

曖昧境界生活領域

ワンルームマンション Re - コンセプト 千葉の住宅市街地に建つ集合住宅改修計画

A vague border life domain A one-room apartment re-concept
 A multifamily housing repair plan to be built in the house city area of Chiba

10623003 五ノ井麻衣

主査 篠原聡子准教授

副査 沖田富美子教授

副査 小谷部育子教授

共用空間・個室・ワンルーム・単身者・生活領域
 common space・private room・one-room・single life・life territory

1 研究の目的と背景

1-1 研究の目的と背景

2020年、首都圏、都心部の住居の4割強が「単身者の住処」となる。高齢化、未婚・晩婚化、離婚率の増加、女性の社会進出やインフラ設備のさらなる充実といった社会背景と同時に、単身世帯の割合はその増加の勢いを加速している。

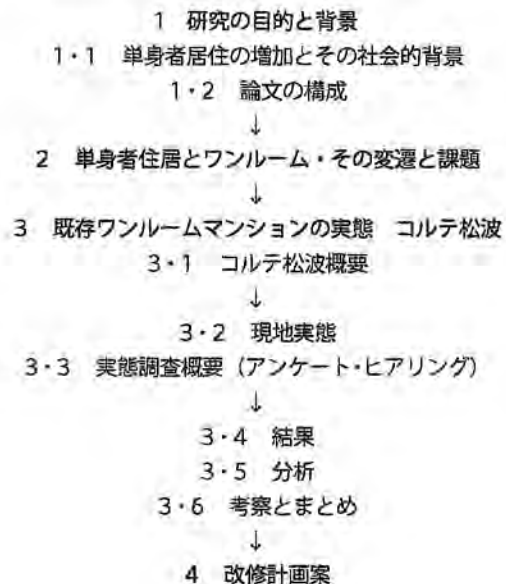
近年の単身者の主な住処として「ワンルームマンション」がある。ワンルームマンションは、1980年代になって急速に普及したが、ほとんどが投資目的の賃貸用であり、また「仮の住まい」という憶測のもとで建設され、賃借人のニーズは当初ほとんど考慮されず、「社会の中で個人が各々で」個人の完結した生活の場」として個室を持つことが、個人の豊かな生活である」という時代の中にあっただ。

しかし、単身者居住はもはや居住形態の特殊解ではなく、「仮の住まい」でもない。単身者の金銭的なニーズにより、現在のワンルームマンションの新築床面積は23㎡くらいが平均で、非常にミニマムであり、これは豊かな生活を営む場としては極小すぎると考える。「個室完結空間の確保」をすることが、「個人の豊かな生活」であるという時代はもう当の昔に過ぎ去った。

個室完結空間であるワンルームマンションが単身者の主な住処となったことにより、単身者居住は地域社会の中で孤立化しさらに孤立してしまった。

そこで本研究では、社会的背景と単身者住居の供給と需要、その実態を把握し、千葉の近郊住宅市街地に建つワンルームマンション「コルテ松波」の改修計画を通して、本来の「個人の生活空間の豊かさ」とは何なのか、地域社会の中で孤立してしまっただ単身者が、これからの地域社会、都市を自ら形成する側となる住居とはいかなるものか、これからの単身者住居のあり方と住コミュニティ形成の可能性を探り、「単身者の住処」の存在自体を考え直し、再構築することを目的としている。

1-2 論文の構成



第1、2章では、単身者居住の増加とその社会的要因を背景に、現代に至る単身者住居の変遷、ワンルームマンションの現状を時代背景と共に捉え、これからの地域社会に単身者が対応し、自ら形成することを考慮した上で、現在の単身者住居の問題点を明らかにし、これからの単身者の住まいのあり方を問題提起する。

第3章では、これからの社会における単身者住居のあり方を、改修計画を通して実現することを念頭に、序論で問題視した単身者住居であるワンルームマンションの事例（コルテ松波）を取り上げ、アンケートとヒアリングと現地視察からなる居住実態調査を行い、単身者の居住実態とワンルームマンションの実状を掴み、改修計画の方針をたてる。

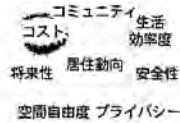
第4章では、第1～3章を踏まえて出した結論ワンルームマンションRe - コンセプトを元に、改修計画を空間、建築として具現化する。

2 単身者住居とワンルーム・その変遷と課題

2.1 単身者の居住動向

単身者の居住動向として以下の7項目が挙げられる。

- ①空間の自由度の重視②将来性の重視③プライバシーの重視④生活効率度の重視⑤安全性の重視⑥コミュニティの重視⑦コストの重視



ここで留意しておきたいこと

*2.1.1 単身者の居住動向

は、単身者世帯の中でも社会的地位つまり所得などのコスト的な面で、ある程度居住可能な住居が制限され、クラス分けされるといふ点だ。居住動向のうちの⑦コストの重視という視点の一致はワンルームマンションを選択する居住者の像を抽出する上で重要な項目となると考える。

2.2 単身者住居の変遷

2.2.1 単身者住居

歴史の変遷をみると、単身者住居は時代背景や風潮を享受しながらその住まいのカタチを変化させてきたことがわかる。近隣との関わりが活発であった明治・大正時代には、一人での生活のためにコミュニティが失われることを懸念し、また、関東大震災の復興のために、不燃材である鉄筋コンクリートの単身者住居が多く建設された。(例：御茶ノ水文化アパート・同潤会) さらに経済が発展してくると、民間の店舗併用都市型賃貸が登場し始める。(例：清州寮・朝川ビル)

そして戦後は、共同生活が基本である木賃アパートが普及したが、1968年黒沢隆による個室群住居の発表、1972年黒川紀章による中銀カペルタワーの建設と、近年では、自立した個室こそが個人が生活を営む場であるという考えが主流となった。

2.2.2 ワンルームマンションの変遷

現代のワンルームマンションの誕生は、1976年のメゾン・ド・早稲田が始まりであると考えられているが、不動産業界では1971年に投資目的として分譲された港区赤坂の物件が最初の見解もある。

