

超高層マンションにおけるコミュニティ形成に関する研究

(その 2) 共用施設の設置階にみる開発者のコミュニティ意識

A Study on Community Formation in Super-high-rise Apartment House

(Part.2) Community consideration of developer who sees from installation floor in common facilities

中村昇平¹，横内憲久²，岡田智秀²，田村麻衣子³

1. 研究目的 近年、都心部では「都心回帰」「都市再生」のもと超高層マンションの供給が活発化している。一方、超高層マンションという新しい居住空間は、大規模性・超高層性・孤立性という特殊な形態から生じる様々な問題¹が懸念されており、これらの問題は時間の経過とともにさらに顕在化していくと考えられる。特に、居住者の高齢化にともなう相互扶助をはじめ、居住者の共有価値を育む上で、居住者間におけるコミュニティの形成は重要であるといえる。これらを踏まえ、コミュニティの形成を図る外部からの手立てとして 居住者同士が接触する場である共用施設²の設置 管理会社によるコミュニティ支援活動³が挙げられる。

そこで、前稿(その 1)¹⁾では、共用施設の設置率に着目し、開発者⁴のコミュニティ意識を捉えた。これに続き本稿(その 2)では、超高層という垂直方向に伸びる居住形態において、共用施設の設置階が居住者間のコミュニティの形成に関係すると考えられることから、開発者のコミュニティ意識を共用施設の設置階と設置階構成⁵の観点から捉えることとする。

2. 研究方法 首都圏において、2006 年までに完成および完成予定の 30 階以上の分譲超高層マンション計 100 棟(有効回答数 81 棟)を対象に、共用施設の設置階・設置階構成を捉えるため、表 - 1 に示す文献調査およびヒアリング調査を行う。

3. 結果および考察 文献調査およびヒアリング調

表 - 1 調査概要

調査方法	文献調査	ヒアリング調査
調査日	2005 年 8 月 3 日 ~ 2005 年 9 月 15 日	2005 年 8 月 3 日 ~ 2005 年 9 月 5 日
調査対象	パンフレットおよび文献	マンションディベロッパー(21 社) および管理会社(5 社)
調査内容	・超高層マンションにおける問題点 ・100 棟の超高層マンションにおける 共用施設の設置階・施設内容	100 棟の超高層マンションにおける共 用施設の設置階・設置階選定理由

査より得られた共用施設の施設名・施設内容を表 - 2 に示す。これに基づき、共用施設別の設置階を示したものが表 - 3 である。表 - 4 は、共用施設の設置階構成を分類したものである。

以下、表 - 3 およびヒアリング調査より、共用施設別における設置階の特徴について述べる。

低層階に設置階が集中している共用施設は「集會室」「音響ルーム」「キッズルーム」「フィットネス施設」「スパ・ジャグジー」「多目的利用施設」「ラウンジ・サロン」「ビジネスルーム」と全 11 種中 8 種と半数以上を占めている。この理由は、中・高層階は商品価値が高いため、共用施設を低層階に設置することで、事業収益を上げたいという開発者の考えによるものである。この中でも例外的に、眺望を付加価値として加えたい場合は中・高層階に設置している。一方、高層階に設置階が集中している共用施設は「展望施設」である。また、低層階・高層階に設置される二極化の傾向にある共用施設は「パーティールーム」「ゲストルーム」である。これらは、眺望を付加価値として付けるか否かにより設置階を決定している。以上より、開発者は設置階を選定する際、眺望を重視しており、共用施設の種類によって、コミュニティの

