

現代の子育て・子育てからみた超高層居住に関する研究

—乳幼児と学童期の子どもの成育環境から考察する—

主査 大谷 由紀子*1

委員 中迫 由実*2, 梶木 典子*3, 中津 秀之*4, 丸山 美和子*5

本研究は、近年急増している超高層マンションに、これまで高層居住に適さないとされてきた子どものいる世帯の入居が増加していることに着目し、子どもを育てる・子どもが育つという視点から超高層居住を考察するものである。研究の第一段階では、過去11年間に大阪府で民間分譲された20階以上の高層マンションの情報分析から、コンパクトな敷地に高層棟がピンポイントで建設された都心部集中型の供給動向を示した。第二段階では、実際に超高層マンションに住む子育て世帯の居住実態と意識を探り、物的特徴と照合しながら都市部の子育て層の住宅として超高層マンションの住環境を考察した。

キーワード : 1) 超高層集合住宅, 2) 都心居住, 3) 子ども, 4) 子育て, 5) 供給動向, 6) 居住実態

A STUDY ON THE LIVES IN SUPER HIGH-RISE APARTMENTS FOR THE GROWTH OF CHILDREN

— A Viewpoint of Growth Environment of infant and schoolchild —

Ch. Yukiko Otani

Mem. Yumi Nakasako, Noriko Kajiki, Hideyuki Nakastu, and Miwako Maruyama

In recent years, many people with their children removed to super high-rise apartments despite of the unsuitable circumstances for the growth of children. In this study, we aimed to clarify the actual lives in super high-rise apartments from the viewpoint of the growth of children. In the first part, we showed the supply trend of super high-rise apartments which were subdivided in the last eleven years by developers in private sector, in urban areas of Osaka city. In the second part, we analyzed the actual situation and consciousness of the residence of the child care households which live in the super high-rise apartments.

1. 研究の背景と目的

1.1 超高層マンションの推移

わが国に超高層マンションが登場しておおよそ40年が経つ。その間、供給主体は公的セクターから民間主導に移行し、1973年のオイルショック後の低迷期、1980年代前半の国際的な高層居住批判を経て、1980年代後半からバブル期には都市部の富裕層の住宅として定着した。バブル崩壊後はマンション建設全体が後退したが、首都圏や近畿圏では2003年頃から再び超高層マンションの建設が急増し始めた。ここ数年は年に2万戸以上のペースで量産され、近年は地方中核都市の再開発の目玉として超高層マンションの建設は地方にも広がりつつある。今後、この傾向は減少に転じると予測されているが、2009年以降完成予定の超高層マンションは全国で463棟、14万3,826戸にも達する^{文1)}。

わが国の超高層マンションの推移において第3期に当たる近年の特徴は、50階以上の高層棟や1棟に1,000

戸以上の住棟など一段と高層化・大規模化傾向にあること、免震構造や高度なセキュリティ等による性能の向上、販売競争の激化による手頃な販売価格が挙げられる。かつてない大量供給と手頃な価格により居住者層は大衆化し、今や超高層マンションは高性能で利便性の高い都市型集合住宅として高齢者や子育て層の支持も高い。

超高層マンションは高層・高密度・大規模という物的特徴ゆえに眺望や採光、豊富な共用施設などの魅力がある一方で、居住性、マンション管理と合意形成、安全面など幾つかの課題がかねてより指摘されてきた^{注1)2)文2)3)}。また、織田は母子保健の分野から^{文4)}、とりわけ環境への適応力が低い高齢者や妊婦の生理的・心理的側面の問題、子どもの自立の遅れや外遊びの阻害、事故、高所平気症の問題などを指摘している。しかし、これらの研究成果にも関わらず、近年の傾向はむしろ、高層居住に適さないとされてきた高齢者や子どものいる世帯の入居が増加している。近年の超高層マンションはこれまで指摘

*1 摂南大学工学部建築学科 准教授

*2 奈良女子大学大学院人間文化研究科 特任助教

*3 神戸女子大学家政学部家政学科 准教授

*4 関東学院大学工学部建築学科 准教授

*5 佛教大学社会福祉学部 教授

されてきた高層居住の課題を解決、或いは克服しているのだろうか、居住者はどのような意識で超高層マンションを選び、どのように評価しているのか、本研究はこのような問題意識を元に、子どものいる世帯からみた近年の超高層マンションの住環境を考えたい。

1.2 本研究の位置づけ

本研究の特徴は子育て世帯に焦点を当て、子どもを育てる・子どもが育つという視点から近年の超高層マンションの住環境を検証することである。同様の視点は、旧・住宅都市整備公団が日本住宅協会に委託し、同協会に設置された超高層住宅居住実態調査委員会による先行研究の中で、幼児のいる世帯の住意識、居住実態、評価が報告されている（昭和63年^{注3)文5)}。しかし、報告書は1980年代の調査であり、現在はマンションの物的環境だけでなく子どもを取り巻く環境が大きく変化している。あそびの成立要件である時間・仲間・空間は共に不足し、特に乳幼児期から習い事で忙しい現代の子どもにあそび時間は少なく細切れである^{文6)}。異年齢や集団あそびも一段と減少し、ゲームの普及や安全の名の下にあそびの質は変化している。本研究はこのような子どもの生活の変化を念頭におきつつ、子育て世帯の住宅選択と意識、子どもの生活や住環境への評価を分析する。

なお、本研究における子どもとは小学生以下の子どもを指す。また、20階以上の集合住宅を超高層マンションと定義し、民間分譲マンションを研究対象とする。

2. 研究方法

本研究は、①近年の超高層マンションの物的特徴の把握、②超高層マンションで生活する子育て世帯の居住実態把握の2段階の調査により、ハード・ソフトの両方から考察を行う。なお、②の居住者調査は、昨今の個人情報保護の強化から実施が極めて難しく設問も限定される。よって、本研究では超高層マンションでの子育ての現状を別の調査から補足する。具体的には図2-1、表2-1に研究方法と調査概要を示す。

3. 大阪市における近年の超高層マンションの特徴

3.1 供給動向

近年の超高層マンションの特徴を把握するため、1998年～2008年まで過去11年間に大阪市内で分譲された20階以上のマンションの情報を分析した。マンション情報は大阪不動産経済研究所より入手したパンフレット84件分であり、この期間に大阪市民間分譲されたほぼ全ての超高層マンションを網羅している（以下、超高層マンションを「マンション」と表記）。

大阪市全体の傾向は、100戸～400戸クラスの小規模マンションが多く、100戸未満のマンションも2割程度ある。時系列では、2006年以降200戸以下のマンションは減少し、300戸以上の大規模マンションが増加する。階数も近年ほど40階以上の高層棟、戸数も400戸以上が増加し、階数・戸数とも大規模化している。2009年以降もこの傾向が継続している。敷地面積は1000～3000㎡のマンションが最も多く、84件中中団地型は3件のみで、他は単独棟である。立地は都心6区（中央区9件、北区18件、天王寺区9件他）が6割を占め、その他は、住之江区、港区、此花区の湾岸エリアと城東区に広がる。価格は最低価格が1500万円台、最高価格は2億円を超え、同じマンションでの価格差が10倍近い物件も散見される。以上より、大阪市の超高層マンションは都心部に集中し、最寄り駅から徒歩数分以内で、商業・業務・地区によっては集合住宅が混在するコンパクトな敷地にピンポイントで建設されるタイプが多くを占めている。

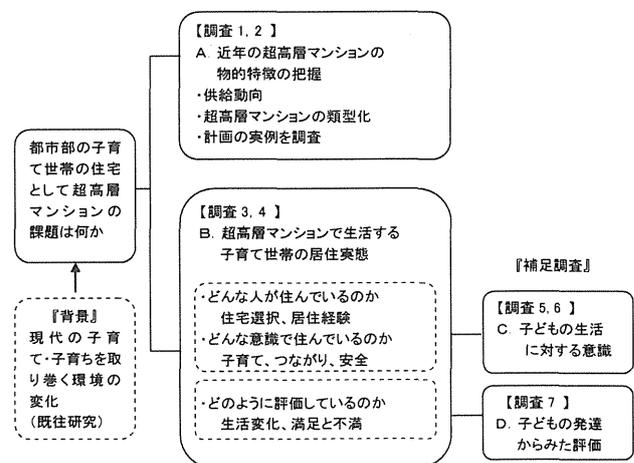


図2-1 研究方法

表2-1 調査概要

No	調査内容	調査方法	調査対象	調査期間
1	大阪市における超高層マンションの供給動向の把握	文献調査	1998～2008年の大阪市内で供給された20階以上の民間分譲マンション(大阪不動産経済研究所より入手したパンフレット80件)	2007.10～2008.1
2	超高層マンションの実例視察	訪問調査	上記すべてのマンション:84件	2008.2～2008.8
3	居住者に関する概要把握	質問紙調査 一部、聞き取り調査	管理組合へのアンケート、一部、理事長または管理人の意見徴取 配布:74票、回収票:38票(受け取り拒否6件)	2008.6
4	居住者の生活実態調査	質問紙調査	調査3で管理組合の了承が得られた超高層マンションの居住者 :9件	2008.12～2009.2
5	香港の超高層マンションでの子育てに関する意見徴取	簡単なアンケート 一部、訪問・聞き取り調査	香港島在住の日本人子育て世帯:17名	2008.8
6	ベルパークシティ及び周辺地域に住む子育て世帯への意見聴取	簡単なアンケート 聞き取り調査	小学生以下の子どもがいる保護者:25名	2008.10～11
7	首都圏における超高層マンションの子どもに関する専門家の意見聴取	聞き取り調査	江東区、中央区、港区の保育所園長:7名	2007.9

