

地域特性からみる良好なコミュニティを築くための

民間分譲集合住宅共用空間の研究

-高松市・福岡市を対象として-

A Study for the Common Space in Condominium Complexes which formed a Satisfactory Communities in Provincial Cities, especially in terms of their Regional Characteristics

- Cases of Takamatsu City and Fukuoka City -

11723005

齋藤友里

主査 篠原 聡子

教授

副査 石川 孝重

教授

定行 まり子 教授

本研究は、地方都市において「地域特性を生かした民間分譲集合住宅共用部の提案をするための指針」を導き出すことを目的とし、高松市・福岡市を例に、アンケート調査やヒアリング調査を行い、加えて昨年度調査を行った宇都宮市・静岡市・新潟市と共に分析した。その結果、各地方都市が持つ「地域特性」は「都市の特性」と「人の属性」から、読み取れる可能性を見出した。高松市は、地方中核都市らしく「都市の特性」「人の属性」共に比較的平均値に近く、集合住宅居住も比較的浸透しており、集合住宅内には専有空間とは異なる「居場所」を求めている。福岡市は、大都市らしくすでに集合住宅居住が深く浸透しており、現在居住している集合住宅の共用空間が有効活用されている。これは、集合住宅におけるコミュニティが成熟しているからだと考えられ、他都市においてもこの空間の運営方法は参照できるであろう。他

Keywords: *Condominium Complex, Common Space, Regional Characteristics, Communities, City Center, Residence Status*

民間分譲集合住宅, 共用空間, 地域特性, コミュニティ, 中心市街地, 居住形態

第1章 序論

1-1. 研究の背景と目的

本研究は、2017年度の「地域特性からみる地域の発展に資する民間分譲集合住宅共用部の研究-宇都宮市・静岡市・新潟市を事例として-」¹⁾の継続研究である。

現在の日本では民間分譲集合住宅（以下、集合住宅）の供給は累計400万戸を超え、居住形態の中核を担っている。昨年度の研究では、宇都宮市・静岡市・新潟市の東京大都市圏の3都市にある集合住宅を対象として研究を行った。その中で、各都市の集合住宅居住は「地方中核都市における」とひとくくりにはできないほどの違いがあり、都市的な住まいである集合住宅居住は、その都市の在り方と深く関わっていることが明らかになった。

本研究では、東京大都市圏ではない2都市を調

査対象とし、昨年度調査を実施した3都市も含めて、比較・考察する。各都市の集合住宅が持つ特徴や利用状況、居住者特性や居住者の潜在的な意識を調査・考察し、地域に適応する集合住宅の計画指針を導き出す。

1-2. 論文の構成

本研究の構成を図1に示す。

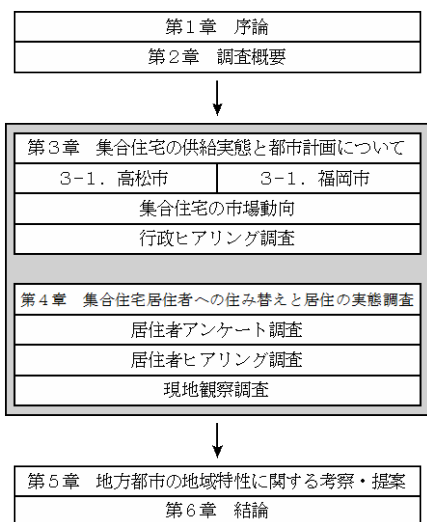


図1 論文の構成

第2章 調査概要

2-1. 調査対象地域の選定

歴史的に古くから都市であった西日本では、昨年度選定した東京大都市圏の宇都宮市・静岡市・新潟市とは異なる需要や供給実態が見られると予測される。

そこで今年度は、海と山に挟まれ、展望が限られている土地に集合住宅が林立している香川県高松市と、産学共同研究のパートナーである野村不動産関連の管理物件が多く存在することで、現地調査を多く行うことのできる福岡県福岡市を調査対象とする。各都市の基本情報は表1に示す。

表1 各都市の基本情報

	高松市	福岡市
人口	420,748人	1,538,681人
高齢化率	27.1%	20.7%
面積(市)	375.41 km ²	343.39 km ²
面積(市街地)	250ha	455ha
可住エリアの割合	62.2%	67.7%
立地特性	温暖/平地/自然災害が少ない	温暖/平地/市域が狭い/自然災害が少ない

平成27年度・29年度の国勢調査より

2-2. 調査の目的と手法

対象地域における集合住宅の供給実態から居住実態に至るまでの特徴や課題を明らかにするために以下の5つの調査を実施した。

(i) 集合住宅の市場動向²⁾

『全国マンション市場動向』^{注1}より、各都市の地図に供給された集合住宅の情報を落とし込み、

その都市の集合住宅の供給における特徴を明らかにした。

(ii) 行政ヒアリング調査

2都市の行政事業担当者にヒアリングを実施し、行政事業と集合住宅の関係や、各都市が居住に関して抱えている問題や今後の展望などを調査した。調査先は表2に示す。

表2 行政ヒアリング調査先

都市名	調査先	所在地	日時
高松市	市民政策局 住宅・まちづくり企画課/ 高松市都市整備局 都市計画課	香川県高松市	2018/6/20
福岡市	住宅都市局 都市計画部 都市計画課	福岡県福岡市	2018/6/27

(iii) 現地観察調査

居住の実態と共用部の状況を把握するために、現地で観察調査を行った。この調査では、住戸と共用部を見学し、高松市では住民に、福岡市では管理人にヒアリングを行った。事例の詳細は表3に示す。

