



# 居住者相互の関係からみた都市の大規模分譲マンションの類型化についての考察

田中, 康裕  
山田, 哲弥  
村田, 明子  
北後, 明彦  
鈴木, 毅

---

(Citation)

日本建築学会計画系論文集, 75(647):75-83

(Issue Date)

2010-01

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(Rights)

Copyright(c) 社団法人日本建築学会

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90001551>



# 居住者相互の関係からみた都市の大規模分譲マンションの 類型化についての考察

## CLASSIFICATION OF URBAN LARGE SCALE CONDOMINIUMS FROM THE VIEWPOINT OF INHABITANTS' RELATIONSHIP

田中康裕\*, 山田哲弥\*\*, 村田明子\*, 北後明彦\*\*\*, 鈴木 毅\*\*\*\*

*Yasuhiro TANAKA, Tetsuya YAMADA, Akiko MURATA,  
Akihiko HOKUGO and Takeshi SUZUKI*

The purpose of this article is to clarify relationship between inhabitants' relations and attributions of building such as scale, location and so on, in urban largescale condominiums. For this purpose, we carried out interviews and questionnaires to inhabitants of condominiums. By interviews, opportunities to get to know other inhabitants were divided into four groups; spatial proximity, existence of mediator, participating to the governance and participating to events and circles. By cluster analyses from a viewpoint of the number of close friends and acquaintances, condominiums were divided into four groups. We found that attributions of buildings were different in each groups.

**Keywords :** Condominium, Urban Housing, Inhabitant, Social Relationship, Questionnaire, Community  
分譲マンション, 都市集合住宅, 居住者, 社会的関係, アンケート調査, コミュニティ

### 1. 研究の背景と目的

#### 1-1. 研究の目的

わが国の分譲マンションは2006年末で505万戸存在し、国民の1割を超える約1300万人が居住すると推計されており<sup>1)</sup>、既に主要な居住形態として定着しているといえる。このように多数の人々が暮らす分譲マンションが、どのような生活環境になっているかを捉える必要があると考えるが、一口に分譲マンションと言っても、例えば、30階以上のタワー型のものや、総戸数が1000戸を超えるものもあり、階数や総戸数、棟数、立地など、分譲マンションの属性は多様である。これらの属性の違いにより、居住者の生活は異なると考えられる。

本稿では、居住者による多様な共同活動が行なわれており、棟数や階数、設けられている共用施設が多様である大規模な分譲マンションを対象とし、居住者相互が築いている関係が、分譲マンションの属性とどのように関係しているかを明らかにすることを目的とする。具体的には、居住者相互が築いている関係の観点から分譲マンションを類型化し、類型化したグループによって、分譲マンションの属性、及び、居住者相互が知り合うきっかけにどのような違いが見られるのかを明らかにする。

#### 1-2. 既往研究と本稿の位置づけ

これまでに特色あるマンションを対象とする以下のような研究が行われており、これらの研究の結果からは、マンションの属性によって居住者相互が築いている関係が異なることが伺える。

沢田らは、コミュニティ形成を支援するソフト的仕掛けや、多様な共用施設をもつ大規模分譲マンションを対象とした調査を実施し、住戸同士が近いこと、子どもの学校や幼稚園、理事会やグループ活動、団地内の催しへの参加が「団地内居住者の交流のきっかけ」になると述べている<sup>2)</sup>。また、「入居前に事業者側が企画した広報活動・イベント活動」に参加した人々が、入居後「団地運営の中心的役割や企画運営を担う「コミュニティ形成活動主催派」になる傾向があることも明らかにしている<sup>3)</sup>。雪野らは、駅前に隣接して建つ4棟の超高層マンションを対象とする調査から、子どもの学校、屋内の子どもの遊び場（キッズルーム）が「居住者間のつながり」のきっかけになることを明らかにしている<sup>4)</sup>。屋外・屋内の子どもの遊び場については、大谷らが「母親達が他の居住者と知り合い、付き合いが始まる場」になると指摘している<sup>5)</sup>。その一方で小池らは、キッズルームは「子どもが成長すると親の付き添いはなくなり子どものみでの利用となるため、居住者の交流の場としての機能を求めるのは難しい」と指摘している<sup>6)</sup>。三上らは、新設駅と一体的に再開発された地区の賃貸の超高層マンションを対象とする調査を実施し、このマンションにおいて「近隣交流」が活性化しにくい理由として、「賃貸物件なので居住者同士が知り合ったり話し合いをするきっかけの場となる管理組合や町会が存在しない」ことに加え、「個別対応型の生活サービス」が提供されることにより、「以前は居住者全員がほぼ決まった時間に行い近隣交流の契機にもなっていた、ゴミ出し・朝刊の受け取りなどの住戸外での生活行動」が「居

\* 清水建設技術研究所 研究員・博士(工学)

\*\* 清水建設技術研究所 グループ長・博士(工学)

\*\*\* 神戸大学都市安全研究センター 教授・学博

\*\*\*\* 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻  
准教授・博士(工学)

Researcher, Institute of Technology, Shimizu Corporation, Dr. Eng.

Manager, Institute of Technology, Shimizu Corporation, Dr. Eng.

Prof., Research Center for Urban Safety and Security, Kobe University, Ph. D.

Assoc. Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

住者各自のペース」で、かつ、住戸内で行われるようになったことをあげている<sup>7)</sup>。

特色あるマンションを対象とする以上のような既往研究に対し、本稿では様々な属性の大規模な分譲マンションを対象とし、居住者相互が築いている関係が、その属性とどのように関係しているかを明らかにするものである。

なお、居住者相互の関係については、小林が「挨拶程度の軽い近所付き合い」によっても「共有領域」は十分に生み出されると指摘するように<sup>8)</sup>、また、森岡が「親密な紐帯を含みつつ、その外側に広がるネットワークの全体」を「拡大パーソナルネットワーク」と呼び、「拡大パーソナルネットワークを対象としてはじめて、個人と地域社会の人びととのつながりを具体的に捉えうる」と指摘するように<sup>9)</sup>、親しくない人との顔見知りという関係も重要である<sup>10)</sup>。特に本稿で対象としている大規模な分譲マンションにおいては、居住者全員が互いに親しくなり、交流することは不可能だと考えられるため、親しくない人との顔見知りという関係に注目する必要がある。このように考え、本稿では親しくない人との顔見知りという関係にも着目する。

## 2. 調査概要・分析方法

### 2-1. 調査の概要

本研究では、まずマンション居住者に対するインタビュー調査を行い、次に首都圏の分譲マンションを対象とするアンケート調査を行った。

インタビュー調査は、分譲マンションの居住者が、他の居住者とのように関わっているのかという実態を明らかにするために行った。調査の対象者は、首都圏のマンションに住む7名であり、このうち1名は賃貸マンションの居住者である(表1)。調査内容は、他の居住者との関わり、管理組合や自治会への参加状況などであり、それぞれの対象者に対して1時間程度のオープンエンドなインタビューを行った(表2)。特に、居住者との関わりについては、親しい人との交流に限らず、同じマンションで生活する他の居住者をどこで見かけるのか、どのようなメディアによってマンションの様子を把握しているのかなどを幅広く尋ねた。

アンケート調査は、首都圏の27の分譲マンションを対象として行った(表3)。配布対象とした分譲マンションは、総戸数、階数、立地、築年数が偏らないように選定した<sup>11)</sup>。調査内容は、分譲マンション内のつきあいや、管理組合・自治会等が実施する共同活動への参加、共用施設の利用状況などである。

### 2-2. 分析の方法

大規模な分譲マンションを考察の対象とする本稿では、アンケート調査で得られた回答のうち、総戸数が100戸以上、かつ、階数が10階以上の21の分譲マンションを区分所有する2052名の回答を分析の対象とする(表4)<sup>12)</sup>。そして、次のような分析、考察を行なった。

