

分譲集合住宅における共用施設の利活用促進の要因に関する研究 —積極的に利活用を促進する5集合住宅を対象として—

Study on Factors to Promote the Utilization of Common Facilities in Condominiums - Five Condominiums to Promote the Utilization -

○李 修珍*1、山田 彩佳*2、伊丹 康二*3、横田 隆司*4、飯田 匡*5

LEE Sujin, YAMADA Ayaka, ITAMI Koji, YOKOTA Takashi and IIDA Tadasu

It is known that with the increase of decrepit condominiums, it is necessary to expand the building life span. So the needs and utilization of common facilities is considered to be changed. In this study, the research is done about the utilization of common facilities:

- (1) For activating the utilization of common facilities, it is necessary to upgrade the utilization and complete the management system of common facilities when doing the planning of new apartment house.
- (2) It is important to provide an environment which is easy to be accepted by the residents.
- (3) Dealing with the usage instructions more flexibly is a big step of utilization of common facilities for changing the purpose of building use and facility renew.

キーワード：分譲集合住宅、共用施設、コミュニティ

Keywords: Condominiums, Common Facility, Community

1. 序論

1-1 研究の背景と目的

これまでの分譲集合住宅では、一般に規模に応じて集会室などが設けられてきた。現在では分譲集合住宅の共用施設は「キッズルーム」や「ゲストルーム」等、居住者のニーズやライフスタイルの変化に合わせて多様化している。また生活の利便性の向上という観点だけでなく、分譲集合住宅の資産価値を高める場合も多い。このような背景を受けて、新築分譲集合住宅市場において、共用施設は消費者が分譲集合住宅購入を決定づける重要な要素ともなっている。多くの自治体で設置が義務付けられる集会室(表 1)に代表される共用施設は、住民間のコミュニティ形成の場としての役割が期待される^{注1)}。

一方、販売時の消費者の購買意欲促進などを目的として設置される共用施設は種類・数共に増加傾向にあり、全てが十分に機能しているとは言えない。例えば、温浴施設は管理コストがかかるため運営されていない例もある。また、キッズルームは居住者のライフステージの変

化により利用度が低下することもある^{文2)}。

そこで本研究では、様々な要因により分譲集合住宅の共用施設に対するニーズや利用度が変化することが予想される中、住民間のコミュニティ形成に重要な役割を担うと考えられる共用施設の利活用促進策を検討することを目的とする。

1-2 既往研究

本研究に関連する既往研究として分譲集合住宅の共用施設に関する既往研究は数多い。

まず、①共用施設の設置や課題を整理した研究や共用施設の設置状況及び配置計画に関する研究として高井ら^{文3,文4)}、大谷ら^{文5)}、勝又ら^{文6)}の研究がある。②共用施設の利用頻度、利用方法およびその時間的変化あるいは居住者の共用施設に対する意識などを明らかにしている小池ら^{文2)}、三輪ら^{文7)}、高井^{文8)}の研究などがある。さらに、③共用施設と居住者のコミュニティ活動に関する研究として、共用施設が居住者間の関係性に与える影響について、共用施設の計画、居住者の利用実態や共用施設を通

*1 大阪大学大学院 工学研究科 博士後期課程

*2 (株)リクルートホールディングス, 修士 (工学)

*3 大阪大学大学院 工学研究科 助教, 博士 (工学)

*4 大阪大学大学院 工学研究科 教授, 博士 (工学)

*5 大阪大学大学院 工学研究科 講師, 博士 (工学)

Graduate student, Graduate School of Eng., Osaka Univ., M. Eng.

Recruit Holdings, Mr. Eng

Assis. Prof, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

Associate. Prof, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

表1 各自治体における共用施設の設置基準^{注2)}

地域	設置基準名	施設	設置基準
兵庫県	神戸市 神戸市開発指導要綱	集会所	<ul style="list-style-type: none"> ・3000人未満：計画人口×0.11㎡以上 ・3000人以上6000人未満：計画人口×0.10㎡以上 ・6000人以上9000人未満：計画人口×0.09㎡以上 ・9000人以上10000人未満：計画人口×0.08㎡以上 ・10000人以上：計画人口×0.07㎡以上
	西宮市 開発事業等におけるまちづくりに関する条例	集会施設	<ul style="list-style-type: none"> ・50戸以上100戸未満：70㎡以上、 ・100戸以上300戸未満：100㎡以上、 ・300戸以上600戸未満：150㎡以上、 ・600戸以上1000戸未満：200㎡以上、 ・1000戸以上：300㎡以上
大阪府	大阪市 大規模建築物の建設計画の事前協議	集会室	1戸あたり0.5㎡以上
	吹田市 吹田市開発事業の手續き等に関する条例	集会施設	<ul style="list-style-type: none"> ・50戸以上200戸未満：戸数×0.5+50 ・200戸以上：市町と協議して定める
	豊中市 建築基準法	集会室	3階以上かつ30戸以上の規模に対し、40㎡以上
	箕面市 箕面市まちづくり推進条例施行規則	集会室	<ul style="list-style-type: none"> ・100戸以上300戸未満：80㎡以上、 ・300戸以上600戸未満：170㎡以上、 ・600戸以上900戸未満：250㎡以上、 ・900戸以上1200戸未満：400㎡以上、 ・1200戸以上：500㎡以上
京都府	京都市 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例施行規則	集会室	50戸以上の共同住宅：床面積が30㎡以上

