

F1-9

# 東京都千代田区の再開発マンションにおける従前と従後居住者のコミュニティ形成に関する研究

A study on the actual state of community formation between previous residents and new residents in Chiyoda city's redevelopment apartment.

野村亮介<sup>1</sup>,三浦陸夫<sup>1</sup>,山川滉太<sup>1</sup>, 根上彰生<sup>2</sup>, 赤澤加奈子<sup>2</sup>  
 Ryosuke Nomura<sup>1</sup>, Rikuo Miura<sup>1</sup>,Kota Yamakawa<sup>1</sup>\*Akio Negami<sup>2</sup>, Kanako Akazawa<sup>2</sup>

The purpose of this article is to clarify the actual state of community formation between previous residents and new residents. We conducted interview to residents who live in redevelopment apartment, and clarified the actual state of events and usage of public space. We found it is important to continuously hold the event by previous residents.

## 1. 研究の背景と目的

近年、都心部におけるマンション供給が活発化している。マンションの円滑な管理運営や防犯上において、マンション居住者内の良好なコミュニティ形成が求められる。

なかでも市街地再開発事業により建設された再開発マンションでは従前居住者と従後居住者が存在する。従前居住者間は再開発当時よりコミュニティ形成がなされている。しかし従前居住者と従後居住者のコミュニティ形成はどのように行われているのか、著者らは着目した。

本研究は、再開発マンションにおける居住者参加のイベント・サークル活動 (Table1) の実態の把握から、両者間のコミュニティ形成の向上における示唆を得ることを目的とする。

## 2. 研究の方法

本研究では、再開発マンションにおける従前と従後

居住者間のコミュニティ状況をみるに妥当なものとして、平成 10 年以降のものを対象とする。その上で東京都千代田区を対象としたところ、5 地区が抽出された (Table2)。うち、ヒアリング調査の協力が得られた 3 地区を事例とする。ヒアリング調査項目は Table3 に示す。

Table1. Definition of words

再開発マンション	市街地再開発事業による建設した住宅棟
イベント	マンション住民全体が楽しめるもの ex)クリスマス会、納涼祭など
サークル	マンション住民同士の趣味で活動するもの ex)囲碁サークル、街歩きサークルなど

Table2. Survey target district

	竣工年	残留地権者数	住戸数
神保町1丁目南部地区	平成15年3月	126人	302戸
西神田3丁目北部東地区	平成10年10月	15人	49戸
西神田3丁目北部西地区	平成16年1月	30人	152戸
富士見2丁目北部地区	平成21年3月	52人	414戸
飯田橋西口地区	平成26年	21人	505戸

Table4. Outline of community activities 1) 2) 3) をもとに作成

名称 富士見二丁目北部地区			名称 神保町一丁目南部地区			名称 飯田橋駅西口地区		
所在地			所在地			所在地		
東京都千代田区 富士見二丁目7番8番			東京都千代田区神田 神保町一丁目101,103,105			東京都千代田区 富士見二丁目10番2号		
準備組合の前身 まちづくり研究会			準備組合の前身 地友会			準備組合の前身 なし		
イベント開催組織 飯田橋クラブ			イベント開催組織 ジェイシティ東京まちづくりフォーラム			イベント開催組織 なし		
詳細			詳細			詳細		
年月日	出来事		年月日	出来事		年月日	出来事	
昭和63年11月	まちづくり研究会発足		昭和61年9月	地友会発足		平成13年	旧東京警察病院の移転	
平成10年2月	準備組合設立		平成元年1月	地友会を母体に、準備組合設立		平成16年4月	準備組合設立	
平成12年3月	都市計画決定		平成6年2月	都市計画決定		平成20年10月	都市計画決定	
平成14年9月	再開発組合認可		平成7年10月	再開発組合認可		平成22年4月	再開発組合認可	
平成21年3月	竣工		平成15年3月	竣工		平成26年	竣工	
イベント概要			イベント概要			イベント概要		
名称	備考	場所	名称	備考	場所	名称	備考	
クリスマスイベント	毎年12月 ミニコンサートあり	集会室	クリスマスイベント	毎年12月 参加者約80人 ミニコンサートあり	応接室 ガーデンラウンジ	-	-	-
秋のふれあい祭り	緑日屋台	空地	納涼祭	毎年8月	空地	-	-	-
防犯・防災イベント	警察による防犯と交通の指導 周辺住民参加可	空地	文化祭	居住者の趣味・特技	会議室	-	-	-
			ラジオ体操		空地	-	-	-
サークル概要			サークル概要			サークル概要		
名称	備考	場所	名称	備考	場所	名称	備考	場所
スポーツ吹矢	月1回	集会室	フラワー	-	会議室	囲碁サークル	月2回、参加者7人	コミュニティルーム
絵手紙教室	月2回	集会室	アレンジメント	-	会議室	街歩きサークル	月2回、参加者30人	マンション周辺
筆道教室	月2回	集会室	ストレッチ	-	会議室	ババママ子育て	月1回、参加者30人	コミュニティルーム
健康麻雀	月2回	集会室	タウンウォッチング	月4回	マンション周辺	支援会	月2回、参加者10人	キッズルーム
健康のために体を動かそう	月1回	マンション周辺				茶話会	月2回、参加者10人	コミュニティルーム
その他イベント等			その他イベント等			その他イベント等		
詳細	イルミネーション、季節の飾りつけ		詳細	イルミネーション、季節の飾りつけ			-	
詳細	防災訓練		詳細	防災訓練			防災訓練	
詳細	年2回		詳細	年2回(住宅棟の避難訓練は年1回)		詳細	年1回	
共用空間			共用空間			共用空間		
所在階	名称		所在階	名称		所在階	名称	
3階	ホワイエ・集会室1・集会室2・集会室3							
4階	ビスラウンジ・ゲストルーム1(洋室) ゲストルーム2(和室)		2階	応接室 会議室 ガーデンラウンジ		3階	キッズルーム、コミュニティルーム パーティールーム、スタディールーム フィットネスルーム、サウンドスタジオ ゲストスイート1・2・3	
31階	ビュラウンジ・パーティールーム							

