

芦屋浜シーサイドタウン高層住区の経年変化に関する研究 その2

— 居住者の意識・評価と共用空間の利用 —

A Study on the Successive Change Condition of Ashiyahama Seaside Town Part2
- The Awareness and Evaluation of Residents and Ways of Use for Common Spaces -

○高井宏之^{*1}, 高田光雄^{*2}, 白金^{*3} 多原明美^{*3}
TAKAI Hiroyuki, TAKADA Mitsuo, BAI Jin, TAHARA Akemi

The aim of this research is to make clear the actual condition on successive change of the Ashiyahama Seaside Town, especially focused on the awareness and evaluation of residents, and ways of use for common spaces. The research was made by the observation research and the questionnaire for residents. Many changes are surely occurred. For example, residents's ageing tendency has occurred, and sky-parks and open spaces are not used as the planners intended.

キーワード：高層集合住宅、居住性評価、共用空間、経年変化

Keywords : *Highrise Apartment, Habitability Evaluation, Common Spaces, Successive Change Condition*

1. 研究の背景・目的・方法

日本における集合住宅の計画理念は、1973年の第1次オイルショックを契機に大きく変化した。それまでの高度経済成長期は住宅の大量供給が最重要視され、効率性を重視した高層化・工業化が中心的な課題であった。オイルショック直後の一時期は質向上の観点から低層集合住宅が注目を浴びたが、1980年頃になると高層集合住宅は復権を遂げ多様な住宅形式の一つとして市民権を獲得し定着していった。

その歴史的過程の中で、芦屋浜シーサイドタウン高層住区（以下、芦屋浜高層住区と略す）は上記のような時間経過の中で、高度経済成長期に企画されながらその完成はオイルショック以降の1979年という特異な性格をもっている。またこの事例は、計画や技術等の諸側面において多くの提案的な要素が盛り込まれたものであり、現在においてもそれらは計画・技術面での先進性を失っていない。

本研究は、このような背景・特性をもつ芦屋浜高層住

区について、1980年と1988年に組み込まれた居住性の評価を主体とした調査研究結果^{文1~4)}との比較を念頭に、また昨年度実施した管理体制・状況や共用空間の現況に関する予備的調査結果^{文5~6)}を踏まえ、経年変化の実態と改善の方向性を明らかにすることを目的とする。

なお、本研究は過去発表した文献(7~8)に一部データを加え加筆・修正を行ったものである。

2. 事例の特性と調査概要

2-1 事例の特性

芦屋浜高層住区は、1972年の提案競技で選ばれたASTM企業連合の提案が具体化された総戸数3381戸の大規模な高層集合住宅であり、4事業主体（民間・公団・公社・県）により供給された。計画の概要は図1~3と表1の通りである。土地利用面では住宅地は全住棟共有地と各住棟共有地に2分されるが、住宅地全体は一団地設計により計画されている^{注1)}。配置計画面では高層住棟で囲まれた大きな広場を設置、住棟計画面では2面開放型の住戸を

*1 三重大学大学院工学研究科 准教授・博士（工学）

*2 京都大学大学院工学研究科 教授・博士（工学）

*3 三重大学大学院工学研究科博士前期課程 建築学専攻

Assoc.Prof., Graduate School of Eng., Mie Univ., Dr. Eng.
Prof., Graduate School of Eng., Kyoto Univ., Dr. Eng.
Assoc.Prof., Dept. of Architecture, Mie Univ., Dr. Eng.

積層したスキップフロア型としこの5階ごとの共用階に空中公園が設けられていることなどが大きな特徴である。

2-2 調査概要

本研究では表2に示す3つの調査を実施した。調査1（観察調査）と調査2（アンケート調査）は、上述の通り経年変化を明らかにするために、調査時期・方法・対象を過去2回と同一とすることを基本とした。ただし、調査方法は昨今の防犯性重視の状況を考慮し今回は郵送回収で実施、調査対象としては公団賃貸を加え^{注2)}、また調査設問については昨年度実施の予備的調査から得られた現状に関する知見を踏まえ一部追加した。

3. 調査対象と居住者の変化

3-1 調査対象

芦屋浜高層住区は全52棟3381戸であるが、この内図1と表3に示した計9棟796戸に配票し、有効回収数

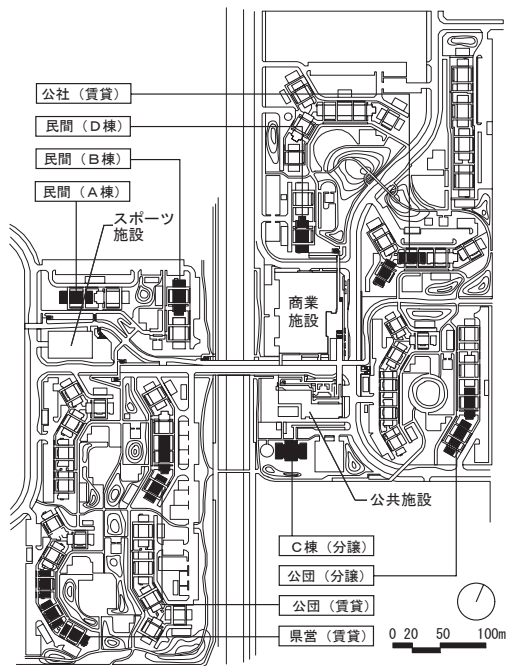


図1 住棟配置図及び調査対象住棟

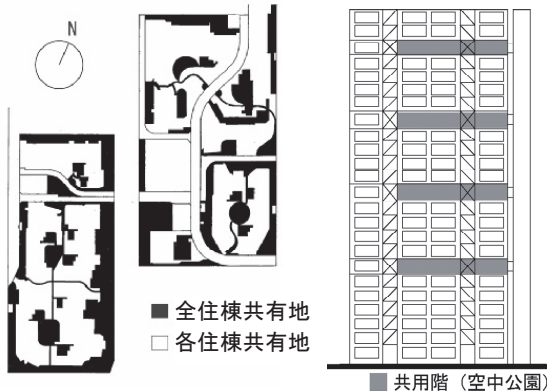


図2 住宅用地区分図

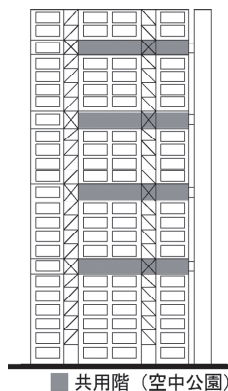


図3 住棟立面図



写真1 空中公園

写真2 広場

表1 計画の概要・特徴

<概要>	
・所在地	兵庫県芦屋市高浜町、若葉町
・交通	阪神芦屋駅からバス約7分
・敷地面積	202,851m ²
・延床面積	339,730m ² (工事面積)
・総戸数	3,381戸
・総住棟数	52棟
<特徴>	
・社会的環境 (階層混合) と物理的環境 (日照・通風・眺望・騒音) の整備	
・階段室を柱、5階ごとの共用階を梁とする鉄骨大架構の採用	
・コミュニティプラザと防災ミニ拠点としての共用階の設置 (空中公園)	
・地域暖房・給湯システム、真空ゴミ収集システムの採用	
・架構体と住戸構成部材分離と、住戸構成部材の工業化・量産化	
・官民協力による統一管理と耐用年数に応じた保守管理	

