

超高層マンションが上町台地の地域イメージに与える影響

大阪大学大学院工学研究科 藤田 剛士
 大阪大学大学院工学研究科 黒崎 知子
 大阪大学大学院工学研究科 松村 歩
 大阪大学大学院工学研究科 松本 邦彦
 大阪大学大学院工学研究科 柴田 祐

1. 背景と目的

近年、首都圏や近畿圏など都市圏を中心に超高層マンション⁽¹⁾の建設が相次いでいる。超高層マンションは、都心部の貴重な土地を多くの人でシェアし、職住近接を実現しながら、快適性のある住まい方が可能である一方で、大規模修繕や建て替えの際スムーズに意思決定する事が難しいなどの問題も指摘されている。¹⁾

このような問題に加え、超高層マンションの建設による地域の景観の変化に伴い、その地域が本来もっていたイメージにも影響があると考えられる。都心の歴史ある地域に建設されることで、地域の歴史や文化など地域のイメージが、失われたり変化したりしてしまうことが考えられる。

これまでの研究でも超高層マンションの問題に関する研究²⁾³⁾⁴⁾や、地域イメージに関する研究⁵⁾⁶⁾⁷⁾⁸⁾はなされてきたが、超高層マンション建設による地域イメージの変化に着目した研究はみられない。

そこで本研究では、歴史があり、超高層マンションの建設も相次いでいる大阪府中央区・天王寺区の上町台地地域を対象として、超高層マンションの立地動向に特徴がある数地区を抽出し、それぞれの地区の地域イメージの現状把握と、そこに超高層マンションが建てられた場合、その地域イメージはどう変化するのか明らかにし、超高層マンションが増加することで地域イメージにどういった影響があるのか考察することを目的とする。

2. 研究の方法と概要

(1) 超高層マンションの分布把握

超高層マンションの分布の現状を把握する為、上町台地地域内に建設された超高層マンションおよび建設・計画中の超高層マンションを住宅地図⁹⁾・住宅情報誌¹⁰⁾・現地調査を元に、年代ごとに地図上にプロットした。

(2) 地区の選定

対象となった上町台地地域内は、大阪市内でも社寺や大阪城など歴史遺産が多い地域として知られる一方、公共機関やオフィスビルが集積するオフィス街としても知られており、各地区においても様々な特徴を持つ地域である。本研究では、地域内でも超高層マンションが多く立地している地区を、以下の基準および周辺の土地利用を併せて考慮し選出した。

地区内に超高層マンションが近接して複数存在する。建設後数年経ち住民がある程度入居している超高層

マンションが存在する。

選んだ超高層マンションの周辺に超高層マンション以外の住宅が存在する。

ここで、マンションの周辺とは、「」で抽出した超高層マンションの中から近接する2棟を選び、その2棟の間地点を中心とする500m四方の正方形の中にある地域」とした。

この基準で選定した対象地区および地区内の中心とする2棟のマンションを図1に示す。

(3) 地域居住者のもつ地域イメージ把握

各対象地区の地域イメージ及び将来的に地域イメージがどのように変化するかを調べる為、対象地区に住む住民を対象にアンケート調査をおこなった。

対象地区それぞれにおける超高層マンション2棟の住民(以下マンション住民と呼ぶ)と、その周辺の戸建及び10階未満のマンションの住民(以下周辺住民と呼ぶ)を調査対象とし、1家族で18歳以上の方1人もしくは2人に回答してもらった。調査票は2007年12月12日、13日にランダムにポスティング配布²⁾し、郵送で回収した。

アンケート調査の主な内容を表1に示す。また、各地区における配布・回収率を表2に示す。

3. 調査結果

(1) 超高層マンションの分布把握

超高層マンションの分布を年代ごとに地図上にプロッ

表1. アンケート調査の内容

質問内容	評価方法
現在住んでいる地区に対するイメージ	提示した評価項目 ⁽⁶⁾ に対するイメージの強さを、1点(「そう思わない」)~5点(「そう思う」)で評価
超高層マンションが建設された場合、のイメージがどう変化するか	と同様の各項目に対し、イメージが強くなるかどうかを1点(「弱くなる」)~3点(「強くなる」)で評価
超高層マンション建設に対し被験者自身がどう感じるか	対になる項目を用意し、当てはまるものを選択

表2. アンケート調査票の配布・回収率

地区	対象	配布数	返却数	回収率
天満橋	マンション住民	460	65	14.1%
	周辺住民	484	46	9.5%
上本町	マンション住民	196	16	8.2%
	周辺住民	446	42	9.4%
夕陽丘	マンション住民	410	52	12.7%
	周辺住民	500	69	13.8%

