

# 多摩ニュータウンにおける近隣センターのあり方に関する研究-コミュニティ活性化の視点から\*

## A Study on the Neighborhood Center in TAMA New Town

- Taking Notice of Activating a Community Power in the New Town - \*

中村翔太郎\*\*・浅野光行\*\*\*

By Shotaro NAKAMURA\*\*・Mitsuyuki ASANO\*\*\*

### 1. はじめに

多摩ニュータウン（以後多摩NTと略記）は、現在、団地の更新期にさしかかり、それに関連して、以前より問題の、「近隣センター（以後近隣Cと略記）の衰退」をどう解決するか、ということが再び脚光を浴びている。

「近隣C」は住区毎に存在する商店街のようなものである。住区というのはNTを構成する1単位で、「町」程度の範囲を持つ。「商店街」としての集客力が落ちてきた理由は、一般的に「モータリゼーションの進展による、大型店舗の立地」と「近隣Cの店舗面積の小規模さ」と言われている。角谷<sup>1)</sup>らは、広島県の高陽NTを対象として、1982年と1995年に近隣Cの利用状況を調査し、その変化から近隣Cの必要性について考察している。小川<sup>2)</sup>らは、全国の近隣Cを対象として、建て替えに関する現状を把握し、考察を行っている。以上のような既存研究より、近隣Cは食料品購入以外の目的ではあまり利用されていないこともわかっている。よって、「近隣Cの再整備」には、「購買施設の役割」以外の視点が必要となる。

そこで、本研究では「コミュニティ活性化の場」という視点に注目する。ここで「コミュニティ」とは、「ある領域を持って成り立ち、自由に相互に関係しあっていく、人間存在の共同生活を前提とする、地域社会であり、集団」と定義される。NTにおいては当初からコミュニティ施策は主要なものとして位置付けられ、自治会やサークル活動の支援、並びに活動拠点施設（コミュニティセンター）の整備等、積極的に取組まれてきた。しかし施設として単独に存在しているため、偶発的に施設に立寄る人はほぼおらず、利用者が固定化されてしまっている。このような背景を踏まえ、本研究では、住民の日常生活に最も近い施設である「近隣C」を、「近所つきあいのきっかけを作り出す場」として再整備することの可能性について考察する。従来から衰退が問題視されている、計画都市における商店街を再活性化するための一助となることを本研究の目的とする。

\*キーワード：地区計画、ニュータウン

\*\*学生員、早稲田大学大学院創造理工学研究科建設工学専攻

\*\*\*フェロー員、工博、早稲田大学創造理工学部社会環境工学科教授

(東京都新宿区大久保3丁目4番地の1、

TEL03-5286-3408、FAX03-5272-9723)

### 2. 近隣センターの概要と変遷

#### (1) 近隣センターの概要

近隣Cは「近隣住区論で定義される各住区内に配置されている、住民の最寄品買物行動を充足するような徒歩圏内に存在する施設の集合」である。多摩NT内の近隣Cは数10ヶ所あるが、そのほぼ全てが、売り場面積1,000㎡前後のスーパーと軒を連ねる20~30の個人商店から構成されている。多摩NTの近隣C等の配置図は、図1に示した。ここで多摩NTにおいて商業施設がどのように配置されているか簡単に説明すると、商業施設は「多摩センター」「地区センター」「近隣センター」の3段階からなっている。「多摩C」には多摩NTの中心となるべく、商業、金融、娯楽、業務、サービスの主要部分が集まっている。「地区C」は駅ビルとして立地しており、デパートなど買回り品と最寄品を買うことができるような店舗が入っている。「近隣C」は日常買い物行動を充足するような店舗から構成されている。この3つの施設によって、住民の買い物行動を充足するように計画されている。多摩市内には10ヶ所の近隣Cが存在している。

#### (2) 近隣センターの現状

文献と現地調査より、各近隣Cの店舗構成変化を把握した。これらを近隣C毎にまとめ、「カルテ」を作成する。「カルテ」には、店舗構成変化と各近隣Cの立地条件をまとめ、店舗構成の変遷を把握するために利用する。表1にカルテを簡略化したものとして、各近隣Cにおける業種別の店舗数の変化を示した。これを参照すると「スーパー」「郵便局」「医者」などは経年変化がない

