

民間分譲集合住宅のコミュニティ形成を促進するコモンスペースのデザイン手法50の有効性について

Effectiveness of 50 common space design patterns for the Condominium Complex community

11023012 平林 まみ

主査 篠原 聡子 教授

副査 定行 まり子 教授

石川 孝重 教授

コモンスペースのデザイン手法 50, コミュニティ, 民間分譲集合住宅
50 common space design patterns, community, condominium complex

序章

第1章 研究の背景・目的

1-1 研究背景

居住環境は時代と共に変化し、どのような環境に住まうかを個人が各々の求める条件によって選択可能となっている。昨今、変容を続けてきた「家族」という枠組みは、選択的ライフスタイルにまで解体している。

家制度の解体が地域社会や近隣共同体の解体につながり、居住環境における他者との関わりが極めて希薄化していく中、「個人」という最小単位まで細分化された居住単位は、その身軽さによって様々なライフスタイルの実現を可能とする反面、家族や近隣とのネットワークの希薄化を促進している。

他者と関わりを持たない生活は、孤独死や子育て期の母親の孤立化、犯罪や災害といった危険を避けるための手段すら持たない生活と化し、日常的なリスクを孕むことは必定である。したがって、居住環境におけるネットワークの再構築である「“コミュニティ”の形成」は、住居計画において急務の課題と言える。

1-2 研究目的

先行研究において、分譲集合住宅におけるコモンデザインのひな型として「コミュニティ形成を促進するコモンスペースのデザイン手法50」(以下手法50と記す)が提案されている。

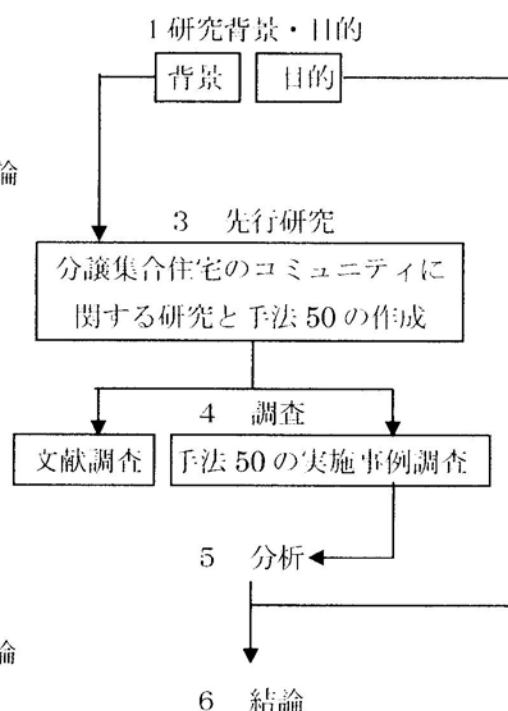
本研究では、それらの手法の考え方を基にコモンスペースのデザイン手法の可能性を拡張すること、また、手法50を取り入れた竣工分譲集合住宅の実態調査を通して、手法50の有効性を探り、コミュニティを形成する空間の要因について言及する。

第2章 論文構成

序論

本論

結論



第3章 先行研究における集合住宅のコモンスペースとコミュニティの関連

3-1 マンションコミュニティの育ち方

2007年8月下旬～9月中旬にかけて、野村不動産株式会社のクラウドシリーズ(以下Pシリーズと記す)におけるコミュニティの状況について調査を行った。心地よいと感じる人付き合いは極めて多様であり、そうした多様な人々の共存を可能とする空間設計のため、アンケート調査で得られた人付き合いに対する考え方より、一般的に使用される年齢や家族構成などによる分類とは異なる「コミュニティ観」の差異による分類を試みた。(表3-1-2-1)

3-2 コミュニティとコモンデザイン～コモンスペースのデザイン手法50～

観察・ヒアリング調査より、コミュニティ形成や成熟のプロセスに、空間、特にコモンスペースのデザインが関わっている実態を確認した。それらから得られたコミュニティ形成に関わるとみられる空間的要因を抽出し、言語化・視覚化した「コモンスペースのデザイン手法50」を策定した。(図3-2-2-1)

3-3 コミュニティを形成するアクティビティのサイズとコモンデザインの4要素

コモンスペースにおけるコミュニティ形成に関わるとみられるアクティビティを時間と空間の相関図へと落とし込み、行為のサイズでS・M・Lに分類した(図3-3-1-1)。

