

男山団地における居住実験

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
 『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2013
 VOL. 107



図 1. C2-402 からの朝日の眺め（東方向）

1. はじめに

本プロジェクトでは、2012 年度より京都府八幡市の UR 男山団地の住戸を現地調査拠点として借り、大学院生が実際に住み込む居住実験を開始した。これは、本プロジェクトが UR 男山団地を対象とした団地再編提案を行うことと連動し、現地の詳細な調査の拠点とするとともに、実際に住み込む事による 24 時間 365 日に渡る生活環境の調査をする事を目的としている。

本稿は、居住実験によって明らかになった現地の実態と、男山団地が抱える課題、および継続的な居住実験の課題について報告する。

2. 居住実験の目的と概要

居住実験は、本プロジェクトに参画する関西大学大学院生が 2012 年 6 月から 2013 年 3 月までの約十ヶ月間、男山団地 C2 棟 402 号室に入居し、居住実験を行ったものである。実験者は調査拠点となる C2 棟 402 号室で生活しながら、男山団地の 24 時間 365 日に渡る生活環境の実態を調査した。これは、日中に行う訪問型の調査とは異なり、実際に生

活する事により、早朝や登下校・通勤時間の状況、夜間や深夜の団地の様子を把握する事が出来る。そして、週に一度の本プロジェクトの連絡会議において男山団地の実態について報告し、情報共有を行った。

居住実験から得られた点は、以下の 4 つに分類される。

1. 居室内における居住環境の実態
2. 近隣居住者を中心としたミクロなコミュニティの調査
3. 大きな地域行事等でのマクロなコミュニティの調査
4. 団地敷地内の環境の把握

3. 調査拠点 C2 棟 402 号室の概要

調査拠点として使用している住戸は、京都府八幡市の UR 男山団地の C2 棟 402 号室である。C2 号棟は、男山団地 C 地区の南端に位置し、中央集会所や商業施設が整備された男山中央センターに隣接している（図 2）。46.68㎡の 3K の住戸は、1972 年に建設された 5 階建て階段室型中層住棟の 4 階部分に位置する。男山団地には、一見同じ構成の住棟が並んでいるように見えるが、工法では現場打ち RC 住棟とプレキャスト

ト板による RC 住棟があり、住戸も 1LDK、2DK、2LDK、3K、3DK と 4 タイプ、面積も 39㎡から 56㎡と複数種類用意されている。このような男山団地において、2012 年 6 月末から 2013 年 3 月までを第 1 期として筆者が居住実験を行い、2013 年 4 月以降は第 2 期として実験を継続している。

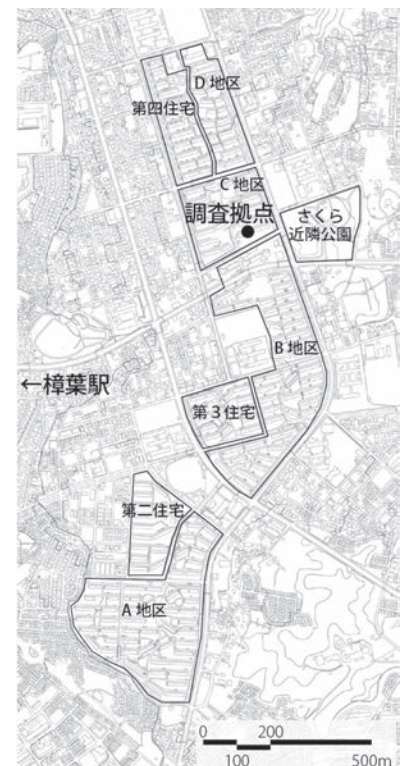


図 2. 調査拠点の位置

4. 居室内における居住環境の実態

A地区からD地区までの4地区にわたる男山団地は1972年～1974年に建設され、実験居室であるC2棟は1974年に入居開始された。入居開始から現在に至る約40年間に、団地をとりまく生活要因も大幅に変化し、住戸の間取りや設備が現代のライフスタイルに適合しているかどうかを把握する必要がある。

□間取り

男山団地の住戸平面は、近年の集合住宅に多く見られる中央に廊下が配置され間口に比べ奥行きが深い室構成とは異なり、間口に対し奥行きが浅く居室同士が隣接する構成となっている。これは、居室が互いに独立し、一定のプライバシーが確保された近年の住戸になじんだ居住者にとっては、住みづらさを感じられると思われる(図3)。

一方男山団地の住戸では、建具を取り外すことによって空間を広く利用することが容易である。また、住戸の南北方向の奥行きが薄いことから、住戸全体が明るく、風通しがよい。このように男山団地の住戸には、上質な室内環境の性能を有し、居住者の生活スタイルへに

応する可変性がある。今後リノベーションや居住者によるDIYなどによって、今以上の住戸へ改変する事が可能である。

本居住実験においても台所と和室の間の建具を取り外して生活していたが、退去時の現状復帰義務が存在するため、3畳和室に取り外した建具を保管していた。一般の居住者にとって、建具の保管場所は確保しづらいことが予想され、居住者が個々の快適な空間を獲得するためには、現状復帰の制約が大きな課題になると考えられる(図4)。

