

協同組合住宅に関する研究(その 54)

ーヴェルデ秋葉台の経年変化による生活デザインについてー

○日大生産工(院) 三村 卓矢
日大生産工 川岸 梅和

1. まえがき

我が国で初めての公募型コーポラティブ住宅が1975年に竣工しその後多くのプロジェクトは時間の流れの中で、居住者の入れ替わりによるコミュニティの変化、余暇意識の変化、住棟内における子供の減少に伴うコミュニティ活動や活動機会の減少など、ソフト面の問題に加えて、将来の生活スタイルの変化に対応できる修繕や建て替え、メンテナンスを視野に入れた住まいづくりを考慮しはじめている。このような状況の中で年月を経てそのまま資産価値を償却してしまうのではなく、社会資産としての捉え方のもとにハード面と共に、ソフト面である生活活動を再活性化することで資産価値を償却せず維持することも重要であり、こうした住環境を含めた生活環境に対する生活意識や種々の活動を把握することが肝要と考える。

2. 研究の目的

本研究では、居住者の住棟内外におけるコミュニティ活動や生活活動及び生活意識が、入居時からの経年変化に伴い、従前居住者の加齢化による意識や活動の変化や、居住者の入れ替わり等が顕在する中で、生活空間における居住者の活動の変化や生活環境の変化を抽出することにより、経年変化の実態を把握し、今後のコーポラティブ住宅の在り方を含め今後の課題を検討する事を目的としている。

3 調査対象概要

東京都八王子市の多摩ニュータウン西部に立地し、東京住宅供給公社によりコープ方式で供給されたヴェルデ秋葉台(1989年竣工)を調査・研究対象とする。住棟配置は、敷地の周縁部に建物を配し、共用庭を中心とした内部環境の形成が図りやすい囲い込み型である。

表1 調査対象団地(ヴェルデ秋葉台)の概要

所在地	東京都八王子市別所2丁目10番地
事業主体	東京都住宅供給公社
企画コーディネーター	企画: 東京都住宅供給公社 総合コーディネーター: コープ住宅推進協議会
設計者	現代計画研究所
	1号棟: 滝沢健児建築設計事務所
	2号棟: 建築連合舎、アービエ設計事務所
	3号棟: リンテック、KAIT建築設計事務所
	4号棟: 現代建築研究所、石原知久建築家事務所
5号棟: 広瀬建築設計事務所	
施工者	西松建設株式会社
建築面積	3,697㎡
延床面積	16,053㎡
建蔽率	35.36%
容積率	133.91%
総工費	31億4,278万円
プロジェクトテーマ	緑あふれた美しさ、安らぎの住まい
プロジェクトの特徴	簡便コブ住宅
	CADシステム(HSP)を採用
	豊かな街の表情を創造
建設組合組織	住宅建設組合(総会・グループ会議)
管理組合組織	管理組合
募集形態	個人募集(抽選)
敷地面積	約10,453㎡
建設戸数	115戸(約400人)
	1号棟:25戸 2号棟:23戸 3号棟:12戸 4号棟:33戸 5号棟:21戸
竣工年	1989(平成元年)年
建築形態	地下1階、地上8階 RC像 ラーメン構造
用途地域・制限	第2種住居専用地域
共用施設	大集会室 約222㎡ 共用棟(風見鶏文庫) 約92㎡
	中庭(緑地・その他) 広場 約216㎡ 路地 約1,203㎡
	ゴミ置場 2カ所 自転車置き場 14カ所
駐車場	約3,289㎡(地下:約1,602㎡ 地上:1,687㎡)
	115台(設置率100%)

