

# 2012年度 修士論文

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

山崎 大樹  
Yamazaki, Daiki

東京大学大学院新領域創成科学研究科  
社会文化環境学専攻

---

## 1 章 序章

1.1	本研究の背景	1
1.2	本研究の目的	1
1.3	用語の定義	2
1.4	既往研究と本研究の位置づけ	3
1.5	本研究の方法	3
1.6	本論文の構成	3

## 2 章 幕張ベイタウンの開発と現状の課題

2.1	開発計画段階	
2.1.1	事業計画概要	5
2.1.2	人口推移	6
2.1.3	土地利用の変遷	7
2.2	本格的な管理運営段階に向けて	
2.2.1	修繕工事による街並みの更新	9
2.2.2	千葉県企業庁の解散	10
2.2.3	住民主体の動き	10
2.3	小結	11

## 3 章 幕張ベイタウンの成熟化に向けた再評価

3.1	再評価を行うにあたって	
3.1.1	用語の定義	13
3.1.2	評価対象	14
3.2	沿道中庭型住棟	
3.2.1	街路と住棟の一体性	15
3.2.2	中庭空間	17
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	
3.3.1	複数の住宅事業者が手掛ける商業業務系用途	19
3.3.2	多様な商業業務系用途	21
3.3.3	ファサードデザイン	23
3.4	幅広い世代の住民で構成された街	
3.4.1	複数回にわたる入居時期	25
3.4.2	分譲住宅と賃貸住宅により構成された街	31

---

---

3.4.3	リザーブ用地の設定	3 3
3.5	小結	3 5
<b>4 章</b>	<b>幕張ベイタウンのマネジメント</b>	
4.1	各ステークホルダーの役割	
4.1.1	千葉県企業庁	3 8
4.1.2	千葉市	3 8
4.1.3	民間住宅事業者	3 9
4.1.4	公的住宅事業者	3 9
4.1.5	住民	4 0
4.1.6	新たなマネジメントの動き	4 0
4.2	公益施設の管理	
4.2.1	公園・緑地	4 1
4.2.2	道路	4 2
4.2.3	ゴミ空気輸送システム・幕張クリーンセンター	4 3
4.2.4	その他	4 4
4.3	住棟の管理	
4.3.1	住棟管理者	4 5
4.3.2	商業業務系施設	4 7
4.4	小結	4 6
<b>5 章</b>	<b>結論</b>	5 7
	参考文献	5 8

---



- 1.1 本研究の背景
  - 1.2 本研究の目的
  - 1.3 用語の定義
  - 1.4 既往研究と本研究の位置づけ
  - 1.5 本研究の方法
  - 1.6 本論文の構成
-

---

## 1.1 本研究の背景

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、幕張ベイトウン（以下、ベイトウン）。「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>注 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。そのベイトウンも街開きから 17 年が経過し、開発計画は最終段階に入った。今後、幕張ベイトウンでは千葉県企業庁の解散や全街区の開発終了、街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トウンでは、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適切な見直しが求められる。

## 1.2 本研究の目的

以上の背景を踏まえ、次の研究目的を設定する。

- 1) 街開きから 17 年が経過したベイト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トウンの空間性・社会動態を評価
- 3) ベイトウンにおける千葉県企業庁・千葉市・公的住宅事業者・民間住宅事業者・住民など、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

ベイトウンの変遷を踏まえ現状の課題を整理し、また、経年変化により空間性・社会動態として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する。そして、それらが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、今後もベイトウンとしての街並みや空間性を維持するために解決しなければいけない課題を抽出し、成熟化に向けてマネジメントに関する目標の構築を行う。

---

### 1.3 用語の定義

本論文において、筆者が定義して用いる用語の解説をする。

#### 1.3.1 成熟化

山本（2009）は以下の定義の下、千里ニュータウンの成熟化に関する言及をしている。

「ニュータウンは、計画・建設されたのち、人や緑の成長、地域活動の活発化、住宅などの構造物の維持・管理などによって、総体としての環境は豊かさや深みを増す。さらにニュータウンでは、一般的に大量の住宅が同一時期に建設され、類似の世代・家族構成の世帯が入居することから、年数の経過とともに人口の高齢化や減少、住宅の老朽化などの現象が集中して現れる。本書では、このようなニュータウンにおける環境の一連の変化を、人口の高齢化や住宅の老朽化なども含めて「成熟化」、そのプロセスを「成熟過程」と呼んでいる。」<sup>注2)</sup>

開発計画がまもなく終焉を迎え、本格的な管理運営段階に差し掛かるベイタウン。本研究においても高齢化や住棟の老朽化といった変化が起こることを【成熟化】と定義するが、開発計画・入居時期が細かに分けられたベイタウンにおける【成熟化】は、他のニュータウンとは異なる変化をもたらすことを特徴として捉える。また、ベイタウンでは管理運営体制が経年変化していることが特徴として挙げられるため、街並み・住棟とマネジメントが一体となった【成熟化】が起きることもベイタウンにおける特徴として挙げられる。

#### 1.3.2 再評価

街開きから17年が経過したベイタウンは、千葉県企業庁の解散・開発計画の終了・管理運営主体の変化といった様々な転機を迎えている。これまでのベイタウンに関する評価対象としては、特徴的なデザインガイドラインによる計画が挙げられる。本研究においては、特徴的な計画に加えて、実際に17年間人々が生活することによって形成されたベイタウンの空間性・社会動態を評価することをこれまでのデザインガイドラインの評価に対して、“再”評価と定義し、経年変化により浮き上がった特徴や課題を整理する。

---

---

## 1.4 既往研究と本研究の位置づけ

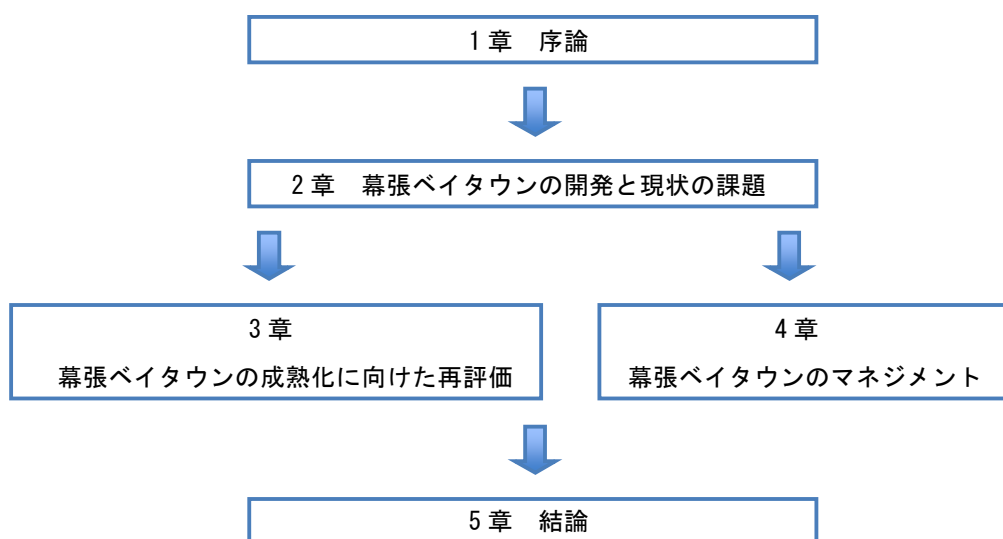
既存団地開発とは異なる開発手法が選択され、街区型建築・沿道中庭型住棟が計画されたことから、前田（2004）<sup>3)</sup> はベイトウンにおける街区型建築のデザインや実現手法を述べている。新井他（2001）<sup>4)</sup> は住棟と住戸、中庭の関係性を述べている。金田他（2005）<sup>5)</sup> は当初の開発計画と 2004 年時点での状況の比較を行なっているが、都市デザインガイドラインが及ぼした経年変化による影響に関しては十分に述べられていない。

そこで本研究では、街開きから 17 年が経過しまもなく転機を迎えるベイトウンにおいて、これまでの評価を踏まえた上で、特徴的な都市デザインガイドラインが経年変化により与えた影響を抽出し、本格的な管理運営段階に向けて目標の構築をすることに意義があると考えられる。

## 1.5 本研究の方法

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調査を基に考察を行う。また、考察結果を図面上に表記し管理運営状況を明確にし、空間性と一体となった管理運営の目標を構築する。

## 1.6 本論文の構成





**【注】**

注 1) 参考文献 1) より引用

注 2) 参考文献 2) , pp. 177 より引用

**【参考文献】**

- 1) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地事業計画, 1990
- 2) 山本茂, 『ニュータウン再生 住環境マネジメントの課題と展望』, 学芸出版社, 2009
- 3) 前田英寿, 「市街地型街区と街区型建築の実現手法に関する研究」, 2004
- 4) 新井豪二郎・宇杉和夫・紫牟田一魂, 「囲み沿道型街区の構成と中庭の評価について: 幕張ベイタウン・パティオスのケーススタディ その1」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp. 107-108, 2001
- 5) 金田綾佳・溝部真由美・勝又英明, 「幕張ベイタウンの当初計画と現状の比較: 幕張ベイタウンのコミュニティ誌等を通じて」, 日本建築学会関東支部研究報告集Ⅱ (75) , pp. 25-28, 2005
- 6) 幕張ベイタウン自治会連合会, 幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会 報告書, 2009

## 2章 幕張ベイタウンの開発と現状の課題

---

2.1 開発計画段階

- 2.1.1 事業計画概要
- 2.1.2 人口推移
- 2.1.3 土地利用の変遷

2.2 本格的な管理運営段階に向けて

- 2.2.1 修繕工事による街並みの更新
- 2.2.2 千葉県企業庁の解散
- 2.2.3 住民主体の動き

2.3 小結

---

## 2.1 開発計画段階

---

### 2.1.1 事業計画概要

ベイトウンの変遷を追うに際して、事業計画概要を説明する。

「幕張新都心住宅地事業計画書（1990）」にて街づくり理念としては以下が掲げられている。

- 1) 21世紀のライフスタイルに対応した住宅地
- 2) 多機能型の、賑わいのある都心型住宅地
- 3) 国際的交流が行われるひたかれた住宅地
- 4) 感性豊かで魅力的な都市デザインの住宅地
- 5) 住宅や街の総合的管理運営システムが確立された住宅地<sup>注3)</sup>

そして、特徴的な街並みや空間を実現した重要な要素として、都市デザインガイドラインの存在が挙げられる。尚、都市デザインガイドラインの位置づけは以下のように設定されている。

- 1) 「幕張新都心住宅地事業計画」を補完するものである
- 2) 住棟・公共施設等の諸施設の計画・設計内容に対する指針を示すものである。
- 3) 創意工夫との発展的調和を追求するものである。<sup>注4)</sup>

想定計画規模は以下の通りである。

計画面積	: 84ha
計画人口	: 26,000人
計画戸数	: 8,900戸

ベイトウンでは、「複合性」「開放性」「場所性」という3つの観点を実現するために、沿道中庭型住棟を採用している。平行配置型住棟が多くのニュータウン開発で見受けられる中、ヨーロッパで多く見受けられる沿道中庭型住棟を選択し実現に至ったのは、都市デザインガイドラインによる緻密な計画があったためと考えられる。

### 2.1.2 人口推移

事業計画において26,000人を想定し、段階的に開発計画を進めたベイタウンのこれまでの人口推移は図2-1に示す通りである。2012年3月時点では23,593人に達しており、開発中の1街区と事業者が決定している1街区を含めると目標人口に達することが予想される。

ベイタウンでは街開きから17年が経過したことで、従来のニュータウンを参考すると住宅地全体の高齢化が大きく問題として浮上するタイミングであるが、複数回に分けられた開発計画により、従来のニュータウンと同様の人口推移を示さない。図2-2で示す通り、2012年3月現在の世代構成を見ると40～44歳の人口が最も多いことが分かる。尚、複数回に分けられた開発計画の詳細は3.4.1にて論じる。

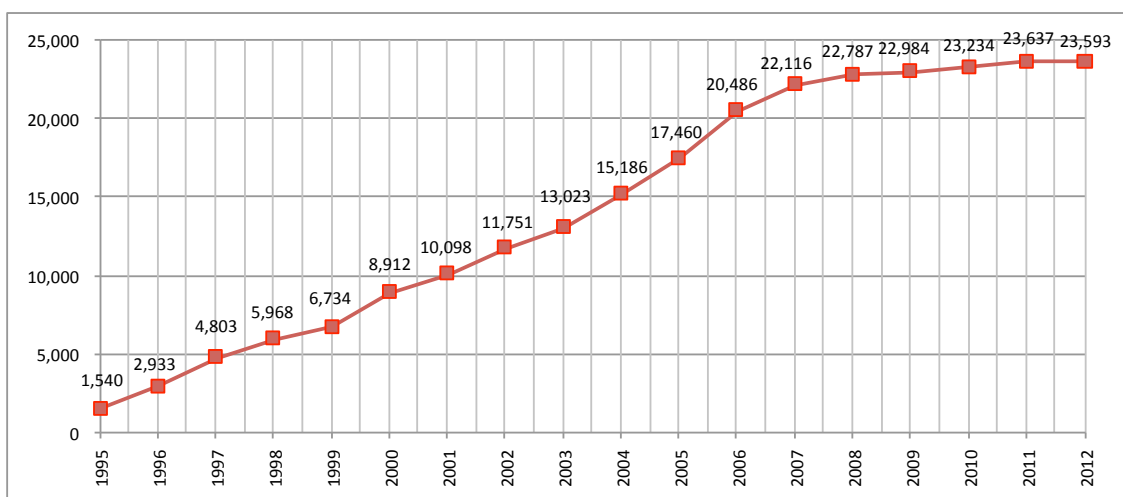


図2-1 幕張ベイタウンの入居開始からの人口推移  
(出典：参考文献9を基に筆者作成)

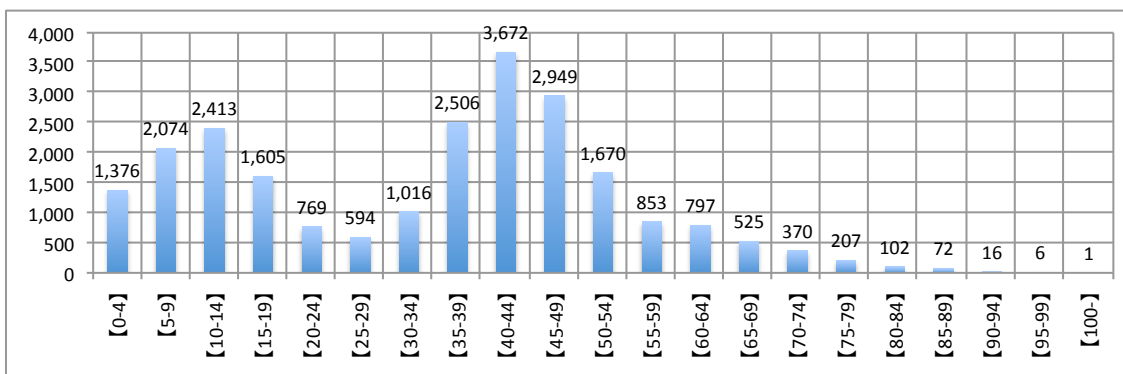


図2-2 幕張ベイタウンの世代構成（2012年3月）  
(出典：参考文献9を基に筆者作成)

### 2.1.3 土地利用の変遷

図 2-3 は計画段階におけるベイタウンのマスタープランである。84ha のエリアは余すことなく、住棟や公園、公益施設が配置されている。

それに対して、図 2-4 は平成 13 年 3 月に改定された土地利用計画図である。企業庁保留地やリザーブ用地が配置されており、段階的に小分けされた開発計画や社会動態に柔軟に対応ができるよう考慮されていることが分かる。

そして、図 2-5 は現在の土地利用を示したものである。図 2-4 の土地利用計画図が示されてから約 12 年が経過し、小学校が 3 校計画され、企業庁保留地には住棟が計画されていることが分かる。また、リザーブ用地にも新たな住棟が開発中である。図 2-4 で示されているベイタウンの中心部を担う文化施設の街区には現在、ベイタウンコア（美浜区打瀬公民館）が配置されているが、街区内の土地利用は駐車場が暫定利用として配置されているなど異なる。

また、事業計画では 8,900 戸の計画が予定されていたが、新たに入居する家族の構成人員が段階的に変化したことなどから、計画目標戸数は 9,400 戸に変更されている。当初の計画より 500 戸多くなったため、企業庁保留地やリザーブ用地など受け皿を用意していたことが経年変化への対応に貢献している。



図 2-3 幕張新都心住宅地 計画イメージ図／第 3 次マスタープラン  
(出典：参考文献 10)