表3 現地観察調査 事例一覧

都市名	事例名	日時	エリア	竣工年	総戸数
高松市	T1	2018/6/20	花園	2010/1	54戸
	T2	2018/6/20	太田	2016/11	69戸
福岡市	F1	2018/6/27	東区	A棟 1985/8、 B棟 1987/1、 C棟 1989/8、 D棟 1988/8、 E棟 1991/2、 F棟 1992/2	972戸
	F2	2018	東区	1983/3	200

	/6/27			戸
F3	2018/6/28	博多区	2006/3	174戸
F4	2018/6/28	城南区	A棟 2004/12、 B棟 2005/11	188戸
F5	2018/6/28	西区	1990/7	213戸
F6	2018/6/28	西区	1988/3	159戸
F7	2018/6/28	西区	1984/5	99戸

(iv) 居住者アンケート調査

各都市のエリアイメージと居住エリア選択の関係や、集合住宅居住を選択した理由、集合住宅内外でのコミュニティや共用空間の利用方法を明らかにすることを目的として実施した。高松市ではインターネットアンケートを行い、福岡市では手書きのアンケートを行った。詳細は表4に示す。

表4 居住者アンケート調査概要

	内容
対象	高松市・福岡市在住の集合住宅居住者 (全体 n=439, 高松市 n=250, 福岡市 n=189)
配布期間	「高松市」2018/8/30～9/4, 「福岡市」2018/8/20～9/9
方法	「高松市」投函→webで回答 「福岡市」投函→手書きで回答
調査項目	以前の居住形態、住み替え理由、 欲しい共用空間、集合住宅内と地域内コミュニティ、居住エリアのイメージ等

(v) 居住者ヒアリング調査

(i)～(iv)の調査では、集合住宅の供給の実態や集合住宅居住に対する居住者の意識を把握した。この居住者を対象としたヒアリング調査では、アンケートの分析などに利用するために定量調査で得られなかった詳細な情報を収集する。詳細は表5に示す。

細は表5に示す。

表5 居住者ヒアリング調査内容

調査先	高松市	福岡市
実施日	2018/10/13	2018/10/16
方法	高松市・福岡市の集合住宅居住者(各都市 n=14)	
調査内容	「集合住宅暮らし」に対するイメージ、集合住宅内と地域内コミュニティ、欲しい共用空間、各居住エリアのイメージ等	

第3章 高松市・福岡市における集合住宅の供給実態と都市計画について

3-1. 高松市の集合住宅計画についての調査

3-1-1. 基本情報³⁾

中核都市に指定されており、流通・経済における四国の中心的都市である。図2からもわかるように、市域の北側は瀬戸内海に面しているために展望が限られており、中心市街地が発展している。気候は温暖で、自然災害も少ない地域である。車の保有率は平均より高いものの、地形が平地なため自転車の利用も多い。⁴⁾

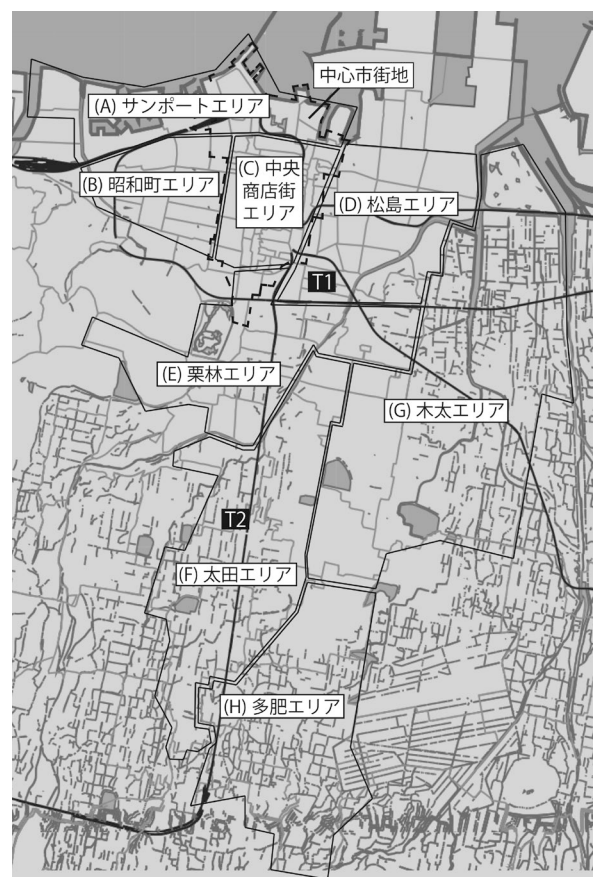


図2 高松市中心市街地エリアと現地観察調査事例

3-1-2. 集合住宅市場動向^{注1)}

図3より、昨年度の3都市と比較してマンション供給量が多いことがわかる。また、1990年代に集合住宅建設のピークを迎えており、現在は供給量が下がってきている。

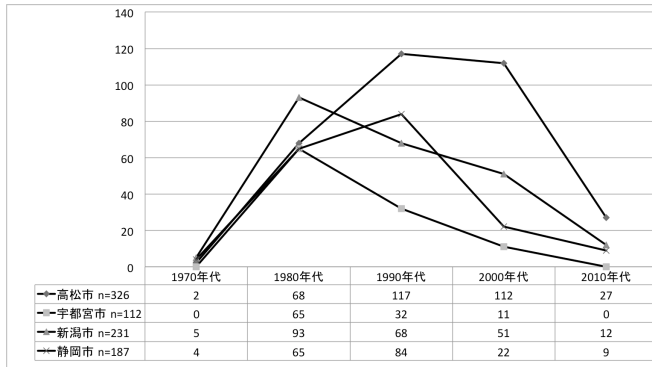


図3 高松市・宇都宮市・静岡市・新潟市における集合住宅計画件数の動向

3-1-3. 行政ヒアリング調査

商店街や鉄道駅などの大きな核1個と周囲に16個、計17個の核を市内に設け、その核に人を集めつつ、鉄道などの移動の軸を強化していく「多核連携型コンパクトエコシティ」を目指す。

