

# A Study on the Use-Pattern and Dwellers' Evaluations in Public Operated Housing of Moroe Estate

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2017-10-03 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2297/361">http://hdl.handle.net/2297/361</a>

# 石川県営諸江住宅居住者の 住まい方と入居者評価

山 岸 雅 子

## A Study on the Use-Pattern and Dwellers' Evaluations in Public Operated Housing of Moroe Estate

Masako YAMAGISHI

### はじめに

戦後、わが国の住宅問題は絶対的住宅数不足を解消することから出発した。住宅不足数は第二次世界大戦による住宅の喪失、戦時中の住宅供給不足、海外からの引き揚げ者などによって、約420万戸にも及んだと推察されている。この絶対的住宅難を背景として、昭和26年に公営住宅制度が発足した。この制度による集合住宅は標準設計により建設されたので、同じ型のうえに非常に小規模で、しかも南面平行配置であったために、「無味乾燥なマッチ箱」などとの批判を受けた。公営住宅はこのように住宅難の人々への応急住宅という形で発足し建設されたために、規模や質の水準の低いものという評価が長い間に定着していった。

昭和46年になって、全国的に住宅ストックが世帯数を上回り量的な充実が一応充たされると、住宅問題は「量から質へ」と言われ始めた。特に都市においては人口の集中、地価の高騰により、快適性を無視した住宅が多く建設されている。それまでの住宅政策は「一世帯一住宅」を目標にしてきたわけであるから、この時期になって量充足中心の戸数主義が住宅の質の低下をもたらしているという反省がなされ、「質」へ目が向けられ始めたのである。

このような中、昭和51年に建設された茨城県営六番池団地は、低層高密のタウンハウス型公営住宅で、日本の公営住宅史に残る画期的な住

宅であった。これを契機に、その後各地で地域性を考慮した様々な形態の公営住宅が建設された。

石川県では、昭和52年、当時の公営住宅の持つ課題を一挙に解決しようとして、諸江住宅が計画された。昭和53年から54年にかけて建設され、当時としては画期的な住宅として全国的に注目された。諸江住宅は、六番池団地と同じ藤本昌也によるタウンハウス型公営住宅で、これまでの箱型公営住宅から脱却し、以後の公営住宅計画の流れをかえていくものとなったのである<sup>(1)(2)</sup>。

しかし、諸江住宅団地も建設後20年近くが経過しようとしている。その間に人々の住要求は、個別化・多様化・高度化してきた。諸江住宅居住者の要求も時とともに変化し、周辺の環境も変化している。

そこで本研究は、諸江住宅の居住者を対象に調査することにより、住まい方実態と評価を把握し、居住性の改善や、今後の公営住宅計画への示唆を得ようとするものである。

### 1. 諸江住宅団地の概要

諸江住宅団地以前の公営住宅は、前述の通り絶対的住宅数不足の解消を目指していたため、居住者の住要求や居住実態に適合しない数々の問題が生じており、石川県営住宅も同様であった。

それは全国共通の型計画であったため、地方

における個性や気候風土への配慮が全くなく、生活上の問題も大きかったことが挙げられる。また、間取りの画一性から、その中における生活の画一性をももたらした。このような画一的で地域性のない公営住宅は、その人工的な近寄り難い外観から、石川県のように強い伝統的住意識をもつ風土の中では周囲から異質なものと捉えられ、地域になじまないという問題があった。また、スクラップ・アンド・ビルドの発想は、社会的耐用年数の短さから当然問題であった。

そこで石川県は、このような課題を克服すべく、新しい公営住宅のあり方を検討し、以下の4項目の方針をたてた。それは「自然風土・文化風土との融合」「地域との融合—開かれたコミュニティ作り」「多様性と個の回復」「社会的耐用年数の延長」である(表1)。その具体的な計画と建設の実施となったのが、諸江住宅団地である。

諸江住宅団地は、石川県金沢市諸江町上丁298番地に所在する。敷地面積約12000㎡、建築面積

約4000㎡、延床面積約10000㎡で、建ぺい率32%、容積率77%である(住棟配置図を図1に示す)。RC造ラーメン構造の、3階建て低層集合住宅である。建設年度は昭和53~54年である。住戸タイプは標準世帯向けメゾネット住戸(3DK)60戸(1~2階部分)、小世帯向けフラット住戸(2DK・2LDK)61戸(3階部分)で、総戸数121戸である。各平面図を図2に示す。当初家賃は、メゾネット住戸が32500円、フラット住戸が22000円である<sup>9)</sup>。

## 2. 調査概要

調査は、石川県営諸江住宅団地居住者121世帯を対象に、アンケートを配布回収し、その結果を分析した。調査期間は平成6年10月2日から10月26日までである。調査票配布数は86、回収数は83で回収率は96.5%である。

