

住民評価から見た集合住宅地における住戸外の空間特性に関する研究
—八潮パークタウンを対象地として—

正会員 ○金子 弘幸*
正会員 吉川 徹**
正会員 讃岐 亮***

地理解析 キャプション評価法 団地
ニュータウン 外構 広場

1. 研究の目的と背景

我が国では戦後の住宅供給で、数多くの集合住宅地（以下、団地と呼ぶ）が生まれた。特に、1980年代には、光が丘団地などの過去の技術の蓄積を生かした団地が作られた。そして現代に至り、団地は補修修繕が必要な時期に入っており各地で大規模工事が行われている。

さらに少子高齢化を始めとする住民の年齢層の変化などから生まれた新しいニーズに対応した新たな団地改修・更新が行われている。しかし、その前提として、「建設時から現代までの住民の視点」から見て、旧来の団地空間とはどのように評価され、捉えられていたのかを明らかにすることによって、外構空間のあり方について知見を積み重ねる必要があると考えられる。¹⁾

そこで本研究では、団地空間の特色である外構空間、すなわち住戸外の空間(棟内・路上・広場・公園)が住民にどう捉えられ、感じられていたかを住民の印象評価の調査によって役立ちうる知見を得ることを目的とする。

2.1 対象地の選定

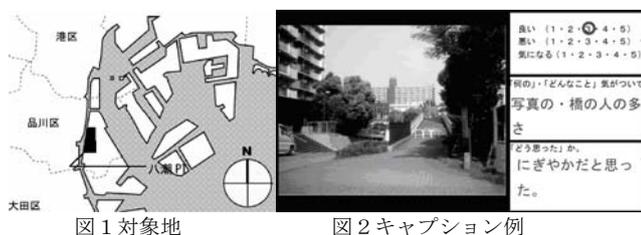


図1 対象地



図2 キャプション例

今回の調査では、八潮パークタウン(以下八潮 PT)を対象地に選択した。八潮 PT は、東京都の品川区の湾岸部に立地する(図 1)。八潮 PT は戦後の住宅供給によって東京湾の埋立地に作られたニュータウンであり、海浜工業地帯の住宅地区として計画された。オリンピック招致活動に伴い、大規模な海岸整備なども行われた。

2.2 被験者について

被験者は 20~30 歳で 20 年以上対象地に住み、かつ対象地内の小学校に通っていた人々である。10 人を対象として調査を行い、回収したキャプション評価総数は、227 件であり、対象地外などを撮影してしまった写真を除

外し、分類に使ったキャプションは 187 件である。

3. 調査の進め方

実際のキャプション評価法の進め方は次の通りである①カメラ・用紙を持ち、対象空間を歩き回る。②[良い][悪い][気になる]と感じる空間・場面・部分などがあつたら写真を撮り、地図や場面に場所を記す。③写真のキャプションを記入する(図 2)。④写真とキャプションを 1 枚のカードにまとめる。^{2) 3)}

4. キャプション評価法の「[項目]分類」

山田ほか⁴⁾等の既往の分析手法を修正して適用する。

4.1 【評価】について(住民はどう捉えているのか)

[良い]とコメントしたキャプションが過半数である。住民が対象地内の現状の空間について肯定的な意見を持っており、改修工事には細心の注意が必要となる。

4.2 【要素】について(どこを見て写真を撮ったか)

【要素 1】に着目した時、特に[路上]と[集合住棟(およびその周辺)]が[公園]の次に評価され、住民にとっていわゆる外構空間がとても重要であることがわかる。

4.3 【要素】【特徴】【印象】それぞれ関係性について

表 1、2、3 にそれぞれ[良い][悪い][気になる]の評価構造をまとめた。【評価】ごとに傾向を見ていく。

[良い]では [程度]ではその場所の規模が適正であるなどのコメントが多かった。また、「～とよく使った」から「～の家が近い」からなどの友達などとの関係性を理由にしたコメントが多かった。

[悪い]の項目では[過疎性]が他の評価と比べて割合が高く、住民から昔と変化して寂しいと感じた印象のコメントが多く見受けられた。

[気になる]では、[存在]が多く、以前はあったものがなくなっていた理由が多かったことがわかる。

4.4 【要素】×【特徴】【印象】複合的關係性について

[公園]に着目すると、公園が「適正な規模」として、良いと捉えられていると考えられている。

[路上]に着目すると、[悪い]の評価では状況・工事の様子に悲観的なコメントが多く見受けられました。

[棟内]に着目すると、棟内空間は住民の庭空間としての

ニュアンスが強いという傾向が見られた。

4.5 『【特徴】×【印象】』どこに気づいてどう思ったか

[良い]では住民は様々な価値基準で評価している。
 [悪い]では、団地内の空間が機能役割的なニーズを満たしていないと住民に捕らえられた傾向があった。
 [気になる]では、外観だけに留まらず、工事・建物・見え方に気になっていたという傾向が見えた。

| 良いの評価構造 | 要素 | | | | | | | | | | 印象 | | | | |
|---------|-----|-------|---|----|----|---|----|----|----|----|----|------|---|---|---|
| | 外空間 | 路上の場面 | | | 種内 | | | 機能 | 自然 | 都市 | 交通 | 懐かしさ | | | |
| 5~ | 公園 | 駐 | 対 | 路上 | 道路 | 橋 | 公共 | 商業 | 住宅 | エン | 店舗 | 内 | 地 | 建 | 内 |
| 5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 4 | 1 | 4 | 0 | 0 | 6 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 |
| 3 | 7 | 7 | 0 | 1 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 特徴 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 程度 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 関係 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 人との関係 | 6 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 見え方 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |

| 悪いの評価構造 | 要素 | | | | | | | | | | 印象 | | | | |
|---------|-----|-------|---|----|----|---|----|----|----|----|----|------|---|---|---|
| | 外空間 | 路上の場面 | | | 種内 | | | 機能 | 自然 | 都市 | 交通 | 懐かしさ | | | |
| 3~4 | 公園 | 駐 | 対 | 路上 | 道路 | 橋 | 公共 | 商業 | 住宅 | エン | 店舗 | 内 | 地 | 建 | 内 |
| 3 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 1 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| 1 | 3 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 特徴 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 程度 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 関係 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 人との関係 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 見え方 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| 気になるの評価構造 | 要素 | | | | | | | | | | 印象 | | | | |
|-----------|-----|-------|---|----|----|---|----|----|----|----|----|------|---|---|---|
| | 外空間 | 路上の場面 | | | 種内 | | | 機能 | 自然 | 都市 | 交通 | 懐かしさ | | | |
| 5~ | 公園 | 駐 | 対 | 路上 | 道路 | 橋 | 公共 | 商業 | 住宅 | エン | 店舗 | 内 | 地 | 建 | 内 |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 特徴 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 程度 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 関係 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 人との関係 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 見え方 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

5.2-1 GIS 上での[良い]別の配置関係

図3に[良い]を選択したすべてのキャプション写真をとった場所をプロットした。ルートマップ上《主要な道》は、被験者の歩いた軌跡が多いルートである。《主要な道》に近い地区や対象地の中心的存在となる「小学校近くに位置する公園」「噴水前・児童館」などが大切な空間として住民に認識されていることがわかる。外側に位置する海岸通り、緑道も良い場所として選択されている。

5.2-2 GIS 上での[悪い]別の配置関係

[悪い]評価を地図上にプロットした図が図4である。さびれた地域センター前、閉校した中学校前、ダイエー周

辺の工事周辺は悪い空間が多いことがわかる [良い]空間と逆に海岸通り・緑道が選択されていない。

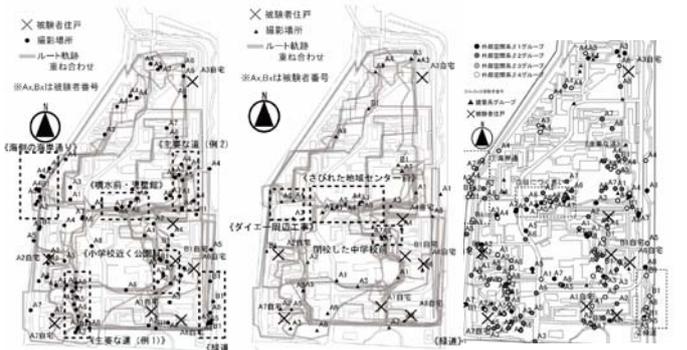


図3 良い配置 図4 悪い配置 図5 類型配置

6. 数量化理論3類による「空間類型」配置関係

図5は得られた解の中で最も相関係数の高い第1軸（開放的な場所-屋内的場所）-第2軸（荒廃度-整然度）について、注目してみたものである。まず第1軸によって大きく建築系空間と外部系空間に分けることができる。全体的に見て、対象地区画内側にいくほど荒廃度が高く、対象地外側にいくほど整然度が高くなる傾向が見られるのがわかり、特に緑道や海岸通りでは、白丸の整然度の高い空間が集中しているのがわかる。

タイプβ1の荒廃空間が目につきやすい道近くに集中し、住民から悪い評価を受けている傾向が見られる。

7. 本論文の知見と課題の整理

本研究では、キャプション評価法で団地の外構空間を住民がどう捉えているかを3つの手法から分析した。今後どのようにこれらの知見を計画に取り入れていくかについては、早急に課題として検討される必要がある。

【参考文献】

1) 金子弘幸：「ニュータウン団地における高層マンションの外構空間の使われ方に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1, 551-552, 2010 2) 古賀誉章, 高 明彦, 宗方 淳, 小島 隆矢, 平手小太郎, 安岡 正人：「キャプション評価法による市民参加型景観調査：都市景観の認知と評価の構造に関する研究 その1」, 日本建築学会計画系論文集 (517), 79-84, 1999 3) 小島隆矢, 古賀 誉章, 宗方 淳, 平手 小太郎：「多変量解析を用いたキャプション評価法データの分析：都市景観の認知と評価の構造に関する研究 その2」日本建築学会計画系論文集 (560), 51-58, 2002 4) 山田あすか, 佐藤 栄治, 讃岐 亮：「小規模保育拠点の保育者による子育て環境としての都市環境評価に関する研究-0-2 歳児を保育する世田谷区・家庭保育福祉員と京都市・昼間里親を対象として」, 都市計画論文集 (44-3) 175-180, 2009

*大成建設、修士（工学）
 **首都大学東京建築学域・教授・博士（工学）
 ***首都大学東京建築学域・特任助教・博士（工学）

*Taisei Corporation, M.Eng. **Prof., Dept. of Architecture and Building Eng., Tokyo Metropolitan Univ., Dr.ENG ***Research Assistant Prof., Dept. of Arch. and Building Eng., Tokyo Metropolitan Univ., Dr.Eng.