ISSN 2186-5647

5-13

幕張ベイタウン居住者における生活意識について

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。集合住宅を地域空間の視点より捉えると、立体的に積層された生活空間に居住する人単位（意識・行動）と建築単位（住戸・住棟）と都市単位（周辺環境）との対応関係による人と人との関係性や周辺環境との関連性より捉えた分析・考察は重要であると考えられる。そのため、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、そなまち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対象として、集住体を地域における持続的な暮らしの拠点として捉え、集住体での暮らしの変遷を人と人の関係性、人と活動の関係性、人と空間の関係性の視座から整理する。集住体での暮らしと居住者の生活意識の変容を捉え、併せて、居住環境、周辺環境、及び地域団体と集住体における暮らしとの関係性について調査・分析することにより、集住体における暮らしの変遷に基づく周辺環境と調和する居住者主体の集住体の持続性に関する基礎的知見を得ることに繋げ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（図１）

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（表１、２、３）

（１）調査期間

2021 年 7 月、8 月（アンケート調査）

（２）調査方法

居住者アンケート調査では、幕張ベイタウンの居住者に対し、居住者の定住意識・幕張ベイタウン内の生活商業施設の利用実態について調査を行った。

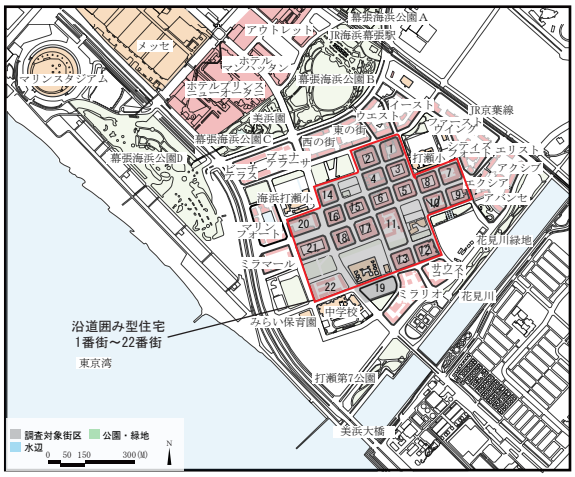

図１　調査対象地域　幕張ベイタウン

表２　幕張ベイタウン居住者アンケート項目

No.	調査項目	調査内容
1	基本情報	居住者の属性・定住意識について
2	居住者認知度調査・中庭利用実態調査	居住者同士の認知や各住棟の中庭の利用について
3	幕張ベイタウン商店街利用実態調査	ベイタウン内の商店の利用及び意識調査
4	居住者余暇活動調査	居住者の余暇活動及び余暇時間調査

表３　被験者概要

項目		人数	項目		人数
性別	男	55	住棟名	パティオス 1 番街	6
	女	45		パティオス 5 番街	13
年齢	10 代	1		パティオス 9 番街	4
	20 代	4		パティオス 10 番街	15
	30 代	11		パティオス 12 番街	18
	40 代	10		パティオス 13 番街	4
	50 代	31		パティオス 14 番街	5
	60 代	22		パティオス 17 番街	11
	70 代	15		パティオス 18 番街	5
	80 代	6		パティオス 19 番街	17
居住階	1 階	3		パティオス 21 番街	3
	2 階	16	有効回答数：100		
	3 階	25			
	4 階	17			
	5 階	22			
	6 階	16			
	7 階	1			

２．３．分析方法

本稿では、幕張ベイタウン居住者のアンケート調査の内、基本情報の「今後どのくらい幕張ベイタウンに住む予定か」幕張ベイタウン商店街についての「幕張ベイタウン商店街を利用するか」の質問事項から、居住者の定住意識と生活商業施設

LIFE CONSCIOUSNESS IN MAKUHARI BAYTOWN RESIDENTS
Kota TSUTSUMI and Koki KITANO

の利用実態について居住年数・年代別に把握することで、現在の幕張ベイタウンにおける居住者の生活意識[注1)]を分析する。

３．　居住者の定住意識とベイタウン内の生活商業施設の利用実態

３．１．　居住者の定住意識について（図２・３）

居住年数別では、比較的居住年数が長い「21～30 年」で「これからもずっと住むつもりである」の項目の割合が高く、定住意識がみられる傾向にある。また居住年数が「～10 年」「11～20 年」では、「より良い物件が見つかるまで住むつもりである」や子供に関係する項目が高い傾向にある。年代別では、50 歳代以降の比較的高齢な人で「これからもずっと住むつもりである」の割合が高い傾向にあると共に、20 歳代から 40 歳代では、仕事関係や子供関係の項
目も高い傾向にある。これらから、現在の幕張ベイタウン居住者は比較的竣工当時から住んでいる人が現在も定住意識を持ち、竣工から一定の時期が経過
して住んでいる人は、定住意識は持ちつつも仕事や子育てといった、周辺環境におけるオフィスや教育施設との関係性から定住意識が半数ほどに留まっていると考えられる。

