

超高層マンションへの一考察

A Study of Tower Condominiums

藤本 佳子

キーワード：超高層 Tower, マンション Condominium, 利点 Merit,
欠点 Demerit, 管理 Management

1. はじめに

最近、超高層マンション（以下、タワーマンションと称する）をめぐってさまざまなトラブルが発生している。侵入者による子供の高層階よりの落下、また、エレベータ事故による高校生の圧死、エレベータ内で不審者につきまとわれた等である。

しかし、その一方で、タワーマンションが増加しつつ、国土交通省の予測では、この10年間で500棟の超高層マンションが建設予定だという。このタワーマンションブームは第3期建設時代を迎えているのである。首都圏、近畿圏および中京圏にまで人口の都心回帰が始まっており、その受け皿としての役割を果たしている。

第1期のそれはどうかといえば、1969年に首都圏で19階建ての「三井綱町マンション」が分譲され都心を中心に20階から39階建てのマンションが普及した。また、近畿圏では、「芦屋浜高層住宅」で29階建てが建設された。

次に第2期ブームは、1980年代後半から1992年ごろまでのバブル期に建てられたマンションである。1993年までには首都圏、近畿圏で分譲された超高層マンションは21事例のみで、その間の分譲マンションの2%と少なかった。

次に第3期ブームが起こったのは、1996年以降、首都圏で年間2千戸を超える超高層マンションが供給されるようになったのは、バブルがはじけて都心部に用地確保ができるようになってからである。超高層マンションは10年以上も前に第1期、第2期の建設ラッシュがみられた。（ここでいう超高層とは構造評定基準である高さ60メートル、階数20階以上をいうこととする。）それでは第1期、第2期の超高層時代の問題点が解決されたかどうかといえば、そうとはいえないので、この時代の超高層マンションの問題点をまとめてみることにする。

そして、タワーマンションの環境特性を明らかにし、その問題点を減少させ、いかにしてメリットを生かすことができるか検討し、新たなタワーマンションを提案することが目的である。

2. 超高層マンションの建設状況と批判

わが国での超高層マンションの歴史は30年くらいであり、超高層居住の研究は蓄積が少ないといえる。超高層居住で問題となるのは、昨今は、耐震性、火災時の非難など防災問題と住宅の高さが高くなるにつれて生じてくる影響、生活や心身への影響といったことである。とりわけ、環境への適応力が低い乳幼児、子供や高齢者に対する悪影響であろう。そこで、特に超高層化が居住環境にもたらす問題点を摘出し、その対応策を慎重に考える必要があると思われる。

筆者が滞在したことがある英国では、1978年にロンドンでローナンポイントアパートでガス爆発が起り、それをきっかけに「高層アパート拒否運動」が生じた。高度経済成長期に、低所得者向けの公的住宅として大量の高層アパート建設が引き起こした問題であった。これが後の「バンダリズム」（建築物などの破壊行為）となり、団地全体が荒廃したのである。そのために、これらの団地再生が現在も引き続き行われている。上層階を削る手法もあったが、バーミンガムでは実にタワーマンションの3分の2を廃棄してしまったのである。一部は用途変更を行い、管理人常駐の宿泊施設やワルデン（行政との連絡役）常駐の高齢者住宅となっている。

それに引き比べ、わが国では、タワーマンションは、「建物」、「設備」、「管理」も整っている管理人の常駐する、ハイグレードなステータスの高いマンションとして売り出されている。確かに、第2期タワーマンションでは、居住しているというだけでステータスになったものである。

次に、タワーマンションの建設状況についてであるが、2006年以降完成予定は全国で501棟約16万戸に上る予定である。一世帯あたりの家族数を考えると、少なくとも約34万人以上がタワーマンションに住むことになる。市町村と同じくらいの人数が超高層居住者となり、わが国の住宅形態として一般化してきたものと考えられる。

3. 超高層マンションの特徴

タワーマンションのメリットは、経済性から①高容積が可能、②土地の有効利用が可能であり、居住性から③眺望、採光、通風に有利であり、空間の象徴性から④ランドパークとして、⑤プライバシーの確保ができ、サービス面から⑥設備、施設の充実、⑦生活サービスや管理が容易であり、安全性から⑧セキュリティーがよいことがあげられている。

