

多摩ニュータウンにおけるセンター計画の事後評価

横浜国立大学 大学院都市イノベーション学府 学生会員 ○中本 侑香子
 横浜国立大学 大学院都市イノベーション研究院 正会員 中村 文彦
 正会員 岡村 敏之
 正会員 王 鋭

1. はじめに

多摩ニュータウン(以下 NT)は 1960 年代に事業決定し、当面は急務であった住宅の大量供給を目的としたが、当時からいずれは自立型の NT へ転換することを想定していた。そこで重要となる都市機能の集積を促進する地区として、現在の多摩センター駅周辺を中央センターに位置づけ、NT 区域のみでなく南多摩地域全体の中心拠点となるよう計画した。

実際に多機能複合化が進み始めた 80 年代以降、中心地区に対する考え方には変更が見られ、1990 年のマスタープランでは南大沢地区、若葉台地区を加えた 3 地区を核とする計画となった。その中でも多摩センター地区を広域的で求心性の強いセンターとして位置づけている。しかし現在、南多摩地域には大規模な商業集積地が複数立地しており、計画で想定した以上の発展を見せる地区もある。

意図に基づき開発を進めた NT の実態を明らかにし、課題を整理することは、今後、既存 NT の持続性を検討する上でも、途上国への開発技術の輸出を議論する上でも重要であると考えられる。本研究では、商業機能に着目した多摩 NT におけるセンター計画への事後評価を行うことを目的として、南多摩地域における商圈構造の変化と住民の利用実態を把握し、多摩センター地区の位置づけを明らかにする。

2. 多摩センター地区の実態分析

2.1 多摩センター地区の商圈推移

分析には(i)式のハフモデルを用いて、商業集積地の商圈を各居住地からの来街確率として表現する。

$$p_{ij} = \frac{\frac{S_j}{T_{ij}^\lambda}}{\sum_{i=1}^n \frac{S_j}{T_{ij}^\lambda}} \quad \dots (i)$$

商業集積地の魅力度 S_j は商業面積とし、全国大型

キーワード：多摩ニュータウン、センター計画
 連絡先：〒240-8501
 神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5
 Tel/Fax：045-339-4039

小売店舗総覧に掲載された面積 3000ha 以上の小売店舗を対象として、東京都市圏パーソントリップ調査の小ゾーン単位で総面積を集計したものを用いる。また、東京都市圏パーソントリップ調査データから、ゾーン間の平均所要時間を時間距離 T_{ij} として使用し、距離抵抗値と呼ばれるパラメータ λ は、対象地域内における各ゾーン間のトリップ割合を真値として最小二乗法と逐次近似法によって求めた。

多摩センター地区の影響圏を知る為、多摩地域全体と川崎市北部、相模原市北部を対象地域とし、昭和 63 年、平成 10 年、平成 20 年の 3 時点で比較した。図 1 は変数を(i)式に代入することで得たゾーン間の来街確率から、多摩センター地区への来街確率を 0.002 ごとに区切り、塗り分けたものである。

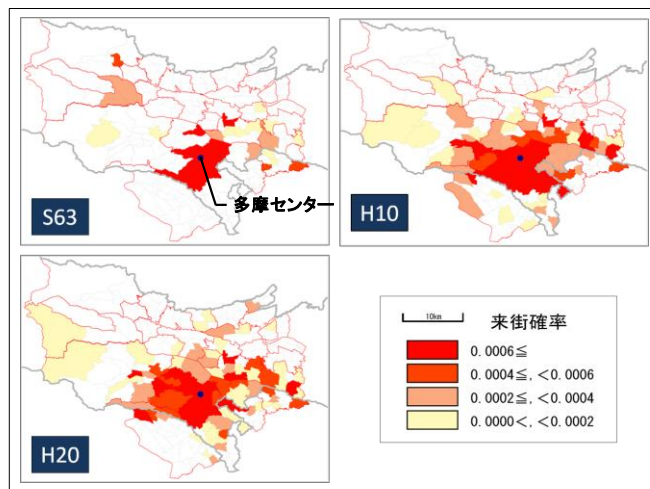


図 1 多摩センター地区の商圈推移

昭和 63 年から平成 10 年にかけて、商業施設の集積を促進した結果、商圈は大きく広がっていることがわかる。しかし平成 20 年にかけて範囲の拡大は見られず、一部の地域では来街確率の減少がみられる。

一方で、多摩 NT の西部地区センターとして位置づけられていた南大沢地区の商圈範囲は平成 10 年以降急激に拡大しており、多摩市、町田市や神奈川県域からの来街確率も高い。この間で南大沢地区では、業務施設の誘致困難による余地をアウトレットモールとして開業するなどしており、その結果であ

るといえる。また、多摩センター地区と小田急多摩線で接続される新百合ヶ丘駅周辺地区についても、平成10年から、特に川崎市内からの来街確率が上昇しており、これら周辺地域の発展は多摩センター地区の利用にも影響を与えていると考えられる。