まず、アンケート調査で尋ねた「親しい人」の人数、及び、「顔に見覚えがある人」の人数の2つに注目し、21の分譲マンションをクラスター分析によって類型化する。クラスター分析においては、調査で得られた「親しい人」と「顔に見覚えがある人」の人数に関する7項目(①特にいない、②1人、③2人、④3～4人、⑤

5～9人、⑥10～19人、⑦20人以上)の回答者の割合を、各分譲マンションごとに算出する。このようにして算出した値をZ得点を用いて正規化し、Ward法、平方ユークリッド距離を用いてクラスター分析を行なった<sup>13)</sup>。そして、類型化したグループによって、階数や総戸数、立地などの属性がどのように異なるのかを考察した。

次に、分譲マンションにおいて居住者相互が知り合うきっかけについて考察する。初めに、作成したインタビュー記録より、他の居住者との関わりについての発言を抽出し、それをKJ法を参考にし、分類することで、分譲マンション内における居住者相互の関わりがどのようなきっかけで生まれているのかを把握する。次に、アンケート調査の結果より、対象とする21の分譲マンションではどのようなきっかけで居住者相互が知り合っているのかの実態と、類型化したグループによって居住者相互が知り合うきっかけがどのよう

表1 インタビュー対象者の概要

|     |      |                                                               |
|-----|------|---------------------------------------------------------------|
| 対象者 | 性別   | ○男性:6人 ○女性:1人                                                 |
|     | 年代   | ○30代:2人 ○40代:4人 ○50代:1人                                       |
|     | 家族構成 | ○夫婦+子ども:3人 ○夫婦:3人 ○単身:1人                                      |
|     | 所有形態 | ○持家:6人 ○賃貸:1人                                                 |
| 居住者 | 理事経験 | ○あり:3人 ○なし:3人                                                 |
|     | 所在地  | ○東京都(23区内):5人 ○千葉県:2人                                         |
|     | 竣工年  | ○～1999年:4人 ○2000～2004年:2人 ○2005年～:1人                          |
|     | 階数   | ○～14階:3人 ○15～19階:1人 ○20～24階:1人<br>○25階～:2人                    |
|     | 住戸数  | ○～199戸:3人 ○200～399戸:2人 ○400～599戸:0人<br>○600～799戸:1人 ○800戸～:1人 |
|     | 棟数   | ○複数棟:2人 ○単棟:5人                                                |

※対象者の属性は、インタビュー調査を実施した時点のものである。

表2 インタビュー調査の概要

|           |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 実施期間      | 2008年5月末～6月初め                                                                                                                                                                                   |
| 調査項目      | ・他の居住者との関わり、管理組合や自治会への参加、マンション内で情報を共有する方法、地震や火災といった非常時への対応など。                                                                                                                                   |
| インタビューの方法 | ・インタビューは2人で実施し、1人はおもにインタビューを、もう1人はおもに記録を担当した。<br>・インタビュー調査を実施する際には、上記の項目についての質問項目を事前に用意した。ただし、インタビューが始まれば用意した質問項目に過度にとらわれることなく、インタビューには自由に発言してもらい、その発言に応じて随時質問を行なった。<br>・得られた発言よりインタビュー記録を作成した。 |

表3 アンケート調査の概要

|          |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査対象     | 首都圏の27の分譲マンション                                                                                                                                                                                                                  |
| 実施期間     | 2008年10月末～12月半ば                                                                                                                                                                                                                 |
| 配布数      | 11344                                                                                                                                                                                                                           |
| 回収数(回収率) | 2205(19.4%)                                                                                                                                                                                                                     |
| 配布・回収方法  | ・マンションを訪問し、管理員がいる場合は許可を得て当日、または後日、集合ポストより全戸配布。郵送で回収し、希望者には後日謝礼を送付。<br>・管理組合(理事長、理事会等)の許可を要する場合は、管理組合宛の依頼状を事前に送付し、承諾後に配布を実施した。<br>・1マンションでは全戸への配布許可を得ることができなかったため、一部の住戸(全9棟のうち8棟)のみ配布した。<br>・調査票を管理員に預け、管理員によって全戸配布したマンションが1つある。 |
| 調査項目     | ・マンション内のつきあい、管理組合・自治会等が実施する共同活動への参加状況、マンションの共用施設、マンションで提供されているサービス、災害への備え、災害時の相互支援、回答者の属性を57の設問で調査。                                                                                                                             |

表4 分析の対象とする回答者(2052人)の概要

|      |                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 性別   | ○男性:882人 ○女性:1147人                                                                        |
| 年齢   | ○～24歳:6人 ○25～34歳:258人 ○35～44歳:700人<br>○45～54歳:412人 ○55～64歳:334人<br>○65～74歳:242人 ○75歳～:86人 |
| 居住年数 | ○1年未満:11人 ○1年以上5年未満:932人<br>○5年以上10年未満:809人 ○10年以上:276人                                   |

※表中のそれぞれの項目からは無回答の人数を除いている。

に異なるのかを考察する。

### 3. 「親しい人」と「顔に見覚えがある人」の人数による類型化

図1は「親しい人」の人数の観点からのクラスター分析の結果、図2は「顔に見覚えがある人」の人数の観点からのクラスター分析の結果である。これを見ると、21の分譲マンションは、「親しい人」の人数によって大きくA、Bの2つに、「顔に見覚えがある人」の人数によって大きくX、Yの2つに分類されることがわかる。AとBそれぞれの分譲マンションの回答者があげた「親しい人」の人数

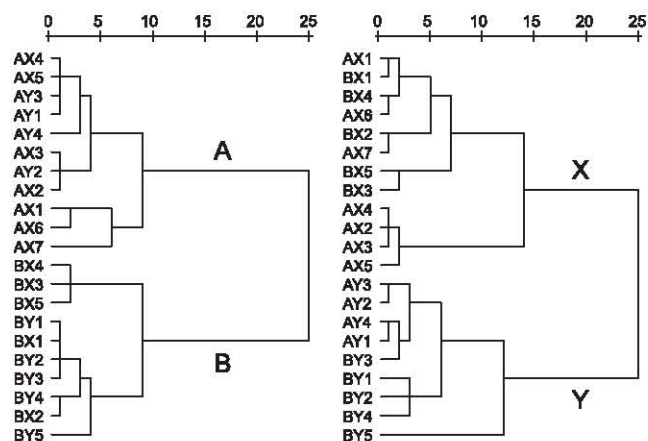


図1 「親しい人」の人数による分類結果

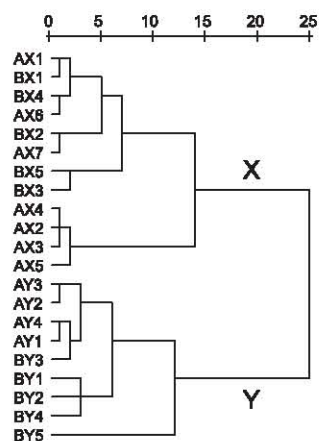


図2 「顔に見覚えがある人」の人数による分類結果

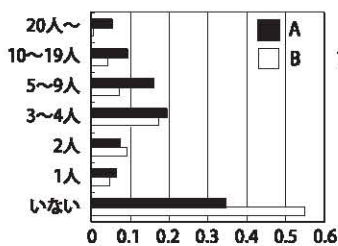


図3 「親しい人」の人数(回答者の分布)

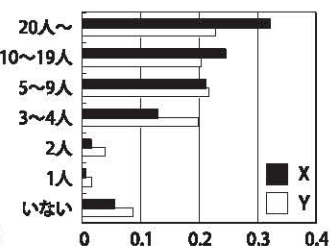


図4 「顔に見覚えがある人」の人数(回答者の分布)

