

大都市郊外団地におけるリノベーション住戸居住者のライフスタイル

Lifestyles of Residents in Renovated Residential Units in the Rental Housing Complex on the Outskirts of the Metropolitan Areas

○井上えり子^{*1}

Inoue Eriko

The purpose of this study is to clarify what kind of lifestyle and values the residents of the renovated dwelling unit in the dilapidated housing complex located in the outskirts of the metropolis have. The analysis resulted in the following:

- 1) The relatively large number of residents were single people, women in their thirties and forties. Rather than living in a one-room condominium in the center of the city, they chose a dwelling unit with a separate private room and a large living room.
- 2) Renovation dwelling unit residents value their time alone.
- 3) They often use the same room rather than a clear separation between a work room and a relaxing room. And they decorate the room to be their favorite.

キーワード：リノベーション，ライフスタイル，賃貸集合住宅団地
Keywords: renovated residential unit, lifestyle, rental housing complex

1. 研究の目的

大都市郊外のニュータウンにおける賃貸集合住宅団地は、老朽化に加え、居住者の入退去が少ないことによる高齢化・空室化が問題となって来た。特に階段室型中層住棟では4・5階の空室化が顕著であった。それに対しUR都市機構（以下、UR）では、各階段室にエレベーターを設置してバリアフリー化を図るという試みもなされたが費用負担が大きく、現在は、4・5階を若い世代が好む住戸にリノベーションすることで空室を解消するという手法を取るのが主流となっている¹⁾。

そしてリノベーション住戸（以下、リノベ住戸）の供給増加にともないその評価研究も行われており、デザイン性に対する入居者の満足度という視点から、その有効性が指摘されている²⁾。しかしデザインの嗜好性以外の点について、特にリノベ住戸の居住者たちが、これまでURが供給して来た住戸（以下、一般住戸）の居住者と価値観がどのように異なり、どのようなライフスタイルで暮らしているかについては明らかになっていない。

そこで本研究では、リノベ住戸を積極的に供給しているURの賃貸集合住宅を対象に、リノベ住戸居住者と一般住戸居住者のライフスタイルや暮らしに対する価値観を比較し、その差異を明らかにすることを目的とする。

2. 調査概要

分析は、入居者へのアンケートおよびヒアリングによって得られたデータにより行った。

調査対象は次の手順により選定した。まずUR西日本支社が供給するリノベ住戸の中から、①URが住戸数として最も多く供給しているMUJI×URシリーズ、②MUJI×URとは異なるデザインテイストで京都市内において約90戸を供給している京都女子大学×UR（以下、京女×UR）シリーズ、③従前住戸をURが独自にリノベーションした住戸の3種類を対象とした。ただし、MUJI×URシリーズはプラン数が多いため、比較検討のしやすさを考慮し供給数の多いプランに絞った。次に一般住戸については、上記3種類のリノベ住戸と元型式が同じ

*1 京都女子大学家政学部生活造形学科 教授・博士（工学）

Prof., Dept. of Apparel and Space Design, Kyoto Women's University

で、UR の通常の間取り改善プラン (洋室化・DK の LDK 化等のみ) から選んだ。そのためリノベ住戸・一般住戸ともに超長期居住者は存在しない。一方、コロナ前後の価値観・ライフスタイルの変化を考慮するため、リノベ住戸・一般住戸ともに、2019 年 3 月以前に入居した居住者に絞った。さらに、団地の立地特性により居住者の価値観やライフスタイルは変わる可能性があるため、大都市郊外で比較的利便性の高い団地を中心に選定した。

アンケート調査は 2021 年 6 月 14 日～30 日に実施し、郵送した QR コードを読み取ってもらう形で web で回答を得た。ヒアリング調査は、アンケート回答者のうち協力を得られた住戸に対しオンラインにて実施した。調査期間は 2021 年 8 月 16 日～10 月 14 日であった。

以上の結果、表 1 に示す 11 団地 478 戸にアンケートを送付し 100 戸から回答を得た (回収率 21%; うちリノベ住戸 56 戸、一般住戸 44 戸)。またヒアリング対象住戸は 24 戸 (リノベ住戸 19 戸、一般住戸 5 戸) であった。

表 1 調査対象団地

調査対象団地	アンケート				ヒアリング	
	配付数 (戸)	回収数 (戸)	回収率 (%)	回収数のうちリノベ住戸数 (戸)	リノベ住戸 (戸)	一般住戸 (戸)
千里青山台 ^{注1)}	119	25	21	20	8	1
新千里北町 ^{注2)}	47	16	34	7	2	2
新千里西町 ^{注3)}	22	6	27	6	2	0
新千里東町 ^{注4)}	12	2	17	2	0	0
東豊中第二 ^{注5)}	43	13	30	9	3	0
シャレール東豊中 ^{注6)}	4	1	25	1	0	0
アーベイン中之島西 ^{注7)}	15	2	13	2	0	0
洛西新林北 ^{注8)}	49	12	24	6	2	0
洛西新林 ^{注9)}	25	2	8	1	1	0
洛西境谷東 ^{注10)}	56	5	9	1	1	1
洛西竹の里 ^{注11)}	86	12	14	1	0	1
計	478	100	21	56	19	5

3. 属性の比較

事例の平均住戸面積は、全体で 60.69 m²、リノベ住戸が 56.51 m²、一般住戸が 66.02 m² であった。住戸面積の分布を図 1, 2 に示す。平均個室数はリノベ住戸が 1.38 室、一般住戸が 2.18 室で、平均住戸面積 60.69 m² 当たりには換算すると、リノベ住戸が 1.48 室、一般住戸が 2.01 室と、一般住戸の個室数のほうがやや多かった。

家族人数は、リノベ住戸が 1.86 人、一般住戸が 2.73 人で、平均住戸面積 60.69 m² 当たりには換算すると、リノベ住戸は 1.99 人、一般住戸は 2.51 人となり、やはり一般住戸のほうがやや多かった。

アンケート回答者^{注12)}の性別は、事例全体では「女性」が 56% と「男性」よりも多く (男性 42%、不明 2%)、リノベ住戸のほうがやや女性に偏っている (図 3, 4)。

アンケート回答者の年代は、リノベ住戸では 40 代以下が 77% を占め、一般住戸でも 68% を占めた (図 5, 6)。両者ともに若い世代が多いのは web 回答の影響の可能性もあるが、リノベ住戸については紙面回答だった 2019 年調査においても 40 代以下が 78% を占めることから (図 7)³⁾、やはり若い世帯に支持されていると言える。

家族構成は、事例全体では「夫婦のみ世帯」が最も多く 30%、次いで「単身者世帯」28%、「夫婦+子世帯」26%、「単身者+α世帯 (片親世帯等)」14%、三世帯世帯 2% となった。しかしリノベ住戸と一般住戸で比較すると、リノベ住戸では「単身者世帯」が 42% と最も多く、「夫婦のみ世帯」と合わせると 7 割を超える (図 8)。一

