

2012 年度修士論文

首都圏郊外住宅地における敷地拡大の需要と可能性について

Possibilities and the Demands of the Site Expansion Process
in the Residential Neighborhoods in the Greater Tokyo Metropolitan Suburb

猪飼 洋平
Ikai, Yohei

東京大学大学院新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻

謝辞

この研究は東京大学空間情報科学研究センターの「C S I S 空間データの利用を伴う共同研究 (No.320, ファイバーシティ：国内の都市周縁地域および過疎地域における都市の縮小過程の実調査および提案)」プロジェクトの一環として行われ、以下のデータの提供及び加工について空間情報科学研究センターの支援を頂きました。

- ZmapTownII 2008/09 年度 (Shape 版) 千葉県データセット (ゼンリン提供)
- ZmapTownII 2008/09 年度 (Shape 版) 東京都データセット (ゼンリン提供)
- ZmapTownII 2008/09 年度 (Shape 版) 埼玉県データセット (ゼンリン提供)
- ZmapTownII 2008/09 年度 (Shape 版) 神奈川県データセット (ゼンリン提供)

また、この研究は多くの方のご協力があったからこそ、進めることができました。

柏市・板橋区・練馬区にお住まいの方にはアンケート調査・ヒアリング調査にご協力いただきました。

柏市の空家事情については柏市防災安全課 本間様にヒアリング調査のご協力をいただきました。

「敷地拡大」の実例については、逗子市・木村様にヒアリング調査のご協力をいただきました。

社会福祉法人松涛会 齋藤様、川瀬様、福本様には急な予定にもかかわらず夏季インターンシップをさせていただきました。

ご指導をいただいた大野秀敏教授には修士論文のみならず、毎週の fibercity meeting や設計課題など、多くの場面でお世話になり、さまざまなことを学びました。充実した3年間の大学院生活を大野研究室で過ごすことができたことは生涯の財産で、将来の礎となるに違いありません。

出口敦教授には修士論文の副指導で的確なご指摘をいただきました。

また、大野研究室の大島さんには住宅・土地についての統計データや GIS の扱い方など多くのことで相談に乗っていただきました。

日高さんには逗子市におけるヒアリング調査にご協力していただきました。

山崎さんにはアンケート調査の質問票づくりを添削していただき、いつも励ましのお言葉をかけていただきました。

和田さんには柏ビレジでのまちづくり活性化活動に招待していただき、研究室の枠を超えた活動ができました。

大野研究室の後輩には作業を手伝っていただきました。

家族には、7年間大学と大学院に通うことやポルトガルでの留学を応援してもらい、生活面でも経済面でも支えていただきました。

支えてくださった全ての方に感謝いたします。

ありがとうございました。

2013年1月28日

猪飼 洋平

首都圏郊外住宅地における敷地拡大の
需要と可能性について

目次

1. 序

- 1.1 背景
- 1.2 敷地拡大
 - 1.2.1 敷地拡大の実例
 - 1.2.2 敷地拡大の定義
 - 1.2.3 敷地拡大の目的
- 1.3 本研究について
 - 1.3.1 研究の目的
 - 1.3.2 研究の手法と構成
- 1.4 既往研究の参照

2. 住宅・土地の広さに関する背景と現況

- 2.1 首都圏郊外住宅地の概要
- 2.2 敷地の広さの変遷
 - 2.2.1 戦前
 - 2.2.2 戦後
- 2.3 住宅の広さの変遷
 - 2.3.1 戦前
 - 2.3.2 戦後
- 2.4 開発主体の広告に見る広さの優先度
 - 2.4.1 調査概要
 - 2.4.2 分析結果
 - 2.4.3 まとめ
- 2.5 小結

3. 郊外住民の広さに対する認識

- 3.1 アンケート調査の詳細
 - 3.1.1 アンケート調査の目的
 - 3.1.2 アンケート調査の内容
 - 3.1.3 アンケート調査の配布地域
 - 3.1.4 アンケート調査の配布・回答状況
- 3.2 敷地拡大の意欲と広さの属性
 - 3.2.1 敷地拡大の意欲についての質問内容
 - 3.2.2 敷地拡大の意欲と広さの属性
 - 3.2.3 首都圏郊外住民にとってちょうど良い広さ
 - 3.2.4 「ちょうど良い広さ」を満たす回答者の広さ
の認識
- 3.3 住環境に対する認識
 - 3.3.1 住環境に対する価値観
 - 3.3.2 自然との接し方の傾向

3.4 広さの代替となる住環境性能

- 3.4.1 現在の住環境で気に入っている性能
- 3.4.2 広さの代替とその背景

3.5 小結

4. 敷地拡大後の利用法とその背景

- 4.1 敷地拡大後の希望用途
 - 4.1.1 アンケート調査概要
 - 4.1.2 アンケート分析結果
- 4.2 広い住まいの利用法とその背景
 - 4.2.1 ヒアリング調査概要
 - 4.2.2 ヒアリング調査分析
- 4.3 実際の敷地拡大における利用法とその背景
 - 4.3.1 ヒアリング調査概要
 - 4.3.2 ヒアリング調査内容
 - 4.3.3 ヒアリング調査まとめ
- 4.4 小結

5. 結

資料編

- 1. アンケート調査票 (板橋区・練馬区配布)

1. 序

1.1 背景

1.2 敷地拡大

1.2.1 敷地拡大の実例

1.2.2 敷地拡大の定義

1.2.3 敷地拡大の目的

1.3 本研究について

1.3.1 研究の目的

1.3.2 研究の手法と構成

1.4 既往研究の参照

1.1 背景

総務省が H23 年に実施した国勢調査によると、現在東京都には 1320 万人、神奈川県には 900 万人、埼玉県には 720 万人、千葉県には 620 万人住んでおり、首都圏は 3000 万人以上という世界で最も多くの人口を抱える都市圏である。その住民の多くは郊外に住んでいる。

しかし、首都圏郊外はその住環境について、以下の 2 つの問題を抱えている。

1) 空地・空家の増加

近年、全国的に空地・空家が増加傾向である。特に過疎の進む地方都市において問題は深刻である。今後日本全国において縮小社会が急速に進行すると考えられるが、首都圏郊外の住宅地においても現在以上に空地や空家が増加し、空家の倒壊により住宅地全体の安全性に問題が生じたり、放火などの犯罪や不法侵入により治安が悪化したりするケースも考えられる。

2) 狭小な住まい

都心から離れているにもかかわらず、首都圏郊外において住民はミニ開発に代表される狭小な住宅に住む場合がある。また、相続税の負担が所有者にとって大きすぎるために、分譲当初は狭小な区画ではなくとも、所有者の世代交代が行われるにしたがって敷地が細分化されることもある。

日本の住宅が「うさぎ小屋」と西欧から揶揄された背景には、首都圏郊外のみならず日本人の狭小な住環境が表現されている。

首都圏郊外における空地・空家の増加は決して好ましい状況ではない。しかし発想を転換すれば空地・空家の増加により、首都圏郊外住民は現在以上の広さを手に入れる機会が増加する。



柏市・流山市内に見られる空地・空家
(著者撮影)

1.2. 敷地拡大

1.2.1 敷地拡大の実例

このような状況に対し、既往研究¹を参照すると、福井市周縁部に数十年前に開発された戸建住宅地において、空地が隣接する土地の所有者に追加購入された実例が確認できる。71世帯が「駐車場の確保」「住宅の拡張又は建替」「親族との同居」「畑作り」「将来親族の居住地確保」「日照の確保」「価格が手頃」などが土地の追加購入の動機であった。

1.2.2 敷地拡大の定義

上述の行為は、前節の首都圏郊外の住環境における2つの問題——都心から離れているにもかかわらず狭小な住宅や敷地に住まざるを得ないという現状と、一方で空地・空家の増加が近隣住民の迷惑になりうるという現状——に対する有効な解決策であり、広さを入手したことを意味する。

このように、

『現在所有する敷地と、隣接する空地・空家をまとめて住民が利用すること』(fig.1.1)

を、広義的に敷地拡大と定義する。利用法は、先述の住居の拡大や菜園、駐車場の確保などの他、アパートの経営といった利用も空地・空家が解消され、住民が広さを実感できる限り問題はないと考え、含むこととする。また、所有形態は専有のみならず、近隣住民や親戚との共同利用や期限付きでの賃貸も含み、自由とする。

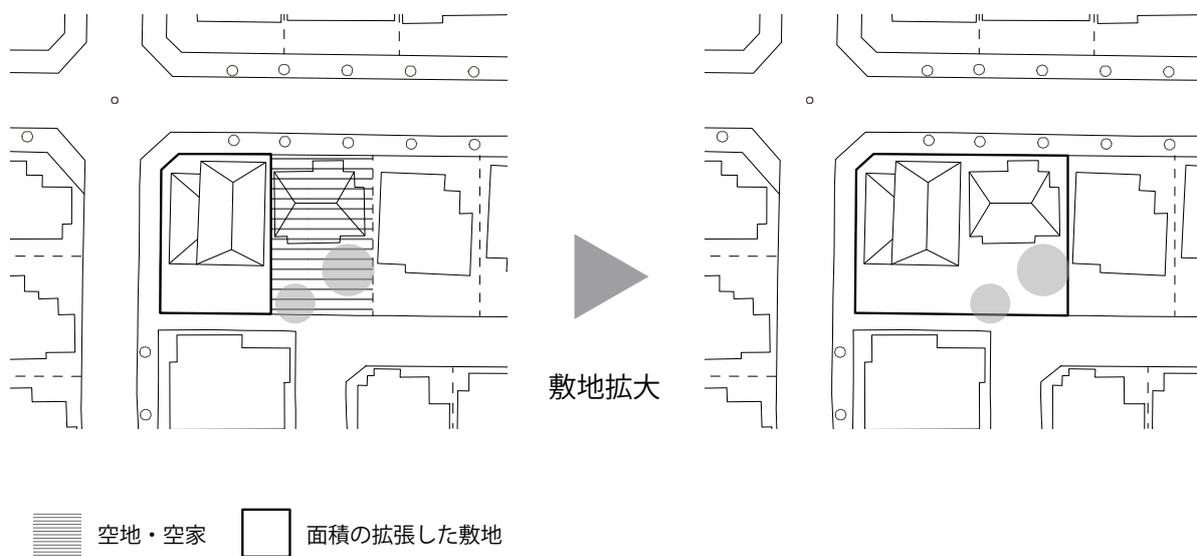


fig.1.1 敷地拡大のダイアグラム

1.2.3 敷地拡大の目的

敷地拡大が住宅地内で計画的に展開されることで、今後増加する空地・空家を解消することと、それにより都心にはない豊かな住空間——大きさや広さを実感できる——を実現することが敷地拡大の目的である。

¹ 原田陽子・他「地方都市郊外戸建て住宅地における敷地拡大プロセスと空地利用の可能性」日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)2006.9

例として、住民による組織やまちづくり関連のNPO法人などが主導で住宅地内の空地・空家の処理を行うこと (fig.1.2) や、ディベロッパーなどが空地・空家をまとめて買い上げ、1区画を広めに編成しなおし、販売するという行為が考えられる。(fig.1.3)

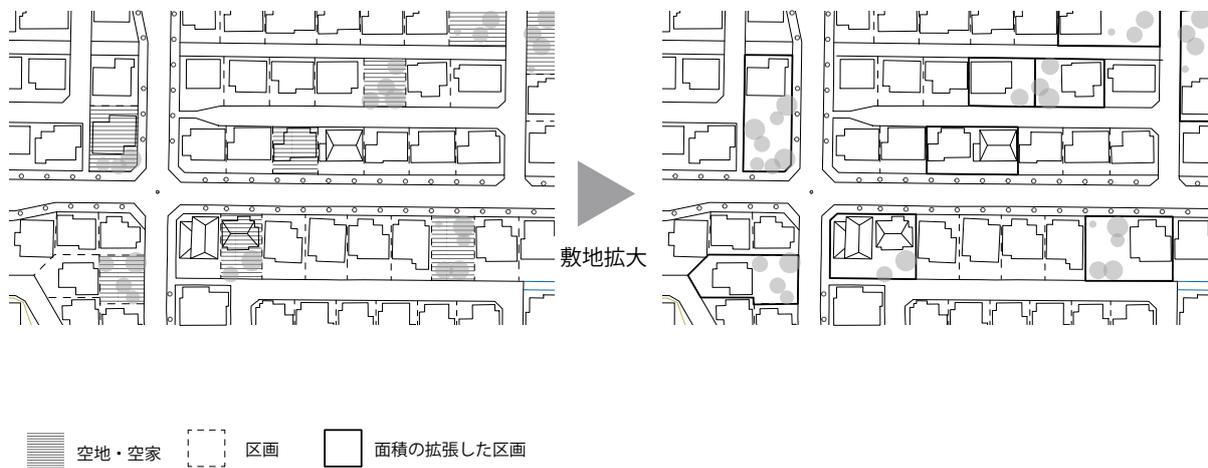


fig.1.2 敷地拡大の計画的<展開>・ケース1：住民組織による敷地拡大の計画的な展開

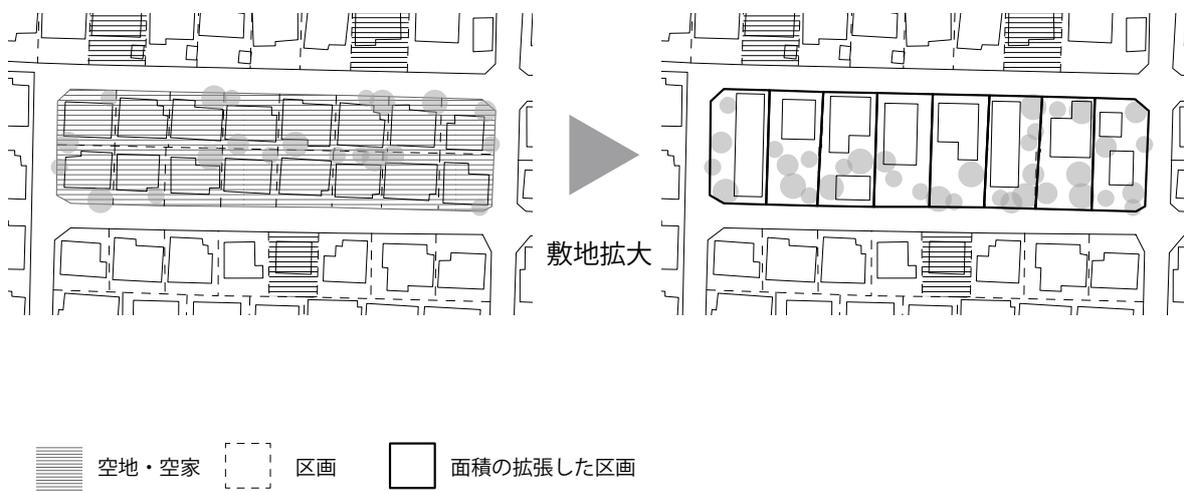


fig.1.3 敷地拡大の計画的<展開>・ケース2：ディベロッパーによる敷地拡大の計画的な展開

1.3 本研究について

1.3.1 研究の目的

本研究は、首都圏郊外住宅地における敷地拡大の展開の可能性を、住宅や敷地の「広さ」についての需要から明らかにする。

以下の3つを目的とする。

- (1) 首都圏郊外住宅地の住宅や敷地の広さについての背景と現況を整理する。
- (2) 敷地拡大に対する意向に影響を与えうる、広さに対する認識について明らかにする。
- (3) 敷地拡大後の利用法の希望と実例の比較から、敷地拡大の意向を実行に移す要因を明らかにする。

1.3.2 研究の手法と構成

本章では、本論の研究の基礎的な情報を記述するが、続く章の内容と研究手法は以下のとおりである。

目的(1)を2章にて扱う。明治期の郊外誕生以降の、首都圏郊外における住宅や敷地の広さの変遷を文献や統計によって調査するとともに、住宅や敷地の広さについての広告戦略における優先度を、東京版の新聞の紙上広告によって調査する。

目的(2)を3章にて扱う。首都圏郊外において、敷地面積や開発年代、都心への利便性などにおいて異なる性格を持つ住宅地を選定し、その居住者に対し、広さに対する認識についてのアンケート調査を実施した。

目的(3)を4章にて扱う。3章で実施したアンケート調査において尋ねた、敷地拡大後の利用法についての要望について分析をする。アンケート調査では扱いきれない、利用法の希望理由や、その他の利用法のイメージについては、アンケート調査回答者のうち8名に対するヒアリング調査によって明らかにする。一方で、敷地拡大の実例における利用法については、実際に行った世帯に対するヒアリング調査によって明らかにする。

以上より、5章にて首都圏郊外住宅地における敷地拡大の展開の可能性を、住宅や敷地の「広さ」についての需要から論じる。

なお資料編として3章にて実施したアンケート調査の質問票を掲載している。

1.4 既往研究の参照

敷地拡大は空地・空家を扱うものであるが、本研究では空地・空家そのものをとり扱うわけではないので、空地・空家の既往研究の参照は割愛する。空地・空家の増加問題の解決策である敷地拡大の計画的<展開>を扱う研究は限られる。以下に、代表的な2例について述べる。

1) 鈴木章裕「首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の動向と開発地区内住民の意向 - 伊勢原市・秦野市の住宅開発を対象として -」2004年 東京工業大学 指導教官 中井 検裕

鈴木の研究では

——空き地・空き家問題が発生していると予想される地域を特定し、その推移・動向を把握すると共に、開発地区内住民に対し今後の居住に関する意向調査を実施することで、将来さらに発生すると見られる空き地・空き家に対して持続可能な解決策を考えていくことを目的——

とし、

——①郊外住宅地における空地・空家の今後の発生傾向を把握し、②余剰地に対するニーズは潜在的に高く、③上手くニーズの適合が行われれば有効に空地・空家の解消に繋がることを示し、④集約による有効活用の可能性を検討した——

研究手法は、空地・空家の推移に関する統計と、住民に対する今後の住まい方の意向についてのアンケート調査、敷地拡大の計画的<展開>の適用による10年後のシミュレーションである。

2) 原田陽子 野嶋慎二 葉袋奈美子 菊地 吉信「地方都市郊外戸建て住宅地における敷地拡大プロセスと空地利用の可能性」日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)2006.9

この研究では

——地方都市において30年以上経過した郊外分譲住宅地を対象に、生活環境の現状把握と、居住の継続に向けての今後の対策検討を行うこと——

を目的とし、

——区画の複数利用が活発に行われている背景には、①3世代居住や将来の親族への土地の確保が活発であるため、②交通手段が不便であり駐車場を確保するため、③土地の価格が安いための3点が影響していると考えられる——

ことが明らかになった。

その研究手法として、

——福井県坂井郡春江町において、開発時期が古く(1980年以前)かつ開発面積が比較的大きい(3ha)8事例選定し、航空写真からのデータ収集、居住者や供給主体へのヒアリング、春江町役場からの提供資料に基づき——

分析を行なっている。

いずれも住民の広さについての認識を需要として扱っておらず、よって本論の意義はある。

2. 住宅・土地の広さに関する背景と現況

2.1 首都圏郊外住宅地の概要

2.2 敷地の広さの変遷

2.2.1 戦前に開発された住宅地の敷地の広さ

2.2.2 戦後に開発された住宅地の敷地の広さ

2.3 住宅の広さの変遷

2.3.1 戦前に開発された住宅地の住宅の広さ

2.3.2 戦後に開発された住宅地の住宅の広さ

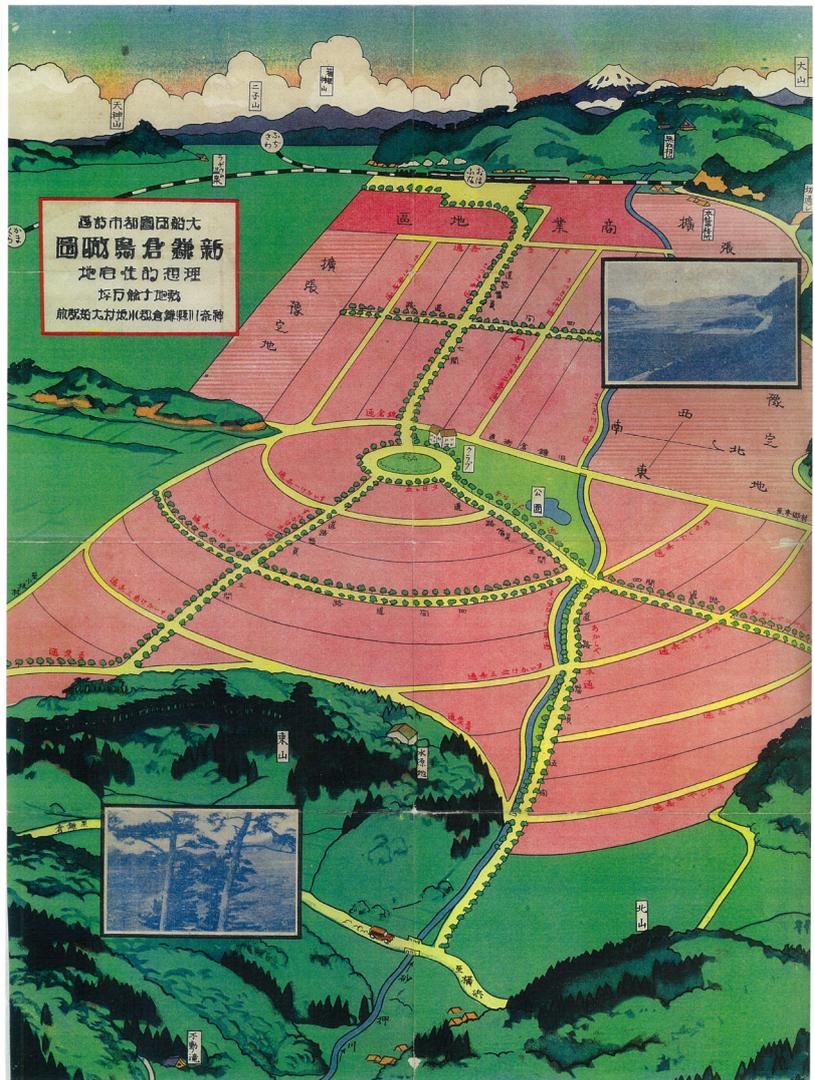
2.4 開発主体の広告に見る広さの優先度

2.4.1 調査概要

2.4.2 分析結果

2.4.3 まとめ

2.5 小結



新鎌倉住宅地鳥瞰図 (内田青蔵『田園住宅図集』柏書房、2010より引用)

なお、本章以下では、郊外を一括りに捉えることを避けるため、首都圏郊外を2010年度の国勢調査における都特別区部への通勤率をもとに、

- ・近郊外：通勤率ほぼ30%以上の、都心から30km圏内の地域
- ・遠郊外：通勤率ほぼ20%以上の、都心から50km圏内の地域
- ・超郊外：通勤率ほぼ5%以上の、都心から70km圏内の地域

と3つに分類している。「郊外」と述べる際は、これら3つの地域全体を指すものとする。

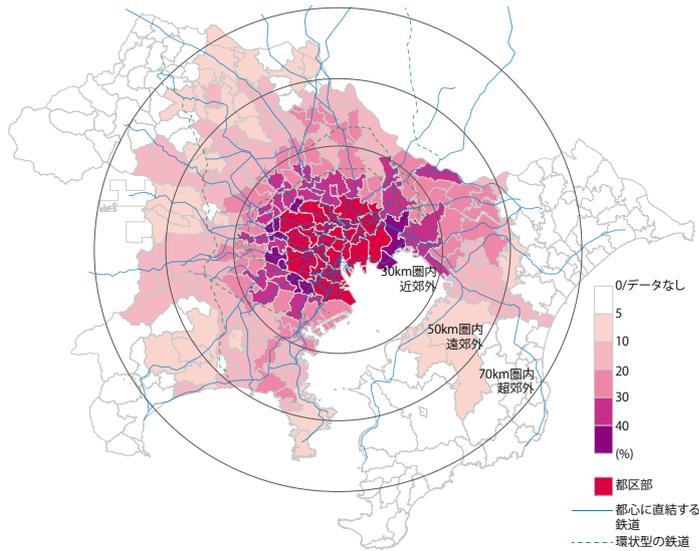


fig.2.1 首都圏郊外の3分類 (2010年度国勢調査結果に基づき、著者作成)

2.1 首都圏郊外住宅地の概要

区画・住宅・住宅地の規模の変遷と開発主体の市場戦略の変遷を調査する前にまず、基礎情報として首都圏郊外住宅地の発展史を簡略にまとめることとする。



fig.2.1 首都圏郊外の戦前の住宅地開発の系譜

首都圏の住宅地開発の歴史は明治初期の、個人資本家による、江戸時代の大名屋敷跡地の買収・開発——といっても当時は長屋開発が多い——や、箱根や日光などの行楽地での別荘開発に端を発する。岩崎家による神田三崎町(1890年)や伊藤将行による鶴沼別荘地(1889年)などがその例であるが、中でも阿部家による西片町開発(貸長屋許可願提出)は1872年と最も早い。

本格的な郊外における住宅地開発は、1911年の東京信託株式会社(創設者:岩崎一)による桜新町の開発を皮切りに始まり、その対象地域は山手線圏外へと拡大し始める。その後、首都圏郊外では、鉄道網の発達に沿って住宅地が開発されてゆく。それは、東京という巨大な労働市場に対し、首都圏郊外住宅地は労働力を供給する役割が

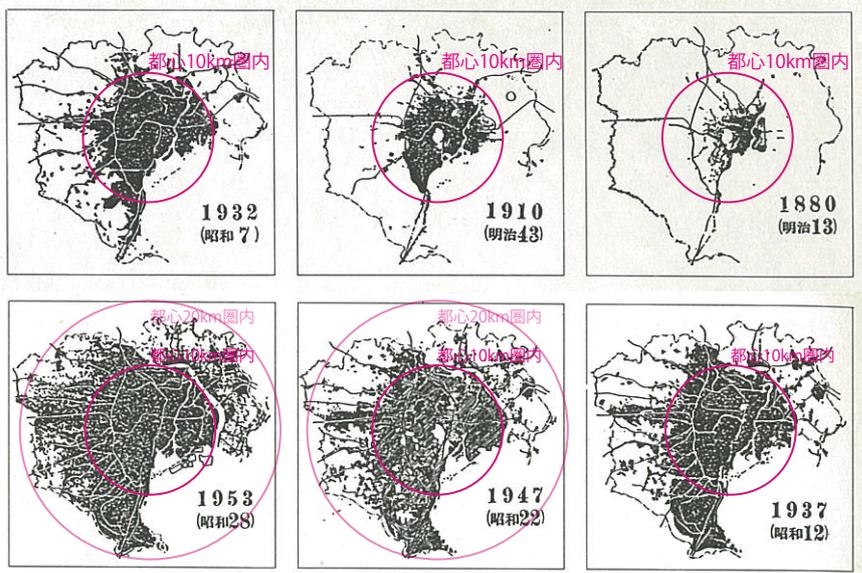


fig.2.2 郊外住宅地の拡大(山口廣『郊外住宅地の系譜』鹿島出版会、1987より出典、著者加工)



fig.2.3 田園都市案内表紙 (内田青蔵『田園住宅図集』

柏書房、2010より出典)

強かったためである。



fig.2.4 田園都市交通連絡図 (内田青蔵『田園住宅図集』

柏書房、2010より出典)

田園都市株式会社は首都圏郊外において、数多くの住宅地の開発と分譲を手がけた。「田園都市案内」(内田青蔵『田園住宅図集』 柏書房、2010 に収録)は1922年に田園都市株式会社が洗足にて新規開発した住宅地の販売用の小冊子である。ここでは、洗足に関する情報以外にも、田園都市株式会社の理念も掲載されている。田園都市株式会社の理念はE・ハウードの著書「明日の田園都市」で提唱される田園都市から大きく影響を受けた。一方で、

" 本社の如きも田園都市株式会社と云ふ商號を用ひて居りますものの、英國で田園都市と銘を打つて創めた事業の内容に比べますと大分相違した點もあります "(pp.219より引用)

と、ハウードの提唱する田園都市と自社の開発する住宅地に違いがあるとの認識も読み取れる。具体的には、

" さり乍ら都市集中の趨勢激しき今日大都市を離れて生活資料を自給し得る新都市を建設するのは至難のことです。故に一方に於て大都會の生活の一部を爲すと共に他方に於て文明の利便と田園の風致とを兼備する大都市附屬の住宅地ありとせば如何に満足多きことでありませう。 "(pp.223)

" 我社の建設しつつある新市街は、本來の田園都市の地的要素として第二に掲げました工業地域に易うに東京市といふ大工場を所有してゐるとも見られる譯で "(pp.224)

東京という拡大する中心に対し、日本版の田園都市は住宅地と位置づけられることが合理的であると論じている。東京市はハウードの田園都市における工業地域の役割を大々的に担うので、「大工場」と比喻される。

そしてその大工場と住宅地とを結ぶのは、まぎれもなく鉄道であった。

戦後では遠郊外・超郊外へと、鉄道網に沿って住宅地開発は拡大してゆく。首都圏の住宅着工戸数は1972年と1987年にピークを迎えた。転入超過人口については、周辺3県が1961年に東京都を追い抜き、住宅戸数については1970年頃に追い抜くことで、東京という中心とその労働力の供給源としての郊外という構図が明確になった。