## 3. 入居者の属性

入居者の属性を表2に示す。

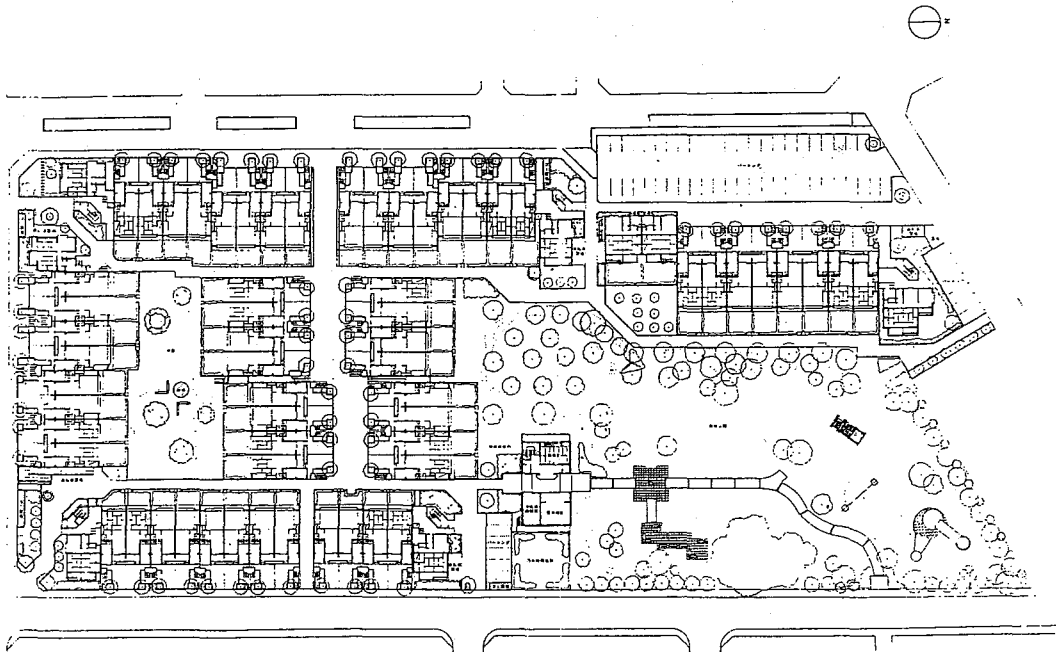


図1 配置図

表1 石川県営諸江住宅団地の計画の概要

達成目標	計画方針	計画方針の具体化					
1. 自然風土・文化風土との融合	a 町家型集合住宅の提案	(1)周辺街路に沿った住戸配置 (2)フロンテージ(間口)を狭くとり土地を高度に利用したメゾネット住戸。 (3)接地した庭付メゾネット住戸、立体街路に面したフラット住戸。 (4)団地内に路地空間を創出した。			b 街並み景観の連続性	(1)周辺の戸建て住宅地と調和を保つため3階建ての低層とした。(4ページ参照) (2)住棟妻側の団地隅部は2階建てとし周辺との景観の連続性をもたせようとした。 (3)方位はある程度犠牲にしても周辺街路に沿った住棟配置とした。	
	b 金沢の自然風土との対応	(1)雪国特有の雁木(ガンキ)のある立体街路。 (2)立体街路のブリッジにある天蓋。 (3)サンルームの設置。 (4)スノータイヤ、除雪用具等のため広い外部物置。			c 生活街路空間の復活	(1)団地内路地空間の創出。 (2)歩行者用細街路のネットワーク。 (3)街路に面して玄関を配置し、街路によって異った街路樹を植樹した。 (4)自転車、乳母車も持ち込める生活街路としての立体街路。 (5)立体街路に2層住宅の屋上を利用した共用庭を設置した。	
	c 金沢の生活様式への対応	(1)駐車率100%の駐車スペースを確保した。 (2)強い戸建て志向に対応した庭付メゾネット住戸。 (3)家具配置のために充分にとった壁量、板量。 (4)広さ志向に対応して各室は6畳、8畳以上とした。 (5)床(又は仏壇置場)の設置(メゾネット住戸)。			3. 多様性と個性の回復	a 型別供給	(1)標準世帯(家族数4~5人) 向住宅・3DKと小世帯(家族数2~3人) 向住宅・2DKのタイプの住宅を供給する型別供給。
	d 金沢の文化の香りの導入	(1)木目調の外壁仕上げ。 (2)室生犀星の詩からコミュニティ領域の名称をとり、その自筆文字により表示した。 (3)(2)のもとになった犀星の詩碑を設置した。 (4)フラット住戸の郵便受、外部物置等に、加賀友禅の型染紋様である加賀紋で住戸の表示をした。				b 各住戸のアイデンティティの回復	(1)専用庭、広い玄関、各戸駐車スペースなど戸建て住宅に近いメゾネット(標準世帯向)住戸。 (2)各住戸先には各戸管理の街路樹・植栽を配した。 (3)室生犀星の作品からとった「雀」「雲」などのコミュニティ領域の設定と、これを使った住戸表示。(メゾネット) (4)加賀紋によってフラット住戸の専用領域を表示した。
2. 地域との融合—開かれたコミュニティ作り—	a 地域と公営住宅の融合	(1)型別供給(3-a参照)により入居者階層を多様化した。 (2)周辺町会(諸江上丁町会)に運営を任せる地域集会所を設置した。 (3)合併処理槽上に地域集会所を設け、異質感を和らげた。 (4)組合区画整理事業による都市公園を団地に隣接して誘置した。	4. 社会的耐用年数の延伸	長期的に良好な社会ストックとしての集合住宅		(1)広い床面積を持ったメゾネット(標準世帯向)住戸。 (2)3階フラット(小世帯向)住戸は少ない費用で将来3戸を2戸に改造できる可変型住戸とした。 (3)メゾネット住戸には更に1室増築可能なスペースを用意した。	

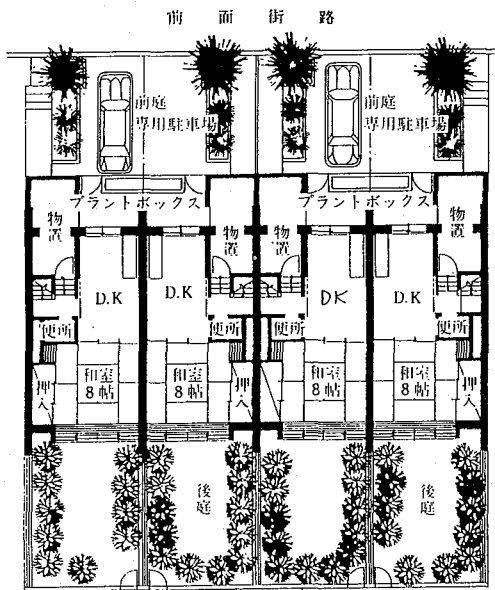
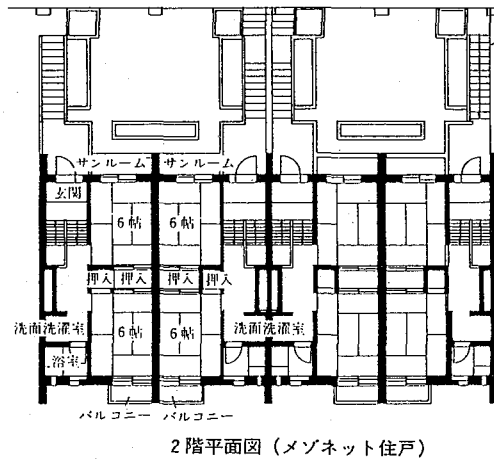
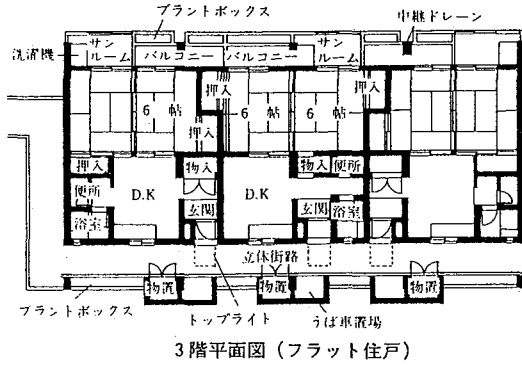


図2 住戸平面図

表2 入居世帯の属性

			%			
家族人数	2人	19.8	世帯主職業	会社員 管理職	12.2	
	3人	18.5		会社員	55.4	
	4人	40.7		公務員	6.8	
	5人以上	21.0		自営業	18.9	
		N=81		その他	6.8	
				N=74		
家族型	夫婦のみ	17.3	配偶者職業	会社員	8.2	
	夫婦と子供	76.5		パート・アルバイト	37.0	
	その他	6.2		専業主婦	43.8	
				N=81		
世帯主年齢	20代	20.3	職業	その他	11.0	
	30代	41.8		その他	N=73	
	40代	27.8		世帯主のみ	45.2	
	50代以上	10.1			世帯主と配偶者	49.3
		N=79			その他	5.5
				N=73		
長子年齢	就学前児	35.4	同居している	3.7		
	小中学生	35.4		同居していない	96.3	
	高校生以上	29.2			N=81	
				N=65		
末子年齢	就学前児	49.0				
	小中学生	36.7				
	高校生以上	14.3				
				N=49		

世帯主の性別は、81世帯中95.1%が男性で、4.9%が女性である。世帯主の年齢は、30代が最も多く、41.8%、次いで40代、20代である。50代以上の高齢の世帯は10.1%と少ない。

家族構成は、夫婦と子供からなる世帯が全体の3/4を占め、夫婦のみの世帯は17.3%である。その他とは、三世代の世帯、ひとり親家族(欠損家族)などである。

家族構成を年齢で見ると(図3)、20代では他と比較し夫婦のみの世帯の割合が高く、30代、40代は夫婦と子供世帯が圧倒的に多い。40代、50代からその他の世帯が出現し、また、50代では再び夫婦のみの世帯の割合が高くなる。単身者がいないのは、公営住宅の入居基準に該当しないからである。

家族人数は、4人家族が多く40%、2人、3人、5人家族が20%ずつである。

表3 居住タイプ別入居者の属性

		メゾネット	フラット
家族 人数	2 人	7.5%	31.7%
	3 人	5.0	31.7
	4 人	50.0	31.7
	5 人以上	37.5	4.9
	***	N=40	N=41
世帯 主 年 齢	20代	5.3%	34.1%
	30代	28.9	53.7
	40代	44.7	12.2
	50代以上	21.1	0
	***	N=38	N=41
長 子 年 齢	就学前児	5.3%	75.0%
	小学生	28.9	17.9
	中学・高校生	42.1	7.1
	高校卒業以上	23.7	0
	***	N=38	N=28
未 子 年 齢	就学前児	28.9%	85.7%
	小学生	34.2	7.1
	中学・高校生	26.3	7.1
	高校卒業以上	10.5	0
	***	N=38	N=28
配 偶 者 職 業	会社員	14.3%	2.6%
	パート・アルバイト	48.6	26.3
	専業主婦	22.9	63.2
	その他	14.3	7.9
	**	N=35	N=38
就 業 者	世帯主のみ	27.8%	62.2%
	世帯主と配偶者	61.1	37.8
	その他	11.1	0
	***	N=36	N=37

有意差判定 \*\*\* 99.5%で有意  
 \*\* 99.0%で有意  
 \* 95.9%で有意

長子年齢は、就学前児・小中学生あわせて70%ある。未子年齢は、就学前児が半数を占める。

世帯主の職業は、会社員が半数を超える。配偶者職業は専業主婦が43.8%、パート・アルバイトが37.0%と多い。フルタイム勤務は8.2%と

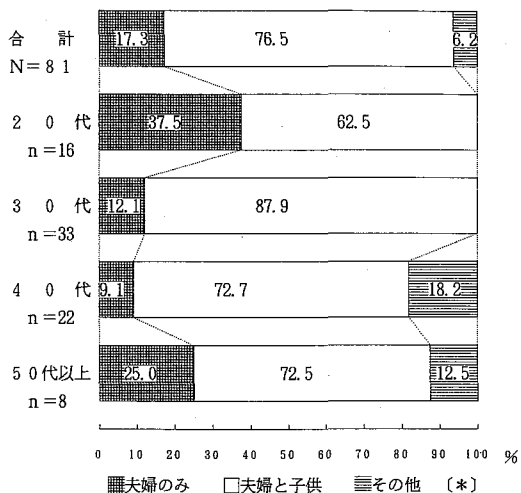


図3 世帯主年齢別家族構成

少ない。公営住宅の入居資格に収入制限があるため、共働きでフルタイム勤務の職業の世帯は一般に入居を制限されるためである。居住戸タイプ別に入居者の属性をみると、次のような傾向がみられる(表3)。

