

都市の住宅ストックとしての3階建て 戸建て住宅の現状と課題

田 中 み さ 子

The Present Conditions and Problems of Detached Three-story Houses as Viable City Housing Stock

TANAKA Misako

Abstract

This research considers whether the three-story detached houses currently located in urban areas is viable city housing stock.

The method of research involved a questionnaire survey of residents living in single three-story houses to clarify their amenity, and degree of continued resident habitation intention.

The results show that since plottage is narrow and cramped, barrier-free and other amenities are compromised, and clearly these houses lack functional elements to alleviate problems faced by their aging residents.

Moreover, since there is much dissatisfaction with the extent of earthquake resistance, I think that an obligation to provide seismic reinforcement, and regulating the area of the site, and other safety or amenity features, are required in order for the single three-story house to become viable city housing stock.

Keywords : housing stock, questionnaire, barrier-free, habitation intention, earthquake resistance

キーワード：住宅ストック，アンケート，バリアフリー，居住志向，耐震性

1. はじめに

戦後一貫して増加してきた日本の人口が2005年に初めて減少傾向を示したことにより、中長期的にも人口減少過程へ進むという推計がますます現実味を帯びてくるようになった。この人口減少に伴い、住宅市場の縮小が不可避であり、将来的には住宅余りともいえる時代が招来すると考えられている。住宅余りの時代になれば質に劣る住宅に対する需要が減少し、空家の増加による市街地のスラム化が進行する可能性もある。そのためそれまでに良質な住宅ストックの形成が望まれるところである。

日本では戦後の高度成長期の住宅不足に伴って大量に木造賃貸住宅や文化住宅が建設され、現在それらが密集市街地を形成し、防災等の大きな課題となっている。これに類するのが3階建て戸建住宅である。3階建て戸建住宅は、特に都市部における地価の高騰に伴い狭小化した敷地の有効利用の必要性が高まったのと各種の規制緩和の結果供給が増加したものである。

これらの3階建て住宅についての既往研究としては、1960年代に密集・狭小性が社会問題となったミニ開発住宅において、次第に狭小な敷地の高度利用から3階建化が増加していったとされる。これらのミニ開発住宅地については、曾根らによる住宅更新の研究^[1]、澤井らによる東大阪市の戸建て3階建住宅を調査し成立要件や特性について明らかにした研究がある^[2, 3]。

3階建ての戸建て住宅を含むミニ開発住宅については、密集した狭小住宅という特性のためにスラム化の可能性も指摘されてきた。森本は戸建ての3階建て住宅を含む低廉戸建て住宅に関するこれらの一連の研究についてとりまとめ、スラム化説が必ずしも一般的なものとして当てはまらないこと、3階建て住宅が日本の都市型住宅の発展途上にあるものとして位置づけられるのではないかと述べている^[4]。しかし人口減少社会および高齢社会が到来しつつある現在、これらの住宅が今後の都市住宅としてのストックとなりうるかどうかは、地域性や3階建て戸建住宅に対する居住者の視点から見ていく必要がある。

このような背景をもとに、本研究では、都市のストックとしての戸建て3階建て住宅に着目し、特に居住者の視点から現状を把握し、良質なストックとなりえるのかどうかについて考察することを目的とする。

2. 3階建て戸建て住宅の建設動向

3階建て戸建て住宅の統計については、1989年（平成元年）から国土交通省が建築確認申請をもとにした統計を公表している。図2-1は1989年（平成元年）から2007年（平成19年）までの数値をまとめたものである。1996年（平成8年）が最大のピークで約4万棟の3階建ての戸建て住宅が建設され、その後徐々に減少傾向にあったが、2002年（平成14年）を境に再び増加に転じている。平成以降の累計では47万棟に達している。

また、この増加の要因を、ミニ開発住宅地についての研究の中で勝又⁽¹⁾は以下のように述べている。

1994年（平成6年）の法改正により、地階部分（その天井が地盤面からの高さ1m以下）の床面積を、住宅用途部分の延べ面積の1/3まで容積に不算入できるようになり、旧第1種住居専用地域や高度地区等、高さ制限や斜線制限が厳しい地域での“疑似3階化”（地上2階＋地下1階、地上2階＋半地下1階）が可能となった。なお、既に1964年（昭和39年）の建築基準法施行令の改正では、自動車車庫の床面積を、延べ面積の1/5まで容積に不算入できることとなっており、近年増加している1階部分を車庫として利用している3階建て住宅には、この制度の適用を受けていることがあげられている。

表2-1は、勝又による木造3階建て住宅建設に係わる規制緩和をまとめたものである⁽²⁾。写真2-1は大阪府大東市内に立地する3階建て戸建て住宅の代表的な外観の例である。いずれの住宅も、隣棟間隔が民法上の敷地境界からの距離50cm¹⁾をкаろうじて確保して