また、コモンスペースは以下の4要素によって分類される(図3-3-2-1)。

- ・コア：場所にアイデンティティを作りだし、視覚的に印象的な中心をつくるもの
- ・スペース：集会室の様な草グループでの活動の空間。次第に個人のネットワークへと繋がる。
- ・フィールド：居住者の中に次第に場所に対する愛着を育み、日常生活の領域を形成する。
- ・ボーダー：居住者が帰属意識をもつフィールドとその外部との境界領域。

表3-1-2-1 コミュニティ観による分類

□Factor1：同居者(家族・ペットなど)を介した付き合いを積極的にしたい

□Factor2：人付き合いに対して積極的な方だ

□Factor3：人付き合いを今後さらに広めていきたい

F1	F2	F3	コミュニティ意向
○	○	○	「結束拡張 型」
○	×	○	「依存期待 型」
×	○	○	「自己快楽 型」
○	○	×	「充足維持 型」
×	○	×	「秩序主導 型」
×	×	○	「随意接触 型」
○	×	×	「傍観消極 型」
×	×	×	「接触拒否 型」

図3-2-2-1 コモンスペースのデザイン手法50

つなぐ手法	私のお気に入り	01 お気に入りの椅子	02 アートなインフラシュルター	03 アートな遊具	04 目が楽しむアイストップ	05 グリーンベルトは散歩道	見せたいお気に入り	06 きっかけフック	07 要注意ボーチ	08 マイゲート	09 ひんぷんスクリーン	10 ツートンバルコニー	11 飾れる手すり	12 プレゼンガーデン	13 プレゼンパーキング	みんなのお気に入り	14 ツリースポト	15 みんなの木	16 実のなる木	17 コミュニケーションボード	18 近道寄り道回り道	立ち話	19 ドラマな辻	20 廊下にビット	21 ちょっとテーブル	22 きっかけのEVホール	23 チャットハーク	24 お向かいキッチン	こしかけ話	25 マルチなベンチ	26 踊り場ホール	27 グリーンバック	28 ウエイティングスペース	29 ドリンクステーション	30 アウトドアリビング	31 ハーフ&ハーフ	32 街にひらくコモン	33 気配ラウンジ	居座り話	34 見えない間仕切り	35 景色のあるラウンジ	36 居座りラウンジ	37 見守り配置	38 ママズラウンジ	イベント	39 お祭フォーメーション	40 お祭サポートセット	わける手法	ひとりひとり	41 ひとりコーナー	42 2wayパス	ひとりみんな	43 眠けるライブラリー	44 開閉する集会室	みんなとみんな	45 2コ1コモン	46 ハッチワーク	47 集まる水場	48 けんけんはの小道	49 キッズネットワーク	50 ガーデンネットワーク
-------	---------	-------------	------------------	-----------	----------------	----------------	-----------	------------	-----------	----------	--------------	--------------	-----------	-------------	--------------	-----------	-----------	----------	----------	-----------------	-------------	-----	----------	-----------	-------------	---------------	------------	-------------	-------	------------	-----------	------------	----------------	---------------	--------------	------------	-------------	-----------	------	-------------	--------------	------------	----------	------------	------	---------------	--------------	-------	--------	------------	-----------	--------	--------------	------------	---------	-----------	-----------	----------	-------------	--------------	---------------

3-4 コモンデザインの2つのフェーズ

<プロセスのデザイン>

コモンデザインには2つの起点がある。一つは偶発的な行為による「愛着型」、もう一つは計画的行為による「ガバナンス型」である。「愛着型」は日常動線ですれ違ったり、好きな場所に付んでいる時に偶然出会う場合のことで、挨拶を交わすなどの行為が想定される。もう一つの「ガバナンス型」は計画的な行為によって契機が生まれるもので、計画的な行為とは管理組合や自治会が招集するイベントなどを示す。

分譲集合住宅では、これら2つの起点からコミュニティが形成されるプロセスを可能とするコモンデザインが必要となる。(図3-4-1-1・図3-4-2-1)

<距離をデザインする>

心地よい人付き合いには、「程良い距離感」が重要なキーワードとなってくる。そこで、8クラスターそれぞれの異なる「程良い距離感」が共存可能な空間とするため、個人と個人の距離、個人と集団との距離、集団と集団との距離を居住者自身がコントロールできるような「近づく仕掛け」と「離す仕掛け」が必要となる。

・近づく仕掛け：何か少しでも話のきっかけになるような仕掛けがあれば居住者同士の自然な接触を増やすことが出来る。例えば、廊下で偶然にすれ違った居住者同士の側に、ちょっと溜まれる膨らみがあるなど、顔を合わせる機会を創出し、会話を促し、共同行為に結びつく様な仕掛けで居住者同士が近づく方向へ距離をつくる事ができる。

