

IV-241

住居系土地区画整理地区における店舗の立地とその変遷

早稲田大学大学院 学生員 山野 宏和
早稲田大学理工学部 正 員 中川 義英

1 はじめに

住居系土地区画整理地区において、住民のための重要な供給施設の一つであると同時に、周辺環境への影響力が大きい店舗に注目する。店舗の分布を観察し、その立地条件の変化の傾向、立地に影響する要因を把握する。また、中心地の商業集積の形成に影響する要因を合わせて把握する。対象地区を港南台地区（横浜市港南区港南台1～9丁目）と、たまプラーザ地区（横浜市青葉区美しが丘1～5・新石川2・3丁目）とする。両地区の面積はほぼ300haである。事業主体は、港南台は公共、たまプラーザは民間で、港南台地区は全体が一括して施行されたが、たまプラーザ地区は3つの地区に分割して施行された。

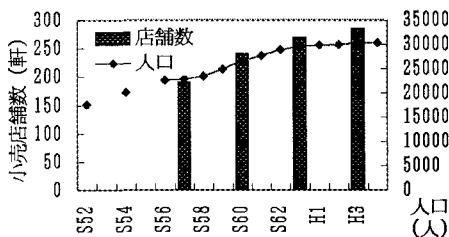


図1 人口と店舗数 港南台地区

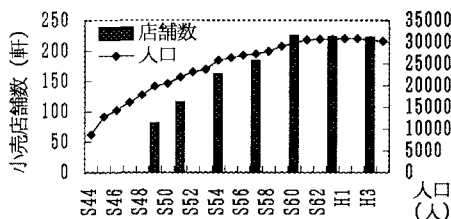


図2 人口と店舗数 たまプラーザ地区
資料：横浜市町別世帯と人口、横浜の商業
（横浜市総務局）

2 研究方法

対象地区内の全ての街区について、立地条件を表す指標と、店舗数・商業建築数を調査する。立地条件を表す指標は用途地域・容積率、前面街路幅員、駅からの距離とする。

立地条件に関する各指標は、都市計画図及び1/2500地形図を用いて調査する。駅からの距離は25m単位で記述する。店舗数等に関する資料は住宅地図（経済地図社・刊広社・ゼンリン）を用いる。

対象地区の市街化過程において、便宜上ある程度建築物が建ち上がっている段階から調査を開始するものとする。そこで、換地処分時を調査開始時期の目安とし、それ以降適当な間隔で調査時期を定める。

3 駅からの距離との関係

立地条件を表す指標から、駅からの距離を取り上げる。これにより地区内の店舗の分布を単純化した形でとらえ、その傾向を把握する。

(1) 店舗数データの加工

店舗数の測定点は駅から25m間隔である。各測定点の周辺地点の状況を加味するために、データスムージングの考えを用い、店舗数データを加工する。

測定点の店舗数に隣接地点の店舗数を足し合わせた値を集積度Ⅰとし、集積度Ⅰの値に、さらにこの操作を行ったものを集積度Ⅱとする。

$$SI_n = T_{n-1} + T_n + T_{n+1}$$

$$SII_n = SI_{n-1} + SI_n + SI_{n+1}$$

T_n : n 番目の測定点の店舗数

SI_n : n 番目の測定点の集積度Ⅰ

SII_n : n 番目の測定点の集積度Ⅱ

以下、集積度Ⅱを店舗集積度と定義する。

(2) 対象地区間の比較と考察

店舗集積度の最大値は、たまプラーザ地区が港南台地区を大きく上回っている。一方、地区

全体の店舗数は港南台地区の方が多い。このため、たまプラーザ地区では最大値を示す地点とその周辺、駅から300m程度の範囲に店舗がよく集積していると言える。

また、港南台地区では全体的に均一な変化を示しているが、たまプラーザ地区では駅からの距離に応じて変化の仕方が異なる。

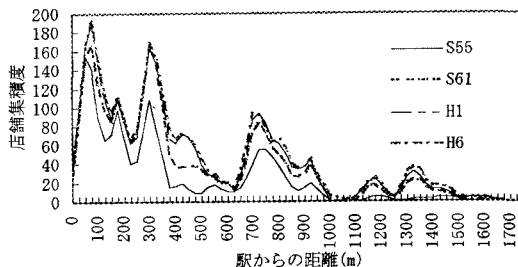


図3 店舗集積度 港南台地区

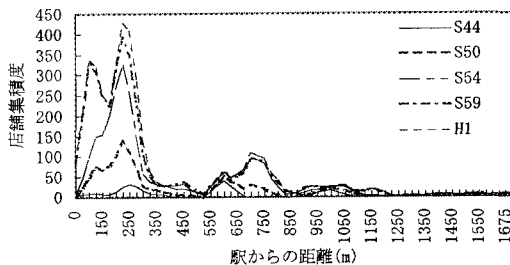


図4 店舗集積度 たまプラーザ地区

4 各指標間の関係

(1) 重回帰分析

街区の性質に関する指標と、店舗数・商業建築数の関係を分析するために重回帰分析を行い、標準偏回帰係数を比較することにより、店舗および商業建築の立地に対する各指標の影響度を把握する。重回帰分析に用いる変数を設定する。

被説明変数：店舗数、商業建築数

説明変数：前面街路幅員、用途地域指定（ダミー変数 住居系 = 0 商業系 = 1）、指定容積率、駅からの距離

分析対象は、対象地区内の街区のうち、公共施設、住宅団地のみで構成され、店舗の立地が不可能な街区を除いたものとする。

(2) 対象地区間の比較と考察

店舗数では、多くの店舗数を抱える大型店の

影響で、経年変化がうまく現れなかった。商業建築数では、両地区とも前面街路幅員の影響が増している。港南台地区においては、各指標間の関係の経年変化を見ると、港南台地区は店舗および商業建築の立地の傾向に一貫性があり、たまプラーザ地区は市街化の進展に従って店舗および商業建築の立地の傾向に変化がみられる。

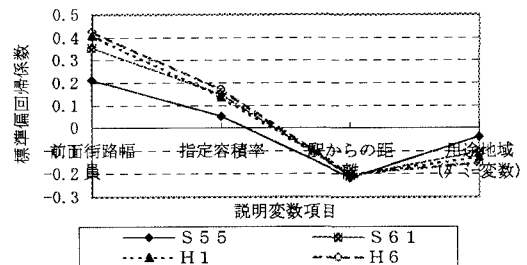


図5 重回帰分析結果 港南台地区

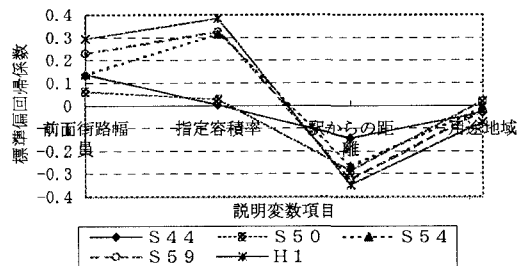


図6 重回帰分析結果 たまプラーザ地区

5 中心商業地の形成

これまでの分析より、港南台地区は店舗の立地の傾向が初期の段階で決定されたと言える。これは市街化速度が速いために、当初から店舗の需要を支える人口の集積があり、また同時に土地利用用途が変化しにくいためと考えられる。また、たまプラーザ地区では段階的に事業が施行されたために人口が長期にわたって増加し、これに合わせて駅周辺を中心に土地利用用途の変化が起これ、集積度の高い、つまりボリュームのある中心商業地が形成されたと考えられる。この点を明らかにするには、中心市街地形成に市街化速度が及ぼす影響について検討を行う必要がある。