

RC造階段室型公営住宅における住まい方の実態

松本 正 富

1. 研究背景と目的

1970年前後をピークとして、日本の各地で大量に建設された公営住宅のうち、RC造耐火構造で建設された物件でも既に法定耐用年限70年の1/2を過ぎる時期を迎えている。そのため、進行する老朽化や旧来の生活様式に準じたプランの陳腐化に対する今後の処遇が大きな課題となっており、財政的問題やこれまでのスクラップアンドビルドに対する反省から、改修によって現在ある公営住宅ストックを最大限に活用することが望まれている。一方、居住者の家族構成やライフスタイルは多岐にわたるため、そこでの生活実態や住要望についての理解は十分とは言い難い。公的集合住宅に関する既往の研究として、公団住宅を対象としたものは、ストックの運用方策に関するもの¹⁾、居住者の意識構造に関するもの²⁻⁴⁾、立地環境に関するもの^{5,6)}等がある。また、公営住宅法に基づく住宅を対象とした研究では、高齢者居住に関するもの⁷⁻¹⁰⁾、政策的見地から論じたもの¹¹⁾等があるが、これに加えて、時代的価値に即した公営住宅の住戸プランに関する知見の蓄積が求められている。そこで本研究は、福祉的立場から居住を担保する役割の公営住宅を対象にして、画一的間取りで用意された賃貸住戸での居住者の具体的な住まい方の調査から、そこでの住要望や評価の全体像を把握し、現代社会の現実的な生活志向に即した住環境整備の方向性を提示することを目的とする。

2. 研究方法

2-1. 調査対象

調査対象としたのは、倉敷市営住宅ストック活用計画書において維持保全又

は継続判定が出ている1970-1977年に建設された中層耐火階段室型住戸のうち、DK型、LDK型で構成される公営住宅4ヶ所(粒江、浜ノ茶屋、堀江、中山の各団地)の782戸とした(図1)。そのうちDK型は、DK、4.5畳の和室1(JR1)、6畳の和室2(JR2)、3畳ほどのサービスルーム(SR)を有し、水廻りが南面に配置された住戸面積≒50m²の2DK+SRの間取りとなっている。玄関北側のSRが特徴的であるが、ここは狭小ながら居住者によって様々な用途の使用が考えられる空間となっている(図2、592戸)。対してLDK型は、アコーディオンタイプの仕切りでDKと簡易的に区切られながらも連続しているリビング(L)、6畳の



図1 公営住宅の外観

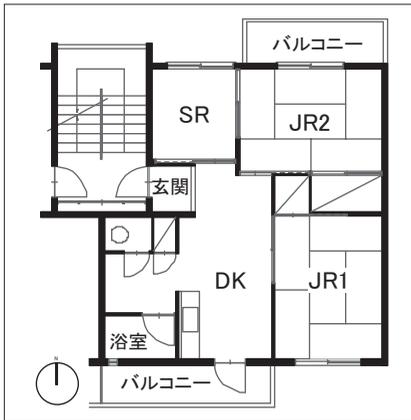


図2 DK型の平面図

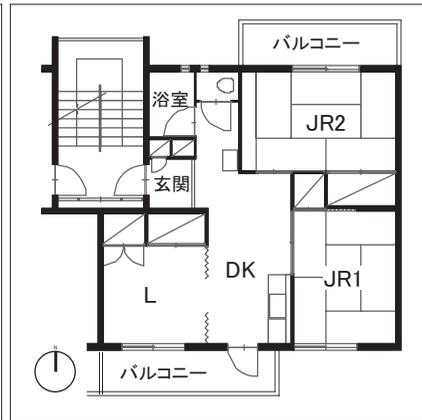


図3 LDK型の平面図

和室1 (JR1)、和室2 (JR2)を有し、浴室等の水廻りが北側に配置された住戸面積 $\approx 60\text{m}^2$ の2LDKの間取りとなっている。DKと一体利用を意図したLが設けられている点で、現代の一般的な賃貸住戸に近いプランといえる(図3、190戸)。

