

民間分譲集合住宅の経年変化による コミュニティと共用空間の変容に関する研究

A Study on the Transformation of Communities and Common Spaces
due to Changes in Condominium Complexes over Time

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

要約 居住環境としてのマンションの経年変化には、居住者のライフステージの変化、建物の状態・管理の変化、周辺環境・社会の変化があり、それに伴いマンションの居住環境が適応していくためには、組織・空間・運用がそれに対応して変化し、機能し続けることが重要である。また、これらが連携し、変化が連鎖することで、良好なコミュニティを含む居住環境が維持される。竣工時期により、計画や社会状況は異なるが、内在的要因である居住者のライフステージの変化と建物の状態・管理の変化については予測することが可能であり、それらの変化に対応できるような建築計画が求められる。外在的要因である周辺環境・社会の変化を完全に予測することは難しいが、これに限らず不測の事態に対応するためには、可変性を担保し、変化を受け入れる余白のある建築計画が望まれると同時に、空間のみならず、その運用やそれを支える組織のあり方が問われる。

キーワード：集合住宅，共用空間，居住環境，経年変化，変容

Abstract Changes over time in condominium complexes include: (1) changes in the life stage of residents, (2) changes in the state and management of buildings, and (3) changes in the surrounding environment and society. The organization, space, and operation of condominium complexes are essential elements for those complexes to adapt accordingly to the aforementioned changes, and they need to respond, change, and continue to work well. In addition, a good living environment (which includes community) will be maintained by coordinating those elements and linking them to changes. Plans and societal conditions differ depending on the time of completion, but (1) and (2), which are intrinsic factors, can be predicted. Planners need to respond to those changes. Completely predicting (3), which is an extrinsic factor, is difficult. A space should be planned with flexibility and leeway to allow changed in order to respond to unforeseen circumstances. At the same time, there will be questions about its operation and the organization that sustains it.

Key words : Condominium complex, Common space, Living environment, Changes over time, Transformation

1. 研究の背景と目的

建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）が1962年に制定されてから約60年が経過し、民間分譲集合住宅（以下、マンション）では老朽化をはじめ、経年による様々な変化が生じている。

* 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

供給初期には住宅すごろくのアガリは「庭付き一戸建て住宅」で、マンションはそれまでの一時的な住まいと位置づけられていたが、近年では永住を希望する人が62.8%となり^{注1)}、マンションは終の棲家の選択肢にもなっている。入居時から住み続ける居住者も多く、永住意識は居住者の年齢が高いほど高くなっており^{注2)}、築年数が経過したマンションでは居住者の高齢化も同時に進んでいる。

清宮・西戸らは、築30年以上経過したマンションを対象とし、その劣化状態や管理体制、改修状況について調査を実施し、管理システムを考察する上での課題を整理した³⁾。また、管理不全マンションの発生を問題視した渡辺らの研究²⁾や、齊藤によるその予防と解消のための施策の検討³⁾が行われている。築年数の経過したマンションの維持管理には、多数の区分所有者の合意形成や、これらに関する法的な課題など、複雑な要素が絡み合っている。

経年に伴う改修工事については、専用部分に関する研究⁴⁾、断熱や給排水といった性能・設備に関する研究⁵⁾⁶⁾、共用部の改修による価値向上については賃貸住宅を対象とした研究⁷⁾などがある。

本研究では、築12年以上のマンションを対象として、竣工時からいつどのような経緯でコミュニティや共用空間が変化したのかを調査し、その要因と対応の関連を明らかにすることで、今後も築年数を重ねていくマンションにおいて、良好な居住環境の維持が可能となる建築計画やしきづくりの一助となることを目的とする。

2. マンションに関する法令

1962年に区分所有法が施行されてマンションが法的に位置付けられたが、区分所有という不動産の新しい所有形態について、様々な法令が必要となり、順次整備されていった。マンション管理のルールに関して、2001年に「マンションの管理の適正化の

推進に関する法律」が施行され、標準管理規約が作成された。2018年には高経年マンションの増加を考慮した改正が行われている。他にも、2002年「マンションの建て替え等の円滑化に関する法律」施行、2008年「長期修繕計画作成ガイドライン」作成など、2000年代以降、マンションの管理を含めた法整備が進められ、高経年マンションの増加等を想定した改正も行われている。

マンションのコミュニティに関しては、2004年に「マンション標準管理規約」にコミュニティ条項^{注2)}が追加された。2016年の改正でそれらの条項が削除されるものの、コミュニティ活動については再整理^{注3)}されており、同年に出された「マンションの管理の適正化に関する指針」の中で、「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点からも重要なもの」と位置づけられている。

