

沿道囲み型住宅の集住体における住環境形成と地域団体に関する研究

－ 幕張ベイタウンにおける居住・周辺環境と住民ネットワークとの関連性について －

日大生産工（院） ○堤 昂太

日大生産工 北野 幸樹

1. はじめに

沿道囲み型住宅とは街区の内側に一体の中庭を内包する集合住宅であり、道路沿いに街区形状に倣って一定高さの建築空間を連続配置し、閉鎖型街区を形成する街区型建築である。我が国では沿道囲み型住宅の群を市街地規模で実現した例として幕張ベイタウンは数少ない実例として挙げられる。また、建築・都市空間において、そこに住む地域住民と地域団体との関係性は、その地域で持続的なまちづくり活動を行っていく上で必要不可欠である。本研究では、幕張ベイタウンの集住体を研究対象とし、集住体を居住・周辺環境及び地域団体との関連性を明らかにすることで、地域住民主体の持続可能なまちづくりに関する知見を得ることを目的としている。

2. 調査・分析概要

2. 1. 調査対象地域

日本における集住体としての先進的モデルである幕張ベイタウンを調査対象地域とした（図1）。幕張ベイタウンは、東京と千葉の間の東京湾岸埋立地に（旧）千葉県企業庁が建設した幕張新都心の住宅地区である。1989年幕張新都心住宅地基本計画で住棟を街路沿いに配列した沿道囲み型住宅を提案され、その後都市デザインガイドラインで設計指針が定められた。地域内外における商業地、緑地、水辺、公益施設など多くの要素によって一つの都市として形成されている。

2. 2. 調査概要

(1) 調査期間

○第1回調査

2019年7月、9月（現地調査）

○第2回調査

2020年8月、9月（アンケート調査・文献調査）

(2) 調査方法

第1回調査（現地調査）では、沿道囲み型中層住宅による中庭の「出入りの状況」「出入口数」「中庭の位置」について調査を行った。第2回調査（アンケート調査）では、メールにてExcelファイルで回答を求める方式を行い、地域団体として幕張ベイタウンに対してどのような管理・運営をはじめとする居住環境維持などを行っているかについて調査を行った。調査団体は、幕張ベイタウン全体の発展に寄与する目的で運営を行っている幕張ベイタウン自治会連合会とした。幕張ベイタウン自治会連合会は、幕張ベイタウン各街区の自治会が加盟する住民ネットワークである。主なアンケート調査内容項目については表1に示す。第2回調査（文献調査）では、都市デ

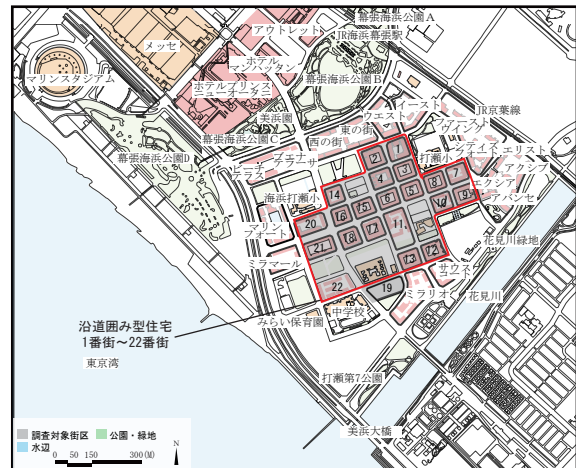


図1 調査対象地域 幕張ベイタウン

表1 アンケート調査内容項目

調査団体	調査内容
自治会連合会	1 居住環境維持調査
	2 余暇活動調査
	3 災害時対応調査（東北地方太平洋沖地震）
	4 災害時対応調査（COVID-19）
	5 商業・業務施設、教育機関連携調査
	6 関連団体連携調査

表2 インナータウンにおける街並形成概要

	街並形成	概要
インナータウン	タウンコア	・住民・来訪者の活動の拠点であり、街並み形成の中心となる様に設計・計画された。 ・住民が設計段階から関わって建設された千葉市で初めてとなる複合施設が建つ。
	インナータウン	・街の中心から四方に伸び、住民や来訪者の日常的な動線となるように設計・計画された。 ・連続する沿道型住棟による賑わいのある街並形成となり、隣接する住棟との調和と連続性を図っている。

