

1. 序論

1-1. 研究の背景と目的

日本ではバブル期以降、都心回帰の動きにより都心居住・まちなか居住者が増えている。しかし現状の都心居住・まちなか居住は通勤の便など利便性を重視したものが多く、多様なモノヒトコトに触れられるまちなかの楽しさとは離れていると感じる。一方で今回研究対象とする横浜市関内地区は、横浜の中心として発展してきたまちであり、積み重ねてきた歴史・文化を表す建築や文化活動、整備された水辺空間や公園、多様な飲食店などまちの魅力が多くあり、関内ならではの多様で豊かな暮らしがあると考えた。

そこで本研究では、横浜市の歴史を重ねつつ現在でも賑わいのある都心部である関内地区を対象として、まちなか居住の実態と、まちのどのような魅力が居住地の選択時や居住時どう感じられているかを分析することで、まちなかの多様で豊かな暮らしの可能性を明らかにすることを目的とする。

1-2. 既往研究と本研究の位置付け

都心居住・まちなか居住に関する論文は多数あり、利便性だけでなく町並みや楽しく歩けることなども大切な要素であることが明らかになっている¹⁾。しかしそのまちならではの特徴を基にしたどのような居住環境が重要かを明らかにしたものはない。本研究ではそのまちならではの特徴に着目することとする。

1-3. 研究構成と研究方法

まず2章で関内地区の暮らしに関する特徴を明らかにする。3章でまちなか居住者へのアンケート調査により、居住者の暮らしの実態と、関内の特徴がまちなか居住の魅力の要因となっているかを探る。

2. 関内の暮らしに関する特徴

2-1. 関内の歴史

開港期～近代は、開港場として商人の店舗が立地し、木造町屋の日本人町と木造擬洋風戸建ての外国人居留地であった。関東大震災後、神奈川県庁舎や横浜税関など近代建築が多数建てられ、戦後、接收解除後の復興建築としてRC造中層・住商複合の防火帯建築群が建てられた。これらは現存するものもあり、現在の街並みの特徴づけている。60年代には7代目横浜市役所が建設され業務機能が集中し、無秩序な市街化を抑えるためマンション開発は制限された。また横浜の都市デザインが行われ、みなとみらい21地区の造成・既成市街地のデザイン（馬車道地区・伊勢佐木町地区・山下公園地区・中華街地区・元町地区・山手地区）で、道の整備や建物外観整備なども行い、関内地区含む周辺に個性あるエリアが作られた。横浜の魅力である海と緑を活用して、都心部臨海のウォーターフロント軸（山下公園・海辺の緑地/公園・開港の道・象の鼻パーク）と陸から海に向かう緑の軸線（くすのき広場・大通り公園・横浜公園・日本大通り）を形成し、緑と海を楽しむ道・公園が整備された。2000年以降は業務商業機能が低下していき、みなとみらい線開通を機にマンション開発が増加した。クリエイティブシティ・ヨコハマビジョンを掲げ、アーティスト・クリエイターの創造活動拠点づくりや、芸術不動産事業により防火帯建築のリノベーションも行っている。さらに、公共空間を活用したものや、クリエイターの活動をまちに開くイベントを多く開催している。

2-2. 関内の居住状況

関内地区のマンションを対象に、インターネットの不動産サイトで築年月、戸数を調べた(図1)。2000～2009年に多数建設されており、2004年にみなとみらい線(以下MM線)が開通し都心アクセスが良くなったためと考えられる。また駅近だけでなく中心部や海側

まで分布している。住居の中には芸術不動産としてリノベーションされた防火帯建築が1棟ある。



図1 年代別マンション分布図

2-3. 関内の建物用途

横浜国立大学都市計画研究室(2020)¹の調査によると、関内の1階部分の用途について、飲食店18.8%、サービス16.3%、購買施設7.1%で飲食・サービスが多い。オフィス街であることから、オフィスワーカー向けのものであることが分かる。2-2の結果と合わせ、オフィス・商業・住居と用途が複合している。