表2 調査概要

調査1 (観察調査)	
目的	広場と空中公園の利用実態の把握
時期	2006年6月3日(土)、4日(日)、5日(月)
方法	・3日(土)=置かれている物等を図面上に記録 ・4日(日)、5日(月)=8時から19時まで30分おき計23回、各空間にいる人の属性と行為を記録
備考	・1980年に同様の観察調査を実施したが、これと調査時期・調査方法・調査地点をほぼ同じとした ・ただし今回は調査地点としての空中公園に公団賃貸を追加した
調査2 (アンケート調査)	
目的	居住者の意識・評価の把握
時期	2006年12月2日(土)、3日(日)、4日(月): 配票
方法	訪問配票・郵送回収による質問紙調査
備考	・1980年と1988年に同様のアンケート調査を実施した ・調査時期は上記2調査とほぼ同じとした ・調査住棟は今回公団賃貸を追加したが、それ以外の住棟は上記2調査と同じとした ・調査方法は上記2調査は訪問配票・訪問回収であったが、今回は防犯性重視の社会動向を考慮し郵送回収とした ・配票数・回収数・回収率は表3の通り

表3 調査対象と回収状況

所有形式	全体		調査対象			配票数	有効回収数	有効回収率
	供給主体	棟数/総戸数	棟名	戸数	階数			
分譲	民間	7/599	C	98	29	75	50	66.7%
			A, B, D	267	19, 29	232	153	65.9%
	公団	9/614	9-2	149	19, 24	136	73	53.7%
賃貸	公団	14/977	5-2	149	19, 24	124	44	35.5%
	公社	10/595	5-1	133	19	106	38	35.8%
	県営	12/596	7-2, 7-3	150	19, 4	123	56	45.5%

※全体で有効回収率52.0%

414、有効回収率は52%であった。なお、以下本論では調査対象住棟の呼称を所有形式と供給主体とを組み合わせ、民間C棟・民間・公団分譲・公団賃貸・公社・県営と表記する^{注3)}。また過去2回の調査については、以下「1980年調査」「1988年調査」と表記する。

3-2 居住者特性

(1) 入居年 (図4)

概ね当初から入居の「1979年-」は26%であり、阪神・淡路大震災を経過した1996年以降の入居者は計45%である。なお「1979年-」を住棟別に見ると、分譲棟は33%とやや高くなっている。

(2) 世帯主年齢 (図5)

調査年ごとに高齢化の傾向が顕著に見られ、現在では61歳以上が計49%となっている。この住棟別での割合は33~56%と幅があるが、分譲と賃貸間では大きな偏りは見られなかった。

(3) 家族人数 (図は略)

現在は2名が39%と最も多く、3名が25%、1名が17%の順となっている。調査年ごとの平均家族人数は3.3人、3.4人、2.5人となっており、少家族化が進んでいる。この現象は住棟間で大きな差異は見られない。

(4) 家族構成 (図6)

現在は「夫婦のみ(子供がいない)」が31%と最も多く、

「夫婦+子供(長子19歳以上)」が27%と続く。調査年ごとでは長子年齢の小さい世帯が減少している。この現象も住棟間で大きな差異は見られず、(2)(3)の結果と考え合わせると、団地全体で少子高齢化が確実に進んでいる。

4. 高層集合住宅の居住性評価とその変化

4-1 現住宅の魅力と不安・不満 (図7)

最も魅力と感じている項目は、未だ他の事例でもあまり実現されていない「10. 真空ゴミ収集システム」と、高層集合住宅の特長である「8. 眺望」である。これに続くのが「5. 日当たり・風通し」「6. プライバシー」であり、当初設計が重視した板状住棟の形態と、住棟間の大きな広場が評価されていると理解できる。「1. 芦屋という土地柄」「2. 通勤・通学の利便性」はこの立地のもつ特性であり今もなお魅力と感じられている。

一方、不安・不満の割合が高いのが「14. 駐車場・自転車置き場」や「16. エレベーター」である。前者は現駐車場率約50%が今日の平均的な自家用車保有率を大きく下回っていること、後者はエレベーターが5階おきに停止し各住戸へは階段を利用するスキップフロア型に対する不満と考えられる。

なお、本事例の大きな特徴である「12. 空中公園」は<どちらともいえない>が51%であり、この空間に対す



図4 入居年 (N=387: 単一回答)

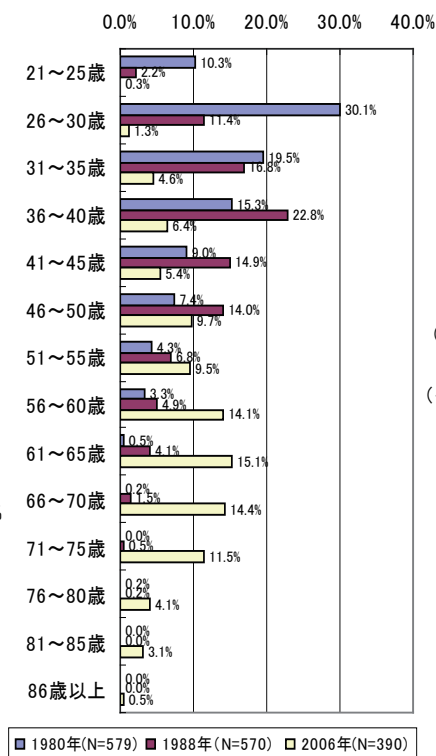


図5 世帯主年齢 (単一回答)

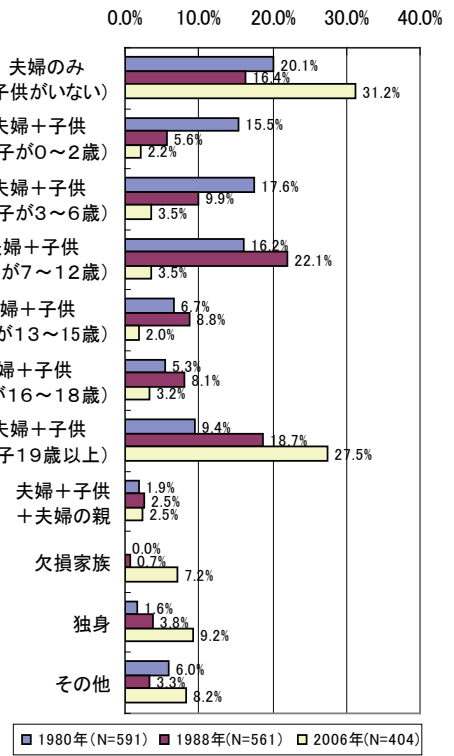


図6 家族構成 (単一回答)