共用部分の変更について、区分所有法第十七条で「共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。」と定めている。1962年に制定された当時は「共有者全員の合意がなければすることができない。」と定められており、共用部分を変更する条件は緩和される方向の議論が進められている。

3. 研究の方法

3-1. 調査概要

本研究では、アンケート調査とヒアリング調査を実施した。各調査の概要をTable1に示す。

3-2. 調査対象

経年によるコミュニティと共用空間の変化を調査

Table 1 Summary of the Survey

調査方法	調査内容	調査対象	回答数	調査期間
アンケート調査	居住者の活動（管理組合、自治会、その他）、共用空間の利用（利用可能日時、利用方法、利用目的、利用者、変化）、課題となっている事柄	管理会社担当者	24事例（A群：12事例、B群：5事例、C群：7事例）	2016年9月～10月
ヒアリング調査	組織の変遷、共用空間が変更された経緯	管理会社担当者、現地管理員、居住者	9事例（A群：2事例、B群：2事例、C群：5事例）	2016年10月～2017年1月

するために、竣工後ある程度年数が経ち、共用空間が計画されている事例を調査対象とする。1 回目の大規模修繕の実施時期とされる築 12 年以上、かつ、共用空間が計画される規模として 200 戸以上を調査対象とした。野村不動産が首都圏（東京・埼玉・千葉・神奈川）で供給した内、調査対象の条件に合致する 43 事例を調査事例候補として選出し、アンケート調査には 24 事例、ヒアリング調査には 9 事例から回答を得た。調査対象は、先行研究^{註 4)}の分類を参照し、A 群（オートロック導入前）、B 群（オートロック導入後）、C 群（オートロック導入後かつ多様な共用空間）に分けて考察を行う。なお、A 群は 1960 年代から 1980 年代後半、B 群は 1980 年代後半から 1990 年代、C 群は 2000 年代以降の竣工が目安であるが、パンフレットに掲載されている図面を確認し実態に即して分類した。

4. 調査結果

4-1. アンケート調査結果

居住者の活動：今回の調査では、全ての事例で管理組合が組織されていた。

一方、自治会については事例によって状況が異なる。自治会の加入状況を Fig.1 に示す。C 群は自治会がないと答えた事例が多いが、自治会がない事例では管理組合がサークル活動の促進、イベントの主催など、コミュニティ形成に関わる活動を担っている。マンションとして自治会は組織していないが、地域の自治会に任意で参加している場合もある。

自治会に加入している事例における加入の選択可能性を Fig.2 に示す。自治会に全員加入を求める事例では、自治会費を管理費と合わせて徴収（A 群 2 事例、B 群 2 事例）したり、自治体からの補助のみで運営（A 群 1 事例、C 群 2 事例）している。特に C 群では、自治会があると回答した 2 事例は共に全員加入、かつ、自治会費を徴収しておらず、理事会等の意向により自治会を発足しつつも、加入に消極的な居住者にも理解が得られるよう工夫している状況が明らかになった。

防災・植栽に関しては、多くの事例で委員会等が組織されている。管理組合・自治会のどちらに位置付けられるかは事例により異なる。

共用空間の設置と利用：A 群の共用空間は集会室、B 群は集会室のほか集合玄関機（オートロック）付

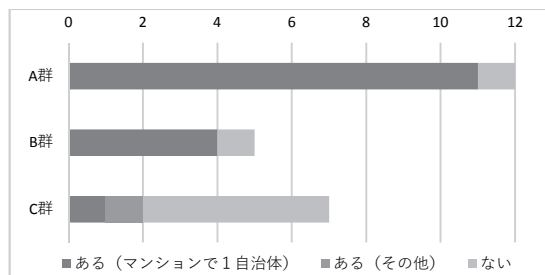


Fig.1 Status of membership in neighborhood associations

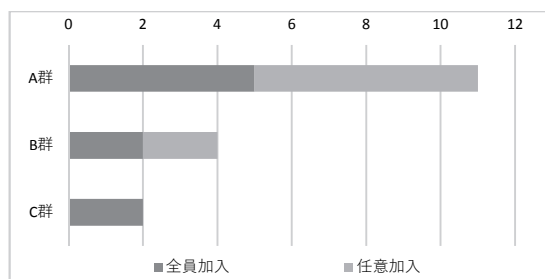


Fig.2 In joining a neighborhood association optional

近にラウンジが計画されている。C 群は、キッズルーム・シアタールーム・ゲストルームなど多様な共用空間が計画され、外構にも名称が付けられベンチが設置されるなど、居住者による利用を意識した計画がされている。