表 3-1 大阪市の超高層マンションの住棟プラン分類および香港の事例

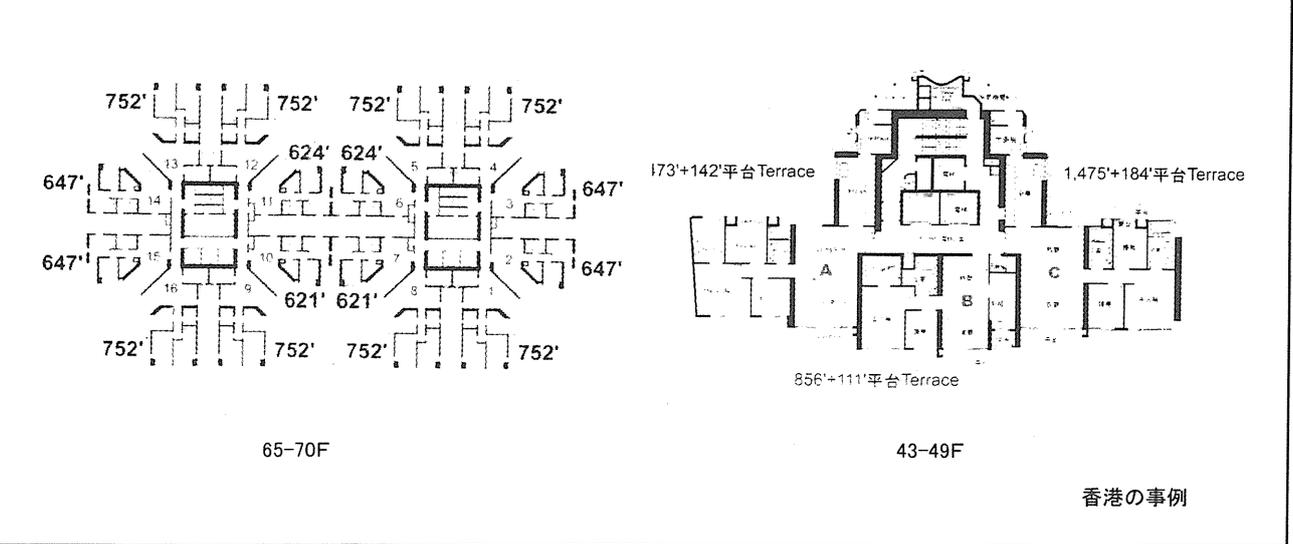
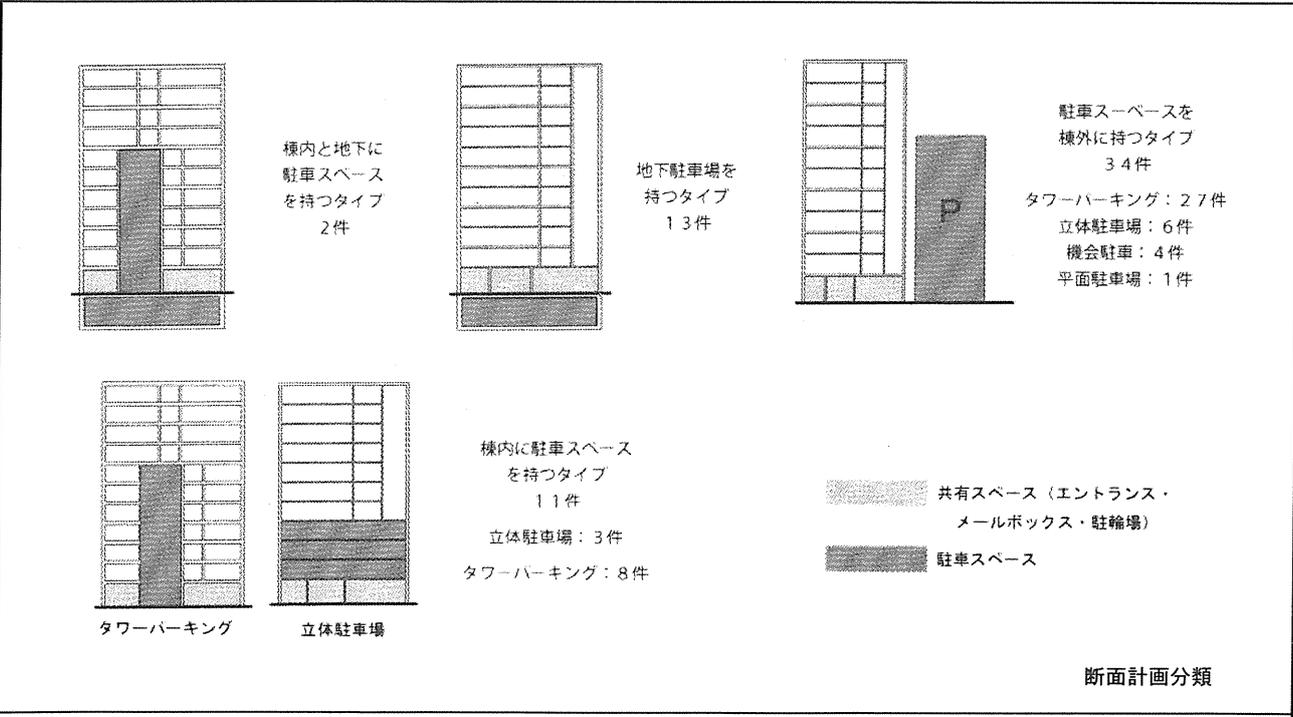
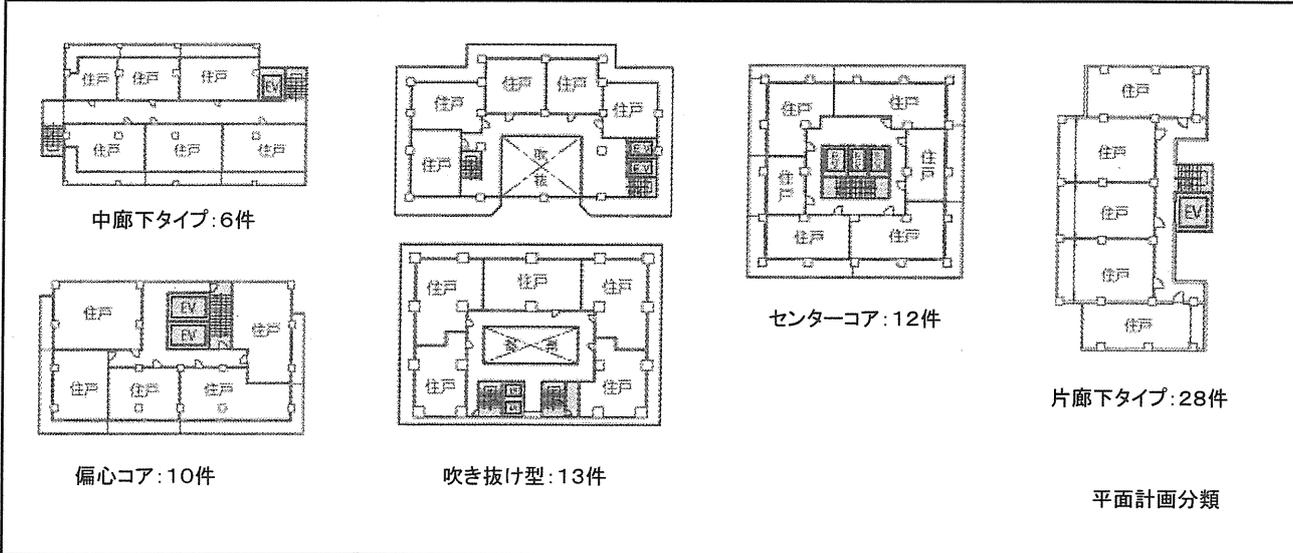
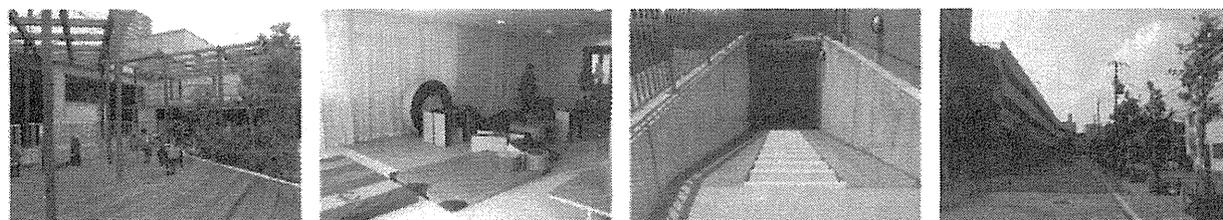