2-2. アンケート調査の概要

居住者の住要望、住まい方を把握することを目的にアンケート調査を実施した。期間は2010年10-11月、留置き配布による郵便回収とした。総配布数782、回収数113、回収率14.5%、うちDK型が回収数89、LDK型が回収数24であった。調査内容は居住者の基本属性、居住理由・転居理由・住要望・満足度の評価・改善希望など住意識に関する内容、居間に使用する部屋・食事に使用する部屋・就寝に使用する部屋などの住まい方に関する内容等で、選択肢型設問に自由記述設問を加えたものとした。

2-3. マッピング・ヒアリング調査の概要

2011年7-8月、先のアンケート調査時に了解の得られた15戸(DK型:12事例、LDK型:3事例)を対象に、家族構成や公個室の部屋割りの変遷についてのヒアリング調査と、現在の生活様態のマッピング調査を実施した。

3. 結果と考察

3-1. 居住者の属性

表1にしたがって家族構成(図4)を分類すると、親子世帯が5割で最も多く、単身世帯が2.5割、高齢夫婦世帯が1.5割と続いている。居住人数(図5)は平均2.4人、2人居住が3.5割を超え、3人以下の居住が全体の8割を占めており、概して家族構成が小さい。世帯主の年齢(図6)は平均51.7歳で、40代が最も多いものの30代以上の年齢で見るとほぼ平均的に分布している。このうち60歳以上の高齢者は全体の3割を占めている。居住年数(図7)は平均14.1年、5年以下が2.5割で年数と共に割合も少なくなる。一方、11年以上の居住者が5割以上、新築時に入居したと思われる30年以上の居住者が1.5割近くも残っており、全般に居住の長期化傾向が伺える。

表1 家族構成の分類

世帯	世代	備考
単身世帯	単世代	年齢に関係なく単身で暮らしている世帯
高齢夫婦世帯		夫婦どちらか一方が60歳以上の世帯
夫婦世帯		夫婦どちらも60歳以下の世帯
成熟親子世帯	2世代	60歳以上の高齢者と成人した子どもが同居している世帯
親子世帯		60歳以下の親とその子供と同居している世代
3世代世帯	3世代	60歳以上の高齢者その子供さらに孫と同居している世帯

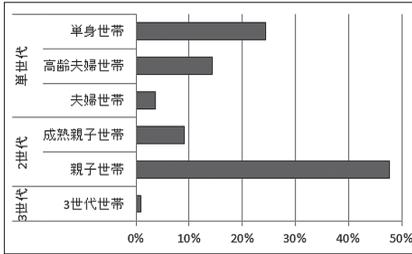


図4 家族構成

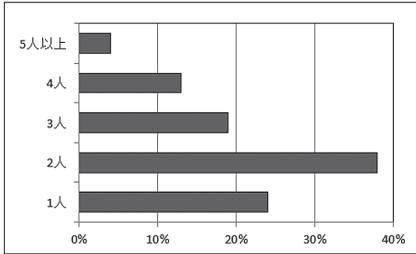


図5 居住人数

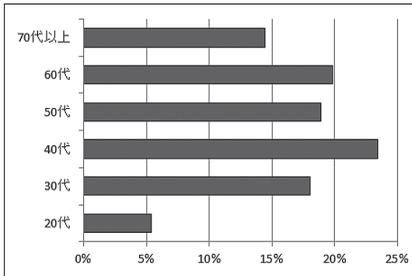


図6 世帯主の年齢

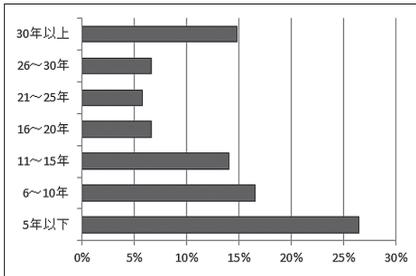


図7 居住年数

3-2. 居住者の継続居住希望と意識的住要望

居住年数別の継続居住希望(図8)を見ると、入居時から継続希望の評価は減少して、居住11-15年の3割を境に再び評価が高くなる傾向がみられるが、これは高齢化による定住化志向の影響が関係したものと思われる。継続居住を望まない理由(図9)として、「設備が悪い」、「住宅が古すぎる」といった住戸の物理的な質への不満がそれぞれ2割、次いで「高齢生活が不安」、「持ち家がほ