このように、都心への鉄道の発達が首都圏郊外住宅地の開発を牽引してきた。東京圏の通勤時間はこの15年間

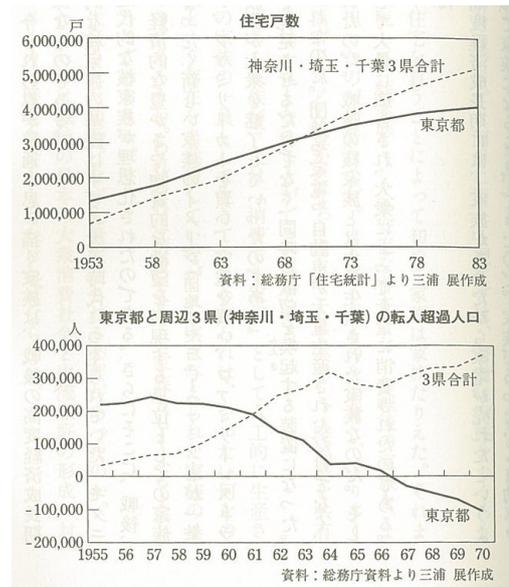
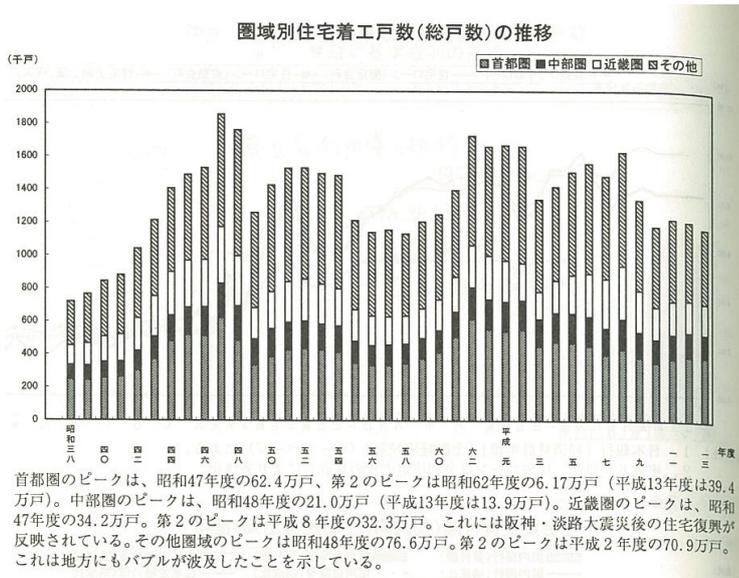
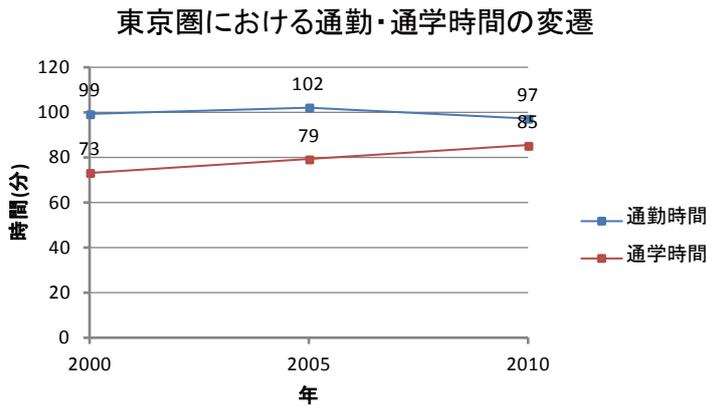


fig.2.5 圏域別住宅着工戸数の推移 (建設統計研究会編集『建設活動50年史と建設統計ガイド』2003より出典)

fig.2.6 住宅戸数の遷移と、東京都と周辺3県の転入超過人口 (三浦展著『「家族」と「幸福」の郊外史』1999より出典)



ただし、東京圏とは千代田区の旧都庁を基点として50km圏内かつ第3次就業人口構成比50%以上の市区町村、およびそれに囲まれた地域を指す

fig.2.7 東京圏における通勤・通学時間の変遷 (NHK放送文化研究所『国民生活時間調査』2010より著者作成)

横ばいである (fig.2.7) ことから、通勤圏が膨張しきっており、飽和状態にあることがわかるが、都心へのアクセスは現代でも住宅地の重要な評価項目となっている。現代の新聞広告にもそれは現れているが、詳しくは後述する。

2.2 敷地の広さの変遷

2.2.1 戦前

続いて、戦前において首都圏郊外にて新規に開発された住宅地の敷地面積の変遷について調査した。なお調査対象として、片木篤ほか「近代日本の郊外住宅地」（鹿島出版会、2000）の巻末に記載されている戦前に開発された郊外住宅地についてのデータを利用した。

それによると、1911年に開発された桜新町の住宅地の平均敷地面積は483坪であった。その後相次いで開発された首都圏郊外住宅地の敷地面積は、時代が下るにつれ減少した。(fig.3.7)しかし、現在の東京都における平均敷地面積

150.85sqm(「平成20年度 住宅土地統計調査」国土交通省)に比べるときわめて広大であったことがわかる。

敷地面積が大きかったことについて、いくつかの理由が考えられる。

1) 広大な敷地面積への憧れ

まず、都心の狭小な住環境に対し、郊外の広大な敷地面積は購買層にとって憧れであったという理由が考えられる。当時の都心の住環境は現代のそれとは大きく異なり、スラムも多く存在しており、水や空気などの衛生状態も決して良くなかった。このような都心の劣悪な住環境からの逃避を目指し、首都圏郊外は発展してきた。

2) 上流階級志向の市場戦略

続いて開発主体が、上流階級をターゲットとして住宅地を開発したため、という理由もある。田園都市株式会社は先述のパンフレット内で以下のようにはっきりと記述している。

——我が田園都市に於ては東京市と云ふ大工場へ通勤される智識階級の住宅地を眼目と致します。
(pp.225)・・・これ等の契約者諸氏は、悉く本社の思想を諒解され、且つ各自が文化生活を望まれる紳士ばかりであります——(pp.227)

文化的な生活を送りたいと願う上流階級が、敷地の広さに生活のゆとりを求めたとも考えられる。

3) 田園都市の理想の模倣

また、田園都市株式会社がハウードの田園都市の理想を模倣したという可能性も考えられる。提唱者E・ハワードは田園都市理論において広大な敷地を追求していたことは、その著書「明日の田園都市」においてはっきりと確認できる。

——年に一人あたり一シリンガーペンズで、コミュニティはすでにのべた平均間口二〇フィート、奥行き一三〇フィートの十分ゆとりのある住宅敷地を手に入れることができる。そして各画地は平均五・五人を収容する。——(pp.111-112)

田園都市における平均敷地面積は241.3sqm、1人あたりの平均敷地面積は43.9sqmである。この数字そのものには建築的な意味合いは薄い。むしろ、当時のロンドン市中の人口密度と比較して十分に低密度であることに重要な意味があった。

以上のような理由から戦前に開発された住宅地において広い敷地が求められたが、現在、これらの住宅地には比較的小さな敷地も存在することが多い。相続税の負担が大きいために、分譲当時広大であった敷地が分割されてき

1 E・ハワード 著 長素連 訳『明日の田園都市』 鹿島出版会、1968.7

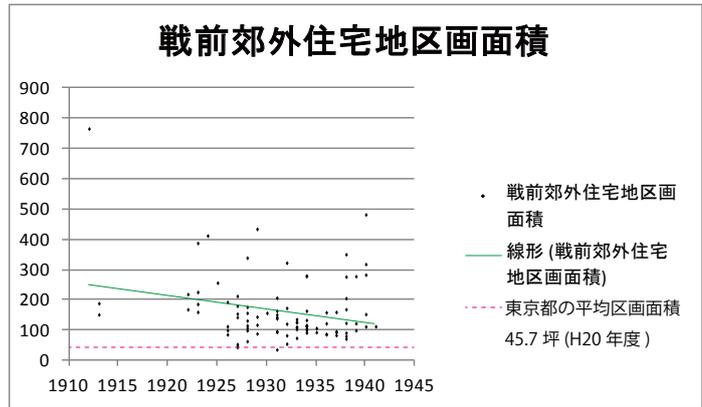


fig.2.8 戦前に新規開発された首都圏郊外住宅地における区画面積の変遷(坪)(片木篤ほか『近代日本の郊外住宅地』データを参照し著作作成)

たためである。

財団法人日本住宅総合センターによる調査(「世代交代からみた21世紀の郊外住宅地問題の研究-戦前及び戦後の郊外住宅地の変容と将来展望-」1985年)によれば、洗足における分譲当時(1922年)の平均敷地面積は586.83sqmであったが、1985年には220.18sqmにまで減少した。(fig.2.9)分割の行われた敷地数は1985年の全敷地数の30.9%にのぼり、3回以上分割された敷地も2.1%存在する。この調査から30年近く経った現在、敷地の細分化は更に進行していると考えられる。

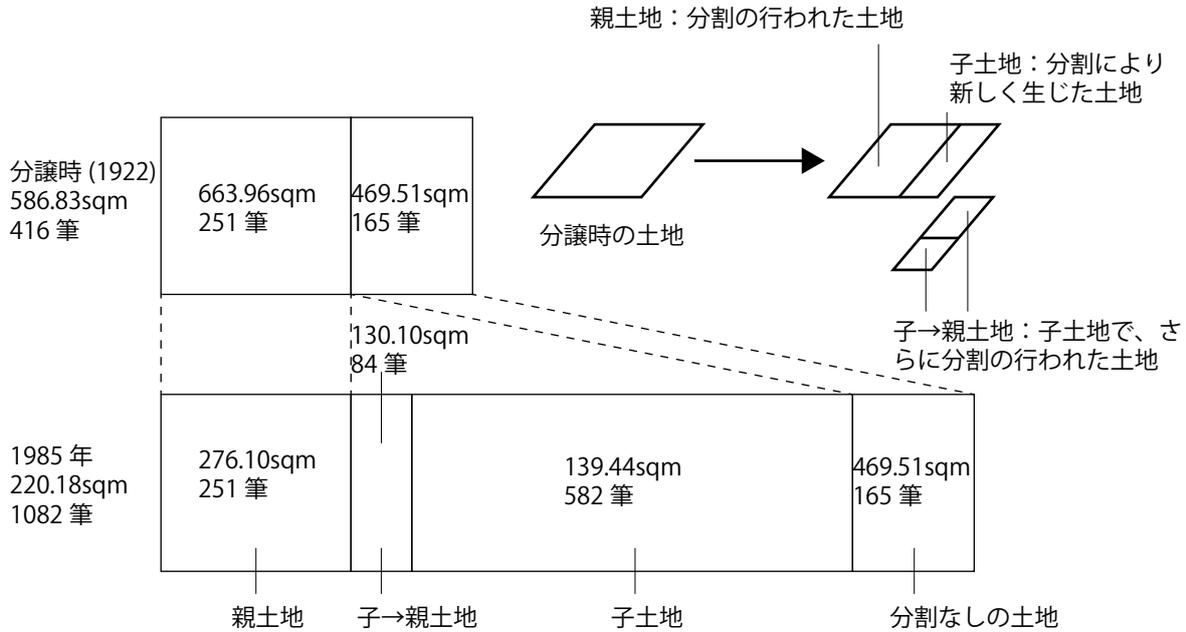


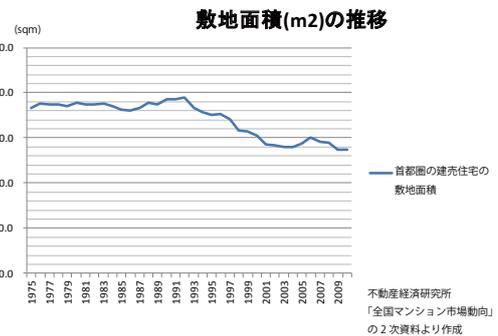
fig.2.9 洗足における区画数と平均面積の分譲時と1985年ごろの比較(財団法人日本住宅総合センター編『世代交代からみた21世紀の郊外住宅地問題の研究-戦前及び戦後の郊外住宅地の変容と将来展望-』を参照し著者作成)

2.2.2 戦後

戦後、新規に開発された住宅地の平均敷地面積を扱う統計では、首都圏における建売住宅の変遷のみ統計が見られる。それによると、1975年には183.2sqmだった平均敷地面積は2010年に136.9sqmにまで小さくなっている。

ストックとして存在する敷地面積の変遷を追うと、減少していることがわかる。

敷地の細分化は、戦前のみならず戦後に開発された住宅地においても確認できる。(fig.2.11)



このような状況への対策として、都市計画で「敷地面積の最低限度」を設ける自治体が首都圏において近年増加しつつある。これにより、新たに土地を分割する場合、分割された土地は指定された敷地面積以上の面積が求められるのでミニ開発や無秩序な開発を防止することができる。その対象地域は住宅地全体的な場合もあれば、特定の住宅地にのみ限定される場合もある。

具体例として、三鷹市は平成16年に指定地域を建ぺい率50%以下の第一種低層住居専用地域を対象に敷地面積の最低限度を指定したが、平成20年に指定地域を、住居地域のみならず準工業地域なども含む広大な範囲に拡大した。(fig.2.12)

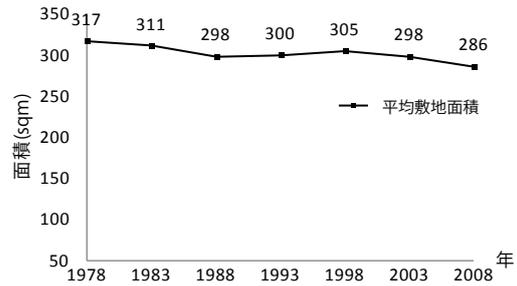


fig.2.10 持家戸建て住宅平均敷地延床面積の変遷 (全国)(H20年度

総務省「住宅・土地統計調査」資料より著者作成)

地域名	分譲時期	平均敷地面積(sqm)		平均敷地面積の減少率	
		分譲時	1985年		
戦後開発	鷺沼	1966-69	262.7	248.2	5.5%
	多摩平	1960-63	305.1	281.7	7.7%
	生田	1960-63	300.1	268.6	10.5%
	つつじヶ丘	1958-61	269.3	231.3	14.1%
戦前開発	奥沢	1926-45	238.5	211.0	11.5%
	洗足	1922-45	352.8	306.0	13.3%

fig.2.11 各住宅地における平均敷地面積の推移 (財団法人日本住宅総合センター編『世代交代からみた21世紀の郊外住宅地問題の研究 - 戦前及び戦後の郊外住宅地の変容と将来展望 -』を参照し著者作成)

用途地域	建ぺい率/容積率(%)	敷地面積の最低限度の指定種別		
		用途地域	地区計画	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	30/50, 30/60, 40/80, 50/100	100sqm	※1	-
	60/150	-	75sqm	-
第一種中高層住居専用地域	50/100, 50/150	100sqm	-	-
	60/120	90sqm	75sqm	-
第二種中高層住居専用地域	60/200	90sqm	-	-
第一種住居地域	60/200, 60/300	90sqm	-	-
第二種住居地域	60/200	90sqm	-	-
準住居地域	60/200	90sqm	-	-
近隣商業地域	80/200, 80/300	-	75sqm※2,3	90sqm※3
商業地域	80/500, 80/600	-	-	-
準工業地域	60/200	90sqm	75sqm※2	-
工業地域	60/200	-	-	-

※1 大沢三丁目環境緑地整備地区計画内は110sqmで指定

調布保谷線沿線地区地区計画内は75sqmで指定

、最低敷地面積を適用し、商業系用途の建築については最低敷地面積を適用しない

fig.2.12 三鷹市の敷地面積の最低限度についての指定 (三鷹市都市整備部ホームページ: http://www.city.mitaka.tokyo.jp/c_service/022/022654.html を参照し著者作成)

2.3 住宅の広さの変遷

2.3.1 戦前に開発された住宅地の住宅の広さ

続いて、戦前の首都圏郊外において新規開発された住宅地における住宅の建坪・延床面積の変遷について調査した。なお、住宅の建坪や延床面積に関するデータはまとまっていないので、調査対象として、住宅改良会による雑誌「住宅」に掲載されている個々の事例を取り上げることとした。

1) 雑誌「住宅」の概要

雑誌「住宅」は住宅の改良を目的とした「住宅改良会」という組織の機関誌として、1916年8月より1943年12月までほぼ毎月月刊誌として発行された。会主の橋口信助は、住宅改良会の設立当初、東京高等工業学校建築科長であった滋賀重列との会談において——日本では住宅の『カタログ』がないから、新住宅の発達と『カタログ』作製の準備として、雑誌を発行しようと思ふことがあって、——(前田松韻「二十年記念に際し『住宅』の過去を想ひて将来を祈る」『住宅』昭和10年8月号)

この発言から、雑誌「住宅」の目的は住宅改良に関する趣旨の普及のみならず、住宅のカタログとしての役割も強い。実際に、多くの写真や図面が掲載されている。各年の掲載住宅件数はfig.2.13のとおりである。

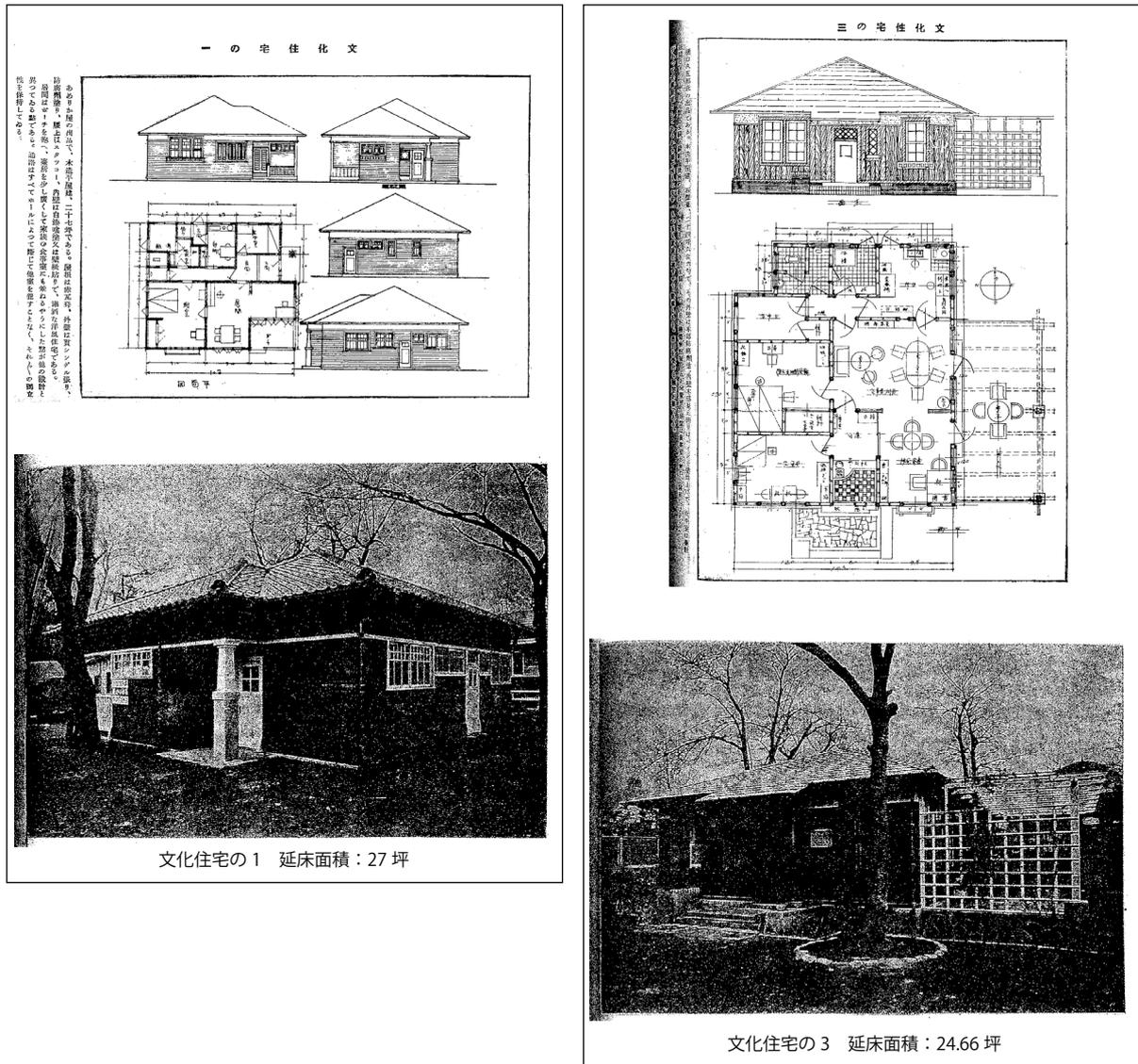
2) 平和記念博覧会における出品作品の分析

1922年の掲載数が多いのは同年3月15日より東京の上野公園において開催された平和記念博覧会の出品作品を扱っているためである。『住宅の買物が博覧会に出品されたのは之れを以て嚆矢となす。』(雑誌『住宅』1922年3月号)との記述から、この博覧会は歴史的に重要な意味を持つものであったことがわかる。

郊外住宅の開発が活発化するこの年代において、この博覧会が果たした役割は大きく、郊外での文化的な生活への理想が表現されていると考えられる。よって、博覧会への出品作品で雑誌『住宅』1922年3月号および4月号に掲載されている14作品を調査対象とした。平屋・2階建てが混在しており、構造も木造や鉄筋ブロック造など作品によって異なる。2作品のみを例示する。(fig.2.14)

	掲載件数
1916	3
1917	11
1918	6
1919	6
1920	8
1921	25
1922	56
1923	11
1924	20
1925	15
1926	6
1927	12
1928	9
1929	19
1930	23
1931	39
1932	43
1933	58
1934	81
1935	61
1936	88
1937	76
1938	60
1939	56
1940	38
1941	53
1942	39
1943	5
総計	927

fig.2.13 雑誌『住宅』に掲載された住宅件数(内田青蔵編 雑誌『住宅』復刻版・解題を参照し著者作成)



文化住宅の1 延床面積：27坪

文化住宅の3 延床面積：24.66坪

fig.2.14 文化住宅の1および文化住宅の3の図面と写真(雑誌『住宅』1922年4月号より出典)

	階数	延床面積(坪)	1階延床面積(坪)	2階延床面積(坪)	空間の有無					備考
					寝室	客室・応接室	女中室	書齋	土間	
文化住宅の一	1	27	27	-	●	-	●	-	●	ポーチあり
文化住宅の二	1	23.5	23.5	-	●	●	●	-	-	
文化住宅の三	1	24.66	24.66	-	●	●	●	●	-	書齋兼客間、サンルームあり
文化住宅の四	2	26.75	15	11.75	●	●	●	●	-	書齋兼客間
文化住宅の五	1	25.35	25.35	-	●	●	-	●	●	書齋兼客間
文化住宅の六	1	24.5	24.5	-	●	●	-	●	-	書齋兼客間
文化住宅の七	2	31.51	17.81	13.7	●	●	●	-	●	
文化住宅の八	2		21.07	-	●	●	●	-	-	
文化住宅の九	1	13.5	13.5	-	-	●	-	-	-	座敷あり
文化住宅の十	1	25.25	25.25	-	●	-	●	●	-	
文化住宅の十一	2	26.29	18.29	8	●	●	●	●	●	
文化住宅の十二	2	34.55	22	12.55	●	-	-	-	-	
文化住宅の十三	1	19.75	19.75	-	-	●	-	-	-	
文化住宅の十四	2	32.3	18.4	13.9	●	-	●	●	-	
平均		25.76								

fig.2.15 14作品の延床面積と各部屋の有無

まず、延床面積について表記のある13作品から、平均延床面積を求めると25.76坪であった。東京都における2003年の新設住宅の1戸あたり平均床面積121.5sqm(建築統計年報(東京都都市計画局)および建築着工統計参照)と比較するとこれは低い数値であるので、住宅としては小ぶりな大きさといえる。(fig.2.16)

続いて空間構成を平面図から読み取ると、14作品のうち寝室を備えているものが12あり、食事空間と寝室空間との分離がなされている。また、サンルームなど、外部空間を楽しむための空間を含むものも見られ、豊かな生活へのあこがれが伺い見える。

一方、女中室を含む住宅が9棟、土間を含む住宅が4棟ある。これらの部屋は現代においてその機能をほとんど失い、住宅には通常備えられていないものである。また、客室・応接室を含む住宅は10棟、書斎を含む住宅は7棟ある。マンションの間取りに顕著に現れるように、これらの部屋もその必要性を現代では失われつつある。

3) 首都圏郊外に立地する掲載作品の分析

以上で取り上げたのはいずれも博覧会用の作品であった。つづいて、異なる年代における実際に建てられ個人によって住まわれている例を分析する。分析対象は平和博覧会からおおよそ10年後の1931年の雑誌『住宅』11月号と12月号に掲載されている首都圏郊外に建つ4例である。

牧野氏邸は目黒区洗足に建てられた木造平屋建てであり、雑誌『住宅』16巻12月号(1931年)に掲載されている。建坪は21.25坪であり、中廊下をはさんで、7畳の客室、6畳の居間、4畳半の茶の間および2畳の女中室などが並ぶ。個室はみられない。

また、同じ巻に掲載されている大内章正氏邸は敷地面積68.75坪、建坪26.08坪の平屋である。1階は半分近くをアトリエ兼応接室に割いており、他に居間寝室、女中室などが占める。

翌月の12月号に掲載されているK.T.氏邸は東京市外澁谷にある、1階60.41坪、2階29.86坪の延床面積90.27坪の住宅である。1階の広々とした書斎や次の間、納戸や2階の応接室や客間など全体的にゆったりとした和洋折衷の構成が特徴的である。

同じく12月号に掲載されている大河原邸は東京都内の建坪20.75坪、延床面積30.50坪の住宅である。1階は書斎と6畳の部屋、台所、女中室から構成される。書斎が広いことと、6畳の部屋に隣接して3畳ほどのサンルームが

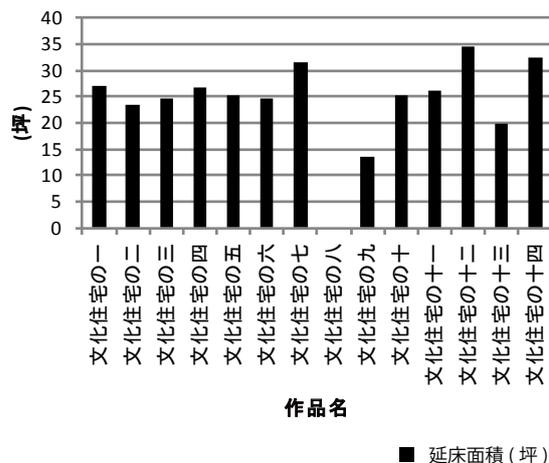


fig.2.16 14住宅の延床面積(ただし、文化住宅の八はデータなし)

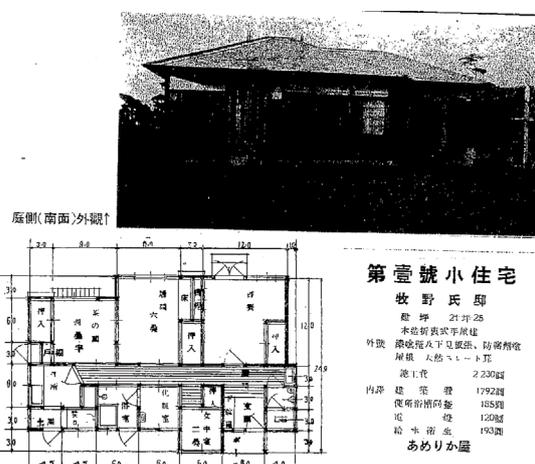


fig.2.17 牧野氏邸(雑誌『住宅』16巻11月号(1931)より出典)

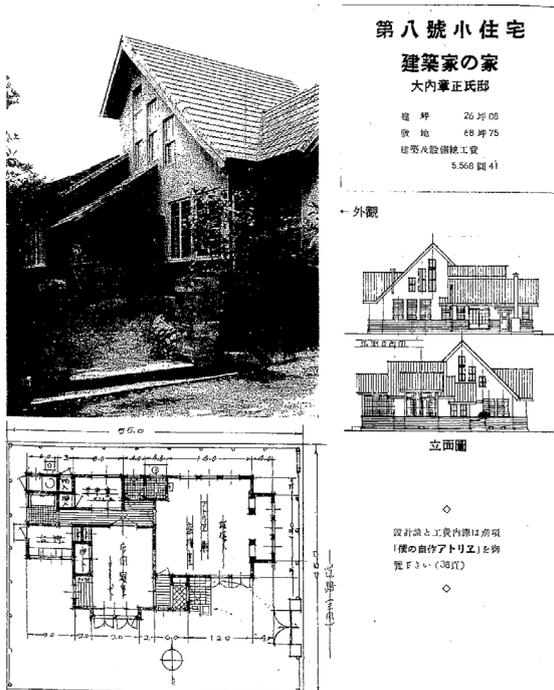


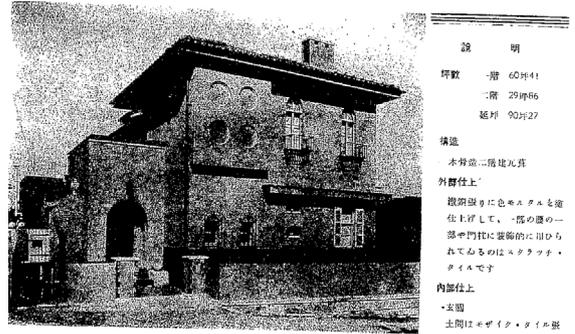
fig.2.18 大内章正氏邸(雑誌『住宅』16巻11月号(1931)より出典)

あることが特徴的である。2階は8畳の寝室と子ども室から成る。

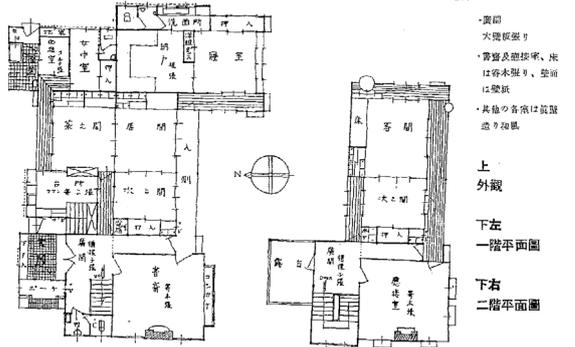
以上の4例のうち最も延床面積の大きい住宅はK.T氏邸であるが、それ以外の3例はいずれも建坪20坪台と小ぶりである。牧野氏邸には寝室は見られないが、他の住宅には寝室がある。いずれの住宅にも女中室がある。

