



Title	ニュータウンにおける街角施設の発生実態からみた街角施設の導入手法に関する研究
Author(s)	伊丹, 康二
Citation	大阪大学, 2003, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://hdl.handle.net/11094/695
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

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

The University of Osaka

ニュータウンにおける街角施設の発生実態からみた
街角施設の導入手法に関する研究

2002年

伊 丹 康 二

目 次

第1章 序論

1. 研究の背景	2
1 - 1 用途純化の街、ニュータウン	2
1 - 2 現在のニュータウンが抱える用途純化に起因する問題	2
1 - 3 ニュータウンの再生手法としての用途混合	3
1 - 4 ニュータウンにおける地域施設体系の変化	5
2. 研究の目的と意義	8
2 - 1 研究の目的	8
2 - 2 研究の意義	8
3. 関連する既往の研究	10
4. 論文の構成	12
5. 用語の定義	13
6. 街角施設の導入手法	14
7. 研究対象のニュータウン	15
7 - 1 街角施設を導入していないニュータウン	18
7 - 2 街角施設を誘致したニュータウン	20
7 - 3 街角施設を誘導したニュータウン	22
7 - 4 都市計画法によるニュータウン	24
8. 注釈	25
9. 参考文献	26

第2章 街角施設を導入していないニュータウンにおける街角施設の発生、分布実態

1. はじめに	30
1 - 1 本章の目的	30
1 - 2 研究の方法	30
2. 住居形態別にみた街角施設の発生、分布実態	32
2 - 1 住居形態による施設発生の比較	32
2 - 2 戸建て住宅地における街角施設	33
2 - 3 低層集合住宅における街角施設	41
2 - 4 中高層集合住宅における街角施設	43
3. 業種別にみた街角施設の発生実態	46
3 - 1 医療施設	46
3 - 2 文化施設	46
3 - 3 物販施設	47
3 - 4 サービス施設	48
4. まとめ	49
5. 注釈	49
6. 参考文献	50

第3章 自然発生による街角施設の発生に影響する立地的要因

1. はじめに	52
1 - 1 本章の目的	52
1 - 2 研究の方法	52
2. 居住者の意識からみた街角施設の分布要因	53
2 - 1 地域環境への満足度	53
2 - 2 地域施設への要求	54
3. ニュータウン外部との関係に関する街角施設の分布要因	55
3 - 1 ニュータウンの地理的条件	55
3 - 2 周辺地域との関係	55
4. ニュータウン内部の計画に関する街角施設の分布要因	59
4 - 1 用途地域	59
4 - 2 地区、住区の計画	59
4 - 3 戸建て住宅地内の計画	60
5. 近隣センター内施設に関する街角施設の発生要因	61
6. まとめ	63
7. 注釈	63
8. 参考文献	64

第4章 導入手法別にみた街角施設の発生、分布実態

1. はじめに	66
1 - 1 本章の目的	66
1 - 2 本章の流れ	66
1 - 3 研究の方法	66
2. 誘致による街角施設の実態	68
2 - 1 戸建て住宅地への誘致の実態	68
2 - 2 集合住宅への誘致の実態	69
3. 誘導による街角施設の発生、分布実態	70
3 - 1 施設数からみた誘導による街角施設の発生、分布実態	72
3 - 2 業種からみた誘導による街角施設の発生、分布実態	74
4. 自然発生による街角施設の発生、分布実態	74
4 - 1 住居形態による街角施設の発生実態	74
4 - 2 戸建て住宅、低層集合住宅における街角施設の発生、分布実態	76
5. ニュータウン全体の地域施設からみた街角施設	80
6. まとめ	82
7. 注釈	83

第5章 街角施設に対する住民の評価および意識

1. はじめに	86
1 - 1 本章の目的	86
1 - 2 本章の流れ	86
1 - 3 研究の方法	86
2. 街に対する住民の意識	89
2 - 1 街に対する現在のイメージと将来希望するイメージ	89
2 - 2 住宅と地域施設の混在に対する意識	90

3. 地域施設の立地位置に対する住民の意識	92
3 - 1 住民による地域施設の立地位置要求	92
3 - 2 住民による地域施設の立地位置要求と現状の比較	95
3 - 3 地域施設に対する満足度	95
3 - 4 地域施設体系に対する考察	96
4. 街角施設に対する住民の意識	96
4 - 1 混在に対する許容度と規制緩和の認知度	97
4 - 2 街角施設の利用状況と利用理由	97
4 - 3 住民による街角施設経営の可能性	98
4 - 4 街角施設による利点および欠点の有無	99
4 - 5 街角施設による利点	100
4 - 6 街角施設による欠点	101
4 - 7 街角施設に対する自由意見	103
5. まとめ	104
6. 参考文献	104

第6章 街角施設の外部空間の特性と課題

1. はじめに	106
1 - 1 本章の目的	106
1 - 2 本章の流れ	106
1 - 3 研究の方法	106
2. 街角施設の外部空間の構成	110
2 - 1 導入手法別にみた外部空間の構成	110
2 - 2 業種別にみた外部空間の構成	113
3. 事例からみた街角施設の課題	118
3 - 1 自然発生による街角施設の課題	118
3 - 2 誘導による街角施設の課題	120
4. まとめ	123
5. 注釈	124
6. 参考文献	124

第7章 結論

1. 本研究の成果	126
2. 街角施設の導入手法に関する提言	128
2 - 1 街角施設の導入手法に対する評価および活用方法	128
2 - 2 用途純化を目指したニュータウンへの導入施策	129
3. 今後のニュータウンにおける街角施設の役割	129
4. 今後の課題	130

謝辞	133
参考文献	135
研究業績	143
付録	146

第 1 章 序論

1. 研究の背景	2
1 - 1 用途純化の街、ニュータウン	2
1 - 2 現在のニュータウンが抱える用途純化に起因する問題	2
1 - 3 ニュータウンの再生手法としての用途混合	3
1 - 4 ニュータウンにおける地域施設体系の変化	5
2. 研究の目的と意義	8
2 - 1 研究の目的	8
2 - 2 研究の意義	8
3. 関連する既往の研究	10
4. 論文の構成	12
5. 用語の定義	13
6. 街角施設の導入手法	14
7. 研究対象のニュータウン	15
7 - 1 街角施設を導入していないニュータウン	17
7 - 2 街角施設を誘致したニュータウン	19
7 - 3 街角施設を誘導したニュータウン	21
7 - 4 都市計画法によるニュータウン	24

第1章 序論

1. 研究の背景

1 - 1 用途純化の街、ニュータウン

我が国における用途純化の歴史は古く、近世の城下町では武士の居住地が専用住宅地であり、武士はそこから城へ通勤していたという^{文1}。しかし、用途純化が急速に普及したのは、近代以降の郊外住宅地と言えるだろう。近代以降、都心部の環境悪化に伴い、私鉄や土地会社を中心となって郊外住宅地が誕生し、その郊外住宅地は、都心部の喧騒から離れた閑静な住宅地として人々の憧れの的であった。その郊外住宅地にはクラブハウスなどの施設が配置される住宅地も開発されたが、原則として専用住宅地であった。このことから、ニュータウンの用途純化に起因する問題は、郊外住宅地などを対象とする郊外論と深い関係があると言える。近年、郊外論や都心回帰に関する議論が活発に行われている^{文1, 2, 3等}が、詳細はこれらの文献を参照していただくとして、次節では、郊外とニュータウンに共通する、用途純化に起因する問題に絞って示す。

まず、ニュータウンの用途純化について解説する。わが国の多くのニュータウンは、戸建て住宅が整然と建ち並び、道路を挟んで集合住宅が整然と建ち並んでいる。すべての地域施設が計画的に配置され、街の人工物すべてがニュータウンの全体計画に則って形成されている。わが国のニュータウンは近隣住区理論に基づき計画されており、基本単位である近隣住区は、人口一万人を想定した住民の日常生活圏である。さらに、複数の近隣住区が集まって地区を形成している。原則として各近隣住区に一ヶ所配置される近隣センターには生鮮食料品店などの日常生活施設が計画されており、住民の徒歩圏に配置されている。地区の中心に位置する地区センターには、より都市的な地域施設が計画されている。このように、ニュータウン内の地域施設は段階に応じた施設用地に集約されており、ニュータウンとは住宅地と施設用地が明確に分離され、用途純化が徹底された街と言える。

1 - 2 現在のニュータウンが抱える用途純化に起因する問題

ニュータウンでは、住宅用地と施設用地が明確に分離されていることで、整然としていることに違いはない。しかしその一方で均質的、画一的などと言われ、そこには多くの問題が存在する。

ニュータウンにおける住宅地、特に戸建て住宅地は閑静な住宅地を形成している一方、住宅地内の人通りが極めて少なく、昼夜を問わず防犯上の問題が発生している。地区センターなどでも、夜間、商店の閉店とともに人影がなくなり、住宅地と同様の問題が発生している。また、多様な刺激を求める傾向がある若者にとって、意外性に欠け整然としたニュータウンは単調あるいは退屈な街と映り、魅力に欠ける街として敬遠されるため、結果として多世代が入居する街が形成されにくい。さらに、ニュータウン内に就業の場がほとんどなく、

職場と住宅が分離されることになる。この分離によってニュータウンが消費の場となり、生産の場が存在しない街は子供の教育環境としてふさわしくないとの考え方もある。

その他、住民にとって徒歩圏内にある施設は近隣センターや教育施設など、日常生活に必要最低限の施設に限られ、どのような外出目的であっても、自家用車などの交通手段を利用する必要がある。これは、住民の中でも、特に高齢者や乳幼児を持つ親にとって大きな問題となっている。さらに問題を大きくしているのが、住民の生命線ともいえる近隣センターのスーパーの閉店である。地区センターや近隣センターなどの各種施設の老朽化が進む一方で、モータリゼーションの発達による日常行動圏の拡大、消費者嗜好の多様化など様々な社会の変化に伴い、多くの住民は、日常の買物でさえ品揃えの豊富な地区センターやニュータウン外へ足を運ぶようになってきている。その結果、近隣センターでは客足が遠のき、空き店舗が目立つ結果となっている。移動手段に乏しい高齢者や、行動範囲が限られる乳幼児を持つ親にとっては、日常の買物のために地区センターまで足を伸ばすことは困難であり、日常の生活でさえ不便を強いられている。このような問題は、地域施設や店舗などの立地に対する自由度、柔軟性が乏しいために千里ニュータウン（以下、千里 NT と記す）などで実際に起こっている問題である。

しかしながら、千里 NT はすでに周辺地域が市街地化しており、北大阪の副都心としての機能も有する千里中央を抱えるなど、恵まれた環境であることに違いはない。その千里 NT で日常生活に不便を感じる住民が存在することから推測すると、郊外に建設されたニュータウンでは、今後、千里 NT とは比較にならないほどの深刻な問題が生じると考えられる。

1 - 3 ニュータウンの再生手法としての用途混合

千里 NT は近隣住区理論に基づき計画された日本最初の大規模ニュータウンであるため、建設当初から現在に至るまで数多くの研究が行われてきた。千里 NT の建設当初は、千里 NT の実態を把握し問題点を探る研究が主流であった。しかし、その中で、15 年以上前には、用途混合が街の魅力を出すための一つの策であると提案されている^{文 4}等。そして、千里 NT は 40 周年を迎えた現在、年月の経過により、前述の問題や施設や住宅の老朽化などの問題を抱えている。このような問題に直面し、現在では「千里 NT の再生」を前面に押し出した研究や活動が活発化している^{注 1}。それらの研究成果の中で、用途混合は千里 NT の再生手法^{注 2}の一つとして挙げられている。以前は街の魅力を出すための一つの策であった用途混合が、現在では千里 NT の再生手法の一つとして挙げられるようになったのである。例えば、「大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究」^{文 5}では「居住者の生活行動様式の変化（多様化・生活圏の拡大）により、近隣住区を越えた生活行動に対応したネットワーク型生活圏の整備を考えていく必要がある。」^{文 6}としており、例として「路線型商業施設（まちかど店舗）の導入、集合住宅地や小学校などに福祉施設を導入」などが挙げられている。

また、「千里ニュータウン 住宅地再生に向けた提言」^{文7}では、「近隣センターに加えて、それ以外のエリアでも生活支援機能が供給されることを視野に入れながら土地利用を見直す必要がある。」^{文8}としている。このように、用途混合や機能再編が千里 NT の再生につながる可能性があることは多くの調査研究結果により示されている。

しかしながら、マスタープランに沿って建設された後、用途混合といった基本計画を変更するような街づくりを進めることは容易ではない。ニュータウンの魅力に惹かれて入居した住民の、異質なものに対する反発は強い。千里 NT の建設当時は、既成市街地と比べて、千里 NT が閑静な整然とした街であるからこそ魅力があるという意識があるのではないだろうか。柏原らの研究^{文9}でも、千里 NT の戸建て住宅地の住民は、住宅地の中に店舗などの施設は作るべきではないという回答が多い^{注3}。しかし、住民が高齢化し、日常の買物に出かけるにも坂道を上り下りしなければならず、日々の生活でさえ支障をきたしているという声も多く聞かれるようになっていく。実際、日常の買物が億劫になったという理由で転居する住民も存在する。このような現状に直面し、住民の意識が変わりつつある様に見える。例えば、「千里ニュータウンの暮らしの変化と街づくりに関する調査報告書」^{文10}の中の、豊中市域の千里 NT に住む住民を対象として行ったアンケート調査の結果によると、「家の近くで日用品が買える店」が増えたらいいという回答が 30%を超えている。また、「家から地区センターなどに歩いていく時の楽しさに不満がある」と回答した人のうち 57.7%が「店舗や喫茶店など楽しめる場所がないから」を理由としてあげている。住民の中には、千里 NT の基本理念を受け継ぐべきであり、用途混合は避けるべきだという意見も少なからず存在する。しかしその一方で、住民の高齢化や生活スタイルの変化に伴い、用途混合や機能再編の必要性を感じている住民が増えてきている印象を受ける。

さらに、平成 11 年には、国の政策として「歩いて暮らせる街づくり」構想を推進することが経済対策閣僚会議で決定している。その基本的な考えとして、「生活の諸機能がコンパクトに集合した暮らしやすい街づくり」が挙げられており、「高齢者でも自宅から歩いて往復できる範囲の中に、オフィス、商店街、公共サービス機関、医療機関、学校、保育所を始めとする福祉施設、文化・娯楽施設など、通常の生活者が暮らしに必要な用を足せる施設が混在する街づくり」を実現するとしている^{注4}。この構想をニュータウンに適用すれば、適度な用途混合を含めた街づくりを意味していると考えられる。

1 - 4 ニュータウンにおける地域施設体系の変化

ニュータウンにおける地域施設体系の変化について、図 1-1 に示す。

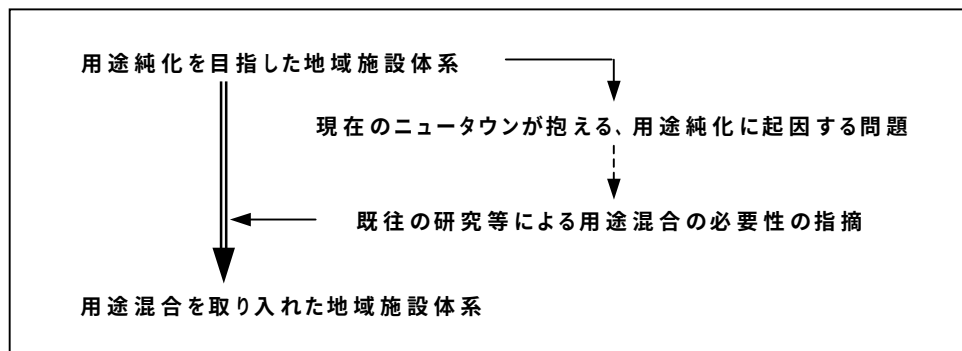


図 1-1 ニュータウンにおける地域施設体系の変化

（１）戦後のニュータウンにおける用途純化を目指した地域施設体系

昭和 33 年にわが国最初の大規模ニュータウンである千里 NT の開発が決定された。千里 NT の開発にあたり、適当な法律がなかったため、一団地住宅経営事業として開発が開始されたが、その後、昭和 38 年に新住宅市街地開発法（以下、新住法と記す）が制定された。新住法は、その後、多くのニュータウン開発で適用されることになる。その新住法の第 32 条では、開発後 10 年間、宅地や建物の売買や利用の変更などは都道府県知事の承認が必要である^{注 5}ため、開発後 10 年間は原則として住宅用地内に街角施設が立地することはない。1919 年の旧都市計画法には機能純化を目的とした地域地区制度が定められ、その後、3 区分から 4 区分へ、都市計画法の制定を期に 4 区分から 8 区分へ、さらには現在の 12 区分に細分されてきたことから、ニュータウン建設はもとより、都市全体が用途純化の方向へ動いてきたと言っても過言ではないだろう。

（２）ニュータウンにおける用途混合の有効性

わが国におけるニュータウンは、前述のとおり土地利用の用途を明確に分け、用途純化を目指してきた。しかし、20 年ほど前にはすでに用途純化の問題点が指摘されており、用途の適切な混合の必要性について説かれている。

例えば、武内は文献 11 の中で「（都市の内部においても、既成市街地の再開発や新都市の建設においても）これまでの都市計画では純化を目指すことが基本方針であったが、最近では、空間と機能の多様化をもたらす混合のメリットが評価されはじめている。」^{文 1 2}としている。また、「（これまで混合や混在は不安定で無秩序な混乱としてとらえられていたが）純化の果たす役割と混合のデメリットを十分に踏まえつつ、多様ではあるが安定した、秩序ある混合がありうるとするならば、まさにそれこそが、日本の国土や都市の特質に基づく地域のあるべき姿ではないかと多くの人が考えるようになってきた。」^{文 1 3}としており、15 年前にはすでに用途混合の利点に目が向けられるようになっていたことがわかる。また、安田は文献 14 の中で「これまでの近隣住区単位のように

な原則は高齢社会化と車社会化、情報社会化によって再検討が必要とされている。(中略) 高齢者の増加によって、徒歩圏域整備の新たな理論の必要もでてきているようである。」^{文15}「大量ニュータウン開発の時代は終わった。これからは形成された居住地の再編整備計画が重要である。」^{文16}と述べており、用途純化したニュータウンでは、徒歩圏域の整備手法のひとつとして用途混合や機能再編が考えられる。その他、角野は文献1の中で「適度な混在や自然発生的な商業施設が住民のコミュニティ施設として機能するよう誘導することが望ましい。このことは、専用住宅地を否定することになるかもしれない。」と述べている。安藤は文献17の中で、街レベルの混合や建物レベルの混合における利点についてまとめており、「混ざって住む」ことの大切さを説いている。

しかしながら、用途混合も、ともすると無秩序な混乱を招きかねず、用途の混合には慎重を要する。富安は文献18の中で、都市における住居と非居住施設混合の問題点について、「住宅側への問題点として、騒音、臭気、安全性、日照眺望、子供の教育環境、交通量の増大、不法駐車、夜間照明での睡眠妨害などがある。さらに問題となるのが、非居住施設の進出による住民の定住意識の喪失である。異質の施設の混入により、環境維持の意欲が失われ、町全体として急速に荒廃へ進むことがある。」^{文19}を要約としている。これは、都市における混合の問題点についての指摘であるが、騒音、臭気など「住宅側への問題点」として挙げられている点はニュータウンにおける用途混合にも当てはまる問題である。このような問題の解決なくして、秩序ある用途混合、住宅と地域施設の適切な混在はありえない。

(3) ニュータウンの地域施設体系に関する最近の動向

このような動きを受け、新たに建設されるニュータウンでは、用途混合に向けた様々な試みが行われるようになってきた。

ニュータウン計画を地域レベルでみると、これまでのベッドタウンとしての機能だけではなく、ニュータウン内部やニュータウンの隣接地に企業や研究所の施設用地を設けたニュータウンは数多くみられるようになっており、用途を混合することで職住近接を目指し、ニュータウンとしての多様性をもたせる試みが行われている。文献20では、「都市開発プロジェクトにおける「混合」の試み」のひとつとして、厚木森の里ニュータウンが紹介されている。厚木森の里ニュータウンは住宅・都市整備公団(現・都市基盤整備公団)が昭和54年に事業認可を受けたニュータウンである。ここでは、地域の活性化につながる企業や教育機関を誘致し、住宅用地が全開発地区面積の18%であるのに対して、誘致施設用地が23%と住宅用地の面積を上回っている。その後、このような手法による地域レベルでの用途混合は多くのニュータウンでも実施されており、現在では一般的な手法となっている。

地区レベルでみても、いくつかの方法で用途混合が行われている。例えば住宅用地内に医院を誘致するといった、住宅地内に地域施設を計画的に配置するニュータウンがそれである。用途が定められた計画という点では従来のニュータウン計画と違いはないが、従来の住宅用地が住居機能のみであったことから

すると、医院の誘致は用途混合へ一歩進んだといえよう。

このように用途を決定するのではなく、住民の意志によって特定の地区に店舗などが発生する可能性を残すという手法を取り入れたニュータウンが建設されている。都市基盤整備公団が実施した「プラス・ワン住宅」と呼ばれる試みも用途混合の手法の一つといえる。街路に面した集合住宅の1階部分に街路側から自由に出入りのできる部屋を付加させるものであり、多摩ニュータウンのベルコリーヌ南大沢など複数のニュータウンで実施されている^{文21}。沖浦、盛岡は、「(現状から判断すると、この手法は)「生活に+αの余裕を与える」という点からは概ね評価できるが、街に与える影響という点からは店舗や教室のように外部とかかわりを持つ用途は少なく、全般にはあまり評価できない。」^{文22}を要約としている。しかし、このような学習塾や喫茶店などが立地^{注6}する可能性を持たせるといった柔軟性を持たせた計画は、従来のニュータウンにはみられなかった計画である。

また、多摩ニュータウンの稲城向陽台地区では、住区の中心となる生活道路沿いに店舗や郵便局などの公益的施設を配置している。この地区はマスタープランにおいて「センター施設用地」とされているが、地区計画においてその地区を「生活利便街区」と定め、将来的に自然発生的な店舗が生まれ育っていくことを意図したものである^{注7}。このように、店舗などを主要な道路沿いに配置する計画もみられるようになった。

さらに、西神南ニュータウン（以下、西神南 NT と記す）では、主要な道路沿いに面した戸建て住宅地区を対象として、地区計画により新住法の街角施設に対する規制を緩和し、ニュータウンの開発後 10 年間を経ずして街角施設が立地できるような計画を取り入れている^{注8}。つまり、新住法の街角施設に対する規制を緩和することで、住宅用地に街角施設を誘導し、住宅と地域施設を混在させようとするものである。この手法が他の混在手法と異なる点は、店舗用スペースや併用住宅を供給するのではなく、特定の街区に対して街角施設の建設から住民の意思にゆだねようとするものである。

また、近年、欧米でも 20 世紀型の街づくりから、持続可能性やコンパクトシティなどの新しい概念を取り入れた街づくりに転換されつつある。ニュータウン発祥の地であるイギリスでは、1898 年にハワードが提唱したガーデン・シティから、持続可能性を持つアーバン・ヴィレッジ (Urban Village) へと移行している。そのアーバン・ヴィレッジのコンセプトのひとつとして、用途の複合 (Mixed Use) が挙げられている^{文24}。

このように、ニュータウンにおける用途混合に向けた地域施設体系の変化は、様々な手法により実施されており、この動きは、日本のみならず欧米においても一般的な都市の方向性を指している。

2. 研究の目的と意義

2-1 研究の目的

本研究では、ニュータウンの再生、魅力創出を目的とした用途混合のひとつの手法として、住宅地への街角施設の導入に着目した。

本研究ではまず、ニュータウンの計画時から街角施設を導入しておらず、街開きから数十年経過したニュータウンを対象とした街角施設の発生実態や、街角施設を導入したニュータウンにおける導入手法の検証、評価をもとに、街角施設の発生が人間の自然な行為であることを理解し、そこにある法則性を求める。さらに、街角施設の導入手法による効果を評価、街角施設の課題の抽出などを行い、それらの結果をもとに、ニュータウンにおける街角施設の導入手法に関して提言を行うことを目的とする。

2-2 研究の意義

土地利用の用途が明確に分離され、用途純化を目指してきた戦後のニュータウンに対して、すでに多くの研究によってその問題点が指摘されている。また、欧米の持続可能性に向けた動きをみても、用途純化から適度な用途混合への必要性が理解できる。本研究で扱う街角施設の導入とは、住宅と地域施設の混在という、ニュータウンの地区レベルでの用途混合に向けた一手法である。

本研究では、二つの側面から街角施設の導入施策を検討する。一つは、近隣住区理論に基づき計画された戦後のニュータウンに対する街角施設の導入施策の検討である。もう一つは、街角施設の導入を試みたニュータウンにおける導入手法の検証を行うことで、街角施設の導入施策を再検討することである。(図1-2 参照)

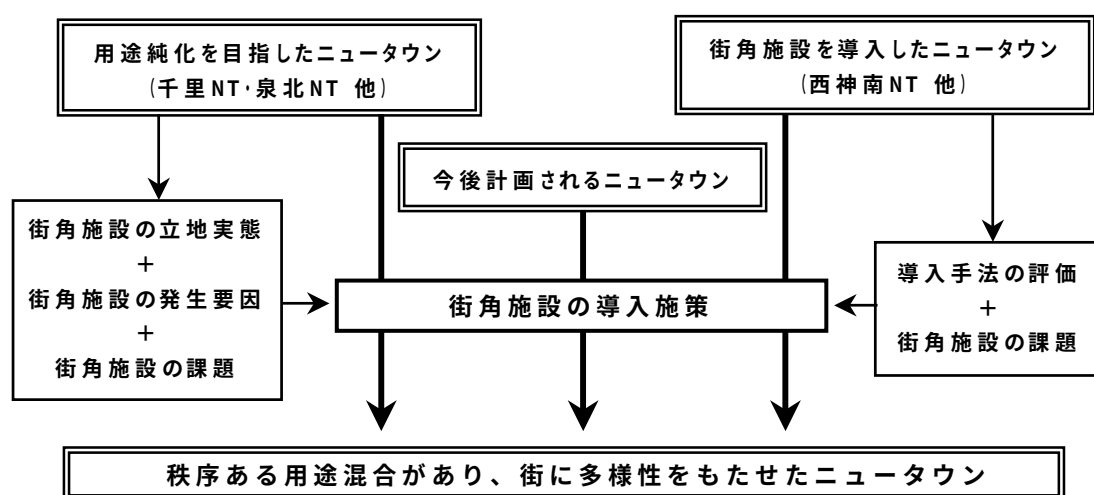


図 1-2 研究の意義

（１） 用途純化を目指したニュータウンにおける街角施設の実態

千里 NT や泉北 NT に代表される戦後のニュータウンは、用途純化が徹底された街である。さらに、新住事業により開発されたニュータウンでは、新住法第 32 条により、開発後 10 年間、宅地や建物の売買や利用の変更などは都道府県知事の承認が必要であるため、開発後 10 年間は原則として住宅用地内に街角施設が立地することはない。しかし、新住事業として開発されたニュータウンでは、新住法による街角施設に対する規制が解除されると、住宅地の用途変更すなわち街角施設の発生などを一体的に規制するのは、原則として建築基準法のみである。実際、ニュータウンでは住宅用地内に多様な業種の街角施設が自然発生している。その街角施設の発生は、人間が都市で生活する上での自然な行為とみることができる。

住宅と地域施設の秩序ある混在を実現するためには、その人間の自然な行為を理解し、街角施設が発生するメカニズムを解明しなければならない。さらに、街角施設が立地することで発生する問題点を明らかにし、その問題点を考慮に入れた導入施策を行わねばならない。本研究では、その第一段階として、街開きから 40 年近くが経過したニュータウンを対象として、自然発生による街角施設の発生実態や分布特性を明らかにする。

（２） 街角施設の導入したニュータウンにおける導入手法の評価

用途純化を目指してきたニュータウンに対して、すでに多くの問題点が指摘されてきたが、このような指摘を受け、秩序ある用途混合の一策として住宅地内に街角施設を導入したニュータウンも存在する。

用途混合に向け、様々な手法が試みられているが、その中でも、特定の街区に対して新住法の街角施設に対する規制を緩和する手法は、街角施設の立地は住民の意思に任せるという、高い柔軟性を持たせた手法であると考えられる。その他にも、住宅用地内に特定の業種の地域施設を誘致するなど用途混合にむけたひとつの手法である。本研究では、これらの手法による効果を明らかにし、街角施設の実態、あるいは問題点を探る。

（３） 街角施設の実態および導入手法の適用範囲

今後、わが国において、新規に開発される大規模ニュータウンはないと言われている。しかし、街角施設の導入は、新規に開発されるニュータウンだけを対象としたものではなく、むしろ、すでに街開きを迎えた数多くのニュータウンにおける再生手法の一つとして、いかに秩序ある用途混合を組み込むかが大きな課題である。また、街角施設の発生という人間が都市で生活する上での自然な行為は、都市計画における土地利用計画の策定や郊外住宅地の住環境保全などにも関わってくる問題である。街角施設の発生は人間の自然な行為の一例に過ぎないが、そのメカニズムを解明し、法則を見出すことは、ニュータウン計画のみならず都市計画にも応用できると考えられる。

3. 関連する既往の研究

岡田、柏原らはニュータウンや既成市街地、あるいは鉄道駅周辺などを対象として、自然発生による地域施設の実態やその分布特性、予測手法の確立など数多くの研究を発表している。その中で、ニュータウンを対象とし、本研究と密接に関連する街角施設の研究を、①発生、分布実態に関する研究、②外部空間に関する研究、③住民意識に関する研究の3種類に分類して紹介する。

(1) ニュータウンにおける街角施設の発生、分布実態に関する研究

ニュータウン内や周辺地域を対象とした自然発生による地域施設の経年変化に関する研究として、文献 25、文献 26 などがある。また、事業手法が異なる複数のニュータウンを対象として街角施設の発生、分布実態を明らかにし、その分布特性から数量化理論を用いて街角施設の発生予測を行った一連の研究、文献 28～31 がある。文献 31 の発生予測では、まず 44 ニュータウンの施設原単位から、発生予測の対象となるニュータウン全体の施設数を算出する。次に、発生予測の対象となるニュータウンを 48 区画に分割し、各区画における人口、用途地域、センターからの距離、幹線道路との関係の 4 アイテムによる数量化 1 類を行うことで、各区画における街角施設の発生予測を行っている。

(2) ニュータウンにおける街角施設の外部空間に関する研究

街角施設の発生が周辺環境に与える影響として、前面道路へのはみ出し行為による影響と、建物本体の形態による景観への影響が考えられる。前者を扱った研究として文献 32、文献 33 がある。文献 32 では、街角施設による周辺環境への影響の中で、道路占拠、駐車、景観、色彩、音、臭気の 6 項目について分析を行い、街路などインフラ空間のデザインについて提案を行っている。また、街角施設の建物の構成を扱った研究として、文献 34、文献 35 がある。文献 35 では、施設混在による周辺環境への影響の中で、街並みの変化に着目している。京阪神の既成市街地を対象として、施設のファサード面積をもとに施設混在が立面に与える影響を分析し、ニュータウンの施設混在に向けた考察を行っている。

(3) 住宅と街角施設の混在に対する住民の意識などに関する研究

用途純化を目指して計画されたニュータウンに立地する街角施設は、計画外の施設と言える。この計画外の街角施設に対する住民意識を扱った研究として、文献 9 がある。文献 9 では、ニュータウンの住民を対象として施設混在に対する許容度、業種ごとの望ましい施設立地位置などを調査している。さらに、住民の施設利用状況や住環境に対する満足度に関する研究として、文献 36、文献 37 などがある。文献 37 では、ニュータウンの地域施設や住環境に対する満足度の分析を行っているが、街角施設の利用状況や満足度も分析を行っている。

その他の研究として、ニュータウンなどの計画的住宅地を対象とした研究を中心に、①街角施設の発生実態や土地利用変化などに関する研究、②住宅と地域施設の混在に対する住民意識に関する研究に分類して紹介する。

（４） 街角施設の発生実態や土地利用変化などに関する研究

多胡ら^{文38}は、千里 NT を含む郊外住宅地を対象として、人口や人口密度等の指標と社会施設数の経年変化との対応について述べている。竹沢、重村ら^{文4}は千里 NT の内外における「計画外非居住空間」の発生実態について述べると同時に、千里 NT 周辺地域における地域施設の発生メカニズムについて論じている。その中で、「住生活の発展によって要求が多様化する過程で用途純化をもう少し緩めに考える必要が出てくる。すなわち専用住宅や住宅地における関連非居住空間というものを広い幅で考えることによって住宅地が豊かになる」^{文39}と提案している。黄、紙野らは文献 40 の中で、千里 NT の戸建て住宅における用途転用の実態について触れている。その中で、戸建て住宅の他用途転用や宅地細分化の増加による住環境悪化を懸念している。森田^{文41}は高蔵寺ニュータウンを対象として「自然発生型施設」の数的な経年的変動や空間分布型の経年的変化を明らかにしている。柴垣、谷口ら^{文42}は高蔵寺ニュータウンを対象として、住宅地内の店舗数の経年変化について述べている。その中で、店舗などが増加することで住宅都市として計画された街が脱ベッドタウン化していると、今後は、住民の多様な動きをサポートするような変化に対応できる街づくりが必要であると結論付けている。立花、安田ら^{文43}は神戸市のニュータウンを対象として住宅地の「非住居系機能」への変容状況について述べている。その住宅地内の施設と、用途地域、幹線道路などの立地特性、ニュータウンの開発手法、センター施設などとの関係から、住宅地内の施設の発生傾向を予測する上での指標を得ている。その他、京阪神地区の戦前期郊外住宅地を対象として、集合住宅地や駐車場への変容実態を取り上げた、長谷、安田ら^{文44}の研究などがある。

このように、ニュータウンにおける街角施設の発生実態に関する研究では、街角施設を全面的に規制するものではなく、自然発生する現象であることを認め、その街角施設の有効性について論じているものが多い。

（５） 住宅と地域施設の混在に対する住民意識に関する研究

住宅と地域施設の混在を含め、ニュータウンのあり方を対象とした研究として、益井、延藤ら^{文45}、飯嶋、荒木ら^{文46}、土肥ら^{文47}の研究などが挙げられる。益井、延藤ら^{文45}は、須磨ニュータウンを対象として、住民の「住宅地観」や身近に欲しい施設を業種ごとに分析している。その中で「（ニュータウン居住者は整然さとともに活気をも求めており）それを実現するためには施設の適切な混在、分散が考慮される必要があるだろう。その手法として当初から施設の混在、分散配置を計画する手法と、自然発生的混在、分散を誘発する余地を残しておく方法が考えられる」と結論付けており、「計画と自由のバランスのあり方」が今後の検討課題であるとしている。飯嶋、荒木ら^{文46}は阿倍野区の市街地と須磨ニュータウンを対象に住環境の評価や施設の利便性などの意識調査を行ない、高齢社会の街のあり方について述べている。その中で、須磨ニュータウンでは「混在」指向であることが明らかになっており、「今後とも、住み手の生きざまや意識を探り、多様な要素の混在のあり方を問うことが重要であろう」と結論

付けている。土肥ら^{文47}は、商住混合地を取り入れた筑波研究学園都市を対象として、街の方向性に対する住民意識などの経年変化について分析を行っている。

街角施設の立地位置や、土地利用の用途変更に対する許容度に関する研究として、沖浦、盛岡^{文20}、吉川、森本ら^{文46}、羽田、安田ら^{文47}の研究などが挙げられる。沖浦、盛岡^{文20}は郊外住宅地を対象として、住民の街角施設に対する許容度から、各業種を望ましい立地毎に分類している。吉川、森本ら^{文46}は、千里 NT を対象として土地利用の変化を調査するとともに、戸建て住宅地域における土地利用の変化に対する住民意識について調査を行なっている。その中で、戸建て住宅地域における土地利用に対する許容度について分析を行っている。羽田、安田ら^{文47}は京阪神地区の戦前期郊外住宅地を対象とした住民への住意識調査により土地利用に対する意識について述べている。

また、街角施設のあり方を総合的にとらえた大矢、安田ら^{文50}の研究がある。大矢、安田ら^{文50}は、神戸市の4ニュータウンを対象とした住民意識調査により、街角施設の利用状況や街角施設に対する評価のほか、ニュータウンの施設体系に対する意識についても分析を行っている。例えば住民の街角施設に対する評価として、利便性は高く評価されているが駐車場問題やゴミ問題など近隣への影響が深刻な問題であるとしている。また、コミュニティの形成や防犯性や安全性に関する評価はほとんどないとしている。さらに、西神南 NT を対象とした街角施設の導入手法に関する住民意識調査から、地区計画の認知度、街角施設の有効性、評価についても述べている。その結果として、街角施設は利便性などの面で評価されているが、防犯性や相隣環境などの面では低めかあいまいな評価がされていると分析している。その他、街角施設の開業者の意識に関する研究として、森田^{文41}は高蔵寺ニュータウンを対象として、開業の動機や開業にあたって住環境に配慮したことなどについて分析している。

これらの住民意識から施設混在を論じた既往の研究では、用途を明確に分離してきたニュータウンも、多様な魅力を持たせた街づくりのためには適度な施設混在が必要との結論が導き出されている。

4. 論文の構成

本研究は、全7章から成る。研究の流れを図1-3に示す。

第1章では、現在のニュータウンにおける問題点から、秩序ある用途混合の必要性を説き、本研究の目的や意義について述べる。

第2章では、街角施設を計画的に導入していないニュータウンにおいて、自然発生による街角施設の発生実態、およびその分布実態を明らかにする。

第3章では、街角施設の複雑な発生要因の中で、ニュータウンの地理的条件やニュータウン計画など施設の立地条件に関する要因に着目し、自然発生による街角施設の分布実態からその要因の抽出を行う。

第4章では、街角施設の誘致や誘導を行ったニュータウンを中心に、それらの導入手法別にみた街角施設数、分布実態などを明らかにし、各導入手法の効

果を明らかにする。

第5章では、街角施設の誘致や誘導を行ったニュータウンの住民意識調査により、現在の地域施設体系を見直すと同時に街角施設の可能性を確認し、すでに実施されている街角施設の誘導手法の再検討を行う。

第6章では、今後の街角施設誘導の施策に反映させていくため、戸建て住宅地における街角施設の外部空間を観察調査し、街角施設の課題や問題点を指摘する。

第7章では、以上の結果をもとに、今後の街角施設の誘導施策について提案を行い、街角施設の果たす可能性について私見を含めて述べる。

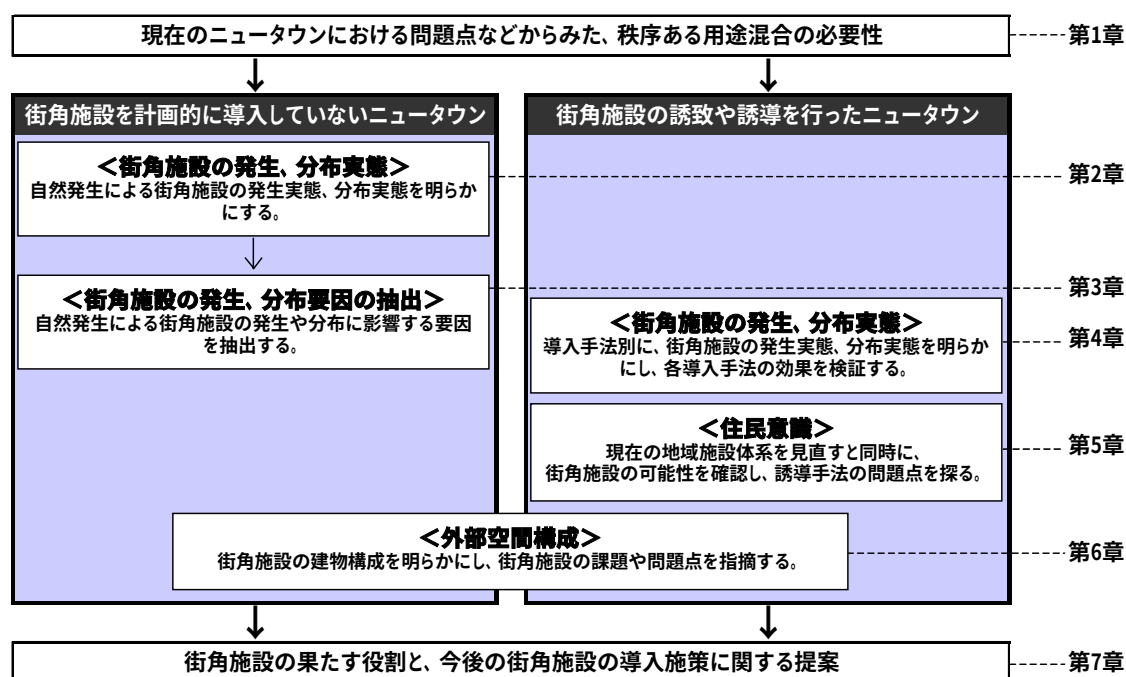


図 1-3 研究の流れ

5. 用語の定義

本研究で使用する用語を以下のように定義する。

- 街角施設： ニュータウンのマスタープランにおいて住宅系用地とされた地域に立地する、専用住宅以外の地域施設を指す。
- 導入手法： ニュータウンのマスタープランにおいて、街角施設が住宅用地内に立地するよう計画的に組み込む、その方法をいう。
- 施設発生率： 当該条件を満たす住宅 100 戸に対する当該地区の街角施設数の割合とし、式 1 のように定義する。

$$\text{施設発生率} = \frac{\text{当該地区の街角施設数}}{\text{当該地区の住宅戸数}} \times 100 \cdots (\text{式 1})$$

地域施設計画において、施設の供給量に関する概念は人口を基準にすることが一般的である。しかし、ここでは、ある

住宅地に対して、自然発生する施設数の割合を明らかにすることが目的であり、該当地域の戸数比を示す指標を採用する。

施設原単位： 当該条件を満たす人口 1000 人に対する当該地区の街角施設数の割合とし、式 2 のように定義する。

$$\text{施設原単位} = \frac{\text{当該地区の街角施設数}}{\text{当該地区の人口}} \times 1000 \cdots (\text{式 2})$$

接道条件： 戸建て住宅の区画と前面道路との関係。前面道路タイプや接道タイプ、歩道の有無などが挙げられる。

前面道路タイプ： 戸建て住宅における前面道路の種類。都市計画道路、住区幹線街路、区画街路・細街路の 3 タイプに分類する。

接道タイプ： 戸建て住宅の敷地を四角形に見立てたときの道路との接し方を指し、一面接道、角地、二面接道、三面接道の 4 種類に分類する（図 1-4）。ただし敷地が遊歩道、河川に接する場合は接道数から除く。

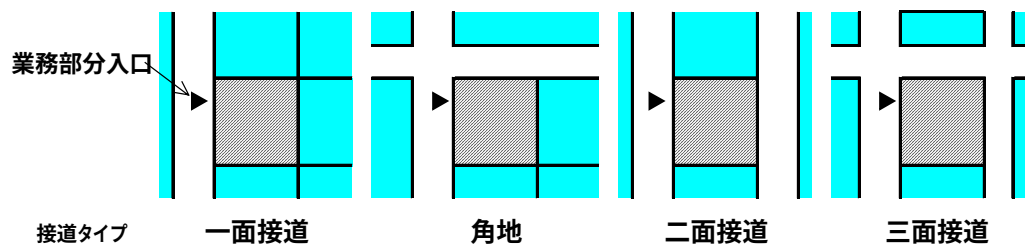


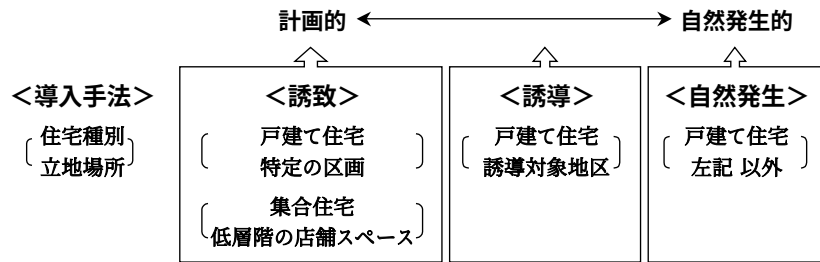
図 1-4 接道タイプの分類

6. 街角施設の導入手法

住宅用地内に街角施設を導入する手法として、以下の 3 種類が考えられる。

- ①誘致： ニュータウン計画時から、住宅用地内に街角施設を計画的に配置する手法。
- ②誘導： ニュータウン計画時から、住宅用地内に街角施設が立地する可能性を残し、街角施設の立地を促す手法。
- ③自然発生： 街角施設の立地を完全に土地所有者の意思に委ねる手法。

これらの具体的な手法は、各ニュータウンによって様々な手法が採用されている。誘致とは開発者が計画的に地域施設を配置する手法、自然発生とは土地所有者の意思に委ねる手法であり、誘導はそれらの中間に位置するものである。（図 1-5）



注)「住宅種別」や「立地場所」は、本研究で対象とするニュータウンの例を示している。

図 1-5 街角施設の導入手法の位置づけ

7. 研究対象のニュータウン

研究対象とするニュータウンは、表 1-1 に示した 7 ニュータウンである。選定基準として、まず、街開きから長時間が経過しており、街角施設を導入していないニュータウンとして千里 NT と泉北 NT を対象とする。街角施設を導入したニュータウンの中で、誘致を行ったニュータウンとして洛西 NT とフラワータウンを、街角施設に対して自由度が高く、柔軟性に富んだ誘導手法を採用したニュータウンとして、西神南 NT とウッディタウンを選定する。最後に、街角施設の発生が少ないといわれる新住法によるニュータウンだけでなく、その比較対象として、都市計画法により開発された狭山 NT を対象とする。

表 1-1 研究対象のニュータウン

名称	千里ニュータウン	泉北ニュータウン	洛西ニュータウン
本研究での名称	千里NT	泉北NT	洛西NT
所在地	大阪府吹田市・豊中市	大阪府堺市	京都府京都市
事業主体	大阪府	大阪府	京都市
開発手法	一団地住宅施設経営 新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業 一般公的開発事業	新住宅市街地開発事業
事業期間	1960年－1969年	1965年－1982年	1969年－1981年
開発面積	1160ha	1557ha	260.7ha
計画人口	150,000人	180,000人	40,900人
入居開始年	1962年	1967年	1976年
街角施設の導入手法	自然発生	自然発生	誘致 自然発生
諸データの出典	文献51	文献52	文献53

西神住宅第二団地	北摂三田ウッディタウン	北摂三田フラワータウン	狭山ニュータウン
西神南NT	ウッディタウン	フラワータウン	狭山NT
兵庫県神戸市	兵庫県三田市	兵庫県三田市	大阪府大阪狭山市
神戸市	住宅・都市整備公団(当時)	兵庫県	南海電鉄
新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業	一般宅地造成事業
1980年－2001年	1973年－2007年	1969年－2004年	1967年－1977年
342.0ha	598ha	337.0ha	178.3ha
24,000人	48,000人	34,000人	
1993年	1987年	1981年	
誘致 誘導 自然発生	誘導 自然発生	誘致 自然発生	自然発生
文献54	文献55	文献55	文献28

表 1-2 研究対象のニュータウンと導入手法の関係

		誘致		誘導	自然発生
		戸建て住宅地	集合住宅	戸建て住宅地	戸建て住宅地 集合住宅
新住法	千里NT				○
	泉北NT				○
	洛西NT	① (8)			○
	西神南NT	① (4)	②	③ (139 ^{注3})	○
	ウッディタウン			③ (360 ^{注4})	○
	フラワータウン	① (11)			○
都計法	狭山NT				○

注1) 空欄は、導入手法を採用していないことを示す。

注2) () 内は導入手法の対象である区画数を表す。

注3) 1999年9月発行の住宅精密地図をもとに算出した区画数を表す。

注4) 2000年1月発行の住宅精密地図をもとに算出した区画数を表す。

凡例

- ①：戸建て住宅地に医院を誘致する手法
- ②：集合住宅の低層階に店舗を誘致する手法
- ③：戸建て住宅地に対して、地区計画により新住法の用途規制を緩和する手法



図 1-6 研究対象のニュータウン位置図

7 - 1 街角施設を導入していないニュータウン

このタイプのニュータウンにおける街角施設は、すべて自然発生によるものである。街角施設に対する規制は、一部の地区では地区計画や建築協定による規制があるが、原則として建築基準法に定められる用途規制のみである。

(1) 千里ニュータウン

千里 NT は大阪市の北約 15km の丘陵地に位置し、日本で最初の大規模ニュータウンである。当初、一団地住宅経営事業として開発が開始されたが、昭和 38 年の新住法の制定に伴い、翌昭和 39 年より新住宅市街地開発事業として開発された。

最終的なマスタープラン、現在の用途地域、最新の住宅精密地図（文献 56、文献 57）を参照して作成した現在の土地利用状況を図 1-7 に示す。

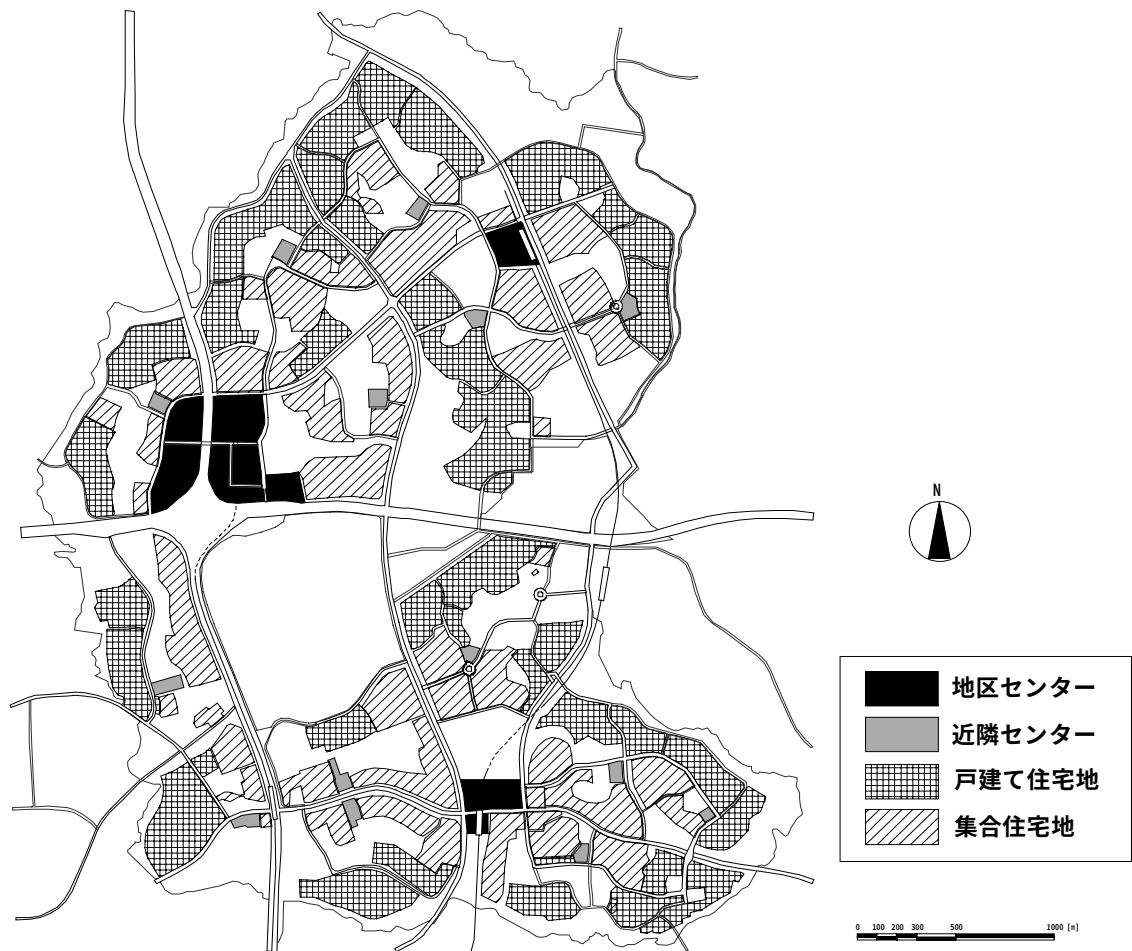


図 1-7 千里ニュータウンの土地利用状況（1998 年現在）

(2) 泉北ニュータウン

泉北ニュータウン（以下、泉北 NT と記す）は大阪の都心部から南に 20km、堺市中心部から 10km に位置し、大阪府により新住宅市街地開発事業として開発された。最終的なマスタープラン、現在の用途地域、最新の住宅精密地図（文献 58）を参照して作成した現在の土地利用状況を図 1-8 に示す。