一方、デメリットとして、経済性から①建設費が高くなる、②エレベータ、防災設備のランニングコストが高くなる、③工事期間が長いことがあげられ、安全性から④地震、火災、揺れに対する不安、周辺環境から⑤日影の周辺への環境が大、⑥周辺の環境と不調和、⑦風害、電波障害を起こし易く、居住性から⑧子供、老人への配慮が必要、⑨接地性が少ないため閉鎖感が強いなどがあげられる。

実際、筆者が調査した第2期のタワーマンションの居住者調査^{注1)}では、居住者層は二分できる。前者は、中高層マンションの居住者であり、後者は、眺望、採光、通風、ステータスに意義を見出す超高層階の居住者である。後者には、セカンドハウス、社宅の接待室、仕事場、出張する際の宿泊場、短期滞在場所としての利用も多く、一般居住を目的としたマンションとはいいがたいマンションもあった。

その居住者の声からは、①廊下の話し声が上階へつつぬけである（口の字型タイプの場合）、②朝の出勤時にエレベータを待つ時間が長い、③共用施設が豊かでも使えない、どのように使えばいいのかわからない、④収入階層の違う居住者が居住しており、意思疎通がうまくいかない、⑤上層階では雨が下から吹き上げる、風が突風になる、⑥高層階等の落下物は凶器となりうるなどがあげられていた。

一方、管理組合からは、①大規模修繕が不安である、②管理組合の運営がスムーズでない、③居住者間のコミュニティが形成されにくい、⑤近隣マンションとの関係がうまくいかないなどの回答があった。

最後に、管理会社からは、①付加価値がいろいろあっても使われてない、②コンシェルジュサービスを行っているが、サービスと費用が居住者に理解いただけない、③不用と思われる付加価値もある、④区分所有者が多く、総会や理事会が開催しにくい、などであった。

第3期の超高層マンションの（独立法人）都市再生機構の2000年度の超高層賃貸住宅の居住者調査^{注2)}によれば、住宅の選択理由は、超高層マンションの場合は「眺望」、一般マンションの場合は「住戸の広さ」であった。入居後の満足度は、超高層の場合は、満足が7割近くあり、プライバシーに対しても4割が満足と回答しており、オートロックなどセキュリティ設備の水準の高さと、限られた住民しか上がってこない超高層階でプライバシーが守られやすい環境であることが評価されていると考えられる。また、防犯面での安全性は、4割強が満足と回答していた。最後に、隣近所との付き合いは、「どちらともいえない」が6割を超え、満足と不満はほぼ同じ割合であり、近隣との関係が稀薄であることがうかがえる。将来転居するときは、どのような住宅かという問いに、25.7%が超高層（20階以上）と回答するなど、根強い超高層派の存在がわかった。

他方、2006年度の国土交通省の首都圏白書によると、タワーマンション居住者は、永住希望が少なく、居住者が増加しており都心回帰が裏付けられていた。

4. 居住環境からみた問題点

居住環境は、外部環境、住棟・住戸環境(共用部分)、室内環境の3側面に分けられる。

最初に、外部環境について、例えばリバーサイドに立地する超高層マンションは、川近くのマンションは、英国のバーギンガム市の運河沿いの高級フラットのように（川になじみ、休日には川にカヤックを浮かべて、川で遊ぶことが可能なような）川に親水性を感じることができる。川に近い立地を利用したタワーマンション、隣接している商業施設や、関西空港から一飛びで海外へ仕事や休暇に飛び出せる。また、夜は、映画に食事に、演劇に、夜遅くまで終電車を気にせずにマンションライフを楽しむことができる。都心の川のそばで、都市生活を十分に享受できるタワーマンションの価値は高いといえよう。

特に超高層マンションで問題となるのは、室内環境としての居住者への生理的、心理的側面である。

具体的には、①人との接触頻度が減り、ストレスを引き起こし、子供の自立の遅れ、妊産婦への影響が見受けられる。②建物の機密性が高いところから、換気をよくしないとダニの発生でアレルギーになりやすい。③強風時の建物の揺れ、閉鎖感、孤独感による心理的影響である。