供給戸数は、1980年代に入って徐々に増加し、ピークの1990年には全国で約33,000戸、首都圏で約16,000戸もの大量供給が行われている。バブル期以降は1995年には全国で2,437戸、首都圏でも1,264戸とピーク時の7%程度の供給に激減している。マンションの都心回帰が極まった2000年以降は都心立地による収益性および資産性を訴求し、折からの年金不安やペイオフ解禁など社会状況の変化を追い風として全国で年間10,000戸弱、首都圏でも7,000戸前後の供給水準まで戻している。

専有面積は、バブル期には12㎡前後の極めて狭い住戸も出現したが、現在は23㎡台が主流となっている。

ストック数は首都圏におけるワンルームの総ストック数は2006年時点で、206,521戸となった。築年数のかさんだワンルームをどのように活用していくかが今後の重要な課題のひとつである。

賃料は、2006年時点で新築は、平均23㎡の狭い住戸を平均9万円台半ばの高額賃料で賃貸している。

2.2.3 現代の単身者住居

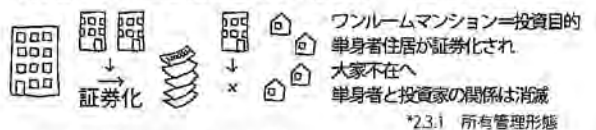
単身者の増加、単身者のライフスタイルの多様化や変容に伴い、世間でも単身者居住が注目されるようになってきており、新しい住まい方を提案する単身者住居が増え始めている。例えば、空間の自由度を重視した居住形態として、戸建て住宅やリノベーション住宅、コーポラティブハウスなどがある。また、他人と共に住もうというコミュニティ重視をした居住形態としては、コーポラティブハウス、コレクティブハウス、シェアードハウス、ルームシェア、ソーシャルアパートメントなどがあり、これらは、共に住まうことで、生活の効率度、安全性やコストの面でのメリットも同時に求めている場合が多い。

2.3 単身者住居の分析と考察

2.3.1 所有管理形態

個室対賃料＝大家の家賃収入であった時代から、2001年不動産投資信託が導入されてからは、個室対賃料は証券化され、大家も投資家に姿を変え、もはや個室と大家の関係はほとんどゼロに等しい。かつて利益にならないとされ削られてきた共用部をいかに単身者にとって豊かな空間にするか、収入を得る大家(投資家)の側から捉えても、個室対賃料ではなく、一棟あたりの家賃収入をあげることでさえできればよいという新しい仕組みを考える時代となったのではなかろうか。

単身者 (×不動産投資信託) ×投資家 (管理業社)



2.3.2 単身者住居の形態

単身者住居を居住動向と住居形式と所有管理形態を整理する。住居形式としては、以下の項目の組み合わせから構成されているとして考える。

- nLDK nLDK型をとる住戸形式
- R 完全ワンルーム型をとる住戸形式
- R 自立をしない(キッチン・トイレなど水回り機能が欠けた)ワンルーム型をとる住居形式
- CO+ 住人全員で共有する機能が付属する空間 (リビング、ダイニング、キッチン・トイレ、バルコニーなど)
- CO- 住人一部で共有する機能に超越する空間 (リビング・ダイニング・キッチン・バルコニーなど)

*2.3.2 住居形式 表記

2.3.3 単身者住居の分類

“個人の豊かな生活空間”を考へる上で以下2点に留意する。
 ①コストの違い：社会的地位つまり所得などのコスト面で、ある程度居住可能な住居が制限され、クラス分けされてしまうことに注視する。
 ②生活空間を共有しているかしていないか：生活空間を共有している場合でも、コスト面で共有せざるおえない状況の住居とコスト的には個室完結空間の確保が可能ではあるが、あえて共用空間を設けている住居とがあると考えられる。

①コストの違い		②共用生活空間の有無	
新築マンション	▲	(nLDR) + (R)	レベル1 あえて 「コミ」ニティ を誘発する 生活共用空間 を設けている
戸建て住宅	▲	(nLDR) + (R)	
リノベーション住宅	▲	(nLDR) + (R)	
サービスアパートメント	▲	(nLDR) + (R)	
クラス1 金銭的に 余裕がある 高所得層	シティホテル滞在型 (CLASKA) コーポラティブハウス	(R) + CO+	レベル2 不動産投資目的 プライバシー確保 個室空間の確保 を優先したために 生活共用空間は ほとんどゼロ
ウィークリーマンション マンスリーマンション	▲	(nLDR) + (R)	
ワンルームマンション	▲	(nLDR) + (R)	レベル3 コスト的には 個室空間の確保 が可能な範囲 ではあるが あえて 生活共用空間 を設けている
コレクティブハウス	▲	(nLDR) + (R) + CO+	
ソーシャルアパートメント	▲	R + CO+	
シェアードハウス	▲	R + CO+	
クラス2 若年社会人 学生など 一般層	ルームシェア 社員寮	R + CO+	レベル4 コスト的には 個室空間の確保 が難しく 生活共用空間 を設けている
木賃アパート	▲	R + CO+	
クラス3 定額に ついてなかつたり 訳あり 低所得層	ゲストハウス ネットカフェ	R + CO+	

*2.3.3 単身者住居の分類

以上(*2.3.3)のように分類をしてみても興味深い点は、クラス2“若年社会人、学生などの一般層”の選択する住居のうち、レベル2“不動産投資目的、個室空間の確保を優先したために生活共用空間ほとんどゼロ”という場合とレベル3“コスト的には個室空間の確保が可能な範囲ではあるが、あえて生活共用空間を設けている”場合との2極に分かれることだ。クラス2の場合、コスト的に専有できる面積は限られる。

さらにレベル2の場合、“個人の完結した生活の場”を確保するために、生活機能をすべて個室空間に押し込み、キッチン、ユニットバス、収納は極小化し、残った室空間もせいぜい6畳と、全てがミニマムなものとなり、住み心地、使い勝手がよいわけではなくなっている。ワンルームマンション