表1 各近隣センターの店舗数変化

商店名	場所	開業年度	所有形態	年度	店舗数	スーパー	郵便局	銀行	医療	(食小売)	(その他)	飲食	サービス	その他	ミニコミュニティ	空店舗	
																	平成3年
豊ヶ丘名店会	4住区	1984	公団賃貸	平成3年	9	1	0	0	3	2	1	2	0	0	0	0	0
				13年	12	1	0	0	2	4	1	2	0	0	1	0	
				19年	12	1	0	0	1	2	1	3	3	1	0	0	
諏訪4丁目商店会	5住区	1971	個人分譲	平成3年	7	0	0	0	2	0	0	2	0	0	0	0	3
				13年	7	0	1	0	2	0	0	1	2	0	0	1	
				19年	7	0	1	0	2	0	0	1	2	0	0	1	
諏訪名店会	5住区	1971	公団賃貸と個人分譲	平成3年	36	1	9	10	6	3	6	0	0	0	0	0	
				13年	36	1	9	7	4	2	7	3	0	3	0		
				19年	34	0	6	6	4	0	5	4	0	7	0		
永山名店会	6住区	1971	公団賃貸	平成3年	28	1	2	10	7	3	3	1	0	1			
				13年	28	1	3	4	7	1	3	0	1	7			
				19年	28	1	4	3	7	1	3	0	4	1			
貝取北センター商店会	7住区	1978	公団賃貸と個人分譲	平成3年	16	1	2	5	3	1	2	0	0	1			
				13年	14	1	2	2	3	0	2	1	0	2			
				19年	14	1	3	1	2	0	3	2	0	1			
貝取・豊ヶ丘商店会	7住区と8住区にまたがる	1978	公団賃貸と個人分譲	平成3年	28	1	2	5	6	6	3	3	0	2			
				13年	28	1	2	5	2	4	2	3	2	0	7		
				19年	28	1	2	4	3	5	2	2	4	4	1		
常合商店会	9住区	1976	公団賃貸	平成3年	22	1	2	7	4	5	3	1	0	0			
				13年	22	1	2	5	5	2	3	0	1	2			
				19年	22	1	3	4	5	3	3	0	3	0			
鶴牧商店会	10住区と11住区にまたがる	1982	公団賃貸と個人分譲	平成3年	23	1	2	3	5	5	4	3	0	0			
				13年	24	1	2	3	2	5	2	3	0	0			
				19年	24	1	2	4	2	5	2	3	0	4			
豊谷商店会	17住区	1972	公社賃貸	平成3年	17	1	3	6	2	2	0	0	0				
				13年	17	1	5	4	1	2	1	0	0				
				19年	17	1	4	4	2	2	1	2	1	0			
豊谷4丁目商店会	17住区	1972	公社賃貸	平成3年	8	1	0	1	0	0	3	0	0				
				13年	8	1	0	1	0	0	3	0	0				
				19年	8	0	1	1	0	0	3	1	0				

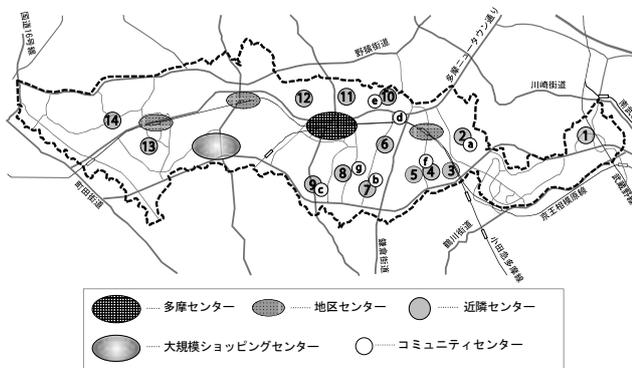
3 が、個人経営の食料品店等は閉店していく傾向がある。以上より必要とされている業種の傾向が把握できる。

### 3. コミュニティセンターの概要

元々地域のつながりが薄い多摩NTにおいて、コミュニティを形成するための、地域活動の基盤となるべく、多摩市内にコミュニティセンターは建設された。NTに属する地域には7ヶ所存在するが、詳細を把握することのできた5ヶ所のみを示す。これらのコミュニティセンターの運営主体は市民からなる民間団体である。

