

千葉大学大学院工学研究科
修士論文

遊園地閉園の影響による周辺地域の変容に関する研究

A Study on Impact of the Inactivity Amusement Parks on Changes in Surrounding Areas

平成25年3月

建築・都市科学専攻
都市環境システムコース
小林秀樹研究室

足立結実

論文要旨

近年、少子化や余暇の多様化により閉園する遊園地が増加している。閉園後の跡地は大規模な集合住宅や商業施設、公園として利用されるなど、土地利用に転換を図るものが多くみられる。遊園地の閉園及び跡地活用は、利用客を意識した地域の商店及び地域住民に対して影響を与えることが予想される。

そこで本研究は、宝塚ファミリーランド、二子玉川園、谷津遊園、横浜ドリームランドの4つの遊園地跡地を対象として、閉園及び跡地活用による住民意識やまちなみの変容実態と課題を明確にすることを目的とする。

4事例において地域住民、商店経営者、不動産業者、行政に対するヒアリング調査と、地図による施設数変遷調査を行った。ヒアリング調査から、開園の歴史が古い遊園地ほど居住者の愛着が強く、閉園は喪失感を与えることがわかった。商店においては客の減少や空き店舗増加などの変化がみられるが、商店から他の用途へ転換するものはみられなかった。施設数変遷調査から、閉園することで商業施設、娯楽施設、宿泊施設が減少することから、遊園地利用客が複合利用される施設に影響を与えることが明らかとなった。また、跡地活用後は公園や病院、商店が微増することから、跡地活用は居住サービスを向上させる傾向にあることが明らかとなった。

閉園及び跡地活用によってまちなみは大きく変化しないことがヒアリング調査と地図による調査から明らかになった。本来周辺で起こるべき変化を跡地空間が担っていることが推測される。

閉園は住民意識や商店に対して負の影響を与えるが、跡地活用経緯に住民意見が介入することで、住民の意見、理解が得られる跡地活用となることから、周辺地域に与える負荷を緩和させ、居住環境の向上につながるが考えられる。

SYNOPSIS

The purpose of this study is to clarify the impacts of the deactivation of amusement parks on the living environment and townscape of its surrounding areas. Based on data collected through interview survey and map comparison, an analysis of four case studies was performed. The results are the following:

- 1) The deactivation of amusement parks gives the residents an impression of reducing green spaces and weak popularity, as a result of a slowdown in its related activities.
- 2) It can be assumed that giving the remaining site uses such as green areas and health care facilities may lead to increasing or improving of local services in the surroundings.
- 3) In cases when the amusement park deactivation had no effect in the townscape, it can be said that the remaining site should contract the changes which will eventually take place in the surrounding areas.

01 序論 p1-10

- 1-1. 研究背景
 - 1-1-1. 少子化と余暇の多様化による遊園地利用客の減少
 - 1-1-2. 遊園地開園・閉園実態と今後への懸念
- 1-2. 研究の位置づけと目的
- 1-3. 仮説
- 1-4. 用語の定義
- 1-5. 論文の構成
 - 参考文献

02 閉園遊園地の全体像把握 p11-20

- 2-1. 調査方法
 - 2-1-1. 対象の設定
 - 2-1-2. 抽出方法
- 2-2. 閉園遊園地の分類
- 2-3. 閉園遊園地の傾向
 - 2-3-1. 全体傾向
 - 2-3-2. 電鉄主導型及び非電鉄主導型の傾向
- 2-4. 小活

03 対象事例概要とヒアリング調査結果 p21-72

- 3-1. 調査方法
 - 3-1-1. 調査事例の抽出
 - 3-1-2. 調査概要
- 3-2. 電鉄主導型事例の実態
 - 3-2-1. 宝塚ファミリーランド
 - 3-2-2. 二子玉川園
 - 3-2-3. 谷津遊園
- 3-3. 非電鉄主導型事例の実態
 - 横浜ドリームランド
- 3-4. 小活

04 地図による比較考察 p73-108

- 4-1. 調査方法
 - 4-1-1. 調査概要
 - 4-1-2. 対象範囲の設定
 - 4-1-3. 施設分類
- 4-2. 電鉄主導型事例の実態
 - 3-2-1. 宝塚ファミリーランド
 - 3-2-2. 二子玉川園
 - 3-2-3. 谷津遊園
- 4-3. 非電鉄主導型事例の実態
 - 横浜ドリームランド
- 4-4. 比較考察
- 4-5. 閉園及び跡地活用による影響
- 4-6. 小活

05 分析及び考察 p109-126

- 5-1. 本章の目的
- 5-2. 遊園地属性
 - 5-2-1. 立地属性
 - 5-2-2. 開園時期と閉園時期
- 5-3. 跡地活用経緯と実態
 - 5-3-1. 経緯の違いによる行政介入の関係
 - 5-3-2. 立地と事業性の関係
 - 5-3-3. 土地所有状況と事業期間の関係
 - 5-3-4. 事業主体と住民意見の関係
 - 5-3-5. 跡地活用後地域傾向
 - 5-3-6. 跡地活用内容の検討
- 5-4. 変容実態
 - 5-4-1. 住民への影響と変化
 - 5-4-2. 商店への影響と変化
 - 5-4-3. 交通への影響と変化
 - 5-4-4. まちなみへの影響と変化
 - 5-4-5. 地域価値への影響と変化
- 5-5. 巨大集客施設の消失と活用がもたらす都市の変容
 - 5-5-1. まちなみの変化
 - 5-5-2. 地域価値の変化
- 5-6. 遊園地の名残
- 5-7. 小活

06 結論 p127-132

- 6-1. 全調査を通じた考察
 - 6-1-1. 居住環境に与える影響
 - 6-1-2. まちなみの変化
 - 6-1-3. 跡地活用経緯の違いによる傾向
- 6-2. 今後の可能性
 - 6-2-1. まちの変化に向けて
 - 6-2-2. 新しい価値の創出
- 6-3. まとめ

01 序論

Background

1-1. 研究背景

1-1-1. 少子化と余暇の多様化による遊園地利用客の減少

1-1-2. 遊園地開園・閉園実態と今後への懸念

1-2. 研究の位置づけと目的

1-3. 仮説

1-4. 用語の定義

1-5. 論文の構成

参考文献

大規模集客施設が立地した場合、周辺地域にインパクトをもたらすことが既往研究により明らかにされている。まちなみの変容や、経済波及効果による地域の活性化などの影響を与える。同様に、大規模集客施設が消失及び活用される場合においても周辺地域に影響を与えることが想定される。生活基盤が出来上がっている上での大規模集客施設の消失と活用は、立地とは異なる影響を周辺の商店、居住環境にもたらすことが考えられる。

大規模集客施設の中でも、地域と関わりが深い遊園地に着目し、閉園及び跡地活用による周辺地域の変容を明らかにしていく。遊園地は音や臭いを日常的に周辺地域にもたらすこと、また、子供から大人まで多世代に渡り利用され、かつ夢を与え愛着が持たれる施設であることから、周辺地域の居住環境と密接した関係にあることが予想される。

よって本研究は、閉園した遊園地に着目し、閉園及び跡地活用が周辺地域にもたらす影響を明らかにするものとする。

表 1-1 大規模集客施設一覧

用途	具体的な施設例	備考
劇場 映画館 演芸場 観覧場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール 映画館(シネマコンプレックスを含む) 寄席等の演芸場 客席のある総合体育館、スタジアム(屋外観覧場を含む)	客席部分が1万㎡を超えるもの
店舗	物販店舗、サービス店舗(銀行のATM、クリーニング店を含む)	売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途部分が1万㎡を超えるもの ※駐車場は含まない
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ	
遊技場	マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、 大規模テーマパーク、カラオケボックス	
勝馬投票券発売所	競馬の券売場	
場外車券売場等	競輪、オートレース、(競艇)の券売場	
その他これに類するもの		

(表の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える建築物)

1-1. 研究背景

1-1-1. 少子化と余暇活動の多様化による遊園地利用客の減少

厚生労働省の人口動態統計より、出生数と合計特需出生率の減少から、1973 年以降は少子化状態の一途をたどっており、遊園地の主な利用客である子供が減少している現状にある。

また、価値観や余暇に対する認識が変化してきたことにより、近年、余暇活動に対する需要が多様化する傾向にある。行楽施設に訪れる、もしくは名所を見て歩くなどの「見る観光」から、スポーツ、レクリエーション活動をし



図 1-1 合計特殊出生率の推移

たり、郷土色豊かな工芸品作りに参加するなどの「する観光」への変化や、旅行の小グループ化、家族単位や高齢者の旅行の増加、長期滞在型旅行の増加など、参加型、能動型、複合型、滞在型の傾向が顕著になってきており、今後も余暇活動に対する需要の拡大が強まることが予想される。

少子化と余暇活動の過ごし方が多様化している点から、遊園地利用客が減少する傾向にあることが問題となっている。

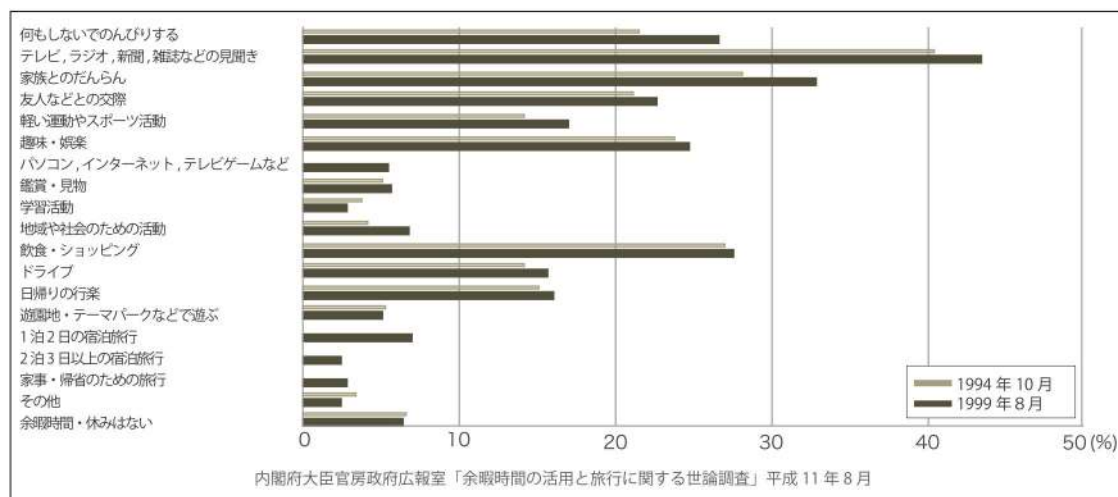


図 1-2 余暇活動の過ごし方（週末などの休日）

1-1-2. 遊園地開園・閉園実態と今後への懸念

1900 年前半に私鉄による電鉄顧客培養を目的とした遊園地建設が行われる。1950 年代に大型遊園地が相次いで開業する。その後、高度成長期に入って建設ブームが起こり遊園地は増加したが、1990 年代に入ると施設の老朽化による修繕費の負担や経済不況の影響、少子化や余暇の多様化による利用客の減少などが影響して閉園する遊園地が急増する。

また、1983 年の東京ディズニーランドの開園と 2001 年の東京ディズニーシー及びユニバーサル・スタジオ・ジャパンの開園といった大型テーマパーク参入の影響により、既存遊園地の事業性の低下や新規遊園地建設の緩和へとつながり、遊園地数は減少することとなる。今後も閉園する遊園地は増加することが予想される。

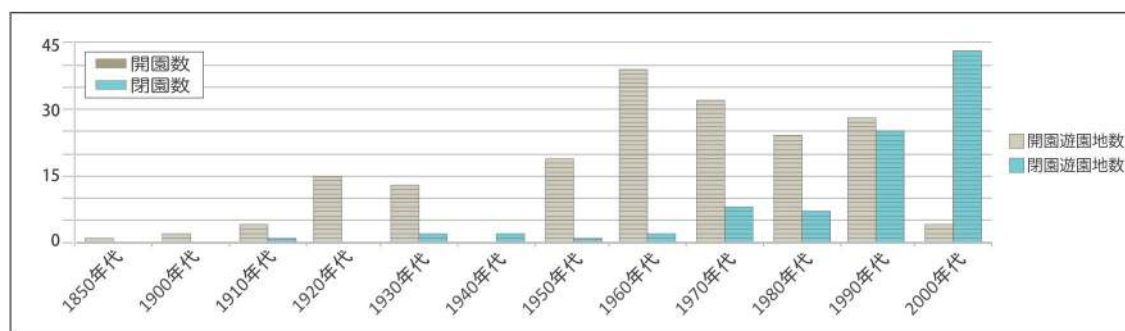


図 1-3 遊園地閉園数と開園数

1-2. 研究の位置づけと目的

跡地活用による周辺地域の変容に関する既往研究は、大学跡地における周辺学生街の変遷を追ったものや、小中学校を対象とした周辺まちづくりのプロセスに着目した研究などがみられたが、遊園地跡地に関する研究はみられなかった。遊園地跡地活用に関する研究は1つみられたが、全国の実態と傾向把握に留まっており、活用経緯及び周辺地域まで言及する内容は含まれていない。

遊園地は大型集客施設として、遠方からのみではなく地域住民による利用や愛着が持たれる施設であり、消失と活用は周辺地域の居住環境に影響を与えるものとする。また、民間用地は公用地とは異なり活用方法が多岐にわたるため、地域に与える影響も多様になると考える。

以上のことから目的を以下の3点とする。

- (1) 閉園及び跡地活用の影響による住民意識や居住環境、商業施設、交通の変容実態と課題を明確にする
- (2) 遊園地跡地活用経緯と実態を把握する
- (3) 巨大集客施設の消失と活用がもたらす地域への影響と今後の可能性を明確にする

遊園地跡地活用実態に関する研究

「遊園地の閉鎖の実態と課題：民間用地の公共化に関する研究」

全国の遊園地の閉園と跡地利用状況を把握し、閉園時期や跡地利用状況についての傾向・考察を行い、民間企業による大規模空間管理のあり方についてを述べている。

跡地活用による周辺地域の変容に関する研究

- 1) 「大学キャンパス跡地の土地利用及び周辺地域の変遷に関する研究」

大学跡地を対象として、跡地活用の特徴把握と学生関連施設への影響を明らかにしている。

- 2) 「大型店撤退に関する研究 その1：大型店撤退の傾向及び地域への影響」

撤退した大型店の特徴、撤退による地域への影響、跡地利用状況を明らかにしている。消費者の買い物行動への影響と近隣小売業・商店街への影響が、地域へ与える大きな影響として述べられている。

跡地活用によるまちづくり・プロセスに関する研究

- 1) 「跡地の活用によるまちづくりに関する基礎的研究：旧東京教育大学本部跡地の事例」

大学跡地を対象として、活用用途決定までの調整過程と周辺地域のまちづくりにおける行政の動きを明らかにしている。

- 2) 「東京23区における小中学校跡地の実態と利活用計画策定プロセスに関する研究」

小中学校跡地を対象として、跡地実態把握と利活用計画を策定するプロセスと、そのプロセスが実際の跡地活用にどのように影響したかを行政側の目線から明らかにしている。公有地は住民のための用地であるため住民の意見が不可欠であることが述べられている。

1-3. 仮説

- (1) 住民にとって遊園地は想い入れのある存在であり、閉園及び跡地活用は居住環境に大きく影響を与えるのではないか
- (2) 閉園及び跡地活用を受けて、居住施設の増減や商業施設から別の用途への転換がみられるなど、周囲のまちなみが変わるのではないか
- (3) 跡地活用経緯の違いによって、活用に必要な期間や住民意見の介入度が異なるのではないか

1-4. 用語の定義

本研究において語句を以下のように定義する。

【遊園地】

メリーゴーランドなどの遊戯設備を設ける施設で、動物園や展示館といった博物館、スポーツ施設、農場、移動のための乗り物を中心とした施設を除くものとする。

1-5. 論文の構成

本研究は6章で構成される。

1章では遊園地の閉園が増加している背景を延べ、本研究における目的、位置づけ、仮説を示す。

2章では閉園遊園地事例を収集し、分類と傾向を明確にすることで全体像を把握する。

3章では4事例を対象として、居住者、商店経営者、不動産業者、行政に対してヒアリング調査を行い、跡地活用経緯と閉園及び跡地活用による変容実態を示す。

4章では4事例を対象として、10年毎の地図を比較することで施設数の変遷を把握し、地図上の変容実態を示す。

5章では3章のヒアリングによる変容実態と4章の地図による変容実態をもとに、跡地活用経緯や変容実態についての分析と考察を行う。

6章では本研究の総括を行う。

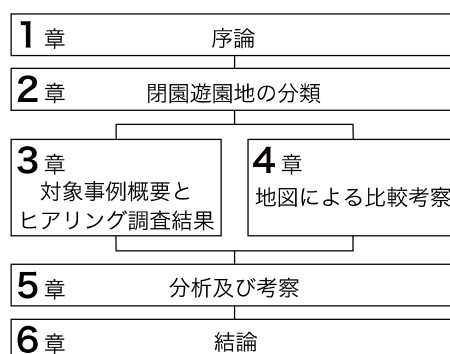


図 1-4 論文の構成

参考文献・引用

1章

- 1) 「遊園地の閉鎖の実態と課題：民間用地の公共化に関する研究」 葉袋 奈美子 2006
- 2) 「大学キャンパス跡地の土地利用及び周辺地域の変遷に関する研究」 東江 真人，鶴崎 直樹，坂井 猛，出口 敦 2008
- 3) 「大型店撤退に関する研究 その1：大型店撤退の傾向及び地域への影響」 井上 芳恵，中山 徹 2002
- 4) 「跡地の活用によるまちづくりに関する基礎的研究：旧東京教育大学本部跡地の事例」 工藤 綾，島海 基樹 2004
- 5) 「東京23区における小中学校跡地の実態と利活用計画策定プロセスに関する研究」 植田 有美，南一誠 2009
- 6) 「公共跡地の活用と住民の意思：神戸市御影工業高校跡地をめぐる住民訴訟の課題」 高橋 佳子 2011
- 7) 「町田市における団地建設の影響とその後の課題：少子高齢時代の団地再生」 松本 暢子 2004
- 8) 「集客型施設の立地による地域への波及効果分析事例に関する研究：集客施設整備による波及効果の測定手法」 川口 和英 2002
- 9) 「遊園地の文化社会学—遊園娯楽の構造と歴史」 上田 裕 2000
- 10) 「国内大規模テーマパークの経営戦略」 西森 あゆみ 2003
- 11) 「テーマパーク経営実態調査」 株式会社帝国データバンク
- 12) 内閣府大臣官房政府広報室「余暇時間の活用と旅行に関する世論調査」 平成11年8月
- 13) 厚生労働省「人口動態統計」平成22年度
<http://www.mhlw.go.jp/toukei/list/81-1a.html>
- 14) 総務省 統計局・政策統括官・統計研修所「人口の推移と将来人口」2012
<http://www.stat.go.jp/data/nihon/02.htm>

2章

- 1) 「レジャーランド&レクパーク総覧」 総合ユニコム株式会社 1986
- 2) 「レジャーランド&レクパーク総覧」 総合ユニコム 2011
- 3) 「遊園地の文化史」 中藤 保則 1984
- 4) 「日本のテーマパーク研究」 奥野 一生 2003
- 5) 「テーマパーク・遊園地ナビ」
<http://www.date-navi.com/theme/>
- 6) 「Category: 日本の遊園地（閉園）」
[http://ja.wikipedia.org/wiki/Category:日本の遊園地_\(閉園\)](http://ja.wikipedia.org/wiki/Category:日本の遊園地_(閉園))

3章

- 1) 「宝塚市史 第1巻」 宝塚市史編集専門委員 編 1975
- 2) 「二子玉川アーバンイズム—玉川高島屋SC境界の創造と実験」 彦坂 裕 1999
- 3) 「習志野市史 第1巻」 習志野市史編集委員会／編 1995
- 4) 「習志野：その今と昔」 習志野市教育委員会／編 1991
- 5) 「谷津遊路 小さな街の大きなイメージチェンジ」 クリエイティブ房総（第2号）抜粋 千葉県自治センター発行 特集イメージ戦略 1988

- 6) 「県ドリームハイツ 30 年史」 30 年史編集委員 2005
- 7) 「2007 年度 ドリームハイツ住民アンケート報告書」県ドリームハイツ自治会・住宅管理組合, 市ドリームハイツ自治会, ドリームハイツ地域運営協議会 2008
- 8) 「ドリームハイツ地域の高齢化問題の現状と将来」 特定非営利活動法人 ふれあいドリーム 永田 伸夫 平成 22 年
- 9) 「平成 22 年版 宝塚市統計書」
http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/sub_file/01010451000000-01010451000000-tsh22top.html
- 10) 「二子玉川東地区第一種市街地再開発事業・二子玉川東第二地区第一種市街地再開発事業」
<http://www.futakotamagawa-rise.com/>
- 11) 「統計情報館 - 世田谷区」
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/692/694/index.html>
- 12) 「統計・調査・報告 習志野市ホームページ」
<http://www.city.narashino.chiba.jp/joho/tokei/index.html>
- 13) 「横浜市 戸塚区役所 区の統計」
<http://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/somu/data/>

4 章

- 1) 宝塚市 201011 ゼンリン 2010 (ゼンリン住宅地図, 兵庫県)
- 2) 宝塚市<南部> 2000 ゼンリン 2000 (ゼンリン住宅地図, 兵庫県)
- 3) 宝塚市<北部> 2000 ゼンリン 2000 (ゼンリン住宅地図, 兵庫県)
- 4) 宝塚市 1990 ゼンリン 1989 (ゼンリンの住宅地図, 兵庫県)
- 5) 宝塚市 1981 日本住宅地図出版 1980 (ゼンリンの住宅地図)
- 6) ゼンリンの住宅地図 [兵庫県 1 9 7 3] 宝塚市第 1 部 日本住宅地図出版 1973
- 7) ゼンリンの住宅地図 [兵庫県 1 9 7 3] 宝塚市第 2 部 日本住宅地図出版 1973
- 8) 世田谷区 201006 ゼンリン 2010 (ゼンリン住宅地図, 東京都)
- 9) 世田谷区 2000 ゼンリン 2000 (ゼンリン住宅地図, 東京都 ; 12)
- 10) 世田谷区 1991 ゼンリン 1990 (ゼンリン住宅地図, 東京都 ; 12)
- 11) 世田谷区 1981 日本住宅地図出版 1981 (ゼンリンの住宅地図, 東京都 ; 12)
- 12) 世田谷区<南部> 1973 日本住宅地図出版 1973 (ゼンリンの住宅地図, 東京都 ; No12)
- 13) 習志野市 1970 住宅地図出版社 1970 (ゼンリンの住宅地図)
- 14) 習志野市 1980 日本住宅地図出版 1980 (ゼンリンの住宅地図, 千葉県)
- 15) 習志野市 1991 ゼンリン 1991 (ゼンリン住宅地図, 千葉県)
- 16) 習志野市 2000 ゼンリン 2000 (ゼンリン住宅地図, 千葉県)
- 17) 習志野市 201003 ゼンリン 2010 (ゼンリン住宅地図, 千葉県)
- 18) 横浜市戸塚区 201012 ゼンリン 2010 (ゼンリン住宅地図, 神奈川県)
- 19) 横浜市戸塚区 2001 ゼンリン 2000 (ゼンリン住宅地図, 神奈川県)
- 20) 横浜市戸塚区 1990 ゼンリン 1990 (ゼンリンの住宅地図, 神奈川県)
- 21) 戸塚区 (北) 明細地図 横浜市 1979 経済地図社 1979 (横浜市明細地図)
- 22) 戸塚区明細地図 横浜市 1971 経済地図社 1971 (横浜市明細地図)
- 23) 戸塚区明細地図 横浜市 1963 経済地図社 1963 (横浜市経済地図)

02 閉園遊園地の全体像把握

Classify and Tendency

2-1. 調査方法

2-1-1. 対象の設定

2-1-2. 抽出方法

2-2. 閉園遊園地の分類

1) 電鉄主導型

2) 非電鉄主導型

2-3. 閉園遊園地の傾向

2-3-1. 全体傾向

1) 開園期間別傾向

2) 地域別傾向

3) 経営体推移

2-3-2. 電鉄主導型及び非電鉄主導型の傾向

1) 開園年と閉園年

2) 全国私鉄分布と電鉄主導型事例の立地

3) 活用傾向

2-4. 小活

2-1. 調査方法

2-1-1. 対象の設定

以下の条件により、日本における閉園遊園地は 106 事例みつけた。

1. 2012 年 8 月までに閉園している。
2. 動物園や水族館などを複合している場合、遊園地施設が敷地の過半数を超えるもの。
3. 跡地利用状況が明確である。

2-1-2. 抽出方法

以下の書籍、web 検索より閉園した遊園地事例を収集した。

書籍（レジャーランド&レクパーク総覧 1986）

web 検索（「遊園地」「閉園」「閉鎖」「跡地」「テーマパーク」「アミューズメントパーク」など、遊園地閉園に関連すると考えられるキーワードを基に検索）

抽出した事例を表 2-1 に示す。

表 2-1 閉園遊園地一覧

No.	所在地	遊園地名	経営体	面積(m ²)	重要年月		開園期間	10年以上以上	公園施設	住宅	学校	その他	跡地利用詳細	跡地経営体
					開園年	閉園年								
1	北海道	夕張市 アムステルダム	-	510,000	1972	2006	34						石炭の歴史村	夕張リゾート
2		苫小牧市 小樽公園	-	-	1958	-	-						小樽公園	小樽市
3		小樽市 小樽公園	-	235,000	1970	2006	36						小樽公園	小樽市
4		芦別市 カダヤク	-	-	1997	-	-						カダヤク公園	芦別市
5		帯広市 グリッド王国	-	-	1989	2007	18						廃墟、田舎	-
6		深川市 桜山遊園地	-	-	-	-	-						深川市桜山公園	深川市
7		札幌市 中島公園	札幌公園公社	15,000	1926	1994	68						中島公園	札幌市
8		札幌市 札幌公園	-	15,000	1974	-	-						札幌公園	札幌市
9		八戸市 はこもろ自然遊園地	-	-	-	-	-						一部工場倉庫、廃墟	-
10		八戸市 フレンドシップ	-	-	1985	1998	13						自然公園→閉鎖	八戸市
11	青森県	青森市 あさむし	-	-	-	1999	-						ワンダー ASAMUSHI →閉園、取り壊し	八戸市
12		盛岡市 蛇の島	盛岡市蛇の島	-	1967	1970	3						私有地	盛岡市
13		古川市 化女沼	-	-	1979	2000	21						廃墟	-
14		仙台市 西花苑遊園地	-	165,000	1963	-	-						西花苑公園	-
15		石巻市 石巻公園	-	-	1993	2002	9						石巻公園	石巻市
16		気仙沼市 南三陸	-	-	1972	-	-						宿泊施設以外は廃墟	-
17		秋田県 秋田県	秋田県	20,000	1962	1989	7						秋田県	秋田県
18		山形県 山形市	山形市	-	1973	1991	18						山形市	山形市
19		酒田市 酒田公園	-	46,200	1981	2002	21						酒田公園	酒田市
20		福島市 福島公園	-	-	1973	1999	26						廃墟	-
21	福島県	いわき市 常陸園	-	-	-	-	-						小名浜	-
22		茨城県 水戸市	水戸市	-	1968	1985	17						水戸市	水戸市
23		小山市 小山公園	-	200,000	1960	-	-						小山公園	小山市
24		栃木県 那須野	那須野	600,000	1969	2000	31						那須野	那須野
25		宇都宮市 宇都宮公園	-	113,000	1927	-	-						宇都宮公園	宇都宮市
26		高崎市 高崎公園	-	115,000	1961	2003	42						高崎公園	高崎市
27		群馬県 桐生市	桐生市	-	1953	1971	18						桐生市	桐生市
28		沼田市 沼田公園	-	-	-	-	-						沼田公園	沼田市
29		群馬県 朝霞市	朝霞市	-	1964	1973	9						朝霞市	朝霞市
30		所沢市 所沢公園	-	-	1951	2006	55						所沢公園	所沢市
31	千葉県	勝浦市 勝浦公園	-	500,000	1964	2001	37						勝浦公園	勝浦市
32		習志野市 習志野公園	-	-	1925	1982	57						習志野公園	習志野市
33		青柳市 青柳公園	-	-	-	-	-						青柳公園	青柳市
34		調布市 調布公園	-	53,130	1927	1947	20						調布公園	調布市
35		調布市 調布公園	-	-	1955	1971	16						調布公園	調布市
36		大田区 大田公園	-	-	1925	2002	77						大田公園	大田区
37		日野市 日野公園	-	130,000	1961	2009	48						日野公園	日野市
38		世田谷区 世田谷公園	-	-	1922	1985	63						世田谷公園	世田谷区
39		練馬区 練馬公園	-	-	1914	1946	32						練馬公園	練馬区
40		藤沢市 藤沢公園	-	-	1928	1934	6						藤沢公園	藤沢市
41	神奈川県	西区 野毛山公園	-	-	1951	1964	13						野毛山公園	横浜市
42		川崎市 川崎公園	-	330,000	1927	2002	75						川崎公園	川崎市
43		戸塚区 戸塚公園	-	250,000	1964	2002	38						戸塚公園	横浜市
44		中区 横浜公園	-	-	1994	2001	7						横浜公園	横浜市
45		新潟市 新潟公園	-	-	1989	1996	7						新潟公園	新潟市
46		新潟市 新潟公園	-	-	1995	-	-						新潟公園	新潟市
47		三島市 三島公園	-	-	1981	-	-						三島公園	三島市
48		富山県 富山公園	-	108,600	1958	1996	38						富山公園	富山県
49		石川県 石川公園	-	-	1987	2000	13						石川公園	石川県
50		白山市 白山公園	-	-	1955	1971	16						白山公園	白山市
51	岐阜県	不破郡 不破公園	-	180,000	1972	2001	29						不破公園	不破郡
52		岐阜市 岐阜公園	-	-	1996	2000	4						岐阜公園	岐阜市
53		伊豆の国 伊豆公園	-	-	1966	1999	33						伊豆公園	伊豆の国
54		静岡県 静岡公園	-	670,000	1965	1998	33						静岡公園	静岡県
55		御殿場市 御殿場公園	-	-	1974	1999	25						御殿場公園	御殿場市
56		御殿場市 御殿場公園	-	-	1926	1993	67						御殿場公園	御殿場市
57		湖南市 湖南公園	-	-	1985	-	-						湖南公園	湖南市
58		滋賀県 大津市	-	50,000	1965	2001	36						大津市	大津市
59		大津市 大津公園	-	-	1966	1998	32						大津公園	大津市
60		左京区 八瀬公園	-	-	1964	2001	37						八瀬公園	左京区
61	京都府	伏見区 伏見公園	-	-	1959	2001	42						伏見公園	伏見区
62		伏見区 伏見公園	-	100,000	1964	2003	39						伏見公園	伏見区
63		吹田市 吹田公園	-	312,612	1970	2009	39						吹田公園	吹田市
64		柏原市 柏原公園	-	78,000	1908	1998	90						柏原公園	柏原市
65		高槻市 高槻公園	-	58,233	1936	2000	64						高槻公園	高槻市
66		吹田市 吹田公園	-	-	1921	1950	29						吹田公園	吹田市
67		富田町 富田公園	-	-	1957	1989	32						富田公園	富田町
68		浪速区 浪速公園	-	14,000	1997	2007	10						浪速公園	浪速区
69		港区 みなと公園	-	-	1961	1969	8						みなと公園	港区
70		泉佐野市 泉佐野公園	-	-	1994	2004	10						泉佐野公園	泉佐野市
71	兵庫県	西宮市 西宮公園	-	-	1992	1997	5						西宮公園	西宮市
72		西宮市 西宮公園	-	103,000	1932	2003	71						西宮公園	西宮市
73		中央区 神戸公園	-	47,370	1981	2006	25						神戸公園	中央区
74		西宮市 西宮公園	-	264,000	1907	1913	6						西宮公園	西宮市

2-2. 閉園遊園地の分類

日本の遊園地誕生とその流れは、「電鉄主導型」と、それ以外の「非電鉄主導型」の二つの大きく分けられる。

a. 電鉄主導型

事業者が私鉄であり、電鉄の沿線開発と顧客培養による収益を目的として作りあげたもの。立地の特徴としては大都市郊外に位置しており、周辺に住宅地を形成する。

b. 非電鉄主導型

電鉄主導型以外の事例を指す。主として娯楽・行楽による収益を目的としてつくられたもの。立地の特徴としては新規振興地に位置し、自然観を色濃く反映した内容となっている。

	現状	事業者	型	目的	立地特徴	事例
遊園地 186	現役遊園地:80	私鉄:26	電鉄主導型	電鉄の沿線開発、顧客培養を目的としてつくられたもの	大都市近郊 周辺に住宅地を形成	花鳥山脈 横浜ドリームランド
			非電鉄主導型	電鉄主導型以外を指す。主として娯楽・行楽を目的としてつくられたもの	新規振興地 自然観を色濃く反映	宝塚ファミリーランド 多摩川園
	閉園遊園地:106	私鉄以外:45				
		不明:35				

図 2-1 遊園地分類

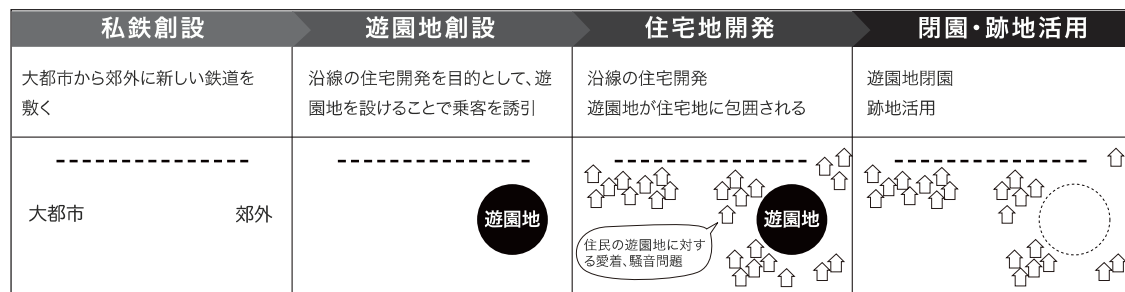


図 2-2 電鉄主導型の成り立ち

2-3. 閉園遊園地の傾向

2-3-1. 全体傾向

1) 開園期間別傾向

106 事例中、10 年以内に閉園したものは 18 事例存在する。電鉄主導型事例は含まれておらず（香櫨園遊園地に関しては、私鉄による運営となっているが個人による創始であるため電鉄主導型に含まれない）、開園期間が短いために事業主体が不明確な事例が多い。

60 年以上経営したものは 15 事例存在し、15 事例中 13 事例が電鉄主導型事例となっている。60 年という期間は 3 世代に渡って遊園地が利用されていた可能性があり、遊園地に対する愛着や地域密着度が高いことが考えられる。

2) 地域別傾向

関東及び近畿において事例数が多い。関東は公園、近畿は商業施設への活用が多くなっており、地域によって求められる需要が異なることがわかる。

学校は関東、中部、近畿のみにしかないことから、都市圏における学校用地として適した敷地であることがわかる。また、住宅も都市圏においての活用が主となっている。

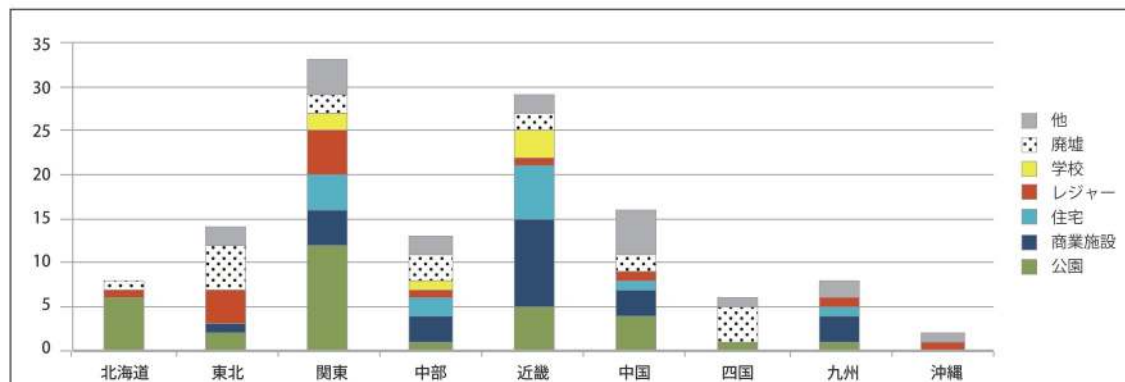


図 2-3 地域別活用傾向

3) 経営体推移

跡地経営体では、電鉄及び第三セクターによる経営が減少し、行政及び民間による経営が増加するなど、経営体の変化が多くみられる。また、遊園地経営体数より跡地経営対数の方が増加していることから、土地の分割や部分売却、譲渡が行われたことがわかる。これらのことから、跡地活用を行うよりも土地を売却の方が収益を得られると考える事業者が多く、継続して土地を持ち、活用を行うことが困難である様子がうかがえる。

電鉄主導型事例においても跡地経営体は大きく変化している。行政や民間の介入がなければ跡地経営が困難であることが示される。

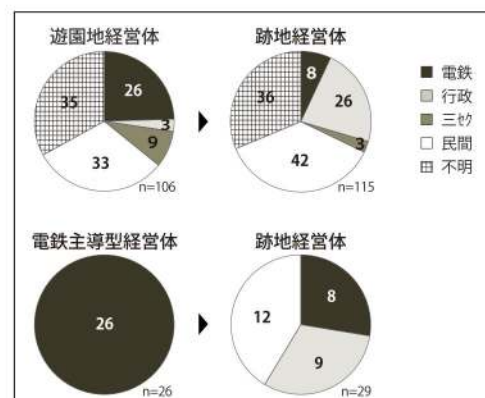


図 2-4 経営体推移

2-3-2. 電鉄主導型及び非電鉄主導型の傾向

1) 開園年と閉園年

遊園地は非電鉄主導型の花やしきや電鉄主導型の宝塚大温泉（後の宝塚ファミリーランド）が始まりとなり、徐々に数を増やしていった。とくに1960年代ごろから個性的な遊園地、室内型遊園地、自然型・スポーツ型遊園地など多様な遊園地が現れ、非電鉄主導型事例が多く生まれていった。

電鉄主導型は私鉄創設が1900年前後に集中していることから開園年が1900年代前半と古く、開園期間が平均51年であり、平均24年の非電鉄主導型に比べて長期間経営されている。

非電鉄主導型の平均開園年は1970年であることから、戦前に用地を獲得している電鉄主導型と比較して立地の条件が悪くなる傾向にある。

表 2-2 平均年

平均開園年	
電鉄主導型	1941 年
非電鉄主導型	1970 年
平均開園年	
電鉄主導型	1992 年
非電鉄主導型	1994 年
平均開園期間	
電鉄主導型	51 年
非電鉄主導型	24 年

2) 全国私鉄分布と電鉄主導型事例の立地

電鉄主導型は比較的都市圏に集中しており、全国私鉄分布と比例していることがわかる。

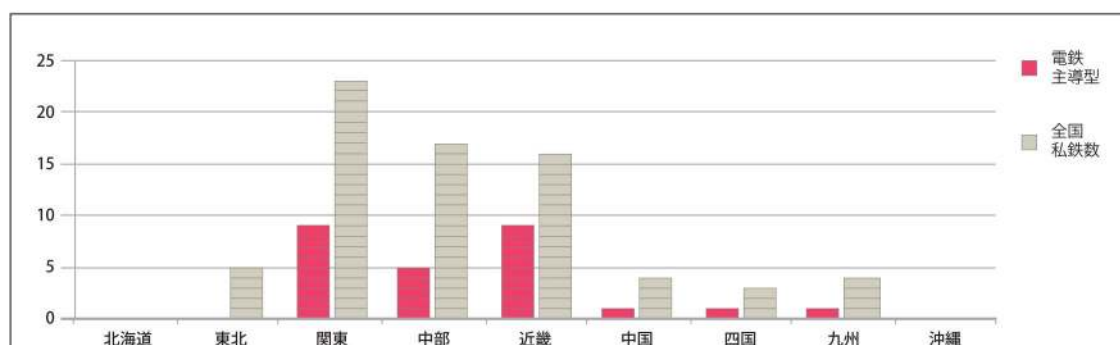


図 2-5 全国私鉄分布との比較

3) 活用傾向

電鉄主導型は公園として、非電鉄主導型は商業として跡地活用を行うことが最も多い。関東の電鉄主導型は、商業は少ないがレジャーや公園としての活用が強い傾向にある。

電鉄主導型も非電鉄主導型も公園としての活用が多く、事業性が低い活用となっている。閉園後は事業性が取れない立地と見込み、行政などに売却することで収益を得て、その後公園として活用される場合が多くなっている。

廃墟となるのは非電鉄主導型のみである。電鉄主導型事例は都市近郊の駅に近い場所に位置することから集客施設や居住施設としてのニーズがあり、かつ、大手私鉄による運営が主であることから資金を持っているため、廃墟にしたままということはない様子がうかがえる。

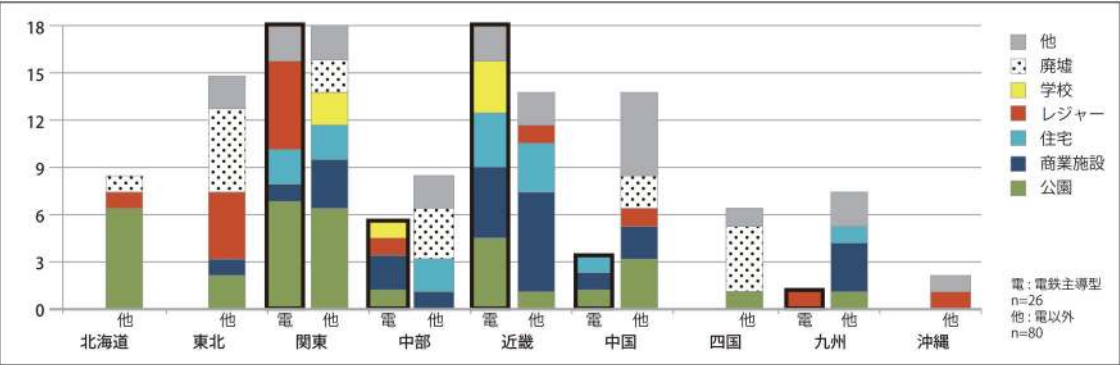


図 2-6 全国私鉄数分布との比較

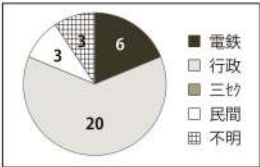


図 2-7 跡地公園経営体

2-4. 小活

閉園した遊園地において、閉園年や経営体の傾向、地域別傾向を明らかにした。1990年以降の閉園数が増加している点と活用の際に別の事業者へ経営の移行がみられる点から、遊園地経営が困窮を来しており、今後も閉園する遊園地が増加することが想定される。

閉園した遊園地を、私鉄が事業者である電鉄主導型と事業者が私鉄以外である非電鉄主導型に分類を行い、それぞれの傾向を明らかにした。非電鉄主導型の平均開園年は1970年であることから、戦前に用地を獲得している電鉄主導型と比較して立地の条件が悪くなる傾向にあることが明らかとなった。また、活用においては電鉄主導型は公園として、非電鉄主導型は商業施設として活用することが多い点や、電鉄主導型は私鉄の分布に比例して全国に分布しており、都市圏に集中していることが明らかとなった。

03 対象事例概要と ヒアリング調査結果

Outline

3-1. 調査方法

3-1-1. 調査事例の抽出

3-1-2. 調査概要

3-2. 電鉄主導型事例の実態

3-2-1. 宝塚ファミリーランド

1) 事例概要

2) 跡地活用概要

3) 変容実態

3-2-2. 二子玉川園

1) 事例概要

2) 跡地活用概要

3) 変容実態

3-2-3. 谷津遊園

1) 事例概要

2) 跡地活用概要

3) 変容実態

3-3. 非電鉄主導型事例の実態

横浜ドリームランド

1) 事例概要

2) 跡地活用概要

3) 変容実態

3-4. 小活

3-1. 調査方法

3-1-1. 調査事例の抽出

2 章で収集した閉園遊園地事例のうち、電鉄主導型から 3 事例、非電鉄主導型から 1 事例を選定する。

	選定理由	目的	対象事例
電鉄主導型事例	遊園地周辺に商店が立地する事例	遊園地は集客性があることから商店に大きく影響を与えると予想し、周辺地域に商店を含む事例を対象とする	宝塚ファミリーランド 二子玉川園 谷津遊園
非電鉄主導型事例	都市近郊に立地するもの	電鉄主導型は都市近郊においての事例が主であることから、立地条件を同列にして他の要素を比較する	横浜ドリームランド
	閉園後に廃墟とならず、跡地活用が良好に行われているもの	跡地が良好に活用された事例に限定することで、跡地活用経緯や活用後用途が周囲に与える影響が比較可能となる	
	跡地活用経緯が他の選定事例と異なるもの	経緯や導入事業の違いやそれによる影響等を比較する	
	周辺に居住地を形成	居住環境に与える影響を調査する	

図 3-1 対象事例選定理由

3-1-2. 調査概要

全 4 事例において地域住民、商店経営者、不動産業者、行政に対するヒアリング調査と、文献及び web での情報補完により、閉園及び跡地活用による影響の実態を把握する。

表 3-1 ヒアリング調査概要一覧

事例番号	01	02	03	04
遊園地型	電鉄主導型			非電鉄主導型
遊園地名称	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームランド
跡地用途	公園、商業施設、住宅、小学校	住宅、ホテル・オフィス(工事中)、公園(工事中)	公園、住宅、幼稚園	公園、住宅、大学
調査方法	文献・ヒアリング調査	文献・ヒアリング調査	文献・ヒアリング調査	文献・ヒアリング調査
調査対象者 (調査実施日)	市役所 (12.09.16) 住民 5 人 (12.09.16) 商業者 (12.09.16) 不動産業者 (12.09.16)	市役所 (12.11.13) 住民 5 人 (12.12.16) 商業者 (12.12.05) 不動産業者 (電話にて質疑) 事業者 (12.11.16)	市役所 (12.10.16) 住民 2 人 (12.11.01) 商業者 (12.11.01) 不動産業者 (12.11.01)	市役所 (電話にて質疑) 住民 6 人 (12.11.20) (12.11.29) 商業者 (12.11.20) 不動産業者 (12.11.20)

