



Title	日本と韓国の集合住宅団地の共用施設の設置実態と利用実態から見た共用施設の計画手法に関する研究
Author(s)	李, 修珍
Citation	大阪大学, 2014, 博士論文
Version Type	VoR
URL	<a href="https://doi.org/10.18910/34409">https://doi.org/10.18910/34409</a>
rights	
Note	

*The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA*

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

博士学位論文

日本と韓国の集合住宅団地の共用施設の設置実態と  
利用実態から見た共用施設の計画手法に関する研究

李 修 珍  
(LEE SU-JIN)

2013 年 12 月

大阪大学大学院工学研究科

## 目 次

---

### 第1章 序 論

1. 研究の背景	2
1-1 韓国における集合住宅団地の傾向	2
1-2 日本の分譲集合住宅におけるコミュニティと共用施設の現状	4
2. 研究の目的と意義	4
2-1 研究の目的	4
2-2 研究の意義	5
3. 関連する既往研究	5
4. 論文の構成	7
5. 用語の定義	8

### 第2章 集合住宅団地の共用施設の役割と設置基準

1. 集合住宅団地における共用施設の役割と機能	14
2. 集合住宅団地における共用施設の設置基準	15
2-1 韓国の集合住宅団地における共用施設の設置基準や変遷	15
2-2 日本の集合住宅団地の設置基準	21
3. 日本の水辺の集合住宅団地の居住者意識から見た共用施設の役割	24
3-1 調査対象団地の概要と調査方法	24
3-2 居住環境評価	26
3-3 周辺環境評価に影響を及ぼす要因	26
3-4 まとめ	28
4. 日本の公共集合住宅団地における低・未利用空間の活用の可能性	28
4-1 低・未利用空間の有効活用	28
4-2 事業者からみた低・未利用空間に対する認識と活用事業	30
4-3 まとめ	30
5. まとめ	31

### 第3章 韓国大邱広域市の集合住宅団地における共用施設の設置実態

1. はじめに	34
1-1 研究の背景と目的	34
1-2 研究の方法	34
2. 調査対象団地の概要	35
3. 集合住宅団地における共用施設の設置実態	36
4. 集合住宅団地における共用施設の規模	38

4-1 共用施設の床面積.....	38
4-2 各施設の単位戸数あたりの規模分布.....	40
5. 集合住宅団地における屋内共用施設の配置特性.....	40
5-1 屋内共用施設の分布特性.....	40
5-2 屋内共用施設の設置位置タイプ.....	43
5-3 屋内共用施設の断面タイプ.....	43
5-4 屋内共用施設と屋外空間の連続性.....	44
6. まとめ.....	45

#### 第4章 韓国大邱広域市の集合住宅団地における共用施設の運営実態と住民の意識

1. はじめに.....	48
1-1 研究の背景と目的.....	48
1-2 研究の方法.....	48
2. 集合住宅団地における共用施設の設置状況と運営実態.....	49
2-1 共用施設の設置状況と運営実態.....	49
2-2 用途変更が行われた共用施設.....	51
3. 共用施設に対する住民の意識.....	52
3-1 回答者の属性.....	52
3-2 共用施設の認知度と関心度.....	53
3-3 共用施設の利用.....	54
3-4 共用施設の利用理由.....	56
3-5 共用施設の満足度.....	57
3-6 敬老堂の利用.....	58
3-7 文庫の利用.....	58
4. 共用施設の役割に対する住民の意識.....	59
4-1 団地内の近隣関係.....	59
4-2 住民の生活利便性や近隣住民との関係に役立つ共用施設.....	59
4-3 団地の選択理由.....	60
4-4 団地内に設置を希望する場所.....	61
4-5 敬老堂に対する意識.....	61
4-6 文庫に対する意識.....	62
5. まとめ.....	62
5-1 共用施設について.....	62
5-2 敬老堂について.....	63
5-3 文庫について.....	63
5-4 提言.....	63

<b>第5章 韓国の集合住宅団地内における「環境造形物」の設置実態と周辺環境との形態調和</b>	
1. はじめに .....	68
1-1 研究の背景と目的.....	68
1-2 研究の方法.....	68
1-3 調査対象団地の概要.....	68
2. 大邱北区の集合住宅団地内における環境造形物の設置実態.....	70
2-1 環境造形物の設置位置.....	71
2-2 環境造形物の形態.....	72
2-3 環境造形物のその他の要素.....	73
3. 環境造形物の設置位置と形態の調和関係と印象評価.....	73
3-1 調和関係および印象評価の方法.....	73
3-2 環境造形物の設置位置と形態の調和関係.....	74
3-3 環境造形物の設置位置と形態に対する印象評価.....	77
4. まとめ .....	77
4-1 環境造形物の設置実態について.....	77
4-1 環境造形物に対する評価について.....	78
<b>第6章 日本の分譲集合住宅における共用施設の利活用促進の要因</b>	
1. はじめに .....	82
1-1 研究の背景と目的.....	82
1-2 研究の方法.....	82
2. 管理会社から見た共用施設の実態と意義.....	83
2-1 管理会社へのヒアリング調査から見た共用施設の利用実態.....	83
2-2 管理会社へのアンケート調査から見た共用施設の利用状況.....	84
2-3 管理会社へのアンケート調査から見た共用施設の活用実態.....	87
3. 管理組合による共用施設の利活用の実態.....	89
3-1 共用施設の利用促進のための建築計画的要因.....	89
3-2 利用実態から見た利用頻度を促進する要因.....	92
3-3 共用施設の用途変更や活用.....	94
4. まとめ .....	94
<b>第7章 結論</b>	
1. 本研究の成果 .....	98
2. 集合住宅団地における共用施設に関する提案.....	101
2-1 韓国の集合住宅団地に対する提案.....	101
2-2 日本の集合住宅団地に対する提案.....	102
3. 今後の研究課題 .....	102
<b>参考文献</b> .....	103



## 第1章 序論

---

1. 研究の背景
  - 1-1 韓国における集合住宅団地の傾向
  - 1-2 日本の分譲住宅におけるコミュニティと共用施設の現状
2. 研究の目的と意義
  - 2-1 研究の目的
  - 2-2 研究の意義
3. 関連する既往研究
4. 論文の構成
5. 用語の定義

# 第1章 序論

## 1. 研究の背景

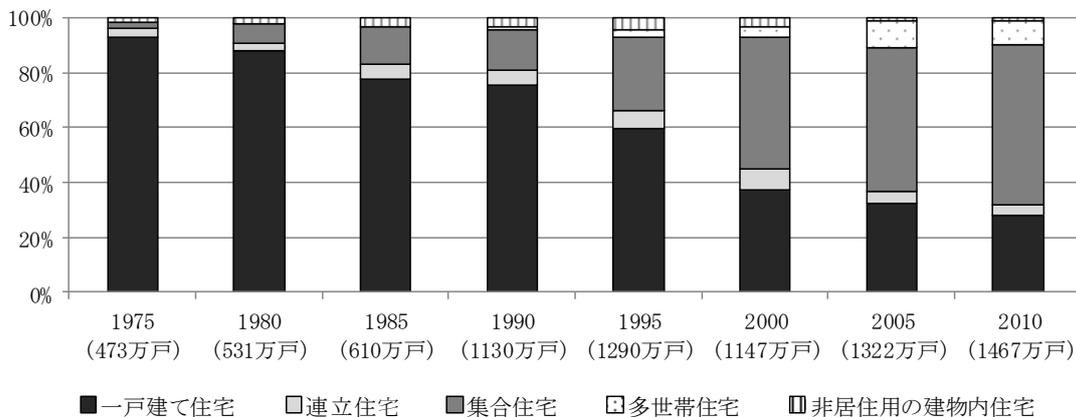
### 1-1 韓国における集合住宅団地の傾向

#### (1) 集合住宅の発展

韓国は、ホームレスなどの国民のために住宅の量的供給と住宅不足の解消に重点を置いて住宅政策を進めてきた。1962年「マポ集合住宅団地<sup>注1)</sup>」を始め、団地型の集合住宅が徐々に発展して現在では代表的な住宅のタイプとなった。2010年、統計庁<sup>注2)</sup>の人口や住宅に関する調査の結果によると、集合住宅が住宅全体の中で58.4%を占めている(図1-1)。特に、ソウル特別市と6大広域市<sup>注3)</sup>では、集合住宅団地の占める割合が58.8%~76.5%である。また、1975年以降の集合住宅の割合の変化を見ると、1975年の8.9万戸から2010年に857.6万戸と96.4倍に増加し、急速に増加した。このように住宅のタイプでは集合住宅が大きな割合を占めている。

集合住宅は、共同体生活を前提に計画する必要がある、共同住宅は公共性を確保することが求められる。しかし、ほとんどの集合住宅団地は、経済性と利便性、土地利用の効率性を優先しながら、私的領域を中心に計画されており、高層化、高密度化、画一化されてきた。このような集合住宅団地の計画は、周辺地域の生活環境を悪化させ、都市構造の断絶と地域コミュニティの崩壊という問題をもたらした<sup>文1)</sup>。一方、地域共同体を強化する施設として、集合住宅団地内には公共的な性格を持つ共用施設がある。しかし、多くの共用施設は、地域コミュニティを形成、維持させ、共同体意識を高めるよう計画されたというよりは、設置基準に従った量的な確保と配置の効率性を優先して計画された。これにより、共用施設が団地内の共同体活動の拠点としての役割を果たさなければならないにもかかわらず、十分な役割を果たしているとは言いがたい。

近年、住民の生活水準の向上とともに、団地の環境への関心が増大したことにより、各建設会社は団地内の共用施設を充実させてきた。しかし、それらの共用施設は、住民の生活特性や意識が反映されていないことが多く、施設の計画と管理の不十分さもあり、利用の低下など多くの問題が現れている<sup>文2)</sup>。



注) 出典：韓国統計庁 (2010)、将来の人口推計<sup>注3)</sup>

図1-1 韓国の年代別の住宅種類<sup>注4)</sup>

## (2) 住宅の共用施設設置の必要性と変化

韓国の住宅普及率は、2012年には102.7%となり量的には一定解決されたと言える。その後、国民は、生活の質への関心が増大し、「住みよい地域づくり」、「住みたいまちづくり」など住宅の質的な側面に関心を持ち始めている。そして住みやすい住環境を作るためには、住宅に関連する生活環境を整備し、コミュニティの形成が必要といえる。近年、集合住宅の建設が急増し、民間建設会社が機能の差別化を競う中で共用施設への関心が高まっている。特に、建設会社は、様々なテーマ型団地の建設や緑地空間の改善と拡大、住民交流施設の確保、ゲート前の広場の導入、歩行者専用路の設置、住民の運動施設や水辺施設の設置など、様々な特徴をもつ団地の開発を進めている。

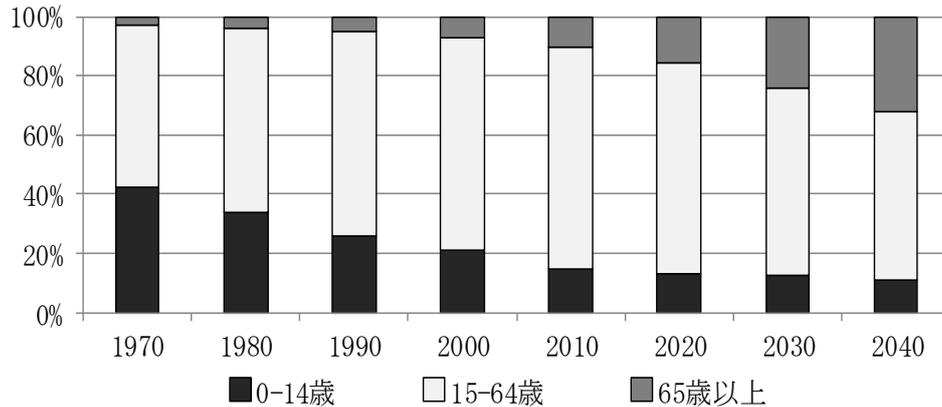
そのため、集合住宅の建設において共用施設は、団地を評価する最初の要素と言えるほど高い関心が寄せられている。しかし、既存の集合住宅団地の共用施設は様々な改善が必要である。たとえば、高齢者人口の増加（表1-1、図1-2）により高齢者の余暇活動や高齢者の健康と福祉を支援することができる空間の必要性あるいは、少子化、共働き夫婦の増加により乳幼児を安全に保育し、教育することができる空間の必要性など、社会環境の変化により共用施設への要求が変化しているため改善が必要といえる。

表1-1 韓国の高齢化比率 (単位：千人、%)

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2020	2030	2040
高齢者数	991	1,456	2,195	3,395	4,367	5,452	8,084	12,691	16,501
高齢化率	3.1	3.8	5.1	7.2	9.1	11.0	15.7	24.3	32.3

注1) 出典：韓国統計庁（2010）、将来の人口推計<sup>文3)</sup>

注2) 2020年以降は推計値



注) 出典：韓国統計庁（2010）、将来の人口推計<sup>文3)</sup>

図1-2 韓国の人ロ構成比率

## 1-2 日本の分譲集合住宅におけるコミュニティと共用施設の現状

都市において、集合住宅は重要な居住形態の1つとして定着し、その社会的影響範囲も拡大している。2004年に国土交通省では、分譲集合住宅の区分所有者で組織化される管理組合が管理規約を制定、変更する際の参考として、新たに「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<sup>文4)</sup>。つまり、集合住宅の持続可能性を担保するには、集合住宅居住者の住生活と福祉の共助の基盤となる地域内での集合住宅居住者と周辺住民とのコミュニティ形成の重要性が示唆される。

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が、現在では集合住宅の共用施設は「キッズルーム」や「ゲストルーム」など、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視点だけでなく、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、新築集合住宅市場において、共用施設は消費者が集合住宅の購入を決定づける重要な一要素ともなっている。そもそも集合住宅はその規模によって、経済性、効率性に優れた共用施設やコミュニティサービスを享受できる特性を持つ。

集会室に代表される共用施設は、住民同士のコミュニティ形成の場としての役割が期待される。しかし、前述したように住宅販売時の消費者の購買意欲促進を目的として設置される集合住宅の共用施設は種類・数共に増加傾向にあるものの、全てが十分に機能しているとは言えず、集合住宅、また共用施設ごとに利用率に差が生じている状況にあるといえる。さらに共用施設の持つ「コミュニティ形成の場」としての役割を十分に果たしていないことも少なくない。

## 2. 研究の目的と意義

### 2-1 研究の目的

本研究では、法的な設置基準により様々な共用施設の設置を義務付けている韓国の集合住宅を対象として共用施設の設置実態と運営実態を明らかにした上で住民による利用実態を把握し、集合住宅団地内の共用施設のあり方を検討することを目的とする。具体的には、以下の4点を通して検討を行う。

- 1) 韓国の大邱広域市を対象に、共用施設の設置実態を把握する。
- 2) 韓国の大邱広域市の集合住宅団地を対象として実際の運営状態と利用者である住民の意識を明らかにする。
- 3) 韓国の大邱広域市の集合住宅団地を対象として共用施設の一つである環境造形物<sup>注5)</sup>の形態と設置位置を明らかにする。また、環境造形物の設置位置と調和する形態の関係と、それらの組み合わせに対する印象の評価を明らかにする。
- 4) 韓国の集合住宅における共用施設のあり方を比較検討するため、日本の分譲集合住宅を対象に、共用施設の利活用を促進している事例をもとに利活用への促進策を検討する。

## 2-2 研究の意義

- 1) 様々な共用施設の設置が義務付けられているにもかかわらず、住民のニーズに対応し、コミュニティ形成に効果を発揮する共用施設が少ないと指摘されている韓国において、今後新築される集合住宅に対して設置基準の見直しに向けた基礎的知見を得る。
- 2) 既存の集合住宅に対して、現在、利用度が低い共用施設から住民のニーズに対応させたり、コミュニティ形成に役立つ共用施設への変更に向けた基礎的知見を得る。また、施設を新たに設置するだけでなく、すでにある施設の柔軟な利用方法を検討することにも意義がある。

## 3. 関連する既往研究

集合住宅団地に関連する既往研究は数多く存在する。その中で、集合住宅団地内の共用施設に関する研究を示す。

### (1) 共用施設の設置実態に関する研究

韓国の集合住宅を対象とした既往研究として、Parkら<sup>文5)</sup>は、集合住宅団地の外部空間の設置現状を調査・分析している。Leeら<sup>文6)</sup>は運動施設、Choら<sup>文7)</sup>は団地内の遊び施設などの施設を対象に、改善案を提示している。

日本では、共用施設の設置実態や計画の変遷、課題を整理した研究として高井ら<sup>文8)</sup>、勝又ら<sup>文9)</sup>、安井ら<sup>文10)</sup>、田村ら<sup>文11)</sup>などがある。高井らは中国の集合住宅を対象に共用施設の設置実態を示している<sup>文12)</sup>。また、これら既往研究では、各共用施設の用途ごとに改善策や団地計画の基準案を提示しているが、共用施設全体からみた総合的な改善策や設置基準は提示されていない。また、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<sup>文13, 文8)</sup>、大谷ら<sup>文14)</sup>、勝又ら<sup>文9)</sup>の研究がある。

### (2) 共用施設の利用実態や住民のコミュニティに関する研究

韓国の集合住宅を対象とした既往研究として、ソウル特別市周辺の首都圏の集合住宅団地を対象として、共用施設の利用実態調査を行い、法的な施設設置基準の問題点について指摘したSeo Soo-Jungらの研究<sup>文15)</sup>がある。その他、居住者の特性が高齢者、障害者や未就学児童の割合が一般の集合住宅団地より高い国民賃貸住宅<sup>注6)</sup>の共用施設の配置特性、居住者の利用実態、住民の満足度調査を分析したHwang Yeon-Sookらの研究<sup>文16)</sup>がある。

日本では、設置実態と合わせて住民による利用実態やその変化、住民の共用施設などに対する意識を明らかにした研究として、共用施設の設置と利用実態を明らかにした高井ら<sup>文8)</sup>、大谷ら<sup>文17)</sup>の研究、住民の年齢や家族構成の変化に伴う共用施設の利用の変化を示した小池ら<sup>文18)</sup>の研究、子育て支援のサービスや共用施設の利用実態や住民意識から集合住宅の子育て環境を論じた大谷ら<sup>文19)</sup>の研究、また、災害時における共用施設の有用性を示した村田ら<sup>文20)</sup>の研究などがある。共用施設の利用実態から住民のコミュニティの様態を論じた研究として、大規模集合住宅を対象に共用施設の利用状態から住民の交流の様態を明らかにした沢田ら<sup>文21, 22)</sup>、北後ら<sup>文23)</sup>の研究、共用施設などを活用したコミュニティ形成を支援するプログラムの効果を検証した沢田ら<sup>文24)</sup>の研究、マンション内の近隣付き合い度に影響を与える共用施設の種類を示した高村<sup>文25)</sup>の研究などがある。また、中西ら<sup>文26)</sup>は、敷地内公園・中庭とマンション内のサークル活動に注目し、それらによって住民交流が生まれるのかを検討

し、コミュニティ形成・発展のための提案を行っており、共用空間が住民活動に果たす役割は大きいとしている。さらに、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<sup>文18)</sup>、三輪ら<sup>文27)</sup>、高井<sup>文28)</sup>の研究などがある。最後に、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<sup>文29)</sup>、団塚ら<sup>文30)</sup>の研究などがある。

### (3) 共用施設の用途に関する研究

高井<sup>文31)</sup>は、託児所、キッズルーム、AVルーム、バス・サウナ、ラウンジ、展望ラウンジ、ゲストルームは増加し、和室・茶室、テニスコート、プールなどの施設は減少していることを明らかにしている。また、共用施設の利用ルールや利用方法、用途変更などについても明らかにしている。小池ら<sup>文18)</sup>は、キッズルームの有効性について経年変化など長期的な視点を含め検討を行うことを目指し、その結果キッズルームは乳幼児が遊ぶ場と考えられていたが、小学生以上の子どもにも利用可能であることや遊び場として果たす期間は長期的であり、共用スペースとしてのキッズルームの有効性は高いことを指摘している。共用施設の利用及び管理実態の変化を捉え、今後の共用施設の計画や利用方法に対する方向性を示している高井<sup>文32)</sup>は、今後の課題として、空間の改善と活用と用途複合化が重要であることを指摘している。また、利用率の低い施設事例があり、その要因は用途を構想・提案する主体が弱体であること、管理組合による合意形成が困難であることがあると指摘している。

### (4) 集合住宅団地内の環境造形物に関する研究

韓国における既往研究として建築美術装飾制度の分析とソウル市の美術装飾品の設置状況を分析したKim Min-Youngの研究<sup>文33)</sup>があるが、周辺環境との調和には触れられていない。その他、ソウル市美術装飾の審議会関連資料をもとに、制度、公共性などの観点から代案を提示したShin Woon-Kyungらの研究<sup>文34)</sup>などがある。

本研究に関連する日本の既往研究として、ニューヨークの既成市街地を対象に、アートを通じた市民参加による地域再生手法について考察したTakakiらによる研究<sup>文35)</sup>、自治体などが設置するパブリックアートについて、その制度等を類型化し、変化の過程を明らかにした八木らの研究<sup>文36)</sup>等の研究があるが、いずれも集合住宅団地内を対象とした研究ではなく、他にアート作品とその周辺環境との調和に着目した研究もみられない。また、集合住宅団地内のアート創作活動に関連する事例として、集合住宅団地の計画アート・ワークを取り入れたUR都市機構の南芦屋浜団地<sup>文37)</sup>等の事例があるが、設置されるアート作品と背景となる周辺環境の調和に関する言及はほとんどない。

### (5) 今後の共用施設の方向性に関する研究

今後の共用施設に対する方向性を示した研究として、高経年マンションにおける共用施設の再整備の必要性と方向性を示した高井ら<sup>文38)</sup>、松尾ら<sup>文39)</sup>の研究、高経年マンションの共用施設は福祉的利用への転換が期待されることなどから用途変更の可能性を指摘し、周辺住民の利用についての可能性を指摘した平田<sup>文40)</sup>の研究などがある。また、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<sup>文41, 28)</sup>、牧野<sup>文42)</sup>の研究もある。

#### 4. 論文の構成

本論文は全7章から構成される。研究の流れを図1-3に示す。

第1章では、日本と韓国の集合住宅の現状から集合住宅の共用施設の必要性を示し、本研究の目的や意義について述べる。

第2章では、文献調査により集合住宅団地における共用施設の課題、共用施設とコミュニティ形成の関係から共用施設の役割を示す。また、両国の共用施設の設置基準を明らかにする。さらに共用施設の役割や用途転用の可能性を示すため、立地に特徴がある日本の水辺集合住宅団地における共用施設に対する住民のニーズを明らかにする。また、様々な日本の団地内の空間から共用施設への用途転用の可能性を示すために、公共集合住宅団地を対象にした低・未利用空間の活用事例を示す。

第3章では、韓国の大邱広域市の集合住宅団地を対象に、共用施設の有無、規模、配置特性を把握する。

第4章では、第3章において調査対象とした大邱広域市の集合住宅団地を対象に、実際の運営実態と利用者である住民の利用実態と意識を明らかにする。

第5章では、韓国の大邱広域市北区の集合住宅団地における環境造形物の形態と設置位置を明らかにする。また、調和する形態と設置位置の関係と、それらの組み合わせに対する日

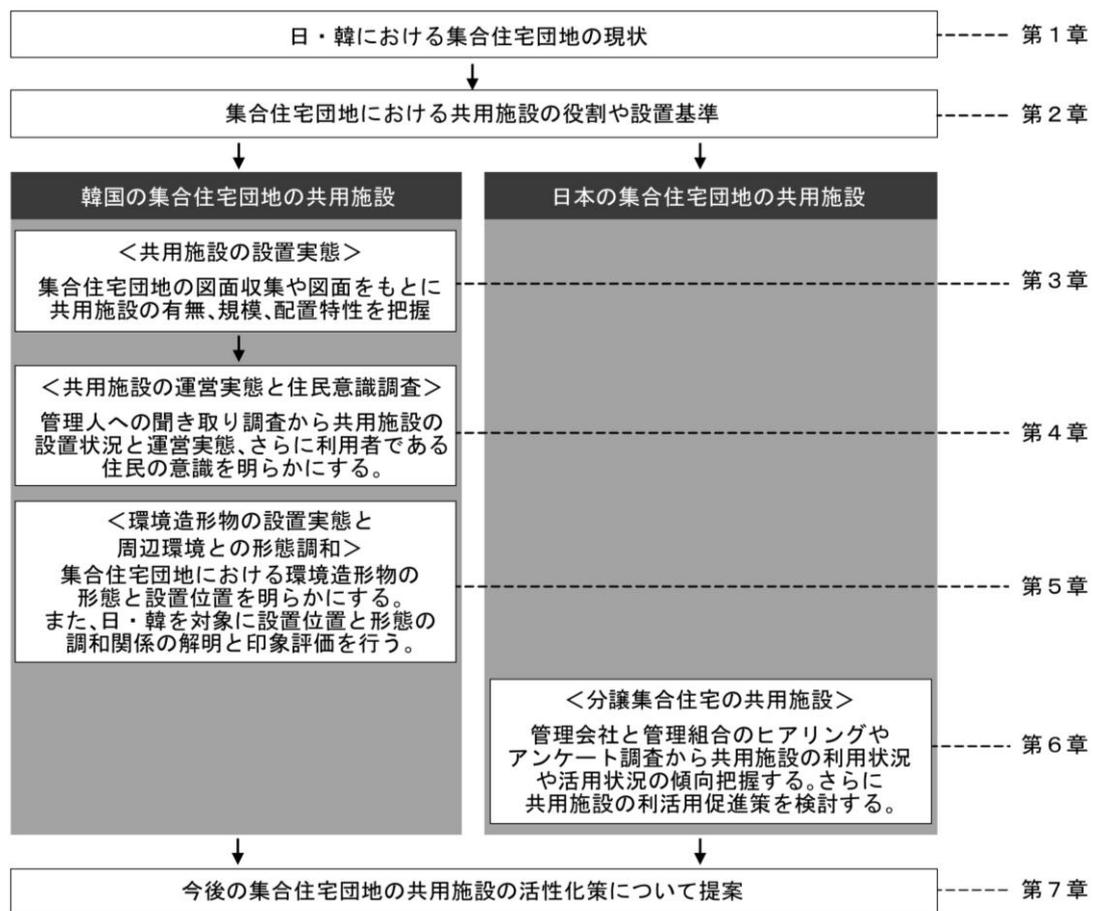


図1-3 研究の流れ

本人と韓国人による印象の評価を明らかにする。

第6章では、共用施設を積極的に活用している日本の分譲集合住宅を対象に、共用施設の利用状況や活用状況を明らかにし、利活用促進策を検討する。

第7章では、6章までの結果をもとに、今後の集合住宅団地の共用施設の活性化策について提案を行う。

## 5. 用語の定義

本研究で用いる用語を以下のように定義する。

### 【共用施設】

集合住宅の住民が共同で利用できる施設を指す。

韓国では、「住宅建設基準などに関する規定」や「文化芸術振興法」により集合住宅団地内の日常生活に必要な施設を付帯施設、住宅団地の入居者の生活福利のための施設を福利施設と定義しているが、一般的にコミュニティ施設や共用施設と呼称されている。そのため、韓国の既往論文では、付帯施設、コミュニティ施設、共用施設など様々な名称が使用されているが、本研究では、すべて「共用施設」と記す。

また、日本の建物の区分所有者に関する法律では、専有部分と共用部分が定義されているが、共用施設は共用部分に当たる。共用施設は、柱や壁、ベランダなどは含まず、全住民が利用できる施設を指す。本研究の調査対象とする共用施設の例を表1-2に示す。

なお、共用施設の一つである「住民共同施設」は韓国の共用施設の設置基準で呼称されている名称である。

表 1-2 共用施設の例

	共用施設名	用途
韓国	管理事務室	管理所長1名と職員らが常駐する施設。管理事務室の職員らは、集合住宅の付帯施設と共用部分の維持・補修や安全管理、住宅団地内の警備・清掃消毒、ごみ収集、管理費や使用料の徴収、光熱費などの支払い代行、長期修繕引当金の徴収・積立および管理、管理規約で定める事項の実施、入居者代表会議で議決した事項の遂行を業務とする。
	敬老堂	高齢者が集まって余暇活動や休憩をする施設
	保育施設	乳幼児を保護・養育して乳幼児の発達の特性に合った教育を提供する施設
	文庫	本を1000冊以上所蔵している団地内の読書文化サービスの提供を主な目的とする施設
	住民共同施設	運動施設、教育施設（営利を目的とせず、集合住宅の住民のための教育の場として利用される施設をいう）、青少年修練施設、休憩施設、図書室、読書室、集会所、高齢者向けサロン、保育施設、社会福祉施設、共用炊事場、共用洗濯室、そのほかの住民の趣味活動や家庭の儀式または住民のボランティア活動などに使用できる施設
	幼稚園	小学校に入学する前の1～2年の間に教育を行う施設
	児童遊園	団地内屋外空間において遊び遊具を設置し、子どもが遊ぶ施設
	休憩施設	団地内の屋外施設でパーゴラやベンチを設置した住民の休憩空間
	運動施設	居住者のスポーツ活動のための屋外または屋内運動施設
	環境造形物	団地内の屋外空間に設置するアート作品。

日本	エントランスホール	玄関ホールなどラウンジとしての利用を想定する施設
	集会室	主に会議などに利用することを目的とした施設
	多目的室	住民のサークル活動など、多目的な利用を想定した施設
	コミュニティラウンジ	ソファなどが設置され、住民の談笑や読書などを想定した施設
	パーティーラウンジ	キッチンが併設され、パーティーなどのイベントでの利用を想定した施設
	展望ラウンジ	高層階に設置され、眺望を楽しむことを重視した施設
	ビジネスルーム	机と椅子が設置され、書斎のような作業ができる施設
	フィットネスルーム (ジム)	フィットネス器具を設置し、運動を目的とした施設
	温浴施設	スパ・プール・サウナなどが設置した施設
	防音ルーム	ピアノやバンド練習などができるように、防音加工が設置された施設
	カラオケ	カラオケ機器が設置された防音部屋
	ゲストルーム	来客や住民が利用できる宿泊施設
	キッズルーム	子どもが遊んだり、勉強したりできる施設
	空中/屋上庭園	施設内部に設置された庭園及び緑化スペース

#### 【コミュニティ】

集合住宅およびその周辺地域という特定の地域を共有しながら、住民が社会的相互作用を通じてお互いに連帯感と所属感を持ち、共通の文化が形成されている状態を意味する。また、団地における「コミュニティ形成」とは、そのような状態が実現されていることを意味する。

#### 【環境造形物】

法的名称は美術装飾品であるが、韓国で一般的に環境造形物と称するために本研究でも環境造形物と記す。

### 【注釈】

- 1) 大韓住宅公社が建設した韓国の初の団地形の集合住宅で1961年に着工し、10棟642戸である。以来、1991年に再建され、現在は14棟941戸の集合住宅団地である。
- 2) 統計基準の設定と人口調査など様々な統計に関する事務をする行政機関である。
- 3) 6大広域市は、釜山広域市、大邱広域市、大田広域市、仁川広域市、光州広域市、蔚山広域市である。
- 4) 韓国の住宅は一戸建て住宅、集合住宅、連立住宅、多世帯住宅と4つに分類される。集合住宅団地は4階以上の住宅、連立住宅は1棟の延面積が330㎡を超過する3階以下の住宅を、多世帯住宅は1棟の延面積が330㎡以下である3階以下の住宅である。
- 5) 韓国ではアート作品を一般的に環境造形物と呼ぶため、本研究では環境造形物と記す。
- 6) 国民賃貸住宅は、住宅公社や自治体など公共機関が30年以上賃貸する目的で建設または購入した住宅を意味する。

### 【参考文献】

- 1) Nam Yong-Hoon, Shin Jung-Jin : コミュニティの概念を考慮したマンションの計画手法に関する研究, 韓国都市設計学会誌, No. 20, pp. 5-18, 2005. 9
- 2) Seo Su-jeong, Bak Gwang-jae, Baek Hye-seon : アパート共同体実現のための方策の研究, 韓国土地住宅公社, 2001
- 3) 韓国統計庁、2010年将来人口推計 (<http://kostat.go.kr/portal/index/statistics.action>)
- 4) 田中志敬 : マンションの課題における自助・共助・公助の補完関係, マンション学, No. 45, p. 36-40, 2013. 4
- 5) Park In-Sook, Kim Young-Ha : 集合住宅団地内の外部空間構成の方法に関する研究, 韓国建築学会論文集, Vol. 24, No. 6, pp. 285-292, 2008. 6
- 6) Lee Eun-Young, Yoon Chung-Sook : マンション団地内の福利施設の現状に関する事例研究, 韓国建築学会春季学術発表大会, Vol. 24, No. 1, pp. 11-15, 2004. 4
- 7) Cho Su-Jin, Han Hae-Ryon : 集合住宅団地のコミュニティ施設活性化方策に関する研究 - 団地内のキッズ施設を中心に, 韓国室内デザイン学会学術発表大会論文集, Vol. 9, No2, pp. 67-72, 2007. 11
- 8) 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
- 9) 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
- 10) 安井雄治, 福田由美子 : 集合住宅の共用施設の変遷に関する考察, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 111-112, 2005. 7
- 11) 田村麻衣子, 横内憲久, 岡田智秀 : 超高層マンションにおけるコミュニティ形成に関する研究 - 共用施設の設置状況からみる現状の課題, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 93-94, 2005. 7