物理的には、住宅の超高層化による①地震、火災などの防災面への対応、②犯罪の発生と人的監視不足など防災面への対応、③地域社会との遊離性の問題が挙げられる。

このような問題点をクリアしながら、タワーマンションのメリットを検討する必要がある。

5. 超高層マンションの建設と設計

タワーマンションは、「豪華」、「高級」、「ステータス」、「眺望」のよさなどをキーワードとして売りに出されているが次のような問題点を指摘できる。

(1) 用途の混在

タワーマンションは、単棟から団地型まで、住居専用もあれば、下階に施設やホテルの複合型マンションと用途は混在している。また住居専用といっても、事務所に使用したり、短期宿泊所、出張の宿泊所になっていたり、投機目的や蓄財手段として保有されていたり千差万別である。

(2) 居住者である住民の把握困難

マンションに誰が住んでいるのか、一般のマンションでも正確に把握しづらいのが現状あることを考えれば、タワーマンションの居住実態の把握は不可能に近いことが予想できる。

(3) コミュニティの分離

高層階、中層階、低層階にエレベータを分けることにより、朝の出勤、登校への待ち時間が解消されてきたが、逆に、それによりコミュニティの分断が生じてきている。超高層階と中高層階の住戸価格帯の違いによる収入階層の乖離がみられる。

(4) タワーマンションの形状

住戸の間口は広く、奥行きが短いものが多く、開放面はバルコニーの一面のみである。ホテルのようにエレベータから住戸の玄関まで廊下や階段室内の場合が多い。住戸内を自然風が通らない、自然光も奥まで届かない。

(5) 免振構造とエレベータ

通常は室内にいれば、ゆれを感じずに家具も倒れにくい。しかし震災時にはエレベータが止まり、超高層階、高

層階の居住者には大きな問題を提議することとなる。免振構造による微妙な揺れによる「ビル酔い」を訴える人もいる。

(6) 公開空地の解放と外部環境

総合設計制度を利用してマンションの足元に、広場や公園を設置できる。近隣居住者へ緑地などのオープンスペースの開放ができる。またランドマークになることができる。

(7) 地域環境、地球環境にやさしい環境共生住宅

緑地、内外の適切なバリアフリー、子育て支援施設を設置できる。中には、花粉対策（吸気口にフィルター）を行うなども行われているマンションもある。

6. 超高層マンションが与える子供への影響

超高層という環境への適応力を考えると問題になるのは、適応力が未熟な乳幼児、子供、適応力が低下しつつある高齢者、胎児への影響も含めて妊産婦の三者である。

東京大学の織田正昭氏によれば、高層居住の特性は次の7項目であると述べている。

- ①居住者が外出しにくい
- ②乳幼児の成長発達がゆがめられやすい
- ③緊急時の避難が難しい
- ④事故、犯罪への不安感が強い
- ⑤住環境ストレスを受けやすい
- ⑥母子間の心理的密着過剰をおこしやすい
- ⑦生活行動に変化を起こす

小学校や中学校で、教室が2階にあるか3階にあるかにより、校庭に出る頻度が大きく異なっていることは知られていることである。外出しにくい環境は、母子を高層階へ閉じ込めることを意味する。母親と子供の過度の物理的、心理的密着が子供の発達を阻害し、自立に影響を与えることとなる。

また子供は高いところが好きである。高所感覚が麻痺した子供は、ベランダの柵にぶら下がったり、物を高所から投げ落とすことがある。1995年には大阪で消火器を投げ落とし、あたった女兒の死亡事件が起こった。高層階からの落下物は命を奪うことにつながるのである。

超高層階ほど、自然回帰を望むそうである。小鳥はこないし、窓の外に樹木もない世界が広がるのである。風が強く、ベランダに出る時には吹き飛ばされないように注意が必要であり、日常的に窓は閉鎖された状態で、密閉度の高い空間の中で生活する。自然感覚を養うべき時に人工空間のみが与えられることになる。

7. 超高層マンションと安全・安心(防犯・防災)

(1) 監視カメラやガードマン配置など

物理的な監視設備や監視体制を持つことにより、居住間の交流は減少しないか。オートロックも万全ではなく、ドアが開いたときに一緒に入ることができる。マンションのエントランスに、米国のようにガードマンを配置することにより防ぐことができるか。管理室をエントランス近くに配置して24時間管理を行うかなど、物理的な監視設備と人的配置を適切に行うことによりセキュリティーを高められる。