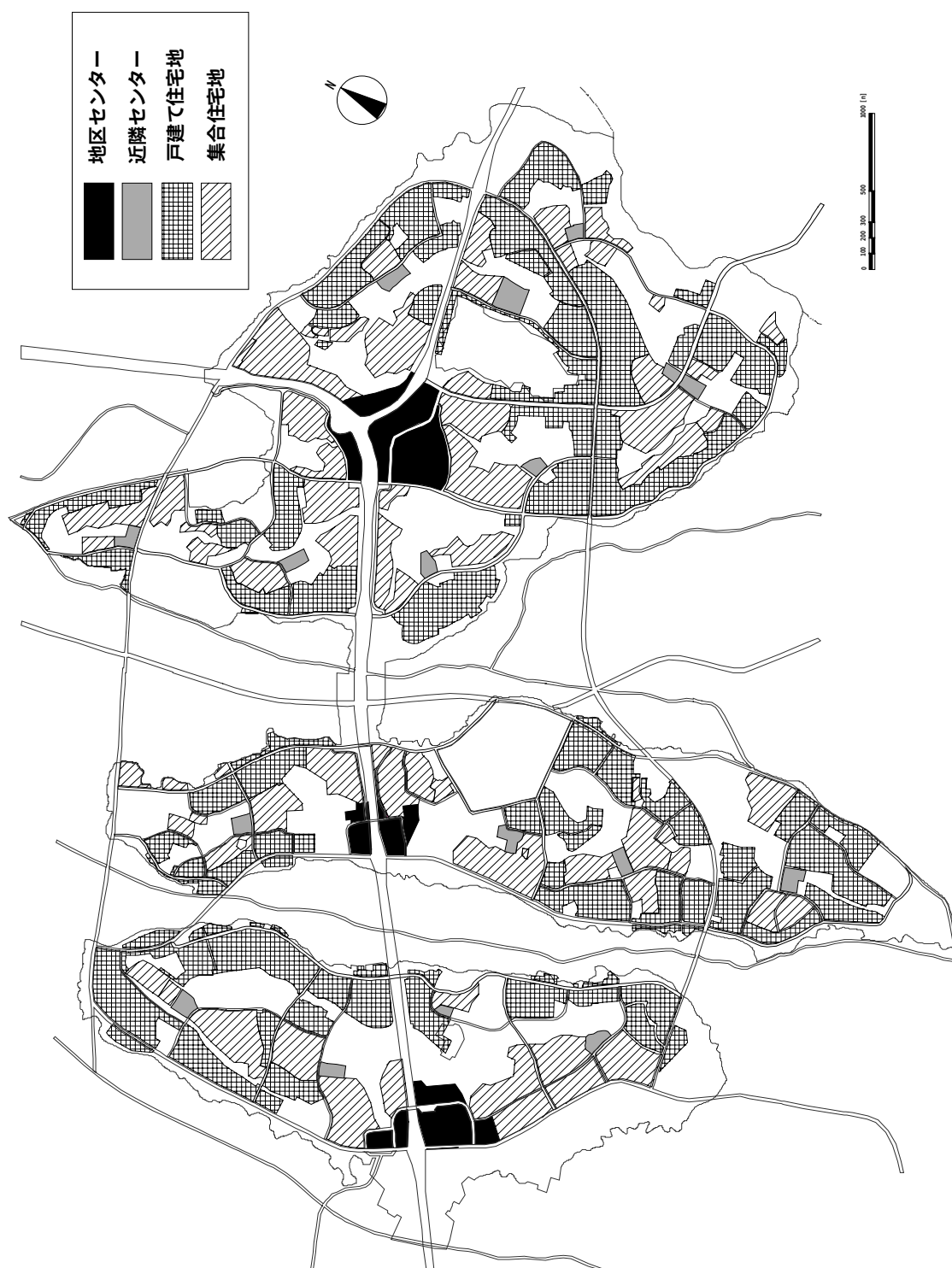


図 1-8 泉北 NT の土地利用状況（1998 年現在）

7 - 2 街角施設を誘致したニュータウン

本研究では、ニュータウン計画時から街角施設の誘致を行ったニュータウンとして、3ニュータウンを選定した。

(1) 洛西ニュータウン

① ニュータウンの概要

洛西ニュータウン（以下、洛西 NT と記す）は京都市中心部から西南約 10km に位置し、最寄駅である阪急桂駅、JR 向日町駅からは直線で約 3km の距離にある。所在地は京都市西京区であり、京都市により新住宅市街地開発事業として開発された。なお、洛西 NT のすべての戸建て住宅地は第 1 種建造物修景地区に指定されているが、用途変更に対する規制ではない。

最終的なマスタープラン、現在の用途地域、最新の住宅精密地図（文献 59）を参照して作成した現在の土地利用状況を図 1-9 に示す。

② 街角施設の誘致手法

洛西 NT では、戸建て住宅地内の 8 区画を対象として医院を誘致した^{文 53}。

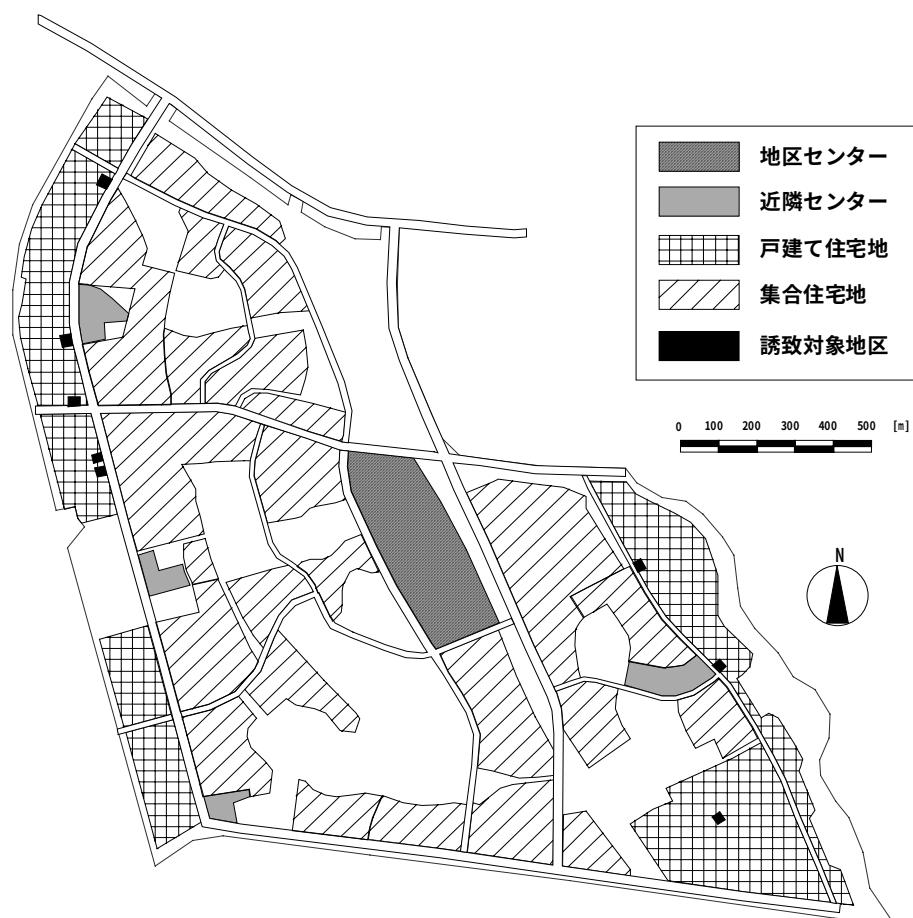


図 1-9 洛西 NT の土地利用状況（1999 年現在）

（２） 北摂三田フラワータウン

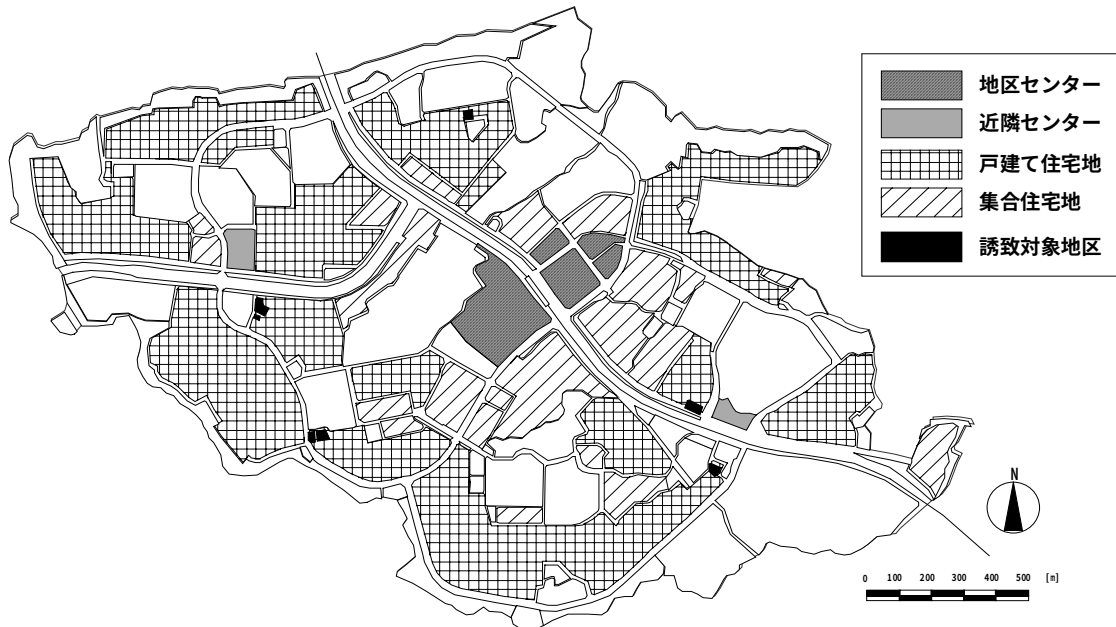
① ニュータウンの概要

北摂三田フラワータウン（以下、フラワータウンと記す）は、神戸市の中心地である三宮から北へ約 20km、大阪から北西へ約 30km に位置し、神戸電鉄公園都市線フラワータウン駅を中心としたニュータウンである。所在地は兵庫県三田市であり、兵庫県により新住宅市街地開発事業として開発された。

最終的なマスタープラン、現在の用途地域、最新の住宅精密地図（文献 60）を参照して作成した現在の土地利用状況を図 1-10 に示す。2000 年現在、未造成の住宅地があるが、図 1-10 では白地で表記する。

② 街角施設の誘致手法

フラワータウンでは、戸建て住宅地内の 11 区画を対象として医院を誘致した^{注 9}。



注）2000年現在未造成の住宅地、地区センター、近隣センターは白地で表す。

図 1-10 フラワータウンの土地利用状況と誘致対象地区（2000 年現在）

（３） 西神住宅第 2 団地

西神住宅第 2 団地（以下、西神南 NT と記す）は、誘致と誘導の両手法を採用している。誘導手法の詳細および土地利用状況図は次節を参照されたい。

① ニュータウンの概要

西神南 NT は、神戸の中心地である三宮から西へ約 15km、明石から北へ約 6km の丘陵地に位置し、神戸市営地下鉄西神南駅を中心としたニュータウンである。神戸市により新住宅市街地開発事業として開発され、所在地は兵庫県神戸市西区である。調査時である 2000 年 7 月現在、西神南 NT は事業期間中であり、一部の住宅用地や駅西側の地区センター、井吹台西町近隣センターが未整備であるが、平成 12 年 12 月末現在の人口が計画人口の 88.7% に達しており、研究対象として妥当であると考ええる。

最終的なマスタープラン、現在の用途地域、最新の住宅精密地図（文献 61）を参照して作成した現在の土地利用状況を図 1-11 に示す。また、1999 年現在、未造成の住宅地や地区センター、近隣センターがあるが、図 1-11 では白地で表記する。

② 街角施設の誘致手法

西神南 NT では、戸建て住宅地内の 4 区画に医院を誘致した。また、多くの集合住宅でコンペを実施したが、集合住宅の 1 階部分に店舗スペースを計画する事が条件とされた。

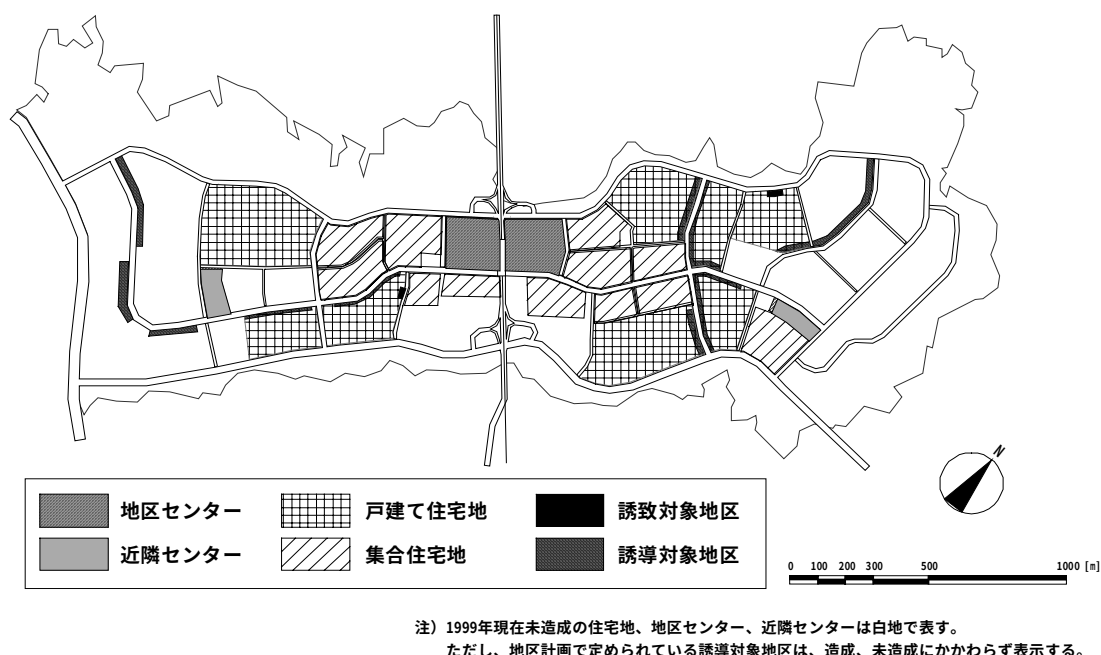


図 1-11 西神南 NT の土地利用状況と誘致・誘導対象地区（1999 年現在）

7 - 3 街角施設を誘導したニュータウン

本研究では、ニュータウン計画時から地区計画により住宅用地の特定の街区に街角施設の誘導を行った 2 ニュータウンを対象とする。この手法によるニュータウン計画を実施し、入居が開始されているニュータウンは、西神南 NT と兵庫県三田市の北摂三田ウディタウンの 2 ニュータウンである^{文 62}による。

（1）西神南 NT

西神南 NT の概要、街角施設の誘致手法については前節を参照されたい。

① 街角施設の誘導手法

西神南 NT の地区計画は、ニュータウン全域を対象としており、ニュータウン全域を低層住宅地地区、中高層住宅地区、地区センター地区、近隣センター地区、特定業務地区の 5 地区に分類している。そのうち低層住宅地地区をさらに A, B, C の 3 地区に細分類している。低層住宅地区 A は幹線道路に面さない戸建て住宅、低層住宅地区 B は戸建て住宅のうち幹線道路に面するブロック、低層住宅地区 C は低層集合住宅である。ここで、低層住宅地区 B では、低層住宅

地区 A では認められている兼用住宅に加え、「学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房以外の兼用住宅」も認められている。その規制が緩和されている低層住宅地区 B を図 1-11 に示す。なお、本研究ではこの低層住宅地区 B を「誘導対象地区」と記す。また、西神南 NT は開発後 10 年経過していないが、新住法による街角施設の規制よりも地区計画の方が優位であるため、この地区計画により街角施設の発生が可能となっている。

街角施設の導入は西神南 NT の計画理念の一つであり、街角施設の導入により、「街の成熟やライフスタイルの変化にあった利便性と個性を備えた魅力ある街づくりを進め、これまでのニュータウンにおける画一的な住宅地の形成を避け、自然な形で生活感のある快適な街づくりを実現しようとするものである。」^{文 63}とされている。

（２） 北摂三田ウッディタウン

① ニュータウンの概要

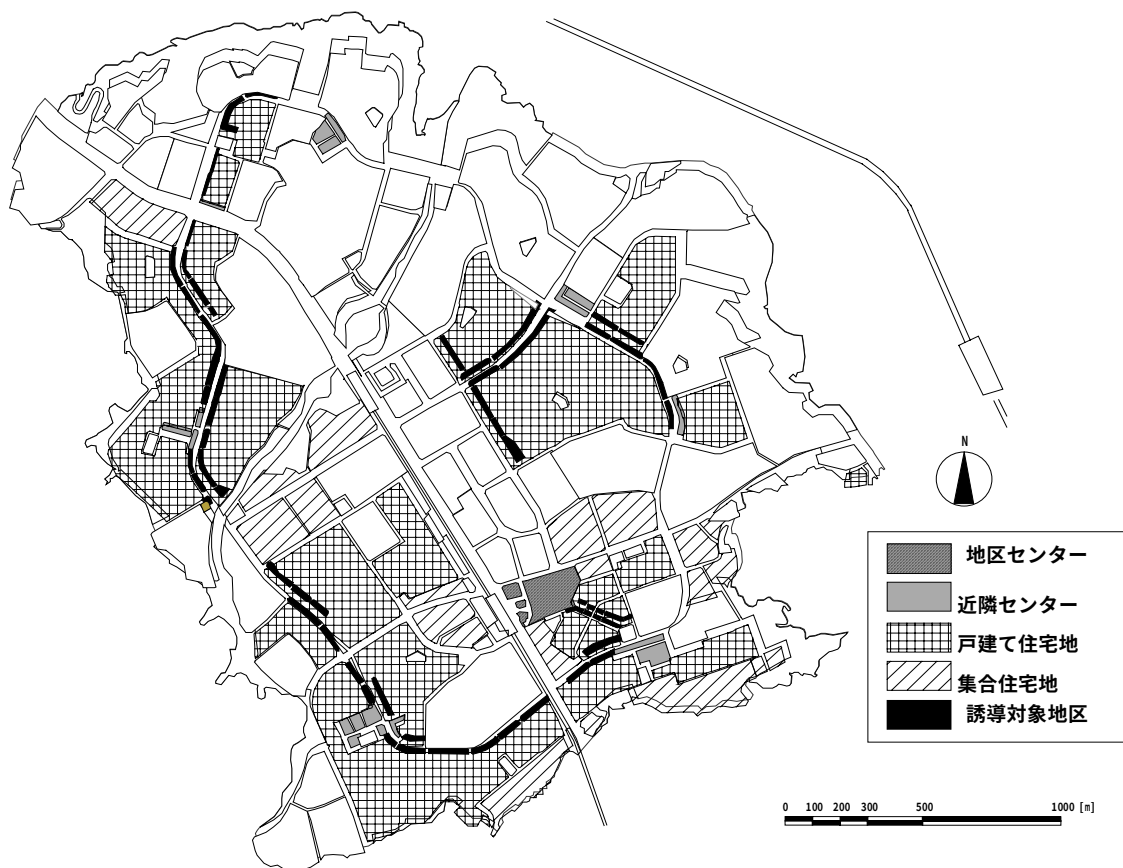
北摂三田ウッディタウン（以下、ウッディタウンと記す）は、神戸市の中心地である三宮から北へ約 20km、大阪から北西へ約 35km に位置し、神戸電鉄公園都市線南ウッディタウン駅およびウッディタウン中央駅を中心としたニュータウンである。所在地は兵庫県三田市であり、住宅・都市整備公団（現・都市基盤整備公団）により新住宅市街地開発事業として開発された。

調査時である 2000 年 7 月現在、ウッディタウンは事業期間中であり、ウッディタウン中央駅周辺やゆりのき台の一部などが未整備であるが、平成 12 年 12 月末現在の人口が計画人口の 56.6% であるが、その数は 27,000 人に達していることから、研究対象として問題ないと考える。

最終的なマスタープラン、現在の用途地域、最新の住宅精密地図（文献 60）を参照して作成した現在の土地利用状況を図 1-12 に示す。また、2000 年現在、未造成の住宅地や地区センターがあるが、図 1-12 では白地で表記する。

② 街角施設の誘導手法

ウッディタウンの地区計画では、598.0ha の計画区域の内、342.9ha を地区整備計画対象地区としており、この対象地区を戸建住宅地区Ⅰ、戸建住宅地区Ⅱ、中高層住宅地区、センター地区Ⅰ、センター地区Ⅱ、公益・特定業務地区の 6 地区に分類している。また、都市計画道路である北摂中央 2 号線（以下、通称である「リング道路」と記す）沿いなどの戸建住宅地区Ⅰ、戸建住宅地区Ⅱを「a」地区としている。ここで、戸建住宅地区Ⅰおよび戸建住宅地区Ⅱの「a」地区では、建築基準法施行令第 130 条の 3 で定める兼用住宅が認められていることから、他の戸建住宅地区Ⅰおよび戸建住宅地区Ⅱでは認められていない学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房、下宿以外の兼用住宅が認められていると言える。その戸建住宅地区Ⅰおよび戸建住宅地区Ⅱの「a」地区を図 1-12 に示す。なお、本研究では、この戸建住宅地区Ⅰおよび戸建住宅地区Ⅱの「a」地区を「誘導対象地区」と記す。



注) 2000年現在未造成の住宅地、地区センターは白地で表す。
ただし、地区計画で定められている誘導対象地区は、造成、未造成にかかわらず表示する。

図 1-12 ウッディタウンの土地利用状況および誘導対象地区（2000 年現在）

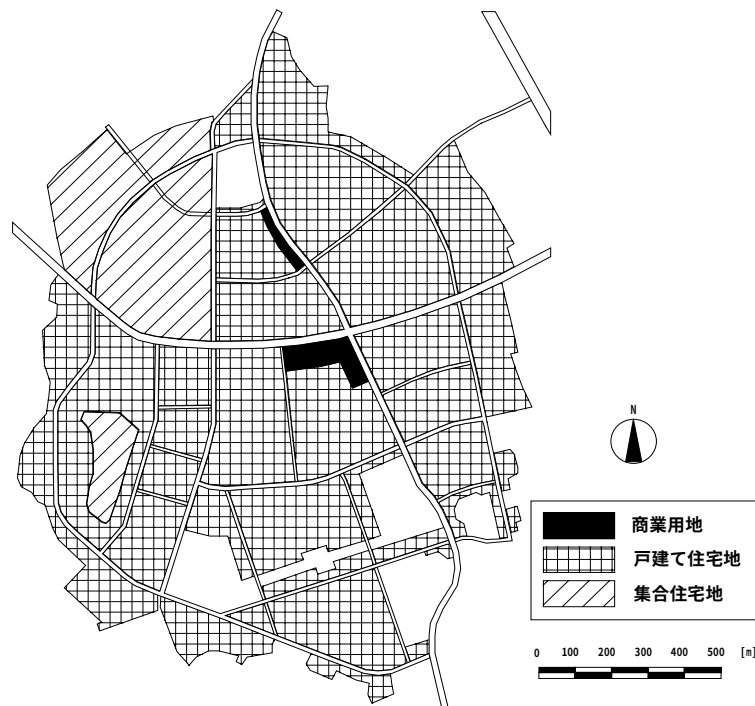


図 1-13 狭山 NT の土地利用状況（1997 年現在）

7 - 4 都市計画法によるニュータウン

都市計画法による一般宅地造成事業として開発されたニュータウンとして、狭山ニュータウン（以下、狭山 NT と記す）を研究対象とする。

狭山 NT は大阪狭山市の南部に位置し、トンネルを隔てて泉北 NT と隣接している。一般宅地造成事業として計画されたため、新住事業として開発されたニュータウンに比べ、街角施設が発生しやすいことが知られている^{注10}ため、新住事業として開発されたニュータウンとの比較対象として取り上げる。

最終的なマスタープラン、現在の用途地域、最新の住宅精密地図（文献 64）を参照して作成した現在の土地利用状況を図 1-13 に示す。

注釈

- 1) 例として、大阪府が主催した大規模ニュータウン再生研究会が 1998 年 3 月にまとめた「大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究」^{文5}、豊中市、豊中市政研究所が主催した千里ニュータウン再生プラン研究会が 2002 年 6 月にまとめた「千里ニュータウン住宅地再生に向けた提言」^{文7}、大阪府等が 1999 年 2 月に組織した「千里ニュータウン再生研究会」、吹田市の住民により 2001 年 3 月に発足した「千里ニュータウンの再生を考える市民 100 人委員会」、吹田市の住民や学識経験者により 2002 年 4 月に発足した「千里ニュータウン再生ビジョン策定委員会」などがある。
- 2) 街開きから 40 年が経過した千里 NT はその歴史において多くの成果を残している。例えば戦後の住宅難の解消に貢献したこと、その後の都市開発のモデルになったことなどが挙げられる。そして、ニュータウン建設当初は「陸の孤島」とも揶揄されたが、鉄道の整備や道路の舗装などが進むにつれ、良好な住環境が整備されてきた。現在でも緑豊かで都心に近接した質の高い住環境を育んでいるが、その一方では少子高齢化の進展やライフスタイルの変化などが起こっている。千里 NT では、すべての住宅や施設が新築されると同時に、30 代を中心とした世代が一度に入居したため、現在では住宅や施設が同調して老朽化が進み、住民の高齢化率も大阪府などに比べて急激な伸び率を示している。現在の千里 NT では、それらの現象に起因する諸問題を解決し、ニュータウンを総合的に活性化するために、小学校などの施設の用途複合や、これまでのベッドタウンとしての機能の転換などが提案されており、その目的を「ニュータウンの再生」と表現している。「ニュータウンの再生」は千里 NT に限らず、泉北 NT や多摩 NT などでも対象として議論されている。

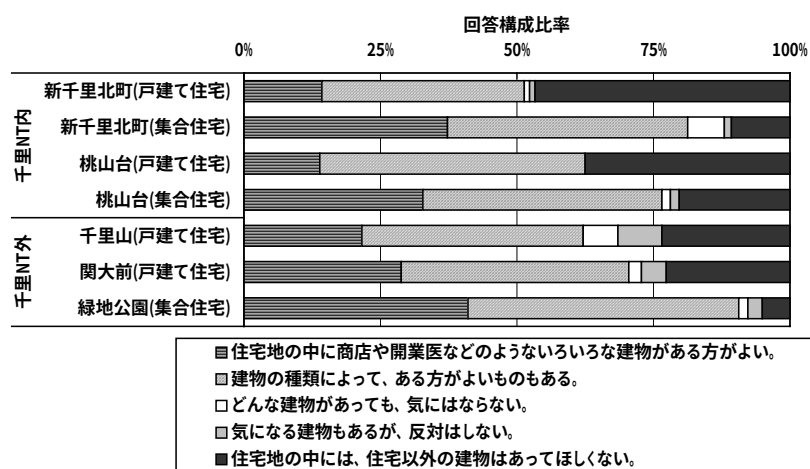


図 1-14 千里 NT とその周辺地域における街角施設の混在に対する意識

（文献 9 による，1987 年調査時）

- 3) 千里 NT 内外の住民を対象として、地域施設の混在性に対する住民の意識を調査した結果、ニュータウン内の独立住宅の住民は、ニュータウン外の住民、ニュータウン内の集合住宅の住民以上に、住宅地に住宅以外の施設を求めない人が多いことがわかっていく（図 1-14）。
- 4) <http://www.kantei.go.jp/jp/kakugikettei/991220aruitemati.html>（平成 14 年 9 月現在）による。
- 5) 新住宅市街地開発法 第三十二条「第二十七条第二項の公告の日の翌日から起算して十年間は、造成宅地等又は造成宅地等である宅地の上に建築された建築物に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、建設省令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の承認を受けなければならない。」
- 6) 各住宅によって、プラス・ワン・ルームの使用可能な用途は定められている。
- 7) 京王相模原線稲城駅から約 1km に位置し、1988 年に入居が開始された地区である。稲城向陽台地区は、「車社会にも対応した新しい生活軸として広い歩道付の一般道路（プールパール）を採用し、これに沿って店舗などの商業施設や郵便局などの公益サービス施設を配置することになった。また、プールパール沿いには、時代変化に応じて自然発生的に店舗が生まれ育っていくことをねらって、店舗利用も可能であるフリースペース付住宅や併用住宅用地を供給している。こうした誘導的な施設計画は、それまでの固定的・静的な土地利用への反省から生まれたもので、街のダイナミズムを生かして、緩やかな計画フレームの中に将来の可変性をも取り込もうとする考え方に基づくものである」^{文 2 3}
- 8) 新住宅市街地開発法の第 32 条において造成宅地等に関する権利の処分の制限を定めているが、その但し書きとして「当事者の一方又は双方が国、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地域振興整備公団、地方住宅供給公社その他政令で定める者である場合」はこの限りではないとしており、地区計画はこれに該当する。
- 9) 三田市役所より入手したフラワータウンの土地利用計画図による。
- 10) 文献 29 では、新住法、都市計画法・旧住宅地造成事業法、土地区画整理法の順に、街角施設が発生しやすくなるとしている。

参考文献

- 1) 角野幸博：郊外の 20 世紀 テーマを追い求めた住宅地，学芸出版社，2000.3
- 2) 小田光雄：＜郊外＞の誕生と死，青弓社，1997.9
- 3) 若林幹夫，三浦展，山田昌弘，小田光雄，内田隆三：「郊外」と現代社会，青弓社，2000.3
- 4) 竹沢宣之，喜安真司，重村力：千里ニュータウンの成熟に伴う計画外居住空間の発生，第 19 回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.475-480，1984
- 5) 大規模ニュータウン再生研究会編：大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究報告書，1998 年 3 月
- 6) 同上，p.46，pp.28-29
- 7) 千里ニュータウン再生プラン研究会編：千里ニュータウン住宅地再生に向けた提言，2002 年 6 月
- 8) 同上，p.23，pp.18-20
- 9) 柏原士郎，岡田光正，吉村英祐，横田隆司，大谷幸典：ニュータウンにおける地域施設の混在性に対する住民の評価について，地域施設計画研究 6，pp.13-18，1988.7
- 10) 豊中市政策推進部企画調整室，豊中市政研究所編：千里ニュータウンの暮らしの変化と街づくりに関する調査報告書，豊中市政研究所，2001 年 3 月

- 11) 武内和彦：混合論－混乱なき混合は可能か，都市計画 145，pp.13-14，1987.4
- 12) 同上，p.13，ll.13-14
- 13) 同上，p.13，ll.25-27
- 14) 安田孝：関西のニュータウン形成と居住地再生計画，日本マンション学会誌「マンション学」第 11 号，pp55-58，2001.4
- 15) 同上，p.57，ll.5-12
- 16) 同上，p.58，ll.33-35
- 17) 安藤元夫：混ざって住むまちを計画する，建築雑誌 vol.105，pp.16-17，1990.4
- 18) 富安秀雄：市街地更新時における住居、非住居施設の混合，都市計画 145，pp.67-73，1987.4
- 19) 同上，p.71 ll.74-p.72 ll.11
- 20) 支倉幸二，草場優昭：都市開発プロジェクトにおける「混合」の試みについて，都市計画 145，pp.74-83，1987.4
- 21) 鎌田一夫：ニュータウンの小さなお店－街路沿いのプラス・ワン・ルームの試み－，建築雑誌，p.47，1992.8
- 22) 沖浦文彦，盛岡通：郊外住宅地における住居併用施設の役割とその形成手法に関する研究，第 26 回日本都市計画学会学術研究論文集，p.833，ll.43-51，1991.
- 23) 日本建築学会編：地域施設の計画，丸善，p.145，ll.3-16，1995
- 24) Urban Village Forum：Urban Villages：A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale(Second Edition)，1997
- 25) 柏原士郎，野口みゆき，泉克也：地域施設の発生過程に関する研究，地域施設計画研究 2，pp.93-100，1984.5
- 26) 柏原士郎，菊川みゆき：地域施設の発生過程に関する研究 2，地域施設計画研究 3，pp.29-38，1985.5
- 27) 柏原士郎，吉村英祐，横田隆司，五宝久充，大谷幸典：店舗等の空間分布について，地域施設計画研究 4，pp.1-6，1986.5
- 28) 柏原士郎，吉村英祐，横田隆司，五宝久充：ニュータウンにおける地域施設の供給計画に関する研究，地域施設計画研究 5，pp.89-96，1987.7
- 29) 柏原士郎，岡田光正，吉村英祐，横田隆司，金 漢洙：開発手法と地域施設の分布パターンおよび発生量の関係について，日本建築学会計画系論文集，No.404，pp.69-77，1989.1
- 30) 中川彩子，岡田光正，柏原士郎，吉村英祐，横田隆司：ニュータウンの成熟化に伴う地域施設発生の実態について -ニュータウンにおける地域施設の供給計画に関する研究-，日本建築学会近畿支部研究報告集，第 30 号・計画系，pp.377-380，1990.5
- 31) 金漢洙，柏原士郎，岡田光正，吉村英祐，横田隆司：土地区画整理による計画されたニュータウンにおける地域施設発生の予測手法について，日本建築学会計画系論文集，No.407，pp.97-105，1990.1
- 32) 植田久，柏原士郎，吉村英祐，横田隆司：街角施設が周辺環境に及ぼす影響の実態について，地域施設計画研究 9，pp.131-138，1991.7
- 33) 吉村英祐，柏原士郎，横田隆司，植田久：街角施設が周辺環境におよぼす影響と街路の使われ方の実態について，地域施設計画研究 11，pp.93-98，1993.7

- 34) 吉岡聡司, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司: 店舗等併用住宅の外部空間の実態とその構成手法に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 33 号・計画系, pp.417-420, 1993.6
- 35) 井ノ本亘, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 施設混在が街並み立面に与える影響について, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 34 号・計画系, pp.413-416, 1994.6
- 36) 田中直人, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 木多彩子, 平井貞義: 須磨ニュータウンおよび西神ニュータウンにおける商業施設の利用状況について, 地域施設計画研究 11, pp.85-92, 1993.7
- 37) 田中直人, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 板谷善晃: 西神ニュータウンにおける地域施設の利用実態と住民の住環境評価に関する研究, 地域施設計画研究 12, pp.83-90, 1994.7
- 38) 多胡進, 杉山茂一, 岡部恵一郎: 住宅地における社会施設の保有量と立地過程に関する研究 1-3, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.22, pp.161-172, 1982.6
- 39) 文献 1, p.480, 11.52-55
- 40) 黄大田, 竹嶋祥夫, 紙野桂人: ニュータウンの成熟過程に関する研究 千里ニュータウンにおける住宅の変容について, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.31, pp.273-276, 1991.5
- 41) 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, 第 453 号, pp.61-70, 1993.11
- 42) 柴垣安芸子, 恒川和久, 名執潔, 谷口元: 高蔵寺における商店・オフィスの分布 ～ニュータウンの変容過程に関する研究～, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.257-258, 1998.10
- 43) 立花貴光, 安田丑作, 三輪康一, 末包伸吾, 大矢浩史: 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) - 神戸市の開発住宅団地における事例調査を通して -, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.39, pp.565-568, 1999.7
- 44) 長谷和浩, 安田孝, 羽田和弘, 尾葉石修: 事例地区の都市基盤整備状況と変容実態 - 戦前期京阪神における郊外住宅地形成に関する研究 その 2 -, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.31, pp.561-564, 1991.5
- 45) 益井博史, 延藤安弘, 竹村和典, 角田哲志: ニュータウン居住者の住宅地観に関する考察 (1)・(2), 日本建築学会大会学術講演梗概集 (関東)・計画系, pp.1047-1050, 1984.10
- 46) 飯嶋紀行, 荒木兵一郎, 田中直人, 足立啓: 高齢社会に向けてのオールドタウンとニュータウンの住みよさ比較 その 1-6, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東海), pp.235-246, 1985.10
- 47) 土肥博至, 福本佳世, 坂本淳二, 田中一成: 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報告集, 第 502 号, pp.141-146, 1997.12
- 48) 吉川康, 森本信明, 前田亨宏: 千里ニュータウン戸建て住宅世帯の土地利用意向調査に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東北), pp.1155-1156, 2000.9
- 49) 羽田和弘, 安田孝, 長谷和浩, 尾葉石修: 事例地区の居住者構成と意識 - 戦前期京阪神における郊外住宅地形成に関する研究 その 3 -, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.31, pp.565-568, 1991.5
- 50) 大矢浩史, 安田丑作, 三輪康一, 末包伸吾, 立花貴光: 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 2) - 神

戸市の開発住宅団地における事例調査を通してー, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.39, pp.565-572, 1999.7

- 51) 大阪府企業局：千里ニュータウンの建設, 大阪府, 1970
- 52) 大阪府企業局：泉北ニュータウンの建設, 大阪府, 1986
- 53) 京都市：洛西ニュータウンのあゆみ, 1982.3
- 54) 神戸市港湾整備局：西神ニュータウン・住宅団地, 1996
- 55) 兵庫県, 北摂コミュニティー開発センター：“神戸三田”国際公園都市, 1998.7
- 56) 精密住宅精密地図 吹田市北部, 吉田地図, 1997
- 57) 精密住宅精密地図 豊中市北部, 吉田地図, 1998
- 58) 精密住宅精密地図 堺市南支所, 吉田地図, 1998
- 59) ゼンリン住宅精密地図 京都市西京区, ゼンリン, 1999
- 60) ゼンリン住宅精密地図 三田市, ゼンリン, 2000
- 61) ゼンリン住宅精密地図 神戸市西区, ゼンリン, 1999
- 62) 土地利用計画研究会編：地区計画ハンドブック, ぎょうせい, 1993.1
- 63) 日本建築学会編：地域施設の計画, 丸善, p.140, ll.44-49, 1995
- 64) 精密住宅精密地図 大阪狭山市, 吉田地図, 1997

第2章 街角施設を導入していないニュータウンにおける 街角施設の発生、分布実態

1. はじめに	30
1 - 1 本章の目的	30
1 - 2 研究の方法	30
2. 住居形態別にみた街角施設の発生、分布実態	32
2 - 1 住居形態による施設発生の比較	32
2 - 2 戸建て住宅地における街角施設	33
2 - 3 低層集合住宅における街角施設	41
2 - 4 中高層集合住宅における街角施設	43
3. 業種別にみた街角施設の発生実態	46
3 - 1 医療施設	46
3 - 2 文化施設	46
3 - 3 物販施設	47
3 - 4 サービス施設	48
4. まとめ	49

第2章 街角施設を導入していないニュータウンにおける 街角施設の発生、分布実態

1. はじめに

1 - 1 本章の目的

千里 NT や泉北 NT に代表されるわが国の初期のニュータウンでは、住宅用地と施設用地を明確に分離し、用途の純化を図っている。しかし、千里 NT も街開きから 40 年が経過し、住宅用地には街角施設がみられるようになっていく。人工的かつ計画的に作られたニュータウンにおける街角施設の発生は、人間が生活する上での自然な行為によるものである。街に対するこの自然な行為を理解し、街角施設の業種や施設数、あるいはその分布特性に法則性を求めることは、人間の自然な行為をいかに制御し、街を望ましい方向へ導くかを検討するためには必要なことである。

本章では、街開きから年月が経過している日本最初の大規模ニュータウンである千里 NT と泉北 NT を対象として、街角施設の業種や施設数、あるいはその分布特性などの実態を明らかにすることを目的とする。

1 - 2 研究の方法

(1) 研究の対象地域

研究対象のニュータウンは、千里 NT と泉北 NT とする。街角施設の抽出に際して対象とする地域は、建設当時の最終的な土地利用計画図であるマスタープランにおいて、住宅用地と定められた地域を対象とする。加えて、各ニュータウンの計画区域内で、第一種低層住居専用地域（以下、第一種低層）もしくは第一種中高層住居専用地域（以下、第一種中高層）に指定される地域とする^{注1}。ただし、千里 NT の津雲台 6 丁目 18 番付近^{注2}や、泉北 NT において特殊な目的で作られたヤングタウン（三原台 2 丁）、雇用促進住宅（桃山台 2 丁 8）は対象地域外とする。

(2) 街角施設の抽出

調査対象地域内に含まれる地域施設を NTT のホームページに開設されているタウンページ^{注3}および住宅精密地図^{注4}を利用して抽出する。そのデータには、施設名称、業種、電話番号、住所が含まれる。

各地域施設の住所をもとに立地位置を特定し、各地域施設が立地する場所の用途地域や住居形態を調査する。用途地域や最終的なマスタープランとの比較により、住宅用地に立地する地域施設を選択し、これらを街角施設とする。

(3) 街角施設の分析のための情報収集

各町丁や住居形態別の住宅戸数は、住宅精密地図^{注4}をもとに集計する。用途地域や建築協定の締結地域は、千里 NT は 1998 年 6 月、泉北 NT は 1998 年 10 月の行政資料による。各街角施設の接道条件は、上記の行政資料と住宅精密地図^{注4}をもとに調査を行なう。また、タウンハウスやテラスハウスなど、低層

集合住宅の住居形式の判別は住宅精密地図^{注4}と現地調査により行なう。これらの情報をもとに分析を行い、街角施設の発生実態を明らかにする。

(4) 街角施設の分布実態調査

戸建て住宅地における街角施設を地図上へプロットを行い、分布実態を明らかにすると同時に、その分布特性を考察する。また、発生、分布実態とともに、観察調査や文献調査を行い、業種別に街角施設の特徴を考察する。

(5) 業種分類

タウンページにより抽出された街角施設の業種は、タウンページに掲載されている業種をもとに分類を行う。また、住宅精密地図により抽出された街角施設は住宅精密地図に掲載される施設の名称を参考に分類を行う。施設の名称から業種が特定できない場合は「業種不明」とする。

本研究では、各施設の業種を3段階に分けて分類する^{注5}。第1段階（業種分類1）では地域住民の日常生活に供するか否かで街角施設を分類する。「Type1」は地域住民の日常生活に密接な関係を持つ施設、「Type2」は事務所的な性格が強く、地域住民の日常生活には直接供しない施設である。第2段階（業種分類2）、第3段階（業種分類3）では、より具体的な業種で分類する。

表 2-1 業種分類

業種分類1	業種分類2	業種分類3	具体的な業種例
Type1	医療施設	医院	
		歯科	
		各種医療施設	あん摩マッサージ指圧, 鍼灸
		動物病院	
	飲食施設	喫茶	
		その他	お好み焼き, すし, 和食
	文化施設	宗教施設	教会, 寺院, 布教所
		各種教室	学習塾, ピアノ教室, 舞踏教室
		その他	ギャラリー, 集会所, 幼稚園分館
	物品販売	最寄品	タバコ, 菓子, 薬局, パン屋, 日用品店, 青果店
		買回品	ブティック, 靴屋, 書店, 衣料品店, 輸入雑貨店
		専門品	畳店, 化粧品店, 自動車, 自転車店
	サービス	クリーニング	
理美容院			
その他		スタジオ, 便利屋, 写真家	
Type2	事務所	建設業	電気工事, 造園業, 大工職, 水道管工事
		製造業	スチール製品製造, 印刷加工, パン製造業
		運輸・通信業	タクシー, 電話取引業
		卸売・小売業	貿易, 書道用品, 食料品卸, 真珠卸, ドライアイス
		金融・保険業	金融業, 保険代理店
		不動産業	ビル管理, 不動産取引, 貸ビル, 不動産鑑定
		サービス業	司法書士, 結婚相談, 経営コンサルタント, 探偵
業種不明			

2. 住居形態別にみた街角施設の発生、分布実態

2-1 住居形態による施設発生の比較

両ニュータウンの街角施設を住居形態別にまとめたのが表 2-2 である。いずれのニュータウンにおいても、戸建て住宅の方が中高層集合住宅よりも圧倒的に施設発生率が高いことがわかる。泉北 NT における低層集合住宅の施設発生率は、全体でみると戸建て住宅と中高層集合住宅の中間に位置することがわかる。また、Type1 の施設発生率と戸建て住宅の施設発生率との間にほとんど差がみられないが、特定の低層集合住宅^{注6}において多数の Type1 の街角施設が発生しており、その影響により Type1 の施設発生率が高くなっている。住居形態別業種タイプの構成比によると、中高層集合住宅よりも戸建て住宅の方が Type1 の割合が高いことがわかる（図 2-1）。これらのことから、街角施設は中高層集合住宅よりも低層集合住宅や戸建て住宅など接地性の高い住居形態の方が発生しやすく、住民の日常生活に密接な関係を持つ施設の割合も高いことが確認できる。

表 2-2 住居形態別施設発生率（1998 年現在）

[単位:施設数/100戸]

		戸数	Type1	Type2	業種不明	合計
戸建て住宅	千里NT	5,851戸	0.87 (51)	1.69 (99)	0.94 (55)	3.50 (205)
	泉北NT	12,960戸	0.96 (124)	1.40 (182)	0.44 (57)	2.80 (363)
低層集合住宅	泉北NT	1,279戸	0.94 (12)	0.55 (7)	0.16 (2)	1.64 (21)
中高層集合住宅	千里NT	28,918戸	0.09 (27)	0.31 (91)	0.25 (71)	0.65 (189)
	泉北NT	32,431戸	0.06 (19)	0.31 (102)	0.11 (36)	0.48 (157)

注) ()内は施設数を表す。

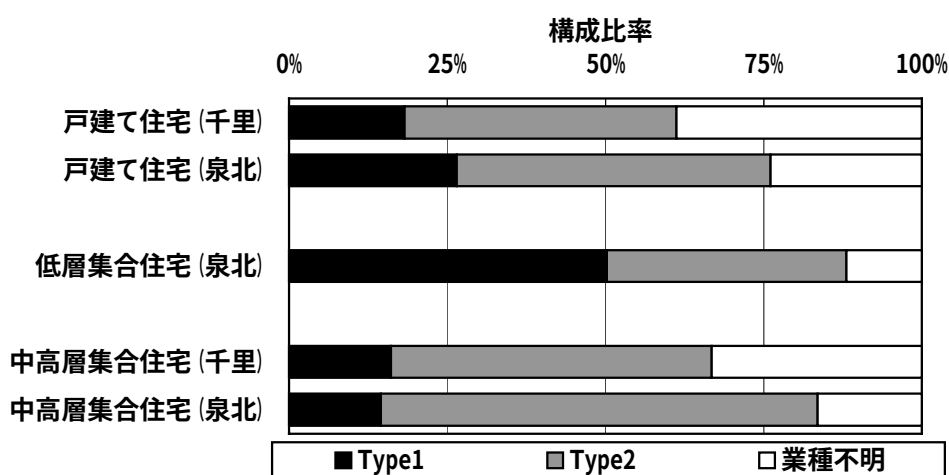


図 2-1 住居形態別業種タイプの構成比（1998 年現在）

2 - 2 戸建て住宅地における街角施設

戸建て住宅に発生する施設の業種別施設発生率を表 2-3 および図 2-2 に示す。両ニュータウンの相違について考察すると、喫茶や最寄品の物販施設、理美容院、クリーニングは千里 NT にほとんど発生しておらず、両ニュータウンの相違として特徴的な施設といえる。また、宗教施設や各種教室などの文化施設は千里 NT の方が多く発生している。

図 2-3 は、例として泉北 NT の桃山台における施設分布を示したものである。この住区では、Type1 の施設は戸建て住宅地の外周部に多く発生し、他の Type の施設は住宅地全体に発生していることが読み取れる。

図 2-4、図 2-5 は、両ニュータウンの戸建て住宅地における街角施設の分布を示している。泉北 NT では、一部の幹線道路沿いで部分的に街角施設が集中して建ち並んでいることがわかる。このような現象は千里 NT ではみられない。

図 2-6 は Type1 の施設発生率を町丁別に表したもので、色が濃い町丁ほど発生率が高いことを示している。泉北 NT では幹線道路沿いや除外地付近で高い発生率を示していることがわかる。

表 2-3 戸建て住宅地における業種別施設発生率（1998 年現在）

[単位:施設数/100戸]										
分類1	分類2	分類3	分類2による施設発生率		分類3による施設発生率					
			千里NT	泉北NT	千里NT	泉北NT				
Type1	医療施設	医院	0.26	(15)	0.25	(32)	0.09	(5)	0.07	(9)
		歯科					0.12	(7)	0.12	(15)
		各種医療施設					0.05	(3)	0.05	(7)
		動物病院						(0)	0.01	(1)
	飲食施設	喫茶	0.02	(1)	0.08	(11)	0.02	(1)	0.05	(7)
		その他						(0)	0.03	(4)
	文化施設	宗教施設	0.41	(24)	0.22	(29)	0.14	(8)	0.07	(9)
		各種教室					0.21	(12)	0.15	(19)
		その他					0.07	(4)	0.01	(1)
	物品販売	最寄品	0.12	(7)	0.29	(37)	0.02	(1)	0.17	(22)
		買回品					0.07	(4)	0.08	(11)
		専門品					0.03	(2)	0.03	(4)
サービス	クリーニング	0.07	(4)	0.12	(15)		(0)	0.05	(7)	
	理美容院						(0)	0.05	(7)	
	その他					0.07	(4)	0.01	(1)	
Type2	事務所	建設業	1.69	(99)	1.40	(182)	0.34	(20)	0.52	(68)
		製造業					0.22	(13)	0.21	(27)
		運輸・通信業						(0)	0.03	(4)
		卸売・小売業					0.48	(28)	0.19	(25)
		金融・保険業					0.05	(3)	0.09	(12)
		不動産業					0.24	(14)	0.07	(9)
		サービス業					0.36	(21)	0.29	(37)
業種不明			0.94	(55)	0.44	(57)	0.94	(55)	0.44	(57)
合計			3.50	(205)	2.80	(363)	3.50	(205)	2.80	(363)