・離す仕掛け：「程良い距離感」を保つためには、ただ近づくだけでなく時には良好な距離をたもつための「離す仕掛け」も必要となる。離す仕掛けには、個人と個人が気兼ねせずいられる領域を保てる仕掛けや、複数の集団が共存できる工夫、集団と距離を保ちながら個人が気兼ねせずいられる領域の確保が挙げられる。

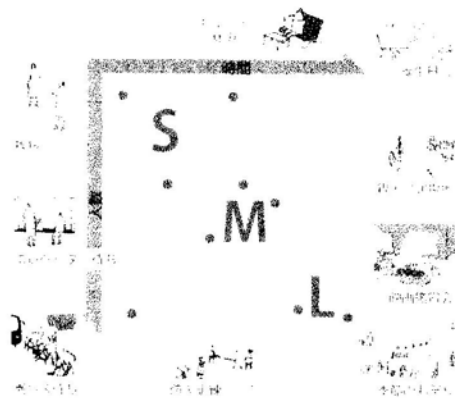


図3-3-1-1 アクティビティのサイズ

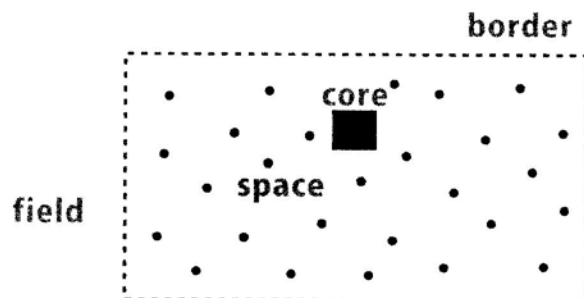


図3-3-2-1 コモンデザインの4要素



図3-4-1-1 近づく仕掛けのイメージ図

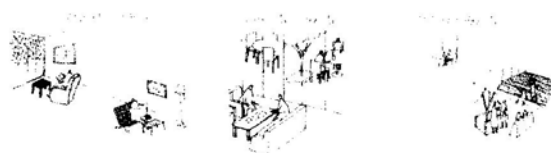


図3-4-2-1 離す仕掛けのイメージ図

第4章 調査

4-1 首都圏の民間分譲集合住宅におけるコモンスペースの在り方

本研究において、手法 50 の策定の基盤となった野村不動産株式会社の P シリーズにおける共用部の位置付けを行う為、同業他社の分譲集合住宅におけるコモンスペースについて、比較検討することとした。

選定の際には、野村不動産株式会社と同様に首都圏における供給戸数の多い 6 社の分譲集合住宅から事例を選定した。

<調査方法>

各種のコモンスペースの有無について主として平面図から読み取り、表を作成する。

有無を判断する為のコモンスペースの種類は、比較の為、野村不動産株式会社の分譲集合住宅において設置頻度の高い共用部を基準とした。

<有無の基準となるコモンスペース>

- ・中庭／テラス／緑地帯（何らかの行為が行われることを想定した屋外スペース）
- ・集会室
- ・ラウンジ／ロビー
- ・キッズルーム
- ・ゲストルーム
- ・キッチンスタジオ
- ・ミニショップ／カフェ
- ・ライブラリー
- ・その他（ジム・ランドリー・トランクルーム等）

また、野村不動産株式会社の分譲集合住宅のコモンスペースについて、更に詳しくその傾向を探るため、野村不動産株式会社の既分譲集合住宅について、図面上で確認できたコモンスペースの有無を表にまとめた。

