

公的賃貸集合住宅団地における住民による自立能動的な共用空間への表出の可能性に関する研究

KS 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

SEPTEMBER 2015
VOL. 184

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』

1. はじめに

1-1. 研究の背景

昭和 40 年代を中心に、急速に増加する大都市圏の住宅需要に応えるため、多くの公的賃貸集合住宅団地（以下、UR 賃貸住宅団地）が建設された。早期の大量供給という社会的な命題に応えるため、標準設計をベースにした団地形成手法で建設が進められ、その結果、郊外の団地も都心の団地も、同じスタイル、同じ仕組みで建っている。現在、そうしてできた郊外の賃貸住宅団地は空き住戸を多く抱え、高齢化やコミュニティの弱体化などの問題とあいまって、団地だけでなく、地域として将来像を描きにくい状態となっている。

また、団地の空間的な特徴である広い住棟間隔や豊かな緑などの恵まれた共用空間は、事業主 (UR) による一元的な管理によって十分に活かされておらず、居住者の生活、暮らしに即した場所になっていない。これにより、本来は住まいの延長として捉えられるべき団地の共用空間は人の寄り付かない殺風景な場所となり、周辺地域からますます孤立してしまう危険性を孕んでいる。

このような問題を解決し、将来的に持続可能な集住環境に再生・更新していくためには、団地の共用空間を重要な環境ストックとして捉え、住民自らが自立的に管理、活用していくことが重要である。

1-2. 研究の目的

本研究では、UR 賃貸住宅団地における共用空間に関する「制度の整理」「住民による自主改修の仕組みの検討」「実態と住民意向の把握」を行い、共用空間をとりまく制度的、空間的問題を明らかにした上で、そ

れぞれの関連性を示し、住民の自立能動的な共用空間への表出による団地の共用空間の在り方についての新たな知見を得ることを目的とする。

なお、UR 賃貸住宅団地における共用空間は広場や緑道、駐車場など幅広く、それぞれの抱える問題や課題は場所ごとに異なる。そこで本研究では具体的に関西有数の大規模集合住宅団地である京都府男山団地を取り上げ、住戸近傍の共用空間である階段室空間の重要な構成要素となっている玄関扉を主な調査対象とし、研究を行う。

2. UR 賃貸住宅団地における共用空間の管理体制

2-1. UR 賃貸住宅団地の管理における共用空間の位置づけ

UR 賃貸住宅団地では居住者の住環境の維持・向上を目的として、点検、修繕、住戸のリニューアル等、様々な維持保全活動の実施が定められている。ここでは UR 賃貸住宅団地全体の管理における共用空間の管理体制の位置づけとその内容を明らかにするため、維持保全に関する 11 項目を「住戸内に関する項目」「共用空間に関する項目」「その他の項目」に分類分けし、整理した。(図 1)

2-2. UR 賃貸住宅団地における共用空間に関する管理と修繕について

・管理に関して

UR 賃貸住宅団地の共用空間に関する管理は「安全点検」「団地環境整備」によって行われている。具体的には広場や遊戯施設、樹木や芝生、駐車場、自転車置場などの屋外空間に関する整備が計画的に行われる。

・修繕に関して

UR 賃貸住宅団地の共用空間に関

する修繕は主に「計画点検」によって修繕計画が策定された後、「計画的修繕」によって行われている。外壁塗装や照明器具取替え、手すり等鉄部塗装などの各項目に対して修繕周期が設定されており、それを元に点検、修繕が行われる。(表 1)

2-3. 玄関扉の修繕について

玄関扉の塗装塗り替えは計画的修繕の中の「手すり等鉄部塗装」に含まれ、『概ね 6 年以上経過した塗装で老朽化の見られるものに対して、団地単位で全面塗装を行う』と定められている。しかし、UR 担当者へのヒアリングによると実際には玄関