メゾネットタイプ居住者は、フラットタイプ居住者に比べ、家族人数が多く、世帯主年齢が高く、子供の年齢も高い。また、共働き率が高く、フルタイム、パート・アルバイトとも多くなる。

#### 4. 住宅選択行動

##### (1) 入居時期(図4)

諸江住宅は昭和55年に入居を開始しているため、その間に退去者、入居者がいる。現在の入居者は、いつ頃の入居者であろうか。昭和55年~59年,昭和60年~63年,平成元年以降で区切ってみると、平成元年以降が半数を超える。昭和60年~63年は比較的少なく、昭和55年~59年の建設当初からの入居者が32.9%もいる。

昭和55年~59年入居は、世帯主年齢が30代,40代で見られる。40代,50代で昭和60年~63年入居者が多くなる。この年代で入居する世帯は少ない。

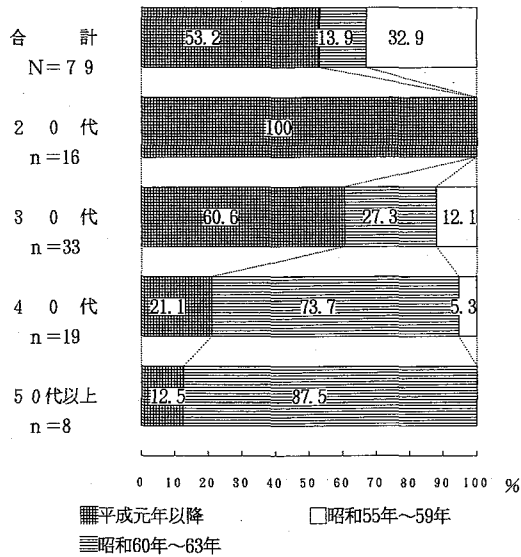


図4 世帯主年齢と入居時期

(2) 前住宅

諸江住宅に入居する直前に居住していた住宅は、一戸建て住宅が21.7%、マンション(中高層集合住宅)25.3%、アパート(木造賃貸、低層プレハブなど)28.9%である。一戸建てからの入居者は、特に2人世帯に多く、結婚を期に親の住宅である一戸建てから諸江住宅に入居したと思われる。3人以上の世帯では、アパート、マンションからの入居がほとんどである。

(3) 入居理由 (図5)

諸江住宅に入居した理由について、「家賃が安い」を挙げた世帯が40.9%で最も多い。公営住宅ということで、民間の同水準の住宅と比較すると、家賃は非常に安いためである。その他は「通勤・通学に便利」「まわりの環境がよい」がやや多い。

「家賃が安い」という回答は、世帯主の年齢が20代で特に多く、30代でも半数がこの理由を挙げている。40代、50代でこの理由を挙げる者は非常に少なく、その他様々な理由による。

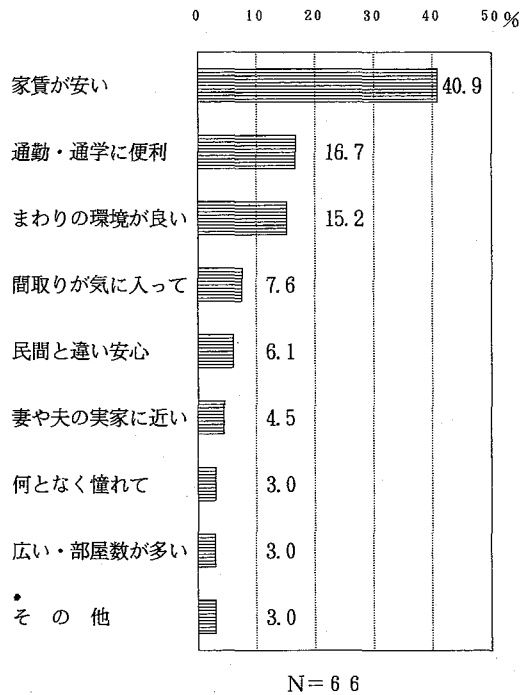


図5 入居理由

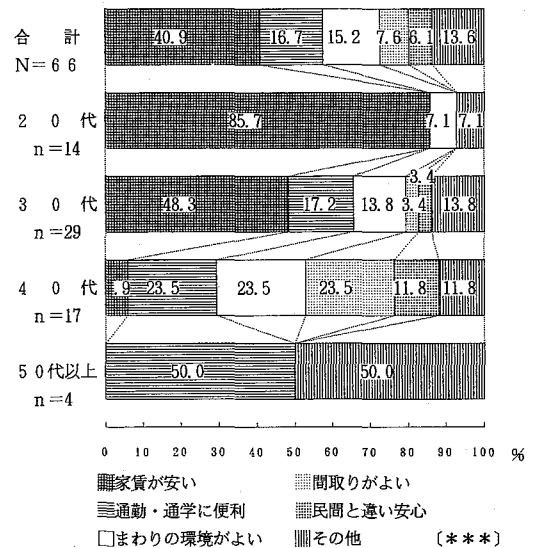


図6 世帯主年齢別入居理由

表4 生活行為と場所

居室名	メゾネットタイプ				フラットタイプ				その他
	ダイニングキッチン	1階和室	2階バルコニー側	2階サニタリー側	ダイニングキッチン	6畳バルコニー側	6畳サニタリー側	その他	
生活行為									
家族が集まる部屋	1.4	47.9	1.4	0	1.4	40.8	4.2	2.8	n=71
休息・団らんする部屋	26.9	50.0	1.3	0	12.8	44.9	17.9	1.3	n=78
食事をする部屋	35.1	29.9	0	0	31.2	22.1	2.6	0	n=77
間食をする部屋	28.9	42.1	5.3	2.6	19.7	38.8	7.9	1.3	n=76
夫婦寝室	0	28.2	14.1	12.7	0	11.3	43.7	0	n=71
子供寝室	0	6.5	46.8	38.7	0	6.5	38.7	0	n=62
子供室	0	2.1	54.2	45.8	0	20.8	16.7	0	n=48
接客する部屋	6.8	49.3	0	0	11.0	38.4	8.2	0	n=73
客の寝室	7.4	37.0	14.8	11.1	5.6	29.6	11.1	3.7	n=54

複数回答

### 5. 住まい方実態と住居内専用空間に対する入居者評価

#### (1) 生活行為と場所 (表4)

住戸内における家族の生活行為がどの部屋で行われているか、その実態を調査した。

「家族がよく集まる部屋はどの部屋か」との問いに対して、メゾネット住戸 (図2) では1階和室が多く47.9%、フラット住戸 (図2) では6畳和室 (バルコニー側) が多く40.8%である。いずれもDKに続く居室であることがわかる。おそらくこの部屋にテレビが置かれ、食事の後などに家族が集まりやすいのであろう。この傾向は、L (リビングルーム) を持たないDKタイプにおける住まい方でごく一般的にみられる。「休息・団らんする部屋」も同様である。DKに続く和室に加えてDKで団らんすることも多い。「食事をする部屋」はDKが圧倒的に多いと考えられたが、DKに続く和室の使用率がきわめて高い。これは、DKの狭さに起因するのであろう。間食も同様であるが、他の和室で

間食する世帯もある。

夫婦寝室は、メゾネット住戸の場合は団らん室となることの多いDKに続く1階和室が多い。フラット住戸の場合は、メゾネット住戸と異なり団らん室にならない方の和室を夫婦寝室にとることが多くなる。

子供寝室は、メゾネット住戸の場合は2階の和室2室がどちらもとられやすく、フラット住戸は夫婦寝室となるサンルーム側の和室がとられやすい。

このように住戸タイプによって寝室のとられ方が異なるのは、入居者の家族構成や年齢が異なるためである。入居者の属性のところで述べたように、メゾネット住戸の居住者は4~5人世帯で、夫婦と子供が2~3人の世帯がほとんどであるのに対し、フラット住戸居住者は夫婦のみか、子供が1~2人の若い世帯が多い。

各タイプの居住者の属性を考慮すると、メゾネット住戸では、2階が子供の寝室にとられ、夫婦寝室は1階にとられる。夫婦寝室は日中は団らん室に転用され、夫婦寝室の独立性は著しく劣る。居室数の少ない住戸では一般にみられる傾向である。子供寝室を優先的に確保するため、夫婦寝室が他の行為の場、多くは団らん室に転用されるのである。

