港北ニュータウンのセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究

〈本　編　Ⅰ〉

昭和54年10月

日本住宅公団港北開発局
(財) 日本不動産研究所

のの段のンてれににく

はじめに

本報告書は，日本住宅公団港北開発局より財団法人日本不動産研究所に委託された「港北地区のセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究」の成果をまとめたものである。

港北ニュータウンの建設は長期にわたる事業であり，ニュータウンの核となるセンター地区も段階的整備が図られなければならない。本調査研究の目的は，この課題に対して，センター地区の段階建設計画及びセンター建設の規制・誘導の方策並びに建設・運営体制の検討を行ない，センター地区の計画開発の誘導に役立てようとするものである。その具体的作業を進めるにあたっては，研究会を組織し，節々で討議を重ねたほか，別途懇談会を設け，センターの開発戦略に関わる重要な事項についての助言，指導をあおいだ。

報告書は２分冊とし，本編Ⅰにおいてセンター地区の段階建設計画及び建設・運営体制を中心に述べ，本編Ⅱで共同開発方式の検討結果をまとめるという形で整理した。

ここに，本調査研究を進めるにあたって熱心に御助言，御指導をいただいた関係各方面の方々に謝意を表するとともに，本報告書が港北ニュータウンのセンター地区の開発計画を推進していくうえでの一助となることを願う次第である。

昭和５４年１０月

東京都港区虎ノ門１丁目３番２号
財団法人　日本不動産研究所
理事長　吉　田　信　邦

■ 懇談会メンバー

川手昭二	筑波大学教授
田村明	横浜市技監
小林弘親	（前）横浜市都市整備局港北ニュータウン建設部長
小沢恵一	横浜市企画調整局企画課長
内藤惇之	横浜市企画調整局企画課主査
支倉幸二	日本住宅公団宅地事業部調査役
清水浩	日本住宅公団港北開発局事業部長
春原進	日本住宅公団港北開発局事業部事業計画課長
野間口三郎	（前）（財）日本不動産研究所システム開発部長
河野勉	（財）日本不動産研究所システム開発部長
中島康典	（財）日本不動産研究所システム開発部システム分析課長

■ 研究会メンバー

中臣敬治郎	日本住宅公団宅地事業部事業計画第一課長代理
長峰清文	日本住宅公団宅地企画用地部宅地経営課
春原進	日本住宅公団港北開発局事業部事業計画課長
福田治郎	日本住宅公団港北開発局事業部事業計画課
姉歯道信	日本住宅公団港北開発局事業部事業計画課
土金徳太郎	（前）日本住宅公団港北開発局事業部事業計画課
深海隆恒	東京工業大学社会工学科助教授
加川浩	㈱加川設計事務所
佐伯直	㈱ＥＸ都市研究所
中島康典	（財）日本不動産研究所システム開発部システム分析課長
中村功	（財）日本不動産研究所システム開発部鑑定役
菊池洋三	（財）日本不動産研究所システム開発部鑑定役
星宏幸	（財）日本不動産研究所横浜支所鑑定役

（順不同　敬称略）

目　　次

＜本　編　Ⅰ＞

序　港北ニュータウンセンター計画の経緯…… 1

序－1　リージョナルセンターの志向…… 1

序－2　センターの段階構成…… 5

序－3　センター地区の計画・設計…… 6

序－4　住民参加…… 15

第1章　調査の前提条件及び課題…… 16

1－1　港北ニュータウンの開発事業…… 16

1－2　広域的な状況…… 20

1－3　申し出換地の経緯…… 25

1－4　地元のセンター開発に係る認識…… 32

1－5　課題の整理…… 33

第2章　段階建設計画…… 35

2－1　段階建設の計画方針…… 35

2－2　年次別施設需要予測…… 39

2－2－1　需要予測の方法…… 39

2－2－2　小売の需要予測…… 41

2－2－3　業務施設等の需要予測…… 107

2－2－4　駐車場需要の予測…… 117

2－2－5　施設需要予測結果…… 122

2－3　施設供給の検討…… 124

2－3－1　土地利用計画…… 124

2－3－2　供給可能床の試算…… 134

2－3－3　需給バランスの検討…… 148

2－4　段階建設計画…… 163

2－4－1　開発スケジュール…… 163

2－4－2　タウンセンターの開発戦略…… 171

２－５　経営方針の検討…… 186
２－５－１　センター経営の概念…… 186
２－５－２　既存のニュータウンの事例…… 186
２－５－３　港北ニュータウンセンターの特質…… 192
２－５－４　経営形態・組織…… 193

第３章　第一期建設計画の検討…… 203
３－１　開発戦略…… 203
３－１－１　基盤整備…… 203
３－１－２　施設開発…… 204
３－２　開発プログラム…… 214
３－３　今後の課題…… 217

＜本　編　Ⅱ＞
第４章　共同開発方式の検討
４－１　共同開発の必要性
４－２　共同開発の諸手法
４－３　共同化諸手法に基づく共同ビルの建設にあたっての検討事項
４－４　共同開発諸方式の実施にあたっての課題

〔序〕　港北ニュータウンセンター計画の経緯

港北ニュータウンは，昭和４０年に横浜市の都市構造の変革を目指して発表された六大事業の一環として位置づけられ，その後，「乱開発の防止」，「都市農業の確立」，「市民参加のまちづくり」を基本理念として開発計画が具体化されて来た。つまり，港北ニュータウンは単に住宅，宅地の供給を目的とした新住宅都市の建設ということにとどまらず，その計画の内容あるいは事業化のプロセスにおいて，さまざまの特色をもったまちづくりがなされようとしている。

特に「市民参加のまちづくり」の実践として，ニュータウン計画は地元・横浜市・住宅公団の三者の基本的合意を経ながら進められて来ており，事業の各段階での合意が次へのステップの前提となっている。ここでは，そのような経緯を踏みつつまとめられて来たセンター計画の内容を整理し，現時点における状況を確認しておきたい。

序－１　リージョナルセンターの志向

港北ニュータウンは横浜北部の丘陵地に位置し開発の構想が発表された当時は，交通網が不備なため市街化からとり残された地域であった。しかし広域的に見ると，港北区・緑区を中心とする横浜北部地域の市街地形成の状況は，東横線沿線の住宅地の外延化と昭和４１年に開通した田園都市線の各駅を核とする住宅地の開発が，この地域にスプロール化を徐々にもたらして来ており，このような市街化の波に対し，無秩序な市街化を防止し計画的な街づくりを行うことを異図してニュータウン構想が固められた。このとき，ニュータウンの使命の一つとして，横浜北部地域の中枢として，都市施設の計画的充足が重要な責務とされた。

（港北ニュータウン位置図）

図－序－１－ａ

港北ニュタウンの面積　　2,530ha

港北区・緑区合計 8,597haの約３０％

市域合計　　29,591haの約　９％

2,530haの内訳　　（計画人口）

- 公団施行地区　　1,317ha　（220,000人）
- 既開発地区　　67ha
- 農業専用地区　　230ha　（　80,000人）
- その他地区　　916ha

一方，ニュータウン自体の開発目標の中でも，センターシステムとして達成すべき事項は次頁に示されるとおりであり，これらの要件を満たすものとして広域対応のリージョナルセンターが計画されることとなった。その場合，このリージョナルセンターを成立させるための絶対条件とも言える広域交通体系は，大量公共輸送の充実を図るべく，３本の鉄道新線が計画され，道路網も，周辺既存鉄道網との連絡を図りつつ，広域幹線として機能する都市計画道路が８路線決定されている。

（鉄道網）　　（広域道路網）

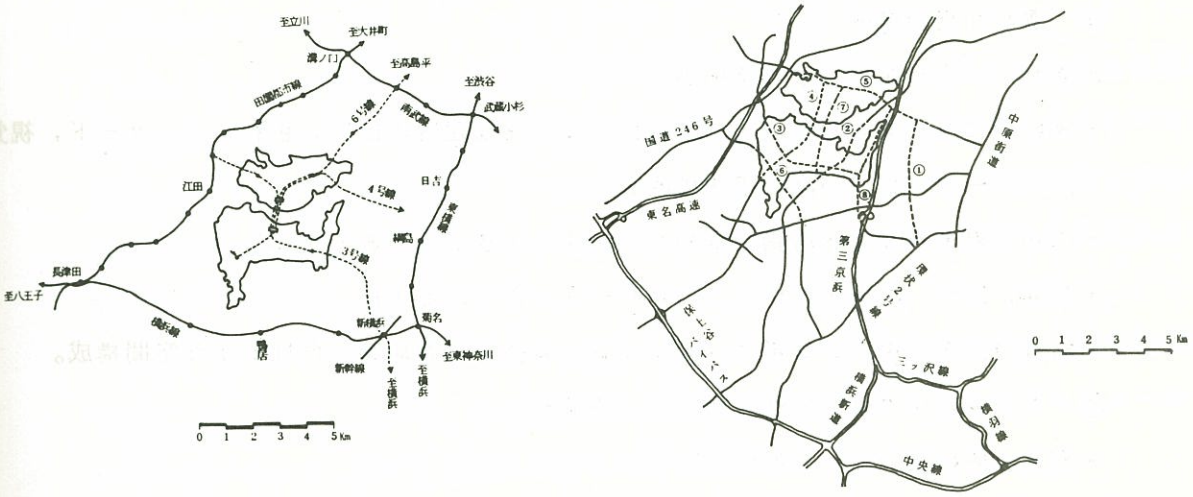


図　序－１－b

① 宮内，新横浜線
② 丸子，中山，茅ケ崎線
③ 新横浜，元石川線
④ 中山，北山田線
⑤ 日吉，元石川線
⑥ 横浜，上麻生線
⑦ 佐江戸，北山田線
⑧ 大熊，東山田線

図　序－１－c

センターシステムの目標（パイロットプランより）

① 余暇活動の充実

スポーツをしたり，芸術を楽しんだり，気楽に遊んだりして一日中過せるセンター

- プール，テニスコートなどがあり，スポーツを見たりしたりする。
- 音楽堂，美術館など芸術鑑賞が出来る。
- 娯楽施設が整っている。
- ウインドショッピングが楽しめ，食事も出来る。
- 待ち合せのコーナー，コーヒーショップなどで人との出合い。
- 公園，広場など憩いの場があり，池や街路樹で落着いた雰囲気。

② 豊かな空間構成

にぎわい，生き生きとした季節感

- きれいにペーブされた大通り，高低さまざまな建物の配置，色彩，ファサード，視覚的にアーバニティの高い空間構成。
- 人が大勢集まり，商店街も華やかで，生き生きと活気ある空間。
- 公園，広場，喫茶店，ホテルのロビーなど落着ける場所。
- 彫刻のある広場，シンボリックな建物，特徴ある商店街，個性豊かな空間構成。

③ ショッピングの利便性，低廉性，快適性

- 交通の便の良いところに商店街
- 中央センター，駅前地区センターへ行けば，どんな人でも何でも買え，選択が色々できる。
- 専門店があり，ウインドショッピングだけで楽しい。
- ショッピングに疲れたら，食堂や喫茶店で休息でき，公園や広場に行けば気分転換できる。
- 野菜直売市が開かれるなど，品物が安く，新鮮なものが手に入る。
- 有名商店街があり，流行の品が買える。

④ 職住の近接

- センターの従業員はニュータウン内に居住。
- 農業施設の誘致。

⑤ 将来発展の余地を充分に残しておく

- 早淵川部分の開発も考えての道路パターン，施設配置，建設のスケジュール。
- 上への増築も見込した建築構造。

・センターＫＫによるコントロール。

⑥　公益施設の充実

・行政管理施設の合同庁舎。

・総合病院の誘致。

序－２　センターの段階構成

センターの段階構成は，リージョナルセンターの優位性を高めるため，ワンセンターシステムを採り，タウンセンター＝リージョナルセンターを補完する形で副次的なセンターとして，駅前センター及び近隣センターを配置するという，三段階構成となっている。

(1)　タウンセンター

タウンセンターは港北ニュータウン（計画人口３０万人）のみならず，横浜北部圏域（将来人口１００万人）を対象とし，広域交通網も，周辺からアクセスしやすいパターンとなっている。また，センターの性格は，脇に総合公園をひかえ，施設内容も都心性商業施設のほか，広域対応の文化，社会施設等を予定し，複合的な機能を持たせるよう配慮されている。

このタウンセンターは中央の市街化調整区域をはさんで，区画整理両地区にまたがって位置しているが，これは，市街化調整区域の将来像を方向づけ，タウンセンターの一体化を図る一方で，区画整理地区相互の均等性が意図されている。

(2)　駅前センター

ニュータウン内に計画される鉄道駅６駅のうち，タウンセンター部２駅を除く他の４駅を中心に駅前センターが計画されている。これは，５～６万人の圏域人口に対し，身近なセンター地区として，一部都心性商業施設・近隣性商業施設のほか，駅勢圏対応の文化，社会施設が配置される。

(3)　近隣センター

タウンセンター，駅前センターの徒歩圏からはずれた住宅地については，日常の買物等の利便性確保のため，近隣センター６ケ所が計画されている。ここには，近隣性商業施設のほか，医者村，公民館等のコミュニティ施設が合わせて配置される。

（センター位置図）

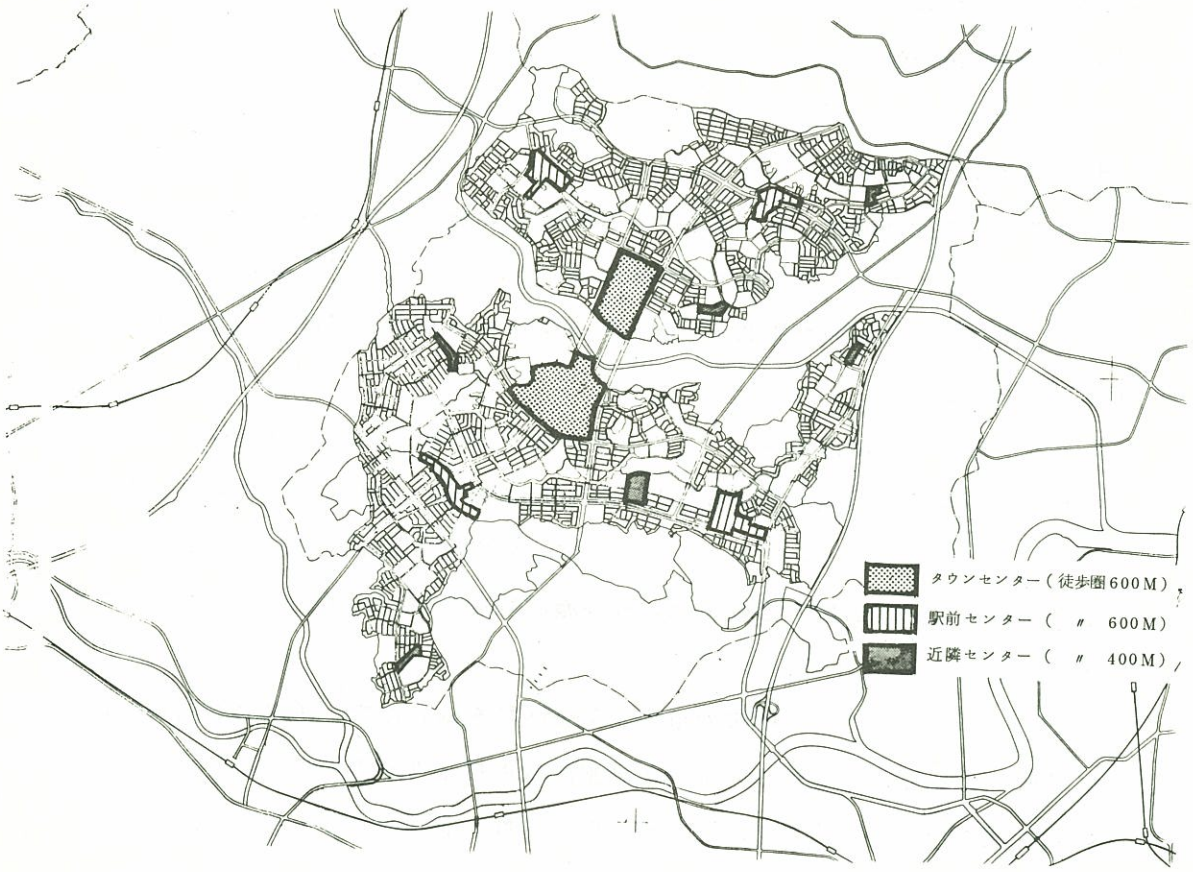


図　序－２－ａ

序－３　センター地区の計画・設計

港北地区（区画整理事業，施行地区）のセンターを計画・設計するに際しては，商業用地に民有地を予定することが前提とされ，その配置あるいは将来の街並の形成をどのように考えるのかということが大きなテーマとなっている。

昭和５１年に地元に発表された，タウンセンターをはじめとする各センター地区の基本設計は，民有地の換地に関する申出調査（後述）のための土地利用計画原案としてまとめられたものであるが，そこでの具体的課題としては，以下のように整理されよう。

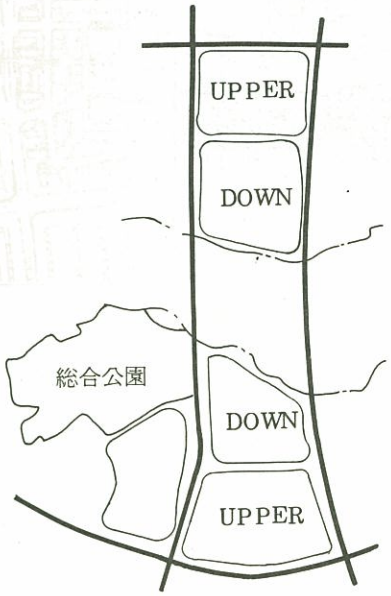
土地区画整理事業はあくまで都市の基盤を整備する，即ち道路・公園等公共施設を

整備し合わせて宅地の造成を行うというものであり，建築物の施行までは含まれない。このような事業手法上の制約の中で「まち」の将来像を提案する手立ては，一つには，建物の計画的配慮が可能となる計画建設用地（公団取得地）が，全体のまちの形成をうまく誘導していくような仕組みを考えることであり，さらに，民有地については，最も好ましい形での土地の使い方に整合した基盤整備を行い，合わせて，具体的な土地利用のモデルを提示することである。

以上を主眼としてまとめられた各センターの基本設計の内容は(1)以降に示すとおりである。

(1) タウンセンター

全体の構成は第一地区，第二地区共に地形のレベル差を生かし，それぞれおおらかな街を形成するアッパータウンと，にぎわいのある街を形成するダウンタウンを設定，また，総合公園隣接部は官公庁施設，ホテルを配置し，公園との密接な関連をもたせる。第一地区と第二地区は市街化調整区域をはさみながらも，相互に補足しながら一対としてセンター機能を充足するものとして考え，中央鉄道高架部を利用したショッピングコリダーを設けることにより，両地区の連絡を図る。



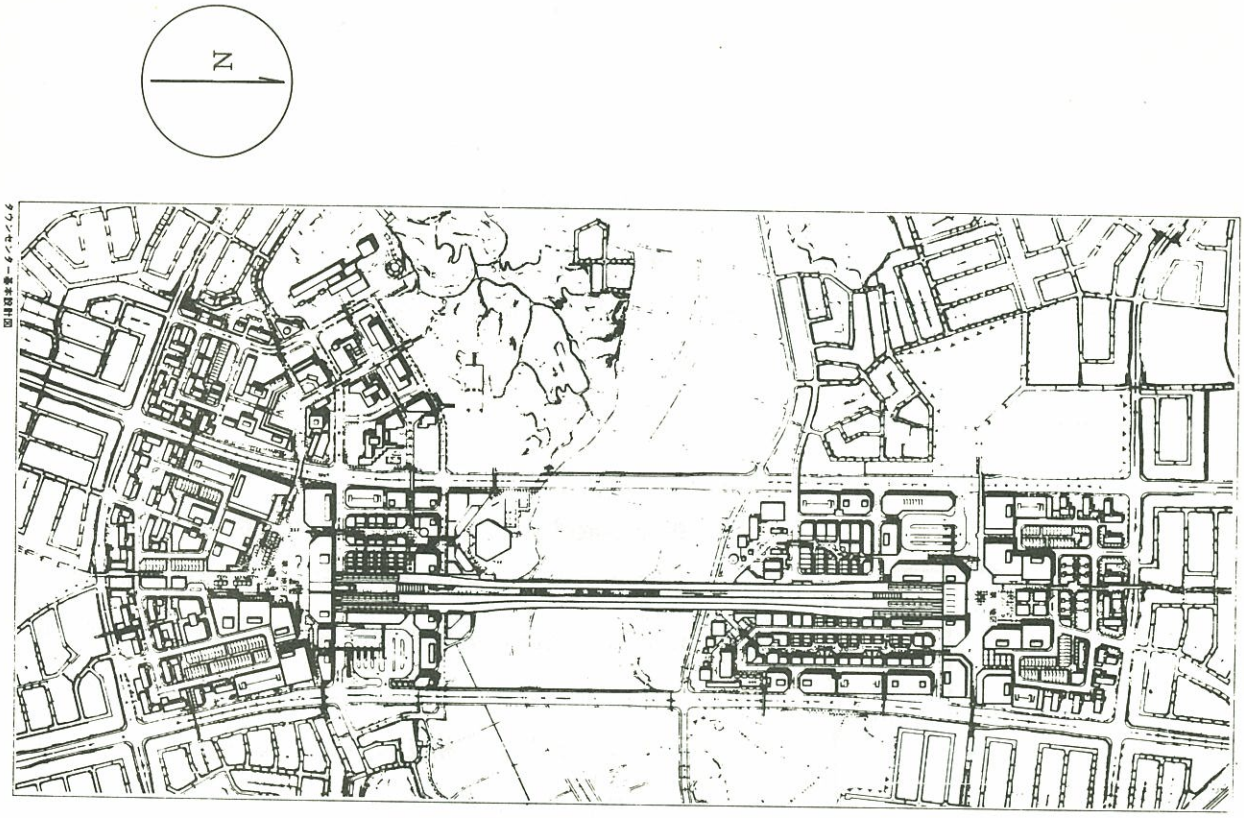


図　序－３－a

（タウンセンターの施設内容）

公益的施設用地	市総合庁舎
	国・県庁舎
	郵　便　局
	警　察　署
	文化センター
	図書館・美術館
	社会福祉センター
	地域体育館
	総合病院

商業業務施設用地	デパート
	スーパー
	業　　務
	専門店，小売店，飲食店
	娯 楽 等

（タウンセンターの用地区分）

公　共　用　地 ― 道路，駅広，歩専道，公園	４０％
公益的施設用地 ― （公団取得地）	２０％
計画建設用地 ― 商業，業務施設（公団取得地）	１６％
民　　有　　地 ― 商業，業務施設	２４％

※　商業，業務施設用地は，公団と民有地の比率を４：６で設定。

(2)　駅前センター

鉄道駅（タウンセンターを除く４駅）及び駅前広場を核とする駅前センターは，いずれも基本的には歩行者を中心に考え，巾員１２Ｍの歩行者専用道路を軸に諸施設が接し，ストリートを構成，車は裏からサービスする形がとられている。また，センターをとりまく外周道路は住宅地に接していることから，特に景観，交通機能上，住宅地側を阻害しないような特別な配慮がなされている。

（駅前センターの施設内容）

公益的施設用地	地区センター
	専門医診療所
	派　出　所
	郵　便　局
商業・業務施設用地	スーパー
	業　　務
	専門店，小売店，飲食店

（駅前センター＜イ＞）

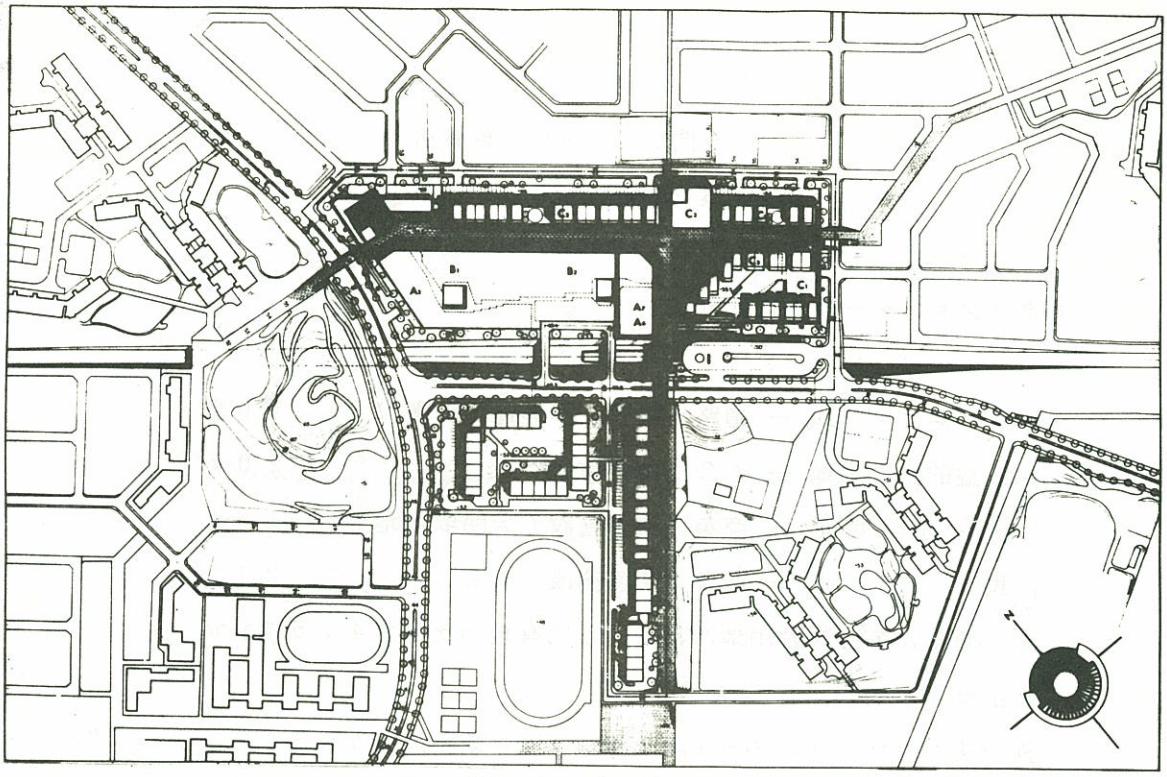


図　序－３－ｂ

（駅前センター＜ロ＞）

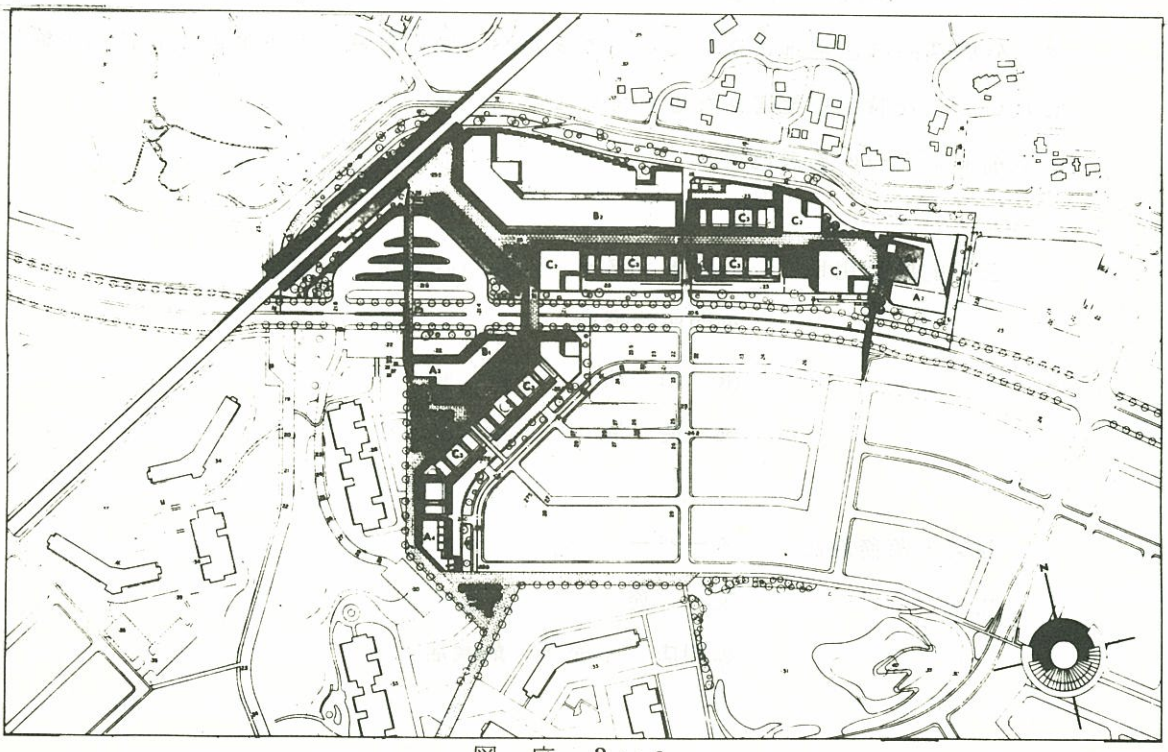


図　序－３－ｃ

（駅前センター＜ホ＞）

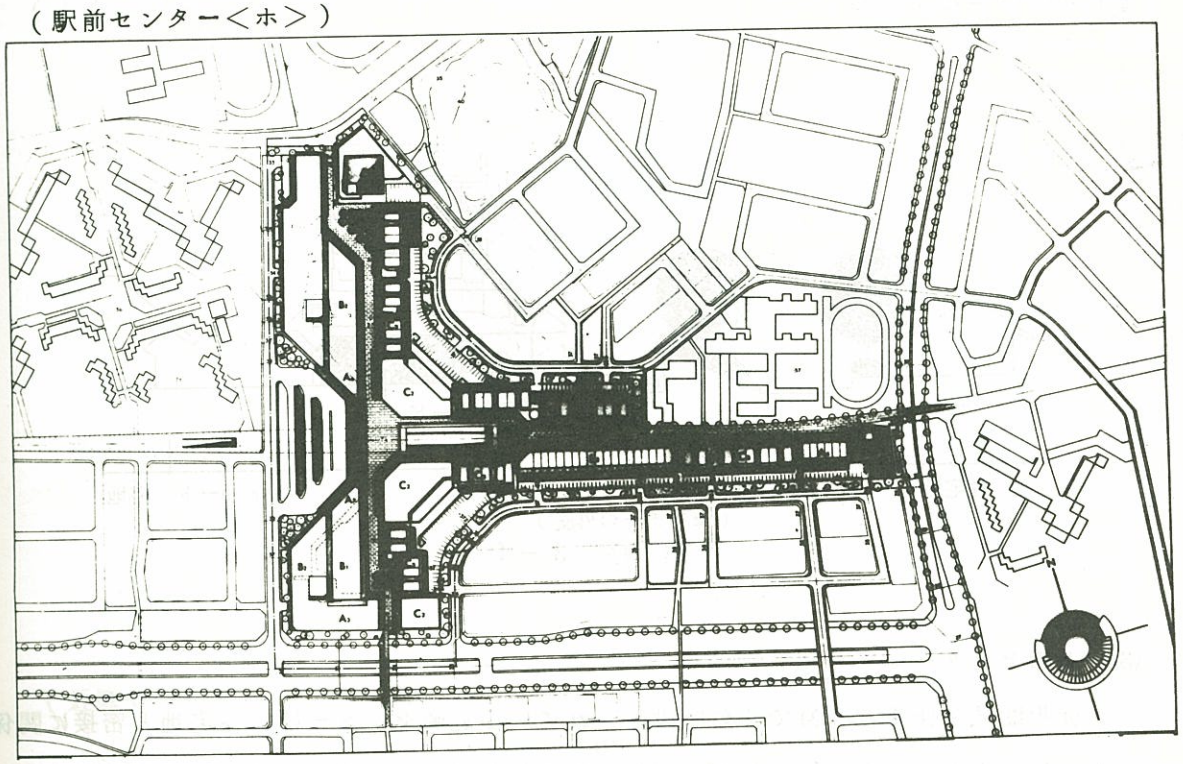


図　序－３－ｄ

（駅前センター＜ヘ＞）

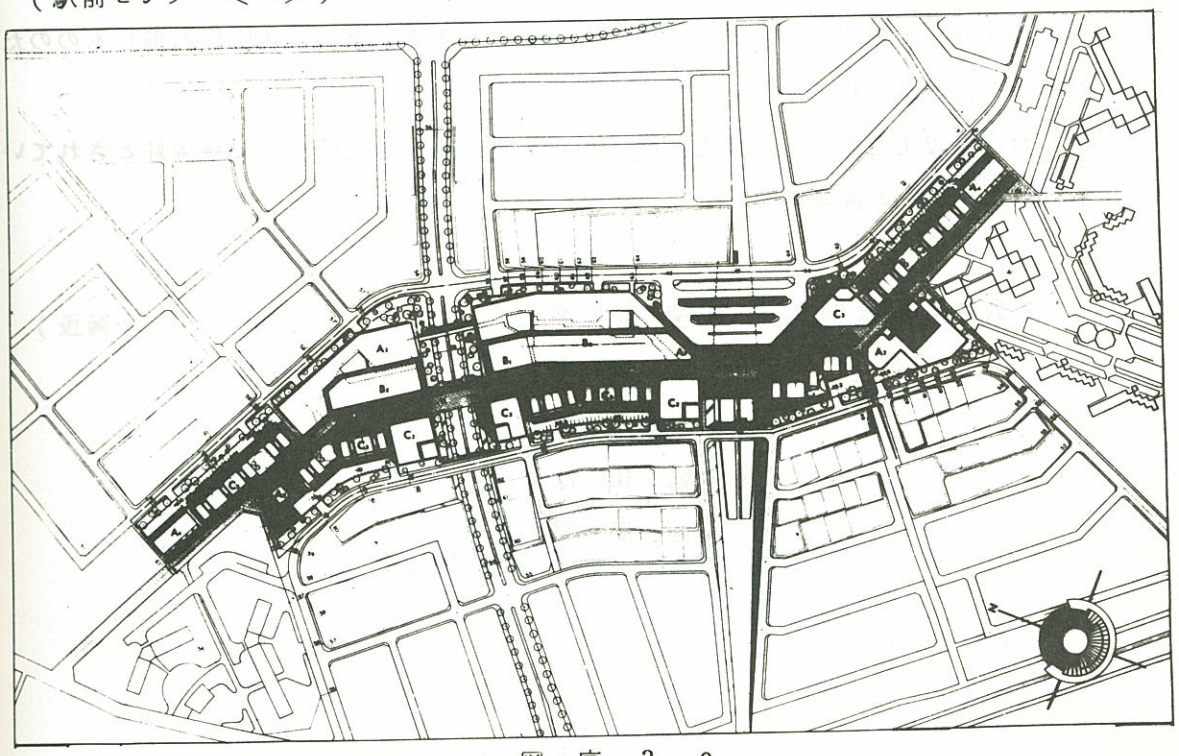


図　序－３－ｅ

（駅前センター標準断面）

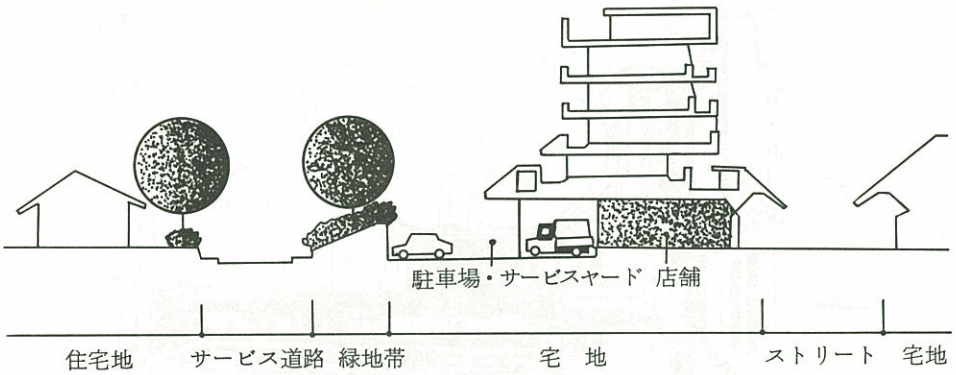


図　序－３－ｆ

(3)　近隣センター

徒歩圏域半径４００Ｍで６ケ所設けられている近隣センターは，住宅地と密接に関係し，住区内の歩行者専用道路の一部が，その先端にバスベイが接する形で商店街（ストリート）を形成するしくみとなっている。また，この近隣センター部分の歩行者専用道路の一部には広場が設けられ，住区対応のコミュニティ施設がこれをとり囲む形で配置されており，地域住民のさまざまのコミュニティ活動，或いは商店街の催しもののための場の提供が図られている。

なお，周辺住宅地への環境上の配慮は駅前センターと同様に重要な要件とされている。

（近隣センターの施設内容）

公益的施設用地	幼　稚　園
	公　民　館
	一般医診療所
	駐　在　所
	郵　便　局
商業・業務施設用地	スーパー
	業　　務
	一般小売店，飲食店

（近隣センター＜ハ＞）

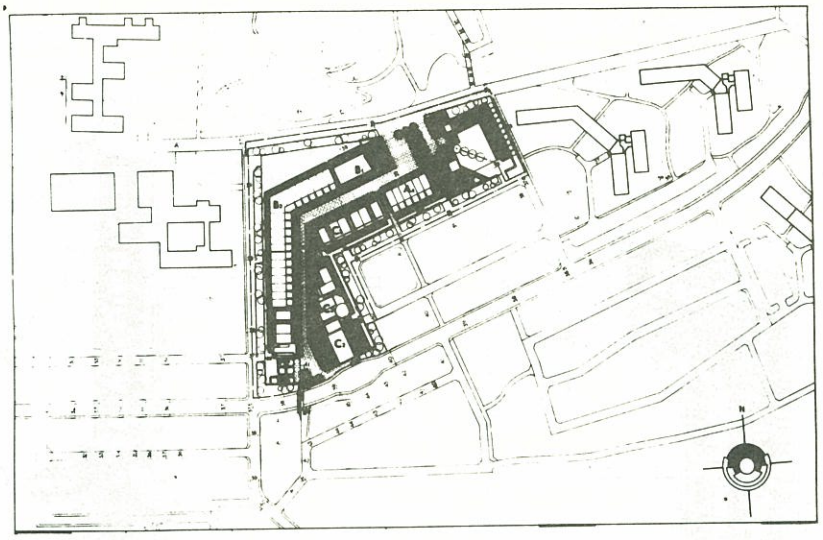


図　序－３－ｇ

（近隣セン

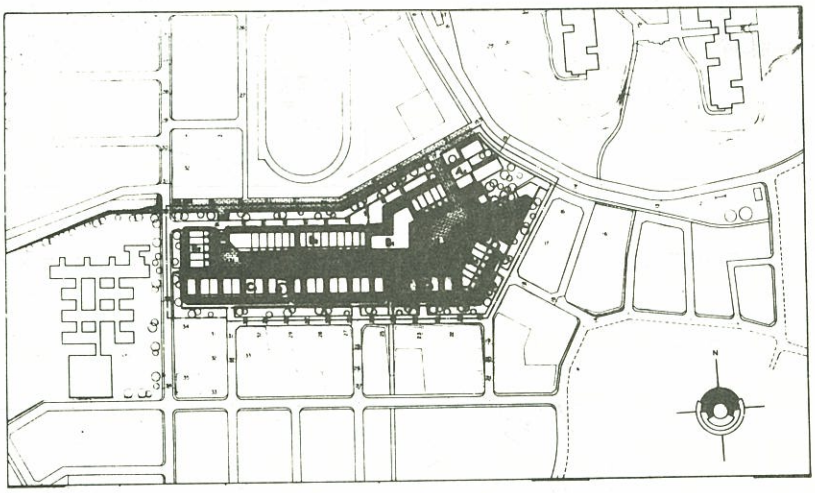
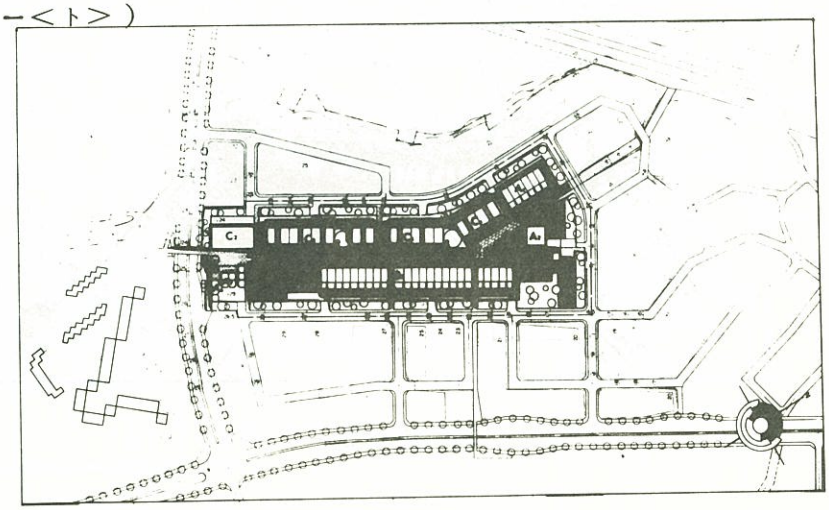


図　序－３－ｈ

（近隣センター＜ト＞）



（近隣センター＜チ＞）

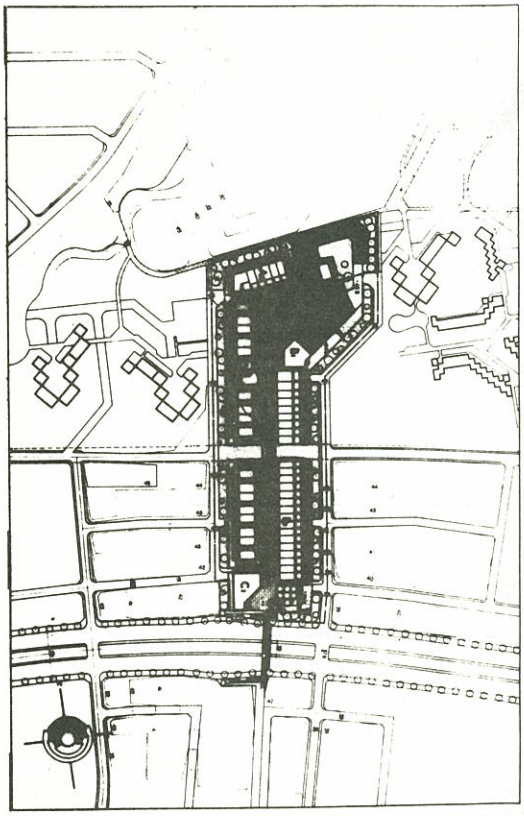


図　序－３－ｊ

（近隣センター＜リ＞）

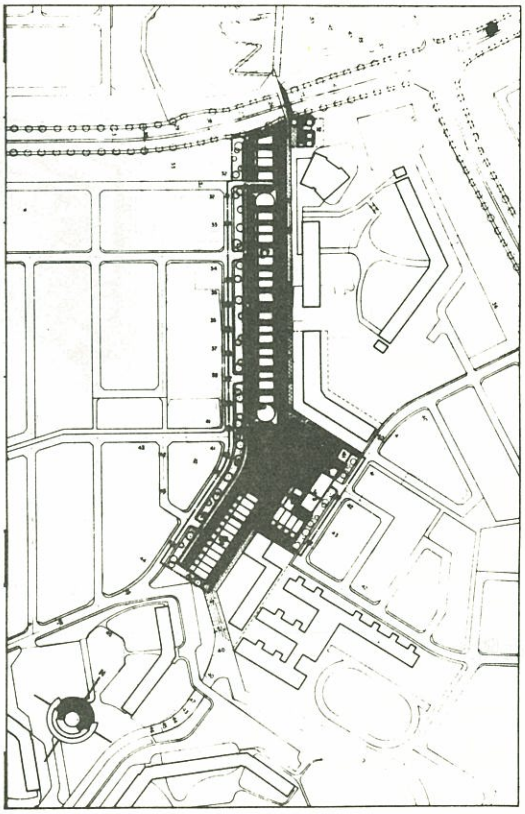


図　序－３－ｋ

（近隣センター＜ヌ＞）

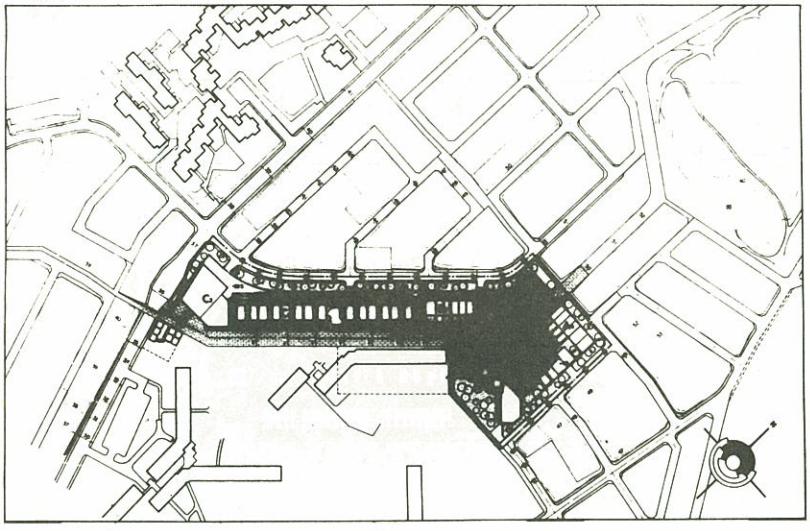


図　序－３－ｌ

序－4　住民参加

センター計画のニュータウン全体の基本構想から，各センターの基本設計という流れは，地元参加という前提にもとづき，公団・市・地元の三者の合意を経ながらまとめられてきた。その中での最大の合意事項はワンセンターシステムの採用である。

土地区画整理事業においては，換地を定める際整理前の位置に照応した形でなされるのが基本であり，商業用地についても，たまたま，センター部分に土地を所有している者が本人の意向にかかわらず換地を受けるということが生じる。しかし，港北地区では，商業用地については地元民全員が，商業経営に参画できる機会を与えられるべきであるという要望がなされ，そのような手立てを講じることを前提にワンセンターシステムが決定された。この確認事項は，その後，センター用地・アパートマンション用地・工場用地・農業用地の4種類の土地利用について，換地の申出調査を行ない，換地計画に反映させるという形で実行された。

そこで，センター用地については，基本設計を原案として，土地利用計画を提示し，民有地予定街区に対する希望が募られ，その調査結果にもとづく調整が図られて，一部設計の変更がなされ，現在の設計内容に至っている。

このように，センターの用地について，民有地を計画的に配置し，そのプランをもとに申出調査を実施し，換地計画に反映させることの計画論上の意味は次の2点に整理されるであろう。その一つは，いくつかの実例に見られる，すべて計画建設されたセンターに対する反省として，民有地をとり込むことによって将来の街に変化と多様性が期待できるということである。さらにもう一点は，区画整理地区内の地権者の商業経営の意欲を吸収することにより，通常の区画整理地区で起こっている幹線道路沿，或いは住宅地内の商業施設のスプロールを防止し，ニュータウン全体の土地利用の純化が図られるという効果が予想される。

この申出調査は，センター経営への住民参加という観点からは，スタート地点に立ったことを意味しており，土地の所有関係が定まったとしても，その土地を誰が，いつ，どのような形で利用するかといった問題は，今後，センターが機能しはじめるまでに解決すべき課題として，早急に検討を開始する必要があろう。

第１章　調査の前提条件及び課題

１－１　港北ニュータウンの開発事業

１－１－１　港北ニュータウンの開発事業

港北ニュータウンの開発は，横浜市の六大事業の一つとして，昭和４０年２月に発表され，市の都市行政として「乱開発の防止」「都市農業の確立」「市民参加のまちづくり」を基本理念にスタートしている。

ニュータウン区域の大半は日本住宅公団が施行する土地を区画整理事業に占められており，基本理念の実現も主として土地を区画整理事業地区で行なわれることとなっている。そして，計画の実現のために，公団という組織や基盤整備を目的とした土地区画整理事業という手法の制約，そして住民参加という基本理念が，多くの前提条件と課題を生み出している。

１－１－２　造成スケジュール

現在，土地区画整理事業は地元の早期供用開始の要望に答えるべく，昭和６２年度換地処分を目標に進めている。造成工事の進捗は，昭和５３年度末現在，一次造成工事に着手した面積は第一地区１２０ha 第二地区３１８ha と全体面積の約3分の1にあたり，今後の工事着手スケジュールは表－ａのとおりである。又，工事用防災ダム等の関係で多少おくれる場合もあるが着手後おおむね４年で造成工事は完了し供用開始となる。両地区の供用開始計画は表－ｂのとおりであり，両地区の各センター地区は表－ｃの供用開始年度以降，各センターの商圏域の人口定着に合わせて施設建設を進めることとなる。

表－1－1－2－a　一次造成着工計画

施行年度	一次着工面積（ha）		
	計	一地区	二地区
昭和５３年度迄	（３３.３％） ４３８.４	（２１.９％） １２０.０	（４１.４％） ３１８.４
５４年度	１９５.０	１００.３	９４.７
５５　〃	１８２.１	５９.１	１２３.０
５６　〃	６４.０	４３.０	２１.０
５７　〃	６９.９	５１.６	１８.３
５８　〃	３２.３	３２.３	０
５９　〃	１８３.６	８２.３	１０１.３
６０　〃	０	０	０
６１　〃	０	０	０
６２　〃	０	０	０
計	１,１６５.３	４８８.６	６７６.７
保存緑地	１５０.２ （１１.４％）	５８.１ （１０.６％）	９２.１ （１１.９％）
合　計	１,３１５.５	５４６.７	７６８.８

表－1－1－2－b　供用開始計画

施行年度	二次完了面積（ha）		
	計	一地区	二地区
昭和５３年度迄	０	０	０
５４年度	０	０	０
５５　〃	０	０	０
５６　〃	０	０	０
５７　〃	１２８.８	０	１２８.８
５８　〃	１４１.７	９０.７	５１.０
５９　〃	２２９.８	６８.５	１６１.３
６０　〃	１８２.７	５７.８	１２４.９
６１　〃	９２.０	６０.１	３１.９
６２　〃	３９０.３	２１１.５	１７８.８
計	１,１６５.３	４８８.６	６７６.７
保存緑地	１５０.２ （１１.４％）	５８.１ （１０.６％）	９２.１ （１１.９％）
合　計	１,３１５.５	５４６.７	７６８.８

表－1－1－2－c　センター地区造成工事完了時期

センター名	主たる部分の完了年
Ｔ.Ｃ.１	５９年
２	６０
Ｓ.Ｃ.イ	６２
ロ	５８
ホ	６２
ヘ	６０
Ｎ.Ｃ.ハ	６２
ニ	６２
ト	６２
チ	６２
リ	５７
ヌ	６０

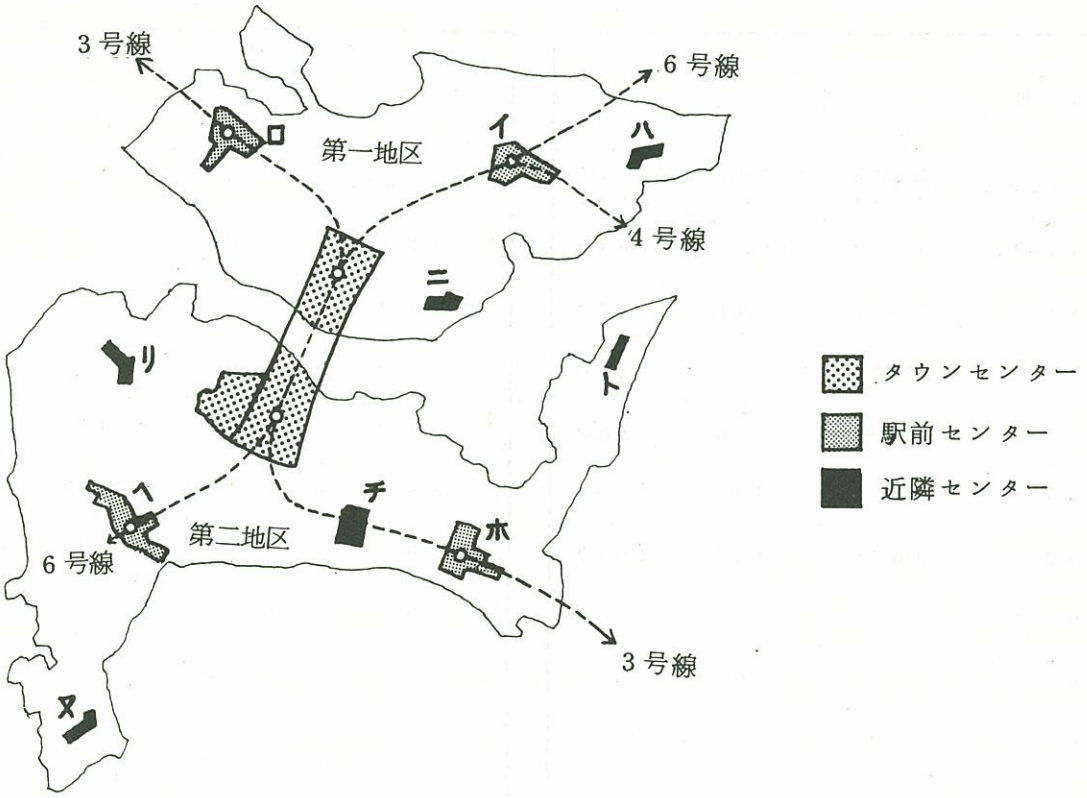


図　1－1－2

1－1－3　人口定着計画

昭和62年度で宅地造成が終り，土地区画整理事業が完了する計画にくらべ，人口定着は，民有の市街化という不明確な要素をもつにしても相当長期にわたることが想定される。現在地区内に在住する人口及び先行造成地に始まり計画人口22万人が達成されるのは四半世紀かかり，おおむね昭和80年代と計画されており図1－1－3のとおりである。

人口定着計画

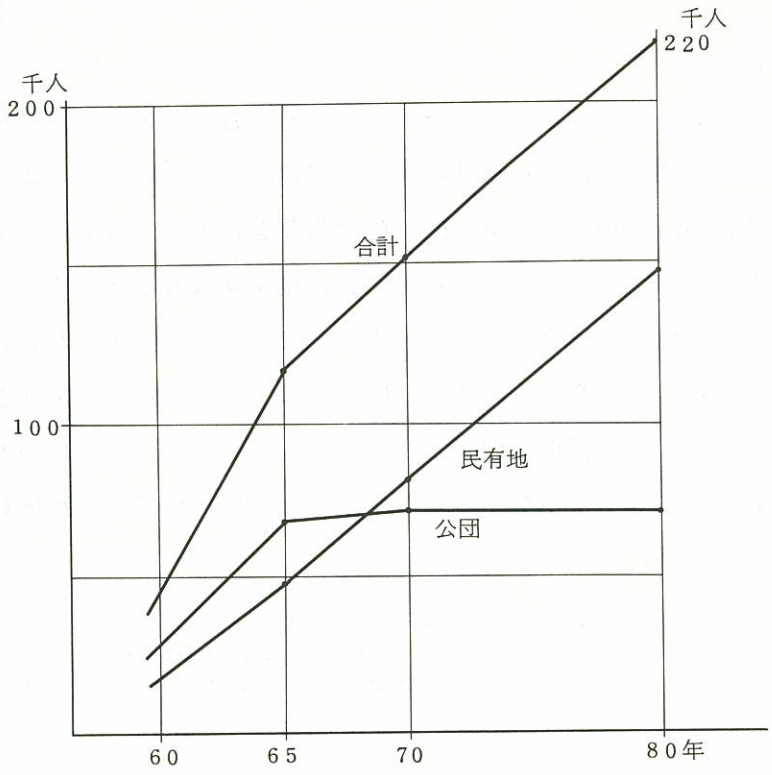


図　1－1－3

1－1－4　関連交通体系整備

センター計画に重要な影響を持つ交通体系は港北ニュータウンの場合，3本の鉄道計画と8本の都市計画道路整備及び既存の東名自動車道路，第三京浜国道がある。

港北ニュータウンは図序－1－aのように市営地下鉄3号線（本牧～横浜～新横浜～港北ニュータウン～あざみの）と同4号線（鶴見～港北ニュータウン）と都6号線（高島平～三田～港北ニュータウン）が計画されている。3号線については現在，横浜までは開通しており，港北ニュータウンの開発にあわせ昭和60年前後には開通が見込まれ，6号線は昭和70年頃，4号線は昭和70年以降と見込まれている。

一方，道路は現在日吉・元石川線（3・3・25）と新横浜・元石川線（3・2・3）が都市計画事業として整備が進んでいるほか，他の都市計画道路についてもニュータウンの造成に合わせて整備される予定である。こうした交通網の完成は，タウンセンターの成長に欠くことのできないものであろう。（図序－1－b）

1－2　広域的な状況

1－2－1　周辺地域の市街化

港北ニュータウンを含む横浜北部及びそれをとり囲む川崎市北部，町田，多摩，相模原，大和などの周辺地域は現在急速な市街化が進行している。この市街化の原動力は小田急，相鉄，田園都市線沿線の組合区画整理事業を代表とする宅地開発である。又，新しい市街地の形成に合わせて鉄道の新線開通，相互乗入れも進んでいる。田園都市線はつきみのまでの延伸に続き地下鉄玉川線，半蔵門線と相互乗入れし，相鉄はいずみの線を開通，多摩ニュータウン関連で小田急，京王は多摩新線を関通させている。こうして生まれた東急田園都市を代表とする住宅地は主として３０代のサラリーマン家庭が住んでおり，従来とは多少，趣きを異にした新しい住宅地を形成している。

田園都市線沿線人口（梶ケ谷～すずかけ台を中心に1.5kmずつ南北にとった範囲の人口，但し開発地区の場合は，1.5kmを超えている部分を含める。）

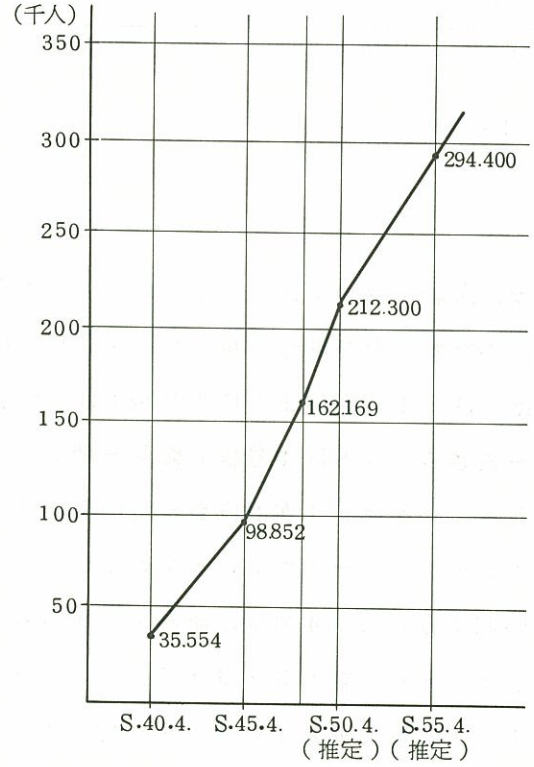


図　1－2－1－a

人口増減数（昭和４０年－昭和５０年）

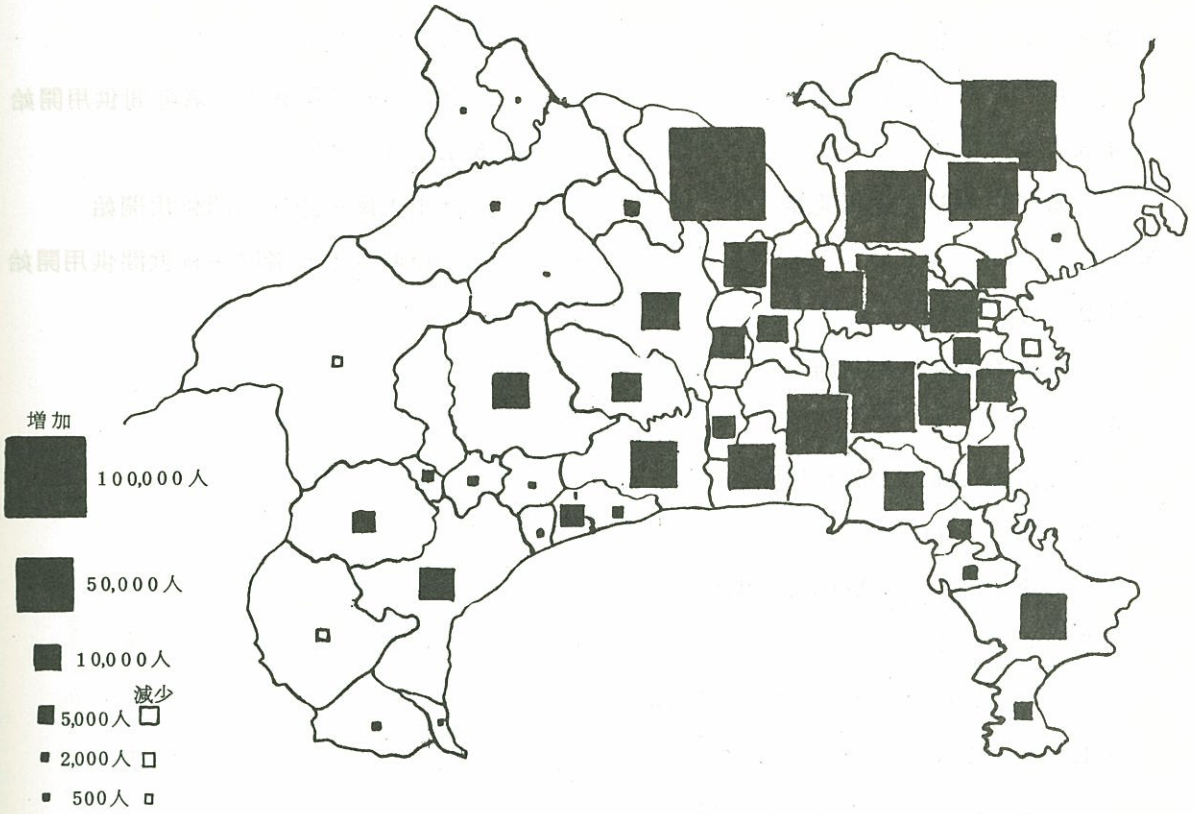


図　１－２－１－ｂ

表１－２－１－ａ

＜相　鉄＞ ○５０．８．１７ 大塚本町駅をかしわ台駅に名称変更 ○５０．８．１７ さがみの駅新設 ○５１．４．８ いずみの線供用開始 ＜横浜線＞ ○５４．４．９ 十日市場，成瀬両駅新設	＜小田急＞ ○４９．６．１ 新百合ケ丘―永山間供用開始 ○５０．４．２３ 永山―多摩センター間供用開始 ＜京　王＞ ○４６．４．１ 調布―よみうりランド口間供用開始 ○４９．１０．１８ よみうりランド口―多摩センター間供用開始

