

住宅地のエリアマネジメントと居住者意識に関する調査

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、6月25日発行の「CRI」7月号に掲載いたします。

既成市街地や郊外の住宅地を安心・安全に住み続けられる地域として再生していくためには、マンションなどを核とした地域のコミュニティが発展し、多様な活動が展開される「住宅地のエリアマネジメント」の普及が鍵になると考えられます。そこで㈱長谷工総合研究所では、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団と共同で、首都圏(1都3県)のマンションと戸建て住宅(持家)に居住する方々を対象に、コミュニティ・エリアマネジメント活動の経験と居住者意識を把握する調査を実施しました。また、引き続き、横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 高見沢実教授(都市計画研究室)・藤岡泰寛准教授(建築計画研究室)と同財団との共同で、高経年マンションにおける建替え・改修の検討やコミュニティ活動などに関する実態調査を進めているところです。今月号の特集レポートでは、これまでの調査結果の概要を紹介します。

【「住宅」及び「地域・まち」に対する満足度】調査①

- マンション居住者は住宅や住環境に対する満足度が総じて高い。13項目の満足割合(満足+まあ満足)は「立地条件・利便性」(①マンション64.2%/②一戸建50.5%)や「バリアフリー対応」(①44.5%/②28.5%)、「断熱性・気密性」(①56.3%/②33.7%)など。「住宅の広さ・規模」(①60.2%/②56.7%)もマンションの方が高い。2002年以降築の住宅に限定してもこれらの満足割合はマンションの方が高いという結果は変わらない。
- ただし、用意した設問中「コミュニティ・近所づきあい」だけはマンションの方が満足割合が低く(①31.1%/②39.6%)、マンションのコミュニティについては改善の余地があるといえる。

【住宅地のエリアマネジメントに対する意識】調査①

- エリアマネジメント活動として17分野(注)の活動・イベントを例示し、参加経験と必要性、望ましい実施主体等を尋ねた結果、参加経験は、住民間の親睦イベント(①32.8%/②43.3%)、防災・防犯活動(①29.6%/②25.8%)、環境美化活動(①16.7%/②36.6%)が上位3分野となったが、マンション居住者の46.0%、一戸建居住者の34.8%は「参加したことのある活動・イベントはない」と回答した。
- 今後の必要性については、17分野のうち防災・防犯活動(68.3%)、高齢者支援(54.6%)、環境美化活動(52.5%)の3分野で、マンション居住者の過半が「必要性を感じる・やや感じる」と回答し、それ以外の多くの分野でも「必要性を感じる・やや感じる」との回答が「必要性を感じない・あまり感じない」を上回っている。
- 活動の望ましい実施主体については、必要性を感じると回答したマンション居住者ののべ53%が自治会・町内会、17%がマンション管理組合と回答し、その他の住民組織や民間企業等との回答も23%あった。

【高経年マンションの耐震診断等の実施状況・建替え等の検討とコミュニティ活動との関係】調査②

- 横浜市内の築40年以上の高経年マンション・団地を対象に、耐震診断・改修の実施状況と建替えなどの検討状況をアンケート調査した結果、建替えや改修の実施に向けた議論・検討をしたことがないとの回答は耐震性あり(耐震性を確認又は耐震改修実施済み)マンションの20%、耐震診断未実施マンションの44%であり、耐震診断未実施マンションは維持管理が懸念される状況もみられる。
- 耐震性ありマンションでは多くのコミュニティ活動が実施されているのに対し、耐震診断未実施のマンションでは活動が比較的低調な傾向である。この結果から、コミュニティ活動によって住民同士の議論や情報交換の機会が増えることで耐震診断や耐震改修等が促進され、住まいの安全・安心の確保につながっていると考えられる。

※アンケート調査の概要

①インターネット調査(ハウジングアンドコミュニティ財団との共同研究)

対象者：首都圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)の持家居住者

調査概要：予備調査により被験者条件への該当を確認し(配布数10,575票)、マンション・一戸建各500票を目標回答数として、それぞれの一般世帯数の地域別構成比に合致するよう本調査対象者を抽出した(有効回答数：マンション533票、一戸建543票)。

実施期間：予備調査2016年12月16日～19日

本調査2016年12月21日～26日

②郵送アンケート調査(横国大・ハウジングアンドコミュニティ財団との共同研究)

対象マンション：横浜市内の築40年以上のマンション

調査概要：管理組合宛にアンケート調査票を送付してその回答を集計した(配付件数：465件、回答件数：117件、回答率25.2%)。

実施期間：2017年2月7日～3月7日(※6月5日までに回答があったものを追加して集計)

(注)エリアマネジメント活動の17分野

1. 夏祭りや運動会など住民間の親睦イベント
2. 老人会・敬老会・子ども会などの活動
3. 防災訓練、地域バトロール、避難路マップの作成などの防災・防犯活動
4. 自転車教室や安全啓発などの交通安全活動
5. 花やみどりの栽培、管理などの緑化推進活動
6. 一斉清掃、リサイクルの推進などの環境美化活動
7. 高齢者の見守り、安否確認、生活サポートなど的高齢者支援
8. 育児サークル・セミナー、学童保育などの子育て支援
9. コミュニティカフェや交流サロン等の多世代交流
10. 健康教室や運動イベント、啓発などの健康増進活動
11. スポーツ・文化系のサークル活動など、趣味を通じた仲間づくり
12. 建築協定やまちづくり協定など街並み・景観の形成・維持
13. ロハス・スローライフへの取り組み
14. 歴史的資源の活用、自然環境の保全、まち歩きなど、地域の資源や個性を活かしたまちづくり
15. アートイベント、映画祭などの芸術・文化イベント
16. 住宅の庭や事務所・工場などの一般公開
17. その他