表 - 2 調査対象棟に設置されている共用施設とその定義

共用施設名	定義	
集會室	管理組合の理事会や委員会などの集會の場	
音響ルーム	DVD 鑑賞や楽器演奏など防音設備が整った場	
キッズルーム	居住者の子供が遊戯できる場	
パーティールーム	家族や知人などと会食を行う場	
フィットネス施設	本格的なマシンを取り入れて、運動ができる場	
スパ・ジャグジー	風呂やサウナなどが設置されている場	
多目的利用施設	多目的室	居住者の多目的な利用を想定している場
	和室	和室での多目的な利用を想定している場
	クラフトルーム	居住者が絵画や陶芸、工作など芸術活動を行う場
	ギャラリー	絵画などの展示の場
ラウンジ・サロン	ラウンジ	ソファなどが設置されており、読書や会話を楽しむことのできる場
	サロン	外部の人との商談の場
	カフェ	飲食の提供が行われているラウンジ
ビジネスルーム	ワークルーム	デスクが設置されており、仕事や勉強ができる場
	ネットルーム	パソコンを持ち込むことで、インターネットを楽しむことのできる場
	ライブラリ	図書を保管しており、居住者が閲覧できる場
	ゲストルーム	居住者や客人が宿泊できる場
展望施設	高層階から景色を眺めることのできる場	

1 : 日大理工・学部・海建 2 : 日大理工・教員・海建 3 : 日大理工・院・不動産

表 - 3 共用施設別の設置階

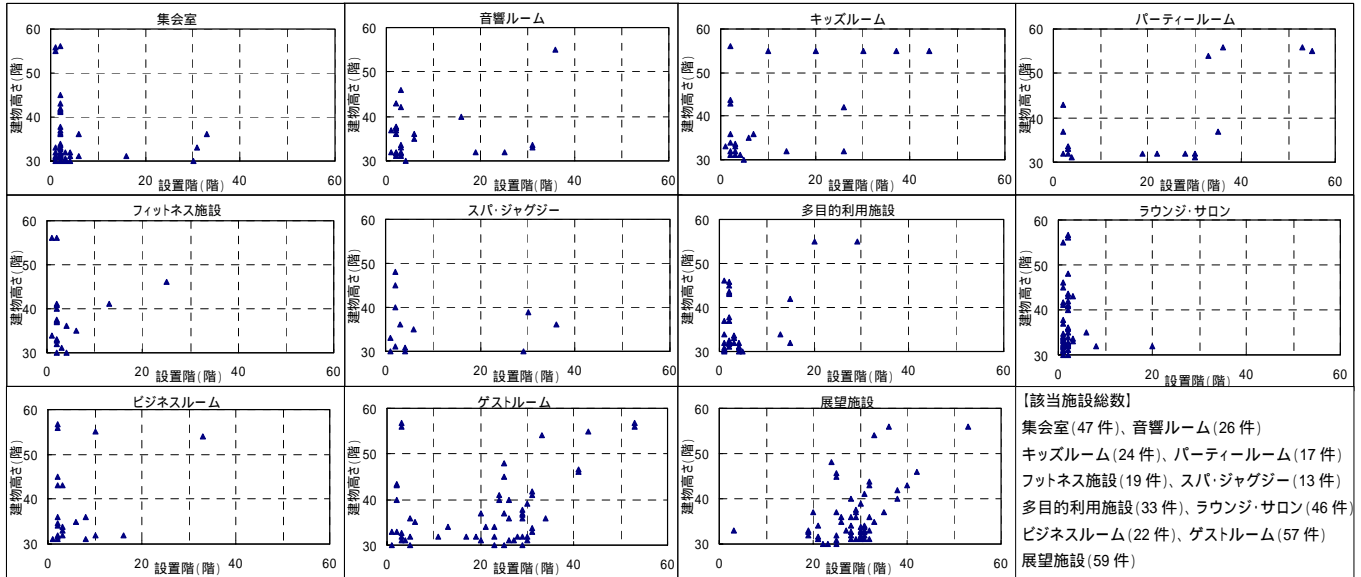


表 - 4 共用施設の設置階構成

類型	該当棟数	設置階構成	構成図 ⁶
低層集中型	29	棟内の全ての共用施設が低層階に設置されている。	
高層集中型	3	棟内の全ての共用施設が高層階に設置されている。	
一施設型	低層	棟内に1つのみ共用施設が、低層階に設置されている。	
	中層	棟内に1つのみ共用施設が、中層階に設置されている。	
	高層	棟内に1つのみ共用施設が、高層階に設置されている。	
二層型 (低層・高層型)	24	低層階と高層階の2つの階層に共用施設が配置されている。	
分散型	7	各階層に共用施設が分散されて配置されている。	
施設なし	5	棟内に1つの共用施設も設置されていない。	