3-2. 電鉄主導型事例の実態

3-2-1. 宝塚ファミリーランド

(1) 事例概要

宝塚ファミリーランドは兵庫県宝塚市にあった、阪急電鉄が経営していた遊園地である。電鉄主導型の創始遊園地であり、宝塚ファミリーランド開園以降、各地私鉄が同様の手法で開発を進めていく。

阪急宝塚駅から徒歩5分の場所に位置し、大阪・神戸に近く、武庫川に近接する立地である。近隣に宝塚温泉や宝塚歌劇で有名な宝塚大劇場、手塚治記念館が位置するなど、観光地としてのブランド力がある土地に立地する。

1911年に宝塚新温泉として開園する。動物園や植物園、昆虫館を備えるなど、施設内容は多彩である。東京ディズニーランド及びユニバーサル・スタジオ・ジャパンを始めとした大型アミューズメントパークの開園や余暇の多様化、少子化による入園者数の減少に加え、施設が老朽化していたこともあり、2003年8月31日に閉園した。

閉園後の跡地は整地の上でガーデン、住宅系、商業系、歌劇の4つのゾーンに分けて再開発されることとなり、2003年9月に有料公園、2005年4月にイタリアンレストラン、2005年6月から7月に大型ベビー用品専門店とフィットネスクラブ、住宅展示場がつけられた。2008年4月に私立小学校が開校し、2010年に大型マンションが2棟建設された。2013年12月に有料公園が営業を終了することから、まだ活用途中段階である様子が見える。



図 3-2 事例概要

表 3-2 年表

	遊園地及び跡地動向	事業者動向	周辺施設動向	周辺交通	行政	社会動向
遊園地開園期間	1897			JR宝塚駅誕生		
	1904					日露戦争
	1906	箕面有馬電気鉄道創立				
	1910			箕面有馬電気軌道(現・宝塚線)開通		
	1911 宝塚新温泉開園					
	1913		宝塚唱歌隊(現・宝塚歌劇団)結成			
	1918	阪神急行電鉄に改称				
	1921			西宝線宝塚 - 西宮北口間開通		
	1928		大植物園が完成			
	1933			産業道路大阪 - 池田線開通		
	1941					太平洋戦争
	1943	京阪神急行電鉄に改称				
	1950					朝鮮戦争
	宝塚ファミリーランドに改名		宝塚ヘルスセンター(のちの宝塚大温泉)開業			
	宝塚大人形館が開館.お化け屋敷や屋外プールを設置し施設拡充					
	1970			旧産業道路大阪池田線を一般国道176号に指定		日本万国博覧会
	1971				宝塚南口駅前地区の市街地再開発事業開始	
	1973	阪急電鉄に改称				第一次オイルショック
	1976				宝塚南口駅前地区の市街地再開発事業完了	
	1978					第二次オイルショック
	1983					東京ディズニーランド開園
	1986		宝塚大温泉閉鎖 歌劇場の駐車場などに転用		宝塚駅前地区の市街地再開発事業開始	
	1992				湯本第1地区の市街地再開発事業開始	
	1995				宝塚駅前地区の市街地再開発事業完了	阪神淡路大震災
	1996				宝塚駅前地区第2工区の市街地再開発事業開始	
	1998				湯本第1地区の市街地再開発事業完了	
	2001				宝塚駅前地区第2工区の市街地再開発事業完了	USJ開園
跡地活用	2003 宝塚ファミリーランド閉園.有料公園開園					
	レストラン等商業施設開業					
	2008 関西学院初等部開校					リーマン・ショック
	2010 大型マンション2棟竣工					
	2013 有料公園営業終了予定					

(2) 跡地活用概要

1. 跡地活用経緯

閉園前に閉園する旨が地域住民に知らされ、それを受けて地域の商店経営者は閉園に反対する陳情を阪急電鉄に行く。遊園地の経営継続困難により陳情は受け入れられなかったものの、跡地施設によって遊園地集客の半分の集客を約束することで閉園に踏み切る。

閉園後の跡地は整地の上でガーデン、住宅系、商業系、歌劇の4つのゾーンに分けて再開発されることとなる。園内中央部のエリアはガーデンゾーンとして2003年9月26日にイングリッシュガーデン風の有料公園となる。園内西側のエリアは商業系ゾーンとして使用され、2005年4月にイタリアンレストランが、2005年6月中旬から7月上旬には大型ベビー用品専門店と、フィットネスクラブが開業する。一部は住宅展示場として利用される。園内東側のエリアは住宅系ゾーンとして2010年に大型マンションが2棟建設され、一部エリアを関西学院が学校用地として取得し、2008年4月に関西学院初等部が開校する。

有料公園は2013年12月に営業を終了することから、今後も活用が行われる様子が見えてくる。



図 3-3 跡地活用後施設

		2003	2005	2007	2008	2010	2012	2013
行政				跡地地区一部に地区計画をかける			市が魅力的な提案をすることで望ましい土地利用を図りたいが困難な現状	
事業者	↑ 閉園を 発表	現在の半分の集客を約束して閉園	閉園	有料公園開設	商業施設、住宅展示場開設	関西学院初等部を開校	大型マンション竣工	有料公園の営業終了
住民	↓ ↑	商店経営者による閉園反対の陳情						

図 3-4 跡地活用経緯

2. 土地所有者変遷

遊園地開園中は、阪急電鉄と地元地権者が土地を所有しており、阪急電鉄が地権者から借地して遊園地経営が行われていた。跡地活用後も地権者からの借地は続いている。阪急電鉄が所有する土地の一部を関西学院大学に売却している。

3. 跡地活用事業者経緯

閉園が通告された際に、住民は事業者には閉園反対の陳情を行うものの閉園することが決定する。跡地活用は遊園地事業に引き続き阪急電鉄によって行われる。宝塚市は望ましい土地利用を描いて跡地活用に関与したいと考えているが、難航している現状にある。

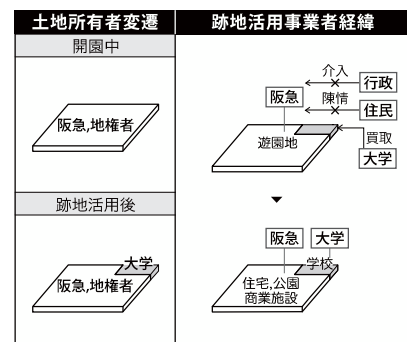


図 3-5 跡地活用関係者図

(3) 変容実態

1. 地域住民の意識

1-1. 遊園地の印象・親密度

宝塚ファミリーランドの主な利用者層は子供を中心とした家族連れである。新聞屋から無料券をもらうなど、シーズンや昼夜に関係なく地域住民が気軽に遊びに行ける場所となっていた。春の夜桜鑑賞など、大人も楽しんでいた思い出の深い場所である。

遊園地が盛況していたころは周辺の商店も賑わっており、声をかけ合うなどの人情味があり、地域に活気が溢れていた。遊園地は地域の人にとって生活の一部であり、地域住民みんなが自分たちのもののよう感じ、愛着を強く持っていた。

遊園地があることで騒音や光、動物の臭いが気になるという意見はみられなかった。動物の鳴き声や甲高い声はよく聞こえてきたが、苦痛ではなく、むしろ音や臭いも生活の一部と感じていた。

土日やゴールデンウィーク、長期休暇の際にはひどく渋滞していたが、遊園地に流入する人や車からは地域住民はとくに影響を受けていないという話が聞けた。

遊園地があったことで良かった点は、プールを利用するために夏休み中通うなど、子供の遊び場として不自由しなかったことや多くの人々が来訪するため賑わいがあったこと、植物や木が多かったことが挙げられている。逆に遊園地があったことで悪かった点はまったくもってないという意見が得られた。

遊園地の利用頻度
小さい子供がいいる家庭では、シーズンに関係なく普段から利用があった。 夜間営業は安かった。春の夜桜を見に行った。 新聞屋が無料券をくれた。
遊園地に対する印象・思い出
思い出の場所であり夢の場所。 人情味があった。情があつて、みんな店の人も声かけあつたり。 生活の一部。そこにあることが普通。みんなそこを愛してるような気持ちですね。自分らのもんみたいに思ってるから。気軽に遊びにいけるゆうようなところだったんですね。
遊園地があることで受けた影響
特にない。音も動物の臭いも生活の一部。 動物の鳴き声や甲高い声はよく聞こえたけど苦痛ではなかった。
流入する人や車から受ける影響
シーズンごとの渋滞はすごかったが、住民に影響はとくになし。
良かった点
賑やかし、遊べる場所があつてね。僕ら夏休みいうたらそこによる遊びにいったから。プールもあつたし。活気があつた。人が沢山きた。人情があつた。地元の人間は、人は来てくれるし商売人も食堂も食べてもらえるし、町もにぎやかやつたし。歌劇と違って家族連れだから、食べ物の消費量も多かった。 けっこう植物、木とかもあつた。
悪かった点
ない。 思いつかない。地元の人間は、人は来てくれるし商売人も食堂も食べてもらえるし、町もにぎやかやつたし。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-2. 閉園による影響

近隣に住み、遊園地で働く住民は多数いた。閉園によってその人たちの仕事は失われたが、それによる居住者の流出入や居住者層に変化はないという話が聞けた。

閉園して良かったことは何もなく、人が来なくなり活気が失われたことや孫を連れて行きたかったこと、地元住民が集まる憩いの場が失われたことなどの意見が得られるなど、悪かった点ばかりが挙げられた。騒音が解消されて良かったなどの意見はみられず、当たり前だった臭いや音が失われたことを寂しく感じるという意見が聞けた。

居住者の流出入の状況
遊園地に仕事に行ってる人、近辺にも何人かいあったんやけど、その人らの仕事が無くなった。何百人っていた。そんな遠いところから仕事にきはらへんからね。どうしても近辺の人が仕事やらアルバイトやら。でも住んでる人が閉園したことで入れ代わったとか引っ越したとかっていうのはとくにない。
良かった点
全部悪いことだらけ。 閉園してよかったなんて何もない。
悪かった点
人が来ない。ほんまやったら僕らの孫なんかでも行かせられてるんやけど、でももうないから。憩いの場がなくなった。地元の人が集まらんようになった。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-3. 跡地活用による影響

跡地活用によって居住者層にとくに変化はみられないが、一戸建ちが激減してマンションが多く建つようになったという意見が得られた。

跡地に小学校ができたことに対する印象を聞いたところ、気にならないという意見が大半であるが、走り回ったり喧嘩もするので態度が気になるという意見も挙がっている。

大型マンションができたことについてはとくに良かった点も悪かった点も感じられないが、周辺から住み替えた人もいることからマンション住民と地域住民との交流も行われていることが明らかになった。

商業施設ができたことについては、フィットネスクラブの需要は比較的高いものの最近では利用者が減ってきていることや、レストランの利用はほとんどされていないことが明らかになった。

有料公園ができたことについては、有料のわりに面白みに欠ける点や犬の糞の後始末がされていない点など、悪かった点がいくつか挙がっている。園内のドッグランで犬を思いっきり走らせることから跡地マンション住民はそれなりに利用をしているが、地域住民は通過のみの利用となっている。

住宅展示場については年中閑散としていることや、中途半端な施設であることから存在に疑問を持つ意見が挙げられた。

居住者の流出入の状況
一戸建ちが激減、マンションばかり。向こう三軒両隣いうのがなくなってきた。
跡地施設の利用状況
そこそこ。
流出入する人や車から受ける影響
商店の人には影響あるけど、うちらはとくには。
小学校ができたことに対する良かった点と悪かった点
関係ない。 あんまり関係ないんやけど、ほとんど毎日、お前のとこの通学路のあの子供の態度なんやってことは言われる。 宝塚駅でようだーっと走ってるしけんかもしてるね。
マンションができたことに対する良かった点と悪かった点
なんにもない。 別に普通にマンションができたなっていう印象で、とくには。
商業施設ができたことに対する良かった点と悪かった点
私はフィットネス行くから。 鳴り物入りで出来上がったスパゲッティ屋さんとか、ああいうのこのごろ閑散としてるよ。 フィットネスは地元の人ばかり行ってる。地元は多いですよ。圧倒的に地元の人が多い。
有料公園ができたことに対する良かった点と悪かった点
もひとつおもしろない。値段のわりにはね。 みなさん犬つれて散歩しはるねん。いろいろね。そこはいいんやけどね、犬のふんの後始末しいひんねん。だからはつきり言ってあまりいいことはないねん。 地域の人って真ん中を通り抜けてくだけ。
住宅展示場ができたことに対する良かった点と悪かった点
だめ！中途半端。 住宅展示場は必要？住宅展示場なんかなんでつくるのって。閑散としてることは事実。年がら年中閑散としてる。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-4. 跡地居住者

跡地に建てられた大型マンションへの居住理由は、宝塚というブランド名によるものが主であり、遊園地に対する意識や想いはほとんど関係ないという話が聞けた。近隣の山に住む高齢者の住み替えが多く、市外からの流入は少ない。山における空家発生とマンションにおける高齢化が問題となっている。

地域との交流については、自治会の行事に参加する人が十何人かはおり、少人数ではあるが交流が行われている。また、周辺地域から住み替えを行った友人の家に遊びに行くなどの交流があるという話も聞けた。

跡地施設の利用状況については、有料公園の利用が多くされていることが明らかとなった。

名称	ジオタワー宝塚
所在地	兵庫県宝塚市武庫川町 170-17、170-22
総戸数	581 戸 (EAST 294 戸、WEST 287 戸)
構造・建物階数	EAST 鉄筋コンクリート造・地上 32 階建て WEST 鉄筋コンクリート造・地上 33 階建て
敷地の権利形態	専有持分比率による所有権の共有
完成時期	EAST 平成 21 年 (2009 年) 2 月 WEST 平成 22 年 (2010 年) 2 月
売主	阪急不動産株式会社 オリックス不動産株式会社
施工	株式会社竹中工務店大阪本店
管理	株式会社阪急ハウジングサポート



図 3-6 ジオタワー宝塚概要

跡地マンションへの居住理由
宝塚というブランドが主ではないか。
買い物場所
買い物は不便。コンビニもない。トホストア。車がある人は、市役所近くの万代とかそっちに行く。それか清荒神のファーマーズ。
居住者層
思ったより若い人がいますよ。玄関入るのもカードなので、カードが利用できる年でないとい入れへんいうてます。
遊園地に対する意識・想い
きいたことがない。たまにはあるかもしれないが。
住み替え状況
住み替えが多い。山の方（武庫山の方）はね別荘地で開発されて、点々としてたお家が広々としてたんです。そこに住んでたけどお年召してきたら山から降りてくる生活ができなくなってきたんですよ。そういう方が降りてくるからうちら（ソリオ自治会）が高齢化になってきてるんやわマンション。
地域との交流
8 月に行事やったときもこちらさん若い方が十何人でできはった。 友達が引っ越したから遊びに行ってる。
跡地施設利用状況
ガーデンフィールズできてドッグラン、みなさん犬つれて散歩しはるねん。いろいろね。そこはいいんやけどね、後始末しいひんねん。 利用頻度はよくわからないけど、見知った顔はよく見る。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-5. 買い回り品購入場所の変化

駅前再開発前までは、駅前にある小店舗群の市場で買い物をしていた。再開発によって小規模な建物が一掃されたことから、その後は宝塚駅付近にあるまねき屋や阪急百貨店、宝塚南口駅付近にある阪急オアシスやいかりスーパーに行くなど、スーパーマーケットの利用が主となっている。また、車に乗って買い物へいくことが多いため、少し距離のある万代スーパーまで足を運ぶこともある。

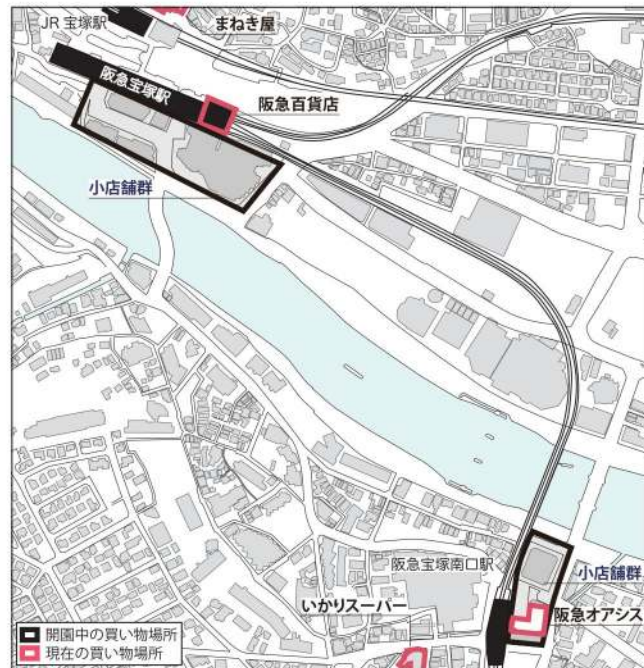


図 3-7 買い物場所の変化

遊園地開園中の買い物
宝塚南口駅前と宝塚駅前の市場（小さいお店群）。
閉園、跡地活用後の買い物
阪急、ユニバールの下のあそこ。まねき屋さんとか。南口のこのオアシス。いかりも。

地域住民ヒアリングより抜粋

2. 商店への影響

2-1. 開園中の状況

阪急宝塚駅の南側一帯と、阪急宝塚駅から宝塚ファミリーランド・宝塚大劇場に向かう道に沿って小規模な商店が連なり、宝塚ファミリーランドや宝塚歌劇場、宝塚温泉を訪れる客や地域住民が利用していた。土産屋や飲食店が多いが、八百屋や金物屋、理髪店など生活に必要な店も軒を連ねていた。

宝塚ファミリーランド、宝塚歌劇、宝塚温泉が栄えていた頃は多くの客が訪れていた。

1995年の阪神淡路大震災によって多くの建物が倒壊し、その後2度にわたる宝塚駅前再開発(1986～1995年と1996～2001年)によって道路整備や密集住宅が解消されたほか、商業施設であるソリオ宝塚と花のみちセルカが誕生する。

商店の利用客は地域住民と、家族連れが多かったという話が聞けた。

商店にとって、遊園地があることで集客と活気が得られており、遊園地が存在することで悪い影響ははとくにはないという意見が得られた。

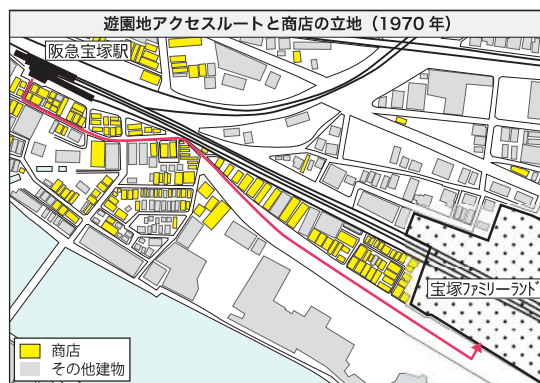


図 3-8 商店立地図 (1970)

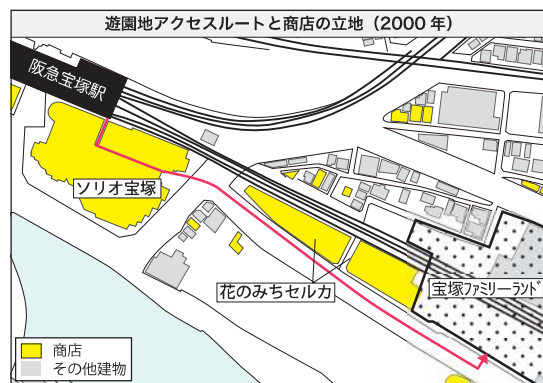


図 3-9 商店立地図 (2010)

商店の内容について
土産屋や飲食店が多く密集していた。あとは地元の人向けの商店もあって、買い物のときに利用していた。このへんはファミリーランドと歌劇の門前町だった。
客の多さについて
ファミリーランドあり、歌劇あり、それからヘルスセンターもあったん知ってるでしょ？その3拍子そろったときは絶頂でした。
客層
家族連れ。
良かった点
活気があった。
悪かった点
とくになし。

商店経営者ヒアリングより抜粋

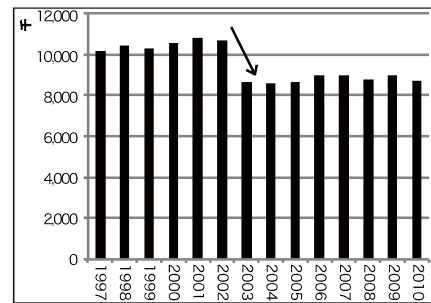
2-2. 閉園による影響

閉園したことにより、周辺に立地する商店の利用客は半分に減少した。宝塚市の観光客数推移からみても、閉園した 2002 年から 2003 年にかけての観光客数減少は明らかであり、商店利用客の減少につながっていることがわかる。

閉園によって、遊園地の門前町であったソリオ宝塚と花のみちセルカにおいて空き店舗が増加する影響が出ている。経営者は客の減少や空き店舗増加を食い止め、客を呼び戻す手だてを考えなければならないと考えてはいるが、手をこまねいている現状にある。

閉園前の再開発によって店舗が新しくなったこともあり、商店から他の用途へ用途変更する店はみられなかった。遊園地が閉園したことで良かった点はなく、宝塚ファミリーランドを懐かしむ意見が得られた。

遊園地閉園によって一番影響を受けたのはソリオ宝塚と花のみちセルカであり、客の減少がみられる。これは遊園地閉園のみが影響しているのではなく、周辺に大型商業施設が進出したことや、車社会への移行により離れていても利便性の良い場所に買い物に行く傾向にあることや、宝塚駅周辺の駐車料金が有料であることも少なからず影響している。



宝塚市 HP より引用

図 3-10 宝塚市観光客数

客の増減について
減りましたね。もうガクンというほど減ってます。うちにきてくれるお客さんは 50% はいなくなったな。
空き店舗状況について
ソリオというショッピングセンターは出来て 19 年になるんです。でまあ 2 店舗くらい空き店舗はあるかな。なんとかして埋めたいと思うんやけども。ファッション関係のお店が 23 戸あったのが 19 戸に。セルカも空きが大きくなってきてる。
商業戦略について
何か食い止める、こちらに呼び戻す方法がないかというような、みんないろいろ知恵をしぼってるんだけどなかなか起爆剤というものがありません。ファミリーランドなくなっても 10 年なりますけど、ちょっと考えないかなと。なんとか努力する方法ないかなと。
用途変更の有無
とくになし。
良かった点
ないかなあ。
悪かった点
やっぱり懐かしいのはファミリーランドですね。ファミリーランドのお客さんってね、遊び心があったんです。歌劇のお客さんは観劇の心でね、やっぱり観劇の心と遊び心とではお土産とか、ちょっとした食べたいなって思う気持ちとか、少ないんですね。なくなってきましたよね。
大きく影響を受けた地域や場所について
ソリオとセルカ。 ファミリーランドだけじゃなしに、イオンモールとか西宮ガーデンズとかいろんな大きなショッピングモールに比べたら規模が小さいですわね。オープンしたときはこれでよかったんですけど、車で 15 分から 20 分いけるところにいろいろできたんでね。工場とか撤退したところを買い取ってるから駐車場はただでしょ。ここは時間貸しになるから。で、車で行ったら大きな買い物もできるしで。やっぱり外に外にというふうになっちゃってる。

商店経営者ヒアリングより抜粋

2-3. 跡地活用による影響

跡地活用後の客の増減については、家族連れが激減したという意見が得られた。郊外に大型ショッピングモールができたことや、車社会への移行により歩く人が減ったことが影響し、客の減少につながっている。

商業戦略の変化については各種イベントを増やしたほか、なんとかしなければと考えているが手をこまねいている状況である。

商店から他の用途への用途変更の有無については、気がつかないという意見が得られた。

跡地に小学校ができたことにより、参観日や運動会の際に保護者がお土産を購入することが良かった点として挙げられた。しかし、頻繁に訪れるわけではないので収益は大きくならない。

跡地活用によって大きく影響を受けるのは遊園地利用客を意識した立地に位置するソリオ宝塚と花のみちセルカである。阪急電鉄は跡地施設に対して遊園地の半分の集客を約束したが、車利用者が多く、施設の駐車場に直接車で入ってしまうため商店の前を跡地利用客があまり歩かず、集客が得られない現状となっている。

また、現在ソリオ宝塚と花のみちセルカにおいて閉園以降空き店舗が増えつつある。とくに花のみちセルカにおいてはシャッター街化が目立ってきている。

客の増減について
家族連れが激減。遊園地だけではなく、郊外に大型ショッピングモールができたことも影響している。跡地には車利用客が多く歩かないため、商店に寄っていく人が少ない。歌劇の中に商店や飲食店が入っているため、歌劇の客も来ない。
商業戦略について
各種イベントが増えたのみ。自分でなんとかお客さんをつかんで自立しないといけないと気は持ってるんですけど、いざそれをお客さんにどうしたらええのかな。
用途変更の有無
気がつかない。
小学校ができたことに対する良かった点と悪かった点
跡地にできた関学（小学校）の親御さんが参観日とか運動会とかにお土産を買ってくれる。関学のお母さん方はちょっと末日に何回かし来られへんから、ちょこちょこと寄ってお土産とか家で食べるものとか買ってくれますけど。
商業施設ができたことに対する良かった点と悪かった点
住宅展示場とそれからフィットネスクラブ。ほとんど車で来てるんです。商店の前を通ってくれない。
大きく影響を受けた地域や場所について
ソリオとセルカ。
現在シャッター街になっているところについて
ソリオとセルカ。

商店経営者ヒアリングより抜粋

3. 交通への影響

3-1. 開園中の状況

遊園地開園中は、土日や長期休暇の際に大渋滞していた。とくに国道 176 号線が渋滞していたが、遊園地の影響だけではなく、再開発前の道が狭かったことや阪神競馬場から帰る車の通り道であることも渋滞の要因となっている。

季節や時期による交通の変化について
休日の車が多かった。シーズンでがばっと車がきて大渋滞してた。
流出入する車から受ける影響
国道 176 号線は多く並んで渋滞していた。なんで渋滞するかっていうとね、昔からの道路が狭いんですよ。左折とか右折とか、なかなか信号がうまく作動しないからずっと並んでしまう。土日、土曜の夕方なんか市内に入れなくなる。でも別にそれはファミリーランドの影響だけではない。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-2. 閉園及び跡地活用による影響

国道 176 号線の渋滞が解消された。ファミリーランド利用客より跡地マンションに住む住民の車の方が多いため、交通量としてはそれほど変化した印象はない。ただし土日や長期休暇によって交通が集中することは解消されている。

流出入する車から受ける影響
国道はいっぱい並んで渋滞してたのが、今は全然。ファミリーランド利用客数と跡地マンションの車の数とを比べたらマンションの方が多い。そんなに変わらないが、時期によって集中することはなくなった。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-3. 周辺駐車場

周辺駐車場は遊園地利用客にも利用されていたが、近隣の山に住まう住民が電車通勤の際に利用することが主な利用となっている。

閉園及び跡地活用後の周辺駐車場の利用は 1/4 以下にまで激減している。大型バスの利用がなくなったことや、跡地利用者や歌劇の客は歌劇の横にある大劇場西駐車場で許容できるようになったことが影響している。また、閉園後に値下げをする駐車場がでてきていることから閉園は周辺駐車場料金にも影響を与えていることが明らかになった。

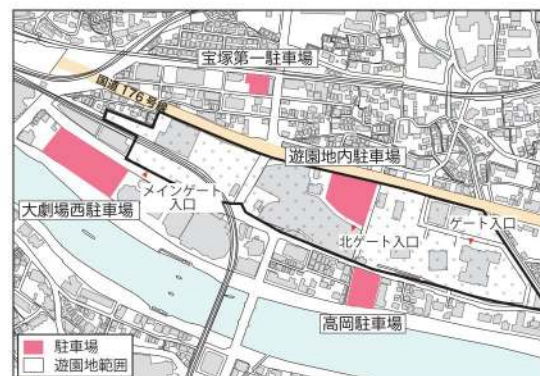


図 3-11 遊園地周辺駐車場

閉園及び跡地活用後は駐車場に集合住宅を建てる例がみられるようになる。

開園中の、遊園地周辺駐車場の利用者について
多少はあった。通勤で利用している人がほとんど。山の上に住んでいる人が車で降りてきて駐車し、電車を利用。
閉園及び跡地活用による駐車場の増減や利用状況の変化について
通勤で利用している人はいるものの、激減。 大型バスの駐車はなくなり、乗用車の数も 1/4 以下に激減（シーズンによる）。歌劇の横にある駐車場で間に合うようになった。宝塚第一駐車場の管理人をいつ首になるかわからない状況。
駐車料金の変化について
高岡駐車場は 1000 円が 500 円。一日。宝塚第一駐車場は 1000 円から 800 円。大劇場西駐車場は歌劇の横で利用も未だ頻繁ということもあり、1000 円のまま。
駐車場からの用途変更について
アパート、マンションを建てる場所が見られる。

地域住民ヒアリングより抜粋

4. 遊園地の名残

閉園後は整地の上で再開発が行われたが、有料公園内にある植栽は既存のものを移植して再利用し、遊園地内にあった駐車場はそのまま再利用されている。また、遊園地を囲むフェンスも半分ほど残っており、駐車場や公園、住宅展示場の囲いとして現在もそのまま利用されている。

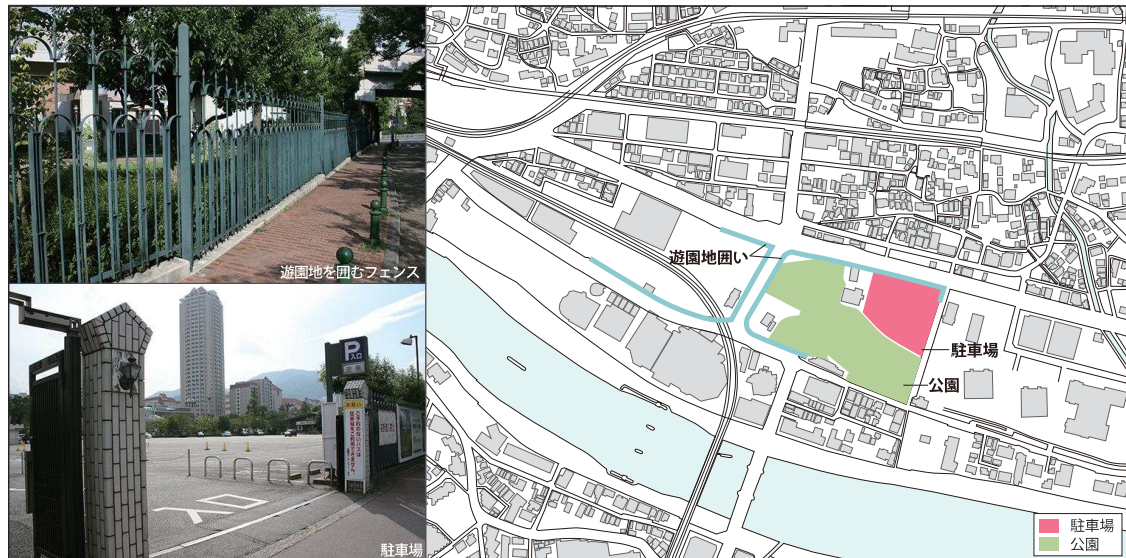


図 3-12 遊園地名残

5. 人の流れの変化

跡地に建つ大型マンションは阪急清荒神駅が最寄り駅となるため、マンションと清荒神駅間に新しい人の流れが生まれた。主な歩行者は通勤する人の利用が主であるため、その流れに合わせて清荒神駅周辺に居酒屋などの飲食店が数件できるという変化がみられた。

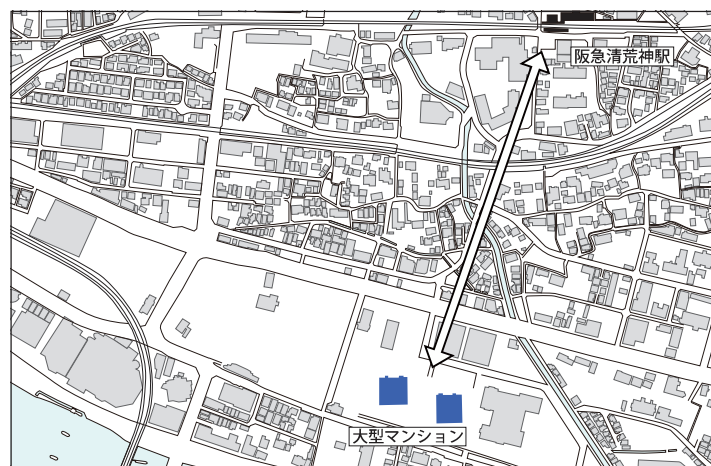


図 3-13 新しい人の流れ

人の流れの変化について

ジオタワーから多いのは清荒神や。近いから。

私は家から宝塚の駅まで 15,6 分かかりますやんか。でも清荒神は 8 分。

清荒神の駅前に飲み屋が増えてきた。清荒神はあかんあかん言われるけど、この通勤客、市場の後にシャッター街があったのが飲み屋さんが 3 軒か 4 軒かできた。串カツ屋もできた。あれがね、スナックがあと 1、2 軒できたいことなんやけど。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-3-2. 二子玉川園

(1) 事例概要

二子玉川園は東京都世田谷区にあった、東急電鉄が経営していた遊園地である。東急二子玉川駅から徒歩5分の場所に位置し、東京・横浜に近く、近接する多摩川の川辺は景勝地として栄えていたなど、アクセス面、自然環境面において好立地の場所に位置する。

1922年に玉川第二遊園地として開園する。1969年に駅西側に高島屋ショッピングセンター（以下高島屋SC）ができたことで、西側の集客率が向上するとともに駅東側が大きく衰退したこと、都市近郊遊園地が進出してきたことが経営悪化につながり、再開発の話が持ち上がったことと合わせて1985年に閉園するに至る。閉園後は、再開発が行われるまでアミューズメントパークとして暫定利用される。

遊園地近郊は老朽化した木造建築物が多く、防災性の向上と地区の活性化を望む地域住民の発意により、東急電鉄と東急不動産、土地を持つ地域住民が二子玉川東地区市街地再開発組合を組み、遊園地跡地西半分を含む二子玉川駅東側の土地において再開発が行われる。2012年10月に第一期工事が完了し、住宅と商業施設部分が完成する。2015年に第2期工事を終えて再開発が完了する予定である。

跡地東半分は東急電鉄から世田谷区に寄付され、旧東急自動車学校の敷地と合わせて2013年に公園として整備完了する予定である。



図 3-14 事例概要

表 3-3 年表

	遊園地及び跡地動向	事業者動向	周辺施設動向	周辺交通	行政	社会動向
	1903	玉川電気鉄道創立				
	1904					日露戦争
	1907			玉川線開通(二子玉川-渋谷)		
遊園地開園期間	1922	玉川第二遊園地開園				
	1923			玉川線全線複線化	玉川村の整地発表	関東大震災
	1925	玉川第二遊園地に隣接して玉川プールを開場		二子橋開通		
	1927	玉川プールに隣接してテニスコートを設置		溝ノ口線開通(玉川-溝ノ口)		
	1929	委託経営から玉川電気鉄道の直営となる		大井町線開通(大岡山-二子玉川)		
	1932				玉川村から世田谷区に	
	1938	玉川電気鉄道は東京横浜電鉄に合併				
	1939	読売新聞と提携し読売遊園と改称	東京横浜電鉄は東京横浜電鉄に改称	最寄り駅がよみうり遊園駅に改称		
	1941					太平洋戦争
	1942	東京急行電鉄と改称				
	1944	休業、東急社員向けの農場に転用		最寄り駅が二子玉川駅に改称		
	1950					朝鮮戦争
	1954	東急不動産の手により二子玉川園として再開		最寄り駅が二子玉川園駅に改称		
	1955	東京急行電鉄が経営を受託				
	1956	名物となるフライングコースターを設置				
	1957	映画館・二子東急を開館、五島ローズガーデン				
	1964			東海道新幹線開通		東京オリンピック
	1969		玉川高島屋SC開業	玉川線と砧線が廃止		第一次オイルショック
	1973					
	1975		高島屋本館増築開業			
	1977		高島屋南館開業	新玉川線開通 246号バイパス完成		
	1978					第二次オイルショック
暫定利用期間	1983				二子玉川地区再開発基本構想の策定	東京ディズニーランド開園
	1984			田園都市線(二子玉川-中央林間)全通		
	1985	二子玉川園閉園、跡地は二子玉川ファミリーパークに				
	1986				東京都都市再開発方針の「再開発促進地区」に指定	
	1987	「二子玉川東地区再開発準備組合」設立	ドッグウッドプラザ開業		「二子玉川東地区基本計画」を発表	
	1989				二子玉川公園・多摩川緑地の都市計画変更	
	1990				第三次東京都長期計画の「地区中心」に指定	
	1992	ナムコワンダーエッグが50ヶ月間の期間限定で開園				
	1994	隣接地に遊びの錬金術国家たまご帝国を完成		駅改良工事を実施		
	1995	いぬたま・ねこたま開園				
	1996	ワンダーエッグとたまご帝国をナムコ・ワンダーエッグ2としてリニューアルオープン				
	1997				東京都業務商業施設マスタープランの「業務商業重点地区」に指定	
	1999	ナムコ・ワンダーエッグ2がナムコ・ワンダーエッグ3としてリニューアルオープン				
	2000	ワンダーエッグ閉園		最寄り駅が二子玉川駅に改称	「都市計画」決定(市街地再開発事業等)	
	2001					USJ開園
	2005	「二子玉川東地区市街地再開発組合」設立				
	2006	いぬたま・ねこたま閉園、ミス・フットサルプラザ開園				
	2007	跡地西半分の土地を含めた再開発が本格化、東半分は区に寄付。				
跡地活用中	2009	2期「二子玉川東地区市街地再開発準備組合」設立		大井町線が溝ノ口駅まで延伸して大井町線の途中駅になる		
	2010	2期「二子玉川東地区市街地再開発組合」設立			「(仮称)世田谷区立二子玉川公園」基本計画の策定	
	2011					東日本大震災
	2012	第一期工事完了				
	2013	二子玉川公園整備予定				
	2015	第二期工事完了予定				

(2) 跡地活用概要

1. 跡地活用経緯

遊園地周辺は老朽化した木造建築物が多く、防災性の向上と地区の活性化を望む地域住民の発意により再開発が行われることとなる。遊園地の経営悪化と高島屋CSの進出により駅東側が衰退していたことも合わせて、閉園前の1982年に遊園地西半分を含む二子玉川東地区において再開発を考える会が発足する。住民の同意を得ることや都市計画決定などに時間を要し、2007年に再開発事業が本格的に進み始める。

遊園地周辺の土地地権者と東急電鉄、東急不動産が二子玉川東地区市街地再開発組合を組み、2011年3月に二子玉川東地区第一種市街地再開発事業（第一期事業）が竣工し、二子玉川ライズという新しい街が誕生する。2000年7月に二子玉川東第二地区市街地再開発組合を設立し、2012年1月に二子玉川東第二地区第一種市街地再開発事業（第二期事業）が着工して現在工事を進めている。2015年に第二期工事を終えて再開発が完了する予定である。跡地東半分は東急電鉄から世田谷区に寄付され、旧東急自動車教習場の土地と合わせて公園として2013年に整備完了予定である。

景観と自然、地権者への権利変換、生活権、日照権、防災や治安、交通渋滞などの諸問題について周辺住民ら64名が「二子玉川東地区第一種市街地再開発事業の差し止めを求める訴訟」として裁判を起こしているが、2008年5月12日に原告敗訴の判決となっている。



図 3-15 跡地活用後施設

	1983	1985	1986	1987	1990	1997	2005	2007	2010	2012
行政	二子玉川地区再開発基本構想の策定		東京都都市再開発方針の「再開発促進地区」に指定		第三次東京都長期計画の「地区中心」に指定	東京都業務商業施設マスタープランの「業務商業重点地区」に指定				跡地東半分を含む公園を整備
事業者		閉園、跡地は期間限定で暫定利用						一期工事着工	区に跡地東半分の土地を寄付	一期工事、二期工事着工
住民				「二子玉川東地区再開発準備組合」設立				「二子玉川東地区市街地再開発組合」設立		

図 3-16 跡地活用経緯

2. 土地所有者変遷

遊園地開園中及び閉園後の暫定利用中は東急電鉄が土地を所有する。再開発を行っているため、跡地活用中は東急電鉄と東急不動産、地権者による組合の所有となっている。

3. 跡地活用事業者経緯

遊園地周辺の土地地権者と東急電鉄、東急不動産が組合を組み、行政から補助金の援助を受けながら再開発事業を進める。遊園地東半分の土地は行政に寄付され、公園が整備される。

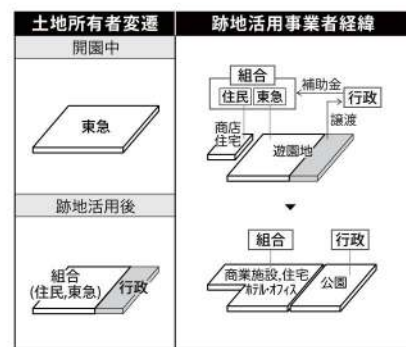


図 3-17 跡地活用関係者図

(3) 変容実態

1. 地域住民の意識

1-1. 遊園地の印象・親密度

近隣の商店は招待券をもらっていたため、子供たちは暇さえあれば遊園地に遊びに行っていた。車の来ない安全で広い土地であることから日常的に子供のたまり場となっており、夏はプール、冬はスケートと、一年を通して遊び場として利用されていた。大人になっても愛着を持ち続け、遊園地を懐かしむ姿がみられる。

遊園地駐車場でキャッチボールをしたり、遊園地内の桜の木で花見をするなど、公園感覚の利用が行われていたことや、桜の花やバラ園があり、緑が豊かであったことから遊園地を「公園」と呼ぶ人が複数みられた。遊園地があることで騒音や光、臭いが気になるという意見はみられず、生活の一部のように感じていたという意見が得られた。

流出入する人や車から大きくは影響を受けていないものの、駅前の道は人や車が多く、事故が多発していた。

遊園地があったことで良かった点は、子供の遊び場として不自由しなかった点や、緑が多く自然が豊かであり、そこから四季が感じられた点などが挙げられた。遊園地があったことで悪かった点を聞いたところ、駅と遊園地の間の道でゴミを捨てる人がいたという意見が得られた。

遊園地に対する印象・思い出
子供のたまり場だね。子供の時の広い遊び場。車の来ない安全に遊べる場所だったんだよね。一年中通して、なんか暇があったらとにかく遊園地に行って遊んでたような感じはありますね。思い出の深い場所。私なんか生まれて育ったからね。みんな生まれて育ったから。招待券を親がもらってたんで、そういうついでにいつでも入れた。おじちゃんを呼んで「これ動かして」って言う。切符切る人もいないんですよ。乗る所にも人がいないからおじさんを呼んできてこれとこれちょっと動かしてって。ジェットコースター乗ったり、あと映画館もしょっちゅう見に行った。あとバラ園ってのがあった。俺は花をみるのが好きで、しょっちゅう見に行ってた。怪獣ショーもやってたからね。よく裏から遊びに行った。夏はプール冬はスケート。友達とグローブとボールもってって中の駐車場のところでキャッチボールやったり。遊園地の桜ってのはすごかったんだよ。そこで毎年花見のパーティーをやってたの。
遊園地があることで受けた影響
まったくないね。近隣だからね、生活の一部のような感じだった。
流出入する人や車から受ける影響
交通事故多かったですよ。八百屋さんの前のところ。バスも通って人もいっぱい事故があったわよね。
良かった点
子供にとっちゃあいう遊園地ってのはやっぱりよかったねえ。顔パスでただで入れてもらったり、ずーっとたまり場になった。緑が多くて自然が豊かで、そこから四季を感じていた。
悪かった点
ない。ただ、遊園地と駅の間でゴミを捨てる人が多かったね。若い年代が。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-2. 閉園による影響

閉園による居住者の流出入はないという意見が聞けた。

閉園して良かったことはまったくなく、地域の活気が失われたことや人々の心が暗くなってしまったこと、また、開園中は緑が豊かであったため閉園することによって緑が失われてしまったことが悪かった点として挙げられた。

閉園によって騒音が解消されたなどの意見はみられなかった。閉園に向かって徐々に活気が失われていったため、急激な変化はもたらされなかった様子が見える。

居住者の流出入の状況
そういうのはあんまりきかないかなあ。遊園地は関係はない。
良かった点
なし。
悪かった点
活気がなくなってしまったっていうのはね。 人々の心が明るくなくなった。 緑が減った。桜がすごかったんですよ。それがなくなったのがちょっと寂しいですね。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-3. 跡地活用による影響

跡地活用後の居住者層の変化について聞いたところ、以前とは変わって高級思考になったという意見が得られた。高島屋 SC ができた頃から高級思考への傾向はあったが、再開発用地の不動産家賃が低下したことから高級指向者向けの住宅をつくることが可能となり、居住者層のランクが向上している。

跡地施設の利用状況を聞いたところ、地域住民や新規住民とも、買い回り品やその他買い物も含めて日常的に商業施設を利用しているという意見が聞けた。

再開発の第二期工事によって、跡地大型マンションと駅を結ぶ直通的なデッキがかかるため、人の流れが変化することが想定される。

跡地にマンションができることで景観が阻害されたという意見もみられるが、大半の人は気にしていないという話が聞けた。跡地に商業施設ができたことで利便性が向上したことが良い点として挙げられている。

居住者の流出入の状況
高級思考になった。高島屋さんが建ったときからなんですけど、でもそのころは家賃とか借りるお金も高かったです。今は景気とともに不動産とか家賃がどんどん下がっていった。そのときにちょうど再開発と重なっちゃったんですね。
跡地施設の利用状況
買い回り品を買いに利用している。
流出入する人や車から受ける影響
これからなんですけど、これから、駅から真っ正面にデッキがかかってマンションまでまっすぐぬけちゃうっていうラインができちゃうんですよ。商店を通る人が少なくなっちゃうんじゃないかな。
マンションができたことに対する良かった点と悪かった点
ちょっと陰がでるなとか景観がとか、そういう人もいるんじゃないですか。 今まで見えてたところに高層物がたつたんで富士山や川が見えなくなったって方がいます。
商業施設ができたことに対する良かった点と悪かった点
利便性は上がってますよね。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-4. 跡地居住者