4) まとめ

以上の分析から、1920年代30年代の首都圏郊外開発の黎明期において、現代では家族の同居形態が変化したためにその必要性を失った女中室や、同じく現代では必要性を失いつつある客間などの部屋が、存在していたことがわかる。そのことは博覧会における理想としても首都圏郊外に建てられた実例においても見られる。このことは住宅の広さに対し少なからず影響を与えているはずだが、当時の住宅が現代と比べさほど広くないのは、寝室が普及しつつあるものの1人1個室が一般的ではなかったためと考えられる。



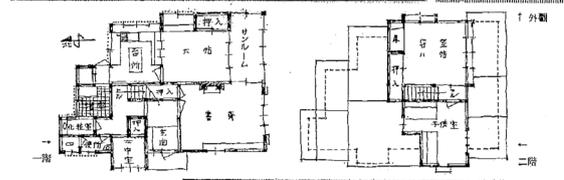
説 明
 坪数 一階 60坪41
 二階 29坪56
 延坪 90坪27
 構造 本骨造二階建瓦葺
 外壁仕上' 漆喰張りに色オスダスを塗
 仕上げして、一階の壁の一
 部や門柱に装飾的に用ひら
 れてゐるのはクラック・
 タイルです
 内装仕上
 ・玄関
 土間にはオゼイタ・タイル張
 り、壁の腰廻りは赤目タイ
 ル張り
 ・客間
 大障子張り
 ・書斎兼起居室、床
 は浮木張り、壁面
 は襖紙
 ・其他の各室は襖紙
 張り襖紙
 上
 外観
 下左
 一階平面図
 下右
 二階平面図



K.T.氏邸・東京市外濠谷町 設計 芹澤英二 施工 会名社 藤木工務店
 fig.2.19 KT氏邸(雑誌『住宅』16巻12月号(1931)より出典)



誌上
 小住宅
 展覧會
 (II)
 大河原邸
 ・東京・
 あめりか屋



木造瓦葺二階建
 建坪 20坪75
 延坪 30坪50
 工費 3330圓

fig.2.20 大河原邸(雑誌『住宅』16巻12月号(1931)より出典)

2.3.2 戦後

戦後に新規開発された郊外住宅地における住宅の広さについて、統計から明らかにする。

1) 住宅の広さの変遷

1958年から1998年にかけて、全国における専用住宅1住宅あたりの延床面積は58.97sqmから89.57sqmへと徐々に増加した。一方、居室数も同じく1958年の3.3室から1988年の4.80室までは増加するも、その後は頭打ちであり、1998年の数値は4.74室となっている。

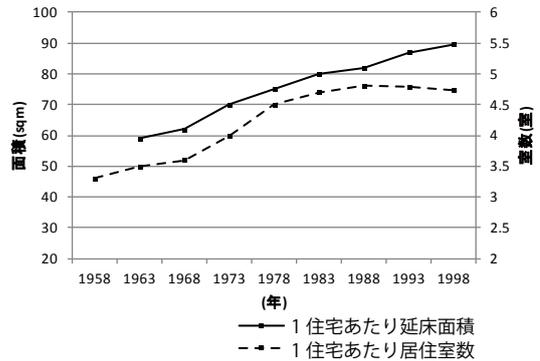


fig.2.21 全国における専用住宅の規模の推移 (建設統計研究会編集『建設活動50年史と建設統計ガイド』を参照し著者作成)

住民の住宅の大きさや部屋数の多さに対する欲望にこたえて、徐々に住宅は広くなったが、市場原理との兼ね合いの中で1990年前後までに住民にとっての必要最低限の住宅の広さが確保されたと考えられる。また、個室の数が頭打ちになっている背景には出生率の低下も考えられる。

これらのデータは全国を対象地としているが、首都圏においても同様のことと考えられる。

2) 住宅の広さの地域間の差

住宅の広さは地域によっても異なる。fig.2.22は平成20年住宅・土地統計調査より各自治体における持ち家一戸建ての平均建築面積を地図上にプロットしたものである。最も小さいのは埼玉県三芳町の99.01sqmであるが、それにつづく埼玉県富士見市、荒川区、埼玉県新座市などの近郊外に属する多くの自治体が110sqm未満の数値である。一方遠郊外では建築面積が110sqm以上の住宅が増加し、超郊外になると120sqmを越える地域もある。超郊外では成田市の136.49sqmが最大である。このように、持ち家一戸建ての住宅は都心から離れるにつれ大きくなる傾向がある。

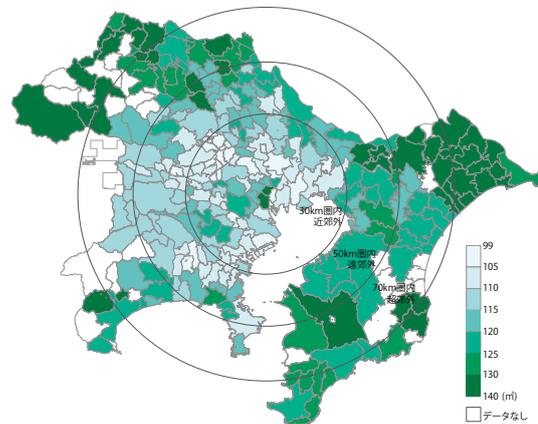


fig.2.22 首都圏における持ち家一戸建ての平均建築面積 (「平成20年住宅・土地統計調査」より著者作成)

2.4 開発主体の広告に見る広さの優先度

2.4.1 調査概要

郊外住民の広さについての意識は、住宅や敷地の広さそのものだけでなく、戸建て住宅や住宅地の開発主体の広告からも強い影響を受けていると考えられる。そこで本節では、開発主体が住宅や敷地の広さをどのような優先度で宣伝したかについて明らかにする。

1925年から1945年の10年おきおよび1950年から2000年までの10年おきの年始5日間の読売新聞を分析対象とし、見出しなどで特に強調されて宣伝されている内容の分類を行う。また、新年ということで将来のライフスタイルに関する特別記事が掲載されている年もあったのでそれも調査対象に追加している。別荘地の広告については目的から外れるので調査対象外とした。

2.4.2 分析結果

戦前

戦前における新聞はページ数が現在と比べ少ないので調査対象を年始10日間に拡大した。1925年においては、大学生の下宿などの理由による、部屋や住宅の貸借についての購読者による3行広告は多いものの (fig.2.23)、住宅や土地に関する企業の広告は見られなかった。住宅の広告としては内装や浴槽、瓦など住宅の部品に関する広告が1925年に3件、1935年に2件、1940年にも1件みられた。

一方、年を下るにつれ (fig.2.24) のような3行広告欄を利用した不動産業による土地の分譲に関する広告が急増する。この中で、住宅の記述として「高級」や「美邸」という文字が散見される。

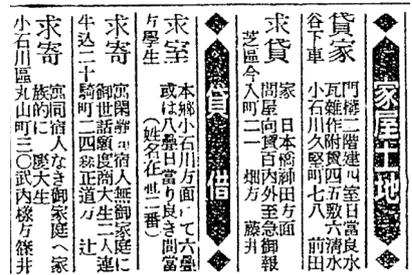


fig.2.23 1925年1月9日の読売新聞内の広告

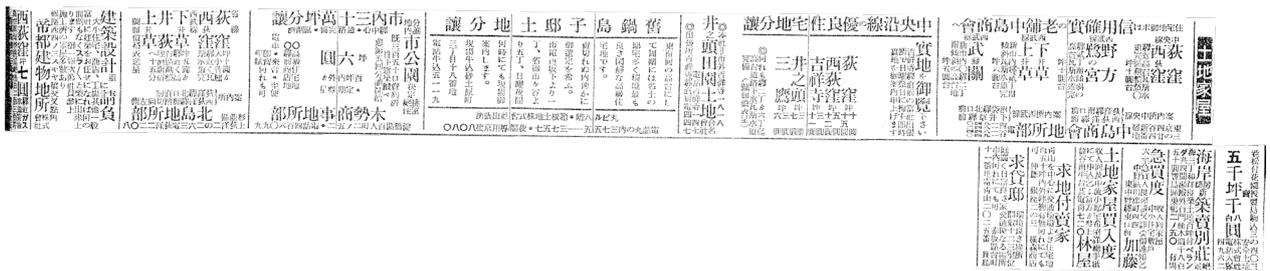


fig.2.24 1935年1月10日の読売新聞内の広告

1950年

1950年1月1日から10日までの新聞広告を調査したが、3行広告にわずか4件あるのみであった。「高級」「美邸」といった見出しで住宅が表現されている。

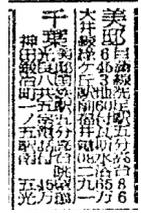


fig.2.25 1950年1月10日の読売新聞上の広告

1960	日付	見出し1	見出し2	見出し3	企業名
1	1960年1月5日	今年こそ...土地と家屋の新プラン!			読売新聞社
2	1960年1月6日	池袋まで15分	郊外随一の文化住宅地		松木屋酒店不動産部
3	1960年1月7日	1960年新春に贈るトップニュース	国分寺駅より三分!!	特価6,000円台より	幸和土地株式会社
4	1960年1月8日	子年の利殖は此の地から こんな良地をこんな安値で!	坪1,000円から3,500円迄	祖先が残した宝の土地を絶対安値でお分ちします	地主
5	1960年1月9日	中央線を代表する 駅直前最優秀住宅地 新春大特売	武蔵野文化台 坪8,600円より	駅へ百米 新宿駅へ23分!! 高台の平坦地	成和商事有限会社
6	1960年1月10日	良地が産み出す無限の財産!!	危険な株より確かな土地を!!	お年玉特価	地主 杉山栄

fig.2.26 1960年1月1-10日までの読売新聞における広告の内容

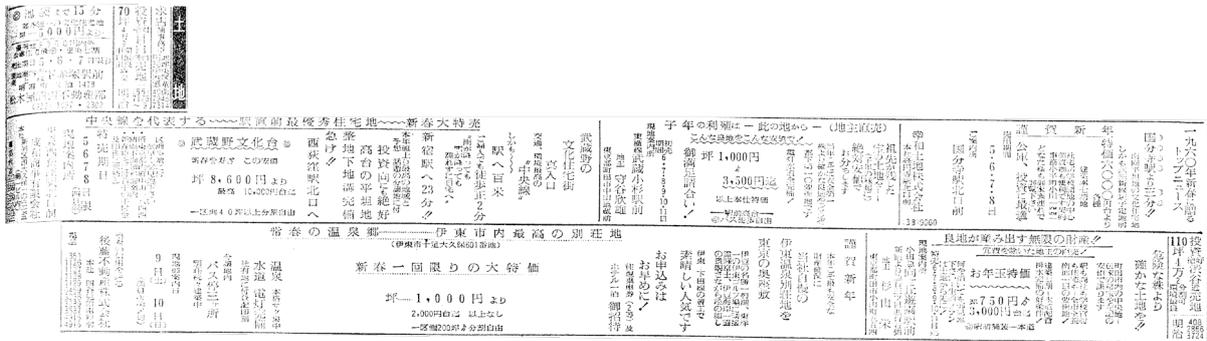


fig.2.27 1960年1月5日の読売新聞上の広告

1960年

1月5日までに発見された広告件数が少なかったので調査対象を10日分に広げたところ、6件の広告が見つかった。

絵や写真に因る表現が見られ始めるが、3行広告が主流である。

・(fig.2.27)における「池袋まで15分」「新宿駅へ23分」「国分寺駅より三分」といったように都心への利便性を宣伝するものが3件(2,3,5)ある。

・「特価六〇〇〇円台より」「こんな良地をこんな安値で!」といったように安値を宣伝するものが2件(3,4)ある。

・「投資向にも絶好」「危険な株より確かな土地を!!」といったように財産や投資先として宣伝するもの(6)がある。

・(fig.a)のように、「今年こそ」という文字が見られるが、1970年の広告においても同様である。



fig.2.28 1960年1月5日の読売新聞上の広告(1)

1970	日付	見出し1	見出し2	見出し3	企業名
1	1970年1月5日	今年こそ・・・土地と家屋の新プラン!			読売新聞社
2	1970年1月3日	鎌倉逗子ハイランド分譲地	ことしこそ・・・の念願かなえる		西武鉄道不動産部
3	1970年1月5日	4,000棟を越える豊富なく経験と技術は・・・今年もみなさまの信頼にお答えします。	新春ご案内見学日		東邦建物(株)・東洋土地建設(株)

fig.2.29 1970年1月1-5日までの新聞広告の内容

1970年

3件の広告が見つかった。

- ・「ことしこそ・・・の念願かなえる」「今年こそ・・・土地と家屋の新プラン!」という言葉に、マイホームへの憧れがうかがえるものが2件(1,2)ある。
- ・グラフィック表現の中に子供が登場する広告が2件(2,3)。指を指す男の子と女の子の写真(fig.2.30)と、母親とその娘と思われる女の子の写真。第二次ベビーブーム直前であり、団塊世代が結婚し出産する時代であるので、子どもや家族像が広告戦略上重要な役割を担っていたと考えられる。

加えて、新聞社による特別記事も見つかった。この記事には「人間本位の情報社会を」という見出しのもと、家電や設備類に囲まれ仕事をする男性と家事をする女性のいる、高層マンションの1室のようである。窓の外には近未来的な風景が描かれている。電化製品の充実による豊かさの獲得が当時の理想であったと考えられる。

また、この時代以降、分譲マンションの広告もしばしば見受けられるようになる。



fig.2.30 1970年1月3日読売新聞上の広告(2)



fig.2.31 1970年1月1日の読売新聞社による記事

1980	日付	見出し1	見出し2	見出し3	企業名
1	1980年1月1日	豊かさ見直し元年 暮らしも減量時代	遠くても田舎に住もうよ		読売新聞
2	1980年1月3日	「カナダ産。樹齢600年。ツーバイフォーには強靱な木が要るのだ。」	カナダの強い木を使い、80年台にふさわしい住宅づくりを手がけます。日本のツーバイフォー、三井ホーム。		三井ホーム
3	1980年1月4日	三大活性住宅/離れ付分譲住宅			鹿児島興業株式会社
4	1980年1月4日	80年即、あなたの新居は駅から徒歩5分	1月5,6日	価格1,719～1,969万円	東京ハウス株式会社
5	1980年1月5日	ヘーベルハウス'80	省空間 省エネルギー 快適な居住空間 耐久性・安全性		旭化成ヘーベルハウス
6	1980年1月5日	提案。「かしこい家」。先見の住まいの条件“3つのS”を備えて。	Space Wide, Save Energy, Sensitive Design		ミサワホーム
7	1980年1月5日	将来に拓く大きな資産	南房総。	1区画300万円台より/駅より1.7km	南海不動産

fig.2.32 1980年1月1日-5日の読売新聞における新聞広告の内容

1980年

7件の広告が見つかった。この時代よりハウスメーカーによる広告が目立ち始める。

・省エネルギー性能を宣伝する広告が2件(5,6)登場する。fig.2.33(6)では3つのSと題して"Save Energy"を掲げている。また、読売新聞社による特別記事においても、「豊かさ見直し元年 暮らしも減量時代」と見出しがつけられている。1970年代の2度のオイルショックを受け、環境への関心が高まったと考えられる。

・fig.2.33(6)では"Space Wide"と室内空間の広さについての記述が見られるが、一方のfig.2.34(5)ではコンパクトな室内空間が「省空間」という記述にあらわれている。

・fig.2.35(4)は分譲住宅地に関する広告であるが、「80年即、あなたの新居は駅から徒歩5分」「価格1,719～1,969万円」と、駅への利便性と価格の見出しがつけられている。

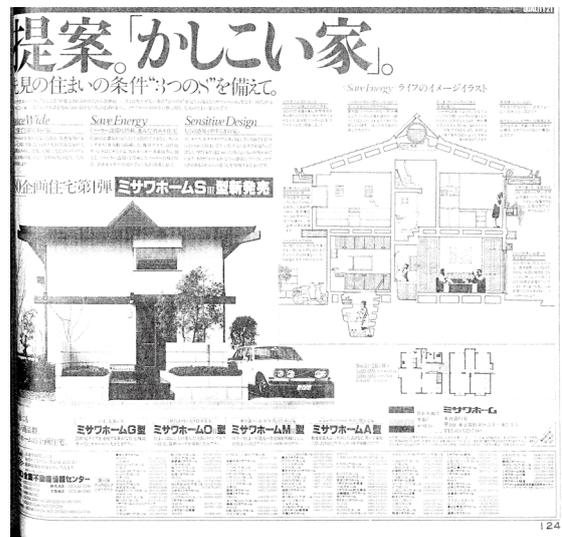


fig.2.33 1980年1月5日の読売新聞上の広告(6)



fig.2.35 1980年1月5日の読売新聞上の広告



fig.2.34 1980年1月1日の読売新聞社による記事(1)

1990	日付	見出し1	見出し2	見出し3	企業名
1	1990年1月1日	静やかに、時は生まれて	くらしの中に静やかな時間を。パーソナルデザイン、三井ホーム。		
2	1990年1月1日	陽さしのフォルムをデザインする。	いま、ホームズの住まいは快適エッセンスにあふれている。	ホームズだから、自由設計システムです。	
3	1990年1月1日	おしゃれなウワサのいずみ野線。			
4	1990年1月3日	自由が・ひとつ・上にある	21世紀に聞きたい家です。	街並みに調和する 新・3階建住宅-サン・ロフティ新登場	ひとつ上のフロア・ロフトが感性に訴える。/自然とふれあうくらしが心を育てる。/「風の道・健康システム」で人と住まいが爽やかに呼吸する。/二世帯同居ももっと自由に、ゆったりと。
5	1990年1月3日	新春すぐれものコレクション。	for the next stage		積水ハウス株式会社
6	1990年1月3日	今年わが家をもつ。新しい年に、新しいトヨタホーム。	永くつきあえる、愛着の家Larch	格調とゆとりの設計oak	トヨタホーム
7	1990年1月3日	みんなの夢、まあ〜るくおさめる木の住まい。	新春・マイホームすぐろく		住友林業の家
8	1990年1月5日	街の産声がきこえる。	駅から歩ける一戸建。6,800万円台中心/全18戸 東武野田線江戸川台徒歩14分		三愛不動産
9	1990年1月5日	三井ホームの新春2世帯住宅フェア	親子の間のほどよい距離をお知らせします。	隣居で暮らす2世帯住宅。それは新「日本の家族主義」です。	三井ホーム
10	1990年1月5日	今年こそ、きっと見つける！とっておきのマイホーム。	新春家始め 住宅フェア	初めて住宅を購入される方に/住み替え・買い替えをお考えの方に/注文住宅・建て替えをお考えの方に	三友工務店
11	1990年1月5日	誕生！佐倉白銀ニュータウン。	豊かな緑と歴史に包まれた1,248戸の街。	豊かな歴史と文化、そして快適さが調和した街。/緑に包まれてのびやかに暮らす街。/都心へ一直線、軽快なフットワーク。	生活協同組合千葉県労働者住宅協会/清水建設

fig.2.36 1990年1月1-5日の読売新聞における広告の内容

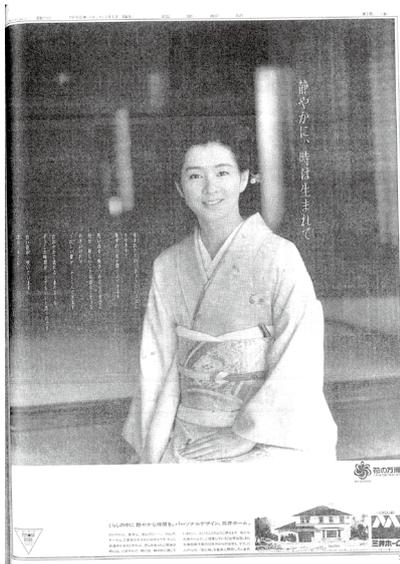


fig.2.37 1990年1月1日の読売新聞上の広告 (1)

1990年

11件の広告が見つかった。この時代になると、キャッチーな言葉が登場するが、その表現する内容は住居の性能に直結しておらず、あいまいである。(1,5,7)(fig.2.37)

・この時代の特徴として、「二世帯同居ももっと自由に、ゆったりと。」「三井ホームの新春2世帯住宅フェア 親子の間のほどよい距離をお知らせします。」といったふうに、2世帯居住という暮らし方を商品として提案する広



fig.2.38 1990年1月5日の読売新聞上の広告 (9)

告が2件。(4,9)

・「今年こそ我が家をもつ」といったふうに、マイホームへの憧れについての言葉が掲載された広告が2件見られる。(6,10)

・住宅地の分譲に関する広告では、「おしゃれなウワサのいずみ野線。」「豊かな緑と歴史に包まれた1,248戸の街。」といったふうに、周辺の自然環境の豊かさや地域のブランド性を押し出した広告が2件見られる(3,11)。(fig.2.38)



fig.2.38 1990年1月1日の読売新聞上の広告(3)

2000	日付	見出し1	見出し2	見出し3	企業名
1	2000年1月1日	都市の住まいをもっと美しく、都市の暮らしをもっと愉しく。	ステイトメント ウイズC本日新登場		ダイワハウス
2	2000年1月1日	未来へつづく、家族の夢	強さや優しさだけではない。この家には、将来の家族の清澄に対応する空間がある。		トヨタホーム
3	2000年1月1日	2000年クボタハウスで新春建つ年ビッグフェア	1200万円フリープラン		クボタハウス
4	2000年1月1日	家の寿命は、森の寿命でもある。			三井ホーム
5	2000年1月1日	変わる積水ハウス。変わらぬ積水ハウス。	壊されない家をつくるということ。それが積水ハウスの環境対策です。		積水ハウス
6	2000年1月3日	テクノロジーが、「環境」と「品質」を極めました。	No.1の実績。太陽光発電システムの住まい。		セキスイハイム
7	2000年1月3日	私は、ミサワホームに住んでいます。			ミサワホーム
8	2000年1月3日	新春パナホームフェア	これからの住まいのカチ、2000年モデル発表。		パナホーム東京
9	2000年1月4日	高耐久性木造住宅	ニューモンテローザ	グループの共同と直接施工で実現。	ホームアドバイザーグループ
10	2000年1月4日	木の命見つめます。まるごとリフォームであと50年	ここが違う！ホームアドバイザーグループのリフォーム。		ホームアドバイザーグループ

fig.2.39 2000年1月1-5日の読売新聞上の広告の内容

2000年

10件の広告が見つかった。分譲住宅地に関する広告は見られず、ハウスメーカーによる広告が多い。1990年に引き続き、住宅の性能に直接の関係のないキャッチコピーが見られ、開発主体は写真による表現にも力を注ぐ。(1,7)

この時代の特徴として、太陽光発電システムなど、環境性能を優先的に宣伝する広告が2件みられる。(5,6)

住宅の長寿命性を宣伝する広告が2件(4,9)(fig.2.40)、リフォームによる長寿命化を扱う広告も1件(10)ある。



fig.2.40 2000年1月4日の読売新聞上の広告

2.4.3 まとめ

戦後、1950年から2000年までの10年おきの計41の住宅や敷地に関する広告において、広さに対する見出しがあったのはわずか1件であり、開発主体が広さを強調して宣伝することはほとんどなかった。優先的に宣伝する住宅性能は、1970年の子どもや家族像(ベビーブームの到来)、1980年の省エネルギー性能(2度のオイルショック後)、1990年の二世帯居住、2000年の長寿命住宅であり、開発主体は時代背景をふまえ新しい価値を住宅に付加することでニーズをつくりだしてきた。一方で一貫して強調されてきた広告の内容は、住宅の所有に対する欲望の喚起(1960年、70年、90年)や、都心への利便性・駅までの近さ(1960年、80年、90年)であった。

2.5 小結

戦後、首都圏郊外住宅地において、敷地面積は徐々に減少し、延床面積は増加してきたが頭打ちになっている。住宅の広さに関しては市場原理との兼ね合いの中で、首都圏郊外住民にとって必要最小限の広さが確保できた可能性がある。

また、戦前に開発された住宅地では戦後に開発された住宅地よりも敷地面積が広いので、住民の広さに対する意識が異なる可能性がある。

開発主体は住宅や敷地の広さを優先的に宣伝することはなく、時代背景を考慮し、常に他の性能をプロモーションし、住宅のニーズをつくりだしてきた。

3. 郊外住民の広さに対する認識

3.1 アンケート調査の詳細

3.1.1 アンケート調査の目的

3.1.2 アンケート調査の内容

3.1.3 アンケート調査の配布地域

3.1.4 アンケート調査の配布・回答状況

3.2 敷地拡大の意欲と広さの属性

3.2.1 敷地拡大の意欲についての質問内容

3.2.2 敷地拡大の意欲と広さの属性

3.2.3 首都圏郊外住民にとってちょうど良い広さ

3.2.4 「ちょうど良い広さ」を満たす回答者の広さの認識

3.3 住環境に対する認識

3.3.1 住環境に対する価値観

3.3.2 自然との接し方の傾向

3.4 広さの代替となる住環境性能

3.4.1 現在の住環境で気に入っている性能

3.4.2 広さの代替となる住宅地の性能

3.5 小結

3.1 アンケート調査の詳細

3.1.1 アンケート調査の目的

本章では敷地拡大に対する意欲に影響を与えうる、住宅や敷地の広さに関する首都圏郊外住民の意識とそれに関係する項目について、アンケート調査を通して明らかにする。なお、板橋区・練馬区への質問票を巻末の資料編に掲載している。

3.1.2 アンケート調査の内容

1) 質問項目の分類

敷地拡大に対する意欲は、1) 広さに対する認識、2) 地域に対する認識、3) 広い敷地や住宅に対する希望用途という大きく分けて3つの認識から構成されていると考え、それに従い以下のようにアンケート調査の質問項目を設定している。なお、3) 広い敷地や住宅に対する希望用途は次章にて扱っている。

2) 回答者の属性

同じく、広さに対する認識に影響をおよぼす可能性のある回答者の属性についても、質問項目に加えている。

<認識>	<認識の詳細>	質問番号	備考	
1. 広さに対する認識	1.1 広さの嗜好	1.1.1 庭に対する広さの嗜好 1.1.2 リビングに対する広さの嗜好 1.1.3 備室に対する広さの嗜好	14.A 14.B 14.C	
	1.2 広さがもたらすメリットの認識		25 自由記入	
	1.3 広さの優先順位	各商品と比較した際の広さの商品価値	22.1	旅行 車 ほしい商品 安心引越 自然ひろし 敷地拡大 別荘 高齢者施設使用権 貯蓄 教育費おこづかい ローン 自己投資 趣味
	1.4 現状の住宅の広さに対する認識	1.4.1 現状の住宅広さに対する適切さの認識	15	
	1.5 現状の敷地の広さに対する認識	1.4.2 現状の住宅の広さによる面積 1.5.1 現状の敷地広さに対する適切さの認識 1.5.2 現在の敷地の広さによる面積	17.A-C 16 17.D-E	
	1.6 現状の住まいで気に入っている点		8	
	2. 地域に対する認識	2.1 地域に対する定住欲求	2.1.1 回答者の定住欲求 2.1.2 早らなか移住への意欲 2.1.3 早らなか移住後の居住者の層	13 23 23.1
		2.2 地域に対する愛着	2.1.3 子どもへの期待感	20.A
		2.3 地域に対する居心地の良さ		20.B
		2.4 地域で気に入っている点		8 24.A-J
3. 広い土地や住宅に対する希望用途		3.1 各希望用途		駐車収納 備室 日当たり風通し 庭菜園 半屋外空間 趣味部屋 階段移住 ガスルーム カフェオフィス経営 アパート経営
	3.2 ほかの使用用途		24.1 自由記入	
	アンケートへの意見・感想			

fig.3.1 アンケート調査の質問項目

<属性>	<属性の詳細>	質問番号
回答者および主な収入を得ている人	性別	1
	年齢層	2
	主な収入を得ている人の職業	3
	勤務先	3.1
	求客とのつきあい頻度	11
	求客とつきあう空間	11.1
	求客の宿泊頻度	12
	求客の宿泊用の部屋の有無	12.1
	ガーデニングの嗜好	10.2
	自然を楽しむ行為の頻度	19
世帯	世帯年収	4
	構成員数	5
	未成人の居住 後期高齢者の居住	5
住宅	所有年数	6
	住宅のタイプ	8
	突き部屋の数	9
	延床面積	15.1
	一人あたり延床面積	
敷地	敷地面積	16.1
	一人あたりの敷地面積	
	(半)外部空間の使われ方 外部空間の舗装材	10 10.1
住宅地	住宅地の都心からの距離	18
	住宅地の開発年代	18
	駅勢圏内外	18
	コミュニティ活動への参加頻度	21.A-C

fig.3.2 回答者の属性に関する質問項目

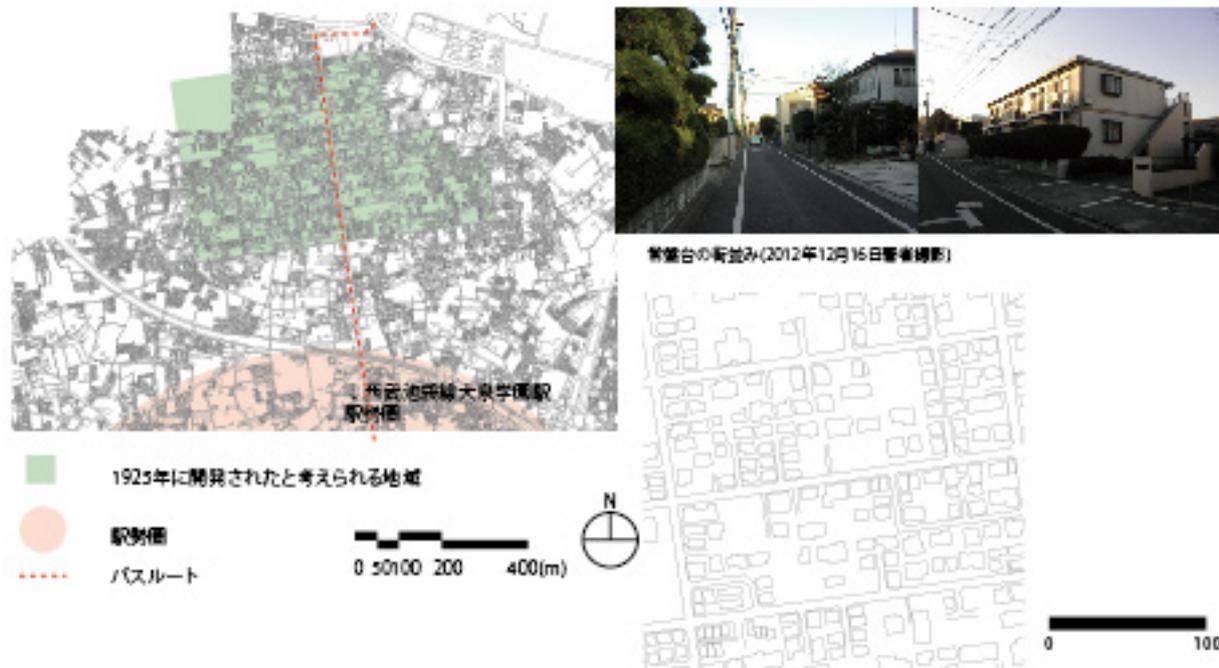
3.1.3 アンケート調査の配布地域

戦前と戦後に開発された住宅地において分譲時の敷地面積に違いがあるため、広さに対する住民の認識が異なる可能性があるという2章調査結果を受け、アンケート調査の対象地を、戦後に開発の進んだ千葉県柏市(遠郊外)と戦前に開発の進んだ東京都板橋区・練馬区(近郊外)内の、開発年代・住宅地の開発規模・都心への交通利便性・敷地の大きさの4つにおいて異なる性格を持つ、住宅地計10とした。

