

超高層マンション居住者の交流を促す共用施設の設置に関する研究

—開発事業者と居住者に着目して—

指導：教授 横内憲久，専任講師 岡田智秀

2093 中村昇平

1. 研究目的—近年の都心部において、大量に供給されている超高層マンションは、大規模性・孤立性・超高層性という特殊な居住形態から生じるさまざまな問題^{*1}が懸念されており、特にコミュニティの希薄化が問題視されている。このような中で、国土交通省では、わが国の少子高齢化にともなう隣人との交流の希薄化を挙げ、「コミュニティ重視」^{*2}という視点を加えた新たな国土計画を進めている。これらをふまえると、超高層マンションという垂直方向に伸びる居住者間の接触機会の少ない居住形態において、今後居住者間での交流を築きあげていくことは重要な課題であると考えられる。

そこで本研究では、超高層マンションにおいて居住者同士が接触し、交流が促されると考えられるマンション内の「共用施設」に着目し、その供給側である開発事業者^{*3}および利用者である居住者自身の共用施設に対する意識を明らかにし、交流を促す共用施設の設置のあり方を提示することを目的とする。

2. 研究方法

(1) 開発事業者の意識把握—首都圏において 2006 年までに竣工の 30 階以上の超高層マンション全 111 棟(有効回答 96 棟)を対象とし、開発事業者の共用施設に対する意識が反映されるであろう、共用施設の種類および設置状況(設置率・設置階^{*4})を捉えるため、表-1の①、②に示す文献調査とヒアリング調査を行う。

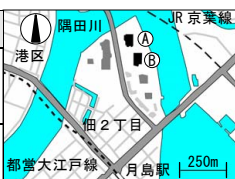
(2) 居住者の意識把握—居住者の共用施設に対する意識を捉えるため、大川端リバーシティの超高層マンション 2 棟(表-2)を対象に、表-1の③に示す調査を行う。

表-1 調査概要

調査方法	①文献調査	②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10月5日
調査対象	文献 ^{2)~11)} および パンフレット(物件説明書)	開発事業者(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 ・111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	111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
調査方法	③アンケート調査	
調査日	2005年10月13日～10月27日	
調査対象	東京都中央区佃2丁目 大川端リバーシティの超高層マンション居住者(152名)	
調査内容	1.居住者の属性の把握(家族構成)【性別】【年齢層】【居住階】 2.交流の範囲・親しさの度合の把握 3.共用施設の利用実態の把握	

表-2 調査対象地概要

マンション名	階数	総戸数(戸)	共用施設(設置階)
④ センチュリーパークタワー	54	756	○パーティールーム(33F) ○多目的利用施設(33F) ○ゲストルーム(33F) ○展望施設(33F)
⑤ イーストタワーII	43	642	○集会室(1F) ○展望集会室(27F, 42F)



3. 結果および考察

(1) 開発事業者が重視する共用施設—表-3は、共用施設別に設置率とその経年変化および設置階を示したものである。以下は、表-3および開発事業者のヒアリング調査より、共用施設の設置率・設置階について述べていく。

設置率をみると、「ラウンジ・サロン」「ゲストルーム」「展望施設」といった個人利用若しくは来客者と利用する共用施設¹⁾は2003年以降になると約50～80%という高い設置率を維持している。一方、交流を促す共用施設¹⁾として開発事業者が想定している「集会室」「キッズルーム」の設置率は相対的に、年々減少する傾向にある。

設置階をみると、「集会室」をはじめとする全11種類中8種類の共用施設が低層階に集中している。これは、中・高層階は住戸としての価値が高いため、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ことと、全階層の居住者が利用しやすい動線として低層階に共用施設を設置するといった考えによる。また、「パーティールーム」「ゲストルーム」「展望施設」は、高層階に設置される傾向にある。これは、これらの施設に眺望という付加価値をつけ、マンション自体の魅力を高めたいという考えによるものである。

以上より、開発事業者は、居住者間の交流を促すと想定する共用施設を軽視する傾向にあり、共用施設の設置階としては、収益性・利便性・眺望を要因に低層階または高層階のいずれかに設置する状況を捉えた。

