高蔵寺ニュータウンにおける施設運営者・利用者・住民の意向を考慮した
施設立地のあり方に関する研究A STUDY ON THE FACILITY LOCATION VIEWED FROM THE WISHES OF THE OWNERS,
THE USERS AND THE INHABITANTS IN KOZOJI NEW TOWN

納村 信之*, 岩佐 育恵**, 太幡 英亮***, 恒川 和久****, 村上 心*****

*Nobuyuki NOMURA, Ikue IWASA, Eisuke TABATA,
Kazuhisa TSUNEKAWA and Shin MURAKAMI*

This study is aimed to consider about appropriate location of facilities viewed from the relationship between planned facilities and naturally occurring facilities in Kozoji NT. We investigate the distribution and the transition of both facilities in each region within the NT and at the same time get the opinions about the facilities in the residential area among facility owners, the users and the inhabitants through the questionnaire survey and interviews with them.

The results we found are as follows.

1. Supply of groceries and daily necessities are most demanding around inhabitants' homes because most of planned neighboring centers were not constructed.
2. Particularly young generation feels disappointed with service contents and assortment of facilities around their homes.
3. Naturally occurring small restaurants, cultural classrooms and medical facilities have become a place of communication and purpose in life among the inhabitants.

Therefore we need to make the legal and UR Agency's regulations of the facility location less strict in the residential areas.

Keywords : Kozoji New town, Neighboring center, Residential area, Facility location, Planned facility, Naturally occurring facility

高蔵寺ニュータウン, 近隣センター, 住宅地域, 施設立地, 計画設置型施設, 自然発生型施設

1. 研究概要

1-1. 研究背景

日本のニュータウン（以下、NT）は、高度経済成長期に都市部への人口流入の受け皿として建設された。イギリスの自足型 NT とは異なり、ベッドタウンとして建設された NT であったが、その開発から 40 年前後が経過し、開発当初の入居世代の偏りから、世帯人数の減少や住民の高齢化などが急速に進行し空地空家の増加等が問題になってきている。また、地域施設^{注1)}計画の視点からは、多様なニーズに対応できない近隣センターが衰退することで NT のさらなる魅力低下が人口減を加速させるという悪循環に陥ることが懸念される。若い世代が流入し円滑な世代循環が行なわれるためにも、地域施設の計画的な配置と自然発生の誘導の両面から施設整備を行なえば、施設の選択性や多様性が高まることで魅力的な街となることが期待できる。一方、施設の自然発生は住環境を損なう恐れがあるので、

地域施設の充実と居住環境の保全を両立させることも必要になってくる。

本研究の対象となる高蔵寺 NT 計画は、ワンセンター方式とペDESTリアンデッキ（歩行者専用道路）による都市空間構成が特徴的であった。中央センターには特別な施設や数多くは分散できない施設を集約し、近隣センターには日常の利用頻度の高い日用品店が集約される計画であった^{注2)}。しかし、計画の要となっていたペDESTリアンデッキと近隣センターの実現はほんの一部にとどまり、谷筋を走る幹線道路^{注3)}によって各住区が分断され利便性を損なう計画となってしまった（図 1）^{注4)}。

1-2. 研究の位置づけと目的

既往の研究として NT における施設配置等に言及した研究は数多くみられる。地区・近隣センターといった計画設置型施設^{注5)}に関連するものとして、角谷ら¹⁾は、NT 居住者の購買施設の利用変化を

* 名古屋商科大学大学院マネジメント研究科
教授・博士(工学)

** 中日本高速道路㈱ 修士(建築学)

*** 名古屋大学大学院工学研究科 助教・博士(工学)

**** 名古屋大学大学院工学研究科 准教授・博士(工学)

***** 相山女学園大学生生活科学部 教授・博士(工学)

Prof., Division of Business Administration, The NUCB Graduate School, Dr.Eng.

Central Nippon Expressway Co., Ltd., M.Arch.

Assistant Prof., Graduate School of Engineering, Nagoya Univ., Dr.Eng.

Associate Prof., Graduate School of Engineering, Nagoya Univ., Dr.Eng.

Prof., Sc. of Life Studies, Sugiyama Jogakuen Univ., Dr.Eng.