2-1、2、3より、関内の暮らしに関する特徴は、みなとみらい/関外/元町中華街/山手等含めた界限性・海のみえる空間・公園・緑・古ビルや歴史的建造物・整備された道などの①個性的環境条件、商業(飲食店)・業務など多様な用途がもたらす②多様性条件、クリエイターの活動があるという③創造性条件、イベントが活発に開催される④活力性条件の4つに分類できると考えた。また住民のタイプとして、A:東京都心のベッドタウンとして住むタイプ(単身(A1)・親子(A2))、B:海近に老後の住まいとして住むタイプ C:長くから住む地元住民タイプ、D:クリエイタータイプ、E:職住近接タイプの5タイプが存在すると考えた。

3. 関内でのまちなか居住の実態とその魅力

3-1. アンケート調査方法

2章で明らかにした関内の暮らしに関する特徴への住民の評価をアンケートで明らかにする。アンケート調査方法と構成を以下に示す。(表1,図2)

表1 アンケート調査方法

配布範囲	横浜市関内
配布方法	関内の住宅からランダムに700世帯選定し、ポストに直接投函。一世帯につき一回答とし、記入者は世帯を代表して記入。同封した返信用封筒にて回収。
配布日	2021/11/19
回収期限	2021/12/10
配布数	700件
回収数	137件(2022/1/6時点)/19.57%

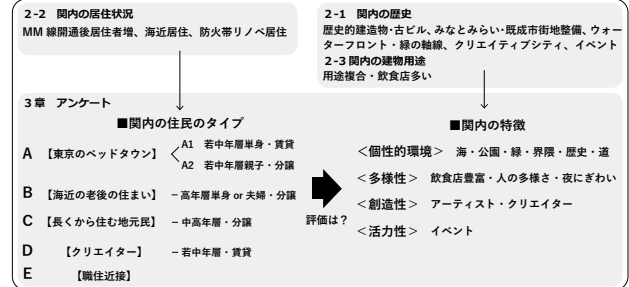


図2 アンケート設計

3-2. 住民の属性

単身者が多く48.1%、夫婦30.3%、親子15.6%で子育て世代が少ない(図3)。これは50代が多いことにも表れる

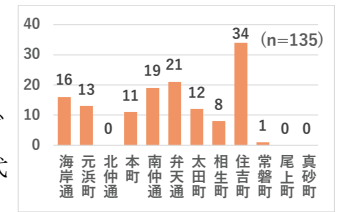


図5 居住地

(図4)。また住吉町の回答が多いが、住吉町の居住人口がやや多いことによる可能性がある(図5)。職業はクリエイティブ系が3人と少ないが、技術系(建築,土木)・技術系(ソフトウェア・ネットワーク)・専門職系(コンサルタント,金融,不動産)を合わせて「創造産業系」でまとめ30.4%(38票)だった(表2)。その他の回答は会社役員や公務員、技術系その他で、水先人や海上航行业務の方もいた。

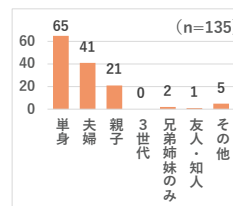


図3 家族構成

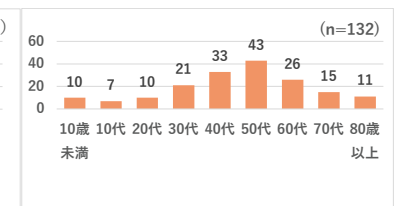


図4 年齢

表2 職業分類

分類	分類内訳	票数	割合
創造産業系	クリエイティブ系(広告、出版、映像、ファッション等)、技術系(建築、土木)、技術系(ソフトウェア、ネットワーク)、専門職系(コンサルタント、金融、不動産)	38	30.4%
その他	総務・人事・経理等、事務系、営業・販売、接客サービス、技術系(電気、電子、機械)、技術系(素材、食品、メディカル)、医療・教育関係、学生、専業主婦・主夫	74	59.2%
無職	無職・定年退職	13	10.4%
	計	125	100.0%