共用空間の変化について、以下に記す。かっこ内は、調査対象の分類、竣工年、実施年（回答があった場合のみ）を示す。

集会室は、高齢者や幼児を対象に無料開放（A, 1983）するなど、管理組合の活動に柔軟に対応する空間として利用されている。サークル活動増加により使用料の検討を要する事例（A, 1987）がある一方で、稼働率が低下する事例（B, 1997）（C, 2004）もあり、事例によって状況が異なる。

エントランスや共用廊下では、バリアフリー化（A, 1983, 2014）（A, 1983, 1995）、自動ドア化（A, 1995）（B, 1997, 検討中）が行われている。

外構は、遊ぶ子どもの減少（A, 1987）、それにより遊具を撤去する事例（A, 1983）、遊具の老朽化によりリニューアルを検討している事例（C, 2000）、子どもの敷地内でのボール遊びを回避するためテニスコートの開放を検討する事例（A, 1989）など、変化の要因として子どもに関連する回答が多い。

駐車場は利用者減少に伴い、機械式駐車場から平

面駐車に変更 (A, 1987, 2002), 駐車場棟屋上にトランクルームを設置 (C, 2000, 2012) など, 竣工時からニーズが変化し, それにより生じた余剰空間が活用されている。

その他, 光ケーブル導入 (A, 1983, 2009), シアタールーム AV 機器更新 (C, 2003, 検討中) など, 設備関係の更新も行われている。また, 住込み管理員の通勤化に伴い管理員住戸を第2集会室に変更した事例 (A, 1983, 2011) があり, マンションの管理体制の変更に伴う変化が見られた。

防犯カメラの増設 (A, 1980) (A, 1987, 2013) (C, 2004, 2014) は, 事故や不審者情報などをきっかけとして防犯意識が高まり設置されている。

2011年の東日本大震災以降, 耐震補強 (A, 1982, 2014), 非常用放送設備設置 (A, 1987, 2014), 防災備品を追加購入 (C, 2000) など, 防災を強化する事例がある。

課題となっている事柄: 管理組合や居住者間で課題となっている事柄について, 項目を挙げ該当するものを選択する形式で回答を得た (Fig.3)。

長期修繕・高齢化・防災は, 竣工年に関わらず関心が高い。A群では, 次いで理事のなりて不足・高齢化, イベントの開催, 世代間・地域との交流といったコミュニティに関する項目の回答数が多い。最も高齢化が進んでおり, 入替り入居の若い居住者との交流や, マンション内に留まらない関心がうかがえる。B群も長期修繕・高齢化への関心が高いが, 理事に関する項目に防災と同等の回答数がある。事例数が少なく一般的な傾向として断言はできないが, マンションの維持管理への関心が比較的低いことが推察される。C群は, 防災とイベントの開催, 高齢者の見守りとも駐車場・駐輪場の不足, 長期修繕と共用空間に関する2項目, がそれぞれ同数で回答数が多い。現役世代が多く, 現在の居住環境に関心が向いていると考えられる。

まとめ: 居住者の活動と課題となっている事柄から, 竣工時期によらず共通する項目と, 事例によって違いがみられる項目が明らかになった。

共用空間の変化は, 高齢化や子どもの成長, コミュニティ活動の変化など, 居住者のライフステージの変化によるもの, 建物の老朽化, 管理体制の変更など, 建物の状態・管理の変化によるもの, 防犯

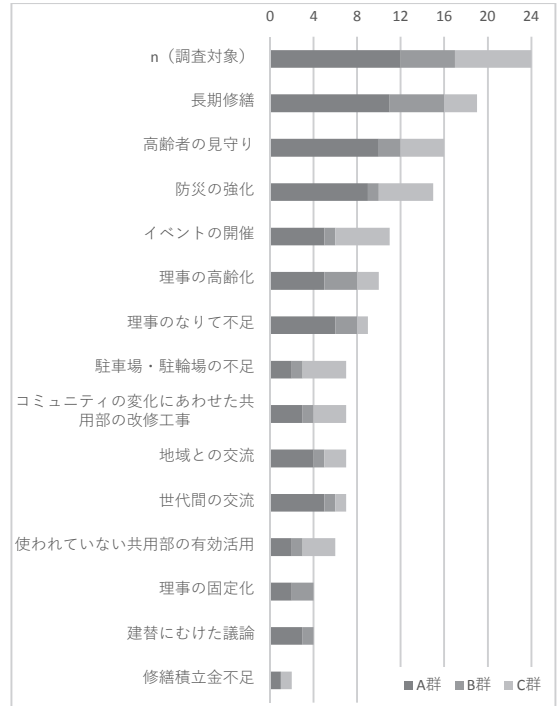


Fig.3 Issues for resident

や災害による防災意識の高まりなど周辺環境・社会の変化によるもの, がある。

居住者のライフステージの変化と建物の状態・管理の変化は内在的要因であり, 時間の経過による変化については, 竣工時期によらずある程度予測することが可能である。一方で, 周辺環境・社会の変化は外在的要因であり, 事前に予測することは難しい。

