

雑誌メディアから見た都市型集合住宅の変容と実態についての考察

A Study on transition of housing complex from the magazine media and investigation into the actual conditions

10423002 浅田 朋子

主査 篠原 聡子 助教授

副査 鈴木 賢次 教授 平田 京子 助教授

集合住宅、雑誌メディア、キャッチコピー、空間分析
Housing complex, The magazine media, Copy, Space analysis

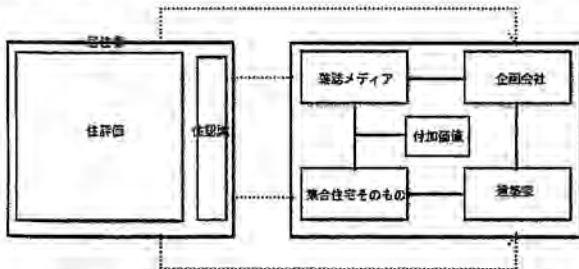
1. はじめに

今日では第二次建築ブームとも呼ばれるように、建築・デザインに関する雑誌は、性別、年代、嗜好など多方面から幅広く展開されている。そして、それらの雑誌は、手軽に手に入れることができ、人々に住空間のイメージを植え付ける存在になっている。

特に“デザイナーズマンション”といわれる建築家がかわつた都市型の集合住宅が取り上げられる比率が高く、単に見る、読む記事としてだけでなく自分の住居選択のツールとして雑誌が見られる傾向にあり、近年の都市型集合住宅を雑誌メディアの緻密な関係は十分注目に値する。そこでそうした過去の事例を収集し、その傾向を探る事によって、これからの集合住宅の形態の可能性及びメディアとの関わり方を探る一考察になると考える。

2. 本研究の目的と視点

本研究では過去 10 年間の一般雑誌に掲載された都市型集合住宅の事例の空間構成の分析をすると共に、過去 10 年間の一般雑誌の事例につけられたキャッチコピーを分析し、キャッチコピーに見られるイメージの方向性を見出す。また、コピーのイメージ分析と空間の分析を行う。また、それら雑誌に掲載された集合住宅の企画者と居住者にヒアリング・アンケート調査を行い供給側の意図や居住実態を調べ、雑誌メディアによって都市型集合住宅の何が変化したのかを明らかにすることを目的とする。



企画会社から建築家へのネットワークがあり、建築家によって集合住宅が作られ、また、企画会社とメディアとのつながりがあり、メディアによって付加価値をつけられた集合住宅が情報として、読者のもとに届くようになっている。

3. 本論文の構成

本研究論文は5章で構成されている。1章、2章においては、都市型集合住宅が取り上げられたメディアの変遷をたどると共に、研究背景となるこれまでの事例及び、現代の事例を考察することにより本研究の方向性を示し、以上を序論とする。

3章では、雑誌メディアに取り上げられた集合住宅の空間構成を抽出し、分類することで、居住空間が時代と共にどのように変化してきたのか、そして、読者に影響を与えたのかを明確にする。4章では、近年開発された都市型集合住宅の居住者がどのような意識を持っているのかを調査し、企画者の意識を明らかにする。5章では、分析結果及び、事例の考察から得られた結果を元に、近年における一般雑誌に掲載された集合住宅が、読者にどのような影響を与え、認知されてきたのか、そして、どのような変化が見られたのかを考察し、これからの集合住宅とメディアのかかわり方の可能性を把握する。

4. 雑誌から見る都市型集合住宅の変遷

雑誌メディアにおける集合住宅記事の変遷

1990年以降集合住宅はさまざまな雑誌に取り上げられてきた。その取り上げられ方は、雑誌それぞれの趣向の違いから、さまざまであった。集合住宅が掲載される回数が増え、読者もそれを求める傾向にあったことから、専門的な情報誌が増加したのも近年の傾向である。本章の第一節では集合住宅の記事がどのようなものだったのか、時代ごとの変化を追っていく。また、BRUTUSを過去からさかのぼってゆくことでどのような変化があったのかを検討した。

さまざまなメディアに掲載された集合住宅は、その雑誌の読者層に合わせて掲載する項目にも変化が生じている。たとえば、“hanako”では大々的に取り上げられていた、価格の表示が“Casa BRUTUS”では大きく表示されない。また、“CREA”では、憧れの集合住宅に現在住んでいる人がどのような意識でいるのか、インタビューをしたことがひとつの特集になっている。当初集合住宅の特集は読み物として知識を与えるという扱い方から、実際に選択できる空間へと移行していった。その移行仮定の中で、わかりやすいキャッチフレーズがつけられ目立つデザイン要素が特徴的に取り上げられる意味では商品としての扱いとなっていた。“BRUTUS”の掲載記事を時系列で追うと、その時代によって掲載記事も大きく異なってきたことが分かる。外部空間を表現する、それも大きな写真で表現するという従来の不動産広告では考えられなかった情報の掲載の方法が、ここに定着している。日本経済新聞にも1990年代後半から賃貸集合住宅が取り上げられるようになった。この場合も、雑誌メディアでの掲載方法とはほぼ変わらず、大きな内観写真あるいは外観写真と建築家へのインタビューで紙面が飾られている。ただ、雑誌に比べれば、新聞メディアは、より読者層の広いメディアであり、掲載される事例数も非常に少ないのが現状である。

5. 雑誌メディアから見た都市型集合住宅の変遷および考察

本調査では雑誌メディアに記載された住宅平面図を元に、空間構成を分類し、その時代ごとの傾向及び各分類形態の特徴を明らかにする。また、同時に記載されていたキャッチコピーを追うことで、何が空間構成のコンセプトとして扱われていたのかを明確にする。

