

超高層マンションにおけるコミュニティと共用空間に関する研究 Studies On the Community And Public Spaces Of High-rise Apartment

11223001 青木 佳子

主査：篠原 聡子 教授

副査：平田 京子 教授

副査：菓袋 奈美子 准教授

共用空間、コミュニティ、超高層マンション
Common space, Community, High-rise apartment

1. 研究背景と目的

超高層マンションは1970年代から本格的に建設が始まり、バブル崩壊後は企業の所有する土地利用の転換などを要因として、超高層マンションが多数建設されるに至った。また、2020年の東京オリンピック招致が決定したことも追い風となって都心部における超高層マンション需要は増え続けると予想される。

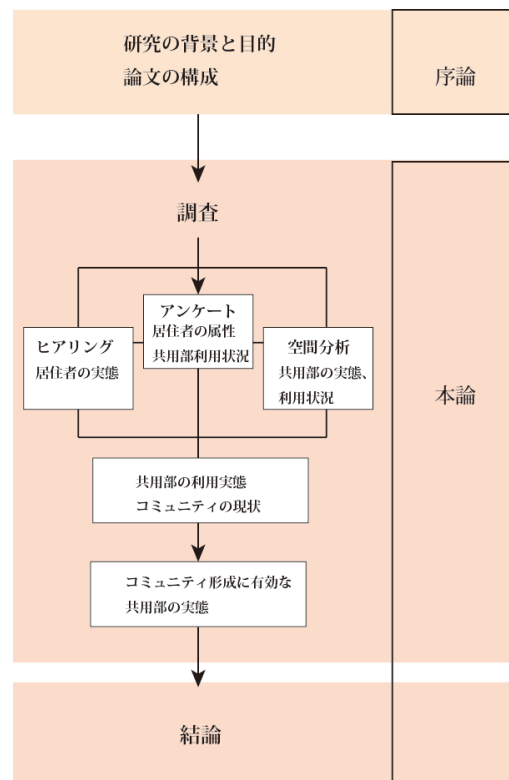
超高層マンションはその居住者層や家族構成が幅広くまた居住者のライフスタイルも多様であるためソフト面においてもハード面においても居住者間のマンション内の管理における合意形成が困難だと考えられる。

そうした居住者間の関係の構築には共用空間の計画が一定の関係をもつことは、先行研究が明らかにしている。参考(3)したがって本研究は、居住者間の良好な関係を構築するために超高層マンションの共用空間の計画への有効な知見を見いだすことを目的とする。

また、超高層マンションが建設された地域におけるマンション内外の居住者同士はそれぞれ独立して町内会や自治会を組織し、それらは互いに関わりがなく、独立して組織されている。また、マンション内の高齢化が進む一方で、開

発地域のマンション周辺に住む住民が取りのこされる現象もおこり、災害の影響を双方とも大きく受けることが予想される。このことより、マンションと地域の隔離は懸念されるべき問題であり双方がハードにおいてもソフトにおいても良好な関係を築くためのコミュニティ形成が重要だと考えられる。

2. 研究の構成



【図1：研究構成】

研究の構成を図 1 に示す。第 1 章に、序論として研究背景と目的を記す。本論において、第 2 章に調査方法と調査事例、解答者属性を記す。第 3 章においてはアンケート調査から得られた共用空間の利用状況を利用頻度、利用機会と活動について記す。第 4 章においてはコミュニティの現状としてマンション内の友人付き合い、隣人把握状況、地域活動の参加状況について記す。第 5 章において、第 3 章と第 4 章の記述からコミュニティ活動と共用空間の利用について記す。第 5 章で共用空間における課題と考察を記し今後の超高層マンションの共用空間の空間において有効なコミュニティ形成に繋がるための建築設計的に考慮する点について考察を述べ、まとめとする。

用語の定義

超高層マンション：本研究では 20 階建て以上の集合住宅を「超高層」とする。

共用空間：集合住宅のうち、複数の居住者で使用する部分。マンションにおいては専有部分以外の部分で、集会室やエントランスやロビーなどを指す。本研究では特にラウンジ、エントランス、集会室、ゲストルームに焦点をあてている。