じて提供されるサービスの視点から分析を行っている沢田ら^{文9)}、団塚ら^{文10)}の研究などがある。最後に、④共用施設の今後の展望に関する研究として共用施設の利用及び管理実態の変化を捉え、今後の共用施設の物理的計画や利用方法に対する方向性を導いている高井ら^{文11,12)}、牧野^{文13)}の研究もある。

それらの研究成果を前提として、本研究では、多様化する一方で利用頻度が低下したり新たなニーズが発生しうる共用施設に対し、利活用を促進するための方策を検討することを特徴とする。

1-3 研究の方法

(1) 管理会社から見た共用施設の実態と意義

共用施設の利用状況や活用状況^{注3)}の傾向を把握するため、分譲集合住宅を管理し、数多くの共用施設の状況を把握していると考えられる住宅管理会社を対象に調査を行う。まず、予備調査として大手4社へのヒアリング調査(表2)を行う。次に、予備調査結果をもとにアンケート調査票を作成し、情報誌に掲載されている「マンション管理会社ランキング」^{文14-16)}の上位100社を対象にアンケート調査を行う。調査概要を表3に示す。

(2) 管理組合による共用施設の利活用の実態

大手4社に対する予備調査時に紹介いただいた共用施設の利活用促進を積極的に取り組んでいる5事例を対象として、現地調査を行う。現地調査は、各住宅の理事長及び管理員に対して共用施設の利用方法、利用状況、共用施設を管理する上での問題点や住民のニーズ、共用施設の活用状況を確認する。また、共用施設の配置が記載された図面を入手し、建築計画上の課題や特徴を把握し

表2 管理会社に対する予備調査概要

業種	会社番号	管理戸数 (平成24年基準)	ヒアリング日時	調査項目
管理会社	1	21,005戸	平成24年6月21日(木) 13:30~15:30	1. 共用施設の管理・運営方式 2. 共用施設の利用状況 3. 共用施設の活用状況 4. 管理会社から紹介いただいた共用施設の利活用促進を積極的に取り組んでいる事例と図面など情報提供の依頼
	2	231,297戸	平成24年7月25日(水) 14:00~15:00	
	3	137,816戸	平成24年11月14日(火) 16:00~17:15	
ディベロ ッパー	4	-	平成24年7月25日(水) 9:00~10:00	

表3 管理会社に対するアンケート調査概要

調査対象選定及び調査方法	①リクルート社やダイヤモンド社の週刊「マンション管理会社ランキング」にランクインした100社の中から、重複を考慮し、抽出する ②抽出した会社に対し電話にてアンケート調査の依頼を行う。協力を得られた会社に対して郵送による発送、回収とする。
調査期間	2012年11月30日~12月17日
配布・回収率	調査協力が得られた45社配布、23社回収(回収率51.1%) ※1社から6名分の回答を頂いたため、回答者数は28名 ^{注4)}
調査項目	1. 分譲マンションの共用施設の現状 2. 管理運営業務の中で提供しているサービスの利用頻度 3. 共用施設の活用状況

たうえで、利活用促進方策を検討する。

2. 管理会社から見た共用施設の実態と意義

2-1 管理会社へのヒアリングによる共用施設の利用実態

用途別に利用頻度や利用方法についてヒアリング調査を行った結果、利用頻度が高いのは集会室やパーティールームなど多用途に利用できる施設であり、居住者間の交流イベントや理事会活動に利用されている。特に、表2の会社2が管理する住宅団地のなかには、ラウンジサービスやボトルキープが可能な住宅団地もあり、住宅団地内の店舗からの宅配サービスや出張調理サービスを実施している例もある。このように管理会社がサービスを提供する例は施設の管理だけでなくソフト面のサービス等を合わせて提供することで、利用頻度が向上している。

