

住民意識からみた「経年優化」の構成要素に関する研究 —板橋区サンシティにおけるメインルートに着目して—

A Study for the Elements of “Aging Venerate” from the Consciousness of the Residents

—Focus on the main route of Itabashi Sun City—

○岸田樹¹, 横内憲久², 岡田智秀², 押田佳子², 加藤正紘¹

*Tatsuki Kishida¹, Norihisa Yokouchi², Tomohide Okada², Keiko Oshida², Kato Masahiro¹

Abstract: We investigate the Itabashi Sun City which is the symbol of “Aging Venerate” Mitui Fudousan residential user. We examined the factor and the facts of “Aging Venerate” from the consciousness of the residents.

1. 背景および目的

2006 年に「住生活基本計画」より、良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承に関する政策がなされてきた^[1]。これより、開発の時点から資産価値を持続した集合住宅等のあり方について配慮がされた集合住宅の開発が重要であると考えられる。そこで本研究では、持続可能な集合住宅のあり方の一手法として三井不動産レジデンシャルが住まいづくりの思想として掲げている「経年優化」に焦点を当てた。「経年優化」とは、「新しく生まれた街やコミュニティが時間の経過とともに美しく成熟し、その価値を高め、住みやすく、誇れる街になりながら、次の世代へ受けついでいくこと」と定義している^[2]。本研究では、経年優化命名の契機となり、三度の緑の都市賞を受賞している東京都板橋区にある「サンシティ板橋(以下、「サンシティ」)」を研究対象とすることで、経年優化を成立させる要因を明らかにすることを目的とした。

2. 研究方法

2-1. 研究対象地の概略—サンシティは、1977 年から 1980 年にかけて、開発分譲された。敷地面積 12 万 5,000 m² の広大な敷地に 14 棟、延べ 1872 戸の集合住宅で、中央に大きなオープンスペースを有するのが特徴である^[3] (Figure1)。

2-2. 調査方法—サンシティは、起伏を生かしたオープンスペースを敷地中央に確保し、その周囲に低・中・高層の住棟を配置している。開発者側からは、この敷地内を住民がくまなく利用することが経年優化の一要因となっていくとの指摘があることから、住民の動き等がコミュニティ意識の高さ・成熟に影響を及ぼしていると思われる。本稿ではサンシティの住民の多くが最も使用するであろう志村三丁目駅(以下、「駅」)に向かう際に、サンシティ内のどのルートをとるのかを把握するためヒアリング調査を実施した (Table1)。ヒアリング項目は Table2 の表頭及び Figure1

Table1. Outline of the survey (調査概要) (This is original table by authors)

調査方法	ヒアリング調査	文献調査
調査期間	2016 年 8 月 23 日、9 月 2 日、3 日	2016 年 6 月 1 日～9 月 30 日
調査対象	サンシティ居住者、利用者	「板橋サンシティ」コミュニティ・ランドスケープの計画と完成 ^①

に示す。(1)属性(年代、性別)(2)サンシティの居住者であるか(3)自宅から志村三丁目駅に向かうルート(4)ルートを通る理由(5)上記のルートを通る際に緑が多く存在しているのに好感を持っているか(6)団地配置の中で緑があることがサンシティに住む決め手の一つになったかをルートごとに把握する (Table2, Figure1)。

3. 結果および考察

3-1. 居住者・利用者の利用ルート及び理由について—Table2 より回答者 139 名中、「滝の広場」、「A 棟」を通り「駅」のルートを経由する人は 94 人と最も多く、敷地内車道(以下「車道」)を通り「駅」に向かう③または③を利用するのは 45 人であり、「滝の広場」、「A 棟」を通り「駅」に向かう人の方が 2 倍以上多いことがわかった。このことより、滝の広場は多くの利用者に日常的に認識されていることがわかる。各ルートを通る理由は、「最短」以外の安全、緑、その他(習慣、通学)を理由に利用している人が 58 人(42%)いることを捉えた。これより敷地内緑地に安全や緑があることが住民に多く認識されていると考えられる。

