付加室付き共同住宅の居住実態に関する研究

A STUDY ON ACTUAL LIVABILITY OF ANNEX-ADDED HOUSING

南 一誠 — *1 竹ノ下雄輝 — *2
古屋順章 — *3

Kazunobu MINAMI — *1 Yuki TAKENOSHITA — *2
Yoshiaki FURUYA — *3

キーワード：
集合住宅, αルーム, アネックスルーム, 日本住宅公団,
独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構)

Keywords:
Housing, Alpha room, Annex room, Japan Housing Corporation,
Urban Renaissance Agency

We studied the actual livability of annex-added housing built by Japan Housing Corporation. Japan Housing Corporation started to supply alpharoom-added housing in 1987, and in recent years, Urban Renaissance Agency started to supply annex-room-added housing as an improved alpharoom-added housing. This paper suggests these types of housing can create the space which offers the residents independence, flexibility, privacy, and so on.

1. 研究目的

独立行政法人都市再生機構(以下UR 都市機構)は多様な住まい方を実現するため住戸にもう1部屋付加した住宅「αルーム付き住宅」を1987年(当時住宅・都市整備公団)から供給している。αルーム付き住宅は使い方に多様性、柔軟性があり、時と共に使い方が変化することが特徴である。また近年はαルーム付き住宅と類似した「アネックスルーム(以下ANルーム)付き住宅」が供給されている。ANルーム付き住宅とは従来のnLDKの間取りを持つ母屋と、それとは別にバルコニーや共用廊下を経由してアクセスする別室を持つ住宅のことである。画一的なnLDKプランからの脱却を目指す先駆的な試みである付加室付き共同住宅を対象としてその居住実態を調査し、これらの住宅の有効性を検証するとともに、今後の付加室付き住戸の建築計画の参考とすることを目的としている。

2. 研究方法

調査方法は現地調査及びアンケート調査、ヒアリング調査(アンケートで了承を得られた住戸のみ)である。アンケート調査では主に入居時期、世帯主年齢などの居住者属性を尋ね、住戸の使い方を示す家具レイアウトを平面図に記入してもらった。ヒアリング調査ではさらに詳しく各室の使い方などを聞いた。

2. 1 αルーム付き住宅

調査は2008年10~12月に実施した。調査対象団地はプロムナード多摩中央とハイライズタウン鶴牧の2団地である。両団地は多摩ニュータウン内に存在する分譲住宅である。αルーム付き住宅は主に住棟の一階、団地通路に面するように配置されており、通常の寝室とは異なり、趣味室など多様な使い方が想定されて計画されている。

表1 αルーム付き住宅の調査概要

	プロムナード多摩中央	ハイライズタウン鶴牧	合計
住所	東京都多摩市落合5丁目	東京都多摩市鶴牧6丁目	
規模・構造	鉄筋コンクリート造14階建	鉄筋コンクリート造12階建	
竣工年月	1987年	1990年	
調査対象戸数	23	40	63
配布数	23	40	63
回収数	11	11	22
アンケート回収率(%)	48	28	35(平均)
ヒアリング戸数	2	0	2

写真1 αルーム付き住宅 外観
(左:プロムナード多摩中央 右:ハイライズタウン鶴牧)

	居間接触型	半独立型	独立型	メゾネット型	合計
平面図(例)					
	母屋 : 96.60 m ² αルーム : 13.33 m ²	母屋 : 86.88 m ² αルーム : 13.33 m ²	母屋 : 96.66 m ² αルーム : 28.33 m ²	母屋 : 61.26 m ² αルーム : 29.50 m ²	
調査対象戸数	7 / 13	7 / 0	5 / 10	4 / 17	23 / 40
アンケート回収数	4 / 2	4 / 0	3 / 4	0 / 5	11 / 11
ヒアリング調査数	0 / 0	1 / 0	1 / 0	0 / 0	2 / 0

図1 αルーム付き住宅の分類 (出典:プロムナード多摩中央、ハイライズタウン鶴牧管理事務所)
図の凡例:プロムナード多摩中央の戸数 / ハイライズタウン鶴牧の戸数