(2) 居住者の共用施設に対する意識—表-4は、居住者の共用施設の利用状況と利用目的を階層別^{*6}に示したものである。利用状況をみると、全体の7割以上が利用していることがわかる。これらの利用目的を階層別にみると、高層階居住者が41%と他階層居住者よりも高い割合で、交流が促される可能性の高い「イベント・サークル」「居住者間の団欒」を目的として共用施設を利用していることがわかる。これは、調査対象棟の共用施設が高層階の近隣階(表-2の共用施設)に多く設置されており、高層階居住者にとって共用施設が身近な交流の場となっているためだと思われる。

表-5は、親しさの度合が交流を図る場にどのような影響を及ぼすのかを捉えるため、「親しさの度合」と「交流を図る場」を階層別に集計したものである。これより、親

表-3 共用施設別の設置率および設置階^{※5}【凡例】○:交流を促す施設として開発事業者が想定している共用施設、●:個人利用若しくは来客者と利用する共用施設、—:該当なし

共用施設名	設置率【単位:棟(%)】																				設置階層【単位:件】					
	竣工年(年)																									
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006		総数				
●展望施設	—	—	—	—	—	2(67)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59	1	4	60	65
●ゲストルーム	—	—	—	1(33)	—	—	—	1(33)	—	—	2(40)	1(100)	2(100)	4(40)	4(50)	4(40)	8(50)	12(67)	11(65)	10(77)	57	18	6	34	58	
○集会所	1(100)	1(100)	—	3(100)	—	1(100)	3(100)	2(67)	1(100)	—	3(60)	1(100)	1(50)	5(50)	4(50)	8(80)	6(38)	9(50)	4(24)	1(8)	54	57	3	6	66	
●ラウンジ・サロン	1(100)	1(100)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1(100)	—	2(20)	2(20)	2(20)	10(67)	12(67)	12(71)	7(54)	46	45	1	—	46	
○多目的利用施設	—	—	—	2(67)	—	—	—	1(33)	—	—	—	1(100)	1(50)	—	2(25)	1(10)	8(50)	5(28)	4(24)	5(38)	33	28	3	2	33	
●音響ルーム	—	—	—	1(33)	—	—	—	1(33)	—	—	—	1(100)	—	3(30)	2(25)	1(10)	6(38)	7(39)	4(24)	4(31)	30	20	2	4	26	
○キッズルーム	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1(100)	1(50)	—	3(38)	2(20)	7(44)	5(28)	3(18)	3(23)	24	17	1	6	24	
●ビジネスルーム	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1(100)	1(50)	—	3(38)	—	6(38)	6(33)	4(24)	1(8)	22	20	1	1	22	
●フィットネス施設	—	—	—	—	—	1(100)	1(33)	1(33)	—	—	2(40)	—	—	2(20)	1(13)	2(20)	1(6)	8(44)	7(41)	2(15)	19	17	1	1	19	
●パーティールーム	—	—	—	—	—	—	—	1(33)	—	—	—	1(100)	—	1(10)	6(75)	2(20)	5(31)	3(17)	2(12)	3(23)	17	8	—	1	9	18
●スパ・ジャグジー	—	—	—	1(33)	—	—	—	1(33)	—	—	—	—	—	1(10)	—	—	1(6)	3(17)	5(29)	2(15)	13	10	—	—	3	13

しさの度合いが深い「親しい友人がいる」居住者の交流を図る場合は、超高層階居住者はエレベータ(以下E V)・廊下(33%)、高層階居住者は共用施設(63%)、中層階居住者はマンション下広場(29%)、低層階居住者は共用施設とマンション下広場(ともに39%)が最も高い割合となり、階層により親しい友人との交流の場は異なる。この中でも、高層階居住者は6割と最も高い割合で親しい友人と交流を図る場として共用施設を利用しており、共用施設が近隣階に設置されている場合、共用施設は居住者間での親しい関係を保つ場となる可能性が高いといえる。