①調査概要

①-1 基本事項

雑誌の掲載年、出版社、キャッチコピー、設計者、構造、階数、住戸数、面積、賃料、所在地、竣工年、及び、平面プランを以下のように分類整理した。

①-2


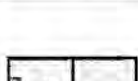
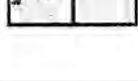
雑誌に掲載されている平面図の分析手法

1996年～2005年10月までに特集として複数の集合住宅を掲載した雑誌であり、2000年以前に創刊された雑誌であり、掲載時に完成しているもので、“BRUTUS”“hanako”“pen”“TITLe”などがあげられる。対象とした雑誌の詳細については本論文の参考文献にて記載するものとする。

分類手法

キッチンとダイニングスペースの関係を比較し、A：一体型、B：分離型、C：分節型の三通りに分類した。また、B、Cタイプにおいては、空間を分節または分離する間仕切りが何なのかを判断し、以下の6要素でさらに分類した。

例) キッチンとダイニングスペースの分類方法

イメージ図	特徴	間仕切りになる要素
	A：一体型 キッチン部分とリビング部分が間仕切りなく、一体的に利用できる形態	
	B：分離型 キッチン部分とリビング部分が、建具及び階数によって分離される形態	形状(くびれ) 階差 建具 キッチン スキップフロア(階差よりもレベルさのないもの) 可動間仕切り
	C：分節型 キッチン部分とリビング部分が、分節されている空間構成。可動間仕切り、形状、家具、キッチンのレイアウト、スキップフロアなどの小さな段差によって空間が分けられるもの	形状(くびれ) 階差 建具 キッチン スキップフロア(階差よりもレベルさのないもの) 可動間仕切り

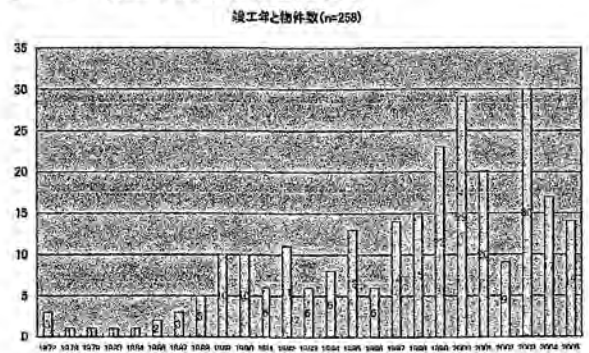
また、ダイニングスペースとベッドルームに関しても同様の分類を行う。ダイニングスペースとベッドルームの関係を比較し、1：一体型、2：分離型、3：分節型の三通りに分類した。

①-3 キャッチコピーの分析方法

1996年～2005年10月までに特集として複数の集合住宅を掲載した雑誌を元に建築的用語が使われているものを抽出し時系列に分類した。

②分析結果

②-1 竣工年別の事例数の変化



調査対象の雑誌に掲載された物件 264 事例の中で竣工年がわかるもの計 258 事例を元に各年の竣工事例の数を調べると 2003 年の 30 事例が最多であり、以下、2000 年(29 事例)、1999 年(23 事例)、2001 年(22 事例)であった。

②-2 竣工年及び住戸面積の推移



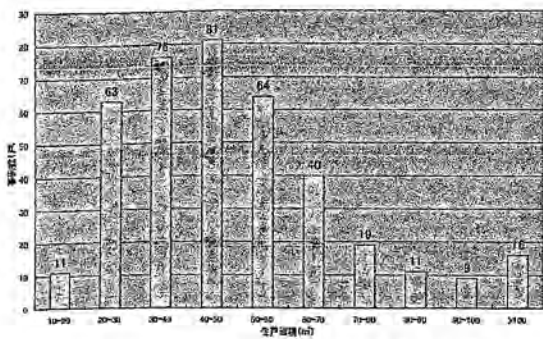
対象雑誌に取り上げられた事例を元に、竣工年及び住戸面積の最小値の分かる事例、全 248 事例から、比較を行った。建築面積においては、30-40 m²の事例数が 64 戸、20-30 m²の事例数が 59 戸、40-50 m²の事例数は 48 戸、50-60 m²の事例数が 33 戸であり、集中している。



また、竣工年及び平面プランが分かる全 390 事例を元に雑誌記事に掲載された住戸の各面積の分類を行った結果、2000-2005 年は 50-60 m²が 43 事例と集中しているが、1995-2000 年竣工の事例では 40-50 m²が一番多く掲載され

ている。また、1990-1994年竣工の事例では20-40㎡の事例が集中している。2000年以前に竣工した事例では、30-40㎡ないし40-50㎡に事例が集中しているのに対して、2000-2005年竣工事例では、100㎡以上の事例も12事例と面積の範囲は2極化している。

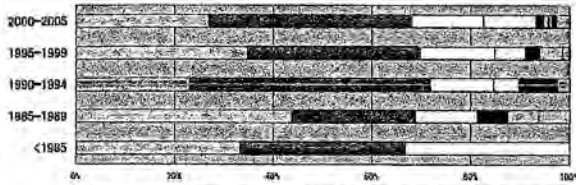
住戸面積の割合 (N=380)



住戸面積の割合：40-50㎡の事例が81事例と最多で、以下30-40㎡の70事例、50-60㎡の64事例、20-30㎡の63事例、と続く。100㎡を超える事例は16事例であった。

②-3 竣工年と賃料の変化

竣工年と賃料 (N=239)