13年のスパンで考察し、地区センターなどの利用を規定する要素を抽出している。生川ら²⁾は、近隣センター内の施設構成の経年変化において商業機能の低下と福祉・医療施設の補完を論じている。一方、開発後に住宅地内に自然に発生する施設（自然発生型施設^{注3)}）を取り上げた研究として、柏原³⁾や金ら⁴⁾は、土地区画整理手法によるNT内の自然発生施設に着目したいくつかの研究をおこなっている。石橋ら⁵⁾は、多摩田園都市において生活関連施設の立地経緯を調査し、同じ区画整理手法による開発地区でも、施設原単位とその経年変化は多様であることを示している。森田⁶⁾は、高蔵寺NTにおける自然発生型施設の種類の分布の特性を明らかにするとともに、運営者の住環境保全意識に関する意向も聞いている。

本研究は、計画設置型そして自然発生型の両施設を調査対象とするとともに、施設運営者（以降、運営者）、利用者そしてNT内の住民に施設に関する意向を聞くことで多角的にNT内の施設分布について研究した点が上記既往研究と異なる。さらに、上記各3者のステークホルダーの生活や意識から、計画的に設置した施設とその後自然に発生した施設の立地に関する将来のあり方を考察することで、他の計画的に建設されたNTの将来像を考える上でも参考になると考える。筆者らはこれまで高蔵寺NTとその周辺における住宅ストックと施設分布との関係を分析することでNT再生の手法を考察してきた⁷⁾。結果、未だ住宅単一機能の都市となっているNT内と比較して用途の混在したNT周辺へと居住地を選定する人が増えていることが分かった。すなわち、NT内に新たな住民を迎え入れるためには、住宅地内の施設混在を許容することで、地区の魅力を向上させることが重要であると考察した。そこで、本稿では、NT内の施設立地に焦点を当て、計画設置型と自然発生型両施設の分布の変遷を地域毎に調査する。さらに、運営者、利用者そしてNT内の住民に施設に関する意向を聞くことで、今後の住宅地域内の施設立地に関する知見を得ることを目的とする。

1-3. 研究方法

2章ではNT内の施設立地の変遷を把握するとともに計画時と現在の施設配置の比較を行なった。3章ではNT内の用途規制と施設立地の問題点を調査するとともに、NT内の住宅地域の運営者や利用者に住宅地域内の施設立地に関しての意向を聞くことで施設立地の成立要件を把握した。4章ではNTの住民にアンケート調査を行い、将来の住宅地域に関する意向を把握した。5章では以上から、今後のNTにおける施設立地に関する考察を行なった。

2. 施設立地に関する変遷

2-1. 各施設種の立地の変遷

1981年から2011年の10年ごとのゼンリン住宅地図に記載されている施設を抽出して、計画的に設置された中央センターと近隣センター、そして自然発生が顕著な幹線道路沿いと住宅地域^{注6)}の4地域に分けて施設の立地の分布と変遷を把握した（図2）。全ての施設が増加する中で、特に住宅地域の施設数の増加が大きい。ワンセンター型によって建設されたが、40年以上を経て、住宅地域において住宅だけではなく各種施設との混在がみられる。

さらに、日常的に利用するスーパー、コンビニ、交流の場となる飲食店、文化教室、高齢者の利用が多い医療施設、近年SOHO等の在宅ワークスタイルもみられるようになってきている事務所^{注7)}に着

