南面アクセスをもつ公営住宅における住まい方

LIVING CONDITIONS IN SOUTH-SIDE-IN PUBLIC COMMUNAL HOUSING UNITS

菊地吉信 —*1 薬袋奈美子 —*2
坂野真理子 —*3

Yoshinobu KIKUCHI —*1 Namiko MINAI —*2
Mariko SAKANO —*3

キーワード：
公営住宅, 住宅設計, エントランス, コモンスペース, シルバーハウジング, 北陸地方

Keywords:
Public housing, Housing design, Entrance, Common space, Silver housing, Hokuriku region

This paper evaluates communal housing units with south-side-in planning. They can be a good solution for isolated elderly people's life in public housings, but it is also a difficult planning scheme when residents themselves do not understand its characteristics.

We interviewed residents in 3 different type of south-side-in public communal housing in Hokuriku region. Important findings are; 1) if living room, dining room and kitchen are facing to southern common space (ail), residents and their neighbors actively communicate through windows, 2) flexible buffer space is important for residents to create communicative space according to their preferences, and so on.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的^{※1)}

近年, 集合住宅におけるコミュニティ形成を意図して, 一部の民間マンションやコーポラティブ住宅等では南側に共用部分を設けている例がある。そして公営住宅の一部でも同様の試みが行われているが, 特にコミュニティ形成を重視した改良住宅やコレクティブハウスを前提としたものなど, 比較的特殊な状況下で実現したケースであり, 一般の公営住宅における居住の実態については報告されていない。

公営住宅の場合, 住戸の南側にエントランスを設け共用部分に接続するという新たな試みは, いくつかの問題を生ずる可能性があると考えられる。

一つには, コーポラティブ住宅等では事前に入居者間で住まい方についての合意形成を図る機会のあることが一般的であるが, 公営住宅ではそのような機会はない。したがって, この新しい試みに居住者が馴染むかどうか, そして居住者間交流の促進に寄与するかどうかを事前に予測することは困難である。

また, 公営住宅の居住者は高齢者の割合が高くなっており, さらに民間賃貸住宅と比べて長期居住者の割合も高い。一般に高齢者は若年層よりも自宅で過ごす時間が増加すると考えられることから, その生活環境としての評価も重要な課題となる。

以上のような観点から, 本研究では, この新たな住まい方の提案が実際の居住者にどのように受け止められ, 利用されているかを調査・分析し, 公営住宅において共用部分を南側に持つ住宅計画の可能性と課題を検討する^{※2)}。

なお, 住戸の南側に外部廊下や続きバルコニーなど共用部分を持ち住戸の南側にエントランスをもつ住戸の形態を, 本研究では「南面アクセス」と呼ぶことにする。

1.2 研究の方法

本研究では, 南面アクセスが居住者の住まい方に及ぼしている影響について, その実態を調査・分析する。調査は, 北陸地方で供給された公営住宅で南面アクセスを用いた次の3棟を対象とする。

- ①福井市営福団地・シルバーハウジング棟
- ②南砺市営栄町住宅・リビングアクセス棟
- ③〃 両面アクセス棟

なお, 以下ではそれぞれ「福S」「栄L」「栄D」と略記する。

本研究では, 基本設計に携わった関係者を対象として計画の経緯と意図について, さらに各棟の居住者を対象として共用部分や居室の利用実態, 近隣関係等について, それぞれヒアリング調査を行った。調査の概要は表1の通りである。

表1 調査概要

名称	福井市営福団地	南砺市営栄町住宅	
入居年	2003/4	2003/10	
ヒアリング調査対象	S棟	リビングアクセス棟	両面アクセス棟
調査日	2004/9/3~10/14	2004/12/8, 11	
調査件数/全住戸	11/26	5/11	7/10
種別	シルバーハウジング	一般・(特公賃)高齢者優先	シルバーハウジング
入居者の属性	高齢者	若年層・高齢者	高齢者
共用空間の特徴	南側廊下 ライトコート	南側廊下 ライトコート	北側廊下・アルコーブ 続きバルコニー
住戸と共有空間の関係	リビングアクセス	リビングアクセス	両面アクセス

*1 福井大学工学部 助手
(〒910-8507 福井市文京3-9-1)

*2 福井大学工学部 講師

*3 ニューハウス工業(株)

*1 Research Assoc., Faculty of Eng., Univ. of Fukui

*2 Lecturer, Faculty of Eng., Univ. of Fukui

*3 NEW HOUSE Co., Ltd.

