

公団賃貸集合住宅における 2 戸 1 改造手法 に対する居住者評価

村 上 心*・川 野 紀 江*

Study on Dwellers' Estimation on Methods of Two into One Renovation
of UDC's Rental Multi-Family Units

Shin MURAKAMI and Norie KAWANO

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

我が国における昭和 30 年代から 40 年代にかけてのマスハウジング期に都市部及びその周縁部に大量に供給されてきた集合住宅団地では、建物の老朽化に伴い面積・性能・設備・住環境などを始めとする様々な問題点が生じている。その対応として、公的集合住宅団地においては建替えや修繕が順次行なわれており、その手法の 1 つとして賃貸集合住宅の 2 戸 1 改造がある。この手法は、我が国における住戸レベルの集合住宅再生ポキャブラリの中で最も大規模なものとして位置付けることができる。

集合住宅再生手法への評価に関する既往研究として、管理、更新、再生の事例研究等が挙げられるが、大規模再生である 2 戸 1 改造住宅に対する居住者の評価は明確にされていない。

本研究では、公団 2 戸 1 改造住宅に居住する住民の暮らし方を把握し、2 戸 1 改造住宅に対する住民の評価を抽出することにより、今後の集合住宅の 2 戸 1 再生計画の方向性を示すことを目的としている。

1.2 研究の方法

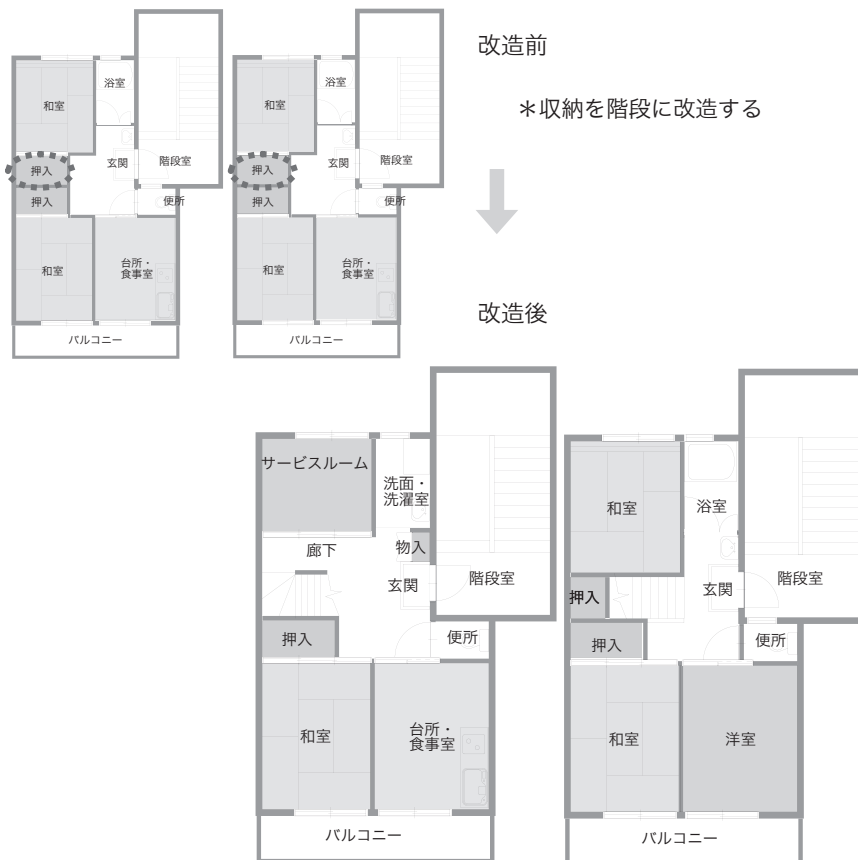
高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）高森台団地の 2 戸 1 改造実施済住棟を調査対象として、居住者に対するヒアリング調査を実施した。同調査は、図表 1 に示すプランを有する 4 棟計 108 件のうち、調査に同意を得られた 16 件に対して行なった。（図表 1 参照・平成 14 年 10 月実施）

ヒアリング項目としては、各室の使い方、間取りや設備、家賃といった住戸に対する評価、周辺環境の評価項目群を設定し、ヒアリング結果を改造タイプ及び家族構成毎に分類し、居住者評価の分析を行なった。