表 3-2 大阪市の超高層マンションの住棟プランおよび屋外共用空

平面プラン	駐車形態	屋外共用空間	子供関連 (遊具等)	備考	平面プラン	駐車形態	屋外共用空間	子供関連 (遊具等)	備考
1	吹き抜け型	複外タワーパーキング	中	○	47	片廊下型	機械駐車	中	○
2	吹き抜け型	複外タワーパーキング	中	○	48	片廊下型	地下駐車	大	○
4	吹き抜け型	複外タワーパーキング	小		49	センターコア	複外タワーパーキング	なし	店舗2件
6	片廊下型	複外立体駐車	大	◎	50	片廊下型	機械駐車	小	店舗・託児所
7	吹き抜け型	複内立体駐車	小		51	片廊下型	複外立体・地下駐車場	小	2棟・店舗3件
8	吹き抜け型	複内立体駐車	なし		54	吹き抜け型	平面駐車	小	
9	偏心コア	地下駐車	なし		55	片廊下型	複外タワーパーキング	小	
10	片廊下型	複外立体駐車	中		56	中廊下型	地下駐車	大	◎
11	片廊下型	複外立体駐車	なし		57	中廊下型	地下駐車	大	◎
12	片廊下型	複外タワーパーキング	なし		59	吹き抜け型	複内タワーパーキング	なし	
13	偏心コア	地下駐車	なし		60	吹き抜け型	複内タワーパーキング	小	
15	偏心コア	複外タワーパーキング	なし		61	片廊下型	地下駐車	小	
16	片廊下型	複外立体駐車	なし		62	偏心コア	複外タワーパーキング	小	
18	センターコア	複内外タワーパーキング	なし		63	センターコア	複内タワーパーキング	小	店舗
19	中廊下型	複内タワーパーキング	小		65	片廊下型	地下駐車	小	
20	片廊下型	複内タワーパーキング	なし		66	センターコア	複外タワーパーキング	大	○
21	片廊下型	地下駐車	なし		67	中廊下型	複内タワーパーキング	なし	
22	センターコア	複内タワーパーキング	なし		68	片廊下型	機械駐車	小	○
23	片廊下型	複外立体駐車	中	◎	69	偏心コア	複内立体駐車	小	店舗・屋上庭園
24	吹き抜け型	複外立体駐車	中	○	70	中廊下型	複内タワーパーキング	小	○
25	中廊下型	複外タワーパーキング	なし		71	片廊下型	地下駐車	中	
26	吹き抜け型	複内タワーパーキング	中	◎	72	偏心コア	複外タワーパーキング	なし	
27	片廊下型	地下駐車	なし		73	中廊下型	地下駐車	小	
28	センターコア	複外タワーパーキング	小	○	74	吹き抜け型	複内タワーパーキング	小	
29	偏心コア	地下駐車	小	○	75	センターコア	複外タワー・地下駐車	小	ホテル
30	センターコア	複外タワーパーキング	小	○	76	片廊下型	複外機械駐車	なし	
31	片廊下型	地下駐車	小		77	片廊下型	複外機械駐車	小	
32	片廊下型	複内タワーパーキング	小		78	片廊下型	複外タワーパーキング	中	屋上緑化
33	偏心コア	複外タワーパーキング	中	○	79	片廊下型	機械駐車	小	○
34	センターコア	複内タワーパーキング	中	○	80	センターコア	地下駐車	なし	ホテル
37	吹き抜け型	複内タワーパーキング	小		81	偏心コア	複内立体駐車	小	
39	片廊下型	複外タワーパーキング	なし		82	センターコア	複外タワーパーキング	なし	
41	片廊下型	機械駐車	中	○	83	センターコア	複外タワーパーキング	小	
42	偏心コア	機械駐車	小		84	偏心コア	複外タワーパーキング	小	○
43	片廊下型	複外立体駐車	小						屋上緑化

凡例: 屋外共用空間 大: 自転車で行き回れる規模の屋外共用空間が有
 中: 自転車で行き回れないが、一定規模の屋外共用空間が有
 小: 植え込みのみ
 子供関連 遊具、プレイロット、広場、水空間等があり

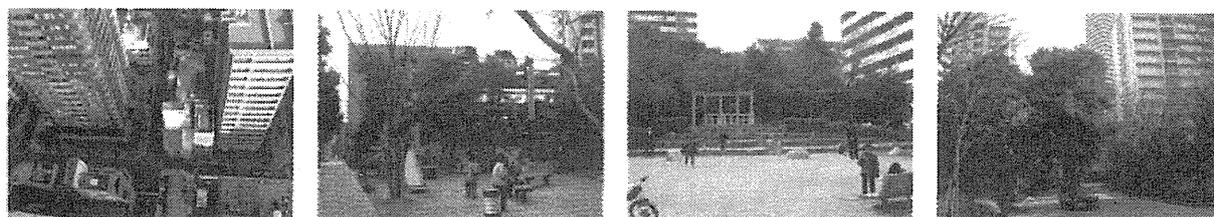
写真 3-1 大阪市の超高層マンションの共用空間および香港の事例



車路隣のプレイロット

キッズルーム

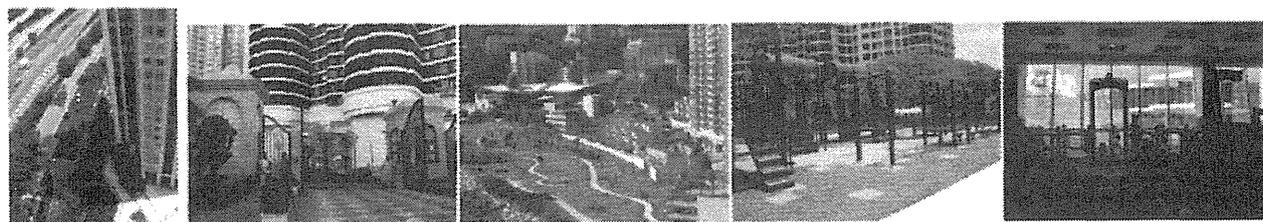
前面道路に面した車路と大きな壁面の駐車場棟



公開空地

立体駐車場に囲まれた屋外遊び場

ベルパークシティ内の屋外遊び場と遊歩道



香港の共用空間の事例

3.2 住棟計画と全体計画

マンションの住棟プランを分類したものを表 3-1、表 3-2 に示す。大阪市のマンションは 20-29F=37 件、30-39F=27 件、40-49F=13 件、50F=3 件であり、住棟プランは 5 タイプに分類される。30F 以下では片廊下タイプも多く共用廊下は屋外である。高層階への動線は、高層階用専用エレベーターでアクセスするタイプと途中階で乗り継ぐタイプがあり、超高層階はエレベーターカゴ内操作盤やEVホールでセキュリティが一段と強化されたケースが多い。また、超高層階のフロア当たりの住戸数は低層部の 2/3~1/2 の戸数となる。

断面プランは低層部に駐車場、駐輪場、共用施設、最上階は 30 件のマンションに展望ラウンジが設置され、屋上階には緑化スペースや屋上庭園を設けたマンションもある。駐車台数は平均すると総戸数の 7 割程度であり、後述の聞き取り調査から空きのあるマンションが多い。駐車場は人工地盤下や低層部に設けた自走式以外は立体駐車場であり、住棟のヴォイドに埋め込んだタイプも普及している。敷地周辺に対してはエントランス=表側と、立体駐車場のターンテーブルや駐車場出入口、車路、ゴミ収集スペース、警備員室などのバックヤード=裏側に分離され、裏側は植栽もなく大きな壁面で構成されたマンションが多い。

3.3 共用施設

共用施設は超高層の眺望を活かした展望ラウンジの他、ロビー・ラウンジ、集会室、ゲストルーム、パーティールーム、プール、ジム、温泉、子ども関連ではキッズルーム、スタジオ、シアター、ライブラリー、スタディールームなどがある。低層部のテナントに保育園、コンビニエンスストア、ベーカリー、病院の入居がある。共用施設の設置は 200 戸規模から急増し、200 戸未満では集会室のみ、ロビー・ラウンジのみが全体の 3 割近くある。エントランス周辺の受付カウンターは 47 件のマンションに設置されている (63.5%)。子ども関連共用施設も 200 戸以上から設置が増加し、キッズルームは 200 戸台で設置率 41.2%である。キッズルームは比較的オープンなものもあるが、扉を閉めると密室のものも少なくない。屋外共用空間は単独棟であるため、僅かな植栽や水空間、遊具程度であり、植栽もないマンションが 3 割弱ある。

4. 管理組合理事長調査の結果

次に、マンションの管理組合理事長に対し居住者と共用空間に関するアンケート、及び一部の管理人や理事長に聞き取り調査を行った (表 2-1 調査 3)。管理組合アンケートの配布数 74 件 (6 件は受け取り拒否)、有効回収数は 38 票である (回収率 51.4%)。ここでは、子どものいる世帯が安心して暮らせる条件として、住宅以