＜根岸線＞

○３９．　５．　１９

桜木町―磯子間供用開始

○４５．　３．　１７

磯子―大船間供用開始

＜東　急＞

○４２．　４．　２８

子供の国線供用開始

○４１．　４．　　１

長津田―溝の口間供用開始

○４３．　４．　　１

長津田―つくし野間供用開始

○４７．　４．　　１

つくし野―すずかけ台間供用開始

○５１．１０．　１５

すずかけ台―つきみ野間供用開始

○５２．　５．　２５

あざみ野駅新設

＜横浜地下鉄＞

○４７．１２．　１６

上大岡―伊勢佐木長者町間供用開始

○５１．　９．　４

上大岡―上永山間供用開始

伊勢佐木長者町―横浜間供用開始

1－2－2　周辺の商業核

前述のような市街化の波の中で，港北ニュータウンのセンターは既存のあるいは新しい商業核に囲まれている。

横浜駅西口は駅前のデパート及び相鉄ビルの完成でますます顧客吸引力をあげており，都心性のある商業核として伸びており，港北ニュータウンにとって最も配慮すべき核である。

二子玉川は新玉川線開通により商圏を拡大したといわれる程で田園都市線沿線の中心核となっている。

町田は横浜線複線化等により着実に成長しているが，港北ニュータウンのセンターへの大きな影響は考えられないであろう。

この他に既存の核としては，溝の口，自由ケ丘，日吉，綱島，菊名，中山などがあり，新しい核としては田園都市線の鷺沼，たまプラーザ，青葉台，長津田などがある。鉄道網が整備されるにしたがい，商業立地は郊外化の傾向を示しており駅前には必ずスーパーが立地するといった商圏の小型化の一方，横浜西口のように都心性により成長する商業核があるといった両極化がうかがえる。

なお，以上の他，新横浜，多摩ニュータウンセンターなどまだ将来のイメージの明確でない核の存在も要注意であろう。

周辺整備状況図

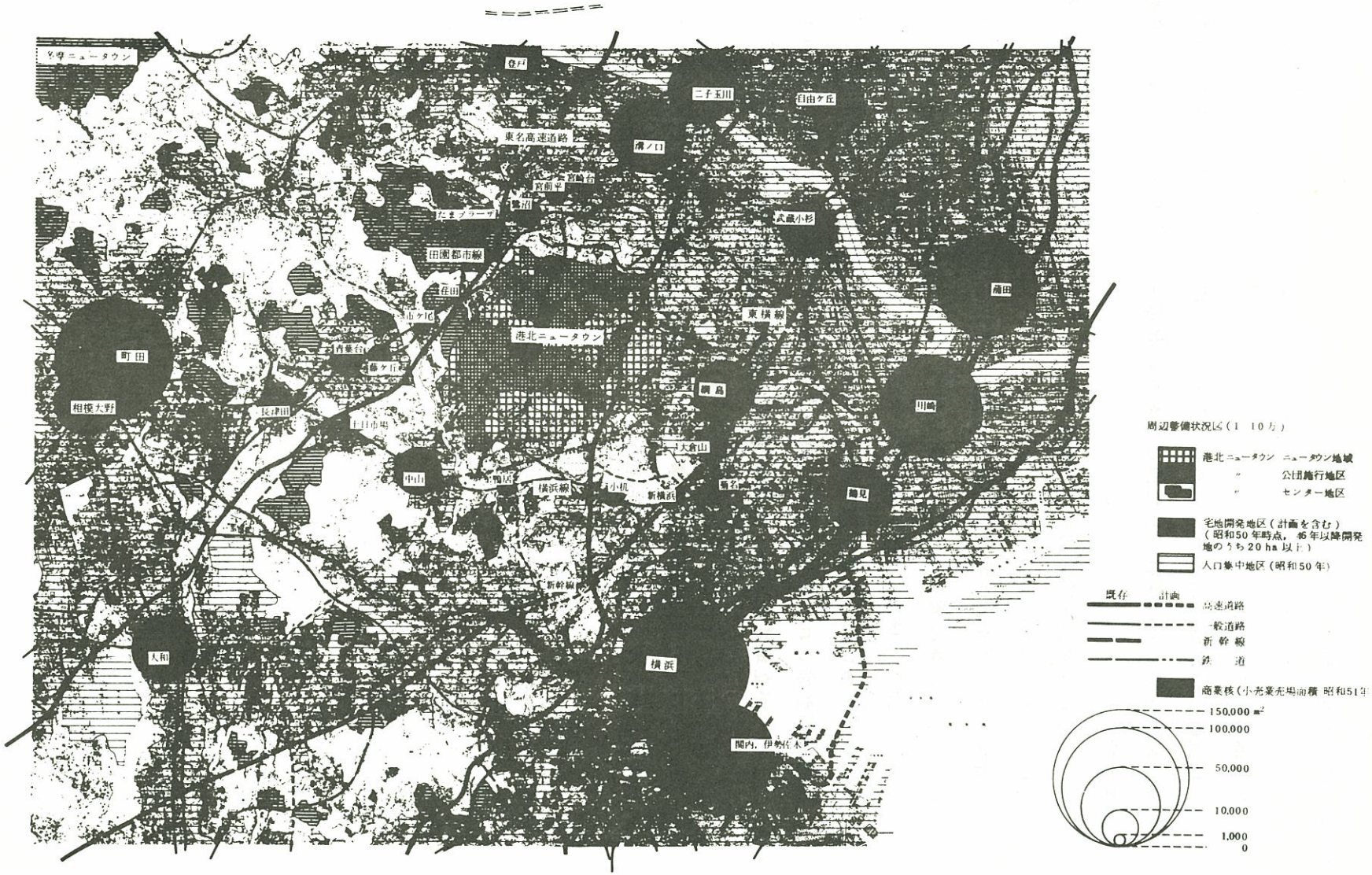


図　1－2－2

1－3　申し出換地の経緯

1－3－1　港北ニュータウン開発における地主参加方式と申し出換地

港北ニュータウンの開発は前章に述べたような計画理念のもとに進めらてるが，その中心が地主参加の街づくりである。港北ニュータウンは多様な土地利用を計画的に誘動して実現しようと意図されており，しかもそのなかで5千名をこえる権利者の希望も吸収する必要があった。日本住宅公団は権利者の換地希望を聴取し特別な用地（民間集合住宅用地，工場用地，集合農地，商業センター用地）の換地設計に組み入れることでその解決を図った。

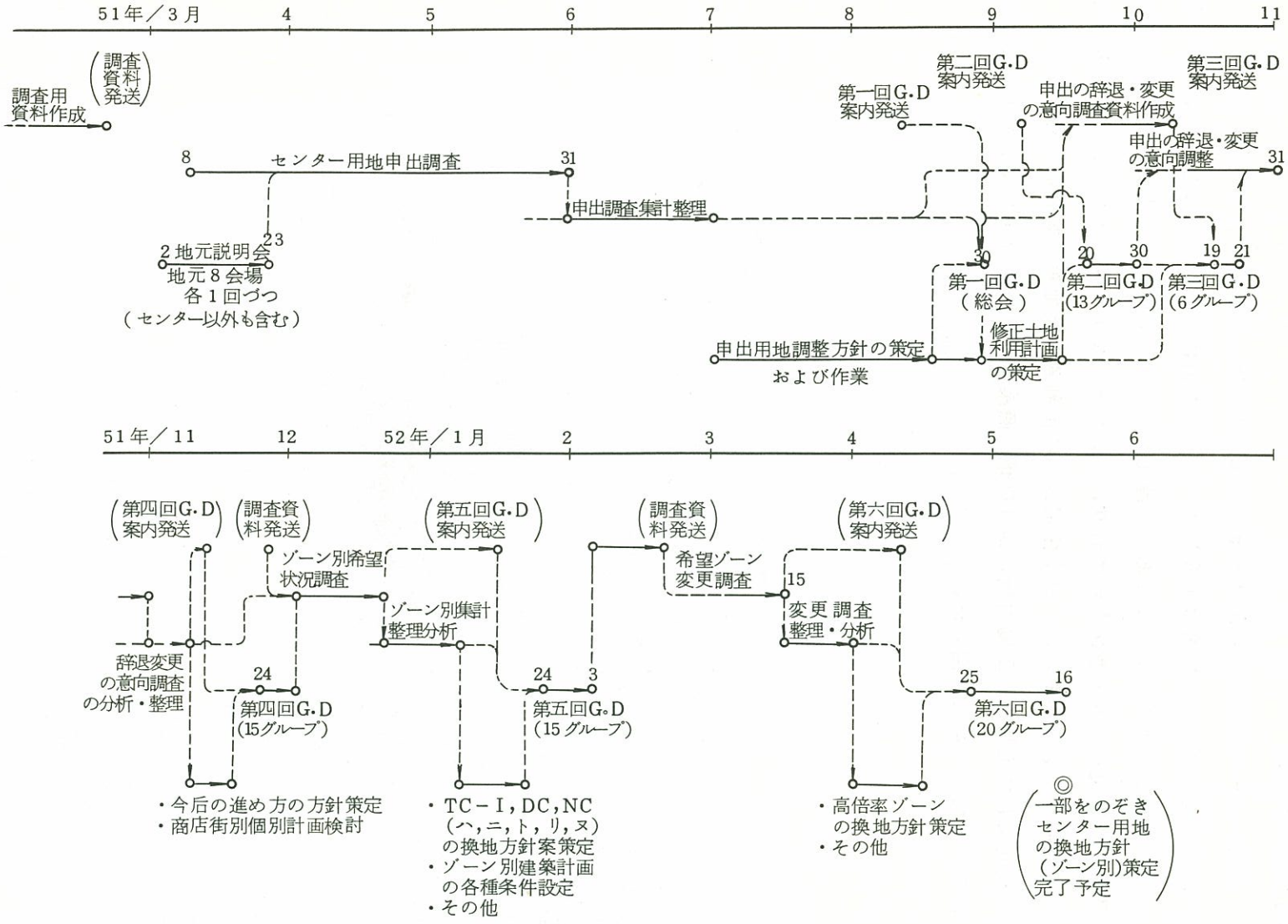


図　1－3－1　センター用地申出調査およびグループ討議（G．D）の流れ

1－3－2　センター用地の換地位置決定の経緯

商業センターについてはタウンセンターを横浜北部のリージョナルセンターとする，地元参加のセンターづくりをする，開発利益の公平な配分を行うという基本方針から，現位置換地にこだわることを止め，センター建設に意欲のある人を換地することとし，まず申し出調査を行なった。これは換地希望の有無を確認するとともに将来計画，土地利用規制，街づくりの趣旨と権利者の果すべき役割等について，説明資料の配布又は説明会そして相談窓口の開設によって十分認識させる結果となったと思われる。調査結果はセンター用地換地希望者が殺到し，予定換地面積を上回る地をも出てきた。そのため量的調整が必要となり，意向の確認，調整の基本方針等についてグループ討議を経て決めて行った。

表１－３－２　センター用地申出調査内容（資料等は添付書参照）

（センター用地 第一～四回 調査）

調　査	スケジュール	説明会場等	調査対象人	調査対象物	調　査　目　的	調　査　資　料	備　　考
第一回（センター団地申出調査）	S.51. 3. 8 ～ S.51. 6.31	地元の学校・公民館など8会場	港北地区内の地権者全員	タウンセンター（TC） 駅前センター（DC） 近隣センター（NC） 全体について	・センター用地の総量調査 （TC－Ⅰ．TC－Ⅱ．DC NCごとに） （A．B．C．Dごとに）	・港北地区市街化予想図 ・申出調査の実施にあたって ・申出調査説明書 ・換地基本方針概要 ・センター関係用地区分図 ・書込み用紙	
第二回（申出の辞退変更の意向調査）	S.51.10.15頃 ～ S.51.10.31	住宅公団港北開発局内でのグループ討議（G．D）など	センター用地申出希望者全員	TC，DC，NC全体について	・センター用地の総量の確定 （同　上） （同　上）	・修正用地区分図 ・希望業種一覧表（用途別希望一覧表） ・申出の用紙	
第三回（ゾーン別希望状況調査）	S.51.12. 5頃 ～ S.51.12.20	同　上	右記に関連する申出希望者全員	TCⅠA～C TCⅡA～D DC(イ)A．C．D DC(ロ)A．B．C DC(ハ)A ～ D DC(ヘ)A ～ D NC(チ)B，C	・グループ討議を進めるための小グループ化	・ゾーン別希望状況記入要領 ・ゾーン区分図 ・ゾーン別建築条件 ・ゾーン別造成計画 ・センター用地申出一覧表 ・調査表	
第四回（第一希望の変更調査）	S.52. 3. 1頃 ～ S.52. 3.15	同　上	同　上	TC－Ⅰ．A～C TC－Ⅱ．A～D DC(イ)A，C，D DC(ロ)B，C DC(ハ)B，C DC(ヘ)A～D	・ゾーン別第1希望の確定 ・意欲の確認	・希望ゾーン変更のお願い ・変更申出書 ・G.D 今後の進め方と第一希望変更調査のお願い ・ゾーン別完成予想図 ・〃　希望状況図 ・ゾーン別建築条件の抜粋および予想減歩率	

1－3－3　換地調整の過程

グループ討議の結果，商業目的の民有地枠を拡大することと申出辞退意向調査の実施が提案された。提案を受けて再度意向調査が行なわれたが辞退者はごくわずかであった。その結果から申出総量を確定し民有地枠の位置と面積を確定させた。次に同様にグループ討議で提案された換地の優先順位を与える要因（意欲度，土地条件，居住条件）と換地技術上の要因（面積接分，最小規模，申出の重複，個々の申出面積と街区面積との整合）を検討し，おおよその換地位置の調整を行った。こうしてできた仮換地(案)は地元に供覧することで第一段階を了した。

表１－３－３　用途区分内容

（T, Cの場合）

申出区分	利　用　形　態	住宅的利用の適否	想定減歩率	換地後の標準規模
A	大規模専用店舗（商業地域，６F程度以上） 専門店ビル，オフィスビル，飲食ビル等	×	約７５%	５００～2,５００㎡
B	小規模専用店舗（商業地域，３F程度） 専門店等	×	７５	９０～　２００
C	小規模併用店舗（近隣商業，３F程度） 一般小売店等	○	７０	９０～　２００
D	大規模併用店舗（近隣商業） ゲタバキマンション	○	６５	９００～2,０００

（D. C, N. Cの場合）

申出区分	利　用　形　態	住宅的利用の適否	想定減歩率		換地後の標準規模
			D．C	N．C	
A	大規模専用店舗	×	約６５%	約６０%	５００～2,５００㎡
B	小規模専用店舗	×	６５	６０	２００
C	小規模併用店舗	○	６０	５５	２００
D	大規模併用店舗	○	５５	５０	９００～2,０００

1－3－4　センター地区の換地上の制約条件

計画的センターの実現と換地上の公平を期して，申し出換地を行なうに際し街区毎に建築時期，建築形態，敷地の利用条件等に一定の制約条件を加えることとしている。条件の詳細は表1－3－4－bの例に示すとおりで地主が相互に協力し合い譲り合うことにより，最有効な土地利用を可能とする一方，確実にセンターの計画意図を実現しようとしている。この制約条件は将来建築協定により位置づけられることが地主相互にとっても，街づくりの上でも最良と考えられる。

表1－3－4－a　タウンセンターゾーン別建築計画の条件（項目）

下記の分類項目にしたがって，ゾーン別建築計画の条件を別表に示す。

(1)	位置	：	街区（ゾーン）の位置を示す。
(2)	敷地の特色	：	敷地規模，適切な土地利用および敷地の特色を示す。
(3)	地形	：	土地造成上の特色を示す。
(4)	用途規制	：	用途地域別の種類を示す。
(5)	建ぺい率	：	建築面積の敷地面積に対する割合(%)を示す。
(6)	基準容積率	：	基準となる指定容積率を示す。
(7)	高さ制限	：	横浜市の高度地区の種類と内容を示す。
(8)	構造規制	：	防火地域，準防火地域の種類を示す。
(9)	敷地の利用条件	：	敷地の利用方法の条件を示す。
(10)	建築設計条件	：	建物の階数（最低限），壁面後退距離，看板，広告塔，駐車場等の建築設計上の条件を示す。
(11)	建築用途等条件	：	主な用途の種類と住居設置の可否を示す。
(12)	建築時期	：	地下鉄開通時を目安として3種類（Ⅰ期，Ⅱ期，Ⅲ期）にわけた。
(13)	共同化・デザイン統一	：	街区ごとの共同建築化，建築デザインの方法について示す。

表　1－3－4－b　タウン・センター（第2地区）ゾーン別建築計画の条件の例

表　1－3－4－b　タウン・センター（第２地区）ゾーン別建築計画の条件の例

		B_1	B_2	B_3
敷地の条件	(1) 位置	センター南駅の西側街区	官公庁街の南側街区	一巡する歩行者専用道路に面する街区
	(2) 敷地の特色	敷地規模小，最小規模100㎡。飲食，娯楽等の専門店に適する。 私道設置義務あり	敷地規模小，最小規模150㎡。飲食，娯楽，小売店の専門店に適す。	敷地規模小，最小規模１００㎡ 同　　左
	(3) 地形	地盤が地区内道路より６m高い敷地あり	平担	同　　左
法的規制	(4) 用途規制 (5) 建ぺい率 (6) 基準容積率 (7) 高さ制限 (8) 構造規制	商業地区 ８０％ ６００％ 第４種高度地区（３１m）	近隣商業地域 ８０％ ４００％ 第３種高度地区（北側斜線制限１０m＋0.6ℓかつ高さ２０m以下） 防火地域	同　　左
建築協定	(9) 敷地利用条件	サービス用私道は各敷地2.２５m 敷地分割不可	敷地分割不可	同　　左
	(10) 建築設計条件	• 壁面後退義務（狭い専用歩道に面する部分のみ）巾1.５m，高さ3.０m以上 • アーケード設置不可 • 看板，広告塔の大きさは統一基準を設ける • 駐車場付置義務	• アーケード設置不可 • 看板，広告塔の大きさは統一基準を設ける • 駐車場付置義務	同　　左
	(11) 建築用途条件	商業専用（住居不可ただし，経営者用は２階以上で可）	商業	同　　左
	(12) 建築時期	第１期	第３期	同　　左
	(13) 共同化・デザイン等	街区ごとに共同建築化をはかる B区域のデザイン的統一をはかる	B区域のデザイン的統一をはかる	同　　左

1－4　地元のセンター開発に係る認識

1－4－1　地元の組織

港北ニュータウンは「市民参加のまちづくり」を基本理念としてスタートしており，地元の代表として当初は港北ニュータウン開発対策協議会が，現在は地元四地区の協議会の連合である合同協議会を中心に市，公団を加えた横浜市港北ニュータウン事業推進連絡協議会（略称，推進協）がある。推進協は表1－4－2のような組織構成になっており，3つの対策委員会及び研究部会を設けている。

その研究部会である港北ニュータウン建設研究会は，センターについて，地元のためのセンターづくりという観点から検討を行っている。

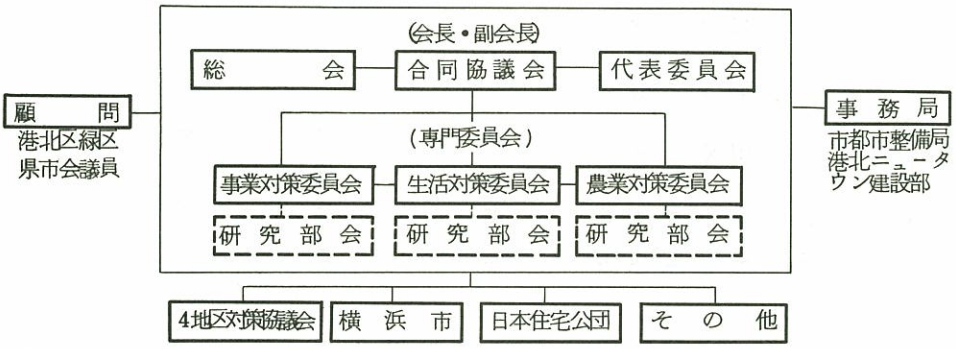
1－4－2　センター開発に係る認識

港北ニュータウン建設研究会は，「新しいまちづくりのために」という昭和48年度報告書及び昭和49・50年度報告書をまとめておりそのなかで「アパート・マンション経営と採算性の検討」や「地元参加によるセンター計画」等の検討がなされている。

その報告書において，センター地区への地元参加の形態を検討し参加の前提を述べている。

①ニュータウン関係全地権者に参加の機会が公平に与えられること　②将来，横浜市北部の中心として発展出来る必要施設が収容可能な規模であること　③開発利益の地元及び公共・公益還元が行なわれるような方法であること　④ニュータウン関係全地権者の参加の平等性を保つため，土地面積が適当な規模であること　⑤センターの機能を十分担保するため計画的な開発が必要であること　⑥センターの機能上相当に厳しい土地利用上の制約が考えられること。

表　1－4－2　横浜市港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図



1－5　課題の整理

1－5－1　コンセンサスの形成

前述のような状況のなかで，センター施設建設は昭和５７年度以降四半世紀にわたる長期間続くこととなる。その間には様々な場面で様々な問題を抱える。早期には先行造成地の供用開始に伴なう施設建設がでてくる。周囲が造成中であり人口規模も小さいにもかかわらず先行投資してゆく問題がある。又は，鉄道開通等をきっかけにニュータウンのセンターから横浜副都心のリージョナルセンターへ脱皮する時の，周辺の商業核との競合関係や飛躍のための仕掛けなどがある。

このようなステージを造り出す要素としては公団の造成工事，交通体系の整備，住宅建設，早淵川沿地区の土地利用などがあり，現在不明確な点も多い。しかし，この港北ニュータウンを新しい都市として熟成させ，整備の遅れていた横浜北部地域の中心としての高次都市機能を果せるようにするためには，地元・市・公団が一つのコンセンサスのもとに協力して課題の解決に当る必要がある。現在検討がすすめられている「まちづくり協定」はそうしたコンセンサスの一つの結果であろう。

1－5－2　段階整備計画の必要性

長期にわたるセンター建設にとって，コンセンサスを形成し維持していくためには，段階整備計画が必要である。段階整備計画の立案過程において多くの問題点が摘出され，各ステージの計画目標と目標達成の諸条件が明確となる。そして各組織なり個人がいつ何をどうすべきかを示すガイドプランとなる。

今回の調査においては，小売商業施設を中心に，年次別地区別の商業施設需要を推計し，その結果に基づいて，需要と供給のバランスを検討し，段階整備計画の基本方向を定めることとする。

1－5－3　センター計画のコントロールシステム

ニュータウンの各センター，特にタウンセンターを計画どおり実現するためには，多くの問題を抱えている。

- タウンセンターはリージョナルセンターとして位置づけられ広大なセンター地区をもっている。
- ところがタウンセンター地区は第一地区と第二地区に分断されており，その間は市街化調整区域である。
- 第一地区・第二地区のタウンセンターは均等に共存する必要がある。
- 換地上，共同開発の必要がある土地がある。

このような新市街地のなかで，これらの問題を解決し，計画を実現するためには，開発主体である公団，市そして地元の役割を明確にし，それを果すことが必要となるが，それに加えて「まちづくり協定」「共同開発」などやセンター建設計画の規制，誘導，調整を行うシステムを確立する必要がある。

今回の調査においては，タウンセンターの開発主体，開発戦略を検討するなかでコントロールセンターのイメージを探ることとする。

1－5－4　共同開発の検討

港北ニュータウンのセンター地区は前述の申し出換地に当たり，間口の極端に狭い短冊型の換地を行ない，個人ごとバラバラの土地利用を制限している例がある。その場合は建築計画の条件に「共同建築化をはかる」旨，明記し，地権者に説明してきている。又，その他にも共同建築化が望ましい街区が多い。しかし，街区単位の共同開発となれば，数人の権利調整が必要となり，問題が問題だけに難行が予想される。地権者の参加と公平を目的とした換地の結果ではあるが，共同開発の成功が目的達成のキーポイントとなるので十二分の地権者指導が必要となる。

今回の調査においては共同化の諸手法の検討を行ない，共同化の具体的事項について整理する。

第２章　段階建設計画

２－１　段階建設の計画方針

センター地区の整備を段階的に行う必要があることは，第１章で明らかにされたとおりである。そこで，センター地区の段階的整備に関する検討方法，並に基本的な計画方針について次のように定めた。

(1)　センター地区が果すべき都心機能について

一般に都心とは，都市における管理，生産，消費，交通の各機能が総合的に発揮される地区であり，その立地条件や時代の背景によって，各機能上にそれぞれウエイトの差がでてくる。

港北ニュータウンは，東京，横浜といった大都市地域内における住宅地開発に先導される事業であり，そのセンター地区も生活に直接関連する機能のウエイトが高いことにその特色があるといえる。

すなわち東京，横浜の既成のＣ．Ｂ．Ｄにおける過密の不利益からの分散政策による需要や，住宅地立地志向の行政，教育，文化，商業サービス施設の需要などを対象として，住宅地における新らしい都心を形成しようとするものである。

(2)　都心機能の需要予測

前記の観点からセンター地区を形成するに足る機能について施設量としてその必要量を推計する。

都心機能は，必らずしも既往施設体系によった施設量で説明できるものではないが，推計のステップごとに質的内容を検討しつつ，比較的定量化が可能な小売商業施設を中心としてその年次別施設需要を推計する。また，これとの関係から飲食，サービス，業務の各施設についてもその需要を予測する。

ただし，公共・公益施設については，港北ニュータウンだけの問題としては扱えない性格もあることから，ニュータウンの成熟度に応じて，どのような段階で整備することが適当かを検討し，量的な予測については省略した。

(3)　供給量の算定

センター地区は，既に土地利用計画が定められており，地主の意向を踏まえて，街区別の用途や建築規模などの基本計画が示されているので，これらの条件を前提とした施設供給量について算出する。

尚，街区によっては換地割が細分化されているが，物理的な可能性として供給量をみ

るため，街区を単位として算定したので，各換地割ごとに建築した場合，有効な供給量はさらに減少することも考えられる。

(4) 需給バランスの検討

上記(3)の基本計画は，ニュータウンの最終成熟段階を相定したものであるので，成熟段階の施設需要との関係から，各センターの地区別の需給バランスをみる。

また，港北ニュータウンの人口計画では各センター地区において店舗併用住宅やアパートマンションによる居住人口が予定されているが，商業業務施設需要との関係からみてどの程度の人口配置が可能かについて検討する。

これらの検討の前提として，成熟段階におけるタウンセンターの建築形態，とくに建築規模の検討を行った。

(5) 段階建設計画の検討

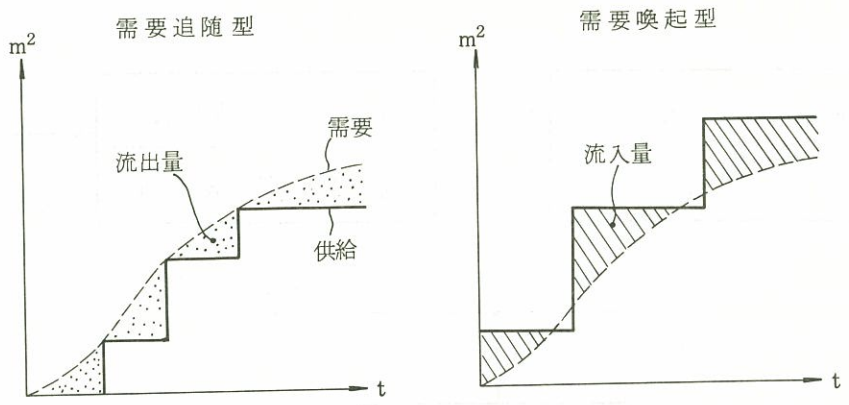
年次別の施設需要とセンター地区の基本計画とを対比することにより，施設の段階的な整備計画を作成する。この場合，初期段階のように施設需要が供給量を大巾に下廻る段階についての整備方針には次の考え方があるが，それぞれ解決すべき問題が発生する。

イ） 需要追随型

ニュータウンの人口定着に従って発生する施設需要を追随するかたちでセンター地区の整備を行なうものである。この場合，センター地区の整備は，一定の需要が発生するまで遅れることになり，既に入居しているニュータウン住民にとってはサービス提供が不十分となる。とくにリージョナルセンターとしての高次な都心機能の形成が遅れることは，顧客の流出傾向を助長するものとなり，また一定の集積後の施設開発は経営上の確実性はあるものの，計画建設や初期投資のメリットが失なわれてしまう恐れがある。

ロ） 需要喚起型

ニュータウンの人口定着のみに対応せず，周辺地域の市街化の現状に対応して，初期段階から広域対応の中心施設を整備するものである。この場合，どの程度の施設成立基盤があるかは，各事業者の判断によるところが多いが，センター地区の広大な用地を生かした開発を行なう必要がある。また，初期における自然発生的な小規模施設の成立基盤を確保すべく，センター地区の空間形成や動線計画を計画的に行なうよう核となるべき施設の配置を検討することも必要である。



ロ）の方法によって，センター地区の段階建設を行なうこととなろう。すなわち，イ）の方法では，ニュータウン建設そのものが遅れる可能性があり，好ましくないと考えられるからである。

(6) コントロールシステムの確立

上記ロ）の方法で段階的な整備を行うには，これを成立させる条件が整備されなければならない。

イ）ハード面では，基本計画に定められている各種規制は，最終的成熟段階を想定したものであり，街区によっては，初期段階においても物理的に成立可能な暫定措置を講ずる必要がある。とくに，初期において，センター地区の核となる施設の整備に関してはこのような対策が必要と思われる。

ロ）ソフト面では，土地権利と，施設開発との全体的な調整をはかり，初期投資のリスクや，利益に対するセンター地区全体での均等な吸収をはかれるようなシステムが必要と思われる。

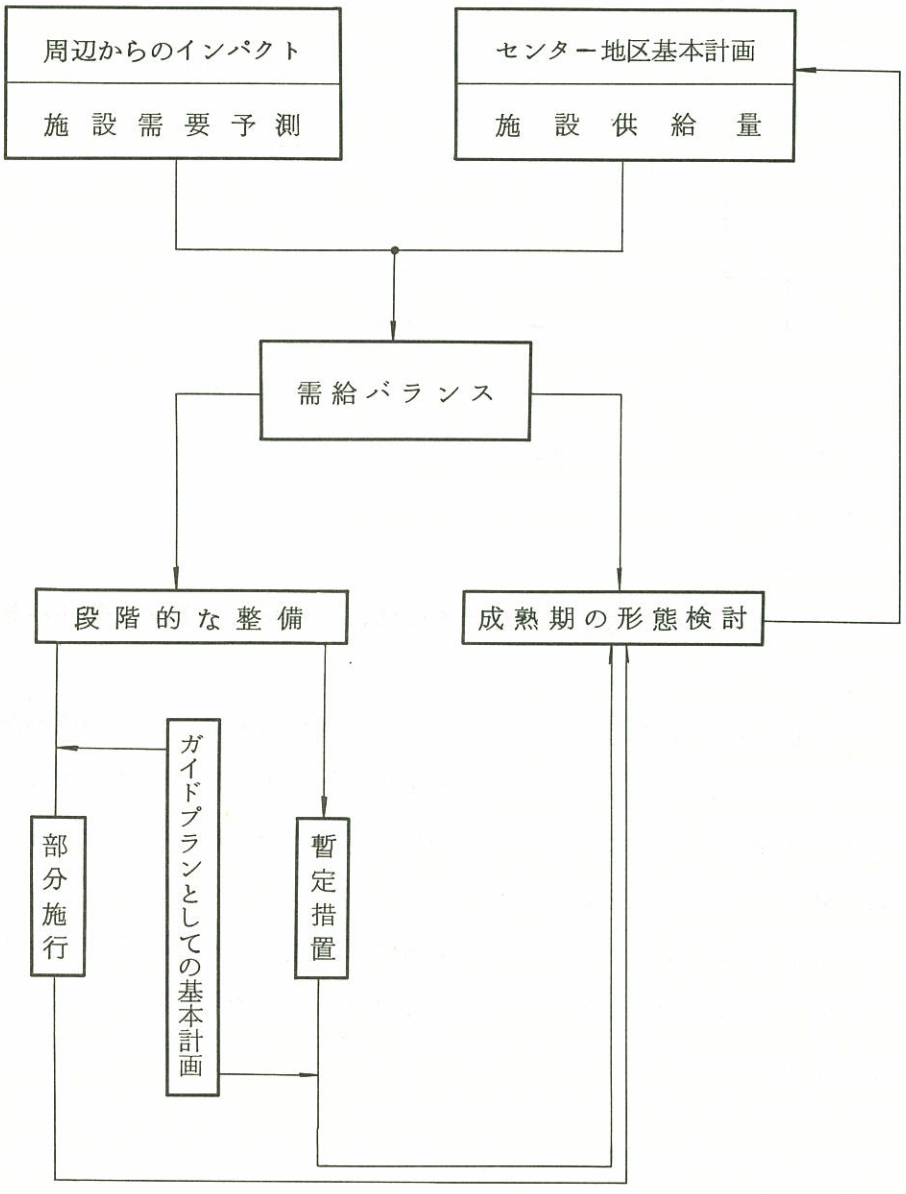


図　2－1　　段階建設計画の検討フロー

2－2　年次別施設需要予測

2－2－1　需要予測の方法

施設需要の予測方法は，次の作業フローに示すとおりである。すなわちセンター施設のうち，公共公益施設を除き，商業，業務及び駐車施設について推計した。このうち，小売商業施設については，港北ニュータウンを含み，神奈川県北東部及び町田市を対象として，国勢調査メッシュ統計データ（５８３メッシュ）を利用して，ハフモデルによる年次別商業販売額及び売場面積の推計を行なった。

但し，港北ニュータウンへの配分については，広域需要に対してはタウンセンターへ，地元需要に対しては，タウンセンターを含め，各センター地区へそれぞれ配分した。

これらの商業施設需要に対応する各センターの後背人口を，類似都市の平均値から求め，その後背人口に対応した飲食店，業務施設の従業員数及び施設床面積を求めた。

駐車場需要については，商業施設を中心とした来客用と，業務施設等の業務用駐車場の規模を算出した。

尚，これらの施設需要予測は，ニュータウンの人口定着プログラムとも関連するので，その予測年次は昭和６０年，６５年，７０年，８０年の４年次とした。

また，予測にあたっては，ニュータウン周辺の今後の人口増加傾向，消費購買行動の手段などの設定如何では，施設需要も一定の巾をもった推計結果が得られるが，ここでは，最も中間的，現状推移的な前提条件の場合について検討することとした。従って特別な政策的判断は含めていない。

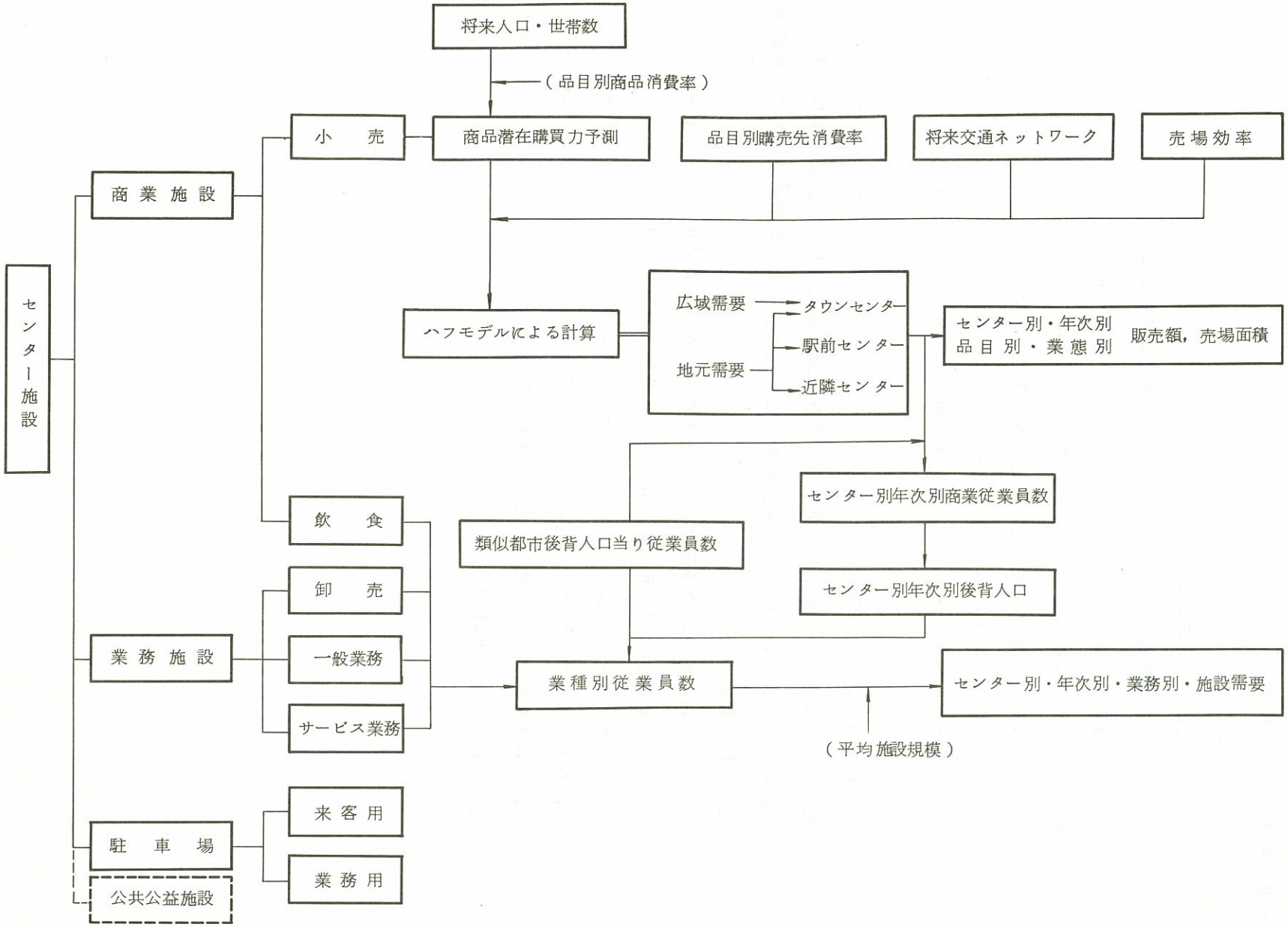


図２－２－１　需要予測の作業フロー

2－2－2　小売の需要予測

(1) 背　　景

A．既往レポート

港北センター地区計画の需要予測は，次の三つの報告書にまとめられているが，既往の作業結果である。

- 『商業・業務施設の成立条件の検討』（昭和44年3月）日本都市計画学会・日本リサーチ・センター（以下，学会レポートと呼ぶ）
- 『中心地区の経営計画に関する調査研究』（昭和48年10月）日本長期信用銀行（以下長銀レポートと呼ぶ）
- 『港北ニュータウン中心地区基本設計報告書』（昭和50年9月）日本都市総合研究所（以下パイロットプランと呼ぶ）

港北センター地区計画立案に関して，周辺状況についての資料は多くの項目において欠落しているが，ニュータウン内部の資料として，人口計画，交通計画などの作業結果がある。

各段階別の推計を行なって行くに当って上記の三報告が，ニュータウン地区の将来像として確定しているのであれば，将来像へ向っての途中のステップの像を求める作業になる。しかし，学会レポートは，初期の作業として当然であるが，ニュータウン全体についてのきわめて曖昧な条件下における作業である。この点において，将来時点の特定も充分出来ない。長銀レポートはタウン・センター地区を中心に作業を行なったものである。この作業は昭和65年までの間の推計を行なっているが，人口の設定，各商業地のとり方，商業地選択等において，条件が曖昧な状況で行なわざるを得なかったし，また，目的が，昭和65年での総需要の内容を確定することにあったため段階的な推計結果としては再計算し直す必要がある。合わせて，交通，人口等の条件も一部明らかになった現在，その条件の下での計算が必要と思われる。パイロット・プランは，2つのレポートを受けて設計を行なった結果である。

土地面積，建物などが設計のプロセスを経て確定されたレポートである。

これらの結果をまとめると表2－2－2－1のようになる。

表　2－2－2－1　各レポートの結果（床面積：㎡）

	港北ニュータウン全体			タウン・センター地区		
	学会レポート	長銀レポート	パイロットプラン	学会レポート	長銀レポート	パイロットプラン
小売業	156,041※	330,600	—	—	156,200	176,950
飲食店	26,860	—	—	—	22,400	24,570
サービス	65,491	—	—	—	—	—
娯楽	—	—	—	—	72,000	72,000
業務	75,048	154,000	—	—	77,000	62,840
合計	296,580	—	—	—	327,600	336,360

（但し，学会レポートは全体であるかどうか明確でないが全体の欄に記載しておく）

（※売場面積）

既往の作業は全体として港北ニュータウンが一つの都市としてまとまりのある地域としての施設量が推計されているといえる。長銀レポートもニュータウンのセンターに全ての小売施設が集中していると仮定して推計作業を行なっている。条件が未確定の際には概数を把握するのが重要な作業であるし，本作業は，多少条件が詳細になった段階において，単に将来の数値でなく，多時点（あるいは各段階）の数値を求めることが求められている点で異なる。さらに，港北ニュータウンは人口規模からみると立派な都市サイズであるが，行政区域人口としてみたとき，大田区や世田谷区などのように商業核が充分成立しているところと分散的になっているところの例があるようによりきめのこまかい検討が必要であると思われる。特に，各レポートが不充分である商勢圏の設定，購入先の選定などは基本的項目としてより詳細な検討が必要である。

B．研究作業の進め方と問題点

建設プログラム策定作業全体は膨大なものとなるが，現在の段階においては，その基本的ポリシーを具体的に展開したらどのような点において問題が生じるかを判断する資料を用意しておくことが肝要であると思われる。当然，基本的なポリシーを具体的に展開するときにどのように展開するかという作業も多くの研究課題を有している。特に，長期にわたる建設プログラムにおいては，イノベーション（技術革新）が価値感の変化といった不連続な変化が生起する。このため，

不確定部分へのバッファ，あるいはリザーブ団地を用意したり，周辺システムへの影響評価を不断に検討しなければならない。しかし，途中の各段階における姿を想定することから全ては始まるのであり，時代的な推移とニュータウンとしての段階の両者において本来ならばセンター地区の姿を明らかにしておくことが望まれるのであろう。すなわち，現在時点より５年，１０年経た将来において，港北ニュータウンをとりまく状況はどのように変化し，また港北ニュータウンはどのようになっているかを明らかにすることと，例えば港北ニュータウン総人口１０万人段階の全体の姿はどのようになっているかを明らかにすることである。ニュータウンが一つの完結したシステムを求めるのであれば，後者の１０万人段階のシステム，２０万人段階のシステムを求めることはきわめて有意義である。

港北ニュータウンは首都圏南部において，直線距離上きわめて東京中心部に近い位置にありながら，交通機関の配置上，一種の空白部分となったところに位置しており，一たび開発されれば，周辺にまでおおいつくしている東京中心部の影響をたちまち受ける。このため，南関東の中の一地区として全体の動きと連動して考えて将来の姿を明らかにすることが求められるといえる。つまり，港北ニュータウンを一つのシステムとして人口規模段階でセンター地区を考察する姿勢はきわめて危険な状況に置かれているといえる。このため，周辺の影響を含む形で将来像を求めることが大切であると思われる。

この点において，既往の作業は多くの点において周辺の将来の状況を入れるのに不充分であると考えられる。特に小売業の場合は港北ニュータウンの中心的サービス施設であると同時に港北ニュータウンの居住者が外へ，あるいは外の居住者が港北ニュータウンのセンターへ利用しに来ることがあるもので，その点を判断しておく必要がある。

小売業は消費者が各店舗を消費に利用した結果として成立する。消費者は習慣的な行為も含めて，現存する店舗の中から消費する店舗を選択する。この行為を積み重ねれば小売業の規模が推計出来る。しかし，この行為がどのような要因によって成り立ち，また，どのような要因の働きによって成立しているかは多くの仮説を必要とする。多くの研究が示すように現状における諸々の要因とその働きが明らかとなったとしても，将来推計の際には，それらの要因の将来の姿が明らかとならねばならず，一般には充分な将来像が求められない。このため，将来推計は，単に確度の高い将来値を求める作業に終始すべきなく，各諸の基本的要因

がどのように求める将来推計値に作用しているかを充分考慮した形で作業を進める必要がある。

この作業報告は，積み重ねで求めて行く方法として，ハフ・モデルの方法を推用しているが，そのほかに港北ニュータウンが一つの行政区として成立したときの将来像のアウトラインを見るために，アナロジカルな方法としての類似都市比較による検討を行っている。２つの方法は完全に独立しているが，　に互にチェックを行ないうるものとなっている。

(2)　ハフ・モデルによる方法

A．積み重ね方法とハフ・モデル

小売業の推計について，各消費額を積み上げるならば小売の販売額になるという恒等式を用いて行なうことは古くから試みられている。この式は，消費単位がどの小売施設において消費を行なうのかを定める必要がある。古くからの方法は，特定の小売施設について，その小売施設を利用する消費単位の存在する範囲を商圏として定め，範囲内の消費総量を計算する方法である。

１つの小売施設に利用を固定してしまう方法はきわめて非現実的であるということから，各消費単位の利用可能な小売施設について，ある小売施設が消費利用施設として利用される条件を考慮し，その条件によって確率的に利用するという考えを提案したのが，Ｌ．Ｌ．ハフであり，そのモデルがハフ・モデルといわれている。

ハフ・モデルは，利用可能な小売施設ｊ(＝ 1,　2,……，ｎ) を利用する確立は，小売施設の相対的効用に比例するとし，その相対的効用は，消費品目特有の係数で乗ぜられた距離によって割引かれた小売施設の規模に比例すると考えている。つまり，小売施設の規模をＳとし，距離をＴとし，消費品目特有の係数をλ，効用をＵとし，利用確率をＰとすると

$$P_j = \frac{U_j}{\sum_k U_k} \quad \cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\text{Ⓐ}$$

$$U_j = \frac{S_j}{T_j^{\lambda}} \quad \cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\text{Ⓑ}$$

の式に示される。ここで，具体的に規模，距離をどのように計測するかによって

パラメーターλの値は異なりまた，現実の資料とのつき合せも充分に満足できるものとならない。ハフの考えでは，λは消費をしようとする品目によって異なり，衣料品と食料品においては，衣料品の方が小さい。

消費単位の居住地以外の属性によらないとすれば，各消費単位の消費する項目別消費額に小売施設選択確率を乗じたものの和が小売施設の売上高となる。つまり，

○○の売上＝（消費単位の数）×（消費単位１つの消費額）×
（小売施設○○への消費割合）

となる。しかし，所得の高い消費単位は所得の低い消費単位と同じ割合で例えば食料品を購入しないなど，消費単位の属性によって，消費項目の比率が異なったり，先に示したように消費品目によってパラメーターが変わったりするので，上式は，いくつかのグループに分けて計算しなければならない。一方，小売施設の規模も，大型店などの経営形態の変化によって消費者に対する魅力も異なっている。このため，ハフ・モデルを実際に用いるためには，周辺の項目を整理し，現実に資料として用いられるグループに分けて式を立て，計算をしなくてはならない。

併せて，計画立案の基礎資料としての推計作業であるから，計画条件（例えば，交通環境）を組み込んだ推計方法であることが望ましい。このため，ハフの考えを取り入れた推計方法は本推計作業に適していると思われる。

この推計方法は，

① 対象となる商店集団を決める。（０を含む）
② 対象となる消費単位を決める。
③ 計算のグループ分けをして，必要な資料の枠組みを作る。
④ 計算のパラメーターを決める。
⑤ 必要なインプットを決める。
⑥ 計算をする。
⑦ 売場効率等で結果を検討する。

の各ステップから成り立つ。

B．計算の対象範囲の確定

消費単位の選択可能な小売施設を全て取りあげる必要があり，特定の小売施設について着目している場合には当然，その小売施設を利用可能な消費単位を対象にしなければならず，またその消費単位にとって選択可能な小売施設を列挙しな

ければならない。対象地区の範囲が広がると計算が膨大になる。

このため，本研究では買廻り，最寄りという言葉があるように，消費を買廻り消費と最寄り消費に区分し，買廻り消費は１時間半程度までの範囲を最寄り消費は２０～３０ 分程度の範囲を想定して購買行動を考えることにした。

港北ニュータウンセンターはかなり広域的なサービスをするように計画されている。このためタウン・センターについては買廻り消費を対象として考える。一方，各地区のセンターは最寄り消費を対象として考えることとした。図2-2-2-－１と図２－２－２－２に示すように交通計画を盛り込んだ形で時間距離をタウンセンターから各1kmメッシュまで求めてみると，おおむね図に示している範囲をタウンセンター対象，図中の矩形枠が地区センター対象の範囲として考えられる。

一方，代替的に選択可能な商業地を上記の範囲内に居住する人々について考慮するならば，図２－２－２－３に示すように各１㎞メッシュの売場面積の大きなところと，東京方面であることが判る。将来の可能性も考慮に入れ，また山地等の条件を考えると，先に決めた範囲で計算することが妥当と思われる。

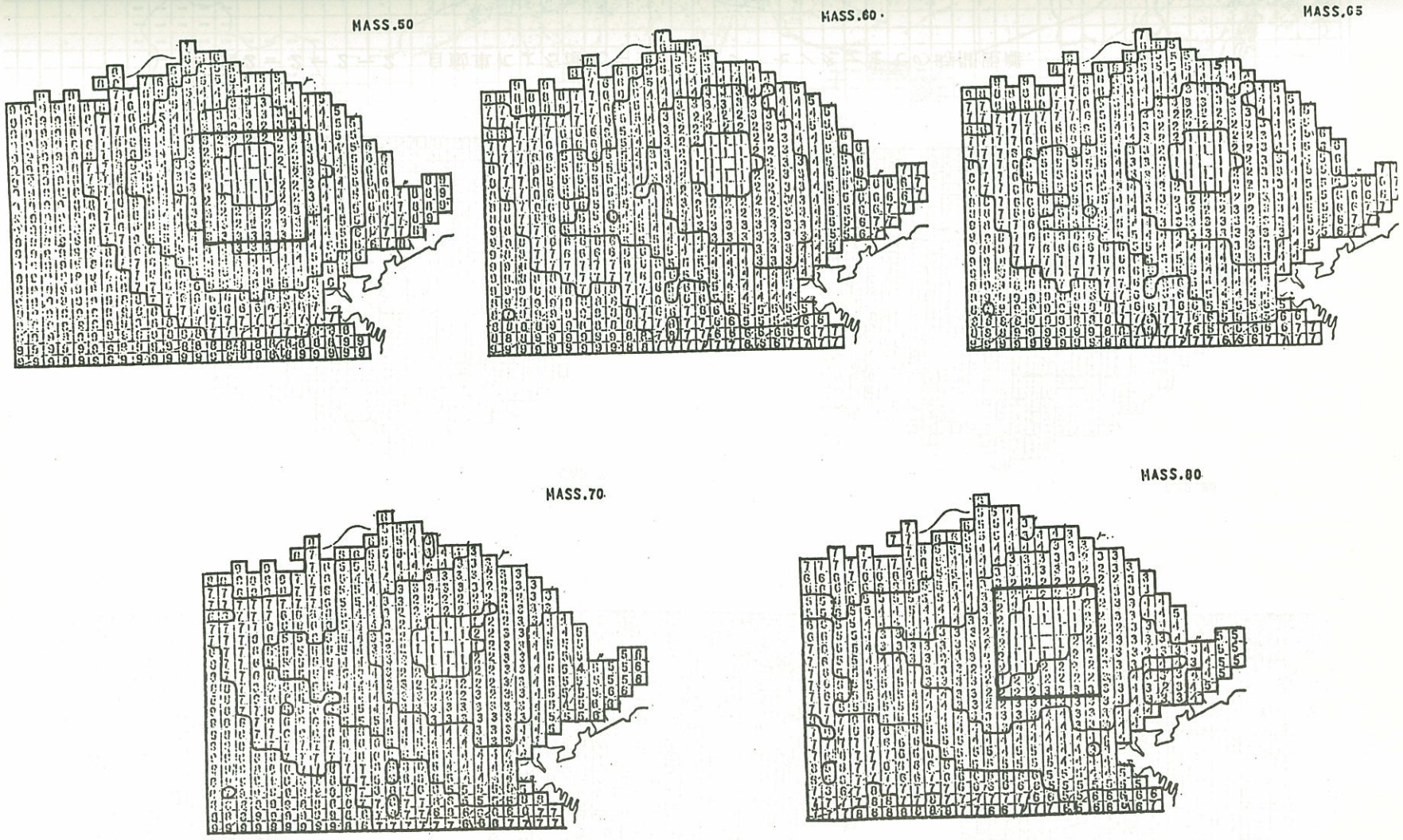


図２－２－２－１　大量輸送機関による港北ニュータウン・センターまでの時間距離
（図中の数字 1＝10～20分未満，2＝20～30分未満……）

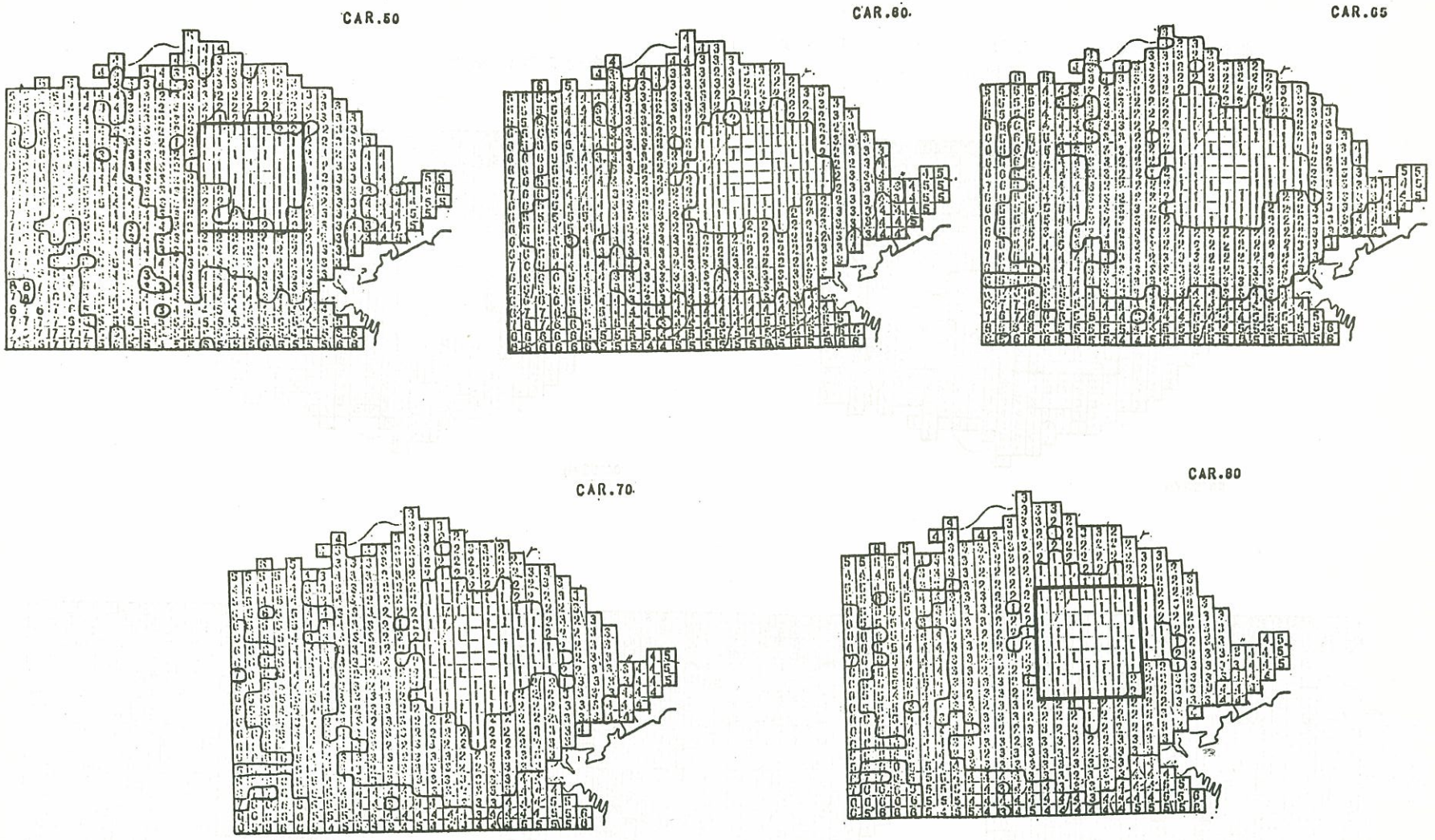


図２－２－２－２　自動車による港北ニュータウン・センターまでの時間距離

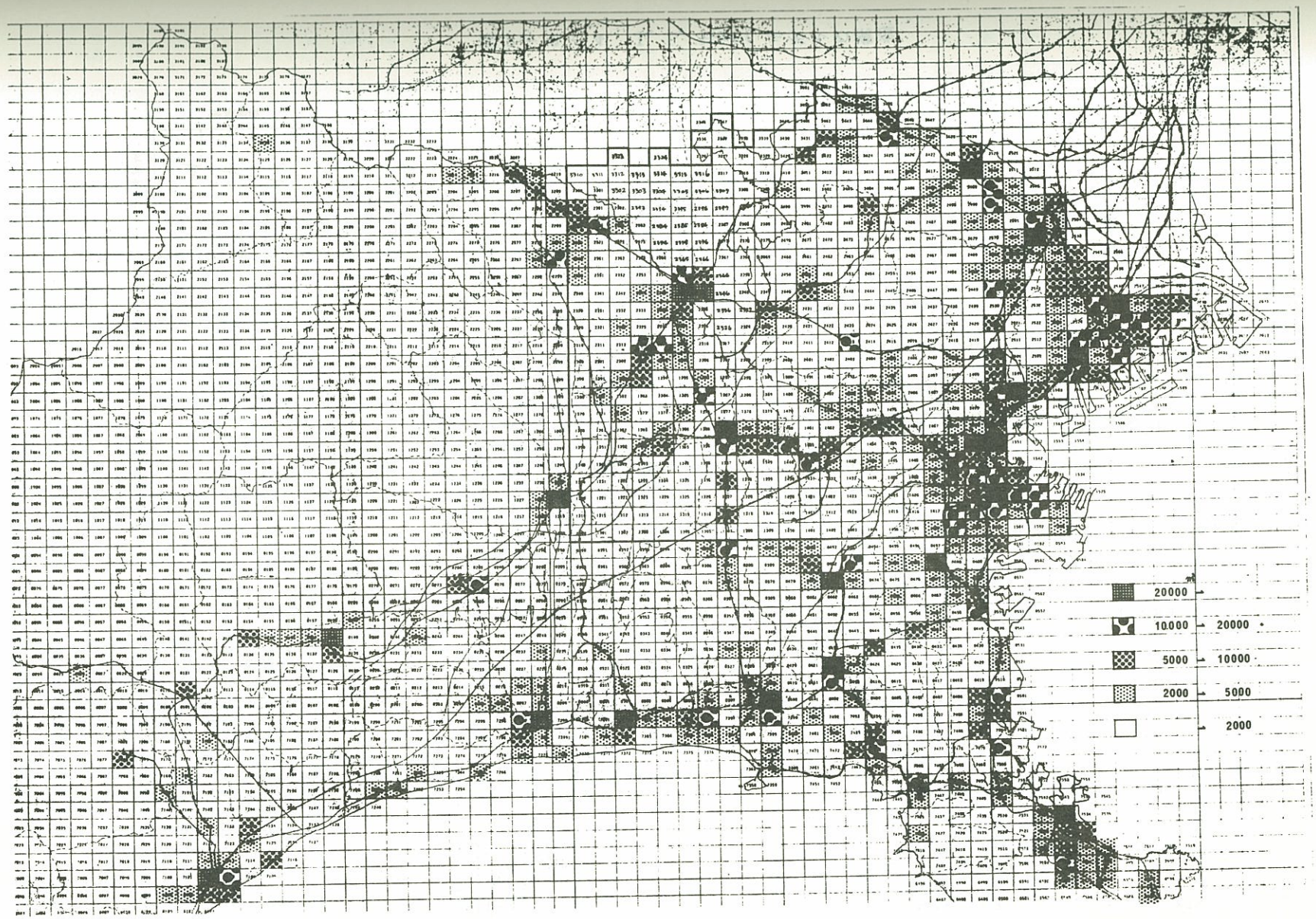


図２－２－２－３　売場面積

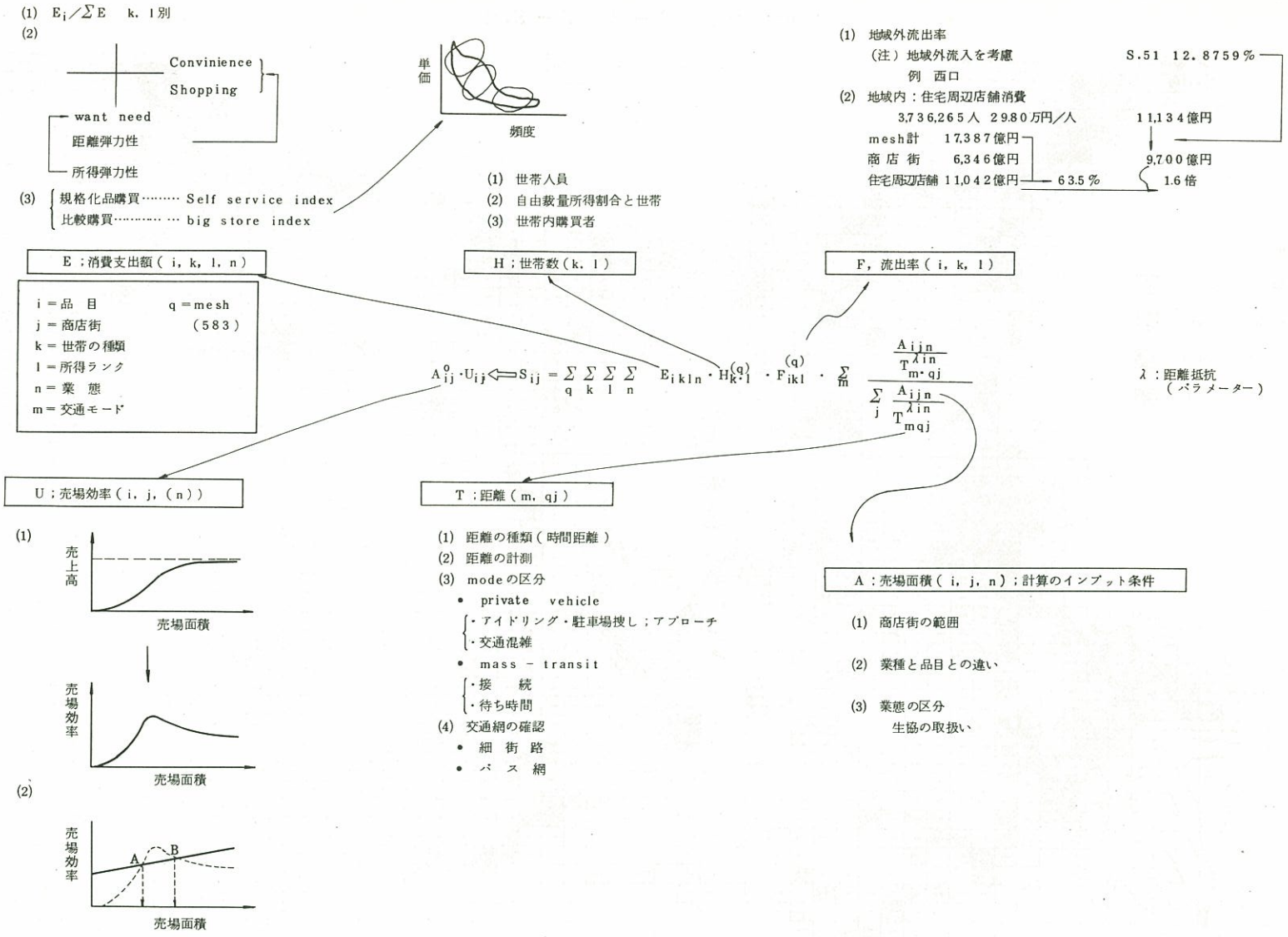


図２－２－４　L. L. Huff モデルの構造

C．計算の枠組の要素

ハフモデルを用いた計算式を，一般形として示し，それぞれの項目についての問題となる要素を示すと図２－２－２－４のようになる。それぞれについて補足すると次のようである。