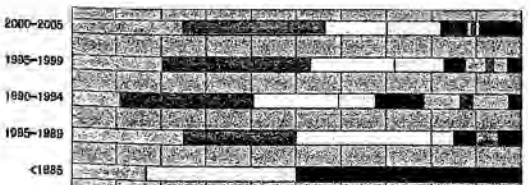


	<1985	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2005
0円-20,000円				1	2
20,000円-30,000円					1
30,000円-40,000円		1			
40,000円-50,000円		1	1	2	1
50,000円-60,000円		1	2	2	2
60,000円-70,000円		2	2	4	11
70,000円-80,000円	2	1	3	10	17
80,000円-90,000円	1	4	19	20	47
90,000円-100,000円	1	7	8	23	21

対象雑誌事例全268事例の中から竣工年及び、最低価格の家賃が記載されている全239例を元に統計を行った結果、100,000円から150,000円未満の事例が94事例と一番多く、次に50,000円から100,000円未満の71事例と続く。年代ごとに比較すると、2000年から2005年にかけては100,000円から150,000円未満の事例が47事例と一番多く、50,000円から100,000円未満の事例31事例の約1.5倍であったのに対し、1995年から2000年にかけては50,000円から100,000円未満の事例が23事例、100,000円から150,000円未満の事例が23事例と、差を生じていない。

②-4 竣工年と総住戸数の変化

竣工年と総住戸数 (N=244)



	<1985	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2005
0-10	1	1	1	2	11
10-20			2	2	1
20-30		1	1	1	1
30-40			3	3	1
40-50	2	1	4	3	1
50-60	2	1	3	7	14
60-70	8	3	12	16	8
70-80	5	11	21	27	27
80-90	1	5	4	12	28

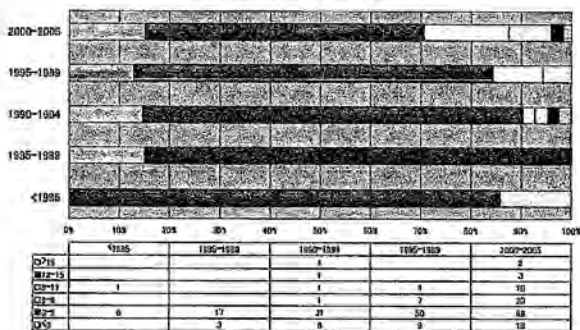
対象雑誌事例全268事例の中から竣工年及び、総住戸数の記載されている全244事例を元に分析を行った。今回の分析においては、総戸数を5戸単位で分類を行っていたが、50戸以上のものに関しては図のように一まとめに分類することにした。年代ごとに比較をしてみると、1985年以前の事例は、本論文での抽出条件に見合わない事例が多いため、まとめたデータは抽出できなかった。1985年から1990年までは1-15戸の事例が多く、1-5戸の事例が5戸、5-10戸の事例が5戸、10戸の事例が6戸とほぼ同数であった。

1990年から1995年にかけては、住戸数は幅広くなり、最小は2戸の事例から最大169戸の事例まで登場した。住戸数の多い事例は、階数の多い事例でもある。後の階数と竣工年の変化の考察で比較する予定であるが、1995年以降から高層の規模の大きい集合住宅も雑誌の中に取り入れられてきていることが判断できる。2000年以降は、6-10戸の事例が37戸と集中しているが、1-5戸の低層の事例も29戸と増加している。また、51戸以上の事例が11戸と増えてきている。

対象雑誌、全事例268事例の中から竣工年及び階数が記載されている全257事例を元に分析を行った。一番事例数が多かったのは3階建てから5階建ての事例で170事例であった。これは、257事例中の約65%にあたる。

②-5 竣工年と階数の変化

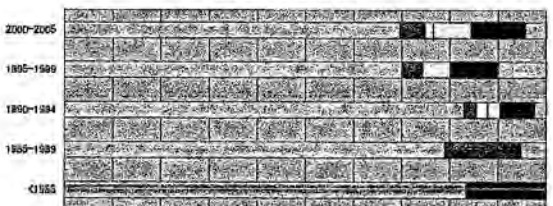
竣工年と階数の比較 (N=257)



特に掲載数が多かったのは2000年から2005年にかけての66事例であるが、割合で考察すると、2000年から2005年の3-5階建ての事例が、その年の総数の55パーセントであったのに対し、1995年から2000年にかけて、及び1990年から2000年においては70パーセント以上の割合で3-5階建ての事例が掲載されていることから、高層の事例も増えつつあることが伺える。また、3層以下の低層の事例に関しては、割合の変化は見受けられない。

②-6 竣工年と構造の変化

構造と竣工年の推移 (N=251)

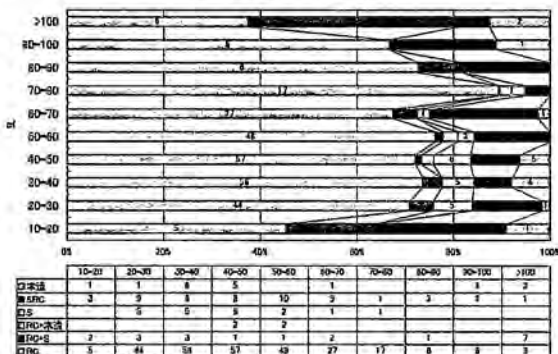


	<1985	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2005
RC	1	1	7	7	5
RC+木造	1	2	7	7	13
RC			1	2	3
RC+木造			1	2	2
RC	5	3	2	3	3
RC+木造		16	24	29	22