外の用途に使用されている住戸・空き家・賃貸住戸の有無、周辺地域との関係、共用空間について尋ねた。

4.1 賃貸等の割合と子育て世帯の割合

入居率は平均 96.9%、賃貸住戸「あり」=35 件、「なし」=2 件である。賃貸戸数は 10 戸未満が 16 件、11-30 戸が 6 件、最も多いマンションでは総戸数の約 1/3 に当たる約 90 戸である。事務所や法人のゲストルーム使用の住戸は「ある」=26 件、「有無が分からない」=11 件である。賃貸や事務所使用の多いマンションは、主要ターミナル駅や放送局、裁判所など業務施設が近接している。居住以外の住戸の割合には差があるが、全体的には回答のあったマンションでは所有者が日常の住まいとして生活していることが窺える。小学生以下の子どもがいる世帯割合は 2 割前後を中心に 0.5 割から 5 割まで幅がある。3 割以上のマンションは前述の観察調査同様、天王寺区、北区の一部、城東区、湾岸地区に立地する。

4.2 居住者組織と周辺地域との関係づくり

マンション内住民組織として町会の有無は (表 4-1)、「あり」19 件 (51.4%)、「なし」18 件 (48.6%)、周辺地域の自治会加入は「あり」20 件 (54.14%)、「なし」16 件 (43.2%)である。町会は、災害時や非常時に備えて加入の必要性を示すマンションがある一方で、半数は町会組織がなく、区役所からのお知らせや周辺地域とのつながりがないことが分かる。居住者名簿は町会が「ある」場合は町会長が作成しているが、町会が「ない」または「町会加入が任意」のマンションでは加入率が低く、ここでは「居住者を把握できない」状況にある。居住者については日常的に接する管理人が把握しているが、把握の程度は管理会社や管理人個人による差が大きい。

子ども会は「あり」が 5 件 (13.5%)であるが、入居年数やマンション内の子どもの割合との関係は見出せない。むしろ、地域との関係づくりや安全への意識が高いキーマンの存在が大きい。安全管理は管理人巡回に加えて、受付にコンシェルジェが「いる」27 件 (71.1%)、24 時間常駐警備員が「いる」19 件 (50%)である。聞き取り調査から、安全管理は防犯カメラと巡回を主に、管理人やコンシェルジェの居住者への挨拶、声かけ、回覧板の直接手渡しによる人的な関係づくりを重視するマンションもあった。しかし現状では、地域や居住者間の関係づくりは町会役員や管理組合理事長、管理人の意識によるところが大きく、個人の資質に委ねられている。

4.3 共用空間

子ども関連の屋外共用空間は (表 3-2)、共用庭 25 件、遊具 8 件、子どもが遊べるスペース 9 件である。しかし、実際には駐車場横や道路際の狭いスペースに遊具や遊び

場が設けられたマンションが少なくない。これらの場所にはバルコニーからタバコのポイ捨ても多い。屋上庭園を設けたマンションでは、危険な構造にも関わらず花火の名所として居住者に開放し、子どもの遊び場にもなっている。夏休みなど子どもの使用頻度が高い期間は巡回を増やしているが、転落事故が懸念されている。平面駐車場の車路でのスケートボードやサッカーも、車との接触や事故が懸念されている。また、特に子どものいる世帯では、住戸毎の駐輪場許可台数以上の台数を駐輪していること、子どもの友だちやその保護者の自転車が屋外共用部に駐輪されていることも問題になっている。

子ども関連の共用空間での問題としては、外部の子どもの共入りと（マンションの子どもと一緒にいる）キッズルームなど共用施設の使用、キッズルーム壁面の破損、玄関ロビー・ラウンジでの遊びと飲食、平面駐車場での遊び、ラウンジや非常階段での中学生による望ましくない行為と寝泊まりなどが挙げられた。これらの問題に対し、例えばキッズルームでは部屋の施錠、防犯カメラの増設、使用上の年齢制限などの対策が施されている。

5. 子育て世帯の居住実態

居住者調査は（表 2-1 調査 4）、9 件のマンションにおいて実施した。本調査の対象は、所有者が日常生活する住戸が対象であり、賃貸や事務所使用は除外する予定であったが、それらの住戸の特定は不可能であったため全戸配布とした。調査対象マンションは表 5-1 に示す。本稿では有効回収票の中から小学生以下の子どものいる票（N=91）を抽出し、同世代で小学生以下の子どもがいない世帯と比較しながら（20 代、30 代、40 代の小学生以下の子どもがいない世帯）、子育て世帯の居住実態と住意識を浮き彫りにしたい。

5.1 居住階と居住経験

現マンションでの居住階を表 5-2 に示す。子どものいる世帯の居住階は、低中層階、高層階、超高層階のすべてに 3 割前後、30 階以上が 1 割程度である。同世代の子どものいない世帯をみると、20-30 代は低層階の割合がやや高く、40 代は超高層階の割合が高くなる。前住宅は（表 5-3）賃貸集合住宅（63.7%）、集合住宅・持家（12.1%）、戸建て・持家と社宅が同率（8.8%）であり、徒歩圏や同じ区内からの転居が 1/3 を占める。これまでの居住経験は、戸建て経験のある人が多く（N=60 65.9%）、集合住宅のみの人（N=29 31.9%）の 2 倍以上である。また、既に超高層マンションに住んだ経験のある人が 2 割程度いる。しかし、戸建て経験有、超高層経験有のいずれも現在の居住階は低中層階、高層階、超高層階に分散しており、居住階と居住経験との関係は見出せない。

5.2 住宅選択と居住経験

①住宅選択

現住宅を選ぶ時に重視した項目は（図 5-1）、子育て世帯の立地条件は「駅近」に次いで「通勤の利便」「周辺の生活利便施設」を半数以上の人が重視している。また、子どもに関わる項目は「通園通学」「校区」の他、

表 4-1 マンションの居住者組織、屋外共用空間

組織・活動	有無	件	%	屋外共用空間 ^{*1}	件	%
町会	あり	19	51.4	共用庭	25	65.8
	なし	18	48.6	遊具	8	21.1
自治会全体加入	あり	20	54.1	子どもが遊べるスペース	9	23.7
	なし	16	43.2	せせらぎ、人工の水	12	31.6
	分からない	1	2.7	その他	7	18.4
子ども会	あり	5	13.5	特になし	8	21.1
	なし	30	81.8	公開空地 ^{*2}		
	分からない	2	5.4	植栽、植え込み	32	97.0
サークル活動	あり	12	32.4	歩道	20	60.6
	なし	22	59.5	ベンチ	21	63.6
	分からない	3	8.1	人工の水	7	21.2
全体N=37				その他	1	3.0

*1 屋外共用空間 複数回答、全体N=37件を対象

*2 公開空地有N=33件を対象

表 5-1 居住者調査対象マンションの概要

名称	竣工年	区	立地・周辺環境	階数(階)	住棟	総戸数(戸)	ゲストルーム、事務所など ^{*1}	回収数(票)
RK	2006	此花区	湾岸部工場跡地	20	単独棟	279	5戸程度	67
RH	2004	西区	住商混在・繁華街	35	単独棟	232	60戸程度	37
NT	2007	浪速区	ターミナル駅直結	46	単独棟	344	90戸程度	39
LN	2001	浪速区	ターミナル駅直結	28	単独棟	261	数戸程度	40
UT	2005	北区	ターミナル駅徒歩5分・繁華街	43	単独棟	385	60戸程度	44
FO	1998	北区	マンション群・住商混在	20	単独棟	190	14戸	26
LY	2005	北区	住商混在・商店街すぐ側	26	単独棟	197	8戸	28
CT	2007	天王寺区	ターミナル駅徒歩2分	43	単独棟	246	数戸程度	89
KC	2003	城東区	工場跡地・住商混在	31, 35	団地型	213, 254	不明	71, 58

* これらの住戸の数は厳密に把握されていないケースが多く、おおよその戸数を聞き取った。

表 5-2 子どものいる世帯とない世帯の居住階

	子どものいる世帯 ^{*1} N=91			子どものいない世帯 ^{*2} 20代-30代 N=62			子どものいない世帯 ^{*2} 40代 N=200		
	人	%	%	人	%	%	人	%	%
1-4F	8	8.8	29.7	4	6.5	37.1	11	5.5	24.0
5-9F	19	20.9		19	30.6		37	18.5	
10-14F	17	18.7	33.0	11	17.7	35.5	28	14.0	31.5
15-19F	13	14.3		11	17.7		35	17.5	
20-24F	12	13.2		5	8.1		25	12.5	
25-29F	10	11.0	34.1	3	4.8	25.8	28	14.0	44.5
30-34F	6	6.6		5	8.1		18	9.0	
35F-	3	3.3		3	4.8		18	9.0	
不明	3	3.3		1	1.6		-	-	
合計	91	100.0		62	100.0		200	100.0	

*1 年代別内訳: 20-30代=54、40-50代=34、60代- =3

*2 子どもとは小学生以下の子どもを指す

表 5-3 前住宅の形式と居住経験

前住宅の形式	人	%	これまでに住んだことのある住宅形式		人
一戸建て(持家)	8	8.8	戸建て有	戸建てのみ	10
一戸建て(賃貸)	3	3.3		戸建て・集合住宅	50
集合住宅(持家)	11	12.1		うち超高層マンションの居住経験有	(9)
集合住宅(賃貸)	58	63.7	戸建て無	集合住宅のみ	29
給与住宅(社宅等)	8	8.8		うち超高層マンションの居住経験有	(12)
その他	2	2.2	不明		2
不明	1	1.1			
合計	91	100.0			

