

臨海部新規開発地域の居住環境調査（梗概）

小出 治

第1章 はじめに

1-1 研究の目的

近年、日本国内の産業構造転換の中であって、臨海部（ウォーターフロント）における土地利用・土地活用方法は非常に重要視されている。特に東京湾臨海部においては、第四次全国総合開発計画、首都圏基本計画、東京臨海部開発の基本方針、東京都の臨海部副都心開発基本計画等によりその開発の方向を明確に位置づけされ、その利用価値がますます注目されている。最近では、東京都心部周辺の住宅地不足問題の解消のための新たな策として、この臨海部を住宅地として開発しようという動きが積極的に進められている。このような考えから提案される住宅は主として、都市での生活をより快適に、より機能的に過ごせるように計画された、都市型住宅と呼ばれるものである。

このように臨海部が新しい住宅地として開発されていく上で、それらの新規開発地域と既存市街地とのつながり、臨海部の立地特性、自然環境・生活環境といった日常生活上の基本的な面、臨海部居住における安全性・防犯性を調査・検討しておく必要がある。

本研究では、現在の臨海部居住地域から東京都の八潮地区と芝浦地区をサンプルに取り上げ、各地域においてアンケート調査を実施することにより、臨海部居住の実態を把握し、問題点を明らかにすることを目的とする。

具体的なアンケートの内容は、①居住者像・居住実態、②現住宅・住環境への評価・要求、③臨海部に関する意識と利用実態、④防犯・防災に対する意識および実際の被害状況、⑤高層住宅に対する評価全般、についてである。

1-2 調査の概要

八潮パークタウンは、東京都品川区の海浜に位置し、敷地面積は約50ha、住戸数は3,389戸、分譲1,859戸であり、1983年3月より入居が開始されている。

事業主体としては東京都住宅局（都営住宅）・東京都住宅供給公社（公社）・住宅・都市整備公団（公団）・（勤住）・（雇用）、であり総棟数69棟からなる。学校は、小学校が3校、中学校が2校立地しており、そのほか住棟内

の1階部分に幼稚園が設けられている。また、大規模店舗が1店配置されている。

周辺の水環境としては、八潮パークタウン敷地の東部に京浜運河が通っている。東京湾には直接は面していないが、今回の調査では、その運河に比較的近い距離の住棟を選択している。

内陸部からのアクセスとしては、モノレールの大井競馬場前駅、あるいは京浜急行線の立会川駅から徒歩となる。道路では、八潮橋、勝島橋および湾岸道路が利用されている。

今回調査の対象としては、その中から住宅・都市整備公団が事業主体である、低中層・高層の両方について、賃貸・分譲それぞれ、9・12・30・23・32号棟を調査の対象として選んだ。

低中層住宅のうち、9号棟は4階建ての賃貸、12号棟は4階建ての賃貸、30号棟は5階建ての分譲住宅である。高層住宅では、23号棟が14階建ての賃貸、32号棟が14階建ての分譲住宅である。

図1-1に八潮パークタウンの配置図を示す。

トリニティ芝浦（芝浦4丁目市街地住宅）は港区芝浦に位置し、「港区芝浦港南地域整備基本計画」の一環で都市型住宅として計画された。「トリニティ」とは、三者（住都公団、丸紅冷蔵㈱、秀和㈱）の共同開発とオープン後の三用途形態（住宅、事務所、区立施設）を意味している。住戸数は222戸、すべて賃貸住宅であり1988年6月より入居が開始されている。

交通の便では山手線田町駅より徒歩10分程となる。

図1-2にトリニティ芝浦の配置図を示す。

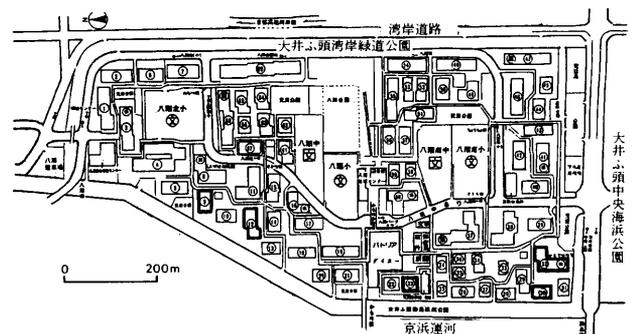


図1-1：八潮パークタウンの配置図

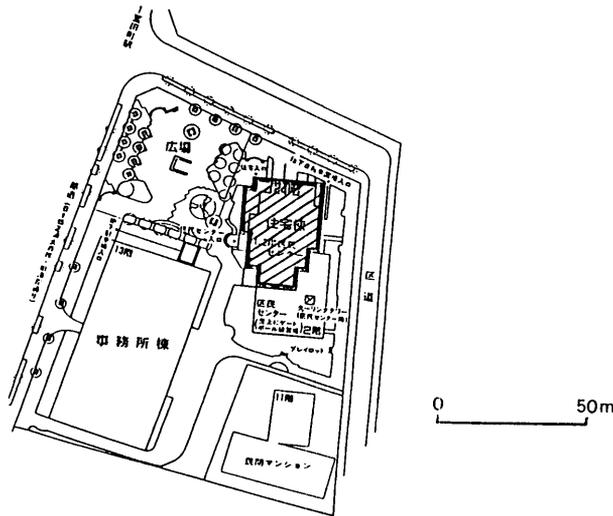


図1-2：トリニティ芝浦の配置図

調査方法はアンケート留置方式を採用し、調査票を、八潮パークタウンは直接配付・直接回収、一部郵便による返送を併用、トリニティ芝浦は郵便受け配付・回収、郵便による返送を併用した。

調査票配付期間は、1989年9月25日～27日、回収期間は同年9月28日～10月7日であった。

各々の調査票回収状況を表1-1に示す。

調査質問項目の内容は、以下に示すとおりである。

①居住者像・居住実態

- 問1～3. 回答者の性別、年齢、職業
- 問4. 居住者の家族構成
- 問5. 現住宅への入居時期
- 問6. 現住宅の住戸型
- 問7. 居住者の収入状況
- 問8. 自動車の所有状況
- 問9. 自動車の利用目的および頻度