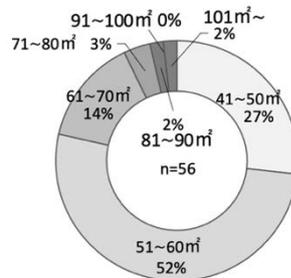


図 1 住戸面積 (リノベ住戸)

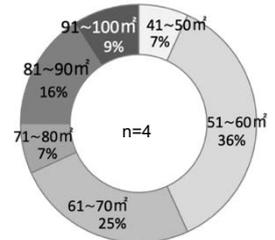


図 2 住戸面積 (一般住戸)

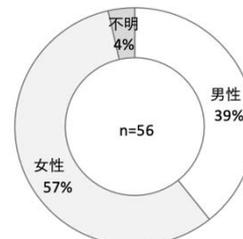


図 3 性別 (リノベ住戸)

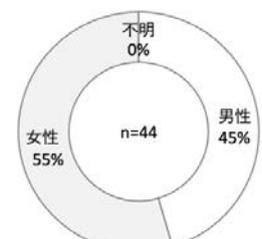


図 4 性別 (一般住戸)

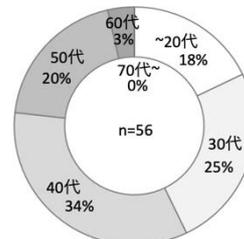


図 5 世代 (リノベ住戸)

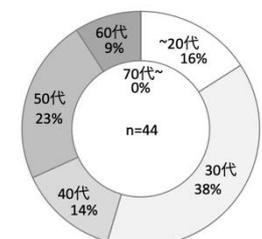


図 6 世代 (一般住戸)

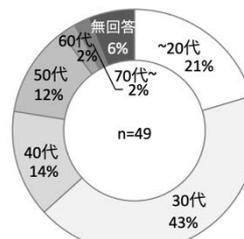


図 7 世代 (リノベ住戸; 2019 調査)

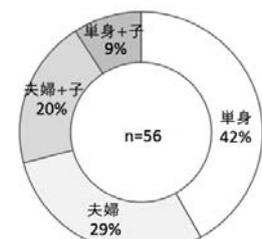


図 8 家族構成 (リノベ住戸)

方、一般住戸では「単身者世帯」は9%しかなく、最も多いのは「夫婦+子世帯」の36%であった（図9）。

前述の通り、リノベ住戸には若い世帯が多く居住しているが、単身者世帯に限れば、その世代は40~50代が66%を占めている（図10）。このことは、40~50代の単身者は、都心部の狭小なワンルームマンションでは満たせない居住性を求めているとも考えられるし、若い単身者の多くは団地を視野に入れていないとも解釈できる。

また単身者の性別については、男性が43%、女性が57%でやや女性のほうが多い。

夫婦のみ世帯については、リノベ住戸では40代以下の若い世帯が88%を占めており（図11）、一般住戸と比較すると（図12）、よりその傾向が際立っている。

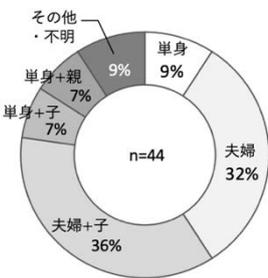


図9 家族構成（一般住戸）

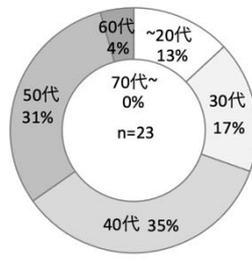


図10 単身世帯の世代（リノベ住戸）

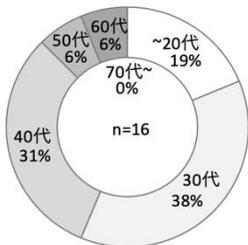


図11 夫婦のみ世帯の世代（リノベ住戸）

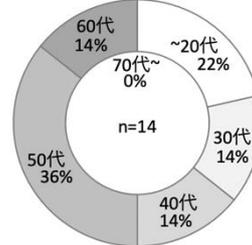


図12 夫婦のみ世帯の世代（一般住戸）

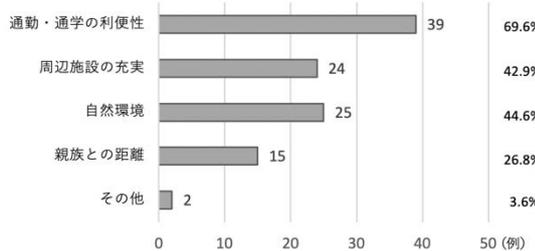


図13 住宅選択で重視した項目（立地系項目；複数回答；リノベ住戸）

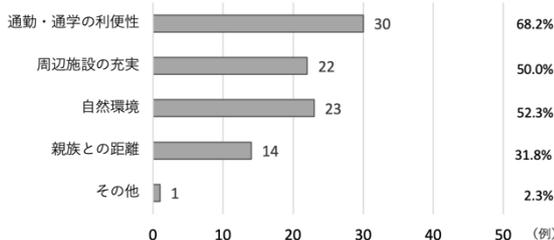


図14 住宅選択で重視した項目（立地系項目；複数回答；一般住戸）

4. 住まいに対する価値観の比較

住宅を選択する際、家賃以外で重視した項目について質問したところ、立地に関する項目についてはほぼ同様の傾向を示したが（図13, 14）、住戸に関する項目については、リノベ住戸の居住者は「住戸面積」を重視しているのに対し、一般住戸の居住者は「部屋数」を重視している（図15, 16）。また「リビングの広さ」についても、一般住戸で重視している事例がやや多い。

「住戸面積」については、前述の全事例平均住戸面積60.69㎡当りに換算するとリノベ住戸事例は1.99人、一般住戸事例は2.51人で居住しているため、1人当たりの面積はリノベ住戸のほうが大きい。

一方、「部屋数」を重視したと回答した居住者については、必ずしも個室数の多さにこだわっているわけではなく、リノベ住戸の場合は個室数「1室」が46%と約半数を占め（図17）、一般住戸の場合も個室数「2室」以下が61%を占めることから（図18）、家族にとっての適正数を意味していることがわかる。