注1) ()内は施設数を表す。

注2) 施設数が0である場合、分類3による施設発生率は空欄とした。

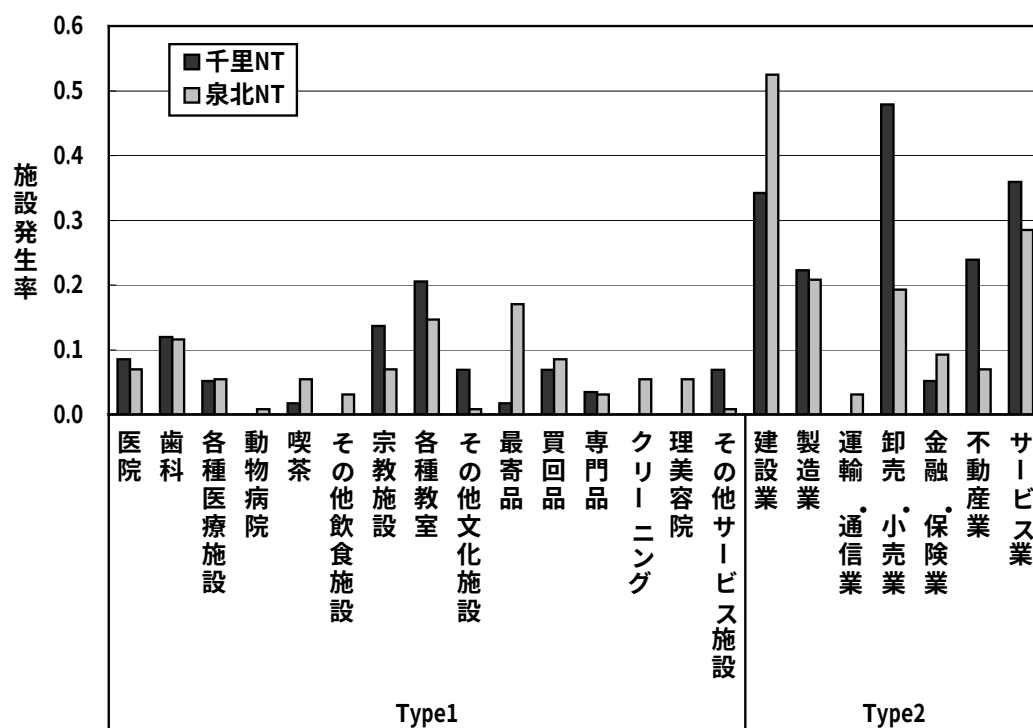


図 2-2 戸建て住宅地における業種別街角施設数（1998 年現在）

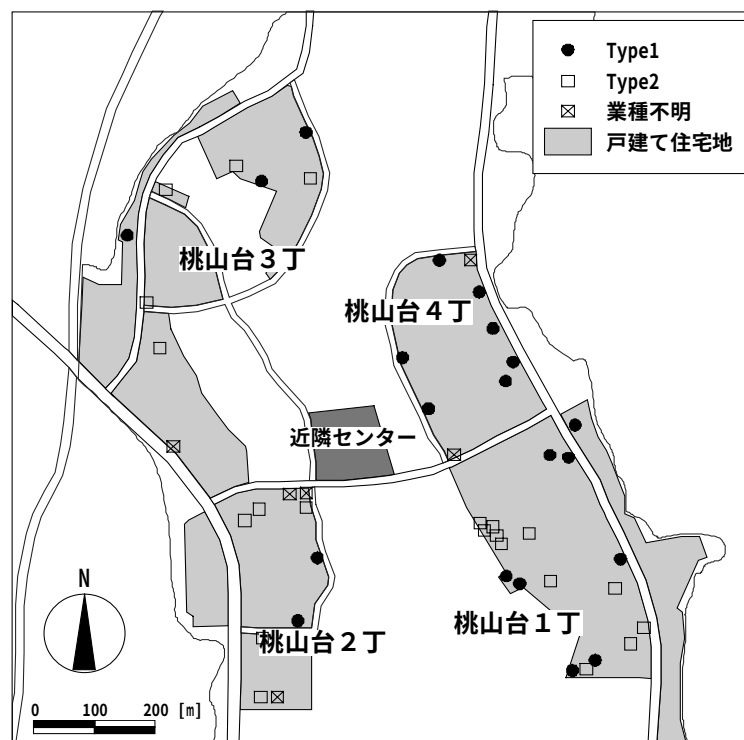


図 2-3 街角施設の分布例（泉北 NT 桃山台）（1998 年現在）



図 2-4 千里 NT の戸建て住宅地における街角施設の分布（1998 年現在）

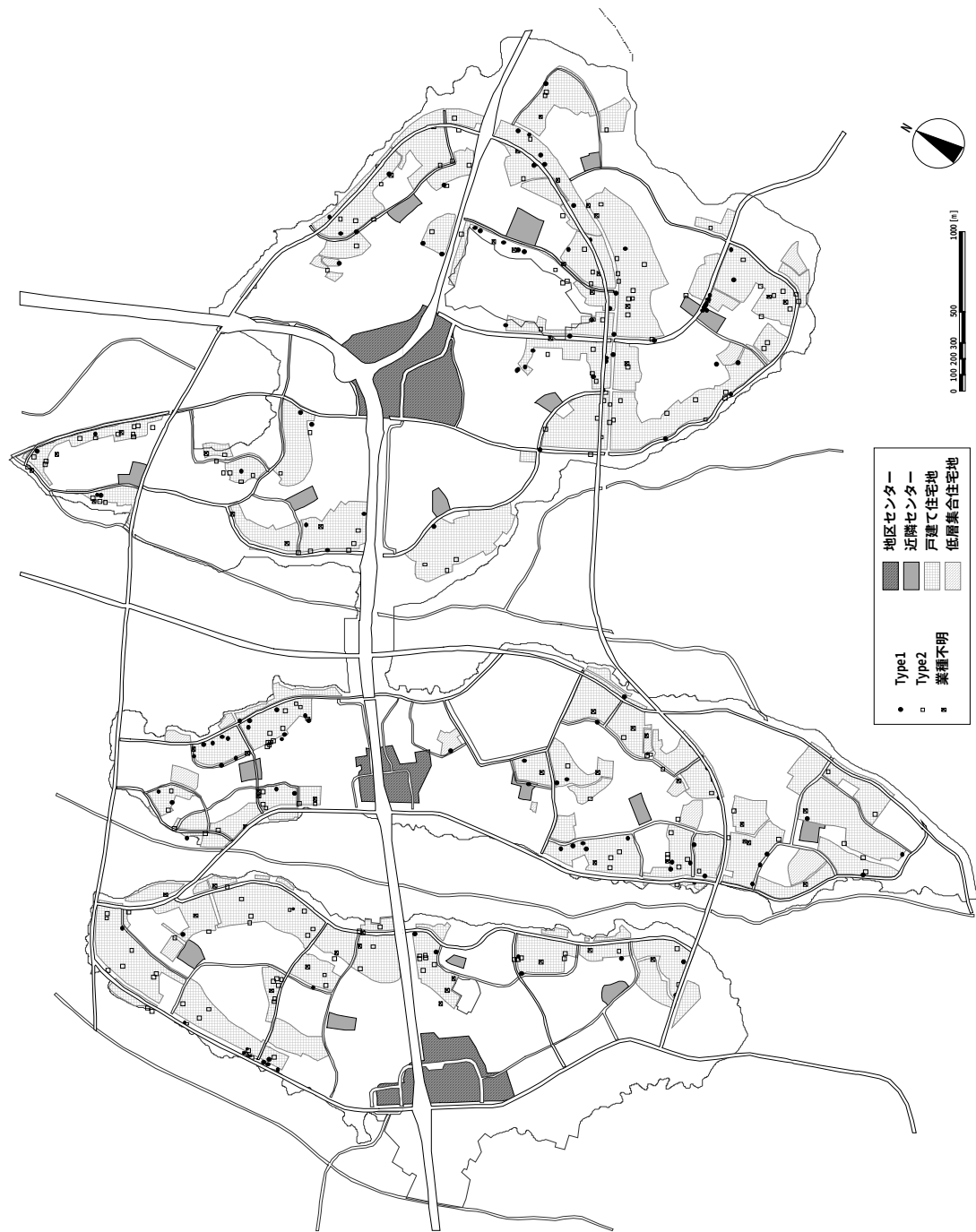


図 2-5 泉北 NT の戸建て住宅地，低層集合住宅地における街角施設の分布
(1998 年現在)

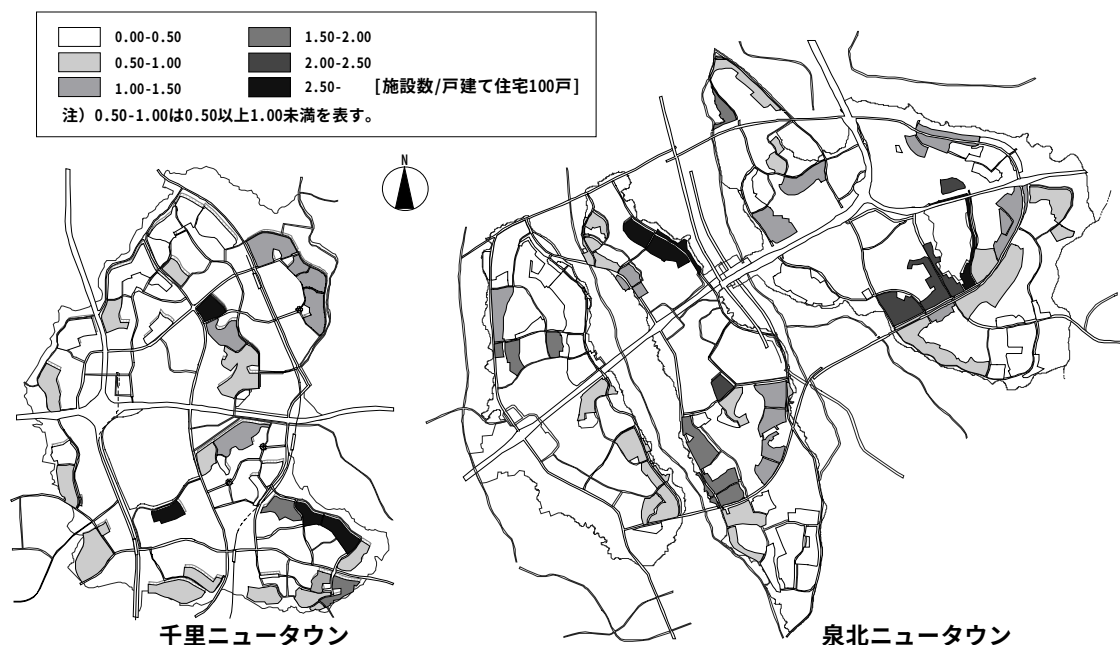


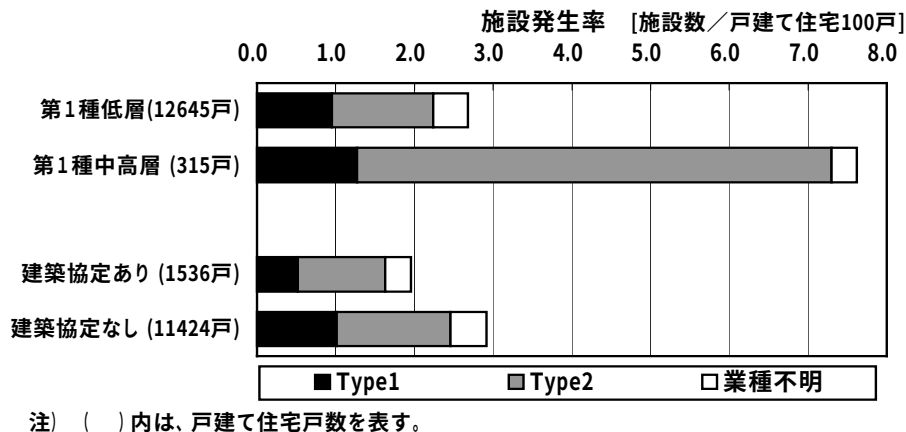
図 2-6 町丁別にみた Type1 の施設発生率（1998 年現在）

（１） 用途地域からみた街角施設の発生実態

土地利用の性格を決定づける用途地域は、街角施設の立地に際して大きな影響力を持つことから、本項では用途地域からみた街角施設の発生実態について考察する。千里 NT の戸建て住宅はすべて第一種低層であるため、ここでは泉北 NT のみを取り上げる。

泉北 NT の戸建て住宅地は第一種低層もしくは第一種中高層に指定されている。第一種中高層に指定される戸建て住宅地は計画区域の周縁部に多く、事業期間終了後に開発、分譲されていることが多い。ただし、この場合は一人協定による建築協定が締結されていることも多い。

泉北 NT の戸建て住宅地における街角施設について、用途地域別の施設発生率によると、Type2 の施設発生率に大きな差が見られ、全体の施設発生率では、第一種中高層の施設発生率が第一種低層の 2.7 倍となっている（図 2-7）。第一種中高層に指定される地域が、除外地である高蔵寺地区と住区幹線街路に挟まれた地域や、計画区域の周縁部の住区幹線街路に面した地域などであるため、高い施設発生率を示すと考えられる。



**図 2-7 戸建て住宅における用途地域や建築協定の有無による
施設発生率（泉北NT）（1998年現在）**

（２） 建築協定からみた街角施設の発生実態

建築協定は住環境の保全や改善を目的として住民主導で締結されるが、その中では建物の用途を制限する項目が含まれることが多い。千里NTおよび泉北NTのほとんどの建築協定では、建築物は「1戸建ての専用住宅とする」としている。建築協定の締結状況は、泉北NTは27カ所1877区画、全区画数の13.28%であるのに対し、千里NTは3カ所86区画、全区画数の2.03%と大きな差がある。千里NTの戸建て住宅で建築協定を締結しているのは86戸と少ないため、本項では泉北NTのみを取り上げる。

泉北NTの戸建て住宅地において、建築協定の有無による施設発生率を比較すると、建築協定を締結している地域の施設発生率は締結していない地域の約6割となっている（図2-7）。建築協定は住環境保全などのために締結することから、建築物の用途を制限することで街角施設発生を抑えられるのは当然であるが、全く発生しないわけではないことがわかる。これは、建築物の用途制限に対する但し書として「委員会の承認を得たときはこの限りではない」とするもの建築協定が多いためである。実際、泉北NTでは、建築協定後に協定運営委員会の承認を得た上でバイク販売店が開店した例もある^{文1}。

また、協定区域に隣接する区画、いわゆる歯抜け地区に喫茶店が開店する際、運営委員会の指導によって営業方法や駐車場の設置方法が改善された例もある^{文1}。このように建築協定区域では、必ずしも用途変更禁止を強制しているわけではなく、専用住宅以外への用途変更、すなわち街角施設の立地に際して、住環境の保全や改善に配慮した街角施設に誘導するように機能していることがわかる。

その他、千里NTの豊中市域では、全8自治会が「新千里建築協定推進協議会」を発足させており、その建築協定案に「建築物は1戸建ての専用住宅とする」という条文がある。この協定案に反する建築工事の確認申請が提出された場合は、豊中市が事業主に対して自治会との話し合いに応じるように指導して

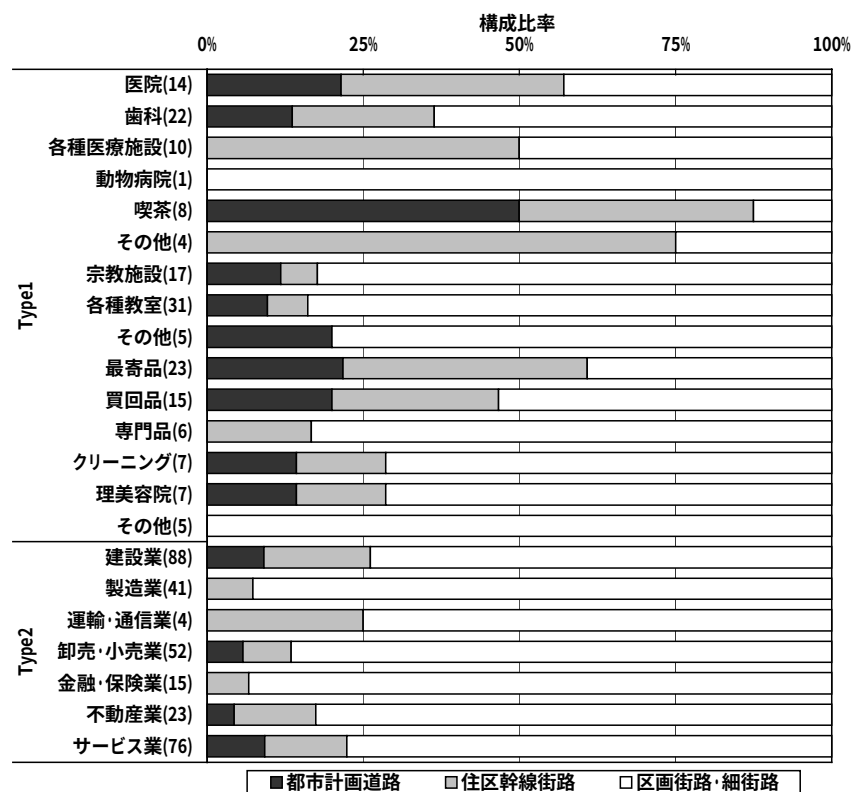
いるという例もある^{文1}。このような場合、単に用途変更禁止を強制するのではなく、街角施設に立地によりどのような問題が発生するかを把握し、その問題を解消するための指導が必要である。

（３） 接道条件からみた街角施設の発生、分布実態

① 前面道路タイプからみた街角施設の発生、分布実態

街角施設の業種によって、その発生が前面道路タイプに影響を受けることはすでに知られている。例えば、物販施設やサービス施設は、戸建て住宅地内部よりも幹線道路に面した戸建て住宅の方が発生しやすいこと、学習塾は戸建て住宅地内部の方が発生しやすいことなどである^{文2}。本項では、このような業種ごとの傾向を整理すると同時に、ニュータウンの道路計画から発生、分布の実態について考察を行う。

前面道路のタイプを業種別にみると、Type1の業種の方がType2の業種よりも都市計画道路や住区幹線街路に面する割合が高いことがわかる（図2-8）。しかし、Type1である各種医療施設や、専門品の物販施設は都市計画道路に面した施設はない。全体的に、区画街路や細街路に面する街角施設の割合が高いようにみえるが、ニュータウンにおいて、都市計画道路に面する戸建て住宅は、区画街路や細街路に面する戸建て住宅よりも明らかに少なく、決して戸建て住宅地内に街角施設が発生しやすいということではない。この図からは、業種間で比較することにより、その業種が発生しやすい前面道路タイプを読み取ることができる。

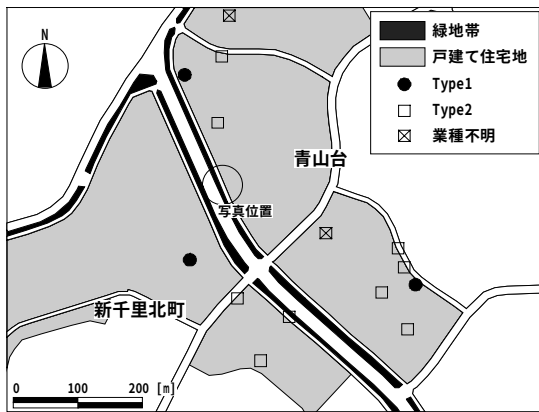


注) ()内は、街角施設数を示す。

図 2-8 業種別にみた前面道路タイプの構成比率（1998年現在）

次に、ニュータウンの道路計画から街角施設の発生、分布実態について考察する。千里 NT は戸建て住宅地が都市計画道路に面する場合、その間に緑地帯が設けられており、戸建て住宅が都市計画道路に直接面することがほとんどない（図 2-9、図 2-10）。古江台 3 丁目の一部では都市計画道路千里 3 号線に面しているが、ほとんどの住宅が都市計画道路側に入口を設けておらず、街角施設の発生には至っていない。

泉北 NT では、「都市計画道路の一部及び住区内幹線街路は歩車分離の考え方から、商業施設やバス停留所付近にのみ歩道を設置し、それ以外の箇所は施設帯を設置している。このような施設帯は植樹を施し、埋設管を収納するスペースとして確保することとされた。」^{文3}都市計画道路の一部や住区内幹線道路と接する面に施設帯を設けた戸建て住宅地では、施設帯側に住宅への入口を設けることはなため、都市計画道路や住区内幹線道路沿いに街角施設が発生しやすいという傾向は認められない（図 2-11）。一方、歩道を設けた戸建て住宅地では、歩道の幅が 2500mm であり、歩道内に街路樹や標識も設置されるために歩行者が往来するに十分な幅であるとは言い難いものの、自転車店や雑貨屋などの物販施設や喫茶店などの飲食施設など、街角施設が発生している（図 2-12）。



(1998 年 12 月撮影)

図 2-9 千里 NT の緑地帯 (1998 年現在) 図 2-10 都市計画道路に面した戸建て住宅地 (千里 NT)



(1998 年 12 月撮影)

図 2-11 泉北 NT の施設帯



(1998 年 12 月撮影)

図 2-12 都市計画道路に面した街角施設 (泉北 NT)

② 接道タイプからみた街角施設の発生、分布実態

本項では、接道タイプと業種の関係から各業種が発生しやすい接道タイプについて考察を行う。

業種別にみた接道タイプの割合を図 2-13 に示す。この図からは、業種間で接道タイプの割合を比較することにより、その業種が発生しやすい接道タイプを読み取ることができる。

接道タイプを業種別にみると、喫茶や最寄品の物販施設、クリーニングなどで他の業種に比べて二面接道の割合が高いことがわかる。最寄品の物販施設やクリーニングなどでは、商品の搬入口など裏方の部分が必要になり、そのため一面接道よりも、二面接道など敷地の複数面が道路に接している方が適しているのではないだろうか。

ニュータウンにおいて、二面接道や三面接道の戸建て住宅は、一面接道の戸建て住宅よりも少ないにもかかわらず、最寄品の物販施設や喫茶などは二面接道の割合が一面接道の割合よりも高いことから、これらの施設は一面接道よりも二面接道に発生しやすいことがわかる。

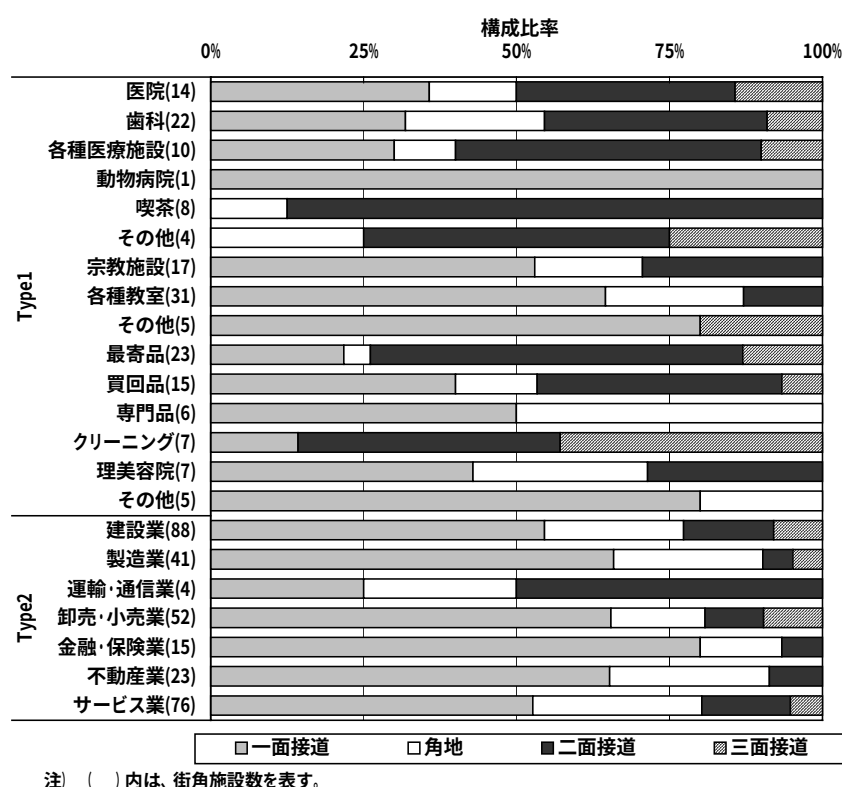


図 2-13 業種別にみた接道タイプの割合（1998 年現在）

2 - 3 低層集合住宅における街角施設

(1) 住居形式からみた街角施設の発生実態

低層集合住宅とは、複数の住宅が壁を接して建てられた、3 階以下の接地型集合住宅で、タウンハウスやテラスハウスを指す^{注7}。低層集合住宅は千里 NT にはないため、泉北 NT のみを対象とする。また、泉北 NT の低層集合住宅は

すべて分譲住宅である。

低層集合住宅における業種別施設発生率を図 2-14 に示す。槇塚台のテラスハウス^{注6}を除くと、テラスハウスにおける Type1 の施設発生率は 0.59(施設/100 戸)となる。槇塚台のテラスハウスを除いたとしても、タウンハウスよりも Type1 の施設発生率が高くなる。また、タウンハウスにおける街角施設の 6 施設のうち、3 施設が庭代台 4 丁のタウンハウス(30 戸)に発生しているが、このタウンハウスは細長の敷地形状をしており、公道から直接全戸にアクセスできることが理由と考えられる。これらのことから、テラスハウスは公道から直接各戸にアクセス可能であるのに対し、タウンハウスは多くの場合、共用庭を通して各戸にアクセスするため、Type1 の施設が発生しにくいと考えられる。

低層集合住宅における街角施設の具体的な業種例^{注8}を表 2-4 に示す。医院や教室、美容院、飲食店など泉北 NT の戸建て住宅でも多く見られる施設が発生しており、低層集合住宅と戸建て住宅における業種は傾向が似ている。

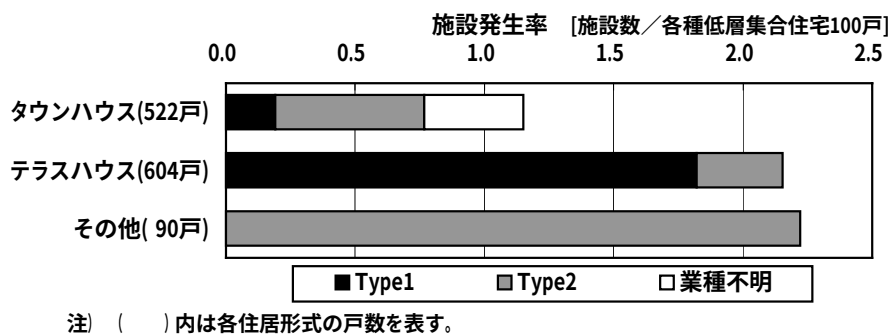


図 2-14 低層集合住宅における施設発生率 (泉北 NT) (1998 年現在)

表 2-4 低層集合住宅における具体的な業種と街角施設数 (1998 年現在)

業種	タウンハウス	テラスハウス
化粧品販売	1	1
医院	0	1
歯科医院	0	1
塾・進学教室	0	1
美容院	0	1
お好み焼・たこ焼店	0	1
行政書士	0	1
不動産取引	0	1
保険	0	1
ガス器具	1	0
ソフトウェア業	1	0
化学製品	1	0
水道衛生工事・保守	0	1

注) タウンページに掲載される施設のみを示している。

(2) 用途地域や建築協定からみた街角施設の発生実態

戸建て住宅同様、低層集合住宅においても用途地域や建築協定による街角施設立地への影響は大きいと考えられるため、用途地域と建築協定からみた街角施設の発生実態について考察する。低層集合住宅における街角施設数を表 2-5 に示す。表 2-5 から建築協定を締結している低層集合住宅は、すべて第一種中高層であるにもかかわらず、Type1 の施設が発生していないことがわかる。

榎塚台のテラスハウス（第一種低層）が、近隣センターに隣接していることにより多くの街角施設が発生していることや、庭代台のタウンハウスは第一種低層にもかかわらず施設発生率が最も高いことから、低層集合住宅における街角施設の発生は、用途地域や建築協定よりも、周辺環境などの立地条件や前項で述べた住居形式に大きな影響を受けられると思われる。

表 2-5 低層集合住宅地における街角施設数（1998 年現在）

用途地域	建築協定	地名	住居形式	戸数	業種別施設数			施設発生率 [施設数／100戸]
					Type1	Type2	業種不明	
第1種低層	なし	桃山台	タウンハウス	39	0	0	0	0.00
		庭代台	タウンハウス	30	1	1	1	10.00
		庭代台	テラスハウス	33	0	0	0	0.00
		庭代台	テラスハウス	116	0	1	0	0.86
		槇塚台	テラスハウス	95	8	1	0	9.47
赤坂台		タウンハウス	114	0	0	1	0.88	
桃山台		タウンハウス	65	0	0	0	0.00	
三原台		タウンハウス	32	0	0	0	0.00	
三原台		タウンハウス	29	0	1	0	3.45	
若松台		タウンハウス	25	0	0	0	0.00	
原山台		テラスハウス	63	2	0	0	3.17	
槇塚台		テラスハウス	90	1	0	0	1.11	
桃山台		テラスハウス	88	0	0	0	0.00	
高倉台		テラスハウス	119	0	0	0	0.00	
第1種中高層	あり	御池台	タウンハウス	174	0	1	0	0.57
		三原台	タウンハウス	14	0	0	0	0.00
		三原台	アレイハウス	25	0	1	0	4.00
		槇塚台	コートハウス	63	0	0	0	0.00
		庭代台	その他	65	0	1	0	1.54

2 - 4 中高層集合住宅における街角施設

街角施設の定義により、中高層集合住宅には低層階を店舗とする併存住宅も含まれ、その店舗は街角施設である。しかしながら、併存住宅に入居する施設は、他の街角施設と性格が異なり、併存住宅の計画時に誘導や誘致された施設である。よって本研究では中高層集合住宅に自然発生した街角施設と併存住宅における街角施設は区別して集計を行う。

(1) 中高層集合住宅における街角施設の発生実態

中高層集合住宅には公共集合住宅と民間集合住宅があり、公共集合住宅は賃

賃貸住宅と分譲住宅が混在する。中高層集合住宅に発生する施設の業種別施設発生率を表 2-6 および図 2-15 に示す。戸建て住宅に発生する施設の業種と異なる点として、医療施設では「按摩マッサージ指圧・鍼灸」などの各種医療施設の割合が高いこと、飲食施設は施設発生率が低いことなどが挙げられる。また、具体的な業種例^{注 8}を表 2-7 に示す。両ニュータウンに共通して多く発生する業種として、「運送」「建設業」「按摩マッサージ指圧・鍼灸」があげられる。これらのことから、中高層集合住宅に発生しやすい街角施設の業種は、戸建て住宅や低層集合住宅の街角施設と異なる傾向があるといえる。

表 2-6 中高層集合住宅地における業種別街角施設数（1998 年現在）

[単位:施設数/100戸]

分類1	分類2	分類3	分類2による施設発生率		分類3による施設発生率		
			千里NT	泉北NT	千里NT	泉北NT	
Type1	医療施設	医院	0.03 (8)	0.02 (5)	0.00 (1)	0.02 (5)	
		歯科			0.00 (1)		(0)
		各種医療施設			0.02 (6)		(0)
		動物病院			(0)		(0)
	飲食施設	喫茶	0.00 (1)	0.00 (0)	(0)	(0)	
	その他		0.00 (1)	(0)	(0)		
文化施設	宗教施設	0.01 (3)	0.02 (6)	(0)	0.01 (3)		
	各種教室			0.01 (3)	0.01 (3)		
物品販売	その他			(0)	(0)		
	最寄品	0.04 (11)	0.02 (7)	0.02 (6)	0.01 (2)		
	買回品			0.01 (3)	(0)		
専門品	0.01 (2)			0.02 (5)			
サービス	クリーニング	0.01 (4)	0.00 (1)	0.01 (2)	(0)		
	理美容院			0.00 (1)	0.00 (1)		
	その他			0.00 (1)	(0)		
Type2	事務所	建設業	0.31 (91)	0.31 (102)	0.08 (22)	0.10 (33)	
		製造業			0.06 (18)	0.04 (12)	
		運輸・通信業			(0)	0.00 (1)	
		卸売・小売業			0.06 (16)	0.05 (16)	
		金融・保険業			0.01 (4)	0.02 (6)	
		不動産業			0.01 (2)	0.01 (2)	
		サービス業			0.10 (29)	0.10 (32)	
業種不明		0.25 (71)	0.11 (36)	0.25 (71)	0.11 (36)		
合計			0.65 (189)	0.48 (157)	0.65 (189)	0.48 (157)	

注1) ()内は街角施設数を表す。

注2) 街角施設数が0である場合、分類3による施設発生率は空欄とした。

（２） 併存住宅の低層階における街角施設の発生実態

両ニュータウンにおける併存住宅はいずれも民間集合住宅であり、併存住宅における街角施設数などは表 2-8 に示すとおりである。併存住宅の施設の業種は、Type1 が多いことがわかる。近年、千里 NT では給与住宅が売却され、跡地に民間集合住宅が建設される例が急増している。しかし、低層階に店舗を有する併存住宅は極めて少ないのが現状である。

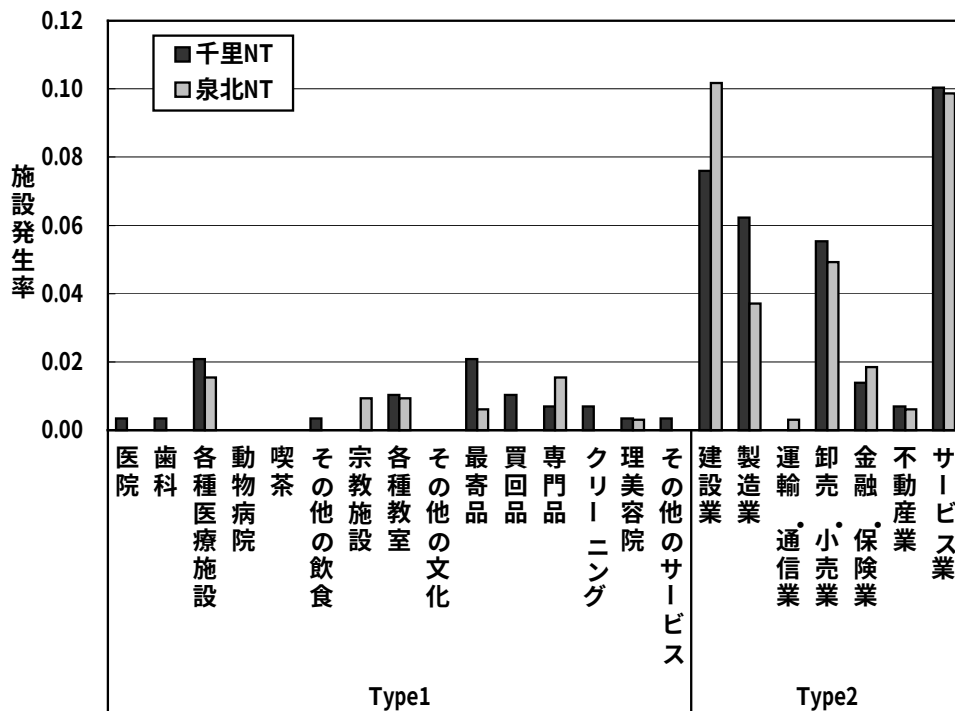


図 2-15 中高層集合住宅地における業種別街角施設数（1998年現在）

表 2-7 中高層集合住宅における具体的な業種例と街角施設数（1998年現在）

千里NT		泉北NT	
業種	街角施設数	業種	街角施設数
運送	8	運送	9
建設業	5	建設業	7
按摩マッサージ指圧・鍼灸	3	按摩マッサージ指圧・鍼灸	4
デザイン	3	設計(建築)	4
保険	3	保険代理業	4
税理士	2	化粧品販売	3
不動産取引	2	看護婦・家政婦紹介所	3
ゴルフ会員権取引	1	プロダクション	2
コンピュータ用品	1	教会	2
医療用機械器具	1	結婚相談	2
印鑑・ゴム印	1	装飾業	2
化粧品製造・卸	1	造園工事	2
楽器修理	1	通信設備工事	2
機械器具	1	電気工事	2
興信・探偵	1	電子機器・部分品	2

注) タウンページに掲載される施設のみを示している。

表 2-8 併存住宅における街角施設（1998年現在）

	併存住宅戸数	業種分類	施設数	業種
千里NT	89戸	Type1	7	医院, 歯科, スナック, 酒店(2店), 美容院, クリーニング
		Type2	4	不動産取引, 製鋼業, 内装工事, 保険代理業
		業種不明	3	
泉北NT	9戸	Type1	1	酒店

3. 業種別にみた街角施設の発生実態

3-1 医療施設

近年開発された一部のニュータウンでは、戸建て住宅用地内に医院を誘致していることからわかるように、住民の日常生活には医療面での施設充足が求められる。千里 NT や泉北 NT では医者村と呼ばれる医療センターが各近隣センターに隣接して計画された。これらの医院では、住民の高齢化とともに、整形外科などの診療科目の充実が望まれるが、用地が分譲されていることもあり、診療科目の拡充などは進んでいないのが現状である。中には、専用住宅や教会に用途変更されている区画も存在する。このような状況を補うようにニュータウン内には医療施設が自然発生しているわけである。通常、医院の開業には医師会の認可が必要であるのが、千里 NT では、医師会の決定によりこの認可が不要になった。今後、この医師会による制約が解けたことで、住宅地内においても医療施設が増加する可能性が出てきた。

3-2 文化施設

(1) 各種教室

学習塾やピアノ教室など子供を対象とした教室のほかにも、着物の着付け教室、手芸教室、将棋・囲碁教室、日本舞踏教室、華道・茶道教室、アートフラワー教室などが発生している。これは、千里 NT や泉北 NT の少子高齢化を反映した業種と言えるかもしれない。

各種教室は、他の業種と比較すると、広告に頼らず口コミで成り立つ場合も多いため、本研究の調査方法では抽出できない教室も多数存在する。また、不特定多数の住民を対象とした教室ではなく、ある特技を持った住民を中心とした「集い」も存在する。

(2) 宗教施設

国または地方の行政機関は特定の宗教団体に公費を支出することは憲法違反になるとの憲法上の解釈により、大阪府が事業主体である千里 NT や泉北 NT に宗教施設の設置は許可されなかった。しかし、年月の経過とともに、千里 NT には寺院が 5 施設、教会が 3 施設、泉北 NT には教会が 12 施設発生している。また、泉北 NT の 3 施設は公共集合住宅に自然発生している（図 2-14）。

ニュータウンの計画では許可されなかった宗教施設も、年月の経過とともに自然発生していることは事実であり、住民の心のよりどころとなりうる宗教施設は日常生活圏に立地することが自然なことなのである。また、高松宮ご夫妻がニュータウンをご視察に来られた際、ニュータウン内の宗教施設はどうなっているのかとの間に当時の大阪府企画局長は驚かされたとの逸話もある^{文4}。



(1998 年 8 月撮影)
「教会」(千里 NT)



(2000 年 3 月撮影)
「教会」(泉北 NT)



(1998 年 8 月撮影)
「寺院」(千里 NT)

図 2-16 ニュータウンにおける宗教施設例

3 - 3 物販施設

(1) 最寄品

施設数の面では、千里 NT の戸建て住宅では 1 施設であるのに対し、泉北 NT の戸建て住宅では 22 施設と大きな差がある。泉北 NT では、「パン菓子」が 8 施設、「酒屋」が 4 施設、「コンビニエンスストア」が 3 施設、「青果店」が 2 施設などと、食料品関係が多くを占める(図 2-15)。そのような街角施設は千里 NT では発生しておらず、両ニュータウンの差を特徴づける業種である。ただし、他のニュータウンとの比較によると、自然発生しない千里 NT が特殊であると言うべきであろう。



(1998 年 8 月撮影)
「青果店」(泉北 NT)



(1998 年 8 月撮影)
「酒屋」(泉北 NT)

図 2-17 最寄品の物販施設例

(2) 買回品・専門品

両ニュータウンの戸建て住宅において、買回品や専門品の物販施設はその施設発生率を比較するとほとんど差が見られない(表 2-3)。しかし、その具体的

な業種が両ニュータウンで異なるため、街角施設の営業形態にも差がみられる（表 2-9）。千里 NT では、街角施設の外観からその業種を特定することは困難であり、街角施設の形態は専用住宅とほとんど差がない。一方、泉北 NT では、ショーケースなどを設けたり、商品を前面道路に陳列するなど、外観からその業種を容易に判断できることが多い（図 2-18）。

表 2-9 物販施設の具体的な業種と街角施設数（1998 年現在）

業種	千里NT	泉北NT
衣料品店	2	2
自転車店	0	5
化粧品販売	2	1
電器店	0	2
かばん袋物店	1	0
石けん・洗剤	1	0
おもちゃ店	0	1
書店	0	1
スキューバ用品	0	1
畳	0	1
輸入雑貨店	0	1



（1998 年 8 月撮影）

「バイク店」（泉北 NT）



（1998 年 12 月撮影）

「バイク店」（泉北 NT）

図 2-18 専門品の物販施設例

3 - 4 サービス施設

クリーニングや理美容院は、泉北 NT に 14 施設発生しているが、千里 NT には発生しておらず、街角施設数の点では最も特徴的な業種である。文献 5 によると、クリーニングでは約 40%、理美容院では約 60%の千里 NT の住民が、千里 NT 外の施設あるいは宅配サービスを利用している。街開きから間もないニュータウンであれば、馴染みの店を利用するとも考えられるが、街開きから 40 年が経過し、成熟の域に達する千里 NT では非常に高い割合であると言える。その一方で、泉北 NT は計画区域外が市街化調整区域であり、ニュータウン周辺に施設が少ないため、住民の需要に応えるようにクリーニングや理美容院がニュータウン内に自然発生したと考えられる。

4. まとめ

本章では、千里 NT と泉北 NT を対象として、街角施設の業種や施設数、あるいは分布特性などの実態を明らかにした。

第 2 節では、住居形態別にみた街角施設の実態を調査した結果、①街角施設は、中高層集合住宅よりも、接地性の高い戸建て住宅や低層集合住宅の方が発生しやすく、住民の日常生活に密接な関係を持つ施設の割合も高いこと、②千里 NT には理美容院やクリーニングが発生していないなど、業種によって両ニュータウンで差がみられること、③戸建て住宅地における街角施設は、業種によって、発生しやすい前面道路や接道タイプなどがあること、④低層集合住宅における街角施設の業種は、戸建て住宅の街角施設と似た傾向を示し、その発生は用途地域や建築協定よりも立地条件や住居形式に大きな影響を受けること、⑤中高層集合住宅における街角施設の多くは事務所であるが、医療施設では「按摩マッサージ指圧・鍼灸」のみが発生するなど、発生しやすい業種に特徴があることなどが明らかとなった。

第 3 節では、業種別にみた街角施設の実態を調査した結果、①各種教室は、その性格により本研究で抽出した教室以外にも多数存在すること、②両ニュータウンには建設されなかった宗教施設が多数自然発生していること、③物販施設の営業形態が千里 NT と泉北 NT で大きく異なることなどが明らかとなった。

以上の結果から、街開きから 40 年が経過しようとしている千里 NT と泉北 NT では、住宅用地とされた地区においても、住民の意思により街角施設が自然発生していること示した。また、両ニュータウンで街角施設の業種に相違がみられることや、戸建て住宅地における街角施設の分布には偏りがみられることなどが明らかになった。

注釈

- 1) ニュータウン建設時に住宅用地として開発されたものの、その後の用途地域の変更により、第一種低層、第一種中高層以外の用途地域に変更された地域がある。これらの地域では、用途地域の変更により地域施設を誘導していると考えられるため、研究対象から除く。例えば、千里 NT における桃山台駅前地区の一部はニュータウン建設時には住宅用地であったが、現在、近隣商業地域に指定されているため、研究対象から除く。
- 2) ニュータウン建設時、用地買収の過程における買収もれの地域であり、現在は美容院、寝装具店、クリーニング店が立地している。
- 3) 内容は製本されるタウンページと同じものである。

千里 NT・吹田市域	： 1998 年 4 月現在
千里 NT・豊中市域	： 1998 年 3 月現在
泉北 NT	： 1998 年 9 月現在
- 4) 住宅精密地図は以下の時点の地図を使用した。

千里 NT・吹田市域	： 1997 年 4 月現在
千里 NT・豊中市域	： 1998 年 3 月現在
泉北 NT	： 1998 年 9 月現在
- 5) 一般の消費生活において日常必需品の購入や必要なサービスは近隣地区での消費が多い。ニュータウンの計画では、このような日常生活に供する施設は近隣センターに設置された。そこで、近隣センターの建設時から現在までの入居店舗が「地域住民の日常生活に

密着した施設」と考え、それらの業種が Type1 の業種であるとして分類する。Type2 の施設は、Type1 に含まれない業種である。また、Type2 の業種分類 3 では通産省の産業大分類をもとに、業種を分類する。

- 6) 槇塚台のテラスハウスは住宅戸数 95 戸に対し、Type1 が 8 施設発生している。当テラスハウスは近隣センターに隣接しており、その影響を受けて Type1 の街角施設が多数発生していると考えられる。
- 7) 複数の住宅が壁を接して建てられた、3 階以下の接地型集合住宅で、タウンハウスやテラスハウスを指す。また、アレイハウスは壁を接しないが、住宅が高密度であることや 1 団地を形成していることから、本研究では低層集合住宅としてとらえ、「その他」に分類する。「その他」は他にコートハウスが含まれる。
- 8) 住宅地図に掲載される名称だけでは、具体的な業種が特定できないことが多いため、「具体的な業種例」の表に載せた業種名は、タウンページで分類される業種名のみを対象としたものである。そのため、表 2-4 と表 2-2 の施設数は一致しないことがある。

参考文献

- 1) 大阪大学工学部建築工学科岡田研究室：ニュータウンの成熟化に伴う地域施設の供給計画などに関する調査研究，p.252，1989
- 2) 金漢洙，岡田光正，柏原士郎，吉村英祐，横田隆司：土地区画整理による計画されたニュータウンにおける地域施設発生の予測手法について，日本建築学会計画系論文集，第 407 号，pp.97-105，1990.1
- 3) 大阪府企業局：泉北ニュータウンの建設，大阪府，p.240，11.13-17，1976
- 4) 千里タイムズ 第 969 号，1985 年 7 月 12 日
- 5) 千里ニュータウンの再生を考える市民 100 人委員会編：市民が考え・発信する千里ニュータウンの再生ビジョンー生活者の視点からー＜参考資料集＞，吹田市，2002.3

第3章 自然発生による街角施設の発生に影響する

立地的要因

1. はじめに	52
1 - 1 本章の目的	52
1 - 2 研究の方法	52
2. 居住者の意識からみた街角施設の分布要因	53
2 - 1 地域環境への満足度	53
2 - 2 地域施設への要求	54
3. ニュータウン外部との関係に関する街角施設の分布要因	55
3 - 1 ニュータウンの地理的条件	55
3 - 2 周辺地域との関係	55
4. ニュータウン内部の計画に関する街角施設の分布要因	59
4 - 1 用途地域	59
4 - 2 地区、住区の計画	59
4 - 3 戸建て住宅地内の計画	60
5. 近隣センター内施設に関する街角施設の発生要因	61
6. まとめ	63

第3章 自然発生による街角施設の発生に影響する立地的要因

1. はじめに

1 - 1 本章の目的

自然発生による街角施設は、その所有者や経営者の意志により発生したものである。その所有者や経営者の意志とは、周辺住民の需要によるものであったり、住民の趣味の延長によるものであったりと様々な要因を含んだものであることは容易に想像できる。例えば前面道路タイプや用途地域といった敷地が有する条件や、地区センターなど計画的施設の充実の度合いなども、自然発生による街角施設の発生に影響する要因と考えられる。

本章では、この複雑で多様な要因の中で、ニュータウンの地理的条件やニュータウン計画など施設の立地条件に関する要因に着目し、自然発生による街角施設の分布実態把握からその要因の抽出を行う。これらの立地条件に関する要因の抽出は、今後のニュータウンにおける街角施設の発生や分布をあらかじめ予測し、施設発生の誘導を行うための基礎資料となるものである。

なお、千里、泉北の両ニュータウンは日本を代表する大規模ニュータウンであり、両ニュータウンのみについて要因を分析することは、特殊解を導き出すことになるため、本研究では分布実態を踏まえた上で各要因を抽出するにとどめる。

1 - 2 研究の方法

(1) 研究対象

本章では、第2章で明らかにした街角施設の発生、分布実態をもとに分析を進める。よって本章は千里NTと泉北NTを研究対象とする。また、第2章でも述べたとおり、集合住宅における街角施設は事務所が多く、住民の日常生活に密接な関係を持つ施設が少ないことから、本章での立地条件に関する要因の抽出は戸建て住宅地における街角施設を対象とする。

(2) 街角施設の発生や分布に影響する立地的要因の抽出

戸建て住宅地における街角施設の実態や分布特性を踏まえた上で、千里NTや泉北NTの計画に関する文献資料調査、および要因の対象となる地域の現地調査を行い、街角施設の発生や分布に影響すると考えられる要因を探り、抽出する。各要因は決して独立した要因ではないが、ここでは大きく、入居者の意識からみた要因、ニュータウン外部との関係に関する要因、ニュータウン内部の計画に関する要因、近隣センター内施設に関する要因に分けた。その立地条件に関する要因をまとめたものが表3-1である。以下、これらの各要因について実態とともに示す。

表 3-1 街角施設の発生や分布に影響する要因

要因の分類		具体的な要因
Ⅰ 居住者の意識からみた要因		
		・居住者の意識
Ⅱ ニュータウン外部との関係に関する要因		
	i .ニュータウンの地理的条件	・地形的条件
	ii .周辺地域との関係	・周辺緑地の有無 ・周辺隣接地域の用途地域 ・除外地との関係
Ⅲ ニュータウン内部の計画に関する要因		
	i .用途地域	
	ii .地区、住区の計画	・道路計画 ・歩車分離、緑道システム ・建築協定、地区計画
	iii .戸建て住宅地内の計画	・緑地帯の有無
Ⅳ 近隣センター内施設に関する要因		
		・近隣センターとの補完関係

２． 居住者の意識からみた街角施設の分布要因

堺市や吹田市では、定期的に市民の意識調査^{文1, 2}を行っている。本節では、この地方自治体が主体となって行った調査を引用、比較する。この居住者の地域施設に対する意識をもとに、千里 NT と吹田市、泉北 NT と堺市の差を比較し、居住者の意識差からみた街角施設発生の立地的要因を示す^{注1}。

２ - １ 地域環境への満足度

千里 NT では、「日常買物の便利さ」「道路・交通の便利さ」を含む地域環境に関する質問項目の 15 項目中 14 項目で吹田市の 6 地域中最も高い満足度を示している（表 3-2）。一方、泉北 NT を含む南支所では、「日常の買い物の便利さ」「日常交通の便利さ」について、堺市の 6 地域中 4 位という低い満足度となっている（表 3-3）。また、「スーパーマーケット」「日用商店」「コンビニエンスストア」への不満を感じる回答者が、堺市の 6 地域中最も多く、「医者にかかるときの便利さ」への不満については堺市の 6 地域中 2 番目に多い結果になっている（表 3-4）。

つまり、第 2 章で、千里 NT は泉北 NT に比べて最寄品の物販施設やクリーニングなどの街角施設が極めて少ないことを示したが、千里 NT の住民は、泉北 NT の住民に比べて現状に満足しており、「日常の買い物の便利さ」を満足させる街角施設が必ずしも必要というわけではなさそうである。一方泉北 NT では、千里 NT に比べて最寄品の物販施設等の街角施設が多いが、それでもなお住民は「日常の買い物の便利さ」に不満を感じていることがわかる。今後、これらの満足度が、街角施設の立地を促す可能性がある。

表 3-2 千里 NT における利便性に対する満足度
(1995 年 吹田市による調査結果)

	「千里NT地域」	吹田市平均	地域の順位 ^{注3}
日常買い物の便利さ	88.9%	86.0%	1位
道路・交通の便利さ	84.8%	60.9%	1位

- 注1) 選択肢は、「満足している」「どちらかといえば満足している」「どちらかといえば不満である」「不満である」の4択である。
- 注2) 数値は「満足している」「どちらかといえば満足している」の合計である。
- 注3) 地域の順位とは、吹田市では「千里NT地域」を含む6地域に分類して集計を行っており、その中での「千里NT地域」の順位を示す。

表 3-3 泉北 NT における利便性に対する満足度
(1994 年 堺市による調査結果)

	「南支所」	堺市平均	地域の順位 ^{注3}
日常の買い物の便利さ	65.8%	80.0%	4位
日常交通の便利さ	56.3%	70.3%	4位
医者にかかるときの便利さ	63.2%	70.0%	5位

- 注1) 選択肢は、「十分満足している」「まあ満足している」「どちらともいえない」「少し不満である」「非常に不満である」の5択である。
- 注2) 数値は「十分満足している」と「まあ満足している」、および「どちらともいえない」の1/2の合計である。
- 注3) 地域の順位とは、堺市では泉北NTを含む「南支所」を含む6地域に分類して集計を行っており、その中での「南支所」の順位を示す。

表 3-4 泉北 NT における「不便に感じているもの」
(1994 年 堺市による調査結果)

	「南支所」回答率 ^{注1}	堺市の平均	地域の順位 ^{注2}
コンビニエンスストア	21.2%	9.0%	1位
日用商店	16.3%	8.5%	1位
スーパーマーケット	12.9%	7.8%	1位

- 注1) 回答率とは、不便に感じているものとして指摘した回答者の割合を示す。
- 注2) 地域の順位とは、堺市では泉北NTを含む「南支所」を含む6地域に分類して集計を行っており、その中での「南支所」の順位を示す。

2 - 2 地域施設への要求

泉北 NT を含む南支所では「ショッピング街やデパートが集まること」を求める回答者が堺市の 6 地域中 5 位という低い値（20.9%）となっており、地区センターなどに地域施設が集中することに対して不満を持っていると言える。

このように泉北 NT では、日常生活に欠かせない施設が集約していることに対する不満が、住宅地内に街角施設を誘発させる要因になると考えられる。

3. ニュータウン外部との関係に関する街角施設の分布要因

3-1 ニュータウンの地理的条件

千里 NT の周辺地域は箕面市との境界の一部を除き、全て都市計画区域に指定されているのに対し、泉北 NT の周辺地域は和泉市、大阪狭山市の境界を除き、ほとんどが市街化調整区域に指定されている（図 3-1）。

つまり、千里 NT では、周辺地域の用途制限の少ない用途地域に施設が発生しやすいため、その地域で日常必要な地域施設が満たされるため、ニュータウン内の施設発生は抑制されると考えられる。一方、泉北 NT では、周辺地域に施設が発生しにくいいため、2-2 で述べたように地域施設が地区センターなどに集中することに不満を持ち、その結果、住民の需要を満たすようにニュータウン内に街角施設が多く発生すると考えられる。

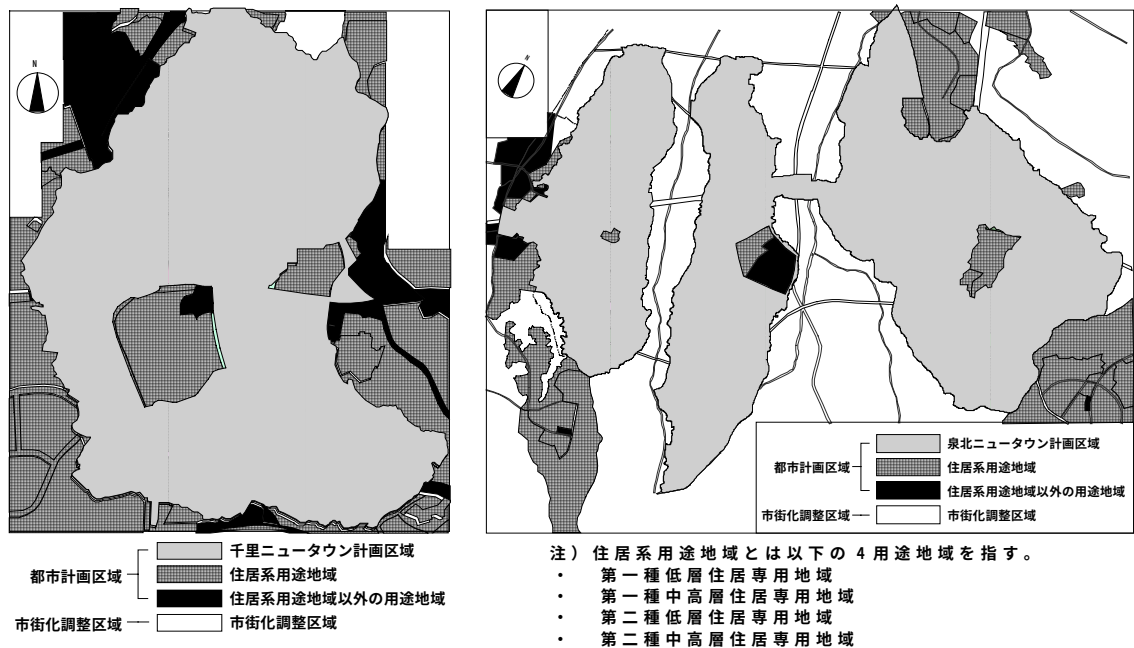


図 3-1 両ニュータウン周辺の用途地域（1997 年現在）

3-2 周辺地域との関係

(1) 周辺緑地の有無

「周辺地域とのかかわり方においては、千里ニュータウンが周辺緑地を設けて外部のスプロールから計画区域内の環境を守るといったクローズな対応をしたのに対し、泉北ではそれとは対照的に周辺緑地を設けず、将来谷間部分が開発される段階ではこれとよくなじむように計画された。」^{文3}とあるように、千里 NT では、計画区域の境界線内側に周辺緑地を設けている（図 3-2）のに対し、泉北 NT では原則として設けていない。また、周辺緑地により、千里 NT ではニュータウンへの進入路が限られるのに対し、泉北 NT では周辺地域との高低差が少ない場所では多くの進入路ができ、その周辺で人や車の流れが活発

