

# 幕張ベイタウンの成熟化に向けた再評価とマネジメントに関する研究

Re-evaluation and Management from view of Maturation of Makuhari Baytown

学籍番号 47116756

氏 名 山崎 大樹 (Yamazaki, Daiki)

指導教員 出口 敦 教授

## 1. 序論

### 1.1 研究の背景

1973 年から幕張新都心の住宅地として開発計画が始まり、1995 年の入居開始以降、計画人口 26,000 人に向けて着実に人口が増える街、幕張ベイタウン（以下、ベイタウン）。「国際情報都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた 21 世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅」<sup>1)</sup> を基本コンセプトとし、他のニュータウン開発とは異なる手法により開発計画が行われてきた。そのベイタウンも街開きから 17 年が経過し、開発計画は最終街区を残すのみとなった。今後、幕張ベイタウンでは千葉県企業庁の解散や全街区の開発終了、まちづくりを主体的に担うセクションの変化といった大きな転換期に突入し、本格的な管理運営段階を迎える。

千里ニュータウンや多摩ニュータウンといった日本を代表するニュータウンでは、地区全体のマネジメントを担う明確な主体が存在せず、管理運営段階における課題への対応の際に様々な混乱や問題が生じた。

開発計画の終了が近づき今後成熟期へと向かうベイタウンでは、特色ある街並みや空間性を保持するためにマネジメントにおける主体と役割の見直しが求められる。

### 1.2 研究の目的

以上を踏まえ、次の研究目的を設定する。

- 1) 街開きから 17 年が経過したベイタウンの変遷を踏まえ、現状の課題を整理
- 2) 経年変化により表出したベイタウンの空間性・社会動態を評価
- 3) ベイタウンにおける各ステークホルダーが果たす役割や各々の施設所有関係を把握し、課題を整理

経年変化により表出した都市デザインガイドラインの効果や影響を整理し、マネジメント体制とどのように関連しているのかを捉え、成熟化に向けたマネジメントに関する目標の構築を行う。

### 1.3 研究の位置づけ

街区型建築のデザインや実現手法<sup>2)</sup>や、住棟と住戸、中庭の関係性<sup>3)</sup>など研究の蓄積がある住宅地であり、それらを踏まえた上で転機を迎えるベイタウンを再評価し、管理運営段階に向けて目標を構築することに本研究の意義があると考ええる。

### 1.4 研究の方法

各目的に対し、現地調査、文献調査、各ステークホルダーに対するヒアリング、アンケート調査を基に考察を行う。また、考察結果を図面上で捉えることで、空間性と一体となったマネジメントの目標を構築する。

## 2. 幕張ベイトウンの開発と現状の課題

### 2.1 開発計画段階

計画面積 84ha・計画人口 26,000 人・計画戸数 8,900 戸を設定し、特殊な都市デザインガイドラインを採用したベイトウン。街開きから 17 年が経過した現在、リザーブ用地や企業庁保留地を駆使し、計画の変更により柔軟に対応することで、人口 23,593 人・戸数 8,590 戸に達成している。

### 2.2 本格的な管理運営段階に向けて

開発が最終段階に入ったベイトウンは、修繕工事による街並みの更新、千葉県企業庁の解散、住民主体の動きの活発化といった、マネジメント段階に向けた転機を迎えている。特に、千葉県企業庁の解散は、これまでの街づくりの主体を失うことを意味し、早い対応が求められる。

## 3. 幕張ベイトウンの成熟化に向けた再評価

### 3.2 沿道中庭型住棟

沿道中庭型住棟は、車道・歩道・歩道状空地・住棟の一体的な空間を形成する要素として機能し、そういった空間はイベント時には広場として、日常的にもテラス席を設けるなど柔軟な活用が見受けられる。

しかし、住棟が街路と近接していることや、利便性の高い商業業務系用途が住棟低層部に配置されていることから、路上駐車が目立つようになり、沿道中庭型住棟の採用による街路空間の一体性が失われている。

また、沿道中庭型住棟が生むもう 1 つの要素として、中庭空間が挙げられる。街の開発が進むことで、各街区は周辺との関係性を生み始め、外部に開放されている中庭では通過動線としての機能を持つなど、新たな性格を持ち始めている。