もこのレベル2に属する。これは、求めている“個人の生活空間の豊かさ”とはかけ離れているのではないだろうか。

2.3.4 生活共用空間の分析

■比較対象住居形態

2.3.3章でレベル3“コスト的に個室空間の確保が可能な範囲ではあるが、何らかの理由をもってあえて生活共用空間を設けている”に属した以下の住居形態5つそれぞれの事例物件を比較分析対象とする。

- a コレクティブハウス 「スガモフラット」*
- b ソーシャルアパートメント 「ソーシャルアパートメント東戸塚」*
- c シェアードハウス 「松蔭 commons」**
- d ルームシェア 「早稲田ルームシェア」**
- e 社員寮 「G社員寮」**

*UDS都市デザインシステム(株)・系列会社Ribita(株)提供情報参考
 **既往研究「居住評価からみる生活共有空間についての考察/高藤智子」参照

これらの事例物件は、個室空間の他に何らかの空間を共有しているが、その共用空間への個人の生活行為の広がり、構成人数や空間的な理由で差異があると推測し、一概にその合計が個人の生活空間であると定義はしがたい。そこで、以下のようにその空間の合計を個人の“許容”生活空間であると捉えることとする。

$$PPS = PR + CO+ + CO-$$

PPS: personal permission life space 個人の許容生活空間

PR: personal room 個人で使用する専有空間

CO+: open common 住人全員で使用する共用空間

CO-: closed common 住人の一部で使用する共用空間

“個人の豊かな生活空間”を表現するためには、どのような生活機能が個室にあればいいか、またどのような生活行為を共用する可能性があるか、その共用する人数について分析検証をする。

■分析項目

住居内で行われる生活行為を分類すると、以下の表*2.3.4に示す通り行為に伴いモノと機能の関係があると考えられる。

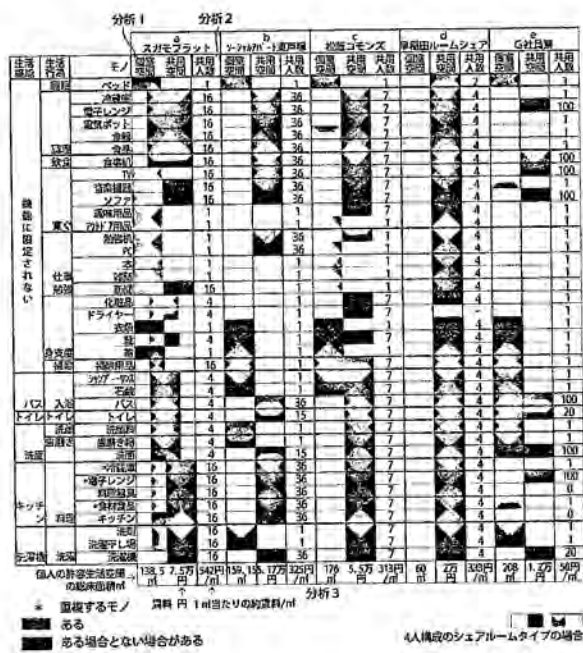
分析1 “生活行為”とそれに伴う“モノ”と生活行為を限定する“機能”が個室空間にあるか共用空間にあるか

分析2 生活行為と機能に付随する空間を共用する人員数 (PR, CO+, CO-) 1で分類した生活機能に付随した空間、モノを共用する人員数。

分析3 個人の許容生活空間の総床面積㎡と賃料比

1, 2で分類した個室空間と共有空間の延床面積㎡を出し、それを個人の許容生活空間の床面積㎡とする。賃料(家賃+共益費+光熱費)とし、1㎡当たりの賃料を計算する。

以上を分析した5事例の結果を*2.3.4にまとめる。



2.3.5 考察

■共用する人数と生活領域（テリトリー）

共用空間に行為に伴う個人のモノが置かれるかまたさらにモノも共用するかどうかに関して、行為“入浴”と“洗面”の場合でみる。共用人数それぞれ100人、20人のG社員寮、36人のソーシャルアパートメント共に行為に伴うモノ、シャンプーや洗顔料や歯ブラシなどは個室空間に所有しており、必要ときに共用空間に持ち出していた。一方、共用人数7人の松蔭コモンズ、4人のスガモフラットのルームシェアでは共用空間に個人のモノが置かれていた。さらに、共用人数4人の友人同士の早稲田ルームシェアの場合、個人ではなく共用のモノとして使われていた。

この違いを生んでいる大きな要因は、“共用する人数”と“住人同士の間柄”である。共用人数が多いと、許容生活空間は広がる一方で、生活領域意識は薄まり、実際の個人の生活空間は個室に留まる傾向があるということが推測できる。また、4人という少人数であると全くの他人同士の集まりでも共用空間に自分の生活領域意識があり、自然と共用空間に個人のモノを所有するようになってくることが想定される。また、“住人同士の間柄”によっては生活の効率度やコスト面を重視すると、モノ自体の共用も可能性があることがわかった。

■“行為が付随する空間”を共用する意味

行為にもそれぞれ異なる特徴があり、共用する意味に違いがあることが明らかとなった。

- ①行為自体を共用し得、人とコミュニケーションをはかることが可能な行為：“料理・調理・飲食・寛ぐ・入浴”
- ②空間を共用したとしても行為自体を共用し得ない行為：

“トイレ・洗面・身支度・勉強”

③コストや生活の効率度を重視した行為：“洗濯”

“睡眠”は、言うまでもなく単独で行う行為であり、5事例のうち個室空間の存在しない早稲田シェアルーム意外で、個室空間でのみ行われており、単身者住居の個室での行為として最も求められている行為であることがわかる。

空間を共用することが、ワンルームマンションの個室完結空間と大きく異なることは、行為自体を共用するとそこに人とのコミュニケーションが生まれるという点である。行為を共用しなくても、その空間を共用することで、1つ屋根の下にどんな人物が暮らしているか一目瞭然であり、現在のワンルームマンションのように隣人に誰が住んでいるかもわからず、1人孤独で人の気配や視線を気にしながらびくびく過ごすよりも、安心感が生まれるのではないだろうか。“安心して暮らせる”ということは豊かな生活を営む上で重要な要素のひとつではないだろうか。