表 4-1-1-1 民間分譲集合住宅事例

社名	事例 NO.	規模	価格	所在
A	1	42戸	3,788 万円 ～ 4,588 万	東京都板橋区
	2	65戸	未定	東京都台東区
	3	158戸	未定	埼玉県越谷市
	4	232戸	3,550 万円 ～ 7,190 万	東京都江東区
	5	1089戸	3,240 万円 ～ 6,440 万	東京都江東区
B	6	29戸	4,890 万円 ～ 6,440 万円	東京都中野区
	7	74戸	3,800 万円 ～ 4,580 万円	東京都葛飾区
	8	135戸	5,800 万台 ～ 15,000 万台	東京都港区
	9	144戸	3,990 万円 ～ 5,590 万円	東京都江東区
	10	326戸	4,110 万円 ～ 8,720 万円	神奈川県川崎市
C	11	53戸	4,127 万円 ～ 4,844 万円	神奈川県藤沢市
	12	76戸	3,484 万円 ～ 4,381 万円	神奈川県川崎市
	13	455戸	3,500 万台 ～ 6,400 万台	神奈川県川崎市
D	14	43戸	6,210 万円	東京都練馬区
	15	54戸	2,100 万台 ～ 5,400 万台	東京都江東区
	16	80戸	4,970 万円	東京都北区
	17	174戸	3,500 万台 ～ 6,900 万台	東京都江東区
E	18	328戸	3,208 万円 ～ 3,398 万円	東京都小平市
	19	35戸	1,900 万台 ～ 3,400 万台	神奈川県横浜市
	20	59戸	2,690 万円 ～ 3,490 万円	神奈川県大和市
	21	76戸	2,480 万円	神奈川県横浜市
	22	92戸	未定	神奈川県横浜市
F	23	150戸	2,720 万円 ～ 4,310 万円	神奈川県川崎市
	24	42戸	17,000 万円 ～ 17,340	東京都港区
	25	116戸	4,100 万円 ～ 7,250	東京都文京区
	26	155戸	4,200	東京都大田区
	27	163戸	2,988 万円 ～ 4,838	埼玉県川口市
	28	705戸	3,318 万円 ～ 4,838	神奈川県相模原市
	29	48戸	5,380 万	神奈川県川崎市
野村不動産株式会社	30	59戸	5,170 万	東京都府中市
	31	108戸	4,100 万台 ～ 5,900 万台	神奈川県横浜市
	32	130戸	2,200 万 ～ 4,100 万	千葉県千葉市
	33	379戸	3,280 万 ～ 5,310 万	千葉県千葉市

4-2

事例樹

先行

に至つ

なお

共同研

より調

事例樹

物件名

規模

価格

所在

築年月

備考

コモ

ペース

<調査

コモ

アンケート

また、

50 種の

<池袋>

お気に

トップ

5)・ツ

6)・ニ

寄り道

ルチな

ウエイ

・アウ

フ(3

仕切り

見守り

お祭フ

(42)

水場(

4-2 手法50実施事例Iにおけるコモンスペースの実態

先行研究の過程で手法50を取り入れ竣工に至った分譲集合住宅について調査を行った。

なお、本研究は野村不動産株式会社との産学共同研究に基づいており、野村不動産株式会社より調査協力をもらっている。

事例概要	
物件名	事例I
規模	785戸 ¹
価格	—
所在	東京都豊島区
築年月	2011年2月
備考	駅近／カーシェアリング
コモンスペース	中庭／水場／ラウンジ／集会室／キッズルーム／ゲストルーム／パーティールーム／カフェ／ライブラリー／スタディールーム等

<調査方法>

コモンスペースの利用実態について、観察・アンケート・ヒアリングの3種の調査を行った。

また、事例Iについて取り入れられた手法は50種のうち以下の23種である。

<池袋本町に使用した手法>

お気に入りの椅子(01)・目が楽しむアイストップ(04)・グリーンベルトは散歩道(05)・ツリースポット(14)・実のなる木(16)・コミュニケーションボード(17)・近道寄り道回り道(18)・ドラマな辻(19)・マルチなベンチ(25)・グリーンバック(27)・ウエイティングスペース(28)

・アウトドアリビング(30)・ハーフ&ハーフ(31)・気配ラウンジ(33)・見えない間仕切り(34)・景色のアルラウンジ(35)・見守り配置(37)・ママズラウンジ(38)・お祭フォーメーション(39)・2wayバス(42)・覗けるライブラリー(43)・集まる水場(47)・キッズネットワーク(49)

<アンケート調査概要>

概要	
アンケート名	「事例I」共用空間についてのアンケート
対象者	事例Iの居住者
有効回答総数	231名
調査期間	2011年9月8日(木)～9月22日(木)
方法	野村不動産株式会社のインターネット上
調査内容	コモンデザイン手法50を取り入れたコモンスペースを持つ分譲集合住宅Iについて、居住者の人付き合い・コモンスペースの利用実態から、文法集合住宅I内でのコミュニティ形成とコモンスペースの関係を調査する。

