

建設省建築研究所 正会員 森 岡 秀 悟  
筑波 大 学 正 会 員 黒 川 光

## 1. はじめに

沿道環境整備、特に緩衝性建築物(バッファビル)の誘導により、その背後地の自動車騒音の減少は期待されるが、一方、周辺住宅地等からみた場合、日照問題の発生あるいは緩衝性建築物の規模・用途によっては地区商業構造に変化を及ぼし、日常生活圏行動に大きな変化を及ぼすことが考えられ、地域社会において利害対立が発生することが予想される。本研究は既存の緩衝性相当建築物について、当該建築物の立地が周辺地域に及ぼしている影響を各利害関係者ごとに調査し、利害主体間の因果連鎖を明らかにしようとするものである。

## 2. 調査の概要

本調査は、東京都区部において、既存の緩衝性相当建築物(幹線道路沿道に立地している中高層マンション)が立地している地区(5地区)を対象として、各利害関係者に対し、マンション建設に伴うトラブルの有無とその内容あるいは建設前後の生活環境の変化等に関するアンケート調査を実施した。

### 1) 調査系列

沿道マンションの立地に関連する利害主体別に以下の5系列の調査系列を設定した。

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| (1) マンション所有者(施主)調査 |                  |
| (2) マンション内居住者調査    | (3) マンション周辺住民調査  |
| (4) マンション内事業所調査    | (5) マンション周辺事業所調査 |

### 2) 調査方法及び回収結果

アンケート調査は、訪問インタビュー方式で実施し、調査対象数は全地区計で916サンプルであり、有効回収数は774サンプル(有効回収率85.4%)であった。

## 3. 調査結果

### 1) 利害主体の特性比較

マンション内居住者と周辺住民とを比較すると、世帯主の職業ではマンション内居住者が周辺住民に比べ、管理専門職が多く、無職、技術労働職が少なく、ている。家族構成ではマンション内居住者において核家族化の傾向がでており、被調査者(主に主婦層)の在宅時間はマンション内居住者の方が短く、外出する機会が多いことを示している。また、今後の居住意向ではマンション内居住者で「できれば移転したい」が約半数を占めているのが特徴的である。

マンション内事業所と周辺事業所を比較すると、マンション内事業所では会社組織で雇用従業員による経営が多く、当該事業所以外にも事業所を比較的多く有している。一方、周辺事業所では個人営業かつ家族従業員による営業が多くなっている。

### 2) マンション設計・計画段階の利害連鎖

マンションの建設計画の公表から始まる周辺住民と施主側とのトラブルは、調査対象マンション8件のうち7件において反対運動という形で発生している。反対運動の内容は、いずれも日照権に関する問題を主として、電線障害、風害、災害時の危険性をとりあげて、建設反対あるいは設計変更(建物規模の縮小)を要求している。

これに対して施主側では、周辺住民との「話し合い」の機会をもち、部分的な設計変更に応じている例もみられるが、これを含めほとんどのマンションで日照損失に際した金銭補償による解決策を選んでいる。また電線障害に対しては2地区のマンションで、マンション建設後、周辺住民からの苦情で共同アンテナを設置している。

一方、周辺住民との「話し合い」はマンション建設のための要件となっているが、「話し合い」の長期化による工期の遅延及び補償のための経費の増加が施主側において問題となっている。

以上の内容をまとめると図-1のとおりである。

### 3) マンション建設・入居後の利害連鎖

#### (1) 周辺住民からみた利害得失

マンション建前前後の生活環境の変化について、日照阻害及び電波障害の影響をあげているものが多く、また風害を訴えているものも多い。

マンション内居住者との近隣関係については、マンション内居住者とは無関係といった意識が強くみられるが、子供あるいはその教育を通じて消極的な係り合いを持っているともみられる。また、マンション内事業所の存在により買い物の利便性が増したと感じている層がある程度存在する。

#### (2) マンション内居住者からみた利害得失

今回の調査においては、マンション内居住者側から利害連鎖を形成するものは特に見い出せなかった。

#### (3) 周辺事業所からみた利害得失

周辺事業所の約半数の事業所で顧客が増加したとしており、これに伴い店舗の改造、品揃えの変更等の対応策を実施している事業所がいくつかみられた。一方、マンション内事業所とのトラブルはほとんどみられず、商業上の競合に類する回答は全く無かった。これはマンション内事業所に対する調査結果においても同様の結果であったが、今回調査対象としたマンションでは、マンション内の事業所数が比較的少なく、大規模な店舗が無かったことも一因をなしていると思われる。

#### (4) 利害連鎖図

(1)、(2)、(3)の結果をまとめると図-2のようになる。即ち、緩衝性相当建築物の立地による影響は周辺住民、周辺事業所へ一方的な流れで終結している。また、この連鎖図において、日照阻害、電波障害、風害といった建築物が物理的に存在していることからくる影響が大きく、コミュニティ等の問題はその裏に隠れてしまっているといえる。

#### 4) あとがき

緩衝性相当建築物の立地に伴う利害連鎖について検討してきたが、立地による影響はここで終結するのではなく、これら連鎖図の枠外へ出る形で地区環境整備（子供の遊び場を含めた公園・緑地等の整備、あるいは自動車交通の増加に対する対策等）の要求が、周辺住民及びマンション内居住者からでている。

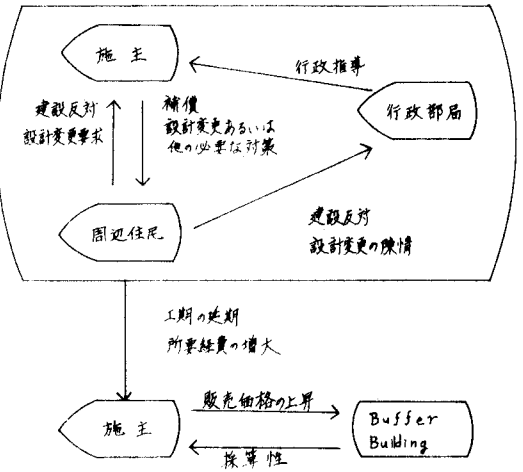


図-1 マンション設計・計画段階の利害連鎖

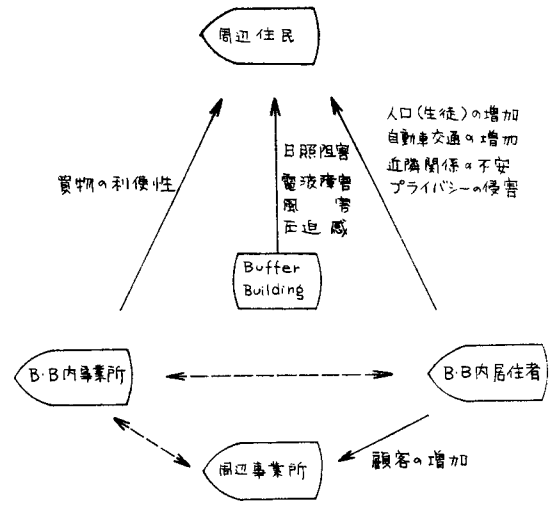


図-2 マンション建設・入居後の利害連鎖