フラット住戸では、2室しか寝室にとれないので、夫婦寝室と子供寝室が兼用される。親子別就寝ができていないが、子供のほとんどが就学前児と小学生であるので、問題はあんなんとか対応している。親子別就寝をするより、団らん室をとることの方を優先しているのである。

2DK、3DK程度の部屋数の家族向け住戸の場合、接客専用の部屋は確保できない。諸江住宅においても同様で、家族の集まる部屋、団らん室と兼用される。宿泊する客がある場合には問題が大きい。フラット住戸の場合は家族の寝室にならない方の和室に客の部屋をとるが、メゾネット住戸の場合は、家族の就寝する場所を (多くの場合夫婦の就寝) 移動して、客のた



めに部屋をあけるということをしている。

このように、メゾネット住戸では1階のDKと和室、フラット住戸ではDKと和室2室の使用頻度が高く、生活行為が重なることにより生活上多くの問題を抱えている。

(2) 各室広さ評価

各室の広さを入居者自身に5段階(1. 広い 2. やや広い 3. 普通 4. やや狭い 5. 狭い)で評価させた。各住戸タイプの広さ評価の平均値(上記の評価指標の数字を点とする。)を図7に示す。6畳和室は両タイプとも低い評価である。8畳和室は普通の評価を得ている。特に狭いと評価されたのは、浴室、洗面所である。

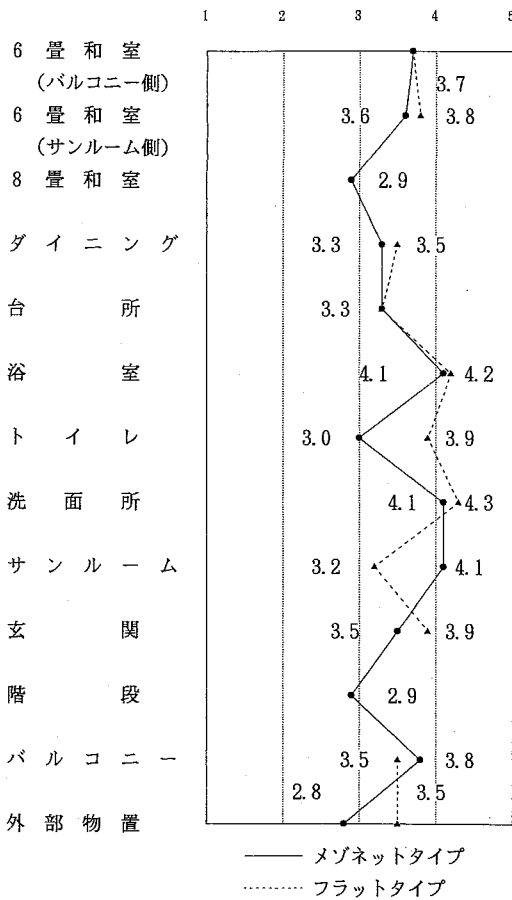


図7 広さ評価 平均値

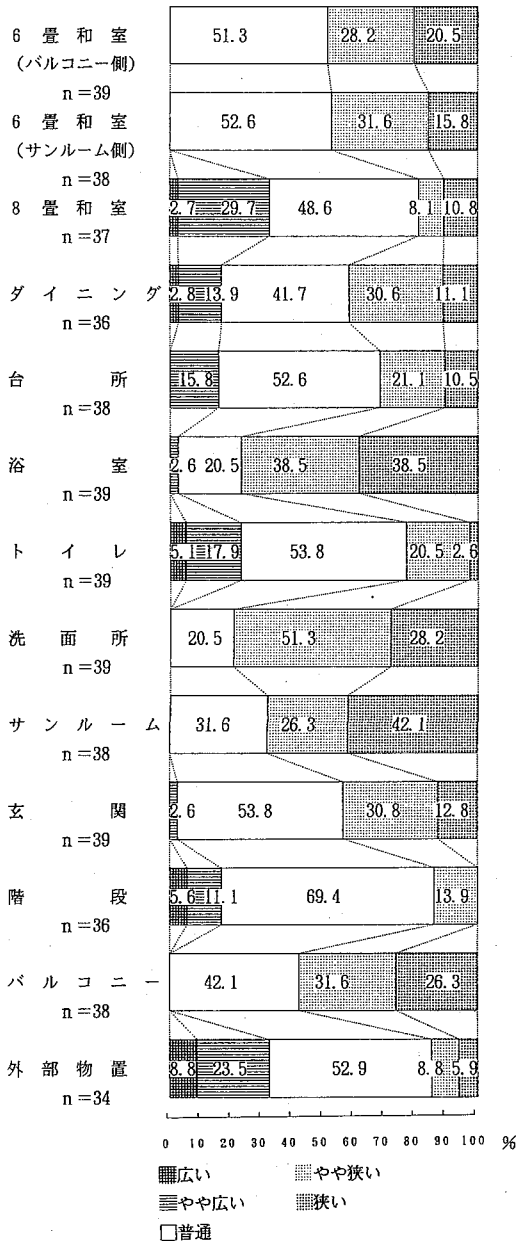


図8 メゾネットタイプ 広さ評価

詳しくみたものが図8と図9である。いずれのタイプも、またいずれの場所も「広い」という評価をしたのはごく少数である。また、6畳和室は「やや広い」の評価を与えた世帯もなく、全体に広さに関する評価は非常に悪いといえる。

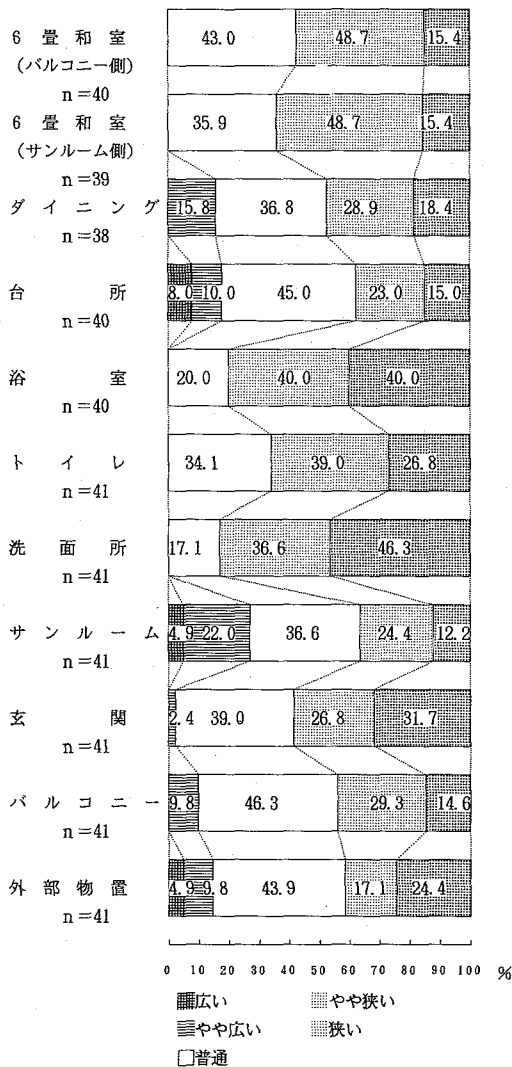


図9 フラットタイプ 広さ評価

浴室、洗面所の評価は、両タイプであまり差異がみられないが、トイレの評価は異なる。トイレの広さ自体は両タイプで違いはない。トイレの広さ評価を家族人数別にみると、人数が少なくなるほど評価が低くなる。家族人数の少ないフラット住戸では当然評価が低くなる。トイレはそこで行う行為や使用する人数は限られており、人数が増えても広さへの影響はあまりない場所である。そのため、家族人数の多い世帯では他の不満と比較すると、相対的に評価がよ

くなったのであろうと思われる。

サンルームはフラット住戸では「広い」や「やや広い」と評価する者もいるが、メゾネット住戸ではそう評価する者は皆無である。これも家族人数別にみると、家族人数が増えるに従い評価は低くなる。サンルームはトイレと異なり、利用行為が限定されていない。特に冬期の洗濯物干し場に利用されることが多く、石川県営住宅にサンルームが設置されたのもその理由からである。その意図は十分に伝わり利用されているものの、広さの面で問題を残している。

