

団地において共同所有する緑地の周辺地域への公開に関する住民意識

佛教大学 社会学部公共政策学科 水上 象吾

1. 研究の背景と目的

都市における居住環境の評価には緑の存在が大きく影響すると考えられ、既存研究において、緑地面積が検討され、アクセス性など住民の行動や意識にかかわるさまざまな要因が分析されている。

生川他 [1] (2002) は、集合住宅における敷地内の緑の豊かさが、住環境の評価に大きな影響を与えていることを示し、久保他 [2] (1985) は、住環境における住み心地が共有空間の緑の景観上の変化と深い関わりがあることを明らかにしており、緑の量的な豊かさが住環境の評価を向上させることが示されている。また、都市居住者は住宅地の庭から自然緑地に到るまで様々な種類の緑地空間との間に代替性と、近接性の重要性を見出していることを示した研究 (岡田他, [3] 1994) もある。

緑環境の公共性やコミュニティとの関わりについては、高橋 [4] (1982) が、生活環境の自然や緑の構成要素を類型化し、公共的な空間の形成が重要課題であると述べている。渡辺他 [5] (2004) は、居住者同士のつきあい・交流のきっかけとして園芸や植物があげられ、きっかけの場として緑地が重要であること、小林他 [6] (1981) は、集住空間におけるコミュニティ形成はオープンスペースでのセミパブリックにより担保されうることを記している。緑化活動と地域コミュニティの関係については、赤澤 [7] (1998) が、緑化活動がコミュニティを形成するひとつのきっかけになると述べている他、高齢者にとって公的な空間での緑化活動が新しいコミュニティの形成に有効であることを示している (赤澤他 [8] 1999) など、居住環境のパブリックなオープンスペースの緑にかかわる活動が地域コミュニティの形成に効果をもたらすことがうかがえる。

園芸活動等は、居住環境の評価やコミュニティ形成に有効であると考えられるが、都市においては、庭や緑地の確保が困難な場合も多い。専用庭のある人はほぼ毎日庭に出るとの調査結果も示されている (小木曾, [9] 2010) ため、地域住民とのコミュニケーションのきっかけにもなり得るが、集合住宅などでは個人の専用庭を所有しない居住形態も多い。一方で、集合住宅団地では共有の緑地が確保されているところが多い。島他 [10] (2009) は、UR 賃貸住宅の団地内の環境に対する満足度を考察しており、6 割以上の居住者が団地内の緑環境に概ね満足していることを示している。なお、集合住宅における専用庭の代替空間としてはバルコニーがあげられる。生川他 [11] (2001) は、集合住宅のバルコニーにおいて緑化の実態を把握しており、約 8 割弱の世帯がバルコニーを緑化場所として利用していることを把握している。大浦他 [12] (2000) は、集合住宅によってバルコニーの緑化率の差が大きいことから、緑化行動を誘発するバルコニーの空間特性を探っており、野口他 [13] (2000) は、園芸とベランダ広さとの関係を調べ、鉢植え設置の可能性を検討している。

集合住宅の緑に関しては、権他 [14] (1994) が、居住者の保存緑地に対する意識構造には、人々の日常的な接しやすさにかかわる公共性、アクセス性と可視領域の規模や立地場所によって規定される可視機会が強く影響することを示している。一方で、集合住宅において、居住者は、緑の計画には視覚的なものよりも行為の場としての性格を持った場所の形成を求めていることも示されている (福永他, [15] 2001)。公的な緑、私的な緑の位置づけを住民意識の観点から考察し、緑化への積極性や維持管理への参加に違いがあることを示す研究 (久保他 [16] 1986) もある。

集合住宅の共有の緑地に対する住民意識は、私的な個人の専用庭に対するそれとは異なる可能性がある。利用形態においても、例えば団地棟前の芝生は、園芸や運動等に利用される緑地ではなく可視機会のある景観としての緑地として機能するなど、団地の所有者らだけでなく、近隣居住者等の非所有者にも可視機会が得られる可能性がある。