表5 クラスター分析による対象マンションの分類

| マンション | 図1の分類 | 図2の分類 | 階数 | 総戸数  | 棟数 | 竣工年代  | 立地  | 名称にタワー | ゲート |
|-------|-------|-------|----|------|----|-------|-----|--------|-----|
| AX1   | A     | X     | 32 | 1005 | 複数 | 00～04 | 千葉  |        |     |
| AX2   |       |       | 18 | 886  | 複数 | 05～   | 神奈川 |        | 有り  |
| AX3   |       |       | 15 | 851  | 複数 | 00～04 | 千葉  |        |     |
| AX4   |       |       | 55 | 650  | 単  | ～99   | 埼玉  | タワー    |     |
| AX5   |       |       | 12 | 563  | 複数 | ～99   | 千葉  |        |     |
| AX6   |       |       | 13 | 548  | 複数 | ～99   | 千葉  |        |     |
| AX7   |       |       | 19 | 390  | 複数 | 00～04 | 千葉  |        | 有り  |
| AY1   | A     | Y     | 14 | 1036 | 複数 | 05～   | 23区 |        | 有り  |
| AY2   |       |       | 20 | 989  | 複数 | 00～04 | 23区 |        | 有り  |
| AY3   |       |       | 28 | 962  | 複数 | 00～04 | 23区 |        | 有り  |
| AY4   |       |       | 19 | 772  | 複数 | 00～04 | 23区 |        |     |
| BX1   | B     | X     | 32 | 335  | 単  | 00～04 | 神奈川 |        |     |
| BX2   |       |       | 31 | 300  | 単  | ～99   | 埼玉  | タワー    |     |
| BX3   |       |       | 25 | 264  | 単  | 00～04 | 神奈川 | タワー    |     |
| BX4   |       |       | 20 | 153  | 単  | 00～04 | 23区 |        |     |
| BX5   |       |       | 23 | 130  | 単  | ～99   | 埼玉  | タワー    |     |
| BY1   | B     | Y     | 32 | 356  | 単  | 00～04 | 23区 | タワー    |     |
| BY2   |       |       | 33 | 294  | 単  | 00～04 | 23区 |        |     |
| BY3   |       |       | 32 | 291  | 単  | 05～   | 23区 | タワー    |     |
| BY4   |       |       | 14 | 270  | 複数 | 05～   | 23区 |        | 有り  |
| BY5   |       |       | 23 | 163  | 単  | 00～04 | 神奈川 | タワー    |     |

※屋外空間の全部、または、一部がオートロックの内側にあるものをゲートが「有り」と表記。

を比較すると、AはBに比べて「親しい人」を多数あげている回答者の割合が大きく(図3)、一方、XとYそれぞれの分譲マンションの回答者があげた「顔に見覚えがある人」の人数を比較すると、XはYに比べて「顔に見覚えがある人」を多数あげている回答者の割合が大きいことがわかる(図4)。

以上の2つの分類ABとXYより、21の分譲マンションは、表5のように4つ(AX, AY, BX, BY)のグループに分類することができる。

4つグループの回答者の性別には大きな違いは見られない(図5)。年齢については、BXのマンションのみ45歳～54歳の回答者の割合が大きくなっている(図6)。

図7は、分譲マンション内における居住者相互の関係についての意識である。これを見ると、「積極的に関わりたい」、または、「ある程度は関わりたい」と回答している居住者、つまり、他の居住者と何らかのかたちで関わりたいという回答者がおよそ7割であることがわかる。自由記述の回答として、「他の住民とあまりかかわりたくない、という理由で今のマンションをえらんだため」という回答も見られたが、こうした意識を持つ回答者は少数であると考えることができる。図8は居住者相互の関係についての意識を4つのグループごとに示したものである。Bに比べてAの分譲マンションには、つまり、「親しい人」を多数あげている回答者の割合が大きい分譲マンションには、他の居住者と何らかの関わりを持ちたいと回答している人の割合が大きい。その一方で、XとYの分譲マンシ

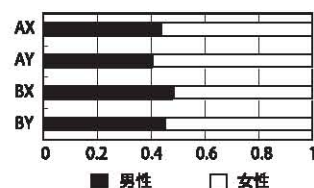


図5 回答者の性別

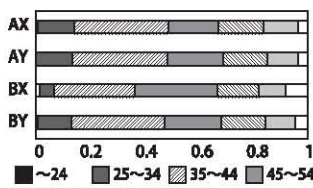


図6 回答者の年齢

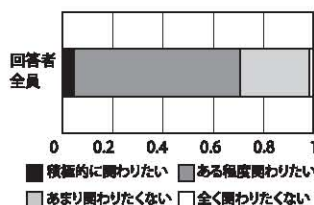


図7 居住者相互の関係についての意識

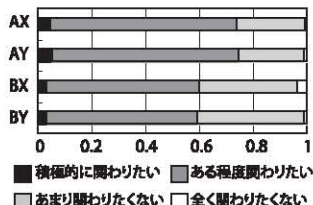


図8 グループごとの居住者相互の関係についての意識

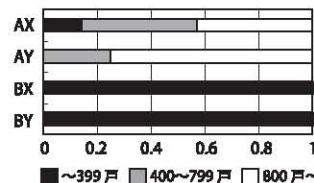


図9 総戸数の分布

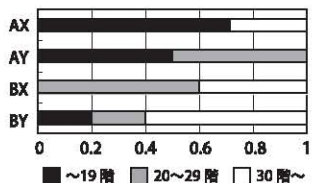


図10 階数の分布

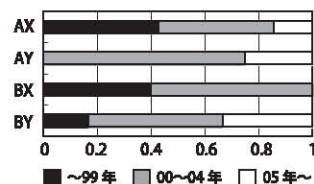


図11 竣工年代の分布

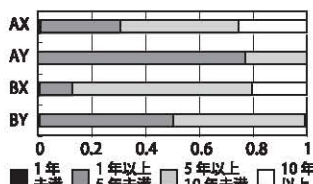


図12 居住年数

ン、つまり、「顔に見覚えがある人」をあげている人数の違いによって、居住者相互の関係についての意識の違いは見られない。

#### 4. グループによる分譲マンションの属性の違い

類型化された分譲マンションの属性をみると（表5）、複数棟の分譲マンションはほぼAに、単棟の分譲マンションはほぼBに分類されていることがわかる。Aは複数棟ということもあり、Bの分譲マンション比べて総戸数が多くなっている（図9）。一方、BはAの分譲マンションに比べて階数が高く（図10）、名前に「タワー」という言葉を含むマンションはほぼBに分類されている。立地を見ると、Xはほぼ都外、Yはほぼ都内（23区内）の分譲マンションであることがわかる。築年数については、XがYより早い時期に竣工されている傾向が見られ（図11）、そのため、Yに比べXの分譲マンションの方が、居住年数の長い回答者の割合が大きくなっている（図12）。

以上のように、「親しい人」、及び、「顔に見覚えがある人」の人数の観点から類型化された4つのグループにより、分譲マンションの属性は大きく異なる（図13）。以下では4つのグループの分譲マンションについて、AXを「都外団地型」、AYを「都内団地型」、BXを「都外タワー型」、BYを「都内タワー型」と呼ぶこととする。

表6は分析対象としている2052名の回答より、「親しい人」、及び、「顔に見覚えがある人」の人数と、居住している分譲マンションの階数、総戸数、竣工年との相関係数を求めたものである。また、回答者の居住年数との相関係数も求めている。これを見ると、「親しい人」の人数と階数、「顔に見覚えがある人」の人数と竣工年、居住年数との間に相関があることがわかる。総戸数は「親しい人」、「顔に見覚えがある人」のいずれの人数とも相関があるが、「親しい人」の人数との相関係数の値が大きくなっている。ここからも、階数が低い分譲マンション、総戸数が多い分譲マンションの居住者ほど「親