図 2-4 幕張ベータタウンの土地利用計画図（平成 13 年 3 月改定）  
（出典：参考文献 8）

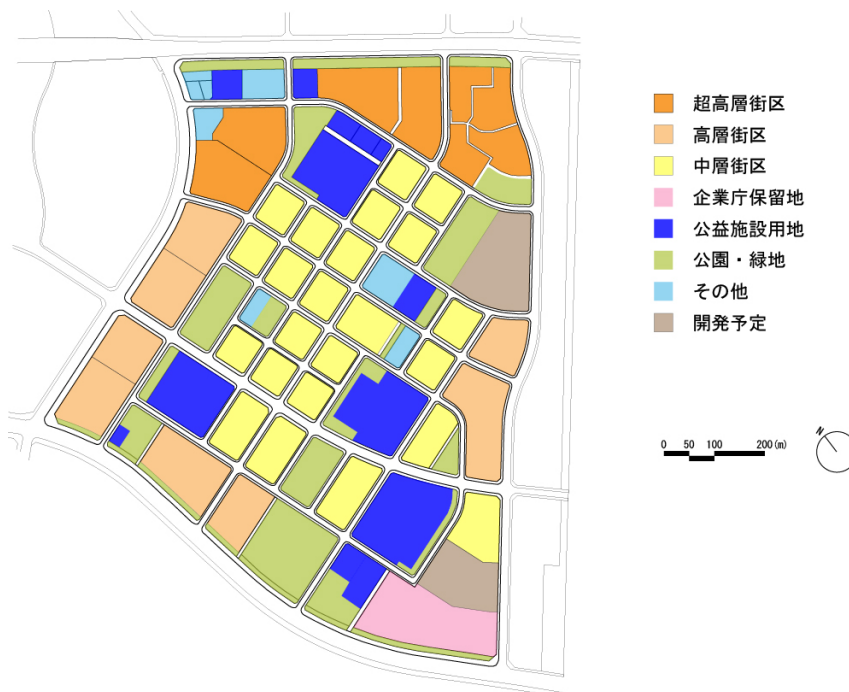


図 2-5 幕張ベータタウンの土地利用（2012 年 12 月）

## 2.2 本格的な管理運営段階に向けて

---

### 2.2.1 修繕工事による街並みの更新

美しい街並みとして評価がなされてきたベイトウンも街開きから17年が経過したことにより、段階的に住棟により修繕工事が実施され、街の更新時期を迎えている。入居開始から約10年を目処に修繕工事が実施されるため、現在は全開発計画の中頃に開発が進められた住棟が対象となっている。修繕工事を迎えていることは、街並みの維持における転機であり、管理運営段階への突入を示しているものと考えられる。

そして、ベイトウンの成熟化において危惧される要素としては、住棟の老朽化による建て替えである。早くても2030年頃に本格的に浮上する問題ではあるが、都市デザインガイドラインにより形成された街並をどのように更新していくかという建て替えに関するガイドラインは設定されておらず、千葉市の景観法に準じて建て替えを実施する選択肢が挙げられている。また、ベイトウン内の中層住棟は容積率に余裕を持たせて開発が行われたため、立て替えの際に各住棟のスカイラインが揃わない恐れもある。

このように充実した都市デザインガイドラインの採用により形成された街並みにおいては、経年変化により多くの問題が浮上する。瞬時に対応しにくいハードの計画においては、早い段階から対処法を議論していく必要がある。



写真 2-1 修繕工事が実施されている住棟①(筆者撮影)



写真 2-2 修繕工事が実施されている住棟②(筆者撮影)



---

### 2.2.2 千葉県企業庁の解散

街開きから17年が経過したベイトウンは現在、転換期を迎えようとしている。転換期の最も大きな要素としては、千葉県企業庁の解散が挙げられる。

千葉県企業庁は、ベイトウンの特徴的な街並みや住棟デザインの実現に向けて主体的に動いた企業体であり、全体を統括する重要な存在である。

しかし、公的セクターが不動産事業を担うべきではないのではないかという意見から、民間への主体性の移行を目標に、2012年度での解散が予定されている。

千葉県企業庁は千葉県の組織であるものの、公営企業法により創設された一企業であるため、開発計画段階では地主という立場から積極的な街づくりが進められた。開発計画段階における設計調整や都市デザインガイドラインの内容は当時の日本においてはとても挑戦的なものであり、そういった熱意が経年変化により薄れることはなく、現在でも人気を集める住宅地としてベイトウンを確立させた。

このように重要なステークホルダーである千葉県企業庁を失うことは、開発計画時の意図を維持していくという意味ではベイトウンにとって大きな損失となる。

### 2.2.3 住民主体の動き

2.2.2で述べたように2012年度の千葉県企業庁の解散が予定されているため、新たな維持管理体制の構築を目指し、現在住民主導の街づくりの方策を検討する環境が生まれつつある。

解散を機に危惧されている公益施設の管理運営においても、現在のところ住民に大きな影響が出ていない。しかし、成熟化に向けて徐々に問題が発生することが予想され、それに事前に対応していく必要性からも住民の動きは活性化している。

解散を予定している千葉県企業庁の後押しもあり幕張ベイトウン協議会が創設され、定期的に会合を開催し検討がなされている。

## 2.3 小結

---

本章では、ベイトウンの開発段階における変遷を整理し、街開きから17年経過した現在、ベイトウンが本格的な管理運営段階に向けて転機を迎えていることを論じた。

### ①開発計画段階

ベイトウンは84haの敷地に、人口26,000人・戸数8,900戸を想定し計画が進められた。計画はその都度見直され、9,400戸に目標を変更にし、2012年3月には23,593人に達しており、戸数は8,590戸に上る。

土地利用計画も見直しが繰り返されたが、企業庁保留地やリザーブ用地を当初から想定していたことで、計画の変更にも柔軟に対応することができた。

### ②本格的な管理運営段階に向けて

計画目標へと着実に近づき、まもなく開発の終焉を迎えるベイトウンは今後、本格的な管理運営段階へと突入する。街開きから17年が経過した現在のベイトウンは、各住棟の修繕工事・千葉県企業庁の解散・住民主体の動きの活発化といった、次の段階を予感させる転機を迎えている。

**【注】**

注3) 参考文献7) より引用

注4) 参考文献8) より引用

**【参考文献】**

7) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地事業計画, 1990

8) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン 平成13年度改訂版, 2002

9) 千葉市, 年齢別人口・町丁別年齢別人口, 住民基本台帳, 1995.3・1996.3・1997.3・1998.3・  
1999.3・2000.3・2001.3・2002.3・2003.3・2004.3・2005.3・2006.3・2007.3・2008.3・2009.03・  
2010.3・2011.3・2012.3

10) 『造景 No. 7』, pp.17-112, 建築資料研究社, 1997

### 3章 幕張ベイタウンの成熟化に向けた再評価

---

- 3.1 再評価を行うにあたって
    - 3.1.1 用語の定義
    - 3.1.2 評価対象
  
  - 3.2 沿道中庭型住棟
    - 3.2.1 街路と住棟の一体性
    - 3.2.2 中庭空間
  
  - 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
    - 3.3.1 複数の住宅事業者が手掛ける商業業務系用途
    - 3.3.2 多様な商業業務系用途
    - 3.3.3 ファサードデザイン
  
  - 3.4 幅広い世代の住民で構成された街
    - 3.4.1 複数回にわたる入居時期
    - 3.4.2 分譲住宅と賃貸住宅により構成された街
    - 3.4.3 リザーブ用地の設定
  
  - 3.5 小結
-

## 3.1 再評価を行うにあたって

---

### 3.1.1 用語の定義

#### (1) 【成熟化】

山本茂は以下の定義の下、千里ニュータウンの成熟化に関する言及をしている。

「ニュータウンは、計画・建設されたのち、人や緑の成長、地域活動の活発化、住宅などの構造物の維持・管理などによって、総体としての環境は豊かさや深みを増す。さらにニュータウンでは、一般的に大量の住宅が同一時期に建設され、類似の世代・家族構成の世帯が入居することから、年数の経過とともに人口の高齢化や減少、住宅の老朽化などの現象が集中して現れる。本書では、このようなニュータウンにおける環境の一連の変化を、人口の高齢化や住宅の老朽化なども含めて「成熟化」、そのプロセスを「成熟過程」と呼んでいる。」<sup>注5)</sup>

開発計画がまもなく終焉を迎え、本格的な管理運営段階に差し掛かるベイタウン。本研究においても高齢化や住棟の老朽化といった変化が起こることを【成熟化】と定義するが、開発計画・入居時期が細かに分けられたベイタウンにおける【成熟化】は、他のニュータウンとは異なる変化をもたらすことを特徴として捉える。また、ベイタウンでは管理運営体制が経年変化していることが特徴として挙げられるため、街並み・住棟とマネジメントが一体となった【成熟化】が起きることもベイタウンにおける特徴として挙げられる。

#### (2) 【再評価】

街開きから17年が経過したベイタウンは、千葉県企業庁の解散・開発計画の終了・管理運営主体の変化といった様々な転機を迎えている。これまでのベイタウンに関する評価対象としては、特徴的なデザインガイドラインによる計画が挙げられる。本研究においては、特徴的な計画に加えて、実際に17年間人々が生活することによって形成されたベイタウンの空間性・社会動態を評価することをこれまでのデザインガイドラインの評価に対して、“再”評価と定義し、経年変化により浮き上がった特徴や課題を整理する。

### 3.1.2 評価対象

本研究では、以下を対象にペイタウンの実態を把握し、成熟化に向けた再評価を行う。

- 1) 沿道中庭型住棟<点的要素>
- 2) 住棟低層部における商業業務系用途が連続する街路<線的要素>
- 3) 幅広い世代の住民で構成された街<面的要素>

各評価対象と、それらを構成する要素を表 3-1 に示す。

表 3-1 再評価の対象と発生箇所・要素

対象	発生箇所	要素
沿道中庭型住棟 <点的>	街路空間	道路に採用された石畳のテクスチャ
		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
		高低差を取り入れた中庭空間の設計
商業業務系用途 <線的>	街路空間	官民8つの住宅事業者による開発
		シャッターを取り入れずガラスによるファサード構成
段階的開発 <面的>	世代構成	複数回にわたる入居時期
		分譲住宅と賃貸住宅による構成
	土地利用	リザーブ用地の設定

## 3.2 沿道中庭型住棟

---

### 3.2.1 街路と住棟の一体性

団地開発において主要な住棟形式である平行配置型住棟とは異なり、ベイタウンにおいては沿道中庭型住棟が採用された。ベイタウンはグリッド状に街区が分けられ、4面のファサードを抱えた住棟によって構成されている。それらファサードは敷地境界に連続するため、街路空間は、日本における一般的な車道・歩道とは異なり、内包的なものとなっている。

街路空間において特徴的なのが、車道と歩道に使用されている石畳のテクスチャである。車道と歩道とは色の違いはあるものの同類のテクスチャが用いられている。写真 3-1 のように特に交差点部分では、縁石などの高低差がなく、石畳が連続性を生み出し、街路空間という認識を超えて広場空間としても捉えることが可能であるため、デザインガイドラインのきめ細やかさによる街路空間の多様性を感じ取ることが可能である。こういった空間は、街開き以降イベント時には車両の通行止めを実施した上で、広場空間として住民に利用されている。

住棟によっては1層部分がピロティ状になっており、そこには歩道状空地がある。歩道状空地は接道する歩道と調和したデザインがなされているため、特に飲食店が位置する部分ではテラスとしての利用がなされ、車道・歩道・歩道状空地といった街路から建物内部までの連続性がフレキシブルな利用を誘発している。

また、幕張ベイタウンの美しい街並みの形成に大きく貢献している要素として、地上に電柱が立っていないことや、地区計画が定める、歩道部分に柵を設置しないという取り決めが挙げられる。石畳の採用と同時に、電柱や柵のような周囲の関係性を断つ要素がないために、街路空間の多様性が生まれている。

しかし、イベント時を除き日常における街路空間をみると、そういった多様性や、住棟から車道までの連続性が失われつつある。その原因として挙げられるのが、路上駐車の問題である。住民の日常生活における利便性を考慮すると、商店にて買い物をする間、店先が駐車スペースとなる。ベイタウン内の車道や歩道は広めの幅が設定されているため、駐車台数が増加することで通過動線としての機能を失うということはないが、沿道中庭型住棟を採用したことにより生まれた街路と住棟の一体性という特徴は発揮されない。尚、駐車スペースとしては、デザインガイドラインにおいて戸当たり1台以上確保することが掲げられ、また、暫定利用として駐車場が街には設置されているため、駐車スペースの不足が浮き彫りになったわけではない。





写真 3-1 車道と歩道が一体となった交差点部分 (上図)  
写真 3-2 路上駐車の様子 (下図)



写真 3-3 車道と歩道の変わり目  
(写真 3-1, 3-2, 3-3 : 筆者撮影)

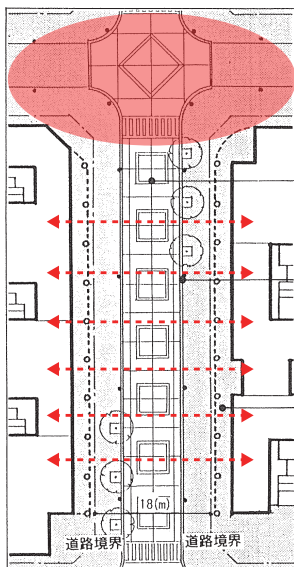


図 3-1 街路と交差点の関係性 (平面)

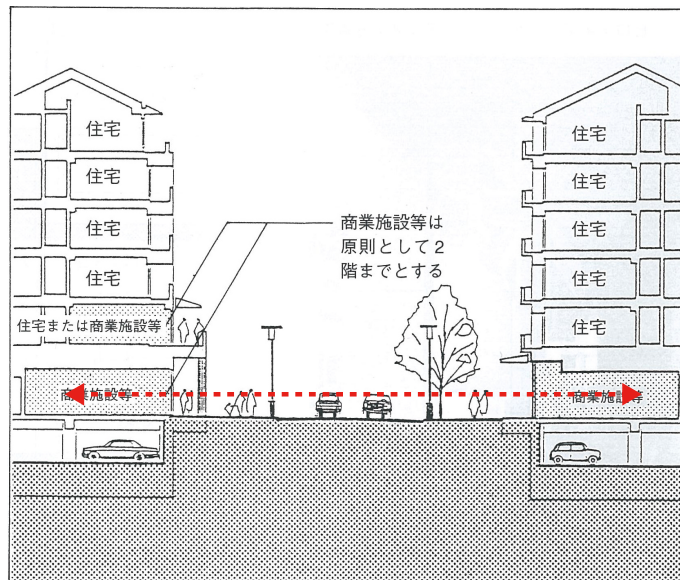


図 3-2 街路と住棟の関係性 (断面)

(図 3-1・図 3-2 出典：参考文献 12 に筆者加筆)

### 3.2.2 中庭空間

沿道中庭型住棟において特徴的なのが中庭空間の存在である。そして、これまでは住戸と中庭の関係性についての議論が行われてきた。

経年変化により、中庭空間にも新たな性格が生まれている。ベイトウン内の中庭空間は、外部に開いているものや閉じているものなど街区によって異なる形をとっているが、街区スケールで捉えた場合、それぞれの中庭は住民によるコミュニティ活動の中心的な場になり、定期的な催しが行われている。

また、開発計画が進むにあたって、それぞれの中庭は周辺との関係性を強く示す形となる。例として、パティオス 11 番街では、隣接街区にベイトウンコアが計画された。ベイトウンコアは美浜区打瀬公民館として図書館機能やホール機能を抱えており、住民に親しまれる存在である。パティオス 11 番街の中庭は外部に開かれた空間であるため、こうした公益施設が隣接することにより、周辺住民にとっての通過動線としての機能をも持つこととなった。

開発計画が進むことにより、パティオス 11 番街においてはこうした機能の変化があったものの、優れたデザインにより柔軟に対応することができた。その理由としては、中庭空間を 2 つに分け、それぞれの空間に高低差をつけることで、パブリック性とプライベート性の 2 種類の性格を抱えることになったことが挙げられる。

また、パティオス 11 番街の中庭空間には集会所が設けられている。本来、住棟内部の集会所機能はその住棟の住民に開放されるものであるが、パティオス 11 番街においては住棟の住民以外にも貸出を行っており、積極的に外部に開くことでベイトウンに貢献する形となっている。