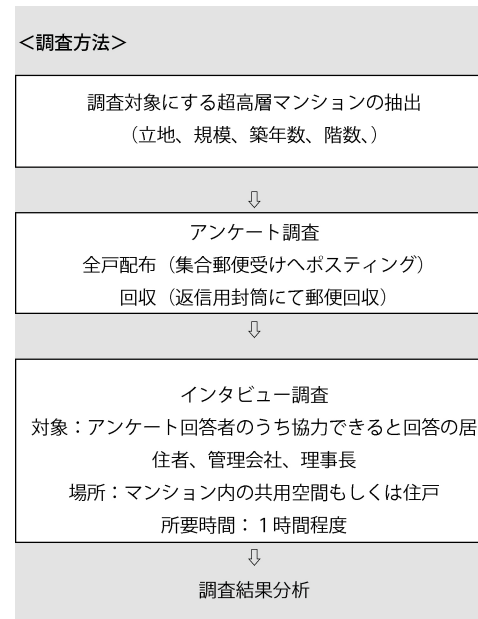
低層階、中層階、高層階：超高層マンションの階数のうち三分割し、地上から低層、中層、高層部とする。

第 2 章 本論

調査方法

本研究における調査方法を図 2 に記す。関東地域における 20 階以上のマンションを抽出し、管理会社に調査依頼を出したマンションのうち、管理会社と理事会から承認を受けたマンションを対象に、全住戸にアンケートを配布した。同封の返信用封筒にてアンケートを郵便回収し、解答者のうちインタビュー可能な居住者にインタビュー調査を行った。また、一部のマン

ションの理事長にもインタビュー調査を行った。



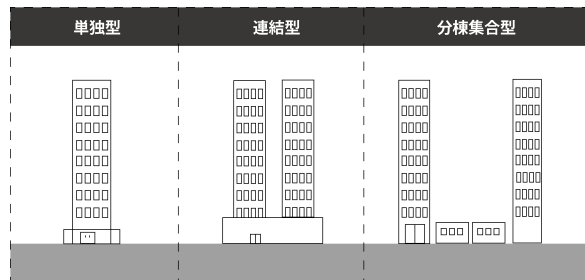
【図 2：調査方法】

表 1 調査事例概要

所在地、名称	築年	階数	総戸数	アンケート回収数	インタビュー実施個数	共用施設	アンケート配布日
SM (江東区)	1988	28階	262戸	262戸	3戸	エントランスラウンジ、集会室、ホール、スカイラウンジ	2012.9.16
				51戸			
AM (文京区)	2011	25階	244戸	244戸	2戸	エントランスラウンジ、集会室、ゲストルーム、スカイラウンジ	2012.11.11
				37戸			
AN (目黒区)	2009	45階	495戸	299戸	2戸	エントランスラウンジ、カフェ、ゲスト	2012.11.11
				15戸			
PF (世田谷区)	2005	27階	201戸	201戸	3戸	エントランスラウンジ、スカイラウンジ、カフェ、ゲスト	2012.11.24
				12戸			
GM (さいたま市)	2011	30階	941戸	672戸	8戸	エントランスラウンジ、ジム、サウンドルーム、ゲストルー	2012.12.8
				72戸			
BI (千葉市)	2000	30階	501戸	495戸	2戸	集会室、キッズルーム、エントランスロビー、和室	2013.11.5
				51戸			
合計				2173戸	20戸		
				238戸			

超高層マンションの形状タイプ

今回調査した超高層マンションは主に 3 種類に分類できる。今回調査した図 3 に超高層マンションの 3 種類のタイプを示す。



【図 3：超高層マンションの形状タイプ】

・【**単独型**】：一棟で独立して建っているもので、設地面積が小さく、公開空地が最小限ですむので、首都圏都心部や駅の隣接タワーマンションに多い。共用空間は中層階や低層階に、位置する。またビューラウンジは高層部の途中階にあることが多い。

・【**連結型**】：二棟もしくはそれ以上のタワーがGL 階で連結しているタイプで、その連結部分に共同の共用空間を持つ。

・【**分棟集合型**】：複数の棟と共用空間施設が独立して敷地内に存在するもので、マンションの公開空地の面積が大きい。

超高層マンションにおける共用空間の利用頻度や活用事情は立地や共用空間の条件の他に、これら3種類の形状タイプ別でも違いが見られることが分かった。さらに、公開空地の有無や駅に隣接しているか、などで居住者の家族構成やマンションの規模が異なる為にこれらもコミュニティ形成の可能性に関わることが明らかとなった。本研究において調査事例としたマンションの各タイプは表2に示す。