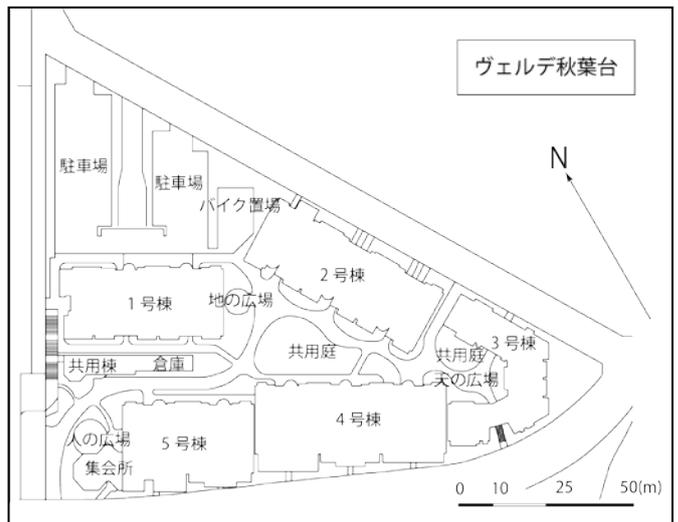


図1 ヴェルデ秋葉台配置図

Study on Cooperative Housing(Part54)

ー The living space design depending on the secular change at Verde Akibadai ー

Umekazu KAWAGISHI, Takuya MIMURA

4 調査方法

神谷・川岸研究室で行った調査^{注1)}「コープタウンの中間領域に関する研究」・「コーポラティブハウジングに関する研究－ヴェルデ秋葉台におけるコミュニティ活動について－」(1991年)^{注3)}・「コープタウンにおける生活空間デザインに関する研究－ヴェルデ秋葉台について－」(1999年)^{注2)}を基本としアンケート調査した。

次に屋外共用空間に於ける利用者の動向・活動・行為に関する観察調査(2013年)は1991年と同様に8月の晴天の日の平日、土曜日、日曜日の9時～19時に行った。調査内容は、活動・行為の内容、利用人数、活動・行為の時間量であり、男女、子供(20歳未満)、大人(20歳以上64歳未満)、高齢者(65歳以上)に分類し、整理した。

次にファサードの物理量分析に関する調査は、各構成要素(1.屋根 2.壁面 3.開口部 4.壁タイプ^{バルコニー} 5.柵タイプ^{バルコニー} 6.抜け 7.室外機 8.植栽 9.その他)の立面における占有面積を算出した上で、標準偏差による解析を行う為に単位長さ1mあたりの各構成要素の面積を算出した。単位長さを1mとしファサードの一番左端を起点とし水平方向に分割を行う。標準偏差は、平均値に対するそれぞれの分布の散らばり、ばらつきの度合いを示すもので、単位長さごとに分割されたファサードの各構成要素の面積の合計が、量的にどのようなばらつき具合を示すかを算出し整理した。

5 居住者アンケートについて

本稿では居住者の年齢・家族構成等の基礎的属性や定住意識の有無などの生活意識特性を踏まえ、間取りの変更に関する質問やヴェルデ秋葉台周辺環境の変化に対する設問に対し分析を行う。

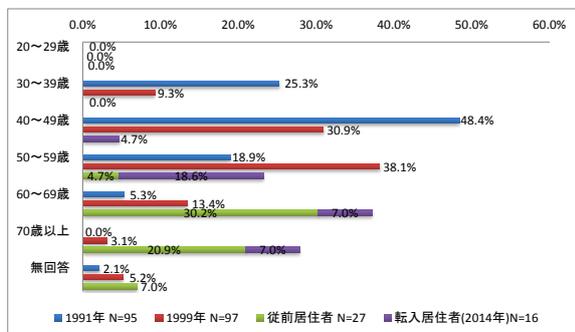


図1 世帯主年齢構成

6 居住者アンケート結果

図2より、世帯主の年齢構成について、年齢は1991年調査時、1999年調査時と比較して上昇する傾向が見られる。1991年においては40歳代の割合は48.4%と最も高く、1999年時点では50歳代が38.1%と最も高い結果だったが、2014年調査時では60歳代の割合が37.2%と最も高い結果となった。また2014年度の転入居住者の割合は60歳代の18.6%が最も高く、従前居住者の割合は60歳代の30.2%が最も高い結果となった。2014年調査時では70歳以上の項目が27.9%と1999年調査時から24.8.1%増加していることから、居住者の高齢化が進んでいる事が判明した。