- 12) 白金, 高井宏之: 中国・瀋陽の集合住宅の共用空間・施設に関する研究—2005年の新築集合住宅における特性, 日本建築学会東海支部研究報告集, No. 45, pp. 469-472, 2007. 2
- 13) 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
- 14) 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
- 15) Seo Soo-Jeong, Baik Hae-Sun: 集合住宅団地内の共用施設の空間変容に関する研究, 大韓建築学会論文集, Vol. 20, No. 11, pp. 219-230, 2004. 11
- 16) Hwang Teon-Sook, Chang Yun-Jung, Son Yeo-Rym, Chang Ari: 団地特性に関する国民賃貸住宅コミュニティ施設の居住者利用実態に関する研究, 韓国室内デザイン学会論文集, Vol. 18, No. 5, pp. 147-155, 2009. 10
- 17) 大谷由紀子, 中迫由実: 大阪市の超高層マンションにおける共用空間の設置運営状況と居住者評価, 住宅系研究報告会論文集, No. 5, pp. 165-172, 2010. 12
- 18) 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, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 207-208, 2008. 7
- 19) 大谷由紀子, 瀬渡章子, 田中智子: 子育て支援型集合住宅における母親の子育てへの援助に対する意識と居住ニーズ, 日本建築学会計画系論文集, No. 580, pp. 17-24, 2004. 6
- 20) 村田明子, 高橋済, 花井英枝, 金秀蘭, 北後明彦: 東日本大震災での集合住宅における防災活動組織と共用施設・設備の活用, 地域安全学会梗概集, No. 29, pp. 43-46, 2011. 11
- 21) 曾根里子, 沢田知子: 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), 日本建築学会計画系論文集, 第679号, pp. 2007-2016, 2012. 9
- 22) 石井朋子, 沢田知子, 浅沼由紀, 曾根里子: 共用施設利用状態からみた交流様態: 大規模集合住宅における「入居初期」の人間交流行動・交流様態を中心にみた「大規模集住」の特性 その2, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 293-294, 2010. 7
- 23) 中西弘和, 北後明彦, 中谷愛理: 相互支援意識構築に向けたマンション内コミュニティに関する研究—マンション内共用施設・共同活動の実態調査を通して, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系, No. 49, pp. 65-68, 2009. 5
- 24) 染谷正弘, 沢田知子, 曾根里子, 浅沼由紀: 大規模分譲集合住宅における共用空間の活用に関する研究 その1: ソフト計画を重視した共用空間計画の概要, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 113-114, 2005. 7
- 25) 高村学人: コモンズからの都市再生—地域共同管理と法の新たな役割, ミネルヴァ書房, pp. 179-186, 2012. 11
- 26) 中西弘和, 北後明彦, 中谷愛理: 相互支援意識構築に向けたマンション内コミュニティに関する研究 - マンション内共用施設・共同活動の実態調査を通して, 日本建築学会近畿支部研究報告集, No. 49, pp. 65-68, 2009. 5
- 27) 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
- 28) 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
- 29) 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.257-258，2008.7
- 30) 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
- 31) 高井宏之：大規模集合住宅における共用空間・施設の経年変化に関する研究，住宅総合研究財団，2006
- 32) 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
- 33) Kim Min-Young：ソウル市建築美術装飾制度の現状に関する研究，慶熙大学院修士論文，2007.2
- 34) Shin Woon-Kyung，Yu Nak-Hwan，Lee Won-Jae，Park Cheol-Soo：集合住宅団地における建築物の美術装飾に関する研究 -ソウル市を中心に，大韓建築学会論文集，No. 24，pp.3-11，2008.5
- 35) Takaki Ayala Takayuki，北原理雄：ニューヨークにおける既成市街地の地域コミュニティ再生の方法 -コミュニティアートプログラムを中心に，都市計画論文集，No. 37，pp.763-768，2002.10
- 36) 八木健太郎，竹田直樹：日本におけるパブリックアートの変化に関する考察，環境芸術学会論文集，No. 9，pp.65-70，2010.3
- 37) 橋本敏子：南芦屋浜コミュニケイ&アート計画の試み(アート)(<特集>カフェ・アートメディア)，建築雑誌，Vol.116，No.1476，pp.32-35，2001.9
- 38) 高井宏之，齊藤広子，高田光雄：大規模集合住宅における共用空間・施設の経年変化に関する研究，住宅総合研究財団研究論文集，No. 31，pp.241-250，2004
- 39) 松尾光洋，牧野瑞紀，上野勝代：高経年マンションにおける共用施設の整備に関する研究 -Aマンションにおける居住者の相互扶助意識と共用施設需要の事例，都市住宅学，No. 59，pp.69-74，2007
- 40) 平田陽子：高経年マンションにおける共用施設の整備とコミュニティ形成に関する研究，京都光華女子大学短期大学部研究紀要，No. 47，pp.49-162，2009.12
- 41) 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
- 42) 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

## 第2章 集合住宅団地の共用施設の役割と設置基準

---

1. 集合住宅団地における共用施設の役割と機能
2. 集合住宅団地における共用施設の設置基準
  - 2-1 韓国の集合住宅団地における共用施設の設置基準や変遷
  - 2-2 日本の集合住宅団地の設置基準
3. 日本の水辺の集合住宅団地の居住者意識から見た共用施設の役割
  - 3-1 調査対象の概要と調査方法
  - 3-2 居住環境評価
  - 3-3 周辺環境評価に影響を及ぼす要因
  - 3-4 まとめ
4. 日本の公共集合住宅団地における低・未利用空間の活用の可能性
  - 4-1 低・未利用空間の有効活用
  - 4-2 事業者からみた低・未利用空間に対する認識と活用事業
  - 4-3 まとめ
5. まとめ

## 第2章 集合住宅団地の共用施設の役割と設置基準

本章では、集合住宅団地における共用施設の課題、共用施設とコミュニティ形成の関係から共用施設の役割を示す。また、両国の共用施設の設置基準を明らかにする。さらに共用施設の役割や用途転用の可能性を示すため、立地に特徴がある日本の水辺集合住宅団地における共用施設に対する住民のニーズを明らかにする。また、様々な日本の団地内の空間から共用施設への用途転用の可能性を示すために、公共集合住宅団地を対象にした低・未利用空間の活用事例を示す。

### 1. 集合住宅団地における共用施設の役割と機能

共用施設は住戸から出て、住民の交流を促す共用空間としての役割をしている。団地内の様々な隣人と自然に付き合っていくことができる団地の計画が必要である。さらに、その共用施設は団地外の住民との交流のきっかけにもなりうる。

- ①集合住宅団地の共用施設や共用空間は、住戸内のプライベート空間と団地外のパブリック空間をつなぐ役割を担っている。
- ②共用施設は住戸内で担えない機能、たとえば、来客の宿泊や運動などに対応する役割を担っている。
- ③日頃から集合住宅団地内で様々な人達とコミュニティ・深いつながりを形成して一体感を生み出しておくことが災害時相互支援意識構築のために大変重要だといえる<sup>文1)</sup>。

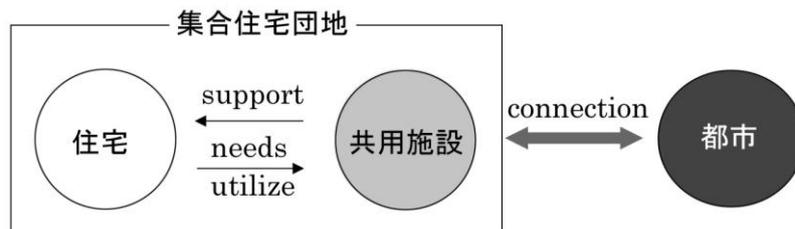


図2-1 住宅と共用施設の関係性

また、集合住宅団地の共用施設には、一般に以下のような機能がある。

#### ①生活利便性向上

様々な用途で設置している共用施設は、子どもの施設から高齢者施設まで設置し、住民の余暇活動に対応する。

#### ②資産価値向上

住戸でできない機能を担う共用施設の設置により住宅団地の選好度とイメージの向上、住宅の資産価値が向上、さらに住戸価格の上昇にも影響を与える。

#### ③住民のコミュニティ形成

共用施設は、住民の社会的相互交流を誘発し、団地の住民は、空間の共有を通じて物理的、社会的、心理的な共同体意識を形成し、その結果、所属感と愛着を持つようになる。さらに、共用施設は住宅全体の居住性を向上させ、安全で快適な住環境として発展する要因となる。

## 2. 集合住宅団地における共用施設の設置基準

### 2-1 韓国の集合住宅団地における共用施設の設置基準や変遷

#### (1) 設置基準の変遷や現在の設置基準

韓国では、集合住宅を建設するにあたり、1964年以降、「住宅建設基準などに関する規定<sup>文2)</sup>」(当時、公営住宅法施行令)や「文化芸術振興法<sup>文3)</sup>(1972年から)」により様々な共用施設の設置が義務付けられており、建設戸数に応じて必要施設の種類や面積が定められている。

韓国の集合住宅団地の共用施設の変遷と2012年現在の設置基準(表2-1)など設置が義務付けられている施設や設備の設置基準を以下に示す。

表2-1 現在の共用施設の設置基準

法規名	設置施設	設置基準が適用される戸数	設置基準	
住宅建設基準 などに関する 規定	屋内 共用施設	管理事務室	50戸以上 ・ 10㎡+ (戸数-50戸) X0.05㎡以上、 もしくは100㎡以上	
		敬老堂	100戸以上 ・ 40㎡+ (戸数-150戸) x0.1㎡以上、 もしくは300㎡以上	
		保育施設	300戸以上 ・ 21人以上の幼児が利用できる規模 ・ 500戸以上：40人以上の幼児が利用できる規模 (「乳幼児保育法施行規則」によると乳幼児1人 当たり4.29㎡以上)	
		文庫	300戸以上 ・ 面積：33㎡以上、座席：6席以上、 蔵書：1000冊以上 (図書館法施行令による)	
		住民共同施設	300戸以上 ・ 50㎡+ (戸数-300戸)X0.1㎡以上 もしくは300㎡以上	
		幼稚園	2000戸以上 ・ 幼稚園を設置することができる敷地を確保して、その施設の設置希望者に土地を分譲して建築させたり、建設後に分譲する ・ 300m以内に幼稚園がある場合は除く	
	屋外	児童遊園	50戸以上 ・ 50戸以上100戸未満：戸数x3㎡以上 ・ 100戸以上：300㎡+戸数-100戸) X1㎡以上(市、 郡地域は0.7㎡)	
		休憩施設	300戸以上 ・ 500戸以内で1個所以上、 500戸以上の場合は、500戸ごとに1個所を加えた 個数以上	
		屋外運動施設	500戸以上 ・ 300㎡+500戸以上の200戸あたり150㎡以上の 運動場+屋外体育施設1個所以上	
		緑地	なし ・ 敷地面積の30%以上	
		駐車場	なし ・ 住戸面積を基準にして、次の面積以上で設置する。 かつ、1台/1戸数当たりの駐車台数が1台以上 *大邱の基準 住戸面積85㎡以下：1台/95㎡、 住戸面積85㎡超過：1台/75㎡	
	その他	屋内 商業施設	なし ・ 戸数X6㎡以下もしくは 500㎡以上	
		屋外 案内標識	300戸以上 ・ 団地の入り口から200m以上400m以内の距離にある道路に団地名 称、進入方向を示した誘導標識の設置 ・ 団地内に2棟以上の住棟がある場合、各棟の外壁に棟番号を表示	
	文化芸術振興法	屋外 アート作品	なし ・ 延べ面積10,000㎡以上の集合住宅においては建設費の0.1%以上の 費用を充当(大邱の場合)	

注1) グラフは、各施設の最小設置規模(商業施設は最大設置規模)を表す。

注2) 図中のグレー部は設置可能な規模を表す。

### ①管理事務室

- ・管理事務所の現在の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」28条を基準としている。1979年に「住宅建設基準に関する規則」で初めて新設され、数回の改正を経て現在に至っている。その基準の変遷を表2-2に示す。

表2-2 管理事務室の設置基準の変遷

	1979年	1982年	1991年-現在
		住宅建設基準等に関する規則	
設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 500戸以下：30㎡以上</li> <li>・ 500戸超過：30㎡ + (戸数-500戸)X10㎡以上</li> <li>・ 最大 165㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10㎡+ (戸数-50戸) X0.05㎡以上、もしくは100㎡以上</li> </ul>	→

### ②敬老堂

- ・敬老堂の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」55条を基準としている。その基準の変遷を表2-3に示す。
- ・集合住宅の敬老堂の設置基準は、1978年に「住宅建設促進法施行規則」で老人ホームという名称で初めて制定され、500戸以上の住宅団地に一定面積以上の老人ホームを設置することが義務づけられた。
- ・その後、老人ホームを義務的に設置する団地の規模が300戸以上に強化され(1979年)、さらに100戸以上に変更された(1986年)。
- ・現在の敬老堂という名称は2003年に変更されたものである。

表2-3 敬老堂の設置基準の変遷

	1978年	1979年	1986年	2003年	2006年-現在
		住宅建設促進法施行規則	住宅建設基準に関する規則		住宅建設基準等に関する規定
設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 500戸以上：100戸x10㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 300戸以上：100戸x10㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 100戸以上：15㎡ + (戸数-100戸)x0.1㎡以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 100戸以上：20㎡ + (戸数-150戸)x0.1㎡以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 100戸以上：40㎡ + (戸数-150戸)x0.1㎡以上、もしくは300㎡以上</li> </ul>

### ③保育施設

- ・保育施設の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」55条を基準としている。その基準の変遷を表2-4に示す。
- ・最初の保育施設に関連する設置基準は、1979年に「住宅建設基準に関する規則」で制定さ

表2-4 保育施設の設置基準の変遷

	1979年	1993年	2006年-現在	2005年
		住宅建設基準に関する規則	住宅建設基準等に関する規定	
設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 500戸以上の保育所や幼稚園を設置することができる土地の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 500戸以上、30人以上の乳幼児を保育することができる保育施設の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 300戸以上で21人以上の乳幼児が利用できる規模</li> <li>・ 500戸以上で40人以上の乳幼児が利用できる規模(「乳幼児保育法施行規則」によると乳幼児1人当たり4.29㎡以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 乳幼児1人当たりの保育室面積4.29㎡</li> </ul>

れ、500戸以上の住宅団地内に保育所や幼稚園を設置することができる土地を確保することが義務づけられた。

- ・1993年「住宅建設基準等に関する規定」で500戸以上の住宅団地には、30人以上の乳幼児を保育することができる施設の規模を設置する基準が改正された。
- ・1999年の（住戸面積が85㎡）を超える住宅が全住宅の70%以上である場合と、高齢者や外国人の住宅団地として、保育施設の設置が不要と認められた場合に、設置の緩和規定が追加された。
- ・2006年には設置の規定が強化され、300戸以上の住宅団地には、21人以上（500戸以上である場合には、40人以上）の乳幼児を保育することができる保育施設を設置することで改正された。

#### ④文庫

- ・文庫の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」55条を基準としている。その基準の変遷を表2-5に示す。
- ・1994年「住宅建設基準等に関する規定」で500戸以上の住宅団地に「図書館および読書振興法施行令」の基準に適合する文庫を設置するという基準が新設された。
- ・2006年、300戸以上に設置基準が強化された。

表2-5 文庫の設置基準の変遷

	1994年	2006年-現在	1994年
	住宅建設基準等に関する規定		図書館および読書振興法施行令
設置基準	・500戸以上設置	・300戸以上設置	・面積：33㎡以上、座席：6席以上 ・蔵書：1000冊以上

#### ⑤住民共同施設

- ・住民共同施設の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」55条を基準としている。その基準の変遷を表2-6に示す。
- ・1973年の「住宅建設促進法施行規則」で屋内集会所の設置基準が初めて制定された。
- ・1979年の「住宅建設基準に関する規則」によって100号以上の団地に棟別の集会所の設置基準が新設された。

表2-6 住民共同施設の設置基準の変遷

		1973年	1979年	1986年	1991年-現在
		住宅建設促進法施行規則	住宅建設基準に関する規則		住宅建設基準等に関する規定
設置基準	集会所	・1,000戸あたり330㎡比率で屋内集会所1カ所設置	・1棟が30戸以下：15㎡以上 ・1棟が30戸超過：15㎡ + (戸数-30戸/10) X 5㎡以上の棟別集会所設置	設置基準削除	-
	住民共同施設	-	-	-	・300戸以上：50㎡ + (戸数-300戸) X 0.1㎡以上、もしくは300㎡以上

- ・1986年集会所設置基準削除された。
- ・1991年「住宅建設基準等に関する規定」が制定され図書室、入居者の集会所、居住者または婦人会などの住民ボランティア活動に利用できる施設を設置するよう基準が設けられ、現在は住民共同施設を運動施設、休憩施設、図書室、読書室、集会所、居住者の趣味活動や住民ボランティア活動などに利用できる施設として規定された。

## ⑥児童遊園

- ・児童遊園の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」46条を基準としている。その基準の変遷を表2-7に示す。
- ・1964年に「公営住宅法施行令」で、50戸以上の公共住宅を建設するときに児童遊園を設置するように基準が設けられた。

表2-7 児童遊園の設置基準の変遷

	1964年	1979年	1982年	1991年-現在
	公営住宅法施行令	住宅建設基準に関する規則		住宅建設基準等に関する規定
設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・50戸以上：1カ所か2カ所設置</li> <li>・200戸以上：2カ所設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・100戸以下：戸数x3.3㎡以上</li> <li>・100戸超過：330㎡+(戸数-100/3)x3.3㎡以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・100戸以上：1カ所の面積330㎡以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・50戸以上に設置</li> <li>・100戸未満：戸数x3㎡以上</li> <li>・100戸以上：300㎡+(戸数-100戸)X1㎡以上（市、郡地域は200㎡+(戸数-100戸) X0.7㎡）</li> </ul>

## ⑦休憩施設

- ・休憩施設の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」29条を基準としている。その基準の変遷を表2-8に示す。
- ・休憩施設の設置基準は、1991年「住宅建設基準等に関する規定」により300戸以上の住宅団地には500戸まで1ヶ所、それ以上の場合は500戸ごとに1カ所を加えた数以上の休憩施設を設置するよう制定された。
- ・1991年に制定された休憩施設に関する規定は、1998年に修正・補完されてパーゴラほか噴水や池、その他類似施設と25人以上が同時に休憩できる椅子を設置することで改正された。

表2-8 休憩施設の設置基準の変遷

	1991年	1998年-現在
	住宅建設基準等に関する規定	
設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・300-500戸まで：1ヶ所以上</li> <li>・500戸以上：500戸ごとに1カ所を加えた数以上</li> <li>・各休憩施設にはパーゴラと5人ベンチを5つ以上設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各休憩施設に、パーゴラ、噴水や池、その他の類似施設と25人以上の休憩できる椅子を設置</li> </ul>

### ⑧屋外運動施設

- ・屋外運動施設の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」53条を基準としている。その基準を表2-9に示す。
- ・1973年「住宅建設促進法施行規則」で初めて規定されており、500戸以上の集合住宅団地の場合、2戸あたり3.3㎡の割合で運動場1ヶ所設置が義務付けられた。
- ・1979年に「住宅建設基準に関する規則」第27条により運動施設では、500戸以上では一定面積以上の運動場を設置しなければならないよう変更された。1,000戸以上で庭球場、バレーボールコートやプールの設置、2,000戸以上では、少年サッカー場や少年野球場の設置を義務づける。
- ・1991年の「住宅建設基準等に関する規定」において、住民運動施設に関する基準が制定され、現在に至っている。

表2-9 屋外運動施設の設置基準の変遷

	1973年	1979年	1991年	1999年-現在
	住宅建設促進法施行規則	住宅建設基準に関する規則	住宅建設基準等に関する規定	
設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・500戸以上の2戸あたり3.3㎡の割合で運動場1ヶ所設置（近隣の学校の運動場がある場合は例外）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・500戸以上：165㎡に、500戸を超過する300戸あたりに100㎡の割合で加算した面積以上の運動場設置（1km以内に、学校や公共運動場がある場合は例外）</li> <li>・1,000戸以上：テニスコート、バレーボールコートやプールの設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・500戸以上：300㎡に500戸を超過する、200世代ごとに190㎡の割合で加算した面積以上の運動場の設置</li> <li>・1,000戸以上：プールまたはローラースケート場1ヶ所またはテニスコート2面以上設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・300㎡+500戸以上の200戸あたり150㎡以上の運動場+屋外体育施設1個所以上</li> </ul>

### ⑨緑地

- ・緑地の現行の設置基準は、「住宅建設基準等に関する規定」29条を基準としている。その基準の変遷を2-10に示す。
- ・1991年に「住宅建設基準等に関する規定」から団地の面積の30%に相当する緑地を確保することが義務付けられた。300戸以上の住宅団地には500戸まで1ヶ所、それ以上の場合は500戸ごとに1ヶ所を加えた数以上を設置するが義務付けられた。
- ・1998年には住民の共用施設として使用されるピロティを設置する場合は、ピロティの面積の50%を設置緑地面積から控除する例外規定が追加された。

表2-10 緑地の設置基準の変遷

	1991年-現在
	住宅建設基準等に関する規定
設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地面積の3/10に相当する面積の緑地を確保</li> <li>・300戸以上に休憩施設の設置（500戸までは1ヶ所以上、500戸を超える場合、500戸帯ごとに1箇所追加）</li> </ul>

## ⑩環境造形物

- ・環境造形物の現行の設置基準は、「文化芸術振興法」9条を基準としている。その基準の変遷を表2-11示す。
- ・都市環境の改善及び文化芸術の振興を目的とし、一定規模以上の地域施設を新築するとき建設費の一定割合を環境造形物に使用することを義務づけた制度である。
- ・アメリカの“Percent of Art Program”をモデルにしている一連の制度は、1972年に推奨事項として導入され、ソウル市は1984年から、全国的には1995年から義務化される。
- ・2000年の改正では、全国に延べ面積1万㎡以上の集合住宅の場合、建設費の0.1～0.7%の範囲で環境造形物を設置することが義務付けられた。なお、2012年現在、大邱では「0.1%以上」と定められている。

表2-11 環境造形物の設置基準の変遷

	文化芸術振興法	ソウル市建築条例	文化芸術振興法		大邱広域市文化芸術振興条例
	1972年	1984年	1995年	2000年-現在	2000年-現在
設置基準	軒高さ13m以上または延べ面積3,000㎡以上の事務所・学校・病院・劇場・集会場・体育館・ホテル・デパートでは、建設費の1%以上を環境造形物に使用	ソウル市の美観地区で建設される11階以上の建築物と延べ面積10,000㎡以上の建築物(集合住宅及び工場を除く)では、その建設費の1%以上を環境造形物に使用	①延べ面積1万㎡以上の新築する9種の特定施設 <sup>注)</sup> ：建設費の1%以上 ②集合住宅(延べ面積1万㎡以上の場合)：建設費の0.1～1.0%の範囲内で、地方自治体の条例で定める割合	①集合住宅(延べ面積1万㎡以上の場合)：建設費の0.1～1.0%の範囲内で、地方自治体の条例で定める割合	①集合住宅：建設費の0.1%以上 ②集合住宅以外の建物：建設費の0.5%以上
注) 近隣生活施設、医療施設のうち病院、業務施設、宿泊施設、販売施設、慰楽施設、観覧集会施設のうち会場や集会場、運輸施設のうち鉄道駅舎、放送・通信施設の計9種の建築物を指す。					

## (2) 屋内共用施設の設置基準

集合住宅団地を計画する際に、必要な屋内共用施設の面積を知るために5種類の屋内共用施設の戸数別の設置面積を図2-2に示す。団地内の屋内共用施設は50戸以上の住宅団地に設置が義務づけられており、1500戸以上の場合、住民共同施設と敬老堂の面積が大きい。50戸の住宅団地を計画するには10㎡の共用施設の面積が必要であり、1000戸は計507㎡、2000戸の団地計750㎡以上の屋内共用施設の面積が必要である。

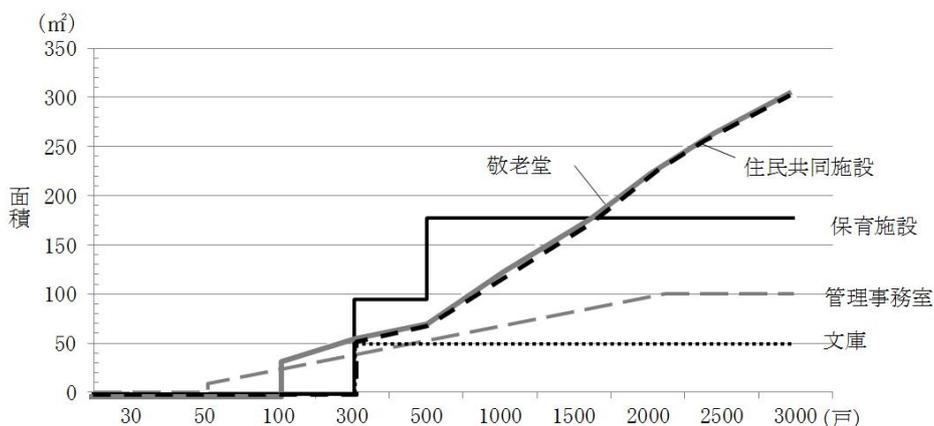


図2-2 屋内共用施設の戸数別最低面積

## 2-2 日本の集合住宅団地の設置基準

日本の集合住宅団地における共用施設は地方自治体の条例などにより決められている。この集合住宅の共用施設の設置基準を表2-12に整理する。

表 2-12 各自治体における共用施設の設置基準

地域	設置基準名	施設	設置基準
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	・50戸以上200戸未満：戸数×0.5+50㎡ ・200戸以上：市長と協議して定める
	箕面市 箕面市まちづく り推進条例施行 規則	集会室	・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
兵庫県	神戸市 神戸市開発指導 要綱	集会所	・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	・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
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：30㎡以上

### (1) 大阪市<sup>※4)</sup>

大阪市では、「大規模建築物の建設計画の事前協議」において、大規模建築物を建設する場合、その建設計画と公共・公益施設などとの均衡調整を図るため、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施(技術)基準」に基づき事前協議を行っている。

※大規模建築物とは、

1. 住宅用途に供するもので、戸数が70戸以上のもの(ただし、1住戸が35平方メートル以下の住宅は戸数に算定しない)
2. 建設計画の区域が 2,000平方メートル以上で、かつ建築物の地上高さが10メートル以上のもの

3. 建築物の延べ面積が 5,000平方メートルを超え、かつ階数が地上6階以上のもの(ただし、延べ面積は建築基準法に定める容積対象面積とする)のいずれかに該当する建築物。この共同住宅の事前協議の対象となった場合、1戸あたり0.5㎡以上の集会室を設置することが求められる。

#### (2) 神戸市 <sup>文5)</sup>

・神戸市開発指導要綱 第4章 第43項

集会所は、計画人口に応じて必要とする箇所に住区センター又は公園に隣接して適正に配置するものとし、その床面積は表2-12の数値を基準とする。ただし、開発区域が1住区を超える規模を有するものにあつては住区単位に1カ所設置する等適正な配置に努めるものとする。また、計画戸数200戸未満かつ計画人口800人未満の場合は設置しないことができるものとする。

#### (3) 京都市 <sup>文6)</sup>

・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  
第10条

住戸の数が50以上の特定共同住宅にあつては、床面積が30平方メートル以上の集会室を設けることを定めている。

#### (4) 吹田市 <sup>文7)</sup>

・吹田市開発事業の手続き等に関する条例 第36条 第1項

ア、①次に掲げる建築物の用途及び規模の区分に応じ、それぞれ次に定める延べ面積の集会施設を設置すること。この場合において、共同住宅(家族向住宅(条例第37条第1項に規定する共同住宅をいう。以下同じ。))及び単身者向住宅(同項第2号に規定する共同住宅をいう。以下同じ。))をいう。以下この条において同じ。)にあつては土地の利用形態により延べ面積を満たす範囲内で集会施設を2箇所以上に設置することができ、単身者向住宅にあつては2戸を1戸とみなすことができる。

②集会施設の位置、構造及び設備は、事業区域内の住宅の規模及び形状に応じ、入居者が利用しやすいものとする。

集会施設及びその用に供する土地は、条例第36条第1項に規定する住宅開発事業(第32条において「住宅開発事業」という。)を行う事業者又は入居者が管理しなければならない。

イ、条例第36条第1項の規則で定める基準は、プレイロットにあつては、次の通りとする。この場合において、共同住宅を建築する場合に限るものとする。

#### (5) 豊中市

建築基準法第86条に則つて「一団地認定」を受けた住棟に関しては、3階以上かつ30戸以上の規模に対し、40㎡以上の集会室の設置が定められている。

この場合以外における基準は特に設けられていない。

## (6) 箕面市<sup>文8)</sup>

- ・箕面市まちづくり推進条例施行規則 規則第19条

箕面市では上記条例により、第4条「設置基準」とし、集合住宅の規模に対し集会室の設置基準を設けている。

備考)

1. 設置した集会所の維持管理は、事業者又は入居者で組織する自治会等で行うものとする。
2. 集会所の用地は、事業者において確保するものとし、集会所が設置されるまでの間、当該用地は、事業者が管理するものとする。ただし、単身者用住宅の建設その他市町が集会所の設置を必要としないと認めた時は、この限りでない。

## (7) 西宮市<sup>文9)</sup>

- ・開発事業等におけるまちづくりに関する条例

「適用範囲」

1. 次の事業に適用する。
  - ① 開発事業 次に掲げるものをいう。
    - ア 敷地面積が500㎡以上の建築物の建築
    - イ 換算戸数(次項目参照)が10以上の建築物の建築
    - ウ 土地の区域の面積が500㎡以上の宅地造成
  - ② 小規模開発事業 建築物の建築で開発事業に当たらないものをいう。
  - ③ 中高層建築物 建築物で高さが10mを超えるもの又は階数(地階を除く)が4以上のものをいう。(敷地面積500㎡以上必要。但し、近隣商業、商業地域、他規則で定める地域を除く。)
2. 次の行為、建築又は事業には、適用しない。
  - ① 都市計画法第29条第1項第4号から第11号に規定する開発行為及びそれに伴う開発事業
  - ② 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
  - ③ 公有水面埋立法第22条の竣工認可のあった埋立地(鳴尾浜及び西宮浜にあっては、西宮市建築協定条例第2条の規定による建築協定を締結していない区域を除く。)で施行される開発事業又は小規模開発事業
  - ④ 都市計画法第11条第1項第10号の流通業務団地の区域で施行される開発事業又は小規模開発事業

## (8) 川西市<sup>文10)</sup>

- ・開発行為等指導要綱 項目：) 公共・公益施設の負担

備考)

- ① 土地区画整理事業の事業区域内については、全部免除する。
- ② 「駅周辺構想」区域内で、指導基準「1. 画地規模(3)(備考)③」に該当する場合は集

会施設の用地は免除とし、施設は建物内に設置することができる。

※ 「1. 画地規模（3）（備考）③」

「川西能勢口駅周辺都市整備計画基本構想」の区域における開発行為等で、次に定める要件を全て満たす開発行為等については、戸数規制をしないものとする。

1. 商業地域又は近隣商業地域
2. 開発区域が500 m<sup>2</sup>以上で、密集市街地を改善するもの。
3. 道路沿いに公開空地（幹線道路については3m、その他の道路については2mの歩道状空地）を設ける。
4. 緑地（兵庫県条例に該当するもの以外は敷地面積の5%）を設ける。

### 3. 日本の水辺の集合住宅団地の居住者意識から見た共用施設の役割

水辺における集合住宅は、前面に広がる水域の景観が得られ、人々の生活に潤いややすらぎなどをもたらしてくれる。また景観だけではなく、船や波の音、におい、風といった水辺空間ならではの環境特性を有していると考えられる。さらに、オープンスペース等の水際にアクセスできる空間が一体的に計画される事により、魅力的な空間を形成し、住民や訪れた人々に水辺空間を提供している。