(1) 利用頻度促進の要因と考察

ヒアリング調査結果から、利用頻度の比較的高い事例の管理運営面は以下の3つに集約できる。

① サービス等の提供

施設を提供し充実させるハード面だけでなく、イベント企画やサービスの提供などソフト面のサービスを付与することで利便性が向上し、利用頻度も向上しうる。

この要因については、イベント内容やサービス内容を変化・改良することで、共用施設の陳腐化や利用の形骸化を防止することができるのではないかと考えられる。

② 用途の柔軟性

例えばカラオケやシアタールームは防音ルームとして利用方法に幅を設けるなど、用途を限定せず、柔軟性を含ませることで居住者の利用機会を増加させることができる。

この要因については、利用方法のイメージを明確化することも重要であり、利用方法が過剰に曖昧になることは避ける必要がある。

③利用方法の柔軟性

利用が季節や時間帯によって偏りが生じやすいゲストルームやキッズルーム等は、利用が少ない時間帯に別の用途で利用できるようにするなど、用途や利用ルールに柔軟性や多様性を持たせることが1つの方法である。

この要因については、居住者の利用が少ない時間帯に居住者以外の地域住民の利用を許可するなど、利用者の多様化も検討の余地があると考えられる。

(2)利用における問題点

ヒアリング調査結果から、利用者の固定化や居住者の変化に伴う利用頻度の問題点に関して以下に集約できる。

①利用者の固定化

フィットネスルーム、シアタールーム等の利用者の趣向に関わる用途に関しては、次第に利用者が一部の居住者に固定化し、他の居住者が利用しづらくなることがある。この問題に対しては、例として定期的に居住者全員を対象とし、講師を招いて教室を開講するなど、利用機会を設けるための仕掛けが有効である。しかし住民が発端となってそのようなイベントを企画することは現状として困難な場合も多く、また、管理会社がそのような取り組みを行う例はまだ少ない。

②居住者の変化に伴う利用頻度の変化

キッズルームに代表される特定年齢層を対象とした施設では子どもが成長するに伴い、想定している利用者層が年々減少する。こうした問題意識は管理会社も持っており、今後用途変更あるいは用途の柔軟性等の対策が求められる。また用途変更等の共用施設の活用手法が普及する為には改修コストや住民間の合意形成等の課題解決に課題がある。

2-2 管理会社へのアンケート調査による共用施設の利用状況

(1)利用頻度が高い共用施設

「分譲集合住宅の共用施設において、住民の利用頻度が高いと考えられるものを14分類^(注5)から5つ選び、利用頻度が高い順番で記入してください」との質問に対する結果を図1に示す。

利用頻度が高いのは「エントランスホール」「集会室」「多目的室」「コミュニティラウンジ」「キッズルーム」であることが分かる。さらにその中でも「エントランスホール」「集会室」は1番目、2番目に利用率が高いと評価さ

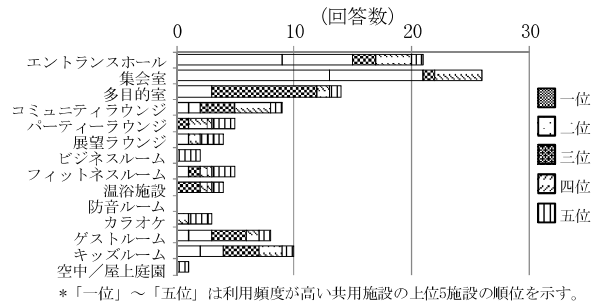


図1 利用頻度が高い共用施設

れた割合が高い。

「エントランスホール」は住民同士の日常的な談笑や待ち合わせの場所としての利用を想定している場合が多く、外出の際の「ついで」等、気軽に利用することができる。「集会室」「多目的室」「コミュニティラウンジ」は用途が限定されておらず、利用方法に融通が利きやすい。その為住民の稽古事の教室やイベント会場等、利用機会が多い。特に「集会室」は理事会会議や自治会等で定期利用の機会が多いことも利用率の高い要因として挙げられる。

一方「ゲストルーム」は利用頻度についての評価が低い。これは来客者の宿泊施設という非常に限定的な用途のため、利用機会が少ないことに起因すると考えられる。

(2)生活利便性を向上させる共用施設

「分譲集合住宅の共用施設において、住民生活の利便性を向上させる効果が高いと考えられるものを14分類^(注4)から5つ選び、利用頻度が高い順番で記入してください」との質問に対する結果を図2に示す。

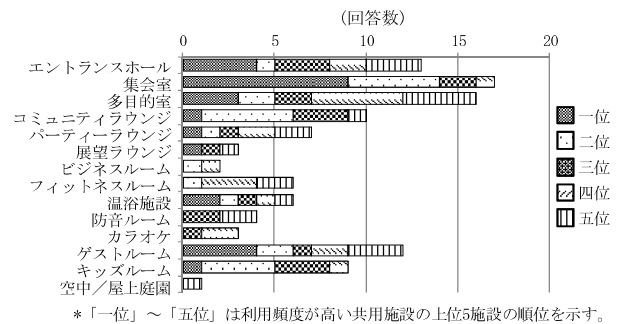


図2 生活の利便性を向上させる効果が高い共用施設

生活利便性を向上させる共用施設の用途は「集会室」「多目的室」「エントランスホール」「ゲストルーム」であることが分かる。「多目的室」「コミュニティラウンジ」「キッズルーム」については、利便性においても得票数が多く、図1の利用頻度とおおよそ対応している。

