港北ニュータウン内民有地の有効活用方策に関する調査

昭和62年3月

財団法人　日本不動産研究所

はじめに

本報告書は、財団法人　港北ニュータウン生活対策協会が下記により委託した調査の結果をとりまとめたものである。

○調査名称

港北ニュータウン内民有地の有効活用方策に関する調査

○調査位置付け及び目的

横浜市営地下鉄３号線も昭和67年には開通する目途がたち、各駅前地区を中心に施設建設の準備が具体的に検討される必要性が高まっている。またニュータウン内の民有換地においても、これまでの構想案から具体的な土地利用計画及び施設計画の立案を始める段階になり、地権者の生活再建対策ともからめて、土地の有効活用方策の検討は緊急の課題になっていると考えられる。

民有地の有効活用に関する調査・研究はこれまでにもいくつかなされてきているものの、それを全体的な流れの中で具体的にどう生かしていくかはこれからの課題であり、また、それらの中には、既に時代の変化に対応できなくなっているものもみうけられる。

そこで本調査としては、土地の有効活用に関する一連の調査・研究の第一段階として、以下の２つを調査目的とする。

第１　土地の有効活用に関する基本的な考え方と全体の流れを明らかにし、その全体的な骨組の中で、過去における調査・研究の成果を整理することにより、今後必要となる調査・研究及び地権者のみなさんの働きかけ等の内容とタイム・スケジュールを明確にする。

第２　今後必要と考えられる調査・研究のうち、初期段階において、土地の有効活用に関する地権者のみなさんのイメージをふくらませ、また、啓蒙するために、当該地区における土地利用の一般的可能性について検討するとともに、他地区における有効活用について、事例紹介と合わせてその内容をより具体的に検討する。

○調査内容と結果

第Ｉ編　港北ニュータウンの概要

港北ニュータウンの概要を簡単に整理した。

第Ⅱ編　過去における調査・研究成果の整理と今後の課題

Ⅱ－１．土地の有効活用に関する基本的考え方の整理

未利用地等のビルドアップという社会的ニーズと土地の有効活用という土地所有者のニーズに対応して、民有地における土地利用の類型の整理と検討すべき土地利用の絞り込みを行なう。さらにビルドアップを阻害する要因の整理を行い、次に、従前の土地利用を転換し、新しい土地利用のための段階・手順の整理に基づき、この土地利用の流れの中で、個々の地権者の負担を軽減するようなシステムのあり方について検討する。

これら負担軽減システムについては、既存の制度、手法を活用することにより分担し得る部分と、分担し得ない部分とがあり、後者についてはこれらをバックアップする組織または体制を用意することを提案する。本調査においては、これら負担軽減システム、すなわち既存の制度、手法やバックアップ体制の具体的検討は、次期調査にゆだねるものとし今回の調査項目から除外した。

Ⅱ－２．過去における調査・研究成果の整理

港北ニュータウンを対象とした過去における調査・研究成果（27報告書）を内容に応じて18に分類整理し、各報告書を利用する立場の違いから「地権者」「公的機関」「共通」の３区分に、利用上の評価として、「参考可」「利用可」の２区分で整理するとともに、18の調査・研究成果を内容に応じてさらに以下の７区分に分類し、その区分毎に検討する。

Ａ：土地利用意向に関する調査
Ｂ：街づくり協定案等に関する資料
Ｃ：全体計画・地区計画に関する調査
Ｄ：農的土地利用等に関する調査
Ｅ：商業及びセンター地区等に関する調査
Ｆ：アパート・マンションの採算性等に関する調査
Ｇ：法規制及びその他

Ⅱ－３．今後の調査・研究課題の整理と作業スケジュール

前の２つの章での整理を踏まえ、土地利用の流れの各段階「全体計画・地区計画」「土地利用の発意」「土地利用の確定及びその後の事業化」別に過去における調査・研究成果を概説し、今後必要となる調査・研究課題を整理する。また、今後検討されるべき調査・研究課題を個々の地権者の土地利用の流れに沿って、どの段階までに必要となるかを整理した。

地権者全般に共通した今後の課題を整理したが、これだけでは、個別土地・個別地権者の具体的事業化には十分に対処し得ない部分が残される。例えば共同ビル事業化の検討を行う場合には、建築計画の内容、共同ビルのメリット・デメリット、従後資産の所有形態等の検討、設定賃料の調査及び採算性の検討、ビル管理形態などの個別の調査が今後の課題としてまたれる。

第Ⅲ編　土地利用の一般的可能性と有効活用事例の検討

Ⅲ－１．土地利用の一般的可能性

ビルドアップの段階的状況に参照になるような、土地区画整理事業施行地区を５地区選定し、用途別施設数（大分類）のビルドアップの状況をみる。調査を行なった５団地の住宅系を含む施設の立地状況を分類整理する。また商業系施設の立地状況は業種別（細分類）、地区内サービス型、沿道サービス型施設と詳細に検討する。港北ニュータウンの特性と比較する上での位置付けを明確にする。

以上で検討した住宅系施設、商業系施設の立地状況に基づき、調査５団地の特性を港北ニュータウンにおける施設立地との関連で整理する。

調査５団地の特性を踏まえつつ、このようなニュータウン内での一般的に立地可能な施設内容とその立地について用途地域別及び立地特性別（沿道立地型、住区内立地型、中心地区立地型）に検討を加える。

さらに、ニュータウン（団地）全体としての土地利用の一般的可能性ではなく、駅前センターなどのセンター地区における一般的な土地利用のあり方を、駅施設をもつものともたないものとの差を明らかにするために、駅をもつセンター地区の事例と、駅をもたないセンター地区の事例を対象に比較分析し、一般的可能性を検討する。

また客観的な検討を加えるため、過去の調査・文献の紹介と統計資料に基づく整理を参考としながら、港北ニュータウンにおける土地利用の一般的可能性をニュータウン全体とセンター地区に分けて検討する。

その結果、ニュータウン全体における一般的に成立可能な施設数の一応の目安は得られたが、より具体的に成立可能性を検討する場合、施設の立地条件は、当該地区の世帯数以外の条件、例えば周辺部の人口・世帯数、地理的条件、地区の交通上の位置付け、住民意識・年齢構成などの複合的な説明要因で考察することが要求される。

具体的に、生鮮食料品、パン・菓子等を扱う施設は、スーパー・コンビニエンスストアーとの直接的な競合関係にあるため、その立地の設定、品揃え・品質による差別化、サービスの充実、建築計画、経営手法を十分に検討する必要がある厳しい状況下にある駅前及び近隣センター地区においては、また、個々の地権者が持っている経営手法やノウハウでは対抗しえない部分が生じてこよう。

その対抗策として、全体的には、商店街組合の結束の強化、駅前広場を含めた導線計画、地権者の土地利用意向調査に基づく業種配置上の調整、駐車場・駐輪場対策への商店街組合としての検討、建築デザインの統一、ストリートファニチャー、緑化及びその監理など、地権者の立場に立った綿密な調査及び計画が必要である。一方、個別には、客を誘導する様な建築デザインの工夫、客の誘導を考慮した配置計画、内部では商品の陳列方法の工夫、照明や色彩のコーディネートなど、また共同事業化による経営力の向上など経営手法の検討が要求されるといった課題が残される。

Ⅲ－２．有効活用事例の検討

横浜市地下鉄３号線も昭和67年には開通する目途がたち、各駅前地区を中心に施設建設の準備が具体的に検討される必要性が高まっている。また、ニュータウン内の民有換地においても、これまでの構想案から具体的な土地利用計画及び施設計画の立案を始める段階になり、地権者の生活再建対策ともからめて、土地の有効活用方策の検討は緊急の課題になっていると考えられる。

そこで、区画整理の歴史が古く、市街地の整備に大きく貢献してきた地域である名古屋市及びその周辺地域を対象に、近い将来の港北ニュータウン地区に類似すると思われる、以下の３つの土地区画整理施行地区を選定し、視察した結果及びヒアリング、文献を基に検討する。

１．高蔵寺ニュータウン（公団施行）
２．名古屋市藤森東部組合施行地区
３．名古屋市平針組合施行地区

本調査においては、個々の有効活用事例を検討するまでには至っていない。今後は、対象とする施設を明確にしながら、より具体的な有効活用の事例を調査検討する必要があろう。

○調査期間

昭和61年11月～昭和62年３月

○委託調査機関

財団法人　日本不動産研究所

港北ニュータウン内民有地の有効活用方策に関する調査

〔目　　次〕

はじめに …… i

第Ⅰ編　港北ニュータウンの概要 …… 1

第Ⅱ編　過去における調査・研究成果の整理と今後の課題 …… 3
Ⅱ－１．土地の有効活用に関する基本的考え方の整理 …… 3
１．土地利用の類型と検討すべき土地利用 …… 4
２．民有地のビルドアップが進まない理由とその対策 …… 5
３．土地利用の流れと負担軽減システム …… 6

Ⅱ－２．過去における調査・研究成果の整理 …… 8
１．調査・研究成果の分類 …… 8
２．調査・研究成果の整理 …… 10

Ⅱ－３．今後の調査・研究課題の整理と作業スケジュール …… 15
１．今後の調査・研究課題の整理 …… 15
２．今後の作業スケジュール …… 18

第Ⅲ編　土地利用の一般的可能性と有効活用事例の検討 …… 21
Ⅲ－１．土地利用の一般的可能性 …… 21
１．類似団地における土地利用の検討 …… 21
(1) 類似団地の選定と概要 …… 21
(2) 対象団地の施設立地状況と特性 …… 24
(3) 類似団地にみる土地利用の一般的可能性 …… 31
(4) センター地区における土地利用の一般的可能性 …… 38
２．既存資料からみた土地利用の検討 …… 43
(1) 過去の調査・文献 …… 43
(2) 統計資料 …… 45
３．港北ニュータウンにおける土地利用の一般的可能性 …… 47
(1) 港北ニュータウンにおける施設立地の将来的可能性 …… 47
(2) センター地区における土地利用の可能性 …… 52

Ⅲ－２．有効活用事例の検討 …… 55
１．高蔵寺ニュータウン …… 56
２．名古屋市藤森地区 …… 60
３．名古屋市平針地区 …… 62

※　資料編（別冊）

第Ⅰ編　港北ニュータウンの概要

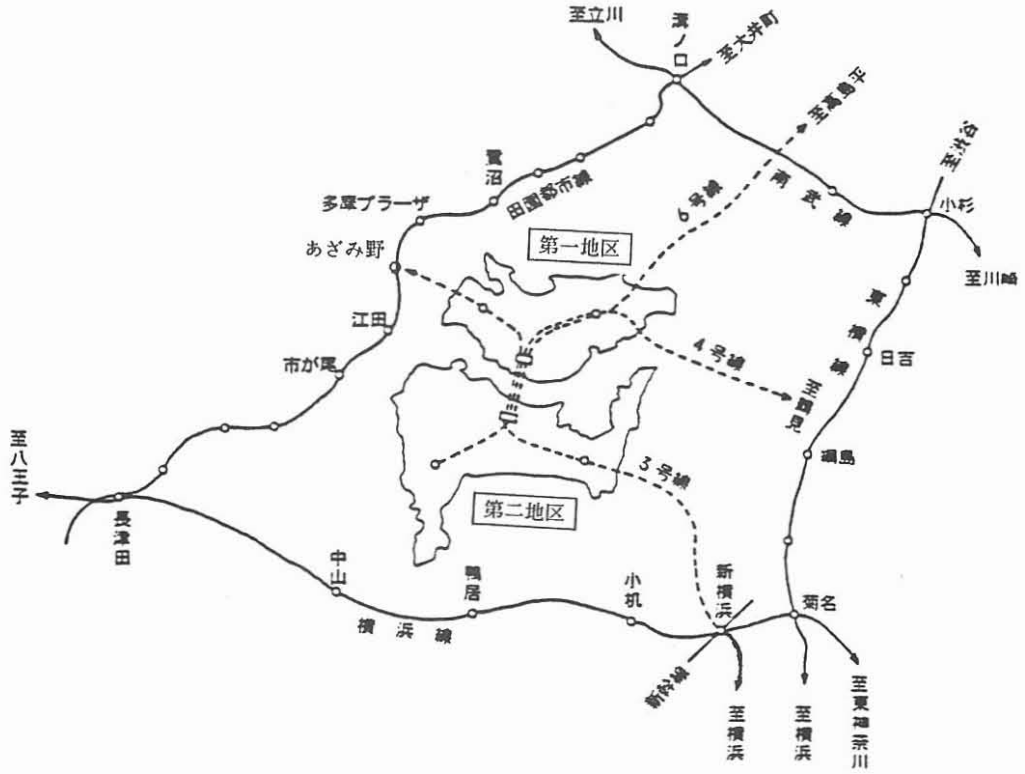
第Ⅰ編　港北ニュータウンの概要

港北ニュータウンは、東京都心から南西へ約25km、横浜市の中心部から北北西へ約12kmに位置し、横浜市港北区と緑区にまたがる。地域の周辺には、東海道新幹線、国鉄横浜線、東急東横線、田園都市線が走り、第３京浜道路、国道246号線、東名高速道路が延びている。また、地下鉄３号線（現在、横浜～新横浜間が開通）が昭和67年には新横浜～あざみ野まで延伸する予定である。

「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、住宅・都市整備公団施行の土地区画整理事業として、計画的な市街化の実現を目指す一方、都市農業の確立を目指して計画的に農地を保全し、生産緑地として景観の保存を図る農業専用地区を計画し、都市と農業との調和がとれた新都市の実現を目指している。

第１地区（548.^{3}ha）と第２地区（768.^{6}ha）とに分けて、昭和49年に工事着手、昭和58年に第２地区で第１次供用開始（面積約100ha）がなされ、昭和60年度までの供用開始地区の合計は第１地区で全体の約７％（約39ha）、第２地区で約39％（約289ha）となっている。

図Ⅰ－１　港北ニュータウンの位置



表Ⅰ－1　計画面積と計画人口

地区名	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口
公団施行地区	土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	1,317 ha	220,000 人
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67	80,000
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230	
その他地区			916	
計			2,530	300,000

表Ⅰ－2　土地利用計画（公団施行地区）

項目			第1地区		第2地区		合計	
			面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
公共用地	道路		115.4	21.0	169.5	22.0	284.9	21.6
	公園・緑地		47.6	8.7	74.2	9.7	121.8	9.3
	河川・水路		0.5	0.1	－	－	0.5	0.1
	計		163.5	29.8	243.7	31.7	407.2	31.0
宅地	住宅用地	集合住宅	69.4	12.7	94.1	12.2	163.5	12.4
		分譲宅地	32.2	5.8	36.0	4.7	68.2	5.2
		民有地	209.2	38.2	297.2	38.7	506.4	38.4
		計	310.8	56.7	427.3	55.6	738.1	56.0
	施設用地	教育施設	52.0	9.5	56.1	7.3	108.1	8.2
		商業その他施設	22.0	4.0	41.5	5.4	63.5	4.8
		計	74.0	13.5	97.6	12.7	171.6	13.0
合計			548.3	100.0	768.6	100.0	1316.9	100.0

表Ⅰ－3　人口計画（公団施行地区）

項目	第1地区		第2地区		合計	
	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)
集合住宅用地	6,600	25,000	9,000	34,200	15,600	59,200
分譲宅地用地	1,200	5,200	1,400	5,800	2,600	11,000
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600
民有地	15,400	61,300	22,100	86,900	37,500	148,200
計	23,300	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000

第II編　土地利用の一般的可能性と有効活用事例の検討

第Ⅱ編　過去における調査・研究成果の整理と今後の課題

本章では、まず土地の有効活用に関する基本的な考え方について整理を行い、その全体的な骨組の中で、過去における調査・研究の成果を整理することにより、今後必要となる調査・研究課題及び地権者への働きかけ等の内容とタイム・スケジュールを明らかにする。

Ⅱ－１．土地の有効活用に関する基本的考え方の整理

土地区画整理事業施工地区における、未利用地等の大量存在は、宅地供給の促進、良好な市街地の形成上好ましくない現象を発生させている。

一方、土地所有者にとっても、後継者問題なども含めた農業経営条件の悪化、あるいは相続などの税対策、さらには市街化動向への適応として、土地の活用方策も含めた長期的な生活設計を考える必要性がある。