になる。つまり千里 NT では、周辺緑地によって周辺地域からの進入が困難なため、車の交通量や人通りが少なく、施設の発生は抑制されやすいと考えられる。

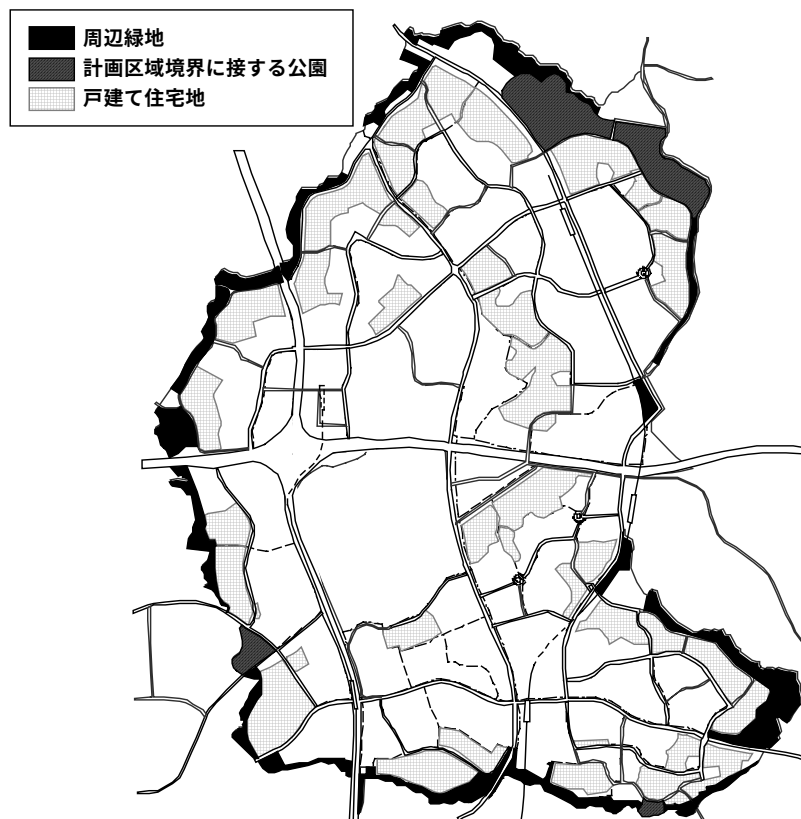


図 3-2 千里 NT の周辺緑地（1998 年現在）

（２） 周辺地域の用途地域による影響

千里 NT では、佐竹台 4 丁目付近で、周辺地域の第二種中高層住居専用地域（以下、第二種中高層）の影響を受け、街角施設が多く発生している。また、新千里南町 3 丁目付近では、道路沿いの第二種中高層と接するが、川を挟んでいるため影響は受けず、街角施設の発生はみられない。

泉北 NT では、新檜尾台 4 丁付近において街角施設の発生が多く見られるが、これは和泉市域の準工業地域と接していることにより影響を受けていると思われる。宮山台 4 丁においては戸建て住宅地周囲の緑地帯が、第二種中高層による影響を防いでいる。城山台 2 丁の周辺地域は第二種中高層であるが、開発が進んでいないため影響力が弱いと考えられる。

このように、計画区域の境界に隣接する周辺地域が、近隣商業地域、第二種住居地域など施設が発生しやすい用途地域である場合、境界付近の戸建て住宅はその影響を受けて街角施設が発生しやすくなる。しかし、計画区域の境界と戸建て住宅地の間に周辺緑地を設けたり、住宅地の周囲に緑地帯を設置することにより影響は受けなくなる。図 3-3 は、これら周辺地域の用途地域による影響を模式的に表したものである。

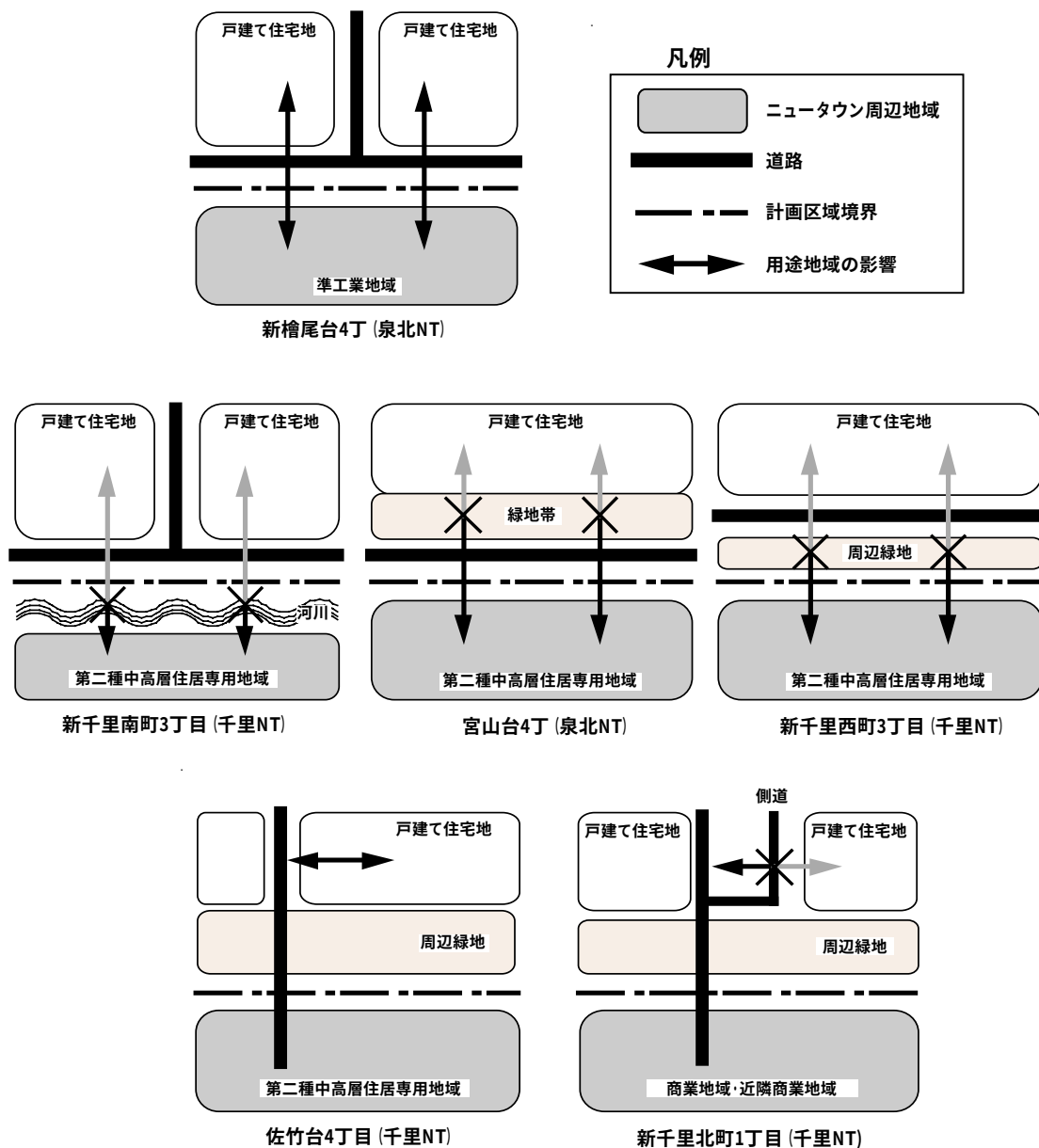


図 3-3 周辺地域の用途地域による影響の概念図

(3) 計画除外地との関係

千里 NT では、周辺緑地の設置にみられるように、計画区域内を外部から隔離する方針であった。このことは計画除外地に対する計画にも表れている。図 3-4 は両ニュータウンの計画除外地周辺の街角施設を示している。千里 NT では、計画除外地である上新田地区を都市計画道路で三方を囲み、隔離しているのに対し、泉北 NT では、除外地である高蔵寺地区の一部を計画に組み込み^{注2}、境界付近の住宅地が融合している。街角施設の発生数からすると、いずれのニュータウンにおいても除外地に隣接する住宅地では施設が発生しやすいことがわかる。しかし、泉北 NT の高蔵寺地区の東側は、第一種中高層に指定されて

いることもあり、コンビニエンスストアや酒屋が並び活気があるのに対し、千里 NT の上新田地区南側（竹見台 2 丁目）の街角施設は医院などであり、落ち着いた町並みを保っている。

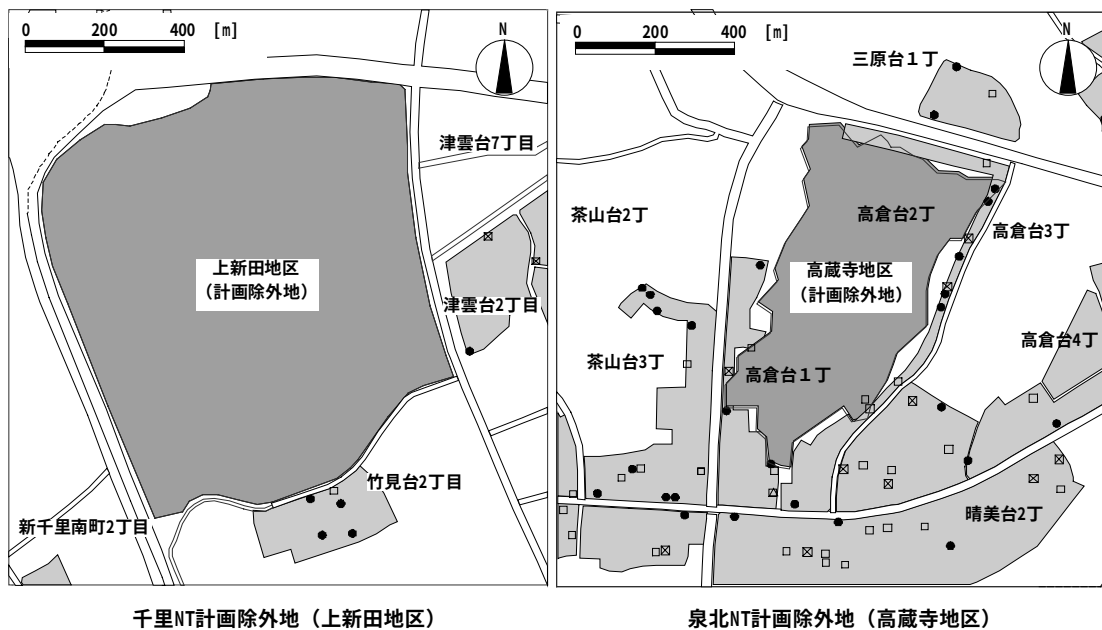


図 3-4 両ニュータウンの計画除外地周辺における街角施設の分布



（1998 年 8 月撮影）

図 3-5 計画除外地周辺の街角施設
（千里 NT 竹見台 2 丁目）



（1998 年 12 月撮影）

図 3-6 計画除外地周辺の街角施設
（泉北 NT 高倉台 3 丁目）

4. ニュータウン内部の計画に関する街角施設の分布要因

4-1 用途地域

千里 NT では、すべての戸建て住宅地が第 1 種低層に指定されているのに対し、泉北 NT では事業終了後の分譲地やニュータウンの周縁部において第 1 種中高層に指定されている。したがって、泉北 NT のそれらの地区には街角施設が多くなる要因となりうる。しかし、第 1 種中高層の戸建て住宅地の多くは一人協定による建築協定を締結していることから、街角施設が多いという傾向は認められなかった。

4-2 地区、住区の計画

ここでは道路計画に関する要因について述べる。

千里 NT ではバス路線でもある住区幹線街路が住区の中央を通るように配され、住区の外周部は区画街路もしくは緑地帯付きの都市計画道路である。一方、泉北 NT では住区幹線街路が住区の外周部に回され、中央には遊歩道である緑道が配されている。つまり、千里 NT では外出の際、徒歩であっても車（バス等を含む）であっても住区の内側方向への人の流れになるのに対し、泉北 NT では徒歩の場合は住区の内側方向へ、車の場合は外側方向への人の流れになる。戸建て住宅地は低密度であることから、住区の外縁部に配置されることから、両ニュータウンの戸建て住宅地における人の流れや人が集まる地点に違いがあり、これが施設発生に影響すると考えられる。図 3-7 は千里 NT の住区の外周部に計画された区画街路、図 3-8 は泉北 NT の住区の外周部に計画された住区幹線街路である。図 3-9 は両ニュータウンの住区構成を模式的に表したものである。



(1998 年 12 月撮影)

図 3-7 千里 NT の外周部の
区画街路（藤白台）



(1998 年 12 月撮影)

図 3-8 泉北 NT の外周部の
住区幹線街路（宮山台）

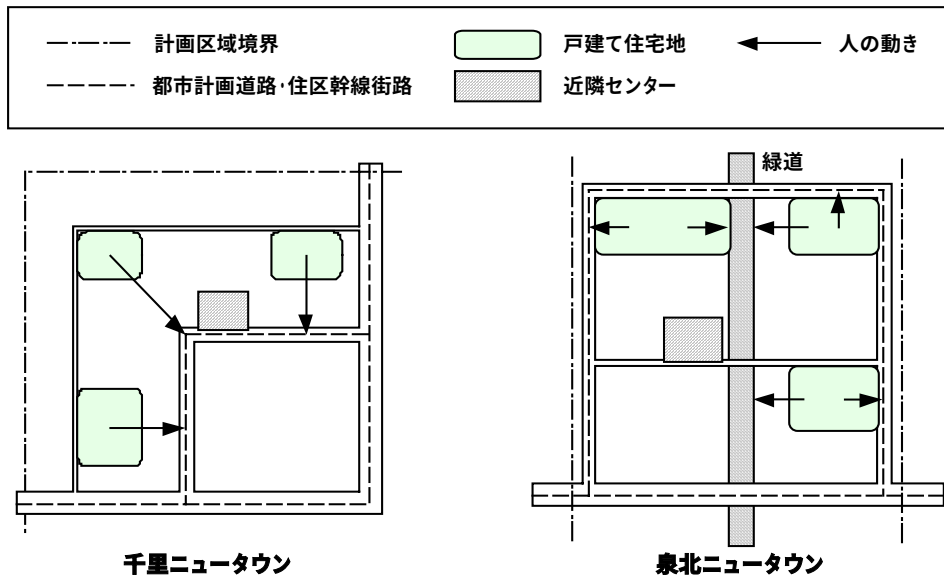


図 3-9 住区の構成概念図

4 - 3 戸建て住宅地内の計画

千里 NT においては、都市計画道路に面する戸建て住宅地ではその周囲に緑地帯が設置されたのに対し、泉北 NT では一部の住宅地を除き緑地帯は設置されていない。千里 NT ではこの緑地帯の設置により、周辺緑地同様、前面の都市計画道路から視線が遮られ（図 3-10）、住宅地への進入路も制限されるため施設の発生は抑えられると考えられる。一方、泉北 NT において、幹線道路に面しているにもかかわらず緑地帯が設置されていない住宅地では幹線道路沿いに施設の発生が多くみられる。図 3-11 は千里 NT 北部における緑地帯と街角施設を示しているが、緑地帯が都市計画道路からの影響を抑え、戸建て住宅地の外周部で施設発生が抑えられていることがわかる。



（1998 年 12 月撮影）

図 3-10 都市計画道路から緑地帯越しに見た戸建て住宅地
（千里 NT 青山台）

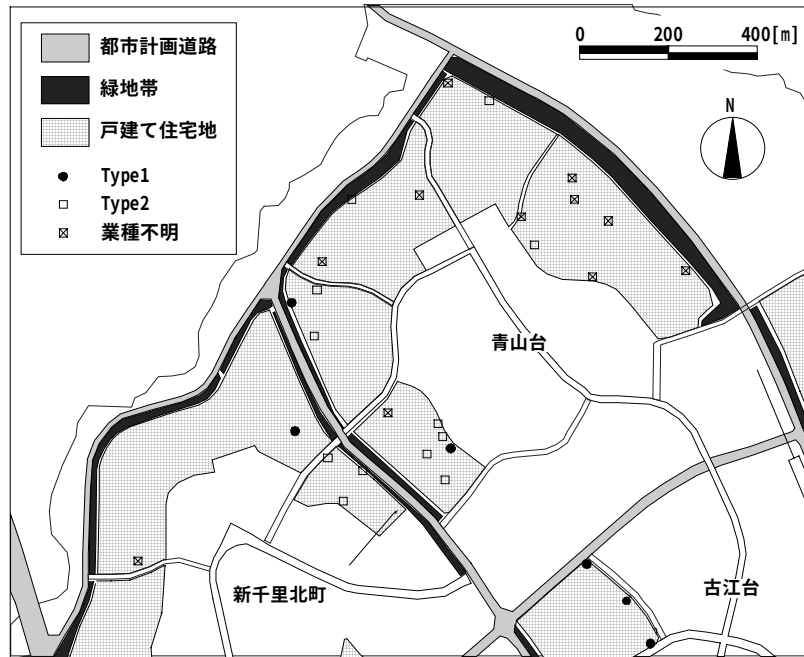


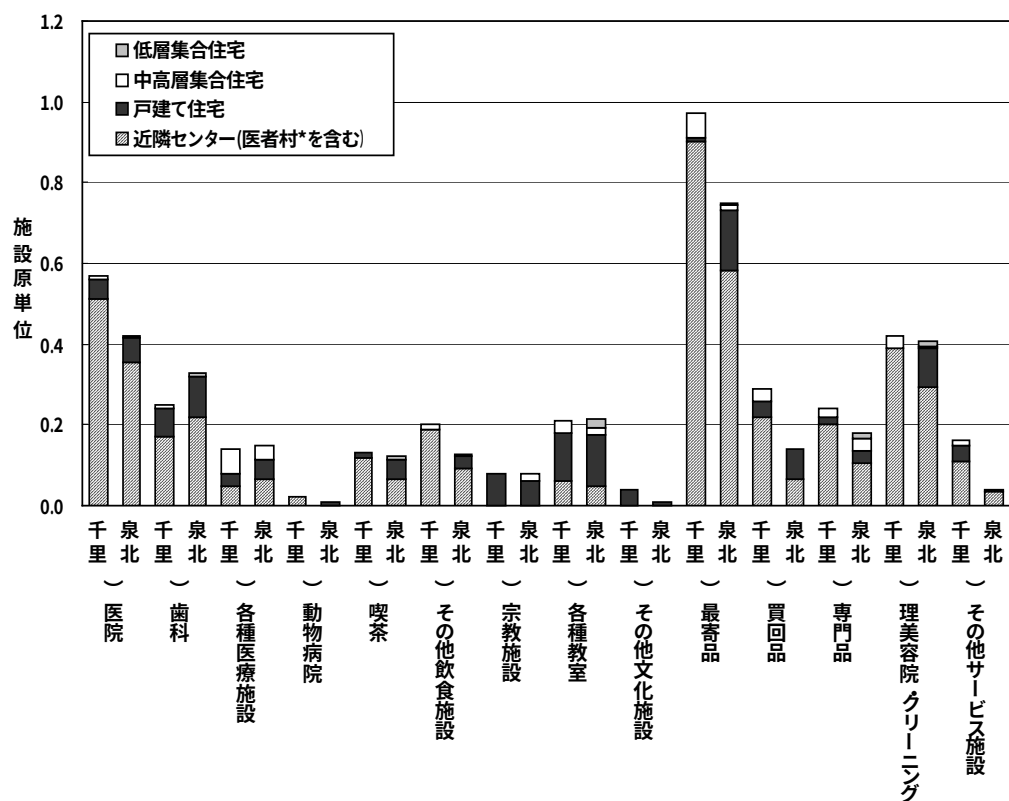
図 3-11 緑地帯に囲まれた戸建て住宅地の例
(千里 NT 北部) (1998 年現在)

5. 近隣センター内施設に関する街角施設の発生要因

街角施設は住宅用地に位置していることから、住民の徒歩圏に立地しているという点で、近隣センター内施設と同じ性格を持つと言える。そこで、街角施設が近隣センターの施設を補足するように発生するのではないかという仮説のもと、千里 NT と泉北 NT における施設数の比較を行う。ここでは、マーケティングの視点で考察を行うため、地域施設計画の考え方を流用し、人口 1000 人あたりの施設数を指標とする。

図 3-12 は、両ニュータウンの人口 1000 人あたりの施設数を業種ごとに集計したものである。両ニュータウンの施設数を業種ごとに比較すると、「喫茶」、「その他の飲食施設」、「物販施設（最寄品）」、「理・美容院、クリーニング」は、近隣センター内施設の不足を街角施設により補っていると考えられる。この傾向は、「物販施設（買回品）」、「物販施設（専門品）」にもみられる。このように、業種によって近隣センター内施設の不足が街角施設を誘発する一要因と考えられる。また、Type1 の中でも、宗教施設や各種教室は近隣センター内施設よりも街角施設の方が多く、近隣センターよりも住宅地内に街角施設として発生する傾向があることがわかる。街角施設の割合が高い理由として、各種教室は自宅での開業のしやすいこと、宗教施設は他の地域施設と集まることの必要性が低いことが考えられる。

近隣センター内の Type2 の施設は、すべての業種で 0.02 [施設／1000 人] 未満と低く、街角施設との補完関係については確認できない。



注) 医者村とは、複数の診療所を各近隣センターに隣接して配置したものである。

図 3-12 業種別にみた Type1 の施設原単位 (1998 年現在)

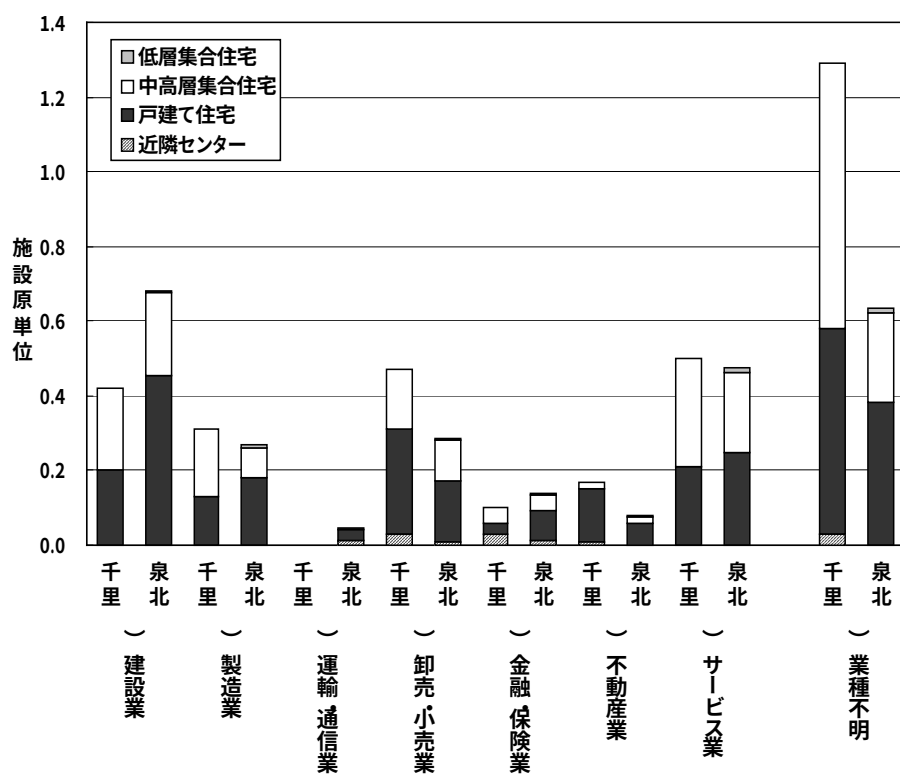


図 3-13 業種別にみた Type2, 業種不明の施設原単位 (1998 年現在)

6. まとめ

本章では、千里 NT、泉北 NT の戸建て住宅地を対象として、街角施設の実態と分布特性を調査分析し、その実態や分布特性を踏まえた上で、文献資料調査や現地調査から戸建て住宅地における街角施設の発生、分布に影響する立地的要因を抽出した。それらの要因を整理すると、①地区センターなど計画的施設への交通が不便であったり、日常買物が不便であったりすると、住宅地内に施設が自然発生する要因となりうること、②周辺地域の地形的条件や、周辺緑地の有無、隣接する周辺地域の用途地域などによって、その計画境界線付近の施設発生が誘発あるいは抑制されること、③緑地帯を設置すると、前面道路が都市計画道路であっても施設発生は抑制されること、④道路計画によって戸建て住宅地での人の流れが異なり、人の流れが少ない住宅地では地域施設が発生しにくい傾向がみられること、⑤飲食施設やクリーニング店などは、計画的施設である近隣センター内施設の過不足を補うように施設が発生することなどが考えられることを示した。

以上の結果、つまりニュータウンの住区構成や周辺地域との関係、道路計画など、街角施設の発生に影響する立地的要因を組み合わせることで、街角施設の発生を促進、あるいは抑制することが可能であると考えられる。すなわち、現在の街角施設の発生実態を把握した上で、今後発生を促進したい地区、あるいは抑制したい地区を選別し、各地区に応じて道路計画を見直すなどの計画変更を行なうことで、特定の地区への街角施設の発生、抑制が可能であると考えられる。

本章では、日本のニュータウンの先駆けとなった千里 NT と泉北 NT のみを対象として街角施設の発生に影響する立地条件に関する要因を抽出したが、すべてのニュータウンは固有のものであり、本研究で抽出したすべての要因が当てはまるとは考えられない。しかし、多くのニュータウンは千里 NT や泉北 NT と同様に近隣住区理論に基づき計画されており、これらの要因は全国のニュータウンと共通するものが含まれていると考えられる。また、いくつかのニュータウンでは、地域施設計画や街路計画などにおいて様々な新しい試みを行っており、施設発生のより詳細な予測を行うためには、このような新しい試みを行ったニュータウンにおいても街角施設の発生に影響する要因を探ることが必要となる。

注釈

- 1) 各市において、個別にアンケート調査したものを比較しているため、質問形式が異なり数値的な比較はできない。しかし、各市の中におけるニュータウン地域の順位を比較することで、ニュータウンの住民意識が比較できると考える。堺市の意識調査では、ニュータウン地域とその周辺の市街化調整区域を含めて「南支所」として扱っている。しかし、人口比で南支所の 90% が泉北 NT であることから、南支所を泉北 NT の代表として考えることは有効であると考えられる。また、吹田市の意識調査では、「千里ニュータウン地域」として集計されている。千里 NT は吹田市と豊中市を含むが、平成 7 年 10 月現在、吹田市域の人口 69929 人、豊中市域の人口 32148 人であり、ここでは、吹田市の意識調査における「千里ニュータウン地域」を千里 NT とする。

- 2) 計画除外地の高蔵寺地区を土地区画整理することで、その一部をニュータウンの一部として組み込んだ。

参考文献

- 1) 吹田市編：平成 6 年度 吹田市民意識調査，1995
- 2) 堺市編：市民意識調査 「よりよい堺をめざして」，1994
- 3) 大阪府企業局：泉北ニュータウンの建設，大阪府，p.178，11.5-11，1976

第4章 導入手法別にみた街角施設の発生、分布実態

1. はじめに	66
1 - 1 本章の目的	66
1 - 2 本章の流れ	66
1 - 3 研究の方法	66
2. 誘致による街角施設の実態	68
2 - 1 戸建て住宅地への誘致の実態	68
2 - 2 集合住宅への誘致の実態	69
3. 誘導による街角施設の発生、分布実態	70
3 - 1 施設数からみた誘導による街角施設の発生、分布実態	72
3 - 2 業種からみた誘導による街角施設の発生、分布実態	74
4. 自然発生による街角施設の発生、分布実態	74
4 - 1 住居形態による街角施設の発生実態	74
4 - 2 戸建て住宅、低層集合住宅における街角施設の発生、分布実態	76
5. ニュータウン全体の地域施設からみた街角施設	80
6. まとめ	82

第4章 導入手法別にみた街角施設の発生、分布実態

1. はじめに

1 - 1 本章の目的

ニュータウン計画において、住宅用地を住居機能のみに純化するのではなく、適材適所に地域施設を配置し、住宅と地域施設を適切に混在させることが必要ではないかという考えがすでに一般的になっており、現在ではその考えを計画に取り入れたニュータウンが増えてきている。それぞれのニュータウンで、住宅と地域施設の混在手法は様々であるが、街角施設を導入したニュータウンにおいて、その導入手法による街角施設の現状を調査し、実態を知ることは、今後の住宅と地域施設の混在手法を考える上で必要である。

本章では、街角施設の誘致や誘導を行ったニュータウンを中心に、それらの導入手法別にみた街角施設数、分布実態など数的な面での実態を明らかにし、導入手法の効果を明らかにすることを目的とする。なお、街角施設の誘導手法の主たる目的は、街角施設に対する新住法の規制を緩和することで、住宅用地に街角施設を発生させることである。この規制緩和が機能せずに街角施設が発生しなければ、二次的な効果として考えられている街の多様性や、住民の利便性向上などの効果はありえない。よって本章では、街角施設が発生しているか否かといった一次的な効果を、誘導手法の効果として扱う。

1 - 2 本章の流れ

第2節では誘致による街角施設の現状について、第3節では誘導による街角施設の発生実態、現状について述べ、施設数などの側面から街角施設の導入による効果を検証する。第4節では、街角施設を導入したニュータウンを中心に、自然発生による街角施設の発生、分布実態について考察を行なう。第5節では、西神南 NT を対象としてセンターの施設数と街角施設数の構成から、街角施設の導入を行ったニュータウンにおける施設体系の実態を明らかにする。

1 - 3 研究の方法

(1) 研究対象のニュータウン

ニュータウンの建設時から街角施設の導入を行った4ニュータウンと、都市計画法による開発を行った1ニュータウンを対象とする。街角施設の導入を行ったニュータウンは、戸建て住宅地の特定の区画へ医院を誘致した洛西 NT とフラワータウン、地区計画により都市計画道路などの幹線道路に面する戸建て住宅地の街区に街角施設を誘導したウディータウンと西神南 NT の4ニュータウンである。なお、西神南 NT は誘導のほか、戸建て住宅地への医院の誘致、集合住宅の低層部への店舗配置を行っている。さらに、自然発生による街角施設の比較対象として、都市計画法による一般宅地造成事業として開発された狭山 NT を取り上げる。(表 4-1)

表 4-1 研究対象のニュータウンと導入手法

		誘致		誘導	自然発生
		戸建て住宅	集合住宅		
新住法	洛西NT	○ ^{注2}			○
	フラワータウン	○ ^{注2}			○
	西神南NT	○ ^{注2}	○ ^{注3}	○	○
	ウディタウン			○	○
都市計画法	狭山NT				○

注1) ○印は、各ニュータウンで採用された導入手法を示す。

注2) 特定の区画に、医院の誘致を行った。

注3) 特定の集合住宅の低層部に店舗スペースを設けた。

(2) 研究の対象地域

第2章同様、街角施設の抽出に際して対象とする地域は、建設当時の最終的な土地利用計画図において、「住宅用地」「一般住宅地」「計画住宅地」「戸建て住宅用地」「集合住宅用地」など、住宅系用地と定められた地域を対象とする。加えて、各ニュータウンの計画区域内で、第一種低層もしくは第一種中高層に指定される地域とする^{注1}。例えばウディタウンでは、戸建て住宅地内に第1種住居地域の地区が点在しているが、この地区はマスタープランにおいて「商業用地」とされているため、計画的に商業施設を配置していると考えられ、住宅用地とはみなさない。

(3) 街角施設の抽出

第2章同様、調査対象地域内に含まれる地域施設をNTTのホームページに開設されているタウンページ^{注2}および住宅精密地図^{注3}を利用して抽出する。そのデータには、施設名称、業種、電話番号、住所が含まれる。各地域施設の住所をもとに立地位置を特定し、各地域施設が立地する場所の用途地域や住居形態を調査する。用途地域や最終的なマスタープランとの比較により、住宅用地に立地する地域施設を選択し、これらを街角施設とする。次に、誘導対象地区内に立地する街角施設を誘導による街角施設とする。同様に、誘致の対象とされる、戸建て住宅の区画や集合住宅に立地する街角施設を誘致による街角施設とする。このような誘致や誘導の対象地区外に立地する街角施設は自然発生によるものである。

(4) 街角施設の分析のための情報収集

住居形態別の住宅戸数や誘導対象地区内の戸建て住宅戸数は、住宅精密地図^{注3}をもとに集計する。また、タウンハウスやテラスハウスなど、低層集合住宅の住居形式の判別は住宅精密地図^{注3}と現地調査により行なう。これらの情報をもとに分析を行い、導入手法の効果を明らかにする。

(5) 業種分類

第2章同様、各施設の業種を3段階に分けて分類する。

2. 誘致による街角施設の実態

本研究で対象とした7ニュータウンの中で、ニュータウンの計画時から街角施設を誘致したニュータウンは以下の3ニュータウンである。洛西NTとフラワータウンは戸建て住宅地への誘致のみであるが、西神南NTでは集合住宅へも誘致している。

2-1 戸建て住宅地への誘致の実態

洛西NTと西神南NTでは、それぞれ戸建て住宅地の8区画、4区画に医院を誘致したが、調査時点では洛西NTの全8区画、西神南NTの3区画が医院として開業している。またフラワータウンでは、戸建て住宅地の11区画を医療施設用地として医院を誘致したが、現在6医院のみが開業している。

西神南NTは宅地開発途中であり、調査時には3区画のみの開業であったが、2002年6月現在、全4区画で医院が開業していることを確認した。また、フラワータウンの医療施設用地のうち医院が開業していない5区画の現在の用途は、住宅が4区画、空き地が1区画となっている。

医院の誘致には継続した強制力がないため、年月の経過とともに用途が変更される可能性がある。施設数の点では、年月の経過とともに自然発生による医院が充実していくものと推測される。しかし、自然発生による医院は限られた敷地面積に駐車スペースを設けることが困難であるという問題が存在するのに対し、誘致対象の区画は一般の区画よりも広く、駐車スペースが確保されていることが多い。

表 4-2 誘致による医院数

	内科	小児科	胃腸科	耳鼻咽喉科	皮膚科	歯科	合計	誘致医院数	備考
洛西NT	1	2	0	1	1	3	8	8医院	1999年現在
フラワータウン	2	1	1	0	0	2	6	11医院	2000年現在
西神南NT	2	0	0	0	0	2	4	4医院	2000年現在

注) 診療科目は、各医院の最も主要な科目とする。

注) 西神南NTは、2002年6月に確認した1歯科医院を含む。



(2001年8月撮影)



(2001年7月撮影)

図 4-2 誘致による医院（フラワータウン） 図 4-2 誘致による医院（西神南NT）

2 - 2 集合住宅への誘致の実態

西神南 NT では、第 1 章で述べたとおり、集合住宅の計画にあたって実施したコンペにおいて、集合住宅の 1 階部分に店舗スペースを計画することが条件とされた。この集合住宅への誘致により、都市計画道路井吹中央線に面する集合住宅の 1 階部分に多くの店舗が入居している。西神南 NT における集合住宅への誘致による街角施設数を表 4-3 に示す。

集合住宅によって個性のある街角施設が並んでいる。住棟の横に付属させたような街角施設（図 4-3）、一階部分に街角施設を入居させた、下駄履き住宅（図 4-4）、前面に張り出した街角施設（図 4-5）など様々な形態をとっている。低層集合住宅に誘致された街角施設では、苗木を店舗前スペースに並べる園芸店もあり、従来の住宅のみで構成される街並みとは大きく異なる例もある。

表 4-3 集合住宅への誘致による業種別街角施設数（2000 年現在）

			街角施設数	具体的な業種名
Type1	医療施設	医院	0	
		歯科	0	
		各種医療施設	0	
		動物病院	0	
	飲食施設	喫茶	1	喫茶
		その他	1	うどん・そば店
	文化施設	宗教施設	0	
		各種教室	3	学習塾×2, カルチャーセンター
		その他	1	貸ギャラリー
	物品販売	最寄品	2	酒店, 薬局
		買回品	3	インテリア用品店, 陶磁器店, ブティック
専門品		0		
サービス	クリーニング	3	クリーニング	
	理美容院	2	理容店, 美容院	
	その他	1	写真館	
Type2	事務所	建設業	1	建設
		製造業	0	
		運輸・通信業	0	
		卸売・小売業	0	
		金融・保険業	0	
		不動産業	0	
		サービス業	1	経営コンサルタント
		業種不明		2
合計		21		



（2000 年 7 月撮影）

図 4-3 誘致による街角施設
（中高層集合住宅 1 階）



（2001 年 7 月撮影）

図 4-4 誘致による街角施設
（中高層集合住宅 1 階）



(2000年7月撮影)

図 4-5 誘致による街角施設
(低層集合住宅1階)



(2000年7月撮影)

図 4-6 有効に機能していない
店舗スペース

その一方で、一部ではカーテンが下りたままのところもあり、有効に機能しているとは言えないところもある(図4-6)。調査時にも、ある集合住宅に誘致された街角施設が店じまいするという話も耳にした。誘致による店舗は店じまい後、景観上、住宅地になじむことは少ない。シャッターや室内のカーテンで閉ざしてしまうのではなく、ガラス越しに住民の絵画や工芸品などを展示するなど、街並みの雰囲気作りに貢献するよう期待したいところである。

3. 誘導による街角施設の発生、分布実態

西神南 NT では街開きから 8 年、ウッディタウンでは 14 年が経過し、戸建て住宅地には誘導による街角施設も見られるようになった。街角施設の業種別施設数を表 4-4 に、西神南 NT における街角施設の分布を図 4-7 に、ウッディタウンにおける街角施設の分布を図 4-8 に示す。

表 4-4 誘導による業種別街角施設数 (2000 年現在)

			西神南NT	ウッディタウン
Type1	医療施設	医院	0	0
		歯科	0	0
		各種医療施設	0	0
		動物病院	0	0
	飲食施設	喫茶	2	2
		その他	0	0
	文化施設	宗教施設	0	0
		各種教室	1	8
		その他	0	0
	物品販売	最寄品	2	4
		買回品	1	5
		専門品	0	5
サービス	クリーニング	3	4	
	理美容院	4	2	
	その他	1	0	
Type2	事務所	建設業	2	3
		製造業	0	1
		運輸・通信業	0	0
		卸売・小売業	0	0
		金融・保険業	0	0
		不動産業	0	1
		サービス業	1	0
業種不明			1	3
合計			18	38

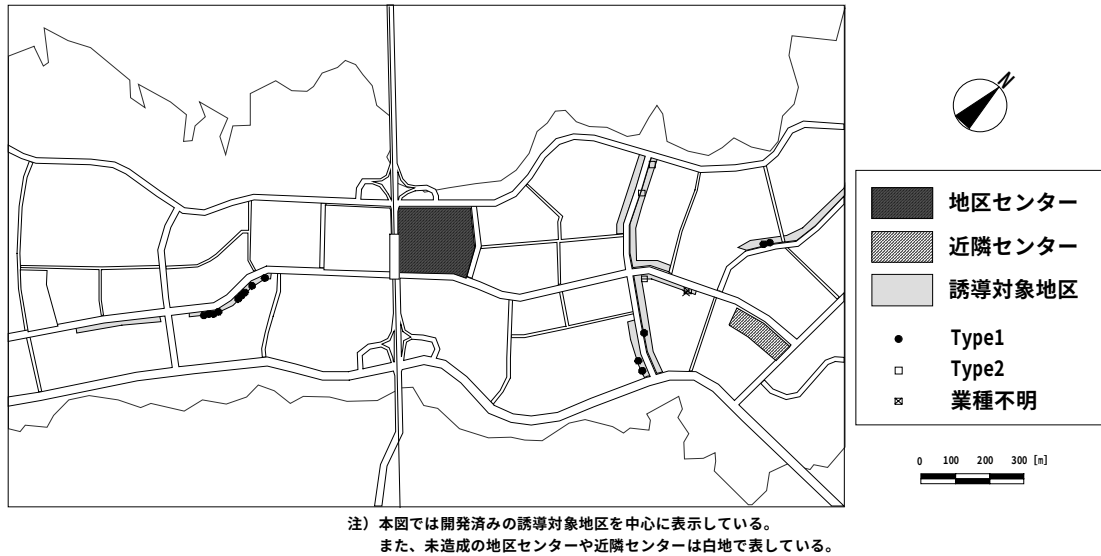


図 4-7 西神南 NT における誘導による街角施設の分布 (2000 年現在)

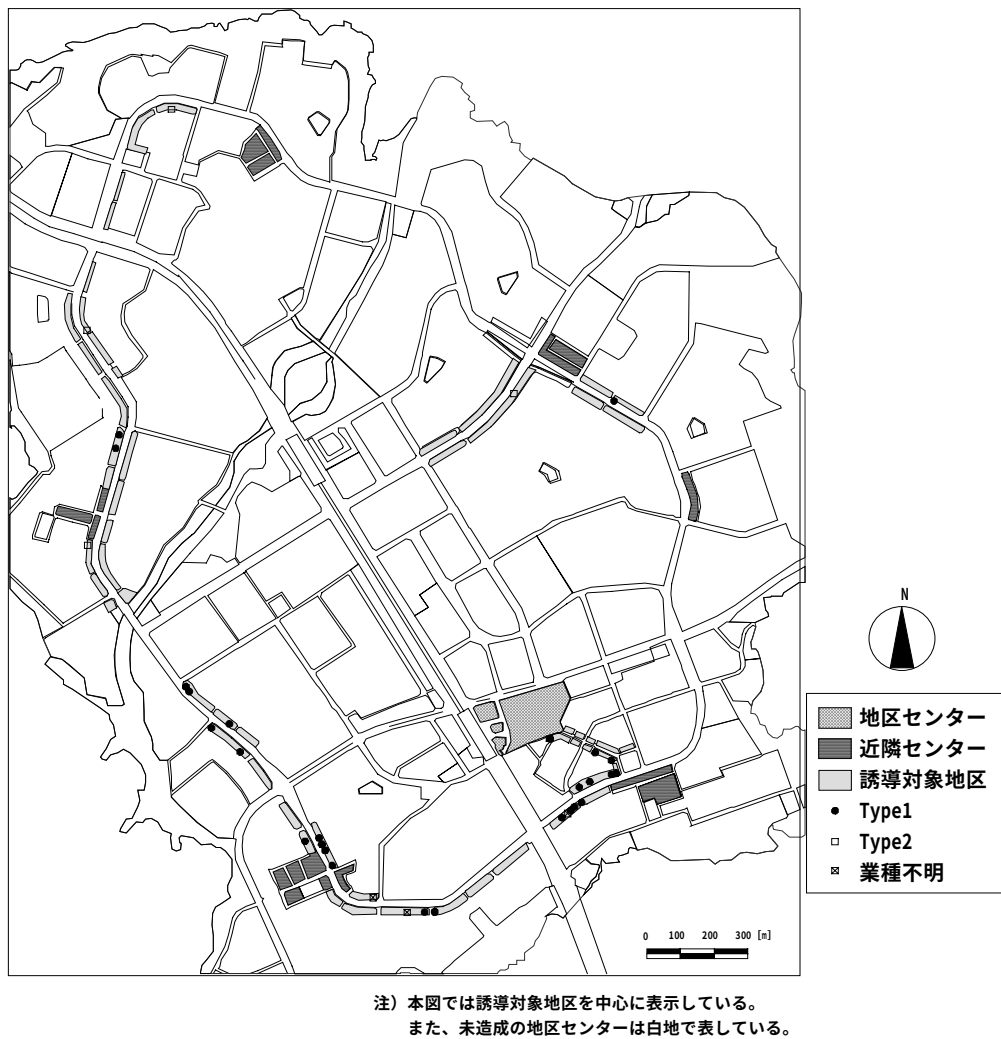
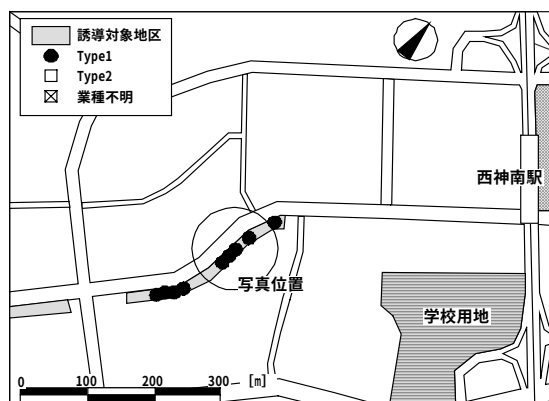


図 4-8 ウッディタウンにおける誘導による街角施設の分布 (2000 年現在)

3 - 1 施設数からみた誘導による街角施設の発生、分布実態

誘導による施設発生、分布実態について考察する。西神南 NT と同じ新住宅市街地開発事業として開発された千里 NT の戸建て住宅における施設発生率が 3.50（施設/100 区画）、泉北 NT では 2.80（施設/100 区画）である。一方、西神南 NT では、開発済みの誘導対象地区が 139 区画、街角施設が 18 施設であり、その割合は 9.35（施設/100 区画）となる。また、ウッディタウンでは、開発済みの誘導対象地区が 360 区画、街角施設が 38 施設であり、その割合は 10.56（施設/100 区画）となる。このことから、誘導は地区計画により新住法の規制を緩和するという住民の開業意思を必要とする手法であるが、施設数の点では誘導の効果があるといえる。

誘導による街角施設の分布をみると、誘導対象地区で均一に街角施設が発生しているわけではない。西神南 NT では、井吹台西町の都市計画道路井吹中央線に面した誘導対象地区では 20 区画中 9 区画という高い割合で街角施設が発生している（図 4-9）。また、ウッディタウンでは、すずかけ台やあかしあ台に街角施設が多く発生している例などがある。ニュータウンの南部に多く発生している理由は、1987 年の街開き後、南側から入居が開始されており、北側の住宅地はまだ入居していないところが多いためである。すずかけ台の誘導対象地区で街角施設が多く発生しているが、南ウッディタウン駅前であり人通りが多いこと、近隣センターの近くであること、都市計画道路三田幹線からの進入路になっていることなどが理由として挙げられる（図 4-10）。あかしあ台では、近隣センター周辺や研修所、フィットネスクラブの周辺に発生している傾向がみてとれる（図 4-11）。

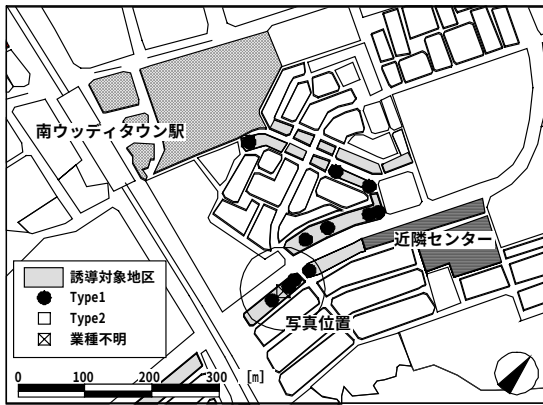


（2000 年現在）



（2000 年 7 月撮影）

図 4-9 建ち並ぶ街角施設（西神南 NT）



(2000 年現在)



(2000 年 7 月撮影)

図 4-10 商業用地付近の街角施設 (ウッディタウン)

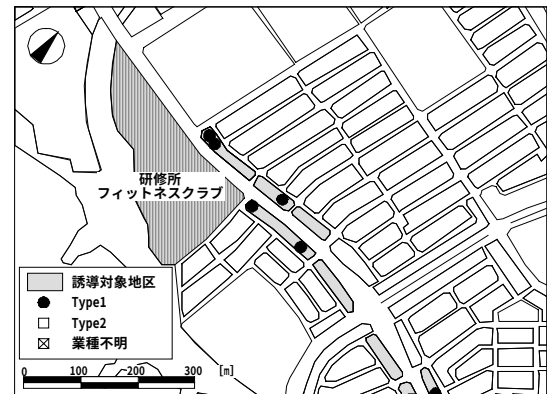
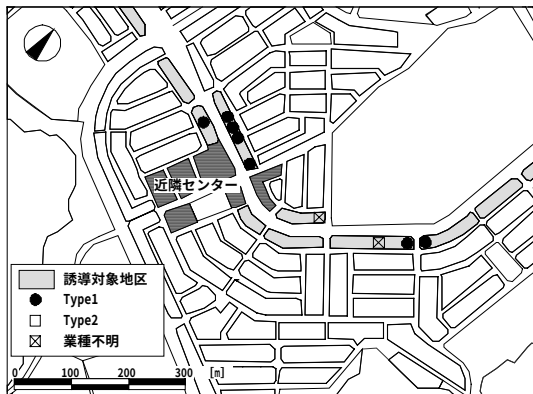


図 4-11 あかしあ台の誘導対象地区 (2000 年現在)



(2001 年 7 月撮影)



(2001 年 7 月撮影)

図 4-12 新たに発生した居酒屋

図 4-13 新たに発生した生活雑貨店

西神南 NT は 2000 年 5 月現在も宅地分譲が進んでおり、街角施設の誘導対象地区には調査時にはなかった新しい街角施設がみられるようになっている。宅地開発は、西神南駅から広がるように進められているが、図 4-12 はその宅地開発の先端部に発生した居酒屋である。のぼりなどが景観上問題ともなりうる

が、万が一店じまいした場合、外壁の塗装をするだけで外観は専用住宅に戻ることができ、街並みに店じまいの悪影響を及ぼす可能性が低い例である。図 4-13 は新たに発生したりサイクル品などを扱う生活雑貨店である。立地上、経営は容易ではないと思われるが、単に生活雑貨を販売するだけでなく、リサイクルを通して地域に密着した経営を期待したいところである。地域に密着できる点が郊外型大規模販売施設との違いであり今後の街に求められる機能である。

3 - 2 業種からみた誘導による街角施設の発生、分布実態

業種別にみると、誘導による街角施設の多くは Type1 の施設であることがわかる（表 4-4）。特に、医療施設は発生しておらず、他の業種に比べて、物販施設やサービス施設の施設数が多くなっている。

西神南 NT では、クリーニングと理美容院が多く発生しているが、これらのうち 5 店舗が、井吹台西町の都市計画道路井吹中央線に面した戸建て住宅地に並んで発生している。住民の中からは「業種に偏りがありすぎ」との指摘^{注 4}もあるが、店舗が増えることで競争が発生し、活性化につながるとも考えられる。時間が経過すれば業種や店舗の入れ替わりがあるのではないだろうか。ただし、街角施設は商店街などの商業スペースとは違い、店舗併用住宅であるため、店舗が店じまいしたとしても住民が転居しなければ店舗の更新は難しいと考えられる。街角施設の施設数や業種の変化等の実態把握には今後の動向を継続して調査する必要がある。

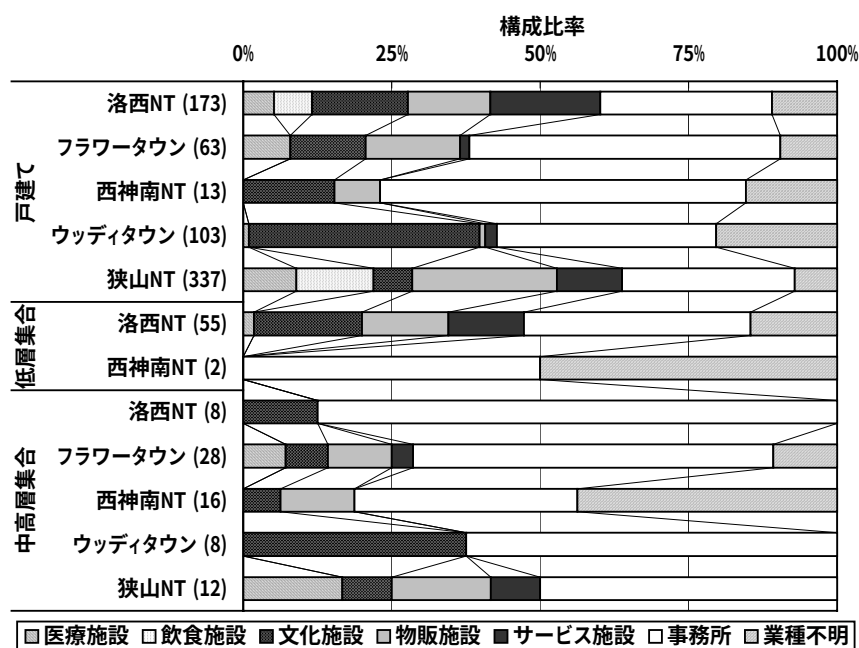
4. 自然発生による街角施設の発生、分布実態

4 - 1 住居形態による街角施設の発生実態

各ニュータウンにおける街角施設数を表 4-5 に示す。街角施設数はニュータウンの住宅戸数に直接影響を受けるほか、開発からの経過年数、ニュータウンの立地条件などにも影響を受けるため、単純には比較できない。しかし、各ニュータウンの住居形態別に業種の構成比率を算出すると、同じ住居形態の比較において、各ニュータウンで構成比率に差があることが読み取れる（図 4-14）。例えば戸建て住宅地における Type1 の施設割合では、都市計画法により開発された狭山 NT に次いで、洛西 NT が高い割合を示しており、新住法によるニュータウンの中でも高い割合である。また、ウッディタウンでは、その Type1 の施設の 91% が文化施設、しかもすべて学習塾であり、ウッディタウンの際立った特徴といえる。この点については、ウッディタウンの住民に対するアンケート調査でも「教育熱が異常である」といった意見が見られた。中高層集合住宅における街角施設数はいずれのニュータウンにおいても少ないため、業種分類による施設割合を比較することはできないが、すべてのニュータウンで、戸建て住宅よりも Type1 の施設割合が低いと思われる。