以下に、各配布地域の特徴を述べる。



fig.3.3 配布地域の都心との位置関係



戦前に開発された住宅地

戦前に開発の進んだ住宅地の代表として、分譲当時の資料や文献が入手可能であることを前提条件とし、その中から、比較的距離が近く駅徒歩圏内と駅徒歩圏外という立地条件に違いが見られる板橋区常盤台と練馬区大泉学園に決定した。以下に両者の性格を述べる。

板橋区常盤台は、戦前に開発された駅から近い立地条件の住宅地の代表として選択した。1936年に東武鉄道によって開発された駅前に立地する閑静な住宅地である。分譲時の敷地面積は990sqmと広大であり、クルドサッ

クやうねるような道路による住宅地の構成が特徴的である。

一方、大泉学園町は駅徒歩圏外に立地する戦前に開発された住宅地の代表として選択した。大泉学園駅からバスでおよそ10分ほどの立地の住宅地であり、開発は1925年に行われた。風致地区に指定され、分譲当時から育つ大木が街の風景として印象的な、自然豊かな住宅地である。敷地の広い住宅もあるが、写真に見られるようなアパートや建て詰まった住宅が街区には多く、敷地の細分化が進行していることがうかがえる。

戦後に開発された住宅地

戦後に開発の進んだ住宅地の代表として、柏市を選んだ。その理由は、筆者の所属する東京大学大学院がまちづくりに関するいくつかのプロジェクトを実施しており、次章で行うヒアリング調査をスムーズに行える土壌が備わっていると考えたためである。

柏市内の住宅地から、まず敷地面積の異なる地域を取り出す。手順としてはまずGISデータを用いて、柏市内から建坪が50sqm未満の住宅を濃い赤色、51～70sqmの住宅を桃色、70sqm以上の大きい住宅を灰色で塗り分け、赤色の多い地域を配布地域の候補の参考にした。

次に、ゼンリン住宅地図最新版より先程候補にした地域の代表的な街区1つについて、それを構成する各敷地の面積を

$$\text{平均敷地面積} = \text{街区面積} / \text{世帯数}$$

として求め、地域間で平均敷地面積に明確に差が出るよう選定を繰り返し、おおよその平均敷地面積が120sqm未満の小さな区画で構成された住宅地と、180sqm以上の広い区画で構成されるまとまった住宅地と大きく分類した。

さらに、都心直通路線 (JR 常磐線) の駅徒歩圏内、環状鉄道路線 (東武野田線) の駅徒歩圏内、駅徒歩圏外であるが、バスの本数の多いバス便利圏、バスの本数が30分に1本程度のバス不便圏の4つに立地条件が大別されるよう選び、これらの立地条件と敷地面積の大きさのかけあわせで異なる性格を持つ8つの地域を最終決定した。

各住宅地は、

旭町は遠郊外の中心駅の徒歩圏内に立地する、比較的敷地面積の小さい建て詰まった住宅地

泉町は遠郊外の中心駅の徒歩圏内に立地する、まとまった開発のされた比較的敷地面積の大きな住宅地

逆井は遠郊外の比較的小規模な駅の徒歩圏内に立地する、スプロール化の進行により徐々に開発されてきた敷地面積の小さい住宅地

藤心は遠郊外の比較的小規模な駅の徒歩圏内に立地する、まとまった開発のされた比較的敷地面積の大きな住宅地

大井は遠郊外の駅までのバスの利用が便利な、スプロール化の進行により徐々に開発されてきた敷地面積の小さい住宅地

大津ヶ丘は遠郊外の駅までのバスの利用が便利な、駅徒歩圏外に立地する、まとまった開発のされた比較的敷地

TX(2011年度・HPより)		一日あたりの平均乗車人員
南流山		29,277
流山セントラルパーク		2855
流山おおたかの森		29056
柏の葉キャンパス		12152
柏たなか		2854
守谷		22644
JR常磐線(2011年度・Wikipedia)		一日あたりの平均乗車人員
松戸		98161
北松戸		20766
馬橋		24325
新松戸		35784
北小金		24825
南柏		31612
柏		118611
北柏		19426
我孫子		29989
東武野田線	一日あたりの乗降人員	一日あたりの平均乗車人員
蓮河	22628	11314
江戸川台	25176	12588
初石	18425	9213
流山おおたかの森	46998	23499
豊四季	14663	7332
柏	137213	68607
新柏	19443	9722
増尾	13135	6568
逆井	14094	7047
高柳	12127	6064
六実	15662	7831
新鎌ヶ谷	34315	17158

各数値については、つくばエクスプレスおよびJRについてはWikipediaホームページより、東武野田線については東武鉄道ホームページより引用。東武野田線の日あたりの平均乗車人員数は、一日あたりの乗降人員を2で除して求めた

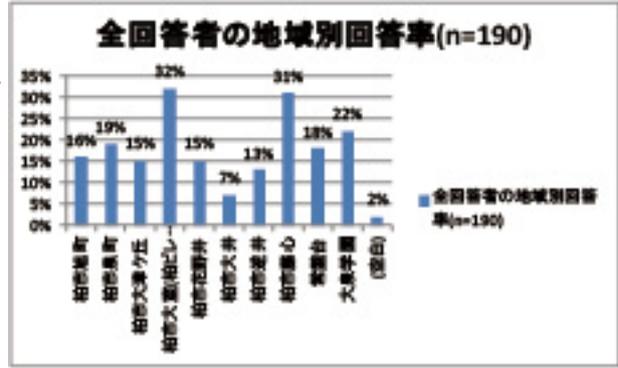
fig.3.4 柏市およびその近郊の駅の1日あたりの平均乗車人員

面積の大きな住宅地

花野井は遠郊外の駅までのバスの利用が不便な、スプロール化の進行により徐々に開発されてきた敷地面積の小さい住宅地

大室(柏ビレジ)は遠郊外の駅までのバスの利用が不便な、駅徒歩圏外に立地する、まとまった開発のされた比較的敷地面積の大きな住宅地

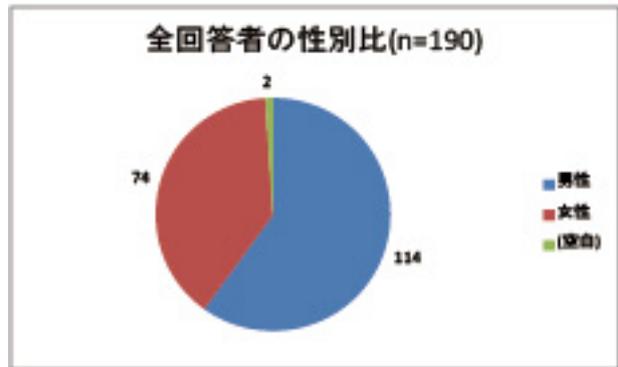
をそれぞれ代表している。



3.1.4 アンケート調査の配布・回答状況

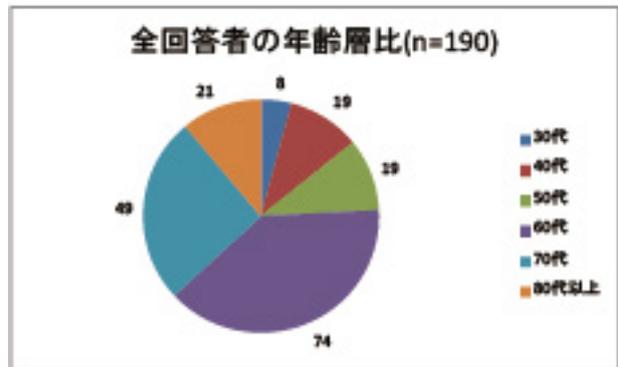
1) 配布状況

10の住宅地に対し100部ずつ、計1000部のアンケートを各住戸へのポスティング配布を行った。柏市内の住宅地に対しては2012年11月26日から12月4日まで、順に配布し、およそ2週間後の2012年12月15日までの返信の投函をお願いした。また、常盤台・大泉学園においては2012年12月16日に配布し、同12月25日までの返信の投函をお願いした。



2) 回答状況

回答状況については次頁にデータを掲載している。



回答率

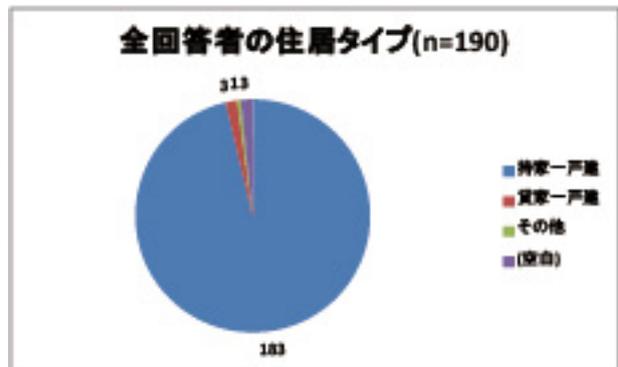
平均回答率は19%であったが、地域により回答率に大きな差が生じている。

性別

男女比は女性が全回答者の38%に対し、男性が61%と大きく上回っている。

年齢層

戸建住宅にポスティング配布をしたため、20代の回答者はゼロであった。回答者に占める30代や40代といった若い世代の比率も低く、仕事に従事しているため回答の時間的余裕や精神的余裕があまりなかったためとも考えられる。60代が回答者の中で最も高い比率で38%を占め、60代以上は73%を占める。



住居形態

戸建て住宅に対しポスティング配布を行ったため、戸建専用住宅(持家)が96%という高い比率を示した。これに対し戸建専用住宅(借家)は1%を占める。

近郊外(板橋区・練馬区)	遠郊外(柏市)
駅前歩圏内外の区別 駅前歩圏内 駅前歩圏外 駅前歩圏内 駅前歩圏外 駅前歩圏内 駅前歩圏外	1区画あたり面積(sqm) 242.1 180.6 66.7 218.2 77.3 226.4 140.6 261.9 124.8 185.9 1260.3 1127.4
バスの駅への平日一日あたりの運行本数 大泉学園144・吉祥寺155 ほか 柏210・逆井4 柏210・逆井4 北柏21・柏29・柏の葉キャンパス27・柏たなか7 北柏21・柏29・柏の葉キャンパス27 柏17・逆井1	地域名 常盤台 大泉学園 旭町 泉町 逆井 藤心 大井 大津ヶ丘 花野井 大室(柏ビレジ) 根戸 手賀
主な用途地域 第一種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域 第一種住居地域 第一種住居地域 第一種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域 第一種住居地域・第一種高度地区 第一種低層住居専用地域 第一種住居地域 市街化調整区域	開発年代 1936年 1925年 1975年頃 1955-60年頃 1962-80年頃 90、00年代に開発あり 1965年頃 1975年頃90年代に開発あり 1972-77年頃 1975年頃 1980年 集落 集落
容積率 100 100 200 200 150 100 150 150 200 100 200	建ぺい率 50 50 60 60 60 50 60 60 60 50 60
開発当時の区画平均面積(sqm) 353.1 990.0	配布世帯数 100 100
配布日 12.16 12.16	配布日 12.16 12.02 12.02 11.27 12.01

大きい区画
小さい区画

駅歩圏内	バス頻度高い
駅歩圏外	バス頻度低い

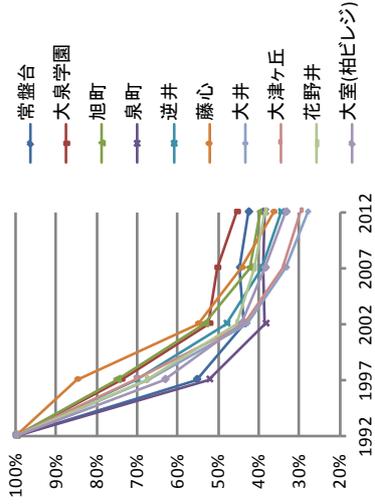
なお、柏市内の住宅地の開発年代については国土変遷アークライブ・国土地理院ホームページ <http://archive.gsi.go.jp/airphoto/> 掲載の航空写真を参照

常盤台の開発当時の平均敷地面積は、板橋区教育委員会生涯学習課『常盤台住宅物語』1999 掲載の昭和12年度建売住宅の全敷地面積より平均値を算出
大泉学園の開発当時の平均敷地面積は、山口廣 編『郊外住宅地の系譜』参照

(事前調査における)平均区画面積 (sqm)



地価公示の遷移(1992年基準)

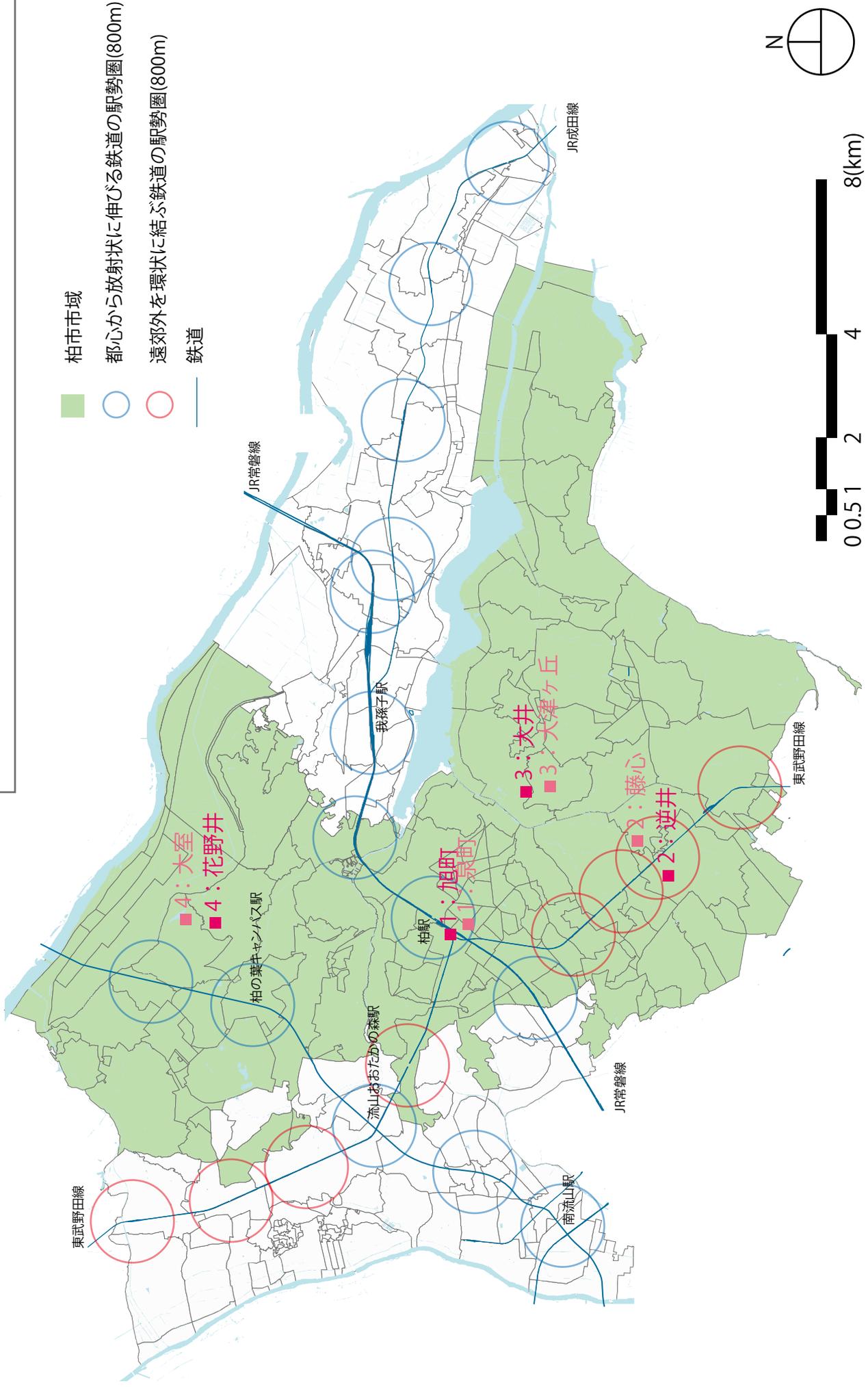


「国土交通省 標準地・基準地検索検索システム」
<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>
 よりデータ出典。

なお、藤心の1992年の地価公示は存在しないので、1993年のものを代わりに使用。

柏市内(遠郊外)の配布地域

- 1-4 平均区画面積の小さい(120sqm未満)の配布地域:各100部ずつ
- 1-4 平均区画面積の大きい(180sqm以上)の配布地域:各100部ずつ



3.2 敷地拡大の意欲と広さの属性

以下の分析において、「住まい」と述べる際は敷地・住宅を指し、「住環境」と述べる際は住まいと住宅地を指すこととする。

3.2.1 敷地拡大の意欲についての質問内容

質問 22 において、回答者にもしも自由に使えるお金を 2000 万円持っていたら、という仮定のもと、その理想的な使いみちについて 14 ある選択肢（うち 1 つは自由記入）から自由に 3 つ選択するようたずねた。選択肢の詳細は以下のとおりである。敷地拡大を「現在のお住まいを広げて、広々とした暮らしをする」という比較的想像しやすい表現で選択肢に含めた。

1. 国内・海外旅行を満喫する（世界一周旅行でおおよそ 300 万円～）
2. 新しい乗用車を購入し、その駐車場代やメンテナンス費に充てる
3. ぜいたく品を購入する
4. 都心の利便の良い住宅に引っ越す（上野駅近くの新築分譲マンション・1LDK・56 m² でおおよそ 3500 万円～）
5. 自然に恵まれた環境の住宅に引っ越す
6. 現在のお住まいを広げて、広々とした暮らしをする
7. 老後のために、一戸建ての温泉付き別荘を購入する（箱根でおおよそ 1500 万円～）
8. 高齢者施設使用権を購入する（23 区内の立地・利用権方式による契約・居室面積約 20m² の単身者用居室で、おおよそ入居金・一時入居金 1600 万円 + 毎月 14 万円～）
9. 日常生活や老後のために貯金する
10. 子供や孫の教育費・おこづかいにする
11. ローンの支払いや借金の返済に充てる
12. 新しいことを学ぶためなど、自己投資に充てる
13. 趣味（ ）に費やす
14. その他（ ）

これは、数ある商品のうち、住宅や土地の広さがどのような優先順位で首都圏郊外住民に評価されるかを明らかにするための質問である。

2000 万円という数値はあくまで仮定である。しかしもしも経済的に余裕があったり、あるいは居住地域の地価が購入可能な額にまで下落した際に、この選択肢を選択した回答者は実際に敷地拡大を行う可能性が高い。敷地拡大を選択した回答者は、他の商品に比べ住宅や敷地の広さに魅力を感じているという点で、広さに対する意識が他の回答者と大きく異なる。

なお、2000 万円という金額は大学卒（管理・事務・技術職）の退職金の平均額 2335 万円¹を参考に設定した数値であるが、あまりにも大きな額であれば非現実的な使い方も出てくるという予想がつくので、現実的な数値としての大金という意味合いをこめて設定している。

1 <http://allabout.co.jp/gm/gc/13774/2/> より出典。平成 20 年 1 月 1 日時点の「平成 20 年就労条件総合調査結果の概況」（厚生労働省）において、平成 19 年 1 年間における勤続 35 年以上の定年退職者の学歴・職種別退職金に関する記述がある。

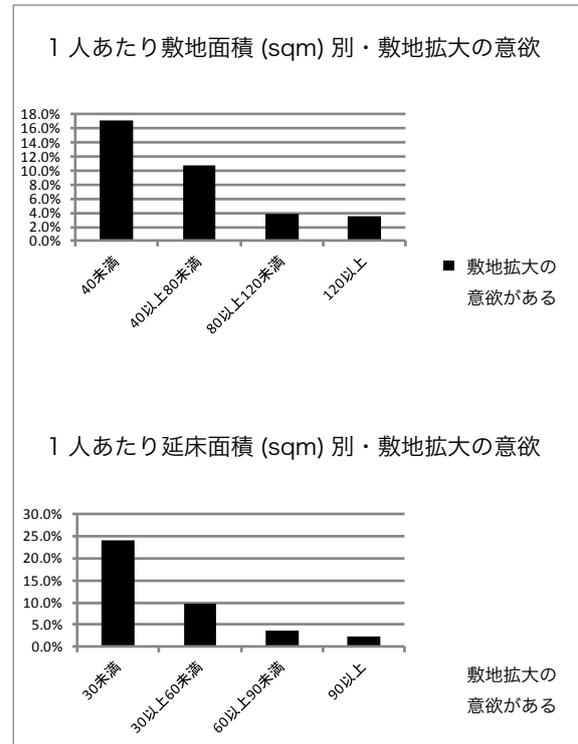
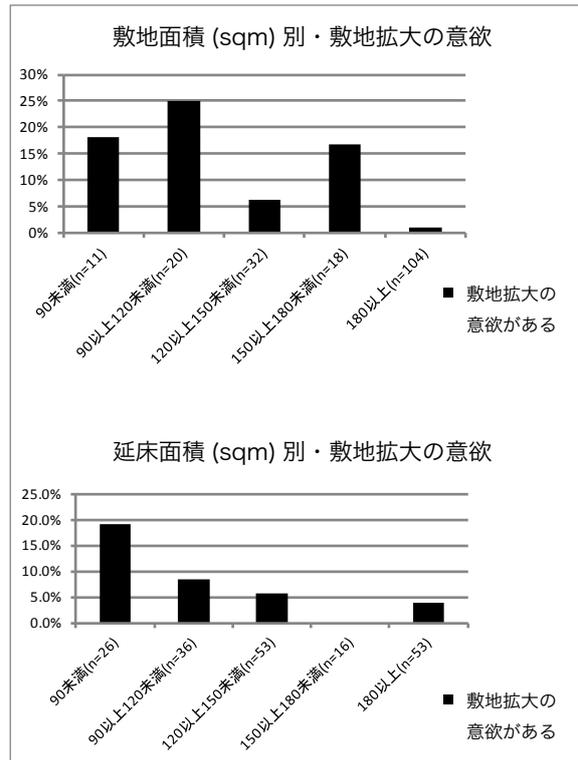
3.2.2 敷地拡大の意欲と広さの属性

この質問にて敷地拡大の選択肢を選んだ回答者 (n=12) は、回答者全体 (n=188) のわずか 6.4% であった。

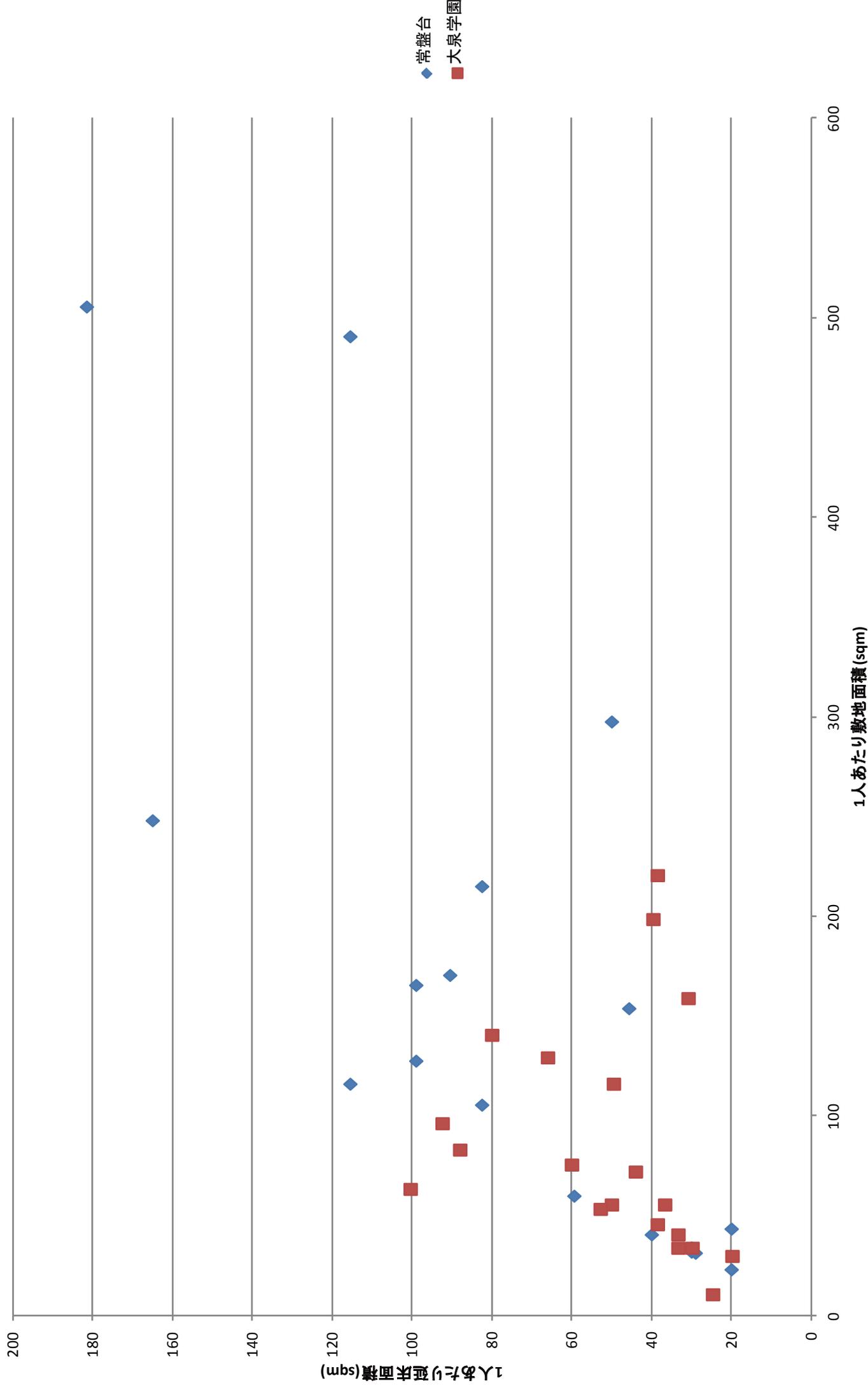
まず、この選択肢の回答者の広さの属性について分析すると、敷地拡大の意欲を持つ回答者は現在の住まいの敷地面積や延床面積ではなく、1人あたりの敷地面積や1人あたりの延床面積と相関関係があることがわかる。

これら1人あたりの面積は家族構成によっておおく異なる。さらに、大泉学園や常盤台などの戦前に開発された住宅地では敷地の細分化が進行した住宅地では敷地の大きさそのものが異なる。(次頁にデータを掲載) によって、以下では各住宅地ではなく各住宅を対象に、1人あたりの敷地面積・1人あたりの延床面積の2つを基軸に分析を行うこととする。