②現住宅・住環境への評価・要求

- 問10. 住居周辺における道路の状況に関する評価
- 問11. 現住宅の選択理由

表1-1：調査票回収状況

住棟名	形式	住宅戸数(戸)	配布数	回収数	未回収	回収率(%)	
八潮パークタウン	32号棟	分譲	141	101	63	38	62.4
	23号棟	賃貸	156	62	44	18	70.9
	9号棟	賃貸	20	15	10	5	66.6
	12号棟	賃貸	24	15	9	6	60.0
	30号棟	分譲	26	19	16	3	84.2
トリニティ芝浦	賃貸	222	205	103	102	50.2	
合計		589	417	245	172	58.8	

◎但し、住棟不明の回収票1つを含め全246サンプルで解析を行う。

- 問12. 転居の予定
- 問13. 現住宅・住環境に関する満足度評価
- 問14. 永住意識および現住環境に対する不満
- ③臨海部（ウォーターフロント）に関する意識と利用実態
 - 問15. 臨海部居住の意識
 - 問16. 入居時における現住宅の臨海部立地の意義
 - 問17. 水辺空間の利用状況（目的および頻度）
 - 問18. 水辺空間の今後の利用の仕方についての希望
- ④防犯・防災に対する意識および実際の被害状況
 - 問19. 日常の防犯に関する意識および態度
 - 問20. 災害や事故に関する意識および実際の被害状況
 - 問21. 防災に関する意識および態度
 - 問22. 犯罪被害の実態および犯罪に対する不安感
- ⑤高層住宅に対する評価全般
 - 問23. 高層住宅に対する評価（高層住宅の魅力および不安、高層住宅の景観効果、子供・高齢者にとっての環境）

第2章 アンケート調査結果の概要

2-1 調査対象の属性

家族構成についてみると表2-1に示すように、全体では、「単独世帯」が32.1%、「夫婦のみの世帯」が20.2%、「夫婦+子供（1～4人以上）の世帯」が38.7%、「親1人+子供の世帯」が5.3%、「兄弟姉妹の世帯」が1.6%、「夫婦+子供+祖父母の世帯」が0.8%、「その他」が1.2%となっている。

地域住棟別にみると、「単独世帯」が最も多いのが八潮パークタウンの23号棟で、23号棟全体の72.7%が単独世帯である。それに次ぐものがトリニティ芝浦の33.7%である。これは、23号棟の住戸形式が1DKまたは1LDKであり、賃貸価格が比較的安価であることから、単身で住むことに向いているためであるといえよう。また「夫婦+子供」といった一般的な核家族構成については、八潮パークタウンの32号棟の66.7%、30号棟においてはそ

表2-1：住棟別家族構成

住棟名	単独世帯	上段 回答数										合計	
		夫婦	夫婦+子供1人	夫婦+子供2人	夫婦+子供3人	夫婦+子供4人以上	親1人+子供	兄弟姉妹	友人関係	夫婦+子供+祖父母	その他		
八潮パークタウン	32号棟	8	7	8	26	8	0	3	1	0	1	1	63
	12号棟	12.7	11.1	12.7	41.3	12.7	0.0	4.8	1.6	0.0	1.6	1.6	100
	23号棟	32	4	3	1	2	0	1	0	0	0	1	44
	9号棟	72.7	9.1	6.8	2.3	4.5	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	2.3	100
	30号棟	1	1	3	1	4	0	0	0	0	0	0	10
トリニティ芝浦	ク	10.0	10.0	30.0	10.0	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
	タ	2	0	0	3	2	1	1	0	0	0	0	9
	ウ	22.2	0.0	0.0	33.3	22.2	11.1	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	100
	ン	1	2	3	5	3	0	1	0	0	1	0	16
	ン	6.3	12.5	18.8	31.3	18.8	0.0	6.3	0.0	0.0	6.3	0.0	100
トリニティ芝浦	34	35	15	5	1	0	7	3	0	0	0	1	101
	33.7	34.7	14.9	5.0	1.0	0.0	6.9	3.0	0.0	0.0	1.0	100	
全体	78	49	32	41	20	1	13	4	0	2	3	243	
	32.1	20.2	13.2	16.9	8.2	0.4	5.3	1.6	0.0	0.8	1.2	100	

の68.9%，9号棟においては80%が「夫婦＋子供」といった世帯構成となっている。

世帯構成は住宅の間取りが最も大きな要因となっていると思われる。

分譲・賃貸といった点からは，八潮団地の9号棟・12号棟が賃貸であり，それらとほとんど住戸型式の等しい分譲の30号棟を比較しても，それほど違いを見いだすことはできず，関連はないと思われる。

世帯主の職業は表2-2に示すように，「事務・技能職」が全体の32.4%と最も多く，次いで「管理職」が25.7%となっており，両者で全体の60%近くを占めている。次いで，「自家営業」が11.6%，技能・販売職が10.4%となっている。

地域住棟別にみると，トリニティ芝浦では「事務・技能職」が35.4%，八潮パークタウンの23号棟でも「事務・技能職」が56.8%と最も多い。しかし，その他の住棟においては，「管理職」が最も多い割合を占めており，12号棟では55.6%，9号棟では50.0%，30号棟では56.3%，32号棟でも36.5%となっている。

家族全体の年収は表2-3に示すように，「500万円～600万円」が16.9%と最も多く，次いで「700万円～800万円」が15.3%，「600万円～700万円」が12.7%，「400万円～500万円」が10.6%となっている。また，1,000万円以上の所得者も全体で14.9%となっている。

地域住棟別にみると，トリニティ芝浦では「500万円～600万円」が23.2%と最も多く，次いで「700万円～800万円」が16.2%と全体の分布とほぼ同じような状況となっている。八潮パークタウンにおいては各住棟により差がみられる。9号棟では「1,000万円～1,200万円」が37.5%で最も多く，次いで「700万円～800万円」「1,200万円～1,500万円」が25.0%ずつとなっており，比較的高額所得者が多い。

2-2 立地に対する意識

図2-1に示すように，現在の住宅を選択した理由は，「通勤・通学の利便上」が最も多く，調査の対象全体では23.9%の人がその理由としてあげている。過去に住宅・都市整備公団が調査した光が丘パークタウン，新川崎，葛西クリーンタウンの3地区と比較すると，「建物の安全性」「防犯上の安全性」の割合が低い。また実際，世帯主の通勤時間をもて図2-2に示すように，60分以内が86%を占め，職住近接という臨海部の特性があらわれている。

定住意識と居住地域の自然環境の満足度との関係を調べてみると，図2-3のように，住み続けたいと答えている人は，242の有効回答中50.0%を占め，そのうち65.3%が周辺の自然環境に「大変満足」あるいは「満足」と答え，「普通」が26.4%，「不満」あるいは「大変不満」

