

長期経過した超高層分譲集合住宅における
コミュニティ運営指針の居住参加型構築

代表 大月 敏雄（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授）

【研究報告要旨】

本研究では、超高層分譲集合が、一般世帯向けの居住形式として認識されることに大きな役割を果たした、N(1988年、576戸)に対して、同自治会結成25周年を目指した活動の中での全面的協力を得ながら、悉皆調査的に、そのコミュニティ形成や管理運営状況の経緯を把握した。

本研究の主たる対象は、Nおよびその周辺地域で、居住プロセスにかかわるデータを収集・分析し、長期経過した超高層分譲集合住宅における、建物・敷地内外のコミュニティ形成のプロセス、及び、管理・運営プロセスの特徴を抽出した。

さらに、東京に立地する超高層分譲集合住宅に関する悉皆的調査を経て、いくつかの他の超高層集合住宅の管理組合・自治会にヒアリングを行い、Nのもつ、普遍性と特殊性を浮かび上がらせた。

そして、その結果を、Nならびに、今後の長期経過超高層分譲集合住宅コミュニティ運営に反映させるための指針構築を試みた。

結果として、重要な指針のいくつかを、以下の様にまとめることができた。

- ・ エントランスホール、エントランスまわりのコミュニティスペース確保。
- ・ コンシェルジュのようなコミュニティ形成上重要なキーパーソンの配置。
- ・ 外国人居住、賃借人、近隣コミュニティとの交流を図る機会。
- ・ 「防災」「緊急時対応」等の住民共通の課題解決を通じたコミュニティ形成。
- ・ 高齢者の居場所生成のための、居住者活動記録等の「記憶」の蓄積。
- ・ 管理組合系組織と、町会・自治会系組織の役員の実質同一化。
- ・ 似たような経験を持つ超高層集合住宅の居住者通しのネットワークの構築。