対象雑誌、全 268 事例の中から竣工年及び構造が記載されている全 251 事例を元に分析を行った。

RC 造が多く、どの年代においても一番多い事例となっている。その他の構造として、SRC 造も上げられるが、低層の集合住宅だけでなく、中高層の集合住宅が雑誌に取り上げられる事が増え、構造強度のある SRC 造茶用いられることが増えたためであると考えられる。

住戸面積と構造の分類 (N=385)



また、住戸面積と構造の割合を比較すると各範囲においてもRC造及びSRC造が集中しているが、90 m²を超える木造の事例および見受けられた。

②-7 竣工年とエリアの変化

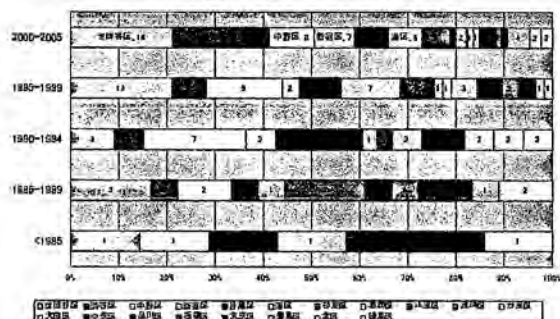
4都県の事例と竣工年の比較 (N=258)



対象雑誌の全 271 事例の中から竣工年及び所在地が記載されている 251 事例を元に、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の 4 都県の事例の掲載数の変化を比較すると東京都の事例が 208 件と、251 事例中の 80% 以上をしめている。1990 年以前は埼玉県、および千葉県の事例は無かったが、徐々に増えている。しかし、全体の掲載数が増えているため、全体の割合では 2% に満たない。2000 年以降神奈川県の事例も取り扱われる件数が増えているが事例は東京都に集中している。

また、東京都の 23 区内の事例の変化を見ると、4 都県の事例 251 のうち、東京 23 区内の事例は 204 件であった。各区毎の事例数を比較すると、世田谷区が 37 件、中野区 27 件、渋谷区 24 件、目黒区 19 件、港区 16 件と続く。2000-2005 年の区の各事例数を、世田谷区 (18 件)、渋谷区 (17 件)、中野区 (8 件)、港区 (8 件)、新宿区 (7 件) であった。

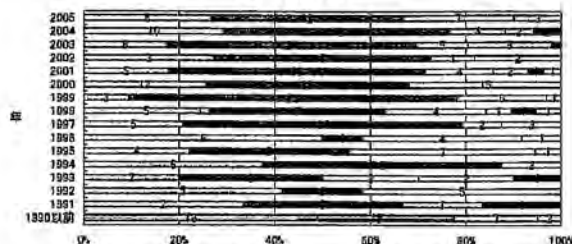
竣工年とエリアの割合の変化 (N=200)



1995-2000 年に竣工した事例 8 件であった中野区は、2000-2005 年の事例数も 9 件であり、事例数は多いが、掲載数は減少傾向にある。一方、1995-2000 年の竣工事例が 4 件であった渋谷区は、2000-2005 年の竣工事例が 17 件と、大幅に増加している。同様に、世田谷区の 12 事例から 18 事例、新宿区の 2 事例から 7 事例など、エリアも雑誌において重要な意味を持っていることが推測できる。

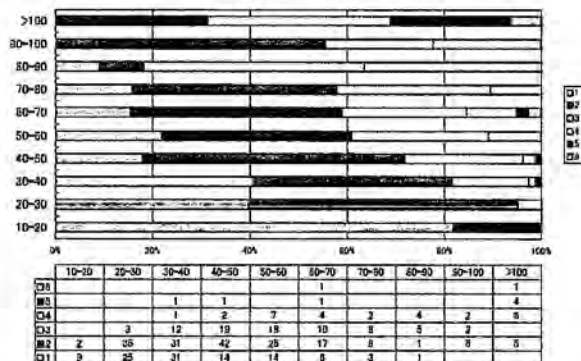
②-8 室数と面積の変化

1住戸の室数の変化



竣工年および、室数のわかる事例、全 385 事例から室数の変化を分析すると室数 2 の事例が 170 事例で全体の 44% と一番多く、以下室数 1 の 102 事例 (26%)、室数 3 の 76 事例 (20%) と続く。時代ごとの住戸の室数の変化を調べると、ほとんどの年代において室数 2 の割合が一番多いが、1996 年以前は室数 1 の件数が多かったのに対して、1996 年以降になると室数 1 の事例の割合が縮小している。

室数と住戸面積の比較 (N=385)

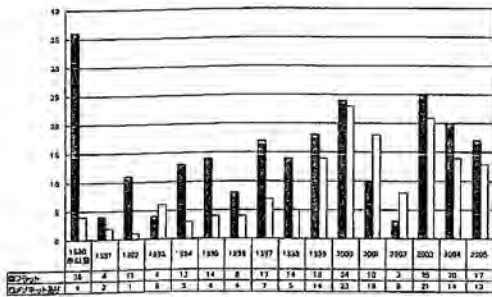


全 385 事例を元に面積と室数を分類すると、室数は 10-20 m² では 1-2 室しか該当が無いが、20-30 m² では 2 室の事例が集中している。また、30-40 m² の事例でも室数が 5 という事例も確認された。住戸面積が大きくなれば 1 室の事例は減少傾向にあるが、2 室の事例は継続的に掲載される。また、80 m² 以上の事例においても、室数 4 以下の占める割合は大きく、2-4 室の事例の割合増加する傾向にある。