しかし、このような水辺の集合住宅の中でも人工島に設置されている集合住宅は、市街地とは異なる特徴を持っている。その一つが海の人工島にある団地では周辺が海であるため周辺施設により生活利便性を担保することができないという点である。

本節では、水辺の集合住宅事例のうち、西宮浜の集合住宅の居住者を対象にアンケート調査を行い、居住環境評価と周辺環境評価に影響を及ぼす要因について明らかにする。今後の共用施設の役割を考察する。

#### 3-1 調査対象団地の概要と調査方法

##### (1) 調査対象団地の選定

西宮浜における調査対象団地を選定する条件として以下の要素を考慮した。

- ①水辺に最も近い区画に立地し、水際線から50m以内に位置する集合住宅を選定
- ②住宅から水辺が眺められる住棟のみを選定

##### (2) アンケート調査の方法

以上の条件から計8団地を対象に選定した。その団地の概要が表2-13に、調査対象の位置を図2-3に示す。アンケート調査は8団地を対象に各戸の郵便ポストに直接投函し、郵送に2回収を行う。計416戸配布、97戸返送され、回答率は23.3%である。その調査概要を表2-14示す。

表2-13 調査団地の概要

No	名称	竣工年	階数	総戸数	種別
1	県営西宮浜高層棟3号棟	1998	地上11階	96	公営住宅
2	県営西宮浜高層棟4号棟	1998	地上8階	54	公営住宅
3	県営西宮浜高層棟5号棟	1998	地上13階	90	公営住宅
4	西宮マリナパークシティ海のまち1番館	1998	地上14階	132	民間住宅
5	西宮マリナパークシティ海のまち2番館	1998	地上8階	25	民間住宅
6	西宮マリナパークシティ海のまち3番館	1998	地上13階	48	民間住宅
7	西宮マリナパークシティ海のまち4番館	1998	地上14階	62	民間住宅
8	ハーバーヴィラ	2004	地上14階、地下1階	160	民間住宅



図2-3 調査対象団地の位置

表2-14 調査の概要

No	名称	配布方法	回収方法	配布日	回収期間	配布部数(枚)	返答部数(枚)	回収率(%)
1	県営西宮浜高層棟3号棟	各戸の郵便ポストに直接投函	郵送	2009年 12月25日	2010年 1月5日	48	7	14.6
2	県営西宮浜高層棟4号棟					54	9	16.7
3	県営西宮浜高層棟5号棟					11	0	0.0
4	西宮マリナパークシティ海のまち1番館			2009年 12月16日		16	5	31.3
5	西宮マリナパークシティ海のまち2番館					25	3	12.0
6	西宮マリナパークシティ海のまち3番館					47	12	25.5
7	西宮マリナパークシティ海のまち4番館					61	22	36.1
8	ハーバーヴィラ					154	39	25.3

### 3-2 居住環境評価

集合住宅団地の満足度を把握するために、評価項目に対して「とても満足」、「やや満足」、「どちらでもない」、「やや不満足」、「とても不満足」の5段階で評価してもらった。結果を図2-4に示す。

調査対象が水辺集合住宅であるため「水辺の眺望・景観」、「通風」、「採光・日照」の評価が高くなっているが、「公共施設の充実さ」、「買い物の便利さ」の評価が低い。調査対象団地はいずれも埋立地であり、一方が海に面しているため、公共施設や買い物が限定され、日常の生活に不便さを感じていると考えられる。

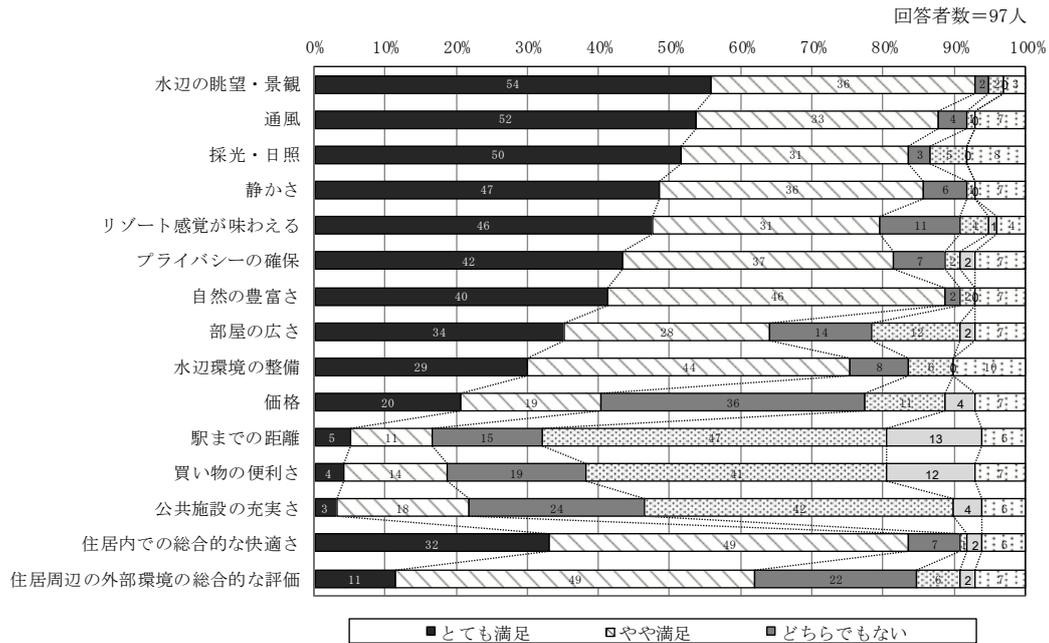


図2-4 居住環境評価

### 3-3 周辺環境評価に影響を及ぼす要因

居住環境評価に影響を及ぼす要因を明らかにするために、数量化I類により要因をあきらかにする。外的基準を周辺環境における総合的な満足度とする。説明要因を選定するにあたり、まず、以下の変数を挙げる。

①自然の豊富さ ②静かさ ③リゾート感覚が味わえる ④水辺環境の整備 ⑤駅までの距離 ⑥公共施設の充実さ ⑦買い物の便利さ

アンケート調査において①～⑦すべての設問に回答した83人を分析対象とする。これらの①～⑦の説明変数の相関行列から、相関の高い変数を削除することとし、結果として「⑤駅からの距離」を除く、6つの要因を選定した。相関行列を表2-15に示す。

表2-15 外的基準、説明要因の相関関係

	周辺環境の総合的な満足度	自然の豊富さ	静かさ	リゾート感覚が味わえる	水辺環境の整備	公共施設の利便性	買い物の便利さ
周辺環境の総合的な評価	1.0000						
自然の豊富さ	0.2744	1.0000					
静かさ	0.1223	0.4627	1.0000				
リゾート感覚が味わえる	0.3327	0.5927	0.5438	1.0000			
水辺環境の整備	0.2221	0.4404	0.4556	0.4669	1.0000		
公共施設の利便性	0.5366	0.3055	0.0724	0.3471	0.1048	1.0000	
買い物の便利さ	0.5672	0.1826	0.1038	0.2846	0.0242	0.7259	1.0000

数量化 I 類の結果を図2-5、図2-6に示す。

「買い物の便利さ」「公共施設の利便性」に関しては、「とても満足」が高評価となり、「とても不満足」が低い評価へ大きな影響を与えることが分かる。「自然の豊富さ」は、「とても満足」も高評価となるが、「やや不満」がとても低い評価につながる事が分かる。「静かさ」は「どちらでもない」がもっとも高評価となるのが分かる。やや満足でも悪い評価へとつながるので、水辺環境の整備は十分に行うべきであることを分かる。

図2-6によると、「周辺環境における総合的な満足度」に及ぼす影響要因として、影響の大きい要因から挙げると、「買い物の便利さ」「公共施設の利便性」「自然の豊富さ」「静かさ」「リゾート感覚が味わえる」「水辺環境の整備」である。

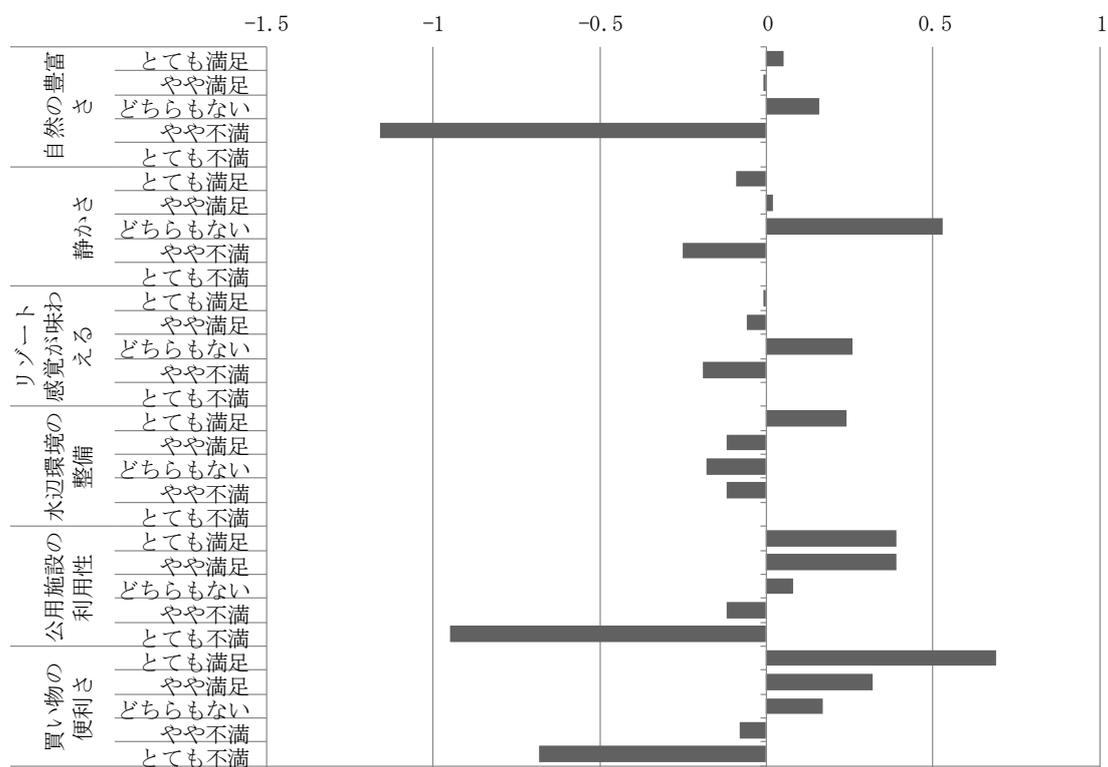


図2-5 周辺環境評価に及ぼす諸要因の影響

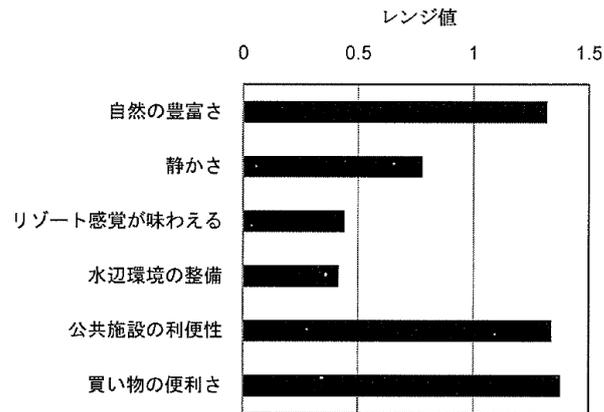


図2-6 レンジ値(外的要因に与える大きさ)

### 3-4 まとめ

水辺の集合住宅団地において、居住環境評価では「公共施設の充実さ」「買い物の便利さ」の評価が低いし、公共施設や買い物に対して不満が多かった。

周辺環境評価に影響を及ぼす要因において、「買い物の便利さ」「公共施設の利便性」に関しては、「とても満足」が高評価となり、「とても不満足」が低い評価へ大きな影響を与えることが分かった。

以上の結果から、水辺の集合住宅団地は、埋立地の特徴である景観・眺望などの要素だけでなく、周辺の公共施設や商業施設を補完するため、団地内に共用施設の設置が重要であることを言える。

## 4. 日本の公共集合住宅団地における低・未利用空間の活用の可能性

様々な団地内の空間から共用施設への用途転用の可能性を示すために、公共集合住宅団地をたいしょうにした低・未利用空間の活用事例を示す。

現在、人口減少や高齢化に伴い、まちなかに空き家や空き地などの空き空間や低利用空間が目立つようになってきた。しかし、一方でそのような低・未利用空間を積極的に利活用することで、住民や来街者にとって有益な空間となり、結果的にまちの活性化に一役買っている例もみられる。このような低・未利用空間の有効活用は、集合住宅団地でも当てはまる。建設から年月が経過し、住民の高齢化や生活スタイルの変化により、団地内の各空間の利用度にも変化があることが予想され、利用度が低下している空間を他用途に転用するなど、有効活用している例も出現している。

このような現状に対し、公共住宅を対象として、団地内の低・未利用空間を有効利活用している事例を示す。

### 4-1 低・未利用空間の有効活用

#### (1) 活用している空間の用途と活用後の用途

朝日新聞、日本経済新聞の2000年1月から2010年11月31日までの記事や文献から、公共住宅内の低・未利用空間を有効活用した事例を抽出する<sup>注1)</sup>。その結果、80団地81事例が抽出できた。その有効活用している場所、用途、活用主体についてその傾向を明らかにする。

この事例をもとに、活用前後の用途について分類を行った結果を表2-16に示す。表2-16に

よると、住宅を利活用する事例が26事例と最も多く、続いて店舗の利用が18事例と多いことがわかる。

活用後は、住宅をグループホームなどの高齢者用住宅に特化する例が見られるほか、サロンなどのコミュニティ施設へ転用する例が多い。活用前後の対応関係をみると、店舗からコミュニティ施設への転用が10事例と多く、これらの有効活用事例が住民のニーズに対応しているとすれば、住民のニーズが商業機能から交流機能へ変化していることや、特定層を対象とした住宅へのニーズが高まっていることが見て取れる。その他、展示会やイベント会場などの一時利用の事例もあり、様々な用途で利用されていることが確認できる。

表2-16 活用の場所と活用後の用途

活用後の用途 活用場所	屋内空間										屋外空間				一時的利用		その他	合計		
	住宅		施設								広場	農園	駐車場	花壇	展示空間	イベント会場				
	住宅	高齢者用住宅	コミュニティ施設	高齢者支援施設	子育て支援施設	その他支援施設	店舗	市場	教室	事務所										
屋内空間	住宅	9	6	3	2	1	1											2	2	26
	店舗			10	2			3	1	1									1	18
	集会所	1		4		2			1	1										9
	その他			1																1
屋外空間	屋外空間								2			5	3		1	1				12
	駐車場												3							3
	その他	3	2		2	1		3			2	1							1	15
	合計	13	8	18	6	4	1	6	4	1	1	7	4	3	1	3	1	3	3	84

(2) 活用後の用途と活用主体

活用後の用途と活用主体の関係を表2-17に示す。活用主体の自治体やURは所有者でもあるため事例数が多いことは当然としても、NPOや住民あるいは自治会などの住民組織が主体と

表2-17 活用後の用途と活用主体

活用後の用途	活用主体										合計	
	自治体	UR	住民	住民組織・自治会	NPO	社会福祉協議会・福祉法人	大学・大学生	学校	民間企業			
屋内空間	住宅	住宅	9	3	1		1		1			15
		高齢者用住宅	4	1			1	2				8
	施設	コミュニティ施設	4	1	6	2	6	1	2			22
		高齢者支援施設	1	2			1	3	1			8
		子育て支援施設	1	2			2					5
		その他支援施設			1							1
		店舗	2				4					6
		市場				3	1			1		5
教室							1			1		
事務所	1									1		
屋外空間	広場	1	1	2	3	1		1			9	
	農園	1	2		1	1		1			6	
	駐車場	2	1								3	
	花壇			1							1	
一時的利用	展示空間	1	1	1				1			4	
	イベント会場			1				1	1		3	
	その他	2	1		1	1			1		6	
	合計	29	16	12	10	19	6	9	2	1		

なっている例が多いことが特徴といえる。また、サロンなどのコミュニティ施設はNPOや住民が主体的に、各種支援施設は社会福祉法人や自治体などの運営者が多く関わっていることがわかる。

#### 4-2 事業者からみた低・未利用空間に対する認識と活用事業

81事例の中から大阪市、兵庫県、URが実施している低・未利用空間の有効活用事業の概要を表2-18に示す。

大阪市は空き住戸や空き店舗にコミュニティビジネスを導入する事業、兵庫県は明舞団地（明石市、神戸市垂水区）の県営住宅の空き住戸に高齢者もしくは子育て支援サービス拠点を導入する事業、URは、子育て支援サービスを空き店舗や集会所に導入する事業を行っている。

いずれも、住民のニーズをふまえた上で、必要と考えられる機能を団地内の低・未利用空間を活用して補っていると言える。

表2-18 公共住宅の低・未利用空間の有効活用事業の概要

自治体	事業名	条件	経緯
大阪市	コミュニティビジネス活動拠点の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>活動実績1年以上</li> <li>使用料: 非営利団体は1/2に減額。</li> <li>改装: 改装の場合は市の承認のもと団体負担</li> <li>期間: 最長で4年。再応募可。</li> <li>その他: 自治活動に参加すること。住居利用不可。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2008年度から開始</li> <li>2008～2010年度で10団体入居。</li> <li>2011年度に3団体入居決定。</li> </ul>
兵庫県	県営住宅の空き住戸を活用した高齢者生活支援機能等の誘致	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民団体が、高齢者の生活支援もしくは子育てサービスを目的とすること。</li> <li>使用料: 約10万円/年(住民団体の場合は無料)</li> <li>改装: 原則として現状で使用。改装の場合は団体負担。</li> <li>原状回復義務あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2006年2月～5月に団体公募</li> <li>3団体入居</li> <li>1団体退去し、2010年現在現在2団体入居</li> </ul>
UR	子育て支援施設への優遇制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援事業者であること。</li> <li>使用料: 公共性・社会性の高い子育て支援事業者は、一般商業施設の賃料の半額。</li> </ul>	

#### 4-3 まとめ

公共集合住宅団地における低・未利用空間の活用実態は有効活用している場所は住戸、店舗が多く、有効活用後の用途は住宅のほか、コミュニティ施設、生活支援施設が多い。また、コミュニティ施設は住民団体やNPOによる活用が多く、生活支援施設は社会福祉法人や自治体による活用が多い。

大阪市、兵庫県、URの事例からは、公共集合住宅団地は団地内の低・未利用空間をコミュニティ施設や生活支援施設などとして活用していることが明らかになった。低・未利用空間を共用空間として活用できる可能性があると考えられる。

## 5. まとめ

両国の共用施設の設置基準を明らかにし、日本に比べて韓国では文庫や保育施設などの特定の用途の共用施設だけでなく、様々な用途を想定した住民共同施設や、屋外の運動施設など、様々な共用施設の設置が義務付けられていることがわかった。

また、湾岸部の埋立地に建設された日本の集合住宅団地では、買い物に不便であることや公共施設が少なく不便であることが、住環境の総合的な不満に大きく影響していることが明らかとなり、団地周辺にこれらの用途の施設の立地が見込めない場合には、団地内に設置することの意識を示した。

さらに、住民の急速な高齢化などの問題を抱える日本の公共集合住宅では、既存の共用施設の有効に活用するだけでなく、団地内の低未利用空間を住民のニーズに対応させた用途に変更している事例があることから、低未利用空間から共用施設への転用の可能性を示した。

### 【注】

1) 朝日新聞および日経新聞の記事データベース（それぞれ「聞蔵ビジュアルII」「日経テレコン」）を用いて「団地」、「営住宅」、「UR都市機構」をキーワード検索した結果から、低・未利用空間を活用していることに関する記事を抽出する。

### 【参考文献】

- 1) 韓国のマンション管理新聞、共有空間づくりを通じたアパートの住民のコミュニティ2、2006. 3. 27
- 2) 住宅建設基準等に関する規定 (<http://www.law.go.kr/>)（アクセス日：2012. 12. 30）
- 3) 文化芸術振興法 (<http://www.law.go.kr/>)（アクセス日：2012. 12. 30）
- 4) 大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議 (<http://www.city.osaka.lg.jp/>)（アクセス日：2012. 6. 19）
- 5) 神戸市開発指導要綱 (<http://www.city.kobe.lg.jp/>)（アクセス日：2012. 6. 19）
- 6) 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
- 7) 吹田市開発事業の手続き等に関する条例 (<http://www.city.suita.osaka.jp/>)（アクセス日：2012. 6. 19）
- 8) 箕面市まちづくり推進条例施行規則 (<http://www1.g-reiki.net/>)（アクセス日：2012. 6. 19）
- 9) 西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例 (<http://www.kantaku.or.jp/>)（アクセス日：2012. 6. 19）
- 10) 川西市開発行為等指導要綱 ([http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/dbps\\_data/\\_material/\\_localhost/machi/kawa0048/23-4-1gijyutukijyun.pdf](http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/dbps_data/_material/_localhost/machi/kawa0048/23-4-1gijyutukijyun.pdf))（アクセス日：2012. 6. 19）
- 11) 桜井慎一，横内憲久，野崎俊人：水辺の特性を活かす住宅団地計画の研究，日本建築学会計画系論文集，第513号，pp. 301-306，1998. 11
- 12) 太刀川源七郎，横内憲久，桜井慎一，野崎俊人，仲村友利：住棟の配置形態による住環境評価の相違とその要因 水辺に立地する集合住宅地の計画に関する研究（その1），日本建築学会大会学術講演梗概集A-2，pp. 315-316，1995. 8
- 13) 久保園洋一，瀬田史彦：人口減少・高齢化期における公営住宅の活用に関する研究—地域再

- 生計画に基づく公営住宅の目的外使用に着目して一，住宅系研究報告会論文集，日本建築学会，No. 6，pp. 45-54，2011. 12
- 14) 財団法人ベターリビング：都道府県等と市町村等との連携による公的住宅団地を活用した安心住空間支援システムの構築事例に関する調査研究事業報告書，2009. 3
- 15) 松原茂樹，岩根敬子，鈴木毅，田中康裕，奥俊信，木多道宏：大阪府ふれあいリビング事業の運営と連携：住民が運営する交流の場所と地域環境の関係に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第74巻，第636号，pp. 347-354，2009. 2
- 16) 小川正光：愛知県営シルバーハウジングにおける計画の変遷と評価，日本建築学会技術報告集，第23号，pp. 279-284，2006. 6
- 17) 滝彩子，小松尚：県営住宅子育て支援モデル事業にみる公営住宅における生活支援拠点設立の可能性と課題，日本建築学会住宅系研究報告会論文集，No. 4，pp. 353-365，2009. 12
- 18) 山田裕喜，小松尚：公営住宅に開設された生活支援拠点の空間とサービス・組織連携の相互関係～熊本県営住宅健軍団地くらしささえ愛工房の事例分析～，都市住宅学，都市住宅学会，第75号，2011. 10
- 19) 大阪市営住宅研究会：今後の市営住宅のあり方について，2005. 10

### 第3章 韓国大邱広域市の集合住宅団地における共用施設の設置実態

---

1. はじめに
  - 1-1 研究の背景と目的
  - 1-2 研究の方法
2. 調査対象団地の概要
3. 集合住宅団地における共用施設の設置実態
4. 集合住宅団地における共用施設の規模
  - 4-1 共用施設の床面積
  - 4-2 各施設の単位戸数あたりの規模分布
5. 集合住宅団地における屋内共用施設の配置特性
  - 5-1 屋内共用施設の分布特性
  - 5-2 屋内共用施設の設置位置タイプ
  - 5-3 屋内共用施設の断面タイプ
  - 5-4 屋内共用施設と屋外空間の連続性
6. まとめ

### 第3章 韓国大邱広域市の集合住宅団地における共用施設の設置実態

#### 1. はじめに

##### 1-1 研究の背景と目的

本章では、韓国の大邱広域市の集合住宅団地を対象に、図面から共用施設の有無、希望、配置特性を把握することを目的とする。

##### 1-2 研究の方法

本章の流れと方法を以下に示す。

###### (1) 集合住宅団地の図面収集

大邱の設計事務所8社に対して、大邱内に2006年から2010年までに<sup>注1)</sup>建設され、かつ200戸以上の団地<sup>注2)</sup>の図面の提供依頼を行う。その結果、条件に合致する全145団地<sup>注3)</sup>のうち38団地の図面を入手することができた。その38団地の概要を表3-1に示す。

###### (2) 共用施設の有無、規模、配置の把握

設計事務所から入手することができた38団地の図面をもとに、①共用施設の有無、②共用施設の規模、③共用施設の配置特性を把握する。③共用施設の配置特性では、団地敷地内における平面的な分布特性、住棟との位置関係、地上・地下の断面特性についてその実態を明らかにする。

表3-1 調査対象団地の概要

団地番号	事業主体 <sup>注1)</sup>	建設会社	竣工年(許可年)	住所	用途地域 <sup>注2)</sup>	棟数	最高階数	戸数	居住者数 <sup>注3)</sup>
1	民間(分譲)	S	'10('04)	南区鳳徳洞1090-5	第3種一般住居地域	3	28	201	497
2	民間(分譲)	T	'08('05)	達西区月城洞1329	第3種一般住居地域	2	25	263	866
3	民間(分譲)	S	'10('04)	南区鳳徳洞1099-11	第3種一般住居地域	4	28	270	669
4	民間(分譲)	HY	'08('04)	寿城区新梅洞30-5	準住居地域	4	18	293	989
5	民間(分譲)	KC	'09('06)	達西区上仁洞95	準住居地域	3	26	293	969
6	民間(分譲)	ST	'10('07)	寿城区泛魚洞800-3	第3種一般住居地域	4	30	299	874
7	民間(分譲)	SD	'08('05)	寿城区時至洞262	第3種一般住居地域	2	19	301	944
8	民間(分譲)	H	'09('06)	寿城区寿城洞124	第3種一般住居地域	4	22	301	840
9	民間(分譲)	H	'08('05)	北区太田洞198	第2種一般住居地域	4	16	366	1077
10	民間(分譲)	H	'10('04)	達西区大谷洞970	第2種一般住居地域	5	20	359	872
11	民間(分譲)	K	'06('03)	北区砧山洞105-73	第3種一般住居地域	5	22	372	1172
12	民間(分譲)	H	'09('05)	寿城区斗山洞789	第3種一般住居地域	4	20	373	880
13	民間(分譲)	SS	'09('05)	寿城区泛魚1洞807-1	第3種一般住居地域	4	28	400	1170
14	民間(分譲)	K	'09('06)	寿城区壽城3洞289	第3種一般住居地域	6	33	436	1225
15	民間(分譲)	L	'06('01)	北区砧山洞213-1	第3種一般住居地域	7	23	439	1383
16	民間(分譲)	E	'08('05)	達西区上仁洞113	準住居地域	4	28	443	1497
17	民間(分譲)	TY	'09('05)	達西区大川洞497-2	第3種一般住居地域	7	28	431	1421
18	民間(分譲)	H	'08('05)	東区新川洞160-1	第2種一般住居地域	4	25	447	1142
19	民間(分譲)	E	'07('04)	寿城区晩村洞1046-10	第3種一般住居地域	8	24	447	1406
20	民間(分譲)	GS	'06('03)	達西区月城洞1261	第3種一般住居地域	5	30	480	1580
21	都公(賃貸)	C	'10('05)	東区新川洞196-1	第3種一般住居地域	5	25	490	1249
22	民間(分譲)	S	'08('05)	寿城区泛魚洞2025	第3種一般住居地域	5	23	467	1348
23	民間(分譲)	T	'07('04)	達西区月城洞585	第3種一般住居地域	6	30	499	1640
24	民間(分譲)	SI	'07('04)	東区新西洞513-1	準住居地域	5	29	588	1754
25	民間(分譲)	L	'07('03)	東区新西洞521-5	準住居地域	4	23	619	1848

26	民間(分譲)	J	'07('03)	達西区月城洞1275	第3種一般住居地域	7	30	646	2136
27	住公(賃貸)	LH	'11('08)	東区栗下洞1402	第3種一般住居地域	14	15	652	1623
28	民間(分譲)	SI	'07('04)	達西区上仁洞150-11	準住居地域	7	28	678	2245
29	民間(分譲)	DO	'08('04)	達西区聖堂洞728-1	第3種一般住居地域	6	20	690	1873
30	民間(分譲)	TY	'08('05)	寿城区寿城4洞1017-1	第3種一般住居地域	6	27	718	2183
31	都公(賃貸)	TD	'08('05)	達城郡多斯邑梅谷里1537	第3種一般住居地域	7	24	769	2339
32	民間(分譲)	P	'06('03)	達西区辰泉洞15-1	準住居地域	7	28	816	2491
33	都公(賃貸)	TD	'07('04)	北区鶴亭洞925	第3種一般住居地域	8	25	943	2922
34	民間(分譲)	K	'06('03)	北区砧山洞105-1	第3種一般住居地域	12	30	977	3078
35	民間(分譲)	H	'08('05)	達西区上仁洞1596	第3種一般住居地域	11	28	1069	3394
36	民間(分譲)	E	'09('05)	達西区月城洞536	第3種一般住居地域	8	29	1097	3608
37	民間(分譲)	H	'08('05)	達西区上仁洞1597	第3種一般住居地域	13	28	1351	4473
38	民間(分譲)	R	'07('04)	達城郡花園邑九羅里1650	第3種一般住居地域	11	29	1451	4377

注1)「都公」とは、大邱都市公社であり、大邱の宅地開発や住宅の建設を計画的に行うために設立された大邱広域市の組織である。「住公」とは韓国土地住宅公社)であり、土地開発、都市開発、住宅供給などの業務を行う韓国の公企業として、2009年10月に韓国土地公社と大韓住宅公社が統合され発足した組織である。

注2)表4参照

注3)国が整備している統計システムである、商圈情報システム

(<http://sg.seda.or.kr/dragon/sbdc.jsp>)をもとに人口を把握する。本システムでは、特定の範囲を地図上で選択すると、その範囲に含まれる人口、年齢構成などが把握できるシステムである。

## 2. 調査対象団地の概要

本章の調査対象団地の位置を図3-1に、調査対象団地の概要を表3-1に用途地域の定義を表3-2示す。調査対象は、201戸から1451戸の規模であり、民間分譲集合住宅が34団地、大邱都市公社(賃貸)が3団地、韓国土地住宅公社(賃貸)1団地であり、地域別では大邱市の7区中、西区を除く6区に分布し、寿城区、達西区の集合住宅団地が多い。各調査対象の用途地域は、中高層住宅を中心として整備される第3種一般住居地域が28団地(73.7%)と最も多く、次に商業機能や業務機能も含まれる準住居地域が7団地(18.4%)である。

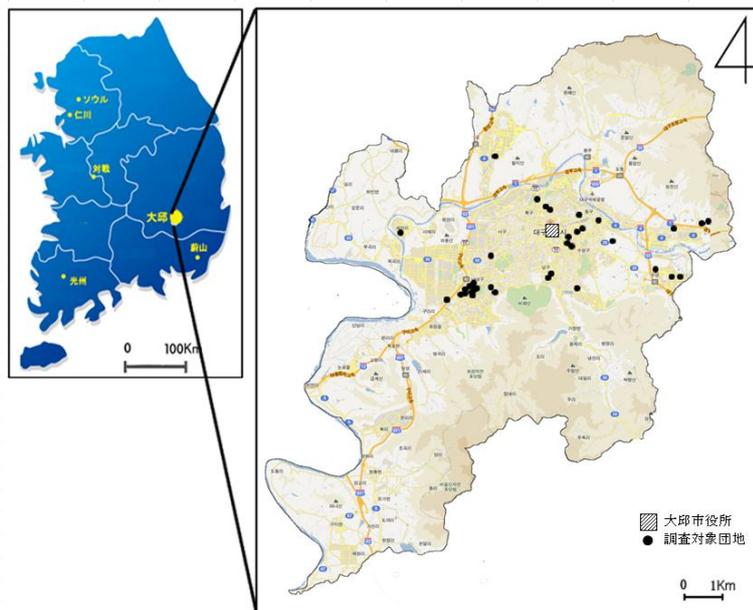


図3-1 調査対象団地の位置

表3-2 用途地域の特徴

用途地域		内容	容積率	事例数
準住居地域		住居機能を中心に、商業機能と業務機能を混在させる地域	200~500%以下	7(18.4%)
一般住居地域	第1種一般住居地域	低層住宅を中心に便利な住居環境を目指す地域	100~200%以下	0(0.0%)
	第2種一般住居地域	中層住宅を中心に便利な住居環境を目指す地域	150~250%以下	3(7.9%)
	第3種一般住居地域	中高層住宅を中心に便利な住居環境を目指す地域	200~300%以下	28(73.7%)