表 4-5 自然発生による街角施設数

			新住法															都市計画法		
			洛西NT				フラワータウン			西神南NT				ウッディタウン				狭山NT		
			戸建て住宅	低層集合住宅	中高層集合住宅	合計	戸建て住宅	中高層集合住宅	合計	戸建て住宅	低層集合住宅	中高層集合住宅	合計	戸建て住宅	中高層集合住宅	合計	戸建て住宅	中高層集合住宅	合計	
Type1	医療施設	医院	5	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	1	11	
		歯科	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9	
		各種医療施設	2	1	0	3	4	2	6	0	0	0	0	1	0	1	8	1	9	
		動物病院	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	
	飲食施設	喫茶	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16	
		その他	7	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	28	
	文化施設	宗教施設	2	0	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	
		各種教室	26	10	1	37	7	2	9	2	0	1	3	40	1	41	19	1	20	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	2	
	物品販売	最寄品	13	3	0	16	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	51	1	52	
		買回品	8	0	0	8	6	1	7	0	0	0	0	0	0	0	26	0	26	
		専門品	3	5	0	8	3	2	5	1	0	2	3	0	0	0	5	1	6	
	サービス	クリーニング	13	3	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1	7	
		理美容院	4	1	0	5	0	1	1	0	0	0	0	1	0	1	20	0	20	
		その他	15	3	0	18	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	11	0	11	
Type2	事務所	建設業	10	4	0	14	12	5	17	2	0	0	2	17	3	20	22	2	24	
		製造業	4	1	1	6	1	4	5	3	0	1	4	5	1	6	5	1	6	
		運輸・通信業	24	10	1	35	1	0	1	1	0	0	1	1	0	1	1	1	2	
		卸売・小売業	2	1	1	4	3	0	3	1	0	1	2	5	0	5	53	1	54	
		金融・保険業	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	3	0	3	0	0	0	
		不動産業	6	4	2	12	4	2	6	0	0	0	0	2	0	2	11	0	11	
		サービス業	3	1	2	6	12	5	17	1	1	4	6	5	1	6	6	1	7	
業種不明			19	8	0	27	6	3	9	2	1	7	10	21	0	21	24	0	24	
合計			173	55	8	236	63	28	91	13	2	16	31	103	8	111	337	12	349	
年度			1999年現在				2000年現在			2000年現在				2000年現在				1999年現在		



注1) 洛西NT :1999年現在 西神南NT :2000年現在
 フラワータウン :2000年現在 ウッディタウン :2000年現在
 狭山NT :1999年現在

注2) () 内は街角施設数を示す。

図 4-14 住居形態別にみた自然発生による街角施設の構成比率

4 - 2 戸建て住宅、低層集合住宅における街角施設の発生、分布実態

本節では、各ニュータウンの戸建て住宅および低層集合住宅を対象として、街角施設の分布実態について考察を行う。

(1) 洛西 NT

戸建て住宅における Type1 の街角施設の分布をみると、戸建て住宅地の周囲、すなわち主要な幹線道路沿いに多く分布している傾向がみられる。また、洛西 NT 北部に位置する近隣センター（新林センター）周辺では、隣接する戸建て住宅や低層集合住宅に集中して街角施設が発生していることが読み取れる。

施設発生率について考察すると、千里 NT の戸建て住宅における施設発生率が 3.50（施設数/100 区画）、泉北 NT では 2.80（施設数/100 区画）であるのに対し、洛西 NT の自然発生による戸建て住宅では 10.25（施設数/100 区画）であり、非常に高い施設発生率を示している。その理由として、洛西ニュータウンが、最寄駅である阪急桂駅、JR 向日町駅からは直線で約 3km 離れており、バスで移動が必要であるため、千里 NT などの他のニュータウンに比べて、都心に出かけることが不便であることが考えられる。その他、泉北 NT 同様、洛西 NT の計画区域周辺は洛西 NT 北部の国道 9 号線沿いを除き、すべて市街化調整区域に指定されていること（図 4-15）、ニュータウンの内外を接続する都市計画道路が国道 9 号線のみであることから、洛西 NT は日常生活で必要となる施設をニュータウン内で充たす必要があるために、街角施設の施設発生率が高いと考えられる。

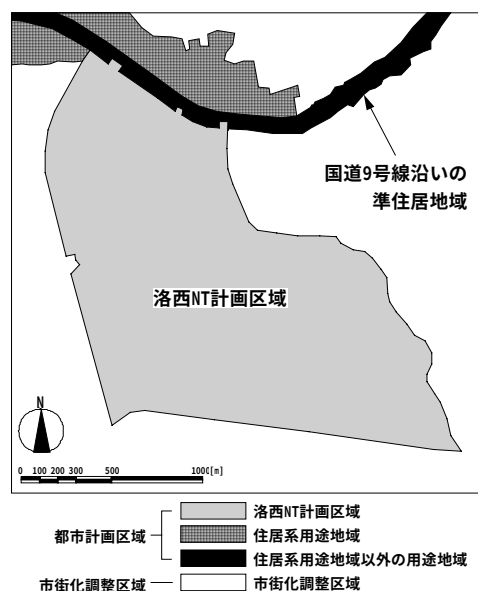
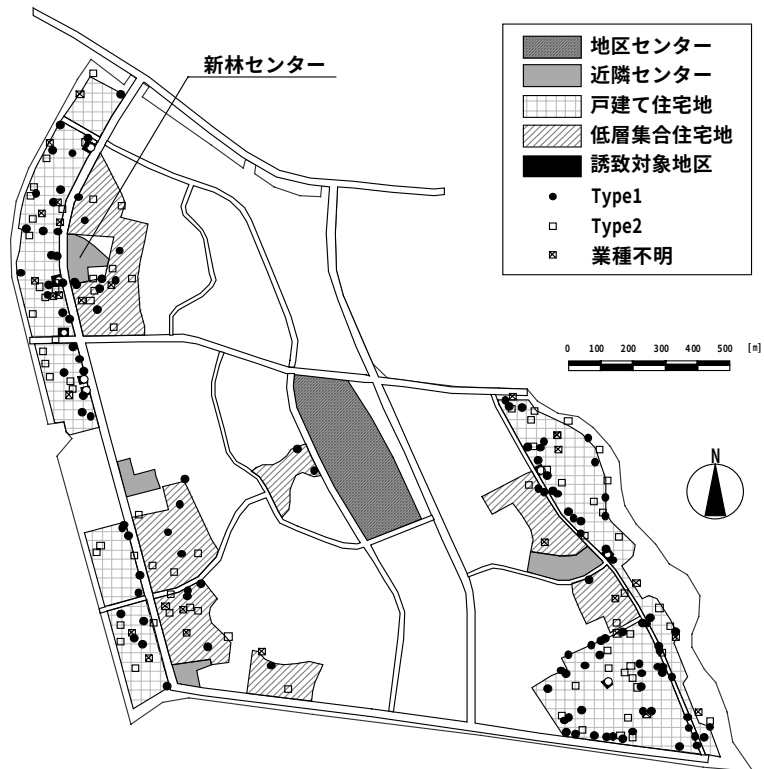


図 4-15 洛西 NT 周辺の用途地域
(1999 年現在)

(2) フラワータウン

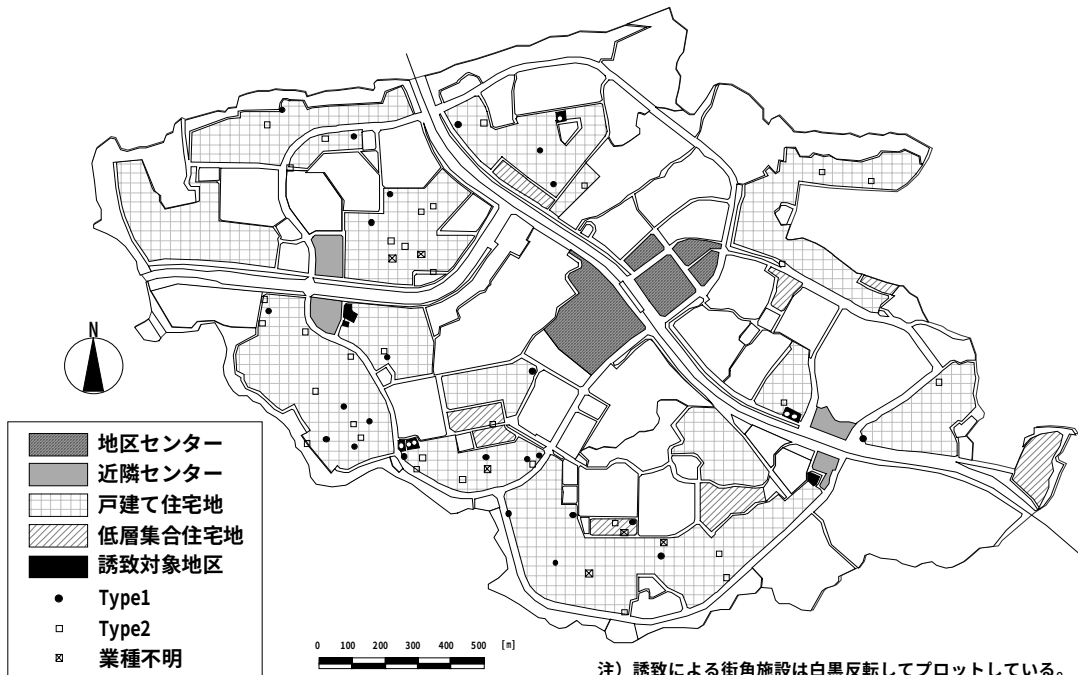
低層集合住宅における街角施設の施設発生率をみると、フラワータウンは街開きから 20 年以上が経過しているにもかかわらず、戸建て住宅における施設発生率が 1.96（施設数/100 区画）であり、千里 NT、泉北 NT などに比べて低いことがわかる。これは、フラワータウンが、JR 三田駅、神戸電鉄三田駅、三田市役所などがある三田市の中心市街地と隣接していることがひとつの要因と考えられる。

また、街角施設の分布をみても、特に幹線道路沿いに発生している傾向は確認できない。これは、フラワータウンに発生している街角施設が各種医療関連施設、各種教室、買回品の物販施設などであり、幹線道路沿いに発生しやすい業種ではないことが理由として考えられる。



注) 誘致による街角施設は白黒反転してプロットしている。

図 4-16 洛西 NT の戸建て住宅地と低層集合住宅地における
自然発生による街角施設の分布 (1999 年現在)



注) 誘致による街角施設は白黒反転してプロットしている。

図 4-17 フラワータウンの戸建て住宅地と低層集合住宅地における
自然発生による街角施設の分布 (2000 年現在)

(3) 西神南 NT

西神南 NT は、街開きから調査時まで 7 年しか経過しておらず、自然発生による街角施設は戸建て住宅地で 13 施設である。そのうち Type1 の施設は各種教室の 2 施設と専門品の物販施設の 1 施設のみである。これは単に街開き後の経過年数が短いためだけではなく、戸建て住宅への誘致による街角施設が 4 医院（表 4-2）、集合住宅への誘致による街角施設が 21 施設（表 4-3）、誘導による街角施設が 18 施設（表 4-4）発生しており、それらの導入による街角施設が自然発生による街角施設の発生数を吸収しているとも考えられる。つまり、特定の区画への誘致や特定の街区への誘導など、街角施設の導入により都市計画道路沿いに街角施設が立地し、戸建て住宅地内部への発生を抑えていると考えられる。街開き後の経過年数がどのように影響しているかを実証するためには、今後の継続した調査が必要となる。

(4) ウッディタウン

Type1 の街角施設が戸建て住宅地内部に多く発生しているが、これらの約 9 割が各種教室であり、各種教室が住宅地内部にも発生しやすいことがわかる。なお、北側の住区において街角施設が少ないのは、前述のとおり、1987 年の街開き後、南側から入居が開始されており、北側の住宅地はまだ入居していないところが多いためである。

(5) 狭山 NT

街角施設の分布をみると、商業用地付近やニュータウンの東西を横切る都市計画道路沿いに集中していることがわかる。さらに、Type1 の街角施設の多くは、都市計画道路などの幹線道路沿いに発生し（図 4-18）、住宅地内部にはほとんど発生していないことが読み取れる。都市計画道路沿いの戸建て住宅地の中には、一区画に長屋建ての店舗を建設し、複数の店舗が入居している例も多数見られた（図 4-19）。商業用地に隣接する一部の戸建て住宅地では、商業用地と細街路を隔てて接する区画だけでなく、さらに住宅地内部方向に接した区画にも街角施設が発生しているところがある。このように、ニュータウンでも局所的に人通りが多くなるところでは、将来的に街角施設の発生域が徐々に広がることも考えられる。



(2000 年 3 月撮影)

図 4-18 都市計画道路沿いに建ち並ぶ街角施設（狭山 NT）



(2000 年 3 月撮影)

図 4-19 一建物に複数の街角施設が入居している例（狭山 NT）

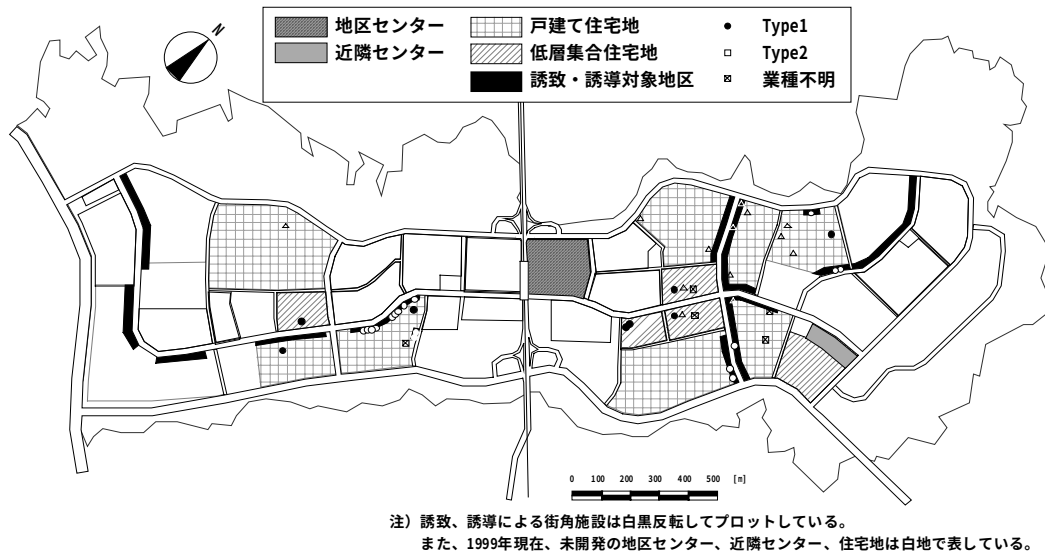


図 4-20 西神南 NT の戸建て住宅地と低層集合住宅地における
自然発生による街角施設の分布 (2000 年現在)

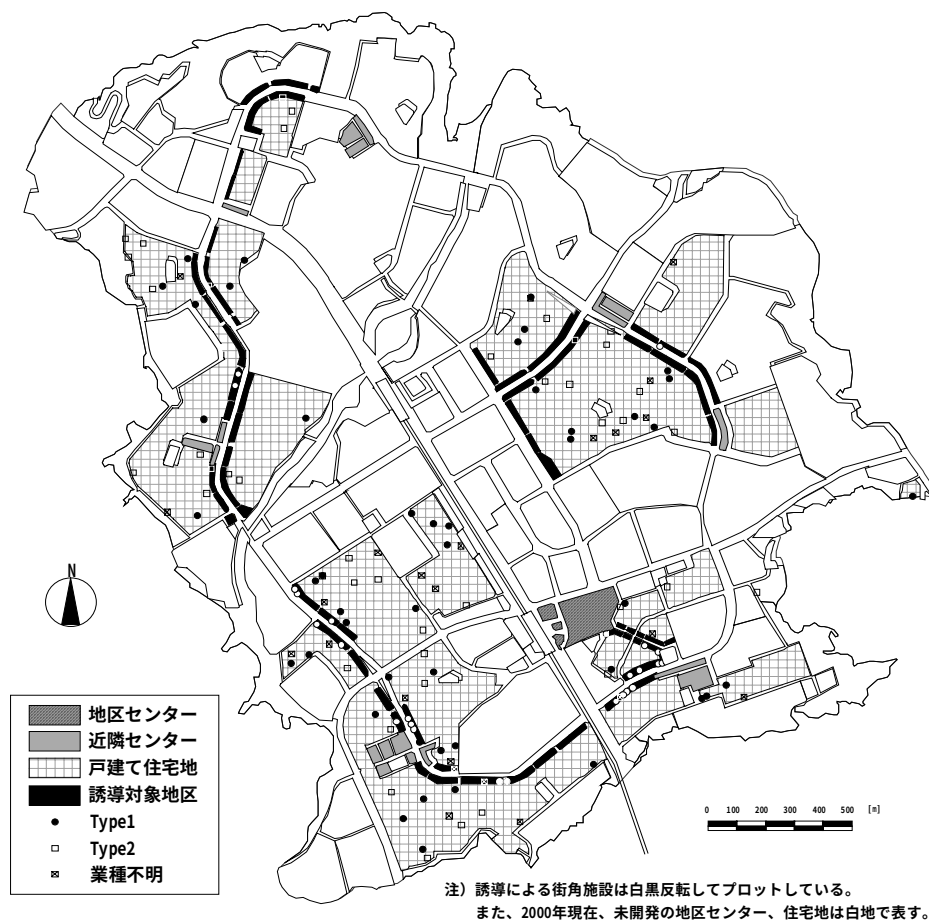


図 4-21 ウッディタウンの戸建て住宅地における
自然発生による街角施設の分布 (2000 年現在)

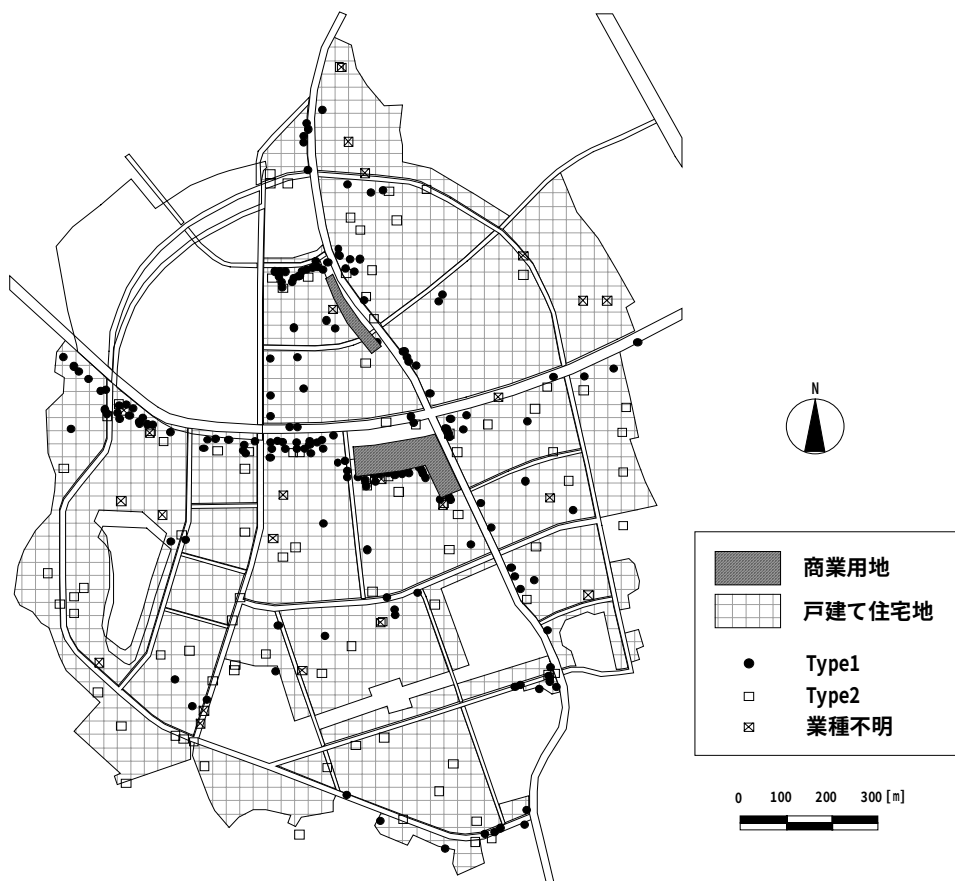


図 4-22 狭山 NT の戸建て住宅地における自然発生による街角施設の分布
(1999 年現在)

5. ニュータウン全体の地域施設からみた街角施設

本節では、西神南 NT 全体の地域施設の中で街角施設がどの程度の割合を占めているのかを探ることにより、計画的施設であるセンター施設との関係を明らかにする。

(1) ニュータウン全体の地域施設数

はじめに、西神南 NT の業種別地域施設数を示す(表 4-6)。前述のとおり、調査時、井吹台西町の近隣センターが未整備であるため、近隣センターの地域施設数が少なくなっている。近隣センターの「その他サービス施設」はいずれも新聞各社の配送センターである。また、前述のとおり、誘致や誘導による街角施設は Type1 が多いのに対し、自然発生による街角施設の多くは Type2 であることがわかる。施設数に関して、地区センターと街角施設数を比較すると、地区センターが 84 施設であるのに対し、街角施設が 73 施設とその差はわずか 11 施設であることがわかる。西神南駅西側の地区センターなどが未開発ではあるものの、従来の千里 NT や泉北 NT とは異なる施設体系を構築している。

表 4-6 西神南 NT の業種別地域施設数（2000 年現在）

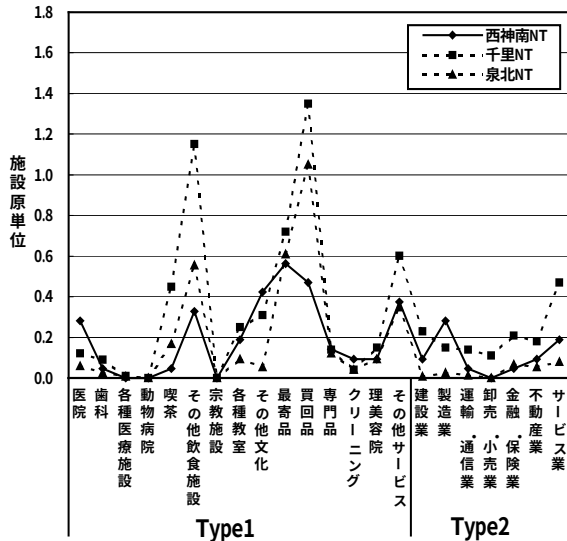
分類1	分類2	分類3	地区 センター 施設	近隣 センター 施設	街角施設			計
					誘致	誘導	自然発生	
Type1	医療施設	医院	6	1	2	0	0	2
		歯科	1	0	1	0	0	1
		各種医療施設	0	0	0	0	0	0
		動物病院	0	0	0	0	0	0
	飲食施設	喫茶	1	0	1	2	0	3
		その他飲食施設	7	0	1	0	0	1
	文化施設	宗教施設	0	0	0	0	0	0
		各種教室	4	0	3	1	3	7
		その他文化施設	9	1	1	0	0	1
	物販施設	最寄品	12	0	2	2	0	4
		買回品	10	0	3	1	0	4
		専門品	3	0	0	0	3	3
	サービス施設	クリーニング	2	0	3	3	0	6
		理美容院	2	0	2	4	0	6
		その他サービス施設	8	5	1	1	0	2
Type2	事務所	建設業	2	0	1	2	2	5
		製造業	6	0	0	0	4	4
		運輸・通信業	1	0	0	0	1	1
		卸売・小売業	0	0	0	0	2	2
		金融・保険業	1	0	0	0	0	0
		不動産業	2	0	0	0	0	0
		サービス業	4	0	1	1	6	8
業種不明			3	0	2	1	10	13
合計			84	7	24	18	31	73

（２） 他ニュータウンとの地域施設数の比較

西神南 NT と他のニュータウンの地域施設数を比較することで、西神南 NT における地域施設の立地実態を明らかにする。ここでは、西神南 NT と同じ新住宅市街地開発事業として開発された千里 NT 及び泉北 NT の地区センター施設、近隣センター施設、街角施設を比較対象とする（第 2 章の結果に基づく）。各ニュータウンにおける人口 1000 人あたりの地域施設数を表す施設原単位を図 4-23～図 4-26 に示す^{注 5}。

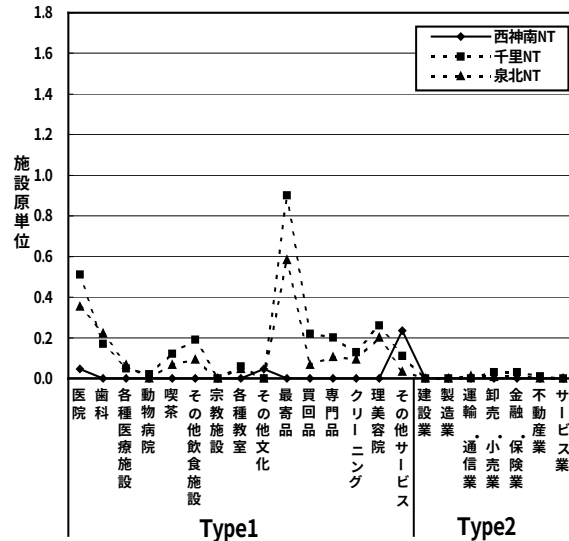
図 4-23 から、西神南 NT の地区センターにおける飲食施設や物販施設は他のニュータウンに比べて少ないことがわかる。一方、図 4-25 から、物販施設やサービス施設の街角施設は他のニュータウンに比べて多く、Type2 の街角施設は少ないことがわかる。全体でみると、西神南 NT では一部のセンターが未整備であることもあり、他のニュータウンに比べて多くの業種で地域施設数が少なくなっている。しかし、その中でもクリーニングや文化施設の施設数は多くなっていることがわかる（図 4-26）。

ある一時点を取り上げて、街角施設が計画的施設を補うように発生しているとは結論付けることはできない。しかし、もし街角施設の導入がなければ、特に日常生活に影響を及ぼす物販施設やサービス施設数は、成熟した千里 NT や泉北 NT よりも明らかに少なくなっていたと予想される。今後、西神南駅西側の地区センターの開発に際して、成熟した千里 NT や泉北 NT の施設数との比較結果（図 4-26）から施設構成を検討することも必要であろう。



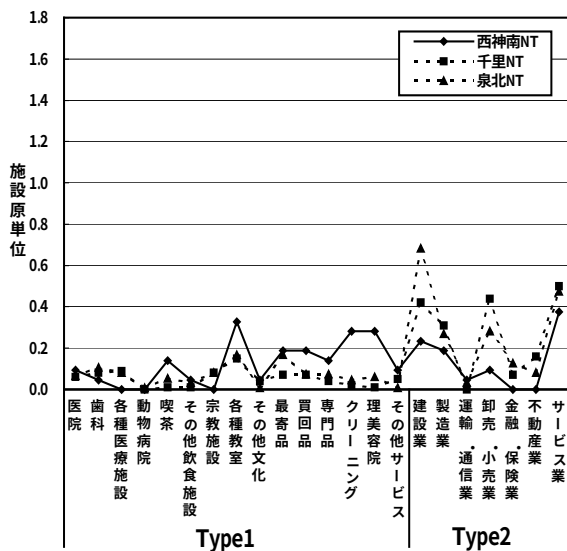
注) 西神南NT : 2000年現在
 千里NT : 1998年現在
 泉北NT : 1998年現在

図 4-23 施設原単位 (地区センター施設)



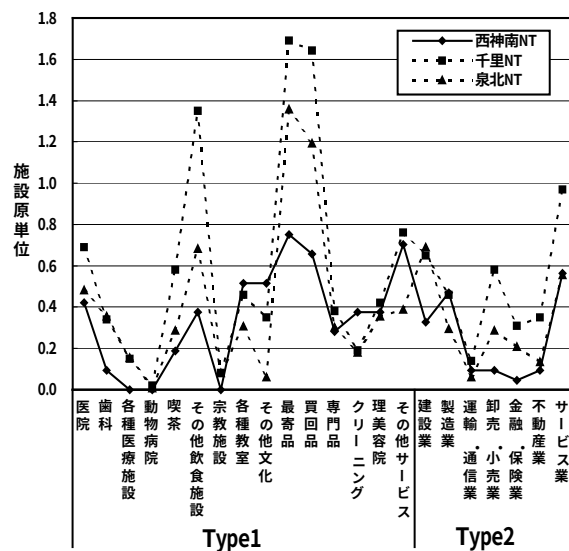
注) 西神南NT : 2000年現在
 千里NT : 1998年現在
 泉北NT : 1998年現在

図 4-24 施設原単位 (近隣センター施設)



注) 西神南NT : 2000年現在
 千里NT : 1998年現在
 泉北NT : 1998年現在

図 4-25 地域原単位 (街角施設)



注) 西神南NT : 2000年現在
 千里NT : 1998年現在
 泉北NT : 1998年現在

図 4-26 施設原単位 (全体)

6. まとめ

本章では、街角施設の誘致や誘導を行ったニュータウンを中心に、それらの導入手法別にみた街角施設数など実態を明らかにした。その結果を以下にまとめる。

第2節では、誘致による街角施設の実態として、①戸建て住宅へ誘致した医院は、概ね現在も医院として機能しているが、住宅や空き地となっている区画

もあること、②集合住宅へ誘致された街角施設は Type1 の街角施設が多く、街並みに変化を与えている一方で、有効に機能していない店舗スペースがあり、その活用方法などは検討を要することなどを示した。

第 3 節では、誘導による街角施設の実態として、①施設数の点で誘導による効果がみられること、②誘導対象地区の中でも、近隣センターに隣接する地区などに多く発生するなど、分布に偏りがあること、③西神南 NT では業種に偏りがみられることなどを示した。

第 4 節では、自然発生による街角施設の実態として、①住居形態別にニュータウンを比較すると、各ニュータウンで各業種の構成比率に差があること、②洛西 NT は周辺地域から隔離されているため、日常生活で必要となる施設をニュータウン内で充たす必要があり、街角施設の施設発生率が高いと考えられること、③西神南 NT では自然発生による街角施設数が少ないが、単に街開き後の経過年数が短いためだけではなく、街角施設の導入により都市計画道路沿いに街角施設が立地し、戸建て住宅地内部への発生を抑えていると考えられることなどを示した。

第 5 節では、街角施設を導入したニュータウンは、成熟した千里 NT などよりも物販施設やサービス施設の街角施設数が多いことなどを示した。

以上の結果から、街角施設の誘致、誘導は数的な面で効果が確認された。また、誘致や誘導、自然発生による街角施設の実態や、誘導による街角施設数や分布特性など、街角施設の導入手法別にみた各手法の特徴が明らかになった。

注釈

- 1) ニュータウン建設時に住宅用地として開発されたものの、その後の用途地域の変更に
より、第一種低層、第一種中高層以外の用途地域に変更された地域がある。これらの
地域では、用途地域の変更により地域施設を誘導していると考えられるため、研究対
象から除く。
- 2) 内容は製本されるタウンページと同じものである。
洛西 NT : 1999 年 11 月現在
フラワータウン : 2000 年 6 月現在
西神南 NT : 2000 年 5 月現在
ウッディタウン : 2000 年 6 月現在
狭山 NT : 1999 年 7 月現在
- 3) 住宅精密地図は以下の時点の地図を使用した。
洛西 NT : 1999 年 11 月現在
フラワータウン : 2000 年 1 月現在
西神南 NT : 1999 年 9 月現在
ウッディタウン : 2000 年 1 月現在
狭山 NT : 1997 年 7 月現在
- 4) 西神南 NT の住民に対するアンケート調査において、自由記入として回答があった内容
である。
- 5) ここではマーケティングの視点で考察を行うため、地域施設計画の考え方を流用し、
人口を指標として採用する。

第5章 街角施設に対する住民の評価および意識

1. はじめに	86
1 - 1 本章の目的	86
1 - 2 本章の流れ	86
1 - 3 研究の方法	86
2. 街に対する住民の意識	89
2 - 1 街に対する現在のイメージと将来希望するイメージ	89
2 - 2 住宅と地域施設の混在に対する意識	90
3. 地域施設の立地位置に対する住民の意識	92
3 - 1 住民による地域施設の立地位置要求	92
3 - 2 住民による地域施設の立地位置要求と現状の比較	95
3 - 3 地域施設に対する満足度	95
3 - 4 地域施設体系に対する考察	96
4. 街角施設に対する住民の意識	96
4 - 1 混在に対する許容度と規制緩和の認知度	97
4 - 2 街角施設の利用状況と利用理由	97
4 - 3 住民による街角施設経営の可能性	98
4 - 4 街角施設による利点および欠点の有無	99
4 - 5 街角施設による利点	100
4 - 6 街角施設による欠点	101
4 - 7 街角施設に対する自由意見	103
5. まとめ	104

第5章 街角施設に対する住民の評価および意識

1. はじめに

1 - 1 本章の目的

街角施設の発生には住民の開業意思が必要である。また、街角施設は周辺環境に影響をもたらすこともあり、住民の街角施設に対する評価、意識を把握しなければ、街角施設の可能性を問うことはできない。

本章では、住民の意識調査により現在の地域施設体系を見直すと同時に、街角施設の可能性を確認し、すでに実施されている街角施設の誘導策の再検討を行うことを目的とする。

1 - 2 本章の流れ

第2節では、住民からみたこれからの街の方向性を示す。第3節では、住民が望む地域施設の立地位置を明らかにし、現在の施設配置との比較を行うことで現状の問題点を指摘し、今後の施設配置について提案を行う。第4節では、地区計画による規制緩和という手法により街角施設を導入したニュータウンを対象として、街角施設に対する住民の意識や評価を明らかにすることで街角施設の可能性と問題点を指摘し、街角施設の誘導施策を再検討する。

1 - 3 研究の方法

(1) 研究の対象地域

第2節では、西神南 NT、ウッディタウン、フラワータウンのニュータウンのみならず、既成市街地の住民とニュータウンの住民の意識を比較するため、既成市街地やニュータウンなど多様な成り立ちを持つ街の含む芦屋市も調査対象とする。第3節および第4節では、西神南 NTを中心に、ウッディタウンを含めながら考察を行う。本章で研究対象とする地域は以下のとおりである。なお、各ニュータウンの概要は第2章第7節を参照していただきたい。

① 西神南 NT

2000年7月現在開発済みの地域を対象とする。

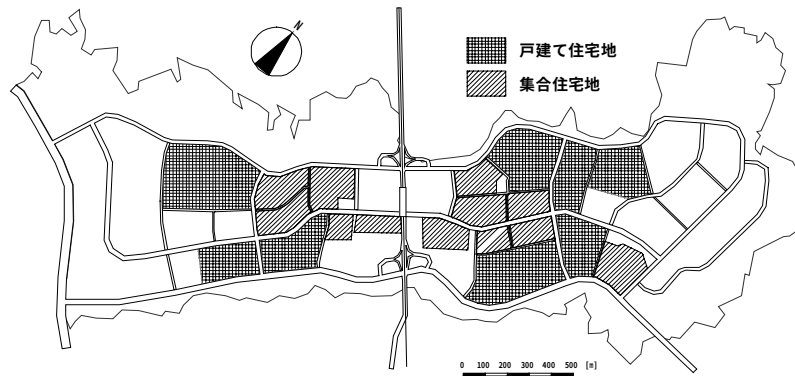


図 5-1 西神南 NT におけるアンケート調査対象地域

② ウッディタウン

2000 年 10 月現在開発済みの地域を対象とする。

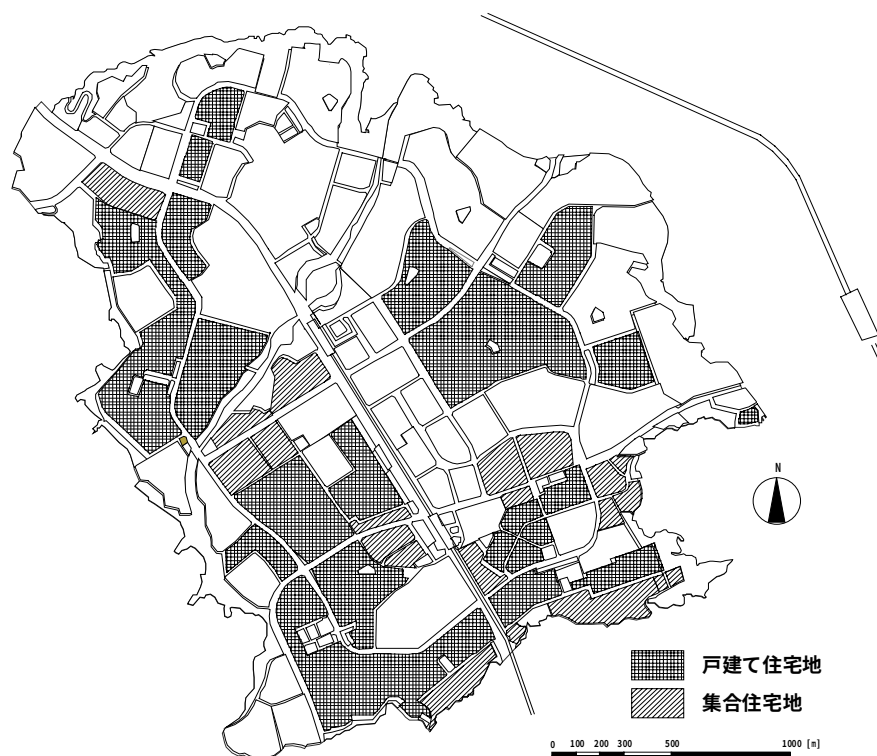


図 5-2 ウッディタウンにおけるアンケート調査対象地域

③ フラワータウン

ウッディタウン同様、2000 年 10 月現在開発済みの地域を対象とする。

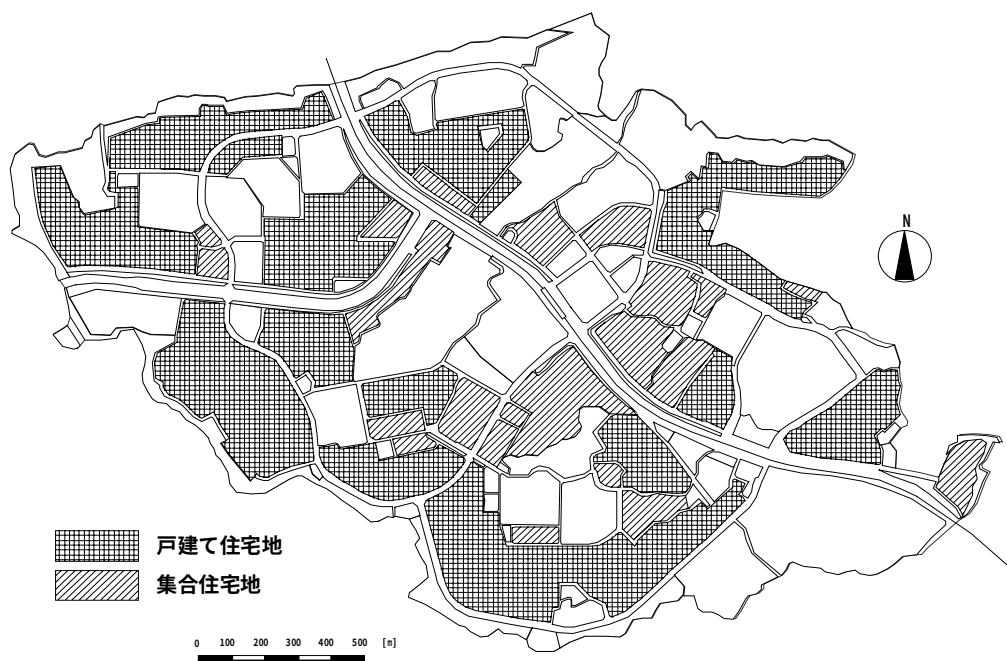


図 5-3 フラワータウンにおけるアンケート調査対象地域

④ 芦屋市

兵庫県の南東部に位置する芦屋市は、かつて4つの集落(三条村・芦屋村・打出村・津知村)があり、明治22年(1889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、昭和15年(1940年)に芦屋市が誕生した^{文1,2}。こうした歴史背景を踏まえて、現在の阪急電鉄より北側を山の手地区、昔の海岸線に位置する臨港線までを既成市街地区、そして埋め立て部分をNT地区とした。さらに、各町の用途地域によりクラスター分析を行ない、各地区から代表的な地域をそれぞれ3地域、6地域、3地域をアンケート調査対象地域として選定した(図5-4)。

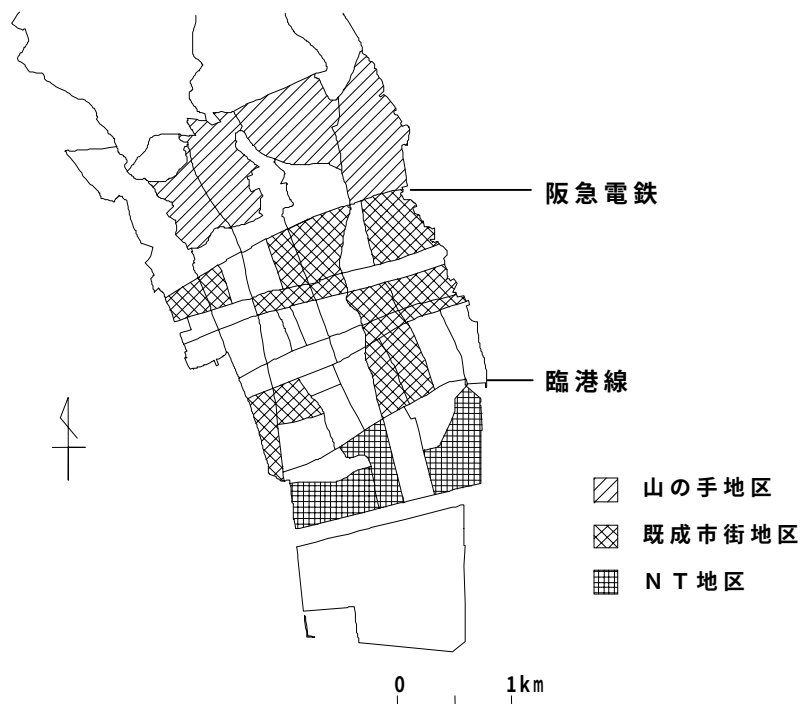


図 5-4 芦屋市におけるアンケート調査対象地域

(2) 研究方法

各調査対象地域の住民の、街に対する意識、街角施設を含む地域施設に対する意識などを把握するため、住民に対しアンケート調査を実施した。多様な年齢層の回答を得るため、調査票は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した。配布先はニュータウンでは開発済みの地域全体に、芦屋市では図5-4で示した12地域(山の手地区—3地域, 既成市街地区—6地域, NT地区—3地域)である。配布方法は、幹線道路や町丁境界、住居形態をもとに住宅地を分割し、分割された住宅地の戸数に比例し、ニュータウン全体で均質になるよう調査票の配布を行った。回収は郵送回収とした。

(3) 調査対象者および属性

アンケートの配布戸数、回収結果を表5-1に回答者の属性を表5-2に示す。調査票の回収率はいずれの調査対象地域においても20%前後である。

表 5-1 アンケート調査概要

	配布戸数[戸] (a)	回収戸数[戸] (b)	回収率 (b/a)	回収人数[人]	配布日
西神南NT	2000	431	21.6%	785	2000.7.28
ウッディタウン	1000	178	17.8%	336	2000.11.10
フラワータウン	1000	177	17.7%	328	同上
芦屋市 (山の手地区)	600	114	19.0%	198	2001.10.27
芦屋市 (既成市街地区)	1150	237	20.6%	414	同上
芦屋市 (NT地区)	550	88	16.0%	138	同上

表 5-2 回答者属性

[単位:人]

		西神南NT	ウッディタウン	フラワータウン	芦屋市		
					山の手地区	既成市街地区	NT地区
全体		785 (100.0%)	336 (100.0%)	328 (100.0%)	198 (100.0%)	414 (100.0%)	138 (100.0%)
性別	男性	326 (41.5%)	147 (43.8%)	150 (45.7%)	78 (39.4%)	166 (40.1%)	56 (40.6%)
	女性	447 (56.9%)	185 (55.1%)	174 (53.0%)	115 (58.1%)	238 (57.5%)	77 (55.8%)
	無回答	12 (1.5%)	4 (1.2%)	4 (1.2%)	5 (2.5%)	10 (2.4%)	5 (3.6%)
年代	10代	60 (7.6%)	30 (8.9%)	27 (8.2%)	5 (2.5%)	12 (2.9%)	5 (3.6%)
	20代	82 (10.4%)	29 (8.6%)	26 (7.9%)	9 (4.5%)	30 (7.2%)	4 (2.9%)
	30代	122 (15.5%)	43 (12.8%)	77 (23.5%)	21 (10.6%)	57 (13.8%)	12 (8.7%)
	40代	168 (21.4%)	80 (23.8%)	90 (27.4%)	23 (11.6%)	53 (12.8%)	13 (9.4%)
	50代	171 (21.8%)	60 (17.9%)	53 (16.2%)	33 (16.7%)	80 (19.3%)	32 (23.2%)
	60代	104 (13.2%)	59 (17.6%)	39 (11.9%)	57 (28.8%)	88 (21.3%)	41 (29.7%)
	70代以上	66 (8.4%)	24 (7.1%)	19 (5.8%)	48 (24.2%)	90 (21.7%)	27 (19.6%)
	無回答	12 (1.5%)	3 (0.9%)	5 (1.5%)	2 (1.0%)	4 (1.0%)	4 (2.9%)

2. 街に対する住民の意識

本節では、住民が、住宅と地域施設の混在という視点からみて街全体をどのような方向へ導きたいと考えているのか、その街の将来像を探る。

2-1 街に対する現在のイメージと将来希望するイメージ

自分が住んでいる街に対する現在のイメージと、将来希望するイメージをたずねることで、これからの街づくりの方向性を示す。ここでは、a.「計画的で統一感がある」とb.「自然にできたようで変化がある」、a.「整然として落ち着いている」とb.「生活感があふれ、活気がある」、a.「行政主導でまちづくりが行われる」とb.「住民主導でまちづくりを行う」の3項目について一対比較による設問を設け、現在と将来希望するイメージ、それぞれの回答を求めた。ここで、選択肢aを-1、bを+1として得点化し、その平均値を考える。つまり、+1に近ければ、選択肢bと回答した住民が多いことを示す。西神南NT、ウッディタウン、フラワータウンおよび芦屋市における現在のイメージと将来希望するイメージについてその値の変化を図5-5に示す。

この結果から、芦屋市の山の手地区や既成市街地区の成熟した街の住民に比べて、西神南NT、ウッディタウン、フラワータウンの住民は、現在は「計画的で統一感がある」が、将来は「自然にできたようで変化がある」街を望む傾向がある。また、いずれの地区においても、現在よりも「自然にできたようで

変化があり」、「生活感があふれ、活気がある街」を望み、「住民主導でのまちづくり」を行いたいとする住民が多いことがわかる。この多数意見を取り入れ、住民主導で行える余地を残すような、柔軟性のある都市計画が必要であろう。また、a.「計画的で統一感がある」と b.「自然にできたようで変化がある」、a.「整然として落ち着いている」と b.「生活感があふれ、活気がある」の項目について、3 ニュータウンと芦屋市の3地区を比較すると、ニュータウンでは現在のイメージと将来希望するイメージの差が大きく、現状からの変化を希望する声が多いことがわかる。成熟した芦屋市の山の手地区や既成市街地区では現状を保持してほしい傾向があると考えられる。

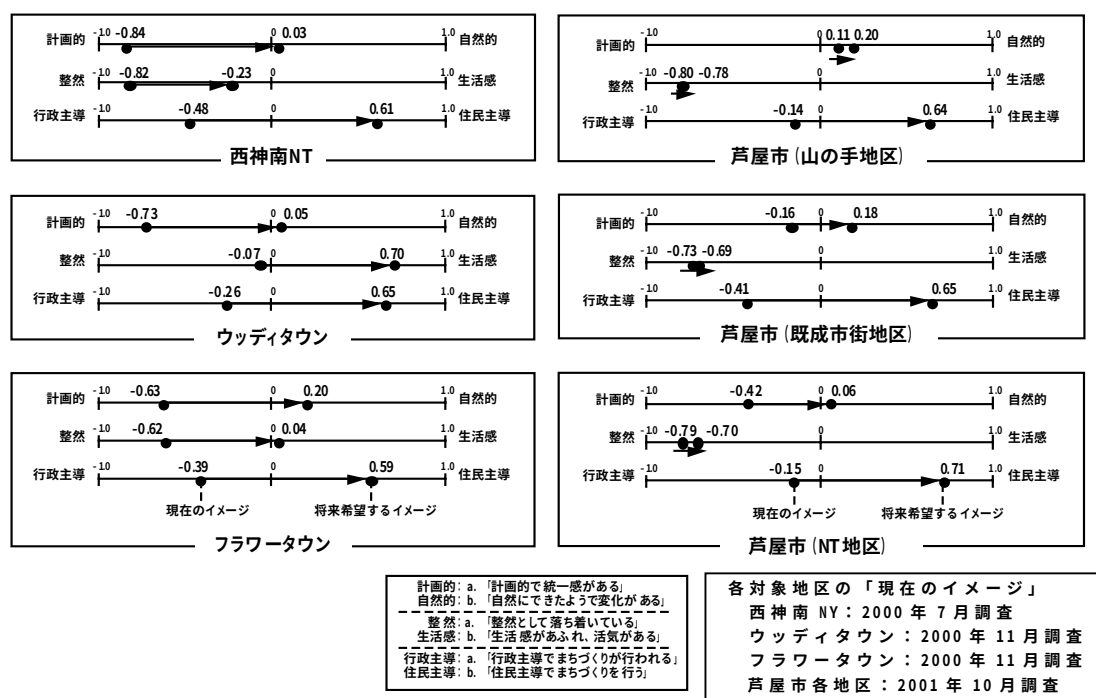


図 5-5 各対象地区における現在と将来のイメージ

2 - 2 住宅と地域施設の混在に対する意識

住宅用地内に地域施設が混在することに対する許容度を示す。図 5-6 は西神南 NT、図 5-7 はウッディタウン、図 5-8 は芦屋市における結果を示している。

西神南 NT では「あるほうがよい」と「あるほうがよいものもある」という回答を合計すると 73.9% を占めている。ウッディタウンでは、幹線道路であり街角施設の規制緩和地区でもあるリング道路沿いの住宅地と、それ以外の住宅地に分けて、混在に対する許容度について示す。リング道路沿いの住宅地には地域施設が「ある方がよい」とする回答は 61.3% であるのに対し、「ない方がよい」とする回答が 5.7% と低い。一方、リング道路沿いを除く住宅地には地域施設が「ある方がよい」とする回答は 14.3% であるのに対し、「ない方がよい」とする回答が 46.1% と高くなっていることから、リング道路沿いの住宅地を街角施設の規制緩和対象地区とした計画は適切であったと考えられる。

