

4) 活動の成果

4 - 1 山下町の人口動態

横浜市の人口は現在約350万人いまだ増加傾向にある。しかし、18区それぞれに人口動態にばらつきがみられ、郊外区の都筑区、青葉区、港北区のように比較的高い人口増加率がみられる地域に対して、栄区、磯子区、港南区のようにすでに人口減少がみられる地域もあり、全体としては人口増加率が下がつつある。

中区の最近20年間の人口動態をみると全体の人口はほぼ12万台人で推移している。平成7年から12年までの5年間の人口増加数では横浜市18区中6位であり、平成13年には13万人を越えるに至った。地区と同様、平成12年から人口増加率が高まっておりマンションブームの影響がみてとれる。これらのことから都心区である中区は全体としては成長基調にあるといえる。

山下町では、平成7年から9年にかけては90人から150人の人口減少がみられるものの、平成10年には一気に489人の増加に転じ、以降平成11年143人、平成12年576人、平成13年269人と人口増加が続いており、町別では人口、世帯数とも中区でもっとも多く7000人を越えている。

台地の裾にあり開発余地がない元町で人口減少が続いていることと比較すると、平坦地に大規模な空き地が多い山下町境界の人口増加の背景がより明確になる。本町通り周辺に新設されるマンションは、階数10階から20階、100戸以上の規模が多いことから、1棟完成するたびに数百人の人口増加につながる関係にあることが理解できるが、現在建設中のマンションの中には200戸を超えるものがあり、今後数年以内にさらに1000人近い人口増加が予想される。

高齢化率の上昇と1世帯当たり人員の減少は全市共通の現象で中区でも同様の傾向がみられる。平成14年の中区の高齢化率は18%で西区に次いで市内2番目、1世帯当た

り人員は1.87人と2人と割り込んでおり単身者世帯が多いことがうかがえる。一方、山下町の高齢化率は13.7%と区の平均をおおきく下回っているが、1世帯当たり人員も1.76人で区平均より低く、最近7年間をみるとこの数値は安定している。隣接する元町の高齢化率25.1%と比べると、急増するマンションの影響がこれらの数値に現れていると推測できる。

4 - 2 新築マンション居住者属性

山下町地区に2年未満の2棟のマンションが建築された。20数階以上で120~160世帯の高層マンションである。これらのマンション居住者のファミリー世帯は2、3割程度であり、居住者は主に単身世帯若しくは2世帯である。特に、山下町の傾向性として30代以上の単身女性とシニア世代の居住者の移動が増えて来るようだ。この現象は、現在建築中マンションのヒヤリングの結果に於いても同等の回答があった。戸当たり面積は平均単身用で60㎡以上とやや広めにつくっており、高額所得者層の居住者と見えた。

さらに、どのマンションもセキュリティやフロントのサービス管理のシステムが完備され、都市型リゾートマンションスタイルとなっている。マンションも夏の山下公園の花火を見越して屋上をガーデンサロンの設備を住民コミュニティの空間スペースとして使用している。このようなマンション居住者は外部にコミュニティ形成の必要性は想定できず、地域意識の関わりは薄いと見える。また、市内や県外からセカンドハウスとしてのニーズも高く、山下町の自治会のあり方と山下町のホテルや中華街の商店組合が住戸マンションとは切り離していることなど、あくまでも商店街側は定住者でも観光客相手の意識での対応が感じられる。また高齢者の意識は、将来

は有料老人ホームなどに移る意識があるが、この近隣に出来れば良いと回答。但し、グレードの高いホームが望まれるようだ。

(調査資料参照)

4 - 3 山下町の住環境

KC山下町ビルを基点として住環境を考えてみたい。山下町の交通機関は最寄り駅関内駅まで徒歩8分位とバス便も横浜駅などに頻繁に出ている。また開通予定の、MM21線の県庁前駅と元町駅まで、どちらも徒歩4、5分とさらにアクセスが良くなる。周囲には徒歩圏で公園や文化施設等(1-1の歴史・照会)を身近に楽しめる地域でもある。不足と思われるのは生活利便性である。山下町に徒歩圏内のスーパーが少なく、生鮮食品などは、明治屋か元町のユニオンの2ヶ所にとどまっている。将来は、定住者が移動することで、駐車場の問題を解決できれば、大手スーパーも進出すると予測される。また、クリーニング、薬局・デリバリー店等も不足、さらにこの地域の特色は、高齢者の施設や保育施設が欠けている。前記表2でも示されている。横浜市は山下地区に地域ケアプラザを建築する計画がなく、山下町から車で約20分かかる、新山下町地域ケアプラザか不老町地域ケアプラザ、麦田地域ケアプラザの3ヶ所を利用しなければならない。やはり小学校などの学童児の施設も徒歩30分と子供の足でかかり、通学には安全とは言い難い距離である。人口推移で10数年を予測しても、児童数1000人以上増加は推定されず、山下町に小学校の建設予定は見込めない。以上の調査から山下町では若年ファミリー世帯にはあまり住環境として適さないと思われる。