4-2.ヒアリング調査結果・変化とその要因

マンションのコミュニティと共用空間の変化についてヒアリングを行い, 調査結果を変化の要因によって整理し Table2 に示す。変化の要因は, 居住者のライフステージの変化, 建物の状態・管理の変化, 周辺環境・社会の変化の3つに整理した。

居住者のライフステージの変化: 高齢者が所属する組織 (以下, 老人会) は竣工時期によらず設立されており, 活動内容は多様で, サークル活動のようなものから, マンションの運営に積極的に関わるもの, 植栽の維持管理を担うものなどがある。サークル活用がメインの老人会の参加者は女性が多く, 男性の参加が少ないことが課題として挙げられた。

Table 2 Result of a group interview

事例 竣工年 所在地 総戸数	変化の要因		※()内は実施年
	内在的要因		外在的要因
	居住者のライフステージの変化	建物の状態・管理の変化	周辺環境・社会の変化
事例 A1 1978 千葉県 225 戸	(2005)老人会設立 (クラブ活動、敷地内の植栽管理) 子ども会と合同で行っていた清掃活動 (月 2 回) を老人会が担う (子ども会の消滅 (市から補助金あり)) (2015)チェンカッター購入:室内での緊急事態に備えて (2016)敬老会を 2 部制に変更:参加者の増加、駐車場の空き増加を懸念:高齢化による免許返納	(1990)外壁塗装:大規模修繕 (2003)半地下駐車場増設 (2006)自治会用の倉庫増設 (2014)掲示板拡大、ポスト交換 (2015)外壁修繕、断熱強化、設備改良、防犯カメラ増設等:大規模修繕	(2010)駅周辺や公園の清掃ボランティア活動開始 (年 4 回) (2011)防災会再立上 (防災マニュアル作成、防災キット配布予定)・防災倉庫を提供公園内に設置:東日本大震災 (2013)タワー建替計画中止:東日本大震災による資材高騰 地域から老人会のクラブ活動にイベント出演の依頼がある (2015)防犯カメラ増設:泥棒被害
事例 A2 1980 神奈川県 204 戸	(1986)老人会設立 (50 歳以上、植栽管理、年 2 回の旅行) (1995)集会室トイレのバリアフリー化 (2010)集会室を畳からフローリングに変更:高齢者が増えイス座に変更	(1982)管理組合設立(自治会は竣工時) (1993)大規模修繕 (1995)倉庫増築・管理人室増築 (2005)耐震ドア採用、EV 交換等:大規模修繕 (2011) 駐車場駐輪場・ゴミ置き場改良 (2011)納涼祭の開催場所変更:集会室周辺改修 (2016)植栽を草から花に変更	(2006)テニスコートの利用をマンション居住者に制限:周辺住民の利用過多 (2011)防災マニュアル・防災セット作成:東日本大震災 (2011)通信会社にアンテナ提供 (随時)防犯カメラ増設 (2011)駐輪場の向き変更:自転車の盗難が多かった (2011)アプローチ変更:(1988)駅開業
事例 B1 1996 神奈川県 234 戸	(2005)子ども会設立の声はあったが実現せず (調査時)居住者の年齢層は高く、入居時の子どもは大学生や社会人に成長。高齢居住者から老人会設立の要望を管理員は聞いているが、実現していない。敬老会は定期的に実施。賃貸入居者は若い世代が多い。	(2003)管理契約内容見直し (2003)管理組合活動の広報に注力 (2005)住環境専門委員会:大規模修繕 (2005)夏祭り開始 (2007)植栽を駐輪場に変更 (2010)植栽委員会 (現在は消滅) (2010)駐車場・渡り廊下風除け、防災倉庫、自動ドア化等:大規模修繕 (2010)駐輪場をコミュニティルームに変更、サブエントランス設置 (2013)備品倉庫・自治会用倉庫増設 (2015)駐輪場整備・利用料見直し、レンタサイクル導入	(2000)自治体発足 (2003)自治体に全員参加とする:行政サービスを受けるため (年 2 回行政から提供される花を植える) (2011)耐震補強 (2013)防犯カメラ増設:車上荒らし
事例 B2 1997 千葉県 254 戸	(2012)階段の段鼻テープ施工:階段が見えにくくなった (高齢化)	(2002)餅つき大会開始 (自治会主催) (2008)大規模修繕	(2002)自治会発足:自治体の情報を得るため (2007)耐震性能チェック:構造計算書偽造問題