跡地に建てられた大型マンションへの居住理由は、利便性の良さや水辺環境の良さのほか、二子玉川が好きという思いや再開発への関心があるなどの思い入れを持っていることが主な理由となっている。

芸能人が住まうなど人気があり、高い金額を払ってでも住まう人がいるほか、再開発の地権者が約100名ほど住み替えを行っている。

居住者は二子玉川ライズのショッピングモールで買い物をするなど、頻繁に跡地施設を利用している様子がうかがえる。

名称	二子玉川ライズタワー&レジデンス
所在地	東京都世田谷区玉川一丁目5000番
総戸数	1033戸（うち134戸は権利者等住戸）
構造・建物階数	鉄筋コンクリート造り 地上42階・28階・6階ほか
敷地の権利形態	敷地及び建物共有部分は専有面積割合による所有権の共有、建物専有部分は区分所有権
完成時期	2010年4月26日
売主	東京急行電鉄株式会社 東急不動産株式会社
施工	大成建設株式会社
管理	株式会社東急コミュニティー



図 3-18 二子玉川ライズタワー&レジデンス概要

跡地マンションへの居住理由
利便性のよさや水辺の環境が良くて入居しているのだと思いますよ。それなりに値段が高い場所なのでそれなりに思い入れをお持ちじゃないと買ってくれない。この二子玉川が好きだとか、あるいは今やってる再開発に対して非常に関心があるとかですね。二子玉川ってのは住宅地としては芸能人の方とかけっこういますんで、人気はあるでしょうから、そういうところに住みたいって人は高いお金を出してでも買ってくれたということですね。
買い物場所
二子玉川ライズ。
住み替え状況
ここに住んでた地権者が100名くらい、けっこう住んでもらってます。 再開発の土地権利変換により、再開発範囲に土地を所有していた人が住み替えを行っている。
跡地施設利用状況
買い物で二子玉川ライズに来てくれます。

事業者ヒアリングより抜粋

1-5. 買い回り品購入場所の変化

再開発前までは、駅前にある商店街で地域住民は買い物をしていた。駅前の商店街は観光客向けよりも住民向けの商品を主に売る近隣型商店であり、薬、雑貨、豆腐、総菜、魚、野菜、肉、パン、お菓子など、買い回り品はすべてこの商店街でまかなえていた。再開発後は東急ストアで主に買い物をしている。

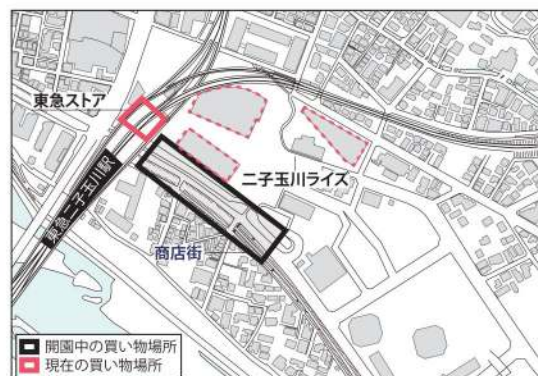


図 3-19 買い物場所の変化

遊園地閉園中の買い物
商店街でみんな買ってたのよね、昔は。薬屋もあれば雑貨屋もあるし、豆腐やとか総菜屋さんもあったし。魚屋さん八百屋さん、肉屋さん、子供の頃はお菓子屋さんパン屋さん。 全部そこで事足りていた。その時代ってのはスーパーがなかった。
閉園、跡地活用後の買い物
東急ストア。

地域住民ヒアリングより抜粋

2. 商店への影響

2-1. 開園中の状況

二子玉川駅（旧二子玉川園駅）から二子玉川園までの道のりの両脇には商店が建ち並び、地域住民向けの商品を売る玉川商店会が形成されていた。食料品から薬、雑貨など、買い回り品の販売が主であるが、遊園地利用客による飲食店の利用や、遊園地内の動物のえさを八百屋が納め、遊園地従業員のために弁当を納めるなど、玉川商店会は遊園地とつながりを持って運営されていた。

地域住民と、遊園地の利用層である子供を中心とした家族連れが主な利用客となっていた。

遊園地最盛期には多くの客が訪れたが、遊園地の衰退とともに客足は減少し、閉園に向かって衰退していった。閉園間際の商店街は明かりのない真っ暗なシャッター街となり、まち全体の雰囲気も暗くなっていった。

集客や仕事が得られていたなど、商店は遊園地の存在による恩恵を大きく受けており、遊園地があったことで悪かったことはとくにはないという意見が得られた。

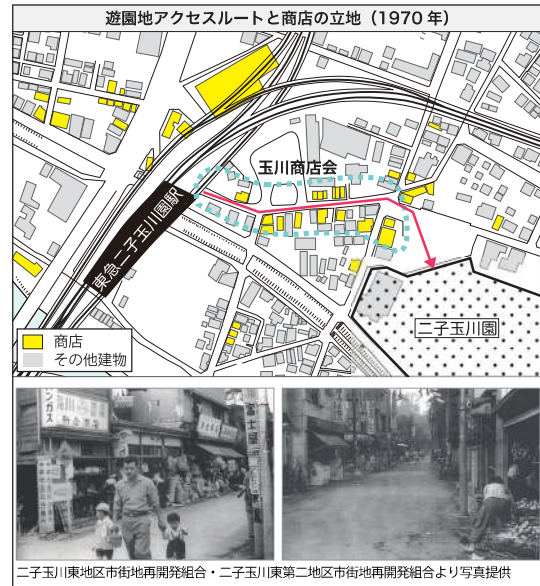


図 3-20 商店街概要

商店の内容について
だいたい飲食か八百屋さんとか肉屋さんとか地元の人向けの商店が多くて。普通の商店ですよ。土産屋はないよ。駅前はお土産屋ってのは何軒かあった。 遊園地があるからといってあまりスタイルを変える人たちは僕らの中にはいなかった。駅前で作ってた店の方が若い世代がやってて、店の客層も考えてやってました。昔からやっていた花屋さんとか八百屋さんとかは地元向け。
客の多さについて
遊園地繁盛期には客が多かったと思うが、今現在商店に携わっているのはだいたい3代目の人であるため、繁盛期のことはよくわからない。最後の方はもう下り坂だった。もう全然だめだった。だんだん人がいなくなっちゃって。高島屋ができたから全部高島屋にいつちゃった。で、こっちが寂れちゃったっていう感じ。 閉園したから客が急に減少したというわけではなく、閉園の地点でもうそこまでいった。最後の商店街ってのはシャッター通りになってて。すごかった、真っ暗なんでもん。どんどんどんどん真っ暗なまちになっちゃったからね。まち全体の雰囲気も暗くなっていった。
客層
地元住民。子供を中心とした家族連れが多かった。
良かった点
お客さんが来てくれること。 結構動物もいたし。うち八百屋なんですけど、動物のえさを結構納めてたんですよ。
悪かった点
親が商売やってたから土日に一緒に遊びに行けなかった。でも悪いことなんてないですよ。

商店経営者ヒアリングより抜粋

2-2. 閉園及び暫定利用による影響

閉園に向けて経営が下り坂になっていった玉川商店会だったが、閉園後の跡地にナムコワンダーエッグというテーマパークが期間限定で開園したことによって経営は盛り返した。テーマパークという点と世間がゲームの時代だったこともあり、最初の2、3年は多くの客が来訪して商店も賑わっていたが、ナムコワンダーエッグが繁盛したのは数年のみであり、次第に客足も遠のいていった。そしてその影響が商店街にも及び、シャッター街へと変わっていった。この衰退は時代の流れのせいだろうという意見が聞けた。

商店の人も含め、地域住民は跡地活用は暫定的であることと、その先に再開発が控えていることを理解していたため、閉園したからといって売場面積や商業戦略の変更、商店からの用途変更などは行われなかった。閉園後は衰退期の方が長く続いたため苦しい経営状況が続いたが、再開発を控えていたことから新たに出店してくる店がなかったため、玉川商店会の人たちが近隣の商業を独占できる状態であり、自分の家を守る程度には商売をやってこれたという話が聞けた。

当時はずっと遊園地があった方がいいと感じていたことから、閉園したことを寂しく思い、再開発という未知の選択に不安を強く感じていた。

客の増減について
閉園後、ナムコワンダーエッグになって暫定利用でまた遊園地をやったわけですよ。そのときはその最初の2、3年はすごかった。やっぱテーマパークだもん。ナムコっていうゲームの時代だったから結構人が来てた。観光バスでねえ、香港の人がいっぱい来てましたよ。ツアーのコンダクターがお昼に予約にくるのよ。そうすると30人とか40人いっぱいにお昼に来る。すごかったのよそれは。その後はいろいろやってたけどダメで。なんでどんどんどんだめなっちゃのかつてのは時代ですよ。
売場面積や売上高の変化について
商店は再開発までほぼそのままだったので変わらず。閉園後に暫定利用でナムコができることで、地元みんな多分潤いましたよ。マイナス面はなかった。地元は人が出てきますからね。
商業戦略について
あくまでも契約期間での営業だったからその問題じゃないですか。長くやる遊園地じゃないっていう位置づけでみんな思っていましたから、その期間だけだから。だからよかったのはよかったんだよね。逆に商売では独占地っていったらおかしいけど単独でぎりぎりやってるって感じでしょね。そういうまちだから他も出店してこないから。再開発の前で静かになってるところであえて店をだしても集客はないから。住んでる人も身内で家族営業でやってればまあとにかく自分の住んでる家を守るみたいな感じで。
用途変更の有無
閉めてただけで建て替えた人はいないもんね。やっぱ再開発があるっていう先があったんで建て替えてみんな慎重になって。逆に大地主さんほど今しか建てられないから建てちゃった方がいいのかって考えるから。そういう人はぎりぎり建てちゃった人とかもいるし。基本的に個人の方はどうなんのかなって様子を見てたって感じ。
良かった点
再開発ができた。再開発をするために閉園したわけだからね。今になって思えば良かったと言えるけど。その当時は寂しかった。今だから言えるけど。そのときは良いなんて思っていないでしょだってねえ。そのときはやっぱずっとあったほうがいいもん。
悪かった点
一時的な活用だってきいていたので、やっぱその後のことは不安でした。商売に関しては急になくなっちゃったもんね。
大きく影響を受けた地域や場所について
駅前商店街。

商店経営者ヒアリングより抜粋

2-3. 跡地活用による影響

再開発後は従前の土地権利が変換され、大型商業施設二子玉川ライズ内に店舗を移転している。再開発によって駅東側に流れる客の量が増大し、遊園地時代と比べると来客数は大幅に飛躍したが、遊園地時代最盛期の方が忙しさでは上だったという意見も聞けた。

二子玉川ライズは完成してから日が浅く、賑わいをみせているが、既にいくつか空き店舗が発生していることから今後対策を練っていく必要があるという意見が得られた。

大型マンション建設により人口が増加したことで、集客面の向上につながっている。

跡地に大型商業施設ができたことについては、そのブランドのくくりの中に従前商店も加わることになるので、集客面において大きく恩恵を受けるとともに、企業とコラボレーションすることによる安心感も得られている。駅西側の高島屋から客が来ることや、逆に跡地商業施設の客が高島屋に行くなど、相互に集客は向上している。高島屋と二子玉川ライズでは客層も異なることから客の取り合いにはならず、相乗効果が得られている。

閉園したときは再開発に対して不安を感じていたが、再開発が行われた今となってみれば再開発ができて本当に良かったという意見が得られた。

再開発はまだ途中段階であり、再開発完了後の動きをみていく必要がある。

客の増減について
来客っていうか、こっちに流れるお客さんっていうのは計り知れないですね。昔から比べると。
売場面積や売上高の変化について
売上高は今やってる開発でよかった。みなさんよかったと思う。 悪くなった人も確かにいますよ。あっちの店(遊園地時代の店)の一番忙しいときの方が一番忙しかったから。 売場面積は、ここに関してはそんなに大きな変動はないですね。
商業戦略について
ここ最近いくつか空き店舗ができたから、今後対策をとっていかなくちゃいけない。
用途変更の有無
ここにいる人は店舗から店舗だけど、自分でやらなくなった人もいるからねえ。
マンションができたことに対する良かった点と悪かった点
集客面でですね。いままで遊園地だったところは住民0で、職員のしか来なかったところに3000人近くも住民がいるということは町内としても人口が増えてるし。例えば生鮮のものにせよ買い物は駅前を利用するといったことです。そういう意味では有効な住民になっていただいているということじゃないですかね。
商業施設ができたことに対する良かった点と悪かった点
企業と今までコラボレーションっていうのやったことのない人たちですからね。それをこう一緒にやってライズという一つのくくりの中にいるっていうのはお客さんを呼ぶあれが違うんじゃないかな。別のところにうちらだけがあつたら厳しいかもしれないですね。 高島屋さんからお客さんがこっちに流れてきてるでしょ。相乗効果的なことがすごくあるんじゃないの。高島屋のお客さんもすごく来るしこっちに集まってるお客さんもあっちにいくし、土日とかみるとバランスよく連携がとれてる。こっちは若手の主婦子連れくらいの感じで、マダムたちがいくのは高島屋で、客層をうまく分けてるところもあるし取り合いになってるわけではなく相乗的に効果がある。 まだ再開発が途中だから、これからだよ。
再開発に対する良かった点と悪かった点
良かった点は再開発ができたこと。今になって思えば良かったと言えるけど、その当時は寂しかった。そのときは良いなんて思っていなかったでしょだってねえ。そのときはやっぱずっとあつたほうがいいもん。
大きく影響を受けた地域や場所について
駅前商店街。
現在シャッター街になっているところについて
このあたりはない。

商店経営者ヒアリングより抜粋

3. 交通への影響

3-1. 開園中の状況

遊園地開園中は、土日やショーやサーカスなどのイベントの際に多くの客が訪れ、渋滞や事故が発生していた。遊園地周辺の道が狭かったことが渋滞や事故の一要因となっている。また、遊園地利用客は車よりも電車利用の方が多かったという話が聞けた。

遊園地へのアクセスルート
車より電車で来る人が多かったんじゃないかな。電車の人は、駅から商店街を歩いて遊園地に行ってた。
季節や時期による交通の変化について
土日祭日はすごいよ。あとショーをやるときとかはどろどろきてた。 夏場はね木下大サーカスが仮設建ててね。夏場でねすごく寒いときでね、すごく木下サーカスがはやったの。一日多いときで1万人くらいきたんじゃないかな。
流入する車から受ける影響
渋滞してました。 あと高島屋さんがバーゲンとかやるとこっち側にも影響がでて。高島屋渋滞がけっこうあった。遊園地は駐車場が沢山あるので第二駐車場みたいに後半貸したりしてた。 交通事故多かったですよ。八百屋さんの前のところ。バスも通って人もいっぱい事故があったわよね。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-2. 閉園及び跡地活用による影響

再開発によって道路整備が行われたため車通りは潤滑に進むようになったが、高島屋や二子玉川ライズといった集客施設が立地しているため土日は渋滞する。

遊園地へアクセスする道周辺の変化について
再開発を行うことで車通りはだいぶすっきりしたという印象。全然変わったから。 土曜の夕方くらいはちょっと渋滞しますよね。土日は混みますよけっこう。いまだに並ぶ。
流入する車から受ける影響
とくになし。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-3. 周辺駐車場

遊園地内駐車場が満車の場合、当時は周囲に駐車場がなかったことから路上駐車する車が多くみられた。

周辺駐車場と遊園地との相関はほとんどないため、閉園や跡地活用の影響による駐車場の数の変化や利用状況の変化はみられない。駐車場からの用途変更についても遊園地の閉園及び跡地活用は関係ないのではという意見が得られた。

遊園地へアクセスする道周辺の変化について
再開発を行うことで車通りはだいぶすっきりしたという印象。全然変わったから。 土曜の夕方くらいはちょっと渋滞しますよね。土日は混みますよけっこう。いまだに並ぶ。
流入する車から受ける影響
とくになし。

地域住民ヒアリングより抜粋

4. 遊園地の名残

閉園から時間が経っていることと再開発が行われたことから、現在名残らしい名残はまったく残っていない。ただし、遊園地に使用されていた門柱が数本と、遊園地時代の植栽がいくつか保管されており、現在造成中の二子玉川公園内で活用される可能性があるという話が聞けた。地域住民は名残が残っていないことに寂しさを感じており、今後残していきたいと語っている。

遊園地前のバスロータリーにあった木が、現在二子玉川ライズバースモール前に移植されている。遊園地の一部ではないが、地域の人にとっては遊園地の思い出の一部として現在唯一の名残となっている。

「二子玉川園」の名前がつく集合住宅が周辺に5棟みられるが、遊園地の名残というわけではなく、1954年から2000年にかけて最寄り駅が「二子玉川園駅」だったことが影響している。



図 3-21 遊園地名残

遊園地の名残

残したいですね、これからね。なんかあったらいいのにね。とりあえず何一つとして残っていないのが現状なんです。駅名が二子玉川園だったから二子玉川園のつくマンションがちょっとあるね。今バースモールってあるでしょ。この一番てっぺんのところにあるでっかい木ってのが遊園地の入り口のバスロータリーのとの木らしいんですよ。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-2-3. 谷津遊園

(1) 事例概要

谷津遊園は千葉県習志野市にあった、京成電鉄が経営していた遊園地である。京成谷津駅から徒歩5分の場所に位置し、東京に近く、海に接していたことからアクセス面や自然環境面において立地の良い場所に位置する。

大正時代は塩田地として使われていた海岸地帯が台風の被害により国の塩業試験場などに転用され、その一帯を埋め立てて娯楽施設に再転用し1925年に京成遊園地として開園する。開園当初は海水浴場がメインであり、避暑客で賑わっていた。遊園地の最盛期には一日5万人を超える客が訪れ、近隣の船橋ヘルスセンターや船橋競馬場などとともに全国的にも名の通ったレジャーゾーンが形成されていた。レジャーの多様化と遊園地設備の老朽化が相まって次第に集客力が低下したことに加え、事業者である京成電鉄の経営が悪化したことと東京ディズニーランドへの経営参画計画により、1982年に閉園する。

跡地は都市再生機構により谷津パークタウンが建設され、なくなることが惜しまれた園内のバラ園は市が買い取り、谷津バラ園として再度経営されることとなる。1989年に習志野市立谷津南保育所が開園する。



図 3-22 事例概要

表 3-4 年表

	遊園地及び跡地動向	事業者動向	周辺施設動向	周辺交通	行政	社会動向
遊園地開園期間	1909	京成電気軌道創立				
	1904					日露戦争
	1921			京成電鉄船橋-千葉間開通		
	1923					関東大震災
	1925	京成遊園地開園				
	1927			最寄り駅の京成谷津海岸駅から直通する道路がなく花輪駅(現・船橋競馬場駅)から谷津支線を開業させて行楽客輸送を行なう		
	1931	1936まで阪東妻三郎が阪東閩東撮影所が開設				
	1934			直通道路が開設され谷津支線を廃止		
	1936			谷津海岸駅から谷津遊園駅と改称		
	1938	戦時中であるため「谷津園」に改称				
	1939			戦時下のため1948年まで谷津海岸駅に改称		
	1941					太平洋戦争
	1942	休業。食料増産のための菜園として利用				
	1945	京成電鉄に社名変更				
	1948	営業再開				
	1949	1954にかけて納涼大装飾塔の新築、7 th -ールの完成。劇場、室内遊戯場を新設。				
	1950		船橋競馬場開場			朝鮮戦争
	1954	谷津菊人形展功。東京近郊では最大級の植物園となる。				
	1955		船橋ヘルセンター開業			
	1957	バラ園開設。埋め立てにより臨海という特徴がなくなる。			谷津付近の埋め立て	
	1964					東京オリンピック
	1973	1978にかけて遊戯施設				第一次オイルショック
	1977		船橋ヘルセンター閉業			
	1978					第二次オイルショック
	1981		船橋ヘルセンター跡にららぽーとTOKYO-BAY開設			
	1982	閉園 跡地を都市再生機構に売却			バラ園を習志野市が買収	
跡地活用	1983					東京ディズニーランド開園
	1984			閉園により谷津駅に改称		
	1985			ダイヤ改正で特急が通過となる		
	1986	1990にかけて都市再生機構のマンション谷津パークタウンが建設				
	1987				住居地域から第二種住居専用地域に用途変更	
	1988	谷津バラ園として新たに誕生				
	1989	習志野市立谷津南保育所が開園				
	1993		ららぽーとスキードームSSAWS開業			
	2001					USJ開園
	2002		スキードームSSAWS閉業	ダイヤ改正で普通列車のみ停車する駅となる		

(2) 跡地活用概要

1. 跡地活用経緯

閉園の4、5年前に閉園が発表され、1982年に閉園される。住民は遊園地の門前町としてつくられた谷津商店街ありきの跡地活用を事業者である京成電鉄に求め、これを受けた京成電鉄は跡地に住まう住民に商店街を利用してもらうことを考え、都市再生機構に跡地を売却する。1986年から1990年にかけて都市再生機構によって谷津パークタウンが建設される。

また、住民は遊園地内にあるバラ園を残すことを求めたことにより市が買い取ることが決定し、1988年に谷津バラ園としてリニューアルオープンする。

谷津パークタウン建設による住民増加に伴い、1989年に習志野市立谷津南保育所が開園する。

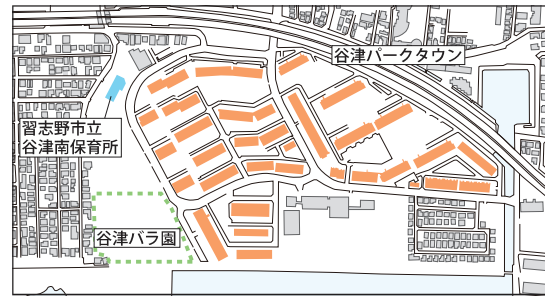


図 3-23 跡地活用後施設

	1982	1981	1983	1986	1987	1989
行政	市は商工会議所と連携をとり商店街の再生対策を練る	市がバラ園を買い取る			地区計画を導入	谷津南保育所開園
事業者	閉園の4.5年前に閉園を発表	閉園		跡地売却を都市再生機構に決定	都市再生機構が谷津パークタウンを建設(～1990)	
住民	商店街が衰退し始める	バラ園は残してほしいと陳情	商店街ありきの跡地活用を陳情	商店街近代化研究会発足	県の助成を得るため千葉県モデル商店街指定事業を採択(5年)	商店街整備完了「谷津遊路」と命名

図 3-24 跡地活用経緯

2. 土地所有者変遷

遊園地開園中は東急電鉄が土地を所有する。閉園後は都市再生機構と習志野市に売却される。

3. 跡地活用事業者経緯

閉園することが発表された後、閉園の影響を最も受ける谷津商店街は、商工会議所と習志野市と連携して商店街のイメージ改革に取り組む。谷津商店街が活かされる跡地活用を京成電鉄に求め、それを受けて京成電鉄は都市再生機構に跡地を売却する。また、住民の陳情により市が園内のバラ園を買い取る。

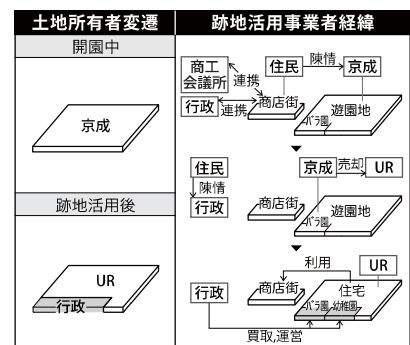


図 3-25 跡地活用関係者図

(3) 変容実態

1. 地域住民の意識

1-1. 遊園地の印象・親密度

地域住民は、園内の売店や植物園、映画村でアルバイトとして働いたり、園外においても遊園地利用客向けの商店を営むなど、地域の生活と谷津遊園は密接した関係にあった。映画村のエキストラとしての出演や園芸係としての労働、ハマグリやアサリを採ってきて販売するなど、季節労働ではあるが小銭稼ぎの場となっていた。

開園当初は千葉県に他に遊園地がなかったことから、県の人みんなが知っている遊園地であり、近隣の人は小学校の遠足などで一度は訪れたことがある場所となっている。

夏はプール、冬はスケートがあることから一年を通して子供が遊べる場所となっていた。

遊園地があることで受けた影響はなく、商店にお金を落としてくれるため悪い印象は持っていないという話が聞けた。

流出入する人や車から受けた影響もとくには感じていないという意見が得られた。

遊園地があることで良かった点は、子供の遊び場として需要があった点や地域に賑わいがあった点が挙げられる。悪かった点はないという意見が聞けた。

遊園地の利用頻度
売店や植物園、映画村にパートやアルバイトとして多数関わっていた。* 戦前は映画村でエキストラとして出演した人が多かった。戦後は茶屋や売店の経営者が谷津に滞在していた。* 季節労働だが、谷津の人々にとって良い収入源だった。農家の人たちがその日採ったハマグリやアサリをそのまま園内で売りさばくという光景もあった。遊園側に登録すれば、このような小銭稼ぎができた。* 谷津在住者の中には遊園内で園芸係として働く人もいた。* この辺の人はみんな行ってる。幼稚園の遠足っていったら遊園地でしょ、小学校の低学年なんかも間違いなくですね。過去にさかのぼれば、千葉県ではここくらいしか遊園地ないですね。
遊園地に対する印象・思い出
決して迷惑ではない。でもそんなに思い出があるというほどでもないな。 私はよく家族で歩いてきたので結構思い出がある。冬はよくスケートしにいったんです。プールがスケートになったので。年中遊べる場所ってことだね。子供にとっては遊ぶ場所としてすごく大人はとくにそんな。でも近くにあったからお友達と小学校のときに友達同士でお弁当もってきたことはあります。子供だけで。
遊園地があることで受けた影響
そういうのはね、そんな影響なかった。悪い影響ってのはなかったと思うけどね。とくにこの商店街にとってはお金を落としてくれるからね。だから悪いイメージはないと思うけどね。
流出入する人や車から受ける影響
悪い影響っていうとそんなにないと思いますね。 駅のところにね、帰りの切符を買えないといけないから、わざわざ帰りの切符を買って遊園地に行く人もいたし。今だったら改札で切符を買うじゃないですか。それが下の方に別建ての発券所があったみたいよ。 駐車場は別口にあつて、この商店街は通れないんですよまったく。向こうの少し広めの道があるんですけど、そこから駐車場に。国道14号ですね。
良かった点
子供の遊び場になった。子供の遊び場としては需要があつてよかったなと。あとは地域として賑わいがあったな一とかはそういう印象は。
悪かった点
ないです。

地域住民ヒアリングより抜粋
*は「習志野市史 第1巻」より抜粋

1-2. 閉園による影響

閉園したことで居住者の流出入があったかどうかは分からないという意見が得られた。また、閉園したことで良かった点は何も感じておらず、悪かった点は観光客が減ったことという意見が得られた。

居住者の流出入の状況
遊園地がらみの引っ越しはわからないな。
良かった点
何も感じないなあ。
悪かった点
強いて言えば観光客が減ったということでしょう。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-3. 跡地活用による影響

跡地活用後の居住者の流出入については、跡地に団地ができたことで約 2300 戸分の人口流入がみられた。

バラ園は頻繁に訪れる場所ではないが、遊園地の思い出が残る場所として、また、住環境向上要素として、良い印象を地域に与えている。団地ができたことについてはとくに何も感じていないという意見が得られた。

居住者の流出入の状況
谷津パークタウンができたことで一気に人口が増えた。
バラ園の利用状況
多分行ってる人は行ってるんですよ。そんなにしょっちゅうは行かないですよ。
バラ園が残ったことに対する良かった点と悪かった点
谷津バラ園が残ったことはとってもいいことなんですよ。思い出の場所でもあったり。あとやっぱり大きな公園があるというのは住環境にとってとってもいいですよ。それとほらバラ園を見るために訪れる方、年に2回ですけど結構来ますからね。そういう点でバラ園はすごくいい。
マンションができたことに対する良かった点と悪かった点
団地ができたことに対しては住民としてはとくに感じることはない。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-4. 跡地居住者

跡地に建てられた団地への居住理由は、東京まで通勤しやすい距離であることが一番大きいほか、津田沼や船橋ららぽーとといった大型商業圏に囲まれており、買い物に便利だという理由が挙げられる。

跡地居住者と地域住民の交流について聞いたところ、直接の交流は行われていないという話が聞けた。

名称	谷津パークタウン壹番館
所在地	千葉県習志野市谷津 3-1
総戸数	593 戸
建物階数	1～11 階
完成時期	1986 年 4 月～1987 年 8 月
名称	谷津パークタウン貳番館
所在地	千葉県習志野市谷津 3-1
総戸数	175 戸
建物階数	1～14 階
完成時期	1988 年 4 月
名称	谷津パークタウン参番館
所在地	千葉県習志野市谷津 3-1
総戸数	864 戸
建物階数	1～14 階
完成時期	1988 年 12 月～1990 年 12 月



図 3-26 谷津パークタウン概要

跡地マンションへの居住理由
東京まで出やすい点が大きいですよね。駅にも近いし。都心に出やすいし、一駅行ったら津田沼ですしね。
買い物場所
買い物も便利ですね。津田沼船橋ららぽーとという大きな商業圏に囲まれてますよね。
地域との交流
直接の交流はない。

地域住民ヒアリングより抜粋

1-5. 買い回り品購入場所の変化

遊園地開園中については、谷津駅前の商店街で日用品を購入していた。商店街は遊園地の門前町であり、遊園地客向けの商品とともに日用品も売られていた。

現在は商店街よりも大型スーパーでの買い物が主になっている。谷津駅近くにあるヨークマートや一駅先の津田沼、ホームセンターで買い物を行っている。



図 3-27 買い物場所の変化

遊園地開園中の買い物
ここに住んでいる方、住みながら働いている方にすればこの商店街（谷津商店街）の中で日用品は調達できると思いますけどね。
閉園、跡地活用後の買い物
今はね大型スーパーが多いですから、そっちに行く人もいっぱいいますよ。飲食のスーパーであればヨークマート。あとはこのまま行って津田沼まで行っちゃったり。あとビバホームだとかなんとかって日用品の大きなところいっぱいあるじゃないですか。そういうところにみんな行っちゃう。

地域住民ヒアリングより抜粋

2. 商店への影響

2-1. 開園中の状況

京成谷津駅（旧京成谷津遊園駅）から谷津遊園までの通り沿いに小規模な商店が連なり、谷津商店街を形成していた。地域住民向けの日用品も売られていたが、サンドイッチなどの軽食から帽子や浮き輪、土産などの観光客を意識した商品が主に売られていた。

遊園地の最盛期である 1955 年から 1965 年頃には、商店街は 6 m の道幅がなくなるほどの行楽客でごった返していた。

遊園地は谷津近隣だけではなく、東京からも利用客が訪れていた。主な客層は子供を中心とした家族連れである。

遊園地が存在したことにより、遊園地利用客みんなが商店街で買い物をしてくれた点が

良かった点として挙げられる。パン屋が朝にサンドイッチを売ると、30 分や 1 時間で売り切れたという話や、店の前に戸板を置き、その上に帽子や浮き輪などの売り物を置くとあつという間に売れたという話から、当時の商店が非常に賑わっていた様子がわかる。

遊園地が閉園することがわかった時期から人通りが減少し、商店がゴーストタウン化していったことが悪かった点として挙げられている。

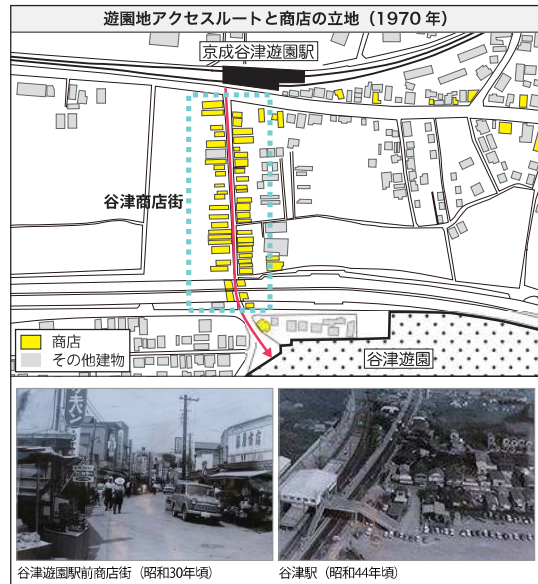


図 3-28 商店立地図 (1970)

商店の内容について
サンドイッチなどの軽食、帽子や浮き輪、日用品など。*
客の多さについて
開園当初は海水浴場がメインであり、避暑客で賑わっていた。* 遊園地の最盛期（昭和 30 年～40 年頃）には、商店街は行楽客でごった返していた。* 谷津商店街は昭和 23 年あたりに開発されたらしいんですよ。遊園地のための門前商店街というかそういう目的で売られたんですね。で、当時はほんとに凄まじい人が通りましたから。駅で人が降りるでしょ。そすともう道幅がなくなるくらいの人が。それがどのくらいの時期までそうだったのかとかはわかりませんけど。
客層
近隣だけではなく東京からの行楽客も訪れていた。* 子供を中心とした家族連れ。
良かった点
お客さんがみんなこの商店街で買ったりしていたから、そういう点ではよかったんですよね。 朝ね、パン屋さんがサンドイッチを相当数作って売らんですよ。そしたら 30 分、1 時間でそれがなくなるんですよ。そういう時代があったらしいんですよ。店の前に戸板を一枚置いて、そこに売りたい帽子や浮き輪を置くわけよ。そうするとあつという間に売れるんだって。
悪かった点
まあ閉園するとわかったころからもう人は通らなくなってたかもしれない。4、5 年前にはわかった。私の目から見れば、おそらくその頃は一種のゴーストタウンのように見えましたよね。 結局この商店街が谷津遊園地のために出来上がった商店街だから、さらに遊園地の存在は重要だった。

商店経営者ヒアリングより抜粋
*は「習志野市史 第 1 巻」より抜粋

2-2. 閉園による影響

閉園したことで一番影響を受けたのは、遊園地の門前町であった谷津商店街である。

閉園がほぼ確定したころから客足は減少し始め、閉園後には多くの店が廃業、転出して空地が目立つようになるなど、一時はゴーストタウンのようであった。

商店街にとって最も大きな財産である遊園地が失われたため、閉園して良かったことはないという意見が得られた。大半の店が営業基盤を失い、新しい商売を始めるにしても何十年とやってきた商売からの転身に抵抗を感じ、簡単に順応できる状況ではなかった。

谷津商店街は市や商工会とのパイプが比較的に通っていたことから、この現状を受けて市と商工会と連携をとりつつ商店街の再生に向けて対策を講じることとなった。商店街近代化研究会を発足させ、これを足がかりに商店街改善のための研究を行った。また、市の助成だけではなく県の助成も受けるために千葉県モデル商店街指定事業を採択要請した。助成と研究の積み重ねにより、商店の内容を観光地型から地域住民向けの近隣型へと変更し、道路整備やデザインも一新して、谷津遊路商店街として昭和 62 年に生まれ変わる。

商店から別の用途への変更の有無を聞いたところ、地区計画制度の導入により、建て替えを行ったとしても 1 階部分は必ず店舗をつくらなければならないというルールを策定したため、変更は行われていない。

客の増減について
閉園がほぼ確定したころから客足は減少した。*
空き店舗状況について
多くの店が廃業、転出した。あちこちに空き地が目立つようになった。一時はゴーストタウンのようであった。*
商業戦略について
閉園がほぼ確定となったころから、習志野市と習志野商工会議所（当時、商工会）と連携をとりつつ、谷津商店街の再生に向けて対策を講じる。その第一歩として昭和 56 年に商店街近代化研究会を発足させた。 これを足場に、事業転換、商品構成の改善研究、不足業種の導入検討、講演会による経営者の意識改革、街区調査、個店カルテの作成など、商店街の改造計画づくりへと継続的な指導、助成を実施した。 市では、更に県の助成制度を活用するため、県に対し、千葉県モデル商店街指定事業への採択を要請し、昭和 58 年から 5 年間の指定を受けることに成功した。街区の改造では県下初の地区計画（都市計画法第十二条の四）を導入、昭和 59 年に谷津商店街近代化モデル事業計画をとりまとめ、昭和 62 年に計画を実施し、谷津遊路商店街として生まれ変わった。*
用途変更の有無
決まりをつくったんです。道路を完成させたと同時に地区計画制度を導入して。それで、例えば大きく建物を立て替えることが出来るんだけど 1 階部分は必ず店舗というルールなんです。自分がやるかあるいは貸すかは別としても、必ず店舗ということですね。
良かった点
商店街にとって最も大きな財産が失われたため、ない。
悪かった点
観光地型の商店街であったため大ダメージを受けた。大半の店舗が営業基盤を失ったと言ってもいい状況でした。新しい商売といっても、何十年とやってきた商売からの転身は、簡単なものではありません。 商店はわびしい、うらぶれているなどのマイナスイメージを持たれていた。*
大きく影響を受けた地域や場所について
谷津商店街

商店経営者ヒアリングより抜粋

*は「クリエイティブ房総（第 2 号）「特集 イメージ戦略」より抜粋

2-3. 跡地活用による影響

跡地に団地が建ったことにより客足は増加した。近年客足は減少傾向にあるが、習志野市の14商店街の中では人は多く、賑わっている方である。高齢者がベンチに座って会話する姿がみられるなど、地域の人の憩いの場になっているという意見もみられる。

跡地に建つ団地のおかげで客足は増えたものの、商店街が団地住民に満足度を与えられているのかは疑問であり、今後の課題と捉える意見が得られた。

跡地にバラ園が残ったことに対する良かった点と悪かった点についてはとくにない。

現在シャッター街になっているところについて聞いたところ、谷津遊路商店街にはないという回答が得られた。長続きしないテナントがいても次のテナントがすぐに入るため、シャッター街にはならず済んでいる。

客の増減について
団地が建ったおかげで客足もちょっと増えたなど。でもお客さんは近年減ってますよ。習志野の中に14商店街あるんですけど、ここはとにかく人は多い方ですね。地域の人の憩いの場になってるという風に言ってくれる方もいらっしやと。
マンションができたことに対する良かった点と悪かった点
遊園地の跡地がURの団地になったんですが、あれが建ったおかげで客足もちょっと増えたなど。それは大きかったと思いますよ。だって2300戸くらい入って。もちろんこの奥にも集合住宅あり、そらからこの斜めにも集合住宅ありで結構集合住宅が多いんですけどね。でもお店そのものが個別に頑張って、それで奥にいる人たちにここにきて買い物にきて良かったって気にさせているかはちょっとわかりません。
バラ園が残ったことに対する良かった点と悪かった点
商店にはとくにない。
大きく影響を受けた地域や場所について
谷津遊路商店街
現在シャッター街になっているところについて
ないですここは。とてもありがたいことに。確にお店をせっかくやり始めたテナントさんが長続きしないで閉めてしまうことは現実にあるんですよ。でもすぐ変わっちゃってすぐ入ってくるんですよ、長いことのシャッターってのはないですね。

商店経営者ヒアリングより抜粋

3. 交通への影響

3-1. 開園中の状況

遊園地開園中は、長期休暇の際に多くの人
が訪れていたが、幼稚園や小学校の遠足など
でも利用されていたことから、平日もそれな
りの来訪者数があった。

多くの人を訪れても電車に乗れないほどの
混雑はなかったが、国道 14 号線においては
相当渋滞していた。

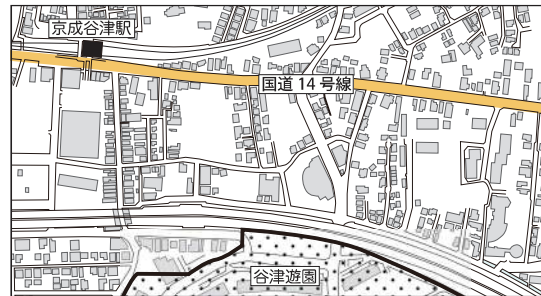


図 3-29 国道位置

季節や時期による交通の変化について

いや、土日だけとかはなかったですよ。もっと昔の話ですけども、幼稚園だとか小学校の遠足とかいうくらいだから平日も結構人は通ってたと思うんですよね。夏休み冬休み、もちろんそういう休暇のときはそういうことも多かったみたいけど、平日も多かったんじゃないかな。
電車に乗れないってほどのことはない。駅がすぐ目と鼻の先だから電車に乗れないってことはまずない。ただ、国道 14 号ってあるでしょ。あそこはもうね相当渋滞する場所だと思うよ。

流出入する車から受ける影響

当時のことはちょっとわからないなあ。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-2. 閉園及び跡地活用による影響

近隣に大型商業施設ららぽーとができたことで今でも渋滞するため、遊園地が閉園した
ことで渋滞の解消などは感じていない。

流出入する車から受ける影響

さあー。閉園したときは解消されてたかどうかはちょっと私にはわからないけど。あのね、ここにららぽーとがあるんですよ。そこに行くのにららぽーと渋滞があるわよ。特に土日。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-3. 周辺駐車場

遊園地利用客による周辺駐車場の利用は、遊園地内の駐車場が広く取られていたため、
そこでまかなえていたことから利用されていなかったという見解が得られた。

閉園及び跡地活用後の駐車場の増減について聞いたところ、最近周辺に小さい駐車場が
増えてきていることから、谷津遊路商店街用の駐車場を誰かがつくったのではいかとい
う予想が聞けた。閉園及び跡地活用の影響は感じられない様子うかがえた。

開園中の、遊園地周辺駐車場の利用者について

ないです。遊園地そのもののところに駐車場が大きく取られていたので、それでまかなえていた。

閉園及び跡地活用による駐車場の増減や利用状況の変化について

最近ね小さめの駐車場はちょくちょくできてます。今までそんななかったと思う。
ここの商店街は駐車場の持ち合わせがないんですよね。だけどここに買い物に来るんじゃないかってことを想像してどっかの会社がつくったんじゃないかと。ちょっとわかりませんけどね。

駐車場からの用途変更について

ない。

地域住民ヒアリングより抜粋

4. 遊園地の名残

遊園地の思い出として園内のバラ園を残してほしいと住民が陳情したことからバラ園が残っているほか、遊園地の門前町であった谷津商店街を、遊園地を忘れない想いを込めて「谷津遊路商店街」という名前を着けて残している。

「谷津遊園」の名前がつく集合住宅が4例みられるが、遊園地の名残というわけではなく、1936年から1984年（1939年から1948年は戦時中により「谷津駅」）にかけて最寄り駅が「谷津遊園駅」となっていたことが影響している。

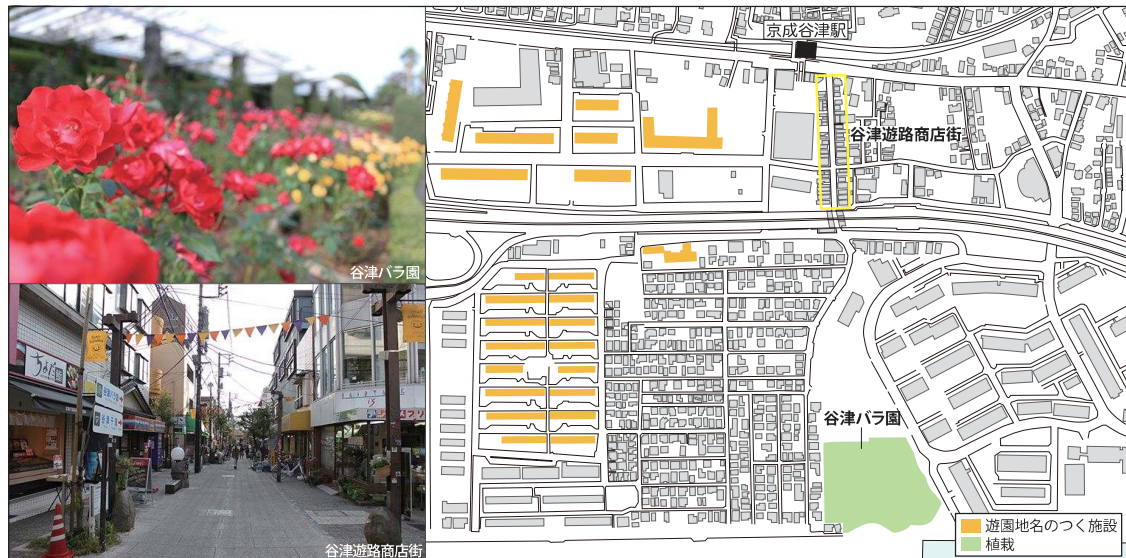


図 3-30 遊園地名残

遊園地の名残

パーツはないね。バラ園はそのまま残ってる。

谷津商店街なんだけど谷津遊園地に何が残ってるって谷津遊路じゃない。遊ぶ道だから。昭和 62 年の道路を新しくしたときに谷津遊園地を忘れないって意味で谷津遊路って。谷津商店街なんだけど愛称を谷津遊路ってしたからみんな谷津遊路谷津遊路って言うんですよ。

地域住民ヒアリングより抜粋

3-3. 非電鉄主導型事例の実態

横浜ドリームランド

(1) 事例概要

横浜ドリームランドは神奈川県横浜市にあった、日本ドリーム観光が経営していた遊園地である。最寄り駅である JR 戸塚駅までは東京から 45 分、横浜から 10 分の距離であり、都市圏近郊に位置している。JR 戸塚駅からバスで 30 分の場所に遊園地は立地し、近隣に主立った集客施設はなく、緑が豊かな環境を形成している。

1964 年に開園する。遊戯施設を備える入場券が必要となる遊園地エリアと、ボウリング場や映画館、ホテルなどを備える娯楽エリアに南北で分かれている。交通の便の悪さから収益が悪化し、1970 年に敷地の約 4 分の 1 を売却し、高層住宅団地が建設される。

日本ドリーム観光は経営者の死去により 1988 年にダイエーに吸収され、横浜ドリームランドはダイエー子会社のドリームパークによって運営されることとなる。競合施設の出現や少子化、レジャーの多様化により客が減少したことに加え、ダイエーの業績不振から事業リストラの対象となり 2002 年に閉園する。