る居住者の意識が必ずしも高くない。しかし、「13. 広場」については<魅力>が51%と高くなっている。

4-2 住宅・共用空間等に対する評価

(1) 項目全体 (図8)

特にフィジカルな側面10項目に更に着目し、「満足」「どちらともいえない」「不満」による3段階の満足度と、この根拠としての具体的意見(図は略)を求めた。

10項目中評価が高いのは「真空ゴミ収集システム」「住棟配置」「住戸」であり、「駐車場・自転車置場」の評価は低く、概ね上記の結果と符合する。4-1の「暖房・給湯システム」に関しては「セントラル給湯システム」は評価が高いが、「セントラル暖房システム」は近年の個別空調システムの性能向上とローコスト化を反映し評価は高くない。

上記評価を過去2回の調査結果と比較すると、順次評価が上昇したのは「建物デザイン」と「駐車場・自転車置場」である。前者は具体的意見(図は略)としての「冷たい感じがする」が減った影響と考えられ、近年コンクリート打放しが街中でも一般的に見られるようになったことと関連していよう。後者は近年各住棟で自転車置場が増設されたことの現れであろう。

(2) 住戸、住戸まわり・階段、集会室

この3項目についての具体的意見(図は略)に特に着

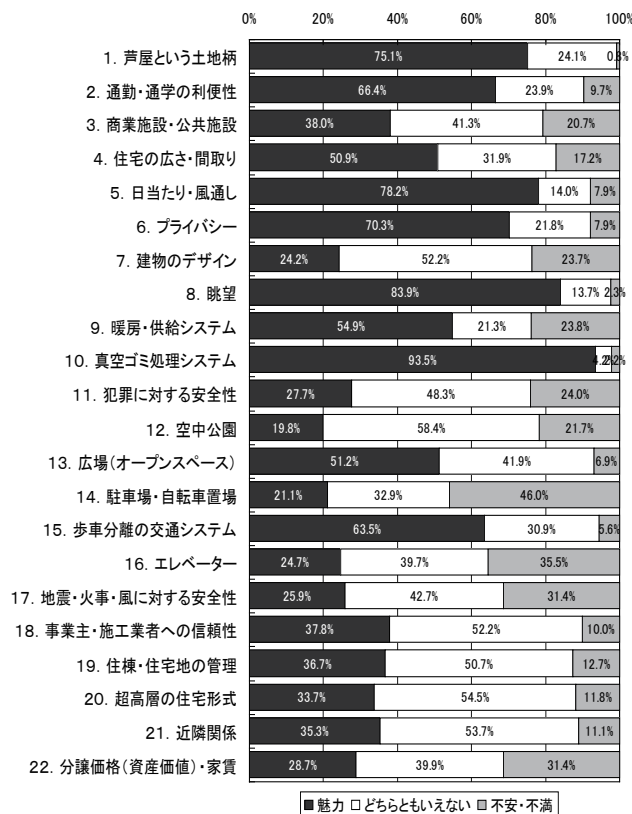


図7 現住宅の魅力と不安・不満 (N=382: 単一回答)

目すると、住戸については「見晴らしがよい」「日当たりや風通しがよい」が60%台で最も多いが、今回追加した「バリアフリー対応ではない」と「高齢者向け非常通報装置がない」が40%前後となっており、居住者の高齢化対応が新たな課題として浮上してきている。

住戸まわり・階段については、「風が強くて歩きにくいことがある」が46%と最も多いが、「階段の昇り降りがめんどろだ」が38%でこれに続く。この値は過去2回の調査に比べ大きく増加しており、やはり居住者の高齢化の影響と考えられる。

各広場にある集会場については、満足度の「どちらともいえない」が78%であり居住者の関心は低いが、具体的意見としては「使ったことがない」が41%と最も多く、広場に面した良好な位置にあることを考えると、より活発に利用される仕組み^{注4)}や新たな利用のメニュー作りなどが望まれるところである。

5. 共用空間の利用とその変化

5-1 空中公園^{注5)}

(1) 利用状況

空中公園は竣工当初、「従来、高層住宅における問題点とされる人と人のふれあい、幼児の遊び場、防災避難等の安全性、自然とのふれあい等の諸点を解決し、コミュニティ形成の機会を提供する空間」として出発した。しかし、図9に示す通り、利用者は設計時想定した子供の利用が主体であったものの、竣工当初より「ほとんど利

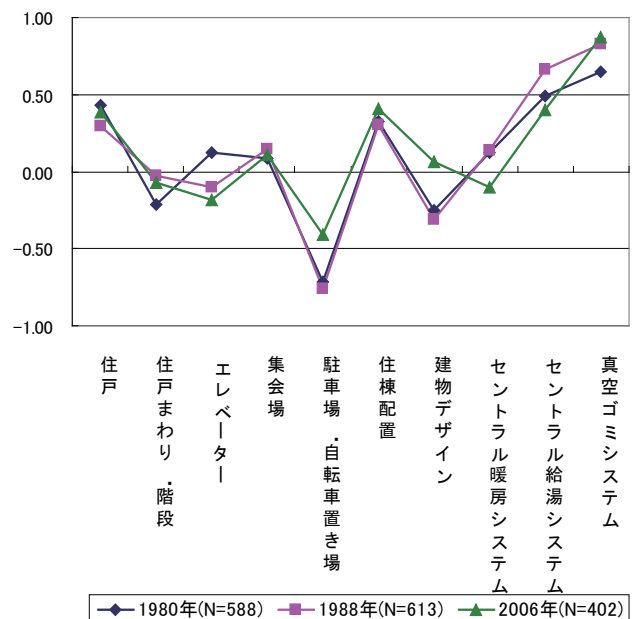


図8 住戸・共用空間等の満足度(単一回答)

(満足=1、どちらともいえない=0、不満=-1として平均した)

用しない」が高く、子供の利用も減少してきた。具体的な利用方法（図10）は、現在「眺望を楽しむ」が最も多く15%で、「自転車・三輪車を一時的に置く」と同程度であり、他の利用方法も減少傾向にある。