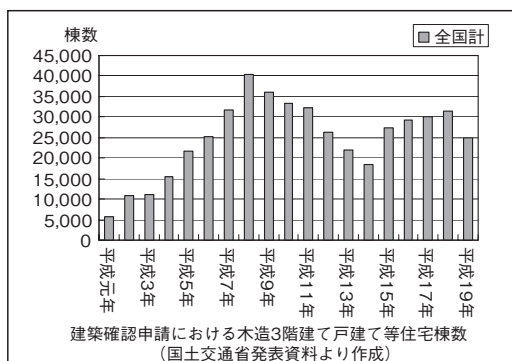


図2-1 建築確認申請における木造3階建て戸建て等住宅棟数
但し平成元年度については、平成元年8月～平成2年3月の累計

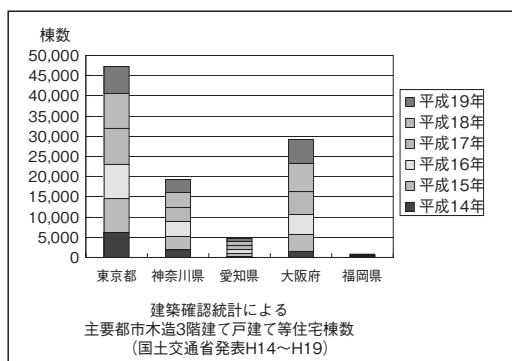


図2-2 建築確認統計による主要都市の木造3階建て戸建て等住宅棟数

1) 建築基準法上では隣地境界線からの後退距離は特に定められていないが、民法第234条に境界線付近の建築の制限の条項「建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない。」が設けられている。

表 2-1 木造3階建て住宅建設に関わる規制緩和の流れ

| | |
|--------------------|--|
| 1964 年（昭和 39 年）1 月 | 自動車車庫の床面積を、延べ面積の 1/5 まで容積不算入（建築基準法施行令） |
| 1984 年（昭和 59 年）4 月 | 第一種住居専用地域における 3 階建て住宅の高さ制限の緩和（通達） |
| 1987 年（昭和 62 年）6 月 | 準防火地域での耐火・簡易耐火構造の木造 3 階建て（地階は除く）建築物が建設可能（建築基準法） |
| 1987 年（昭和 62 年）7 月 | 「簡易構造設計基準」に基づく木造 3 階建て住宅の設計に、構造計算書の添付免除（通達） |
| 1988 年度（昭和 63 年） | 住宅金融公庫融資において木造 3 階建て住宅に割増融資開始 |
| 1989 年（平成元年）3 月 | 「小屋裏利用 3 階建枠組壁工法建築物簡易構造設計基準」に基づく設計に、構造計算書の添付免除（通達） |
| 1991 年（平成 3 年）3 月 | 「混構造木造 3 階建建築物（1 階が鉄骨造又は鉄筋コンクリート造で 2 階及び 3 階が木造である建築物）」の認定（通達） |
| 1992 年（平成 4 年）6 月 | 防火・準防火地域以外で耐火・準耐火構造の木造 3 階建て共同住宅が建設可能（建築基準法） 高さ 13m または軒高 9m をこえる耐火・準耐火構造の木造 3 階建て建築物が建設可能（建築基準法） |
| 1994 年（平成 6 年）6 月 | 地階部分（その天井が地盤面からの高さ 1 m 以下）の床面積を、住宅用途部分の延べ面積の 1/3 まで容積不算入（建築基準法） |

「建て替え誘導を通じた郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備論」

勝又 済 国土技術政策総合研究所より転載



写真 2-1 3 階建戸建住宅の代表的な外観（大東市内：2006 年 9 月筆者撮影）

いるかまたは隣家と壁面が接した状態で密接して建てられている。また、やや敷地面積に余裕があるものは、1階部分に居室が設けられているが、敷地面積が狭い場合には1階部分がピロティになっており、車庫として使用されている。これらの多くが総3階建てで、縦長の不安定な形態となっており、耐震性が劣る可能性がある²⁾。また、多くの事例が狭小な敷地面積のため、緑化スペースはほとんどなく、道路に車庫のシャッターが並んだ外観を呈しているものもある。

3. 居住者アンケートからみた住環境について

3-1 調査の概要

本研究では、3階建て戸建て住宅の居住者の意識調査を通じて、ストックとしての現状を明らかにする。調査対象として先の澤井らが調査対象としていた東大阪市に隣接する大東市を選んだ。大東市は人口約12万人、東大

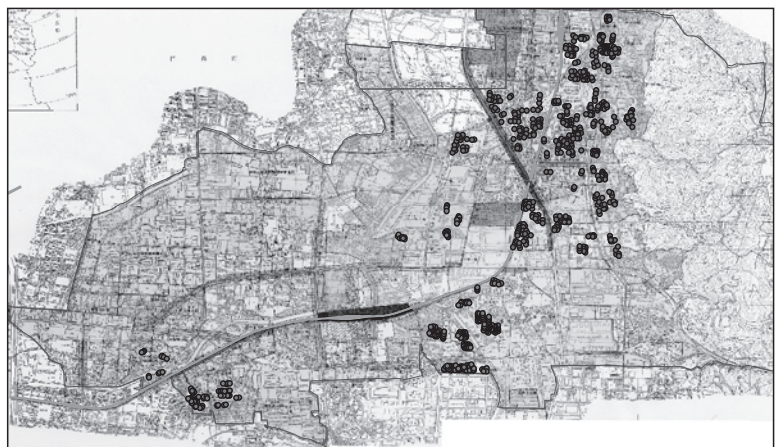


図3-1 調査対象の3階建て戸建て住宅の分布

阪市と同様に中小企業が多く立地し、大阪市のベッドタウンでもあり、3階建て戸建て住宅も数多く立地している。

居住者の意識調査のために市内の3階建て戸建て住宅の分布を目視により調査した結果を図3-1にあらわした。また、用途地域と重ね合わせたところ図3-2のようになった。用途地域別到大東市にある3階