現在の住戸への総合的な満足度については、リノベ住戸居住者の場合、96%が「満足」あるいは「やや満足」

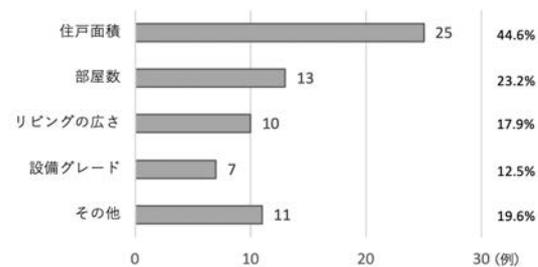


図15 住宅選択で重視した項目（住戸系項目；複数回答；リノベ住戸）

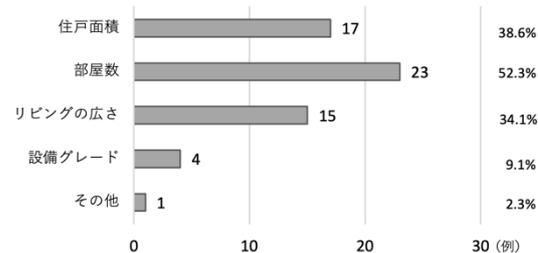


図16 住宅選択で重視した項目（住戸系項目；複数回答；一般住戸）

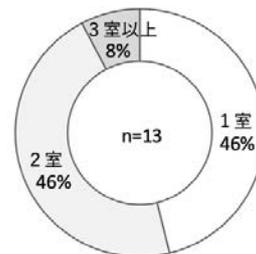


図17 「部屋数」を重視した事例の個室数（複数回答；リノベ住戸）

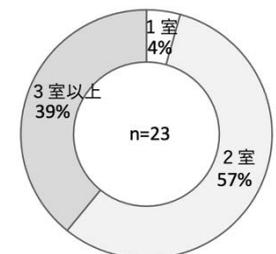


図18 「部屋数」を重視した事例の個室数（複数回答；一般住戸）

と回答しており、非常に高い満足度を示している(図19)。一般住戸については「満足」あるいは「やや満足」と回答した居住者は68%である(図20)。リノベ住戸であっても予算の制限により大幅な間取りの変更はできないことから^{注13)}、両者の満足度の差は主にインテリアの違いによるものと推測できる。

5. ライフスタイルの比較

5-1. 家で過ごす相手

家で「誰と過ごしているか」を質問したところ、リノベ住戸事例では「1人が多い」と「やや1人が多い」を合わせて59%を占めた(図21)。一方、一般住戸事例では、「1人が多い」と「やや1人が多い」を合わせても27%しかいなかった(図22)。この違いは、もともとリノベ住戸事例に単身世帯が多いことも影響しているが、「誰と過ごすのが好きか」という質問に対してもリノベ住戸事例は、「1人で」「やや1人で」が45%と、「他者(家族を含む;以下同じ)」と「やや他者と」の21%を大きく上回った(図23)。一方、一般住戸事例は「1人で」「やや1人で」が30%であり、「他者と」「やや他者と」の29%

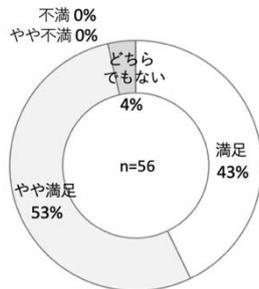


図19 満足度 (リノベ住戸)

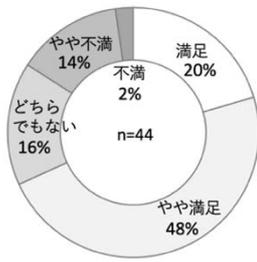


図20 満足度 (一般住戸)

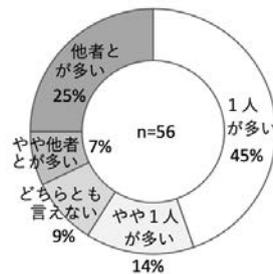


図21 誰と過ごすか (リノベ住戸)

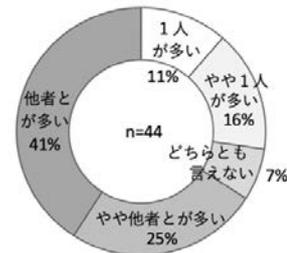


図22 誰と過ごすか (一般住戸)

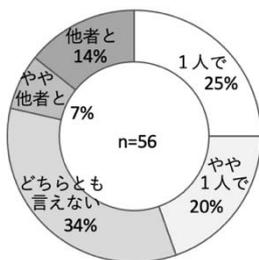


図23 誰と過ごすのが好きか (リノベ住戸)

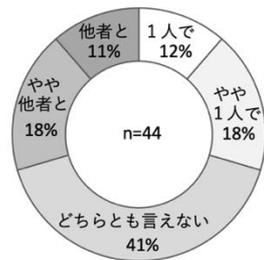


図24 誰と過ごすのが好きか (一般住戸)

とほぼ同数であった(図24)。

5-2. 「くつろぎ」の具体的な行為

調査では「くつろぐ」という行為を具体化し、3つに分類して質問した^{注14)}。まず「リラックス系行為」を比較すると、リノベ住戸・一般住戸ともに「ぼーっと過ごす」が最も多く、一般住戸事例では「会話」も多い(図25, 26)。これは前述の、リノベ住戸では1人で過ごす時間を大切にしていることや、一般住戸では他者と過ごす時間も大切にしているという結果とも一致する。

「趣味系行為」については、リノベ住戸・一般住戸ともに「TV・動画を観る」が最も多かったが、その他について比較すると、リノベ住戸事例で「読書」が、一般住戸事例では「音楽を聴く」が多い(図27, 28)。

「家事系行為」については、どちらも「料理」「植物の世話」「掃除・片付け」が上位を占める(図29, 30)。特に「植物の世話」については、ヒアリングにおいてもコロナ前後の変化として、「植物を増やした」「緑を置くようになった」とのコメントが少なくなく、リノベ住戸・一般住戸の別に関係なく、コロナ禍で植物の世話が癒しになっていることがうかがえる。

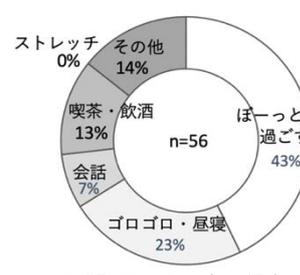


図25 最も心地良い行為 (①リラックス系; リノベ住戸)

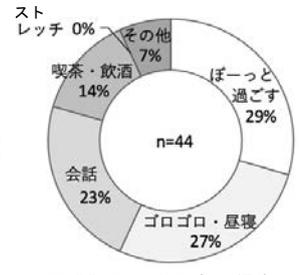


図26 最も心地良い行為 (①リラックス系; 一般住戸)

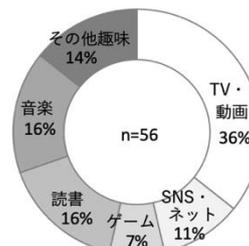


図27 最も心地良い行為 (②趣味系; リノベ住戸)

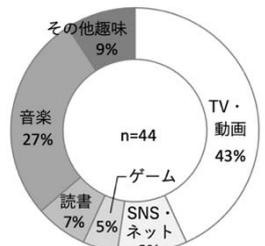


図28 最も心地良い行為 (②趣味系; 一般住戸)