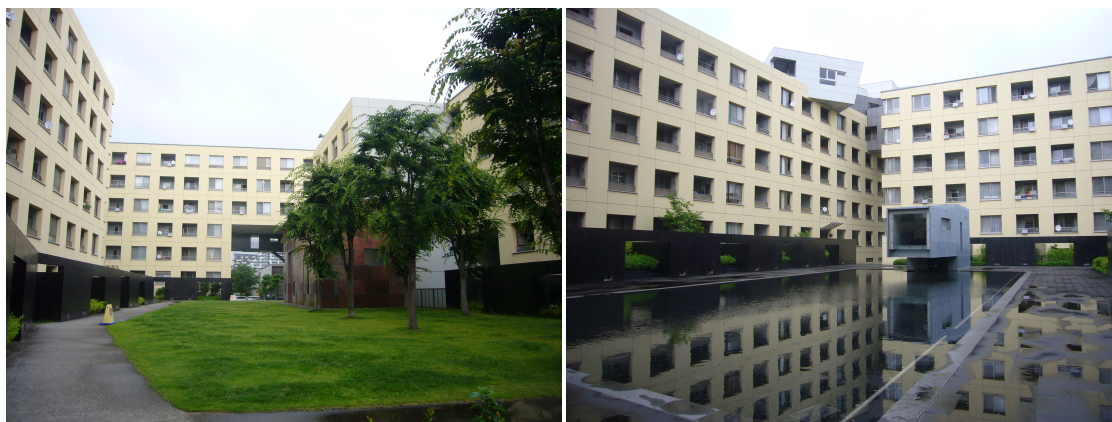


写真 3-3 パブリック性の高い南側中庭（筆者撮影） 写真 3-4 プライベート性の高い北側中庭（筆者撮影）

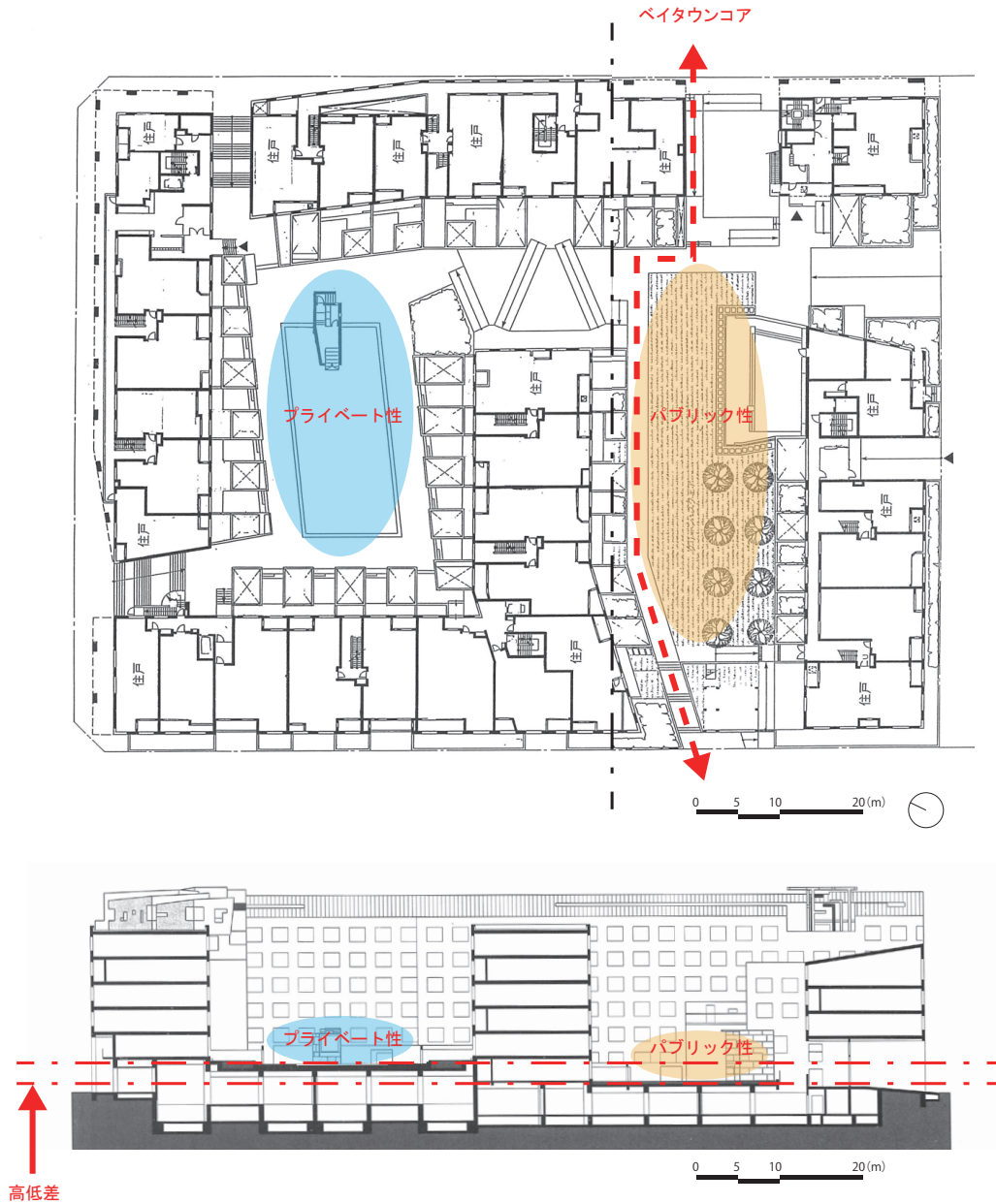


図 3-3 パティオス 11 番街平面図 (上図)・断面図 (下図)  
(出典：参考文献 13 に筆者加筆)

### 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

---

#### 3.3.1 複数の住宅事業者が手掛ける商業業務系用途

街開きから17年が経過したペイタウンでは、住棟低層部に配置された105区画の商業業務系用途のうち102区画が現在でも利用されており（2012年12月現在）、それら商店により形成される商店通りには多くの人々が見受けられる。

こうした商店通りの賑わいが形成されている要因としては、ペイタウン独自の開発方法が挙げられる。図3-4は街区毎の管理に関わる住宅事業者を示したものである。隣接した街区において同一住宅事業者が住棟開発を行うことはなく混在させることで、街並みとして多様性を創出することを狙いとしていることが分かる。そのため、各住棟低層部にある商業業務系用途も自動的に、隣接街区を異なる住宅事業者がテナント誘致や管理を行うことになる。ペイタウンに関わる住宅事業者は官民8つの事業者グループにより構成され、それぞれの住宅事業者によりテナント誘致の戦略や店舗区画賃料が異なるため、商業業務系用途の混在具合はより顕著なものとなっている。また、図3-5に示すように商店通りの末端にある街区を公的住宅事業者である都市再生機構や千葉県住宅供給公社が管理している。事業計画に掲げられた「賑わいのある通り」という思想に対して、公的住宅事業者2つがその意図を理解した上で商店通りの末端部を担うことで、縦横に伸びる商店通りの形成に貢献していると考えられる。

つまり、8つの住宅事業者が開発に携わり、その内訳としても2つの公的住宅事業者と6つの民間住宅事業者という異なる立場の事業者が携わったことが、経年変化に耐えうる商店通りの形成に貢献していると考えられる。このように、ペイタウンの開発段階における街区形成方法や住宅事業者の選定方法の特徴が表れ、同じ用途が連続してしまうような偏ったエリアは見受けられず、現在でも商店通りの多様性が保持されている。

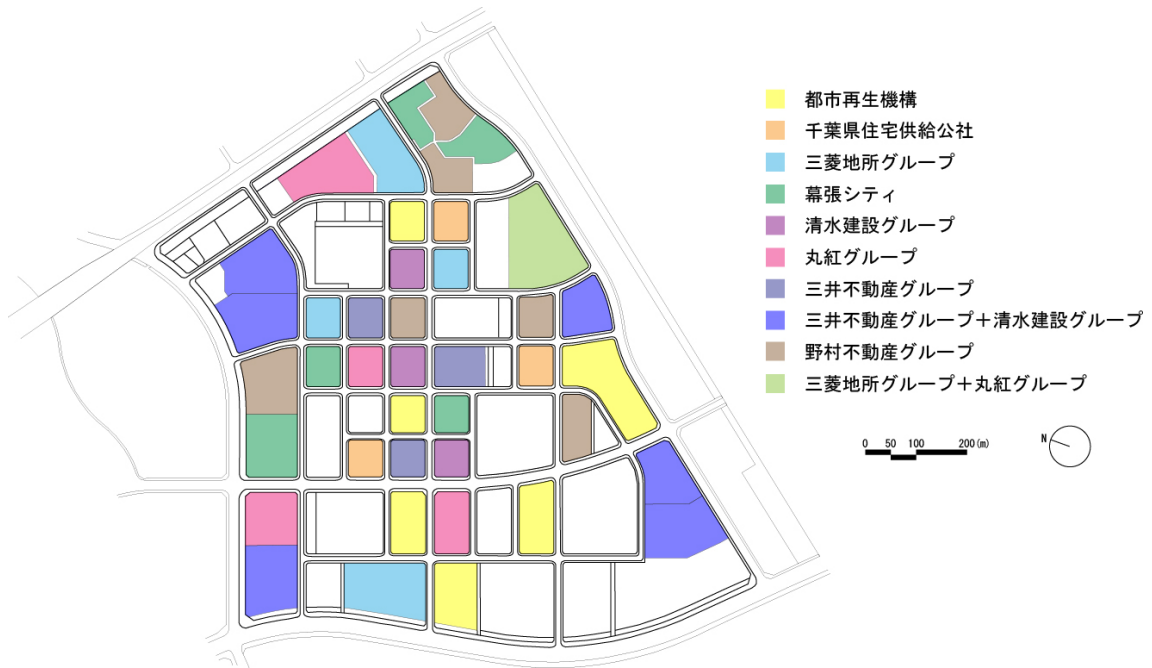


図 3-4 住宅事業者と開発街区

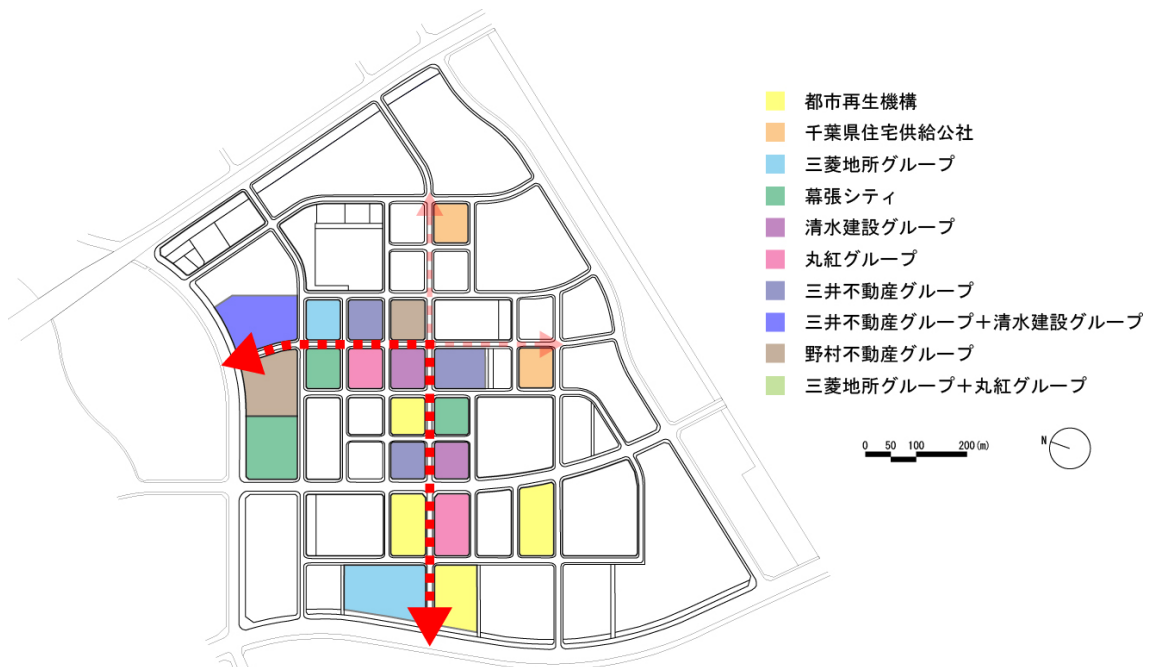


図 3-5 住宅事業者と開発街区 (店舗所有)

### 3.3.2 多様な商業業務系用途

図3-7はベイタウン内の2012年7月現在の入居テナントの割合を示したものである。3.3.1で述べたように、エリアを切り取ると商業業務系用途の多様性が見受けられる。住棟低層部における商業業務系用途の全体の割合としては、小売業が19%（20/102軒）と最も高い割合を示しているが、病院・薬局も合計で20軒と同じ割合を示している。また、ベイタウンには3つの小学校と1つの中学校があり、中には市立美浜打瀬小学校のように特徴的な教育システムを採用している学校もあることから、子育て世代が集積する住宅地となっている。そのため、学習塾や教室などが17%（18/102軒）と高い割合を示している。

病院・薬局と学習塾・教室は街の世代構成により大きく割合が変化するものであり、今後ベイタウンにおいても成熟化に伴い世代構成に変化が起こることが予想されるため適切な商店通りの形成が必要となると共に、テナント種類に偏りが生まれないように102軒の商業区画を満たしていくことが必要である。周辺に大規模ショッピングセンターが立地していることから、商店通りとしては差別化を図ると共に、住棟から徒歩圏内という特徴を生かしていかなければならない。尚、早い段階からベイタウンでの入居を開始している住民は商店通りを積極的に利用し、入居開始からそこまで年数が経過していない子育て世代は大規模ショッピングセンターを利用する傾向があるという。教育施設が発達した街であるのにも関わらず書店や文房具店が入居していないことは、傾向を象徴する1つの要素であると考えられる。

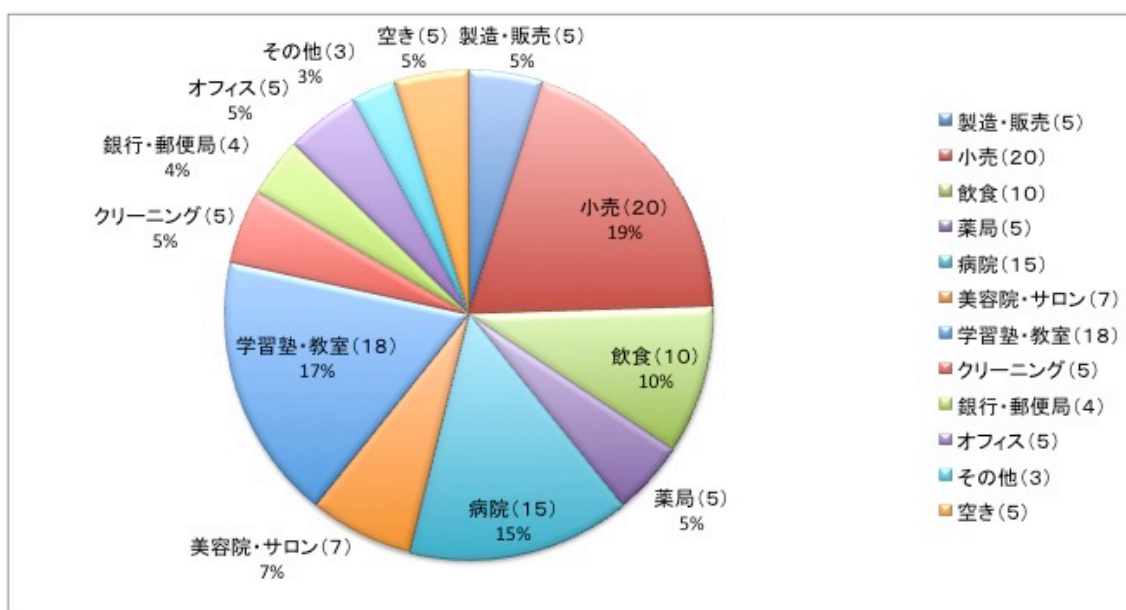


図3-7 住棟低層部における入居テナントの割合（N=102、2012年7月）



図 3-8 商業業務系用途配置図 (2012年7月)

### 3.3.3 ファサードデザイン

一般的な市街地などでは、特に銀行などが営業時間外はシャッターでファサードが閉ざされることがある。しかし、ベイタウン内の銀行などを含む商業業務系用途ではファサードにシャッターを取り入れていないため、営業時間外もシャッター通りになる部分がない。ガラスによりファサードを構成し、またそれらファサードが様々な種類の商業業務系用途により構成されているため、各店舗がショーウィンドウとして利用することで沿道中庭型住棟を採用しているものの、閉鎖感を与えない商店通りの演出に貢献している。

しかし、写真 3-6 のように空室の店舗区画が発生する場合、「賑わいのある通り」には反するファサード効果をもたらしてしまうのは課題である。各住宅事業者の積極的なテナント誘致により、現状は空室の店舗区画が少ないものの、今後成熟化に向けて商店通りとしてどのような戦略を立て、賑わいを演出していくかは検討していかなければならない。



写真 3-5 銀行（筆者撮影）



写真 3-6 空室の店舗区画（筆者撮影）

また、このようにベイタウン内のシャッターを取り入れないファサードデザインが、街の形成過程において姿を変えている。図 3-7 において高い割合を示す用途は、ファサードデザインに大きな変化をもたらしている。病院・薬局におけるプライバシーの確保や、学習塾・教室における子どもたちの教育環境の保護の面から、写真 3-7・3-8 のようにファサードには内部を見渡すことができないようにすりガラス風の加工がなされており、事業計画に掲げられている「賑わいのある通り」に対する貢献度は低いものと考えられる。本来であれば 3.2.1 で述べた連続性を活かし、内部におけるアクティビティが歩道や車道にまで溢れ出る状態が理想ではあるが、デザインガイドラインにおいてファサードの利活用に関する部分までは設定を行っていない。



---

しかし、学習塾・教室に関しては、ベイトウン内の小・中学校といった教育施設が外周に柵などを設置せず開放的であることから、ベイトウンの治安を考慮すれば、街として一体的な開放性を求めることが可能ではないかと考える。



写真 3-7 歯科医院のファサード（筆者撮影）



写真 3-8 学習塾のファサード（筆者撮影）

### 3.4 幅広い世代の住民で構成された街

#### 3.4.1 複数回にわたる入居時期

ベイトウンにおいて入居が開始されたのは1995年である。当時はパティオス1～6番街の6つの住棟が開発された。その後、図3-9に示すように、複数回に分かれ順次開発が行われ、現在では39の住棟が立ち並ぶ。また、来年度入居開始予定の住棟が1棟開発中であるため40棟で構成されることとなり、その他もう1街区の開発事業者が決定している。

これら一連の開発において特徴的なのが、図3-10～図3-20に示すように多くの住棟における入居開始時の主たる入居年齢が35～40歳であり、それら入居のタイミングは複数回に分かれている点である。また、1つの住棟においても複数回に入居回数を分けている場合があり、住棟毎に細かくズレが生じるため、世代構成を見ると街開きから常に40歳前後の割合が最も高い。他のニュータウンのように同一時期に大量に住戸が供給され、経年変化により世代構成の偏りが顕著に現れることは考えられず、ベイトウンでは特徴的な成熟化が起こる。実際、街開きから17年が経過したにも関わらず、2012年3月現在の世代構成としても40～44歳の割合が高い(図2-2)。