(3) 部屋数に対する満足度

部屋数に対しては、「満足している」と回答した世帯は18.5%、「不満である」と回答した世帯は81.5%である。住戸タイプ別にみると、メゾネット住戸では不満率が84.6%、フラット住戸では80.5%と、メゾネット住戸の方が部屋数が多いにも関わらず不満が大きい。前述のように家族人数が多いことと、子供の年齢が高いことが要因である。小学校高学年から個室確保の必要性があるとすれば、世帯の必要寝室数が異なるためである。子供の年齢別にみると、長子年齢でも末子年齢でも、中学生・高校生、それ以上の年齢の子供をもつ世帯に不満が大きい。

部屋数に不満と回答した65世帯に対して、「もしあと1部屋増築が可能だとしたら、何のための部屋が欲しいか」と質問したところ、図10の最上段のような結果になった。選択肢は、回答のあった「子供室」「風呂・洗面所」「客間」「トイレ」「納戸」「仏間など」「その他」である。

最も多いのが子供室で61.5%の世帯が希望している。家族構成別にみると、夫婦のみの世帯は12.5%であるが、夫婦と子供世帯では67.9%が子供室を希望している。今後生まれてくる子供のために希望しているのではなく、現在の子供室が既に不足していることをうかがわせる。

末子の年齢別にみたのが図10である。末子が就学前児や小学生の世帯に特に子供室希望が多い。これから子供に個室を与える必要性を感じている世帯である。末子が中高生世帯では、子

供室希望は減少し、客間要求が出てくる。

住戸タイプ別にみると、メゾネット住戸の子供室要求は56.3%、客間要求は25.0%であるのに対し、フラット住戸の子供室要求は66.7%、客間要求は24.6%である。客間要求はどのタイプも25%程度ある。子供室要求がフラット住戸の方に多いのは、絶対的居室数不足によるものだろう。

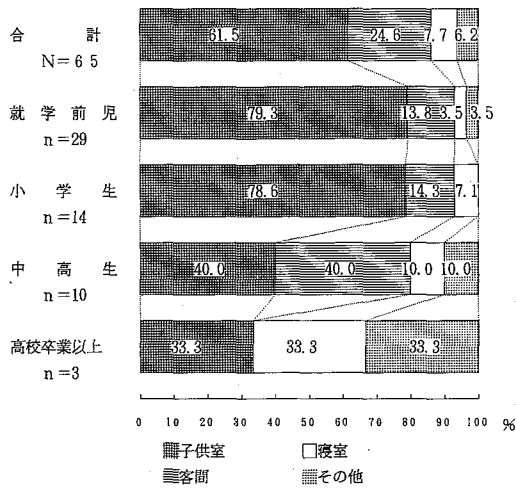


図10 末子年齢と増築希望室

(4) 収納スペースに対する評価

諸江住宅の居住者専有の収納スペースは、メゾネット住戸では、1階8畳和室に1間半分の押入、2階6畳和室にあわせて1間半分の押入、1階に住戸内外から使用可能な8.1㎡の物置がある。フラット住戸には、6畳和室に各々1間分の押入、玄関に1間分の物入れ、立体街路(住戸入口前)に2.9㎡の物置と乳母車置場がある。

これらの収納スペースに対して、「十分である」と回答したのは31.7%で、「不十分である」と回答したのは68.3%である。多くの世帯が収納スペース量に対して不満を持っている。家族人数別にみると(図11)、家族人数が多くなるに従い不十分という回答が多くなる。住戸タイプでみると、メゾネット住戸の方がフラット住戸より絶対的な収納スペース量が多いにもかかわらず、家族人数の多いメゾネット住戸が不十分

であるとの回答が多い。

現在収納スペースが不十分であると回答した

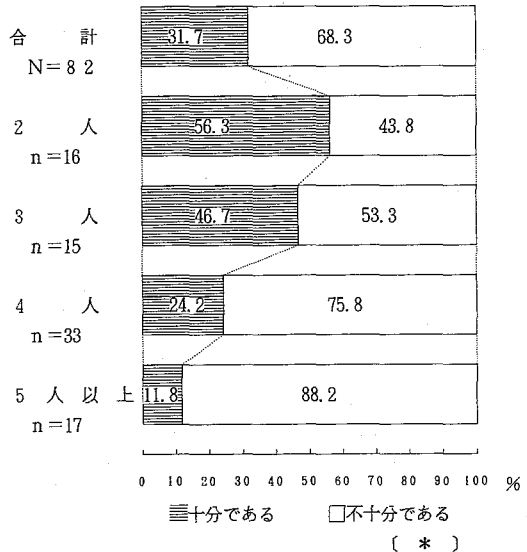


図11 家族人数と収納スペース

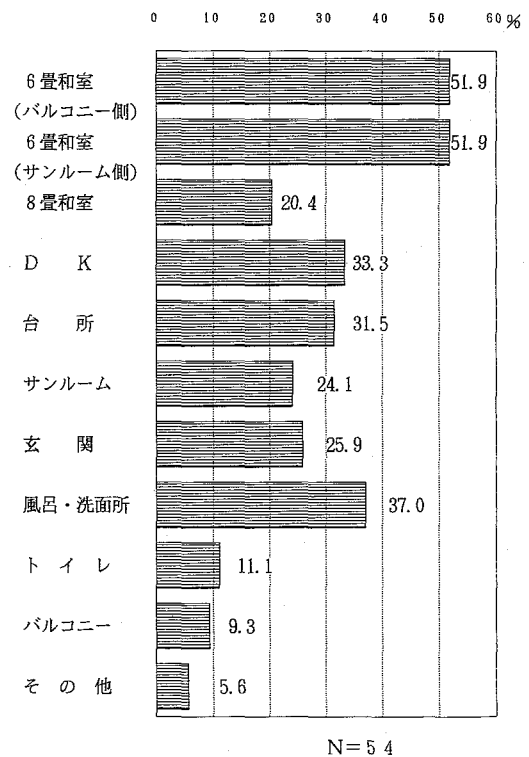


図12 収納スペースが不十分なところ

56世帯について、「現在の収納スペースでは足りない、あるいは現在はないが新たに設けたいと思うところはどこか」と設問したところ、図12のような結果を得た。

足りないのは6畳和室が多く、過半数の世帯が挙げている。部屋の広さの評価も低く、生活行為が重複するため、収納物品も多くなりがちであるためであろう。8畳和室はメゾネットにしかないが、部屋も広く押入が1間半あるため、増加要求は少ない。

また、風呂・洗面所への希望が多い。特に洗面所自体が非常に狭く、現在収納スペースがないため、このような希望が現われたのであろう。洗面所には、洗剤や化粧品類など収納すべき物品が意外と多い。また、タオルや下着なども収納できればしたい家庭もある。洗面所に収納スペースを希望する世帯が多いのは、このような理由によるのであろう。

### 6. 住戸外空間に対する入居者評価

図13に示した、住戸外空間に関する12項目について、それぞれ「1. 強く思う」「2. やや思う」「3. どちらでもない」「4. あまり思わない」「5. 全く思わない」の5段階で評価させた。図に示した平均値は、評価指標の数字を点に置き換えて算出した数値である。

#### (1) 駐車スペース

列挙した内容の中では「駐車スペースが少ない」ことが、最も居住者の不満項目である。メゾネット居住者は各戸の1階に専用の駐車スペースがあり、フラット居住者には、団地敷地内3カ所にフラット住戸数分の駐車スペースがある。全世帯分確保されているにもかかわらず、駐車スペースが少ないという回答が70%ある。自家用車を保有しているのは、調査対象世帯の95.1%である。自家用車を保有していない世帯は、駐車スペースが少ないと感じているのが25.0%で、しかも強く感じているものは皆無であるのに対して、保有している世帯は69.7%が少ないと感じている。車を持つて多くの世帯

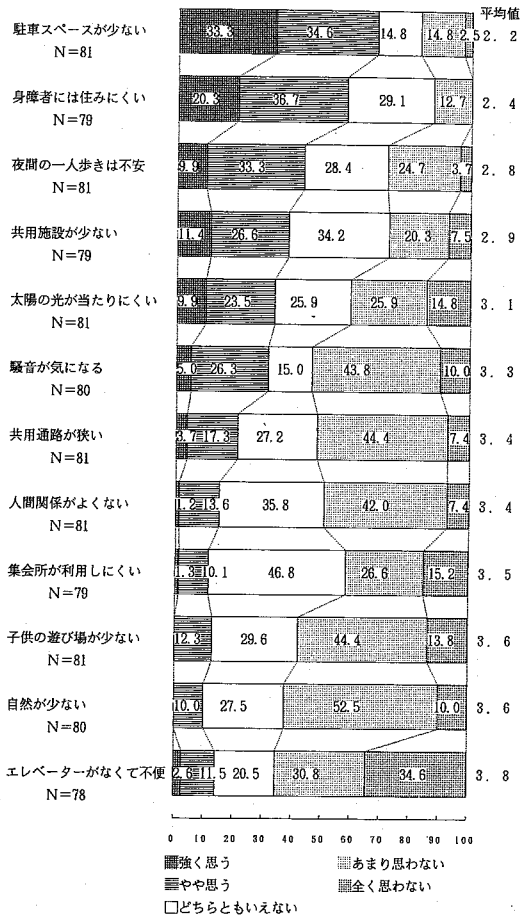


図13 共用スペース・外部環境評価

にとっては大きな不満であるが、持たない世帯にとっては全く問題にならず、むしろ駐車スペースに共用空間を割くよりは、他の用途に割くことを希望しているかもしれない。

また、駐車スペースが少ないと感じているのは、専業主婦やパート・アルバイトの者よりフルタイム勤務の者の方が多い。共働きで双方が自動車通勤をしているが自動車の駐車に困っている、あるいはそうしたいが駐車スペースがなくて買えない世帯が強く感じているのであろう。