＜世帯数＞

消費者の単位を示すもので，通常の資料は家計単位の世帯数をあてているが，消費支出の分類と購買行動からの品目分類とによって世帯は世帯の種類（独身世帯や普通世帯や持家世帯，借家世帯などの種類）や所得ランク別世帯などの区分がなされる。しかし，各地区別にこれらの資料を求めることはきわめて困難な作業を伴なうので世帯数を分類しないで計算することが多い。そのほか，世帯人員の違いや住宅ローンを支払っている世帯や他都市に学生などのために仕送りをしている自由裁量上の制限がある世帯による違いや家計外消費などを考慮しなければならない。これも将来推計を行なう際にどの程度十分把握出来るかという点を考えると困難な作業である。

＜消費支出額＞

消費単位である世帯の消費額が問題となるが購買行動が消費品目によって異なるので，品目別の消費支出を必要とする。また，将来にわたって所得の上昇ないし減少などの変化が生ずると品目構成が変わって来る。このためいくつかの費目によって分け，さらに品目によって分けることが要求される。品目については最寄り品，買廻り品の区別があるが，むしろ規格化品，比較品の区分の方が判りやすい。一方店舗の消費者に対するイメージを考えるならば業態による品目分類も考慮する必要がある。

＜売場面積＞

選択対象となる商店街をどの程度にするかが一番大きな問題である。理論的には取り上げた商店街は売場面積が０でない限り選択する可能性がある。また数が多くなると計算量も増えることになる。購買行動との関係で，品目別，業態別の売場面積が要求されることもある。インプットと計算結果が大きな差がある場合には当然シミュレーションを繰返して適正な売場効率が確保されるまで求める。

＜距　離＞

居住地から商業地までの距離の計測は平均的時間距離が採用されている例が多いが，消費者によっては最短時間をとる人，危険性を高く評価する人がいる。特

に自動車の場合には道路の混雑度によって時間が変わり計測がきわめて困難である。また，自動車利用とマストランジット利用の比較は商品によつても異なると考えられるし計測した時間がかりに分単位で等しくても，モードの選択はその時間差に直線的に比例するとは限らない。

＜売場効率＞

土地・建物を新規に投資して営業を行なう場合と住宅を主とする場合によって大きく異なるし，また，家族従業者で構成されている営業と常雇いが中心の場合では異なる。また，業態によっても，品目によっても異なる。また，計算の収斂に用いる売場効率は一定にするという考えと，売場効率と売場面積を共に最大にするという判定基準もあり，この場合には経営条件を別に定める必要がある。

D．計算の枠組

上記の項目について今回採用した要素を示す。

＜地区区分＞

各消費単位について計算することは不可能であるので，地区を区分し，それぞれの地区の中の消費単位は同一の行動をすることにした。タウンセンターに関しては1㎞メッシュとする。全部で５８３ メッシュある。他の地区センターに関しては５００m メッシュとし，２５２ メッシュある。

＜世帯数＞

消費単位として世帯をとり，推計は各メッシュ人口を推計した後，世帯当り人員を別に求めておき，この数値で除して世帯数とした。

＜消費支出額＞

物価上昇をさけるために実質で表し，消費支出のうち，商品購入率を求めた。その後，買廻り消費と最寄り消費に区分し，それぞれをデパート型，スーパー型，一般店舗型に区分した。この６つの消費の合計は商品支出額にはならない。この点は流出率のところで示したように計算対象とならない小売施設への消費を引いたものであるからである。

＜距　　離＞

消費行動を大量輸送機関と自動車利用とに区分する必要があるが，資料においては区分出来ない。そこで計算は，いずれかだけを用いるという２種類の計算を行なった。単位は実働所用時間（分）とした。

＜売場面積＞

ハフは商品毎に異なる売場面積を想定しているが，買廻り消費も最寄り消費も商品の同時購入があるので，１つにまとめた。但し，買廻り消費の場合は食料品売場を除いた。

＜売場効率＞

計算対象の小売施設に関して，別個に推計した。

(3) 推計のための要因設定

A．港北ニュータウン周辺地区の市街化と人口推計

A－1 はじめに

港北ニュータウンの周辺は，東急の東横線，田園都市線沿線開発が進行し，また南武線は既開発地となって市街化の成熟段階に，横浜線はこれより，開発が始まるといった状況である。

港北ニュータウンのタウンセンターはこれらの周辺地区に対してもサービスすることが出来る様に計画されている。このため，その将来推計にはサービス範囲を覆う必要がある。港北ニュータウンが広域的サービスを行っていくと仮定すると他の広域的拠点と競合することになりこの点を考慮して以下の考察を展開して行かねばならない。

競合拠点としては川崎，横浜西口，伊勢佐木，町田等の外東京の商業地が考えられ，これらの拠点を越えてサービス出来るかどうかが問題となる。そこで，これらの地区を含む地域５８３㎢を考察の対象地域として設定し各種作業を行なうことにした。

まずこれらの地域について将来人口の推計を行なうために基本的分析を試みることにする。ねらいは交通条件と前の期の人口定着状況で次の期の人口が推計出来るかどうかという点の検討であり，主として交通条件と人口増加に着目して行なう。

本研究においては，神奈川県北東部（町田市含む）を対象に，昭和４０，４５，５０年の３時点で，分析を進める。

具体的には国勢調査のメッシュ統計をデータとして，利用し，神奈川県北東部（町田市を含む）の１㎞メッシュ５８３個（６１,５２６ha）に含まれる地域を対象地域として行う。

対象地域に含まれる市町村は次の通りである。

横浜市	川崎市
鶴見区	川崎区
神奈川区	幸区
西区	中原区
中区	高津区
保土ケ谷区	多摩区
港北区	相模原市（一部）
戸塚区（一部）	大和市
港南区	海老名市
旭区	座間市
緑区	綾瀬市
瀬谷区	町田市

A－2　対象地区の人口動態について

対象地域の人口動態をみる上で，首都圏の人口及び，神奈川県の人口についての将来の予測を知っておくことは，必要であると思われる。

(i)　首都圏の人口について

首都圏整備計画により，首都県の人口規模，並びに，目標人口をみると次のとおりである。

人　口

(1)　首都圏の人口は，昭和５０年の約3,362万人から昭和６０年に約４４０万人増加した約3,800万人とすることを目標とする。

(2)　東京大都市地域においては，昭和６０年の人口を昭和５０年の約2,556万人に対し，約2,850万人とすることを目標とする。

(3)　また，周辺地域においては，昭和６０年の人口を昭和５０年の約８０６万人に対し，約９５０万人とすることを目標とする。

(4)　以上の首都圏人口を人口の年齢別構成についてみると，年少人口（０～１４歳）と老齢人口（６５歳以上）の増加が著しく，首都圏における年少人口は昭和５０年の約830万人から昭和６０年の約960万人へ，老齢人口は昭和５０年の約210万人から昭和６０年の約290万へとそれぞれ増加し，その総人口に占める割合は，前者が５０年の

２５％弱から昭和６０年の２５％強へ，後者が昭和５０年の約６％から昭和６０年の約８％へと増加することが想定される。また，生産年齢人口（１５～６４歳）についてみると，昭和５０年の約2,320万人から昭和６０年の約2,550万人へと増加するが，その総人口に占める割合は，昭和５０年の約６９％から昭和６０年の約６７％へと減少することが想定される。

首都圏人口と神奈川県の人口動態

	首都圏人口	周辺地人口	神奈川県総人口
Ｓ５０	3,３６２	８０６	６４０
Ｓ６０	3,８００	９５０	７４５

（単位 万人）

（首都圏整備計画より）

(ｲ) 神奈川県の人口について

神奈川県の夜間人口，昼間人口，人口密度増加率をみると次のとおりである。

	神奈川県総人口(人)	増加数(人)	増加率(%)
昭和５０年	6,３９７,７４８		
		９２５,５０１	１６.９
４５年	5,４７２,２４７		
		1,０４１,５０４	２３.５
４０年	4,４３０,７４３		
		９８７,５６７	２８.７
３５年	3,４４３,１７６		

増加率が，年々減少してはいるが，これは，昭和３５年から，昭和４０年にかけての急激な，社会増が，年々減少していったものによると思われる。

また，自然増加と社会増加の変動は次のとおりである。

表２－２－２－８　人口の自然増加及び社会増加（昭和２５年～５０年）

神奈川県（△は減少）

年　　次	自然増加	社会増加2)	純　増　加	自然増加率(%)	社会増加率(%)	純増加率(%)
昭和４５年～５０年	1)519,500	406,001	925,501	9.5	7.4	16.9
４０年～４５年	416,380	625,124	1,041,504	9.4	14.1	23.5
３５年～４０年	278,312	709,255	987,567	8.1	20.6	28.7
３０年～３５年	177,104	346,575	523,679	6.1	11.9	17.9
２５年～３０年	183,302	248,530	431,832	7.4	10.0	17.4

１）人口動態統計毎月概数の結果による。
２）各５年間の純増加から自然増加を差し引いて算出した。

表２－２－２－９　人口動態の変化

（単位：千人）

年　　代	増加人口	自然増	社会増	自然増比	社会増比
昭和３１～４０年	1,511	455	1,056	30.1%	69.9%
昭和４１～５０年	1,967	936	1,031	47.6	52.4
昭和５１～６０年	1,048	775	273	74.0	26.0

５１年～６０年についての予測は，神奈川県企画部によるシステムダイナミックス基本モデルによるものである。

(iii)　対象地域の概要

今まで，対象地域をとり囲む，人口動態についてみてきたが，ここで，本研究の対象である583個の1kmメッシュに含まれる地域の人口について，その様子をみる。

国調メッシュデータより単純計算した人口については次の通りである。

表２－２－２－１０

	５０年	４５年	４０年
人　　口	3,736,265(人)	3,260,338(人)	2,585,080(人)
(神奈川県総数に占める割合)	58.5％	59.6％	58.3％
増加人数	475,927(人)	675,258(人)	
増　加　率	26.2％	14.6％	

面積については，人口密度を取り扱うため及び，後に述べる，交通機関の分析に使うために，鉄道，道路，川，池，学校，工場，公園，駅広，飛行場，ゴルフ場，浄水場，遊園地，インターチェンジ，駅の面積を，２万５千分の１の地図を１㎞メッシュに区切って，地図上で測定し可住地面積を割り出した。

以下で使う，人口密度に関しては，可住地人口密度を示している。

表２－２－２－１１　対象地域面積概要

	ha	%
可住地面積	52,765.75	85.8
非可住地面積	8,761.21	14.2
内　道　路	1,168.55	1.9
鉄　　道	433.70	0.7
川，学校その他	7,158.90	11.6
計	61,526.96	100％

人口動態をつかむため求めた可住地人口密度を使って，この地域の人口密度の推移のクロス集計，ならびに，分布を算出した。

これらの分布からわかることは，昭和４０年で，１ha 当たり５０人未満の人口密度の地域が，70.21％であったのが，昭和５０年では，44.35％になっており，人口の増加状態を示している。

A－3　交通と人口増加

(i)　交通の利用率の算出について

国勢調査メッシュデータ（S．45のみ）の，通勤者人口には，徒歩通勤，自転車通勤，自家用者通勤，バス通勤，鉄道通勤と，分かれた項目があるため，それらからマストラ利用通勤者（鉄道，バスを利用するもの）と，自家用車通勤者の割合メッシュ毎に求めて，それをマストラ利用率，車利用率とした。

国調メッシュデータ（S．45）による通勤者総数に占める，通勤手段の割合

就業者総数	1,568,125人	
自宅外通勤者総数	1,310,285	
内 他市区町村通勤者	735,170	
徒歩通勤	231,300人	17.8％
自転車通勤	59,970	4.6
自動車通勤	188,310	14.5
バス通勤	151,930	11.7
鉄道通勤	665,685	51.4

これからわかるように，対象地域においては，自動車利用とマストラ利用（バスと鉄道）の利用比率は約2：9となっており，マストラ利用者の方が，自動車利用者の 4.3倍となっている。

対象地域を含む，市区町村からの昼間人口の移動について，横浜中心部，東京23区の2つに分けて，その市区町村の勢力を大きく横浜勢力圏と東京勢力圏として計算してみた。

単純に中心地区への時間距離を取ると言っても，そのメッシュがどの方面へ主に移動しているかを考慮しないと，分析に意味を持たない。

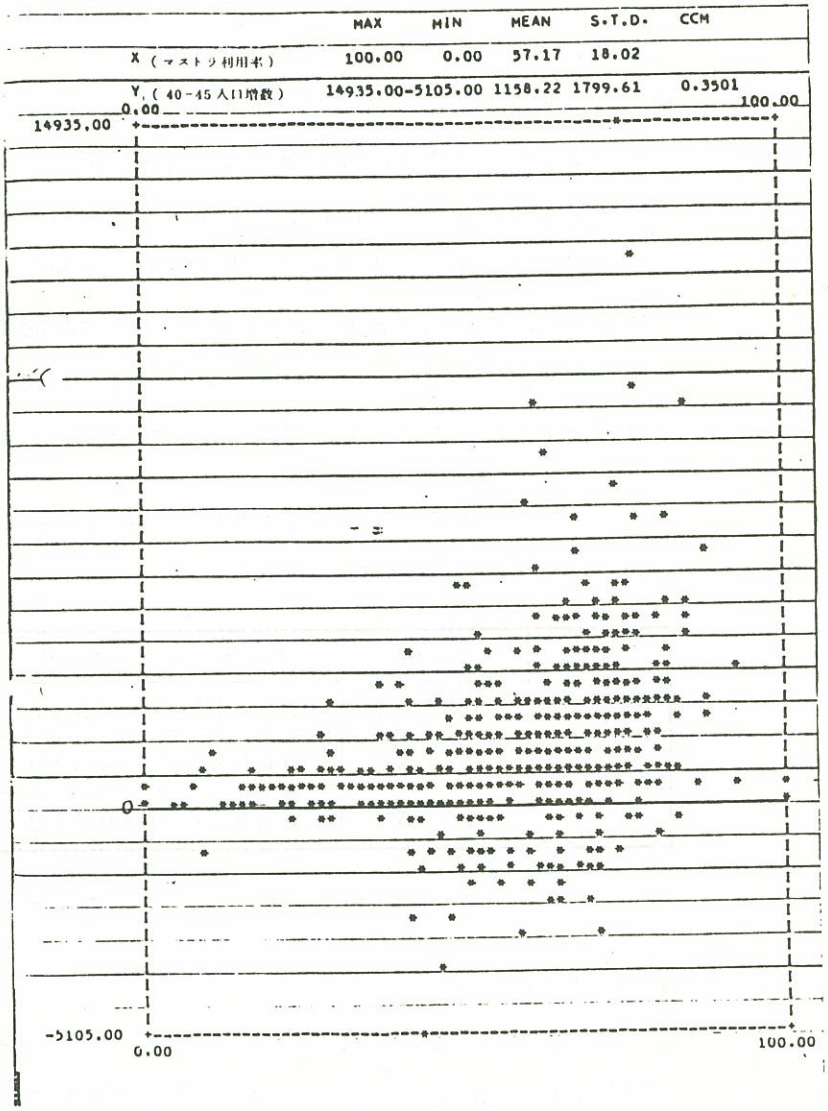
そこで，東京勢力圏と横浜勢力圏とで，メッシュを市区町村レベルで分類し，駅までの距離，相対的マストラ利用の有利さ，車の時間距離で分析を行なう。

ここで，「相対的マストラ利用の有利さ」は，（車での時間距離／マス

トラ時間距離）でみた。

次に示すグラフは，交通利用手段別の，マストラ利用率と人口増減（人口密度・単位）の関係を示したものである。

これによると，マストラ利用率の低い地域（即ち，マストラ交通機関の発達していない地域）においては，人口増加がほとんど見られない。一方，マストラ利用率が約６０％を超える地域については，かなりの人口増加が起こっている。しかし，一部人口減となっている部分があるがこれは，既成の市街地（横浜中心部，川崎中心部）における社会減少を示していると思われる。



(ii) 交通手段の選択と人口増加の実態

(i)でみてきたように，本研究の対象地域においては，人口増加は，マス

トラ交通の利便性が高い地域で起こるだろうという，結果を得たが，次にこの節において，交通機関の利便性（最寄駅までの距離，東京までの所要時間，車とマストラの所要時間の相対比）と，マストラ利用率が，どのような関連を持っているのかを検討する。

重回帰分析の結果より，駅への距離が大きい程マストラ利用率は低下し，車への依存となり，マストラの相対的利便性が高いほど，利用率も当然高くなっており，かなり有意な結果が得られている。

この場合就業者の移動のウェイトが，東京方面に多いという現状からもわかるように，移動の対象として横浜方面よりも，東京方面をとった分析の方がいい結果が得られた。

(iii) 人口増加，減少の実態の把握

今まで求めてきた時間距離や人口密度のデータから，対象地域の人口密度と中心地区までの時間距離の関係をみてみる。

本研究を進めるに当たって，市街化への交通インパクトを考える第一条件として，この人口密度と，中心地区までの時間距離の間に，相関があることが前提されるが，次に示した人口密度と時間距離の関係は，これからの分析を進めるための良い傾向を示しているといえるであろう。

表２－２－２－１２　時間距離ＶＳ可住地人口密度の相関

（マストラ利用）

	Ｓ４０	Ｓ４５	Ｓ５０
横　浜	－0.5817	－0.5717	－0.5565
東　京	－0.7082	－0.6731	－0.6490
川　崎	－0.7056	－0.6976	－0.6721

数値は単相関係数・サンプル数５８３

(iv) 社会増のとらえ方

２－２でとりあげた人口動態統計より，神奈川県の人口の自然増加率は，昭和４０～４５年では9.4％，昭和４５～５０年には9.5％となっている。

そこで，各メッシュの昭和４０～４５年および昭和４５～５０年の2期間について，対象地域５８３メッシュの合計社会増を算出し，各メッシュの

社会増の分担率を求めてみる。

$$r^i = \frac{P^i_{45} - 1.094P^i_{45}}{\sum_i (P^i_{45} - 1.094P^i_{40})} \times 100(\%)$$

$\left(\begin{array}{l} P^i_{40} ; \quad 40年のiメッシュ人口 \\ P^i_{45} ; \quad 45年 \quad 〃 \\ r^i \quad ; \quad iメッシュ社会増分担率 \end{array} \right)$

（S40－45）

ここにおいて，5年間の自然増加率は一定であるという仮定の下で，社会増分担率を算出している。

この地域での昭和40－50年における人口増加メッシュの数は480で全体583メッシュの82.3％を占めている。

因みに

昭和40～45の社会増人口　432,257人／675,258（神奈川県全体）

昭和45～50　〃　166,196人／475,927（　〃　）

となっている。

この節では，市街化の進展を，社会増の分担率という形で表わしてみて，外部からの流入人口を配分することができれば，人口推計上便利であろうという考えに立ったものである。

この場合，この対象地域全体で，流入人口がマクロな条件の下で決定されたあとの地区の配分はいかに決まるかが問題である。

そこで，この社会増分担率と，実際の人口密度，交通のインパクトと，どのような関連があるのかを推測しつつ，考察してみる。

(V)　社会増分担率と交通との関連分析

社会増分担率と，交通機関との関連をみるに当たって，まず，人口密度と分担率の分布状態を調べてみた。その結果は，人口密度が高い地域は，当然のことながらもう社会増を受け入れる余裕もなく，減少の傾向をたどる。そして，人口密度の低い地域については，分担率が大きく，これからの伸びが期待できる。

次に，分担率を，東京への時間距離との関係でみてみる。分担率の高い地域は，上記のとおり人口密度の低い地域であるが，その点を時間距離で

みると，少しちがった分布をしている。すなわち，ある一定の近さまでは，社会減の強い地域が分布しているため，マイナスの方に分布するが，そこを過ぎた所から，一様なカーブを描いてその内側に分布してゆく。

これらから，社会増分担率について，人口密度，中心地までの時間距離，駅への距離という３つの変数で重回帰分析を行なった。

この結果は，人口密度が特に大きく，分担率に影響を及ぼしているために，時間距離，駅への距離が影に隠れるが，この両者のうちでは，最寄駅への距離の方が，分担率により寄与していることがわかる。

ここで注目できることは，横浜勢力圏と東京勢力圏に２分類して行なった重回帰分析の結果である。

横浜勢力圏のメッシュは，前にも人口の増減で示したように，年々の社会減の地域であるために，横浜駅までの時間と最寄駅までの距離が，大きいほど分担率が高くなっており，郊外の市街化の進展を意味している。これに対して，東京勢力圏については，全く逆であって，東京駅まで近いほど，また最寄駅まで近いほど，分担率が大きくなっているということがうかがえた。

A－4　各メッシュの人口予測

予測は，次の式を用いて行った。

$$T_t^k = P_t^k / Q_{50}^k \qquad \text{①}$$

$$P_t = \sum_k P_t^k \qquad \text{②}$$

$$P_{t+1} = P_t(1+R) \qquad \text{③}$$

$$U_{t+1}^k = \alpha_0 + \alpha_1 \cdot T_t^k + \alpha_2 \cdot V_{50}^k + \alpha_3 \cdot S_{50}^k \qquad \text{④}$$

$$P_{t+1}^k = P_t^k(1+R \cdot U_{t+1}^k) \qquad \text{⑤}$$

ここで

T_t^k ；t期でのkメッシュ人口密度

P_t^k ；t期でのkメッシュ人口

Q_{50}^k ；S．50年の kメッシュ可住地面積

P_t ；t期での総人口

U_t^k ；t期でのkメッシュ人口増加分担率

V_{50}^k ；S．50 年のkメッシュ団地総面積

S_{50}^k ；〃 〃 区画整理面積

R ；人口増加率

α_i（i＝0,・・・,3） ；回帰係数

上の ④ 式は，S40年，S45年の各メッシュの人口密度，団地面積，区画整理面積を説明変数，人口増加分担率を被説明変数とした重回帰分析により求められたものであり，t期の各変数により，t→t＋1期の人口増加分担率を説明している。なお，この式の係数αi（i＝0,・・・3）の値は以下に示す。

α_0 ＝ 0.002878

α_1 ＝ 0.218962

α_2 ＝ 0.000779

α_3 ＝ 0.005919

又，RはS60年 の計画人口及び，S50年の 実際の人口より求めたものである。

R＝1.0687（神奈川県資料による）

表2－2－2－13 人口予測結果

年度	40	45	50	60	65	70	80
総人口	2,585,080人	3,260,338	3,736,265	3,985,182	4,109,993	4,234,865	4,484,500

B 交通ネット分析

B－1 交通ネットの設定

各メッシュから目的地である商業地までの時間距離を求めるのが本章の目的である。出発地から目的地までの交通ルートは数多く存在するが，原則と

して最短時間を与えるルートを選択して移動するものとし，その時の時間を時間距離とした。

メッシュ地域に関しては，鉄道，道路の交通ネットを想定し，そのネットを用いて移動することにし，メッシュ地域外の目的地に関しては，メッシュ地域の外輪部のメッシュよりの最短時間を与えて計算することにした。

B－1－1　鉄道の交通ネット

鉄道に関しては，路線も駅も明確であり，また運行状況もきわめて正確である。したがって作業上の困難性は時間帯によって異なる運行間隔や乗り換え，待ち時間の設定である。この点に関しては，主として買物客の時間帯と考えられる10時～4時の時間帯をもってあてた。

B－1－2　バスの交通ネット

鉄道に比してバスルートは変化が多く，かつ，運行回数や運転時間，スピード等が一定していない。また，鉄道のように変換まで考慮に入れてネットを組むことは，そのルートの数からみて非常に困難である。

そこで，現行のバスが運行している道路ネットを全て，自由に行き来出来るものとして，道路ネット長をバスの運行スピードで徐した値を所要時間とした。このため，長距離のバス利用はなく，最寄の鉄道駅までの補助交通に限定して考察した。

B－1－3　マストラのネット

鉄道を中心として，バスと徒歩によって各地点から各地点までのネットを形成した。このため，各メッシュから鉄道駅までの所要時間を計算することにし，徒歩かバスかをその物理距離により判断し，いずれか短い方を用いることにし，駅から駅まではネット分析を行った。

B－1－4　道路の交通ネット

道路に関しては，細街路までを対象にするならば，きわめて複雑な形となるため，主要道路すなわち，県道以上，巾員11m 以上を対象としてネットを組んだ。各メッシュから道路までは，各交又点のうちいずれか近い交又点とした。勿論，道路をこえて目的地が存在する場合のようにこの方式では十分でない例が生ずるが，ネットの網が小さく，この例はなかった。

それぞれのネット図を次に示す。

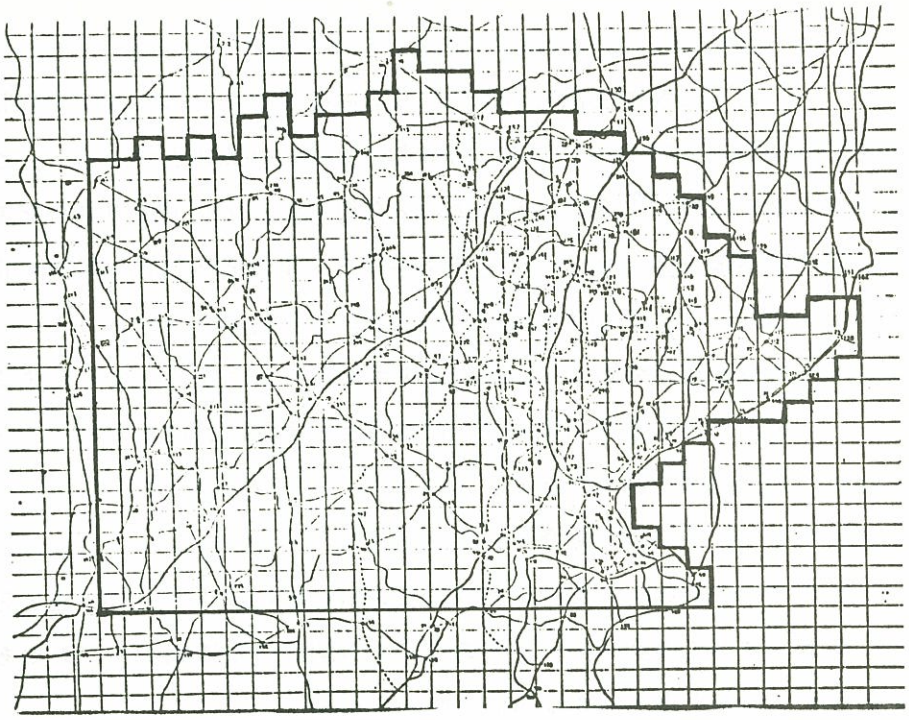


図２－２－２－５　道路ネット

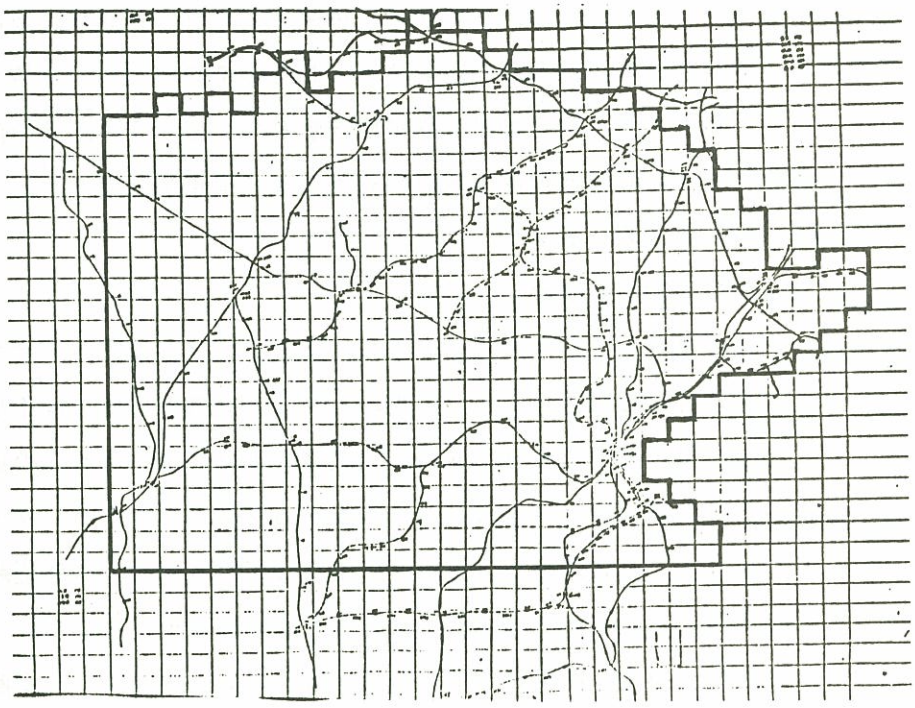


図２－２－２－６　鉄道ネット

B－2　最短時間の求め方

ある地域に住む人が，ある商業施設まで行くのに要する時間をS．40年，45年，50年，60年，70年，80年の6時点で求めた。これには，グラフの理論によるノードとリンクを用いた。ノードは道路の交差点，鉄道駅，商業施設を表わし，リンクは各ノード間の道路区間，鉄道区間を表わす。居住地はメッシュの中心でそのメッシュを代表させた。

最短時間距離は，公共交通手段（以下マストラ）を利用する場合と，自家用車を利用する場合を別々に求めた。それぞれの場合のノードとリンクの取り方は次の通りである。

○　マストラの場合

各時点において，完成している地区内のすべての鉄道を対象とし，そのすべての駅がノードであり，その駅間の鉄道網がリンクである。なお，新幹線と東海道線は省略した。

同一駅でも，複数の路線が走っている場合には，それぞれの路線ごとにノードを置き，また，同一路線でも，急行等はノード，リンク共に別のものとした。例えば，川崎駅は，横須賀線，京浜東北線，南武線，同快速，京浜急行線，同急行，京浜急行大師線の7つのノードを持つ。

以上の他，商業施設が鉄道駅と離れている場合は，その商業施設も別のノードとし，その商業施設へ行くための降車駅となりうるノードとの間がリンクとなる。

○　自家用車の場合

原則として，各時点において，完成している地区内のすべての国道，主要地方道を対策としているが，それらの道路網だけでは不足と思われる地域では，他の幅員11m以上の道路をも含めた。それらの道路が互いに交わる交差点をノードとし，交差点から交差点までをリンクとしている。

また，高速道路が一般道路と重なっている場合，高速道路は別のリンクとし，インターチェンジは交差点と同様にノードとした。

以上の他，商業施設が交差点と離れている場合は，その商業施設も，別のノードとし，その商業施設へ行くために，最後に通過することが考えられる交差点との間がリンクとなる。

最短時間距離の計算方法は次の通りである。

1. メッシュと各ノード間の最短時間距離

これは，メッシュの中心と各ノードを結ぶ直線を使って考えた。マストラの場合は徒歩の場合とバスを利用する場合の両方を考え，時間の短い方をとった。徒歩の速度は，5 km／h，バスの速度は10 km／h とし，さらにバスの待ち時間5分を加えている。

自家用車の場合は，15 km／h の速度で計算したものである。

2. 各ノードと商業施設間の最短時間距離

a) 隣り合ったノード間（リンク）の時間距離――マストラの場合は，時刻表から，各駅間の所要時間を拾い出して，リンクの時間距離とした。この場合，各駅での停車時間が入っていないため，c)でリンクを結びつける段階で各駅ごとに1分を加えている。また，最初のノードでは，待ち時間をも加えている。同一駅でノードが異なる場合は，乗り換え時間が時間距離となる。自家用車の場合は，各ノード間の距離と平均時速（S．40～52年の交通量調査を参照して求めた）を用いて計算した。

b) 商業施設と，その商業施設と結びつくノードとの間の時間距離――1.と同様の計算方法で求めた。

c) 各ノードと商業施設間の最短時間距離――これは，次のようなアルゴリズムで求められる。ただし，n_{max}：ノード番号の上限，d_{ij}：ノードiとノードjの間の時間距離，Sk：入口（商業施設）からノードkまでの最短時間距離（アルゴリズムが終了した時点で完成する）Bk：ノードkと結びつくノードが作る集合，n_{in}：入口のノード番号，である。

① $Sk=\infty$（$=_1, _2, \cdots\cdots n_{max}, k \neq n_{in}$），$Sn_{in}=0$ とおく，

② k＝1からn_{max}まで次の計算を行なう。

$$Sk=\min_{j\in Bk}(Sk, \min(Sj+dij))$$

（Sj＋dijがSkよりも小さいということは，いままでにわかっている経路に比べて，ノードjを経由して来た経路がより短いことを意味する）

③　②の反復において，１点でもＳｋが修正されたときには②へ戻る。

④　Ｓｋにn_{in}からの最短距離が得られる。

3.　メッシュと商業施設間の最短時間距離

あるメッシュから，ある商業施設への時間距離が，1.＋2.によってノードの数だけ求められる。それらの中の最短のものが求める最短時間距離である。

Ｂ－３　リンク長の資料

各年次において，駅の新設，路線の新設，道路の拡巾などの変化に対して計算出来る様にするため，ノード・リンク方式で最短時間を求めることにした。

この時のリンク長の資料の作り方は次の通りである。

＜鉄道＞

A	B_1	B_2	……
	C_1	C_2	……
	D_1	D_2	……

Ａ駅よりB_1，B_2，……駅までのリンクに対して，C_1，C_2，……はそれぞれ所要時間，B_1駅が乗換の他線Ａ駅の時は変換所要時間と待ち時間の合計になり，D_1，D_2……はそれぞれ何年に供用開始となっているかを示し，供用開始以前の年の計算の際には捨てられる。

＜自動車＞

A	B_1	B_2	B_3	……
	C_1	C_2	C_3	……
	D_1	D_2	D_3	……
	E_1	E_2	E_3	……

Ａ交叉点よりB_1，B_2……交叉点までのリンク長を示す例であり，C_1，C_2 ……は交叉点間の物理距離，D_1，D_2……は供用開始年で，利用方法は鉄道と同じ，E_1，E_2……は交通量調査による平均速度であり，計測のない地点は類似巾員か周辺状況より判断した。

尚，自動車保有率，自動車交通量，道路巾員，道路系統性と交通速度に関しては明確な関係が見い出せなかった。

C　購買力予測

地域の購買力を予測するために，一般によく使用される資料としては，家計調査，商業統計等がある。本レポートにおいては，それらの資料に加え，神奈川メッシュ統計，「お買物調べ」等の神奈川県が独自に調査，集計し，作成した資料をも加えて，購買力の予測を行った。予測にあたっては，以下の図２－２－２－７に示すようなフレームを考え，各節で述べるような作業，分析を行った。

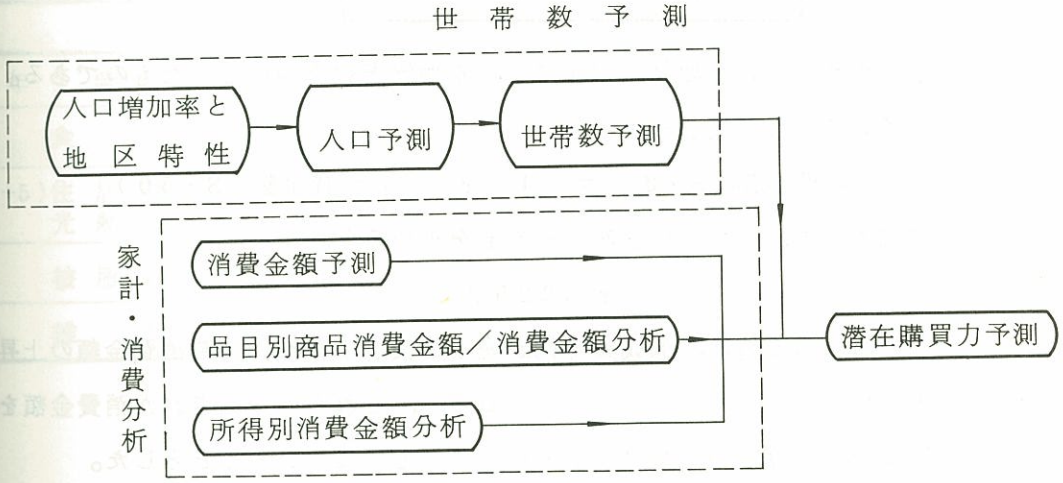


図２－２－２－７　購買力予測フロー

C－１　家計分析

家計調査の調査項目は，年次により多少の変更は，存在しているが，その様式がほぼ同一になった昭和 38年以降の調査を用いて家計分析を行うこととした。

消費金額予測

昭和 38年～昭和 51年 までの消費金額，物価指数，および物価指数で補正した消費金額から，将来の消費金額予測を行った。

消費金額の将来予測を

消費金額（補正）＝A×年度＋B

という予測式を想定し，A，Bを最小２乗法によって求めた。最小２乗法によって得られたA，Bを式に代入して，消費金額予測式を示すと，

消費金額＝6499.474　×　年度（昭和）　－　1154771

（R^2＝0.979）

となった。

この予測式を用いて，昭和60，70，80年度 の消費金額を求めると表２

－２－２－１４のとおりである。

表２－２－２－１４　消費金額予測結果

昭和 ６０年	2,7４４,９１２ 円
６５	3,０６９,８８８
７０	3,３９４,８６１
８０	4,０４４,８０７

予測された消費金額は，昭和５１年の物価指数を基準としたものである。

予測された消費金額を

$$消費金額（S・80）＝（１＋ｒ）^{n} \times 消費金額（S・50）$$

に代入して，平均消費金額上昇率ｒを求めると，

$$r \fallingdotseq 2.25\ \%$$

となる。この値は，低成長時代が続くと仮定すれば，実質消費金額の上昇率としては，妥当であると考えられるので，これらの予測された消費金額を，以下の規模算定のインプット・データーとして用いることとした。

Ｃ－２　品目別商品消費率予測

人間は，いろいろな形態の消費生活を行っている。消費生活を大別すると，商品を購入し，その代価を支払うものと，何らかのサービスを受け，サービスに対する代価を支払うものとになる。

本節においては，消費生活の中で，その大半を占める商品消費に対する将来の予測を行う。

表２－２－２－１５は，昭和３８年から，５２年までの家計調査事項目の中で，商品消費について，その金額を，各品目別に合計し，全消費金額で除したものをパーセントで示したものである。

この表から，各品目ごとの全消費金額に対する商品消費構成比の経年変化について，以下のようなことがわかる。

食品，および，住宅・光熱費は，少しずつではあるが減少傾向にある。

被服費は，その経年変化にあまり明白な傾向は見られない。

表2－2－2－15　品目別商品消費額／全消費額

年　度	S.38	39	40	41	42	43	44	45	46
3) 食　費	37.6	37.0	40.0	36.2	35.6	34.1	33.1	32.5	31.7
4)+5) 住居費 光熱費	7.5	7.1	6.7	6.7	6.7	7.3	7.6	7.5	7.8
6) 被服費	11.7	11.2	10.9	10.5	10.5	10.5	10.4	10.4	10.6
7) 雑　費	7.9	8.0	7.9	8.2	8.5	8.8	8.9	9.1	9.2

年　度	S.47	48	49	50	51	52
3) 食　費	30.9	30.1	30.9	30.2	29.8	28.8
4)+5) 住居費 光熱費	7.4	7.4	7.3	6.8	6.3	6.1
6) 被服費	10.6	11.2	10.8	10.3	10.3	9.9
7) 雑　費	9.1	9.4	9.1	9.5	9.5	9.6

表2－2－2－16　予測商品消費比率

年　度	S.50	60	65	70	80
3) 食　費	30.2	27.6	26.3	25.0	23.0
4)+5) 住居費 光熱費	6.8	6.5	6.3	6.2	6.0
6) 被服費	10.3	10.3	10.3	10.3	10.3
7) 雑　費	9.5	10.5	11.0	11.5	12.5

雑費に関しては，増加傾向がみられる。

将来予測については，昭和38年からのトレンドによって，予測を行った。この場合，単純にトレンド予測を行うと食費が異常に小さくなったり，雑費が異常に多くなったりするので，各品目ごとに，上限値，下限値を定めて各年度のトレンド予測を行った。

上限値，下限値の与え方は，昭和50年度の所得階層別の消費金額を品目別に，商品と非商品ごとに家計調査より集計を行い，品目別商品消費率を求めた。

前節で求めた昭和80年の予測消費金額は，50年度と比べると，最上位

2つのランクのほぼ中間に位置する。昭和50年の全世帯平均と所得階層別の品目，および，品目別商品消費比率との比較を行う（所得別／全世帯平均）と，値が1以上のものは，全世帯平均と比べて，消費構成比が高いことが示され，この結果から所得が上昇すると，食費，光熱費などは，減少していることがわかる。

被服費は，あまり明確な傾向が見られない。そして雑費は，所得の上昇に伴ないその構成比が上昇しているが，その商品構成比は減少している。

但し，この場合の商品構成比とは，各品目中，商品の占める割合を全世帯平均と比べたものである。

次に，全消費全額に対する品目別商品消費額の比を，最上位2つの所得ランクについてみると，表2－2－2－15 のようになる。

表2－2－2－15　所得ランクXV，XVIの消費金額構成比

所得ランク	消費金額	食	住+光	被	雑
XV	3,122,920	22.5	8.8	12.3	8.4
XVI	4,985,473	16.5	9.2	12.0	14.4
平　均	4,054,196	19.5	9.0	12.1	11.4

所得ランクXV，XVIの平均における，全消費金額に対する商品消費金額の割合は，51.8％となっている。この値を商品消費割合の昭和80年の値とし，その上限値とした。

次に51.8％を各品目に分けることとする。

まず，被服費の場合，年度別の商品被服割合も，所得別にみた商品被服割合もあまり変化がないので，昭和50年の値10.3％を各年度とも商品被服割合として設定した。食料費は，所得ランクXVIの比率が常識的な値と比べて相当に低い値となっているので，所得ランクXVの値を基に，昭和80年の値を23％と設定する。この場合，昭和52年からの過去5年間の平均商品食料費割合の変化と同様なトレンドになっているので，現実的な値と考えられ，これを上限値と定めた。

商品雑費の割合は，所得ランクXV，XVIの平均値は，11.4％となっているが，年度変化および所得ランク別の変化をみると，少し低いように思われ

るので，１％程高い値，１２.５％を昭和８０年 の値とした。

商品住宅・光熱費割合は，全商品消費割合の ５１.８％ から，商品食料費，商品被服費，商品雑費を減じて得られる値 6.0 ％とした。

昭和６０年，６５年，７０年 の各年の全商品消費割合は，昭和 ５０年と８０ 年の全商品消費割合を結ぶ直線上の値と設定し，昭和 ８０年の上限値を設定した場合と同様な方法で，各々の品目別の値を設定した。表 2-2-2-16 にその値を示す。

C－３　世帯数予測

人口増加率と地区特性から，昭和６０，６５，７０，８０年の人口を各メッシュ毎に予測した。本分析で用いた資料は家計調査結果であるので，そこに示されている一世帯当りの家族数を用いて，世帯数の算定を行った。すなわち，

世帯数＝人口／家族数

という形で，世帯数が得られると仮定しているわけである。家計調査には，全世帯と勤労者世帯の両方の家族数が示されているが，本分析で用いた家計調査の結果は，全世帯に関するものから引用しているので，資料上の整合性で，世帯に関しても全世帯のものを用いた。

表２－２－２－１７ は，住宅の種類別に家族数を示したものである。

表の家族数の時系列的な変化は，減少傾向にある。これを家族形態的に考えると，夫婦と子供 1.８２人となり，子供の数が減少していることが考えられる。また，川崎，横浜といった都市部のデーターのみに注目すれば，全国平均に比べて，相当家族数が少ない。これは，単身世帯が多いことにもよるものと思われる。

表２－２－２－17に示した住宅様式別の家族数を見ると，持ち家世帯の方が，平均家族数が多い。

神奈川県の場合，対象地域内の平均家族数は 2.９７人となっている。この数は，横浜，川崎といった工場地帯などの単身世帯をも含めたものなので，準世帯を含まない家計調査の結果と比べても，低い値となっている。

家計調査に関する他の情報は，全世帯のものを用いているので，世帯数の予測も家計調査の家族数を用いることとする。平均家族数 3.５人を，全国平均が割ることは考えられないので，昭和 ８０年の家族数を 3.５人として，昭和 ５０年からトレンド予測を行い，各年度の家族数を求めた結果が，表2－

2-2-18に示してある。また，その場合の世帯数も表2-2-2-19に示した。

表２－２－２－１７　住居形態別家族数

年　　度	３５	４０	４５	５０	５２
全　世　帯	4.４９	4.２６	3.９８	3.８９	3.８２
持　　家		4.５０	4.１９	4.０６	3.９９
民営借家		3.９４	3.６５	3.５５	3.５２
公営借家		3.８４	3.７１	3.６３	3.５１
給与住宅		3.３６	3.７３	3.６６	3.６４
借　　間		3.９６	3.４６	3.４６	3.４８

表２－２－２－１８　予測家族数

年　　度	５０	６０	６５	７０	８０
家族数	3.８９	3.７６	3.７０	3.６３	3.５０

表２－２－２－１９　予測世帯数（対象メッシュ内）

年　　度	５０	６０	６５	７０	８０
世帯数	９６０,４７９	1,０５９,８８９	1,１１０,８０９	1,１６６,６２９	1,２８１,２８６

C－４　潜在購買力予測

これまでの分析で得られた消費金額と品目別の商品消費比率および世帯数の積を得ることにより，対象地域の潜在購買力を求めることができる。表２－２－２－２０ がそれを示したものである。

この値と，日本住宅公団，日本長期信用銀行が行った「港北ニュータウン・中心地区の経営計画に関する調査報告」（'７３．１０）に示されている昭和60年，６５年の予測値と比較してみる。同「調査報告」の値は表２－２－２－21の左側に示してある。また，この時の値は，昭和４５年を基準として算定しているので，本分析結果と比較するには，物価補正を行う必要がある。物価補正を行ったものは同表の中間に「補正値」として示してある。

本分析で得られた値の方が低い値となっているのは，消費の伸び率を2.25

％としたのに対して，同「調査報告」等の予測値が5.5％であったためであろう。本分析と，以前算定を行った時期との間に，石油ショック等があり，消費の伸び率において，このような差が生じることとなったと思われる。

また，商品住宅・光熱費は，他の品目に比べて，幾分その差が大きい。

表２－２－２－２０　潜在購買力予測結果

（商品のみ）

（億円）

年度	食料	住居光熱	被服	雑費	合計
６０	８０３	１８９	３００	３０５	1,５９７
６５	８９７	２１５	３５１	３７５	1,８３８
７０	９９０	２４６	４０８	４５５	2,０９９
８０	1,１９２	３１２	５３４	６４８	2,６８６

表２－２－２－２１　消費金額の比較

（単位：千円）一世帯当たり

	補正ナシ		補正値		予測値（本分析）	
	６０	６５	６０	６５	６０	６５
食料	５０４.３	６５９.１	８６９.４	１１３６.３	７５７.６	８０７.４
住居・光熱	２３０.０	３００.７	３９６.５	５１８.４	１９９.５	１９３.４
被服	１６８.６	２２０.４	２９０.７	３８０.０	２８２.７	３１６.２
雑費	２１５.６	２８１.８	３７１.７	４８５.８	２８８.２	３３７.７
合計	１１２０.３	１４６２.０	１９３１.４	２５２０.５	１５２８.０	１６５４.７

C－5　購買力の配分

前節までの分析で得られた潜在購買力の配分のされ方について，昭和５０年の場合から推論する。

昭和５０年の対象メッシュ内の人口は，3,736,265人，また１人当りの商品支出は，30.56万円 となっている。すなわち，メッシュ内の総商品支出は，

30.56万円×3,736,265人＝11418.02584億円

となる。また，この支出額の内メッシュ内の商店街で消費する割合は，0.8712（この値の求め方は，５章で述べる。）であるので，メッシュ内での支出額は，

11418.02584億円×0.8712＝9947.85225億円

となる。しかし，商業統計から得られるメッシュ内での総販売額は，17387.1600億円，また，その内商店街での販売額は，6345.5965 億円となっており，家計調査から得られる値より大きなものとなっている。これは，1人当りの商品支出額を全国全世帯平均を用いたこと，および，販売額から，他地区からの流入消費者による購買の販売額を除いていないためであると思われる。他地区からの流入分，1470.596億円 をメッシュ内総販売額から除くと，

17387.1600億円－1470.596億円＝15916.5636億円

となる。これでも，商品支出より大きい。これは，前述した家計調査の結果によるものと考えられ，また論理的に考えて，メッシュ内の支出額と販売額は，流出・流入分を除けば，等しくなるはずであるので，ここでは，販売額に商品支出が等しくなるように，それらの値の補正を行った。その補正値は，

15916.5636億円÷9947,85225億円≒1.6

となり，商品支出を 1.6 倍することとした。

メッシュの総商品支出の補正を行うと，

11418.02584億円×1.6＝18268.8413億円

となる。

このようにして得られたメッシュ内の総支出を，地元中心，あるいはメッシュ外での支出の配分法を考える。

メッシュ外での支出の配分率は，前述したように，対象メッシュ内での消費率が 0.8712 であるので，その補数 0.1287 をメッシュ内の総支出

１８２６８.８４１３億円 に掛ければ，得ることができる。

１８２６８.８４１３億円×0.１２８７＝２３５２.２７７７億円

となる。

次は，総支出から，メッシュ外での支出を除いた

１８２６８.８４１３億円－２３５２.２７７７億円＝１５９１６.５６３６億円

の，メッシュ内での地元と中心型での商店街での配分比率を考える。

メッシュ内の商店街でありながら，その近くに居住する人々にとっては，その商店街は，地元の商店と同じ働きをしているので，商業統計で示された，商店街の販売額から，地元消費分を除く必要がある。地元消費分は，商店街に隣接するメッシュ，および商店街のあるメッシュの人口に，商品支出 ３０.５６万円／１人 を乗じて，求めた。その値は，１８３５億円 であったので，その分を商店街の販売額から除くと，

６３４５.５９６５億円－１８３５.０３１億円＝４５１０.５６５億円

となる。

これが中心型の商店街の販売額である。これにメッシュ外の中心型の商店街の販売額を加え，総支出で除したものが，中心型商店街での購買比率と考えることができる。

（２３５２.２７７７億円＋４５１０.５６５億円）÷１８２６８.８４１３億円≒0.３７６

また，地元型での購買比率は，全メッシュ購買額から外部流入分を除いた分からさらに，対象メッシュ内の中心型商店街の販売額を除いた分を総支出額で除することによって得られる。

(17387.1600億円－1470.596億円－4510.565億円)÷18268.8413億円≒0.624

また，これまでの結果は，全購買行動が，対象となっている地域，あるいは，商店街で行われるとしたが，実際上，消費者は，これら以外の場所での，たとえば，仕事の出先，行楽先などでの購買をも行っている。そこで，本分析では，そういった行動が中心型購買でも，地元型購買でもそれぞれ 0.０５位発生するとして，それぞれの購買比率から 0.05 を除いたもの，すなわち中心型購買比率は，0.３２６，地元型購買比率は，0.５７４として分析を行うこととした。

以上のことを図に示すと図２－２－２－８のようになる。

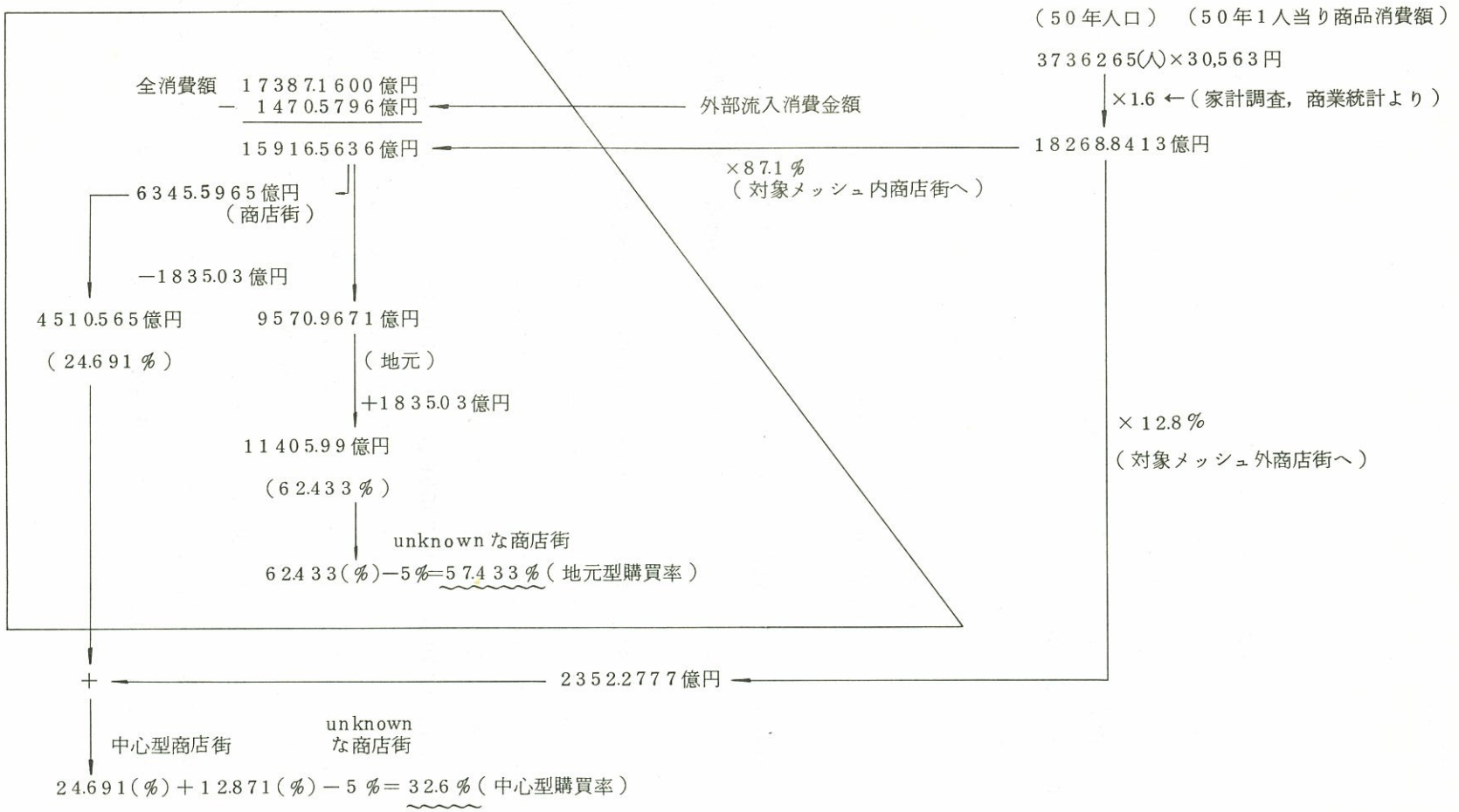


図２－２－２－８　消費金額の配分構成

D　購買地，購買先特性

D－1　購買地分析

ここでは，これまでに分析を行ってきた潜在購買力を，購買地，購買先に振り分ける方法について論ずる。

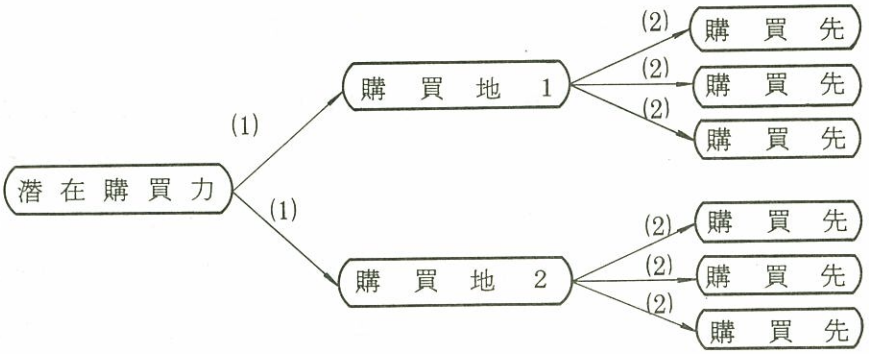


図2－2－2－9　潜在購買力の配分

まず，このうち，図の(1)の分配に関しては，ハフ・モデルが適用できる。しかし，ハフ・モデルを適用するにしても，近隣の商店とターミナルの商店，大商業地とを同等に扱うことはできない。すなわち，距離抵抗を決めるλの値が，対象となっている競合商店街規模によって異なっているということである。