3-3. まちなか居住の実態

(1) 居住年数

20年未満が中心であり、2004年MM線開通を機に住んだ人が多いことが分かる。20年以上

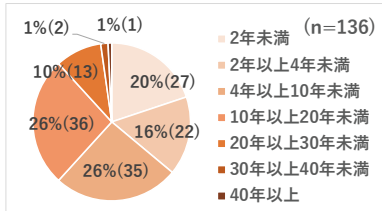


図6 居住年数

住む人は11.8%で、MM線開通以前から住みアクセス性とは異なる事を評価する可能性がある(図6)。

(2) 勤務地

関内・関外地区37%、東京都内30%で意外にも職住近接者が多い(図7)。

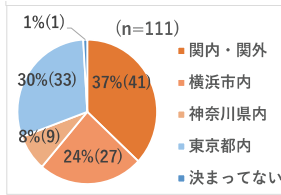


図7 勤務地

(3) 所有形態

分譲・賃貸は半々の割合である。単身者は賃貸が66.2%と割合が多く、親子はほぼ分譲で90.5%、夫婦は半々程度である(図8)。

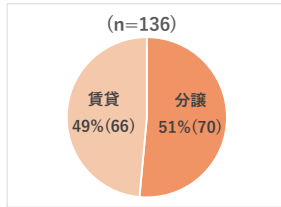


図8 所有形態

(4) 住民との関わり

住民との関わり方は挨拶をする程度で、コミュニティは希薄である(図9)。

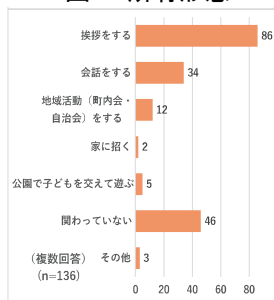


図9 地域との関わり方

(5) 今の家にした理由

「バス停・駅からの距離が適当」が最も多く(51%, 69票)、交通利便性が最も重視されている。一方で「景色がよいから」「外観や内部デザイン」を選択した人もおり、景色は居住地が本町通りより海側が63.6%で多い。利便性など基礎的な条件以外を選択する人がいることが分かった。

3-4. 住民の関内に住み始めた理由と関内の魅力

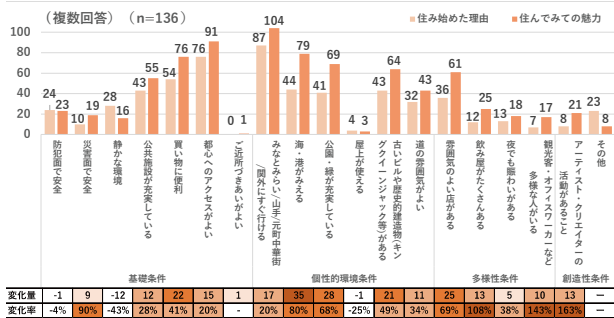


図10 住み始めた理由と住んでみての魅力

〈個性的環境条件〉みなとみらい・山手・元町中華

街・関外にすぐ行けるという限界性への評価が都心へのアクセスよりも高いことが特徴的である。また住んでみての評価が高く、海・港、公園・緑、古いビルや歴史的建造物・道は、住む前から一定の評価を得ているが、変化量が大きく、住んでより魅力に感じていることが分かる。古ビル・歴史的建造物は、開港文化を感じられてよい、残していくべきなど好意的な意見が多く、デザインも評価されている(図11)。

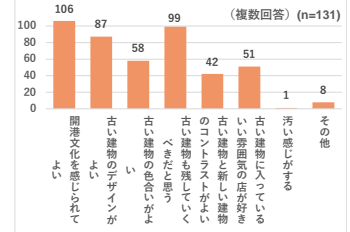


図11 古ビル・歴史的建造物をどう思うか

〈多様性条件〉雰囲気の良い店があることは住む前から一定の評価を得ているが、変化量が大きく、住んでより魅力に感じている。飲み屋がたくさんある、観光客・オフィスワーカーなど多様な人がいる、アーティスト・クリエイターの活動があるは変化率が大きく住み始めの票数が少ないため、住み始める理由にはならなかったが、住んで魅力として認識したことが分かる。飲食店についてはごはんをすぐに食べに行けるという評価で