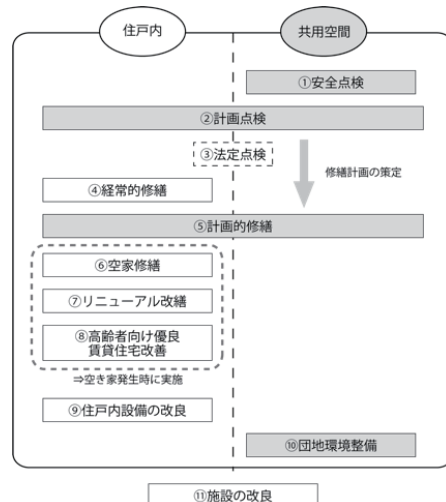


図 1: 維持保全項目の分類分け

表 1: 計画的修繕の修繕周期と修繕単位

修繕項目	修繕周期	修繕単位
(1) 外壁塗装	18年以上	棟単位
(2) 屋根断熱防水	12年以上	棟単位
(3) 階段室床等の防水	18年以上	棟単位
(4) 階段手すりの設置	—	—
(5) バルコニー床防水	18年以上	棟単位
(6) 手すり等鉄部塗装	鋼製手すり等 外回り建具 6年以上	団地単位
(7) 給水管取替え	屋外管 18年以上 屋内管 25年以上	団地又は棟単位
(8) 雑排水管取替え	18年以上	棟単位
(9) テレビ共同視聴設備取替え	10年以上	—
(10) 電灯幹線の改修 (40アンペア化)	—	—
(11) 照明器具取替え	10年以上	団地又は棟単位
(12) 道路等修繕	20年以上	—
(13) 屋外ガス管取替え	22年以上	—
(14) 汚水処理施設改修	—	—
(15) 給水施設改修	—	—
(16) 集会所の内装等修繕	—	—
(17) エレベーター設備の改良 (耐震対策)	—	—
(18) エレベーター設備修繕	20年以上	三方枠かご単位
(19) 団地案内板取替え	20年以上	—
(20) 集合郵便受箱のA判化	—	—

扉に関する修繕周期が「約 10 年前後に一度」となっている団地が多い。また「共用空間に対して住民が勝手に手を加えること」は禁止されていることから、各住戸の玄関扉でありながら、住民自らが塗装を行うなどの行為はできない制度になっていることがわかった。

2-4. 小結

以上より明らかになった共用空間の管理に関する問題点は以下の通りである。

- ・一元的管理であるが故に個別対応ができないこと
- ・膨大な管理戸数と管理項目によって管理が遅れていること
- ・一度修繕の機会を逃すと次の修繕まで住民による自主改修が出来ず、老朽化のある状態で暮らさなければならないこと

3.DIY ラボでの現居住者による自主改修方法の検討

3-1.DIY ラボの概要

DIY ラボは、居住者が自主的に住戸の改修を行うことができる仕組みを検討することを目的とし、居住者改修に関する情報発信・意見収集・ワークショップを行う拠点として 2014 年 11 月 15 日～2015 年 1 月末の期間で開設された。また DIY ラボに寄せられた地域住民からの意見を参考に現居住者でも可能な改修によるモデルルーム作りを行うなど、現場で住民とともに検討、意見交換する場でもある。(図 2)

3-2.DIY ラボ開設の経緯

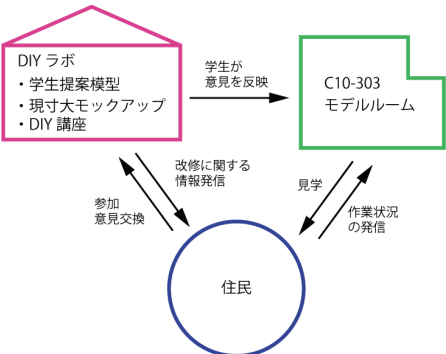


図 2:DIY ラボの概念図

3-2-1. 男山団地 C2-305 を対象とした住戸改修実験

2012 年 1 月に「関西大学戦略的研究基盤団地再編プロジェクト」(以下、KSDP) における研究活動の一環として、男山団地 C2-305 住戸において UR 都市機構が定める「Petit DIY 住宅」制度を活用した改修実験を行った。

改修後の住戸はモデルルームとして公開された。しかし「Petit DIY 住宅」の対象は新規入居者のみに限定されているため、訪れた現居住者からは自分たちでも可能な住戸改修を希望する声が多く集まった。

3-2-2.UR 都市機構との協議

これを受けて、KSDP では 2014 年 7 月 15 日から DIY ラボ開設に至るまでの間、現居住者でも可能な自主改修の方法に関して UR と協議、検討を重ねた。協議で決まった事項をまとめると以下の通りである。

①ラボ企画

- ・講師を招き、塗装やクロス貼りレクチャー等の DIY 講座を開催
- ・モデルルームの模型やキッチン等の原寸大モックアップ、模様替え申請等の情報パネル展示
- ・ラボ訪問者へのヒアリングの実施