しい」といった意見が多かった。

次に、世帯主の年代別に居住者の住要望(図10)を探ったところ、「住宅の広さ、間取り、古さ、収納スペース」といった基本的な要件は若い世代の要望が強い傾向が見られた。「浴室、台所の広さや設備」といった水周りへの要望も同様である。たとえば、同様の浴室設備に対して、20-30代の7割以上が不満を持つものに対して、60-70代では3割にも満たない結果は興味深い。一方、「部屋間の段差」「階段の使いづらさ」「手すりの不備」などのバリアフリーに関する要望は当然の結果として60-70代の高齢世代に多かった。なお、「隣家との遮音性」、「エレベータがない」は、どの年代も半数近くが不満としてあげており、調査対象としたRC造階段室型住戸の当時の仕様として、現代の感覚からは不十分な点といえよう。

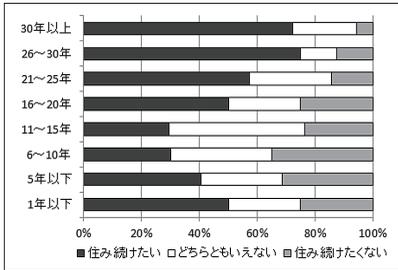


図8 居住年数別継続居住希望

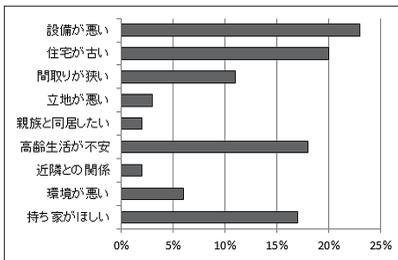


図9 継続居住を望まない理由

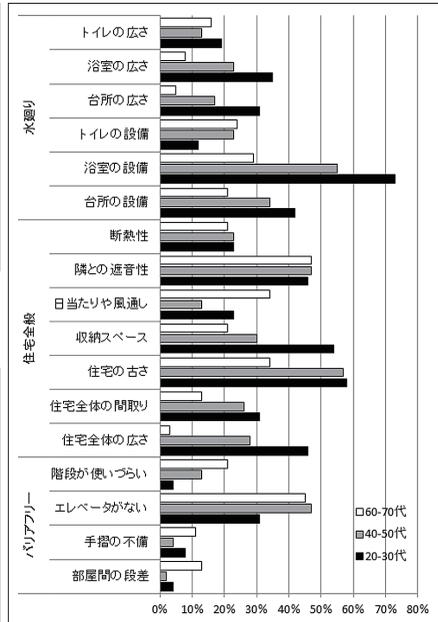


図10 世帯主の年代別住要望

3-3. リビングとダイニングに使用する室空間

実際の用途としてのリビング(Li)とダイニング(Di)は、どの室空間が適用されているかを表2にまとめた。この際、部屋の配置が感覚的に理解しやすいよう抽象化したパターン図で示し、リビングとダイニングに使用する室名は“○/△△”の順に表記し、これらを1室で兼用したものは同室型、別にしたものは分離型とタイプ分けした。

DK型では、DKの横で南側の和室を茶の間的に利用した同室型のJR1/JR1が約半数の39事例(45割)、ダイニングをDKとしたJR1/DKの分離型が17事例(2割)であった。一方、北側の和室を同室利用したJR2/JR2が18事例(2割)もあり、現代の一般的な設計の概念では北面の部屋をリビングやダイニングといったパブリックな用途に設定しないのに反して、居住者による案外と自由な部屋の運用がなされていた。全体を通して、DKをダイニングとして使用するのは23事例(25割)しかなく、DKという一般的な室名に反して、この大きさ・形態のものではあまりダイニングとしては機能しておらず、キッチンとしてのみ使用されている現状が理解できた。