3-2. 敷地内緑地評価—敷地内緑地評価は、とても気に入っている(A)が 67 人(83%)と最も高く、居住者・利用者ともに高い評価が得られてることがわかった。

3-3. 購入時の緑の評価—購入時の緑の評価は、非常にそう思う(A)が 42 人(61%)、次いでそう思う(B)が 17 人(25%)であり、90%近くの人は購入時から緑地への期待が高いことがわかった。

4. まとめ

人が多く通る場所にメインとなる広場を設置することで居住者は、普段から顔を合わせ、コミュニケーションをとる機会が多いと考えられ、コミュニティ意識の高さ及び経年優化の一要因に大きく影響していることが示唆された。また、緑に関しては、良好な緑地の造成が竣工後 30 年経た集合住宅地そのものの評価を高めることが示唆された。

5. 謝辞—本研究の調査には、三井不動産レジデンシャルのご担当者様にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

1: 日大理工・学部・まち ²: 日大理工・教員・まち

Table2 Hearing result(ヒアリング結果) 単位:人

(This is original table by authors)

番号 ルート	回答者数	(1)属性										(2)サンシティ 居住者(居住者外)	(3)ルートを通る理由				(5)敷地内緑の評価 (This is original table by authors)					(6)購入時の緑の評価					
		年齢(代)								性別			最短	安全	緑	他	良 ← → 悪					良 ← → 悪					
		10	20	30	40	50	60	70	80	男	女						A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	
①A棟-志村三丁目駅	5	1			2		2			4	1	5(0)	2		1	2	2							1		1	
②B棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	4					2	1	1		2	2	4(0)	2	1	1		2						1	1			
③B棟-車道-志村三丁目駅	4				2	1	1			1	3	4(0)	4				3						1	2			
④C棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	4				1	1	2			3	1	4(0)	1		2	1	2						2				
⑤C棟-車道-志村三丁目駅	3					2			1	1	2	3(0)	2			1	1			1			1			1	
⑥D棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	1								1		1	1(0)				1	1						1				
⑦D棟-車道-志村三丁目駅	4				1		2	1		3	1	4(0)	4					1	1				1			1	
⑧E棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	4	1					1	1	1	1	3	4(0)	2	1	1		1								1		
⑨E棟-公道-志村三丁目駅	2				1					1	2	2(0)	1			1	2	1					3				
⑩F棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	21		1	1	4	7	6	1	1	8	13	21(0)	15	1	1	4	11	1					9	2		1	
⑪G棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	14		1		4	2	5	2		8	6	14(0)	6	1		7	11	1					7		1	3	
⑫H棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	6	1		1	1	2	1			2	4	6(0)	4			2	3		1				4				
⑬H棟-車道-志村三丁目駅	10				2		6	2		3	7	10(0)	9			1	5	1					3	2		1	
⑭I棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	10	2			1	2	4	1		3	7	10(0)	3	1	5	1	5	1					5				
⑮I棟-車道-志村三丁目駅	5		1				1	2		1	2	3	5(0)	5				4					4				
⑯J棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	4	1					1	2		2	2	4(0)	2	1	1		1			1			1	1			
⑰J棟-車道-志村三丁目駅	3						3			0	3	3(0)	2			1	2	1					2	1			
⑱K棟-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	1								1	0	1	1(0)	1				1							1			
⑲L棟-車道-志村三丁目駅	2	1							1	0	2	2(0)	1			1											
⑳M棟-車道-志村三丁目駅	2					1	1			1	1	2(0)	2					1						1			
㉑N棟-車-志村三丁目駅	2				1			1		0	2	2(0)	2				2						2				
㉒緑小学校の隣の道-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	15	13		1				1		0	15	0(15)	1		4	10	4		1	1							
㉓緑小学校の隣の道-車道-志村三丁目駅	3	1					2			0	3	0(3)			1	2	1										
㉔聖母幼稚園-滝の広場-A棟-志村三丁目駅	10	2	3	1	1		2	1		1	9	0(10)	8			2	2	1						1			
合計(人)	139	23	6	6	17	22	44	17	2	47	92	111(28)	78	6	17	35	67	9	2	2	1		42	17	2	1	7

