれの地区において、地域活動内容と参加意向評価は同様の傾向が見られた。即ち「趣味、娯楽、スポーツ等のサークル活動」「勉強、学習、教養に関するサークル活動」等の個人の視野や教養を高めるような活動に対する参加意向評価が高く、逆に「地域情報誌づくり」「地域の集会施設の管理・運営」といった地域コミュニティに奉仕するような活動に対する参加意向評価が低い傾向がみられた。

3) 住宅タイプ別に地域活動への参加状況、意向をみると「戸建て」居住者の場合において「周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑の維持管理」活動に現在参加している人が比較的多くみられた。また分譲集合住宅と賃貸集合住宅居住者を比較すると、相対的に前者の参加意向評価が低い傾向がみられた。

4) 居住歴別（10 年以上、3 年以上 10 年未満、3 年未満）に、地域活動への参加状況と将来の参加意向を分析したが、ＷＴ、ＦＴでは、居住歴が増すごとに参加意向評価が高くなる活動が多く、「ボランティア」、「交流イベント」、「ゴミ、リサイクル」、「インターネット自治会」、「地域情報誌づくり」といった地域に対して何らかの貢献、関わりを持つような活動を挙げることができた。

5) 定住意向別の地域活動への参加意向については、特に「周辺の公園や道路、ゴミ置き場の掃除」「ボランティア活動」「地域の集会施設の管理・運営」等の活動について、転出を希望する居住者より定住を希望する居住者の参加意向が高い傾向がみられた。

6) 地域活動の内容別に参加意向評価の高い属性を読み取ることができた。例えば、持続的コミュニティ形成にむけて今後重要になると考えられる地域活動について見ると「ボランティア」は 50 代男女の関心が最も高く、「掃除、維持管理」「ゴミ問題、リサイクル」は年齢が高くなるにつれて関心が高まり、「交流イベント」は 30 代女性の関心が高く、「インターネット自治会」は女性より男性の関心が高く 50 代がピーク、という傾向が見られた。

7) 対象としたニュータウンの居住者が将来に求めるイメージとしては「行政主導でまちづくりを行なわれる」よりは「住民主導でまちづくりを行なう」ことを望む傾向が強いことを第 3 章で明らかにしたが、一方で現在地域活動に参加している居住者の割合は低く、また、いわゆる住民主体のまちづくりの一貫として考えられる「地域の集会施設の管理・

運営」、「地域情報誌づくり」といった活動については将来の参加意向についても消極的な傾向がみられる。即ち、「住民主導のまちづくり」を望む割には、実態は“他人まかせ”的傾向が強く、住民主導のまちづくりを実現していくための方策については、今後の課題である。

8）参加活動を数量化Ⅲ類でグルーピングした結果、アンケート回答者のみであるが、「自己啓発活動型」、「地域や弱者への支援活動型」、「家族での参加活動型」、「自治会等への参加活動型」の 4 つのグループに参加活動傾向を構造化することができた。また、アンケート回答者に限られるが、地域活動のリーダーとして育てるべき層、参加意向は高いが参加できていない層、特定の活動への参加意向が高い層の存在が明らかになった。そうした各層に対応した地域活動への参加を広げる方策の模索が今後の課題になるものと考える。

5.8 今後の課題

コミュニティの持続的形成にむけて、地域に何らかのかたちで関与していくタイプの地域活動の醸成が求められていくものと考えられるという視点から、本調査では、居住者の地域活動への参加意向傾向について概要を把握することができた。対象地区が 2 ヶ所のニュータウンであること、家族回収率が 18%前後であることから、今後調査事例を増やすことが重要である。また、郊外ニュータウン居住者の地域活動としては、郊外ニュータウンに隣接する既存市街地居住者，既存集落居住者との交流が活発化していくことが望まれるが、そのような視点に着目した研究が今後必要である。そのことにより、地域活動活性化にむけての拠点づくり、地域活動の担い手となる人材の育成手法、地域活動テーマの設定の仕方、居住者主導型のまちづくりへの誘導手法等に、研究テーマを発展させることができるものと考える。

5.9 注釈

1）配布時点での戸当り家族数を「居住人口／住戸数」から推計したところ、WTで約 3.30 人／戸、FTで約 3.59 人／戸であったので、各戸個人用を4部ずつ配布した。

2）WT,FTに対するアンケート調査は第 3 章，第 4 章と同じ調査であり、芦屋全体に対するアンケート調査は第 4 章と同じ調査である。

3）調査後、居住者にヒアリングを試みた。その結果から、①同時期に入居し、既に 30 年前後が経っており、もともと地の人が居ないため、居住者間で仲がいい、②芦屋市ニュータウン以外と比較して自治会が充実しており、運動会、子供会などのイベントが活発である、といったことが結果に結びついているのではないかと推測される。

4) 前章の「3.4 ニュータウンの現在のイメージと将来像」の項参照。各項目について、aとbの選択肢に対して、それぞれ現在と将来希望するイメージの回答を求めた(n=569)。それぞれの選択肢においてaを－1、bを＋1として得点化し、回答者全体の平均値を算出している。その結果、数値が a から b よりに移行していることを図 3-18 で示している。例えば①については、「現在=－0.76」「将来イメージ=0.13」という具合である。但し②については、「現在=－0.78」「将来イメージ=－0.07」で、「a.整然として落ち着いている」より「b.生活感があふれ活気がある」の方向に移行していくことを望んでいることが判っているが、将来イメージで a を選んだ人が n=318、b を選んだ人が n=277 で、他項目と比較して a,b に対する n 値の差が少なく、かつ若干 a の方が多いという結果となっており、将来イメージの平均値がこの項目だけプラスに転じていない。

5.10 参考文献

1) 横田隆司、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、飯田匡、伊丹康二、川村崇、小島幸子:兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その2)―日本建築学会地域施設計画研究, №20, pp.47－54, 2002.7

第 6 章　郊外ニュータウンの持続的発展方策の確立にむけて

6.1　はじめに
6.2　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点
6.3　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策の実現化にむけて
6.4　まとめ
6.5　今後の課題
6.6　注釈

6.1 はじめに

本研究では、郊外ニュータウンについて大きく 2 つの型、即ちターミナル型郊外ニュータウンと、行き止まり型郊外ニュータウンに分けて考えることを提案し、そのうち人口減少社会においては、行き止まり型郊外ニュータウンにおいて、ニュータウンの持続的発展という視点からはより一層深刻な事態が予測されることから、行き止まり型郊外ニュータウンであるＷＴ，ＦＴを研究対象地区として取り扱った。

また「持続的発展」ということについては、例として表 1-1 にみるように、様々な視点から持続的発展方策を検討していくことが求められるが、本研究においては、そのうち「持続的コミュニティ形成」に焦点を絞って第 5 章まで論じてきた。

ここで、第 5 章までの基礎的知見を踏まえ、筆者の実務者（都市プランナー，建築家）としての経験を加えつつ、郊外ニュータウンにおける持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点を示す。

6.2 郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点

以下に、本研究から導き出された主な事項と、それをもとに考えられる持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点を、表形式で示す。

表 6-1　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点（１）

■居住意識向上にむけて		
	本研究から導き出された主な事項 ⇒	持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点
●居住地選択理由・住環境評価・将来イメージに関する事項	・ニュータウン居住前の居住意識である居住地選択理由では「自然環境が良いと思った」が突出している。	①自然環境の維持・保全について、持続的な仕組みが形成されているかどうか。 ②自然環境と居住環境の魅力的な計画がなされているか（例えば、自然法面を取り込んだ大宅地の計画や、家庭菜園付宅地の計画など）。(*1)
	・「静かな環境に住みたかった」「公園等のオープンスペースが多い」「街並みがきれい」などが居住地選択理由として上位を占めている。ニュータウンの将来イメージにおいても「緑が街並みを形成する」ことへの意向が更に強くなっている。	③公園等のオープンスペースの維持・管理・魅力的活用について、持続的な仕組みが形成されているかどうか。(*2) ④空家・空地の増加や、宅地内緑の維持･管理の悪い状況が生じると街並みが崩れていく。そのような事態を回避するため、空家・空地の発生の抑止、あるいは定期借地権・定期借家権の考え方を駆使した魅力的活用等に関して工夫が求められる。(*3)
	・「街並み」に関連して、将来イメージを見てみると、「計画的」「整然」というイメージを守りつつ、「変化」「生活感」を求めていく意向が読み取れる。	⑤「街並み」に「変化」「生活感」を生み出し、幹線道路を中心に豊かなストリートライフ，ストリートスケープを創り出す仕組みが必要である。この仕組みは、市場原理が働いているとともに、一方で、行き過ぎた（刹那的な）市場原理がはびこることによる「街並み」の乱れ、貧困なストリートライフの出現といった事態を避ける仕組みも同時に必要である。(*4)(*5)
●定住意向（定住率）に関する事項	・10 代（若年層），高齢者の定住率は相対的に低い。	⑥特に若年層，高齢者層，女性の生活ニーズ、あるいは魅力的なライフスタイルの実現にむけて、魅力的かつ多様な仕掛け・仕組みが形成されているかどうか。この仕掛け・仕組みでは、住民参加の視点が不可欠である。 ⑦遠心部や、郊外ニュータウンよりさらに遠方の田園地帯に住み替えたいと考える郊外ニュータウン居住者に対する定期借地・定期借家の促進、及びそこへの新たな入居者の斡旋などの仕組みの形成が必要である。
	・男性と女性では女性の定住率が低く、住環境評価においても、「高齢者の住みやすさ」「趣味や文化的生活環境」「交通利便性」「医療施設」などの項目を中心に、女性が相対的に厳しい評価をしている。	
	・定住率と居住歴については、住み始めてから３年未満では定住意向に変化が見られるが、５年を経過した頃からは定住率がほぼ一定で、居住歴に応じて定住率が高まるといった傾向は認められなかった。	
	・都市機能に係る満足度の低さが定住率の相対的低さの要因となっている。	⑧魅力的で多様な都市機能の実現を図る仕掛け・仕組みが形成されているかどうか。この仕掛け・仕組みには、住民参加型の視点、ＩＴ等の高度情報システムを活用したソフト・サービスの視点、既存施設や既存スペースの多様な活用方策の視点が不可欠である。

本研究から導き出された主な事項		⟹ 持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点
●転出希望理由に関する事項	・若い人程、日常生活に対する不便について、年齢が上がるにつれて老後の不安が挙げられている。老後の不安（交通，医療，買物）に関しては、広い年齢階層を通じて女性が転出希望理由に挙げている。	（⑧の項参照）
	・どの年齢階層においても遠距離立地に関する理由（「交通が不便」「大阪や神戸に近いところに住みたい」）が１，２位を占めている。	・ニュータウンの遠距離立地、即ちニュータウンと母都市との距離については、物理的距離を変えることは不可能であるが、時間的距離、心理的距離に関しては、いろいろな考え方が存在するし、今後時代に応じてライフスタイルが変化するに伴い、居住者の考え方・見方にも微妙に変化が生じてくるものと予測できる。このことは、将来郊外ニュータウンが、人々にどのように評価されるかということと密接に関連しており、重要事項と考えるが、本研究では直接的テーマとしては扱っておらず、今後の社会動向を見極めていくことが大切であるという指摘にとどめる。(＊6) ⑨ニュータウン内及びニュータウン周辺でのモビリティの利便性向上は、郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成が可能かどうかを左右する最重要課題のひとつである。既成の交通システムや市場原理に依存することのない、新たな次世代型のモディリティ確保が成されているか、あるいは成される素地が形成されているかどうか。例えばカーシェアリング，乗り合いシステムなどが既成のビジネスモデルに頼ることなく新しいビジネスモデルとして郊外ニュータウンで根付き、そのことが新たな就業機会の創出につながるといった良循環のシステムづくりの開発が求められている。(＊7)
●将来イメージに関する事項	・将来イメージについては「緑の街並み」「多世代の居住」「住民主導」を望む傾向が明確である。	（①，②，③，④，⑤，⑩の項参照）
	・現状と将来イメージで最も大きな差が見られたのは「住民主導」である。	⑩「住民主導のまちづくり」は、一般既成市街地においても最重要課題のひとつであり、郊外ニュータウンにおいても最重要課題のひとつとして位置づける必要がある。住民主導型にむけての開かれたシステムの形成、住民活動がスムーズかつ活発に行われるための資金的裏付け、仕組みづくり、それらが総合的に発展したかたちとしてのＮＰＯ的組織形成の有無、それらの組織を基盤としたコミュニティ・ビジネスの創出が求められる。(＊8)

表 6-2　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点（２）

■地域施設満足度向上にむけて		
	本研究から導き出された主な事項 ⟹	持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点
●地域施設満足度と定住意向に関する事項	・地域施設満足度と定住意向には関連性が認められた。つまり「住み続けたくない人」は「住み続けたい人」に比べ地域施設に満足していない傾向が見られた。	⑪地域施設満足度の向上が、郊外ニュータウンの定住意向を向上させる上で、即ち持続的コミュニティ形成上重要であるということを強く認識しつつ、地域施設満足度向上にむけて、具体的行動を起こす主体があるかどうか。 ⑫その主体に、地域施設満足度向上にむけてのノウハウ（例えば市場原理導入の仕掛け，新しいコミュニティ・ビジネス導入方法，既存施設の多用途利用あるいは用途転換など）が存在するかどうか。地域施設満足度向上にむけては、 １.限られた既存施設の多様な使い方 ２.サービスの担い手、住民の生きがいづくりという面からの住民参加の視点が不可欠である。
●地域施設満足度に関する事項	・地域施設に対する不満は、施設数そのものが不足していること、また物品販売施設等他施設と比較して施設原単位が高くても「店の種類が少ない」「商品が少ない」という理由が多くを占めていることから、施設間競争が働いていないことが推測できる。	（⑥，⑧の項参照）
	（属性別地域施設満足度について） ・学生については、ほとんどの施設（文化施設以外）に対して「女性」が同世代の男性及び回答者全体より厳しい評価をしている。 ・女性については、子育て期前の既婚女性において「物品販売施設」に対する評価が非常に低い。定職女性の施設利用時間やライフスタイルに対して地域施設計画が対応していないことが伺えた。 ・高齢者については、孫がいると考えられる回答者において概して満足度が低い。高齢者を対象とした今後の研究においては、家族構成など多様な視点からの分析が必要と思われる。	

	本研究から導き出された主な事項 ⟹	持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点
●地域施設満足度に関する事項	（沿道あるいは宅地内施設のあり方について） ・沿道居住者の評価が、それ以外の居住者より地域施設満足度が高い。 ・住宅地内の施設立地も望むが幹線道路沿いのみが好ましい、という意識が見られ、住宅地内に深く入り込んでの施設立地は好まない、という傾向が伺える。つまり、居住者は自宅近傍での施設立地は望むが、一方で施設との間に適度な距離を保ちたいと考えている意識が伺える。	⑬幹線道路を中心に、豊かなストリートライフを創り出す仕組みが形成されているかどうか。例えば幹線道路沿いへの店舗付住宅の誘導や、幹線道路沿の空地・空家に対する定期借地権・定期借家権を適用しつつ、計画的に店舗等を導入するなどの工夫が求められる。これらの仕組みは市場原理が働いているとともに、一方で行き過ぎた（刹那的な）市場原理がはびこることによる「街並み」の乱れ、貧困なストリートライフの出現といった事態を避ける仕組みも同時に必要である。また、幹線道路沿いの施設用地規模に余裕がない場合、当該の幹線道路及び近傍住宅地に路上駐車問題を発生させる可能性が高いので、計画的な対応策を考慮しておく必要がある。（④の項参照）

表 6-3　郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点（３）

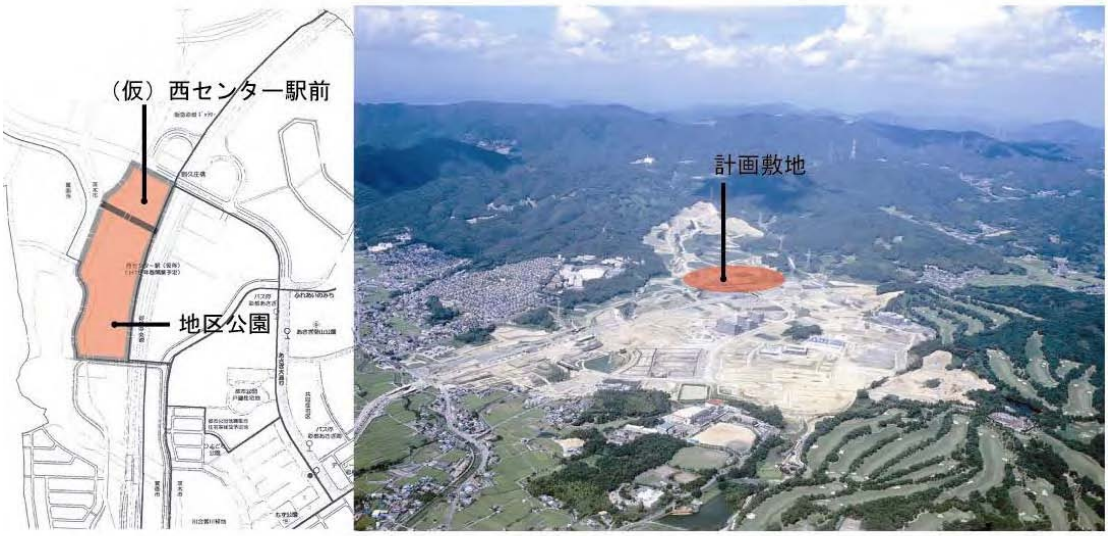
■地域活動活性化にむけて		
本研究から導き出された主な事項 ⟹	持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点	
・地域活動への参加状況を見ると、女性の参加比率が男性の参加比率より本調査では 10%強高い。 ・また参加意向（現在＋将来）は、本調査では 90%を超えており、地域活動への潜在的な関心は高い。	⑭地域活動活性化にむけては、一般論として女性をリードターゲットとして活性化を促し、並行して男性の参加を促していくというシナリオが考えられる。発掘に際しては、郊外ニュータウンの居住者属性を考慮に入れつつ、戦略的な取り組みが求められる。	
・「趣味、娯楽、スポーツ等のサークル活動」「勉強、学習、教養に関するサークル活動」等の個人の視野や教養を高めるような活動に対する参加意向評価が高く、逆に「地域情報誌づくり」「地域の集会施設の管理・運営」といった地域コミュニティに奉仕するような活動に対する参加意向評価が低い傾向がみられた。	⑮地域活動活性化にむけては、初期段階においては多くの居住者が参加しやすい活動内容の充実と多様化を図ることが大切である。多くの居住者が参加しやすい活動としては、個人の視野や教養を高めるような活動である（自己啓発活動型，家族での参加活動型）。これらの活動を通じて、徐々にリーダー的人材が発掘され、それらの人々を中心に、住民主導のまちづくりを実現していく上で必要な地域コミュニティに奉仕するような地域活動（自治会等への参加活動型，地域や弱者への支援活動型。例えば、地域情報誌づくり，地域の集会施設の管理・運営など）を充実させていく、というのが一般的シナリオになると考えられる。	