(2) 雑居ビル化の懸念

入居者間の連絡や人間関係がないと、事故や犯罪が発生すれば防ぎようがない。住戸の外、廊下、階段、エレベータなど共用部分は見知らぬ不特定の場所になっていないか。

(3) 火災時の避難

東京都江東区辰巳におけるタワーマンションで火災が最上階の32階でおこり、150人もの人が避難した。1時間程度で消化したようだが、万が一起こったときの避難訓練を常時行っておく必要がある。

(4) 地震とエレベータ休止

2005年7月千葉県を震源とした震度5強の地震があり、首都圏のエレベータの多くが運転休止し、その内78台で閉じ込められるケースがあった。また、シンドラ社製エレベータ事故で階段使用を余儀なくされた居住者の生活への影響が明らかになった。また、1995年1月の阪神大震災時にも、エレベータや水道が止まり、トイレが使えなくて、1階の非常トイレまで階段を上下した居住者、給水車からの給水を受け、階段を上り住戸へ運んだ居住者のことなど思い出された。筆者も居住者の会合に参加するために、8階の住戸へ階段を上り下りしたこと、2,3日、足がガクガクしたことが思い出された。緊急時のエレベータの休止とともに、ライフラインが止まったときの対応も検討しておく必要がある。

(5) 防災センターの設置義務あり

建築基準法による15階建て以上、延べ面積3万㎡以上の共同住宅には「防災センター」の設置が義務付けられているので、タワーマンションでは、ここが日常管理の共通点となっている。防災センターでは、各種消防設備、電気設備、給水設備などの動作表示を24時間体制で監視、制御している。このことが管理費経費のコストが高くなる要因の一つである。その上に、ホテル並みサービスが用意され、共用施設を併設すれば、なおさら管理費、運転費用や修繕費がかかることとなる。

8. 超高層マンションの管理上の問題

(1) 建物の維持管理と保全

超高層マンションは、防災センターを設置し、24時間監視体制を持たざるを得ないなど、管理経費は、一般のそれより多くかかる。その上に、ホテル並みサービスの提供や多くの共用施設と共用設備があるためさらに管理経費がかさむことになる。しかし、管理経費は、一般マンションと同じくらいの管理費設定がされており、初期設定として駐車場の使用料の管理費への繰り入れが行われることになる。

その結果、修繕積立金が積み立てにくくなり、将来の修繕への準備が稀薄になりがちとなることが予測される。

(2) 管理組合の運営と管理会社

超高層マンションでは、管理業務の内容が多様化、大規模化、業務が系列化されるために、管理会社の寡占化が生じることになり、大手の管理会社でないと委託管理できない状態になりつつある。

また、大規模修繕の工事仕様も近年、改善されており、その技術に対応するために管理会社の力量が問われる時代になってきている。

一方、管理組合の意思決定が、入居者層が管理開始時より分離しているためにより合意形成が困難であり、多くの区分所有者の総会が開催しにくいということがある。

そのために、管理体制として、区分所有者の中から代表者を選出し、代表者会議で管理の意思決定するなど、マンションの大規模化によって、韓国の管理体制のような代表者会議で住民の意思を問うことが必要となる。もちろんのこと管理規約でその旨を決めておくことが必須条件である。

もしくは、管理者の管理に任せるということも一つの方法だと考えられる。この場合は、区分所有者の管理者管理のチェックをどのようにするかという問題が残る。この管理者には、管理会社になるものと考えている。この件に関しては、(社)高層住宅管理行協会(報告書5)が出ている。

最後に、信託管理を行う方法も検討されるべきであろう。いずれにしても新たな管理体制については、これからも議論すべき問題であるとする。

(3) 共用空間と共用施設

基本的特性を生かして共用施設やサービスが多く設けられている。具体的には、展望ラウンジ、屋上施設、集会所・多目的室、シアタールーム、カラオケルーム、ジャクジー、アスレチックルーム、地下駐車場などである。