□水回り

台所の給水、換気設備や風呂については、設備の入れ替えが行われており、最新の設備ではないが、特筆して不便無く生活することができる(図5)。トイレ、洗面台は特に設備の入れ替えが行われていないと思われるが、使用に関しての問題はない。しかし台所シンク台や洗面台に関しては、やや高さが低く、やや使いづらいように思われる。これは供給当時から平均身長の変化に伴う基本モジュールの変化に設備が対応していないことが原因だと考えられる(図6、7)。

□騒音

近隣世帯には乳幼児がいたが、夜間や昼間においても生活音が特に気になったことはなかった。このことから、壁の防音性は決して低くないと考えられる。一方で垂直方向の生活音については、実験居室402号室の上階居室502号室は空き家だったため、上層階からの音を経験することは無かったが、近隣住民へのヒアリングによると、上層階居住者の歩く音や掃除機の音などが大きく響き、騒音の問題があることが確認された。特に夜間は団地全体が静かなため、夜遅くに帰宅、活動する居住者は近隣住民への配慮が特に必要となる。

またトイレを始めとした給排水設備の音を下層階に響くことが指摘された。



図3.C2号棟402号室の平面図



図4. 建具を取り外した居間と台所

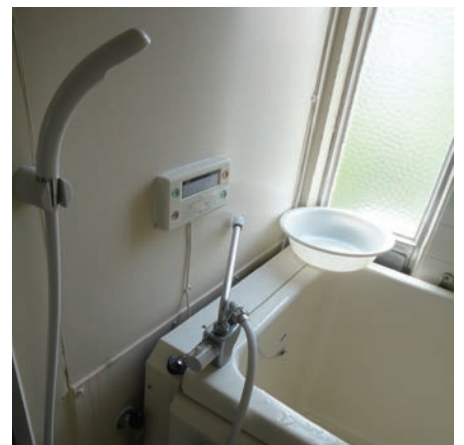


図5. 風呂場の給湯設備



図6. 低い台所

図7. 低い洗面台

□室内環境

男や団地の住戸は建具を開放すると、風通しがよく、居室内に湿気が留まることは少ない。また空調設備（エアコン）を設置しなかったため、居住開始当初、夏期の暑さと冬期の寒さが予想された。しかし夏期は日差しは強く室内の空気は暖まりやすいものの、上述の通り風通しが良く、空調設備が不可欠というほどではなかった。一方、冬期は冷え込みが厳しく、断熱性能の脆弱さが顕著に現れた。ただし、これらの室内環境は、5階建て住棟の4階、中程に位置する（角部屋ではない）住戸の特徴であり、1階住戸の場合は地面からの湿気、5階住戸の場合は屋根スラブの日射等の影響によって異なることが予想される。4階の住戸は、比較的室内環境にすぐれていると考えられる。

5. 近隣居住者を中心としたマイクロコミュニティの調査

5階建て階段室型住棟では、一つの階段室を10戸の住戸で共用する形式となっている。そのため、階段室毎にコミュニティの纏まりが形成されることが多い。調査拠点の402号室でも同様に、階段室の住戸の住民の方との交流を行った。同じ階段室には、高齢の女性の一人暮らしや、壮年夫婦世帯、子どものいる若い世帯など多様な世帯が入居している。近隣入居者との交流の中で、かつて

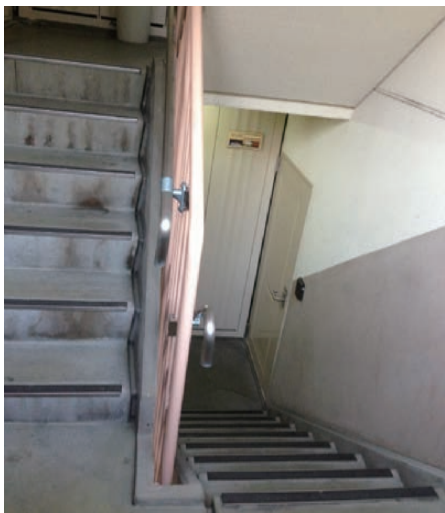


図8. かつて交流の場であった階段室

は階段室毎に近隣での交流があったことが確認されたが、現在は活発な交流は見られなかった（図8）。その要因として、住民の高齢化による団地の不活性化、世帯年代層の断絶、生活スタイルの多様化などが考えられる。入居者の年齢、世代等の変化に応じて、新たな住民同士の交流の場の必要性が感じられた。今後は、コミュニティを誘発するためのソフト、ハードによる仕組みの構築が必要だと思われる。

男山団地C地区には自治会が組織されているが、全居住者が加入しているわけではなく、団地住民の十分なコミュニティ媒体とは成り得ていないことが確認された。コミュニティの場としては、男山団地にはA、B、Dの各地区毎に集会所が設けられている。しかし、C地区は男山中央センターの中央集会所が近いことから集会所が設けられておらず、その代わりに、Eラウンジという小さな共用施設が整備されている。Eラウンジでは頻繁に住民が集まっていることが確認されたが、近隣居住者へのヒアリングより、居住者全体のコミュニティ形成の受け皿とは成り得ていない事がわかった（図9）。