②-9

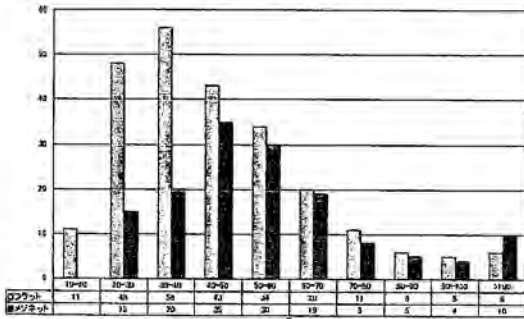
メゾネットタイプとフラットタイプの比較

竣工年別メゾネットタイプ及びフラットタイプの
掲載事例数割合の比較(N=385)



雑誌掲載事例において住戸が一住戸が2層以上のタイプ(メゾネット)と1層(フラット)の割合は、該当事例数389事例中メゾネットタイプが147事例(37.9%)、フラットタイプが241事例(62.1%)であった。住戸タイプをメゾネットタイプとフラットタイプの2タイプから竣工年別に比較すると1990年以前に竣工された事例では90パーセントがフラットタイプであったのに対して、2000年にかけて徐々にメゾネットタイプとフラットタイプの掲載事例の割合が等しくなっており、2001年竣工の事例では64.3%がメゾネットタイプ、さらに2002年竣工の事例では72.7%がメゾネットタイプとフラットタイプよりも事例数が多くなっている。2003年以降に竣工の事例では、フラットタイプが6割前後、メゾネットタイプが4割前後を占めるようになっている。

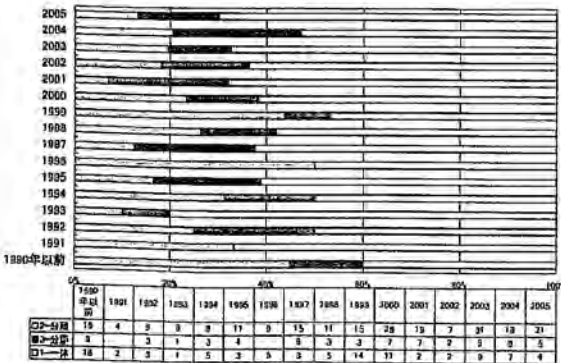
メゾネットタイプとフラットタイプの割合の変化(N=385)



また住戸面積からメゾネットタイプとフラットタイプを比較するとフラットタイプの事例では30-40㎡の事例が一番多いのに対して、メゾネットタイプの事例では40-50㎡に集中している。50㎡を超えると両タイプほぼ同数の事例がある。

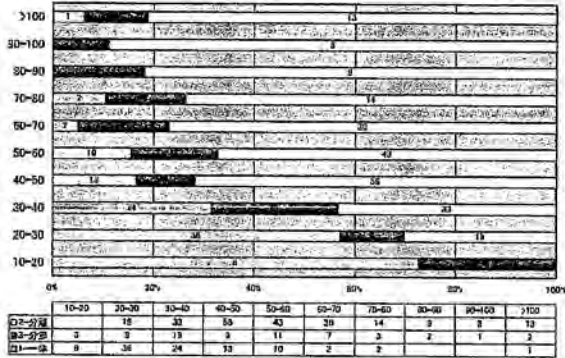
②-10 食寝空間の分離及び分節の傾向

食寝空間の分離分節の傾向(N=385)



雑誌に掲載された住戸の事例から竣工年の分かる全386事例を対象にから食事をする空間と寝室がどのように繋がっているか、竣工年との関係を比較する。1990年以前の事例では食事をする空間が一体的な事例が45%を占め、分離した事例が40%と続き、分節化された事例は15%と一番少ない結果となった。それぞれの年度に応じて事例数が異なるため、年度ごとの情報の信頼性は多少異なってくるが分離型の事例の割合が大きく、2000年以降は常に60パーセントを上回る結果となった。

食寝分離と住戸面積の比較(N=386)

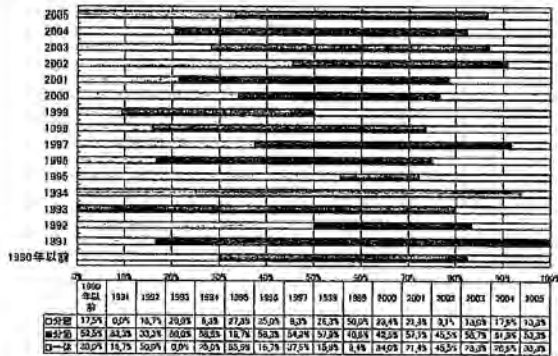


また住戸面積と食寝分離の変化を分析すると10-40㎡では食寝空間を一体、あるいは分節している事例の割合が全体の半数以上を占めているのに対して、40㎡以上では食寝空間を分離する事例が集中している。

②-11

キッチンとダイニングスペースの分離分節

キッチンとダイニングスペースの分離分節の傾向(N=385)



掲載事例の中から竣工年の分かる全385事例を元に分析すると、キッチンとダイニングスペースの関係は一体的にしているものが27.8%、分離しているものが20.0%、分節しているものが52.2%であった。分節しているものが全体の5割以上を占めていることになる。また、竣工年毎に比較すると、1995年以前は年によって一体型・分節型・分離型の3パターンが分散しているが、1996年以降は分節型が全体を占めている。

③-3 回答者の入居年数

入居年数に関しては竣工から1年未満の事例も多かった為、入居1年未満の回答が多い結果となった。1年未満が全体の30%、2年未満が全体の31%、3年未満が13%、4年未満が15%と続く。

③-4 家族形態の特徴



全データから家族形態のわかる事例全35件の家族形態を分類した。

- ・夫+専業主婦
- ・共働き夫婦世帯(子供なし)
- ・共働き夫婦世帯(子供あり)
- ・夫+専業主婦(子供あり)
- ・単身者
- ・単身者(複数人数による共同使用)

