

# 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計画手法の有効性と汎用性の研究

## Effectiveness and versatility of the Design method of common space for the condominium community

11123012 渡會 実穂  
 主査 篠原 聡子 教授  
 副査 定行 まり子 教授  
 石川 孝重 教授

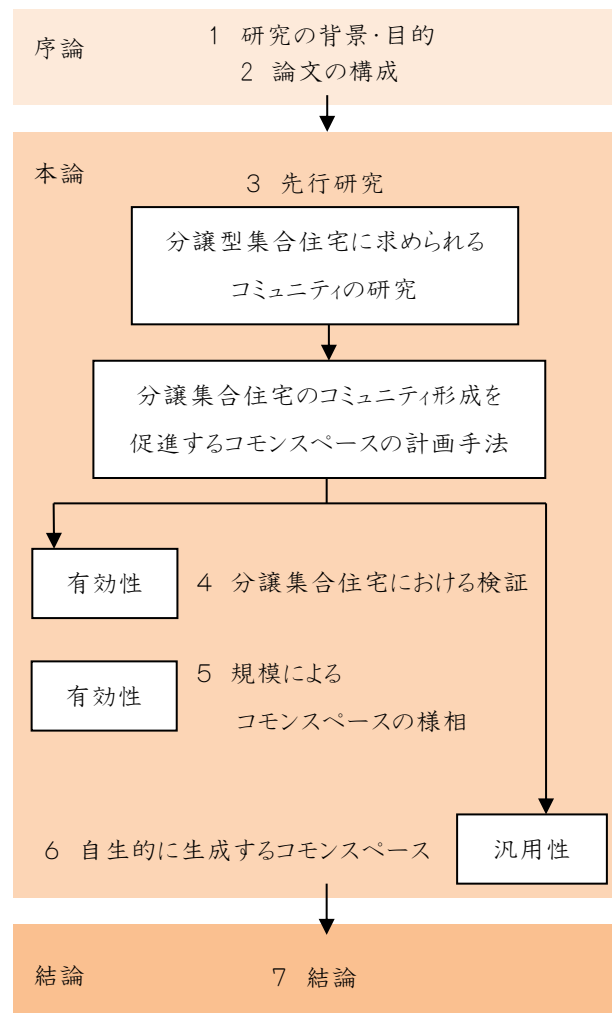
コモンスペース, コミュニティ, 民間分譲集合住宅  
 Common space, Community, Condominium

### 1. 研究背景と目的

昨今は IT 社会と言われるように、情報技術の発達に伴い Twitter や Facebook などに代表される、ソーシャルネットワーキングサービスを通して、遠隔地に住む人や面識のない人々とも直接顔を合わせることなく容易にコミュニケーションがとれるなど、人間関係のあり方に変化が見られるようになってきた。こうした身体性や実在する場を伴わないコミュニティ形成が発達していく一方で、昨今の日本では高齢者の孤独死や子供への虐待から居住地でのコミュニティの希薄化が指摘され、都市部におけるコミュニティのあり方について議論がなされるようになってきた。また東日本大震災を通して、防災面から地域コミュニティの必要性を見直した人も多い。

しかし現代の都市部に住まう人々にとっての理想的なコミュニティとは、かつてのような農村型コミュニティとは異なり、そのためコミュニティの形成過程もこれまでとは大きく異なっている。そしてその形成過程でコミュニティが必要とするコモンスペースの在り方もこれまでとは変化してきている。このような新たな形態の都市部コミュニティのためのコモンスペースの計画の知見を得ることがこの論文の目的である。

### 2. 論文の構成



先行研究において導かれた分譲集合住宅のコモンスペースの計画手法をもとに、その有効性と汎用性を検証することから、あらゆるコミュニティのコモンスペースの計画指針を策定する。

### 3. 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形成の関係

先行研究「分譲型集合住宅に求められるコミュニティの研究(その 1,2,3)」では、分譲型集合住宅における調査をもとに、コモンスペースとコミュニティ形成の関係を明らかにし、またそこから「コモンスペースのデザイン手法 50」が導かれ、その後さらなる調査分析をもとに「コモンスペースのデザイン手法 100」が導かれた。以降、策定された「コモンスペースのデザイン手法 100」と計画指針を合わせて「計画手法」とし以下に重要項目をまとめる。