表2-2：住棟別世帯主の職業

住棟名	農林業 漁業	専業主婦	自家営業	専門職	技能職 販売	管理職	事務・ 技能職	主婦	学生	無職	その他		合計
											その他	割合(%)	
八潮 32号棟	0	9	5	9	23	12	2	1	1	1	1	1	63
23号棟	0.0	14.3	7.9	14.3	36.5	19.0	3.2	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	100
9号棟	0	1	1	7	4	25	0	0	4	2	4	4	44
12号棟	0.0	2.3	2.3	15.9	9.1	56.8	0.0	0.0	9.1	4.5	4.5	4.5	100
30号棟	0	1	1	0	5	1	1	0	0	0	1	1	10
トリニティ芝浦	0.0	10.0	10.0	0.0	50.0	10.0	10.0	0.0	0.0	10.0	10.0	10.0	100
全体	0.0	11.1	0.0	0.0	5.6	22.2	0.0	0.0	11.1	0.0	11.1	0.0	100
トリニティ芝浦	0	0	1	2	9	3	0	0	0	0	0	1	16
全体	0.0	0.0	6.3	12.5	56.3	18.8	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3	0.0	100
トリニティ芝浦	1	16	13	7	16	35	6	1	0	4	4	4	99
全体	1.0	16.2	13.1	7.1	16.2	35.4	6.1	1.0	0.0	4.0	4.0	4.0	100
全体	1	28	21	25	62	78	9	2	6	9	241	9	241
全体	0.4	11.6	8.7	10.4	25.7	32.4	3.7	0.8	2.5	3.7	3.7	3.7	100

表2-3：住棟別家族全体の年収

住棟名	年収											合計	
	200万円以下	200万円～300万円	300万円～400万円	400万円～500万円	500万円～600万円	600万円～700万円	700万円～800万円	800万円～900万円	900万円～1000万円	1000万円～1200万円	1200万円～1500万円		1500万円以上
八潮 32号棟	1	0	0	5	8	7	11	14	5	8	3	1	63
23号棟	1.6	0.0	0.0	7.9	12.7	11.1	17.5	22.2	7.9	12.7	4.8	1.6	100
9号棟	3	2	9	10	7	6	1	3	0	1	0	0	42
12号棟	7.1	4.8	21.4	23.8	16.7	14.3	2.4	7.1	0.0	2.4	0.0	0.0	100
30号棟	0	0	0	0	0	0	2	0	1	3	2	0	8
トリニティ芝浦	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	12.5	37.5	25.0	0.0	100
全体	0	1	0	0	2	2	4	0	0	0	0	0	9
全体	0.0	11.1	0.0	0.0	22.2	22.2	44.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
トリニティ芝浦	1	0	0	1	0	5	2	2	1	1	1	1	15
全体	6.7	0.0	0.0	6.7	0.0	33.3	13.3	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	100
トリニティ芝浦	0	4	8	9	23	10	16	9	6	8	5	1	99
全体	0.0	4.0	8.1	9.1	23.2	10.1	16.2	9.1	6.1	8.1	5.1	1.0	100
全体	5	7	17	25	40	30	36	28	13	21	11	3	236
全体	2.1	3.0	7.2	10.6	16.9	12.7	15.3	11.9	5.5	8.9	4.7	1.3	100

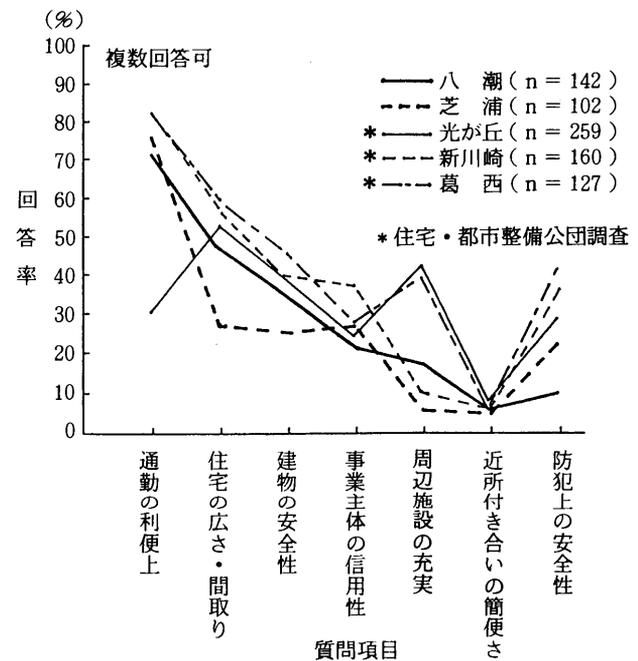


図2-1：現在の住宅を選択した理由

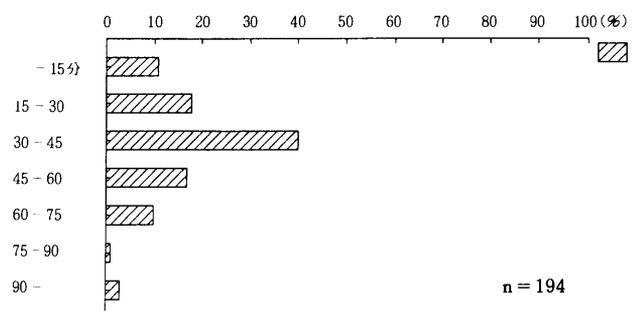


図2-2：世帯主の通勤時間

	自然環境の満足度 (単位: %)				
	大変満足	満足	普通	不満	大変不満
住み続けたい (n=121)	18	47	26	7	2
住み続けたくない (n=64)	11	14	28	17	30
わからない (n=57)	9	40	39	9	4