車で訪問した客の車をどこに駐車しているかとの設問に対しては、「どこか邪魔にならない路

上に 53.7%」「近くのスーパーなどに 37.8%」「自宅用の駐車場に 35.4%」「車で  
の訪問は避けてもらう 4.9%」という結果であ  
った。この中で、特に路上においてもらう世帯と、  
近くのスーパーなどにおいてもらう世帯に「駐  
車スペースが少ない」という意見が多い。

そこで、「駐車スペースは十分だと思うか」と  
の設問では、「もう1台分のスペースが欲しい  
58.8%」「団地内に来客用に数台分のスペースが  
欲しい 26.3%」「十分だ 10.0%」という結果  
となった。1世帯に2台分のスペースを要求し  
ている世帯が多いが、共用のスペースのほとん  
どを駐車スペースにとってもよいかは今後の大  
きな問題といえる。

## (2) 身障者対応設計

駐車場問題に次いで同意が多く得られたの  
は、「身障者には住みにくい」ことである。

諸江住宅は、住棟内の共用廊下を町家の路地  
空間を意図した設計になっている。住棟の3階  
部分を立体街路で結び、地上からスロープで自  
転車や乳母車を住戸前まで持ち込める。しかし  
このスロープは車椅子通行を意図したものでは  
ないため、勾配がやや急であり、車椅子通行は  
難しいだろう。1～2階のメゾネットは直接階  
段で各住戸に出入りするの、必ず階段を利用  
しなければならない。また住戸内も階段をもつ  
ため、足が不自由になれば生活はしにくいだろ  
う。

配偶者の職業別にみると、フルタイム勤務の  
者の同意率は83.3%であるのに対し、パート・  
アルバイトは53.8%、専業主婦は51.6%である。  
社会的な関心の違いであろうか。

## (3) 夜間の不安感

夜間、敷地内の歩路が暗いことやフラット住  
戸用の駐車スペースなど、不安感を感じるの  
ではないかと考えたが、43.2%の同意率で非常  
に高いというほどではない。

子供が就学前児の場合は同意率は低いが、小  
学生以上になると高くなる。末子が高校卒業  
以上の年齢になると、全世帯（4世帯）が同意し

ている。塾やクラブ活動などで子供の帰宅が遅  
くなる場合を心配していると思われる。

団地敷地内は植栽が成熟し、見晴らしが悪い  
ものの、住棟が囲み型配置で歩路が住戸に近接  
しひと気を感じることができると、大きな不  
安はないと予想される。団地外周道路は、日中  
は隣接した大型スーパーがありあまり不安感  
はないと思われるが、閉店した後は無人の店  
舗や大規模駐車場は死角も多く、危険を感じる  
のであろう。

## (4) 共用施設

諸江住宅の共用施設は、団地居住者のみのた  
めのものではないが、集会所（諸江上町会運営）  
のみである。少ないと感じているのは38%で比  
較的多いといえる。集会所の利用に関しては、  
使いにくいと回答したのは11.4%と少なく、集  
会所自体に対しての不満は少ない。しかし、使  
いにくいと回答した7世帯のうち6世帯は共働  
き世帯であるので、今後夜間や休日の利用への  
考慮や、利用手続きなどに配慮が必要だろう。

## (5) 自然環境

団地内の自然環境については、少ないと感じ  
ている世帯は10%のみで、62.5%はそう感じ  
ていない。住棟内側の植栽が成熟していること  
もあるが、そう本数は多くない。緑が多いと感じ  
るのは、おそらく各戸専用庭の生け垣や植栽、  
隣接する都市公園の豊富な植栽によるのであ  
らう。共用空間のみで十分な自然環境を作り出  
すほどの余裕がなければ、専用庭の存在が重要  
である。

しかし、植栽が成熟しているため、太陽の光  
が当たりにくいこともある。諸江住宅は住棟が  
南面平行配置ではないため、日照条件の悪い場  
所もありうる。「太陽の光が当たりにくい」と感  
じているのは33.4%で、感じていないのは  
40.7%である。特に感じていないのは日中家に  
いないフルタイム勤務の者で、専業主婦は感  
じている者が多い。植栽を豊富にすること、住  
棟をまとまりのある配置にすることは、日照条  
件を均質化できないことにつながり、どちらを重

視するかの問題でもある。しかし、日照が悪いと強く感じる世帯が10%いることは問題といえよう。

(6) 子供の遊び場

諸江住宅内の子供の遊び場は、住棟に囲まれた中庭が該当する。中庭には、円形の砂場と木製のベンチが設置されている。いずれも面積は決して大きくはない。子供の遊び場が少ないことに同意する者の割合が12.3%と少ないのは、隣接して区画整理事業による広い都市公園があることによるものだろう。

子供の年齢別にみると、同意率は末子が就学前児の世帯は28.6%、小学生46.7%、中高生41.7%である。就学前児をもつ世帯がそれより年齢の高い子供をもつ世帯より同意率が低い。

諸江住宅では前述の中庭、隣接する都市公園の他に、3階に2階の屋上を利用したプレイロットがある。また、住棟間スペースに設置されている駐車スペースは、団地内道路との境界に柵などなく、駐車されていない場合は道路と一体になって利用できるようになっている。これらの場所は就学前児にとっては、自宅付近の格好な遊び場となるであろう。付きそう母親にとっても都合がよい。

しかし小学生以上になると、遊びの種類や規模が拡大し、上記の遊び場では十分でない。また、大きい子供がボールを使った遊びなどをしているのは、就学前児を安心して遊ばせることができない。子供の遊び場は、子供の発達段階に応じた場を提供することが重要である。尤も、小規模団地内で数種の遊び場を設置する必要はなく、年齢の高い子供用の遊び場は、地域単位で実現すればよい。

7. 諸江住宅団地の特徴に対する入居者評価

諸江住宅は以前の公営住宅にはみられない、多くの試みがなされている。具体的な内容については表1に示した計画にみられる。ここでは、そのうち図14に示す10項目の諸江住宅の特徴について入居者の評価を調査した。図14に挙げる

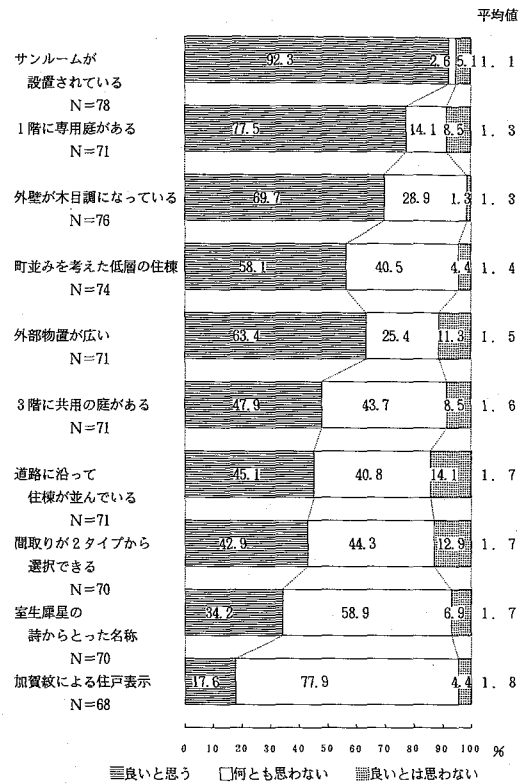


図14 諸江住宅の特徴評価

10項目について、1. よいと思う 2. 何とも思わない 3. よいとは思わない の3段階で評価させた。

入居者による評価が高いのは、「サンルームが設置されている 92.3%」「1階に専用庭がある 77.5%」「外壁が木目調になっている 69.7%」「町並みを考えた低層の住棟 58.1%」「外部物置が広い 63.4%」である。よいと思わないと回答した世帯はどの項目も少ないが、「道路に沿って住棟が並んでいる」「間取りが2タイプから選択できる」などがやや多い。何とも思わないとの回答が多いのは、「加賀紋による住戸表示」で77.9%もある。あまり入居者にはなじみがないようだ。