2. 調査対象住宅の計画概要

2.1 福井市営福団地S棟(福S)

福団地の中の一棟として建設された、全26戸からなるシルバーハウジングである(図1, 3)。

敷地は北風が吹きつけ、また北側に福井市総合運動公園があるため、設計段階で北側をなるべく閉じ、後にS棟南側に建設予定の別住棟と中庭を囲んで一体的な生活空間となるような配置が検討され、S棟には南面アクセスが採用された。

住戸エントランスは土間兼サンルームとなっており、共用廊下と居室との間の緩衝となっている。またサンルーム位置を上下階で左右反転させ、共用廊下をその形に沿って設けることで、共用廊下の張り出し位置が互い違いになっている。このことで上下階の廊下にいる人同士がお互いに見えるようになり、共用廊下を通した上下階での交流促進を期待するとともに、上階の廊下が下階の住戸の日照を遮らないよう工夫されている。

2.2 南砺市営栄町団地リビングアクセス棟(栄L)

栄町住宅は形式の異なる3種類の住棟が分節された建物であり、栄Lはそのうちの一棟である(図2, 3)。

栄Lは南側に共用廊下があり、住戸との間には採光とプライバシーの確保のためライトコートが設けられている。住戸設計は共通してリビングアクセス形式となっているが、間取りは様々なタイプが混在し、異世代間の交流が意図されている。

2.3 南砺市営栄町団地両面アクセス棟(栄D)

栄Lと同じく3種類ある住棟のうちの一つであり、全10戸からなる(図2, 3)。福Sと同じくシルバーハウジングである。

共用廊下は北側にあるが、南側には住戸間の戸境壁のない続きバルコニーが半私的領域として設けられ、近隣居住者間の交流促進が意図されている。共用廊下と続きバルコニーとの境には低い格子扉があり、続きバルコニーが半私的領域であることを示すと同時に扉の開放は居住者が自由に選択できるよう配慮されている。

3. 住戸内部と共用部分の関係

福S、栄L、栄Dの住戸内部と共用部分の関係を模式的に表すと図4のようになる。

片廊下型住棟に最も一般的なのは図4右端の北入タイプであり、北側にエントランス、南側に開口が取られることにより南面は完全に私的領域として確保することができる。

これと比べて、福Sと栄Lはともに南側にエントランスと開口があり共用部分に面しているため、私的用途に当てられるのは北側バルコニーのみである。一方、栄Dの場合、北側に共用廊下に面するエントランスと開口、南側には続きバルコニーがあり、南・北面ともに全くの私的領域とすることはできない。

4. ヒアリング調査による利用実態

4.1 福S

ヒアリング調査による居住者の利用実態は図5のようにまとめられる。これをみると、居住者の多くが北側の居室を寝室、南側の居室をLDKとして利用している。また室外機置場を表出・あふれだし^{注3)}のスペースとして利用している。表出の理由として「趣味」「目隠し」「相互扶助」「住戸の識別性」が、あふれだしでは「利便性」「収納不

図1 福S 1階平面模式図

写真1 福S住戸エントランス周辺

図2 栄L・栄D 1階平面模式図

図3 住戸タイプによる特徴

図4 住戸内部と共用部分の関係模式図

図5 住戸内部と共用部分の関係模式図(注4)

図6 アクセス形式に対する評価

表2 居住者の主なコメント

足」が挙げられた。また、廊下を通る人との窓越しの会話や廊下の手すりを物干しに使う際の隣人とのやりとりなどが日常的に行われているケースも認められた。

4.2 栄L

居住者の多くが北側と南側の居室を個人又は夫婦の寝室として利用しており、南側の居室をLDKとして使っている。玄関前アルコーブでの表出は見られず、傘立て等のあふれだしがみられた。

4.3 栄D

居住者の多くが、北側の居室をDK、南側の2室を寝室と居間に利用している。また、全世帯においてアルコーブでの表出が行われており、玄関前をきれいにしたいという意見が共通していた。