定住意識に関しては図3より1991年調査時、1999年調査時においては「ずっと住みたい」の項目が共に48.4%だったが、2014年調査時では83.7%と35.3%増加している。経年変化によって定住意識の割合が高くなっている事が判明した。

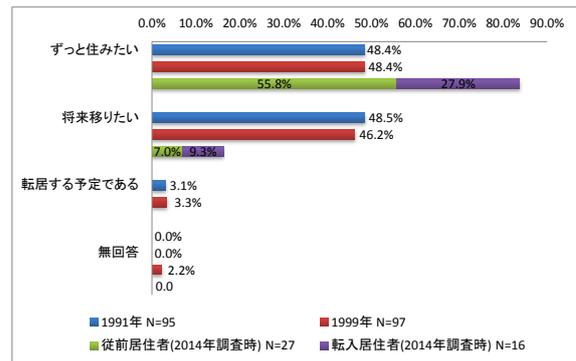


図3 定住意識(世帯主)

間取りの変更に関しては図4より全体の92.2%が「1.特に変更してない」と答えており、従前居住者、転入居住者に関わらず、25年の経っても間取りの変更を行う世帯は少ないと言えよう。

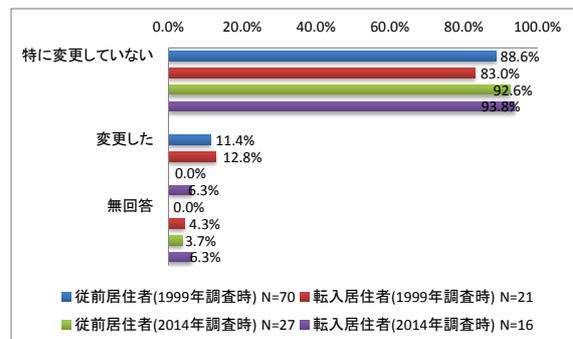


図4 間取りの変更に関して

今後の間取りの変更に関しては図5より、2014年調査時では従前居住者、転入居住者に関わらず「1.特に考えていない」と答えており、従前居住者は70.4%、転入居住者は62.5%と従前居住者の方が転入居住者より7.9%高い結果となった。「2.考えることもあるが、大体今の間取りなら何とかかなと思っている」の設問で2014年においては、1991年調査時、1999年調査時と比較すると転入居住者が31.3%と最も高い結果となった。このことから従前居住者より転入居住者の方が間取りの変更について考えている居住者が多く見られるが、現状に対して概ね満足していると言えよう。

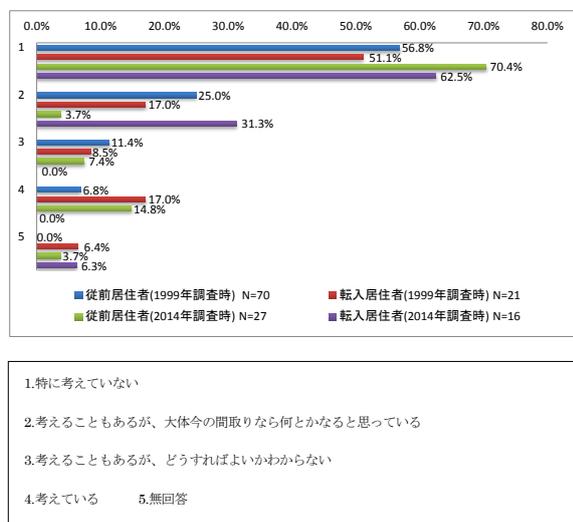
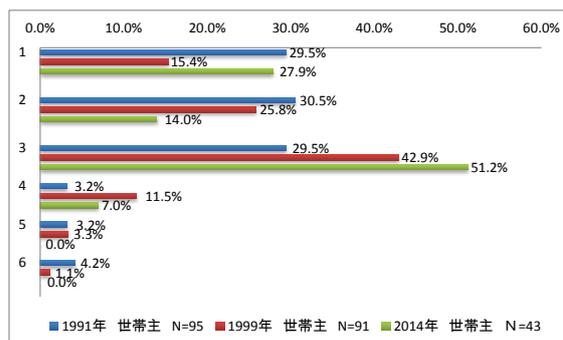


