

中高層住宅の集住体における居住環境と認知領域の形成に関する研究
 －幕張ベイタウンにおけるケーススタディー－

日大生産工(院) ○伊藤 顕
 日大生産工 大内 宏友

1. 研究の目的と背景

東京都心における再開発が進み、地価下落等により再び都心回帰現象などがみられるなか、千葉をはじめ、神奈川、埼玉などの業務核都市やベッドタウンの位置づけも、かつてとは異なる方向へ変化を遂げてきている。また一方で、バブル期や高度成長期の反省を踏まえた都市・地域計画、まちづくりのビジョンや方法論が確立されてない。その意味で、中高層住宅の集住体における計画の指標を提示することは重要な課題の一つである。

中高層住宅において人と人の関係性は、平面的なつながりから重層的に意識が重なることから断面的な居住環境へと移り変わる可能性を持つと言える。本来居住環境とは単体のみではなく、日常生活を営む周辺地域を含むと考えられる。この点から中高層集合住宅の計画において、居住者の意識について居住者が暮らす地域空間との関係性を含め考察することが重要である。

本研究では、これまでの日本にはない住宅地の開発を目標とした幕張ベイタウンに着目する。本稿は、中高層集合住宅の集まりとしての集住体における計画的な方法論を、地域と中高層住宅、及び中高層住宅間の相互の関係性よりそれぞれ居住者の意識について、認識のプロセスとしての環境認知に着目し考察するものである。

2. 研究概要

2.1. 調査対象地域

調査対象地である幕張ベイタウンは東京の東方20km, 千葉の西方10kmの東京湾岸埋立地に千葉県企業庁が建設した幕張新都心の住宅地区である。84haに2.6万人8900戸が計画された。ここでは沿道囲み型住宅が住宅地計画の主役に置かれ企業庁策定1989年幕張新都心住宅地基本計画で提案され1990年同事業計画で導入を決め、翌年策定同都市デザインガイドラインで設計指針が定められた。街区単位で中層、高層、超高層が割り当てられ、それぞれがガイドラインに基づく設計と調整を経て住宅地全体に沿道囲み型住宅群を展開している。低層階には多くの商業



図1 幕張ベイタウン航空写真（2006年）*1

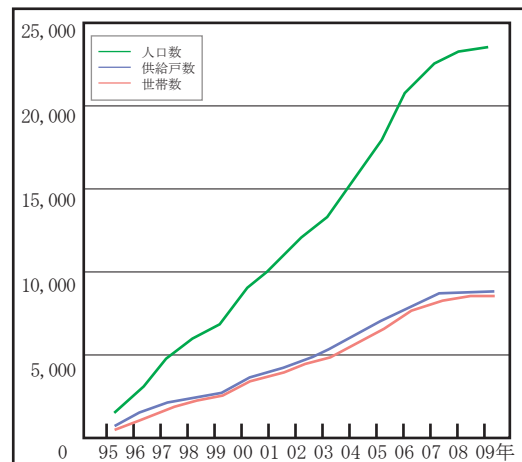


図2 1995～2009年の人口、供給戸数、世帯数の推移 (千葉市統計課調べ)