事例 C1 2000 千葉県 385 戸	(2004 以前)コーラス部設立 (多世代で構成。高齢者の見守りの役割も担う):居住者 (民生委員) (調査時)入居時の子どもは成人している場合が多い。入替り入居ではファミリー世帯が多い。	(2004 以前)植栽委員会設立:管理費負担軽減のため (2014 以前)集会室の利用時間延長 (2014 以前)ゴミ集積所にリサイクルコーナー設置 (2014)大規模修繕	(2014 以前)集会室の利用料見直し:周辺住民の利用が増え居住者が利用できない
事例 C2 2000 千葉県 1061 戸	(不明)老人会 (調査時)入替り入居が多く、ファミリー層が多い。キッズルームの規約変更 (5 歳以下小学生も利用できる)に検討中。	(2012)工具を揃え作業できる仕様の共用空間から工具を撤去し集会室に変更:利用者が居なかった、大規模修繕 (2012)共用棟自動ドア化:大規模修繕 (2014)外構の芝生化、けものみち整備:大規模修繕仮設事務所跡 (2015)ビアパーティ開催:居住者の親睦 (自治体もイベントもなかった) (不明)敷地内通路にプランター設置	(2012 以降随時)防犯カメラ増設 (2012)防災井戸設置・防災備品追加購入 (2014)井戸水の散水中止:水質悪化
事例 C3 2003 年 千葉県 273 戸	(2016)階段の照度アップ:階段が見えにくくなった (高齢化) (調査時)入替り入居が多く、子どもが多い。高齢者も増えている。	(2011)夏休みのラジオ体操開始 (管理組合・自治会共催) (2015)クリスマスイベント実施:大規模修繕 (2016)夏祭りを企画中	(2011)自治会を全員加入とし、隣接するマンションと合同の自治会とする、合同で防災訓練を実施
事例 C4 2004 埼玉県 582 戸	(2012)キッズルーム規約変更 (幼稚園児対象→小学生も利用可能) (2012 頃から)窓ガラスや壁の破損が増加:子どもが大きくなった (調査時) 集会室 (キッチン有) の利用頻度減少:子どもが大きくなりママ友の利用減	(2012)高圧洗浄購入 (壁面を居住者が清掃):管理費負担軽減のため (2012)サークル活動推進プロジェクト:居住者の交流 (自治会がないため) (2012)居住者向け HP 作成 (2012)ミニシヨップ勤務体制:管理費 (2013)秋祭りを外部委託に変更 (2013)アプローチ植栽撤去:枯れ・歩道巾拡張 (2014)防災部会発足 (2016)大規模修繕	(2014)防犯カメラ増設:不審者情報 (2016)水関連施設新設:防災 (大規模修繕で実施)
事例 C5 2004 東京都 450 戸	(2008)未就学児と母親の会発足 (未就学児限定のためメンバーは入替る) (2014)老人会発足:高齢者の連携 (2014)ライブラリーに個別ブース設置:勉強する年代の子どもの増加 (調査時) 駐車場の稼働率減少・駐輪場の需要増加:車離れ	(2016)屋上緑化撤去を検討:管理が難しく管理費もかかる (2016)大規模修繕	(調査時)駐車場のミスマッチ:車高の高い車が機械式駐車場に入らない (空いているのにウェイトイングが発生)

子どもの成長に関しては、2000年以降に竣工した事例C2・事例C4でキッズルームの規約変更（対象年齢の引き上げ）、事例C5で勉強スペースの増設がある。

建物の状態・管理の変化：大規模修繕は、長期修繕計画に沿って実施され、基本的には経年劣化の補修や修繕が目的である。大規模修繕に向けて管理組合に修繕委員会を設立することが多いが、事例B1では、大規模修繕以降も住環境専門委員会として活動を継続し、共用空間の維持管理やその後の共用空間の変更を担っている。事例A2では大規模修繕を機に共用空間の改善を話し合い、その後の変更につながった。大規模修繕工事中は長期に渡り足場に囲まれた生活を余儀なくされるため、事例C3では気分転換のためにクリスマスイベントが開催された。このイベントは好評で、その後も継続して開催されている。大規模修繕は、居住者自身が空間に目を向ける機会となり、運用の見直しや居住者による活動の活性化など、様々な変化のきっかけとなることが明らかになった。