の6パターンに分類した結果単身者の利用が35%と一番多い。その次に共働き夫婦世帯(子供なし)が23%、単身者(複数人数による共同使用)14%、夫+専業主婦14%、夫+専業主婦(子供あり)11%、共働き夫婦世帯(子供あり)3%と続く。

入居理由に関してしてみると、外観、インテリア、住戸面積に関して入居理由に当てはまると回答した居住者が非常に多かった。外観では約63%の居住者が入居理由に当てはまると回答している。インテリアでは、約53%の居住者が当てはまると回答している。また、やや当てはまると回答した居住者も多く、全体の25%となっている。当てはまるとやや当てはまると回答した居住者の割合は全部で78%と8割近い割合であり、外観、インテリアなどのデザインは非常に重要な入居理由となっていることが確認された。

また住戸面積に関して、当てはまると回答した居住者が全体の44%であり、ややあてはまると回答した居住者も28%いた。一方、使い勝手や、収納、賃料、共用部分の充実に関しては、入居理由に当てはまる居住者の割合は、インテリア及び住戸面積と比較すると割合が低くなっている。また、アーキテクト物件である事が当てはまるかという質問では、当てはまると回答した居住者が41%、ややあてはまると回答した人が23%と、アーキテクト物件であることは大きな入居理由になっていた。

これらのアンケートを元に分析すると、入居理由に関しては、共有部分よりも、使い勝手や、収納空間、家賃のほうが居住者にとって優位性が高く、さらにインテリアや住戸面積、そして、アーキテクト物件であることはそれらよりもさらに優位性が高い結果となった。デザイナーズマンションという言葉に関しては、建築家がデザインした集合住宅であると回答した人が非常に多く、その素材などをデザイナーズマンションとして回答する

人は非常に少なかった。自分が住んでいて、非常に手がかった住宅と実感できる集合住宅であることといった、本質的な豊かさに魅力を感じているようだ。一方で、デザイナーズマンションという言葉がメディアに多数流出したことで何がデザイナーズなのかかわからないという意見も多く、デザイナーズという言葉に嫌悪感を抱いている居住者も多いといえる。

7. 企画会社における提案

本調査は、雑誌における集合住宅の集計結果を元に、掲載回数上位の4社他2社、計6社にインタビューをすることで、企画会社としての集合住宅開発の意識を確認し、居住者のニーズ及び集合住宅に関してどのような意識を持って開発を行っているのかを明確にするものである。

① 調査対象

調査対象は、雑誌における集合住宅の集計結果を元に、掲載回数の上位4社である(株)タカギプランニングオフィス、(株)リネア建築企画、(株)アルファープランナー、(株)ラモをはじめ、東京急行電鉄(株)、(株)アールエイジの計6社に対して2005年10月から11月にインタビューを行った。

② 調査内容

全6社を対象に、以下の内容でインタビュー調査を行った。

- ・集合住宅を開発しようと思ったきっかけ
- ・エリアに関して
- ・エリアの変化
- ・居住者層に関して
- ・共用空間のデザインに関して
- ・家賃に関して
- ・分譲と賃貸物件の実績
- ・公団物件に関して
- ・空間構成
- ・デザイナーズマンションという言葉から何を連想するか
- ・メディアへの広報活動に関して
- ・これから集合住宅で提供したいと思うこと

③ 調査結果

インタビュー項目を元に8項目に分けてまとめると以下のようになる。

③-1 集合住宅を開発しようと思ったきっかけ

全6社にインタビューを行ったところ、それぞれの会社によって問題意識が多少異なるものの、集合住宅をより快適なものに仕掛けて行きたいという意識が感じられた。(株)タカギプランニングオフィス(以下TP)、(株)アルファープランナー(以下AP)、(株)リネア建築企画(LI)の3社では、衣食住の文化の中で一番「住」文化が遅れていた事が述べられている。T社で、1980年代のDCブランドの隆盛と共に、都心部のアパートの供給不足と、共に、1990年代前半、バブル崩壊後の大量供給で質の悪い集合住宅のストックができてしまった状況が述べられていたが、需要がありながらも質が保たれていない状況で賃貸マンションを開発してゆく必要性を大いに感じたようである。(株)ラモ(以下LA)でも、同様の問題定義が伺えた。

また、人との出会いが大きく影響していることがうかがえる。LA社は、元来設計事務所であったが、1980年代に、当時14-15㎡のリースマンションが多く販売されていたときに、20㎡弱で、質の高い分譲集合住宅を開発したことがきっかけで、

その集合住宅の地主との関係が深まり、賃貸を開発しようという話に繋がっている。

LI社においても、同様にLI社の代表者の不動産関連企業、および地主とのつながりが、現在も大きく影響しているようだ。㈱アールエイジ（以下 AA）の場合、賃貸事業に以前から関わっていたことにより、エンドユーザーの意見から需要を感じて開発を行うきっかけにつながっている。東京急行電鉄㈱（以下 TT）の場合も、AA社の動機と近似している。TT社の場合、東急線沿線において戸建住宅の開発を行っていて、そのときにユーザーのニーズを感じて建築家起用した集合住宅の計画に着手した。

③-2 エリアに関して

こちらも全6社から回答を得ることができた。TT社の場合、東京急行電鉄㈱の会社であるので、東急線沿線をエリアとして、集合住宅を提供している。しかし、他5社では、エリアを特定していない。会社が自ら土地を仕入れるのはAA社のみであるが、AA社も特定していなかった。