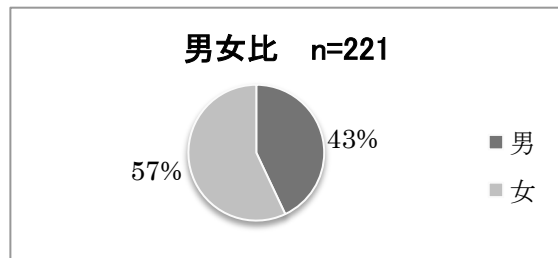
表2 事例別タイプと概要

事例	マンションタイプ	形状タイプ	公開緑地、空地	商店複合型	駅 隣接	築年数
事例 AM	単独型	なし	なし	スーパー	茗荷谷駅隣接	2011
事例 GO	連結型	あり	なし (当初予定)	なし	なし (大宮駅から5分)	2011
事例 PF	単独型	なし	なし	カフェ	なし (二子玉川駅から5分)	2005
事例 SM	単独型	あり	なし	なし	なし (南砂駅から7分)	1988
事例 PN	単独型	あり	あり	あり	なし (中目黒駅から3分)	2009
事例 BI	分棟集合型	あり	あり	カフェ、雑貨	なし (稲毛海岸駅から3分)	2000

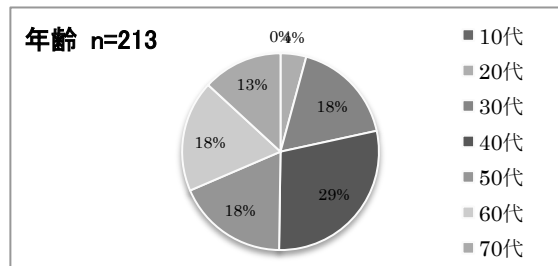
調査結果と属性

6事例の超高層マンションにおいて、年齢、家族構成、職業、居住階などの回答者属性と共用空間の利用状況、コミュニティの現状、サービス、防災意識について調査を行った。全住戸を対象とし合計2173件のアンケートを投函し、238件から回答を得ることができた。また、20

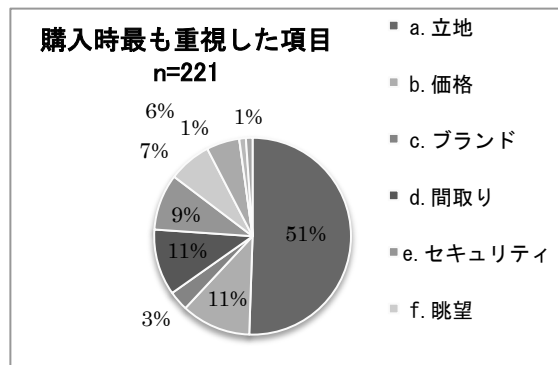
件のインタビュー調査を行った。(表2) 回答者の属性のうち男女比に関しては、男性57%、女性43%で女性の方がやや多く、年齢については各世代から回答を得ることができた。購入時に最も重視した項目は立地、価格、間取りの順であり、共用施設やイベントは購入時においては重視されない傾向にあるがインタビュー調査では多くの居住者が、入居時は共用空間の充実さは重視していなかったが入居後は共用空間の充実さが気に入っているなど、入居前と入居後で共用空間に関して意識に変化があることがわかった。(図4、5、6)



【図4：回答者男女比】



【図5：回答者年齢】



【図6：購入時重視した項目】

また、超高層マンションは垂直型の集合住宅であり接地面積の少なさから都心部や駅に近い場所にあることが多いため、立地を重視して購入している居住者が多い。

第3章 共用空間の利用状況

アンケート調査とヒアリング調査をもとに、それぞれの事例における共用空間の利用頻度、利用場所、利用機会についてのそれぞれに考察を行った。超高層マンションの事例によってそれぞれもつ共用空間の名称は異なるが、それらの特徴から共用空間の種類を分類し名称を統一した。各共用空間についてその利用実態を述べる。