LDK型は事例数が少ないため細かな分析は難しいが、24事例中16事例(65割)がL/Lの同室型であり、DKの隣に連続するLは設計の意図に沿ってパブリックな用途の空間として機能していた。ここでも、DKをダイニングとして使用するのは4事例(15割)しかなく、やはり室名通りの用途は果たされていない。

表2 リビングとダイニングの用途に使用される室空間

DK型	Li/Diに使用する部屋	JR1/DK	JR2/DK	SR/DK	JR2/JR1	JR1/JR2	JR1/JR1	JR2/JR2	SR/SR	DK/DK
	パターン									
事例数	17	4	1	3	2	39	18	3	1	
LDi分離型 27						LDi同室型 61				
LDK型	Li/Diに使用する部屋	JR1/DK	JR2/DK	L/DK	JR1/JR2	JR1/JR1	JR2/JR2	L/L	DK/DK	
	パターン									
事例数	1	1	1	1	1	2	16	1		
LDi分離型 4					LDi同室型 20					

ダイニングに使用 リビングに使用 ダイニングとリビングに使用

3-4. 構築に見る室空間の分節と連続

マッピング・ヒアリング調査を行った15事例の住まい方一覧を表3に示す。本稿では、居住者の住要望のうち日常生活の範囲で実現可能な住環境に対する工夫やしつらえを“構築”と定義し、これとの関係で空間利用の様子を分析した。

空間をカーテンにより分節している事例は12事例と多く、そのうち10事例がDKと浴室等の水廻りとの間に仕切りを設け、脱衣スペースを確保していた。また、3事例で玄関を挟んだ外部空間と生活空間を分離するための干渉帯となる領域を設けていた。対して、住戸内の隣接し合う空間の建具を取り除き一体化した利用をしているのが4事例あり、子ども室とリビングを連続させる(DK-4)、2つの子ども室を連続させる(DK-6)、大きなパブリック領域を確保する(DK-2、12)といった活用がなされていた。

表3 15事例の住まい方と構築一覧

事例番号	居住年数	家族構成	Liの領域	Diの領域	食喫分離	必要個室数	居室充足度	構築		備考
								構築1	構築2	
		就寝室						理由	理由	
DK-1	10	○32●34 △81 △7 △4 JR1 JR2			DK 分節	3	不充足	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため		・親子世帯。・SRを父の仕事室として利用。 ・居間は定まっておらず、DKが家族の中心。
DK-2	14	○39●45 ▲13 △9 JR1 JR2			JR1 DK 分節	3	充足	JR1-DKの建具撤去 LDKを一体利用するため	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため	・親子世帯。・近々、部屋割り変更の予定。 ・家族が揃う休日はJR1で良事をとる。
DK-3	7	○36●34 ▲10 ▲1 JR2			JR1 分節	2	不充足	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため		・親子世帯 ・SRを子ども部屋として利用。
DK-4	10	●39 △11 △10 JR1 SR			JR2 JR2 分節	3	不充足	JR2の床をフローリングに変更 LDIに使用するため	JR2-SRの建具撤去 子ども室とリビングを連続するため	・親子世帯。・LDが北側。 ・来客を考え居間を6畳であるJR2とした。
DK-5	33	●66 ●42 JR2 JR1			JR2 DK 併用	2	充足	水廻りの手摺を設置 祖母、父の介護のため		・成熟親子世帯。・長期居住者。 ・朝はDKをダイニングとして利用。
DK-6	1	●51 ▲16 △13 JR1 JR2 SR			JR1 併用	3	充足	JR2-SRの建具撤去 2つの子ども室を連続するため		・親子世帯。 ・JR2とSRを大きく一体利用している。
DK-7	11	●38 ▲18 SR JR2			JR1 分節	2	充足	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため		・親子世帯。 ・転居は考えておらず、継続居住希望。
DK-8	6	●37 ▲D14 ▲11 JR1			JR2 分節	3	不充足	JR1の床をフローリングに変更 ベッドを使用するため	玄関と住戸の仕切り 住戸内への目隠しのため	・親子世帯。・居間が北側。 ・食事室は固定されていない。
DK-9	5	○35 ●33 ▲1 ▲15 JR2 SR			JR1 分節	2	充足	JR1にロフトベッドの制作 収納場所確保のため	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため	・親子世帯。・SR寝室利用。 ・収納場所確保のため構築箇所多数あり。
DK-10	5	●33 △10 ▲9 SR JR2			JR1 分節	3	不充足	玄関部分のカーテン仕切り 住戸内への目隠しのため		・親子世帯。・SR寝室利用。 ・脱衣スペースなし。
DK-11	35	○65 ●64 JR1			JR1 併用	1	充足	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため		・高齢夫婦世帯。・長期居住者。 ・JR1を茶の間利用。
DK-12	1	○30 ●28 △5 ▲1 JR2			JR1 DK 分節	1	充足	JR1-DKの建具撤去 LDKを一体利用するため	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため	・親子世帯。 ・DK、JR1を連続空間として使用。
LDK-11	11	●40 ●59 JR2			JR2 併用	1	充足	玄関部分のカーテン仕切り 住戸内への目隠しのため	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため	・高齢夫婦世帯。・JR2を茶の間の利用。 ・現在、転居を考えている。
LDK-23	4	○71 ●66 JR2			L DK 分節	1	充足	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため		・高齢夫婦世帯。 ・長期居住世帯。
LDK-3	1	○68 ●63 JR2 JR1			L DK 分節	1	充足	DKと水廻りのカーテン仕切り 脱衣所確保のため		・高齢夫婦世帯。 ・季節により母の就寝場所の変更。