ザインガイドラインを元に、「街の領域区分とその概要」について調査を行った（表2）。

2. 3. 分析方法

本稿ではまず、「中庭の開放度」を「行動（物理的）」および「可視性」の視点から、「自由に入れる・自由に入れない」を示す物理的な開放度（類型Ⅰ、Ⅱ）、「外部から見える・外部から見えない」を示す中庭の可視性（類型A、B）を基準として4つの類型（図2）を用いて、調査から得られた中庭の「出入りの状況」

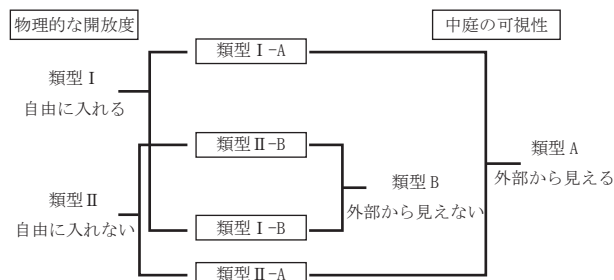


図2 中庭の開放度における類型化

表3 類型化の概要

	類型 I-A					類型 I-B	
住棟番号	7	9	13	14	20	1	22
中庭の出入口数	4	6	4	2	6	4	1
中庭の位置	1	2	2	1	1	1	2

	類型 II-A							
住棟番号	2	8	12	15	16	17	18	19
中庭の出入口数	2	4	6	2	1	4	2	3
中庭の位置	1	1	1	2	1	1	1	1

	類型 II-B						
住棟番号	3	4	5	6	10	11	21
中庭の出入口数	4	1	1	4	2	4	4
中庭の位置	1	2	1	1	1	2	1

「出入口数（入りやすさ）」「外部からの可視性」「中庭の位置」を住棟ごとに分類する（表3）。それを元に、幕張ベイタウンにおける都市デザインの展開にあたって、場所や空間等に適度な変化を持たせていることを目的としている街の領域形成、特に「インナータウン」について幕張ベイタウンを形成する上での都市構造の重要な骨組みの一つとして捉え、「インナータウン」の領域形成と「中庭の開放度」を白地図にプロットしていくことで関係性を分析・考察していく。また、自治会連合会から得られたアンケート調査結果から、幕張ベイタウンに対しての活動及び体制・支援との関係性の分析も行う。街に対して平面的に分析・考察することで、住環境形成と地域団体との関係性を明らかにしていく。

3. 中庭の開放度とインナータウンの関係性

インナータウンは街の中心部に広がり、街の拠点となる「タウンコア」と沿道囲み型中層住宅の群のある「インナータウン」で構成されている。本章では、「行動（物理的）」と「可視性」の2つの視点からインナータウンとの関係性を分析・考察する。さらに、その2つを基準に、4つのタイプの広がりとの分析も行い、中庭の開放度とインナータウンの関係性の分析・考察を行う。

3.1. インナータウンにおける「自由に入れる・自由に入れない」を示す物理的な開放度（類型I、II）の広がり

「タウンコア」に属する5番街・6番街・11番街

は全て類型IIとなり、中庭に自由に外部からは入ることができない構成となっている。「インナータウン」においては「タウンコア」に隣接している3番街・4番街・8番街・10番街・12番街・13番街・15番街・17番街は13番街以外は類型IIとなり、中庭に自由に外部から入ることのできない構成、高層住宅や公園・緑地に隣接している住棟（1番街・2番街・7番街・9番街・12番街・13番街・16番街・18番街・20番街・21番街）は類型Iが多く、比較的中庭に自由に外部から出入りすることのできる住棟が多い傾向が見られる。

3.2. インナータウンにおける「外部から見える・外部から見えない」を示す中庭の可視性（類型A、B）の広がり

「タウンコア」に属する住棟は、全て類型Bとなり、中庭を外部からあることを確認できない構成となっている。「タウンコア」に隣接する「インナータウン」の住棟は、類型Aが多く、中庭を外部から確認できる構成、高層住宅や公園・緑地に隣接している住棟も類型Aが多く、「インナータウン」は中庭を外部から確認できる構成の住棟が多い傾向が見られる。

3.3. インナータウンにおける中庭の開放度（類型I-A、I-B、II-A、II-B）の広がり

「タウンコア」に属する住棟は、全て類型II-Bとなり、街に対して中庭が外部に開けた空間ではない傾向が見られる。「タウンコア」に隣接する「インナータウン」の住棟は、類型II-Aが多く、高層住宅や公園・緑地に隣接している住棟も類型II-Aが多いことから、街に対して中庭は外部から自由に出入りすることはできないが外部からの中庭の存在が可能な傾向が見られる。