本研究は、以上の問題意識のもと、都市の集合住宅団地において共同所有する緑地の周辺地域への公開に関する住民の意識調査を行う。緑地に対する愛着の程度や公開意識に関して、住民の属性や考え方の差異を検討する。住民は住まいや周辺の緑地に対してどのような考えを持つかを調べるとともに、所有の緑

地や鉢植えの所有状況等を調べ、地域コミュニティとの関連を探る。

2. 研究の方法

2. 1 調査対象地

調査対象は、東京都板橋区所在の分譲集合住宅団地とした。この分譲集合住宅団地は、日本住宅公団によって1972年開発された大規模団地である。板橋区において本調査対象が含まれる地区の植生で覆われた面積の割合である植生被覆率は、17.8%であり（東京都板橋区, 2005）、都市部の居住環境としては比較的豊かな緑環境であると考えられる。竣工当時から年月の経過による緑の生長もあり、都内においては比較的豊かな緑環境が形成されており緑に関する住民意識を検討する対象として適当であると考えた。

2. 2 調査方法

本調査対象である分譲集合住宅団地は、3つの管理組合によって構成されているが、そのうち2つの管理組合による団地棟居住者を対象に「緑地や地域コミュニティに関する意識」を把握するため、アンケート調査を行った。空き室を除く全戸数に配布し、有効回収数567、回収率39.7%を得た。アンケート調査の概要は表1に示す。回答者の男女比（有効回答n=555）は、男性56.4%、女性43.6%である。

表1 アンケート調査方法の概要

調査対象	東京都板橋区 分譲集合住宅団地 2つの管理組合
調査数	1427戸(空き室を除いた数)
配布回収の方法	調査票を個別ポストへの投函、郵送回収。お礼状(督促状)を配布。
配布期間	アンケート配布日:第二組合 2011年1月15日 第三組合 2011年1月24日 お礼状兼督促状配布日:2011年1月29日 回収締め切り日:2011年1月31日
回収数	567(回収率39.7%)

2. 3 分析方法

アンケート調査のデータを用いて、まず、緑の量的質的な現状に対する居住者の充足意識を把握する。また、居住地や周辺環境の緑に対する愛着の特徴を主成分分析により把握する。また、鉢植えの所有状況や個人専用の庭の所有希望を把握し、地域のコミュニティにかかわる行動として、近所づきあいや行事への参加傾向等とのかかわりを検討する。ついで、共同で所有する緑地の公開に関する意識を調べ、個人属性や住民の地域や社会に関する考え方との関係を検討する。

分析方法としては、相関分析とカイ二乗検定を用いる。なお、相関分析はピアソンの積算相関係数により算出する。本文および要約統計表における相関分析、カイ二乗検定の有意水準の表示は、* $P < .01$, * $P < .05$ とし、数値は関係の強さを表す相関係数RとCramerのV係数である。

3. 分析結果

3. 1 集合住宅団地の緑の現状に関する住民意識

ここでは、居住地の現状の緑に関する住民意識を把握し、緑の愛着に関する住民の意識構造を明らかにする。

団地内の緑量と緑の自然性にかかわる質的な状況に対する充足意識について調べた。その結果、多くの住民が現状でよいとの回答を示した（図1、図2参照）。また、居住者が住む場所を選択する際に、緑をどの程度重視するかを把握した（図3参照）。