※ 「○32」は父・32歳、「●32」は母・32歳、「▲15」は娘・15歳、「△10」は息子・10歳を示す。一方で60歳以上である夫婦は「○65」父・65歳、「◆59」母・59歳と示す。

※ ■ は空間を分割使用した構築 ■ は空間を一体使用した構築

3-5. DK と SR の室用途

DK 型12事例の間取りを DK と SR の室利用により分類したものを図11に示す。図中、室名とは別に実際の使用用途として、Li をリビング、Di をダイニング、Ki をキッチン、St を書斎、Wic を納戸、Cs を子ども勉強部屋、Cp を子ども遊戯室と表示した。

DK のキッチン利用は12事例中 8 事例と多く、やはりこのタイプの DK の広さでダイニングの用途は難しい状況がみられた。南側の JR1 をリビング+ダイニングに利用する例は 6 事例で、その多くが当然ながらキッチンとの隣接を重視した結果であった。なお、リビング、リビング+ダイニングのパブリック領域を北側の JR2 に配置した 3 事例のうち、DK-5 と DK-8 は掃き出し開口とバルコニーが北側に付属していたからという理由であり、居室の用途を決定する際に開口の南面嗜好のみならず、その建築的設えの影響が伺われた。ダイニング+キッチン利用は 3 事例で、これらのタイプはリビング+ダイニングの茶の間のな使用ではなく、狭小な DK の空間にダイニングまでの機能を集約させ、リビングを分離して設けたいという嗜好である。しかし、DK に 4 人掛け程度のテーブルを有効に配置するのは無理があり、どれも 1 辺を壁付けにした窮屈なレイアウトがなされていた。このうち、DK-2 と DK-12 は、DK と JR1 との間の建具を取り外して意図的に一体感あるパブリック領域を作り出していた。対して、DK のリビング+ダイニング+キッチン利用である DK-1 は、家族 5 人で父の仕事室も必要という厳しい条件下で、DK にこの 3 用途を集約するという使い方になった例である。