#### 3-1. 人付き合いが生まれる起点

居住者同士が知り合うきっかけには以下の2つの起点があり、これらが相互に連携しあうことでコミュニティが形成されていく。

ひとつは、日常動線ですれ違ったり、お気に入りのコモンスペースで偶然出会う場合などの偶発的な行為による「愛着型」である。もうひとつは、管理組合や自治会などの組織が召集するイベントなどをきっかけに知り合うなどの、計画的な行為による「ガバナンス型」である。

#### 3-2. アクティビティのサイズ

コモンスペースの利用実態調査から得られたコミュニティ形成に関わるコモンスペースでのアクティビティを、時間と空間の軸上にプロットした。つぎに、それらを3つのゾーンに分け、それぞれを SML とする。(図 3-2)

##### ■ S のアクティビティ

すれ違う際の挨拶やエントランスホールでの2、3人の立ち話、ラウンジのお気に入りの椅子で新聞を読むような一人の行為など、短時間であるか、一人や少人数で行われる行為を S の行為とする。それらの多くは偶発的である。

##### ■ L のアクティビティ

防災訓練や夏祭りのような多人数が集合し、それなりの時間を要する行為を L の行為とする。これらは、計画的に行われ、使用する空間も大規模となる。

##### ■ M のアクティビティ

S と L の行為の中間の規模である5人から10人程度の小規模なグループで行う趣味のサークルや誕生日会のような行為を M の行為とする。

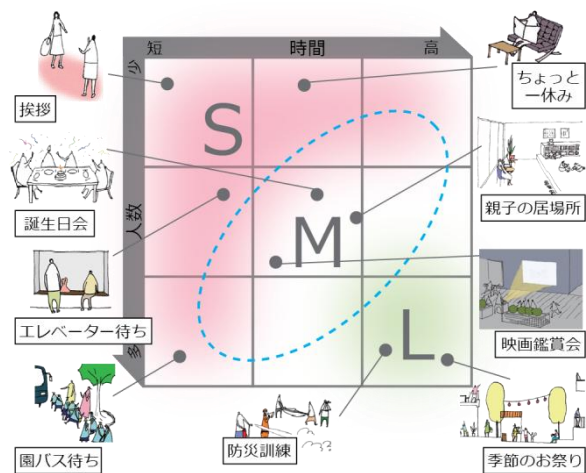


図 3-2

#### コミュニティ形成に関わるアクティビティのサイズ

#### 3-3. コミュニティ感と距離

コモンスペースで時間を過ごす際は、個人がそれぞれで過ごす場合、集団とそこに属さない個人がいる場合、集団が複数存在しそれぞれが何かをする場合など、いくつかの共に空間を利用するパターンがある。それぞれの場合で居住者が自分自身で居場所をコントロールできるよう、コモンスペース内で距離を「近づけるしかけ」と「離すしかけ」(図 3-3)が必要である。

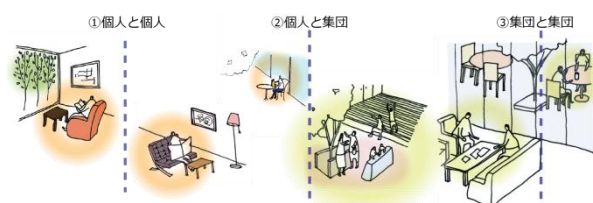


図 3-3 離すしかけのイメージ図

### ■近づけるしかけ

顔を合わせる機会を創出し、会話を促し、共同行為にまで結びつくようなしかけのこと。例えば、住戸以外にお気に入りの場所や、さりげなく住まい方を表出できるしかけがあると、居住者同士の自然な接触機会を増やすことが可能である。また、偶然すれ違った居住者同士が、少しだけ立ち止まって会話ができるようなほんの少しのスペースが日常動線上にあるだけで、挨拶から一歩進んだ会話への発展の機会になることもある。

### ■離すしかけ

離すということは①個人同士がお互い気兼ねせずいられる領域の確保、②複数の集団が共存できる工夫、③集団と距離を保ちながら個人がいられる領域の確保などのことを言う。例えば、簡単な間仕切りで空間が分節できる集会室では複数の集団による活動を同時に行うことが可能である。

## 3-4. 動線とコモンスペースの関係

コモンスペースの配置計画には2つの距離の操作が必要である。

ひとつはコモンスペースの機能から最適な位置関係を検討することである。例えばキッズルームとラウンジなどの空間は距離をもって配置されなければならないが、キッズルームに母親どうしが集まることのできる空間が隣接することで、より有効に使われる場合もある。