* 生活科学部 生活環境デザイン学科

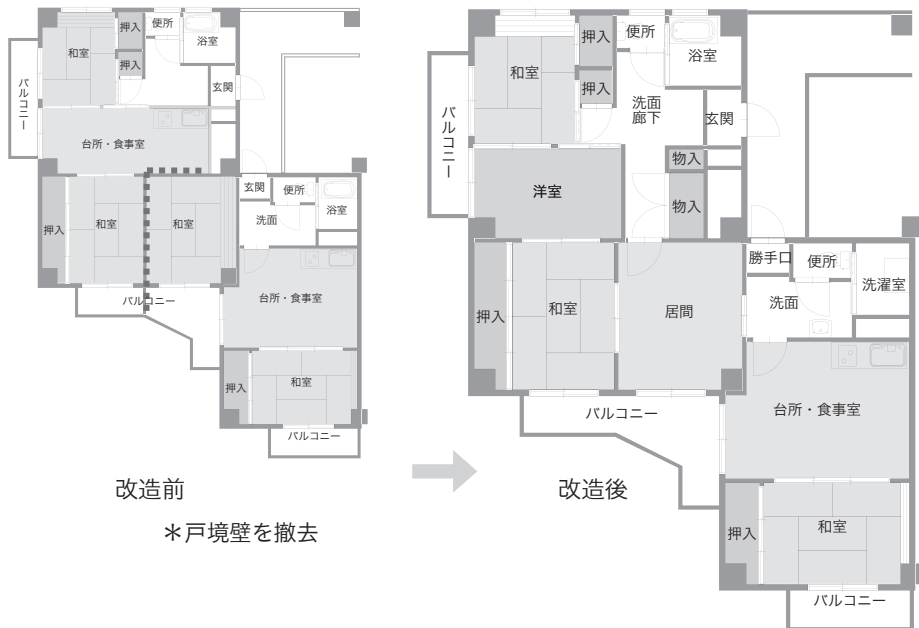
図表1 調査対象住戸の概要

	107 棟	108・109 棟	116 棟
2 戸 1 タイプ	メゾネット (M)	フラット A (A)	フラット B (B)
住戸面積	約 92m ²	約 109m ²	約 118m ²
間取り	3LDK+S～5LDK	4LDK	5LDK+S
家賃 (月額)	¥73,200～¥84,600	¥73,200～¥84,000	¥77,200～¥79,200
総戸数	48 件	40 件	20 件
調査時空家数	1 件	15 件	0 件
調査実施件数	8 件	4 件	4 件

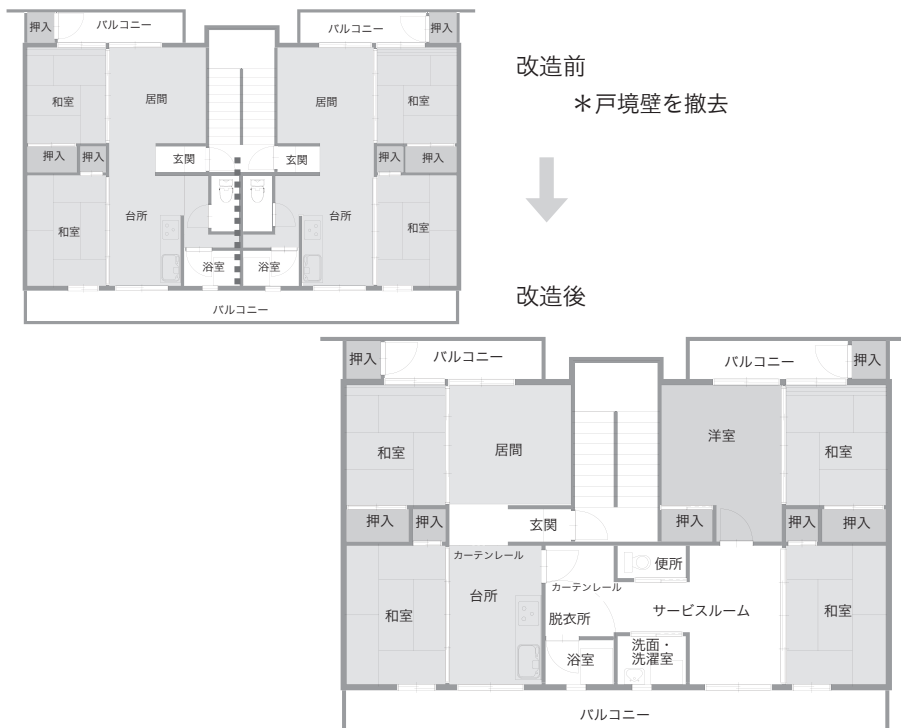


図表2-1 2 戸 1 改造住戸プラン (メゾネット (M))