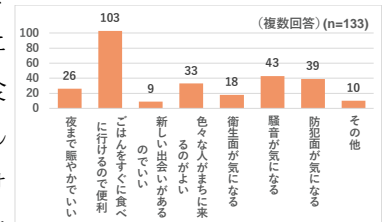


図12 オフィス・住居・飲食店など多様な用途があることをどう思うか

があることによると分かる(図12)。約20%の人が夜まで賑やかなことを評価する一方、騒音・防犯・衛生面が気になるなどマイナス要素も分かる。

〈創造性条件〉アーティスト・クリエイターの活動があることへの評価は変化率が最も大きく、住んで魅力として認識されている。また文化・芸術活動があるのがよいと評価されている(図13)。

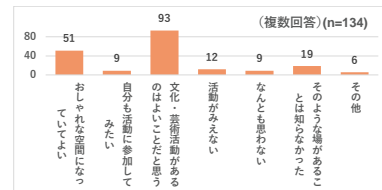


図13 アーティスト・クリエイターの活動の場があることをどう思うか

〈活力性条件〉イベントは、スパー

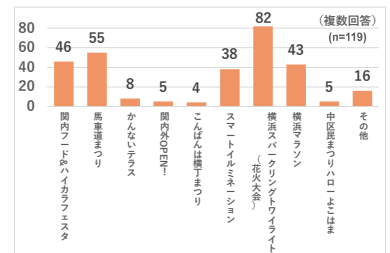


図14 関内の特別なイベントでよいと思うもの

クリングトワイライトが最も人気で、馬車道まつり、関内フード&ハイカラフェスタ、スマートイルミネーション、横浜マラソンも一定の評価を得ている(図14)。一方でクリエイターの活動であるかないテラス、関内外 OPEN ! は認知されていない。これは広報の範囲が限られていることに起因している可能性が考えられる。

続いて住民タイプごとの評価をみる(表3, 図15)。

表3 住民のタイプ

タイプ	抽出条件	世帯数	割合(全体137票)
A: 東京のベッドタウン	都内勤務かつ20代~50代かつ単身	13(賃貸8,分譲5)	9%
	都内勤務かつ20代~50代かつ夫婦	11(賃貸4,分譲7)	8%
	都内勤務かつ20代~50代かつ親子	5(分譲4,賃貸1)	4%
B: 老後の海近の住まい	60代以上かつ海沿い(海浜通,元浜町,本町)	16(無職は4で分譲3,賃貸1)	12%
C: 長くから住む地元民	居住年数20年以上	16	12%
D: クリエイター	創造産業界	38	28%
E: 職住近接	関内外地区勤務	41	30%