もうひとつは、日常動線とコモンスペースの距離を検討することである。例えばラウンジはエントランス近くにあることで待ち合わせの場所や、偶然会った際のちょっと腰をかけて会話をするような空間になるが、パーティーやサークルで集まる場所は日常動線から少し離すことで、周囲を気にすることがないような配慮が必要である。

## 3-5. コモンスペースの4つの構成要素

集合住宅の調査分析を通して、コミュニティ形成という視点からコモンスペースを考察すると、それを構成する要素として、以下の4つをあげることができる。(図3-5)

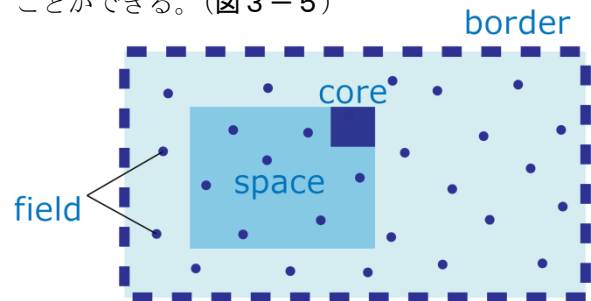


図3-5 コモンスペースの4要素概念図

### ■コア：人と集団をつなぐ

集合住宅内のネットワークの核になる場所。コミュニティの変容に対して、安定的な継続性を作り出す効果を持つ。

### ■スペース：人と人をつなぐ

集会室のような小グループでの活動の空間。またそれがユニバーサルな空間であることにより、様々なアクティビティが可能となり、コミュニティの中の多様な価値観が共存する場にもなる。

### ■フィールド：人と場所をつなぐ

日常動線上にあるつい長居をしたり立ち寄りたくなる場所。居住者の中に次第にその場所に対する愛着がはぐくまれ、その積み重ねによって日常生活の領域が形成される。また、イベントなどの非日常的な行為が可能な空間は個々人の場所への愛着を深めるものとなる。

### ■ボーダー：集団と街をつなぐ

居住者が帰属意識を持つフィールドとその外部との境界領域を指す。そこに居住者が積極的に関わることで、自分たちの領域を明確にするとともに街路や近隣地域等の外部との良好な関係を築く場所になる。

### 3-6. コモンスペースの働き

コモンスペースの4つの構成は、各コモンスペース内の以下の働きに支えられることで効果的に機能する。そして以上に述べた空間の要素と働きがコミュニティ形成に寄与する。(図3-6)