図2-3: 現在居住している地域の自然環境の満足度と定住意識

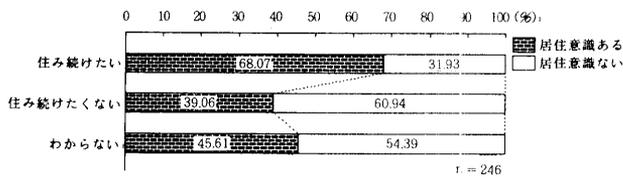


図2-4: ウォーターフロント居住意識と定住意識

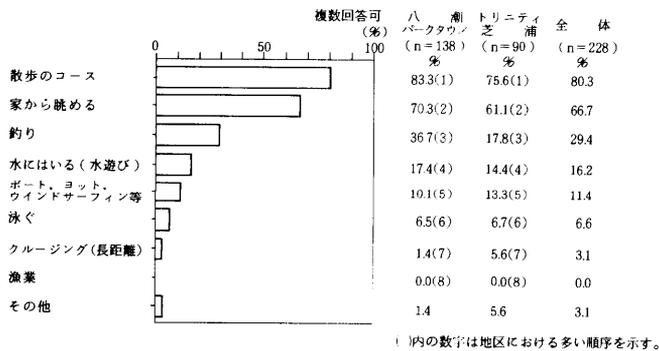


図2-6: 将来における水辺の利用方法

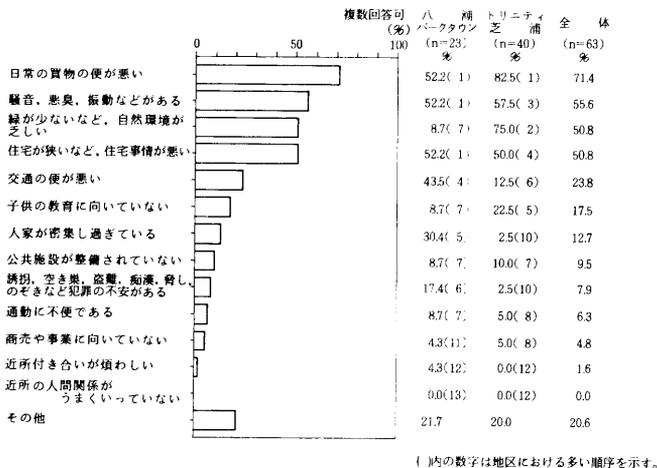


図2-7: 現在の住まいに住み続けたくない理由

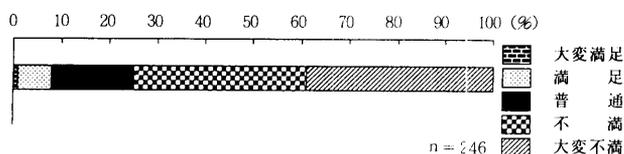


図2-8: 日常の買物の便利さの満足度

と答えているのは8.3%にすぎない。逆に、住み続けたくないと答えている人(有効回答中26.4%)では、「大変満足」「満足」と答えているのが25.0%、「普通」が28.1%、「大変不満」「不満」と答えているのは46.9%と住み続けたくないと答えている人の約半数は自然環境になんらかの不満を持っているということになる。

また、この定住意識と臨海部居住意識との関連をみると(図2-4)、「ウォーターフロントに居住している意識がある」という人の方が「住み続けたい」と考えていることがわかり、「ウォーターフロント」ということが「住み続けたい」ということのプラス要因になっていることがわかる。

図2-5は、自宅付近の水辺をどの程度利用するかについて示したものであり、全体の69.0%が付近の水辺を利用していると回答し、「家から眺める」や「散歩のコース」としての頻度が高い。

また、図2-6は付近の水辺をこれからどの様に利用していきたいかについて示したものであり、「散歩のコース」(80.3%)、「家から眺める」(66.7%)、「釣り」(29.4%)といったように手軽にできるもので水辺を利用していきたいと考えていることがわかる。水辺利用に関しては地域別の差異はみられない。

図2-7は、現在の住まいに住み続けたくない人に関してその理由を示したものである。複数回答可であり、該当する回答は全246のうち、26.3%にあたる63である。その結果、「日常の買物の便が悪い」(71.4%)、「騒音、悪臭、振動などがある」(55.6%)、「住宅が狭いなど住宅事情が悪い」(50.8%)、「緑が少ないなど自然環境が乏しい」(50.8%)といった項目が過半数回答となっている。

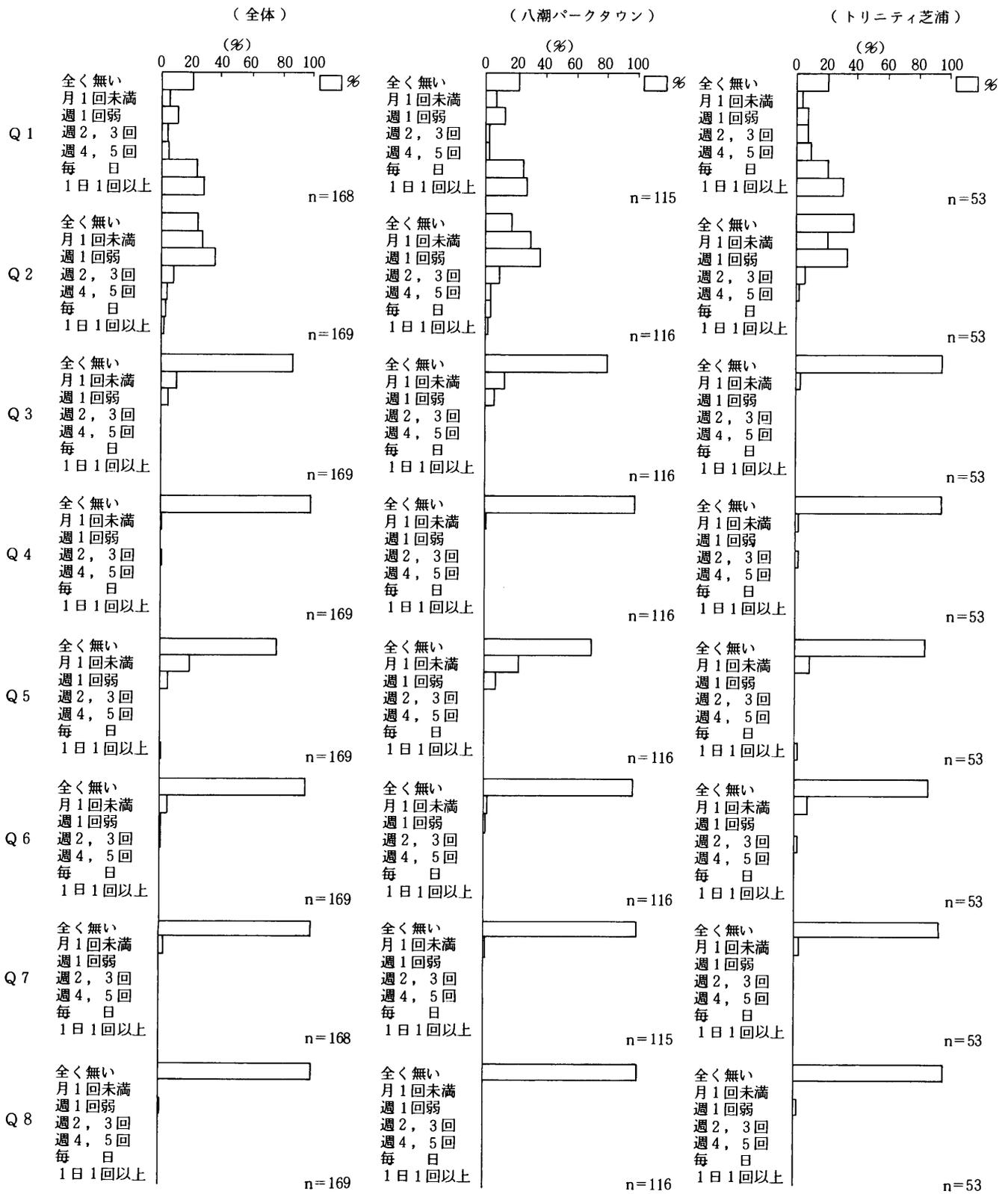
地域別にみると緑等の自然環境の乏しさについては、八潮パークタウンではあまり問題となっていないが、逆にトリニティ芝浦では問題になっている。しかし八潮パークタウンでは、交通の便が悪いといった項目が問題となっている。