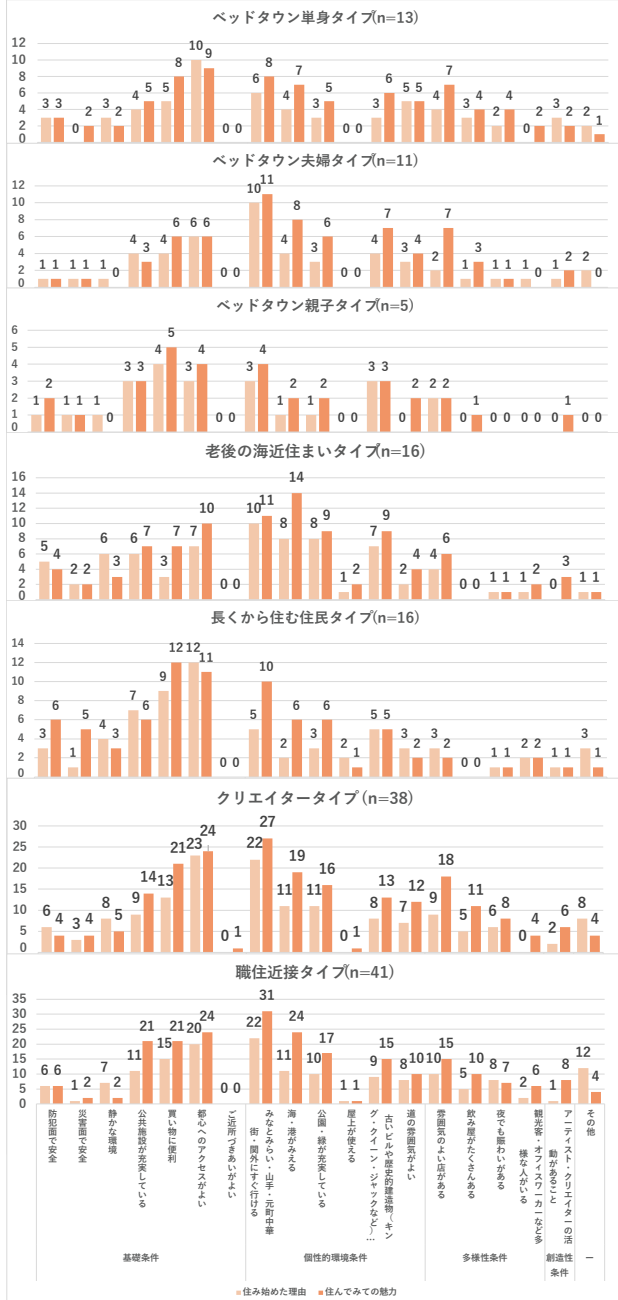


図15 タイプごとの魅力の評価

東京ベッドタウンタイプは、全体として住み始めは都心へのアクセスの良さが最も評価されているが、住んでみて限界性を評価が上がっている。個性的環境について、夫婦が限界性への評価が高いのに対し単身は評価が低く、親子が海・港、公園・緑への評価が低いこと、多様性について単身者の評価が高いことが特徴である。老後の海近住まいタイプは、住み始めは限界性を評価しているが、住んでみて海・港を評価している。個性的環境への評価が全体的に高く、多様性が低く、創造性の評価が高い傾向がある。長年住んでいるタイプは他に比べて基礎条件の評価が高く、限界性、海・港、公園・緑の評価が住んでみて大きく上がっている。また多様性・創造性への評価が低い。クリエイター系タイプは、個性的環境、多様性、創造性ともに変化量が大きく、特に雰囲気の良い店への評価が高く、創造性への評価が住む段階で高くはないが住んで評価が上がっている。職住近接タイプは、多様な人とアーティスト活動への評価が高いことが分かった。

4. 結論

関内の居住の実態として、MM線開通後に住み始めた人が多いが、都内勤務と関内外地区勤務は半々程度で、職住近接者が意外と多い。都心居住に多くみられるように単身者・夫婦が多く、親子は少なく、地域住民との関わりは薄いことが分かった。

関内の魅力の要因となる特徴は、〈個性的環境条件〉〈多様性条件〉〈創造性条件〉〈活力性条件〉があり、特に〈個性的環境条件〉限界性が最大の特徴で、〈個性的環境〉海・公園・緑・古ビルと歴史的建造物〈多様性〉〈創造性〉は住むことでじわじわと魅力として評価される。また住民のタイプにより評価が異なることが分かった。これを踏まえ、〈個性的環境〉〈多様性〉〈創造性〉があることで、関内で多様で豊かな暮らしを実現できており、〈個性的環境〉は特に重要な要素で、より豊かに暮らすために〈多様性〉〈創造性〉が重要で、〈活力性〉は認知されることで暮らしを豊かにするものである。

[参考文献]

1. 横浜国立大学都市計画研究室 (2020) 「関内における利活用の視点に立った道路空間に関する研究」
2. 横浜市都市整備局都心再生推進課 (2010) 「関内・関外地区活性化推進計画」 [既往研究]
- 1) 田端修・鳴海邦碩・土肥絵理子 (1985) 「都心居住者の環境評価に関する考察—大阪都心地域旧来型市街地居住者調査を通じて—」, 都市計画論文集 20 巻 pp175-180
- 2) 山島哲夫 (2011) 「地方都市におけるまちなか居住者の特性について—宇都宮市の分譲マンション居住者を事例として—」, 日本都市計画学会都市計画報告書集 No.10, pp1-8