トした結果を図1に示す。上町台地地域では2005年以前は毎年2、3棟建設されていたのが、2006年には5棟と急増し、2007年現在では15棟が立地している。また現在建設中・計画中のものが9棟あることから、今後も超高層マンションの立地が続くものと予想される。

(2) 現在の地域イメージ

表1に示すように、まず現在住んでいる地区のイメージをマンション住民と周辺住民に5段階で評価してもらった。結果を図2に示す。

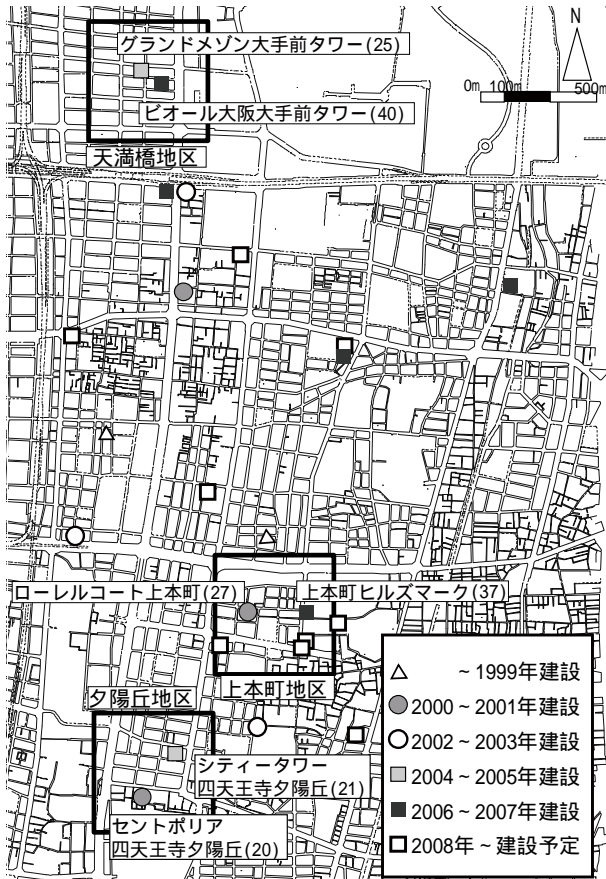


図1. 超高層マンションの分布 *()内の数字は階数を表す

天満橋地区

マンション住民・周辺住民ともに高評価(3点以上)となったものは「オフィス街」「都会的」「歴史と文化」「文教地区」「利便性」「落ち着いた環境」「都心に近い」「坂が多い」「静か」となった。このうち4点以上となる「オフィス街」「利便性」「都心に近い」がこの地区の特徴と言える。このことから天満橋地区は「都心に近い、利便性の良いオフィス街」とイメージされていることがわかる。また、他の項目も含め、マンション・周辺住民でイメージに大きな差はなかったが、「高台から夕景」のみ1.9点の差があり、イメージに差がみられた。

上本町地区

マンション住民・周辺住民ともに高評価(3点以上)だったものは「住宅街」「都会的」「歴史と文化」「文教地区」「利便性」「落ち着いた環境」「都心に近い」「坂が多い」「寺が多い」「静か」であった。このうち、4点以上となる、「文教地区」「利便性」「都心に近い」「寺が多い」がこの地区の特徴と言える。このことから上本町地区は「都心に近い、利便性が良く寺の多い文教地区」とイメージされていることがわかる。また天満橋地区と同様に、この地区でも「高台から夕景」に両者の差が見られ、その差は1.4点であった。

夕陽丘地区

マンション住民・周辺住民ともに高評価(3点以上)だったものは、「高台から夕景」「風情がある」「住宅街」「都会的」「歴史と文化」「文教地区」「利便性」「落ち着いた環境」「都心に近い」「坂が多い」「寺が多い」「静か」と、3地区内で最も多くの項目が挙げられた。また、4点以上獲得した項目も3地区で最も多く、「歴史と文化」「文教地区」「利便性」「都心に近い」「坂が多い」「寺が多い」の6項目であった。このことから夕陽丘地区は「都心に近く利便性の良い、坂と寺の多い歴史と文化のある文教地区」とイメージされていることがわかる。また他の2地区と違い「高台から夕景」については周辺住民も高評価となっていた。