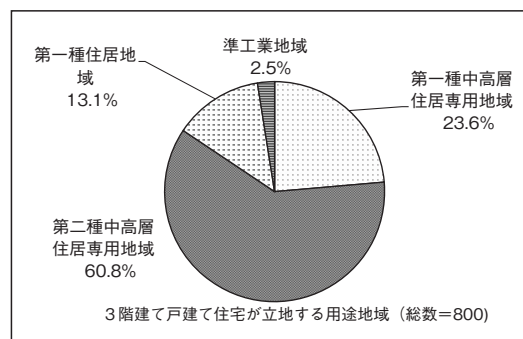


図3-2 調査対象の3階建て戸建て住宅が立地する用途地域

2) 阪神淡路大震災の木造建物の被害に関する調査では、1階部分を駐車場にしているピロティ形式の住宅や平面計画が桁行方向に対して梁間方向の壁が少ないミニ開発住宅の被害が多いという報告がある。また、軒を連ねて建っている建物では全体的に傾斜もしくは崩壊、または端に位置する建物ほど大きな被害を受けている例が多いことが指摘されている。

表 3-1 調査概要

| | |
|------|-------------------------|
| 調査対象 | 大東市内の3階建て戸建住宅居住者 800 世帯 |
| 調査日時 | 2006 年 10 月～11 月 |
| 配布方法 | ポストへの戸別配布・郵送回収 |
| 回収数 | 214 票（回収率 26.7%） |

建て住宅の分布を調べたところ、最も多かったのは「第二種中高層住居専用地域（容積率200%・建蔽率60%）」で60.8%であった。次いで「第一種中高層住居専用地域（容積率150%・建蔽率60%）」が23.6%、「第一種住居地域（容積率200%・建蔽率60%）」が13.1%という順に多く建てられている。また、「準工業地域（容積率200%・建蔽率60%）」にも2.5%と少数ながら建てられている。

次に前述の戸建て3階建て住宅に居住する800世帯に対してアンケートを配布し、居住者の意識調査を行なった結果について述べる。調査の概要を表3-1に示す。

3-2 調査結果

3-2-1 回答者の属性

回答者の年齢は30代、40代、50代、60代がそれぞれ2割ずつを占めている（図3-3）。また、居住年数で最も多かったのが6～10年の31.3%、次いで11～15年の27.6%であ

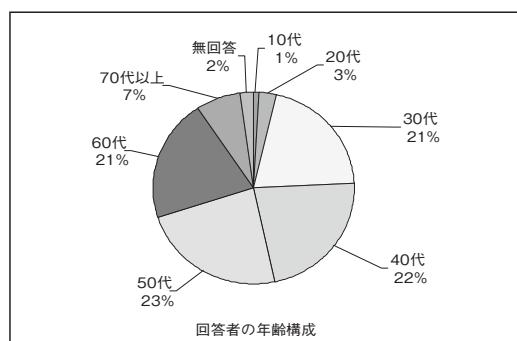


図3-3 回答者の年齢構成（総数214票）

た（図3-4）。

図3-5は、住まいの選択時に重視した項目について尋ねた結果である。最も多かったのが「住まいの立地」の38.0%で、次が「価格」の32.0%でこの2つで全体の7割を占めている。これを年代別にみたのが図3-6である。60代以上では、「価格」が42.4%と高率で、「間取り」は3.4%しかない。50

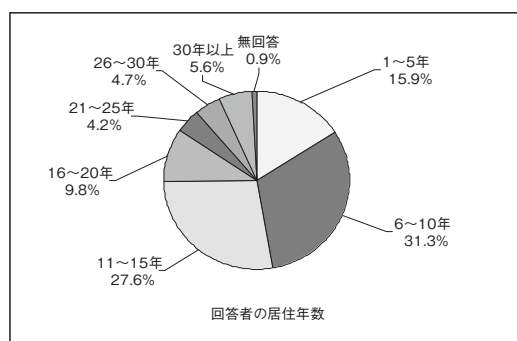


図3-4 回答者の居住年数（総数214票）

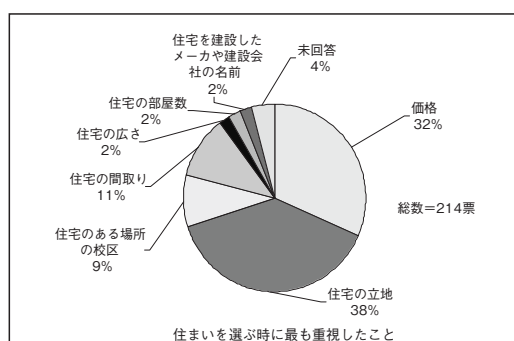


図3-5 住まいを選ぶ時に最も重視したこと（総数214票）

代以下の回答者では、「価格」よりも「立地」を重視した割合が高くなっている。

3-2-2 住まいの現状について

狭小住宅における問題の一つが耐震性である。図3-7は、現在の住まいの耐震性に対する考えを尋ねたものである。35.5%が「大丈夫だと思う」と回答しているものの、「不安があるので耐震診断や補強工事をしたい」が14.5%、「不安を感じるが何もするつもりはない」が35.5%を占め、半数が耐震性に不安を感じている結果となった。