表2 多摩市内のコミュニティセンター

施設名(名称)	①多摩市立聖ヶ丘コミュニティセンター(ひびり館)	②多摩市立貝取コミュニティセンター(貝取ふれあい館)	③多摩市立鶴牧・落合・南野コミュニティセンター(TOM HOUSE)	④多摩市立名田・貝取コミュニティセンター(名田・貝取ふれあい館)	⑤多摩市立愛宕コミュニティセンター(愛宕かえで館)
所在地	聖ヶ丘2-21-1	貝取4-5-1	落合6-5	名田810	愛宕3-2
開設年月日	1995.10.1	1994.9.5	1992.9.1	1991.4.1	2000.10.1
併設施設	聖ヶ丘図書館 聖ヶ丘学生クラブ	---	落合児童館・落合学生クラブ	---	愛宕デイサービスセンター
休館日	第1・第3木曜日	第2・第4月曜日	第1・第3火曜日	第1・第3月曜日	第2・第4火曜日
コミュニティセンター管理運営委託団体	聖ヶ丘コミュニティセンター運営協議会	貝取コミュニティセンター運営協議会	鶴牧・落合・南野コミュニティセンター運営協議会	名田・貝取コミュニティセンター運営協議会	愛宕コミュニティセンター運営協議会
コミュニティセンター運営協議会	委員総数 59人	委員総数 50人	委員総数 64人	委員総数 67人	委員総数 55人
委員・役員等	会長 1人 副会長 2人 部長 3人 副会長 5人 監事 2人 計 13人	会長 1人 副会長 2人 金計 2人 部長 5人 理事 2人 監事 2人 計 20人	会長 1人 副会長 2人 部長 2人 副部長 3人 金計 2人 会計監査計 12人	会長 1人 本部長 3人 金計 2人 部長 8人 役員 10人 書記 1人 計 24人	代表 1人 副代表 2人 金計 5人 副会長 5人 役員 10人
敷地面積	3549.92㎡	2967.77㎡	2390.18㎡	10650.00㎡	2409.06㎡
構造	鉄筋コンクリート造 地下2階・地上2階建	鉄筋コンクリート造 地上2階建	鉄筋コンクリート造 地下1階・地上2階建	鉄筋コンクリート造 地上3階建	鉄筋コンクリート造 地上5階建のうち1.2階
床面積	2519.39㎡	1294.99㎡	1950.35㎡	592.09㎡	1215.13㎡
コミュニティルーム	ホール 130㎡ プレイルーム(前) 48㎡ プレイルーム(奥) 49㎡ 会議室1 28㎡ 会議室2 41㎡ 会議室3 41㎡ 調理室 39㎡ 和室 (17.5畳)	ホール 101㎡ ホール2 71㎡ 調理室 172㎡ 工作室 43㎡ 会議室 48㎡ 調理室 47㎡ 音楽室 63㎡ 和室 45㎡	ホール 114㎡ 会議室 45㎡ 調理室 43㎡ 工作室 41㎡ 音楽室1 70㎡ 音楽室2 49㎡	会議室1 52㎡ 会議室 21㎡ (10畳) ホール1 116㎡ 和室1 33㎡ (15畳) 和室2 33㎡ (15畳) 音楽室 45㎡ 調理室 33㎡	ホール 141㎡ 会議室1 23㎡ 会議室2 23㎡ 会議室3 24㎡ 和室1 33㎡ (15畳) 和室2 33㎡ (15畳) 音楽室 45㎡ 調理室 33㎡



近隣センター	建設年度	近隣センター	建設年度	コミュニティセンター	建設年度
① 向陽台近隣センター	1988	⑧ 落合商店会	1982	④ ひびり館	1995
② 聖ヶ丘商店会	1984	⑨ 鶴牧・落合商店会	1982	⑤ 貝取こふし館	1994
③ 諏訪4丁目商店会	1971	⑩ 愛宕商店会	1972	⑥ TOM HOUSE	1992
④ 多摩諏訪名店街	1971	⑪ 愛宕4丁目商店会	1972	⑦ 名田・貝取ふれあい館	1991
⑤ 永山団地名店街	1971	⑫ 松ヶ谷商店会	1976	⑧ 愛宕かえで館	2000
⑥ 貝取北センター	1976	⑬ 南大沢商店会	1992	⑨ 諏訪福祉館	-
⑦ 貝取・聖ヶ丘近隣センター	1976	⑭ 南大沢5丁目商店会	1992	⑩ 聖ヶ丘福祉館	-