既存の研究で示されている商店街の分類として，購買頻度を中心としたもの，商店街の性格，状態によって分類をしたもの，商店街の業種構成によって分類をしたもの，あるいは，商圏によって分類を行っているものなどがある。

本分析では，入手可能なデータ等から考え，商店街を，近隣商店と地区中心商店街を加えた地元型商店街と，誘致圏がこれらの商店街より広い中心型商店街と，さらに，都心型商店街の3つに分けて分析を行った。

また，我々の消費生活を考えると，日常的に購買を行う商店街と，仕事の都合などの出先きで購買を行うような場合があり，後者の場合，対象と考えている商店街で購買が行われない。

以上に述べたことを図に示すと次図のようになる。

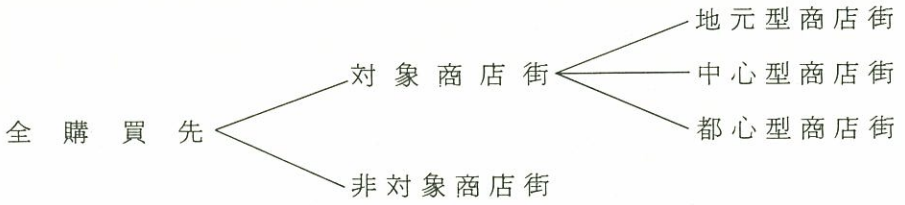


図２－２－２－１０　購買先分類

非対象商店街での購買比率は，経験的に１０％位であると言われているので，この値を採用して，ハフ・モデルのパラメータとした。このことは，全商品消費金額の９０％を対象商店街に分配すると考えたわけである。

次に，対象商店街の中での３つの型の商店型の購買比率を求めるわけであるが，既存の研究・報告結果を例として示すと表２－２－２－２２ のようになっている。

また，神奈川県が実施した「お買物調べ」を用いて，都心型商店街への来街比率を求めた。調査表に示されている２４の商店街中，渋谷，新宿などの都心型商店街へ行っている比率を求めた結果，その値は１２.７％であった。この値は，商品購買比を求めたものではないが，例として示した表の値に近いものとなっている。

次に，近隣センターを含めた地元での購買比率と，中心地での購買比率とを求める。

この比率の算出方法は，商業統計を用いて概算を行い，神奈川県の対象地区内での地元と中心地区での購買比率を用いた。この算出方法については，先きに述べているので，ここではその結果についてのみ記する。

商業統計から算出された地元購買率は約５８％，中心地区購買率は３２％となっている。また，中心地区での購買比率は，新宿，渋谷，横浜等の都心型の商店街での購買比率１２.８％を含んだものであるので，対象地区内での中心地の購買比率は約２０％位となる。

地元での５８％と中心地区での３２％を加えると１０％の余りがあるが，これは前節で述べた非対象商店街での購買比率となる。

表2－2－2－22　多摩ニュータウン開発計画１９６５－報告書

（１９６７.２，都市計画学会，日本住宅公団）

店舗の地区・近隣センター配分）

	都　　心	中央センター	地区センター	近隣センター
食料品	5.0 %	１０.０ %	１５.０ %	７０.０ %
被服費	１５.０	５５.０	２０.０	１０.０
雑　費	３０.０	４０.０	１５.０	１５.０
住居費	２０.０	４０.０	４０.０	－
光熱費	－	１０.０	９０.０	－
計	１２.１	２６.３	２１.３	４０.０

D－２　商品特性

本分析は，商品がどのような購買先で購入されているかについての分析を行う。すなわち，各品目がどのような購買先で購入されるかの比率を決定するために行ったものである。用いる資料は，「全国消費実態調査報告」である。この調査には，品目別購買先別の集計がされており，対象となっている購買先は，小売店，スーパー，百貨店，生協，その他，サービスとに分類されている。本分析も，この６つの分類に従って，購買先と商品との関係を明らかにしていく。また，昭和８０年までの予測を行う必要があるので，過去，昭和３９年，４４年，４９年の３年度分の報告書からデーターを引用した。

最初に，消費金額全体がどのような購買先で消費されているかについて，その年度変化を示したものが，表2－2－2－23に示してある。この表から，消費における購買先の変化をみると，小売店からスーパーへと購買先が変化していること，サービス消費の割合が高くなって来ていること，および，百貨店，生協の割合にあまり変化のないことなどを読み取ることができる。

次に品目別に購買先ごとの消費金額割合を求め，その比率と年度，および購買先がどのような関係にあるのか，そして，品目をどのような商品特性で分類すれば消費の購買先を分類できるのかを知るために，３年度分の品目別購買先比率データの主成分分析を行い，商品特性を示す分類尺度を作り出した。

その結果，商品特性を示す尺度として，大型店型 ― 中小店型商品尺度と，サービス店型 ― セルフ・サービス店型商品尺度の２つが得られた。すなわ

ち，このことは，図２－２－２－１１ で示すような２次元座標上で商品が分類できることを示している。例えば，ヨーグルトを例にとって，この図の意味を説明すると，小売店から配達（朝の牛乳配達）によって購入していたヨーグルトが，だんだん自らスーパーなどの大型店へ，しかもセルフ・サービス的に購入するという方向に，消費形態が変化していることを読み取ることができるわけである。

この２つの商品特性を示す尺度を，大型店指向度，および，セルフ・サービス指向度と名付けた。

表２－２－２－２３　消費金額の購買先比率（年度別，全都市平均）

年度	消費金額	小　売	百貨店	スーパー	生　協	その他	サービス
３９	４０,３０７	４７.２	６.４	５.４	１.４	４.８	３４.８
４４	７１,３６０	４３.７	５.８	８.１	１.２	４.６	３６.７
４９	１４３,０６６	３６.６	５.８	１１.８	１.３	３.５	４１.０

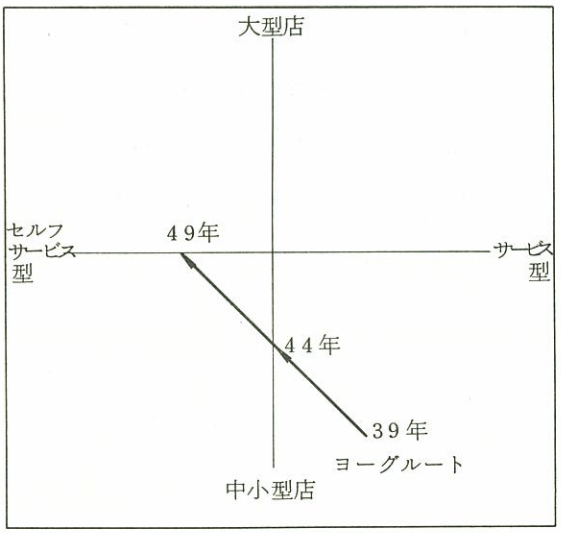


図２－２－２－１１　商品特性尺度

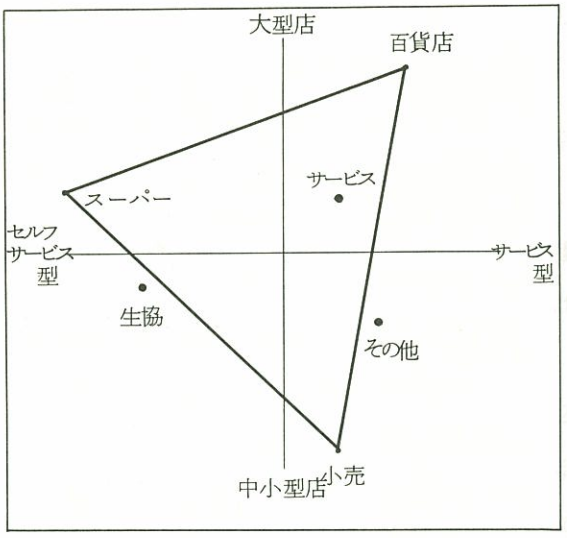


図２－２－２－１２　商品特性による購買先の分類

各商品が，２つの特性で示されることを説明してきたが，購売先をこの２つの指標で示すと，図２－２－２－１２ で示すようになり，小売店，百貨店，スーパーと生協の３つに分類できる。

以上のことから，商品特性を用いて購買先を分類すると，小売店，百貨店，スーパーの３つに分ければ良いと考えられる。この結果を用いて，以後の分析を行うこととする。

次に，これらの購買先において，どのような消費金額割合で消費が行われるかの予測を行った。各品目別に，前述した３つの購入先での購買比率を，３年度分について求めると，表２－２－２－２４ に示すようになった。この表から以下のようなことが考えられる。

どの品目に関しても，百貨店での購買比率は，あまり変化しておらず，小売店からスーパーへの移動が大きい。これは，百貨店が，小売店，スーパーと競合しないような物を販売しているか，あるいは，競合しないような販売戦略を取っているためであると思われる。

ただ，昭和３９年から４５年での，小売店からスーパーへの移動割合と，昭和４５年から４９年での移動割合を比べると，食料費において，著しい変化割合の減少がみられる。これは，小売店，スーパーのシェアが確定期に入りつつあることを示しているように思われる。しかし，被服費に関しては，食料費のような鈍化の傾向がみられない。雑費，住宅，光熱費に関しては，目立った傾向が読み取れない。

表２－２－２－２４　品目別購買先消費比率

品目 / 購買先 \ 年度	食料			住宅光熱			被服			雑費		
	３９	４４	４９	３９	４４	４９	３９	４４	４９	３９	４４	４９
小売	14431	19179	28243	2223	3821	6735	2928	3926	7578	2295	4257	9738
	82.8	72.2	65.3	80.2	80.4	77.7	54.1	52.3	47.4	83.6	85.7	84.8
百貨店	530	783	1257	318	425	878	1946	2590	5607	167	269	580
	3.0	3.0	3.0	11.8	8.9	10.1	35.9	34.5	35.1	6.1	5.4	5.0
スーパー	2471	6587	13733	230	509	1052	540	985	2789	284	443	1168
	14.2	24.8	31.8	8.3	10.7	12.1	10.0	13.1	17.5	10.3	8.9	10.7

表２－２－２－２５　品目別購買先比率の変化度

品目 / 年度 / 購買先	食料		住宅光熱		被服		雑費	
	３９→４４	４４→４９	３９→４４	４４→４９	３９→４４	４４→４９	３９→４４	４４→４９
小売	15.2	6.9	−0.2	2.7	1.7	7.2	−2.1	0.9
百貨店	0.0	0.0	2.9	−1.2	1.4	−0.6	0.7	0.4
スーパー	−10.6	−7.0	−2.4	−1.4	−3.1	−4.2	1.4	−1.8

このことは，表２－２－２－２５ に示してある。

これまでの結果と前節で分析を行った地元での購買比率と中心での購買比率とをもとに，品目別に購買先別，購買地別の配分比率を求める。この場合，各々の比率の算定にあたっては，地元中心での購買比率にあまり年変変化がないものとして，算定を行った。その結果を表２－２－２－２６ に示す。

表２－２－２－２６

S.50

	食料費		住居・光熱費		被服費		雑費	
	地元	センター	地元	センター	地元	センター	地元	センター
一般小売	0.721	0.017	0.555	0.334	0.195	0.292	0.308	0.346
デパート	0.000	0.019	0.000	0.033	0.000	0.309	0.000	0.298
スーパー	0.216	0.028	0.036	0.042	0.083	0.121	0.006	0.042
合計	0.936	0.064	0.591	0.409	0.278	0.722	0.314	0.686

S.60

	食料費		住居・光熱費		被服費		雑費	
	地元	センター	地元	センター	地元	センター	地元	センター
一般小売	0.671	0.018	0.541	0.346	0.201	0.283	0.392	0.293
デパート	0.000	0.020	0.000	0.034	0.000	0.304	0.000	0.267
スーパー	0.260	0.032	0.037	0.042	0.094	0.117	0.007	0.042
合計	0.930	0.070	0.578	0.422	0.296	0.704	0.399	0.601

S.65

	食料費		住居・光熱費		被服費		雑費	
	地元	センター	地元	センター	地元	センター	地元	センター
一般小売	0.641	0.018	0.529	0.353	0.200	0.277	0.425	0.274
デパート	0.000	0.021	0.000	0.035	0.000	0.303	0.000	0.255
スーパー	0.288	0.035	0.038	0.044	0.099	0.120	0.007	0.039
合計	0.928	0.072	0.567	0.433	0.299	0.701	0.432	0.568

S. 70

	食料費		住居・光熱費		被服費		雑費	
	地元	センター	地元	センター	地元	センター	地元	センター
一般小売	0.619	0.018	0.519	0.358	0.205	0.268	0.457	0.249
デパート	0.000	0.021	0.000	0.034	0.000	0.304	0.000	0.244
スーパー	0.305	0.038	0.038	0.051	0.105	0.118	0.008	0.042
合計	0.924	0.076	0.557	0.443	0.310	0.690	0.465	0.535

S. 80

	食料費		住居・光熱費		被服費		雑費	
	地元	センター	地元	センター	地元	センター	地元	センター
一般小売	0.569	0.020	0.508	0.367	0.208	0.251	0.511	0.215
デパート	0.000	0.022	0.000	0.034	0.000	0.302	0.000	0.223
スーパー	0.348	0.041	0.040	0.051	0.117	0.121	0.009	0.041
合計	0.917	0.083	0.548	0.452	0.326	0.674	0.520	0.480

E　購買行動

E－1　神奈川県消費状況調査分析

前項までは，家計調査，消費実態調査を用いて，消費がどのように配分されているのかについての分析を行ってきた。本項においては，消費者がどのように行動しているのかを，神奈川県消費状況調査，「お買物調べ」を用いて，購買分析を行う。

この調査は，居住地単位に，地元が，あるいは，調査表に示された商店街のどこで，どのくらいの頻度で買い物をするかについて調べたものである。

購買頻度にある比率を乗じて，居住地単位の購買比率の集計を行った。これらは，昭和46，49，50年の3時点で行われた調査を集計したもので，品目は，実用衣料，高級衣料，身辺雑貨の3つについてである。

この3時点の調査結果から購買比率というものを見ると，実用衣料の地元での購買比率が高く，高級衣料と身辺雑貨は，地元での購買比率が低い。

この集計結果を，居住地単位，あるいは商店街単位で示したものが図2－2－2－13である。

図2－2－2－13は，緑区から各商店街で，高級衣料をどの程度の購買比率を年度別に示したもので，地元購買率は，年度ごとに低下している。また，横浜方面への購買率が低下しており，東京方面への購買率がいくぶん上昇し

ている。次に集計の方法を変えて，居住地と商店街の時間距離別に集計を行った。

品目別に，商店街と居住地間の時間距離の関係を分析すると高級衣料が平均時間距離３５分と一番長く，実用衣料品のそれが２８分と一番短い。このことは，高級衣料品が一番距離抵抗が少なく，実用衣料が一番距離抵抗が大きいことを示している。

次に，商店街別にその商店街を選択しているサンプルの全体の時間距離別の累積分布と，高級衣料品を購入する場合に，その商店街を選択した，サンプルの時間距離別の累積分布とから以下のようなことが考えられる。

銀座，渋谷，新宿，横浜の順で，平均時間距離が長く，高級衣料品を購買する際の対象商店街の時間距離分布はこれら４つの商店街に関しては，全体の分布と比べて分布の差があまりない。このことは，これらの商店街は高級衣料を購買する目的で来街する人々が他の商店街と比べて多いことを示していると考えられる。

さらに，商店街の規模と，時間距離の分布を対象してみると，商店街の規模が大きい程，時間距離分布の傾きが小さいことがわかる。このことは，商店街の規模というものが，購買比率に関係していることを示していると考えられる。

購買先で，どのような店舗を利用しているか，品目別あるいは商店街別に把握することによって，品目による店舗志向，あるいは，商店街別の店舗志向を把握することができる。

実用衣料に関して小売り店，専門店志向の強い商店街は，伊勢佐木，関内，武蔵小杉，元住吉，登戸，向ケ丘，橋本であり，比較的規模の小さい商店街が多い。また，デパート志向の強い商店街は，銀座，渋谷，新宿，川崎，原町田，関内，伊勢佐木，横浜，厚木の順であり，大きな商店街が全て含まれており，商店街が大きい程，消費者はデパート志向をする傾向がある。また，スーパー・大型店志向の強い商店街は，大和，相模大野，溝ノ口，橋本，厚木，登戸，武蔵小杉であり，中心商業地と離れた商店街である傾向がある。

高級衣料に関しては，小売店，専門店志向の商店街，デパート志向の商店街，スーパー・大型店志向の商店街ともに，実用衣料の時と大差なく，実用衣料との品目間比較では，実用衣料に比べて，スーパー・大型店志向が減り

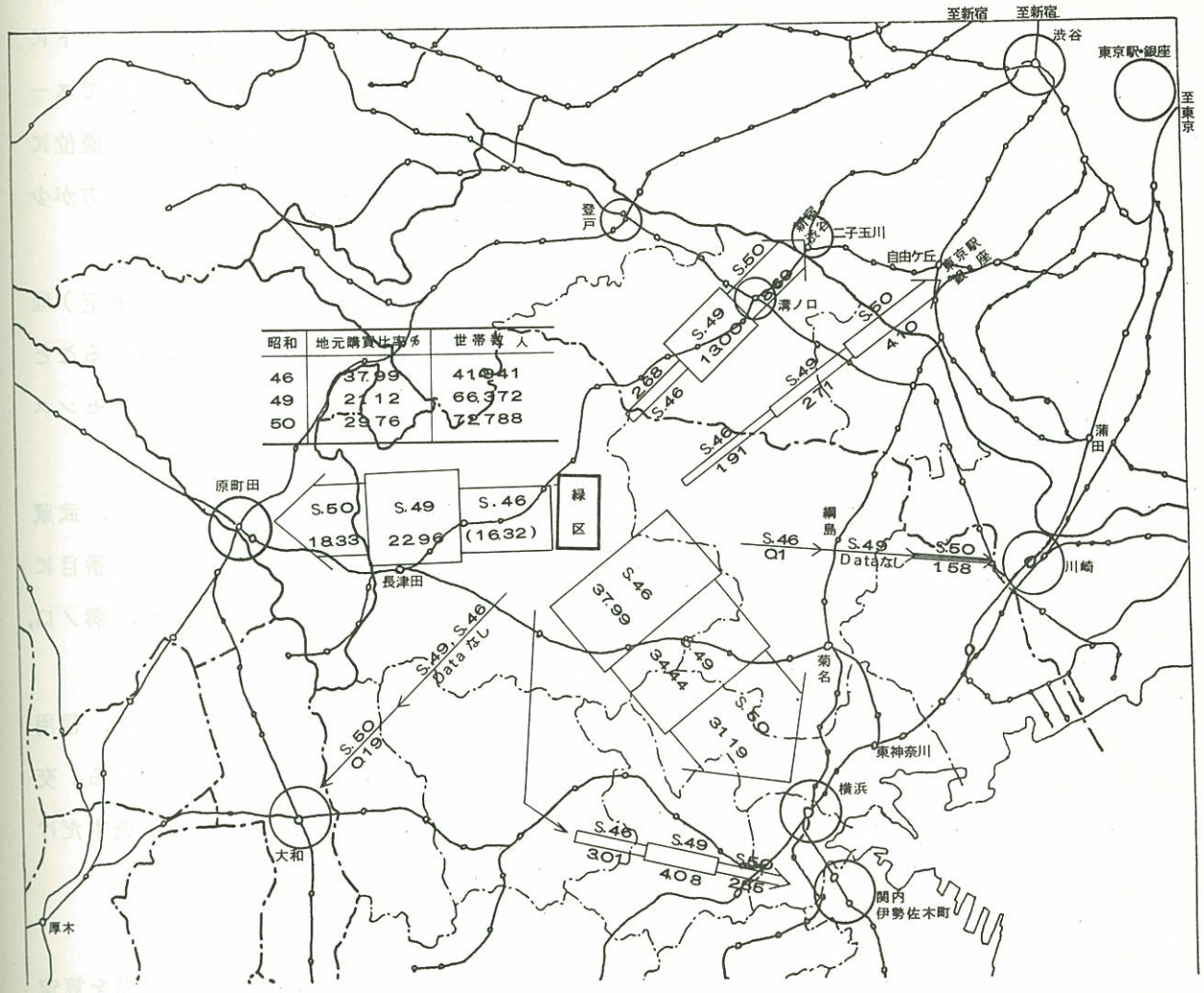


図２－２－２－１３

デパート志向が増えていることである。

身辺雑貨に関して，小売店，専門店志向が特に強いのは，関内，伊勢佐木であり，関内，伊勢佐木の商店街について，品目間で比較すると，実用衣料，高級衣料ともデパート志向が強いが，この身辺雑貨だけは，立場が逆転し，小売店，専門店志向が強い。

利用店舗は，商店街により決まるのか，それとも，品目によって決まるの

かという問題があるが，前述の伊勢佐木，関内の例は，品目により商店街での利用店舗の比率が逆転したものであり，大きなデパートを有する商店街でデパート志向が負けたのは，この伊勢佐木・関内の身辺雑貨の例だけである。大きなデパートを有しない地方の大型スーパー型の商店街では，デパートに代わり大型スーパーが，小売店，専門店と均衡しているが，実用衣料でスーパーが優位であり，高級衣料にあたっては小売店・専門店の方が少し優位にあり，商店街によって大小差があるが，身辺雑貨の場合，スーパーの方が少し優位である。

利用店舗選択理由は，商店街別に考えると，消費地選定（商店街選定）理由を示唆してくれるものである。この項目の設問は，理由を２つ答えることになっており，また，理由のカテゴリーに実用衣料品だけ，イメージセンスが良いからという理由がない。

実用衣料に関して，理由の最も多いものは，商品の豊富さであるが，武蔵小杉・元住吉，登戸・向ケ丘だけは近いからという理由が勝った。二番目に多い理由は，良い品であるが，橋本，相模大野では近いから，また，溝ノ口，登戸，厚木，大和では安いからが二番目であった。

特に特徴的なこととして，銀座，渋谷，新宿の東京の中心商店街で，信用がおけるからという理由が３０％以上あり，三番目の理由となっている。交通が便利だからという理由は以外と少なく，３０％を越えたのは，橋本だけである。

E－２　ハフ・モデルのインプットデータの概要

前項までは，ハフ・モデルによって港北ニュータウン内の商業規模を算定するのに必要なデーターの分析方法，分析結果について述べてきた。ここでは，(2)で述べたハフ・モデルの概要と照らし合せながら，実際の港北ニュータウンの商業規模の算定方法について述べる。

(2)で述べたハフ・モデルは次のような式で示されている。

$$A_{ij}\cdot U_{ij} \Leftarrow S_{ij}=\sum_{q}\sum_{k}\sum_{l}\sum_{n} E_{ikln}\cdot H_{kl}^{(q)}\cdot F_{ikl}^{(q)}\ \sum_{m}\frac{A_{ijn}/T_{mqjn}^{\lambda_{in}}}{\sum_{j}A_{ijn}/T_{mqjn}^{\lambda_{in}}}$$

U：売場効率（i，j，(n)）

E：消費出費額（i，k，l，n）

H：世帯数（k，l）

F：流出率（i，k，l）

A：売場面積（i，j，n）

q：計算対象メッシュ数

λ：距離抵抗（i，n）

i：品目

j：商店街

k：世帯の種類

l：所得ランク

n：業態

m：交通モード

ハフ・モデルの概要の説明では，消費支出額は品目，世帯の種類，所得ランク，業態によって異なっていると仮定しているが，実際の分析では品目別，商店街別，業態別の消費の配分は行ったが，世帯の種類別，所得ランク別の配分については，世帯の種類別の予測が不可能であり，また，対象メッシュの所得ランクの分布を予測する適当な方法がなかったので，所得ランクによる分類は，本分析から省いた。

本分析で用いたEの配分比率は，表2－2－2－27に示した。

世帯数は，家計消費の配分でも述べたように，所得ランク別，世帯の種類別の世帯数を予想することができなかったので，メッシュごとの総世帯数を求めた。また世帯数は，人口／平均世帯人数で求めた。表2-2-2-28がメッシュ総世帯数，表2-2-2-29が平均世帯人数である。

港北ニュータウン以外の売場面積，売場効率は，商業統計，および「繁華街の商業活動」（神奈川県統計協会）より求めた。売場面積はこれらの統計から，また，売場効率は，各商店街の年間販売額を売場面積で徐したものを用いた。

また，ハフ・モデルの概要では，売場効率，売場面積を品目別，商店街別，業態別に与えるようになっているが，本分析では業態別，すなわち，小売店，スーパー，百貨店の各々の売場面積，および，年間販売額が不明であったので，全ての業態をまとめた売場面積，売場効率を求めた。

また，品目別には，食料とその他の3品目（被服，住宅，光熱，雑貨）についての購買行動が一般に異なっていると考えられているので，食料とそれ

以外の３つの品目ごとに売場面積，売場効率を求める。

また，それらの値の将来推計の方法は，売場面積に関しては将来の規模増加が明確になっている商店街はその値を加え，それ以外の商店街では現在値よりあまり増加させないような値にセットした。売場効率に関しては，過去からの売場効率のトレンド予測を行ったが，過去の年間販売額は物価指数によって修正したものを用いた。ハフ・モデルにセットした港北ニュータウン以外の商店街の売場面積，売場効率は表２－２－２－３０に示してある。

表２－２－２－２７　予測消費金額および品目別の消費金額配分比率

昭和６０	2,744,912円
６５	3,069,888
７０	3,394,861
８０	4,044,807

年　　度	６０	６５	７０	８０
３）　食　　費	27.6	26.3	25.0	23.0
４）＋５）　住居費 光熱費	6.5	6.3	6.2	6.0
６）　被服費	10.3	10.3	10.3	10.3
７）　雑　　費	10.5	11.0	11.5	12.5

表２－２－２－２８　予測家族数

年　　度	６０	６５	７０	８０
家族数	3.76	3.70	3.63	3.50

表２－２－２－２９　予測世帯数

年　　度	６０	６５	７０	８０
世帯数	1,059,889	1,110,809	1,166,629	1,281,286

時間距離に関しては，前記(3)で述べたような方法で計測を行った。交通モードについては，マストラ，あるいは，車を利用して各商店街へ行く場合を想定したのでこの２つの交通モードについての時間距離を与えた。また，車の場合の時間距離は，アイドリング時間を３分加えた。各々の道の平均速度は，交通量調査などから得た。マストラの場合の時間距離は，駅での乗り換え時間を現在の時刻表をもとに求めた。また，各々のマストラの路線別に待ち時間は異なっている。マストラの駅までは，バス利用と徒歩の場合の時間を求め，小さい方の値を採用した。資料に，商店街ごとの交通モード別の各メッ

シュからの時間距離分布を付けてある。

流出率は，商業統計，「繁華街の商業活動」，「お買物調べ」から算出した。その値は，ハフ・モデルの概要では，所得ランク，世帯の種類，品目によって異なるとされているが，それらの要因別に流出率を求めることが実際には不可能であったので，全体として何％になるかを前述したような資料をもとに算出した結果，12.7％であった。さらに付け加えるならば，地元購買率は約58％，中心購買率は32％であり，この32％中に地域外流出率12.7％が含まれている。

規模算定では，中心購買率を都心型（新宿，渋谷，横浜，関内など）と中心型（対象となる全ての都心型を含めた中心的商店街33）および，近隣，地元型の3つのケースに分けて行った。

全消費金額の配分は，近隣・地区型に58％，都心型に11％，中心型に21％とした。

港北ニュータウンの売場効率，および，売場面積は以下に述べるような方法で設定した。

売場面積は，港北ニュータウンで想定される売場面積と同等な売場面積をもっている商店街の売場効率と同じ位の値を用いることにした。

売場面積は，各年度のこれまで述べた各商店街の将来予測値をハフ・モデルにインプットし，港北ニュータウンの売場面積に任意の値を入れ，アウトプットとして得られる港北ニュータウンの商店街の売場面積を求めた。
そして，インプットとして用いた港北ニュータウンの売場面積と，アウトプットとして得られる港北ニュータウンの売場面積とを比べて，その差がインプットの値の10％以内になるまでシミュレーションを繰り返した。この場合，2度目以降のインプットデータは

$$(i+1)\text{回目のインプットデータ} = \frac{(i\text{回目のインプットデータ} + i\text{回目のアウトプットデータ})}{2}$$

の型で定義した。例として昭和80年の都心型のマストラの場合のシミュレーション結果を示すと表2－2－2－31のようになる。その様子を図で示すと図2－2－2－14のようになる。

以上のような方法で求めた，売場面積をインプットして，規模算定を行うが，中心，都心，地元と各々独立に収束計算を行っているので，統一して規

模算定を行った場合より，いくぶん低い値になっていると思われるので，インプットデーターは収束値より少し大きめの値を用いた。表２－２－２－３２がそれらの値である。

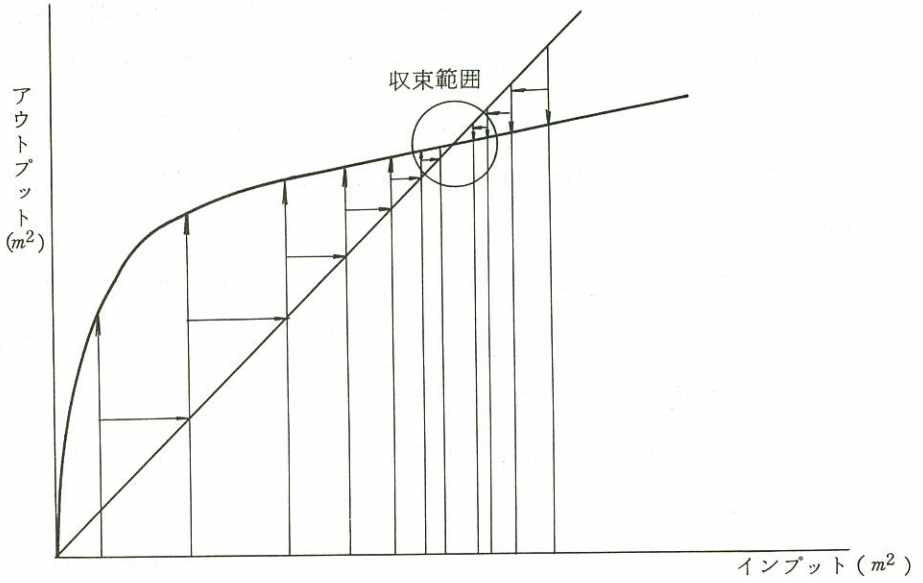


図２－２－２－１４　インプット規模とアウトプット規模の関係

表２－２－２－31　インプット・アウトプット規模の計算例
（昭８０年，都心型のマストラ利用の場合）

インプット	アウトプット
55000.00	47625.83
51312.91	45473.97
48393.44	43721.70
↓	↓

（m^2）

表２－２－２－３０－１　商店街（非飲食料品小売）Simulation計算初期セット売場面積（m^2）

商店街名	S.43	S.45	S.47	S.49	S.51	S.60	S.65	S.70	S.80			
1. 港北センター												
2. 町　田				112,571	100.640	106,000	106,000	106,000	106,000			
3. 横浜駅周辺	37,673	62,594	65,528	114,520	125,356	145,000	145,000	145,000	145,000			
4. 関内伊勢佐木	70,483	70,365	72,752	73,878	88,410	90,000	90,000	90,000	90,000			
5. 鶴見駅周辺	12,082	17,835		23,060	28,792	44,000	44,000	44,000	44,000			
6. 長津田		6,386		5,698	7,033	8,500	13,000	17,500	17,500			
7. 綱　島	6,120	17,066		18,648	18,689	18,000	18,000	18,000	18,000			
8. 中　山	6,404	9,413		14,672	15,115	18,000	22,000	26,500	36,000			
9. 川崎駅周辺	61,171	65,966	62,420	69,894	76,182	93,000	102,500	112,000	112,000			
10. 武蔵小杉	3,624	10,421	14,786	14,246	19,996	21,000	21,000	21,000	21,000			
11. 溝の口	6,477	18,557	29,493	32,260	37,036	44,000	44,000	44,000	44,000			
12. 登　戸		14,163	13,010	33,580	47,300	47,000	47,000	47,000	47,000			
13. 相模大野	6,939	12,610	19,458	17,338	28,078	31,000	31,000	31,000	31,000			
14. 大　和		13,220	18,031	26,745	30,241	38,000	42,500	47,000	54,000			
15. 厚　木	15,373	30,534	34,790	39,013	59,726	64,000	64,000	64,000	64,000			
16. 橋　本	4,271	8,337	19,434	24,248	25,806	28,000	30,800	30,800	30,800			
17. 大　船	6,026	14,893	12,701	17,958	21,422	23,000	25,500	27,000	27,000			
18. 戸　塚	6,249	9,707		19,123	26,054	36,000	45,000	54,500	74,000			
19. 上大岡	7,197	11,454		24,586	31,705	31,000	35,500	35,500	35,500			
20. 藤　沢	20,477	27,216	33,898	58,340	81,482	84,500	84,500	84,500	84,500			
21. 茅ケ崎		18,086	33,362	34,696	23,069	27,000	27,000	27,000	27,000			
22. 平　塚	28,086	29,521	31,790	45,976	35,400	36,000	45,500	55,000	55,000			
23. 大秦野		9,879	17,897	10,170	21,078	21,500	21,500	21,500	21,500			
24. 横須賀	21,342	31,536	33,969	51,382	50,569	53,000	53,000	53,000	53,000			
25. 二子玉川					33,815	37,000	37,000	37,000	37,000			
26. 自由ケ丘					20,510	21,500	21,500	21,500	21,500			
27. 蒲　田					61,075	60,000	60,000	60,000	60,000			
28. 立　川					72,645	73,000	73,000	73,000	73,000			
29. 八王子					87,869	87,400	87,400	87,400	87,400			
30. 渋　谷					158,937	165,000	165,000	165,000	165,000			
31. 新　宿					263,716	265,800	265,800	266,000	266,000			
32. 東京駅周辺					65,315	66,700	66,700	67,000	67,000			
33. 銀　座					262,747	263,000	263,000	263,000	263,000			

表２－２－２－３０－２　商店街（飲食料品小売）Simulion計算初期セット売場面積（m^2）

商店街名	実績 S.43	S.45	S.47	S.49	S.51	S.60	S.65	S.70	S.80			
1. 港北センター												
2. 町　田				13,796	13,352	14,000	14,000	14,000	14,000			
3. 横浜駅周辺	2,393	6,993	6,998	3,894	4,232	5,000	5,000	5,000	5,000			
4. 関内伊勢佐木	4,522	4,661	4,313	5,424	7,758	8,000	8,000	8,000	8,000			
5. 鶴見駅周辺	5,003	6,063		4,625	4,611	6,000	6,000	6,000	6,000			
6. 長津田		4,423		1,137	1,402	1,500	2,000	2,500	2,500			
7. 綱　島	2,143	4,889		1,970	1,965	2,000	2,000	2,000	2,000			
8. 中　山	2,298	3,538		1,424	1,407	2,000	3,000	3,500	4,000			
9. 川崎駅周辺	2,975	5,910	4,391	5,748	6,281	7,000	7,500	8,000	8,000			
10. 武蔵小杉	1,001	3,841	2,836	4,599	3,778	4,000	4,000	4,000	4,000			
11. 溝の口	4,887	8,236	6,403	4,811	5,922	6,000	6,000	6,000	6,000			
12. 登　戸		5,382	4,139	2,516	3,091	3,000	3,000	3,000	3,000			
13. 相模大野	3,393	5,864	4,306	5,630	3,767	4,000	4,000	4,000	4,000			
14. 大　和		4,208	4,018	1,309	1,893	2,000	2,500	3,000	4,000			
15. 厚　木	2,494	7,307	7,184	1,927	3,637	4,000	4,000	4,000	4,000			
16. 橋　本	1,838	3,249	3,844	2,757	3,718	4,000	4,200	4,200	4,200			
17. 大　船	819	1,721	2,017	1,957	2,095	2,200	2,500	3,000	3,000			
18. 戸　塚	4,258	4,578		4,206	3,732	4,000	5,000	5,500	6,000			
19. 上大岡	3,190	4,642		1,624	3,508	4,000	4,500	4,500	4,500			
20. 藤　沢	3,428	7,258	7,134	10,330	5,349	5,500	5,500	5,500	5,500			
21. 茅ケ崎		3,005	3,529	2,448	2,586	3,000	3,000	3,000	3,000			
22. 平　塚	2,681	2,225	1,793	3,578	3,125	4,000	4,500	5,000	5,000			
23. 大秦野		3,949	4,362	4,715	3,382	3,500	3,500	3,500	3,500			
24. 横須賀	3,105	2,848	2,437	2,008	1,891	2,000	2,000	2,000	2,000			
25. 二子玉川					2,946	3,000	3,000	3,000	3,000			
26. 自由ケ丘					3,289	3,500	3,500	3,500	3,500			
27. 蒲　田					9,627	10,000	10,000	10,000	10,000			
28. 立　川					3,381	3,500	4,000	4,000	4,000			
29. 八王子					6,532	6,600	6,600	6,600	6,600			
30. 渋　谷					4,557	5,000	5,000	5,000	5,000			
31. 新　宿					16,093	16,200	16,200	16,200	16,200			
32. 東京駅周辺					3,121	3,300	3,300	3,300	3,300			
33. 銀　座					6,705	7,000	7,000	7,000	7,000			

表２－２－２－３０－３　商店街売場効率（万円／m^2）

32. 東京駅周辺					3,121	3,300	3,300	3,300	3,300			
33. 銀　座					6,705	7,000	7,000	7,000	7,000			

表２－２－２－３０－３　商店街売場効率（万円／m^2）

商店街名	S．51実績		S．50		S．60		S．65		S．70		S．80	
	飲食料品	非飲食料品	飲食料品	非飲食料品	飲食料品	非飲食料品	飲食料品	非飲食料品	飲食料品	非飲食料品	飲食料品	非飲食料品
1. 港北センター			140.0	90.0	155.0	100.0	163.0	105.0	171.0	110.0	190.0	120.0
2. 町　田	103.149	69.008	142.4	90.7	157.3	100.2	165.3	105.3	173.8	110.7	191.9	122.2
3. 横浜駅周辺	304.344	134.970	145.4	105.1	160.6	116.1	168.8	122.0	177.4	128.2	196.0	141.7
4. 関内伊勢佐木	136.164	93.957	140.8	82.8	155.5	91.5	163.5	96.1	171.8	101.0	189.8	111.6
5. 鶴見駅周辺	103.818	82.868	139.4	76.2	154.0	84.2	161.8	88.5	170.1	93.0	187.9	102.7
6. 長津田	99.045	89.395	139.2	75.4	153.8	83.3	161.6	87.5	169.8	92.0	187.6	101.6
7. 綱　島	165.440	73.362	138.6	72.6	153.1	80.2	160.9	84.3	169.1	88.6	186.8	97.9
8. 中　山	92.127	69.234	137.6	67.9	152.0	75.0	159.7	78.8	167.9	82.9	185.5	91.5
9. 川崎駅周辺	155.283	76.532	142.0	88.6	156.9	97.9	164.9	102.9	173.3	108.1	191.4	119.4
10. 武蔵小杉	138.056	70.662	138.1	70.1	152.5	77.4	160.3	81.4	168.5	85.5	186.1	94.5
11. 溝の口	162.721	80.372	139.5	76.7	154.1	84.7	162.0	89.0	170.2	93.6	188.0	103.4
12. 登　戸	129.247	87.456	137.9	69.2	152.3	76.4	160.1	80.3	168.3	84.4	185.9	93.3
13. 相模大野	114.937	80.803	138.2	70.6	152.7	78.0	160.4	82.0	168.6	86.1	186.3	95.2
14. 大　和	135.185	66.996	139.0	74.5	153.5	82.3	161.1	86.5	169.6	90.9	187.3	100.4
15. 厚　木	103.059	60.884	139.5	76.8	154.1	84.8	162.0	89.2	170.2	93.7	188.0	103.5
16. 橋　本	82.962	72.544	136.6	62.8	150.9	69.4	158.6	72.9	166.7	76.6	184.1	84.6
17. 大　船	191.716	82.252	139.2	75.5	153.8	83.4	161.6	87.7	169.8	92.1	187.6	101.8
18. 戸　塚	148.835	74.121	138.9	73.7	153.4	81.4	161.3	85.6	169.5	89.9	187.2	99.3
19. 上大岡	223.791	79.049	140.4	80.9	155.1	89.4	163.0	93.9	171.3	98.7	189.2	109.0
20. 藤　沢	149.635	60.640	140.4	81.0	155.1	89.5	163.0	94.0	171.3	98.8	189.2	109.2
21. 茅ケ崎	148.869	97.667	138.7	73.1	153.2	80.7	161.0	84.9	169.2	89.2	186.9	98.5
22. 平　塚	194.860	78.583	141.2	85.0	156.0	93.9	163.9	98.7	172.3	103.7	190.3	114.6
23. 大秦野	113.168	64.421	137.2	65.9	151.6	72.8	159.3	76.5	167.4	80.4	184.9	88.8
24. 横須賀	126.286	84.361	140.6	82.2	155.3	90.8	163.2	95.4	171.6	100.3	189.5	110.8
25. 二子玉川	154.492	75.281	138.2	70.7	152.7	78.1	160.4	82.1	168.6	86.3	186.3	95.3
26. 自由ケ丘	194.004	118.744	142.3	90.2	157.2	99.6	165.2	104.7	173.6	110.1	191.8	121.6
27. 蒲　田	122.780	95.942	142.0	88.8	156.9	98.1	164.9	103.1	173.3	108.4	191.4	119.7
28. 立　川	146.218	87.869	143.0	93.6	158.0	103.4	166.0	108.7	174.5	114.2	192.7	126.2
29. 八王子	109.121	73.955	140.4	81.3	155.1	89.8	163.0	94.4	171.3	99.2	189.2	109.6
30. 渋　谷	152.880	124.713	151.3	133.2	167.1	147.1	175.7	154.6	184.6	162.5	203.9	179.5
31. 新　宿	154.994	168.886	159.5	172.8	176.2	190.9	185.2	200.6	194.6	210.8	215.0	232.9
32. 東京駅周辺	265.501	173.200	145.8	107.0	161.1	118.2	169.3	124.2	177.9	130.6	196.5	144.2
33. 銀　座	158.264	167.313	156.5	158.4	172.9	175.0	181.8	183.9	191.0	193.3	210.9	213.5

表2－2－2－30－4　地区消費Simulation初期設定売場面積（m^2）

	食料品					非食料品				
	S.50	S.60	S.65	S.70	S.80	S.50	S.60	S.65	S.70	S.80
1. 港北イ	0	0	2,450	2,450	2,450	0	0	16,500	16,500	16,500
2. 〃ロ	0	2,000	3,050	3,050	3,050	0	10,000	20,500	20,500	20,500
3. 〃ハ	0	0	3,800	3,800	3,800	0	0	8,800	8,800	8,800
4. 〃ニ	0	0	1,900	1,900	1,900	0	0	4,500	4,500	4,500
5. 〃ホ	0	3,000	5,200	5,200	5,200	0	10,000	35,000	35,000	35,000
6. 〃ヘ	0	2,700	2,700	2,700	2,700	0	17,900	17,900	17,900	17,900
7. 〃ト	0	0	1,500	1,500	1,500	0	0	3,500	3,500	3,500
8. 〃チ	0	1,000	4,000	4,000	4,000	0	2,000	9,400	9,400	9,400
9. 〃リ	0	1,300	1,300	1,300	1,300	0	3,100	3,100	3,100	3,100
10. 〃ヌ	0	0	700	700	700	0	0	1,700	1,700	1,700
11. 〃北	0	1,150	2,000	3,250	4,700	0	10,550	18,000	29,450	42,000
12. 〃南	0	1,150	2,000	3,250	4,700	0	10,550	18,000	29,450	42,000
13. 長津田	1,402	1,500	2,000	2,500	2,500	7,033	8,500	13,000	17,500	17,500
14. 青葉台	1,053	1,500	1,500	1,500	1,500	7,451	8,500	8,500	8,500	8,500
15. 藤が丘	2,610	3,000	3,000	3,000	3,000	1,505	2,000	2,000	2,000	2,000
16. 市が尾	874	1,000	1,000	1,000	1,000	735	1,000	1,000	1,000	1,000
17. 荏田	348	500	500	500	500	506	1,000	1,000	1,000	1,000
18. たまプラーザ	5,127	5,500	5,500	5,500	5,500	2,444	3,000	3,000	3,000	3,000
19. 鷺沼	2,625	3,000	3,000	3,000	3,000	3,009	3,500	3,500	3,500	3,500
20. 宮前平	1,519	2,000	2,000	2,000	2,000	1,244	1,500	1,500	1,500	1,500
21. 馬絹	1,043	2,000	2,000	2,000	2,000	496	1,000	1,000	1,000	1,000
22. 東山田	2,719	3,000	3,000	3,000	3,000	803	1,000	1,000	1,000	1,000
23. 綱島	1,965	2,000	2,000	2,000	2,000	18,689	18,000	18,000	18,000	18,000
24. 綱島南	1,972	2,000	2,000	2,000	2,000	5,785	7,000	7,000	7,000	7,000
25. 大倉山	2,263	2,500	2,500	2,500	2,500	6,244	7,000	7,000	7,000	7,000
26. 新横浜	707	1,000	1,000	1,000	1,000	568	1,000	1,000	1,000	1,000
27. 菊名	1,384	1,500	1,500	1,500	1,500	3,629	4,000	4,000	4,000	4,000
28. 小机	1,448	1,500	1,500	1,500	1,500	1,839	2,000	2,000	2,000	2,000
29. 鴨居	1,018	1,500	1,500	1,500	1,500	1,256	2,000	2,000	2,000	2,000
30. 中山	1,407	2,000	3,000	3,500	4,000	15,115	18,000	22,000	26,500	36,000
31. 十日市場	743	1,000	1,000	1,000	1,000	678	1,000	1,000	1,000	1,000
32. 宮前台	1,630	2,000	2,000	2,000	2,000	2,026	2,500	2,500	2,500	2,500

表2－2－2－32　シミュレーションでセットした港北ニュータウンの商業規模

（都心型）　（中心型）　（m^2）

購買地 / モード / 年度	センター		サブセンター		地元	
	車	マストラ	車	マストラ	車	マストラ
60	13,000	1,300	1,300	780	2,720	2,080
65	25,000	7,000	1,900	1,240	27,800	8,240
70	42,500	16,000	2,600	2,000	46,500	18,000
80	71,000	28,000	12,000	8,000	83,000	35,800

（南・北センターを加えた値で，それぞれは，この半分の値となっている。）

売場面積の1割が食料
〃　9割が非食料（住宅光熱，被服，雑貨）
} を想定

E－3　λの推定

ハフ・モデルは，前述したような形で示す式で表わすことができる。

$$Pij = \frac{Si / T_{ij}^{\lambda}}{\Sigma Si / T_{ij}^{\lambda}}$$

S：売場面積
T：i，j間の距離

— (A)

λは距離抵抗を決めるパラメーターで，この値は品目等によって異なっていると言われている。

λの値に関しては，日本においての実際例が少ないので経験的な値が用いられているが，既存の研究で得られているλを例として示すと表2－2－2－32のようになっている。

ここでは神奈川県が実施した「お買物調べ」から得られるλ，および参考文献で示されたλとから，本分析で使用するλを決めた。

「お買物調べ」からλを求める方法は，調査結果をメッシュ単位で集計し，各商店街へ来街する比率を求め，次に各メッシュと各商店街との距離，および，その規模を調べ，式(A)にそれらの値と任意のλを代入し，Pij を求めた。アンケートで得られた $P'ij$ と，式(A)から得られるPij との差を最小にするようなλを繰り返し計算によって求めた。すなわち，

$$(Pij - P'ij)^2 \Rightarrow Min$$

になるようなλを求めたわけである。

また，λの値と，実際値の $P'ij$ と理論値のPij の差の2乗和を各々の

交通機関（車，マストラ）によって求に２乗和が最小となるλを，品目別に示したものが，表２－２－２－３３ である。本分析で得られるλと，既存研究の結果を考慮し，表２－２－２－３４ に示したようなλの値を採用した。

また，時系列的なλに関する資料もなく，時間距離に対する人間の意識上の抵抗は，あまり変化するとは考えられないので，予測を行う全ての時点で，同じλの値を用いた。

表２－２－２－３２　既存研究で示されたλ

熊谷良雄氏によるλ		D．L．Huffによるλ		山中均之氏によるλ	
婦人服・生地・寝具	2.88～3.20	衣料品	3.191	呉服	1.2
紳士服・替えズボン	2.70～3.00	家具	2.723	紳士服	1.3
靴・履物	2.79～3.00			婦人・子供服	1.3
傘・服飾品	2.70～3.00			生鮮食品	1.6
洋品・下着	2.93～3.30			その他食品	1.5
家具・家電	2.43～2.70			家具	0.8
化粧品	3.06～3.40			荒物・金物	1.0
金物・荒物	3.15～3.50				
玩具・カメラ・レコード	2.79～3.10				
スポーツ用品・書籍	2.79～3.30				

(注)　各研究者によって時間距離の定義法が異なっているので，一意的な意味でそれぞれの値を比較することはできないが，熊谷氏のλとD. L. Huffのλは近い値となっている。

表２－２－２－３３「お買物調査」から得られたλの値

	実用衣料	高級衣料	身辺雑貨
車	2.8	1.9	2.1
マストラ	3.2	2.2	2.3

マストラ利用（都心型・中心型）

	食　料	住　光	被　服	雑　貨
小売店	3.5	3.0	2.8	2.5
百貨店	3.0	2.8	2.6	2.3
スーパー	3.2	2.9	2.7	2.4

表２－２－２－３４　シミュレーションに用いたλの値

車利用（全ての購買地）

	食　料	住　光	被　服	雑　貨
小売店	3.0	2.5	2.3	2.0
百貨店	2.5	2.3	2.1	1.8
スーパー	2.7	2.4	2.2	1.9

マストラ利用（地元型）

	食　料	住　光	被　服	雑　貨
小売店	4.0	3.5	3.3	3.0
百貨店	3.5	3.3	3.1	2.8
スーパー	3.7	3.4	3.0	2.9

F　商業地分析

F－1　対象商店街の設定

各メッシュ毎に選択対象となる商店街を設定することが必要であり，特に対象地区以外については，消費動向調査結果などが用いられる。

神奈川県統計課における神奈川県の繁華街統計は，各商業統計調査区を単位として繁華街毎に商業活動状況を発表している。前掲図2-2-2-3は，神奈川県の資料に町田市の町丁目別集計を加えて各メッシュ毎に売場面積の大きさを示した図である。

S．45，47，51についてみると商業地はほとんど変化がない。しかし，横浜西口，中区，町田，川崎など中心となる巨大商業集積地はますます巨大になっていることが示されている。

これからも，選択対象の商業地のリストは長期にわたって一定であっても良いということが判る。しかし，その規模は各商業地によって変動すると考えられる。

さらに，各メッシュ毎に，メッシュ内の人口，世帯数，消費支出よりメッシュの総消費額を計算し，神奈川県のメッシュ統計より各メッシュの販売額を求め，その比率を計算すると商業活動の盛んなメッシュが抽出される。

自メッシュの外に1メッシュ分の大きさ以上の販売額の比率が示されたメッシュは10であった。町田，大和，溝ノ口，川崎，中山，西口，伊勢佐木町である。勿論，何らかの理由によって，自メッシュの居住人口が極端に少ない場合にはその値は異常に高く出るが，先の売場面積と比較するならばこの危険はさけられる。

これらの資料から，港北ニュータウンのタウンセンターを含めて14地区を設定し，メッシュ地域外より19地区を設定した。

各商業地の売場面積，売上高は表のとおりである。

（表2－2－2－30－1～表2－2－2－30－4参照）

F－2　売場効率

選択対象の商業地に設定された商業地に関して，各資料より，売場効率を計算した結果を次表に示す。

売場効率は，商業地が立地条件等において良い時は，供給床が過小できわめて高い値を示すこともあり，また逆に過大できわめて低い値を示すことが

あるが，しだいに人口増や交通網の再編が定着するに従って一定の値に収斂すると考えられる。計算された売場効率を図示すると大略その傾向にあることがうかがえる。

飲食料品小売の場合には一般的に利巾が小さいため売上高が他商品と比して高くなり，売場効率は高くなる。そのため，飲食料品小売と他の小売業とを区分して考えて行くことにする。

各計算された売場効率は，各商業地によって大きな差がある。これは，周辺の商業立地条件と供給床とのバランスの差もあるが，商業地の地価を代表指標とする店舗投資ないし，経営経費の差でもある。

そこで，各商業地の売場効率と公示地価との関係を見ると図に示すように，きわめてきれいな直線関係が見られる。

公示地価と売場効率との関係式は，

飲食料品小売

売場効率＝（公示地価）／２０＋１３６

非飲食料品小売

売場効率＝（公示地価）＊0.24＋６０

である。この関係式が平均的な地価環境における売場効率であると考えて，計算値を表に示す。（表２－２－２－３０－３参照）

Ｆ－３　港北ニュータウンの近隣商店街

全体のメッシュと同様の作業を経て，港北ニュータウン周辺の商店街を選定し，また，港北ニュータウン内については計画によった。またタウン・センターは北と南に分けて設定した。

これらを次表に示す。（表２－２－２－３５）

表２－２－２－３５　食料品計　非食料品計　小売業計　売場効率（万円／m^2）

表２－２－２－３５

	小売業計		食料品計		非食料品計		売場効率（万円／m^2）		
	売場面積	年間商品販売額	売場面積	年間商品販売額	売場面積	年間商品販売額	小売計	食料品	非食料品
長津田	8,435	767,576	1,402	138,861	7,032	628,715	90.1	99.0	89.4
青葉台	8,504	780,591	1,053	104,914	7,451	675,677	91.8	99.6	90.7
藤が丘	4,115	324,106	2,610	256,461	1,505	67,645	78.8	98.2	44.9
市が尾	1,609	171,321	874	106,844	735	64,477	106.5	122.2	87.7
荏田	854	103,233	348	17,919	506	85,314	120.9	51.5	168.6
たまプラーザ	7,571	705,873	5,127	482,191	2,444	223,682	93.3	94.0	91.5
鷺沼	5,634	527,715	2,625	249,177	3,009	278,538	93.7	94.9	92.6
宮前平	2,763	335,504	1,519	183,708	1,244	151,796	121.4	120.9	122.0
馬絹	1,539	173,647	1,043	97,133	496	76,514	112.8	93.1	154.3
東山田	3,522	241,985	2,719	157,747	803	84,238	68.7	58.0	104.9
綱島	20,654	1,696,145	1,965	325,090	18,689	1,371,055	82.1	165.4	73.4
綱島南	7,757	801,631	1,972	275,755	5,785	525,876	103.3	139.8	90.9
大倉山	8,507	856,449	2,263	272,850	6,244	583,599	100.7	120.6	93.5
新横浜	1,275	363,556	707	63,901	568	299,655	285.1	90.4	527.6
菊名	5,013	594,482	1,384	191,416	3,629	403,066	118.6	138.3	111.1
小机	3,287	366,539	1,448	156,937	1,839	209,602	115.5	108.4	114.0
鴨居	2,274	214,862	1,018	103,203	1,256	111,659	94.5	101.4	88.9
中山	16,522	1,176,095	1,407	129,622	15,115	1,046,673	71.2	92.1	69.2
十日市場	1,421	152,361	743	103,046	678	49,315	107.2	138.7	72.7
宮前台	3,656	267,696	1,630	159,544	2,026	108,152	73.2	97.9	53.4

	商業・業務専用			店舗併用			商業・業務専用，店舗併用合計				
	敷地面積	延床面積	売場面積	敷地面積	延床面積	売場面積	敷地面積	延床面積	売場面積	食料品売場面積	非食料品売場面積
イ	14,504	17,405	10,443	22,199	14,207	8,524	36,403	31,612	18,967	2,466	16,501
ロ	11,613	13,936	8,362	39,555	25,315	15,189	51,168	39,251	23,551	3,062	20,489
ハ	9,266	11,119	6,671	15,462	9,896	5,938	24,428	21,015	12,609	3,782	8,827
ニ	3,778	4,534	2,720	9,507	6,084	3,650	13,285	17,819	6,370	1,911	4,459
ホ	34,325	41,190	24,714	40,281	25,780	15,468	44,606	66,970	40,182	5,224	34,958
ヘ	12,692	15,230	9,138	29,659	18,982	11,389	42,351	25,116	20,527	2,669	17,858
ト	5,112	6,134	3,680	3,500	2,240	1,344	8,612	8,374	5,024	1,507	3,517
チ	2,160	2,592	1,555	30,821	19,725	11,835	32,981	22,317	13,390	4,017	9,373
リ	2,123	2,548	1,529	7,531	4,820	2,892	9,654	7,368	4,421	1,326	3,095
ヌ	2,280	2,436	1,462	2,600	1,664	998	4,880	4,100	2,460	738	1,722

(4) シミュレーション結果の検討とまとめ

ハフ・モデルのシミュレーションの結果得られた規模，およびその結果に対する検討を行う。

図２－２－２－１５に示した人口の増加と図２－２－２－１６に示した規模（全合計）の増加を比べると，人口の増加より遅れて規模の増加がおこっていることがわかる。このことは，港北のタウン・センターの規模は，周辺人口の増加につられて，大きくなっていることがわかる。特に，地下鉄や道路が整えられて来たS．７０年に急速に伸びており，この段階でタウンセンターらしくなって来る。しかし，全体で４万m^2の売場面積であり，その影響範囲は限られて来る。一方，S．80年の完成段階に入っても，規模は大きいが，消費支出の１０％以上をタウンセンターに依存している範囲は大きくない。このことは，町田，川崎，藤沢等と同じ程度の商業核であると考えられる。（図２－２－２－１７，表２－２－２－３６参照）

しかし，今後，タウン・センターは商品購入にのみ利用されることが少なくない他の都市文化の消費地として利用されることが増加すると考えられるので，港北センターはこれらの施設用地を多く有しているので安全側でもある。また，結果の一覧表より明らかなように，車利用が進むと規模は大きくなる。

次に，主な商店街の便益度を以下のような式で定義し算出，年度別に比較すると表２－２－２－３７ のようになる。この値は，５８３のメッシュ内に居住する人々の購入に要する平均時間を示しており，年を経るにしたがって下がっており，少しずつ便利になって来ていると考えられ，港北ニュータウンの商業施設が地域の便利さに寄与していることが判る。

しかし，その値は差が小さく，東京に出ている人々をこの地域内に戻すことは充分できていない状況であり，交通体系の方針が問題となろう。

便益年度変化

表２－２－２－３７

年度＼モード	車	マストラ
６０	４６.７４１	４３.８０７
６５	４５.６９９	４３.５０９
７０	４４.７５０	４３.１８５
８０	４３.７５１	４２.３９４

$$\text{便益度} = \frac{\sum_{i=1}^{583} \dfrac{\sum_{J=1}^{33} Pij \times Tij \times Hi / F}{\sum_{J=1}^{33} Pij \times Hi / F}}{583}$$