ただ、「ゲストルーム」については、利用頻度が相対的に低い一方で利便性には役立つ施設であると言える。

(3) コミュニティ促進の効果がある共用施設

「分譲集合住宅の共用施設において、住民間のコミュニティ形成の促進効果が高いと考えられるものを14分類^{注4)}から5つ選び、利用頻度が高い順番で記入してください」との質問に対する結果を図3に示す。

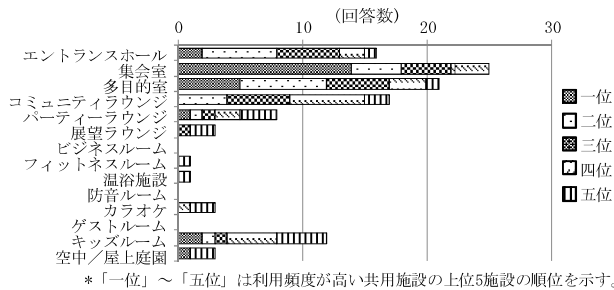


図3 コミュニティ形成促進効果の高い共用施設

利用率、利便性において高い評価を得た「エントランスホール」「集会室」「多目的室」「コミュニティラウンジ」「キッズルーム」に「パーティールラウンジ」を加えた6施設の評価が高い。コミュニティ形成のきっかけとなるのは居住者を対象としたイベントであることが多く、その会場として「集会室」「多目的室」「コミュニティラウンジ」「パーティールラウンジ」や住民同士の日常的な談笑や待ち合わせの場所としての「エントランスホール」が該当するためであると考えられる。「キッズルーム」については子育てという共通の話題を通じて母親同士の交流が生まれやすいことが評価の要因であると考えられる。

一方、「ビジネスルーム」「フィットネスルーム」「防音ルーム」等の施設の評価が低いのは、個人利用が多く、かつ利用目的が限定的であるため、住民同士の会話や交流が生まれにくい状況であるためと考える。

(4) 共用施設を利用した各種サービスの実施や利用状況

事前に文献調査で調査対象住宅のホームページ等により実施実績が確認された6つのサービスについて、実施実績と住民の利用状況を図4に示す。

最も実施実績が高いのは「季節イベント」で、利用率も「非常に高い」「やや高い」を合わせた割合が39.3%と、居住者の利用が多い。続いて実施実績が多いのは「カ

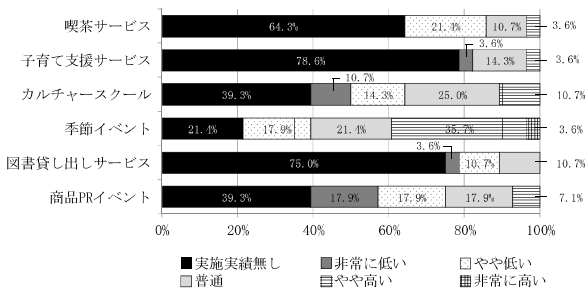


図4 各サービスの実施実績及び利用状況

ルチャースクール」「商品 PR イベント」だが、「非常に高い」「やや高い」を合わせた割合を見ると「カルチャースクール」が10.7%であり、「商品 PR イベント」は7.1%である。居住者間のコミュニケーションがはかれるようなサービスでの利用が比較的高いと言える。

一方で実施実績は、「喫茶サービス」は35.7%、「子育て支援サービス」は21.4%、「図書貸し出しサービス」は25.0%であり、利用状況の「非常に高い」もそれぞれ0%と低いことから居住者の生活利便性を向上する施設の利用が低いことが分かる。

(5) 地域利用の現状

共用施設の利用促進方法などの1つとして、周辺住民への開放が考えられるため、周辺住民への

表4 地域利用の実態状況

居住者以外の利用は不可	57%
居住者同伴の場合のみ使用可	43%
居住者以外が自由に使用可	0%

開放を行っているかをたずねた。地域利用に関しては、管理住宅が全て「居住者以外は利用不可」であるとの回答が57%、管理住宅の中に「居住者と同伴の場合のみ利用可能」な事例があるとの回答が43%であった（表4）。「居住者以外が自由に利用することができる」事例については、回答が得られなかった。また、「居住者と同伴の場合のみ利用可能」である場合、その利用可能施設は「集会室」が最も多かった。これは、集会室が地域住民も可能なイベント等を開催する際の会場となるからだと考えられる。地域利用が促進されない理由として、オートロック方式によるセキュリティが普及していることも挙げられる。