*1 芝浦工業大学工学部建築学科 教授・博士(工学)
(〒135-8548 東京都江東区豊洲3丁目7番5号)
*2 芝浦工業大学大学院 修士課程
*3 芝浦工業大学工学部建築学科(当時)

*1 Prof., Shibaura Institute of Technology, Ph. D., S. M. Arch.
*2 Graduate School, Shibaura Institute of Technology
*3 Shibaura Institute of Technology

2. 2 アネックスルーム付き住宅

調査は2007年2～4月に実施した。東京都内に所在するANルーム付き住宅を有するUR賃貸住宅を調査した(図3)。ANルームは住戸母屋の玄関の向いに位置するもの、同じ階の離れた場所に位置するもの、住戸内のバルコニー側に位置するものに大分することができる。

図2 ANルーム付き住宅の平面例
(左:バルコニーに位置するタイプ、
右:共用廊下側に位置するタイプ、
出典:UR都市機構パンフレット)

写真2 アネックスルーム付き住宅 外観
(左:ANルームを共用廊下より見る、右:ANルーム外観)

3. 調査結果

αルーム付き住宅、AN付き住宅の調査結果をもとに、付加室付き住宅を選択した理由、使用方法、設備に対する要望、付加室付き住宅の評価、居住者の指摘する問題点・改善要望、定住意識について比較、考察した。

3. 1 付加室付き住宅を選択した理由

αルーム付き住宅、AN付き住宅の居住者に付加室付き住宅を選択した理由について調査した。最も多い選択理由はαルーム付き住宅では「独立した部屋を確保するため」(28%)、ANルーム付き住宅では「住宅面積確保のため」(56%)であった。αルーム付き住宅では住宅内の共有部から離れた位置にあることによって生まれるαルームの独立性が評価され、ANルーム付き住宅ではANルームがあることによって住戸面積を確保できることが評価されていた。

図4 付加室付き住宅を選択した理由

図3 調査対象団地の所在地

表2 ANルーム付き住宅の調査概要

	①文京グリーンコート ビュートワー本駒込	②シャレール本駒込	③潮見駅前プラザ 二番街	④ラ・ヴェール 東陽町	⑤ライフタウン 国領	⑥品川シーサイド ビュートワーI	⑦品川シーサイド ビュートワーII	⑧ブロムナード 荻窪	⑨リバーハーブ コート南千住	合計
住所	東京都文京区本駒込 2-358-1他	東京都文京区本駒込 2-12-16他	東京都江東区潮見 2-7-1他	東京都江東区塩 浜2-24-10他	東京都調布市国 領町8-2-9他	東京都品川区12-9他	東京都品川区12-9他	東京都杉並区 桃井3-7-1他	東京都荒川区南 千住3-194-1他	
規模・構造	鉄筋コンクリート造22 階建	鉄筋コンクリート造7 階建	鉄筋コンクリート造 14階建	鉄筋コンクリート 造12階建	鉄筋コンクリート 造11階建	鉄筋コンクリート造30 階建 地下1階 (一部鉄骨造)	鉄筋コンクリート造30 階建 地下1階 (一部鉄骨造)	鉄筋コンクリート 造14階建	鉄筋コンクリート 造14階建	
竣工年月	1998年3月	2005年11月	2002年3月	2003年3月	2003年3月	2001年8月	2004年2月	2005年3月	2003年3月	
調査対象戸数	4	4	14	5	6	25	12	7	9	86
配布数	1	4	12	1	5	22	11	7	9	72
回収数	0	1	1	1	5	6	7	5	2	28
アンケート回収率(%)	0	25	8	100	100	27	64	71	22	39(平均)
ヒアリング戸数	0	0	1	0	1	0	3	1	0	6

3. 2 使用方法

α ルーム、AN ルームの使用方法については、α ルームは「寝室」(33%)、「書斎」(29%)としての使用が多く、AN ルームは「書斎」(30%)、「趣味の部屋」(22%)の使用が多い(図5)。