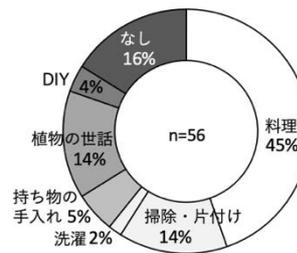


図29 最も心地良い行為 (③家事系; リノベ住戸)

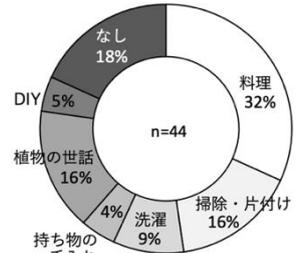


図30 最も心地良い行為 (③家事系; 一般住戸)

5-3. 主な行為の場と起居様式

(1) 就寝

就寝の場所として、リノベ住戸・一般住戸ともに「個室」を使用する例が最も多いが、どちらにも1割強程度「リビング」^{注15)}に就寝する事例がある(図31, 32)。その理由は、一般住戸事例では、家族人数が個室数に比べて多いことや、育児のため夫婦別就寝していることに起因するのに対し(事例1)、リノベ住戸の場合はすべてMUJI×UR シリーズの中の特定的間取りで、設計意図としてはリビングであっても入居者は個室と認識している場合があるためと思われる(事例2)。

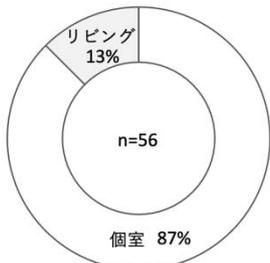


図31 就寝の場所 (リノベ住戸)

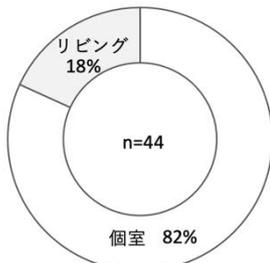


図32 就寝の場所 (一般住戸)

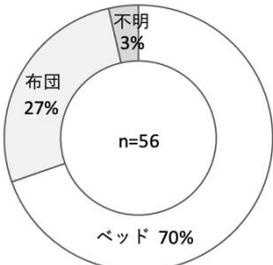


図33 就寝の起居様式 (リノベ住戸)

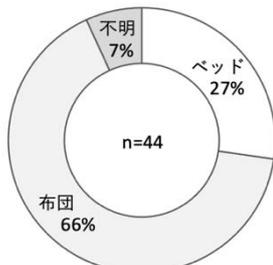


図34 就寝の起居様式 (一般住戸)

また就寝の際、リノベ住戸ではベッドが、一般住戸では布団が使用される傾向にある(図33, 34)。ただし、だからと言ってリノベ住戸の就寝室に洋室が多いわけではなく、「和室にベッド」を置いて就寝している事例が最も多い(56%; 図35)。それに対し一般住戸では、「和室に布団」を敷いて就寝する事例が最も多い(59%; 図36)。ちなみに、リノベ住戸の就寝室の和室率は80%で、一般住戸の84%と比べてそれほど低くないことがわかる。これは、UR が従来の畳に替えて麻畳^{注16)}を使用していることに加え、前述の通りリノベーション予算が厳しく洋室化するだけの余裕がないことも関係する^{注17)}。言い換えればリノベ住戸では、居住者が「リノベ住戸とはそんなもの」と割り切っているために、和室にベッドを置くことに対してほとんど抵抗がないとも言える。

(2) 食事(夕食)

夕食の場所については、事例全体で最も多いのは「ダイニング」の49%で約半数を占めるが、「リビング」47% 「個室」3%、「不明」1%と50%の事例で夕食をダイニングでは食べていないことがわかる。

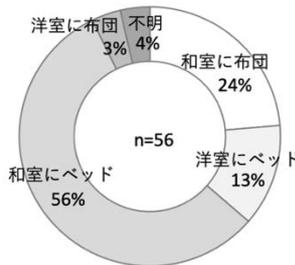


図35 就寝室と起居様式 (リノベ住戸)

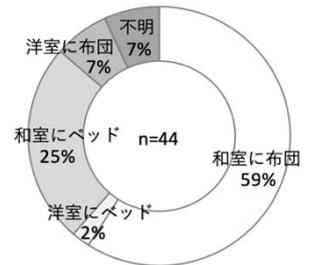


図36 就寝室と起居様式 (一般住戸)

事例1 リビングで就寝する一般住戸の例



NO.19 (簡易LDK化/夫婦+子1人/30代)

この間取りは、事例2のリノベ前の型式(3DK)をLDK化したものである。子どもが小さく夫婦別就寝である。夫は「リビング」で、妻と子は「個室1」で就寝している。在宅ワークのことが多く、「個室1」を使用している。くつろぐのは、1人でお酒を飲んだりテレビを観たりするときで、いずれも「リビング」で行っている。夕食も家族と「リビング」で食べている。

事例2 リビングで就寝するリノベ住戸の例



NO.46 (MUJI×UR Re+006/夫婦/40代)

テレビのアンテナ端子は「リビング」にあるが、テレビを持たず「リビング」は「寝室」として使用している。ソファを置いていないので、ベッドがソファ代わりでもある。夫はほぼ在宅ワークのため、「個室」は「仕事場」として使用している。仕事関係の来客もこの部屋に通ず。妻はダイニングで仕事をしている。妻は料理や読書が趣味で、キッチンやダイニングで過ごすことが多い。

リノベ住戸と一般住戸の比較では、リノベ住戸事例では「リビング」が最も多い（52%）のに対し、一般住戸では「ダイニング」が最も多い（57%）（図 37, 38）。夕食の起居様式^{注18}については、リノベ住戸・一般住戸ともに「イス式」が過半数を超え最も多い（図 39, 40）。場所と起居様式を重ね合わせて見ると、「リビング」で夕食を食べる事例の場合、必ずしもソファを使って食べるのではなく、リビングにダイニングテーブルを置いて食べる事例が少なくないことがわかる（図 41, 42; 事例 3）。またリノベ住戸事例と一般住戸事例を比較すると、「ダイニングでイス式」は一般住戸にやや多く、「リビングでソ

ファ式」は、リノベ住戸事例にやや多い。

ちなみにリノベ住戸事例の中には、MUJI と UR の共同開発によるダイニングテーブルとイスが設置されている事例も 24 例あるが、それらを使わずに夕食をリビングでとる事例が 11 例存在する（46%；事例 4）^{注19}。

(3) くつろぎ

最もくつろげる行為のうち、「リラックス系行為」と「趣味系行為」の場について調べてみると、リノベ住戸・一般住戸ともに「どちらの行為もリビング」で行われている事例が最も多く、それ以外の室であっても、同じ室で行われる傾向にあり、全体で約 8 割を占めた（図 43, 44）。