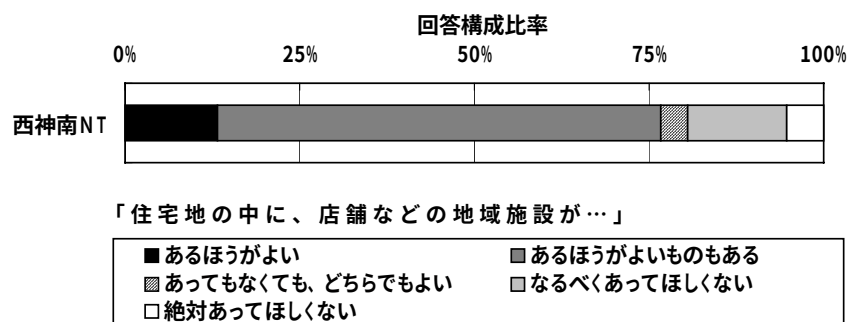


図 5-6 西神南 NT における混在に対する許容度（2000 年 7 月調査）

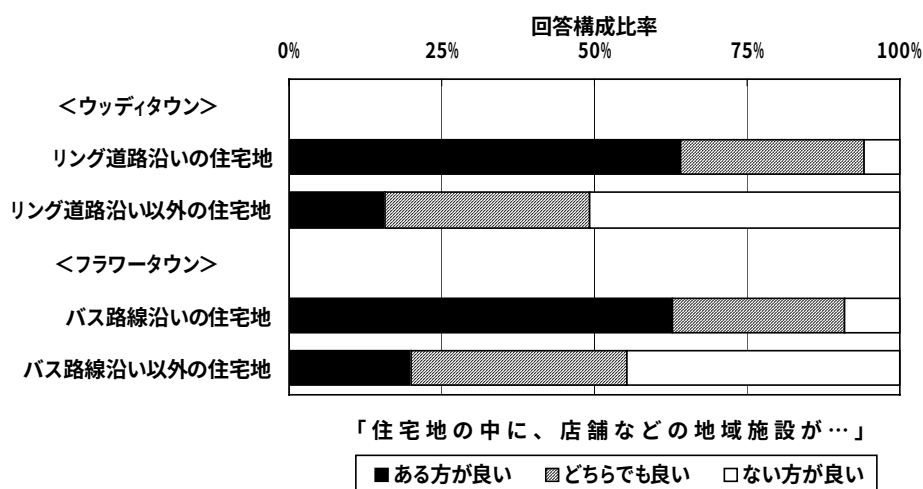


図 5-7 ウッディタウン、フラワータウンにおける混在に対する許容度
（2000 年 11 月調査）

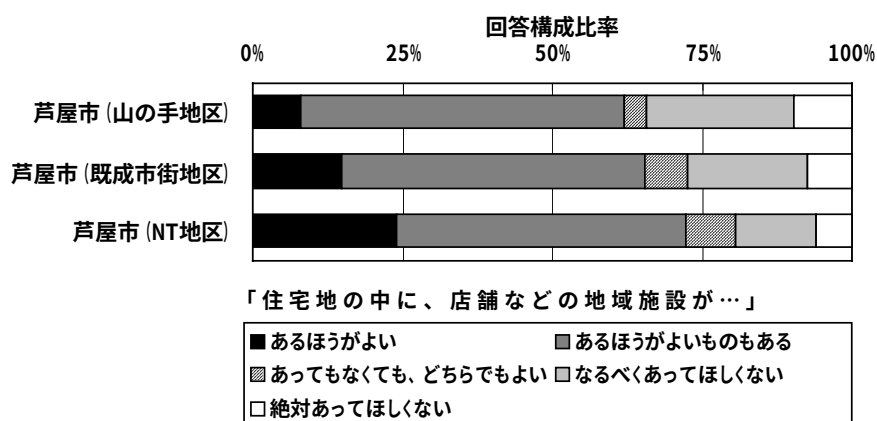


図 5-8 芦屋市における混在に対する許容度（2001 年 10 月調査）

次に、西神南 NT を対象として、住宅地の中に店舗などの地域施設が「あるほうがよい」を+2、「あるほうがよいものもある」を+1、「どちらでもよい」を0、「なるべくあってほしい」を-1、「絶対あってほしい」を-2と

得点化し、その平均値を混在許容度と定義する。西神南 NT における回答者の属性別にみた混在許容度を図 5-9 に示す。

年代別では、50 代が 0.35 と最も低く、10 代が 0.93 と最も高い。しかし、50 代から 60 代、70 代以上となるにつれて混在許容度は高くなっており、高齢者も施設混在を許容していることがわかる。住居形態を戸建て住宅、分譲集合住宅、賃貸集合住宅に区分し、それぞれの住宅間において混在に対する許容度に差が認められるかを確認するため、ウィルコクソンの順位和検定（信頼度 95%）を行う。その結果、戸建て住宅と分譲集合住宅の間の P 値（両側）は 0.6206 であり、差は認められない。一方、分譲集合住宅と賃貸集合住宅の間の P 値（両側）は 0.0045 で差が認められるため、分譲住宅と賃貸住宅では混在に対する許容度は分譲住宅よりも賃貸住宅の方が高いことがわかる。これは住宅を購入したことでわが街意識が高く、混在による環境の悪化を懸念していることの表れであると推測される。

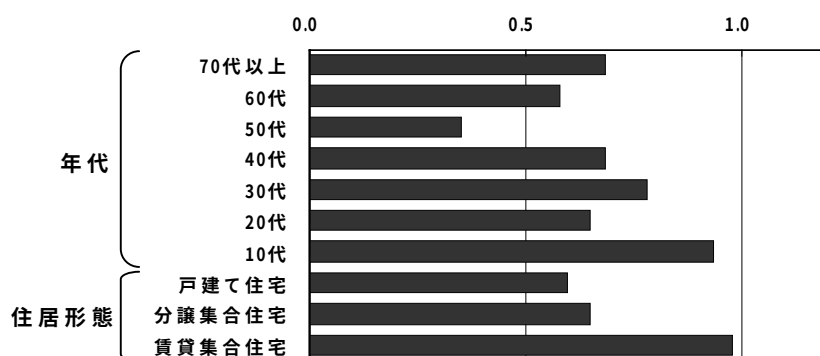


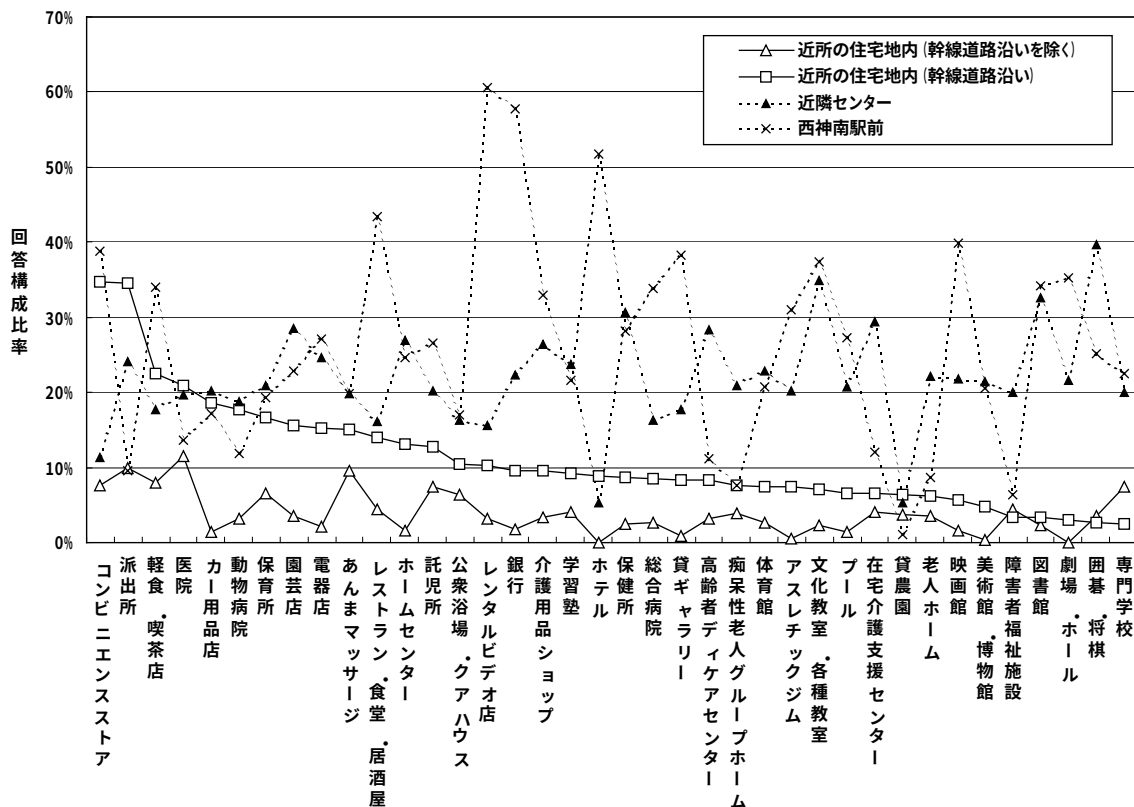
図 5-9 西神南 NT における属性別にみた混在許容度（2000 年 7 月調査）

3. 地域施設の立地位置に対する住民の意識

本節では、西神南 NT を対象として、住民が希望する地域施設の立地位置と現状とのずれを指摘する。また、地区センターや近隣センターといった計画的施設の現状とそれらの施設に対する住民の評価から、計画的施設と街角施設の供給方法について考察を行う。

3 - 1 住民による地域施設の立地位置要求

西神南 NT を対象として、38 地域施設について、現在整備されている施設に加えて新たに整備してほしいと回答した住民に対し、その希望する立地位置をたずねた。ここでは、「近所の住宅地内（幹線道路沿いを除く）」「近所の住宅地内（幹線道路沿い）」「近隣センター」「西神南駅前」について、その結果を図 5-10 に示す。図 5-10 から、派出所と医院の 2 施設は、地区センターである西神南駅前や近隣センターよりも幹線道路沿いの住宅地内に求められている地域施設であることがわかる。また、コンビニエンスストア、軽食・喫茶、動物病院などの施設は、近隣センターよりも幹線道路沿いの住宅地内への立地を望む住民が多いことが読み取れる。



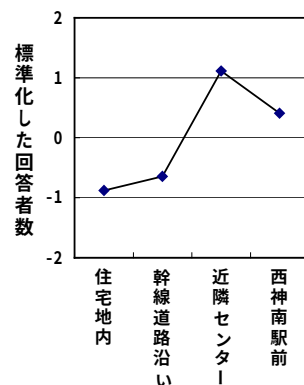
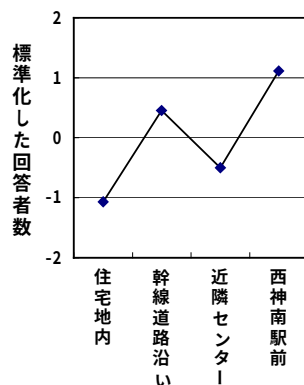
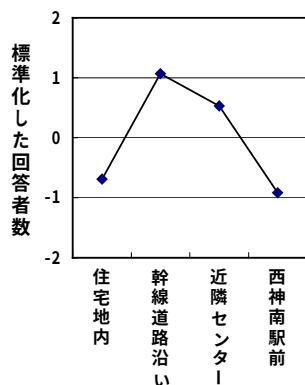
注) 「近所の住宅地内 (幹線道路沿い)」の回答構成比率順に並べ替えている。

図 5-10 西神南 NT における地域施設の立地位置要求 (2000 年 7 月調査)

さらに、住民意識からみた各業種の適当な立地位置を把握するため、各業種を、希望する立地位置の 4 カテゴリーを有するサンプルとしてクラスター分析を行う。業種ごとに立地位置要求の回答者数を標準化し、距離の測定方法はユークリッド距離、クラスターリングの方法は最長距離法によりクラスター分析を行ない、5 クラスターに分類した。各クラスターの立地位置別要求度および各クラスターに属する地域施設を図 5-11 に示す。

住宅地要求型は、幹線道路沿いの住宅地への要求度が高い施設で、38 施設中、派出所、医院などが属する。住宅地・地区センター要求型は、コンビニエンスストア、軽食・喫茶店が属し、西神南駅前への要求と幹線道路沿いの住宅地への要求が高い施設である。つまり、立地位置に対して意見が分かれる施設と言え、住宅地への立地には住民への配慮が求められる施設である。近隣センター要求型の施設は、福祉関係の施設や図書館などが属する。センター要求型は、近隣センターと駅前に対して要求が高い施設である。地区センター要求型は、駅前に対する要求が高い施設であり、劇場や映画館など大規模な施設のほか、レストランやレンタルビデオ店が属する。

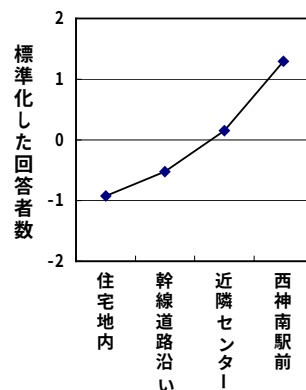
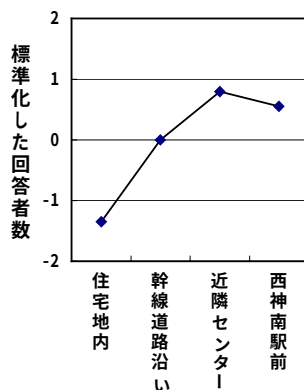
このように、地域施設を一律に施設用地にまとめるのではなく、業種によっては幹線道路沿いの住宅地へ求められている地域施設も存在することがわかる。



住宅地要求型
派出所 医院 貸農園

住宅地・地区センター要求型
コンビニエンスストア 軽食・喫茶店

近隣センター要求型
図書館 美術館・博物館 文化教室・各種教室 専門学校 学習塾 保健所 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 痴呆性老人グループホーム 障害者福祉施設 体育館 囲碁・将棋



センター要求型
ホームセンター カー用品店 電器店 園芸店 保育所 動物病院 あんまマッサージ 公衆浴場・クアハウス

地区センター要求型
レンタルビデオ店 介護用品ショップ レストラン・食堂・居酒屋 映画館 劇場・ホール 貸ギャラリー 託児所 総合病院 アスレチックジム プール 銀行 ホテル

注1) 「住宅地内」は「近所の住宅地内(幹線道路沿いを除く)」を表す。
 注2) 「幹線道路沿い」は「近所の住宅地内(幹線道路沿い)」を表す。

図 5-11 立地位置別要求度による施設分類 (2000年7月調査)

3 - 2 住民による地域施設の立地位置要求と現状の比較

表 5-3 に近所の住宅地内への立地要求が高い地域施設、上位 10 施設を示す。幹線道路沿いの住宅地内には、コンビニエンスストア、派出所、医院、軽食・喫茶店の 4 施設に対して 20%を超える要求があるが、この中で派出所は存在しない。

また、医院は地区センターへの立地要求が 13.7%、近隣センターへが 19.6%、幹線道路沿いの住宅地へが 20.8%であるが、実際の医院は、地区センターに 6 医院、近隣センターに 1 医院、幹線道路沿いの住宅地に 2 医院となっている。また、同様に派出所の立地要求は順に 9.6%、24.1%、34.6%であるが、実際の派出所は地区センターの 1 施設のみであり、住民の要求と異なる状況になっている。医院は今後、住宅地に発生する可能性があるが、派出所は誘導や自然発生によって立地することは考えにくいいため、計画的に配置する必要がある。

表 5-3 近所の住宅地内に対して立地要求が高い上位 10 施設（2000 年 7 月調査）

「近所の住宅地内（幹線道路沿い）」			「近所の住宅地内（幹線道路沿いを除く）」		
	回答率 ^{注1}	施設数 ^{注2}		回答率 ^{注1}	施設数 ^{注3}
コンビニエンスストア	34.8%	1	医院	11.5%	0
派出所	34.6%	0	派出所	9.9%	0
軽食・喫茶店	22.4%	2	あんまマッサージ	9.5%	0
医院	20.8%	3	軽食・喫茶店	8.0%	0
カー用品店	18.7%	1	コンビニエンスストア	7.7%	0
動物病院	17.8%	0	専門学校	7.5%	0
保育所	16.6%	0	託児所	7.4%	0
園芸店	15.6%	0	保育所	6.6%	0
電器店	15.2%	0	公衆浴場・クアハウス	6.4%	0
あんまマッサージ	15.2%	0	レストラン・食堂・居酒屋	4.5%	0

注1) 回答率は、現在整備されている施設に加えて新たに整備してほしいと回答した人数を母数とする。

注2) 「近所の住宅地内（幹線道路沿い）」の施設数は、誘致・誘導による街角施設数を表す。

注3) 「近所の住宅地内（幹線道路沿いを除く）」の施設数は、自然発生による街角施設数を表す。

3 - 3 地域施設に対する満足度

西神南 NT 全体の地域施設に対する満足度を地域施設別にたずねた結果を図 5-12 にその不満理由を図 5-13 に示す。

全ての地域施設に対して「非常に満足」「やや満足」という回答が 10%前後にとどまっているのに対し、多くの施設で「非常に不満」もしくは「やや不満」とする回答が 50%を超えている。特に、「西神南駅前の施設全般」に対する満足度では、「非常に満足」「やや満足」が 5.6%であるのに対し、「非常に不満」「やや不満」が 78.6%である。その不満理由は施設の数が少ないからという回答が約 50%以上と最大の理由になっているが、これは、西神南駅西側の地区センターが未整備ということが多大に影響していると考えられる。

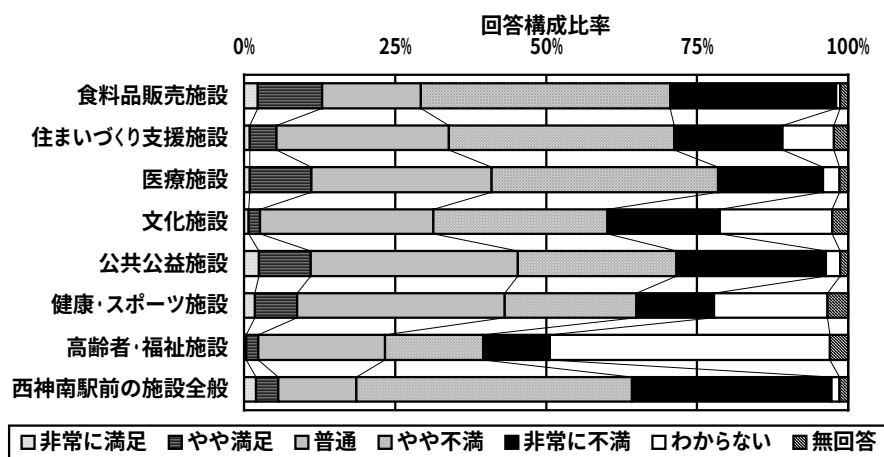
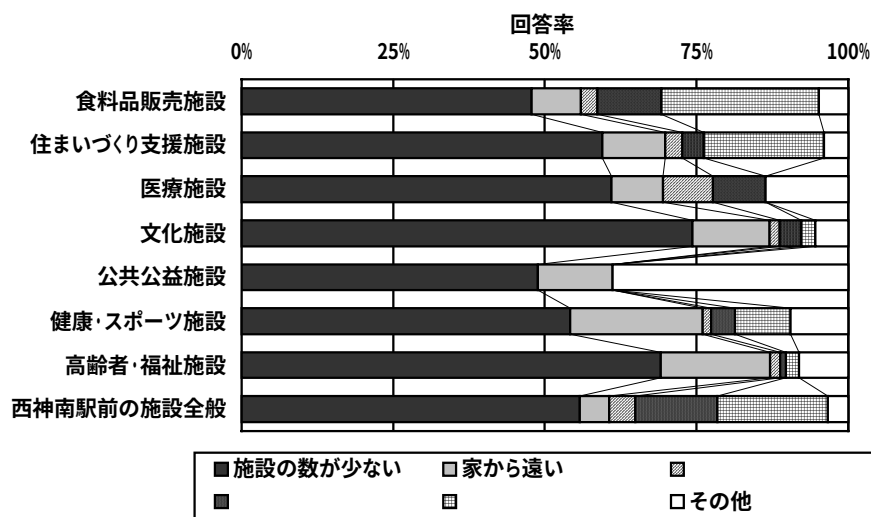


図 5-12 地域施設に対する満足度（2000 年 7 月調査）



注1) 不満理由は、各地域施設に対して「やや不満」「非常に不満」と回答した住民による回答で;
 注2) 回答率は、「やや不満」「非常に不満」と回答した人数を母数とする。

図 5-13 地域施設に対する不満理由（複数回答）（2000 年 7 月調査）

3 - 4 地域施設体系に対する考察

西神南 NT において現在の地域施設の整備状況から、以下のことが考えられる。つまり、たとえ街角施設に対する規制を緩和し、発生の可能性を残したとしても、短期間で住民の日常生活を支えるだけの街角施設が発生することは考えにくく、公共施設を含めた日常生活に必要な最低限の地域施設は計画的に誘致する必要がある。その上で、誘致された地域施設を補い、住民の選択性を確保するために、街角施設の誘導が重要な手法となってくると考えられる。

4. 街角施設に対する住民の意識

本節では、街角施設を導入したニュータウンにおいて、街角施設に対する住民の評価や意識を明らかにする。まず現在の街角施設の利用状況や今後住民が

街角施設を開業する可能性があるのかについて述べる。次に、街角施設に対して住民が期待することや懸念することなどを明らかにし、街角施設の混在手法を探る上での手がかりとする。

4 - 1 混在に対する許容度と規制緩和の認知度

西神南 NT における、地区計画による規制緩和の認知度を図 5-14 に示す。全体では、37.3%の住民が「知らない」と回答している。住居形態によると、規制緩和の対象となっている戸建て住宅の認知度が 70.4%と最も高い。

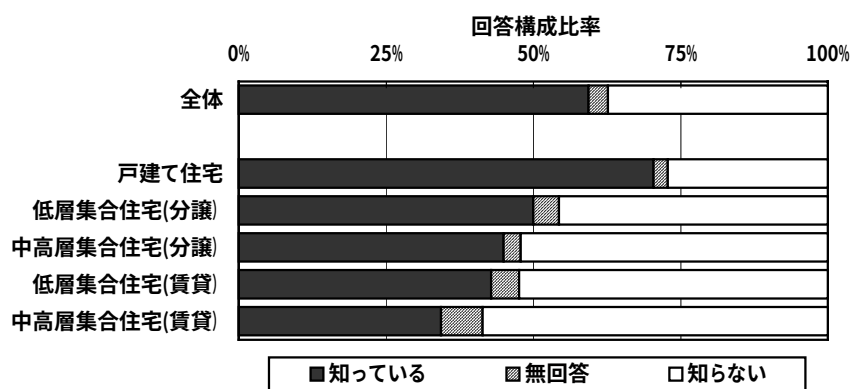


図 5-14 地区計画による規制緩和の認知度 (2000 年 7 月調査)

次に、地区計画による規制緩和の認知別によって混在に対する許容度に差が認められるかを確認するため、ウィルコクソンの順位和検定 (信頼度 95%) を行う。その結果、地区計画による規制緩和を「知っている」と「知らない」の間の P 値 (両側) は 0.3265 であり、規制緩和を知っていたとしても混在を許容するとはいえないことがわかる。

4 - 2 街角施設の利用状況と利用理由

西神南 NT において街角施設の利用経験をたずねた結果、「利用したことがある」と回答したのは 80.2%、「利用したことがない」と回答したのは 18.9% である。街角施設の中で、複数立地している「医院」「理容店・美容院」「喫茶・飲食店」の 3 業種について、利用経験の有無と利用理由をたずねた。その結果を表 5-4 に示す。利用経験の有無は施設数にも左右されると考えられるが、「医院」「理容店・美容院」では約 50% の人が「利用したことがある」と回答している。利用理由では、共通して「家に近いから」が最も多い理由となっている。その他「医院」や「喫茶・飲食店」では「他に店舗がないから」という消極的な利用理由が高い回答率を示している。街角施設数が増え、競争原理が働けば、この消極的な理由は減るであろう。

表 5-4 街角施設の利用状況（2000年7月調査）

	医院	理容店・美容院	喫茶・飲食店
利用したことがある	52.4%	48.0%	33.6%
利用したことがない	44.0%	47.7%	62.1%
無回答	3.5%	4.3%	4.3%

「利用したことがある」人の利用理由（複数回答）	医院	理容店・美容院	喫茶・飲食店
家に近いから	76.8%	60.3%	51.7%
他に店舗がないから	20.4%	13.0%	36.1%
価格が安いから	2.2%	32.7%	4.2%
車が止めやすいから	11.7%	5.9%	6.3%
雰囲気がよいから	7.0%	11.3%	5.5%
他の店舗も集まっているから	2.0%	2.8%	11.3%
通勤や通学などの通り道にあるから	5.0%	2.5%	7.6%
顔なじみであるから	0.8%	10.4%	3.4%
サービスがよいから	3.1%	6.2%	2.5%
その他	1.7%	0.6%	0.8%

4 - 3 住民による街角施設経営の可能性

地区計画により規制を緩和したとしても、住民個人に意思がなければ街角施設は発生しない。そこで潜在的な街角施設を知るため、自宅での将来的な経営意思についてたずねた。自宅で経営を「する可能性が高い」もしくは「するかもしれない」と回答した住民の年代を図 5-15 に、住居形態を図 5-16 に示す。

「（経営を）する可能性が高い」のは西神南 NT では 6 人、5 戸、ウッディタウンでは 1 人である。「（経営を）するかもしれない」のは西神南 NT では 28 人、22 戸、ウッディタウンでは 14 人、12 戸である。自宅で経営を「する可能性が高い」もしくは「するかもしれない」と回答した住民の多くは戸建て住宅の住民であるが、集合住宅の住民で「するかもしれない」と回答した人もいる。

西神南 NT の結果について、F 分布を用いて区間推定を行った結果（信頼度 95%）、「店舗などを経営する可能性が高い」とする母集団の比率は 0.38% 以上 2.69% 以下であり、計画戸数 6930 戸に換算すると、すべて戸建て住宅で 26 戸以上 186 戸以下となる。また、同様に「店舗などを経営するかもしれない」のは、戸建て住宅で 112 戸以上 354 戸以下となる。開発済みの誘導対象地区である 139 区画は、「店舗などを経営する可能性が高い」住宅戸数の推定区間内であり、誘導対象地区に多くの街角施設が発生する可能性があると考えられる。

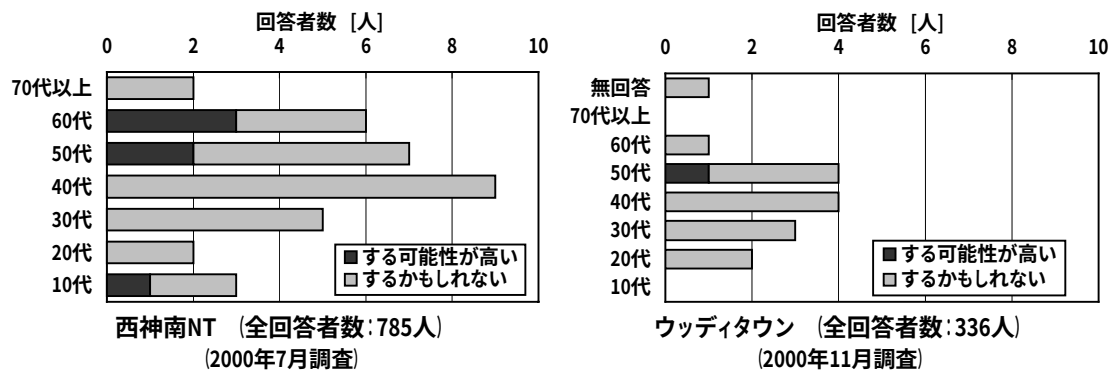


図 5-15 年代による将来の経営意思

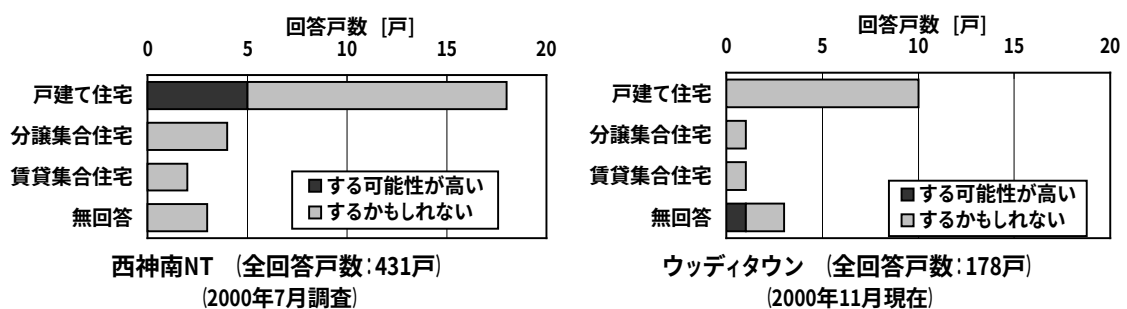


図 5-16 住居形態にみた将来の経営意志

4 - 4 街角施設による利点および欠点の有無

住民が街角施設の混在を許容したとしても、無条件で許容しているとは考えにくく、許容できない住民はもちろんのこと、許容できる住民にとってもそこには様々な不安材料があると思われる。ここでは、街角施設を誘導した西神南NTとウッディタウンにおいて、街角施設による利点・欠点の有無についてたずねた結果を示す(表 5-5)。欠点があるという回答は両ニュータウンとも、利点があるという回答よりも高い結果となっている。西神南NTでは、「あるほうがよいものもある」という回答が大半を占めていたことから、たとえ混在を許容したとしても、欠点を指摘する人が多く、街角施設の導入には住民が指摘する欠点の解消が課題といえる。

さらに、街角施設による利点はあるが欠点はないとする回答を「欠点なし」、欠点はあるが利点はないとする回答を「利点なし」とし、それらの構成比率を属性別に示したのが図 5-17 である。

年代別にみると、西神南NTでは10代と70代以上で「欠点なし」の割合が10%を超えるのに対し、40代では0.6%と最も低い。逆に40代、50代で「利点なし」の割合が10%以上となり、年代によって街角施設への考え方に差があることがわかる。住居形態では先も示したとおり、分譲住宅と賃貸住宅で考え方に差があることがわかる。

表 5-5 街角施設による利点及び欠点の有無

		ある	ない	無回答	合計
西神南NT (2000年7月調査)	利点	82.4%	9.2%	8.4%	100.0%
	欠点	90.8%	5.4%	3.8%	100.0%
ウッディタウン (2000年11月調査)	利点	85.4%	14.6%	—	100.0%
	欠点	94.6%	5.4%	—	100.0%

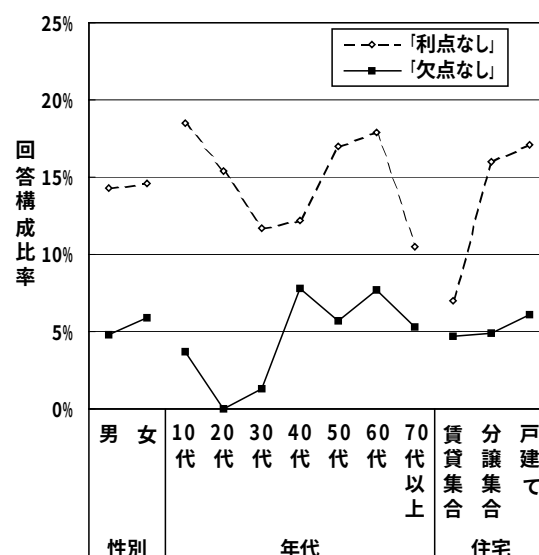
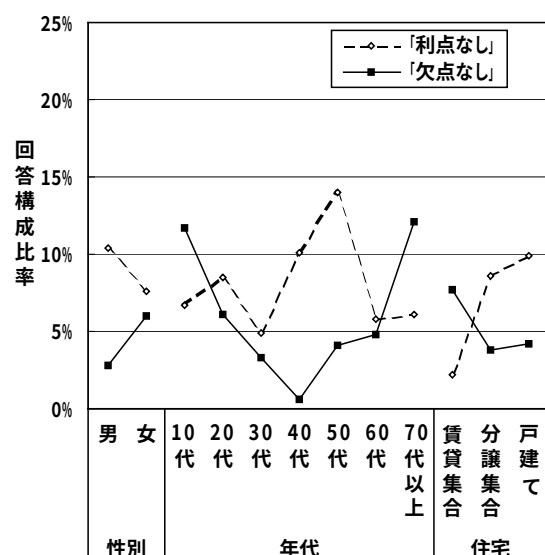


図 5-17 「利点なし」「欠点なし」の割合

4 - 5 街角施設による利点

西神南 NT およびウッディタウンにおいて、住民が考える街角施設の利点を表 5-6 に示す。街角施設の利点として「日常生活が便利になる」が最も多く指摘され、西神南 NT、ウッディタウンともに 80% 前後の回答率を得ている。これは日常生活に不便を強いられているからと考えられるが、街角施設により日常生活が便利になると考えていることがわかる。その他の利点をみると、交流が増えることや活気が出ることも、日常生活が便利になることや防犯性能が高くなるといった実際的な利点を多く指摘している。

西神南 NT の自由記入において「プライドが傷つかずにすむ」と回答したのは 10 代の男性であるが、自由回答欄では“コンビニさえもない街に住んでいるのは恥である”としており、専用住宅のみで構成される街を否定している。

次に、街角施設による利点について、年代別に示したものが図 5-18 である。両ニュータウンに共通していえることとして、活気や交流、防犯効果という利点について最も高い回答率を示す世代が 70 代以上の高齢者であること、特に住民と接する機会が増えるという点については、40、50 代から高齢になるに従い回答率が高くなっていることがあげられる。

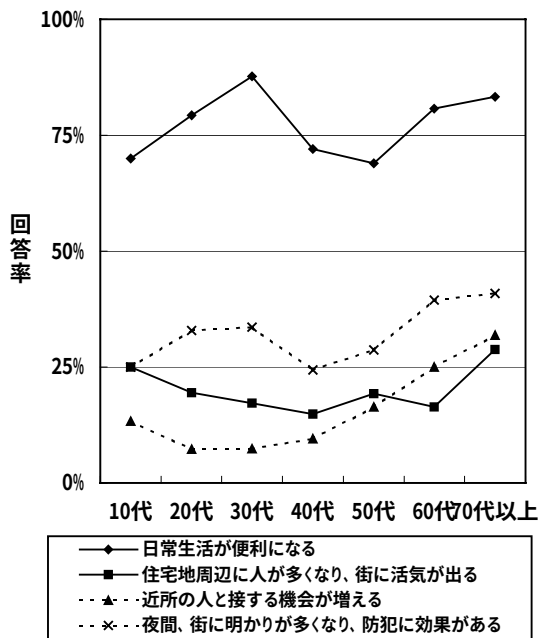
表 5-6 街角施設による利点

■選択肢(複数回答)	西神南NT	ウッディタウン
日常生活が便利になる	83.3%	78.9%
夜間、街に明かりが多くなり、防犯に効果がある	33.9%	32.4%
住宅地周辺に人が多くなり、街に活気が出る	20.7%	16.4%
近所の人と接する機会が増える	16.0%	14.0%

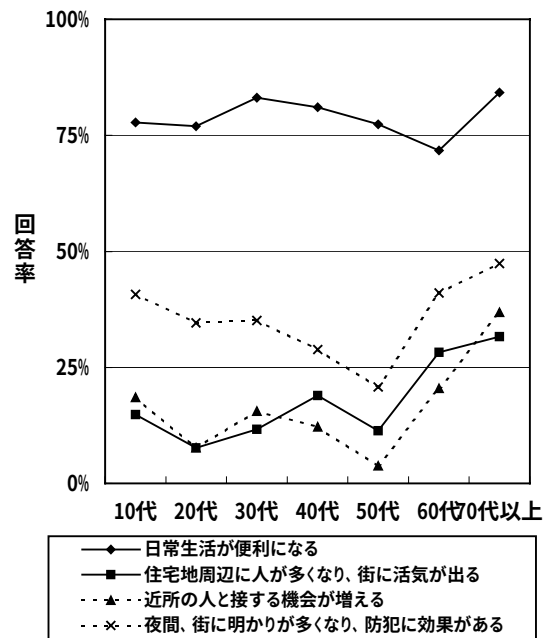
注) 数字は回答率を示す。(複数回答)

■自由記入	西神南NT	ウッディタウン
競争により、価格や質などのメリットが生まれる	2	1
店舗が駅前に集中しなくなり、車を使わなくてよくなる	2	2
子供たちが、危険なときに飛び込める	1	0
家の位置を、店舗を目印にして説明する	1	0
街の構成にバリエーションが生じる	0	1
アルバイト先が増える	0	1
プライドが傷つかずにすむ	1	0

注) 数字は回答者数を示す。



西神南NT
(2000年7月調査)



ウッディタウン
(2000年11月調査)

図 5-18 年代別にみた街角施設による利点 (複数回答)

4 - 6 街角施設による欠点

西神南 NT およびウッディタウンにおいて、住民が考える街角施設の欠点を表 5-7 に示す。ここでいう欠点とは、街角施設の立地によってもたらされる悪影響を指す。欠点では、路上駐車や駐輪の増加が最も高く、多くの項目について 30% 以上の回答率がある。また、24 時間営業のコンビニエンスストアの印象が強いのか、「夜間、若者がたむろする」とか、食べかすなどのゴミが増えるといった回答が多く見られた。

次に、街角施設による欠点について、年代別に示したものが図 5-19 である。

西神南 NT における欠点では、全ての項目について 10 代の回答率が最低となっている。また治安については 30 代、景観や路上駐車については 50 代で最も高い回答率を示している。ウッディタウンにおける欠点では自動車の交通量が増えることについて 70 代以上の高齢者が最も高い回答率を示している。

表 5-7 街角施設による欠点

■選択肢(複数回答)	西神南NT	ウッディタウン
路上駐車や駐輪が増え、事故の危険性が高くなる	77.9%	76.5%
見知らぬ人が増え、治安が悪くなる	47.3%	18.8%
自動車の交通量が増える	37.4%	52.7%
看板が増え、景観を損ねる	37.1%	29.2%
店舗から騒音や悪臭が発生する	34.8%	33.6%
夜間、若者がたむろする	—	66.1%

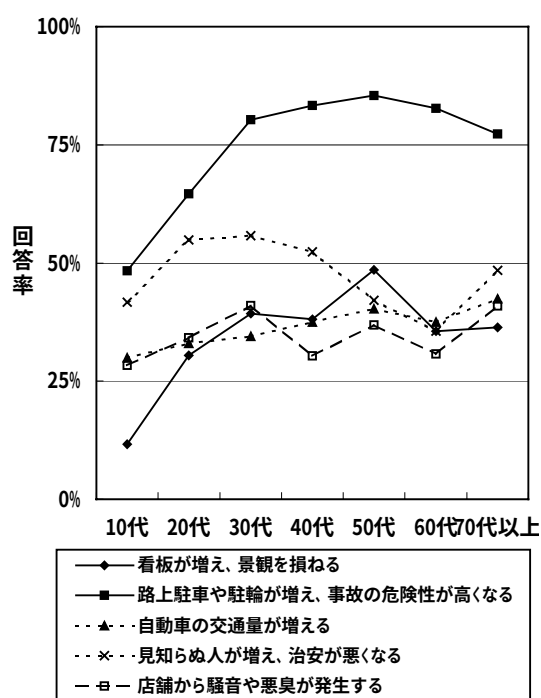
注1) 数字は回答率を示す。(複数回答)

注2) —印は、選択肢がないことを示す。

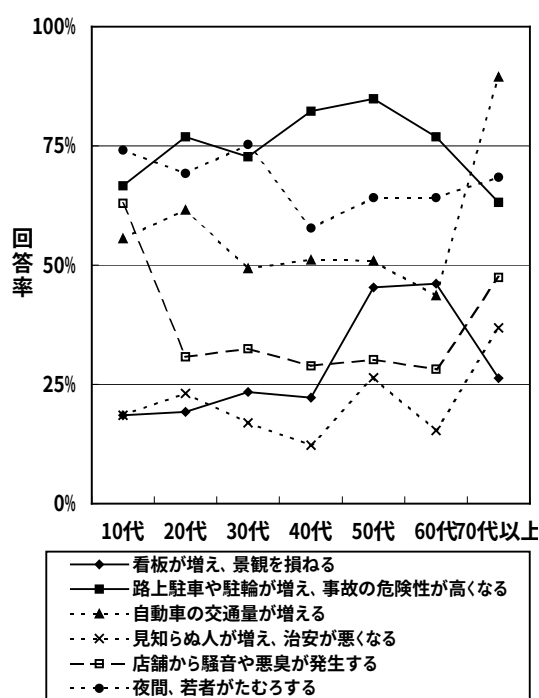
■自由記入	西神南NT	ウッディタウン
若者のたまり場になる	12	—
ごみが増える	8	4
早朝から搬入の車がうるさい	2	0
店舗の前に駐輪が増え、通れなくなる	2	0
子供がお菓子を買って食べるようになる	1	0
夜、明かりがつきっぱなしになると迷惑になる	1	0
閑静な住宅街でなくなる	0	1

注1) 数字は回答者数を示す。

注2) ウッディタウンでは「若者のたまり場になる」を選択肢に追加した。



西神南NT
(2000年7月調査)



ウッディタウン
(2000年11月調査)

図 5-19 年代別にみた街角施設による欠点 (複数回答)

4 - 7 街角施設に対する自由意見

アンケート調査票に記入いただいた西神南 NT に対する自由意見の中から、街角施設に関する意見、あるいは街角施設の導入計画に関係すると思われる意見について整理する。(表 5-8)

西神南 NT に対する意見では、業種に偏りがあるとの指摘が 6 人と最も多くなっている。都市計画街路井吹中央線に面した井吹台西町の戸建て住宅地では、10 区画の中にクリーニング店 2 店、理美容院 4 店が建ち並んでおり、この通りのことを指していると思われる。その他、新しい発想を大切にしてほしいという意見や従来の計画手法を引き継いでいることに疑問をもつ意見もあり、ニュータウン計画を再考すべき時期であることを再認識させられる。

ウッディタウンに対する意見では、店舗が中途半端なものではゴーストタウン化するとの意見がある。街角施設は住民の意思によるものではあるが、街角施設が相互に連携しながらネットワークを形成し、街を活性化していくような仕組みも大切であろう。

表 5-8 西神南 NT、ウッディタウンにおける街角施設に対する自由意見

西神南NTにおける自由意見

街角施設に対する意見	
街角施設の業種に偏りがありすぎる	6
住宅地の施設はいまのままでよい	1
規制緩和しても実際はほとんどない	1
店と言えるようなものではない	1
店舗がなければ交流も生まれない	1
街角施設の規制緩和は賛成である	1
住宅地にも駅前にも施設がほしい	1
西町の景観が損なわれている	1
自販機目当てに路上駐車や若者がたまる	1
個人的には好ましくないが契約時の条件であるので仕方ない	1
お店ができるとそれだけ汚れてくる	1
住民本位で開業できるようにしてほしい	1
街角施設は幹線道路に向けてほしい	1
住宅地内の店舗は景観に合わせてほしい	1

街の景観・雰囲気に対する意見	
人工的過ぎて退屈である	5
人の流れがなく活気がない	5
きれいで落ち着いて気に入っている	5
余裕がなく、街の景観がよくない	2
便利な街で気に入っている	1
生活感あふれる街並みにしてほしい	1

ニュータウン計画に対する意見	
行政側のコントロールがほしい	4
車本位の街はためである	2
新しい街づくり・新しい発想を大切にしてほしい	1
必要最低限の施設と知的生活の基盤を少しずつ整備してほしい	1
計画には十分な費用や効果の検討がなされるべきである	1
なぜ旧来の計画手法を踏襲するのか	1

ウッディタウンにおける自由意見

街角施設に対する意見	
それぞれに十分な駐車場が作られるならよい	1
住民間に亀裂が生じる	1
店舗が中途半端なものではゴースタウンになる	1
医院は反対である	1
リング道路だけで良い	1
自動販売機は反対である	1
飲食店、コンビニは反対である	1
大手の塾は反対である	1
塾、コンビニは反対である	2
住区にも店舗、医院が適切に配置されているのでよい	1

街の景観・雰囲気に対する意見	
活気がない	2
人通りがなく不便である	1
魅力的な何かが欠けている	1
高層建築が増えてきて空が見えない	1
建物を制限する必要がある	1

ニュータウン計画に対する意見	
小規模なまちづくりがよい	1
公団主導すぎる	1
住民主導のまちづくりにすべき	1
常に他の市町村ではできないことをしてほしい	1
人が集まってくる街になってくれればよい	1

注) 数字は回答者数を示す。

注) 数字は回答者数を示す。

5. まとめ

本章では、住民の意識調査により、街角施設の可能性を確認し、すでに実施されている街角施設の誘導策の再検討を行った。その結果を以下にまとめる。

第2節では、①ニュータウンの住民は、現在よりも「自然にできたよう変化があり」、「生活感があふれ、活気がある街」を望み、「住民主導でのまちづくり」を行いたいとする住民が多いことを示した。また、②ウッディタウンの調査から、幹線道路沿いの住宅地に街角施設の混在を認める意見が過半数を超え、それ以外の住宅地には混在を認めない意見が多いことから、街角施設に対する規制緩和を幹線道路沿いの住宅地に限定した誘導の手法は妥当であると判断した。

第3節では、①派出所や医院は、現在の立地と住民が希望する立地にずれがあることなどから、業種によっては幹線道路沿いの住宅地への立地を望む住民が多い地域施設も存在することを示し、従来のように用途を完全に分離するのではなく、適度な混在が必要であることを指摘した。また、②現在の西神南NTの施設整備状況から、日常生活に必要最低限必要な地域施設や公共的な地域施設はセンターや住宅地へ適切にかつ計画的に誘致し、さらに地域施設の選択性を確保するために街角施設の立地の可能性を残す誘導が重要な手法となってくることを示した。

第4節では、①潜在的な街角施設の存在を明らかにし、今後も街角施設が発生することを示した。また、②街角施設の混在を許容したとしても街角施設による欠点を指摘する人が多く、街角施設の導入に際しての課題が明らかになった。その一方で、③高齢者は街角施設に対して多くの利点をあげており、街角施設の果たす役割について期待しているものと考えられることもわかった。

以上の結果から、住民の意識からみた用途混合の可能性や街角施設の有効性、あるいは街角施設の問題点が明らかになった。

参考文献

- 1) 芦屋市編：芦屋市史，1998.3
- 2) 芦屋市文化振興財団：あしや子ども風土記 写真で見る芦屋今むかし2，2000.3

第 6 章 街角施設の外部空間の特性と課題

1. はじめに	106
1 - 1 本章の目的	106
1 - 2 本章の流れ	106
1 - 3 研究の方法	106
2. 街角施設の外部空間の構成	110
2 - 1 導入手法別にみた外部空間の構成	110
2 - 2 業種別にみた外部空間の構成	113
3. 事例からみた街角施設の課題	118
3 - 1 自然発生による街角施設の課題	118
3 - 2 誘導による街角施設の課題	120
4. まとめ	123

第6章 街角施設の外部空間の特性と課題

1. はじめに

1 - 1 本章の目的

第5章では、すべての住民が施設混在を望んでいるわけではなく、路上駐車増加による事故の危険性や施設混在によって景観が損なわれるなど、住民は周辺環境への悪影響を懸念していることをアンケート調査により明らかにした。つまり、施設混在のためには、どのような街角施設が、どのような要素によって周辺環境に悪影響を及ぼすかを知ることが必要不可欠である。

本章では、ニュータウンの戸建て住宅地における街角施設の外部空間がどのような形態をとるのか、その実態を明らかにし、住環境整備のための基礎資料として外部空間の特性を明らかにすること、また、観察調査により外部空間の課題を探ることを目的とする。なお、本研究で扱う外部空間の構成とは、前面道路から見た建物の形態を指し、具体的には前面道路から建物へのアプローチ空間や建物の意匠的な構成、住居部分と業務部分の構成を指す。(図 6-1)

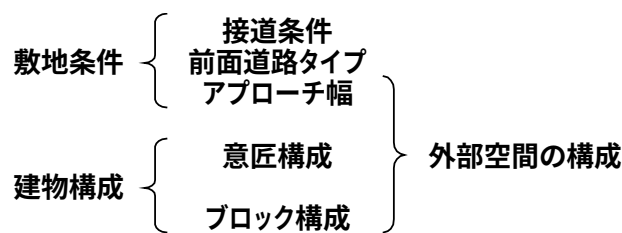


図 6-1 外部空間の構成

1 - 2 本章の流れ

第2節では、導入手法別にみた街角施設の外部空間の相違について述べ、誘導による街角施設の特徴を示す。また、今後発生すると考えられる、自然発生による街角施設に焦点を当て、業種ごとにその外部空間の特徴について述べる。第3節では、事例から読み取れる外部空間に関する問題点や、街角施設の誘導策の指針となる点について考察を行う。

1 - 3 研究の方法

(1) 実測調査対象施設の選定

研究の対象とするニュータウンを表 6-1 に示す。まず、第2章で研究対象とした7ニュータウンの戸建て住宅地に立地する全街角施設を対象として、以下の3項目を調査した。

- ① 接道タイプ：住宅精密地図により、戸建て住宅の敷地を四角形に見立てたときの道路との接し方を分類する。(第1章第5節用語の定義参照)
- ② 前面道路タイプ：住宅精密地図および都市計画図により、戸建て住宅の前面

の道路タイプを都市計画道路、住区幹線街路、区画街路・細街路の3タイプに分類する。

③ 建築協定締結の有無：行政の資料により、街角施設が建築協定の締結区域内であるか否かを判別する。

外部空間の調査対象施設は、誘致と誘導によるすべての街角施設と、自然発生による一部の街角施設^{注1}とする。自然発生による街角施設は、敷地前面の歩道の有無や接道タイプ、前面道路タイプなどの接道条件と業種が多様になるように選定したが、建築協定の締結区域内に含まれる街角施設はすべてを調査の対象とした。その結果、計388施設を実測調査対象施設とし、その内訳は表6-2に示すとおりである。

(2) 実測調査項目

調査対象施設について以下の調査項目を設け、現地にて実測、観察調査を行った。

① アプローチ幅：敷地境界線上において業務部分へのアプローチのために確保されている幅。ただし前面に自動販売機などが設置している場合や駐車スペースになっている場合はアプローチ不可とみなしその幅を除く。

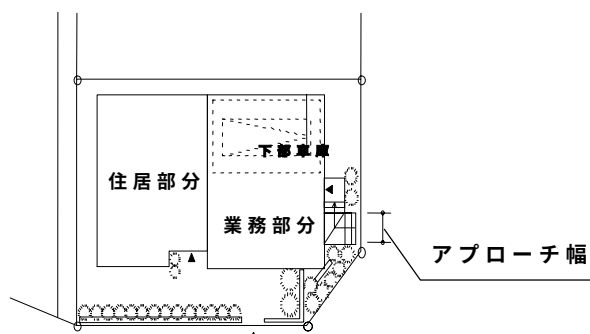


図 6-2 アプローチ幅計測例

表 6-1 研究対象とするニュータウン

名称	千里NT	泉北NT	洛西NT
所在地	大阪府吹田市・豊中市	大阪府堺市	京都府京都市
開発手法	一団地住宅施設経営 新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業 一般公的開発事業	新住宅市街地開発事業
街角施設数 (A)	213	387	182
実測調査日	2000年3月	2000年3月	1992年10月
実測調査対象施設数 (B)	57	69	61
実測調査率 (B/A)	26.8%	17.8%	33.5%
街角施設の導入手法	自然発生	自然発生	誘致 自然発生

西神南NT	ウディタウン	フラワータウン	狭山NT
兵庫県神戸市	兵庫県三田市	兵庫県三田市	大阪府大阪狭山市
新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業	一般宅地造成事業
34	142	69	338
2001年8月	2001年8月	2001年8月	2000年3月
33	75	50	43
97.1%	52.8%	72.5%	12.7%
誘致 誘導 自然発生	誘導 自然発生	誘致 自然発生	自然発生

注) 洛西NTは、文献1によるデータを使用する。

表 6-2 実測調査対象施設

業種分類	千里NT	泉北NT	洛西NT		西神南NT			ウッディタウン		フラワータウン		狭山NT	合計
	自然発生	自然発生	自然発生	誘致	自然発生	誘致	誘導	自然発生	誘導	自然発生	誘致	自然発生	
Type1													
医療施設													
医院	4	2	4	5	-	2	-	-	-	-	4	3	24
歯科	4	5	1	3	-	1	-	-	-	-	2	2	18
各種医療施設	1	2	2	-	-	-	-	1	-	4	-	1	11
動物病院	0	1	0	-	-	-	-	-	-	1	-	2	4
飲食施設													
喫茶	1	6	4	-	-	-	2	-	2	-	-	1	16
その他	-	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	2	7
文化施設													
宗教施設	8	7	0	-	-	-	-	-	-	1	-	1	17
各種教室	5	3	5	-	2	-	1	7	8	6	-	4	41
その他	4	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	4
物品販売													
最寄品	1	5	10	-	-	-	2	1	4	1	-	2	26
買回品	4	2	2	-	-	-	1	-	4	6	-	0	19
専門品	2	2	4	-	1	-	-	-	5	3	-	0	17
サービス													
クリーニング	-	5	3	-	-	-	2	-	4	-	-	1	15
理美容院	-	4	13	-	-	-	4	1	2	-	-	2	26
その他	0	0	0	-	-	-	1	1	-	1	-	0	3
Type2													
建設業	10	8	1	-	2	-	2	2	3	3	-	8	39
製造業	0	2	0	-	3	-	-	5	1	1	-	1	13
運輸・通信業	-	2	0	-	1	-	-	1	-	1	-	0	5
卸売・小売業	4	6	0	-	1	-	-	5	-	3	-	6	25
金融・保険業	1	1	0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	5
不動産業	4	1	0	-	-	-	-	2	1	4	-	2	14
サービス業	4	3	0	-	1	-	1	5	-	4	-	5	23
業種不明	0	0	1	-	2	-	1	4	3	5	-	0	16
合計	57	69	53	8	13	3	17	38	37	44	6	43	388
調査年度	2000.3	2000.3	1992.1		2001.8			2001.8		2001.8		2000.3	