<ヒアリング調査概要>

概要	
対象者	事例Iの居住者7組
有効回答総数	14人
調査日時	2011年10月30日(土) ①09:00～10:00 (2組4名) ②10:30～11:30 (2組4名) ③14:00～15:00 (1組2名) ④15:30～16:30 (2組4名)
場所	事例I敷地内のパーティールーム
内容	事例I内のコモンスペースを回遊し実際に各スペースでの行為を思い返してもらった後、コモンスペースをどの様に利用しているかを聞いた。また、実際に取り入れられているコモンデザインの手法50について説明し認識を深めてから、コモンスペースに対する意見を聞いた。

結果、どのコモンスペースでどういった行為が行われているかについて、具体的な利用実態が明らかとなった。

第5章 分析

5-1-1 野村不動産株式会社におけるコモンスペースの特徴

野村不動産株式会社を含めた分譲集合住宅を扱う企業の中で、現在の分譲集合住宅におけるコモンスペースの設置状況を比較することで、Pシリーズにおけるコモンスペースの特徴を探る。また、民間分譲集合住宅の相違点を見つけることで、手法の汎用性を高めることに繋がると考える。

4章で抽出したコモンスペースを以下の通りに分類し比較する。

<コモンスペースの分類>

■偶発的行為を促す

・日常動線上にある必要最低限のコモンスペース（表の項目からは外す）

- ・中庭
- ・ラウンジ

■ガバナンス的行為を促す

- ・中庭／ラウンジ（偶発的行為に分類する）
- ・集会室
- ・キッズルーム
- ・ゲストルーム
- ・ミニショップ
- ・カフェ
- ・シアタールーム
- ・キッチンスタジオ
- ・ライブラリー

■その他

<住戸数とコモンスペースの傾向>

3章の先行研究より住戸数とコモンスペースの設置内容に傾向が見られたため、住戸数がコモンスペースの設置状況と関係すると仮定し、住戸数での比較を行った。

結果、住戸数により以下の傾向がみられた。

■～64戸：ラウンジやロビーが設置される可能性がある

■65戸～91戸：集会室が設置される可能性が

ある

■92戸～173戸：集会室、あるいはその他に設置される可能性もある

■174戸～232戸：集会室があり、キッズルームやゲストルーム等が設置される

■233戸～：集会室があり、多くのコモンスペースが設置される

<会社ごとのコモンスペースの傾向>

戸数だけでなく、会社による傾向もみられると仮定し、A～F社と野村不動産株式会社それぞれの会社別にコモンスペースを比較した。

比較は、1戸あたりのコモンスペース数値による。

■計算式

各社の総コモンスペース数／各社の総住戸数

表5-1-1 7社のコモンスペースの戸あたりのコモンスペースの箇所数

A社	$23 / 1586 \times 100 \approx 0.145 (\%)$
B社	$12 / 708 \times 100 \approx 0.169 (\%)$
C社	$13 / 584 \times 100 \approx 0.223 (\%)$
D社	$7 / 679 \times 100 \approx 0.100 (\%)$
E社	$5 / 412 \times 100 \approx 0.121 (\%)$
F社	$14 / 705 \times 100 \approx 0.200 (\%)$
野村不動産株式会社 (Pシリーズ)	$17 / 724 \times 100 \approx 0.2355 (\%)$
全社	$89 / 5398 \approx 0.165 (\%)$

7社でのコモンスペースの設置率は、高い順から「社Pシリーズ・C社・F社・B社・E社・D社」となっておりPシリーズのコモンスペースの充実度は高い。また、表5-1-1より、設置頻度の高いコモンスペースは、中庭（あるいは何らかの行為を誘発する植栽スペース）・ラウンジ（ロビー）・集会室となっており、Pシリーズに見られた傾向は全体の傾向と一致した。したがって、本研究の成果は、他の分譲集合住宅事例にも汎用的に使用できる可能性があると考えられる。

<販売価

会社ご

コモン

特に関係

5-1-2 事

池袋本

中心とし

種が取り

取り入

かにする

ヒアリン

スの利用

入れられ

況を抽出

表5-1-2-1

NO
01
04
05
14
16
17
18
19
25
27
28
30
31
33
34
35
37
38
39
42
43
47
49

※無

＜販売価格とコモンスペース＞

会社ごとに価格の高低の傾向はみられたが、コモンスペースの設置の傾向と販売価格には特に関係は見られなかった。

5-1-2 事例Ⅰにおける手法 50 の有効性

池袋本町では手法 50 種のうち、特に中庭を中心としたコモンスペースに関わる以下の 23 種が取り入れられている。

取り入れられた 23 種の手法の有効性を明らかにする為、4 章の調査（観察・アンケート・ヒアリング）の結果から分かったコモンスペースの利用実態をもとに、それぞれの手法が取り入れられている個所について居住者の利用状況を抽出した。