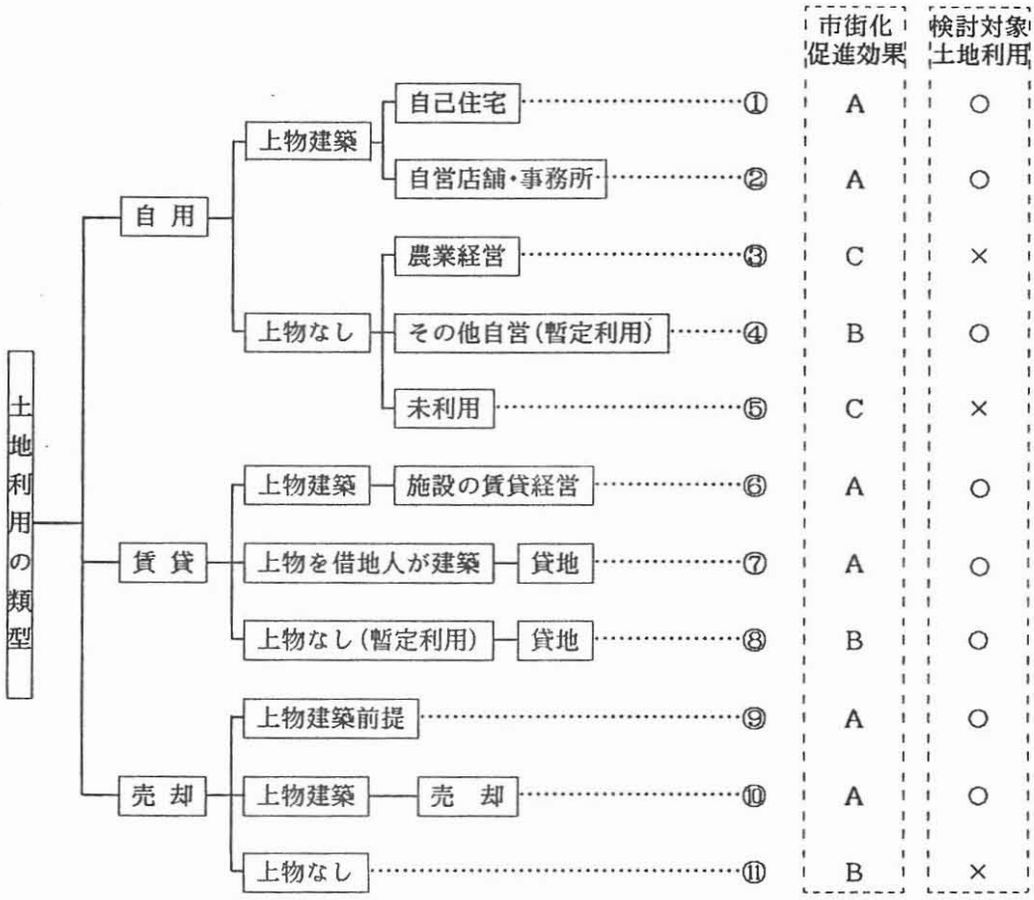
そこで本節では、未利用地等のビルドアップという社会的ニーズと土地の有効活用という土地所有者のニーズに対応して、民有地における土地利用の類型の整理と検討すべき土地利用の絞り込み及びビルドアップを阻害する要因の整理をまず行い、次に、従前の土地利用を転換し、新しい土地利用を行うための段階・手順の整理に基づき、この土地利用の流れの中で、個々の地権者の負担を軽減するようなシステムのあり方について検討を加える。

1．土地利用の類型と検討すべき土地利用

民有換地において考えられる土地利用の類型は、次のように整理される（図II－1）。

図の右側に市街化促進効果の大小をA、B、Cのランクで示めしたが、このうち、市街化を促進する上で効果の大きい土地利用は限定される。

図II－1　民有地における土地利用の類型（全般）



（注）1．土地利用の類型には上記のほかこれらを組合せた形態も考えられる（現実の土地利用はむしろこちらが多い）。

2．市街化促進効果：大→小とA→Cが対応。

－ 土地利用の類型別具体例 －

①……独立住宅、集合住宅等の一部 etc.
②……独立店舗、事務所、共同ビルの一部、コンビニエンスストア、クリーニング店、ガソリンスタンド（フランチャイズ方式）etc.
④……テニスコート、ゴルフ練習場、園芸・造園 etc.
⑥……アパート、賃貸マンション、貸店舗（一般店舗、沿道サービス業等）、貸事務所 etc.
⑦……公団の賃貸住宅（特別借地方式適用）etc.
⑧……中古車展示場、住宅展示場、駐車場、資材置場、貸農園 etc.
⑨……等価交換方式等に基づく共同ビル建設のための土地の一部売却 etc.
⑩……分譲マンション、分譲店舗 etc.

以下の検討は、市街化促進効果の大きい類型①、②、④の自用型土地利用、類型⑥、⑦、⑧の不動産運用型土地利用及び、類型⑨の上物建築建築前提の土地売却、⑩の建物分譲を対象に行うものとする（図Ⅱ－１の○印）。
他の類型の土地利用については、以下の理由により対象から除外した（図Ⅱ－１の×印）。

類型③、⑤ …… ビルドアップに結びつかない。他の類型の土地利用を促進しその優位性を明らかにすれば、将来的には他の類型の土地利用への転換が期待される。

類型⑪ …… ビルドアップに結びつく可能性は高いものの、一般的な売却については数も少なく、また、売却の大部分は相続税の支払い、自宅の新築・改築等具体の換金需要の発生が起因となっており、この促進方策を考えても意味がない。

２．民有地のビルドアップが進まない理由とその対策

郊外地土地区画整理事業において、区画整理が行われた後も施工地区が必ずしも市街化されないことに関して、「土地区画整理事業が基盤整備にとどまっており、目的とする市街地形成＝建築用地としての利用と直接結びついていない」ことが基本的な問題点として指摘されているが、このほか民有地のビルドアップが遅れる内的要因として、農民地権者の営農継続意志、農業経営実態等、市街化に抵抗する力が強いことが指摘されている。しかし、「市街化に抵抗する力」の強い農民地権者についても、農地としての利用を止めなければならない、あるいは、止めてもよい条件が整えば、都市的土地利用に転換する可能性が強まることも指摘されており、民有地の有効活用を図り、ビルドアップを促進させるためには、「これまでの土地利用を止めてもよい条件」を整えることが重要な対策の１つとなる。

ところで、港北ニュータウンの地権者に対する土地区画整理後の土地利用意向に関する調査（昭和59年度）によれば、全体212人の内、７割強の土地所有者が何らかの形で、土地利用計画を持っている。また、「専農地（届済）」及び「農的利用地」は、全体2617画地の内、現状で４割弱存在するが、これら地権者についても、近年の農業経営条件の悪化（後継者の減少を含む）、あるいは、相続問題、周辺における市街化の促進などにより、長期的に見れば、都市的土地利用転換の意志を有する者が少なからずあるものと考えられる。

更に、農民地権者以外の地権者（特に宅地地権者）についても、土地の取得動機等から見て、都市的土地利用転換への何らかのインパクトが与えられれば、今後、土地の有効利用に関する検討がなされるものと判断し得る。

このように、土地の有効活用に対する潜在的意志は比較的強いものがあるが、

現状においては、一般地権者が積極的な土地活用を図る上で以下の点がネックになり、これが「市街化に抵抗する力」になっているものと考えられる。

① 多様な土地利用に関する情報量の不足
② 土地利用・経営等に関する相談相手の不在
③ 資金調達の困難
④ 事業ノウハウの不足
⑤ 新しい事業を行う上での諸々の煩しさ
⑥ その他経営に対する諸々の不安

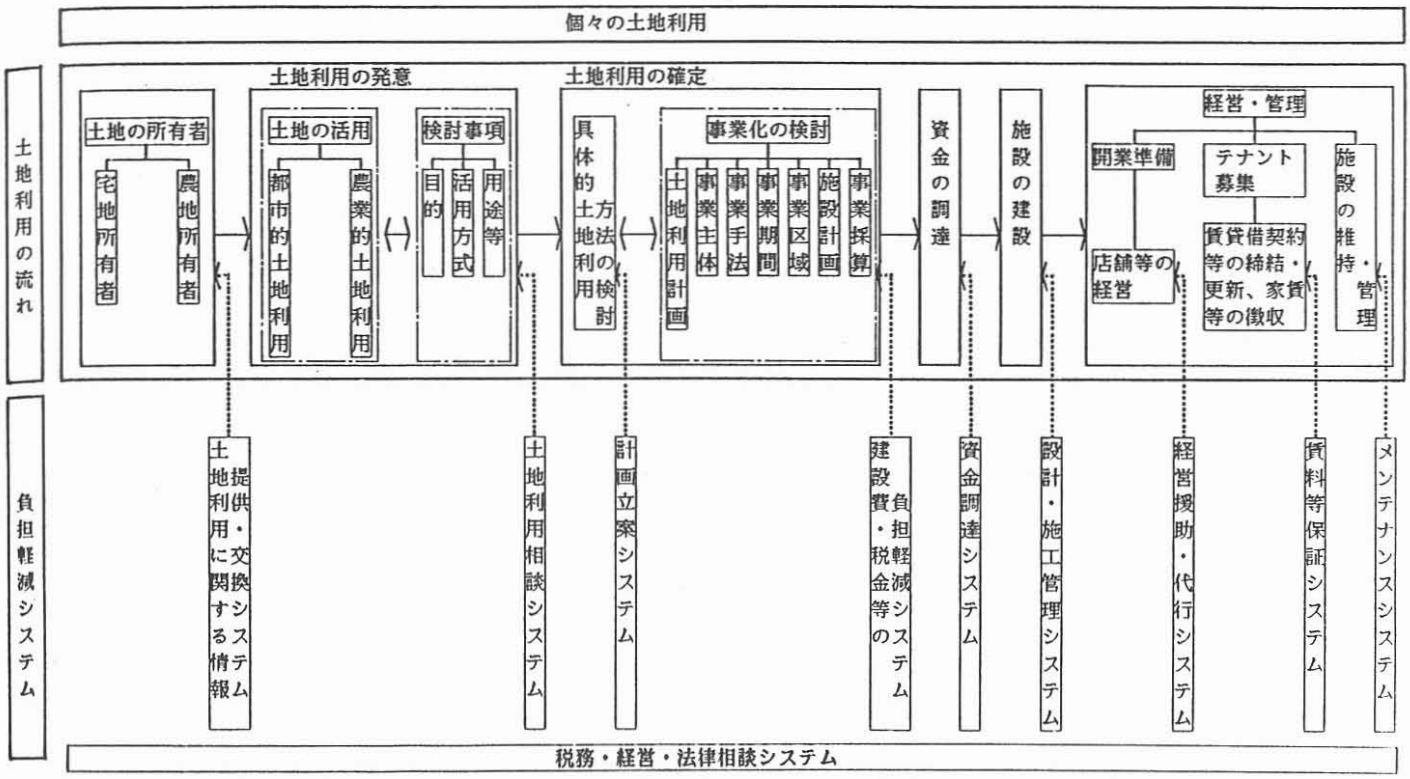
従って、今後、都市的土地利用への転換の意志を有する者、あるいは、条件付きで意志を有する者に対して、土地活用に関するこれら諸々の不安を解消するための対策を考える必要があり、これが「これまでの土地利用を止めてもよい条件」の１つとして、「市街化に抵抗する力」を弱め、市街化を促進させることにつながるものと考えられる。

３．土地利用の流れと負担軽減システム

従前の土地利用を転換し、新しい土地利用を行うためには、様々な段階及び手順を踏むことになるが、これらの各段階において、地権者の負担を軽減するような措置をシステムとして組み込むことができれば、新しい土地利用に対する地権者の不安は少なくなり、市街化促進の効果が上がることが期待できる。

土地活用の段階、手順とそれに対応して考えられる地権者の負担を軽減するようなシステム（以下、負担軽減システムという）は図Ⅱ－２のように整理されるが、これら負担軽減システムについては、既存の制度、手法を活用することにより分担し得る部分と、分担し得ない部分とがあり、後者についてはこれらをバックアップする組織または体制を用意することが妥当と考えられる。

図Ⅱ－２　土地利用の流れと負担軽減システム



Ⅱ－２　過去における調査・研究成果の整理

ここでは、港北ニュータウンを対象とした過去における調査・研究成果のうち、民有地の有効活用に関連するものを整理・検討し、土地の有効活用に関する全体的な骨組の中での位置付けを明らかにする。

１．調査・研究成果の分類

対象とした調査・研究成果を内容に応じて以下の７区分に分類し、表Ⅱ－１に一覧表としてまとめた。

A：土地利用意向に関する調査
B：街づくり協定案等に関する資料
C：全体計画・地区計画に関する調査
D：農的土地利用等に関する調査
E：商業及びセンター地区等に関する調査
F：アパート・マンションの採算性等に関する調査
G：法規制及びその他

表Ⅱ－1　調査・研究報告書の一覧

区分	番号	調査テーマ	発行先	発行年
A:土地利用意向調査	1	港北ニュータウン　タウンセンター地区土地利用意向調査報告書	(財)港北ニュータウン生活対策協会	昭和58年度
	2	港北ニュータウン　供用開始地区意向調査報告書（昭和59年度）	(財)港北ニュータウン生活対策協会	昭和59年度
	3	港北ニュータウン　供用開始地区意向調査報告書（昭和60年度）	(財)港北ニュータウン生活対策協会	昭和60年度
B:街づくり協定案等	4	港北ニュータウン　タウンセンター地区街づくり協定案	港北ニュータウン事業推進連絡協議会	—
	5	港北ニュータウン　駅前センター地区街づくり協定案	港北ニュータウン事業推進連絡協議会	—
	6	港北ニュータウン　近隣センター地区街づくり協定案	港北ニュータウン事業推進連絡協議会	—
	7	港北ニュータウン　共同住宅地区街づくり協定案	港北ニュータウン事業推進連絡協議会	—
	8	港北ニュータウン　一般住宅地区街づくり協定案	港北ニュータウン事業推進連絡協議会	—
	9	にわづくり まちづくり（港北ニュータウンコミニティ緑化ガイドブック）	(財)港北ニュータウン生活対策協会	昭和61年度
C:全体計画地区計画	10	人口計画と土地利用(『新しいまちづくりのために』昭和48年度報告書:第1部会)	港北ニュータウン建設研究会	昭和49年 7月
	11	日照等指導要綱と建築基準条例(『新しいまちづくりのために』昭和48年度報告書:第2部会)	港北ニュータウン建設研究会	昭和49年 7月
D:農的土地利用等	12	農的土地利用(『新しいまちづくりのために』昭和48年度報告書:第4部会)	港北ニュータウン建設研究会	昭和49年 7月
	13	屋敷林の保存(『新しいまちづくりのために』昭和48年度報告書:第5部会)	港北ニュータウン建設研究会	昭和49年 7月
	14	農的土地利用と屋敷林の保存(『新しいまちづくりのために』昭和49･50年度報告書:第7部会)	港北ニュータウン建設研究会	昭和51年 3月
E:商業・センター等	15	地主参加によるセンター計画(『新しいまちづくりのために』昭和49･50年度報告書:第8部会)	港北ニュータウン建設研究会	昭和51年 3月
	16	港北ニュータウン　地元参加による商店街計画のすすめ方 （港北地区の中心地区に係わる換地希望者の調整手法等の調査研究）	日本住宅公団港北開発局 日本長期信用銀行業務開発第一部	昭和52年 4月
	17	港北ニュータウンのセンター地区に係わ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〉〈本編Ⅱ〉	日本住宅公団港北開発局 (財)日本不動産研究所	昭和54年10月
	18	近隣センターの土地利用について	(財) 港北ニュータウン生活対策協会 加川設計事務所	昭和57年 3月
	19	港北ニュータウン　タウンセンター開発の基本構想	(財) 港北ニュータウン生活対策協会 加川設計事務所	昭和58年 3月
	20	港北ニュータウン　川和駅前センター調査設計報告書	(財) 港北ニュータウン生活対策協会 加川設計事務所　企業組合 創和設計	昭和59年 3月
	21	横浜地域（北部）　商業近代化地域計画報告書(基本計画)	商業近代化委員会横浜地域(北部)部会	昭和60年 3月
	22	生活再建対策の手びき　商業経営指導テキスト	(財)港北ニュータウン生活対策協会	—
F:アパート・マンション	23	港北ニュータウン　アパート・マンション等地区調査研究報告書	(財)港北ニュータウン生活対策協会 企業組合　創和設計	昭和58年 1月
	24	アパート，マンション経営と採算性の検討(『新しいまちづくりのために』昭和49･50年度報告書:第6部会)	港北ニュータウン建設研究会	昭和51年 3月
	25	不動産とその経営　港北ニュータウン建設研究会報告書	港北ニュータウン建設研究会	—
G: 法規制等	26	港北地区共有換地及び仮換地予定地の地上権設定に関する調査報告書	日本住宅公団港北開発局 (株)国際開発コンサルタンツ	昭和52年11月
	27	関連法規制の手びき	港北ニュータウン生活対策協会	—

発行先：上段　発行先
　　下段　調査機関

２．調査・研究成果の整理

各調査・研究報告書の概要は資料編に一括掲載したが、ここでは、これら各調査・研究の成果を、土地利用の流れと負担軽減システムとの関連において整理する（図Ⅱ－３）。

その場合、各報告書を利用する立場から、以下の３区分に従った。

《地権者》 …… 各々の地権者または、地権者の組織（図中○表示）
《公的機関》 …… 生対協及び市、住都公団等の良好な市街地形成を制御・誘導する機関（図中□表示）
《共　　通》 …… 以上２つに共通した立場（図中△表示）

また、利用上の区分から以下の分類を行った。

「参考可」 …… 土地利用の流れのなかで該当する項目について、時点の相違や内容に不十分な点があるものの、調査手法及び一部の調査項目等に関しては参考とすることはできる。
（図中記号を半塗潰）
「利用可」 …… 時点の相違を修正できるものに関しては、報告書全体にわたり十分利用することが可能である。（図中記号を全塗潰）