■個人の生活空間の“広さ”

2006年度の東京におけるワンルームマンションの相場平均は、床面積23.46㎡であり、そのうち生活行為を限定する生活機能（バス・トイレ・洗面・料理・洗濯）に付随する空間と玄関と収納に約8㎡近く床面積をとられ、機能に限定されない個人の自由な空間は14.5㎡程しかない。そして賃料91,008円であり、㎡当たりの賃料は約3879円もする。

一方、生活空間を共用している住居形態での個人の許容生活空間は、分析3より、㎡当たりの賃料は最高でも550円を下回り、ソーシャルアパートメント東戸塚・松蔭コモンズ・早稲田ルームシェアはどれも300円台前半に収まっている。

個人の許容生活空間が必ずしもイコール個人の生活領域、生活空間ではないという点を考慮しても、この空間の圧倒的な広さの差と賃料の差を比較すると、現代の単身者住居の典型的なワンルームマンションのような個室完結住居よりも、生活行為に伴う共用空間をもつ住居形態の方が、単身者にとって豊かな居住環境をつくりうるのではと考える。

2.3.6 まとめと方針

“個人の生活空間の豊かさ”とは、個人が個々に感じるプライバシーと個人の生活領域を確保しつつ、生活行為が付随するあらゆる生活空間を十分に確保することではないか。

生活行為が付随するあらゆる生活空間を個人で完結するか、住人全員で共用するかのall or nothingの糸口ではなく、“選択性のある中間領域”を設けることで、個人の生活空間においてプライベートとパブリック、パーソナルとコモン、個々が自分の生活領域とプライバシーの操作を図ることが可能となる。それが、豊かな生活空間に結びつくのではと考える。

3 既存ワンルームマンションの実態コルテ松波

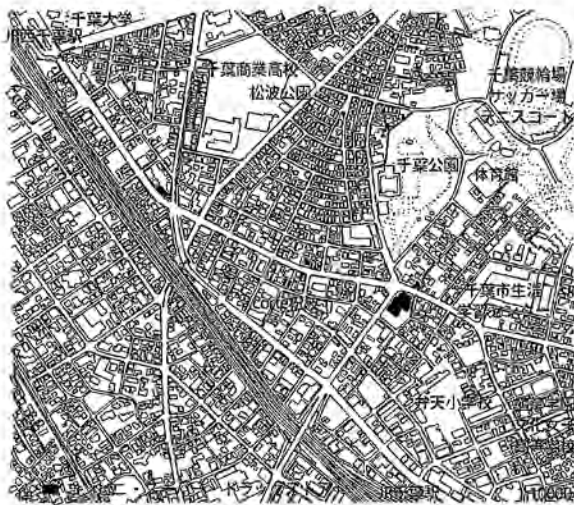


*コルテ松波正面

3-1 コルテ松波概要

コルテ松波は1994年、千葉市の中心市街地にワンルームマンションとして建設された1住戸約17㎡ワンルーム形式の集合住宅であり、現在は企業の独身寮として使用されている。

コルテ松波が建設された年は、すでにバブル崩壊後であり、バブル期ピーク時1990年に首都圏で約16,000戸もあつた供給も約1,500戸まで激減していた。このコルテ松波はワンルームマンションの抱えるいくつかの問題を解決しようと試みて建設され、ワンルームの住戸22戸と共用のランドリールームがあり、それを片廊下式ではなく、2棟に分けてふたつの階段とブリッジでつないでいる。2棟の間の空間は中庭であると同時に、街路の延長であり、この空間がこのプログラムのテーマとなっている。



*3.1.1 周辺地図

■所在地

県庁所在地がある千葉市中央区にあり、JR千葉駅から徒歩7分、JR西千葉駅からは徒歩6分くらいである。千葉市の中心市街地にありながら、再開発の手はつけられておらず、第一種住宅地域であることから非常に静かで古くから建っている住宅も多く見受けられる地である。

■周辺環境

体育施設が完備され、花見に紅葉を楽しめ、散歩道としても人気の高い千葉公園、千葉市中央図書館が併設されている千葉市生涯学習センターが隣接しているなど、公共施設が充

実している。また、コンビニが3店、中規模スーパーと大手ドラッグストアが近接しており、生活面でも不自由を感じさせない環境にあるといえる。

■地域性

周辺には大学が4校、高校が5校、中学、小学校も数多くあり、また市立図書館や生涯学習センターなども近接していることから、教育機関が非常に多く、学生が多い街であるといえる。かなり多くの大学生がこの近辺に一人暮らしをしており、彼らは特に、地域密着度が強いと考えられ、彼らが地域の公共施設、インフラ施設、さらにはこの千葉の街の経済市場を支え、活気をもたらしているといっても過言ではない。

■建築概要

構造：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、直接基礎／規模：地上4階、一部地下1階／最高高さ：12,400mm／階高：1～4階 2,600mm／天井高：2,435mm／住戸ユニット：22戸（タイプa 17.53㎡：20戸／タイプb 17.03㎡：2戸）／敷地面積：334.92m²／建築面積：163.75m²／延床面積：443.40m²／建ぺい率／53.05%（許容60%）／容積率：132.38%（許容200%）

3-2 現地実態



*3.2.1 コルテ松波使用状況 2007年9月現在

現在賃貸中の住戸は16戸、残りのうち、1階の2室はカビの為使用不可の状態。全住戸N社の寮となっており、全住人男性である。

*3.2.2 居住者構成

3-3 実態調査概要

■調査目的

まず始めに、コルテ松波現居住者に居住環境・生活に関する調査を行うことで、①単身者居住の実態②建物全体の性能③ワンルーム住戸の性能を抽出し、実施と成りうるコルテ松波の改修計画の提案の参考にすることを目的とする。

