

3 . 活動の内容

本活動の内容は大きくふたつ、以下に整理する。

項 目	具 体 的 な 内 容
千代田区神田地区における最近の分譲マンションと地域社会との関係に関する調査	近年（1995～2002年）に新築された分譲マンションに関するデータ調査と当該マンションが立地する町会とのかかわり等に関するヒアリング調査を行う。 また、当該マンションにおける共用施設の存否・仕様と利用状況・利用ルールに関するヒアリング調査を行う。
神田須田町二丁目共同建替え計画における屋上および地下1階コミュニティルームの利用方策の検討と詳細設計	の調査結果等を参考にし、ワークショップ形式で屋上および地下1階コミュニティルームの利用方策等の検討を行う。 それらの内容を反映した詳細設計を行う。
および の取りまとめおよび報告書の作成	財団への提出用報告書を作成するとともに、開発業者に対する提案を行う。

調査方法の変更について

調査方法の詳細については順次述べていくが、活動を進めていく課程で当初の方法による調査が難航し、やむなく変更したことを以下にお断りさせて頂く。

- ・項目 について、当初の調査計画ではマンション居住者に依頼し聞き取り調査を行いたいと考えていた。そこで、まず各マンションの管理人室郵便受、あるいは管理組合用郵便受などに依頼状を投函したが、その後連絡はなく成果はなかった。次に管理会社に問い合わせ、管理組合の紹介を依頼したが個人情報であるため一切応じられないとの回答であり、事実上マンションの管理組合と接触を図ることは不可能となった。以上の理由により、上記項目 の立地する町会とのかかわりについてはマンションの全居住者にアンケートシートを配布・回収する方法に切り替えて行うものとし、共用施設の存否・仕様と利用状況・利用ルールに関する調査は行うことができていない。
- ・今回調査対象とした当該マンションには、項目 において我々の意図する共用施設がほぼなかったため、項目 につながる結果を得られないと判断し、入居予定の須田二マンション地権者の方々に聞き取り調査を行い、提案検討の参考とした。

3 - 1 マンションと地域社会の現状把握

前章までの背景を踏まえ、より良い地域社会づくりに貢献することを目標とし、まず地域社会とマンション双方の現状把握を行う。本活動における調査対象地域は、地域性や歴史的背景が共通する地域であることを考慮し、秋葉原駅を中心とする地域周辺を対象とした(右図1参照)。その地域内で、1995年以降に建設され現在までに分譲済みのマンション16棟(註1・写真参照)と、マンションが立地する地元地域の12町会が対象となった。うちこれまでにお話をうかがうことができたのは、8町会とそこに立地するマンション11棟、アンケートを回収できたのは、マンション12棟、33戸である。

(註1)本調査では、『首都圏高層住宅開発全調査【解説編】』(平成8年度～平成12年度版、日本高層住宅協会)、『千代田区建築確認概要書、建築工事届』(1997年1月から2001年12月分)を閲覧し対象物件を抽出した。なお、上記資料からでは分譲か賃貸か判別できなかった物件に関しては、ホームページ上で公開している情報に基づき分譲物件であると判明したものを調査対象として加えた。

以下は、調査対象マンションの事例写真である。



図1 調査対象地域

立地するマンション・神田須田町二丁目協同建替え物件





調査方法

町会に対して

町会役員の方などに事前に依頼状を送付し、その後直接伺って30分～1時間程度の聞き取り調査を行う。

マンションに対して

) 町会とのかかわりについて

マンションにお住まいの方々へのアンケートを作成し(内容については次項参照)返信用封筒を同封の上、15棟(註2)のマンションの各住戸郵便受に投函する。その際、本調査では地域に住まうことを目的としてマンションを購入(または賃借)している人を対象とするため、郵便受表札にて事務所名のみ明記してある住戸は投函対象外とした。

(註2)調査対象マンションは16棟であるが、そのうち1棟はオートロック式玄関の郵便受投函場所が分からなかったため断念した。

) 共用施設について

管理組合の理事の方などに代表でお話を伺おうと、各マンションに対し管理組合の郵便受に依頼状を投函するなどしたものの成果がなく、管理会社に問い合わせたがプライバシーを理由に接触を図ることが不可能であったため、これまでには共用施設に関する調査を行うことができていない。

聞き取り調査・アンケートシートの内容

町会

(1) 事前に以下の内容を含んだ文書を送付した。

お聞かせ頂きたい内容について	
1. 町会の概要について	<ul style="list-style-type: none"> 居住者について（総居住者数、総世帯数、年齢層、世帯構成など、町会所属者の地域全体に対する割合） 活動について：年間行事内容、催し物など、町会規約、町会への加入方法（町会費、集め方・使い方）
2. 新規マンションについて	<ul style="list-style-type: none"> 新規マンション居住者について：新規住民の町会への加入の有無、新規住民の町会活動への参加状況等

(2) 聞き取り当日は以下の事柄を口頭でうかがった。

1 町会の概要について	<p>居住者・町会加入者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総居住者数、総世帯数、その年齢層や世帯構成（夫婦／家族／単身） ・加入者数、加入世帯数、その年齢層や世帯構成（夫婦／家族／単身） ・町会加入者の地域全体の居住者に対するおおよその割合
	<p>活動行事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域行事（お祭りや催し物）への参加状況 ・総会、役員会等の集会の開催回数と開催場所 ・年間行事内容（企画運営）、催し物などとその参加状況
	<p>町会費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金額、支払い方法 ・町会費の使い方
2 地域の人々との関係について	<p>居住者関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者とのあいさつ どのような関係か / 今後の希望など
	<p>新規マンション住民との関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規住民とのあいさつ （もしあれば）どのような関係か（挨拶、立ち話、家へ行き来／何人くらい／きっかけ） （もしなければ）問題意識、希望など ・新規住民との集会（顔合わせ） ・事務的な集会以外の催し物（おまつりなど） ・新規住民の町会への加入の有無、新規住民の町会活動への参加状況