中心市街地では、空き家が多く、スポンジ化も進行していることが課題となっている。また、平成16年に市街化調整区域をなくしたことで、スプロール化が進み、居住者が郊外に流出したことも課題である。現在は、都市再生特別措置法により、行政として住んで欲しいエリアを明示できるようになり、家を建てる時に郊外ではなく中心部を選択してもらうための政策などを行える時期である。

集合住宅における民間と行政の連携の例としては、丸亀町商店街再開発事業が挙げられる。この事業によって、中心市街地における分譲集合住宅需要があることが証明された。

3-1-4. 高松市における集合住宅計画の特徴の考察

(i) 集合住宅供給実績が多い

昨年度の3年と比較して、集合住宅供給実績が多い。しかし、1990年代後半から2000年台前半にかけての供給が多く、2010年台に入ってから供給量が落ちている。

(ii) 小中学校区と集合住宅の関係

高松市では、人気の小・中学校区が存在しており、その校区内には集合住宅がすでに多く、なおかつ計画中の集合住宅も多く見られた。人気の校区以外でも人気エリアはあるが、やはり校区の影響が大きい。

3-2. 福岡市の集合住宅計画についての調査

3-2-1. 基本情報⁵⁾

福岡市は政令指定都市であり、九州地方の行政・経済・交通の中心地である。図5に示す通り、「西区」「早良区」「城南区」「南区」「中央区」「博多区」「東区」の7区で構成されている。市街地は中央区・博多区に位置するものの、集合住宅や商業施設は広域に存在する。

海に囲まれているため市域全体が狭く、市域のほとんどが天神まで公共交通で30分程度。気候は温暖で、自然災害が少ない。

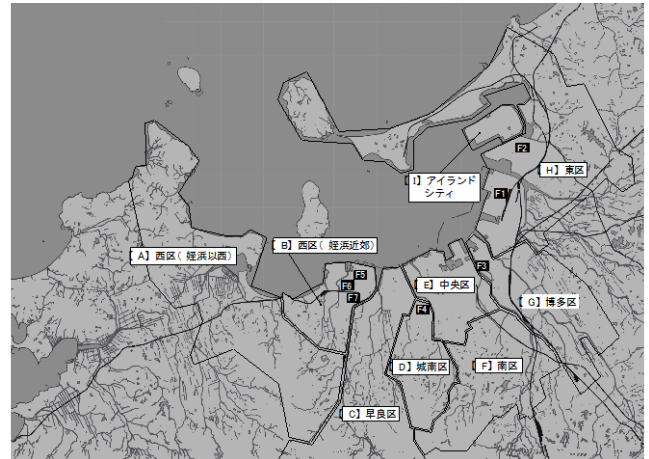


図4 福岡市中心市街地エリアと現地観察調査事例

3-2-2. 集合住宅市場動向^{注1)}

図3・図6より、昨年度の3都市と比較して10倍以上の集合住宅供給があることがわかる。また、1970年代から、多くの集合住宅が供給されている。

住宅の建て方のうち、77.6%は共同住宅であることも含めて、昨年度の宇都宮市・静岡市・新潟市・高松市と比較して、福岡市は圧倒的に集合住宅の歴史が長いことがわかる。

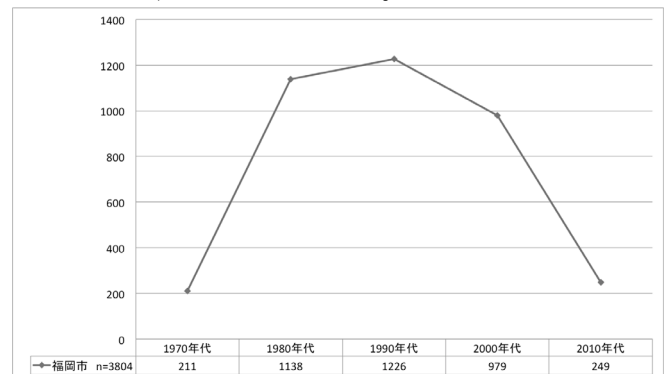


図5 福岡市における集合住宅計画件数の動向

3-2-3. 行政ヒアリング調査

福岡市は、現在も人口が増加しており、単独世帯が47.7%を占めている。理由として、大学が多く、進学の際に九州中から若い人が集まってきて

そのまま就職する人や、本社が少なく、支店の多い「支店経済」で、転勤してくる人が多いことが挙げられる。住宅の建て方のうち、77.6%は共同住宅で、集合住宅居住が一般的である。

課題は、中心市街地から子育て環境の良い郊外に子育て世代が行ってしまい、都心の天神エリアから子供の人口が減ったことである。そのため、都心に子育て世代が戻ってくるように、行政としては家賃補助などを行っている。