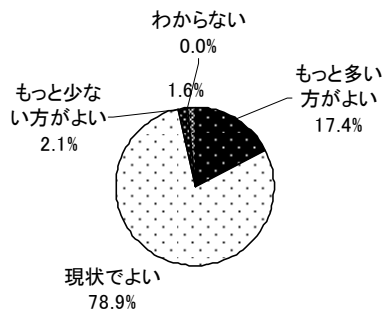


図1 団地内の緑量に関する充足意識

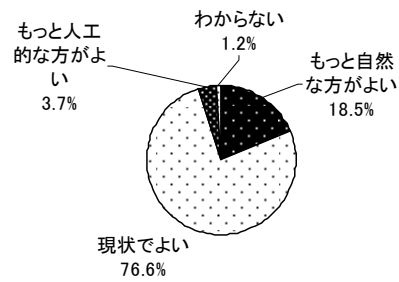


図2 団地内の緑の質的な状態に関する希求意識

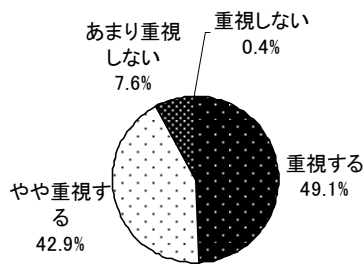


図3 居住地の選択時における周りの緑の重視程度

居住地や周辺地域の緑に対する愛着は、周辺地域の主要な樹林や緑地を取り上げ、愛着の程度を4段階にて測定した。

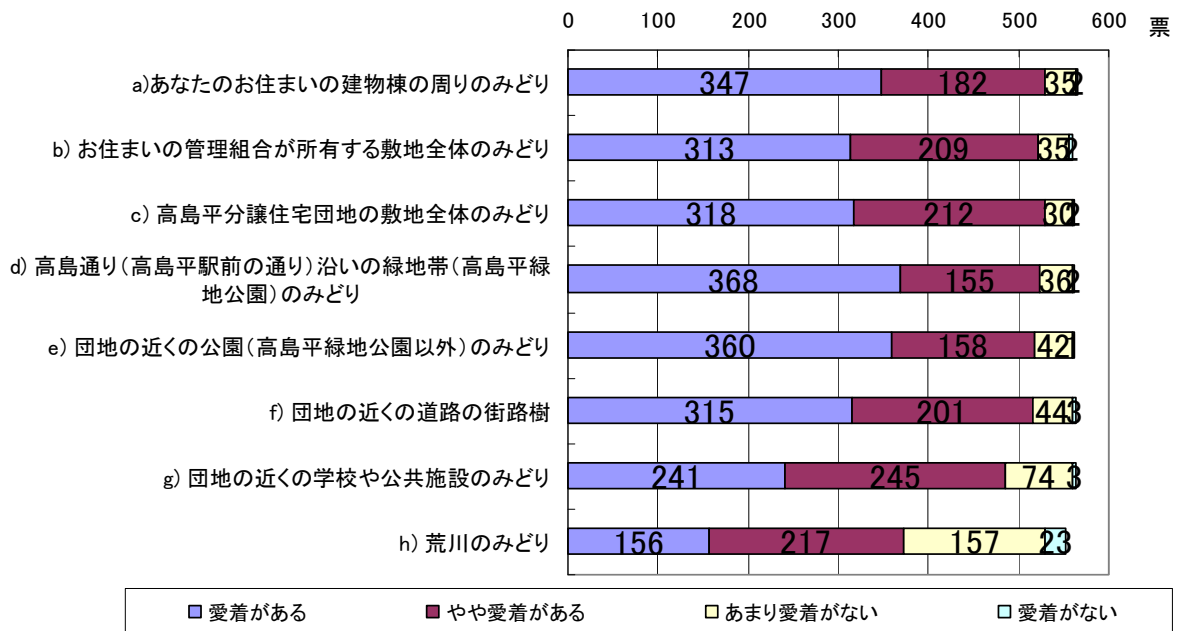


図4 居住環境の緑に対する愛着

さまざまな場所の緑への愛着に関して、住民はどのような認識構造を持っているのかを検討するために、以上の項目による主成分分析を行った。

分析の結果、固有値1以上を取り上げ、2つの成分の抽出により寄与率72.2%が示された。寄与率の高い成分1を1軸、成分2を2軸として図5に示す。

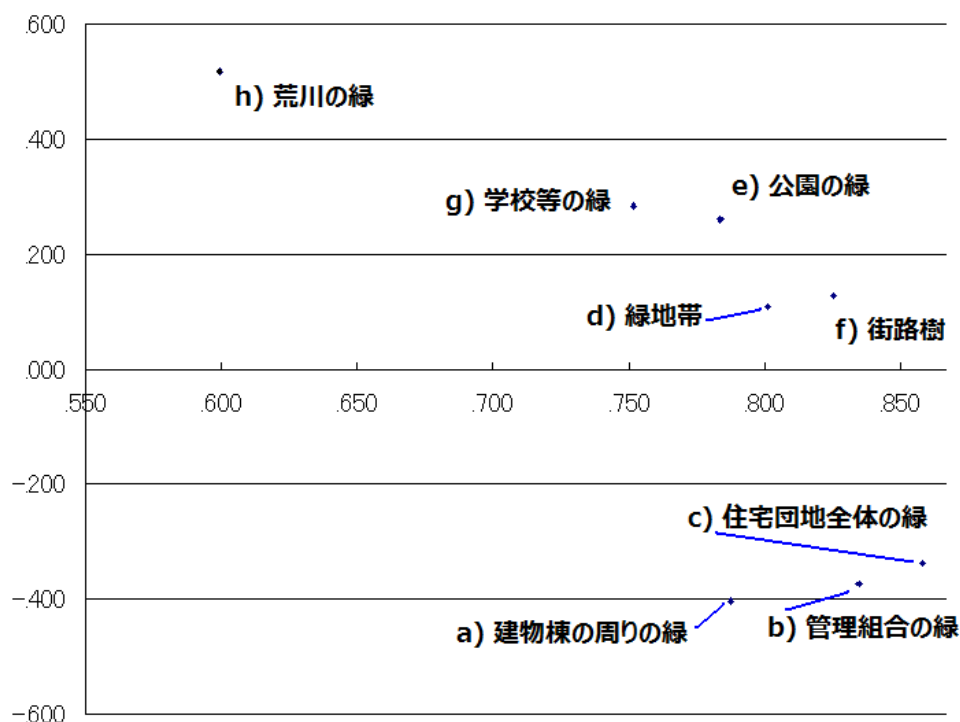


図5 緑の愛着についての主成分分析結果

第1軸は（横軸）は、緑の愛着について、まとまった緑とのふれあいの違いを意味すると解釈できる。c) 住宅団地全体の緑と b) 管理組合の所有する緑は規模も大きく、周辺の f) 街路樹は樹木による緑量が確保されている。一方、a) 建物棟の周りの緑地は、芝生であり量的に確保された緑とみなしにくい。g) 学校等の緑は、所属している者以外は利用可能性が低く、h) 荒川は居住地から距離が離れていることもあり、ふれあいの機会は低くなる。