図2-8に示す日常の買物の便利さでは、全体としては「大変満足」が0.8%、「満足」が6.6%、「普通」17.3%と満足している人は極めて少なく、「大変不満」が39.5%となっている。

これは、トリニティ芝浦では周辺がオフィスビルで囲まれていて買物ができる場所が極めて少ないこと、八潮パークタウンでは敷地内に大規模店舗が1店しか設置されておらず、買物の選択余地がないことから生じると考えられる。

2-3 災害・犯罪に対する意識

臨海部にあっては、今まで人の居住が少なかった地区であるため、開発にあたっては自然環境面での配慮、防災面等で、既成市街地とは異なった問題が生じてくるも



質問項目

- Q 1. 家から眺める
- Q 2. 散歩のコース
- Q 3. 水にはいる(水遊び)
- Q 4. 泳ぐ
- Q 5. 釣り
- Q 6. ボート, ヨット, ウィンドサーフィン等
- Q 7. クルージング(長距離)
- Q 8. 漁業

図2-5：自宅付近の水辺の利用頻度

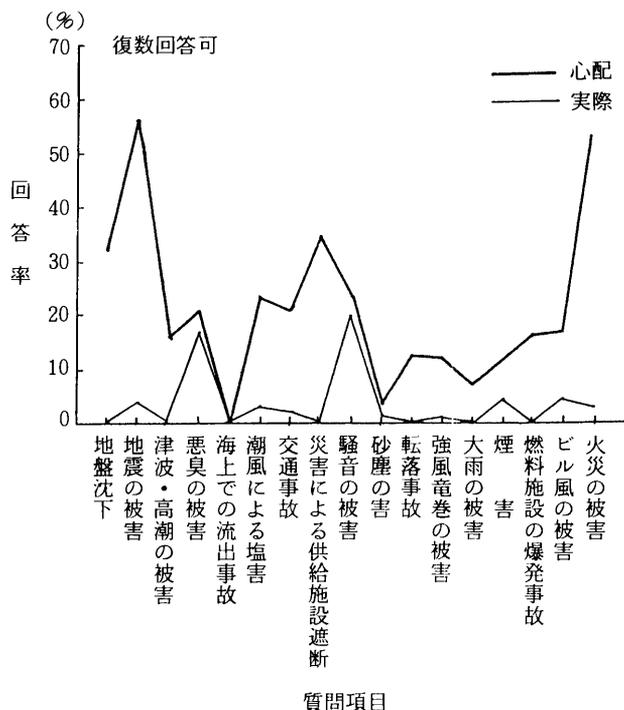


図 2-9：実際にあった被害と心配される災害

のと思われる。具体的には、地域特性の面から地震の他に高潮・津波による被害、埋立てによる地盤の弱さから発生する地盤沈下や液状化、「島状」の形態のアクセス、危険物・工場等が存在していること、都市基盤系の問題等が考えられる。

ここでは、災害および犯罪に対しての結果について検討する。

図 2-9 に、実際にあった被害と心配される災害についての調査結果を示す。

実際にあった被害として、自然災害に関しては、「地震による被害」が3.7%、「強風や竜巻による被害」が1.0%、「潮風による塩害」が3.3%、「砂塵による害」が1.6%となっている。臨海部特有であると考えられるもので、「悪臭の被害」というものが16.3%とかなり多くみられるのが注目される。悪臭の原因として周辺の水辺があげられており、現在の水質を考慮すると当面は避けられない問題であると思われる。その他人為的災害を含めると、「騒音の被害」が19.5%と全体の割合でみても最も多く、「火災による被害」が3.0%、「交通事故」が2.4%となっている。

今後心配される災害として、最も多いのが「地震の被害」であり、56.5%である。次いで「火災の被害」が53.3%となっており、半数以上の居住者が地震・火災に対して不安を持っていることがわかる。次いで多いものが地震の二次的被害として考えられる「災害による供給施設の遮断」が35.4%となっている。また、「地盤沈下」を心配している人が33.3%となっている。心配される災害の根本的な要素としては、高層住宅ということと、埋立て地

