

民間分譲集合住宅の共用部の利用実態と設えに関する研究

A Study on the Provision of a Common Space and Its Usage in Condominium Complexes

竹内光子* 篠原聡子**
Mitsuko TAKEUCHI Satoko SHINOHARA

要 約 本研究では、民間分譲集合住宅において限られた共用空間であるラウンジが、居住者にどのように利用され、その空間が居住者の住まいに対する評価にどのような影響を与えるのかを明らかにするとともに、利用実態に適した空間や設えについて、指針を導き出すことを目的とする。調査から、マンション内のコミュニティに関して居住形態に関わらず挨拶・立ち話程度のつきあいを望む人が多く、また、ラウンジ満足度がマンションコミュニティ全体の満足度にも影響していることが分かった。ラウンジの利用実態と設えについては、動線との関係・家具配置・視認性によって利用のされ方が異なることが明らかになった。計画時には、ラウンジの配置と利用目的を符合させ、それに適した家具配置や設えを計画することが重要である。

キーワード：集合住宅、共用空間、利用実態、設え

Abstract This study will ascertain how the lounge, which is a limited common space in condominium complexes, is used by residents and how the space affects the evaluation of residents' housing. The purpose is to derive guidelines for spaces and settings that are suitable for actual usage. A survey revealed that many people want to exchange greetings/chat briefly with other residents regardless of their living arrangements and that the level of satisfaction the lounge also affects the level of satisfaction the entire condominium community. Usage of the lounge differs depending on its relationship to the flow of people, furniture arrangement, and visibility. During planning, the layout of the lounge and the purpose of use should be suitable, and the furniture arrangement and provision needs to be planned with them.

Key words : condominium complex, common space, usage, provision

1. はじめに

長期的な住まいの選択肢として一般的となった民間分譲集合住宅（以下、マンション）は、供給当初、煩わしい人づきあいから離れたホテルライクなライフスタイルが強調されていたが、近年では他者とのつながりが見直され、それに応答するように豊かな

共用空間や、そこで培われるコミュニティを特徴とする大規模マンションの開発も行われている。

マンション内のコミュニティが生活する上だけでなく、資産価値の維持や有事の際の助け合いなどの観点からみても重要であることは、マンションの共用部やコミュニティに関する論文発表が活発になされていることから明らかである。特に大規模マンションの共用施設とコミュニティに関して多くの研究が行われており、曾根らの研究では、「ハード（豊かな共用施設）」の供給だけでなく、「ソフト（コミュニティ支援サービス）」を対応させた企画が重要であると述べられ⁽³⁾⁽⁴⁾、木保・城井らは共用施設の利用状況・用途・配置計画等の関連に言及

* 人間生活学研究科 生活環境学専攻
Graduate School of Human Life Science, Division of Living Environment,

Division of Housing and Architecture
** 住居学科
Department of Housing and Architecture

している⁽¹⁾⁽²⁾。しかし、首都圏で供給される半数以上のマンションは、総戸数 100 戸以下⁽⁵⁾であり、このような中小規模のマンションの共用施設は、エントランス付近の限られた空間にソファセット等を配置したラウンジのみの場合も多い。

本研究では、中小規模のマンションも調査対象とし、限られた共用空間であるラウンジが、マンションの居住者にどのように利用され、その空間が居住者の住まいに対する評価にどのような影響を与えるのかを明らかにするとともに、利用実態に適した空間や設えについて、指針を導き出すことを目的とする。

2. 調査概要

本研究では、現地調査、居住者アンケート調査、居住者ヒアリング調査を実施した。調査対象は、首都圏で分譲されたマンションから、築年数および規模によって、A・B・C を選定し、居住者の属性や居

住年数とコミュニティの形成とラウンジの利用状況の変化の関連について、また、ラウンジ以外の共用部を持つマンションにおけるラウンジの役割について考察する。調査概要を (Table 1) (Table 2) に示す。

3. 調査結果

3-1. 回答者属性

本調査の回答者属性について、性別・年齢を (Fig.1) に、居住形態・勤務形態を (Fig.2)、各調査・年齢を (Fig.3) に示す。マンションは子育て

Table 1 Survey outline

調査対象		A	B	C
事例概要	所在地	首都圏	首都圏	首都圏
	築年数	築2-3年程度	築10年以上	築10年以上
	規模	中小規模 (100戸未満)	中小規模 (100戸未満)	大規模 (200戸以上)
	調査期間	2018年8月～12月	2019年7月～10月	2019年10月～12月
	調査方法 (アンケート)	郵送	WEB	郵送またはWEB
調査方法 (ヒアリング)		当該マンションの共用部で1時間程度のヒアリング		