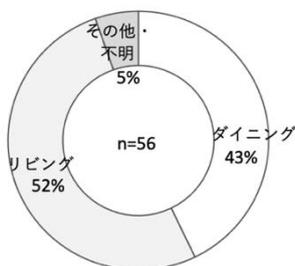


図 37 夕食の場所 (リノベ住戸)

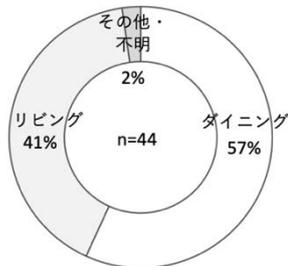


図 38 夕食の場所 (一般住戸)

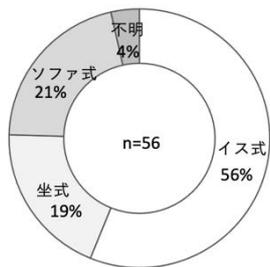


図 39 夕食の起居様式 (リノベ住戸)

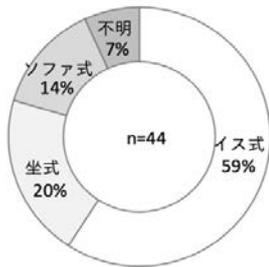


図 40 夕食の起居様式 (一般住戸)

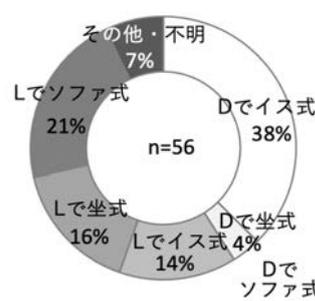


図 41 夕食の場と起居様式 (リノベ住戸)

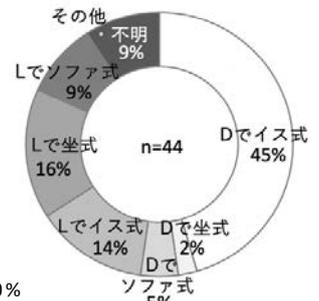
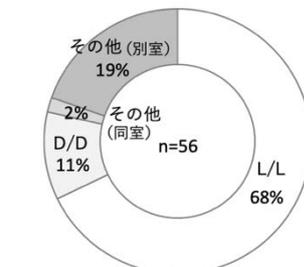
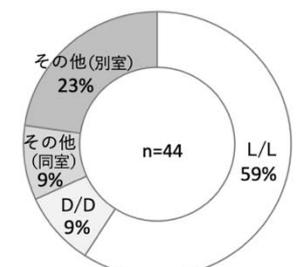


図 42 夕食の場と起居様式 (一般住戸)

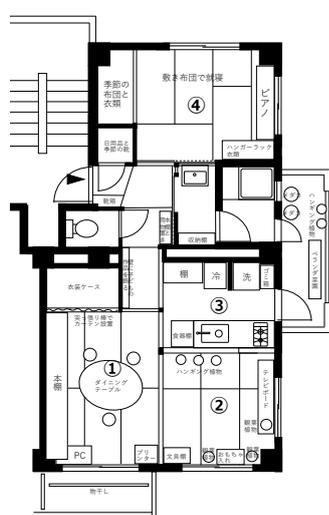


凡例：リラックス系行為/趣味系行為
図 43 2種のくつろぎの場 (リノベ住戸)



凡例：リラックス系行為/趣味系行為
図 44 2種のくつろぎの場 (リノベ住戸)

事例 3 リビングにダイニングテーブルを置き夕食を食べているリノベ住戸の例



NO.81 (MUJI×UR Re+010/夫婦+子1人/30代)

リビングは夫婦の一番のお気に入りの場所で、壁の一面に本棚を設置している。リビングは食事・勉強・趣味（絵を描く）の空間でもある。また TV もリビングから観ている。ダイニングテーブルで、食事・団欒・勉強・読書等、ほとんどのことを行なっている。
ダイニングは子どもの遊び場（テントを手作りで設置）で、子どもは一人でレゴや読書などをして過ごしている。また妻の在宅ワークスペースでもある。ダイニングには観葉植物を置くが、キッチン横バルコニーではベランダ菜園を行なっている。

設計時の室名
①リビング ③キッチン
②ダイニング ④個室

事例 4 あらかじめダイニングテーブルが設置されていてもリビングで夕食を食べているリノベ住戸の例



NO.34 (MUJI×UR Re+006/夫婦/30代)

あらかじめ設置されていたテーブルは、在宅ワークスペースとして、またキッチンの延長として使用している。イスのほうは、コロナ禍で増えた植物を置く棚として使用している。食事をリビングで食べるのは、キッチン・ダイニング側は作業空間として、リビングはくつろぎ空間として領域分けをしたいため。寝室の TV はほとんど使用していない。

設計時の室名
①リビング
②ダイニング
③キッチン
④個室

2種類のくつろぎの場が同室である場合、その室の起居様式は、リノベ住戸も一般住戸も「ソファ式」が最も多い(図 45, 46)。また次に、リノベ住戸事例は「イス式」と「坐式」がどちらも 22% であるのに対し、一般住戸は「坐式」が 30% と「イス式」(12%) より多い。

TV の置かれる場所については、アンテナ端子の設置場所によりほぼ限定されるため分析を省くが、2 台目の TV を置いている事例が 19 例あった。その内訳はリノベ住戸事例が 10 例 (18%)、一般住戸事例で 9 例 (20%) と、割合ではあまり変わらないが、両方の事例を合わせて年代別で見た場合、11 例 (58%) が 50 代以上となり中高年世帯に多かった(図 47)。事例全体のアンケート回答者の年代分布と比較すると(図 48)、50-60 代で 58% を占めることがいかに多いかがわかる。

また、全体の事例のうち 4 例と少数ではあるが、TV を持たない事例があった。現在は TV でなくとも動画(TV 番組含む)を観ることができるようになり、今後、このような事例は増加していくと思われる。

(4) 在宅ワーク

在宅ワークやオンライン授業(以下、「在宅ワーク」)については、リノベ住戸では、行っている事例(「完全に在宅ワーク」「在宅ワークが多い」「在宅と通勤が半々」「在宅ワークは少ない」の合計)が 55% (30 例) で過半数を占めるのに対し、一般住戸事例では在宅ワークを行っている事例は 34% (14 例) に過ぎない(図 49, 50)。

在宅ワークの場は、リノベ住戸事例では「在宅なし」を除くと「ダイニング」と「リビング」がほとんどを占めるが(図 51; 事例 5)、一般住戸事例では「個室(非就寝室)」が最も多い(図 52)。つまりリノベ住戸の方が