その他にも、夏祭りなど自治会の運営する行事が存在し、一定の範囲の居住者が交流を持つ一方で、単身者や若年層などの新規居住者との関わり合いをいかに持つかが今後の団地の住まい方における課題のひとつだと考えられる。

若年層にとっても自治会などの地域コミュニティへの関わり方に戸惑っている現状もあり、当該実験者も自治会への加入をしないままに居



図9.Eラウンジ

住実験を終えた。継続して行われる居住実験では自治会に加入し、より密接に団地住民と関わることでコミュニティ形成の現状をより明確に把握するとともに今後の若年層と既存自治会との関わり合い方について検討することが課題となる。

6. 大きな地域行事等でのマクロなコミュニティの調査

日常的な暮らしや、近隣居住者との交流がある一方で、年に数回行われるお祭り等の地域行事について把握する事も重要である。男山団地には、4つの自治会と3つの管理組合があり、それぞれで夏祭りを開催している。今年度は、C2号棟があるC地区の夏祭り、近接する第四住宅の夏祭り、12月にさくら近隣公園で行われるイルミネーションの点灯式に参加した。

夏祭りでは、住民による出店も複数出しており、自治会役員だけではなく若い世代による催しもあり、多世代の交流が見られた。また子どもたちも多く参加しており、浴衣を着るなど夏祭りを楽しみにしている様子が確認できた（図10）。イルミネーションは、「NPO八幡まちづくりの会」が主催しており、非常に多くの人が参加していた（図11）。これらの地域行事は、普段出会わない人同士の交流の機会となっていた。



図10. 自治会の運営する夏祭り



図11. イルミネーションイベント

7. 団地での生活環境の把握

本居住実験の最も大きな目的は、団地に住み込み 24 時間 365 日の生活環境を把握する事である。団地の再編を検討する際に、日中の訪問型調査ではなく、早朝・深夜も含めた生活環境を把握する事が重要である。

□豊かな自然環境とオープンスペース

集合住宅団地は敷地内に豊かな自然環境を有するものが多いが、男山団地も例外でなく、緑豊かな環境を有している。特に団地敷地内を南北に縦断する「中央緑道」は団地住民にとっての通過動線だけではなく、散歩道やレクリエーションの場として利用される姿も多く見受けられるなど、団地住民にとって大きな魅力となっていることが確認された。また団地敷地内には多くの公園、広場などのオープンスペースが多く配置されているが、日常の中でいずれも使用頻度は低く、より有益なオープンスペース活用の提案が必要だと思われる(図 12、13)。

□早朝・夜間の屋外環境

24 時間住み込みによる居住実験により、早朝や夜間の様子を把握する事が出来た。早朝は夜露に濡れる車や団地内通路を確認する事が出来た。駐車している車には、夜露に濡れる車と濡れない車があり、濡れない車は夜間に使用したためであると推測できる(図 15)。また早朝は夜露に濡れる団地内通路も、昼には乾くことも確認できた(図 16)。夜間の緑道は人通りが少なく、薄暗い緑道や団地内通路は、安全性に問題が生じる恐れがある。また、見通しを悪くしている低木類に関しては、改善の可能性が考えられる(図 14)。



図 12. 中央緑道とオープンスペース



図 13. 豊かな植栽

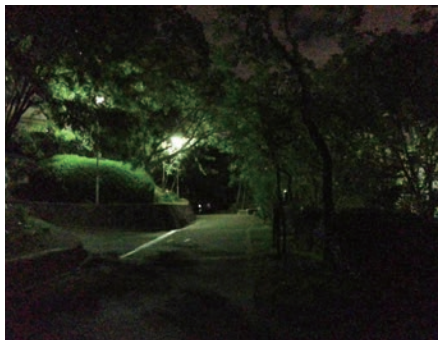


図 14. 夜間の緑道

□商業施設

男山団地には中央センター、竹園商店街などの商業施設があるが、近隣スーパーや樟葉駅前のショッピングモールなどへ客足が流出しており、いずれも活発とはいえない状況にある。しかしながら団地内に位置することから、一部の店舗では団地住民にとっての交流、憩い場としての役割を担っていることが確認され、コミュニティの形成の役割を担う可能性があると考えられる(図 17)。



図 15. 夜露に濡れる車



図 16. 夜露に濡れる早朝の通路(左)と昼間の通路(右)



図 17. 交流の場である商業施設

8. まとめ

調査拠点を UR 都市機構から借りることで、住み込み調査が無ければ得られなかった事を多く調査する事ができた。特に、単なる訪問型の調査研究ではなく、住み込み型の調査研究を行うことで、近隣住民の研究に対する理解も深まったと考えられる。今後は、住み込み型での調査研究を継続する事により、今まで以上に深く近隣住民とのつながりを構築する事と、居住環境の幅広い調査を継続して取り組む予定である。

『男山団地における居住実験』

執筆：永井 竜太(関西大学大学院 博士前期課程)
倉知 徹(関西大学 先端科学技術推進機構)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成 23 年度~平成 27 年度)」によって作成された。

発行：2013 年 3 月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>