Table 2 Case studies

調査	No	竣工年	総戸数	所在地	共用部	面積 (㎡)	開放度 (動線との関係)	家具配置	机	動線に対する 座る向き	アンケート 回答数	ヒアリング 回答数
A	1	2015	28	東京都	ラウンジ	18	セミオープン	I型	無	横	2	-
	2	2015	31	東京都	ラウンジ	18	オープン	島型	無	選択可	5	-
	3	2015	33	神奈川県	ラウンジ	7	オープン	島型	無	正対	10	-
	4	2015	39	埼玉県	ラウンジ	12	セミオープン	L型	有	突当り横	8	-
	5	2015	43	神奈川県	ラウンジ	14	セミオープン	L型	有	突当り横	11	-
	6	2015	46	東京都	ラウンジ	8	セミオープン	L型	有	前	11	1
	7	2015	49	東京都	ラウンジ	40	クローズ	L・島・イス	有	全方向	8	-
	8	2015	49	東京都	ラウンジ	14	セミオープン	対面型	有	横	14	-
	9	2016	51	東京都	ラウンジ	7	セミオープン	L型	有	後	19	5
	10	2015	57	東京都	ラウンジ	33	セミオープン	対面型	有	突当り横	11	-
	11	2016	59	埼玉県	ラウンジ	10	オープン	L型	有	前	13	-
	12	2015	68	東京都	ラウンジ	37	セミオープン	L型・I型	有	後	13	1
	13	2015	68	東京都	ラウンジ	30	オープン	L型・島型	有	全方向	12	-
	14	2015	69	神奈川県	ラウンジ	21	セミオープン	L型	有	後	10	3
B	15	2007	43	埼玉県	ラウンジ	15	オープン	対面型	有	横	4	1
	16	2007	43	埼玉県	ラウンジ	22	セミオープン	対面型	有	突当り横	4	-
	17	2007	44	東京都	ラウンジ	10	オープン	I型	無	正対	3	-
	18	2007	50	東京都	ラウンジ	7	オープン	対面型	有	突当り横	3	1
	19	2006	52	神奈川県	ラウンジ	7	オープン	I型	無	正対	4	2
	20	2006	58	埼玉県	ラウンジ	16	オープン	L型	有	正対	5	1
	21	2008	58	神奈川県	ラウンジ	38	セミオープン	対面型	有	前後	6	3
	22	2007	66	神奈川県	ラウンジ	25	オープン	L型	有	前	2	-
	23	2006	75	東京都	ラウンジ	11	オープン	L型・I型	有・無	前	4	-
	24	2006	75	埼玉県	ラウンジ	18	オープン	対面型	無	横	10	2
	25	2006	82	東京都	ラウンジ	24	オープン	L型	有	前	4	1
	26	2007	97	神奈川県	ラウンジ	17	セミオープン	対面型	有	突当り横	13	4
	27	2006	99	東京都	ラウンジ	10	オープン	I型	有	前	6	1
C	28	2006	201	神奈川県	ラウンジ	22	セミオープン	対面型	有	前後	16	4
					ラウンジ	33	セミオープン	L型	有	横		
					EVホール	4	オープン	I型	無	前後		
					エントランス	4.8	オープン	I型	無	横		
	29	2007	210	東京都	ラウンジ	48	セミオープン	対面・イス	有	選択可	39	9
					ラウンジ	27	セミオープン	イス型	有	選択可		
	30	2007	260	神奈川県	エントランス	3.6	オープン	対面型	有	前後	39	3
					サブエントランス	8.6	オープン	L型	無	横		

時期を見越した 30-40 代が購入層として多いため、A では 30 代 40 代、B・C では 40 代 50 代からの回答が多い。居住形態は、子どものコミュニティに親の関わりが大きい小学生以下の子を含む世帯と、中学生以上の子のみの世帯に分けて分析を進める。なお、今回の調査では、同居人・友人との居住が 2 件、親・子・孫の 3 世代居住が 3 件（居住形態では子あり世帯に分類）あり、居住形態の多様化の一端を見ることができた。（Fig.4）では、総戸数に対する回答者数の割合を、調査および回答方法ごとに示す。郵送で回答を得た A の方が WEB で回答を得た B よりも、C でも郵送の方が WEB よりも、回収率が高い。その中で、入居時に 30-50 代だった男性は、調査・回答方法によらず比較的安定した回答率である。