在宅ワークを行う事例数が多いにもかかわらず、仕事空間と住空間とを明確に領域分けしようとはしていない。

6. インテリアに対する意識の比較

(1) 空間の領域分け

複数の行為をどのように重ね合わせる(あるいは分ける)かを調べることで、空間の領域分けに対する意識を分析した。

まず、「夕食」と「くつろぎ(リラックス系)」「くつろぎ(趣味系)」の場については、リノベ住戸事例は「3 行為とも同じ」が最も多く、続いて「夕食以外の 2 行為が

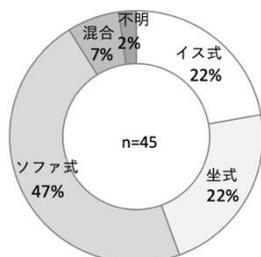


図 45 くつろぎの場の起居様式 (リノベ住戸)

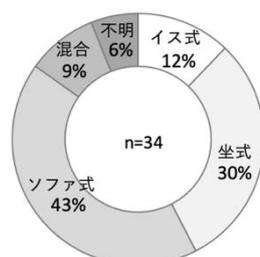


図 46 くつろぎの場の起居様式 (一般住戸)

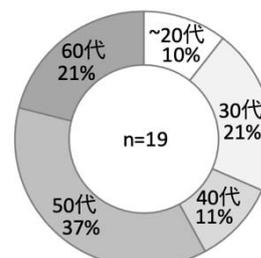


図 47 2 台目の TV を置いている事例の回答者世代 (全事例)

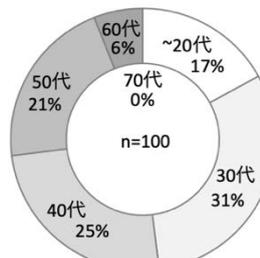


図 48 アンケート回答者の世代 (全事例)

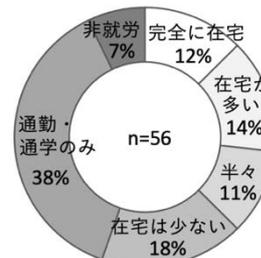


図 49 在宅ワークの頻度 (リノベ住戸)

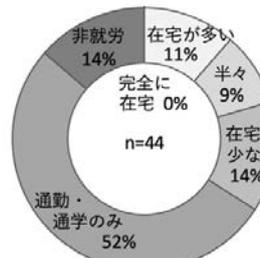


図 50 在宅ワークの頻度 (一般住戸)

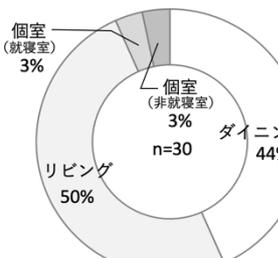


図 51 在宅ワークの場所 (リノベ住戸)

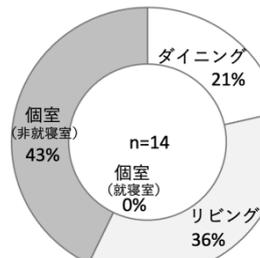


図 52 在宅ワークの場所 (一般住戸)

同じ」が多かった (図 53)。一般住戸事例もほぼ同様の傾向を示すが、「3行為とも同じ」と「夕食以外の2行為が同じ」の差があまり見られなかった (図 54)。

次に、「在宅ワーク」・「夕食」・「くつろぎ (リラックス系行為)」の3行為の場の重なりを見ると、リノベ住戸事例では、「すべて異なる」は1例しかなく、「3行為とも同じ」「在宅と夕食が同じ」「在宅とくつろぎが同じ」と、在宅ワークが他の行為と重なる事例が80%を占めた。一方、一般住戸事例では「3行為とも同じ」の事例が1/3を占めるものの、在宅ワークを他の行為と分けている事例が53%と過半数を占めた (図 55, 56)。

(2) 個性の表現

表2はリノベ住戸事例のヒアリング対象一覧である。

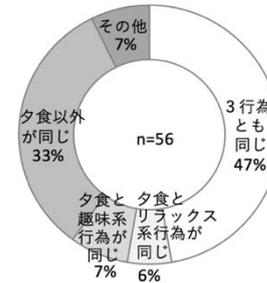


図 53 夕食とくつろぎ行為の場 (リノベ住戸)



図 54 夕食とくつろぎ行為の場 (一般住戸)

表2 リノベ住戸事例における住戸内のお気に入り空間

NO.	家族構成	回答者		住戸面積 (㎡)	個室数 (室)	在宅ワークの場所	夕食の場所	くつろぎの場所	家で長くいる空間・お気に入りの空間
		世代	性別						
8	夫婦	30's	女	50.85	1	D	L	L	Lが一番よくいる場所でリラックスできる空間。Dの隅に夫婦それぞれの在宅ワークスペースをDIYでつくった。
28	単身者	30's	女	50.85	1	D	D	L	DKで過ごすことが多く、一番のお気に入り。Kが南向きなのが良い。
34	夫婦	30's	女	50.85	1	D	L	L	2人ともTVが好きで、Lのソファでほとんどの時間を過ごす。1人のときもスマホをいじりながらソファでゴロゴロしている。
36	単身者	40's	女	66.89	1	L	L	浴室	Dはあまり使わないが、アンティークの机を置いたり、絵を飾る等、大事なモノを置いている。
37	単身者	50's	女	47.73	1	L	D	D	Dが一番よくいる。スツールで本を読んだりPCを使ったりする。また毎朝、スマホを触りながらコーヒーを飲む。
38	単身者	50's	男	48.13	1	L	D	L	L内の在宅ワークスペースが最も長くいる場所でありお気に入りの空間。Lの東側壁面には、ポスターを立てかけたり観葉植物を置いている。
42	単身者	50's	女	50.85	1	なし	L	全室	Lが一番長くいる場所。食事・就寝Lで行う。(あらかじめ設置されている) Dテーブルはあまり使用しない。
44	夫婦	60's	男	66.89	2	なし	D	L	ほとんどをLDで過ごす。LDには絵画を飾ったり観葉植物を置いている。またTV台後ろの棚におしゃれなコップや海外品を置いている。
46	夫婦	40's	女	50.85	1	D	D	K	Lにベッドを置き就寝するが「リビング」と呼ぶ。ベッドはソファ代わりにも使用し最もリラックスする空間。照明や飾りにもこだわっている。
54	単身者	40's	女	50.85	1	D	L	L	毎夕食後、Lの間接照明をつけ、TVでYouTube等を観る。Lでお酒を飲むのもリラックスになる。LとDは仕切らずに使用しているが、DがonでLがoffの空間。
55	夫婦	30's	女	48.13	1	なし	D	L	Dが最も長くいるお気に入りの空間。食事や勉強等基本的な作業はDで行う。Lは坐式なので昼寝をするとき等に使う。お気に入り家具はDチェア。
60	母+子2	50's	女	69.40	2	なし	D	D	Dに最も長くいる。D・Kで行う家事は没頭できるので心地良い。
64	単身者	50's	男	47.73	1	L	D	L	Kが最も長くいる場所で、お気に入りの空間。Kでタバコを吸ったり食事をする。食事の場合、コンロとシンクの間がテーブル代わりとなる。
69	夫婦+子1	50's	女	50.85	1	なし	D	D	DをLDとして使用(設計上のLは娘の寝室)。Dが最も長くいる空間で、特にソファベッドにすることが多い(ソファベッドは息子が帰省時に使用)。
71	単身者	~20's	男	47.73	1	なし	L	浴室	Lの座卓でほとんどの時間を過ごしている。座卓の用途は様々である(食事・PC作業・来客)。入浴はスマホと水を持ち込み2~3時間入ることも。
81	夫婦+子1	30's	女	48.13	1	就寝室	L	L	Lは夫婦のお気に入り空間であり、最も長くいる場所。食事。勉強・趣味の部屋として使用。Dに置かれるTVもLのチェアから観る。
96	単身者	30's	男	50.85	1	なし	D	L	Lのソファが一番よくいる場所(本を読んだりTVを観る)。ただしL寄りのDに置いてあるチェアが最もお気に入りの場所(このチェアの購入がインテリアを好きになるきっかけとなった)。
99	夫婦+子1	40's	女	65.46	2	D	D	D	Dで最も長く過ごす。食事・在宅ワークの場であり、毎朝コーヒータイムを過ごしたり、ネットを行う場でもある。Dチェアにはイームズチェアを使用。Lは子どもの遊びスペース。
100	母+子1	30's	女	51.75	2	L	L	L	最もお気に入りの空間はL内の造り付けテーブルで、食卓でもあり子どもと過ごすことも多い。Lに取り付けた照明付きプロジェクターを使用して常に音楽を流している。