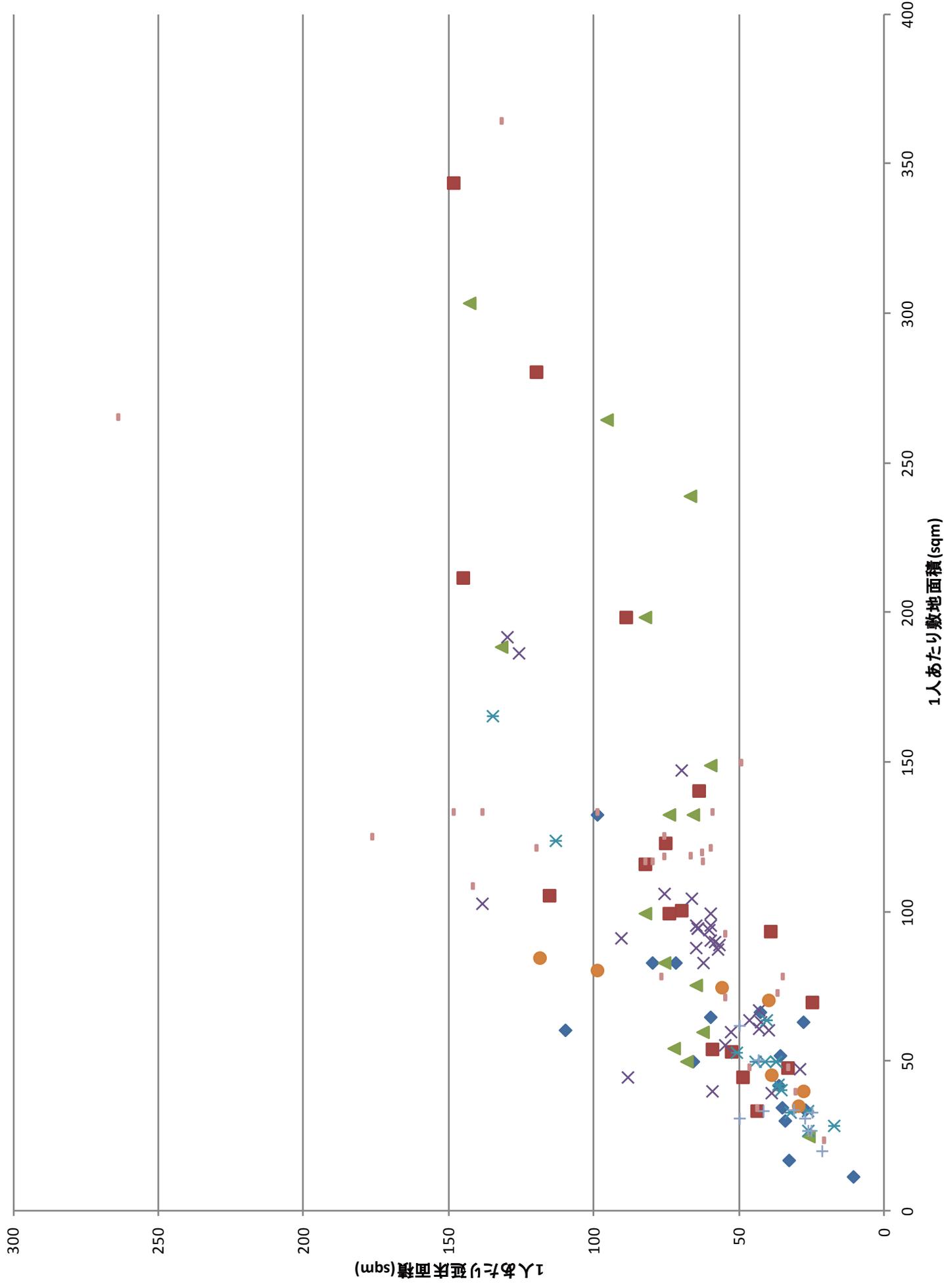
なお、建坪が敷地面積を上回っていたり、容積率が4異常に大きい数値は回答者の誤答であるので、以下では省く。



1人あたり敷地面積別・1人あたり延床面積(常盤台・大泉学園)



1人あたり敷地面積別・1人あたり延床面積(柏市)



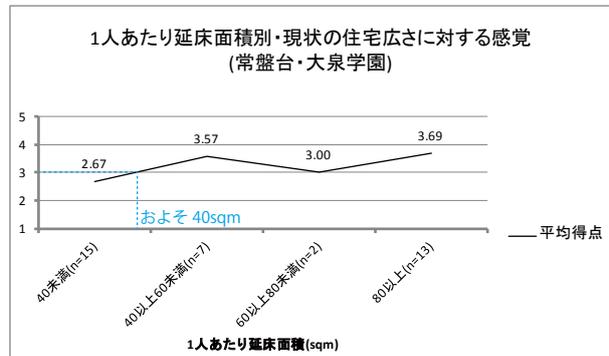
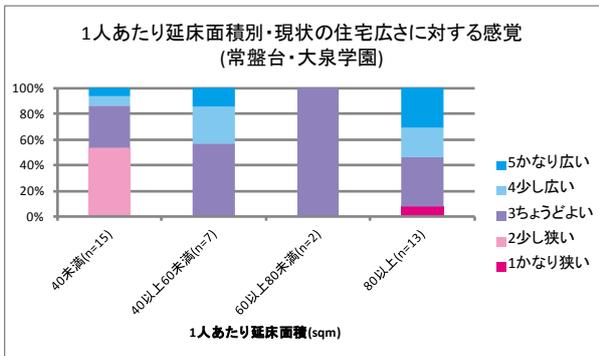
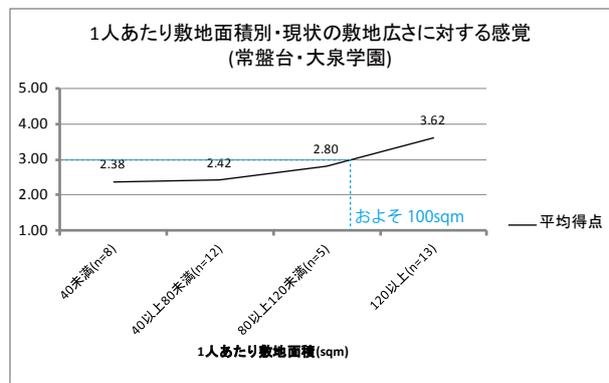
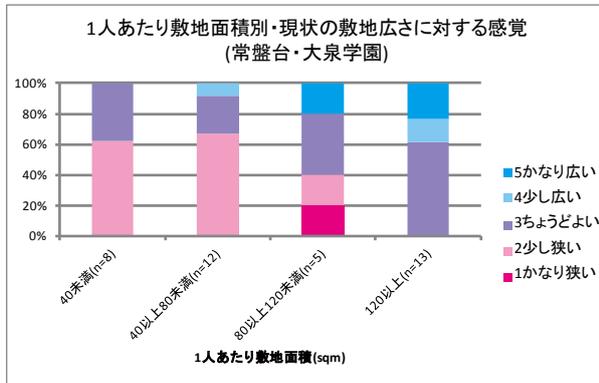
3.2.3 首都圏郊外住民にとってちょうど良い広さ

郊外住民にとっての理想的な広さを明らかにする目的で、1人あたりの敷地面積・延床面積と実際の住まいについての広さの感覚から、首都圏郊外住民にとってちょうど良いと感じられる広さを求める。

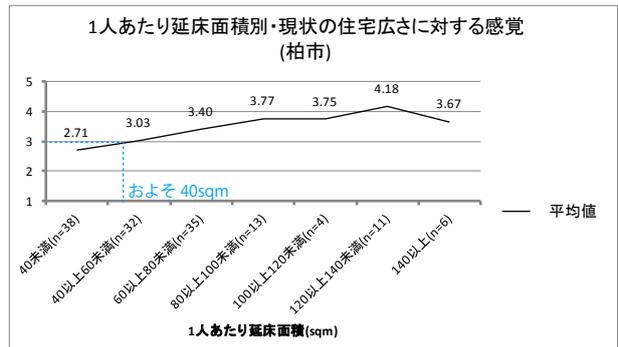
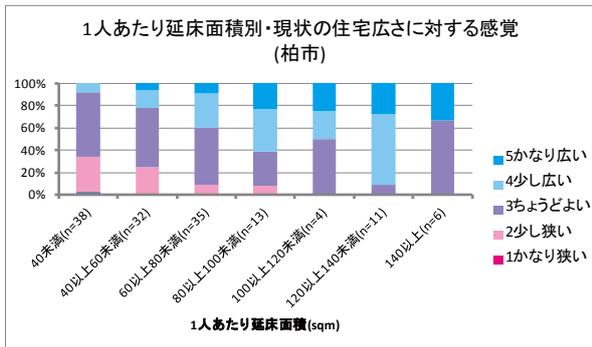
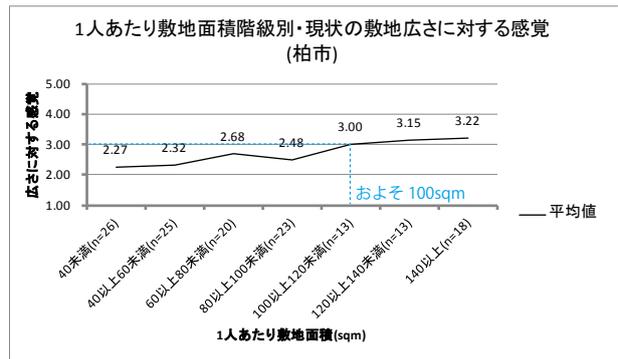
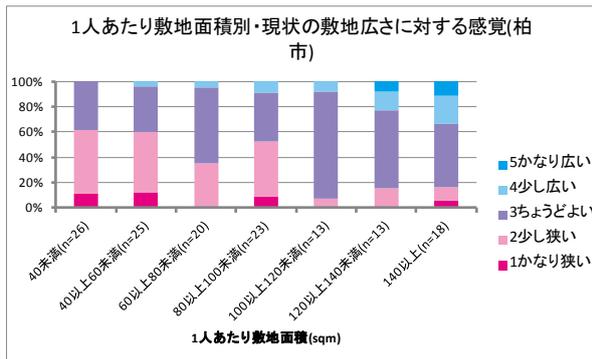
この理想的な広さを、「ちょうど良い広さ」と以下では呼ぶこととする。

アンケート質問票では、質問 15・16 において現在の住まいの広さについて、どう感じるかを「1. かなり狭い」「2. 少し狭い」「3. ちょうどよい」「4. 少し広い」「5. かなり広い」の5段階で尋ねている。「ちょうどよい広さ」は個人の感覚によるものなので厳密に算出することは難しいが、この結果を用いて、1人あたり面積階級別の広さに対する感覚の平均点が3を初めて超えたときのおおよその面積を「ちょうどよい広さ」とする。

前章にて戦前に開発された住宅地と戦後に開発された住宅地において住民の広さに関する意識が異なる可能性が示唆されたので、「ちょうど良い広さ」を求めるにあたり、対象の所在地を戦前住宅地と戦後住宅地で分けることとする。



まず、戦前に開発された常盤台・大泉学園を対象に「ちょうど良い広さ」を求めると、1人あたり敷地面積はおおよそ 100sqm であり、1人あたり延床面積はおおよそ 40sqm であることがわかる。



戦後に開発された柏市の住宅地における「ちょうど良い広さ」は、1人あたり敷地面積はおよそ 100sqm であり、1人あたり延床面積はおよそ 40sqm であることがわかる。

つまり、「ちょうど良い広さ」は開発時期の戦前・戦後による違いがあまりなく、

1人あたり敷地面積およそ 100sqm、1人あたり延床面積およそ 40sqm

である。

敷地拡大の意欲のある回答者の分布図 (全配布地域)

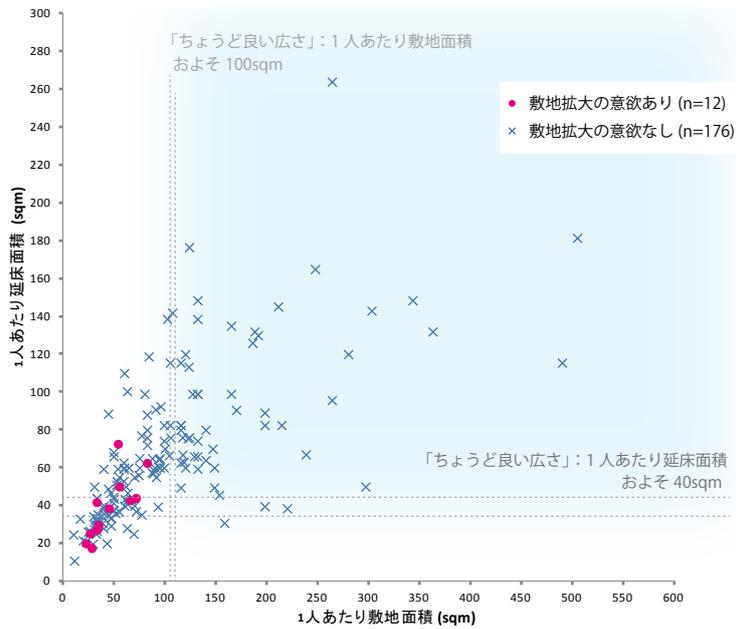
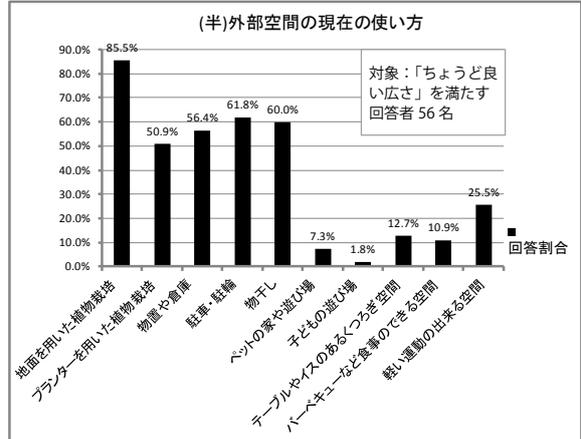
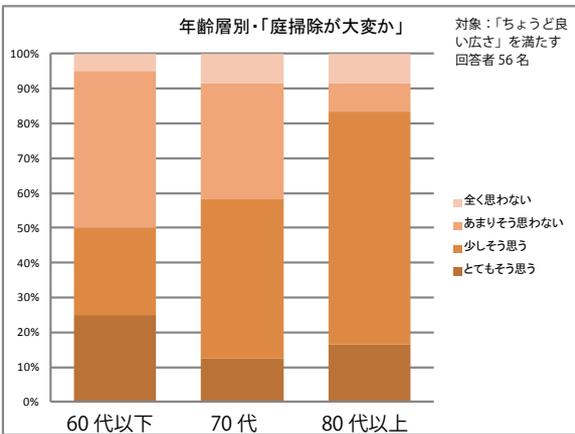
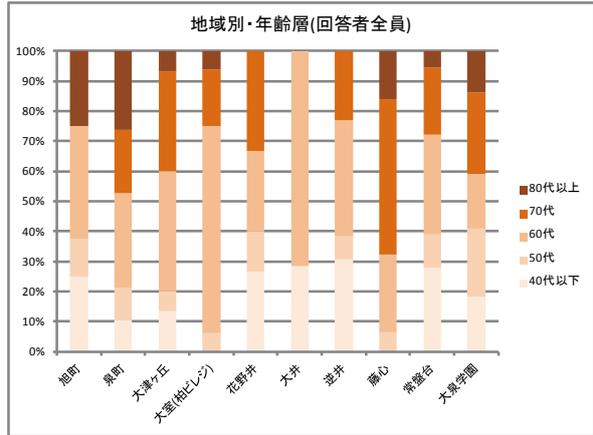
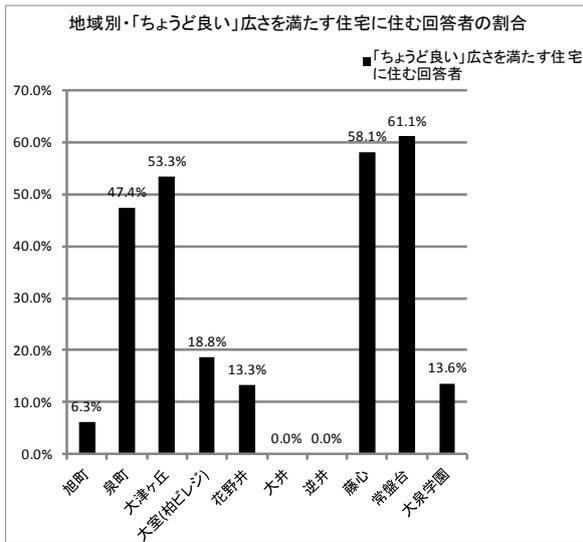


fig.3.5 全配布地域における敷地拡大の意欲を持つ回答者の分布

敷地拡大の意欲を持つ回答者は、いずれも「ちょうど良い広さ」を満たさない。(fig.3.5)

また、「ちょうど良い広さ」を満たす住まいは、全体のうち 58 件であり、これは全回答者の 33.1%にあたる。逆に、残りの 66.9%の回答者にとっては現在の住まいの広さは理想的な広さを満たしていないことを意味する。



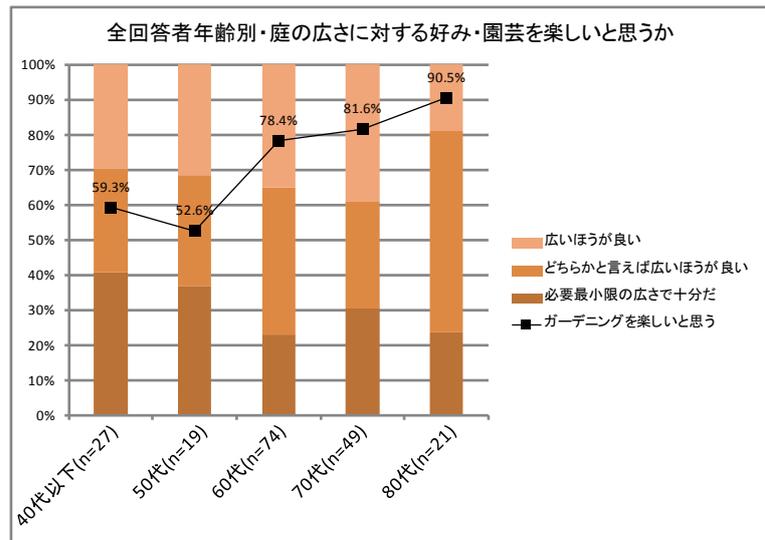
3.2.4 「ちょうど良い広さ」を満たす回答者の広さの認識

続いて、「ちょうど良い広さ」を満たす回答者の広さの認識について明らかにする。

「ちょうど良い広さ」を満たす回答者 58 人は、常盤台・藤心・大津ヶ丘・泉町において住む割合が高い。藤心は 1965 年、大津ヶ丘は 1972-77 年、泉町は戦後間もない頃に、それぞれ開発された住宅地であり、いずれも現在高齢化が進み、70 代以上の比率が高い。58 人の回答者の年齢構成も、40 代 1 人、50 代 4 人、60 代 17 人、70 代 24 人、80 代以上が 12 人である。回答者は年をとるにつれ庭掃除に対する負担を強く感じている。

また、庭の利用法としても、ガーデニングや物置・倉庫、駐車・駐輪や物干しといった一般的な用途は多いものの、それ以外の広い庭だからこそこできる利用法はあまり見られない。

もうこれ以上広さを必要としない回答者像が浮かび上がる。



今後、これらの地域では世代交代が発生し若い世代が流入すると考えられる。そこで、世代交代後の敷地拡大の可能性について明らかにする。

質問 10.2 における「園芸やガーデニングを楽しいと思うか」という質問に対する、「そう思う」との 40 代以下や 50 代の回答率は、60 代以上の世代より低いことが全回答者の集計結果より明らかとなった。

また、質問 14.A における、「庭について、直感的に広いほうが好きか、それとも必要最小限の広さで十分か」という質問には、若い世代ほど庭の広さについて必要最小限で十分だと考える傾向があることが明らかになった。

以上のことは若い世代が広い庭に対し比較的需要が低いことを示唆している。よって、世代交代後若い世代が流入しても敷地拡大は起こりにくいと考えられる。

一方、「ちょうど良い広さ」を満たさない回答者は全回答者の66.9%にのぼり、そのうち敷地拡大を望むのは8.8%と決して高くない。以下では分析対象者を、1人あたり敷地面積または1人あたり延床面積の少なくともどちらかが「ちょうど良い広さ」を満たさない回答者に限定し、その原因を明らかにする。

まずは、広さに限定せず住環境そのものに対する認識を明らかにする。

3.3 住環境に対する認識

3.3.1 住環境に対する価値観

広さがその住民にとって他の住宅性能や商品より優先度が高いことで、敷地拡大は実行される。そこで、質問22における自由に使える資金の利用法を分析対象とする。なお、その他の自由記入欄において住宅のリフォームが最も多かったので、その項目についても集計している。

自由に使える2000万円の使い方として、「ちょうど良い広さ」を満たさない137人の回答者のうち最も希望が高かったのは「貯金」で62.8%、次に51.8%で「旅行」、35.8%で「子どもや孫の教育費」が続く。住環境の改善に関する6つの選択肢の中では高齢者施設の使用権購入が16.1%で最も高かったが、他の5つの選択肢はいずれも「ローンや借金の返済」「学習などの自己投資」「趣味に投資」「車の購入」に比べ低い。

つまり、仮に自由に使えるお金が手に入っても貯金や旅行、教育費に回したいと考え、住環境の改善にすら向かないということである。「ちょうど良い広さ」を満たさない住民にとって、そもそも住環境に対する価値は低い。

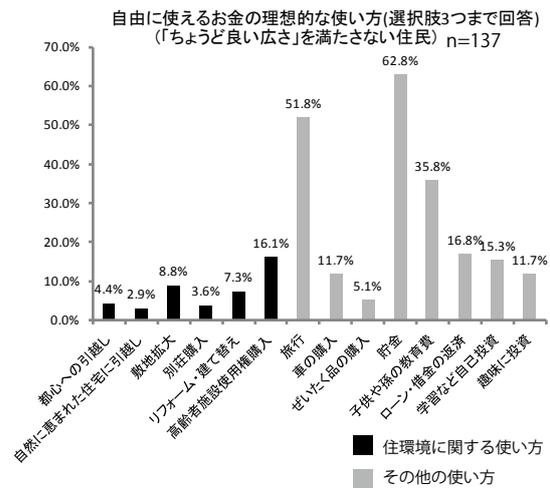
3.3.2 自然との接し方の傾向

また、敷地拡大は外部空間の拡大であるので、庭で自然にふれる機会が必然的に増加する。「ちょうど良い広さ」を満たさない回答者の自然との接し方の傾向を明らかにする。

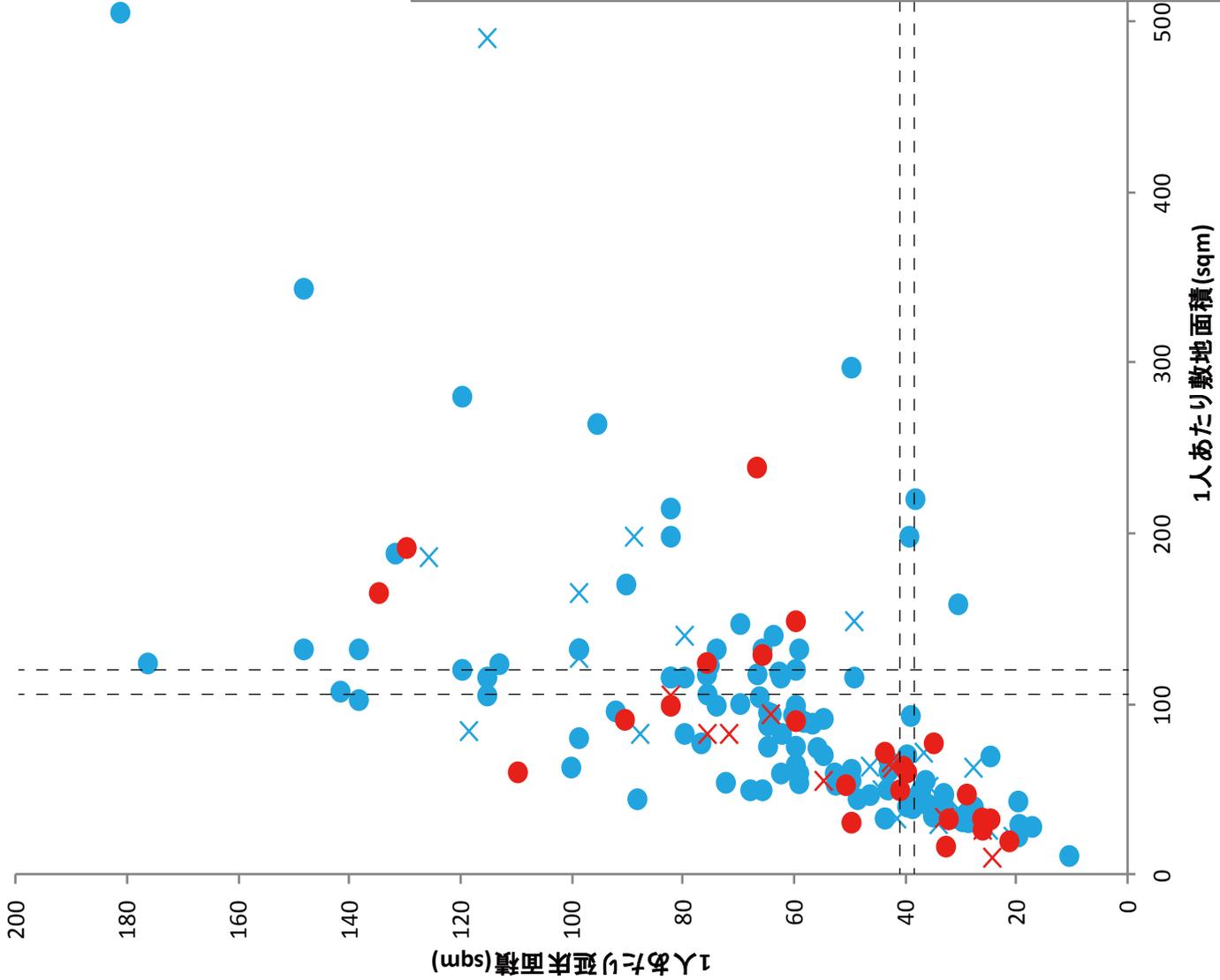
質問10.2において「園芸やガーデニングを楽しいと思うか」について、質問19において「行楽地で自然を楽しむ頻度」についてたずねている。この2項目に対し、「ガーデニングを楽しいと思わない」かつ「行楽地に年に数回以上でかけ、自然を楽しむ」回答者は自然との触れ方として、自らの住まいで植物の世話をすることには関心が低く、一方で行楽地において自然を眺めることに楽しさを見いだしていると考えられ、庭でガーデニングをすることを楽しいと感じる郊外住民とは価値観が異なる。

「ちょうど良い広さ」を満たさない回答者のうち、このような人は若い世代ほど多い傾向がある。70代の回答者では3%しかいなかったが、40代の回答者では25%がこれに該当する。このことから、このような価値観が今後更に広まる可能性が示唆される。

次頁の分布図にて「ガーデニングを楽しいと思わない」かつ「行楽地に年に数回以上でかけ、自然を楽しむ」回答者を赤い●で表示している。



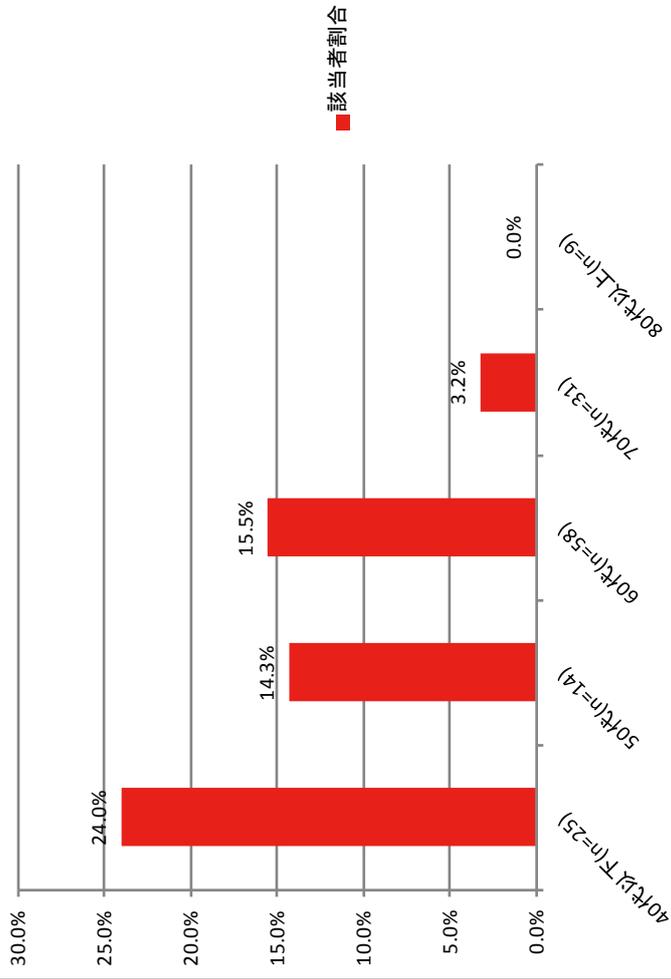
ガーデニングを楽しいと思うか×行楽地で自然を楽しむ頻度



- × ガーデニングが楽しい・行楽地で自然を楽しむことはめったにない (n=23)
- ガーデニングが楽しい・行楽地で自然を楽しむのは年に数回以上 (n=115)
- × ガーデニングが楽しくない・行楽地で自然を楽しむことはめったにない (n=12)
- ガーデニングが楽しくない・行楽地で自然を楽しむのは年に数回以上 (n=25)

年齢層別・「ガーデニングは嫌いだが、年に数回以上、行楽地で自然を楽しむ」割合

対象：「ちょうど良い広さ」を満たさない回答者 (n=137)