注) 韓国には他の用途地域があるが、本研究の調査対象団地が位置する用途地域のみを示す

### 3. 集合住宅団地における共用施設の設置実態

本節では、集合住宅団地内の共用施設の有無が図面から確認できる、管理事務室や敬老堂など10施設を対象に、その設置の有無を示す(表3-3、図3-2)。

表3-3から設置が義務付けられている共用施設は、一部の緑地や駐車場を除き図面からその存在を確認することができる。保育施設や文庫は15団地で設置が義務づけられているが、設置義務のない23団地の中でも5団地で設置されている。住民共同施設は、多様な用途が想定される施設であり、団地によって会議室、運動施設、文化施設として使用される施設であるが、設置義務のない300戸未満の6団地すべてに設置されている。また、団地の規模が大きい場合には最大3カ所、住民共同施設が設置されている。屋外運動施設は設置義務のない23団地のうち12団地が屋外運動場を設置しており、具体的にはゴルフ練習場、テニスコート、ジョギングトラックなど、様々な用途が想定されている。以上のように、共用施設の設置義務がない規模の団地においても共用施設が設置されており、住民のニーズに対応<sup>注4)</sup>した施設を設置したり、付加価値をつけるために設置されていると考えられる。なお、2000戸以上の集合住宅団地に設置が義務付けられる幼稚園を設置している団地はなかった。

表3-3 共用施設の設置実態<sup>注5)</sup>

団地番号	屋内					屋外					団地番号	屋内					屋外				
	管理事務室	敬老堂	保育施設	文庫	住民共同施設 <sup>(注9)</sup>	児童遊園	休憩施設	屋外運動施設	緑地	駐車場		管理事務室	敬老堂	保育施設	文庫	住民共同施設	児童遊園	休憩施設	屋外運動施設	緑地	駐車場
1	○	○	X	X	○	○	X	○	○	○	20	○	○	○	X	○	○	○	○	○	○
2	○	○	X	X	○	○	○	X	○	-	21	○	○	X	X	○	○	○	X	○	○
3	○	○	X	X	○	○	X	X	○	○	22	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	○	○	X	X	○	○	X	X	○	○	23	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○
5	○	○	X	○	○	○	○	○	○	○	24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6	○	○	X	X	○	○	X	○	○	○	25	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	○	○	X	X	○	○	○	○	○	○	26	○	○	○	○	◎	○	○	○	-	○
8	○	○	○	X	○	○	○	○	○	○	27	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9	○	○	X	X	○	○	○	X	-	○	28	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10	○	○	○	○	○	○	○	X	○	○	29	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11	○	○	X	X	○	○	○	○	○	○	30	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○
12	○	○	X	X	○	○	○	X	○	-	31	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13	○	○	X	X	○	○	○	X	○	○	32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14	○	○	X	○	○	○	○	○	○	○	33	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○
15	○	○	X	X	○	○	○	X	○	○	34	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
16	○	○	X	X	○	○	○	○	○	○	35	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	-
17	○	○	X	X	◎	○	○	○	○	○	36	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
18	○	○	X	X	○	○	○	X	○	○	37	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	-
19	○	○	X	X	○	○	○	X	○	○	38	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○

凡例) □: 設置義務あり ■: 設置義務なし ○: 設置あり、X: 設置なし、-: 不明、◎: 複数設置

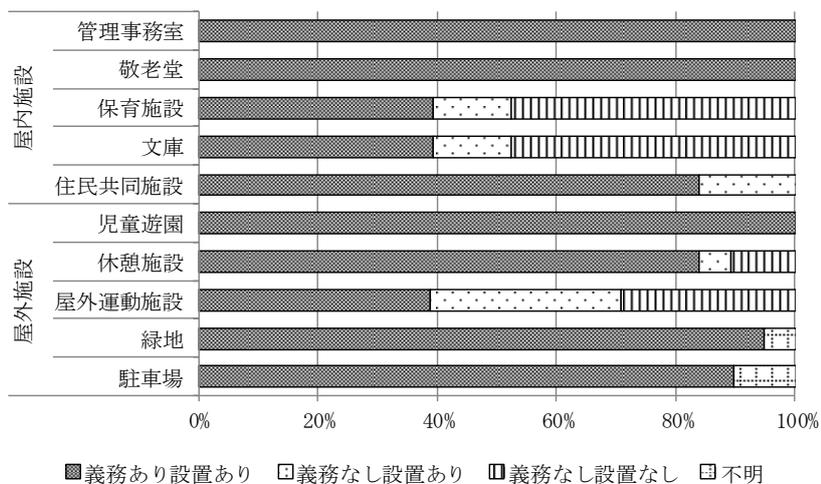


図3-2 共用施設の設置基準による設置状態 (N=38)

## 4. 集合住宅団地における共用施設の規模

### 4-1 共用施設の床面積

調査対象団地の図面から計測した各共用施設の床面積と、各団地の設置基準で示された最小規模を図3-3に、設置基準で示された最小規模に対する床面積の割合の度数分布を図3-4に示す。設置基準で示された最小規模に対する各共用施設の設置規模を算出すると、屋内施設の敬老堂と文庫は平均200%以上、管理事務室は平均300%以上の面積であり、住民共同施設は、設置基準の平均500%以上の規模で設置されている。また、図3-4によると、管理事務室、敬老堂、文庫、住民共同施設は、設置基準に対する設置規模の割合にばらつきがあり、これらの共用施設は団地の特色が表れる施設と言える。一方、保育施設や屋外施設である児童遊園、駐車場、緑地の規模は、設置基準の100~200%にほぼおさまっている。

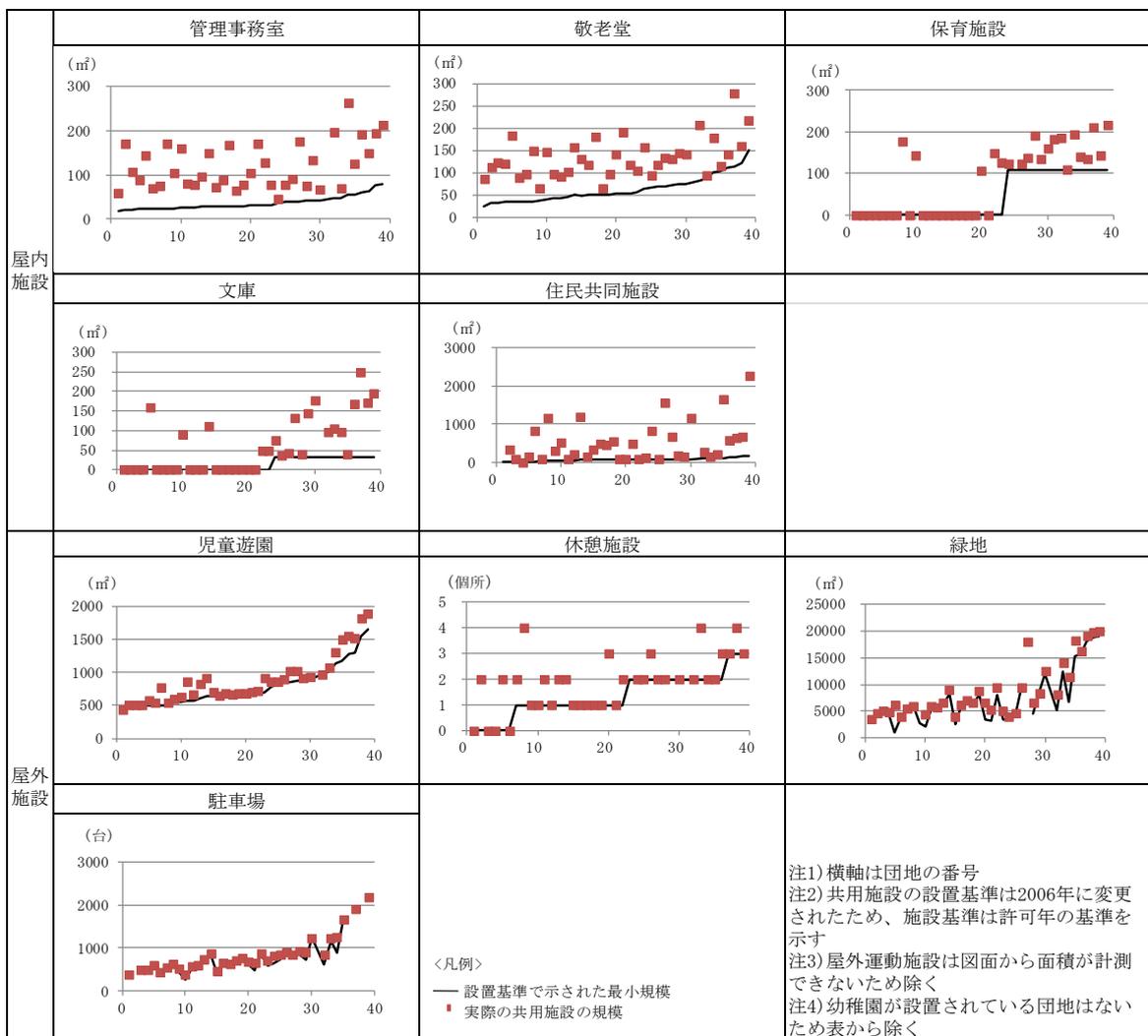


図3-3 各集合住宅団地の設置基準と実際の設置規模(屋内施設)

屋内施設	管理事務室	敬老堂	保育施設
	(団地数) 	(団地数) 	(団地数) 
平均値	361.6%	231.3%	109.5%
屋内施設	文庫	住民共同施設	
	(団地数) 	(団地数) 	
平均値	284.5%	506.5%	
屋外施設	児童遊園	休憩施設	緑地
	(団地数) 	(団地数) 	(団地数) 
平均値	113.4%	143.3%	133.4%
屋外施設	駐車場		
	(団地数) 		
平均値	112.6%		

図3-4 共用施設の設置基準に対する設置規模割合の度数分布

#### 4-2 各施設の単位戸数あたりの規模分布

各施設の単位戸数あたりの規模を図3-5に示す。管理事務所、敬老堂、保育施設は、いずれも70㎡/100戸以下に分布しているが、住民共同施設は、団地によって共用施設の規模に大きな差があることから、特定層の住民のための施設は一定規模以下に抑えつつ、全住民を対象とする住民共同施設の規模で各団地の特色を出していると考えられる。屋内共用施設の平均面積を合計すると、184.1㎡/100戸となる。民間住宅と公共住宅の相違を見ると、児童遊園や駐車場などの屋外施設の規模が、公共団地の方が低いことが読み取れる。

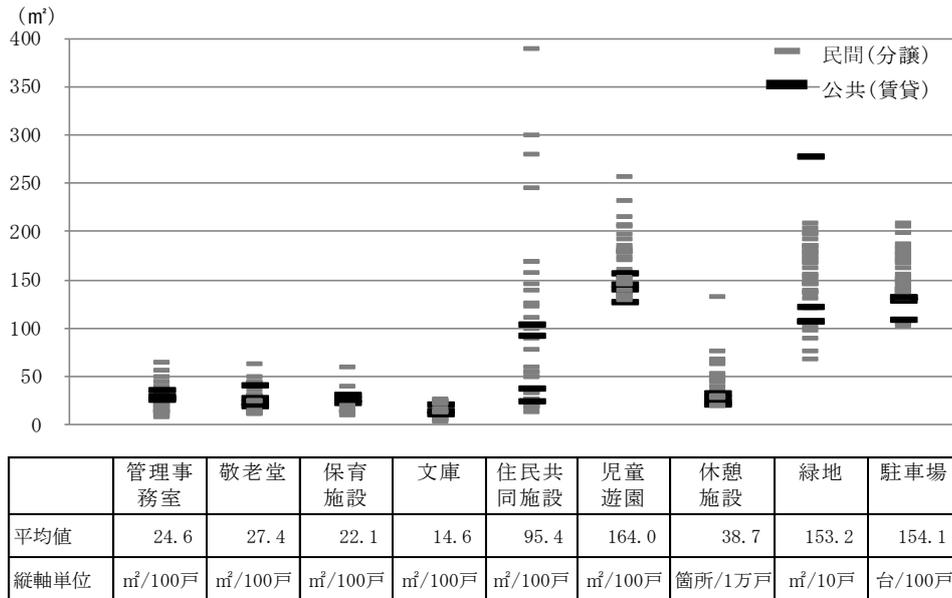


図3-5 各施設の単位戸数あたりの規模

### 5. 集合住宅団地における屋内共用施設の配置特性

屋内の共用施設5種について、団地内の配置特性を図面から明らかにする。

#### 5-1 屋内共用施設の分布特性

屋内共用施設が団地内で集中配置か分散配置に分類した結果を表3-4に、各タイプの代表的団地の配置図を表3-5に示す。屋内共用施設が独立建物や1つの住棟に集中配置された集中型、すべての施設が分散配置されている分散型、その2タイプの間でもある、複数の場所にグループ化されているグループ型の3タイプに分類する<sup>注6)</sup>。団地内の複数の場所にグループ化されて配置している団地が22団地（57.9%）と最も多く、集中型の14団地（36.8%）が続く。

集中型の中でも、屋内共用施設が1つの独立建物に集中配置された団地が9団地あり、住棟内に集中配置された団地（5団地）よりも多いことが分かる。この集中型は、共用施設の管理の効率性がメリットとして挙げられ、特に独立建物に集中配置する場合には、生活空間と切り離されるため、プライバシーの侵害が軽減されるメリットがある。逆に分散型は管理の効率性で問題があるが、各施設に適した配置、例えば敬老堂を静かな庭園に面する配置に

するほか、保育施設と児童遊園の連続性を考慮した配置なども可能になる。ただし、すべての共用施設を分散させる分散型は2団地と少なく、これは、管理の効率性が低いためと推測される。

表3-4 団地内における屋内共用施設の分布タイプ

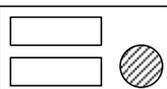
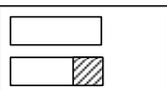
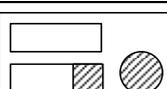
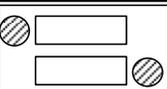
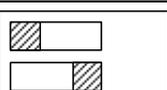
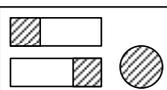
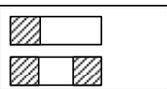
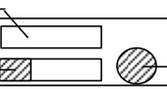
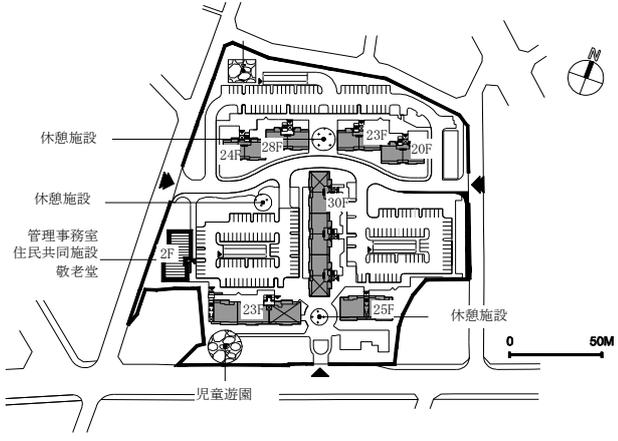
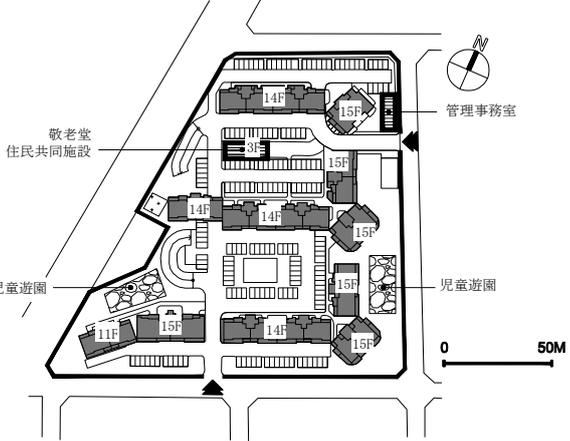
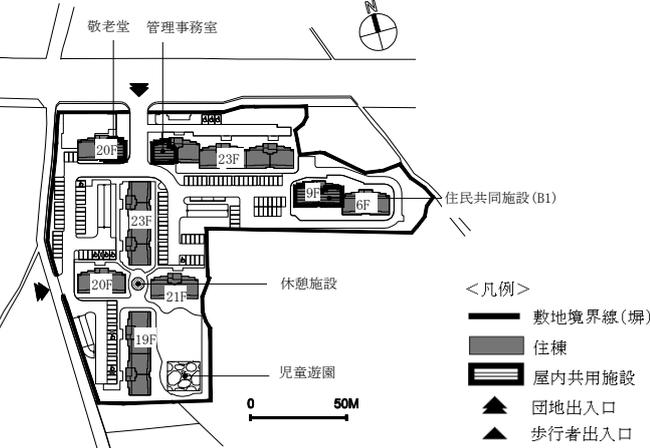
分布タイプ	特徴	共用施設 のみの建物	分布模式図	団地番号	団地数
集中型	1箇所に集中配置されている				14 (36.8%)
		あり		11, 17, 18, 20, 23, 32, 34, 36, 37	9 (23.6%)
		なし		4, 6, 12, 22, 28	5 (13.2%)
グループ型	複数の場所にグループ化されている				22 (57.9%)
		あり		2, 9, 14, 19, 24, 30, 33, 35	8 (21.1%)
		あり		3, 25, 27, 29	4 (10.5%)
	なし		5, 7, 8, 10, 13, 16, 21, 26, 31, 38	10 (26.3%)	
分散型	共用施設が分散配置されている				2 (5.3%)
		あり		1	1 (2.6%)
		なし		15	1 (2.6%)
<凡例>		住棟 住棟に設置している共用施設		敷地 共用施設のみ建物 (独立建物)	

表3-5 各分布タイプの事例

分布タイプ	集中型(団地番号：20)			
住宅概要	竣工年	2006	配置図	
	戸数	480		
	敷地面積 (㎡)	23,053.0		
	建築面積 (㎡)	3,591.4		
	延べ面積 (㎡)	75,671.9		
共用施設棟				
容積率 (%)	268.9%			
分布タイプ	グループ型(団地番号：9)			
住宅概要	竣工年	2008		配置図
	戸数	366		
	敷地面積 (㎡)	18,272.0		
	建築面積 (㎡)	4,083.3		
	延べ面積 (㎡)	56,038.5		
共用施設棟				
容積率 (%)	247.7%			
分布タイプ	分散型(団地番号：15)			
住宅概要	竣工年	2006		配置図
	戸数	439		
	敷地面積 (㎡)	16,520.0		
	建築面積 (㎡)	3,554.4		
	延べ面積 (㎡)	56,287.2		
共用施設棟				
容積率 (%)	281.1%			
<p>&lt;凡例&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 敷地境界線(塀)</li> <li> 住棟</li> <li> 屋内共用施設</li> <li> 団地出入口</li> <li> 歩行者出入口</li> </ul>				

## 5-2 屋内共用施設の設置位置タイプ

屋内共用施設の設置位置を住棟以外の独立した建物に設置される独立型、住棟の1階や地下に設置される住棟型の2タイプに分類した結果を表3-6に示す。

独立した建物に配置する共用施設は、前述同様、住棟と分離されるため、生活空間のプライバシーの侵害が軽減されるという利点がある。一方、住棟型は、住民の日常動線上に配置されれば、各住宅からのアクセスが容易であるというメリットが挙げられる。

表3-6によると、共用施設別に設置位置を把握した結果、独立型と住棟型の設置数に大きな差は見られない。その中でも、保育施設と文庫は独立型が多い。保育施設は、団地住民以外の地域住民も使用可能であることが多く、独立した建物に設置し、地域住民のアクセスも容易にしていると考えられる。住民共同施設は団地により最大3ヶ所まで複数設置されており、住棟型が多い。

表3-6 屋内共用施設の設置タイプ (単位:施設)

	独立型	住棟型	
			
特徴	団地内の独立の建物に位置	住棟に位置	合計
管理事務室	21(55.3%)	17(44.7%)	38(100%)
敬老堂	18(47.4%)	20(52.6%)	38(100%)
保育施設	11(57.9%)	8(42.1%)	19(100%)
文庫	12(63.2%)	7(36.8%)	19(100%)
住民共同施設	16(33.3%)	32(66.7%)	48(100%)
計	78(48.1%)	84(51.9%)	162(100%)

## 5-3 屋内共用施設の断面タイプ

屋内共用施設の設置位置を地上と地下に分類した結果を表3-7に示す。地上型は屋外の歩道と連続するため、見つけやすい利点があるし、屋外の共用施設との連続性も可能になるが、地下型はそのような利点は見当たらない。逆に、日常動線上にない場合は、利用者が設置場所を認識し難しく、アクセスが悪くなる問題点がある。共用施設は全体的に地上型の設置率が高く、特に高齢者や子どもが使用する敬老堂や保育施設は、ほぼすべての施設が地上型である。住民共同施設は31.2%が地下に設置されており、用途が多様に設定できるため、消極的な理由で地下に設置されている可能性がある。

表3-7 屋内共用施設の断面タイプ (単位:施設)

	地上型	地下型	合計
			
管理事務室	34 (89.5%)	4 (10.5%)	38 (100%)
敬老堂	37 (97.4%)	1 (2.6%)	38 (100%)
保育施設	19 (100%)	0 (0%)	19 (100%)
文庫	17 (89.5%)	2 (10.5%)	19 (100%)
住民共同施設	33 (68.8%)	15 (31.2%)	48 (100%)
計	140 (86.4%)	22 (13.6%)	162 (100%)

#### 5-4 屋内共用施設と屋外空間の連続性

地上型の共用施設の入口が面している屋外空間を表3-8に示す。屋外空間の種類は、団地入口、広場、屋外運動施設、児童遊園、地上駐車場の5種とすべての屋外空間と接続できないその他を合わせて合計6種に分類する。

管理事務室は、地上駐車場に面する場合は9施設 (26.5%) と最も多く、団地入口や広場が8施設 (23.5%) である。管理事務室は、団地住民だけでなく、外部の訪問者も利用することが多いため、アクセスが容易な団地入口と地上駐車場に面していると考えられる。敬老堂や保育施設は、児童遊園に隣接して設置することが最も多い。高齢者と園児の交流などを想定している可能性がある。文庫と住民共同施設は、様々な屋外空間に面していることから特定の場所に配置されるわけではないことが分かる。

表3-8 地上階の屋内共用施設が面する屋外空間

	団地入口	広場	屋外運動施設	児童遊園	地上駐車場	その他	計
管理事務室	8 (23.5%)	8 (23.5%)	4 (11.8%)	3 (8.8%)	9 (26.5%)	2 (5.9%)	34 (100%)
敬老堂	2 (5.4%)	8 (21.6%)	5 (13.5%)	10 (27.0%)	7 (19.0%)	5 (13.5%)	37 (100%)
保育施設	2 (10.5%)	2 (10.5%)	4 (21.1%)	7 (36.8%)	1 (5.3%)	3 (15.8%)	19 (100%)
文庫	3 (17.6%)	4 (23.5%)	2 (11.8%)	3 (17.6%)	3 (17.6%)	2 (11.8%)	17 (100%)
住民共同施設	4 (12.1%)	7 (21.2%)	4 (12.1%)	7 (21.2%)	5 (15.2%)	6 (18.2%)	33 (100%)
計	19 (13.4%)	29 (20.4%)	19 (13.4%)	30 (21.1%)	27 (19.0%)	18 (12.7%)	142 (100%)

## 6. まとめ

本章は、韓国大邱広域市の集合住宅団地38団地を対象に、共用施設の設置基準に対する設置の有無、規模、配置の実態把握を行った。本章で得られた知見を以下に示す。

- (1) 韓国の集合住宅団地では、「住宅建設基準などに関する規定」「文化芸術振興法」により、案内標識やアート作品のほか、住民共同施設、敬老堂、文庫、保育施設など多様な共用施設の設置が義務付けられている。
- (2) 共用施設は、設置義務がない規模の団地においても設置されている団地があり、購買層のニーズに対応した施設を設置したり、付加価値をつけるために設置されていると考えられる。
- (3) 管理事務室、敬老堂、文庫、住民共同施設は、設置基準に対する設置規模の割合にばらつきがあり、これらの共用施設は団地の特色が表れる施設と言える。一方、保育施設や屋外施設である児童遊園、駐車場、緑地の規模は、設置基準の100~200%にほぼおさまっている。
- (4) 単位戸数あたりの共用施設面積は、管理事務所、敬老堂、保育施設は $7.9\sim 65.2\text{m}^2/100$ 戸であるが、住民共同施設は $13.9\sim 390.4\text{m}^2/100$ 戸と大きなばらつきがあることから、全住民を対象とする住民共同施設の規模で各団地の特色を出していると考えられる。
- (5) 屋内共用施設の分布タイプは集中型、グループ型、分散型の3タイプに分類でき、集中型とグループ型が多くみられた。
- (6) 屋内共用施設の設置位置は、独立した建物に設置される独立型と、住棟の一部に設置される住棟型があり、ほぼ同数であった。また、地下よりも地上に設置される共用施設が多いが、多様な用途である住民共同施設は31.2%が地下に設置されていた。
- (7) 管理事務室は地上駐車場や団地入口に面しており、機能的な配置と言える。敬老堂と保育施設は、児童遊園に面している団地が多く、屋内外の共用施設の連続性や世代間交流を想定した配置も見られた。

以上の結果から韓国の集合住宅団地では、設置が義務付けられている共用施設の種類が多いうえ、設置基準よりも大規模な施設が設置されていることが明らかとなった。

#### 【注】

- 1)最新の集合住宅を研究対象とするために過去5年間に建設された集合住宅を対象とした。設置基準が2006年に改正されて以降、2012年12月現在まで適用されているが、収集した事例の多くは2006年以前に建築許可がおりており、改正前の基準が適用されている住宅が多い結果となっている。
- 2)「住宅建設基準などに関する規定」により管理事務所、敬老堂、児童遊園以外のすべての施設が300戸もしくは500戸以上の集合住宅団地に適用されるため、図面を収集するに当たり、300戸前後の状況も把握するために200戸以上の条件を付加する。
- 3)「住宅統計年鑑」による。住宅統計年鑑は、毎年大邱市が発行しており、大邱地域の住宅の現状など、最近10年間の年度別、タイプ別の住宅の建設状況と各集合住宅団地の現況など基本的な住宅関連の統計資料を収録している。
- 4)共用施設に対する住民のニーズを明らかにした文献1ではソウルと首都圏の計8団地を対象として、各団地から50人を無作為抽出し、計400人にアンケート調査を実施している（回収率88.0%）。
- 5)2006年に建築許可がおりた8, 14, 27番団地のうち、8, 14番団地は、建築許可の月の関係で、2006年の改正前の基準が適用され、27番団地は、2006年の改正後、すなわち最新の基準が適用されている。
- 6)共用施設の設置位置による分布特性は、文献2の「調査対象の配置特性」で提案された分類基準をもとに再構成する。

#### 【参考文献】

- 1)Shin Hwa-Kyoung, Jo In-Sook, Kin Young-Joo, Lee Soo-jin ; 集合住宅住民の住民共用施設利用状況とニーズに関する研究, 韓国住宅学会学術発表大会論文集, Vol. 1, pp. 251-255. 2011. 04
- 2) Hwang Teon-Sook, Chang Yun-jung, Son Yeo-Rym, Chang Ari : 団地特性に関する国民賃貸住宅コミュニティ施設の居住者利用実態に関する研究, 韓国室内デザイン学会論文集, Vol. 18, No. 5, pp. 147-155, 2009. 10
- 3)Chung Sung-Jin, Lee Won-Yong, Kang Soon-Joo ; 集合住宅居住者のコミュニティ空間とプログラムの利用および要求度, 韓国住宅学会集, Vol. 14, No. 1, pp. 41-50, 2003. 2
- 4)Pak In-Sook, Kim Young-Ha : 集合住宅団地内屋外空間の構成方法に関する研究, 大韓建築学会論文集, Vol. 24, No. 6, pp. 285-292, 2008. 6
- 5)藤谷英孝, 丁志映, 小林秀樹 : 都市型低層集合住宅における共有領域の経年変化-経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究 (その1) , 日本建築学会計画系論文集, No. 672, pp. 283-289, 2012. 2
- 6)藤谷英孝, 丁志映, 小林秀樹 : 高層集合住宅における共有領域の経年変化-経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究 (その2) , 日本建築学会計画系論文集, NO. 680, pp. 2313-2320, 2012. 10
- 7)石原菜穂子, 田中康裕, 平林まみ : 民間分譲マンション居住者の実態調査から見出した共用空間の機能-分譲型集合住宅に求められるコミュニティのための共用空間の研究その1, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 1351, 2012. 9
- 8)Kim Hye-mi, Kang Soon-Joo: 集合住宅団地内のコミュニティ施設の運営と利用実態の比較研究, 韓国住宅学会学術発表大会論文集, Vol. 2, pp. 192-197, 2009. 11

## 第4章 韓国大邱広域市の集合住宅団地における 共用施設の運営実態と住民の意識

---

1. はじめに
  - 1-1 研究の背景と目的
  - 1-2 研究の方法
2. 集合住宅団地における共用施設の設置状況と運営実態
  - 2-1 共用施設の設置状況と運営実態
  - 2-2 用途変更が行われた共用施設
3. 共用施設に対する住民の意識
  - 3-1 回答者の属性
  - 3-2 共用施設の認知度と関心度
  - 3-3 共用施設の利用
  - 3-4 共用施設の利用理由
  - 3-5 共用施設の満足度
  - 3-6 敬老堂の利用
  - 3-7 文庫の利用
4. 共用施設の役割に対する住民の意識
  - 4-1 団地内の近隣関係
  - 4-2 住民の生活利便性や近隣住民との関係に役立つ共用施設
  - 4-3 団地の選択理由
  - 4-4 団地内に設置を希望する場所
  - 4-5 敬老堂に対する意識
  - 4-6 文庫に対する意識
5. まとめ
  - 5-1 共用施設について
  - 5-2 敬老堂について
  - 5-3 文庫について
  - 5-4 提言

## 第4章 韓国大邱広域市の集合住宅団地における共用施設の運営実態と住民の意識

### 1. はじめに

#### 1-1 研究の背景と目的

本章は、前章の継続研究である。前章において、韓国の大邱広域市（以下、大邱と記す）<sup>注1)</sup>の38集合住宅団地を対象に共用施設の設置有無、規模、配置の実態を明らかにした。ここでは、設置が義務付けられている共用施設の種類が多いにもかかわらず、設置義務のない共用施設や設置基準を大きく上回る規模の共用施設が設置されていることが明らかとなった。本章は、前章と同じ38団地の共用施設を対象としてその運営実態や利用実態、住民の意識を把握することで、今後共用施設のあり方を検討するものである。

#### 1-2 研究の方法

前章と同様の38団地を対象とする。具体的には、大邱の設計事務所8社に対して、大邱内に2006年から2010年までに建設され、かつ200戸以上の団地の図面の提供依頼を行う。その結果、条件に合致する全145団地のうち図面を入手することができた38団地を対象とする。研究の方法を以下に示す。

##### (1) 共用施設の設置状況と運営実態

前章において、共用施設の設置の有無、規模、配置の実態を明らかにしたが、それら共用施設の実際の運営実態と利用状況を把握するため、集合住宅団地を管理している管理事務室を訪問し、管理人への聞き取り調査を行う。その調査の概要を表4-1に示す。調査内容は、共用施設の設置位置の確認、用途と利用方法、共用施設の運営方法である。

表4-1 共用施設の運営実態調査の概要

調査対象団地	前章で対象とした38団地のうち、調査拒否された7団地を除く31団地
調査期間	2012年8月1日～2012年8月24日
調査方法	各団地の管理事務室に直接訪問し、共用施設を管理している管理人へ聞き取り調査
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 共用施設の設置位置の確認</li><li>・ 共用施設の用途と利用方法</li><li>・ 共用施設の運営方法</li></ul>

## (2) 共用施設の利用に関する意識調査

38団地の住民を対象に共用施設の利用状況や意識を明らかにするため管理事務室の許可を得て、二つの方法を併用してアンケート調査を行う。一つは、各団地に一定数の調査票を無作為配布し、管理事務室にて回収を行う。一つは、自治会の会議や団地内外の休憩空間などで調査票を配布し、その場で直接回収する。その調査の概要を表4-2に示す。

アンケート調査をもとに共用施設の①認知度や関心度、②利用実態、③利用者パターン、④利用する理由や利用しない理由、⑤満足度について分析を行う。また、利用形態に特徴がみられた敬老堂、文庫を取り上げ、考察を加える。