敷地面積と1階床面積をみると、敷地面積の多くが50㎡前後に集中しており、特に狭小な敷地の場合には1階の床面積と比較すると住宅が敷地いっぱいに建てられているのがわかる（図3-8）。また、回答者の回答した敷地面積と延べ床面積から容積率を割り出してみると、指定容積率の200%を超えたものが多くみられた（図3-9）。これは、私道を挟んだ囲み型の開発などで、私道の面積を除いた敷地面積で計算した場合と推察される。

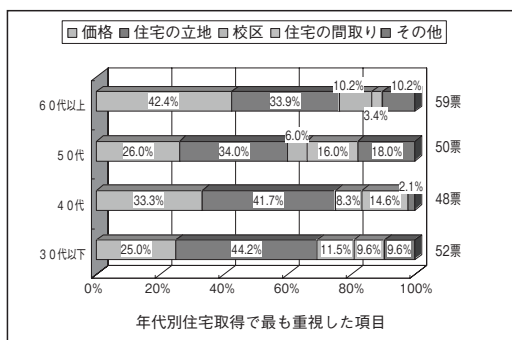


図3-6 年代別住宅取得で最も重視した項目

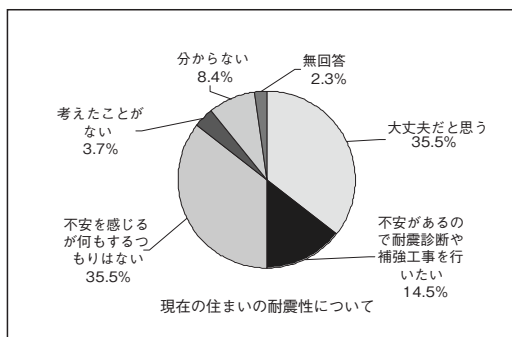


図3-7 現在の住まいの耐震性について（総数214票）

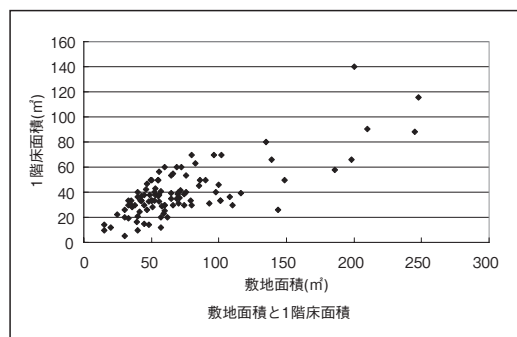


図3-8 敷地面積と1階床面積

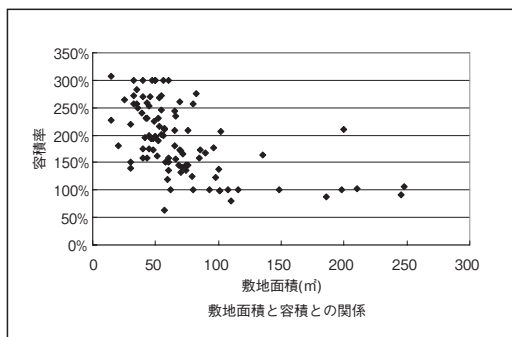


図3-9 敷地面積と容積

3-2-3 住まいのバリアフリーについて

次にバリアフリーの観点からストックとしての住宅性能を見るために現在の住まいの手すりの設置状況を尋ねたのが図3-10である。最も手すりの設置率が多かったのが階段の77.6%，次いで浴室の22.0%である。トイレの設置率は10.3%，洗面所の設置率は2.3%し

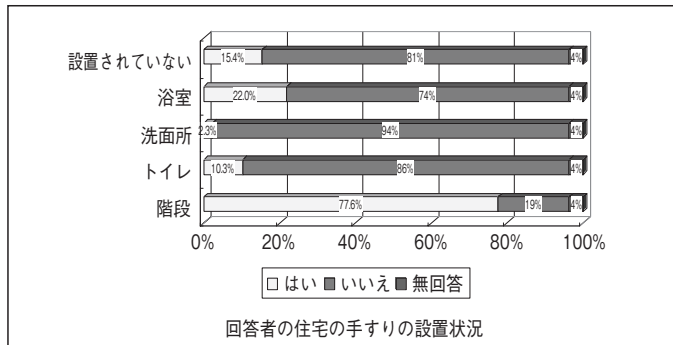


図3-10 回答者の住宅の手すりの設置状況 (総数214票)

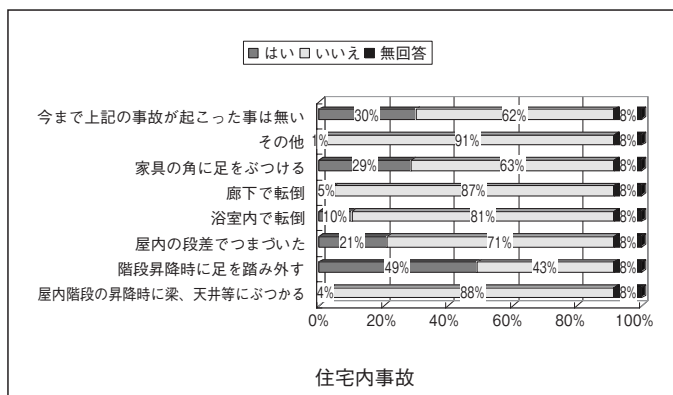


図3-11 住宅内で起きた事故 (総数214票)