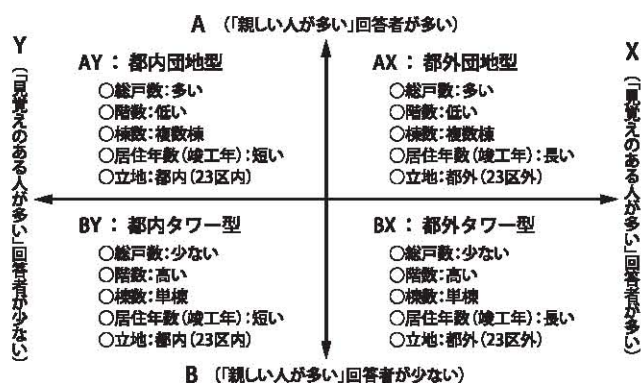


図13 グループごとにみる分譲マンションの属性の特徴

表6 「親しい人」「顔に見覚えがある人」の人数と分譲マンションの属性との相関係数

|                | 階数                  | 総戸数                | 竣工年                | 居住年数               |
|----------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 「親しい人」の人数      | -0.068**<br>(0.002) | 0.171**<br>(0.000) | 0.017<br>(0.435)   | 0.038<br>(0.090)   |
| 「顔に見覚えがある人」の人数 | 0.018<br>(0.408)    | 0.065**<br>(0.003) | -0.052*<br>(0.019) | 0.098**<br>(0.000) |

※表中の( )内の数字は有意確率(両側)である。\*\*は相関係数が1%水準で有意(両側)、\*は相関係数が5%水準で有意(両側)であることを示す。  
※アンケート調査では、「居住年数」を選択肢ではなく、直接年数を記入する方式で回答を求めた。

しい人」の人数を多数あげ、竣工年の早い分譲マンションの居住者ほど「顔に見覚えがある人」の人数を多数あげるといふ、図13の分類と同じ傾向を見出すことができる。

#### 5. 居住者相互が知り合うきっかけ

##### 5-1. 他の居住者との関わりについての発言

インタビュー記録における他の居住者との関わりについての発言を分類することで、分譲マンション内において居住者相互が知り合うきっかけには次の4つがあることを見出すことができた。

##### ○空間的な近接性（図14）

- 同じエレベーターを利用する同階の人**
  - ・同じエレベーターを利用している同じ階の3戸については、顔も名前も知っているし、顔を合わせれば話もする。
  - ・同一階で同じエレベーターを使う4戸の住人は知っている。
- 同じ階の人**
  - ・同一階に、子どもが同級生の人やいて、けっこう親しくしている。おすそ分けなどもしている。
  - ・同一階に住んでいる人の顔はたいていわかるが、一部、名前と顔が一致しない人もいる。
- 隣の住戸の人**
  - ・子どもが同級生の人や隣に住んでいて、子どもたちは一緒に学校に通っている。
- エレベーターや集合ポストなど**
  - ・毎朝同じ時間に新聞を取りに行っていたため知り合いになった60代くらいのおじさんがいて、一度、ジャムをもらったことがある。朝、このおじさんとエレベーターで一緒になり、駅まで一緒に歩いていくことはある。
  - ・……中庭、エレベーター前、集合ポスト前などで顔を合わせて、立ち話をすることもある。
- エレベーター**
  - ・エレベーターで顔を合わせても挨拶しない人がある。
  - ・同じエレベーターを利用する人で、よく顔を合わせる人はだいたい顔がわかる。ただし、名前はわからない。エレベーターを持っているときに声をかけたり、挨拶したりする。……顔をよく見かけていれば、何かあったときに声をかけやすく、何かの拍子に話をするところがある。例えば、エレベーターのボタンを押してあげると、「あつ、すみません」といふようなことがきっかけとなって、話を始めることがある。
  - ・エレベーターで会ったときには挨拶をしているが、中学・高校生の子どもは挨拶しても返ってこない。小学生はきちんと挨拶している。
  - ・エレベーターの中や、エレベーターを待っているときに顔を合わせた人には挨拶をする。他の人もけっこう挨拶している。
- エントランス**
  - ・集合玄関が広くて、あちこちで立話をしているのを見かけ、……
  - ・1階のエントランスで、幼稚園の子どもの送り迎えの親が立ち話をしているが、それ以外で立話をするようなことはないと思う。
  - ・朝、玄関のところに集団登校する小学生とその親が集まっている。
  - ・朝8時頃出勤する時、集合玄関のところで小学生が集団登校のために集まっているのを見かける。子どもを送り出すお母さんたちが立ち話をしているのを見かける。
- 共用施設**
  - ・フィットネスルームで他の人と居合わせることもあるが、特に話をするわけでもない。
  - ・ライブラリーでは受験生が勉強していたり、音楽を聴いたりしている人がある。
  - ・コミュニティラウンジにはソファとテーブルが置いてあり、予約なしで、空いていれば自由に使えるのがいい。自習している人もいる。保険会社の人の打ち合わせや、学生を数人集めた家庭教師にも利用されている。
- 中庭**
  - ・住人専用の中庭がある。子どもは中庭でバドミントンをしたり、キャッチボールをしたり、ローラースケートをしたりして遊んでいる。……。子どもを連れた主婦が立ち話をしていることもある。
  - ・中庭では子どもがよく遊んでおり、親の立ち話も見かける。夜はバットを持って素振りをしている人もいる。
- 顔を合わせた時には挨拶をする**
  - ・マンション内で顔を合わせた人には挨拶をするようにしている。
  - ・住人と顔を合わせた時には挨拶はするようにしている。
  - ・顔を合わせたら、「こんにちは」、「おやすみなさい」といった挨拶はしている。大人は必ず挨拶しているし、子どもも半分くらいしている。挨拶しないのは中学生ぐらい。
  - ・マンション内で「挨拶をしましょう」という運動をされていて、半分以上の人は挨拶をしている。ただ、相手が誰かわからず挨拶をしている感じで、……
  - ・顔を合わせた時には挨拶している。
- トラブルに居合わせた・巻き込まれた**
  - ・不在がちな住戸の室外機置場に鳩が巣をつくっており、周りの住人が困っている。最近、鳩の問題で初めて話をした人がおり、その人と一緒に鳩を追い払った。
  - ・洗濯物を下に落としたことがあり、直接取りに行った。後日、お菓子を持って行った。
  - ・上の階の人が遅くまで騒いでいたことがあった。……。1年くらいしてまたうるさくなったので、再度、苦情を言いに行った。
  - ・隣の住戸の人がベランダで煙草を吸っていた。窓を開けていると、風向きでタバコの煙が室内に入ってきて困った。2〜3回苦情を言いに行ったことがある。
  - ・隣の家のタバコの煙が気になる時はあるが、わざわざ苦情を言いに行く程でもない。
- 同じ電車を使って通勤している人**
  - ・2人ぐらい1〇〇[同じ電車]を使って[通勤して]いる人の顔を知っている。ただし、話をすることはない。

※図14〜18における[ ]内は著者による加筆である。

図14 空間的な近接性についての発言

「同一階に住んでいる人の顔はたいいわかるが、一部、名前と顔が一致しない人もいる」、「同じエレベーターを利用する人で、よく顔を合わせる人はだいたい顔がわかる」という発言のように、同じ階に住んでいることや、同じエレベーターを利用するという空間的な近接性によって、他の居住者との関わりが生まれていることがわかる。エレベーターやエントランスなどの共用スペースにおいては、顔を合わせたら挨拶する程度であるという発言が多いが、中には、「毎朝同じ時間に新聞を取りに行っていたため知り合いになった60代くらいのおじさんがいて、一度、ジャムをもらったことがある」、「何かの拍子に話をすることがある。例えば、エレベーターのボタンを押してあげると、「あっ、すみません」というようなことがきっかけとなって、話を始めることがある」という関わりへと深まる場合もあるという発言もみられる。また、空間的な近接性に関しては、「不在がちな住戸の室外機置場に鳩が巣をつくっており、周りの住人が困っている。最近、鳩の問題で初めて話をした人がおり、その人と一緒に鳩を追いかつた」、「地震で〔エレベーターに〕閉じ込められたことがあり、その時にも話をした」、「洗濯物を下に