表4-2 アンケート調査の概要

調査対象団地	前章で対象とした38団地のうち、管理人の調査拒否などにより調査できなかった6団地を除く32団地
調査期間	2012年8月1日～2012年9月28日
調査方法	・管理事務室に880部配布(管理事務室から拒否された7団地を除く31団地に、300戸未満の団地:20部ずつ、300戸以上の団地は30部ずつ配布)、108部回収(15団地、回収率12.3%) ・自治会の会議や、敬老堂、団地内外の休憩空間などで320部配布、その場で直接回収(20団地)
回収率	32団地1,200部配布、20団地428部回収(回収率35.7%)
調査内容	・共用施設の認知・関心の有無 ・共用施設の利用頻度・利用時間、満足度 ・共用施設の利用理由 ・住民の生活等に役立つ施設 ・敬老堂のイメージや利用方法 ・団地内に希望する場所 ・自治会やサークルなど住民活動への参加

## (3) 共用施設の役割に関する意識調査

住民のアンケート調査から、①団地内の親しい世帯と知り合うきっかけ、②住民の生活利便性の向上や近隣住民との良好なコミュニティ形成に役立つ施設、③団地選択理由、④団地内に今後希望する場所、⑤敬老堂、文庫に対する意識などを明らかにし、今後の共用施設の役割について考察する。

## 2. 集合住宅団地における共用施設の設置状況と運営実態

### 2-1 共用施設の設置状況と運営実態

前章において集合住宅団地内の共用施設の設置の有無を確認した、管理事務室、敬老堂、保育施設、文庫、住民共同施設、児童遊園、休憩施設、屋外運動施設、緑地、駐車場の10施設のうち、住民が利用する屋内施設である敬老堂、保育施設、文庫、住民共同施設の現在の運営状況を表4-3、図4-1に示す。

表4-3 管理人への聞き取り調査による各施設の設置と運営実態

団地 番号	敬老堂	保育 施設	文庫	住民共同施設			
				文庫	会議室	屋内運 動施設	文化 教室
1	○	X	X	●	○	○	X
2	○	X	X	X	○	○	X
3	○	X	X	X	○	○	X
5	○	X	●	●	○	○	X
6	●	X	X	○	○	○	X
7	○	X	X	X	○	○	X
9	○	X	X	●	○	○	X
10	○	○	○	○	○	○	○
11	○	□	X	X	○	○	○
12	●	X	X	X	○	X	X
14	○	X	●	X	○	○	X
15	○	X	X	●	○	○	X
16	△(運動室)	□	X	○	○	○	X
17	○	□	X	△(読書室)	○	○	X
18	△(管理人休憩室)	X	X	●	○	○	X
19	○	X	X	X	○	○	X
20	○	○	X	○	△(運動施設)	X	X
21	○	X	X	○	△(運動施設)	○	X
22	○	●	○	X	○	○	X
23	○	●	●	X	○	○	○
24	○	○	△(管理事務室)	X	○	○	○
25	○	○	○	X	○	○	X
26	○	○	●	X	○	○	X
28	○	○	●	X	○	○	X
29	○	○	●	X	○	●	X
30	○	○	○	X	○	○	X
34	○	○	○	X	○	○	○
35	○	○	○	X	○	○	○
36	○	○	●	○	○	○	X
37	○	○	○	X	○	○	○
38	○	●	○	X	○	○	○

凡例) □ : 設置義務あり ■ : 設置義務なし  
○ : 設置あり+運営あり ● : 設置あり+運営なし  
△ : 設置あり+他の用途へ変更 □ : 設置なし+新規設置+運営あり  
X : 設置なし+運営なし  
注) ・番号がない7団地は調査拒否  
・( )内は、用途変更後の施設の利用方法である。

住民共同施設は、具体的には文庫、会議室、運動施設、文化教室の4種類の施設として運営されている。敬老堂は、登録人数が一定規模以上の場合<sup>注2)</sup>、区から補助金を受けた老人会<sup>注3)</sup>により運営されている。管理人への聞き取り調査を行った31団地のうち、27団地(87.1%)で運営されており、2団地(6.5%)は、登録人数が不足したため区からの財政的な支援が受けられずに運営を休止している。保育施設は、設置された15団地のうち12団地(66.7%)で運営している。新築時に設置されなかった団地においても商業施設などに保育施設が入居している団地が3団地(16.7%)ある。なお、保育施設は全団地で民間団体や個人に運営委託されている。文庫は、16団地で設置されたが、運営されていない団地が7団地(43.8%)、管理

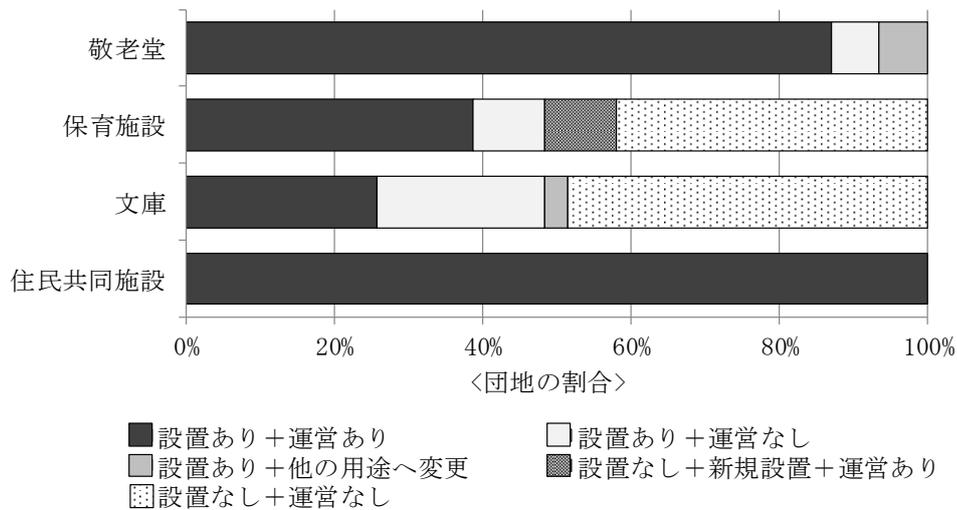


図4-1 共用施設の設置と現在の運営

事務室に変更された例が1団地(6.2%)で見られた。また、住民共同施設の1つとして設置された文庫も12団地中、5団地(41.7%)で運営を中止している。文庫の運営は、毎年各区役所が優秀運営団地を選定して支援金を給付しており、区からの支援金が給付されない団地では維持管理が難しい可能性がある。

このように、設置が義務付けられた共用施設であっても、その後、運営が休止したり、あるいは他の用途に変更された施設があることがわかる。

## 2-2 用途変更が行われた共用施設

共用施設の用途に変更があった事例を表4-4に示す。

調査対象団地のうち6団地7施設において新築時に設置した共用施設の用途を変更している。住民の希望により会議室を運動施設に変更された2事例、文庫を読書室や管理事務室に変更した2事例、敬老堂を運動施設や管理人の休憩室として使用する事例も見られた。アフターサービスセンター<sup>注4)</sup>は、一定期間使用後に利用していないため、文庫に用途を変更している。

用途変更された敬老堂(団地番号16)は同じ建設会社による集合住宅団地が2団地あり、第1団地の敬老堂はヨガ室や婦人会の会議で利用し、第2団地の敬老堂を第1団地の住民も一緒に利用している。複数の団地の共用施設をシェアしていると言え、共用施設の今後のあり方を検討するにあたり注目に値する。

用途変更された文庫は、本の購入など運営が困難であるため、月額利用料を設定して読書室として利用したり、既存の管理事務室の規模が小さいため文庫を管理事務室として利用している。また、このような共用施設は、現地調査により、大規模な改修や設備の設置が必要な変更ではなく、運動器具や家具などの設置のみで対応していることがわかった。

表4-4 共用施設の用途変更

団地番号	設計の用途	現在の用途	利用内容	理由
20	会議室	運動施設	スポーツジム	住民の要望により、スポーツジムに変更。なお、住民の会議は、管理事務室で行う。
21			卓球	自治会の会議の頻度が低いため、卓球場に変更
17	文庫	読書室	-	本の購入などの維持管理が困難なため、読書室として利用
24		管理事務室	-	既存の管理事務室の規模が小さいため文庫を管理事務室として利用
16	敬老堂	運動施設	婦人会の会議室、ヨガ室	同じ建設会社が隣地に建設した団地の敬老堂をこの団地の住民と一緒に使用することにしたため、この団地の敬老堂を婦人会の会議室やヨガ室として利用
18		管理人休憩室	-	敬老堂を利用する高齢者がいないため、運営中止。その後管理人の休憩室として利用
20	アフターサービスセンター <sup>注6)</sup>	文庫	-	住民の要望によりアフターサービスセンターを文庫に変更

### 3. 共用施設に対する住民の意識

住民のコミュニティ形成には直接関係しないと考えられる管理事務室、緑地、駐車場や、設置数が少ない文化教室を除き、敬老堂、保育施設、文庫、会議室、屋内運動施設、児童遊園、休憩施設、屋外運動施設の計8施設についてアンケート調査を行う。

#### 3-1 回答者の属性

回答者の属性を表4-5に示す。性別では、女性が68.2%、男性が31.8%となっている。年代については、調査対象団地の実際の人口分布<sup>注5)</sup>が10代15.9%、20代12.1%、30代16.8%、40代18.7%、50代13.4%、60代以上11.7%であることから、本調査では、60代以上が23.6%と高齢者<sup>注6)</sup>の回答が高いことに留意する必要がある。家族構成では、2世代が67.8%で最も多く、次に3世代(25.2%)の順である。70代以上の住民の家族構成は3世代が85.5%と最も多いことから、ほとんどの高齢者は他世代と一緒に住んでいることがわかる。

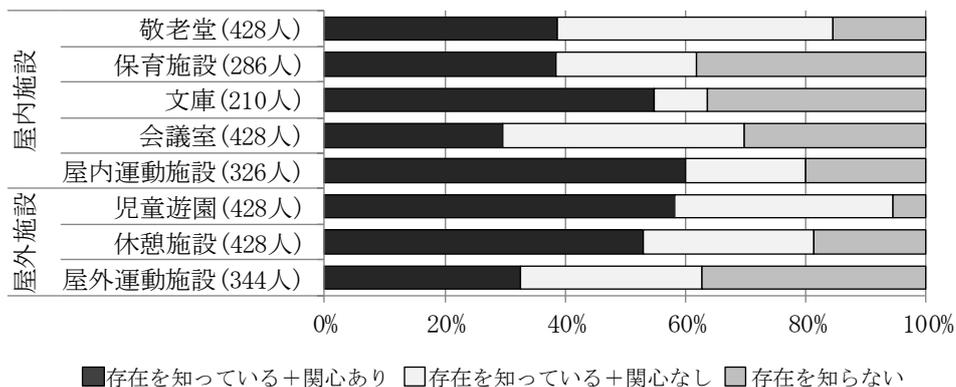
表4-5 回答者の属性

性別	男性	136人(31.8%)	年代	10代	54人(12.6%)
	女性	292人(68.2%)		20代	51人(11.9%)
	計	428人(100%)		30代	98人(22.9%)
家族構成	単身	4人(0.9%)		40代	62人(14.5%)
	夫婦	24人(5.6%)		50代	62人(14.5%)
	2世代(親/子)	290人(67.8%)		60代	18人(4.2%)
	3世代(老夫婦/夫婦/子供)	108人(25.2%)		70代	47人(11.0%)
	家族+親戚	1人(0.2%)		80代	36人(8.4%)
	その他	1人(0.2%)		職業	専業主婦
住宅規模	20坪未満(66m <sup>2</sup> 未満)	0人(0.0%)	学生		100人(23.4%)
	20~30坪未満(66~99m <sup>2</sup> )	11人(2.6%)	会社員/公務員		63人(14.7%)
	30~40坪未満(99~132m <sup>2</sup> )	199人(46.5%)	無職		55人(12.9%)
	40~50坪未満(132~165m <sup>2</sup> )	158人(36.9%)	自営業		37人(8.6%)
	50~60坪未満(165~198m <sup>2</sup> )	53人(12.4%)	パート		10人(2.3%)
	60坪以上(198m <sup>2</sup> 以上)	7人(1.6%)	その他		2人(0.5%)

### 3-2 共用施設の認知度と関心度

住民の共用施設の認知度と関心度を図4-2に示す。

児童遊園(94.6%)、敬老堂(84.6%)、休憩施設(81.3%)の順で認知度が高いが、敬老堂は特定層が使用する施設であり、関心度は相対的に低い。文庫は、認知していない住民が36.2%であるが、知っている人のうち85.8%が関心を持っていることから文庫の関心度が高いことがわかる。



注) ( )の内はその共用施設が設置している団地住民の人数である。

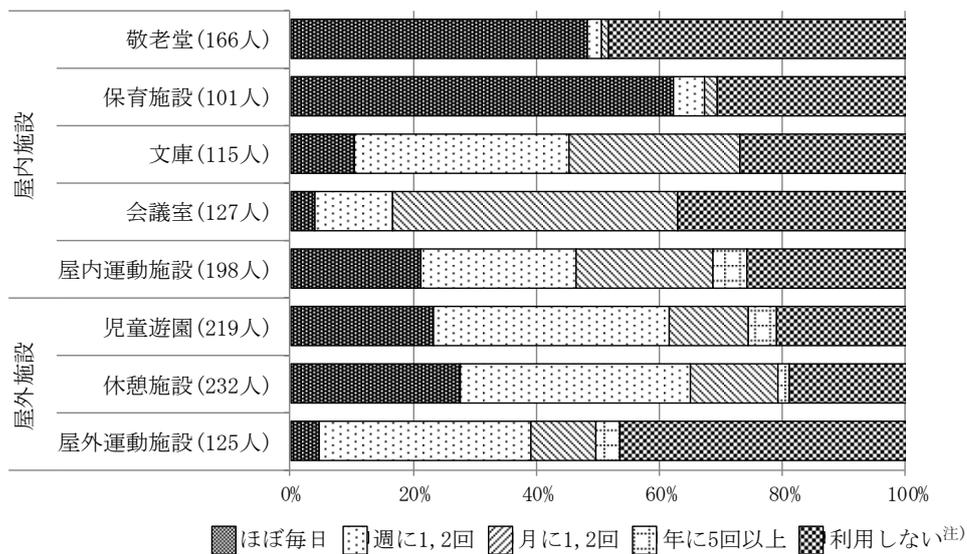
図4-2 共用施設の認知度と関心度

### 3-3 共用施設の利用

#### (1) 共用施設の利用頻度

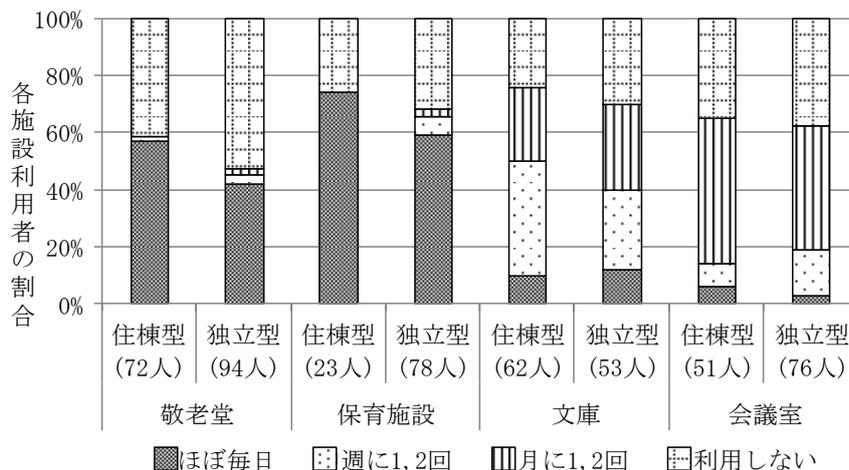
共用施設に関心を持っている住民の施設の利用頻度を図4-3に示す。敬老堂と保育施設を「利用する」住民の90%以上が「ほぼ毎日」利用している。保育施設を特定住民が日常的に利用することは容易に想像できるが、敬老堂は任意の利用であるにもかかわらず「ほぼ毎日」利用する住民が多いことが特徴と言える。利用する高齢者のうち96.4%「ほぼ毎日」利用しており、高齢者にとって日常生活空間になっていることが分かる<sup>注7)</sup>。会議室は、「月に1,2回」利用する住民が多く、月に1,2回開催される住民自治会の会議が主な利用方法と考えられる。前章において屋内共用施設の設置位置を2タイプを分類<sup>注8)</sup>したが、その設置位置タイプ別の利用頻度を図4-4に示す。

設置位置タイプ別の利用頻度を見ると、4施設とも住棟に設置している施設の利用が多く、特に敬老堂や保育施設は住棟型が毎日利用する住民が多い。これらの共用施設の利用は設置位置が影響がする可能性があると考えられる。



注) 「過去数回の利用」は「利用しない」に含める。  
 ( )内は各共用施設に関心がある住民の人数である。  
 < >は関心がある住民の中、各施設を利用する住民の割合である。

図4-3 関心を持っている住民による共用施設の利用頻度



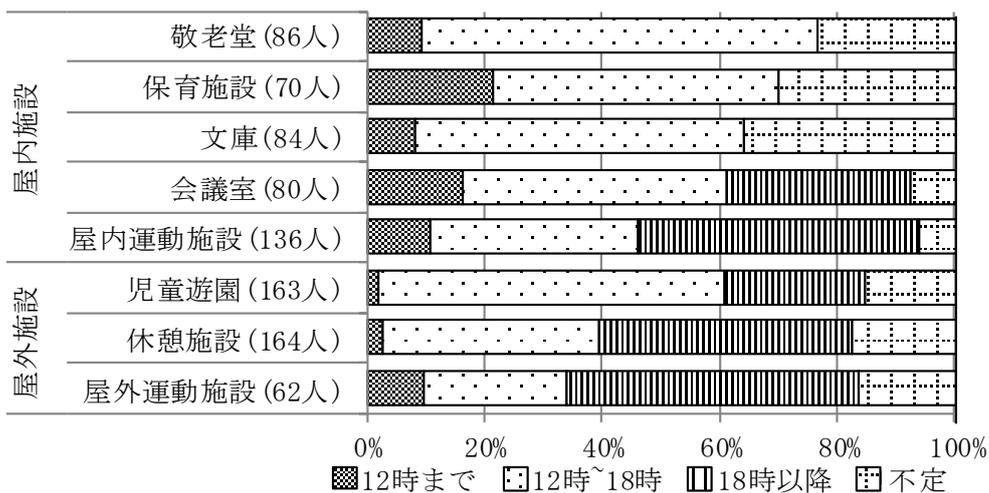
注1) 「過去数回の利用」は「利用しない」に含める。  
 注2) ( )内は各共用施設に関心がある住民の人数である。

図4-4 屋内共用施設の設置位置タイプ別の利用頻度

(2) 共用施設の利用時間

共用施設の利用時間を図4-5に示す。敬老堂と児童遊園は、「12時-18時」に使用する住民がそれぞれ67.4%、58.9%と高く、文庫は「12時-18時」が56.0%、「不定」が35.7%である。会議室は18時以降も住民会議などで利用するが、敬老堂、文庫や保育施設は、「18時以降」に利用する住民がいない。これらの施設では管理人不在や運営上の問題で18時以降の運営が行われていない可能性がある。

屋内運動施設と屋外運動施設は18時以降の利用が最も多い。また、屋外施設は18時以後の利用が多いが、調査期間が夏であることも関係していると考えられる。



注) ( )の内は共用施設を利用する住民の人数である。

図4-5 共用施設の利用時間

(3) 共用施設の利用パターン分類

各共用施設を利用する住民の年齢からみた利用パターンを表4-6<sup>注9)</sup>に示す。

文庫や屋内運動施設は、すべての年齢層が利用しており、「全世代利用型」と言える。保育施設、児童遊園は、子どもを持つ30代が突出して利用し、その中で女性が80.0%であるため「婦人利用型」、敬老堂は主に60代以上の高齢者が利用していることから「高齢者利用型」と言える。休憩施設、会議室、屋外運動施設は、30-60代の利用が多い「成人利用型」と言える。「成人利用型」の施設は18時以降の利用が多い施設と一致している。

表4-6 利用者の年齢からみた施設の分類

施設型	特徴	施設名	パターン	施設型	特徴	施設名	パターン
① 全世代利用型	全世代が利用	文庫		③ 高齢者利用型	主に60代以上の利用が多い	敬老堂	
		屋内運動施設				休憩施設	
② 婦人利用型	子どもを持つ親が多い30代の利用が多い	保育施設		④ 成人利用型	主に30-60代の利用が多い	会議室	
		児童遊園				屋外運動施設	
凡例)  男  女							

3-4 共用施設の利用理由

会議室、文庫、敬老堂の3施設について「利用する理由」と「利用しない理由」を位置関係、制度、利用目的、管理状態、近隣関係の5つに分類<sup>注10)</sup>をする。その結果を図4-6に示す。

共用施設を利用する理由は、3施設とも「利用目的」が施設の内容と合致するために利用されている。会議室と敬老堂は、「近隣関係」が2番目の理由として挙げられているが、文庫は「近隣関係」を利用理由に挙げる人は15.7%であり、用途だけでなく利用者の目的にも違いがあることがわかる。

共用施設を利用しない理由として、文庫は82.1%がどこにあるかわからないなどの「位置関係」であり、「利用目的」が24.5%と続く。敬老堂と会議室を利用する理由、利用しない理由は、「利用目的」が最も大きな理由であるが、利用する理由として「位置関係」についても一定の回答数があることからその設置位置も重要な要素と考えられる。

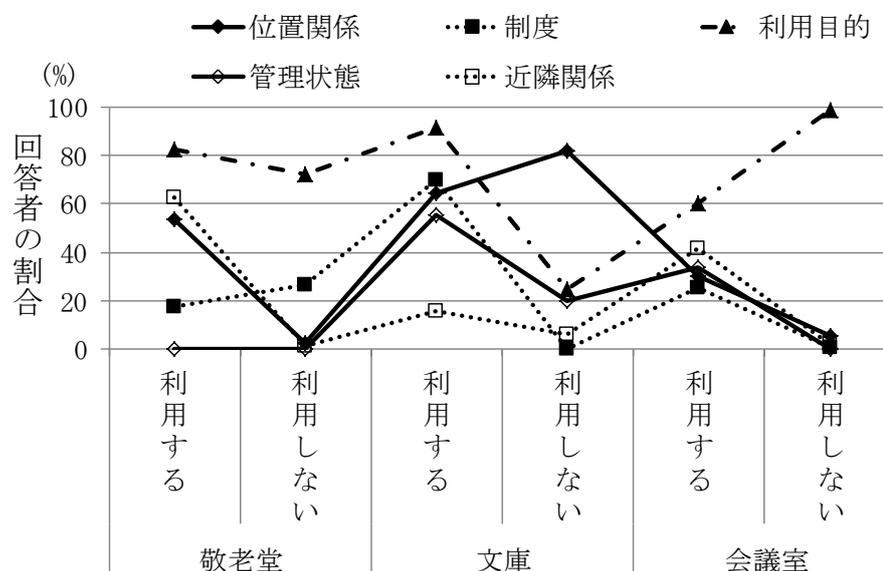
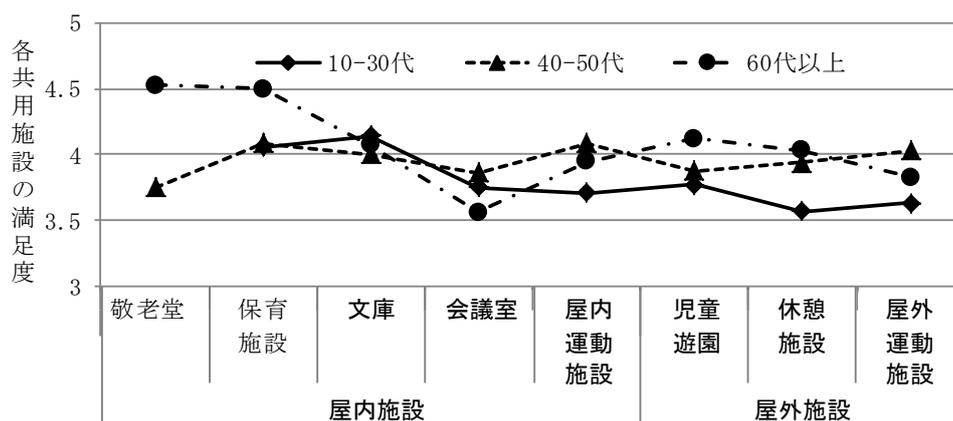


図4-6 共用施設を利用する理由と利用しない理由 (M.A)

### 3-5 共用施設の満足度

共用施設を利用する住民を、保育施設を利用するまでの年代である「10～30代」、高齢者層である「60代以上」、その中間層である「40～50代」の3グループに分けた上で各施設に対する満足度を図4-7に示す。全体的に満足度は高く、特に60代以上の高齢者は敬老堂、保



注)・敬老堂を利用する10-30代はいなかったため、10-30代は除いている。  
 ・共用施設の満足度は「とても不満」を1点、「とても満足」を5点とした5段階評価点の平均である。

図4-7 共用施設の満足度

育施設の満足度が高い。保育施設は2,3世代が同居しているため、孫の利用に対する満足度と考えられる。

### 3-6 敬老堂の利用

敬老堂はすべての団地で設置されていたが、運営休止や用途変更されている団地が4施設ある。しかし、運営している敬老堂では、利用する高齢者の96.4%が「ほぼ毎日」利用しており、居場所として重要な施設といえる。ただし、その利用者の94.2%は女性であり男性の利用が少ないこと、特に70代以上の男性高齢者が利用している施設が他にも少ないことが今後の課題といえる。また、健康状態と敬老堂の利用の関係(図4-8)をみると、外出に問題が伴う高齢者よりも、外出に問題がある高齢者の方が多く利用されており、このような高齢者にとっては住宅から近距離にある貴重な施設と言える。

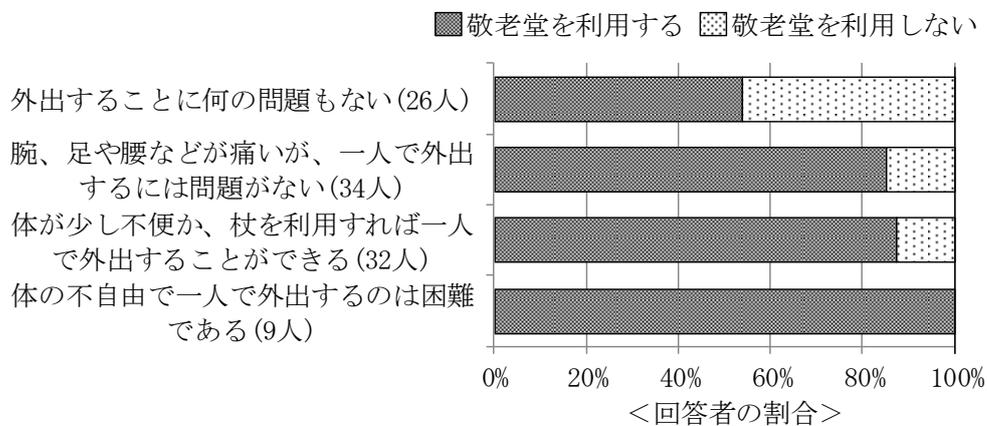


図4-8 健康状態と敬老堂の利用

### 3-7 文庫の利用

運営を継続している文庫(図4-1参照)は少ないが、文庫に対する住民の関心度(図4-2参照)は高い。その文庫について利用する住民の年齢別利用理由を図4-9に示す。

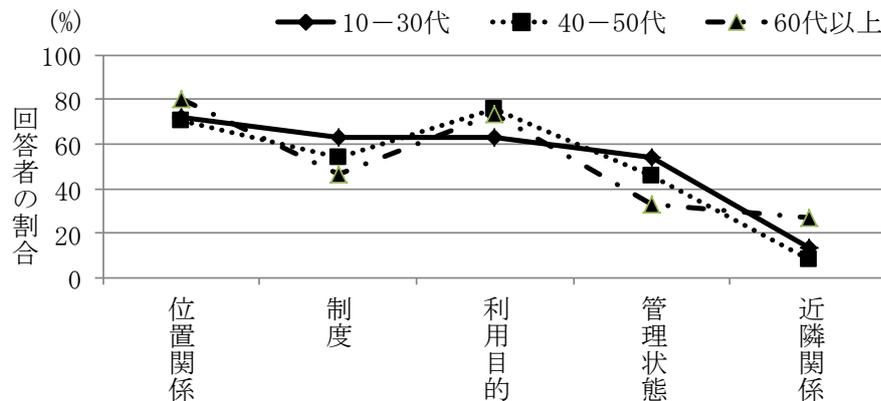


図4-9 文庫を利用する住民の年齢別利用理由 (M. A)

文庫を利用する理由として、他の施設よりも「位置関係」の回答が多い(図4-6参照)ほか、10-30代と60代以上はそれぞれ72.2%、80.0%の割合で位置関係が最も高い。全年代がアクセスしやすい場所、家から近いなど位置関係も重要な要素と言える。

#### 4. 共用施設の役割に対する住民の意識

##### 4-1 団地内の近隣関係

団地内の親しい世帯と知り合うきっかけを図4-10に示す。

団地内の親しい世帯と知り合うきっかけは、共用施設の利用の有無や住民活動への参加の有無によって差は認められないことから、共用施設を利用することによって親しい世帯と知り合うきっかけが増加するなど差が生じるとは言い切れない。ただし、屋外共用施設である運動施設や休憩所などが親しい世帯と知り合うきっかけになっている人も一定数あるため、近隣住民とのコミュニティ形成に一定の役割を果たしている可能性がある。

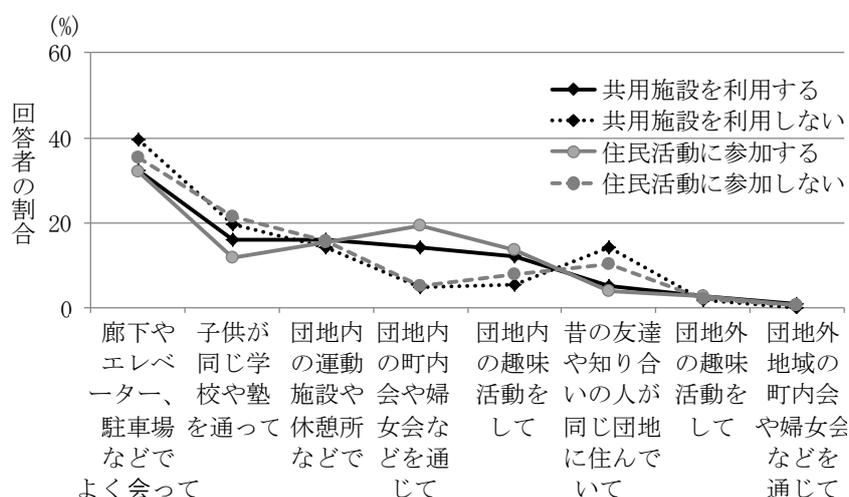


図4-10 団地内の親しい世帯と知り合うきっかけ (M. A)

##### 4-2 住民の生活利便性や近隣住民との関係に役立つ共用施設

住民の生活利便性向上や近隣住民との良好なコミュニティ形成に役立つと考える施設を図4-11に示す。

10-30代は文庫や児童遊園が住民の生活利便性向上とともに近隣住民との良好なコミュニティ形成にも役立つ施設と考えていることがわかる。40-50代は会議室と運動施設が住民の生活利便性向上に役立つ施設と考え、60代以上は、敬老堂が住民の生活利便性向上や近隣住民との良好なコミュニティ形成の両方に役立つと考えている。住民の生活利便性向上に役立つ施設と近隣住民との良好なコミュニティ形成に役立つ施設はおおむね一致しているが、年代によってその施設は異なっている。すなわち、各年代と住民の生活利便性向上に役立つ共用施設などが対応関係にあると言える。

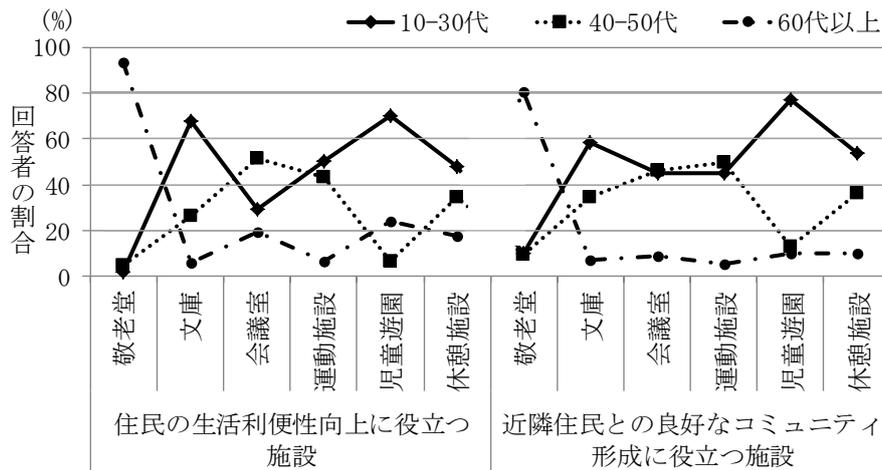


図4-11 住民の生活利便性や近隣住民との関係に役立つ施設 (M. A)