なお、図中の区分Ａ～Ｇ、番号１～27に関しては、表Ⅱ－１を参照のこと。

以下、調査区分毎にまとめて概説しておく。

Ａ区分：土地利用意向調査において、地権者の土地利用意向の概要は読み取れるものの、どこに仮換地指定された地権者がいて、どのような属性でどのような意向を持っているのかといった、基本的な情報が整理されていない。実態調査においては、建築済宅地の区画位置の調査にとどまり、その内訳としての利用形態や用途別の実態がつかめない。

Ｂ区分：街づくり協定案の目的および内容が、住民にわかりやすいように平易に解説されており、住民による協定の作成に役立つと考えられる。一方、計画サイドとしても、全体計画および地区計画の計画性担保の方策という観点から、参考にすることができる。

Ｃ区分：良好な市街地形成のために、種々の仮定に基き、計画人口の推計を行っている。また、建築基準法、日照条例等の法的規制を適用しながら単純化・類型化したケーススタディを行なうことで、計画人口及び土地利用計画の検証を行っている。

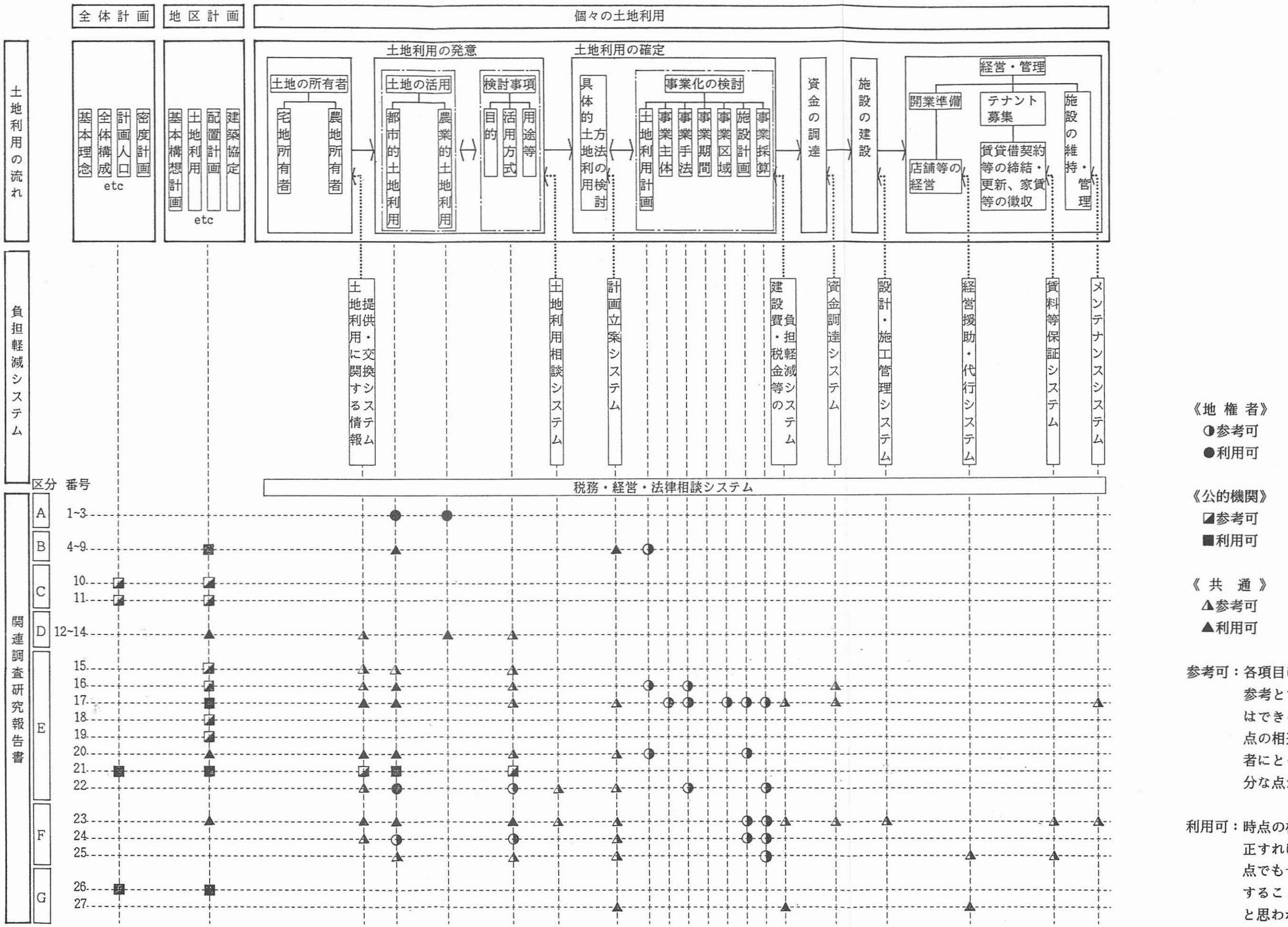
D区分：ニュータウン内の公園緑地および集合住宅地における植生保存について、基本的な方針を示したものである。また、農的土地利用に関しては、地域共同体、農地の新しい役割、緑のセンターなどの項目はまだ、基礎構想の段階であるが、緑のセンターについては事例があげられている。
屋敷林保存に関しては、屋敷林の意義、緑地制度などが概説されている。

E区分：商業施設及びセンター地区に関して種々のレベル（段階）で報告されている。しかし、大半は、地権者のビルドアップを誘導するため、あるいは、良好な市街地を形成するための指針となっており、これらの報告書の次の段階として、地権者の土地利用の流れに沿った調査・研究が望まれる。

F区分：アパート・マンション等地区に関する基本的な方向性が示されている。内容的にはアパート・マンションをとりまく環境、建築、需要、経営、まちづくり等にわたっており、部分的にはかなり詳細な結果が示されている。従って、地区計画に有用なほか、地権者による土地利用の発意・確定、経営にも参考となろう。しかし、地権者のためのハンドブックとしては難解な点がある。

G区分：地権者のビルドアップに関連する法規制がカバーされているが、相続税や贈与税等の税制に関するまとめが不足している。また、これらの手引き書には限界があり、それを補足する体制または組織が望まれる。

図Ⅱ－３　調査・研究成果の整理



《地 権 者》
◑参考可
●利用可

《公的機関》
◪参考可
■利用可

《 共　通 》
◮参考可
▲利用可

参考可：各項目について参考とすることはできるが、時点の相違や地権者にとって不十分な点がある。

利用可：時点の相違を修正すれば、現時点でも十分利用することが可能と思われる。

Ⅱ－３　今後の調査・研究課題の整理と作業スケジュール

前の２つの章での整理を踏まえ、今後必要となる調査・研究課題及び地権者への働きかけ等の内容と作業スケジュールを明らかにする。

１．今後の調査・研究課題の整理

土地利用の流れの各段階別に過去における調査・研究成果を概説し、今後必要となる調査・研究課題を整理する。

①　全体計画・地区計画

過去における調査・研究成果の整理	今後の調査・研究課題の整理
○各種地区毎に街づくり協定案が作成されており、建築協定の指導は行われているものの、ビルドアップが進んでいないため、現在工場用地（準工業地区）で運営されているにすぎない。	○全体計画との整合性を保ちながら、市街化誘導を図る計画的市街化コントロールの補完的手段として、街づくり協定の制定・運営は必要であるが、その協定も実際に運営され守られなければ何の効果も生まないばかりでなく、資産価値向上の意味においてもマイナスとなる。今後ビルドアップが進行する中で協定を有効に活用してゆくためには、事例研究をふまえながら、居住者が実際に運営できる協定の作成が望まれる。
	○なお、計画的市街化コントロールの補完的手段としては、街づくり協定のほか、地区計画制度、建築協定、緑化協定、宅地開発指導要綱等が考えられ、これらについての検討も必要と考えられる。

② 土地利用の発意

過去における調査・研究成果の整理	今後の調査・研究課題の整理
○昭和58年度、59年度、60年度の仮換地指定地区を対象に土地利用意向調査及び実態調査が報告されている。 しかし、どのような属性の地権者が、どのような意向を持ち、どこに土地を持っているのかといった基本的な情報が報告されていない。実態調査においては建築済宅地として区画数及び位置にとどまり、その内訳としての利用形態（用途）等の実態がつかめない。	○個々の地権者の意向調査を図りつつ、効率的な市街化促進を行うためには、地権者の個票を作成し、かつ、検索システムを確立する必要がある。
○駅前センター地区において、類似地区を設定し、業種別店舗数を調査し、それから、世帯数ベースで施設需要を算定している。 そこには、類似地区の特性分析・施設特性など定性分析が欠けている。	○商業地特性や各施設（業種）の性格・成立根拠の違い等の類型化を計りながら、施設需要分析を行い、当該地区における土地利用の一般的可能性を検討し、また有効活用事例を分析しながら、民有地の地区分類に基づいて、各地区の土地活用をより具体的に検討する必要がある。

③　土地利用の確定及びその後の事業化

過去における調査・研究成果の整理	今後の調査・研究課題の整理
○センター地区において、共同化を検討すべき地区が換地図上で検討され、あわせて地権者の負担軽減のための制度・手法が検討されている。これらの報告書を一般の地権者が理解するには、大変な時間と専門的な知識を必要とする。	○地権者のビルドアップ促進のために、地権者の不安や煩しさ等の負担軽減システム及び地権者のための各種相談システムの組織化または体制化の検討が望まれる。さらにそれらをバックアップする組織及び体制づくりも検討する必要があろう。
○センター地区やアパマン地区等について、個々の地権者が土地利用の確定及びその後の事業化するにあたっての各種専門的な報告がなされているものの、地権者の相談窓口となる担当者がこれらを充分に理解し、地権者の土地利用の流れに沿って適切な対応をするのは不可能に近い。	○地権者の土地利用に関する様々な相談・要望に対応し、個々のビルドアップを適切に誘導するためには、先に挙げた個票に基づく地権者に関する情報・整理とともに、土地利用に関する豊富な知識が必要とされる。そこで土地利用に関するマニュアル（土地利用類型別マニュアル及び地権者類型別マニュアル）を作成しておくことが望まれる。

以上、地権者全般に共通した今後の課題を整理したが、これだけでは、個別土地・個別地権者の具体的事業化には十分に対処し得ない部分が残される。例えば共同ビル事業化の検討を行う場合には、建築計画の内容、共同ビルのメリット・デメリット、従後資産の所有形態等の検討、設定賃料の調査及び採算性の検討、ビル管理形態などの個別の調査がまたれる。

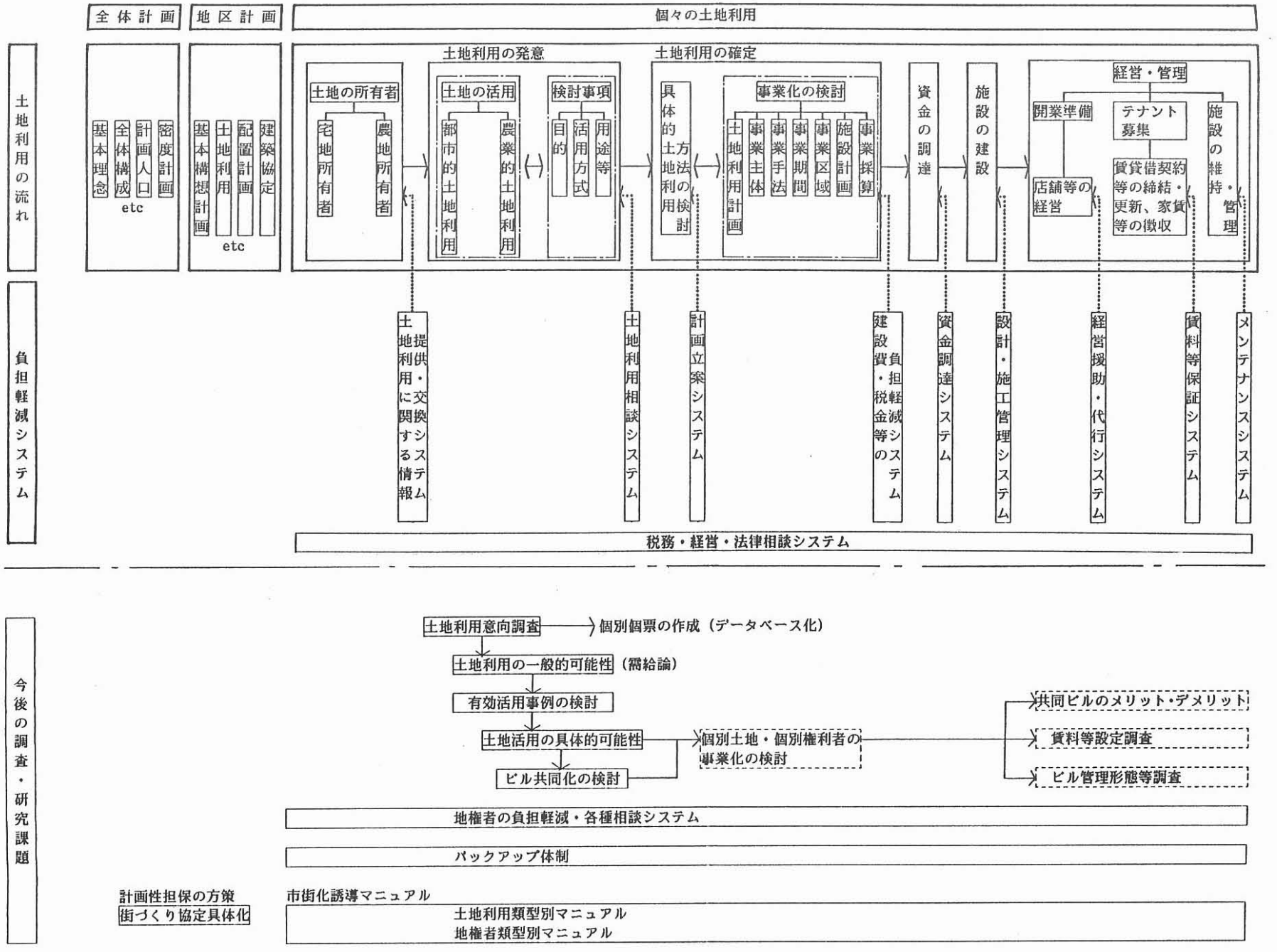
２．今後の作業スケジュール

今後検討されるべき調査・研究課題を、個々の地権者の土地利用の流れに沿って、どの段階までに必要となるかを整理したのが図Ⅱ－４である。

なお、土地利用の一般的可能性及び有効活用事例の検討に関しては本調査のⅢ編で検討する。図中実線で囲む今後の課題は、地権者全体に共通した調査で、破線で囲む課題は地権者個別の調査を表わす。

図Ⅱ－４　土地利用の流れに沿った今後の作業スケジュール

図Ⅱ－4　土地利用の流れに沿った今後の作業スケジュール



第III編　過去における調査・研究成果の整理と今後の課題

第Ⅲ編　土地利用の一般的可能性と有効活用事例の検討

Ⅲ－１．土地利用の一般的可能性

１．類似団地における土地利用の検討

（１）類似団地の選定と概要

港北Ｎ．Ｔは、従来の郊外地に立地する区画整理事業によるニュータウンと異なり、単なる都心通勤者のためのベッドタウンにとどまらず、横浜市北部の副都心となるべく位置付けられるタウンセンターを始めとして、企業誘致による職住近隣のまちづくりなど、ニュータウンの新しい展開を進めつつある。しかし、一方では、Ⅱ編に述べたように事業計画の変更や遅れもありビルドアップの進行が長期に渡る事が予想され、センター地区を始めとする近隣商業地区等のビルドアップにも影響が懸念される。そこで、ビルドアップの段階的状況に参照になるような、土地区画整理事業施行地区を５地区選定し、土地利用の一般的可能性について検討する。選定団地と基準位置づけは以下の通りである。

○全体の土地利用の検討について　…… 北柏、霧ヶ丘、鴨志田、東寺山
○特にセンター地区の検討について …… 港南台

○選定基準 ……（ⅰ）郊外地土地区画整理事業であること
（ⅱ）既にビルドアップが進み、ある程度の人口定着があること
（ⅲ）都心部からの距離が比較的同じであること

図Ⅲ－１　調査団地位置図

１．東寺山
２．港南台
３．霧ケ丘
４．北　柏
５．鴨志田

表Ⅲ－1　調査4団地の概要

	所在都市	最寄駅	最寄駅までの距離	都心からの時間距離	事業認可時	施行面積	計画人口	仮換地指定時	施行後民有地面積
			km	分		ha	人	S.	ha
東寺山	千葉市	総武本線 都賀駅	0.9～2.0	55	44.10. 8	102.3	19,500	45.11	28.5 *1 (27.9)
霧ケ丘	横浜市	横浜線 十日市場駅	0.9～2.4	70	47. 2.21	112.7	24,000	50.2	40.4 (35.8)
北柏	柏市	常磐線 北柏駅	0.9～3.0	45	48. 5. 9	109.9	20,000	50.3	27.7 (25.2)
鴨志田	横浜市	田園都市線 青葉台駅	2.0～3.0	55	48. 3.31	55.9	8,300	51.5	17.0 (30.4)
港南台	横浜市	根岸線 港南台駅	0 ～2.0	60	44. 9. 8	298.6	47,000	46.7	84.8 (28.4)
港北 *4 NT 第1地区	横浜市	田園都市線 あざみ野	(0～1.7) 1 ～5 *3	50	49. 8.	548.3	92,000	54.4	209.2 (38.1%)
港北 *4 NT 第2地区	〃	〃 江田	(0～2.4) 0.8～5 *3	52	49. 8.	768.6	128,000	58.3 *2	297.2 (38.6%)