(1) サンルームの設置

北陸は冬期は降雪があり、特有の季節風が吹く状態が5～6カ月にわたって続く。このよう

な地方では洗濯物の外干しが難しく、ガラス戸で囲まれているサンルームがあると、非常に便利である。石川県では、昭和49年度の新規建設分からサンルームを設置するようになり、また、昭和48年度以前に建設された分についても徐々に設置するようになってきた。諸江住宅は昭和53年～55年に建設されたものであるので、当初からサンルームが設置されている。

諸江住宅の入居者は、サンルームが設置されていることに対して、前述のように非常に評価している。サンルームに関して、自由記入で「雨や冬等の悪天候のとき便利」という意見が非常に多い。「南面で日がよくあたる」「おしゃれ」などの意見もある。少ないが「良いとは思わない」と回答した入居者は、「狭い」「日があたらない」という意見から否定的な回答である。サンルームの設置自体に問題があるのではなく、方位や規模に問題がある場合がある。

## (2) 専用庭

以前の標準設計による公共住宅では、一般に公平の原理から1階住戸であっても専用庭は設置されない。しかし、1階住戸にはその特長を活かし専用の庭が設置できるため、設置できる敷地条件のところでは設置されるという考え方に変化してきた。

諸江住宅では、専用庭はメゾネット住戸にのみ設置されている。専用庭についての評価は、住戸タイプによって異なる。3階にあるフラット住戸では「良いと思う」と回答したのは71.9%であるのに対し、メゾネット住戸では82.1%である。フラット住戸においても評価は良いが、実際に居住しているメゾネット住戸居住者に比べ、やや関心が低い。

また世帯主の年齢でみると、年齢が高くなるに従い、良い評価をする世帯が増加する。20代では55.6%、30代では68.8%、40代では90.0%、50代以上では100%の世帯が「良いと思う」と回答している。園芸の趣味等に関係があるかもしれない。

家族構成をみると、子どもの有無で評価が異

なる。夫婦のみの世帯では55.5%、夫婦と子どもの世帯では78.9%である。子どものいる世帯における評価が特によい。

## (3) 木目調の外壁・犀星の詩による住棟名・加賀紋による住戸表示

外壁はコンクリート打ち放しだが、表面は茶色の木目調に仕上げられている。このことにより、コンクリートの塊という感じがかなり減じられている。

木目調の外壁仕上げになっていることについて、入居者の69.7%が「良い」と評価している。特に年齢の高い層に受け入れられているというようことはなく、どの年齢層にも評価が高い。自由回答では「公営住宅らしくない」「汚れが目立たない」などの意見が見られる。

また石川県では、昭和53年度の建設から、建設地に由来したコミュニティシンボルとしての住棟表示方法を考案し実施した。数字による号棟表示では個の否定につながるとし、定住性の低い県営住宅を愛着のあるものにしようと意図したものである<sup>(4)</sup>。

諸江住宅では、室生犀星の詩「木の芽」からとった7語（木・麦・雲・芽・雀・草・雪）を住棟名称にし、犀星の自筆文字によって表示し、元の詩を石碑にしたものが中庭に置かれている。

犀星の詩からとった語を住棟名称にし、金沢の文学を盛り込んだことについて、34.2%しか「良い」と評価していない。「良い」と評価した者は「A. B. C…というより良い」「風情がある」などの意見であるが、その他は「良くない」というよりは「気にならない」「文学に詳しくない」「知らなかった」というように、「何とも思わない」入居者が多い。実際には、棟番号で呼び合い、この名称は必ずしも生活の中で生きておらず、計画側の意図したようには働いていないようだ。

フラット住戸の郵便受け、外部物置などに、加賀友禅の型染紋様である加賀紋で住戸表示がなされている。

このことについては、諸江住宅の特徴評価の10項目の中で最も平均値が低かった。「良くない」との評価は4.4%と少ないが、「何とも思わない」が77.9%もある。「気にしていない」「あまり重要に思わない」「知らない」「必要ない」との自由意見が多い。

金沢の文化を住生活に導入しようとする試みの中で、木目調の外壁は公営住宅らしくないと良い評価を得たが、犀星の詩や加賀紋など直接実生活と関わりの薄い文化の断片は、公営住宅居住層には差別化につながらず、ほとんど受け入れられていない。より実質的なものを必要としているのであろう。

### 8. 居住環境改善評価

現在居住している諸江住宅団地の、主に共用空間に対して、どのような改善要求があるかを調査した。この設問は、自由に改善できると仮定して回答させたもので、図15に示した22項目について、同意した者の割合が高いものから列挙した。

#### (1) 団地内共用施設

前述のように、諸江住宅には周辺町会で使用する集会所のみで、共用施設はない。そこで、託児所、屋内プール、接客施設の設置、集会所の位置の変更について意見を聴取した。いずれも50~60%の同意率である。中でも託児所設置の要求が強い。特に小学生、就学前児のいる世帯の同意率は70%を超えている。

屋内プールは、高級分譲集合住宅などに設置されていることがあるが、この設問では、20代が約70%、30代が65%、40代が40%、50代が30%と、若い層に特に要求が強い。また同じ年齢層といえるが、子供の年齢が若くなるに従い要求が強くなる。

#### (2) 住棟外観

住棟外観は現在は木目調仕上げコンクリート打ち放しであるが、入居者は「今の木目調のように柔らかい感じがよい」とする者が80.5%と多く、「タイル貼りのようなものがよい」とする

者は14.3%と少ない。「外観は今よりもっと凹凸のある変わったのがよい」とする者も14.5%と少ない。従って、外壁は現状で満足が得られている。タイル貼り外壁はコストもかかり高級感があるが、入居者には木目が馴染みやすいのであろう。

また、住棟高さも現在の準接地形低層が生活しやすく、現在よりも高い住棟を望む者は12.8%しかいない。高い住棟を望んでいるのは、年齢が高い世帯になるほど多くなる。小さい子供がいる世帯は接地性を重視しているためであろう。また、高層住棟になればエレベーターの設置をしなければならないが、高年齢層の世帯ではエレベーター設置の要求につながるのかもしれない。

#### (3) 住棟配置

メゾネット住戸は各戸に駐車場をもつため、団地外周道路に面していない住戸には自動車か団地敷地内をアクセスできるようになってい

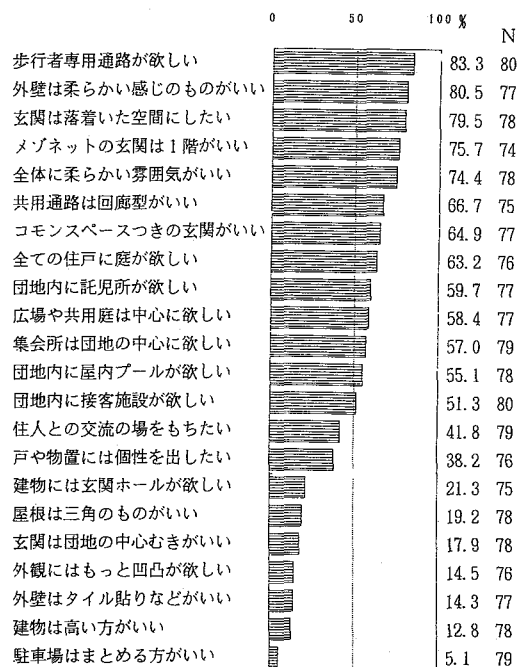


図15 居住環境改善評価



る。「歩行者専用道路があった方がよい」の同意率は非常に高く、83.3%ある。自動車が駐車スペースにない場合は、子供が広く使えるという利点があるが、自動車の出入りに危険を感じているのであろう。

また、諸江住宅は、広い共用庭を団地敷地の中央に配置する配置計画ではなく、歩車分離した中庭と、歩車融合した生活街路の2つの共用庭を、住棟がはさむ配置になっている(図1)。この配置に関しては、「広場や共用庭は中心に欲しい」とする者が58.4%あった。町家の景観や露路空間における生活の創出を目指した配置であるが、入居者の多くは歩車分離された広い共用庭が敷地中心に配置されることを望んでいることがわかる。