第2軸（縦軸）は、a) 建物棟の周りの緑、b) 管理組合の緑、c) 住宅団地全体の緑の値が低く、h) 荒川の緑、g) 学校等の緑、e) 公園の緑の値が高いことから、所有感の方向性を示すものと解釈した。居住地からの近接性とも関係すると考えられるが、本集合住宅団地の隣接地には公園、緑地帯や街路樹もあり、居住する建物棟によっては、建物棟前の緑地以外は、より近い場所に立地する場合もあるものそれらの項目の順序が大きく離れていることから、第2軸は私的なものか公共のものかの意味を含めた所有感であると解釈した。

団地内の緑の状態に対する意識と緑への愛着との関係を探るため、「団地内の緑量に関する充足意識」(図1)、「団地内の緑の質的な状態に関する希求意識」(図2)、「居住地の選択時における周りの緑の重視程度」(図3)の3項目を団地内の緑の状態に対する意識としてとりあげ、「居住環境の緑に対する愛着」(図4)の主成分分析の第1軸得点と第2軸得点との関係を相関分析にて調べた。

その結果、第1軸に関しては、「団地内の緑量に関する充足意識」は、相関係数 $R = .208^{**}$ と有意な相関関係が認められた。同様に「団地内の緑の質的な状態に関する希求意識」は、相関係数 $R = .144^{**}$ 、「居住地の選択時における周りの緑の重視程度」は、相関係数 $R = .549^{**}$ と有意な相関関係が認められた。緑量の充足や自然性の向上を求める人、居住地選択において緑を重視する人ほど、ふれあいの機会の少ない緑に対しても愛着を感じている傾向がみられる。