（注）　＊1 …… （　）内は、民有地率（%）　＊2 …… 但、第1次供用開始
　　＊3 …… （　）内は、鉄道整備後　＊4 …… 公団施行区域のみ

図Ⅲ－2　5団地の状況

（2）対象団地の施設立地状況と特性

調査を行なった5団地の住宅系を含む施設の立地状況を分類整理し、港北ニュータウンの特性と比較する上での位置付けを明確にする。

なお、調査は昭和58年または59年版の住宅地図上で行い、部分的に現地調査を行った。

（i）用途別施設数

表Ⅲ－2　用途別施設数（大分類）

	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台	港北N.T.
住宅(戸)	658	538	414	228	1,489	1,545
店舗併用住宅	34	31	18	5	33	48
店舗	93	27	45	27	417	70
民間集合住宅(アパート等)	7	46	8	6	46	109
公団集合住宅(棟)	95	79	54	40	137	64
事務所系	13	4	12	2	22	26
医療施設	7	7	6	3	39	3
駐車場	6	30	4	5	95	43
工場・作業所	3	5	3	6	43	77
その他	23	28	11	10	81	21
不明	7	11	59	0	18	0
合　　計	946	806	634	332	2420	2006

(注)1. 港北N.T.については、現地調査により現在建設中のものも数に含めている。

2. 「不明」の項目に分類されるものは、住宅地図上の記載されている名称では、業種・業態の判断がつかない施設であり、また、これらは住宅地図上の記載方法により異なる。

3. 北柏における現地調査の結果、一種住専内の店舗はすべて(7事例)実際には住居併用であった。これは、住宅地図上の表記の問題であるため、他の東寺山、霧ケ丘、鴨志田についても同様に一種住専内の専用店舗らしく表記されているものを、併用店舗と読み替えた。

（ⅱ）住宅系施設の立地状況

表Ⅲ－３　地区内の住宅戸数

	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台	港北N．T
戸建住宅	658	538	414	228	1,489	1,545
集合住宅	1,579	2,206	1,048	805	4,619	2,345
併用住宅	16	9	11	3	33	48
合　　計	2,253	2,753	1,473	1,036	6,141	3,938

表Ⅲ－４　調査５団地の人口定着状況

	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台	港北N．T
計画人口（人）	19,500	24,000	20,000	8,300	47,000	220,000
推定人口（人）※1	8,500	10,500	5,600	4,000	23,000	15,000
人口定着率（%）※2	43%	44%	28%	48%	49%	7%
第一回仮換地指定	S45.11	S50．2	S50．3	S51．5	S46．7	S58．3※3

※１　推定人口は、表Ⅲ－３での世帯数に、3.8（人／世帯）を乗じた。

※２　人口定着率＝推定人口÷計画人口×100
これは、各団地の住宅戸数をベースにしたものであるが、概ね各団地の熟成度を表すと考えられる。

※３　第１回併用開始

（ⅲ）商業系施設の立地状況

ａ）業種別施設数（細分類）

表Ⅲ－５　業種別施設数（その１）

	施　　設	東寺山	霧ヶ丘	北柏	鴨志田	港南台
小売業…物販…	スーパーマーケット	3	5	2	2	3
	コンビニエンスストア	4	2	2	0	1
	生鮮食料品店	4	2	3	0	14
	パン・菓子店	5	1	0	2	26
	酒・飲料水店	2	1	2	2	7
	その他食料品店	13	1	9	0	20
	薬局・化粧品店	4	0	2	1	10
	書籍・文具店	3	0	1	2	9
	衣類・身辺小物類店	3	0	0	1	77
	電器店	4	3	4	2	11
	カメラ・メガネ・時計店	1	2	2	0	12
	園芸・造園業	2	0	3	3	4
	新聞販売店	1	1	2	1	5
	ガソリンスタンド	4	3	2	1	7
	車用品販売店	1	1	0	0	3
	自動車販売店	1	0	0	0	9
	バイク・自転車店	1	3	2	2	2
	ディスカウント・ＤＩＹ	0	0	0	0	1
	雑貨店	0	2	0	0	0
	家具・建具・什器類	3	1	0	0	0
	くつ店	0	0	0	0	5
	その他小売店	7	3	6	1	24
	小　計	66	31	41	20	250
飲食業	食堂・レストラン	17	5	5	6	53
	ファミリーレストラン	1	0	0	0	2
	喫茶店	8	5	1	1	16
	バー・酒場	2	1	0	0	30
	ファーストフード店	1	0	0	0	4
	その他飲食店	1	0	0	0	9
	小　計	30	11	7	7	114
合　計		96	42	48	27	364

表Ⅲ－５　業種別施設数（その２）

	施　　設	東寺山	霧ヶ丘	北柏	鴨志田	港南台
サービス業・その他	銀行・信用金庫	1	1	1	1	3
	金融業	0	0	0	0	3
	理容・美容院	11	8	5	2	24
	クリーニング店	3	1	6	1	11
	レコード・ビデオ・車レンタル店	0	0	1	0	5
	パチンコ・麻雀	0	0	0	0	2
	学習塾	5	6	2	2	6
	カルチャーセンター	1	4	0	0	4
	スポーツ施設	1	0	0	0	2
	その他サービス業	2	0	0	0	2
	工務店・設備工事店	4	4	2	2	7
	不動産業	2	0	0	0	13
	その他	9	3	1	0	6
	小　計	39	27	18	8	88
医療施設	総合病院	0	0	0	0	1
	小児科・内科	1	2	3	1	7
	外科	1	1	0	0	3
	歯科	2	1	2	2	12
	産婦人科	1	1	0	0	0
	動物病院	0	0	0	0	2
	その他	2	2	1	0	14
	小　計	7	7	6	3	39
合　　計		46	34	24	11	127

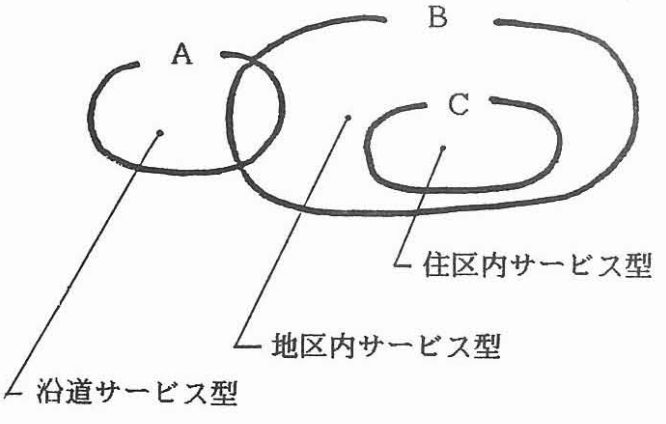
b）地区内サービス型と沿道サービス型施設

一般に商業施設は、前頁の表Ⅲ－５に分類したように、その業種によって分類することが多いが、近年、モータリゼーションの発達に伴い、自動車での利用を見込んだ施設が増加する傾向にある。最も代表的なものはガソリンスタンドであるが、郊外型レストラン（いわゆるファミリーレストラン）や大規模なD.I.Y.センター、コンビニエンス・ストアーなど、新しい業種が多く、また最近では24時間営業のブックショップなど、旧来では考えられなかった業種が進出してきている。これらの特徴としては、

①地区内幹線以上の規格を持ち、外部の通過交通が多い道路に接面する。

②大型のアイキャッチ（電飾等）などを走行中の車から目につきやすいように配置し、相応の駐車施設を持つ。

の以上２点が考えられる。これは、日常的な徒歩もしくは自転車を用いた主婦の買物行動をターゲットにしたものではないと言える。そして、これらの施設と他の施設は、その証券、顧客層を異にしており、同列に論ずることはできない。ここでは、下図に示すように、全体をまず大きく２つに分類し（ＡとＢ）、さらにＢの中にＣを設定し、別々に扱う。



Ａ：本文中説明したような業種で、沿道サービス型施設。

Ｂ：Ａ以外の施設でＣを分離すれば、近隣センターや駅前センター等の地区がこれに該当する。地区内型施設。

Ｃ：住区内型の施設で、住宅と混在して地区内に散在するもの。併用住宅が多い。

沿道サービス型施設については、表Ⅲ－６に見るように、霧ケ丘、港南台が多い。これは、地区内に幹線機能をもつ道路があり、交通場の要所であることが理由と考えられる。また、地区内サービス型商業施設については、100世帯当り店舗数及び1ha当り店舗数とも港南台が極めて高い（表Ⅲ－７）。これは、地区内に鉄道駅と大型の商業機能をもつことが原因で、他の４地区とは商業特性が異なることを示している。また、１ha当りの施設数で霧ケ丘、北柏、鴨志田の３団地の値がよく揃っているのが指摘される。

表Ⅲ－６　沿道サービス型商業施設の業種別施設数

施　　設	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台	港北N.T
ガソリンスタンド	5	3	2	1	7	6
レ ス ト ラ ン	1	1	0	0	7	8
コンビニエンスストア	2	1	3	0	1	1
自 動 車 販 売 店	0	1	0	0	5	7
中 古 車 販 売 店	1	0	0	1	4	0
合　　計	9	6	5	2	24	22
そ の 他	－	・日用大工用品 ・ディスカウントショップ ・自動車用品	－	－	・紳士服 ・靴 ・電器 ・日用大工用品	・紳士服

(注)施設数については、住宅地図上の調査のほか、現地調査に基づき、新たにみとめられた施設数を加えている。

表Ⅲ－７　地区内サービス型商業施設の比率

	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台	港北N.T
100世帯当りの店舗数	5.6	2.3	4.2	3.3	7.7	3.0
1ha当りの店舗数	1.23	0.55	0.57	0.61	1.58	0.05

（iv）調査５団地の特性

これまでに検討した住宅系施設、商業系施設の立地状況に基づき、調査５団地の特性を港北ニュータウンにおける施設立地との関連でまとめれば、以下のようになる。

① 東寺山 …… 自立型地区として、港北ニュータウンの駅前及び近隣等のセンター地区の日常的な商業施設立地の参考となる。

② 霧ケ丘 …… 団地としては依存型であるが、沿道サービス型施設については、港北ニュータウン内の幹線道路沿道部分の参考になる。

③ 北　柏 …… 調査５団地中、最もビルドアップが遅れており、依存型であるが、共用開始直後に施設先行型で整備する必要がある時は、参考になり得る。

④ 鴨志田 …… 自立型であるが、周辺団地と連担しているのが特徴。東寺山同様、参考となる。

⑤ 港南台 …… 周辺地区を含めた商業拠点としての機能を有する集客型の団地で、その商業中心地区の業種・業態は、港北ニュータウンのタウンセンター及び駅前センター地区の参考となる。

（注）上記自立型、依存型、集客型、の意味は以下のとおりである。

自立型 …… 商業的に自立し日常的需要に応えられるもの。

依存型 …… 商業的に周辺に依存し、団地内住民はしばしば外部へ買物に行く必要があるもの。

集客型 …… 団地内のみならず団地外からも集客力のある施設を持つ者。

表Ⅲ－８　調査団地の特性

東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台
自立型	依存型	依存型	自立型	集客型

（3）類似団地における土地利用の一般的可能性

ここでは前述した調査５団地の特性を踏まえつつ、このようなニュータウン内での土地利用の一般的可能性を検討する。ただし、港南台の事例は、位置付けでも指摘したように、周辺部を含めた商業的中心地区を含んでおり、一般的な団地とは性格が異なる。そのため本節では、ひとまず港南台を除外し、東寺山、霧ヶ丘、北柏、鴨志田の４団地を検討対象とし、一般的に立地可能な施設内容とその立地について検討を加える。

（ｉ）施設の分類と抽出方法

調査団地を初めとする住宅団地における土地利用は、住宅地としての基本的性格から、住宅とそこでの性格に必要な諸施設（生活利便施設）が基本となり、その内容もある程度の均一性がある。土地利用は

① 住宅系施設としての土地利用(戸建住宅、アパート、マンション等)
② 商業系施設としての土地利用
③ 医療系施設としての土地利用
④ その他施設としての土地利用（業務系、事務所系施設）
⑤ 更地利用（駐車場、資材置場等）

の５つに大別できるが、これらの土地利用の中で、４団地に共通性の高い土地利用は、団地の立地、規模などの固有条件に左右されない土地利用、つまり一般的に可能な土地利用方法と考えられる。ここでは、以下に示す２つの方法で取捨選択を行い、一般的に可能な土地利用を抽出する。

ａ）抽出方法その１……４団地全てに共通する土地利用

表Ⅲ－８に見るように、この４団地は全て自立型または依存型の団地であり、周辺部の需要があることで成り立っている施設は基本的に無いものと考えられる。つまり、４団地全てに共通して立地する施設は、そのまま一般的に立地可能な施設と考えることができる。

ｂ）抽出方法その２……周辺施設の影響を考慮した補正

ａ）の方法で漏れた施設の中には、団地周辺に隣接する同種施設に影響され、団地内で未成立となっている施設があると考えられる。以下の方法により、施設数０の項目について補正した上で、もういちどａ）の方法でふるいをかけ抽出する。但し、「住宅系施設」と「その他の施設」については、周辺部の同種施設の影響の受け方が商業系施設と異なりむしろ同種施設が周辺にあるほど、その立地可能性が高くなる場合がある。また、医療施設はその影響範囲が不定であるため（利用者にとって近い方が望ましいが、必要事には距離は関係ない）、これらの施設についてこの方法は行わない。

周辺施設による影響の補正手法

基本的には、次の①～③の３段階で行う。

① 半径５Km以内の影響があると予想される施設をピックアップ（大型店舗、商業集積地など）

② 検討対象とする施設の商圏－影響範囲－を検討し、１次商圏業種から３次商圏業種に分類（下図参照）

③ ②で１次商圏業種とされたものは、周辺に隣接した地域（概ね境界から500～1000m以内の範囲）について、住宅地図上で同種施設を探し、２次商圏業種については、①でピックアップされた施設を対象に、それぞれの商圏－影響範囲－が地理的、交通条件的にカバーできるかどうかを個別に判断する。

＜参考＞

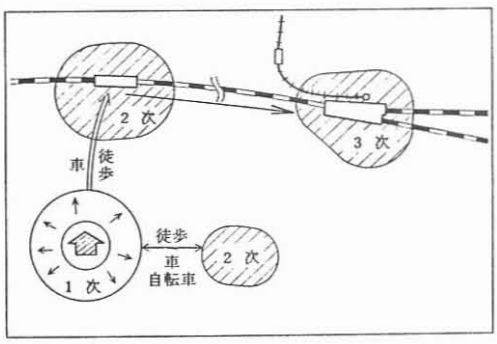
① 周辺部のピックアップ

	最寄り品・手近品 実用品・目用品 緊急品・家庭用品	買回り品 必需品・流行品	専門品・特殊品 文化品・流行品 ぜいたく品
特徴	・しばしば，または毎日買う ・必要量を少しずつ買う ・客自身が商品を知っている ・買物時間と手数をかけない ・ほしい時はいつでも買う ・貧富の差なく，だれでも買う ・なるべく安いことを望む ・買いなれた店で買う	・不規則・不定期に買う ・買物を予定せず購買意欲による場合がある ・支出予算をたて計画して買う ・何軒も商店を回り価格・品質・スタイル・色彩などいろいろ選択する ・買物意欲が起ってもなお慎重 ・貧富の差により買物の程度の差がある	・じゅうぶん考慮し計画して買う ・買物に時間と手数をかけてもよい。あらゆる努力をする。 ・価格よりもスタイル・品質・色彩サービスも重視する ・代用品ではだめ ・高価なものは一応よいが価格に左右されない ・貧富にそうとうの差ができる
場所	・買物に便利のよいところ ・交通が便利で通行量の多い所 ・住宅地など後背地がある所 ・この種の商店の集まっている所	・商店街・繁華街などの楽しみながら選択できる場所 ・それらの集った総合地域	・商店街の近く，または商店街の中 ・必ずしもそうでなくてもよい
販売態勢	・商標がたいせつ ・安いこと ・品質・鮮度および衛生的なこと ・サービスの徹底	・店舗構成 ・楽しい買物のふんいき ・店の信用 ・サービス	・選択にじゅうぶん協力する ・徹底的なサービスおよびアフターサービス ・落ちついたふんいき

出典：商業建築企画設計資料集成

② 商圏からみた業種分類

▼買物行動からみた商圏分類の概念



▼１次商圏業種 …… 周辺施設の影響を受けない。
（図中・１次）　範囲は半径1km以内

▼２次商圏業種 …… 周辺施設の影響を受け易い。
（図中・２次）　ここでは半径5kmに設定。

▼３次商圏業種 …… 特に住区周辺にある必要がない。
（図中・３次）

▼商品の性格からみた分類

最寄品・手近品 …… １次商圏業種
買回り品 …… ２次商圏業種　にそれぞれ該当する。
専門品・特殊品 …… ３次商圏業種

	東寺山	霧ケ丘	北柏	鴨志田
影響がある予想される施設	・都賀西友 1km ・四街道スーパー 4km ・千葉市商業地区 4km ・県立スポーツセンター 1.6km	・青葉台商店街 2.8~4km ・若葉台団地中心 1.2km ・長津田商店街 2~2.5km	・柏駅周辺商業地 3km ・スポーツセンタ 1.6km	・柿生マルエツ 3.2km ・青葉台商店街 1.5~2.8km ・長津田商店街 3.2km ・たちばな商店街 1km
備考	・京葉道路へのアクセス路 ・他の団地と接す	・東名へのアクセス路 ・他の団地と接す		・他の団地と接す（市街地内型）
団地分類	自立型	依存型	依存型	自立型