閉園する 1 年前に土地を中古車流通会社である USS に売却し、中古車オークション会場を開設することを決定するが住民が反対運動を起こす。最終的に市が USS から土地を買取り、土地南側を都築第一学園に売却して大学が開設され、土地北側は市が俣野公園と市営墓地を整備する。



図 3-31 事例概要

表 3-5 年表

	遊園地及び跡地動向	事業者動向	周辺施設動向	周辺交通	行政	社会動向
	1960	(株)ドリームランド創立				
	1963	合併,新社名を日本ドリーム観光(株)とする				
遊園地開園期間	1964	横浜ドリームランド開園				東京オリンピック
	1966			モノレール大船線開業		
	1967			モノレール運行休止		
	1970	敷地東側の部分(全敷地の約4分の1)売却,神奈川県住宅供給公社と横浜市住宅供給公社によってドリームハイツという名の高層団地が建設				
	1973					第一次オイルショック
	1988	(株)ダイエーの傘下に入る				
	1978					第二次オイルショック
	1983					東京ディズニーランド開園
	1990	(株)ダイエーに吸収合併される,運営会社が(株)ドリームパークとなる。				
	2001	中古車流通会社1・エス・エスに土地を売却			横浜市が跡地を買取,土地の南半分を都築第一学園に売却。	USJ開園
跡地活用	2002	横浜ドリームランド閉園				
	2003		国立横浜病院と国立横浜東病院が統合,国立病院横浜医療センターが設立。	モノレール運行が正式に廃止		
	2005	(株)ドリームパークを(株)デンラッシュに譲渡				
	2006	跡地南側に都築第一学園が横浜薬科大学を開園	経営不振により、(株)ドリームパーク解散			
	2007		境川遊水地公園開園			
	2008	跡地北側は横浜市が保野公園と営墓地を整備				リーマン・ショック

(2) 跡地活用概要

1. 跡地活用経緯

1964 年に開園するも、1970 年には収益悪化により敷地全体の 4 分の 1 に相当する敷地東側を売却し、その後も段階的に敷地売却が行われる。売却された土地には神奈川県住宅供給公社と横浜市住宅供給公社によって県ドリームハイツと市ドリームハイツという名の高層団地が建設される。

閉園の 1 年前である 2001 年 10 月に、中古車流通会社 USS に土地が売却される。USS は跡地に中古車オークション会場を計画するが、地域住民から反対運動が起こる。住民は横浜市へオークション会場反対の陳情を行い、それを受けた市は、市内の墓地不足から墓地を計画することを条件に跡地を買い取り、USS は市内に代替地を確保することとなる。

市が取得した土地のうち旧ホテルエンパイアの建物やボウリング場を含む南半分を都築第一学園に売却し、2006 年に横浜薬科大学が開校する。旧ホテルエンパイアおよびボウリング場の建物は改装を行い、校舎の一部として再利用している。残りの跡地北側は市が再開発を行い、2008 年に野球場を備える俣野公園と市営墓地が整備される。



図 3-32 跡地活用後施設

	2001	2002	2006	2008
行政		市長の跡地視察、市の墓地不足から墓地を計画することを条件に買取を検討	土地を買取、南半分を都築第一学園に売却	俣野公園と市営墓地を整備
事業者	USS に土地売却、中古車オークション会場を計画	閉園	USS は市内に代替地を確保、104 億で市に売却	都築第一学園が横浜薬科大学を開校
住民	地域住民結託の大反対	中古車オークション会場反対の陳情	市の条件を受け墓地を含めた跡地計画を提出	

図 3-33 跡地活用経緯

2. 土地所有者変遷

ドリーム観光が土地を所有して遊園地を経営していたが、敷地の約 1 / 4 を神奈川県住宅供給公社及び横浜市住宅供給公社に売却する。その後ドリーム観光は吸収合併されてダイエーが土地を所有することとなる。閉園前年に USS に土地を売却するが、その後市が買い取り、その後敷地の南半分を都築第一学園に売却する。

3. 跡地活用事業者経緯

USS が発表した跡地活用は居住環境に悪影響をもたらす活用であることから、住民が USS に反対運動を起こす。さらに市に訴えることで市が跡地を買い取る事となる。市は住民の要望と擦り合わせながら跡地用途を計画し、活用するに至る。

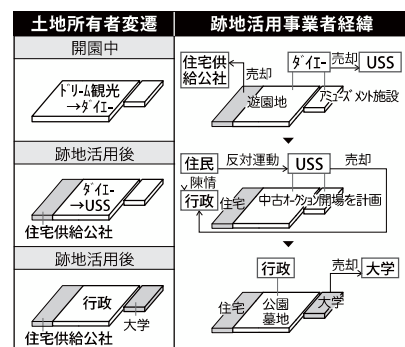


図 3-34 事業関係図

(3) 変容実態

1. 地域住民の意識

1-1. 遊園地の印象・親密度

横浜ドリームランドは子供の利用が主である。シーズン券を購入して夏はプール、冬はスケート場として年中子供が遊べる場所となっていた。家から水着を来て遊園地に行った話や子供会のイベントで利用されていた話など、地域住民と密接した話がいくつか聞けた。

大人としては遊園地は1、2回行けば満足する施設内容であり、主な利用はドリームランド南側位置するボーリング場や映画館、パチンコといった娯楽施設であった。

遊園地に隣接する県ドリームハイツは、機械音や子供の嬌声、パチンコの店内放送などの騒音の影響を受けていた。俣野町の住民は台地の下に住んでいるため騒音は聞こえなかったものの、施設の一部であるヘリコプターが飛ぶ際に、騒音とテレビ電波障害の影響を受けている。また、長期休暇や土日、ゴールデンウィークの際は渋滞がひどく、駅からの帰宅に倍の時間を要するなど、交通の影響を大きく受けている。遊園地利用客がたびたび違法駐車をすることも問題となっていた。

遊園地があることで良かった点は、子供の遊び場として不自由しなかったことである。また、ドラマの撮影などで何度かドリームランドが使われ、話題にあがることも良かったという意見や、バスの本数が増えたことも良かった点として挙げられた。

ドリームハイツの人にとっては騒音と渋滞、不法駐車が悪かった点として挙げられた。

俣野町の住民にとって悪かった点は、何代も維持していた畑が地上げされて遊園地へと変わってしまったことであり、喪失感や悔しさを感じている。

遊園地の利用頻度
夏休みになると水泳のパスを住民は買えるわけ。子供が小学校時代は随分使わせてもらった。プールは冬場はね、スケート場なんです。だからそういう意味でいうと子供がシーズン券でも買っというて、ほっときや遊んでくる。私は1回か2回くらいしか行ったことがないんですよね。その頃は1000円か1500円と高く、そんなしょっちゅうは行っていなかった。そんなに大きな遊園地じゃないから1回か2回行けばこんなもんかって。(ド) ボーリング場。日曜日は必ずってくらいだったもん。早朝割引って150円くらいだったもん。(保)
遊園地に対する印象・思い出
子供の話しによると、おまけに一つか二つ遊具を、例えばトランポリンとか遊ばせてくれた。そういう形で地域との交流がありました。 遊園地と同じ経営でパチンコや映画館があった。地元の人は利用してた。大人の遊び場としてそこがあったわけ。(ド) 子供がメイン。この辺の子供はけっこう利用していた。子供会なんかでもプールにいったり2月は6年生を送る会とかでスケートに行ったりしてましたからね。いい思い出はボーリングをやったこと。(保)
遊園地があることで受けた影響
騒音ですよ。子供の嬌声とジェットコースターの機会音と観覧車とかかプールでわーわーいう声。プールの一時間ごとのびーっていう笛。もう一時間経ったんだって時報みたいに。パチンコ屋さんもあって、フィーバーなんとかっていう店内放送がすごくて。私は遊園地の音よりもパチンコ屋さんの方がきになった。ほんと団地が隣接してますよね。みんなほとんどの建物が南の方に向いてるんですよ。だからうるさいんですよね。反射するから。一番大きいのは交通渋滞ですよ。季節によってひどかった。バスとかも時間通りに運行できない。駅からここまで1時間かかることもあった。(ド) 当時江ノ島まで行くヘリコプターが飛ぶとうるさかったね。長い間飛んでたね。でも結構距離は離れてたからね、パチンコの音やお客さんが来てうるさいってことはなかったよね。ヘリが飛ぶとテレビがねざざざーって。(保)
流入する人や車から受ける影響
車の渋滞。夏休みや土日、ゴールデンウィークは悲惨。ゴールデンウィークで無料にするっていう日があって、もうむちゃくちゃ。だけど雨の日はぱったり人がこない。お天気産業だったのがわかった。 最盛期には、お客さんがドリームランドに来るのに土日は1時間かかった。(ド)
良かった点
子供の遊び場には不自由しなかった。 当時テレビとかでよくドリームランドが使われてて、ちょっとした話題になるかなってのは思い出しました。 バスの本数が増えたことですかね。(ド) 子供が遊ぶ分にはよかったよ。うちの娘は幼稚園いくかいかないかのときに水泳教えにいったのよ。(保)
悪かった点
交通渋滞と騒音。(ド) 基本台地で隔離されてるので、そんなに悪い影響はない。(保)
遊園地開設による影響
悪い思い出は何代も維持してきた畑がいつべんに姿を消す。これはもうなんとも言えない気持ちだったね。農業やろうと思ってきてるから。それはもう一生忘れることはできない。赤の鉛筆で脅迫状じみたものも届きましたよ。まだ悔しくてとってありますけどね。(保)

地域住民ヒアリングより抜粋



図 3-35 ヒアリング対象者居住地図

1-2. 閉園による影響

遊園地開園の2年後である1966年に、JR大船駅と遊園地を結ぶモノレールが開通するが、1年半運行した後に安全性の問題により休止することになる。住宅供給公社はモノレールが再開して通勤通学に利用できるという謳い文句を掲げてドリームハイツの入居者を募集していたものの、2002年の遊園地閉園により2003年に正式にモノレールが廃止、解体されることになる。それによって正式に交通手段が断たれたことから、より通勤しやすい地を求めて生産人口世代が流出することとなった。図3-35のデータからも生産人口の流出が顕著に現れている。また、生産人口が流出したことと入れ替わりに、高齢者が増加した印象を住民は受けている。近隣の大正団地はエレベーターがないため、エレベーター設備があるドリームハイツに高齢者が住み替えを行っている様子が見ええるという意見が得られた。遊園地が閉園したことで良かった点は、交通渋滞や騒音が解消されたことが挙げられる。悪かった点については、閉園したことで跡地に何ができるかということに不安を感じたことが挙げられる。

居住者の流出入の状況
モノレールが我々(ドリームハイツ)の通勤通学に利用できますよっていうのがここへの入居者への謳い文句だったんですよ。住宅供給公社の。実際に線路も走ってて、でも設計ミスかなんかで一年半で休業に。我々はね、すぐ再開するっていう話で移ってきたんですよ。でもこの交通の便としてのモノレールが試運転で止まっちゃって。結局は閉園と同時に横浜市が廃止すると。そこでどっと人口移動が行われたってことがあったと思います。3割くらいはここも減ったと思う。生産人口が引越しましたという現象がそっからついたと思いますね。それまではモノレールが通るという夢を持ってモノレール復活運動とかもやりましたからね。 資料の入居者と退居者の記録のところ、新規入居者が平成14年のちょうど閉園のときにぐんと増えてはいる。増えてるのは高齢者じゃないかな。生産人口が減って、高齢者が増えてきたってことは言えるかもしれない。何人か知ってるんだけど、この周囲の大正団地という住宅公団が建てた5階建てのエレベーターがない団地が結構あるんですよ。そこからこの団地は各階段ごとにエレベーターがあるってことで有名なんですよね。それで高齢者が移り住んできた。(ド) 市営地下鉄も大船からモノレールが通る可能性もあって地下鉄を誘致しなかったんですよ。結局モノレールがだめになっちゃってしまっても不便なわけです。(保)
良かった点
交通渋滞の解消。(ド)
悪かった点
跡地に何ができるのか不安だった。(ド) 閉園したことよりも、閉園後何ができるんだろうってことが。それはちょっと短い期間だったけど心配だった。(保)

地域住民ヒアリングより抜粋

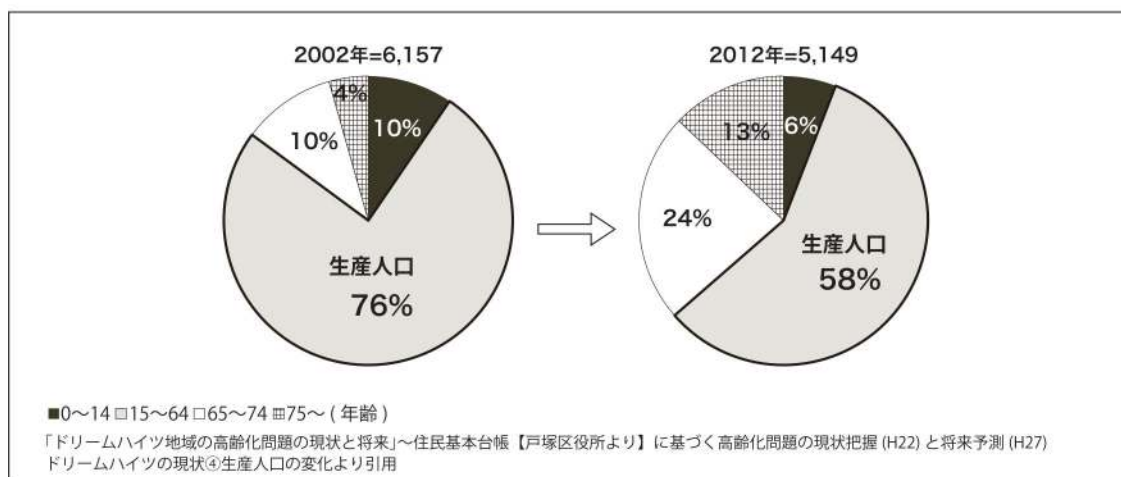


図 3-36 ドリームハイツにおける生産人口推移

1-3. 跡地活用による影響

跡地活用後の居住者の流出入については、跡地に大学ができたことから大学関連の居住者が増加することが予想されたが、期待ほどは住まない現状にある。少しではあるが、学生向けの賃貸集合住宅が建設されたという意見も聞いた。

跡地の公園については子供の遊び場としての利用や、散歩やイベントなどで頻繁に利用されている。

跡地活用によって流出入する人や車から受ける影響についてはほとんどなく、大学の下校時間にバスが混むことくらいであるという意見が得られた。

大学ができたことに対する良かった点は、公開講座を見に行けることであり、悪い点はバスが混雑することや大学専用のバスが来た際に乗れないことである。また、地域に大学が入ったことで環境が良くなったという意見も得られた。

公園ができたことに対する良かった点は、規模が大きいため自然が豊かである点や子供を連れて遊びにいける点、また、市が管理していることから安心感を得られる点が挙げられる。悪かった点は県ドリームハイツの住民にとっては野球場のライトが夜間眩しいという点が挙げられる。

また、俣野町の住民にとってドリームハイツができたことの印象を聞いたところ、とくに何も感じなかったという意見が得られた。遊園地敷地は台地の上に位置しているため、台地の下に位置する俣野町の住民にとっては別世界の出来事と捉える傾向にある。また、元は遊園地敷地は俣野町住民の畑であったが売却した土地であるため、手放した土地が開発されてもあまり思うところはない様子がうかがえる。

居住者の流出入の状況
学校関連の人が住むことを期待してたけど、期待したほどあんまり住まなかった。少しレオパレスが増えたように思う。(ド)
跡地施設の利用状況
子供たちと公園に遊びにいきます。公園は頻繁に利用される。公園で、大学の先生たちと一緒に歩こう会というものや、焼き芋などのイベントもある。(ド)
流出入する人や車から受ける影響
ない。強いて言うなら、薬科大の下校時間はバスが混むくらい。(ド)
大学ができたことに対する良かった点と悪かった点
公開講座を見に行ける。神奈川交通中央バスが少しは足しになると喜んでいる。悪いことはバスが混むくらい。(ド) 地域に大学が入ると環境がよくなったりとかは言えるね。 大学から直通のバスがあって一般の人を乗せてくれないとかそういう問題はあったよね。湘南台から直通。だからバスがきたと思っても乗れない。(俣)
公園ができたことに対する良かった点と悪かった点
公園はすごくいい。団地内にも小さい公園がいくつかあるけど、やっぱり大きい公園があると自然も豊かでいい。悪いことは野球場のライトがまぶしい。かなり光害だね。カーテン閉めても昼間みたいで。(ド) おれはときどき孫つれて遊びに行く。できてよかったという感じですね。 跡地はすべて市営化されてるから心配ないだろうと、野球場にしても墓地にしても。市の管理になりますから。周りの人はいいと思いますよ。公園ができた関係で、周回する非常に良い道路ができあがってますからね。(俣)
高層住宅団地ができたことに対する良かった点と悪かった点
あまり何も感じなかったよな。一旦手放したところが開発されてるからあんまり思わない。 結局我々とは別世界なんだよね。台地の上下で。俣野町っていうと自分たちの住んでところが俣野町なんだよね。けどもドリームハイツも俣野町なんだよね。でも全然そういう風に思わないよね。(俣)

地域住民ヒアリングより抜粋

1-4. 跡地居住者

1970年に売却された敷地の4分の1の土地に、県ドリームハイツと市ドリームハイツが建てられる。1973年に県ドリームハイツ1期が開設し、1974年に県ドリームハイツの2期、3期と、市ドリームハイツが開設する。

県ドリームハイツ居住者の居住理由は、自然が豊かで子育ての環境に良いという点や、職場である東京に近くなるという意見が開けた。横浜市でありながら自然が豊かであり、高台の上に建つことから富士山が見えるなどの眺望も良く、住みやすいと感じている意見が多く聞ける。しかし、駅からの交通の便が悪いため通勤通学に不便であり、生産人口が減少している。現在の居住者については高齢化率が36%と高齢化が進行しており、独居の高齢女性が増加している現状にある。ハイツ以外の地域住民とは子供を介しての交流が行われているものの、少子化の進行により交流も減少傾向にある。

名称	県ドリームハイツ	
所在地	神奈川県横浜市戸塚区俣野町 1403 番地	
総戸数	1506 戸	
土地	90,023,45 m ²	
売主	神奈川県住宅供給公社	
付属棟	管理棟 鉄筋 RC 平屋 1 部 2 階建	
	第二集会所 鉄筋 RC 平屋建	
	第三集会所 プレハブ 2 階建	
	78 基	
住棟	1 期	・ 5～11 号棟 (5,8,9 号棟は 11 階建 15,16,19～23 号棟は 8 階建)
		・ 1973 年 8 月入居開始
		・ SRC 構造 11 階建 8 階以上は軽量コンクリート
	2 期	・ 15～23 号棟 (17,18 号棟は 11 階建 15,16,19～23 号棟は 8 階建)
		・ 1974 年 8 月入居開始
		・ SRC 構造 3 階建以上は軽量コンクリート
	3 期	・ 12～14 号棟 (14 階建)
		・ 1974 年 12 月入居開始
		・ SRC 構造 3 階以上は軽量コンクリート



写真：「県ドリームハイツ30年史」から引用



図 3-37 県ドリームハイツ概要

跡地マンションへの居住理由
職場に少し近くなる。 自然が豊かで子育てにいい環境である。
住み替え状況
私はね神奈川県の大磯町ってところ。大磯。平塚の一つ先。平塚の小田原の間。 旭区。左近山っていう大きな賃貸の団地から。 私は鎌倉に住んでおまして、結婚と同時にこちらへ。
居住者層
高齢化が進んで、いわゆるキノコ雲型っていう人口ピラミッド 高齢化率がね 36% になってるから。これがすごいんだよ。独居の女性が多い。トータルが 480 人いるんだけど、女の人はしぶとくて一人になっても。男はね嫁さん亡くなったらさっさと死んじゃうっていう。
地域との交流
ハイツの子供だけじゃなくて学校で一緒だと地域が違う子供達がいるから。お祭りなんかもそうです。学校を通して子供同士知り合いになると親も自然と知り合いになるし。子供会があったときは子供同士でも。まったくないってことではないですね。でも現状的には子供が少ない状況ですので、交流もだんだん少なくなってきたと思います。
住んでみた印象
第一印象はまずすごく自然が。横浜は都会のイメージがあったんです。富士山が見える。眺望が良い。視天氣がいいと北アルプスもかすかにみえる景色がすごいきれいなところ。ここ本当に横浜なのってくらい自然が豊かで子育てするのにいいところ。ちょっとバスの便が悪いし原宿交差点も混むけど、でもそれさえ改善されればすごくいいところ。今でもここはすごいいいところだなんて満足しています。 住んだ人たちは割と住みやすいと言ってます。 例えばスーパーがないとか、鉄道の駅が遠いから通勤通学に不便だとか。結局通勤通学に不便だっていうのが今の人口構成図になっちゃってるんだよ。要するに生産人口が越してこない。

県ドリームハイツ住民ヒアリングより抜粋

1-5. 買い回り品購入場所の変化

遊園地開園中については、園外に位置する八百屋や魚屋などの小店舗が集まる商店や、園内にある相鉄ローゼンというスーパーマーケット、喫茶店や寿司屋、小児科などがそろったドリーム銀座という商店街で主に買い物がされていた。

現在はたまやというスーパーマーケットができたため、たまやの利用が主となっているものの、小店舗での買い物需要もそれなりにある。また、敬老乗車証を利用してバスに乗って少し遠めのスーパーにも行くなど、買い物によって使い分けをしているという意見が得られた。



図 3-38 買い物場所の変化

遊園地開園中の買い物

あさひマート。八百屋とか魚屋とかの商店。

遊園地内の相鉄ローゼン。ドリーム銀座という、商店街と喫茶店、寿司屋、小児科、歯医者とか。そういうのやれば住民に利用してもらって盛んになるだろうっていうのがダイエーの狙いだったんだ。だけどまわりの住民が坂を上がってまでは利用しないですね。だからほんとにこの一画の住民だけが使うという。(ド)

ドリームの敷地の中。ドリーム相鉄ローゼン。ドリーム銀座。

日用品は原宿のAコープだったよ。(保)

閉園、跡地活用後の買い物

たまやさんっていう生鮮食品のスーパー。

今も昔の商店を使ってる人もいますけど半々くらいなんですかね。あとこの生協ですね。ヨークマートまでバスがあるから行きますね。住民が高齢化してね、敬老乗車証もらえるんですよ。(ド)

たまやができたでしょ。ハーモス。それと買い物によっては湘南台の方まで自家用車で行く人もあると思うんですよ。小さいお店では買い物は全然しないわけじゃない。たまやができる前は魚七なんかしょっちゅう行ってたし、買い物する種類によって使い分ける。(保)

地域住民ヒアリングより抜粋

2. 商店への影響

2-1. 開園中の状況

遊園地開園後、敷地内にドリーム銀座と相鉄ローゼンがつくられる。食料品店や飲食店、手芸屋、小児科、カラオケなどがあり、地元の人の利用により遊園地が盛んになることを当時の事業者であるダイエーが意図して計画を行ったものである。しかし、台地上に立地していることから俣野町自治会住民の利用は少なく、同じ台地の上に建つハイツの住民による利用が主となっていた。

ハイツ側から神社へ抜ける橋状の道を通っており、その道を通して住民は買い物をするため、遊園地利用客と住民は動線が交わらないようになっていた。その道は遊園地に土地を売らなかった持ち主の私道であったが、買い物のための道や遊園地を眺めながらの散歩道となるなど、生活道路として機能していた。

近隣の小店舗については遊園地の存在による影響は全く受けていない。

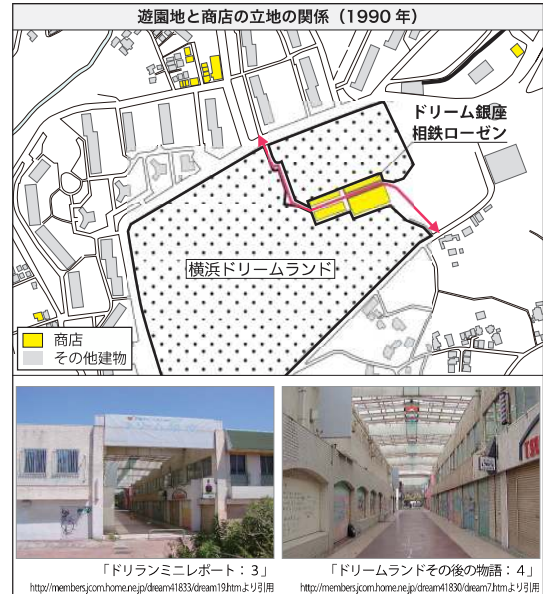


図 3-39 商店立地図 (1990)

商店の内容について
ドリーム銀座っていつてね、小さな店舗が両側にいっぱいあったんだよ。商店街と喫茶店とか寿司屋だとか。ラーメン屋さんとかあと手芸屋さんとか小児科とか歯医者とかね。(ド)
客層
そういう内容の商店をやれば住民に利用してもらって盛んになるだろうっていうのがダイエーの狙いだったんだ。だけど結局は 2000 所帯や 3000 所帯人口でいうと 4,5 千人ではそこをまかないきれない。商売にならない。だってここ急坂になってたでしょ。そこをね、周りの住民が坂上がってくるまでは利用しないんですね。だからほんとにこの一画の住民たちだけが使うという。(ド)

地域住民ヒアリングより抜粋

2-2. 閉園及び跡地活用による影響

遊園地内に位置していたドリーム銀座と相鉄ローゼンは、閉園とともに撤退する。園内を通っていた道については、跡地整備の際に都市計画の中で消滅した。

園外の商店は閉園及び跡地活用においても影響を受けていない。

3. 交通への影響

3-1. 開園中の状況

土日やゴールデンウィークでの来客が多く、遊園地近くの前宿交差点は神奈川県内でもトップクラスの渋滞箇所へと発展し、前宿交差点から遊園地まで2kmほど渋滞がずっと続いていた。このため地域住民は渋滞に巻き込まれることや、バスの混雑などの悪影響を受けている。

季節や時期による交通の変化について
土日とかゴールデンウィークとか悲惨。(ド)
流入する車から受ける影響
自家用車はその当時はすごかったよね。並んでたよね下に。車が駐車場待ちでずーっと並んで、うちにかえれなかった。前宿交差点から2キロくらいずっと渋滞。裏道をなんとか探してその道からうちに帰って。 駅とこの辺はバスで通常は30分なんだけど、向こうからこっちにくるのにそういう時だけ土日は1時間かかった、お客さんがドリームランドに来るのね。最盛期にはそういうことがあった。だんだんだんだん千葉のディズニーランドができたりすると、あるいはよみうりランドが出来たりするとそっちへ客が取られていったんですよ。(ド)

地域住民ヒアリングより抜粋

3-2. 閉園及び跡地活用による影響

閉園したことで渋滞や違法駐車が解消される。跡地活用後は跡地野球場で試合が行われる際に公園や道路に路上駐車する車がみられるが、道路を塞ぐほどの量でもないことと、高校野球の応援に来ていることに対する地域住民の理解があるため、地域住民は悪い影響や印象は受けていない。

流入する車から受ける影響
渋滞がなくなった。(ド) この野球場で試合するとき墓地の向こうの公園とか道路に停まってることはあるよねときたま。でもまあ交通量が少ないのでなんとか。それとやっぱりこういう車は高校野球できてるんだっていう周りのものの理解度が違うな。車が停まっても道路を塞いじゃってるわけじゃなくて通れるから大丈夫なんだよね。みんなおおらか。(保)

地域住民ヒアリングより抜粋

3-3. 周辺駐車場

遊園地周辺の駐車場は月極駐車場が主であり、遊園地利用客の利用はみられなかった。遊園地内にある駐車場で駐車台数をまかないきれいでなかったため、遊園地の裏道やハイツでの違法駐車が多くみられた。閉園及び跡地活用後の駐車場の増減や利用状況の変化については気づいたことはとくにないということと、駐車場からの用途変更についてもよくわからないという意見が得られた。

開園中の、遊園地周辺駐車場の利用者について
周辺の駐車場は月極の契約。遊びにきた人が利用できることはなかった。 遊園地の駐車場で客をまかなえてなかったため違法駐車が結構あった。園地の裏道や団地のところにも止めてました。(ド)
閉園及び跡地活用による駐車場の増減や利用状況の変化について
周りの駐車場は月極であり遊園地利用客の利用がなかったため、閉園後の変化はとくにみられない。(ド)
駐車場からの用途変更について
周りの駐車場は月極であり遊園地利用客の利用がなかったため、閉園後の変化はとくにみられない。(ド)

地域住民ヒアリングより抜粋

4. 遊園地の名残

遊園地周辺はドリームランドの影響により「ドリーム」の名がつく施設が多く存在する。住民はみんなドリームという言葉に気に入っており、「ドリーム」や「夢」の字を含む施設名や福祉団体名がいくつも存在する。

遊園地関連の施設もいくつか再利用されて残っている。旧エンパイアホテルは改装されて横浜薬科大学図書館棟となり、旧ボウリング場は横浜薬科大学厚生棟、旧遊園地職員独身寮はマンションとして再度利用されている。旧ドリーム神社は春日大社に改名している。

ドリームハイツや俣野公園、また、横浜市旭区にあるよこはま動物園ズーラシアの植栽は、元々遊園地内にあった植栽を移植して再利用している。横浜薬科大学内にある桜並木は、遊園地時代からそのままの状態に残してある。



図 3-40 遊園地名残

遊園地の名残

ドリームがつくのはドリームランドの流れです。名前を拝借してるというか。

住民はみんな気に入ってる。ドリームにかけて、夢って漢字を使って夢みんさんとか。ふらっとステーション・ドリーム、ドリーム歯科、花の店ドリーム。この交差点もドリームランド前って。

植栽はドリームランドが閉園したときに、大部分は残したんだけど、一部はズーラシアっていう横浜にある大きな動物園にこっから木を何本か持って行きました閉園後に。今度は、新しく公園を作るにあたって残った木を振り分けて公園を整備した。それぐらい中に木はたくさんあった。桜の時期きれいでしたね。俣野公園に残った木も移植してる。今の公園の配置に合わせて。まだロープはってあるところあるでしょ。支えになってる。あれは移植してる。薬科大の正門からまっすぐホテルに向かうとこの桜はそのまんま。桜並木はものすごくきれいですよ。それは一本も切らなかったっていってましたね。(ド)

地域住民ヒアリングより抜粋

3-4. 小活

電鉄主導型事例 3 事例と非電鉄主導型事例 1 事例の計 4 事例に調査を行った。地域住民、商店経営者、不動産業者、行政へのヒアリング調査により、各事例における跡地活用経緯や、地域住民、商店、交通に与える影響の実態が明らかとなった。

[居住環境への影響]

電鉄主導型事例は遊園地開園が古いことから遊園地に対する愛着度が強く、そのため、閉園によって喪失感や寂しさを強く感じる傾向にある。非電鉄主導型は愛着が弱いことから遊園地に対する喪失感も弱く、むしろ閉園したことで騒音や渋滞が解消されるなどのメリットを感じている。しかし、遊園地が閉園したことにより再開が期待されていたモノレールが完全に廃止となり、そこからさらに生産人口が流出するという影響を受けている。

跡地活用後施設は居住環境寄りの施設となることから、電鉄主導型と非電鉄主導型の両方において居住環境の向上がみられ、商店も集客性が向上するなど良い影響を与える傾向にある。しかし宝塚ファミリーランドのみ、閉園による損失が大きいことと跡地活用経緯に行政及び住民が介入できていないことから、地域に好ましい活用となっていない様子が見えてくる。

[商店への影響]

電鉄主導型の商店は遊園地利用客を意識した商店が主であるため、全事例において閉園による影響を大きく受けている。二子玉川園と谷津遊園については跡地活用によって商店の持ち直しが図られているが、宝塚ファミリーランドは跡地活用によるメリットは少なくなっている。

非電鉄主導型の商店は住民向けの商店であることから、遊園地の影響を受けていない。ただし、園内につくられた住民向け商店については閉園とともに撤退する影響を受けている。

[交通への影響]

電鉄主導型事例においては、長期休暇やゴールデンウィークの際の渋滞は解消されるものの、周辺に集客施設が立地するため車通りの多さに大きく変化は見られないことが明らかとなった。

非電鉄主導型においては、遊園地へは車によるアクセスのみであったため、渋滞や不法駐車が大きく解消されている。

次章では、本章でヒアリング調査を行った 4 事例に対して地図上での変容実態を明らかにする。

04 地図による比較考察

Consideration

4-1. 調査方法

4-1-1. 調査概要

4-1-2. 対象範囲の設定

4-1-3. 施設分類

4-2. 電鉄主導型事例の実態

3-2-1. 宝塚ファミリーランド

3-2-2. 二子玉川園

3-2-3. 谷津遊園

4-3. 非電鉄主導型事例の実態

横浜ドリームランド

4-4. 比較考察

4-4-1. 戸建住宅

4-4-2. 集合住宅

4-4-3. 医療施設

4-4-4. 公園

4-4-5. 商業施設

4-4-6. 娯楽施設

4-4-7. 宿泊施設

4-4-8. 事務施設

4-4-9. 駐車場

4-5. 閉園及び跡地活用による影響

4-6. 小活

4-1. 調査方法

4-1-1. 調査概要

3章で選定した4事例を対象とし、対象範囲内における施設を分類し、各施設数を数える。1970年、1980年、1990年、2000年、2010年の地図における施設数の変遷をまとめ、比較考察を行う。

4-1-2. 対象範囲の設定

遊園地に隣接する自治会を含み、かつ、電鉄主導型は駅を含む範囲を対象範囲と定める。

事例番号	01	02	03	04
遊園地型		電鉄主導型		非電鉄主導型
遊園地名	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームハイツ
対象範囲				

図1 対象範囲

4-1-3. 施設分類

地図上の施設を居住関連施設と遊園地関連施設、その他に分類を行い、その上でさらに細かく戸建住宅、集合住宅、医療施設、公園、商店、娯楽施設、宿泊施設、事務関連施設、駐車場の9つの項目に分類する。

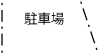
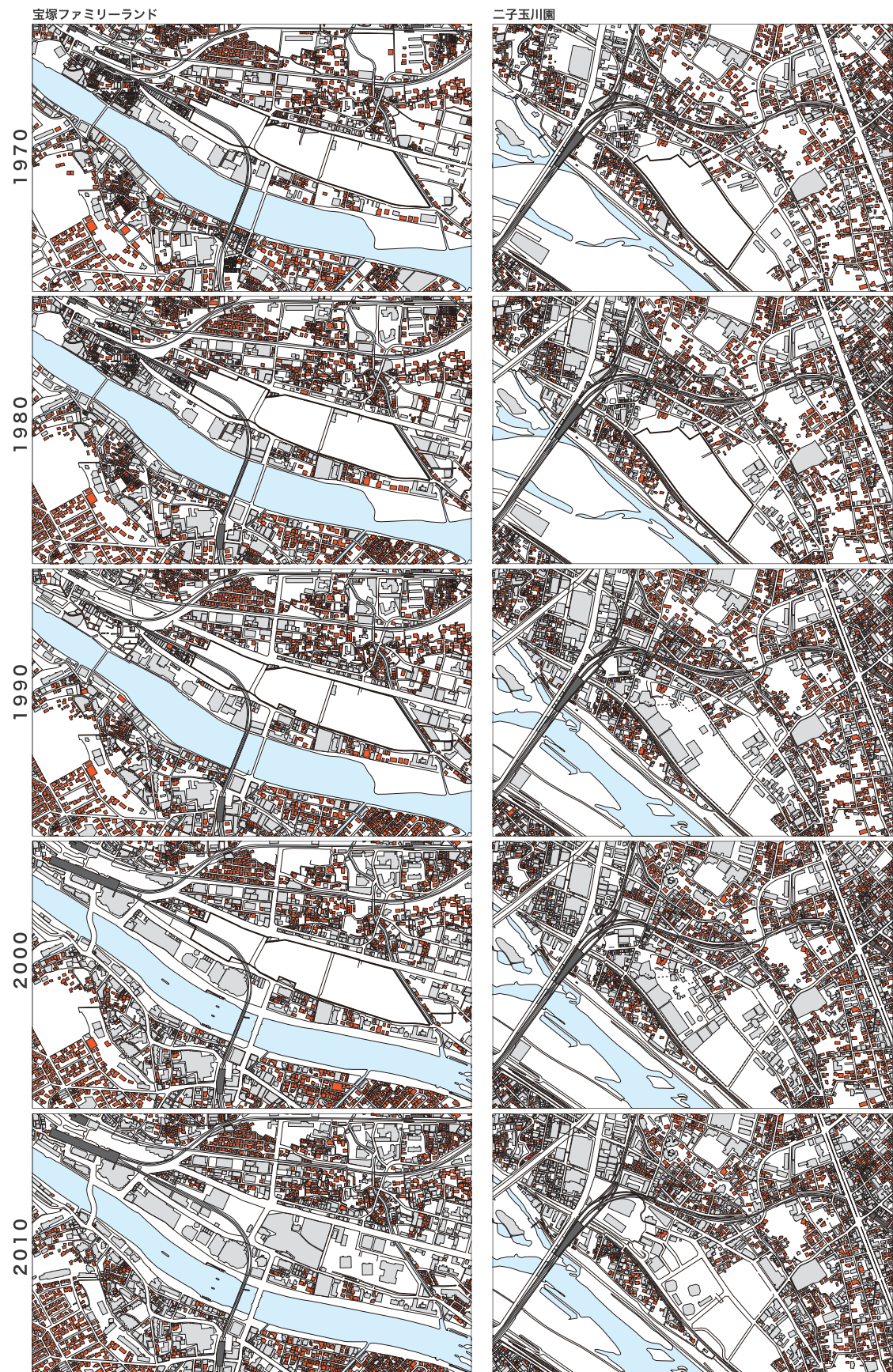
分類番号	01	02	03	04	05	06	07	08	09
分類	居住関連施設				遊園地関連施設			他	
施設名	戸建住宅	集合住宅	医療施設	公園	商業施設	娯楽施設	宿泊施設	事務施設	駐車場
施設判断要素	 個人名が記載される施設。	 集合住宅、社宅、寮、アパートなどの言葉、もしくは集合住宅と判断できる名称が記載。	 医院、治療院、接骨院など、医療施設と判断できる名称が記載。	 公園、広場などの名称が記載。	 ファミリー、酒屋、コンビニ、などの商業施設、もしくは飲食店と判断できる名称が記載。	 パチンコ、カラオケ、ゲームセンターなど、余暇を過ごす施設と判断できる名称が記載。	 旅館、ホテル、民宿など、宿泊施設と判断できる名称が記載。	 ビル、工場、会社名など、オフィス関連施設と判断できる名称が記載。	 駐車場、パーキングなどの名称が記載。

図2 施設分類

「戸建住宅」の変遷

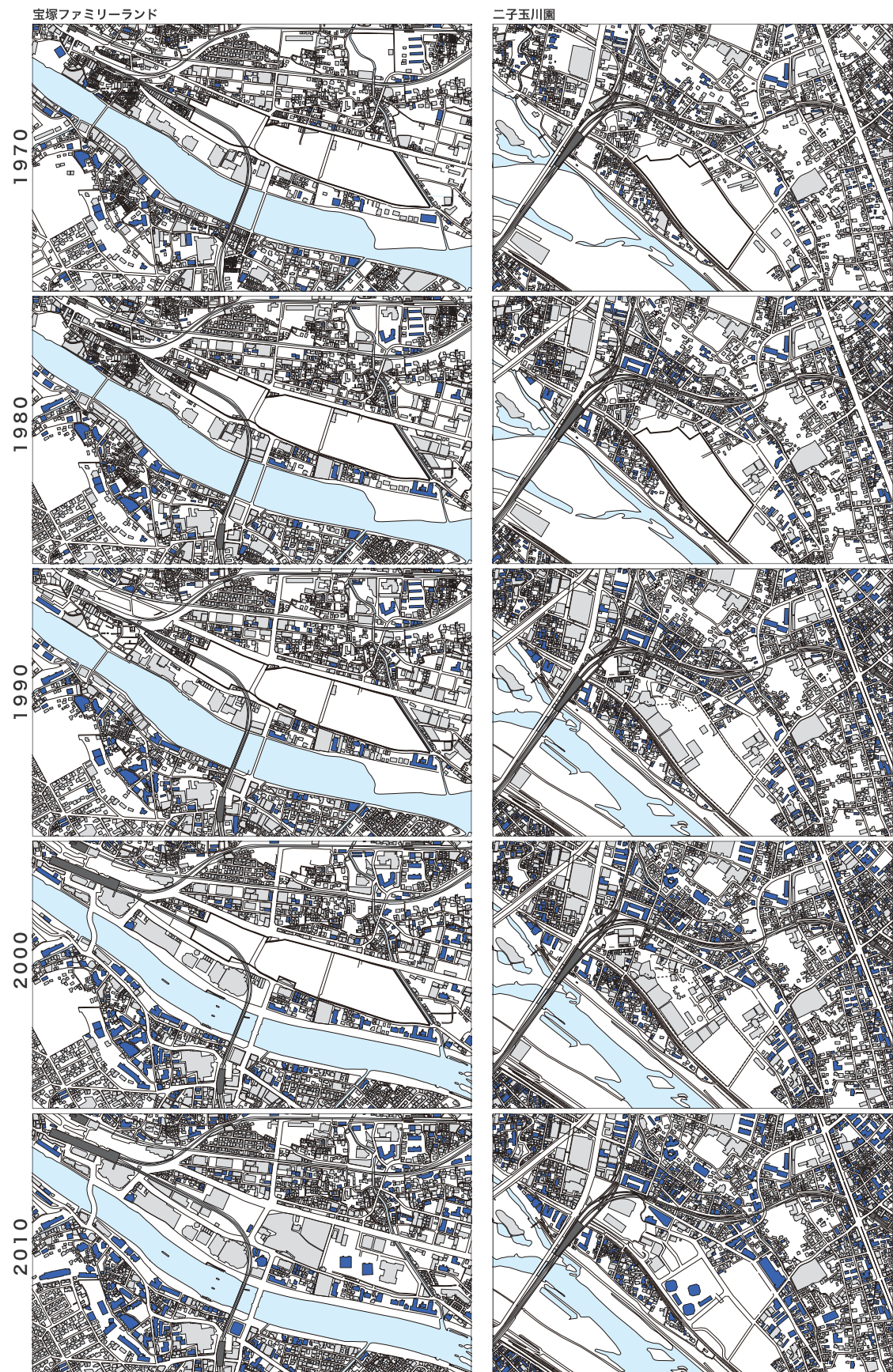
■ 戸建住宅
■ 河川、干潟

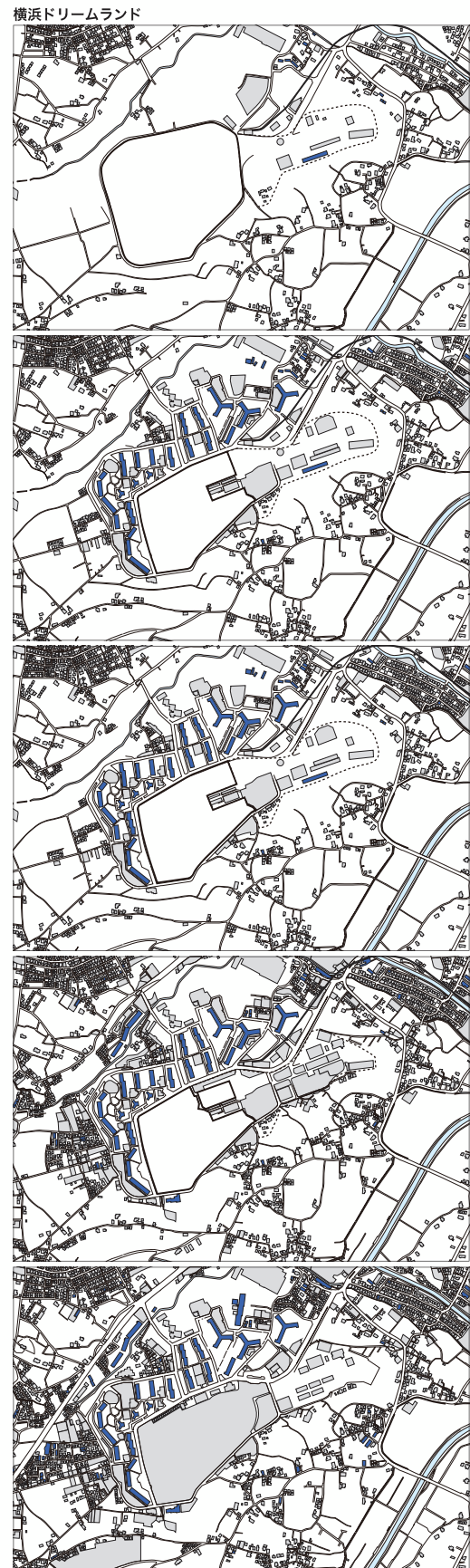
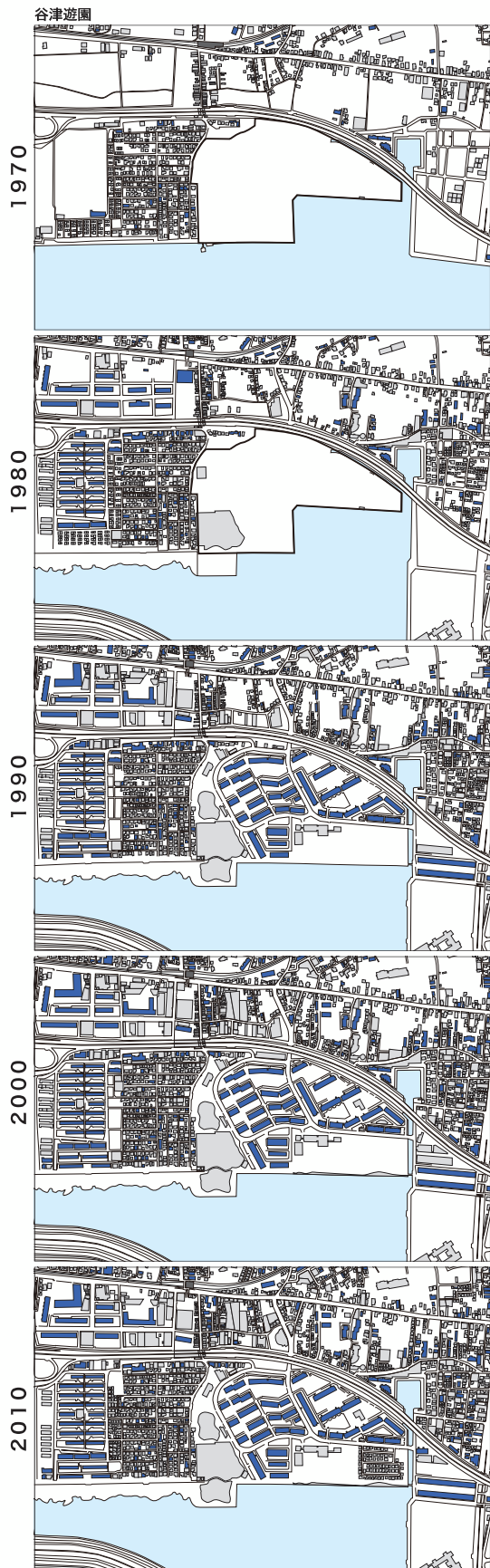