リノベ住戸居住者へのヒアリングでは、お気に入りの空間や家具についての話題が多く語られ、インテリアや住まい方に対するこだわりが感じられた(表2内、最右欄)。ただし成長した子どもと居住する事例では、特定の居住者(例えば妻)がイニシアチブをとってお気に入りの場所をしつらえる様子は見られなかった(NO.60, 69)。

ところで前述の通り、コロナ禍の中で植物を購入・追加するようになった居住者は少なくない。現時点で、リノベ住戸事例の41%(23例)、一般住戸事例の48%(21事例)が植物を育てている。ただしその内容は、「観葉植物(室内での観賞目的)系」と「野菜・ハーブ・花(バルコニーでの収穫・観賞目的)系」に分けられ、リノベ住戸事例では「観葉植物系」が多く、一般住戸事例では「野菜・ハーブ・花系」が多い(図57, 58)。またリノベ住戸事例では「両方」育てている事例も多い。

この結果から、観葉植物もまた、リノベ住戸居住者にとってはお気に入りの空間をしつらえるための一手段なのではないかと推測できる。

7. まとめ

以上の分析より、リノベ住戸の居住者像(ライフスタイルと住宅に対する価値観)を以下にまとめる^{注20)}。

- ① 一般住戸と比較して単身者が多く^{注21)}、単身者では女性の割合が多い^{注22)}。
- ② 年代は、40代以下の若い世帯が多く^{注23)}、その傾向は夫婦のみ世帯で顕著である^{注24)}。一方、単身者に限ると40~50代が多い^{注25)}。
- ③ 1人の時間を大切にしており^{注26)}、TV等の動画を観たり読書をしたり料理をして過ごしている。
- ④ 寝室は、和室であってもベッドで就寝する例が多く^{注27)}、従前の床仕上げや設備が一部残るリノベ物件であることから、居住者が設計時の起居様式にとらわれる必要はないと考えていると推測できる。
- ⑤ 夕食はダイニングの食事テーブルや、リビングのソファで食べている^{注28)}。くつろぐのもリビングでソファを使用している。
- ⑥ 在宅ワークも夕食またはくつろぎ行為と同じ室で行われる事例が多い^{注29)}。独立した書斎を設けるよりも、お気に入りの空間を好みのしつらえて飾り、そこでずっと過ごすことを優先している。
- ⑦ 緑を育てている事例の中で、リノベ住戸では特に観葉植物を育てている世帯が多く^{注30)}、緑をインテリアの一部と捉えていると思われる。

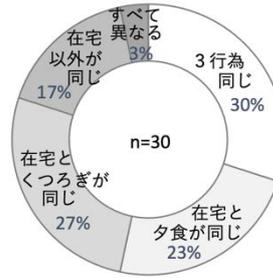


図 55 在宅ワークと夕食とくつろぎ行為の場 (リノベ住戸)

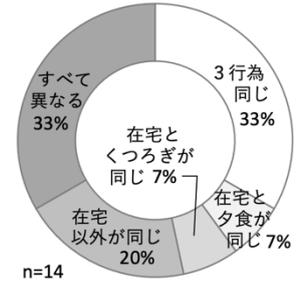


図 56 在宅ワークと夕食とくつろぎ行為の場 (一般住戸)

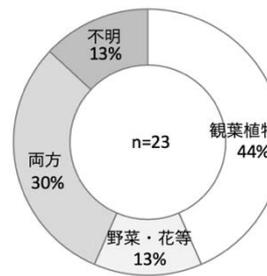


図 57 植物の種類 (リノベ住戸)

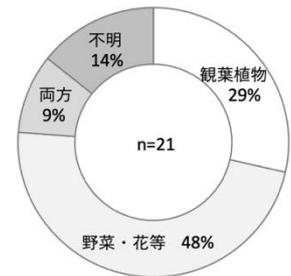


図 58 植物の種類 (一般住戸)

住まい方は、家族構成や住戸面積・間取り等の条件によって変わるものではあるが、あえてリノベ住戸居住者と一般住戸居住者のライフスタイル・価値観を比較すると、近代以降に日本ですすめられてきた住まい方、すなわち機能ごとに場を分けたり、室の和洋によって起居様式を選択する住まい方を行っていたのは一般住戸居住者のほうで、リノベ住戸居住者は、お気に入りの空間に好きな起居様式で複数の行為を重ね合わせて過ごしていた。そして長い時間を同じ空間で過ごすため、お気に入りの家具やアート等で空間をしつらえている。

またリノベ住戸の単身者は、独立した個室があり住戸面積の広い物件を住戸選択の際に重視している。つまり単身者であっても、住戸に居住性とインテリア性を求めるがゆえに、結果的に利便性の高い都心部のワンルームマンションではなく、大都市郊外の団地に居住することになったと思われる。