地主の人とのつながりによって、開発が進んでゆくと、LA社では地主との縁が繋がって、中野区のエリアに事例が集中していると述べていた。LI社、AA社、TP社、AP社の場合、ユーザーが場所の特性よりも、住宅の質を求めて問い合わせるので、それがエリアの分散化に繋がっていると述べていた。

③-3 居住者層について

全6社から回答を得た結果、家族の形態としては、単身者、共働き夫婦世帯が多いという事だった。年代としては、AA社は20代後半が中心と述べていたのに対して、TT社では30代から40代中心、LI社では20代から30代（ごくたまに50代の人もある）と、企業によって多少ばらつきがあるようだが、賃貸物件であることから比較的若年層でも所得のある人の入居を想定している。職業に関しては、建築関係者、個人事業主、デザイナー、出版関係者などが多かったが、最近では経済力のあるサラリーマンが住まうことも多くなっている。

また、居住者のSOHO利用についてインタビューをしたところ、6社共に、SOHOとして利用できるように計画し、実際にSOHOとして利用している人もいることを述べた上で、その割合は1割～2割という回答が多かった。

③-4 共用空間の計画に関して

共用空間の計画に関しては、TT社を除く5社から回答を得ることができた。LA社では、共用部に積極的に力を入れていて、風向き、採光を重視し、共用部を通して外部の人とのコミュニティを作る事を意識しているようだった。しかし、TP社、AP社、LI社では共用空間がコミュニティを生み出すことを想定して何か仕掛けを作るという考え方よりも、住戸へのアクセス空間として住戸のクオリティを演出する空間として捉えている。また、AA社の場合、共用空間において何かコミュニティが生成されることは考えていないが、AA社として開発している事例が規模の小さいものが多いため、限られた敷地の中で共用部を取り込むのは非常に難しいとの事だった。

③-5 コミュニティに関して

AA社の場合、住宅の規模が小さいため、コミュニティの形成は難しいと述べていたが、コミュニティが形成されるきっかけとしては、コミュニティのリーダーになるような人材がいること（T

P社）、管理者の存在（AP社、LA社）、感性の一致（AP社）などがあげられた。また、人が一人で生きていけないときにコミュニティは成立する（AP社）という意見もあり、それが、都心居住者のゆるいコミュニティの維持できる理由と関連していると考察できる。

③-6 空間構成に関して

空間構成に関しては、各社回答がそれぞれ異なっていた。AA社では、フラットタイプと、メゾネットタイプの割合が半々だったのに対して、TP社、AP社、LI社では、メゾネットの割合が1、2割であったように、施工実績に応じて、割合も異なってくるため一概に述べることはできない。しかし、どの事例に関してもSOHOスタイルとしての利用も推奨しているため、それに対応できるように工夫されている。

③-7 メディアに関して

全6社共HPを開発しており、HPから物件に関する問い合わせを行う事ができるようになっている。雑誌・インターネットを情報源に、入居希望者への見学会などを行う。また、TP社では東急線内の車内の吊り広告に物件を掲載したりしている。雑誌への広告活動では、出版社から掲載の依頼が来るため、自分たちから出版社に売り込むという活動は6社ともに行っていないという事だった。また、自社物件に出版関係の人が住まうケースも少なくなく、それがきっかけとなり出版社と不動産業者のつながりができる事もよく起こる。LA社では、雑誌掲載当初、人気のある事例には一週間以上問い合わせが続いたり、LI社では100件以上の問い合わせの連絡が届いたり、雑誌に掲載される事の影響は非常に大きいと答えている。

③-8 都市型集合住宅における“デザイナーズマンション”という潮流について

6社それぞれの担当者に“デザイナーズマンション”の定義をたずねると、以下のような回答を得た。TT社では、“デザイナーズマンション”という潮流によって質の高い集合住宅のストックができたとの回答だった。またAP社及びLI社では、“デザイナーズマンション”とは、エンドユーザーによって居住性が評価されるもので無ければならないとの回答で居住者の評価が強く意識されていた。AA社では際立ったデザインや特化したライフスタイルに適應するもので、一般的な居住性を求めるのが“デザイナーズマンション”ではないという対極的な回答もあった。そのため、AA社、TP社ではデザイナーズマンションという言葉よりも“コンセプトマンション”という言葉を利用したいという意見だった。“デザイナーズマンション”という潮流の中で供給側意識は良質なスタンダードを作りたいという意識とデザインに特化したもので特殊解であるという意識に分かれる。

8. まとめと今後の課題

雑誌メディアにおける都市型集合住宅の実態

雑誌メディアにおける都市型集合住宅の傾向をみると、面積は40-50㎡、エリア：世田谷区・渋谷区・中野区等の東京都の西部を中心としたエリア、構造：RC造、階数：3-5階の低中層、住戸数：6-10戸程度の傾向であり、プランはキッチンとダイニングスペースを分節し、食寝空間を分離するものが多い。居住者は建築関連の仕事に従事、あるいはデザイナーが多く、夫婦のみ世帯・単身世帯が多くDINKSと呼ばれる共働きで比較的收入にゆとりのある世帯と“デザイナーズマンション”と呼ばれる集合住宅は密接な関わりを持っている。雑誌も購買意欲のある、収入のある男女を対象とし、20代から30代をターゲットにしたものが多い。かつて、“TOKYO 1週間”や“ポタ”など単発的な掲載で、集合住宅という文化を多くの人々に伝えているが、収入が無いと手に届かない文化であり、継続的に掲載されるようなことはあまり無かったが、収入のある男女のための有効な都心居住の手段として、定着した感がある。また、男性誌、女性誌の違いによって、食寝空間を分離方法が大きく異なっていたのは、生活行動の意識の差異というよりも、メゾネットプランなどの内面の立体感を大きく取り上げた男性誌と、それでも価格の安さを大きく取り上げ、雑誌の中で写真も小さく表記した“hanako”を始めとする女性誌のメディアの表記の仕方の違いから生じたものであろう。男性誌でもインテリアに関する記事の多い、“pen”などでは読者層に2割以上女性読者が存在するように、雑誌メディアにとっても集合住宅の情報を掲載することは読者を確保する有効な手段であった。各雑誌を比較すると、その面積の範囲も大きく異なっていた。30-50㎡の事例を中心に掲載していた“hanako”と100㎡を超える事例も取り上げる“BRUTUS”や“pen”のように、雑誌によって掲載する住戸の傾向も明確なものとなった。