3-2. つきあいの程度

居住するマンション内に、「会えば挨拶をする」「立ち話をする」「電話やメール、SNSなどで連絡をとりあう」「おすそわけや物の貸し借りをする」「一緒に外出する」「家を行き来する」相手について、「いる」「いないが欲しい」「いないし、いらない」で回答を求めた。居住形態・回答者の性別、年齢別に集計した結果を（Fig.5）に示す。グラフ内の「小学生以下」は小学生以下の子を含む世帯、「中学生以上」は中学生以上の子のみの世帯、を表す。

「会えば挨拶をする」：どの年代・居住形態においても 9 割を超える人が「いる」または「いないが欲しい」と回答しており、マンション内で望まれるつきあいの程度であることが分かる。

「立ち話」：子供を含む世帯の特に女性に「いる」の回答が多く子供をきっかけとして交流が生まれ、子供が大きくなってからもそのつきあいが継続している様子が分かる。子供を含む世帯の男性は 40 代以下で「いないが欲しい」の回答が多く、実現できていないもののコミュニティへの参加意欲があることが分かる。また、単身世帯と夫婦のみ世帯の女性に「いないが欲しい」という回答が多く、子供を含む世帯のようなきっかけがないが、立ち話程度の交流を望んでいることが分かる。

「連絡先」「おすそわけ」「外出」「家の行き来」：「いないが欲しい」の回答は「立ち話」と同様の傾向がみられる。また、小学生以下の子を含む世帯の女性に「いる」の回答が多い。全体的に「いないし、いらない」の回答が多いことから、マンション

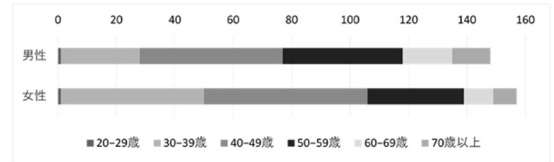


Fig.1 Respondent characteristics (sex/age) n=305

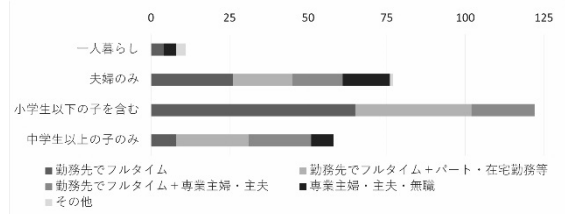


Fig.2 Respondent characteristics (living arrangement/work style) n=268

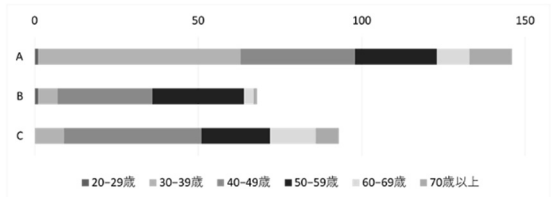


Fig.3 Respondent characteristics (type of survey/age) n=307

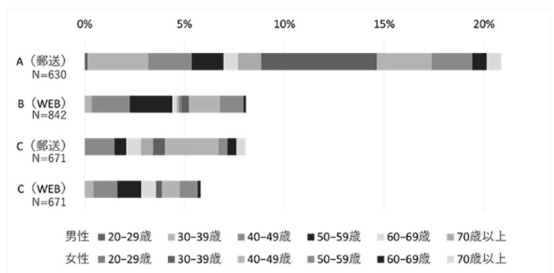


Fig.4 Percentage of questionnaires distributed by respondent sex/age

内にこのようなつきあいを望まない人も多いことが分かる。特に、中学生以上の子のみの世帯では、「いる」または「いないし、いらない」の回答に分かれ、子育て期のつきあいで充足している様子が分かる。ヒアリングでは、「今（育休中）はマンション内で助け合えて助かっているが、今後復職してからもつきあいが続くかは分からない」「子育て中は濃いつきあいがあり助かったが、子供が大きくなってからは必要なくなり疎遠になった」など、ライフ