【ビューラウンジ】

共用空間のうち、超高層マンションの特徴とも言えるビューラウンジの利用実態はいずれの事例も低い結果となった。しかし、事例 PF ではビューラウンジと集会室を兼ね備えた施設としており、また築年数の長い事例 SM では、ビューラウンジの利用頻度の低いことが理事会で取り上げられ現在ではキッズルームとなっており、時間とともに機能を柔軟に変化させた例である。また、ビューラウンジは飲食の可否や専有使用の可否などのオペレーションも利用率に大きく関わる事が明らかとなった。しかしながらビューラウンジはいずれも超高層マンションの高層階にあるためエントランス付近に位置する管理室からは監視が難しく、セキュリティの問題上解放しづらい、といった課題が挙げられた。ビューラウンジの用途としては、お茶会やパーティ等居住者が親しい人を呼んで行うイベントに利用されることが多い。

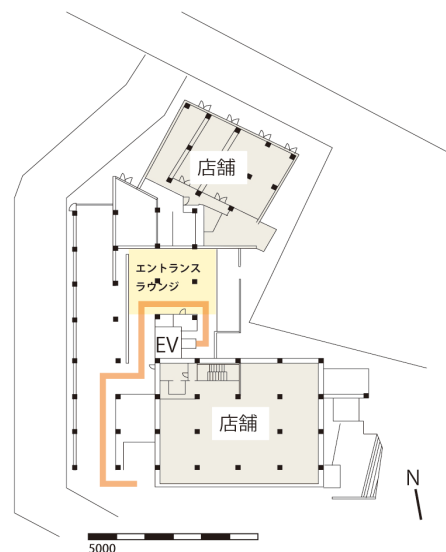


【図7：ビューラウンジの様子】

また、ビューラウンジは郊外や駅から離れたマンションでは最上階に位置することが多く、都心部の超高層マンションでは高層部の途中階に位置する傾向にあることが分かった。しかし、使用頻度と階数との相関はみられなかった。

【エントランスラウンジ】

居住者動線が垂直動線である超高層マンションでは、エントランスはマンション内の友人知人と会う場所であり、また掲示板を確認する等の用途で重要である。(図10) エントランスラウンジの主な利用としてはマンション内の友人と待ち合わせ、業者との打ち合わせ等他の共用空間と比較してもその多様性と利便性から比較的頻繁に利用されている。また、エントランスで新聞を読んでいる毎日顔を合わせるうちに知人ができた、などマンション内のコミュニティのきっかけともなる場所であることが分かった。また、エントランスラウンジは全ての居住者の動線上にあることから、コンサートや古本回収などイベントにも利用される。また、図8の事例 AM のようにエントランスラウンジがマンションの入り口からエレベーターまでの動線上にたまりの空間としてある場合は、動線上にない場合に比べて多様途に利用され、利用率も高いことが分かった。



【図8：動線上にあるエントランスラウンジ 事例 AM】

事例 BI においてはエントランス付近にラウンジとしての設えはなく、インタビュー調査から、エントランスで荷物を置くためのイスや、友人と出会ったときに会話する為のテーブルが欲しいという意見があげられた。



【図 9 : エントランスの様子 事例 AM】



【図 10 : エントランスの掲示板 事例 SM】

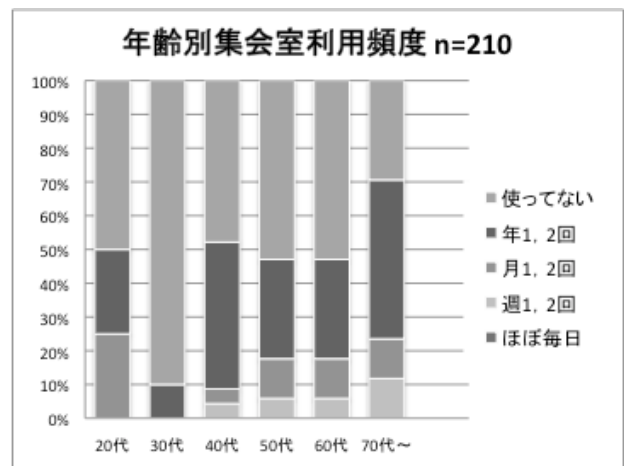
【集会室】

超高層マンションにおいて、大規模修繕や防災など特有の問題が生じるため居住者同士の合意形成が重要課題となってくる。その総会や理事会の場所としていずれの超高層マンションにも集会室が設置されている。しかし、会議用途だけでなく、イベントやコミュニティ活動の場としても利用する為には目的に合った設えが必要である。集会室は、単独型の超高層マンションでは低層部の途中階に、連結型のマンションでは GL 階に、分棟集合型のマンションでは敷地の中心部分に独立して設置されることが多い。集会室は途中階に設置されているものと GL 階に設置されているもので利用頻度に