マンション

次頁参照。

（実際にはA4版両面印刷とした。）

アンケートシート

本調査にて御提供いただいた情報は、研究の目的にのみ匿名的に利用させていただきます。
取り扱いに当たっては細心の注意を払い、第三者に漏洩することのないよう管理いたします。

なお、本アンケートにお答えいただいたみなさまに、QUOカード500円分をさしあげます
もしよろしければ、本用紙の裏面最後におなまえ・マンション名・お部屋番号をご記入下さい

以下、本用紙にご記入下さい



1. おすまいのみなさまについて

入居したのは何年ですか [平成] 年
マンションの所有形態と、現在お住まいの方の世帯構成を教えてください

* 所有形態	所有している / 借りている [で囲んで下さい]
* 続柄・年齢	[例; 単身 50代 / 夫 40代、妻 30代、子供 小学生]

こちらに引越す前のお住まいについて教えてください

* 転居元	千代田区内 / その他 [で囲み、その他の場合は下記にご記入下さい] 都道府県 / 市区町村等
* 住宅の種類	持家(戸建 / 集合住宅) / 借家(戸建 / 集合住宅) / 社宅 / 親と同居 / その他 [で囲んで下さい]

現在、住民票は千代田区に移されていますか [はい / いいえ] [で囲んで下さい]
転居の理由を教えてください []

2. マンションの管理について

これまでに管理組合の総会その他の活動に参加されたことはありますか [で囲んで下さい]
[はい [例; 総会、親睦会、新年会など] / いいえ]
管理組合の理事長など、役職経験がありましたら教えてください [で囲んで下さい]
[理事長 / 副理事長 / 会計 / 監事 / なし / その他]
役職経験のある方にお伺いします、理事会・総会等の開催場所を教えてください
[]
何かトラブルがあったときは、まずどちらへ連絡することになっていますか [で囲んで下さい]
[管理人 / 管理組合の理事 / 管理会社 / その他]

3. マンションにお住まいの方との関係について

同じマンションにお住まいの方とあいさつなどされますか

[はい / どちらかといえばする / いいえ] [で囲んで下さい]
今後、もしマンション内で集会や催し物があったら参加なさいますか [で囲んで下さい]
[積極的に参加したい / できれば参加したい / あまり関心がない]

4. 地域の町会との関係について

地元地域の町会への加入について教えてください

町会に加入している	はい / いいえ [で囲んで下さい]
加入する方法 ・きっかけ	町会側からさそわれて加入した / 入居の条件として決まっていた 個別で自主的に加入する / マンション全体で一括して加入する 元々住んでいた地域で町会に加入していた [で囲んで下さい]

これまでに参加された町会や地域の行事などがありましたら教えてください

[総会 / 神田祭 / 新年会 / 納涼会] [該当するものを全て で囲んで下さい]
その他 []
今後、地域内で集会や催し物がある場合は、参加なさいますか [で囲んで下さい]
[積極的に参加したい / できれば参加したい / あまり関心がない]
最後に、地域やマンションの居住者の方々と今後どのように暮らしていきたいとお考えでしょうか



以上です。ご協力頂き本当に有難うございます

本用紙を、3月14日(金)までに最寄りのポストへご投函下さい
ささやかなお礼をいたしますのでもしよろしければお名前とマンション名・お部屋番号をご記入下さい

お名前 _____
マンション名 _____ お部屋番号 _____

直接お会いして、もっとおはなしを聞かせて下さる方を探しております
よろしければご連絡先を教えてください! 折り返し連絡をさせていただきます

ご連絡先(電話番号/メールアドレス等) _____

3 - 2 須田二マンションに関する取り組み

本活動は、現在建設中の須田二マンションにおける屋上および地下1階コミュニティルームの利用方策の検討と詳細設計をおこなうことを目的とし、以下の調査を行い、反映させようとするものである。

- ・須田二マンション地権者の方々に聞き取り調査を行う。
- ・屋上および地下1階コミュニティルームの利用方策等の検討、設計提案を行い、設計者・デベロッパーとエスキースを行う。
- ・以上の内容を反映した詳細設計を行う。

これまでの活動の流れ

1月 本研究チームの活動開始

- ・須田二マンションの事業に至った経緯を聞き、研究チームとしての認識を高める
- ・最初はできる限り夢をふくらませることから始める（屋上に桜の木など）

2月 地権者の方々へ聞き取り調査

- ・直接要望を聞き、どんな考え方を持っているのかを知る
- ・神田というまち（雰囲気、町会の活動など）についての考えを詳しく聞く
- ・お金がかかることは難しい、忙しく時間がない、など現実的な意見とのギャップを解消するべく、アイデアを絞っていく

3月 設計事務所・デベロッパーの方々に意見をうかがう

- ・おおまかなコンセプトをまとめる
- ・利用案をハード面よりソフト面でもう少し具体的に掘り下げる

地権者の方々への聞き取り調査の内容

コミュニティルーム、屋上について	・地下コミュニティルーム・屋上で行いたいことについて ・事前に研究チームで作成した図面の感想と、改善すべき箇所について ・チームの提案のなかで、地権者として提供可能なものについて
個人的な事柄	・趣味について
暮らしについて	・不便に感じること
地域とのかかわりについて	・日常的なおつきあい ・地域行事への参加状況 ・新たに須田二マンションに移り住む居住者とのかかわり