- 子どもが同級生の人
  - ・子どもが同じ年の人と……
  - ・子どもが同級生の親の半分ぐらい、……は知っている。
  - ・子どもが同級生の人が隣に住んでいて、子どもたちは一緒に学校に通っている。
  - ・子どもは山ほどいて、小学1年生の子どもの同級生だけでも10人ぐらい。
  - ・同一階に、子どもが同級生の人がいて、けっこう親しくしている。おすそ分けなどもしている。
- 子どもを通して知り合った人
  - ・親しいとは言えないが、……、子どもつながりで知り合った人がある。

図15 媒介者の存在についての発言

- 管理組合の理事会で知り合った人
  - ・親しいとは言えないが、理事会で知り合った人、……がいる。
  - ・理事と一緒にやっていた人と、……
  - ・理事をして知り合った人や、……
  - ・元理事などの仲間で親しくしている。
  - ・理事と一緒にした人とは、その後も何らかの形でつながることができる。
- 管理組合の理事会への参加
  - ・私が理事をしていた頃、理事の打ち上げにテニスをしよう持ちかけた。
  - ・理事会に出ることができず申し訳ないということで、理事会にお菓子や干物を持ってきてくれる理事の人がいる。
  - ・入居当初、役員が回ってきて、……、月に1回程度開かれていた理事会には参加し、お知らせ配布物、回覧物など準備はした。
- 苦情への対応・トラブルの解決
  - ・防犯の理事をしていた時空き巣が入ったことがあり、被害にあった住人に、必要なら集合室に泊まって下さいと声をかけた。
  - ・理事長の時、煙草の煙の件で一度仲裁をしたことがあるが、……
  - ・理事会に苦情を言いに来る人もいるが、……
- 管理組合の総会への出席
  - ・総会への参加者は100人弱ぐらいなので、参加率は高いと思う。
  - ・入居した頃、〔管理組合総会に〕1～2回だけ出席したことがある。その時には70～80人ぐらいの人が参加していた。

図16 管理・運営活動への参加についての発言

- サークル活動
  - ・テニスサークルのメンバーは、最初は7～8人だったが、現在は5～6人になっている。
  - ・……、テニスはしないが忘年会などの時だけ参加する人もいる。
  - ・テニスサークルは2つあり、1つは管理組合の理事の打ち上げとしてテニス大会を行った時から継続されている。もう1つは主婦のテニスサークル。2つのチームで対抗戦をしたこともある。
  - ・60歳過ぎの人が、一緒にテニスをする人がいないということで、テニスサークルに入ってきた。
- 防災訓練
  - ・警報ベルを鳴らして避難を呼びかけたところ10人ぐらいが参加した。訓練が終わった後、クリスマスツリーの飾り付けをすることを予定していたため、訓練が終わった後に出てきた人もいた。
  - ・エレベーターを止め、非常放送を流して、階段で降りるという避難訓練を実施している。
  - ・……。避難訓練が終わった後はビゴ大会などを行っている。
- 季節の行事など
  - ・クリスマスツリーを飾る時に集まった子どもたちにはお菓子をあげている。
  - ・〔管理組合の〕総会の終了後に、ホテルのケータリングサービスを頼んだパーティを開いたことがあった。そのときは、わっと人が集まった。

図17 サークル・イベント活動への参加についての発言

落としたことがあり、直接取りに行った。後日、お菓子を持って行った」のように、トラブルに居合わせることも、他の居住者との関わりが生まれるきっかけになっている。

#### ○媒介者の存在（図15）

「同一階に、子どもが同級生の人やいて、けっこう親しくしている。おすそ分けなどもしている」、「子どもが同級生の人や隣に住んでいて、子どもたちは一緒に学校に通っている」という発言のように、子どもが媒介となって、他の居住者との関わりが生まれていることがわかる。

#### ○管理・運営活動への参加（図16）

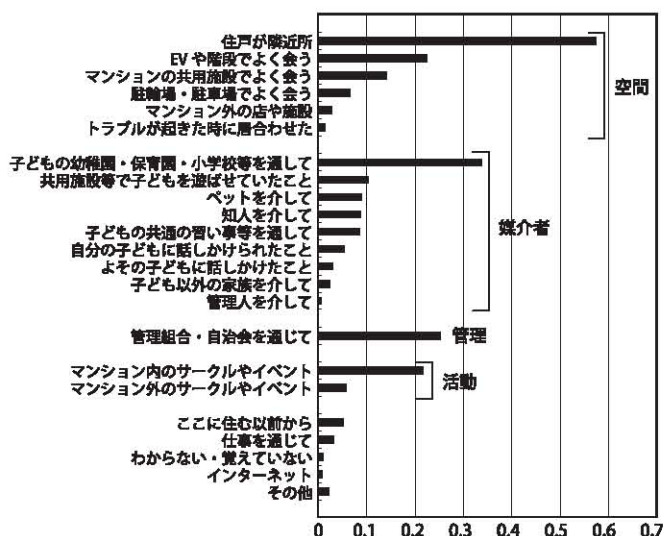
「元理事などの仲間で親しくしている」、「親しいとは言えないが、理事会で知り合った人、……がいる」などの発言から、管理組合の理事を経験したことによって、他の居住者との関わりが生まれていることがわかる。また、「理事長の時、煙草の煙の件で一度仲裁をしたことがある」、「理事会に苦情を言いに来る人もいる」のように、理事会に持ち込まれた苦情に対応するという関わりについての発言もみられる。

#### ○サークル・イベント活動への参加（図17）

「テニスサークルは2つあり、1つは管理組合の理事の打ち上げとしてテニス大会を行った時から継続されている。もう1つは主婦のテニスサークル。2つのチームで対抗戦をしたこともある」という発言からマンション内のサークル活動、また、「警報ベルを鳴らして避難を呼びかけたところ10人ぐらいが参加した。訓練が終わった後、クリスマスツリーの飾り付けをすることを予定していたため、訓練が終わった後に出てきた人もいた」という発言からマンション内のイベント活動への参加によって、他の居住者との関わりが生まれていることがわかる。

#### 5-2. 居住者相互が知り合うきっかけ

図18は、他の居住者と知り合うきっかけについてのアンケート調査の結果である<sup>※5)</sup>。これを見ると、居住者相互が知り合うきっかけとして「住戸が隣近所」であることが最も多くあげられ、次いで、「子どもの幼稚園・保育園・小学校等を通して」、「管理組合・自治会を通じて」、「EVや階段でよく会う」「マンション内のサークルやイベント」



※図中の値は分析対象者の人数（2052人）に対する割合を表す。

図18 居住者相互が知り合うきっかけ

ルやイベント」が多くあげられている。これらは先に分類した「空間的な近接性」、「媒介者の存在」、「管理・運営活動への参加」、「サークル・イベント活動への参加」の4つのきっかけに分類できる。一方、これら4つのきっかけに含まれない「ここに住む以前から」、「仕事を通じて」などがあげられている割合は非常に小さい。そこで以下では、居住者相互が知り合うきっかけとして、先に分類した「空間的な近接性」、「媒介者の存在」、「管理・運営活動への参加」、「サークル・イベント活動への参加」の4つに注目する。

図19は、回答者を「親しい人」、及び、「顔に見覚えがある人」をあげている人数によってグループ分けし、それぞれのグループの回答者が、居住者相互が知り合う4つのきっかけをどの程度の割合あげているのかを示したものである。「空間的な近接性」における「親しい人」の人数のグラフを除き、近似直線の傾きは右上がりであり、「親しい人」、「顔に見覚えがある人」を多くあげている回答者ほど、それぞれのきっかけをあげる割合も大きくなっていることがわかる。また、「媒介者の存在」、「管理・運営活動への参加」、「サークル・イベント活動への参加」3つのきっかけは、「親しい人」が「いない」という回答者の1～2割程度しかあげていないのに対し、「空間的な近接性」のみ、「親しい人」をあげている人数によらず、7割程度の回答者があげている。