本研究から導き出された主な事項 ⇒	持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点
・住宅タイプ別に地域活動への参加状況、意向をみると「戸建て」居住者の場合において「周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑の維持管理」活動に現在参加している人が比較的多くみられた。また分譲集合住宅と賃貸集合住宅居住者を比較すると、相対的に前者の参加意向評価が低い傾向がみられた。	⑯住宅タイプ別に地域活動への参加状況，意向が異なっていることが考えられる。従って、地域活動活性化にむけてのひとつの手法として、住宅タイプ別に取り組むことは、意味があるものと思われる。郊外ニュータウンの住宅タイプ特性に応じて、柔軟な対応が求められる。
・居住歴別（10 年以上、3 年以上 10 年未満、3 年未満）に、地域活動への参加状況と将来の参加意向を分析したが、ＷＴ、ＦＴでは、居住歴が増すごとに参加意向評価が高くなる活動が多く、「ボランティア」、「交流イベント」、「ゴミ、リサイクル」、「インターネット自治会」、「地域情報誌づくり」といった地域に対して何らかの貢献、関わりを持つような活動を挙げることができた。	⑰地域活動は継続していくことに意味がある。また地域活動に現在参加していなくても居住歴が長い人々は潜在的に強い参加意向を持っている可能性が高く、その地域活動内容も地域に対して何らかの貢献，関わりを持つような活動である可能性が高い。このようなメカニズムを理解しつつ、地域活動の継続と、地域活動参加者の多様な発掘についての試みが必要である。
・定住意向別の地域活動への参加意向については、特に「周辺の公園や道路、ゴミ置き場の掃除」「ボランティア活動」「地域の集会施設の管理・運営」等の活動について、転出を希望する居住者より定住を希望する居住者の参加意向が高い傾向がみられた。	⑱定住性を高めていくためには、地域コミュニティに奉仕するような地域活動の活性化を図っていく必要がある。（⑮の項参照）
・地域活動の内容別に参加意向評価の高い属性を読み取ることができた。例えば、持続的コミュニティ形成にむけて今後重要になると考えられる地域活動について見ると「ボランティア」は 50 代男女の関心が最も高く、「掃除、維持管理」「ゴミ問題、リサイクル」は年齢が高くなるにつれて関心が高まり、「交流イベント」は 30 代女性の関心が高く、「インターネット自治会」は女性より男性の関心が高く 50 代がピーク、という傾向が見られた。	⑲一般論として、地域活動の内容に応じて、関心の高い居住者属性が有る。このような地域活動内容と、それをリードしそうな居住者属性をうまく組み合わせて、地域活動の活性化を図っていくというシナリオが考えられる。また、地域活動内容ごとに参加者属性に偏りがあることも想定されるため、地域活動相互の交流により、新たな地域活動参加者の発掘を図る、というシナリオも考えられる。
・地域活動のリーダーとして育てるべき層、参加意向は高いが参加できていない層、特定の活動への参加意向が高い層の存在が明らかになった。	⑳地域活動に関心のある人は多く、それらの人々には、「地域活動のリーダーとして育てるべき層」、「参加意向は高いが参加できていない層」、「特定の活動への参加意向が高い層」などの存在が予測される。こうした各層に対応した地域活動への参加を広げる方策を模索していくことが求められる。

＜補足説明―＊＞

＊1－ガーデンシティ舞多聞（神戸国際港都建設事業学園南土地区画整理事業，施行者：都市再生機構，位置：神戸市垂水区多聞町，地区面積：約 108.4ha，事業期間：平成 14 年度～27 年度，計画人口：約 10,000 人，計画戸数：約 3,100 戸）の一角において、「舞多聞みついけプロジェクト」が平成 16 年 10 月現在進行中で、本プロジェクトは神戸芸術工科大学・齊木崇人教授指導のもとに、緑豊かな自然環境を享受できるゆとりある自然住宅地（定期借地方式）が、居住予定者参加型の仕組みのもとに実践されつつある。自然環境と居住環境の魅力的な計画事例として、その動向が注目される。筆者も本プロジェクトの関係者の 1 人として加わっている。

＊2－美しい公園や街路樹等は、郊外ニュータウンの魅力を直接的に表現するものであり、その維持・管理には今後多大な工夫が求められる。現在、これらの維持・管理費は自治体の負担になっており、これが自治体財政を圧迫していると言われている。筆者は国際文化公園都市“彩都”（施行者：都市再生機構，位置：箕面市，茨木市，地区面積：約 742.7ha）のモノレール西センター駅に隣接する地区公園（平成 16 年 10 月現在、未施工）について、新しい計画内容，管理・運営形態を持つ“次世代型のライフスタイル提案型地区公園”の提案を行っている。管理・運営形態については、NPO 等を含めた民間事業者に委託し、収益の一部は維持管理費用に充当することにより、自立した管理・運営体制の確立を提案中である。以下はその概要である。



（UR機構H. P. より）

図 6-1　国際文化公園都市“彩都”で提案中の地区公園位置図

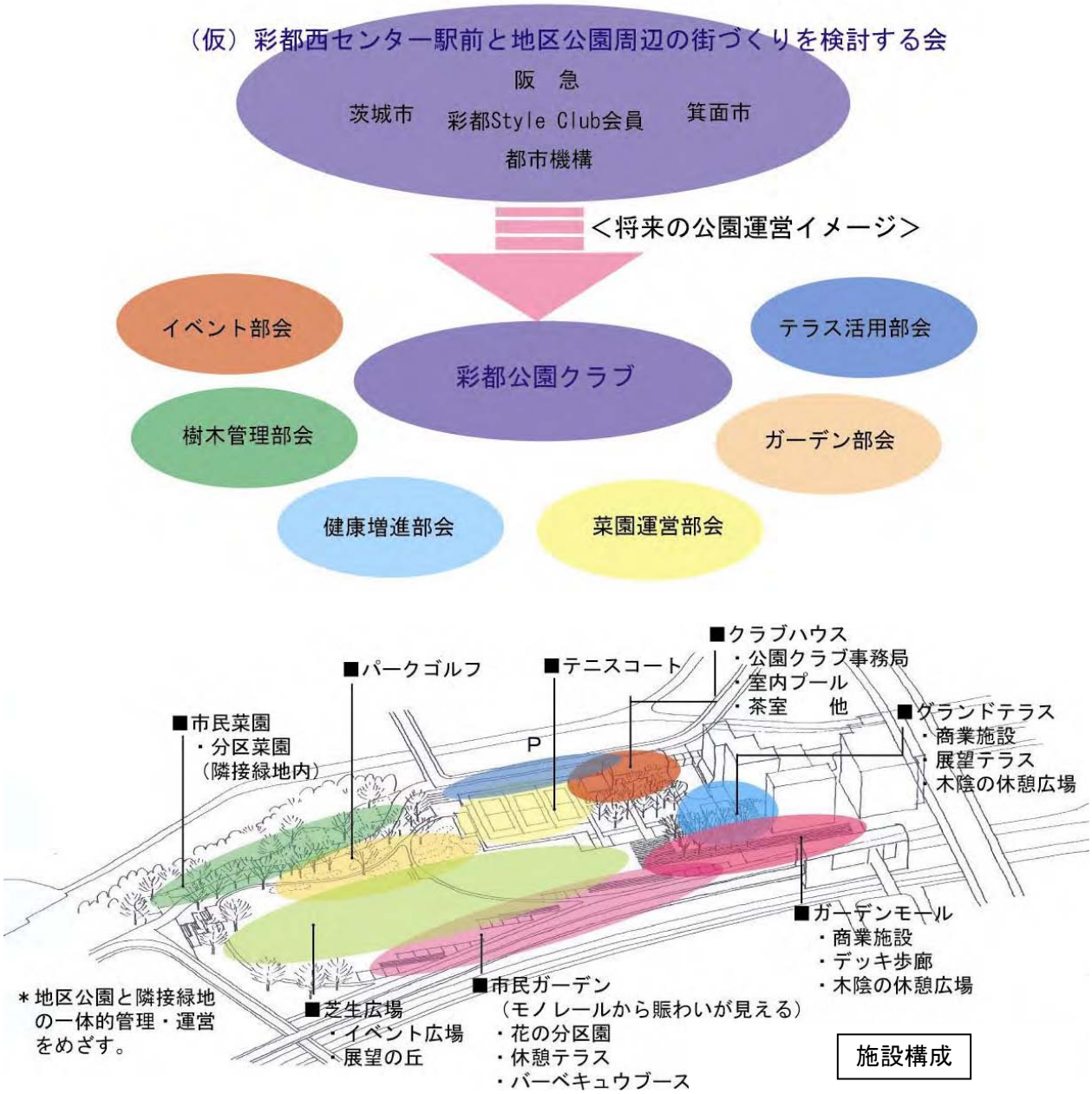


図 6-2　国際文化公園都市“彩都”の地区公園での提案概要

＊3－2 章の「2.3 郊外ニュータウンにおける近隣センター再生の試み」の提言の項参照。

＊4－郊外ニュータウンにおいて、生活感，賑わいを創出する手法として、幹線道路におけるアメニティ性の向上，ストリートライフの形成は、極めて大切である。筆者がマスター・アーキテクトとして参画した、国際文化公園都市・彩都（前出）における 444 戸の住宅街区・ジオ彩都みなみ坂（事業主体：阪急電鉄株式会社，阪急彩都株式会社）においては、主要共用施設を街区の中央部に集めるという従来型の配置形態をとらず、地区のアメニティ軸として位置づけられている幹線道路に面して集中配置し、幹線道路の歩行環境としてのアメニティ性の向上、ストリートライフ，ストリートスケープの実現に寄与するように努めた。以下はその概要である。

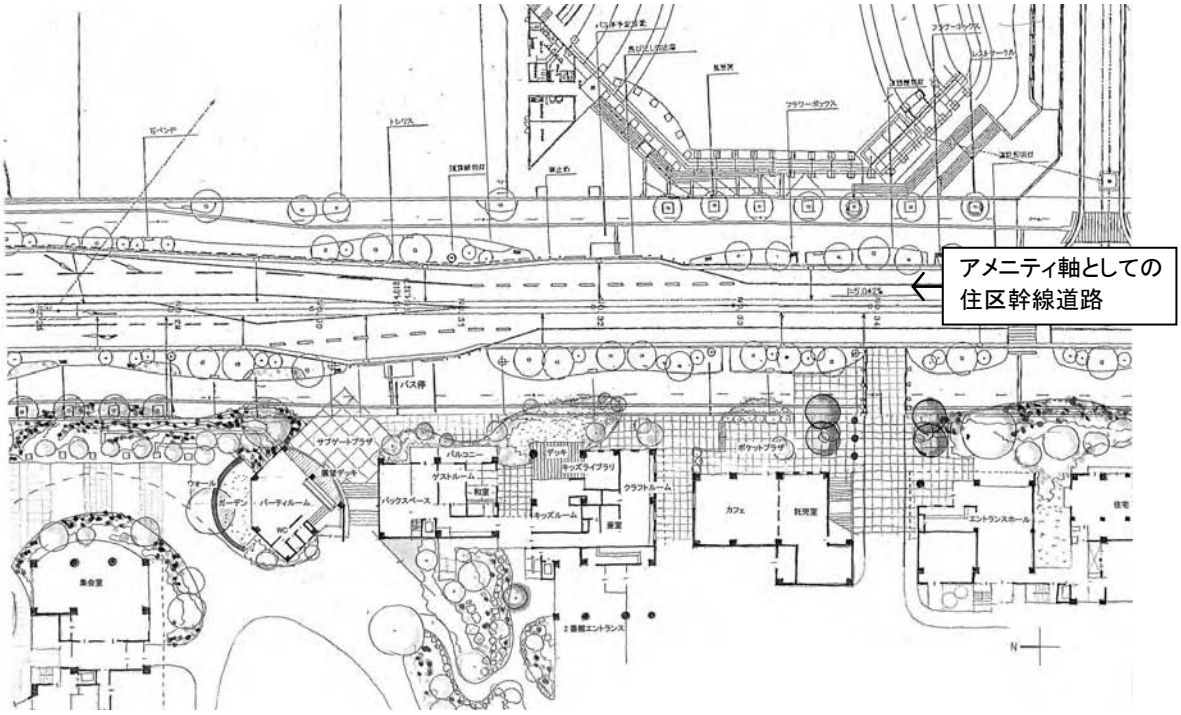


図 6-3　ジオ彩都みなみ坂のアメニティ軸沿いの共用施設配置提案（当初案）

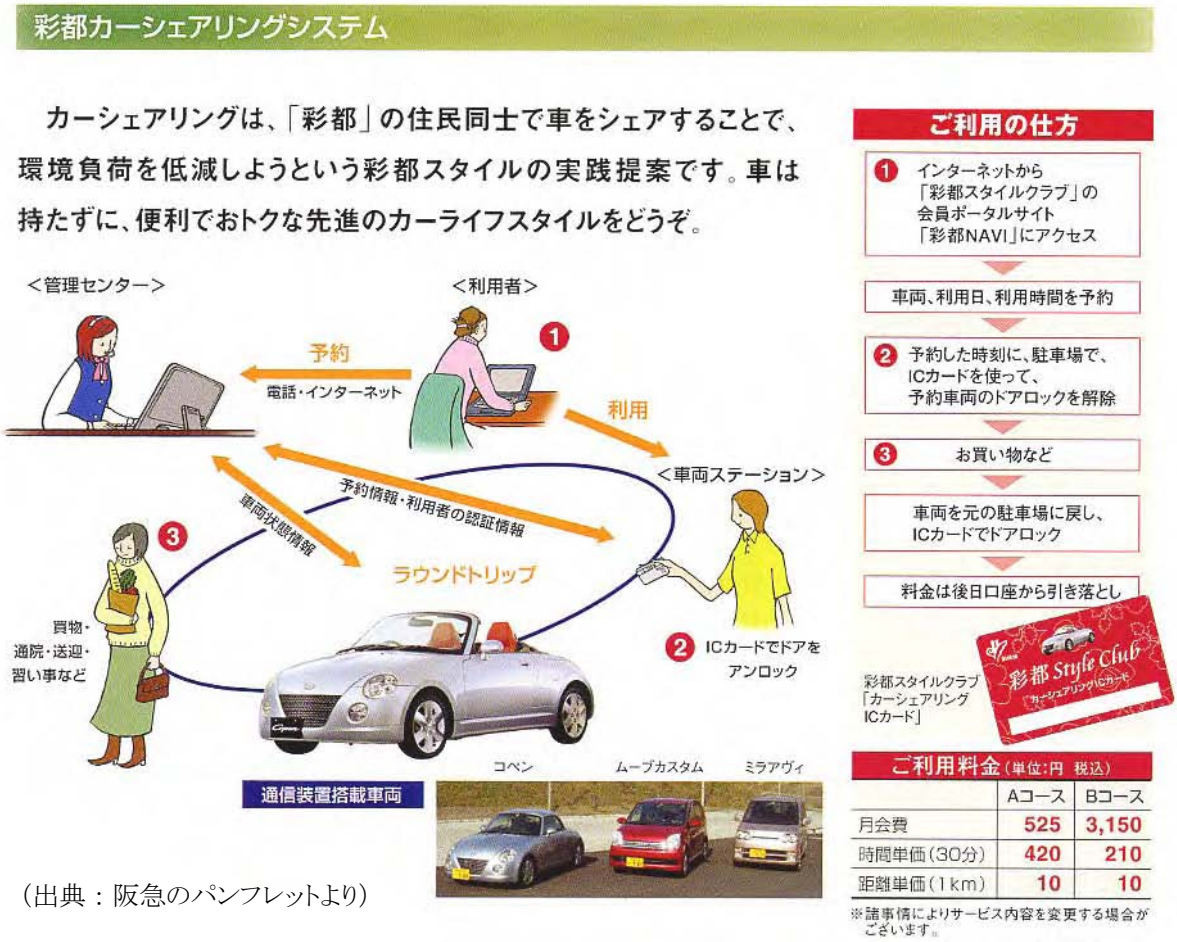
（撮影：内仲 毅）

図 6-4　ジオ彩都みなみ坂のアメニティ軸沿いに実現した共用施設

＊5－関西をフィールドに、数々のニュータウン計画に都市プランナーとして参画している佐藤健正は、「ニュータウン再生への課題＜千里ニュータウンから考える＞」(『住宅』2001 年 21 月号)で、「ニュータウンに多様な機能と就業機会を組み込むという観点から、また、街に個性と多様性を与え、通りに賑わいと豊かなストリートライフを創出するという観点からも、幹線道路沿道等の土地利用を混合用途型に転換するとともに、市場原理の働く民有地を導入すべきである。「無秩序の活用」によって、都市に自律的更新のメカニズムを組み込み、あわせて計画的合理性と自然生成的な都市の人間的魅力とが共存するような街が実現することを期待したい。」としている。

＊6－郊外ニュータウンと都市を結ぶ鉄道が、人口減少社会を迎えるにあたり、どのような運行パターン・事業手法を採用していくかは定かではないが、ひとつのイメージを誘発させる記述として以下のようなものがある。「都心への集中は、郊外も再生させるでしょう。ニューヨークでは、子どものない共働きの若夫婦は都心に住み、子どもが小学校に通うようになると郊外の広い家に住んで緑を楽しむ、というパターンが広く見られます。郊外には、意外と多くの重役クラスの高所得者が住んでいます。日本でいえば、鎌倉に住んで都心に通うというイメージですね。人々が郊外から都心に移ると郊外がゆったりと使えるようになります。郊外から都心に大勢移動してくると、広い家でゆったりと生活したい人たちが郊外に住むようになりますよ。ところで、鎌倉に社長や重役がたくさん住んでいるのは、通勤電車のグリーンカーがあるからでしょう。中央線でもグリーンカーが使えるようになると街が変わるかもしれませんね。」(『日本再生に「痛み」はいらない』(東洋経済新報社, 2003 年, 岩田規久男, 八田達夫共著)pp.168～169 の八田発言より)

＊7－筆者がマスター・アーキテクトとして参画した、国際文化公園都市・彩都(前出)における444戸の住宅街区・ジオ彩都みなみ坂(前出)ではカーシェアリング・システムが実施に移されている。日本で数少ない実施例のひとつで、その動向が注目されている。



	Aコース	Bコース
月会費	525	3,150
時間単価(30分)	420	210
距離単価(1km)	10	10

(出典：阪急のパンフレットより)

図 6-5　彩都カーシェアリングシステム

＊8－地域密着型 NPO の先進事例としては、多摩ニュータウンの特定非営利活動法人「NPO FUSION 長池」がある。

6.3 郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策の実現化にむけて

前項に示した、持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点に基づき、それぞれの郊外ニュータウンの立地特性・居住者特性等にあわせて、きめの細かい方策が実現されていくべきである。本項においては、これらの方策の実現化にむけて、筆者の考えを簡潔に述べたい。

①郊外ニュータウンの持続的発展・持続的コミュニティ形成を積極的に仕組んでいく主体が、現在は明確ではない。タウンマネージメント的能力を持つまちづくり主体の確立が急がれる。

郊外ニュータウンが存在する地方自治体においては、緑，オープンスペース等の維持・管理費等の膨張に対応して、郊外ニュータウンとの関わりを限定的にしつつあるところが多くなってきそうである。また、多くのニュータウンの施行に関わってきた都市基盤整備公団は、平成 16 年の 7 月 1 日より独立行政法人・都市再生機構に組織替えし、今後、郊外ニュータウンとの関わりを少なくしていこうという方針が取られつつある。

このように、郊外ニュータウンのまちづくりを推進していく主体が不明確になりつつある。また、今までの主体（地方自治体や施行者）は、主として物理的・空間的事業計画に関与してきており、持続的コミュニティ形成にむけての仕組みづくり等ソフトな面に対する主体は今までも手薄であったと言える。

これからは、住民主導型で、かつタウンマネージメント的能力を持つ、まちづくり主体の確立が急がれる。地方自治体や郊外ニュータウン施行主体は、公的中立的立場より、このようなまちづくり主体形成にむけての先導役を果たしていく必要がある。

ところで、我が国のニュータウンは、イギリスのニュータウン事業を大いに参考としつつ進められて来た、という歴史的経緯があるが、そのイギリスのニュータウンにおいては、1992 年をもって全てのニュータウン開発公社は解散をしている。ミルトンキーンズのように事業がまだ途上であるにも関わらず、政治的圧力の下で解散させられたケースも有る。自治体への管理の移行によって、開発公社が存在した時と比べると緑道の管理などは行き届かなくなっているという報告もある[注1)]。近年、レッチワースガーデンシティ（1903 年～）の 100 周年記念等もあり、レッチワースの評価が高まっているが、我が国のニュータウン運営という視点から考えた時、最も注目されるのは、良好なコミュニティを形成する手段の一つとして 60 年から 99 年契約期限付きのリースホールド（定

期借地権）制度が採り入れられ[注2)]、そのリースホールドからの収益をレッチワース財団が主体となってコミュニティ運営等に再投資されている、という点である。我が国の行き止まり型郊外ニュータウンにおいては、大いに参考になるものと考える。