また、第2軸に関しては、「団地内の緑量に関する充足意識」と「団地内の緑の質的な状態に関する希求意識」とは、有意な関係が認められなかった。「居住地の選択時における周りの緑の重視程度」については、相関係数 $R=0.109^*$ と関係の強さは弱いものの有意な関係が認められた。居住地選択において緑を重視する人ほど、所有感の高い緑に対する愛着が高い傾向が認められ、身近な場所において緑を求めていると考えられる。

3. 2 共同所有する緑の公開に対する意識

共同所有する建物棟周囲の緑地は面積も広く、各棟の緑地が集積することで分譲住宅団地の敷地全体として豊かな緑環境を形成している。住宅団地内の歩道は、周辺地域居住者の通り抜けとしても利用されており、緑地は周辺住民において視覚的に享受できる豊かな緑環境となっている可能性がある。

それでは、住宅団地の住民は、所有する緑が周辺住民に享受されることに対してどのように考えているのか。質問文「あなたは、お住まいの建物棟の周りのみどりを、次にあげる人々が散歩したり、眺めたりと、みどりを楽しむとしたらどう思いますか。」にて、対象者を「住宅団地の居住者」、「団地の居住者以外」の2つに分けて尋ねた。

その結果、「住宅団地の居住者」に対しては『みどりを楽しんでほしい』との回答が多かったが、「団地の居住者以外」に対しては少なく、『みどりを楽しむのは構わない』が多く、『利用しないでほしい』との回答も1割程度みられた。

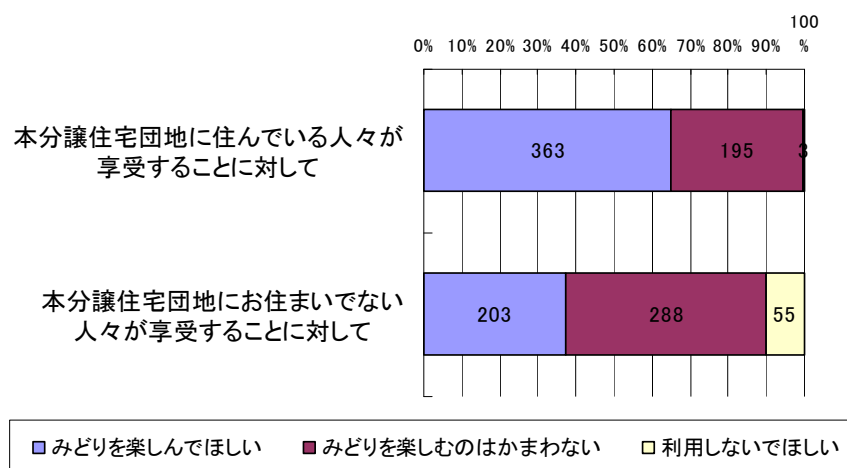


図6 緑の公開に対する意識

つぎに、どのような住民属性が緑の公開に対して肯定的な意識を持つのかを検討する。①緑に関して興味・関心がある人々ほど公開意識が強いと想定できる。②居住地でもあり所有物でもある住宅団地に対する誇りや愛着などが関与する可能性もある。また、③所有者以外の人々に対する公開という意味合いから、ボランティア意識のような社会に対して無償で主体的な奉仕の意識がかかわると想定できる。

以上の仮説を検証するため、建物棟の周りの緑の公開意識を規定する要因を検討する。①緑へのかかわりについては、「居住地の選択時における周りの緑の重視程度」(図3)を変数としてとりあげた。②住宅団地に対する誇りや愛着についての変数は、質問文「あなたは、本分譲住宅団地に、誇りや愛着のようなものを感じますか。」にて尋ね、「感じる—やや感じる—あまり感じない—感じない」の4選択肢より回答を得た。③ボランティア意識についての変数は、質問文「あなたは、地域や社会のために役立とうとするボランティア活動に自ら取り組むことに関心はありますか。」と尋ね、「関心がある—やや関心がある—あまり関心がない—関心がない」の4選択肢により回答を得た。緑の公開意識を規定する要因を検討するため、3つの変数を独立変数とし多重分類分析を行った。