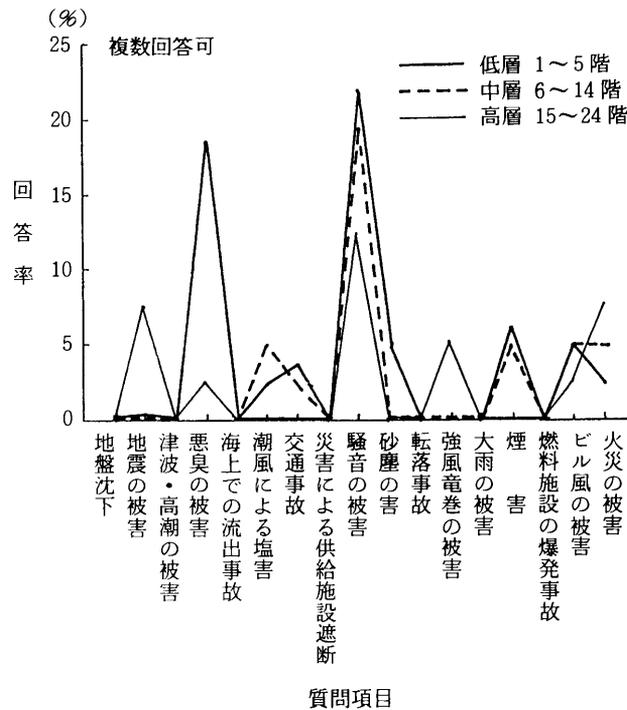


図 2-10：居住階層別の実際にあった被害

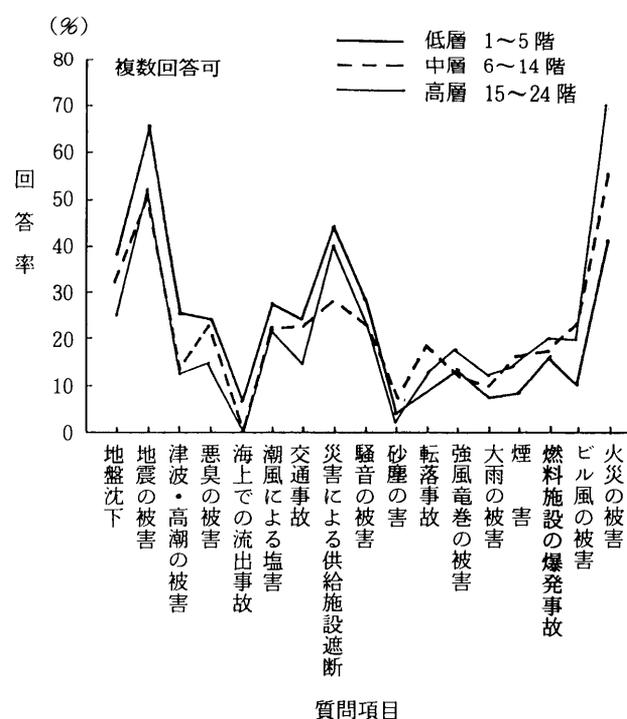


図 2-11：居住階層別の心配される災害

であるための地震被害が考えられ、臨海部居住に関する災害については居住者も認識しているといえる。

1階から5階を低層部分、6階から14階を中層部分、15階から24階までを高層部分として、居住階層別実際にあった被害、今後心配される災害について解析したものが図 2-10 と図 2-11 である。

実際にあった被害をみると、高層階において「地震の

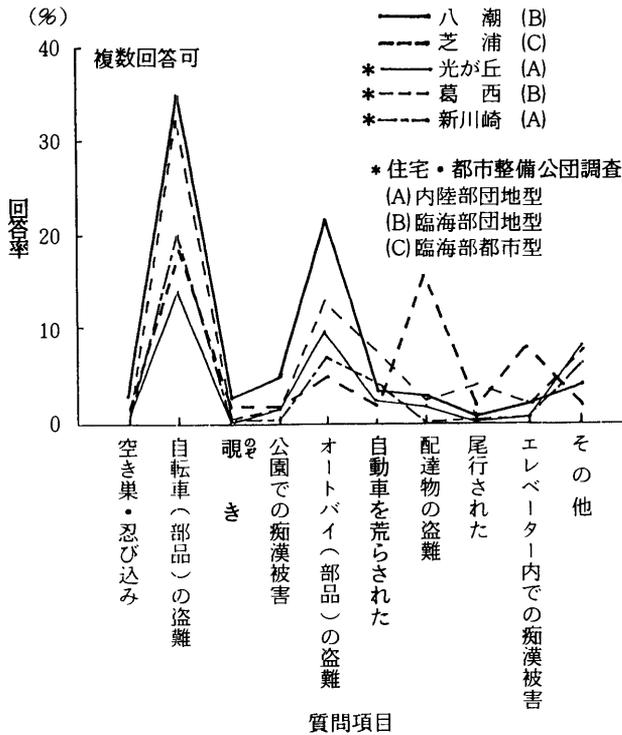


図2-12: 今までにあった犯罪被害

被害「強風竜巻の被害」「火災の被害」が、他の階層より多く発生している。

「地震による被害」は低層階、「火災の被害」は高層階において心配する災害として多く回答されている。

今までにあったと感じられる犯罪被害についての結果と、住宅・都市整備公団による過去の調査結果の中から内陸部に位置する光が丘パークタウン、新川崎、臨海部の住宅地として葛西クリーンタウンにおける犯罪被害とを比較したのが図2-12である。

被害の内容としては、トリニティ芝浦を除いてはほとんど同様な結果で、「自転車・自転車部品の盗難」「オートバイ・オートバイ部品の盗難」が比較的多く発生している。しかし、その発生率をみると臨海部に位置している八潮パークタウン、葛西クリーンタウンでの犯罪発生率は光が丘パークタウン、新川崎と比較して非常に高いことがわかる。

トリニティ芝浦に関しては、他の臨海部の住宅地である八潮パークタウン、葛西クリーンタウンに比べると犯罪の発生率は低い。しかし、犯罪の内容としては、「自転車・自転車部品の盗難」「オートバイ・オートバイ部品の盗難」の他に、「自宅への配達物の盗難」「エレベーター内での痴漢被害」といった犯罪が比較的多く発生しており、都市型住宅としての犯罪の特徴があらわれている。

2-4 高層住宅に対する意識

現在開発が進められている臨海部における居住形態は、高層住宅が多いことから、高層居住に対する意識について、10階建て以上の建物に居住する人に対して調査

を行った。

図2-13をみると、高層住宅は乳幼児や高齢者にとって住みにくいと思っているものが、思わないと回答したもののより多く、今後の検討課題となろう。

「一戸建て等の住宅にはない魅力がある」(67.9%)、「高層住宅の暮しがあっている」(39.9%)といった肯定的意見があるものの、「高層住宅に住みたいと思っていなかった」(48.9%)、「いずれは一戸建てに住みたいと思う」(46.3%)、「もし住みかえるとしたらまた高層住宅に住みたいとは思わない」(45.0%)といった回答が多く、立地条件等の点から住宅を選んでいる人が69.7%存在する。