図1 高蔵寺NTにおける中央・近隣センターと用途地域等の分布

図2 施設立地の変遷

図3 業種の立地及び施設数の変遷

図4 2011年における各施設種の分布図

目する。各業種の立地及び施設数の変遷と 2011 年における各施設種の分布を示す（図 3、図 4）。スーパーは近隣センターでの立地が無くなり、中央センターと幹線道路沿いを中心に立地している。幹線道路沿いの中でも、用途地域による立地制限が少ない地区に多くみられる。また、高森台近隣センターに隣接した空地を利用した野菜の移動販売が行われている。コンビニはゆるやかに増加しており、幹線道路を中心に立地している。その中でも、スーパーの分布を補うように立地し、立地制限が少ない地区に多くみられる。高森台の近隣センターでは当初のスーパーの役割を担っていると考えられる。飲食店は減少傾向にあり、中央センターと幹線道路沿いを中心に立地している。幹線道路沿いの中でも、人口密度の高い集合住宅地区周辺や立地制限の少ない地区に多くみられる。住宅地域の立地数が少ないのは、住宅敷地内に、他業種に比べて広い十分な駐車場の確保が難しいためだと考えられる。医療施設はゆるやかに増加しており、幹線道路沿いと住宅地域を中心に立地している。これは、用途地域による立地制限が他業種に比べて少ないからだと考えられる。そして、集合住宅地区周辺に多くみられ、住宅地域の中では、計画的に配置された医者村^{（注8）}に集積している。文化教室と事務所は非常に増加しており、住宅地域を中心に店舗兼併用住宅として立地している（図 5）。分布は用途地域によらず、他業種に比べて集合住宅地区にも立地がみられる。これらは、小規模でできるので用途地域による制限が少ない点や、NT 内の戸建住宅の面積が広い点、必要な駐車場規模が他業種に比べて狭い点を理由に、住宅地域の中で気軽に始めることができるからであると考えられる。

2-2. 計画時と現在の施設配置の比較

最後に、前 2 項から計画と現在の施設配置の概念図^{（注9）}を示す（図 6）。計画時は、中央センターとそこから伸びるペDESTリアンデッキによって繋がれた近隣センターに施設の配置計画がなされた。しかし、現在は、近隣センターとデッキの実現が一部に留まり、車を中心とした生活に伴って、用途地域による立地制限が少ない幹線道路沿いに、多くの人が利用するスーパー、コンビニ、飲食店や医療施設が専用施設として多く自然発生してきている。また、店舗併用住宅として飲食店、医療施設や文化教室は住宅地域にも立地がみられる。これは、住宅地域からのアクセスが容易な近隣センターの実現が一部に留まったことが影響し、住宅地域への施設立地のニーズが高まったためだと考えられる。

3. 住宅地域における施設立地の成立要件

3-1. NT 内での用途規制

図 7 に NT 内の各用途地域の構成割合を示す。50%程度を占める第一種低層住居専用地域では、住宅以外保健所もしくは小規模かつ店舗併用住宅でないと立地できないが、医療施設は比較的制限が少ない（表 1）。一方、30%程度を占める第一種中高層住居専用地域では、店舗併用住宅に関しては第一種低層住居専用地域同様の規制を受けるが、飲食店、文化教室といった店舗等に関しては、延べ床面積 500m² 以下、かつ 2 階以下であれば建築可能である。しかし、そのほとんどは UR 賃貸住宅用地や学校用地、緑地などであり、施設が立地できないところが多いことが分かる。

3-2. 住宅地域で施設を運営する利点・問題点

NT 内の住宅地域において協力を得られた飲食店 6 件、文化教室 2

図 5 2011 年における各施設種の各立地場所の施設形態

図 6 計画と現在の施設配置の概念図

図 7 NT 内の用途地域等構成割合

表 1 第一種低層住居専用地域での立地可能用途と規模

業種	コンビニ	飲食店	文化教室	各種事務所	医療施設
制限	非住宅部分が 50 m ² 以下かつ建築物の延床面積の 1/2 未満の兼用住宅				19 ベッド以下

図 8 住宅地域で開業する利点・問題点の関係

件の運営者にヒアリング調査を行った。住宅地域で運営する利点と問題点の関係を示す（図 8）。駐車場不足を問題点として多く挙げられている。他方で、車によって利用している人が、高齢により乗れなくなり利用できなくなることを懸念している。また利点として、

3-3. 運営者からみた住宅地域内の施設の役割

さらに、業種と運営する際の障害・配慮した点の関係を示す(図11)。障害が特にない回答が38%と多いが、駐車場不足は共通の問題である。飲食店では運営時間を配慮しており、静かさを維持していく意向がうかがえる。また、生計をたてている人が多い事務所では、用途地域による面積制限が運営の障害と感じている。