表 5-1-2-1 事例Ⅰにおける手法の有効表

NO	手法名	有効無効
01	お気に入りの椅子	有効
04	目が楽しむアイストップ	有効
05	グリーンベルトは散歩道	有効
14	ツリースポット	有効
16	実のなる木	有効 ※
17	コミュニケーションボード	無効 ※
18	近道寄り道回り道	有効
19	ドラマな辻	有効
25	マルチなベンチ	有効
27	グリーンバック	有効 ※
28	ウェイクスペース	有効 ※
30	アウトドアリビング	有効 ※
31	ハーフ&ハーフ	無効 ※
33	気配ラウンジ	有効
34	見えない間仕切り	有効 ※
35	景色のあるラウンジ	有効 ※
37	見守り配置	有効
38	ママズラウンジ	有効
39	お祭フォーメーション	有効
42	2way パス	有効
43	覗けるライブラリー	有効
47	集まる水場	有効 ※
49	キッズネットワーク	有効

※無効・或いは有効であっても考察の必要な手法

5-1-3 事例Ⅰにおける居住者の人付き合いの傾向と手法 50

＜居住者のマンションコミュニティに対する意識＞

手法の有効性に対する調査に先だって、事例Ⅰにおいて、マンションコミュニティに対する意識の調査をアンケート上で行った。結果、マンション外の人付き合いよりも、マンション内に限定した人付き合いの方が、積極的ではないことが分かった。加えて、マンション内の人付き合いの現状と理想についての設問では、現状よりも理想において、挨拶や会釈を交わす或いは立ち話をする相手がいることについて、現状に比べ理想で上回る結果が見られた。

また、設問 10 より居住者の人付き合いに対する考え方を見ると、人付き合いに対しては積極的だが、参加については各々のペースでの参加を期待している傾向にある。

よって居住者のコミュニティに対する意識ごとに有効な手法を探るとともに、手法の有効な利用方法（設置方法）について分析する。

表 5-1-2-1 マンション内の人付き合いの傾向

		合計	Q9-2（マンション内）人付き合いを広げたい			
			かなりあてはまる	ややあてはまる	あまりあてはまらない	まったくあてはまらない
全体		231 100.0	24 10.4	125 54.1	70 30.3	12 5.2
Q9-1) 人付き合いに積極的	あてはまる	80 100.0	19 23.8	59 73.8	2 2.5	0 0.0
	あてはまらない	151 100.0	5 3.3	66 43.7	68 45.0	12 7.9

表 5-1-2-1 より、人付き合いに対して積極的な居住者が 80 人、非積極的な人が 151 人となっており、非積極的タイプの中でも人付き合いを広めたいと考えている居住者が約半数いることが分かった。

そもそも人付き合いに積極的である居住者

に関しては、コモンスペースの使いこなしやイベントの参加が期待される一方、消極的だが人付き合いを広めていきたいと考えている居住者は、積極的になるきっかけが必要であると考えられる。加えて、消極的かつ人付き合いを広げたいと思っていない居住者に関しては、他の居住者と関わるきっかけの他に、離す仕掛けが必要であると考えられる。

そこで居住者のコミュニティ意向を、「積極型」・「消極拡張型」・「消極非拡張型」の3種に分類し、特に引き込む仕掛けの必要な「消極拡張型」と「消極非拡張型」の2種に関して効果の期待できる手法を考察する。

ここで、消極型の行動の中から交流のきっかけを考察する為、消極拡張型・消極非拡張型それぞれに関して、小規模な日常行為（散歩・立ち話・ぼんやり）の行われているコモンスペースを抽出し、それぞれのタイプに有効な手法を探る。

行為とコモンスペースの関係からわかる事は、消極拡張型は消極非拡張型にくらべ散歩で触れるコモンスペースが多いということである。これは、マンション内のコモンスペースを知ることで自身のマンションに対する理解や愛着が深まるばかりでなく、他の居住者と触れ合う機会を持っているとも言える。しかし、消極拡張型も消極非拡張型もそれぞれの行為で利用するコモンスペースは（利用者の多い順に）積極型とも酷似している。

また、積極型から消極拡張型、消極非拡張型になるにつれて、滞在時間に自由度の高い空間が限定されているように見受けられる。積極型のみで見られるツリーハウスやラウンジは、滞在時間が比較的長く、目的を持って利用することが予想される。消極拡張型のテラス利用も目的を持って利用することが予想されるが、中庭の中の一部としていつでも中庭の散歩へと切り替えることが可能である。消極非拡張型