「前住宅ほ所在地」現マンションの徒歩圏=12、同じ区=8、大阪市内=25、大阪府下=9、他府県=6

	戸建て経験有	超高層経験有
1-4F	7	1
5-9F	12	5
10-14F	11	4
15-19F	10	1
20-24F	7	2
25-29F	7	1
30-34F	5	1
35F-	1	2
合計	60	17 (不明=4)

「治安のよさ」「緑」「親の家に近い」も他のグループより重視する人が多く、利便性だけでなく安心安全な環境を求めていることが分かる。住宅を選ぶとき「子どもがいる」世帯にとって「どこに立地するマンションか」ということが他のグループより重要な条件になっている。

住戸住棟プランでは「広さ・間取り」「日当たり・風通し」「資産価値」「事業主体」への重視度が他のグループよりやや高く、「地震に強い建物」は子どもの有無のグループで4割の人が重視している。「セキュリティ」は子どものいない20-30代で最も関心が高く、子育て世帯は「日当たり・風通し」と同程度の約半数の人が重視している。一方「眺望」は他のグループより重視度が低い。生活関連サービスや共用施設についても同様で、すべての項目において子どものいる世帯の関心は低い。

②子どもがいることで配慮したこと

子どもがいることで、住宅選択時に「特に配慮したこと」を尋ねた。結果は(図5-2)、「保育所や学校、病院」に次いで「校区がよい」「治安がよい」「住宅の防犯性能がよい」であり、子ども関連施設の利便性と子どもの安全に関することへの配慮が中心である。また、中低層階に住んでいる人は「防犯性能」「地面に近いところ」に配慮したケースもある。その他、「近所に同年代の子どもがいるか」など子どもの友だちを含めた教育環境も配慮している。

以上から、住宅選択において「子どもがいる」ことがマンションの立地、住戸の物的環境へのニーズを高めており、親の利便性のみならず子どもの利便性と安全が重要な検討項目になっている。逆に、子育て世帯は他のグループより共用施設・サービスへの関心は低いといえる。

5.3 マンション内のつながり

居住者同士のつながりは、非常時だけでなく日常的な子どもの安全においても重要と思われる。そこでマンション内の付き合いの状況について、①同じフロアの顔見知り、②付き合いの度合い、③いざというときに頼れる人、④付き合いに対する考えを尋ねた(図5-3)。

①同じフロアの顔見知り

子育て世帯が同じフロアの何割程度の人と顔見知りであるかを尋ねたところ「半分程度」が52.7%、「同じフロアの人すべて」が24.2%、「両隣のみ」が19.8%であり、「顔見知りがいない」は僅かである。一方、子どものいない20-30代は「両端のみ」が40.3%、「同じフロアに顔見知りがいない」が30.6%であり、大きな差がみられる。居住階別では、超高層階の方がフロアで顔見知りはやや多く、低層階よりフロア当たりの戸数が少ないことが影響していると思われる。

②付き合いの度合い

付き合いの度合いは、子育て世帯は「挨拶をする」

(89.0%)、「世間話をする」(68.1%)、「私的な話をする、用事を頼める」(49.5%)であり、「付き合いをする人はいない」(2.2%)はごく僅かである。子どももない20-30代も「挨拶をする」人はいるが「用事を頼める」までの付き合いはほとんどなく(4.8%)、「付き合いをする人はいない」が3割ある。40代グループも20-30代に比べて交流はあるものの「用事を頼める」付き合いは少なく

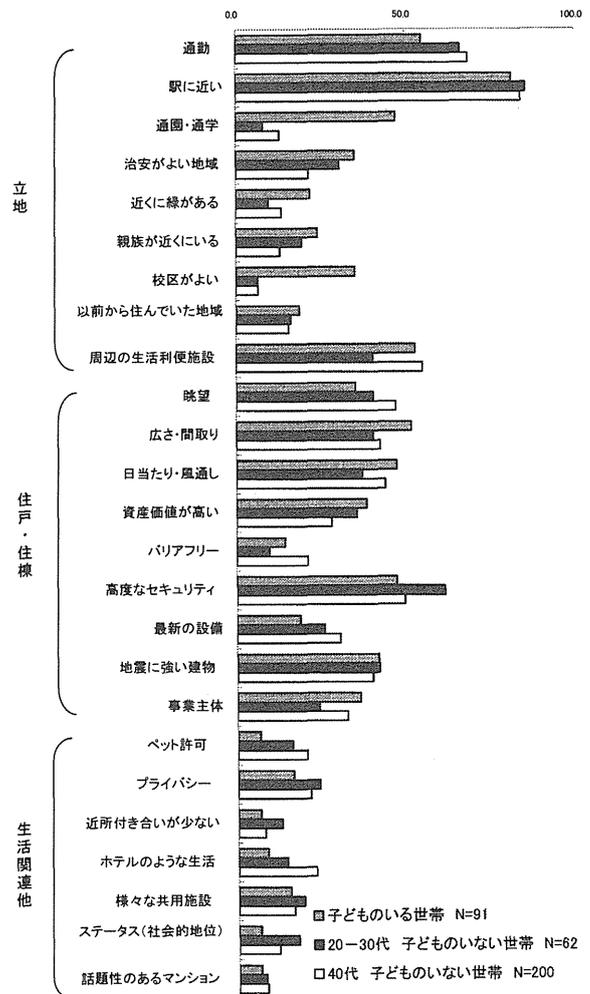


図5-1 住宅選択時に重視したこと

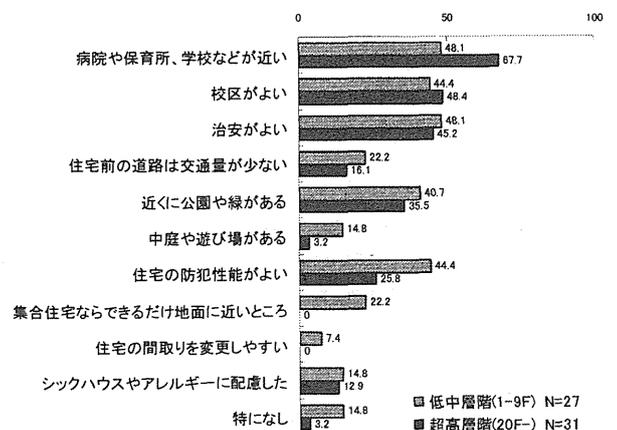


図5-2 住宅選択時に子どもがいることで配慮したこと

なる。居住階別では、子どもの有無ほど差がないが、高層階になるほど付き合いが浅くなる傾向がみられる。

③いざというときに頼れる人

いざという時に頼れる人は、すべてのグループで「管理人、コンシェルジュ」の回答が最も多く、その割合は子どものいない世帯の方が高い。子育て世帯は管理人だけでなく「マンション内の友だち」(54.9%)、「隣近所」(27.5%)も頼りにしており、子どもを介した日常的な付き合いがこのような関係を築いていると思われる。居住階別では「隣近所」を頼りにする人は超高層階の方が多く、「マンション内の友だち」は中低層階ほど多い。調査3の聞き取り調査から、超高層階はエレベーターのセキュリティが一段とアップし、限られた居住者による親睦会など、親密な関係が形成されているマンションもある。しかし一方で「マンション内に頼れる人がいない」人も1~1.5割程度ある。

④マンション内での付き合いに対する考え

付き合いに対して子育て世帯は「親しく付き合える人

がいる方がよい」(52.7%)と考える人が多く、前述②の「用事を頼める」間柄も、近所付き合いに肯定的な考えがあるからこそと思われる。

5.4 地域とのつながり

町会への加入は「加入している」が56.0%と最も多いが(図5-4)、マンション全体での加入か任意加入かは定かでない。また、「町会についてよく知らない」が26.0%であり、「町会がない」マンションもある。町会に対する考えは「非常時への備えとして」が最も多く(61.9%)、「地域とつながりができ安心感がある」(42.9%)、「地域の一人として当然」(41.7%)と続く。煩わしいと考える人は1割程度である。全体的には町会活動にはあまり積極的ではないが、同世代の子どものいないグループと比べると、非常時にせよ日常的にせよ、地域とのつながりをもつことが安心感につながるという意識は高い。但し、町会のことを知らない人が3割近くにいたことから周知の必要が窺える。