②モデルルーム企画

- ・DIY ラボ訪問者、企画参加する住民らと意思決定をしながらモデルルームに反映
- ・3 ヶ月間の間で地域工務店と学生が共同で施行

③情報発信

- ・だんだん通信 11 月号、フェイスブック、ポスター、地域の小中学校や子ども会へのチラシ配布

3-2-3. 地域工務店との連携

現居住者による自主改修の仕組みの継続性を視野にいれ、地域工務店（トップテンハウス、家具町 LAB.）との連携も行なった。地域工務店との連携の主な内容は以下の 2 点である。

- ・DIY ラボ講座でのレクチャー(全 4 回)

- ・モデルルームの施工

3-3.DIY ラボでの活動

3-3-1. 現寸大モックアップの製作

DIY ラボ訪問者へのヒアリングに当たって、より細かな要望を聞き住環境に対する潜在的なニーズを探るため、2014 年 10 月 21 日から 11 月 6 日の 17 日間にわたって、団地と同じ寸法の「バルコニー」「室内壁」「キッチン」「階段室」の現寸大モックアップを学生で製作した。現寸大モックアップは常時展示し訪れた方に自由に見てもらい、これをもとにヒアリングを行った。

3-3-2. 地域の職人による DIY 講座

現居住者が自主的に改修を行うためには、改修に使用する道具や技術的な方法を知ることに加えて実際に体感し考えることが重要である。DIY ラボでは全 4 回にわたって住民参加型の DIY 講座を行なった。各ワークショップは地域の職人の指導のもと、住民が実際に壁面への塗装やクロス貼り等を行なった。(表 2)

3-3-3. 地域住民へのヒアリング

DIY ラボでは開設期間中、訪れた方に対して任意でヒアリングを行った。DIY ラボに寄せられた意見を整理する。

- ①自主改修に対して高い意識がある
- ②自主改修の許容範囲がわからない
- ③改修、修繕の申請方法がわからない
- ④共用空間に対する要望がある
- ⑤自主改修を援助してくれる場を求めている

3-4. 小結

図 3 は DIY ラボ開設の経緯から開設後の実践的活動の一連の流れをまとめたものである。

一連の活動を通して、DIY ラボに

表 2:DIY 講座

	塗装WS	椅子づくりWS①	椅子づくりWS②	クロス貼りWS
日付	2014/11/15	2014/11/22	2014/11/29	2014/12/7
参加人数	11人	4人	3人	7人
内容	・塗装職人の方による塗装の方法、道具の選び方のレクチャー	・家具職人の方による2枚の杉板を使った椅子づくり ・ノコギリを使って切り出し、木製の椅子を製作		・職人の方によるクロスの貼りのレクチャー ・クロス貼りの技術で小さなタペストリーを製作

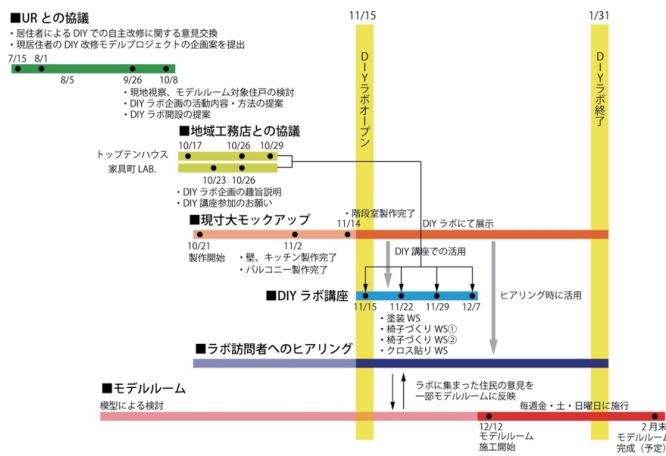


図3 DIYラボにおける居住者による自主改修の検討に関する一連の流れ

訪れた住民の多くは自主改修に意欲的であると同時に住戸や住戸周りの老朽化に対する不満も多くあることがわかった。また、修繕内容や申請方法などの制度的なものについての知識に乏しくサポートを求める声もあることから、より分かりやすく情報を発信、共有していく必要がある。また、主にDIY講座で地域工務店との連携によって自主的な改修を担保する一定の成果は得られた。しかし、これらの活動はあくまで検討段階であり、今後、現居住による自主改修を具現化していくためには継続的に連携していく必要がある。