一方、続きバルコニーでは、自治会内の申し合わせより避難経路であるバルコニーに物を置いていると表出・あふれだしは少ない。

5. 居住者による南面アクセスの評価

5.1 福S

居住者に入居直後の評価を振り返ってもらい、現在の評価と比べたところ、否定的な評価に転じた居住者はいなかった(図6)。一方、肯定的な評価に転じた人の多くが日当たりの良さを理由として挙げている。一方、入居直後と評価が変わらない人は主にプライバシーの点を問題視している(表2)。

5.2 栄L

現在の評価において肯定的に捉えた居住者はいない。その理由として、全居住者が日当たりの悪さを挙げている。ライトコートによって機能上は採光が確保されていても、戸内への日当たりの悪さに不満を持つ声がある。

5.3 栄D

福Sと同様に、肯定的な評価に転じた居住者がいる。その多くは、続きバルコニーへの慣れ、戸境壁がないことによる開放感、日当たりの良さを挙げている。一方、個人の利用の制限等を感じる入居者は否定的な評価に転じている。

【表出・あふれだし】	
＜福S＞	・部屋にある植物や外の寄せ植えは近所の人からのもらいもの。手入れもその人がしてくれる。(60代男性)
	・台所の窓の前に目隠しのために鉢植えを置いている。(80代夫婦)
	・(室外機置き場)に隣りのお宅のタイヤが窓の下に積んであったので置かせてあげている。(70代女性)
	・以前に自転車置き場で盗難にあったので、自治会長の了承を得て置いている。(60代女性)
＜栄D＞	・アルコーブは玄関だからきれいにしておこうかなと思って。(60代男性)
	・クリスマス前だから赤い花を置いている。季節ごとに変えている。(60代女性)
	・続きバルコニーは、避難するため物を置いては行けないということだった。(60代女性)
	・避難経路だから、バルコニーには大きなプランターは置けない。(60代女性)
【建築形態から発生する交流】	
＜福S＞	・サンルームで読書をするときは窓を開けていて通りかかった近所の人と窓越しに会話することもある。(60代男性)
	・窓越しに声をかけられ、部屋に招くことがある。(60代女性)
	・台所の窓越しに話をするところがある。(70代女性)
	・布団を廊下に干すときにお隣に許可をもらいに行く。(70代姉妹)
	・廊下や窓越しに話をする。「何つくってるの?」とか。(60代姉妹)
	・サンルームの窓が開いていると家の中にもおしゃべりする。窓から覗いて気楽に声をかけて話す。(80代夫婦)
＜栄L＞	・布団を南側廊下に干す。会う人とはあいさつ程度。(30代親子)
＜栄D＞	・天気の良い日にお互いに洗濯物を干している時におしゃべりする。(60代女性)
【現在の評価】	
肯定的な意見	
＜福S＞	・前より会話がなくなった。(60代姉妹)
	・廊下の人の気配は全くないよりは良い。むしろ寂しさを紛らすことができる。(70代女性)
	・夏は暑すぎるけれど冬・秋は暖かいし、老人たちを外へ向けさせる。(70代姉妹)
	・大きな窓が明るくてよい。窓を開けると気持ちが良い。雪や風が吹き込まない。(80代夫婦)
	・はじめは違和感があったが慣れたらこちらの方がいい。住めば都で快適。(60代女性)
＜栄L＞	・吹き抜けがあるから廊下からワンクッションあって人の気配や視線が気にならない。(30代親子)
＜栄D＞	・隣の人たちと心が通じているから(続きバルコニーは)関係ない。(60代女性)
	・日当たりがよい。居間が明るい。風通しもよい。(60代女性)
	・ベランダは慣れた。続いている方がよい。(60代女性)
否定的な意見	
＜福S＞	・いまでも北側廊下がよかったと思う方が仕方がない。(70代女性)
	・いまでも南側ベランダがよかった。(60代女性)
	・外からは丸見えだし、やはり人の視線は気になる。(60代夫婦)
	・いつもカーテンを閉めている。ものが焼けるし部屋が丸見え。(70代姉妹)
	・人の気配が気になってあまり窓を開けられない。(80代夫婦)
＜栄L＞	・南側はベランダがいい。生活重視。(60代女性)
	・日が入らない。日中も電気をつけている。(60代女性)
	・日当たりが悪く吹き抜けは意味がない。(30代母子)
＜栄D＞	・慣れたけど、仕切りはあったほうがよい。物が置けないし、自分の場所として使えない。(60代夫婦)
	・防犯のことが不安。アクセスが簡単だから。(60代女性)
【キーパーソンの働き】	
＜福S＞	・援助員さんが声をかけて週1回雑談会があった。今はお友達もできたから友達同士でお茶したりする。(60代夫婦)
＜栄D＞	・(自治会長)催し物は自分で決めている。好評のイベントは今後もやっていきたい。(60代男性)
	・月に1回くらいお菓子を持って集まらないかって誘いがある。相談員さんとお話する。(60代夫婦)