#### ■場所への同調

場所に関わるきっかけをつくり、その場所への愛着を育む働きがあるものこと。

- ・座る、佇むなど居場所をつくる
- ・立ち話や待ち合わせなど接点をつくる
- ・アイストップなど眺める景色をつくる
- ・移動の経路を印象的なものにする

#### ■情報の共有

居住者が居住エリアの生活に関わる情報を発信したり、受信したりする働きのある場所。

#### ■共同行為 (小)

比較的少人数で共同の行為をするための場所づくり、小さなネットワークを形成する働き。

#### ■共同行為 (大)

大人数で一緒の行為をするための場所を用意し、全体を巻き込むようなネットワークの形成や体験の共有を促す働き。

#### ■アイデンティティの表出

居住者が個々の生活の一部をプレゼンテーションするきっかけをつくることで、集団の中でアイデンティティを示す働き。

#### ■集団への共感

コミュニティを象徴するような場所や物をつくることで、そのコミュニティへの共感を育む働き。

#### ■目的行為の拡張

本来の単純な目的行為が、プラスアルファの場所や装置を設えることで、コミュニケーションを育む契機となる働き。

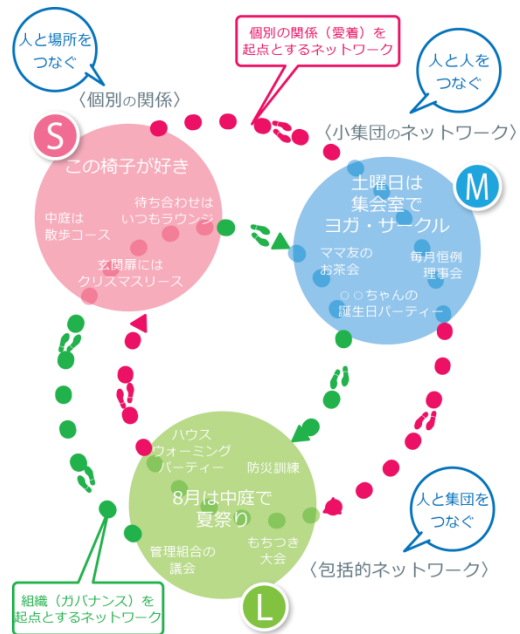


図3-6 コミュニティ形成の概念図

### 3-7. コモンスペースのデザイン手法 100

調査考察から得られたコミュニティ形成に関わるとみられるコモンスペースの空間的しかけが「コモンスペースのデザイン手法 100」として言語化・視覚化された。

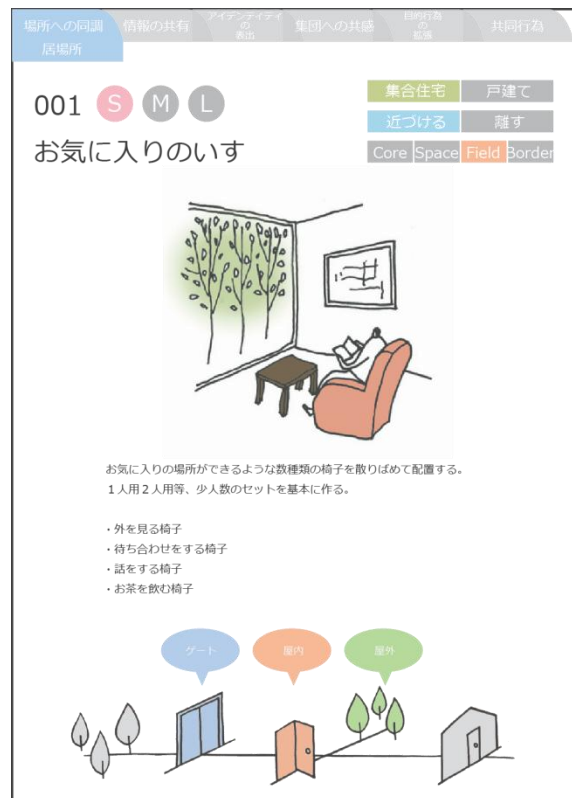


図3-7 コモンスペースのデザイン手法 100 例

#### 4. 「計画手法」の有効性の検証 1

##### 4-1. 調査

日常のコモンスペースでの過ごし方や愛着の有無と、人付き合いに関してアンケート調査を行い、イベントなどの非日常時や中間集団（自治会やサークル）のコモンスペースの利用実態やそれぞれの中間集団の形成契機などについてヒアリング調査を行った。