全体として

各地区の特徴の差は、地区ごとにはみられたが、同地区

	高台から夕景	風情ある	オフィス街	住宅街	下町的	都会的	歴史と文化	緑豊かな	文教地区	利便性	自然豊かな	落ち着いた環境	都心に近い	坂が多い	寺が多い	おしゃれ	計画的	静か	にぎやか
マンション住民	3.9	2.8	4.6	2.7	2.2	4.1	4.2	2.8	3.7	4.6	2.7	3.4	4.6	4.0	2.9	2.9	2.8	3.0	3.3
天満橋地区	1.3	2.2	4.3	2.4	2.2	3.7	3.7	2.8	3.4	4.7	2.6	3.2	4.7	3.6	2.9	2.6	2.5	3.3	2.7
マンション住民	4.0	2.7	2.9	3.0	3.1	3.5	3.4	2.2	4.3	4.7	2.4	3.3	4.6	3.9	4.5	2.3	2.8	3.1	3.0
上本町地区	2.6	2.8	2.6	3.7	2.8	3.5	3.6	2.3	4.3	4.6	2.3	3.3	4.5	3.6	4.3	2.5	2.5	3.2	2.9
マンション住民	4.2	3.8	2.7	3.2	2.7	3.3	4.5	2.6	4.6	4.6	2.5	3.8	4.5	4.4	4.8	2.9	2.7	3.4	2.6
夕陽丘地区	3.2	3.5	2.3	3.5	2.7	3.3	4.5	2.9	4.6	4.3	2.9	3.7	4.3	4.4	4.7	2.8	2.6	3.3	2.6

図2. 現在の地域イメージの評価平均得点 <1(そう思わない)~5(そう思う)>

間のマンション住民・周辺住民の間には「高台から夕景」を除き、大きな差はみられなかった。このことより、各地区でマンション住民・周辺住民に共通する特徴を地域イメージとして捉えることができ、地区ごとに異なる地域イメージが存在するといえる。

(3) 超高層が建設された場合の地域イメージの変化

次に、(1)の現在イメージに対し、超高層マンションが建設されるとそれらのイメージがどう変化するかを評価してもらった(表1参照)。結果を図3に示す。

天満橋地区

マンション住民・周辺住民共にイメージが強まると評価したのは「住宅街」「都会的」「利便性」「都心に近い」「おしゃれ」「にぎやか」である。一方両者共にイメージが弱まると評価したのは「高台から夕景」「風情ある」「下町的」「歴史と文化」「緑豊か」「自然豊か」「落ち着いた環境」「寺が多い」「静か」と多く、そのうち特に「風情ある」「下町的」「自然豊か」は低評価であった。また、両者間での最大ポイント差は0.2と少なかった。

上本町地区

マンション住民・周辺住民共にイメージが強まると評価したのは「住宅街」「都会的」「利便性」「都心に近い」「おしゃれ」「計画的」「にぎやか」である。一方両者共にイメージが弱まると評価したのは「高台から夕景」「風情ある」「下町的」「歴史と文化」「緑豊か」「自然豊か」「落ち着いた環境」「静か」であり、そのうち「下町的」「自然豊か」は特に低評価であった。また、両者間での最大ポイント差は0.4であり、そのうち0.3以上差があった項目は「風情ある」「歴史と文化」「緑豊か」「静か」であり、認識に違いがみられた。

夕陽丘地区

マンション住民・周辺住民共にイメージが強まると評価したのは「都会的」「利便性」「にぎやか」と、3地区で最も少ない結果となった。一方両者共にイメージが弱まると評価したのは「高台から夕景」「風情ある」「下町的」「歴史と文化」「緑豊か」「自然豊か」「落ち着いた環境」「計画的」「静か」であ

り、そのうち「高台から夕景」「風情ある」「下町的」「自然豊か」は特に低評価であった。また、両者間での最大ポイント差は0.2と少なかった。

全体として

各地区内のマンション住民・周辺住民における最大ポイント差は0.4であり、地区ごとでも超高層マンションの建設による地域イメージの変化に大きな差はなかった。つまり、地区やマンション・周辺関係なく超高層マンションが建設された場合の評価は共通しているといえる。

(4) 周辺に超高層マンションが建設された場合の評価

さらに、被験者自身の居住地周辺に超高層マンションが多く建設された場合に、どう感じるかを訊ねた(表1参照)。結果を図4に示す。

天満橋地区

周辺住民は「治安」「景観」の項目に対し5割以上が「悪くなる」と答えた。しかし、3地区の中では肯定的な回答をした割合は高く、肯定的な回答が0%であることはなかった。

上本町地区

マンション住民・周辺住民共に「自治会参加が増える」と回答した人はいなかった。またマンション住民では「治安が良くなる」も0%だった。最も肯定的に回答された項目でも「イメージアップ」で20%を超える程度であった。