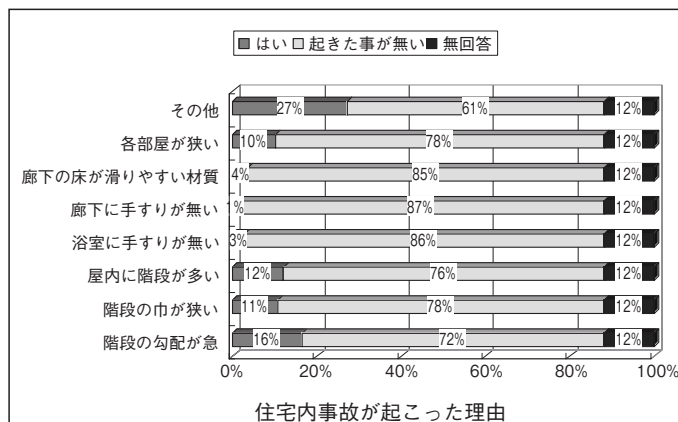


図3-12 住宅内事故が起こった理由 (総数214票)

がなく、「手すりがどこにも設置されていない」も15.4%あった。

狭小な敷地に建てられた3階建て戸建住宅は、階段が多く面積を占めるために、その他の居室などの空間が狭くなりがちで、住宅内の事故も起こりやすいと考えられる。そこで住宅内での事故の有無と原因を尋ねると、「事故がない」は30.0%であったが、特に多い事故が手摺の設置率が77.6%あるにもかかわらず「階段での足の踏み外し」の49.0%であった（図3-11）。また、事故の要因については、「階段の勾配が急」が16%、「階段の幅が狭い」が11%、「屋内に階段が多い」が12%が主な理由としてあげられている（図3-12）。理由で26%を占める「その他」では、「自分の不注意」とするものが多いが、中には「階段の足元が見えなかった」、「階段がもう一段あると思い足を滑らせた」「踊り場がらせん状だったので」「加齢による体

力低下のため」という意見もあった。

3-2-4 近隣関係について

前章でも述べたように、3階建て戸建住宅は密集して建設されることが多く、地域環境としては好ましくない空間を形成する一方で、密集がかつての長屋のように密接な近隣関係を生み出す可能性もある。そこで、近隣とのトラブルや交流に関して一般的と想定される項目を設定して現在の住まいで何が起きているかについて尋ねたのが図3-13である。

その結果「近隣関係でトラブルが起きたことがある」が13.1%、「隣家の物音が聞こえてうるさく感じることもある」が31.8%あった。また、交流については、「近隣居住者の名前を知っている」が93.0%、「挨拶」が87.4%、「立ち話をする」51.9%、「訪問しあう中の家がある」36.4%、「家族ぐるみの付き合い」25.7%、「物の貸し借りをする」が23.8%という結果となった。

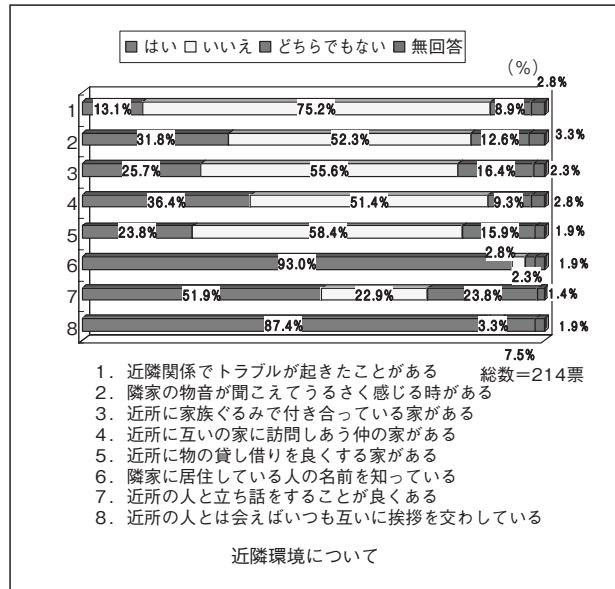


図3-13 近隣環境について（総数214票）

3-2-5 居住継続意向と居住性について

では3階建ての戸建住宅の居住者は現在の住まいにどの程度満足しているのだろうか。図3-14は通風や間取りなど現在の住まいの居住性に関連すると考えられる8項目を設定し、それらに対する回答者の評価を示したものである。

最も評価の高かった項目は「日当たり」で、「大変良い」が33.0%「ある程度良い」が40.0%であった。ま

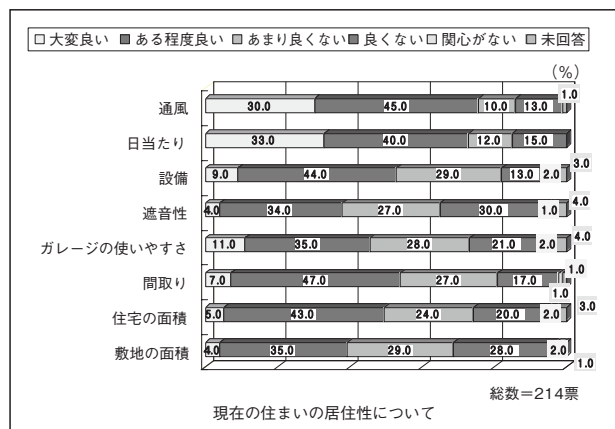


図3-14 現在の住まいの居住性について（総数214票）

た、次に多かったのが「通風」の30.0%であった。「通風」「日当たり」は「大変良い」と「ある程度良い」をあわせると7割を超えており、3階建て化により屋外に面した開口部が増加した効果が現れていると推察される。しかし、評価が低い項目としては「遮音性」「敷地の面積」があり、「良くない」「あまり良くない」をあわせると6割近くが悪い評価を与えている。また、「ガレージの使いやすさ」についても「良くない」「あまり良くない」をあわせると5割近くが悪い評価を下している。