##### ■事例 1 … 「計画手法」を用いて計画

総戸数：550 戸、2008 年竣工、東京都板橋区

##### ■事例 2 … 「計画手法」を用いて計画

総戸数：786 戸、2011 年竣工、千葉県浦安市

##### ■事例 3 … 「計画手法」策定前に計画

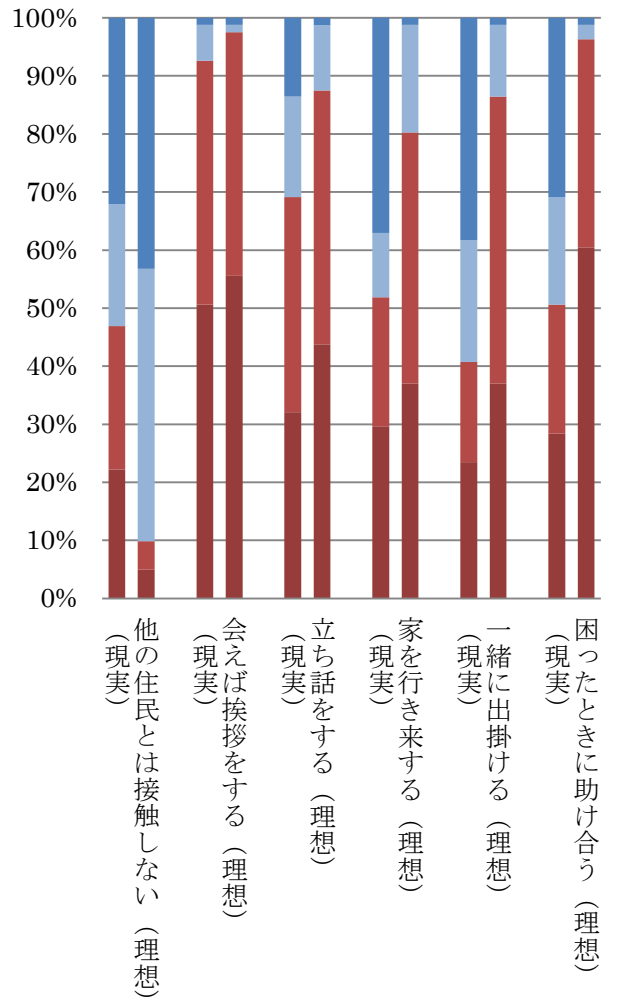
総戸数：539 戸、1988 年竣工、埼玉県さいたま市

##### 4-1-1. 調査結果

事例 1、事例 2 とともに竣工して間もないこともあり就学前の子供を持つ 30 代～40 代の子育て世帯が多く、事例 3 は竣工して 25 年が経ち社会人の子供を持つ 60 代以降の世帯が多かった。

##### ■現状の人付き合いと求める人付き合いの行為

3 章の先行研究により明らかになった、コミュニティの成熟度と人付き合いの行為のレベルに関して、「他の住民とは接触しない」、「挨拶をする」、「立ち話をする」、「家を行き来する」、「一緒に出掛ける」、「困ったときに助け合う」の 6 段階の行為のうち、しているもの・していないもの、したいもの・したくないものを選択する間いでは、全事例において行為によって多少偏差はあるものの、現状の人付き合いよりもさらに進んだ関係を理想としている人が多いということが明らかとなった。（グラフ 4-1-1 参照）中でも特に「困ったときに助け合う」を理想とする人は極めて多く、ヒアリングでも震災後に災害時の助け合い意識が高まったことがうかがえた。



グラフ 4-1-1 人付き合いの現状と理想 (事例 2)

##### ■人付き合いの契機

グラフ 4-1-1 より、挨拶や立ち話は多くの人が行っていることがわかるが、このような人付き合いが始まったきっかけをたずねた問いでは、子育ての関係で知り合った人割合が最も高く、次に「共用部でよく会う」という回答が多かった。家を行き来したり一緒に出掛けるという深い人付き合いであると言える行為の契機のほとんどは、子育てを共にした間柄であるが、共用部でよく会うことが、挨拶等の簡単な人付き合いのきっかけとなり、コミュニティ形成に寄与していることがわかった。

■ 日常動線とコミュニティへの満足度

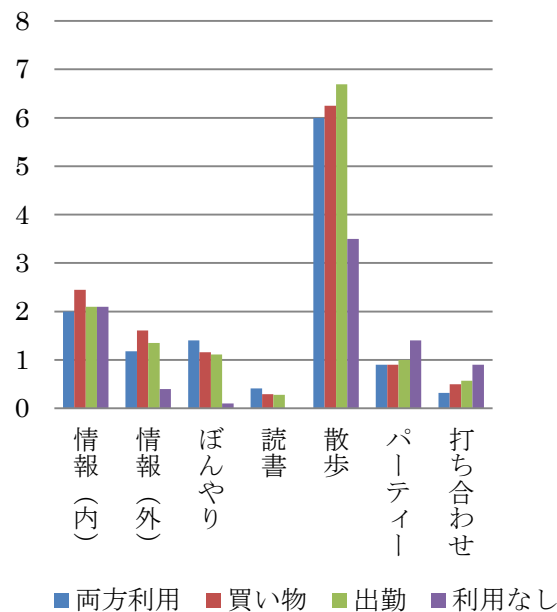
先行研究より、ネットワークの核となる「コア」は居住者の動線が集まるところに配置されることが理想的であると導かれており、事例2ではメインエントランス付近に主なCOMMONスペースを集約している。しかしメインエントランスの他に、5棟に駐車場から直接アクセスできる場所にサブエントランスがあることから、計画時の想定以上にメインエントランスを利用しない居住者がいることがわかった。

そこでメインエントランスを日常的に買い物や出勤で利用している人と、全く利用していない人のCOMMONスペースの利用にどのような差があるのかを比較したところ、日頃メインエントランスを利用していないと答えた人は、メインエントランス利用者 비해、外の情報を得る・ぼんやりする・散歩する、などの行為をCOMMONスペースで行う機会が少ないことがわかった。しかしパーティーなどの小規模な集まりや打ち合わせなどの非日常的な行為については、メインエントランス利用者 に比べ多く利用しているおり、これらの人はCOMMONスペースを日常的に使っておらず、非日常的な場面に利用しているということが言える。