“生活領域”について考察した既往研究（*3.3.1*3.3.2）によると、ワンルームにおける生活領域は大きく分類して5つあると考えられる。①寝る領域 ②くつろぐ領域 ③食べる領域 ④集う領域 ⑤仕事をする領域。その中でも「共通して存在する領域」①寝る領域②くつろぐ領域と個人によって異なる領域「③食べる領域④集う領域⑤仕事をする領域」とに2分される。コルテ松波居住者の場合、日中（平日）の生活（仕事）時間はほぼ同じであると推測できる。つまり④集う領域⑤仕事をする領域の個人差はあまりないのではと推測する。よって、最も顕著に個人の個性が現れるのは③食べる

領域であると考える。

また、一般的に休日の過ごし方（趣味）にも個人によって異なる領域をつくっている可能性が高い。

そして、“単身ワンルーム”という部屋はその狭さゆえ、機能ごとに部屋を区切るのではないため、行為を限定しない空間であり、その使われ方を顕著に表しているものは、空間に表出している“モノ”であると考えられる。彼らにとってのワンルームは寝るために帰ってくるような一時的に留まる部屋ではあり、モノが空間を占拠しているのではないか。

これらを念頭に今調査では、自由度が高く多様化した単身居住の一面を最も顕著に映し出すと考えられる以下の3点に主眼をあてることにした。

- ①「飲食及び調理」の行為/空間
- ②休日の過ごし方/空間
- ③モノの表出/空間

*3.3.1：小園涼子他：都市単身居住者の住まい方からみる住居再考、日本建築学会計画系梗概集、2002.8 *3.3.2：橋本都子他：「ワンルーム型」住居における家具配置と生活調査、日本建築学会計画系梗概集、2002.8

■調査概要

対象	主な内容	方法	期間
アンケート 全16名	居住環境・生活に関して	寮会社側で配布回収	配布09/21 回収10/03
ヒアリング 6名	ワンルームの使い方のレイアウト	住戸訪問	10/13

3.3.3 調査概要

3.4 結果

3.4.1 アンケート結果

【居住者属性】22歳から60歳の単身赴任者と、幅がある。居住期間は4ヶ月から5年4ヶ月と年齢層に関係なく幅がある。

【ライフスタイル】休日在宅平均時間は13.17時間で、半日以上を自宅で過ごす人は全体の93%。一方で、休日の過ごし方に「外出して行う行為」を列挙した人は約67%もあり、行為の長さではなく頻度の問題であることがわかった。

【飲食、調理、食生活】住宅内での食事は、平日の朝20%、夜50%であるのに対して、休日の朝60%、夜75%と、休日の方が割合は高い。一人での食事は、平日は外でも一人の割合が高く、休日は外の場合は、誰かと食べていると推測できる。調理は全くやらない人が約70%おり、平日休日は関係がない。

【近隣・住宅内部の認知度合い】近隣に誰が住んでいるかは約94%把握していないが、住宅内部においては75%の住人が半々は認知しており、約94%の住人がお互いに挨拶をすることだった。この結果はN社員寮であるからに他ならない。

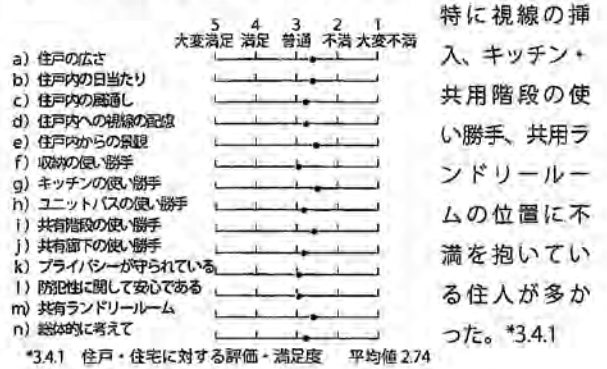
【今後の居住】転勤があるまでは住み続けたい人が約56%。次の住居として、今より広い部屋を希望している人は約81%を占め、現在の広さ(17㎡)に満足していないことがわかる。

【居住優先条件】1家賃・コスト2立地3住戸面積4間取り
【共用ルームがあるとしたら】主にリビングやダイニングといった総称で寛げる場を挙げた人が過半数いた。

【自分の部屋は何のための部屋か】一番多かったのが「寝る

部屋”で約36%。“休息する部屋”を含めると約63%を占める。また“モノ置き・収納部屋”と答えた人も13.6%いた。

【住戸・住宅に対する評価・満足度】全体的に満足度は低く、



3.4.2 ヒアリング結果

1階部の部屋は風通し・日当たりも悪く、カビ臭かった。住戸配置による居住環境の違いが住戸評価・満足度にも大きく影響しているのではないかと。

また、個人によって所有物の量に差はあったものの、ベッドは部屋の奥、モノは手前と、配置される位置がだいたい同じであることや、aタイプよりbタイプの方が空間を有効に使っており、その理由を解析することで、本計画の1つの糸口となりうるのではないだろうか。

3.5 分析

■分析項目

①建物全体の性能をみる

アンケート設問12「住戸・住宅に対する評価・満足度」*3.4.1の住戸配置によって条件が異なる項目の評価・満足度を比較することで、建物全体の性能を調べる。また居住者に記載してもらった“不満・大変不満の理由”も参考に分析検証する。