参考文献

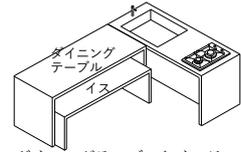
- 1) 井上えり子「産学連携による団地再生の試み-洛西ニュータウンにおける住戸リノベーションとコミュニティ支援活動-」, 第13回住宅系論文報告集, 日本建築学会, 2018年, pp.173-180
- 2) 丁志映「UR賃貸住宅における民間コラボレーション型住戸の入居前後の評価に関する研究-千葉県真砂団地における『MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト』を対象として」, 都市住宅学99号, 2017年, pp.102-107

3) 独立行政法人 都市再生機構西日本支社・株式会社 UR リンケージ西日本支社「01-住戸リノベーション等における住まい方調査業務報告書」(2000年3月)のデータを元に、条件を今回の調査に合わせて集計し直した(2019年度調査対象者は「入居して1年以上の居住者」である点のみ異なる)。

注

- 注1) 1965年供給開始/梅田駅より電車27分+徒歩13分(交通アクセスについては「UR賃貸住宅HP」各団地ページを参考に時刻表検索アプリを使用;以下、同様)
- 注2) 1967年供給開始/梅田駅より電車29分+徒歩4分
- 注3) 1966年供給開始/梅田駅より電車29分+徒歩7分
- 注4) 1971年供給開始/梅田駅より電車29分+徒歩7分
- 注5) 1967年供給開始/梅田駅より電車23分+徒歩7分
- 注6) 2004年供給開始/梅田駅より電車23分+バス7分+徒歩3分
- 注7) 2003年供給開始/梅田駅より電車25分+徒歩8分
- 注8) 1982年供給開始/烏丸駅より電車8分+バス17分+徒歩3分
- 注9) 1976年供給開始/烏丸駅より電車8分+バス16分+徒歩2分
- 注10) 1980年供給開始/烏丸駅より電車8分+バス13分+徒歩3分
- 注11) 1983年供給開始/烏丸駅より電車8分+バス21分+徒歩2分
- 注12) アンケート回答者は世帯主とは限らない。
- 注13) リノベーション予算は、URの各支社・シリーズごとに家賃相場との関係で決定しており、例えば京都市の洛西ニュータウンで展開している京都女子大学×URの場合、1戸あたりのリノベーション予算は200万円である(2022年現在)。
- 注14) 「くつろぐ」という行為は広く抽象的な語のため、調査では具体的に「リラックス系行為」「趣味系行為」「家事系行為」の3つに分類した。「リラックス系行為」とは、回答者が心地良いと感じる行為の中で機器や道具を使わない行為とした。「趣味系行為」とは、回答者が心地良いと感じる行為の中で機器や道具を使って行う行為とした。「家事系行為」とは、一般的には家事とされる行為の中で、回答者が心地良いと感じている行為とした。「料理」や「掃除」、「植物の世話」等については、「趣味系行為」と考えることもできるが、本稿では「好きなタイミング・頻度で行う行為」を「趣味系行為」、「タイミングや頻度で義務や制約をとる行為」を「家事系行為」と分類している。
- 注15) アンケートで聞いている室名は、設計上(募集パンフ上)の室名である。したがって後述のように、設計上の室名と実際の使用内容が異なっている場合がある。
- 注16) 麻畳はMUJI×UR共同開発商品で、畳に縁がなく、畳表が麻でカーベットのようにも見えることから、和洋どちらの暮らしにも使えるとしている。
- 注17) 例えばUR西日本支社のリノベーション設計では、6畳の和室を洋室化するのに約16万円(床の段差解消10万円+床仕上げ変更約6万円)の予算を計上する必要がある。
- 注19) 本稿では、従来の「イス式」「坐式」に加え、「ソファ式(ソファに座るあるいはソファを背もたれにする)」を区別した。ちなみに「リビングに坐式」とは、ソファを置かず座卓やコタツを使用する場合を指す。
- 注20) アンケートへの自由記述およびヒアリングによると、「MUJIと

URの共同開発によるダイニングテーブルとイス」(以下、「組合せキッチン」)を夕食に使用していない事例では多くの場合、炊事空間の延長として使っており、また一部の事例では朝食、在宅ワークスペース、「コーヒーを淹れて飲む」等の特別な場として使用していた。



ダイニングテーブルとイスは、キッチンと対面にするなど自由に移動可。寸法・デザインにはバリエーションがある。
(https://www.muji.net/ie/mujiur/product/05_mochidashi_kitchen.htmlを元に作成)

MUJI×URの組合せキッチンを食事の場に使っていない事例がある一方で、「(組合せキッチンを見て、)一目で入居を決めた」等の意見もあり、魅力的なインテリアアイテムとして評価されている。

- 注20) 調査事例数が少ないため、各分析データについてリノベ住戸・一般住戸両群の母比率の差の検定を行った。紙面の都合上、「7.まとめ」に関わる項目についてのみ検定結果を注21~30に示す。
- 注21) 単身者世帯の割合については $p=0.0006$ となり、有意水準5%においてリノベ住戸と一般住戸とで有意差が認められた。
- 注22) 単身女性の割合は $p=0.0047$ となり、有意水準5%においてリノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差が認められた。
- 注23) 40代以下の若い世帯の割合については $p=0.00006$ となり、有意水準5%においてリノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差が認められた。
- 注24) 夫婦のみ世帯の40代以下の事例の割合については $p=0.025$ となり、有意水準5%においてリノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差が認められた。
- 注25) 単身者の世代分布については $p=0.185$ となり、有意水準5%においてリノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差は認められないものの、81.5%の確からしさであった。
- 注26) 1人で過ごす時間が多い事例の割合については、 $p=0.002$ となり、有意水準5%においてリノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差が認められた。
- 注27) 和室であってもベッドで就寝する事例の割合は $p=0.0009$ となり、有意水準5%においてリノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差が認められた。
- 注28) リビングのソファで夕食を食べる事例の割合は、 $p=0.095$ となり有意水準5%においてはリノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差は認められないものの、90.5%の確からしさであった。
- 注29) 在宅ワークの場所が夕食の場あるいはくつろぎの場と重なる事例の割合については、 $p=0.021$ となり有意水準5%において、リノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差が認められた。
- 注30) 観葉植物を育てている事例の割合については、 $p=0.0085$ となり有意水準5%において、リノベ住戸事例と一般住戸事例とで有意差が認められた。

謝辞

本研究は、UR都市機構西日本支社・(株)URリンケージ・京都女子大学井上研究室の共同調査研究(『UR賃貸住宅 住まい方事例ノート』UR都市機構西日本支社;2022)のデータを異なる視点から分析し直したものである。UR都市機構西日本支社・(株)URリンケージの関係各位に謝意を述べるとともに、アンケート・ヒアリング調査にご協力いただいた居住者各位にも謝意を表す。