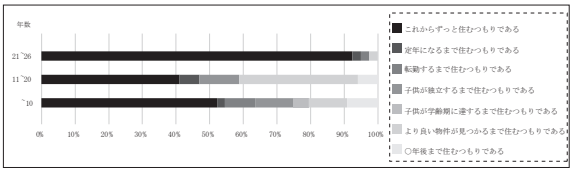

図２　居住年数別の定住意識

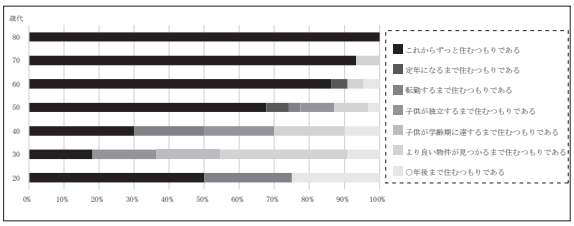

図３　年代別の定住意識

３．２　居住者のベイタウン内の生活商業施設の利用実態について（図４・５）

居住年数別では、比較的どの居住年数も「月 5 回未満」「月 5～10 回」の頻度でベイタウン内の

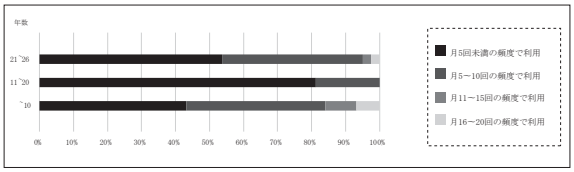

図４　居住年数別の生活商業施設の利用実態

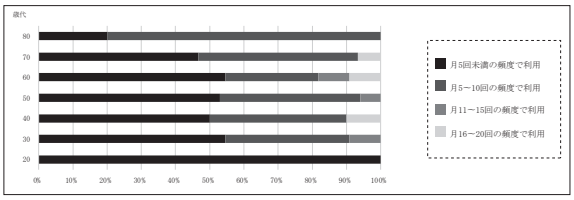

図５　年代別の生活商業施設の利用実態

生活商業施設を利用している傾向がみられる。しかし年代別では、ベイタウン内での生活商業施設の利用は年代が高くになるにつれて、利用頻度は多くなる傾向がみられる。これらから、現在の幕張ベイタウン居住者はベイタウン内の徒歩圏内にある生活商業施設の利用はするものの、周辺地域の生活商業施設の充実から特に若い世代の利用が少ない傾向になっていると考えられる。

４．まとめ

本研究で得られた、沿道囲み型住宅の集住体における居住者の生活意識ついての知見を以下に整理する。

１）比較的竣工当時から住われている人が現在も定住意識を持ち、竣工から一定の時期が経過して住われている人は、定住意識は持ちつつも仕事や子育てといった、周辺環境におけるオフィスや教育施設との関係性から定住意識が半数ほどに留
り、子供の独立や定年などによって移住を考えている人が多い傾向がみられた。

２）ベイタウン内での生活商業施設の利用は年代が高くになるにつれて、利用頻度は多くなる傾向がみられる。

本研究の成果は居住者の生活意識の変化に着目することで、集住体での暮らしと居住環境・周辺環境との関わりを把握することに繋げ、建築・都市空間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基礎的な資料となり得ると考えられる。

［注釈］

注１）生活意識：定住意識とベイタウン内にある商業施設の利用を、居住者が集住体での持続可能な暮らしの中で基盤となると捉え、本稿では「生活意識」と定義する。

［参考文献］

1）前田英寿：「都市建築の実現に向けた設計調整の実現−幕張ベイタウンの事例−」日本建築学会計画系論文集，2006. 8
2）前田英寿：「沿道囲み型住宅の面的展開による都市空間形成−住宅地開発事業における設計指針の策定と運用−」日本建築学会計画系論文集 ，2006. 8
3）志村　誠，池田謙一：「地域オンラインコミュニティが地域社会への参加に及ぼす因果的影響の検討」，日本建築学会大会計画系論文集 ，2009. 4
4）志村　誠，池田謙一：「地域オンラインコミュニティと地域参加に対して地域の構造要因が及ぼす影響の検討」，日本建築学会大会計画系論文集 ，2008. 8
5）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
6）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」
7）千葉県企業局：「幕張新都心住宅地事業計画」