2-3 管理会社へのアンケート調査から見た共用施設の利用における現状

共用施設の活用の方策を分類し、その実施実績の有無についてたずねた結果を図5に、その中で実施実績が最も多かった「用途を多様化」の具体例を表5に示す。

活用方法で最も多かったのは「用途を多様化」で、さ

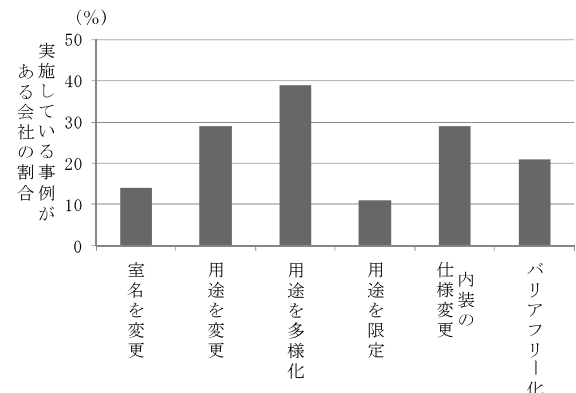


図5 活用方法別実施実績の有無

表5 用途を多様化の具体的な用途

変更前用途	変更後用途		
集会室	集会室	多目的室	
集会室	集会室	コミュニティラウンジ	パーティーラウンジ
集会室	集会室	多目的室	管理組合事務所
集会室	集会室	コミュニティラウンジ	
集会室	集会室	コミュニティラウンジ	
集会室	集会室	多目的室	キッズルーム
コミュニティラウンジ	コミュニティラウンジ	集会室	多目的室
多目的室	キッズルーム	多目的室	
キッズルーム	キッズルーム	多目的室	
シアタールーム	シアタールーム	防音ルーム	カラオケ

らにその内容を見てみると、「集会室」を「コミュニティラウンジ」「多目的室」等に変更しているものが多い。会議用に設置された集会室が、住民の要望の多様化に合わせて住民同士の交流の場や稽古事の教室などに利用しやすくしていると言える。また、多様化の場合変更後の用途に「キッズルーム」が含まれる事例も複数見られた。住み替えにより子ども連れの居住者が増加するなど、居住者の年齢構成の変化に伴うニーズの変化が考えられる。「用途の多様化」においては、特別な設備の設置や大規模な改修が必要な変更はほとんど見られなかった。変更におけるコストが少なく、用途の多様化の決定を下す理事会も迅速な対応が可能であることが事例の多い要因の1つだと推測される。

共用施設の種類及び数が少ない住宅においては、用途の多様化は居住者のニーズの変化に対応する有効な手段であろう。

3. 管理組合による共用施設の利活用の実態

事前に調査依頼文書を提示した上でヒアリング調査の可能な住宅を管理会社に依頼し、理事会へのヒアリング調査が可能な住宅を紹介して頂いた。その5住宅について共用施設の利活用の実態及び管理上の問題点について傾向を把握すること、利活用の促進におけるキーワード及び管理における課題を整理することを目的とし、現地に赴き理事会に対するヒアリング調査を行った。ヒアリング対象住宅の概要や質問項目を表6に示す。

3-1 共用施設の利用促進のための建築計画的要因

平面図及び配置図が入手できた住宅について、ヒアリングをもとに建築計画が利用及び管理にどのような影響を与えているのかを考察する。図面から建築計画について考察し、その中で住宅の計画上の課題がある住宅の一例を表7に示す。

表6 調査対象住宅の概要

住宅番号	所在地	戸数	竣工年	共用施設	特徴	配置図	平面図	設置タイプ ^(注)
A	大阪市天王寺区	198戸	1979/02/28	パーティールーム、集会室	既存の共用施設の用途変更実績がある	×	×	住居棟併設型
B	神戸市須磨区	118戸	1979/02/28	集会室、和室	共用施設を新規取得し改修を行った	×	○	住居棟併設型
C	吹田市山田西	127戸	1998/10/31	集会室、和室	集会室と和室という一般的な共用施設を有する	○	○	住居棟併設型
D	茨木市彩都あさぎ2丁目	444戸	2001/02/28	集会室、小会議室、キッズテラス、来客室、キッズルーム、クラフトルーム	多様な共用施設を有し、運営手法が特徴的である	○	○	分棟・住居棟併設併用型
E	吹田市桃山台	798戸	2007/08/31	コミュニティルーム、和室(2室)、パーティースタジアム、バーベキュースペース、マルチメディアルーム、ゲストルーム、エクサスタジアム、リラクゼーションルーム、キッズルーム	多様な共用施設を有する	○	○	分棟型
質問項目	<ul style="list-style-type: none"> 各共用施設の利用状況・利用方法 共用施設の管理における住民間の合意形成やルール設定等の実情 共用施設を管理する上での問題点 共用施設の活用(改修・用途変更等)検討の有無とその内容 光熱水費やその他諸費用の財源 							
注)	分棟型：共用施設を住居棟とは別の棟に設置する 住居棟併設型：専有部と同一建物内に共用施設を設置する 分棟・住居棟併設併用型：共用施設を混在させて設置する							