大きく差が出た。GL 階の集会室では人の団らんの様子や活動の様子が伺えるので人々が活動に興味を持つことでサークル活動が盛んになり利用頻度は高くなることが分かった。(図 1 1) 集会室の主な利用は理事会や総会が最も多く、次に、習い事やお茶会等があげられた。単独型超高層マンションである事例 PF では集会室がビューラウンジを兼ね備えており、その広さをパーテーションで区切ることができる設えであるなど、用途に応じて空間を使い分けることができる使用である。アンケート結果より、集会室は世代で利用頻度に差が出るのが明らかとなった。図 1 2 に世代別集会室の利用頻度を示す。70 代の居住者のうち約 70%の居住者が集会室を利用すると解答しており、他の世代より高い結果であった。これは老人会や懇親会などの高齢者のコミュニティ活動の場として集会室が利用されるためである。



【図 1 1 : 共用廊下に面した集会室の様子事例 SM】



【図 1 2 : 年齢別集会室の利用頻度】

【ゲストルーム】

ゲストルームは立地条件の良い超高層マンションにおいて需要の高い共用空間であるといえる。主な用途としては、友人や親せきを招いた際に宿泊させる目的であるが、一部の事例では家族とパーティをする際に貸し切りで利用するといった回答もあった。また、ゲストルームとビューラウンジは高層部に設置されることが多く、低層階に住む居住者の利用頻度が高いことも分かった。事例 SM においてゲストルームは集会室の横に和室として設置されており、大人数の宴会などにも利用できる使用となっている。大人数に対応しうる場合にはゲストルームの利用用途は広がると考えられる。ゲストルームにおいては宿泊以外の用途でも利用できる設えやオペレーションが多目的な用途を生み出している。

まとめ

ビューラウンジは超高層特有の共用空間であるがその利用頻度はいずれの事例も高くはない。また、垂直動線である超高層ではエレベーターまでの動線が重要だといえる。集会室は会議以外の用途に利用できる場合その需要は増える。共用空間はその空間的計画だけでなくコンセントや wi-fi など、空間に適した設えも重要である。

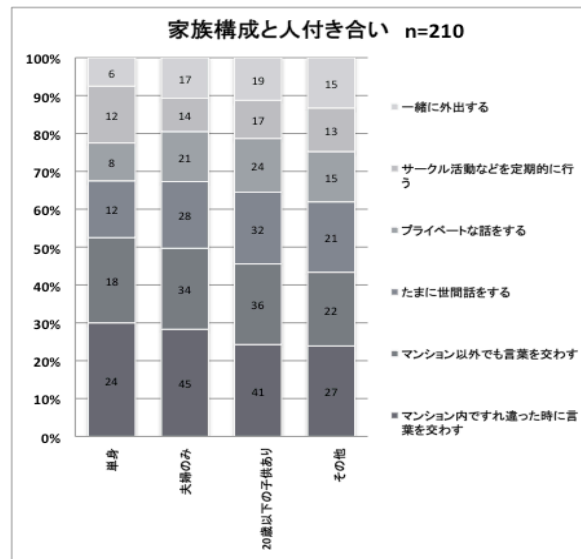
第4章 コミュニティの現状

多様なライフスタイルをもつ居住者が暮らす超高層マンションにおいて防災の観点からも、コミュニティ形成は重要な課題といえる。アンケート調査とインタビュー調査により、人付き合いの現状、マンション内のイベント活動の状況、サークル活動について調査を行いその実態を明らかにした。

マンション内の付き合い

超高層マンションではマンション内の居住者間の付き合いは薄いと考えられがちだが実

際に調査したところマンション内における人付き合いは事例によって差があった。特徴として充実した共用空間をもち、イベント活動やサークル活動がさかんなマンションでは人付き合いや友人知人が多い傾向にある。また、いずれの事例でも単身者の人付き合いが少なく更に必要ともしないという回答が多かった。ことから、単身居住者のコミュニティ参加が課題である。(図 1 3)