また、マンションの管理費に組合費を組みこんでいることが多いため、自治会加入率は77.7%と高いが、行政のアンケート結果によると、行事によく参加する人と時々参加する人を合わせても約31%と低い。行政では、加入率を上げて、学生や高齢者の見守りや公園の管理といった行政だけでは手の届かないサービスをコミュニティ内で補ってほしいと考えている。⁶⁾

集合住宅における民間と行政の連携の例としては、東区の湾岸エリアに埋め立て造成をして、道路の基盤や公園をつくってニュータウンを建設している。住宅市街地総合整備事業の制度を利用して、廊下やエレベーターなどのマンションの共用部をつくる際に補助金を出している。

3-2-4. 福岡市における集合住宅計画の特徴の考察

(i) 集合住宅供給実績が多い

高松市を含めた4都市と比較しても10倍以上の供給量で、福岡市は圧倒的に集合住宅供給実績が多い。また、1970年代から多くの集合住宅供給が行われ、供給量が多いだけでなく歴史も古いことがわかる。

(ii) 市域全域に広がる集合住宅

市域全域に集合住宅が分散している理由として、公共交通機関が発達していること、市域が狭いことが挙げられる。市内から中心部の天神まで公共交通を利用して30分以内程度で、商業施設なども分散しているために、市内なら不便を感じないと考えられる。また、各区に人気の校区があるため、高松市のように一箇所に集中していない。

第4章 集合住宅居住者への住み替えと居住の実態調査

4-1. 居住者アンケート調査

4-1-1. 現在の住まい選びの背景

現在居住している(居住エリアの選択理由)〈集合住宅居住の選択理由〉を調査した。

(i) 現在の居住エリアの選択理由

全年代で見ると、高松市では「買い物の便が良い」「通勤に便利」「繁華街・街の中心に近い」の

3項目が50%を超え、生活利便性の高いエリアが最も需要が高いことがわかる。「繁華街・街の中心に近い」も需要が高い。福岡市も生活利便性の高いエリアの需要が高いが、「繁華街・街の中心に近い」は需要が低く、福岡市の繁華街は治安の良くないイメージが強いことが影響していると考えられる。それよりも「自然環境や景色が良い」の需要が高く、良い環境を求めていることがわかる。

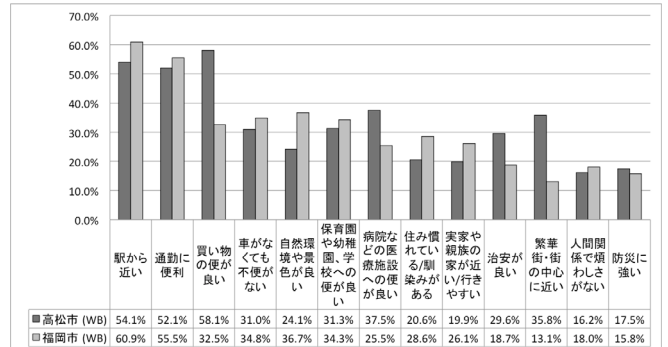


図6 高松市・福岡市における現在の居住エリアの選択理由

(ii) 集合住宅居住の選択理由

全年代で見ると、高松市と福岡市では、管理面や安心面の理由から集合住宅居住を選択しており、かつて煩わしく感じていたことから解放されるために選択する傾向にあると考えられる。それと比較して、宇都宮市、新潟市、静岡市は管理面、安心面をあまり意識していない。

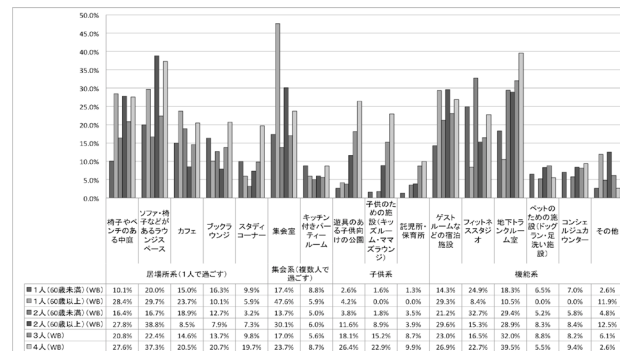


図7 高松市・福岡市における集合住宅居住の選択理由

4-1-3. 集合住宅内コミュニティ・地域内コミュニティ

(i) 集合住宅内コミュニティ

世帯人数別でみると、4人世帯が最も人付き合いが多く、子どもを介しての付き合いが多いと考えられる。また、60歳以上の1人世帯も人付き合いが多く、歳をとって1人だと人付き合いを求めようになると考えられる。