（Mesh）（商店街）

Pij：i ⟶ j での購買比率　Hi：iの人口

Tij：i ⟶ j への時間距離　F：家族数

図 2－2－2－15　対象地域内人口

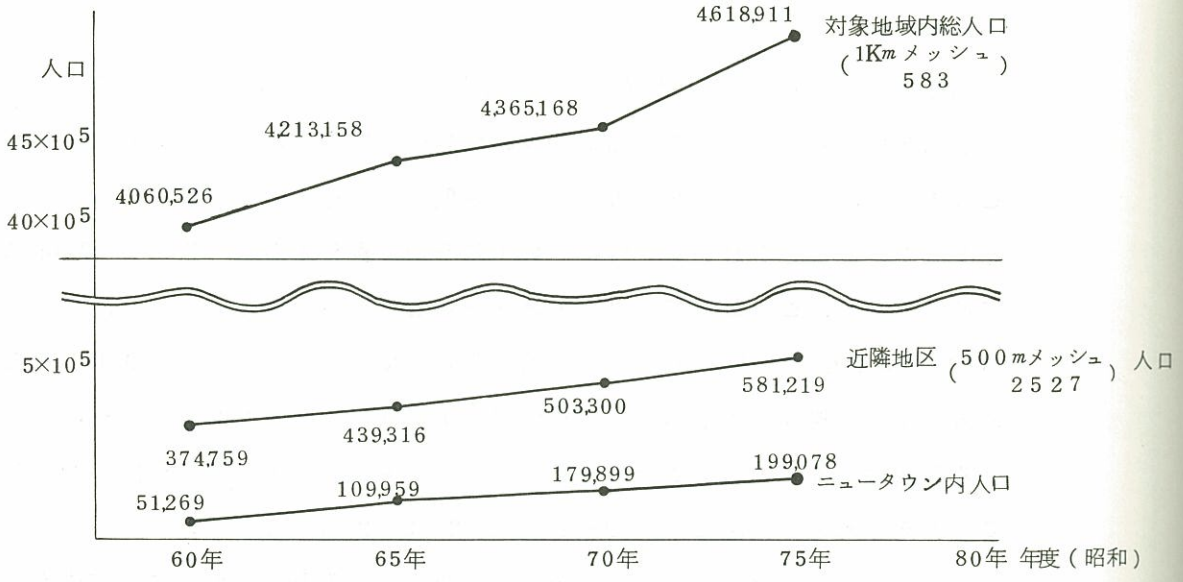
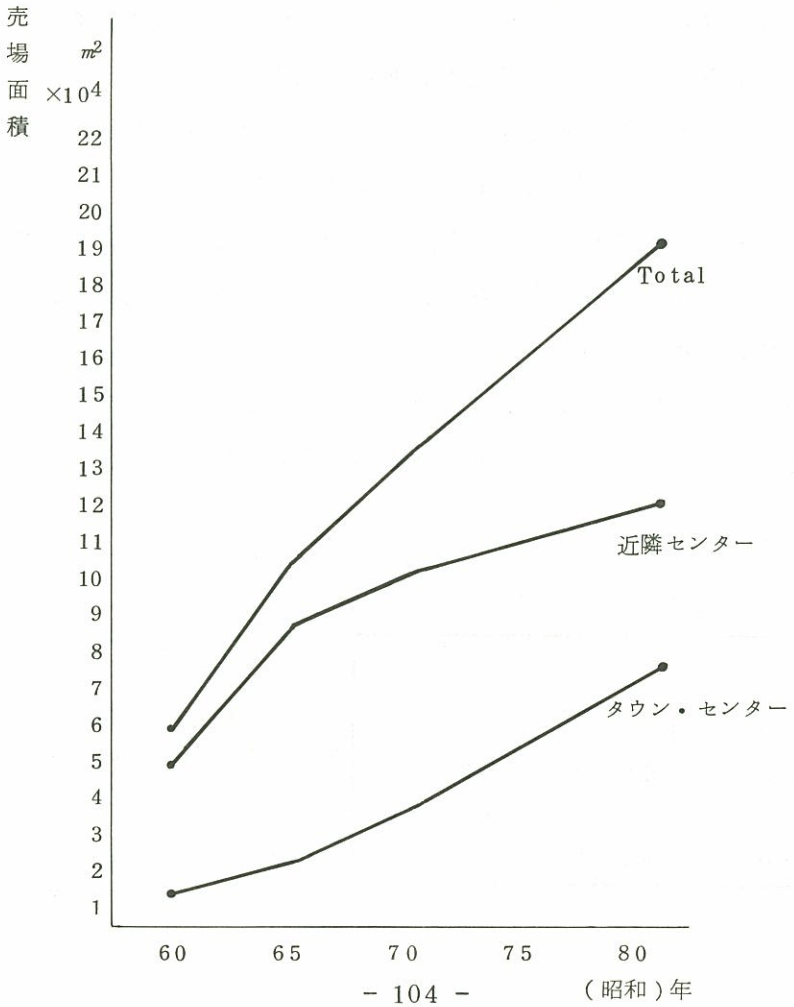


図 2－2－2－16　売場面積変化図



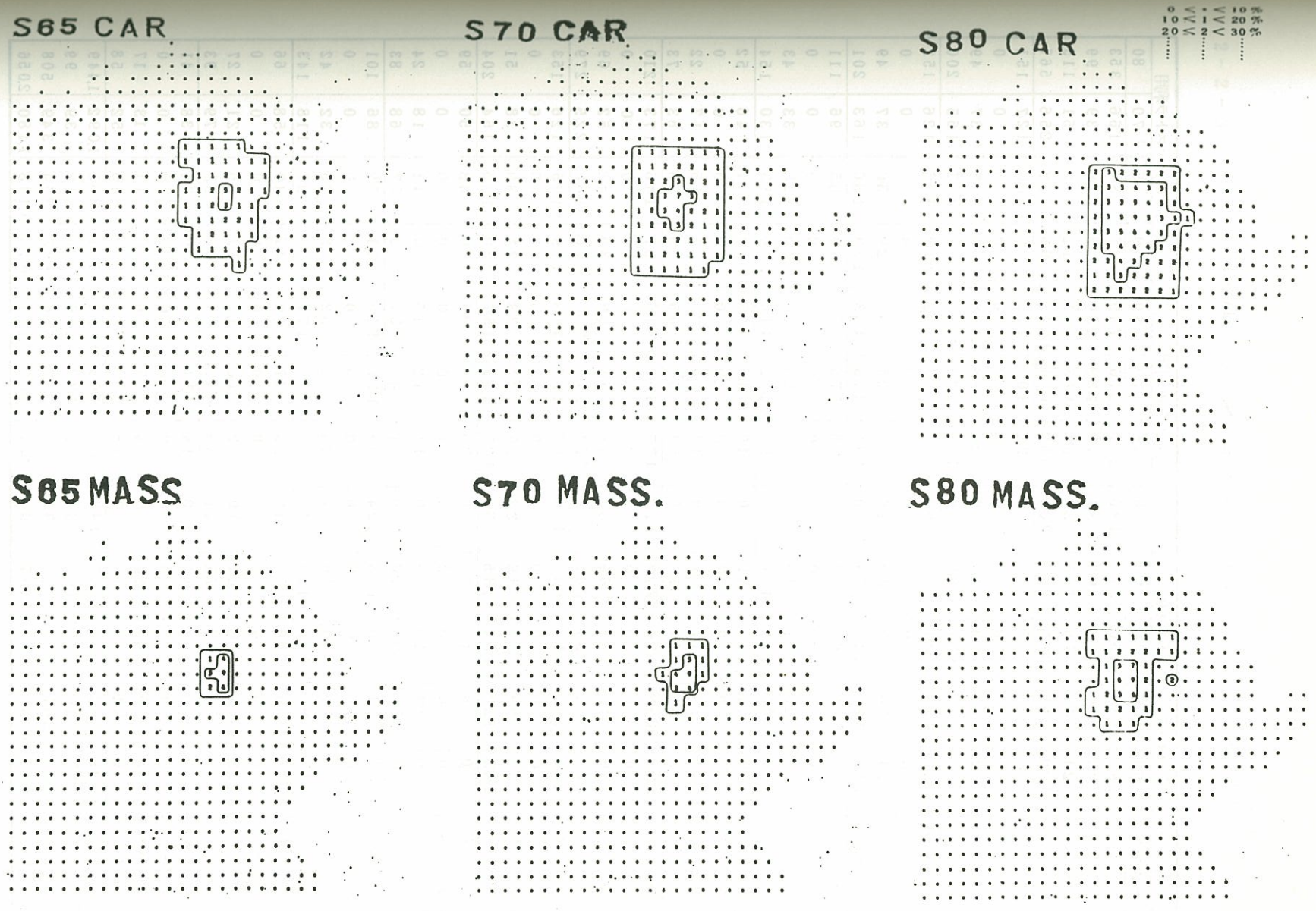


図２－２－２－１７　港北センター商圏（数字１つ１０％）（港北センターでの消費金額／メッシュ全消費金額）

表2-2-2-38　シミュレーション結果一欄　（　×100m²）

商店街	交通モード / 年度 / 業態	車利用40%マストラ利用60%				100%車利用				100%マストラ利用			
		60	65	70	80	60	65	70	80	60	65	70	80
タセウンンタター	小売	82	137	250	511	136	217	376	749	47	84	166	353
	デパート	17	40	73	162	34	72	132	256	6	19	39	99
	スーパー	21	40	76	165	36	63	113	241	12	25	51	115
	計	120	218	399	839	205	352	621	1246	63	128	256	567
イ	小売	0	96	117	136	0	92	100	113	0	100	127	151
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	0	27	34	44	0	25	28	36	0	28	37	49
	計	0	123	151	180	0	116	129	149	0	127	165	200
ロ	小売	92	95	111	132	64	80	89	102	110	106	126	152
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	24	26	32	42	16	22	25	32	29	30	37	49
	計	115	122	143	174	80	101	113	133	139	136	163	201
ハ	小売	0	79	88	99	0	70	75	81	0	85	96	111
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	0	26	31	40	0	24	28	35	0	28	33	43
	計	0	105	119	139	0	94	102	116	0	113	130	154
ニ	小売	0	41	45	49	0	40	42	45	0	41	46	52
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	0	14	17	21	0	14	16	20	0	15	17	22
	計	0	55	61	70	0	54	58	65	0	56	63	73
ホ	小売	127	158	180	212	112	175	191	216	137	146	173	210
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	36	45	53	69	32	48	55	69	39	42	52	69
	計	163	202	234	281	144	224	246	285	176	188	225	279
ヘ	小売	123	101	118	139	130	97	107	118	119	105	126	153
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	31	29	35	46	32	27	31	38	31	30	38	51
	計	155	130	154	185	161	123	137	157	150	135	164	204
ト	小売	0	38	43	50	0	30	33	35	0	43	50	59
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	0	13	16	20	0	11	12	15	0	14	18	24
	計	0	51	59	70	0	41	45	51	0	57	68	83
チ	小売	34	71	96	108	24	69	111	119	41	72	86	101
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	11	25	36	46	7	24	42	52	13	25	32	42
	計	45	96	132	154	31	93	153	171	54	97	118	143
リ	小売	41	39	46	51	32	25	27	29	47	49	58	66
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	12	13	16	21	10	9	10	12	14	16	21	27
	計	53	52	62	72	41	33	37	41	61	65	79	93
ヌ	小売	0	26	29	31	0	14	14	15	0	34	38	41
	デパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スーパー	0	9	10	13	0	5	5	6	0	11	13	17
	計	0	34	39	43	0	18	19	21	0	45	52	58
合計	小売	499	882	1,123	1,485	498	909	1,165	1,622	501	865	1,092	1,449
	デパート	17	40	73	162	34	72	132	256	6	19	39	99
	スーパー	135	267	355	527	133	263	365	556	138	264	349	508
	計	651	1,189	1,551	2,207	665	1,244	1,662	2,434	645	1,148	1,480	2,056

2－2－3　業務施設等の需要予測

ハフ・モデルによって算出されたセンター地区別小売商業施設需要は，各センター地区が年次別にみてどのような支持人口を有するものであるかも説明しているものである。飲食店や業務施設の需要についても，これらの支持人口に対応したものを整備することにより，港北ニュータウンを中心とした一つの都市圏域が構成されると考えられる。

一方，類似都市の比較分析から，その性格が明確になれば，それらの都市と同様な性格を有するものとして，上記の港北ニュータウン都市圏としてのセンター地区の施設需要を定めることができる。

(1)　都市の分類（資料編参照）

イ）都市の機能を説明する指標

都市を説明する指標として，人口，人口増加率，人口密度，昼夜間人口比，農林漁業関係就業人口比率，生産・運輸関係，就業者比率，販売・サービス関係就業者比率，事務・技術管理関係就業者比率，置市年次，人口当り財政支出，人口当り工業出荷額，世帯当り着工住宅床面積，世帯当り家計消費支出の１３指標にもとづいて既存都市の比較分析を行なった。

ロ）都市の分類

都市指標を用いたクラスター分析により，都市の分類を行なった結果，全国592都市について，以下の１４の都市群に分類することができた。

すなわち，地方中核都市，成長中都市，成長小都市，微成長都市，停滞中心都市，斜陽都市，衰退都市，衰退中心都市，衛星住宅都市，東京区部，推移都市，衛星工業都市，急成長都市である。

ハ）港北ニュータウンとの関係

上記の分類のうち，衛星住宅都市とはいづれも東京，大阪の近効の都市群で，やや人口成長が一段落（増加率２3.5％）したところであり，人口密度が高く（６7.5人／ha）家計消費支出も比較的高い（８0,3００円／月）都市である。また，急成長都市とは，人口増加率が５3.8％とかなり高く，大都市の周辺地域に立地している都市である。また，急成長都市は人口増のピーク以降はいずれも衛星住宅都市へと移行するパターンを示している。

以上のことから，港北ニュータウンにおいては，人口定着が自然に推移すると考えると，昭和６0～６５年は急成長都市パターン，昭和７0～８0年は衛星住宅都

市パターンとなることが想定されよう。

(2) 小売業従業員数の算出

推計されたセンター別・年次別の売場面積から，小売業の従業員原単位を平均12m²／人として年次別の小売業従業員数を算出すると次のとおりとなる。

表2－2－3－a　センター別，小売業従業員数　　（単位：人）

センター地区		昭60	65	70	80
TC	地元型	564	808	1,523	3,115
	中心型	82	136	212	910
	都心型	354	869	1,587	2,964
SC	イ	0	1,027	1,255	1,499
	ロ	960	1,015	1,195	1,448
	ホ	1,358	1,687	1,946	2,343
	ヘ	1,289	1,084	1,279	1,541
NC	ハ	0	878	989	1,161
	ニ	0	462	510	584
	ト	0	425	490	583
	チ	373	798	1,097	1,284
	リ	443	436	526	602
	ヌ	0	287	324	361
合　計		5,423	9,912	12,933	18,395

（注） i）センター地区の記号は，TC（タウンセンター），SC（駅前センター）NC（近隣センター）とする。

ii）TCのうち，地元型は，地元対応需要，中心型，都心型は広域対応需要を示す。

iii）「港北ニュータウン中心地区の経営計画に関する調査研究」（昭48.日本長期信用銀行）による小売店の最終段階従業員数は約16,800人である。

(3)　センター地区別後背人口の算出

小売業従業員数を用いて，全国都市の平均従業員原単位を基本としてセンター地区別の後背人口を算出すると次のようになる。

但し，ニュータウンの人口定着速度からみて，昭和６０～６５年は，年平均伸率１１％であることから，急成長都市の場合の原単位（支持人口１万人当り小売業従業員数３５８.２２７人）を採用し，昭和７０年～８０年は，年平均伸率３％であることから，衛星住宅都市の原単位（支持人口１万人当り小売業従業員数３７１.２４７人）を採用することとした。

表２－２－３－ｂ　センター地区別後背人口（Ｐ）

（単位：人）

センター地区		昭６０	６５	７０	７５
TC	地元型	15,740	22,560	41,020	83,910
	中心型	2,290	3,800	5,710	24,510
	都心型	9,880	24,260	42,750	79,840
	小計	27,910	50,620	89,480	188,260
SC	イ	0	28,670	33,800	40,380
	ロ	26,800	28,330	32,190	39,000
	ホ	37,910	47,090	52,420	63,110
	ヘ	35,980	30,260	34,450	41,510
	小計	100,690	134,350	152,860	184,000
NC	ハ	0	24,510	26,640	31,270
	ニ	0	12,900	13,740	15,730
	ト	0	11,860	13,200	15,700
	チ	10,410	22,280	29,550	34,590
	リ	12,370	12,170	14,170	16,220
	ヌ	0	8,010	8,730	9,720
	小計	22,780	91,730	106,030	123,230
合計	域内	139,210	248,640	299,910	391,140
	広域	12,170	28,060	48,460	104,350
	計	151,380	276,700	348,370	495,490
ニュータウン区域人口		98,600	180,600	225,500	304,200

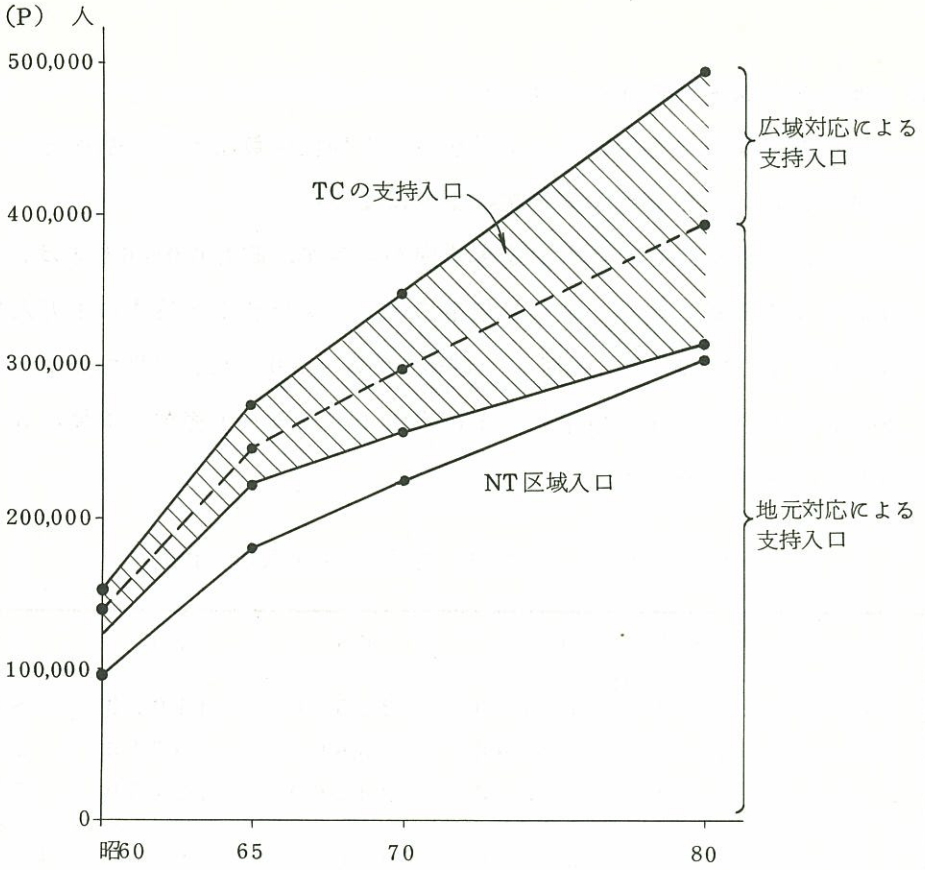


図 2－2－3－a　センター地区後背人口とニュータウン区域人口

（注）　i）ニュータウン区域人口に加え，その周辺地域からの支持人口が期待できる。

ii）TCの支持人口の約半分は広域対応によるものである。

(4)　業種別施設床面積の算出式

センター地区別，年次別後背人口をP（万人）とした場合，昭和60～65年については急成長都市の平均単位で，また昭70～80年については，衛星住宅都市の平均原単位によってそれぞれ従業員数を算出し，従業員1人当りの平均床面積（グロス床面積）から，年次別，センター別の業務施設床需要を求める。

その場合の，業種別の床面積算出式は次のとおりである。

イ）飲　食　店

昭60，65；P×84.783人×12m²／人＝1,017・P（m²）

昭70，80；P×103.163人×12m²／人＝1,238・P（m²）

ロ）卸　売　業

卸売業のうち，衣服身廻品，食料飲料，医薬化粧品，建材，家具・建具，再生資源，その他とし，全てTC立地とする。

昭６０，６５；P×４４.４２人×１２m²／人＝５３３・P（m²）

昭７０，８０；P×６０.１８人×１２m²／人＝７２２・P（m²）

ハ）一般業務

金融保険業，不動産業，運輸通信業，電気・ガス・水道業とする。

ⅰ）TCについては，横浜市北部地域のリージョナルセンターとしての業務機能の強化を加味して，昭６０，６５年においては衛星住宅都市，昭７０～８０年においては全国都市の平均水準を確保するものとした。

昭６０，６５；P×２２６.８０人×１０m²／人＝2,２６８・P（m²）

昭７０，８０；P×３１５.５１人×１０m²／人＝3,１５５・P（m²）

ⅱ）SC，NCについては，昭６０，６５年においては急成長都市，昭７０，８０年においては衛星住宅都市並みとした。

昭６０，６５；P×１５３.９６人×１０m²／人＝1,５４０・P（m²）

昭７０，８０；P×２２６.８０人×１０m²／人＝2,２６８・P（m²）

ニ）サービス業

ⅰ類　○旅館ホテル（簡易宿舎，下宿を除く）

○TC立地とし，Pはニュータウン全域の後背人口に対応するものとする。

昭６０，６５；P×１３.２５９人×２５m²／人＝３３１・P（m²）

昭７０，８０；P×１２.０４５人×２５m²／人＝３０１・P（m²）

ⅱ類　○娯楽（競輪競馬，運動場，公園を除く）

○TCは次式による。

昭６０，６５；P×１１.７０５人×１８m²／人＝２１１・P（m²）

昭７０，８０；P×８４.９７９人×１８m²／人＝1,５３０・P（m²）

○SC，NCは次式による。

昭６０～８０；１１.７０５人×１８m²／人＝２１１・P（m²）

ⅲ類　○対個人サービス業

昭６０，６５；P×６９.１４３人×８m²／人＝５３３・P（m²）

昭７０，８０；P×９６.４１８人×８m²／人＝７７１・P（m²）

ⅳ類　○放送業

○TC立地，全域対象の後背人口に対応

昭60，65；0

昭70，80；P×23.567人×15m²／人＝354・P（m²）

Ⅴ類　○対事業所サービス，自動車関連サービス業

○TCは，上記2種類のサービス業を含める

昭60，65；P×50.497人×10m²／人＝505・P（m²）

昭70，80；P×54.174人×10m²／人＝542・P（m²）

○SC，NCは，自動車関連サービス業を除く

昭60，65；P×32.530人×10m²／人＝325・P（m²）

昭70，80；P×29.61人×10m²／人＝　296・P（〃）

ⅵ類　○団体，宗教，各種学校

○TCは上記3種類のサービス業を含める

昭60，65；P×58.335人×10m²／人＝　583・P（m²）

昭70，80；P×116.388人×10m²／人＝1,164・P（m²）

○SC，NCは団体，宗教を除く

昭60，65；P×12.118人×10m²／人＝121・P（m²）

昭70，80；P×14.744人×10m²／人＝147・P（m²）

(5) 業務施設等の延床面積需要算出結果（その１）昭和６０年

表２－２－３－C

（単位：m^2）

センター地区	飲食店	業務		計	サービス業						計	合計
		卸売	一般		i 類	ii	iii	iv	v	vi		
TC 広域	1,238	7,420	2,760	10,180	5,011	3,194	673	0	614	710	10,202	21,620
地元	1,600	0	3,570	3,570	0	0	870	0	795	918	2,583	7,753
計	2,838	7,420	6,330	13,750	5,011	3,194	1,543	0	1,409	1,628	12,785	29,373
SC イ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ロ	2,726	0	4,127	4,127	0	565	1,482	0	871	391	3,309	10,162
ホ	3,855	0	5,838	5,838	0	800	2,097	0	1,232	553	4,682	14,375
ヘ	3,659	0	5,540	5,540	0	759	1,990	0	1,169	525	4,443	13,642
計	10,240	0	15,505	15,505	0	2,124	5,569	0	3,272	1,469	12,434	38,179
NC ハ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ニ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ト	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
チ	1,059	0	1,603	1,603	200	575	0	0	338	152	1,265	3,927
リ	1,258	0	1,905	1,905	260	684	0	0	402	181	1,527	4,690
ヌ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	2,317	0	3,508	3,508	460	1,259	0	0	740	333	2,792	8,617
合計	15,395	7,420	25,343	32,763	5,471	6,577	7,112	0	5,421	3,430	28,011	76,169

（その２）　昭和６５年

（単位：m^2）

センター地区		飲食店	業務		計	サービス業						計	合計
			卸売	一般		i	ii	iii	iv	v	vi		
TC	広域	2,854	13,252	6,364	19,616	9,159	5,838	1,552	0	1,417	1,636	19,602	42,072
	地元	2,294	0	5,117	5,117	0	0	1,248	0	1,139	1,315	3,702	11,113
	計	5,148	13,252	11,481	24,733	9,159	5,838	2,800	0	2,556	2,951	23,304	53,185
SC	イ	2,916	0	4,415	4,415	0	605	1,585	0	932	419	3,541	10,872
	ロ	2,881	0	4,363	4,363	0	598	1,589	0	921	414	3,522	10,766
	ホ	4,789	0	7,252	7,252	0	994	2,604	0	1,530	688	5,816	17,857
	ヘ	3,077	0	4,660	4,660	0	638	1,673	0	983	442	3,736	11,473
	計	13,663	0	20,690	20,690	0	2,835	7,451	0	4,365	1,963	16,615	50,968
NC	ハ	2,493	0	3,775	3,775	0	517	1,356	0	797	358	3,028	9,296
	ニ	1,312	0	1,987	1,987	0	272	713	0	419	188	1,592	4,891
	ト	1,206	0	1,826	1,826	0	250	655	0	385	173	1,463	4,495
	チ	2,266	0	3,431	3,431	0	470	1,232	0	724	325	2,751	8,448
	リ	1,238	0	1,874	1,874	0	257	673	0	396	178	1,504	4,616
	ヌ	815	0	1,234	1,234	0	169	443	0	260	117	989	3,038
	計	9,330	0	14,127	14,127	0	1,935	5,072	0	2,981	1,339	11,327	34,784
合計		28,141	13,252	46,298	59,550	9,159	10,608	15,323	0	9,902	6,253	51,246	138,937

（その３）　昭和７０年

（単位：m^2）

センター地区	飲食店	業務		計	サービス業						計	合計
		卸売	一般		i	ii	iii	iv	v	vi		
TC 広域	5,999	21,653	15,289	36,942	10,486	53,300	3,737	12,332	2,627	2,627	85,109	128,050
地元	5,078	0	12,942	12,942	0	0	3,162	0	2,223	2,225	7,610	25,630
計	11,077	21,653	28,331	49,884	10,486	53,300	6,899	12,332	4,850	4,852	92,719	153,680
SC イ	4,184	0	7,666	7,666	0	714	2,606	0	1,000	510	4,830	16,680
ロ	3,985	0	7,300	7,300	0	679	2,480	0	953	486	4,598	15,883
ホ	6,490	0	11,889	11,889	0	1,106	4,041	0	1,552	792	7,491	25,870
ヘ	4,265	0	7,813	7,813	0	727	2,656	0	1,019	520	4,922	17,000
計	18,924	0	34,668	34,668	0	3,226	11,783	0	4,524	2,308	21,841	75,433
NC ハ	3,298	0	6,042	6,042	0	562	2,054	0	788	402	3,806	13,146
ニ	1,701	0	3,116	3,116	0	290	1,060	0	407	207	1,964	6,781
ト	1,634	0	2,994	2,994	0	279	1,017	0	391	199	1,886	6,514
チ	3,658	0	6,702	6,702	0	624	2,279	0	875	446	4,224	14,584
リ	1,754	0	3,214	3,214	0	299	1,093	0	419	214	2,025	6,993
ヌ	1,018	0	1,980	1,980	0	174	673	0	258	132	1,237	4,235
計	13,063	0	24,048	24,048	0	2,228	8,176	0	3,138	1,600	15,142	52,253
合計	43,064	21,653	87,047	108,700	10,486	58,754	26,858	12,332	12,512	8,760	129,702	281,366

（その４）　昭和８０年

（単位：m^2）

センター地区	飲食店	業務		計	サービス業						計	合計
		卸売	一般		i	ii	iii	iv	v	vi		
TC 広域	12,919	28,240	32,922	61,162	14,914	75,810	8,045	17,540	5,656	12,146	134,111	208,192
地元	10,388	0	26,474	26,474	0	0	6,470	0	4,548	9,767	20,785	57,647
計	23,307	28,240	59,396	87,636	14,914	75,810	14,515	17540	10,204	21,913	154,896	265,839
SC イ	4,999	0	9,158	9,158	0	852	3,114	0	1,195	610	5,771	19,928
ロ	4,828	0	8,845	8,845	0	823	3,007	0	1,154	589	5,573	19,246
ホ	7,813	0	14,313	14,313	0	1,331	4,866	0	1,868	953	9,018	31,144
ヘ	5,139	0	9,414	9,414	0	876	3,201	0	1,229	627	5,933	20,486
計	22,779	0	41,730	41,730	0	3,882	14,188	0	5,446	2,779	26,295	90,804
NC ハ	3,871	0	7,092	7,092	0	660	2,411	0	926	472	4,469	15,432
ニ	1,947	0	3,568	3,568	0	332	1,212	0	466	238	2,248	9,563
ト	1,944	0	3,561	3,561	0	331	1,210	0	465	237	2,243	7,748
チ	4,282	0	7,845	7,845	0	730	2,667	0	1,024	522	4,943	17,070
リ	2,008	0	3,679	3,679	0	342	1,251	0	480	245	2,318	8,005
ヌ	1,203	0	2,204	2,204	0	205	749	0	288	147	1,389	4,796
計	15,255	0	27,949	27,949	0	2,600	9,500	0	3,649	1,861	17,610	60,814
合計	61,341	28,240	129,075	157,315	14,914	82,292	38,202	17,540	19,299	26,553	198,801	417,457

2－2－4　駐車場需要の予測

(1)　商業施設における来客用駐車場需要の推計

イ）推計の方法

次のフローによって推計する。

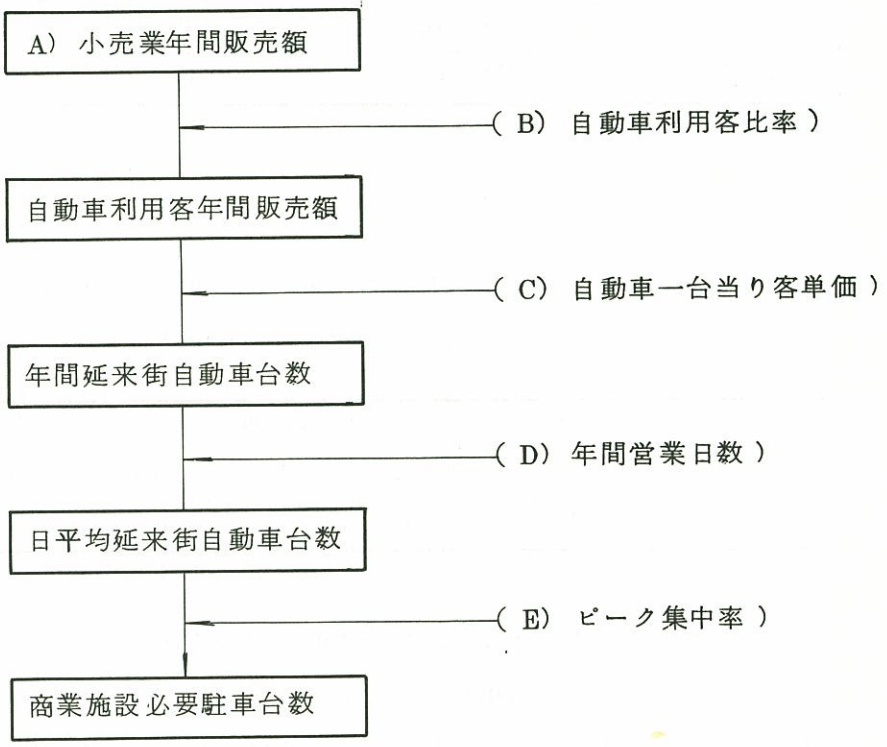


図２－２－４－ａ

（注）推計上の設定値は次のとおりとした。

A）小売業年間販売額は，センター地区別，年次別年間販売額（ハフモデル推計値）を用いる。

B）自動車利用客比率（対販売額比率）

TCの広域需要に対しては，４０%，地元需要に対しては，３０％とする。

SCに対しては２０％，NCに対しては５％とする。

表２－２－４－ａ

＜参考－１＞自動車利用客比率の計画例

「多摩センターの計画１９７７」S.52.12都市計画協会	４２.７９%
「平城NTセンター地区経営に関する研究」S.48.9 日本長期信用銀行	２１.７ ～４５.５%

表２－２－４－ｂ

＜参考－２＞自動車利用客比率の実態値

	調査年月	日　曜	平　日
泉北NT「パンジョ」	S.51．4	34.8%	14.9%
しずはローズタウン	S.50．6	53.3%	28.1%
千里NT中央地区	S.49.11	39.4%	26.5%

表２－２－４－ｃ

＜参考－３＞「多摩NT諏訪・永山地区センター利用実態調査」（５１．５）における買物利用交通手段

(%)

	自動車	バ　ス	自転車	徒　歩	その他
地区センター	23.0	19.3	5.8	51.5	0.4
近隣センター	1.7	1.6	7.6	89.0	0.1

C）自動車一台当り客単価は，平均10,000円とする。

D）年間営業日数は，３００日とする。

E）ピーク集中率は，土・日曜は平日の２倍とし，日平均回転数を 3.5 回転としてピーク集中率を設定する。

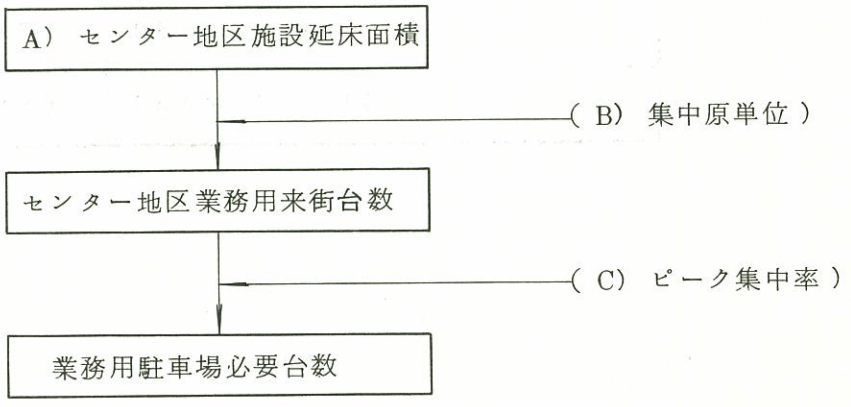
ロ）来客用駐車需要の推計結果

表２－２－４－ｄ

センター地区		昭60	65	70	80
TC	広域	450	1,090	2,020	4,750
	地元	430	650	1,280	2,860
	計	880	1,740	3,300	7,610
SC	イ	0	560	710	930
	ロ	500	550	680	900
	ホ	720	910	1,100	1,460
	ヘ	660	590	730	960
	計	1,880	2,610	3,220	4,250
NC	ハ	0	120	140	190
	ニ	0	60	70	90
	ト	0	60	70	90
	チ	50	120	160	200
	リ	60	60	80	100
	ヌ	0	40	50	60
	計	110	460	570	730
合計		2,870	4,810	7,090	12,590

(2) 業務用駐車場需要の推計

イ）推計の方法



（注） 推計上の設定は次のとおりとした。

- 公共・公益施設の駐車需要は除く。
- 通勤用の駐車需要は，業務用と兼用とした。

A） センター地区延床面積は，先に求めた商業，業務施設の延床面積を用いる。

B） 集中原単位は，商業業務施設の延床面積当り平均0.027台／m^2 とした。

C） ピーク集中率は，ピーク1時間集中率（50%）×駐車率（95%）として求めた。

ロ） 業務用駐車需要の推計結果

表2－2－4－e

（単位：台／ピーク時）

センター地区		昭60	65	70	80
TC		640	1,160	2,650	5,270
SC	イ	0	410	540	650
	ロ	380	400	520	630
	ホ	540	670	840	1,010
	ヘ	510	430	550	670
	計	1,430	1,910	2,450	2,960
NC	ハ	0	350	430	500
	ニ	0	220	250	410
	ト	0	210	250	520
	チ	150	320	480	560
	リ	180	170	230	260
	ヌ	0	110	140	160
	計	330	1,380	1,780	2,410
合	計	2,400	4,450	6,880	10,640

(3) 駐車場需要の推計結果

表２－２－４－ｆ

（単位：台／ピーク時）

センター地区		昭60			65			70			80		
		来客用	業務用	計	来客用	業務用	計	来客用	業務用	計	来客用	業務用	計
TC		880	640	1,520	1,740	1,160	2,900	3,300	2,650	5,950	7,610	5,270	12,880
SC	イ	0	0	0	560	410	970	710	540	1,250	930	650	1,580
	ロ	500	380	880	550	400	950	680	520	1,200	900	630	1,530
	ホ	720	540	1,260	910	670	1,580	1,100	840	1,940	1,460	1,010	2,470
	ヘ	660	510	1,170	590	430	1,020	730	550	1,280	960	670	1,630
	計	1,880	1,430	3,310	2,610	1,910	4,520	3,220	2,450	5,670	4,250	2,960	7,210
NC	ハ	0	0	0	120	350	470	140	430	570	190	500	690
	ニ	0	0	0	60	220	280	70	250	320	90	410	500
	ト	0	0	0	60	210	270	70	250	320	90	520	610
	チ	50	150	200	120	320	440	160	480	640	200	560	760
	リ	60	180	240	60	170	230	80	230	310	100	260	360
	ヌ	0	0	0	40	110	150	50	140	190	60	160	220
	計	110	330	440	460	1,380	1,840	570	1,780	2,350	730	2,410	3,140
合計		2,870	2,400	5,270	4,810	4,450	9,260	7,090	6,880	13,970	12,590	10,640	23,230

（注） 公共公益施設分は除く，業務用には通勤用を含む。

2－2－5　施設需要予測結果（グロス延床面積）一覧表

表２－２－５－ａ

センター地区		昭60					昭65					昭70					昭80				
		デパート・スーパー	一般小売	飲食	業務	計	デパート・スーパー	一般小売	飲食	業務	計	デパート・スーパー	一般小売	飲食	業務	計	デパート・スーパー	一般小売	飲食	業務	計
TC	広域	4,631	4,482	1,238	20,382	30,733	10,878	10,128	2,854	39,218	63,078	19,971	17,692	5,999	122,051	165,713	44,002	37,148	12,919	195,273	289,342
	地元	2,309	9,150	1,600	6,153	19,212	3,685	12,777	2,294	8,819	27,575	7,067	21,798	5,078	20,552	54,495	15,441	48,120	10,388	47,259	121,208
	計	6,940	13,632	2,838	26,535	49,945	14,563	22,905	5,148	48,037	90,653	27,038	39,490	11,077	142,603	220,208	59,443	85,268	23,307	242,532	410,550
SC	イ	0	0	0	0	0	4,882	16,068	2,916	7,956	31,822	6,138	19,468	4,184	12,496	42,286	7,935	22,708	4,999	14,929	50,571
	ロ	4,295	15,273	2,726	7,436	29,730	4,836	15,865	2,881	7,885	31,467	5,867	18,522	3,985	11,898	40,272	7,658	21,933	4,828	14,418	48,837
	ホ	6,536	21,168	3,855	10,520	42,109	8,109	26,302	4,789	13,068	52,268	9,651	30,073	6,490	19,380	65,594	12,540	35,375	7,813	23,331	79,059
	ヘ	5,680	20,563	3,659	9,983	39,885	5,225	16,900	3,077	8,396	33,598	6,376	19,740	4,265	12,735	43,116	8,315	23,208	5,139	15,347	52,009
	計	16,511	57,004	10,240	27,939	111,724	23,052	75,135	13,663	37,305	149,155	28,032	87,803	18,924	56,509	191,268	36,448	103,224	22,779	68,025	230,476
NC	ハ	0	0	0	0	0	4,782	13,187	2,493	6,803	27,265	5,625	14,625	3,298	9,848	33,396	7,276	16,542	3,871	11,561	39,250
	ニ	0	0	0	0	0	2,602	6,850	1,312	3,579	14,343	3,000	7,430	1,701	5,080	17,211	3,793	8,198	1,947	5,816	19,754
	ト	0	0	0	0	0	2,351	6,352	1,206	3,289	13,198	2,822	7,213	1,634	4,880	16,549	3,700	8,270	1,944	5,804	19,718
	チ	1,925	5,700	1,059	2,868	11,552	4,522	11,808	2,266	6,182	24,778	6,464	16,020	3,658	10,926	37,068	8,365	18,022	4,282	12,788	43,457
	リ	2,242	6,800	1,258	3,432	13,732	2,402	6,508	1,238	3,378	13,526	2,975	7,618	1,754	5,239	17,586	3,825	8,537	2,008	5,997	20,367
	ヌ	0	0	0	0	0	1,571	4,292	815	2,223	8,901	1,853	4,778	1,018	3,217	10,866	2,285	5,122	1,203	3,593	12,203
	計	4,167	12,500	2,317	6,300	25,284	18,230	48,997	9,330	25,454	102,011	22,739	57,684	13,063	39,190	132,676	29,244	64,691	15,255	45,559	154,749
合計		27,618	83,136	15,395	60,774	186,953	55,845	147,037	28,141	110,796	341,819	77,809	184,977	43,064	238,302	544,152	125,135	253,183	61,341	356,116	795,775

（注）・公共，公益施設及び駐車場施設は除く。

・デパート，スーパーは，グロス延床の５５％を売場面積とし，一般小売店はグロス延床の６０％を売場面積として求めた。

・ＳＣ，ＮＣのデパート，スーパー需要は全てスーパー対応。

センター地区施設需要の年次別推移　　昭80

・SC，NCのデパート，スーパー需要は全てスーパー対応。

センター地区施設需要の年次別推移

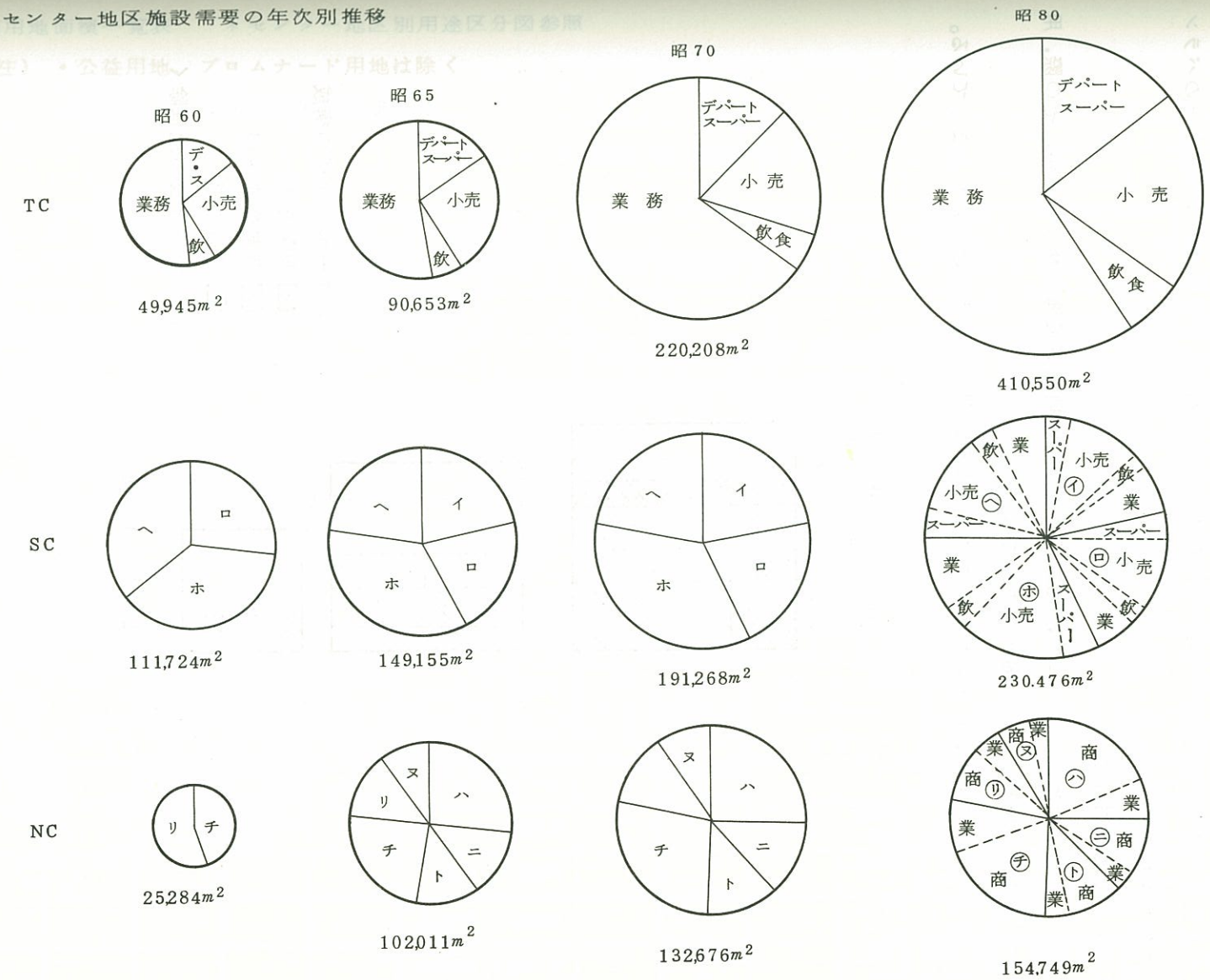


図２－２－５－ａ

2－3　施設供給の検討

ここでは，現在定められているセンター地区の土地利用計画にもとづいて，その用途別にみた敷地面積及び建物の供給可能床を試算し，成塾期に予想される施設需要とのバランスをみることとする。

2－3－1　土地利用計画

センター地区については，地主による申し出換地が実施されているが，その際，用途や建築規制について案が示されている。

これらの経過を踏まえたセンター地区の土地利用計画は次のとおりとなっている。

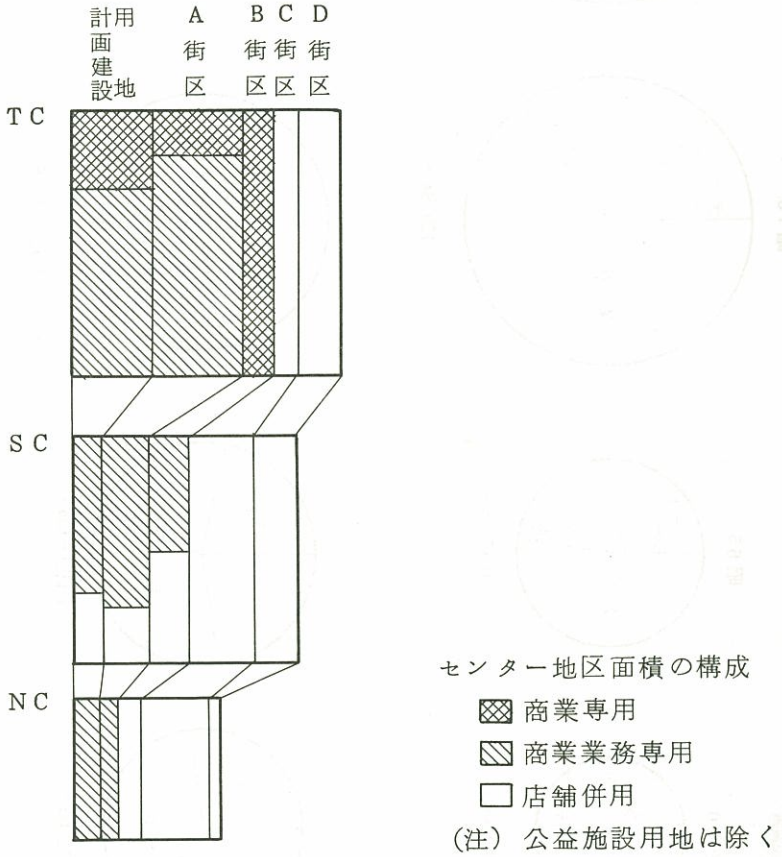


図２－３－１－ａ

＊センター地区別用途区分図参照　計画用地面積一覧表

計画用地面積一覧表　　＊センター地区別用途区分図参照

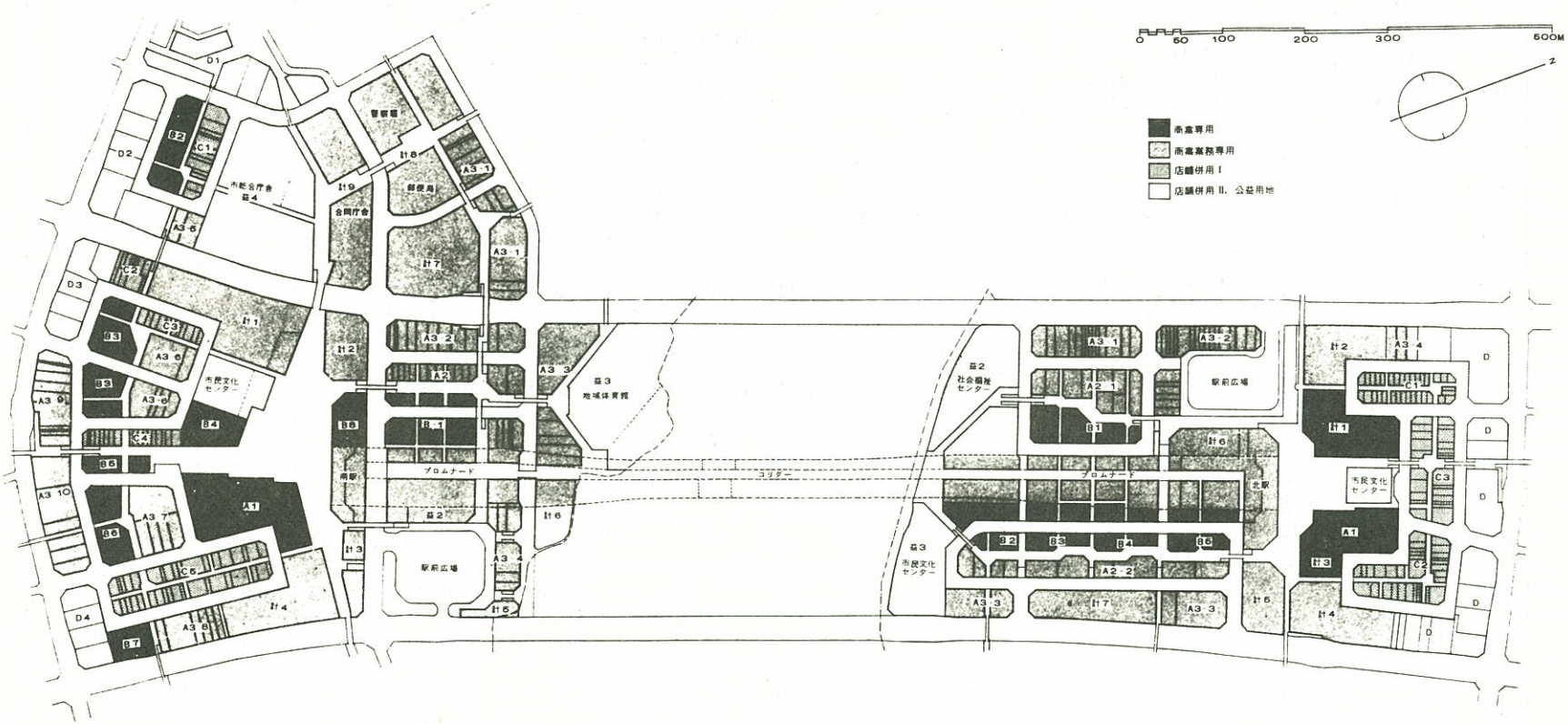
（注）・公益用地，プロムナード用地は除く

・公開空地，壁面線後退は考慮せず。

表２－３－１－a

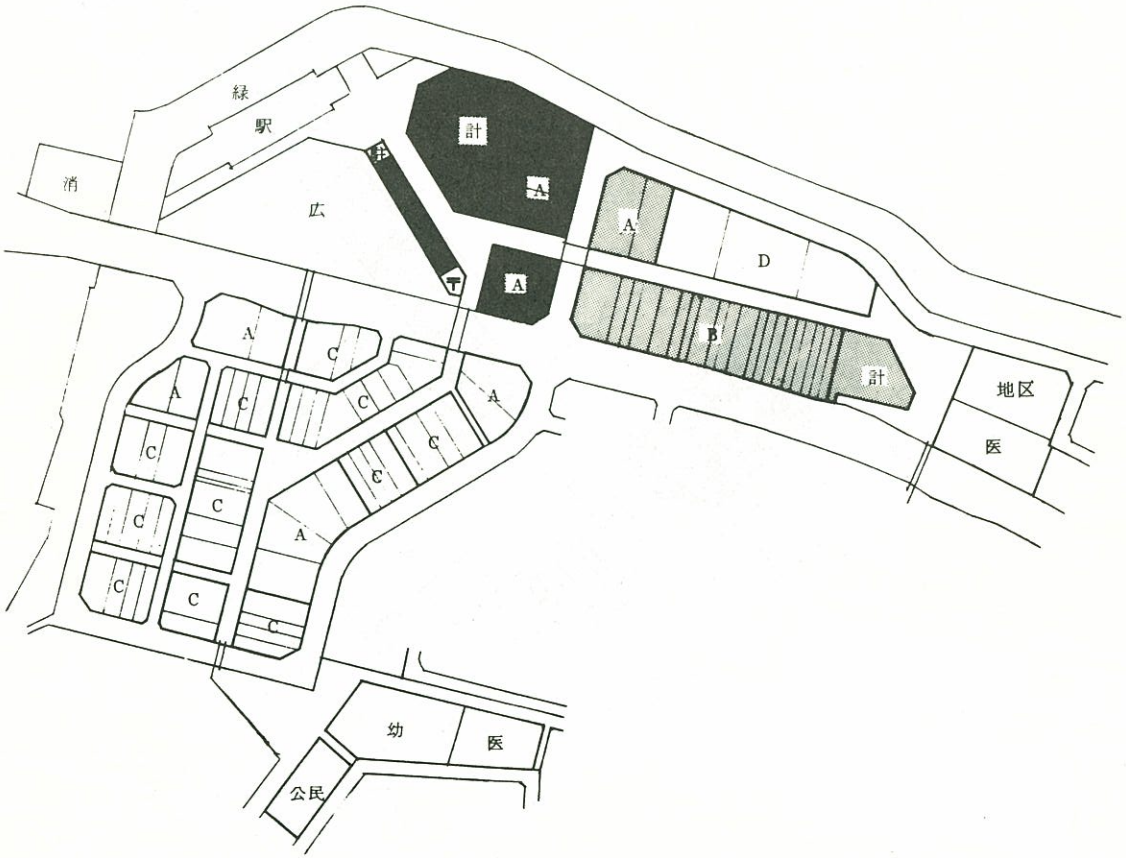
（m²）

		商業専用			商業業務専用Ⅰ		商業業務専用Ⅱ			店舗併用（上段・Ⅰ 下段・Ⅱ）					小計	合計
		計画建設	A街区	B街区	計画建設	A街区	計画建設	A街区	B街区	計画建設	A街区	B街区	C街区	D街区		
TC	1	8,500	5,600	13,800	27,800	32,300							13,100 —	— 17,200	13,100 17,200	118,300
	2	0	10,000	25,300	37,900	50,500							15,300 —	— 26,300	15,300 26,300	165,300
	計	8,500	15,600	39,100	65,700	82,800							28,400 —	— 43,500	28,400 43,500	283,600
SC	イ				4,800	3,100	1,600	1,600	5,000		5,200 —		13,900 —	4,500 —	23,600 —	39,700
	ロ					5,500		3,900	2,300	3,500 —		4,100 5,800	8,300 7,900	9,600 —	25,500 13,700	50,900
	ホ				4,900	10,700		2,900	8,100	— 2,000	3,500 1,200	2,000 2,800	13,900 6,600	6,600 1,500	26,000 14,100	66,700
	ヘ				6,400	2,200		1,000	2,800	2,600 —	1,100 —	2,500 —	9,200 —	14,700 —	30,100 —	42,500
	計				16,100	21,500	1,600	9,400	18,200	6,100 2,000	9,800 1,200	8,600 8,600	45,300 14,500	35,400 1,500	105,200 27,800	199,800
NC	ハ						3,600	1,900				800 —	5,200 —		6,000 —	11,500
	ニ						1,800	2,000					6,700 —	2,800 —	9,500 —	13,300
	ト						700	1,000		4,100 —			1,000 —	2,500 —	7,600 —	9,300
	チ							2,800				6,800 900	7,000 13,300		13,800 14,200	30,800
	リ						900	1,200				2,500 —	4,000 —	1,000 —	7,500 —	9,600
	ヌ						1,700	1,600				1,100 —	1,500 —		2,600 —	5,900
	計						8,700	10,500		4,100 —		11,200 900	25,400 13,300	6,300 —	47,000 14,200	80,400