4. 自治会連合会の活動の広がり

自治会連合会は、①気品あふれる美しい街②心ふれあう文化の街③環境と人にやさしいベイタウンの実現を目指すことを基本理念に活動し、各街区ごとの自治会からなる団体である。本章では、幕張ベイタウンに対して自治会連合会がどのような活動及び体制・支援を行っているのかをアンケート調査結果の各項目ごとに分析・考察していく。

4.1. 居住環境維持について

居住環境を維持するための委員会を設置し、その内5つの委員会は月1・2回のペースで会議を行い、常に居住環境維持向上を目指している。そして、全居住者には書類による投函やインターネット（HP）を使い各種お知らせの案内をしている。また、各街区での活動等は、各街区ごとの自治会で決定し、自治会連合会は直接関与はしないものの、資機材の貸し出しなどでそのイベント内容などが把握され、街区ごとのイベントでは他街区の住民への案内などは行っていない。これらから、街全体での管理・運営や催しものだけでなく、それらを各街区ごとでも行うことが、居住環境維持に繋がっていると考えられる。

4.2. 余暇活動について

自治会連合会が住民の行っている余暇活動についての把握は行っておらず、今後も調査することはないが、余暇活動を行える場の提供としてベイタウン

表4 幕張ベイトウン自治会連合会 活動体制

	初期（1997年）	現在（2020年10月現在）
活動体制	事務局 広報委員会 防災・防犯委員会 交通関連委員会 コミュニティ・コア研究会 環境・美化委員会 文化・芸術・スポーツ 各種イベント	広報委員会 防災委員会 交通委員会 防犯委員会 環境美化委員会 イベント委員会 常設委員会 ピアノ委員会 3丁目公園管理運営委員会 ベイトウン・グリーンサム 打瀬3丁目「風のガーデンの会」 ベイトウン・女子部 菜の花クラブ ベイトウンにエコパークをつくる会 特別委員会 ベイトウン協議会 民児協 社協地区部会 育成委員会 スポーツ振興会 商店街振興会 賛助会員