夕陽丘地区

3地区の中で最も否定的な評価が多かった。周辺住民に関しては、否定的な項目のうち「汚くなる」以外は全て5割を超えており、「汚くなる」の項目に関しても40%を超えている。一方マンション住民に関しても「景観が悪くなる」が5割を超えている。マンション住民が否定的な意見で5割を超えたのはこの地区のこの項目だけである。

全体として

以上より、どの地区においてもマンション・周辺住民関係なく、超高層マンション建設後の周辺環境の変化に対しては否定的な評価であることがわかった。

	高台から夕景	風情ある	オフィス街	住宅街	下町的	都会的	歴史と文化	緑豊か	文教地区	利便性	自然豊か	落ち着いた環境	都心に近い	坂が多い	寺が多い	おしゃれ	計画的	静か	にぎやか	
マンション住民	1.7	1.4	2.1	2.1	1.4	2.6	1.7	1.6	2.0	2.5	1.5	1.6	2.2	2.0	1.7	2.2	2.0	1.6	2.5	
天満橋地区																				
周辺住民	1.5	1.3	1.9	2.2	1.3	2.4	1.5	1.8	1.8	2.3	1.5	1.7	2.3	1.9	1.7	2.1	2.1	1.7	2.3	
マンション住民	1.5	1.7	2.1	2.1	1.5	2.3	1.7	1.7	2.1	2.4	1.4	1.6	2.2	1.9	1.9	2.0	2.1	1.8	2.0	
上本町地区																				
周辺住民	1.7	1.3	2.0	2.1	1.3	2.5	1.4	1.4	2.0	2.4	1.3	1.4	2.2	2.1	2.0	2.2	2.2	1.4	2.3	
マンション住民	1.4	1.2	2.0	2.2	1.3	2.4	1.4	1.4	2.1	2.4	1.4	1.6	2.1	2.0	2.0	2.1	1.9	1.6	2.3	
夕陽丘地区																				
周辺住民	1.4	1.3	1.9	2.0	1.5	2.4	1.6	1.6	2.0	2.3	1.3	1.4	2.0	2.0	1.9	1.9	1.7	1.4	2.3	

実線は得点を示し、破線は平均点2.0を示す円である。 <1(弱くなる)~3(強くなる)>

図3. 将来の地域イメージと超高層マンションの建設を考慮した場合の評価

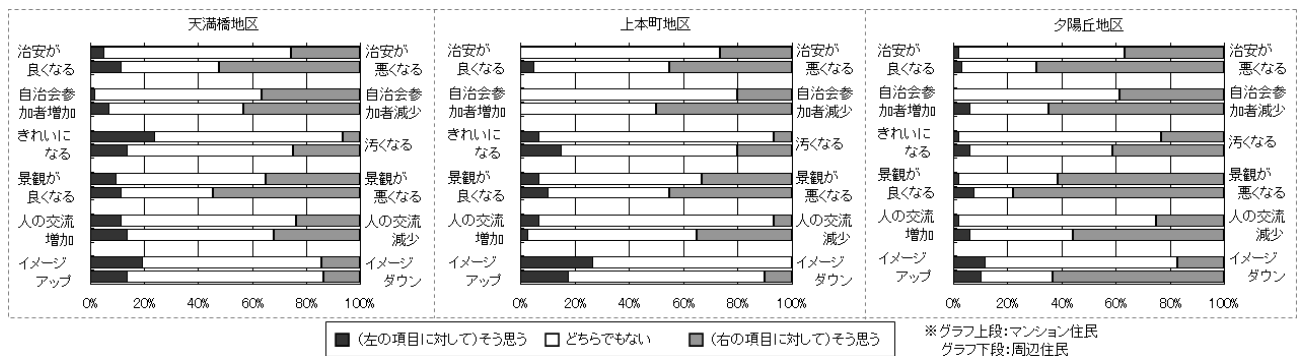


図4. 周囲に超高層マンションが建設された場合の評価

4. まとめと考察

3.(2)から、各地区の地域イメージの特徴を抽出することができ、天満橋地区の地域イメージは「都心に近い、利便性の良いオフィス街」であり、上本町地区は「都心に近い、利便性が良く寺の多い文教地区」であり、夕陽丘地区は「都心に近く利便性の良い、坂と寺の多い歴史と文化のある文教地区」と言うことができる。また、同地区内のマンション住民・周辺住民の間には「高台から夕景」を除き、大きな差はみられなかったことから、住居の違いによる地域イメージの差は少ないと考えられる。