前述のように居住性については、評価できる点もあるが、狭さから来る使い勝手の悪さが評価を下げる要因になっている。それでは居住継続志向はどの程度あるのだろうか。現在の住まいへの定住意向について尋ねると、「住み続けたい」が29.4%、「住み続けたくない」が36.0%となった（図3-15）。「住み続けたくない」の理由としては図3-16に示したように、最も不満が多かったのが「間取りが使いにくい」の37票、次に「敷地が狭い」の31票、「家の面積が狭い」の22票が主な理由として指摘されている。「その他」の回答も33票と多いが、主な意見としては、「3階建ての不便さは住んでみないと分からなかった。年をとった時に足が悪くなれば、ますます住みにくいし、外出できなくなるので悪循環」

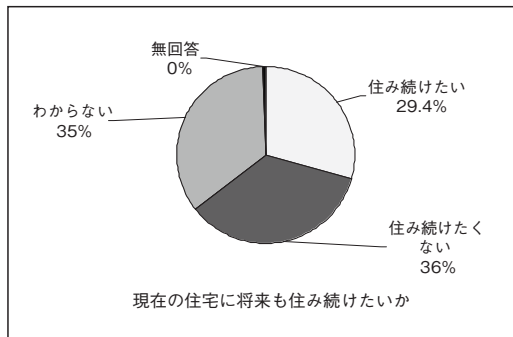


図3-15 現在の住まいに将来も住み続けたいか (総数214票)

「家の面積は狭いののに家が高い。空気が悪い。工場が多く遊ぶ所も無い」、「庭が無く隣と近いから」、「階段が辛い」、「子供が独立したら広すぎるので不便」、「老後は、できればバリアフリーの平屋に住みたい。3階建ては不便」、「年をとると、階段がしんどいと思うので、マンションが良いと思う。」などがあつた。

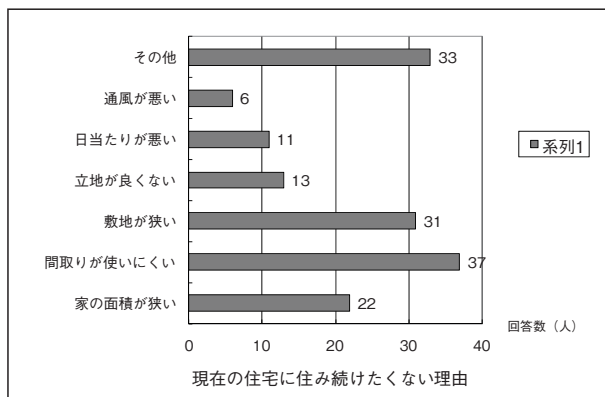


図3-16 現在の住まいに住み続けたくない理由

この居住性については「3階建て住宅に住んで良かったこと、悪かったこと」について自由回答を求めたところ、様々な意見が寄せられた。

3階建ての利点については、回答者214名のうち61名から「ガレージが1階にあるので買い物した時、荷物を運ぶのに便利」、「部屋の間取りと、部屋数、トイレの数など、よく考えたので、大変満足している」、「狭

い土地の中で部屋数が多くとれる」、「駐車場が1階に取れるなど土地が有効利用できる」など3階建てにすることによる間取りや住宅計画の利点に関する意見が最も多く寄せられた。また、次いで多かったのが、「2階をリビングにしたので日当たり通風がとても良い」、「見晴らしがよく、プライバシーが保たれる」などの3階建てにすることにより通風や日照などの居住性が向上したことであった。

その一方で、悪かったことに関する意見は119名から寄せられた。最も多かったのが、「階段の上り下りや掃除が大変（40代・女性）」、「風呂やトイレが、1階や2階のみで不便（40代・女性）」、「階段が多くて大変である。間口は狭く、物を3階（物置）に上げている為取りに上がるのが面倒である（40代・女性）」、「階段の昇り降りがしんどい。妊婦や子供にも危険。階段の為に部屋が分断されるので狭い（30代・女性）」、「3階は倉庫化している。初期の思いと違い大きな誤算（60代・男性）」などの3階建て住宅の日常生活における階段の昇降の多さに対する不満である。

この階段昇降の多さについては、特に今後自分が高齢者や障害者になったときのことを想定した時に強く感じるようである。「3階建て住宅は、若い時は良いが年を取ると足、腰が立たなくなるため、2階建て住宅が良いと思う（40代・女性）」、「上下の移動になるので、今後身体が不具合になると心配（膝痛、腰痛）（40代・性別不明）」などの意見や、住宅購入時に若かった居住者も居住年数が多くなるにつれて「若い時は考えた事もなかったが、最近は階段の昇り降りが辛くなってきた（60代・性別不明）」、「2階に上がって生活するので、年を重ねるたびに便利が悪いと感じる。下の階に部屋が無いので不便である（60代・女性）」などの不安を感じるようになったという意見が数多く寄せられた。

このような意見は高齢者だけではない。「住んでみて初めてしんどいと分かった。これから先年を取った時に無理。上がったたり降ったり不便（10代・女性）」、「住んでみると思っていた以上に住みにくい（40代・男性）」、「長くは住めない。足腰が弱ったら平屋に住みたい（40代・女性）」など、若年層においても住む前に想定していなかった不便さを感じている意見がみられた。