α ルームは平面計画上、生活空間と近い距離にあり、生活空間の延長で寝室として使用するケースが多い。それに対してAN ルームはバルコニーや共用廊下を経由してアクセスしなければならない場所に位置しているため、生活空間の延長としての使用よりも、書斎や趣味の部屋、あるいは仕事部屋として使用するケースが多くなっていた。

図5 使用方法

3. 3 設備に対する要望

α ルーム、AN ルームに設置を希望する設備について調査した。α ルームには計画当初からトイレ、洗面台、ミニキッチン、シャワールーム、風呂、内線電話などが平面計画に応じて設置されていた。AN ルームも水廻り設備が充実して設置されている。両者に共通しているのは平面計画上、母屋との距離が長くなり独立性が高まるほどより充実した水廻り設備が設置されていることである。

これらの設備に加えて新たに追加を望む設備として、α ルームでは「床暖房」(25%)の回答が最も多く、「収納」(20%)、「トイレ」(15%)、「洗面台」(15%)と続いた。AN ルームでは「収納」(27%)が最も多く、「床暖房」(24%)、「内線電話」(18%)、「シャワー」(13%)と続いた。

両者とも要望が多かった設備は「床暖房」と「収納」である。「床暖房」に関してはα ルーム、AN ルームともに冬季に寒いという意見が多い。「収納」に関しては3.2で示したように寝室、書斎、仕事部屋としての使用が多く、これらの使用に応えるため収納の設置が望まれていた。

図6 追加で設置が望まれている設備

3. 4 付加室付き住宅の居住者の評価

α ルーム、AN ルームともに母屋からの「独立性」を評価する回答が最も多かった(α ルーム: 7戸/20戸、AN ルーム: 13戸/38戸、表記については以下、戸を省略する)。この「独立性」は付加室付き住戸に共通する特徴であり、居住者に評価されている。

α ルームではその他に「プライバシーが保てる」(3/20)、「日当たりが良い」(2/20)という回答が複数あった。また、α ルームでは「分譲時に内装を自由に設えられた」との意見もあり、スケルトンで供給し、内装は入居者の意向に任せる形式を評価する居住者もいた。

AN ルームでは「独立性」に続き、「生活と仕事の切り分け」(7/38)、「同居者と適度なプライバシーが保てる」(5/38)、「来客時の対応がしやすい」(4/38)の順に評価する回答が多かった。AN ルームの居住者の特徴としてAN ルームを仕事場として使用するケースが多かったために、母屋を日常の生活空間として使用し、AN ルームを仕事場として生活空間から切り離して使用できることを評価する居住者が多くいた。生活と仕事の切り替えだけでなく、AN ルームの独立性によって母屋の居住性が向上することにも居住者は満足していた。

図7 評価する点
上:α ルーム、下:AN ルーム

3. 5 居住者の指摘する問題点・改善要望

α ルーム、AN ルームの問題点・改善要望について調査した。両者に共通して「室内環境(温度、湿度)」(α ルーム: 15/30、AN ルーム: 10/47)は高い比率を示した。α ルームは1階床レベルの地面からの立ち上がり小さいため湿度が非常に高いと指摘されている。またAN ルームは平面計画上、北側に配置されることが多いため冬季は寒く、使用に支障が生じている住戸もあった。夏季の暑さに対する指摘もあり断熱性の向上が必要であろう。

α ルームでは「禁止事項が多く自由に使えない」、「修繕積立金の使途に関して住民間の合意形成が困難」(共に 4/30)との回答があった。プロムナード多摩中央の団地管理組合規約では、「物品販売店、飲食店、倉庫、遊技場、取次店に使用することを禁ずる」*1とあり、

営利目的にαルームを使用することが出来ず、趣味で制作したものを販売することも出来ない。そのため自由度に欠けると感じている居住者は少なくない。団地の修繕積立金の使途に関しては団地内には一般的な住戸も多く存在するため、αルームの修繕に積立金が使われることに対して不満が出たこともあった。