自然環境は、山下公園や横浜公園、港の見える丘公園等の緑地は確保されている。また3ヶ所の公園はいずれも広域避難場所に指定されている。道路面では、日本大通りやその他道路に樹木が少なく、自然環境を保全する

意味でも緑化の整備が必要である。住民の住環境意識は満足度80~90%と高い比率の回答である。(調査資料参照)

4 - 4 行政の対応姿勢

用途誘導が困難な都市計画

山下町で現在起こっているマンション問題を、行政の各部局はどのようにみているのだろうか。「山下公園及び日本大通り周辺地区街づくり協議指針」(以下指針と略)の担当課である都市計画局開発部都心整備課では、地区計画がかかったAゾーンでさえも「共同住宅等住居系施設は極力避けること」という指導が限界で、4階以下の階に住戸の立地を規制する立体ゾーニングによる用途の指導にとどまっている。

関内地区を中心に、横浜市のアイデンティもいべき都市デザインに関わってきた都市デザイン室でも、本来業務用途として観光施設やミュージアムなど文化施設用途を誘導したい意向はあるものの、地区計画地域外では指針以外に根拠がないことから、住居系用途の増加が、指針の趣旨や都市計画との不整合を生じる矛盾に対しては危機意識を持っている。建設中のマンションも多く、現状では新住民の属性を特定できないが、本来業務地域に特化してきた本町通り周辺に仮にファミリー層が増えた場合、居住者対応の生活基盤不足が顕在化する可能性があり、都市計画局では社会教育委員会などとの合同研究会をつくって、とくに教育関連施設などについての対策を検討する準備を進めている。

一方、建築確認をおろす立場の建築局で計画を締結するなど地元住民が具体的対応をしない限り、法的に問題がなければ、指針の適用地区内であってもマンションを許可せざるを得ないという中立的判断を示しているが、都市計画と現状とのギャップはやはり認識しているようである。

制度が環境を誘導するのか、環境変化に制度が合わせるのか

山下町界限には観光スポットとしての山下公園やスタジアムのある横浜公園などがあるが、誘致圏250mの街区公園は関内地区全体でも、山下公園（中華街）と開港広場の2ヶ所しかなく、山下町ビルを中心に考えた場合、誘致圏内に公園はひとつもない。また小学校も関内地区にはなく、最短距離の元町小学校まででも直線距離で1kmあり、幹線道路を横断する必要がある。山下町地区には公園や小学校の用地となる空き地は存在するが、未利用市有地の売却を進めている横浜市には用地購入は不可能であろう。

経済局では担当課によって多少ニュアンスが異なる。例えば、商業担当課の場合、マンションの新住民が地元商店街の顧客になるという見方ができるため中立的立場をとっているが、経済局全体としては山下地区の業務用途集積を支援する立場にあり、オフィスビルのIT化助成制度などの施策があることから、基本的にはマンション化には慎重な姿勢を示している。しかし、マンション化という現実が制度や政策を超えてまちを変えていくなかで、経済活性化ということばの再定義がもためられているのではないだろうか。

一方、直接地域住民と対応する立場の中区役所では、まだ問題は顕在化していないとして静観しながらも、都市計画局同様、生活基盤不足への対策や中華街などの商店街以外に住民自治組織がない業務地域で、どのようにしてコミュニティ形成がはかれるのかなど、今後発生が予測される問題はあるていど視野に入れている。中区では今年度から都市計画マスタープラン策定に着手するが、本来業務地区であった山下町の位置づけをどのようにするか、難しい判断を迫られそうである。