表-6は、居住者間の交流の範囲が交流の場にどのような影響を及ぼすのかを捉えるため、「交流の範囲」と「交流を図る場」を居住階層別に集計したものである。これより、交流の範囲が広い「階数には関係なくつきあいがある」居住者の交流を図る場を階層別にみると、超高層階居住者はE V・廊下(46%)、高層階居住者は共用施設(57%)、中層階居住者はE V・廊下やマンション下広場(ともに32%)、低層階居住者は共用施設(43%)が最も高い割合となっている。この中でも、高層階居住者は約6割と最も高い割合で、他階層居住者と交流を図る場として共用施設を利用していることから、マンション全体の交流を促す可能性の高い重要な場であるといえよう。

以上より、居住者の共用施設に対する意識は、共用施設の設置階の近隣階に住む高層階居住者において、共用施設を親しい友人との交流の場として利用しているとともに近隣階居住者との交流に留まらず、広範にわたる居住者との交流を図る場として位置づけているといえる。

4. まとめ—開発事業者は、共用施設を低層階若しくは高層階のいずれかに設置し、さらに交流を促す共用施設を軽視する設置傾向にある。一方で、高層階居住者は利便性の高い身近な場所(高層階の近隣階)に共用施設があるため、交流を図ることを目的として利用する割合が高くなる傾向がある。これらのことをふまえると、現状の開発事業者の共用施設の設置傾向では、交流を促す場の減少や、一部の階層に偏りが生じる恐れがあることから、共用施設の設置のあり方を再考する必要がある。

以上より、今後、超高層マンションにおける居住者全体の交流を促すためには、交流を誘発させる共用施設を複数の階層に分散させ積極的に設置することにより、他階層居住者との交流の拠点を設けていくべきと考える。

表-4 共用施設の利用状況 利用の有無(N=152)、利用目的(N=127)(複数回答)

階層	利用状況	利用の有無(N=152)										利用目的(N=127)	凡例		
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	[%]				
超高層階居住者(31F~)	全体の利用の有無	ある114人(75%)										利用目的	1. 来客者が来たとき 2. イベント・サークルのとき 3. 居住者間での団契をするとき 4. 個人的に利用するとき 5. その他		
	利用者:40人(73%)	ない38人(25%)												60%	7%
高層階居住者(21~30F)	全体の利用の有無	ある114人(75%)										利用目的	1. 来客者が来たとき 2. イベント・サークルのとき 3. 居住者間での団契をするとき 4. 個人的に利用するとき 5. その他		
	利用者:17人(63%)	ない38人(25%)												27%	22%
中層階居住者(11~20F)	全体の利用の有無	ある114人(75%)										利用目的	1. 来客者が来たとき 2. イベント・サークルのとき 3. 居住者間での団契をするとき 4. 個人的に利用するとき 5. その他		
	利用者:31人(86%)	ない38人(25%)												45%	15%
低層階居住者(1~10F)	全体の利用の有無	ある114人(75%)										利用目的	1. 来客者が来たとき 2. イベント・サークルのとき 3. 居住者間での団契をするとき 4. 個人的に利用するとき 5. その他		
	利用者:26人(76%)	ない38人(25%)												57%	18%

表-5 「親しさの度合い」と「交流を図る場」の関係^{※7}

階層	回答項目	親しさの度合い(N=152)										凡例
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	[%]	
超高層階居住者(31F~)	全体(N=44)	9人(21%) 28人(64%) 4人(9%) 2人(5%) 18人(41%)										1. 共用施設
	1. 親しい友人がいる	5人(28%) 6人(33%) 4人(21%) 5人(28%)										
高層階居住者(21~30F)	全体(N=21)	10人(48%) 2人(9%) 3人(14%) 3人(14%)										2. エレベータ(EV)・廊下
	1. 親しい友人がいる	5人(24%) 6人(29%) 2人(9%) 1人(5%)										
中層階居住者(11~20F)	全体(N=33)	14人(42%) 9人(27%) 5人(15%) 1人(3%) 4人(12%)										3. マンション下広場
	1. 親しい友人がいる	5人(15%) 4人(12%) 5人(15%) 1人(3%) 4人(12%)										
低層階居住者(1~10F)	全体(N=33)	10人(30%) 7人(21%) 8人(24%) 8人(24%)										4. その他
	1. 親しい友人がいる	5人(15%) 4人(12%) 5人(15%) 1人(3%) 4人(12%)										