写真1 柔軟な連続性を保持した交差点

### 3.3 住棟低層部における商業業務系用途が連続する街路空間

住棟低層部における商業業務系用途は街開きから 17 年間段階的に開発が為され、ベイトウンの中心部から縦横に伸びる 1 つの骨格として商店通りを形成している。開発計画には官民 8 つの住宅事業者が携わったため、個々のテナント誘致の戦略が異なることから、多様な商店通りが生まれている。しかし、経年変化によりテナント種類に偏りが生じ、現在では病院・薬局や学習塾・教室の割合が高くなっている。また、それら割合の高い区画では、ファサードにすりガラス風の加工を施しているため、内外の関係を閉ざす結果となっている。

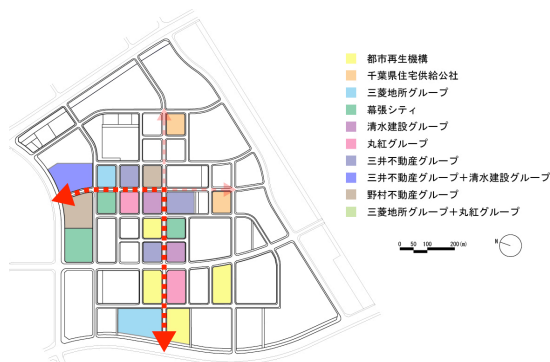


図1 住宅事業者と商店通り

### 3.4 幅広い世代の住民で構成された街

ベイトウンでは、同一時期に多くの住棟の開発をするのではなく、小分けにするこ

表 1 都市デザインガイドラインの効果と影響

メインの要素	発生	サブの要素	効果	経年変化による影響
沿道中庭型住棟	街路空間	道路に採用された石畳のテクスチャ	車道、歩道、住棟の一体性 交差点部分の広場としての活用	街路と住棟の近接性から路上駐車増加
		共同溝の採用による電線の地中化、地区計画の設定による柵の設置規制		
		歩道状空地の採用		
	中庭空間	段階的開発による周辺との関係性の発生	周辺住民の通過動線としての利用	—
商業業務系用途	街路空間	高低差を取り入れた中庭空間の設計	パブリック性とプライベート性の2つの性格の発生	—
		官民8つの住宅事業者による開発	テナント種類の多様性	全体としてのテナント種類の偏り ⇒内外の関係性を閉ざすファサード
		シャッターを取り入れずガラスによるファサード構成	営業時間外の開放的な商店通りの形成	
段階的開発	世代構成	複数回にわたる入居時期	世代構成において常に40歳前後が高い割合	住民間の街への認識の差が発生
		分譲住宅と賃貸住宅による構成	定住性と回転性の共存	—
	土地利用	リザーブ用地の設定	土地利用計画変更への対応	—

とで段階的な入居を実現した。そのため、世代構成をみると、街開きから17年間は常に40歳前後の割合が高いという特徴的な変遷を辿ってきた。



図 2 小分けにされた開発計画

また、分譲住宅と賃貸住宅を3:1の割合で計画することで、分譲住宅の定住性と賃貸住宅の回転性を生み、特徴的な世代構成の変遷を生むことにつながっている。

そして、都市デザインガイドラインでは小学校2校・中学校1校が計画として掲げられていたが、現在は小学校3校・中学校1校が配置され、開発計画においてリザーブ用地の設置による柔軟な対応が、現在の世代構成に影響している。

#### 4. 幕張ベイタウンのマネジメント

##### 4.1 各ステークホルダーの役割

開発計画段階から現在まで、多くのステークホルダーによりベイタウンは形成され

てきた。

千葉県企業庁は開発計画を主導し、竣工後の公益施設の一元管理を行ってきた。しかし、2012年度での解散が予定されており、千葉市へ順次公益施設の移管がなされている。移管終了後も、地主としての役割は継続する。