5.5 生活の変化

マンションに住んでからの生活の変化は(図5-5)、

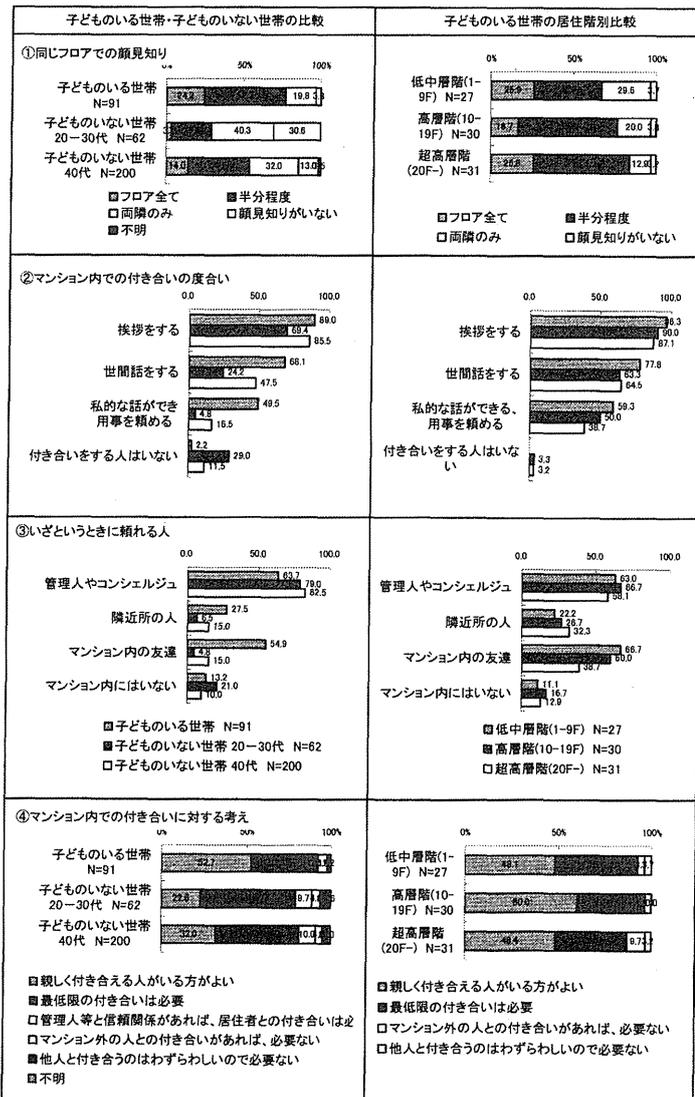
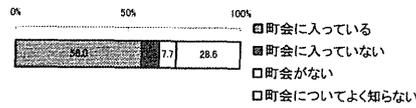


図5-3 マンション内での付き合い

①子どものいる世帯の町会加入状況



②町会に対する考え

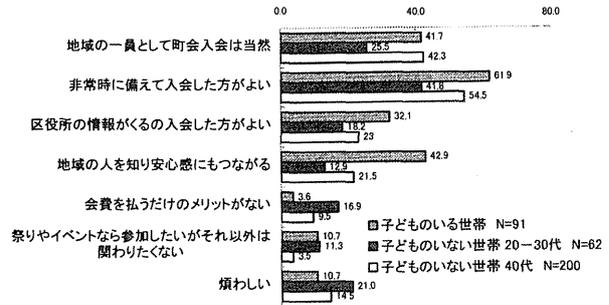


図5-4 町会への加入

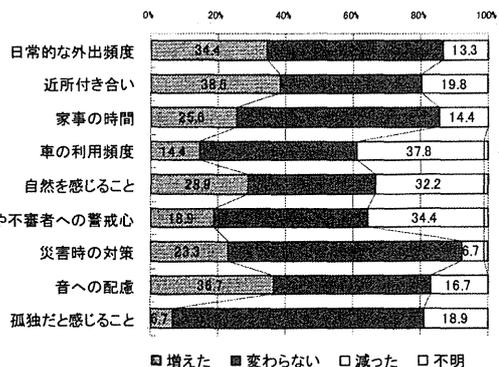


図5-5 超高層マンションに住んでからの生活の変化

全体ではすべての項目で「変わらない」が最も多く、中でも「孤独だと感じること」「災害時への対応」「家事の時間」は6割以上の人々が「変化なし」である。「増えた」ことが「減った」ことより多いものは「日常的な外出」「音への配慮」「近所付き合い」であり、逆に「減った」ことが「増えた」ことより多いものは「日常的な車の使用」「犯罪や不審者への警戒心」「孤独だと感じること」である。また、実際に住んでから気づいたことはエレベーターや風、音、においに関することが多い。例えば、エレベーターは「待ち時間が長い」、音は「1階の音が聞こえる、外部の音がうるさい」、においは「どこからかタバコのにおいがする」、風は「風が強いため、扉がすごい勢いで閉まる」などがある。

5.6 住環境に対する心配

入居時に心配だったこと、実際に住んで心配なことを居住階別にみると(図5-6)、低中層階では入居時「近隣トラブル」「高所での生活」「侵入による犯罪の恐れ」「どんな人が住んでいるかわからない」などの心配があるが、実際に生活すると多くのことは軽減されている。しかし「侵入者による犯罪」への心配は入居後も変わらず、「エレベーター内のトラブル」「高密度な環境」「騒音」は入居時より入居後に心配する人が増えている。超高層階では半数以上の人が入居時に「災害時の避難」「落下物による事故」を心配している。入居後も心配の割合が一定であるのは「バルコニーからの転落事故」であり、「エレベーターがないと生活できない」「外部侵入者による犯罪」「揺れ」は入居後に心配する人が増えている。全体的に超高層階の方が多くの項目で入居後も心配する人が多い。また、災害時への対策は子育て世帯には重要と思われ、避難通路の確認状況を尋ねた(図5-7)。全体的に「家族で確認」が4~5割、「自分は確認しているが家族では確認していない」が3割~5割であるが、高層・超高層階に「避難経路がどこかわからない」人がいる。管理組合によると「避難訓練は年1度開催するが参加率は相当低い」のが現状である。

5.7 これまでの高層居住の課題と評価

高層居住の課題の中で子どものあそび、生活への指摘項目に関して子育て世帯の評価を問うと(表5-4)*3「バルコニーからの転落が心配」(56.0%)が最も多く、「バルコニーから子どもがものを落とし、事故につながる心配」(49.5%)、「子どもがひとりである時に災害が起きたら心配」(41.8%)と、事故や災害時の対応はこれまでの指摘とおり懸念している。半数以上の人々が「かなりそう思う」「ややそう思う」の何れかに回答した項目は、前述の事故や災害時の心配の他、「エレベーター内のトラブルが心配」「子どもが外で遊ぶ姿が見え

ない」「自宅や廊下で制限が多くなる」である。逆に「そうは思わない」が多い項目は「子どもがひとりで行動するとマンション内で迷子になりそうだ」「地に足が着かない環境は子どもの発達に望ましくない」「高所でも平気になる」「外に連れて行くのが面倒になる」など、半数以上の人々がこれまでの指摘に否定的である。

高層居住の問題に対して居住階で最も差がみられるのは「外遊びが少なくなりがち」「子どもが外で遊ぶ姿が見えないので心配だ」であるが、低中層階の方が超高層階より「そう思う」が多い。「そうは思わない」については「高密度な環境は子どもにストレス」「地に足が着かないのは好ましくない」は超高層階の方が低中層階より多く、「高所が平気になる」「外遊びをせがまれても

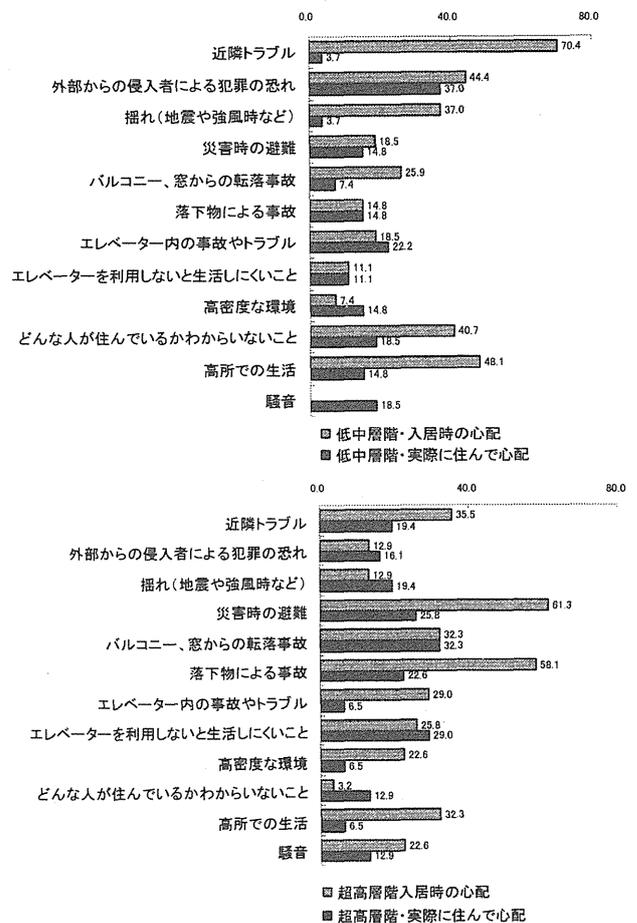


図5-6 入居時と実際に生活して心配なこと

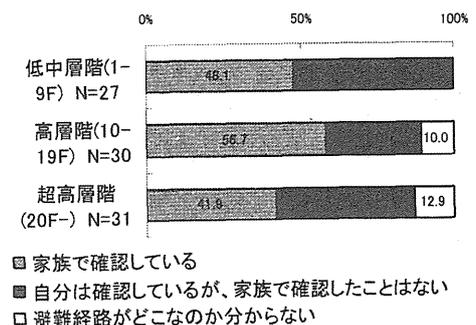


図5-7 避難経路の確認

面倒」などは居住階による差がほとんどない。

昭和 63 年の調査報告では「エレベーターでの事故」「子どもが出す音による上下・隣家への迷惑」「住棟教養部での子どものあそびによる周囲への迷惑」は7割前後が問題としている他、「住棟内で迷子になる心配」も問題になっている。超高層階では「バルコニーからの転落が心配」が半数以上、次いで「バルコニーから玩具を落とす心配」「自宅から子どもの遊ぶ姿が見にくい」「外あそびにつれて出るのが面倒」についても高層ほど心配が高まっている。本調査の結果を 20 年前の結果と比べると、集合住宅の相隣問題や事故に関しては時代にかかわらず共通問題であるが、子どものあそびや生活に関しては、本調査では超高層階より低中層階の人が問題と感じることが特徴であり、保護者の意識が反映していると推測される。また、大阪市では小学生の全児童放課後対策により夕方まで学校で遊ぶため、帰宅後は自宅で過ごすという意見もかなりみられた。