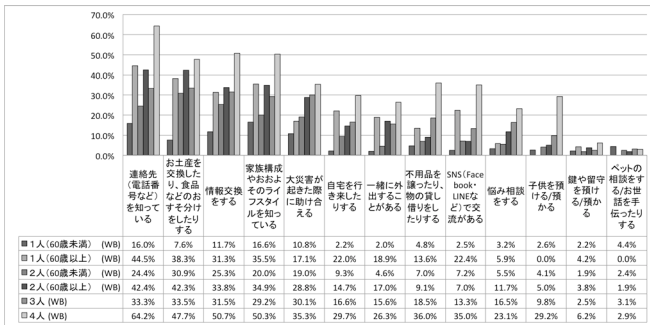


図8 世帯人数別に見る集合住宅内コミュニティ (ii) 地域内コミュニティ

5都市の共通点として、集合住宅内より地域内にコミュニティがある人が多いことが挙げられる。

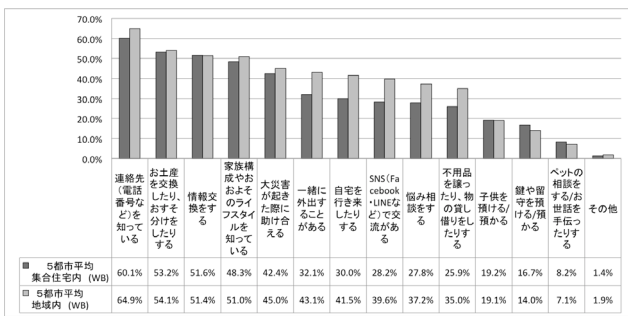


図9 5都市における集合住宅内・地域内コミュニティ

4-1-3. 共用空間

集合住宅に求められる共用空間を把握するために、〈集合住宅内に欲しい住民専用の共用施設〉と〈地域内に欲しい共用施設・設備〉を15事例提示し、「欲しい」「欲しくない」の2択で質問した。選択肢は「居場所系」「集合系」「子供系」「機能系」の4つに分類した。

(i) 集合住宅内に求められる共用空間

ラウンジ・ゲストルーム・トランクルーム等機能系の共用施設の需要が高い。しかし、世帯人数別にみると、60歳未満の1人・2人世帯ではフィットネススタジオが人気なのに対し、60歳以上の1人・2人世帯では集会室が人気である。このことから、年齢を重ねるとコミュニティへの意識が高まることがわかる。

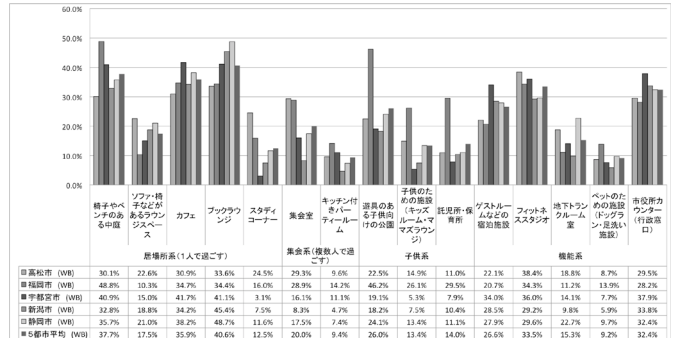
図10 世帯人数別に見る集合住宅内に求められる共用空間

(ii) 地域内に求められる共用空間

高松市と福岡市では宇都宮市・静岡市・新潟市と比較して、複数人で過ごせる集会室が人気である。3都市では、1人で過ごせるブックラウンジの人气が、2都市よりも高い。

5都市で共通して行政カウンターが人気なことから、地域内の共用施設には便利さを求める傾向にあることがわかる。

図11 5都市における地域内に求められる共用空間



4-2. 居住者ヒアリング調査

4-2-1. 基本情報

(i) 各都市の特徴

高松市:「気候が温暖」「自然災害が少なく住みやすい」など、「気候」や「環境」に関する回答が多かった。また、「支店経済」で転勤族が多いという「経済」に関する回答や、「車移動がしやすい」といった「交通」に関する回答が見られた。

福岡市:「気候が温暖」「自然災害が少ない」など、「気候」や「環境」に会する回答が多かった。また、「支店経済」で転勤族の人が多くという「経済」に関する回答や、「バスや鉄道の利便性が高い」といった「交通」や「発展性」に関する回答も見られた。

気候や環境、経済に関する特徴は2都市で共通していたものの、交通の特徴は異なっていた。

(ii) 交通手段

高松市: 主な交通手段は「自動車」であった。しかし、中心市街地の居住者は「鉄道」の利用も多かった。また、地形が平坦なため、「自転車」の利用も活発。

福岡市: 公共交通期間が発達しているため主な交通手段は、「鉄道」「バス」といった公共交通であった。加えて、市域が狭いことから「自転車」の利用も見られたが、日常的な「自動車」利用者は少なかった。

4-2-2. 現在の住まい選びの背景

(i) 現在の居住エリアの選択理由

2都市で共通して「駅が近い」「車移動がしやすい」等、「交通利便性」に関する回答、「校区が良い」「学校が近い」等「学校」に関する回答が多く

見られた。

高松市：上記に加えて、「商業圏が徒歩圏内」「病院が徒歩圏内」等“生活利便性”に関する回答が多かった。このことから、日常生活において、車がなくても生活出来るエリアを求める人が多いことがわかる。

福岡市：上記に加えて、「自然環境が良い」等“居住環境”の良さに関する回答が見られた。また「購入価格が安い」という回答もあり、価格が中心市街地居住を選択しない理由の1つであることがわかった。

(ii) 集合住宅居住の選択理由

2都市で共通して「庭の手入れをしなくて良い」「鍵の管理が楽」等、“管理の楽さ”や“安全面”に関する回答が多かった。

高松市：上記に加えて、「部屋が多すぎる」「掃除が面倒」等、戸建て居住経験時の不満から、“維持管理の楽さ”を求めて集合住宅を選択した例が多かった。また、「購入価格が安い」といった回答も見られ、戸建て居住と比較検討した事例も多かった。