それらが永く利用価値を見出すためには、居住者のニーズにあった、住みながら使いこなし、空間の利用方法を変更したり軌道修正できるような計画を立てることを考えなければならない。施設の運営は人的労力だけでなく、ランニングコスト、メンテナンスコストが膨大にかかるものも多い。長期修繕計画を立てるのはもちろんのこと、確実な収入源も確保する必要がある。それには地域に開放すること、利用してもらうことも検討する必要があるであろう。地域と連携する努力が望まれるのである。

(4) サービスの充実と過剰なサービス

ネットワーク家電を装備した住戸では、ネット経由でセキュリティ管理ができる。そこには、タワーマンションの必需品は、ルームランナーなどの健康器具、双眼鏡、パラシュートだという冗談があるそうである。

第一期ブームと第三期ブームでの事例のサービス比較をみると、第三期の事例について、セクレタリサービスは、館内施設の予約、案内などが増加し、取次ぎサービスのなかでは、航空券など切符の手配、コンサート、映画、演劇などのチケットの手配、中元、歳暮の注文受付、タクシー手配がスリム化されてきている。紹介業務は、特に、ケータリングや食材宅配業者、健康相談、介護派遣など、大幅に増加していた。

(5) 新たな管理体制作り

上記に記述したとおり、管理組合の管理、管理者の管理、信託管理など検討すべきことは多い。

9. これからの超高層マンションに必要な要件

高経年化マンションの問題点と、快適なマンションづくりに成功している築30年以上のマンションの調査注3)からまとめることとする。

(1) 高経年化マンションのかかえる問題

少子高齢化による、管理組合活動の停滞がいわれて久しいが、建築後25年以上の「マンション居住者の意識調査」注4)によると、共用部分としては、「建物が老朽化し、将来の耐久性に不安を感じる」、「建物のセキュリティ・防犯対策に不安を感じる」、「万一の場合の防災性に不安を感じる」の順に多かった。一方、専有部分に関しては、

「台所・トイレ・浴室の設備が古く、使いにくい」、「玄関や窓のサッシが古く、使いにくい」、「住宅（部屋）が狭すぎる」が困っている、不安に感じていることが多い3点である。

次に、同調査による居住者のマンション生活に対する関心事は、「災害時の建物の安全」90%、「マンションの防犯対策」85%、「マンションの修繕や設備の保守」85%の順に関心が高かった。

さらに、マンション内でのコミュニティ形成について、うまくとれているかに対して「どちらともいえない」が38.3%と最も多い。住民の相互交流の重要性は認めており、特に、「緊急時・災害時・防犯に対してコミュニティは有効である」とコミュニティ形成を望んでいることがわかる。

最後に、マンションの費用をかけてもほしい付加価値については、「ハウスクリーニングサービス」、「宅急便の発送、受け取り、預かり、お届け」、「小修繕サービス」であった。

(2) マンションコミュニティ形成に成功している高経年化マンションの事例

いずれも団地型の高層マンションであり、住民の高齢化率は2割から3割と高いが、住民の世代間交代もスムーズにいており、中古マンション流通価格は下落していない。空き家も少ない状態にある。

①住民グループ「F会」の存在

F会は、管理組合でも自治会でもない作業請負部隊である。この会には中高年の居住者が会員であり、人手が必要なイベント、作業の手伝いを行う、この会がイベントを企画することもある。管理組合と自治会両方からの援助金で活動している。コーラス会も運営している。活動部屋として、元の管理人の宿泊室を改造して、「コミュニティ室」、「コミュニティ庭」を住民が作り、写真展などを毎月開催している。またお茶飲み会のスペースとして利用している。利用料や使用願いは不要である。住民が自由に使える自由にたむろできる空間である。