の中庭を中心とした選択は、立ち止まっても通り過ぎて違和感のない、滞在時間の多様な空間となっている。

特に「近道寄り道回り道」は、朝の通勤時と夜の帰宅時通る道を変えたり、居住者との交流に関して出会う・出会わないを選択できるメリットがある。

また、「2way パス」にあるように、同じ目的地への動線が2種類以上あることで散歩中に得られる情報に多様性が生まれる。また、中庭の起伏や道の蛇行によって、中庭を広いプレイコートではなく緑の中を歩ける場とすることで、中庭への評価が高まっていると考えられる。水系施設については、前述した噴水や水の流れでのキーワードとなっている「水の音」を強調した手法が有効であるという結果が得られた。

5-2-1 コモンスペースのデザイン手法 50 の再考

本研究の調査・分析により、手法 50 に手直しを加えし、手法 50 に含まれない空間的要素も取り入れる必要があることがわかった。

さらに、先行研究内でのデザイン手法は「つなぐ手法」と「わける手法」に分類されていた。ここで改めて分類し、手法 50 の持つ効果を把握することで手法の汎用性を高める。

<手法 50 の分類項目>

- アクティビティのサイズ「S」「M」「L」
- 居住者の距離をつくる「近づける」「離す」
- コモンデザインの要素「コア」「スペース」「フィールド」「ボーダー」
- 手法の転用可能性として分譲戸建て住宅群にも利用できるかどうか
- 手法がどの場所で利用できるか「セキュリティ外」「ゲート（エントランスや敷地の境界付近など）」「屋内（セキュリティ内）」「屋外（セキュリティ内：中庭など）」「住」「付近」
- 役割での分類「場所への同調（各種）」「情報

の共有
への共
(小)」

■手法の

- A 空
- ど
- 「4
- B 空
- ど
- 系」
- C も
- け
- D 動
- 配
- E 空
- を

手法 50

「集団へ
行為 (小)
事が分か
も、「M」
層の分譲
事例にも
り汎用性

また、
消極型の
の同調 (種
のアクテ
消極型を
その2つ

5-2-2 コ 再考

本研究の
要素や、他
素を新たな
の汎用性を
規模の

の共有」「アイデンティティの表出」「集団への共感」「目的行為の拡張」「共同行為(小)」「共同行為(大)」

■手法のコモンスペースへのアプローチ方法

- A 空間に物を付加する手法。椅子や植栽など、付加する物体そのものを示した手法「物系」
- B 空間に物を付加する手法。椅子や植栽などが付加された空間を示す手法「物空間系」
- C もともと必要な壁や床、柱梁などが仕掛けになっている手法「仕上系」
- D 動線・配置計画の工夫を示す手法「動線配置系」
- E 空間に物ではなく行為を付加して利用を促す手法「行為系」

手法 50 を上記 7 項目で再分類したところ、「集団への共感」、「目的行為の拡張」、「共同行為(小)」、「共同行為(大)」が不足している事が分かる。また、アクティビティのサイズでも、「M」と「L」が不足している。また、高層の分譲集合住宅や戸建て分譲集合住宅での事例にも対応可能な手法を補強することで、より汎用性の高い手法となる。

また、事例 I の調査で得られた結果の中で、消極型の好むコモンスペースの傾向が「場所への同調(移動)」と「場所への同調(居場所)」のアクティビティサイズ M に多いことから、消極型を巻き込んだコモンスペース作りにはその 2 つの項目の強化も効果的であると考えられる。

5-2-2 コモンスペースのデザイン手法 50 の再考

本研究の調査から新たに抽出された空間の要素や、他事例から新たに考察される空間の要素を新たな手法として加えることで、手法 50 の汎用性を高める。

規模の小さな分譲集合住宅における少ない

コモンスペース上で重視すべき手法についても考察の余地がある。

およそ全ての小規模の分譲集合住宅に設置されるコモンスペースとして挙げられる 6 つの空間、エントランス・メールボックス・廊下・ゴミ置き場・駐車場・駐輪場に加えて、ある程度の広さを持った植栽・エントランスホール・ラウンジ・住戸周りとなっている。