注)世帯員が複数いる場合は最年長者の年齢を基にしている。

6. 南面アクセスに対する居住者評価についての考察

福Sでは南面アクセスを用いDKやLDKといった滞在時間の長い居室が共用廊下に近く配置されており、ヒアリング調査からは調理時の窓越しの会話等、日常的な交流が生み出されるケースが認められた。栄Lも同様に南面アクセスであるが、福Sの共用部分に面する開口部の割合は栄Lと比べて大きく、室内からの視線が共用部分へ向きやすいことも交流が促進される要因の一つであると推測される。さらに、福Sでは玄関まわりの共用部分で居住者の表出が生じており、住戸から外へ出る機会が増えていると考えられる。

一方、プライバシーの侵害を気にする居住者もいるが、戸外に人の気配を感じられることは安否確認等の要件を考慮した計画上の意図的なものである。ただし、福Sでは住戸エントランス部分の土間

兼サンルームが緩衝となっており、居住者自身に使い方の自由度を与える（＝隠したければ隠すことができる）ことによって、住戸と共用廊下が接することによる不満・不安が緩和されていると見ることもできる。これと比べて栄Lでは、住戸と共用廊下の間にライトコートや居室内のサンルームが配置されており、住戸内と共用部分の間に距離がある。さらに玄関が間口の大きな割合を占めており、住戸内から共用部分への視線を遮っている。こうした計画はプライバシー確保の点では効果的であるが、その一方で、福Sのように窓やサンルームを介した室内と共用部分との間での交流は見られない。

この違いは、福Sの土間兼サンルームが住戸内部と共用部分とを連続的につなげる半私的領域であるのに対して、栄Lのライトコートやサンルームが両者を物理的に断絶していることが影響したものと推察され、南面アクセスの採用による住民間の交流促進という計画上の意図が反映されているとは言い難い。ただし、その一方で、栄Lは住棟内にさまざまな年代・家族構成の世帯が入居しているために居住者間でニーズや生活時間帯が異なり、それが交流が生じにくい原因の一つとなっていることも考えられる。

栄Dでは、続きバルコニーで住民の行き来がなく、住戸内のプライバシーについては現時点では特に問題はない。しかし、南北両面が共用部分となるため、住戸外に私的領域となる空間的余裕が少ない。続きバルコニーの利用は事実上シルバーハウジング居住者に限られるものの、ルールにより表出が抑制されており日常的にバルコニーに出る機会は少ない。表出などによりバルコニーを含む共用部分を半私的領域として活用する場合には、安全を確保した上で利用の自由度を認める柔軟性が必要である。

7. 居住者間のコミュニケーション

以上、主に建築計画上的特徴と居住者の住まい方との関係について述べてきたが、シルバーハウジングである福Sおよび栄DではLSAが派遣されており、毎日の安否確認や団欒室での催し物等が行われている。そして、表2にも示す通り、LSAや自治会長による働きかけによって居住者間の交流が生まれ、住棟内での交流が深まっている。

このように催し物等を通じて居住者間の交流が促進されたことが、居住者間の信頼感、安心感となって南面アクセスに対する評価の変化に間接的な影響を及ぼす一因となったものと推測される。すなわち、前節までに述べたような物的環境の整備による近隣交際の促進（窓やサンルーム等を介したやりとりなど）に加えて、住棟の居住者全体を把握し、交流を促すきっかけづくりとキーパーソンが存在が住環境の評価に与える影響も少なくないと考えられる。