②人口減少社会・高齢社会は、郊外ニュータウンに対しての投資が激減する社会である。新しいマーケットを生み出すための創意工夫が求められる。

人口減少社会・高齢社会は、総需要縮小の方向に向かうことが考えられ、それらに対する総投資も、都市部に集中する可能性が高い。裏返せば、郊外ニュータウンに対しての投資が減少、しかも状況によっては激減する可能性がある。そのような中での郊外部への投資は、魅力的なプロジェクトが成立する前提条件が整っているところに選別的になされる可能性が高い。

また、千里ニュータウンのようなターミナル型のニュータウンにおいては、後背人口も多く、ＷＴやＦＴなどの郊外ニュータウンと比較して都心部に近いため、都市開発や新規コミュニティ・ビジネス参入等に対して適切な規制緩和を行うことにより、水が高きから低きに流れるがごとく、自然と投資が集中し、持続的コミュニティ形成にむけての魅力的空間条件・社会条件を形成する投資条件が整っていくものと考えられるが、行き止まり型郊外ニュータウン（ＷＴ，ＦＴを含む）においては、それだけでは不充分で、新規投資を促すような、即ち、新しいマーケットを生み出すような創意工夫が求められる。創意工夫の一例としては、魅力的な新規コミュニティ・ビジネスや、魅力的な不動産関連企画に対する法制面・税制面についてのインセンティブ付与などが考えられ、行き止まり型郊外ニュータウンにおいては、公的セクターの役割は重要と考える。

③郊外ニュータウンは、土地・建物の権利関係が明確で、新規不動産ビジネスを推進していく上では前提条件が整っており、ビジネスの仕掛け方によっては新しい試みを導入しやすい。人口減少社会・高齢社会における郊外生活（ライフスタイル）のモデルとなる不動産開発・空間計画を実現させ、それが郊外ニュータウンの新たな魅力につながるような良循環を生じさせることが急がれる。

日本の都市開発・不動産開発は、既にいろいろなところで識者が指摘するように、不動産の権利関係が極めて複雑である場合が多く、その分不動産事業に時間と経費がかかるため、一般的に大手企業など資金力にゆとりのある企業しか取り組めなかった。それに対し、郊外ニュータウンにおいては土地・建物の権利関係が明確ではあるが、前出のように需要圧が低いことから、大手企業参入の確率も今のところ低い。このような中で、新しい自然環境と居住環境のあり方を追求した不動産開発・空間計画を実現する能力や

新しい生活支援インフラ付の不動産開発を実現する能力などを持つ中小の企業等が参入する、絶好の機会の到来とも言えよう。

④郊外ニュータウンにおける「自然」「緑」「街並み」と「すまい」との関係について、都市プランナー，建築家等の環境計画の専門家は、新しい魅力的空間モデルを開発することが急がれる。また既存施設等既存スペースの多様な利用方法や、場合によっては既存施設の用途転換等についても､専門的視点から魅力ある空間モデルの提示が求められる。

②，③で示すように、新しい不動産開発・空間計画を実現させていくためには、魅力的な空間モデルの研究・開発が必要である。今までの郊外ニュータウンは一般的に母都市からの住宅需要圧が強い中での計画であるため、ある画一的な前提条件の中で、画一的空間計画がなされてきた場合が多い。これを打破する上においても、多様な発想に基づく魅力的な空間モデルの開発が、都市プランナー，建築家等の専門家に期待される。また、このような専門家の活躍の場を与えるための仕組みづくりや前提となる情報の提供、更に専門家からの提案を受け付ける担当窓口の明確化が、前出の地方自治体やまちづくり主体から積極的になされることが必要である。

6.4 まとめ

人口減少社会・高齢社会を日本が迎えつつある中で、郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成に関する基礎的知見の抽出を第 5 章までに行い、これらの基礎的知見を踏まえつつ、筆者の実務者（都市プランナー，建築家）としての経験を重ね合わせながら、郊外ニュータウンの持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点と、方策の実現化にむけての筆者の考えを、本項においてまとめた。

6.5 今後の課題

本研究においては、持続的コミュニティ形成に関する基礎的知見を、居住意識構造（第 3 章），地域施設の利用満足度と施設要求（第 4 章），地域活動への参加意向（第 5 章）の 3 つの分析項目から得ており、これをベースに、持続的コミュニティ形成方策確立にむけての視点をまとめている。上記の 3 つの分析項目は、持続的コミュニティ形成を考える上での代表的な視点、即ち必要条件と思われるが、十分条件であるとは言えない。空間的条件など、より多様な分析項目を加味することが今後の課題である。

6.6 注釈

1) 都市基盤整備公団で行われた「英仏ニュータウン」報告会レジメ(発表者:三菱総合研究所・海外開発事業部　服部圭郎氏)より

2) 齊木崇人:21 世紀における「新・郊外居住」まちづくりと住まいづくりの再生目標, 住宅, 2004 年 6 月より

第 7 章　結論

7.1　本研究の成果
7.2　今後の課題

7.1 本研究の成果

第 1 章では、我が国において人口減少社会・高齢社会を迎えつつあるとともに、大都市圏での地価下落傾向に伴う“都心回帰”という現象の中で、郊外ニュータウンが置かれている厳しい状況について述べた。本研究は大阪・神戸大都市圏の代表的郊外ニュータウンである三田市の 2 つのニュータウンを採り上げ、現居住者が自らの郊外ニュータウンでの生活をどう考えているか（居住者意識構造）、地域施設についてどう考えているか（地域施設の利用満足度と施設要求）、そして自らのまちづくり・地域活動をどう考えているか（地域活動への参加意向等）について詳細に調査・分析したことに特色があるとともに、人口減少社会・高齢社会という我が国で有史以来初めて迎える都市の大きなパラダイム転換の中での研究であることに意義があることを述べた。

次に郊外ニュータウンを研究対象として採り上げている既往研究論文を概括し、本研究で扱っているテーマについての既往研究について述べ､本研究の位置づけをするとともに、研究テーマに重複が無いことを示した。

第 2 章では、日本の郊外ニュータウン開発の歴史について簡潔に触れるとともに、郊外ニュータウンが抱える＜まちづくり分野＞における諸課題を整理し、本研究のテーマの背景がより明確になるよう努めた。また郊外ニュータウンについて“ターミナル型”郊外ニュータウンと“行き止まり型”郊外ニュータウンの 2 つの型についてその概念を提起するとともに、行き止まり型郊外ニュータウンに、より重たい再生課題があることを述べ、内在的力となる持続的コミュニティの形成が重要であることを述べた。また、郊外ニュータウンが抱える典型的課題のひとつに、近隣住区理論を具現化してきた近隣センターの、再生問題があるが、この課題に対する筆者の具体的実践例と、筆者の近隣センター再生についての考えを示した。

第 3 章では、研究対象地区としたＷＴ，ＦＴ において、居住者に住み続ける環境としてＷＴ，ＦＴをどのようにとらえているか、対象地区の将来像を居住者はどう考えているかについて明らかにした。具体的には、「居住地選択理由」「定住意向」「住環境評価」「転出希望理由」を分析し、両ニュータウンにおける回答者の属性と居住意識の関係を把握し、さらに回答者の属性を「性」「年齢階層」「職業」「家族構成」によって分類し、それぞれの居住意識を比較・分析することで各々の属性が感じている研究対象ニュータウンの問題点を明らかにした。また、回答者の望むニュータウンの将来像の把握を行った。

本章において明らかにできた主な事項は以下の通りである。

①居住地選択理由・住環境評価・将来イメージに関する事項

・ニュータウン居住前の居住意識である居住地選択理由では｢自然環境が良いと思った」が突出しており、次に「静かな環境に住みたかった」「公園等のオープンスペースが多い」「街並みがきれい」などが上位を占めている。現在の居住意識である住環境評価においてもこれらの項目が高く評価されていることが確認できた。将来イメージにおい

ては「緑が街並みを形成する」ことへの意向が更に強くなっていることが確認できた。

・居住地選択理由、高い住環境評価項目として抽出された「街並み」に関連して、将来イメージをみてみると、「計画的」「整然」というイメージを守りつつ、「変化」「生活感」を求めていく意向が読み取れる。

②定住意向（定住率）に関する事項

・両ニュータウンの定住率は千里ニュータウン（豊中市側）や大阪都心部野田地区等の例と比較して歴然として低い。年齢階層では 40 代をピークとして、若く（高齢に）なればなる程、定住率が下がる傾向にあることがわかった。即ち、10 代、高齢者の定住率は相対的に低い。

・定住率と居住歴については、住み始めてから 3 年未満では定住意向に変化がみられるが、5 年を経過した頃からは定住率がほぼ一定で、居住歴に応じて定住率が高まる、といった傾向は認められなかった。

・同年代の居住者であっても、家族構成の違い、職業の有無などが定住意向に影響を与えている傾向が認められた。個別に確認できた事項は本文に示しているが、構造的な理由については、更なる調査が必要である。

・標準世帯（成人 2 人＋未成人 1 人以上）において 10 代の子供の定住率は低く（住環境評価も相対的に厳しい）、親世代と定住率に差異がみられた。即ち、家族内において親子で定住意向が異なっている傾向が伺える。

③定住意向（定住率）と住環境評価に関する事項

・定住率と住環境評価には関連性がみられ、定住と転出希望では後者の方が住環境評価が低い。都市機能に係る満足度の低さが定住率の相対的低さの要因となっていると考えられる。

・男性と女性では女性の定住率が低く、住環境評価においても「高齢者の住みやすさ」「趣味や文化的生活環境」「交通利便性」「医療施設」などの項目を中心に、女性が相対的に厳しい評価をしていることが判った。

④転出希望理由に関する事項

・転出希望理由については、どの年齢階層においても遠距離立地に関する理由（「交通が不便」「大阪や神戸に近いところに住みたい」）が 1，2 位を占めており、3 位以降で年齢階層の特徴があらわれた。概ね、若い人程、日常生活に対する不便について、年齢が上がるにつれて老後の不安が挙げられている。老後の不安（交通、医療、買物）に関しては、広い年齢階層を通じて女性が転出希望理由に挙げている。

⑤将来イメージに関する事項

・将来イメージについては、「緑の街並み」「多世代の居住」「住民主導」を望む傾向が明確である。また、現状と将来イメージで最も大きな差がみられたのは「住民主導」であり、「計画的」から「変化」、「同じような世代」から「多世代の居住」が続く。

第 4 章では、郊外ニュータウンの持続的発展をめざす上での重要指標である定住意向と地域施設満足度とに関連性が認められることから、地域施設計画に焦点をあてて分析を行った。地域施設計画の視点からは、ニュータウンの人口増の停止から人口減に転じ、それによる商業施設をはじめとする生活関連施設の撤退、そのことによるニュータウンの更なる魅力低下とそれに伴う人口減の加速現象という悪循環に陥ることが将来懸念される。このような問題意識のもとに、まずニュータウンと芦屋における地域施設満足度および定住率との関係を分析し、次にニュータウンにおける回答者の居住エリア（ＷＴではすずかけ台、あかしあ台、けやき台、ゆりのき台、ＦＴでは武庫が丘、狭間が丘、富士が丘、弥生が丘）および、居住条件（回答者の居住地と主要道路の関係、ＷＴではリング道路、ＦＴではバス路線）別に地域施設満足度を分析することで立地特性によって地域施設満足度と定住率にどのような関係があるかを把握した。次に回答者の性、年齢階層等の属性別に各地域施設満足度や不満理由を分析することで対象地区における居住者が地域施設に対して感じている不満要素を抽出し、さらにニュータウンにおける地域施設の課題を補完するような新しいサービスや業態の現在の利用状況の把握を行った。

本章において明らかにできた事項は以下の通りである。

①地域施設満足度と定住意向

・地域施設満足度と定住意向には関連性が認められた。つまり「住み続けたくない人」は「住み続けたい人」に比べ地域施設に満足していない傾向がみられた。

②地域施設満足度

・施設の種類別に満足度にばらつきがみられ、今回比較対象地区とした芦屋市全体と比べた場合、ほとんどの施設（健康・スポーツ施設を除く）で芦屋市より評価が低かった。

・居住エリア別分析及び地域施設不満理由の分析より、地域施設に対する不満は、施設数そのものが不足していること、また物品販売施設等、地区毎に他施設と比較して施設原単位が高くても「店の種類が少ない」「商品が少ない」という理由が多くを占めていることから、施設間競争が働いていないことが推測できる。

・沿道居住者の評価が、それ以外の居住者より地域施設満足度が高い。この詳細な理由の把握については、今後の課題である。

③属性別地域施設満足度

・学生については、ほとんどの施設（文化施設以外）に対して「女性」が同世代の男性及び回答者全体より厳しい評価をしている。

・女性については、子育て期前の既婚女性において「物品販売施設」に対する評価が非常に低い。定職女性の施設利用時間やライフスタイルに対して地域施設計画が対応していないことが伺えた。

・高齢者については、孫がいると考えられる回答者において概して満足度が低い。高齢

者を対象とした今後の研究においては、家族構成など多様な視点からの分析が必要と思われる。

④必要な地域施設

・ＷＴ，ＦＴにおいて現在存在しない施設では図書館の要求割合が高い。また「在宅介護支援センター」といった福祉施設に対する関心も高い。しかし、同じ福祉施設でも、老人ホーム、障害者福祉施設に対する要求度は低く、福祉施設の種類により、関心に差異がありそうなことが伺える。

⑤宅地内施設のあり方

・住宅地内の施設立地も望むが幹線道路沿いのみが好ましい、という意識が見られ、住宅地内に深く入り込んでの施設立地は好まない、という傾向が伺える。つまり、居住者は自宅近傍での施設立地は望むが、一方で施設との間に適度な距離を保ちたいと考えている意識が伺える。

⑥宅配サービス、通信販売の利用実態

・これらの新しいサービスについては利用する属性や商品に偏りが見られる。高齢化社会を迎え、施設まで自力で移動することが困難になる人が増えてゆくと、このようなサービスが有効性を持つ時期が来ると筆者は考えるが、高齢者が積極的にこれらのサービスを利用している、という状況は調査時点では認められなかった。

以上より、持続的コミュニティ形成にむけては、● 地域施設満足度を高めること、● それは属性別に細かい対応が求められること、● その対応には多様性の要素が必要であること、● 地域施設を補完する新しいサービス形態については本調査では確認できなかったため継続した調査が必要であること、などの基礎的知見が得られた。

第 5 章では、ニュータウンにおける住民主体のまちづくり・コミュニティづくり・コミュニティ形成過程における居住者参加を活性化していくためにはコミュニティ形成の重要性を単に啓発するのみならず、何らかの地域活動への参加を通じたフェイス・ツー・フェイスの活動が不可欠であるという仮説のもとに、地域活動への参加意向等を明らかにした。具体的には、対象地区および比較対象地区において、それぞれの地域活動に対する現在の参加状況と将来の参加意向について比較分析を行い、次に地域活動に対する参加意向と住宅タイプ，居住歴，定住意向との関係について分析した。さらにそれぞれの地域活動について関心の高い属性を分析し、またニュータウンに望む将来像と回答者の地域活動への参加意識を分析し、多変量解析により、さらに地域活動タイプと参加者タイプの関係を考察することで、ニュータウンにおける居住者の地域活動に対する現状の意識、地域活動の醸成とニュータウンの持続的コミュニティ形成にむけての課題の把握を行った。

本章において分析することが出来た主な項目は以下の通りである。

①郊外ニュータウンであるＷＴ、ＦＴと既成市街地である芦屋市全体とは、ほぼ同様の参加率であった。男女の地域活動への参加状況を見ると、いずれの地区においても女性の

参加比率が 10 ポイント強高い。また参加意向（現在＋将来）は、各地区で 90%を超えており、地域活動への潜在的な関心は高いことがうかがえた。

②ＷＴ、ＦＴ、芦屋全体、芦屋ニュータウンのそれぞれの地区において、地域活動内容と参加意向評価は同様の傾向が見られた。即ち「趣味、娯楽、スポーツ等のサークル活動」「勉強、学習、教養に関するサークル活動」等の個人の視野や教養を高めるような活動に対する参加意向評価が高く、逆に「地域情報誌づくり」「地域の集会施設の管理・運営」といった地域コミュニティに奉仕するような活動に対する参加意向評価が低い傾向がみられた。

③住宅タイプ別に地域活動への参加状況、意向をみると「戸建て」居住者の場合において「周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑の維持管理」活動に現在参加している人が比較的多くみられた。また分譲集合住宅と賃貸集合住宅居住者を比較すると、相対的に前者の参加意向評価が低い傾向がみられた。

④居住歴別（10 年以上、3 年以上 10 年未満、3 年未満）に、地域活動への参加状況と将来の参加意向を分析したが、ＷＴ、ＦＴでは、居住歴が増すごとに参加意向評価が高くなる活動が多く、「ボランティア」、「交流イベント」、「ゴミ、リサイクル」、「インターネット自治会」、「地域情報誌づくり」といった地域に対して何らかの貢献、関わりを持つような活動を挙げることができた。

⑤定住意向別の地域活動への参加意向については、特に「周辺の公園や道路、ゴミ置き場の掃除」「ボランティア活動」「地域の集会施設の管理・運営」等の活動について、転出を希望する居住者より定住を希望する居住者の参加意向が高い傾向がみられた。

⑥地域活動の内容別に参加意向評価の高い属性を読み取ることができた。例えば、持続的コミュニティ形成にむけて今後重要になると考えられる地域活動について見ると「ボランティア」は 50 代男女の関心が最も高く、「掃除、維持管理」「ゴミ問題、リサイクル」は年齢が高くなるにつれて関心が高まり、「交流イベント」は 30 代女性の関心が高く、「インターネット自治会」は女性より男性の関心が高く 50 代がピーク、という傾向が見られた。

⑦参加活動を数量化Ⅲ類でグルーピングした結果、アンケート回答者のみであるが、「自己啓発活動型」、「地域や弱者への支援活動型」、「家族での参加活動型」、「自治会等への参加活動型」の 4 つのグループに参加活動傾向を構造化することができた。また、アンケート回答者に限られるが、地域活動のリーダーとして育てるべき層、参加意向は高いが参加できていない層、特定の活動への参加意向が高い層の存在が明らかになった。そうした各層に対応した地域活動への参加を広げる方策の模索が今後の課題になるものと考える。

第 6 章では、第 5 章までの基礎的知見を踏まえ、それに筆者の実務者（都市プランナー，建築家）としての経験を加えつつ、郊外ニュータウンにおける持続的コミュニティ形成方

策確立にむけての視点を示すとともに、あわせて筆者が現在取り組みつつある事例等についても示した。

7.2 今後の課題

本研究は、大阪・神戸都市圏での代表的な行き止まり型郊外ニュータウン（後背圏に住宅需要等が発生するまとまったマーケットを持たない郊外ニュータウンのことを、筆者は“行き止まり型”郊外ニュータウンと表現している。）としてＷＴ，ＦＴを研究対象地区とし、ＷＴ，ＦＴにおけるアンケート調査結果を基礎的データとして分析を行い、その分析結果をもとに筆者の郊外ニュータウンにおける実務経験を踏まえつつ、とりまとめている。

今後の課題としては、

① 本研究は 2000 年のアンケート調査がベースとなっている。その後、ＷＴには大規模小売業等の進出があり、更に、その小売業の撤退が 2004 年現在決定しているなど、急激な社会変動がみられる。また、市町村合併による篠山市の誕生など、ＷＴ，ＦＴを取り巻く周辺環境にも変化がみられる。このような変化が、ＷＴ，ＦＴ居住者の住意識にどのような影響を与えているか、継続的な調査が課題である。そのような中で、本調査の意義が、より強化されていくものと考える。

② 本研究で分析した内容は、郊外ニュータウンに共通して見られる現象であるのか、それともＷＴ，ＦＴの特性が強く影響しているのかを明確にするために、調査対象事例を増やすことにより郊外ニュータウンの類型化を行い、多様な立地条件における郊外ニュータウンの持つ課題を明らかにしていく必要がある。

③ 本研究では、ＷＴ，ＦＴ居住者を対象に行ったアンケート調査結果を主として扱ったが、論理的には現在郊外ニュータウンに住んでいる人の意識と、これから郊外ニュータウンに家を探す人の意識は異なることが考えられるため、郊外ニュータウン居住希望者の意向動向等を調べることが今後必要である。