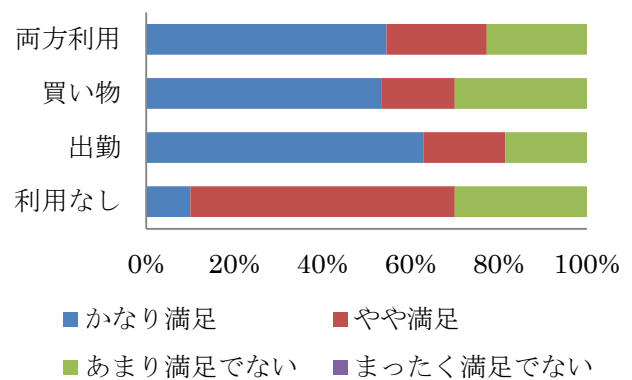
(グラフ4-1-2)

またコミュニティへの満足度を比較したところ、メインエントランスを利用していない人の満足度は他と比べて著しく低いということが明らかになった。(グラフ4-1-3)このことより、COMMONスペースの利用はコミュニティへの満足度に関係があることが予想される。そしてCOMMONスペースのゾーニングは、周辺環境から予想される居住者が多く利用する交通手段と、そのための出入り口について考慮して計画されなければならない。

メインエントランスの利用とCOMMONスペースの利用箇所数



グラフ4-1-2



グラフ4-1-3

5. 「計画手法」の有効性の検証2

「計画手法」が実際に用いられ竣工したものが現時点では事例1および事例2のみに限られ、どちらもある程度充実したCOMMONスペースをもつことができる規模であるということが言え、一概に集合住宅とした場合の有効性はさらに検証する余地がある。本章では、あらゆる規模における集合住宅で設けられているCOMMONスペースの種類や大きさを調査し、規模別クラスからどの程度のCOMMONスペースを保有することが可能かを割り出す。

## 5-1. 調査

調査1では首都圏において分譲集合住宅を供給する複数社においてCOMMONスペースの設置率にばらつきがあるかを調査する。つぎに調査2では、ばらつきの要素を排除するため1社に絞ったところで、規模によるCOMMONスペースの設置率のクラス分けを行った。

### 5-1-1. 調査1

首都圏において供給戸数の多い6社の分譲集合住宅から事例を選定し、時代変化によってCOMMONスペースの充実度が変化してきている可能性による影響を除くため、選定事例は過去10年以内(2002年~2012年)に竣工したものから選定した。各事例より収集した各種のCOMMONスペースの有無について主として販売パンフレットに記載された平面図から読み取った。

#### ■総戸数とCOMMONスペースの充実度

総戸数とCOMMONスペースの充実度の関係は、総戸数が多いほどにCOMMONスペースの設置数も多くなるという比例関係にあることが読み取れた。

#### ■設置率の高いCOMMONスペース

COMMONスペースには設置優先度の高いものが存在し、建築面積に含まない中庭やテラスが最も多いが、続いてラウンジやロビー、集会室が多く、その次にキッズルームやゲストルームが多かった。ミニショップやカフェは設置率が低く、設置コストが原因であると予想される。シアタールームやジムはさらに設置率が低く、利用者に偏りが出るためであると考えられる。

#### ■各社におけるCOMMONスペース設置数の偏差

会社別にCOMMONスペースの設置状況を比較したところ、野村不動産株式会社およびC社の設置数は比較的高い傾向にあったものの、その差は大きいものではなかった。

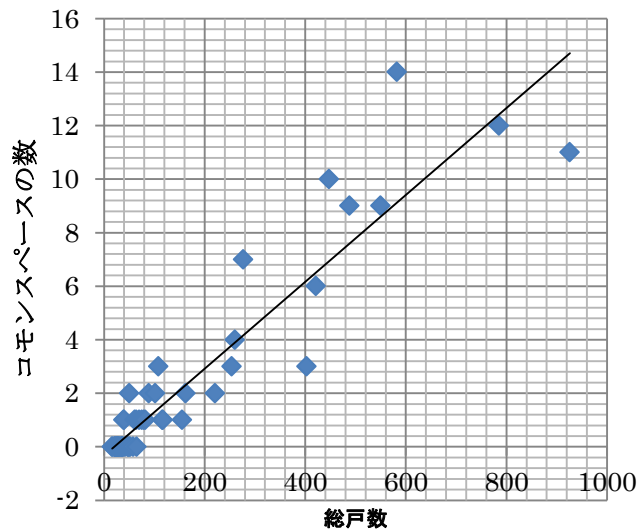
### 5-1-2. 調査2

時代変化によってCOMMONスペースの充実度が変化してきている可能性が予想されるため、選定事例は過去15年以内(1997年~2012年)に竣工したものから選定した。調査1同様、各種のCOMMONスペースの有無について主として販売パンフレットに記載された平面図から読み取り、表を作成した。