②「かけはし」という住民グループ

これは管理組合理事長が大規模修繕に取り組んだ結果、誰でもが何でも相談でき、活動できる場所が必要だということで、もとの子供の図書室があったプレハブ小屋の改造からはじめた活動である。週2回の敷地公園内の藤棚で喫茶室を開催している（火曜と木曜の午前中のみ）。そのときに住民からあれこれ相談を受け、どのようなことでも1回300円、材料費実費にて依頼を受託している。病院への送迎、住戸内の小修理から遠足の企画実施まで幅広く活動している。筆者も藤棚の喫茶店へ参加してみると、若い主婦から高齢者までの住民の溜まり場になっていた。最近、65歳以上の独居老人宅で希望者に、元気しるしの「パネル」をベランダで確認することも始めたそうである。このきっかけは、昨年に孤独死が1件生じたからだそうである。また管理組合活動、自治会活動もこの喫茶店で下相談が行われていた。築30年をこえるマンションの合言葉は、「100年を目指そう」である。このグループは、管理組合、自治会とは独立して存在し、また両者から頼られている。運営費用は、ボランティアの活動であり、のちに、管理組合、自治会から補助がでたとのことである。

③「理事室」の存在

管理室とは別に、理事が集まる部屋が、その近くにあり、すべてを取り仕切っている。「べからず集」を発行し、実際に一つずつ実行に移しているマンションである。現在、朝のあいさつ運動を行っており、管理組合理事と自治会役員の有志が、団地マンションの入り口に毎朝たって、子供たちの見送り活動を実施している。理事室が管理事務所の近くにあり、理事が詰めているので、管理組合運営の細かい案件が、即決されるのでスピードが速く活動に移すことができる。また、集会所の一部にあった和室3室のうち2室を洋間に改造して、高齢者のお茶のみ場を設けている。

(3) 地域コミュニティ形成に成功している千里ニュータウンの「まちかど広場」

ここは、新千里東町の地区センターに空き店舗が目だってきて、その1室を住民に無料で開放したものである。内部は日曜、祝日を除き10時から16時まで、1杯100円で喫茶店を開いている。壁には住民の絵や作品が並び、住民による絵葉書や土産品も販売している。ボランティア活動で運営し、純利益は近在の小学校へ寄付もしているそう

である。高齢化率の高いニュータウン内での、高齢者や若い主婦、子供の溜まり場になっているようである。

(4) まとめ

以上の事例から、子どもから高齢者までの住民が予約なしに気軽に立ち寄れる「お茶のみ場」、「喫茶室」がマンションコミュニティ形成に大きな役割を果たしていることがわかった。

10. 提言

新規のタワーマンションを企画する上で、必要なことは、従来のタワーマンションのデメリットを、できるだけ少なくし、メリットを伸ばすことであると考ええる。

①100年マンションを目指す

建物の物理的管理が容易になるような長期修繕計画と適切な管理体制作りおよび大規模修繕と、そこで営まれる住民のコミュニティ形成とその熟成を目指す。

②共用施設の適切で長期的視野に立った管理運営

共用施設を育てる、経営する発想が必要である。

③コミュニティ形成が容易なプログラムを用意する

セキュリティ設備の充実と相反することになるかもしれないが、住民間のコミュニティのよさが、永住意識を醸成するものと考えられる。そのための仕掛け作りが物理的、人的に必要である。

④ハイステータスよりも居住価値を

住民のための、何でも喫茶室（コーナー）を住民相互の互助活動の場として位置づける

⑤快適マンションライフへの人的サポート

管理組合、自治会活動への人的要員のグループづくり

⑥住民による住民のための互助組織

住民で互助組織を立ち上げて、イベント、福祉活動（たとえば小地域ふれあいネットワーク）、子供会活動などの手伝い要員を準備する

たとえば、「住まいのお助け隊」として、住戸内の小修理、空き住戸のあっせんや空き住戸の利用なども住民間で行うこともでてくるであろう。

⑦近隣住民との連携

周辺マンションや近隣住民に開かれた、人材的にも空間的にも相互連携すると施設やサービスも効率的に機能する、国土交通省のいうところの住民組合法人につながるものと考ええる。併せて地域通貨などの利用も検討する。

具体的なイメージは、次のようなことである。

阪神大震災時に、仮設住宅としてコレクティブハウスがわが国で初めて誕生したように、マンションのコミュニティ形成には、集会所はもちろんのこと、小さなグループや個人が自由に、予約なしで、集まって、お茶を飲み、お菓子などを食べながら井戸端会議ができる、住民の互助活動のための気楽な情報交換の場として、マンションの「茶の間」が望まれていることである。