形成を想定して設置階を決定しているとは言い難い。

次に、表 - 4 より、各棟の共用施設の設置階構成を、開発者の回答を基に、以下の8類型に分類した。

(1) 低層集中型: 「低層集中型」は 29 棟と最も多い型である。これは、前述したように、低層階に設置することにより開発者の事業収益を上げたいという考えによる。また、部外者を居住階へ容易に出入りさせないという防犯面に考慮した理由も挙げられる。

(2) 高層集中型: 「高層集中型」は 3 棟と最も少ない型である。これは、眺望が良い高層階に居住者全体が利用可能な共用施設を集中して配置することによりマンション全体の商品価値を高めている、特異なケースであるといえる。

(3) 一施設型: 「一施設型」は、低中高層をあわせて 13 棟である。開発者の意図は、共用施設の設置を最小限に留め、分譲戸数を増やすことである。

(4) 二層型: 「二層型」は 24 棟である。前述した理由

から、共用施設の設置階は高層階を避けるのが必然であるが、眺望という付加価値をつけマンション自体の商品価値を上げる場合はその限りではない。

(5) 分散型: 「分散型」は 7 棟である。開発者の意図としては、4 棟が日照や設備・構造上の理由から、居住空間には適さない部分に設置している。しかし、残りの 3 棟では共用施設を分散させ、各階層でのコミュニティの形成を想定している。

4. まとめ 開発者が共用施設を設置する際、眺望を重視していることから、共用施設の種類によって、コミュニティの形成を想定して設置階を決めているとはいえない。また、共用施設の設置階構成では、大半の棟において、事業上の利益を優先した設置階構成であったが、「分散型」が捉えられたことより、各階層に共用施設を分散させ、コミュニティの形成を促している可能性があるといえよう。

【補注】

- 1 「マンション内のコミュニティ形成の問題」「周辺住民とのコミュニティ形成の問題」「管理・修繕に向けた合意形成上の問題」「ストレスの増大(不満・不安)」「子供の自立的な連れ・体力の低下等」「犯罪に対する不安」「災害時の不安」「共用部分のメンテナンスコストの問題」「風害」「電波障害」⁷⁾ - ⁹⁾
 - 2 本研究では、超高層マンション棟外の施設は総合設計制度により公開空地になっている¹⁰⁾可能性があり、超高層マンション内のコミュニティの充足度を捉えるため棟内に設置されている共用施設のみを対象とした。
 - 3 自主運営として活性化するための間、管理会社がイベント・サークル・セミナー等の企画・運営のサポートを行うこと。
 - 4 ここでは開発者とは、超高層マンションの企画・設計して供給するデベロッパー・設計会社を指す。
 - 5 設置階構成の特徴を捉えるため、「展望施設」は高層階に集中して設置されていることから、設置階構成の分類に含んでいない。
 - 6 共用施設の設置階の特性を捉えるため、30階を三等分し、1~10階を「低層階」、11~20階を「中層階」、21階以上を「高層階」とした。
- 【引用・参考文献】
- 1) 小池宙ほか:「超高層マンションにおけるコミュニティ形成に関する研究(その1)共用施設の設置状況からみる現状の課題」,第48回日本大学理工学部学術講演会論文集,pp392~pp393,2004.11
 - 2) 渡辺真知子他:「大林組技術研究所報」,pp.75~78,1997
 - 3) 「月刊リフォーム6」,テツアード出版,pp.33~37,2000.6
 - 4) 渡辺寛好:「コア東京」,2002.12
 - 5) 齋藤広子:「超高層マンションの管理に関する研究」,(財)マンション管理センター,2004.8
 - 6) 日経BP社:「日経アーキテクチャ」,大日本印刷,2003.11
 - 7) 「都市住宅学」,都市住宅学会,pp.38~43,2003.4
 - 8) 「月刊リフォーム1」,テツアード出版,pp.67~71,2002.1
 - 9) 住宅総合研究財団:「住まいるん」,2003.7
 - 10) 「B E L C A news」,2003.11
 - 11) 長谷工総合研究所:「C R I 4」,2004.4