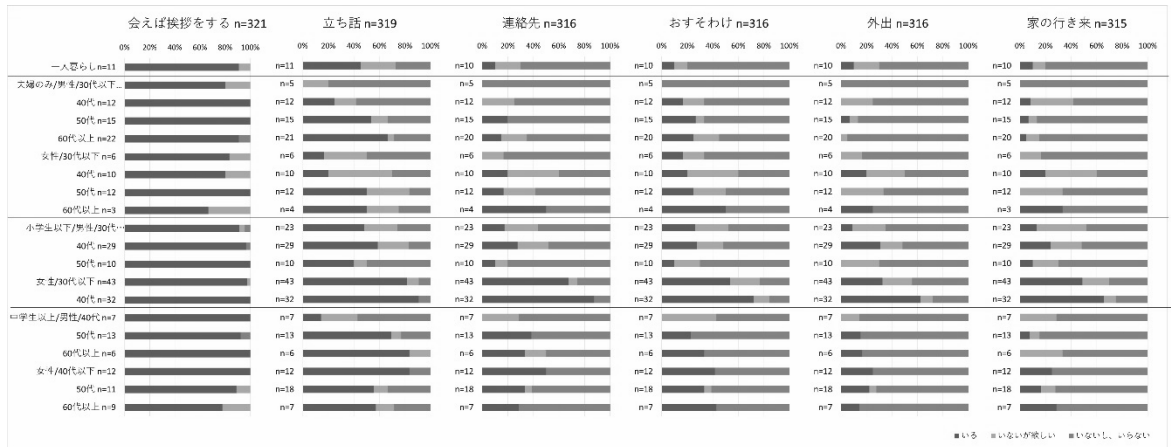


Fig.5 Extent of communication

ステージによりつきあいに変化する様子がうかがえた。また「おすそわけ」については、「実家からたくさん果物が届いたときに近所に配って顔見知りになった」というように知り合うきっかけになる一方で、「いただくとお返しをしないと、と考えてしまい、そのようなつきあいはめんどくさい」という声もあった。

深いつきあいをするかどうかは、その時の状況や好みによるところが大きいですが、まずは立ち話ができる程度のつきあいがあることがマンション内のコミュニティ形成のきっかけになると考える。

3-3. つきあいが始まるきっかけ

いずれかのつきあいをしている相手が「いる」と回答した人に対して、そのきっかけを聞いた結果を（Fig.6）に示す。「家族や同居人を通じて」として子供を介したきっかけも上位だが、「日常的な挨拶」「お隣同士」という、日常的に会う機会の多い相手とつきあいが始まる様子が分かる。特に「日常的な挨拶」は、すべての居住形態で約半数がきっかけになったと回答しており、居住形態によらずつきあいの始まるきっかけになることが分かる。また、「入居時の挨拶」「役員になって」などもきっかけとして多く挙げられた。今回の調査対象では、マンション内で大規模なイベントを実施している事例は少なかったが、「クリスマス飾りつけ会」「花火鑑賞」「夏祭り」などを実施している事例では、「マンション内のイベント・サークルなど」をきっかけとして交流が始まる例もみられた。

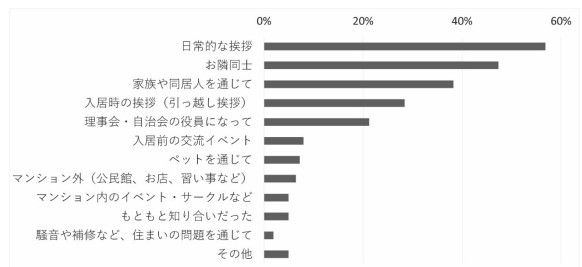


Fig.6 Opportunities to communicate (n=264)

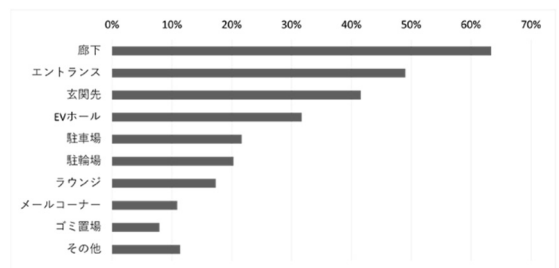


Fig.7 Places to chat (n=202)