「集合住宅」の変遷

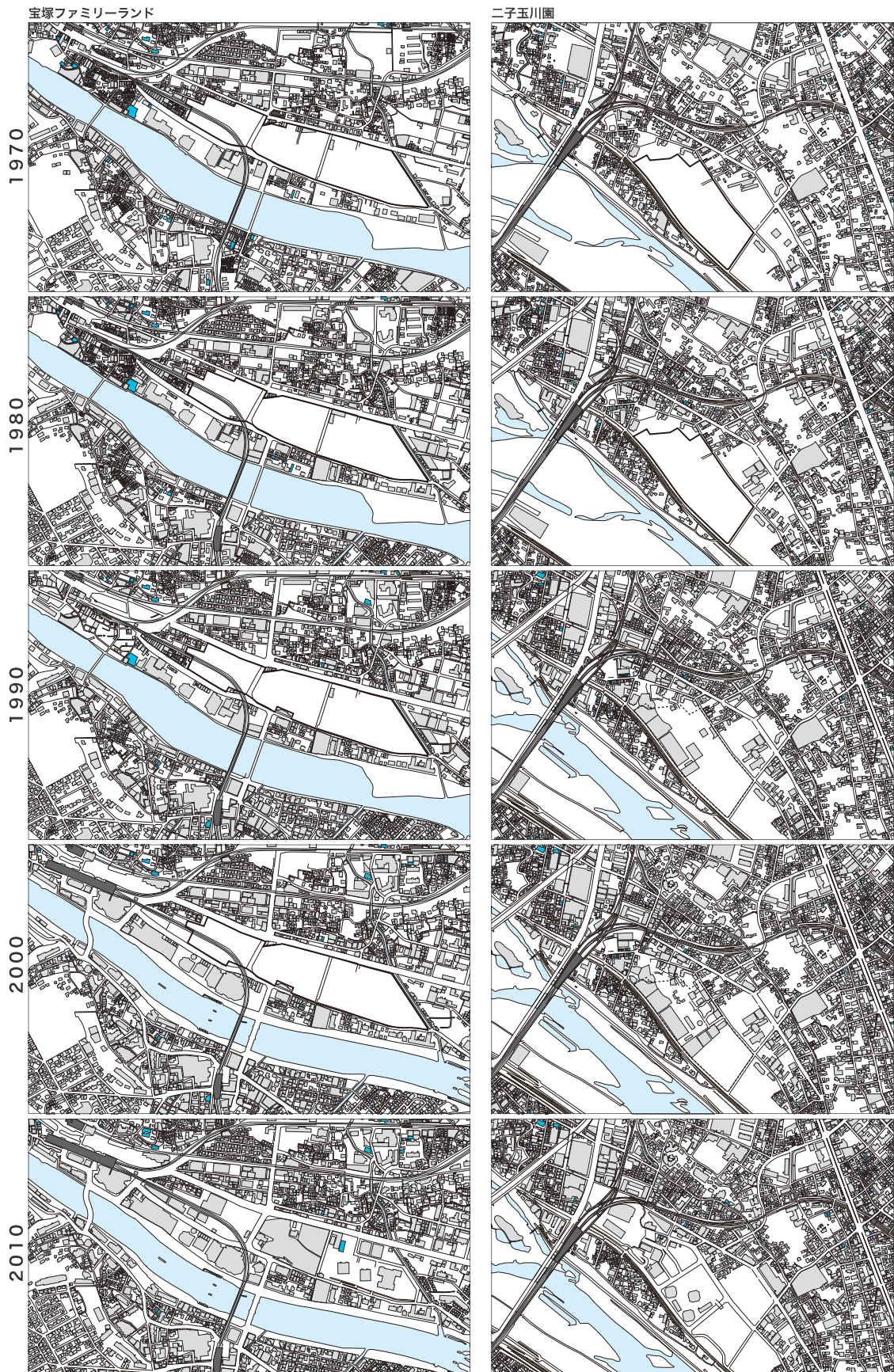
■ 集合住宅
□ 河川、干潟

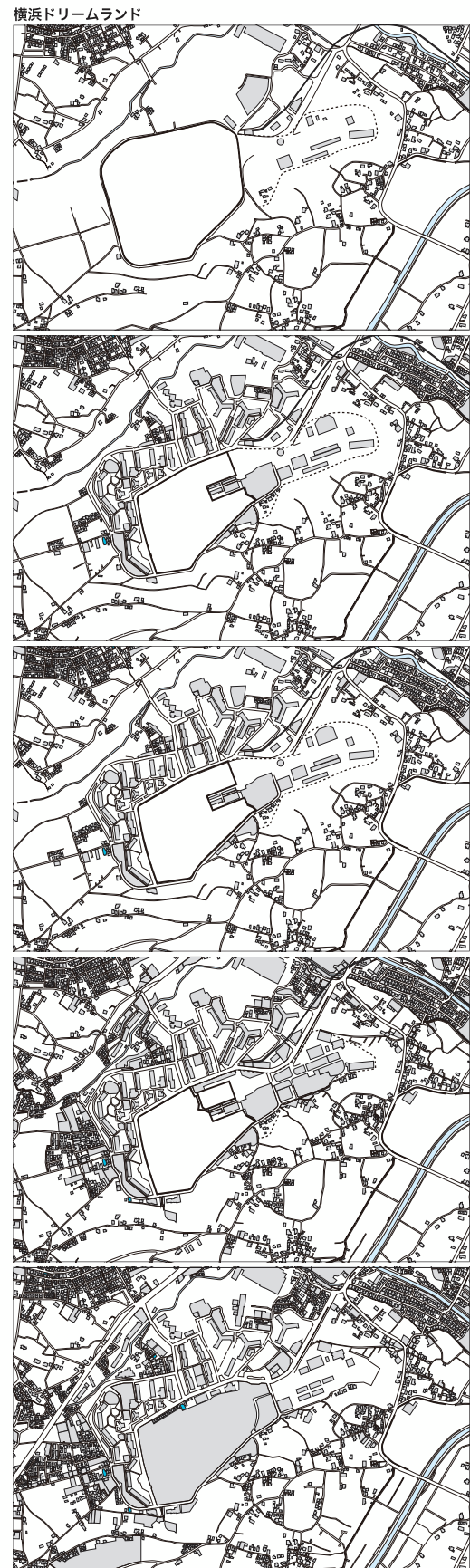
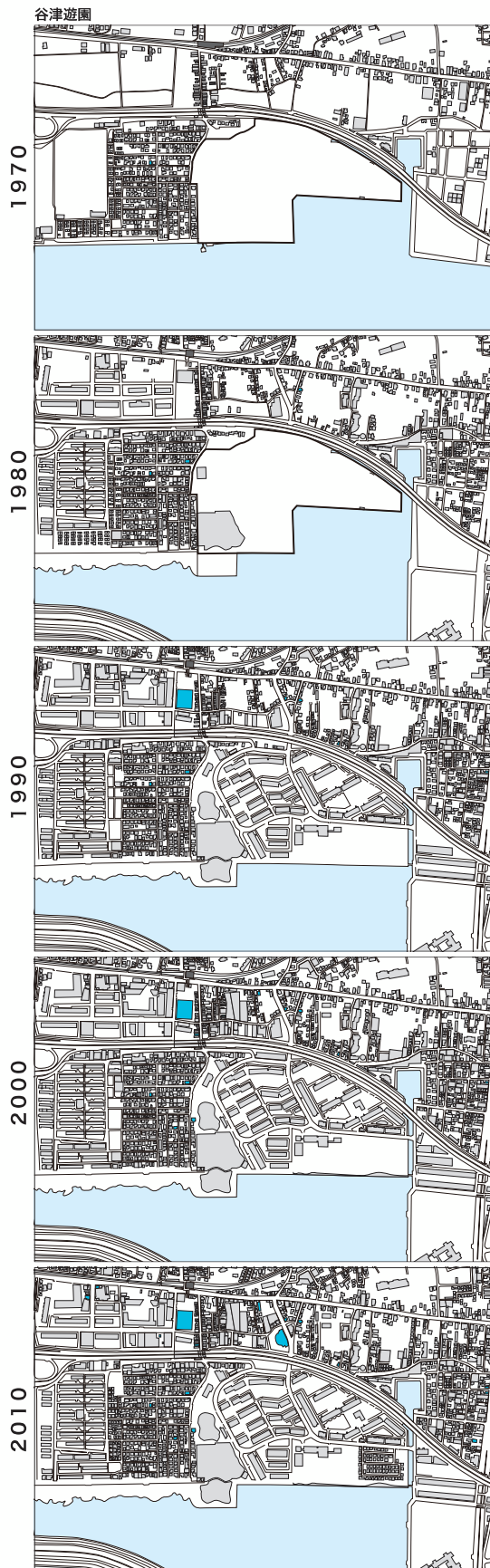




「医療施設」の変遷

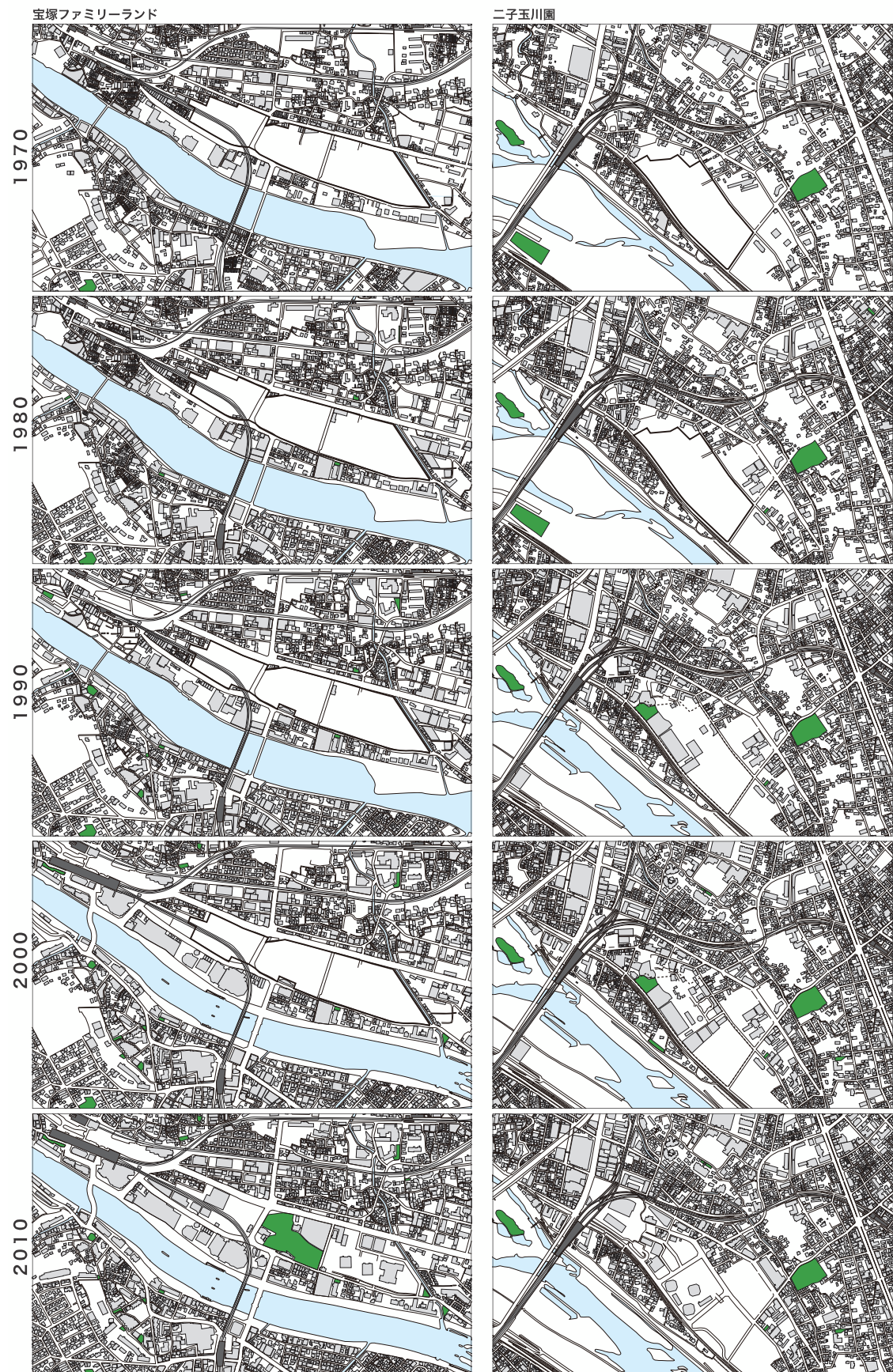
■ 医療施設
■ 河川、干潟

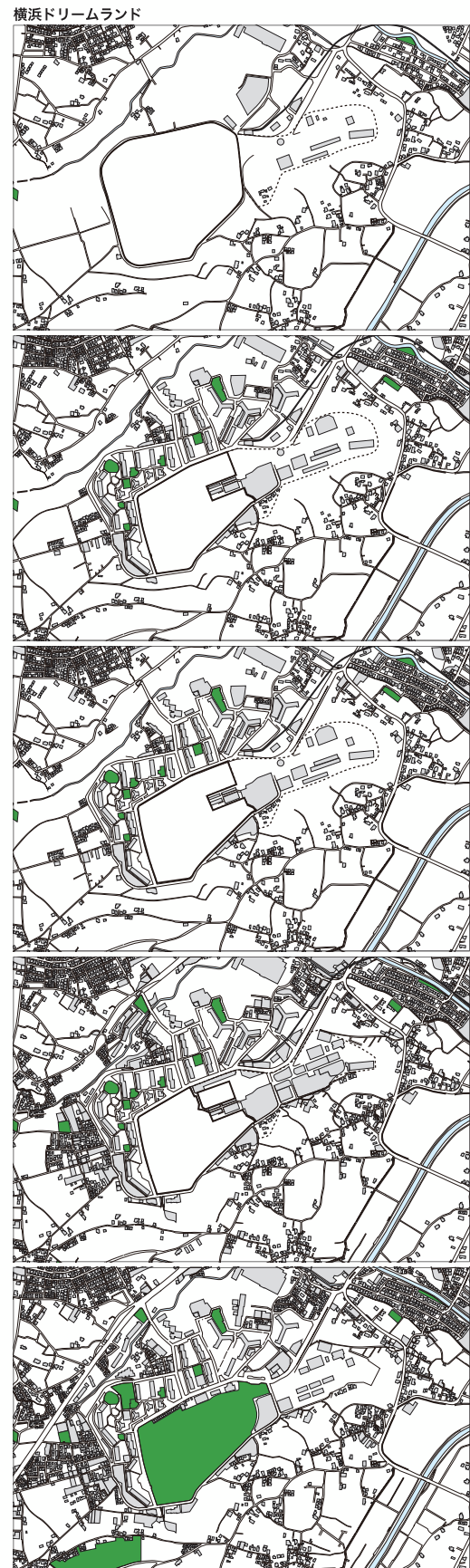




「公園」の変遷

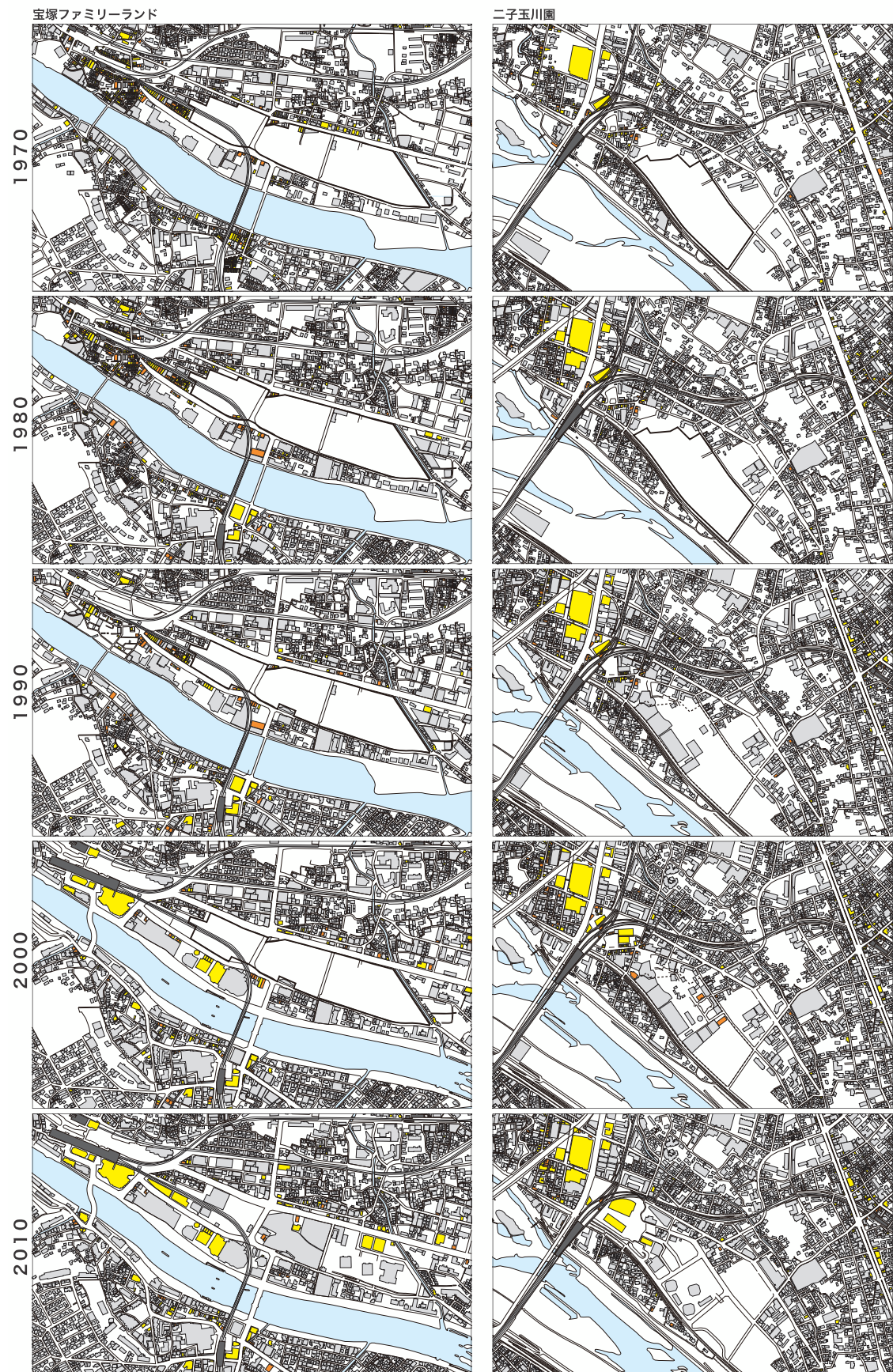
■ 公園
□ 河川、干潟

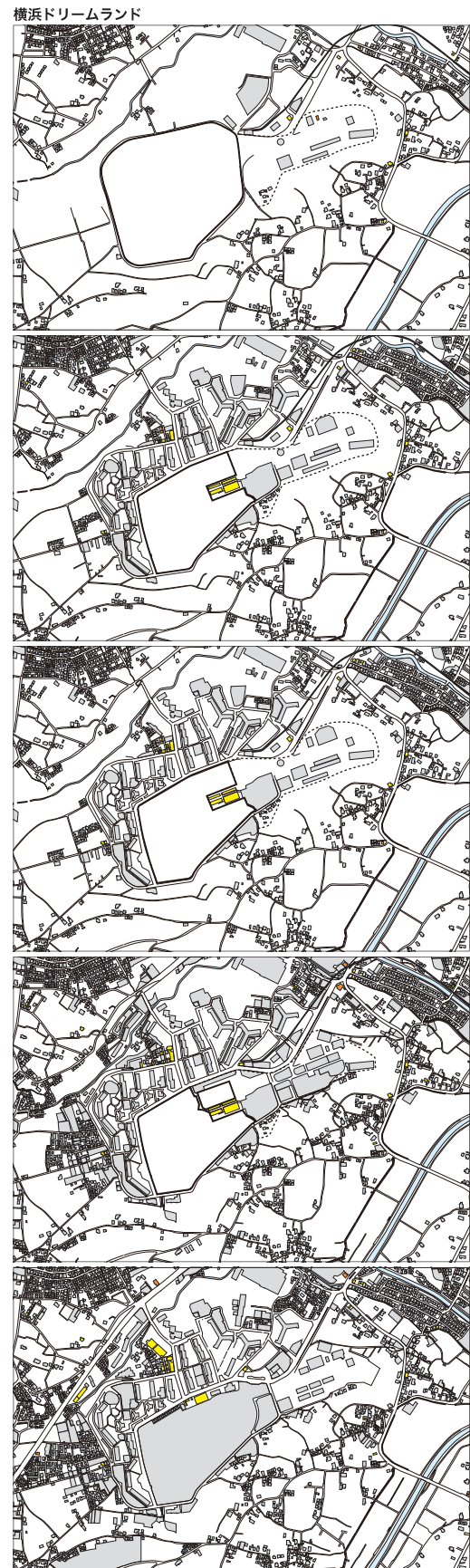
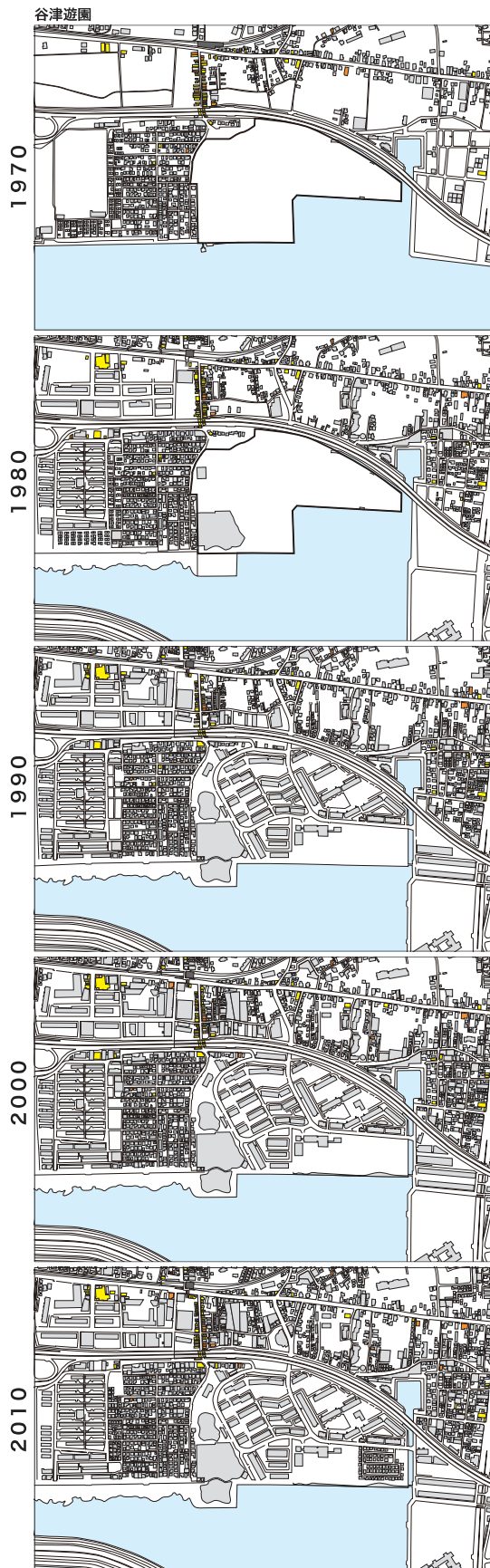




「商業施設」の変遷

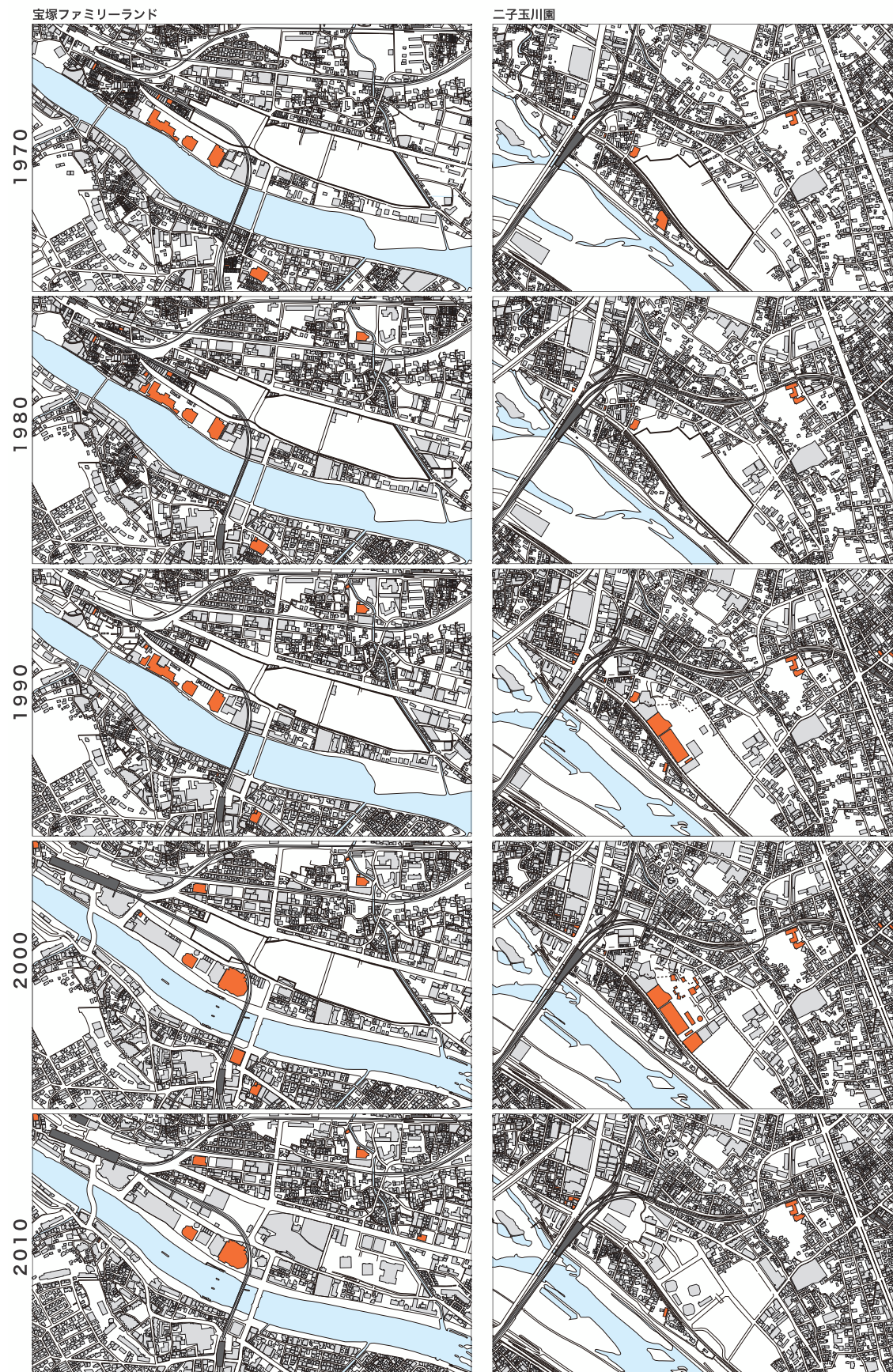
商業施設
飲食店

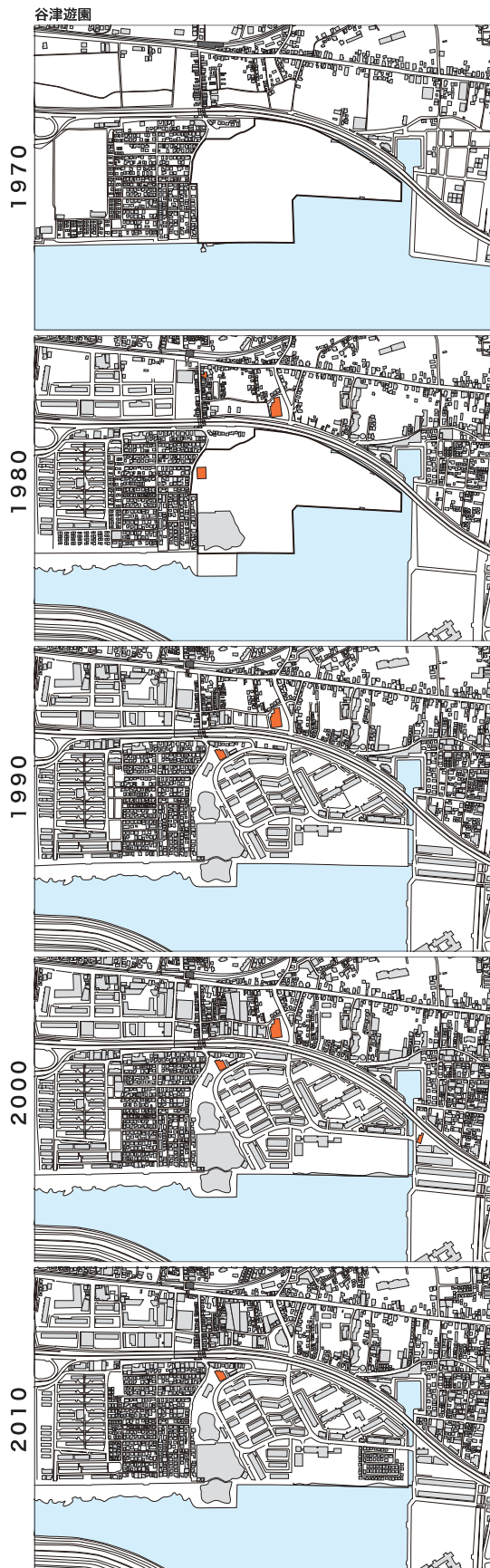




「娯楽施設」の変遷

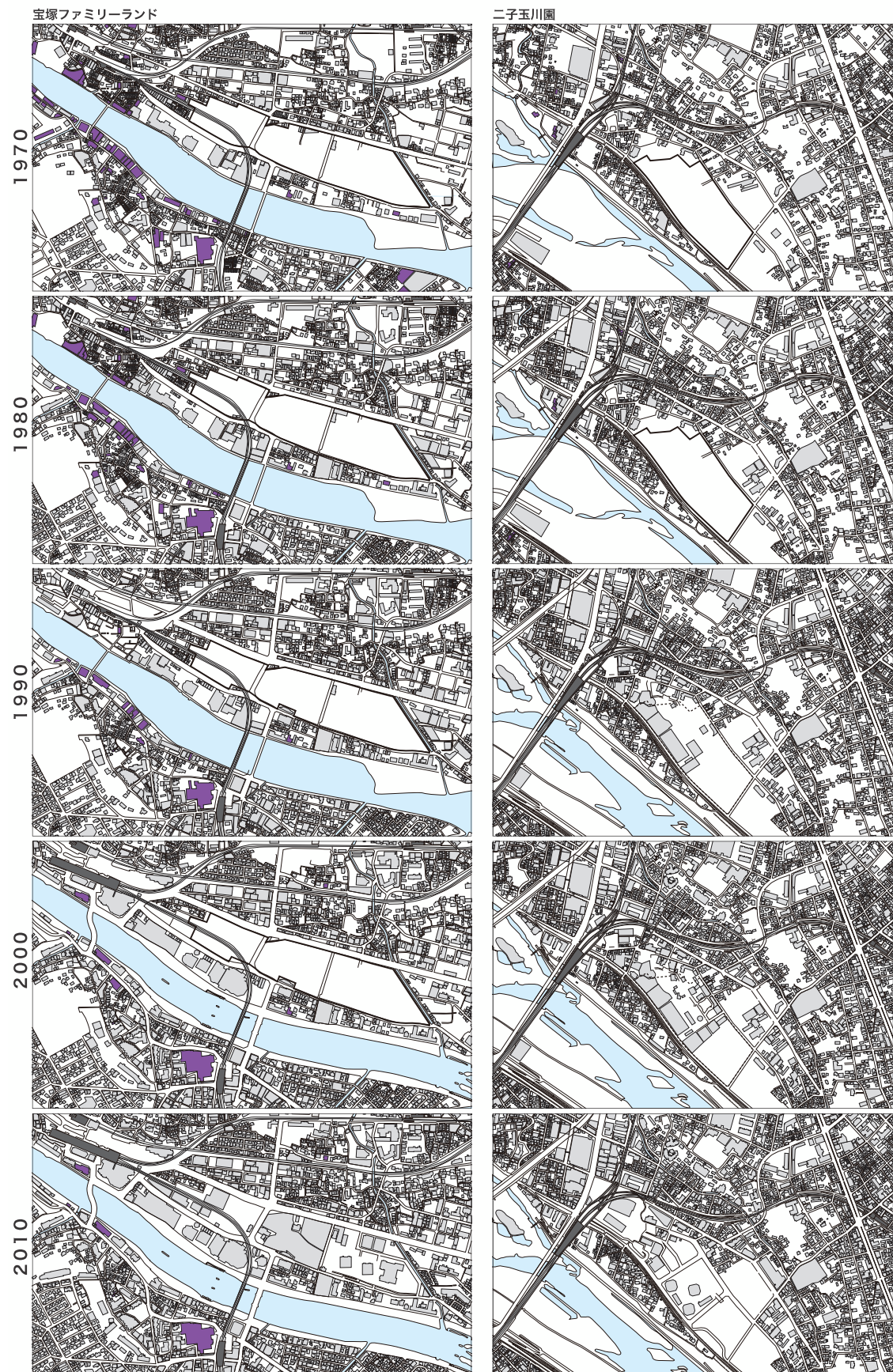
■ 娯楽施設
■ 河川、干潟

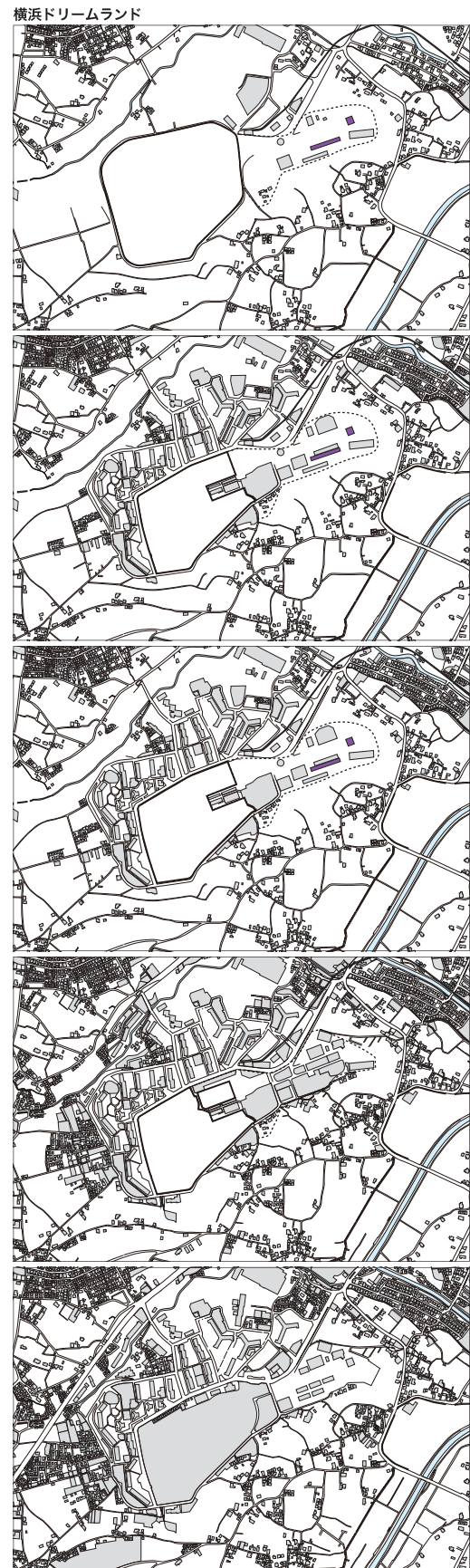
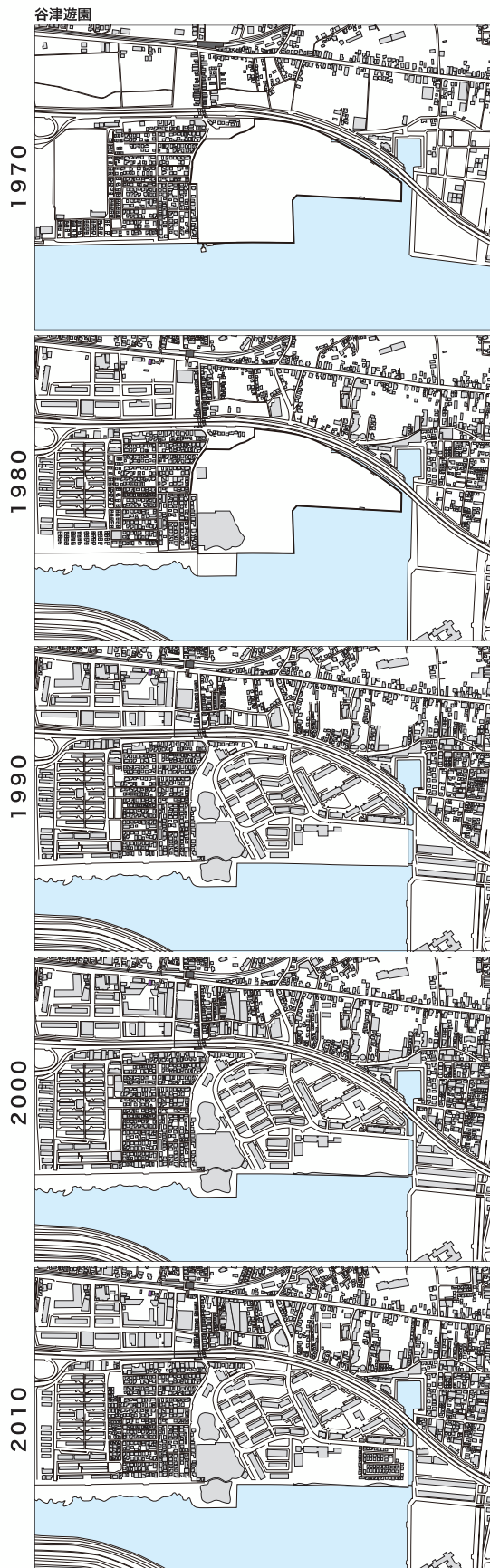




