

IV-124 超高層マンションの居住環境及び周辺へ及ぼす影響に関する実態分析

芝浦工業大学 正 石井忠二郎 大成ロテック 杉田 敏昭
 芝浦工業大学 佐藤 一彦 (株) 森 組 熊谷 大輔

1. はじめに

昭和30年代以降、中・高層住宅団地やマンションが多く供給されるようになった。しかし大都市では住宅地の確保が困難となり、超高層化の傾向が見られ、今後も増加が予測される。一方これら超高層マンションが周辺住宅地等へ及ぼす環境障害が問題となっている。また超高層マンションは、老人や幼児に必ずしも良い住環境とはいえないともいわれている。そこで本研究は、超高層マンションの居住環境及び超高層マンション周辺の住民や周辺環境に与える影響等について、これら当該者を対象にアンケート調査を実施・分析し、今後の大都市の再開発事業等、都市計画の重要な位置づけとなる超高層マンション建設のあり方を検討する。

2. 研究方法

(1)研究対象超高層マンションの選定

対象超高層マンションの選定条件として、①30階以上である。②超高層マンションを中心に半径300m以内に住宅があること。以上の条件のもとで内陸部2地区(新川崎30階、江東区大島39階)、臨海部2地区(港区お台場33階、中央区佃島37階)を選定した。

(2)アンケート内容及び分析方法

『超高層マンション居住者』への質問内容は「マンションの選定理由」「日照時間」「不便・不満・不安な点」等合計64項目を質問した。アンケート回収数を表1に示す。『周辺住民』へは「日照時間」「周辺環境への影響」等30項目(以上、質問は全て5段階評価)。各対象地区共200通(但し、北側は半径100m毎に各50通計150通、南側は300m以内に50通)合計800通を回収した。以上のアンケート調査の結果を数量化2類等を用いて、各地区毎及び内陸部と臨海部との相違の比較、分析を行った。

3. 数量化2類分析結果

(1)超高層マンション居住者

マンション居住者の2類分析(外的基準を「総合評価」説明変数18項目抽出)は、Ⅰ層(1~8階)、Ⅱ層(9~16階)、Ⅲ層(17~24階)、Ⅳ層(25階以上)の各階層別に分類、分析した。

表2に見るように、内陸部(新川崎・大島地区)Ⅰ層では「総合評価」に大きく寄与しているアイテムは「眺望」(レンジ1.275 以下省略)「駅に近い」である。これは駅に近いという利便性を重視し、また両地区近隣には大きく視界を妨げる高い建物がなく、Ⅰ層からも比較的眺望が良いためと考えられる。Ⅱ層では「シンボル」「マンション外住人との近所付き合い」が高い。このⅡ層に限らず内陸地区では、新川崎地区の「マンション内住人との付き合い」(加重平均0.045:表3参照)を除き「マンション内・外住人との付き合い」はいずれも顕著に低い。新川崎地区には構内にスポーツクラブ棟・各種集会場や広場等があるが当地区は広大

キーワード:都市計画、再開発計画、マンション計画

〒108-8548 港区芝浦3-9-14 TEL.03-5476-3053 FAX.03-5476-3166

表1 アンケート回収数

	回収数	建 物
新川崎	221通	分 譲
大 島	224通	分 譲
お台場	235通	賃 貸
佃 島	435通	賃 貸

表2 マンション居住者階層別レンジ表(相関比 上段:内陸部 下段:臨海部)

層 別	階 数	内陸部(新川崎・大島)		階 数	アイテ ム	レンジ
		アイテ ム	レンジ			
Ⅰ 相関比 0.485 0.593	1	眺 望	1.275	1	駅に近い	1.713
	2	駅に近い	0.956	2	高 所	1.340
	3	エレベーター	0.897	3	風 害	0.767
Ⅱ 相関比 0.651 0.596	1	シンボル	1.359	1	駅に近い	2.365
	2	マンション外	1.282	2	風 害	1.411
	3	エレベーター	1.133	3	エレベーター	0.654
Ⅲ 相関比 0.829 0.650	1	眺 望	1.792	1	眺 望	1.884
	2	シンボル	1.471	2	駅に近い	0.748
	3	資産価値	1.171	3	ゴミ出し	0.560
Ⅳ 相関比 0.418 0.403	1	眺 望	3.165	1	眺 望	1.677
	2	資産価値	2.858	2	駅に近い	1.049
	3	駅に近い	0.899	3	マンション内	1.020

表3 「近所付き合いはありますか」(加重平均) 上段:マンション内住人との付き合い 下段:マンション外住人との付き合い

マンション層別		新川崎	大 島	お台場	佃 島	平 均
		加重平均	加重平均	加重平均	加重平均	加重平均
マンション層別	加重平均	0.045	-0.413	-0.103	-0.002	-0.178
	平 均	-0.425	-0.498	-0.107	-0.333	-0.337
周辺住民	加重平均	-0.190	-0.456	-0.105	-0.271	-0.257
	平 均	-0.158	-0.515	-0.108	-0.130	-0.228
周辺住民	加重平均	0.404	0.198	-0.113	0.020	0.127
	平 均	0.123	-0.150	-0.111	-0.055	-0.050