床などの施設を入れ複合型の住宅街、「住宅で都市をつくる」開発コンセプトを生みだした。街開きから15年経過する現在も人口、供給戸数、世帯数は伸びている。

2.2. 調査期間・調査方法・調査内容

アンケート調査は以下の概要で行った。

■調査期間

平成22年7月31、8月1・2・7・8日、9月25・26日

■調査方法

アンケート調査対象者は、39棟の集合住宅の居住者とした。居住者の認知領域を明らかにするために10歳以上を対象とし、現地にて圏域図示

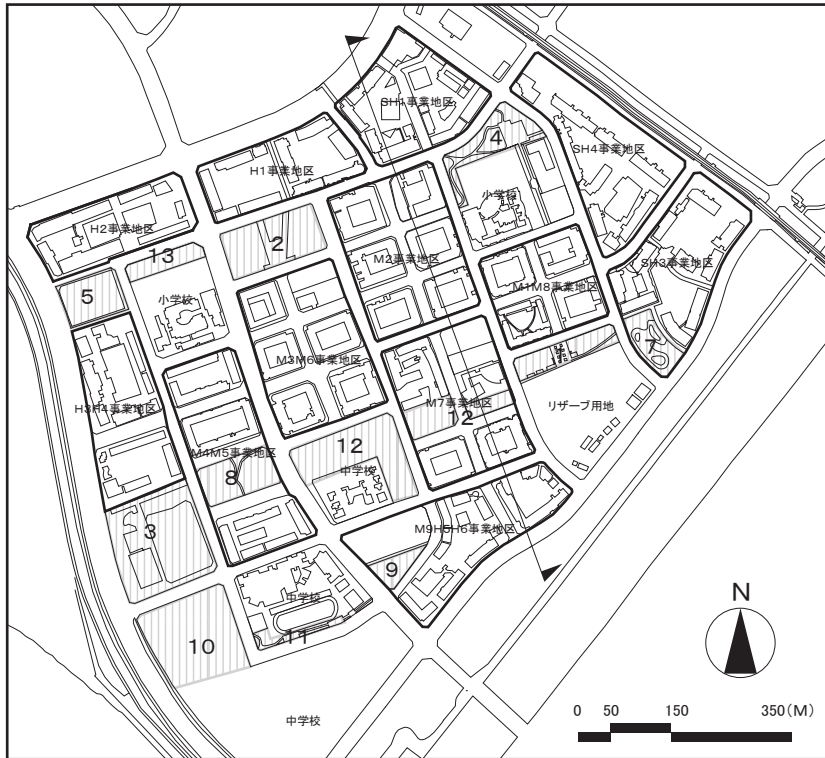


図3 調査対象地域

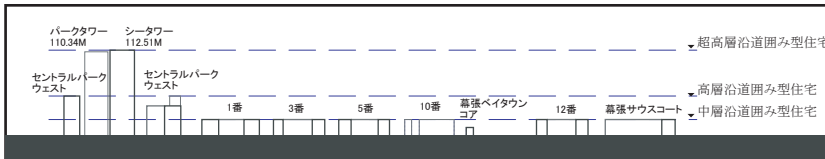


図4 A-A'断面図

表1 調査地概要

事業地区	街区	住棟名	住戸数(戸)	面積 (ha)	
M2	M2-1	パティオス1番街	117	0.56	
	M2-2	パティオス2番街	132	0.56	
	M2-3	パティオス3番街	114	0.56	
	M2-4	パティオス4番街	110	0.56	
	M2-5	パティオス5番街	113	0.56	
	M2-6	パティオス6番街	118	0.56	
	小計	704	3.36		
M1M8	M1-1	パティオス7番街	120	0.55	
	M1-2	パティオス8番街	130	0.55	
	M8-1	パティオス9番街	115	0.55	
	M8-2	パティオス10番街	120	0.55	
	小計	485	2.2		
M7	M7-1	パティオス11番街	190	0.84	
	M7-2	パティオス12番街	136	0.57	
	M7-3	パティオス13番街	115	0.56	
	小計	441	1.97		
M3M6	M3-1	パティオス14番街	110	0.51	
	M3-2	パティオス15番街	126	0.52	
	M3-3	パティオス16番街	112	0.51	
	M6-1	パティオス17番街	125	0.52	
	M6-2	パティオス18番街	115	0.51	
	小計	588	2.06		
M4M5	M4	パティオス20番街	189	0.87	
	M5-1	パティオス21番街	184	0.87	
	M5-2	パティオス22番街	220	0.99	
	小計	593	2.73		
H1	H1-1	グランパティオス公園東の街	385	1.34	
	H1-2	グランパティオス公園西の街	385	1.34	
	小計	770	2.68		
H2	H2-1	フェノテラニヤ	290	1.11	
	H2-2	番張セントテラス	366	1.41	
	小計	656	2.52		
H3	H3	マリソフォート	390	1.72	
	H3H4	H4	ミラマール	260	1.1
		小計	650	2.82	
H5H6M9	H5	ミラリオ	445	1.91	
	H6	番張サウスコート	220	0.95	
	M9	アクアテラス	0	0.73	
	小計	665	3.59		
SH1	SH1-東	セントラルパークイースト	496	1.45	
	SH1-西	セントラルパークウェスト	519	1.48	
	小計	1015	2.93		
SH3	SH3-1	エリスト	184	0.69	
	SH3-2	グランアクシブ	228	0.87	
	SH3-3	グランエクシア	188	0.71	
	SH3-4	アバンセ	224	0.87	
	小計	824	3.14		
SH4	SH4-1	ファーストウィング	410	1.58	
	SH4-2	シディズフォート	383	1.47	
	小計	793	3.05		