3-4. 利用者からみた住宅地域内の施設の役割

3-5. スーパーの利用圏域

表2 運営者アンケート調査概要

図9 生計の有無、面積、業種
及び運営者の関係

図 10 業種と非生計の継続理由
の関係

図 11 業種と開業時の配慮・障害の関係

図 12 年齢と利用頻度及び利用手段の関係

図 13 飲食店を利用する副目的の回答数

図 14 NT 内のスーパーの希求線図

が関わっている可能性があると考えられる。よって、品揃え等の魅力が必要なスーパーは、小規模となる住宅地域での立地は困難であると考えられる。

4. 住民の将来の住宅地域に対する変容意向

4-1. 住宅地域の住民の意向

NT内の中央センターから離れた地区を選定し、施設を運営していない住民にアンケート調査を行った（図15、表3）。結果、図16に自宅周辺の住宅地域に関する意向及び住宅地域内にある施設に関して配慮を望む内容を示す。住宅単一機能都市として建設されたNTだが、全ての年代で住宅地域に施設の立地を希望する意向がみられ、高齢者ほど意向が強い。これは、幹線道路沿いに施設立地が進んできた中で、高齢化に伴い、谷筋である幹線道路沿い施設への利用が難しくなっているからだと考えられる。また、住宅地域に施設が立地する際には、駐車場、音、運営時間に対して配慮を望む声が多く、特に子育て世代で静かな住宅地域の魅力を重視している。次に、自宅周辺で希望する活動内容を示す（図17）。日常的に行う食料品購入を希望する回答が多い。また、高齢者の利用頻度が高い通院・治療や、コミュニティ形成の一助となっている飲食の回答も多くみられた。

4-2. 年齢と施設の問題点及び利点の関係

さらに、年齢と住宅地域内の施設の問題点及び利点の関係を示す（図18）。現状では徒歩圏に立地する施設は少ないため、交通が不便という問題点がみられるが、交通量が少ないので安全という利点もあげられており、住宅地域に広く駐車場を確保することは、魅力低下となる可能性がある。また、特に問題点なしの回答が44%と大きく占め、これは現在の住宅地域の施設が景観や騒音などに配慮して運営しているからだと考えられる。また、若年者ほど品揃え・サービス内容にこだわりがみられ、このような嗜好から大型スーパーの利用圏域の拡大につながっていると考えられる。一方で全ての年代が徒歩で利用できる点を住宅地域の施設の利点として挙げる回答が多く、利便性を重視している。また高齢者はゆったり利用できる点やなじみの利用者が多い点を挙げており、顔なじみの他の利用者ととの交流も楽しんでいることが伺える。

5. 総括

a) まとめ

2～4章で明らかになった項目を以下にまとめる。

① NT内で50%程度を占める第一種低層住居専用地域では、住宅以外保健所もしくは小規模かつ店舗併用住宅でないことと立地できないことが分かった。一方、30%程度を占める第一種中高層住居専用地域では、飲食店や文化教室といった施設に関してある規模まで建築可能であるが、そのほとんどはUR賃貸住宅用地や学校用地、緑地などであり、施設が立地できないところが多いことが分かった。

② 多くの人が利用するスーパー、コンビニ、飲食店や医療施設が、用途地域による立地制限の少ない幹線道路沿いに多く立地してきている。しかし、谷筋に通された幹線道路への車や徒歩でのアクセスが悪い状態であることから、住宅地域での食料品購入等のための施設立地を望む声が多い。一方で、レベル差がない住宅地域に立地がみられる飲食店、医療施設や文化教室は生きがいや交流の場となっ

表3 住民アンケート調査概要

配布日	2013年11月14日
配布数	1016戸（戸建住宅：516） （集合住宅：500）
回収締切	2013年11月24日
回収方法	郵送回収
回収率	28.3%(N=288)
質問項目	・自宅活用の意向 ・住宅地域の意向

図15 住民アンケート対象地区（網掛部分）

図16 住宅地域の施設立地に関する意向と配慮を望む内容

図17 自宅周辺で希望する活動内容

図18 年齢と住宅地域の施設立地の問題点及び利点との関係

ており、コミュニティの形成が図られていることが分かった。

③ 運営者や住民の間で駐車場不足が共通の問題点として挙げられていた。しかし、交通が不便と問題となりながら、交通量が少ないことが安全という意見もあり、住宅地域に広く駐車場を確保することは魅力低下になることが分かった。一方、一部の子育て世代に駐車場、音、運営時間に配慮を望む声があったが、約半数が特に問題無いと回答していることから、運営者が景観や騒音等に配慮して運営していると考えられる。

