

コモンシティ星田の経年変化と現状

—戦後住宅建築の評価の確立と良好な住宅ストックシステムの構築に関する研究 その1—

日大生産工 ○亀井靖子

1 はじめに

コモンシティ星田は、大阪府主催の「戸建住宅の共同化はどこまで可能か」というテーマで行われたコンペで実現した坂本一成設計112戸からなる建売分譲住宅団地である。1992年の完成から20年、増築は10㎡までという建築協定^{文1)}に守られ現在に至っている。

本研究では、変更の余地が少ないコモンシティ星田の住宅を、居住者がどのように社会変化や家族構成の変化に対応させて住み続けてきたのかを明らかにし、今後のストック住宅を考える上での有効な資料を提供する。

2 調査概要

2012年6月に外観調査を行い、8月にアンケート調査を行った。調査概要は表1に示す。

外観調査は全住戸の全体写真、駐車場の写真を撮影し、建築協定範囲内での増築や駐車場の使われ方を観察した。

アンケート調査では、居住者属性、増改築の有無とその内容、植栽等の維持管理、団地に対する意識等について伺った。空き家、借家を除く110戸を対象に行い、86戸(回収率78%)から回答を得た。

表1 調査概要

	外構調査	アンケート調査
日時	2012年 6月9日	2012年8月
対象	112戸	110戸
方法	写真撮影	郵送
内容	外観、駐車場の使われ方、増築など	居住者属性、増改築、植栽等の維持管理、団地全般について
回収率	—	86戸 (78.2%)

3 調査結果

3-1 居住者像

居住年数20年以上の世帯は62戸で全体の73%であった。後10年でどの程度入れ替わるかにもよるが、定住率は、居住年数20年以上が7割前後の郊外戸建建売団地とほぼ変わらない^{文2) 注1)}。

家族構成は図1に示すように、入居当初は夫婦+子ども2人が53% (46/86) と一番多かったが、現在では夫婦のみが全体の33% (28/86) と一番多くなっている。世帯主の平均年齢も入居当初の41.6歳から58.5歳となった。入居20年以上の世帯に絞ると、現在の世帯主の平均は62.1歳となり、今後どのように住み継いでいくのが課題である。一方で、空き家は1戸のみで、平成24年には3世帯の若い家族が入居していることから、現時点では良好に更新されていると考えられる。

3-2 住宅について

分譲当時の住戸規模は93.37㎡~119.26㎡^{文3)}、現在の平均延床面積は108.5㎡である。増改築をした住戸は全体の28%と少ない。建築協定、敷地と住宅の配置などから増築の余地はほぼないため、分譲当時からの変化はあまりないと思われる。

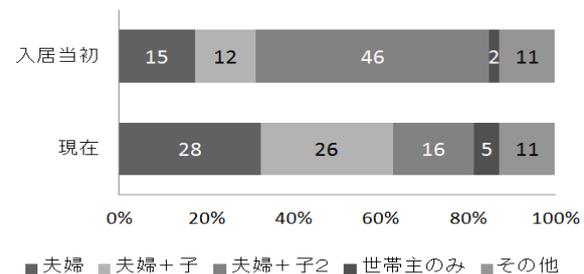


図1 入居当初と現在の家族構成 (N=86)

The Changes over the Years and the Current Conditions of the Common-city Hoshida
— A Study on Establishing the Evaluation System and Forming the Better Stock System of
the Housing after the WWII Part1—

Yasuko KAMEI

3-3 駐車場について

住戸は駐車場の種類によって外付け型とビルトイン型に分けられる。駐車場タイプ別の住戸外観は図2に示す。外付け型は39戸、ビルトイン型は72戸でビルトイン型の住戸プランの方が多い^{注2)}。

以前行ったマー・ヴィスタ住宅の調査^{文4)}から、駐車場は予備スペースとして居住者の生活に合わせて用途変更される傾向があることが明らかになった。そこで、アンケート結果から、駐車場タイプ別による駐車場の使い方を集計したところ、図3のような結果となった。本来の使い方である駐車場そして自転車置き場以外では、外付け型は物干し場の割合が高く、ビルトイン型は物置の割合が高い。