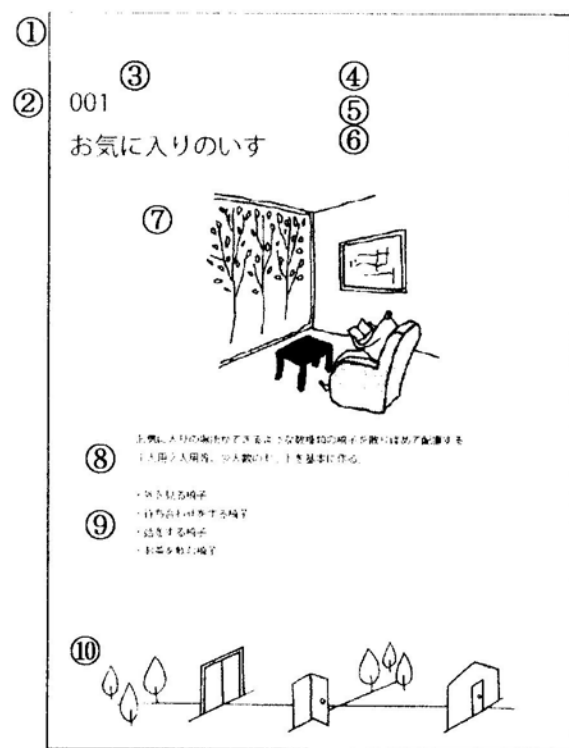
これらのコモンスペースに対する手法として現在挙げられているのが、「コミュニケーションボード」「廊下にピット」「飾れる手すり」「ツートンバルコニー」「お気に入りの椅子」「マルチなベンチ」「ウエイティングスペース」「見えない間仕切り」「気配ラウンジ」「景色のあるラウンジ」「踊り場テラス」となっている。

この手法には、ゴミ捨て場や駐輪場についての仕掛けが含まれておらず、交流のきっかけとなる重要な場において空間的な計画を言及できていなかったことが分かる。また、見落としがちとなっていたのは E V の待合の場であり、小規模な集合住宅ではエントランスの次に交流のきっかけの場となっていることが分かった。

また、日本における震災の影響はコミュニティ形成にも及んでおり、防災対策を兼ねた空間的提案を手法によって行う必要があると考える。

よって、先行研究で策定された手法 50 対して、様々なケースを想定したデザイン手法を新たに策定することとした。新たに策定した手法 50 種を加え、全 100 種を「手法カルタ」としてまとめた。

図 5-3-1 手法カルタ(一部)



<凡例>

- ① 手法の役割での分類
- ② 手法番号
- ③ 対応するアクティビティのサイズ
- ④ 戸建て分譲住宅にも対応するか
- ⑤ 近づける手法か離す手法か
- ⑥ コモンデザインの4要素
- ⑦ 手法のイメージイラスト
- ⑧ 手法の使用法・使用したシーン
- ⑨ 具体的な使用例
- ⑩ 手法の使用場所

カルタは各手法ごとに①～⑩が記され、マンションの計画段階でイメージされたアクティビティに則して、期待される役割や使用場所など様々な条件からの選択が可能となっている。

また、このカルタが、マンションの計画に様々な段階で関わる人々が共通したイメージ作りのプラットフォームとなる。

結論

第6章 結論

6-1 コミュニティ形成とコモンデザインの有効性

コモンスペースのデザイン手法 50 のうち、21 種が有効であることが 5 章の分析によって明らかとなった。このことからコミュニティ形成には、ソフト面での仕掛けに限らず、コモンスペースのデザインというハード面からのアプローチも必要であり、ハード面と連動した時に更なる成熟へと繋げることができると期待される。

6-2 今後の課題と展望

<コミュニティ形成の段階における手法の変容>

先行事例での調査でみるマンションのコミュニティ形成の変容から分かる様に、コミュニティ形成のプロセスは、前述した様な愛着型起点・ガバナンス型起点にとどまらず様々であり、その状況に応じてコモンスペースの利用状況も変容していく。そうした利用の変容を受容する、時間軸を念頭においた手法や手法の配置が、長くマンションコミュニティを支える鍵となると考える。本研究では、手法 50 を取り入れた事例Ⅰが竣工より僅か半年であったことを考慮し、今後も定期的に調査を続けることで更なる空間の利用実態の抽出から新たに有効性の高い手法が生まれることや、手法の内容が改変していくことが期待される。

<地域を巻き込むコモンデザイン>

本研究での事例Ⅰは敷地内の中庭を中心に配置されたコモンスペースが対象となっているが、2011 年に浮かび上がった地域レベルでのコミュニティ形成の重要性に伴い、これからの方向性としては、地域を巻き込んだコモンスペースの在り方への対応が次の課題となるだろう。