駐車場については、現在の各戸に設置されている配置を望む声が強、「駐車場はまとめる方がよい」とする者は5.1%しかいない。現在各戸に配置されているメゾネット住戸と、まとめてとられているフラット住戸居住者で大きく差はみられなかった。

#### (4) 住棟内共用スペース

1～2階はメゾネット住戸で玄関は直接道路に面しており、3階のフラット住戸は片廊下が通っている。この共用廊下は各住棟をオーバーブリッジで結んでおり、2階メゾネット住戸の屋上を利用した共用庭にもつながっている(立体街路と呼ぶ)。

このようにひと続きの回廊型であることについては、入居者は66.7%が「良い」に同意している。共用通路はフラット住戸に対してのみあるので、メゾネット住戸入居者と同意率に差が出ると考えたが、ほとんど差異はみられなかった。

差異が見られたのは、子供の年齢で、就学前児や小学生の小さい子供のいる世帯で同意率が高くなる。また、団地内の交流の程度をみると、交流の程度が高いほど同意率が高く(図16)、この形態を支持している。階段室型では3階の住戸に行き来するには一旦地上階まで降りて、目

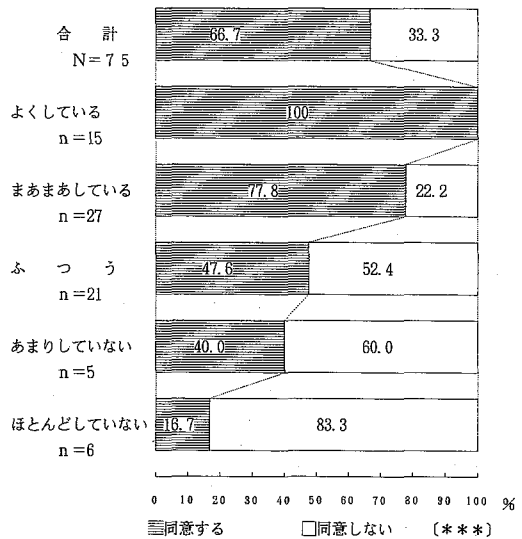


図16 交流程度と共用通路の回廊型への同意率

指す住戸のある階段室を3階まで上らなくてはならないが、通路でつながっていればその必要はなく、容易に行き来できる。この共用通路は近所同士の交流の場になりやすく、生活街路として機能しているといえそうだ。

## 9. 住宅・周辺環境に対する満足度及び転居希望

諸江住宅と周辺環境に対して、総合的にどの程度満足しているかを聴取した。評価は、1.非常に満足している 2.まあまあ満足している 3.普通である 4.やや不満である 5.非常に不満である の5段階である。その結果を図17に示す。

諸江住宅の満足度は、非常に満足が4.9%、まあまあ満足が32.9%である。不満と回答したのは、非常に不満はなく、やや不満は22.0%であった。住戸タイプによる違いはみられない。

周辺環境に対する満足度の方が住宅に対する満足度より高く、満足と回答した世帯が約60%ある。不満と回答した世帯も少なく12.0%である。住宅自体は狭いことなど多くの生活上の問題があるが、団地の立地条件としては、隣接し

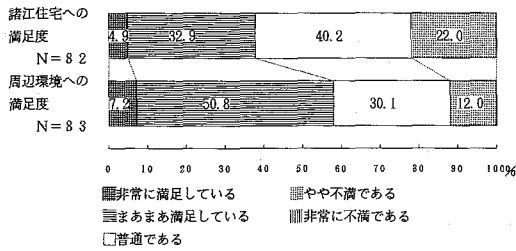


図17 諸江住宅及び周辺環境に対する満足度

て大型スーパーが建設されたことや、金沢駅にも近いことで満足されていることがわかる。

転居希望を図18に示す。「わからない」とする世帯が半数を占める。次いで多いのが「5年以上住む予定」で17.1%、「1～2年は住む予定」が13.4%である。ほとんどの世帯が一戸建住宅の建設を目指している。あるいは親との同居の予定があり、定住の意思はない。特に規模の小さいフラット住戸居住世帯や、就学前児や小学生のいる若い世帯の転居希望は強い。長く住もうと考えている世帯は、世帯主年齢が40代、50代以上の子供の年齢の高い世帯である。

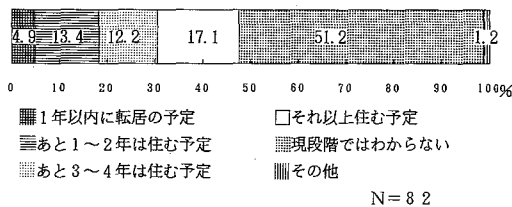


図18 転居希望

おわりに

諸江住宅の開発は、それまでの画一的な公営住宅計画の設計・計画から、地域性を考慮した計画へと転換していく契機となった画期的な住宅団地のひとつであった。

しかし、本研究で明らかになったように、入居者に対する調査より、多くの問題点が把握された。

特に大きな問題であるのは、住戸規模であろう。民間分譲集合住宅の多くは3LDK～4L

DKで、80～120㎡であることを考えれば、メゾネット住戸（3DK）で74.5㎡、フラット住戸（2DK）で49.7㎡に2～5人世帯で居住すれば、不満が出るのは当然といえる。

更に、北陸という地域特性、住宅事情がある。つまり地方によって住戸規模は異なり、特に北陸3県は全国一住戸規模が大きい地域である。従って、住戸面積水準の高い地域においては、いくら全国的にみれば一律の基準であっても、もともと公営住宅は床面積基準が低いこともあり、相対的により小規模に感ずることになる。

また、部屋数の不満も大きい。子供の年齢が低い場合は、親子・きょうだい同室就寝でなんとかしているが、小学校高学年程度から親子・異性別就寝を実現しようとすれば、部屋数の不足の問題は大きい。

諸江住宅では、フラット住戸は夫婦のみか夫婦と就学前児の2～3人世帯が多いが、メゾネット住戸は子供が小・中・高校生の4～5人世帯が多い。部屋数の不満が高いのは、本文で述べたようにメゾネット住戸居住者の方である。公営住宅に定住率を高くするしかけをいくらしても、子供の年齢が高くなれば部屋数の不足から、必然的に転居せざるを得なくなってしまう。あるいは、最低限の住生活が保障されないことになる。

現在、公営住宅の建設戸数は、量の充足を第一義としていた昭和40年代までの大量供給時代に比べ、大幅に減少している。公営住宅は、昭和26年の発足以前の戦災復興応急簡易住宅から今日まで、約280万戸建設され、昭和63年現在199万戸が管理されている<sup>(5)</sup>。全国では総住宅ストックの5.4%、石川県では3.3%を占めている<sup>(6)</sup>。石川県では割合は低いものの、常に一定程度公営住宅を必要とする層は存在している。

現在石川県では、新規供給より居住水準改善を目指して既存住宅の建替、住戸改善が主流となっている。

諸江住宅も、当初の計画の長期的な社会的ス

トックとするための、フラット住戸の3戸を2戸に改造することや、メゾネット住戸の増室などが、いずれなされる時期が来るだろう。しかし前述のように住戸規模の問題は大きく、住戸規模の増大を財政的にどこが負担するかなど、多面的に考慮する必要はあるが、早急に改善することが望まれるし、それでも尚現在の住生活上の問題のいくつかは残されることになるだろう。

ただ、箱形の公営住宅然としたものは好まれず、諸江住宅の接地型住棟や外壁仕上げは、おおいに受け入れられており、今後の計画に積極的に取り入れていくべきものであろう。また、立体街路などで、接地階でない住戸の横のつながりを保障し交流をうながした計画も、十分利用されている。

また、フルタイム共働き世帯の多くは入居資格収入基準を超えるため現在では入居が少ないが、これらの世帯は多くの不満や要求を持っている。今後女性の就業率が高まる中、入居基準の緩和が先決ではあるが、住居計画上、共用施

設の充実や住戸内の合理性を高めることが必要となるであろう。

基本的な居住水準や住要求を満たし、地域の風土に適合した住宅を実現した上で、自らの地域の文化の存在に関心を示し、見直す工夫や、地域に根ざした生活の実現へのしかけは、今後とも期待されているのではないだろうか。

## 文 献

- (1) 「石川県の土木建築史」石川県土木部 P260, 1989
- (2) 「地域と住宅」玉置伸悟 勁草書房 P346, 1994
- (3) 「新しいコミュニティを目指して 石川の公営住宅」石川県土木部建築住宅課 P7, 1982
- (4) 「新しいコミュニティを目指して 石川の公営住宅」前掲 P48
- (5) 「地域と住宅」前掲 P342
- (6) 「図説 日本の住宅事情」建設省住宅局住宅政策課 ぎょうせい P247, 1993