表2 幕張ベイタウン内の公園と緑地帯

no	公称	通称	no	公称	通称
1	1丁目公園	アクアダクトパーク	8	第8公園	カジュアルパーク
2	2丁目公園	ミッドランドパーク	9	第9公園	トライアングラーパーク
3	3丁目公園	スポーツ公園	10	第10公園	コーストパーク
4	第4公園	チルドレンパーク	11	第11公園	ジュニアハイスクールロード
5	第5公園	タウンガデンパーク	12	第12公園	コミュニティセンターロード
6	第6公園	クリエイティブプレーニング	13	第13公園	スクールエッジ
7	第7公園	ヒルトップビューパーク			

法^{*2}によるアンケート調査を行った。アンケート調査は偏りを無くすために幕張ベイタウン内の各所で調査を行った。3年以上の居住者を対象とした為、竣工年数が3年に満たないアクアテラス、パティオス19番街を除いた。正確な認知領域図、認知強度による分析を行うために各住棟3サンプル以上のデータを採取し、データの偏りに配慮した。その結果、有効回答数164サンプルを得た。

- 調査内容：以下の項目について調査を行った。
- ①属性調査、②近隣住民と認識する意識範囲調査、③日常ルート調査、④行動範囲の認知領域調査、⑤行動範囲の認知領域構成要素調査、⑥私のまち・身近な水辺・身近な緑地・にぎわいの認知領域調査、⑦認知領域構成要素調査、⑧ランドマーク調査、⑨②⑤⑦⑧の構成要素についての可視意識調査、⑩以前居住していたまち・住まいとの比較調査、⑪児童の遊び方の変化

2.3. 分析方法

本研究では、はじめに居住者に対して認知領域アンケートを行い、幕張ベイタウンの居住者の「わたしのまち」「身近な水辺」「身近な緑地」「にぎわい」「近隣住民」「行動範囲」の認知領域の把握を行う。

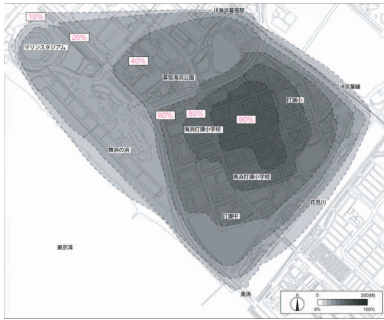
- ### 3. 認知領域図による居住者全体の環境認知について
- 調査より被験者の「わたしのまち」「身近な水辺」「身近な緑地」「にぎわい」「行動範囲」「近隣住民」の認知領域図を作成する。認知領域図のプロットは認知領域の構成要素^{*3}を表し、パーセンテージは各認知項目の領域を重ねた時、被験者の何%がその領域を認知しているかを表している（以降認知強度と呼ぶ）。表の%は認知度^{*4}を表している。認知領域図及び認知領域構成要素項目順位表（属性別）から、居住者全体の認知領域の広がりとその構成要素について次のように分析する。

■わたしのまち(図5・表4)

「パティオス1～6番街」に認知が集中している。東は「花見川」、西は「マリスタジアム」、北は「京葉線」、南は「東京湾」を境界とし、計画初期住棟を中心に「幕張ベイタウン全域」に広がっている。このことから地区全体を面的に認知していることがわかる。下位項目に周辺地域の空間構成要素である「ベイタウンコア」や「コンビニ」などの要素も多く存在する。

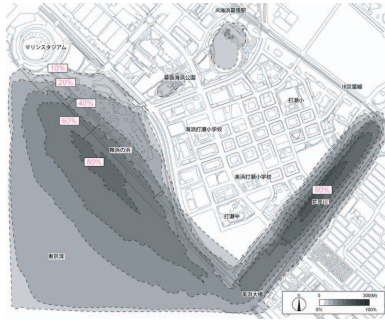
■身近な水辺(図6・表4)

幕張ベイタウンの東側を流れる「花見川」の認知強度が高く、「海」「幕張の浜」へ領域が広がっている。花見川の川沿いは「散歩」や



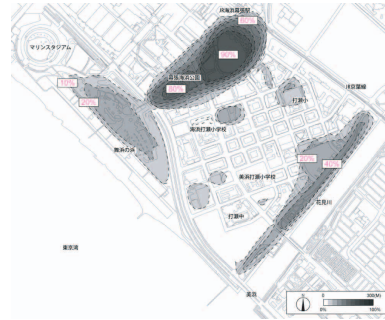
順位	項目	度数	%
1	幕張ベイタウン全域	70	32.6
2	マリスタジアム	14	6.5
3	時間的変動要素「買い物」	13	6.0
4	海浜幕張駅	10	4.7
5	時間的変動要素「散歩」	8	4.0