### 4-3 団地の選択理由

現在住んでいる団地や、将来住みたい団地を選択するときの選択理由を図4-12に示す。

現在住んでいる団地は「住宅の価格(19.5%)」や「子供の学校のため(13.5%)」、「住宅の間取りが良い(12.3%)」、「共用施設が良い(11.9%)」の順であるが、将来住みたい団地は、「住宅の間取りが良い(13.5%)」とともに、「共用施設が良い(13.2%)」が選択理由になっており、共用施設の重要性が高くなっていることがわかる<sup>注1)</sup>。

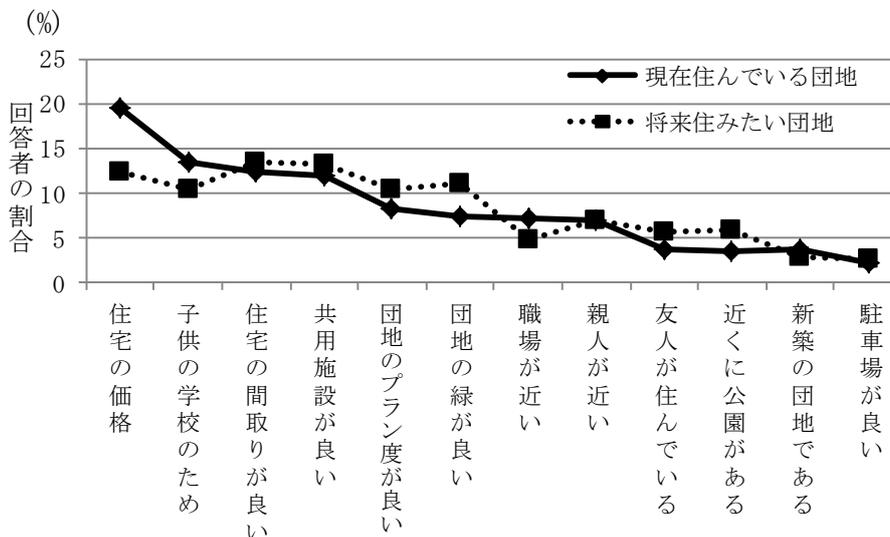


図4-12 居住する団地の選択理由 (M. A)

#### 4-4 団地内に今後希望する場所

年代別にみた団地内に今後希望する場所を図4-13に示す。

10-30代や40-50代は「趣味・文化活動が可能な場所」が最も多く、次に「気軽に団地内の友達と会って話ができる場所」の希望が多い。40-50代は「ゲストルームやラウンジなど外部ゲストの訪問時に使用できる場所」も希望が多い。60代以上の住民は「気軽に団地内の友人と会って話ができる場所」が最も多く、「高齢者が仕事を始めることができる場所」「一人で静かに過ごすことができる場所」の順で希望が多い。これは、10-50代は住民との付き合いや他の人と一緒に利用できる空間を求めているのに対し、60代以上の住民は友人と一緒に利用する場所と一人で利用する静かな場所の両方に希望がある。このような希望に対して、例えば、趣味・文化活動が可能な場所や友達と会って話ができる場所は文庫、敬老堂、会議室などで対応が可能だし、高齢者が仕事を始めることができる場所は団地内の共用施設では対応しにくく、周辺地域との連携が求められる。

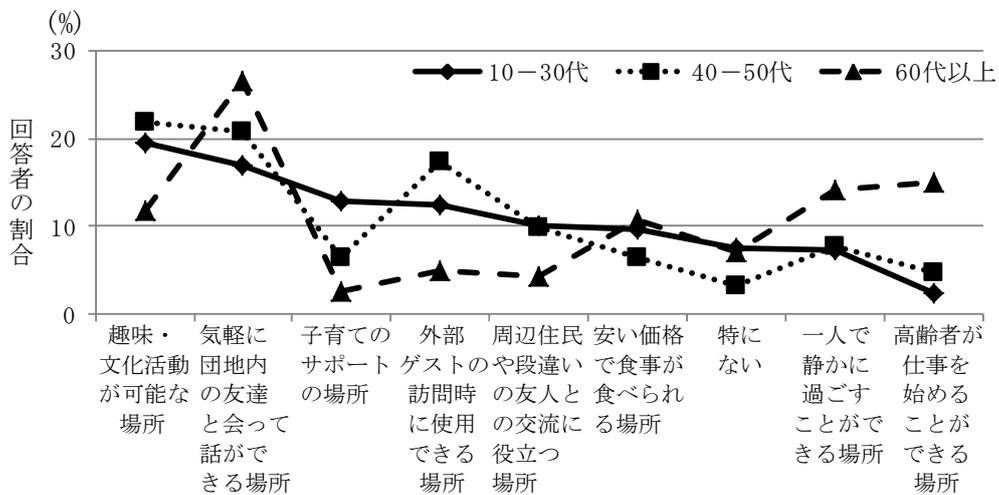


図4-13 団地内に今後希望する場所 (M. A)

#### 4-5 敬老堂に対する意識

敬老堂に対するイメージを図4-14に示す。

敬老堂について60代以上は、「これからも必要な場所」、「有用である」とする回答が約95%を占めるのに対し、60代未満は「時代に合わない」、「役立たない」が20%程度である。現在の敬老堂は高齢者に支持されているが、今後、多少の役割の見直しが必要になる可能性がある。高齢者は「気軽に団地内の友達と会って話ができる場所」を求めているが、敬老堂がその役割を果たしていると考えられる。一方で、「一人で静かに過ごすことができる場所」を求める高齢者もいることから一般的に設けられている男性用の部屋<sup>注12)</sup>をそのようなニーズに対応させることも考えられる。

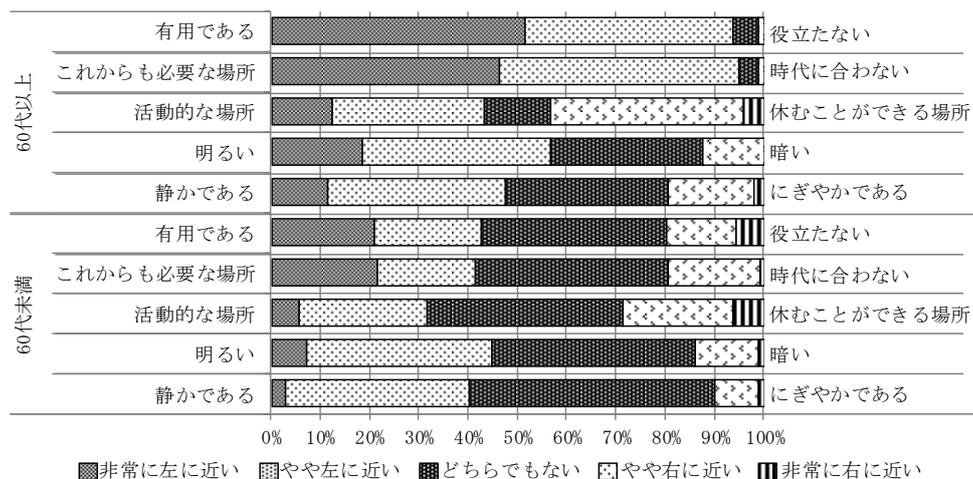


図4-14 現在の敬老堂のに対するイメージ

#### 4-6 文庫に対する意識

2005年までは500戸以上に設置義務があった文庫は、2013年現在、300戸以上の集合住宅団地に設置が義務づけられている。今回の調査対象の団地でも、継続して運営されている文庫は、53.3%の割合であることから、今後も運営休止となる文庫が増加することが懸念される。しかし、10-30代の住民からは、利便性向上に役立つ、あるいは、住民との良好なコミュニティ形成に役立つ施設として認識されていることから、この世代を中心に利用促進をはかる用途に変更することも考えられる。例えば、団地番号17のように読書室や自習室のような利用が考えられる。

### 5. まとめ

前章において、韓国大邱広域市の38集合住宅団地を対象に、共用施設の設置基準に対する設置の有無、規模、配置の実態把握を行った。その実態をもとに本章では、まず、管理人の聞き取り調査を行い共用施設の利用状況や運営実態を把握した。次に住民の利用状況や共用施設に対する意識を明らかにした。本章で得られた知見を以下に示す。

#### 5-1 共用施設について

- (1) 韓国の集合住宅団地内の住民共同施設は、設置基準では多様な用途が想定されているが、実際には、住民の会議室、運動施設、文化教室、文庫として利用されていた。
- (2) 設置された共用施設は維持管理や利用の低下などにより他の用途に変更して利用している施設がある。しかし、それらの設備や構造の変更はなく、単に施設の利用内容を変更しており、改修工事をともなう用途変更はみられなかった。
- (3) 敬老堂と保育施設を利用する住民の90%以上が「ほぼ毎日」利用しており、会議室は、「月に1,2回」利用する住民が多く、管理人の聞き取り調査から住民自治会の会議以外には利用しないことがわかった。
- (4) 敬老堂、文庫や保育施設は18時以降に利用されておらず、屋内運動施設を含め、屋外施

設は18時以降に多くの利用がみられた。

- (5) 共用施設を主に利用する年代に偏りがあり、各共用施設は「高齢者利用型」など4種類に分類できた。
- (6) 会議室、文庫、敬老堂の利用する理由、利用しない理由ともに、「利用目的」が最も大きな理由であることがわかった。また、敬老堂と文庫を利用する理由として設置位置についても一定の回答数があることからその配置も重要な要素と考えられる。
- (7) 住民の生活利便性や近隣住民との関係に役立つ施設は年代によって異なり、年代の共用施設が対応していることがわかった。
- (8) 団地内に今後希望する場所として10-30代や40-50代は「音楽や芸術活動などの趣味・文化活動が可能な場所」が最も多く、60代以上の住民は「気軽に団地内の友人と会って話ができる場所」が最も多いことがわかった。

## 5-2 敬老堂について

- (1) 屋内共用施設の中で、設置後に運営されている割合が87.0%と高い施設である。
- (2) 主な利用対象である60代以上の住民の95.0%が敬老堂に関心があり、60代以上のうち、79.2%の住民が「ほぼ毎日」利用している。また、外出に問題がない高齢者よりも、外出の問題がある高齢者の方が多く利用しており、自宅から近距離にある貴重な場所といえる。
- (3) 60代以上の住民にとって敬老堂は住民の生活利便性向上や近隣住民との良好なコミュニティ形成に役立つ施設である。敬老堂のイメージについては、60代以上の実際の利用住民には、必要な場所だと認識しているが、現在使用していない60代未満の住民は「役立たない」などの回答が60代以上よりも多い。

## 5-3 文庫について

- (1) 文庫は、設置基準で示された施設のほか、住民共同施設の1つとして設置されている。しかし、設置後の書籍の購入や施設管理などの維持管理の問題により運営を休止した施設も多く見られた。
- (2) 文庫の存在を知っている住民の85.8%は関心を持っており、週に1,2回以上あるいは不定期の利用が多い。
- (3) 文庫を利用する理由は、全年代にわたって位置関係や利用目的が重要な要素で、10-30代は住民の生活利便性向上や近隣住民との良好なコミュニティ形成に役立つ施設と認識している。

## 5-4 提言

共用施設の設置実態(前章)と運営実態や住民の意識(本章)をから、今後の共用施設の役割について以下に示す。

- (1) 韓国の集合住宅団地の共用施設は設置基準より大規模な共用施設や数多くの共用施設が設置されていたが、団地によっては運営を休止する施設もみられた。設置基準は戸数に応じて設置する施設と規模を義務づけているが、住民の意識や利用形態を考慮した基準づくりが求められる。
- (2) 敬老堂は今の若い世代には有用ではないとの認識があることから、将来ときには、若い

世代のニーズに合わせた「趣味・文化活動が可能な場所」などへの変化が必要である。また、敬老堂は男性の利用が見られなかったことから、一般的に設けられている男性用の部屋を、「一人で静かに過ごすことができる場所」のようなニーズに対応させることも考えられる。

- (3) 2005年までは500戸以上に設置義務があった文庫は、2013年現在、300戸以上の集合住宅団地に設置が義務づけられているが、設置後に維持管理の問題で運営休止などがみられる。そのような運営休止の文庫は読書室や自習室のような利用方法が考えられる。

#### 【注】

- 1) 大邱広域市は韓国においても一般に大邱と称するため、本研究では「大邱」と記す。大邱は韓国の南部の都市で、人口は約250万人で、ソウル、釜山、仁川に次いで韓国で4番目であるが、仁川はソウルとともに一つの都市圏を形成しているため実質的には大邱が韓国第3の都市である。
- 2) 区によって登録人数の規模は異なる。
- 3) 高齢者で構成される集まりで、村・町・集合住宅団地などの地域社会で高齢者が集まりを構成し、高齢者の福祉の向上、日常生活の問題などに共同で対処する団体である。
- 4) アフターサービスセンターは、入居後の一定期間、建設会社の従業員が常駐して団地内の瑕疵補修を実施する事務室である。
- 5) 調査対象団地の人口分布は、利用者が入力した地域の商業施設や人口などの把握が可能な商圈情報システム (<http://sg.seda.or.kr/dragon/sbdc.jsp>) をもとに人口分布を把握した。
- 6) 韓国においても高齢者は65歳以上を意味し、敬老堂の利用年齢基準も65歳以上の住民が対象だが、団地の敬老堂は年齢に関係なく住民は自由に利用可能であるため、本研究では60歳以上の住民を高齢者と定義する。
- 7) 調査の一部を敬老堂で行っていることから、実際の利用とは差があることに注意が必要である。
- 8) 屋内共用施設の設置位置を住棟以外の独立した建物に設置される独立型、住棟1階や地下に設置される住棟型の2タイプに分類する。
- 9) 共用施設の利用者パターン分類は、文献3の「表28-3 型別施設分類表」の分類基準を参考に行う。

10) 利用する理由、利用しない理由について、複数選択によりたずねた。質問項目の分類は以下の表の通りである。

位置 関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アクセスしやすい場所にある</li> <li>・家から近い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家から遠い</li> <li>・不便な位置にある</li> <li>・どこにあるかわからない</li> </ul>
制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予約や利用手続きがしやすい</li> <li>・利用料や参加費が負担が少ない</li> <li>・参加したいプログラムがある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料や参加費が負担になる</li> <li>・参加したいプログラムがない</li> <li>・今住んでいる団地の施設が運営していない</li> <li>・その他の活動をしている</li> </ul>
利用 目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所属している団体や住民会議などで利用する</li> <li>・静かに本を読み、読みたい本が多くある</li> <li>・家族と一緒に利用できる</li> <li>・家で特にやることなく、他の家族のために居心地がよくない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用する用事がない</li> <li>・地域にある他の施設を利用している</li> <li>・本が少ない</li> <li>・仕事をしており、利用する時間がない</li> </ul>
管理 状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理状態が良くきれい</li> <li>・施設や備品が充実している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理状態が良くない</li> <li>・設備や備品が充実している</li> </ul>
近隣 関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の付き合いのため</li> <li>・友達との付き合い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣住民と付き合いのが苦手</li> <li>・嫌いな住人がいる</li> </ul>

11) アンケート調査が共用施設に関する調査であるため、バイアスがかかっている可能性は否定できない。

12) 韓国の敬老堂は通常に男、女の部屋がそれぞれ設置されている。

#### 【参考文献】

- 1) 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, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, pp. 207-208, 2008. 7
- 2) 茂木崇宏, 齊藤広子, 高田光雄, 高井宏之: 大規模マンションの共用施設・共同サービスの利用・運営実態 - 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 その2 - , 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, pp. 187-188, 2004. 7
- 3) Seo Soo-Jeong, Baik Hye-Sun: 集合住宅団地内の共用施設の空間変容に関する研究, 大韓建築学会論文集, Vol. 20, No. 11, pp. 219-230, 2004. 11
- 4) 日本建築学会: 地域施設の計画-21世紀に向けた生活環境の創造, 丸善株式会社, 1995

## 第5章 韓国の集合住宅団地内における「環境造形物」 の設置実態と周辺環境との形態調和

---

1. はじめに
  - 1-1 研究の背景と目的
  - 1-2 研究の方法
  - 1-3 調査対象団地の概要
2. 大邱北区の集合住宅団地内における環境造形物の設置実態
  - 2-1 環境造形物の設置位置
  - 2-2 環境造形物の形態
  - 2-3 環境造形物のその他の要素
3. 環境造形物の設置位置と形態の調和関係と印象評価
  - 3-1 調和関係および印象評価の方法
  - 3-2 環境造形物の設置位置と形態の調和関係
  - 3-3 環境造形物の設置位置と形態に対する印象評価
4. まとめ
  - 4-1 環境造形物の設置実態について
  - 4-1 環境造形物に対する評価について

## 第5章 韓国の集合住宅団地内における「環境造形物」の設置実態と周辺環境との形態調和

### 1. はじめに

#### 1-1 研究の背景と目的

本章は、韓国の集合住宅団地を対象として環境造形物の設置位置と形態、さらにはそれらの調和について住民の意識と印象評価を明らかにすることで、今後の日本の集合住宅団地における環境造形物の設置計画に対して基礎的知見を得ることを目的とする。

#### 1-2 研究の方法

本章の流れと方法を以下に示す。なお、詳細な調査方法は各節に記す。

##### (1) 集合住宅団地内における環境造形物の形態と設置位置

筆者が行ってきたこれまでの研究<sup>文1)</sup>において、集合住宅団地の質に影響する環境造形物の要素は、「設置位置」と「形態」であることが明らかになった<sup>注1)</sup>。そこで本章では1-3に示す調査対象団地において、環境造形物の設置位置と形態を現地調査により明らかにし、それらのタイプを分類した上で設置実態を把握する。

##### (2) 設置位置と形態の調和関係の解明と印象評価

(2)の結果をもとに環境造形物の設置位置と形態をそれぞれ分類し、設置位置と形態の全組み合わせのイメージ図を作成する。全イメージ図を用いて建築学を専攻する学生、教員、実務者による印象評価を行い、環境造形物の設置位置と調和する形態の傾向と、それらの組み合わせに対する印象の評価傾向を明らかにする。

以上の結果から、集合住宅団地内に環境造形物を設置する上での知見を得る。

#### 1-3 調査対象団地の概要

本章では、韓国で4番目の人口規模であり、一般的な集合住宅が多いと考えられる大邱広域市（以下、大邱と記す）を対象とする。本章ではさらに、大邱の中でも最も多くの住宅団地が開発されている北区を対象とする。また、本章が環境造形物の設置位置と形態の調和関係がテーマであるため、多様な設置位置を扱う必要がある。そこで、住宅団地において児童遊園などの整備が義務付けられる300戸以上の集合住宅団地を対象団地とする。さらに、現行法である文化芸術振興法が2000年1月に改定されその後、2001年4月に大邱市文化芸術振興条例が改定されたため、現行の条例が適用されたと考えられる2003年から2004年に建設された団地<sup>注2)</sup>を対象とする。

「2005年住宅統計年鑑」<sup>注3)</sup>に掲載されている団地の中で、大邱北区に2003年から2004年に建設された300戸以上の住宅団地を抽出した結果、14住宅団地が該当した。その団地の位置を図5-1に、各団地の概要を表5-1に示す。

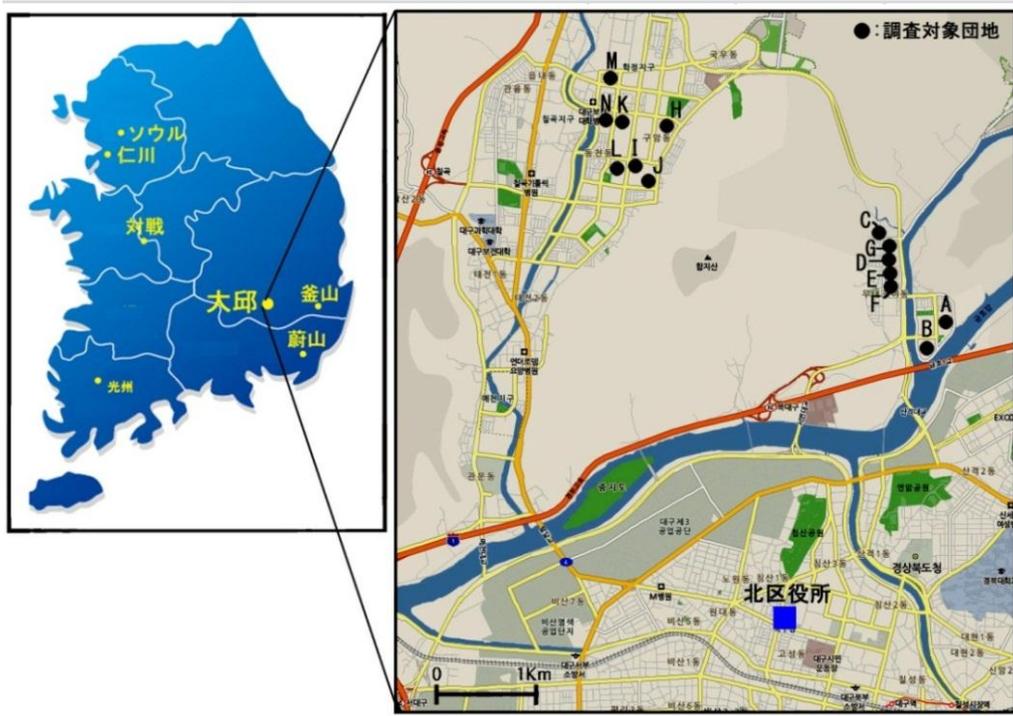
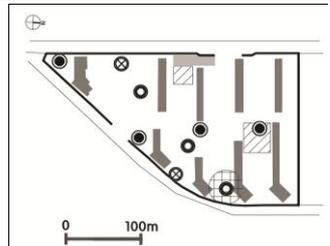
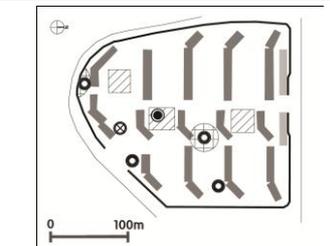
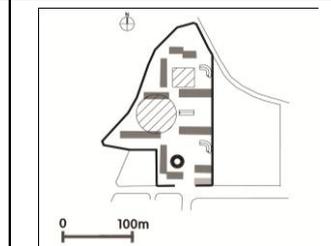
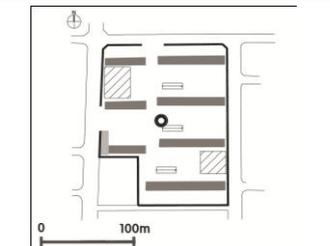
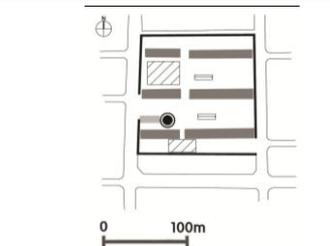
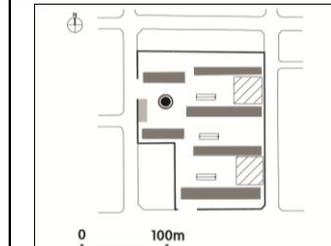
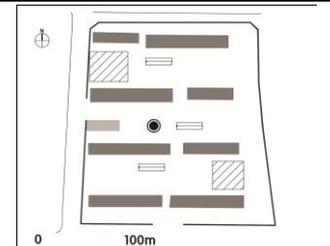
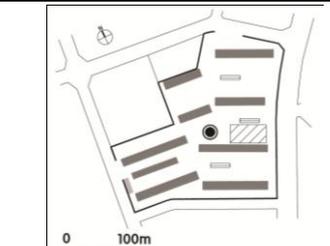
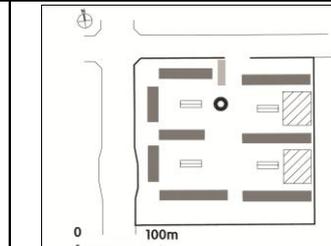


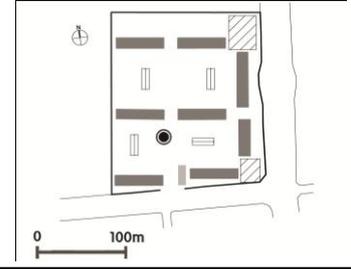
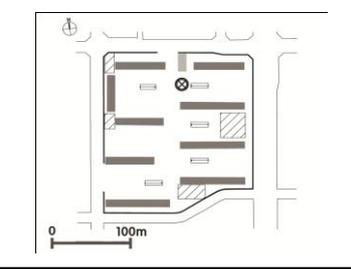
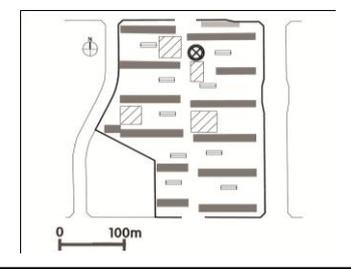
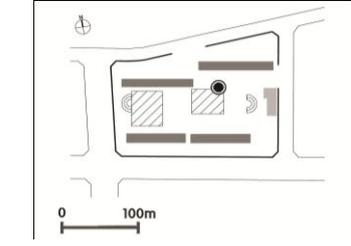
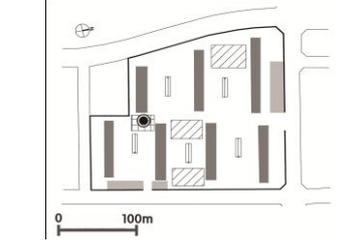
図5-1 調査対象団地の位置(大邱北区)

## 2. 大邱北区の集合住宅団地内における環境造形物の設置実態

本章では、環境造形物の設置実態として、住宅団地の質に影響する設置位置と形態を明らかにする。調査対象団地の現地調査(2006年7月)による結果を表5-1に示す。表5-1によると、調査対象の14団地には計27作品の環境造形物が設置されていることがわかる。また、C団地～N団地までは1作品のみの設置であるのに対し、A団地では9作品、B団地では6作品設置されている。A、B団地は2003年に開催された大邱ユニバーシアード大会の選手村として建設され、その後分譲された団地である。その大会に先立ち、各国の芸術家が芸術作品を展示、交流するイベントが開催された団地であるため、他の団地に比べて数多くの環境造形物が設置されているという背景がある。このことから、一般的に環境造形物は1団地に1作品設置されるものと考えられる。

表5-1 調査対象団地の概要と環境造形物の設置位置

A団地(9作品)	B団地(6作品)	C団地(1作品)
①775戸 ②10棟 ③2003年	①1,160戸 ②14棟 ③2003年	①524戸 ②7棟 ③2003年
④743人 ⑤15階 ⑥都公(賃貸)	④1,675人 ⑤15階 ⑥都公(賃貸)	④1,535人 ⑤15階 ⑥都公(賃貸)
		
D団地(1作品)	E団地(1作品)	F団地(1作品)
①430戸 ②7棟 ③2003年	①433戸 ②6棟 ③2003年	①515戸 ②6棟 ③2003年
④541人 ⑤13階 ⑥民間(分譲)	④1,331人 ⑤14階 ⑥民間(分譲)	④1,569人 ⑤15階 ⑥民間(分譲)
		
G団地(1作品)	H団地(1作品)	I団地(1作品)
①469戸 ②8棟 ③2003年	①716戸 ②8棟 ③2003年	①746戸 ②8棟 ③2003年
④931人 ⑤13階 ⑥民間分譲)	④2,293人 ⑤15階 ⑥住公(賃貸)	④2,341人 ⑤19階 ⑥住公(賃貸)
		

J団地 (1作品)	K団地 (1作品)	L団地 (1作品)
①592戸 ②8棟 ③2003年	①1,194戸 ②9棟 ③2003年	①1,440戸 ②8棟 ③2003年
④1,855人 ⑤18階 ⑥住公(賃貸)	④3,011人 ⑤19階 ⑥民間(分譲)	④3,522人 ⑤15階 ⑥民間(分譲)
		
M団地 (1作品)	N団地 (1作品)	①戸数 ②棟数 ③建設年度 ④人口 ⑤階数 ⑥事業主体 <sup>注</sup> ● 具象的形態 ○ 抽象的形態 ⊗ 混合型  児童遊園  住棟  商業施設  水辺広場
①512戸 ②4棟 ③2004年	①813戸 ②7棟 ③2004年	
④1,547人 ⑤19階 ⑥民間(分譲)	④2,457人 ⑤20階 ⑥民間(分譲)	
		
注1) 都公(大邱都市公社) : 大邱広域市の宅地開発や住宅の建設を計画的に行うために設立された大邱広域市の組織 注2) 住公(韓国土地住宅公社) : 土地開発、都市開発、住宅供給などの業務を行う韓国の公企業として、2009年10月に 韓国土地公社と大韓住宅公社が統合され発足した組織		

## 2-1 環境造形物の設置位置

環境造形物の設置位置は、14団地においてすべて屋外に設置されていることがわかった。その位置は、対象団地の規模では設置が義務付けられている児童遊園、緑地や休憩施設の中でもせせらぎや水辺空間という特徴的な場所である水辺広場、団地のシンボルになるような団地入口、駐車場入口、団地の中央部に位置する中庭の5種類に分類できる。各位置の設置数を表5-2に示す。表5-2によると、中庭が14作品で最も多く、続いて団地入口が5作品と多くなっている。これらの作品は、団地入口から住戸へアクセスする動線上に設置されており、居住者や外部訪問者にとって視野に入りやすいと考えられる。文献2では、駐車場の片隅に追いやられた作品の存在が指摘されているが、今回の対象団地では確認されなかった。

表5-2 形態、テーマ、材料別に見た施設数

		設置位置					合計
		児童遊園	水辺広場	中庭	団地入口	駐車場入口	
形態	具象的形態	3	1	5	3	0	12
	抽象的形態	0	3	4	2	1	10
	混合型	0	0	5	0	0	5
テーマ	人間	2	1	5	1	1	10
	抽象	1	3	6	4	0	14
	自然	0	0	3	0	0	3
材料	金属	2	4	4	1	1	12
	石材	1	0	5	3	0	9
	金属+石材	0	0	5	1	0	6
合計		3	4	14	5	1	27

## 2-2 環境造形物の形態

Gangは環境造形物の形態を、自然物をモチーフにしているか否かにより分類を行い、「具象的形態」、「抽象的形態」の2タイプに分類している<sup>文4)</sup>。14団地を対象にした調査において、それら両形態を融合させた「混合型」が見られたため、本章では計3タイプに分類する。その分類と代表的事例の写真を表5-3に示す。

具象的形態とは自然物、人工物にかかわらず即物的に表現した形態である。直線や幾何学的な曲線よりも、曲線や自然的な線が多用される。このような具象的形態は、一般的に、自然が与える美しさを通じて空間にゆとりや豊かさを提供するとされている。

抽象的形態とは具象的形態ではない形態であり、人間の創造力によって造形化された形態である。具象的な自然体を形象化した形態も含まれる。三角形、四角形、円など幾何学的な図形を多用したり、自然物を抽象化した形態などが見られる。このような抽象的形態は、一般的に、自由な造形により想像力をかき立てられたり、空間に一定の規律を与えたりするとされている。

混合型とは具象的形態と抽象的形態を組み合わせたタイプである。表5-2に環境造形物の形態やテーマ、材料と設置位置の関係を示す。表5-2によると、具象的な形態と抽象的形態の設置数に大きな差は見られない。設置位置を見ると、児童遊園に設置される環境造形物は、3作品とも具象的形態であり、人間の足をモチーフにした滑り台や親子の石像などである。このことから、子どもの遊び空間には具象的形態が好まれると考えられる。また、事例数は少ないものの水辺広場には抽象的形態の環境造形物が若干多い傾向が見られ、せせらぎなどの落ち着いた空間には、抽象的形態が好まれる可能性がある。

表5-3 環境造形物の形態分類

分類	具象的形態(12作品)	抽象的形態(10作品)	混合型 (5作品)
特徴	自然物、人工物にかかわらず即物的に表現した形態で、曲線や自然的な線線を多用	人間の創造力によって造形化された形態で、三角形、四角形、円など幾何学的な図形を多用したり、自然物を抽象化した形態	具象的形態と抽象的形態を組み合わせる
代表的形態と作品の説明 <sup>注7</sup>	 <p>自然と動物が豊かな量感と、曲線の繰り返しでやわらかいイメージを作成して住民の感情の浄化に役立てられる</p>	 <p>遊戯の世界を簡潔な直線の石と鉄板で表現</p>	 <p>朝に浮かぶ太陽を象徴する大きな円を背景に、元気に希望に満ちた姿を表現</p>