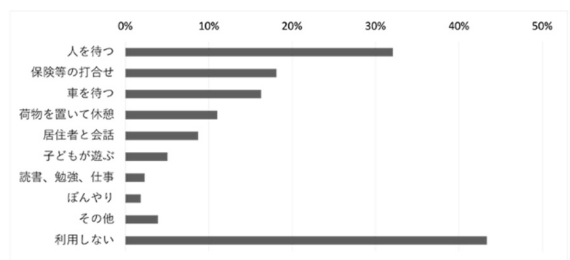


Fig.8 Purpose of lounge use (n=436)

3-4. 立ち話をする場所

立ち話をする相手が「いる」と回答した人に対して、立ち話をする場所について聞いた結果を（Fig.7）に示す。ヒアリングで、立ち話をする場所について改めて聞くと、「会った場所」と答える人が多く、外出の行き帰りにエントランスで会い、そのまま住戸に向かう廊下や EV ホールで会話が交わされている様子が明らかになった。エントランスの開錠、EV 待ち、駐車場の出庫待ち、駐輪場の乗り降りなど、少しの間とどまる必要がある場所で合流し、会話が生まれている。

3-5. ラウンジの使われ方

ラウンジの利用目的について（Fig.8）に示す。利用目的として多く回答を得た「人を待つ」「車を待つ」「保険等の打合せ」は、いずれも目的を持った利用である。また、「荷物を置いて休憩」といった立ち寄る利用が見られるが、「ぼんやり」といった目的性の弱い利用は少ない。「子どもが遊ぶ」については、アンケートの自由記述、ヒアリングから望ましくないという声がある一方で、子どもが安心して居られる場所としても認識されている。

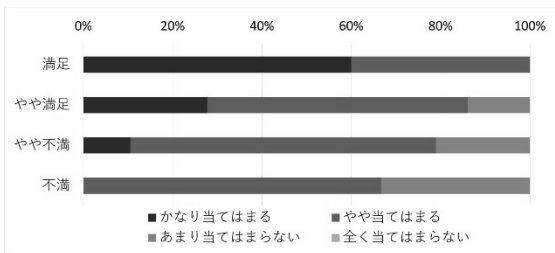


Fig.9 Level of satisfaction with the lounge and level of satisfaction with the community (B) n=68

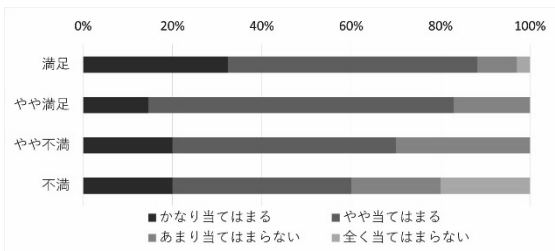


Fig.10 Level of satisfaction with the lounge and level of satisfaction with the community (C) n=90

3-6. ラウンジ満足度と総合的なマンションコミュニティ満足度

B・C の調査で得た調査結果より、ラウンジと総合的なマンションコミュニティの満足度の関連について、（Fig.9）（Fig.10）に示す。B・C 共に、「ラウンジ満足度」が高いほど「総合的にこのマンションのコミュニティに満足している」に当てはまると回答した人が多く、ラウンジの計画が、マンションコミュニティの満足度に影響していると考えられる。C の調査対象は、キッズルームやパーティールーム等の共用空間があるが、上記の関連性が見られ、多様な共用空間を計画できる大規模マンションにおいても、居住者のコミュニティ形成には、ラウンジが重要であると言える。

4. 共用空間の設え

調査結果より、ラウンジ満足度はマンションコミュニティの満足度に影響を与えることがわかった。ラウンジは「人を待つ」「保険等の打合せ」「車を待つ」「荷物を置いて休憩」という利用がされていた。調査結果を分析すると、「家具配置」と「動線との関係」によって利用目的に傾向があり、利用率の高い組み合わせがあることがわかった。ラウンジを「家具配置」（Table 3）と動線との関係を示す「開放度」（Table 4）により分類し、利用実態との関係性について考察する。

Table 3 Furniture arrangement

L型	I型	対面型
島型	イス型	

Table 4 Openness (its relationship to flow)

オープン	セミオープン	クローズ
動線沿い	動線沿いではない、または、衝立・段差等で区切られている	ガラス・建具等で個室化されている

4-1. 家具配置と開放度 (Fig.11)