八潮パークタウンとトリニティ芝浦では、「できるだけ高い階に住みたい」、「高層住宅に住みたいと思っていた」という項目について大きな違いがみられる。

図2-14に示すように、子供の生活環境についての質問では、高層住宅の特徴である「エレベーター内の事故が心配と思う」が68.9%、「バルコニーや窓からの転落事故が心配と思う」が61.3%の回答率であり、集合住宅の近隣問題である「自宅の音や振動に対する気遣いがある」、「遊び場がない」や「迷子の心配」と比較しても多い。

図2-15に示すように、高齢者の生活環境についての質問では、「思っていたより高層住宅での生活は快適である」が82.4%あり、高齢者個人にとっては高層住宅であ

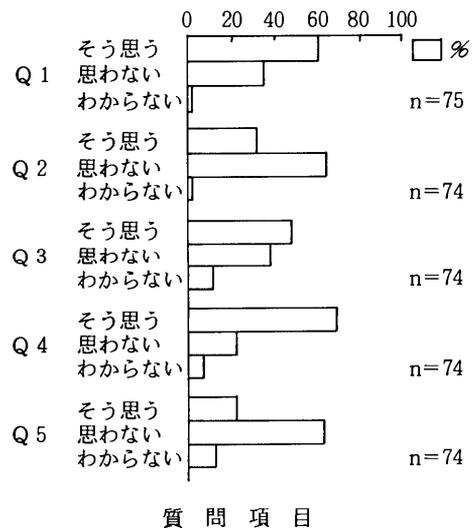
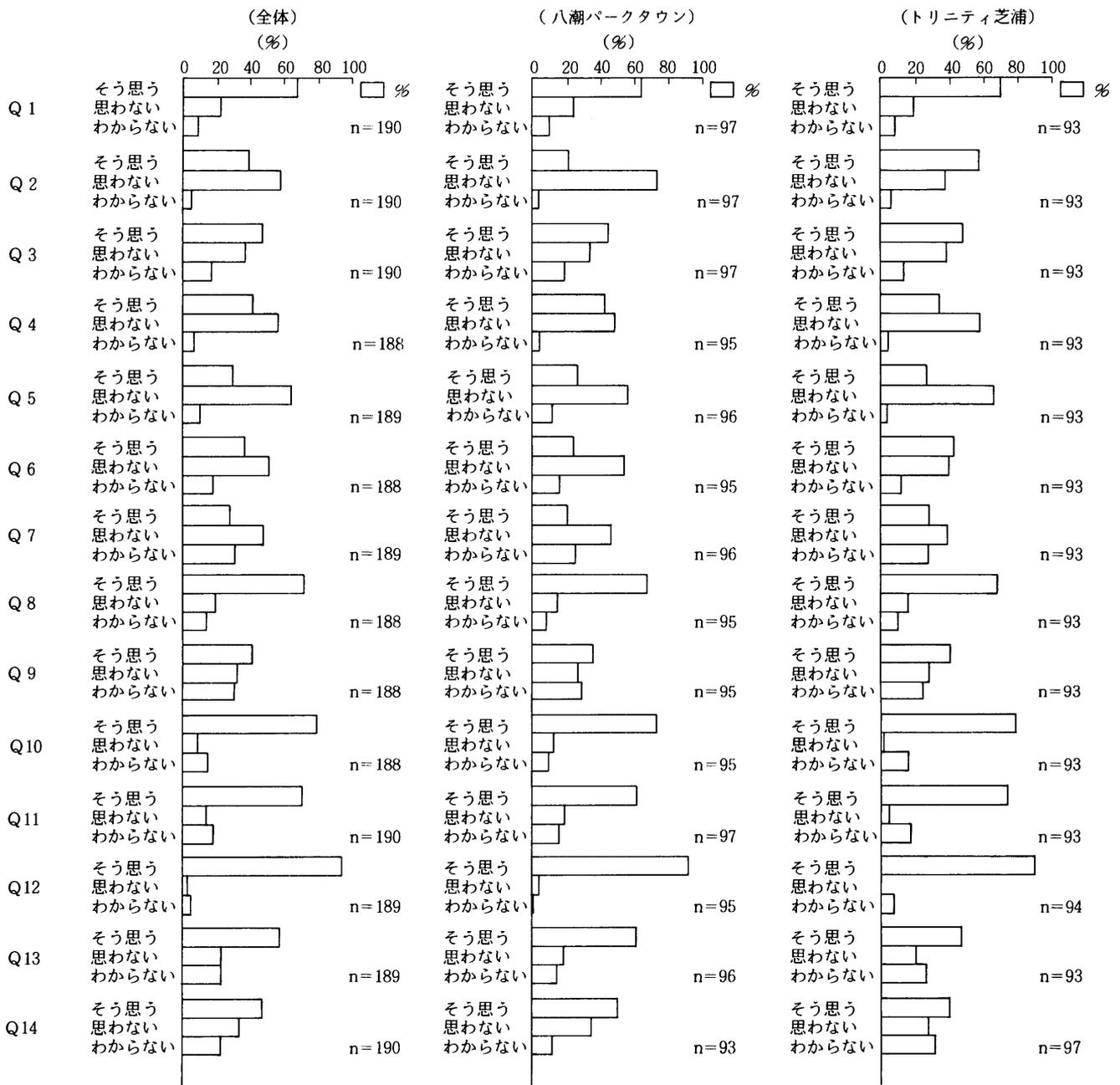
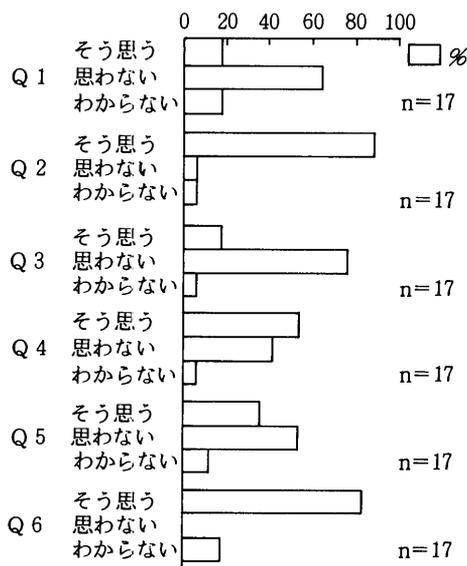