AN ルームでは室内環境の改善以上に「母屋との連絡性の改善」(11/47)を望む声が多く挙がっている。一度住戸外に出てアクセスするタイプの住戸では連絡性を確保するため内線電話を設置している住戸もあるが、設置していない住戸では今後の改善が不可欠であろう。また、AN ルームと母屋が離れているため「設備の改善(収納・水廻り等)」(6/47)が求められている。共用廊下を通してアクセスするタイプのAN ルーム付き住宅においては収納やトイレ、洗面所などの水廻り設備の設置が必要とする意見が多かった。

図8 居住者の指摘する問題点・改善要望
上:αルーム、下:ANルーム

3. 6 定住意識

居住者の現在の住宅への定住意識を調査した。「住み続けたい」とした回答はαルーム付き住宅の方が高い比率を示した(αルーム:62%, ANルーム:22%)。αルーム付き住宅は分譲ということもあり定住意識が高くなっている。また、多摩ニュータウンの周辺環境に魅力を感じている居住者も多く、住戸内環境だけでなく周辺の外部環境も定住意識の向上に大きく貢献していることがヒアリングを通して確認できた。AN ルーム付き住宅では住み続けたいと回答した居住者はαルーム付き住宅と比較して少なく、「転居予定・希望あり」(37%)が多くなっていた。このことは都心立地の賃貸住宅であることが影響していると考えられる。またαルーム付き住宅、ANルーム付き住宅では家族構成が異なり、αルーム付き住宅では1987年分譲当初から住み続けている居住者が多く、当時の子供たちは独立して、現在は夫婦のみで住んでいるという世帯が多くあり、一方ANルーム付き住宅は比較的若年の夫婦が多く入居しており、幼少期の子供を持った世帯や、まだ子供のいない夫婦もあり、今後家族構成が大きく変化すると予想されることから、現在の住宅に定住するのではなく、住み替えを考えている世帯が多いと考えられる。

図9 定住意識の差異

4. まとめ

本研究を通して、付加室付き住宅であるαルーム付き住宅、ANルーム付き住宅は母屋からの「距離感」がもたらす独立性が居住者に高く評価されていることが明らかになった。αルームは主に書斎、寝室、客間に使用されており、仕事場、アトリエ、趣味の部屋にも使われていた。これに対して、ANルームは居室としての使用が最も多く、次に仕事場であり、その他に勉強部屋や書斎、趣味の部屋、アトリエとしての使用方法が見られた。ANルームは母屋からある一定距離離れた場所に位置しているため、母屋とは独立した使途を可能にしている。

αルーム付き住宅については、約20年間の利用実態を踏まえて、管理規約について住民間で議論を行い、必要な事項については管理規約を見直すことにより、現在のニーズにかなった形でαルームを利用できるようにすることが望まれる。そのことはαルームの新たな使い方を可能とすることにつながり、ひいては生き生きとした街並みを形成することにも寄与すると期待される。

ANルーム付き住宅については、現代の都市居住のライフスタイルとして在宅で仕事をする居住者や、老親との同居する際などの二世帯間のプライバシー確保を必要とする居住者の要求に応じている住戸計画であることが明らかになった。ANルームは適度な距離感を有した二世帯住宅として親の在宅介護を実現する住戸として発展する可能性も持ち合わせていると考えられる。今後、集合住宅を計画する上でαルーム、ANルームのような付加的居室を取り入れることにより、居住者の家族事情に応じた、より多様な住まい方が実現出来ると期待される。

αルームやANルームの使われ方は、家族構成、ライフスタイルや住戸面積、プラン構成の影響を受けていると考えられ、同一世帯においてもライフステージの進展とともに、使い方が変化する可能性があると考えられる。ANルームについては、その点について一部、報告したが^{*2}、今後、付加室の使われ方の経年変化についても、研究を行うこととしたい。

参考文献

- 1) プロムナード多摩中央管理事務所資料
- 2) 大井薫, 竹ノ下優輝, 南一誠: アネックスルーム付き住宅と一般住宅の住まい方の比較・分析 アネックスルーム付き住宅の居住実態に関する研究(2), 日本建築学会大会学術講演梗概集 2008, E-2, pp. 149-150, 2008. 9

[2009年6月18日原稿受理 2009年8月28日採用決定]