図4は駐車場タイプ別による増改築の有無を示している。外付け型の方がビルトイン型より増改築の割合が若干少ない。その理由として、増改築の理由に洗濯物干し場確保という回答が多いことから、物干し場として利用できる外付け駐車場をもつ住宅は増改築の必要が少なかったと考えられる。

3-4 庭について

庭の使い方は図5に示したように、鑑賞が60件と圧倒的に多かった。その他の使い方としては、駐車場の使い方でも回答の多かった、物干し場（15件）と物置（14件）が次に挙げられている。

4 まとめ

増改築の余地の少ない中、居住に際して不足していた物置と物干し場の空間を、駐車場や庭がカバーしていることが分かった。

今後は、庭の配置による住まい方の違いを含め、居住者が、増改築することなく家族構成の変化や時代の変化にどう対応しているのかを明らかにしたい。

5 謝辞

調査に快くご協力下さいましたコモンシティ星田の皆様にご心より御礼申し上げます。また、本調査を行った安藤曜子、奥山祥野、横尾翔子（学部4年生、平成24年度）に感謝いたします。

本研究は平成24年度科学研究費（若手研究（B））24760524の助成を受けたものです。



図2 駐車場タイプ別の住戸外観

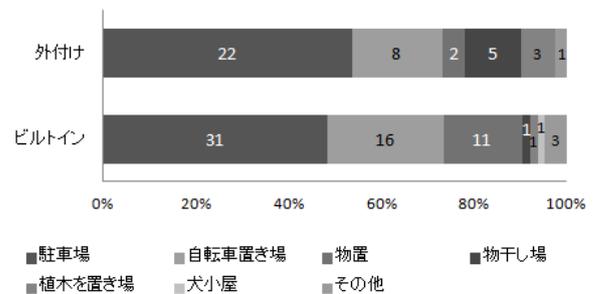


図3 駐車場タイプ別による駐車場の使い方（複数回答可）(N=61)

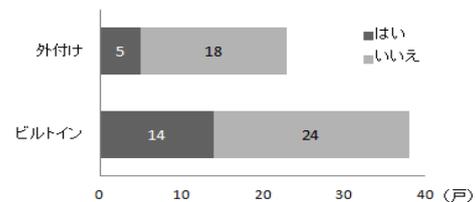


図4 駐車場タイプ別による増改築の有無 (N=61)

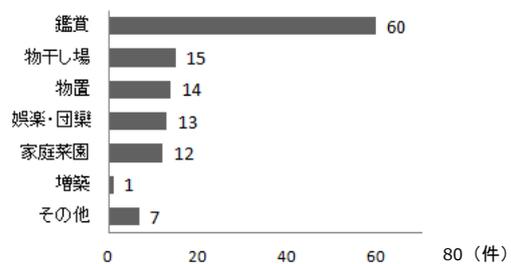


図5 庭の使い方（複数回答可）(N=86)

「参考文献」

- 文1) 「コモンシティ星田」維持管理に関する書類一式、平成4年3月、pp63-74
- 文2) 亀井靖子、曾根陽子：1970年代の前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第571号、2003年9月、pp17-24
- 文3) 作品解説座談会「コモンシティ星田」、建築雑誌、Vol. 107, No. 1332、1992年9月号、pp24-27
- 文4) 亀井靖子、曾根陽子、小島美和：Gregory Ainの住戸計画が住戸の長寿命化に果たした役割—ロサンゼルス市の戸建建売住宅・団地Mar Vista Tractに関する研究 その1—、日本建築学会計画系論文集、第609号、2006年11月、pp9-16

「注」

- 注1) 文1)によると、分譲から30年程度たった6団地における入居20年以上の世帯の割合は66.4%～79.8%である。
- 注2) 1戸の駐車場の配置が写真から判定できなかったため、再度調査に行く予定である。