図2-14: 高層住宅における子供の生活環境



- Q 1. 高層住宅には、一戸建て等の住宅にはない魅力がある
- Q 2. できるだけ高い階に住みたい
- Q 3. いずれは一戸建てに住みたい
- Q 4. 高い階に住むのは不安である
- Q 5. 出来れば高層住宅には住みたくない
- Q 6. 高層住宅に住みたいと思っていた
- Q 7. もし住みかえるとしたらまた高層住宅に住みたい
- Q 8. 住宅の高さに関係なく、立地住戸型等の点で今の住宅を選んだ
- Q 9. 自分には高層住宅の暮しがある
- Q 10. 周辺の生活利便施設を充分に享受すべきだ
- Q 11. 新しい技術や設備は生活を豊かにする
- Q 12. 防災上、火の元などに注意して生活すべきだ
- Q 13. 高層住宅は乳幼児にとって住みにくい
- Q 14. 高層住宅は高齢者にとって住みにくい

図 2-13：高層住宅に関する考え



質問項目

- Q 1. 高所に住宅があるので怖い
- Q 2. 眺望がたのしめる
- Q 3. 屋外に出るのが面倒である（エレベーターの利用など）
- Q 4. 非常時の避難に不安がある
- Q 5. まわりにもっと緑がほしい
- Q 6. 思っていたより高層住宅での生活は快適である

図 2-15：高層住宅における高齢者の生活環境

ることが特にデメリットの要因になっていないことを示している。これはプラスの要因である「眺望が楽しめる」が88.2%である反面、マイナスの「高所に住宅があるので怖い」、「屋外に出るのは面倒である」が共に17.6%にとどまっていることからわかる。ただし「非常時の避難に不安がある」が52.9%の回答率であることから災害時や緊急時の危惧があるものと思われる。

第3章 調査結果からの結論

今回の調査研究では、現在の臨海部居住地域においてアンケート調査を実施することにより、臨海部居住の実態を把握し、問題点を明らかにしようとしたものであった。調査結果の分析については、更に詳細な検討が必要な部分も少なくないが、現時点までに得られた知見を手がかりとして臨海部住宅の今後の課題を考察する。

1) 立地特性

臨海部居住地域の主な立地特性としては、都心部（勤務地域）に近接して立地することが多く職住近接型住居が実現できること、埋立地という自由度のある土地に新しいまちづくりが可能であり、水辺を始めとする周辺環境を積極的に取り入れ、一体化した開発が可能であるといった点などがあげられる。

職住近接という点においては概して高い評価を得ていることがわかる。

埋立地であることによる地盤の脆弱さや、臨海部という地理的条件から生じる供給処理施設の遮断に対する居住者の不安がある。周囲を海・水路（運河）等で囲まれ、既存の内陸都市部とのつながりが弱くなり孤立化が憂慮される事が多いが、日常生活面においても、買物の不便さといった点に居住者の不満がみられる。

自然環境に対しては、住み続けたくないと考えている人の約半数は周辺の自然環境に満足していないという結果が得られていることから、自然環境は居住者に重要な要素の一つとなっていることがわかる。

自然環境として「緑環境」の他に「水環境」を加えてみると、八潮パークタウンでは、より水辺（運河）が視界に入りやすい地域に位置している住棟における自然環境の満足度は、他の住棟に比べて極めて高いという結果が得られている。

また臨海部に居住しているという意識を持っている人とそうでない人との間には、自然環境の評価の度合に幾分の差がみられ、臨海部居住を意識している人の方がその満足の度合が高いという点や、住み続けていきたいと思っている人の方がより臨海部ということを意識している傾向があることから、臨海部が水辺の自然環境として受け入れられており、自然環境の充実に大きな役割を果たす要因となっていることがいえる。

臨海部ということでも実際（海辺）の環境という観点から意識し、水辺を利用している人は多くはない。これについては、水環境からの悪臭を訴えている人がかなりみられることからわかるように、現在の東京湾における水環境および水質を考慮すると当然とも思われるが、親水のための施設が改善されれば水辺を意識し、利用する人も増えるのではないかとと思われる。

2) 都市型住宅としての計画・設計

住宅の賃貸価格については、今回の調査対象の主体が比較的安いといわれる住宅・都市整備公団であったためか、さほど表立った不満はでていない。しかし、その価格は2LDK（約60㎡）で21万円/月など決して安価とはいえず、価格については今後供給戸数を増やし、安価で良質な住宅を提供する必要性が公共事業団体を中心とした事業主体にはあるといえる。また供給方式の異なる複数の事業主体による「混合開発」について、「なぜ同じ建物でこんなに家賃が違うのか」といった不満が聞かれた。これは今後の計画にとって大きな検討課題であると思われる。

施設・周辺環境整備という点においては、駐車場の不足（トリニティ芝浦においては222戸中14台）に対する不満や、歩道幅の拡張要求が目立っている。

臨海部を含め、今後の住宅開発に高層住宅は欠かせないものになっているが、今回の調査で、高層住宅には一戸建てにはない魅力があると考えている居住者が多い一

方、高層住宅に伴った災害の心配・事故・犯罪等の不安を感じている人も少なくなく、高層住宅と防犯・防災問題は切り放せないものとなっている。

最も多く心配されている災害としては、内陸部の高層住宅と同様に、火災や地震の被害である。

実際にあっている被害としては、エレベーター内での痴漢被害、自宅への配達物の盗難といった都市型住宅にみられる犯罪が多い。

臨海部開発においてまず第一に重要と思われる点は、臨海部という特性を生かした開発を進めて行くべきであることは言うまでもないが、このことが今回の対象地区において、必ずしも実現されているとは言いきれない点がある。居住空間という人間の生活の場においては、より環境面を考慮した設計計画をしていかねばならない。

〈参考文献〉

- 1) 住宅・都市整備公団, (社)日本住宅協会: 超高層住宅の今後の展開に関する研究 その1 超高層住宅居住実態調査報告書, 昭和63年6月
- 2) 住宅・都市整備公団, (社)日本住宅協会: 超高層住宅の今後の展開に関する研究(その2)第1部 超高層住宅の計画設計に関する事例研究 報告書, 1989年5月

〈研究組織〉

主査	小出	治	東京大学先端科学技術研究センター助教授
委員	忠末	裕美	東京大学先端科学技術研究センター助手
	依田	浩敏	早稲田大学理工学部助手
協力	中野	穰治	東京大学工学部大学院生
	山口	裕子	早稲田大学理工学部大学院生
	奥村	秀哉	早稲田大学理工学部学生(当時)
	鈴木	誠	早稲田大学理工学部学生(当時)