3.4 広さの代替となる住環境性能

3.4.1 現在の住環境で気に入っている性能

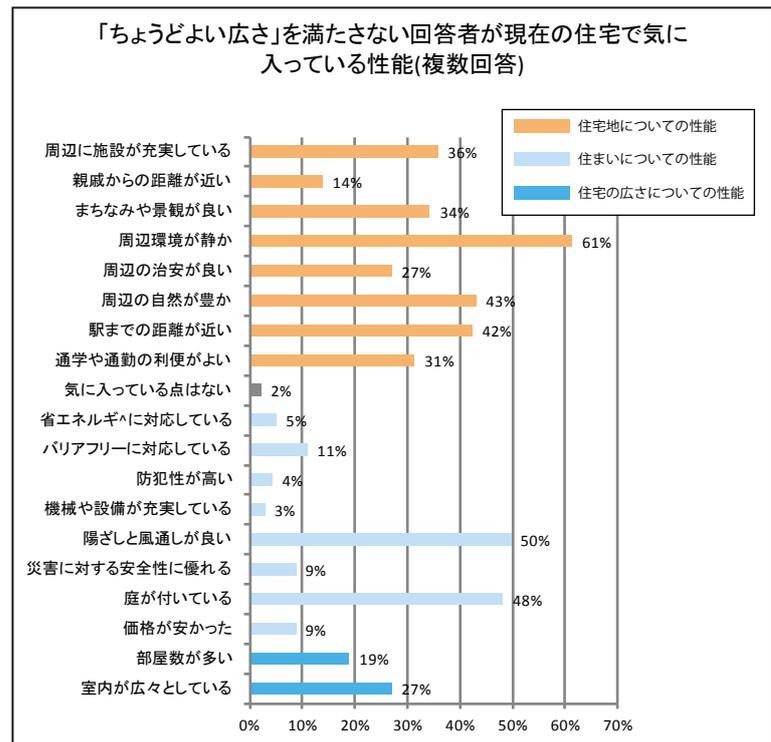
続いて、「ちょうど良い広さ」を満たさない回答者が広さの是正を志向しない原因は、敷地や住宅の広さの代わりに他の住環境の要因が重視されているためと考え、本節ではこれについて明らかにする。現在気に入っている住環境の性能は、回答者が現在の住まいの購入時に重視した要因であり、その要因に対して資金を投入した可能性があり、質問8でこれについて扱っているので、この質問を分析対象とする。

1) 住宅地の性能の重視

現在の住環境で気に入っている回答として、最も高い性能は「周辺環境が静か」で61%、続いて「周辺の環境が自然豊か」43%、「駅までの距離の近さ」42%、「周辺環境の施設の充実ぶり」36%、「街並みや景観の良さ」34%、通勤や通学の利便の良さ」31%と、30%を越えるものが多い。

一方、住宅に関する性能は「陽ざしと風通しが良い」で50%、「庭が付いている」で48%が高いものの、その他の性能は上述の住宅地の性能への回答率より低い。

このことから、回答者が現在の住まいの購入時に重視した要因は、どちらかといえば住まいそのものよりも住宅地に関するものであり、この質問で高い回答率を得た項目は住環境における広さの代替要素となっている可能性がある。

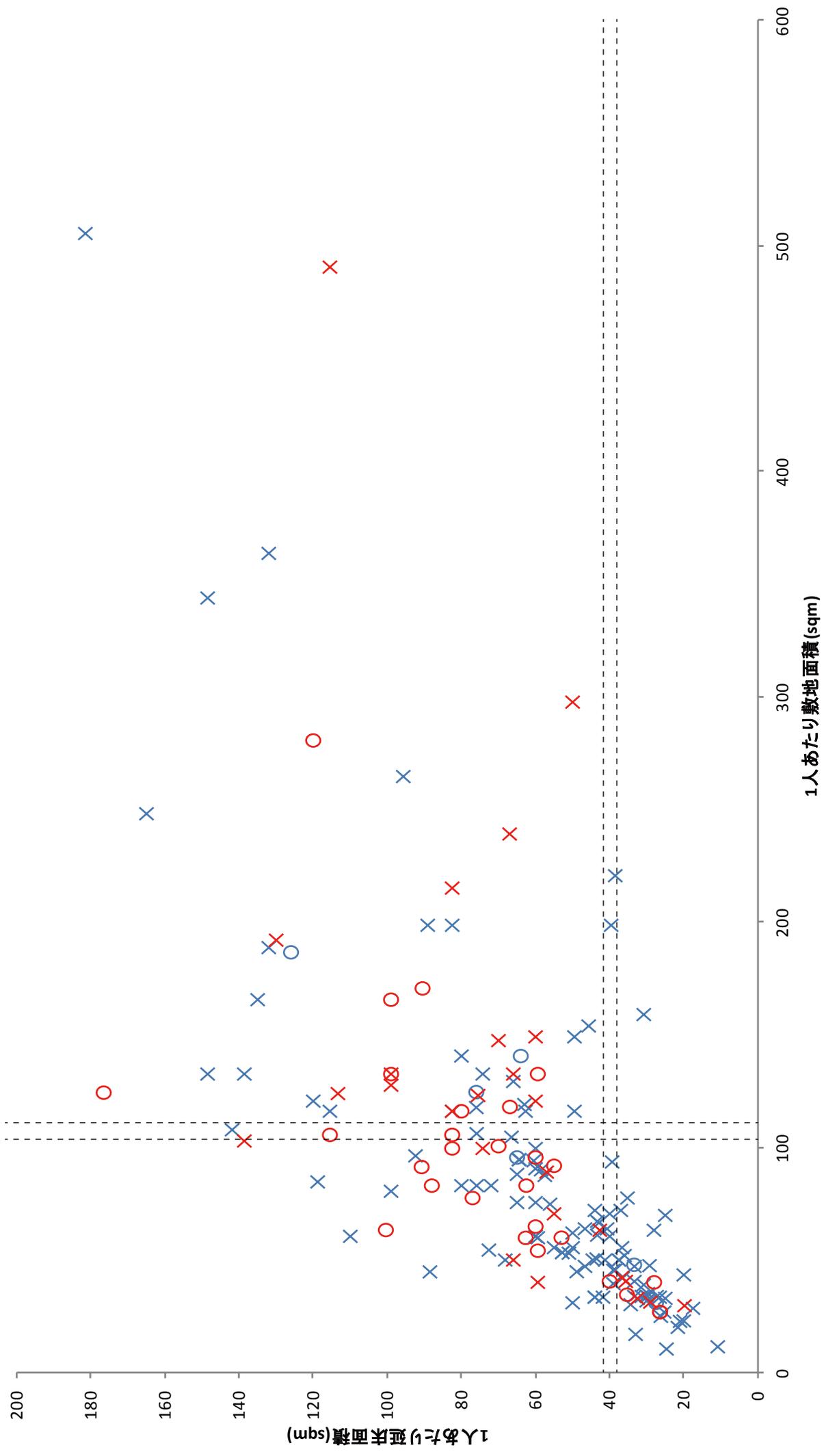


2) 現在の狭さに対する感覚の慣れ

「ちょうどよい広さ」を満たしていないにもかかわらず、室内が「広々としている」「部屋数が多い」と実感している回答者がそれぞれ27%、19%存在する。このことはいずれも回答者が狭い住まいに感覚が慣れてしまっている可能性を示唆する。

次頁の分布図より、1人あたりの敷地面積・1人あたり延床面積ともにちょうどよい広さを満たさない回答者でも両方を実感している回答者がいる。

「室内が広々としている」「部屋数が多い」の回答別分布図



- × 「室内が広々としている」「部屋数が多い」回答あり (n=7)
- 「室内が広々としている」「部屋数が多い」回答なし (n=122)
- 「室内が広々としている」「部屋数が多い」回答あり (n=30)
- × 「室内が広々としている」「部屋数が多い」回答なし (n=27)

3.4.2 広さの代替となる住宅地の性能

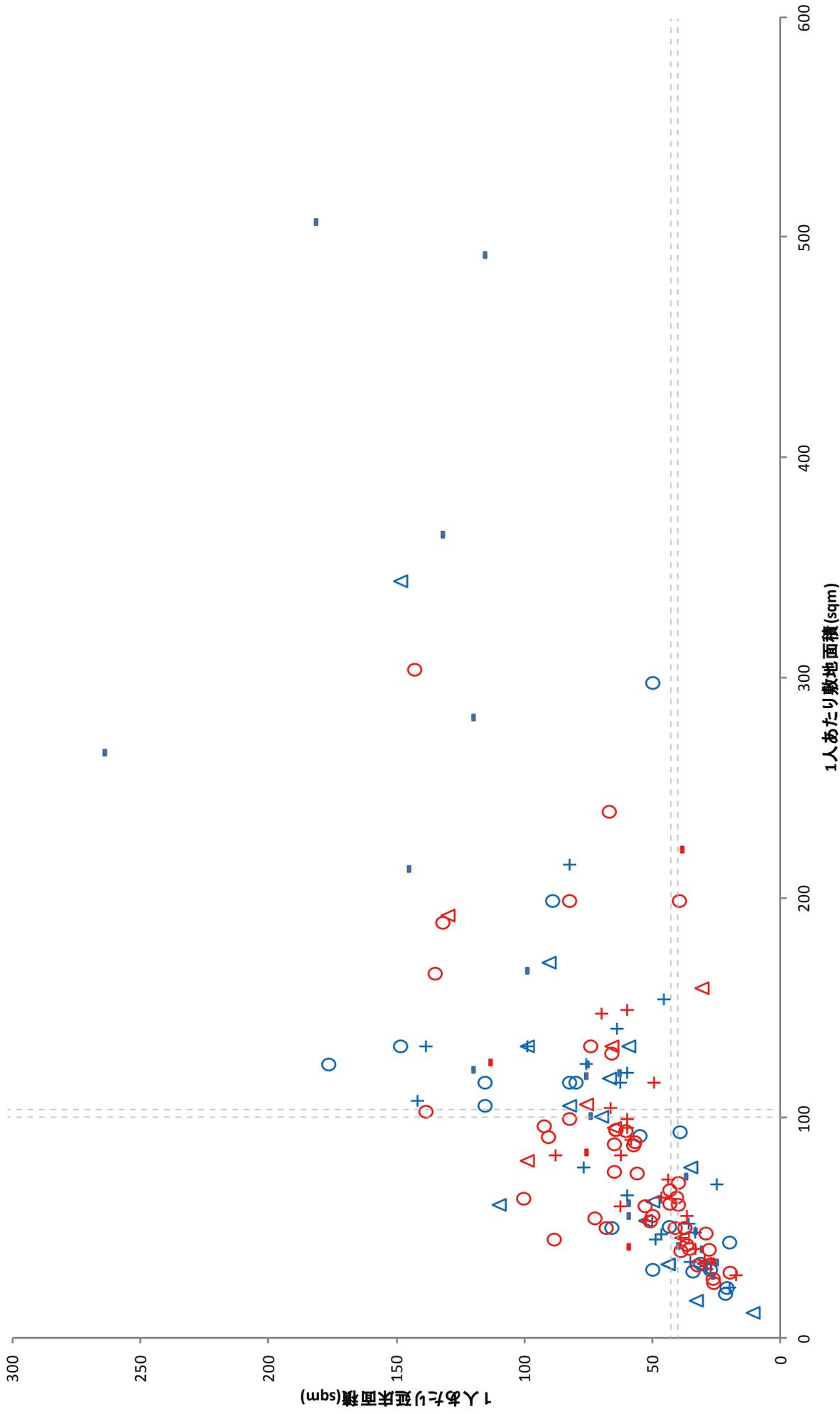
前項で明らかにした広さを犠牲にするほど価値のあると考えられる住環境の項目について、どういった人がどのような理由でそれを広さの代替として捉えているかを明らかにする。なお、広さの代替となりうる全ての要因の背景を明らかにすることはアンケート質問票の範囲を超えているので、いくつかの限定した要因に対し分析を行うこととする。

1) 都心への利便性

質問 13.1 にて、子どもを持つ(離れて暮らす子どもも含む)回答者に対し、現在の住まいを子どもにも住み続けてほしいか、という問いかけをし、「住み続けてほしい」「できれば住み続けてほしい」「他所へ移り住んでかまわないが、所有し続けてほしい」「売り払ってかまわない」「その他」の5つから回答を選択するよう尋ねた。なお、「その他」を選んだ回答者は9名で、うち2名は子ども次第、2名は家を建てなおしてもこの土地は所有し続けて欲しい、1名はわからないとの意見であった。

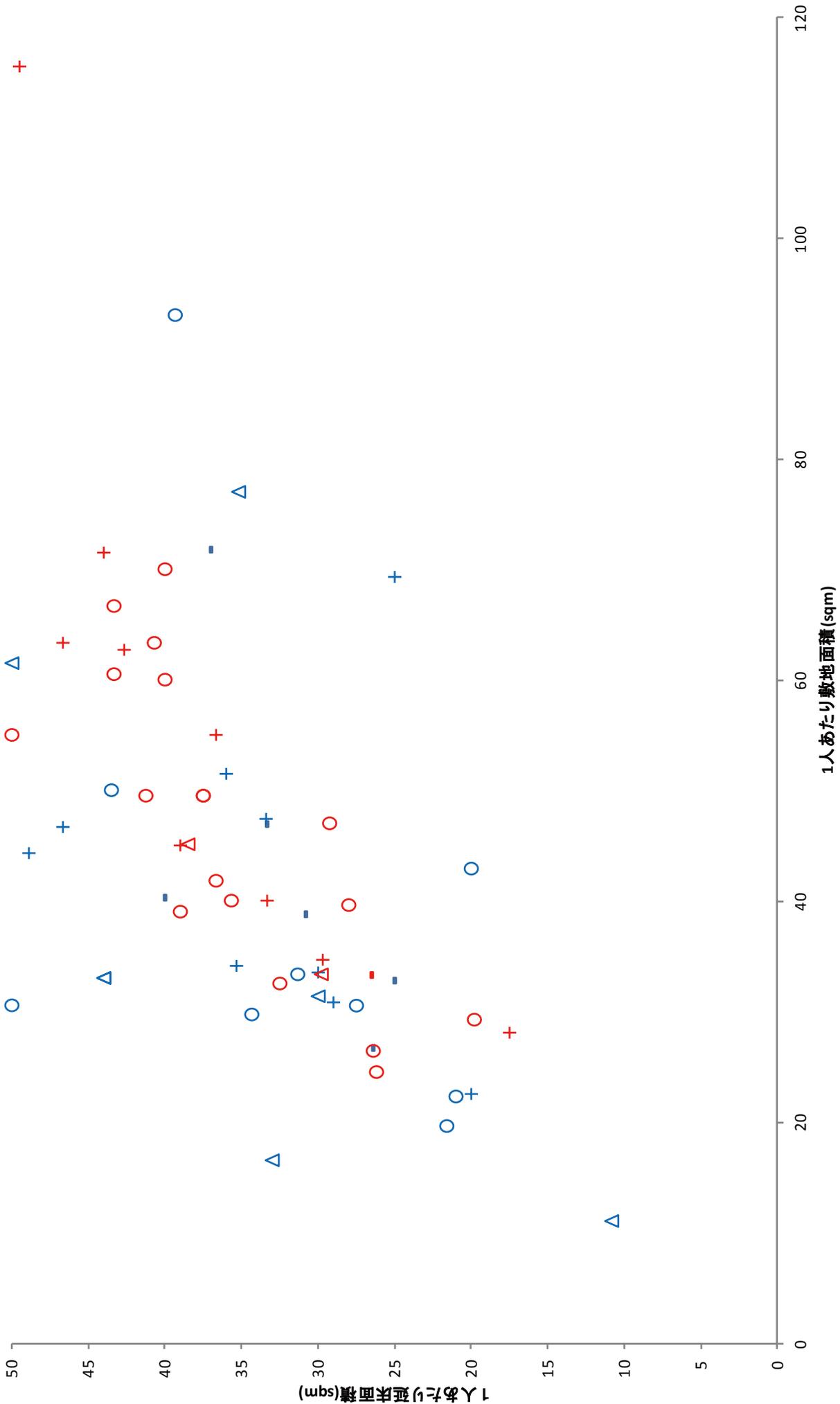
駅徒歩圏外の「ちょうどよい広さ」を満たさない回答者は、駅徒歩圏内の「ちょうどよい広さ」を満たさない回答者より子どもへの相続意欲が低く、売り払ってかまわないという意見が多いことが次の2頁の分布図よりわかる。住まいの購入当時、都心への利便性の良い駅徒歩圏内で家を購入したいという理想があったが、現実では経済事情などにより現在の駅徒歩圏外の住まいに購入を決めたので、子どもに相続させても不便だろうと考えている可能性がある。このような回答者にとって広さよりも都心への利便性の方が大きな魅力である。

駅徒歩圏内外別・子どもへの住まいの相続についての希望



- 駅徒歩圏内・子どもに住み続けて欲しい
- ▲ 駅徒歩圏内・他所へ売り住んでかまわないが所有してほしい
- 駅徒歩圏外・子どもに住み続けて欲しい
- 駅徒歩圏外・他所へ売り住んでかまわないが所有してほしい
- + 駅徒歩圏内・子どもにできれば住み続けてほしい
- 駅徒歩圏内・売り払って良い
- + 駅徒歩圏外・子どもにできれば住み続けてほしい
- 駅徒歩圏外・売り払って良い

駅徒歩圏内外別・子どもへの住まいの相続についての希望(拡大)



- 駅徒歩圏内・子どもに引き続き欲しい
- ▲ 駅徒歩圏内・他所へ売り住んでかまわないが所有してほしい
- 駅徒歩圏外・子どもに引き続き欲しい
- ▲ 駅徒歩圏外・他所へ売り住んでかまわないが所有してほしい
- 駅徒歩圏内・子どもにできれば住み続けてほしい
- 駅徒歩圏内・売り払って良い
- 駅徒歩圏外・子どもにできれば住み続けてほしい
- 駅徒歩圏外・売り払って良い

2) 周辺のまちなみ

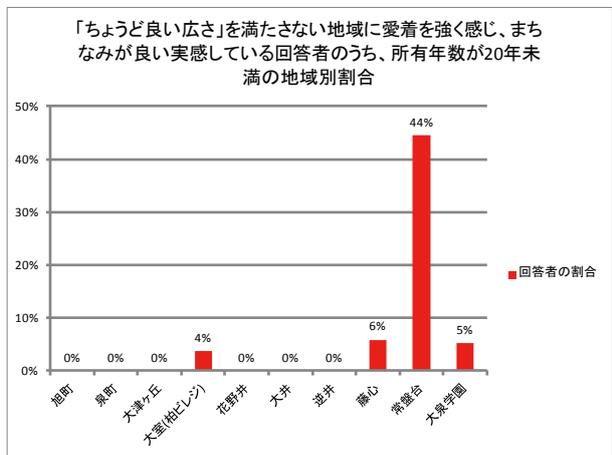
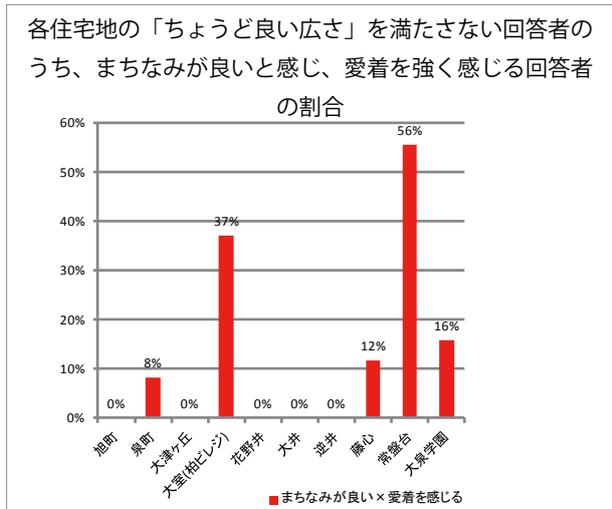
「ちょうど良い広さ」を満たさない回答者のうち、住宅地の街並みを気に入っており、かつ住宅地への愛着の強い人の、地域ごとの「ちょうどよい広さ」を満たさない回答者に対する比率を明らかにしたところ、常盤台が56%と最も高く、続いて大室(柏ビレジ)が37%、大泉学園が16%と、いずれも景観づくりに努力のなされている、開発が30年以上昔の古い住宅地に属していることがわかった。

次に、その回答者のうち所有年数が20年未満の人に絞って地域別の割合を求めたところ、常盤台が44%と最も高い数値を示した。

この回答者たちは常盤台のブランド性にひかれて住まいの購入を決意した可能性が高く、彼らは広さよりも住宅地のブランド性を重視する価値観を有していると考えられる。

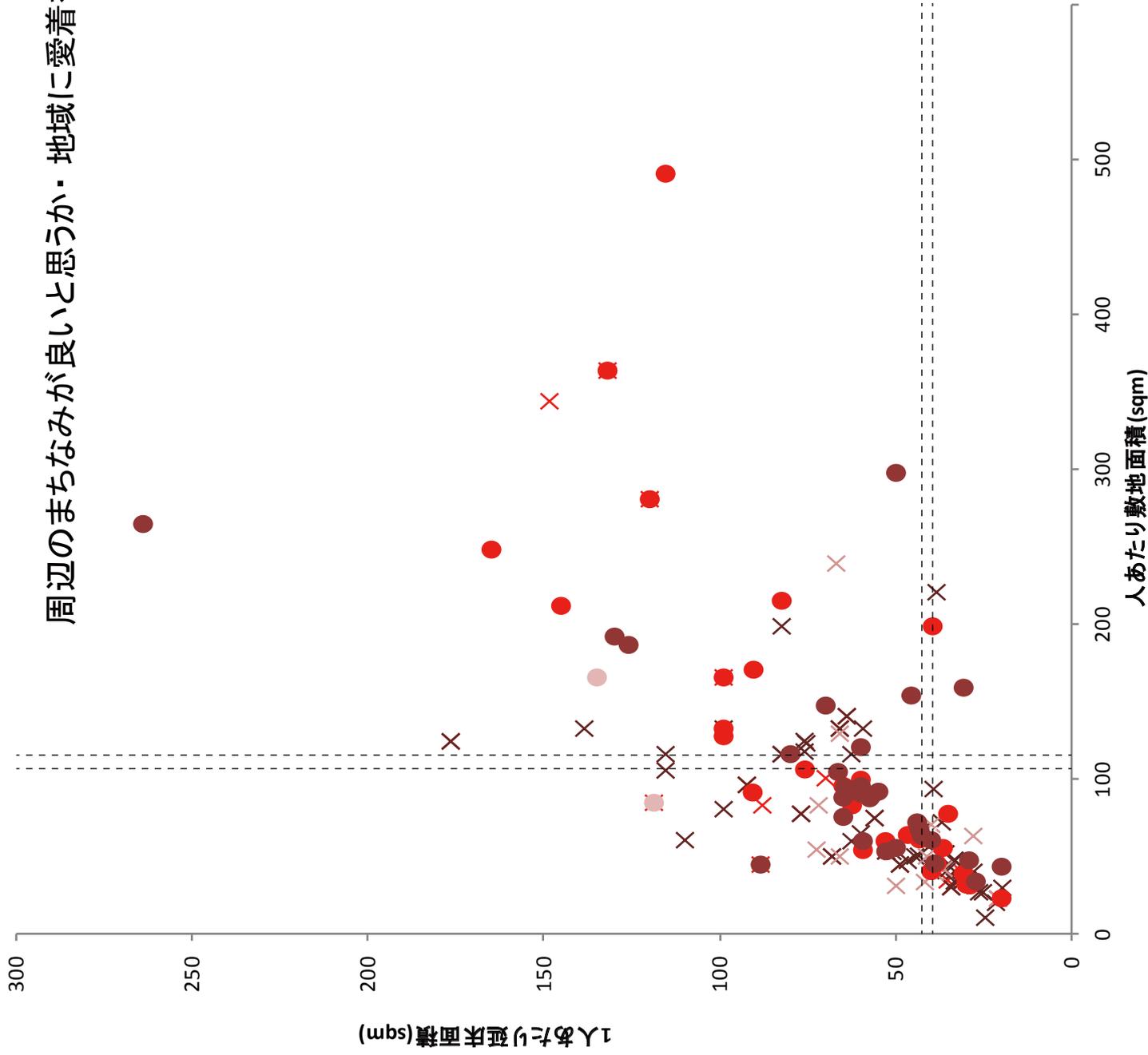
3) 周辺の自然環境

園芸を楽しいとは思わないが、周辺の自然環境に満足している回答者がいる。このような人たちは3.3.2にて述べたように、自然との接し方として植物を自ら育てることには関心が低く、広い庭に対する関心が低いと考えられる。



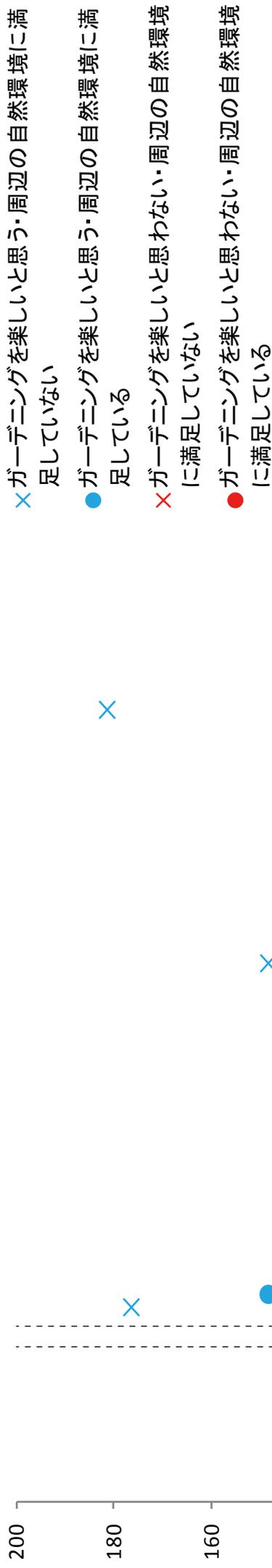
周辺のまちなみが良いと思うか・地域に愛着を感じるか

対象：ちょうどよい広さを
満たさない回答者 (n=137)

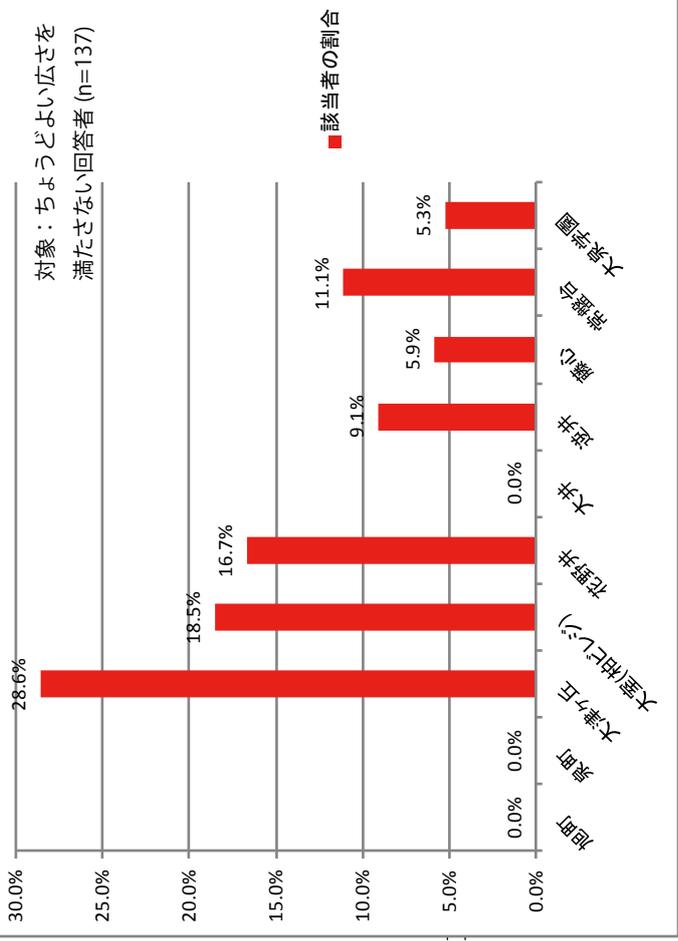


- × 周辺のみが良くはない・地域に愛着を感じない
- × 周辺のみが良くはない・地域に愛着を少し感じる
- × 周辺のみが良くはない・地域に愛着をあまり感じない
- × 周辺のみが良くはない・地域に愛着を全く感じない
- 周辺のみが良いと思う・地域にとても愛着を感じる
- 周辺のみが良いと思う・地域に愛着を少し感じる
- 周辺のみが良いと思う・地域に愛着をあまり感じない

ガーデニングを楽しいと思うか × 周辺の自然環境に満足している



地域別・ガーデニングを楽しいと思わないが、周辺の自然環境に満足している



3.5 小結

アンケート調査より、首都圏郊外住民の広さに対する認識として以下のことが明らかになった。

首都圏郊外住民が感じる「ちょうど良い広さ」とは1人あたり敷地面積およそ100sqm、1人あたり延床面積およそ40sqmであり、およそ66.9%もの回答者はこれを満たさず、広さの理想と現実に乖離が生じている。しかしその不満の解消として敷地拡大を希望するのは「ちょうど良い広さ」を満たさない住民の8.8%と低い。

この背景には「ちょうど良い広さ」を満たさない住民にとって、1)そもそも住環境の重要度が低く、十分な資金があっても旅行・貯金・教育費の希望が高いことと、2)自然にふれる機会は住環境である必要がなく、行楽地でかまわないという自然との接し方の変化がある。更に、3)「都心への利便性」「住宅地のブランド性」といった住宅地の性格を、広さ以上に重視している住民がいることがあげられる。

4. 敷地拡大後の利用法とその背景

4.1 敷地拡大後の希望用途

4.1.1 アンケート調査概要

4.1.2 アンケート分析結果

4.2 広い住まいの利用法とその背景

4.2.1 ヒアリング調査概要

4.2.2 ヒアリング調査分析

4.3 実際の敷地拡大における利用法とその背景

4.3.1 ヒアリング調査概要

4.3.2 ヒアリング調査内容

4.3.3 ヒアリング調査まとめ

4.4 小結

本章では敷地拡大後の利用法をとり扱い、首都圏郊外住民の希望と実例を比較することで、敷地拡大の意欲が高まる要因について知見を得ることを目的とする。

前章において実施したアンケート調査において希望用途についてもたずねているので、その結果をまず分析する。続いて、アンケート回答者のうちの8名に対し、アンケート調査では把握しきれない、敷地拡大後の利用法を希望する理由と、その他の利用法についての自由な発想の2項目についてヒアリング調査を行った。さらに実際に敷地を拡大した1世帯に対するヒアリング結果を比較し、敷地拡大の意向が実現に向かう要因を明らかにする。

