

## 超高层マンションにおけるコミュニティ形成に関する研究

## - 共用施設の設置状況からみる現状の課題 -

コミュニティ 超高层マンション 共用施設  
設置状況

正会員 田村麻衣子\*1  
同 横内憲久\*2  
同 岡田智秀\*3

1. 研究目的 近年、都心部では「都心回帰」<sup>1</sup>「都市再生」<sup>2</sup>のもと超高层マンションの供給が活発化している。一方で、超高层マンションという新しい居住空間においては、大規模性・超高层性・孤立性という特殊な形態から生じるさまざまな問題<sup>3</sup>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。とくに、超高层マンションという垂直方向に伸びる住民相互の接触機会の少ない居住形態を考慮すると、居住者間の生活相互扶助や、共有価値を育む上で、コミュニティの形成は重要であると考えられる。

そこで本研究は、超高层マンションにおける諸問題の中でもコミュニティに関する問題に着目し、居住者同士が接触する場である共用施設<sup>4</sup>の種類・設置状況とそれらの経年変化を捉えることにより、開発者側が想定するコミュニティの方向性を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法 本稿では、超高层マンションにおける共用施設の設置状況を捉えるため、首都圏において2000年から2005年<sup>5</sup>にかけて完成・完成予定の超高层マンション<sup>6</sup>計76棟を調査対象(有効回答61棟)として、表-1に示す文献調査とヒアリング調査を行う。

3. 結果および考察 表-2は、調査対象棟に関する文献調査・ヒアリング調査より得られた共用施設の施設

名および施設内容を示したものである。これに基づき各棟の、共用施設に該当する施設の設置率および設置階数を竣工年別に示したものが表-3である。

表-3より、共用施設の設置率(表中の小計)の経年変化をみると、竣工年にかかわらず設置率が高いものは「ゲストルーム」「展望施設」であり、常に60~70%を維持していることがわかる。また、設置率が年々、上昇する傾向にあるのは「ラウンジ・サロン」であり、2000年の17%から、2005年の69%まで上昇しつづけている。これらの設置階は、全61棟の平均階数35.3階と比較してみると、「展望施設」はほぼ最上階(平均29.7階)、「ゲストルーム」は64%が高層階(20~53階)、25%が低層階(1~6階)に設置され、二極化の傾向がみられた。また、「ラウンジ・サロン」は低層階(平均2.4階)に設置されている。一方、設置率が年々、低下傾向にある共用施設には、「多目的利用施設」「キッズルーム」があり、それぞれ2001年の40%から2005年の25%、19%へと低下していることがわかる。これらの設置階をみると「多目的利用施設」は平均3.7階、「キッズルーム」は平均6.1階というように両者とも低層階に設置される傾向がみられた。

以上より、設置率が竣工年によらず常に高い共用施設は、プライベートで利用する「展望施設」や外部の来訪者が利用する「ゲストルーム」であり、主に高層階に設置されていることを捉えた。これらの共用施設が高層階へ設置された理由は、眺望に憧れを持つ居住者が多いために、高層階の分譲数を減らすというリスクを負っても共用スペースに眺望という付加価値を付けることにより、超高层マンション全体の商品価値を上げるためといわれている。一方、設置率が年々低下した共用施設は、居住者間で利用できる「多目的利用施設」「キッズルーム」であるが、逆に、設置率が増加した共用施設は、内外の人々を結ぶ場である「ラウンジ・サロン」であり、ともに低層階に設置される傾向が捉えられた。これらが低層階に設置された理由は、開発者側は高額な居住空間である高層階を分譲したいという考えによるものであり、さらに、「ラウンジ・サロン」は外部の人と接触するための移動のしやすさを配慮しているためである。

4. まとめ 本稿で捉えた結果より、開発者側が重視する共用施設は、「展望施設」などの個人利用や、居住者と来訪者で共に利用するものであり、「多目的利用施設」な

表-1 調査概要

調査方法	文献調査	ヒアリング調査	
調査日	2004年8月3日~ 2005年1月5日	2004年8月23日	2004年8月3日~ 2005年1月5日
調査対象	パンフレット および使用細則	(財)マンション管理セ ンター	マンション建設会社 (42社) および管理会社 (15社)
調査内容	76棟の超高层マンション における共用施設の 設置状況の把握	超高层マンションにお ける問題点	76棟の超高层マンション における共用施設の 設置状況、設置理由

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	
集会室	管理組合の理事会や委員会などの集会の場	
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
ラウンジ・サロン	ギャラリー	絵画などの展示の場
	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ができる場
ビジネスルーム	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
	ワーキングルーム	デスクが設置されており、仕事や勉強ができる場
ゲストルーム	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ができる場
	ライブラリ	図書を保管しており、居住者が閲覧できる場
展望施設	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ができる場	