④ 居住者は、近隣センターよりも中央センターを選択する傾向がみられ、近隣センターには施設が減少しているものも存在する。特に、若年者ほど品揃え・サービス内容にこだわりがみられることから大型スーパーの利用圏域の拡大につながっていると考えられる。一方で全ての年代が徒歩で利用できる点を住宅地域の施設の利点として挙げる回答が多く、利便性を重視していることが分かった。

b) 考察

以上のことから、第一種中高層住居専用地域にありながら住棟内での施設立地を厳しく規制するURの規定の一部緩和や、第一種低

層住居専用地域における低密度を保ちながら施設立地が可能な法的規制緩和が重要であると考え。そうすることで、自宅周辺で最もニーズが高い食料品購入等のための施設そして生きがいや交流の場となっている小規模な飲食店、医療施設や文化教室の自然発生が促進され住環境の利便性や快適性を高めることが可能であると考え。

c) 今後の課題

本稿では、ますます高齢化する住民と今後入ってくる若者層といった多様なニーズへの対応策となり得る宅配サービスや通信販売といった新しい店舗形態に関しては触れていない。今後の各住区の計画設置型施設立地に関しては、そうした店舗形態の将来展開をふまえながら、あらかじめ計画された住宅地域の質の高さを維持しつつ、場所の選定そして分散度と規模を慎重に検証していく必要があると考える。

また、本稿においては、今後空き家が増加することが予想される住宅地域内の住宅の転用可能性に関して経年変化をふまえた調査分析を行っていない。NTの5割を占める第一種低層専用地域における住宅の非住宅への転用可能性に関しては、更なる研究を必要としている。

注

注1) 金らが参考文献4において地域施設を下記のように定義している。

「教育施設、医療施設、文化施設、商業施設など地域住民の利用に供される施設をさす。・・・本報告では、単に地域施設を施設と呼ぶことがある。」本論の中の地域施設の定義を上記に基づいている。

注2) 参考文献8において、ワンセンター方式について以下のように記述している (pp. 253)。

「高蔵寺ニュータウンには、サブセンター的なものは一切なく、大きなセンターがただ一つあるだけである。それゆえセンター地区は、高蔵寺ニュータウンにおけるシンボリックな存在になっている。

高蔵寺ニュータウンにおいて、このような核を一つにしぼり、できる限り施設を集約的に集める方法—ワンセンターシステムと呼ばれている。」

また、同文献で近隣センターに関して以下のような近隣センターに関する記述がある (pp. 116-117)。

「一般的には、都市の中での商業施設は全く自由に建設、営業されていて、いろいろな町並みができ上がっている。しかし、高蔵寺ニュータウンのような計画的に宅地開発された地区では、地区内で生活を始める人達のために最小限の商業施設は、計画的に配置する必要がある。

高蔵寺ニュータウンは昭和30年代後半の計画で、集合住宅を中心とした計画がされている。特に住宅の配置は集合住宅を骨格とし、その住宅地をつなぐように歩行者専用道路が配置されている。中心地区以外の商業施設は、その歩行専用道路沿いに住区サービス施設として、商業施設以外の施設と共に図35-3のとおり8箇所(内第3工区3カ所)計画されている。」

本稿では、上記の実際に実現したあるいは、計画したが実現しなかった住区サービス施設が配置されたエリアを近隣センターと呼ぶことにする。

注3) マスタープランでの主幹線道路と住宅幹線道路、県道、国道とする。

注4) 図1からほとんどのペDESTリアンデッキが実現せず、近隣センターも計画された9箇所のうち実現したのは、わずか3箇所であることが分かる。NTとその周辺の10m毎の等高線、幹線道路そしてペDESTリアンデッキを描いた下記の図19から主に谷筋に幹線道路が配置され、ペDESTリアンデッキで繋がれるはずだった各住区が尾根に配置されていることが分かる。また、谷沿いを走る幹線道路に関して、参考文献9から参考のため下記を引用する。

「センターの西に、それと並行して身洗川の谷を南北に走っているのが、この都市の主幹線道路である。・・・住宅地の幹線道路は、いずれも、主幹線道路との交点を付け根にして、フォーク状に分かれ、都市の外周道路で終わっている。この道路はペDESTリアンデッキと同形をややズラした位置に、やはり谷を主として通過しており、付け根の部分は幅員18M、4車線で、3.5Mの歩道がついている (pp. 15) 。」