タウンセンター用途区分図

駅前センター：イ（第１地区）



駅前センター：イ（第１地区）

商業業務専用Ⅰ

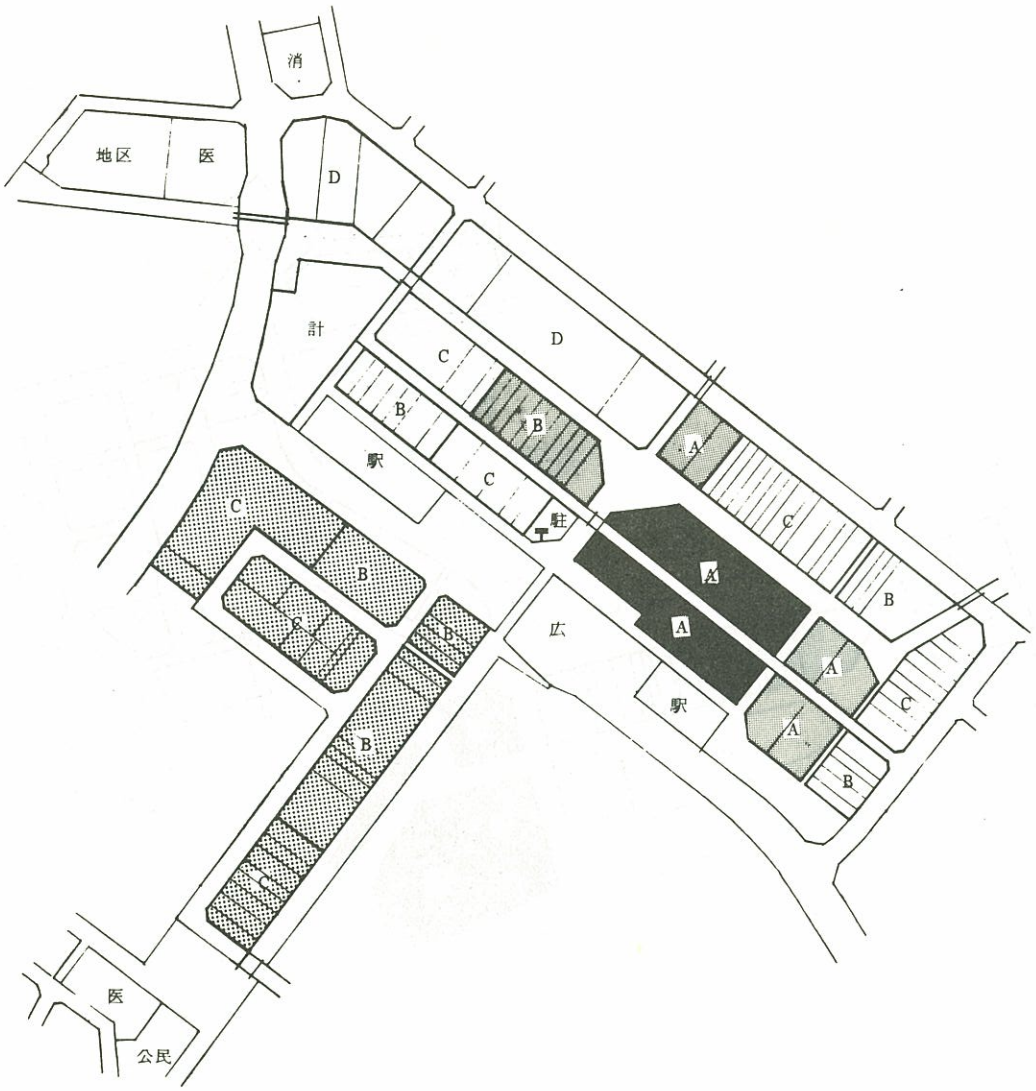
商業業務専用Ⅱ

店舗併用Ⅰ

N

0　50　150m

駅前センター：ロ（第１地区）



商業業務専用Ⅰ
商業業務専用Ⅱ
店舗併用Ⅰ
店舗併用Ⅱ

N

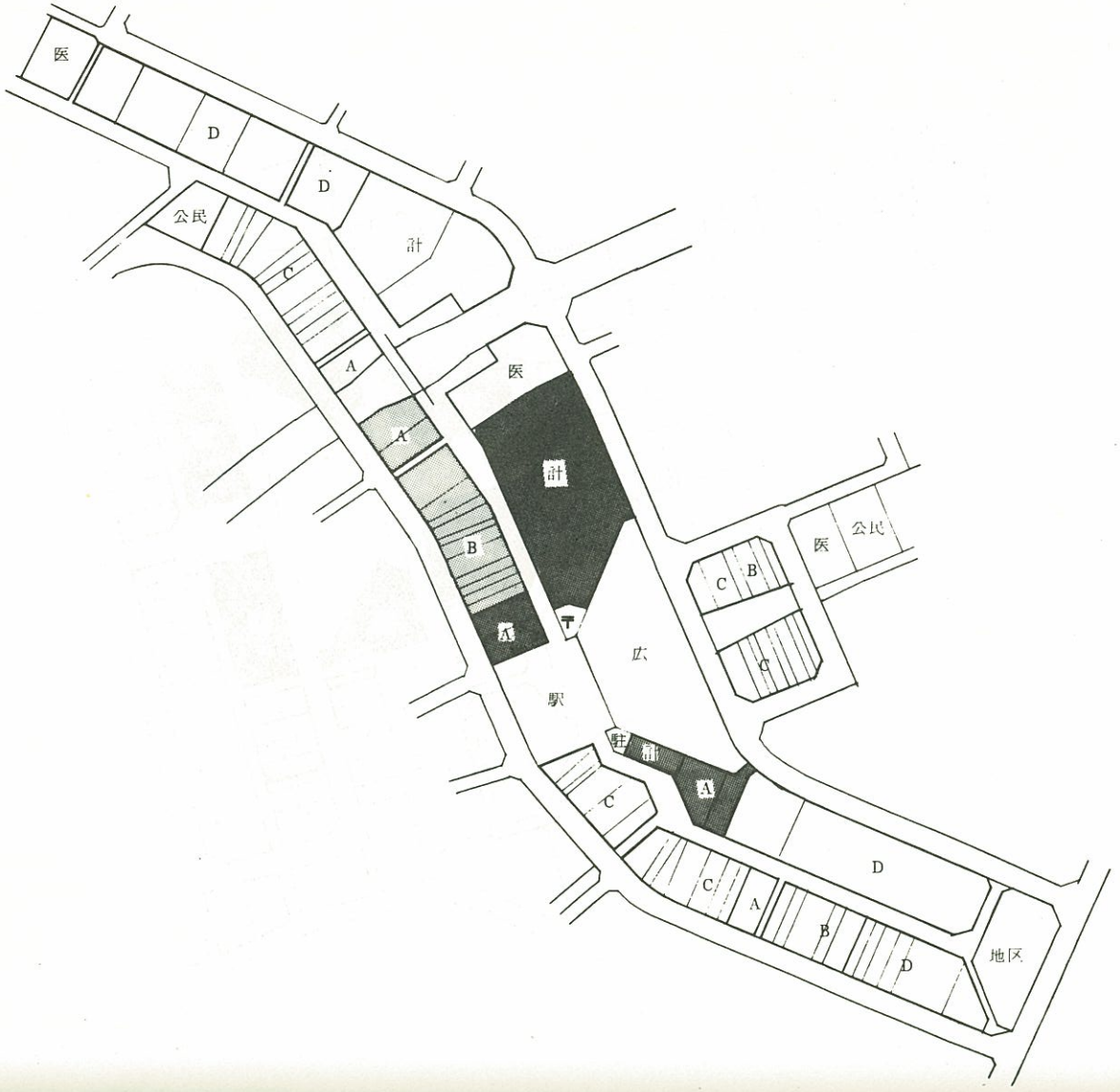
0　50　150m

駅前センター：ホ（第２地区）

商業業務専用Ⅰ
商業業務専用Ⅱ
店舗併用Ⅰ
店舗併用Ⅱ

N

0 50 150m



駅前センター：ヘ（第２地区）

商業業務専用Ⅰ

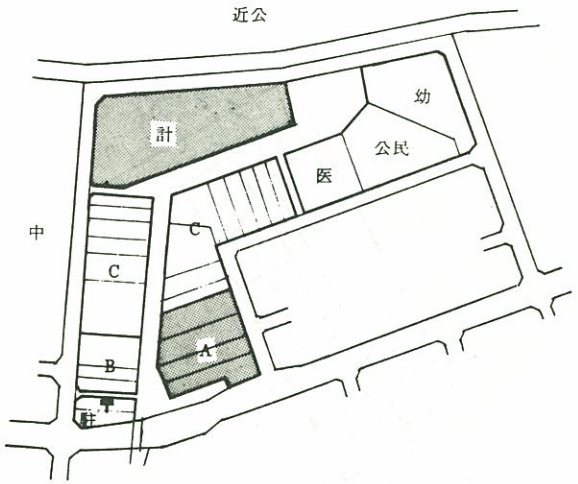
商業業務専用Ⅱ

店舗併用Ⅰ

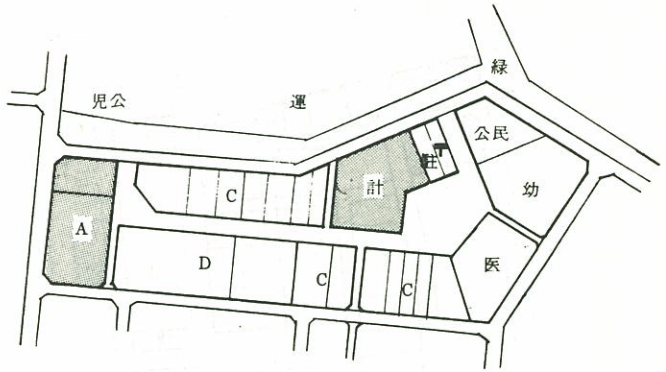
N

0 50 150m

近隣センター：ハ（第１地区）



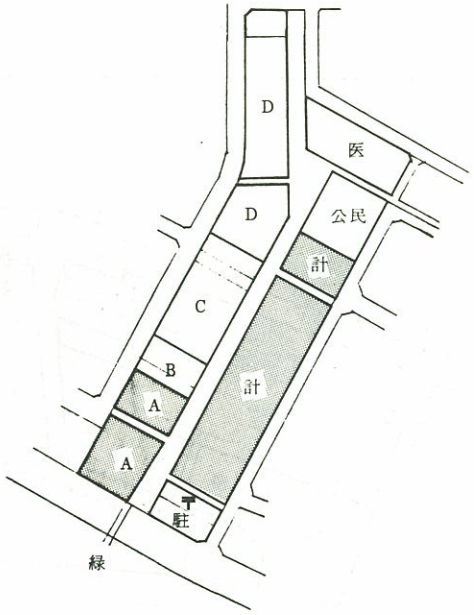
近隣センター：ニ（第一地区）



商業業務専用

店舗併用Ⅰ

近隣センター：ト（第２地区）



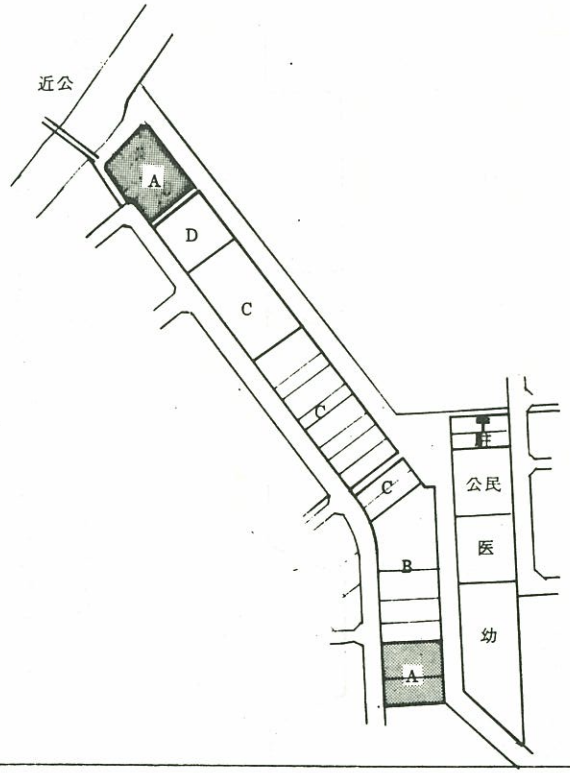
近隣センター：チ（第２地区）

商業業務専用

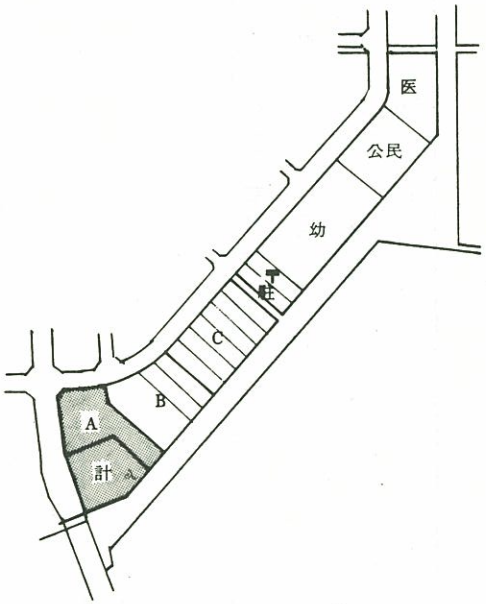
店舗併用Ⅰ

店舗併用Ⅱ

近隣センター：リ（第２地区）



近隣センター：ヌ（第２地区）



商業業務専用

店舗併用Ⅰ

2－3－2　供給可能床の試算

供給可能床は，具体的な建築設計によってかなり変動があると考えられるが，ここでは，各種の条件を設定し，供給床の上限値として算出する。

試算上のケースは次のとおりである。

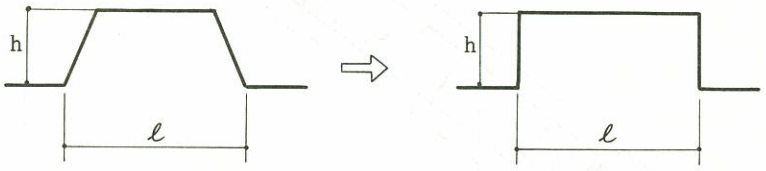
表2－3－2－a

組込んだ要素 / ケース	建ぺい率	容積率	高度地区による最高高さ	道路・隣地斜線制限	北側斜線制限	まちづくり協定	日照条件
A	○	○	○				
B－1	○	○	○	○	○		
B－2	○	○	○	○	○		
C－1	○	○	○	○	○	○	
C－2	○	○	○	○	○	○	
D	○	○	○	○	○	○	○

(注) i　ケースA，B－1，C－1は街区ブロック単位によるケースB－2，C－2Dは敷地単位による。

ii　法面，造成レベルの扱いは，次のように設定した。

図2－3－2－a　現状造成断面　　算定上の仮想断面



iii　建築物のレイアウトは，斜線制限が有利に働らくように考えた。

iv　街区内の敷地割は，昭53.2の仮換地図によった。

v　階高は一律に3.3 mとした。また地下室については考慮に入れないものとした。

ⅵ　住居部分は，店舗併用街区の２階以上とした。

ⅶ　公共公益施設用地については検討から除いた。

ⅷ　建ぺい率，容積率，高度地区指定は次のように設定した。

表２－３－２－ｂ

地　　区	建ぺい率	容 積 率	高度地区
ＴＣ 商業業務	８０％	６００％	第４種
店舗併用	８０	４００	第３種
ＳＣ 商業業務	８０	３００	第３種
店舗併用Ⅱ	６０	２００	〃
ＮＣ	６０	１５０	第２種

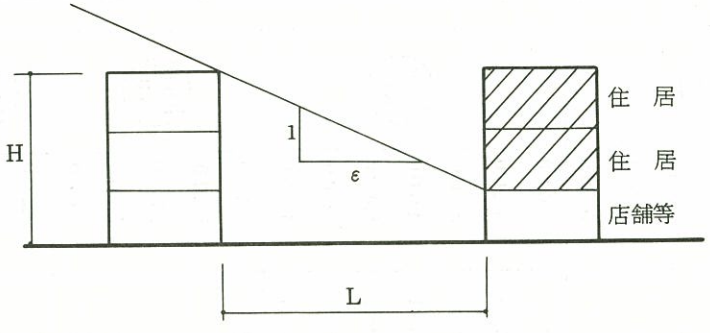
ⅸ　まちづくり協定案については次の事項を考慮した。

- 青空公開空地
- 私道設置
- 建物の高さ制限（最高，最低）

ⅹ　日照条件の考慮は，具体的な設計が必要となるが，ここでは次のような方法で隣棟間隔を設定した。

日照障害が必配される住居について，すなわち，Ｃ，Ｄ街区のうち，建物が東西軸に配置されると思われるブロック（すなわち南北に長い街区）について考慮する。尚，このブロックには２階以上に住居部分があると仮定する。

冬至の２時間日照（横浜市日照等指導要綱における近隣商業地域の日照時間）を確保しうる隣棟間隔を求めた。



$L = \varepsilon \cdot H$

ここに　$\varepsilon = 1.7$

図２－３－２－ｂ

供給可能床面積試算結果（その１）ＴＣ－１地区

表２－３－２－Ｃ

（単位：m^2）

街区	敷地面積	建ぺい・容積率	ケースA	B－1	B－2	C－1	C－2	D	1階床面積	備考
計－1	7,000		42,000			32,680			4,480	1F商，4F以上　＊青空空地　商業
2	5,600		33,600						4,480	〃　〃
3	1,500		9,000			3,600			1,200	1F商，3F以下　＊青空空地　〃
4	6,800	600/80	40,800						5,440	4F以上　〃
5	5,800		34,800						4,640	〃　〃
6	4,100		24,600						3,280	〃　〃
7	5,500		33,000						4,400	3F以上　〃
A－1	5,600		33,600			24,530			3,200	1F商，4F以上　商専
2－1	4,200		25,200						3,360	〃　3F以上　商業
2－2	6,500		39,000						5,200	〃　〃　〃
3－1	4,600	600/80	27,600						3,680	〃　〃
3－2	5,400		32,400						4,320	〃　〃
3－3	6,600		39,600						5,280	〃　〃
3－4	1,300		7,800		6,860				1,040	〃　〃
B－1	3,400		20,400		19,600	7,100			2,720	1F商，3F以下　＊私道　商専
2	3,200		19,200		17,000	7,030	6,490		2,560	〃　〃　〃　〃
3	2,500	600/80	15,000		14,200	5,270	5,160		2,000	〃　〃　〃　〃
4	2,200		13,200		11,870	4,690	4,590		1,760	〃　〃　〃　〃
5	2,500		15,000		8,650	5,610			2,000	〃　〃　〃　〃
C－1	3,200		12,800		9,560	7,720		3,390	2,560	3F以下　店併Ⅰ
2	5,100	400/80	20,400		16,300	12,240		9,530	4,080	〃　〃
3	4,800		19,200		13,900	11,560			3,840	〃　〃
D	20,600	400/80	82,400		81,800			74,900	16,480	7F以下　店併Ⅱ
計	118,000		640,600	640,600	614,940	541,290	540,540	526,600	92,000	

（注）各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その２）ＴＣ－２地区

計	118,000		640,600	640,600	614,940	541,290	540,540	526,600	92,000	

（注） 各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その２）ＴＣ－２地区

（単位：m^2）

街区	敷地面積	建ぺい・容積率	ケースA	B－1	B－2	C－1	C－2	D	1F床面積	備考
計－1	11,900		71,400			63,830			8,520	1F商，4F以上 ＊青空空地 商業
2	3,200		19,200						2,560	〃 〃
3	2,200		13,200						1,760	3F以上 〃
4	7,900		47,400						6,320	1F商，4F以上 〃
5	1,000	600/80	6,000						800	3F以上 〃
6	1,800		10,800						1,440	〃 〃
7	9,900		59,400						7,920	〃 〃
8	3,600		21,600						2,880	〃 〃
9	5,800		34,800						4,640	〃 〃
A－1	10,000		60,000			47,340			6,400	1F商，4F以上 ＊青空空地 商専
2	2,000	600/80	12,000						1,600	〃 3F以上 商業
3－1	7,900	500/80	39,500						6,320	〃 〃
3－2	8,000	600/80	48,000						6,400	1F商 〃 〃
3－3	6,300	400/80	25,200						5,040	〃 〃
3－4	2,800	500/80	31,500						2,240	〃 〃
3－5	1,400		7,000						1,120	〃 〃
3－6	4,200		28,200						3,760	1F商 〃 〃
3－7	3,900	600/80	23,400						3,120	〃 〃 〃
3－8	3,300		19,800						2,640	〃 〃
3－9	4,900	400/80	19,600		19,050				3,920	〃 〃
3－10	5,300		21,200						4,240	〃 〃
B－1	3,800	600/80	22,800		20,470	8,160	6,110		3,040	1F商，3F以下 ＊私道 商専
2	3,700	400/80	14,800		10,200	8,870			2,960	〃 〃 〃
3	5,600		22,400		18,450				4,480	〃 7F以下 〃
4	3,100	600/80	18,600			14,280			2,050	〃 4F以上 ＊青空空地 〃
5	1,400		8,400		8,160	3,270			1,120	〃 3F以下 〃
6	3,300		13,200		10,430				2,640	〃 7F以下 〃
7	2,000	400/80	8,000		5,450				1,600	〃 〃 〃
8	2,400		9,600						1,920	〃 4F以上 〃
C－1	2,900		11,600		10,400	6,990			2,320	3F以下 店併Ⅰ
2	1,800		7,200		6,200			2,170	1,440	7F以下 〃
3	1,500	400/80	6,000		4,500	3,600		1,400	1,200	3F以下 〃
4	2,000		8,000		5,600	4,800		2,200	1,600	〃 〃
5	7,100		28,400		22,120	17,040		11,560	5,680	〃 〃
D－1	7,600		30,400					21,700	6,080	7F以下 店併Ⅱ
2	9,100	400/80	36,400						7,280	〃 〃
3	5,200		20,800						4,160	〃 〃
4	4,400		17,600						3,520	〃 〃
計	174,200		903,400	903,400	874,030	820,760	818,710	795,700	136,730	

(注)各ケースで空欄の箇所は，左のケースに同じ。

（その３）ＳＣ－イ　　（m²）

街　区	敷地面積	用　途	ケースＡ	Ｂ－１ Ｃ－１	Ｂ－２ Ｃ－２	Ｄ	１Ｆ床面積
計－１	1,600	商・業Ⅱ	4,700				1,280
2	3,700	商・業Ⅰ	11,100				2,960
3	1,100	〃	3,200				880
Ａ－１	1,600	商・業Ⅱ	4,800				1,280
2	1,800	商・業Ⅰ	5,400		5,300		1,440
3	1,300	〃	3,800				1,040
4	1,100	店併Ⅰ	3,300				880
5	2,000	〃	6,000			4,840	1,600
6	1,300	〃	4,000				1,040
7	800	〃	2,500				640
Ｂ	5,000	商・業Ⅱ	14,900				4,000
Ｃ－１	1,200	店併Ⅰ	3,700				960
2	1,600	〃	4,900				1,280
3	1,000	〃	3,000		2,800	2,420	800
4	900	〃	2,800			2,250	720
5	2,100	〃	6,300			5,160	1,680
6	900	〃	2,700			2,170	720
7	1,100	〃	3,200			2,580	880
8	2,000	〃	5,900		5,800	4,750	1,600
9	1,100	〃	3,200			2,580	880
10	1,100	〃	3,200			2,580	880
11	900	〃	2,700			2,170	720
Ｄ	4,500	店併Ⅰ	13,500				3,600
合　計	39,700		118,800	118,800	118,400	111,200	31,760

（注）　各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その４）SC－ロ

（m²）

街区	敷地面積	用途	ケースA	B－1 C－1	B－2 C－2	D	1F床面積
計	3,500	店併 I	10,600				2,800
A－1	1,100	商・業II	3,200				880
2	3,000	〃 I	9,100				2,400
3	1,300	〃 II	3,800				1,040
4	2,500	〃 I	7,500				2,000
5	1,500	〃 II	4,600				1,200
B－1	1,600	店併 I	4,800		4,700		1,280
2	1,000	〃	3,100		2,900		800
3	2,300	商・業II	6,800		6,600		1,840
4	1,500	店併 I	4,500		4,000		1,200
5	1,800	〃 II	3,500				1,080
6	1,000	〃	1,900				600
7	3,000	〃	6,100				1,800
C－1	3,000	店併 I	2,000				2,400
2	2,000	〃	6,000		5,900		1,600
3	1,800	〃	5,400				1,440
4	1,500	〃	4,600				1,200
5	3,300	〃 II	6,600				1,980
6	2,600	〃	5,200				1,560
7	2,000	〃	4,000				1,200
D－1	3,900	店併 I	11,600				3,120
2	5,700	〃	17,000				4,560
合計	50,900		131,900	131,900	130,800	130,800	37,980

(注)　各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その５）SC－ホ

（m²）

街　区	敷地面積	用　途	ケースA	B－1 C－1	B－1 C－2	D	1F床面積
計－1	2,000	商・業Ⅰ	5,900				1,600
2	2,900	〃	8,700				2,320
3	2,000	店併Ⅱ	3,900				1,600
A－1	2,300	店併Ⅰ	6,900				1,840
2	3,000	商・業Ⅰ	8,900				2,400
3	2,700	〃	8,000				2,160
4	1,200	店併Ⅰ	3,600				960
5	400	商・業Ⅱ	1,300				320
6	2,300	〃 Ⅰ	6,900				1,840
7	2,700	〃	8,100				2,160
8	2,900	〃 Ⅱ	8,700				2,320
9	700	店併Ⅱ	1,500				420
10	500	〃	1,100				300
B－1	1,800	商・業Ⅱ	5,300		5,200		1,440
2	1,100	〃	3,200				880
3	1,400	〃	4,200		3,900		1,120
4	2,000	店併Ⅰ	5,900				1,600
5	1,300	商・業Ⅱ	3,900		3,700		1,040
6	2,100	〃	6,200		5,900		1,680
7	1,200	店併Ⅱ	2,400				720
8	1,600	〃	3,200				960
C－1	1,500	店併Ⅰ	4,500			2,520	1,200
2	2,800	〃	8,500				2,240
3	1,100	〃	3,300				880
4	1,000	〃	3,000				800
5	1,100	〃	3,400				880
6	1,200	〃	3,700				960
7	1,000	〃	3,000				800
8	3,300	〃	9,900		9,400	5,260	2,640
9	900	〃	2,700		2,600	1,450	720
10	1,100	〃 Ⅱ	2,200				660
11	2,900	〃	5,800				1,740
12	700	〃	1,400				420
13	1,900	〃	3,800				1,140
D－1	2,100	店併Ⅰ	6,400			3,580	1,680
2	2,800	〃	8,500			4,750	2,240
3	1,700	〃	5,000			3,660	1,360
4	1,500	〃 Ⅱ	3,000				900
合　計	66,700		185,900	185,900	184,400	169,220	50,940

（注）　各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その６）SC－ヘ　　（m²）

街区	敷地面積	用途	ケースA	B－1 C－1	B－2 C－2	D	1F床面積
計－1	400	商・業Ⅰ	1,200				320
2	6,000	〃	19,000				4,800
3	2,600	店併Ⅰ	7,800				2,080
A－1	600	店併Ⅰ	1,700				480
2	1,100	商・業Ⅰ	3,200				880
3	1,100	〃	3,200				880
4	1,000	〃 Ⅱ	3,000				800
5	500	店併Ⅰ	1,500				400
B－1	2,000	店併Ⅰ	6,000				1,600
2	2,800	商・業Ⅱ	8,400		7,900		2,240
3	500	店併Ⅰ	1,500				400
C－1	1,900	店併Ⅰ	5,700				1,520
2	1,800	〃	5,300				1,440
3	2,800	〃	8,400		8,300		2,240
4	1,800	〃	5,400				1,440
5	900	〃	2,700				720
D－1	1,900	店併Ⅰ	5,800				1,520
2	5,200	〃	15,600				4,160
3	3,200	〃	9,600				2,560
4	4,400	〃	13,200				3,520
合計	42,500		128,200	128,200	127,600	127,600	34,000

(注)　各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その７）NC－ハ

（m²）

街　区	敷地面積	用　　途	ケースA	B－1 C－1	B－2 C－2	D	1F 床面積
計	3,600	商・業	5,400				2,160
A	1,900	商・業	2,900			2,100	1,140
B	800	店併Ⅰ	1,100			800	480
C	5,200	店併Ⅰ	5,400				3,120
合　計	11,500		14,800	14,800	14,800	13,700	6,900

（その８）NC－ニ

（m²）

街　区	敷地面積	用　　途	ケースA	B－1 C－1	B－2 C－2	D	1F 床面積
計	1,800	商・業	2,700				1,080
A	2,000	〃	3,000				1,200
C	6,700	店併Ⅰ	10,100				4,020
D	2,800	〃	4,100				1,680
合　計	13,300		19,900	19,900	19,900	19,900	7,980

(注)　各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その９）NC－ト

（m^2）

街　区	敷地面積	用　　途	ケースA	B－1 C－1	B－2 C－2	D	1F床面積
計	4,100	商・業	6,100				2,460
A	1,000	〃	1,500				600
B	700	店併Ⅰ	1,000				420
C	1,000	〃	1,500				600
D	2,500	〃	3,800				1,500
合　計	9,300		13,900	13,900	13,900	13,900	5,580

(注)　各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

（その１０）ＮＣ－チ）

（m^2）

街　区	敷地面積	用　　途	ケースＡ	Ｂ－１ Ｃ－１	Ｂ－２ Ｃ－２	Ｄ	１Ｆ床面積
Ａ－１	５００	商・業	７００				３００
２	1,７００	〃	2,５００				1,０２０
３	６００	店併Ⅰ	９００				３６０
Ｂ－１	1,９００	店併Ⅰ	2,９００			2,７５０	1,１４０
２	1,１００	〃	1,６００			1,５２０	６６０
３	1,１００	〃	1,６００			1,５２０	６６０
４	1,７００	〃	2,５００			2,３８０	1,０２０
５	1,０００	〃	1,４００			1,３３０	６００
６	９００	〃 Ⅱ	1,４００				５４０
Ｃ－１	1,２００	店併Ⅰ	1,８００				７２０
２	1,２００	〃 Ⅱ	1,８００				７２０
３	1,４００	〃 Ⅰ	2,１００				８４０
４	1,１００	〃	1,６００		1,５００		６６０
５	８００	〃	1,２００				４８０
６	1,０００	〃	1,５００			1,４３０	６００
７	1,０００	〃	1,５００			1,４３０	６００
８	５００	〃	７００			６６０	３００
９	1,６００	〃	2,３００			2,１８０	９６０
１０	1,９００	〃 Ⅱ	2,９００			2,７６０	1,１４０
１１	2,３００	〃 Ⅰ	3,４００			3,２３０	1,３８０
１２	2,５００	〃	3,７００			3,５１０	1,５００
１３	1,０００	〃	1,５００				６００
１４	1,４００	〃	2,０００				８４０
１５	1,４００	〃	2,１００				８４０
合　計	３０,８００		４５,６００	４５,６００	４５,５００	４４,２００	１８,４８０

（その１１）NC－リ　　(m^2)

街　区	敷地面積	用　　途	ケースA	B－1 C－1	B－2 C－2	D	1F床面積
計	900	商・業	1,400				540
A	1,200	〃	1,800				720
B	2,500	店併Ⅰ	3,800			3,100	1,500
C	4,000	〃	6,000			4,900	2,400
D	1,000	〃	1,500			1,200	600
合　計	9,600		14,500	14,500	14,500	12,400	5,760

（その１２）NC－ヌ

街　区	敷地面積	用　　途	ケースA	B－1 C－1	B－2 C－2	D	1F床面積
計	1,700	商・業	2,600				1,020
A	1,600	〃	2,400				960
B	1,100	店併Ⅰ	1,700				660
C	1,500	〃	2,200				900
合　計	5,900		8,900	8,900	8,900	8,900	3,540

(注)　各ケースで空欄の箇所は，左のケースと同じ。

供給可能床一覧表

（注）○上段は１Ｆ床面積，下段は延床面積（ケースＤ）
○店舗併用の左欄は店舗併用Ⅰ，右欄は店舗併用Ⅱを示す。

表２－３－２－ｄ

（m²）

センター地区		商業専用			商業・業務専用			店舗併用										合計
		計画建設	A街区	B街区	計画建設	A街区	B街区	計画建設		A街区		B街区		C街区		D街区		
TC	1	5,680 —	11,760 24,530	11,040 28,950	22,240 203,080	14,320 170,660								10,480 24,480		16,480 74,900		92,000 526,600
	2	14,840 —	21,280 47,340	19,810 76,460	22,000 276,230	25,520 274,850								12,240 24,320		21,040 96,500		136,730 795,700
計		20,520 —	33,040 71,870	30,850 105,410	44,240 479,310	39,840 445,510								22,720 48,800		37,520 171,400		228,730 1,322,300
SC	イ	3,840 —	2,480 —		1,280 19,000	1,280 13,900	4,000 14,900			4,160 14,640				11,120 35,260		3,600 13,500		31,760 111,200
	ロ		4,400 —		3,120 28,200	1,840 6,600	2,800 10,600					6,760 23,100		6,640 17,900	4,740 15,800	7,680 28,600		37,980 130,800
	ホ	3,920 —	8,560 —		— 14,600	2,640 41,900	6,160 21,900		1,600 3,900	2,800 10,500	720 2,600	1,600 5,900	1,680 5,600	11,120 34,130	3,960 13,200	5,280 11,990	900 3,000	50,940 169,220
	ヘ	5,120 —	1,760 —		— 20,200	800 9,400	2,240 7,900	2,080 7,800		880 3,200		2,000 7,500		7,360 27,400		11,760 44,200		34,000 127,600
計		12,880 —	17,200 —		1,280 53,800	7,840 93,400	14,240 51,300	4,880 18,400	1,600 3,900	7,840 28,340	720 2,600	10,360 36,500	1,680 5,600	36,240 114,690	8,700 29,000	28,320 98,290	900 3,000	154,680 538,800
NC	ハ				2,160 5,400	1,140 2,100						480 800		3,120 5,400				6,900 13,700
	ニ							1,080 2,700		1,200 3,000		4,020 10,100		1,680 4,100				7,980 19,900
	ト							2,460 6,100		600 1,500		420 1,000		600 1,500		1,500 3,800		5,580 13,900
	チ					1,320 3,200				360 900		4,080 9,500	540 1,400	10,320 24,640	1,860 4,560			18,480 44,200
	リ				540 1,400	720 1,800						1,500 3,100		2,400 4,900		600 1,200		5,760 12,400
	ヌ				1,020 2,600	960 2,400						660 1,700		900 2,200				3,540 8,900
計					3,720 9,400	4140 9,500		3,540 8,800		2,160 5,400		11,160 26,200	540 1,400	19,020 42,740	1,860 4,560	2,100 5,000		48,240 113,000
合計		33,400 —	50,240 71,870	30,850 105,410	49,240 542,510	51,820 548,410	14,240 51,300	8,420 27,200	1,600 3,900	10,000 33,740	720 2,600	21,520 62,700	2,220 7,000	77,980 206,230	10,560 33,560	67,940 274,690	900 3,000	431,650 1,974,100

用途別供給可能床一覧表

表２－３－２－ｅ

（m^2）

センター地区		(i) 商業専用	(ii) 商業・業務専用	併用店舗の延床を全て対象とした場合		併用店舗の1F部分のみを対象とした場合		併用店舗Ⅰの1F部分のみを対象とした場合	
				(iii)併用店舗	(i)+(ii)+(iii)	(iv)併用店舗	(i)+(ii)+(iv)	(v)併用店舗	(i)+(ii)+(v)
TC	1	67,720	359,500	99,380	526,600	26,960	454,180	10,480	437,700
	2	159,920	514,960	120,820	795,700	33,280	708,160	12,240	687,120
	計	227,640	874,460	220,200	1,322,300	60,240	1,162,340	22,720	1,124,820
SC	イ	6,320	41,480	63,420	111,200	18,880	66,660	18,880	66,660
	ロ	4,400	30,400	96,000	130,800	28,620	63,420	23,880	58,680
	ホ	12,480	65,920	90,800	169,200	29,660	108,060	20,800	99,200
	ヘ	6,880	30,620	90,100	127,600	24,080	61,580	24,080	61,580
	計	30,080	168,420	340,300	538,800	101,240	299,720	87,310	286,120
NC	ハ	0	7,500	6,200	13,700	3,600	11,100	3,600	11,100
	ニ	0	5,700	14,200	19,900	5,700	11,300	5,700	11,300
	ト	0	7,600	6,300	13,900	2,520	10,120	2,520	10,120
	チ	0	3,200	41,000	44,200	17,160	20,360	14,760	17,960
	リ	0	3,200	9,200	12,400	4,500	7,700	4,500	7,700
	ヌ	0	5,000	3,900	8,900	1,560	6,560	1,560	6,560
	計	0	32,200	80,800	113,000	35,040	67,140	32,640	64,740
合計		257,720	1,075,080	641,300	1,974,100	196,520	1,529,200	142,670	1,475,680

（注）延床面積は（ケースＤ）による試算の場合。

2－3－3　需給バランスの検討

(1)　需給バランスの検討方法

前章までに推計された，センター地区の施設供給床に対しニュータウンの成熟期（昭80年）における施設需要がバランスをとれているか否かを判断し，センター地区の具体的な建築配置例を検討する。

需供バランスの検討は，次の三点から行なった。

イ）容積率の推定

施設需要は，商業・業務施設とした場合と，駐車場を含めた場合，及び店舗併用地区において住宅を含めた場合について検討する。

また敷地面積は，商業専用，商業・業務専用，店舗併用Ⅰ用地の場合，及びこれに店舗併用Ⅱ用地を加えた場合について検討する。

尚，駐車場は1台当り35m^2，住宅は1戸当り75m^{2}とし，指定容積率の半分まで計画するものとする。

容積率算定結果（昭８０）

表２－３－３－a

（単位：％）

		ケース１			ケース２		
		A	B	C	A	B	C
TC		１７１	２８２	３０６	１４５	２３９	２９２
SC	イ	１２７	２０９	２９９	１２７	２０９	２９９
	ロ	１３１	２１６	３１９	９６	１５８	２６０
	ホ	１５０	２４７	３１２	１１９	１９５	２７５
	ヘ	１２２	２０１	３０８	１２２	２０１	３０８
平均		１３４	２２０	３１２	１１５	１９０	２８３
NC	ハ	３４１	３９９	４３８	３４１	３９９	４３８
	ニ	１４９	１７２	２２６	１４９	１７２	２２６
	ト	２１２	２４６	２７４	２１２	２４６	２７４
	チ	２６２	３０４	３６６	１４１	１６４	２３２
	リ	２１２	２４９	２９９	２１２	２４９	２９９
	ヌ	２０７	２４２	２７４	２０７	２４２	２７４
平均		２３４	２７２	３２０	１９２	２２４	２７６
総平均		１６６	２５８	３１０	１４１	２１９	２８４

（注）ケース１は商業業務用地に店舗併用Ｉ用地を加えた敷地の場合

ケース２はケース１に店舗併用Ⅱ用地を加えた敷地の場合

A　は商業業務施設需要の場合

B　はAに駐車場需要を加えた場合

C　はBに住宅需要の最高限度を加えた場合

商業業務施設需要による容積率Aをみると明らかなように，TCで１４５～１７１％，SCで１１５～１３４％であるが，NCでは１９２～２３４％と，他に比べて高密度となっている。NC ニ，チは，TC にも至近であり，指定容積率の150％程度におさめることも可能と思われるが，他のNC は，いずれも１５０％ を上回ることが考えられる。この原因は，需要推計上に，NC とSC の差が明確につけ難かったことにもよると思われるが，NC に立地する商業業務機能は，鉄道開通

とともにさらにSCへ移行することも予想され，この結果だけで結論づけることは適当でない。

容積率Bについては，建築施設に組み入れた場合，一定規模までは容積率に参入しないこともある。

容積率Cをみると，NCにおいて住宅を含めることがやや困難であると考えられる。

ロ） 充足率の推定

供給可能床に対する施設需要の割合を充足率として求める。

供給可能床は，商業業務施設に店舗併用Ⅰ用地の1階床面積を加えた場合（ケース1），とさらに店舗併用Ⅱ用地の1階床面積を加えた場合（ケース2），及び店舗併用Ⅰ，Ⅱ用地の全延床面積を加えた場合（ケース3）について検討する。

施設需要は，1）－1で行なった区分，すなわち商業業務需要だけを対象とする場合(A)，さらに駐車需要を加えた場合(B)，及び住宅需要を加えた場合(C)による。

この結果は次のとおりであるが，容積率の推定結果と同じ傾向があらわれている。すなわち，商業業務施設の充足率(A)は，TCにおいては31～37%，SCの平均では43～81%，NCの平均では137～239%であり，NCで供給量を2倍程度オーバーしている。また全センターの平均では40～54%であることから，絶対量でTCの充足率の低さが全体を左右していることがわかる。

住宅については，現計画の許容限界は，TCで2008戸，SCで2474戸，NCで560戸合計5,042戸と推定されるが住宅を含めた充足率から，SCでは346戸を減少させることにより，充足率100%となる。またNCは住宅以外で充足率をオーバーしていることから，住宅を含めないものとすると合計1,019戸分が，センター地区内に収容できなくなる。ちなみにTCでこれらをカバーする場合，TCの住宅は3,027戸となり，この場合の充足率はケース3(C)で68.4%となる。

充足率算定結果（昭８０）

表２－３－３－ｂ

(%)

		ケース１		ケース２		ケース３			住宅計画					
									現計画による最大住宅戸数			充足率からみた修正案		
		A	B	A	B	A	B	C	店併Ⅰ街区	店併Ⅱ街区	計	減	増	計
TC		36.5	60.2	35.3	58.2	31.0	51.2	62.6	757戸	1,250戸	2,008戸	0戸	1,019戸	3,027戸
SC	イ	75.9	124.7	75.9	124.7	45.5	74.7	106.6	472	0	472	98	0	374
	ロ	83.2	136.9	77.0	126.7	37.3	61.4	101.1	510	182	692	19	0	673
	ホ	79.7	131.2	73.2	120.5	46.7	76.9	108.3	520	188	708	187	0	521
	ヘ	84.5	139.0	84.5	139.0	40.8	67.1	102.5	602	0	602	42	0	560
平均		80.6	132.5	76.9	126.5	42.8	70.4	104.8	2,104	370	2,474	346	0	2,128
NC	ハ	353.6	413.5	353.6	413.5	286.5	335.0	367.9	60	0	60	60	0	0
	ニ	174.8	202.7	174.8	202.7	99.3	115.1	150.9	95	0	95	95	0	0
	ト	194.8	225.9	194.8	225.9	141.9	164.5	183.4	35	0	35	35	0	0
	チ	242.0	280.9	213.4	247.8	98.3	114.2	161.7	138	142	280	280	0	0
	リ	264.5	310.0	264.5	310.0	164.2	192.5	231.8	65	0	65	65	0	0
	ヌ	186.0	218.0	186.0	218.0	137.1	160.7	181.8	25	0	25	25	0	0
平均		239.0	278.5	230.5	268.5	136.9	159.6	196.7	418	142	560	560	0	0
総平均		53.9	83.8	52.0	80.9	40.3	62.6	81.3	3,279	1,762	5,042	1,019	1,019	5,042

(注) ・充足率＝施設需要量／供給可能量（いづれも延床面積による）

・ケース１は　供給可能量は商業・業務専用延床に店舗併用Ⅰ用地の１階部分の床面積を加えた場合

ケース２は　〃　〃　〃　Ⅰ，Ⅱの１階部分の床面積を加えた場合

ケース３は　〃　〃　〃　Ⅰ，Ⅱの延床面積を加えた場合

・　Ａ　は　施設需要量を商業・業務施設とした場合

Ｂ　は　〃　〃　に駐車場施設を加えた場合

Ｃ　は　〃　〃　と駐車場施設及び住宅施設（最高限度）を加えた場合

ハ) 土地利用比率の推定

施設需要のうち，接地性の高い施設について推計し，建築面積との比率，すなわちセンター地区の土地利用比率について推定する。

接地性施設の算定は施設の延床面積をVとすると次によった。

i) デパート：$V_i \times 1/4$　（平均4階として）

ii) スーパー：$V_{ii} \times 1/2$　（〃 2階 〃）

iii) 一般小売店：$V_{iii} \times 0.9$　（90%が1階として）

iv) 飲食店：$V_{iv} \times 0.7$　（70%が 〃 ）

v) 業務施設：$V_v \times 1/4$　（平均4階として）

vi) 駐車場：$V_{vi} \times 1/6$　（平均6層として）

建築面積は，供給可能床の試算によるケースDの1階床面積とし，商業・業務専用地区に店舗併用Ⅰ地区を加えた場合（ケース1）さらに店舗併用Ⅱ地区を加えた場合（ケース2）にて検討する。

推定の結果は次のとおりである。

土地利用比率算定結果（昭80年）

表2－3－3－c

(%)

		A			B		
		接地面積	ケース1	ケース2	接地面積	ケース1	ケース2
TC		175,970m²	92.0	76.9	220,360m²	115.2	96.3
SC	イ	31,640	99.6	99.6	37,060	116.7	116.7
	ロ	30,550	91.9	80.4	35,800	107.7	94.3
	ホ	49,410	113.1	96.9	57,930	132.6	113.7
	ヘ	32,490	95.6	95.6	38,090	112.0	112.0
平均		144,090	102.1	93.2	168,880	119.7	109.2
NC	ハ	24,130	349.7	349.7	25,240	365.8	365.8
	ニ	12,090	151.5	151.5	12,610	158.0	158.0
	ト	12,100	216.8	216.8	12,620	226.2	226.2
	チ	26,600	165.4	143.9	27,770	172.7	150.3
	リ	12,500	217.0	217.0	13,080	227.1	227.1
	ヌ	7,490	211.6	211.6	7,840	221.5	221.5
平均		94,910	207.0	196.7	99,160	216.3	205.6
総平均		414,970	109.7	96.1	488,400	129.2	113.1

（注）ケース1は商業業務専用＋店併Ⅰの1階床面積の場合
ケース2　〃　＋〃 Ⅰ，Ⅱ　〃
A　は商業業務施設需要
B　は　〃　＋駐車場需要

(2) 用途別配分計画

ＴＣについて，施設の用途別需給からその配分計画を検討する。

イ）配分計画の条件

基本的な条件は，まちづくり協定案及び，既に公表されている建築計画条件等によるものとするが，今回の需給バランス結果からみて，以下に述べる諸点について考慮した。

尚，これらの条件は，今後とも検討すべき内容と思われる。

ｉ 住居戸数

基本計画ではＴＣに居住する人口を約9,０００人（１戸当り3.8人/戸 とすると約2.3７０戸）としているが，現計画による最大収容戸数は，店舗併用Ｉ地区で７５７戸，同Ⅱ地区で1,２５０戸　計2,００８戸と推定され，約３６２戸が不足すると考えられる。

また他のセンター地区へ住宅収容については，商業業務施設需要との関係でかなり困難と思われる。

そこで，ＴＣの用途別施設配分計画の条件として，ＴＣ２地区において，申出換地による用途変更が行なわれたＡ３－９，Ａ３－１０街区については，Ｄ街区並みに扱うものとする。

この場合の住宅収容戸数は以下の通りである。

○ ＴＣ－２地区Ａ３－９，Ａ３－１０街区の供給可能床

建ぺい率８０％　容積率４００％

敷地面積　１０,２００m^2

延床面積　４０,２９０m^2　（ケースＤによる算出結果）

１階床面積　8,１８０m^2

○ 住宅収容戸数の試算

１戸当り７５m^2/戸（グロス）とすると，次のとおりになる。

１階を商業業務用途とする場合　４２８戸

全階を住居（Ｄ街区並）とする場合　５３７戸

以上から，当街区に住宅を含めるものとすると，ＴＣで収容可能な住宅は最大2,５４５戸（9,６７１人）となる。

他のセンター地区に収容しえない住居（約1,０１９戸）を全てカバーすることは出来ないが，ＳＣの収容戸数2,１２８戸と合わせ，センター地区では合計

4,673戸（17,760人）が収容限度となる。

ii　高さ制限

建築基準法による許容容積と，まちづくり協定案による可能容積について比較すると次のとおりである。

表2－3－3－d

街　区	容積率／建ぺい率	基準法による平均階数	まちづくり協定案による階数	協定案による容積低減率
計・A	600／80	7.5階	4階以上 3階以上	—
B		7.5階	3階以下	50%以上
C	400／80	5.0階	3階以下	25%以上
D		5.0階	7階以下	—

すなわち，B，C街区では基準法による容積に対し，それぞれ50，25%以上の容積がカットされることになる。

また，D街区においては，7階建とした場合，基準容積からみて，建ぺい率は，約37%程度となる。

B街区は，商業専用地区で，換地割も細分化しているため，開発にあたっては私道設置が必要になるなどの条件にある。従って，共同開発が不可欠と考えられるB街区（例えばTC－1地区のB1，TC－2地区のB3，B6，B7，B4など）における共同開発による場合の高さ制限の緩和措置や，戸割専門店としても可能な街区（例えばTC－1地区のB2，B3，B4，B5，TC－2地区のB1，B2，B5など）における，土地の経済的価値に見合った容積率の低減などをはかる必要があろう。

C街区の場合も，共同開発する場合の高さ制限の緩和，又は住居容積率の上乗せなどを検討する必要があろう。

A街区，計画建設用地においては建物の最低高さが規定されているが，初期段階においては，これを満足するだけの需要が見込めないため，暫定的な措置として将来拡張計画によって対処すべきものと考えられる。

また，当街区は場所により，北側隣地にC，D街区（居住街区）と接しているところもあり，その日照確保のうえからも階数の上限を規定する必要もあろう。

ちなみに，TC－1地区の場合を例示すると次のとおりになる。

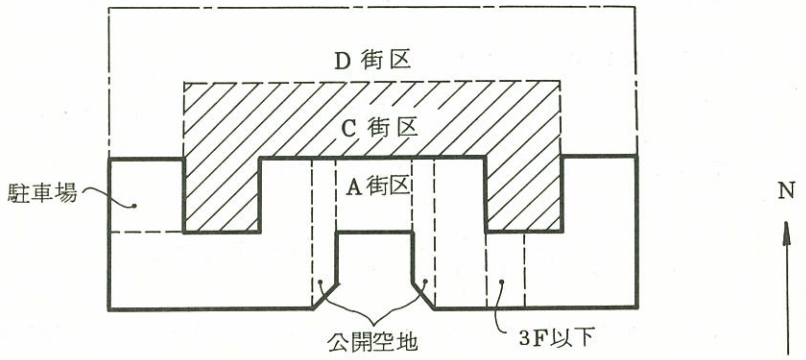


図２－３－３－a

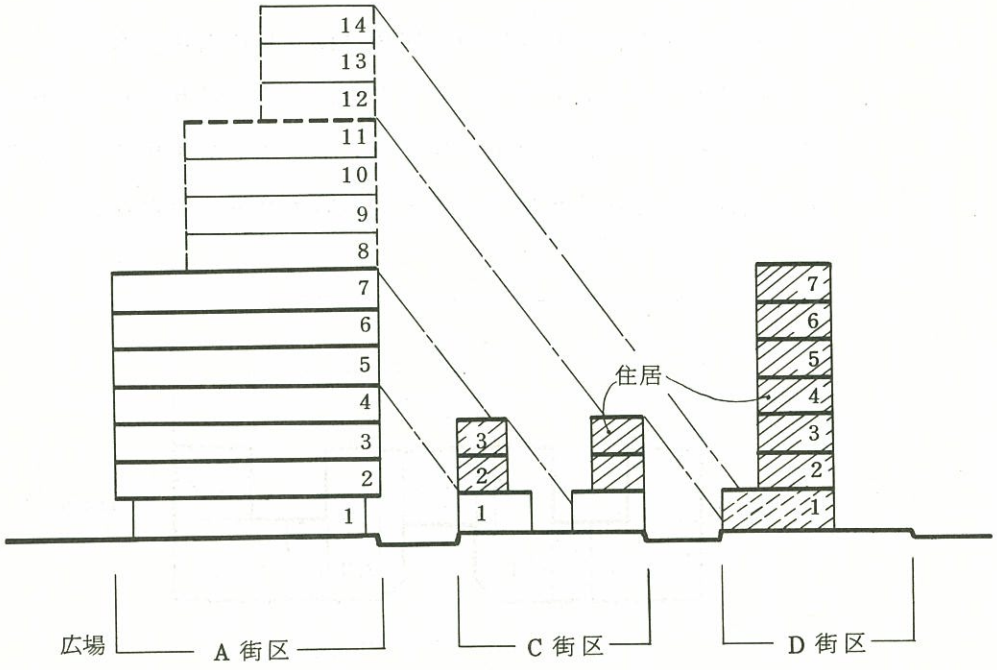


図２－３－３－b

○　C，D街区の住居部分の日照を確保するにはA街区の高さを制限する必要がある。

○　A街区が4階の場合，北側道路巾員を15 mとするとC街区の2階以上の日照は確保できる。

○　基準法通り7階建とするとC街区の南側半分の日照は確保しがたい。

○　A街区には公開空地が含まれており，公開空地率を24％（A－1では26.8％以上，計－1では21.4％以上となる）とすると，有効敷地面積は，街区面積をSとすると

S（1－0.24）となり，1階の床面積をS（1－0.24）×0.8 とすると，容積率600％とした場合，その階数は

$$\frac{6S}{S(1-0.24)\times 0.8} \fallingdotseq 10$$ 階となる。

また，公開空地率24％の場合，横浜市市街地建築設計制度による割増容積量は最大236％可能となり，容積率は830％となる。

この場合の階数は

$$\frac{8.3S}{S(1-0.24)\times 0.8} \fallingdotseq 14$$ 階となる。

これらの場合は，C街区の日照確保はさらに困難となる。

○　平面的にみると，C－1，C－2街区は南北に長いため，居住部分に対し東西方向からの日照も必要と考えられるので，計4街区においては，計2街区と同様の駐車場を配置するなどの措置も必要と思われる。

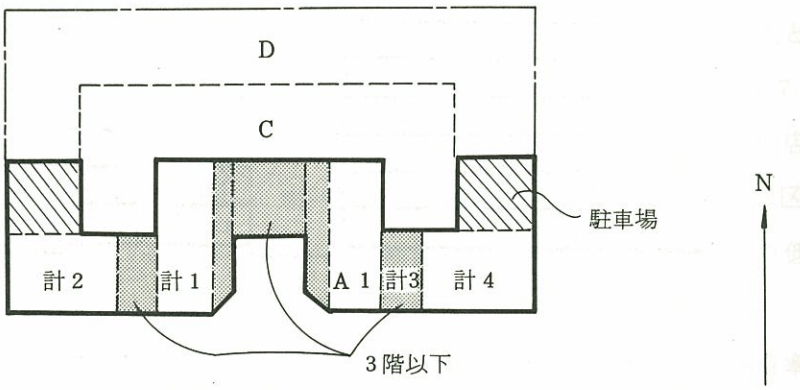


図2－3－3－c

ⅲ　駐車場配置

- 駐車場ビルとして予定されている街区については，それぞれ４～６層の立体駐車場を設ける。
- デパート，スーパー，駅前の大規模な商業ビルにおいては，地下などに駐車場を設ける。
- 大規模な事務所ビル，ホテル等に専用の駐車場を設ける。
- 専門店街についても集合駐車場を設ける。

以上の方針により確保される駐車場規模は次のとおりである。

駐車場規模

表２－３－３－e

(台)

区　　分	TC－1	TC－2	合　計
駐車場ビル	1,100	1,210	2,310
大規模商業ビル	1,760	1,250	3,010
大規模事務所ビル	1,020	※　50	1,070
専門店街集合駐車場	690	700	1,390
合　　計	4,570	3,210	7,780

（注）※　一部駐車場ビルを利用する。
住宅用途は除く。

ロ） 用途別配分計画案（昭８０）

「建築配置形態図」参照

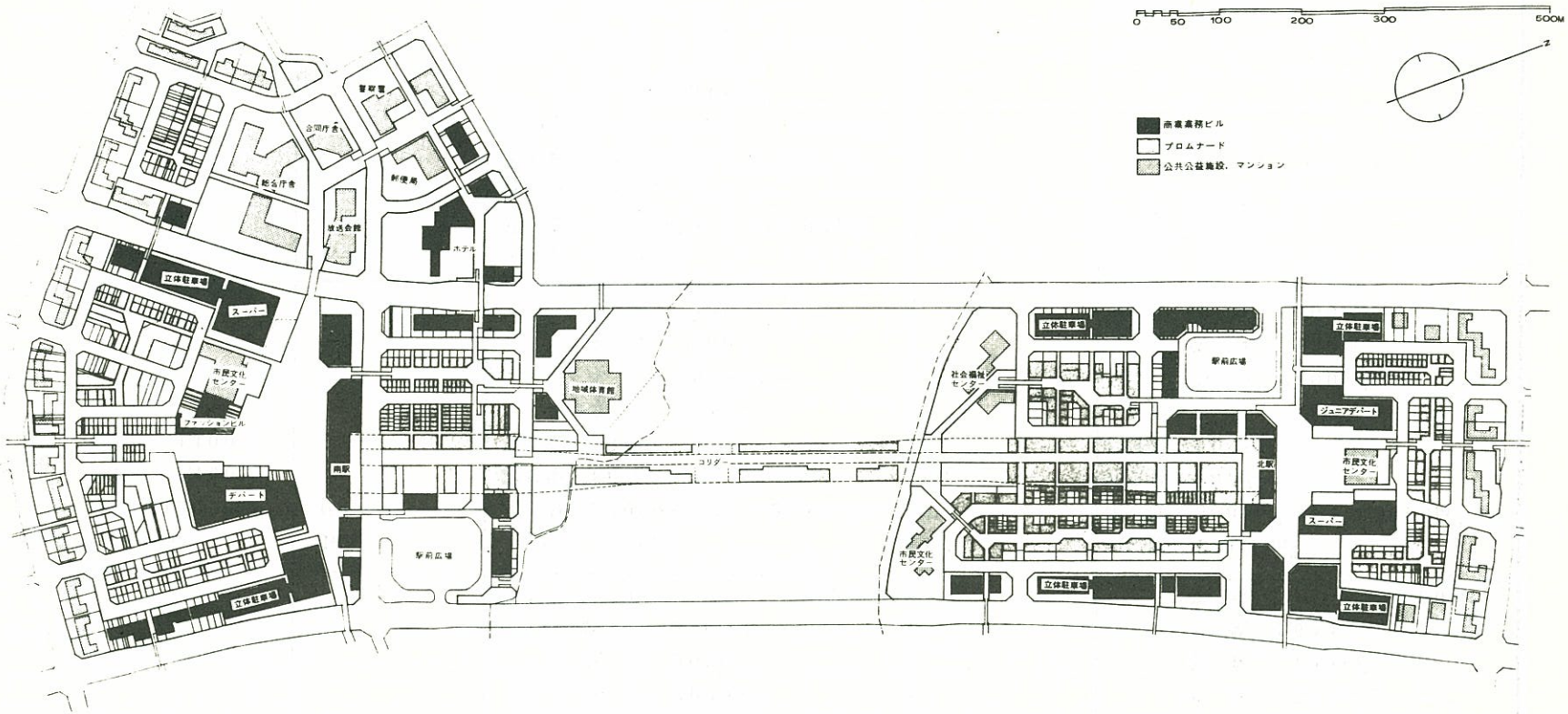
表２－３－３－ｆ

需要（グロス床）	2　地　区		1　地　区	
	対象街区	建　築　規　模	対象街区	建　築　規　模
デパート　29,407m^2	A1	土　地　10,000m^2 建　物　6,000m^2×5F＝30,000m^2 駐車場　B1，2，3　＝　1,000台 容積率　600％		
スーパー　30,036m^2	計1	土　地　11,900m^2 建　物　4,000m^2×4F＝16,000m^2 駐車場　（立体　5層）＝　600台 容積率　286％	A1，計3	土　地　7,100m^2 建　物　3,500m^2×4F＝1　000m^2 駐車場　B1，2　＝　550台 容積率　430％ ※計３用地はバザー広場に利用
放送会館　17,540m^2	計9	土　地　5,800m^2 建　物　2,500m^2×7F＝17,500m^2 駐車場　B1，2，1F　＝　250台 容積率　400％ ※A3－1用地についても活用が望ましい		
ホテル　14,914m^2	計7	土　地　9,900m^2 建　物　2,000m^2×7F＝14,000m^2 駐車場　B1，1F　＝　300台 容積率　187％ ※600室，アーケード街，宴会場，プールを含む		
共同立体ビル 小売　35,200m^2	B8	土　地　2,400m^2 建　物　1,900m^2×4F＝7,600m^2 駐車場　B1．　＝　300台 容積率　504％ ※南駅との共同化が望ましい	計1	土　地　7,000m^2 建　物　4,500m^2×4F＝18,000m^2 駐車場　B1　＝　700台 容積率　450％ ※ジュニアデパートタイプ

需要（グロス床）	2 地区		1 地区	
	対象街区	建築規模	対象街区	建築規模
共同立体ビル（つづき）	B4	土地 3,100m² 建物 2,400m² × 4F = 9,600m² 駐車場 380台 容積率 494% ※市民文化センターとの関係を強めた内容が望ましい		
駅前商業ビル 小売 6,100m² 飲食 1,600〃 業務 52,900〃	A3-4 （計3） （計5）	土地 6,000m² 建物 4,200m² × 3F = 12,600m² 駐車場 80台（半地下方式） 容積率 217% （用途） 1F 2.3F 小売 1,600m² — 飲食 400 — 業務 2,200 8,400m²	計6 計2 A3-2	土地 16,900m² 建物 12,000m² × 4F = 48,000m² 駐車場 230台（駐車場ビル） 容積率 320% （用途） 1F 2,3,4F 小売 4,500m² — 飲食 1,200 — 業務 6,300 36,000m²
オフィスビル A 小売 7,000m² 飲食 1,800〃 業務 66,400〃	計4 計2 A3-4	土地 16,200m² 建物 11,300m² × 4F = 45,200m² 駐車場 500台（駐車場ビル） 容積率 316% （用途） 1F 2,3,4F 小売 4,200m² — 飲食 1,100 — 業務 6,000 33,900m²	計5 計4	土地 10,800m² 建物 7,500m² × 4F = 30,000m² 駐車場 230台（駐車場ビル） 容積率 319% （用途） 1F 2,3,4F 小売 2,800m² — 飲食 700 — 業務 4,000 22,500m²
オフィスビル B 業務 61,500m²	A3-8 A3-1	土地 11,200m² 建物 8,000m² × 3F = 24,000m² 駐車場 350台（半地下方式） 容積率 314% ※純粋業務機能	A3-1 A3-3 A3-4 計7	土地 18,000m² 建物 12,500m² × 3F = 37,500m² 駐車場 750台（駐車場ビル） 容積率 308% ※純粋業務機能

需要（グロス床）	2　地　区		1　地　区	
	対象街区	建　築　規　模	対象街区	建　築　規　模
レジャービル 小売　4,000m² 飲食　1,300 娯楽　4,700	A3−3 A3−5，C2 B7	土　地　11,500m² 建　物　8,000m² × 1F = 8,000m² 駐車場　120台 容積率　101％ （用途）　1F 小　売　3,000m² 飲　食　900〃 娯　楽　4,100〃 ※A3−3は効外型レストランが望ましい	A3−3	土　地　2,900m² 建　物　2,000m² × 1F = 2,000m² 駐車場　50台 容積率　121％ （用途）　1F 小　売　1,000m² 飲　食　400 娯　楽　600
飲食プロムナード 小売　16,500m² 飲食　14,500〃 娯楽　3,500〃	A2 B1 プロムナード A3−2の一部	土　地　18,200m² 建　物　11,000m² × 1F = 11,000m² 駐車場　200台（集合方式） 容積率　93％ （用途）　1F 小　売　5,000m² 飲　食　5,000〃 娯　楽　1,000〃 ※戸割店舗によるプロムナード	A2−2 B2，3，4，5 プロムナード	土　地　10,000m² 建　物　19,000m² × 1F = 19,000m² 駐車場　400台（集合方式） 容積率　99％ （用途）　1F 小　売　10,000m² 飲　食　7,000〃 娯　楽　2,000〃 ※戸割店舗によるプロムナード
	B2 C1	土　地　6,600m² 建　物　4,500m² × 1F = 4,500m² 駐車場　60台 容積率　96％ （用途）　1F 小　売　1,500m² 飲　食　2,500〃 娯　楽　500〃		