しかし、特徴的な成熟化が起こるベイトウンでは、住民によって入居時期が細かくずれているため、街に対する認識の深さに差があり、今後成熟化を迎えるにあたっての様々な課題を共有できていないというのが住民の意見としてある。



図3-9 各街区の開発年代  
(出典：参考文献14を基に筆者作成)

以下に、エリア毎の入居開始時の世代構成を示す。住民基本台帳に掲載された年齢別人口データより打瀬1～3丁目の人口推移を把握した上で、入居開始時期の違いを考慮し算出を行った。算出方法として図3-12を例として取り上げる。

＜打瀬2丁目の入居時世代構成（パティオス11番街・12番街）算出方法＞

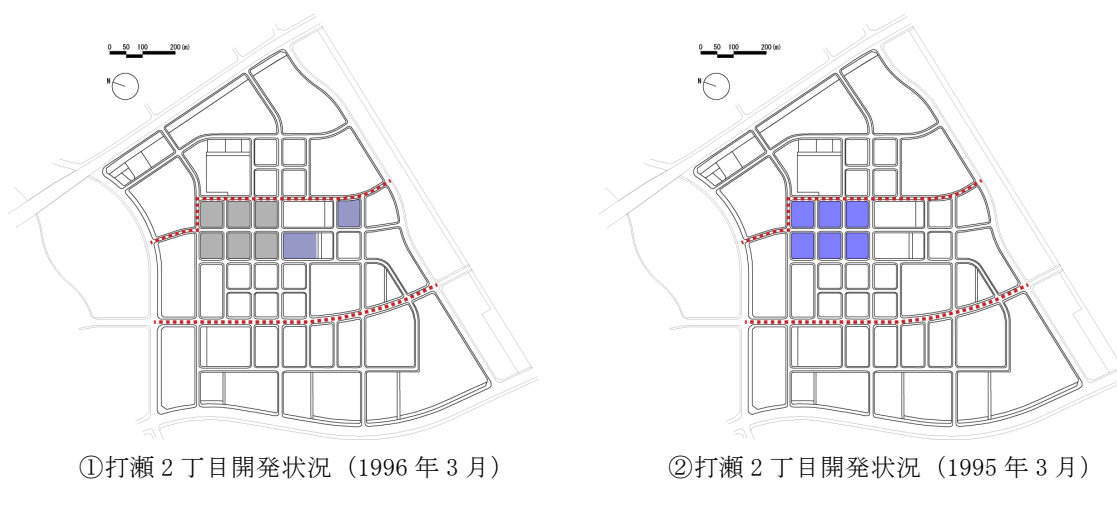
- ①1995年12月～1996年3月に打瀬2丁目において、パティオス11番街・12番街の入居が開始  
 ②1995年3月に打瀬2丁目において、パティオス1番街・2番街・3番街・4番街・5番街・6番街の入居が開始

以上から、打瀬2丁目における入居開始時期の違いを考慮し、

【①1996年3月の年齢別人口】－

【「②1995年3月の年齢別人口」の各年齢を1年（1995年⇒1996年）ずらしたもの】

を算出することで、パティオス11番街・12番街の入居開始時世代構成の参考データを作成



※1 図3-19 打瀬1丁目の入居時世代構成（2003年3月～2007年3月）においては、打瀬1丁目における【2003年3月～2005年3月】と【2006年3月～2007年3月】の2期を一つのグループとして算出。

※2 参考データであるため、マイナス部分は0に等しいと考慮。

※3 図3-10～3-20（出典：参考文献15を基に筆者作成）

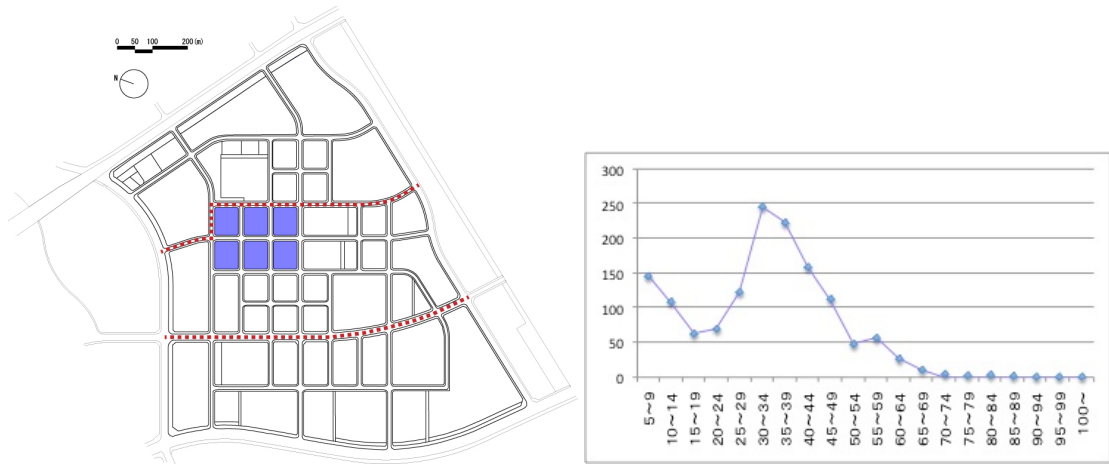


図 3-10 打瀬 2 丁目の入居時代構成 (1995 年 3 月)  
(パティオス 1 番街・2 番街・3 番街・4 番街・5 番街・6 番街)

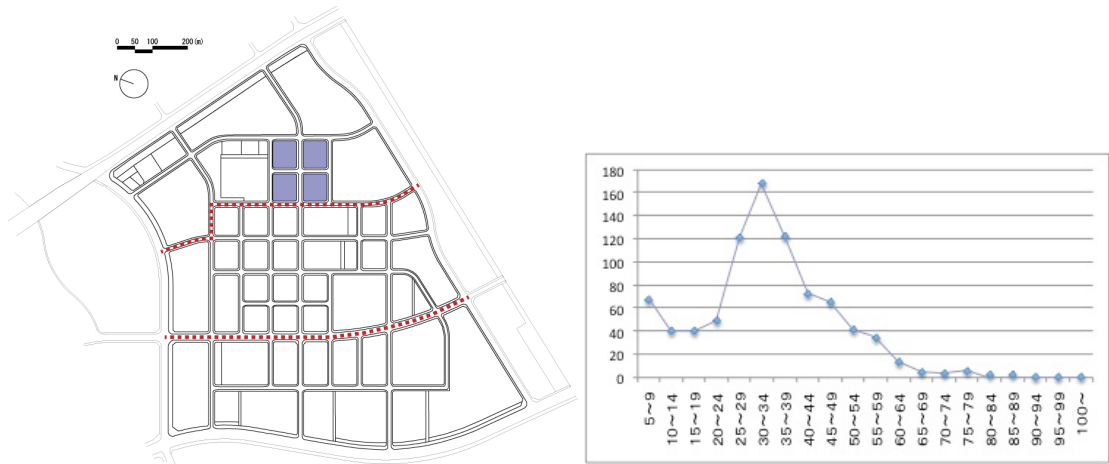


図 3-11 打瀬 1 丁目の入居時代構成 (1995 年 12 月～1996 年 3 月)  
(パティオス 7 番街・8 番街・9 番街・10 番街)

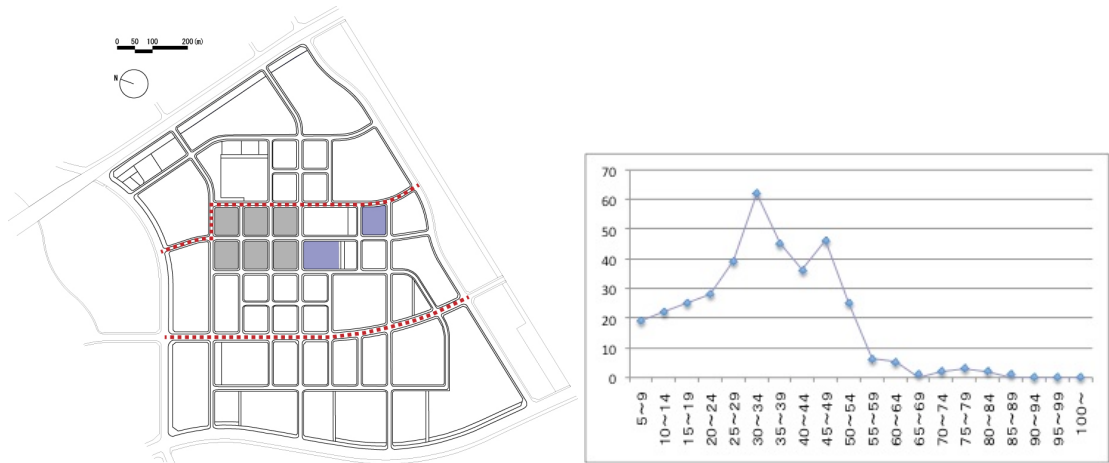


図 3-12 打瀬 2 丁目の入居時代構成 (1995 年 12 月～1996 年 3 月)  
(パティオス 11 番街・12 番街)

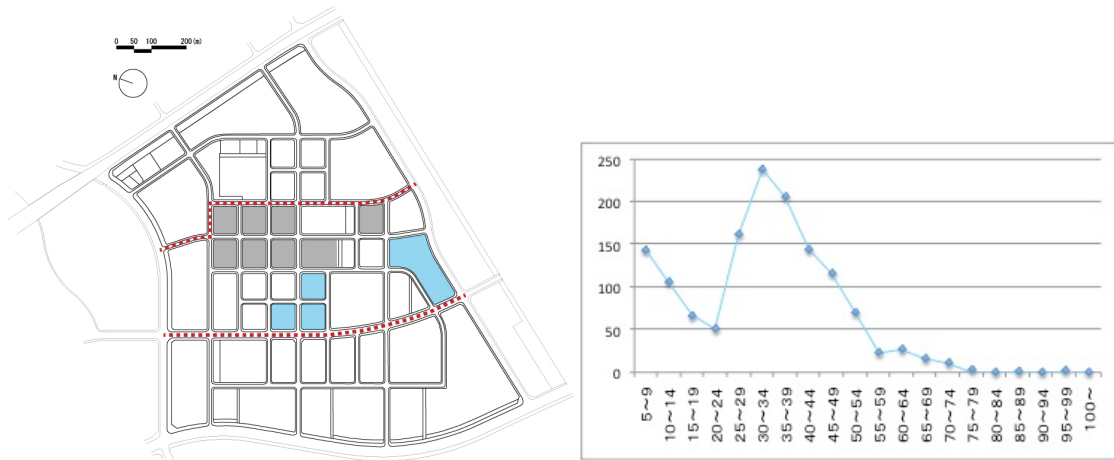


図 3-13 打瀬 2 丁目の入居時代構成 (1996 年 12 月～1997 年 3 月)  
(パティオス 16 番街・17 番街・18 番街、ミラリオ)

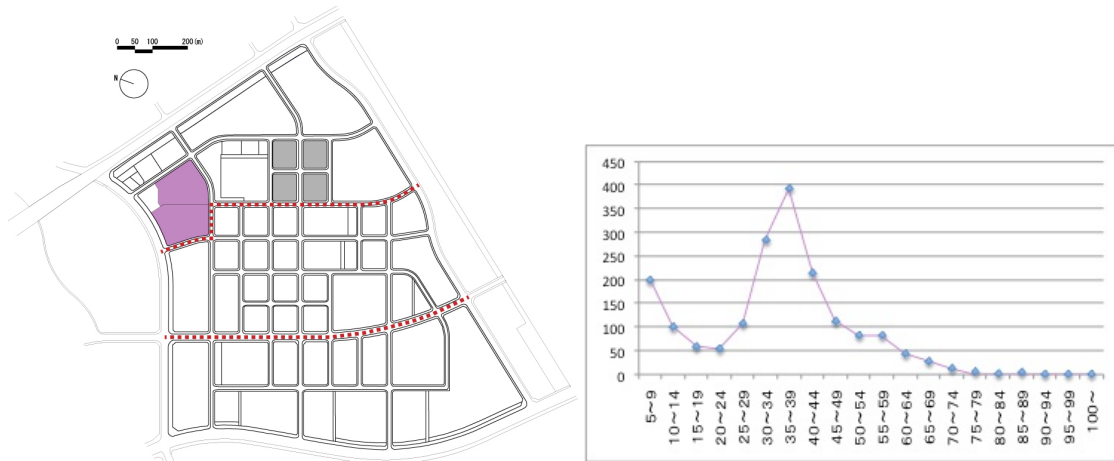


図 3-14 打瀬 1 丁目の入居時代構成 (1998 年 3 月～2002 年 3 月)  
(セントラルパークウェスト・イースト)

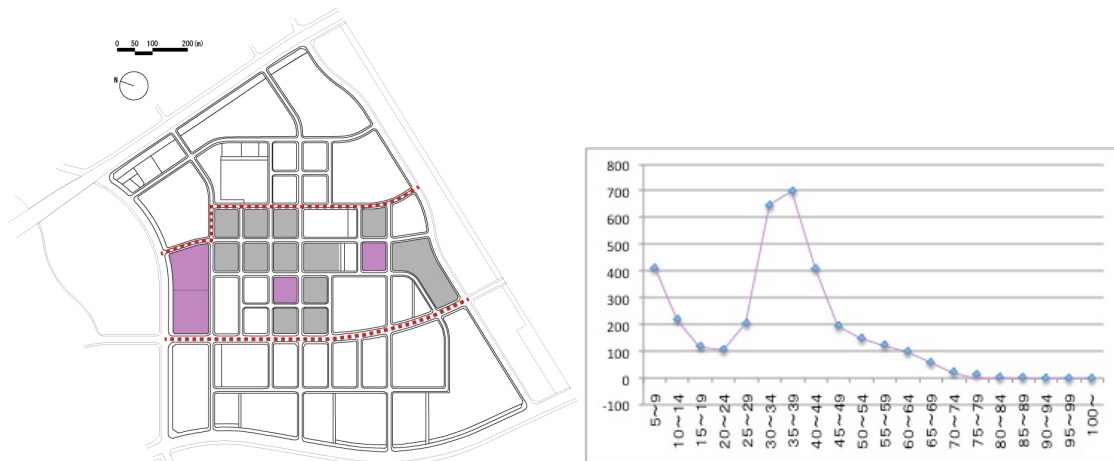


図 3-15 打瀬 2 丁目の入居時代構成 (1998 年 3 月～2002 年 3 月)  
(パティオス 13 番街・15 番街、グランパティオス公園東の街・西の街)

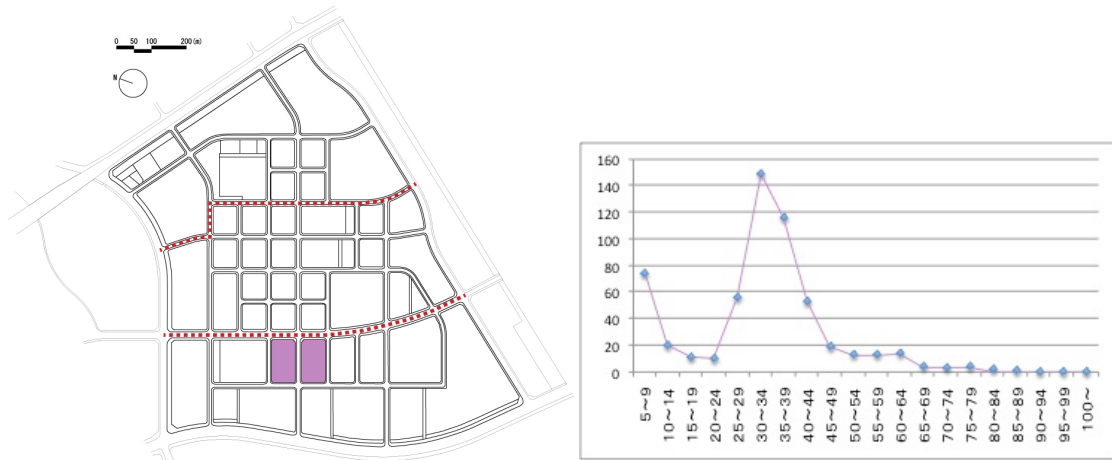


図 3-16 打瀬3丁目の入居時世代構成 (1998年3月～2002年3月)  
(パティオス 20 番街・21 番街)