図1 多摩ニュータウン施設配置図

### 4. 問題点の抽出

(1) 近隣センターに関して

① 店舗の規模が小さく、1業種につき1,2店舗しかないため、競争がされず、集客力がないこと。

② 歩車分離が完全であり、また駐車場が狭いため、車

で来訪しづらいこと。

③ 店主会がない商店街もあり、各店舗が連携を取っていないこと。

④ 店主が高齢化してきているが、後継者不足であること。

前述したように、近隣Cの店舗は小規模であり、かつ1つの業種につき1,2の店舗数しか存在しないために、商品数が少なく、価格の面で割高となるなどの問題がある。また、車社会である現代において、近隣Cは幹線道路から外れたところにあり、位置が的確にわからない。さらに、近隣C内の店舗をまとめる組織が存在しない所や、存在していても活動的でない所もあり、店舗で合同イベントを行うことが難しいという問題もある。このような背景から近隣Cの集客力は低下してきており、物販としての役割ではなく、住民の身近な生活を支える拠点として役割を見直していく必要がある。

(2) コミュニティセンターに関して

① 数多くのサークルがあり、活動も盛んであるが、参加者が固定化され、新規に入会しづらいこと。

② 周辺から独立した場所にあることが多いので、偶発的な来館者が少ないこと。

③ 近くにコミュニティセンターがない地域における、地域活動の拠点となり得るのかということ。

以上の背景をみると、多摩NT住民の地域コミュニティをより活性化していくためには、より住宅の側に、気軽に近所との関係を作れるような施設が必要になってきていると考えられる。

### 5. 今後の近隣センター位置付け

現地調査の結果より、近隣Cに必要な施設は「スーパー」「郵便局・銀行」「クリーニング」「美容室・理容室」「医者・クリニック」であると考えられる。また空き店舗にはNPOなどが入って活動し始めている。一方コミュニティセンターは、施設として独立した場所に存在していることと、利用者が固定化されてしまっていると

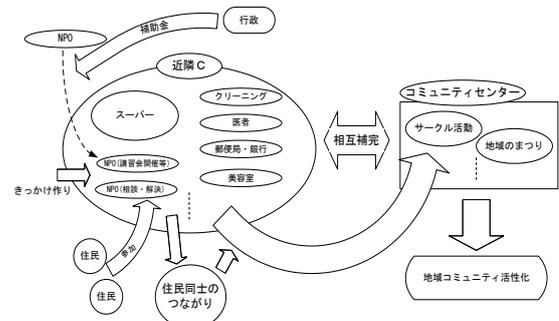


図2 近隣センターとコミュニティセンターの今後の理想図

いう問題があり、気軽に立ち寄ることができないという意見も多い。よってこれらのことより、近隣Cが「コミュニティ活性化の場」として、以上の図のような役割を持つと考えられる。

## 6. 近隣センターの利用に関するアンケート調査と集計

### (1) 調査の概要

多摩NT内で、特に近隣Cの空き店舗増加と集客力の低下が問題となっているのは、初期に開発された多摩市内の近隣Cであることと、コミュニティセンターでの活動が盛んであるのも多摩市内においてである。そのことから、配布地域は多摩NTの多摩市に属する住区に絞る。各住区をクラスター分析によってグループ化し、その中の3つの住区を対象に300部ずつアンケートの配布を行った。

表3 アンケート項目

①近所づきあいについて	②近隣Cに関して	③コミュニティセンターに関して	④属性
<ul style="list-style-type: none"> <li>普段どのような近所づきあい</li> <li>今後近所づきあいをどうするか</li> <li>近所づきあいに對する考え</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>どの近隣Cを利用するか</li> <li>その近隣Cで利用する店舗は何か</li> <li>その近隣Cを利用する理由</li> <li>今後どのような店舗が必要と考えるか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>どのコミュニティセンターを利用しているか</li> <li>どのような催物に参加したか</li> <li>その催物に参加した理由</li> <li>今後参加したい催し物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>性別</li> <li>居住年数</li> <li>年齢</li> </ul>

### (2) アンケート結果の集計

アンケート回収率は27.3%であった。

#### a) 属性

回答者の性別、年代共に地域による差はなく、男女比が1:2、年代は50~70代が多い結果となった。1世帯に1部ずつしか配布していないため、回答者の属性の偏りが見られるが、50~70代の居住者が地域に関心があると考えることができる。