(2) 居住者の意識

現状に対する居住者の意見項目（図13）については、過去2回の調査結果に比べ全体として低下した項目が多

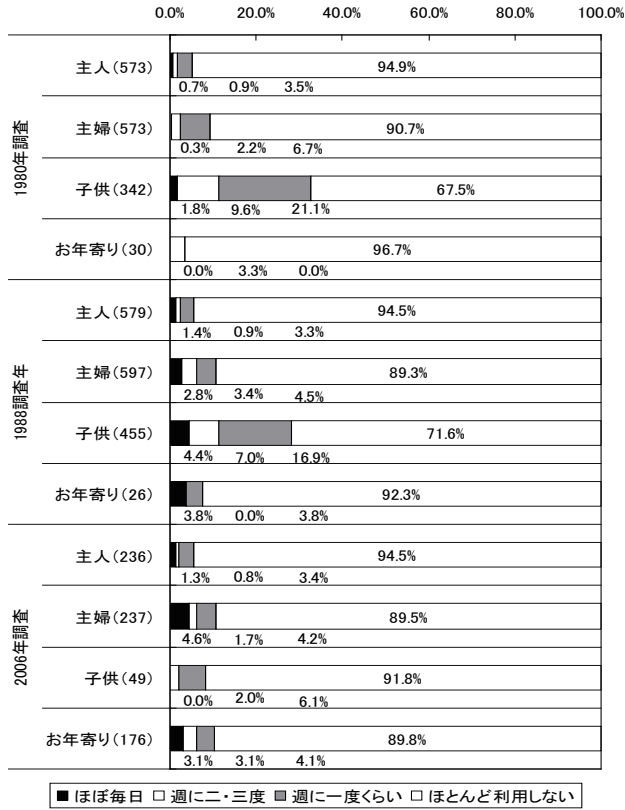


図9 空中公園の利用頻度（単一回答）

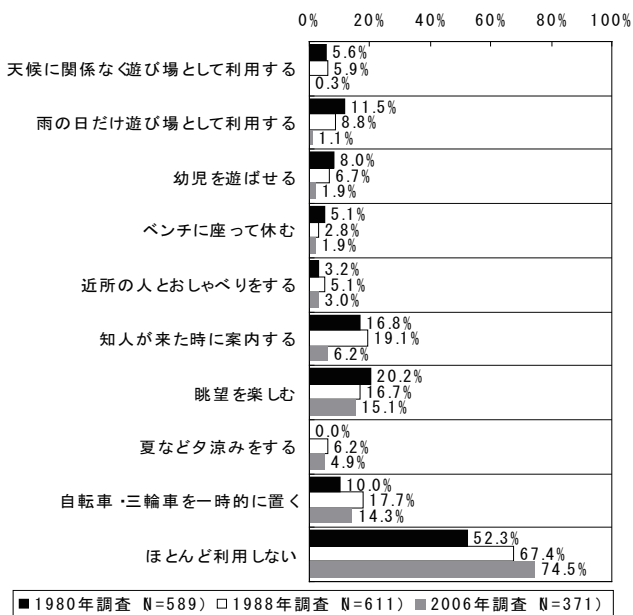


図10 空中公園の利用方法（複数回答）

く、居住者の空中公園に対する意識が希薄化しつつあることが伺える。ただ、「16. 知らない人がいると気になる」については48%と現在最も多くかつ増加してきており、この空間に対する領域意識は強化されつつある。

一方、今後の変更要求（図12）については、「今のままでよい」は31%と比較的少数で、この空間を何とか活用したいとの意識もある。ただその変更後の希望施設イメージは多様であり、専門家による更なる提案の具体化や、ワークショップ等を通じての居住者の意識向上やニーズの明確化が実際の改善には必要であろう。

5-2 広場

(1) 利用状況

各広場は、幼児や児童向けのプレイロットと、水や山と大地などの具体のイメージを設定したより年長の子供向けのテーマ広場から構成される。図13に示すように、利用者は設計の意図通りこれら子供及び同伴の主婦が主体であるが、調査年ごとに徐々に減少傾向が見られる。

一般に、子供の遊びには時間・空間・仲間の三条件が必要とされるが^{文9)}、この中の時間・仲間の減少が大きく影響している^{注6)}と考えられる。一方、時間・仲間の増えたお年寄りは確実に増えてきており、彼らの広場利用が本来増加してしかるべきと考えられる。昨年度の調査結果^{文6)}でも、高齢者が住棟回りで花を育てる行為等を紹

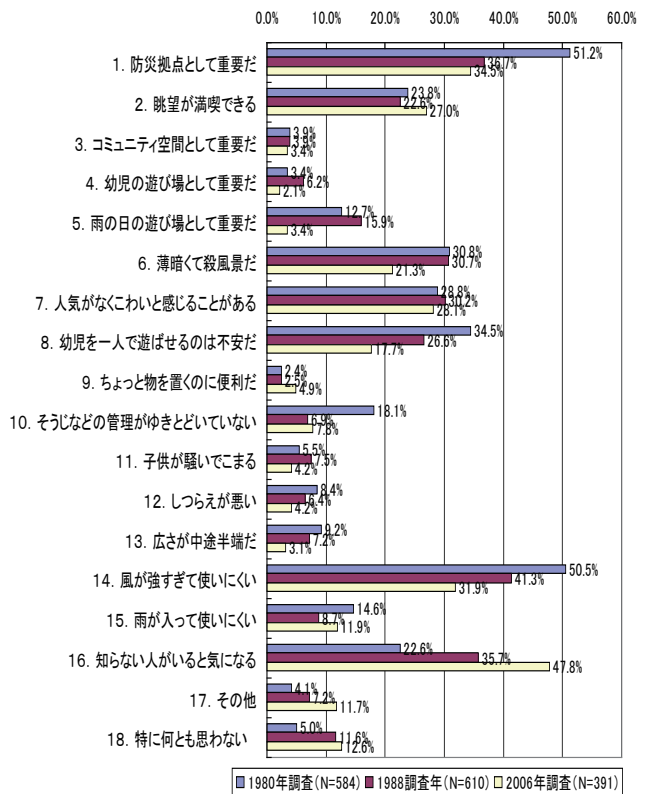


図11 空中公園の具体的意見（複数回答）

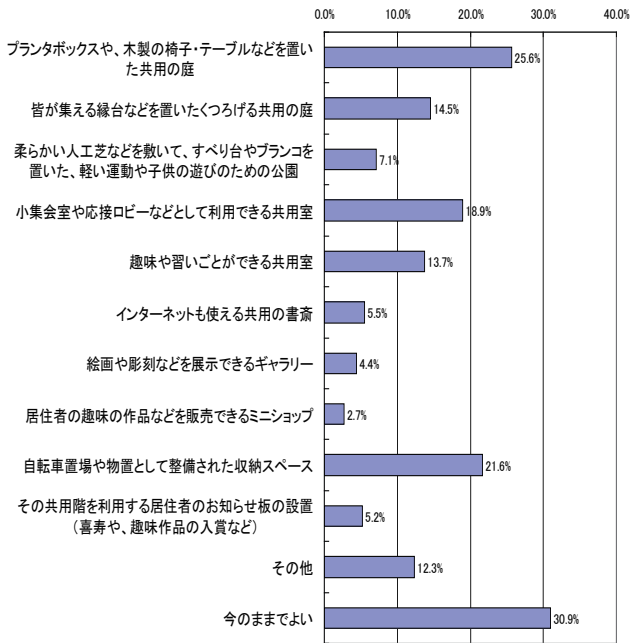


図12 空中公園の変更新案評価 (N=363: 複数回答)