公団賃貸集合住宅における2戸1改造手法に対する居住者評価



図表2-2 2戸1改造住戸プラン（フラット A (A)）



図表2-3 2戸1改造住戸プラン（フラット B (B)）

2. 都市基盤整備公団における 2 戸 1 改造住宅の概要

2.1 2 戸 1 改造の実施状況

都市基盤整備公団は、昭和 57 年度からライフアップ事業推進の一環として、順次 2 戸 1 改造に取り組んでいる。2 戸 1 改造は、狭く不人気の 2DK または 3K 住宅を中心に、左右もしくは上下に隣接して空き家となった 2 住戸の戸境壁や床スラブの一部を撤去し、住戸の大型化を実現するものである。2 戸 1 改造が実施されているのは、概ね昭和 50 年代に管理が開始された団地である。住戸の大型化を図ることによって需要の拡大が見込まれる市場に立地する団地に於いて実施されている。

図表 3 公団の 2 戸 1 改造の実施状況（全国）

年 度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2
改造前戸数	264	450	234	208	408	480	310	286	188
改造後戸数	140	225	117	107	204	240	155	143	94

2.2 高蔵寺ニュータウンにおける 2 戸 1 改造と平面プランの特徴

高蔵寺ニュータウンにおける 2 戸 1 改造は、昭和 40 年代後半に建設された高森台団地と昭和 50 年前後に建設された岩成台西団地においてこれまでに約 250 例実施され、改造に際しては水廻りの改修、収納やサービスルームの新設等が同時に行われている。改造プランは微細な違いは何種かあるものの、図表 2-1 から 2-3 に示した 3 種類に大別される。

2 戸 1 改造後の各プランの構成をみると、当初より改造を想定していた住戸ではないため、「玄関が 2 つある、個室群の配置が均等に分離している」といった特異性が生じている。また、メゾネット・プラン（以下、M）においては収納部を利用して住戸内階段を設置しているため、収納量がやや少なくなっており、フラット・プラン A（以下、A）、フラット・プラン B（以下、B）においては水廻り部の動線や通路の確保に苦慮していることがわかる。

また、2 戸 1 改造後の家賃は改造前家賃の 2 倍程度であり、改造に必要な工事費約 400 万円は改造後家賃に上乗せされていない。

3. 調査結果および考察

3.1 居住者の属性

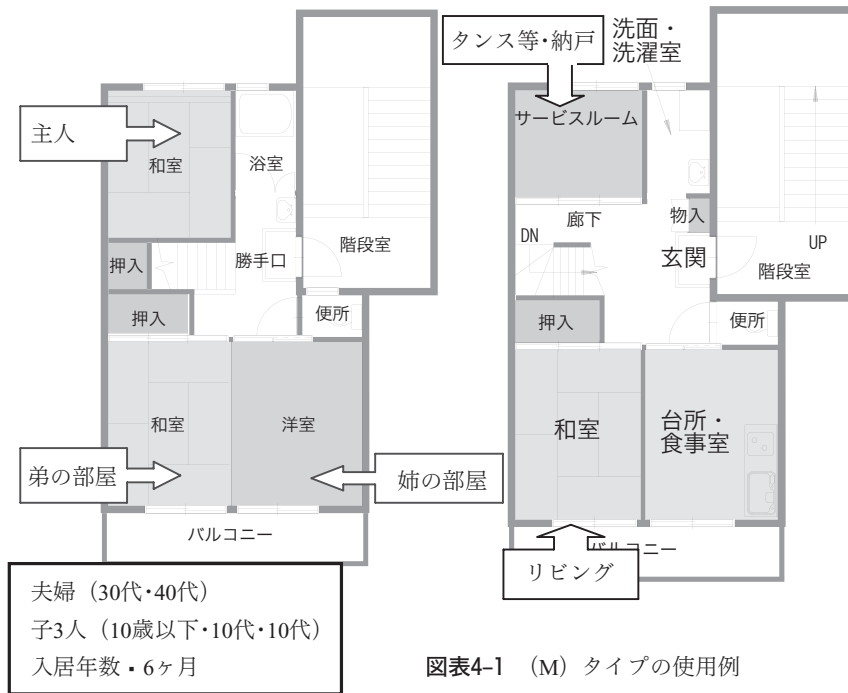
2 戸 1 改造住宅居住者の家族構成人数の平均値は、春日井市平均（2.75 人）よりも 1.55 人多い 4.30 人であった。特に（A）で家族の構成人数が多い傾向がみられる。世帯主年齢は平均 49.6 歳で、（M）が 45 歳と最も若く、（A）50 歳、（B）52.5 歳の順に高くなる。