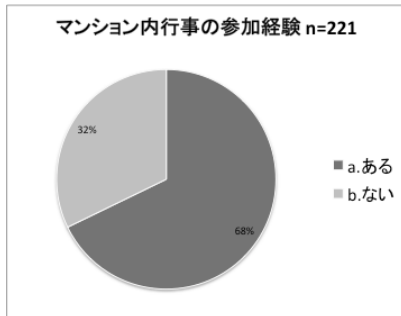


【図：1 3 家族構成と人付き合い】

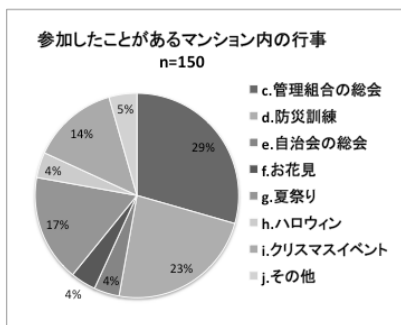
人付き合いの程度別で見ると、「すれ違ったときに挨拶を交わす」、「マンション以外でも言葉を交わす」、「世間話をする、プライベートな話をする」、「サークル活動等を一緒に行う」、「一緒に外出する」、の程度別に調査を行ったところ居住者同士の親密な関係ほど必要とされておらず、挨拶を交わすに関しては約半数の人が必要であるという結果であった。また、震災をきっかけに隣人を知っておいた方が良いという意識を持つようになったという回答があった。非常時に同階の居住者間で助け合うためのフロア互助会などの工夫が必要である。また、いずれの事例でも防災訓練には力を入れており、防災訓練がコミュニティのきっかけとなるように防災訓練と餅つきを同行事とするなどの工夫が見られた。

マンション行事

マンションの行事の参加状況は図 1 4 の通りである。

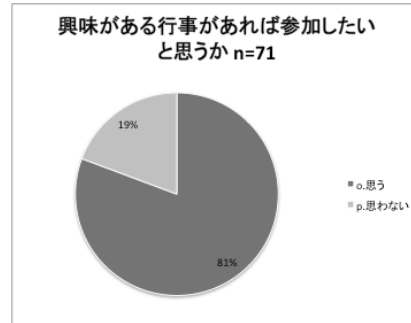


【図 1 4 : マンション内行事の参加経験】



【図 1 5 : 参加したことがあるマンション内行事】

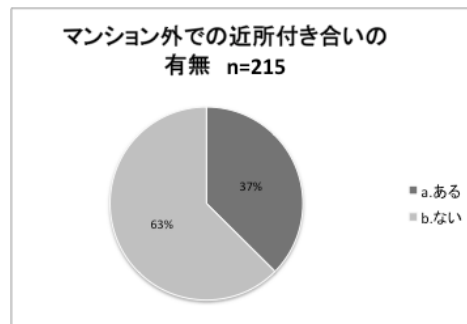
「参加したことがあるマンション内の行事」について複数回答で質問したところ、管理組合の総会の次に防災訓練、その次に夏祭りが多い結果となった。連結型や集合型のマンションの場合それぞれにもつ空地面積が大きいため夏祭りなどの屋外イベントが可能である。「マンション内のイベントに参加しない理由」として、「できあがったコミュニティのなかに入りづらい」といった回答があり、参加しやすいイベント作りの重要性とイベントが開催できる共用空間の設けの重要性が明らかになった。しかしながら、都心の単独型マンションの場合、集会や防災訓練以外のイベントは実施されていないのが現状である。しかしそのようなマンションにおいても「興味のあるイベントがあれば参加したい」という意見が多数であったため(図: 1 6)子どもが主体となりがちなイベントに対していかに大人を巻き込んだイベントができるかが課題である。