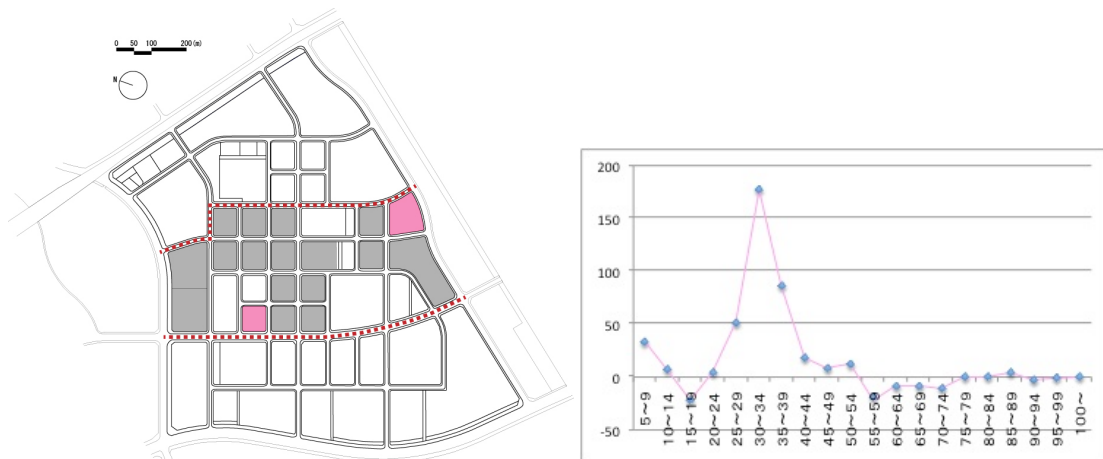


図 3-17 打瀬2丁目の入居時世代構成 (2003年3月～2005年3月)  
(パティオス 14 番街、幕張サウスコート)

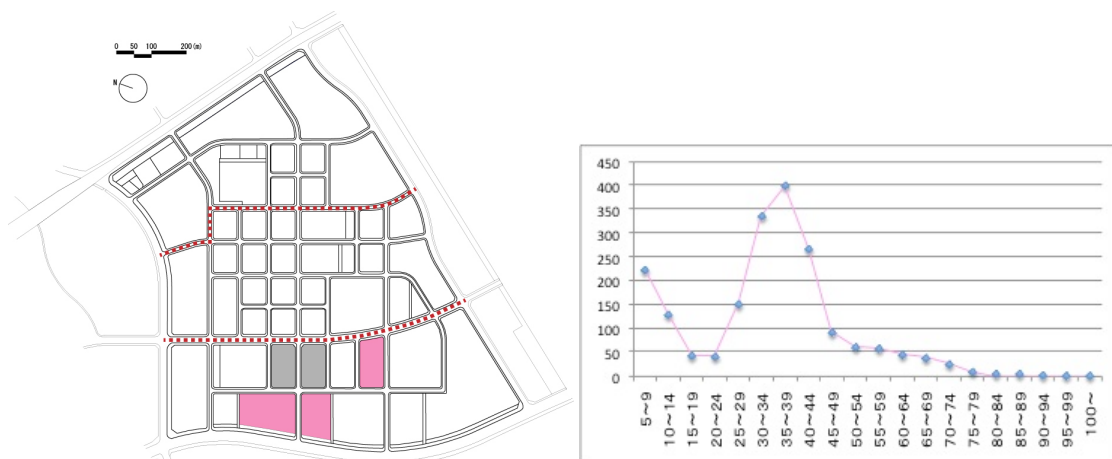


図 3-18 打瀬3丁目の入居時世代構成 (2003年12月～2005年3月)  
(パティオス 22 番街、マリンフォート、ミラマール)

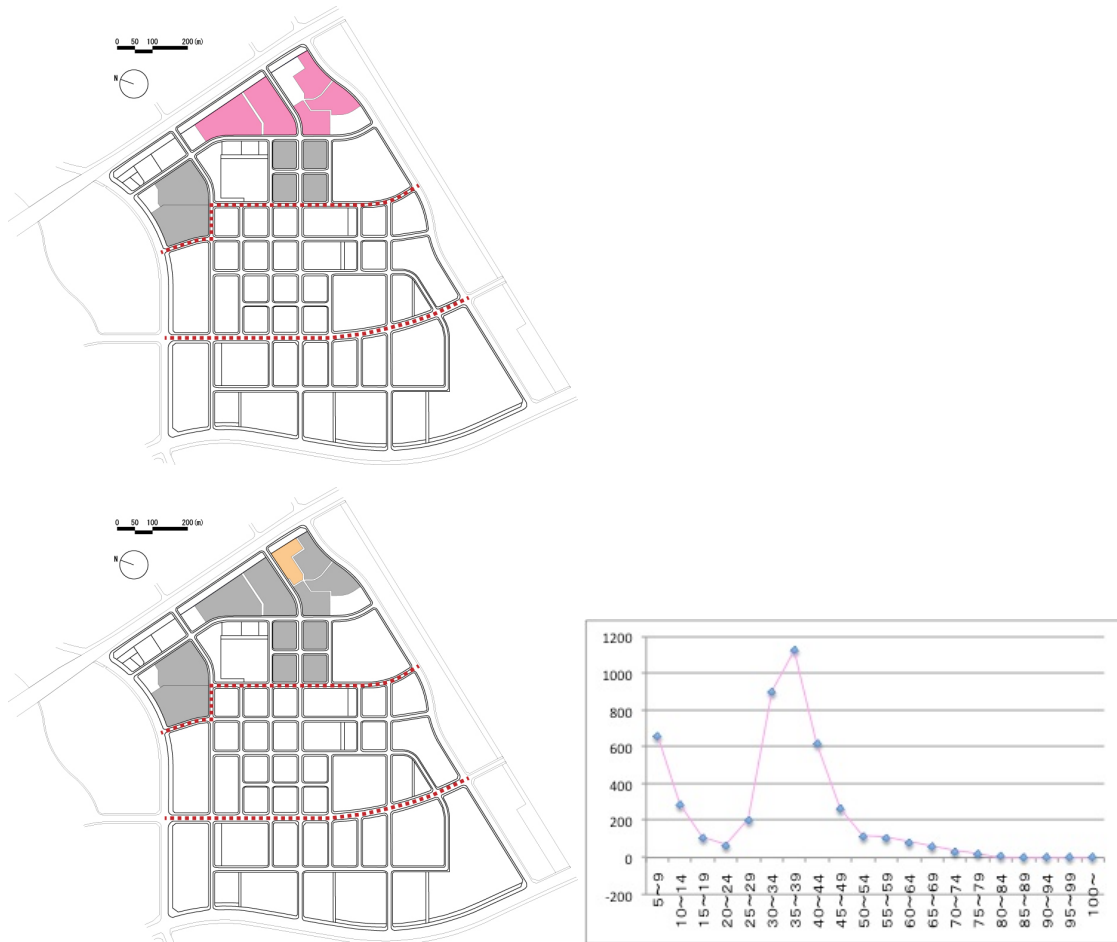


図 3-19 打瀬 1 丁目の入居時代構成 (2003 年 3 月～2007 年 3 月)  
 (ファーストウィング、シティズフォート、パティオスグランアクシブ・グランエクシア・アバンセ、  
 パティオスエリスト)

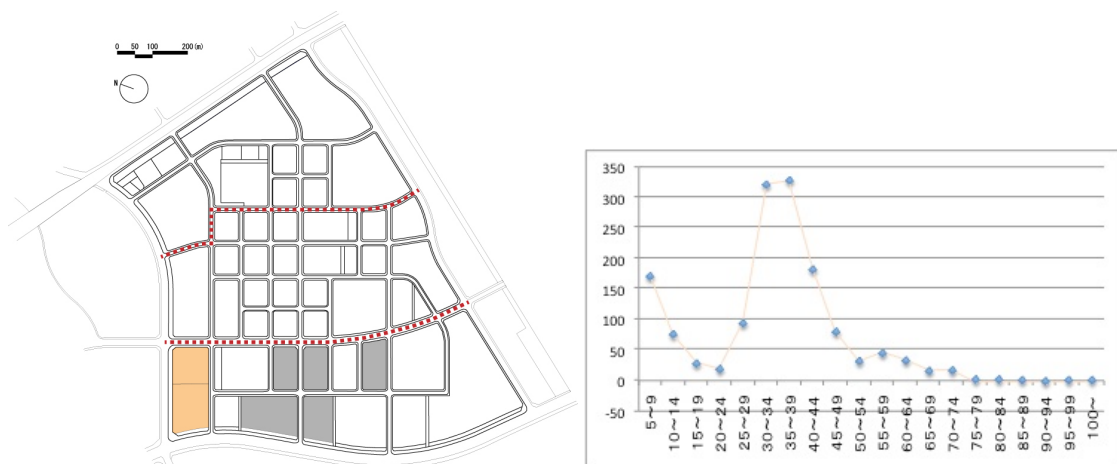


図 3-20 打瀬 3 丁目の入居時代構成 (2006 年 3 月～2007 年 3 月)  
 (プエナテラーサ、幕張ビーチテラス)

### 3.4.2 分譲住宅と賃貸住宅により構成された街

図 3-22 は分譲住棟と賃貸住棟の配置を示したものである。分譲住宅のみで構成された住等は 11 棟、賃貸住宅のみで構成された住棟は 9 棟、分譲住宅に加えて一部賃貸住宅で構成された住棟は 19 棟、合計 39 棟の住棟によってベイトウンは構成されている。配置としては、分譲住宅のみで構成された住棟が外周に沿う形で立ち並ぶ傾向がある。

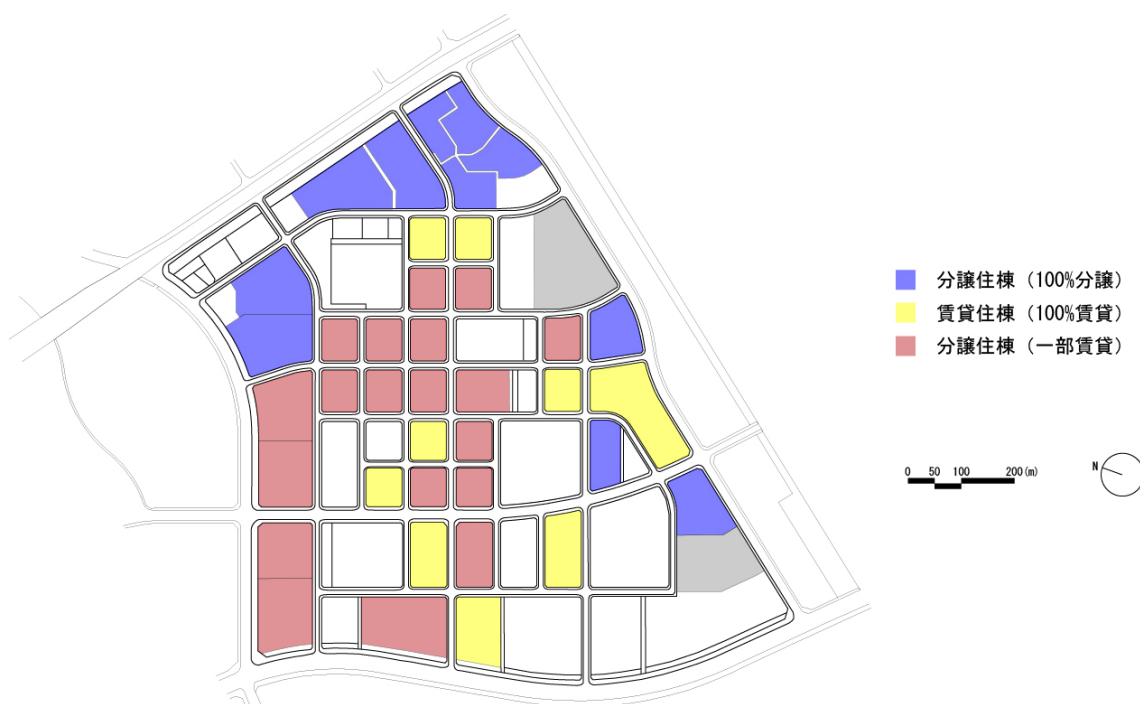


図 3-21 分譲住棟街区と賃貸住棟街区

次に表 3-1 は各街区における分譲住宅と賃貸住宅の割合を示したものである。住棟により分譲と賃貸の合計住戸数に対する賃貸の住戸数の割合に幅がある。割合の高いものでは、合計数の 20%に上る。

賃貸住戸の空室率としては最も高い住棟で 35.71%を示しているが、ベイトウン全体における賃貸住戸の空室率は 11.94%となり、街開きから 17 年が経過した現在においても高い人気を集める住宅地であることが分かる。

また、把握できる住棟に限っては、賃貸住戸における平均入居年数を一覧にした。パティオス 4 番街では平均入居年数が 9 年、それに隣接するパティオス 6 番街では 2 年という結果であり、平均



入居年数と立地との関連性は見受けられないが、全体で平均約4年5ヶ月という賃貸住戸の回転は、幅広い世代で構成された街というベイタウン特有の状態に貢献する形となっている。

表 3-2 各街区における分譲住宅と賃貸住宅の割合（2012年12月）  
（各住宅事業者へのアンケート調査より筆者作成）

事業者名	街区名	住戸数(合計) [戸]	住戸数(分譲) [戸]	分譲住戸数 /合計住戸数	住戸数(賃貸) [戸]	賃貸住戸数 /合計住戸数	空室数(賃貸) [戸](2012.12)	賃貸空室数 /賃貸住戸数 (2012.12)	平均入居年数 (賃貸)[年]
都市再生機構	M1-1 パティオス7	120	0	0.00%	120	100.00%	19	15.83%	5
	H5 ミラリオ	445	0	0.00%	445	100.00%	48	10.79%	5
	M3-2 パティオス15	126	0	0.00%	126	100.00%	14	11.11%	4
	M4 パティオス20	189	0	0.00%	189	100.00%	22	11.64%	3
	H4 ミラマール	260	0	0.00%	260	100.00%	11	4.23%	3
	M5-2 パティオス22	220	0	0.00%	220	100.00%	19	8.64%	3
千葉県住宅供給公社	M7-3 パティオス13	115	0	0.00%	115	100.00%	16	13.91%	4
	M8-1 パティオス9	115	0	0.00%	115	100.00%	38	33.04%	4
	M3-1 パティオス14	110	0	0.00%	110	100.00%	16	14.55%	4
三菱地所グループ	M2-1 パティオス1	117	105	89.74%	12	10.26%	1	8.33%	3
	M8-2 パティオス10	120	96	80.00%	24	20.00%	8	33.33%	2
	H3 マリンフォート	390	365	93.59%	25	6.41%	1	4.00%	3
	SH4-2 シティズフォート	383	383	100.00%	0	0.00%	-	-	-
幕張シティ(株)	M2-2 パティオス2	132	118	89.39%	14	10.61%	2	14.29%	不明
	M6-1 パティオス17	125	112	89.60%	13	10.40%	0	0.00%	不明
	H1② 公園西の街	385	356	92.47%	29	7.53%	1	3.45%	不明
	SH3④ パティオスアバンセ	224	224	100.00%	0	0.00%	-	-	-
	SH3① パティオスエリスト	184	184	100.00%	0	0.00%	-	-	-
清水建設グループ	M2-6 パティオス6	118	106	89.83%	12	10.17%	1	8.33%	2
	M1-2 パティオス8	130	104	80.00%	26	20.00%	0	0.00%	4
	M6-2 パティオス18	115	103	89.57%	12	10.43%	1	8.33%	4
丸紅グループ	M2-4 パティオス4	110	99	90.00%	11	10.00%	3	27.27%	9
	M5-1 パティオス21	200	184	92.00%	16	8.00%	1	6.25%	7
	SH4-1 ファーストウィング	410	410	100.00%	0	0.00%	-	-	-
	H2-1 フェナテラス	290	256	88.28%	34	11.72%	2	5.88%	4
三井不動産グループ	M2-3 パティオス3	114	100	87.72%	14	12.28%	5	35.71%	6
	M7-1 パティオス11	190	152	80.00%	38	20.00%	10	26.32%	6
	M3-3 パティオス16	112	100	89.29%	12	10.71%	3	25.00%	6
三井不動産グループ +清水建設グループ	H6 幕張サウスコート	220	220	100.00%	0	0.00%	-	-	-
	SH1西 セントラルパークウエスト	509	509	100.00%	0	0.00%	-	-	-
	SH1東 セントラルパークイースト	496	496	100.00%	0	0.00%	-	-	-
	H2-2 幕張ビーチテラス	364	349	95.88%	15	4.12%	不明	不明	不明
	SH2① 幕張アクアテラス	252	252	100.00%	0	0.00%	-	-	-
野村不動産グループ	M2-5 パティオス5	113	101	89.38%	12	10.62%	4	33.33%	5
	M7-2 パティオス12	136	108	79.41%	28	20.59%	1	3.57%	5
	H1① 公園東の街	385	355	92.21%	30	7.79%	1	3.33%	5
	SH3③ パティオスグランエクシア	188	188	100.00%	0	0.00%	-	-	-
	SH3② パティオスグランアクシブ	228	228	100.00%	0	0.00%	-	-	-
	M9 パティオス19	150	150	100.00%	0	0.00%	-	-	-
合計	39街区	8590	6513	75.82%	2077	24.18%	248	11.94%	-

### 3.4.3 リザーブ用地の設定

3.4.1 にて示した複数回にわたる入居タイミングと共に、幅広い世代構成が実現している要因として教育施設の充実が挙げられる。ベイトウン内には図 3-23 に示す通り、3つの小学校と1つの中学校が存在する。

「オープン・スクールという教育システムや学校空間を評価する若い夫婦が多数、移住してきているので、「子育ての街」としての性格も定着しつつあります。「多摩ニュータウン」のピーク時より児童数の多いエリアになってしまったので、当初は必要ないだろうと思われていた三つ目の小学校を、二四クラスのフル・スペックで作ることになりました。」<sup>注6)</sup>

上記のように、都市デザインガイドラインにおける幕張新都心住宅地マスタープランでは、2つの小学校と1つの中学校の計画を予定していた。しかし、3.4.1 で述べた35～40歳の人々が段階的に入居するというベイトウン特有の経年変化は、子育て世代の絶え間ない入居を象徴する要素として考えられる。そこで、都市デザインガイドラインにおいてリザーブ用地を設定していたことが、計画変更の際に柔軟な対応を可能にした。