#### ■総戸数とCOMMONスペースの充実度

総戸数とCOMMONスペースの数比較したところ、おおそ比例関係にあったが、タワー型の事例を除いて比較したところグラフ5-1-2のような比例関係にあることが明らかになった。タワー型の高層集合住宅は、総戸数のわりにCOMMONスペースが充実している場合が多く、例外的であった。

このグラフより、計画時に総戸数から設置可能なCOMMONスペースの数をおおよそ割り出すことが可能となった。



グラフ5-1-2

### 5-2. 計画例

グラフ5-1-2の比例関係にはない、COMMONスペースの設置が難しい小規模な集合住宅においては、メインエントランス周辺に細やかな計画必要である。

## 6. コモンスペースの計画手法の汎用性の検証

### 6-1. 都市部居住における設計手法への汎用性

戸建て集合、アパート、大規模ではないマンション等では、地域の自治会にそれぞれ所属し、自分の居住空間外(アパート外、マンション外など)にもコミュニティの領域が存在する。このような場合には、自開発や地域の人口変動によって自分の所属する地域コミュニティは微妙に変化し、それによってコモンスペースは、「自生的」に生成することが起こりうる。つまりコモンスペースには、コミュニティ形成の前後で計画的なもの、自生的なもの2種類があるといえる。

### 6-2. 自生的コモンスペース

韓国ソウルにあるソンミサンマウルと呼ばれるコミュニティにおいて「計画手法」の汎用性を検証する。ここでは約20年前からコミュニティが徐々に形成され、多くの中間集団を形成し、活発的なコミュニティ活動と住民自らコモンスペースを数多く形成している。

「コア」にあたる空間は自生的には生成しづらく、また「集団への共感」と「情報の共有」の2つの要素が必ずしも一か所で共存しないことがわかった。また、日常利用する場所だけでなく、イベント時の舞台となるようなシンボルの要素が強い。自生するコモンスペースは多くが「スペース」であり、それらは中間集団に所属する空間ではあるが、その集団に属さない人に開く空間が作られ、計画的につくられたそれに比べ、冗長性のある空間である。「ボーダー」は他の要素と重複することが多く、また手入れしている植栽を置く(アイデンティティの表出)などは、計画的・自生的ともに見られた、ボーダーへの関与の仕方であった。このように4要素のコミュニティ形成への寄与が自生空間でも確認できた。

## 7. 結論

### 7-1. 有効性

「計画手法」自体の有効性は認められるが、4つの要素をより効果的に機能させるためには、  
 ①出勤や買い物や郵便物の受け取りなどの動線との連携。※ゴミ出し動線は省く。  
 ②非日常イベントによってコモンスペースにより愛着を持たせるには、セキュリティ外のお祭りフォーメーション(手法99)を計画。  
 ③子供の居場所をより細かく想定。  
 ④歩行の動線だけでなく、自転車や子育て世帯が多い場合にはベビーカーや三輪車の動線と保管場所を想定。  
 をより緻密に計画することが大切である。

またその他、ハードの計画だけではなく、子育て世帯以外も関わり人付き合いを広げられるようなイベント、サークル、委員が生まれるようなソフトの計画を想定することも必要である。

### 7-2. 汎用性

あらゆる居住形態で住宅地や分譲地などでは、コモンスペースが将来にわたり生成されるようなことが起きるが、そのような自生したコモンスペースも4つの要素を形成していることが認められた点において、汎用性があることになる。

しかしながら4つの要素にはいくつか異なる様相を見せた要素もあり、分譲集合住宅以上に居住形態固有の違いがみられるため、より多様な居住形態において汎用性の検証をする必要がある。

本論では汎用性があるということの可能性を明らかにし、その中から新たな指針策定への知見を得ることができたが、「計画手法」が民間分譲集合住宅のみならずあらゆる居住形態に応用可能な計画手法となるためには、より多様な居住形態において検証する必要があるだろう。