表7 C住宅の配置図や平面図から見た計画上の課題

配置計画	図面
C住宅	<p>計画上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主動線が分散しており、集会室へのアクセスのし易さに偏りが生じる。 ・管理員室から目が届かない
	<p>図面</p>
共用施設	<p>計画上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用の様子がエントランスから見えづらい ・和室と集会室の間にはトイレを挟んだ配置となっており、一室として使用することは困難

C住宅はエントランスが複数あるため、日常の主動線が分散している。また、エントランスと集会室までの通路の入口が隣接しているが、エントランスを日常的に利用する居住者は限定されており、居住者内で集会室へのアクセスのし易さには偏りがあると考えられる。また共用施設は、管理員室に隣接しているものの、管理員室から直接アクセスすることはできず、居住者と同じの通路を通らなければならない。そのため共用施設の利用時に管理員の目が届かないと考えられる。共用施設は和室と集会室の2室があるが、どちらもエントランスから利用の

表 8 E住宅の平面図から見た計画上の特徴

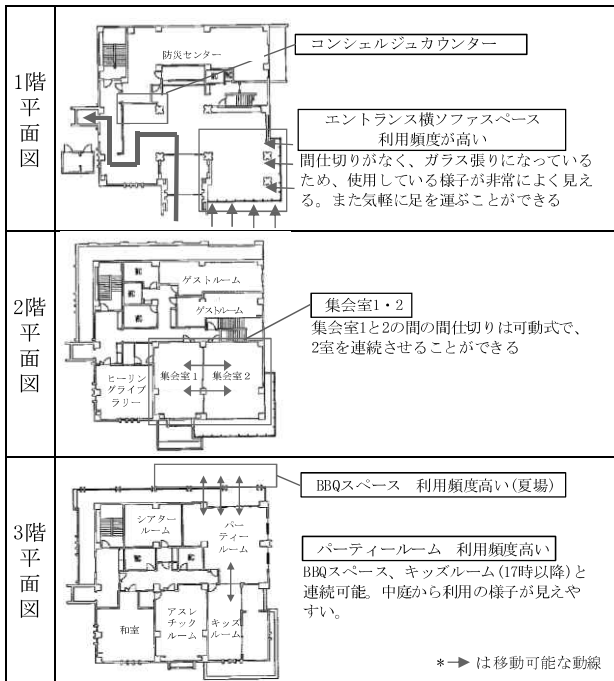


表 9 共用施設の利用頻度向上のための要因

分類		内容
敷地全体における	分棟型	共用施設を住居棟とは別の棟に集約することで、管理が一元化できる
	住居棟併設型	専有部と同一建物内に共用施設を配置することで、居住者の気軽な利用を見込むことができるし、共用部の管理が行いやすくなる
	分棟・住居棟併設併用型	共用施設を混在させることで、居住者間のアクセスの利便性の格差を是正しやすくなる
敷地全体における	2. 主動線との隣接性	日常の主動線に隣接させることで利用の様子が見えやすく、また利便性が向上することで気軽に共用施設を利用しやすくなる
	3. 管理員室との隣接性	利用時にマナー違反な行動があった場合、また危険が生じた場合対処しやすい
各共用施設に	4. 開口の大きさ・向き	開口が大きく取られている共用施設は視線が通りやすく、利用時の様子が見えやすい
	5. 可変間仕切りによる連結・分離	可変間仕切りを利用して空間の連結・分離をしやすいことで、使用方法に柔軟性を持たせることができ、利便性が向上する

様子は見えづらい。また和室と集会室の間にはトイレを挟んだ配置となっており、一室として利用することは困難である。和室は集会室利用時の控え室等、補佐的役割で利用される場合も多い。

各住宅の管理員のヒアリングから得られた利活用の状況を平面図と照合して、計画上の特徴を確認した。その一例を表8に示す。共用施設全体の利用傾向については1階のソファスペースは、間仕切りがなく、ガラス張りになっているため待ち合わせや談笑等に住民が気軽に利用する様子がよく見られ、共用施設の中で最も利用頻度が高い。この空間は簡単な植栽のみで仕切られており、共用施設棟を利用する際は必ず視界に入ると考えられる。集会室1と2の間の間仕切りは可動式で、2室を連続させることができる。3階のパーティールームは中庭に面してお