もうひとつの可能性

このように、関係各部署は予期せぬマンション急増対策にそれぞれ苦慮しているが、異なる視点から問題解決につながる可能性のある試みもみられる。緑政局、都市計画局、経済局3局の職員有志による自主研究で「横浜型コミュニティガーデン」と名付けられたこの試みは、山下町界限に多い空き地利用のコインパーキングを仮設の公園として活用する提案をしたもので、日本大通り歩道でオープンカフェの社会実験をおこなって終了した。

この自主研究は、観光客などの来訪者を対象とした経済活性化のアイデアであったが、むしろ急増するマンションの新住民たちによるコミュニティ形成のツールとして、借りた空き地をワークショップで仮設の公園やカフェ、子育て広場などにする試みに発展的に応用する可能性もありそうである。

現実には、コインパーキングの収益に見合う借地料の予算化は難しそうであるが、例えば、屋外の平面駐車場や自走式の低層立体駐車場に屋上を設け、仮設公園やオープンカフェに利用するといった方法も考えられるのではないだろうか。山下町で業務地区の住居系用途への転換が今後も続くとするればそれに見合ったオープンスペースの確保も、都市居住のための重要な環境整備課題である。

4 - 5 山下町ビルの位置づけ

山下町ビルの周辺の居住環境評価

住環境評価の基本はWHOの4項目（安全性・保健性・効率性・快適性）であるが、商業地域にあるこのビルは、現在は道路を隔てた南側に空き地があることから、比較的日照条件に恵まれているがこの空き地の両側に新築されたマンションと同規模の建物が建つこと前提に住環境を評価すべきことはいうまでもない。その場合、シニア・リブいんの借上基準にある自己敷地内日照1時間が確保できないといった、基本的な不適合が発生する可

能性がある。住環境は将来変化も視野に入れておこなう必要があるがとくに公営住宅の場合借上期間中の環境変化予想も慎重におこなうべきではないだろうか。全面道路であるシルク通りには、新築マンション2、古いマンション1、公団団地、戸建て住宅1など住居系の建物が立地しているが、同時に中華街専用の大規模立体駐車場、平面駐車場3、自走式低層立体駐車場1工場1があって、大型観光バスをはじめとする交通量はすくなくない。

又歩道幅員は、1.5メートルと狭小である上、駐車場入り口が多いために切り下げ部分が多く、高齢者、車いす、バギーカー利用の母親などにとっては移動しにくい。加えて歩道上の乗り上げ駐車も多く歩行困難である。さらに距離300メートルのシルク通りには電柱設置の街灯は5ヶ所しかなく、マンションやビルの門灯、低塩灯はあるものの、夜間の歩行環境として安全とはいえない。

同じ用途地域内でも敷地面積と全面道路幅員によって建築可能な建物規模は異なるが、隣接する敷地間でこの条件ギャップがおおきい場合、環境や景観面での不整合がしょうじやすが山下町ビルの場合はこれに該当する。

以上を総合すると住居系用途に適しているとはいえない立地だと判断できる。

誘致用途

調査結果は居住者属性を客観的判断ができる水準にはなく、高齢者、独身女性、デINKスなどが比較的多そうだという推測の域を出ない。ただし、分譲価格が比較的高額なマンションが多いことから、居住者の所得階層は比較的高いことが推定できる。これも推測の域を出ないが、近隣のコミュニティ活動での地縁的交流を求めるより、共通の価値観をもつ選好的人間関係や知縁的交流を求めるタイプの住民が多いのではないだろうか。

このような仮定に立って考えると、サロンの趣味の店、カフェ、クラブハウスのような異業種交流の場、専門的な学習施設、行政支援

やスポンサーが得られるなら、アーティストインジデンスとして宿泊室付きアトリエや、作品を展示するギャラリーなども考えられる。西区の新港地区などではアート縁日など、アートをテーマにしたイベントに力を入れているが、シルク通り全体の活性化事業に応用する可能性もあるのではないか。

隣接する中華街のシルクロードでは、アジアの小物売る土産物屋や小劇場があって若者を集めているが、アート、劇場、音楽などのパフォーマンススペースを集積させれば、個性あるカルチャーストリートに発展させることも期待できる、その意味で、コインパーキング利用のオープンカフェなどのイベントは、社会実験や市場調査としての機会や、新住民の間にテーマコミュニティ育成のきっかけを提供してくれるだろう。



KC 山下町ビル前 シルク通り