な工場跡地の総合開発のため、他に中・高層住宅が数棟あり、それら個別棟内での交流が比較的多いものと考えられる。大島地区は各階層共「マンション内・外住人との付き合い」のレンジが1・2位と高い。一方加重平均は4地区中最も低い（表3参照）。当地区では3年間にわたりマンション建設反対運動が行われた経緯があり、その時の代償として敷地内施設の一部開放を得たが、現在コミュニケーションの場としては機能を果たしていないものとする。住民の意見に“コミュニティ形成の場が欲しい”がある。内陸部Ⅲ・Ⅳ層では「眺望」「シンボル」「資産価値」が高い。これは特に分譲の超高層マンション上層では、ややセカンドハウスの色彩を帯びることがあり、眺望の良さと、資産価値に重きをおく傾向を示すものとする。

臨海部（お台場・佃島地区）では、Ⅰ～Ⅳ層に共通しているレンジの高いアイテムとして「駅に近い」がある。これはお台場地区では“ゆりかもめ”のお台場海浜公園駅（徒歩7分）、佃島地区は営団地下鉄有楽町線月島駅（徒歩7分）が近く、都心への交通利便性の良いことが大きな要因と考える。また各層共、臨海部のため潮風が強く「風害」が高い。Ⅲ・Ⅳ層では「眺望」が最も高い。

(2)周辺地域住民

2類分析（外的基準を「総合評価」、説明変数16項目抽出）は、超高層マンションを中心に半径300m以内を対象とし、北側は100m毎にN1、N2、N3、南側をSと区分し、区分別に分析した。

内陸部新川崎地区のN1・N2地域では「日陰」「日照時間」のレンジが高い（表4参照）。これは対象マンションから同開発地区内北方約80mに立地する業務用超高層ツインビル（31階）の影響も重なり「日陰」「日照時間」（1時間以内）のレンジが高くなったものとする。また「商店が増え便利になったと思う」者は少ない。当開発地区内にはコンビニエンスストア・小規模商店・レストラン等ができたが、北側住民にとっては利用しにくい場所にある。一方北側住民近辺の商店街では、コンビニエンスストア2店が開店された他はあまり変化が見られず、こうしたことが便利になったと思わない理由と考えられる。N3地域ではN1・N2に比し「電波障害」「日陰」の影響が顕著に少なくなる傾向が示された。大島地区は、N1地域に該当する住宅は離れた2棟の超高層マンションの中間に位置し「日照」は比較的良好。N2地域は「日照時間」が3時間以内の住宅が多く「日陰」による不満が大きい。

臨海部お台場地区N1・N2地域では「今後、超高層マンションを積極的に作るべきではない」が最も高い。これは当地区北側住民の建物は、超高層マンションと同時期に臨海副都心開発計画の一環として建設された高層ビル（14階）であるが「日陰」や「電波障害」の影響が大きく、また当地区は職・住・遊が混在化した開発（現在、開発始動期終了の開発途中）となっているため、来訪者のマナーの欠如による「路上駐車」や「治安」の悪さ、「風害」「商店が少ない」等が要因と考えられる。佃島地区はN1、N2・N3共に「シンボルと思わない」が高い。これは周辺地域には多くの高級超高層マンション等が建ち並ぶためと考えられる。また「今後、超高層マンションを積極的に作るべき」が高い。これは「近所付き合い」（加重平均低い）はなくても、現在、前記、高級超高層マンション等での居住環境に満足している結果と考えられる。

4. まとめ

超高層マンション建設に際して重要な日照問題では、不満を持つ住民が比較的多く見られた。一方超高層マンション居住者は周辺環境を含めて総体的には良いとの結果を得たが、近所付き合いは少なく閉鎖的傾向が強い。今後の超高層マンション建設には、一定規模の敷地面積と更に近隣住民との交流を活性化するために、その町の拠点となるコミュニティ施設や空間提供が必要と考える。

表4 周辺地域住民区域別レンジ表

内陸部（新川崎・大島）				臨海部（お台場・佃島）			
区域	階層	アイテム	レンジ	区域	階層	アイテム	レンジ
新川崎	N1	1 日陰	3.041	お台場	N1	1 積極的	1.149
		2 日照	1.866		N2	2 治安	0.921
		3 商店	1.073		N3	3 公園	0.742
	N2	1 電波	3.181		4 街らしさ	0.735	
		2 住みたい	2.197		5 シンボル	0.587	
		3 積極的	1.857		6 日照	0.561	
	N3	1 公園	2.512		1 日照	4.275	
		2 日照	2.237		2 近所	1.755	
		3 シンボル	1.731		3 治安	1.651	
	S	1 街らしさ	1.543		1 シンボル	1.420	
大島	N1	2 電波	1.507	佃島	N1	2 日陰	1.182
		3 圧迫	1.369		3 風害	1.104	
		1 日照	2.152		1 積極的	1.969	
	N2	2 日陰	2.009		2 近所	1.633	
		3 積極的	1.961		3 シンボル	1.607	
	N3	1 住みたい	1.924		N3	4 外近所	1.260
		2 近所	1.865		5 環境	0.882	
		3 積極的	1.783				
	S	1 近所	3.771		1 商店	2.176	
		2 日照	1.770		2 治安	1.531	
		3 シンボル	1.760		3 日陰	1.373	