すなわちコレクティブハウスのような共用空間としての、リビングとキッチン、トイレを持ったバスルームがあればコミュニティ形成に大きな役割を果たすものと考ええる。それには、エントランスからこの共用空間を横にみて、（部屋としての間仕切りをせずに）開放された空間を設置し、そこを住民のたむろできる場、たむろしたいと思える場にしかけていくことが重要である。子供たちが帰宅すると、そのマンションリビングで、高齢者や大人たちが迎えて「ただいま!」、「お帰り! OOちゃん」と声かけすることができるような、血縁でない大家族のような雰囲気をかもし出せれば成功だといえよう。そのリビングの壁には、住民の書いた絵画や書、タペストリーや焼き物、

写真などの展覧会が毎月行われており、そのコーナーでは、住民による住民のためのファミリーコンサートや趣味のグループ活動、例えば合唱やパッチワーク作り、キッチンでは居住者間で料理教室が行われている。シングルマザーもシングルファーザーも、高齢者も、子供たちも、シングルの人も、みな自分のできる能力を最大限に発揮しながら、共同所有のタワーマンションの共用空間で共同生活を楽しまたい人は楽しめる、そんな快適でアットホームなマンションライフを購入者へ提供したいものである。時には、高齢者のための出張健康相談会が開催されていたり、出張デイサービスが行なわれていたり、パーティがオープンに開催されていたりする。

その一部には大人と子供のための図書コーナーがあり、テレビも見ることができ、おしゃべりも楽しめる、もちろんのお茶も飲めて、開放された親しみの持てる空間作りと、その住民の活動を支援できるような管理会社の存在が重要となろう。コンシェルジュで住民サービスの多くを行うのではなく、あえてコミュニティ形成が困難であるタワーマンションで、住民間で互助活動ができるような「マンション村づくり」、「タワー型のコレクティブマンション」を提案するものである。

高齢者にとっては、共用空間で時間を過ごすため、孤独感もまぎれ、子どもと接触することによる生きがい作りにもなることが考えられる。

また、子どもには、帰宅して「かぎっ子」にならなくて済み、拡大家族のなかで育つことができるという。子育て期の親にとっては、子どもが学校から帰宅しても大人に見守ってもらえるので安心して子育てができる。

このように、子ども、親、高齢者という多世代間交流を促進することができる。すなわち高齢者には生きがい作りと、親と子どもには安心で安全なマンションライフの提供ができる新たなコンセプトの超高層マンションが考えられる。

注1) 藤本佳子「付加価値充実型分譲共同住宅の維持管理に関する研究」日本建築学会第8回建築生産と管理技術シンポジウム論文集 pp.351~358、1992年10月 これは、筆者が1987年から1993年の間に、6回にわたって関西の分譲マンション1,000世帯以上を対象に、付加価値のサービス等の実態を調査するために、管理組合と居住者に直接アンケート調査票を配布、回収してまとめたものである。

注2) 井関和朗「超高層マンションの設計技術と性能」マンション学20号、p7~14

都市再生機構「平成12年公団賃貸住宅居住者定期調査」(全国558団地対象)より、超高層住宅の15階以上の居住者と、平成7年以降に管理開始した比較的新しい住宅の居住者を対象に抽出比較したもの

注3) 筆者が2006年5月から7月にかけて、関西における建築後30年以上を経過した高経年化マンションの内、コミュニティ形成がスムーズに行なわれている事例を抽出し、コミュニティ形成の中心人物に聞き取り調査と現地調査を実施した。

注4) 長谷工コミュニティが管理している東京、神奈川県、埼玉県、千葉県のマンション34棟、4,363世帯対象に、居住者の抱える問題や将来展望等の意識を明らかにするために、管理組合を通じてアンケート調査表を配布し、郵送で直接回収した。有効回収数 1,601世帯、36.7%、2005年11月~12月

参考文献

- 1) 藤本佳子「超高層マンションの居住環境を考える」マンション学別冊 1994年4月
- 2) 「超高層マンションと都市居住」マンション学20号、2004年12月1日発行
- 3) 国土交通省「首都圏白書」2006年ほか
- 4) 「超寿命マンションの供給方策を考える」CR-eye, 2006年7月号
- 5) 調査研究報告「管理者によるマンション管理運営について」社団法人高層住宅管理業協会 2005年9月