#### b) 近所づきあいに関して

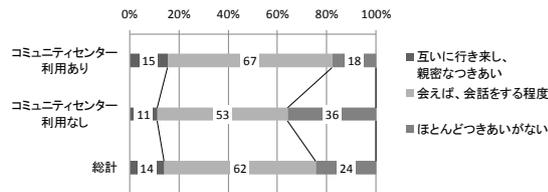


図3 コミュニティセンター利用有無と普段のつきあい

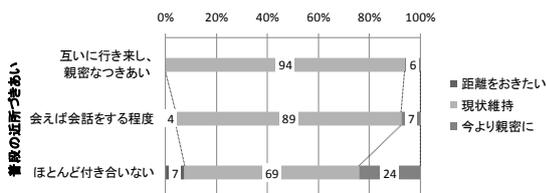


図4 普段のつきあいと今後のつきあい

まず図3から「コミュニティセンターを利用していない人のほうが、普段のつきあいが希薄である」ことがわかる。また、図4から普段のつきあいが希薄である人ほ

ど、今後のつきあいに積極的であることがわかる。したがって、この2つの図より、「コミュニティセンターを利用していない人のほうが、今後のつきあいに積極的である」と考えることができる。

#### c) 近隣センターに関して

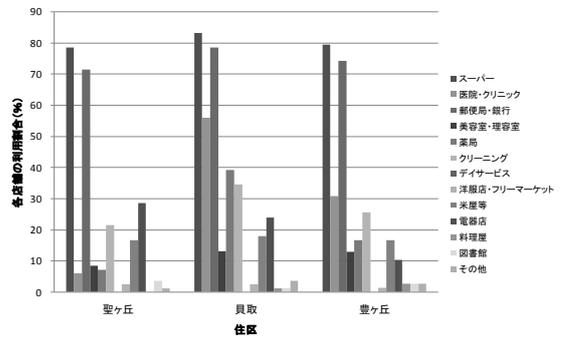


図5 住区ごとの利用する店舗の業種

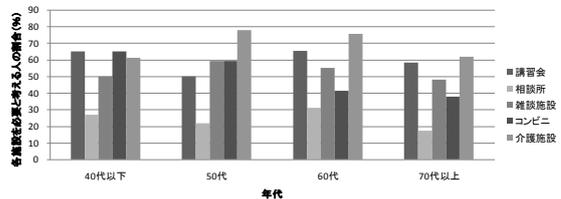


図6 年代と今後近隣センターに必要と考える店舗

近隣Cにおいて、どの業種が利用されているかを見てみると、どこの住区でも、「スーパー」と「郵便局・銀行」がよく利用されていることがわかる。これは近隣Cにおいて、「スーパー・郵便局・銀行」などは必要とされ、それに対し「生鮮食品を扱う店舗」等はあまり求められていないことを示している。またカルテでの店舗経年変化図を参照すれば、それらの業種が空店舗化していることがわかる。

次に近隣Cに今後新規の施設が必要かどうかを考察する。アンケート結果より、新規施設が必要と考える人は全体の47%、必要ないと考える人は21%であったため、新規の施設は必要であると考えられる。どのような施設を望むかについては、図6のような結果になった。最も望まれているのは「介護施設」であり、50代、60代を中心として割合が高い。また「コンビニ」は若い人ほど望む傾向がある。「相談所」は全体的にあまり望まれているとは言えず、「講習会」「雑談施設」は特に年齢による偏りはなく、全体的に高い割合で求められていることが分かる。

#### d) コミュニティセンターに関して

図7と図8を比較すると、現在「祭り」に参加している人が多く見られるが、今後参加したい催し物としては「映画会」「音楽会」「展覧会」が多くなっていることがわかる。全体的にコミュニティセンターの利用が高まることが予想されるが、「祭り」に関してのみ現在より参加意向を持っている人が減少しているため、今後のコミュニティセンターは趣味、娯楽中心の利用がされるの