以下においてアンケート調査結果について分析する。

4.1 敷地拡大後の希望用途

4.1.1 アンケート調査概要

配布地域・回答状況に関しては前章と同じである。

アンケート質問票では「十分な資金を所有しており、隣の敷地が空地であったならという仮定のもと、それぞれの用途で現在の住宅を増築したり、敷地を拡げたいと思うか」と質問を設定した。AからJまでのそれぞれの具体的な利用法について、回答者に「1: 今すぐにもそうしたい」「2: 数年後にそうしたい」「3: いつかはそうしたい」「4: したいと思わない」の4段階で評価をしてもらい、その後、「もしその隣の空地が手に入ったら、どのように使うか」について自由に記入してもらった。

利用法として提示したのは、

- A) 駐車や収納のための空間をつくる
- B) 同居する家族のための個室をつくる
- C) 陽当りや風通しをより良くするため庭を拡大する
- D) 庭や菜園をつくる
- E) サンルームやテラスなど半屋外空間をつくる
- F) 自分が趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
- G) 住宅をつくり親戚に移住してもらう
- H) 親戚や来客が短期滞在できるゲストルームをつくる
- I) カフェやオフィスをつくり、経営する
- J) アパートを建て、経営する

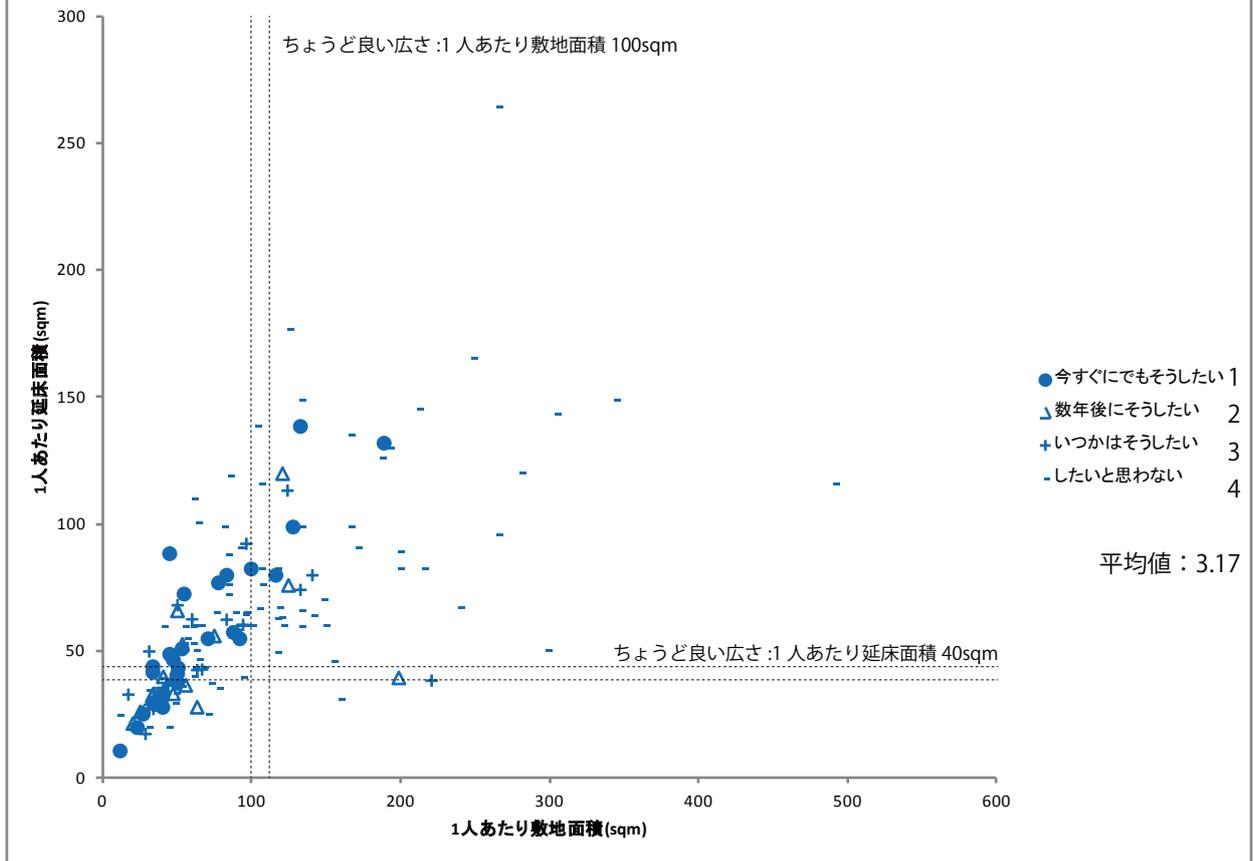
である。

なお、分析手法は前章と同様、1人あたり敷地面積と1人あたり延床面積の2つを軸に分布図を描き、希望者がどのような広さの住環境に属しているかを明らかにする。

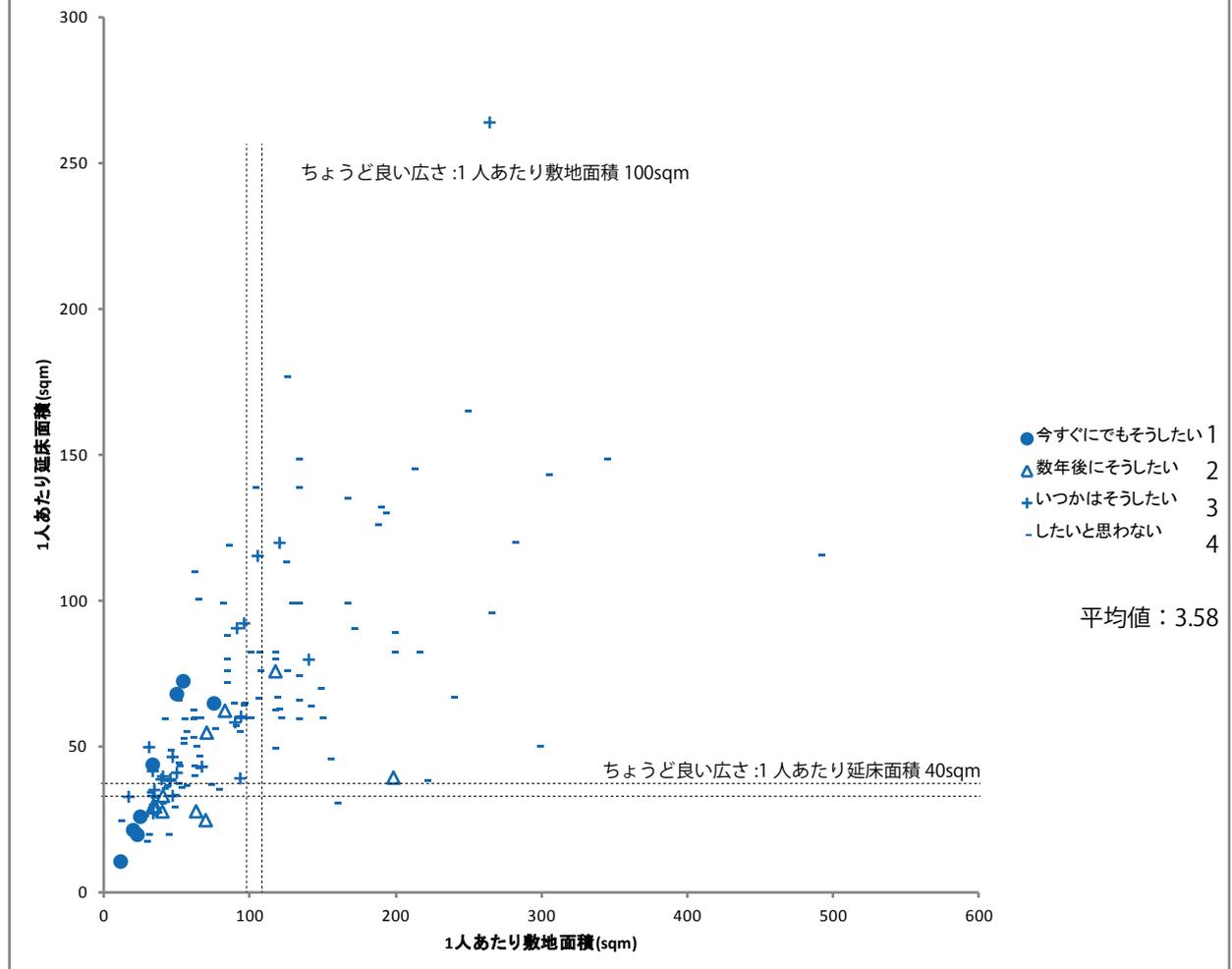
4.1.2 アンケート分析結果

次頁より、各利用法に対する住民の回答について1人あたり敷地面積と1人あたり延床面積の2つを軸に描いた分布図を掲載する。

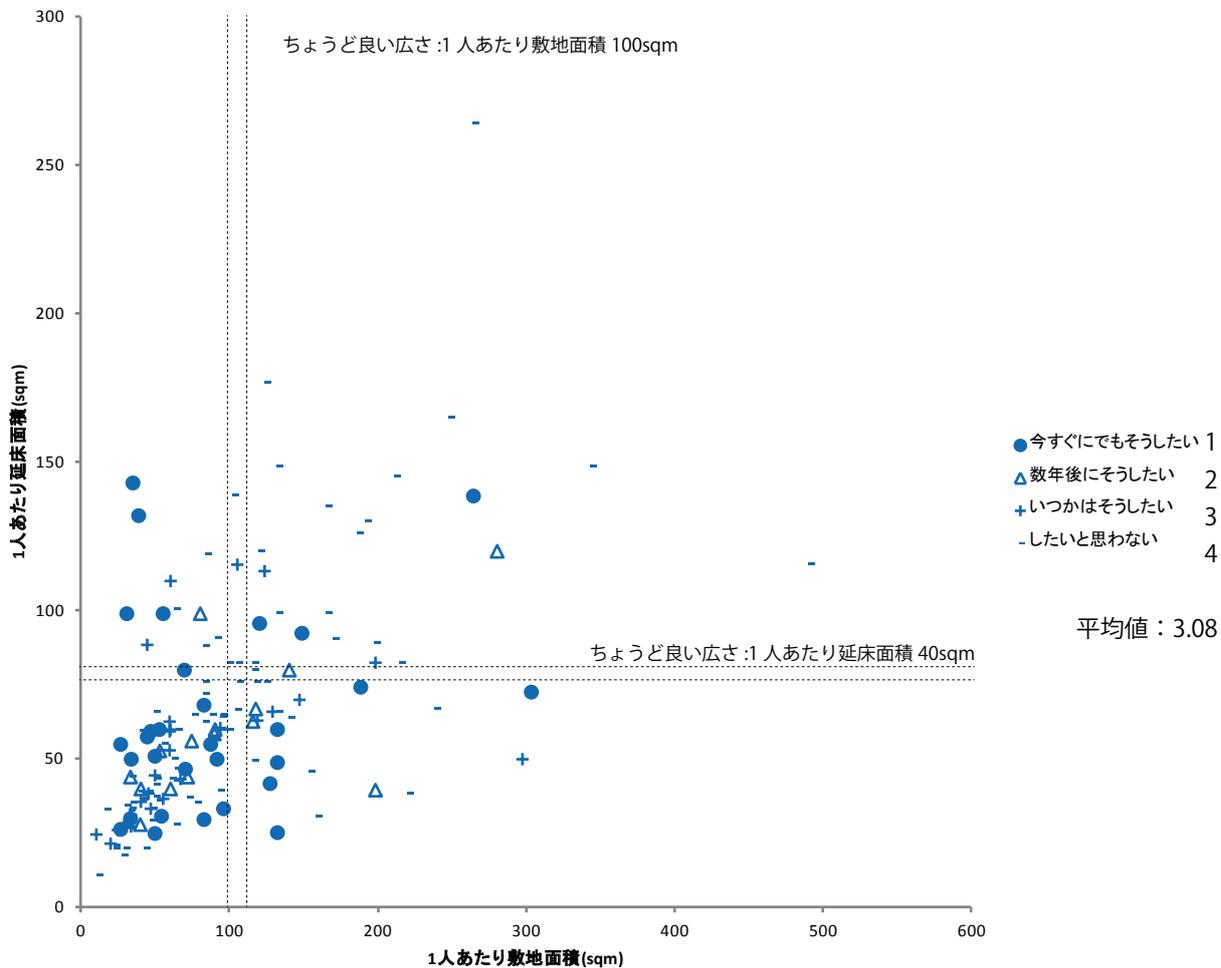
敷地拡大後の希望用途: 駐車や収納のための空間をつくる



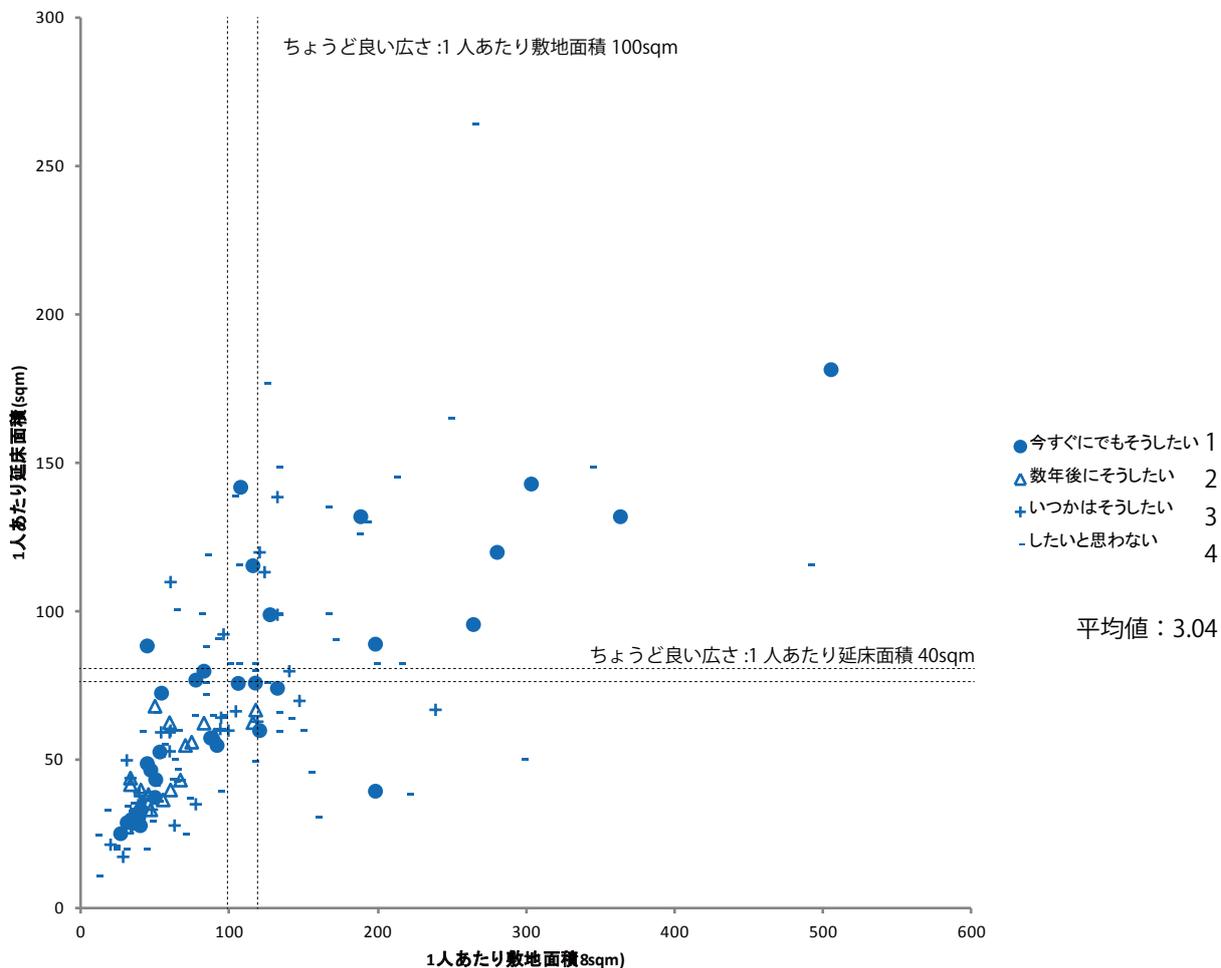
敷地拡大後の希望用途: 同居する家族のための個室をつくる



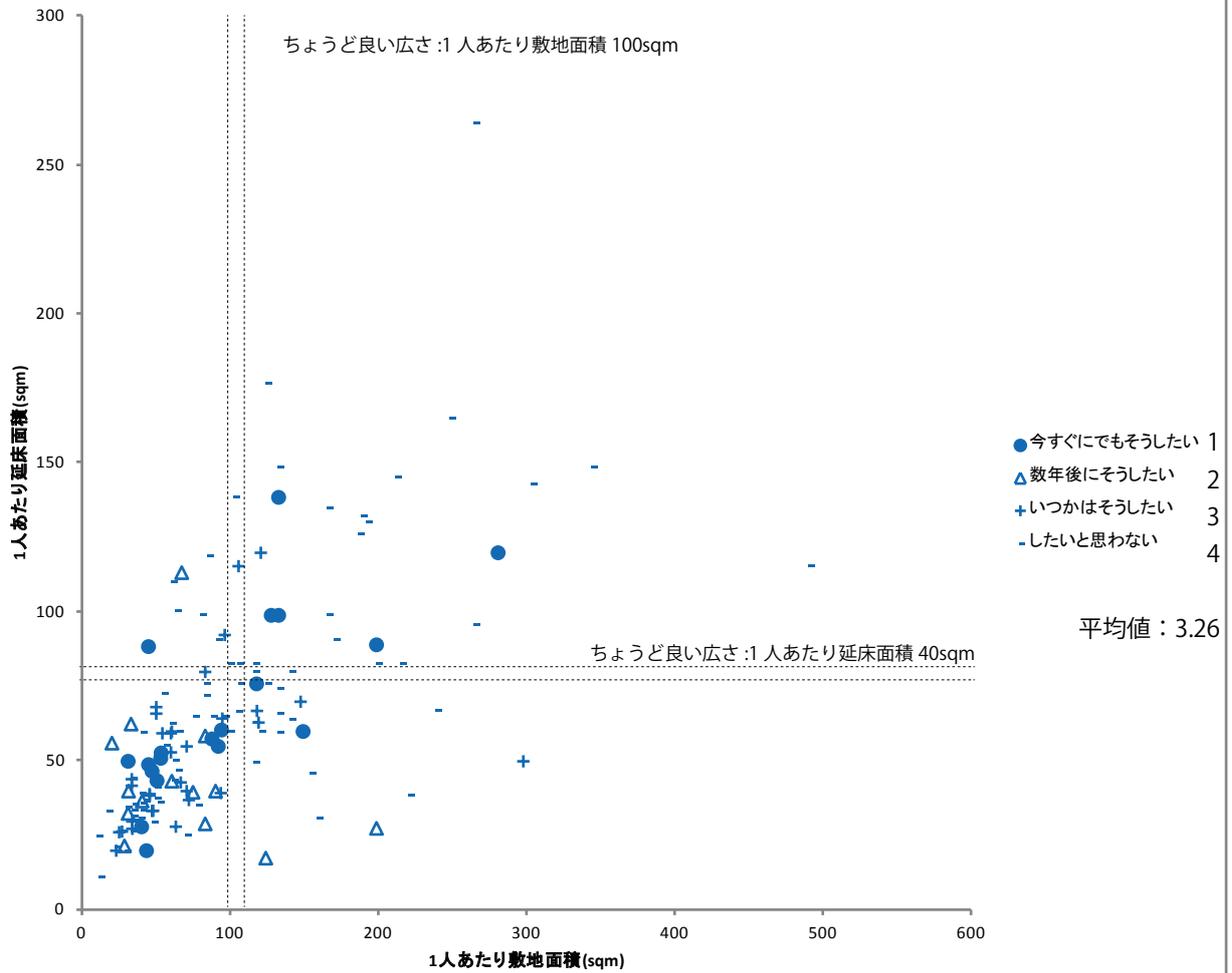
敷地拡大後の希望用途: 日当たりやをより良くするため庭を拡大する



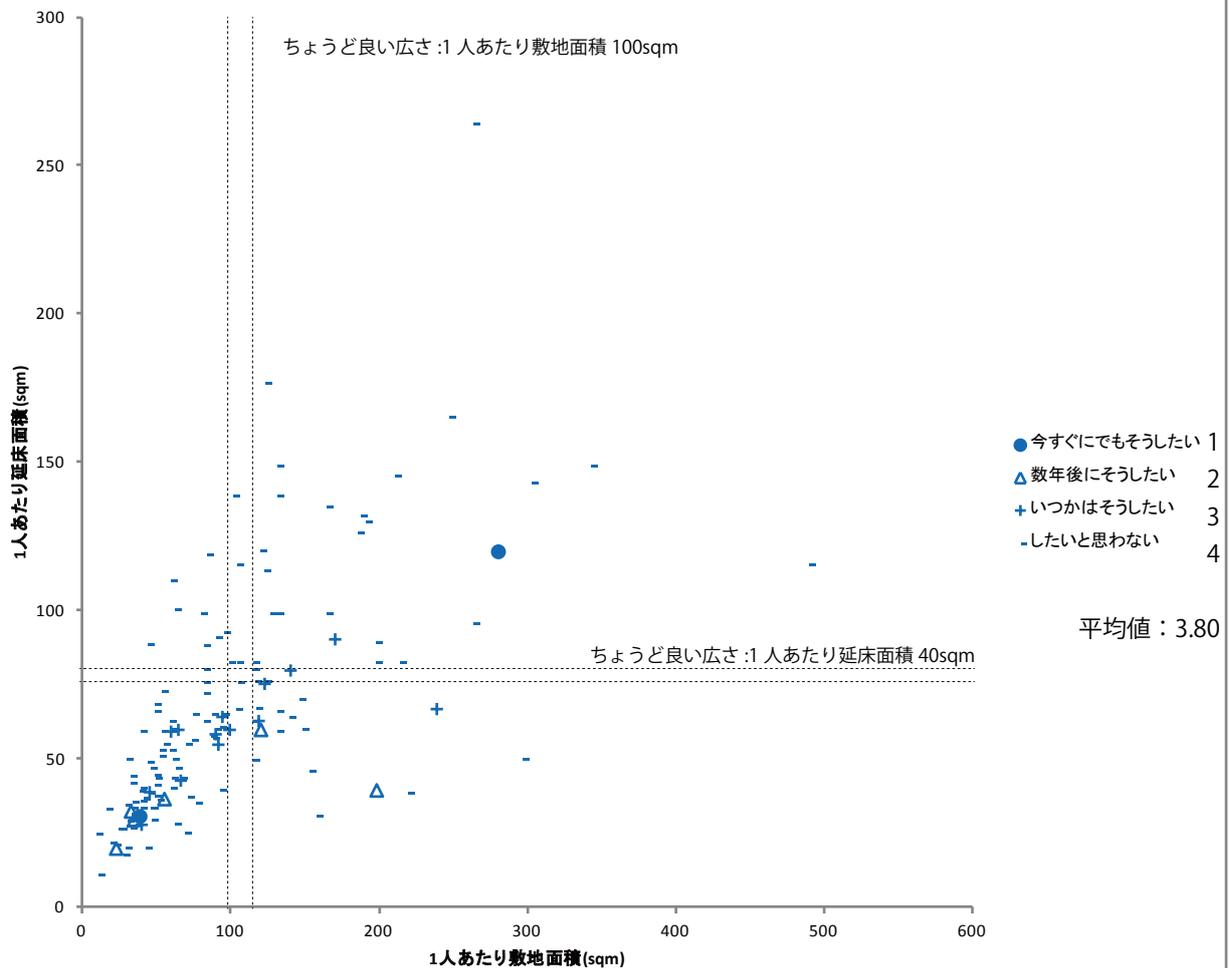
敷地拡大後の希望用途: 庭や菜園をつくる



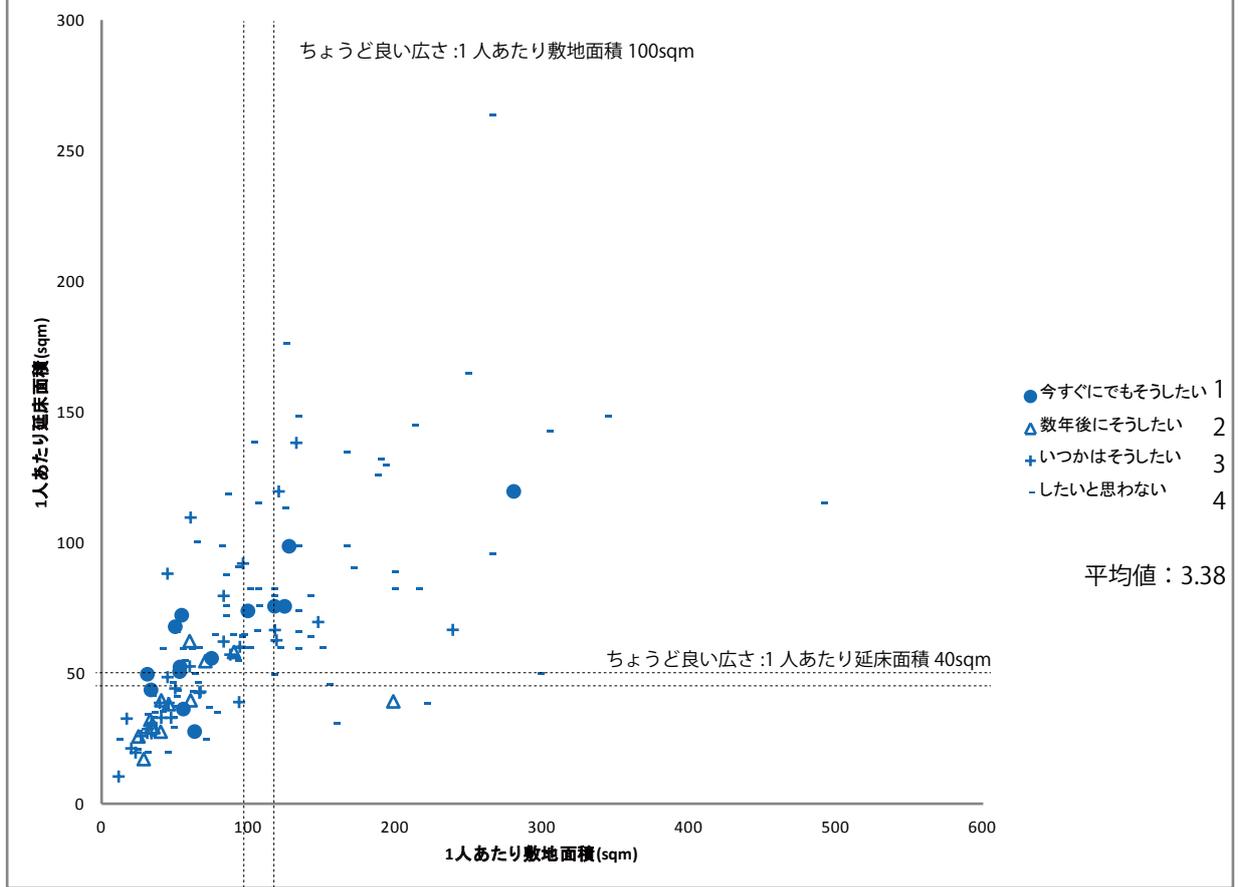
敷地拡大後の希望用途: サンルームやテラスなど半屋外空間をつくる



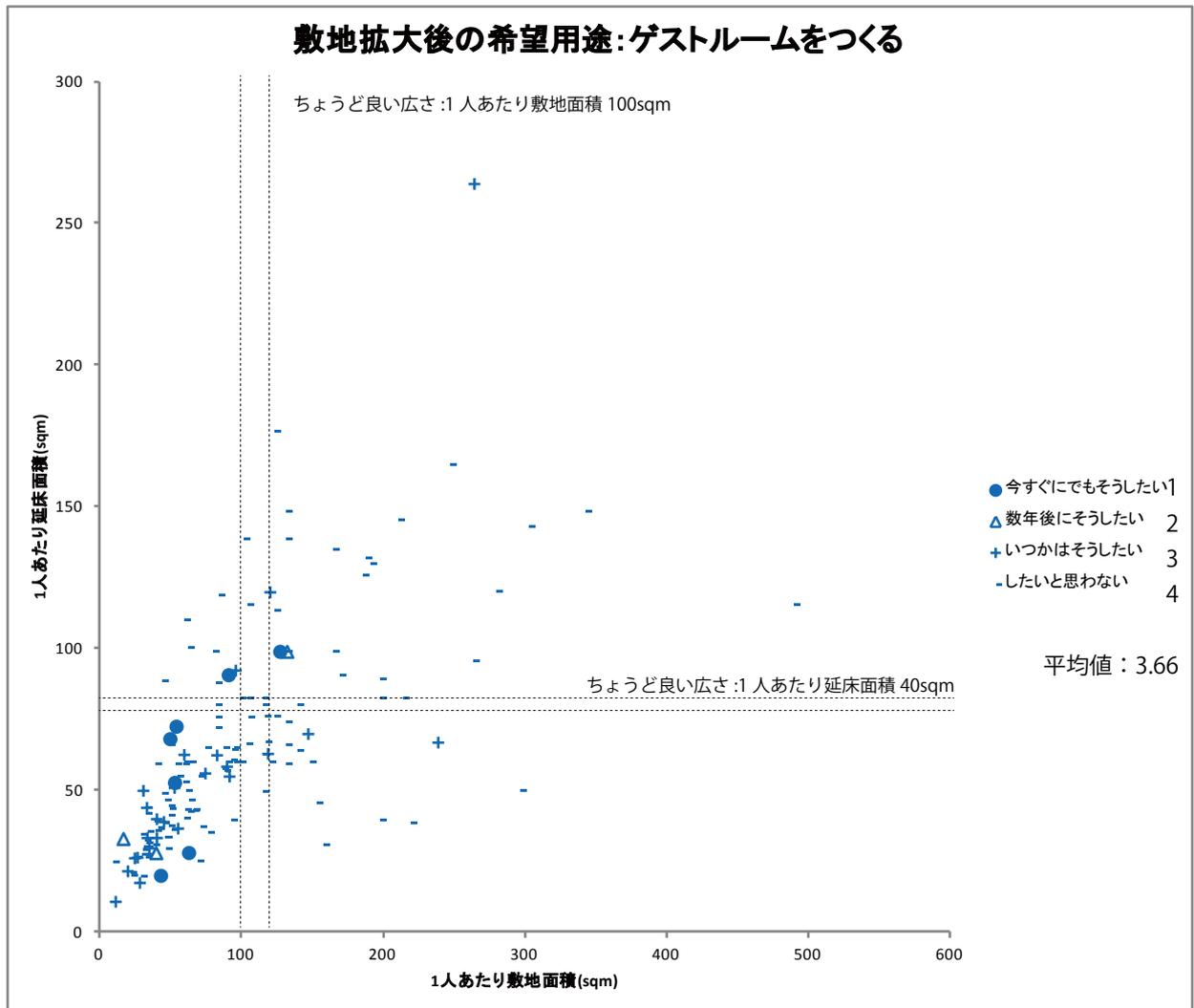
敷地拡大後の希望用途: 住宅をつくり親戚に移住してもらう



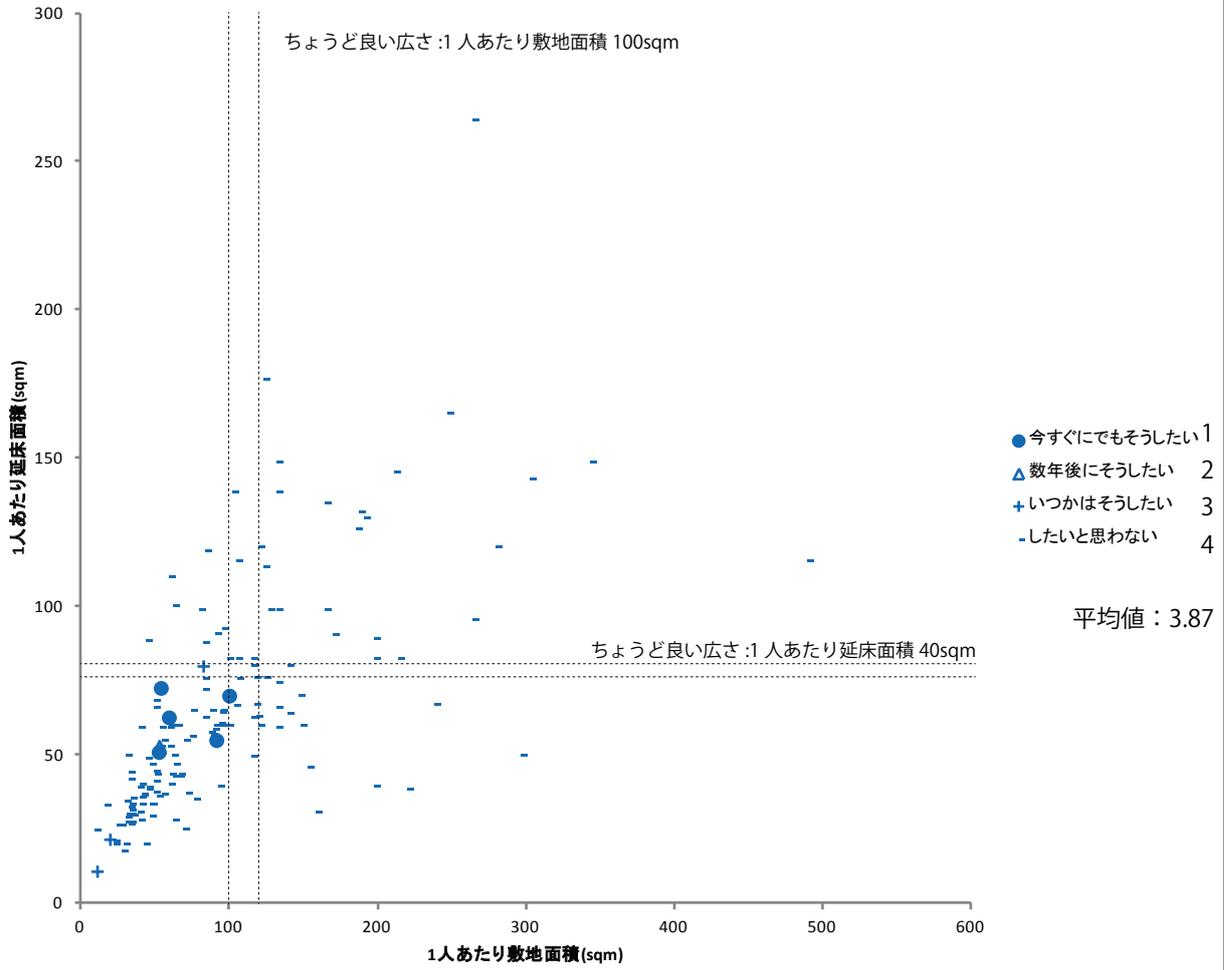
敷地拡大後の希望用途:自分が趣味にふけるための部屋をつくる



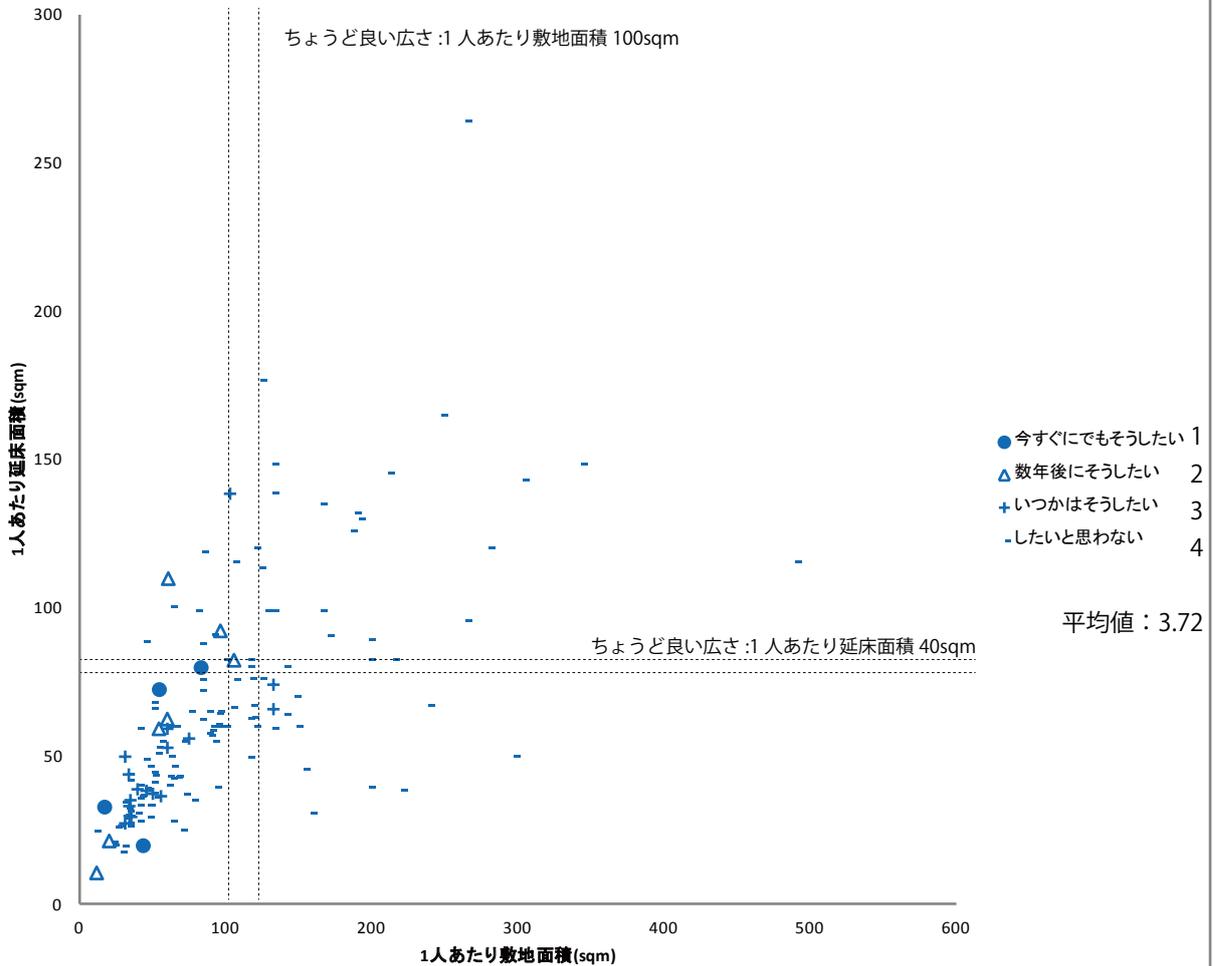
敷地拡大後の希望用途:ゲストルームをつくる



敷地拡大後の希望用途:カフェやオフィスをつくり、経営する



敷地拡大後の希望用途:アパートを建て、経営する



全地域の回答者にとってAからJのうち最も要望のある利用法は、「D）庭や菜園をつくる」で、その平均値は3.08であった。「C）陽当りや風通しをより良くするため庭を拡大する」がわずかな差でそれに続く。平均値は3.04であった。しかし、「3：いつかはそうしたい」「4：したいと思わない」の間に全ての利用法の平均値が位置していることを考えると、決して魅力的な用途とは言えない。(fig.4.1)

上述の「C）陽当りや風通しをより良くするため庭を拡大する」および「D）庭や菜園をつくる」、「E）サンルームやテラスなど半屋外空間をつくる」といった利用法は広さの属性と関係なく希望者が分散しており、「ちょうどよい広さ」を満たす回答者にも比較的魅力的である。一方で、「B）同居する家族のための個室をつくる」「I）カフェやオフィスをつくり、経営する」「J）アパートを建て、経営する」といった利用法は「ちょうどよい広さ」を満たさない回答者の要望が特に顕著である。

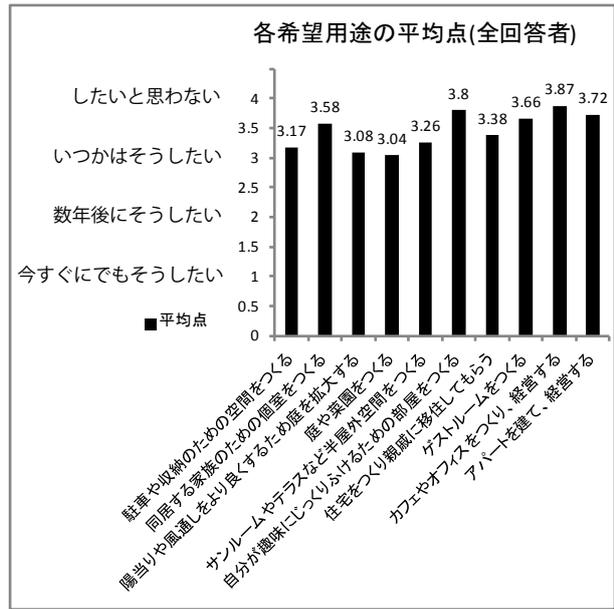


fig.4.1 各希望用途の平均点

4.2 希望用途についてのヒアリング調査

アンケート回答者のうちの8名に協力していただき、広い住宅や土地を入手した際の希望用途についてヒアリング調査を行った。

4.2.1 ヒアリング調査概要

1) ヒアリング調査の目的

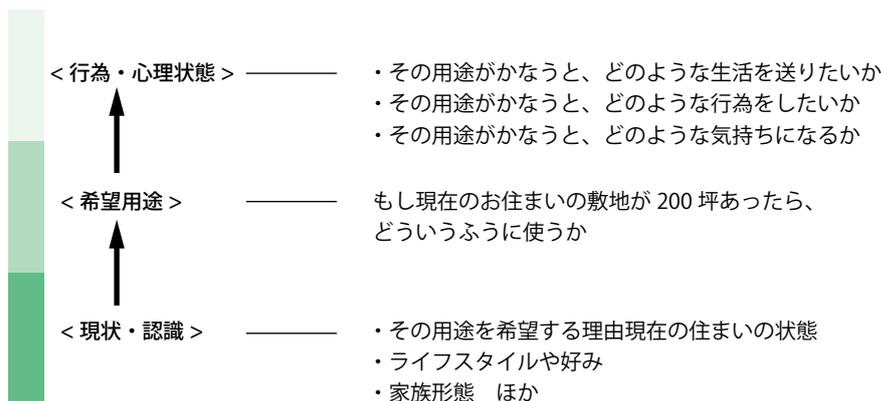


fig.4.2 敷地拡大後の利用法についての意識構造

本調査の目的は以下の2つである。

1. こちらが提示したそれぞれの希望用途に対し、
 - ・希望用途をひきおこす<現状・認識>
 - ・希望用途によってひきおこされる<行為・心理状態>
 の2つの項目を具体的に明らかにする。
2. こちらから提示した以外の希望用途について広く意見を伺うことである。

2) ヒアリング調査の手順

上述の目的のために、評価グリッド法とラダーリングに従って本調査を実施することとした。

評価グリッド法とラダーリングについては、社団法人日本建築学会編「住まいと街をつくるための調査のデザイン」(オーム社、2011年)にて正確に記述されている。

———評価グリッド法の最大の特徴は、インタビュー対象者にさまざまな情報(写真、カード、言葉、実物など)を提示し、それらを比較させ、「どちらがより好ましいと思うか」と訪ね、その評価判断の理由を対象者自身の言葉によって聞き出すという点にある。これにより「どんなニーズをおもちですか?」といった直接的な質問をするのに比べ、対象者は、はるかに用意に自分の評価の理由を言語化できるのである。———pp.22

———(ラダーリングとは)評価項目の上位・下位項目を誘導する質問の方法である。その教示は以下のようなものである。

・上位概念を誘導する場合「○○だとよいということでしたが、あなたにとって○○であることには、どんなよい点があるのですか。その理由をいくつか、一つずつ順番に教えてください。」

・具体的要求を誘導する場合「○○だとよいということでしたが、あなたは○○であるためには具体的に何がどうなっていることが必要だとお考えですか。○○であるための条件をいくつか、一つずつ順番に教えてください。」———pp.23

具体的な手順は以下のとおりである。

1. まず、用意した紙に基礎的な情報を被験者に書いていただく。その後、著者の自己紹介と研究背景と目的を簡単に説明した後、ヒアリング調査の具体的な内容に移る。
2. 被験者に具体的なイメージを自由に発想してもらうべく、質問を

「仮に、現在のお住まいの敷地が 200 坪あったらどんな生活を送りたいでしょうか」

と具体的な広さとともに提示した。

3. 更に、アンケート調査及びヒアリング調査の自由記入欄で浮き彫りになった希望用途を 1 枚ずつ postit に記入したものを魅力度別に、

- ・「魅力的な使いかた (こういうふうに使いたい)」
- ・「どちらかといえば魅力的 (こういうふうに使ってもいいかな)」
- ・「魅力的でない使いかた (こういうふうには使いたくない)」

と被験者に紙上で分類してもらう。

この際、postit に記入した希望用途は以下のとおりである。大きく 1 から 6 の 6 つに分類できる。

1. 現在のお住まいの改善 系
 - ・ 駐車のための空間をつくる
 - ・ 収納のための空間をつくる
 - ・ 同居する家族のための個室をつくる
 - ・ 庭を拡大して日当たりや風通しをより良くする
 - ・ 庭を拡大して隣とのプライバシーを保つ
2. 趣味 (ガーデニング) 系
 - ・ 庭や菜園をつくる
 - ・ サンプルームやテラスなど半屋外空間をつくる
 - ・ 自分が趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
 - ・ 自分やこどもが、スポーツ (野球のバッティングの練習、ゴルフ) の練習ができる
3. 二世帯居住 (近隣居住) 系
 - ・ 住宅をつくり親戚に移住してもらう
4. おもてなしの空間 系
 - ・ 親戚や来客が短期滞在できるゲストルームをつくる・パーティーをひらく
 - ・ バーベキューなどの、屋外で食事できるスペースをつくる
5. 経営 系
 - ・ アパートを建て、経営する
 - ・ カフェやオフィスをつくり、経営する
6. 公共空間 系
 - ・ ご近所づきあいのできるスペース (カフェなど) をつくる
 - ・ 公園にする

4. その後、それぞれの用途を評価した理由について

「どうしてこの用途をこのように評価したのか」

「この項目を実現することで、どのような行動をそこでできるか、どのような暮らし方をイメージしているのか」の2つを尋ねる。

5. 以上のような過程で、広い住宅や土地に対する用途とそれについての被験者の思いを明確にしていき、最後に、こちらから提示した用途以外で、会話の中で思い浮かんだ広い住宅や土地に対する希望用途を、曖昧でもかまわないので自由に述べていただいた。また、ヒアリング調査での質問や意見も自由に受け付けた。

3) ヒアリング調査の対象者と実施場所

アンケート調査のポスティング配布時に、住まいの広さについての意識に関するヒアリング調査のお願いの書類も同封した。後日、アンケート回答者のうちヒアリング調査の協力を承諾した者を含む計8名に対し、それぞれ30分～1時間ほど、主に東京大学柏キャンパス1階ロビーにて、ヒアリング調査を実施した。被験者の性別・年齢・居住地と実施日を示す。

ID	性別	年齢	住まいの地域	家族構成	未成年の同居者	70代以上の同居者	調査日
A	女性	40代	大津ヶ丘	6	1	2	12月13日
B	女性	50代	柏ビレジ	2	0	0	12月17日
C	男性	60代	大井	3	0	0	12月21日
D	女性	60代	柏ビレジ	2	0	1	12月22日
E	男性	60代	逆井	4	2	0	12月22日
F	男性	60代	柏ビレジ	3	0	0	12月25日
G	女性	30代	旭町	5	3	0	12月27日
H	男性	70代	藤心	2	0	2	1月10日

fig.4.3 ヒアリング調査の対象者の属性

4.2.2 ヒアリング調査分析

1) 分析方法

まず8名の調査内容を被験者ごとに整理した。続いて各希望用途ごとに、その用途と関連の強い<現状・認識>およびその用途の実現によって期待している<行為・心理状態>を表にまとめ、各希望用途の特徴を明らかにする。最後に、それ以外で被験者がどのような用途を敷地拡大に期待しているのか、関連する<現状・認識>と<行為・心理状態>とともに明らかにする。