1 日大理工・院(前)・建築学専攻 2 : 日大理工・教員・建築

Table3.Hearing survey item

再開発後の住民同士のコミュニケーションについて
<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントやサークルはどのようなものがあるか</li> <li>・イベントやサークルの開催頻度と参加人数</li> <li>・従前と従後の住民のイベント参加割合</li> <li>・管理組合などイベントやサークルへの支援体制</li> <li>・防災訓練の回数と参加人数</li> </ul>
共用施設の種類・位置・使用状況について

### 3. コミュニティ状況の実態

ヒアリング調査とその他資料を用い Table4 を作成した。

#### (1) 神保町一丁目南部地区 (以下, 神保町地区)

再開発組合解散後, コミュニティづくりに向けてジェイシティ東京まちづくりフォーラムという任意団体を設立。残留地権者数は, 126 人である。イベントの一例としてクリスマスイベントは例年, 302 戸中約 80 名の住民が参加し, 参加割合は従前居住者が多い。町会などを通じ, マンション内イベントには地域住民を招待し, 地域コミュニティにも力を入れている。コミュニティ維持は自然発生的に成るものでなく常に努力が要ると述べており<sup>(1)</sup>, 組織に積極性がみられる。

#### (2) 富士見二丁目北部地区 (以下, 富士見地区)

竣工以前に立ち上げた管理会社であり, 地権者法人の側面も持ち管理組合の手助けをしている (株) 飯田橋プラノが存在している。残留地権者数は, 52 人である。イベントの一例としてクリスマスイベントは, 414 戸中 230 戸の住民が参加している。参加割合は, 従前居住者 76 戸, 従後居住者 153 戸で, 従前居住者の参加割合は 90% を超えている。イベントは毎年, サークルは平均月 2 回行っている。イベント・サークル活動は支持するが自発的なコミュニティを望んでおり<sup>(2)</sup>, 組織に積極性がみられるが神保町ほどではない。

#### (3) 飯田橋駅西口地区 (以下, 飯田橋地区)

イベントを行う団体や会社は存在しない。残留地権者数は 21 人である。コミュニティ形成を推進する組織は無く, イベントは行っていない。一方でサークル活動は, 行っている (Table4)。イベントに関しては, 今後も開催する予定はない。

イベントを開催している組織がある神保町地区・富士見地区は, 従前居住者が多い傾向である。イベント概要は, table4 に依る。共通するイベントはクリスマスイベントと祭事である。参加割合は双方, 従前居住者が多い。室内でできるイベントは, 主にマンション内の集会室, コミュニティルーム, 会議室である。屋外で行うものは空地で行っている。空地で行うイベントは双方で違い, 神保町地区は居住者間で行っており, 富士見地区は周辺住民が参加できる警察を招いた防災・防犯のイ

ベントを行っており, 地域を巻き込んだ活動をしている。一方で, 従前居住者が少ない傾向である飯田橋地区はイベントを開催している組織が無く, イベントを行っていない。

サークルは 3 事例とも行っている。サークル概要は table4 に依る。体を動かすサークルがあるのは, 神保町地区と富士見地区である。街を見て回ることを目的としたサークルがあるのは, 神保町地区と飯田橋地区である。3つの地区のサークルの開催頻度は平均して月 2 回程度である。活動場所は, 主にマンション内の集会室, コミュニティルーム, 会議室である。屋外で活動するサークルは, マンション周辺で行っている。

その他のイベントとして, イルミネーション, 季節の飾りつけは, 神保町地区・富士見地区で共通して行っている。

共用空間は, 3 事例とも集会室・コミュニティルームのような多目的な空間がある。ビューラウンジやパーティールームなど用途別な空間が多いところは, 富士見地区と飯田橋地区である。一方で, 3 事例のうち比較的, 竣工年が早い神保町は, 共用空間が少ない。

### 4. 結論

イベントを開催している地区は, 再開発組合解散後に任意団体, 株式会社が設立され, コミュニティ形成に対して組織に積極性がみられた。従前居住者が少ない所は, イベントを行う組織が無く, コミュニティ形成に対して積極性がみられなかった。コミュニティを形成するには, 組織の有無と積極性が関連することが捉えられた。

コミュニティは自然発生的に出てくるものではなく, 努力をしてイベント・サークルを開催・継続的にを行い, 自らコミュニティを形成することが重要であることが把握できた。

### 8. 参考・引用文献, URL

- 1) 市街地再開発協会『日本の都市再開発第 6 集』pp255-261, 『日本の都市再開発第 5 集』pp163-167, 『日本の都市再開発第 6 集』pp262-267, 『日本の都市再開発第 7 集』pp182- 187
- 2) 三井住友不動産ホームページより  
[http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2014/0529\\_02/download/machizukuri/20140529.pdf](http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2014/0529_02/download/machizukuri/20140529.pdf)
- 3) 『飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業記念誌』(株) 読売広告会社 (有) 天然社  
『富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業記念誌』(株) 廣濟堂  
『神保町一丁目南部地区第一種市街地再開発事業記念誌』

#### 【注記】

- (1) ジェイシティ東京まちづくりフォーラム会長へのヒアリング調査より
- (2) 飯田橋プラノ株式会社取締役へのヒアリング調査より