表-6 「交流の範囲」と「交流を図る場」の関係^{※7}

階層	回答項目	交流の範囲(N=152)										凡例
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	[%]	
超高層階居住者(31F~)	全体(N=44)	9人(21%) 28人(64%) 4人(9%) 2人(5%) 18人(41%)										1. 共用施設
	1. 自分と同じ階・近隣階に住んでいる	1人(8%) 9人(75%) 2人(17%)										
	2. 階数には関係なくつきあいがある	7人(26%) 13人(46%) 4人(14%)										
高層階居住者(21~30F)	全体(N=21)	10人(48%) 2人(9%) 3人(14%) 3人(14%)										2. エレベータ(EV)・廊下
	1. 自分と同じ階・近隣階に住んでいる	1人(5%) 4人(19%) 1人(5%)										
	2. 階数には関係なくつきあいがある	8人(38%) 4人(19%) 2人(9%)										
中層階居住者(11~20F)	全体(N=33)	14人(42%) 9人(27%) 5人(15%) 1人(3%) 4人(12%)										3. マンション下広場
	1. 自分と同じ階・近隣階に住んでいる	5人(15%) 4人(12%) 5人(15%) 1人(3%) 4人(12%)										
	2. 階数には関係なくつきあいがある	4人(12%) 6人(18%) 6人(18%) 3人(9%)										
低層階居住者(1~10F)	全体(N=33)	10人(30%) 7人(21%) 8人(24%) 8人(24%)										4. その他
	1. 自分と同じ階・近隣階に住んでいる	1人(3%) 4人(12%) 2人(6%)										
	2. 階数には関係なくつきあいがある	9人(27%) 5人(15%) 5人(15%) 1人(3%) 4人(12%)										

【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の問題」「ストレスの増大(不満・不安)」「子供の自立の遅れ・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」
 ※2 「コミュニティ重視」という視点とは、2030年を視野に入れた第9次全国総合計画に代わる新たな国土計画の4つの方針の一つである。これは、老人や子供、難者が相互に助け合って生活できるまちづくりを進めることにも、高齢者に配慮したヨーロッパ型の社会を目指すものである。
 ※3 ここていう開発事業者とは、超高層マンションの企画・設計に供給するテレポート・設計会社を指す。
 ※4 共用施設の設置階層の特性を捉えるため、30階以上を三等分し、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。
 ※5 設置率は1棟に同様の共用施設が2つ以上設置されている場合でも、1として考え算出した。また、設置階層は階層の違いを捉えるため、同様の共用施設であってもそれぞれを1件として加算した。
 ※6 階層による居住者の意識の違いをより正確に捉えるため、高層階を細分化し、21~30階を「高層階居住者」、31階以上を「超高層階居住者」と、4つの階層に分類した。
 ※7 調査対象居住者152人のうち、「親しさの度合い」において「つきあいは殆どない」と回答した居住者21人(超高層階居住者:11人、高層階居住者:6人、中層階居住者:3人、低層階居住者:1人)は含んでいない。
 【引用・参考文献】
 1) 小池由ほか4名:「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回日本大学工学部学術講演会論文論文集, pp.392~393, 2004. 11
 2) 渡辺真知子ほか:「大林組技術研究所報」, pp.75~78, 1997
 3) 「月刊リフォーム6」, テツアト出版, pp.33~37, 2000. 6
 4) 渡辺真知子:「コア東洋」, 2002. 12
 5) 藤原広子:「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IP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, pp.38~43, 2003. 4
 8) 「月刊リフォーム1」, テツアト出版, pp.67~71, 2002. 1
 9) 住宅総合研究財団:「すまいるん」, 2003. 7
 10) 「EICのNews」, 2003. 11
 11) 長谷工総合研究所:「CR14」, 2004. 4
 12) 「日本経済新聞」, 2005. 10. 5