需要（グロス床）	2　地　区		1　地　区	
	対象街区	建　築　規　模	対象街区	建　築　規　模
レジャープロムナード 小売　4,500m² 飲食　2,700〃 娯楽　8,500〃 業務　11,200〃	A3－6 B3，C3 A3－7 B6	土　地　19,000m² 建　物　11,000m² × 1.5F＝16,800m² 駐車場　200台 容積率　120％ （用途）　1F　2F 小　売　3,000m²　－ 飲　食　2,000〃　－ 娯　楽　6,000〃　－ 業　務　－　5,800m²	A2－1 B1	土　地　7,900m² 建　物　4,700m² × 2F≒10,100m² 駐車場　100台 容積率　166％ （用途）　1F　2F 小　売　1,500m²　－ 飲　食　700m²　－ 娯　楽　2,500　－ 業　務　－　5,400m²
ファションプロムナード 小売　12,000m² 飲食　1,400〃 娯楽　1,400〃	B5 C4	土　地　3,400m² 建　物　2,300m² × 1F＝2,300m² 駐車場　80台 容積率　138％ （用途）　1F 小　売　1,900m² 飲　食　200〃 娯　楽　200〃	C1 C2 C3	土　地　13,100m² 建　物　8,000m² × 1F＝8,000m² 駐車場　200台 容積率　107％ （用途）　1F 小　売　6,400m² 飲　食　800〃 娯　楽　800〃
	C5	土　地　7,100m² 建　物　4,500m² × 1F＝4,500m² 駐車場　150台 容積率　127％ （用途）　1F 小　売　3,700m² 飲　食　400 娯　楽　400		


0 50 100 200 300 500M
商業業務ビル
プロムナード
公共公益施設，マンション
総合庁舎
合同庁舎
警察署
新聞局
放送会館
ホテル
立体駐車場
スーパー
市民文化センター
ファッションビル
地域体育館
社会福祉センター
駅前広場
ジュニアデパート
南駅
北駅
コリダー
デパート

建　築　配　置　形　態　図

2－4　段階建設計画

2－4－1　開発スケジュール

センター地区の開発スケジュールは，造成が完了し，初期の入居が開始するいわば造成段階と，その後の人口定着が進む長期計画と大別して考えることができよう。すなわち，造成段階においては，当面の生活利便を確保しつつ，長期的な視野のもとにいかにしてセンター地区を整備するかが問題となり，長期計画においては，人口増や，鉄道網の整備といった背景のなかで，どのような段階でセンター地区の機能をいかに充実したものにするかが問題となる。

ここでは，以上の視点から，既往の開発スケジュール等を整理し，センター地区の段階的な整備に対する外部条件とする。

(1)　造成段階

港北ニュータウンは，昭和49年から1造成が開始されており，昭和62年には2次造成が完了する予定である。この間，昭和57年から一部地域に入居が開始され，最終的な人口定着の完了は昭和80年と予想されている。

すなわち，昭和57年から62年頃に渉る期間が，上記にいう造成段階であるが，この間の年次別造成スケジュールを図示すると以下のとおりとなる。

さらにこの間の人口定着予測は次のとおりである。

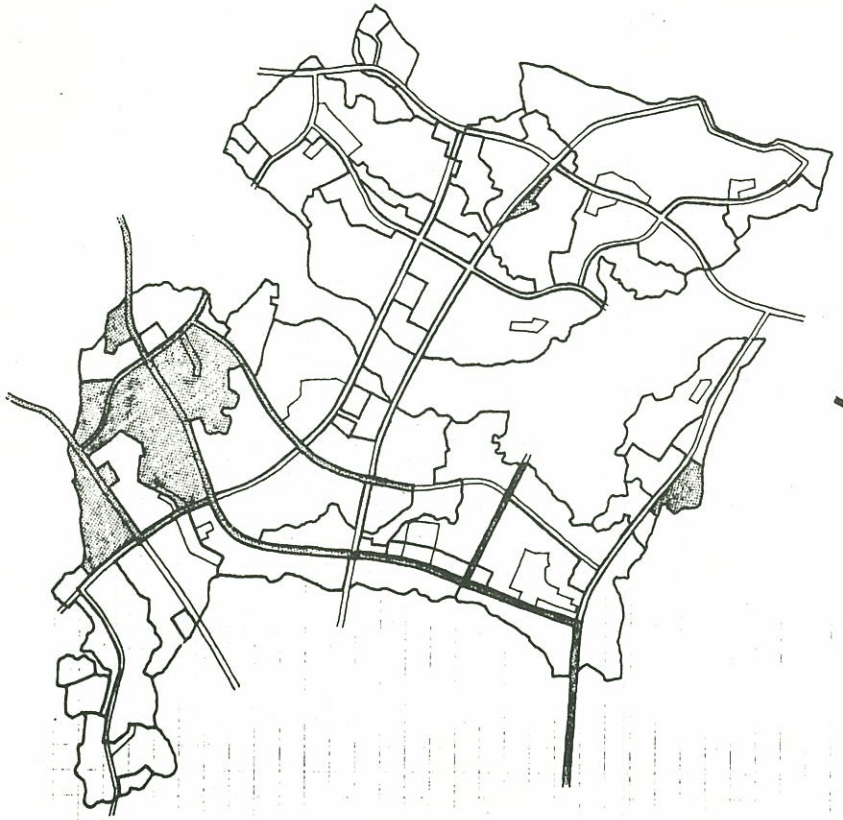
表 2－4－1－a

（人）

区分			昭57	58	59	60	61	62
公団施行区域	公団	集合	5,000 5,000	5,900 10,900	6,500 17,400	6,900 24,300	8,400 32,700	9,100 41,800
		宅分	0 0	500 500	800 1,300	1,600 2,900	2,500 5,400	2,300 7,700
	民有地		0 11,400	600 12,000	2,900 14,900	3,300 18,200	4,100 22,300	4,100 26,400
計			5,000 16,400	7,000 23,400	10,200 33,600	11,800 45,400	15,000 60,400	15,500 75,900
公団区域外			2,000 47,500	2,000 49,500	1,800 51,300	1,900 53,200	1,800 55,000	1,800 56,800
ニュータウン区域			7,000 63,900	9,000 72,900	12,000 84,900	13,700 98,600	16,800 115,400	17,300 132,700

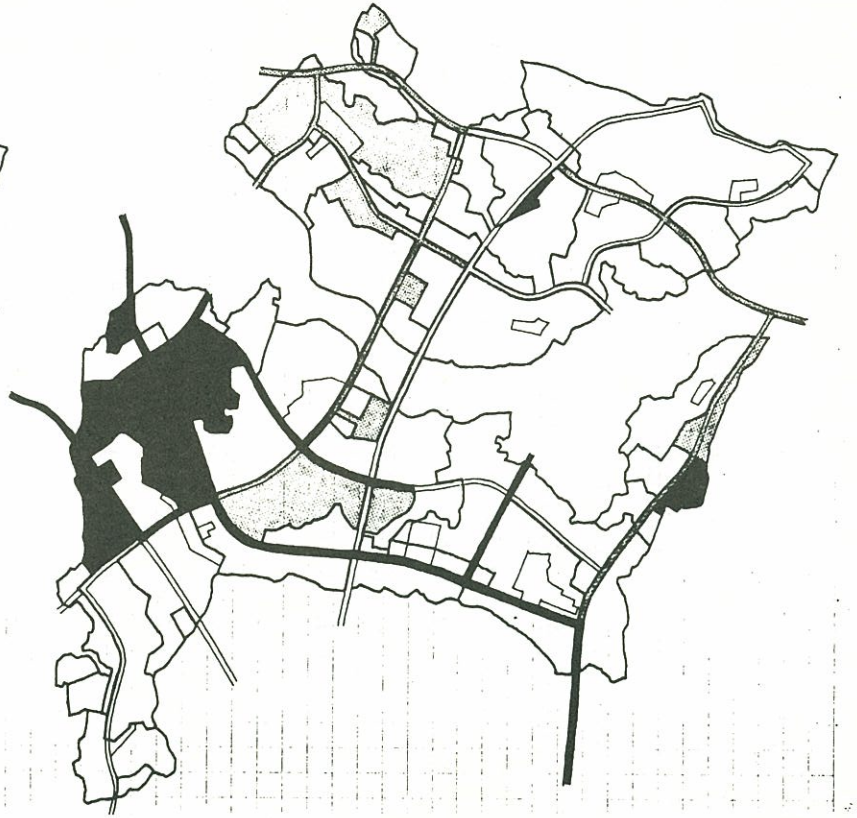
（注）上段は，その年度に新らたに定着すると思われる人口

下段は，累積人口



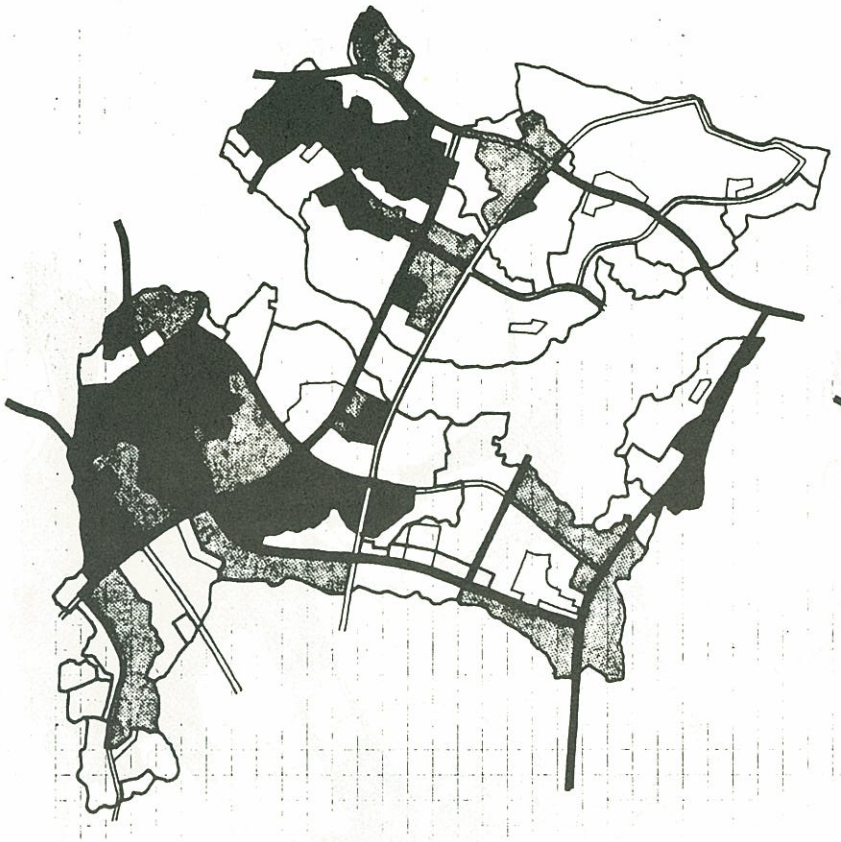
昭５７年

図 ２－４－１－a



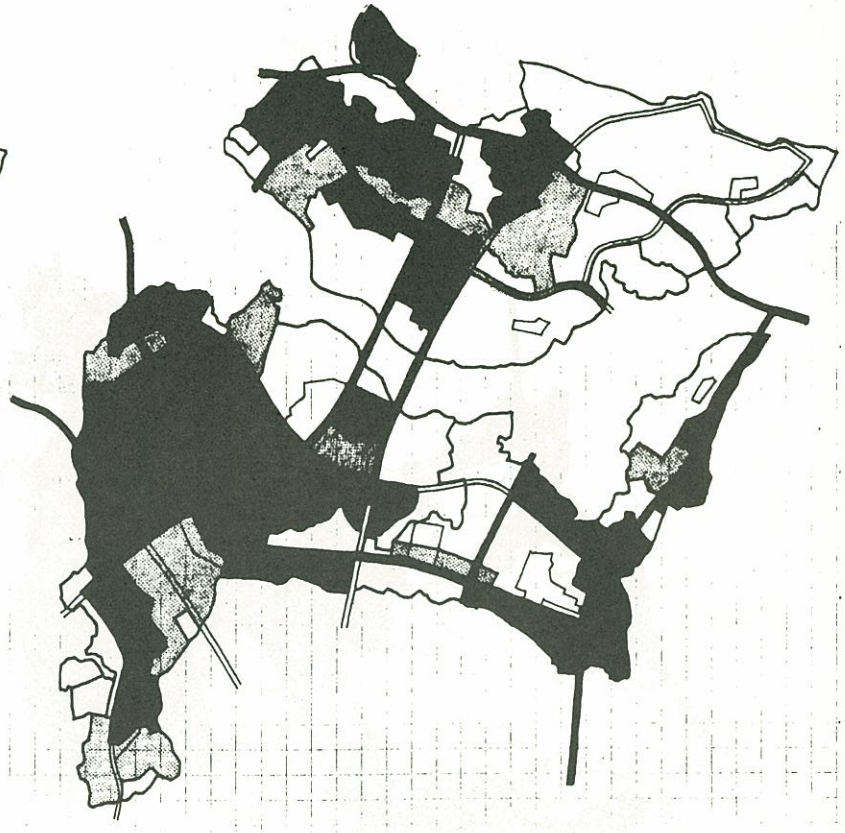
昭５８年

図 ２－４－１－b



昭５９年

図　２－４－１－ｃ



昭６０年

図　２－４－１－ｄ

昭６１年

図 ２－４－１－ｅ

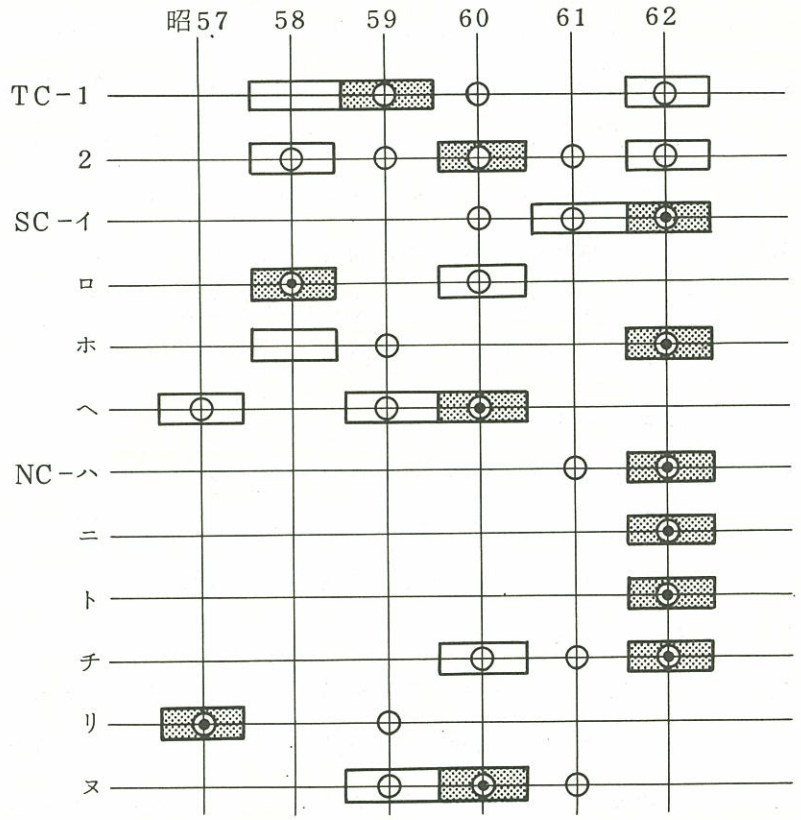
昭６２年

図 ２－４－１－ｆ

これらのスケジュールに対し，センター地区の造成と，その周辺地区の入居時期との対応関係をみると次のとおりとなる。

図２－４－１－８

センター地区整備時期と周辺地区の入居時期



(注)　○　センター地区周辺の入居時期
◉　同上のうちセンター地区隣接部分
▭　センター地区の部分的な造成時期
▭　〃　主たる造成完了時期

以上から，造成段階における各センター地区の開発について検討すると次のとおりとなる。

TC－1　３号線の開通と合わせ，駅前広場を中心とした整備を行う。以降５９，６０年において TC－２ と結ぶ TC の外周幹線道路の完成により，セン

ター内を含め北側の人口定着が進むと考えられるが，SC－イセンターの整備が６２年頃本確化するので，その間第１地区北東部のセンターとして整備を促進させる。

TC－２　TC－１と同様に，３号線の開通と合わせて駅前広場を中心とした整備を行う。さらに南部の５８～５９年入居地区を対象としたセンター整備を促進させる。従って，タウンセンター周辺の人口定着からみて，TC－１より１，２年早く，整備を行なう必要があろう。

SC－イ　周辺の人口定着からみて，６１～６２年以降に整備することとなろう。また，鉄道（６，４号線）の開通時に，駅前センターとしての本確的な機能を果すべく，将来の開発可能性を確保する必要がある。

SC－ロ　３号線開通と合わせ，周辺の入居も５８年頃となることから，早期に整備する必要がある。とくに田園都市線にも近いので，ニュータウン外からの利用も想定した。競争力のあるセンター施設を当初から計画する必要がある。

SC－ホ　センターの造成スケジュールからは６２年頃が本確的な整備時期となるが，３号線開通と合わせ，主要な都市施設の先行的な整備は必要となろう。また，周辺の人口定着も５９年頃から開始されるので，何らかの対応が必要と思われる。

SC－ヘ　周辺の人口定着は５７～６０年にかけてはじまるが，センター地区の整備もこれと合わせて部分的となるので，鉄道（６号線）開通までは，近隣センター的要素が集約したセンターとして機能することになろう。

NC－ハ，ニ，ト，チ　周辺の人口定着と合わせ，本確的な整備は６２年頃となろう。但し，ニュータウン東部における初期段階の入居者に対し，初期に適当なセンターが不足する結果，ニュータウン周辺の既存集積地に依存するかたちとなるので，SCイ，ホの先行的な整備を行なう必要があろう。

NC－リ　５７年入居に対応し，ニュータウンの中では最初のセンター地区として整備することが必要である。当地区は，荏田団地等，域外の既存集落からも比較的近いので，初期においても十分成立しうると考えられる。

NC－ヌ　周辺人口の定着が５９～６０年以降となるが，SC－リと同様，周辺の需要も含めて比較的早い時期に整備する必要がある。

(2) 長期計画

イ) 支持人口と施設需要

ニュータウン区域の人口定着と，センター地区に計画される施設がカバーすると考えられる後背人口（ニュータウン区域を含む）及びセンター地区の施設需要について，年次的な変化をみると，次のとおりである。

表 2－4－1－b

区分		昭60	65	70	80
ニュータウン人口(人)	公団施行区域内	45,400	118,500	153,900	220,000
	区域外	53,200	62,100	71,600	84,200
	計	98,600	180,600	225,500	304,200
後背人口(人)	広域	12.170	28,060	48,460	104,350
	地元	139,210	248,640	299,910	391,140
	計	151,380	276,700	348,370	495,490
施設需要(m^2)	デパート スーパー	27,618	55,845	77,809	125,135
	一般小売	83,136	147,037	184,977	253,183
	飲食	15,395	28,141	43,064	61,341
	業務	60,774	110,796	238,302	356,116
	計	186,953	341,819	544,152	795,775

ロ) 広域交通体系の整備

i 幹線道路

ニュータウン内には8本の都市計画道路が計画決定しており，その一部分は事業が進められており，初期段階において，これらの幹線道路を利用した自動車型のセンター形成が可能といえる。

ii 鉄道

この地域の位置の特殊性からみて，東京・横浜方面の大量輸送交通機関の整備は必要不可決の条件となっており，ニュータウン周辺の既設4路線（東横，田園都市，横浜，南武の各線）は，いずれも輸送力が限界に達しつつあるとい

え，ニュータウン計画では，鉄道新線の導入について，都交審答申による横浜市営３号，４号及び都営６号線の延伸を前提としている。

これらの新線必要年次は，周辺の宅地開発状況や輸送力からみて，昭和５８～６０年に，３号線，昭和６８～７０年迄に６号線，昭和７０年以降に４号線が必要になるとされている。

ハ）センター地区開発の長期展望

表 ２－４－１－ｃ

	初期（昭６０～６５）	成長期（昭７０前後）	成熟期（昭８０～）
TC	○自動車対応の広域需要の集約 ○３号線による横浜西口との競合対策 ○調整区域の開発方針の決定 ○２地区の併行開発方式	○リージョナルセンターとしての機能強化 ○６号線による流出防止策 ○ニュータウン域内による高次都市機能としての需要集約 ○２地区の一体的な開発	○調整区域の本格的整備による魅力の増大 ○鉄道延伸による需要の広域化 ○再開発等による施設の更新 ○２地区の機能分化
SC	○３号線によるインパクトの吸収（SCロ，ホ） ○田園都市沿線との競合（SCロ） ○NC 的な機能の集約（SCヘ） ○TC への依存（SCイ，ホ）	○６号，４号線インパクトの吸収（SCイ，ヘ） ○周辺人口定着による本格開発（SCイ，ホ）	
NC	○NT 周辺ニーズもとり入れた初期開発（NCリ，ヌ）	○人口定着による本格開発（NCハ，ニ，ト，チ）	

2－4－2　タウンセンターの開発戦略

(1)　年次別施設需給バランス

タウンセンターの施設需要は，2章(5)に示したとおりであるが，1，2地区の配分については明確に区分される要因は少ないので，両地区合せた需要で検討する。また，公共公益施設需要についてはここでは省略する。

イ）容積率の年次変化

施設需要／敷地面積をもって容積率（ネット）とする。

敷地面積については次の区分による。

ケース1：商業業務専用地に店舗併用Ⅰ（C街区）を加えた場合（240,100m^2）

ケース2：ケース1にD街区を加えた場合（283,600m^2）

施設需要については次の区分による。

A　：商業業務施設需要

B　：Aに駐車場需要を加えたもの

C　：Bに住宅需要の最高限度を加えたもの（但し，住宅については昭60にD街区65年にC街区が完了するものと仮定した）

i　施設需要の経年変化（TC）

表 2－4－2－a

区　分	昭60	65	70	80
	m^2	m^2	m^2	m^2
商業業務	49,945	90,653	220,208	410,550
駐車場	30,800	60,900	115,500	266,350
住居	93,750	150,525	150,525	150,525
計	174,495	302,078	486,223	827,425

ⅱ　容積率の経年変化（TC）

ケース１（Ｃ街区を加えた敷地対応）　表 ２－４－２－ｂ

（％）

区　　分	昭６０	６５	７０	８０
A（商）	２１	３８	９２	１７１
B（商＋駐）	３４	６３	１４０	２８２
C（商＋駐＋住）	７２	１０２	１７９	３０６

（注）住宅需要はＣ街区のみを算入

ケース２（Ｃ，Ｄ街区を加えた敷地対応）　表 ２－４－２－ｃ

（％）

区　　分	昭６０	６５	７０	８０
A（商）	１８	３２	７７	１４５
B（商＋駐）	２８	５３	１１８	２３９
C（商＋駐＋住）	６２	１０７	１７１	２９２

ⅲ　他地区タウンセンターの容積率との比較

他のニュータウンのセンター地区における実際の容積率の現況を参考までにみると次のとおりである。

表 ２－４－２－ｄ

地　　区	ネット容積率	備　　考
千里ニュータウン中央地区センター	１７９％	「千里大丸」「千里阪急」「千里専門店街」「センタービル」「セルシー」「阪急ホテル」の各施設平均値（ネット）
泉北ニュータウン泉ケ丘地区センター	１４８％	「泉ケ丘センタービル」「泉ケ丘南側専門店」「パンジョ高島屋」「駐車場ビル」の平均値（ネット）
多摩ニュータウン永山及びＴＣＩ期	１４５％	「グリナード永山１～３号館」「タウンセンターＩ期」の平均
高蔵寺ニュータウンタウンセンター	５５％	「サンマルシェ」
筑波研究学園都市ＳＣ	６０％	「竹園ＳＣ」「並木ＳＣ」「天久保ＳＣ」の平均

以上から，タウンセンターとしての街並が整うと思われるのは昭和７０年以降と考えられる。

また昭和８０年以降には，全体で平均３００％程度の容積率となり，駐車場の立体利用，施設の再投資など大巾な改造を行なう必要もでてこよう。

ロ）充足率の経年変化

施設需要／供給可能床をもって充足率とする。

供給可能床については次の区分による。

ケース１：商業業務専用延床にＣ街区の１階床面積を加えた場合
（1,124,820 m^2）

ケース２：ケース１にＤ街区の１階床面積を加えた場合
（1,162,340 m^2）

ケース３：商業業務専用及び店舗併用用途の全延床面積の場合
（1,322,300 m^2）

施設需要については，前記(1)－イ）のＡ，Ｂ，Ｃ区分ごとに検討する。

充足率の経年変化（ＴＣ）　表２－４－２－ｅ

（％）

ケース		昭６０	６５	７０	８０
ケース１	Ａ（商）	4.4	8.1	１９.６	３６.５
	Ｂ（商＋駐）	7.2	１３.５	２９.８	６０.２
ケース２	Ａ（商）	4.3	7.8	１８.９	３５.３
	Ｂ（商＋駐）	6.9	１３.０	２８.９	５８.２
ケース３	Ａ（商）	3.8	6.9	１６.７	３１.０
	Ｂ（商＋駐）	6.1	１１.５	２５.４	５１.２
	Ｃ（商＋駐＋住）	１３.２	２２.８	３６.８	６２.６

（注）ケース１，２については，住居部分を除く場合を算出した。

以上から，明らかなように，充足率はいづれの年次，いづれのケースも，１００％以下におさまっており，昭和８０年以降においても，尚，開発可能性が残されるものである。但し，初期段階においては，充足率は１０％以下であることから，その開発方式が問題となろう。

ハ) 土地利用比率の経年変化（TC）

接地性の高い施設需要／供給可能な1階床面積をもって土地利用比率とする。

尚，供給床のケース1，2区分，施設需要のA，B区分は前記(1)－イ），に示したとおりとする。但し，住居については考慮しないものとする。

i　接地面積需要の経年変化（TC）　表 2－4－2－f

（m^2）

区分		昭60	65	70	80
商業業務施設	デパート・スーパー	2,603	5,461	10,139	22,290
	一般小売店	12,269	20,615	35,541	76,740
	飲食店	1,987	3,604	7,754	16,310
	小計	16,859	29,680	53,434	115,340
	業務施設	6,634	12,009	35,651	60,630
計		23,493	41,689	89,085	175,970
駐車場		5,133	10,150	19,250	44,390
合計		28,626	51,839	108,335	220,360

（注）算出条件は，(3)需給バランスの検討のイ）－i による。

ii　土地利用比率の経年変化（TC）　表 2－4－2－g

（%）

ケース		昭60	65	70	80
ケース1	A（商）	12.3	21.8	46.6	92.0
	B（商＋駐）	15.0	27.1	56.7	115.2
ケース2	A（商）	10.3	18.2	38.9	76.9
	B（商＋駐）	12.5	22.7	47.4	96.3

（注）○ケース1は，商業業務専用及びC街区の1階床面積を供した場合

○ケース2は，ケース1にD街区も加えて供給とした場合

○Aは，商業業務施設の1階接地面積需要

○Bは，Aに駐車場としての1階接地面積を加えた場合

以上から明らかなように，昭和80年段階でTCのほぼ全体の街区について，

何らかの施設立地が見込め，尚若干の空間地も残ると考えられるが，昭和７０年段階でほぼ半分，初期段階では２０％以下の土地しか利用されないことが予想される。

従って，初期段階から成長段階に至る相当長期間については，施設の立体的整備需要が少ないので，換地割，街区割などの共同化による接地効率の向上が必要と思われる。

(2) 段階建設のオルタナティヴ

初期段階（昭和６０～６５年）から成長段階（昭和７０年前後）における整備は，広域的な交通体系が地下鉄３号線と道路に依存しなければならず，他の６，４号線によるインパクトが期待しえないため，商業施設の需要も少ない一方で，ニュータウンの人口定着は，最終目標の６０～７０％は進行するため，住宅の利便性を確保するための必要なセンター施設を整備しなければならない。さらには，タウンセンターが横浜市北部のリージョナルセンターとして機能するための足がかりもつくらなければならないという意味から，最も重要な期間といえる。

しかし，この段階の整備方法如何によっては，成熟期への移行に種々の問題も生ずるものと考えられるので，ここでは段階建設計画について，典型的なパターンをいくつか想定し，これらの評価を行うこととする。

イ）初期段階の計画条件

各案に共通した初期段階の条件について以下のように設定した。

ⅰ 成熟期を示した土地利用のゾーニング計画が一つのガイドプランとなるように，初期においてもゾーニングの大巾な変更は考えないものとする。

ⅱ 初期段階は自動車対応型の都心としても機能するように，十分な駐車場を確保する。

ⅲ 土地利用比率は低いので，空間動線計画上，基本的な動線を定めて施設配置を検討する。

以上の基本的な条件を踏まえて，具体的には次のような前提をおいた。

- D街区（一部２地区のA街区を含める）におけるゲタバキマンションは，先行的に建設し，タウンセンターの固定需要を確保する。
- ３号線の開通と合わせて，駅前広場，鉄道駅施設，及びこれら鉄道関連施設の先行的な整備を行う。
- 初期はデパートが成立し得る需要は期待できないので，広域対応需要に見

合うデパート，スーパー需要を中心として，効外型・自動車対応のＧＭＳタイプの量販店を計画する。

○　公共公益施設は，行政機関の初期段階からの立地が望ましいが，総合公園との関係から地域体育館の一部を建設するものとする。

また，市民文化センターは３ケ所予定のうちの１ケ所を，社会福祉センターにおける，保健所，健康管理センターなどの部分的な整備を行うものとする。

なお，オルタナティヴプラン作成にあたり，商業専門家の意見を聴取し，参考とした。

商業専門家による見解

	I	T	S	D	L
立地動向	○郊外立地型，地方進出型が増加する。 ○郊外型SC：出店は容易だが新規需要が増加しないと伸びない。 ○駅前型SC：多店立地による相乗効果が期待できる。	○百貨店のシェアーは低下傾向にあり，マーチャンダイジングの合理化，分業化が必要 ○ファッション中心に百貨店の使命は高いものがあり，特化すべきである。	○大型店の競争が激しく，いづれも出店意欲は高いが，いづれ淘汰されるのではないか。		○百貨店 ： 郊外進出が増加 ○ビックストア：駅前立地，大型化の傾向がある。
成立条件	○百貨店 商圏人口 40～50万人必要 ＊売場面積 6,000T 以上でないと，百貨店としてのメリットがない。 ○ビックストア 商圏人口 3～5万人 ＊商圏人口3万人として25%シェアーとみると，売場面積2,000T 程度可能 土地は 5,000T 程度	○百貨店 商圏人口 30万人で1店 売場面積 6,000T 但し，専門店街もこのうち1／4位入れる方がよい。 ○ビックストア 商圏人口 5～7万人 売場面積 3,000T 程度	○ビックストア 都市型 ： 3,000T 地方型 ： 2,500T ＊ビックストアの売場面積は増加傾向にある。	○百貨店 商圏人口 30万人の場合 都市型百貨店のジュニアタイプのものが1店成立する 売場面積 3,000～4,500T ○G.M.S 商圏人口 30万人の場合 売場面積 2,000～2,500T 程度のものが2店程度成立する。	○物販店は全国的にオーバーストアである。 （マーケットの食い合いがつづく） ○飲食，宅配サービス増加
KOHの評価	○田園都市沿線は駅前開発型であり，KOHとは競合しない。 ○西口とは競合する。とくに3号線により流出する。 ○高級ファッションはあまり期待できない（西口，渋谷へ流出）。	○東急多摩プラザ店とは競合するので，これ以上の規模とブランドイメージで勝負すべき。 ○6号線の中山以遠（茅ケ崎方向）の延伸が有効。 現計画の鉄道は商業開発上それ程有効でない。	○既にNT周辺が開発されており，NT人口の定着は，それ程問題にならない。 ○町田は鉄道依存型であり，将来性は少ない。 ○東急多摩プラザ店とは競合するので，これ以上の規模で開発すべき。	○東急多摩プラザ店とは競合するが，これより先にオープンする必要がある。 ＊55.10 Open 延床 9,000T	○田園都市沿線とは競合するので，それ以上の規模で開発すべき。

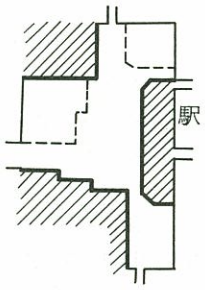
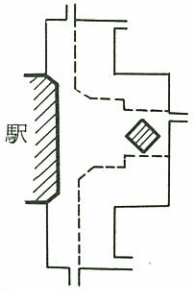
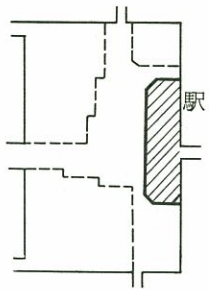
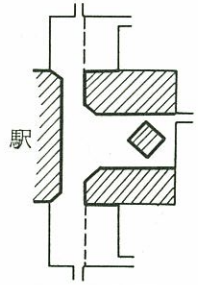
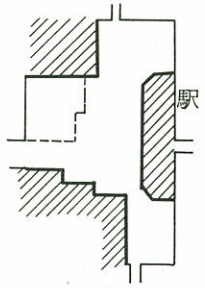
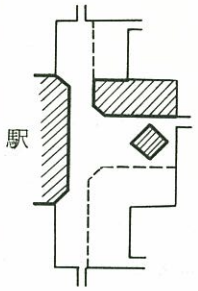
	I	T	S	D	L
ペアセンターについて	○初期は2地区を中心としたビックストアの開発 1地区はスーパー1店程度 ○両センターの整備は，それぞれ独立しうる段階で行うこと。	○分散すると，集積効果がなく，まづい。 ○2地区：1D，1S 1地区：1S ○大型店の離れは150m以内	○両地区同じように開発してはだめ	○百貨店，GMSは近接して立地させるべし。 ○2地区：1D，1GMS 1地区：1GMS ？	○両地区同時期に同様の開発は現実性がない（出店しないだろう）。 ○1方 ： デパート風のSC 他方 ： 市場風
センター開発のあり方	○徒歩圏内に 3.000 戸以上の基礎人口がほしい（曜日変動に対応しやすくするため）。 ○駐車場は十分確保すべきだが，通過交通の増加により住民とのトラブルが多い。 ○キーテナントとしては売場を 2,000T 程度に押え，専門店と競争するのがよい。 ○センターの滞留時間を長くする工夫が必要（飲食店，回遊型都市，レジャーショッピングなど）。	○初期は量販店がよい ○百貨店は，地代60万円／T程度では，ディベロッパー開発による施設にリース入居となろう。 ○良いセンター施設をつくるには地債者相互のまとまりと，地代を原価並に扱う ○調整区域はスポーツセンターとして，ディベロッパーが開発することも可能	○段階的な売場拡張が必要。そのためには，初期は低層（低コスト），大駐車場付でスタートすべき。 ○初期段階から徹底的に面白いこちをねらうべき。 （文化的，公園的都市） ○第三セクター主導には経営上問題も多い。	○所有と経営は分離すること。（テナントの入れかえをスムーズに） ○人口定着に応じた施設のリース条件が必要 ○売上歩合制家賃を大巾に導入するとよい。 ○そのために，保証金が低くなるので，ディベロッパーは第三セクターとなろう。 ○商調協対策として，KOHの公共的使命から。大枠を確保すべき	○初期はデパート風のSCで1,500～2,000 台の駐車場をもつもの。 ○初期段階は地主の利益は，ほとんど期待できない。 ○センター周辺の人口定着が必要。

ロ）オルタナティヴプランの概要　　表 2－4－2－h

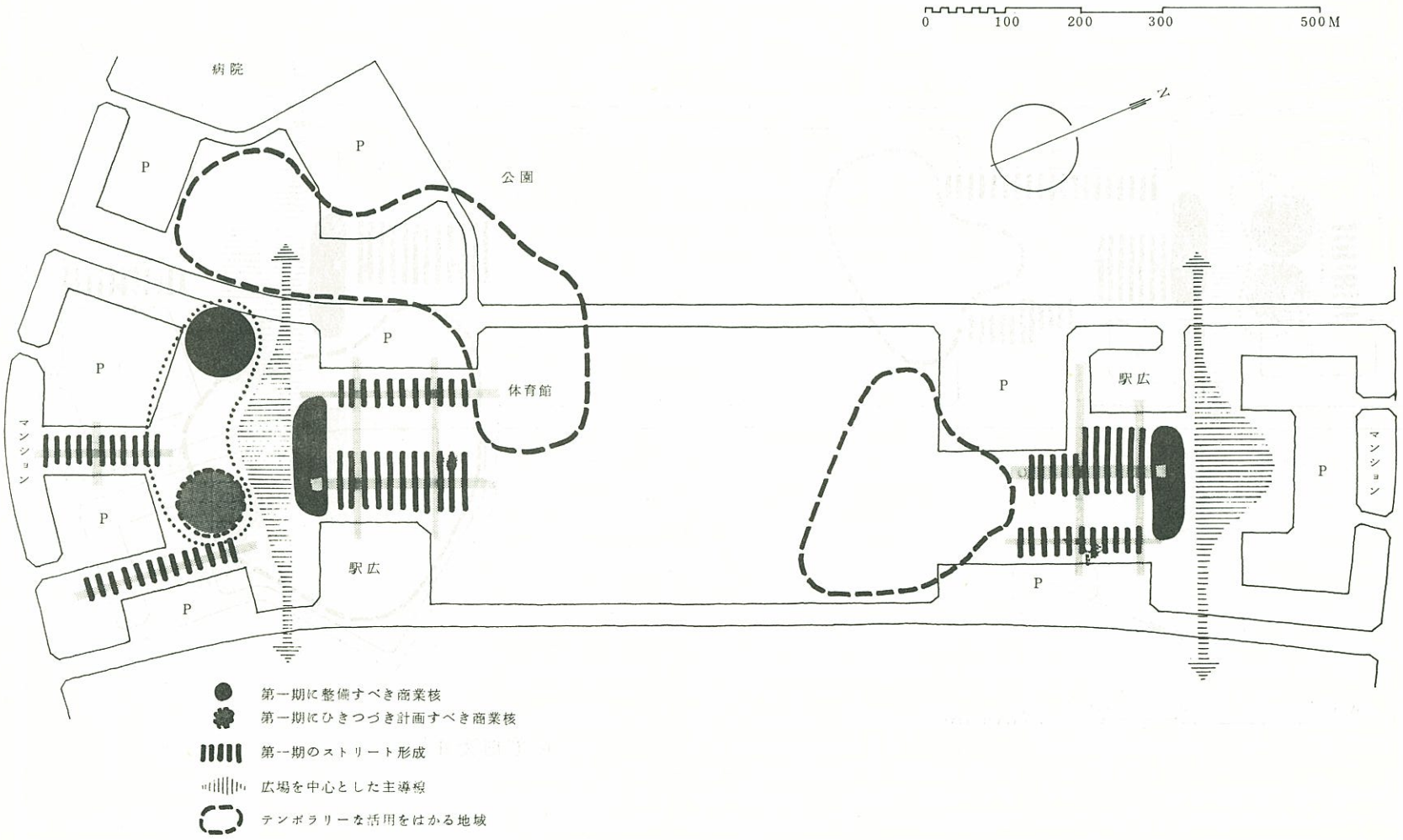
ロ）オルタナティヴプランの概要　　表 2－4－2－h

項目＼案		A 案		B 案		C 案	
		第 2 地区	第 1 地区	第 2 地区	第 1 地区	第 2 地区	第 1 地区
開発方針		○初期段階は第2地区に商業核を形成し，第1地区はイベント，バザーなどの場とする。 ○成長期～成熟期にかけて，第2地区は商業核としての集積を高め，第1地区は，文化的な要素の高いセンター地区として形成する。		○初期段階は第1地区に商業核を形成し，第1地区は行政センター用地を含め暫定的な土地利用を行なう。 ○成長期～成熟期にかけて，第1地区は商業核としての集積を高め，第2地区は行政センター 開発と関連した文化的要素の高いセンター地区を形成する。		○初期段階はいづれか1方の地区に商業施設の中心を形成するものの，両地区を結合する手段を強化し，他地区における商業施設の立地可能性を確保する。 ○成長期～成熟期にかけて，両地区均等の開発を行ない，それぞれの地区が一体となって，センター機能をはたす。	
商業核	初期	○広場を中心とし駅ビルGMS の建設			○広場を中心に駅ビルGMS の建設	○駅ビル，GMS	○駅ビル
	成長期～成熟期	○百貨店の建設	○広場に面したファッションビル，スーパーの建設	○広場に面したスーパー，ファッションビルの建設	○百貨店の建設	○百貨店	○ジュニアデパート，ファッションビルの建設
初期の主要動線		○駅ビル～専門店街～地域体育館（小規模な回遊） ○駅ビル～広場～GMS～専門店 ○駅ビル～広場～百貨店～専門店（広場への集中と住宅地への放射動線）	○駅ビル・プロムナード・専門店（コンパクトなまち） ○駅ビル～広場～市民文化センター（住宅地への単純動線）	○駅ビル～プロムナード～地域体育館（単純動線） ○駅ビル～広場～専門店（住宅地への単純動線）	○駅ビル・プロムナード～専門店街～社会福祉センター（小規模回遊） ○駅ビル～広場～市民文化センター・百貨店・GMS～専門店（広場への集中と，住宅地への動線）	○広場～駅ビル・プロムナード～地域体育館～ （ショッピングコリダーによる結合） ○調整区域の利用 ○広場～専門店（住宅地への動線）	○広場～駅ビル・プロムナード～社会福祉センター～ ○広場～専門店（住宅地への動線）

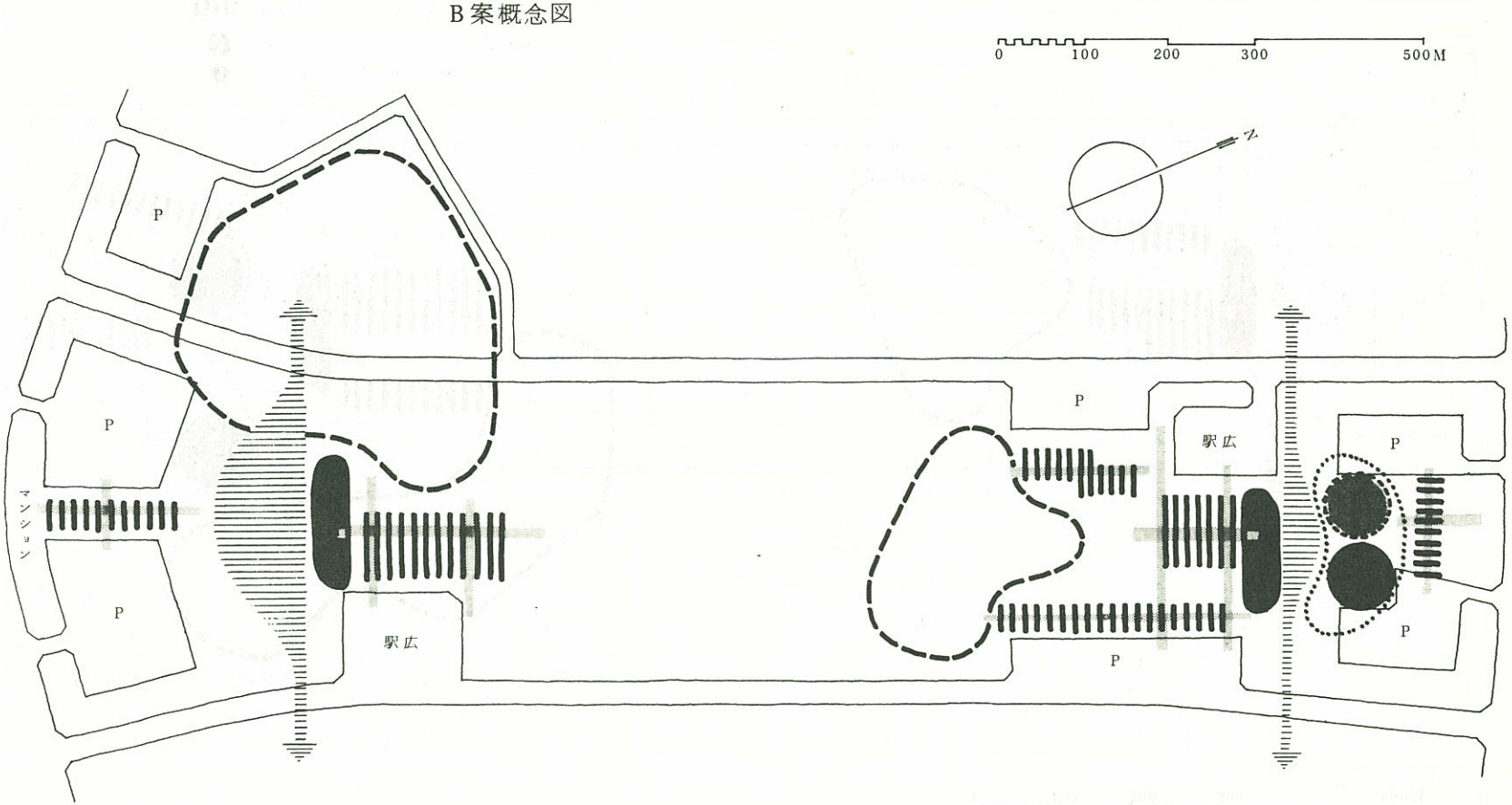
（つづき）

項目＼案		A　案		B　案		C　案	
		第２地区	第１地区	第２地区	第１地区	第２地区	第１地区
公共・公益施設	初期	○地域体育館（総合公園との関係から）	○市民文化センター（広場の拠点として）	○地域体育館	○市民文化センター ○社会福祉センター（第Ⅰ期分）	○地域体育館付属プール	○社会福祉センター ○市民文化センター
						ショッピングコリダー	
	成長期	○行政センター（第Ⅰ期分）関連して放送会館ホテル等の建設	○社会福祉センター ○市民文化センター（文化財公園との関係から）	○行政センター（第Ⅰ期分）関連して放送会館ホテル	○市民文化センター（文化財公園との関係）	○行政センター（第Ⅰ期分）関連して放送会館ホテル	○市民文化センター（文化財公園との関係）
	成熟期	○行政センター（第Ⅱ期分） ○市民文化センター	○社会福祉，市民文化センター（第Ⅱ期分）	○行政センター（第Ⅱ期分） ○市民文化センター	○社会福祉，市民文化センター（第Ⅱ期分）	○行政センター（第Ⅱ期分） ○市民文化センター（商業核との関係から）	○社会福祉，市民文化センター（第Ⅱ期分）
		ショッピングコリダー		ショッピングコリダー			
駐車場	初期	○未利用地の仮設駐車場（行政センター，B，C街区の一部等）					
	成熟期	○立体利用（大規模施設等）					
初期の広場形態							

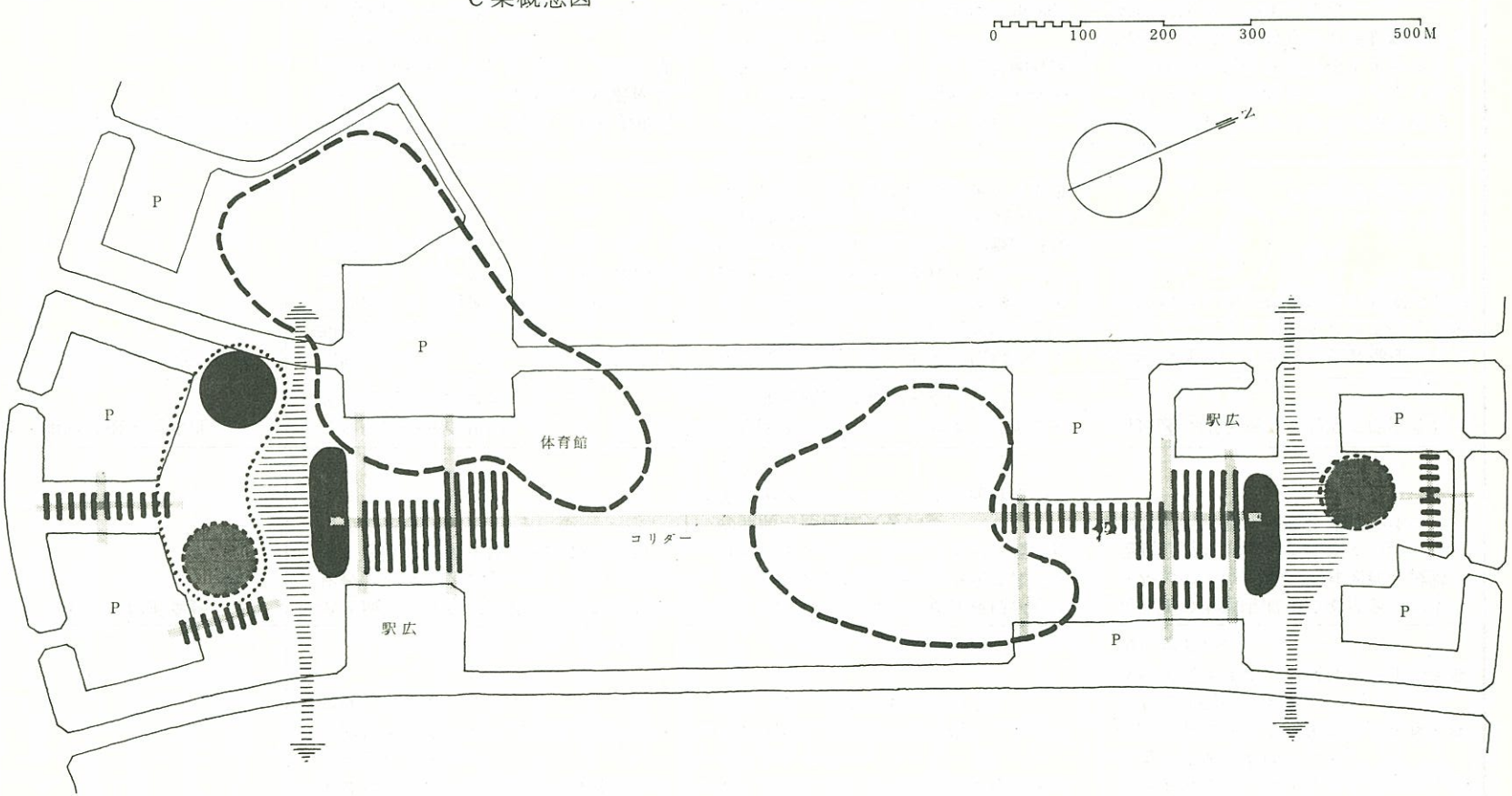
A案概念図


0
100
200
300
500M
乙
病院
公園
P
体育館
駅広
マンション
第一期に整備すべき商業核
第一期にひきつづき計画すべき商業核
第一期のストリート形成
広場を中心とした主導線
テンポラリーな活用をはかる地域

B案概念図



C案概念図

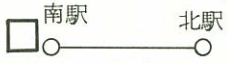
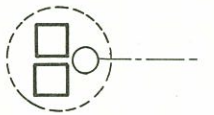
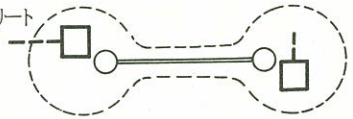
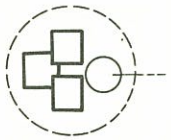
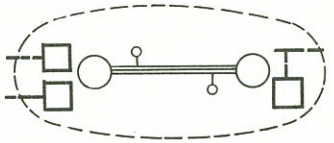


ハ) オルタナティヴプランの評価　　表 2－4－2－i

評価項目	A　案	B　案	C　案
① 初期段階の成立可能性	○第2地区の広場に面した計画建設用地，A街区等の大規模商業施設の開発にあたって，経営の主導的役割を果す大規模店舗の誘致が基本条件となる。 ○第2地区における大型店の集積効果が生み出しやすい。 ○行政地などを含めた大規模な駐車場を確保しやすい。	○第1地区の広場に面した公益施設用地，計画建設用地，A街区等の開発にあたって，主導的役割を果す施設を誘致することが基本条件となる。 ○第1地区における大型店の集積効果が生み出しやすい。 ○周辺用地に大規模な駐車場をまとめて設けることにやや難点がある。	○1，2地区を有機的に結合するショッピングコリダー等の施設整備が基本条件となる。 ○両地区の商業機能について主導的役割を果す施設が，両地区に分散立地し得ることが基本条件となる。 ○初期段階における商業施設の集積効果はあまり期待できない。 ○調整区域を含めて大規模な駐車場を確保しやすい。
② 商業核の拡張余地	○第2地区の大型店は将来の拡張余地は比較的とりやすい。 ○第1地区の商業集積は相当期間期待しにくくなる。	○第1地区の大型店は，敷地規模が小さく，将来の拡張計画がややたてにくい。 ○専門店街，プロムナードなどの商店街の発展可能性は大きい。 ○第2地区のビルトアップは遅れる恐れがある。	○両地区の大型店開発の順位をコントロールしやすいため，それぞれの段階で発展可能性が確保されやすい。 ○専門店街の開発は分散されやすい。
③ 開発の機会均等性	○2地区に開発が集中しやすく，第1地区の開発機会は減少する。	○1地区に開発が集中しやすく，第2地区の開発機会は減少する。	○両地区の開発機会は均等に確保される。
④ 公共公益的施設の整備	○初期段階においては，地域体育館のI期建設が望ましい。 ○第2地区の広場を演出するために，市民文化センターのテンポラリーな活用が望ましい。	○初期段階から，第1地区の広場に面した市民文化センターの建設が望ましいが，両脇の商業施設に文化的機能を負担させることも検討されてよい。 ○専門店街の形成のために，調整区域側の社会福祉センター又は市民文化センターについて，第1期建設を行う必要がある。	○地域体育館，1地区の社会福祉センターなど，ショッピングコリダーと有機的に結合した公共的施設の整備が必要である。
⑤ 初期段階の空間動線計画	○2地区においては，広場，主な歩専道の整備が生かされ，廻遊性，集散拠点が形成されやすく，街並みとしての景観はまとまる。 ○1地区においては，駅・プロムナードに点的に集中しやすく，広場の演出がむづかしい。	○1地区においては，広場，プロムナード，専門店街など，廻遊性，集散拠点が形成され，街並みとしての景観はまとまりやすい。 ○2地区においては，人の動線が単調になり，広場としてのにぎわいに欠ける。	○両地区の駅・プロムナードをつなぐ，コリダーの具体的な内容によっては，両地区の廻遊性を広げることができる。 ○駅前の広場に集中しがちな動線が，比較的分散されやすくなる。

（つづき）

（つづき）

評価項目	A（B）案	C　案
⑥ 発展パターン	○点から面への発展	○線から群への発展
	商業核　南駅　北駅 ○駅を中心とした均等条件	商業核　南駅　北駅  コリダー ○駅を中心とした均等条件
	 ○商業核の集積による面的広がり ○ストリート形成の吸収	ストリート  ○商業核の分散とコリダーによる結合 ○ストリート形成
	 ○1地区としての開発限界 ○他地区のイメージ低下	 ○異種機能のコリダーへの付加 ○両地区一体としての開発可能性の増大

	A　案	B　案	C　案
⑦ 総合評価	○現実性は高いが1地区の商業ポテンシャルの低下をくいとめる手段が不可欠かつ困難である。	○現実性に欠けるきらいがある。かつ第2地区の本確開発に際し，第1地区の大規模な再投資も必要となる。	○両地区の開発機会の均等性が確保されるが，そのための初期基盤投資が不可欠である。 ○将来発展の可能性は，A，B案に比べ大きい。 ○コリダーを中心とした計画誘導が容易。

２－５　経営方針の検討

２－５－１　センター経営の概念

センター計画とか，センター建設とかを語る場合，計画策定主体は余り論議されることなく，主体とか一元性は予め約束された，あるいは，ほぼ自明のものとしてコンセンサスを得てきた。

このことは，歴史的にみても，各種ＳＣやＧＭＳは当然のこととしても，ニュータウンのセンターに於てすらも，計画，建設主体はディベロッパーの「新住宅市街地の建設行為」の一環として整備されてきたことを鑑れば，それ程不思議なことではない。

しかし，「センター経営」という概念は，比較的新らしく，会社や財団の法人経営と同義でないところに，センター経営の担手が必ずしも単一でなく，しかも，それでも尚，トータルの経営（採算性を保持した施設の維持管理，物品販売，サービス提供等の事業活動）を考えるところに，公共性・公益性との接点で，ある種の価値観が込められているといえよう。

センター地区で事業活動を行う事業法人，あるいは事業主の数が単一である場合には，センター経営は，その経営主体の事業経営とほぼ，同義に使われてきた。それが，複数主体，あるいは主体を特定する以前から（この調査研究では，経営システム，主体論議をも検討課題に含めているが……）経営を考えるのは，ニュータウン住民の立場から，より高い水準の施設整備とサービスの提供を期待しているからに他ならない。

近年，低成長経済の下で，商業経営は厳しい環境となり，従来，もうけ過ぎてはいけないという微妙な収支バランスを要求されてきたニュータウンのセンター経営は，これまでになく，難しい事態に直面している。

２－５－２　既存のニュータウンの事例

我国のニュータウンのセンター地区は，その大半がディベロッパーの出損による財団法人か第三セクターと呼ばれる公的セクターと民間セクターの共同出資による株式会社かによって開発，経営されている。

前者の事例としては，大阪府の千里ニュータウン，泉北ニュータウンにみられるが，施設経営をよりダイナミックなものとするため，泉北では，財団法人と商業資本とが共同出資し，株式会社パンジョーを設立し，千里では，民間資本のセルシーを財団法人千里開発センターと併存させており，良い意味の競業関係を形成している。

後者の事例としては，住宅公団の大規模宅地開発地区では，ほとんど地域会社としてのセンター開発株式会社が設立されており，多摩地区では，新都市センター開発㈱

が，高蔵寺地区では，高蔵寺ニュータウンセンター開発㈱が，筑波研究学園都市では，筑波新都市開発㈱が，一部センター施設を建設し，営業を開始している。また，平城地区では，平城ニュータウンセンター開発㈱が今秋，第一期事業に着手し，北摂地区では，㈱北摂コミュニティ開発センターが第一期事業着手の準備を進めている。

これらのセンター開発会社は，各社とも公団と地方公共団体（多摩を除く）を公共セクターとし，金融資本，公益事業体を民間セクターとする共同出資の地域会社であったが，昨年 12 月，地域会社としての性格（限界？）を払拭した㈱新都市サービスが設立され，当面は，首都圏域の中小規模の宅地開発地区のセンター施設の建設，経営等を行うこととしている。

このように，公的開発によるニュータウンのセンター経営が，こぞって第三セクターの手に委ねられたのは，センターの商業施設の規模，形態，整備時期を一元的，計画的に行うため，民間資本にまかせず，第三セクターに半独占的地位を付与したものであり，商業施設に高い収益を期待し，この収益力をもって，先行投資の資金負担を解消し，低収益施設や非収益施設等のセンター施設建設を行うという利潤原理と公益原理の調和を意図したものであった。

しかし，現実は，各社とも，当初の経営試算を大巾に上廻る赤字発生により，事業経営の続行が危惧される程，経営状態が悪化してきている。高蔵寺ニュータウン開発㈱や新都市センター開発㈱では，先行投資が需要に較べ，過大になり過ぎ，資金コストも当初計画を上廻るもので，営業収入が支払利息にすら達しない事態となり，公団等から緊急助成措置を受けることとなった。この経験からするならば，半独占的商業施設経営であっても，計画人口の定着があって始めて，採算が成り立つものであって，人口定着に先行して施設整備を行っている不採算期間中は，ディベロッパーは公益負担を要求してはならなず，むしろ，経営助成策を講じてやるべきであると考えを改めるべき時期が来ているのではないだろうか。

また，第三セクター側も，企業努力として，施設建設費単価を下げるなど初期投資額を抑え，支払利息を節減し，諸経費についても，人件費については，職務給を導入する等により，固定費の節減に努め，一方，収入の大部分を占めるテナント賃料については，入居時のテナントにとっても，不採算時期に固定賃料制を採らず，経営状況の好転，都市の成長に応じて賃料収入が増加するような売上げ歩合制等の変動賃料を加味することが望ましい。