また、3.(3)から、「都会的」「利便性」のような、現在でも強く持たれているイメージは超高層マンションの建設によりますます強くなり、「下町的」「緑豊か」「自然豊か」のような現在でも弱いイメージは超高層マンションの建設によりますます弱くなると考えられている。また、「歴史と文化」「落ち着いた環境」「静か」のように、現在は比較的強く持たれているイメージでも、超高層マンションの建設により弱くなると考えられ、「にぎやか」「高台から夕景」のように、地区差、住民差のあるイメージでも超高層マンションの建設によりイメージが強まったり(「にぎやか」、弱まったり(「高台から夕景」)することがわかった。このことから、どの地区においても超高層マンションの建設は地域都市的な特性は助長させるものの、歴史や文化・自然というこれまで長い歴史の中で形成されてきた地域のアイデンティティを失わせてしまう可能性が考えられる。つまり、天満橋地区のイメージについては、現在のイメージがますます強くなると考えられる一方、夕陽丘地区のイメージについては、現在の歴史的なイメージは薄れ利便性や都市的なイメージのみになってしまう可能性がある。これはつまり、超高層マンションの建設が今後の各地区の地域イメージを画一化してしまう可能性を示唆する結果と考えられる。

一方、3.(4)では、どの地区においてもマンション住民・周辺住民に関係なく各項目に対し否定的な評価を示していたことから、超高層マンションが建設されることで住民に直接影響のあるメリットは、「利便性」が良くなること以外にあまりないと考えられる。また周辺住民にとっては、「治安が悪くなる」や「景観が悪くなる」に対し50%前後の評価を得ていることから、メリットよりもデメリットの方が多く捉えられていると考えられる。さらにマンション住

民にとっても、周辺住民ほど超高層マンションの建設に対し悪影響が考えられているわけではないが、自身が超高層マンションに住んでいるにも関わらず、超高層マンションの建設には否定的であることがわかった。

本研究では、上町台地地域内にはそれぞれの地区に特徴的な地域イメージが存在することが確認された。しかしその地域イメージが超高層マンションの建設により画一化してしまう可能性があり、住民も超高層マンションの建設には否定的であった。そのため今後超高層マンションを建設する際には、その土地ならではの地域イメージに配慮した検討をおこなう必要がある。

【謝辞】

本研究は上町台地マイルドHOPEゾーン協議会の助成によりおこなったものである。記して感謝の意を表します。

【参考文献】

- 1) 福井秀夫, 山口実, 矢作弘, 織田正昭, 吉田不曇, 加藤純子, 増田剛 (2007) 「視点 超高層ブームをこうみる」, 日経アーキテクチャ 8月27日号, pp.59-61, 日経BP社
- 2) 関野高広, 横内憲久, 桜井慎一, 吉田誠 (1997) 「超高層マンションからの眺望価値に関する研究」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 5578, pp.251-252
- 3) 露口信一郎, 横内憲久, 岡田智秀, 吉田誠, 原直子 (1999) 「眺望権のあり方に関する研究」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 10002, pp.279-280
- 4) 木村祐太, 高田光雄, 安枝英俊, 高間勲 (2006) 「GISによる上町台地境界地域の超高層集合住宅の建設動向の分析 超高層集合住宅居住者の地域資源と地域活動への関わりに関する研究 その1.2」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 7460, pp.943-944, 7461, pp.945-946
- 5) 角野幸博 (1981) 「地域イメージの構成要素に関する研究」, 昭和56年度第16回日本都市計画学会学術研究発表会, 63, pp.373-378
- 6) 久隆浩 (1984) 「居住地に対するイメージ調査と満足度調査の比較」, 昭和59年度第19回日本都市計画学会学術研究発表会, 32, pp.187-192
- 7) 土井勉, 三星明宏, 北川博巳, 西井和夫 (1994) 「関西私鉄三沿線における地域イメージの構造把握に関する研究」, 1994年度第29回日本都市計画学会学術研究論文, 95, pp.565-570
- 8) 宋本順三, 他 (1994) 「居住者の住区イメージと住区の空間特性との関係についての研究 福岡市街地の拡大における南北方向の住区を対象として」, 日本都市計画学会, 190, pp.74-81
- 9) 株式会社ゼンリン (2007), ゼンリン住宅地図 大阪府大阪市中央区・天王寺区
- 10) 株式会社リクルート (2007), 住宅情報マンションズ関西, 9月4日号~10月30日号計9冊

【補注】

- (1) 本研究では、超高層マンションを地上階数が20階以上の集合住宅と定義する。
- (2) 調査票は各地区においてできるだけ多く回答してもらえよう、1つの封筒に2部ずつ入れた。
- (3) アンケート調査で用いた項目は、住宅情報誌やマンション販売チラシ、また、著者らが実際にまちを歩いて受けた印象から抽出した項目である。