福岡市：上記に加えて、「エレベーターが停まらないために独立性が高い」「角部屋で騒音を気にしなくて良い」等、“戸建てで感覚で住める”という意見が多かった。

(iii) 現在の集合住宅購入の決め手

高松市：「ワンフロアで掃除がしやすい」等“戸建て居住経験”に不満に思っていたことを、解消できる点が決め手の回答が多く見られた。また、高松市はプロパンガスを使用しているため、「オール電化」の集合住宅を希望している回答者もいた。

福岡市：「鍵の管理の楽さ」という“セキュリティ”に関する回答が多く、その他では「角部屋」等、間取りに関する回答が見られた。

(iv) 集合住宅に対する評価

集合住宅居住の中で、「良かったこと」「不満なこと・諦めたこと」を回答してもらった。その中で、集合住宅に対する評価を考察する。

高松市：良い点では「煩わしいことがない」「ワンフロアで掃除がしやすい」等の回答が多かった。不満な点では、「立体駐車場なのに高い」「近所付き合いが少ない」等の回答が多かった。

福岡市：良い点では「様々な世代がいる」「管理人による清掃が行き届いている」等の回答が多かった。対して、不満な点では「ペットの飼育ができない」「庭が欲しい」等が挙げられた。また、築年数が経過している物件のため「EVが各階に停まらない」ことに対する不満も見られた。

2都市で共通して、“集合住宅が持つ要素”に対

しては良い評価がされている。対して、“戸建てが持つ要素”を求めて、不満を感じる傾向にあることがわかった。

4-2-3. コミュニティ

(1) 集合住宅内コミュニティ

2都市で共通して、「挨拶をする」「立ち話・世間話をする」が多く見られた。EVやエントランスで一緒になることや管理組合等の役員経験が、挨拶のきっかけになっていることもわかった。

高松市：新築の事例において、管理会社が集合住宅設立パーティー兼総会を行い、住民同士が顔を知るきっかけとなった。

福岡市：全ての事例に集会所があり、そこで住民主導でのサークル活動やイベント等が開催されている。築年数が経過しているため、他都市と比較してコミュニティへの意識が高いと考えられる。

(2) 地域内コミュニティ

高松市：地域内コミュニティが盛んなエリアもあり、運動会/音楽会/文化祭等が行われていることがわかった。しかし、そういった活動には子供がいないと参加しづらいという意見も見られた。また、子供が参加するスポーツクラブでの親同士の付き合い等の意見も多く見られた。

福岡市：地域内のコミュニティでは、「ボランティア」や「趣味」の付き合いが多く挙げられた。福岡市では1校区に1公民館が原則として設置されており、その公民館がコミュニティの場として機能していることもあった。

4-2-4. 共用空間

「中庭」「キッチン付きパーティールーム」「ブックラウンジ」「スタディールーム」「フィットネススタジオ」の参考事例を提示し、現在の住まいに欲しいかを理由を合わせてヒアリングした。結果は表7に示す。

表7 欲しい共用空間

	中庭	キッチン付きパーティールーム	ブックラウンジ	スタディールーム	フィットネススタジオ
高松市	住居の憩いの場になりそうが良い ● 1 (10) ● 2 (10) ● 3 (10) ● 4 (10) ● 5 (10) ● 6 (10) ● 7 (10) ● 8 (10) ● 9 (10) ● 10 (10)	後片付け等の懸念材料が多い ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)	スタディールーム等と併設を希望 ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)	子供が使うのは一時のため不要 ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)	本機能なら欲しい ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)
福岡市	緑がある心地よい ● 1 (10) ● 2 (10) ● 3 (10) ● 4 (10) ● 5 (10) ● 6 (10) ● 7 (10) ● 8 (10) ● 9 (10) ● 10 (10)	全員が公平に利用できない ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)	図書室まで行かずに読書を楽しめる ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)	他の集合住宅で利用されていない ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)	集合住宅内であれば便利 ○ 1 (10) ○ 2 (10) ○ 3 (10) ○ 4 (10) ○ 5 (10) ○ 6 (10) ○ 7 (10) ○ 8 (10) ○ 9 (10) ○ 10 (10)

(i) 高松市の共用空間

「中庭」や「フィットネススタジオ」が人気だ

った。現在、共用空間がないが不便していないという声がある一方、新築の集合住宅には「パティールーム」「ブックラウンジ」等の共用空間があり、活用されている様子である。

(ii) 福岡市の共用空間

現在あるもの：「集会室」は鍵が必要なので自由に使えるスペースが欲しい、会議室的で使いづらいため集まりやすい空間が欲しいという意見が見られた。

欲しいもの：「宅配ボックス」という意見が多く、利便性を求めている人が多い。また、「天候に左右されない広いスペース」が欲しいという意見も見られ、上記の意見と合わせて、集会室の空間や利用方法を考え直す必要があることがわかった。

空き家は1棟に2～3世帯程度である。分譲賃貸にしているのは1棟に13～14世帯程あるが、転勤で来て入居する人が多い。

〈F6〉：特徴として、管理人が住み込みなことが挙げられる。集会室が別棟であり、サークル活動や高齢者のサロン等で積極的に活用されている。子供会も活発に活動しており、クリスマス会や歓送迎会、廃品回収等のイベントを行っている。



図13 〈F1〉〈F6〉の共用空間

4-3. 現地観察調査

4-3-1. 高松市

表3より高松市においては、〈T1〉〈T2〉の2事例を見学した。立地を図2に示す。

〈T1〉：共用空間は、駐輪場と駐輪場に併設されたペットの手洗い場のみで、屋内にはない。エントランスに住民の名前と部屋番号の一覧が設置されており、これは高松市にある集合住宅の特徴の1つである。