④ 郊外ニュータウンは居住者以外に、郊外ニュータウンの業務施設等で働く人や、郊外ニュータウンの豊かな緑地環境や施設環境を求めて来訪する人にとっても、魅力ある存在であり続ける必要があろう。そのような、居住者以外の視点からの郊外ニュータウン像の研究をすすめる必要があり、今後の課題である。

⑤ 本研究で分析した内容は、郊外ニュータウンの特性であるのか、それとも郊外既成市街地，大都市圏周辺の地方都市に共通して見られる特性であるのかは、論理的には更に検討を深める必要があり、今後の課題となる。

⑥ ⑤とも関連するが、本研究のテーマは、人口減少社会における郊外既成市街地のあり方、大都市圏周辺部の地方都市のあり方、大都市圏における都市構造論などに関連してくるテーマとして位置づけることができる。

即ち、郊外ニュータウンの持続的発展は、最近とみに言及されているコンパクト・シティ論と対立するものなのか、共存するものなのか。あるいはコンパクト・シティ論を補完するものであるのか、について明らかにしていくことが求められる。筆者の考えは、郊外ニュータウンの持続的発展はコンパクト・シティ論を補完するものであり、郊外ニュータウンが存在する自治体の中心市街地活性化と共存する（補完する）ものである、という考えであるが、本研究においては、そこまでの論理展開を行っておらず、今後の課題としておく。

謝 辞

本研究は、郊外ニュータウン、中でも筆者がその概念を提案している行き止まり型郊外ニュータウンの持続的発展方策についての研究成果をまとめたものです。

筆者は、大阪大学大学院修士課程終了後（1975 年～）今日に至るまで、およそ 30 年間、ほぼ常時何らかの形でニュータウンの調査・設計に携わってきました。いわば筆者にとってニュータウン計画はライフワークのひとつであります。そのような中で、日本が人口減少社会に突入することが確実な中で、このニュータウンが今後、大都市圏構造上いかなる位置づけを持つ街として存在していくべきか、また、どのような住環境として成熟していくべきか、について多大なる関心，問題意識を持っていました。筆者は 1997 年より、大阪大学地球総合学科建築コースで非常勤講師の機会を与えられましたが、そのような機会を生かして、大阪大学大学院 柏原士郎教授より、当時の修士学生を指導しつつ本研究を進めていってはどうか、という御助言を頂きました。

以降、本研究を進めるにあたって、柏原教授には幅広い視点から多大な御指導を賜りました。また、大阪大学大学院 横田隆司助教授には、論文作成にあたって緻密な指導を頂きますとともに、同大学院 吉村英祐助教授，阪田弘一助手（現・京都工芸繊維大学助教授），飯田匡助手には示唆に富んだ御指摘・御協力を頂きました。ここに謹んで感謝の意を表します。

大阪大学大学院 新田保次教授，同 阿部浩和教授には、快く論文の査読をして頂くとともに、多くの的確な御意見を頂戴しましたことを、心より感謝いたします。

また、本論文発表会におきましては、大阪大学大学院 鳴海邦碩教授，同 澤木昌典教授にも大変参考となります御意見を頂きました。あわせて感謝いたします。

更に、本研究は、研究室を挙げて行った実態調査により得られたデータの分析，考察が重要な部分を占めており、柏原研究室に所属した多くの学生方の協力なしには、成し得ませんでした。調査に多大な御協力を下さった学生諸氏、特に修士論文として取り組まれた倉橋尉仁君，小島幸子さん，大浦寛登君には、共同研究を通して惜しみない御協力を得ました。感謝の念に堪えません。

更に、本研究をまとめるにあたり、筆者が主宰する（株）ＰＰＩ計画・設計研究所のスタッフ、中でも川村崇君、岩城佳子さんには多大な協力を得ました。記してここに感謝します。

最後に、私事になりますが、長い間変わらない姿勢で協力してくれた、妻 佳永子と子供達に感謝します。

2004 年 12 月　　三 好 庸 隆

研究業績および関連業績

Ⅰ．研究業績
- □ 審査付き論文
- □ 審査付きに準ずる論文
- □ 口頭発表

Ⅱ．郊外ニュータウン・郊外住宅地に関連する主要業務実績

Ⅲ．ニュータウン，住宅地関連主要設計業績
（実現している主要プロジェクト）

Ⅳ．関連業績
- □ 著書・訳書
- □ 主な受賞歴
- □ 公職
- □ 主な講演歴（まちづくり，郊外ニュータウン関連をテーマとした 1990 年以降の主な講演）

Ⅴ．個人経歴

Ⅰ．研究業績

□ 審査付き論文

１）三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、阪田弘一、川村崇：兵庫県三田市のニュータウンにおける居住意識構造の分析―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究―，日本建築学会計画系論文集，№571，pp.１－８，2003.９

２）三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、飯田 匡、川村 崇：兵庫県三田市のニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その２）―，日本建築学会計画系論文集，№582，pp.１－８，2004.８

３）三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、飯田 匡、川村 崇：兵庫県三田市のニュータウンにおける居住者の地域活動への参加意向等の分析―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その３）―，日本建築学会計画系論文集（№588，2005.2）

□ 審査付きに準ずる論文

１）三好庸隆，柏原士郎，吉村英祐，横田隆司，阪田弘一，川村崇：三田市ウッディタウン等における居住意識構造の分析― 郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その１）―，日本建築学会地域施設計画研究，No.20，pp.37-46，2002.７

２）横田隆司、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、飯田匡、伊丹康二、川村崇、小島幸子：兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その２）―日本建築学会地域施設計画研究，№20，pp.47－54，2002.７

３）三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、飯田匡、川村崇：三田市ウッディタウン等における居住者の地域活動への参加意向等の分析―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その３）―日本建築学会地域施設計画研究，№21，pp.77－85，2003.７

４）三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、飯田匡、川村崇：三田市ウッディタウン等における地域施設の利用満足度と施設要求の分析―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その４）―，日本建築学会地域施設計画研究，№21，pp.87－95，2003.７

５）三好庸隆、鵜野弘志、川村崇：神戸市･＜山の街＞住宅地・近隣センターのクリニック系生活支援センターへの転換事例―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究（その５）―，日本建築学会地域施設計画研究，№21，pp.97－102，2003.７

□ 口頭発表

１）伊丹康二、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、林史郎、横田隆司、倉橋尉仁：西神南ニュータウンとウッディタウンにおける街角施設の立地実態について，日本建築学会近畿支部研究報告集，№41・計画系，pp.73－76，2001

２）倉橋尉仁、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、林史郎、横田隆司、伊丹康二：西神南ニュータウンとウッディタウンにおける街角施設に対する住民意識について，日本建築学会近畿支部研究報告集，№41・計画系，pp.77－80，2001

３）横田隆司、柏原士郎、吉村英祐、飯田　匡、三好庸隆、川村崇、大浦寛登：住環境の異なる３地区における住民意識の比較分析―魅力的な住環境のあり方に関する研究（その１）―，日本建築学会近畿支部研究報告集第 42 号，計画系，pp.237-240，2002

４）大浦寛登、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、飯田　匡、三好庸隆、川村崇：一対比較アンケートからみた人の求める住環境要素の分析―魅力的な住環境のあり方に関する研究（その２）―，日本建築学会近畿支部研究報告集第 42 号，計画系，pp.241-244，2002

Ⅱ．郊外ニュータウン・郊外住宅地に関連する主要業務実績

1988 年、自ら主宰する研究所を設立以来、地方自治体，都市基盤整備公団（現・独立行政法人 都市再生機構）などからの依頼に基づき、主として都市計画，都市開発，建築計画，住宅（地）計画などの分野の調査研究を行っており、報告書約 350 編を作成している。その中で、郊外ニュータウン・郊外住宅地に関連する主要業務実績 88 編を以下に示す。

（1/5）

No.	業務名	業務完了年	発注者
1	第5山の街センター計画策定業務	1990 年	㈱興人
2	山の街地区開発計画検討業務	1990 年	㈱興人
3	北摂（住宅）地区あかしや台駅前センター基本設計業務	1991 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
4	アーバンオアシス KOBE 脇浜・岩屋地区開発基本構想策定業務	1991 年	関西新都市センター開発㈱
5	㈱興人・箕谷駅前住宅地計画（将来計画）案の策定業務	1991 年	㈱興人
6	ウッディタウン南センター商業施設基本設計業務	1992 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
7	北摂三田ウッディタウン南センターの交通計画に伴う建物及び付属施設の配置計画業務	1992 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
8	ウッディタウン南センター商業施設実施設計業務	1992 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
9	神戸ハーバーランド地区 5街区土地利用に関する検討業務	1993 年	（財）都市計画協会
10	ウッディタウン南センター商業施設工事監理業務	1993 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
11	三田市役所ウッディタウンサービスセンター設計監理業務	1993 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
12	ウッディタウン核テナント（スーパー）増床計画業務	1993 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
13	ウッディタウン新住宅展示場計画・設計業務	1993 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
14	あかしあ台近隣センター整備に関する検討調査業務	1994 年	住宅・都市整備公団北摂・北神開発事務所
15	㈱興人・筑紫ヶ丘住宅地計画及び建売住宅計画業務	1994 年	㈱興人
16	北摂（住宅）地区平谷川沿他一般住宅地検討等業務	1995 年	住宅・都市整備公団北摂・北神開発事務所

No.	業務名	業務完了年	発注者
17	名塩地区駅前センター地区施設立地計画策定業務	1995 年	住宅・都市整備公団阪神北部開発事務所
18	北摂(住宅)地区センチュリーパーク暫定商業施設等検討業務	1995 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
19	北摂(住宅)地区北センター整備実施設計業務	1995 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
20	北摂(住宅)地区北センター仮設店舗実施設計業務	1995 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
21	北摂(住宅)地区総合案内所実施設計業務	1995 年	住宅・都市整備公団,㈱国際技術ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ
22	北摂(住宅)地区中央駅仮設店舗外建設工事その他監督業務	1995 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
23	北摂(住宅)地区商業施設「焼肉牧場」(企画)計画・設計監理業務	1995 年	山垣畜産
24	神戸東部新都心基本設計施設計画関連業務	1995 年	㈱市浦都市開発建築コンサルタンツ
25	木津南地区近隣センター整備基本計画策定業務	1995 年	関西文化学術研究都市センター㈱
26	北摂三田ウッディタウン第 22 次民間建物付宅地分譲・輸入住宅ｿﾞｰﾝコーディネート業務	1995 年	住宅・都市整備公団
27	(株)興人・ジャスコ山の街店跡地利用計画策定業務	1995 年	㈱興人
28	パークヒル第5工区まちなみ形成計画策定業務	1995 年	㈱興人
29	北摂(住宅)地区ウッディタウン中央駅仮設店舗監理調整業務	1995 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
30	えるむプラザ　ガレリア他庇新設工事実施設計業務	1995 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
31	高の原駅前地区センター第Ⅲ期施設整備具体化検討調査業務	1996 年	関西文化学術研究都市センター㈱
32	祝園地区センターゾーン暫定整備基本計画策定調査業務	1997 年	住宅・都市整備公団
33	東部新都心施設計画B(住建)業務	1996 年	住宅・都市整備公団,㈱市浦都市開発建築コンサルタンツ
34	北摂(住宅)地区Ⅵ工区仮設歩道整備計画業務	1996 年	住宅・都市整備公団
35	7ーガーデンハウス南野坂第2A・B 地区建設工事監督業務	1996 年	㈱北摂コミュニティ開発センター

No.	業務名	業務完了年	発注者
36	木津南地区仮設店舗実施設計業務	1996 年	関西文化学術研究都市センター㈱
37	木津南地区商業施設外構実施設計業務	1996 年	関西文化学術研究都市センター㈱
38	国際文化公園都市中央地区の新しい形成方策に関する調査業務	1996 年	㈱市浦都市開発建築コンサルタンツ
39	パークヒル神戸１４期分譲住宅 O-48 に係る調査検討業務	1996 年	㈱興人
40	北摂（住宅）地区Ⅳ工区（1-50 街区外）宅地整備計画業務	1996 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
41	ジャスコ山の街店跡地有効利用計画（その２）業務	1996 年	㈱興人
42	木津南地区商業施設内装実施設計業務	1996 年	関西文化学術研究都市センター㈱
43	（仮称）興人ライフスクウェアプロジェクトにおける総合調整業務	1998 年	㈱興人
44	（仮称）興人ライフスクウェアプロジェクトにおける建築設計業務	1998 年	㈱興人
45	パークヒル神戸第 30 期　設計・監理・積算業務及びシステム構築関連業務	1997 年	㈱興人
46	木津中央地区都市軸イメージ策定業務	1997 年	住宅・都市整備公団・学研本部
47	和泉市弥生町住宅地計画検討業務	1997 年	㈱興人
48	精華・西木津センターゾーンマスタープラン調査業務	1998 年	関西文化学術研究センター㈱
49	香里団地建替事業における施設建替計画業務	1997 年	日本総合住生活㈱
50	和泉丘陵地区平成 10 年度駅前センター地区第２期整備検討業務	1998 年	住宅・都市整備公団
51	和泉弥生町住宅地計画業務	1998 年	㈱興人
52	木津南地区州見台４丁目コミュニティ施設実施設計業務	1998 年	住宅・都市整備公団
53	和泉弥生町住宅地における建売住宅の計画業務	1998 年	㈱興人
54	和泉丘陵地区平成 10 年度ホテル誘致検討業務	1998 年	住宅・都市整備公団

No.	業務名	業務完了年	発注者
55	香里団地センター地区施設建築計画業務	1999 年	㈱アシュ計画事務所
56	㈱興人・PHK-J 街区及び幹線沿街並み景観形成計画の検討業務	1999 年	㈱興人
57	（仮称）州見台3・4丁目集会所新築設計・監理業務	1999 年	木津町
58	ニューPHK 住宅地街区全体計画業務	1999 年	㈱興人
59	和泉丘陵地区平成 10 年度センターエリア環境計画等検討業務	1999 年	住宅・都市整備公団
60	高野台サブ近隣センター再整備基本構想策定業務	2000 年	（財）大阪府千里センター
61	彩都（国文都市）における付加価値住宅地形成のための具体化方策の検討業務	2000 年	阪急彩都開発㈱
62	彩都（国際文化公園都市） 国文都市4号線 景観計画検討業務	2000 年	㈱市浦都市開発建設コンサルタント
63	北阪神地域におけるまちびらき住宅・宅地供給方策に関する検討業務	2000 年	㈱関西都市居住サービス
64	神戸学園南地区 防災コミュニティ形成型住宅地実現化方策検討業務	2000 年	関西新都市センター開発㈱
65	センター用地の供給促進方策等に関する調査業務	2000 年	都市基盤整備公団
66	木津中央地区センター地区等整備方策検討業務	2000 年	都市基盤整備公団
67	北摂（住宅）地区センチュリーパークデザインガイド作成業務	2000 年	㈱北摂コミュニティ開発センター
68	国文都市地区街びらきワークショップ検討（利便施設）資料作成業務	2001 年	㈱現代計画研究所
69	和泉中央線沿道拠点整備計画等作成業務	2001 年	都市基盤整備公団
70	祝園地区センターゾーン第 1 期整備計画検討調査業務	2001 年	関西文化学術研究都市センター㈱
71	阪急彩都 V4街区の全体配置計画・街区設計に係る基本計画策定業務	2002 年	阪急彩都開発㈱
72	阪急彩都ヴィレッジ 5 基本計画（444 戸集合住宅）業務	2001 年	阪急彩都開発㈱

No.	業務名	業務完了年	発注者
73	彩都ヴィレッジ 5 集合住宅実施設計監修及び外構実施設計・監理業務	2003 年	大成建設㈱関西支店
74	木津川台 2 次住宅地その 1 分譲住宅建設工事 実施設計業務	2002 年	近鉄不動産住宅㈱
75	彩都(国際文化公園都市)における温泉施設等の事業化検討業務	2002 年	阪急彩都開発㈱
76	新千里北町近隣センター再生等検討調査業務	2002 年	㈱関西都市整備センター
77	賃貸宅地を活用した郊外モデル市街地形成検討調査業務	2002 年	(社)日本宅地開発協会
78	阪急彩都 V4街区および住宅デザインに係わる基本計画策定業務	2002 年	阪急彩都開発㈱
79	新田園都市「彩都」開発コンセプト制作業務	2003 年	阪急電鉄㈱
80	香芝オークヒルズ第 6 期分譲住宅意匠設計業務	2002 年	近鉄不動産住宅
81	高の原駅前センターにおける交通計画検討調査業務	2002 年	関西文化学術研究都市センター㈱
82	宝塚ファミリーランド跡地住宅系開発ゾーンコンセプト作成業務	2003 年	阪急電鉄㈱
83	高見フローラルタウンにおける住宅付加価値コンセプトに関する検討調査業務	2003 年	都市基盤整備公団
84	彩都ガーデンセンター設計・監理等業務	2004 年	㈱クリエイティブ阪急
85	木津南地区商業環境の再構築検討業務	2004 年	(財)関西文化学術研究都市推進機構
86	国文都市地区修正土地利用計画策定業務	2004 年	㈱市浦都市開発建築コンサルタンツ
87	神戸学園南地区まちびらきエリアにおけるサイン計画等基礎資料作成業務	2004 年	独立行政法人都市再生機構
88	彩都西センター駅前周辺土地利用変更に伴う検討業務	2004 年	阪急電鉄㈱

Ⅲ．ニュータウン，住宅地関連主要設計業績（実現している主要プロジェクト）

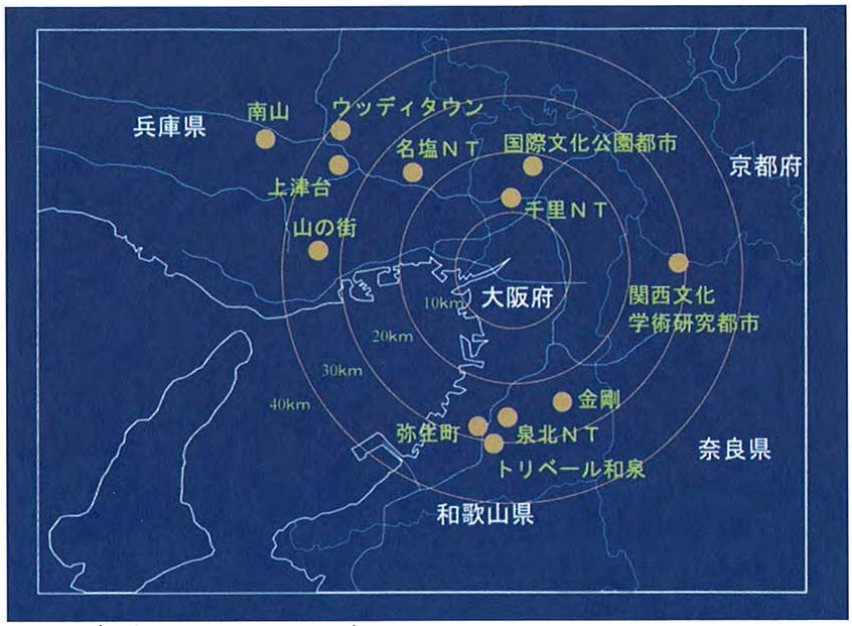


図-1　郊外Ｎ.Ｔ.開発との関わり

プロジェクト名	竣工年月	プロジェクト内容	
ウッディタウン 南センター （えるむプラザ）	1994 年　5 月		ウッディタウンの南ウッディタウン駅前に位置する物販，飲食，サービス施設を中心とするセンター施設。延床面積 12,928 ㎡，RC 造，地上 4 階、一部地階。
ウッディタウン 新総合住宅展示場 （ハウズ）	1994 年　7 月		ウッディタウンの住宅展示場全体配置設計，外構設計，及びセンターハウス設計。 全体敷地面積は、20,314.00 ㎡，センターハウスは延床面積 258.14 ㎡，S造一部木造。地上 1 階建。