現住戸の居住年数は世帯主の平均年齢が高い程長くなる傾向があり、（M）では「居住して 2 年以内」が回答 6 件中 5 件を占め、最も短い。（A）は回答のあった 3 件ともに 5 年程度、（B）では 4 件ともに 10 年以上となっており長期にわたり住み続けていることがわかる。

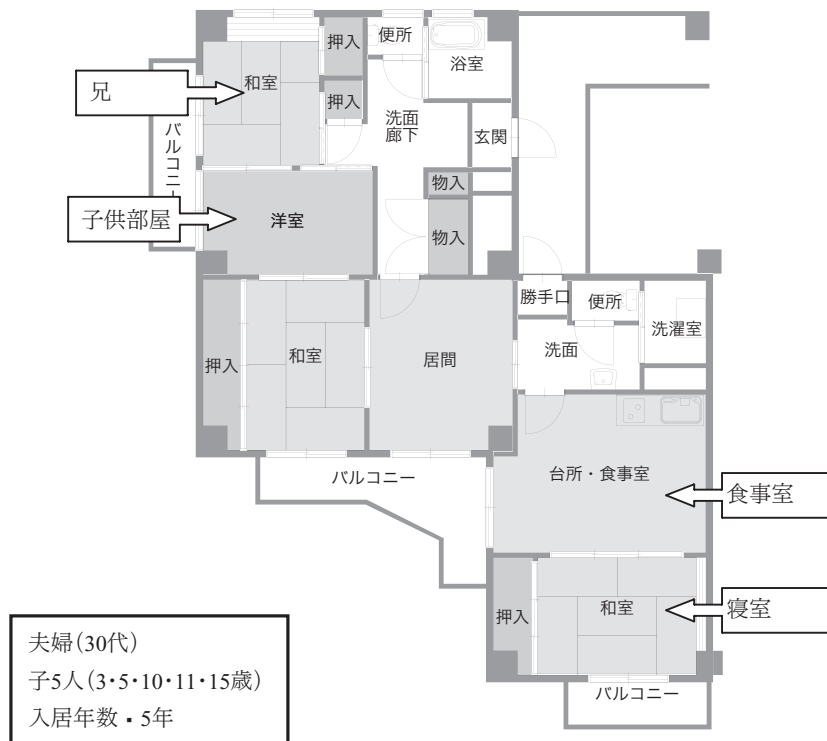
3.2 改造タイプ別各室の用途

（M）では、8 件中 4 件で「間取り」や「個々の部屋が狭いこと」に不満がある一方、

公団賃貸集合住宅における2戸1改造手法に対する居住者評価



図表4-1 (M) タイプの使用例



図表4-2 (A) タイプの使用例



図表4-3 (B) タイプの使用例

中でも特に狭い部屋（3畳・4.5畳）は「子ども部屋」、「納戸」、「パソコン室」、「ピアノ室」といった用途に上手く活用されている。階段を新たに設置するために収納が除去されていることから、収納スペースの確保には苦慮しており、改造前には「玄関」であった「勝手口」にタンスを置いたり、トイレの1つを収納スペースとして利用している住戸もある。「勝手口」はどの住戸でも、ほとんど住戸の出入りには使用されていない。

(A) では、独立性が高く計画されている部屋は、「子ども部屋」「書斎」「寝室」というようにプライバシーを保つ要求が高い空間として用いられることから用途がはっきりしている。対して、改造前に戸境壁を挟んで隣接していた和室6畳と居間6.5畳は、計画上の独立性に乏しいことから、単に「通路」となるなど、使われ方が比較的曖昧であり、実際に「居間」として機能しているのは台所・食事室に隣接した和室という住戸もあった。このような共的空間の使いにくさに加え、台所給湯設備もないため、2戸1改造3タイプの中では、空家数が15件と際立って多くなっている（図表1参照）。

(B) では、比較的家族人数が多い（4人～5人）事例では、各室の用途がはっきり決まっている。家族人数が2人と少ない事例では、両端の2室ずつの和室は何らかの固定的用途に用いられているものの、中央部分のサービスルームや洋室があまり活用されていない。各室の用いられ方は、事例によって様々であった。

3.3 2戸1住宅に対する居住者の評価

(M) に対しては、住宅全体に対して不満と回答しているのは1件のみだが、前述したようにもともとの収納部分を階段に改造しているため、収納の少なさに対して半数の4件が不満に感じている（図表5参照）。(A) に対しては、部屋数や収納の多さを肯定的に評価しているものの、設備やいたみ具合の改善を求めている。(B) に対しては、台所・食事室、居間の間取りの改善を求めているという回答が2件あった。また、(M) と (A)