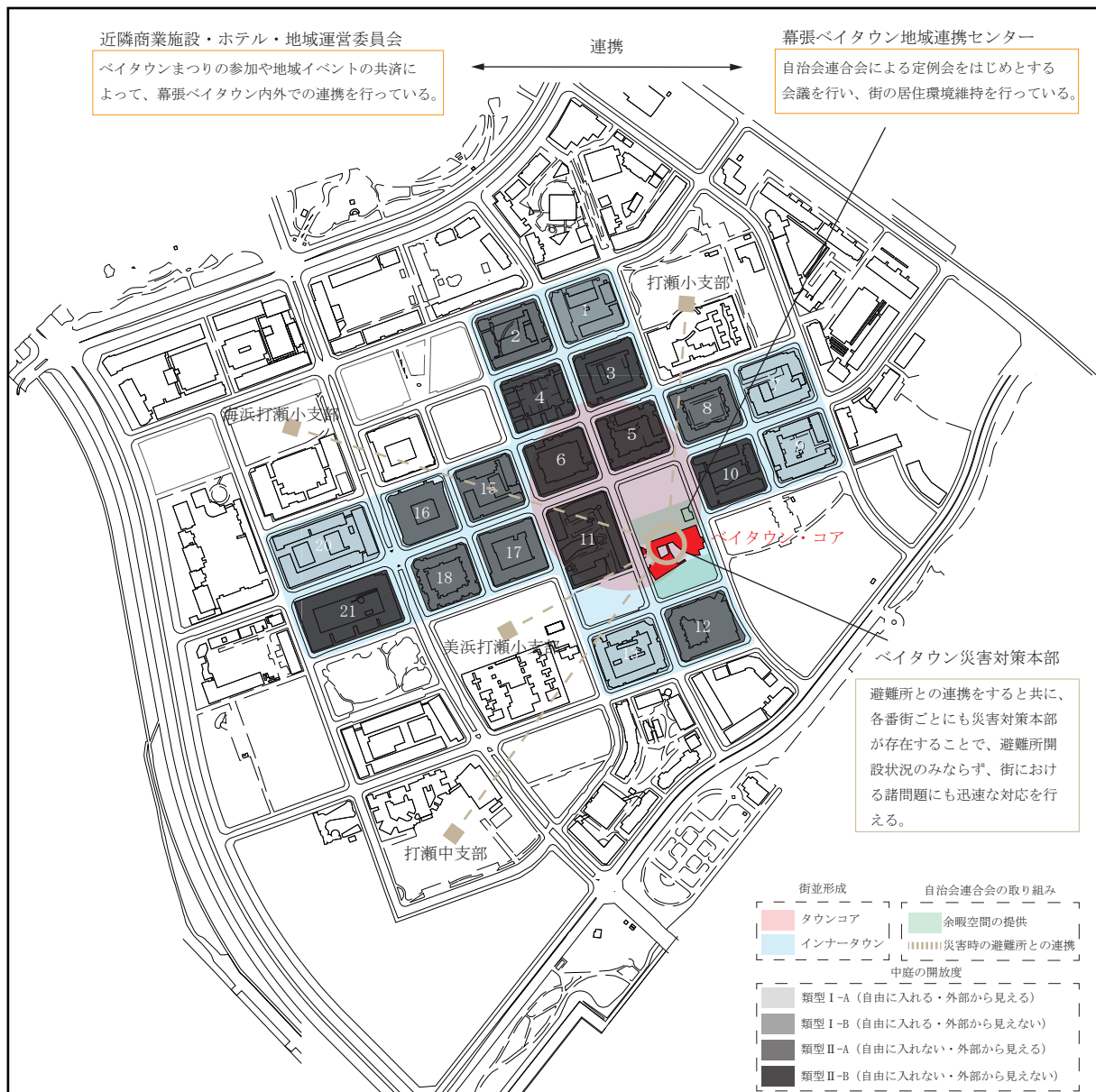


図3 住環境形成と住民ネットワークの関係

まつりの開催におけるコア前広場の提供を行っている。ベイトウンまつりは年単位で開催している。広場では、ストラックアウトや中学校吹奏楽部による演奏、バトンチェアなどが行われている。これらから、住民が日常的に行う余暇活動に対しては関与しない

が、街のイベントなどでの住民の余暇活動には場の提供という形で関与することで、住民同士の関係性をはかることに繋がっていると考えられる。

4.3. 災害時対応について

幕張ベイトウンは大規模災害時でも建物が鉄筋コ

ンクリート造による構成のため、在宅避難が基本となっている。各番街ごとに災害対策本部を立ち上げて住民同士助け合いながら被災対策に対処している。それに加え、東北地方太平洋沖地震時の対応としては、避難所運営委員会を設立し、避難所開設訓練の実施・HUGの実施を行っている。また、COVID-19（新型コロナウイルス感染症）では、ペイタウンまつりをはじめとする各種イベントが中止となったが、街全体で動く対応は行われていない。幕張ペイタウンは、普段からの街と住民、住民同士の繋がり・連携が行われていることから、地震（目に見える災害）時には、対応が上手くとることができていたが、住民同士の繋がりが強いと、ウイルス（目に見えない災害）などの人と人とのコミュニティがある程度制限される場合には対応が困難になると考えられる。

4. 4. 商業・業務系施設、教育機関との連携について

商業・業務系施設とは、商店会振興会や地域運営委員会との連携による地域イベントの共済や近隣商業施設やホテルなどとの連携して、ペイタウンまつりの参加を行っている。教育機関とは、地域運営委員会へ各学校長の出席によって問題の共有化を行っている。これらから、幕張ペイタウン内にある施設のみならず近隣の施設などとの連携も行うことで、街単体でのまちづくりではなく、地域のまちづくりの一部として幕張ペイタウンが存在していることが考えられる。

4. 5. 関連団体との連携について

自治会連合会発足時には、8つの委員会を設置し活動を開始していたが、現在では、常設委員会・特別委員会・賛助委員会から構成され、その他にも幕張ペイタウン協議会や美浜区町内自治会連絡協議会との連携を行っている（表4）。このことから、地域のまちづくりの一部として幕張ペイタウンが存在していることが考えられる。

5. 住環境形成（「中庭の開放度」「インナータウン」と住民ネットワーク（自治会連合会）の関係性

本章では、「中庭の開放度」「インナータウン」の住環境形成、「自治会連合会の取り組み」の住民ネットワークについての関係性について、総合的に分析・考察を行う（図3）。