プロジェクト名	竣工年月	プロジェクト内容	
ウッディタウン 北センター （センチュリープラザ）	1996 年　3 月		ウッディタウン中央駅の駅前広場に面する暫定商業施設及び公団総合案内所。商業施設部分の延床面積 650.08 ㎡，S造一部RC造，地上 1 階建。公団総合案内所 383.73 ㎡，S造一部RC造，屋根は集成材トラス，地上 1 階建。
木津南地区 近隣センター （ソレイユ）	1997 年　3 月		関西文化学術研究都市＜木津南地区＞の近隣センター計画。敷地面積 3,577.58 ㎡，建築面積 1,841.79 ㎡。
K ライフスクエア	1998 年　1 月		神戸市北区でK社が開発した住宅地における商業系近隣センターのクリニック系“生活支援センター”への用途転換計画（「2.3 郊外ニュータウンにおける近隣センター再生の試み」参照。）。敷地面積 2,472.24 ㎡，既存棟（S造，コンバージョン）と新築棟（RC造）を合わせた延床面積 576.45 ㎡。地上 2 階建。
木津町 州見台集会所	1999 年　7 月		関西文化学術研究都市＜木津南地区＞における住民集会所。敷地面積 867.95 ㎡，延床面積 199.98 ㎡，RC造，地上 1 階建。

プロジェクト名	竣工年月	プロジェクト内容	
和泉市弥生町住宅	2001 年　11 月		大阪府和泉市弥生町における木造戸建 45 戸の民間建売住宅地設計。 敷地面積 12,899.82 ㎡。
祝園地区 センターゾーン （食彩プラザ）	2002 年　4 月		関西文化学術研究都市＜祝園地区＞のセンター地区における外食店舗ゾーンの全体配置設計・外構設計。全体敷地面積約 8,000 ㎡。
国際文化公園都市 ジオ彩都みなみ坂 （第 1 期）	2004 年　3 月		国際文化公園都市＜彩都＞における 444 戸の集合住宅計画。敷地面積 25,460 ㎡，延床面積 61,440 ㎡，RC造。
国際文化公園都市 阪急彩都 ガーデンヴィレッジあさぎ （第 1 期）	2004 年　3 月		国際文化公園都市＜彩都＞における 67 戸の独立住宅地計画。全体敷地面積（含、区画道路）17,800 ㎡。
国際文化公園都市 マイア･ガーデン	2004 年　4 月		国際文化公園都市＜彩都＞におけるガーデニング・ショップ計画。敷地面積 3,053.34 ㎡，店舗面積 559.32 ㎡，S造。

Ⅳ. 関連業績

□ 著書・訳書

・単著

1) 三好庸隆：〈まちづくり〉への新発想―その可能性と18の視点，建築資料研究社，1998

・共著

1) ガレキ・プロジェクト100（三好庸隆、貴志雅樹、今井祝雄、北村陸夫）編著：［ガレキ＝都市の記憶］ ポスト震災のアートスケープ （GAREKI=Memories of city)，樹花舎，1996

2) 鳴海邦碩＋都市環境デザイン会議関西ブロック編著（鳴海邦碩、三好庸隆他）：都市環境デザインの仕事，学芸出版社，2001

3) 三好庸隆、齊木崇人、植松宏之：英国田園都市の過去・現在・未来，千里国際情報事業財団，2002（非売品）

・訳書

1) J. ワインズ著　三好庸隆・大島哲蔵共訳：デ・アーキテクチュアー脱建築としての建築」(DE-ARCHITECTURE)，鹿島出版会，1992

□ 主な受賞歴

1972年度　日本建築学会設計競技「農村集落計画」入選

1987年度　商環境デザイン賞入選

1990年度　商環境デザイン賞入選

1990年度　第5回ショップシステムコンペティション入賞

1990年度　大阪府商店照明大阪府知事賞

2001年度　第2回杜の下町いえなみ賞（共同化・協調化部門）

第16回日本建築士会連合会賞（業績賞）優秀賞

第21回大阪都市景観建築賞（大阪まちなみ賞）特別賞

「大阪湾ベイエリアまちづくりプラン」アイディア募集コンペオーディエンス賞

2003年度　日本建築学会作品選集（2003年度優秀建築作品98）に「そぶら・貝塚　ほの字の里」（山村宿泊体験施設）が選出される。

（その他）

1993年　6月 …… PPI計画・設計研究所が計画・指導を行った「豊中ロマンチック街道」が、第10回まちづくり功労者知事表彰(大阪府知事)を受ける。

1993 年 10 月 ……「豊中ロマンチック街道」が第1回豊中市都市デザイン賞を受賞。

1999 年 …… PPI計画・設計研究所設計の関西文化学術研究都市・木津南地区・近隣センター『ソレイユ』を含む地区が、平成 11 年度・都市景観大賞（景観形成事業部門）を受賞。（申請者／住宅・都市整備公団関西学研本部）

2004 年 10 月 …… PPI計画・設計研究所が基本計画を行い、実施計画をマスタープランナー（三好）として参画した国際文化公園都市・＜彩都＞のジオ彩都みなみ坂（444 戸の集合住宅地）の事業が、国土交通省住宅局主催・第 16 回住宅月間功労賞表彰の法人部門・国土交通大臣賞を受賞（受賞者／阪急彩都開発株式会社）

□ 公職

教職

◇ 1991～2000 年度　関西大学工学部建築学科で計画・設計指導（非常勤講師）

◇ 1993～96 年度　大阪大学工学部建築学科で計画・設計指導（社会人交流フォーラム）

◇ 1993～96 年度　近畿大学工学部建築学科で計画・設計指導（非常勤講師）

◇ 1997 年度～　大阪大学工学部地球総合工学科建築工学コースで計画・設計指導（非常勤講師）

◇ 2002 年～　神戸芸術工科大学環境デザイン学科で計画・設計指導（非常勤講師）

◇ 2003 年度～　大阪大学工学部地球総合工学科環境工学コースで「まちづくり手法論」講義（非常勤講師）

その他の公職

◇ 1988・89 年度　豊中市産業経済ビジョン策定委員

◇ 1989 年～　豊中市少路・野畑21世紀の会顧問

◇ 1989 年度　JR堺市駅周辺地区デザイン指針検討委員会委員

◇ 1990 年度　豊中市産業振興ビジョンアドバイザー

◇ 1992 年度～　豊中市まちづくりアドバイザー・まちづくり政策アドバイザー

◇ 1993 年度～　豊中市まちづくり専門家会議委員

◇ 1996 年度～　豊中市産業振興懇話会委員

◇ 1997～2000 年度　日本建築家協会近畿支部都市デザイン委員会委員長

◇ 1998～2003 年度　都市住宅学会関西編集委員

◇ 2001 年度～　NPO法人エコデザインネットワーク理事

◇ 2004～05 年度　都市住宅学会関西支部常議員

◇ 2004 年度　大阪市職員技術研修講師

□ 主な講演歴（まちづくり，郊外ニュータウン関連をテーマとした 1990 年以降の主な講演）

1990 年 11 月 …… ’90年代商業施設（建築）のトレンド
（神戸市主催’90神戸ファッション市民大学）
11 月 …… 東欧のまちと建築 （豊中市）
1992 年 10 月 …… 豊中市まちづくりシンポジウムコーディネーター （豊中市）
11 月 …… 都市（まち）と商業－集客スペースの変遷とこれからのまちづくり
（株式会社電通 関西支社『’92 商・空・間・展＆講演会』）
1993 年 2 月 …… 都市開発のコンセプトワークー主として商業について
（徳島県・徳島市主催 平成4年度市街地再開発事業等講習会）
2 月 …… 大正区のまちづくり （大阪市大正区ライオンズクラブ）
10 月 …… 21世紀に向けた街づくり （尼崎市・第1回文と理フォーラム）
1994 年 6 月 …… 消費の流れとこれからの商業施設づくり・商店街づくり
（豊中市・おかまち・まちづくり研究会）
1995 年 10 月 …… 元気をとりもどそう とねやま道
―これからの街づくりと街並みを考える―
（豊中市・一番街商店街振興組合）
1996 年 4 月 …… 阪神大震災のその後の状況と都市・住宅復興の方向
（(財)住宅都市工学研究所のセミナーでの講演）
5～6 月 …… 大震災とまちづくり復興計画（講義3回） （関西大学法学部）
7 月 ……《芦屋の再生に向けて》「芸術都市・芦屋をめざして」
知事・市長を交えてのシンポジウム （AAネットワーク）
8 月 …… 震災後の報告・街づくりへの提言に向けて
第16回JIA兵庫アーキテクツサロン （JIA兵庫）
9 月 …… ポスト・アースクウエイクのまちづくりパラダイム （東京経済大学）
1997 年 12 月 …… 都市と建築――最近の仕事から2～3の話題提供
（大阪池田ロータリークラブ）
1998 年 3 月 …… 都市と建築（大阪梅田ロータリークラブ）
11 月 …… 中心市街地におけるまちづくり
都市設計からみた豊中駅前の商業のあり方
（豊中駅前まちづくり協議会）
12 月 …… まちづくりと商業―地域商業の活性化にむけて（神戸商工会議所）
1999 年 4 月 …… 豊中市岡町地区の商業活性化まちづくり
（阪神白地まちづくり支援ネットワーク）
5 月 …… 中央ヨーロッパ最新都市開発事情
（(社)日本建築家協会近畿支部 関西建築家クラブ）

1999 年　6 月 …… まちづくりにおける最近の話題より （大阪梅田ロータリークラブ）
10 月 …… 生活と住まい （桃山学院大学経済学部公開講座）
2000 年　2 月 …… ＜まちづくり＞への新発想 （関西Qの会）
9 月 …… 都市と建築－最近の仕事より （大阪梅田ロータリークラブ）
2001 年　2 月 …… 復活に取り組む商業と商店街～事例から考えるミニ再開発～
（おかまち・まちづくり協議会）
4 月 …… エコデザインと今後の経営 （青年経営者の会 マスターズ）
4 月 …… 建築／都市／まちづくりへ―考えてきたこと・今実践していること―
（都市環境デザイン会議関西 2001 年度セミナー）
8 月 …… 都市／まちづくりについて考えていること （大阪市港湾局）
12 月 …… 川西市中心市街地活性化・第1回夢宿フォーラムパネリスト
2002 年　1 月 …… 事例にみる都市環境デザイン
（近畿市長会 近畿都市職員専門研修）
1 月 …… 川西市中心市街地活性化・第 2 回夢宿フォーラムパネリスト
2 月 …… 三好庸隆氏を迎えてのまちづくり塾 （京都府建築士会）
3 月 …… 事例にみる公共建築の現在 （八尾市建築技術職 職場研修）
3 月 …… ニュータウンの持続的発展について――具体的事例を交えて
（（財）大阪科学技術センター・住宅産業フォーラム21）
10 月 …… 木造密集市街地のまちづくり―大阪市福島区野田地区で考える―
（大阪市・住宅金融公庫大阪支店、第11回民間住宅建替セミナー）
11 月 …… イギリスニュータウンと日本のニュータウンの現在
（えんせんまちづくり研究会）
12 月 …… これからの郊外住宅地（茨木市）
2003 年　2 月 …… ソフトを育むハード―これからのまちづくりと建築―
（鳥取県商工労働部産業開発課）
3 月 …… 都市／まちづくりで、今、何がテーマか？
（読売新聞 読売住宅産業懇話会）
4 月 …… 日本のニュータウン、イギリスのニュータウン
（JIA建築祭2003、まちづくりセミナー）
5 月 …… 21世紀の課題としてのエコデザイン―エコロジーとビジネスの構想―
（エコデザインネットワーク、第5回エコデザインフォーラム）
7 月 …… 大阪駅北地区国際コンペを考える（都市環境デザインセミナー）
11 月 …… コンバージョンとエコデザイン
（エコデザインネットワーク、エコデザインセミナーVol.16）
2004 年　1 月 …… コンバージョンとエコデザイン（大阪梅田ロータリークラブ）

2004 年　7 月 …… まちづくり計画（大阪市職員研修所・平成 16 年度技術研修Ⅱ）
12 月 …… 関西のまちづくり・集合住宅計画の最前線
（明治大学理工学部建築学科、計画論特論・特別講義）

Ⅴ．個人経歴

三 好 庸 隆 （みよし・つねたか）

1949 年　兵庫県生まれ。

1972 年　大阪大学工学部建築工学科卒業。

1975 年　大阪大学大学院在学中に、IAESTE交換派遣研修生として
英・ハーローニュータウン開発公社で研修を受けた後、
日本に戻り、大阪大学大学院修了。
株式会社市浦都市開発建築コンサルタンツに入社。
都市設計、都市計画実務に携わる。

1985 年　都市計画室主任となったのち、退社。
同年、株式会社リック（Retail Information Centre）に入社。
都市商業施設開発など様々なプロジェクトに参加する。

1988 年　株式会社リック退社後、
株式会社PPI（Progressive Projects Institute, 一級建築士事務所）を
設立、同代表取締役所長就任。

1995 年　株式会社PPI計画・設計研究所に名称を変更、現在に至る。
1988 年から 2004 年現在に至るまでの公職については、
P.188 に示す「□公職」の項を参照されたい。

付　　録

Ⅰ．参考文献一覧
Ⅱ．ＷＴ，ＦＴで行ったアンケート調査票
Ⅲ．芦屋市で行ったアンケート調査票
Ⅳ．大阪市福島区野田地区で行ったアンケート調査票

Ⅰ．参考文献一覧

	「第１章　序論」の参考文献
1)	浅見泰司編：住環境―評価方法と理論，東京大学出版会，2001
2)	西村一朗，今井範子他：千里ニュータウンにおける高齢化社会に対応した住環境に関する研究（その1）調査概要と将来へのライフスタイル―全体イメージ―，（その2）高齢期のライフスタイル志向―家族関係と居住形態、介護・援助、暮らし方の現状と希望，（その3）コミュニティ生活と施設要求，日本建築学会大会学術講演梗概集（E），pp.67-72，1990.10
3)	安田丑作，三輪康一他：ニュータウン開発に伴う住み替え行動と居住環境評価の変化に関する研究，日本建築学会近畿支部研究報告集第 32 号，計画系，pp.793-796，1992，同（その2），日本建築学会近畿支部研究報告集第 33 号，計画系，pp.673-676，1993
4)	三谷豪，杉浦芳夫他：多摩ニュータウン諏訪・永山地区における高齢者の分布とその住環境評価に関する研究，総合都市研究第 56 号，pp.3-34，1995
5)	田中直人，老田智美：西神ニュータウン及び周辺地域住民の住環境評価と今後の住宅地の希望イメージ―高齢社会の住環境整備計画に関する研究（その1），日本建築学会大会学術講演梗概集（E-1），pp.347-348，西神ニュータウン及び周辺地域住民の施設利用実態と施設要求―高齢社会の住環境整備計画に関する研究（その2），同，pp.349-350，1999.9
6)	小浦久子，下村健太郎他：ニュータウン住民の生活環境評価に関する調査―泉北ニュータウン庭代台地区において（その1）（その2），日本建築学会近畿支部研究報告集第 40 号，計画系，pp.641-648，2000
7)	伊東康子，高田光雄：千里ニュータウンにおける高齢者の親族関係とコミュニティ活動に関する事例研究，日本建築学会大会学術講演梗概集（F-1），pp.269-270，1997
8)	土肥博至，若林時郎：筑波研究学園都市における住民の生活と意識の変容について，日本都市計画学会学術研究論文集，№23，pp.337-342，1988
9)	土肥博至，福本佳世他：筑波研究学園都市の形成過程における居住者の生活と意識の変容について，日本建築学会計画系論文集，pp.141-146，№502，1997.12
10)	久保妙子、西村一朗、他2名：千里ニュータウンにおける高齢化社会に対応した住環境に関する研究―その3、コミュニティ生活と施設要求，日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），E，pp.71－72，1990.10
11)	塩崎賢明、小栗美奈子、他2名：海上都市六甲アイランドの居住環境に関する研究（その1）―居住者像と生活関連施設の評価，日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），F，pp.185－186，1994.10

12)	田中直人、老田智美：西神ニュータウン及び周辺地域住民の施設利用実態と施設要求―高齢社会の住環境整備計画に関する研究（その2），日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），E-2，pp.349－350，1999.9
13)	土肥博至、福本佳世、他2名：筑波研究学園都市の形成過程における居住者の生活と意識の変容について，日本建築学会計画系論文集，№502，pp.141－146，1997.12
14)	伊丹康二、大野拓也、他：ニュータウンにおける地域施設の再編に関する研究（その1）、（その2）、（その3），日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），E-1，pp.239－244，2003.9
15)	木多彩子：成熟したニュータウンにおける地域施設の変容と住民の住環境満足度の変化―兵庫県神戸市須磨ニュータウンの場合，日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），E-1，pp.245－246，2003.9
16)	森田孝夫：高蔵寺ニュータウンにおける地域施設の自然発生実態に関する調査報告，日本建築学会計画系論文報告集，№453，pp.61－70，1993.11
17)	安田丑作、三輪康一、末包伸吾、他2名：ニュータウンにおける住宅更新と宅地変容に伴う非住居系機能の立地評価と誘導施策に関する研究（その1）、（その2），日本建築学会近畿支部研究報告集，№39，pp.565－572，1999.7
18)	伊丹康二、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、林史郎、横田隆司、倉橋尉仁：西神南ニュータウンとウッディタウンにおける街角施設の立地実態について，日本建築学会近畿支部研究報告集，№41・計画系，pp.73－76，2001
19)	伊丹康二、柏原士郎、他4名：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，pp.163－170，2002.5
20)	影山穂波：郊外居住と地域活動―ジェンダーの視点から，都市住宅学，№30，pp.19－25，2000.6
21)	畑　正純：高齢社会におけるコミュニティの活性化支援に関する調査研究，調査研究期報（都市基盤整備公団総合研究所），№128，pp.20－23，2001.9
22)	北川文雄：郊外ニュータウンにおける共助活動支援に関する調査，調査研究期報（都市基盤整備公団総合研究所），№136，pp.30－33，2003.9
23)	水野優子、角野幸博：ニュータウンにおけるコミュニティ形成のための地域活動の役割と現状，日本建築学会近畿支部，Vol.43・計画系，pp.25－28，2003.6
24)	小谷良子：専業的主婦のネットワーク参加意識とネットワーク形成の有効性―大都市近郊のニュータウンにおける調査に基づく考察，日本家政学会，vol.54，№6，pp.427－439，2003

25)	小谷良子:専業的主婦の社会活動と所属地域集団・社会活動団体にみる自立と共同の方向性―大都市近郊のニュータウン調査にみられる傾向, 日本家政学会, vol.55, №6, pp.465－477, 2004
26)	海道清信:名古屋都市圏における郊外住宅団地居住者の住環境評価と定住意識―郊外居住地の持続可能性に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道), F－1, 2004.8
27)	松谷明彦:「人口減少経済」の新しい公式, 日本経済新聞社, 2004 年
28)	兵庫県県土整備部まちづくり局新都市建設課, 都市基盤整備公団関西支社北摂・北神開発事務所:“神戸三田”国際公園都市　まちづくり 30 年の記録, 2001 年 3 月
	「第 2 章　日本の郊外ニュータウン開発の概況と現在の課題」の参考文献
29)	佐藤健正:ニュータウン再生への課題＜千里ニュータウンから考える＞, 住宅, 2001.12
30)	齊木崇人:21 世紀における「新・郊外居住」まちづくりと住まいづくりの再生目標, 住宅, 2004.6
31)	巽和夫:21 世紀におけるニュータウンのこれからの住まい―住宅月間シンポジウム基調講演より―, 住宅, 2001.12
32)	大規模ニュータウン再生研究会:大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究, 1998.3
33)	千里ニュータウンの再生を考える市民 100 人委員会:市民が考え・発信する千里ニュータウンの再生ビジョン―生活者の視点から, 2002.12.25
34)	佐藤健正:ニュータウンの 40 年とその後, 都市住宅学第 30 号, 2000 年夏
	「第 3 章　郊外ニュータウンにおける居住意識構造の分析」の参考文献
35)	横田隆司, 柏原士郎, 三好庸隆, 吉村英祐, 飯田　匡, 伊丹康二, 小島幸子:兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について― 郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究 (その2)―, 日本建築学会地域施設計画研究, No.20, pp.47-54, 2002.7
36)	横田隆司, 柏原士郎, 吉村英祐, 飯田　匡, 三好庸隆, 川村崇, 大浦寛登:住環境の異なる3地区における住民意識の比較分析―魅力的な住環境のあり方に関する研究(その1)―, 日本建築学会近畿支部研究報告集第 42 号, 計画系, pp.237-240, 2002
37)	三好庸隆, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 川村崇:三田市ウッディタウン等における居住意識構造の分析― 郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その1)―, 日本建築学会地域施設計画研究, No.20, pp.37-46, 2002.7