表2 住宅団地の居住者に対する緑の公開意識を規定する要因

変数	偏相関比 β
「緑の重視程度」	0.195**
「住宅団地に対する誇り・愛着」	0.165**
「ボランティア意識」	n.s.
重相関係数	
多重分類分析のF検定結果は、** P<0.01, * P<0.05, n.s. 有意差なし	

表3 団地の居住者以外に対する緑の公開意識を規定する要因

変数	偏相関比 β
「緑の重視程度」	0.143**
「住宅団地に対する誇り・愛着」	n.s.
「ボランティア意識」	0.158**
重相関係数	
多重分類分析のF検定結果は、** P<0.01, * P<0.05, n.s. 有意差なし	

分析の結果、「住宅団地の居住者」については、「緑の重視程度」と「住宅団地に対する誇り・愛着」は関係が認められ、緑を重視する人ほど、そして住宅団地に対する誇り・愛着がある人ほど、団地内の居住者に緑を楽しんでほしいと考える傾向がみられた。しかし、「ボランティア意識」に関してはかかわりが示されなかった。一方、「団地の居住者以外」については、「緑の重視程度」と「ボランティア意識」は関係が認められたが、「住宅団地に対する誇り・愛着」は関係が認められなかった。緑を重視し、ボランティア意識の高い人ほど、団地の居住者ではない人々にも緑を楽しんでほしいと考える傾向がみられた。

緑の公開に対する意識は、それ楽しむ対象者が住宅団地の所有者か否かによって異なり、所有者同士では所有物への愛着などが影響するのに対し、所有者以外に対してはボランティア意識等が影響するちがいがあることが示された。

3.3 コミュニティと緑の関係

本節では園芸活動とコミュニティとの関わりを検討するため、専用庭のない集合住宅において鉢植えやポットなどの緑の所持について把握し、地域活動や近所づきあいなどのコミュニティとのかかわりを調べる。

本研究の対象地において、鉢植えやポットの所有状況を尋ねた。集合住宅を観察し、主な所有場所として5箇所を取り上げ複数回答により回答を得た(図7)。「持っていない」の回答を除く緑の所有率は88.8%になり、多くの人が可動性の緑を何らかの場所に所有していることが示された。

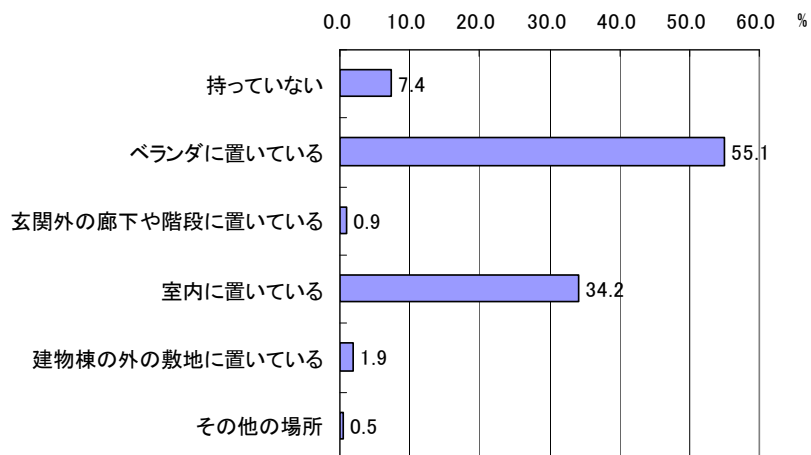


図7 鉢植えやポットなどの緑の所有

つぎに、緑の所有や園芸活動と地域コミュニティの関係を検討するため、地域コミュニティにかかわる質問項目として、「外出頻度」、「地域の行事への参加」、「近所の友人数」、「近所づきあいの程度」を把握した。「外出頻度」は、ふだん1日のあいだに建物棟の外に出かける階数を尋ね（図8）、「地域の行事への参加」は、質問文「あなたは、地域の行事（防災訓練、一斉清掃、お祭りなど）に参加したことがありますか。」による回答を得た（図9）。「近所の友人数」は、その人数を数値で記入してもらい、最低人数が0人、最大人数が100人、平均値は3.9人、中央値が3.0人となった。「近所づきあい」については、『あいさつ』『立ち話』『おすそわけ』の3段階の有無について把握した（図10）。