公団賃貸集合住宅における2戸1改造手法に対する居住者評価

図表5 改造タイプ別の住戸に対する評価（数値は件数）

項目			M			A			B			M	A	B	全体の合計	
			夫婦＋子	夫婦＋2子	夫婦＋3子	3世代	夫婦＋子	夫婦＋2子	夫婦＋5子	夫婦	夫婦＋2子	夫婦＋3子	合計	合計		合計
構成人数			3	4	5	6	3	4	7	2	4	5	4	5	4	4
対象世帯数			1	4	3	1	1	1	1	1	2	1	8	4	4	16
不 満	間取り	間取りが悪い		2	1		1	1				1	3	2	1	6
		収納スペースが少ない		2	2							1	4		1	5
		一部屋ずつが部屋が狭い		1	1	1				1		1	2	1	2	5
		浴室と洗濯室が遠い			2	1							2	1		3
	設 備	浴室の設備	1				1	1				1	1	2	1	4
		いたみ具合		1	1	1	1	1					2	3		5
		浴室の設備広さ			1	1							1	1		2
		台所の設備	1			1							1	1		2
		遮音性・断熱性														
		エレベーターが欲しい									1				1	1
満	間取り	下階への遮音性			1								1			1
		間取り			1								1			1
		納戸が便利			1								1			1
		住宅の広さ		1					1				1	1		2
		部屋数							1			1		1	1	2
		収納スペース				1	1	1						3		3
足	設 備	遮音性・断熱性	1					1	1			1	1	1	1	3
		その他	日当たり・風通しなど	1	3		1	1	1		1	1		4	3	2
	隣りから越してきた、 友達も変わらず				1								1			1
	眺めがよい				1								1			1

では、一方の浴室を洗濯室に用いることを想定して改造工事を行った為、浴室と洗濯室が離れているので使いにくいと感じている住戸が2件ずつあった。(B)では改造前には浴室が戸境壁をはさんで隣接していたため、改造後の浴室と洗濯室は隣り合っているが、この2室を隔てる壁は撤去されていないので、洗濯室から直接浴室に入れず、脱衣コーナーを別に設けている。この為、浴室廻りに対する不満は(M)、(A)に比して少ない。

周辺の住環境については、各プランの事例とも共通して満足しており、日当たり・風通しの評価は特に高い。

4. おわりに

2戸1改造を行うことによる利点は、居住面積が十分確保できること、及び、部屋数が多いことである。しかしながら、必ずしも「住宅の広さ」や「部屋数」に対する満足度は高くなかった。これは、「広さ」を生かしきれていない計画上の問題の存在を示唆してい

る。3タイプに共通する改造計画上の課題として以下の点が挙げられる。

- ① 老朽化に伴う設備の改修
- ② 改造前の一方の浴室を洗濯室としたことによって、改造後の浴室と洗濯室が離れてしまう、直接入れないといった動線上の問題の解消
- ③ 個々の部屋が狭く大きい部屋がないため、DKに隣接する和室を一体化しLDKにするなど、少なくとも1つの面積の大きい部屋の確保
- ④ 通路として用いられる部屋に関する利用可能な用途と形状の検討

2戸1改造は構造的制約はあるものの、住戸面積が広いため柔軟な計画が可能である。現在の2戸1改造はここまで述べてきたように、利用者が不満であると感じている課題を抱えている。今後の2戸1改造は、前述したような計画上の課題を踏まえて、画一的な条件での戸境の除去と最低限の内装・設備工事にとどまらず、都市部・郊外といった立地条件、居住世帯属性、居住予定年数、既存2戸1住戸や狭小住戸の空室状況などを事前にマーケティングした上で改造計画に取り入れるといったプロセスを経た上で、個別性に配慮した計画を行うことが望まれる。

参考文献

- 「公団賃貸集合住宅の2戸1再生における居住者評価」川野紀江・村上心，平成15年度日本建築学会大会学術講演梗概集F-1 pp. 1355-1356
- 「集合住宅の2戸1再生手法に関する評価研究」菅沼詠子，平成14年度相山女学園大学生活環境学科卒業論文（村上研究室）
- 「豊かな都市とすまいを求めて 住宅・都市整備公団10年のあゆみ」住宅・都市整備公団，平成3年発行
- 「高蔵寺ニュータウンにおける住環境改善」村上心他，GA 1995 Autumn pp. 8-9
- 「公共住宅における大規模改善事例集」(社)建築・設備維持保全推進協会，H15 発行