これらの意見を総括すると、3階建て化による居住性の向上はあるものの日常生活において頻繁な上下移動が必要な住まいを老後の終の棲家とすることに対する不満や不安があらわれており、これらの要因が「住み続けたくない」という意向につながっていると推察される。

3-2-6 居住継続意向と敷地面積

3階建て戸建住宅といっても前述の図3-8に示したように敷地面積や床面積にばらつきがあり、必ずしも狭小の住宅ばかりではない。そこで、回答者のうち敷地面積が40㎡以下のグループと70㎡を超えるグループを抽出し、この2つのグループの居住継続意識を比較してみた（図3-17）。

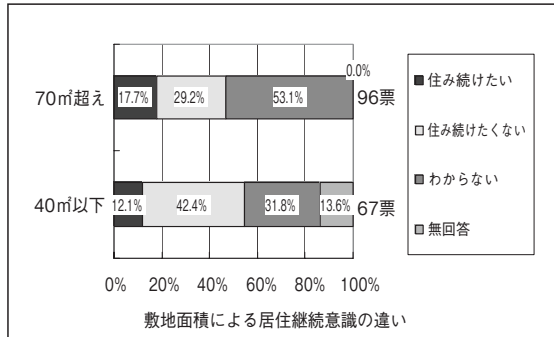


図3-17 敷地面積と居住継続意識の違い

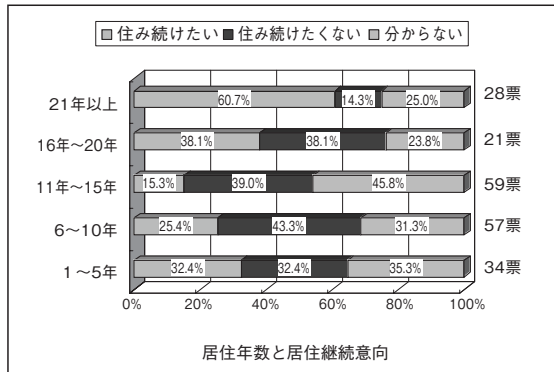


図3-18 居住年数と居住継続意向

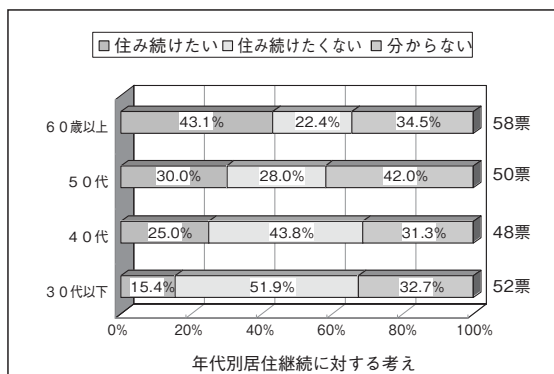


図3-19 年代別居住継続に対する考え

その結果、敷地面積40㎡以下の回答者の42.4%が「住み続けたくない」と回答しているのに対し、敷地面積70㎡を超えている回答者で「住み続けたくない」と回答している割合は29.2%と明らかな差が見られた。また、「住み続けたい」の割合においても、敷地面積40㎡以下が12.1%、70㎡超えが17.1%と5ポイントの差があった。

この居住継続意向を居住年数別にみたところ、居住年数が21年以上になると「住み続けたい」が60.7%と過半数を超えたが、居住年数が20年未満の場合は、「住み続けたくない」がいずれも3割～4割を占めていた（図3-18）。特に「6から10年未満」と「10～15年未満」のグループでは「住み続けたい」がそれぞれ25.4%、15.3%と低率であるのに対し、「住み続けたくない」が43.3%、39.0%と高い割合を示している。

図3-19は、回答者の年代別に居住継続の意向を見たものである。「住み続けたくない」が最も多かったのは30代以下のグループで51.9%と過半数を超えている。また、次に多かったのは40代の43.8%となっている。年代が若いほど今の住まいに継続して居住するつもりがな

い傾向にあることが明らかになった。

それに対し60歳以上では43.1%が「住み続けたい」と回答しているものの、「住み続けたくない」も22.4%存在しており、年代的に「終の棲家」としてとらえられるはずの年代においても不満がある現状が伺えた。

4. まとめ

さまざまな規制緩和を追い風に3階建て戸建住宅は平成以降全国で累計約47万棟建設されてきたが、調査の結果居住性の高い住まいとはいえない部分が多く、必ずしも永続的な住まいとしてみなされていないことがあきらかになった。得られた結果をまとめると次の4点に集約される。

- (1) 3階建て戸建住宅の立地は都市部に特に多く偏在傾向にある
- (2) 居住者の現在の住まいへの定住志向を持つ層は3割以下
- (3) 高齢社会への対応が不十分な住宅が多い
- (4) 居住性の問題は特に狭小敷地であることに起因するものが多い

良質な住宅ストックの条件のひとつは高齢社会への対応である。現在の戸建3階建て住宅が今後のストックとして位置付けられるためには、居住性の劣る住宅の取り扱いが今後の課題となると推察される。現状をみると、3階建て化によって日当たりや通風などのように向上する居住性があり、また、複数の住まいが密接して建設されることによるコミュニティの形成のしやすさという評価できる点もある。しかし40㎡未満などの特に狭い敷地に建てられた3階建て戸建住宅については、居住者の不満が特に強く、また狭小敷地ゆえにエレベーターの設置による階段昇降の困難さの解消などの住宅改善も困難であることから継続居住志向も低く、都市の住宅ストックとして位置づけ難い存在であるといえる。