（ii）一般的に立地可能な施設

以上の検討に基づき、一般的に立地可能な施設を下表にまとめた。

なお、ここに抽出されなかった施設の立地可能性は、団地の立地、規模等の個別の条件や経営力、資本力等の事業者側の内的条件によっては立地可能な施設といえる。

表Ⅲ－９　一般的に立地可能な施設（商業系施設）

	施　　設	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田
小売業・物販・	スーパーマーケット	3	5	2	2
	コンビニエンスストアー	4	2	2	0
	生鮮食料品店	4	2	3	1
	パン・菓子店	5	1	0	2
	酒・飲料水店	2	1	2	2
	薬局・化粧品店	4	0	2	1
	書籍・文具店	3	0	1	2
	電器店	4	3	4	2
	バイク・自転車店	1	3	2	2
	園芸・造園業	2	0	3	3
	新聞販売店	1	1	2	1
	ガソリンスタンド	4	3	2	1
飲食業	食堂・レストラン	17	5	5	6
	喫茶店	8	5	1	1
サービスの業他	銀行・信用金庫	1	1	1	1
	理容・美容院	11	8	5	2
	クリーニング店	3	1	6	1
	学習塾	5	6	2	2
	工務店・設備工事業	4	4	2	2

表Ⅲ－１０　一般的に立地可能な施設（医療施設）

医療施設	小児・内科	1	2	3	1
	外科	1	1	0	0
	歯科	2	1	2	2
	産婦人科	1	1	0	0

（注）その他、４地区に共通する土地利用としては、更地利用としての駐車場がある。資材置場や作業所のような利用は、人口、世帯数などの本報告書で検討している条件とは無関係で、個別に検討すべきである。

（iii）用途地域別立地状況

調査４地区を始め、港北N．T等の計画的に形成されたニュータウンでは、他の既成市街地に比して、より合理的な、用途地域の色塗りがなされ、また、用途の混在も整序されている。そのため、種々の施設の立地分布状況も用途地域の区分とよく一致すると考えられる。

以下に、北柏、霧ケ丘、鴨志田、東寺山の４地について、前掲の施設立地状況を、用途地域別に再分類し分析を試みる。また、基本的な塗り分けのパターンは、次の通り。

(1) 戸建住宅 …… １種住専
(2) （公団の）集合住宅 …… ２種住専
(3) 地区内の幹線沿道 …… 住居、（又は、２種住専）
(4) 団地内商業核 …… 近隣商業（又は、２種住専）

a） 分類結果

次表Ⅲ－11は、（ｉ）で一般的に立地可能とされた施設を用途地域別に整理し直したものである。表中の▒は各用途地域の中で最もシェアが高いものである（各団地毎の集計は資料編を参照のこと）。また、第一種住居専用地域に店舗があるが、これは、住宅地図上では専用店舗と見られるものの、実際には店舗併用住宅と予想され、表記上の問題と考えられる（実際に、北柏をサンプルに現地調査を行った結果、第一種住居専用地域の店舗全ては、併用もしくは法規上問題のない極く小規模な、住宅に併設された店舗であり、専用店舗は存在しなかった）。

表Ⅲ－11　用途地域別施設数

	施　　設	1　専	2　専	住　居	近　商
小売業・物販・	スーパーマーケット	0	2	8	2
	コンビニエンスストアー	1	0	5	2
	生鮮食料品店	5	1	0	4
	パン・菓子店	1	2	2	3
	酒・飲料水店	3	1	0	3
	薬局・化粧品店	1	2	2	2
	書籍・文具店	2	3	1	0
	電器店	4	3	5	1
	バイク・自転車店	2	4	1	1
	園芸・造園業	4	3	1	0
	新聞販売店	4	1	0	0
	ガソリンスタンド	1	1	7	0
	小　計	28	23	33	18
飲食業	食堂・レストラン	5	6	17	5
	喫茶店	5	1	8	1
	小　計	10	7	25	6
サービスの他業	銀行・信用金庫	0	1	0	3
	理容・美容院	14	0	3	4
	クリーニング店	3	5	1	2
	学習塾	11	4	0	0
	工務店・設備工事業	7	2	1	2
	小　計	37	11	6	9
合　計		75	41	64	33

医療施設	小児・内科	4	0	0	3
	外科	1	1	0	0
	歯科	3	2	0	2
	産婦人科	1	0	0	1
	小　計	9	3	0	6
総　　計		89	44	64	38

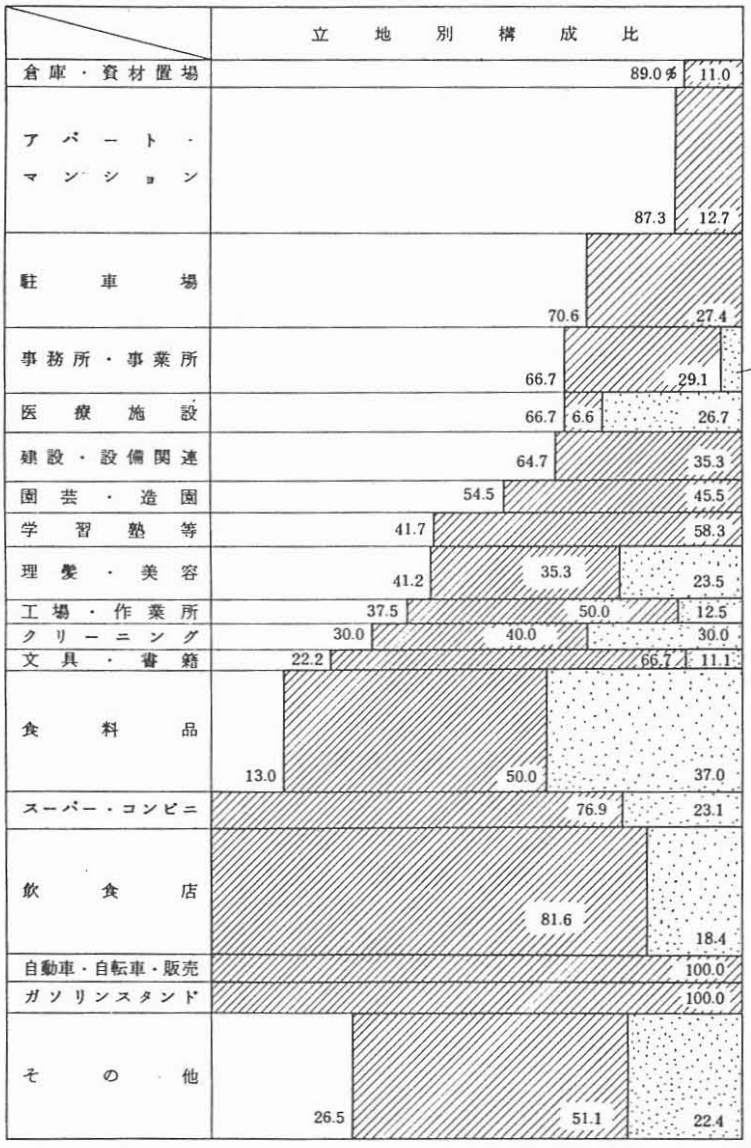
b）　用途地域別立地状況のまとめ

以上、４団地内の施設を用途地域別に集計したが、スーパーマーケットと銀行、信用金庫を除き、いずれの業種も用途制限の最も厳しい第一種住居専用地域に立地しており、むしろこの地域に立地する業種が相対的に多いことを示している。これは、建築基準法の制限により、業種によっては施設規模等により立地制限を受けるものの、わが国の法体系（土地利用規制）が諸外国に比べて緩く、建築自由の原理（欧米では建築不自由）に基づいた混合用途制が前提であるため、地権者の個人的意思がほぼ全面的に認められるためである。この結果、用途地域制によって、それぞれの地区の用途、性格が十分に整序され得ない。従って、どの施設が法規上どの用途地域内に立地可能であるかは読み取ることができるが、商業系施設で重要な立地要因となる交通環境等の要因と用途地域の指定が一致しないため、各々の施設の業態も含めた立地上の特性については判然としない（例えばある地区では、幹線道路沿いが近隣商業地域の場合もあれば、第一種または第二種住居専用地域に指定されている場合がある）。

（ⅳ）立地特性別立地状況

（ⅲ）で指摘したように、各施設の立地特性を明らかにする為には、それぞれの利用形態に即した分類が望ましい。ここでは、本章２節で用いた分類に基づき、沿道立地型、住区内立地型、中心地区立地型の３つに分類して整理しておく（図Ⅲ－３）。

図Ⅲ－３　施設の立地傾向



注１：住区内に立地する施設の構成比が高い順に、配列した。

注２：構成比が２％未満の施設は、その他の項目にまとめた。

注３：沿道とは、バス路線となる地域内幹線以上の道路とする。

注４：各施設の床面積等の規模の差異は考慮していない。

□住区内　▨沿道立地　▩中心地区

上図により、各業種が、どの様な買物行動に支えられているかが明らかになる。また、各業種にとっての立地適所も、明らかである。

（4）センター地区における土地利用の一般的可能性

ここでは、これまで述べてきたようなニュータウン（団地）全体としての土地利用の一般的可能性ではなく、駅前センター地区における一般的な土地利用のあり方を検討する。

そこで、まず、駅施設をもつものともたないものとの差を明らかにするために、駅をもつセンター地区の大規模な事例として港南台、駅をもたないセンター地区の事例として、鴨志田、霧ケ丘、東寺山、北柏を対象に比較分析し、一般的可能性を検討する。

ただし、センター地区の範囲の設定は、用途地域の塗り分けに従い、最も商業地的性格の強いものとした。具体的には、鴨志田が第２種住居専用地域、他の４地区が近隣商業地域となった。対象とした施設は、（2）－(iii）の表Ⅲ－５の内、各団地にほぼ共通して立地している施設である。また、ここでは施設の分類方法をセンター地区の代表的な形である、テナントビルやスーパーマーケット、百貨店等のフロアの分離形態（平面計画）を考慮に入れ、下表のように分類した。

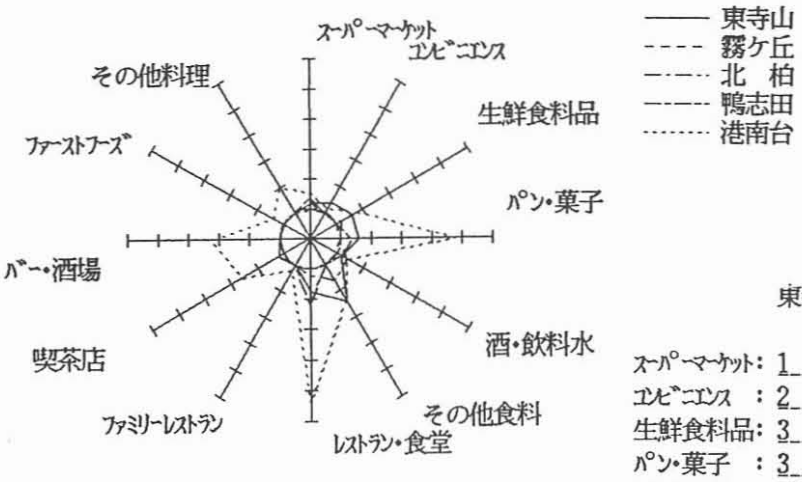
また、これらの分類とは別に、医療施設についても検討を行う。

表Ⅲ－１２　センター地区における施設分類

分類	第１グループ	第２グループ	第３グループ
	食料品販売と料理店の「食」に関する施設	食料品以外の物を販売する	銀行・信用金庫を始めとする「サービス」
内容	・スーパーマーケット ・コンビニエンスストアー ・生鮮食料品店 ・パン、菓子店 ・酒類、飲料水店 ・その他食料品 ・レストラン、料理店（和食、中華、洋食） ・ファミリーレストラン ・喫茶店 ・バー、酒場 ・ファーストフード ・その他飲食店	・薬局、化粧品店 ・書籍、文具店 ・衣類、身辺小物類 ・電器店 ・カメラ、メガネ、時計店 ・園芸、造園業 ・新聞販売店 ・バイク、自転車店	・銀行、信用金庫 ・金融業 ・理容、美容院 ・クリーニング店 ・レンタル店（ビデオ、レコード、車等） ・パチンコ、麻雀店 ・学習塾等（含予備校） ・教養、カルチャー ・スポーツ施設
備考	○スーパーマーケットは、第１～第３グループまでの施設を内部にもつが、ここでは便宜上第１グループに分類する。このため、スーパーマーケットのあるセンター地区のそれ以外の施設は若干少な目にでていると考えられる。 ○ファミリーレストラン、ファーストフードといった新しい業種の施設は、調査団地中の共通性は低いが、センター地区での可能性をみるためにピックアップした。		

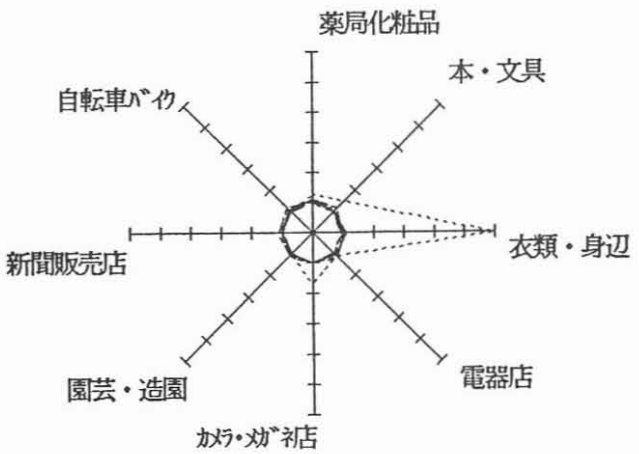
（ｉ）グループ別施設立地状況（商業系施設）

図Ⅲ－４　「食」のグループ



	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台
ｽｰﾊﾟｰﾏｰｹｯﾄ:	1	1	0	2	3
ｺﾝﾋﾞﾆｴﾝｽ　:	2	0	0	0	1
生鮮食料品:	3	0	1	0	4
ﾊﾟﾝ・菓子　:	3	0	0	2	19
酒・飲料水　:	1	0	2	1	2
その他食料:	7	0	3	0	7
ﾚｽﾄﾗﾝ・食堂:	4	0	1	6	22
ﾌｧﾐﾘｰﾚｽﾄﾗﾝ:	0	0	0	0	1
喫茶店　　:	1	0	0	1	8
ﾊﾞｰ・酒場　:	0	0	0	0	11
ﾌｧｰｽﾄﾌｰｽﾞ　:	0	0	0	0	2
その他料理:	0	0	0	0	5

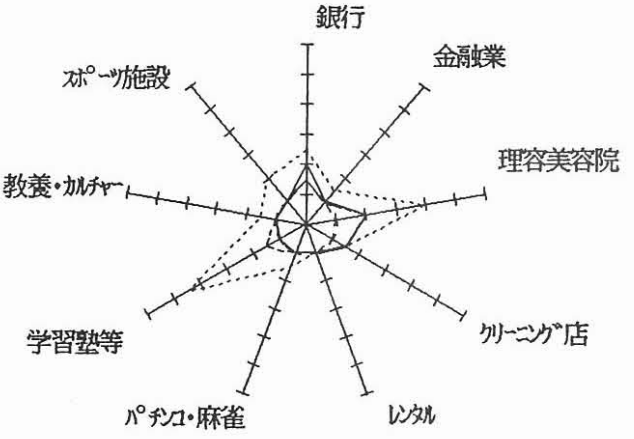
図Ⅲ－５　「物販」のグループ



	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台
薬局化粧品:	1	0	1	1	3
本・文具　:	0	0	0	2	5
衣類・身辺:	1	0	0	0	50
電器店　　:	1	0	0	2	1
ｶﾒﾗ・ﾒｶﾞﾈ店:	0	0	0	0	7
園芸・造園:	0	0	0	1	0
新聞販売店:	0	0	0	1	0
自転車ﾊﾞｲｸ:	1	0	0	2	0

港南台で、衣類・身辺小物類店とカメラ・メガネ・時計店が突出する。

図Ⅲ－６　「サービス」のグループ



—— 東寺山
---- 霧ケ丘
—·—· 北　柏
—-—- 鴨志田
····· 港南台

	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台
銀行	2	1	1	1	3
金融業	0	0	0	0	1
理容美容院	2	0	2	2	6
ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ店	1	0	1	1	1
ﾚﾝﾀﾙ	0	0	0	0	0
ﾊﾟﾁﾝｺ・麻雀	0	0	0	0	1
学習塾等	0	0	0	1	7
教養・ｶﾙﾁｬｰ	0	0	0	0	1
ｽﾎﾟｰﾂ施設	0	0	0	0	2