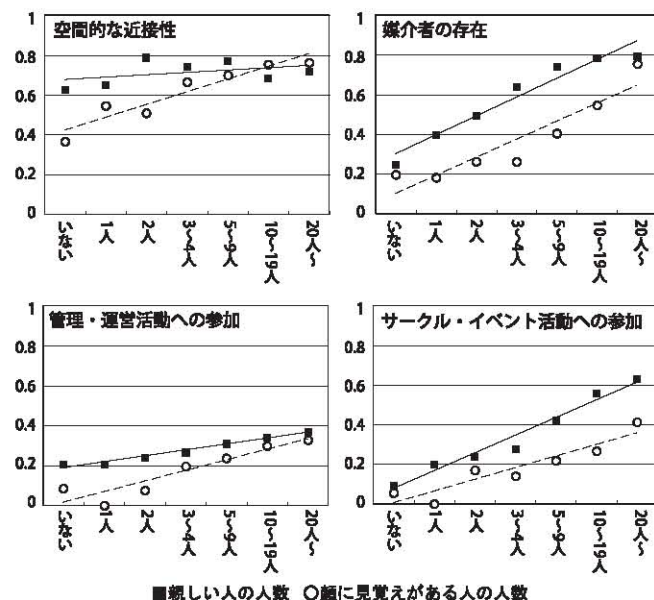
4つのきっかけがあげられている割合と、あげられた「親しい人」の人数との関係（実線で示した近似直線）、及び、あげられた「顔に見覚えがある人」の人数との関係（破線で示した近似直線）とを比べると、「空間的な近接性」と「管理・運営活動への参加」のグラフは実線より破線の近似直線の傾きが大きく、「サークル・イベント活動への参加」のグラフは破線より実線の傾きが大きい。また、「媒介者の存在」のグラフでは、両者の傾きはほとんど変わらない。これより、「空間的な近接性」と「管理・運営活動への参加」をあげている回答者の割合は、「親しい人」より「顔に見覚えがある人」の人数の多寡によって大きく異なっていること、逆に、「サークル・イベント活動への参加」については「顔に見覚えがある人」より「親しい人」の人数の多寡によって大きく異なっていることがわかる。

### 5-3. グループによる居住者相互が知り合うきっかけの違い

図20は、居住者相互が知り合うきっかけの、4つのグループによる違いを表したものである。「サークル・イベント活動への参加」があげられている割合は「親しい人」を多数あげている回答者の割合が大きいA（都外団地型・都内団地型）の分譲マンションの方が大きく、一方、「空間的な近接性」と「管理・運営活動への参加」があげられている割合は「顔に見覚えがある人」を多数あげている回答者の割合が大きいX（都外団地型・都外タワー型）の分譲マンションの方が大きい。「媒介者の存在」があげられている割合はB（都外タワー型・都内タワー型）よりもA（都外団地型・都内団地型）、同時に、Y（都内団地型・都内タワー型）よりもX（都外団地型・都外タワー型）の分譲マンションの方が大きくなっている。このことは、図19でみた実線の近似直線と破線の近似直線の傾きの違いとも対応している。

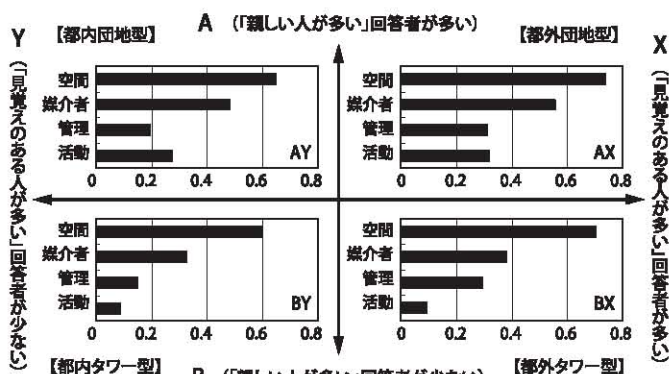
表7は、対象とする分譲マンション内に設けられた共用施設が<sup>※6)</sup>、どの程度の割合の居住者によって認知されているのかを示したものである。「集会室／ホール」、「ラウンジ／ロビー」、「ゲストルーム」は認知されている割合が大きく、逆に、「プール」、「カラオケルー

ム／防音室」、「シアタールーム」、「フィットネスルーム／ジム」は保有していない分譲マンションが多くなっている。共用施設における居住者相互の接触の仕方は、そこがどのように利用される共用施設であるのかに影響されると考える。そこで、他の居住者との接触が起こらないと考えられる「ゲストルーム」以外の共用施設を、利用の仕方によって「多目的に利用できるスペース」、「特定の目的のために利用するスペース」、「子どものいる人が利用するスペース」ととりまとめ、4つのグループによる利用経験者の割合を示したのが図21である<sup>※7)</sup>。ただし表7で見たように、それぞれの分譲マンションによって保有している共用施設の種類、及び、その共用施設が認知されている割合は異なるため、図21には共用施設を保有していると回答している回答者の人数を母数とした利用経験者の割合を示している。これを見ると、「ゲストルーム」の利用経験者の割合はBXの都外タワー型の分譲マンションで小さくなっているが、それ以外の共用施設の利用経験者の割合は、いずれも4つのグループで大きな違いは見られない。一方、図20で見たように、「空間的



※例えば、「空間的な近接性」のグラフ中の、「親しい人」の人数が「いない」の値がおよそ0.6であるとは、「親しい人」が「いない」と回答している回答者（800人）のおよそ6割が、他の居住者と知り合ったきっかけとして「空間的な近接性」をあげていることを表す。

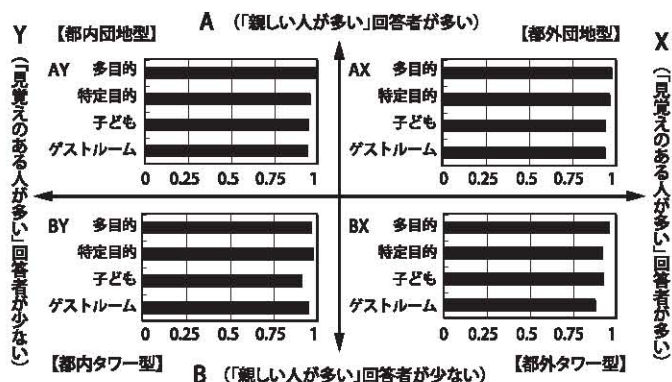
図19 居住者相互が知り合うきっかけの「親しい人」「顔に見覚えがある人」による違い



※図中の値は、それぞれのグループの分譲マンションに住む回答者に対する割合を表す。

図20 居住者相互が知り合うきっかけのグループによる違い

な近接性」を居住者相互が知り合うきっかけとしてあげている回答者の割合はY（都内団地型・都内タワー型）よりもX（都外団地型・都外タワー型）の方が大きかった。また図18で見たように、「空間的な近接性」によるきっかけとして、「住戸が隣近所」があげられている割合が最も大きかった。これらの結果から、居住者相互が知り合うきっかけとなる「空間的な近接性」は、わざわざ利用することを意識して訪れる共用施設ではなく、住戸が隣近所であることによって生まれる「空間的な近接性」、あるいは、エレベーターやエントランスなど利用していること意識しない共用ス



※図中の利用経験者の割合は、それぞれの共用施設を保有していると回答している人の人数を母数とする割合を表す。なお、「多目的に利用できるスペース」、「特定の目的のために利用するスペース」、「子どものいる人が利用するスペース」は、そこに含まれる共用施設を1つでも利用した経験のある回答者の割合を示している。