図5 構成要素順位表「わたしのまち」



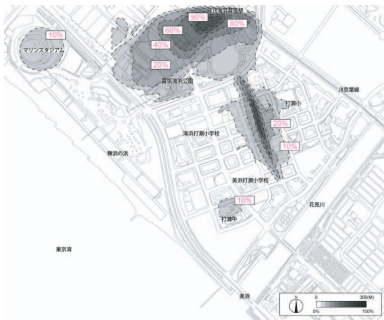
順位	項目	度数	%
1	花見川	67	27.0
2	幕張の浜	57	23.0
3	幕張の海	41	16.5
4	時間的変動要素「散歩」	17	6.9
5	幕張海浜公園	8	3.2

図6 構成要素順位表「身近な水辺」



順位	項目	度数	%
1	幕張海浜公園	84	33.9
2	公園	41	16.5
3	花見川緑地	29	11.7
4	時間的変動要素「散歩」	14	5.6
5	幕張の浜	12	4.8

図7 構成要素順位表「身近な緑地」



順位	項目	度数	%
1	海浜幕張駅周辺	53	21.5
2	美浜プロムナード	50	20.3
3	アウトレット	19	7.7
4	マリスタジアム	12	4.9
5	時間的変動要素「通勤」	12	4.9

図8 構成要素順位表「にぎわい」



順位	項目	度数	%
1	時間的変動要素「買い物」	94	25.4
2	海浜幕張駅	25	6.8
3	時間的変動要素「散歩」	19	5.1
4	時間的変動要素「通勤」	19	5.1
5	学校	11	4.0

図9 構成要素順位表「行動範囲」



順位	項目	度数	%
1	自宅のある住棟	69	40.4
2	幕張ベイタウン全域	18	10.5
3	友人宅	8	4.7
4	パティオス1～6番街	6	3.5
5	時間的変動要素	5	2.9

図10 構成要素順位表「近隣住民」

「ウォーキングコース」などの時間的変動要素*5も多く含まれており、行動要素に関する回答も多く見られた。下位項目として「幕張海浜公園の噴水」や各住棟内で計画された水辺の要素「グランパティオス公園東の街の池」「グランパティオス公園西の街の池」を認知している。面・線的な水の認知と点での水の認知が含まれている。

■身近な緑地(図7・表4)

幕張ベイタウンに隣接する「幕張海浜公園」の認知強度が最も高く、「公園」「花見川緑地」「舞浜の浜」と続く。ベイタウン内には13個の公園・緑地があり、度数は低いながらもそれらを緑地空間として認知していることがわかる。一方で「公園」としての名称を持たず「小学校」に併設するタイプの緑地空間も下位項目に含まれており、緑地という観点で街並みを構成する重要な要素だということがわかる。

■にぎわい(図8・表4)

「海浜幕張駅周辺」の認知強度が最も高い。幕張ベイタウン外の「アウトレット」「マリスタジアム」「幕張メッセ」などの商業地区を中心に人の数やイベントをきっかけににぎわいの場所として認知していることがわかる。

幕張ベイタウン内では居住者を対象とした店舗、病院が並ぶ「美浜プロムナード」の認知強度が高くなっている。

■行動範囲(図9・表4)

時間的変動要素「買い物」の認知強度が最も高い。海浜幕張駅の認知強度が他の要素と比較すると高い数値を示している。残りの項目は度数に大きな差はなく、幕張ベイタウン全域に分布している。形成理由として「ゴミ捨て」「サークル活動」等の度数の低い行動も挙げられている。少ない度数であっても行動に関する構成要素を認知し、複数の構成要素間をつなぐことで広範囲に認知領域を形成していると考えられる。最も時間的変動要素項目が多く幕張ベイタウンに隣接する施設や公園などを利用していることがわかる。

■近隣住民としての意識(図10・表3・表4)

「自宅のある住棟」の認知強度が最も高い。垂直方向の意識として「意識しない」と答える居住者が多い。「上下階」においては、生活の中

表3 近隣住民意識(垂直)

近隣住民(垂直)	項目	度数	要因	項目	度数
	意識しない	67		物理的条件	73
上下階	38	意識的要因	29		
住棟内	36	時間要素	16		
住棟外	13	考えたことがない	53		
学区内	1				