以上の図から、センター地区の特性を検討整理すると、以下に示す３点を挙げることができる。

１．全体の規模に比例している訳ではなく、港南台のような『集客型』の地区で、極端に増えるものと、ほとんど変わらず、むしろコンビニエンスストアのように、少なくなる業種がある事。これはセンター地区としての立地特性に合致するものと、そうでないものとの差であると考えられる。

○　港南台で特徴的に多い業種

第１グループ …… レストラン、パン・菓子、バー・酒場・カフェ
第２グループ …… 衣類・小物類
第３グループ …… 学習塾等

○　港南台で少ない業種、若しくは、ほとんど変化しない業種

第１グループ …… コンビニエンス・ストア、酒類・飲料水店
第２グループ …… 造園・園芸、新聞販売店、自転車・バイク店、電機店
第３グループ …… レンタル店、クリーニング店

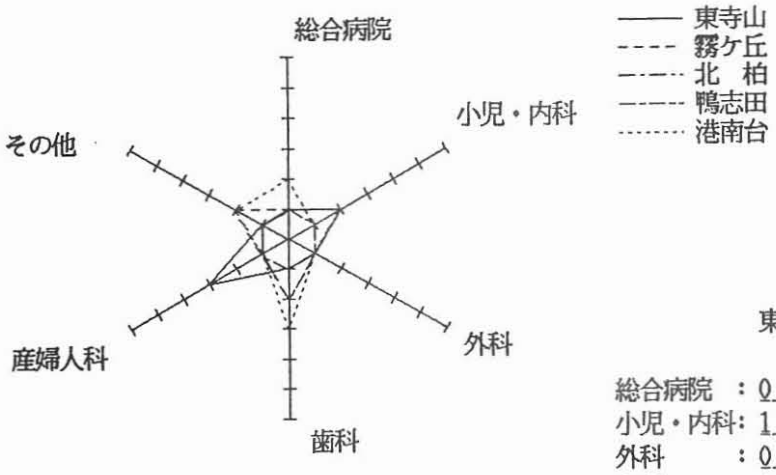
以上のように、明らかにセンター地区としての立地上の特性に応じて立地する業種の構成に差が認められる。

２．以上のほか、立地している施設の業種の性格及び屋号を細かくみてみると、港南台のセンター地区には、他の４地区には立地しにくい業種が多く集積していることが特徴である。つまり、衣類・身辺小物類、レストラン、パン・菓子等の嗜好に依存する業種が多く、その内容も例えば衣類・身辺小物類では、他地区では○×洋服店といった個別店舗であったものが、港南台では、ブティック○×や、ブランド品を扱う有名小売店が集約され、ひとつのフロアにテナントとして出店するというやり方が多い事が指摘できる。

３．港南台センター地区の特性は、①　各種の専門店が、②　客の嗜好（好みのブランド、デザイン、価格）に合わせて選択できるように同種のものが集約され、③　客の選択肢を増大させると同時に集客力を強化していることである。
これは、住民の日常的な生活のための需要を満たす事で成立している他地域の場合とは、大きく異なる。

（ⅱ）医療施設の立地状況

図Ⅲ－７　病院・医院グループ



	東寺山	霧ケ丘	北　柏	鴨志田	港南台
総合病院	0	0	0	0	1
小児・内科	1	1	1	0	0
外科	0	0	0	0	0
歯科	0	1	1	0	2
産婦人科	2	0	0	0	0
その他	0	1	0	0	1

医療施設は１次医療（医院等の住区内型）、２次医療（総合病院等の都市型）、３次医療（大学病院等の研究施設をもつ研究開発型）の３つに分類される。港南台に総合病院が立地していることは、他団地と大きく異なる点で、総合病院の成立するための必要条件、すなわち交通利便性や背後人口等、を備えていることが読み取れる。

各団地に共通するものとして、１次医療である、小児・内科と歯科が比較的多く立地している。

（ⅲ）センター地区における可能性

以上、港南台という大規模店舗をもつ（合計売場面積38,784㎡:1,500㎡以上の大規模店４店の合計）センター地区との比較において検討したが、これと同規模のセンター地区の場合は、図Ⅲ－４～７の施設内容について前述した施設の構成や内容を実現すれば、立地可能と考えられる。しかし小さい規模のセンター地区の場合は、近圏での大規模商業地の影響を受け、他地域からの集客力を見込めないため、ここで挙げたような施設の立地は難しい。

基本的には、（３）で分類した中心地区立地型の土地利用に近いが、さらに、朝夕の通勤・通学者をターゲットにした施設が成立可能と考えられる。

２．既存資料からみた土地利用の検討

前節では、公団施行の土地区画整理地区について調査を行う事により各種施設の立地可能性を検討し、一般的に立地可能と考えられる施設をピックアップした。そこで本節では、統計資料や過去の調査等によって、より客観的な検討が可能となるような資料を整理する。

（1）過去の調査、文献

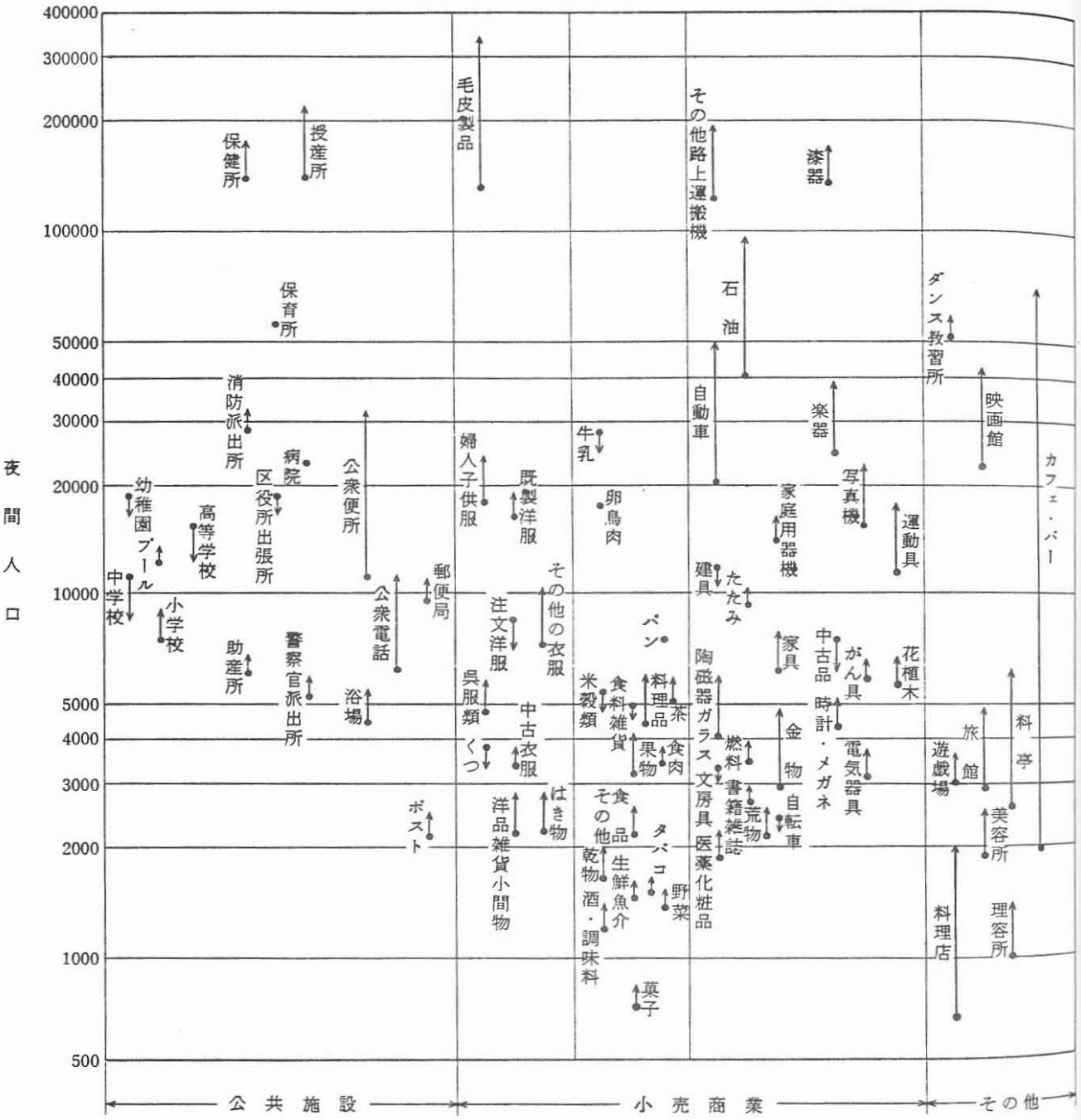
昭和３０年代、４０年代前半には、計画論や調査によって、商業系施設の立地可能性を予測する試みがしばしば行われ、それなりに成果を上げていたが、その後の社会構造・社会現象の変化に伴ない業態の変化や多種多様な業種の発生と増加がみられ、これらの手法と結果は、普遍性にやや欠けるものとなっている。しかし、その後この種の調査等はほとんど行われておらず、ここでは、参考として、過去の例を以下に２種類ほど示しておく（表Ⅲ－１３、図Ⅲ－８）。

表Ⅲ－１３　人口１万人当り、業態別店舗数・保有売場面積(㎡)・売上高(万円)(1968年調べ)

	店舗数	保有売場面積	売上高		店舗数	保有売場面積	売上高		店舗数	保有売場面積	売上高
服飾用品店計	19.5	816.9	22,408.8	生活文化用品店計	27.1	1,002	30,380.7	食品店計	61.8	1,560.1	43,569.4
呉服・服地店	3.3	202.2	6,492.6	時計・眼鏡店	2.3	52.5	1,467.0	包装加工食品店	3.1	58.2	847.7
寝装品店	1.5	60.5	1,321.5	カメラ・材料店	1.1	20.0	890.3	乾物店	1.8	47.4	1,236.0
男子既製服店	3.6	125.8	3,490.0	家具店	1.9	227.9	3,116.4	加工料理品店	0.8	22.5	966.9
婦人子供服店	2.5	135.2	4,014.1	家庭電気器具店	4.4	157.5	8,749.2	酒販店	10.1	338.3	11,662.5
一般洋品雑貨店	3.9	155.1	3,969.5	楽器店	0.4	17.9	1,007.6	茶店	1.1	20.2	422.5
特定装粧雑貨店	0.5	20.2	514.3	家庭金物店	2.0	87.0	2,032.5	雑穀店	4.0	136.4	7,829.4
靴店	2.1	63.2	1,587.7	荒物雑貨店	2.0	53.2	793.5	精肉店	2.6	66.5	2,911.5
履物店	1.9	41.1	520.5	食器店	0.7	28.3	523.1	卵・鳥肉店	0.8	12.5	502.6
バック・鞄店	0.3	13.6	498.6	医薬品店	3.5	110.6	3,125.1	鮮魚店	5.5	125.6	3,314.5
				化粧品店	2.0	42.7	1,718.5	果物店	1.9	50.7	1,605.9
				書店	2.4	80.9	4,093.7	青物店	4.6	123.4	3,171.3
				文具事務用品店	2.9	72.0	1,494.0	菓子店	17.1	346.7	5,047.7
				スポーツ用品店	0.7	21.7	749.5	パン店	3.4	65.7	1,064.4
				玩具娯楽用品店	1.0	29.1	620.4	その他	5.1	146.1	2,986.5

※ 生活文化用品店の範囲は厳密にとらえにくいので上表の業態に限定した。
※ 食品店は業態ごとの区別が明確でないので、その他の数値が大きい。
出典：『商業建築企画設計資料集成』（商店建築社刊行）

図Ⅲ－８　１施設当り夜間人口数の変動



注１：東京２３区についての調査

注２：住宅区都は、住宅地を多く含み、都心、副都心、工業地をなるべく含まない区を言い、練馬区、板橋区、世田谷区、杉並区、中野区、文京区の６区を指す。

出典『建築計画学２，地域施設商業』日笠端ほか

（2）統計資料

各商業系施設について、１施設当りの支持人口を明らかにするために、国勢調査報告（昭和55年版）より、東京２３区を対象に、常住人口100人当りの昼間人口（昼夜間人口比）が最も低い都内４区（世田谷区、中野区、杉並区、練馬区）を熟成した住宅区として選定し（いわゆるベッドタウに近い形態で、住宅地型と言える）、それぞれの区について、商業統計表（昭和60年）及び事業所統計（昭和56年）を基に、事業所数（施設数）を調べ、１事業所（施設）当りの夜間人口を集計した（表Ⅲ－１４、表Ⅲ－１５）。

表Ⅲ－１４　住宅４区の人口、世帯数、平均世帯人員

	世田谷区	中 野 区	杉 並 区	練 馬 区
夜 間 人 口（人）	760,998 778,583	327,219 323,538	516,201 519,145	553,077 575,347
世 帯 数（世帯）	317,019 339,540	145,649 150,384	225,991 235,275	204,526 219,906
世帯平均人員（人/世帯）	2.40 2.29	2.24 2.15	2.28 2.21	2.70 2.62

資料：住民基本台帳（上段：昭和56年3月末／下段：昭和60年3月末）

表Ⅲ－１５　１事業所当り平均世帯数

	世田谷区	中野区	杉並区	練馬区
1.洋服小売業	1,503	934	1,307	1,538
2.婦人・子供服小売業	634	629	654	901
3.その他の織物・衣服・身回品小売業	1,287	977	1,110	1,593
4.酒・調味料小売業	965	827	942	748
5.食肉小売業	1,120	1,023	948	797
6.鮮魚小売業	1,537	1,617	1,558	1,419
7.野菜・果実小売業	786	646	650	660
8.菓子・パン小売業	431	370	409	346
9.米穀類小売業	1,426	1,139	1,182	1,271
10.食堂・レストラン	207※	167※	185※	209※
11.そば・うどん店	1,101※	832※	937※	746※
12.すし屋	852※	625※	751※	686※
13.喫茶店	413※	281※	356※	477※
14.自動車小売業	1,523	3,342	2,263	1,746
15.自転車小売業(自動二輪車含)	2,310	2,244	2,307	1,732
16.家具・建具・畳小売業	1,358	1,263	1,085	1,242
17.家庭用機械器具小売業	892	869	875	687
18.花・植木小売業	1,742※	1,892※	1,662※	1,663※
19.医薬品・化粧品小売業	717	607	601	606
20.燃料小売業	1,162	1,749	1,435	990
21.書籍・文房具小売業	687	635	587	598
22.スポーツ・玩具・娯楽用品小売業	1,489	1,583	1,376	1,366
23.写真機・写真材料小売業	2,829	2,089	2,477	2,682
24.時計・眼鏡・光学機械	3,329	2,506	2,557	2,682
25.不動産代理業・仲介業	749※	479※	484※	545※
26.普通洗たく業	409※	316※	401※	344※
27.理容業	638※	504※	609※	490※
28.美容業	395※	304※	358※	339※
29.写真業	2,086※	1,995※	2,132※	2,494※
30.土木建築・サービス業	2,202※	743※	1,046※	1,573※
31.個人教授所	517※	334※	307※	255※
32.病院	10,932※	10,404※	9,416※	8,181※
33.一般診療所	476※	410※	463※	556※
34.歯科診療所	764※	665※	651※	793※

注1:　※印の１事業所当り平均世帯数は、事業所統計(56年)と住民基本台帳(56年)から算出。

注2:　無印の１事業所当り平均世帯数は、商業統計(60年)と住民基本台帳(60年)から算出。

３．港北ニュータウンにおける土地利用の一般的可能性

本節では、前節で明らかにした一般的に立地可能と考えられる施設について港北ニュータウンにおける立地可能性とそのための条件を検討する。特に、センター地区については、別項を設け検討を加える。

（１）港北ニュータウンにおける施設立地の将来的可能性

（ｉ）検討対象とした地区（３団地及び都内４区）の位置付け

港北ニュータウンは、横浜市北部の幅都心と位置付けられる広大なタウンセンターが計画されており、将来的には『集客型』の団地となることが予想されるが、当面は、タウンセンターはおろか、各駅前センターも十分に機能しえない熟成過程にある。

港北ニュータウンにおける住戸数は、昭和６２年２月現在、建設中の建物も含め約3900戸（本研究所調べ、現地調査による）であるが、ビルドアップの進んでいる地区は、一部集中している箇所も見受けられるものの、全体的には施行地区の広範囲に渡り周辺部に散在している。ちなみに、計画人口の約７％がはりついている状態である。

この様な港北ニュータウンの現状を考慮し、調査５団地のうち『自立型』に分類される２団地（東寺山、鴨志田）及び『集客型』とされた１団地（港南台）、並びに、都内４区（世田谷区、中野区、杉並区、練馬区）をここでの比較対象とする。

比較対象とする各々の地区は、港北ニュータウンとの関係において、次のように位置付けられる。

地　区	位置付け	世帯数
１．自立型２団地 東寺山 鴨志田	現況の港北ニュータウンの世帯数は約3900世帯あるものの、周辺部に散在しており、地下鉄も開通していないことから、自立型の２団地を当面参考とすることができる。	総世帯数　3,286 平均世帯数　1,645
２．集客型１団地 （港南台）	商業近代化地域計画報告書から類推すると昭和70年の駅前センター地区の背後人口は約12,000人、世帯数は約4,000世帯と考えられる。港南台は駅前センターを備えた『集客型』の団地として将来的に参考となる。	総世帯数　6,141
３．都内４区 世田谷区 中野区 杉並区 練馬区	熟成した住宅地区の標準的な例	総世帯数　945,105 平均世帯数　236,276