分析1 満足指数と住戸配置の関係：評価・満足度の全合計

分析2 プライバシー満足度と住戸配置の関係

d) 住戸内への視線の配慮、k) プライバシーが守られている、l) 防犯性に関して安心である

分析3 環境(日当たり・風通し)満足度と住戸配置の関係

b) 住戸内の日当たり、c) 住戸内の風通し

分析4 共有部の満足度と住戸配置の関係

i) 共有階段の使い勝手、j) 共有廊下の使い勝手
m) 共有ランドリールーム

②ワンルーム住戸の性能をみる

分析5 行為とモノの配置位置「モノのレイアウト分析」

アンケート設問5「部屋の中のモノのレイアウト」で得た結果を元に、行為とモノがこの狭いワンルームの中でどこにどのように配置されているかを調べる。

分析6 有効壁面率：住戸タイプaよりタイプbの方が、空間が有効に使われている理由を解析する。

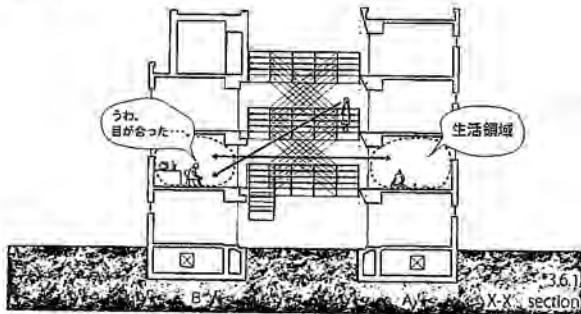
分析7 行為と居場所空間の伸縮

ヒアリング調査で得た住戸内の観測レイアウトを元に、“機能に縛られる行為”と“機能に縛られない行為”とそれらの行為が付随する居場所空間が、狭いワンルームの中でどのような状態かをさらに具体的に調べる。

3-6 考察とまとめ

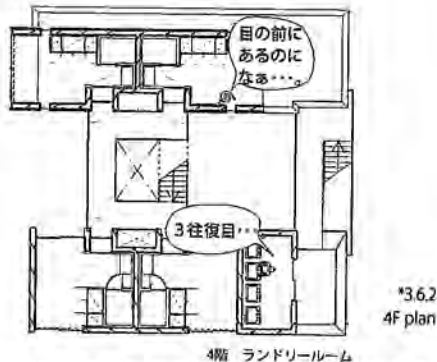
①建物全体の性能

■プライバシーの問題



分棟型で中央の共用階段と廊下をもって各住戸への動線を確保しており、さらに住戸が中央に対してお互い大きな開口をもっているため、他住人の視線が住戸内に入ってきてしまう。その大きな開口部は年中ブラインドで閉ざされたまま、開け放たれることはない。

■動線の問題



ランドリールームが4階にあり、共用階段が敷地手前と奥に2つあるが、奥の階段からしかランドリールームへの動線が確保されていない。奥の階段を使って住戸への動線を確保しているのは、居住率が最大でも4住戸だけである。例えば、4階居住者は同じレベルにありながらも、一端1階まで降りて、ランドリールームのある方の階段で4階まで上らなくてはならず、洗濯・乾燥を含めるとその距離を計3往復もしなくてはならない。

■環境（日当たり・風通し）の問題

B棟側の地下の水道管が以前、破裂したために、現在もB棟側の1階部は特にカビ臭い。B棟側に限らず、1階、2階は通風があまりよくなく、日当たりもよくない。

②ワンルーム住戸の性能

■行為とその行為に伴うモノの配置位置

【睡眠】住戸の大きな開口から離れた奥にベッドを置く割合が高く、コモン空間からより遠いところに配置したいという意識がある。【飲食】【勉強】【寛ぐ】共通の低いテーブルを用いている割合が高い。【身支度】主にモノを置いておく場所、つまり“収納”が絡んでくる。全住戸共に既存の収納スペースにモノは収まっていなかった。また、室内にモノは溢れているのに、収納はスカスカだったり、うまく収納を使えていない住人が多数いた。

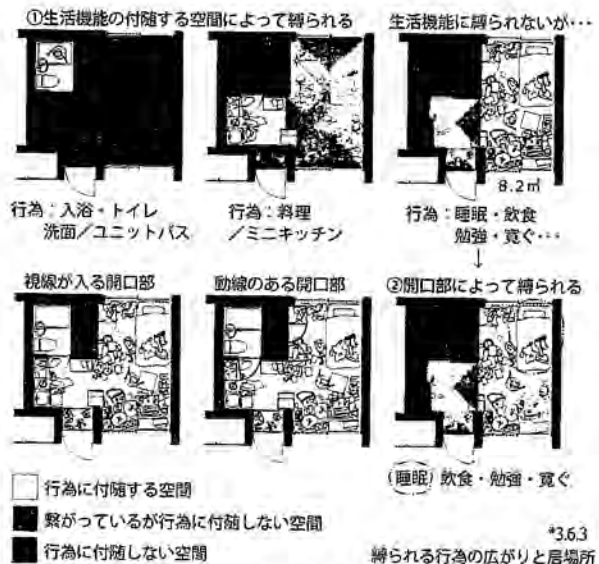
■機能に縛られる行為とその行為に伴うモノの占有空間

【入浴・トイレ・洗面】ユニットバス式で非常に狭い。【料理】ミニキッチンで調理器具は電気コンロ1つしかない。【洗濯】共用ランドリールームで、住戸外にある。各住戸からの動線が悪い。機能【バス・トイレ・洗面・キッチン・洗濯機】が付随する空間が余りにも極小すぎるため、その空間ではその機能に縛られる行為しか誘発されない状態である。

■有効壁面率

寛ぐ、食事、勉強などをする万能性の高い、低いテーブル以外のモノは基本的に壁沿いに置かれる。わずか17㎡のワンルームは、モノで空間を仕切るほどの広さをもたない。つまりモノが置け、有効に使える壁面積が広いほど空間を有効に使えることが判明。

■生活行為の広がりや居場所を縛る空間構成



ワンルームの中での行為とその居場所は個人によって大差なく、限定されているといえる。

①固定された生活機能の付随する極小空間

②開口部（視線が入りプライバシーをさらされる開口部、固定された収納と動線のある開口部）

③17㎡という極小空間で生活が完結

固定化された空間があることで、その空間を使っていない

とき、その他の所は必要以上の倉庫の状態になってしまっている。生活機能に縛られない行為の誘発される居場所空間もわずか8.2㎡に限られ、さらに固定された収納によってその行為の場はさらに限定されている。