また，第三セクターが直営事業を経営することは，賛否両論あるが，直営事業により顧客の動向を把握することができ，イベントの企画，販促活動への取組みに積極的になり，ショッピングセンター全体の売上げを伸ばすことに貢献するであろう。

既存センター会社の概要（昭和５３年１１月）

表２－５－２－ａ

項目		筑波研究学園都市	多摩ニュータウン	泉北ニュータウン	千里ニュータウン	高蔵寺ニュータウン
ニュータウン概要	開発手法	区画整理，新住，官公団地	区画整理，新住	新住	新住	区画整理
	人口	１２万人（定着1.5万人）	３３万人（定着5.2万人）	１８万人（定着１2.3万人）	１５万人（定着15万人）	8.1万人（定着3.7万人）
	センター計画	TC－１ケ所（第１期計画中） SC－６ケ所（３ケ所開設）	TC－１ケ所（第１期着工） SC－３ケ所（１ケ所開設）	TC－なし SC－３ケ所（２ケ所完成）	TC－1ケ所（業務地を除き完了） SC－2ケ所（完了）	TC－1ケ所（第１期完了） NC－6ケ所（３ケ所開設）
センター会社の概要	会社名	筑波新都市開発㈱	新都市センター開発㈱	(財)大阪府千里センター	(財)大阪府千里センター	高蔵寺ニュータウンセンター開発㈱
	資本金	６４０百万円	2,４００百万円	1,３６７百万円	4,２００百万円	９００百万円
	出資構成	住宅公団 25.0% 茨城県 21.3 市町村 3.7 （50%） 銀行等 38.4 公益企業等 11.6 （50%）	住宅公団 33.4% 東京都 0 市町村 0 （33.4%） 銀行等 60.3 公益企業等 6.3 （66.6%）	大阪府 100%	大阪府 100%	住宅公団 33.3% 愛知県 10.0 市町村 3.3 （46.6%） 銀行等 36.7 公益企業等 16.7 （53.4%）
	事業内容	公共施設の管理 公益施設の管理 賃貸事業 宅地開発事業 苗圃経営	公共施設の管理 賃貸事業 苗圃経営	公共施設の管理 公益施設の管理 賃貸事業 住宅宅地分譲 TV受信障害対策 広報紙発行	公益施設の管理 賃貸事業 運動施設経営 公園墓地開発分譲（宅地分譲は終了） 広報紙発行 案内広告 結婚式場	賃貸事業
	ケ所数	３ケ所（竹園，並木，天久保）	１ケ所（永山）	２ケ所（泉ケ丘，栂）	３ケ所（中央，北，南）	１ケ所（TC）
	敷地面積	10,９６５㎡	27,３１１㎡	41,６８１㎡	９７,４０３㎡	３８,１９５㎡
	延床面積	6,２８４㎡	31,０８１㎡	47,４１３㎡	３７,７４４㎡	２１,０７１㎡

（つづき）

項目		筑波研究学園都市	多摩ニュータウン	泉北ニュータウン	千里ニュータウン	高蔵寺ニュータウン
センター会社による賃貸施設概要	事業費	800百万円（用地賃借）	4,150百万円	3,250百万円	4,514百万円	4,200百万円
	業種構成	スーパー 2店 物販 12店 飲食 20店 サービス 7店 事務 10店 診療所 6店	スーパー 1店 物販 60店 飲食 16店 サービス 3店 事務 21店 パチンコ 1店 カーサービス 1店	スーパー 0店 物販・飲食 166店 サービス 0店 事務 27店 集会所 22店	スーパー 0 物販・飲食 260店 サービス 0 業務 22店 診療所 3店 集会所 16店	スーパー 1店 物販 30店 飲食 15店 サービス 2店 業務 6店 プール 1ケ所 パチンコ 1店 文化教室 1ケ所
	保証金，敷金	65,000～80,000円／m^2	家賃の42ケ月分 キーテナントはなし	家賃の30～50ケ月分	家賃の30～50ケ月分	132,000～183,000円／m^2 キーテナントは敷金のみ
	賃料	1,500～2,000円／m^2月 5年間毎年更改 固定家賃制	2,700～3,000円／m^2月 固定＋売上歩合制（1%）	1.800～3,000円／m^2月 固定家賃制	1,700～2,700円／m^2月 固定家賃制	1,600～2,150円／m^2月 固定＋売上歩合制（2%） プールは10年間割賦 物販，飲食それぞれ2段階設定
	共益費	自主管理制	平均 2,150円／m^2月	平均 2,000円／m^2月	実費清算制	冷暖房費を除き約600円／m^2月

ニュータウンセンター内の民間資本施設

項目		パンジョ（泉北ニュータウン）	セルシー（千里ニュータウン）	（参考）西武春日井SC
施設規模	開業	昭49年11月	昭47年11月	昭52年6月（用地取得昭48年）
	敷地面積／延床面積	21,118m^2／55,834m^2	13,000m^2／51,084m^2	59,710m^2／24,950m^2
	駐車場	1,500円（センター会社所有地）	地下150台(他にセンター会社所有地1,500台）	1,800台（マイカー利用75%）
施設内容	テナント	百貨店（高島屋） 23,100m^2 物販（67店） 5,440m^2 飲食（22店） 2,600m^2 サービス娯楽（11店） 1,750m^2	スーパー（ダイエー） 4,290m^2 物販（40店） 2,910m^2 飲食（40店） 5,500m^2	専門店 （42店） 2,500m^2
	直営	スイミングクラブ，アスレチッククラブ，ゴルフセンター，メンバーズクラブ，文化教室，貸ホール 計3,300m^2	ボウリング，ゲームコーナー，映画ホール，文化教室，プール，アスレチック，スポーツ教室，小ホール，ビアガーデン，イベント広場 計21,000m^2	西友ストア 西武百貨店 } 10,000m^2 その他インベントホール，小動物園，こどもの遊び場など
事業費		9,000百万円（うち用地費1,700百万円）	6,200百万円（うち用地費1,000百万円）	7,000百万円（うち用地費2,300百万円）
販売額		テナント分 14,076百万円／年		9,800百万円／年
テナントルーム	保証金・敷金	200,000円／m^2	165,000～200,000円／m^2	200,000円／m^2
	家賃	固定：2,900円／m^2月 歩合：物販（百貨店を除く）2%，飲食3%	保証金の2／1,000（平均3,300円／m^2月）	固定 歩合（一定水準以上につき9%）
社員数		パンジョ：90名	セルシー：110名，全館：800名	西武プロパー：360名

2－5－3　港北ニュータウンセンターの特質

港北ニュータウンのセンターは，近隣センター，駅前センター，タウンセンターの三種類あり，上位のセンターは，利用圏域の中で下位のセンター機能を兼ねるといった不完全段階構成をとっており，消費行動に合致した合理的システムであるといえよう。近隣センターの機能は極めて明解であり，最寄品としての食品を中心とした小売機能で鮮度の高い良い商品を如何に安く提供するかが課題であり，競業関係を余意識しなくとも高い売場効率を期待できる。

ところが，駅前センターは，近隣センターほど明瞭でなく，更に，タウンセンターは規模，多目的性からすれば，計画誘導規制の成否が，街の熟成速度，完成時の規模，アメニティに大きな影響を及ぼすものと考えられる。

とりわけ，特徴的なのは，土地の所有区分である。港北ニュータウンでは，種々の歴史的経緯，計画理念の具現策の一つとして，申出換地を行ったことは，第　　章，第　　節にみたとおりであるが，換地割込の実施段階で，一部未解決な課題が残されている。例えば，① 短冊換地の共同利用システム，② 土地利用の用途変更（例えば，D→A，C→Bなど）を行った宅地と権利者の土地利用構想との調和（隣接宅地との用途地域・地区の調整），③ 換地の権利移転と転取者への約束事の承継（相続等による包括承継の場合は，権利移転も事前に予想されたことであり，相続人も申出の意思決定に参加しているケースが多いが，売買による特定承継の場合には，とかく異端者となりがちであるので充分な情報の提供と，街づくりの合意の追認が必要となる。）等である。

土地所有規模をみると比較的小規模な宅地の権利者が多く，計画能力，施設建設能力（設計・施工管理，資金調達力等）等は余り期待し得ず，誘導システムの創設は広域型ＳＣの形成にとって必要不可欠であるといえよう。

施設の建設，経営について，全ての土地所有者が自ら関与することは，信用力，能力の点で非常に危険であり，各々の能力に応じて，① 土地，施設の所有権を留保し，経営，物販機能を他者に委ねる。②自ら，施設の設計，建設監理に従事し，テナントを求め，施設経営を行う。③ 所有する施設を利用して物販を営む。のいずれかを選択しなければならない。

この場合，②のケースは数店舗を複合した形で専門店街とか商業ビルを所有して始めて考えられる稀なケースであり，能力的にも高度の経営能力を必要とする。

多くの場合は，①又は③が選択されるであろうが，①では，所有と分離した経営等を誰に委ねるべきかが最大の課題となる。信頼すべき有能なディベロッパーや既存のSC経営グループとの提携が個別的には安易でかつ確実であるかのように見えるが，タウンセンター全体の利益にも合致せず，多数の地主にとっても共通解とはなり得ないであろう。この種の提携者にとって，歴史的経緯 ― 共同開発の約束事はさしたる関心事ではなく，オーナーとの契約にのみ自己規制を課し，個別利益の追求に対し，より意欲を示すであろうから，共同目標の実現には，危険な存在となりがちである。

③のケースは，自ら，又は子弟が商人としての職業選択を行うことであり，業種，業態の選択には，収益性よりも，適応性の観点から充分な検討が必要である。

以上述べてきたような港北ニュータウンのセンターに関する特質が，経営計画の策定にあたっても，種々の課題を内包していることに注意しなければならない。地縁社会内（中川地区，山内地区，都田地区，新羽地区の四つの旧大字に大別されるが）の多数地主の生活対策とコミュニティ活動の延長としてのセンター経営事業といった色彩が濃厚であることから，

イ. 権利関係の実態から，地主リーダーの養成と個別地主の教育・研修

ロ. 翻意者，脱落者の予防と対策，中途参加者（とりわけヨソモノ）に対する計画規制

ハ. 横浜市，住宅公団の役割分担の明確化と地主を含めた各セクターのコントロールシステム

ニ. 段階建設計画の策定とその実現策（遊休地の暫定利用策，利益配分の公平化）

等に充分配慮しながら，横浜副都心構想といった高度な都市化を実現するため，一流テナントの誘致，計画施設量の経営採算性を高めるような建設計画が求められている。

2－5－4　経営形態・組織

港北ニュータウンのセンター用地が公団のみならず横浜市，横浜北農協，農家世帯を中心とする多数の地元権利者によって，分割所有されており，各々は，センター用地に申出換地を受ける際，一定の役割期待を荷負わされ，利用規制の約束事を熟知したことになっているが，その多くは，現在のところは，公法上の制約や私法上の契約，協定という形で担保されている訳でない。

このような情況の下で各々が，自己の判断で恣意的に施設建設を行ったのでは，セ

ンターの品格，整備水準に低質なものとなるばかりか，建設された施設も数年後には激しい競争原理の下で淘汰され，多くのものが投下資本さえ回収できないといった悲惨な結果すら予測される。

計画的整備が失敗したとき，港北ニュータウンは，平凡な住宅団地の集合体に堕し，利便性の低さは人口定着を遅らせ，センター地区と伴に，長い年月に亘って新陳代謝を繰り返し，百年の理想都市を追い求めることになるであろう。

そのような予想される最悪の事態を招来させないためにも，関係権利者の英知を結集し，相互の合意に基づき，各自の役割を決められた時期に果さなければならないし，また，それが可能となるような計画コントロールシステムと助成策が現実のものとならなければならない。このようなシステム，施策は，それが背反的な存在でない限り，種々のものが，併存又は従属の形での複合化を図ることが，現実的であり，個々のサブシステムを効率的に活用することが可能である。

今回の調査研究の中では公的セクターが全域に亘り誘導，規制を掌握する「市，公団主導型」と地元権利者の自発性と合議を重視した「地元主導型」の二類型をステレオタイプとして，大胆な条件設定，情況想定を行った上で評価，検討を加えることとする。

なお，「港北ニュータウン中心地区の経営計画に関する調査研究73－10」はセンター用地の土地所有区分を土地区画整理事業の中で如何に演出するかという時点での調査研究であり，前提条件はかなり異なるが，組織連関，地元会社の設立手順等については，充分参考になるので重複を避ける。

(イ)　市・公団主導型

この形態は，施設整備に公的セクターが主体的に参加する「第三セクター方式」と地主，民間ディベロッパー，既成の商業法人の利害を調整し，建設計画の誘導規制を公権力（建築行政当局等）と密接な連携をとりながら，実施しようとする「コントロールセンター方式」が考えられる。

後者のコントロール・センターは，横浜市又は公団の寄付行為による財団法人が望ましい。公権力の延長としての組織構成をとり，事業活動は調整役としての公正さ，中立性を実証するため，施設経営等の競業関係を避け，地主の計画建設を助成するため建築行政等の許認可事務手続の代行，商調協の運営，或は個別計画の適確性の認定・証明，建設された施設へのテナント斡旋のほか，各種の経営相談（診断）研修等の実務指導，業界情報の提供，資金調達の仲介，債務保証等を行う。さらに，

限定的には，不動産仲介業をも行う必要があるかも知れない。

コントロール・センターは，段階建設を如何に巧く（適量かつ公平）誘導するかという重要な任務を負うことになるが，アドバイスに関する強制力の淵源を何処に求めたらよいであろうか。港北ニュータウンセンター建設，運営協定なるものを関係権利者相互に締結し，合意によって，その協定の護持をコントロール・センターに委ねるのもすぐれた一方法である。

実効力をより強く発揮するためには，行政権力との密接な連携プレーを行うほか，個々の地主にとって，利害的に，コントロール・センターの指示，助言に従うことが得策であるとの慣行（信頼関係）と現実の因果システムを構築し，アメとムチによる事実としての任意的支配を行う必要があろう。

前者の参加型である「第三セクター方式」は，港北ニュータウンでは，他の場合と異なり，自然の成行で無条件に会社設立が大勢の賛意を獲得するのは難かしいのではなかろうか。他の多くの地主達の存在が，これまでのようなセンター会社独占を単純には承認しないであろうし，競合状態は，余程，調整をうまくやらないと，センター会社の経営基盤を危くするであろう。

それでも尚，第三セクターの活動を求めるのは，通常の商業施設が，需要対応で建設され，業種，業態も偏向しがちであるので，計画的先行投資を行うことによって，都市のアメニティを高め，ニュータウンの熟成の促進に貢献し，商業施設の集積の効果を発揮し，商圏を広域なものとし，鉄道を始めとする公共・公益施設のより高度なサービスを期待しながら，将来の副都心構想へのステップを確実なものとしようとするからに他ならない。

都市の早期熟成，副都心構想の実現は，センター関連地主のみならず，ニュータウン全体の地主にとって，資産価値の増加，生活利便性の上昇といった形で利益をもたらすものであり，これを最も確実にする。第三セクター方式は多くの地主，住民の支持を受けるであろう。

第三セクターは，多くの地主達よりも，企画力（設計監理能力を含む），資金調達力，信用力，テナント募集能力等に秀れており，更に，その公的色彩故に，公団から，予め留保された用地を特別条件で譲り受け，税制上も優遇措置を受けることができるといった恵まれた条件にある。

港北ニュータウンで第三セクター方式を採る場合には，次の諸課題に対する検討と適切な対応策が用意されなければならない。

① テナントミックス

近隣消費率を高め，広域商圏から顧客を呼ぶためには，一流テナントの誘致が必要であるが，一方では，商調協との関連で，地元の商店主を或は，生活再建策の手段として事業協力地主を優先入居させる必要が生ずるであろう。

② 建物設計・配置・テナント配列

多数の客を呼び集めるのは，今日では個店ではなく，界隈やストリートであることは，よく知られているが，第三セクターとしては，都市間競争に対しても相当な責任を負うものであり，街全体のアメニティの高揚に努めなければならない。

③ 地主の店舗との競合関係

大規模なショッピングセンターを経営するとき，テナント間，或は他店との間で競合関係を回避することは不可能であり，競争原理を導入するため，場合によっては意図的な競合関係の創設すら行われるが，港北では，地主の生業型店舗との競合は努めて避けるのが得策である。商品の差別化とか，顧客の層別による方法が一般的であろう。

④ 第三セクターに対する横浜市，公団の助成策

先行投資は，必然的に，利益計画，資金計画を圧迫し，多額の金利負担のため経営採算は非常に困難となり，時として，事業継続をも危くするものである。横浜市，公団は，資金調達や事業用地の取得に際し，種々の助成策を講じ経営環境の改善に努めてやらなければならない。

⑤ 第三セクターの事業の範囲

第三セクターとしては，商業施設の経営が，ある程度軌道に乗る迄の間，固定経費負担を軽減するため，事業の範囲を拡大し，ニュータウン建設関連業務を行うこととなるであろうが，農協，北都企業を始めとする地元企業との競業関係には，慎重な配慮が必要である。

⑥ 未建設用地の過渡的利用

第三セクター方式をとる場合，会社の経営上は，建物を建設する時点で必要な土地を取得することが得策であるが，遊休地の活用，建築規制に対する地主への見返りといった観点から，未建設用地の過渡的利用を積極的に図る必要がある。

過渡的利用の要件は，(i) 設備投資が少なく (ii) 本来的利用への転換が何時でも容易にでき，(iii) 固定資産税以上の収益があること。更に望ましくは，(iv) 多くの人（客）をセンター地区に集め，滞留させるものである。

駐車場，貸農園，青空市場（イベント広場），芝生広場（有料公園），テニスコート，フィッシィングセンター，ゴルフの練習場等が考えられよう。

(ロ) 地元主導型

この類型は，横浜市，住宅公団をニュータウン建設のディベロッパーとその推進役という観点から，公団には主として，都市の基盤整備を期待し，横浜市には，公共施設，公益施設の整備を期待し，公団の所有地については，地主公団としての権利行使を容認する程度で，地主相互の自己規制の中で計画建設を進めてゆこうとする立場である。

進路を譲ると相互不信から，全く無規制となり，自然発生的に店舗群が建設されるといった危さを有する反面，旧来の土地所有者が，地縁社会の中で自分達の"街"を手作りで行うといった良さを発揮できる可能性がある。

共同意思の強さにより組織の形態も単なる合議体としての協議会から，協同事業を営む組合，さらに資本をも共有する地元共同会社へと強力なものへと変化するであろう。

① 建設・経営協議会

組織体としては未発達かつ弱体ではあるが，最大公約数的な組織であり，期待される活動成果は，相互規制と計画調整であるが，うまく機能を果すためには，すぐれたリーダーショップと組織のまとまりが必要である。強制力を持たず，合意により規制，調整を行うためには，適切な調査，研究を踏まえた正確な情報による教宣活動，納得がゆく迄の徹底した意見交換が行われなければならない。

協議会組織の構成におけるジレンマは，全員を漏れなく参加させるべきだと命題と，センターの土地所有者の全てが，事業経営者となり得るだろうかという疑念から生ずる。所有と経営の未分化は，多くの場合，生業型の事業主の域を出ず，それでなくとも，中途半端な家主業となるか，士族の商法にも似て，事業経営に失敗し，脱落する危険が多い。

センターの地主が，施設建設，経営（S.C の経営，又は施設の管理・賃貸），物販等の直営事業のいずれの段階まで参加して来るかを予測，或は誘導すべきかは，各地主の資質，能力，資産状態等を勘案しながら，個別に判断をしなければならないであろう。

地主数としては，この三段階は後者にゆく程，減少するであろうから，利害関心の純化を図るうえで，協議会も各段階に応じて設けることが望ましい。それら

は，計画・建設協議会，経営協議会，商店連合協議会となり，商店連合協議会は，ストリート，又は数街区を単位とする商店会により構成され，各々の協議会は次のような特色を持ちながら，相互研修の場となり，時として，横浜市や公団等に対する交渉団体（圧力団体）となるかも知れない。

計画・建設協議会　“特別な換地”申出の前提となった土地利用を基に，建物建設を行うに際しての建設時期，建物の用途，建築協定を踏まえた設計，建設資金の調達，施工業者の選定等に対する調整，協議等を行う。

組織化は，原則的には全ての土地所有者を対象として行う。

経営協議会　多数のテナントを求め，所有する施設で将来にわたり，ショッピングセンターを経営する者を中心として組織化し，単なる貸家（間）業に陥ることのないように，販促活動，イベント企画，施設管理，テナント対策等，経営技術・情報等の交流を図る。テナント募集の共同化，テナント条件の調整等が適切に実行されれば理想的である。

商店会・商店連合協議会

既存の商業核，商店街の商店会や商工会議所の機能をイメージするものである。

新市街地における特性として，無の状況から作り上げる商店街だけに，歴史的，自然発展的商店街と異なり，店舗間の業種，業態の調整は比較的容易に為し得るが，各店舗は，投下資本を短期間に回収し，営業利益を伸ばすことに意を尽さなければならない。

構成員は商店会単位の加盟と個店の直接加盟という複式構造を持つことが活動上望ましく，個人会員に対する重要な役割としては，経営者及び従業員の教育，研修がまず挙げられるが，方法としては，単に講師を招請して講演を聴き，グループ研究会を開くばかりでなく，既に営業しているSCやGMS，商店等に相当期間就業し，実務経験を積み，会員の技術，能力の向上を図りたい。

このためには，協議会を早期に組織し，会員が，自営業かテナントかのいずれを指向するにせよ，この種の機会の斡旋等を積極的に進めるべきである。

開業後は，比較的経験の浅い経営者を対象として経営相談，経営診断を行うほか各業種，業態に対応したマーケティング・経営管理情報（仕入，販売，従業員労務管理，財務管理（節税，損益管理，資金計画）等）の提供，交換を行う。

このようにして，経営者等の能力水準のアップを図り，商店経営の失敗，脱落を未然に防ぐと共に，顧客に良質な商品，サービスを提供することが，協議会の目的である。

② 地元共同会社と土地保有組合

会社組織は，共同開発の手法として最も徹底したものであり，その組織規模が大きい程，計画建設の調整が行いやすく，競業関係が少なくなるので安定経営が期待できる。利益配分の適正化を図る上でも合理的なシステムであり，参加地主の出資規模，役割に応じて，地代，株式配当，賃金，役員報酬等，種々の形で利益配分が為し得る。

また，地元共同会社は，“港北わが街”を自分達の手で作り上げるという点で重要な意味があり，単に地主の生活対策事業という以上に，センターの利用者側からも仲間の手づくりの街は，親近感も沸き，地元消費率の向上にもつながるであろう。

地元会社は，その事業用地をどう確保するかという観点から，①土地を現物出資し会社設立を図る。②現金出資による地元会社が，個々の地主から土地を譲り受け，又は借地する。③現金出資による地元会社が，別に組織された土地保有組合から土地を譲り受け，又は借地する。等のタイプが考えられるが，各々の利害得失を比較，検討することとしたい。

ⅰ 現物出資会社

土地区画整理事業の従前地という課税評価額の比較的低い土地で出資ができれば，会社は，特別土地保有税等の税負担も軽く，事業資産を最も容易に確保でき，相当資本規模の大きな会社を設立することができる。このことは，事業

を展開する上で，高い自己資本比率が経営内容を健全なものとする。また，豊かな資産を予め確保しておくことは，事業の計画性が担保されるばかりか，資金調達をも容易にし，さらに，開発利益が自社の含み資産の増加という形で蓄積されることも大きな魅力となる。

一方，出資者側からすると，出資ではあっても，不動産譲渡所得税が賦課され，出資額以上の負担を強いられることになるし，出資土地の評価額による株式割当数の決定は困難な事態が予測される。また，開発利益が会社の資産増となるばかりでは，不満が残るかも知れない。

これらの短所を多少とも改善する途として，現物出資は，毎年分離課税の範囲内で段階的に増員し，土地の評価は，第三者を含めた鑑定評価委員会で決定する等の措置を講じ，開発利益の還元は，資産の評価替えによる増資を行い，株式の無償配賦を実施することが考えられる。

ii　地元共同会社と地主借地方式

会社経営上，事業用地を時価で購入して，施設経営を行うことは，資金負担上極めて困難であり，実効金利が１４～１５％にも及ぶ金融機関からの借入金で資金を手当すると採算性は確保できない。

従って，必要な事業用地は，出資地主等から借地することになるが，必要な土地を事業計画に合わせて，確保できるかどうか不安である。地代については，貸主が，出資者である場合には，会社の経営状態に合わせて，傾斜地代とするなど細かな配慮が必要である。

地主側からは，地代収入が期待できるので，土地を持たない出資者とのバランスがとれるため，あらゆる階層の出資者（例えば，小規模宅地所有者，新住民）を迎えることができる。

事業用地の施設建設時点迄の有効利用を図る手段が講じられず，各地主の責任と危険負担で放置されると，会社側が必要な時点で，既に，所有権が移転していたり，別の用途に供せられていたりして，施設建設ができないといった事態が危惧される。

iii　地元共同会社と土地保有組合

土地保有組合は，②の課題であった事業用地の事前確保と過渡的利用を行う目的で設立し，さらに，相続税対策にも役立てようとの趣旨である。しかし，組合への出資が課税対象となり，組合自体が税法上法人格なき社団とみなされ

ると，納税主体となるので，土地の所有権を各地主から，出資の形で組合に移すことは得策でない（調査研究レポート・73－10　P70参照）

土地保有組合は，民法上の任意組合とし，地主から土地の管理委託を受けるものとし，地元会社へ必要な土地を提供し，残余の土地は，暫定利用を図る。

この管理組合の機能は，横浜北農協でも果し得るし，暫定利用が，レジャー農園や，収穫農場（植付，肥培管理はプロの農家＝農協がやり，収穫を有料で一般に開放する）等であっても，新住民をセンターに集める方策となり得るであろう。

（参考）

既存の駅前商業地の売場面積と地価との関係は次のようなゴンベルツ型の関係曲線で示される（多摩ニュータウンセンター経営戦略レポート1979）。港北ニュータウンのセンターの熟成過程においても，ほぼ同様の地価推移を示すことが予想される。

$y = 100 \times 0.21^{0.97x}$

y：地価（万円／m^2）

x：売場面積（千m^2）

（注）・地価は「地価公示」（53年）（国土庁土地鑑定委員会編）による。

・売場面積は「商業統計調査」（昭和51年）による。

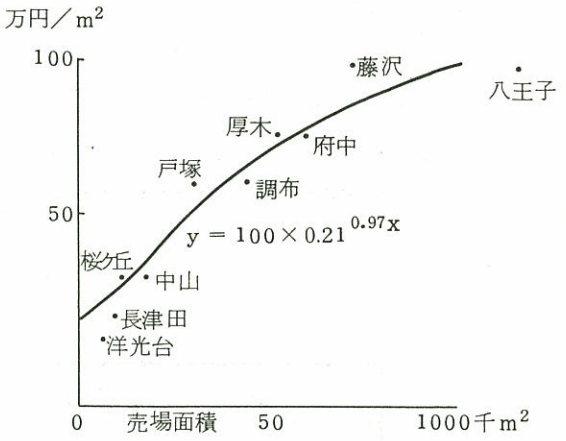


図2－5－3－a　売場面積と地価の関係

表２－５－３－ｂ　近傍商業地の売場面積と
公示地価（Ｓ５３）

地　区	売場面積（m^2）	地価（千円／m^2）
洋光台	6,041	170
長津田	8,435	233
中山	16,522	329
戸塚	29,786	571
厚木	51,656	700
藤沢	72,244	875
桜ヶ丘	11,000	325
調布	44,000	587
府中	59,300	700
町田	110,000	1,280
八王子	116,000	888

また，駅の乗降客数と，公示地価との関係は，次のような相関がある。

$y = 66.5 + 0.0156x$

y：地価（千円／m^2）

x：年間乗降客数（千人／年）

（注）・地価は「地価公示」（５３年国土庁土地鑑定委員会編）による。

・乗降客数は「都市交通年報」（５３年運輸省大臣官房監修）による。

表２－５－３－ｃ　小田急沿線の駅乗降客数
と公示地価（Ｓ５３）

駅	乗降客数（千人／年）	地価（千円／m^2）
和泉多摩川	5,748	196
向ヶ丘遊園	21,931	385
町田	79,860 注）	1,280
相模大野	30,848	440
小田急相模原	18,276	313
相武台前	11,822	130
座間	5,195	85
本厚木	29,800	700
中央林間	5,081	175
大和	24,501	605

注）横浜線原町田駅の乗降客数を含む

第３章　第一期建設計画の検討

タウンセンターの開発パターンは，第２章で検討したようにＣ案（南北両地区の一体的開発）が望ましいとされた。これを具体化するにあたり，第一期としての建設計画を検討することから，当面の課題を整理することとした。

３－１　開発戦略

３－１－１　基盤整備

(1)　調整区域の開発方針

早淵川沿調整区域の開発は，段階的に行なうことが適当である。タウンセンターの成熟段階においては既成の都心にない魅力ある施設が成立する条件が確立するものと考えられるが，初期段階においては，タウンセンターの１，２地区の立地条件（交通の拠点性）からみて，これらと同様・同質の開発は極めて可能性がない。従って，長期的な展望に立って，土地の有効な利用をはかる必要があり，当面，スポーツ，レクリェーション型の施設群を整備することが妥当と考えられる。

そのような開発を指向するためにも，センター地区の調整区域側に計画されている公共・公益施設の部分的な整備が求められよう。

すなわち，総合公園並にこれと関連する地域体育館の一部の建設，及び文化財公園並にこれと関連する社会福祉センター等の一部の建設などが有効と考えられる。

(2)　地下鉄３号線に係る関連施設の先行投資

(イ)　駅舎，駅ビル，集改札口まわりの各種施設の整備による駅としての利便性の確保をはかる。

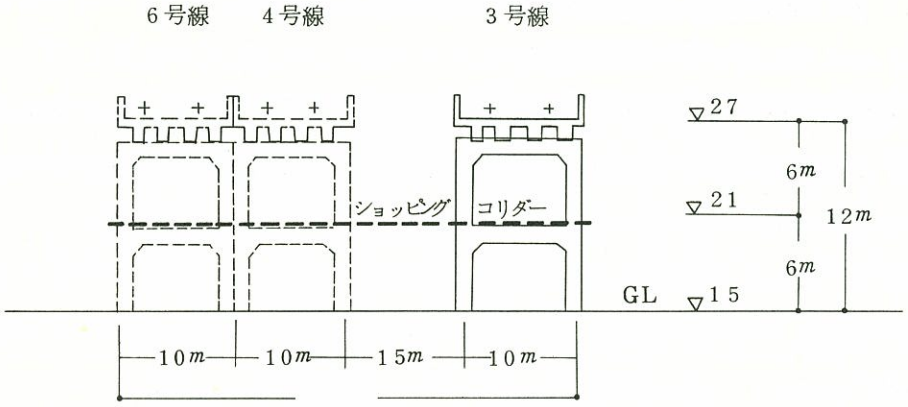
(ロ)　４，６号線に係る先行投資を３号線と同時期に実施するか否かはなお流動的であるが，少なくとも３号線高架橋の建設にあたっては次の点を考慮しておく必要がある。すなわち，ショッピングコリダーとしての物理的可能性を残すために，

①　柱脚は極力スレンダーにし，壁式の構築物は避け，コリダーとしての利用効率を高める。

②　鉄道軌道による振動・騒音の防止策（ロングレール等）をはかる。

③　コリダーとしての基準レベル，及びその荷重など設計上の配慮。

などを考慮すべきである。



コリダー断面構造

図３－１－１－a

＊　ショッピングコリダーは，タウンセンターの１，２地区開発可能性を均等化し，かつ両地区一体のスケールメリットを発揮するために必要な基盤的かつ先行的な投資が有効である。

また，コリダーには「動く歩道」「店舗」「喫茶」「ギャラリー」などを配置し，調整区域の開発と関連した収益事業を含むものである。

(3)　駐車場，広場，歩専道

広場，歩専道等の整備については，タウンセンターの段階的な建設に合わせて実施することを検討すべきで，まとまった空間を確保し，大規模な駐車場，大規模なグリーン（まちとしての景観，スポーツ，レクリェーション，レジャー的用途），大規模なイベント広場（見本市，展示会，ショー，サーカスなどの用地提供）を設け新らしいセンターとしての魅力つくる必要がある。

３－１－２　施設開発

(1)　大規模商業施設

最近の大型店の効外立地傾向は強いものがあるが，その成立条件は

(イ)　土地の価額が都心ターミナルに比べ低廉で投資単価が低く押えることができ，それだけ利益率が高くなること。

(ロ)　大量の商品を備えるため，大規模化の傾向にあるなかで，都心ではそのような大規模用地がまとまって確保しにくくなっていること。

(ハ)　周辺に消費購買意欲の高い良好な居住環境があり，かつ将来の入口増加が確実に予測されること。これによって，施設の効率をよい回転がはかれること。

(ニ) 道路が整備されていて，マイカーショッピングに対応した広域需要が見込めること。

などであり，港北ニュータウンにおいてはこれらの条件が具備されていると判断できる。但し，具体化にあたっては各種の問題点も予想され，これらの対応策が求められよう。

大型店形成の戦略

問題点	対応策
① 初期段階に立地した中小スーパーは，後発の大型店の立地により，顧客動線が変化したり，売上が減少したりする。	○ 経営努力 (イ) 品揃え，顧客層を変える。 (ロ) 増床しグレードアップするとともに他店との集積効果を見込む。 ○ 他ブロックへの移転
② ブロック間のテナント誘致が激化し，計画的誘導が困難となる。	○ 市，公団，地元相互の信頼のうえで，コントロールしうる第三者機関を設置し利害調整をはかる。
③ 駐車場用地が確保しにくく，初期投資がかさみ，出店を見合わせる。	○ 隣接する未利用地を，暫定駐車場として借用可能なかたちにする。 ○ 駐車場用地についても将来拡張余地として当初から開発区域に含めておく。
④ 外部商業資本の出店に対し地主自からも事業を行ないたいと考え，誘致のコンセンサスがえられない。	○ スーパー，デパートなど出店キーテナントの専門店部分に出店する。 ○ 土地を交替するなどして，地主の協調しやすいかたちで事業を行う。

(2) 専門店街

港北ニュータウンの特長は，数多くの個割店舗ブロックを計画していることにある。これらのストリート形成をいかに開発するかが重要なテーマの一つである。以下に，第一期における専門店街形式の戦略について検討する。

専門店街形成の戦略

問　題　店	対　応　策
①　民有地を中心とした専門店街の形成には先行のリスクも多く，定格（グレード）が不一致となる。	○　動線計画上重要なブロックについては，共同開発を行なう。 ○　大型店のノウハウを活用する。 ○　一流テナントのリードによる。
②　専門店（モール）内に空地とバラ立ちがめだち，モール形成が遅れる。	○　モールごとのブロック別共同開発を指導・助成する。 ○　集合駐車場，駐輪場の設置。 ○　空地の暫定利用，緑化。

このように，専門店街では，各モールごとの特長（ブチック，飲食，娯楽など）を出すと同時に，モールの両端に集客力の高い施設（大型店，駅広場，バス停，駐車場など）を設けることも有効である。

また，各モールごとの共同開発が必要で，土地の利用計画と，地主（所有権）との個別対応関係でなく，ブロック全体のプール計算のうえで開発を行なうべきである。

さらに，専門店街の形成については，物理的な演出も重要であり，それらの事例を以下に示す。

専門店街の形成事例

(イ)　段階的形成過程における例

■　スーパー，戸割店舗の段階的発展　共存パターンの例

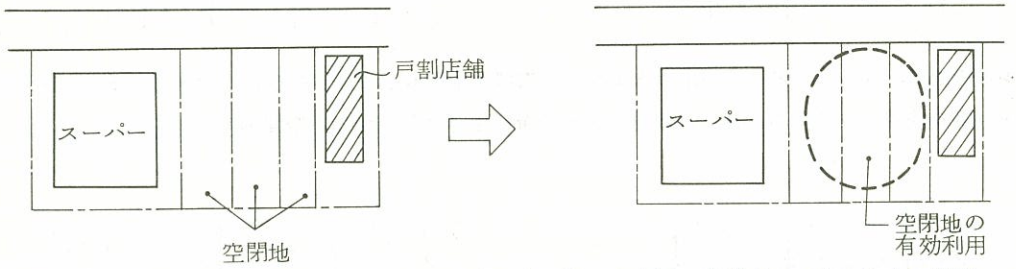
<初　期>　　<成熟期>

需要の限られる初期段階においては，スーパーと戸割店舗が同一施設内に同居し，需要増に応じて戸割店舗が独立し，その結果スーパーも拡張余地が生じる。

実際例　→　筑波研究学園都市近隣センター

図 3 - 1 - 2 - a

■　段階的形成過程に生じる空閉地の有効利用（暫定利用）

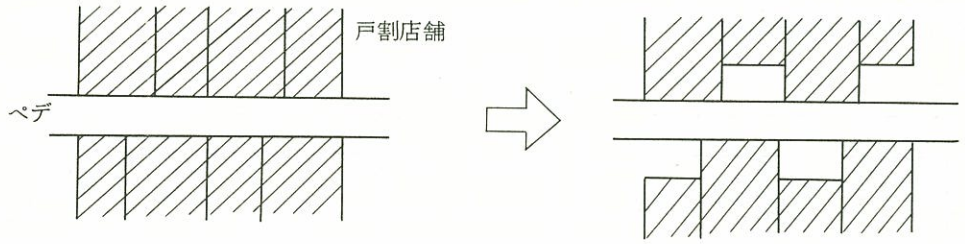


有効利用の例　→　青空市，バザール，子供の遊び場，駐車場，各種イベントのための広場などに利用することにより，初期段階における集客力を増す効果が期待できる。

図 3 - 1 - 2 - b

(ロ) 空間の変化，及び人の“よどみ”の場　演出の例

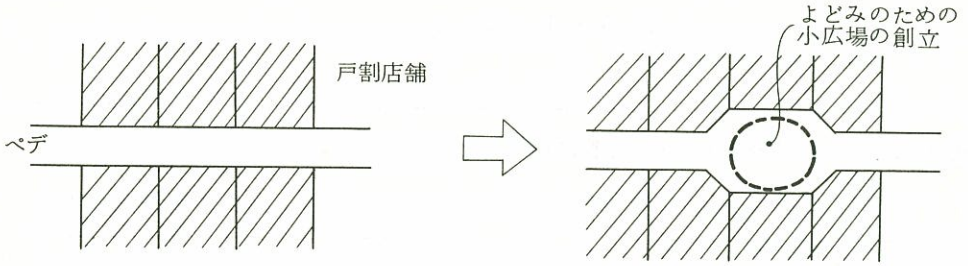
■ 配置プランに変化をつける例



平行一直線の配置では単調となるから，配置プランに変化を持たせ，空間の変化を演出する。

図３－１－２－c

■ 歩専道に人の“よどみ”の部分を創出する例。



歩専道上に，人の“よどみ”が出来るような小広場の創出もしくは，植樹，ベンチ，ストリートファンチャー等を設置し，立ち話，休息，幼児，児童の遊び場等に利用できる空間の創出。

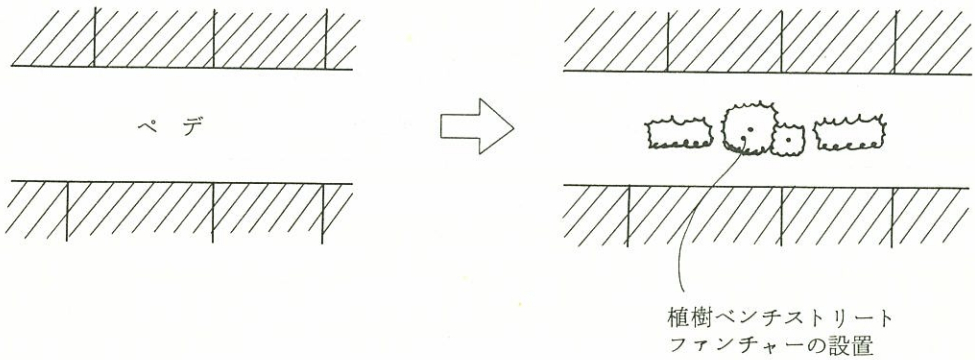
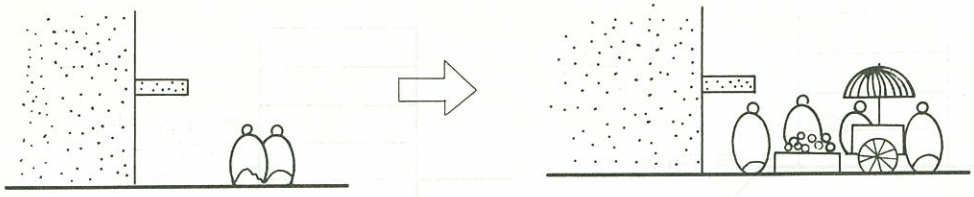


図３－１－２－d

(ハ) 賑わいの形成例

■ 歩専道上等に青空市，ワゴンセールの設置例。

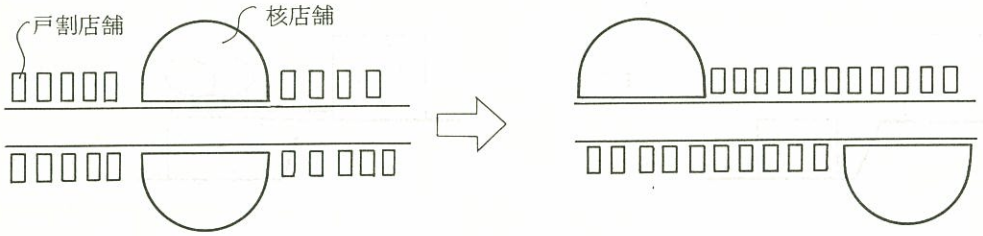


賑わいを増すために，青空市，ワゴンセール等を設置する。

図 3 － 1 － 2 － e

(ニ) 回遊性の創出例

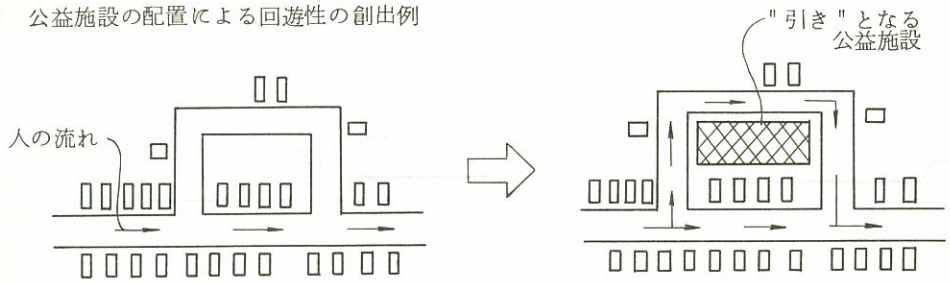
■ 店舗配置による回遊性創出の例。



集客力のある核店舗と集中させると地区のはずれでの街の賑わいに欠け全体としての回遊性を創出できない。このため核店舗を両端部に配し人の流れを末端部まで引きつける。

図 3 － 1 － 2 － f

■ 公益施設の配置による回遊性の創出例

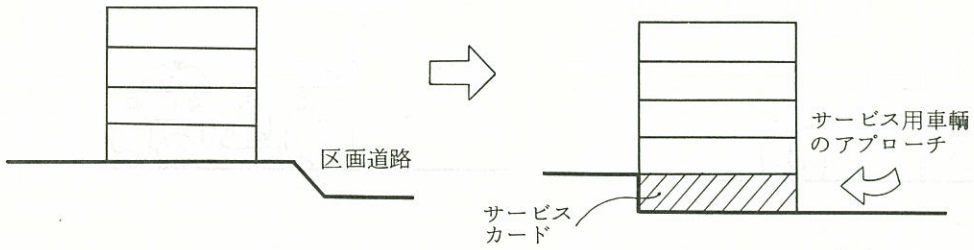


公益施設を適宜配置して回遊性を確保する。

図 3 － 1 － 2 － g

(ホ) 高低差の利用例

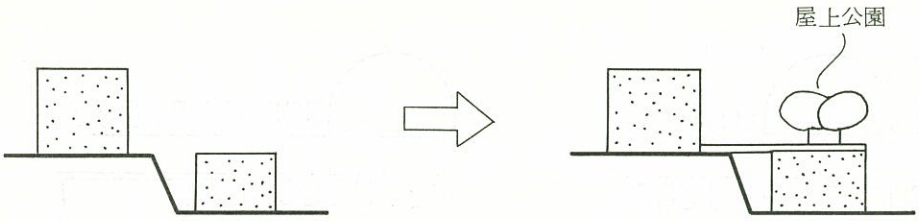
■ サービスヤードの利用例



道路との高低差を利用し，サービス車のアプローチを容易にさせる。

図 3 － 1 － 2 － h

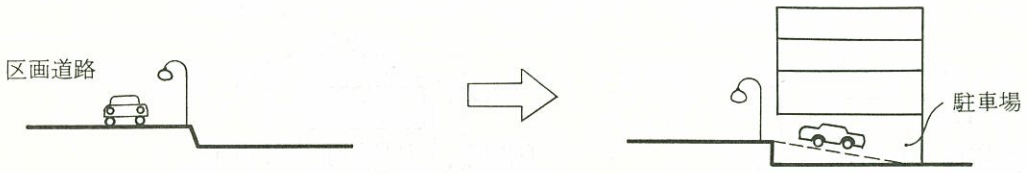
■ 屋上公園としての利用例



隣接故地との高低差を利用して，屋上公園としての利用。

図 3 － 1 － 2 － i

■ 半地下空間の利用例

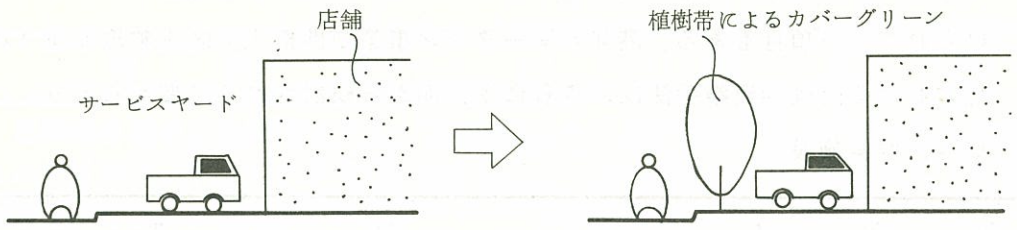


道路面より半地下分の高低差を利用し，スロープ延長の短かい駐車場として利用。

図 3 － 1 － 2 － j

(ヘ) 景観確保の例

■ サービス・ヤードにおけるカバーグリーン設置例

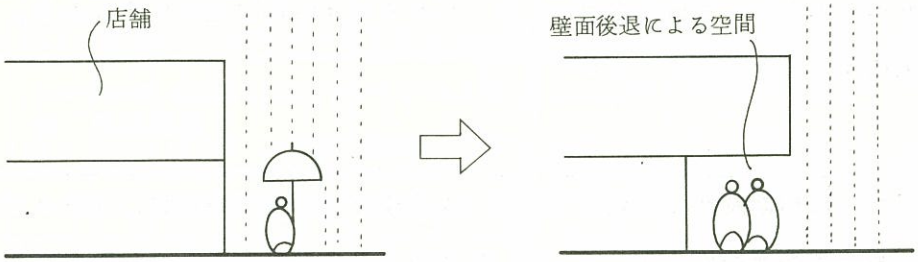


サービス・ヤード等が道路に直接面していると，センター地区及び隣接する住宅地の景観を損うことから，カバーグリーン設け景観を確保する。

図 3 - 1 - 2 - k

(ト) 天候に左右されないショッピングの実現例

■ 建物の一階部分における壁面の後退例。



建物の一階部分を後退させて，雨や雪，さらに強い日射しなどから歩行者を守り，快適なショッピングを可能にする。

図 3 - 1 - 2 - ℓ

(チ) ストリートの特徴づけの例

■ ペーブメント，街路灯，看板，サイン等により，ストリートごとの特徴づけを行う例。

歩専道のペーブメントデザイン及び街路灯，店舗の看板，公共的なサイン等をストリートごとに統一し，街区ごとに特色を持ったストリート構成にする。

以上，駅前センター，近隣センターの計画手法例をいくつか例示的に示してきたが，ここで提案した事例は，既に先進地地区において現実に行なわれている例もあり，また現在，地元中心で進められている「街づくり協定」の中でも取り挙げられている項目もある。港北ニュータウン事業の性格上（区画整理事業）民有地における計画的建築手法は，さらに多方面から検討される必要があろう。

(3) 飲食，娯楽施設

問　題　点	対　応　策
① 郊外型レストランは，初期段階から立地すると考えられるが，宣伝効果，自動車アクセスからみて都市計画道路沿に立地する可能性が強い。	○ センター地区外周部の幹線道路沿にまとまった規模の用地をリースし，立地誘導をはかる。 ○ 乱立による自然陶汰。
② パチンコ，ゲームセンター，モーテルなど，小規模ながら集中して立地する傾向が強く，将来に渉って地区のイメージを固定化する。	○ マスタープランによる計画誘導をはかる。 ○ しかるべき時期に立体化をはかる。
③ 映画館，劇場などは初期段階での立地がむずかしく，健全娯楽施設が不足しがちである。	○ 大規模なビル計画の中に，リースで入居できるような部分を当初から計画する。 ○ 温水プール，アスレチックジムなどの併用。

(4) 近隣性店舗

TCといえども，近接する集合住宅の入居，マンション建設などと対応して，若干の近隣性店舗が立地すると考えられる。

問　題　点	対　応　策
① 近隣性店舗の立地規制はなく，TC内にこれら店舗がバラ立ちする可能性があり，利便上，町づくり上問題となる。	○ TCのD街区（ゲタばきマンション）については，その1階部分に，日用品店舗を設置する。 ○ 民間賃貸住宅内の店舗づくりについて，住宅公団等の資金融資を行ない計画を誘導する。
② 近隣性店舗の先行立地により既得権（営業権が発生し，広域対応のSCづくりの際，出店上の障害となる恐れがある。	○ 大型店出店の際，商品構成からみて十分共存共栄できるものであることを立証する。 ○ 当初から，将来計画についての理解を得ておく。 ○ 計画建設地として，商調協に対し計画枠を認知してもらうこと。

(5) 業務施設

問　題　店	対　応　策
① 銀行，保険会社等は接地性を求め，かつ資金力もあることから，駅前などの一等地を占有する可能性があり，町づくりのうえから界わい性が失なわれる恐れがある。	○ 用途規制について，かつ厳密に指定することによって立地を制限する。 ○ 建築協定として対応する。 例えば，これら機関の歩専道，広場に面する入口巾の上限，など。
② 自動車関連産業（ディラーなど）は，幹線道路沿に立地する可能性が強いが，場所によっては交通処理上問題となる。	○ D街区での立地については，住宅機能との分離が必要となる。
③ 不動産業者等，小規模な事務所がバラ立ちする。	○ 接地性は必らずしも高くないので，リースし得る共同事務所ビルを計画し，1階部分の町のつながりを考慮する。

3－2　開発プログラム

(1)　地主の初歩的な共同化段階

1）申出換地はいわば旧社会の延長として，地主が個別，単独の判断のもとに行なわれたものであり，それぞれの意図は個別バラバラであるといえる。

センター地区の一街区の中に，このような個別の意図をもった地権者が集まって権利を保有しているだけでは，新社会を形成する力にはなり得ない。

2）センター地区に課せられた使命を達成するため，それにふさわしい土地の利用を行う責務があり，権利者の街区別，ブロック別協議をまず行ない，それぞれの権利者の意向を権利者同志で確認する必要がある。

3）このような権利者相互の意志疎通をはかることは，初歩的ではあるが，センター整備のうえで必要かつ不可欠と考えられる。

(2)　地主の動きへの対応

上記の意志疎通によって，地主の各様な動きが予想される。

1）単独で個別の事業を開始する動きについては，その結果当該街区又はブロックとして，大きな損失につながるようなものである場合は，地主相互で権利の主張が行なわれ，何らかの規制がはかられることも考えられるが，多くは期待できない。

結果として自然発生的なバラ建のセンター形成が初期になされることに対しては，経済原則からの自然陶汰も十分考えられ，そのような事態を事前に予測し，適正な誘導をはかれるリーダーが望まれる。

2）地主相互の意志が合致し，一つの街区又はその中の一部分について共同して開発しようとする動きについては，地権者によるデベロッパーとしての資金力，企画力が問われるが，場合により無計画性による失敗や，参画する外部民間資本に多くを依存せざるを得なくなることもあろう。

3）各街区ごとに，このような民間デベロッパーやテナントの呼び込み合戦が行なわれることも予想されるが，その結果，買手市場が形成され，地主の当初の目標が達成しえなくなることも考えられる。

従って，このようなブロック相互間の調整をはかることのできる第三者機関としてのコントロールセンターの設置が必要になろう。

4）権利を売却したり，交替したいという動きも発生すると思われるが，これらを個別に行なうことは，特定不動産業者の投機的対象となる恐れもあり，これらを適正に監視し，かつ望ましい不動産流通をはかるためにもコントロールセンターの設置が必要

である。

(3) 建設段階の機構

以上の動きは，タイミングのずれや，試行錯誤のくり返しによって除々に方向が定まると考えられるが，その間に必要な建設のための組織づくりも行なわなければならない。

1) コンセンサスを得るための調整機構

ⅰ 地主主体による，街区ごとあるいはブロックごとの建設経営協議会

ⅱ 市，公園，その他第三者機関によるセンター地区全体の調整をはかるコントロールセンター

2) 事業経営のための開発機構

ⅰ 地主による土地保有組合の設立

土地保有組合は，開発地，未開発地の別なく出来るだけ多くの構成員によって設立することにより，初期段階の開発地，未開発地の差を均一に利益を還元することをねらうべきであろう。

ⅱ 建設，管理会社

地主による共同会社，あるいは，これに民間企業が参加する場合，または，第三セクターなど各様考えられる。

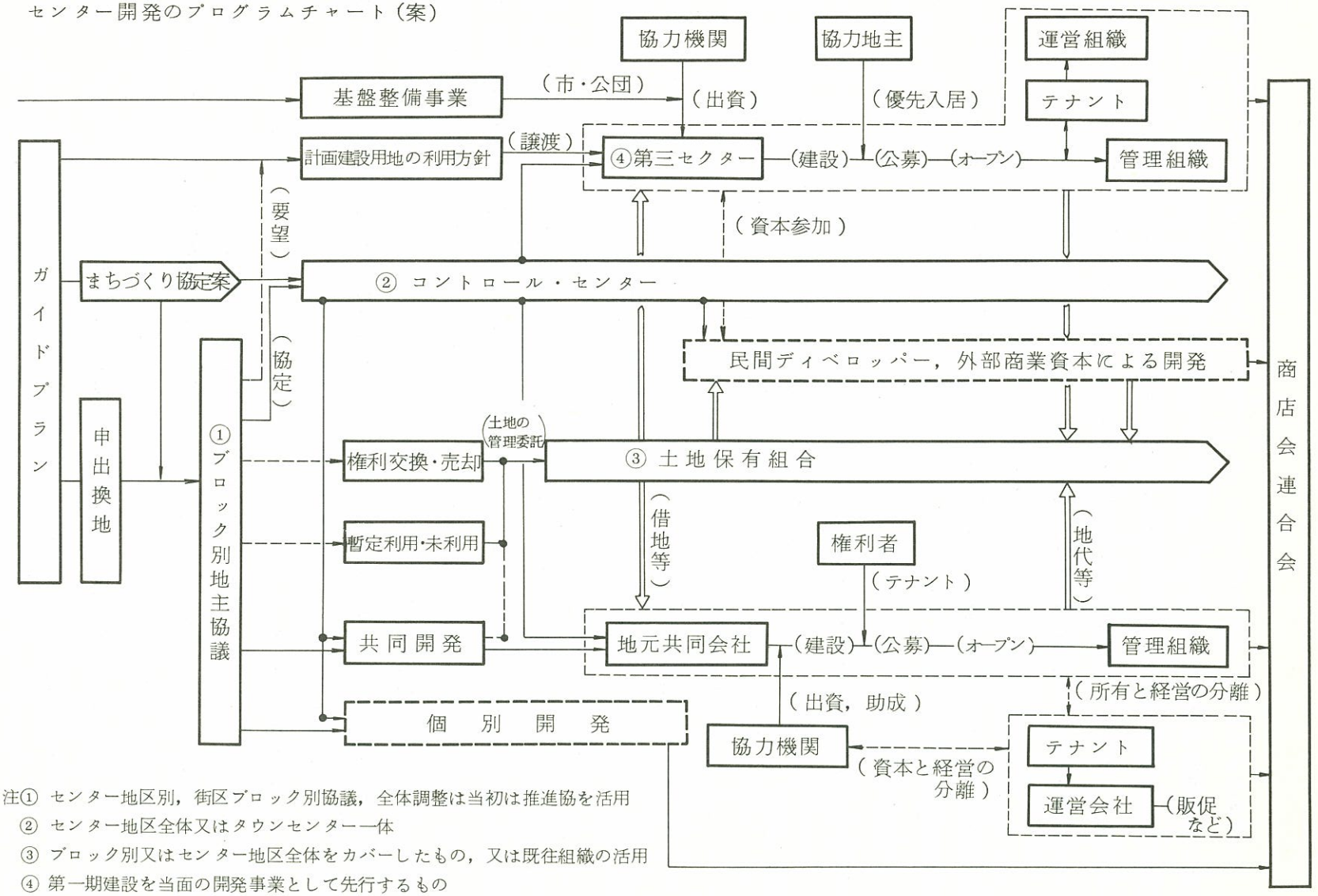
第三セクターの構成員については，市，公団を中核とするものの，地元（個人，組合，会社），公益企業体，金融機関などの参画により，資金力を強固にすることが大切である。また，第三セクターとして，商業資本を参加させることも検討されてよい。但し，第三セクターとしての商業資本は，あくまでもデベロッパーとしての性格であり，企業経営体としてのそれではないことから，百貨店，スーパーなどの複数企業を原則とする必要がある。

(4) 管理運営段階の機構

施設の所有・管理と，経営（商活動）とは分離した機構が望ましい。本来，不動産リースをベースとした事業と，企業経営とは性格や，ノウハウは異なり，それぞれが独立した機構をもつことにより，マーケッティング，販促，イベントさらにはテナントのグレードアップや入れ替えなどがスムーズに行なえるものと考えられる。

以上の流れを想定すると，次図のようになろう。

センター開発のプログラムチャート（案）



注① センター地区別，街区ブロック別協議，全体調整は当初は推進協を活用
② センター地区全体又はタウンセンター一体
③ ブロック別又はセンター地区全体をカバーしたもの，又は既往組織の活用
④ 第一期建設を当面の開発事業として先行するもの

3－3　今後の課題

1.　TC の将来像に向けて

(1)　港北ニュータウンのセンターは将来の可能性を十分備えた計画となっており，そのメリットを発揮するよう，よい意味での相互競争関係を生み出すことが必要である。

(2)　第一期からニュータウンの人口定着のみならず周辺のニーズに答えた，広域対応の商業核を成立基盤が優れている第２地区に計画する。

(3)　そのためには，鉄道のみならず自動車に対応した施設として，都市計画道路，大規模な暫定駐車場等の整備をはかり，民間商業資本の適切な導入をはかるべきである。

(4)　次のステップとして鉄道開業によるポテンシャル向上に応じ，第１，第２地区をつなぐコリダーを軸とし，両地区の均衡ある開発と集積効果の増大をはかる。

2.　具体的戦略の検討

(1)　上記の観点から，既存の商業資本に対し，センター地区の造成などを契機として適切な PR を行ない，地元の活性化をはかると同時にその受け皿としての組織づくりを行なう。

(2)　外部資本による初期段階の投機的土地買収は魅力あるセンターづくりの障害ともなるので，ニュータウン自治の発想によるコントロールを行なう。

(3)　以上の計画誘導，規制策の一環として，計画建設用地の利用を基本とした開発主体の組織化について早急に検討を開始する必要がある。

3.　早淵川沿調整区域の開発方針

(1)　当該地域は港北ニュータウンなかんずく TC にとってきわめて重要な位置づけにあり，その開発については，地元の意向に沿いかつ，TC の魅力を増進させる用途への転換が，相互の利益につながるものであると考えられる。

(2)　調整区域としての開発メリットを最大限活用した開発手法が検討される必要がある。また，後発の事業として，外部経済効果を組み込んだ開発方式が望まれる。

4.　駅前，近隣センターの開発

(1)　周辺住宅地の入居に対応した開発を行なう必要がある。

(2)　路線商店街形式のまちづくりが意図されていることから，施設のバラ立ちは好ましくなく，つとめて協同化，寄合店舗化をはかる必要がある。そのための施設投資に対する資金助成を講ずることも必要となろう。