対面型：対面型の家具が配置され「保険等の打合せ」での利用が多い事例8・事例26はいずれも、動線から距離がある・パーティションが設けられているなど、セミオープンの配置であった。同じ対面型の家具配置でも、事例24は、動線の至近に家具が配置されており、打合せには利用されていない。事例24は本棚があることでセミオープンの配置になっており、またテーブルが大きくソファに座るのにわずかながら障害になっている。事例11はL型の長辺が動線に接し

ており、すぐに座れる配置である。

I型：ラウンジの面積が十分確保できない場合でも、動線に沿って配置すると、「人を待つ」「荷物を置いて休憩」など、少し立ち寄る行為に利用される。メイン動線から外れている事例では、少人数での会話や打合せの場所としての利用もあった。

島型：外側を向いて座るため、「会話」「打合せ」ではなく、「人を待つ」「休憩する」という一人利用が行われる。座る向きを居住者自身で選ぶことができる。

イス型：ソファよりも座面が高く、テーブルとセットで配置されているものをイス型とする。ラウンジが複数あったり、家具が複数セットあるなど、

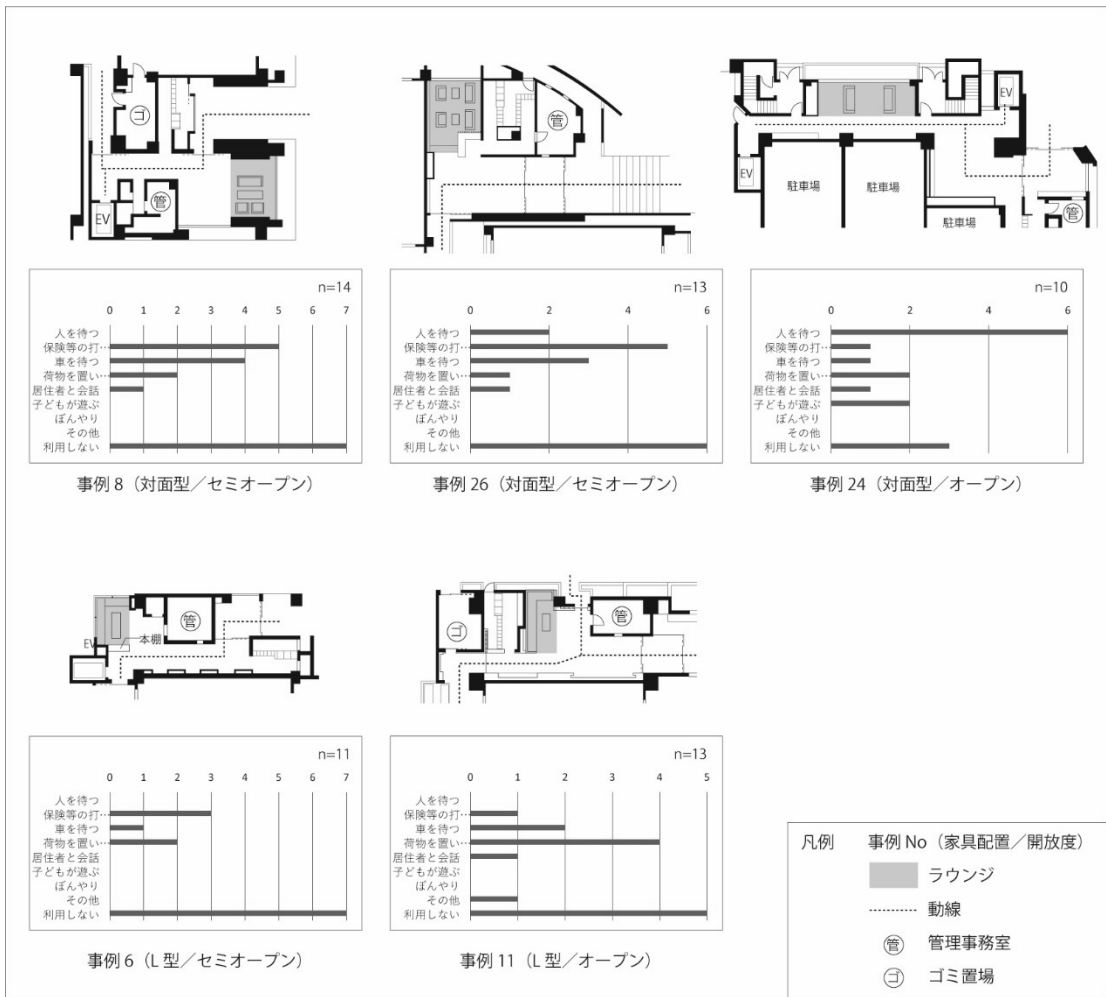


Fig.11 Case study: Furniture arrangement and openness

比較的十分なラウンジ面積が確保されている場合に見られる。「打合せ」での利用と共に、他の事例では行われていない「読書、勉強、仕事」での利用があった。

4-2. 視認性と利用目的 (Fig.12)