図21 共用施設の利用経験者の割合

ペースにおいて生まれる「空間的な近接性」が大きな意味をもつと考えることができる。

図22は管理組合理事の経験者の割合を表したものである。いずれの分譲マンションにおいても理事に「立候補したことがある」という回答者はほとんどいないが、理事を「輪番でやったことがある」回答者の割合は、X（都外団地型・都外タワー型）の方が大きくなっている。図20で、「管理・運営活動への参加」があげられている割合は、Y（都内団地型・都内タワー型）よりもX（都外団地型・都外タワー型）の方が大きかったことを見た。これらの

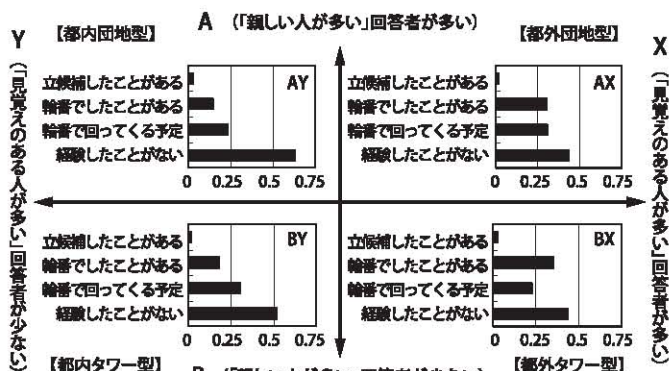


図22 管理組合理事の経験者の割合

表7 分譲マンション内の共用施設が認知されている割合

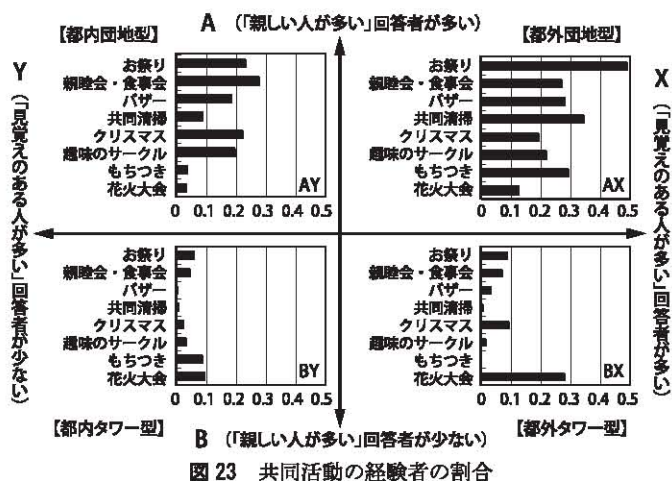
|                   |                | AX: 都外団地型 |     |     |     |     |     |     | AY: 都内団地型 |     |     |     | BX: 都外タワー型 |     |     |     |     | BY: 都内タワー型 |     |     |     |     |
|-------------------|----------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|-----|
|                   |                | AX1       | AX2 | AX3 | AX4 | AX5 | AX6 | AX7 | AY1       | AY2 | AY3 | AY4 | BX1        | BX2 | BX3 | BX4 | BX5 | BY1        | BY2 | BY3 | BY4 | BY5 |
| 多目的に利用できるスペース     | 集会所／ホール        | ●         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●         | ●   | ●   | ●   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   | ●          | ●   | ●   | ●   | ●   |
|                   | ラウンジ／ロビー       | ●         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●         | ●   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   | ●          | ●   | ●   | ●   | ●   |
|                   | 和室             | ○         | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○         | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 特定の目的のために利用するスペース | カフェ・喫茶室        | ○         | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○         | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   |
|                   | 敷地内のコンビニ／売店    | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                   | シアタールーム        | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                   | カラオケルーム／防音室    | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                   | フィットネスルーム／ジム   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   |
| 子どものいる人が利用するスペース  | プール            | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                   | キッズルーム（屋内の遊び場） | ○         | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○         | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   |
| ゲストルーム            | 託児施設（託児サービス）   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   | ×          | ×   | ×   | ×   | ×   |
|                   | ゲストルーム         | ●         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ○         | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   | ○          | ○   | ○   | ○   | ○   |

※各マンションの回答者数に対して、共用施設を保有していると回答した人の割合が90%以上の共用施設には●、80%以上の共用施設には○、70%以上の共用施設には△を記している。また、保有していると回答した人が1人もいなかった共用施設は、その分譲マンションには存在しないと判断し×を記している。なお、「多目的のスペース」、「特定の目的のスペース」、「子どものいる人が利用するスペース」内の項目は、保有していると回答した人の人数が多かったものの順に記している。

表8 共同活動の参加経験者の割合

|                 | AX：都外団地型 |     |     |     |     |     |     | AY：都内団地型 |     |     |     | BX：都外タワー型 |     |     |     |     | BY：都内タワー型 |     |     |     |     |
|-----------------|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----|
|                 | AX1      | AX2 | AX3 | AX4 | AX5 | AX6 | AX7 | AY1      | AY2 | AY3 | AY4 | BX1       | BX2 | BX3 | BX4 | BX5 | BY1       | BY2 | BY3 | BY4 | BY5 |
| お祭り             |          | ●   | ●   | △   | ●   | ●   | △   |          | ●   | △   |     | ×         | △   | ×   | ×   | ×   |           | ×   |     | ×   | ×   |
| 親睦会・食卓会・パーティ等   |          | △   | △   |     | ○   | △   | ○   |          | △   | △   | △   | ×         | △   |     |     |     |           | ×   |     |     | ×   |
| バザー・フリーマーケット    |          | ○   | ○   | △   |     | △   | △   |          |     | △   |     | ×         |     | ×   | ×   | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   |
| 共同清掃（草取り・雪かき等）  |          | △   | ○   | △   | ●   | ●   |     | ×        | △   |     |     | ×         | ×   | ×   | ×   |     |           | ×   | ×   | ×   | ×   |
| クリスマスイベント       | △        |     |     |     |     | ×   | ○   |          |     |     | △   |           | △   |     |     | ×   |           |     |     | ×   | ×   |
| 趣味のサークル（園芸・料理等） |          | △   | △   |     |     |     |     | △        | △   |     |     |           |     | ×   | ×   |     |           | ×   | ×   | ×   | ×   |
| もちつき            |          | ○   | △   |     | △   | ●   |     | ×        |     |     |     | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   | △         | ×   |     | ×   | ×   |
| 花火大会見物（屋上開放）    |          |     | △   | ×   |     |     |     | ×        |     |     |     | ×         | ●   | ●   | ×   | ○   | △         | ×   | ×   |     | △   |
| スポーツサークル        |          |     | △   |     |     |     |     |          |     |     |     | ×         |     |     | ×   | ×   |           | ×   | ×   | ×   | ×   |
| 講演会・見学会         |          |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |           |     | ×   | ×   | ×   |           |     | ×   | ×   | ×   |
| ラジオ体操           |          |     | △   |     |     |     |     | ×        | ×   |     | △   |           | ×   | ×   |     | ×   |           | ×   |     | ×   | ×   |
| お花見             |          | ×   |     |     |     |     |     |          |     |     |     | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   |           | ×   | ×   | ×   | ×   |
| スポーツ大会          |          |     |     |     |     |     | ×   |          |     |     |     | ×         | ×   |     | ×   | ×   | ×         | ×   |     | ×   | ×   |
| 地蔵盆             | ×        |     |     | ×   |     | ×   | ×   | ×        | ×   |     | ×   | ×         | ×   | ×   | ×   | ×   |           | ×   | ×   | ×   | ×   |

※各マンションの回答者数に対して、参加した経験のある回答者の割合が60%以上の共同活動には●、40%以上の共同活動には○、20%以上の共同活動には△を記している。また、参加した経験のある回答者が1人もいなかった共同活動は、その分譲マンションでは行われていないと判断し×を記している。なお、共同活動の項目は、参加した経験のある回答者の人数が多かったものの順に記している。