子どもが住むのに適した居住階を問うと(図 5-8)、高層ほど「階数には関係ない」の割合が多いが、超高層階の一部に「低層階や高層そのものが適さない」の回答がある。今後の予定は「一生住むつもり」(24.2%)、「できるだけ長く住む」(51.6%)、「いずれ住み替える」(14.3%)、「いい条件で売れるならいつでも住み替える」(6.6%)、「早いうちに住替える」(3.3%)と永住志向が高い。住替え予定の場合、次の住宅は戸建てとマンションが半数ずつで7割は都市部を希望している。

6. 子どもの生活・発達に関する意見聴取の結果

6.1 ベルパーク及び周辺地域の母親の意見

ベルパークのサークル活動に参加する母親 22 名に、現在の住まいや子どもの生活を尋ねた。現在の住宅は「集合住宅・共用庭あり」N=12、「集合住宅・共用庭なし」N=6、「戸建て・庭なし」N=6 であり、現在の住宅を選ぶ時に他の形式を検討した人は戸建て・集合共に多い。集合住宅を選んだ人は戸建てのデメリットに「敷地の狭い3階建て住宅であり、階段は親子共に危険で大変」を挙げ、戸建てを選んだ人は集合住宅の音の問題、管理費や駐車場代をデメリットに挙げている(表 6-1)。

子どもの転落事故へは、戸建ても含めほとんどが「踏み台になるものは置かない」ようにし、エレベーター内の事故へは「非常用ベルの使い方を教える」「ドアに近づけない」としている。子どものあそびは「高層だからこそ毎日外に連れ出す」「雨の日でもピロティに遊びに行く」「1-2階の上下は階段を使わせる」など親の意識が大きい。小学低学年までは戸建ても集合住宅も親の目の届く範囲で遊ばせ、遊びの内容も変わらない。近隣の音や振動の問題による子どもの行動制限は「ある程度は仕方ない」「社会性を学ぶ機会」と認識する親が多く、

表 5-4 高層居住の課題と子育て世帯の評価

エレベーター内のトラブルが心配だ	22.0	30.8	2.1
子どもが外で遊ぶ姿が見えないので心配だ	19.6	35.2	4.3
バルコニーなどからの転落事故が心配だ	56.6	14.3	1.1
バルコニーから子どもがものを落とし、事故につながるから心配だ	49.5	17.6	1.1
住宅内で子どもが犯罪に巻き込まれないか心配だ	17.6	41.1	4.4
子どもが一人でいる時に災害が起きたとき心配だ	41.8	11.0	2.1
自宅や廊下で走らない等、子どもに制限が多くなる	26.4	30.8	2.1
高密度な環境は子どもにストレスになる	62.6	11.0	1.1
子どもが一人で行動するとマンション内で迷子になりそうだ	74.7	3.4	1.1
自然とのふれあいが少なく、季節感が乏しい	9.9	58.2	4.4
高い所で生活していると高さに慣れて、高所でも平気になる	17.3	42.9	9.9
子どもが外遊びをせがんでも、連れて行くのが面倒になる	53.8	3.3	1.1
子どもに親が同伴することが多く、過保護になりがちになると思う	53.8	4.4	1.1
外遊びが少なくなりがちだ	11.0	46.2	4.4
エレベーター内や待ち時間が長く、子どものトイレが心配だ	62.6	3.3	1.1
地に足が着かない環境は、子どもの発達に望ましくない	68.1	14.3	1.1

凡例
 ■かなりそう思う
 □そうは思わない
 ■ややそう思う
 □分からない
 ■無回答

	かなり・ややそう思う			そうは思わない		
	低中層	高層	超高層	低中層	高層	超高層
子どもが外で遊ぶ姿が見えないので心配だ	74.0	50.0	45.2	22.2	40.0	41.9
住宅内で子どもが犯罪に巻き込まれないか心配だ	59.2	50.0	43.3	29.6	46.7	43.3
高密度な環境は子どもにストレスになる	25.9	16.7	22.6	48.1	73.3	64.5
自然とのふれあいが少なく、季節感が乏しい	44.4	36.7	29.1			
高い所で生活していると高さに慣れて、高所でも平気になる	37.0	40.0	51.6	37.0	50.0	38.7
外遊びが少なくなりがちだ	51.8	53.3	12.5	37.0	46.7	51.6
地に足が着かない環境は、子どもの発達に望ましくない	22.2	6.7	9.7	51.9	80.0	71.0

低中層階(1-9F) N=27、高層階(10-19F) N=30、超高層階(20F-) N=21

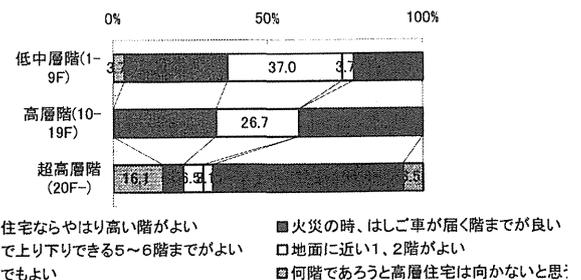


図 5-8 子どもに適した居住階

「近所付き合いがあれば円く収まることもある」という意見もある。また、ベルパークの豊かな屋外空間は周辺地区の子どもの利用も多く「自転車で走り回れる」「秘密基地がある」など極めて評価が高い。教育環境も良好でほぼ全ての人が「とても住みやすい」と評価している。

6.2 香港在住の子どもをもつ母親の意見

香港では 26F-70F のマンションに住む子育て世帯に子育てと住環境への評価を尋ねた。居住階は 7F-50F、マンションの事例を表 3-1 に示す。訪問事例はいずれも 1フロアが 2-6 戸、各フロアの階段室横にゴミ置き場が設置され、各住棟入口正面には受付兼警備員が常駐している。家賃は高額で住戸はやや狭い。共用施設は独立したクラブハウスの他、住棟低層部にレストラン、卓球室、バスケットコート、PC ルーム、カラオケ、屋外プールなど多種多様な施設があり BLOK で共有している。最も評価の高い共用施設サービスはキッズルームと警備員、プールであり、蒸し暑く雨の多い香港では屋内遊び場が重宝されている。香港の屋内遊び場は広くオープンなスペースで、三輪車を持ち込む子どももいる。住環境に関する意見は抜粋して表 6-2 にまとめる。

6.3 保育所園長の意見

首都圏の超高層マンションが急増する地区の保育所園長に子どもの発達に関する質問を行った。現段階では高層居住による影響は認識されていないが、「親の価値観に違いを感じる」「段差の経験が乏しい(フラットな住戸からエレベーター、ベビーカーを乗り継ぐ)」「バランス感覚が育ちにくい」「コンシェルジュがいるため自分でドアを開けない」などの印象が語られた。子ども全体には「高所を怖がる慎重派の子どもが圧倒的に多い」「生き物の飼育を面倒がる子が増えた」「住んでいるマンションで経済格差が分かる、子どもの間でもそのような会話がある」などの所見が示された。また、「子どもが土に触り、空を見上げ、木の実を採る唯一の場所としても園庭は何よりも重要」であり、マンション下の保育施設に園庭の必要が強調された。

7. まとめ

7.1 大阪市の超高層マンションの特徴

大阪市の超高層マンションは近年ほど高層化の傾向が見て取れ、業務や商業の混在地区に住棟 1 棟が建つのみである。同じく大阪市には約 20 年前にベルパークが開発され、新たな都市型住宅として注目を集めた。現在、豊かな屋外空間には木々が生き茂り、広場やグラウンドは都市部の貴重なあそび場を創出し、周辺地域の子どものとっても日常的な遊び場になっている。住戸内は音や振動の問題から子どもの生活に制約が多くなるが、その分、