	「第 4 章　郊外ニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求」の参考文献
38)	横田隆司、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、飯田匡、伊丹康二、川村崇、小島幸子:兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その2)―日本建築学会地域施設計画研究, №20, pp.47-54, 2002.7
	「第 5 章　郊外ニュータウンにおける居住者の地域活動への参加意向の分析」の参考文献
39)	横田隆司、柏原士郎、三好庸隆、吉村英祐、飯田匡、伊丹康二、川村崇、小島幸子:兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について―郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その2)―日本建築学会地域施設計画研究, №20, pp.47－54, 2002.7

（注）ここに示す参考文献一覧は、各章の末尾に示す参考文献等を一覧表にしたものである。通し番号は、この一覧表としてのものであるため、各章の末尾に示す参考文献番号とは、第 1 章を除いては一致していない。

Ⅱ．ＷＴ，ＦＴで行ったアンケート調査票

「ウッディタウンの地域施設に関するアンケート調査」

へのご協力のお願い

大阪大学大学院 工学研究科 建築工学科専攻

建築・都市人間工学領域　柏原研究室

私どもの研究室ではかねてより、市民生活をより充実したものにするために、ニュータウン内の地域施設のあり方について研究を進めております。ご多忙中まことに恐縮ではございますが、以下に示しました研究の目的についてご理解をたまわり、アンケートにご協力くださいますようよろしくお願い申し上げます。

【調査の目的】

ウッディタウンは、まち開きから 14 年が経過し、実際に住んでおられる住民の皆様が、地域施設に対してどのような要求をもっておられるか、あるいは街に対してどのような意識を持っておられるかご意見をうかがい、今後のニュータウン計画一般のあり方について参考とさせていただくためのものです。

【調査の扱い】

アンケートにご記入されたことは全て統計的に処理いたしますので、個人のプライバシーを侵したり、ご迷惑をかけるようなことは、絶対にありません。

【調査票の回収】

回答用紙を返送用封筒に入れて 11 月　　日（月）までにご投函ください。（切手は不要です）

ご家族全員分がそろわない場合でも、ご記入できている方の分だけご返送ください。

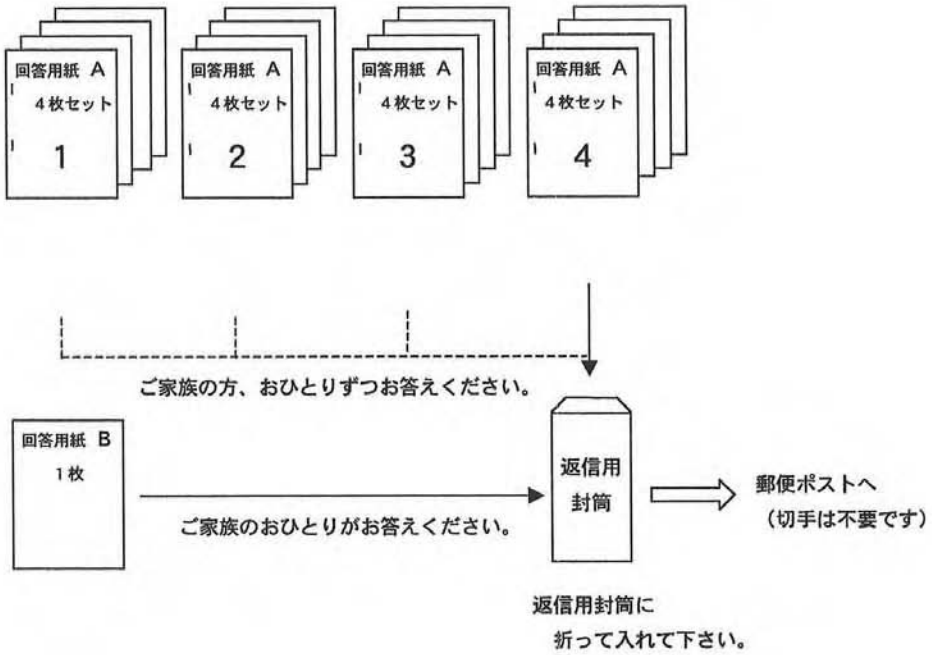
■　本アンケートに関するお問い合わせ先
大阪大学大学院 工学研究科 建築工学科専攻
建築・都市人間工学領域
（柏原研究室）
〒565-0871　吹田市山田丘 2-1
Tel. 06-6879-7649　　担当　倉橋尉仁

■ アンケートについて

回答用紙Ａは４部、回答用紙Ｂは１部、入っております。

回答用紙Ａは、ご家族の方、おひとりずつお答えください（中学生以上の方にお願いします）。
回答用紙Ｂは、ご家族のおひとりが代表してお答えください。

月　　日（ 月 ）までにご家族の分をまとめて郵便ポストに投函して下さい（切手は不要です）。



回答用紙 A

～ご家族の方、お一人ずつお答えください（中学生以上の方にお願いします）～

[A]地域施設についておうかがいします。

[1-1]ウッディタウン内の地域施設についておうかがいします。

次にあげたウッディタウン内にある各施設について、サービスや交通の便など総合的にみた満足度として、あてはまる番号に○印をつけてください。また、4.「やや不満」または 5.「非常に不満」とお答えになった方は、どのような点に不満を感じられますか。<不満理由>から、あてはまるすべての番号に○印をつけてください。

例→1.医療施設　（病院、医院、歯科など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通　6.わからない

→ <不満理由>

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.施設の数が少ない　2 必要な診療科目がない　3.家から遠い　4.いい医者がいない　5.混雑する
6.休診日に困る　7.診療時間が短い　8.その他（　　）

例→2.文化施設　（公民館、カルチャーセンターなど）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通　6.わからない

→ <不満理由>

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.施設の数が少ない　2.家から遠い　3.講座が少ない　4.講師陣に不満がある　5.会館時間が短い
6.設備に不満がある　7.値段が高い　8.その他（　　）

1.医療施設　（病院、医院、歯科など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通　6.わからない

→ <不満理由>

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.施設の数が少ない　2 必要な診療科目がない　3.家から遠い　4.いい医者がいない　5.混雑する
6.休診日に困る　7.診療時間が短い　8.その他（　　）

2.文化施設　（公民館、カルチャーセンターなど）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通　6.わからない

→ <不満理由>

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.施設の数が少ない　2.家から遠い　3.講座が少ない　4.講師陣に不満がある　5.会館時間が短い
6.設備に不満がある　7.値段が高い　8.その他（　　）

3.公共公益施設　（市役所出張所、郵便局など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満　→ ＜不満理由＞
3.普通　6.わからない

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.施設の数が少ない　2.家から遠い　3.待ち時間が長い　4.対応が悪い　5.営業時間が短い
6 駐車場が少ない　7.その他（　　）

4.健康・スポーツ施設（テニスコート、球技場など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満　→ ＜不満理由＞
3.普通　6.わからない

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.施設の数が少ない　2.家から遠い　3.スポーツの種目が少ない　4.営業時間が短い
5.駐車場が少ない　6.値段が高い　7.その他（　　）

5.食料品販売施設　（スーパー、パン屋、惣菜屋など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満　→ ＜不満理由＞
3.普通　6.わからない

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい(いくつでも可)

1.店の数が少ない　2.店の種類が少ない　3.商品の種類が少ない　4.家から遠い　5.接客がよくない
6.定休日に困る　7.営業時間が短い　8.値段が高い　9.その他（　　）

6.物品販売施設（本屋、薬局などで食料品を除く）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満　→ ＜不満理由＞
3.普通　6.わからない

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.店の数が少ない　2.店の種類が少ない　3.商品の種類が少ない　4.家から遠い　5.接客がよくない
6.定休日に困る　7.営業時間が短い　8.値段が高い　9.その他（　　）

7.南ウッディタウン駅周辺の<u>施設や店舗全般</u>

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満　→ ＜不満理由＞
3.普通　6.わからない

4 または 5 を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

1.店の数が少ない　2.家から遠い　3.店の種類が少ない　4.商品の種類が少ない　5.接客がよくない
6.定休日に困る　7.営業時間が短い　8.値段が高い　9.駐車場が少ない
10.その他（　　）

[1-2] 各施設の要求度についておうかがいします。

次にあげる施設（業種）はウッディタウンにない施設です。それぞれについて「つくって欲しい」施設かあるいは「いらない」施設か、例にならってあてはまる個所に○印を記入して、さらに「つくって欲しい」施設についてはどこにつくって欲しいのか、あてはまる個所に○印を記入してください。また、自由記入欄にはご自身で施設名を記入し、同様にお答えください。

		欲しい	いらない	どちらでもよい	近所の住宅地内（リング道路沿い）	近所の住宅地内（リング道路沿いを除く）	近隣センター	ウッディタウン中央駅や南ウッディタウン駅前	ウッディタウン内ならどこでも
例	図書館								
例	在宅介護センター								
1	図書館								
2	美術館・博物館								
3	劇場								
4	貸しギャラリー								
5	専門学校								
6	公民館などの集会場								
7	託児所								
8	公衆浴場・クアハウス								
9	体育館								
10	動物病院								
11	あんまマッサージ								
12	在宅介護支援センター								
13	高齢者デイケアセンター								
14	老人ホーム								
15	障害者福祉施設								
16	囲碁・将棋								
17	葬儀施設								
18	貸農園・家庭菜園								
自由記入欄									

[1-3]ウッディタウン中央駅や南ウッディタウン駅周辺のようなセンターではなく、住宅地内にある施設（店舗、塾、医院など）についておうかがいします。

[1-3-1]住宅地内に施設（店舗、塾、医院など）ができることで、どのような良い点があると思いますか。あてはまるすべての番号に○印をつけてください。

1. 日常生活が便利になる
2. 住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る
3. 近所の人と接する機会が増える
4. 夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある
5. 特にない
6. その他（　　）

[1-3-2]住宅地内に施設（店舗、塾、医院など）ができることで、どのようなことを心配されますか。あてはまるすべての番号に○印をつけてください。

1. 看板が増え、景観を損ねる
2. 路上駐車や駐輪が増え、通行しにくい
3. 自動車の交通量が増える
4. 見知らぬ人が増え、好ましくない
5. 店舗から騒音や悪臭が発生する
6. 夜間、若者がたむろする
7. 特にない
8. その他（　　）

[1-3-3] 将来、ご自宅で店舗などを経営されることをお考えですか。あてはまる番号に○印をつけてください。また、1.「する可能性が高い」か 2.「するかもしれない」を選ばれた方はどんな業種か○印でお答え下さい。

1. する可能性が高い
2. するかもしれない
3. しない
4. わからない

→ 業種（1.か 2.を選んだ方のみお答え下さい）

1. 商業施設
2. 学習塾や文化教室
3. 事務所
4. わからない
5. その他（　　）

[1-3-4] 住宅地と、地域施設（店舗、塾、医院など）との関係についてどのようにお考えですか。住宅地（バス道沿い以外）と住宅地内のバス道沿い、それぞれについて、あなたの考えに近いものの番号、ひとつに○印をつけてください。

住宅地内 （バス道沿いは含まない）	住宅地内のバス道沿い
1. 地域施設がある方が良い	1. 地域施設がある方が良い
2. どちらでもよい	2. どちらでもよい
3. 地域施設はない方が良い	3. 地域施設はない方が良い

[1-4]宅配サービス(通信販売は除く)の利用状況についておうかがいします。

[1-4-1] 宅配サービス（生協の共同購入を含む）はどれくらいの頻度で利用されますか。以下にあげたものを宅配サービスで配達してもらう頻度について、例にならって、あてはまる番号に○印をつけてください。空欄には、その他に宅配サービスで配達してもらうものを記入したうえで、利用頻度について同様に記入してください。

例→ 1	米	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
1	米	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
2	酒	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
3	食料品	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
4	青果	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
5	牛乳	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
6	出前	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
7	ピザ	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
8	寿司	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
9	灯油	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
10	クリーニング	1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
11		1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
12		1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
13		1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回
14		1.ある 2.ない	1.ほぼ毎日 2.週1.2回 3.月1.2回 4.年に数回

[1-4-2] 今後あればよいと思う宅配サービスはありますか。あてはまる番号に○印をつけ、「ある」場合は宅配サービスで配達してほしい商品をご記入ください。

1. ある（　　）（　　）（　　）
   （　　）（　　）（　　）
   （　　）（　　）（　　）
2. ない

[1-5]通信販売（カタログショッピングやインターネットによる購入）の利用状況についておうかがいします。

現在、店舗で購入するよりも、通信販売で購入することの方が多い商品はありますか。あてはまる番号に○印をつけ、「ある」場合はその商品の内容をご記入ください。

1. ある（　　）（　　）（　　）
   （　　）（　　）（　　）
   （　　）（　　）（　　）
2. ない

[B] ここからは住意識についておうかがいします。

[2-1]ウッディタウンの街に対する意識についておうかがいします。

[2-1-1] ウッディタウンを選ばれた理由はなぜですか。あてはまるすべての番号に○印をつけてください。

1. 自然環境が良いと思ったから
2. 教育環境が良いと思ったから
3. 静かな環境に住みたかったから
4. 公園などのオープンスペースが多いから
5. 街並みがきれいだから
6. 駅が近いから
7. 勤務地・通学地までの交通が便利だから
8. 近くに親戚・友人が住んでいたので
9. 商業施設が充実していると思ったから
10. 医療施設が充実していると思ったから
11. 趣味や文化的生活環境が良いと思ったから
12. 戸建て住宅に住みたかったから
13. 不動産価値があがると思ったから
14. 適当な価格の物件があったから
15. （お子様の場合）親が決めたのでわからない(生まれた時から住んでいた)
16. 特にない
17. その他（　　）

[2-1-2] ウッディタウンについて、次にあげる各項目の満足度として、例にならって、あてはまる番号に○印をつけてください。

例→ 例	自然環境	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
1	自然環境	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
2	教育環境	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
3	公園などのオープンスペース	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
4	街並みの美しさ	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
5	交通の便利さ	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
6	商業施設の満足度	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
7	医療施設の満足度	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
8	趣味や文化的生活環境	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
9	子供の遊び場	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
10	高齢者の住みやすさ（60歳以上の方のみ）	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
11	近隣の人間関係	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない
12	総合評価	1.非常に満足	2.やや満足	3.普通	4.やや不満	5.非常に不満	6.わからない

[2-1-3]　ウッディタウンに生涯、住み続けたいと思いますか。

1. はい →[2-2 へ]　　2. いいえ→ [2-1-4] [2-1-5]もお答えください。

[2-1-4] 上の質問[2-1-3]で 2.「いいえ」とお答えになった方におうかがいします。いつ頃出られたいと思いますか。

1.　できれば早く　2.　10 年後　3.　20 年後　4.　わからない

[2-1-5]　質問[2-1-3]で 2.「いいえ」とお答えになった方におうかがいします。生涯、住み続けたいと思わない理由はなんですか。あてはまるすべての番号に○印をつけてください。

1. 交通が不便だから
2. 親戚の近くに住みたいから
3. 日常の買い物が不便だから
4. 近隣の人間関係に不満があるから
5. 現在の住宅に不満があるから
6. 老後は交通が不便だろうから
7. 老後は買い物が不便だろうから
8. 老後の医療施設に不安があるから
9. 老後の福祉施設に不安があるから
10. 老後は住宅に不満が出るだろうから
11. もっと大阪や神戸に近いところに住みたいから
12. 三田の中心市街地に住みたいから
13. 大阪や神戸以外の中心市街地に住みたいから
14. もっと田舎に住みたいから
15. その他（　　）

[2-2]近隣・地域活動への参加状況や意向についておうかがいします。

次にあげる各項目について現在の参加状況および将来の参加意向としてあてはまる番号に○印をつけてください。

	項目	あてはまるもの一つに○印をおつけください		
		現在参加している	現在参加していないが	
			将来参加したい	将来も参加したくない
例 →	a.)子育てサークル等、相互に母親たちを支援する活動	1	2	3
	a.)子育てサークル等、相互に母親たちを支援する活動	1	2	3
	b.)子供たちの遊びを誘発させたり、体験学習をさせるような活動	1	2	3
	c.)高齢者や障害者のための介護・福祉的な活動	1	2	3
	d.)趣味・娯楽、スポーツ等のサークル活動	1	2	3
	e.)勉強、学習、教養に関するサークル活動	1	2	3
	f.)インターネット自治会	1	2	3
	g.)地域の集会施設の管理・運営	1	2	3
	h.)地域情報紙づくり	1	2	3
	i.)地域住民が交流できるようなイベント	1	2	3
	j.)フリーマーケットの企画・運営や出店	1	2	3
	k.)ゴミ問題やリサイクルに関する活動	1	2	3
	l.)周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑の維持管理	1	2	3
	m.)ボランティア活動	1	2	3
	n.)学校開放によるグラウンドや体育館での活動	1	2	3

[2-3] 現在のウッディタウンは a.と b.のどちらに近いと思いますか。また、将来希望するウッディタウン像は c.と d.のどちらに近いですか。例にならってあてはまる記号に○印をつけてください。

	<現在のウッディタウン>	<将来希望するウッディタウン像>
例	a. 計画的で統一感がある b. 自然にできたようで変化がある	c. 計画的で統一感がある d. 自然にできたようで変化がある
1	a. 計画的で統一感がある b. 自然にできたようで変化がある	c. 計画的で統一感がある d. 自然にできたようで変化がある
2	a. 整然として落ち着いている b. 生活感があふれ、活気がある	c. 整然として落ち着いている d. 生活感があふれ、活気がある
3	a. 緑よりも、個性のある建物が町並みを形成する b. 建物よりも、樹木などの緑が町並みを形成する	c. 緑よりも、個性のある建物が町並みを形成する d. 建物よりも、樹木などの緑が町並みを形成する
4	a. ウッディタウン外の人がよく訪れる b. ウッディタウン外の人がほとんど来ない	c. ウッディタウン外の人がよく訪れる d. ウッディタウン外の人がほとんど来ない
5	a. 同じような世代の人が集まって暮らす b. 様々な世代の人が集まって暮らす	c. 同じような世代の人が集まって暮らす d. 様々な世代の人が集まって暮らす
6	a. 住民主導でまちづくりを行う b. 行政主導でまちづくりが行われる	c. 住民主導でまちづくりを行う d. 行政主導でまちづくりが行われる

[3]あなた自身についておうかがいします。あてはまる番号に○印をつけてください。

<性別>　1. 女　2. 男

<年齢>　1.10 代　2.20 代　3.30 代　4.40 代　5.50 代　6.60 代　7.70 才以上

<職業>　1. 専業主婦　2. 会社員・公務員　3. 自営業　4. 学生
5. パートタイマー　6. 無職　7. その他（　　）

<通学・勤務地>　1. ウッディタウン　2. フラワータウン　3. 1.2 以外の三田市内
4. 三宮周辺　5. 大阪市内　6. 1～7 以外の阪神間
7. その他（　　）

[4] アンケート項目以外で、ウッディタウンについて良いところ、不満もしくは今後不安なところなど、何かお感じのところがあればご自由にお書き下さい。

回答用紙 B

～ご家族を代表してお一人の方がお答えください～

[5-1] 現在のお住まいでの家族構成について、人数を成年・未成年別に記入してください。

成年（20 歳以上）（　　）人　　未成年（0～19 歳）（　　）人

[5-2] 現在どちらにお住まいですか。あてはまる番号に○印をつけてください。

1. あかしや台（リング道路に面している）　2. あかしや台（リング道路に面さない）
3. ゆりのき台（リング道路に面している）　4. ゆりのき台（リング道路に面さない）
5. すずかけ台（リング道路に面している）　6. すずかけ台（リング道路に面さない）
7. けやき台　（リング道路に面している）　8. けやき台　（リング道路に面さない）