一方、ペDESTリアンデッキに関しては以下のような記述がある。

「ペDESTリアンデッキは人の歩く道であり、車は完全に入ってこないし、道路との交差は最小限にとどめて、全て立体交差されている (pp. 7) 。」

図19 NTとその周辺の等高線・幹線道路・ペDESTリアンデッキとの関係

つまり、住宅地とセンターを結ぶペDESTリアンデッキがほとんど実現しなかったために、各住区が分断されてしまう状況となってしまったといえる。

注5) 森田が参考文献6の中で下記のように定義している。

「計画設置型施設：住宅公団(現UR都市機構)等が中央センターや近隣センターや医者村などに計画的に設置した施設や教育施設などの公的施設をさす。

自然発生型施設：上記以外の任意に発生した施設」

本論の中の計画設置型施設と自然発生型施設の定義は上記に基づいている。

注6) 中央センター・近隣センター・準工業地域を除く、幹線道路に隣接しない街区とする。

注7) 業種は、下記の総務省統計局発表の平成18年事業所・企業統計調査産業分類一覧に基づいている。

スーパー：J卸売・小売業—55各種商品小売業

コンビニ：スーパーに分類される中で、セブンイレブン、ファミリーマート等、大手資本によるチェーン店舗

飲食店：M飲食店、宿泊業—70一般飲食店

文化教室：O教育、学習支援業—77その他の教育、学習支援業—77F音楽教授業、77G書道教授業、77H生花・茶道教授業、77Jそろばん教授業、77K外国語会話教授業、77Lスポーツ・健康教授業(フィットネスクラブを除く)、77Mフィットネスクラブ、77Nその他の技能教授業

医療施設：N医療、福祉—73医療業

事務所：Qサービス業(他に分類されないもの)—80専門サービス業(他に分類されないもの)本稿において抽出した事務所とは、ゼンリン住宅地図上で「・・・事務所」と明記された建物すべてとした。

注8) 「医者村」については、参考文献8において以下のように記述している (pp. 117)。

「医者村とは、住宅公団が団体の宅地を医院専用として、内科、小児科、外科等7科の各科医者に特別に分譲し、各々の医療施設を設け開業したものである。計画で打ち出されている医療システムがなんら具体化して行かない現実と、新しい市民がどんどん増加する中で、関係者は、千里ニュータウンの視察をするなど問題の解決策を探った。その中で出てきたのが医者村方式である。この医者村は、住宅公団が団体の宅地を医院専用として、内科、小児科、外科等7科の各科医者に特別に分譲し、各々の医療施設を設け開業したものである。」

注9) 参考文献9のpp.78に掲載された概念図を参考に作成した。

注10) 「生計の有無」とは、兼業か専業かは関係なく施設での営業で得た売り上げで生計をたてているかどうかを意味する。運営者に配布したアンケート内の問いは以下の通りであった。「この施設での収入によって、生計をたてているかをお選びください。1. 生計をたてている 2. 生計をたてたいが、できていない 3. 生計をたてていない」そして、集計においては、1と回

答した人を「生計の有」、2と3を回答した人を「生計の無」とカウントした。
 注 11) 2010 年 11 月 17~20 日にかけて NT 内 500 戸（戸建 350 戸、集合住宅 150 戸）に 2 部ずつ、合計 1000 部をポストに直接投函して配布した（有効回答数 185、50 歳以上）。住戸の選定は、高齢化率の比較的高い地区に比重をおき、住宅地図を用いて住民の居住地区にばらつきが出るように行った（表 4）。

表 4 アンケート調査の配布地区と回答者数

地区	高齢者数	高齢化率	50 歳以上人口	回答者数
石 尾 台	1209	31.5	2254	63
岩 成 台	1948	21.5	3971	36
押 沢 台	986	24.1	2143	34
高 座 台	424	13.7	1197	6
高 森 台	2089	19.1	4297	14
中 央 台	1118	21	2410	13
藤 山 台	2080	19.7	4453	30
計	9854	21.3	20725	196