図5 間取りの今後の変更について

ヴェルデ秋葉台周辺はお住まいになってから住みやすくなったかという設問では2014年調査では「3.変わらない」の回答が最も多い結果となった。続いて回答数が多かったのは「1.住みやすくなった」の項目で27.9%という結果が得られた。従って、1999年調査時の結果と比較すると「1.住みやすくなった」の項目が15.4%から12.5%増加している。

その理由としては「ショッピングモールなどの商業施設などが増えた」などの回答が得られた。「3.やや住みにくくなった」回答の理由としては「緑が少なくなった」、「ビルが増えて圧迫感がある」などの回答が得られた。



- 1.住みやすくなった
- 2.やや住みやすくなった
- 3.変わらない
- 4.やや住みにくくなった
- 5.住みにくくなった
- 6.無回答

図6 ヴェルデ秋葉台周辺の住みやすさについて

7. 屋外共用空間の利用実態

1991年調査時における日曜日の子供の活動・行為の範囲は敷地全域に広がり、敷地内歩行者専用道路、各広場、駐車場に於いて活動がみられた。

「歩行者専用道路」では、延べ65人(男子32人、女子33人)。総活動・行為時間量は413分(男子169分・女子244分)。活動・行為の内容は、「軽い運動」「子供の遊び」「立ち話」「散歩」等である。「地の広場」では延べ37人(男子23人、女子14人)。総活動・行為時間量999分(男子290分・女子709分)。活動・行為の内容は「子供の遊び」「軽い運動」などである。「人の広場」では延べ3人(男子3人)。総活動・行為時間量は11分。活動・行為の内容は「立ち話」「休憩」等である。「駐車場」では、延べ56人(男子29人、女子27人)、総活動・行為時間量1754分(男子981分、女子773分)活動・行為の内容は「子供の遊び」「スポーツ」「軽い運動」等である。

一方、2013年調査における日曜日の子供の利用人数は極めて少ない。「歩行者専用道路」では、延べ1人(女子1人)。総活動・行為時間量1分。活動・行為の内容は「会話」である。「地の広場」では、延べ1人(男子1人)。総活動・行為時間量3分。活動・行為の内容は「子供の遊び」である。「駐車場」では、延べ2人(男子1人、女子1人)総活動・行為時間量2分。活動・行為の内容は「会話」である。