SR の納戸利用は 2 事例であり、DK-5 は独立した成人 2 人の個室が確保できている、DK-12 は子供が幼く家族で 1 個室しか必要としない、との理由からここを居室利用する必然から外れたものである。書斎等の付加的な居室利用では、子ども共有の勉強室(DK-2)や遊戯室(DK-3)、先に述べた父の仕事室(DK-1)、家族共有の書斎(DK-8、11)と、家族構成やそれぞれの条件に応じた多彩な利用がなされていた。また、SR の個室利用においても、子ども寝室(DK-6、9)、子ども共有の寝室(DK-4)、母親の寝室(DK-7、10)とこれを利用する家族人員は多種であった。全体を通して、個室としては狭小に思える SR は一見使用用途が限定される印象があるが、案外に居住者の生活スタイルや個性

に対応した自由な活用のなされる空間であることが理解できた。

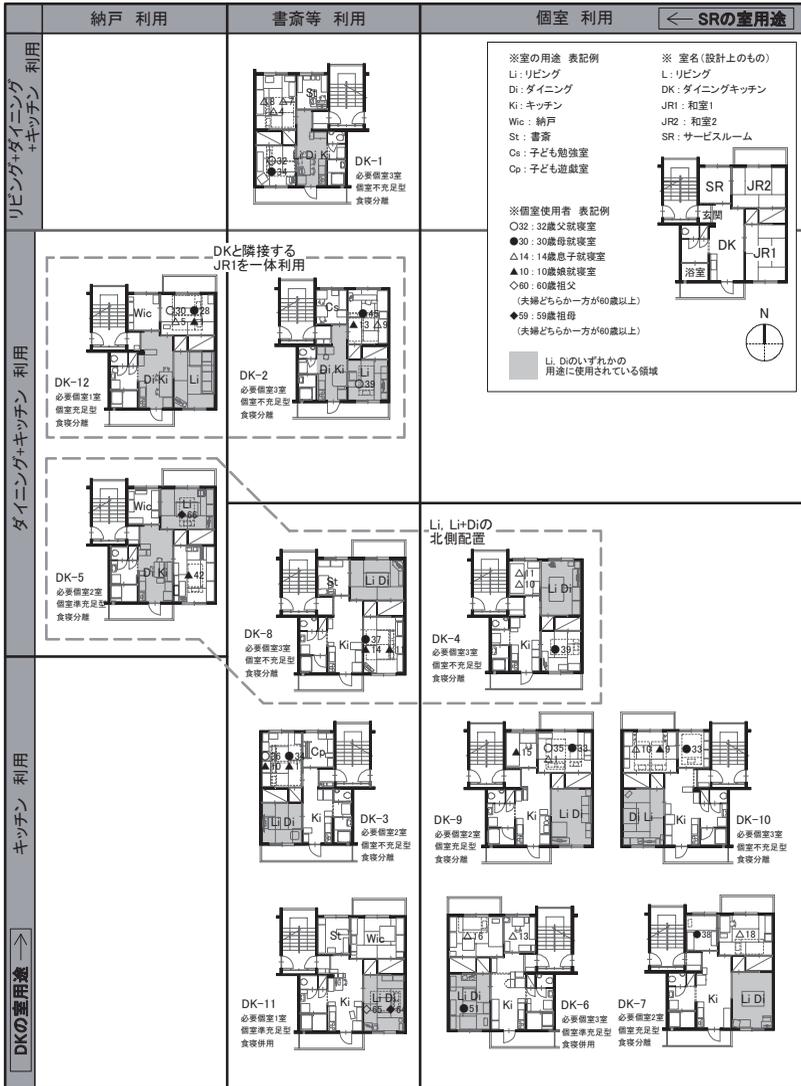


図11 DKとSRの室用途による一覧

4. まとめ

本研究は倉敷市の RC 造公営住宅を対象に居住者による住要望と住まい方について考察し、現実的な生活志向に即した住環境整備のための建築計画的方向性を探った。知見を以下に要約する。