視認性は、基本的には動線との関係で計画されるが、家具配置によっても操作できる。

「人を待つ」：オープン型でエントランスが見える位置で利用される。家族との待ち合わせも多いため、

EV と出入口を結ぶ動線沿いのラウンジで、L 型・I 型・島型などの家具が、立ち座りしやすい向きに配置されていると利用が多い。

「車を待つ」：「人を待つ」同様に立ち寄りやすい配置であると共に、事例 10・事例 20・事例 27 のように車が見え、外部への動線が近い事例では特に「車を待つ」利用が多い。

「打合せ」：セミオープン型で視認性が比較的低い場合に利用されやすい。ヒアリングから、居住者同士でも、外部との打合せでも、誰と誰が話している

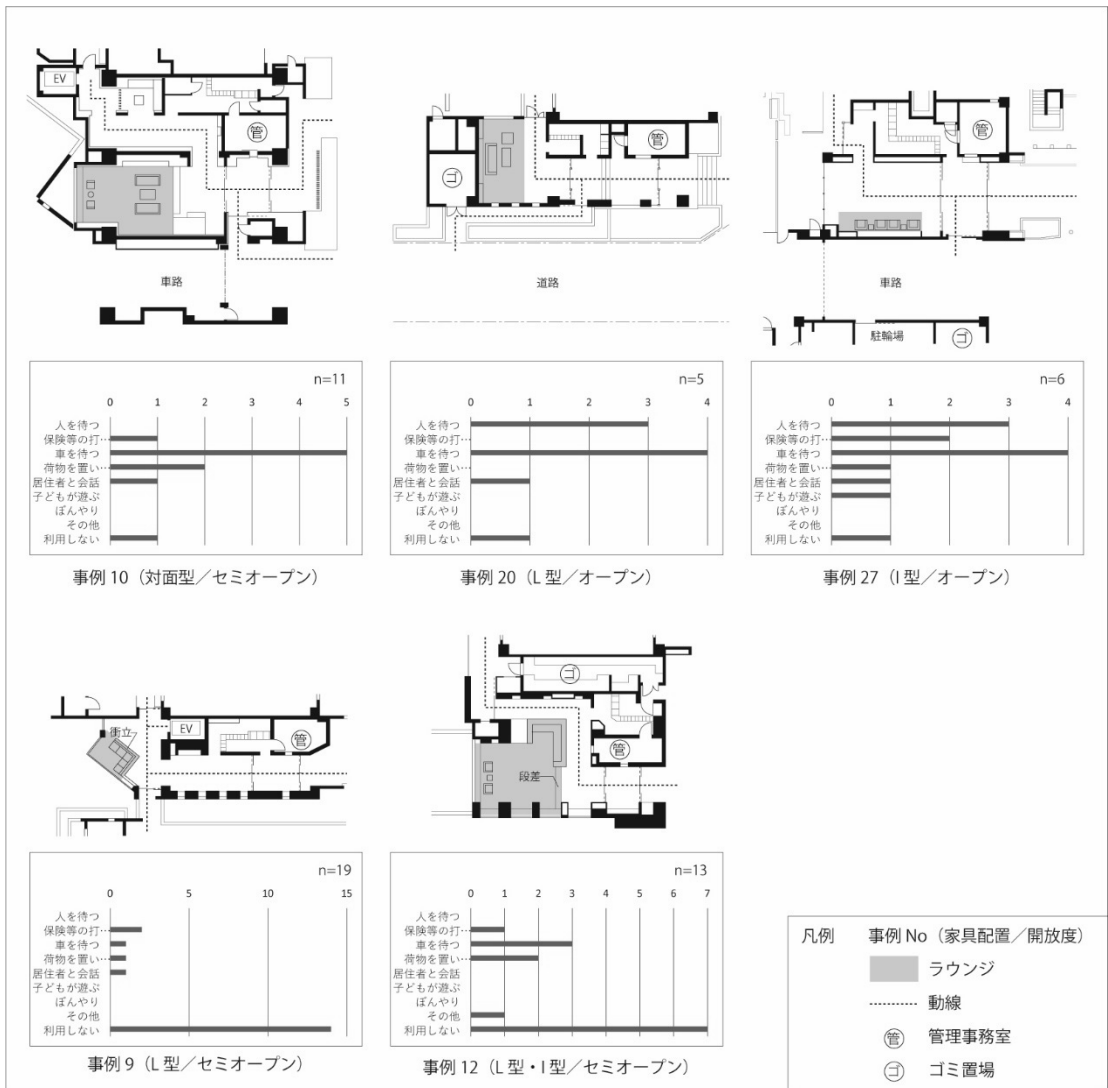


Fig.12 Case study: Visibility and purpose of use

のかが見えすぎることには抵抗がある様子がうかがえた。事例9・事例12は衝立や段差があり配置としてはセミオープンだが、「打合せ」での利用を含め利用率は低い。動線に対して背面を向く家具配置であることが一因だと考えられる。

5. まとめ

マンションコミュニティの状況は居住形態や年齢によって異なるが、お互いにあいさつができる程度のつきあいは約9割の人が望み、立ち話程度のつきあひも約7割の人が望んでいる。きっかけのつかみにくい夫婦のみ世帯や、在宅時間が少ないと予想される世代でも、つきあいを望む回答が得られ、きっかけがあればコミュニティが形成される可能性が確認できた。日常的に顔を合わせるエントランス・駐車場・駐輪場・EVホールの計画や、小規模でもイベントが開催できるよう工夫することで、コミュニティ形成のきっかけとなる可能性がある。

ラウンジは、マンションの顔として捉えられており、ラウンジ満足度がマンションコミュニティの満足度にも影響する。本研究では、ラウンジの利用目的により、適した動線との関係、家具配置等があることを明らかにした。計画時から利用のされかたを考慮し、適切な計画をすることが、重要である。また、どのような想定をして計画したのかを居住者に伝えることも、ラウンジの利用を促進する一助になることを加えたい。