（ⅱ）検討対象とする施設

類似団地における土地利用の一般的可能性の項（Ⅲ-1.1.(3).p　参照）で検討した様に、調査５団地において共通性が高く、一定の背後人口があれば一般的に立地可能と考えられる商業系施設を基本に検討する。但し、大型小売店舗（特に、スーパーマーケット）については、施設数より売場面積で論じる方が妥当であり、また、近年大型店舗は大企業による店舗展開が大部分であるため、一般的な地権者が検討対象とする施設に該当せず、対象施設から除外した。

また、銀行・信用金庫及び工務店・設備工事についても対象から除外した。

（ⅲ）世帯数からみた施設立地の可能性

上記商業系の施設について、各１施設が成立可能な世帯数の範囲と、港北ニュータウンの現状において、成立可能な施設数を整理した。

また、各施設について、現況の施設数に加えて、もう１軒施設が増加し得る可能性の範囲も参考に示した（図Ⅲ－９）。

図は、施設数と世帯数との関係を表すが、各１施設が成立可能な世帯数の範囲を計算するとき、施設のなかには生鮮食料品等の様に、人口を基準に検討した方が適切なものがある。一方、平均的な世帯人員は東寺山、鴨志田の２地区では3.8(人/世帯)程度であるのに対し、都内４区では2.3～2.4(人/世帯)となり、この差は無視できるものではない。そこで人口を基準に比較する方が適切な施設については、都内４区のデータを郊外型住宅地のデータに変換するために平均世帯人員を3.8(人/世帯)で換算して、比較が可能となる様に修正した。

○人口を基準に検討する施設……　コンビニエンス・ストアー
生鮮食料品
パン・菓子
食堂・レストラン
喫茶
薬局・化粧品
書籍・文具
理容・美容院
学習塾

その他の施設については、都内４区のデータが郊外型住宅地においてもそのまま利用することができると考えられる。

なお、図Ⅲ－９に関して、若干のコメントを加えておく。

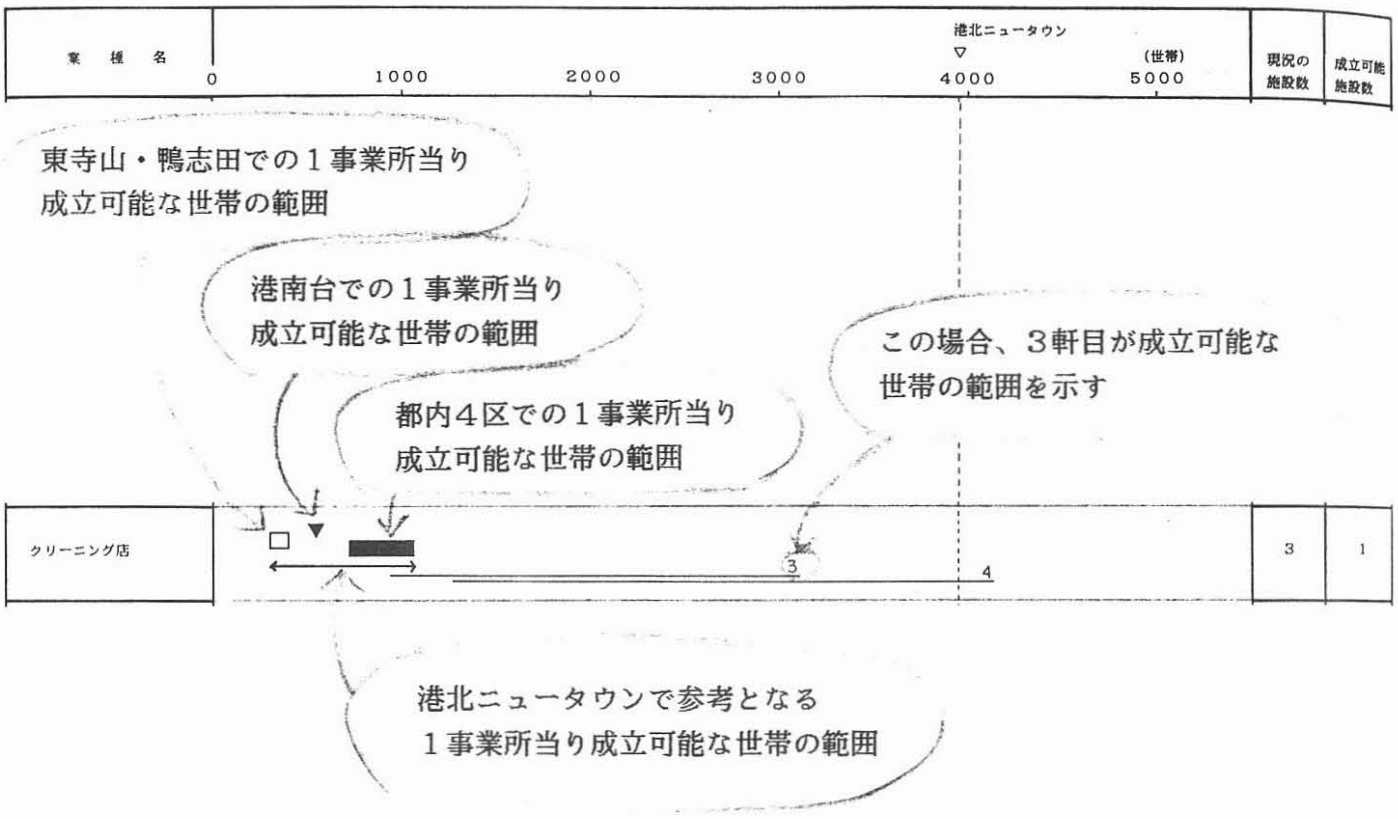
a）←－→で示される範囲が広い程、その施設の立地条件は、当該地区の世帯数以外の条件、例えば周辺部の人口・世帯数、地理的条件、地区の交通上の位置付け、住民意識・年齢構成などの複合的な説明要因で考察することが要求される施設である。

b）生鮮食料品、パン・菓子等を扱う施設は、スーパー・コンビニエンスストアーとの直接的な競合関係にあるため、その立地の選定、品揃え・品質による差別化、サービスの充実、建築計画、色彩計画、照明やショーケースの工夫等、経営手法を十分に検討する必要があろう。また専門家あるいはコンサルティング会社等に相談するのも有効な手段である。

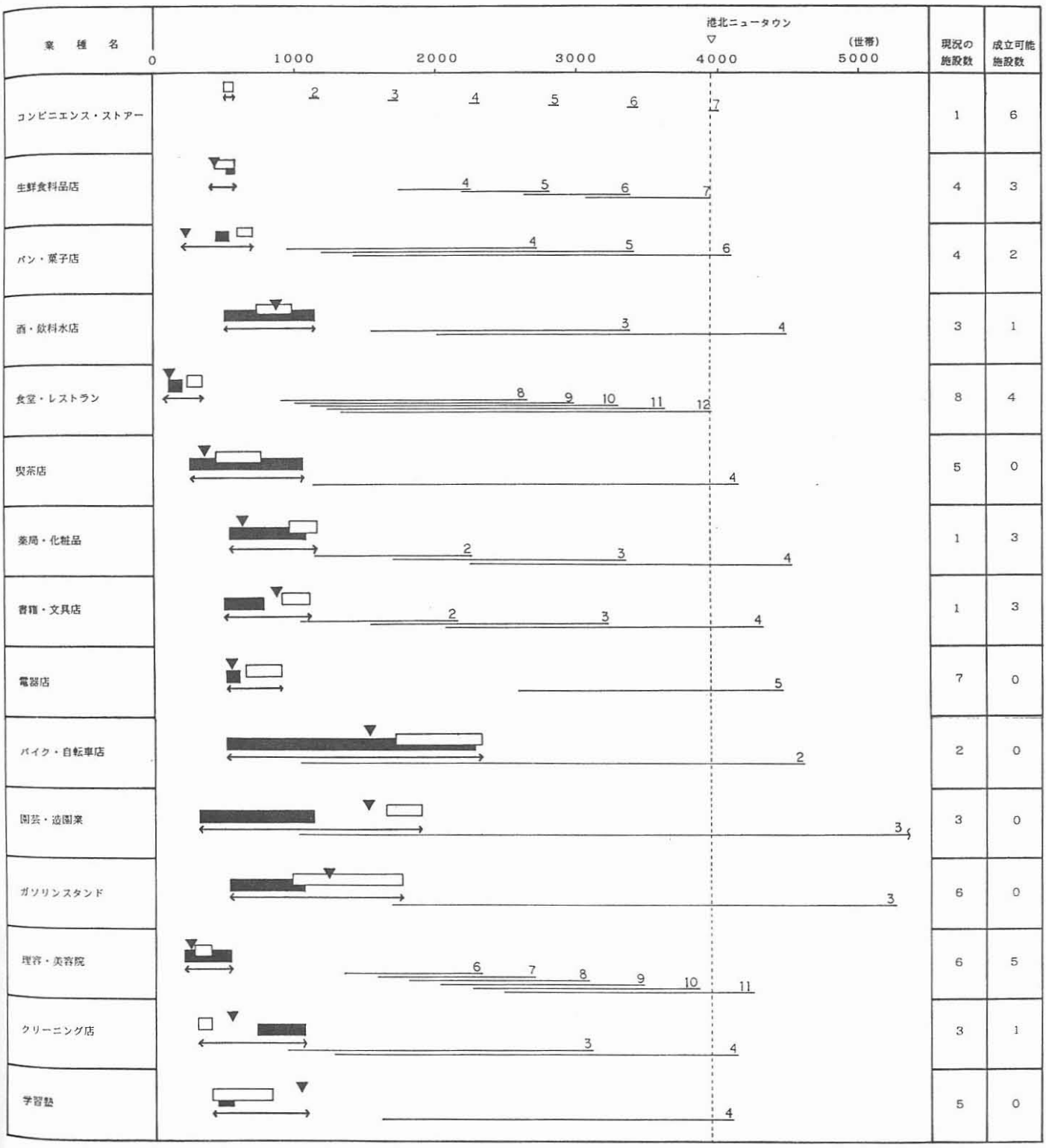
c）港北ニュータウンにおいて、現況の施設数が一般的に成立可能な施設数を上まわる施設を以下に示す。

喫　茶　店	現況は５施設で一般的成立可能数は４施設と、現況が１施設上回っている。これは食堂・レストランの施設数が４施設も不足していることから、喫茶店が昼食時には軽食または食堂としての役割を担っているためと考えられる。
電　器　店	現況が２施設上回っている。共用開始された地区では建設中の住宅をはじめ、アパート・マンション等が多く見うけられ、熟成した住宅地よりも電気機器・器具における需要が高いため成立し得ているものと判断される。
ガソリンスタンド	港北ニュータウン内には現在、新横浜・元石川線、大熊・東山田線、横浜・上麻生線など他団地より高密度に広域道路が貫通していることや、また、港北ニュータウンが造成中の部分が多く、工事関係の車が通行していることも成立し得る要因と考えられる。
学　習　塾	他地区の学習塾は住宅地図で判断する限り、センター地区に存する進学塾の類もみうけられ、現状において港北ニュータウンの様な住宅の一部を使った塾とは規模的に違いがあるため、一概に成立過多とは言えない。

凡例


業種名
0
1000
2000
3000
港北ニュータウン
4000
(世帯)
5000
現況の施設数
成立可能施設数
東寺山・鴨志田での１事業所当り
成立可能な世帯の範囲
港南台での１事業所当り
成立可能な世帯の範囲
この場合、３軒目が成立可能な
世帯の範囲を示す
都内４区での１事業所当り
成立可能な世帯の範囲
クリーニング店
3
4
3
1
港北ニュータウンで参考となる
１事業所当り成立可能な世帯の範囲

図Ⅲ－9　港北ニュータウンにおける施設立地と世帯数の関係



（2）センター地区における土地利用の可能性

港北ニュータウンは３つの段階からなるセンターを計画している。

①タウンセンター …… ニュータウン全体の中心及び横浜市の副都心の一つとしての位置付け。

②駅前センター …… 地下鉄４駅に計画された、各駅勢圏に対応する。

③近隣センター …… 各駅勢圏から外れた地区で各住区に対応する。

タウンセンターは、他の駅前センター及び近隣センターとは性格が大きく異なるため、本調査の対象外とした。

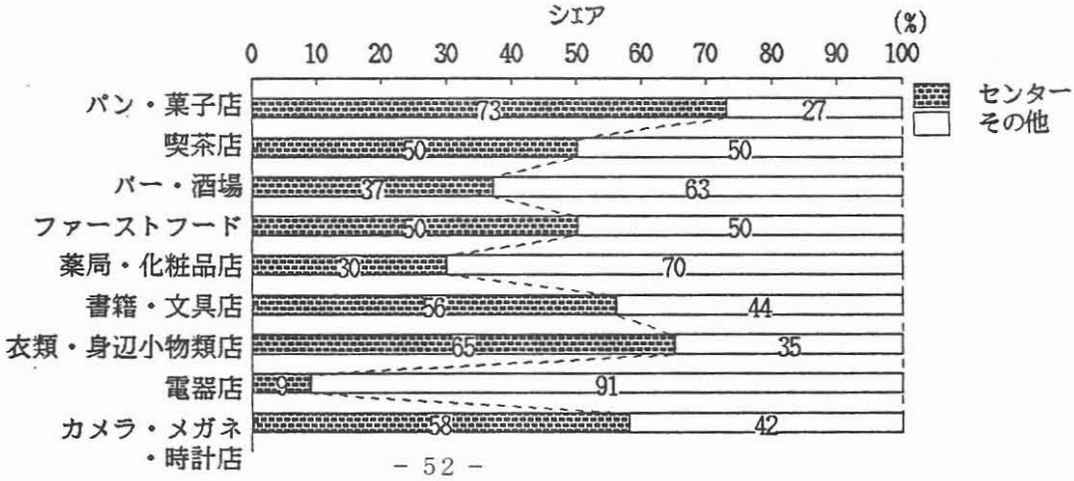
駅前センターは、その商業地の性格として、駅前機能に小都市的機能を持つ商業ゾーンを形成するものと判断される。中規模の量販店を商業核とする日常の生活ニーズに対応する郊外型のショッピングセンター的性格を持つことになろう。一方、住区サービスを担う小規模の生活センターである近隣センターは、日常生活に密着した日常買物型の商業ゾーンとして位置付けられ、小規模なスーパー等を商業核として形成されよう。

ここで、センター地区の商業機能をより明確に現わす、港南台センター地区について、土地利用の特性を検討する。

港南台センター地区には、中型店舗が３店舗（相鉄ローズ、高島屋、ダイエー）集中している。その集客力に随伴して、各種の専門店や同種の業種が集約された、客の回遊性が高い地区を形成している。団地全体に対するセンター地区（この場合用途地域が近隣商業地域の地区をセンター地区とする）の割合をみると、小売業に関して、前述した様に買回り品のシェアが当然高くなっている（図Ⅲ－１０）。

高いシェアを示すのはパン・菓子、衣類・身辺小物類で６割以上の値となっている。また、先にセンター地区を近隣商業地域と定義したが、港南台の場合、近隣商業地域に接する他の用途地域でも、商業機能が連担していることを考慮して、その他の地区も含めれば、それらの大半が集中していると判断される。

図Ⅲ－１０　センター地区への施設集中割合



港北ニュータウンにおいて、副都心としての機能を持つタウンセンターのビルドアップが進めば、駅前及び近隣センターの商圏に変化が生じ、タウンセンターの商圏が他の商圏を侵食することは容易に推測される。そのような厳しい状況下にある駅前及び近隣センター地区においては、先の港南台の事例はかなり割引いてみる必要があり、個々の地権者のビルドアップでは対抗しえない部分が生じてこよう。

その対抗策として、全体的には、商店街組合の結束の強化、駅前広場を含めた導線計画、地権者の土地利用意向調査に基づく業種配置上の調整、駐車場・駐輪場対策への商店街組合としての検討、建築デザインの統一、ストリートファニチャー、緑化及びその監理など、地権者の立場に立った綿密な調査及び計画が必要である。一方、個別には、客を誘導する様な建築デザインの工夫、客の導線を考慮した配置計画、内部では商品の陳列方法の工夫、照明や色彩のコーディネートなど、また共同事業化による経営力の向上など経営手法の検討が要求される。

Ⅲ－２　有効活用事例の検討

名古屋市においては、従来から区画整理が「まちづくり」と同義語と解されてきたほど区画整理の歴史が古く、現在に至るまで、市街地の整備に大きく貢献してきた地域である。

昭和３０年から同６１年３月現在までに設立された区画整理組合は１６４組合、その施行面積は7,474ha(旧法から引き継がれた事業を含む)で、明治から耕地整理等を加えると16,432haとなり、市域面積(32,600ha)の半分を占めるにいたっている。