ではないかと考えられる。

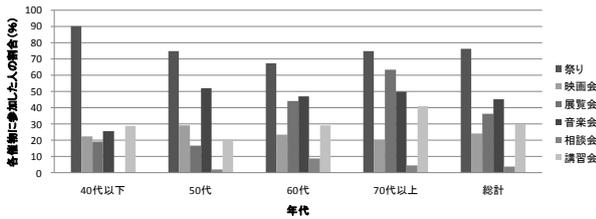


図7 年代と参加経験のあるコミュニティセンターイベント

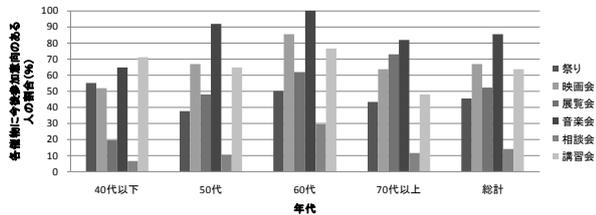


図8 年代と参加意向のあるコミュニティセンターイベント

e) 近隣センターとコミュニティセンターの関係

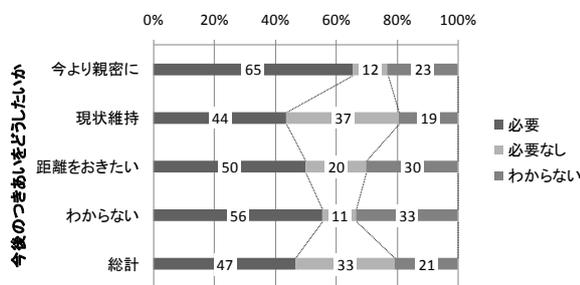


図9 今後のつきあいと近隣Cへの新規施設の必要性

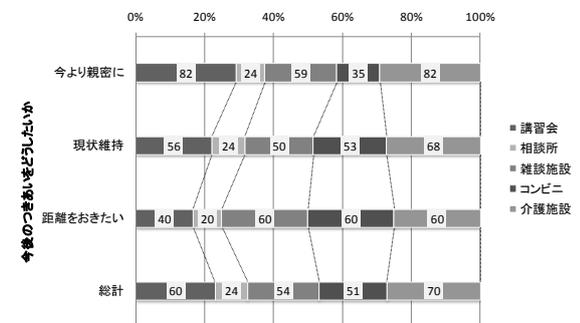


図10 今後のつきあいに対する考え方と望む施設の内容

図9を参照すると、今後のつきあいをより活発にしていきたいと思っている人が、最も近隣Cに新規の施設が必要だと思っていることがわかる。図3、図4よりコミュニティセンターを利用していない人のほうが、今後のつきあいを積極的にしたいという傾向があるため、コミュニティセンターを利用していない人のほうが近隣Cに新規の施設を望んでいると考えることができる。図10を参照すると、今後のつきあいの程度に関係なく、「雑談施設」は求められており、現在より活発につきあいたい人ほど、「講習会」「介護施設」を望んでいることがわかる。

7. 考察

(1) 今後の近隣センターのあり方

アンケートの集計結果より、コミュニティセンターを利用していないが、今後積極的に近所とつきあいをしていきたいと考えている人が、近隣Cに「講習会」「雑談施設」「介護施設」を求めていることが分かった。「介護施設」を望む意見が多いのは、回答者の大部分が50～70代であったため、老後のことを考えて選択したと考えられ、コミュニティ活性化という観点とは少しずれていると思われる。今後は団塊の世代の退職などによって、生活時間の大半を多摩NT内で過ごす人が増加すると考えられる。本研究のアンケート結果では、コミュニティセンターを利用したことがない人のほうが、近隣Cに「介護施設」「講習会」「雑談施設」を求めていることが把握できたので、これらの施設を整備することにより、住民同士のつきあいをより深くすることができると考えられる。よって近隣Cを「コミュニティ活性化の場」として再整備することの可能性が示された。またこれらの施設の運営はこの施設が非営利的であることを主な理由として、NPOに任せるのがよいと考える。

一方コミュニティセンターは先にも述べたように、現在のコミュニティセンター利用有無に関係なく、趣味や娯楽を中心とした利用がより進むと考えられ、新たにコミュニティを形成する場ではなく、コミュニティを強化する拠点となっていくと思われる。さらには、多摩市へのヒアリングで得られたものであるが、コミュニティセンターは今後施設の大きさとその特性を活かして、防犯対策などの「地域の問題解決」を目標とした施設として利用されることも望まれる。

(2) 今後の課題

本研究においては、多摩NT全体の問題を、対象地域を絞って論じたため、包括的に見ることができたのか疑問が残る。今後この問題を正確に考えるにあたっては、より多くの人手を用いて、全体的に見ていく必要がある。

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報告集、第591号、pp.111-118、2005
- 2) 小川知弘、堀田祐三子 塩崎賢明：ニュータウンにおける近隣の商業施設に関する研究-新住宅市街地開発事業による住宅団地を事例として、日本建築学会計画系論文集、第614号、pp.205-211、2007
- 3) 住宅・都市整備公団 南多摩開発局編：多摩ニュータウン事業概要、
- 4) 大妻女子大学社会学部 人文地理学研究室：多摩ニュータウンは今-入居後30年目の現状調査-、2001.
- 5) 山崎丈夫：地域コミュニティ論-地域住民自治組織とNPO、行政の協働、自治体研究社、2003.
- 6) 多摩ニュータウン学会：多摩ニュータウン研究 No. 1～No. 9、1999～2007.