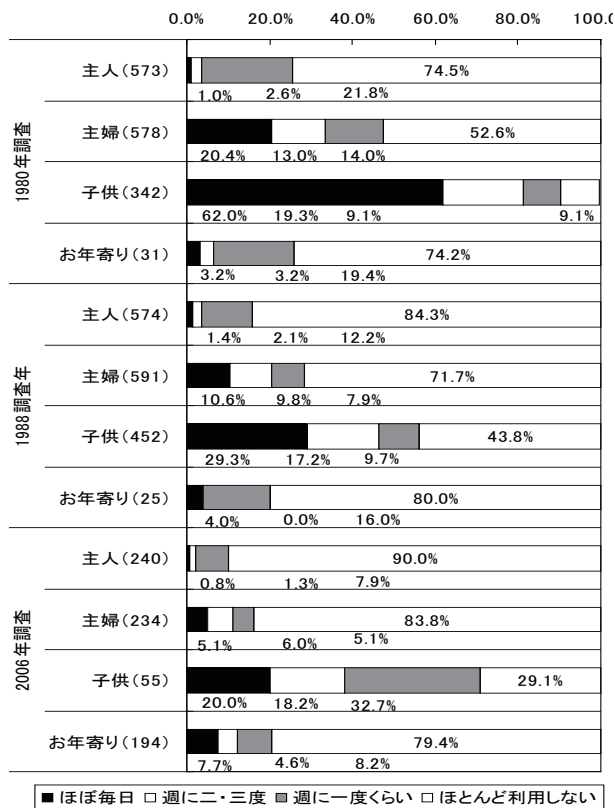


図13 広場の利用頻度 (単一回答)

介した。しかしながら、これらは未だ少数派のようであり、広場の主たる利用者としては顕在化していない。実際、利用方法(図14)としては、子供に関わる「2. 遊び場として利用する」「5. 幼児を遊ばせる」などは激減しており、子供以外も利用対象となる利用方法も減少しているものが多い。

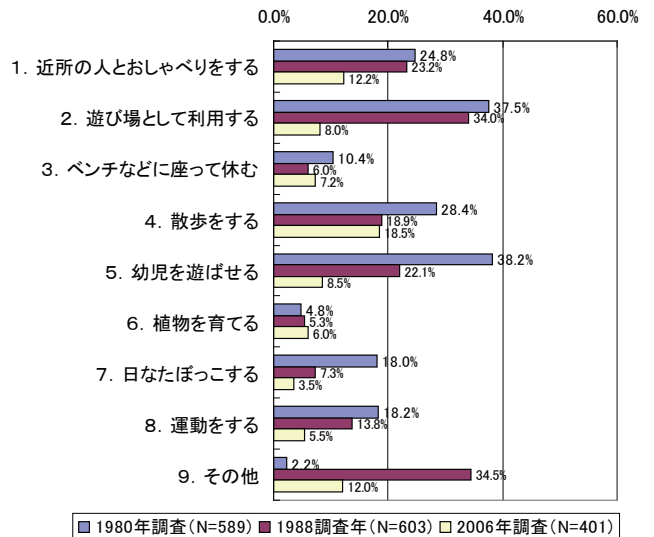


図14 広場の利用方法 (複数回答)

(2) 居住者の意識

現状に対する居住者の具体的意見(図15)については、「2. 緑が豊かである」が68%と最も多く、「4. 幼児・子供を遊ばせるのに安心だ」「1. 広々として気分がよい」がこれに続く。過去2回の調査結果との比較では、「2. 緑が豊かである」は増加、「4. 幼児・子供を遊ばせるのに安心だ」は減少しており、利用する空間から眺める空間へと広場の役割が変化してきたと理解できる。

一方、今後の変更新案(図16)については、「今のままでよい」は46%であるが、多様ながら高齢者も対象となり

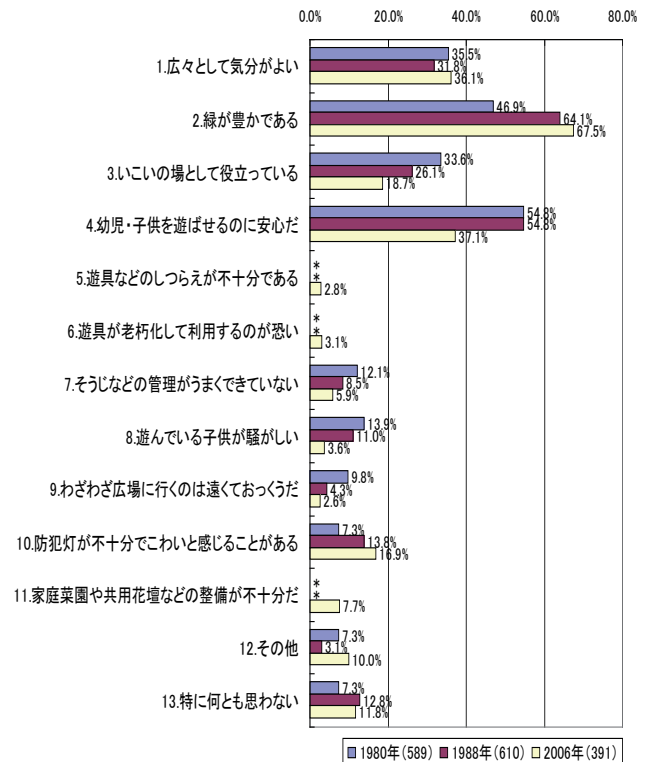


図15 広場の具体的意見 (複数回答)

うる様々な行為を行うことのできる場所のニーズは少なくない。

参考までに、特に集会室について変更要求をもつ居住者に対しその変更案の評価（図17）を尋ねたが、「高齢者が自由に立ち寄れるサロン」が43%と最も多く、「共用ロビー」「介護サービスの拠点」も22%見られた。

以上を総括すると、現在の広場は幼児・子供向けの設計であり、竣工後一定の期間これは居住者特性にうまく適合していた。しかし、子供の生活様式の変化と少子高齢化が進行した現在、必ずしも適合していない状況が発生しており何らかの改善が必要な時期に来ていると考えられる。

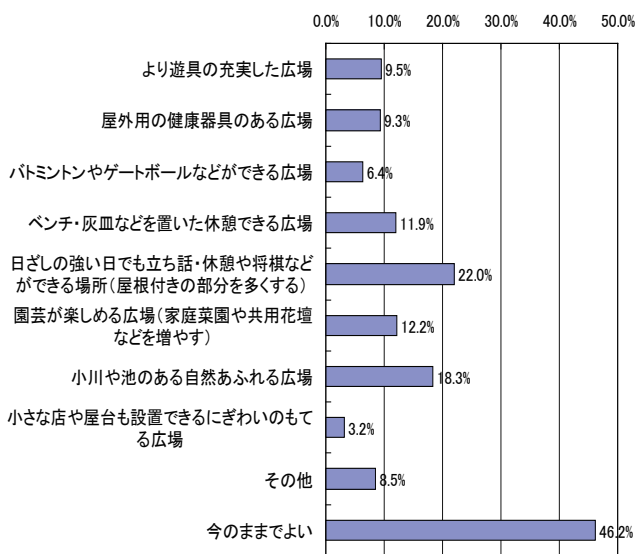


図16 広場の変更案評価 (N=377 : 複数回答)