〈T2〉：エントランスを入ってすぐにラウンジがある。住民同士の世間話などに利用されている。また、敷地内に小さな公園があり、子供に利用されている。1階の住居には、専用庭が付いている。



図12 〈T2〉の共用空間

4-3-2. 福岡市

表3より福岡市においては〈F1〉～〈F7〉の7事例を見学した。特徴的な事例について述べる。

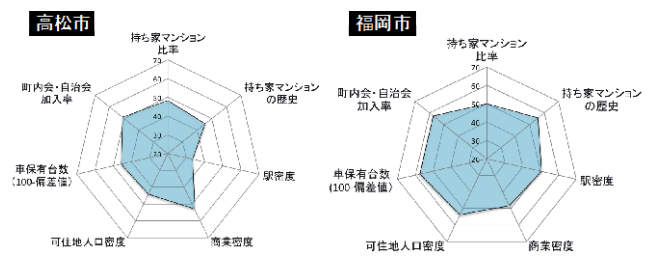
〈F1〉：6棟、総戸数972戸からなる大規模集合住宅のため、住宅棟とは別棟でコミュニティセンターが併設されている。コミュニティセンターの1階には待合スペース・会議室、2階にはホール・和室・音響室があり、住民主催のサークル活動等で外部の人も利用している。

第5章 地方都市の地域特性に関する考察・提案
5-1. 地方都市の地域特性に関する考察・提案

調査で得た情報と統計データをもとに、各都市の特徴を「都市の属性」と「人の属性」の側面から分析し、図14・15にまとめた。これを元に、5都市の傾向と求められている集合住宅の分析・提案を行う。

5都市全体でみると、居住エリアにおいては、全都市で共通して“交通利便性”を重視する傾向にある。共用空間においては、各都市で差があるものの、集合住宅内では専有部の広さを補うため

指標	単位	高松市	福岡市	宇都宮市	静岡市	京都市	東京都港区
持ち家マンション比率	%	46.7	49.5	40.5	42.7	41.0	37
持ち家マンションの歴史	年	41.9	59.7	71.7	48.4	45.6	52.4
駅密度	駅/km ²	85.5	94.6	48.7	45.7	45.7	48.3
商業密度	1万人あたりの商業店舗数	56.2	48.2	35.2	57.9	41	35.2
可住地人口密度	1万人あたりの可住地人口	44.1	58.8	72.8	45.3	32.9	39.7
車保有台数(100戸あたり)	台	49.7	57.5	36.7	47.7	41	45.8
町内会・自治会加入率	%	51	57.5	39.8	62.1	50.8	52.1



に“機能系”の需要が高い傾向にある。また、地域内の共用空間では便利さを求めて“機能系”、もしくは集合住宅とは異なる居場所を求めて“居場所系”の需要が高い傾向にある。

図14 都市の特性

項目	高松市	福岡市	宇都宮市	静岡市	新潟市	東京都
高齢化率(100-標準値)	45.7	59.5	54.7	37.1	40.5	39.7
子育て世帯	52.3	39.2	55	59.5	55.1	34.2
単身世帯	41.1	56.1	43.8	72.9	41.7	70
転入者	52.1	52.6	53.4	40.4	34.2	38.6
人口増減率	41.2	41.6	50	37.2	42.7	41.5
周辺都市出身者	40.7	46.4	41.7	40.5	37.1	36.6
1人あたり	44.6	39.6	46.7	45.5	41.5	31.5

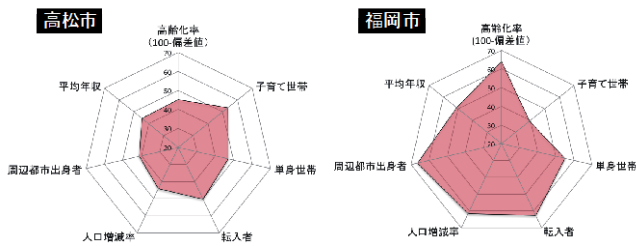


図 15 人の属性

5-1-1. 高松市

「都市の属性」「人の属性」共に、比較的平均値に近く、地方中核都市らしい結果と言える。突出した項目はないものの、「持ち家マンション比率」が平均に近く、集合住宅計画数は福岡に次ぐこと、可住地 1 km²あたりの集合住宅供給量 (0.52 件/km²) も 5 都市の中で福岡・静岡に次ぐことから、集合住宅居住が比較的浸透している都市だと考えられる。

〈居住エリア〉アンケートでは 5 都市で唯一、「駅から近い」「通勤に便利」「買い物の便が良い」の回答率が過半数を超えている。これは、都市の特性を見ると、〈駅密度〉が低いために駅の周辺を重視する。また、〈可住地人口密度〉が低いために、「自然環境や景色が良い」が重視されない。また、「繁華街・街の中心に近い」の回答者も多いため、中心市街地居住の需要が高いと考えられる。

〈共用空間〉集合住宅内には「居場所系」の「ラウンジスペース」や「中庭」、「集会系」の「集会室」の需要が高い。前段の調査から、高齢者は専有空間以外に滞在できる空間を求めため、高齢化率の高い高松市では「居場所系」と「集会系」の需要が高いと考えられる。「機能系」の需要が高くないのは、比較的専有空間が広いからだと考えられる。また、「子供系」の需要が低い、子育て世帯が比較的多いため、潜在的な需要はあると考えられる。地域内においても似た結果である。