「宿泊施設」の変遷

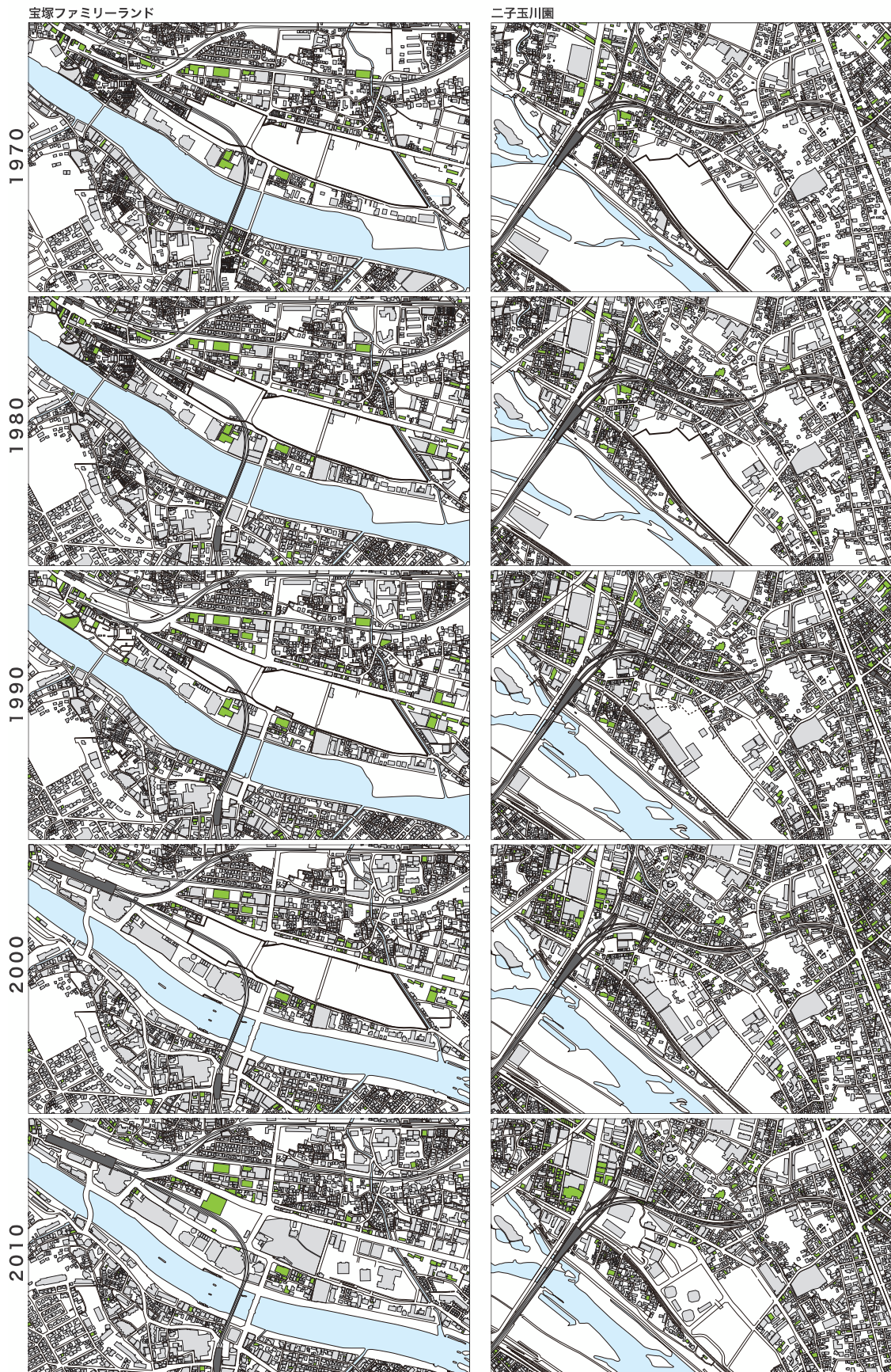
■ 宿泊施設
■ 河川、干潟

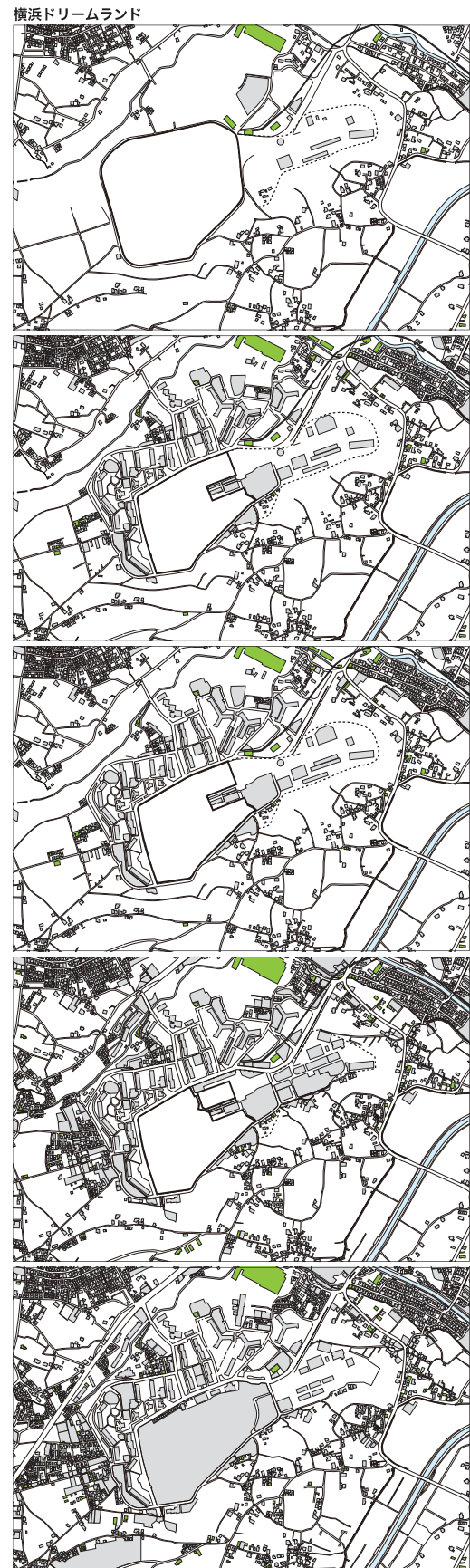




「事務施設」の変遷

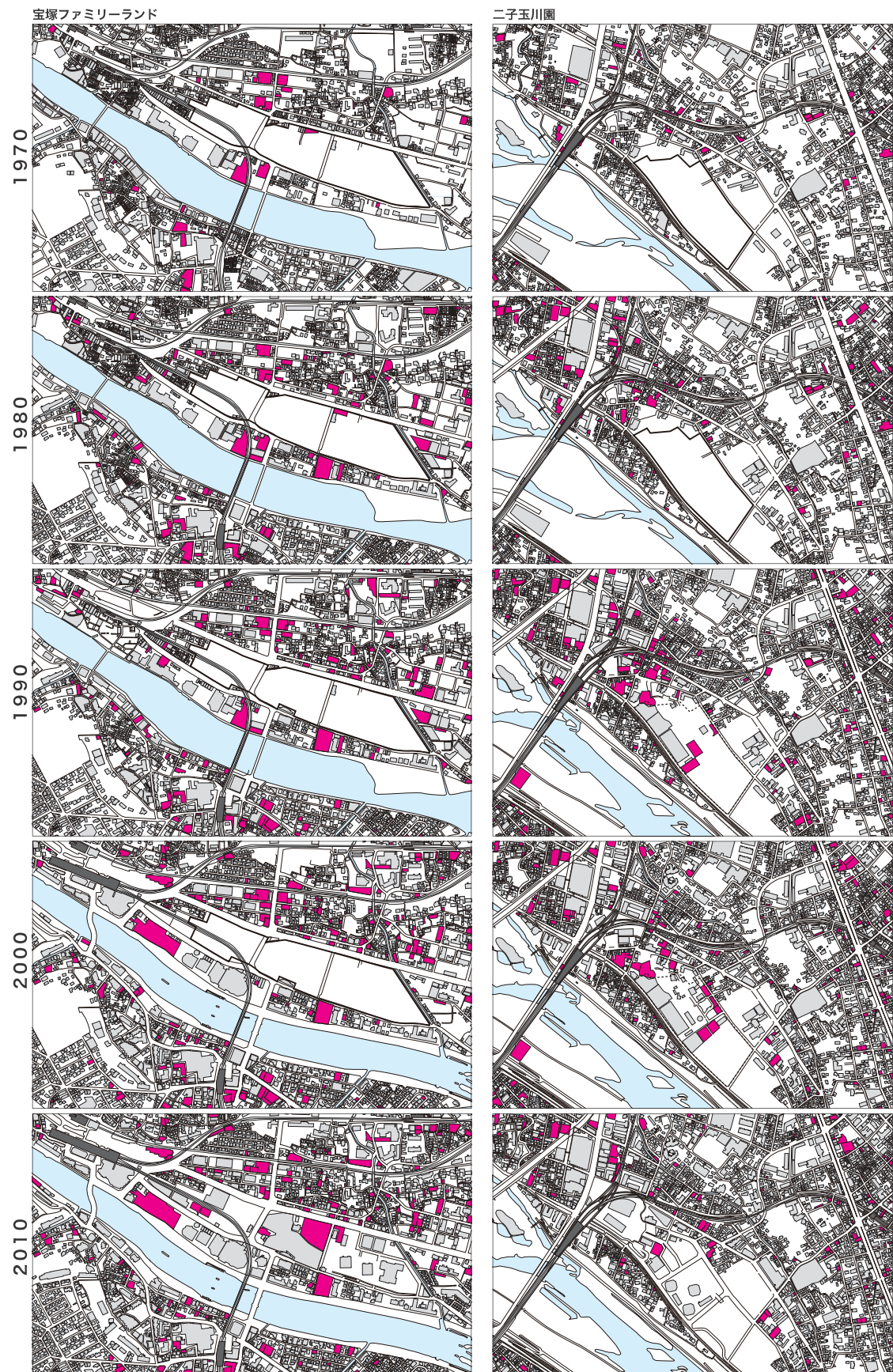
■ 事務施設
■ 河川、干潟

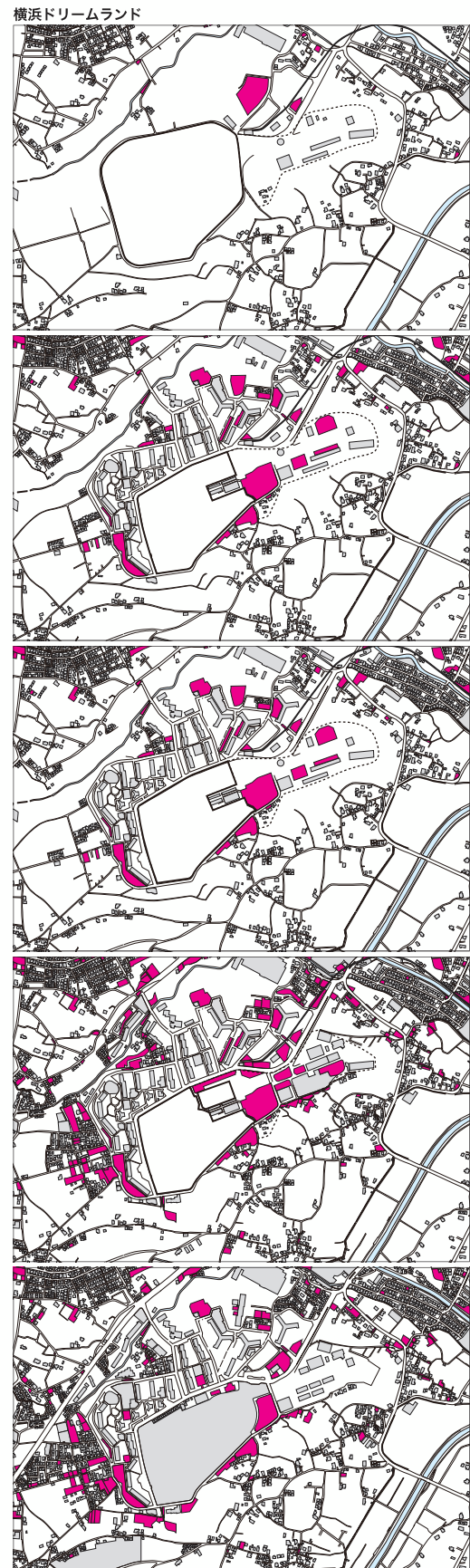
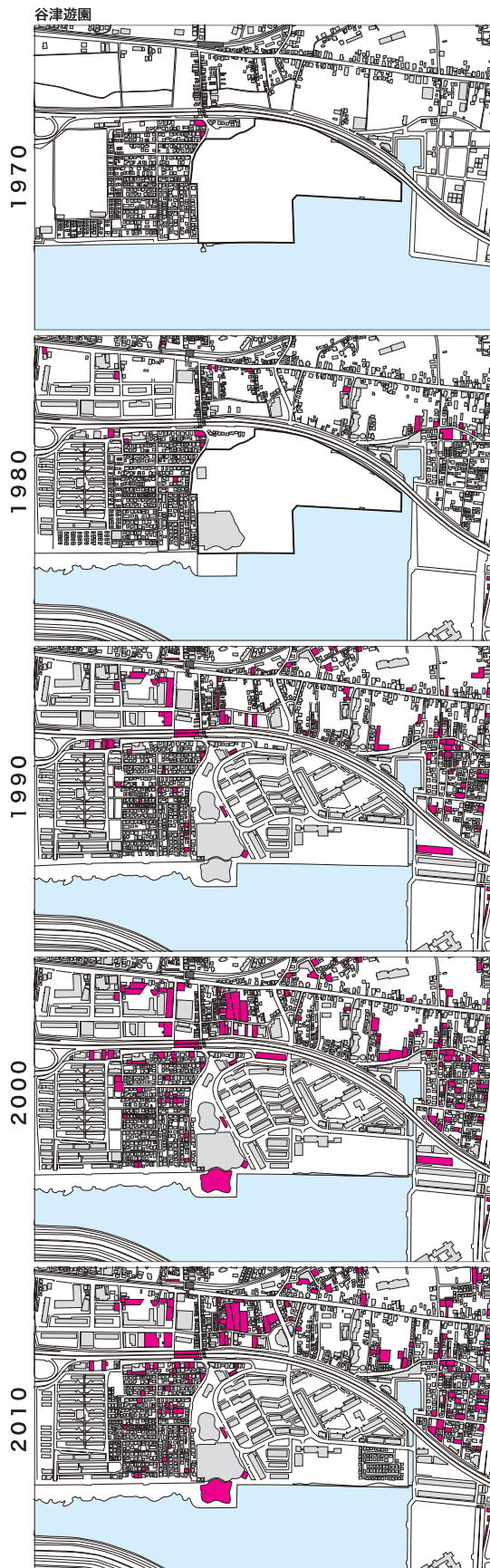




「駐車場」の変遷

■ 駐車場
■ 河川、干潟





4-2. 電鉄主導型事例の実態

4-2-1. 宝塚ファミリーランド

[戸建住宅 , 集合住宅]

1970 年から 1980 年にかけて増加し、その後 2000 年にかけて減少している。集合住宅は年々増加していることから、戸建住宅から集合住宅に需要が移行していることがわかる。

[医療施設]

1970 年の 21 施設から 1980 年の 17 施設へと減少がみられる。閉園前の 2000 年から閉園後の 2010 年にかけて 16 施設から 17 施設へと増加がみられる。

[公園]

年々増加傾向にあるが、1970 年から 1990 年にかけての増加と、2000 年から 2010 年にかけての増加が大きくなっている。

[商業施設]

1970 年には 422 施設あったものの、2010 年には 135 施設にまで減少している。2003 年の閉園に向けて遊園地経営が悪化し、それとともに商店の客も減少して経営に影響し、店舗が減少したことや、1995 年の阪神淡路大震災による建物倒壊と再開発による小店舗の一掃及び統合が行われたことが原因となり、1970 年から 2000 年にかけて大きく商業施設数が減少している。しかし閉園前後にあたる 2000 年から 2010 年にかけては 137 店舗から 135 店舗へと 2 店舗のみの減少となっている。

[娯楽施設]

1990 年に 14 施設あったものの 2000 年には 9 施設、2010 年には 6 施設と減少傾向にある。温泉街の衰退と合わせて利用者が減少したことが原因となっている。

[宿泊施設]

1970 年は 52 施設あったものが、1980 年には 37 施設、1990 年には 13 施設と 1970 から 1990 にかけて大幅に減少している。武庫川の南西側は温泉街として栄え、旅館や保養所が多く立ち並んでいたが、近年源泉の枯渇から温泉街は年々衰退しており、その衰退が要因となり宿泊施設が大きく減少している。

[事務施設]

毎年 5 ～ 18 施設ほど増加している。

[駐車場]

1970 年の 29 から 2000 年の 171 まで年々増加していたが、2010 年には 148 へと減少している。これは遊園地閉園によって駐車場需要が減少したことも多からず要因となっている。

表 4-1 宝塚ファミリーランド施設数変遷

	1970	1980	1990	2000	2010
戸建住宅	1391	1565	1353	1104	1163
集合住宅	86	119	136	181	210
医療施設	21	17	17	16	17
公園	1	6	11	13	17
商業施設	422	327	199	137	135
娯楽施設	9	14	14	9	6
宿泊施設	52	37	13	7	6
事務施設	87	93	111	116	120
駐車場	29	86	129	171	148
合計	2098	2264	1983	1754	1822

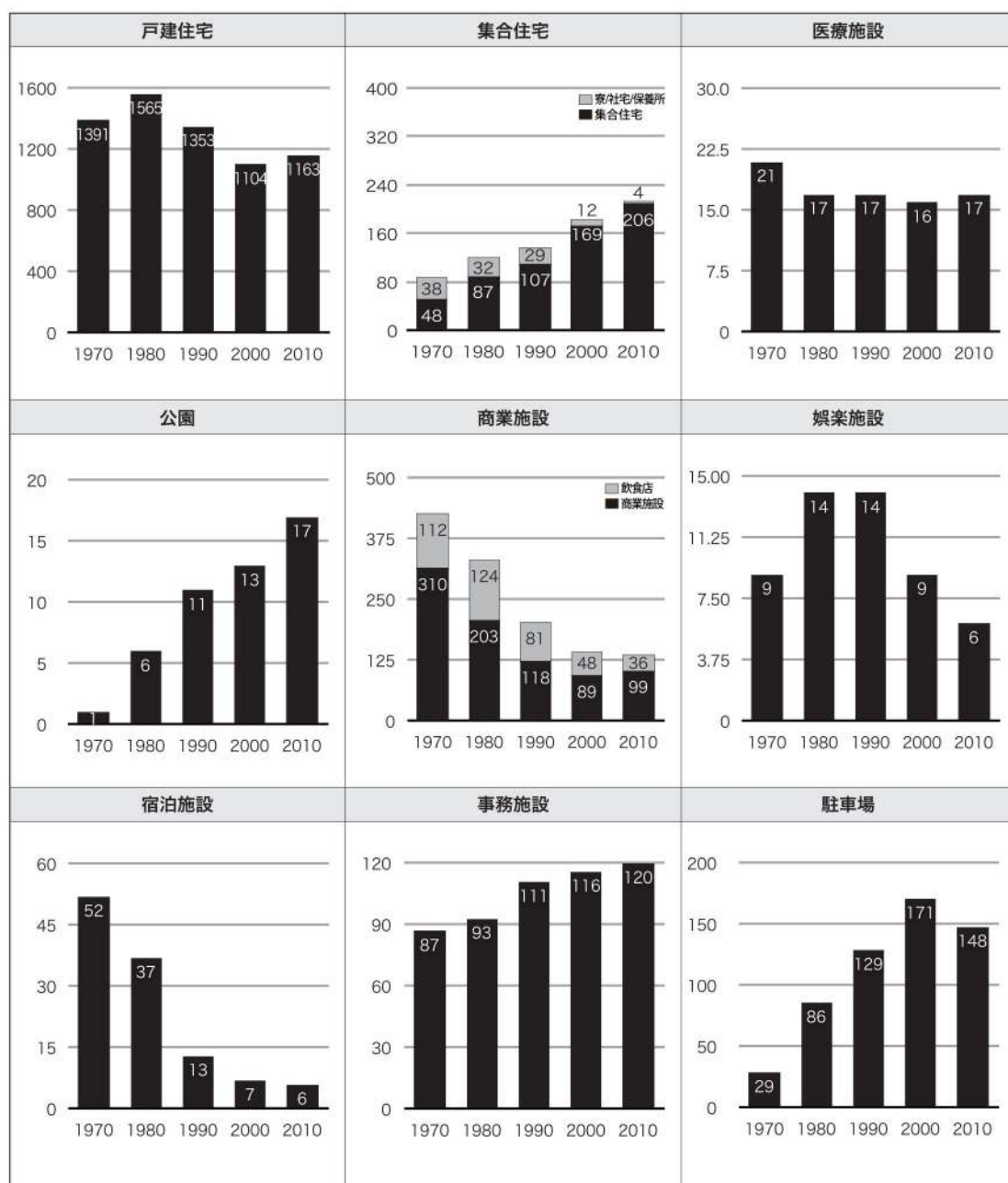


図 4-3 宝塚ファミリーランド施設数変遷

4-2-2. 二子玉川園

[戸建住宅, 集合住宅]

戸建住宅は 1970 年から 1980 年にかけて増加し、その後 2000 年にかけて減少している。集合住宅は年々増加していることから、戸建住宅から集合住宅に需要が移行していることがわかる。

[医療施設]

1970 年の 13 施設から 1980 年の 20 施設へと増加がみられる。2000 年の 21 施設から 2010 年の 13 施設へと減少がみられるが、2010 年は再開発途中段階であるため、一時的な減少となっている。

[公園]

1980 年の 5 から閉園後である 1990 年の 4 へ減少するものの、2000 年の 7 へと増加がみられる。2000 年の 7 から跡地活用中である 2010 年の 5 への減少がみられるが、公園も 2010 年は再開発途中段階であり、再開発により公園がつくられることから減少は一時的なものであることがわかる。

[商業施設]

1970 年から 1980 年にかけて 153 店舗から 166 店舗へと増加がみられ、その後 2000 年にかけて 163 店舗、157 店舗と少しずつ減少し、再開発が本格化したことにより大型商業施設が建設され、2010 年には 114 店舗と大きく減少する。1983 年の閉園後である 1990 年から店舗が少しずつ減少し始めたが、2000 年から 2010 年の間の期間に再開発が本格化するまではかなりの店舗が持ちこたえたことになる。

[娯楽施設]

跡地暫定利用がテーマパークであったため、再開発が本格化する前の 2000 年までは 19 施設まで増加し、2010 年には 6 施設まで減少している。

[事務施設]

年々増加しているが、閉園後の 1980 年から 1990 年にかけての増加が 144 施設から 220 施設と一番大きく、跡地活用前後の増加は 265 施設から 272 施設と一番小さくなっている。

[駐車場]

1970 年の 38 から 2000 年の 141 まで年々増加していたが、2010 年には 110 へと減少している。

表 4-2 二子玉川園 施設数変遷

	1970	1980	1990	2000	2010
戸建住宅	1391	1565	1353	1104	1163
集合住宅	86	119	136	181	210
医療施設	21	17	17	16	17
公園	1	6	11	13	17
商業施設	422	327	199	137	135
娯楽施設	9	14	14	9	6
宿泊施設	52	37	13	7	6
事務施設	87	93	111	116	120
駐車場	29	86	129	171	148
合計	2098	2264	1983	1754	1822

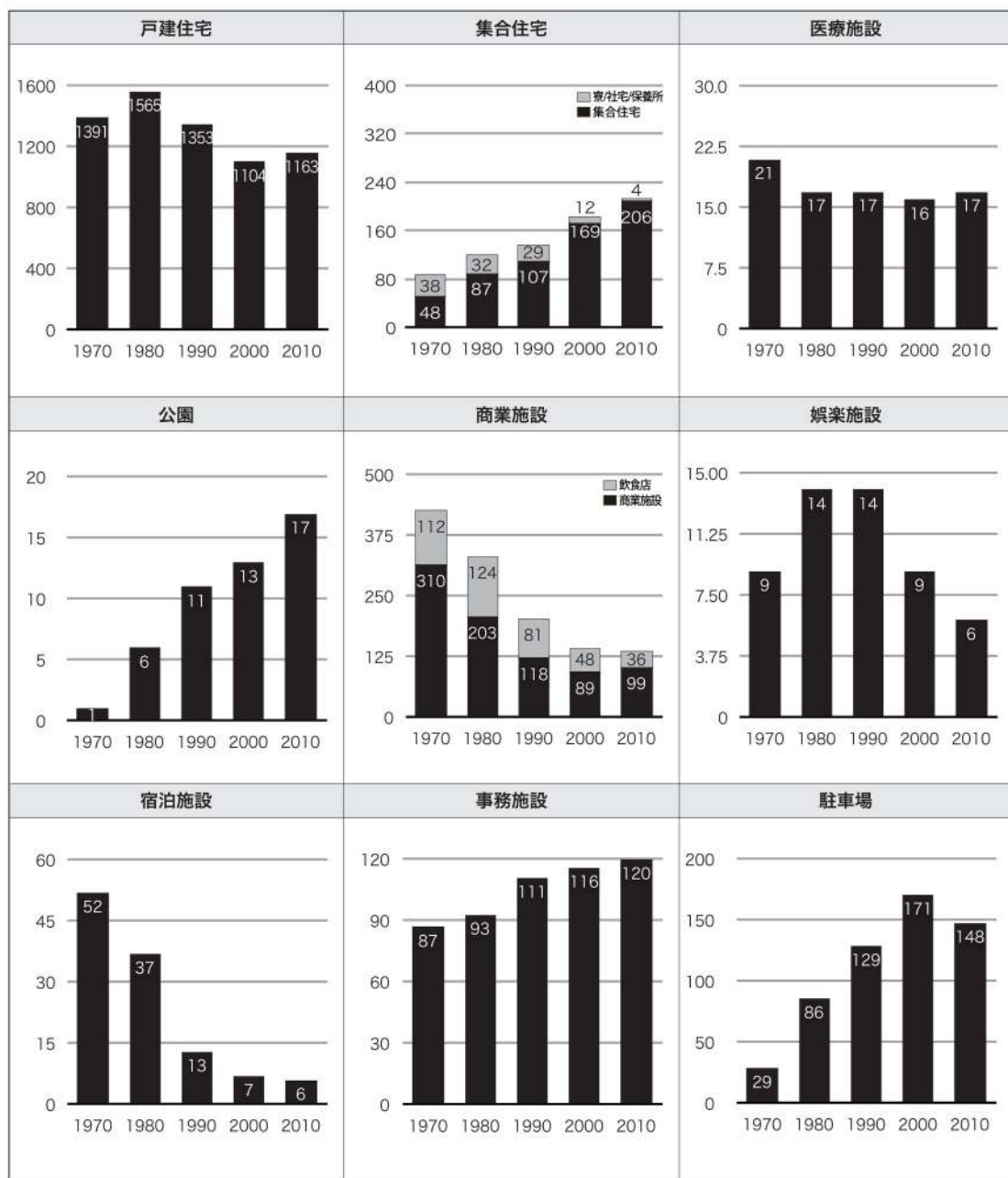


図 4-4 二子玉川園 施設数変遷

4-2-3. 谷津遊園

[戸建住宅 , 集合住宅]

戸建住宅は 1970 年から 1980 年にかけて増加し、その後 2000 年にかけて減少している。集合住宅は年々増加していることから、戸建住宅から集合住宅に需要が移行していることがわかる。

[医療施設]

1980 年の 3 施設から閉園後である 1990 年の 7 施設へと増加し、2000 年の 7 施設から 2010 年の 17 施設へとさらに増加がみられる。

[公園]

1980 年の 5 から閉園後である 1990 年の 17 へと大幅に増加している。その後 2000 年の 18 から 2010 年の 15 へと減少している。

[商業施設]

1970 年は 116 店舗あったものの閉園にかけて減少し、1990 年には 74 店舗まで減少する。閉園後の立て直し期間が必要であったため 1990 年までは減少する。1989 年に谷津遊路商店街として生まれ変わったことから、1990 年の 74 施設から 2000 年の 89 施設へ増加がみられる。しかしその後 2000 年から 2010 年にかけて 89 施設から 86 施設へと減少している。

[娯楽施設]

1970 年から 1980 年にかけて 1 施設から 5 施設まで増加するが、閉園後の 1990 年には 3 施設へと減少する。2000 年に 4 施設へと増加して 2010 年に 2 施設へと減少する。

[宿泊施設]

1980 年に 1 軒できたものが 2010 年まで経営が継続されている。

[事務施設]

年々増加している。とくに 1980 年の 29 施設から 1990 年の 76 施設にかけての増加が大きい。

[駐車場]

年々増加している。とくに 1980 年の 18 施設から 1990 年の 78 施設にかけての増加が大きい。2000 年から 2010 年にかけての増加は 116 から 121 であり、小さい増加となっている。

表 4-3 谷津遊園 施設数変遷

	1970	1980	1990	2000	2010
戸建住宅	1391	1565	1353	1104	1163
集合住宅	86	119	136	181	210
医療施設	21	17	17	16	17
公園	1	6	11	13	17
商業施設	422	327	199	137	135
娯楽施設	9	14	14	9	6
宿泊施設	52	37	13	7	6
事務施設	87	93	111	116	120
駐車場	29	86	129	171	148
合計	2098	2264	1983	1754	1822

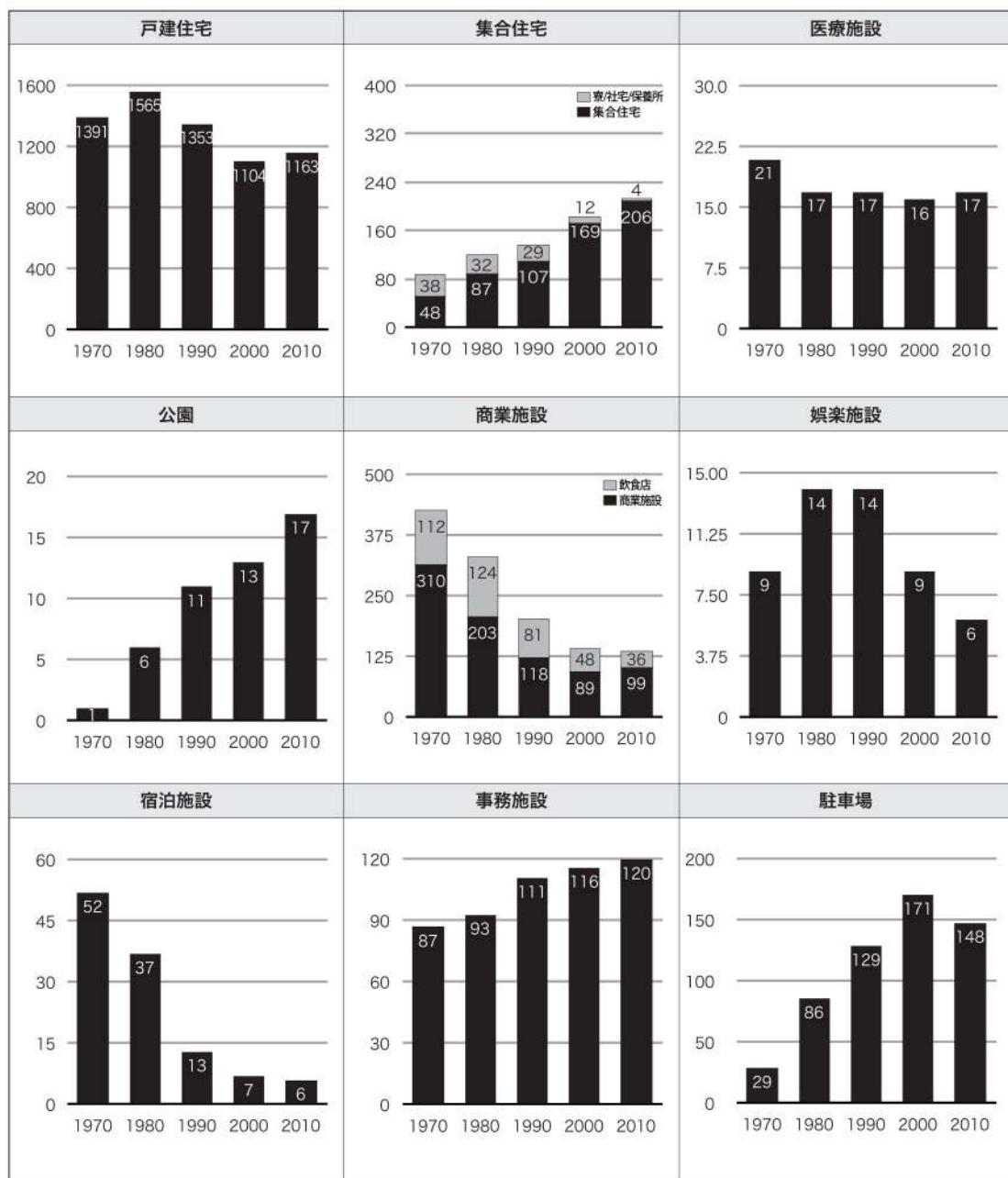


図 4-5 谷津遊園 施設数変遷

4-3. 非電鉄主導型事例の実態

横浜ドリームランド

[戸建住宅]

1970年から1980年にかけて596戸から909戸へと大きく増加し、その後1990年に1038戸、2000年に1119戸と増加し、2010年に1321戸とまた大きく増加している。

[集合住宅]

1970年から1980年にかけて9棟から36棟へと大きく増加し、その後1990年に48棟、2000年に55棟と増加し、2010年に78棟へとまた大きく増加している。1973年から1974年にかけて、遊園地土地一部を売却して高層住宅団地であるドリームハイツが建設されたことにより、1970年から1980年にかけて集合住宅が増加している。

2000年から2010年にかけて戸建住宅及び集合住宅の増加がみられる点については、団塊の子供世代による住宅需要増加が要因となっている。

[医療施設]

1970年の0施設から1980年に2施設へと増加し、2000年から2010年にかけて3施設から6施設へとさらに増加がみられる。居住施設が増加する際に増加がみられることから、人口増加により必要とされて増加が促されることがうかがえる。

[公園]

1970年の3から1980年の12へと大きく増加している。居住施設増加により増加が促されたことがうかがえる。

[商業施設]

1970年から1990年にかけて14施設から46施設へと増加している。1980年の居住施設増加により必要性が求められて増加したことが窺える。その後は少しずつ減少がみられるが、スーパーマーケットの出現により小規模店舗が廃退していることが要因となっている。

[娯楽施設]

遊園地と同じ経営者であったため、閉園とともに撤退している。

[宿泊施設]

遊園地と同じ経営者であったため、閉園前の経営悪化時に撤退している。

[事務施設]

年々増加している。

[駐車場]

1970年の10から2000年の141にかけて増加し、2010年の92へと減少している。

表 4-4 横浜ドリームランド 施設数変遷

	1970	1980	1990	2000	2010
戸建住宅	596	909	1038	1119	1321
集合住宅	9	36	48	55	78
医療施設	0	2	3	3	6
公園	3	12	13	14	15
商業施設	14	28	46	44	43
娯楽施設	5	4	6	8	0
宿泊施設	2	2	2	0	0
事務施設	15	40	59	91	123
駐車場	10	47	98	141	92
合計	654	1080	1313	1475	1678

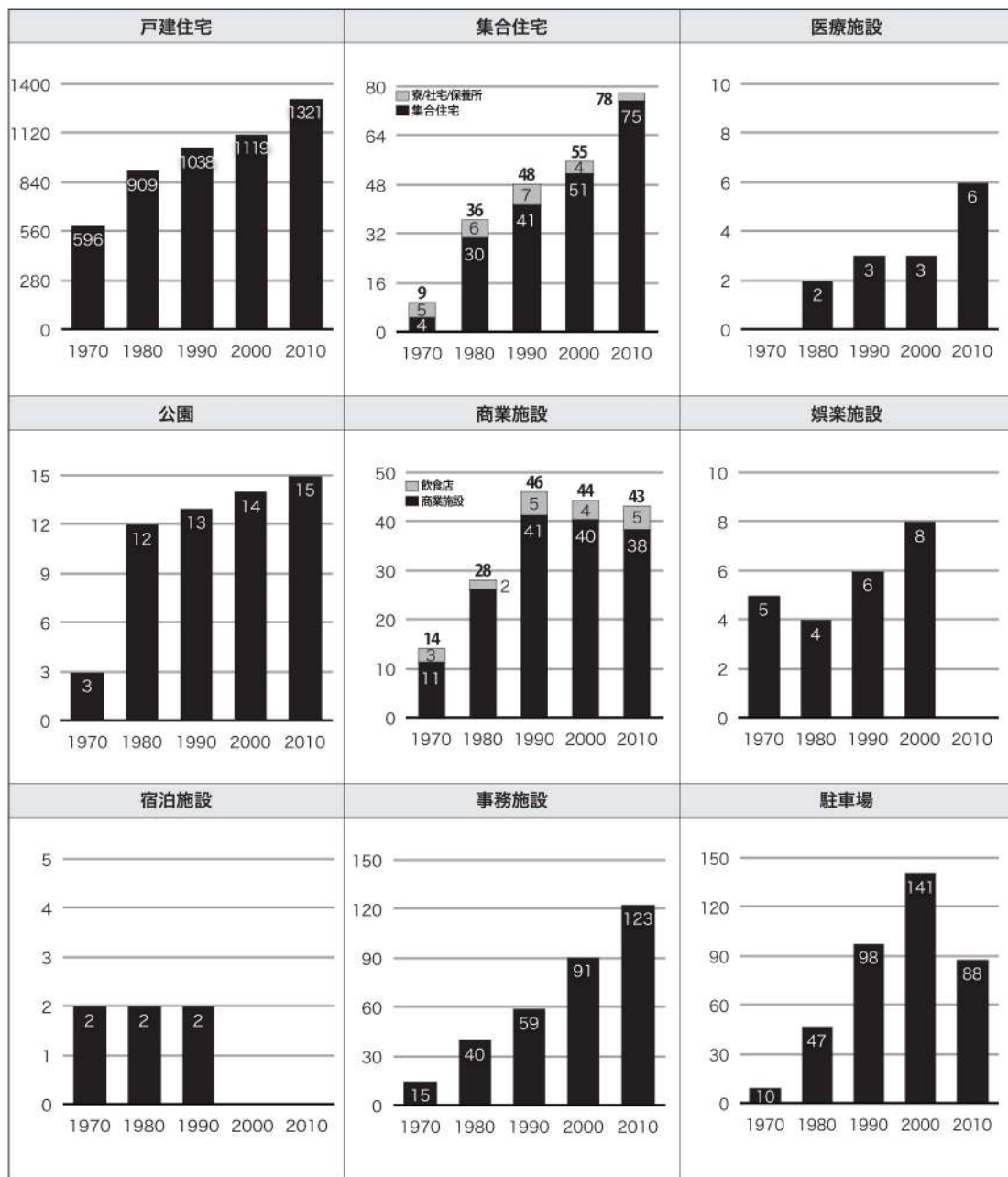


図 4-6 横浜ドリームランド 施設数変遷

4-4. 比較考察

4-4-1. 戸建住宅

全事例において、1970年から1980年にかけての増加が大きくなっている。団塊世代による住宅需要が高まったことが要因となっている。

電鉄主導型3事例においては1980年から2000年にかけて戸建住宅数が減少していたものの、2000年から2010年にかけて増加がみられる。1980年から2000年にかけての減少については、時代の流れが戸建住宅から集合住宅に移行していることと、電鉄主導型事例の立地は駅に近く利便性が高く、より土地の高度利用が求められたために戸建住宅よりも集合住宅の需要が高まったことが起因していると考えられる。2000年から2010年にかけての増加については、非電鉄主導型事例においても大きく増加がみられることから、団塊の子供世代による住宅需要が高まったことが要因となっている。

非電鉄主導型事例においては戸建住宅は年々増加しているが、駅から離れた田畑の多い立地であり、宅地開発が進行している様子が見えてくる。

4-4-2. 集合住宅

電鉄主導型事例の方が非電鉄主導型事例よりも集合住宅が多い傾向にある。駅の近さや都市近郊という立地から、集合住宅需要が高いことが考えられる。とくに二子玉川園の事例において集合住宅が多くみられるが、東京に近接する立地であることから住宅需要が高く、より高度利用が求められている様子が見えてくる。

4-4-3. 医療施設

医療施設については、宝塚ファミリーランドと谷津遊園、横浜ドリームランドにおいては閉園及び跡地活用後に増加していることから、閉園及び跡地活用の影響を受けることが明確になった。二子玉川園については2010年地点では再開発途中段階であることから今後増加することが予想される。

医療施設は電鉄主導型事例の方が非電鉄主導型事例よりもより多く立地している。立地の良さが関係していることが考えられる。

4-4-4. 公園

公園は全事例において増加傾向にある。とくに宝塚ファミリーランドと谷津遊園、横浜ドリームランドにおいては閉園及び跡地活用後に大きく増加することことが明らかとなった。二子玉川園については2010年地点では再開発途中段階であることから今後増加することが予想される。二子玉川園の閉園後に公園が減少することから、閉園よりも跡地活用によって公園が増加する様子が見えてくる。

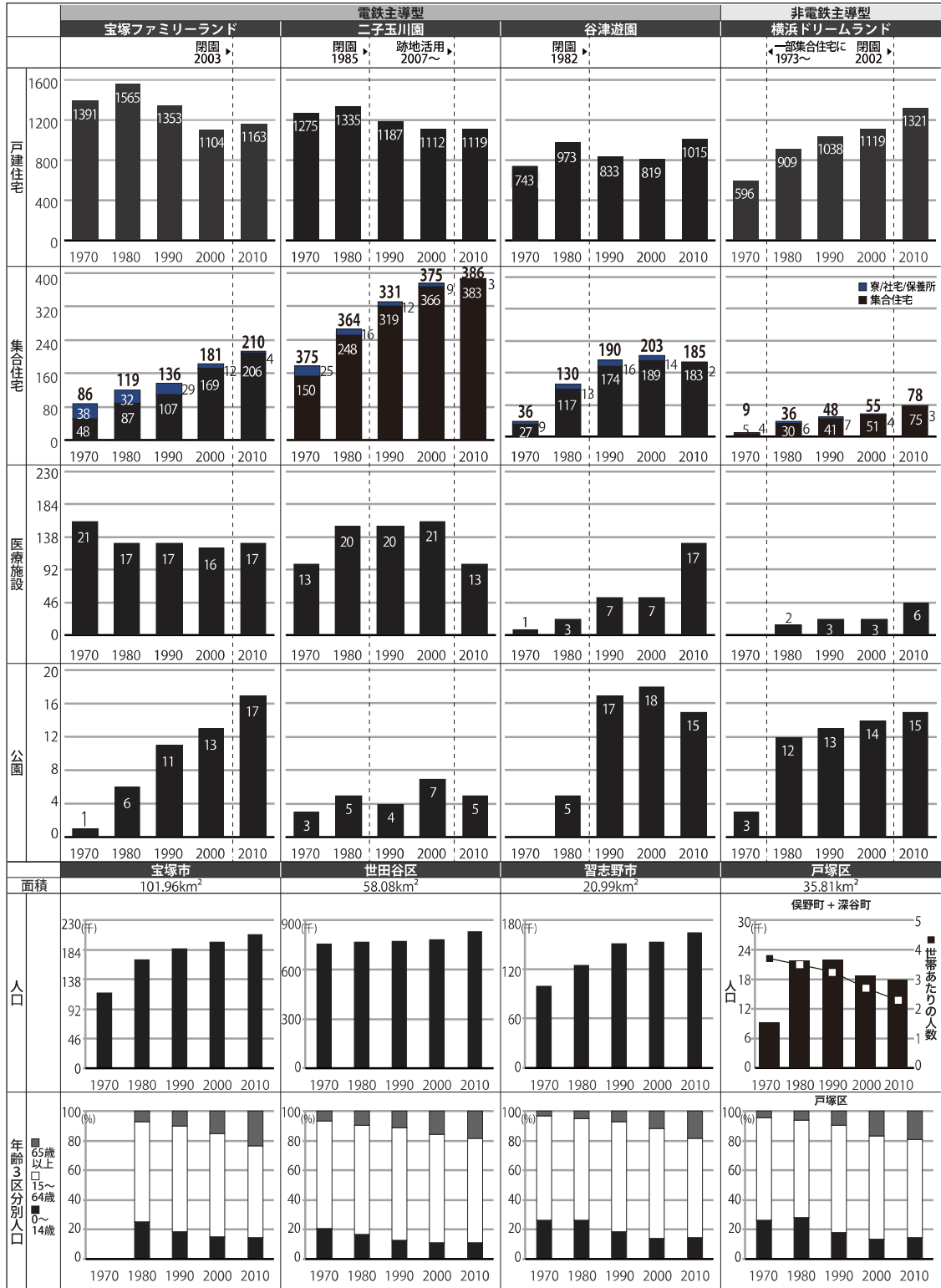


図 4-7 変遷比較 1

4-4-5. 商業施設

電鉄主導型事例においては閉園及びによって商業施設数が減少する様子が見えてくる。また、宝塚ファミリーランドと谷津遊園においては閉園前から減少していることから、閉園にむけて経営が悪化していることがみてとれる。電鉄主導型事例においては遊園地利用客を意識した商店が立地するため、店舗減少の影響を受けることが明確になった。

非電鉄主導型事例においては地域住民の利用が主であるため、住宅需要増加とともに商店も増加している。

電鉄主導型事例の方が非電鉄主導型事例と比較して商業施設数は多い傾向にある。駅に近いなどの立地の良さや、遊園地利用客向けの商店の多さなどが影響しているからである。

全事例において、再開発による小規模店舗の撤退や、大型スーパーマーケットの進出などの社会的傾向により店舗数が減少する傾向にある。

宝塚ファミリーランドにおいては商店数がずば抜けて多く存在していたが、宝塚歌劇場や宝塚温泉と合わせて、宝塚が観光地として栄えていたことが反映されている。

4-4-6. 娯楽施設

娯楽施設は宝塚ファミリーランドと二子玉川園において多くみられる。どちらも観光地、景勝地として栄えており、相互利用する人がいたことが考えられる。

全事例において閉園及び跡地活用後に娯楽施設が減少することから、遊園地利用客が相互利用しており、閉園及び跡地活用による影響を受けていることが明確になった。

4-4-7. 宿泊施設

全体的に閉園に向けて宿泊施設数が減少する傾向にある。

宝塚ファミリーランドには宿泊施設が多く存在するが、温泉利用客向けの宿泊施設が主である。遊園地は日帰りで利用する人が主であることから宿泊施設の需要は低いため、全事例において宿泊施設が少ない傾向にある。

4-4-8. 事務施設

全事例において毎年増加していることから、時代の流れとして事務施設が必要とされていることがわかる。

二子玉川園の事例において事務施設が多くなっている。東京近郊の立地から、事務施設としての需要が高かったものと考えられる。

4-4-9. 駐車場

全事例において毎年増加傾向にある。宝塚ファミリーランドと二子玉川園、横浜ドリームランドにおいては2000年から2010年にかけて駐車場の減少が見られる。これは、団塊の子供世代の住宅需要が高まったことにより、駐車場から用途変更する事例が増加し、減少へとつながっていることが考えられる。

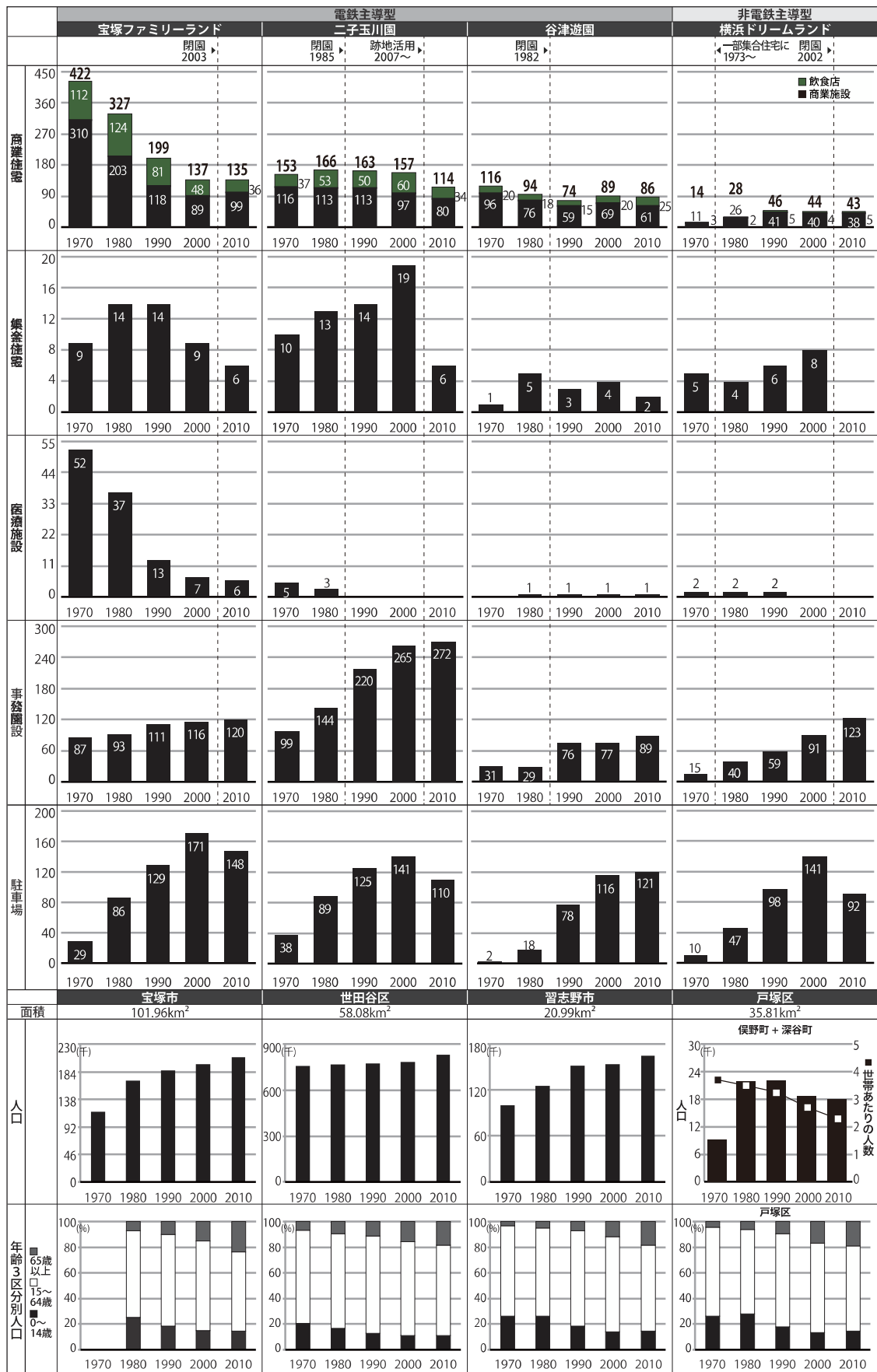


図 4-8 変遷比較 2

4-5. 閉園及び跡地活用による影響

戸建住宅、集合住宅、事務施設は社会動向による変遷のみであり、閉園及び跡地活用による影響はみられなかった。

医療施設及び公園は、宝塚ファミリーランドと谷津遊園、横浜ドリームランドにおいて閉園及び跡地活用後に微量ではあるが増加がみられる。二子は閉園後に公園が減少することから、跡地活用後に増加する傾向にあると考察する。二子は跡地活用後に医療施設と公園が減少しているが、2010年の地図ではまだ跡地活用途中段階であることから今後増加することが予想される。

商業施設、娯楽施設、宿泊施設においては閉園及び跡地活用後に減少する様子がうかがえる。閉園前から減少する傾向にあることから、閉園に向けて経営が悪化していることが見て取れる。このことより、これらの経営は遊園地経営と相関していることがわかる。また、全事例において閉園後に施設数の減少がみられることから、遊園地閉園の影響を受けていると判断する。跡地活用により居住施設が増加すると買い回り品を売る商店が微増する傾向にあるため、数値的には大きく減少はしていない。

跡地に居住施設ができる場合、居住者が急激に増加することが影響し、公園や病院、商店が微量ではあるが増加する傾向にある。

[閉園]

閉園によって宿泊施設や娯楽施設、商店施設が減少することから、遊園地と複合利用されていた施設が影響を受けることが明らかとなった。

[跡地活用]

跡地が居住施設となる場合、人口増加により公園や病院、商店が微増する。大学となる場合、下宿のニーズが現れることからアパートなどの集合住宅が微量に増加する。公園となる場合、居住性が向上することから居住施設が増加する。