雑誌メディアにおける都市型集合住宅の変容と今後の展望

DINKSとよばれる共働きで比較的收入にゆとりのある世帯と、“デザイナーズマンション”と呼ばれる集合住宅は密接なかかわりを持っていることが想像できる。“デザイナーズマンション”という言葉は、中野エリアの事例を掲載したことをきっかけに発展したものと思われる。1990年以降から東京の渋谷区・世田谷区で質の高い住宅を取り上げてきたが、雑誌の購読者にとって、集合住宅を自分のライフスタイルの一部として取り入れることは簡単なことではなかった。そのため、その住生活を表現する記事が中心となっており、問い合わせるに住まう事を意識させるよりも、そこでどのような生活が行われているのかを読み物として理解させることが目的であった。その代わりに1990年代からインテリアの特集は多く、インテリアショップ等も1990年代以降に多数作られている。しかし、1997年以降から徐々に中野エリアの住宅が掲載され、比較的価格の手に届く物件が多数掲載されたことでこれらの集合住宅は身近なものとなり、小規模でクオリティの高い住居が評価されるようになった。そして集合住宅が手に届くものとして認識されるようになった。都心の限られた土地を有効に利用するための建築家による工夫が、メディアに取り上げられたことによって読者に評価され、小規模な集合住宅に光が当たる結果となった。旧来の街中

の不動産情報では、駅からの近さ、家賃、敷金、礼金、間取りといった情報を公開しており、実際に実物を見に行かなければその空間構成などを意識できないものだったが、雑誌メディアに掲載される情報では、外観の写真や、内部の写真を大きく取り上げることで、空間を立体的に認識することができる。また、雑誌によっては居住者へのインタビュー、そして、雑誌記者のその住宅への評価など、その雑誌独自の評価があることで、立体的、多角的に集合住宅の情報が与えられることによって住居選択の順位の上位にデザインが上げられるようになった。

このように雑誌メディアに掲載されて、人々の目に多くの集合住宅の事例が知識として蓄積されたことによって、住意識は変化し、このことによって良質な集合住宅のストック増加に貢献したといえよう。

とはいえ、全国の共同住宅の戸数から考えれば雑誌の掲載数は非常に微細なものであり、また、前述したように、ここに取り上げた集合住宅が比較的高収入の単身者もしくは夫婦のみ世帯という限られた人々を対象としている事実もあるが、このような流れが分譲住宅を含めた広範囲な住宅にストックとして波及的な効果を持つに至るかは今後の動向を見る必要がある。

主要な参考文献

- 1) 日笠 雄, 日経建経, 高橋公子, 丸岡雄雄: CITY & LIFE, 財団法人第一住宅建設協会, 第28号, 1999年6月
- 2) 北田 純太: 広告都市・東京, 廣済堂出版, 2002年
- 3) 上野 征洋: 理念とビジョンを伝えるコミュニケーション・メディア, 宣伝会議, P20-21, 2003年2月
- 4) 平成15年住宅・土地統計調査,
- 5) 厚生労働省: 平成16年度国民生活意識調査の概況, 世帯数と平均世帯人員の年次推移 <http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa04/1-1.html>, 2005年1月18日
- 6) 厚生労働省: 「人口動態統計」 <http://www.dbt.k.mhlw.go.jp/toukei/youran/index-kousei.html>, 2006年1月18日
- 7) 小林 隆, 寺田 憲弘, 橋本 歩, 和田 謙一: デザイナーズマンション居住者に対する住意識調査, 日本建築学会技術報告集, 2000年6月
- 8) 浅倉 与志雄: 首都圏集合住宅居住者の住意識と今後の住まい意向, 日本建築学会学術講演梗概集, 1996年9月
- 9) 大橋 美美子, 塩野 祐隆, 秋葉 泰則, 長浜 宏和, 西尾 悦子, 高橋 慶志: これからの家族の住宅の移行, 日本建築学会学術講演梗概集, 1999年9月
- 10) 松本 眞理: 住宅形態への需要動向に関する調査研究, 日本建築学会学術講演梗概集, 1995年8月
- 11) 斎藤 智子: 居住者評価から見る生活共有空間についての考察, 日本女子大学大学院家政学研究所住居学専攻 修士論文梗概集, 2003年
- 12) 佐藤 みるみ: ライフスタイル別成型の賃貸住宅に住む都市生活者の住要求に関する研究, 日本女子大学大学院家政学研究所住居学専攻 修士論文梗概集, 2003年
- 13) 市川 夏子: 単身都市居住者の環境行動から見た住居の成立の仕組みについて, 日本女子大学大学院家政学研究所住居学専攻 修士論文梗概集, 2000年
- 14) 永峰 麻衣子, 小谷部 育子, 高橋 慶志, 橋本 都子, 岩佐 明彦: 「現代東京人」の居場所について, 日本建築学会学術講演梗概集, 1999年9月