### 2-3 環境造形物のその他の要素

環境造形物の設置位置と形態以外の要素として、テーマ、材料との関係を表5-2に示しておく。環境造形物のテーマは作家の作品説明文<sup>注4)</sup>から人間、抽象、自然の3種類に分類できる。環境造形物のテーマとしては、人間の創造力によって造形化され、三角形、四角形、円などの幾何学的な形で表現された抽象的なテーマが14作品で最も多く、続いて人間（10作品）、自然（3作品）の順で多くなっている。なお、形態から判断した抽象的形態（10作品）と、作家の説明文からテーマを判断した抽象（14作品）の作品数に差があるのは、作家による説明文と筆者らによる形態の解釈が必ずしも一致しないことを示している。また、材料は金属と石材で製作されており、金属材料が最も多い。

### 3. 環境造形物の設置位置と形態の調和関係と印象評価

第2節で示した環境造形物の設置位置と形態の分類をもとに、それらの調和関係と印象評価を明らかにする。

#### 3-1 調和関係および印象評価の方法

##### (1) 各設置位置の代表的なシーンの選定

第3節で対象とした14団地の中で、5種類の設置位置の代表的と考えられるシーンの写真を撮影する。

##### (2) 各形態の代表的な環境造形物の選定

調査対象の27作品を、形態と設置位置以外の要素<sup>注2)</sup>である材料や色による影響を排除するため、線画に変換したうえで回答者(表5-4)に各形態（具象的形態、抽象的形態、混合型）に分類させる。各形態に最も多く分類された環境造形物を、各形態の代表的な形態として選定する。各形態の代表的な環境造形物の写真を表5-3に示す。

表5-4 代表的な形態選定ための  
調査概要

対象者数	48人
内訳	性別 男:28(58.3%) 女:20(41.7%)
	学年 修士課程:40(83.3%) 博士課程:8(16.7%)
	年齢 20代:38(79.2%) 30代:10(20.8%)
調査日	2006.4.3~5.13
内容	27作品の3種類の形態への分類

表5-5 印象評価のための調査概要

		韓 国	日 本
対象者数	51人	67人	
内訳	性別 男:31(60.8%) 女:20(39.2%)	男:48(71.6%) 女:19(28.4%)	
	学年 修士課程:42(82.4%) 博士課程:9(17.4%)	学部2年生:16(23.9%) 学部3年生:25(37.3%) 学部4年生:7(10.4%) 修士課程:13(19.4%) 博士課程:3(4.5%) 教員:3(4.5%)	
	年齢 20代:39(79.2%) 30代:12(20.8%)	10代:6(9.0%) 20代:58(86.5%) 30代:1(1.5%) 40代:2(3.0%)	
調査日	2010.9.27~10.21	2010.10.6~10.27	
内容	3種類の形態と5種類の設置位置を組み合わせた計15枚のイメージ図に対する調和・不調和の判断と印象評価		

### (3) 設置位置と各形態の線画の合成と印象評価

(1)、(2)で選定した3種類の形態と5種類の設置位置を組み合わせた計15枚のイメージ図を作成する。なお、設置位置の写真も環境造形物同様、色などによる影響を排除するため、線画に変換する。その一部のイメージ図を表5-6に示す。

次に、15枚のイメージ図に対して質問紙による評価を行う。調査概要を表5-5に示す。調査対象者は、韓国と日本の建築を専攻している学生、大学院生などであり、方法は、各イメージ図に対して調和・不調和の二択で選択し、調和の場合は図5-5、不調和の場合は図5-6に示す8つの形容詞から1つを選択する。調和・不調和の判断については、その意識の傾向を把握するため、クラスター分析によるタイプ分けを行い、日韓比較を行う。

## 3-2 環境造形物の設置位置と形態の調和関係

### (1) 設置位置と形態の調和関係

設置位置と形態の組み合わせに対して「調和」と回答した人の割合を図5-2に示す。日本と韓国を比較すると、具象的形態と抽象的形態は韓国の方が、混合型は日本の方が調和しているという回答者が多いことがわかる。韓国の団地居住者は、環境造形物の設置位置と形態に対して不満を感じている居住者が多いことが指摘されているが<sup>文3)</sup>、日本において同様の環境造形物を団地内に設置した場合、設置位置と形態に留意しなければ不調和と感じる住民が多くなる可能性を示している。また、各形態が最も調和する設置位置は、日本と韓国は同じである。すなわち、具象的形態は中庭、抽象的形態は児童遊園、混合型は駐車場入口で最も多くの回答者が調和していると回答している。逆に最も多くの回答者が不調和と回答した設置位置は、日本、韓国で異なる結果であることがわかるが、日本では、いずれの形態も団地入口に設置された場合が不調和とする回答が最も多く、日本での設置位置には留意する必要がある。

あることを示している。各形態が最も調和あるいは不調和する場所のイメージ図を表5-6に示す。

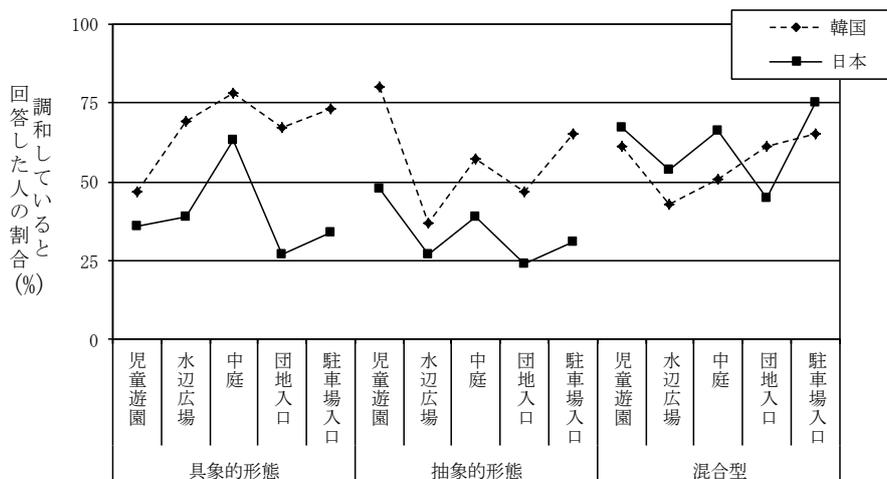


図5-2 形態と設置位置の組み合わせから見た調和

表5-6 調和、不調和と評価されたイメージ図

		具象的形態	抽象的形態	混合型
調和	韓国			
	日本			
不調和	韓国			
	日本			

(2) クラスター分析による調和に対する意識のタイプ分け

まず、各回答者が3種類の形態に対して、5種類の設置位置のうち「調和」と回答した設置位置の割合を算出する。計118人の回答者をウォード法によるクラスター分析を行い、4タイプに分類することが妥当であると判断した。その4タイプの特性を図5-3に示す。

分類したタイプとは、いずれの形態も調和する設置位置が多い「調和」タイプ(38人)、いずれの形態も調和する設置位置が少ない「不調和」タイプ(35人)、抽象的形態だけが調和しにくいとする「抽象的形態不調和」タイプ(17人)、混合型の形態だけが調和しやすいとする「混合型調和」タイプ(28人)である。属性別にみた各タイプの割合を図5-4に示す。国別では、韓国の場合、「調和」タイプが58.8%であるが、日本は11.9%と少ないことがわかる。日本では、「混合型調和」タイプが37.3%と最も多く、次いで「不調和」タイプが32.8%と多い。これは、日本よりも韓国の方が、環境造形物に接する機会が多く、見慣れているとも考えられるが、いずれにしても、日本と韓国では、調和に対する意識が異なることに注意が必要である。性別で見ると、男女に大きな差は見られないことがわかる。

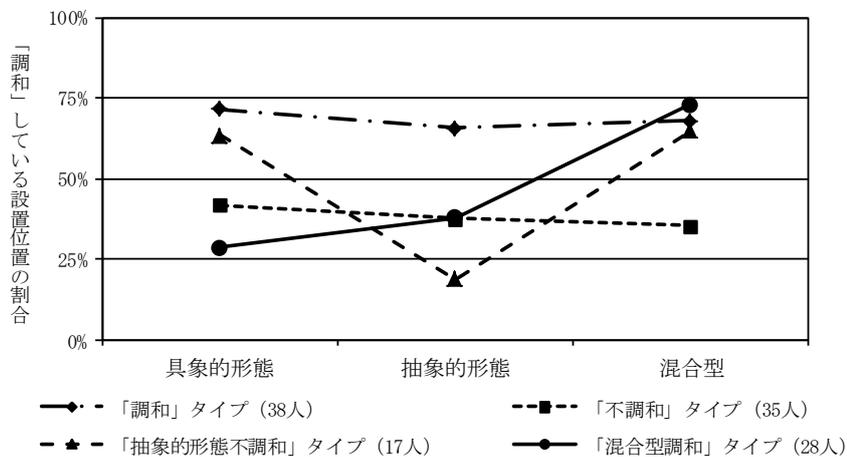


図5-3 クラスター分析による調和に対する意識の分類

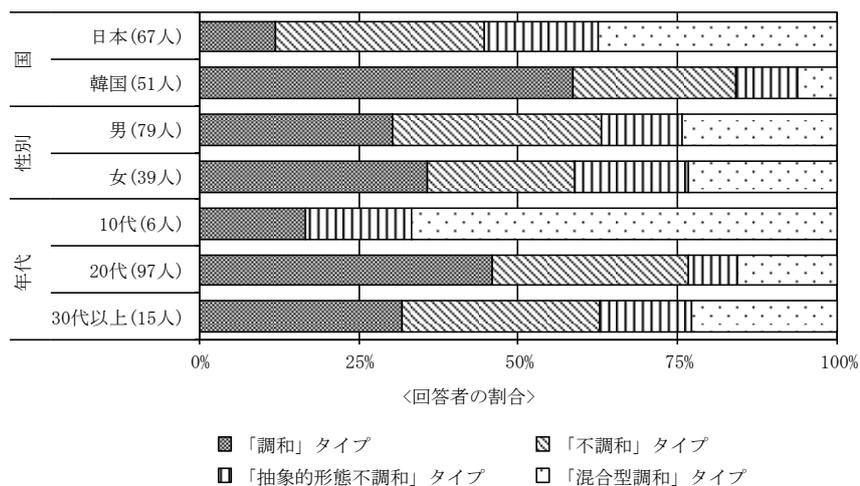


図5-4 調和に対する専攻タイプの割合

### 3-3 環境造形物の設置位置と形態に対する印象評価

調和・不調和と判断する理由を探るため、各形態の環境造形物を調和、あるいは不調和しているという回答者が最も多かった設置位置に置いた場合の印象評価結果をそれぞれ図5-5、5-6に示す。図5-5を見ると、具象的形態が中庭に設置している場合、韓国では「動的な」「目につく」という印象を持ち、動的な印象を受けていると言える。一方日本では「親しい」「整理された」という印象を持ち、静的な印象を受けていると言える。同じ「調和」であっても、その印象は異なっていることがわかる。図5-6を見ると、日本では「よそよそしい」という印象が比較的高いことから、日本ではいずれの形態においても団地入口への設置はどのような形態であってもよそよそしさを感じ、不調和であると感じる人が多いことがわかる。一方韓国では、不調和を感じる人が最も多い設置位置が定まらないという背景はあるものの、印象評価も一様ではないことがわかる。

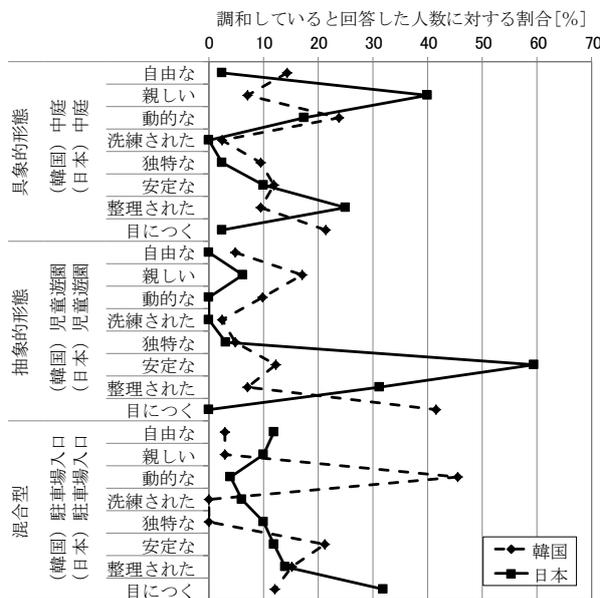


図5-5 「調和」という解答が最も多い設置位置と印象評価

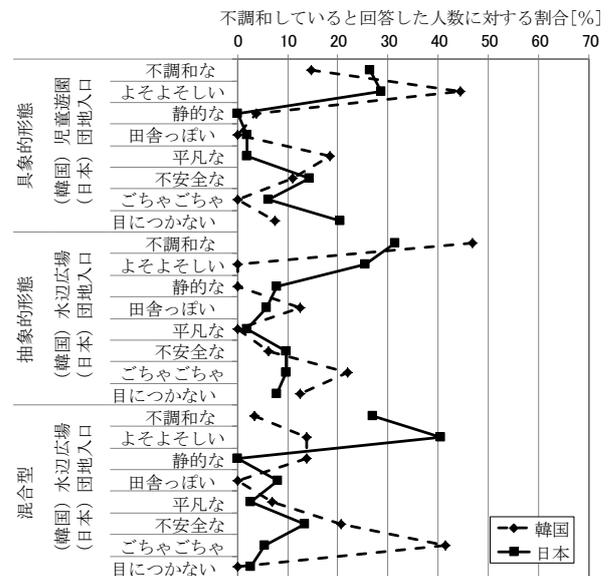


図5-6 「不調和」という解答が最も多い設置位置と印象評価

## 4. まとめ

本章は、韓国大邱北区の集合住宅団地を対象として環境造形物の設置位置や形態を明らかにし、それらの調和について建築関係者による意識と印象評価を日韓比較した。本章により得られた知見を以下にまとめる。

### 4-1 環境造形物の設置実態について

- (1) 韓国の集合住宅団地では、文化芸術振興法により建築費に対して一定割合の環境造形物の設置が義務付けられている。
- (2) 大邱北区に2003年から2004年に建設された300戸以上の集合住宅団地の設置実態から、一部の特殊な条件の団地を除き、屋外に1作品の環境造形物が設置されている。
- (3) 環境造形物の形態は、具象的形態、抽象的形態、混合型の3タイプに分類したところ、具象的形態と抽象的形態が多くみられた。設置位置は児童遊園、水辺広場、中庭、団地入口、

駐車場入口の5タイプに分類でき、中庭への設置が最も多い。

(4) 児童遊園には具象的形態のみが設置されるなど一部で設置位置と形態に対応関係が見られた。

#### 4-2 環境造形物に対する評価について

(1) 環境造形物の形態と設置位置の組み合わせにより作成したイメージ図をもとに印象評価を日本と韓国で行った結果、全体的に日本の方が調和と感じる割合が低い。

(2) 日本ではいずれの形態も、団地入口に設置された場合に不調和であると感じる人が多い。

(3) クラスター分析により形態と設置位置の調和に対する意識を分類すると、韓国ではいずれの形態も調和するとする「調和」タイプが58.8%であるのに対し、日本では11.9%と低い。また、日本ではいずれの形態も調和しないとする「不調和」タイプと混合型だけが調和するとする「混合型調和」タイプの合計が70%を超えており、日韓で調和に対する意識に差がある。

(4) いずれの形態も調和する設置位置は日韓ともに中庭であったが、その印象評価は日韓で相違が見られ、同じ「調和」と評価されたとしても印象評価は異なる。

以上の結果から、日本において集合住宅団地内に環境造形物を設置する際、その形態や設置位置により印象や満足度が変化すると考えられ、韓国と同様の環境造形物の設置には注意が必要であると言える。なお、韓国の環境造形物は、屋外に設置されることが多く、本研究で対象とした環境造形物もすべて屋外に設置されていた。そのため、日本の事例研究および屋内空間に設置される場合の調和関係や印象評価は今後の課題としたい。

#### 【注】

- 1) 文献1では、集合住宅の住民に対して住宅団地の質に影響を与える環境造形物の要素を尋ねた結果、形態(40.7%)、設置位置(30.3%)、材料(14.7%)、色(10.1%)、テーマ(4.2%)の順で高いことがわかった。
- 2) 現行の大邱広域市文化芸術振興条例(2001年4月)が適用されたと考えられ、かつ環境造形物の設置実態調査(2006年7月実施)時点で住宅統計年鑑により団地の基本情報が判明する、2003年から2004年に建設された集合住宅団地を調査対象とする。
- 3) 「住宅統計年鑑」は、毎年大邱市が発行しており、大邱地域の住宅の現状など、最近10年間の年度別、タイプ別の住宅の建設状況と各集合住宅団地の現況など基本的な住宅関連の統計資料を収録している。
- 4) 環境造形物の説明文は作品審議時に作家が提出した説明文であり、大邱の文化芸術課の資料として保管されている。

#### 【参考文献】

- 1) Lee Su-Jin, Seo Ji-Eun, Lee Jeong-Ho: 住宅団地内の環境造形物と周辺環境との形態調和に関する選好度分析, 韓国住居学会論文集, No. 6, pp. 27-35, 2006. 12
- 2) Kim Nam-Hyo, Song Jun-Ho, Lee Hyeon-Jae, Lee Sang-Ho, Song Seong-Jin: 美術装飾品のタイプと街路景観との相関性に関する研究, 大韓建築学会秋季学術発表大会論文集, No. 2, pp. 787-790, 2001. 10
- 3) Gang Cheol-Gi: 環境デザインシリーズ-環境と彫刻, 待遇出版社, 199110) 工藤 安代: パブリックアート政策-芸術の公共性とアメリカ文化政策の変遷, 勁草書房, 2008
- 4) Kim Eun-jung, Kim Yu-Na: 室内造形論, 技文堂, 2002
- 5) Kim Jung-Jae: 建築意匠論, 技文堂, 2000
- 6) Lee Sang-Jin: 空間デザインのための環境造形芸術の影響と選定要素に関する研究, 韓国室内デザイン学会論文集, No. 31, pp. 29-41, 2002. 04

## 第6章 日本の分譲集合住宅における共用施設の 利活用促進の要因

---

1. はじめに
  - 1-1 研究の背景と目的
  - 1-2 研究の方法
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調査から見た共用施設の利用実態
  - 2-2 管理会社へのアンケート調査から見た共用施設の利用状況
  - 2-3 管理会社へのアンケート調査から見た共用施設の活用実態
3. 管理組合による共用施設の利活用の実態
  - 3-1 共用施設の利用促進のための建築計画的要因
  - 3-2 利用実態から見た利用頻度を促進する要因
  - 3-3 共用施設の用途変更や活用
4. まとめ

## 第6章 日本の分譲集合住宅における共用施設の利活用促進の要因

### 1. はじめに

#### 1-1 研究の背景と目的

これまでの日本の分譲集合住宅では、一般に規模に応じて集会室などの共用施設が設けられてきたが、現在では「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、新築分譲集合住宅市場において、共用施設は分譲集合住宅の購入を決定づける重要な一要素ともなっている。しかし、販売時の購買意欲増進などを目的として設置される共用施設は種類、数ともに増加傾向にあるための、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<sup>文1)</sup>。

そこで本章では、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 研究の方法

##### (1) 管理会社から見た共用施設の実態

共用施設の利用状況や活用状況<sup>注1)</sup>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ヒアリング調査とアンケート調査を行う。まず、管理会社など4社へのヒアリング調査(表6-1)を行う。次に、ヒアリング調査結果をもとにアンケート調査票を作成し、住宅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」<sup>文2-4)</sup>の上位100社をアンケート調査対象とする。調査概要を表6-2に示す。

表6-1 管理会社などに対するヒアリング調査概要

会社名	管理戸数 (平成24年)	ヒアリング日時	ヒアリング項目
A	21,005戸	2012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
B	231,297戸	2012年7月25日(水) 14:00~15:00	
C	137,816戸	2012年11月14日(火) 16:00~17:15	
D	-	2012年7月25日(水) 9:00 ~10:00	

表6-2 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リクルート社およびダイヤモンド社発行の「マンション管理会社ランキング」の上位100社の中から、重複を除き、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。協力が得られた会社に対して郵送による発送、郵送による回収とする。
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ので、回答者数は28名 <sup>注)</sup>
調査項目	1. 分譲集合住宅の共用施設の現状 2. 管理運営業務の中で提供している住民へのサービスの内容と利用状況 3. 共用施設の利活用状況
注) 1社では調査票をコピーして6名分頂いた。6名は担当している集合住宅団地が異なり、回答内容が同一ではなかったため、本章では28名を対象とする。	

## (2)管理組合による共用施設の利活用の実態

管理会社など4社に対するヒアリング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、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などを確認する。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たうえで、配置も含めた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調査から見た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6-1の会社Bが管理する住宅団地の中には、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における管理運営面の特徴は以下の3つに集約できる。

##### ①サービスの提供

共用施設を提供す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生活の利便性が向上し、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、防音ルームすることで、用途を限定せず、利用の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考えられる。

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利用ルールの柔軟性

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)利用上の問題点

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の伴う利用頻度の問題点につい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され、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い。

##### ②居住者の変化による利用頻度の変化

キッズルームに代表されるように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は多くの場合、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から見た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<sup>注4)</sup>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6-1に示す。

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

「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あり、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」は集会所、エントランスホールと比べて相対的に利用頻度が低い。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。

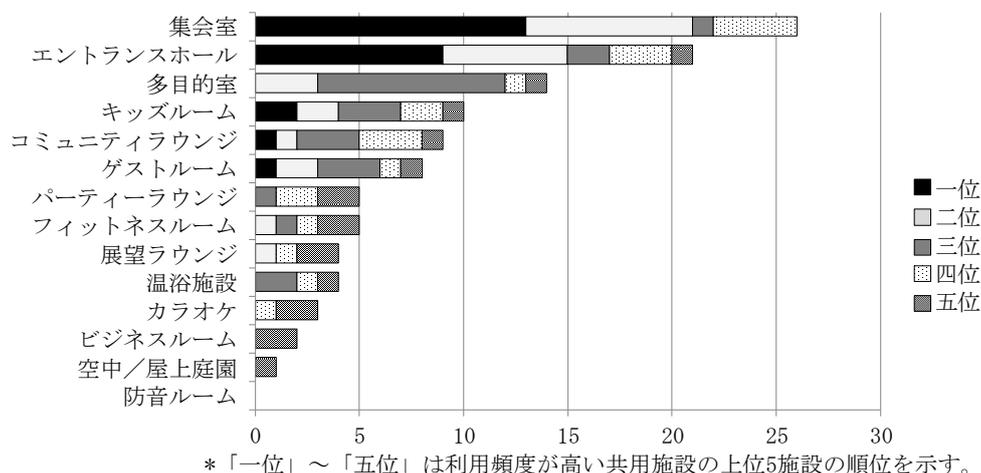


図6-1 利用頻度が高い共用施設

## (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<sup>註4)</sup>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6-2に示す。

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」「コミュニティラウンジ」であることが分かる。「集会室」「多目的室」「エントランスホール」については、生活利便性においても回答が多く、図6-1の利用頻度とおおよそ対応している。

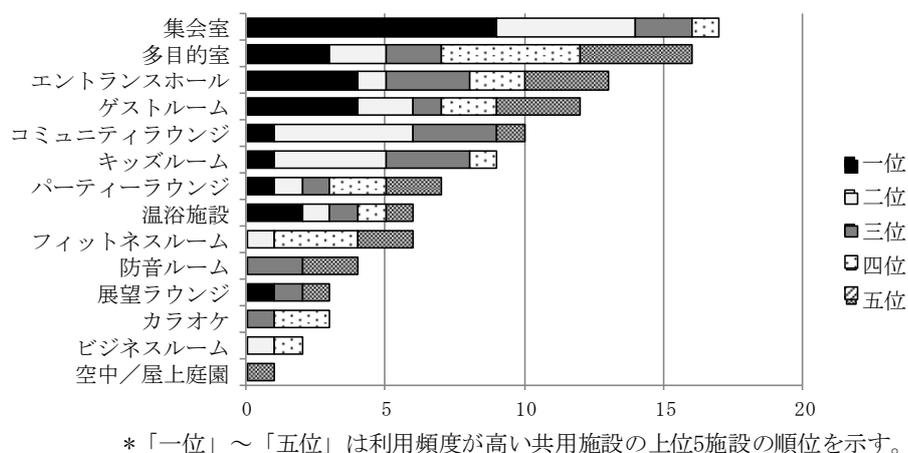


図2 生活の利便性を向上させる効果が高い共用施設

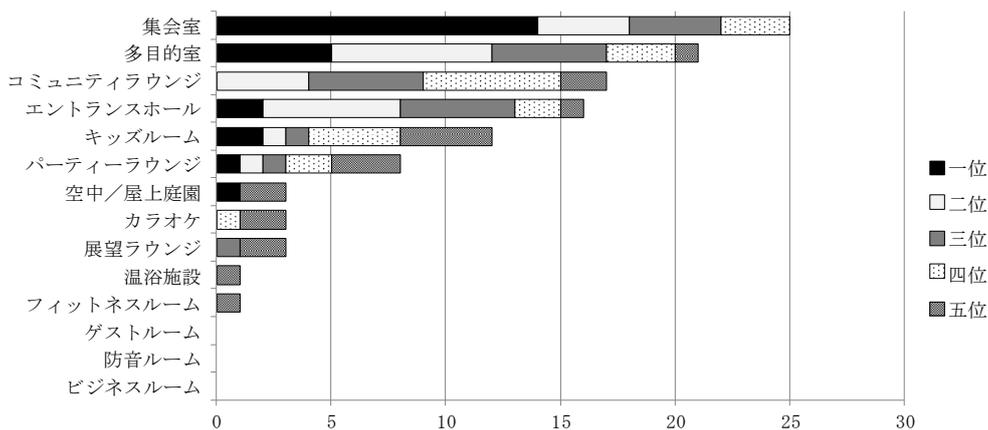
ただ、「ゲストルーム」については、利用頻度が相対的に低い一方で利便性には役立つ施設であると言える。

### (3) コミュニティ促進に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<sup>注2)</sup>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6-3に示す。

利用頻度、生活利便性において高い評価を得た「集会室」「多目的室」「コミュニティラウンジ」「エントランスホール」「キッズルーム」に「パーティーラウンジ」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理由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られる。



\* 「一位」～「五位」は利用頻度が高い共用施設の上位5施設の順位を示す。

図6-3 コミュニティ形成促進効果の高い共用施設

### (4) 共用施設を利用した各種サービスの実施や利用状況

調査対象団地の会社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6-4に示す。

最も実施実績が高いのは「季節イベント」で、利用頻度も「非常に高い」「やや高い」を合わせた割合が39.3%と、居住者の利用が高い。続いて実施実績が多いのは「カルチャースクール」「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%である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。

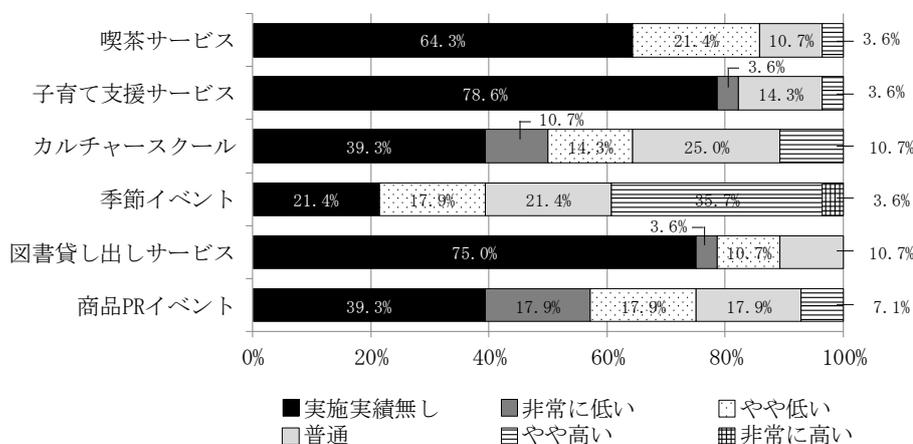


図6-4 各サービスの実施実績及び利用状況

#### (5) 地域利用<sup>注3)</sup>の現状

共用施設の利用促進方法の一つとして、周辺住民への開放が考えられるため、周辺住民への開放を行っている住宅があるのかをたずねた。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6-3）。

表6-3 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利用可	0%

「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、回答は得られなかった。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。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ため、周辺住民が住宅内に立ち入れないことも挙げられる。

### 2-3 管理会社へのアンケート調査から見た共用施設の活用実態

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6-5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6-4に示す。

「集会室」を「コミュニティラウンジ」「多目的室」等に多様化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、多様化後の用途に「キッズルーム」が含まれる事例も複数の住宅で見られた。住み替えにより子どもw p持つ世帯が増加するなど、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一つだと推測される。

共用施設の種類及び数が少ない住宅においては、共用施設の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。

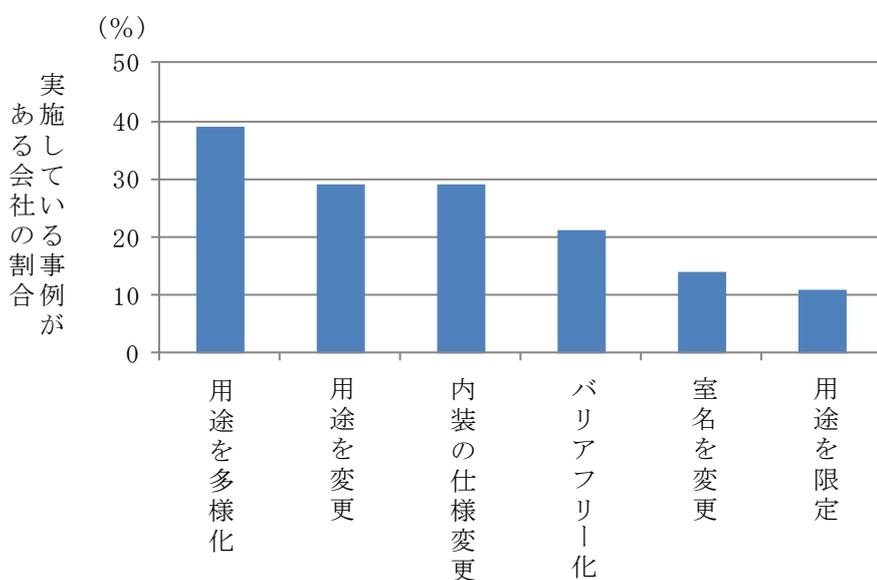


図6-5 活用方法別実施実績の有無

表6-4 用途の多様化の具体的用途

多様化前用途	多様化後用途		
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

### 3. 管理組合による共用施設の利活用の実態

管理会社など4社に対するヒアリング調査時に紹介して頂いた、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。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6-5に示す。

表6-5 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	設置タイプ <sup>注)</sup>
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、キッチンスタジオ、多目的室、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)、パーティースタジオ、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、エクサスタジオ、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"> <li>・各共用施設の利用状況・利用方法</li> <li>・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</li> <li>・共用施設を管理する上での問題点</li> <li>・共用施設の活用(改修・用途変更等)検討の有無とその内容</li> <li>・光熱水費やその他諸費用の財源</li> </ul>					
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						

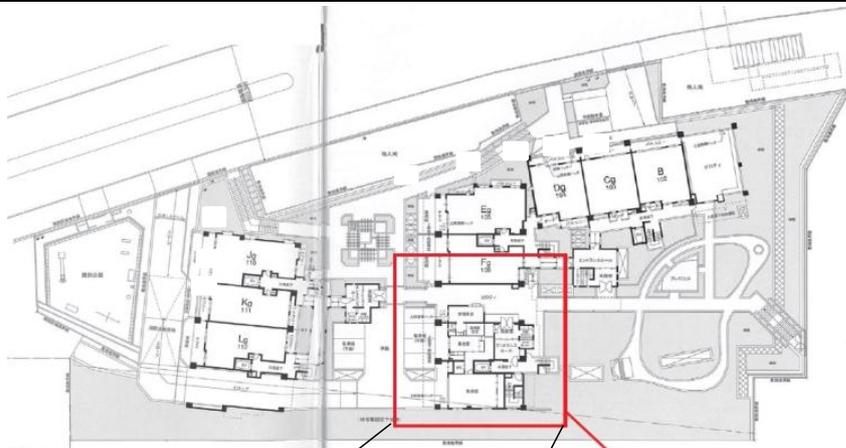
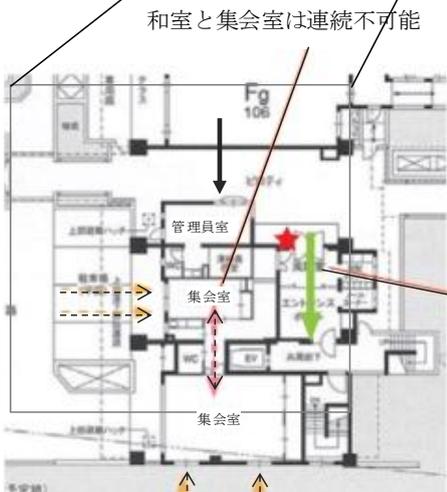
#### 3-1 共用施設の利用促進のための建築計画的要因