跡地活用は居住サービスを向上させる傾向にあることが明らかとなった。

表 4-5 施設数増減変化

		閉園前後			活用前後		
		宝塚	二子	谷津	宝塚	二子	谷津
居住関連	戸建住宅	増	減	減	増	増	増
	集合住宅	増	増	増	増	増	増
	医療施設	増	-	増	増	減	増
	公園	増	減	増	増	減	増
遊園地関連	商業施設	減	減	減	減	減	減
	娯楽施設	減	増	減	減	減	減
	宿泊施設	減	減	-	減	-	-
	事務施設	増	増	増	増	増	増
他	駐車場	減	増	増	減	減	増

表 4-6 地図から得られた変化

	戸建住宅	集合住宅	医療施設	公園	商業施設	娯楽施設	宿泊施設	事務施設	駐車場
社会動向の変化	○	○	△	△	△	△	△	△	○
閉園の変化					○	○	○		△
跡地活用の変化			○	○					

表 4-7 跡地活用用途別の影響

周辺地域への影響	
跡地活用用途	集合住宅
	公園が微増 病院が微増 居住者向けの商店が微増
	公園
	居住性が向上することから 居住施設が微増
大学	下宿の需要が現れることから アパート等の集合住宅が微増
	商業
-	

4－6. 小活

電鉄主導型事例 3 事例と非電鉄主導型事例 1 事例の計 4 事例における、地図の比較調査を行い、閉園が与える影響と跡地活用が与える影響が明らかになった。

閉園することで商業施設、娯楽施設、宿泊施設が減少することから、遊園地と複合利用されていたことが考えられる施設が減少する影響を与えることが明らかとなった。

跡地施設は、活用後の内容によって周囲への影響が異なるが、居住サービスを向上させる傾向にあることが明らかとなった。

05 分析及び考察

Analysis

5-1. 本章の目的

5-2. 遊園地属性

5-2-1. 立地属性

5-2-2. 開園時期と閉園時期

5-3. 跡地活用経緯と実態

5-3-1. 経緯の違いによる行政介入の関係

5-3-2. 立地と事業性の関係

5-3-3. 土地所有状況と事業期間の関係

5-3-4. 事業主体と住民意見の関係

5-3-5. 跡地活用後地域傾向

5-3-6. 跡地活用内容の検討

5-4. 変容実態

5-4-1. 住民への影響と変化

5-4-2. 商店への影響と変化

5-4-3. 交通への影響と変化

5-4-4. まちなみへの影響と変化

5-4-5. 地域価値への影響と変化

5-5. 巨大集客施設の消失と活用がもたらす都市の変容

5-5-1. まちなみの変化

5-5-2. 地域価値の変化

5-6. 遊園地の名残

5-7. 小活

5-1. 本章の目的

本章では3章と4章において実態を把握した4事例に対して、各事例の比較を行い、傾向や変容、課題を把握することを目的とする。

5-2. 遊園地属性

5-2-1. 立地属性

電鉄主導型事例は各私鉄の乗車数促進を意図した立地計画であるため、大阪や神戸、東京に30分から1時間でアクセスできる都市郊外に位置し、駅から徒歩5分の場所に立地することから交通の便が非常に良いことが特徴となっている。また、河川や干潟に近接した立地である点については、開園当初の土地の入手しやすさなどが影響していると考えられる。

非電鉄主導型事例においては駅及び都心から距離があるため、自家用車やバスによる利用客が中心となっている。

遊園地開園中の周辺集客施設数及び周辺鉄道状況より、宝塚ファミリーランドが最も立地が良く、次いで二子玉川園、谷津遊園と電鉄主導型が続き、非電鉄主導型である横浜ドリームランドが最も立地条件が悪いと言える。



図 5-1 立地特性

表 5-1 周辺集客施設

01	02	03	04
宝塚ファミリーランド	電鉄主導型 二子玉川園	谷津遊園	非電鉄主導型 横浜ドリームランド
1887～宝塚温泉街 1913～宝塚歌劇場 1994～手塚治虫記念館	1969～高島屋SC 1975～高島屋増築 1977～高島屋南館	1950～船橋競馬場 1955～1977 船橋競馬場 1981～ららぽーと	なし
01 宝塚	03 谷津	02 二子	04 横浜
対象地周辺集客施設数	3	2	1
最寄り駅 なし	最寄り駅まで徒歩5分 少 ← 所屬線路数 → 多	ターミナル駅	

図 5-2 立地比較

5-2-2. 開園時期と閉園時期

電鉄主導型事例においては1911年から1925年と、1900年代前半に開園が集中している。非電鉄主導型事例である横浜ドリームランドにおいては1964年開園であり、非電鉄主導型事例全体の平均である1970年に近い年代となっている。

閉園年は1982年から2003年と分散しており、電鉄主導型と非電鉄主導型事例における差や特徴はみられない。1983年の東京ディズニーランド開園、2001年の東京ディズニーシー及びユニバーサル・スタジオ・ジャパン開園など、大型テーマパーク開園により経営が圧迫されて閉園へつながった様子がうかがえる。

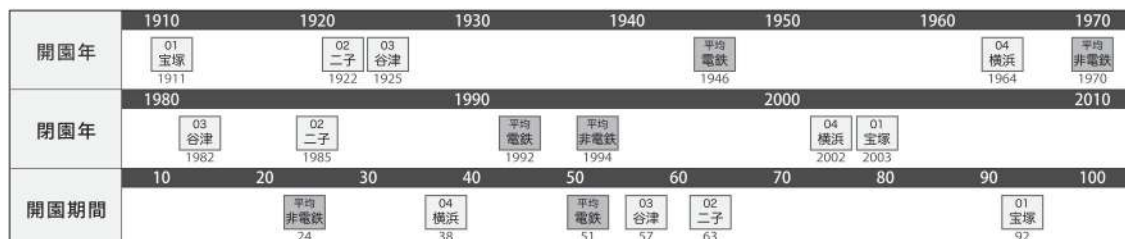


図 5-3 開園年と閉園年

5-3. 跡地活用経緯と実態

5-3-1. 経緯の違いによる行政介入の関係

事例によって行政の介入度や事業経緯は異なる。宝塚ファミリーランドは行政は介入しておらず事業者が単独で活用を行っていることに対して、他の3事例は行政の介入がみられる。日常的に行政と地域の連携が取れていた谷津遊園や、遊園地周辺地域一帯の居住環境向上を考えていた二子玉川の世田谷区においては、活用の介入や補助金の援助が潤滑に受けられている印象が得られる。横浜ドリームランドは地域住民が市との連携はなかったものの、地域が一丸となって陳情を行ったことが介入に大きくつながっていると考えられる。

表 5-2 跡地活用経緯事業者関係図

	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームランド
跡地活用経緯				
事業	なし	二子玉川(東地区・東第二地区)第一種市街地再開発事業	千葉県モデル商店街指定事業	豊かな緑地を活かした新たな形態の墓地と公園とを一体化させた開発計画
行政の介入	なし	補助金による援助 移譲跡地の整備	補助金による援助 跡地一部買収と運営	跡地買収と運営

5-3-2. 立地と事業性の関係

宝塚ファミリーランドや二子玉川園のように立地の良い事例ほど、跡地活用に商業施設やホテルなどの集客施設を含み、遊園地経営体が跡地経営も継続する傾向にある。このことから、この二つの事例は事業性が高く、今後も活性化する可能性があることが考えられる。ヒアリングから得られたイメージ図を図 5-4 に示す。

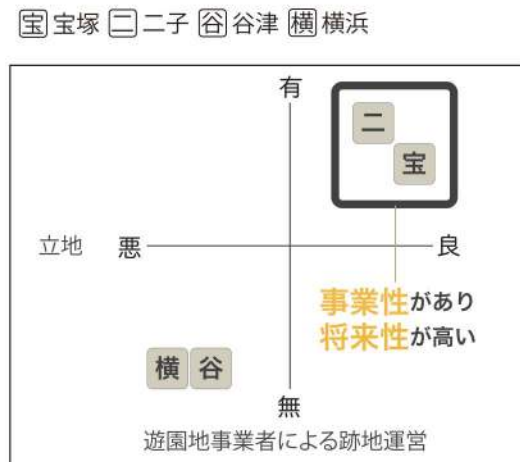


図 5-4 立地と集客性

5-3-3. 土地所有状況と事業期間の関係

閉園から跡地活用完了までに要する期間を比較したところ、谷津遊園と横浜ドリームランドは閉園から活用完了までが比較的短期間で完了していることに対し、宝塚ファミリーランドと二子玉川園は完了までに時間を要していることがわかる。事業に要する期間と土地所有状況との比較より、事業者と土地所有者が同一であることが活用を潤滑に運ぶ一因を担っていることが考察される。宝塚ファミリーランドのように事業者と土地所有者が異なる場合や、二子玉川園の再開発のように大規模な活用を行う場合は、地権者や周辺住民の理解を得ることに時間を要している。

	1980	1990	2000	2010	2015
01 宝塚	1911 開園		2003 閉園	2008 学校開校 2010 住宅竣工	一部不安定な活用
02 二子	1922 開園	1985 閉園	暫定利用による不安定な活用 -2006	2007- 再開発本格化 2013 公園整備完了	2015 再開発完了 安定期
03 谷津	1925 開園	1982 閉園	1986-90 団地建設	安定期	
04 横浜	1964 開園		2002 閉園	2006 大学開校 2008 公園整備	安定期

図 5-5 跡地活用経緯

表 5-3 経営体と土地所有状況

事例番号	01	02	03	04
遊園地型	電鉄主導型			非電鉄主導型
遊園地名称	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームハイツ
遊園地経営体	阪急電鉄(株)	東京急行電鉄(株)	京成電鉄(株)	日本ドリーム観光(株) →(株)ダイエー
遊園地土地所有者	同社、地元地権者	同上	同上	同上→同上
跡地経営体	阪急電鉄(株)、学校法人関西学院	二子玉川東地区再開発組合(東京急行電鉄(株)、東急不動産(株)、地元地権者)、世田谷区	都市再生機構、習志野市	神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、横浜市、学校法人都築第一学園
跡地土地所有者	同社、地元地権者	同上	同上	同上

5-3-4. 事業主体と住民意見の関係

行政の介入度が高い事例ほど住民意見の介入度が高くなる傾向にある。地域住民の意見が介入する場合は理解が得られた上での用途となることから、住民の理解度、利用度が向上する地域にとって良好な活用となる。

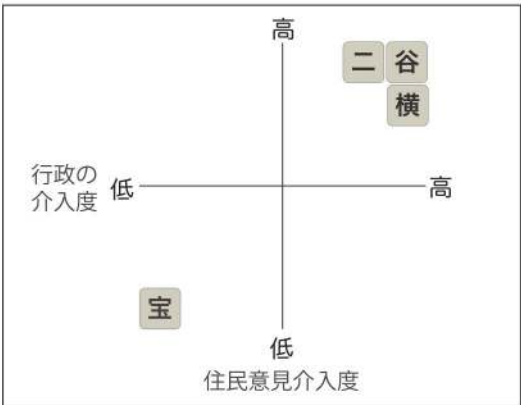


図 5-6 行政介入と住民意見介入の関係

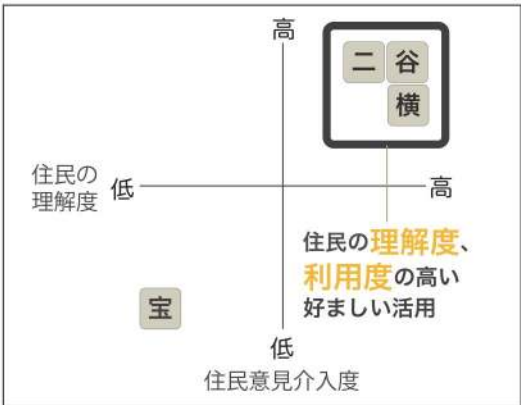


図 5-7 住民意見介入と理解度の関係

表 5-4 住民意見の介入

事例番号	01	02	03	04
遊園地型		電鉄主導型		非電鉄主導型
遊園地名称	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームハイツ
閉園時の意見介入	商業者が事業者に閉園反対の陳情。 →聞き入れられず、跡地に出来る施設によって遊園地の半分の集客を約束。	-	-	-
跡地活用時の意見介入	-	周辺地域の活性化や居住環境向上を求めて事業者と相談。 →遊園地跡地も含めた駅東側の土地一帯の再開発事業組合設立	商店街のための跡地活用を事業者に陳情。バ「園」の存続を市に陳情。 →商店を意識した跡地活用を行う 事業者に決定。バ「園」は市が買取。	オークション会場としての活用反対運動を事業者と、反対の陳情を市に行う。 →市が跡地を買収。

5-3-5. 跡地活用後地域傾向

宝塚ファミリーランドと二子玉川園は事業性の高い跡地活用となっており、二子玉川園、谷津遊園、横浜ドリームランドは居住性の高い跡地活用となっている。

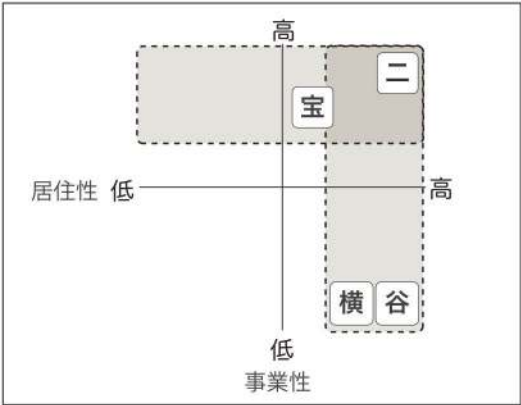


図 5-8 跡地活用後の周辺地域属性

5-3-6. 跡地活用内容の検討

全4事例において集合住宅が採用されている。宝塚ファミリーランドでは581戸、二子玉川園では1033戸、谷津遊園では1632戸、横浜ドリームランドでは2270戸と、平均すると1000戸を超える規模となっている。将来的に人口が減少することから住宅需要が減っていくため、高齢化問題や空き家問題が発生することが想定される。横浜ドリームランドについては1970年代初めに建設されたことから、既に高齢化や独居老人問題が発生している。このことから、住宅や公園などの施設だけではなく、商業施設を含む宝塚ファミリーランドと二子玉川園の活用内容が、今後も息の長い活用となってくることが考えられる。

表 5-5 跡地活用内容

	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームランド
跡地活用内容	公園、商業施設、集合住宅、小学校	集合住宅、ビル・オフィス(工事中)、公園(工事中)	公園、集合住宅、幼稚園	公園、集合住宅、大学
遊園地範囲 公園 住宅 商業施設 学校 河川、干潟				

また、図 5-8 の地域別跡地活用傾向においても、都市部でのみ住宅としての跡地活用がないことから、人口減少が著しい地方においては成立していないという裏付けが取れる。

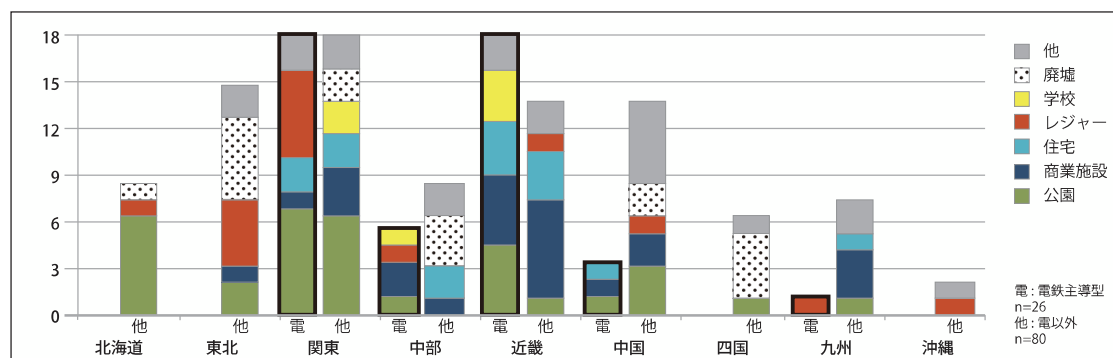


図 5-9 地域別活用傾向

5-4. 変容実態

5-4-1. 住民への影響と変化

[閉園]

電鉄主導型に対しては、憩いの場や遊び場、活気の消失など負の影響を与える傾向にある。非電鉄主導型に対しては、騒音や渋滞、不法駐車を解消させるものの、閉園によってモノレールが正式に廃止されたことにより生産人口が流出する影響を与える。

[跡地活用]

電鉄主導型は駅に近く立地が良いことから、跡地活用が集客性のある施設が含まれる傾向にあり、非電鉄主導型のように立地条件があまり良くない事例ほど、居住関連施設となる傾向にある。

跡地活用は、その活用内容によって周囲に与える影響が異なる。跡地が集合住宅となる場合、局所的に人口が急増することから周辺地域に置いて公園や病院が微量に増加することや、買い回り品を売る商業施設が微量に増加している。また、幼稚園や小学校がつくられるなどの施設の増加が微量ではあるがみられるほか、新しい自治会の誕生や新しい人の流れの創出、近隣からの住み替えなどの変化をもたらすことが明らかとなった。

[開園期間と愛着度の関係]

遊園地開園期間の長い電鉄主導型ほど、地域住民の愛着が強い傾向にあることがわかった。60 年以上開園していたことから 3 世代に渡り利用されてきた点や、生まれたときから在って当たり前の存在となっていることが大きく関係している。また、愛着が強いほど閉園による負の影響を大きく受ける傾向にあることが明らかとなった。

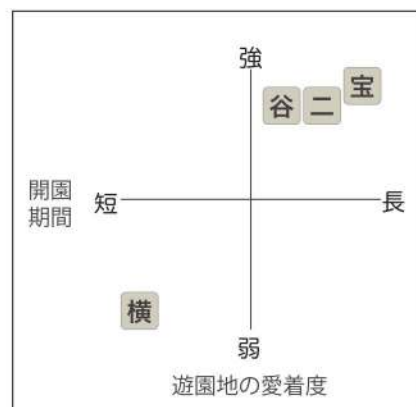


図 5-10 開園期間と愛着の関係

5-4-2. 商店への影響と変化

[閉園]

電鉄主導型に対しては、閉園に向けて商店街がゴーストタウン化し、さらに閉園後も商店が減少する傾向にある。商店から別の用途への用途変更はみられない。

非電鉄主導型に対しては、園外に位置する商店は地域住民向けの近隣型商店であるため、開園、閉園、跡地活用のどの段階においても影響を受けていない。園内に位置する商店については閉園と共に撤退している。

[跡地活用]

非電鉄主導型は影響を受けていない。

電鉄主導型においては、跡地活用の内容や立地によって影響は様々なものになっている。

二子玉川園と谷津遊園については、跡地に集合住宅が出来たことにより集客性が向上している。跡地が小学校となる宝塚ファミリーランドの場合は、学校行事の際に保護者による商店の利用が多少ではあるがみられる。しかし、宝塚ファミリーランドは跡地に商業施設ができたことによって、周辺の商店を複合利用してもらうことを期待していたものの、車による跡地商業施設の利用が主であるため、周辺商店に来客しないことが問題となっている。

[商店内容の変遷]

電鉄主導型事例の周辺商店は閉園及び跡地活用の影響を受けるため、閉園及び跡地活用後では商店の内容も変容する傾向にある。全体的に観光客向けから住民向けの商店へと変容しているが、観光地や住宅地など、遊園地が立地する土地の持つポテンシャルによってその動きは多少異なってくることが明らかとなった。

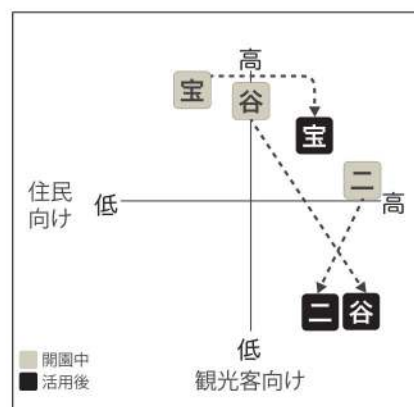


図 5-11 商店の内容変遷

5-4-3. 交通への影響と変化

[閉園]

電鉄主導型に対しては、周辺に商業施設が立地しているため開園中からの渋滞にあまり変化は起こらない傾向にある。非電鉄主導型に対しては渋滞と不法駐車が解消されるものの、休止していたモノレールの廃止が正式に決定したことにより、この地域の鉄道関係の交通の便が完全に断たれるなどの変化を与えている。

[跡地活用]

全事例において、車の量が増加したように感じていることがわかった。

横浜ドリームランドは跡地に大学ができたことで、学生の通学時に多少バスが混雑する影響を受けている。宝塚ファミリーランドは跡地商業施設ができたことにより、車での利用客が増加し、より車社会へ移行していく傾向にある。

表 5-6 閉園及び跡地活用による変化まとめ

	住民		商店		交通	
	電鉄型	非電鉄型	電鉄型	非電鉄型	電鉄型	非電鉄型
開園中	生活の一部と感じる。愛着が強い。	愛着は弱い。	住民向けの商品も置いてあるが基本的には観光客向けの商店	園内商店、園外商店共に近隣住民向けの商店	土日や長期休暇の際に交通渋滞が発生。	車かバスによるアクセスであるため交通渋滞が発生。
開園	憩いの場や遊び場、活気の消失などデメリットを感じる。	騒音や渋滞、不法駐車が解消するものの、生産人口が流出する。	閉園に向けてゴミスタック化。閉園後も商店が減少、用途変更なし。	園内商店→閉園と共に撤退 園外商店→影響なし	周辺商業施設があるため渋滞に変化なし	渋滞・不法駐車 の解消
跡地活用	宝二谷園局所的に人口が増加 宝二谷公園が微量に増加 宝二谷病院が微量に増加 宝二谷商業施設が微量に増加 宝二谷新しい自治会が生まれる 宝二谷新しい人の流れが生まれる 宝二谷幼稚園、小学校がつくられる 宝二谷近隣からの住み替え		宝二谷集客の向上		宝二谷園人口増加により車や電車利用が向上	
公園	宝二谷園地域住民、跡地居住者共に利用率が高い 宝二谷園居住性が向上することから居住施設が増加する		-		-	
学校	宝二谷大学ができる場合、下宿の需要が現れることからアパート等の集合住宅が微量に増加する		宝二谷小学校ができる場合、行事等で保護者が来る際に商店を利用してもらえる		宝二谷通学時にバスが混雑する	
商業	宝二谷利便性の向上		宝二谷複合利用してもらうことを期待するも、車での商業施設利用が主であるため商店に来客しない		宝二谷車での利用が主。 宝二谷周辺商業施設があることもあり、土日は渋滞する	

5-4-4. 課題と対策

[電鉄主導型]

地域住民は閉園したことで寂しさや喪失感を感じるなど、夢や愛着を持っていた分喪失感を強く与えることが課題となっている。これに対しては、閉園を事前に伝えることで徐々に理解を得ることや、遊園地の名残を残すことにより思い出を形として残しておくことで喪失感の緩衝材につながる事が考えられる。

近隣商店の客の減少については、跡地空間がどのような用途となるかが重要となってくる。閉園による客の減少は避けられないことであるが、跡地活用に合わせて新たな客層の獲得や商店の内容の変更を行うなどの対策を取ることで影響を緩和させることにつながる事が考えられる。

閉園によって周辺地域の娯楽施設や宿泊施設など、遊園地と複合利用されていたと考えられる施設数が減少してしまうことが課題である。時代の移り変わりに合わせて柔軟に商店の内容や用途を変えていくことが重要であると考えられる。

[非電鉄主導型]

閉園したことで、再開が期待されていたモノレールが完全に廃止されたことが課題となっている。地下鉄を通すなど新たな交通手段の模索が必要となっており、現在県ドリームハイツ自治会などで交通手段に対する対策が検討されている。

跡地用途が決定するまでの不安感については、閉園前に、閉園及び跡地活用に対する説明を事業者が地域住民に対して行うことが望ましいと考える。

跡地大学生徒が地域のバスを利用するため若干の混雑がある点については、大学専用のバスも出ているなど大学側の対策がみられることから、地域に対する説明を開くなどして理解を得ることが望ましいと考えられる。

表 5-7 影響と課題

			良い影響	課題
電鉄主導型	閉園	住民	-	活気や緑の消失、寂しさや喪失感を感じる。
		商店	-	客の減少、娯楽施設や宿泊施設の減少。
		交通	-	周辺に集客施設があるため渋滞の解消なし。
	活用	住民	緑地環境や利便性が向上、病院や公園が増加。	-
		商店	事業導入による立て直し、集客向上。	集客の維持が必要。
		交通	-	-
非電鉄主導型	閉園	住民	騒音、渋滞、不法駐車は解消。	生産人口の流出、跡地活用への不安。
		商店	-	園内の住民向け商店が撤退。
		交通	バスの混雑や渋滞の解消。	再開が期待されていたモノレールの撤去。
	活用	住民	市の運営による安心感、病院や公園が増加。	-
		商店	-	-
		交通	-	跡地大学生徒のバス利用による若干の混雑。

5-5. 巨大集客施設の消失と活用がもたらす都市の変容

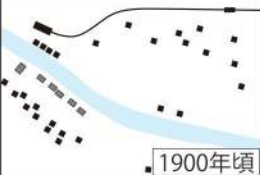
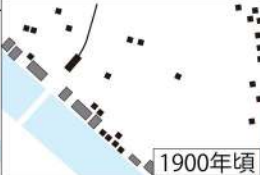
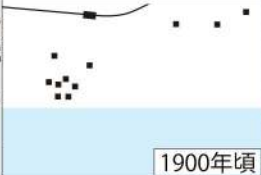
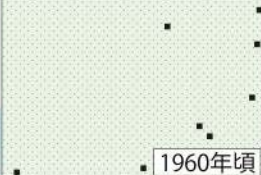
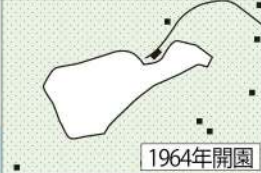
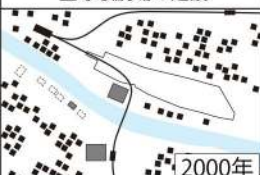
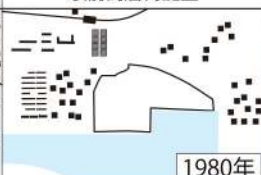
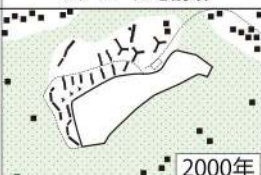
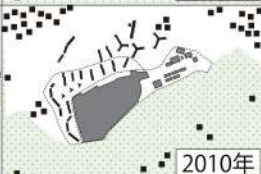
5-5-1. まちなみの変化

ヒアリングから、住民は閉園及び跡地活用によるまちなみの変化を感じない傾向にあることが明らかになった。二子は再開発が行われたことからまちなみに変化を感じているが、閉園から再開発完了まで30年の時間を要している。また、施設数変遷調査においても閉園及び跡地活用による目立った変化は現れていない。

また、図5-9より、遊園地開園によって周辺が変化することに対して閉園による変化が大きく現れないことから、大型施設ができる際には周辺地域にインパクトを与え様々な施設が発生するが、大型施設がなくなる際には周辺地域は変容しない傾向にある様子が見えてくる。

以上より、閉園及び跡地活用を受けて周囲のまちなみは急激には変化せず、住民やまちは現状を維持し続けようとする傾向が明らかとなった。

表 5-8 遊園地開園・閉園による周辺地域の変化

	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームランド
開園前	 1900年頃	 1900年頃	 1900年頃	 1960年頃
開園後	 1911年開園	 1922年開園	 1925年開園	 1964年開園
変化	宝塚歌劇場の建設	不明	駅前商店街誕生	モノレールを誘致
閉園前	 2000年	 1980年	 1980年	 2000年
閉園後	 2010年	 1990年	 1990年	 2010年
変化	変化なし	変化なし	変化なし	1967年から運行休止していたモノレールを撤去

閉園及び跡地活用によって周辺のまちなみが変わらないことから、跡地空間は本来遊園地周辺地域で行われるべき開発や変化を担っていることが推測される。

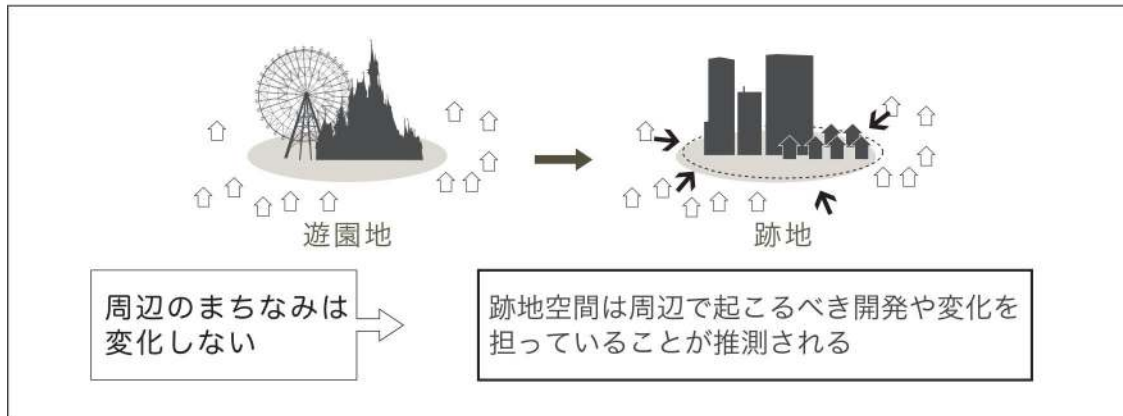


図 5-12 跡地空間が担う変化

5-5-2. 地域価値の変化

住民意識、居住環境、緑地環境、集客性を指標とし、ヒアリングから得た意見と地図を元に地域価値の考察を行う。

[閉園による変化]

電鉄型は住民意識への負の影響や商業施設のゴーストタウン化、娯楽施設や宿泊施設などの集客施設が減少することから、地域価値が下がる傾向にある。非電鉄型は騒音や渋滞が解消されるものの、跡地用途への不安や生産人口の流出など負の影響が強いため、価値は低下する傾向にある。また、遊園地は緑が多いことから、電鉄型や非電鉄型に限らず閉園によって緑地が減少する。

[跡地活用による変化]

跡地が商業施設となる場合は集客性が向上し、公園となる場合は緑地環境や居住性が向上する。また、活用後は周囲に病院や公園が微増することから居住サービスが向上する。以上より、跡地活用は全事例において価値を向上させる傾向にある。ただし、宝塚は宝塚歌劇、温泉、遊園地を合わせて観光地を形成していたことから閉園による価値の低下が大きく、跡地活用においても価値の向上は難しくなっている。横浜は住宅が増加しているものの1990年から人口と世帯あたりの人数が減少しており、独居高齢者が増加していることから、今後地域価値が低下する恐れがある。

表 5-9 地域価値の変化

		電鉄主導型		非電鉄	
		宝塚	二子	宝塚	二子
閉園	住民意識	↓	↓	↓	→
	居住環境	→	→	→	→
	緑地環境	↓	↓	↓	↓
	集客性	↓	↓	↓	→
跡地活用	住民意識	→	↑	↑	↑
	居住環境	→	↑	↑	↑
	緑地環境	↑	↑	↑	↑
	集客性	↓	↑	↑	→

5-6. 遊園地の名残

遊園地の名残を比較すると、閉園して間もない事例ほど、遊園地運営当時そのままの状態の名残が残る傾向にあることが明らかとなった。

2002年に閉園した横浜ドリームランドと2003年に閉園した宝塚ファミリーランドにおいては、遊園地で使用されていたフェンスや駐車場、桜並木、ホテルなどがそのままの状態に残り、活用されている。

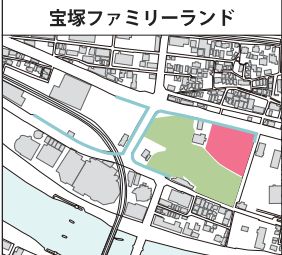
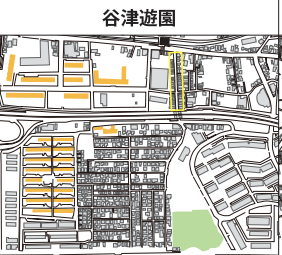
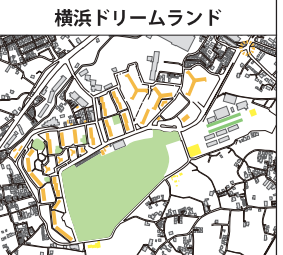
1982年に閉園した谷津遊園に関しては、フェンスや植栽などの名残はみられないものの、住民の陳情により園内のバラ園が手を加えられて存続している。また、遊園地のための商店街であった谷津商店街においても、遊園地を忘れない思いを混めて「谷津遊路商店街」と名を改めて残しているなど、遊園地当時とは多少形は違うものの、住民の積極的な働きかけにより名残が残されている。

1985年に閉園した二子玉川園においては、閉園してから30年近く経過していることと再開が行われていることにより、名残らしい名残は残っていない。ただし、門柱や植栽は保管してあることと、住民も何か名残がほしいと望んでいることから、今後新たに残されていく可能性がある。

また、横浜ドリームランドにおいては住民が「ドリーム」という言葉に愛着を持っており、「ドリーム」や「夢」という字を取り入れた施設や福祉団体が多く存在している。

全体として、遊園地の名残が残ることは遊園地の思い出が残るため、住民にとっては望ましい行為であると考えられる。しかし遊園地の名残は時間の経過とともに減少してしまう傾向にあるため、残すためには住民の積極的な働きかけなどが必要となってくる。横浜ドリームランドに関しては「ドリーム」という言葉がキャッチコピーとして住民に愛着を持たれたことが大きく名残に影響しており、他の遊園地においてもキャッチコピーのある名称であれば言葉が残っていく傾向にあることが考えられる。

表 5-10 遊園地の名残

宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームランド
			
			
遊園地を囲むフェンス、植栽、遊園地内駐車場	二子玉川園がつく施設、門柱、植栽	谷津バラ園、谷津遊路商店街、谷津遊園がつく施設	植栽、ドリームがつく施設、神社、エッパイル、寮

5-7. 小活

本章では調査を行った4事例のヒアリング調査と地図の比較による施設数変遷調査をもとに活用経緯及び変容実態の比較を行った。

[跡地活用経緯]

跡地活用経緯に行政が介入する場合、地域住民の意見が取り入れられやすくなることから、住民の理解及び利用が得られる跡地用途となり、地域にとって好ましい活用となることが明らかとなった。

[周辺地域への影響と課題]

電鉄主導型は住民、商店は閉園によって負の影響を受ける。非電鉄主導型は騒音や渋滞が解消されるものの、交通の断絶や生産人口の流出などの負の影響を受ける。閉園は地域への負担が大きいことから、閉園前から住民に理解を促すなどの対策が必要であると考えられる。

跡地活用後は公園や病院が増加するなど居住サービスが向上する傾向にある。活用時に住民意見を取り入れることによって地域にとって好ましい活用、影響を与えることが可能となることが考えられる。

[まちなみの変化]

閉園及び跡地活用によって周辺地域のまちなみは急激には変化しないことが明らかとなった。このことから、跡地空間は本来周辺で起こるべき変化を担っていることが推測される。

06 結論

Conclusion

6-1. 全調査を通じた考察

6-1-1. 居住環境に与える影響

6-1-2. まちなみの変化

6-1-3. 跡地活用経緯の違いによる傾向

6-2. 今後の可能性

6-2-1. まちの変化に向けて

6-2-2. 新しい価値の創出

6-3. まとめ

6-1. 全調査を通じた考察

本研究では電鉄居住型の3事例、非電鉄型の1事例においてヒアリング及び地図による比較調査を行った。全4事例の調査の考察を行うことで仮説の検証とする。

仮説

- ❶住民にとって遊園地は想い入れのある存在であり、閉園及び跡地活用は居住環境に大きく影響を与えるのではないか
- ❷閉園及び跡地活用を受けて、居住施設の増減や商業施設から別の用途への転換がみられるなど、周囲のまちなみが変わるのではないか
- ❸跡地活用経緯の違いによって、活用に要する期間や住民意見の介入度が異なるのではないか

6-1-1. 居住環境に与える影響

閉園は、電鉄主導型においては住民に寂しさや喪失感を与え、緑地環境の減少や集客性の低下、遊園地と複合利用される施設が減少するなどの負の影響を与える。非電鉄主導型においては騒音や渋滞が解消されるほか、交通手段が断絶されることにより生産人口が減少する影響を与える。

跡地活用は、電鉄主導型と非電鉄主導型ともに居住サービスを向上させる影響を与える。

表 6-1 閉園及び跡地活用による影響

	閉園	跡地活用
電鉄主導型	・住民への喪失感 ・商店利用客減少	緑地や医療施設が増加するなど、 居住サービスが向上
非電鉄主導型	・騒音等が解消 ・交通手段断絶 ・生産人口の流出	

6-1-2. まちなみの変化

閉園及び跡地活用によって住宅の増減や商店からの用途変更はみられず、まちなみに目立った変化は起こっていないことが明らかとなった。このことから、跡地空間は周辺で起こるべき開発や変化を担っていることが推測される。

6-1-3. 跡地活用経緯の違いによる傾向

跡地活用経緯については、事業者と土地所有者が同一であることが活用を潤滑に運ぶ一因を担っているといえる。また、地域住民の意見が介入する場合は地域の理解や利用が得られる望ましい活用となる。

宝塚ファミリーランドと二子玉川園は立地の良さから事業性が高い活用となっているが、宝塚ファミリーランドは跡地活用が今後も行われる点や、住民意見が介入していないため地域の理解が得られていない活用用途となっている点から、今後の活用に不安感がもたれている。このことから、立地性や住民意見介入度の違いによって、今後息の長い活用になるかは異なってくると考えられる。

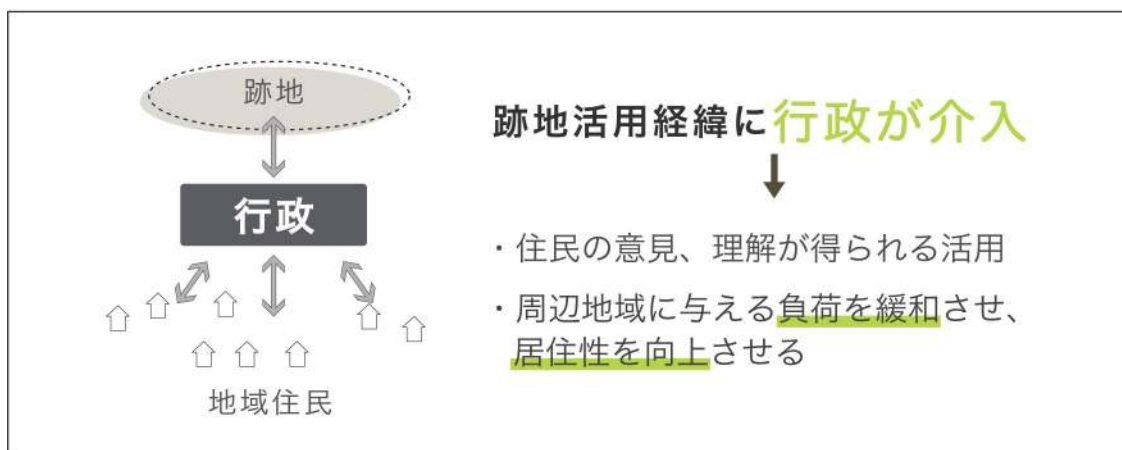


図 6-1 行政の介入

6-2. 今後の可能性

6-2-1. まちの変化に向けて

再開発や人口減少などによりまちが変化しなければならない場合、住民は変化することに抵抗を感じるため、時間をかけて理解を促すことと、行政の介入によってより住民の意見が取り入れられることが良好な変化につながり第一歩となると考えられる。



図 6-2 人口推移

6-2-2. 新しい価値の創出

また、経済不況や少子化、余暇の多様化などにより、今後も遊園地を含む巨大集客施設の閉園が相次ぐことが予想される。現在は跡地活用において様々な需要があることから土地に資産価値があるものの、人口減少時代においては居住施設や商業施設などの需要が減少することから跡地活用が困難になり、土地の資産価値がなくなってしまう可能性が考えられる。将来的に跡地に対する新しい価値の創出が求められることとなる。

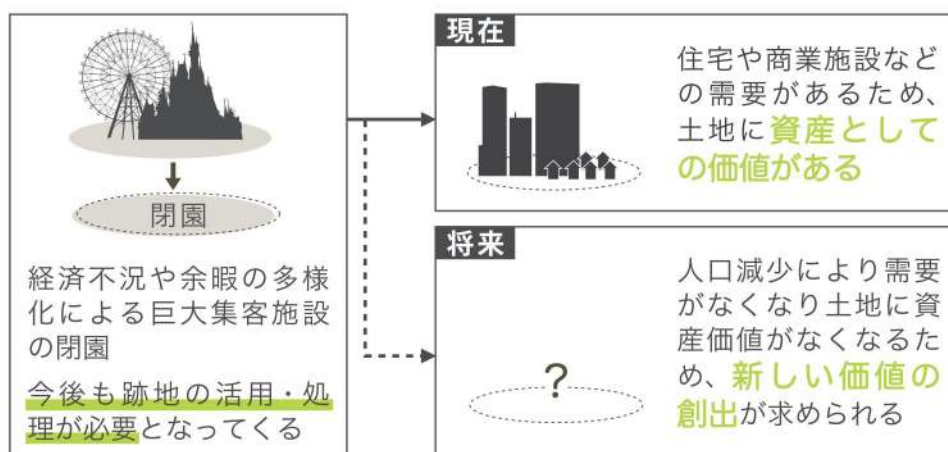


図 6-3 今後の可能性

6-3. まとめ

本研究では閉園遊園地を対象として、跡地活用経緯及び周辺地域の変容実態を把握し、閉園及び跡地活用が周辺地域に与える影響と課題を明らかにした。以下に各章で述べた内容の整理を行い、総括とする。

1章では、少子化や余暇の多様化による閉園遊園地増加の実態を提示し、今後の遊園地閉園及び跡地活用が与える周辺地域への影響を明確にする必要性を示し、本研究の意義を記した。

2章では、閉園した遊園地の事例収集及び分類を行った。跡地活用傾向や地域別の特徴、経営体推移についてを明らかにし、閉園遊園地全体像の傾向を記した。

3章では、2章で収集した事例のうち4事例を抽出し、ヒアリング調査によって事例の概要と跡地活用経緯、変容実態を明らかにした。

4章では、抽出した4事例を対象として10年毎の地図の比較による変容実態の把握と各事例の用途別比較を行った。閉園することで商業施設、娯楽施設、宿泊施設が減少することから、遊園地と複合利用されていた施設が減少する影響を与えることが明らかとなった。跡地施設は、活用後の内容によって周囲への影響が異なるが、居住サービスを向上させる傾向にあることが明らかとなった。

5章では、4事例における跡地活用経緯の比較、実態比較による周辺地域への影響と課題の明確化、まちなみの変化への言及についてを示した。跡地活用経緯に行政が介入する場合、地域住民の意見が取り入れられやすくなることから、住民の理解及び利用が得られる跡地用途となり、地域にとって好ましい活用となることが明らかとなった。周辺地域への影響と課題については、閉園は地域への負担が大きいことから、閉園前から住民に理解を促すなどの対策が必要であると考えられる。跡地活用後は公園や病院が増加するなど居住サービスが向上する傾向にあるが、活用時に住民意見を取り入れることによって地域にとって好ましい活用、影響を与えることが可能となることが考えられる。まちなみの変化については、閉園及び跡地活用によって周辺地域のまちなみは急激には変化しないことが明らかとなった。このことから、跡地空間は本来周辺で起こるべき変化を担っていることが推測される。

6章では、変容実態の記述及び今後の可能性を述べることで全体の総括を行った。今後も遊園地を含む巨大集客施設の閉園が相次ぐことが予想される。現在は跡地活用において様々な需要があるおことから土地に資産価値があるものの、人口減少時代においては居住施設や商業施設などの需要が減少することから跡地活用が困難になり、土地の資産価値がなくなってしまう可能性が考えられる。将来的に跡地に対する新しい価値の創出が求められることを推察した。

謝辞

本研究を進めるにあたり、多くの方々にご協力をいただきました。

本研究の趣旨を理解し調査にご協力いただいた、地域住民の皆様、商店経営者の皆様、不動産業者の皆様、役所職員の皆様、事業者の皆様に心より感謝を申し上げます。突然のお願いにも関わらず、快く調査を受けて下さり、それぞれの立場でのご意見を聞かせていただき大変ありがとうございました。住民の皆様の意見はとても興味深く、地域を愛する気持ちや誇りが感じられました。お忙しい中本当にありがとうございます。

2013 年 3 月
足立結実

資料編

最終発表会	梗概
最終発表会	プレゼンテーション
最終発表会	プレゼンボード

遊園地閉園の影響による周辺地域の変容に関する研究

A Study on Impact of the Inactivity Amusement Parks on Changes in Surrounding Areas

11TM0301 足立 結実
Yumi Aadachi

指導教員 小林 秀樹

SYNOPSIS

The purpose of this study is to clarify the impacts of the deactivation of amusement parks on the living environment and townscape of its surrounding areas. Based on data collected through interview survey and map comparison, an analysis of four case studies was performed. The results are the following:

- 1) The deactivation of amusement parks gives the residents an impression of reducing green spaces and weak popularity, as a result of a slowdown in its related activities.
- 2) It can be assumed that giving the remaining site uses such as green areas and health care facilities may lead to increasing or improving of local services in the surroundings.
- 3) In cases when the amusement park deactivation had no effect in the townscape, it can be said that the remaining site should contract the changes which will eventually take place in the surrounding areas.