結果より、管理組合の理事になる動機が自発的なものではなく、輪番であったとしても、管理組合の理事を経験することは、他の居住者の顔を覚えるきっかけになり得ると考えることができる。

表 8 は分譲マンション内で行われている共同活動に参加したことの回答者の割合を示したものである。これを見ると、B（都外タワー型・都内タワー型）より A（都外団地型・都内団地型）の分譲マンションの方が多様な種類の共同活動が行われており、これらの共同活動に参加した経験のある回答者の割合も大きいことがわかる。図 23 は、参加経験者の人数が多かった上位 8 つの共同活動について、参加経験者の割合を 4 つのグループの分譲マンションごとに示したものである。図 20 で「サークル・イベント活動への参加」は B（都外タワー型・都内タワー型）より A（都外団地型・都内団地型）の分譲マンションの方が多くを見た通り、「花火大会」を除く共同活動の経験者の割合は B（都外タワー型・都内タワー型）よりも A（都外団地型・都内団地型）の分譲マンションの方が大きい。ここで、AX（都外団地型）と AY（都内団地型）に注目すれば、参加経験者の割合が異なる共同活動と、そうではない共同活動があることがわかる。「お祭り」、「バザー・フリーマーケット」、「もちつき」、「花火大会」や、管理活動に関わる「共同清掃」は AY（都内団地型）よりも AX（都外団地型）の方が大きく、一方、「講演会・見学会」、「クリスマス」、「サークル」、「懇親会・食事会」は AX（都外団地型）と AY（都内団地型）に違いは見られない。後者の共同活動は、特定の関心を共有する人々のみが参加する共同活動である傾向があり、そのため、他の多くの居住者の顔を覚えるという意味での関係の広がりには寄与しにくいと考えることができる。

## 6. まとめ・今後の課題

本稿より、分譲マンションの居住者相互が築いている関係は、棟数や階数、立地、築年数などの属性によって異なることが明らかとなった。また、分譲マンションにおいて居住者相互が知り合うきっかけは、「空間的な近接性」、「媒介者の存在」、「管理・運営活動への参加」、「サークル・イベント活動への参加」の 4 つに大きく分類することができた。本稿で注目した「親しい人」と「顔に見覚えがある人」という 2 つの社会的関係については、「サークル・イベント活動への参加」は他の居住者と親しくなるためのきっかけになりやすいのに対し、「空間的な近接性」と「管理・運営活動への参加」

は他の居住者の顔を覚えるためのきっかけになりやすいという違いを見出すことができた。

これを類型化した 4 つのグループに対応させれば、「顔に見覚えがある人」の人数を多数あげている回答者の割合が大きいグループの「都外団地型」(AX) と「都外タワー型」(BX) の分譲マンションの回答者は、他の 2 つに比べて「空間的な近接性」と「管理・運営活動への参加」を他の居住者と知りあったきっかけとしてあげている割合が大きく、一方、「親しい人」の人数を多数あげている回答者の割合が大きいグループの「都外団地型」(AX) と「都内団地型」(AY) の回答者は、他の 2 つに比べて「サークル・イベント活動への参加」を他の居住者と知りあったきっかけとしてあげている回答者の割合が大きくなっている。

サークル・イベント活動が他の居住者と親しくなるためのきっかけとして有効であるとしても、居住者をサークル・イベント活動に無理に参加させることはできない。それに対して、他の居住者の顔を覚えるきっかけが、輪番による管理活動理事の経験や、他の居住者との空間的な近接性であるなら、管理組合の運営方法や空間のあり方を工夫することで、他の居住者の顔を覚えるきっかけを提供し得る可能性があると考えられる。その具体的なあり方を考察していくことが今後の課題となる。

また、「私はお友達はマンション外でつくりたいので現在の挨拶だけのおつきあいに満足しています」、「友人は他にいますので特にあらたな友人は必要ない」<sup>注 1)</sup> という回答のように、分譲マンションの居住者が築いている関係は、当然ながら分譲マンションの周囲の地域にも広がっている。従って、周囲の地域との関わりをふまえた考察を行うことも今後の課題となる。

※本稿は、国土交通省の住宅・建築関連先端技術開発助成事業（平成 20 年度・21 年度）の助成を受け実施している神戸大学・大阪大学・清水建設の 3 者による共同研究の一環である。この共同研究では、分譲マンションの居住者に対して、日常・非常時の生活をサポートする場や仕組みを提案することを目的としている。なお、アンケート調査は神戸大学・大阪大学が担当した。

## 謝辞

インタビュー調査・アンケート調査にご協力くださった皆様に感謝の意を表します。

## 注

注 1) 著者らは、文献 10 において、「親密な関係にはないが、かといって全くの他人でもないような顔見知りという関係」を「中間的な関係」と呼び、「中間的な関係」の観点から地域における子ども・若者の社会的環境について考察した。

注 2) 具体的には、『ビルディングレター』（日本建築センター）より、20 階以上の高層のもの、または、敷地面積が 10,000 ㎡以上のものを候補として選定した。また、分譲マンションのウェブサイトや既往研究を参考にし、居住者による活動が盛んに行われているもの、管理会社等によりコミュニティを意識した働きかけが行われているもの、多くの種類の共用施設が設けられているもの、ゲーテッド・コミュニティ型のものを候補として選定した。以上の候補の中から、総戸数、階数、立地、築年数に偏りがないように調査対象となる分譲マンションを選定とした。

注 3) 本稿で分析の対象としていない 6 つの分譲マンションには、大規模な分譲マンションと小規模な分譲マンションとを比較することを意図として

アンケート調査用紙を配布した。大規模な分譲マンションと小規模な分譲マンションの違いを考察することは、今後の課題である。

注4) ここにあげた7項目は、アンケート調査で用いた7つの選択肢である。この手順からわかるように、クラスター分析においては「親しい人」、及び、「顔に見覚えがある人」の人数以外の情報は用いていない。

注5) 他の居住者と知り合うきっかけについては、相手との親しさによらず、知り合うきっかけになったもの全てを選択してもらった。

注6) アンケート調査における共用施設の質問項目については、インタビュー調査の対象者が居住するマンションやマンション広告から事例を収集し、選択肢を設定した。

注7) ここでは、利用の頻度を問わず、利用の経験の有無のみに注目している。

注8) アンケート調査のフリーアンサーより。

#### 参考文献

- 1) マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書、マンション管理センター、2008.03
- 2) 沢田知子、染谷正弘、浅沼由紀、曾根里子：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3-共用空間の活用と人間交流-・日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）、E-2分冊、pp.117-118、2005.09
- 3) 曾根里子、沢田知子、染谷正弘：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4-コミュニティ形成支援システムの活用実態と

ソフト計画の評価-・日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）、E-2分冊、pp.289-290、2006.09

- 4) 雪野嶺、花里俊廣：超高層マンションにおける居住者間のつながりの特長：東戸塚におけるケーススタディ・日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、E-2分冊、pp.341-342、2007.08
- 5) 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、2004.06
- 6) 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（中国）、E-2分冊、pp.207-208、2008.09
- 7) 三上裕子、杉本久志、鄭穎、西出和彦：超高層集合住宅における外出行動と近隣交流-超高層集合住宅に対する居住者の意識-・日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、E-2分冊、pp.329-330、2007.08
- 8) 小林秀樹：集住のなわばり学、彰国社、1992
- 9) 森岡清志：拡大パーソナルネットワーク分析の方法と意義・金子勇、森岡清志編：都市化とコミュニティの社会学、ミネルヴァ書房、2001
- 10) 田中康裕、鈴木毅：地域における異世代の顔見知りの人との接触についての一考察-「中間的な関係」と「場所の主」の観点から-・日本建築学会計画系論文集、No.632、pp.2107-2115、2008.10

（2009年6月10日原稿受理、2009年9月28日採用決定）