2.2 利用実態調査

多摩NT内及び近隣地域の住民について、多摩センター地区の利用実態を把握する為、アンケート調査を行った。調査概要は表1の通りである。

表1 利用実態調査の概要

【実施概要】	
調査日時	平成23年1月18日(月)
調査方法	ポスティング後の郵送回収
【配布地域と回収数】	
配布地域	回収数
多摩センター駅周辺	78
堀之内駅周辺	67
はるひ野駅周辺	84

【各商業集積地の利用状況】

図2は商業集積地を利用する際の目的について5段階で尋ね、世代別の平均値を示したものである。

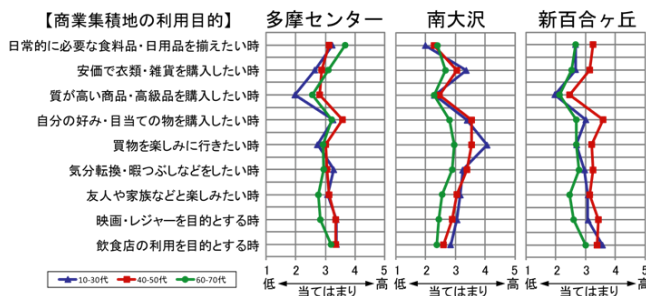


図2 年代別の商業集積地の利用目的

多摩センター地区において、「高品質、高級な商品を購入」に対して比較的若い世代ほど値が低くなっている。また、「買物を楽しみに行く」に対してはどの世代でも低い傾向にある。一方で、南大沢地区に対しては特に若い世代ほど高くなっており、新百合ヶ丘に対しては40・50代においてやや高い傾向がみられる。このことから、計画当初は百貨店誘致によって広域性を持たせることが出来ると考えられていたが、商業施設の多様化が進み、魅力としてそれだけでは不十分である可能性が考えられる。

しかし、「映画・レジャー」や「飲食店」など、日常的な娯楽施設に対する値は若い世代で高く、他の2地区と比較しても相対的な低さは見られない。

【買物行動パターンと利用状況の関係】

調査では、買回り品の購入時における、交通手段や重視する点などを設問に設けた。これらを買物行

動パターンとし、多摩センター地区の利用目的として、非日常的な買物と見なせる「質が高い商品・高級品を購入」との関連についてクロス集計を行った。

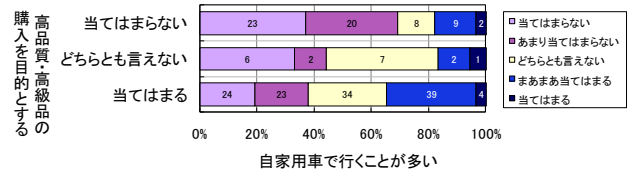


図3 高級品の買物利用と自家用車利用の関係

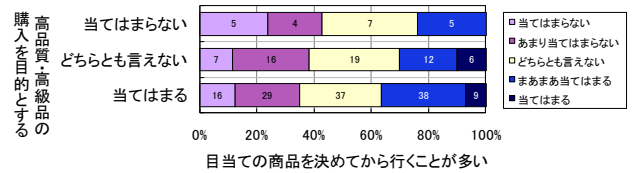


図4 高級品の買物利用と買回り行動の関係

図3より、多摩センター地区を非日常的な買物先として利用する人において、自家用車の利用が高く、鉄道網の発達による行動範囲の拡大が利用機会の減少を招いている可能性が考えられる。

また図4は、目当ての商品を決めてから行く人が多い傾向を示しており、商業集積地内での比較検討が行えるよう地区内の充実を図る必要が考えられる。

3. まとめ

多摩センター地区は、相対的關係でみると周辺の商業集積地に対して優位とは言えず、これは一定の施設集積は進んだものの、周辺の発展規模が想定以上であったことによるといえる。また利用状況には、世代や、行動パターンによる差異が見られた。

多摩NTの開発事業は約40年に及んでおり、その中で経済状況や社会需要を考慮し幾度も検討が重ねられてきている。調査から、計画通りの事業展開が困難となり対応策を打った南大沢地区において、比較的若い世代から利用されていることが明らかとなっており、商業施設の多様化や、近隣住民の需要に合わせた施設計画の見直しが重要であると考えられる。また、商業機能において広域性の低下が見られる一方で娯楽施設は利用されているなど、施設の種類によって利用圏域は異なっている。計画時の各種施設における適切な圏域設定が必要だと考えられる。

参考文献

- 1) 高橋賢一：多摩ニュータウン開発事業における事業転換と実施施策に関する考察、国土型ニュータウンの萌芽・移行とこれをそくした実施施策の変容に着目して、建設マネジメント研究論文集 vol.1, pp.19-28, 1993
- 2) 新住宅市街地計画策定委員会：「南多摩新都市開発計画1965」, 1965
- 3) 東京都南多摩新都市開発本部 住宅・都市整備公団南多摩開発局：「南多摩新都市開発計画1990」, 1990