表 10 共用施設の利用頻度促進方法の事例

項目	住宅番号	共用施設名	内容	
①利用イメージの喚起	A	住宅内広場	餅つき大会の開催	
	C	集会室	昼食会の開催	
②使用方法の柔軟性	E	ゲストルーム	平日の利用が少ないゲストルームにおいて、浴室を介護入浴仕様にし、介護入浴のみの利用も可能としている	
		パーティールーム	パーティールームは外部のバーベキューコーナーと接続して利用が可能	
③利用における気軽さ	A	パーティールーム	パーティールームを無料で開放	
	E	エントランスホール	エントランス横に自由に利用できるソファスペースを設置	
④地域利用	D	集会室、クラブルーム、キッチンスタジオなど	周辺地域住民を含めた会員制の地域コミュニティのクラブを結成し、そのクラブに対して施設を開放している。	

り、開口が大きく取られているため視線が通りやすい。隣接したバーベキューコーナー及び17時以降はキッズルームと連結可能であり、利用人数や利用方法に融通がききやすい。

このように、建築計画による視点から共用施設の利用頻度向上のための要因を分析し、整理した結果を表9に示す。大きく分けて敷地全体における配置計画に関する要因と各共用施設についての要因がある。これの一例を説明すると、共用施設の設置タイプでは、分棟型は共用施設を住居棟と別の棟に集約して配置することで管理が一元化でき、住居棟が複数ある場合に有効と考えられるが、日常の動線と分断されてしまうため、「ついで」の利用など、気軽な利用を見込みにくい。専有部と同一建物内に共用施設を配置する住居棟併設型は、居住者の日常の主動線に隣接させることで、気軽な利用を見込むことができるが、住居棟が複数ある場合、居住する棟によって居住者間にアクセスのし易さ等利便性に格差が生じる。分棟とする共用施設と住居棟に併設する共用施設を混在させる分棟・住居棟併設併用型は住居棟が複数ある場合に有効で共用施設同士の位置が離れ、管理に手間がかかる。

3-2 利用実態から見た利用頻度促進の要因

ヒアリング調査の結果から、共用施設の利用頻度促進の要因を以下の4点に整理した。共用施設の利用頻度促進方法の事例を表10に示す。

①利用イメージの喚起

理事会や管理会社が主体となり全居住者を対象としたイベントの実施を積極的に行うことで、利用のきっかけとなる。またコミュニティ形成が促進され、サークル活動等の日常利用の増加につながる。

②利用方法の柔軟性

閑散時に他用途で利用する、隣接する共用施設と併用する等、利用方法に柔軟性がある施設は利用率が高い傾向にある。

③利用における気軽さ

利用する際の予約が不要・利用料が無料である施設は専有部の延長として利用される可能性がある。



④地域利用

地域利用の仕組みを採用している住宅では、サークル活動の頻度の増加に伴い、共用施設の利用率も高い傾向にある。

3-3 共用施設の用途変更や活用

一部の住宅で利用方法の変更や用途の多様化などが活発に見られた。その事例を表 11 に示す。

表 11 共用施設の用途変更の例

住宅番号	改修内容	
A	管理員を住み込みから通勤形態に変更するに伴い、管理員の居室をパーティールームに改修。	
B	民間保育施設を集会室に用途変更。	

A住宅は、用途変更の改修を行う上で、設計を居住者が担当したという特徴がある。居住者が設計を行うことで管理組合内の修繕委員会との意思疎通を密に行うことが可能で、結果、居住者のパーティールームに対する満足度は高い。こうした例は今回の調査範囲ではごく稀だが、設計者と理事会及び修繕委員会との連携は重要な要素であると考えられる。

B住宅は竣工後30年経過しており、過去に1階部分を託児所から保育所に変更した。その後、子どもの利用が減少したため、さらに集会室へと2回の用途変更を行っている。

このように共用施設の種類、数が少ない住宅では、限

られた施設を有効に利用しようとする意識が強く、理事会でも柔軟に検討を行う例もある。

4. まとめ

本研究では、管理会社と理事会を対象に行ったヒアリングやアンケート調査をもとに、共用施設の利活用促進に関する考察を行った。本研究で得られた知見を以下に示す。

(1)管理会社から見た共用施設の利活用

①用途別に利用頻度や利用方法についてヒアリング調査を行った結果、利用頻度が高いのは集会室やパーティールームなど多用途に利用できる施設であり、これらの施設は居住者間の交流イベントや理事会活動に利用されていることが分かった。

②管理会社へのアンケート調査による利用頻度が高い共用施設は「エントランスホール」「集会室」「多目的室」「コミュニティラウンジ」「キッズルーム」であり、生活利便性を向上させる共用施設の用途は「集会室」「多目的室」「エントランスホール」「ゲストルーム」であることが分かった。ただし、「ゲストルーム」は、利用頻度が相対的に低い一方で利便性には役立つ施設であると考えられる。

③共用施設の活用方法で最も高かったのは「用途の多様化」で、「集会室」を「コミュニティラウンジ」などに変更する例が多く見られた。なお、「用途の多様化」においては、大規模な改修が必要な変更はほとんど見られない。