8. まとめ

以上、南面アクセスに注目して居住者の利用実態と評価を分析した。本研究により得られた知見は以下のようにまとめられる。

- ①福Sのように南面アクセスにより住戸内の居室が共用部分と隣接する場合には、その接点となる箇所ですべて住戸内外の交流が生まれる実態のあることが確認できた。
- ②一方、南面アクセスであっても、栄Lのように共用廊下と住戸の間に玄関のほか緩衝のためライトコートを設けた場合には同様の交流は生まれていない。したがって単なる住戸エントランスの形式としてでなく、共用部分と滞在時間の長い居室とが空間として近接し、

住戸内からの視線が外へ向かうことが交流につながるものと考えられる。

- ③共用部分に表出可能なスペースがあることで、緩衝としての効果とともに近隣住民との交際等に活用される実態が確認できた。ただし、共用の廊下は安全確保のため私物を置くことは原則として禁じられている。表出を促進する場合、共用部分の安全を確保する設計上の工夫と利用上のルール作りが求められる。

- ④また、主にプライバシーの点からは、必ずしもすべての居住者が南面アクセスを好意的に評価しているわけではない。その点、福Sの土間兼サンルームのように、居住者の必要に応じて居室のプライバシーが保てるよう、緩衝スペースの利用に一定の自由度を与えておくことが計画上の配慮として有効と考えられる。

- ⑤以上のことから、南面アクセスを用いた場合、採光やプライバシーの点で改善すべき課題はあるものの、居住者の私的領域を共用部分に近接させることが居住者間の交流を促す上で一定の効果のあることが認められた。ただし、今回の調査はサンプル数が少ないため、こんご更なる検証が必要である。

- ⑥高齢者向けの公営住宅という観点からみると、南面アクセスは住戸内に居ながらにして外部との関わりを持ちやすい住宅形式であり、居住者の生活が住戸内のみで完結することを抑制する効果が期待できる。

- ⑦こうした物的環境の工夫に加えて、LSAなどを中心とした相談や催し物などを通じて居住者間の交流を促進することが、住環境に対する評価に大きな影響を与えると考えられる。

謝辞

本稿をまとめるに当たり、調査にご協力いただいた居住者の皆様をはじめ、自治体、設計事務所の担当者の方々、その他関係各位には多大なるご協力を賜った。記して謝意を表します。

注

- 注1) 本稿は文献1)を基に加筆修正したものである。
- 注2) 集合住宅における住まい方を扱った既往研究は膨大な数にのぼるが、そのうち本稿と同じくシルバーハウジングの建築計画と居住者評価の関係を研究対象とした例としては文献2)～4)等を挙げることができる。また、建築計画上の公私領域、住戸内外の関係性と住まい方については文献5)、6)に詳しい。
- 注3) ここで表出とは植木鉢や花、プランター等を置くなど居住者による意識的な美化・個性化の使い方を指し、一方のあふれ出しはゴミ箱、自転車、傘立て等を置くなど生活上の必要性・利便性を優先した使い方を指す。
- 注4) 図中のサンプル数は表1の調査数と必ずしも合致しない。福Sでは1件で室内調査ができず図5は10世帯についてまとめている。また、プロットした記号の数が調査世帯数と異なるものもあるが、これは1世帯の中で同じ用途に2室を使う場合があるためである。たとえば2人世帯で寝室として1人1室を使っている場合は■を2つプロットしている。

参考文献

- 1) 坂野眞理子、葉袋奈美子：公営住宅における南面アクセスとその住まい方に関する研究、日本建築学会学術講演梗概集、E-2, pp. 129-130, 2005
- 2) 巖平、横山俊祐：シルバーハウジングにおける近隣交流の特性と空間的課題—高齢者の豊かな居住環境創造に関する研究—その2—、日本建築学会計画系論文集、No. 554, pp. 109-116, 2002
- 3) 巖平、横山俊祐：シルバーハウジング住戸開放性に対する評価と意味—高齢者のための豊かな集住環境に関する研究、日本建築学会学術講演梗概集、E-2, pp. 135-136, 1998
- 4) 小川正光：シルバーハウジングにおける住戸内の居住実態、日本建築学会学術講演梗概集、E-2, pp. 315-316, 1997
- 5) 小林秀樹：集住のなわばり学、彰国社、1992
- 6) 鈴木成文 他：「いえ」と「まち」、鹿島出版会、1984

[2006年4月20日原稿受理 2006年7月27日採用決定]