

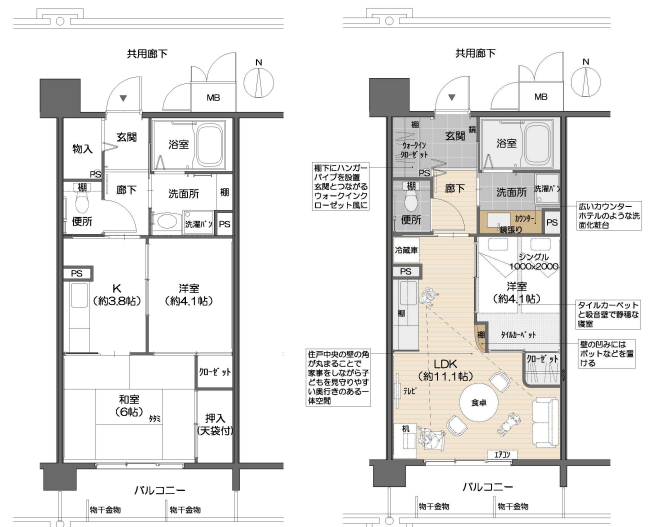
「デトックスリゾート体験記（き）」

→ 共同住宅の空き住戸解消を目指した改修

大阪市住まい公社（大阪市住宅供給公社）より、筆者の所属する大阪公立大学生活科学研究科に共同事業の提案をいただいた。床面積40.5㎡、間取り2K、家賃7万円程度というある賃貸集合住宅のこの種類の物件のみで空き住戸が多く発生しており、その解消を目指して調査、設計、工事、監理、販売などを大学と共同で行おうというものである。はじめに、入居者として想定している、大阪市内の賃貸住宅に居住する20～30歳代の有職者世帯（N=600）を対象として、現在の住戸や、改修前の住戸の評価、改修後の案の評価などを問うオンラインアンケート調査を行った。587件の有効回答を、家族形態、ここでは同居者の数（なし：単身、1人：夫婦、2人：夫婦と子1人、3人：夫婦と子2人、4人：夫婦と子3人）に基づいて分析した。はじめに住宅選好の手掛かりとして現在入居している住宅の仕様を調べた。改修前の住戸の仕様である、間取り2Kは最も実績が少なく、延床面積40.5㎡は単身世帯には広めで夫婦や夫婦と子世帯には狭め、家賃71,000円は単身世帯には高めで夫婦や夫婦と子世帯には低め、最寄り駅からの距離15分は各世帯ともに遠めで、いずれもいわゆるボリュームゾーンを外れた仕様であり、このあたりに空き住戸発生要因があるように推察された。一方、これらのボリュームゾーンの近傍にも一定の実績が見られることから、そのような次善の仕様を目指した間取りの更新が妥当と推察された。現在の住宅の間取り、床面積、家賃と同居者の人数の相関を調べると、有意な相関が、間取り($R^2=0.50$) > 延床面積($R^2=0.32$) > 家賃($R^2=0.26$)の順に見られた。間取りが家族形態と最も強く関係するようであった。床面積や立地、家賃は与条件であるため変更不可であるが、間取りの改修が適切になされれば空き住戸解消となる可能性が期待された。現在の住居の問題点は、同居者が多いほど間取りに、同居者が少ないほど周辺環境に問題を抱える有意な傾向が見られた。重視する

行為では、同居者が多いほど子育て、家事を重視し、同居者が少ないほど趣味・余暇を重視する有意な傾向が見られた。転居意向は、同居者が多いほど転居意向も大きい有意な傾向が見られた。改修前の住戸の評価は、同居者が多いほど床面積が良好でなく、同居者が少ないほど住居費が良好でないと評価する有意な傾向が見られた。これは単身世帯には高く、夫婦と子世帯には狭いという現在の住居の集計結果と対応していた。公社によると比較的短時間で退去する世帯が多いので、単身→夫婦→夫婦と子という家族形態にまで対応可能な改修が望ましいとのことであった。以上より今回の分析結果によれば、間取りは1LDKまたは2DK、趣味や仕事よりも子育てや家事をし易いデザインが空き住戸解消に効果的であろうと考えられた。現在は上記の改修提案の発表会に向けて学生と準備を行っている。

（集合住宅維持管理機構理事 松下大輔）



(左) 改修前の間取り (右) 改修後の間取り例 (C案)
1LDK：見守れる円味のある暮らし

※今回のタイトルは、「う」から始まることばです。