平面図及び配置図が入手できたC住宅とE住宅について、ヒアリング調査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。このように、計画上の問題があるといえるC住宅の一例を表6-6に示す。

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、

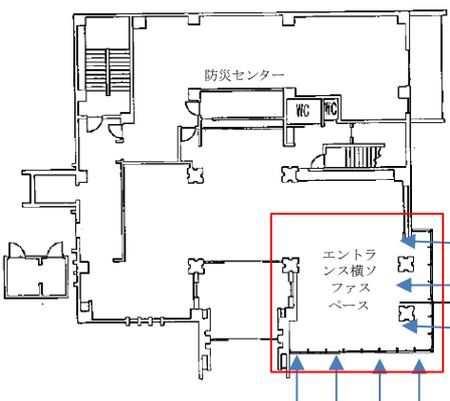
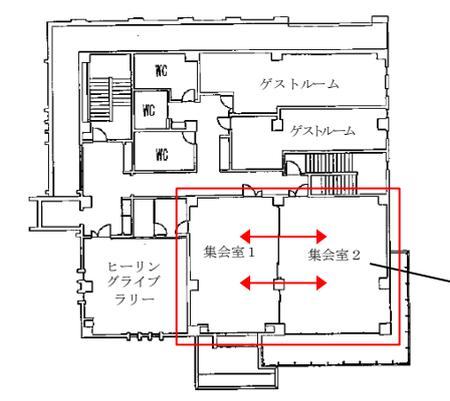
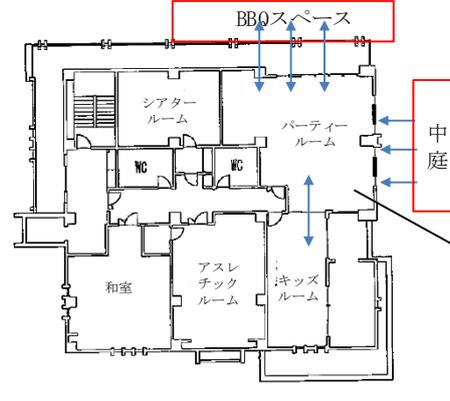
一室として利用することは困難である。和室は集会室利用時の控え室等、補佐的役割で利用される場合も多い。

表6-6 C住宅の配置図や平面図から見た計画上の課題

C住宅	配置計画	<p>計画上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・管理員室から目が届かない</li> </ul>
	図面	 <p>共用施設が奥まった位置にある</p>
	共用施設	<p>和室と集会室は連続不可能</p>  <p>日常生活における主動線が分散している + 主動線から直接アクセスできる構造ではない</p> <p>視線が通りにくく、利用の様子が見えづらい</p>
	計画上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用の様子がエントランスから見えづらい</li> <li>・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</li> </ul>

E住宅の平面図から見た計画上の特徴を表6-7に示す。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、棟を利用する際は必ず視界に入ると考えられる。2階の集会室1と2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BBQ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。

表6-7 E住宅から見た計画上の特徴

<p>1階 平面図</p>	 <p>防災センター WC WC エントランス横ソファスペース</p> <p>間仕切りがなく、ガラス張りになっているため、使用している様子が非常によく見える。また気軽に足を運ぶことができる</p>
<p>2階 平面図</p>	 <p>WC WC WC ゲストルーム ゲストルーム ヒーリングライブラリー 集会室1 集会室2</p> <p>集会室1と2の間仕切りは可動式で、2室を連続させることができる</p>
<p>3階 平面図</p>	 <p>BBQスペース シアタールーム WC WC パーティールーム 中庭 和室 アスレチックルーム キッズルーム</p> <p>BBQスペース、キッズルーム(17時以降)と連続可能。中庭から利用の様子が見えやすい。</p> <p>凡例) → は移動の動線を示す。</p>

このように、建築計画の視点から共用施設の利用頻度向上のための要因を考察し、整理した結果を表6-8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。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。しかし、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などのマイナス要因がある。

表6-8 共用施設の利用頻度向上のための要因

分類		内容	
敷地計画全体における	1. 設置タイプ	分棟型	共用施設を住居棟とは別の棟に集約することで、住居からアクセスがしやすく、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	共用施設を住居棟に混在させることで、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
	2. 主動線との隣接性	共用施設を日常の主動線に隣接させることで利用の様子が日常的に見えやすい	
	3. 管理員室との隣接性	利用時にマナー違反などの行動があった場合、また危険が生じた場合対処しやすい	
各共用施設について	4. 開口の大きさ・方向	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・分離をしやすくすることで、利用方法に柔軟性を持たせることができる	

### 3-2 利用実態から見た利用頻度を促進する要因

管理組合へのヒアリング調査の結果から、共用施設の利用頻度を促進する要因を以下の4点に整理する。また、その方法の事例を表6-9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。

表6-9 共用施設の利用頻度を促進する方法の事例

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BBQ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、クラフトルーム、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。	

### 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6-10に示す。

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。

表6-10 共用施設の用途変更の例

住宅番号	改修前の施設	改修後の施設	改修内容
A	管理員の居室	パーティールーム	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	保育施設	集会室	民間保育施設を集会室に用途変更。



## 4. まとめ

本章では、管理会社と理事会を対象に行ったヒアリング調査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。本章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「集会室」「エントランスホール」「多目的室」「キッズルーム」「コミュニティラウンジ」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」「コミュニティラウンジ」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。

#### 【注】

1)本章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。

2)調査対象住宅の会社ホームページ等を参考に、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。

3)共用施設を集合住宅の周辺地域の住民など、集合住宅の居住者以外の者が使用すること。

#### 【参考文献】

1)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，pp207-208，2008. 7

2)リクルート社：SUUMO，2012. 9

3)ダイヤモンド社：週刊ダイヤモンド，2010. 3

4)ダイヤモンド社：週刊ダイヤモンド，2011. 2

## 第7章 結 論

---

1. 本研究の成果
2. 集合住宅団地における共用施設に関する提案
  - 2-1 韓国の集合住宅団地に対する提案
  - 2-2 日本の集合住宅団地に対する提案
3. 今後の研究課題

## 第7章 結 論

### 1. 本研究の成果

本研究では、集合住宅団地の共用施設の設置実態や利用実態を把握し、今後は団地の共用施設の活性化策を提案することを目的とした。以下に各章で明らかになったことをまとめる。

第1章では、韓国と日本の集合住宅における共用施設の状況を把握し、集合住宅において共用施設が住民コミュニティの活性化に寄与することを既往研究や文献をもとに述べた。

第2章では、集合住宅団地における共用施設の問題や課題、共用施設とコミュニティ形成の関係から集合住宅団地における共用施設の役割を示した。また、両国の共用施設の設置基準を明らかにした。また、共用施設の一つの役割である生活利便性の重要性を示すため、水辺集合住宅団地におけるウォーターフロント集合住宅の居住環境評価を示した。さらに、様々な空間から共用施設への用途転用の可能性を示すために公共集合住宅団地における低・未利用空間の活用を示した。

第3章では、韓国大邱広域市の集合住宅団地38団地を対象に、共用施設の設置基準に対する設置の有無、規模、配置の実態把握を行った結果、以下のことが明らかとなった。

- ①韓国の集合住宅団地では、「住宅建設基準などに関する規定」「文化芸術振興法」により、案内標識やアート作品のほか、住民共同施設、敬老堂、文庫、保育施設など多様な共用施設の設置が義務付けられている。
- ②共用施設は、設置義務がない規模の団地においても設置されている団地があり、購買層のニーズに対応した施設を設置したり、付加価値をつけるために設置されていると考えられる。
- ③管理事務室、敬老堂、文庫、住民共同施設は、設置基準に対する設置規模の割合にばらつきがあり、これらの共用施設は団地の特色が表れる施設と言える。一方、保育施設や屋外施設である児童遊園、駐車場、緑地の規模は、設置基準の100～200%にほぼおさまっている。
- ④単位戸数あたりの共用施設面積は、管理事務所、敬老堂、保育施設は7.9～65.2㎡/100戸であるが、住民共同施設は13.9～390.4㎡/100戸と大きなばらつきがあることから、全住民を対象とする住民共同施設の規模で各団地の特色を出していると考えられる。
- ⑤屋内共用施設の分布タイプは集中型、グループ型、分散型の3タイプに分類でき、集中型とグループ型が多くみられた。
- ⑥屋内共用施設の設置位置は、独立した建物に設置される独立型と、住棟の一部に設置される住棟型があり、ほぼ同数であった。また、地下よりも地上に設置される共用施設が多いが、多様な用途である住民共同施設は31.2%が地下に設置されていた。
- ⑦管理事務室は地上駐車場や団地入口に面しており、機能的な配置と言える。敬老堂と保育施設は、児童遊園に面している団地が多く、屋内外の共用施設の連続性や世代間交流を想定した配置も見られた。

以上の結果から韓国の集合住宅団地では、設置が義務付けられている共用施設の種類の多いうえ、共用施設によっては設置基準よりも大規模な施設が設置されていることが明らかとなった。

第4章では、前章において、明らかにした共用施設の設置実態をもとに、管理人の聞き取り調査を行い共用施設の利用状況や運営実態を把握した。次に住民の利用状況や共用施設に対する意識を明らかにした。

#### (1) 共用施設について

- ①韓国の集合住宅団地内の住民共同施設は、設置基準では多様な用途が想定されているが、実際には、住民の会議室、運動施設、文化教室、文庫として利用されていた。
- ②設置された共用施設は維持管理や利用の低下などにより他の用途に変更して利用している施設がある。しかし、それらの設備や構造の変更はなく、単に施設の利用内容を変更しており、改修工事をともなう用途変更はみられなかった。
- ③敬老堂と保育施設を利用する住民の90%以上が「ほぼ毎日」利用している。一方、会議室は、「月に1,2回」利用する住民が多く、管理人の聞き取り調査から住民自治会の会議以外には利用しないことがわかった。
- ④敬老堂、文庫や保育施設は18時以降に利用されておらず、屋内運動施設を含め、屋外施設は18時以降に多くの利用がみられた。
- ⑤共用施設を主に利用する年代に偏りがあり、各共用施設は「高齢者利用型」など4種類に分類できた。
- ⑥会議室、文庫、敬老堂の利用する理由、利用しない理由ともに、「利用目的」が最も大きな理由であることがわかった。また、敬老堂と文庫を利用する理由として設置位置についても一定の回答数があることからその配置も重要な要素と考えられる。
- ⑦住民の生活利便性や近隣住民との関係に役立つ施設は年代によって異なり、年代の共用施設が対応していることがわかった。
- ⑧団地内に今後希望する場所として10-30代や40-50代は「音楽や芸術活動などの趣味・文化活動が可能な場所」が最も多く、60代以上の住民は「気軽に団地内の友人と会って話ができる場所」が最も多いことがわかった。

#### (2) 敬老堂について

- ①屋内共用施設の中で、設置後に運営されている割合が87.0%と高い施設である。
- ②主な利用対象である60代以上の住民の95.0%が敬老堂に関心があり、60代以上のうち、79.2%の住民が「ほぼ毎日」利用している。また、外出に問題がない高齢者よりも、外出の問題がある高齢者の方が多く利用しており、自宅から近距離にある貴重な場所といえる。
- ③60代以上の住民にとって敬老堂は住民の生活利便性向上や近隣住民との良好なコミュニティ形成に役立つ施設である。敬老堂のイメージについては、60代以上の実際の利用住民には、必要な場所だと認識しているが、現在使用していない60代未満の住民は「役立たない」などの回答が60代以上よりも多い。

#### (3) 文庫について

- ①文庫は、設置基準で示された施設のほか、住民共同施設の1つとして設置されている。しかし、設置後の書籍の購入や施設管理などの維持管理の問題により運営を休止した施設も多く見られた。

- ②文庫の存在を知っている住民の85.8%は関心を持っており、週に1,2回以上あるいは不定期の利用が多い。
- ③文庫を利用する理由は、全年代にわたって位置関係や利用目的が重要な要素で、10-30代は住民の生活利便性向上や近隣住民との良好なコミュニティ形成に役立つ施設と認識している。

以上のことから韓国の集合住宅団地は設置基準より大規模な共用施設や数多くの共用施設が設置されていたが、団地によっては運営を休止する施設もみられた。また、敬老堂は高齢者にとって大事な施設であり、文庫は住民の関心が高い施設であることが明らかになった。

第5章では、韓国大邱広域市北区の集合住宅団地を対象として、環境造形物の設置位置や形態を明らかにし、それらの調和について建築関係者による意識と印象評価を日韓比較した。

#### (1) 環境造形物の設置実態

- ①韓国の集合住宅団地では、文化芸術振興法により建築費に対して一定割合の環境造形物の設置が義務付けられている。
- ②大邱北区に2003年から2004年に建設された300戸以上の集合住宅団地では、一部の特殊な条件の団地を除き、屋外に1作品の環境造形物が設置されている。
- ③環境造形物の形態は、具象的形態、抽象的形態、混合型の3タイプに分類したところ、具象的形態と抽象的形態が多くみられた。設置位置は児童遊園、水辺広場、中庭、団地入口、駐車場入口の5タイプに分類でき、中庭への設置が最も多い。
- ④児童遊園には具象的形態のみが設置されるなど一部で設置位置と形態に対応関係が見られた。

#### (2) 環境造形物に対する評価

- ①環境造形物の形態と設置位置の組み合わせにより作成したイメージ図をもとに印象評価を日本と韓国で行った結果、全体的に日本の方が調和と感じる割合が低い。
- ②日本ではいずれの形態も、団地入口に設置された場合に不調和であると感じる人が多い。
- ③クラスター分析により形態と設置位置の調和に対する意識を分類すると、韓国ではいずれの形態も調和とする「調和」タイプが58.8%であるのに対し、日本では11.9%と低い。また、日本ではいずれの形態も調和しないとする「不調和」タイプと混合型だけが調和とする「混合型調和」タイプの合計が70%を超えており、日韓で調和に対する意識に差がある。
- ④いずれの形態も調和する設置位置は日韓ともに中庭であったが、その印象評価は日韓で相違が見られ、同じ「調和」と評価されたとしても印象評価は異なる。

以上の結果から、日本において集合住宅団地内に環境造形物を設置する際、その形態や設置位置により印象や満足度が変化すると考えられ、韓国と同様の環境造形物の設置には注意が必要であると言える。

第6章では、日本の分譲集合住宅を対象に、管理会社や管理組合に行ったヒアリング調査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。

#### (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管理会社から見た利用頻度が高い共用施設は「集会室」「エントランスホール」「多目的室」「キッズルーム」「コミュニティラウンジ」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」「コミュニティラウンジ」であることが分かった。「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多かったのは「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」「主動線との隣接性」「管理員室との隣接性」「開口の大きさ・方向」「可変間仕切りによる連結・分離」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共用施設の種類や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。

以上のことから、利用頻度が高い施設は集会室やパーティールームなど多用途で利用できる施設であり、共用施設の活用方法で最も多かったのは用途の多様化であることが明らかになった。

## 2. 集合住宅団地における共用施設に関する提案

### 2-1 韓国の集合住宅団地に対する提案

本研究の結果から韓国の集合住宅団地の設置基準や共用施設に対して提案を示す。

- ①韓国の集合住宅団地の共用施設は設置基準により、大規模な共用施設や数多くの共用施設が設置されていたが、団地によっては運営を休止している施設もみられた。設置基準は戸数に応じて設置する施設と規模を義務づけているが、各施設の設置基準よりも柔軟な利用が可能な空間づくりが必要である。
- ②時代の変化によって生活様式が変化していることから、空間の更新が可能なように設計する必要があり、さらにニーズによっては、増築、拡張が可能になるよう配慮が必要である。
- ③敬老堂は男性の利用がほとんど見られなかったことから、一般的に設けられている男性用の敬老堂を、「一人で静かに過ごすことができる場所」のようなニーズに対応させた用途に変更することが考えられる。
- ④文庫は、設置後に維持管理の問題で運営休止する例が多い。このような運営を休止している文庫は読書室や自習室のような利用方法に変更することが考えられる。
- ⑤住民自治活動やグループによるコミュニティの活性化が必要であり、低価格または無料で利用可能な施設（卓球、バドミントン場）を拡大し、住民の関心を高める必要がある。
- ⑥近隣の団地の共用施設と役割を分担するなどして、共用施設の用途を特化させる。
- ⑦住宅団地内の環境造形物を計画する際に設置位置が先に決定した場合、背景となる景色を

考慮して、環境造形物の形態を計画する必要がある。

- ⑧環境造形物の設置は、単に集合住宅団地内で共用される造形物としての機能ではなく、外部の休憩スペース、児童遊園などと連携して一つの共用空間として活用することが重要である。

## 2-2 日本の集合住宅団地における提案

用途変更という活用手法はコストや居住者間の合意形成の問題から、まだ普及には至っていない。しかしそういった状況においても一部のマンションでは共用施設を可能な限り有効利用し、生活の利便性の向上に資するよう使用方法を柔軟にしたり、時間帯によって使用用途を組み合わせたりと、コストのかからない範囲での活用事例が見られた。こういった事例の手法やノウハウを管理会社などが情報化し、体系化していくことで、活用の概念を普及させることが第一歩だと考える。

## 3. 今後の研究課題

今後の研究課題を以下のように考察する。

- ①本研究は韓国の大邱地域を中心に進めてきたが、地域によって住民のニーズが異なるため、地域的条件を考慮し、他地域でも研究を進めることが今後の課題である。
- ②環境造形物について、屋外に設置されることが多く、本研究で対象とした環境造形物もすべて屋外に設置されていた。そのため、日本の事例研究や韓国の屋内空間に設置される場合の調和関係や印象評価が今後の課題である。
- ③本研究では環境造形物の設置位置と形態の調和関係のみを対象としたため、材料と色などの調査に関する評価が今後の課題である。
- ④集合住宅団地の共用施設を地域開放することの妥当性の検証と利用に関する団地内外の住民認識を把握することが今後の課題である。
- ⑤共用施設の修正や増築、あるいは用途変更する場合の法的制限に関する調査、また、その法的制限の中での計画週報の開発が今後の研究課題と言える。

## 参考文献

本研究で引用または参考にした文献をいかに示す。

### ■ 引用または参照した文献

#### 第1章

- 1) Nam Yong-Hoon, Shin Jung-Jin : コミュニティの概念を考慮したマンションの計画手法に関する研究, 韓国都市設計学会誌, No. 20, pp. 5-18, 2005. 9
- 2) Seo Su-jeong, Bak Gwang-jae, Baek Hye-seon : アパート共同体実現のための方策の研究, 韓国土地住宅公社, 2001
- 3) 韓国統計庁、2010年将来人口推計 (<http://kostat.go.kr/portal/index/statistics.action>)
- 4) 田中志敬 : マンションの課題における自助・共助・公助の補完関係, マンション学, No. 45, p. 36-40, 2013. 4
- 5) Park In-Sook, Kim Young-Ha : 集合住宅団地内の外部空間構成の方法に関する研究, 韓国建築学会論文集, Vol. 24, No. 6, pp. 285-292, 2008. 6
- 6) Lee Eun-Young, Yoon Chung-Sook : マンション団地内の福利施設の現状に関する事例研究, 韓国建築学会春季学術発表大会, Vol. 24, No. 1, pp. 11-15, 2004. 4
- 7) Cho Su-Jin, Han Hae-Ryon : 集合住宅団地のコミュニティ施設活性化方策に関する研究 - 団地内のキッズ施設を中心に, 韓国室内デザイン学会学術発表大会論文集, Vol. 9, No2, pp. 67-72, 2007. 11
- 8) 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
- 9) 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
- 10) 安井雄治, 福田由美子 : 集合住宅の共用施設の変遷に関する考察, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 111-112, 2005. 7
- 11) 田村麻衣子, 横内憲久, 岡田智秀 : 超高層マンションにおけるコミュニティ形成に関する研究 - 共用施設の設置状況からみる現状の課題, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 93-94,

2005.7

- 12) 白金, 高井宏之: 中国・瀋陽の集合住宅の共用空間・施設に関する研究—2005年の新築集合住宅における特性, 日本建築学会東海支部研究報告集, No. 45, pp. 469-472, 2007.2
- 13) 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
- 14) 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
- 15) Seo Soo-Jeong, Baik Hae-Sun: 集合住宅団地内の共用施設の空間変容に関する研究, 大韓建築学会論文集, Vol. 20, No. 11, pp. 219-230, 2004.11
- 16) Hwang Teon-Sook, Chang Yun-Jung, Son Yeo-Rym, Chang Ari: 団地特性に関する国民賃貸住宅コミュニティ施設の居住者利用実態に関する研究, 韓国室内デザイン学会論文集, Vol. 18, No. 5, pp. 147-155, 2009.10
- 17) 大谷由紀子, 中迫由実: 大阪市の超高層マンションにおける共用空間の設置運営状況と居住者評価, 住宅系研究報告会論文集, No. 5, pp. 165-172, 2010.12
- 18) 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, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 207-208, 2008.7
- 19) 大谷由紀子, 瀬渡章子, 田中智子: 子育て支援型集合住宅における母親の子育てへの援助に対する意識と居住ニーズ, 日本建築学会計画系論文集, No. 580, pp. 17-24, 2004.6
- 20) 村田明子, 高橋済, 花井英枝, 金秀蘭, 北後明彦: 東日本大震災での集合住宅における防災活動組織と共用施設・設備の活用, 地域安全学会梗概集, No. 29, pp. 43-46, 2011.11
- 21) 曾根里子, 沢田知子: 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), 日本建築学会計画系論文集, 第679号, pp. 2007-2016, 2012.9
- 22) 石井朋子, 沢田知子, 浅沼由紀, 曾根里子: 共用施設利用状態からみた交流様態: 大規模集合住宅における「入居初期」の人間交流行動・交流様態を中心にみた「大規模集住」の特性 その2, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 293-294, 2010.7
- 23) 中西弘和, 北後明彦, 中谷愛理: 相互支援意識構築に向けたマンション内コミュニティに関

- する研究－マンション内共用施設・共同活動の実態調査を通して，日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系，No. 49，pp. 65-68，2009. 5
- 24) 染谷正弘，沢田知子，曾根里子，浅沼由紀：大規模分譲集合住宅における共用空間の活用に関する研究 その1：ソフト計画を重視した共用空間計画の概要，日本建築学会学術講演梗概集，E-2，pp. 113-114，2005. 7
- 25) 高村学人：コモンズからの都市再生－地域共同管理と法の新たな役割，ミネルヴァ書房，pp. 179-186，2012. 11
- 26) 中西弘和，北後明彦，中谷愛理：相互支援意識構築に向けたマンション内コミュニティに関する研究－マンション内共用施設・共同活動の実態調査を通して，日本建築学会近畿支部研究報告集，No. 49，pp. 65-68，2009. 5
- 27) 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
- 28) 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
- 29) 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. 7
- 30) 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
- 31) 高井宏之：大規模集合住宅における共用空間・施設の経年変化に関する研究，住宅総合研究財団，2006
- 32) 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
- 33) Kim Min-Young：ソウル市建築美術装飾制度の現状に関する研究，慶熙大学院修士論文，2007. 2
- 34) Shin Woon-Kyung, Yu Nak-Hwan, Lee Won-Jae, Park Cheol-Soo：集合住宅団地における建築物の美術装飾に関する研究－ソウル市を中心に，大韓建築学会論文集，No. 24，pp. 3-11，2008. 5
- 35) Takaki Ayala Takayuki，北原理雄：ニューヨークにおける既成市街地の地域コミュニティ再生の方法－コミュニティアートプログラムを中心に，都市計画論文集，No. 37，pp. 763-768，2

002.10

- 36) 八木健太郎, 竹田直樹: 日本におけるパブリックアートの変化に関する考察, 環境芸術学会論文集, No. 9, pp. 65-70, 2010. 3
- 37) 橋本敏子: 南芦屋浜コミュニケィ&アート計画の試み(アート)(〈特集〉カフェ・アートメディア), 建築雑誌, Vol. 116, No. 1476, pp. 32-35, 2001. 9
- 38) 高井宏之, 齊藤広子, 高田光雄: 大規模集合住宅における共用空間・施設の経年変化に関する研究, 住宅総合研究財団研究論文集, No. 31, pp. 241-250, 2004
- 39) 松尾光洋, 牧野瑞紀, 上野勝代: 高経年マンションにおける共用施設の整備に関する研究—Aマンションにおける居住者の相互扶助意識と共用施設需要の事例, 都市住宅学, No. 59, pp. 69-74, 2007
- 40) 平田陽子: 高経年マンションにおける共用施設の整備とコミュニティ形成に関する研究, 京都光華女子大学短期大学部研究紀要, No. 47, pp. 49-162, 2009. 12
- 41) 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
- 42) 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

## 第2章

- 1) 韓国のマンション管理新聞、共有空間づくりを通じたアパートの住民のコミュニティ2、2006. 3. 27
- 2) 住宅建設基準等に関する規定 (<http://www.law.go.kr/>) (アクセス日: 2012. 12. 30)
- 3) 文化芸術振興法 (<http://www.law.go.kr/>) (アクセス日: 2012. 12. 30)
- 4) 大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議 (<http://www.city.osaka.lg.jp/>) (アクセス日: 2012. 6. 19)
- 5) 神戸市開発指導要綱 (<http://www.city.kobe.lg.jp/>) (アクセス日: 2012. 6. 19)
- 6) 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
- 7) 吹田市開発事業の手続き等に関する条例 (<http://www.city.suita.osaka.jp/>) (アクセス

- 日：2012.6.19)
- 8) 箕面市まちづくり推進条例施行規則 (<http://www1.g-reiki.net/>) (アクセス日：2012.6.19)
  - 9) 西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例 (<http://www.kantaku.or.jp/>) (アクセス日：2012.6.19)
  - 10) 川西市開発行為等指導要綱 ([http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/dbps\\_data/\\_material/\\_localhost/machi/kawa0048/23-4-1gi\\_jyutukijyun.pdf](http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/dbps_data/_material/_localhost/machi/kawa0048/23-4-1gi_jyutukijyun.pdf)) (アクセス日：2012.6.19)
  - 11) 桜井慎一，横内憲久，野崎俊人：水辺の特性を活かす住宅団地計画の研究，日本建築学会計画系論文集，第513号，pp. 301-306，1998.11
  - 12) 太刀川源七郎，横内憲久，桜井慎一，野崎俊人，仲村友利：住棟の配置形態による住環境評価の相違とその要因 水辺に立地する集合住宅地の計画に関する研究（その1），日本建築学会大会学術講演梗概集A-2，pp. 315-316，1995.8
  - 13) 久保園洋一，瀬田史彦：人口減少・高齢化期における公営住宅の活用に関する研究—地域再生計画に基づく公営住宅の目的外使用に着目して—，住宅系研究報告会論文集，日本建築学会，No. 6，pp. 45-54，2011.12
  - 14) 財団法人ベターリビング：都道府県等と市町村等との連携による公的住宅団地を活用した安心住空間支援システムの構築事例に関する調査研究事業報告書，2009.3
  - 15) 松原茂樹，岩根敬子，鈴木毅，田中康裕，奥俊信，木多道宏：大阪府ふれあいリビング事業の運営と連携：住民が運営する交流の場所と地域環境の関係に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第74巻，第636号，pp. 347-354，2009.2
  - 16) 小川正光：愛知県営シルバーハウジングにおける計画の変遷と評価，日本建築学会技術報告集，第23号，pp. 279-284，2006.6
  - 17) 滝彩子，小松尚：県営住宅子育て支援モデル事業にみる公営住宅における生活支援拠点設の可能性と課題，日本建築学会住宅系研究報告会論文集，No. 4，pp. 353-365，2009.12
  - 18) 山田裕喜，小松尚：公営住宅に開設された生活支援拠点の空間とサービス・組織連携の相互関係～熊本県営住宅健軍団地くらしささえ愛工房の事例分析～，都市住宅学，都市住宅学会，第75号，2011.10
  - 19) 大阪市営住宅研究会：今後の市営住宅のあり方について，2005.10

### 第3章

- 1) Shin Hwa-Kyoung, Jo In-Sook, Kin Young-Joo, Lee Soo-jin ; 集合住宅住民の住民共用施設利用状況とニーズに関する研究, 韓国住宅学会学術発表大会論文集, Vol. 1, pp. 251-255. 2011. 04
- 2) Hwang Teon-Sook, Chang Yun-jung, Son Yeo-Rym, Chang Ari : 団地特性に関する国民賃貸住宅コミュニティ施設の居住者利用実態に関する研究, 韓国室内デザイン学会論文集, Vol. 18, No. 5, pp. 147-155, 2009. 10
- 3) Chung Sung-Jin, Lee Won-Yong, Kang Soon-Joo ; 集合住宅居住者のコミュニティ空間とプログラムの利用および要求度, 韓国住宅学会集, Vol. 14, No. 1, pp. 41-50, 2003. 2
- 4) Pak In-Sook, Kim Young-Ha : 集合住宅団地内屋外空間の構成方法に関する研究, 大韓建築学会論文集, Vol. 24, No. 6, pp. 285-292, 2008. 6
- 5) 藤谷英孝, 丁志映, 小林秀樹 : 都市型低層集合住宅における共有領域の経年変化-経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究 (その1) , 日本建築学会計画系論文集, No. 672, pp. 283-289, 2012. 2
- 6) 藤谷英孝, 丁志映, 小林秀樹 : 高層集合住宅における共有領域の経年変化-経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究 (その2) , 日本建築学会計画系論文集, No. 680, pp. 2313-2320, 2012. 10
- 7) 石原菜穂子, 田中康裕, 平林まみ : 民間分譲マンション居住者の実態調査から見出した共用空間の機能-分譲型集合住宅に求められるコミュニティのための共用空間の研究その1, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp. 1351, 2012. 9
- 8) Kim Hye-mi, Kang Soon-Joo : 集合住宅団地内のコミュニティ施設の運営と利用実態の比較研究, 韓国住宅学会学術発表大会論文集, Vol. 2, pp. 192-197, 2009. 11

### 第4章

- 1) 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, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, pp. 207-208, 2008. 7
- 2) 茂木崇宏, 齊藤広子, 高田光雄, 高井宏之 : 大規模マンションの共用施設・共同サービスの利用・運営実態-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 その2-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, pp. 187-188, 2004. 7
- 3) Seo Soo-Jeong, Baik Hye-Sun : 集合住宅団地内の共用施設の空間変容に関する研究, 大韓建築学会論文集, Vol. 20, No. 11, pp. 219-230, 2004. 11
- 4) 日本建築学会 : 地域施設の計画-21世紀に向けた生活環境の創造, 丸善株式会社, 1995

## 第5章

- 1) Lee Su-Jin, Seo Ji-Eun, Lee Jeong-Ho : 住宅団地内の環境造形物と周辺環境との形態調和に関する選好度分析, 韓国住居学会論文集, No. 6, pp. 27-35, 2006. 12
- 2) Kim Nam-Hyo, Song Jun-Ho, Lee Hyeon-Jae, Lee Sang-Ho, Song Seong-Jin : 美術装飾品のタイプと街路景観との相関性に関する研究, 大韓建築学会秋季学術発表大会論文集, No. 2, pp. 787-790, 2001. 10
- 3) Gang Cheol-Gi : 環境デザインシリーズ-環境と彫刻, 待遇出版社, 199110) 工藤 安代 : パブリックアート政策-芸術の公共性とアメリカ文化政策の変遷, 勁草書房, 2008
- 4) Kim Eun-jung, Kim Yu-Na : 室内造形論, 技文堂, 2002
- 5) Kim Jung-Jae : 建築意匠論, 技文堂, 2000
- 6) Lee Sang-Jin : 空間デザインのための環境造形芸術の影響と選定要素に関する研究, 韓国室内デザイン学会論文集, No. 31, pp. 29-41, 2002. 04

## 第6章

- 1) 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, pp207-208, 2008. 7
- 2) リクルート社 : SUUMO, 2012. 9
- 3) ダイヤモンド社 : 週刊ダイヤモンド, 2010. 3
- 4) ダイヤモンド社 : 週刊ダイヤモンド, 2011. 2