参考文献

- 1) 角谷弘喜，安藤元夫：ニュータウンにおける計画的購買施設のあり方の再考 ― 13 年間における購買傾向の変化および近隣センターの存在理由に注目して―，日本建築学会計画系論文集，No.591，pp.111・118，2005.5
- 2) 生川慶一郎，横田隆司，吉村英祐，飯田匡：千里ニュータウンの近隣センターにおける施設構成の経年変化，日本建築学会大会学術梗概講演集 E-1，pp.481-482，2006.7
- 3) 柏原土郎，岡田光正，吉村英祐，横田隆司・金漢洙：開発手法と地域施設分布パターンおよび発生量の関係について，日本建築学会計画系論文報告集，No.404，pp.69-78，1989.10
- 4) 金漢洙，岡田光正，柏原土郎，吉村英祐，横田隆司：土地区画整理により開発されたニュータウンにおける地域施設発生の予測方法について，日本建築学会計画系論文報告集 No.407，pp.97-105，1990.1
- 5) 石橋登，谷口汎邦：多摩田園都市における生活関連施設の立地経緯について，土地区画整理事業の組み合わせによって作られた郊外住宅地計画に関する研究 その 3，日本建築学会計画系論文集，No.635，pp.41-50，2009.1
- 6) 森田孝夫：高蔵寺ニュータウンにおける地域施設の自然発生実態に関する調査報告，日本建築学会計画系論文報告集，No.453，pp.61-70，1993.11
- 7) 納村信之，伊藤義浩，岩佐育恵，太幡英亮，恒川和久，川野紀江，村上心，谷口元：高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック及び施設分布からみた再生手法に関する考察，日本建築学会計画系論文集，No.697，pp.677-684，2014.3
- 8) 日本住宅都市整備公団中部支社：高蔵寺ニュータウン―20 年の記録―，1981.8
- 9) 高山英華：高蔵寺ニュータウン計画，鹿島研究所出版会，1967

A STUDY ON THE FACILITY LOCATION VIEWED FROM THE WISHES OF THE OWNERS, THE USERS AND THE INHABITANTS IN KOZOJI NEW TOWN

Nobuyuki NOMURA *, *Ikue IWASA* **, *Eisuke TABATA* ***,
Kazuhisa TSUNEKAWA **** and *Shin MURAKAMI* *****

*Prof., Division of Business Administration, The NUCB Graduate School, Dr.Eng.

**Central Nippon Expressway Co., Ltd., M.Arch.

*** Assistant Prof., Graduate School of Engineering, Nagoya Univ., Dr.Eng.

**** Associate Prof., Graduate School of Engineering, Nagoya Univ., Dr.Eng.

***** Prof., Sc. of Life Studies, Sugiyama Jogakuen Univ., Dr.Eng.

Unlike the self-sufficient New Towns in the UK, New Towns in Japan were built as a commuter town. Since they have been developed around 40 years have passed so that rapid aging progresses of the residents have caused increasing vacant lands and houses. In addition out of date facilities in neighboring centers have not adapted to diverse needs of young generation accelerate the decline of the population. In order to make more younger generation move in New Towns we should give them more diversity and selectability of the facilities through the increase of the number of naturally occurring facilities and appropriate placement of planned facilities. On the other hand natural occurring facilities might make the quality of the living environment around them worse such as noise and crime so that we carefully need to reconcile the conservation of the living environment with the increase of the number of facilities.

Kozoji New Town (NT) Project which is the subject of this study, was characteristic of one-center system and pedestrian deck in urban planning. Special or big facilities such as super market and shopping center are planned in the one main center and supply stores for daily needs are planned in the neighboring centers. However only few neighboring centers and pedestrian deck were finally constructed. Therefore each residential district that is divided by the main road running through the valleys is isolated.

So far we have researched about the regenerative methods of Kozoji NT by analyzing the relationship between distribution of facilities and housing stock in and around the NT. As a result we found that more people tend to live around the NT because more numbers of commercial facilities have been located around rather than within it. Therefore this study is aimed to consider about appropriate location of facilities viewed from the relationship between planned facilities and naturally occurring facilities in Kozoji NT. We investigate the distribution and the transition of both facilities in each region within the NT and at the same time get the opinions about the facilities in the residential area among facility owners, the users and the inhabitants through the questionnaire survey and interviews with them.

The results we found are as follows.

1. Supply of groceries and daily necessities are most demanding around inhabitants' homes because most of planned neighboring centers were not constructed.
2. Particularly young generation feels disappointed with service contents and assortment of facilities around their homes.
3. Naturally occurring small restaurants, cultural classrooms and medical facilities have become a place of communication and purpose in life among the inhabitants.

Therefore we need to make the legal and UR Agency's regulations of the facility location less strict in the residential areas.

(2014年5月19日原稿受理, 2015年2月5日採用決定)