- (1) 入居者の居住年数は平均で14年、30年以上が約2割、さらに居住25年を過ぎると7割以上が継続居住を望んでおり長期に及ぶ傾向が窺われた。もともと公営住宅においては、中短期的なスパンでの居住支援が使命とされているが、現実には長期的な視点での居住環境の提供も望まれる。
- (2) 住戸の老朽化・間取り・設備等に関して居住者の要望は多岐に渡るが、概して若い世代からの方が強い傾向がみられる。
- (3) 室名でDKとして設定された領域は、この規模では現実的にはダイニングの場所として十分に機能しきれず、キッチンとしての使用にとどまる場合が多い。
- (4) 居住者の構築内容の多くはカーテンによるもので、洗面脱衣の領域や、玄関を挟んだ外部空間と生活空間を分離する干渉帯としての領域が必要とされていた。
- (5) 北側居室であっても掃き出し開口や付属するバルコニーがある場合は、これをダイニングやリビングに使用するなど、南面嗜好のみにとらわれない居住者の自由なパブリック領域の選択が認められた。
- (6) 3畳ほどの狭小な空間でも、納戸や書斎等といった付加的空間から子どもの成長に伴う個室確保に利用するなど、居住者の生活スタイルや家族構成に対応した自由な活用がなされていた。

本研究は、2010-2012年度科学研究費助成事業(課題番号:22615048、研究代表:松本正富)の支援を受けたものです。また、調査及びデータの取り纏めは小倉将弘さん(当時、川崎医療福祉大学大学院生)の協力によります。ここに記して感謝します。

参考文献

- 1) 藤本秀一、新井信幸、小林秀樹：公社賃貸住宅団地における自主リフォームの実態と一般化に向けた課題—公的賃貸住宅団地のストック活用方策としての自主リフォームに関する研究 その1—、日本建築学会計画系論文集 NO.605、pp.7-13、2006.07
- 2) 三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、阪田弘一、川村崇：兵庫県三田市のニュータウンにおける居住意識構造の分析—郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究—、日本建築学会計画系論文集 NO.571、pp.1-8、2003.09
- 3) 佐野こずえ、吉村英祐、長谷川貴則：階段室型賃貸集合住宅における居住者の室内環境に対する評価意識—階段室型集合住宅の居住環境の再評価に基づくストックの長期活用計画に関する研究—、日本建築学会計画系論文集 NO.603、pp.29-36、2006.05
- 4) 横田隆司、柏原士郎、吉村英祐、飯田匡、劉彤彤：公的賃貸集合住宅団地の住環境に対する住民評価の構造分析、日本建築学会計画系論文集 NO.587、pp.17-23、2005.01
- 5) 劉彤彤、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、飯田匡：空家率等からみた公的賃貸集合住宅団地の立地環境とその評価、日本建築学会計画系論文集 NO.571、pp.9-19、2003.09
- 6) 劉彤彤、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、飯田匡：公的賃貸集合住宅団地の立地・住環境に対する住民評価、日本建築学会計画系論文集 NO.581、pp.1-8、2004.07
- 7) 増永理彦、米原慶子、富樫穎：公団賃貸住宅における単身高齢者の住戸内生活行為に関する研究、日本建築学会計画系論文集 NO.551、pp.259-265、2002.01
- 8) 石井敏：入居者の居住実態からみた高齢者専用賃貸住宅のあり方に関する事例考察、日本建築学会計画系論文集 NO.627、pp.963-969、2008.05
- 9) 中園真人、大庭知子、佐々木俊寿：RC 造 2K 型住戸における住戸改善前的高齢世帯の住まい方—公営住宅ストックの高齢世帯向け住戸改善に関する研究 その1—、日本建築学会計画系論文集 NO.609、pp.107-114、2006.11
- 10) 中園真人、大庭知子、佐々木俊寿：宇部市における RC 造 2K 型住戸の 1DK への改修による高齢単身世帯の住まい方の変化—公営住宅ストックの高齢世帯向け住戸改善に関する研究 その2—、日本建築学会計画系論文集 NO.639、pp.1133-1141、2009.05
- 11) 久保園陽一、瀬田史彦、矢作弘：公営住宅の残余化に関する研究—大都市圏と地方の違いに着目して—、日本建築学会計画系論文集 NO.649、pp.659-666、2010.03