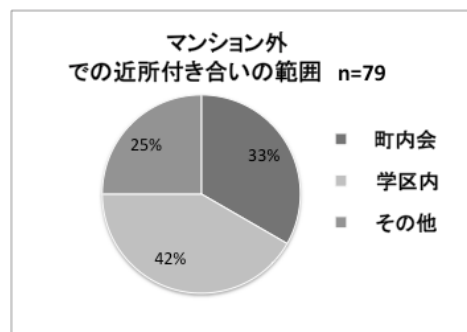
【図 1 6 : 興味のあるイベントに参加したいか】

マンション外の地域との付き合い

マンション外の付き合いに関して超高層マンションでは地域とのつながりが少ない傾向にある。これはマンションの多くはその規模の大きさから、マンション全体が地域の自治会には入らずマンション内だけで自治を組織することに起因しているからだと考えられる。また、マンション外の知人がいると答えた回答者は全体の 37%で、そのうち「ある」と回答した人に「マンション外の近所付き合い」の範囲を調査したところ町内会と学区内の知人が約 7割を占めた。子どもがいない世帯では地域とのつながるきっかけがないことが課題としてあげられる。

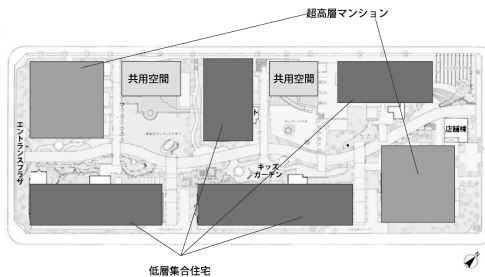


【図 1 7 : マンション外での近所付き合い】



【図 1 8 : 近所付き合いの範囲】

また、分棟集合型の事例では地域に開いた公開空地を持つためお祭りなどマンション外にひらいたイベントがしたい、という意見も多数あった。このようなことから、マンション内の少人数のイベントよりも比較的規模の大きな気兼ねなく参加できるようなイベントの方が参加しやすいと考えられる。



【図 19：分棟集合型事例の配置図】



【図 20：公開空地】

第 5 章 結論

コミュニティ活動に有効な共用空間

第 3 章では共用空間の活用実態、第 4 章ではコミュニティの実態について示した。このことから、有効な共用空間の計画がコミュニティ活動のきっかけとなり、また住民同士の人付き合いに大きく影響することが明らかとなった。超高層マンションの場合、第 3 章であげられた最低限の共用空間はいずれの事例も設置されているにも関わらずその利用実態は事例によって大きく異なることが明らかとなった。第 3 章と第 4 章から、主に共用空間の利用がコミュニティに繋がるかどうかは以下の要素に起因していると考えられる。

(1) 共用空間の設置階

集会室やラウンジなどをコンサートやマンション内の行事としてのパーティのような多

数の人が利用する為の共用空間とする為には、その GL 階に設置されていることが望ましい。

(2) 日常動線との関連

エントランスラウンジは知人と立ち話や待ち合わせなど多様な目的に利用されることから、マンション全居住者の唯一の共通動線といえる入り口からエレベーターまでの動線上にあることでこのような多様な用途に対応する計画となる。

(3) オペレーション

ラウンジやライブラリのような共用空間では予約の有無、料金形態、専有の可否や飲食の可否によって利用が大きく変わるといえる。管理の問題から開放が難しい共用空間に置いては時間で予約専有にするなどの工夫が必要である。

(4) 共用空間の設え

集会室やラウンジ等をサークル活動の場として利用する為にはそれに応じた設えが必要となる。単独型タワーのような十分な共用空間をとるのが困難な場合にはビューラウンジを兼ね備えた集会室にキッチンを置き、専有可能な共用空間とするなど、様々な用途に対応できる設えをもつ共用空間を設置することで多様な活動を誘導することができる。

今後の展望

居住者間のコミュニティ形成のきっかけとその維持には、共用空間の有効な計画が必要であり、本論では有効な共用空間の計画を導く為の要素を明らかにした。しかしながら、今後増え続けると予想されるあらゆる超高層マンションに汎用性のある計画を導くにはより多様なタイプのマンションを検証する必要がある。

参考資料

- 1) 超高層マンションの居住者意識と共用施設に関する研究 その 1、その 2
大谷由紀子、伊藤未樹子、中迫由実、瀬渡章子
- 2) 大震災から考える超高層住宅の現状と課題
定行まり子、浅沼由紀、小池孝子、曾根里子、江川紀美子
- 3) 分譲型集合住宅に求められるコミュニティの研究その 1～3
篠原聡子、石原菜穂子、東伸明