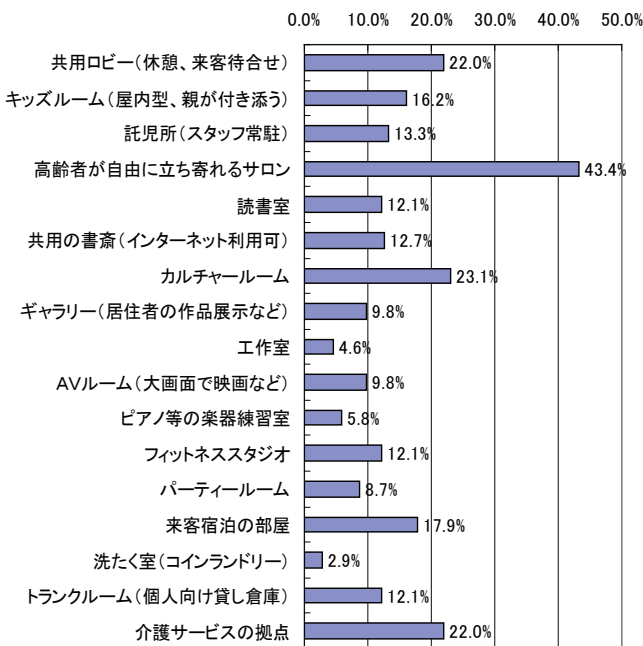


図17 集会室の変更案評価 (N=173 : 複数回答)

6. 共用空間の利用実態とその変化

6-1 空中公園

空中公園は5-1で述べたように、利用者は少なくかつ減少傾向にあった。観察調査ではその具体的な利用の行為を調べた(表4)が、管理員による「清掃」が最も多く、それに共用階の真空ゴミ収集システム利用の「ゴミ捨てる」がこれに続く。ただし「遊び」「立ち話」「景色を眺める」など空中公園としての本来期待された利用もごく少数ではあるが見られた。

一方、置かれている物(表5)については分譲棟と賃貸棟で大きく異なり、分譲棟では竣工時に設置されたベンチ・ゴミ箱・プランターボックス、賃貸棟では自転車類・バイクが多く置かれていた。この状況は各住棟の空中公園の利用規約(表6)と対応しており、賃貸棟に置かれる自転車類・バイク等は黙認の状態であった。今後空中公園に関する防災ミニ拠点としての役割の堅持やその有効利用のためには、住民の総意に基づいた利用規約の改正が必要であることがわかる。

なお、実際の置かれている物の様子は、概ね文献6に示した通りであり本論では省略する。

6-2 広場

ここでは特に具体的な1つの広場を事例として取り上げる。図18の広場には、2ヶ所のプレイロットと「水の広場」があり、後者は竣工当初はその名の通り水が張られていたが、早々に水難事故があり水が抜かれた。ただその後も写真3の通り子供の遊び場としては機能していた。

しかしながら、この広場の滞留者数(表7)は1980年に比べ2006年は大幅に減少しており、特に「水の広場」の部分の利用者数が激減している。これは図18に示す通り、子供の利用者数の減少が大きく影響しており、それに伴い成人女子つまり子供に付き添う母親等の減少も見取れる。なお物的な側面では、広場内に駐輪場やバイク置き場が増設され、住棟足下には花壇・菜園が自然発生的に作られている。以上は概ね他の広場にも共通して見られる現象であるが、テーマを自然と関わりのあるものに設定した「林の広場」等では利用者数の減少は少ない傾向があった。また、住棟足下等の特に目的の明確ではない空地には花壇・菜園が作られたり鉢物が設置され、樹木の陰などでは年配者のグループが会話を楽しむ場面なども見られた。

以上の通り、広場の利用者数は大きく減少しており、当初子供を主な利用者と想定した設計が、少子高齢化の

表4 空中公園の利用内容（2日間合計）

()内は空中公園の箇所数	C棟 (5)	民間 (13)	公団分譲 (7)	公団賃貸 (7)	公社 (6)	県営 (6)	計
清掃	5	15		2	1	1	24
ゴミ捨て	1	6	3		3	1	14
遊び				10		1	11
自転車持ち運び			2	5		1	8
立ち話		2			2		4
景色を眺める	1	2	1			1	5
植物の水遣り		3					3
休憩		2					2
その他	2		1	3			5
計	9	30	7	20	6	5	77

表5 空中公園に置かれている物

	C棟	分譲				賃貸			
		民間A	民間B	民間D	公団分譲	公団賃貸	公社	県営	
空中公園調査箇所数	(5)	(3)	(5)	(5)	(7)	(7)	(6)	(6)	
ベンチ	23	15	23	25	0	0	0	0	
ゴミ箱	18	12	19	1	0	11	2	0	
プランター 植物あり	41	12	13	8	0	0	0	1	
ボックス 植物なし	12	0	7	0	0	0	2	0	
自転車類	0	0	0	0	0	124	180	140	
バイク	0	0	0	0	0	23	9	9	
その他	6	0	4	3	22	3	34	9	

表6 空中公園の利用規約

	C棟	民間	公団分譲
分譲	物を放置しない。 騒音をまたは物の落下する危険な行為をしない。	物を放置しない。 騒音をまたは物の落下する危険な行為をしない。	私物を置かない。
賃貸	規定なし。	騒音をまたは物の落下する危険な行為をしない。 きれいにするように協力する。	規定なし。



写真3 水の広場 (1980年)



写真4 水の広場 (2006年)

表7 「水の広場」のある広場の滞留者数

		1980年観	2006年観	1980年調査	
		察調査	察調査	(人)	(%)
水の広場	休	184	15	8.8	
	平	223	21		
プレイロット1	休	161	31	11.8	
	平	102	0		
プレイロット2	休	148	39	46.4	28.2
	平	89	71		

中であまり利用されなくなっている。しかしながら、高齢者は自らの居場所を求め様々な行為を企てる兆しが見られ、今後これに応えられる設計面での改善が期待される。

7. 高層集合住宅居住者の近隣関係と過ごし方

7-1 居住者の近所づき合いの実態 (図19)

居住者が住棟内でどの程度近所づき合いをしているのかを把握するために、「よく行き来し親しく話をする程度」「世間話など立ち話をする程度」「あいさつをする程度」のそれぞれ該当する戸数を記入してもらった。住棟別の差異は大きい、最も影響の大きい要因は入居年であり、2001年以降に入居した居住者の割合と符号している^{注7)}。ただ、高齢化社会の中では近所づき合いは「共助」の点で重要な要素であり、特に自治会の存在しない<公団賃貸>などでは今後何らかの対策が必要であろう。

7-2 高齢者の自由時間の過ごし方 (図は略)

<住戸外>と<住戸内>に分けた場合(それぞれ複数回答)、<住戸内>で「趣味を楽しんでいる」が44%と最も多く、<住戸外>の「仕事をしている」が25%、「習いごとをしている」と「友人や知人の家に行っている」が19%とこれに続き、「芦屋浜シーサイドタウン内の広場で過ごす」は6%であった。高齢者も結構忙しい身ではあるが「特別なことはしていない」が24%あり、趣味を共