図 3-22 小学校・中学校の配置

---

写真 3-10 からは市立美浜打瀬小学校と隣接道路との関係性が見て取れる。植栽や盛土の向こうには、市立美浜打瀬小学校のグラウンドが広がる。従来の学校のように外部との関係性を壁や柵で遮るのではなく、緩やかに外部に開くことと安全性を両立させることで街並みに貢献している。



写真 3-9 市立美浜打瀬小学校 (筆者撮影)

写真 3-10 市立美浜打瀬小学校と外部の関係 (筆者撮影)

### 3.5 小結

---

本章では、計画段階における特徴的な都市デザインガイドラインや設計調整が、街開きから17年経過し転機を迎えるベイトウンにおいて、どのような効果や影響を及ぼしているのかという観点から再評価を行った。

#### ①沿道中庭型住棟

ベイトウンを象徴し、街並みを形成する沿道中庭型住棟。街区の外周に沿うように住棟が構成され、電柱や柵が設置されていないことから、車道・歩道・歩道状空地・住棟が一体的な空間を形成し、広場やテラスとして柔軟な活用がされている。しかし、住棟の街路との近接性や住棟低層部の利便性から、路上駐車が目立つようになり、日常における街路と住棟の連続性は失われつつある。

また、沿道中庭型住棟の特徴的な空間として中庭がある。街区により、中庭を外部に開いているものや閉じているものと形式は異なり、開発当初は各住棟の住民による利用のみが注目されてきた。しかし、開発が進むにあたり、各住棟において隣接街区との間で関係性が生まれ、中庭によっては通過動線の機能を持つなど、新たな性格を持ち始めている。

#### ②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空室が少なく、ベイトウンの中心から縦横に長く伸び、街の1つの骨格となっている。そして、官民8つの住宅事業者が開発計画に携わり、テナント誘致の戦略が各者異なるため、商店通りには多様性が生まれている。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、病院・薬局や学習塾・教室は、シャッターを取り入れずにガラスで構成した商店通りのファサードにおいて、すりガラス風の加工を施しており、内外の関係を閉ざしている。

テナント種類の多様性はベイトウンの目指すべき賑わいのある通りへの貢献度は高いと考えられるが、経年変化によるテナント種類の偏りが通りへの貢献度の低いファサードを誘発する結果となっている。

## ③幅広い世代の住民で構成された街

ベイタウンは開発計画において、住棟の開発を小分けにすることで段階的な入居を実現させた。それにより、従来のニュータウンのように同一時期に大量に入居するということがなかったため、街開きから17年間、常に40歳前後の割合が高いという特徴的な世代構成を示してきた。

また、分譲住宅と賃貸住宅を約3:1の割合で計画し、分譲住宅の定住性と賃貸住宅の回転性を取り入れることが、特徴的な世代構成の形成に影響を与えている。

そして、開発計画段階では小学校2校・中学校1校の計画が予定されていたが、現在のベイタウンは小学校3校・中学校1校という教育施設に富んだ街となり、特徴的な教育システムを取り入れることで、若い夫婦の入居が多く見受けられ、経年変化に影響されない世代構成を実現している。リザーブ用地の設定は、このような土地利用計画の変更に対する柔軟な対応を可能にした。

表 3-3 都市デザインガイドラインや設計調整による効果と経年変化による影響

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	段階的开发による周辺との関係性の発生 高低差を取り入れた中庭空間の設計	周辺住民の通過動線としての利用 パブリック性とプライベート性の2つの性格の発生	— —
商業業務系用途	街路空間	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
	土地利用	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	—

表 3-2 は本章での考察結果をまとめたものである。都市デザインガイドラインや設計調整による効果と共に、要素によっては、経年変化による影響が発生している。表 3-2 の「経年変化による影響」において空欄となっている部分に関しても今後影響が発生することが予想される。

【注】

注 5) 参考文献 11) , pp. 177 より引用

注 6) 参考文献 16) , pp. 74 より引用

【参考文献】

- 11) 山本茂, 『ニュータウン再生 住環境マネジメントの課題と展望』, 学芸出版社, 2009
  - 12) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン 平成 13 年度改訂版, 2002
  - 13) 「幕張ベイタウン パティオス 11 番街」, 『新建築 1996.05』, pp. 131-140, 新建築社, 1996
  - 14) 蓑原敬, 「日本で質のよい住宅都市は生き残れるのか 14 年経った幕張ベイタウンの今」, 『新建築 84 9 月』, pp. 50-57, 新建築社, 2009
  - 15) 千葉市, 年齢別人口・町丁別年齢別人口, 住民基本台帳, 1995.3・1996.3・1997.3・1998.3・1999.3・2000.3・2001.3・2002.3・2003.3・2004.3・2005.3・2006.3・2007.3・2008.3・2009.03・2010.3・2011.3・2012.3
  - 16) 小嶋一浩・赤松佳珠子, 「環境制御を総括するスラブ 千葉市美浜打瀬小学校」, 『GA JAPAN 80』, pp. 74-89, A. D. A. EDITA Tokyo, 2006
-

## 4章 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
    - 4.1.1 千葉県企業庁
    - 4.1.2 千葉市
    - 4.1.3 民間住宅事業者
    - 4.1.4 公的住宅事業者
    - 4.1.5 住民
    - 4.1.6 新たなマネジメントの動き
  
  - 4.2 公益施設の管理
    - 4.2.1 公園・緑地
    - 4.2.2 道路
    - 4.2.3 ゴミ空気輸送システム・幕張クリーンセンター
    - 4.2.4 その他
  
  - 4.3 住棟の管理
    - 4.3.1 住棟管理者
    - 4.3.2 商業業務系用途
  
  - 4.4 小結
-



## 4.1 各ステークホルダーの役割

---

### 4.1.1 千葉県企業庁

千葉県企業庁は、これまで開発計画においてデザインガイドラインの策定など開発主体としての役割を果たしてきた。また、宅地（※セントラルパークウェストを除く）・施設用地・道路・公園・緑地・学校用地・ゴミ空気輸送システムといった公益施設の一元的な管理を行ってきた。

しかし、開発計画の終了が近づく 2012 年度での解散が予定されており、公益施設の千葉市への移管が順次行われている。50ha の宅地に関しては千葉県企業庁の所有であるが、これに関しては移管という形を取らずに今後も所有を継続する方向となっている。

成熟化に向けてベイタウンは、これまで企業庁が果たしてきたまちづくりを主体的に進めるセクションを失うことになるが、千葉市や民間住宅事業者・住民がマネジメント主体を担うべきであるというのが企業庁としての意向である。

尚、企業庁は解散後、3 年間の清算期間に入るため、今後のまちづくりの意思決定は県議会を通すことになり、千葉県内のベイタウン以外のエリアとのバランスを取らなければいけない。

### 4.1.2 千葉市

千葉県企業庁の解散による、道路・公園・緑地といった公益施設の主な移管先として千葉市の存在がある。それら公益施設の移管に関しては既に予定の約 9 割が完了している。また、ベイタウンコア（美浜区打瀬公民館）に関しては、千葉県企業庁との管理問題をめぐる検討の末、竣工時から管理運営を担っている。

つまり、ベイタウン内の主たる公益施設の管理運営を担うこととなった千葉市であるが、ベイタウンの特徴的な公益施設であるゴミ空気輸送システムの千葉県企業庁からの移管に関しては、方向性が未確定の状態である。ゴミ空気輸送システムとは、地下に埋設された共同溝を用い、各家庭からのゴミを幕張クリーンセンターに輸送する仕組みである。このシステムを採用したことにより、ベイタウン内にはゴミ収集所が見受けられず、美しい街並みに貢献する形となっている。しかし、当初の計画とは異なる運用形態となったことも影響し、このシステムは維持管理に多額のコストを要するため、千葉市単独での管理運営が困難な状況となっている。システムの詳しい内容、管理運営状況に関しては、4.2.3 にて論ずる。

以上のように、ゴミ空気輸送システム・幕張クリーンセンターを除く公益施設の管理運営を主体的に担う千葉市であるが、特殊な都市デザインガイドラインを採用したことも影響し、ベイタウンの管理水準は千葉市の平均に比べて高く、これまで通りの維持管理が可能なのか不安視される。

---

### 4.1.3 民間住宅事業者

複数の住宅事業者が携わることでベイタウンに多様性を生んでいることは前述の通りであり、民間住宅事業者としては、三菱地所・幕張シティ・清水建設・丸紅・三井不動産・野村不動産の計6つのグループが開発計画に参画している。

これら住宅事業者は計画段階から千葉県企業庁が主導した設計調整に協力し、ベイタウンという特殊な街の実現に働きかけた。ベイタウンにおける設計調整の内容としては、前田（2006）<sup>17)</sup>が分析を行なっている。

開発計画の終了が近づく現在の民間住宅事業者の主な役割としては、賃貸住宅・商業業務系施設の管理運営である。3.3.1で述べたように、計6つもの民間住宅事業者が介入したことは商店通りの形成に大きく貢献した。しかし、住宅地全体での商店通りの管理運営の方向性は検討されていないため、テナント種類に偏りが生まれている。

また、民間住宅事業者は設計調整に積極的に携わったことから、賃貸借権者として住宅地及び住宅の良好な管理運営が行われるよう努めていく必要があるが、共同住宅区分所有法により住戸所有者も賃貸借権者であるため、分譲住宅における民間住宅事業者の介入領域は限定されている。

### 4.1.4 公的住宅事業者

ベイタウンに多様性が生まれている要因としては官民の協働が重要な要素としてあり、住宅開発においても、都市再生機構と千葉県住宅供給公社の2つの公的住宅事業者が参画していることは大きく貢献している。

開発計画の終了が近づく現在の公的住宅事業者の主な役割としては、民間住宅事業者と同様に賃貸住宅・商業業務系施設の管理運営である。賃貸住宅のみで構成される住棟を抱えていることから、街区単位で管理運営を行うことができる点は、民間住宅事業者と比較しても介入領域は大きいと考えることができる。また、賃貸住宅は回転が激しいことから、幅広い世代で構成されたベイタウンという特徴への貢献度は大きい。

商業業務系施設の管理運営主体としての公的住宅事業者は、商店通りの末端部を担う存在として重要なものである。重要な部分を担っていることから、今後も縦横に伸びる商店通りの維持に欠かせない存在である。

---

#### 4.1.5 住民

4.1.3 で述べたように、住戸所有者である住民は転貸借分譲を受けた賃貸借権者である。ベイトウン内 39 の住棟のうち、住民自治会は 16 街区、管理組合は 30 街区にて結成され、住棟や中庭の管理運営を行なっている。尚、自治会連合会は組織化されているものの、管理組合連合会は組織化がされていない。

住棟の管理運営以外では、公益施設の開発計画にも積極的に携わっている。例えば、ベイトウンコア（美浜区打瀬公民館）の開発計画の際には 1997 年に住民によりコミュニティコア研究会が発足され、千葉県企業庁や千葉市と協働し事業化に結びつけた。また、打瀬 3 丁目公園（スポーツパーク）の開発計画の際には計画主体となり、野球場などのスポーツ施設を取り入れた住民に親しまれる大型公園を実現させている。

また、公園の花壇部分の手入れや、街区に隣接した道路の美化など維持管理への積極的な姿勢が見受けられるなど、住民の街への想いは強い。しかし、街への想いの強さはやはり入居年数に比例する傾向があり、千葉県企業庁の解散による、まちづくりを主体的に行うセクションを失う近い将来、住民主導のまちづくりを進める際は合意形成をどのように行なっていくかは考慮すべきである。

#### 4.1.6 新たなマネジメントの動き

都市デザインガイドラインの採用などにより形成されたベイトウン特有の街並みや機能性を維持・向上していくことを目標に 2011 年、千葉県企業庁の協力のもと幕張ベイトウン協議会が創設された。主な会員として 7 つの自治会や 5 つの管理組合が挙げられるが、全自治会・管理組合に対する加入率は低く、公的住宅事業者も未だ加入していないため、事業計画にて掲げられた「総合的管理運営システム」の確立には至っていない。

しかし、規模は小さいものの、千葉県企業庁解散後の住民主導のまちづくりのきっかけとなる存在であり、2012 年度には「千葉県連携・協働による地域課題解決モデル事業」として、モデル事業「地域マネジメントを目指した住民主体のまちづくり検討事業」が進められている。事業実施主体としては他に特定非営利活動法人千葉まちづくりサポートセンターと千葉市が挙げられる。主な活動内容としては、円卓会議の実施や先進事例の視察などが挙げられる。

---

## 4.2 公益施設の管理

### 4.2.1 公園・緑地

ベイトウンには公園・緑地に十分な面積が確保されている。多くは千葉県企業庁が整備主体を担い、整備後2,3年で千葉市に管理を移行するという形をとってきたため、図4-1に示すように現在ではそのほとんどが千葉市の管理となっている。2012年12月の時点で移管が完了していないのは打瀬3丁目緑地（南側緩衝緑地）のみとなっている。

公園・緑地の中で特殊なケースとして挙げられるのが、打瀬3丁目公園（スポーツパーク）である。これは計画段階から幕張ベイトウン自治会連合会と打瀬3丁目公園管理運営委員会が主体となることで、住民主導の公園計画が実施された。

また、打瀬2丁目公園（ミッドランドパーク）では住民ボランティアによる花壇のメンテナンスが行われており、住民による積極的な住環境マネジメントとして挙げられる。

各公園・緑地の管理運営において懸念されるのが、移管前後でのメンテナンス頻度の変化である。しかし、公園計画においてベイトウン特有の要素というのは少ないため、千葉市は他地域との差別化を計る必要がないことから、他の公益施設と比較しても移管が計画通り行われたものと考えられる。また、打瀬2丁目公園（ミッドランドパーク）や打瀬3丁目公園（スポーツパーク）のように住民ボランティアの積極的な参画という事例があることから、他の公園・緑地に関しても千葉市と住民との間で今後のマネジメントのあり方を検討していく必要がある。



図4-1 公園・緑地の管理（2012年12月）  
（出典：参考文献19を基に筆者作成）

#### 4.2.2 道路

道路は図 4-2 に示すように北西側約半分の移管が完了している。南東側半分は現在も千葉県企業庁の管理部分となっている。

2012 年度での千葉県企業庁の解散に向けて順次移管が進められていたが、2011 年に起こった東日本大震災の影響で、ベイトウン内の道路に被害が見受けられた。そのため、震災が起こった時点で移管されていなかった部分に関しては、修繕を千葉県企業庁が行い、修繕完了後に順次移管を再開する予定となっている。

ベイトウンの舗装デザインとして特徴的なのが、車道・歩道に用いられている石畳のテクスチャであるが、一般的な車道・歩道にて用いられるアスファルト舗装と比較すると管理運営において高コストとなる。千葉市としては、市内他地域と平等に管理運営を行なっていきたいという意向であるため、石畳のテクスチャを今後も維持していくことに支障をきたす恐れがある。

3.2.1 で述べたように石畳のテクスチャは街路と建物の一体性、車道と歩道の一体性を確保するベイトウンにおける重要な要素であるため、適切な管理運営が必要である。

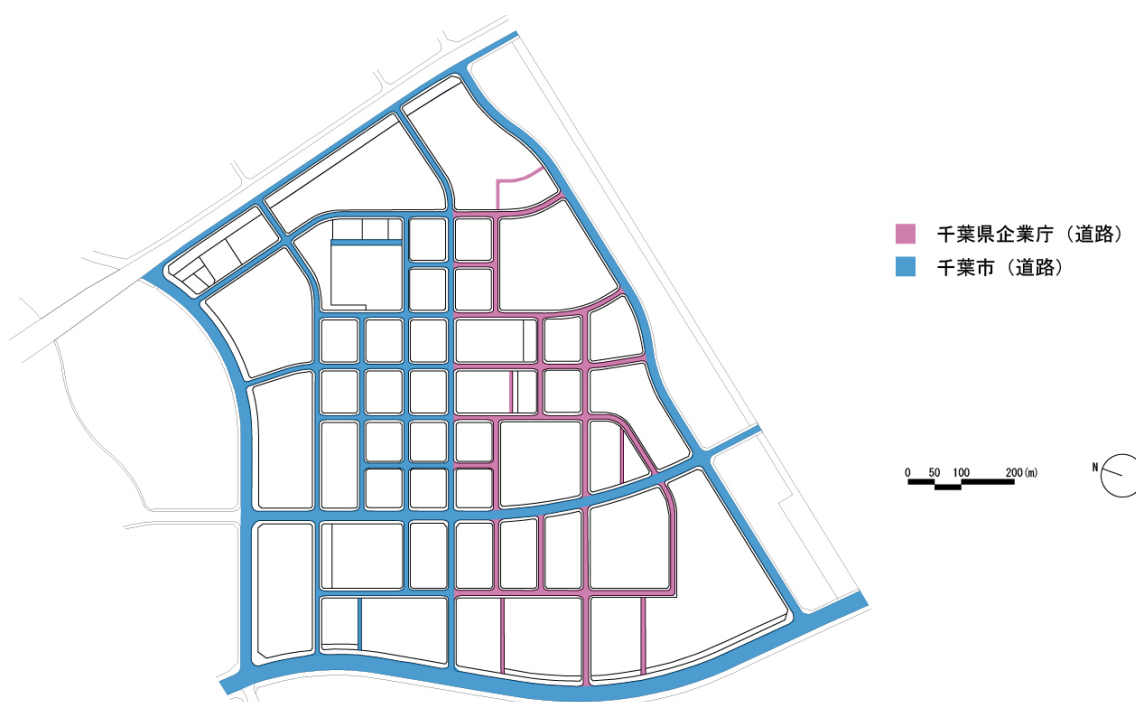


図 4-2 道路の管理（2012 年 12 月）  
（出典：参考文献 19 を基に筆者作成）

---

### 4.2.3 ゴミ空気輸送システム・幕張クリーンセンター

4.1.2 で概要を記したようにベイタウンの特徴的な公益施設としてゴミ空気輸送システムと幕張クリーンセンターが挙げられる。一般的なゴミ収集システムとは異なり共同溝を利用することでゴミ収集所を設置する必要がなく、どの時間帯でもゴミ出しが可能という機能性から住民からのニーズも高い。しかし、そういった利便性を保つにはコストの負担が大きく、これまで日本において採用事例があるものの、近年ではつくば市や千葉ニュータウンにおいて廃止が決定した。