首都圏のミニ開発について調査した勝又は^[5]、ミニ開発が3階建て化する傾向について住み替えの一つのステップとして位置づけているが、関西圏については、「関西圏のミニ開発住宅地は、首都圏のそれと比べて敷地面積の狭小度や建て詰まり度が高い」と述べており、地域性があることを認めている。今回の調査においても狭小な敷地面積に起因する居住性の悪さが現居住者の継続居住志向に影響を与えている。また、敷地全面に狭小住宅などを建てることで密集化が進むと、火災や、大地震などの際に延焼、倒壊の連鎖が起きやすいことを考えると、特に3階建て戸建住宅における敷地の狭小化に対する何らかの歯止めが必要ではないかと考える。

以上の観点から3階建て住宅の今後の方向性について下記の3点にまとめる。

(1) 敷地の狭小化の規制

調査結果により、敷地面積40㎡前後から居住性に問題が生じている可能性があることがあきらかになった。良好なストックとしての住宅への転換を図るため、敷地規模規制を実施する必要がある。しかし通常では敷地規模規制は建築基準法上地区計画以外の手段では困難である。開発指導要綱などの開発規制の条例化を図るとともに、条例の細則により住宅を3階建てにした場合の敷地規模の規制を行なうなどの検討が望まれる。また、規制すべき敷地規模については地域性も関連するためより詳細な調査が必要である。

(2) 良質な3階建て住宅のストックとしての位置づけ

地域特性によりある程度安価な住宅が望まれる場合あることを考えれば、3階建て住宅を全面的に規制するのは得策ではない。むしろ住宅の3階建化については都市の住まいとしての居住性の確保にもつながっているため、将来のバリアフリー化やエレベーターの設置が可能なスペースを有しているものについては、積極的に都市のストックとして位置づけるべきである。

(3) 住宅品質におけるストック性能の重視

今回の調査であきらかになったことの一つに、居住者が住宅を購入する時に自身や家族が高齢化した時まで考えて住まいを選択するという視点が無いことがある。これは住宅流通における住宅情報が価格や立地や間取りに関する情報が中心で、ストックに関連する住宅性能が十分に理解されていないことも起因している。たとえば2000（平成12）年に施行された「住宅品質確保促進法」においても「高齢者等配慮対策等級」があるものの、段差の有無や手すりなどのバリアフリー設備の有無等が問われているだけで、そもそも階段の多い3階建て住宅の住みにくさを評価するものではない³⁾。今後は住宅のストックとしての適格性能についても評価対象とすべきと考える。

高度成長期の戸数不足により大量住宅供給の時代から、質を重視するストックの時代へと住宅政策が転換したと言われて久しいが、今回の調査であきらかになったように居住者が満足していない住宅が依然として供給されており、またまだ質が重視されているとはいえない現状がある。良質な住宅ストックの確保は持続可能な都市環境の構築にとっては不可欠な要素である。今後は地域特性等を加味しつつも、ストックとしての住宅が都市の重要な資産であるという視点から住宅供給を見直すことが必要である。

3) 例えば「住宅品質確保促進法」の「高齢者配慮対策等級」では、「部屋の配置」の項目があり、「日常生活空間のうち、便所及び浴室が特定寝室の存する階にあること」が、等級4の基準としてあげられている。しかし他の居室との関連や家事スペースと洗濯物干しなどの日常的な動線関係は問われていない。

謝辞

本研究は、本学2006年度卒業研究ゼミ生である畔柳奈津子さん及び坂本愛さんに、アンケート配布、集計等について協力いただきました。ここに記して謝意を表します。

参考文献

- [1]「1960年代のミニ開発住宅地に関する研究 ―埼玉県川口市S地区の住宅更新について―」
曾根陽子・松村朋 日本建築学会技術報告集 第24号 pp281-284 2006年12月
- [2]「大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建て3階建て住宅の特性：東大阪市をケース・スタディとする戸建て3階建て住宅に関する研究 その1」 澤井敬昌・玉置伸吾 日本建築学会計画系論文集 491号 pp189-195 1997年1月
- [3]「大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建て3階建て住宅の変容過程：東大阪市をケース・スタディとする戸建て3階建て住宅に関する研究 その2」 澤井敬昌・玉置伸吾 日本建築学会計画系論文集 500号 pp199-206 1997年10月
- [4]「建売住宅」「ミニ開発」「ミニ戸建」―「零細」宅地上に供給される戸建持家をめぐって―
森本信明 都市住宅学46号 pp3-9 2004年7月
- [5]「建て替え誘導を通じた郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備論」勝又済 国土技術政策総合研究所 研究報告 2007年
- [6]「建築法規実務マニュアル 2007」 細田茂 学芸出版社 2007年
- [7]「1995年兵庫県南部地震 ―木造建物の被害―」 日本建築学会近畿支部 1995年9月

引用文献

- (1)「建て替え誘導を通じた郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備論」勝又済 国土技術政策総合研究所 研究報告 2007年 p71
- (2)「建て替え誘導を通じた郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境整備論」勝又済 国土技術政策総合研究所 研究報告 2007年 p70