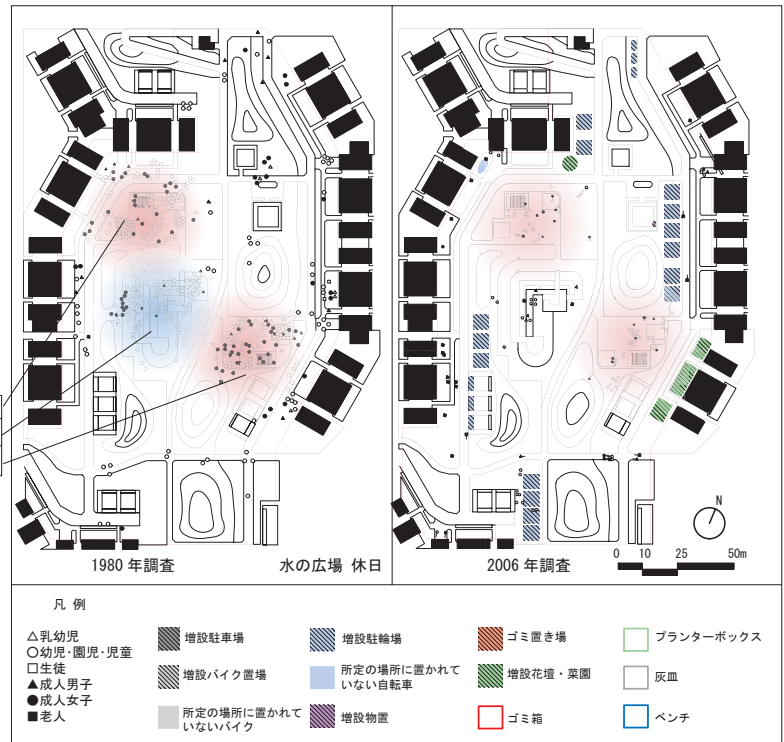


図18 「水の広場」利用実態の経年変化 (休日)

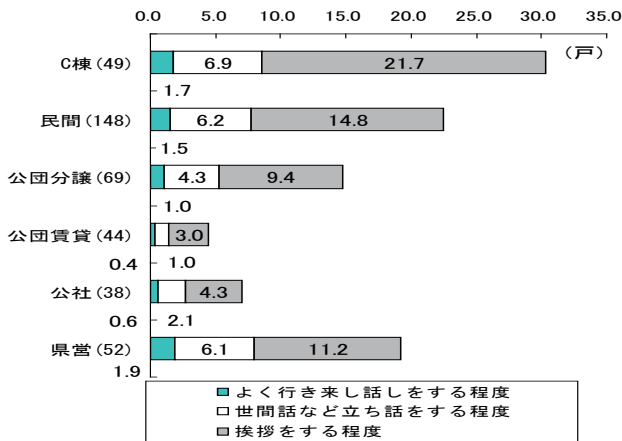


図 19 近所づき合い戸数

有したり花壇・菜園などで自然と親しむなどの近所づきあいを促進する選択肢もあってよいであろう。

8. 定住・住みかえの意識

8-1 定住・住みかえ志向 (図 20)

「住み続けたい」「住み続けたいがやむを得ない理由で住みかえるかもしれない」「住みかえたい」の3段階で評価してもらった。＜総合＞では「住み続けたい」「住みかえたい」が30%半ばと概ね近い値であった。住棟別では＜公団賃貸＞と＜公社＞で「住み続けたい」が少なく、7-1でも触れた入居者の回転率の高さや近所づきあいの希薄さと少なからず関係しているであろう。

8-2 住みかえ理由 (図 21)

現在は「2. 住宅が古くなった」「17. 建物・設備が古くなった」といった老朽化の問題が最大の理由である。ただ、「16. 高齢者にとって住みにくい」が41%あり、スキップフロア型が継続居住の大きな障害の一つとなっており、

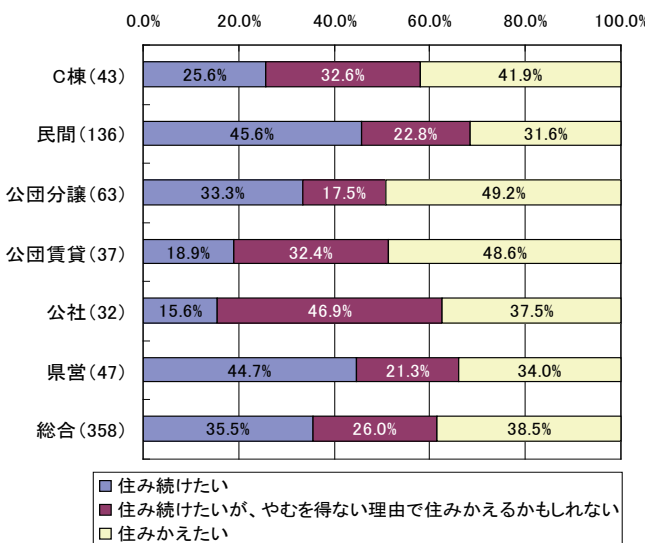


図 20 定住・住みかえ志向 (単一回答)

今後何らかの改善が求められる。なお、「10. 広い住宅に住みたい」は大幅に減少し、家族の縮小の中で住戸に対するニーズが変化してきていることがわかる。

9. 結論

9-1 まとめ

集合住宅は常にその時代のニーズに応えるべく設計がなされる。芦屋浜高層住区は高度経済成長期に計画され、住宅の大量供給、若年世帯が多く入居する時代に対し、計画面では2面開放型の高層住戸やスキップフロア型の住棟、及び空中公園やテーマ広場といった新しい共用空間を提案・実現した。しかし竣工後26年を経過した今日、計画当時想定が難しかった少子高齢化が進行し、居住者の体力やライフスタイルに十分対応できない面が顕在化しつつあり、社会的ストックとして更なる改善が求められる状況に直面している。

9-2 芦屋浜高層集合住区の今後の方向性

(1) 空中公園

今後更に少子高齢化が進み、居住者間のつながりが一層重要な状況となる。この対策の一環として空中公園を積極的に活用する。空中公園は風の強さ、利用時の下階への騒音、居住者の関心の薄さなどが課題であるが、小会議室や応接ロビーなどの屋内型共用室とし利用を喚起することが考えられる。屋内化による風加重や構造架構