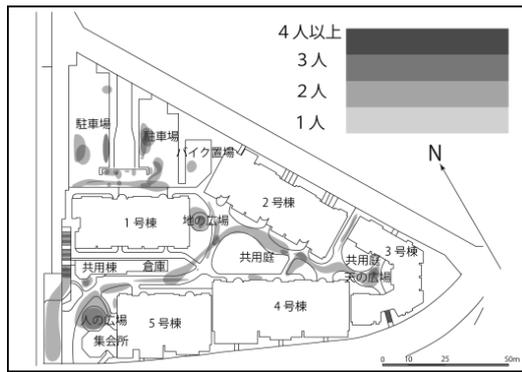


図2 1991年・子供・日曜日・男女

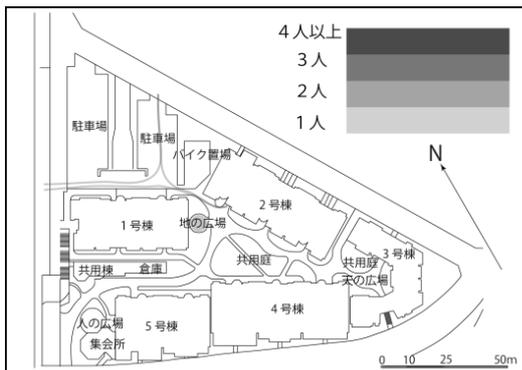


図3 2013年・子供・日曜日・男女

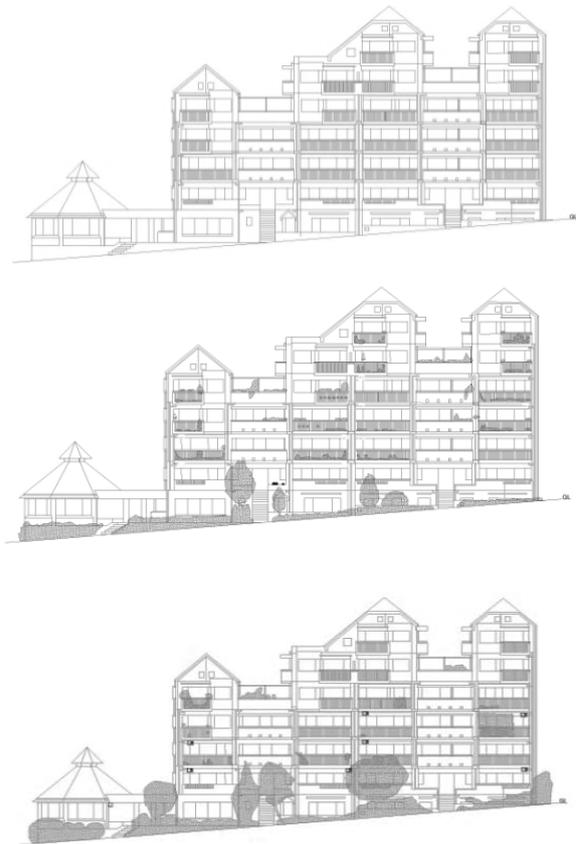


図4 5号棟南側立面図 1989/1999/2013

8. ファサード物理量分析

7項目の構成要素のうち、本稿では植栽に関して図4の5号棟南側立面図について分析する。1989年（竣工時）、1999年、2013年の時間の経過により、敷地内の植栽が成長していることが分かる。1Fにおける植栽の割合は、1999年では21.51%を占めていたが、2013年では24.72%と3.21%増加している。また、1999年では各住居のバルコニーに植栽が設えられているのが分かる。2013年では植栽が大きく成長した住居が確認できるが、植栽をバルコニーに設えている住居が14戸から8戸へと減少していることも判明した。これは大規模修繕を行った際に植栽の移動、撤去が行われ、その後植栽を復元していないことがヒアリング調査により明らかになった。また、南側ファサードでは植栽の減少と増加が各々起きているため、1999年調査の標準偏差は0.050であり、2013年調査は0.049で大きな変化はみられないといえよう。

9. まとめ

約25年の時間の流れの中で世帯主の転入居住者の割合が約4割になっていることが判明した。また2014年調査時では1991年調査時、1999年調査時と比較して、従前居住者、転入居住者共に定住意識が高くなっている事が判明した。屋外共用空間における利用活動状況に関して、男女、子供、大人、高齢者の平日、土曜日日曜日の活動・行為内容、人数、活動・行為時間量すべてにおいて減少していることが判明した。特に子供が顕著であり、加齢化の進行が要因として考えられると共に、コミュニティ醸成のための活動の掘り起しや再生が重要な課題として挙げられよう。

〈参考文献〉

- 1) 神谷宏治、他：「コーポラティブ・ハウジング」鹿島出版会 1988.3
- 注1) 「コープタウンの中間領域に関する研究」林 東建 1991年修士論文
- 注2) 「コーポラティブハウジングに関する研究・ヴェルデ秋葉台におけるコミュニティ活動について」白井 仁、篠原 秀夫、高橋 宏典、武井 俊道、松尾 貴弘、宮原 雄一郎 1991年卒業論文
- 注3) 「コープタウンにおける生活デザインに関する研究-ヴェルデ秋葉台について-」土屋 誠 1999年 修士論文

〈既発表論文〉

- 1) 川岸梅和、北野幸樹：STUDY ON THE LIVING SPACE PLANNING VIEWING FROM COMMUNITY ACTIVITIES BY COLLECTIVE LIVING AND LEISURE ACTIVITY PART2-Case study on residents of cooperative town "Verde Akibadai" -, 日本建築学会技術報告集 第11号 pp239~244, 2000.12