[5-3] 現在のお住まいに住み始めてどのくらいになりますか。あてはまる番号に○印をつけてください。

1. 1 年未満　2. 1 年以上 3 年未満　3. 3 年以上 5 年未満　4. 5 年以上 10 年未満　5. 10 年以上

[5-4] 現在お住まいの住宅について、あてはまる番号に○印をつけてください。

1. 分譲の集合住宅（1 階にお住まいの方）　2. 賃貸の集合住宅（1 階にお住まいの方）
3. 分譲の集合住宅（2～3 階にお住まいの方）　4. 賃貸の集合住宅（2～3 階にお住まいの方）
5. 分譲の集合住宅（4 階以上にお住まいの方）　6. 賃貸の集合住宅（4 階以上にお住まいの方）
7. 戸建て住宅

[5-5] ウッディタウンに入居される<u>以前は</u>どちらにお住まいでしたか。町名までで結構ですので記入してください。

[　　] 市　[　　] 区　町名 [　　]

（区でない方は省略下さい）

[5-6] ウッディタウンに入居される<u>以前の住宅</u>について、あてはまる番号に○印をつけてください。

1. 集合住宅（賃貸）　2. 集合住宅（分譲）
3. 戸建て住宅（借家）　4. 戸建て住宅（持ち家）
5. 社宅、職員住宅　6. 震災復興住宅
7. その他（　　）

[5-7] 自動車や自転車の保有台数についておうかがいします。それぞれの台数をご記入ください。

自動車（　）台　　自転車（　）台

アンケートは以上です。お忙しい中、ご協力ありがとうございました。 別紙のとおり回答用紙Aと回答用紙Bをあわせて、<u>11 月　　日（月）までに</u>返送をお願いいたします。

Ⅲ．芦屋市で行ったアンケート調査票

「芦屋市の住み良さに関するアンケート調査」へのご協力のお願い

大阪大学大学院 工学研究科 建築工学科専攻
建築・都市人間工学領域 柏原研究室

拝啓、秋も深まり皆様にはますますご清栄のことと存じます。
ご多忙中まことに恐縮ではございますが、以下に示しました研究の目的についてご理解をたまわり、アンケートにご協力くださいますようよろしくお願い申し上げます。

【調査の目的】
私どもの研究室ではかねてより、住みよいまちづくりとより充実した市民生活をめざして、住宅地のあり方について研究を進めております。実際に芦屋市に住んでおられる住民の皆様方が、まちの住みごこちや各種地域施設に対してどのような意識を持っておられるかご意見をおうかがいし、今後のまちづくりの参考にさせていただくためのものです。

【調査の扱い】
アンケートにご記入されたことは全て統計的に処理いたしますので、個人のプライバシーを侵したり、ご迷惑をかけるようなことは、絶対にありません。
また、この調査は大学独自のものであり、調査結果が芦屋市において実際に反映されることはございませんのでご了承ください。

【調査票の回収】
回答用紙を返信用封筒に入れて11月12日(月)までにご投函ください。(切手は不要です)
※家族全員分がそろわない場合でも、ご記入できている方の分だけご返送ください。

■ 本アンケートに関するお問い合わせ先
大阪大学大学院 工学研究科 建築工学科専攻
建築・都市人間工学領域 (柏原研究室)
〒565-0871 吹田市山田丘 2-1 Tel. 06-6879-7649
担当 小島幸子 ・ 大浦寛登

■ アンケートについて

回答用紙Aは4部、回答用紙Bは1部、入っております。

回答用紙Aは、ご家族の方、おひとりずつお答えください（中学生以上の方にお願いします）。

回答用紙Bは、ご家族のおひとりが代表してお答えください。

11月12日（　月　）までにご家族の分をまとめて郵便ポストに投函して下さい（切手は不要です）。

回 答 用 紙 A

ご家族の方、お一人ずつお答えください。（中学生以上の方にお願いします）

〔1〕あなたのまちの住みごこちについておうかがいします。

〔1−1〕 次に示す住環境の各項目について、現在の満足度として該当するものを1つ選び、例にならって記入してください。

	非常に満足		やや満足		普通		やや不満		非常に不満
（例）交通の便の良さ	1	—	(2)	—	3	—	4	—	5
1. 交通の便の良さ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
2. 小中学校の教育環境の良さ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
3. 子育てのしやすい環境（保育所など）	1	—	2	—	3	—	4	—	5
4. 子供の遊び場・公園の整備	1	—	2	—	3	—	4	—	5
5. 緑の豊かさ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
6. 水辺空間（海・川など）の親しみやすさ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
7. 街並みの美しさ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
8. 住宅地まわりの音環境（騒音がないなど）	1	—	2	—	3	—	4	—	5
9. 住宅地内の交通の安全性	1	—	2	—	3	—	4	—	5
10. 治安の良さ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
11. 災害時の避難のしやすさ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
12. 交通マナー（路上駐車がないなど）	1	—	2	—	3	—	4	—	5
13. 親や子供夫婦との近さ	1	—	2	—	3	—	4	—	5
14. 高齢者に対する配慮	1	—	2	—	3	—	4	—	5
15. 近所づきあい	1	—	2	—	3	—	4	—	5
16. 祭りや催しものなどの活動	1	—	2	—	3	—	4	—	5
17. 住環境に対する総合評価	1	—	2	—	3	—	4	—	5

〔1−2〕 住宅地のあり方について、次の1〜5よりあなたの考えに最も近いものの番号を一つ選び、○印を付けてください。
また、その他にご意見があれば6に記入してください。

1. 住宅地の中に、店舗や文化施設などの地域施設がある方がよい。
2. 住宅地の中に、店舗や文化施設などの地域施設は、施設によってある方がよいものもある。
3. 住宅地の中に、店舗や文化施設などの地域施設があってもなくても、どちらでもよい。
4. 住宅地の中に、店舗や文化施設などの地域施設はなるべくあってほしくない。
5. 住宅地の中に、店舗や文化施設などの地域施設は絶対にあってほしくない。
6. その他のご意見 （　　）

[1−3] 以前にあるいは転入する前に持っておられた芦屋のイメージ、現在におけるイメージはどちらに近いですか。そして、希望する芦屋の将来像はどちらに近いですか。例にならって2つの中からあてはまるイメージの方に○印を付けてください。

		以前のイメージ	現在のイメージ	希望する将来像
例	計画的で統一感があるまち	○	○	
	自然にできた変化のあるまち			○
1	計画的で統一感があるまち			
	自然にできた変化のあるまち			
2	整然として静かで落ち着いたまち			
	生活感があふれ、活気があるまち			
3	緑より、個性のある建物が街並みを形成するまち			
	建物より、樹木などの緑が街並みを形成するまち			
4	昔のたたずまいが残るまち			
	いつも新しさを感じるまち			
5	住宅・商店などの用途別に分かれたまち			
	住宅・商店などが混在するまち			
6	同じような世代の人が集まって暮らすまち			
	さまざまな世代の人が集まって暮らすまち			
7	芦屋市外の人がよく訪れる			
	芦屋市外の人がほとんど来ない			
8	住民主導でまちづくりを行う			
	行政主導でまちづくりが行われる			

← 上と下の説明を比較してどちらかひとつに○印を付けてください。

[1−4] 近隣・地域活動への参加状況や意向についておうかがいします。

次にあげる各項目について現在の参加状況および将来の参加意向としてあてはまる番号に○印をつけてください。

項目	あてはまるもの一つに○印をおつけください		
	現在参加している	現在参加していないが	
		将来参加したい	将来も参加したくない
(例.)子育てサークル等、相互に母親たちを支援する活動	1	2	3
a.) 子育てサークル等、相互に母親たちを支援する活動	1	2	3
b.) 子供たちの遊びを誘発させたり、体験学習をさせるような活動	1	2	3
c.) 高齢者や障害者のための介護・福祉的な活動	1	2	3
d.) 趣味・娯楽、スポーツ等のサークル活動	1	2	3
e.) 勉強、学習、教養に関するサークル活動	1	2	3
f.) インターネット自治会	1	2	3
g.) 地域の集会施設の管理・運営	1	2	3
h.) 地域情報紙づくり	1	2	3
i.) 地域住民が交流できるようなイベント	1	2	3
j.) フリーマーケットの企画・運営や出店	1	2	3
k.) ゴミ問題やリサイクルに関する活動	1	2	3
l.) 周辺の公園や道路、ゴミ置き場等の掃除、緑の維持管理	1	2	3
m.) ボランティア活動	1	2	3
n.) 学校開放によるグラウンドや体育館での活動	1	2	3

〔2〕定住・住み替えについておうかがいします。

〔2−1〕 今の住宅にお住まいになる前にはどこにお住まいでしたか。あてはまる番号に○印を付けてください。

1. 生まれてこの方ここに住んでいる ──→ 〔2−4〕へ
2. 芦屋市内の別のところに住んでいた ──→ 〔2−4〕へ
3. 芦屋市外に住んでいた ──→ 〔2−2〕へ

〔2−2〕 そのときはどこに住んでおられましたか。括弧内はあてはまる語句に○印を付けてください。

[　　] (都・道・府・県) [　　] (市・町・村) [　　] (区)

〔2−3〕 住まいを芦屋市に決めた理由はなんですか。あてはまるすべての番号に○印を付けてください。

1. 自分の生まれたまちだから
2. 近くに親戚・友人が住んでいたから
3. ご自身あるいは家族の勤務地に近いから
4. 大阪や神戸に近く、交通の便がよいから
5. 街並みがきれいだから
6. 公園や緑など自然環境が豊かだから
7. 静かな環境に住みたかったから
8. 趣味や文化的生活環境がよいから
9. 史跡や文化財に恵まれ歴史を感じるから
10. 学校などの教育環境が良いから
11. 商業施設が充実しているから
12. 医療や福祉などが充実しているから
13. 風紀・治安がよく、安全だから
14. 高級住宅地というイメージがあったから
15. 適当な価格の物件があったから
16. 不動産価値が上がると思ったから
17. その他(具体的に　　)

〔2−4〕 あなたはこれからも今住んでおられる場所に住み続けたいと思いますか。1〜3の中から一つに○印をつけて、その下の設問に進んでください。

1. 住み続けたい　　2. 住み替えたい　　3. わからない

(1)住み続けたい理由はなんですか。
あてはまるすべての番号に○印を付けてください。

1. 自分が生まれ育ったところだから
2. 近くに親戚・友人が住んでいるから
3. 隣近所と親しく、地域に連帯があるから
4. 電車やバスなどの交通機関が便利だから
5. 通勤・通学に便利だから
6. 現在の住宅に満足しているから
7. 商店街や専門店に近く、買い物が便利だから
8. 医療や福祉などのサービスが充実しているから
9. 周辺に文化施設・余暇を過ごす場が充実しているから
10. 学校などの教育環境に恵まれているから
11. 公園や緑など自然環境が豊かだから
12. 史跡や文化財に恵まれ歴史を感じるから
13. 静かで公害がなく生活環境がよいから
14. 防犯等の安全面や風紀・治安がよいから
15. 老後も満足して暮らせるから
16. 物価や住居費が適当だから
17. その他(　　)

↓ 次頁の〔3〕にお進みください。

(2)住み替えたい理由はなんですか。
あてはまるすべての番号に○印を付けてください。

1. 自分が生まれ育ったところではないから
2. 近くに親戚・友人が住んでいないから
3. 隣近所と疎遠で、地域に連帯が感じられないから
4. 電車やバスなどの交通機関が不便だから
5. 通勤・通学が不便だから
6. 商店街や専門店が遠く、買い物が不便だから
7. 現在の住宅に満足していないから
8. 医療や福祉などのサービスが充実していないから
9. 周辺に文化施設・余暇を過ごす場が充実していないから
10. 学校などの教育環境に恵まれていないから
11. 公園や緑など自然環境が悪いから
12. 史跡や文化財に乏しく歴史を感じないから
13. 騒音や公害など生活環境が悪いから
14. 防犯等の安全面や風紀・治安が悪いから
15. 老後の生活が不安だから
16. 物価や住居費の負担が大きいから
17. その他(　　)

↓ 下の〔2−5〕にお進みください。

〔3〕にお進みください。

〔2−5〕 質問〔2−4〕で2.「住み替えたい」とお答えになった方におうかがいします。いつ頃出られたいと思いますか。あてはまる番号一つに○印を付けてください。

1. できれば早く　　2. 10年後　　3. 20年後　　4. わからない

〔2−6〕 他の地域に移り住むなら、どこに行きたいですか。あてはまる番号に○印を付けてください。

1. 市内の山側　　2. 市内の中心部　　3. 市内の海側　　4. もっと大阪・神戸に近いところ
5. 郊外ニュータウン　　6. もっと田舎の方へ　　7. その他(　　)

〔3〕現在のお住まいに関係なく新たに住む場所を選ぶとして，何を重視するかについておうかがいします。
たとえば下の①の「交通の便利さ」と②の「生活の便利さ」を比べたときに、①の「交通の便利さ」の方を「やや重視」する場合には、下記ように記入してください。

	非常に重視	やや重視	同じくらい	やや重視	非常に重視	
(例) 交通の便利さ		①				生活の便利さ

それでは以下の７つの条件について２つずつ組み合わせてうかがっていきます。

①「交通の便利さ」…電車・バスの便利さ、道路が整備されている、通勤・通学に便利、等
②「生活の便利さ」…買い物に便利、公共施設が整っている、等
③「街のイメージ」…街のイメージが良い、街並みが整っている、等
④「教育・ゆとり」…教育環境が良い、文化や余暇の施設が充実、子育ての環境の充実、祭や催し物が多い、等
⑤「人間関係」　…隣近所との付き合い、親や子のつながり、親戚との関係、地域の集まり、等
⑥「自然環境」　…緑が多い、公園が整備されている、空気がきれい、等
⑦「安全・安心」　…医療や福祉のサービス、治安が良い、火事や地震の時にも安全、騒音や公害が少ない、等

	非常に重視	やや重視	同じくらい	やや重視	非常に重視	
1 教育・ゆとり						自然環境
2 交通の便利さ						街のイメージ
3 人間関係						安全・安心
4 街のイメージ						自然環境
5 人間関係						交通の便利さ
6 安全・安心						街のイメージ
7 生活の便利さ						教育・ゆとり
8 安全・安心						交通の便利さ
9 自然環境						生活の便利さ
10 生活の便利さ						街のイメージ
11 安全・安心						生活の便利さ
12 交通の便利さ						教育・ゆとり
13 街のイメージ						教育・ゆとり
14 生活の便利さ						人間関係
15 自然環境						安全・安心
16 街のイメージ						人間関係
17 教育・ゆとり						安全・安心
18 自然環境						交通の便利さ
19 教育・ゆとり						人間関係
20 人間関係						自然環境
21 交通の便利さ						生活の便利さ

〔4〕 住宅地を住みよくするための各種施設についておうかがいします。

［4－1］ 次にあげた芦屋市内にある各施設について、サービスや交通の便など総合的にみた満足度として、あてはまる番号に○印をつけてください。そして、4.「やや不満」または5.「非常に不満」とお答えになった方は、どのような点に不満を感じられますか。＜不満理由＞から、あてはまるすべての番号に○印をつけてください。

例 医療施設（病院、医院、歯科など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3.サービスがよくない
4.診療時間が短い	5.値段が高い	6.その他（　　）

1. 医療施設（病院、医院、歯科など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3.サービスがよくない
4.診療時間が短い	5.値段が高い	6.その他（　　）

2. 文化施設（公民館、カルチャーセンターなど）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3.サービスがよくない
4.営業時間が短い	5.値段が高い	6.その他（　　）

3. 公共公益施設（市役所出張所、郵便局など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3. その他（　　）

4. 福祉施設・高齢者施設（介護サービスセンターなど）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3.サービスがよくない
4.営業時間が短い	5.値段が高い	6.その他（　　）

5. 健康・スポーツ施設（テニスコート、球技場など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3.サービスがよくない
4.営業時間が短い	5.値段が高い	6.その他（　　）

6. 食料品販売施設（スーパー、パン屋、惣菜屋など）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3.サービスがよくない
4.営業時間が短い	5.値段が高い	6.その他（　　）

7. 物品販売施設（食料品を除く）

1.非常に満足　4.やや不満
2.やや満足　5.非常に不満
3.普通

→ 4または5を選んだ方のみ選択して下さい（いくつでも可）

＜不満理由＞

1.施設の数が少ない	2.家から遠い	3.サービスがよくない
4.営業時間が短い	5.値段が高い	6.その他（　　）

[4－2] 宅配サービス(通信販売を除く)の利用状況についておうかがいします。

[4－2－1] 宅配サービス(生協の共同購入を含む)はどれくらいの頻度で利用されますか。以下にあげたものを宅配サービスで配達してもらう頻度について、例にならって、あてはまる番号に○印をつけてください。その他にあれば、空欄に宅配サービスで配達してもらうものを記入したうえで、利用頻度について同様に記入してください。

		利用の有無		利用頻度			
例	米	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
1	米	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
2	酒	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
3	食料品	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
4	青果	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
5	牛乳	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
6	出前	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
7	ピザ	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
8	寿司	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
9	灯油	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
10	クリーニング	1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
11		1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
12		1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
13		1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回
14		1.ある	2.ない	1.ほぼ毎日	2.週1.2回	3.月1.2回	4.年に数回

[4－2－2] 今後あると便利だと思う宅配サービスがあれば、宅配サービスで配達してほしい商品をご記入ください。

[4－3]通信販売(カタログショッピングやインターネットによる購入)の利用状況についておうかがいします。

[4－3－1] 通信販売はどれくらいの頻度で利用されますか。以下にあげたものを通信販売で購入する頻度について、例にならって、あてはまる番号に○印をつけてください。その他にあれば、空欄に通信販売で購入するものを記入したうえで、利用頻度について同様に記入してください。

		利用の有無		利用頻度			
例	衣料品	1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
1	衣料品	1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
2	食料品	1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
3	化粧品	1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
4	家具	1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
5		1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
6		1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
7		1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回
8		1.ある	2.ない	1.週1.2回	2.月1.2回	3.年に数回	4.数年に1回

[4－3－2] 今後、通信販売で購入したいと思っている商品があれば、その商品の内容をご記入ください。

[5－1]　あなた自身のことについてお答えください。あてはまる番号に○印を付けてください。

<性別>　1. 女　2. 男

<年齢>　1. 10代　2. 20代　3. 30代　4. 40代
5. 50代　6. 60代　7. 70代以上

<職業>　1. 専業主婦　2. 会社員・公務員　3. 自営業　4. パート
5. 学生　6. 無職　7. その他(　　)

<勤務地・通学地>　1. 芦屋市内　2. 西宮市内　3. 神戸市内
4. 大阪市内　5. その他(　　市)

[5－2]　現在のお住まいに住み始めてどのくらいになりますか。

[　　]　年

[5－3]　アンケート項目以外で、現在お住まいの場所(芦屋市全体も含める)における住環境やまちづくりについてご意見がありましたら、ご自由にお書きください。

アンケートにご協力ありがとうございました。
同封している封筒(切手不要)に入れて、11月12日(月)までにポストに投函してください。よろしくお願いします。

回 答 用 紙 B

ご家族を代表してお一人の方がお答えください。

[6－1]　現在のお住まいでの家族構成について、人数を成年・未成年別に記入してください

成年(20歳以上)［　　］人　　未成年(0から19歳)［　　］人

[6－2]　現在どちらにお住まいですか。(町名)

町

[6－3]　現在のお住まいの住宅について、下の2つの語群からそれぞれについて、あてはまる番号に○印を付けてください。

【1群】

1. 持ち家
2. 借家
3. 社宅・給与住宅

【2群】

1. 戸建て住宅
2. 低層集合住宅(2～3階建て)
3. 中高層集合住宅(4階建て以上)