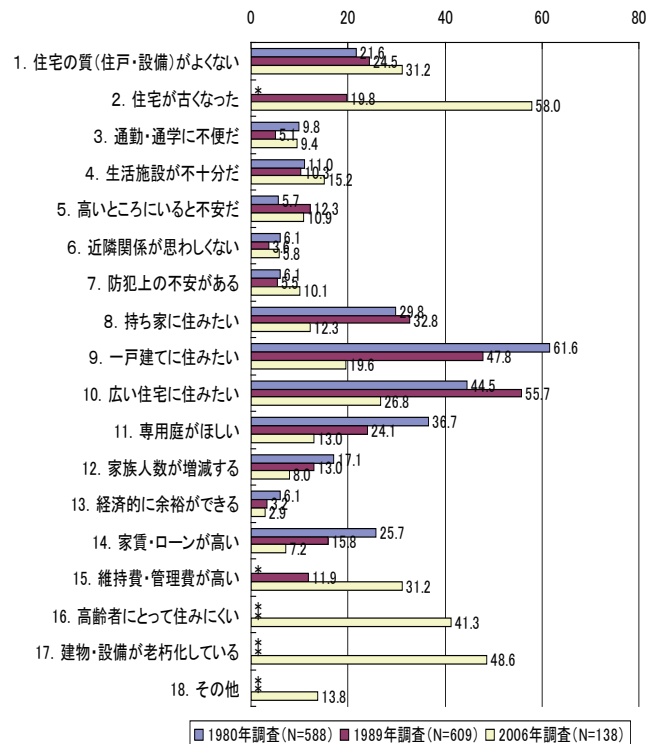


図 21 住みかえ理由 (複数回答)

体の耐火の問題は、竣工後開発が進んだ制振構造や耐火塗料等の適用が期待される。

(2) 広場

子供の利用を中心に設計された現状を、高齢者も含めた多様な居住者の利用を念頭に置いた居心地の良い空間・しつらえに変更する。その際、現在各広場に点在する集会室の積極的活用や広場との連動した設計が考えられる。

(3) 用途複合化

商業施設や行政・サービス施設を除き、芦屋浜高層住区は住宅のみを計画してきたと言っても過言ではない。しかし、今日の我々の生活は住宅以外の様々な施設との結びつきの中で生活が営まれている。直近の課題としては、例えば高齢者向けの共用空間や高齢者施設、サービスの拠点等の団地内の設置が考えられるが、これら以外の非住宅用途を団地内に複合させることも今後考えられてよい。

(4) 計画の実現

以上の改善を実施する上での最大の課題は、計画地全体が一団地設計で行われていることであろう。その点で個別の対処療法的な対策は困難であり、計画地全体の将来像を明確にした上で全棟合意による全体計画の見直しが必要になる。なおその際課題となるのが、本事例が複数の所有形式・供給主体で構成されていることである。これは団地内に異なった意思決定の仕組みや居住者の生活・価値観が存在することを意味する。実際、空中公園の利用規約や利用状況、近所づき合いの程度も住棟ごとで異なっていた。しかし、幸い管理面では芦屋浜四者管理協議会を要とした意思決定の体制があり、生活面では団地全体の連合自治会も存在する。これらの相互連携・協力のもとでの全体計画の見直しが不可欠となる。

また実施の方法としては、そのスケールメリットを生かし、居住者や管理者等と共にワークショップ形式等で特定部分で改善策の試行・評価を行い、そこでの知見を活かし計画地全体に広げていく方法が考えられる。

注

注1) 各広場の中央部分は、特に全住棟共有地と各住棟共有地が複雑に入り組んだ形となっているが、この形は広場設計の具体的な形態と対応している。これは、当初設計の形態・環境がいたずらに竣工後改変されることなく、団地全体の総意のもと維持されることを意図したものと理解できる。また、管理についても全住棟共有地に関わる事項は、芦屋浜四者管理協議会で協議されている。

注2) 1980年の調査の時点では、公団賃貸住棟が未入居であったため調査対象とせず、1988年の調査ではこの調査対象と同一とした経緯がある。

注3) 間取りや住戸専有面積 (m²) は所有形式・供給主体で異なり、中で最も戸数の多い住戸は<民間C棟> 3LDK+S/92.8、<民間> 3LDK+S/80.7、<公団分譲> 3LDK/69.3、<公団賃貸> 3LDK/60.3、<公社> 3LDK/57.6、<県営> 2LDK/50.2である。なお、民間C棟は竣工当初よりオートロックシステムを採用、専任の管理人が常駐するなどの点でも異なり他の民間と分けて表記した。

注4) 集会所の利用は、全体共有部分を管理する芦屋浜管理事務所1カ所での鍵の貸し借りによる。例えばこの改善が考えられる。

注5) 通路部分も含めた空中公園の大きさ (m²) は各住棟で異なり、計画図から<C棟>約320、<民間>260、<公団分譲>230、<公団賃貸>190、<公社>180、<県営>150と推定される。

注6) 文献11には、最近の子供の外遊びが減ってきた原因を、少子化による遊び相手の減少、習い事・塾通いによる遊ぶ時間の減少、ゲーム機器の流行による外遊びの減少など13項目が記述されている。

注7) 2001年以降入居の居住者の割合は、<C棟>25.1%、<民間>13.3%、<公団分譲>26.2%、<公団賃貸>61.8%、<公社>50.3%、<県営>22.4%である。

参考文献

- 1) 巽和夫、高田光雄、他：高層集合住宅の計画に関する調査研究 その1-6、日本建築学会大会学術講演梗概集 E分冊、pp.1261 - 1272、1981.9
- 2) 巽和夫、高田光雄、他：高層集合住宅の計画に関する調査研究 その7-9、日本建築学会近畿支部研究報告集、pp.193 - 204、1982.6
- 3) 巽和夫、高田光雄、他：高層集合住宅の計画に関する調査研究 その10、日本建築学会大会学術講演梗概集 E分冊、pp.1091 - 1092、1982.10
- 4) 巽和夫、高田光雄、他：高層集合住宅における居住性の経年変化に関する研究 その1-3、日本建築学会大会学術講演梗概集 E分冊、pp.189 - 194、1989.10
- 5) 高井宏之、高田光雄、他：芦屋浜シーサイドタウン高層住区の経年変化に関する研究 その1 - 3、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2分冊、pp.1 - 6、2006.9
- 6) 高井宏之、高田光雄、外岡翼、吉野雅大、神崎直人、白金：芦屋浜シーサイドタウン高層住区の経年変化に関する研究—管理主体・管理組合等のヒアリングと観察調査を通して—、住宅系研究論文報告集 No.1、pp.241 - 248、2006.12
- 7) 多原明美、高井宏之、高田光雄、白金：居住者属性と居住性評価—芦屋浜シーサイドタウン高層住区の経年変化に関する研究— その4、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2分冊、pp.315 - 316、2007.8
- 8) 白金、高井宏之、高田光雄、多原明美：居住者属性と居住性評価—芦屋浜シーサイドタウン高層住区の経年変化に関する研究— その5、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2分冊、pp.317 - 318、2007.8
- 9) 織田正昭：都市化社会の母子住環境—高層マンション子育ての危険、メタモル出版、pp.66 - 67、2006.2

謝辞

本研究で述べた各種調査の実施においては、芦屋浜高層住区の連合自治会、各調査対象住棟の管理組合及び自治会、各住棟の供給主体や管理会社、及び居住者の方々に絶大なるご協力いただいた。この場を借り感謝の意を表します。また、本報告内容は平成18年度三重大学建築学科卒業生・飯田剛士さんとの共同成果であること、及び(財)システム建材産業振興財団の研究助成を受け実施したことを併せて記します。