そこで本調査では、名古屋市及びその周辺地位域に位置する３地区（高蔵寺、藤森東部、平針）を取り上げ、視察した結果を以下にまとめる。

図Ⅲ－１１　対象地区の位置

（1）高蔵寺ニュータウン

高蔵寺ニュータウンは名古屋市の北東約17km、春日井市域の東部丘陵地の一角に位置している。また、近傍を一般国道19号線及び155号線が通過しており、南北約４km、東西４kmの区域である。区域の南端にはＪＲ中央線高蔵寺駅があり、地区は駅までバスでおおよそ10分以内の範囲に入る。中央線によって名古屋と結び、鉄道乗車時間は30分で、通勤の時間距離は名古屋都心から１時間圏に位置する。

施行区域は約702ha、計画人口81,000人、住宅戸数20,600戸(人口密度115人/ha)が計画され、昭和43年の藤山台団地入居開始以来18年あまりで、人口51,000人が移り住んでいる(人口定着率63%)。

〈事業の経緯〉

○昭和35年11月　公団施行地区決定
○昭和38年 8月　土地区画整理事業施行区域決定
○昭和41年 2月　土地区画整理事業計画認可
○昭和56年 5月　土地区画整理事業換地処分

〈減歩率〉

公共用地減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
27.44%	23.75%	51.19%

高蔵寺ニュータウンには、サブセンター的なものはなく、大きなセンターが一つあるだけで、各種施設を集中させたワンセンターシステム（センター地区用地として約18ha）が採り入れられた。

センター地区の開発・経営方針については、高蔵寺ニュータウン開発促進連絡協議会内に中心地区経営幹事会を設置し、当幹事会において調査研究を行いつつ、審議が重ねられた。その結果、昭和48年７月には、第三セクター方式による『高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社』が設立された。第三セクターとしての基本的な考え方を踏まえ、ショッピング施設のほかに、文化教室や多目的ホールとうの文化施設や室内プール、アスレチック等の体育施設を含む新しいコミュニティセンターを段階的に建設して行く計画をとりまとめ、昭和51年10月に『サンマルシェ』として開業した。

〈開業までの経過〉

時　期	事　　項
昭和48年 7月	会社設立
昭和50年 1月	第１期施設用地購入
6月	キーテナント決まる （ユニー株式会社）
8月	専門店ほかテナント募集開始
昭和51年 5月	大店法による開業届出 テナント大部分決まる
6月	第１期施設の愛称募集 「サンマルシェ」と決定
10月	サンマルシェ開業
11月	中日文化センター及びサンマルシェ スポーツクラブ、プール開業

出典：日本住宅公団中部支社
「高蔵寺ニュータウン-20年の記録-」（昭和56年8月）

〈施設の整備計画〉

名　　称	サンマルシェ
所 在 地	春日井市中央台２－５
着　　工	昭和５０年１０月
竣　　工	昭和５１年１０月
総工事費	４，２２８百万円
敷地面積	38,194.82㎡
建築面積	8,594.79㎡
延床面積	21,071.10㎡
入店者数	５７店（s56.7現在）
駐 車 場	駐車台数　８８０台 面　　積　29,500㎡

〈建物の概要〉

	１号館	２号館	体育施設
所 在 地	中央台2-5	同2-1-2	同2-1-3
敷地面積	14,194.79㎡	24,000.03㎡(含駐車場)	10,783.48㎡
建築面積	7,554.73㎡	1,040.06㎡	160.32㎡
延床面積	19,671.94㎡	1,399.16㎡	263.25㎡
構　　造	RC造 B2+4F	S造 2F	テニスコート等
開　　業	昭和51年10月	昭和51年10月	昭和55年 9月

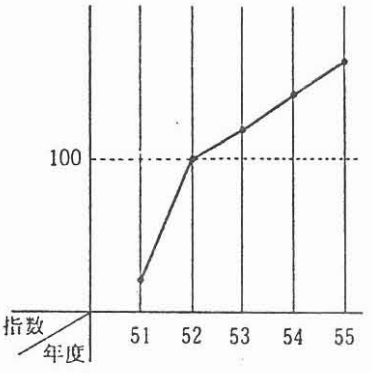
（注）体育施設は第１期事業整備計画には含まれていない。

〈1号館のテナント構成〉

量販店	1店	9,009㎡
物販店	29店	2,129㎡
飲食店	13店	851㎡
サービス店	2店	103㎡
文化施設	2店	586㎡
業務施設	6店	1,301㎡
レジャー店	2店	484㎡
合計	55店	14,463㎡

〈売上高及び人口の推移〉

サンマルシェ売上高の推移



(注)昭和52年度の売上高を100とした各年度の指数を表す。ただし、51年度については約5ケ月間の売上高である。

人口の推移

(単位：人)

年次	予想人口（10月現在）	実際の人口（4月現在）
昭和50年	37,720	27,025
51	44,710	30,925
52	51,090	34,408
53	58,390	36,630
54	62,120	38,397
55	66,670	39,866

〈契約テナント数の推移〉

区分		契約者数 / 貸室数	(開店時)	52.3	53.3	54.3	55.3	56.3
1号館	量販	1	1	1	1	1	1	1
	物品販売	30	29	28	26	28	29	29
	飲食	14	13	14	14	14	14	13
	サービス・レジャー等	6	6	6	6	6	6	6
	業務	6	6	6	6	6	6	6
	計	57	55	55	53	55	56	55
2号館	飲食	1	1	1	1	1	1	1
	プール	1	1	1	1	1	1	1
	計	2	2	2	2	2	2	2
テニスコート(55年9月開店)		(1)	—	—	—	—	—	1
合計		59 (60)	57	57	55	57	58	58
空室数			2	2	4	2	1	2

〈体育施設の利用状況〉

①NASスイムスクール　(単位：人)

	開業時 51.10	52.10	53.10	54.10	55.10	56. 8	現在 62. 4
受講者数	919	2,149	2,941	2,967	3,231	3,560	2,700

②NASテニスクラブ

	開業時 55. 9	56. 3	56. 8	現在 62. 4
メンバー数	81	141	182	200
スクール受講者数	373	355	466	600
合計	454	496	648	800

(注)昭和61年10月 2号館を増築。アスレチッククラブ(現在500人の会員)と会員制の室内プールを開校。

また、民有地においては、駅前のバスターミナルに近接する地区で、地権者による1階に店舗をもつゲタバキ住宅が建設されたのが1事例と、暫定利用としての駐車場経営が多くみられた。

（2）名古屋市藤森東部地区（当時組合長：柴田正司氏のヒアリングを基に編集）

当該藤森東部土地区画整理組合施行地区は、名古屋市の東部、名東区の北東端に位置し、市の中心から約10Kmの地点で、東は長久手町、北は守山区境、西と南は藤森西部土地区画整理組合施行地区と藤森南部組合施行地区に囲まれた区域である。地区の中央には、地下鉄東山線終点の藤ケ丘駅を有している。

施行面積は約86ha、計画人口は8,600人（人口密度100人/ha）が計画された。試行前の本地区は、約３分の２が田と畑であり残りは丘陵地であった。主な道路は県道岩作名古屋線（幅員８ｍ）、松本鳴海線（幅員５ｍ）が地区の中央を南北に横断している他は、郷中、山林及び山の谷間を幅員１～２ｍ内外の道路がそれぞれ通っている程度であった。

本地区で区画整理が実施された要因は、第１に当時約３分の２が農地であったが、地質が農業に適していなかったこと、第２に昭和37年当時は世代の交代期であり、農業後継者が減少してきたこと、第３に東名高速道路の当初計画が本地区の東部を通ることになっていたため、その用地の確保を地区全体で負担することで地元の了解が得られたことが主たるものであった。

〈事業の経緯〉

○昭和41年３月　　土地区画整理組合設立の認可
○昭和45年７月　　土地区画整理事業換地処分
○昭和45年12月　　〃　　組合解散認可

〈減歩率〉

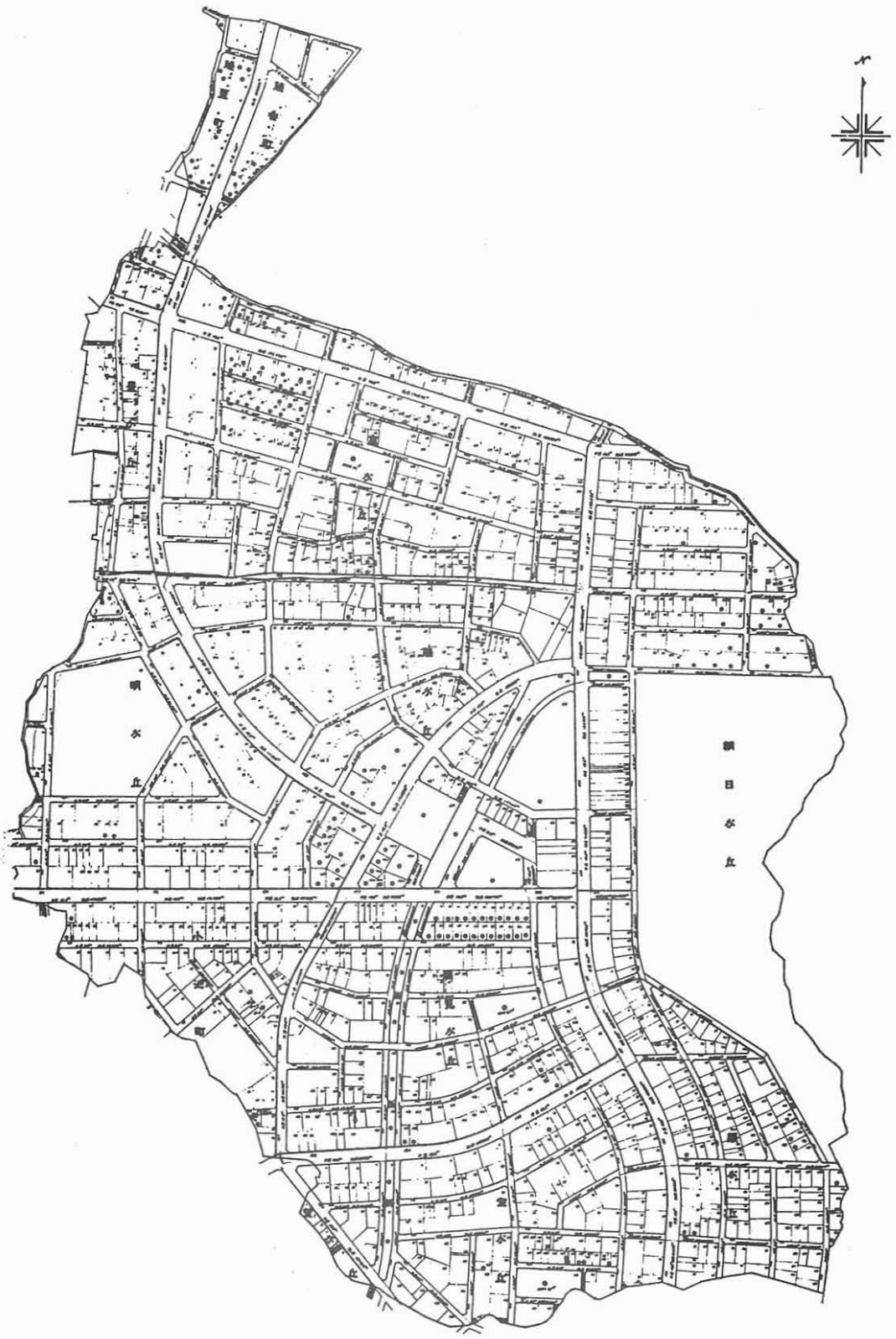
公共用地減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
18.16%	19.8%	37.96%

東名高速道路の計画は、当該地区と名古屋市都心部との市街地の連担が分断すると判断され、市街地の発展を促すためには、是非とも地下鉄の誘致が要求された。

本組合では、地下鉄誘致のため、地下鉄敷地、駅前広場用地、車庫用地を寄付する計画をたて、これに伴う減歩緩和策として、地価の高い駅前に保留地を集合させ処分した。従って地元の同意を得るため、組合長をはじめ役員の方の粘り強い説得があり、市街化の促進と換地の公平さを期すことで理解を得られた。その結果、組合設立から解散まで４年半と異例の早さで事業が推進した。これは、名古屋の土地区画整理事業中、驚異的な事例として、評価されるとともに組合長及び役員の努力が高く評価されるものである。

また、駅前に住宅公団藤ケ丘市街地住宅を誘致し、それに伴う商店街の整備、藤ケ丘小学校開校への協力、藤森中学校、藤ケ丘保育園用地の確保、事業途中での下水道布設等、優良な住宅地を目指して事業を推進した。これらの努力により、現在の本地区は、名古屋の東玄関口として加速度的な発展を遂げている。

図Ⅲ－１２　藤森東部地区換地図



（3）名古屋市平針地区

当該平針地区組合施行地区は、名古屋市の東南部、天白区の東部に位置し、市の中心部より約10Kmの距離にあり、北は天白川、北東部は日進町、西は平針原組合に接し、南部を地下鉄鶴舞線が東西に走っている区域（施行面積は約54ha）である。

施行前の本地区は、西北へなだらかに傾斜した平坦地であり、大部分は農地であった。道路は、地区南部を都市計画道路飯田線が東西に、東部を国道153号線、県道岩崎天白名古屋線が南北にそれぞれ通っている他は、農耕地に平均幅員１～2.5mの農道がある程度であった。

当平針地区は東部豊田市方面より市中心部への交通の要所にあり、旧集落は古くから国道153号線に沿って発展してきた。その国道153号線は、我国の経済成長に伴い昭和40年前後には渋滞が顕著となり、平針地区としても地区発展のためには渋滞の解消を図る必要に迫られていた。他方、周辺には区画整理事業施行の波がおしよせていたこともあり区画整理により153号線のバイパスを作り、渋滞の解消を図ろうという意図のもとに、昭和45年10月に組合が発足されるに至った。

〈事業の経緯〉

○昭和45年10月	土地区画整理組合設立認可	
○昭和61年８月	〃	事業換地処分
○昭和62年３月	〃	組合解散認可

〈減歩率〉

公共用地減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
22.42%	12.53%	34.95%

本組合は、地区内を走る地下鉄鶴舞線の建設に際し、一旦は高架構造で決定されたものを、地区の将来を考え陳情のため東奔西走し、組合の対応策として地下鉄バスターミナル、自転車置場用地の無償提供をうち出すなどして、地下構造変更に努力した。また、地区内にあった400基ほどの墓を関係者に対する粘り強い説得のうえ、地区外の寺の境内に移転させる等、積極的な環境整備を推進すると同時に、小学校用地の確保、公的住宅の誘致等市街化の促進も図っている。

図Ⅲ－１３　平針地区換地図

藤森東部地区及び平地区について、施設立地状況を以下に示す。

表Ⅲ－１６　用途別施設数（大分類）

施　　設	藤森東部地区	平 針 地 区
住宅（戸）	655	132
店舗併用住宅	17	4
店舗	97	104
集合住宅系（アパート等）	211	73
事務所系	20	26
医療施設	6	8
駐車場	122	57
工場・作業所	6	22
その他	29	37
不明	－	－

(注)２地区とも住宅地図（昭和61年８月発行）に基づいて各施設の棟数をカウントした。

沿道型施設の立地状況を以下に示す。

表Ⅲ－１７　業種別施設数（沿道型その１）

	施　　設	藤森東部地区	平　針　地　区
小売業・物販・・	スーパーマーケット	0	0
	コンビニエンスストア	2	1
	生鮮食料品店	5	0
	パン・菓子店	2	1
	酒・飲料水店	1	0
	その他食料品店	4	1
	薬局・化粧品店	8	3
	書籍・文具店	4	3
	衣類・身辺小物類店	１８	１１
	電器店	5	3
	カメラ・メガネ・時計店	1	0
	園芸・造園業	3	2
	新聞販売店	1	0
	ガソリンスタンド	4	2
	車用品販売店	0	2
	自動車販売店	1	3
	バイク・自転車店	3	1
	ディスカウント・ＤＩＹ	0	0
	その他小売店	４０	２０
	小　　計	１０２	５３
飲食業	食堂・レストラン	4	3
	ファミリーレストラン	0	0
	喫茶店	１７	１２
	バー・酒場	１８	6
	ファーストフード店	1	4
	その他飲食店	１４	2
	小　　計	５４	２７
合　　計		１５６	８０

(注)沿道型とは、両側に歩道を持つ道路に接して立地している施設数を先の住宅地図よりカウントした。

表Ⅲ－１８　業種別施設数（沿道型その２）

	施　　設	藤森東部地区	平　針　地　区
サービス業・その他	銀行・信用金庫	４	３
	金融業	６	２
	理容・美容院	１４	２
	クリーニング店	５	０
	レコード・ビデオ・車レンタル店	２	１
	パチンコ・麻雀	２	２
	学習塾	５	０
	カルチャーセンター	５	３
	スポーツ施設	０	２
	その他サービス業	４０	２０
	工務店・設備工事店	５	２
	不動産業	３	６
	駐車場	７７	２５
	その他	２６	２７
	小　　計	１９４	９５
医療施設	総合病院	０	１
	小児科・内科	２	０
	外科	０	０
	歯科	４	０
	産婦人科	０	０
	その他	５	２
	小　　計	１１*	３
合　　計		２０５	９８

（注）藤森東部の用途別施設数（大分数）の医療施設は６棟、沿道型施設数は11施設とくいちがいがあるがそれは、大分類においては、棟数をカウントしているため、ゲタバキ住宅などの中にある医療施設がカウントされていないためである。