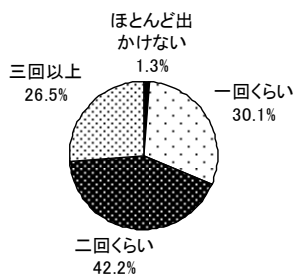


図8 1日の外出頻度

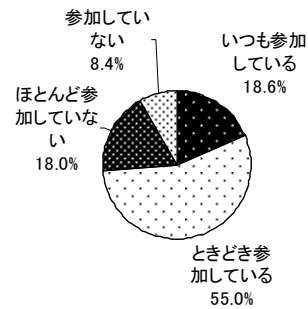


図9 地域の行事への参加

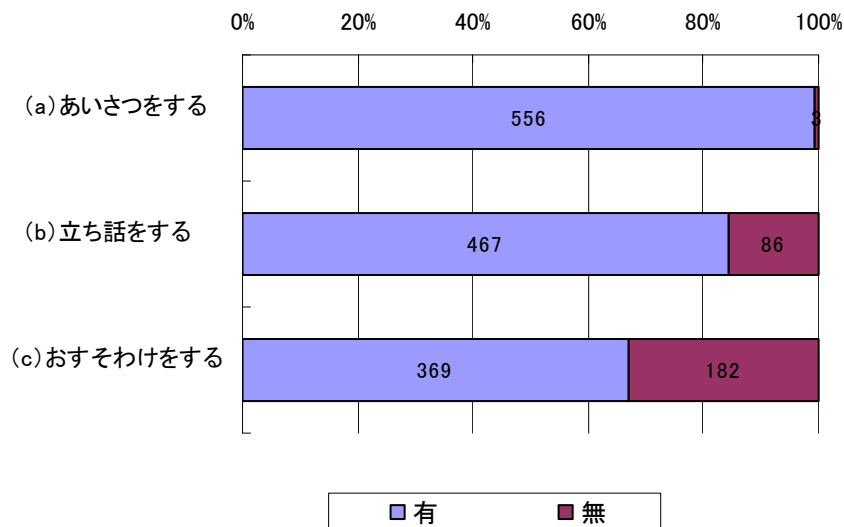


図10 近所づきあい

鉢植え・ポットの所有と、以上の地域コミュニティにかかわる項目との関連をカイ二乗分析により検討した。「友人数」は数的データのため相関分析を用いた。

その結果、「外出頻度」では $V=.129^*$ 、「地域の行事への参加」では $V=.124^*$ 、「近所の友人数」では $R=.127^{**}$ と有意な関係が認められた。「近所づきあいの程度」については、『あいさつ』において有意な結果が示されなかったものの、『立ち話』 $V=.153^{**}$ 、『おすそわけ』 $V=.172^{**}$ において有意差が示された。鉢植えを所有する人ほど、外出頻度が高く、友人数が多く、地域の行事への参加頻度が高く、近所づきあいをよくする傾向が認められる。『あいさつ』で有意差が示されなかったのは、ほとんどの人がふだんから挨拶は行っており、立ち話やおすそわけほど深つきあいにならないためと考えられる。

以上より、鉢植えの所有という園芸の積極性と地域コミュニティに対する積極性との関連がうかがえる。園芸活動がコミュニティツールとなっているかどうかは定かではないが、話題のきっかけになるなどの可能性がある。

4. まとめ

本研究は、都市の集合住宅団地における共同所有の緑地を対象に住民の意識構造を調べた。所有の緑地を含めた周辺地域の緑に対する愛着は、ふれあいと所有感が主に考慮されていることが示された。ふれあいの機会には緑の量的確保に加え、状態のあり方、アクセス性や接近可能かどうかといった条件が影響すると考えられる。

共同所有する緑が、散歩や眺め等により緑を楽しむ場として公開することに関しては、公開の対象者が住宅団地の居住者の場合、積極的な公開意識が示されたものの、住宅団地外の人に対しては利用しないでほしいとの考えも1割程度みられた。団地の居住者以外に対する公開には、ボランティア意識などの社会に対する無償で自主的な意識が規定要因になっていることが示された。また、居住者であるかどうかにかかわらず、居住地域に緑を重視する人々は、いずれの場合にも緑の公開に対して積極的であることが示された。