表 6-1 ベルパークシティおよび周辺地区の母親の意見

●現在:集合住宅・共用庭有を選んだ理由	
戸建の場合3階建になって子どもには階段の昇降が危険、洗濯や掃除も大変管理が楽なので	
戸建てだと敷地もせまく3階建てで窮屈なのでマンションにした(類似 3人)	
●現在:戸建て・庭無を選んだ理由	
校区、利便性、タイミング	
子供が小さいので戸建ての方がご近所に音の迷惑がかからないから	
上や下や周囲に騒音等、マンションほどは気にしないで済むと思った	
共益費、駐車場代が不要	
場所が探していた所にあったから	
●転落事故への対策(17名、うち戸建て2名)	
子供1人でベランダに出さない、ベランダには出さない。	
ベランダに物や踏み台になるような物は置かない。	
室外機に乘れないようにしている。	
登れるようなものを置かない。	
●侵入などの犯罪への対策(13名、うち戸建て4名)	
ご近所の目。	
玄関のカギを2つ付けた、二重ロック・防犯ベル。	
オートロックなので、極力知らない人なら出ない。	
●エレベーター内での事故への対策(9名)	
立ち位置や不審な人と一緒に乗らない。	
非常用ベルの使用を子供に教えた。	
まだ2才と5才なのでドアに近づかない。	
2Fなのであまりエレベーターを使わないこと。	
●落下物による事故への対策(2名)	
小さい頃からかなり言い聞かせている。ベランダに勝手に出さない。	
1Fに網を設置。	
●子どもの生活への制限について(戸建ては考えを聞く)	
できるだけ外で思い切り遊ばせたい	7
ある程度は仕方ない、我慢させることもある	16
子どもには細かく注意する	3
制限が多くて子どもにはストレスになる	4
近所付き合いがあればまるく収まることもある	9
もう少し寛容でもいいと思うこともある	3
規制や制限を通して社会性を学ぶ機会になる	11
(回答:21名)	

表 6-2 香港の小学生以下の子どもをもつ母親の意見

1	以前、43階に住んでいたことがあるが、リフトも高速でゆれもほとんどなく、高層階だから不便だとかおっくうだと感じたことはない。高層階で生活することによって、人体に悪影響があるといわれていることも知っているけれど、結局は本人(住む人)の気の持ち方が大切なんではないかと思う。とはいってもやはり、香港は地震の心配がほとんどいらないので、日本より高層階に住むことに抵抗を感じないのだと思う。
2	平日は子供2人と過ごしているため、空き巣や売込みなども、セキュリティがしっかりしているので不安を感じなくて済みます。管理会社は定期的に居住者に対し、掃除、クラブハウスのメンテナンス、サービス、態度などの満足度に関する調査を行っており、居住者がより快適に暮らせるよう努力をしています。ですから高密度でも高層階だからそのメリット(クラブハウスなどの施設面の充実)は大きいと思います。
3	火災の時の事がとても心配で、どうすればよいかを真剣に考えている。エレベーターだけしか使えないことは、やはりとても不安。子供だけで使わせることにとっても抵抗がある。香港にいる以上、高層住宅に住むことは仕方なく、自分なりに上手くやっていくしかないと思っている。
4	1年ほど68階に住んだ際に、家族の中で私だけではありますが、体調が悪くなり(手足がむくみ、痛みもあり、動くことができない状態)39階に移り、全く症状が出なくなり元気になりました。高層であるが為、私の中では、何かしら影響があったのではと考えています。
5	忘れ物をした時に、エレベーター内で気が付いても、一度下まで降りて再び上らなければいけないので不便だと子供が訴えてきたことがあります。親としては、エレベーター内で子供が他人に迷惑をかけていないか気になります。(プールから出てぬれたまま乗る、エレベーター内で友達とぶざける、エレベーター内でマクドナルドなどにおいしい強いものを食べる)
6	子供が2歳の頃、誤って1人でエレベーターへ乗ってしまったことがあり、非常にあわてた。オートロックのアパートで、子供が中にいるのに親がゴミを出しに外へ出たときに扉が開まったなどの話をしばしば耳にする。

住棟足下には土があり、空が広がり、自転車で走り回れる。これは子どもの発達に極めて必要な体験であり、子育てしやすい街として評価を高めていた。高温多雨の香港では、屋内の各種スポーツ施設や遊び場が子育て世帯の評価を得ていた。このように住棟廻りや低層部のあり方は重要であり、子どものアクティブな活動を支える豊かな共用空間を創出し、地域の住環境をも高める可能性のあることが確認された。

ところが、近年の大阪市の高層マンションは足下部分が乏しく、ターンテーブルやバックヤードの壁面で多くを占めている。駐車場横の狭小なプレイルットや密室のキッズルームも散見された。立体駐車場を住棟のヴォイドに埋め込むタイプも普及しているが、利便性の高い都心部では駐車場が空いている。駐車場を縮小し、低層部及び住棟廻りの閉鎖性の改善が望まれる。

7.2 子育て世帯の居住実態と評価

都市部の子育て世帯の住宅として集合住宅は定着し、一次取得層も住替え予定は少なく永住志向が高い。住宅選択においては、大人だけでなく子どもの利便性、安全性、教育環境などを総合した立地条件へのニーズが高い。更に、日当たりや風通しなど住戸の物的環境も重視している。住宅選択時には戸建てでも検討したうえで、ニーズに合致する住宅として高層マンションを購入しているが、入居後に高層居住の問題や不都合に気づく人も少なくない。子どものあそびは都心部の戸建てと大きな違いは見出せず、のびのび遊べる場所は地域の公園、学校も含めて段階的にみる必要があると思われる。次に住環境について前述の3側面からまとめる。

【大規模】

大規模であっても子どもが迷子になる懸念はほとんど無い。むしろ、大規模だからこそ親も子ども交流が広がり、マンション内の友人は緊急時に頼れる存在になっていた。その点では子育ての仲間をつくりやすい環境だろう。しかし、居住者全体を組織することは難しく、町会や子ども会への関わりはキーマンや管理人に委ねられている。地域とのつながりのないマンションも多い。

【高密度】

高密度であるため、子どもの住棟内での生活に制限があることは多くの保護者が承知し、この制限を都市で生活するためのルール、社会性を学ぶ機会とも捉えている。近隣トラブルも日常の交流により緩和されることもあり、人的交流の重要性を示唆している。

【超高層】

転落や落下物による事故、災害時の不安は特に高層階では依然として強く対策を講ずる人も多い。しかし、避難経路すら知らない人もあり、エレベーターは子ども犯罪へは高層階より低層階で不安が強い。子どものあそび

への影響はさほど意識されておらず、親の価値観に左右される部分もあると考える。しかし、だからこそ超高層マンションのメリット・デメリットを周知し、住宅選択時には子どもの年齢に応じて重視すべき点、優先すべき点を精査することが重要と思われる。また、そのような知識を学ぶ住教育の機会が望まれる。

なお、本研究の居住者調査は全戸配布のため回収率が低く留まったことは否めず、質問紙調査では居住者像の把握に限界があると考え。今後、更に居住者への聞き取りをとおして子どもの生活と住意識に迫り、課題を検討する予定である。

<注>

- 1) 超高層居住の問題点として居住機能の不充分さ、ストレスの増大、近隣関係の軋轢、コミュニティ関係、災害時の不安、犯罪棟への不安の7項目を挙げている。
- 2) 藤本は居住環境からみた問題として、閉鎖性や孤独感など居住者の生理的・心理的側面の問題、用途の混在、住民の把握困難、コミュニティの衰退などを挙げている。
- 3) 報告書では以下の集合住宅で調査を実施している。葛西グリーンタウン（住都公団）、光が丘パークタウン（住都公団）、パークシティ川崎（三井不動産）、横浜スカイハイツ（トーカイプラザ）、セントラルプラザ飯田橋（東京都供給公社）、新長田駅前市街地住宅（住都公団）、森ノ宮第二団地（住都公団）、ベルパークシティ（三井不動産）

<参考文献>

- 1) 不動産経済研究所：新規マンション・データ・ニュース，20095.11
- 2) 高井宏之・竹馬泰一：超高層集合住宅『現代集合住宅のデザイン』日本建築学会住宅小委員会編，彰国社，pp.46-47，2004.9
- 3) 藤本桂子：超高層マンションの居住環境を考える，マンション学別冊，日本マンション学会，1994.4
- 4) 織田正昭：「高層マンションの子育ての危険」，メタモル出版，2006
- 5) 超高層住宅居住実態調査委員会（委員長 谷口汎邦），超高層住宅の今後の展開に関する研究その1『超高層住宅居住実態調査報告書』，住宅・都市整備公団、社団法人日本住宅協会，昭和63年6月
- 6) 大谷由紀子、瀬渡章子：高層居住と子どもの生活に関する研究—ニュータウンにおける小学生と保護者を事例として—，日本建築学会近畿支部報告集，平成19年度，計画系 pp.633-pp.636

<研究協力者>

瀬渡章子 奈良女子大学生生活環境学部教授
伊藤美樹子 ミサワホーム近畿
簡佐知子 香港調査コーディネーター

<謝辞>

本調査を行うに当たり資料を提供いただきました大阪不動産経済研究所所長に御礼申し上げます。また、調査にご協力頂いたマンションの管理組合、管理人、居住者の方々に深く感謝申し上げます。