中庭の開放度はタウンコア（中心部）に自由に入れない・外部から見えない中庭が多いことから、あまり外部に開かれていない住棟が多い傾向にあり、インナータウンの外側にいくほど、自由に入れる・外部から見える中庭が多くなることから、外に開けた住棟が多い傾向が見られた。また、災害時の対策本部や余暇空間の提供をしている場合は、ペイタウン・コアと呼ばれる複合施設を中心に活動・運営をしている傾向がある。これらから、街全体での活動はタウンコアを中心に行われ、住民以外の人にも街の拠点となる場では、外に開けた住棟は少ないことがわかる。

6. まとめ

本稿では、住環境形成と地域団体の関係性について「中庭の開放度」「街の領域形成」「自治会連合

会の取り組みの広がり」の3つの視点から考察を行った結果を以下に整理する。

- ・中庭の開放度については、自由に入れない・外部から見えない住棟は街の中心部に多い傾向が見られ、街の外にいくほど、自由に入れる・外部から見えない住棟が多くなる傾向が見られた。

- ・自治会連合会の運営・取り組みについては、まず、居住環境維持は、そのための委員会を設置し街全体での管理・運営や催しものだけでなく、それらを各街区ごとでも行うことで街全体の居住環境維持に繋がっていると考えられる。また、余暇活動については、住民が日常的に行う余暇活動に対しては関与しないが、街のイベントなどでの住民の余暇活動には場の提供という形で関与することで、住民同士の関係性をはかることに繋がっていると考えられる。災害時の対応については、普段からの街と住民、住民同士の繋がり・連携が行われていることから、地震（目に見える災害）時には、対応が上手くとることができていたが、ウイルス（目に見えない災害）などの人と人とのコミュニティがある程度制限される場合においては対応が困難になると考えられる。各方面との連携については、商業・業務系施設や教育機関、関連団体と街の内外との連携を行うことで、街単体でのまちづくりではなく、地域のまちづくりの一部として幕張ペイタウンが存在していることが考えられる。

- ・街の領域形成のインナータウンにおいては、街全体での活動（定例会など）や災害時などでは対策の拠点となり、タウンコアを中心に行われる。また、住民以外の人との街の拠点となるため、外に開けた住棟は少ないことがわかる。

本稿での成果は、建築・都市地域計画と一体となった沿道囲み型住宅の集住体の計画において有用な資料となり得ると考えられる。

7. 今後の展開

今後は、幕張ペイタウンにおける居住者の認知領域と余暇活動の関係性を探ると共に、本稿での成果との関係性についても分析・考察を行う予定である。

【既往研究】

1) 堤昂太，仲野誠志，廣瀬就範，宗土淳，大内宏友：「沿道囲み型中層住宅の集住体における中庭の開放度と近隣意識について」－日本大学生産工学部第52回学術講演会（2019-12-7）－

【参考文献】

- 1) 宗土淳，渡邊脩亮，大内宏友：「中層・高層住宅の集住体における積層した居住空間の住民意識と環境認知との構成－幕張ペイタウンにおける平面構成について－」第39回情報・システム・利用・技術シンポジウム論文集，2016.12
- 2) 宗土淳，木村敏浩，大内宏友：「幕張ペイタウンの集住体における沿道囲み型住宅の立地および居住階層と環境認知との関係性について」日本建築学会大会概要集（中国），2017.8
- 3) 宗土淳，大内宏友：幕張ペイタウンの集住体における中層・高層沿道囲み型住宅の環境認知の形成について，2019年度日本建築学会大会 学術講演会 オープンセッション，2019.9
- 4) 北野幸樹，川岸梅和：「異なる地域居住者の活動実態からみた近隣空間における余暇活動の発生特性と時間的・空間的相補関係」都市住宅学 2015 巻91号，p100-105
- 5) 千葉県企業局：「幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン」
- 6) 千葉県企業局：「幕張新都心住宅地事業計画」
- 7) 幕張ペイタウン防災委員会，避難所開設・運営マニュアル，（2016）
<https://baytown.chiba.jp/wp/wp-content/uploads/2016/11/081c4747ff525fe0d09c04d9fab9fb4b.pdf>，（参照 2020-10-11）
- 8) 千葉市第47地区町内会自治会連絡協議会，幕張ペイタウン自治会連合会平成28年度第10回定例会合議事録，（2017）
<https://baytown.chiba.jp/wp/wp-content/uploads/2017/04/763af6f985948f9eb4b68e51dfed07a9.pdf>，（参照 2020-10-11）