

3) 活動の内容

3 - 1 調査の考えかた

基本的認識

本調査は当初単体の建築計画として進められてきた。しかし、この事業計画を敷地内や建築内で完結したものとしてではなく、まちづくりの視点から見なおすと、山下町や関内地区全体のなかでどのように位置づけるべきかが課題であることが理解できる。

すでに2()で述べたように、都市計画をはじめとする行政の施策からすれば、本来「町づくり協議指針」に明記されたこの地域一帯に、住居系施設を新設することはのぞましくない。しかし、これはあくまでも理想論であり、現実には起こっているマンション急増現象は、すでに行政の思惑や期待を越えて、都市計画の意図とは異なるかたちでまちの姿を変えようとしている。現在、行政や市民に求められているのは現実論への対応である。

山下町界隈のまちづくりのあり方は、今後おおきな方向転換を迫られることになる予想されるが、都市計画が有効に作用しなかった結果、「ゾーニングのコンバージョン」が起こっているとみることもできる。いわば都市計画制度の隙間に生まれつつある山下町の高層住宅街区は、新住民によって事後承認的に市民権を得て、あらたな行政の施策や社会サービスを必要とすることになるだろう。

今回実施した山下町界隈に関する調査目的は、おおきく二つに分けられる。一つ目は、今後どのようにまちが変化していくか予測をおこない、住環境と観光地としての基盤整備目標の一致点を見出すこと。二つ目は、近い将来住居系施設から需要が発生すると思われる社会サービスとはなにかを探ることにある。

環境評価方法

山下公園や中華街といった旧市街地の観光地である山下町でも、現在マンションが急増している本町通り周辺が住環境として評価されたことはほとんどないと思われる。かつて

山下町で代表的な住居系施設といえば、山下公園側の24番にあって日活映画のロケにも使われた互楽荘ビル、中華街168番の同潤会山下町アパートの二つであろう。とくに互楽荘ビルは高級アパートである、居住者の住環境評価も一般市民のそれとは異なったものであったと推測される。

それでは現在生まれつつある高層住宅街区を前提とした住環境は、どのような視点から評価されるべきであろうか。一つ目は、生活の質(クオリティオブライフ)、二つ目はだれにとっても親切的な環境(ユニバーサルデザイン)、三つ目は地縁の薄い新しい地域社会のなかで、共通の価値観による人間関係を育成しやすい社会(テーマコミュニティ)ではないだろうか。これら三つに関連した指標を選択し、その質、量、分布を調べて水準を評価し不足要素を探るのが調査の目的となる。

一方、まちに住む居住者の属性によっても期待する内容が異なる。子育て世代が多ければ教育施設への要望、高齢者が多ければ医療・健康関連施設への要望、若年単身者やデINKスでは、コミュニティサービスより深夜営業のレストランなどアーバンライフを楽しむ施設への要望が多くなると考えられる。したがって新築マンションの居住者属性を知ることが不可欠である。

3 - 2 調査方法と項目

以上の目的から、調査エリアは山下町全域としたが、日常生活圏として元町商店街も含むものとした。また、山下町ビルを中心としたアクセスを評価するために、街区公園の誘致圏(半径250m)と、近隣公園の誘致圏(半径500m)の地域を重点的に調査した。いずれも歩行生活圏の指標であるが、とくに街区公園の誘致圏は後期高齢者が容易に歩行できる距離といわれる200mに近似することから、山下町ビルを中心とした高齢者の最

山下町ビルを中心とした高齢者の最小日常生活圏として位置づけ、このエリアでの生活の可能性がQOLに影響を与えると考えた。以上の理由から調査対象として選択したのが下記の項目である。

フィールド調査

- 0 1 . 交通拠点 鉄道駅
横浜市建設局住宅部によるシニアリ
びいん（民間借り上げ横浜市営式高
齢者住宅）の借上基準ではおおむね
バス利用も含めて20分以内
- 0 2 . 街区公園
- 0 3 . 最寄り品販売店（生鮮食品4品・コ
ンビニ以外）
- 0 4 . 郵便局および金融機関
- 0 5 . 行政の出張所
- 0 6 . 公共交流施設（地区センターなど）
- 0 7 . 医療施設（リハビリ、デイケア施設
など含
むシニアリびいん借上基準では徒歩
20分以内
- 0 8 . 学習施設（社会人大学やカルチャー
スクールなど）
- 0 9 . サロンになっている店（オーナーの
センスで常連が集まる飲食や趣味の
店）
- 1 0 . 保育施設
- 1 1 . 表現の場（ギャラリーなど）
- 1 2 . 文化施設（コンサートホール、ミュ
ージウムなど）
- 1 3 . 空き地、空きビル分布
- 1 4 . 歩行安全性（シルク通りを中心に）
- 1 5 . 新築マンションの共用施設概要

0 1 ~ 0 5 は生活必需施設、0 6 ~ 1 2
は自己実現やテーマコミュニティに関連する
施設 1 3 は環境変化予測、1 4 は子供や高齢
者の安全性、1 5 はまち全体の施設水準評価

の視点から選択。

ヒアリング

- 0 1 . 新築マンション居住者
- 0 2 . 地元商店街
- 0 3 . 行政（都市計画局・建築局・経済
緑政局・中区役所）

表 2 下宿屋バンク調査作成地図

下宿屋バンク調査件数表 2	
0 1	J R ・ 横浜市営地下鉄 関内駅
0 2	横浜公園 山下公園 2ヶ所
0 3	明治屋 元町ユニオン 2ヶ所
0 4	7ヶ所
0 5	2ヶ所
0 6	1ヶ所
0 7	10ヶ所
0 8	1ヶ所
0 9	1ヶ所
1 0	1ヶ所
1 1	2ヶ所
1 2	6ヶ所（ホテルは除く）
1 3	4ヶ所（ホテル・スタジアム 除く）
1 4	9ヶ所
1 5	エントランスロビー 屋上ガーデンサロン
0 1	30代 60代
0 2	元町 中華街
0 3	7ヶ所（市役所 地域振興課・ 建築指導課・広報課・都市計画課 教育委員会・まちづくり課・中区 広報 課・神奈川県 広報課）