注) 「 - 」 は該当する街角施設がないことを示す。

② 客用駐車台数：1台分の駐車スペースは土地所有者の駐車スペースとし、それ以上を客用駐車台数とする。

③ 門扉の有無：前面道路から玄関扉までの間の門扉の有無。

④ 意匠構成：業務部分と住居部分の意匠的な構成。(図 6-3)

⑤ ブロック構成：業務部分と住居部分の結合様式。(図 6-3)

また、外部空間の構成を示す尺度として以下のように定義し、実測調査のデータから算出した。

① 門扉の非設置率：業種ごとの調査施設数に対する、門扉を設置していない施設数の割合。

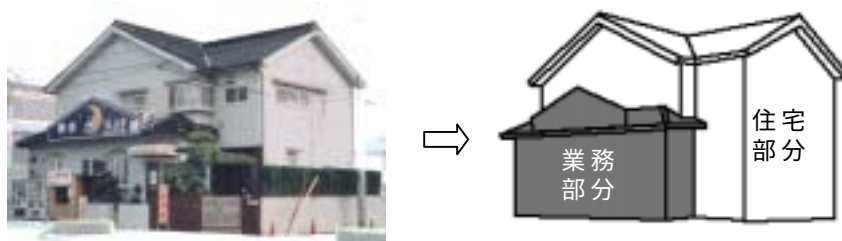


図 6-3 建物構成の調査例

(3) 意匠構成による類型化

業務部分と住居部分の意匠的なバランスによって、以下の4タイプに分類した(図6-4参照)。

- ① 住宅型：建物全体が住居部分の意匠を主体としてまとまって見える施設。
- ② 業務型：建物全体が業務部分の意匠を主体としてまとまって見える施設。
- ③ 中間型：住居部分と業務部分が意匠的に独立して見え、かつ業務部分が付け足しの施設。
- ④ 付足型：住居部分が主体であり、業務部分が付け足しの施設に要素によって特徴付けられている施設。

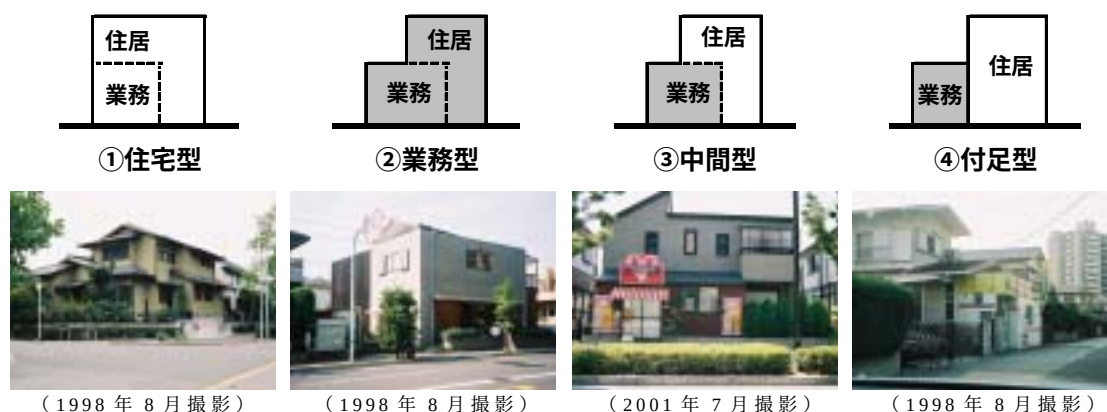


図 6-4 意匠構成の類型化とその例

(4) ブロック構成による類型化

業種部分と住居部分をブロックに見立てた時の、その構成により、以下の2タイプに分類した。(図6-5参照)

- ① 部分型：業務部分が住居部分に含まれ、外部に突出していない施設。
- ② 独立型：業務部分が住居部分から突出し、住居部分と分離している施設。

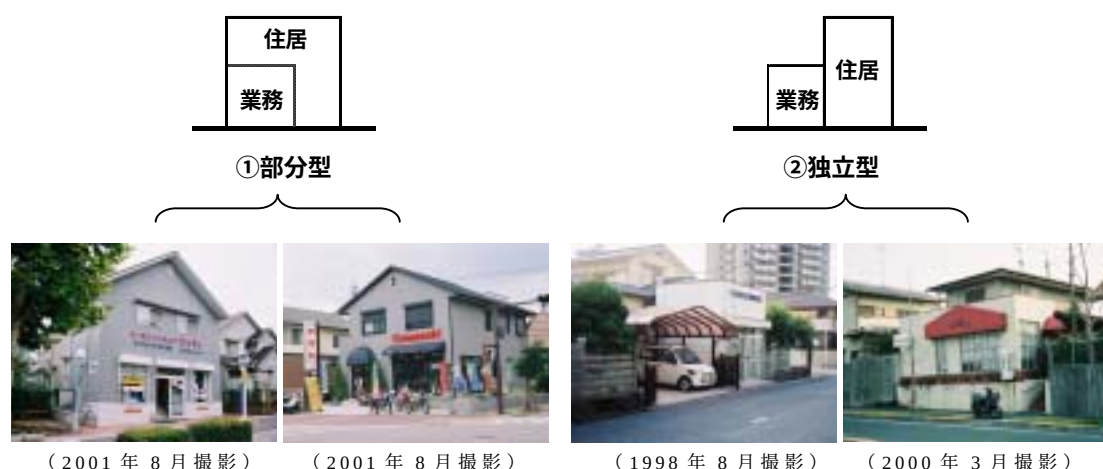


図 6-5 ブロック構成の類型化とその事例

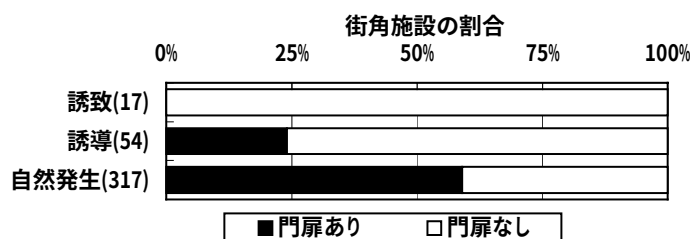
2. 街角施設の外部空間の構成

7 ニュータウン、388 街角施設を対象とした外部空間の実測調査をもとに、導入手法別、業種別に特徴を明らかにし、その課題や問題点を指摘する。

2 - 1 導入手法別にみた外部空間の構成

(1) アプローチ空間

導入手法別に門扉の有無を表したものが図 6-6 である。誘致によるすべての街角施設と誘導による街角施設の約 75%に門扉が設置されていないことから、誘致や誘導による街角施設の多くが開放的なアプローチ空間となっていることがわかる。アプローチ幅について業種別に表したものが図 6-7 である。業種によって導入手法によるアプローチ幅の差は異なるが、必ずしも誘導や誘致による街角施設の方が広いアプローチ幅であるとは限らないことがわかる。これは、門扉の取り外しやアプローチ幅の拡張などは、比較的容易に行えるためと考えられる。



注) ()内は街角施設数を表す。

図 6-6 導入手法別にみた門扉の有無

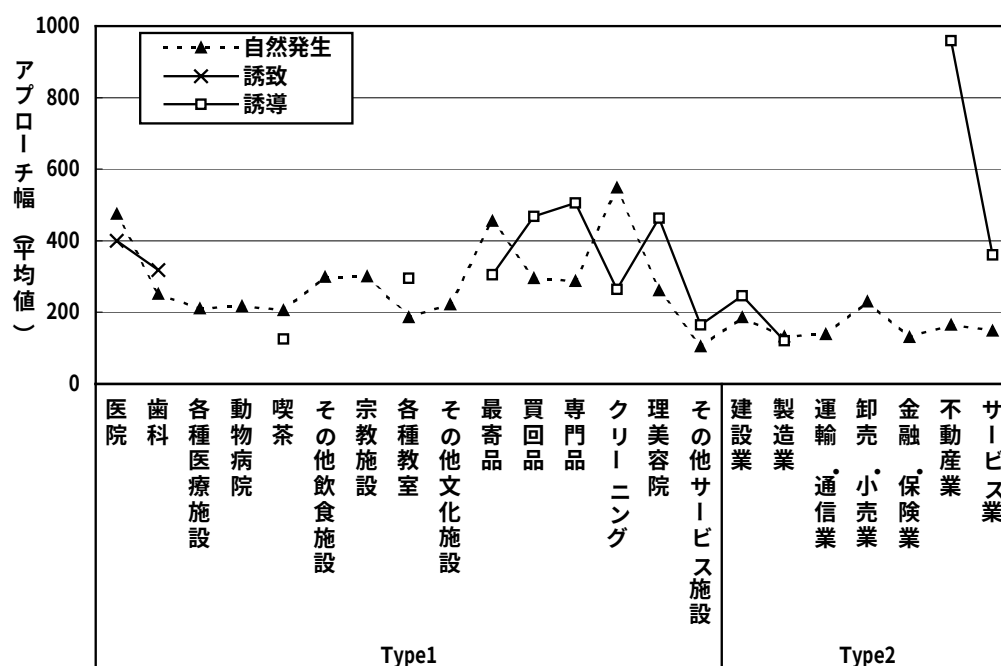


図 6-7 アプローチ幅

(2) 駐車スペース

第4章において、西神南NTやウディタウンで行ったアンケート調査から、住民の約80%が「(街角施設ができることで)路上駐車や駐輪が増え、事故の危険性が高くなる」ことを懸念しており、この点が住民からみた街角施設の最大の欠点であることがわかっている。さらに「街角施設の規制緩和をするなら十分な量の駐車場を確保すべき」という意見もあり、路上駐車の問題を解消し交通の安全面が確保されることが重要であると言える。

街角施設の導入手法別にみた客用駐車台数を図6-8に示す。誘致された医院や歯科医院では敷地面積が一般の区画に比べて広いため平均約4台の駐車スペースが確保されているのに対し、自然発生の医院や歯科医院では平均約2台となっている。実際、住宅地内部に自然発生した医院の周辺に路上駐車が見られる例もある(図6-9)。図6-8から、誘導と自然発生による街角施設では客用駐車台数に大きな差があることが読み取れるほか、図6-10によりType1の街角施設の客用駐車台数を比較すると、誘致や誘導に比べ、自然発生の街角施設で駐車スペースが確保されていない割合が高いことがわかる。これは自然発生、特に増築をする場合、新たに客用駐車スペースを確保することが困難であるためと考えられる。

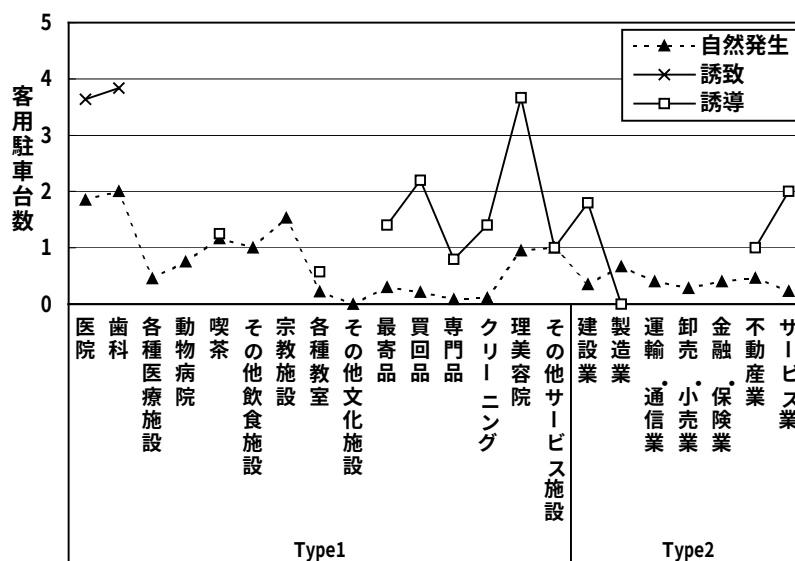
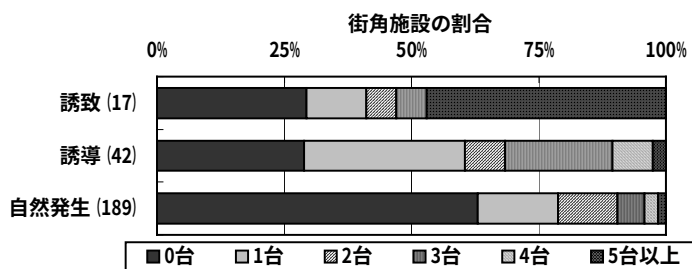


図 6-8 客用駐車台数



(1998年8月撮影)

図 6-9 路上駐車(千里NT)

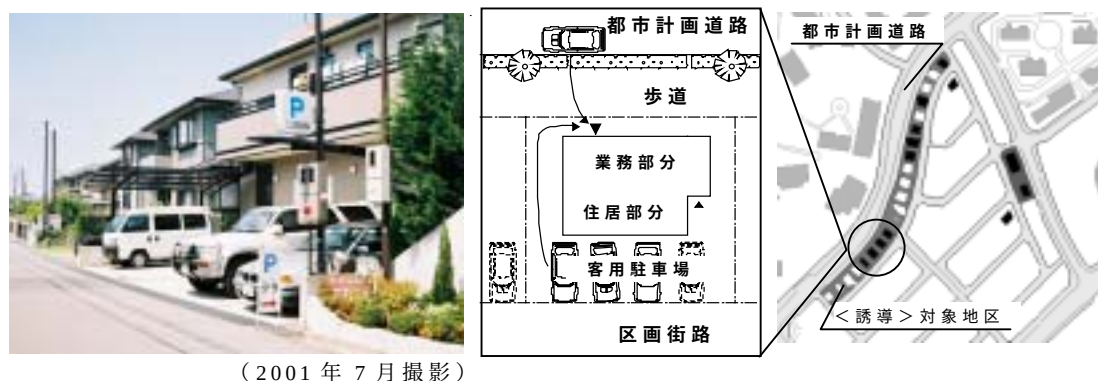


注) ()内はType1の街角施設数を表す。

図 6-10 客用駐車台数 (Type1)

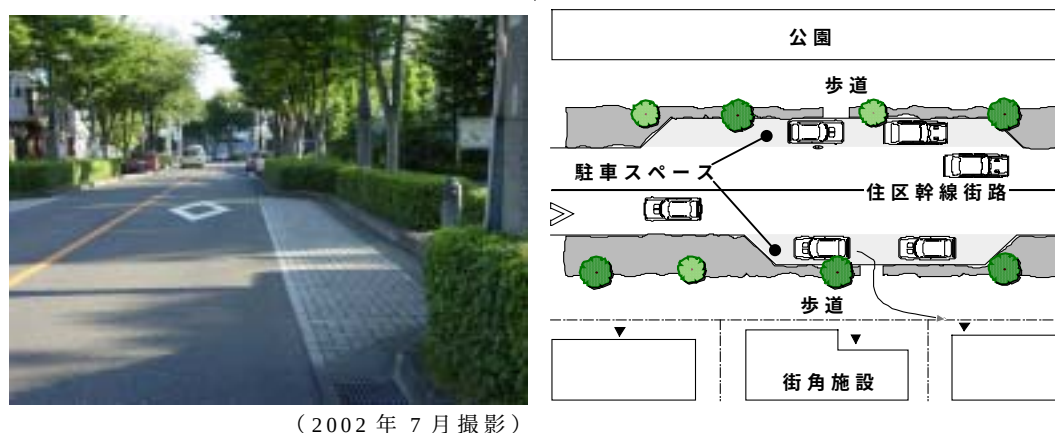
また、誘導対象地区の区画はすべて二面接道であると同時に、一面には歩道が整備されている。西神南 NT の誘導対象地区では、歩道が整備されていない区画街路側に駐車場を設ける例が多く見られる（図 6-11）。それでもなお都市計画道路上の路上駐車が存在する。その理由として、駐車場へ向かうためには遠回りする必要がある上に、駐車場の台数が少なければ空いている確率も低くなる、また滞在時間が短いという理由で施設利用者は都市計画道路沿いに路上駐車すると考えられる。

街角施設利用者のための駐車スペースを幹線道路沿いに設けた多摩ニュータウンの稲城向陽台地区の例を紹介する。第 1 章でも紹介した稲城向陽台地区では、プールバールと名づけられた生活道路沿いに店舗や郵便局などの公益的施設を配置しているが、このプールバールは、車道の一部を凹ませ、一ヶ所につき 2、3 台の駐車スペースを確保している（図 6-12）。車道は片側 1 車線のため、駐車スペースを越えて駐車することは実質不可能である。この手法は路上駐車による景観の悪化を軽減し、車の通行に支障がない手法といえる。しかし、西神南 NT やウディータウンの住民が不安に感じている事故の危険性については、課題が残されていると思われる。



(2001 年 7 月撮影)

図 6-11 誘導による街角施設の駐車場設置例（西神南 NT）



(2002 年 7 月撮影)

図 6-12 多摩 NT 向陽台地区におけるプールバール沿いの駐車スペース

(3) ブロック構成および意匠構成

導入手法別にみた意匠構成を図 6-13 に示す。自然発生による街角施設の約 65%が住宅型であるのに対し、誘導、誘致による住宅型の割合は低くなっており、建物の外観から意匠的に街角施設と判別できるものが多いことがわかる。自然発生による街角施設は、住居部分の延長で開業することが多いのに対し、誘導による街角施設は、住宅の新築時に住居部分と独立して建設する傾向があると考えられる。

次に各業種の建物構成について考察を進めるが、誘導による街角施設のサンプル数が少ないため、業種分類 2 によって建物構成の特徴を示す。導入手法別にみた建物構成の相違について、業種ごとに分析を行った。その中で、特徴的な結果が得られた文化施設と物販施設を図 6-14、図 6-15 に示す。自然発生による文化施設は誘導に比べて中間型の割合が低いことがわかる。これは文化施設の多くを占める学習塾が、空き部屋を利用すれば開業できるという特徴を持つからであろう。一方、誘導による学習塾は業務部分と住宅部分を分離していることが多いといえる。物販施設では、誘導による物販施設には住宅型がみられないことがわかる。たとえば化粧品販売などの専門品の販売施設であっても中間型であり、自然発生による物販施設とは異なる傾向である。

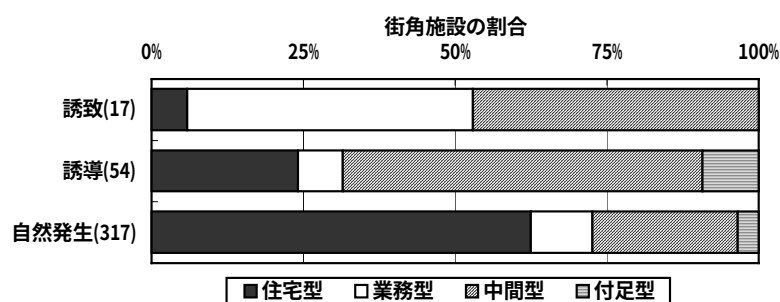
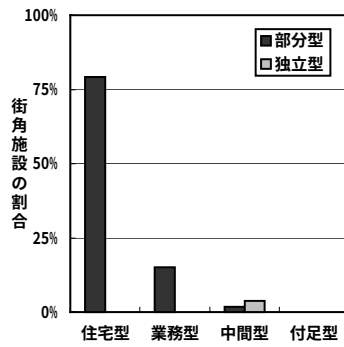


図 6-13 導入手法別にみた意匠構成

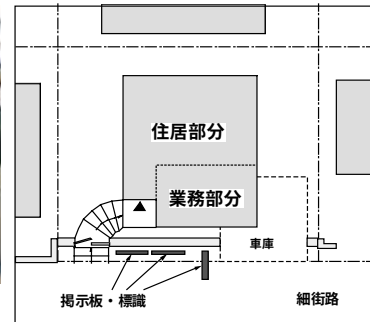
2 - 2 業種別にみた外部空間の構成

(1) アプローチ空間

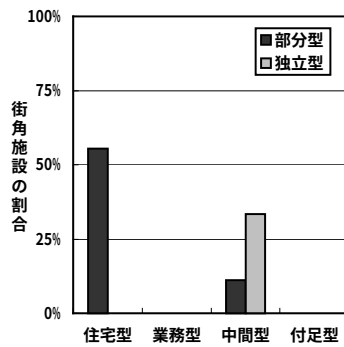
アプローチ幅と門扉の非設置率を業種ごとに示したものが図 6-16 である。アプローチ幅や門扉の設置は、施設への入りやすさを示す指標であると考えられる。ニュータウンの一般的な専用住宅のアプローチ幅がおよそ 1.0m~1.5m であることから、喫茶や各種教室、Type2 の事務所などは一般的な戸建て専用住宅と変わらないといえる。一方、医院や宗教施設、物販施設、クリーニングは、アプローチ幅が 3.0m 以上であり、人の進入を容易にし人を招き入れる志向の強い施設であるといえる。このアプローチ幅は門扉の非設置率とも傾向が似ていることが読み取れる。門扉の非設置率をみると、すべてのクリーニング店が門扉を設置していないことがわかる。これは、ほとんどすべてのクリーニング店が、増築により前面道路の境界まで建物が張り出しており、業務部分の扉が門扉の役目を持っているためである。



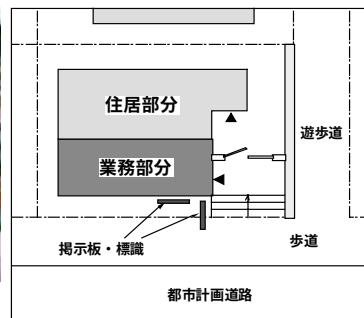
宗教施設（住宅型・部分型）



自然発生による文化施設とその例

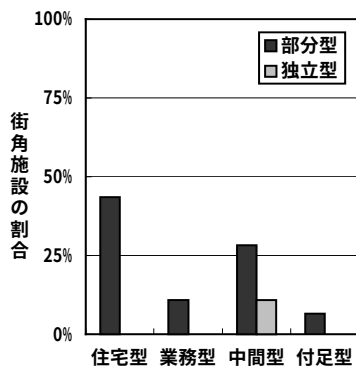


学習塾（中間型・独立型）

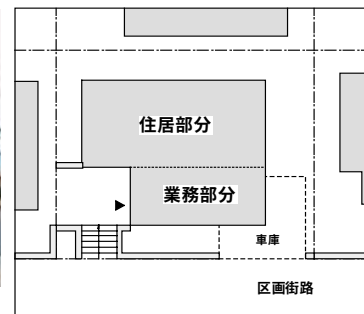


誘導による文化施設とその例

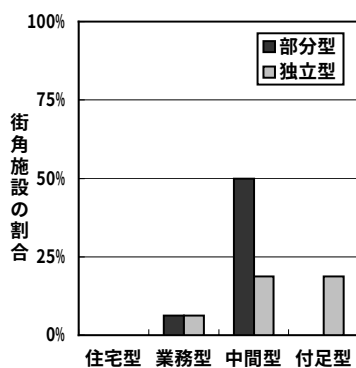
図 6-14 導入手法別にみた文化施設の建物構成



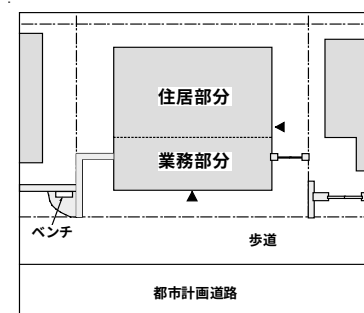
陶芸工房（住宅型・部分型）



自然発生による物販施設とその例



インテリア洋品店
（中間型・部分型）



誘導による物販施設とその例

図 6-15 導入手法別にみた物販施設の建物構成

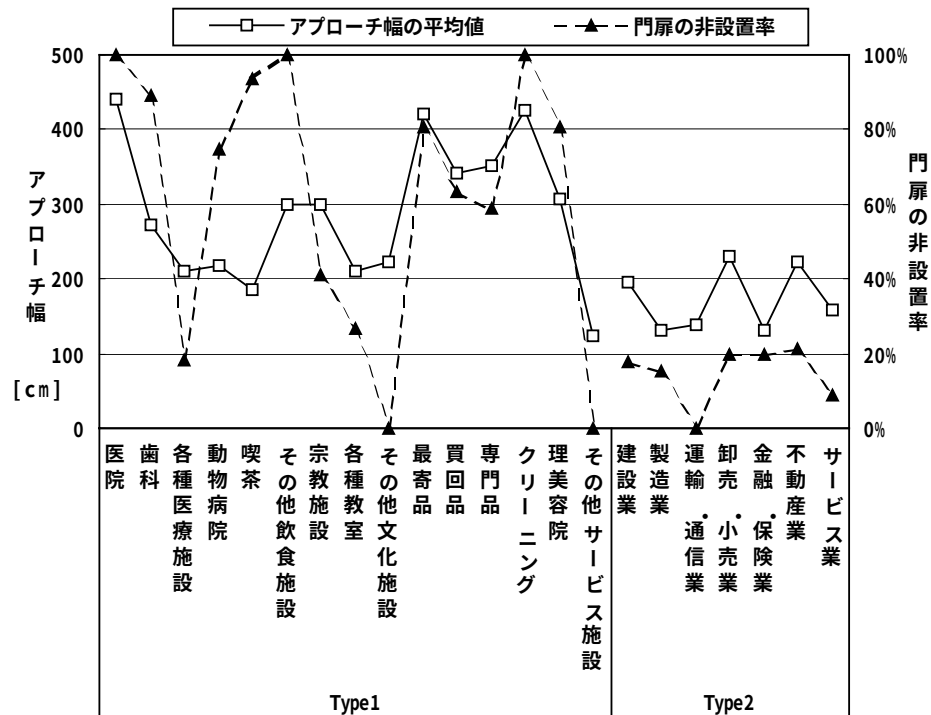


図 6-16 アプローチ幅と門扉の非設置率

(2) 自然発生による街角施設の建物構成

ここでは、業種別にみた建物構成の特徴を示す。前項 2-1 において、導入手法により建物構成が異なることを示した。よって、ここでは自然発生による 317 施設を対象とした業種ごとの建物構成を考察する。

建物構成の施設割合を変数とし、業種分類 3 の業種間の相関係数を求めた。その結果、文化施設である宗教施設、各種教室、その他の文化施設の相関係数がいずれも 0.95 以上であることから、宗教施設、各種教室、その他の文化施設は 1 業種として扱うこととする。同様に、事務所として分類されている 7 業種の各業種間の相関係数がいずれも 0.95 以上となることから、事務所の 1 業種として扱うこととする。また、サンプル数が少ないその他のサービス施設 (2 施設) と動物病院 (4 施設)、および業種不明の施設は分析対象から除外する。クラスター分析のための業種分類を表 6-3 に示す。

各業種が、ブロック構成と意匠構成の組み合わせによる 8 カテゴリーを有するサンプルとして、クラスター分析を行った。距離の測定方法はユークリッド距離、クラスタリングの方法は最長距離法により 5 クラスタに分けた結果を図 6-17 に示す。各タイプについてその建物構成を集計し、その特徴を考察する (図 6-18)。

表 6-3 クラスター分析のための業種分類

業種分類1	業種分類2	業種分類3	クラスター分析における業種分類	備考
Type1	医療施設	医院	医院	
		歯科	歯科	
		各種医療施設	各種医療施設	
		動物病院		事例が少ないため除外
	飲食施設	喫茶	喫茶	
		その他	その他の飲食施設	
	文化施設	宗教施設	文化施設	相関が高いため「文化施設」として扱う
		各種教室		
	物品販売	その他		
		最寄品	物販施設（最寄品）	
		買回品	物販施設（買回品）	
サービス	専門品	物販施設（専門品）		
	クリーニング	クリーニング		
	理美容院	理美容院		
	その他		事例が少ないため除外	
Type2	事務所	建設業	事務所	相関が高いため「事務所」として扱う
		製造業		
		運輸・通信業		
		卸売・小売業		
		金融・保険業		
		不動産業		
		サービス業		
業種不明				分析をする意味が薄いので除外

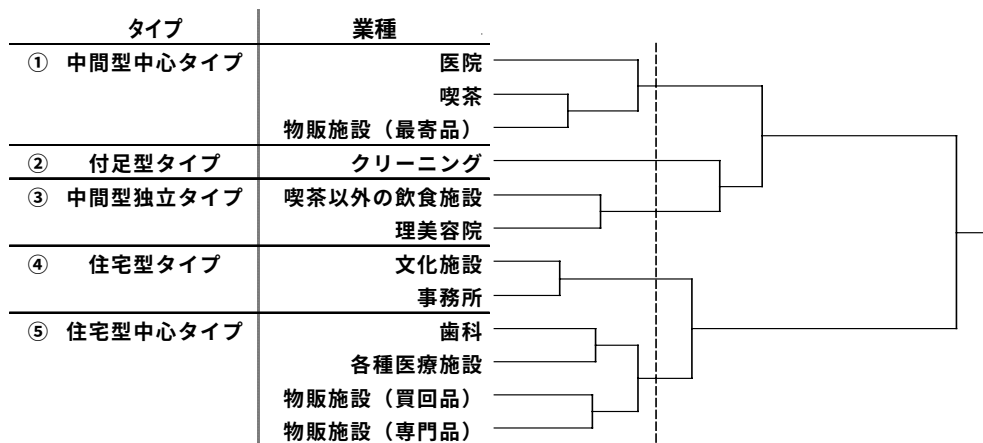


図 6-17 クラスター分析による樹形図

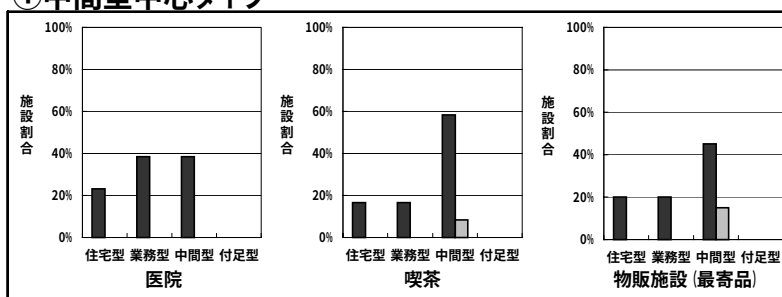
- ① 中間型中心タイプ：中間型の施設が最も多いが、住宅型や業務型もみられるタイプであり、医院、喫茶、物販施設（最寄品）が分類される。これらの業種は、業務用のスペースが必要になるため、多少の増改築を行い営業していると考えられる。しかし、住宅型や業務型も存在することから、従来の住宅をそのまま使い続ける施設、あるいは建て替えて営業する例が存在するがわかる。
- ② 付足型タイプ：いずれの施設も中間型もしくは付足型であること、独立型の施設も多いことから、開業に伴い増改築を行っていることがわかる。クリーニング店がこのタイプに分類されるが、意匠的に周辺の街並みとの調和が難しいタイプである。クリーニング店はチェーン店になることが多く、規定のデザインを取り入れるため、建物全体の意匠的な統一感は得にくい。また、独立型や付足型が多いことから、業務部分が敷地前面に押し出される傾向がある。
- ③ 中間型独立タイプ：中間型中心タイプ同様に中間型が多いが、独立型の施設

が他の業種に比べて多いのがこのタイプの特徴である。このタイプには理美容院や喫茶以外の飲食施設が含まれ、これらの業種は中間型中心タイプよりも、業務部分を独立させる形で増築する傾向がある。

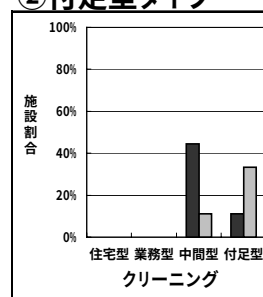
④ 住宅型タイプ：住宅型が大半を占めるタイプであり、文化施設と事務所がこのタイプに分類される。多くの施設が、外観に現れるような大きな増改築を行わずに、自宅の一室で営業していることが予想できる。

⑤ 住宅型中心タイプ：住宅型の施設が最も多いが、その他の建物構成もみられるタイプであり、歯科、各種医療施設、物販施設（買回品）、物販施設（専門品）が分類される。これらの施設は、住宅の一室で営業を行えるものであるが、中には増改築を行い、営業している施設もあることがわかる。歯科がこのタイプに分類されたのは、住宅建設当初から歯科開業を想定したと思われるような業務型に近い住宅が多かったためである。

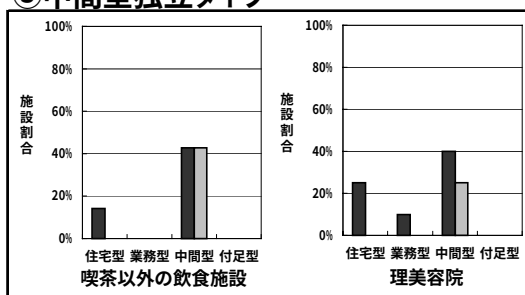
① 中間型中心タイプ



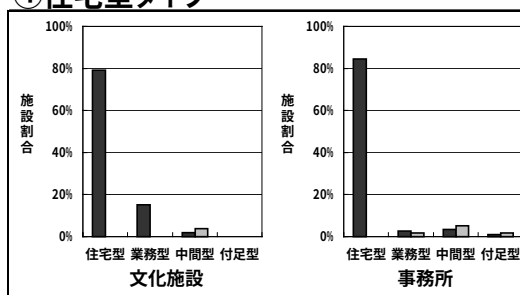
② 付足型タイプ



③ 中間型独立タイプ



④ 住宅型タイプ



⑤ 住宅型中心タイプ

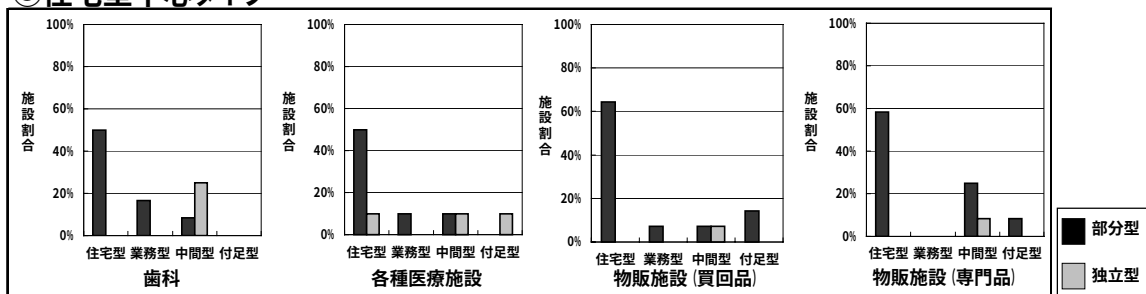


図 6-18 建物構成からみた業種のタイプ分け

3. 事例からみた街角施設の課題

街角施設は、土地所有者である住民の意思により立地し、その建物も住民にゆだねられることから、建築協定や地区計画などが定められていない限り、建築基準法の定める範囲で多様な外部空間の構成をとる。本節では、街角施設の事例をもとに街角施設の外部空間について考察し、今後の課題を探る。

3 - 1 自然発生による街角施設の課題

(1) 建て替えによる意匠構成の変化

本章第2節では、各業種の外部空間の構成について分析を行い、各業種が異なった外部空間の構成をとることを明らかにした。しかし、同じ街角施設であっても増改築や建て替えを行うことがある。図6-19は、教会が建て替えられた例である。この例では、建て替えることで住宅型から業務型へと変化している。千里NTや泉北NTでは住民の世代交代に従って住宅の建て替えが進んでいるが、新規に入居した住民による新築、すなわち業務型や中間型の街角施設もみられるようになってきている。このように、時間の経過とともに建て替えや増築による業務型や中間型の街角施設が増えていくと考えられる。

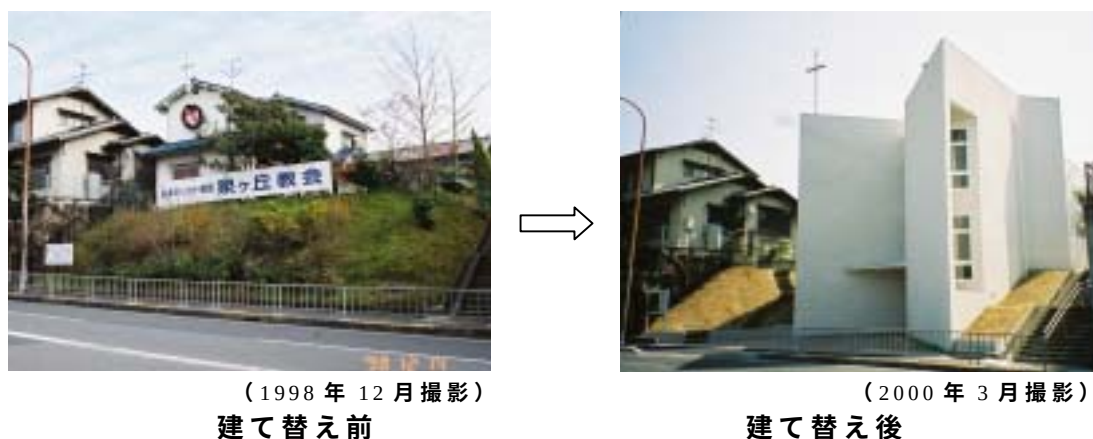


図 6-19 建て替えを行った教会

(2) 駐車スペースの確保

業務部分の増築による街角施設では、限られた敷地内で客用駐車スペースを確保することは困難であるが、住宅の建て替えにより新築された街角施設では、駐車場を設けることが可能である。例えば、図6-20の医院では敷地の前面に平面駐車場を、図6-21の飲食店では建物の1階部分を駐車場としている。この飲食店は、都市計画道路に面しているが、前面の歩道は狭く、人通りが非常に少ないことから、営業上、駐車場の確保が必要であったと思われる。

街角施設の意義として、住民が徒歩で外出し日常生活の大半を徒歩圏で過ごすことができることが挙げられるため、すべての街角施設が敷地内に駐車スペースを確保する必要があるとは考えていない。しかし、怪我や病気の人を対象とした医療施設、近隣住民以外も対象とした飲食施設、あるいは徒歩では通にくい立地の街角施設などは駐車スペースを確保することが重要であろう。



(2000 年 3 月撮影)

図 6-20 医院



(1998 年 12 月撮影)

図 6-21 飲食店

(3) 歩道の整備の必要性

図 6-22 のように業務部分を増築した場合、敷地境界まで張り出している例が多く見られる。図 6-22 の洋服店のように、前面の都市計画道路に付帯する歩道幅が 1m 未満であり、人がすれ違うことすら困難な場合が多く存在する（図 6-23）。このように、十分に歩道が整備されていない場合、街角施設が徒歩圏に存在し、歩いて行ける、歩いて日常生活が送れるという利点が薄れてしまう。まずはバス路線や駅に通じる大通りなどの歩道を整備することが重要である。この歩道の整備により、バス路線や駅に通じる大通りなどに街角施設の立地を促し、住民の往来を増やし、街に賑わいをもたらすことができるのではないだろうか。業務部分の増築による街角施設で駐車スペースを確保することが困難であることから、歩道を整備し、徒歩による外出を促す仕掛けが重要である。



(1998 年 8 月撮影)

図 6-22 洋服店



(1998 年 8 月撮影)

図 6-23 幅の狭い歩道

(4) 街角施設に求められるサービス

都市計画道路などの幹線道路に面さない住宅地内の電器店などは、広範囲の住民を対象とするのではなく、町丁単位、あるいは住区単位といった狭い範囲の住民を対象とした施設と考えられる。そのような街角施設が、建物の道路側全面に看板を取り付けたり、施設の前に派手な色使いの看板を出したりすることは景観を損なう原因となる。郊外的大型電器店に対抗するには、単に商品を

売るだけではなく、サービスを充実させなければならない。千里 NT では、どんなに些細なことでもすぐに来てくれると高齢者に評判の小規模な電器屋が繁盛している。サービスを充実させる他、業種を特化させることも有効であろう。千里 NT では、書道用品や呉服店、武道具など、取り扱い品目を特化させ、一般的な店舗では得にくいサービスや満足度を提供する物販施設も多い。このような施設は主として口コミで広がるため、結果として街角施設前の看板も最小限におさえられる。

3 - 2 誘導による街角施設の課題

(1) のぼりや看板に代わる標識

図 6-24 の喫茶店は前面の歩道からセットバックしており、歩道に対して開放的な印象を与えている。そのアプローチ空間にはテーブルとイスが客を招きいれるかのように置かれているが、このテーブルとイスが大きな立て看板やノボリの役割を果たし、住民に営業中であることを知らせている。また、図 6-25 の食料品店は商品を歩道側に出すことで営業中であることを知らせている。このような営業形態をとると外観上煩雑な印象も受けるが、客を建物の内部に取り込んでしまわず、従業員や客の動きが外部から見えることで通りの賑わいにもつながる。



(2001 年 8 月撮影)

図 6-24 喫茶店



(2001 年 8 月撮影)

図 6-25 食料品店

(2) 区画街路に面したコンビニエンスストア

図 6-26 のコンビニエンスストアは、二面接道の敷地に立地しているが、コンビニエンスストアは区画街路側の道路に面している。本来であれば幹線道路沿いに業務部分を設けることで客を招きいれ、住宅部分は交通量の少ない区画街路側に配置するものであろう。このコンビニエンスストアは 24 時間営業ではないために、夜間、近隣住民に与える影響は少ない。また、一般的にコンビニエンスストアは若者がたむろするなどの理由で敬遠されがちであるが、このように区画街路側に配置することで、住民による監視の目が届きやすくなるのではないだろうか。ただし、客の車や搬入のトラックが区画街路に入り込むという課題は残されている。

（３） 住民の目が行き届きにくい酒店

図 6-27 は都市計画道路側に業務部分を配置した酒店であるが、（２）のコンビニエンスストアと違い、近隣住民の目が行き届きにくくなっている。また、入口を除いた全面に自動販売機を並べている。自動販売機は誘導の対象地区で多く見られ、たとえ業務を行っていない専用住宅であっても、歩道沿いに自動販売機を設置する例が少なくない。この酒店の前では歩道に座る人もみられ、整備された歩道を最大限に活かすべく、ストリートファニチャーを設置するなど、歩道と街角施設が機能的に連携することが望まれる。

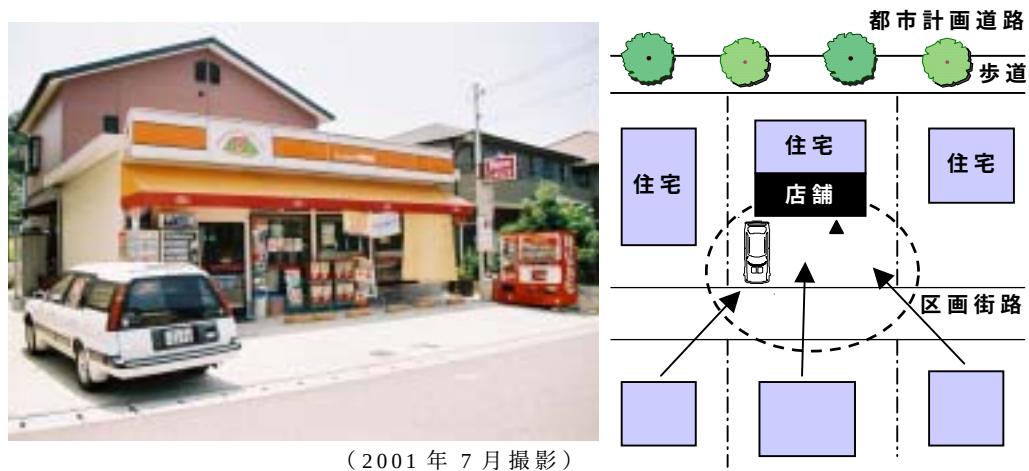


図 6-26 区画街路側に店舗を配したコンビニエンスストア

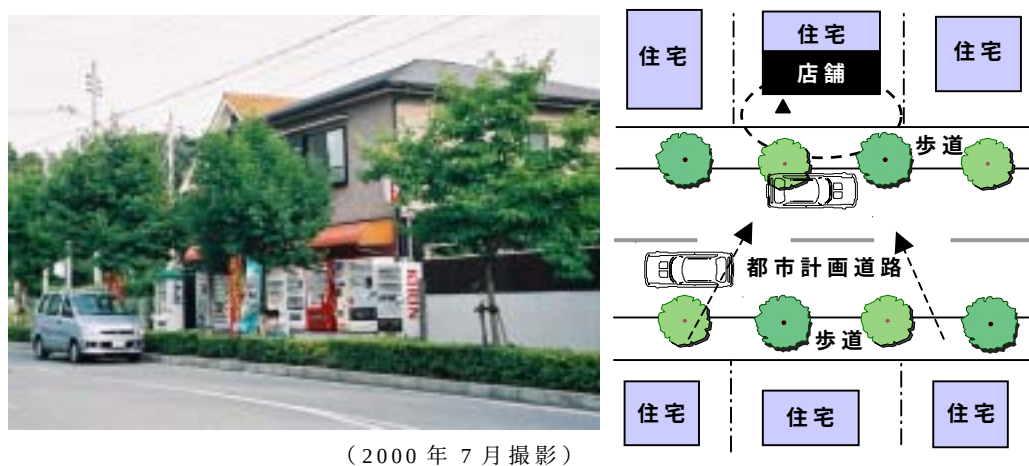


図 6-27 都市計画道路側に店舗を配した酒店

（４） 街角施設の閉店

街角施設は土地所有者の意思により発生するものであり、当然のことながら同業種で競合するなど、結果として閉店する場合もある。図 6-28 は、閉店したクリーニング店である。看板を取ることで建物のファサードに違和感はないが、前面の歩道からアプローチするための入口はシャッターが下りた

ままであり、寂しさを漂わせている。住宅型なら看板などの撤去、付足型なら業務部分の撤去で対応できるかもしれないが、中間型の意匠構成の場合、改修あるいは再開業しない限り、このような「閉店」の状態が長期間続く可能性がある。図 6-29 は個性的な意匠を持つ街角施設であるが、二施設とも閉店しており、現在では住民を寄せ付けない雰囲気を持っている。街角施設の誘致や誘導に際しては、閉店後の街並みへの影響や住民への心理的影響を考慮に入れた施策が必要である。例えば、業務部分と住居部分を区切ることができる住宅プランを提供することで、閉店後も、業務部分は周辺住民を対象とした貸ギャラリーやレンタルスペースとして活用できるのではないだろうか。



(2001 年 7 月撮影)

図 6-28 閉店したクリーニング店



(2001 年 8 月撮影)

図 6-29 閉店した店舗が並ぶ

(5) 歩道が整備された都市計画街路に背を向ける専用住宅

地区計画によって街角施設に対する規制が緩和された誘導対象地区において、街角施設の発生は土地所有者の意志に委ねられる。誘導対象地区内における街角施設の割合は、第 4 章第 3 節で述べたとおり、西神南 NT では 9.35(施設/100 区画)、ウッディタウンでは 10.56(施設/100 区画)であり、専用住宅の方が多いことがわかっている。このような専用住宅の区画は、原則として歩道が整備された都市計画街路と区画街路の二面が道路と接しているが、この場合、専用住宅の玄関は区画街路側に設けられることが多い。その理由として、駐車場を都市計画街路側に設けることができないことが大きな要因と考えられる。このような住宅の建て方の結果、図 6-30 や図 6-31 のように、賑わいをもたらすと考えられている歩道側に勝手口を設けたり、塀で敷地を囲う例が多く見られる。同時に、洗濯物の物干し場や物置、ゴミ置き場、ガス給湯器などが歩道と接するように設置されている例も少なくない。すなわち、街角施設が発生することで賑わいをもたらすと考えられている誘導対象地区沿いの歩道も、住宅の裏側が街並みを形成し、美しい街並みとは言い難い場所がある。また、街角施設が並ぶ中に、歩道に対して背を向けた専用住宅が立地することで、賑わいが分断されることも考えられる。用途の規制緩和とともに、塀の高さなどに関する規制もかけられているが、このような規制が街並み形成に対して十分に機能しているかどうか、再度検討する必要がある。



(2000年7月撮影)



(2000年7月撮影)

図 6-30 歩道側に物干場を設けた住宅 図 6-31 歩道側に勝手口を設けた住宅

4. まとめ

本章では、ニュータウンの戸建て住宅地における既存の街角施設を対象として、施設の外部空間がどのような形態をとるのか、その実態を明らかにした。その結果を以下にまとめる。

第2節では、導入手法や業種によって街角施設の外部空間の構成は異なった特徴を持つことを明らかにした。導入手法による外部空間の構成の特徴として、①誘致や誘導による街角施設の多くが開放的なアプローチ空間を有すること、②自然発生の医院では、誘致された医院に比べて駐車スペースが少ないことなどから、自然発生、特に増築をする場合、敷地内に必要十分の駐車スペースを確保することは困難であること、③自然発生による街角施設は住居部分の延長で開業することが多いのに対し、誘導による街角施設は、住宅の新築時に住居部分と独立して建設する傾向があること、④自然発生による街角施設は、今後、業務型や建て替えによる中間型の街角施設が増加すると考えられること、⑤学習塾のように、同じ業種でも導入手法が異なれば外部空間の構成に差があることなどが挙げられる。また、業種別にみた外部空間の構成の特徴として、医院や宗教施設、物販施設、クリーニングは、アプローチ空間が開放的であり、人の進入を容易にし人を招き入れる志向の強い施設であるといえることなどが挙げられる。さらに、ブロック構成と意匠構成の組み合わせから、各業種をクラスター分析により分類し、各タイプの業種と建物構成との関係を示した。

第3節では、事例からみた街角施設の課題をまとめた。まず、自然発生による街角施設の課題として、バス路線や、駅に通じる大通りなどでの歩道の整備が重要であることを挙げた。次に、誘導による街角施設の課題として、①誘導による街角施設の多くは客用駐車スペースを確保しているが、路上駐車も多く見られ、駐車対策が十分であるとは言い難いこと、②誘導対象地区を中心に整備された歩道と街角施設が機能的に連携することが重要であること、③閉店した街角施設は、時に住民に不安感などを与えることがあるため、街角施設の誘

導施策では閉店後の建物が街並みに与える影響や住民への心理的影響を考慮に入れた施策が必要であること、④誘導対象地区に建つ専用住宅に対する規制を再検討する必要があることなどを挙げた。

以上の結果から、街角施設の外部空間の構成が明らかになった。また、誘導や自然発生による街角施設の外部空間に関する課題を示した。

注釈

- 1) 千里 NT のすべての街角施設（自然発生による）を対象として予備調査を行った結果、Type2 の街角施設は住宅型・部分型が極めて多いことがわかった。そこで各ニュータウンにおいて多数立地している Type2 の街角施設は 20 施設を目安に調査対象とした。また、Type1 の街角施設も、同業種であれば同類の形態をとる傾向がみられたことから、各ニュータウンにおいて多数立地している業種については 10 施設を目安に調査対象とした。

参考文献

- 1) 吉岡聡司，柏原士郎，吉村英祐，横田隆司：店舗等併用住宅の外部空間の実態とその構成手法に関する研究，日本建築学会近畿支部研究報告集，第 33 号・計画系，pp.417-420，1993.6

第 7 章 結論

1. 本研究の成果	126
2. 街角施設の導入手法に関する提言	128
2 - 1 街角施設の導入手法に対する評価および活用方法	128
2 - 2 用途純化を目指したニュータウンへの導入施策	129
3. 今後のニュータウンにおける街角施設の役割	129
4. 今後の課題	130

第7章 結論

1. 本研究の成果

第1章では、用途純化を目指してきたニュータウンにおいて、用途混合がニュータウンの再生手法の一つであることを既往の研究や文献をもとに述べた。また、用途混合を様々な形で実現しているニュータウンを紹介し、街角施設の導入がそのひとつの手法であることを示した。

第2章では、日本最初の大規模ニュータウンである千里NTと泉北NTを対象として、街角施設の業種や施設数、あるいはその分布特性などの実態を明らかにした。

まず、住居形態別にみた街角施設の実態を調査した結果として、①街角施設は、中高層集合住宅よりも、接地性の高い戸建て住宅や低層集合住宅の方が発生しやすく、住民の日常生活に密接な関係を持つ施設の割合も高いこと、②千里NTには理美容院やクリーニングが発生していないなど、業種によって両ニュータウンで差がみられること、③戸建て住宅地における街角施設は、業種によって、発生しやすい前面道路や接道タイプなどがあること、④低層集合住宅における街角施設の業種は、戸建て住宅の街角施設と似た傾向を示し、その発生は用途地域や建築協定の有無よりも立地条件や住居形式に大きな影響を受けること、⑤中高層集合住宅における街角施設の多くは事務所であるが、医療施設では「按摩マッサージ指圧・鍼灸」のみが発生するなど、発生しやすい業種に特徴があることなどが明らかとなった。

さらに、業種別にみた街角施設の実態を調査した結果として、①各種教室は、その性格により本研究で抽出した教室以外にも多数存在すること、②両ニュータウンには建設されなかった宗教施設が多数自然発生していること、③物販施設の営業形態が千里NTと泉北NTで大きく異なることなどが明らかとなった。