□ワンルームマンションRe-コンセプト

■居場所の伸縮ができる空間

生活と空間をセットに考えると、生活を営むとき、必ず行為に伴ってモノが空間に表出し、その空間の性格は決定される。生活、行為は、多様に変化・更新されており、そのものの境界はあいまいである。生活という時間軸において、モノや行為によって緩やかな境界あり、その時々に合わせて、居場所の伸縮と更新ができることが、個人の豊かな生活空間であると考えられる。また、あらゆるスパンにおいて、いろいろな環境の変化を享受でき、柔軟に変容することのできる住宅であるべきだと思う。

■不完結ワンルーム構成

前述したプライバシー、日当たり・風通し、動線の問題解決に加え、“居場所の伸縮ができる空間”をつくるために考えることは、ワンルームと都市インフラとの関係だけで生活が完結してしまわないことである。

生活機能の人々が共有をすることで、一人では不可能に近い大きな空間を得ることが可能となり、機能に縛られる行為とその空間はその行為のみを限定する固定空間ではなくなり、機能に縛られない行為も誘発する空間となりうるだろう。

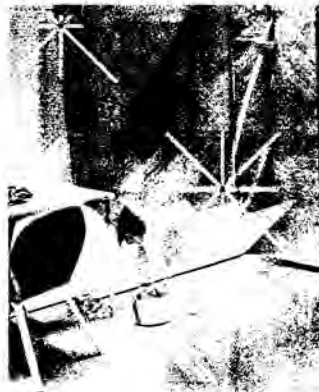
ここで注視すべきことは、個人が個々に感じるプライバシーと個人の“生活領域”の確保を前提に考えることである。

また、ワンルームの中から生活機能の一部を抜くということは、行為を限定しない空間が増えることとなり、個人の自由な空間が増えることに繋がる。ワンルームの内側でも、外側でも個人の居場所が伸縮できる住宅を提案する。

□主な参考文献

- ・「新建築」1994年8月号、新建築社、1994.8
- ・篠原聡子、大橋寿美子、小泉雅生+ライフスタイル研究会：変わる家族と変わる住まい、彰国社、2002
- ・篠原聡子：住まいの境界を読む 一人・場・建築のフィールドノート、彰国社、2007.10
- ・山本理頭：住居論、住まいの図書館出版局、1993
- ・鈴木成文：五-C白書-私の建築計画学戦後史、住まいの図書館出版局、2006.1
- ・小林秀樹：集住のなわばり学、彰国社、1992
- ・斎藤智子：居住者評価からみる生活共有空間についての考察、日本女子大学大学院2003年度修士論文

4 改修計画案 曖昧境界生活領域



□居場所の伸縮と更新ができる空間

■生活領域の確保

■生活機能・行為が付随する生活空間の拡張

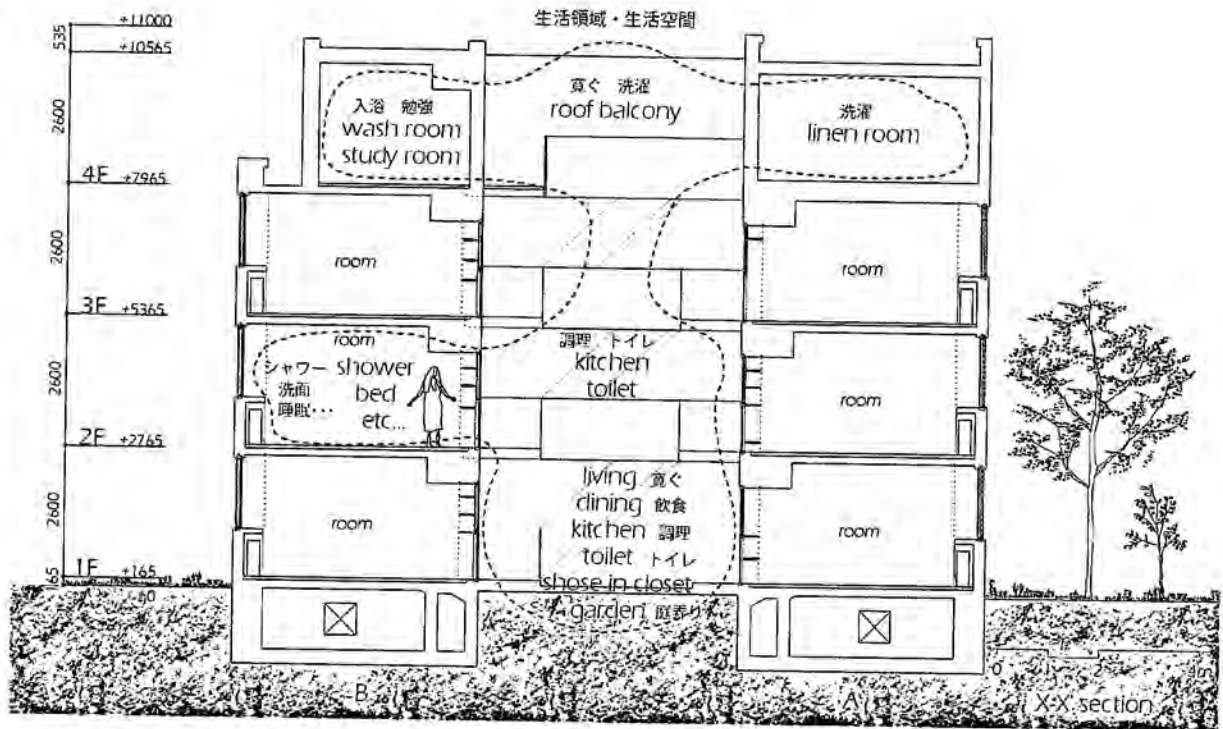
個人の豊かな生活空間とは、生活という時間軸において、モノや行為によって緩やかな境界があり、その時々に合わせて、居場所の伸縮と更新ができる住宅だと考える。

それは、個人が個々に感じるプライバシー・個人の生活領域(テリトリー)を保ちながら、生活行為が広がる生活空間を十分に確保することによって、実現できるのではないかと。