提案として、集合住宅内には「居場所系」と「集会系」を掛け合わせた共用空間が挙げられる。大規模な集合住宅が多くないため、たくさんの共用空間をつくるのが難しい。そのため、ヒアリング調査でも出たように「ブックラウンジ」と「お茶を飲むスペース」などを掛け合わせたものをつくることで需要の高い 2 つを満たす。地域内には、「集会系」が挙げられる。

5-1-2. 福岡市

東京 23 区に次いで、両方のグラフの面積が大きい。「持ち家マンション比率」「持ち家マンションの歴史」も平均以上で、集合住宅居住が浸透していることがわかる。また、「駅密度」や「可住地の人口密度」の高さ、「車保有台数」の低さから、都市としての密度があり、交通利便性も高いことがわかる。そのため、他の大都市においても、近い結果となることが予想される。

〈居住エリア〉都市の特性を見ると、〈車保有台数〉が低く〈駅密度〉が比較的高いため、「駅から近い」「車がなくても不便がない」が重視されている。また、〈駅密度〉が高いため、「繁華街・街の中心に近い」が重視されていない。福岡市内は公共交通が発達しているため、街の中心よりも、環境の良いエリアで駅から近い場所への居住の需要が高いと考えられる。

〈共用空間〉共用空間においては全体的に需要が高い。様々な属性の人がいるために人の属性のチャートの面積が大きく、それが共用空間に対する需要を多様化していると考えられる。集合住宅内で特に需要が高いのは、一人で過ごすことのできる「居場所系」の「中庭」や「カフェ」、複数人で過ごすことのできる「集会系」の「集会室」である。人の属性を見ると、〈高齢化率〉が低く、〈単身世帯〉が多いため、コミュニティに関わる共用空間よりもフィットネススタジオなどの「機能系」空間の需要が高い。地域内でも全体的に需要が高い。

提案として、集合住宅内にはすでに「集会室」があるために、「集会室」のあり方や利用方法を考えることが挙げられる。また、一人で過ごすことができ、かつ専有部とは異なる「居場所系」を充実させることが挙げられる。地域内には、「子供系」が挙げられる。

5-1-3. 宇都宮市

「持ち家マンション比率」「持ち家マンションの歴史」が低く、集合住宅居住が浸透していないことがわかる。「車保有台数」が多く、「商業密度」が低く、都心とは異なる都市の属性を持つ。しかし、ヒアリング時の共用空間への期待値の高さなどから、集合住宅リテラシー（集合住宅の利点を理解し、住みこなしていく力）はこれから育っていくと考えられる。

5-1-4. 静岡市

「人の属性」の面積が小さい。「都市の属性」は、「商業密度」が高いことが特徴である。「持ち家マンション比率」「持ち家マンションの歴史」が低く、可住地におけるマンションの密度も高くない。ヒ

アリング時の共用空間に対する期待値の低さなどから、マンション居住自体への期待値も高くないと考えられる。

5-1-5. 新潟市

「都市の属性」は比較的静岡市に近いが、「町内会・自治会加入率」が最も高く、コミュニティに対する意識が高いと考えられる。「子育て世帯」は多いが、「転入者」が少なく、「高齢者率」が高いなど、「人の属性」に課題があると考えられる。また、新潟市は気候環境が他都市とは大きく異なる為、その要因がマンション居住に大きく影響していると考えられる。

6章 結論

6-1. 結論

3章の調査結果より、「集合住宅居住年数の長さ＝コミュニティへの意識」であり、コミュニティ意識から〈組織〉が形成されると、その〈活動〉により〈共用空間〉が活用されることがわかった。また、年齢を重ねるにつれて、コミュニティの意識が高まることもわかった。つまり、高齢者はコミュニティへの意識が高いため、高齢の居住者が多いとコミュニティ活動も多くなる。また高齢者は、“居場所系”や“集会所系”といった、専有空間以外に滞在できる共用空間を好む傾向にある。特に、集合住宅リテラシーが高いと複数人で過ごす“集会所系”を好む。“機能系”は専有部の広さを補うための役割を果たしているため、専有部の空間と密接に関連している。

また、コミュニティは集合住宅内よりも地域内の方が強い。そのため、共用空間は集合住宅内のみで完結するのではなく、地域の共用空間と連携することで、より良好なコミュニティ形成の手助けをすることができると考えられる。

また、今回考察で書いたように「地方特性」は、統計データを用いた「都市の特性」と「人の属性」から導き出せる可能性があることがわかった。統計データを用いることで、他都市でも推測することが可能なため、指標の1つとなると考えられる。これを1つの指標として、今後も定性的な調査とともに、地方都市における集合住宅居住について考察していくことは、それぞれの都市において求められる集合住宅の計画に役立つと考えられる。

参考文献

- 1) 武田基杏：地域特性から見る地域の発展に資する民間分譲集合住宅共用部の研究 -宇都宮市・静岡市・新潟市を事例として-
- 2) 株式会社不動産研究所：全国マンション市場動向 2016/2012～1979/1977～1976 年度実績・展望

- 3) 高松市ホームページ：高松市都市計画マスタープラン http://www.city.takamatsu.kagawa.jp/kurashi/shinotorikumi/keikaku/toshi_master/about.files/11280_L13_josyou.pdf
- 4) 祖父江孝男：県民性 文化人類学的考察，1971年10月，中公新書
- 5) 福岡市：福岡市住生活基本計画，2016年5月
- 6) 福岡市住宅都市局：福岡市の再開発，2008年4月

注

- 注1) 1978年/2013年/2014年/2015年を除く