第3章では、千里NT、泉北NTの戸建て住宅地を対象として、街角施設の実態と分布特性を調査分析し、その実態や分布特性を踏まえた上で、文献資料調査や現地調査から戸建て住宅地における街角施設の発生、分布に影響する要因を抽出した。

それらの要因を整理すると、①居住者の意識として、地区センターなど計画的施設への交通が不便であったり、日常買物が不便であったりすると、住宅地内に施設が自然発生する要因となること、②周辺地域の地形的条件や、周辺緑地の有無、隣接する周辺地域の用途地域などによって、その計画境界線付近の施設発生が誘発あるいは抑制されること、③緑地帯を設置すると、前面道路が幹線道路であっても施設発生は抑制されること、④道路計画によって戸建て住宅地での人の流れが異なり、人の流れが少ない住宅地では地域施設が発生しにくい傾向がみられること、⑤飲食施設やクリーニング店などは、計画的施設である近隣センター内施設の過不足を補うように施設が発生することなどが考えられることを示した。

第4章では、街角施設の誘致や誘導を行ったニュータウンを中心に、それら

の導入手法別にみた街角施設数などの実態を明らかにした。

誘致による街角施設の実態として、①戸建て住宅へ誘致した医院は、現在も概ね医院として機能しているが、住宅や空き地となっている区画もあること、②集合住宅へ誘致された街角施設は Type1 の街角施設が多く、街並みに変化を与えている一方で、有効に機能していない店舗スペースがあり、その活用方法などは検討や工夫を要することなどを示した。誘導による街角施設の実態として、①施設数の点で誘導による効果がみられ、成熟した千里 NT などよりも物販施設やサービス施設の街角施設数が多いこと、②誘導対象地区の中でも、近隣センターに隣接する地区などに多く発生するなど、分布に偏りがあること、③西神南 NT では発生した業種に偏りがみられることなどを示した。また、自然発生による街角施設の実態として、①住居形態別にニュータウンを比較すると、各ニュータウンで各業種の構成比率に差があること、②洛西 NT の事例から、周辺地域から隔離されたニュータウンでは、日常生活で必要となる施設をニュータウン内で充たす必要があり、街角施設の施設発生率が高くなること、③西神南 NT では自然発生による街角施設数が少ないが、単に街開き後の経過年数が短いだけでなく、街角施設の導入により都市計画道路沿いに街角施設が立地し、戸建て住宅地内部への発生を抑えていると考えられることなどを示した。

第5章では、住民の意識調査により、街角施設の可能性を確認し、すでに実施されている街角施設の誘導策の再検討を行った。

まず、ニュータウンの住民は、現在よりも「自然にできたようで変化があり」、「生活感があふれ、活気がある街」を望み、「住民主導でのまちづくり」を行いたいとする住民が多いことを示した。また、ウッディータウンの調査から、幹線道路沿いの住宅地に街角施設の混在を認める意見が過半数を超え、それ以外の住宅地には混在を認めない意見が多いことから、街角施設に対する規制緩和を幹線道路沿いの住宅地に限定した誘導の手法は妥当であると判断した。

次に、派出所や医院は、現在の立地と住民が希望する立地にずれがあることなどから、業種によっては幹線道路沿いの住宅地への立地を望む住民が多い地域施設も存在することを示した。さらに、従来のように用途を完全に分離するのではなく、各地域施設の配置計画を再検討し、特に自然発生に期待できない公共施設は適切な位置に再配置することの必要性を指摘した。また、現在の西神南 NT の施設整備状況から、日常生活に必要最低限必要な地域施設や公共的な地域施設はセンターや住宅地へ適切にかつ計画的に誘致し、さらに地域施設の選択性を確保するために街角施設の立地の可能性を残す誘導が重要な手法となってくことを示した。

その他、潜在的な街角施設の存在を明らかにし、今後も街角施設が発生する可能性があることを示した。また、街角施設の混在を許容したとしても街角施設による欠点を指摘する人が多く、街角施設の導入に際しての課題を明らかにした。その一方で、高齢者は街角施設に対して多くの利点をあげており、街角施設の果たす役割について期待しているものと考えられ、高齢化が進む他の二

ュータウンにおいても街角施設に有用性があると考えられる。

第6章では、ニュータウンの戸建て住宅地における既存の街角施設を対象として、施設の外部空間がどのような形態をとるのか、その実態を明らかにした。

まず、導入手法や業種によって街角施設の外部空間の構成は異なった特徴を持つことを明らかにした。導入手法による外部空間の構成の特徴として、①誘致や誘導による街角施設の多くが開放的なアプローチ空間を有すること、②自然発生の医院では、誘致された医院に比べて駐車スペースが少ないことなどから、自然発生、特に増築をする場合、敷地内に必要十分の駐車スペースを確保することは困難であること、③自然発生による街角施設は住居部分の延長で開業することが多いのに対し、誘導による街角施設は、住宅の新築時に住居部分と独立して建設する傾向があること、④自然発生による街角施設は、今後、業務型や建て替えによる中間型の街角施設が増加すると考えられること、⑤学習塾のように、同じ業種でも導入手法が異なれば外部空間の構成に差が出ることがあることなどが挙げられる。また、業種別にみた外部空間の構成の特徴として、医院や宗教施設、物販施設、クリーニングは、アプローチ空間が開放的であり、人の進入を容易にし人を招き入れる志向の強い施設であるといえることなどが挙げられる。さらに、ブロック構成と意匠構成の組み合わせから、各業種をクラスター分析により分類し、各タイプの業種と建物構成との関係を示した。

次に、事例からみた街角施設の課題をまとめた。まず、自然発生による街角施設の課題として、バス路線や、駅に通じる大通りなどでの歩道の整備が重要であることを挙げた。次に、誘導による街角施設の課題として、①誘導による街角施設の多くは客用駐車スペースを確保しているが、路上駐車も多く見られ、駐車対策が十分であるとは言い難いこと、②誘導対象地区を中心に整備された歩道と街角施設が機能的に連携することが重要であること、③閉店した街角施設は、時に住民に不安感などを与えることがあるため、街角施設の誘導施策では閉店後の建物が街並みに与える影響や住民への心理的影響を考慮に入れた施策が必要であること、④誘導対象地区に建つ専用住宅に対する規制を再検討する必要があることなどを挙げた。

2. 街角施設の導入手法に関する提言

2 - 1 街角施設の導入手法に対する評価および活用方法

本研究では誘致、誘導、自然発生という手法を取り上げたが、その中で最も計画的に地域施設を配置する手法が、誘致である。洛西 NT などで採用された医療施設の誘致は、千里 NT などで採用された医療センターの小規模化、分散配置と考えることができ、用途の柔軟性は低い。しかし、住民意識から判断すると、この医療施設の誘致は妥当であるといえる。また、街角施設の誘致は医療施設だけでなく、住民の自由な意思で発生することのない公共施設も対象とすることが求められる。さらに、病院に隣接する戸建て住宅地に喫茶店が発生

している例もあるように、誘致による医療施設や公共施設が核となり、近隣に街角施設を誘発させる可能性も考えられる。すなわち、医療施設や公共施設の誘致は、都市計画道路沿いやバス路線など、今後の街角施設の発生を促進したい地区を選択することが望ましい。

次に、幹線道路沿いの地区の用途規制を緩和し街角施設の立地は住民の意思に任せるという、誘致と自然発生を組み合わせた手法が誘導である。この誘導手法を採用したニュータウンにおいて、質的な効果や時間の経過による変化等は今後の課題であるが、誘導手法による数的な効果は確認できた。また、街角施設は多様な立地的要因により発生するが、無秩序に発生させるのではなく、歩道を整備した幹線道路沿いの誘導対象地区へ誘導することは、住宅と地域施設の秩序ある混在に向けた手法として有効である。

2 - 2 用途純化を目指したニュータウンへの導入施策

用途純化を目指したニュータウンを、住宅と地域施設が適度に混在し、秩序ある用途混合があるニュータウンへ転向するための街角施設導入施策を考える。

千里 NT や泉北 NT など用途純化を目指したニュータウンでは、すでに住民の自然な行為として自然発生による街角施設が発生している。その発生や分布には立地的要因も影響している。つまり、緑地帯の設置や道路計画などによって、街角施設の発生をある程度制御できると考えられる。

そこで、住民の行動パターンを把握することにより、例えばバス路線や駅に続く大通りなど、人通りが多い道路沿いを中心に、街角施設を誘導する地区を選定する。街角施設を誘導する地区は、前面の歩道を重点的に整備するなど、街角施設が発生しやすい条件を整えることで、施設発生を促進できると考えられる。その他、街角施設の核として新たに医療施設を誘致したり、派出所や駐在所を設置することも考えられる。ただし、街角施設の問題点に配慮しなければならないことはいうまでもない。

すでに街角施設の導入を行ったニュータウンや今後計画されるニュータウンにおいては、以上の導入施策を応用することが考えられる。

3. 今後のニュータウンにおける街角施設の役割

ニュータウンにおける住宅と地域施設の混在の重要性が説かれて久しいことはすでに述べたとおりである。街角施設の役割は、単に物やサービスを提供するだけの場ではない。本研究では、タウンページと住宅地図から施設を抽出し、施設名称や業種が表面化している施設を対象としてきた。しかし、純粋な住居機能以外の機能を併せ持つ住宅は多数存在する。営利目的の施設だけではなく、地域住民の交流に役立つような集まりなども多く存在する。街角施設の機能は、単に商品を販売したりサービスを提供するだけではない。

①街角施設はコミュニティ施設

街角施設の外部空間の構成で示したように、街角施設には住宅型の施設も多

い。街角施設は必ずしも店舗を構え、その売り上げで生計を立てていくものであるとは限らない。店舗か専用住宅かという二極的な発想ではなく、その中間に多様な形の街角施設があると考えられる。住宅地に「街角施設の要素」を持ち込み、その要素が少しでも不特定多数の人間を対象とし、住民に有益なサービスを行い、そこに住民の交流が生まれれば、街角施設の役割を果たしているといえる。

②街角施設は生活支援施設

街角施設は、郊外のショッピングセンターなどのように、単に物を売るといった従来型の営業形態ではなく、配達や御用聞きなど地域住民の生活に密着した関係を維持することを望みたい。また、生活を支援するという視点からすると、生活サービスを提供するにも配達や訪問など多様な方法が考えられ、業種によっては従来のような物販施設やサービス施設といった店舗を構える必要はないかもしれない。

③街角施設は多様な機能を持つ施設

イギリスのニュータウンと日本のニュータウンの大きな違いは、職住近接であるか否かであると言われる。近年、わが国でも、職住近接を実現するために企業や研究所などをニュータウンの周辺に誘致するニュータウンが建設されているが、職住近接はこのような計画のみで実現されるものではない。居住概念の変化や社会システムの変化、情報技術の進展などの社会的背景により、SOHOの存在、増加が注目を集めている。また、NPOの活動の場としても街角施設のような小規模な拠点がふさわしいと思われ、このような多様な用途に供する街角施設の発生が考えられる。

4. 今後の課題

本研究では、住宅用地に立地する施設を街角施設と定義しており、それは、一つの用途混合の例に過ぎない。

ニュータウン全体の活性化や再生を考えるならば、住宅用地内の用途混合だけでなく、小学校の余裕教室の活用による用途混合、その他の施設用地における他用途との機能複合など、様々な形での用途混合が考えられる。すなわち、ニュータウン全体の地域施設体系を再編する必要性が生じていると考えている。

たとえば千里NTでは、現在、全住戸数の約6割を占める公共集合住宅の建て替え、居住者の世代交代による戸建て住宅の増改築、地区センターや近隣センターのリニューアルなどがほぼ同時期に行なわれつつある。すでに多くの調査研究から指摘されているように、早急に対処し、策を講じなければ、従来どおりのニュータウンになり、時代遅れにもなりかねない。残念ながら、多くのニュータウンで、行政の財政難から将来のために設けていた空地を売却し、分譲集合住宅が建設される例が多く見られる。多摩NTは少しずつ開発を進めているが、開発中の住区では、学校用地、幼稚園用地、公益的施設用地、特定業務施設用地などが独立住宅用地や集合住宅用地に計画変更される例が多く見ら

れる。また、他のニュータウンでは、少子化により幼稚園跡地が住宅地になる例もある。

今後、短期間で建設された他ニュータウンでは、このような新陳代謝は必ず行なわれる。そのような地域施設などの更新を前にどのような施設再編を行なうかを検討しておかねばならない。

謝 辞

本研究は、千里ニュータウンで生まれ育った筆者が、自らのふるさととしてのニュータウンに興味を抱き、大阪大学大学院工学研究科建築工学専攻博士前期課程入学以来、ニュータウンの活性化、再構築を大きな目標とする中で、ニュータウン内の街角施設の有効性を認識すると同時にその導入手法についてまとめたものです。本研究は、大阪大学大学院の岡田研究室、柏原研究室の卒業生による膨大な研究をもとにニュータウンにおける街角施設の可能性に着目した研究であるため、この膨大な一連の研究、すなわち卒業生の多大な努力と労力がなければ、本論文は存在しなかったと言えます。

このような過去の蓄積の上に成り立つ本研究を進めるにあたり、柏原士郎教授、吉村英祐助教授、横田隆司助教授、阪田弘一助手（現・京都工芸繊維大学助教授）、飯田匡助手から多大なご指導ご鞭撻を賜りました。研究の意味や研究に対する姿勢などを広い視野からの的確な御指導をいただくと同時に、本論文の執筆中には繰り返し暖かい励ましをいただいた柏原士郎教授に、謹んで感謝の意を表します。また、調査に関する細やかな御指導や研究の示唆となる多くの御助言をいただいた吉村英祐助教授、論文の方向性、構成、書き方など研究全編にわたっての的確な御指導をいただくと同時に、思考することを推奨し、未熟な筆者の意見にも寛大に対応してくださり、常に暖かく見守り続けてくださった横田隆司助教授、京都工芸繊維大学の助教授に着任されるまでの4年間、研究に限らず建築に関する多くの御指導をいただきました阪田弘一助手、本研究を進めるにあたり研究環境を築いていただいた飯田匡助手に深く感謝の意を表します。大阪大学大学院の舟橋國男教授、吉田勝行教授、鈴木毅助教授にも、的確な御指摘と有益な御助言をいただきました。深く感謝の意を表します。

また、本研究の主軸でもある街角施設の誘導手法は、摂南大学の田中直人教授が、神戸市に勤務していた時代、初めて西神南NTの計画に採用したものであり、田中教授にはその導入に至った過程や誘導手法について御教授をいただきましたことに感謝いたします。さらには、西神南NTにおけるアンケート調査にあたり、御協力をいただいたE&A設計株式会社の林史朗氏、ウッディタウンおよびフラワータウンを対象としたアンケート調査や街角施設の抽出に尽力していただいた倉橋尉仁氏、芦屋市を対象とした研究においてアンケート調査に協力をいただいた小島幸子氏、西神南NT、ウッディタウン、フラワータウン、芦屋市におけるアンケート調査の回答に御協力いただいた住民の方々に改めて感謝いたします。

最後になりましたが、博士後期課程に進学することを快諾し、すべてにおいて筆者の意志を最大限に尊重してくれる両親に、深謝いたします。

2002年12月 伊丹 康二

参考文献および研究業績

■参考文献

本研究で引用または参考にした文献を以下に示す。

□引用または参照した文献

<第1章>

- 1) 角野幸博：郊外の20世紀 テーマを追い求めた住宅地，学芸出版社，2000.3
- 2) 小田光雄：<郊外>の誕生と死，青弓社，1997.9
- 3) 若林幹夫，三浦展，山田昌弘，小田光雄，内田隆三：「郊外」と現代社会，青弓社，2000.3
- 4) 竹沢宣之，喜安真司，重村力：千里ニュータウンの成熟に伴う計画外居住空間の発生，第19回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.475-480，1984
- 5) 大規模ニュータウン再生研究会編：大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究報告書，1998年3月
- 6) 同上，p.46，pp.28-29
- 7) 千里ニュータウン再生プラン研究会編：千里ニュータウン住宅地再生に向けた提言，2002年6月
- 8) 同上，p.23，pp.18-20
- 9) 柏原士郎，岡田光正，吉村英祐，横田隆司，大谷幸典：ニュータウンにおける地域施設の混在性に対する住民の評価について，地域施設計画研究6，pp.13-18，1988.7
- 10) 豊中市政策推進部企画調整室，豊中市政研究所編：千里ニュータウンの暮らしの変化と街づくりに関する調査報告書，豊中市政研究所，2001年3月
- 11) 武内和彦：混合論－混乱なき混合は可能か，都市計画145，pp.13-14，1987.4
- 12) 同上，p.13，ll.13-14
- 13) 同上，p.13，ll.25-27
- 14) 安田孝：関西のニュータウン形成と居住地再生計画，日本マンション学会誌「マンション学」第11号，pp.55-58，2001.4
- 15) 同上，p.57，ll.5-12
- 16) 同上，p.58，ll.33-35
- 17) 安藤元夫：混ざって住むまちを計画する，建築雑誌 vol.105，pp.16-17，1990.4
- 18) 富安秀雄：市街地更新時における住居、非住居施設の混合，都市計画145，pp.67-73，1987.4
- 19) 同上，p.71 l.74-p.72 l.11
- 20) 支倉幸二，草場優昭：都市開発プロジェクトにおける「混合」の試みについて，都市計画145，pp.74-83，1987.4
- 21) 鎌田一夫：ニュータウンの小さなお店－街路沿いのプラス・ワン・ルームの試み－，建築雑誌，p.47，1992.8
- 22) 沖浦文彦，盛岡通：郊外住宅地における住居併用施設の役割とその形成手法に関する研究，第26回日本都市計画学会学術研究論文集，p.833，ll.43-51，1991.
- 23) 日本建築学会編：地域施設の計画，丸善，p.145，ll.3-16，1995

- 24) Urban Village Forum : Urban Villages : A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale(Second Edition) , 1997
- 25) 柏原士郎,野口みゆき,泉克也:地域施設の発生過程に関する研究 ,地域施設計画研究 2, pp.93-100, 1984.5
- 26) 柏原士郎,菊川みゆき:地域施設の発生過程に関する研究 2 ,地域施設計画研究 3, pp.29-38, 1985.5
- 27) 柏原士郎,吉村英祐,横田隆司,五宝久充,大谷幸典:店舗等の空間分布について , 地域施設計画研究 4, pp.1-6, 1986.5
- 28) 柏原士郎,吉村英祐,横田隆司,五宝久充:ニュータウンにおける地域施設の供給計画に関する研究 , 地域施設計画研究 5, pp.89-96, 1987.7
- 29) 柏原士郎,岡田光正,吉村英祐,横田隆司,金 漢洙:開発手法と地域施設の分布パターンおよび発生量の関係について , 日本建築学会計画系論文集, No.404, pp.69-77, 1989.1
- 30) 中川彩子,岡田光正,柏原士郎,吉村英祐,横田隆司:ニュータウンの成熟化に伴う地域施設発生の実態について -ニュータウンにおける地域施設の供給計画に関する研究-, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 30 号・計画系, pp.377-380, 1990.5
- 31) 金漢洙,柏原士郎,岡田光正,吉村英祐,横田隆司:土地区画整理による計画されたニュータウンにおける地域施設発生の予測手法について , 日本建築学会計画系論文集, No.407, pp.97-105, 1990.1
- 32) 植田久,柏原士郎,吉村英祐,横田隆司:街角施設が周辺環境に及ぼす影響の実態について , 地域施設計画研究 9, pp.131-138, 1991.7
- 33) 吉村英祐,柏原士郎,横田隆司,植田久:街角施設が周辺環境におよぼす影響と街路の使われ方の実態について, 地域施設計画研究 11, pp.93-98, 1993.7
- 34) 吉岡聡司,柏原士郎,吉村英祐,横田隆司:店舗等併用住宅の外部空間の実態とその構成手法に関する研究,日本建築学会近畿支部研究報告集,第 33 号・計画系, pp.417-420, 1993.6
- 35) 井ノ本亘,柏原士郎,吉村英祐,横田隆司,阪田弘一:施設混在が街並み立面に与える影響について, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 34 号・計画系, pp.413-416, 1994.6
- 36) 田中直人,柏原士郎,吉村英祐,横田隆司,木多彩子,平井貞義:須磨ニュータウンおよび西神ニュータウンにおける商業施設の利用状況について,地域施設計画研究 11, pp.85-92, 1993.7
- 37) 田中直人,柏原士郎,吉村英祐,横田隆司,阪田弘一,板谷善晃:西神ニュータウンにおける地域施設の利用実態と住民の住環境評価に関する研究,地域施設計画研究 12, pp.83-90, 1994.7
- 38) 多胡進,杉山茂一,岡部恵一郎:住宅地における社会施設の保有量と立地過程に関する研究 1-3, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.22, pp.161-172, 1982.6
- 39) 文献 1 , p.480, 11.52-55
- 40) 黄大田,竹嶋祥夫,紙野桂人:ニュータウンの成熟過程に関する研究 千里ニュータウンにおける住宅の変容について, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.31, pp.273-276, 1991.5
- 41) 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, 第 453 号, pp.61-70, 1993.11
- 42) 柴垣安芸子,恒川和久,名執潔,谷口元:高蔵寺における商店・オフィスの分布 ~ニュータウンの変容過程に関する研究~, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.257-258, 1998.10
- 43) 立花貴光,安田丑作,三輪康一,末包伸吾,大矢浩史: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）－神戸市の開発住宅団地における事例調査を通して－，日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系，No.39，pp.565-568，1999.7
- 44) 長谷和浩，安田孝，羽田和弘，尾葉石修：事例地区の都市基盤整備状況と変容実態－戦前期京阪神における郊外住宅地形成に関する研究 その2－，日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系，No.31，pp.561-564，1991.5
- 45) 益井博史，延藤安弘，竹村和典，角田哲志：ニュータウン居住者の住宅地観に関する考察（1）・（2），日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）・計画系，pp.1047-1050，1984.10
- 46) 飯嶋紀行，荒木兵一郎，田中直人，足立啓：高齢社会に向けてのオールドタウンとニュータウンの住みよさ比較 その1－6，日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），pp.235-246，1985.10
- 47) 土肥博至，福本佳世，坂本淳二，田中一成：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報告集，第502号，pp.141-146，1997.12
- 48) 吉川康，森本信明，前田亨宏：千里ニュータウン戸建て住宅世帯の土地利用意向調査に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集（東北），pp.1155-1156，2000.9
- 49) 羽田和弘，安田孝，長谷和浩，尾葉石修：事例地区の居住者構成と意識－戦前期京阪神における郊外住宅地形成に関する研究 その3－，日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系，No.31，pp.565-568，1991.5
- 50) 大矢浩史，安田丑作，三輪康一，末包伸吾，立花貴光：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2）－神戸市の開発住宅団地における事例調査を通して－，日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系，No.39，pp.565-572，1999.7
- 51) 大阪府企業局：千里ニュータウンの建設，大阪府，1970
- 52) 大阪府企業局：泉北ニュータウンの建設，大阪府，1986
- 53) 京都市：洛西ニュータウンのあゆみ，1982.3
- 54) 神戸市港湾整備局：西神ニュータウン・住宅団地，1996
- 55) 兵庫県，北摂コミュニティ開発センター：“神戸三田”国際公園都市，1998.7
- 56) 精密住宅精密地図 吹田市北部，吉田地図，1997
- 57) 精密住宅精密地図 豊中市北部，吉田地図，1998
- 58) 精密住宅精密地図 堺市南支所，吉田地図，1998
- 59) ゼンリン住宅精密地図 京都市西京区，ゼンリン，1999
- 60) ゼンリン住宅精密地図 三田市，ゼンリン，2000
- 61) ゼンリン住宅精密地図 神戸市西区，ゼンリン，1999
- 62) 土地利用計画研究会編：地区計画ハンドブック，ぎょうせい，1993.1
- 63) 日本建築学会編：地域施設の計画，丸善，p.140，ll.44-49，1995
- 64) 精密住宅精密地図 大阪狭山市，吉田地図，1997

＜第2章＞

- 1) 大阪大学工学部建築工学科岡田研究室：ニュータウンの成熟化に伴う地域施設の供給計画などに関する調査研究，p.252，1989

- 2) 金漢洙, 岡田光正, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司: 土地区画整理による計画されたニュータウンにおける地域施設発生の予測手法について, 日本建築学会計画系論文集, 第 407 号, pp.97-105, 1990.1
- 3) 大阪府企業局: 泉北ニュータウンの建設, 大阪府, p.240, ll.13-17, 1976
- 4) 千里タイムズ 第 969 号, 1985 年 7 月 12 日
- 5) 千里ニュータウンの再生を考える市民 100 人委員会編: 市民が考え・発信する千里ニュータウンの再生ビジョンー生活者の視点からー<参考資料集>, 吹田市, 2002.3

< 第 3 章 >

- 1) 吹田市編: 平成 6 年度 吹田市民意識調査, 1995
- 2) 堺市編: 市民意識調査 ーよりよい堺をめざしてー, 1994
- 3) 大阪府企業局: 泉北ニュータウンの建設, 大阪府, p.178, ll.5-11, 1976

< 第 5 章 >

- 1) 芦屋市編: 芦屋市史, 1998.3
- 2) 芦屋市文化振興財団: あしや子ども風土記 写真で見る芦屋今むかし 2, 2000.3

< 第 6 章 >

- 1) 吉岡聡司, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司: 店舗等併用住宅の外部空間の実態とその構成手法に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 33 号・計画系, pp.417-420, 1993.6

□ 参考にした文献

- 1) H.カーヴァー／志水英樹訳: SD 選書 40 郊外都市論, 鹿島出版会, 1969.9
- 2) 山地英雄: これからの住宅団地, 清文社, 1977.8
- 3) 片寄俊秀: 千里ニュータウンの研究, 長崎総合科学大学生生活空間論研究室, 1979
- 4) 杉村暢二: 業種別店舗の立地, 大明堂, 1979.1
- 5) 住田昌二: 日本のニュータウン開発, 都市文化社, 1984
- 6) 土肥博至: 新建築学体系 20 住宅地計画, 彰国社, 1985.6
- 7) 山口廣: 郊外住宅地の系譜 東京の田園ユートピア, 鹿島出版会, 1987.11
- 8) 片木篤: イギリスの郊外住宅, 星雲社, 1987.12
- 9) 中川理: 重税都市ーもうひとつの郊外住宅史, 住まいの図書館出版局, 1990.12
- 10) Fishman Robert, 小池和子: プルジョワ・ユートピア郊外住宅地の盛衰, 勁草書房, 1990.6
- 11) 柏原士郎: 地域施設計画論, 鹿島出版会, 1991
- 12) 安田孝: INAX ALBUM 10 郊外住宅の形成 大阪ー田園都市の夢と現実, INAX 出版, 1992.12
- 13) 藤原武弘: 都市生活の心理学 都会の環境とその影響, 西村書店, 1994.2
- 14) 建設省都市局都市計画課: 街並み誘導型地区計画の使い方, ぎょうせい, 1997.7
- 15) 財団法人日本住宅総合センター: 地区計画制度の実績評価と運用施策 (2), 財団法人日本

住宅総合センター，1997.11

- 16) 津端修一，津端英子：高蔵寺ニュータウン夫婦物語，ミネルバ書房，1997.12
- 17) 福原正弘：ニュータウンは今 40 年目の夢と現実，東京新聞出版社，1998
- 18) 高橋賢一：連合都市圏の計画学 ニュータウン開発と広域連携，鹿島出版会，1998.6
- 19) 根田克彦：都市小売業の空間分析，大明堂，1999.1
- 20) 吉山文雄：櫛の木公園，創元社，1999.2
- 21) 鳴海邦碩：都市のリデザイン，学芸出版社，1999.3
- 22) 三浦展：「家族」と「幸福」の戦後史 郊外の夢と現実，講談社，1999.12
- 23) 町村敬志，西澤晃彦：都市の社会学，有斐閣，2000.1
- 24) ルイスマンフォード，関裕三郎（訳）：新版 ユートピアの系譜，新泉社，2000.2
- 25) 片木篤，藤谷陽悦：近代日本の郊外住宅地，鹿島出版会，2000.3
- 26) 宮台真司：まぼろしの郊外 成熟社会を生きる若者たちの行方，朝日新聞社，2000.3
- 27) 山地英雄：新しき故郷 千里ニュータウンの 40 年，NGS，2000.6
- 28) 長谷川章：世紀末の都市と身体 芸術と空間あるいはユートピアの彼方へ，ブリュッケ，2000.6
- 29) 越智道雄：幻想の郊外 反都市論，青土社，2000.7
- 30) 樋口忠彦：郊外の風景 江戸から東京へ，教育出版，2000.8
- 31) 福原正弘：甦れニュータウン 交流による再生を求めて，古今書院，2001.1
- 32) 建築思潮研究所：[建築設計資料] 84 店舗併用住宅＝商住建築 2，建築資料研究社，2001.12
- 33) 阿部成治：大型店とドイツのまちづくり，学芸出版社，2001.12
- 34) 加藤源：都市再生の都市デザイン プロセスと実現手法，学芸出版社，2001.3
- 35) 満田久義，青木康容：社会学への誘い，エムアンドエヌインターナショナル，2001.4
- 36) 伊藤元重：流通は進化する，中央公論新社，2001.7
- 37) 増田悦佐：東京圏 これから伸びる街，講談社，2002.2
- 38) 西山康雄：日本型都市計画とは何か，学芸出版社，2002.3
- 39) 青木仁：なぜ日本の街はちぐはぐなのか，日本経済新聞社，2002.4
- 40) 日本建築学会：建築・都市計画のための空間計画学，井上書院，2002.5
- 41) 藤木良明：21 世紀の都市居住 マンション問題とその可能性，スペースユニオン，2002.6
- 42) 重村力，田代純，他 8 名：千里ニュータウンの都市的成熟に関する研究 その 6－専用住宅地における非住居空間の発生について－，日本建築学会大会学術講演梗概集 F，pp.2019-2020，1984.10
- 43) 重村力，田代純，他 8 名：千里ニュータウンの都市的成熟に関する研究 その 7－沿道型自然発生的施設群の形成と空間構成－，日本建築学会大会学術講演梗概集 F，pp.2021-2022，1984.10
- 44) 小泉秀樹，和多治，高見沢実，森村道美：規制緩和を伴う地区計画制度適用地区の事後評価，第 26 回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.643-648，1991
- 45) 嶋田稔，岸田比呂志：ニュータウンにおける街づくり指導に関する一考察，第 26 回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.709-714，1991
- 46) 嶋田稔，清水成俊：ニュータウンセンター地区の街づくりに関する一考察，第 27 回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.463-468，1992

- 47) 清水成俊, 嶋田稔, 小坂宏: ニュータウンにおける沿道土地利用に関する考察, 日本建築学会関東支部研究報告集 計画系, pp.373-376, 1993
- 48) 村木美貴, 小林重敬, 中井検裕: 都市計画マスタープランにみる都心部の用途共存のための規制・誘導手法に関する研究ーロンドン都心区のユニタリー・デベロップメント・プランの分析ー, 第 29 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.19-24, 1994
- 49) 斉藤広子: 戸建て住宅地における住環境管理ルールとしてみた地区計画・建築協定についての居住者の評価, 日本建築学会計画系論文集, No.513, pp.205-212, 1998.11
- 50) 高柳智, 加藤仁美: 港北ニュータウンの荏田地区における近隣センターの利用実態に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東北) F-1, pp.473-474, 2000.9
- 51) 森永武男, 有馬隆文, 萩島哲, 坂井猛: 生活利便施設の分布から見た生活環境に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東北) F-1, pp.153-154, 2000.9
- 52) 留目峰夫, 小林英嗣, 三井所隆史: 住宅地計画を支える地域生活拠点の再編に関する考察, 日本建築学会技術報告集, No.11, pp.185-189, 2000.12
- 53) 安田丑作, 三輪康一, 末包伸吾, 岡村佳臣: 大規模ニュータウンにおけるタウンセンターの機能変化と環境マネジメントシステムに関する研究ー西神ニュータウンにおける事例調査を通じてー, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 41 号・計画系, pp.449-452, 2001.6
- 54) 富安秀雄: ニュータウン基本計画の変遷, 都市計画 No.129, 都市計画学会, pp.43-53, 1983.12
- 55) 久野節子, 村松晶子: 住み手側からのニュータウン居住空間の評価, 都市計画 No.129, 都市計画学会, pp.63-71, 1983.12
- 56) 鳴海邦碩: ニュータウンは人類の資産になりうるか?, 建築雑誌 Vol.103 No.1269, 日本建築学会, p.86, 1988.2
- 57) 小林重敬: 機能混合の新しい動きと用途地域制の展開, 建築雑誌 vol.105, 日本建築学会, pp.30-31, 1990.4
- 58) 佐藤方俊, 土田旭, 初見学: 座談会: 多摩ニュータウン 15 住区(ベルコリーヌ南大沢), 建築雑誌 Vol.107 No.1332, 日本建築学会, p.36, 1992.9
- 59) 瀬戸口剛: 成熟過程のニュータウン, 建築雑誌 Vol.109 No.1353, 日本建築学会, p.63, 1994.2
- 60) 横山陽: ニュータウンのセンター計画ー計画的につくられた繁華街?, 建築雑誌 Vol.109 No.1357, 日本建築学会, p.42, 1994.5
- 61) 藤谷陽悦: 形態と意味: 郊外住宅地とユートピア, 建築雑誌 Vol.112 No.1406, 日本建築学会, p.34, 1997.5
- 62) 安達正嗣: 「高齢期家族」とニュータウン-家族と住まいの再構築-, 都市住宅学 34 号 2001 年夏号, 都市住宅学会, pp.23-26, 2001
- 63) 鈴木章治: 住民発意の地区計画の推進, 都市住宅学 38 号 2002 年夏号, 都市住宅学会, p.87, 2002
- 64) 渡和由: 住宅地の環境デザイン, 家とまちなみ 第 45 号, 住宅生産振興財団, pp.48-53, 2002.3
- 65) 陣内秀信: 魅力ある都市をつくろう, 環 vol.9 2002 年春号, 藤原書店, pp.241-251, 2002.4

- 66) 日本住宅公団中部支社：高蔵寺ニュータウン 20 年の記録，1981.8
- 67) 大阪大学工学部建築工学教室岡田研究室：ニュータウンの成熟化に伴う地域施設の供給計画等に関する調査研究，1988.3
- 68) 住宅都市整備公団東京支社：多摩ニュータウン第 15 住区（ベルコリーヌ南大沢）設計記録，1990.1
- 69) 日本建築学会都市計画委員会：成熟過程のニュータウン，1993.9
- 70) 大規模ニュータウン連絡会議：生活新時代に適合したニュータウンの再生に関する調査研究，1995
- 71) 大阪府泉北センター：泉北ニュータウンのあゆみ，1997
- 72) 住宅都市整備公団港北開発局：港北ニュータウン 四半世紀の都市づくりの記録，1997.3
- 73) 大阪都市文化研究会：都市文化研究 No.23，2000.4
- 74) 千里国際情報事業財団：英国田園都市の過去・現在・未来，2002.2
- 75) 豊中市政研究所：TOYONAKA ビジョン 2 2 vol.5，2002.3

■研究業績

□審査付き論文

- 1) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 千里ニュータウン, 泉北ニュータウンにおける自然発生施設の分布特性, 日本建築学会計画系論文集, 第 537 号, pp.101-108, 2000.11
- 2) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 林史朗: 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, 第 555 号, pp.163-170, 2002.5

□審査付きに準ずる論文

- 1) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 千里・泉北ニュータウンにおける自然発生施設の分布特性に関する比較研究—成熟化に伴うニュータウンの整備手法に関する研究(その1)—, 地域施設計画研究 17, pp.55-62, 1999.7
- 2) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 吉岡聡司: ニュータウンの自然発生施設における外部空間の構成—成熟化に伴うニュータウンの整備手法に関する研究—, 地域施設計画研究 18, pp.259-266, 2000.7
- 3) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 林史朗: 西神南ニュータウンにおける地域施設の立地実態と住民意識に基づく地域施設の供給計画に関する評価, 地域施設計画研究 19, pp.333-340, 2001.7
- 4) 伊丹康二: 街角施設誘導型ニュータウンにおける街角施設の外部空間構成—ニュータウンにおける街角施設の実態からみた施設混在手法に関する研究—, 地域施設計画研究 20, pp.135-142, 2002.7
- 5) 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)—, 地域施設計画研究 20, pp.47-54, 2002.7

□海外発表論文

- 1) Takashi Yokota, Koji Itami: Changes of retail Facilities and Houses in Senri New Town, Creativity Respecting Human・Earth・Culture World Congress on Environmental Design for the New millennium, Post Proceedings of the World Conference on Cultural Design, YONSSSEI UNIVERSITY PRESS, pp.537-547, 2000.11

□口頭発表

- 1) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 施設利用における時間的変動の最近の傾向について, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 38 号・計画系, pp.289-292, 1998.6
- 2) 横田隆司, 柏原士郎, 吉村英祐, 阪田弘一, 伊丹康二: 千里ニュータウンにおける近隣センター内施設の経年変化に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 39 号・計画系, pp.321-324, 1999.6
- 3) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 三好庸隆, 林 史朗, 倉橋尉仁: 西神南ニュータウンとウッディータウンにおける街角施設の立地実態について—住宅地への地域施設の混在手法に関する研究—その1—, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 41 号・計画系, pp.73-76, 2001.6

- 4) 倉橋尉仁, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 三好庸隆, 林 史朗, 伊丹康二: 西神南ニュータウンとウッディータウンにおける街角施設に対する住民意識についてー住宅地への地域施設の混在手法に関する研究 その 2ー, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 第 41 号・計画系, pp.77-80, 2001.6
- 5) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: ニュータウンの戸建て住宅における自然発生施設に関する研究ー千里・泉北ニュータウンをケーススタディーとしてー, 日本建築学会大会(中国)学術講演梗概集, E-1, pp.177-178, 1999.9
- 6) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 外部空間の構成から見た自然発生施設の特性について, 日本建築学会大会(東北)学術講演梗概集, E-1, pp.13-14, 2000.9
- 7) 横田隆司, 柏原士郎, 吉村英祐, 阪田弘一, 伊丹康二: 街角施設誘導型ニュータウンにおける街角施設の立地実態についてー住宅地への地域施設の混在手法に関する研究 (その 1)ー, 日本建築学会大会(関東)学術講演梗概集, E-1, pp.487-488, 2001.9
- 8) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一: 街角施設誘導型ニュータウンにおける街角施設に対する住民意識についてー住宅地への地域施設の混在手法に関する研究 (その 2)ー, 日本建築学会大会(関東)学術講演梗概集, E-1, pp.489-490, 2001.9
- 9) 伊丹康二: ニュータウンにおける‘誘導’による街角施設の外部空間構成, 日本建築学会大会(北陸)学術講演梗概集, E-1, pp.865-868, 2002.8

付 録

西神南 NT のアンケート調査票—————146

「西神南ニュータウンの地域施設に関するアンケート調査」

へのご協力をお願い

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り、アンケートにご協力くださいますようお願い申し上げます。

【調査の目的】

西神南ニュータウンは、まち開きから7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8月14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 伊丹康二

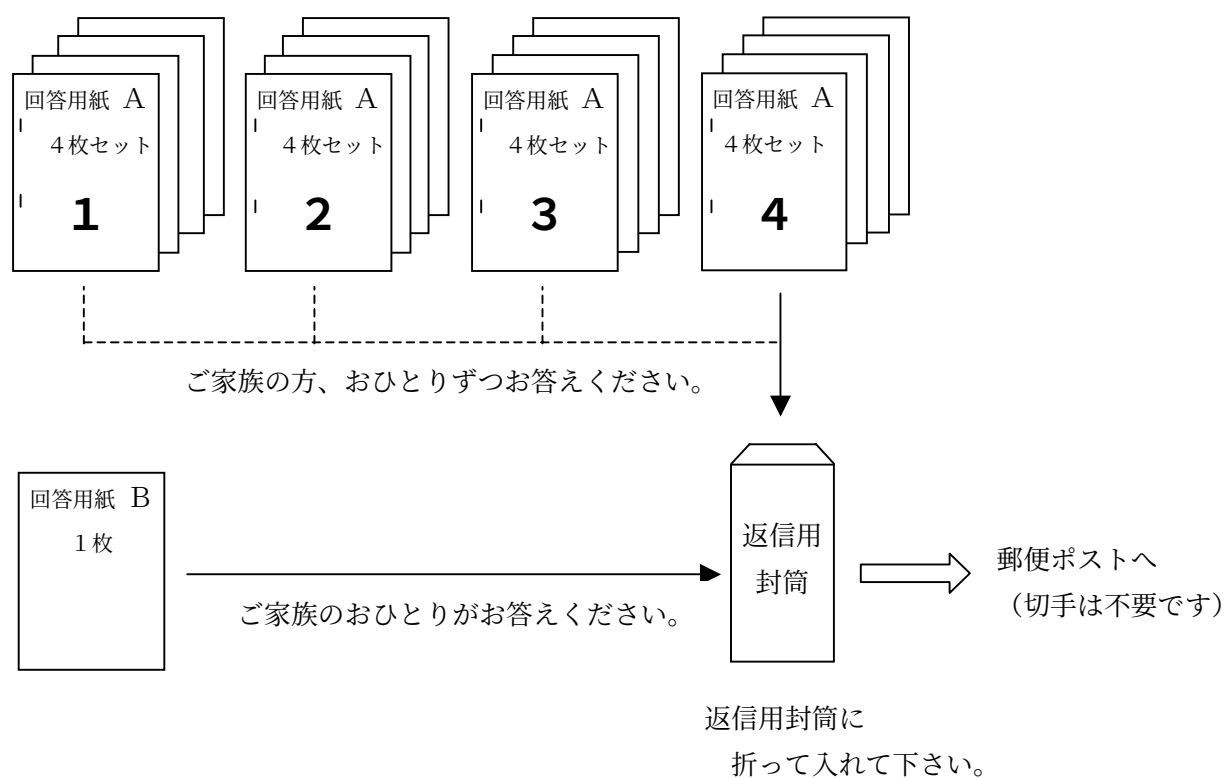
■ アンケートについて

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（中学生以上の方をお願いします）。

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。

8月14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

[1] ご家族の方、お一人ずつお答えください。(中学生以上の方をお願いします)

[1-1] 西神南ニュータウンの地域施設についておうかがいします。

[1-1-1] 次にあげた地域施設について、「今すぐほしい」施設か「将来ほしい」施設か、あるいは「つくらないでほしい」施設か、例にならってあてはまる個所に○印を記入してください。

さらに「今すぐほしい」施設、「将来ほしい」施設については、どこにつくってほしいのか、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。

		今すぐほしい	将来ほしい	つくらないでほしい	わからない	近所の住宅地内 幹線道路沿いを 除く	近所の住宅地内 幹線道路沿い	近隣センター	西神南駅前	ニュータウン内 らどこでもよい	ニュータウン以外
例	カー用品店										
例	派出所	○									
商業施設	1 ----- コンビニエンスストア										
	2 ----- ホームセンター										
	3 ----- カー用品店										
	4 ----- 電器店										
	5 ----- 園芸店										
	6 ----- レンタルビデオ店										
	7 ----- 介護用品ショップ										
	8 ----- 軽食・喫茶店										
	9 ----- レストラン・食堂・居酒屋										
文化・教育施設	10 ----- 図書館										
	11 ----- 映画館										
	12 ----- 美術館・博物館										
	13 ----- 劇場・ホール										
	14 ----- 文化教室・各種教室										
	15 ----- 貸ギャラリー										
	16 ----- 専門学校										
	17 ----- 学習塾										
公益施設	18 ----- 派出所										
	19 ----- 保健所										
	20 ----- 保育所										
	21 ----- 託児所										
医療施設	22 ----- 総合病院										
	23 ----- 医院										
	24 ----- 動物病院										
	25 ----- あんまマッサージ										
福祉施設	26 ----- 在宅介護支援センター										
	27 ----- 高齢者デイケアセンター										
	28 ----- 老人ホーム										
	29 ----- 痴呆性老人グループホーム										
	30 ----- 障害者福祉施設										
運動施設	31 ----- 公衆浴場・クアハウス										
	32 ----- アスレチックジム										
	33 ----- プール										
	34 ----- 体育館										
その他	35 ----- 銀行										
	36 ----- ホテル										
	37 ----- 囲碁・将棋										
	38 ----- 貸農園										
自由記入	39 ()										
	40 ()										
	41 ()										
	42 ()										

[1-1-2] 次にあげた西神南ニュー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。

1. 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 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

<不満理由> { 1.店の数が少ない 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 () }

2. 住まいづくりの支援施設 (園芸店、インテリア用品店など)

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

<不満理由> { 1.店の数が少ない 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. 医療施設 (病院、医院)

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

<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.開院時間が短い 5.その他 () }

4. 文化施設 (公民館、カルチャーセンターなど)

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

<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. 公共公益施設 (郵便局)

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

<不満理由> 1.施設の数が少ない 2.家から遠い 3.その他 ()

6. 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 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

<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. 高齢者施設・福祉施設 (介護サービスセンターなど)

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

<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 () }

8. 西神南駅前の施設や店舗全般

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

<不満理由> { 1.店の数が少ない 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 () }

[1-2] 西神南駅前にある店舗ではなく、戸建て住宅地や集合住宅地内にある店舗についておうかがいします。

[1-2-1] 西神南ニュータウンでは、原則として戸建て住宅地に店舗が出店することは規制されています。しかし戸建て住宅地であっても、幹線道路沿いに限り建物用途の規制が緩和されており、現在も様々な店舗が開業しています。このように幹線道路沿いの規制が緩和されていることをご存知ですか。

1. はい 2. いいえ

[1-2-2] 西神南ニュータウンの戸建て住宅地や集合住宅地内にある店舗を利用したことがありますか。

1. はい → [1-2-3]へ
2. いいえ → [1-2-4]へ

[1-2-3] 上の質問で 1.「はい」とお答えになった方におうかがいします。どれくらいの頻度で、戸建て住宅地や集合住宅地内にある店舗を利用されますか。以下にあげた店舗について、あてはまる番号に○印をつけてください。また、その店舗を利用する理由について、あてはまるものを下の欄からすべて選び、例にならって番号を記入してください。空欄には、その他に利用される店舗や地域施設の業種を記入したうえで、同様に記入してください。

例. 医院 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 ③.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 1, 3 10.その他（ ）

1. 医院 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 3.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 10.その他（ ）

2. クリーニング店 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 3.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 10.その他（ ）

3. 理容店・美容院 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 3.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 10.その他（ ）

4. 喫茶店・飲食店 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 3.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 10.その他（ ）

5. （ ） 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 3.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 10.その他（ ）

6. （ ） 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 3.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 10.その他（ ）

7. （ ） 1.ほぼ毎日 2.週1,2回 3.月に1,2回 4.年に数回 5.利用したことがない
＜利用理由＞ 10.その他（ ）

＜利用理由＞	1.家に近いから	2.通勤や通学などの通り道にあるから	3.車が停めやすいから
	4.価格が安いから	5.他の店舗も集まっているから	6.サービスがよいから
	7.雰囲気がいから	8.顔なじみであるから	9.他に店舗がないから

[1-2-4] 戸建て住宅地や集合住宅地内に店舗ができることで、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（ | ） |

[1-2-5] 戸建て住宅地や集合住宅地内に店舗ができることで、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、事故の危険性が高くなる |
| 3. 店舗から騒音や悪臭が発生する | 4. 見知らぬ人が増え、治安が悪くなる |
| 5. 自動車の交通量が増える | 6. 特にない |
| 7. その他（ | ） |

[1-2-6] 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。

- | | | | |
|-------------|-------------|--------|----------|
| 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 |
|-------------|-------------|--------|----------|

[1-2-7] 住宅地と、店舗などの地域施設との関係について、あなたの考えに最も近いものの番号、ひとつに○印をつけてください。

1. 住宅地の中に、店舗などの地域施設があるほうがよい。
2. 住宅地の中に、店舗などの地域施設によってはあるほうがよいものもある。
3. 住宅地の中に、店舗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、店舗などの地域施設は絶対あってほしくない。

[1-3] 宅配サービスや通信販売の利用状況についておうかがいします。

[1-3-1] 現在、宅配サービスを利用されていますか。

1. はい → [1-3-2]へ
2. いいえ → [1-3-3]へ

[1-3-2] 上の質問で1.「はい」とお答えになった方へおうかがいします。宅配サービス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	クリーニング	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
1	クリーニング	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
2	米	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
3	酒	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
4	灯油	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
5	出前	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
6	牛乳	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
7	青果など食料品	1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
8		1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
9		1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
10		1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
11		1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない
12		1.ほぼ毎日	2.週1,2回	3.月に1,2回	4.年に数回	5.利用したことがない

[1-3-3] 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

[1-3-4] 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く商品がありますか。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

[1-4] 日常の行動についておうかがいします。

[1-4-1] 次にあげる各地域に出かける頻度について、例にならって、あてはまる番号に○印をつけてください。ただし通勤・通学時に立ち寄る場合も含めてください。

	例	近隣センター	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
ニュータウン 西神南	1	近隣センター	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
	2	西神南駅前	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
	3	1,2以外のニュータウン内	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
ニュータウン 西神南以外	4	西神中央駅周辺	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
	5	名谷周辺	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
	6	三宮周辺	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
	7	明石周辺	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない
	8	1～7以外の地域	1. ほぼ毎日	2. 週1,2回	3. 月に1,2回	4. 年に数回	5. 行ったことがない

[1-4-2] 次にあげる各地域に出かける時、どのような交通手段を利用しますか。利用する交通手段、すべての番号に○印をつけ、その合計の所要時間を例にならって記入してください。ただし、行ったことがなくても、行くことになったと仮定してお考えください。

		＜利用する交通手段＞						＜合計所要時間＞
例	西神南駅前	1. 徒歩	2. 自転車	3. バイク	4. 自動車	5. バス	6. 電車	分
1	近隣センター	1. 徒歩	2. 自転車	3. バイク	4. 自動車	5. バス	6. 電車	分
2	西神南駅前	1. 徒歩	2. 自転車	3. バイク	4. 自動車	5. バス	6. 電車	分
3	西神中央駅前	1. 徒歩	2. 自転車	3. バイク	4. 自動車	5. バス	6. 電車	分
4	三宮などの都心	1. 徒歩	2. 自転車	3. バイク	4. 自動車	5. バス	6. 電車	分

[1-5] 西神南ニュータウンについておうかがいします。

[1-5-1] これからも西神南ニュータウンに住み続けたいと思いますか。

- 1. はい →[1-6]へ
- 2. いいえ →[1-5-2]へ
- 3. わからない →[1-6]へ

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

- 1. 勤務地・通学地までの交通が不便だから
- 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. 老後の生活に不安があるから
- 7. その他（ ）

[1-6] 西神南ニュータウンの街に対する意識をおうかがいします。

[1-6-1] 西神南ニュータウンについて、次にあげる各項目の満足度として、あてはまる番号に○印をつけてください。

例	子供の教育環境	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
1	子供の教育環境	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
2	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
3	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
4	趣味や文化的な生活環境	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
5	高齢者の住みやすさ	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	住環境に関する総合評価	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

[1-6-2] 現在の西神南ニュータウンは a. と b. のどちらに近いと思いますか。また、将来希望する西神南ニュータウン像は 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。

	＜現在の西神南ニュータウン＞	＜将来希望する西神南ニュータウン像＞
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. ニュータウンの周辺と交流がある b. ニュータウンの周辺とはほとんど交流がない	c. ニュータウンの周辺と交流がある d. ニュータウンの周辺とはほとんど交流がない
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

[1-7] 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.無職 6.その他（ ）

<勤務地・通学地> 1.ハイテクパーク 2.神戸流通センター 3.インダストリアルパーク
4.西神南ニュータウン 5.西神ニュータウン 6.研究学園都市
7.名谷周辺 7.三宮周辺 8.明石市内
10.その他（ ）

[1-8] 西神南駅前地区の整備にあたり、欲しい施設、考慮してほしいことなど、ご意見がございましたら自由にお書きください。

--

[1-9] 西神南ニュータウンについてご意見がございましたら、ご自由にお書きください。

--

回答用紙 B

【 ２ 】 ご家族を代表してお一人の方がお答えください。

[2-1] 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 歲以上）（ ）人 未成年（0～19 歲）（ ）人

[2-2] 西神南ニュータウンに入居される以前はどちらにお住まいでしたか。町名まで記入してください。

	市		町
	区		

[2-3] 西神南ニュータウンに入居される以前の住宅について、あてはまる番号に○印をつけてください。

- 1.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.その他（ ）

[2-4] 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. 賃貸の低層集合住宅（2-3 階建て）
2. 分譲の低層集合住宅（2-3 階建て）
3. 賃貸の中高層集合住宅（4 階建て以上）
4. 分譲の中高層集合住宅（4 階建て以上）
5. 戸建て住宅

[2-5] 上の質問で、1.～4.とお答えになった、集合住宅にお住まいの方におうかがいします。現在、集合住宅の何階にお住まいですか。あてはまる番号に○印をつけてください。

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

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、8月14日（月）までに返送をお願いいたします。