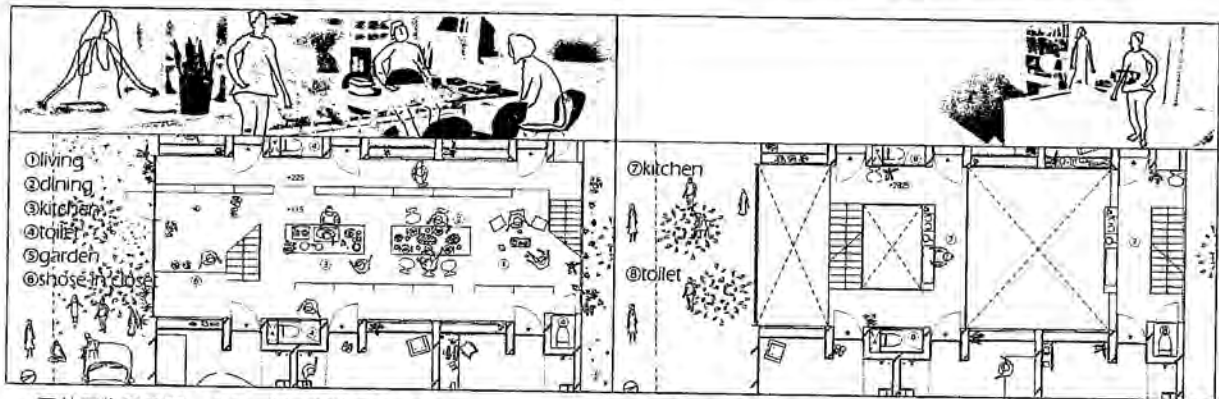
睡眠、飲食、調理、寛ぐ、勉強、仕事、身支度、入浴、トイレ、洗面、洗濯…

生活はこのような生活行為の連なりであるが、生活行為の種類によって、空間におけるその行為の性格とその広がり様々である。



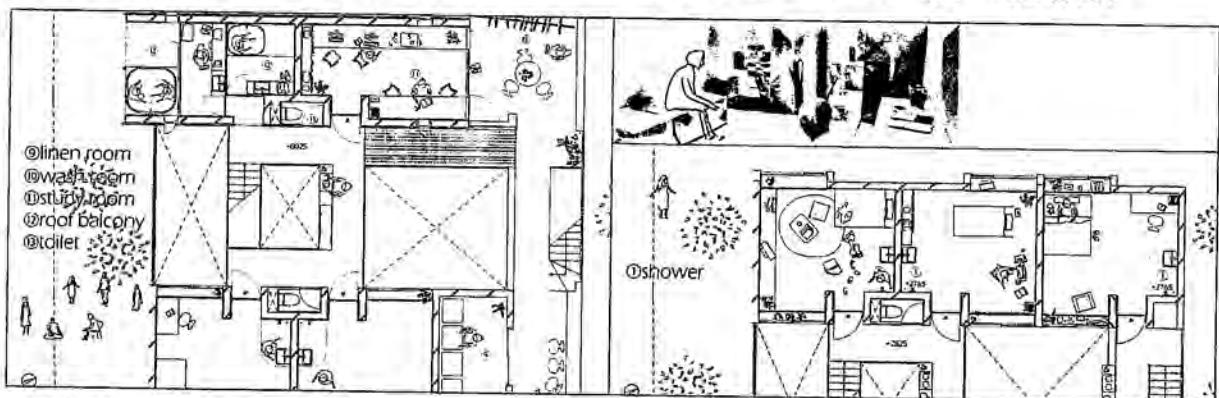
□操作1：生活領域を保つ人数・場所・広さ

それぞれの生活行為ごとに、共用する人数、その空間の場所と広さを考慮し、生活領域を確保し、生活空間を組み替え直すことで、個人の豊かな生活空間を再構築する。



□共用生活空間 1F ①~⑥全員20人

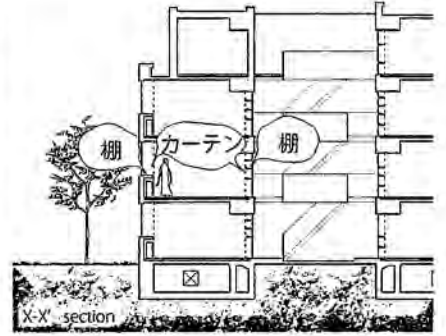
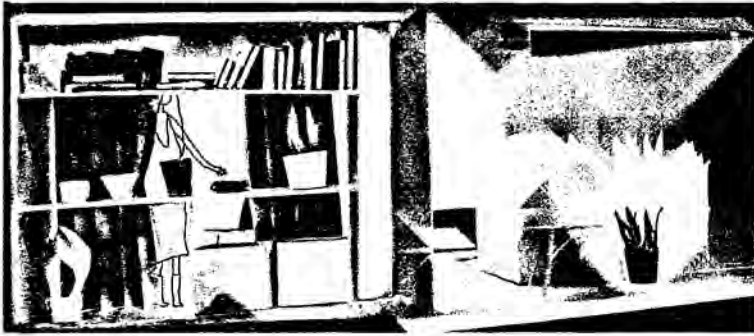
□共用生活空間 1~4F ⑦2~4人/⑧2人



□共用生活空間 4F ⑩~⑭全員20人

□個室生活空間 1~4F ①1人

生活が多様に変化・更新するように、モノや行為によって個人の生活空間には緩やかな境界があり、またその生活境界は曖昧である。



□操作2：境界を領域化する棚とカーテン

個室と共用空間の境界を棚という面で領域化し、そこにあらゆる行為に伴う様々な性格を帯びたモノを所有することで、その性格は時々に合わせて変化し、個人の生活空間の境界は曖昧となる。

プライベートな行為に伴い、視線を排除するカーテンを窓際ではなく、棚の室内側に設置することで、モノを使うときにカーテンをひくという行為がおのずと伴う。

すると、個室での行為の性格に関わらず、年柄年中閉ざされた壁のような状態ではなくなり、個室空間と共用空間の境界は溶けて飽和してゆく。

また、モノの表出は個の表出であり、自己表現であり、住人同士のコミュニケーションを図るキッカケとなりうる。