管理費の負担軽減のため、事例C1では植栽管理を、事例C4では壁面の高圧洗浄を、居住者自らが行うようになった。事例C4は活動休止中だが、事例C1は現在も継続しており、マンション内のコミュニティの中心を担っている。管理費に関する話し合いが、管理の一部を居住者が行いマンションの維持管理に主体的に取り組む活動につながった。

周辺環境・社会の変化：防災組織の強化、防災マニュアル作成、耐震診断、防災井戸の設置など、防災関連の動きは2011年以降増加している。インタビューの中で明言されていないものもあるが、東日本大震災の影響は大きい。

まとめ：調査事例では、経年による居住者のライフステージの変化、建物の状態・管理の変化、周辺環境・社会の変化に対して、組織の設立（老人会、住環境専門委員会、防災組織など）、空間の変更（増設、改善など）、運用の変更（規約改正、イベント実施など）によって対応している。Table2では3つの要因に整理して表記したが、それらは関連している場合も多く、また、複数の要因によって変化がもたらされることもある。

事例C3は、入替り入居が多く子どもが多い一方で、竣工時から入居している居住者の高齢化も進んでいる。この事例では居住者のライフステージの変化によって子どもと高齢者が共存する状況になったが、子どもが遊ぶ空間と日常動線のゾーニングが適切に計画されているため、子どもは元気に遊ぶ一方で、声がうるさい、ぶつかって危ないというような声は挙がっていない。調査結果を見ると、居住者のライフステージの変化は、竣工後15年程度までは子どもの成長、それ以降は高齢化、という傾向はあるが、入居時の年齢層、入替り入居の頻度など事例により状況が異なるため、計画時には様々な状況の居住者が共存できるよう、ゾーニングや配置計画・動線計画を行うことが重要である。

4-3.ヒアリング調査・事例

特に共用空間に大きな変更のあった2事例について、その経緯と変更内容を記述する。

事例A2：メインアプローチの変更

竣工時（1980年）にはバスが主要な交通手段だったが、1988年に徒歩7分の場所に駅が開業し、居住者の主動線が変わった。2回目の大規模修繕時（2005年）から実態に合わせたアプローチの変更について、理事会役員と現地管理員（住込み・自治会の常任幹事）で検討を進め、2011年に、ゲート・照明・植栽・床仕上げの整備を実施した。あわせて管理棟横の花壇を撤去して通路幅を広げタイル貼りとした。

納涼祭はテニスコートで開催していたが、管理室から遠く移動が大変であることが以前からの課題であった。2011年の改修により、管理棟周辺が広くなったため、納涼祭の会場を管理等周辺に変更した。管理棟の近くにある屋根付き駐輪場が屋台に適していることを発見し、当日はバイクや自転車を一時的に移動して、駐輪場を屋台として設え、納涼祭の会場の一部として活用した。(Fig.4)

事例B1：駐輪場からコミュニティルームへの変更

大規模修繕に向けて組織された住環境専門委員会が中心となり、駅からアクセスのよい位置にあった駐輪場をコミュニティルームに変更し、同時に、

駅からの近道として居住者に利用されていた駐輪場の出入口をサブエントランスとして整備した。駐輪台数を確保するため、中庭の植栽を駐輪場に変更している。コミュニティルームの隣と上階は住戸があるため、防音対策を行った。大規模修繕工事とは別の改修だが、大規模修繕工事の予算調整により修繕積立費に余剰があったため、工事費はそこから支出した。(Fig.5)

住環境専門委員会のメンバーは、もともと自治会役員との同期で、任期後に交流を継続するためにサークル活動を立ち上げた。サークルの打上げ等で集会室を利用する機会も多く、マンションの居住環境向上に関心がある人が集まっていたため、住環境専門委員会としてマンションの共用空間全般に関わるよ

うになった。居住者に共用空間に関するアンケートを実施し、意見をくみ取るように注力している。

まとめ：これらの事例からは、ある変化が次の変化をもたらし、連鎖する様子が明らかになった。

事例 A2 では、外在的要因によってアプローチの変更が検討されたが、その結果、納涼祭の会場の問題が解決し、さらに駐輪場の新たな活用方法が発見された。事例 B1 では、たまたま自治会役員との同期になったメンバーがその後も親睦を深めていたところ、大規模修繕をきっかけとして組織化された。その後もマンションの維持管理に深く関わり、この事例では、共用空間を居住者のニーズに合わせて柔軟に変更し続けている。