4. 男山団地A地区における玄関扉への個の表出と老朽化に関する実態調査

4-1. 調査の目的と方法

本章ではUR賃貸住宅団地の共用空間（階段室空間）と専用空間（住戸内）の境界部分である玄関扉にみられる「個の表出」の種類と分布、「老朽化」の度合いと分布を把握し、その実態を明らかにすることを目的とする。

調査は男山団地A地区（全1700戸）を対象に、玄関扉に関する観察調査



写真1: 玄関扉の表出と老朽化

区全1700戸中、玄関扉に表出が見られる住戸は214戸（12.5%）、老朽化が見られる住戸は319戸（18.8%）あった。また、表出があり、かつ、老朽化の見られる住戸は24戸あった。

4-2-2. 玄関扉における個の表出

図4は玄関扉における表出の種類と内訳を示している。オリジナルの表札とは、団地の指定する表札以外の表札を示しており、各住戸独自で様々な個性が見られた。団地の指定する表札に名前を記しながら玄関扉に表出を行っている住民や一住戸に二つ以上の表出を行っている住民もいることから、階段室空間に対する住民の潜在的な意識があると考えられる。また、植木鉢などの階段室空間に置くタイプの物はわずかしは見られなかった。これは階段室空間の狭さが大きな要因になっていると考えられる。

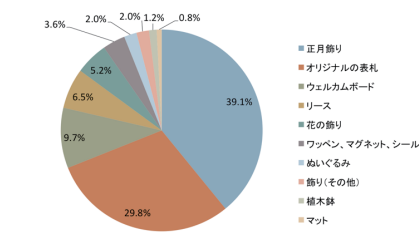


図4: 表出の種類と内訳

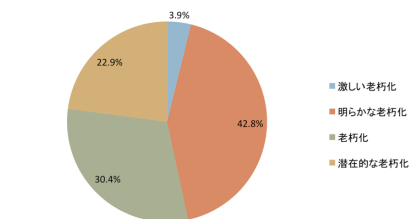


図5: 老朽化の度合い

を行なった。その中で「個の表出が見られる住戸」、「老朽化が見られる住戸」を写真に記録し、「表出の種類」と「老朽化の度合い」の分類分けを行った。

4-2. 調査結果

4-2-1. 全体

男山団地A地区

4-2-3. 玄関扉の老朽化

・老朽化の内容

玄関扉の老朽化の内容は「ペンキの剥がれ」「サビ」「日常的な汚れ」等であったが、大部分はペンキの剥がれであった。ペンキの剥がれは見た目にも目立つため階段室空間に対する印章を決める一要素となっていると考えられる。

・老朽化の度合い

老朽化の度合いは「特に老朽化が激しいもの」「老朽化が激しいもの」「老朽化があるもの」「潜在的な老朽化があるもの」の4段階に分類分けした（図5）。

(a)「特に老朽化の激しいもの」

明らかに修繕が行われていない玄関扉

(b)「老朽化が激しいもの」

全面的にペンキの剥がれ等が見られ、修繕が必要な玄関扉

(c)「老朽化のあるもの」

部分的にペンキの剥がれ等が見られる玄関扉

(d)「潜在的な老朽化があるもの」

表面の塗装が剥がれ始めている状態の玄関扉または部分的に剥がれている状態の玄関扉

なお、これら潜在的な老朽化も含めると414戸に及び、全体の24.4%を占める割合となる。

5. 男山団地A地区における住民ヒアリング調査

5-1. 調査の目的と方法

住民へのヒアリングによって、目視による観察調査では特定できない階段室空間に対する住民の意識と潜在的なニーズを把握することを目的とする。個の表出を行っている住民は階段室（共用空間）に対して働きかけを行っていると考え、その理由を探るため、第4章の実態調査を元に男山団地A地区において個の表出を行っている住戸を中心にヒアリング調査を行う。調査は個の表出が見られる住戸を訪問し、任意でヒアリングに答えてもらう形式で行う。

ヒアリング項目は主に

- ・階段室空間に対する印象
- ・個の表出を行っている理由
- ・玄関扉の自主的な塗装に関する意向
- ・URの修繕計画についての住民の意見に関して質問をした。