本調査対象は、個人専用の庭が存在しないが、鉢植えやポットなどの可動性の植物を所有している割合が9割近くあり、主にベランダや室内に置いていることが明らかになった。鉢植えが置かれている主な場所は多数の住民の目に触れる屋外ではないが、鉢植えの所有者は、地域コミュニティに関する活動や行動がみられた。園芸活動が生活上の活動力ともかかわっている可能性があり、また近所づきあいにおいて話題のきっかけになるなどの可能性がある。

参考文献

- [1] 生川 慶一郎・柏原 士郎・吉村 英祐・横田 隆司・飯田 匡 (2002) 「集合住宅の部位別にみた緑化に対する住民評価について」日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 101-102
- [2] 久保 貞・上野木 昭春・安部 大就・中瀬 勲・伊藤 康則 (1985) 「時間経過からみた景観変化に関する研究」造園雑誌 48(5), pp. 294-299
- [3] 岡田 有未・山本 明・片山 律(1994) 「公的緑地空間と私的緑地空間の相対的評価：稲毛・新小岩を対象とした事例研究」日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 273-274
- [4] 高橋 理喜男(1982) 「生活環境構成要素としての自然・緑のあり方：その構造と形式」造園雑誌 46(2), pp. 140-146
- [5] 渡辺 竜平・小滝 一正・大原 一興・藤岡 泰寛(2004) 「都心の団地内緑地における居住者の働きかけに関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 33-34
- [6] 小林 秀樹・鈴木 成文(1981) 「集合住宅における共有領域の形成に関する研究：その1 共有領域の構造」日本建築学会論文報告集 307, pp. 102-111
- [7] 赤澤宏樹(1998) 「震災復興団地での緑化活動初動期における住民の空間および活動に対する意識」環境情報科学論文集 12, pp. 47-52
- [8] 赤澤 宏樹・中瀬 勲(1999) 「高齢者の緑化活動によるコミュニティ形成の構造に関する研究」ランドスケープ研究 62(5), pp. 631-634
- [9] 小木曾 裕(2010) 「中高層集合住宅の専用庭に対する居住者の利用と意識」都市住宅学 71, pp. 113-118
- [10] 島 一喜・澤田 正樹・武田 重昭・村岡 賢二・高橋 敦(2009) 「集合住宅団地における植物管理のあり方について：UR賃貸住宅における検討結果を事例として」造園技術報告集 (5), pp. 28-31
- [11] 生川 慶一郎・柏原 士郎・吉村 英祐・横田 隆司・阪田 弘一(2001) 「集合住宅のバルコニーにおける自主緑化の実態およびその特性についての考察」日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 97-98
- [12] 大浦 寛登・柏原 士郎・吉村 英祐・横田 隆司・阪田 弘一・佐野 こずえ・生川 慶一郎 (2000) 「集合住宅における住民の緑化行動を誘発する空間特性に関する研究」日本建築学会近畿支部研究報告集(40), pp. 317-320, -05-25

- [13] 野口 智美・仙田 満・矢田 努(2000)「園芸の視点よりみた集合住宅のベランダ利用に関する研究」ランドスケープ研究 63(5) , pp. 691-694
- [14] 権 奇燦・安部 大就・増田 昇・下村 泰彦・山本 聡(1994)「住民意識調査を通じたニュータウン内の保存緑地が保有する各種の効果に関する研究」造園雑誌 57(5) , pp. 187-192
- [15] 福永 和則・森保 洋之(2001)「集合住宅の再生に関する計画研究：集合住宅の事例分析からみた緑について」日本建築学会中国支部研究報告集 24, pp. 643-646
- [16] 久保 貞・中瀬 勲・安部 大就・増田 昇・下村 泰彦(1986)「人々の反応行動に基づいた緑の私的及び公的水準間での位置づけ」造園雑誌 49(5) , pp. 209-214