ベイタウンにおいてもシステムの維持管理に関して近年議論がなされている。幕張におけるゴミ空気輸送システムは計画段階では住宅地であるベイタウン以外にも、海浜幕張駅周辺の業務研究用地にも採用される予定であった。幕張エリア全体に採用することで維持管理の負担を解消していく意図であったが実現しなかったことにより、ベイタウン独自で維持管理を進めなければいけない状態となり、結果としてシステム管理において約9,000万円/年の赤字となっている。街開きから現在までゴミ空気輸送システムは千葉県企業庁の管理運営対象となっているが、あくまでも1つの公益施設として移管を進めたいのが意図としてある。しかし、赤字の額を考慮すると千葉市が全面的に管理運営を担うことは現実的でないのは明らかである。

2012年9月に住民向けに、「幕張新都心廃棄物空気輸送システムに係る説明会」が開催された。説明会では管理運営の現状や千葉市全体のゴミ処理状況の報告などが行われたが、その中でゴミ空気輸送システムの今後の管理運営方法として戸当たり980円/月の負担を行うことで維持を継続していくという1つのプランが提示された。これは1例として住民に対して投げかけられたものではあるが、住民としては地代を納めていることから追加徴収の必要性を疑問視する声も上がった。ベイタウンでは土地転貸借地権付分譲（幕張方式）という特殊な事業形態を選択しており、地代はこの事業形態の産物であると考えられるが、住民側の地代に対する認識が十分になされていないため議論は進まない状態となっている。

しかし、千葉市全体の管理水準と比較するとベイタウンの水準は高いものであり、それは住民にも認識されている事項である。水準の高さは不動産価値に影響するものであり、その恩恵を受けるのは住民であることから、公益施設の維持管理に関しては住民側からの歩み寄りも必要であると考えられる。

---

#### 4.2.4 その他

ベイトウンには公園・緑地、道路、ゴミ空気輸送システムのような規模の多い公益施設の他に、看板や街灯、防犯灯などが丁寧にデザインされている。

写真 4-1 の通りの案内看板や写真 4-2 にある街路灯は、それぞれが設置されている道路の移管状況とリンクしており、図 4-2 に示すように千葉県企業庁と千葉市が維持管理を担っている。

写真 4-3 の防犯灯は、ベイトウン内計 5 箇所に設置されている。これらは自治会連合会主導で設置に向けた動きがあり、管理運営費は千葉市から約 9 割補填されており、電気代を自治会連合会負担というコスト配分となっている。



写真 4-1 通りの案内看板（筆者撮影）



写真 4-2 街灯（筆者撮影）



写真 4-3 防犯灯・緊急通報装置（筆者撮影）

### 4.3 住棟の管理

---

#### 4.3.1 住棟の管理者

3.4.2 で述べたようにベイトウン内には分譲住宅と賃貸住宅が混合しており、それぞれの住宅部分の管理運営体制は細かく分かれている。

表 4-1 は、各街区分譲住宅管理者と賃貸住宅管理者を整理したものである。公的住宅事業者である都市再生機構と千葉県住宅供給公社は、同社で開発計画と管理運営を行なっている。それに対して、その他 6 つの民間住宅事業者においては分譲住宅管理者と賃貸住宅管理者が異なり、それら管理者は開発計画を行った住宅事業者のグループ会社であることから、1 つの住棟においても複雑な管理運営体制がとられており、細やかな役割分担が行われている。



表 4-1 住宅管理者一覧  
 (各住宅事業者へのアンケート調査より筆者作成)

事業者名	街区名	分譲住宅管理者	賃貸住宅管理者
都市再生機構	M1-1 パティオス7	-	都市再生機構
	H5 ミラリオ	-	都市再生機構
	M3-2 パティオス15	-	都市再生機構
	M4 パティオス20	-	都市再生機構
	H4 ミラマール	-	都市再生機構
	M5-2 パティオス22	-	都市再生機構
千葉県住宅供給公社	M7-3 パティオス13	-	千葉県住宅供給公社
	M8-1 パティオス9	-	千葉県住宅供給公社
	M3-1 パティオス14	-	千葉県住宅供給公社
三菱地所グループ	M2-1 パティオス1	(株)東急コミュニティ	(株)東急コミュニティ
	M8-2 パティオス10	(株)東急コミュニティ	(株)東急コミュニティ
	H3 マリンフォート	(株)東急コミュニティ	(株)東急コミュニティ
	SH4-2 シティズフォート	(株)東急コミュニティ	-
幕張シティ(株)	M2-2 パティオス2	長谷エココミュニティ	伊藤忠アーバンコミュニティ
	M6-1 パティオス17	長谷エココミュニティ	伊藤忠アーバンコミュニティ
	H1② 公園西の街	東急コミュニティー	伊藤忠アーバンコミュニティ
	SH3④ パティオスアバンセ	長谷エココミュニティ	-
	SH3① パティオスエリスト	長谷エココミュニティ	-
清水建設グループ	M2-6 パティオス6	三井不動産住宅サービス	三井不動産住宅リース
	M1-2 パティオス8	三井不動産住宅サービス	三井不動産住宅リース
	M6-2 パティオス18	三井不動産住宅サービス	三井不動産住宅リース
丸紅グループ	M2-4 パティオス4	丸紅コミュニティ	大成有楽不動産販売
	M5-1 パティオス21	丸紅コミュニティ	大成有楽不動産販売
	SH4-1 ファーストウィング	丸紅コミュニティ	-
	H2-1 ブエナテラーサ	丸紅コミュニティ	大成有楽不動産販売
三井不動産グループ	M2-3 パティオス3	三井不動産住宅サービス	三井不動産住宅リース
	M7-1 パティオス11	三井不動産住宅サービス	三井不動産住宅リース
	M3-3 パティオス16	三井不動産住宅サービス	三井不動産住宅リース
三井不動産グループ +清水建設グループ	H6 幕張サウスコート	三井不動産住宅サービス	-
	SH1西 セントラルパークウエスト	三井不動産住宅サービス	-
	SH1東 セントラルパークイースト	三井不動産住宅サービス	-
	H2-2 幕張ビーチテラス	三井不動産住宅サービス	-
	SH2① 幕張アクアテラス	三井不動産住宅サービス	-
野村不動産グループ	M2-5 パティオス5	野村リビングサポート(株)	野村リビングサポート(株)
	M7-2 パティオス12	野村リビングサポート(株)	野村リビングサポート(株)
	H1① 公園東の街	野村リビングサポート(株)	野村リビングサポート(株)
	SH3③ パティオスグランエクシア	野村リビングサポート(株)	-
	SH3② パティオスグランアクシブ	野村リビングサポート(株)	-
	M9 パティオス19	野村リビングサポート(株)	-

---

### 4.3.2 商業業務系施設

表 4-2 は各街区の商業業務系施設管理者を整理したものである。住棟管理と同様に、公的住宅事業者である都市再生機構と千葉県住宅供給公社は同社で商業業務系施設の管理も行なっている。それに対して、その他 6 つの民間住宅事業者においては、商業業務系施設も賃貸物件であることから、賃貸住宅管理と同一の管理者で構成されている。

事業計画において「賑わいのある通り」というものが掲げられたが、3.3.2 で述べたように思想に貢献しにくい特徴的なテナントの割合が経年変化によって高くなってきている。これは 8 つの住宅事業者による細かな開発計画を行ったことによる、個々の事業者の意向が反映された結果であり、ベイタウンの 1 つの特徴として挙げられる。

こうした結果が現れた背景としては、開発計画段階においてデザインガイドライン策定に比重を置いたため、マネジメントの要素を考慮することが難しかったことが挙げられる。

つまり、高い水準のデザインを街に落としこむ際はそれらをどのようにマネジメントしていくのかという観点で議論を行わなければ、経年変化によりデザインは衰退していくことになる。

こうした現状からベイタウンでは、商店通りの衰退を防ぐために商業業務系施設の一元管理の方法が模索されている。しかし、ベイタウンは 6 つの民間住宅事業者が関係する壮大なプロジェクトであり、土地転貸借地権付分譲方式を採用している街であるため、個々の事業者にとっては独自に介入できる唯一の資産であることに変わりない。そのため、具体的な金融機関の存在など多くの検討事項を残している。

---

表 4-2 商業業務系用途管理者一覧  
 (各住宅事業者へのアンケート調査より筆者作成)

事業者名	街区名	店舗管理者
都市再生機構	M1-1 パティオス7	-
	H5 ミラリオ	-
	M3-2 パティオス15	都市再生機構
	M4 パティオス20	都市再生機構
	H4 ミラマール	都市再生機構
	M5-2 パティオス22	都市再生機構
千葉県住宅供給公社	M7-3 パティオス13	千葉県住宅供給公社
	M8-1 パティオス9	千葉県住宅供給公社
	M3-1 パティオス14	-
三菱地所グループ	M2-1 パティオス1	(株)東急コミュニティ
	M8-2 パティオス10	-
	H3 マリンフォート	(株)東急コミュニティ
	SH4-2 シティズフォート	-
幕張シティ(株)	M2-2 パティオス2	伊藤忠アーバンコミュニティ
	M6-1 パティオス17	伊藤忠アーバンコミュニティ
	H1② 公園西の街	伊藤忠アーバンコミュニティ
	SH3④ パティオスアバンセ	-
	SH3① パティオスエリスト	-
清水建設グループ	M2-6 パティオス6	三井不動産住宅リース
	M1-2 パティオス8	-
	M6-2 パティオス18	三井不動産住宅リース
丸紅グループ	M2-4 パティオス4	大成有楽不動産販売
	M5-1 パティオス21	大成有楽不動産販売
	SH4-1 ファーストウイング	-
	H2-1 プエナテラーサ	-
三井不動産グループ	M2-3 パティオス3	三井不動産住宅リース
	M7-1 パティオス11	三井不動産住宅リース
	M3-3 パティオス16	三井不動産住宅リース
三井不動産グループ +清水建設グループ	H6 幕張サウスコート	-
	SH1西 セントラルパークウエスト	三井不動産住宅リース
	SH1東 セントラルパークイースト	-
	H2-2 幕張ビーチテラス	-
	SH2① 幕張アクアテラス	-
野村不動産グループ	M2-5 パティオス5	野村リビングサポート(株)
	M7-2 パティオス12	-
	H1① 公園東の街	野村リビングサポート(株)
	SH3③ パティオスグランエクシア	-
	SH3② パティオスグランアクシブ	-
	M9 パティオス19	-

#### 4.4 小結

---

本章では、開発計画時から現在まで多くのステークホルダーによってベイトウンが形成されてきたことと、これら主体の取り組みの現状と課題を明らかにした。

##### ①各ステークホルダーの役割

千葉県企業庁…開発計画を主導し、竣工後の公益施設の一元管理を行なってきたが、2012年度での解散が予定されており、千葉市への公益施設の移管を順次進めている。50haの宅地の所有は継続することから、ベイトウンの地主としての立場を維持する。

千葉市…千葉県企業庁の解散により移管先として挙げられる。移管は約9割が完了しているが、残りの移管は千葉市にとって負担の大きいものであり未定となっている。また、ベイトウンの公益施設管理水準は千葉市の平均に比べて高いため、既に移管された公益施設においても維持管理が懸念される。

民間住宅事業者…計画段階から設計調整に携わり重要な役割を果たしてきたが、土地転貸借地権付分譲（幕張方式）を採用したことが影響し、民間住宅事業者の介入領域としては、賃貸住宅部分と商業業務系施設の管理運営となっている。

公的住宅事業者…当初から分譲住宅の開発は行なっていないため、現在の民間住宅事業者と同様に、賃貸住宅部分と商業業務系施設の管理運営を担っている。

住民…土地転貸借地権付分譲（幕張方式）の採用により、住民は転貸借分譲を受けた賃貸借権者として挙げられる。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）の開発の際は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トウンの形成に貢献してきたが、街づくりを主体的に担ってきた千葉県企業庁の解散が予定されている。そこで、千葉県企業庁の後押しもあり、住民主導の街づくりを進めるべく、幕張ベイトウン協議会が設立され、モデル事業を取り入れたベイトウンの成熟化に向けた検討が進められている。

## ②公益施設の管理

公益施設の管理状況を図 4-3 と表 4-3 に示す。尚、街路灯と通りの案内看板は、道路の移管状況に付随する。



図 4-3 公益施設の管理 (2012 年 12 月)  
(出典：参考文献 19 を基に筆者作成)

## &lt;公園・緑地&gt;

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。しかし、公園計画においては住宅地全体に対して合計敷地面積は多いものの、ベイトウン特有の要素は少なく、また、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ため、大きな問題は起こらないと予想される。

## &lt;道路&gt;

石畳のテクスチャを舗装デザインとして採用しているため、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、ベイトウン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>

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り、検討案としては住民側の戸当たり 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十分でないことから追加徴収の必要性が疑問視されており、現在も検討が進められている。

#### <その他>

街路灯、通りの案内看板、防犯灯などベイトウン内には上記の公益施設の他にもデザインがなされた公共物があるが、これらは規模が小さいこと、そして、千葉市と自治会連合会が共同でコスト負担を行なっている部分もあり、維持管理に際して大きな問題は起こらないと予想される。

### ③住棟の管理

住棟の管理状況を表 4-4 に示す。

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管理者が異なり、細やかな役割分担が行われている。

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、細かなテナント誘致がなされ、商店通りに多様性が生まれたものの、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。

---

【表4-3】公益施設リスト

	対象	所在地	管理主体(整備当初)			管理主体(2012年)		
			千葉県企業庁	千葉市	その他	千葉県企業庁	千葉市	その他
緑地	打瀬1丁目緑地(北側緩衝緑地)	打瀬1丁目	●				●	
	打瀬3丁目緑地(南側緩衝緑地)	打瀬3丁目	●			●	●	
	打瀬第1公園(チルドレンズパーク)	打瀬1丁目	●				●	
	打瀬第2公園(タウンガーデンパーク)	打瀬2丁目	●				●	
	打瀬第3公園(クリエイティブプレーパーク)	打瀬3丁目	●				●	
	打瀬第4公園(ヒルトップビューパーク)	打瀬1丁目	●				●	
	打瀬第5公園(カジュアルパーク)	打瀬3丁目	●				●	
	打瀬第6公園(トライアングルパーク)	打瀬2丁目	●				●	
	打瀬第7公園(コーストパーク)	打瀬3丁目					●	
	打瀬1丁目公園(アクアダクトパーク)	打瀬1丁目	●				●	
	打瀬2丁目公園(ミッドランドパーク)	打瀬2丁目	●				●	●
	打瀬3丁目公園(スポーツパーク)	打瀬3丁目		●	●		●	●
	打瀬第1緑地(ジュニアハイスクールエッジ)	打瀬3丁目	●				●	
	打瀬第2緑地(コミュニティセンターガーデン)	打瀬2丁目	●				●	
	打瀬第2緑地(ガーデンリンク)	打瀬2丁目	●				●	
	打瀬第2緑地(カナルリンク)	打瀬2丁目	●				●	
	打瀬第2緑地(ポケットパーク)	打瀬2丁目	●				●	
	打瀬第3緑地(打瀬ふれあい緑地・スクールエッジ)	打瀬3丁目	●				●	
	花見川緑地	打瀬1～3丁目	—	—	—	—	●	—
教育施設	市立打瀬小学校	打瀬1丁目		●			●	
	市立海浜打瀬小学校	打瀬3丁目		●			●	
	市立美浜打瀬小学校	打瀬2丁目		●			●	
	市立打瀬中学校	打瀬3丁目		●			●	
	打瀬保育園	打瀬1丁目			●			●
	みらい保育園	打瀬3丁目			●			●
	茶々まくり保育園	打瀬2丁目			●			●
教育施設用地	学校用地	打瀬1～3丁目	●				●	
公民館	幕張ベイタウン・コア	打瀬2丁目		●			●	
駐車場		—	●					●
その他	幕張クリーンセンター	打瀬1丁目	●			●		
	ゴミ空気輸送システム	打瀬1～3丁目	●			●		
	防犯灯	打瀬1～3丁目			●		●	●
	緊急通報装置	—			●		●	●
	看板(道路)	—	●			●	●	
	看板(商店)	—						●
	車道	—	●			●	●	
	歩道	—	●			●	●	
	歩道橋	—		●			●	
	下水道	—	●			●	●	
	地下電柱	—						
	公衆電話	—		●			●	
	街路灯	—	●				●	