1. 序論

1-1. 研究背景

近年、少子化や余暇の多様化による利用客の減少、施設の老朽化や大型遊園地の参入による経営困難から、閉園を余儀なくされる遊園地^{※1}が増加している。閉園後の跡地は集合住宅や商業施設、公園となるなど、土地利用に大きな転換を図るものが多くみられる。遊園地の閉園及び跡地活用は、利用客を意識した地域の商店及び地域住民に対して影響を与えることが予想される。

1-2. 研究の位置づけと目的

跡地活用による周辺地域の変容に関する既往研究は、大学跡地や工場跡地における研究が主であり、遊園地跡地に関する研究はみられなかった。遊園地跡地活用に関する研究は1つみられたが、全国の実態と傾向把握に留まっており、活用経緯と周辺地域まで言及する内容は含まれていない。以上のことから本研究の目的を以下の3点とする。

- (1)閉園及び跡地活用の影響による住民意識や居住環境、商業施設、交通の変容実態と課題を明確にする
- (2)遊園地跡地活用経緯と実態を把握する
- (3)巨大集客施設の消失と活用がもたらすまちなみへの影響と今後の可能性を明確にする

1-3. 仮説

- (1)住民にとって遊園地は想い入れのある存在であり、閉園及び跡地活用は居住環境に大きく影響を与えるのではないかと
- (2)閉園及び跡地活用を受けて、居住施設の増減や商業施設から別の用途への転換がみられるなど、周囲のまちなみが増減するのではないかと
- (3)跡地活用経緯の違いによって、活用に必要な期間や住民意見の介入度が異なるのではないかと

1-4. 調査概要

WEB調査及び文献調査により閉園事例を収集し、分類を行うことで全体像を把握する。さらに、抽出した4事例にヒアリング調査と地図の比較による施設数変遷調査を行い、跡地活用経緯や活用実態、閉園及び跡地活用による地域への影響などを考察する。

2. 閉園遊園地の全体像把握

2-1. 事例の収集と分類(図1)

- 1) WEBと文献から閉園遊園地は106事例みつけた。
- 2) 周囲に居住地を形成する電鉄主導型(以下電鉄型)と、それ以外の非電鉄主導型(以下非電鉄型)に分類を行った。

現存遊園地: 80	電鉄主導型:26 非電鉄主導型:45 事業者不明:35	成り立ち	立地特徴
		電鉄の沿線開発、顧客培養を目的としてつくられたもの 電鉄主導型以外を指す、主として娯楽・行楽を目的としてつくられたもの	大都市近郊 周辺に住宅地を形成 新規振興地 自然観を色濃く反映

図1 遊園地分類

2-2. 収集事例の傾向

1) 電鉄型と非電鉄型の比較(図2)

電鉄型は開園年が1900年代前半と古く、開園期間が平均51年であり平均24年の非電鉄型に比べて長い。

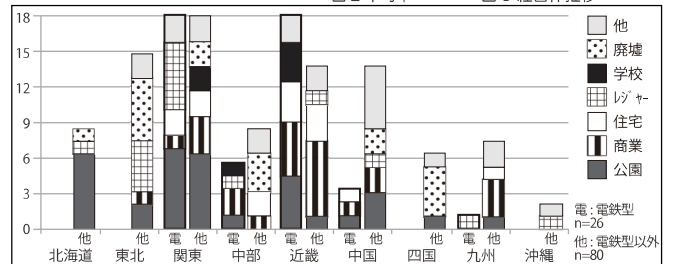
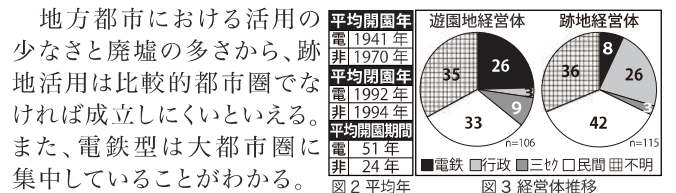
電鉄型は公園として、非電鉄型は商業として跡地活用されることが最も多い。廃墟となるのは非電鉄型のみである。

2) 経営体推移(図3)

遊園地と比較して跡地活用では、電鉄及び第三セクターによる経営が減少し行政及び民間による経営が増加している。

3) 地域別活用傾向(図4)

関東は公園が多く近畿は商業が多い。住宅及び学校は主要都市がある地域における採用が主となっている。



3. ヒアリング調査概要と結果

3-1. 調査事例の選定(表1)

電鉄型から、周囲に商店が立地する3事例と、非電鉄型から1事例を選出する。

3-2. 電鉄型事例の変容実態

3-2-1. 宝塚ファミリーランド(以下宝塚)

1) 地域住民への影響

遊園地を生活の一部と捉え強い思い入れを持っていたことから、閉園したことで良かったことは何もなく、憩いの場や活気が失われたなどの悪い印象を感じている。跡地活用後の施設に対しては中途半端だという印象を持っている。

2) 商店への影響

駅と遊園地の間に位置する。観光客向けの要素が強いため、閉園により客が50%減少するなど、影響を大きく受けている。跡地施設利用客による商店の利用を期待するも、車での利用者が多く商店に人が流入しない。跡地小学校の行事の際に、保護者による利用が多少はあることが良い影響である。空き店舗が増加しているが用途変更はみられない。

3) 交通への影響

閉園及び跡地活用後の交通量は開園中と比較して特に変化が感じられないものの、土日や季節による交通の集中は解消されている。遊園地利用客により周辺の駐車場が利用されていたことから、閉園によって周辺の駐車場利用者の減少や駐車料金の値下げなどの影響を受けている。

3-2-2. 二子玉川園(以下二子)

1) 地域住民への影響

子供時代の遊び場であり生活の一部と捉えていたため、閉園したことで良かったことはなく、緑の減少や活気が失われたなどの悪い印象を感じている。跡地活用による影響としては居住者層のランクや利便性が向上したほか、景観が阻害されたという意見も挙がっている。

2) 商店への影響

駅と遊園地の間に玉川商店会が位置する。住民向けの商店が主であるが、動物用の野菜や職員用の弁当を遊園地に卸すなど、遊園地と関係を持って運営されていた。そのため、閉園に向けて遊園地が衰退すると共に商店もゴースタウン化していった。閉園後は再開発を控えていたため用途転用を行わずに細々と経営を続け、再開発後は大型商業施設の一部となることや集合住宅建設により客が増大する。

3) 交通への影響

開園中は事故や渋滞が発生していたが、再開発により道路が整備されたため減少した。

3-2-3. 谷津遊園(以下谷津)

1) 地域住民への影響

子供の遊び場や、アルバイトの場として地域に親しまれていたため、閉園したことで良かったことはないと感じている。思い出のある遊園地内のバラ園が跡地活用後も残ったことが良かった点として挙がっている。

2) 商店への影響

駅と遊園地の間に、観光客向けの商店が主である谷津商店街が位置する。閉園する数年前に閉園が発表され、客足は減少してゴースタウン化していく。商店街は市と商工会議所と連携をとり、県の助成を得て再生事業計画を取りまとめる。遊園地事業者に商店街ありきの跡地活用を求め、跡地に高層住宅団地が建ったことから住民向けの商店へと内容を変更し、谷津遊路商店街としてリニューアルオープンする。団地住民による利用もあり、再生に成功している。

3) 交通への影響

遊園地沿いの国道が渋滞していたが、閉園前年に大型商業施設が近隣にできたため閉園後も渋滞に変化はない。

表1 調査対象事例

電鉄型	宝塚ファミリーランド
	二子玉川園
	谷津遊園
非電鉄型	横浜ドリームランド

3-3. 非電鉄型事例の変容実態

横浜ドリームランド(以下横浜)

1) 地域住民への影響

子供の遊び場として地域に親しまれていた。閉園によって騒音や渋滞、不法駐車が解消されたことが良かった点として挙げられるが、休止していたモノレールが廃止となり、それにより生産人口が流出する影響を受けている。跡地活用によって公園ができたことは、遊び場の獲得と自然環境の向上、市営化による安心感が得られることから評価が高い。

2) 商店への影響

園内外に商店が存在するが、どちらも住民向けの商店である。園外の商店は遊園地の影響を受けていない。園内の商店は閉園後、遊園地とともに土地が売却される。

3) 交通への影響

最寄り駅からバスで30分の距離があるためバスの混雑や渋滞、不法駐車の影響を受けていたが、閉園によって解消される。遊園地開園後にモノレールを誘致したが1年半で休止し、閉園によって正式に廃止となる。

4. 地図の比較による施設数変遷実態

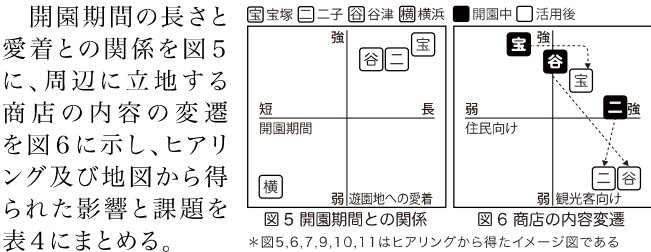
4事例に対して、1970年から2010年までの10年毎の地図における施設数変遷をまとめ、変化を抽出する。

医療施設及び公園は宝塚、谷津、横浜において閉園及び跡地活用後に微量ではあるが増加がみられる。二子は減少しているが、2010年の地図では跡地活用途中段階であることから、活用完了後に増加することが予想される。

商業施設、娯楽施設、宿泊施設は閉園及び跡地活用後に減少がみられる。商業施設と宿泊施設においては閉園前から減少する傾向にあることから、閉園に向けて経営が悪化している様子がうかがえる。

閉園は、遊園地と複合利用されていた施設を減少させる。

跡地活用は、跡地が居住施設となる場合、人口増加により公園や病院、商店が微量ではあるが増加する。大学となる場合、下宿のニーズが現れることからアパートなどの集合住宅が微増する。公園となる場合、居住性が向上することから居住施設が増加する。このことから跡地活用は居住環境に影響を与えることが明らかになった。



※図5,6,7,9,10,11はヒアリングから得たイメージ図である

表4 ヒアリング及び地図から得られた影響と課題

		良い影響		課題	
		電鉄型	非電鉄型	電鉄型	非電鉄型
電鉄型	閉園	住民	住民	活気や緑の消失、寂しさや喪失感を感じる。	生産人口の流出、跡地活用への不安。
	閉園	商店	商店	客の減少、娯楽施設や宿泊施設の減少。	園内の住民向け商店が撤退。
	閉園	交通	交通	周辺に集客施設があるため渋滞の解消なし。	再開が期待されていたモノレールの撤去。
非電鉄型	活用	住民	住民	緑地環境や利便性が向上、病院や公園が微増。	市営化による安心感、病院や公園が微増、緑地が豊。
	活用	商店	商店	事業導入による立て直し、跡地住宅による集客向上。	集客の維持が必要。
	活用	交通	交通	-	-

表4 事例概要及び調査結果

- 不明

		電鉄主導型			非電鉄主導型
遊園地概要	遊園地名	宝塚ファミリーランド	二子玉川園	谷津遊園	横浜ドリームランド
	事業者	阪急電鉄株	東京急行電鉄株	京成電鉄株	日本ドリーム観光株→株ダイエー
	土地所有者	阪急電鉄株、地元地権者	東京急行電鉄株	京成電鉄株	日本ドリーム観光株→株ダイエー
	所在地	兵庫県宝塚市栄町1-1-57	東京都世田谷区玉川1-5000	千葉県習志野市谷津3-1	神奈川県横浜市戸塚区俣野町700
	交通機関	阪急電鉄宝塚駅から徒歩5分	東急電鉄二子玉川駅から徒歩5分	京成電鉄谷津駅から徒歩5分	JR大船駅、JR戸塚駅からバス30分
	面積(開園時)	160,000㎡	74,000㎡	300,000㎡	1,320,000㎡
	面積(閉園時)	115,000㎡	1922年7月	1925年7月～8月	145,776㎡
跡地活用後施設概要	開園年	1911年5月1日	1985年3月31日	1982年12月21日	1964年8月1日
	閉園年	2003年8月31日	1985年3月31日	1982年12月21日	2002年2月17日
	特色	大阪、神戸から1時間以内のロケーション	東京、横浜から30分強のロケーション	東京から1時間以内のロケーション	緑に恵まれ、四季を通じて賑わう
	施設内容	遊戯施設、プール、宝塚昆虫館、宝塚大人形館、創業者小林一三の生家、電車館、動物園、植物園	遊戯施設、プール、映画館、五島ローズガーデン、テニスコート	遊戯施設、プール、潮干狩り・海水浴場、野球場、運動会場、阪東関東撮影所、動物園、パノ園	遊戯施設、プール、庭園、神社、ボウリング場、ショッピングモール、映画館、ホテル、パノ園
	閉園経緯	大型アミューズメントパークの開園や余暇の多様化による利用客減少により、経営が悪化して閉園	競合施設の出現により経営が悪化し、周辺地域も含めた再開発の話が挙がったために閉園	集客力の低下に加え、事業者の経営が悪化したこととディズニーランドへの経営参画により閉園	競合施設の出現や少子化による集客力の低下と、事業者の経営が悪化したことにより閉園
	跡地利用状況	公園、商業施設、集合住宅、小学校	集合住宅、ホテル・オフィス(工事中)、公園(工事中)	公園、集合住宅、幼稚園	公園、集合住宅、大学
	跡地事業者	阪急電鉄株、関西学院	二子玉川東地区市街地再開発組合、世田谷区	習志野市、都市再生機構	横浜市、住宅供給公社、都築第一学園
跡地活用後施設概要	土地所有者	阪急電鉄株、関西学院、地元地権者	組合(東急電鉄、東急不動産、地権者)、世田谷区	習志野市、都市再生機構	横浜市、住宅供給公社、都築第一学園
	用途地域	商業地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域
	対象範囲(ゼンリン住宅地図2010年)				
	導入事業	なし	二子玉川(東地区・東第二地区)第一種市街地再開発事業	千葉県モデル商店街指定事業	豊かな緑地を活かした新たな形態の墓地と公園とを一体化させた開発計画
	開始時期/発意者	2003年～ / 阪急電鉄	2007年～ / 地域住民	1984年～ / 地域住民	2003年～ / 地域住民
	行政の関わり	なし	補助金による援助、移譲跡地の整備	補助金による援助、跡地一部買収と運営	跡地買収と運営
	土地所有者変遷	開園中 阪急、地権者 跡地活用後 阪急、地権者、大学	開園中 東急 跡地活用後 組合(住民、東急)、行政	開園中 京成 跡地活用後 UR、行政	開園中 ドリーム観光→ダイエー 閉園前 ダイエー→USS 跡地活用後 住宅供給公社、住宅供給公社
跡地活用経緯	跡地活用事業者経緯	住民は事業者が閉園反対の陳情を行うが、跡地用途によって遊園地の半分を集客を約束する。行政は望ましい土地利用を提示できない。 閉園後は整地の上で4つのゾーンに分けて再開発が行われる。2013年12月に公園が営業終了するため、今後も活用が行われる。 	遊園地周辺地区活性化を望む住民の発意により、住民と東急が組合を築き、跡地半分を再開発が行われる。 再開発により大型施設が建設される。遊園地東半分の土地は行政に譲渡した後公園が整備される。 	商業を営む住民は商店街ありきの活用を事業者者に求める。 集合住宅を供給するURに売却が決定する。園内にあるパノ園を残してはほしいと陳情したことから、市が買取りと運営を行う。 	経営難から敷地の1/4を売却。閉園前にUSSに土地を売却。 跡地が中古車オケの閉場になることに住民が反対。市に陳情を行い、墓地を計画することを条件に市が買収し公園と墓地を整備。
ヒアリング内容	印象/思い出	思い出や夢の場所。そこにあることが普通。	子供の遊び場。思い出の深い場所。	千葉の人はみんな知っている。子供の遊び場。	子供の遊び場。
	開園中	受けた影響 ない。音も動物の臭いも生活の一部。	生活の一部と感じていたためまったくない。	なし。悪いイメージはない。	子供の嬉し声や騒音。交通渋滞。
	良い点	賑やかしや活気があった。子供の遊べる場。	子供の遊び場。緑が豊か。四季を感じる。	住民がパノ園に行った。子供の遊び場。地域に賑わい。	子供が遊び場として不自由になかった。
	悪い点	ない。思いつかない。	ない。ゴミを捨てて人がいた。	なし。	騒音。交通渋滞。不法駐車。
	良い点	良かったことは何もない。	なし。	なし。	騒音がなくなった。渋滞の解消。
	悪い点	活気や憩いの場がなくなった。寂しい。	活気や緑がなくなった。皆の心が暗くなった。	なし。強いて言えば観光客が減少した。	活用への不安。モルル廃止による生産人口の流出。
	良い点	跡地にできた公園やパノ園をたまに利用する。	商店が増え利便性が向上。商店は集客率が向上。	思い出の場所が残った。公園は住環境に良い。	公園は住環境に良い。市の関与は安心。
ヒアリング内容	悪い点	必要性がわからない。面白くない施設がある。	高層マンションにより景観が阻害された。	なし。	強いて言えば野球場のライオンが眩しい。ライオンが混む。
	跡地活用理由	駅近。10分圏内。環境が豊か。宝塚というブランド名。	交通面や環境等の立地。思い出がある。	東京に出やすい。駅近。津田沼や船橋に近い。	緑が豊かで環境が良い。モルル再開を期待して。
	まちなみ変化	特に感じていない。	変化あり(再開発の規模が広域であるため)。	特に感じていない。	特に感じていない。
	開園中商店内容	土産や飲食店の他、住民向けの買い回り品。	住民向けの買い回り品が中心。	観光客向けの商店が中心だが、買い回り品も販売。	スーパーや飲食店、病院など、住民向けの商店。
	受けた影響	客が50%減少。空き店舗が増加。	閉園前から客が減少。暫定利用時に少し盛り返す。	空き店舗増加。閉園に向かってコストダウン化。	園内商店。閉園と共に撤退。園外商店。影響なし。
	戦略変更	何とかしなければと模索中。	大規模再開発を行うことで集客を向上。	市と連携し県モデル商店街指定事業を導入。	なし。
	用途変更	他の用途への変更なし。	再開発が決まっていたため変更しなかった。	なし。商店が必ず入る決まりを導入。	園内商店。遊園地と共に売却、活用される。
ヒアリング内容	跡地活用による影響	利用客は車移動が主であり、商店に客が来ない。	客が大幅に増加。企業との共同による安心感。	団地建設後の人口増加により商店の需要が増大。	園外商店。影響なし。
	交通	渋滞は変化なし。駐車場から住宅へ変化あり。	再開発によって事故や渋滞が解消された。	近隣商業施設への渋滞があるため変化なし。	渋滞と不法駐車は解消。
	地域価値	閉園時:低下 活用後:変化なし	閉園時:なし(閉園に向かい低下) 活用後:向上	閉園時:変化なし 活用後:向上	閉園時:変化なし 活用後:向上
	遊園地の名残	遊園地を囲むフェンス、植栽、遊園地内駐車場	二子玉川園が公園、施設、門柱、植栽	谷津公園、谷津遊路商店街、谷津遊園がつく施設	植栽、ドリームがつく施設、神社、パノ園、植栽
	ヒアリング日程・対象	2012.09.06 地域住民6名、商店経営者 不動産業者、行政	2012.11.13 行政、不動産業者 2012.11.16 事業者 2012.12.05 地域住民兼商店経営者7名	2012.10.16 行政 2012.11.01 地域住民2名、商店経営者、不動産業者	2012.10.20 地域住民3名、商店経営者、不動産業者 2012.10.29 地域住民3名 2012.12.10 行政
	人口推移(各行政HPより)	宝塚市人口 宝塚市面積:101.96km ² 	世田谷区人口 世田谷区面積:58.08km ² 	習志野市人口 習志野市面積:20.99km ² 	俣野町+深谷町人口 戸塚区面積:35.81km ²

5. 跡地活用経緯と実態

5-1. 立地と事業性の関係(図7)

宝塚や二子のように立地の良い事例ほど跡地活用に商業施設やホテルなどの集客施設を含み、遊園地経営体が跡地経営も継続する傾向にあることから、事業性が高く今後も活性化の可能性があることが考えられる。

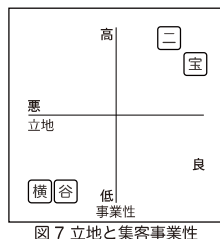


図7 立地と集客事業性

5-2. 土地所有状況と事業期間の関係(図8)

事業者と土地所有者が同一であることが活用を潤滑に運ぶ一因を担っている。宝塚のように事業者と土地所有者が異なる場合や二子の再開発のように大規模な活用を行う場合は、地権者や周辺住民の理解を得ることに時間を要する。

5-3. 事業主体と住民意見介入の関係(図9,10)

行政の介入度が高い事例ほど住民意見の介入度が高くなる傾向にある。地域住民の意見が介入する場合は理解が得られた上での用途となることから、住民の理解度、利用度が向上する良好な活用となる。

5-4. 活用傾向まとめ(図11)

宝塚と二子は事業性の高い跡地活用となっており、二子、谷津、横浜は居住性の高い跡地活用となっている。

6. 巨大集客施設の消失と活用がもたらす都市の変容

6-1. まちなみの変化

ヒアリングから、住民は閉園及び跡地活用によるまちなみの変化を感じない傾向にあることが明らかになった。二子は再開発が行われたことからまちなみに変化を感じているが、閉園から再開発完了まで30年の時間を要している。また、施設数変遷調査においても閉園及び跡地活用による目立った変化は現れていない。

図12より、遊園地閉園によって周辺が変化することに対して閉園による変化が大きく現れないことから、大型施設ができる際には周辺地域にインパクトを与え様々な施設が発生するが、大型施設がなくなる際には周辺地域は変容しない傾向にある様子がうかがえる。

以上より、閉園及び跡地活用を受けて周囲のまちなみは急激には変化せず、住民やまちは現状を維持し続けようとする事が明らかとなった。

6-2. 地域価値の変化

住民意識、居住環境、緑地環境、集客性を指標とし、ヒアリングから得た意見と地図を元に地域価値の考察を行う。

【閉園による変化】電鉄型は住民意識への負の影響や商業施設のゴースタウン化、娯楽施設や宿泊施設などの集客施設が減少することから、地域価値が下がる傾向にある。非電鉄型は騒音や渋滞が解消されるものの、跡地用途への不安や生産人口の流出など負の影響が強いため、価値は低下する傾向にある。また、遊園地は緑が多いことから、電鉄型や非電鉄型に限らず閉園によって緑地が減少する。

【跡地活用による変化】跡地が商業施設となる場合は集客性が向上し、公園となる場合は緑地環境や居住性が向上する。また、活用後は周囲に病院や公園が増加することから居住サービスが向上する。以上より、跡地活用は全事例において価値を向上させる傾向にある。ただし、宝塚は宝塚歌劇、温泉、遊園地を合わせて観光地を形成していたことから閉園による価値の低下が大きく、跡地活用においても価値の向上は難しくなっている。横浜は住宅が増加しているものの1990年から人口と世帯あたりの人数が減少しており、独居高齢者が増加していることから、今後地域価値が低下する恐れがある。



図13 地域価値の変化

宝塚	二子	谷津	横浜
1911年開園	1922年開園	1925年開園	1964年開園
2003年閉園	1985年閉園	1982年閉園	2002年閉園
不安定な活用	暫定利用による不安定な活用	1986-90年団地建設	2006年大学開校
	2007年再開発	安定期	2008年公園整備
	2013年公園整備		安定期
	2015年再開発完了		

図8 跡地活用経緯

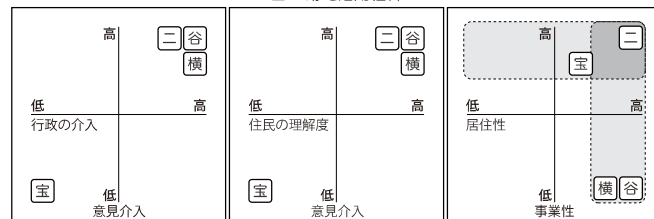


図9 行政介入の関係性

図10 住民意見介入の関係性

図11 居住性と事業性

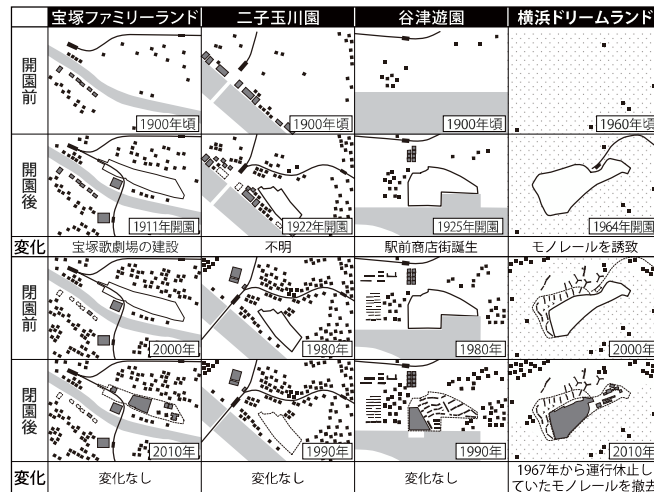


図12 遊園地開園・閉園による周辺地域の変化

7. まとめ

7-1. 仮説の検証

閉園は、電鉄型においては住民に寂しさや喪失感を与え、緑地環境の減少や集客性の低下、遊園地と複合利用される施設が減少するなどの負の影響を与えている。非電鉄型においては騒音や渋滞が解消されるほか、交通手段が断絶されることにより生産人口が流出する影響を与えている。跡地活用においては電鉄型、非電鉄型とも緑地や医療施設が増加するなど居住サービスが向上する影響を与えている。

閉園及び跡地活用によって住宅の増減や商店からの用途変更はみられず、まちなみに目立った変化は起こっていないことが明らかとなった。このことから、跡地空間は周辺で起こるべき開発や変化を担っていることが推測される。

跡地活用経緯については、事業者と土地所有者が同一であることが活用を潤滑に運ぶ一因を担っているといえる。また、地域住民の意見が介入する場合は地域の理解や利用が得られるため、親しみが持たれる活用となる。

7-2. 今後の可能性

再開発や人口減少などによりまちが変化しなければならぬ場合、住民は変化することに抵抗を感じるため、時間をかけて理解を促すことと、行政の介入によってより住民の意見が取り入れられることが必要になると考えられる。また、経済不況や少子化などにより、今後も遊園地を含む巨大集客施設の閉園が相次ぐことが予想される。人口減少時代においては居住施設や商業施設などの需要が減少することから、跡地活用が困難になる可能性が考えられる。将来的に跡地に対する新しい価値の創出が求められることとなる。

参考文献

- 1)「遊園地の閉鎖の実態と課題:民間用地の公共化に関する研究」葉袋奈美子 2006
 - 2)「レジャーランド&レクパーク総覧」綜合ユニコム 1986,2011
 - 3)「ゼンリン住宅地図:宝塚市,世田谷区,習志野市,戸塚区」1970,1980,1990,2000,2010
- ※1)遊園地:メリーゴーランド、遊戯用電車その他の遊戯設備を設け、主として当該設備により客に遊戯をさせる施設であり、動物園や展示館といった博物館、スポーツ施設、農場、移動のための乗り物を中心とした施設を除くものとする。



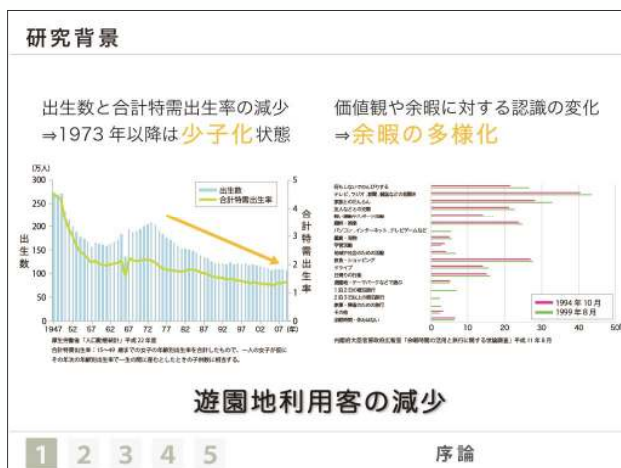
01

遊園地閉園の影響による周辺地域の変容に関する研究と題して足立結実が発表します。



02

序論



03

近年、少子化や余暇の多様化により遊園地利用客が減少しています。



04

それに加え、経済不況や大型テーマパークの参入により、1990年以降閉園する遊園地が急激に増加しています。

研究背景

遊園地

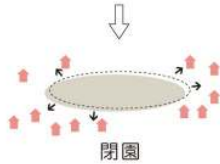
多世代に渡り利用される
愛着が持たれる



遊園地

閉園

遊園地を意識した周辺の
居住環境や商店に影響を与える



閉園

1 2 3 4 5

序論

05

遊園地は・多世代に渡り利用され、愛着が持たれる施設であることから
閉園は周辺の居住環境や商店に対して影響を与えることが予想されます。

研究目的

01

遊園地閉園及び跡地活用が居住環境に与える
影響と課題を明確にする

遊園地閉園及び跡地活用が**周辺地域**に与える
影響と課題を明確にする

03

巨大集客施設の消失と活用がもたらす
都市への影響と今後の可能性を明確にする

1 2 3 4 5

序論

06

以上より、遊園地閉園及び跡地活用が周辺
地域に与える
影響と課題を明確にすることを目的としま
す。

事例の選定方法と概要

002 OUTLINE

07

事例の調査方法と概要

事例選定方法

対象

- ・ 2012 年 8 月までに閉園している日本の遊園地
- ・ 動物園などを含む場合、遊園地施設が敷地の過半数を超えるもの
- ・ 跡地利用状況が明確であるもの

調査方法



1 2 3 4 5

事例の選定方法と概要

08

WEB と文献から閉園した遊園地を 106 事
例抽出し、

事例一覧

01 電鉄主導型

事業者が私鉄であり
周囲に居住地を形成する

02 非電鉄主導型

電鉄主導型以外

1 2 3 4 5

事例の選定方法と概要

1 宝塚ファミリーランド

跡地活用内容 公園、商業施設、集合住宅、小学校
調査対象者 京阪電気鉄道
開園年 1911年
閉園年 2003年

2 二子玉川園

跡地活用内容 公園、集合住宅、ホテル・オフィス
調査対象者 東急不動産
開園年 1922年
閉園年 1985年

3 谷津遊園

跡地活用内容 公園、集合住宅、幼稚園
調査対象者 京成電鉄
開園年 1925年
閉園年 1982年

4 横浜ドリームランド

跡地活用内容 公園、集合住宅、大学
調査対象者 横浜ランド
開園年 1971年
閉園年 2011年

09

その中から電鉄主導型と非電鉄主導型に分類を行い、電鉄主導型から3事例、非電鉄主導型から1事例の計4事例を調査対象事例としました。

10

事例1 宝塚ファミリーランド
2003年に閉園。

11

事例2 二子玉川園
1985年に閉園。

12

事例3 谷津遊園
1982年に閉園。

電鉄主導型：宝塚ファミリーランド

宝塚 二子 谷津 横浜

遊園地事業者
阪急電鉄株

開園年 1911年
閉園年 2003年

跡地活用後用途
公園、商業施設、集合住宅、小学校

跡地事業者
阪急電鉄株、関西学院

1 2 3 4 5

事例の選定方法と概要

電鉄主導型：二子玉川園

宝塚 二子 谷津 横浜

遊園地事業者
東京急行電鉄株

開園年 1922年
閉園年 1985年

跡地活用後用途
集合住宅、公園、ホテル・オフィス

跡地事業者
二子玉川東地区市街地再開発組合、世田谷区

1 2 3 4 5

事例の選定方法と概要

電鉄主導型：谷津遊園

宝塚 二子 谷津 横浜

遊園地事業者
京成電鉄株

開園年 1925年
閉園年 1982年

跡地活用後用途
公園、集合住宅、幼稚園

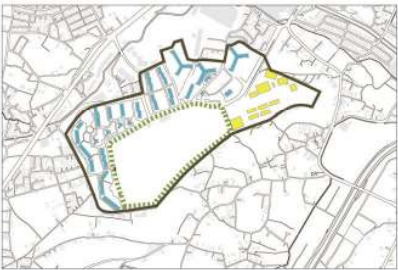
跡地事業者
習志野市、都市再生機構

1 2 3 4 5

事例の選定方法と概要

非電鉄主導型：横浜ドリームランド

遊園地事業者	
日本ドリーム観光株 →株ダイエー	
開園年	1964 年
閉園年	2002 年
跡地活用後用途	
公園, 集合住宅, 大学	
跡地事業者	
横浜市, 住宅供給公社, 都築第一学園	



1 2 3 4 5 事例の選定方法と概要

13

事例 4 横浜ドリームランド

2002 年に閉園。

14

事例の調査方法

事例の調査方法

003 SURVEY

15

ヒアリング調査と、

ヒアリング調査



01 ヒアリング 調査

1 2 3 4 5 事例の調査方法

16

10 年毎の地図の比較による

地図による施設数変遷調査



02 10 年毎の地図の比較による変容実態調査

1 2 3 4 5 事例の調査方法



17 -----

施設数変遷調査を行いました。



18 -----

施設数変遷調査を行いました。



19 -----

施設数変遷調査を行いました。



20 -----

施設数変遷調査を行いました。



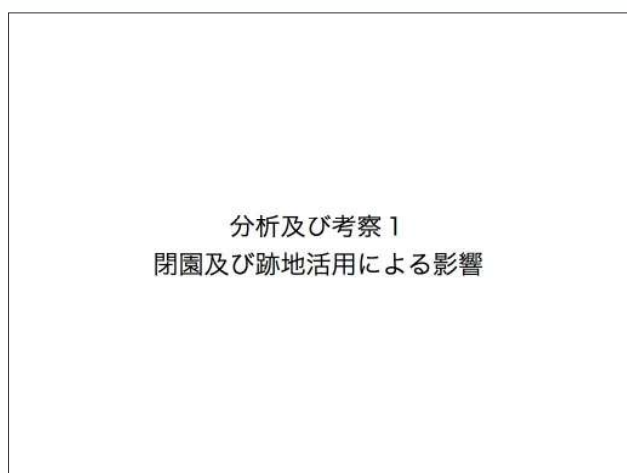
21

施設数変遷調査を行いました。



22

分析及び考察



23

1



24

閉園による影響

電鉄主導型においては、



25

居住環境、商店に対して負の影響を与えることが明らかとなりました。



26

また、非電鉄主導型においては、



27

騒音等が解消されるものの、生産人口が流出する影響を受けることが明らかとなりました。



28

跡地活用による影響は



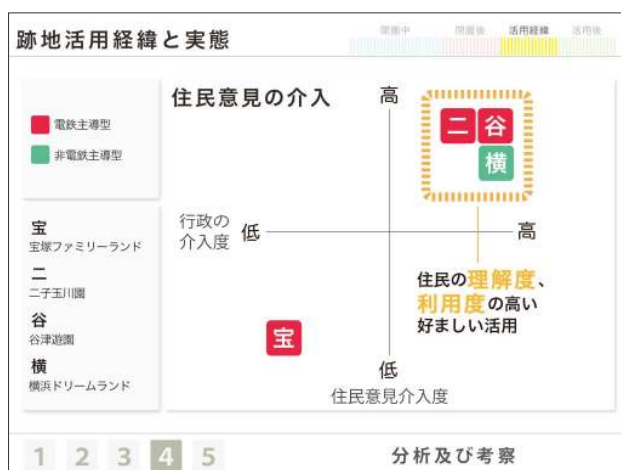
29

緑地や医療施設が増加するなど、居住サービスが向上する影響を与えることが明らかとなりました



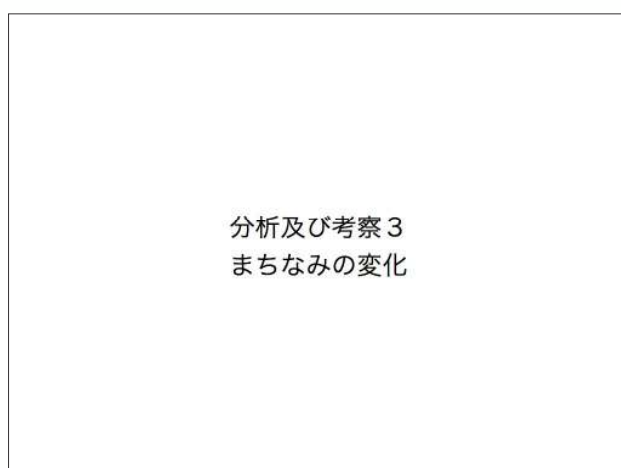
30

2 跡地活用経緯と実態



31

行政の介入度が高い事例ほど住民意見介入度が高くなることから、これらの事例は住民の理解度、利用度の高い地域に好ましい活用となることが考察されます。



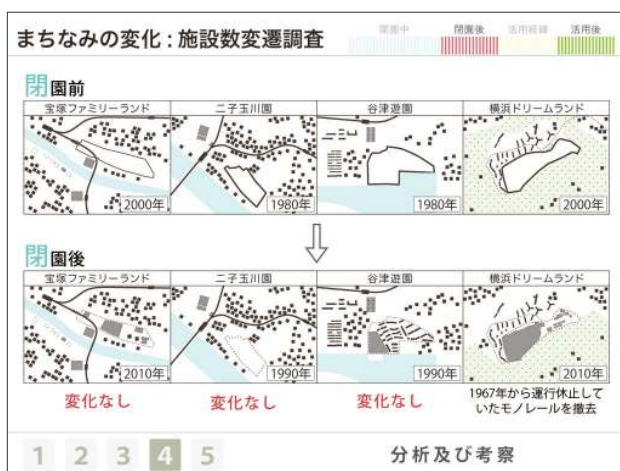
32

3 まちなみの変化



33

ヒアリング調査と



34

地図の比較調査より、



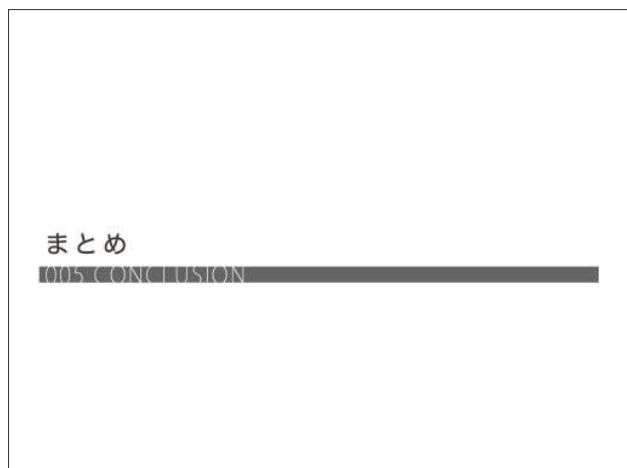
35

閉園及び跡地活用によって周辺のまちなみは急激には変化しないことが明らかとなりました。



36

周辺のまちなみが変化しないことから、跡地空間は周辺で起こるべき開発や変化を担っていることが推測されます。



37

まとめ

閉園及び跡地活用による影響		
閉園		跡地活用
01 電鉄主導型	・住民への喪失感 ・商店利用客減少	緑地や医療施設が増加するなど
02 非電鉄主導型	・騒音等が解消 ・交通手段断絶 ・生産人口の流出	居住サービスが向上
1 2 3 4 5	まとめ	

38

閉園においては住民への喪失感や生産人口の流出など、負の影響を与える傾向にあります



39

跡地活用経緯に行政が介入することにより住民の意見、理解が得られる活用となり、周辺地域に与える負の影響を緩和させることにつながると言えます。



40

以上で発表を終わります。
ご清聴ありがとうございました。

遊園地閉園の影響による周辺地域の変容に関する研究

A Study on Impact of the Inactivity Amusement Parks on Changes in Surrounding Areas

小林秀樹研究室

11TM0301

足立 結実

01 研究背景

研究背景 1 Background 1

利用客の減少や経済不況、大型テーマパークの参入により、1990 年以降閉園する遊園地が増加している。



出生数と合計特出生率の減少
→1973 年以降は少子化状態



研究背景 2 Background 2

閉園及び跡地活用は、遊園地を意識した周辺の居住環境や商店に影響を与えることが予想される。



研究目的 Purpose

- 01 閉園及び跡地活用の影響による住民意識や居住環境、商業施設、交通の変容実態と課題を明確にする
- 02 遊園地跡地活用経緯と実態を把握する
- 03 巨大商業施設の消失と活用がもたらすまちみなめへの影響と今後の可能性を明確にする

研究仮説 Hypothesis

- 01 閉園及び跡地活用は居住環境に大きく影響を与えるのではない
- 02 商業施設から別の用途への転換がみられるなど、まちみなめに変化がみられるのではない
- 03 跡地活用経緯の違いによって、活用に関する期間や住民意見の介入度が異なるのではない

02 閉園遊園地の全体像把握

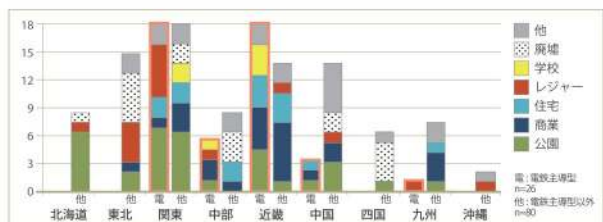
事例の収集と分類 Classify

WEB と文献から閉園遊園地は 106 事例みつけた。
周囲に居住地を形成する電鉄主導型と、それ以外の非電鉄主導型に分類する。

現状	事業者	型	目的	立地特徴
遊園地 80	私鉄 26	電鉄主導型	電鉄の沿線開発、商業施設を目的としてつくられたもの	大都市近郊、周辺に住宅地を形成
閉園遊園地 106	私鉄以外 45	非電鉄主導型	電鉄主導型以外を指す。主として商業・住宅を目的としてつくられたもの	新築地、自然環境を色濃く反映
	不明 35			

地域別活用傾向 Trendency

関東は公園が多く近畿は商業が多い。住宅及び学校は主要都市がある地域においての採用が主となっている。地方都市における活用の少なさと廃墟の多から、跡地活用は比較的都市圏でなければ成立しにくいといえる。また、電鉄主導型は大都市圏に集中していることがわかる。



詳細調査事例選定 Selection

選定理由	目的	対象
01 電鉄主導型 遊園地周辺に商店が立地	遊園地は集客性があることから、閉園及び跡地活用は商店にも大きな影響を与えると考え	宝塚 二子 谷津
02 非電鉄主導型 跡地活用が良好に行われているもの	跡地が良好に活用された事例に限定することで跡地活用が周囲に与える影響が電鉄主導型と比較可能となる	横浜
03 電鉄主導型 跡地活用経緯が他の事例と異なるもの	経緯や導入事業の違いによる影響等を比較するため	

03 事例概要



宝塚ファミリーランド

事業者	阪急電鉄株
土地所有者	阪急電鉄株、地元地権者
所在地	兵庫県宝塚市栄町 1-1-57
開園年	1911 年 5 月 1 日
閉園年	2003 年 8 月 31 日
跡地利用状況	公園、商業施設、集合住宅、小学校
跡地事業者	阪急電鉄株、関西学院、地元地権者
土地所有者	阪急電鉄株、関西学院、地元地権者



二子玉川園

事業者	東京急行電鉄株
土地所有者	東京急行電鉄株
所在地	東京都世田谷区玉川 1-5000
開園年	1922 年 7 月
閉園年	1985 年 3 月 31 日
跡地利用状況	集合住宅、ホテル・オフィス、公園
跡地事業者	二子玉川地区市街地再開発組合、世田谷区
土地所有者	組合、世田谷区



谷津遊園

事業者	京成電鉄株
土地所有者	京成電鉄株
所在地	千葉県習志野市谷津 3-1
開園年	1925 年 7 月～8 月
閉園年	1982 年 12 月 21 日
跡地利用状況	公園、集合住宅、幼稚園
跡地事業者	習志野市、都市再生機構
土地所有者	習志野市、都市再生機構



横浜ドリームランド

事業者	日本ドリーム観光株→ダイエー
土地所有者	日本ドリーム観光株→ダイエー
所在地	神奈川県横浜市戸塚区保野町 700
開園年	1964 年 8 月 1 日
閉園年	2002 年 2 月 17 日
跡地利用状況	公園、集合住宅、大学
跡地事業者	横浜市、住宅供給公社、都立第一学園
土地所有者	横浜市、住宅供給公社、都立第一学園

04 ヒアリングと地図から得た変容実態

調査方法 Survey

ヒアリング調査



開園中と閉園後の比較 Comparison



影響と課題まとめ Impact and Problem

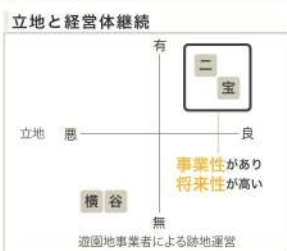
	良い影響	課題
01 電鉄主導型	住民意識や居住環境、商業施設、交通の変容実態と課題を明確にする	活気や緑の消失、寂しさや喪失感を感じる。客の減少、商業施設や宿泊施設の減少。周辺に集客施設があるため渋滞の解消なし。
02 非電鉄主導型	跡地活用が良好に行われているもの	集客の維持が必要。生産人口の流出、跡地活用への不安。園内の住民向け商店が撤退。再開が期待されていたエリアの撤去。
03 電鉄主導型	跡地活用経緯が他の事例と異なるもの	跡地大学生のバス利用による若干の混雑。

05 地図の比較による施設数変遷実態

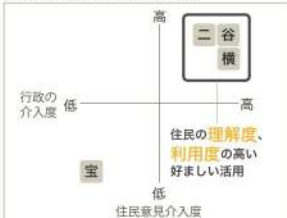


06 分析及び考察

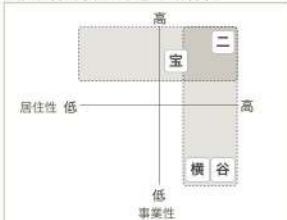
活用経緯 Analysis 1



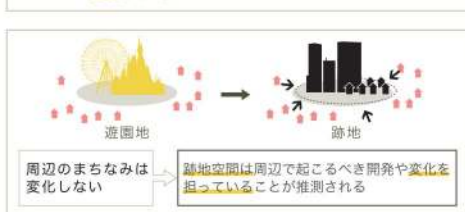
行政の介入と意見介入度



跡地活用後の周辺地域特性



まちなみの変化 Analysis 2



地域価値の変化 Analysis 3

【閉園による変化】
電鉄型は地域価値が下がる傾向にある。非電鉄型は騒音や渋滞が解消されるものの、負の影響が強いため価値は低下する傾向にある。

【跡地活用による変化】
居住サービスが向上することから価値は向上する傾向にある。



07 まとめ

閉園及び跡地活用による影響 Conclusion 1

閉園	跡地活用
01 電鉄主導型 ・住民への喪失感 ・商店利用客減少	・緑地や医療施設が増加するなど、居住サービスが向上
02 非電鉄主導型 ・騒音等が解消 ・交通手段断絶 ・生産人口の流出	

住民意見の介入 Conclusion 2



今後の可能性 Conclusion 3