*調査にご協力いただいた多くの方々、ディベロッパー、管理会社のみなさまに感謝申し上げます。

本研究は「民間分譲集合住宅におけるコモンスペースに関する研究 —70戸未満の集合住宅を対象として—」（福岡彩乃, 2018年度日本女子大学大学院家政学研究科住居学専攻修士論文）、「民間分譲集合住宅における共用部の設えに関する研究

—築10年を経過した集合住宅を対象として—」（西山なつこ, 2019年度日本女子大学家政学部住居学科卒業論文）で行った共同研究の調査を再度分析し、考察を加えたものです。

参考文献

- 1) 木俣祐二, 小林秀樹, 森永良丙, 高田健司, 城井敬二郎: 日本建築学会大会学術講演梗概集, 5566 pp.1129-1130(2015), 「コミュニティとガバナンスの関連性について: 民間分譲マンションにおける共用部の評価とコミュニティ形成に関する研究(その1)」
- 2) 城井敬二郎, 小林秀樹, 森永良丙, 高田健司, 木俣祐二: 日本建築学会大会学術講演梗概集, 5566 pp.1131-1132(2015), 「共用施設における計画と評価について: 民間分譲マンションにおける共用部の評価とコミュニティ形成に関する研究(その2)」
- 3) 曾根里子, 沢田知子: 日本建築学会計画系論文集, 第77巻 第679号 pp.2007-2016(2012), 「入居後5年までの『コミュニティ活動』進展過程に関する考察: 『コミュニティ形成支援のしかけ』をもつ大規模マンションにおける集住活動成熟過程に関する時系列的調査研究 その1」
- 4) 曾根里子, 沢田知子, 染谷正弘: 日本建築学会計画系論文集, 第79巻 第706号 pp.2611-2620(2014), 「入居後10年までの『コミュニティ活動』進展過程に関する考察: 『コミュニティ形成支援のしかけ』をもつ大規模マンションにおける集住活動成熟過程に関する時系列的調査研究 その2」
- 5) 一般社団法人不動産協会「マンション供給動向調査」令和2年上半期実績 規模別動向【首都圏】、(http://www.fdk.or.jp/mansion/thisyear1h/kibobetsu_shutoken.html 閲覧日: 2021年2月2日)