【表4-4】住宅事業者アンケート

(例)

事業者名	街区名	宅地所有者	入居開始[年]	住戸数(合計)[戸]	入居世代(入居当時、5年刻み)[歳]	住戸数(分譲)[戸]	分譲住宅管理者	住戸数(賃貸)[戸]	空室数(賃貸)[戸](2012.12)	平均入居年数(賃貸)[年]	賃貸住宅管理者
A社	M0-0 パティオス0	千葉県企業庁	1995	100	35	80	A社住宅サービス	20	5	10	A社住宅リース
都市再生機構	M1-1 パティオス7	千葉県企業庁	1995	120	50(現在)	0	-	120	19	5	都市再生機構
	H5 ミラリオ	千葉県企業庁	1996~1998	445	45(現在)	0	-	445	48	5	都市再生機構
	M3-2 パティオス15	千葉県企業庁	1999	126	50(現在)	0	-	126	14	4	都市再生機構
	M4 パティオス20	千葉県企業庁	2002	189	45(現在)	0	-	189	22	3	都市再生機構
	H4 ミラマル	千葉県企業庁	2003	260	40(現在)	0	-	260	11	3	都市再生機構
	M5-2 パティオス22	千葉県企業庁	2005	220	40(現在)	0	-	220	19	3	都市再生機構
千葉県住宅供給公社	M7-3 パティオス13	千葉県企業庁	1998	115	35	0	-	115	16	4	千葉県住宅供給公社
	M8-1 パティオス9	千葉県企業庁	1995	115	35	0	-	115	38	4	千葉県住宅供給公社
	M3-1 パティオス14	千葉県企業庁	2004	110	35	0	-	110	16	4	千葉県住宅供給公社
三菱地所グループ	M2-1 パティオス1	千葉県企業庁	1995	117	35	105	(株)東急コミュニティ	12	1	2年8ヶ月	(株)東急コミュニティ
	M8-2 パティオス10	千葉県企業庁	1996	120	40	96	(株)東急コミュニティ	24	8	2年4ヶ月	(株)東急コミュニティ
	H3 マリンフォート	千葉県企業庁	2003	390	40	365	(株)東急コミュニティ	25	1	3年3ヶ月	(株)東急コミュニティ
	SH4-2 シティズフォート	千葉県企業庁	2005	383	35	383	(株)東急コミュニティ	0	-	-	-
幕張シティ(株)	M2-2 パティオス2	千葉県企業庁	1995	132	-	118	長谷工コミュニティ	14	2	-	伊藤忠アーバンコミュニティ
	M6-1 パティオス17	千葉県企業庁	1997	125	-	112	長谷工コミュニティ	13	0	-	伊藤忠アーバンコミュニティ
	H1② 公園西の街	千葉県企業庁	1999~2001	385	-	356	東急コミュニティー	29	1	-	伊藤忠アーバンコミュニティ
	SH3④ パティオスアバンセ	千葉県企業庁	2004	224	-	224	長谷工コミュニティ	0	-	-	-
	SH3① パティオスエリスト	千葉県企業庁	2006	184	-	184	長谷工コミュニティ	0	-	-	-
清水建設グループ	M2-6 パティオス6	千葉県企業庁	1995	118	35,40,45,50	106	三井不動産住宅サービス	12	1	2	三井不動産住宅リース
	M1-2 パティオス8	千葉県企業庁	1996	130	30,35,40,45	104	三井不動産住宅サービス	26	0	4	三井不動産住宅リース
	M6-2 パティオス18	千葉県企業庁	1997	115	35,40,45,50	103	三井不動産住宅サービス	12	1	4	三井不動産住宅リース
丸紅グループ	M2-4 パティオス4	千葉県企業庁	1995	110	50	99	丸紅コミュニティ	11	3	9	大成有楽不動産販売
	M5-1 パティオス21	千葉県企業庁	2001	200	45	184	丸紅コミュニティ	16	1	7	大成有楽不動産販売
	SH4-1 ファーストウイング	千葉県企業庁	2005	410	40	410	丸紅コミュニティ	0	-	-	-
	H2-1 ブエナテラーサ	千葉県企業庁	2007	290	40	256	丸紅コミュニティ	34	2	4	大成有楽不動産販売
三井不動産グループ	M2-3 パティオス3	千葉県企業庁	1995	114	40	100	三井不動産住宅サービス	14	5	6	三井不動産住宅リース
	M7-1 パティオス11	千葉県企業庁	1996	190	35	152	三井不動産住宅サービス	38	10	6	三井不動産住宅リース
	M3-3 パティオス16	千葉県企業庁	1997	112	35	100	三井不動産住宅サービス	12	3	6	三井不動産住宅リース
三井不動産グループ +清水建設グループ	H6 幕張サウスコート	千葉県企業庁	2004	220	35	220	三井不動産住宅サービス	0	-	-	-
	SH1西 セントラルパークウエスト	土地付分譲	1999~2001	509	35	509	三井不動産住宅サービス	0	-	-	-
	SH1東 セントラルパークイースト	千葉県企業庁	2001~2003	496	35	496	三井不動産住宅サービス	0	-	-	-
	H2-2 幕張ビーチテラス	千葉県企業庁	2007	364	35	349	三井不動産住宅サービス	15	-	-	-
	SH2① 幕張アクアテラス	千葉県企業庁	2010	252	35	252	三井不動産住宅サービス	0	-	-	-
野村不動産グループ	M2-5 パティオス5	千葉県企業庁	1995	113	40	101	野村リビングサポート(株)	12	4	5	野村リビングサポート(株)
	M7-2 パティオス12	千葉県企業庁	1996	136	40	108	野村リビングサポート(株)	28	1	5	野村リビングサポート(株)
	H1① 公園東の街	千葉県企業庁	1999~2000	385	40	355	野村リビングサポート(株)	30	1	5	野村リビングサポート(株)
	SH3③ パティオスグランエクシア	千葉県企業庁	2004	188	40	188	野村リビングサポート(株)	0	-	-	-
	SH3② パティオスグランアクシブ	千葉県企業庁	2005~2006	228	40	228	野村リビングサポート(株)	0	-	-	-
	M9 パティオス19	千葉県企業庁	2010	150	40	150	野村リビングサポート(株)	0	-	-	-



【表4-4】住宅事業者アンケート

商業業務区画	商業業務区画(残数)	店舗管理者	店舗賃料[円/㎡]	店舗延床面積[㎡]	平均延床面積[㎡/区画]	平均店舗賃料[円/区画]
2	0	A社住宅リース	2,000	500.00	250.00	¥500,000.00
0	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-
3	0	都市再生機構	2,560	382.63	127.54	¥326,510.93
3	0	都市再生機構	2,298	764.40	254.80	¥585,530.40
4	1	都市再生機構	2,879	338.13	84.53	¥243,369.07
1	0	都市再生機構	3,820	72.84	72.84	¥278,248.80
3	0	千葉県住宅供給公社	1,986	268.37	89.46	¥177,660.94
2	0	千葉県住宅供給公社	1,704	309.80	154.90	¥263,949.60
0	-	-	-	-	-	-
5	0	(株)東急コミュニティ	3,652	719.19	143.84	¥525,296.38
0	-	-	-	-	-	-
3	0	(株)東急コミュニティ	2,398	351.08	117.03	¥280,629.95
0	-	-	-	-	-	-
6	0	伊藤忠アーバンコミュニティ	4,151	496	82.67	¥343,149.33
4	0	伊藤忠アーバンコミュニティ	3,655	284	71.00	¥259,505.00
7	0	伊藤忠アーバンコミュニティ	4,351	729	104.14	¥453,125.57
0	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-
6	0	三井不動産住宅リース	3,331	645.42	107.57	¥358,315.67
0	-	-	-	-	-	-
4	0	三井不動産住宅リース	3,105	342.58	85.65	¥265,927.73
5	0	大成有楽不動産販売	2,896	855.54	171.11	¥495,528.77
7	0	大成有楽不動産販売	2,028	685.94	97.99	¥198,726.62
0	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-
5	0	三井不動産住宅リース	2,741	370.13	74.03	¥202,868.25
6	0	三井不動産住宅リース	5,481	392.56	65.43	¥358,603.56
5	1	三井不動産住宅リース	3,045	240.42	48.08	¥146,415.78
0	-	-	-	-	-	-
11	0	三井不動産住宅リース	3,624	791.16	71.92	¥260,618.89
0	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-
7	0	野村リビングサポート(株)	3,330	537.36	76.77	¥255,629.83
0	-	-	-	-	-	-
8	1	野村リビングサポート(株)	2,914	580.87	72.61	¥211,581.90
0	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-

以上のように、ベイトウン内の公益施設・住棟の管理運営体制は複雑であり、同じ機能に対して様々な管理形態が見受けられる。図4-4は各施設の管理状況を図示したものである。

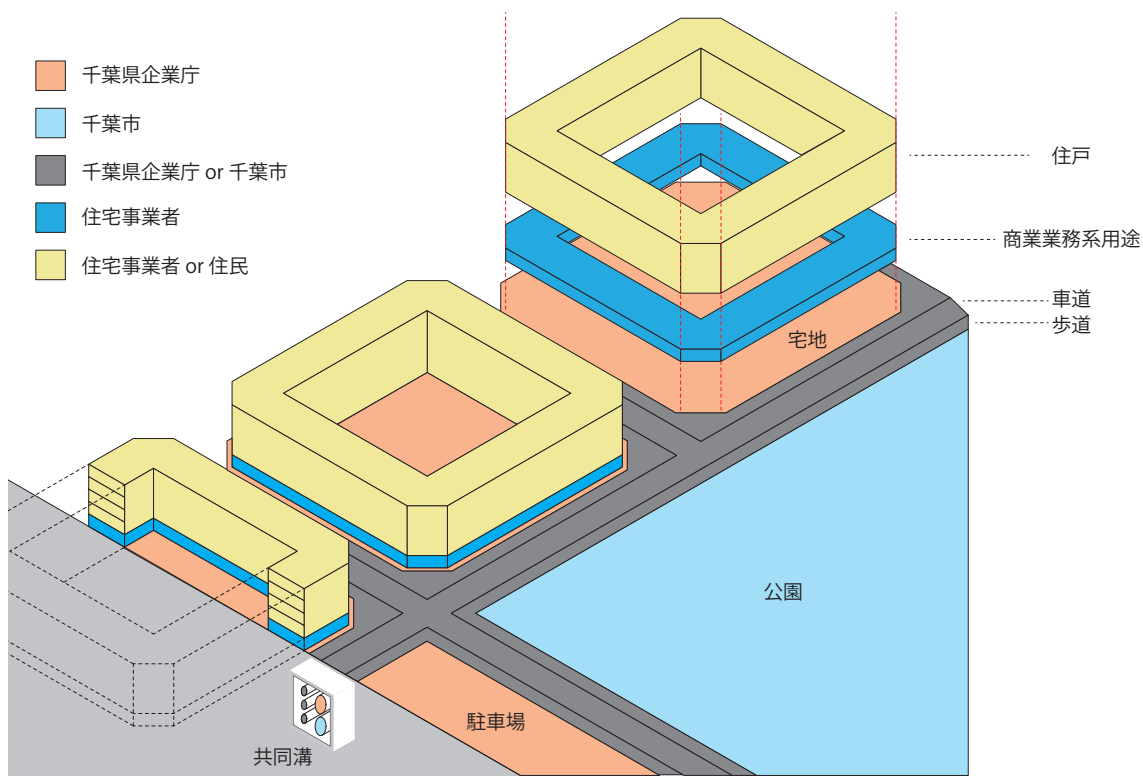


図4-4 各施設の管理 (2012年12月)

【参考文献】

- 17) 渡邊定夫, 「幕張ベイトウンの計画設計 開発、整備、管理運営事業に関連して」, 2011
- 18) 前田英寿, 「都市建築の実現に向けた設計調整の実践 幕張ベイトウンの事例」, 日本建築学会  
計画系論文集 第 606 号, pp. 123-130, 2006
- 19) 千葉県企業庁, 千葉県企業庁提供資料, 2012
- 20) 千葉県企業庁・千葉市, 幕張新都心廃棄物空気輸送システムに係る説明会 資料, 2012



## 5. 結論

---

ベイトウンは街開きから17年が経過し、今後、千葉県企業庁の解散や全街区の開発終了、そして街づくりの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。そういった転機の予兆として、公益施設の移管や更新期を意味する住棟の修繕工事、そして住民主導の街づくり組織の確立を目指した動きなど多くの変化が見受けられる。

ベイトウンは特徴的な都市デザインガイドラインや設計調整を取り入れることで、沿道中庭型住棟を中心とした特有の街並みを形成してきたが、そういった開発計画段階での開発者の意図が、街開きからの17年間で効果と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つの観点から明らかにした。街路と住棟の一体性が、経年変化により路上駐車による街路と住棟の断絶性を生み、テナント種類の多様性が、経年変化によりテナント種類の偏りを生むといった、表裏一体の関係を生んでいることが特徴的である。そのため、現時点でプラスの効果を発揮している要素も、街の成熟化が進むと共に今後、マイナスの影響を及ぼすことが予想される。緻密な開発計画により、ベイトウン独自の連続性・多様性や世代構成を生んでいることから、街のポテンシャルとして適切なマネジメントを行なっていく必要がある。

このようにマネジメントの対象とすべき要素が経年変化により表出してきたが、ベイトウンの形成を担ってきた千葉県企業庁が解散を予定しており、マネジメントの体制が大きく変わろうとしている。公益施設の管理運営においては、千葉県企業庁からの移管先である千葉市が担うことになるが、ベイトウンには、石畳のテクスチャを採用した街路やゴミ空気輸送システム・幕張クリーンセンターといった、千葉市内の管理水準を大きく上回る公益施設が存在するため、懸念事項が多くある。このように変化の時を迎えているベイトウンではあるが、住民主導の街づくりを実現するために幕張ベイトウン協議会が設立され、モデル事業を取り入れるなどして積極的な住民の動きが見受けられる。多くのステークホルダーにより形成されてきた街であることから、それぞれの役割分担を再構築する段階に突入している。

以上のように、街開きから17年が経過した現在、ベイトウンでは空間的变化と管理体制の変化が同時進行している。一元管理主体であった千葉県企業庁が解散することで、ステークホルダーの細かな役割分担が予想されるが、開発計画時の都市デザインガイドラインのように、どのような住宅地としてベイトウンがあるべきかを俯瞰した見方で捉えた上で、適切なマネジメントをしていく必要がある。

参考文献

---

## 参考文献

---

### 【1章】

- 1) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地事業計画, 1990
- 2) 山本茂, 『ニュータウン再生 住環境マネジメントの課題と展望』, 学芸出版社, 2009
- 3) 前田英寿, 「市街地型街区と街区型建築の実現手法に関する研究」, 2004
- 4) 新井豪二郎・宇杉和夫・紫牟田一魂, 「囲み沿道型街区の構成と中庭の評価について: 幕張ベイトウン・パティオスのケーススタディ その1」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp. 107-108, 2001
- 5) 金田綾佳・溝部真由美・勝又英明, 「幕張ベイトウンの当初計画と現状の比較: 幕張ベイトウンのコミュニティ誌等を通じて」, 日本建築学会関東支部研究報告集Ⅱ (75), pp. 25-28, 2005
- 6) 幕張ベイトウン自治会連合会, 幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会 報告書, 2009

### 【2章】

- 7) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地事業計画, 1990
  - 8) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン 平成13年度改訂版, 2002
  - 9) 千葉市, 年齢別人口・町丁別年齢別人口, 住民基本台帳, 1995.3・1996.3・1997.3・1998.3・1999.3・2000.3・2001.3・2002.3・2003.3・2004.3・2005.3・2006.3・2007.3・2008.3・2009.03・2010.3・2011.3・2012.3
  - 10) 『造景 No. 7』, pp. 17-112, 建築資料研究社, 1997
-

---

**【3章】**

- 11) 山本茂, 『ニュータウン再生 住環境マネジメントの課題と展望』, 学芸出版社, 2009
- 12) 千葉県企業庁, 幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン 平成13年度改訂版, 2002
- 13) 「幕張ベイトウン パティオス11番街」, 『新建築1996.05』, pp.131-140, 新建築社, 1996
- 14) 蓑原敬, 「日本で質のよい住宅都市は生き残れるのか 14年経った幕張ベイトウンの今」, 『新建築84 9月』, pp.50-57, 新建築社, 2009
- 15) 千葉市, 年齢別人口・町丁別年齢別人口, 住民基本台帳, 1995.3・1996.3・1997.3・1998.3・1999.3・2000.3・2001.3・2002.3・2003.3・2004.3・2005.3・2006.3・2007.3・2008.3・2009.03・2010.3・2011.3・2012.3
- 16) 小嶋一浩・赤松佳珠子, 「環境制御を総括するスラブ 千葉市美浜打瀬小学校」, 『GA JAPAN 80』, pp.74-89, A. D. A. EDITA Tokyo, 2006

**【4章】**

- 17) 渡邊定夫, 「幕張ベイトウンの計画設計 開発、整備、管理運営事業に関連して」, 2011
  - 18) 前田英寿, 「都市建築の実現に向けた設計調整の実践 幕張ベイトウンの事例」, 日本建築学会 計画系論文集 第606号, pp.123-130, 2006
  - 19) 千葉県企業庁, 千葉県企業庁提供資料, 2012
  - 20) 千葉県企業庁・千葉市, 幕張新都心廃棄物空気輸送システムに係る説明会 資料, 2012
-