5-2. 調査結果

ヒアリング調査は、「個の表出を行っている住戸」42戸（うち老朽化のある住戸5戸）、「老朽化のある住戸」8戸（うち表出のある住戸5戸）、「表出も老朽化も無い住戸1戸」の合計46戸に対して行った。以下にヒアリング結果をまとめる。

・階段室空間に対する印象

表出老朽化の有無にかかわらず、多くの住民が階段室空間に対して「人気がない」「雰囲気が悪い」「掃除する住民が少なく汚い」「昭和で古い」「幅や表札など規格化されたものばかりなので団地感を感じる」などの負の印象を持っていることがわかった。

・個の表出を行っている理由

表出を行っている理由の大半は「目印になるため」と「趣味でつくったため」であった。「目印になるため」の回答からは、団地の中でも特に階段室空間は同じ色、素材で構成されているため、自分の家と他者の家の区別がつきにくいと感じていることがわかる。また、「趣味でつくったため」と答えた住民の多くは、自作のものを玄関扉に飾る行為によって、階段室空間において自分の家らしさを獲得し、住まいに対しての愛着を保とうとする潜在的な意識があると考えられる。さらに季節によって飾るものを変えている住人も数人いた。これらから、住戸の外側でありながら、階段室空間を住まいの延

長として捉え、インテリア的に活用していることがわかる。

・玄関扉の自主的な修繕、塗装に関して「玄関扉を自己負担で塗り替えた」という希望はありますか」という問いに関しては「希望する」が25戸(54.3%)、「希望しない」が13戸(28.3%)、「その他」が8戸(17.4%)であった(図6)。

希望しない理由としては、「時間が無い」「手間がかかりそう」「金銭的に負担」などが多かった。しかし塗装を希望しない住民の大半は現在、玄関扉に老朽化がなく綺麗に保たれている。また、老朽化のある住民の多くが自主的な塗装を望んでいることを勘案すると、今後経年変化によって老朽化していった際に住民の意向が変化する可能性は十分ありえる。

また、住民各々による自主的な塗装に関して景観的に問題があると考ええる住民は少なく、逆に「老朽化のある状態が続く方が問題だ」という意見も聞かれた。ただし、「一定のルール作りが必要である」といった意見もあることから、住民どうしでの意見共有と相互理解が必要であることもわかった。

6. まとめ 考察

第二章ではUR賃貸住宅団地における共用空間は一元的に管理されており、それによって起こる管理の遅

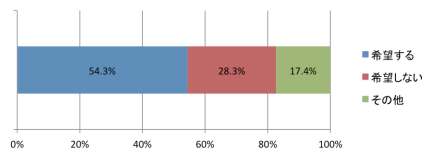


図5: 老朽化の度合い

れが居住者の住環境を悪化させる要因になっている可能性があることが

わかった。

第三章では男山団地におけるDIYラボの一連の活動によって現居住者の自主改修に対する意見の収集、DIY講座等による地域工務店との連携を行い、現居住者による自主改修の実現に向けた仕組みの検討と今後の課題を明らかにした。

第四、五章では男山団地A地区を対象とした玄関扉に関する調査から、住民による表出と老朽化の実態を明らかにし、居住者の共用空間に対する意識と潜在的なニーズを把握した。

以上「制度」「仕組み」「実態と住民の意向」の面から共用空間の在り方について研究を行ってきた。その中でUR賃貸住宅団地における共用空間の管理体制と実態には大きな隔たりがあることがわかった。同時に住民の自主的な改修を望む住民の声が多くあることも分かりそれを具現化する仕組みづくりの土台となる活動を通して今後の課題も明らかになった。

階段室空間という物理的に限られた場所であっても、居住者が積極的に個を表出し、共用空間を住まいの延長として捉えることで空間が変わり、環境が変わる可能性がある。住民による自立能動的な共用空間への表出は暮らしによりそった持続的な住環境を作り出す可能性をもっていると言える。

【参考文献】

- 1) 小林秀樹 (1992)「集住のなわばり学」
- 2) UR都市機構 (2014)「住まいのしおり」
- 3) UR都市機構 (2014)「UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画」
- 4) 藤谷英栄 丁志映 小林秀樹 (2012)「都市型低層集合住宅における共有領域の経年変化に関する研究」

『公的賃貸集合住宅団地における住民による自立能動的な共用空間への表出の可能性に関する研究』

作成：草田将平（関西大学大学院 博士課程前期）
宮崎 篤徳（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：2015年9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構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>