【2群】で、2. ～3. を選んだ方のみ選択してください。
現在、集合住宅の何階にお住まいですか。

1. 1階　2. 2, 3階　3. 4, 5階
4. 6～9階　5. 10階以上

[6－4]　自動車や自転車の保有台数についておうかがいします。それぞれの台数をご記入ください。

自動車(　)台　　バイク(　)台　　自転車(　)台

アンケートは以上です。お忙しい中、ご協力ありがとうございました。

別紙のとおり回答用紙Aと回答用紙Bをあわせて、11月12日(月)までに返送をお願いいたします。

Ⅳ．大阪市福島区野田地区で行ったアンケート調査票

「野田のまちづくりを考える会」アンケート

≪アンケート調査のご協力のお願い≫

新世紀を迎え、厳しい時節柄ではありますが、皆様益々ご健勝のことと存じます。

さて、私たちの住む野田地区は、老朽住宅が密集し、小型の消防車さえも入れない迷路のような道もたくさんあり、又一方では、隣近所のコミュニティの和を誇れるところもあります。

このような私たちの野田を、より「安全で」・「住みよい」・「魅力のある」まちとして、次の若い世代に引き継いでいく事が必要ではないかと考え、「野田のまちづくりを考える会」を平成 10 年 12 月 14 日に大阪市より「まちづくり推進団体」としての認定を受け、スタートしてから 2 年間が経過しました。この間、「地区の空家・空地の調査」「老朽住宅の建替に関する勉強会」等を行ってまいりました。

本年度におきましては、本地区の特長や個性を生かしたまちづくりを進めるため、日頃皆様がまちづくりに関して、お気づきになっていることやご意見、お考えをアンケートによって把握し、今後のよりよいまちづくり活動に反映させ、「野田のまちづくりを考える会」における「まちづくり構想」の策定に向けての基礎的なデータにしたいと思います。

ご多忙のところ誠にお手数のこととは存じますが、上記の趣旨をご理解のうえ、よろしく調査にご協力いただきますようお願い申し上げます。

≪回答についてのお願い≫

◎記入は、ご家族の方と相談の上、代表者が行ってください。

◎お答えは番号に○印をおつけいただくか、（　）内などにご意見をお書きください。

◎本アンケート調査の内容については、「野田のまちづくりを考える会」のアドバイザーである㈱ＰＰＩ計画･設計研究所が集計及び分析を行います。したがって、皆様にお書きいただいたアンケート調査の内容が外部に漏れたり、個人的にご迷惑をおかけすることは絶対にありませんので、日頃のお考えをお聞かせください。

平成 13 年 3 月 1 日
野田のまちづくりを考える会
会　　長　薮本多恵子
実行委員長　村 上 栄 男

本アンケート調査についてのお問い合わせは、お手数ですが下記までご連絡ください。
「野田のまちづくりを考える会」事務局　村上または岸田まで　TEL：6463－1385（村上）
TEL：6461－5912（岸田）

－1－

最初に、あなた自身のことについてお答えください。

問1．あなたの性別を教えてください。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．男　　2．女

問2．あなたの年齢を教えてください。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．20歳未満　2．20～30歳未満　3．30～40歳未満
4．40～50歳未満　5．50～60歳未満　6．60～70歳未満
7．70歳以上

問3．あなたの家族構成を教えてください。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．単身者(一人住まい)　2．夫婦のみ　3．親と子
4．3世代以上　5．その他（　　）

お住まいについておたずねします。

本地区には、たくさんの種類の住宅（木造長屋、マンション、戸建住宅など）が混在しています。今後のまちづくりを考えるうえで、どのような方が、どのようなお住まいにおられるか、また、これからも野田地区に住みつづけたいかなど、あなたのお住まいについてのお考えをおたずねします。

問4．あなたご自身が現在のところ（現住宅）に住まれるようになったのはいつごろからですか。
（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．明治・大正時代　2．昭和（終戦以前）　3．昭和20年代
4．昭和30年代　5．昭和40年代　6．昭和50年代
7．昭和60年～平成6年　8．平成7年以降

問5．問4でお答えになった住宅の建築の時期（完成の時期）は、おおよそいつごろですか。ただし、建て増しや改修をした場合は、その部分が現住宅の床面積の合計の半分以上であれば、その時期を建築の時期としてください。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．明治・大正時代　2．昭和（終戦以前）　3．昭和20年代
4．昭和30年代　5．昭和40年代　6．昭和50年代
7．昭和60年～平成6年　8．平成7年以降

問6．あなたはこれからも野田地区に住み続けたいですか。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．これからも野田地区に住み続けたい ―― 問7．へ
2．できれば他の地域に移り住みたい ―― 問8．へ
3．どちらとも言えない ―― 問9．へ

問7．問6で「1．これからも野田地区に住みつづけたい」と回答された方におたずねします。
あなたが野田地区に住み続けたい主な理由を3つ以内選び、○印をつけてください。

1．自分が生まれ育ったところだから
2．近くに親や子、親戚等の親族が住むから
3．隣近所と親しく、地域に連帯があるから
4．地下鉄やバスなどの交通機関が便利だから
5．車の通過交通が少なくて、安全だから
6．商店街や専門店に近く買物に便利だから
7．医療や福祉など生活サービスが充実しているから
8．小学校や中学校などの教育環境が整っているから
9．周辺にスポーツ施設が整っているから
10．周辺に文化施設や娯楽の場が充実しているから
11．史跡や文化財に恵まれ歴史を感じるから
12．公園や緑など自然環境が豊かだから
13．静かで公害がなく生活環境がよいから
14．防犯等の安全面や風紀・治安がよいから
15．その他（具体的に　　）

※問9へ進んでください。

問8．問6で「2．できれば他の地域に移り住みたい」と回答された方におたずねします。
あなたが他の地域に移り住みたい主な理由を3つ以内選び、○印をつけてください。

1．自分が生まれ育ったところではないから
2．近くに親や子、親戚等の親族が住んでいないから
3．隣近所と親しくなく、地域に連帯があまり感じられないから
4．地下鉄やバスなどの交通機関が不便だから
5．道路が整備されていないから
6．商店街や専門店に遠く買物に不便だから
7．医療や福祉など生活サービスが不足しているから
8．小学校や中学校などの教育環境が整っていないから
9．スポーツ施設が整っていないから
10．文化施設や娯楽の場が不足しているから
11．史跡や文化財に乏しく歴史を感じないから
12．公園や緑など自然環境が悪いから
13．騒音や公害など生活環境が悪いから
14．防犯等の安全面や風紀・治安が悪いから
15．その他（具体的に　　）

※問9へ進んでください。

問9．あなたのお住まいは次のどれにあたりますか。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．1戸建、または2戸建（いわゆる2コイチ）の持ち家
2．長屋建ての持ち家
3．マンションなどの共同住宅で持ち家
4．1戸建、または2戸建の借家
5．長屋建ての借家
6．マンション・アパートなどの共同住宅で借家
7．官公庁・会社などの社宅・公舎・寮など（給与住宅）
8．間借り
9．その他（具体的に　　）

問10．問11．へ

問15．へ

問18．へ

問10．問9で1、2、3のいずれかに○印をつけられた方におたずねします。
あなたの住宅の敷地の所有形態について教えてください。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．所有地　　2．借地　　3．その他（　　）

※問11へ進んでください。

問11．問9で1．2．3のいずれかに○印をつけられた方におたずねします。
あなたは現在のお住まいの建替に興味がありますか。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．興味がある ―――― 問12．問13．へ
2．興味がない ―――― 問14．へ
3．どちらともいえない ―― 問14．へ

問12．問11で「1．興味がある」と回答された方におたずねします。
建替に興味がある主な理由を2つ以内選び、○印をつけてください。

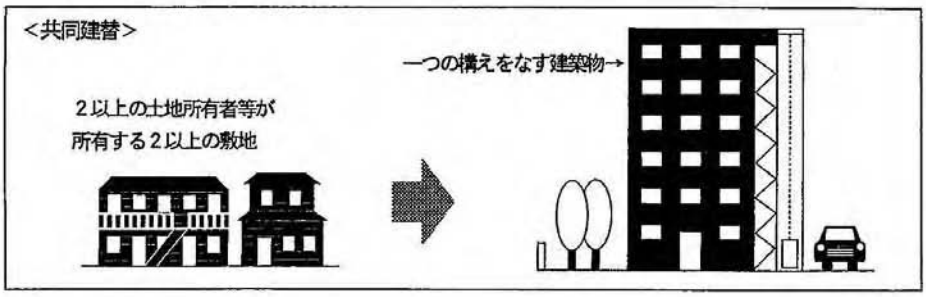
1．老朽化しているから
2．防災面で不安だから
3．手狭だから
4．間取りや風通しなど家の住み心地が悪いから
5．段差が多く、廊下が狭いなど高齢者が住みにくいから
6．その他（具体的に　　）

※問13へ進んでください。

問13．問11で「1．興味がある」と回答された方におたずねします。
どのような建替に興味がありますか。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1．共同建替（2以上の土地所有者等が2以上の敷地において、一つの構えをなす建築物を建設する建替）
2．単独建替
3．その他（　　）

※問18へ進んでください。



問 14. 問 11 で「2. 興味がない」もしくは「3. どちらともいえない」と回答された方におたずねします。
建替に興味がない、どちらともいえない主な理由を2つ以内選び、○印をつけてください。

1. 家を新築・増築・改築したばかりだから
2. 現在の住まいに満足しているから
3. 資金面に不安があるから
4. 近隣内の権利調整が困難だから
5. 現住宅の敷地が借地だから
6. その他（　　）

※問18へ進んでください。

問15. 問9で4. 5. 6のいずれかに○印をつけられた方におたずねします。
あなたは現在のお住まいに満足していますか。（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1. 満足している ―――― 問16. へ
2. 不満である ―――― 問17. へ
3. どちらともいえない ―― 問17. へ

問16. 問15で「1. 満足している」と回答された方におたずねします。
満足している主な理由を2つ以内選び、○印をつけてください。

1. 現在の住まいが、比較的新しく快適だから
2. 防災面で安心だから
3. 広さに満足しているから
4. 間取りや風通しなど家の住み心地が良いから
5. 手摺があり、段差がないなどの高齢者が住みやすい家だから
6. その他（具体的に　　）

※問18へ進んでください。

問17. 問15で「2. 不満である」「3. どちらともいえない」と回答された方におたずねします。
その主な理由を2つ以内選び、○印をつけてください。

1. 老朽化しているから
2. 防災面で不安だから
3. 手狭だから
4. 間取りや風通しなど家の住み心地が悪いから
5. 段差が多く、廊下が狭いなど高齢者が住みにくいから
6. その他（具体的に　　）

※問18へ進んでください。

まちづくりについてお考えをお聞かせください。

本地区のまちづくりについて、まちの現状や、今後のまちづくりの目指す方向についてお考えをお聞かせ頂くと共に、あなたがお住まいの町会で日頃感じておられることなどご意見、お考えをお書き下さい。

問18. あなたがお住まいになっておられる地区（次頁地図参照）の現状をどう思われますか。
○印をつけてお答えください。　　記入例）　1 ― 2 ― ③

	(そうは思わない)		(どちらともいえない)		(そう思う)
1. 生活面の現況についてどのように思われますか					
①買物などが便利で生活しやすい	1	―	2	―	3
②学校やコミュニティセンターなどが近くにあり便利	1	―	2	―	3
③病院や老人医療施設などが近くにあり便利	1	―	2	―	3
2. 交通面の現況についてどのように思われますか					
①電車やバスなどの交通機関が便利	1	―	2	―	3
②駐車場が多く自動車利用に便利	1	―	2	―	3
③道が入り組み、一方通行も多く不便	1	―	2	―	3
④通過交通が少なく、安心して歩ける	1	―	2	―	3
3. 防災面の現況についてどのように思われますか					
①いざというときに避難できる場所（空地等）があり安心	1	―	2	―	3
②いざというときには地域で助け合えると思う	1	―	2	―	3
③家屋が密集しており火災時には不安	1	―	2	―	3
④消防車、救急車等が入り難く不安	1	―	2	―	3
4. 環境面の現況についてどのように思われますか					
①緑が豊かである	1	―	2	―	3
②広場や公園など憩いの場が多く開放感がある	1	―	2	―	3
③空地が多く殺風景	1	―	2	―	3
5. 商店街の現況についてどのように思われますか					
①にぎわいや活気がある	1	―	2	―	3
②日常の買物には便利である	1	―	2	―	3
③店が早く閉まるので不便である	1	―	2	―	3
6. まちなみの現況についてどのように思われますか					
①個々の建物が調和したセンスあるまちなみである	1	―	2	―	3
②歴史を感じるまちなみである	1	―	2	―	3
③古い家や新しい家が入り混じった雑然としたまちなみである	1	―	2	―	3

問19.「野田のまちづくりを考える会」はどのようなまちづくりを目指すべきだと思われますか。
ご関心のある項目を3つ以内選び、○印をつけてください。

1. 生活利便施設と住居が調和した住みやすいまち
2. 梅田のような高層ビルが建ち並ぶ都会的なまち
3. 生活道路や駐車場が整備された安全で快適なまち
4. 防災の観点からみて安心して暮せるまち
5. まち全体に広場や公園があり、緑豊かなまち
6. 健康福祉の充実した、人にやさしいまち
7. 長屋の良さを活かした人情やふれあいを大切にするまち
8. 商店街に活気があるまち
9. 高齢者から子供まで多世代が楽しく暮らせるまち
10. その他（　　）

問 20. あなたがお住まいの町会（下図）において、日頃から感じておられる“良いところ”“良くないところ”について、その内容を下の空欄にお書きいただき、あわせて地図内にその番号とその箇所を矢印で指し示してください。

例）ア. 良いところ→春になると花が咲いてきれいな木がある。

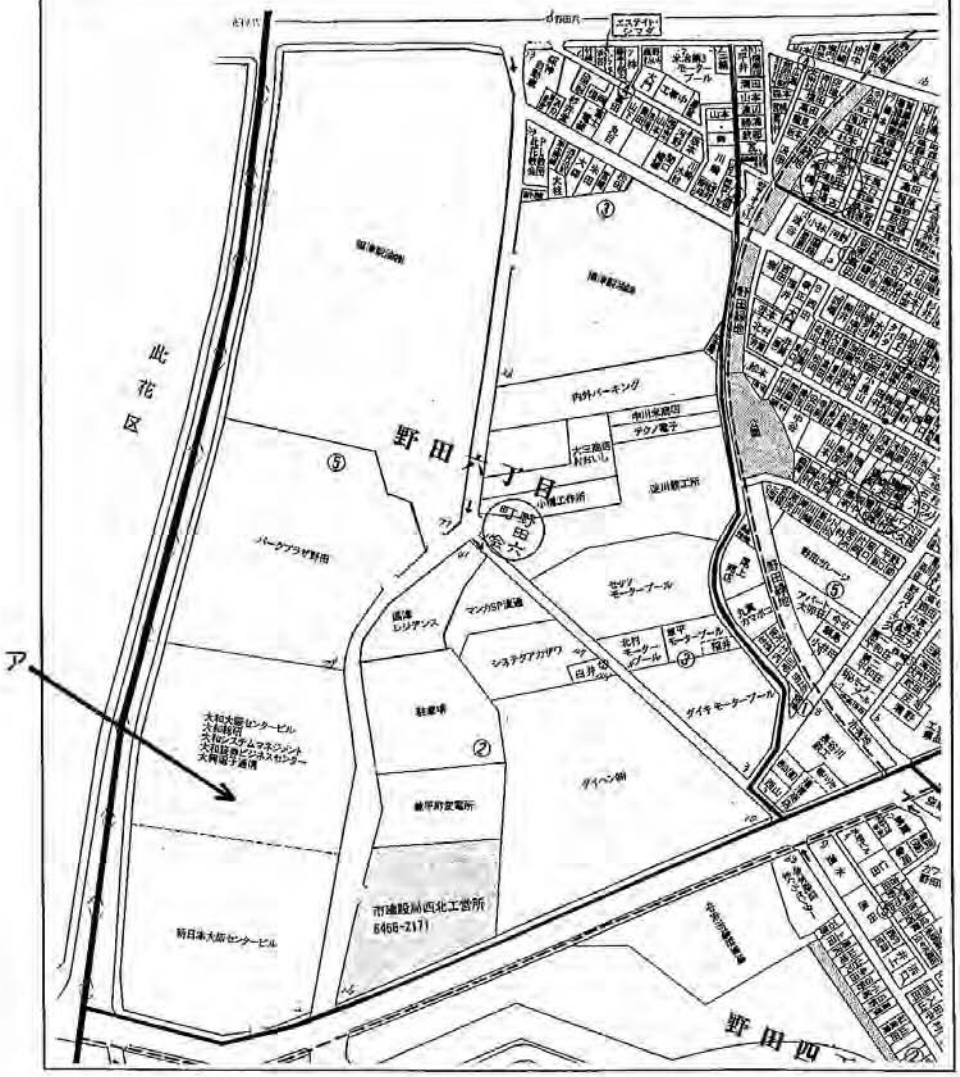
〔野田6丁目町会〕

①

②

③

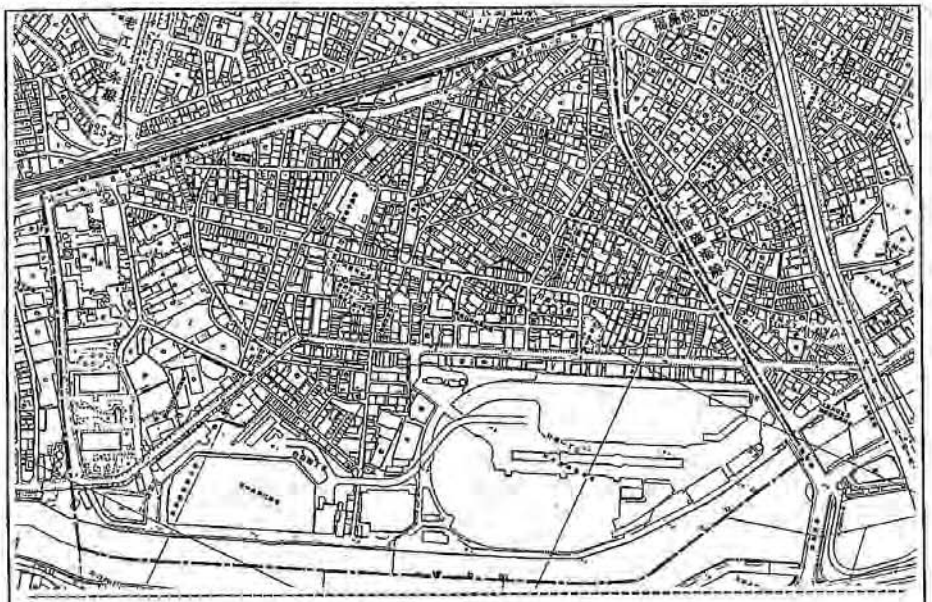
④



問 21. これからの「まちづくり」は、地元の方々やそこに勤務される方々がまちの課題を認識し、まちづくりについて検討を行い、そのまちづくりを自らの手で進めることが重要と考えられていますが、「住民参加によるまちづくり」について、あなたの考えをお答え下さい。
（下記の中から1つ選んで○印をつけてください）

1. 積極的に参加したい
2. 場合によっては参加したい
3. どちらとも言えない
4. あまり参加したくない
5. 参加したくない

問 22. 「野田のまちづくりを考える会」が取り組んでいる野田地区（下図）において、日頃から感じておられる“良いところ”“良くないところ”について、その内容を下の空欄にお書きいただき、あわせて地図内にその番号とその箇所を矢印で指し示してください。（記入方法は、問20と同様です。）また、ご意見等がありましたら、ご記入ください。



①
②
③

☆ ご協力ありがとうございました。よろしければあなたの住所・氏名をお聞かせください。

● 住所	福島区野田　丁目　番　号（マンション名等　　）
● 氏名	

※ 誠に恐れ入りますが、ご回答いただきましたアンケート用紙は、別添の封筒に入れ、のり付けして、平成 13年 3月 19日までに、各班長までお届けいただきますようお願い申し上げます。

－8－