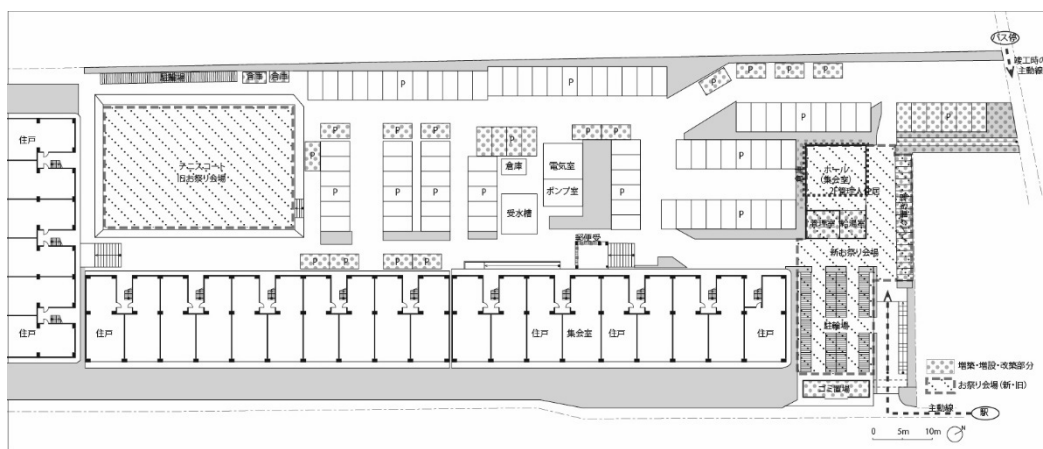


Fig.4 Changes in the main approach (Case A2)

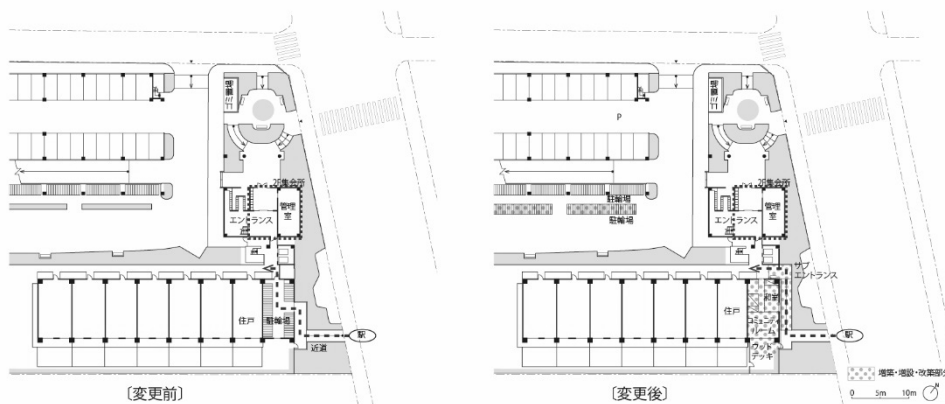


Fig.5 Changes from bicycle parking lots to community rooms (Case B1)

5. 結論

5-1. 経年変化とマンションの変容

経年変化には、居住者のライフステージの変化、建物の状態・管理の変化、周辺環境・社会の変化があり、それに伴いマンションの居住環境が適応していくためには、組織・空間・運用がそれに対応して変化し、機能し続けることが重要である。また、これらが連携し、変化が連鎖することで、良好なコミュニティを含む居住環境が維持される。

5-2. 組織・空間・運用

組織：共用空間の変化にあたり、事例 A2 では理事役員と現地管理員、事例 B1 では住環境専門委員会というように、自ら発案し実行する存在が明らかになった。多くの変更が行われる時期は集中しており、リーダーシップを発揮する理事長などが行動することで、様々な変更が実行される。様々な要因に対して柔軟に変化するためには、居住者によって構成され、主体的・継続的に活動する組織の存在が必要である。

空間：事例 A2 の管理人室は集会室と隣接し、主動線にも面している。会合場所であり、通りがかりに多くの居住者が挨拶をするような空間は、様々な情報や人が集まる。事例 C1 の植栽のように、居住者自身が関わり続けることのできる空間は、居住者が主体的に共用空間に関与するきっかけとなる。このような空間は、主体的で継続的な組織の拠点となり、組織を強化し安定させる。

計画時には、経年による変化を予測しゾーニングや配置計画・動線計画を適切に計画することが重要である。また、様々な変化に対応するためには、可動家具等による可変性のある空間や、読み替えができる空間、余白のある計画が有効である。