千葉市は、千葉県企業庁の解散による公益施設の移管先として挙げられるが、ベイタウンの管理水準が市の平均と比べて高いため、今後の維持管理が懸念される。

民間住宅事業者・公的住宅事業者は、賃貸住宅と商業業務系用途の管理運営を担う。

住民は、土地転貸借地権付分譲（幕張方式）の採用により、転貸借分譲を受けた賃貸借権者である。また、コミュニティコア（美浜区打瀬公民館）や打瀬3丁目公園（スポーツパーク）の計画主体として積極的な街づくりへの姿勢が見受けられる。

以上のように、多くのステークホルダーがベイタウンの形成に貢献してきたが、千葉県企業庁の解散を想定して、住民主導の街づくりを進めるべく、幕張ベイタウン協議会が設立され、モデル事業を取り入れることで街の成熟化に向けた検討が進められている。

## 4.2 公共施設の管理

公園・緑地は千葉市への移管によりメンテナンス頻度の変化が懸念されるが、ベイトOWN特有の要素が少なく、住民による花壇の手入れなど積極的な維持管理が見受けられる。

道路は石畳のテクスチャを採用しているため、一般的なアスファルトに比べると維持管理の負担は大きい。石畳のテクスチャは、沿道中庭型住棟に付随する形で街路空間の連続性を形成するものであるため、街の価値に直結するものである。

ゴミ空気輸送システム・幕張クリーンセンターの維持管理には多大なコストがかかるため、千葉市への移管は困難な状態である。そのような状態下で検討案として、住民側の戸当たり 980 円/月の負担が提示されているが、土地転貸借地権付分譲（幕張方式）における地代に対する認識が充分でないことから追加徴収の必要性が疑問視されている。

その他、ベイトOWNでは街路灯や案内看板、防犯灯など細かなデザインがなされている。防犯灯は住民からの要望により設置が実現したものであるため、千葉市と自治会連合会が共同でコスト負担を行うなど、現実的な維持管理がなされている。

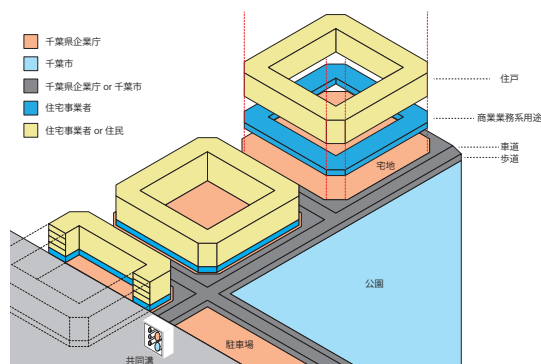


図3 各機能の管理体制

## 4.3 住棟の管理

住棟の管理者は同一住棟においても分譲住宅と賃貸住宅とで異なり、細かな役割分担がなされている。

住棟低層部に配置されている商業業務系用途は賃貸区画であることから、賃貸住宅管理者と同じ管理形態となっている。そのため、個々にテナント誘致が可能であるため、商店通りに多様性が生まれた。しかし、現在はテナント種類に偏りが見受けられるため、1つの商店通りとしての俯瞰した見方が求められる。

## 5. 結論

都市デザインガイドラインや設計調整を取り入れたことが、街開きから17年が経過し、千葉県企業庁の解散や全街区の開発終了、街づくり主体の変化といった成熟化に向けた大きな転機を迎えるベイトOWNにおいて、効果や影響を及ぼしていることを、「沿道中庭型住棟」・「商業業務系用途」・「段階的开发」の3つの観点から捉え、発生した効果が経年変化により、その後の課題として発生する傾向を明らかにした。

また、千葉県企業庁の解散による、公益施設の千葉市への移管など、各ステークホルダーの役割が変化していることを明らかにし、各公益施設の維持管理における課題や、住棟・商業業務系用途の管理体制を明らかにした。

### -参考文献-

- 1) 千葉県企業庁 (1990)「幕張新都心住宅地事業計画」
- 2) 前田英寿 (2004)「市街地型街区と街区型建築の実現手法に関する研究」
- 3) 新井豪二郎、宇杉和夫、勝又英明 (2005)「囲み沿道型街区の構成と中庭の評価について：幕張ベイトOWN・パティオスのケーススタディ その1」