(2)管理組合による共用施設の利活用

①共用施設の利用頻度の向上のための要因として、共用施設の設置タイプや主動線との隣接性など5つの要因が挙げられる。

②管理組合へのヒアリングによる共用施設の利用頻度促進の要因として「利用イメージの喚起」「利用方法の柔軟性」「利用における気軽さ」「地域利用」が挙げられる。

③共用施設の種類、数が少ない住宅では、限られた共用施設を有効に利活用しようとする意識が強く、理事会でも柔軟に検討を行う例もある。

【謝辞】

本研究を進めるにあたり、ご多忙の中ヒアリング調査及びアンケート調査にご協力頂きました管理会社の皆様、また住宅のヒアリング調査にご協力頂きました理事会の皆様及び管理員の方々に心よりお礼申し上げます。

【注】

- 1) 2004年、国土交通省は、「マンション標準管理規約」を公表した。この中には「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」(単棟型32条15号等)という項目があげられていることからコミュニティの形成は重要な課題となっているを文1に言及する。
- 2) 分譲集合住宅の共用施設の設置基準について、関西圏の主な自治体の条例などを整理する。
- 3) 本研究で言及する共用施設の「利用状況」は、各施設の用途に合わせて利用することを示し、「活用状況」は、利用頻度が低い施設を他の目的に改修や用途の多様化して利用することを言う。
- 4) 1社では調査票をコピーして6名分を頂いた。6名は担当している集合住宅団地が異なるため、回答内容が同一していなかったため、本研究には28名を対象にする。
- 5) 事前の文献調査を参考に、エントランスホール、集会室、多目的室、コミュニティラウンジ、パーティーラウンジ、展望ラウンジ、ビジネスルーム、フィットネスルーム(ジム)、温浴施設、防音ルーム、カラオケ、ゲストルーム、キッズルーム、空中/屋上庭園の14施設を調査項目に選定する。

【参考文献】

- 1) 田中志敬：マンション課題における自助・共助・公助の補完関係，マンション学，No. 45，pp.36-40，2013.04
- 2) 小池孝子，定行まり子：分譲マンションに設置されたキッズルームについて - 利用状況と居住者意識の経年変化，学術講演梗概集，E.2，pp.207-208，2008.7
- 3) 高井宏之：マンションの共用施設の設置動向と課題，マンション学，No. 28，pp.35-41，2007.10
- 4) 小川みず穂，高井宏之：集合住宅の集会室等の計画と利用実態，日本建築学会東海支部研究報告集，Vol. 49，pp.529-532，2011.2
- 5) 大谷由紀子，伊藤未樹子，中迫由実，瀬渡章子：大阪市における超高層マンション居住者の住宅選択 - 超高層マンションの居住者意識と共用施設に関する研究 その1，日本建築学会近畿支部研究報告集，No. 49，pp.69-72，2009.5
- 6) 勝又英明，詫磨由紀子：分譲マンションの共用施設の設置傾向に関する調査研究 - 最近の首都圏の分譲マンションを対象として，日本建築学会関東支部研究報告集，No. 75，pp.9-12，2005.2
- 7) 三輪隆，高井宏之，原田匠：集合住宅居住者の共用施設とサービスに対するニーズに関する調査研究 - 世帯型別比較分析，学術講演梗概集，E.2，pp.119-120，1997.7
- 8) 高井宏之：東海地域の大規模集合住宅における管理の経年変化に関する研究 - 管理規約とペット飼育問題への対応を中心に，都市住宅学，No. 51，pp.95-100，2005.10
- 9) 沢田知子，曾根里子，染谷正弘：大規模分譲集合住宅におけるコミュニティ形成過程に関する研究 その2，学術講演梗概集，E.2，pp.257-258，2008.07
- 10) 団塚紀祐，川岸梅和，牛山美緒，福永哲哉：集合住宅団地における共用施設とコミュニティ形成に関する研究(その1)，学術講演梗概集，F.1，pp.547-548，1996.7
- 11) 宮内祐紀，高井宏之，高田光雄：大規模集合住宅における共用施設の経年変化に関する研究，都市住宅学，No. 47，pp.41-46，2004.10
- 12) 高井宏之：マンション居住者の経年変化と共用空間・施設，マンション学，No. 36，pp.133-135，2010.4
- 13) 牧野瑞紀：高経年マンションでの共用施設の整備 - 居住者の相互扶助意識を活用した地域福祉の拠点づくり，住宅会議，No. 77，pp.23-27，2009.10
- 14) リクルート社：SUUMO，2012.9
- 15) ダイヤモンド社：週刊ダイヤモンド，2010.3
- 16) ダイヤモンド社：週刊ダイヤモンド，2011.2