運用：時間が経過し、組織や空間が変化すれば、それに伴いルールの変更やイベントの見直しも必要となる。初期設定のままとせず、実態に合わせて変更することが重要である。

事例 A2 では理事会の議事録を全戸配布、事例 C4 ではマンション内 HP 作成など、マンション運営に関する情報共有が心がけられている。事例 C1 の植栽管理委員会は活動時に居住者からの参加を募り、事例 B1 では居住者にアンケートを実施している。中心となる組織が一部だけの活動とならず、居住者全体に情報を発信し、その活動が認知されることも重要である。

5-3. 地域との連携

事例 A1 では行政からの委託による公園の清掃、ボランティアによる駅前の清掃など、マンション内に限らない活動が行われている。自治会は竣工年の新しい事例ほど加入率が低いのが、加入している事例では、加入理由として、自治体の情報を得るため、が挙げられる。今後のマンションには、地域と共存することが求められている。マンションも地域の一員という意味では、自治体に限らずとも、なにかしら地域と連携を取れる体制が必要だと考える。地域との連携については今後の課題としたい。

<注>

注1) 平成 30 年度マンション総合調査結果、国土交通省

注2) 2004 年の標準管理規約の改定で、総則の第 27 条（管理費）第十号に「地域コミュニティに

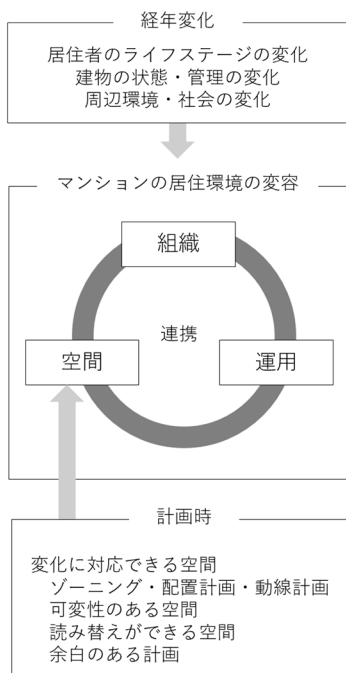


Fig.6 System to maintain a good living environment

も配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」、管理組合の第32条（業務）第十五号に「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」が新設された。

注3) 2016年の標準管理規約の改定で、第32条（業務）第十五号は削除されたが、第十二号に「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」とコミュニティ活動の目的が明記された。あわせて、第27条（管理費）第十一号として「その他第32条に定める業務に要する費用」と記載された。

注4) 石原菜穂子ほか4名：民間分譲マンションの共用空間の変遷 分譲型集合住宅における平面構成についての研究（その1）、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.1451-1452, 2013

<参考文献>

- 1) 西戸啓陽、齊藤広子、清宮真太郎：築30年経過したマンションの大規模修繕・改修と共用部分の改良 ―ストック社会におけるマンションの管理システムに関する研究 その2―、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.1447-1448, 2004
- 2) 渡辺裕、小林秀樹：管理不全マンション発生の要因に関する調査、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.293-294, 2016
- 3) 齊藤広子：管理不全マンションの実態と予防・解消のための施策の検討、日本都市計画学会都市計画論文集 vol.53, No.3, pp.1169-1175, 2018
- 4) 秋山哲一、葉原千朗、宇治康直：専有部分改修工事に関する管理規約・使用細則、リフォーム細則 ―分譲マンションの共用部分改修と専有部

分改修の関係性に関する研究 その6―、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.277-280, 2015

- 5) 高橋徹、葉原千朗、宇治康直、秋山哲一：分譲マンションの共用部分改修工事と長期修繕計画、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.303-304, 2016
- 6) 高橋徹：共用部断熱改修済み団地・マンションに関する調査、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.89-90, 2020
- 7) 市川達輝、磯部孝行、熊谷亮平：共用部改修に着目した賃貸住宅団地の価値再向上手法、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.1177-1178, 2016

<謝辞>

本研究は、「共用空間の変遷の実態 民間分譲マンションの経年変化にみる共用空間の変容に関する研究（その1）」（武田基杏ほか3名、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.1079-1080, 2017）、「良好なコミュニティが維持されるための共用空間に関わるしくみ 民間分譲マンションにおける共用空間の変容に関する研究（その2）」（竹内光子ほか3名、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.1081-1082, 2017）に未掲載の調査結果と新たな考察を加えたものです。また、これらは野村不動産株式会社と日本女子大学篠原研究室による共同研究の一部として取り組んだものです。

調査にご協力いただいた居住者の皆様、管理会社の皆様、現地管理員の皆様、さまざまな議論をさせていただいた野村不動産株式会社の石原菜穂子様、共に調査に取り組んだ武田基杏様に、心より感謝申し上げます。