2) データシート

各被験者についてまとめたデータシートを次頁より掲載する。

< 行為・心理状態 >

- ・駐車場代を払わなくてもよい
- ・200坪あれば車を4台駐車することもできる
- ・高校生の娘に個室が与えられる
- ・どんなに狭くてもテールとイスのある自分の部屋さえあれば集中して趣味にふけることができる
- ・ポビンレースのための道具を置きっぱなしにできる
- ・主人の姉が孫を連れて大人数でやって来た時に使えそう
- ・気心の知れたなかとパーティーを開ける
- ・もしがすると、気心の知れた人以外の人も家に招くようになるかもしれない
- ・急な予定で主人の姉の家族がやってきても、泊まることが出来る
- ・もし生徒が集まるのなら、自宅で塾を運営することができ、テナント料を払わなくてもすむ
- ・(実例)夫婦が、子どもの出ていった後の部屋を使って、書道教室を開いている
- ・庭とは別に空間があれば、心理的に余裕が生まれる
- ・天気が悪い時に洗濯物をサンルームを置いて気にしないで外出できる
- ・同じ敷地でなくとも、道路を隔てるなど距離を置く方がお互いの世代にとって安心して住める
- ・食事はつくるが、夫に別の部屋に住んで欲しい
- ・(実例)団地の住民や自宅に広い土地のない人(義母も)が土地を借りて、野菜を育てる
- ・地主は売る気がなく、農園として貸すと手入れを自分でする必要がなくなるのでメリットがある

< 希望用途 >

1. 庭をつかって、日当たりや風通しをよくする
1. 駐車のための空間をつくる
1. 収納のための空間をつくる
1. 同居する家族の個室をつくる・広げる
2. 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
2. 庭や菜園をつくって、ガーデニングをする
2. サンルームやテラス等半屋外空間をつくる
2. 庭でスポーツの練習をする
3. 二世帯居住や近隣居住をする
4. ガストルームをつくる・パーティーをひらく
5. オフィスをつくり経営したい
5. カフェをつくり経営したい
5. アパートをつくり経営したい
6. 近所づきあいのできるスペースをつくる
6. 公園をつくる

はなれをつくる

< 現状・認識 >

- ・娘が就職したので車を3台保有するが、駐車スペースが2台しかないで、近くの月極駐車場を借りている
- ・もしがすと高校生の娘も将来車が必要になるかもしれない
- ・住んでいる地域が駅から遠い
- ・年数がたつにつれ、ものがだんだんと増えていき、収納が足りていない。性格の問題もあるかもしれない
- ・主人と主人の両親、子ども2人とあわせて6人で住む。子どもがだんだん大きくなり、スペースが足りなくなつた。
- ・15年近く前に、3階建てに建て替え、広くなつたが、依然荷物であふれている。
- ・夫が事務所に置けない書類を部屋に収納代わりに置いている
- ・娘が片付けできない性格である
- ・同居する義父母が80代と90代なので近い将来住まいのスペースには余裕ができていくかもしれない
- ・趣味はポビンレースで10年ほど前から続けている
- ・普段はスペースがないので、食事が終わって片付いたら、リビングルームのテーブルで趣味をしている
- ・趣味にどうしても没頭してしまつて、同じ部屋の中で娘がテレビを見ている
- ・昔は主人の姉が小さな子供を連れて遊びに来ていた。両親の家ということもあり、泊まつていく事もしばしばあった
- ・現在来客が泊まれる部屋がなく、主人の姉が泊まる際は義父母と一緒に寝てもらっている
- ・料理をするのは好きではないが、パーティーを開くのは好き
- ・子育てが最近落ち着いてきた
- ・家が手狭でも散らかっている、気心の知れた人以外の人を家にまねきづらい
- ・夫が塾をフランチャイズ経営しており、駅前にテナントビルを借りているがテナント料が高い
- ・敷地いっぱいに住宅を建て替えたので、外部空間に余裕がなく、窮屈に感じる
- ・サンルームはいいな、と思う
- ・夫が家にいるのが嫌である
- ・高齢者になつた時子どもが近くに住んでいると安心できるが、自分の経験を踏まえると、それが良いかはわからない
- ・同じ敷地内で二世帯で住むことが難しいこと(うまくいかなかったケース)を知っている
- ・ガーデニングには興味がなく、将来的にもやらないだろう
- ・景気が悪いので、儲けなさそう
- ・200坪でアパートは小ぶりである
- ・気心の知れた仲間らわかるが他人に公共空間を使つてもらつたという発想は出てこない(その他)
- ・相続時に、アパート経営や物納がここ10年ぐらいで大津ヶ丘に増えた
- ・夫が新宿、義父が綾瀬まで通勤でき、夫の姉の浦和からも近い立地条件で、バス頻度も高いので大津ヶ丘に住むことにした
- ・外部からやってきたよそ者と地元出身者との間で、顕在化してはいるが心の奥底にこだわりのある
- ・交通の便の良いところに引っ越したい
- ・3.11の地震後、高層マンションに住みたいと思えなくなつた

< 希望用途の分類 >

太文字：魅力的でやってみたいと回答者が感じた用途

細文字：どちらからかといえば魅力的でやってもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

●●●

●●●

●●●

：回答者にとって類似性の高い用途

- ・ すっきりしたところに車だけ置いて、シヨールームのように周りにじっくり見る
- ・ 車の近くにテーブル置いて、夫婦2人でお茶を飲む
- ・ 半屋外空間(駐車スペース)をつくって、車を見ながらくつろぐ
- ・ 駐車スペースのまわりをガラス張りにする
- ・ 20畳ほどの趣味の部屋をつきたい
- ・ それぞれの趣味専門の部屋をつくり、ものを出しっぱなしにできる/収納もまとめられる
- ・ それぞれの趣味ごとに部屋を変えたら、部屋ごとに気分も変えられる
- ・ たくさんとりつけられたフットライトに照らされた庭を見ながら、(リゾート気分で)お茶をしたり本を読んだりする
- ・ 吹き抜けの一角にロフトをつくる
- ・ 夫のための収納を追加でつくり、個室がすっきりする
- ・ 違うテレビ番組を見たい時、夫も個室でテレビを見ながらくつろげるようになる
- ・ 車をもう一台購入する

1. 庭をつくって、日当たりや風通しをよくする
 1. 1. 駐車のための空間をつくる
 1. 1. 収納のための空間をつくる
 1. 1. 同居する家族の為の個室をつくる・払ける
2. 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
2. 庭や菜園をつくって、ガーデニングをする
2. サンプルームやテラス等半屋外空間をつくる
2. 庭でスポーツの練習をする
3. 二世帯居住や近隣居住をする
4. ガストルームをつくる・パーティをひらく
5. オフィスをつくり経営したい
5. カフェをつくり経営したい
5. アパートをつくり経営したい
6. ご近所づきあいのできるスペースをつくる
6. 公園をつくる

- ・ 夫がスポーツカー好きで(私もまあまあ好き)、ポルシェを所有
- ・ 今は車を外に駐めている
- ・ バッチワーク、習字、着物、陶芸、(吹きガラス)が趣味で、同じ部屋でやることが多い
- ・ 南向きだが前の共有地に林があり、特に冬の日当たりが悪い
- ・ 車の駐車場や庭を照らすフットライトをとりつけているが、敷地面積が60坪なので10個ほどしかない
- ・ それぞれ部屋を1部屋ずつ持つっており収納は足りているが自分の趣味の空間としてはせまい
- ・ 夫の部屋は吹き抜けのホビールームだが、ものを置いており8畳なので少し狭い
- ・ 現在、夫の個室での活動は読書やパソコンに限られ、くつろぎづらい
- ・ ガーデニングは好きでない
- ・ 芝刈りも面倒なので、地面をタイル貼りにした
- ・ 山登りの基礎体力のために、スポーツクラブに通っており、十分である
- ・ 親戚はそれぞれ好きなきなところに住んでおり、わざわざ引越してきてもらうほどでもない
- ・ 親戚は遊びにくるが、泊めたくない
- ・ 働いてきたので、自分の労力でお金を稼ぐことにもはや興味が無い
- ・ 仕事はきちんとするが、お金を稼いで早めに退職し老後をゆつくり過ごしたい
- ・ 事故が起こった時責任が取れない
- ・ 機能的だとか、無駄がない空間は嫌いで、吹き抜けのような無駄がある方が、落ち着く(その他)
- ・ 高齢者になり歩くのがつらくなったら立地の良いマンションに移り住みたい
- ・ 早く快適な環境をつくりたいと思いい、住まいの改善を重ねてきた
- ・ 子供が居ないので、他の世帯に比べ資金的余裕がある
- ・ 自分と家族のためにお金をつきたい・広さをつきたい
- ・ ホビールームやアスレチックルームが好き

太文字：魅力的でやってみてみたいと回答者が感じた用途

細文字：どちらかといえば魅力的でやってもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

.....：回答者にとって類似性の高い用途

- ・隣家の壁と距離をあげたい
- ・各隣家と適度に距離をとりたい、住宅を敷地中心あたりに自由に配置できる
- ・リビングからガラス越しにバイクを見ながら、音楽鑑賞や読書
- ・サンルームにバイク駐車空間も兼ねて、自由に行き来する
- ・ある程度の大きさと仕分けやすい収納がほしい
- ・(防災の意味から)たんすなどの家具を表に出さずにつきりさせたい
- ・年とともに趣味は変化していくので、使い方も変わるとおもう
- ・写真の資格をとって教室を開きたい
- ・菜園を共有することでコミュニティを育みたい
- ・最近寂しくなりつつある町内会の活動を復活させたい
- ・移り火を防げる
- ・自分の家族や近隣住民用の防災関係の備蓄をしたい
- ・ソーラーパネルや風力発電など、エネルギーをつくる
- ・エネルギー効率のよい構法を採用する
- ・快適で健康的な生活を送れる
- ・ブロック塀ではなく、生垣などでコミュニティとのつながりをとる
- ・ひとつのことにみんなで参加して仲良くなる

- 1. 庭をつくって、日当たりや風通しをよくする
 - 1. 駐車のための空間をつくる
 - 1. 庭を拡大して隣とのプライバシーを保つ
 - 1. 同居する家族の為の個室をつくる・払ける
 - 2. 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
 - 2. 庭や菜園をつくって、ガーニングをする
- 2. サンルームやテラス等半屋外空間をつくる
 - 2. 庭でスポーツの練習をする
 - 3. 二世帯居住や近隣居住をする
 - 4. ガストルームをつくる・パーティをひらく
 - 4. 屋外で食事できるスペースをつくる
 - 5. オフィスをつくり経営したい
 - 5. カフェをつくり経営したい
 - 5. アパートをつくり経営したい
- 6. ご近所づきあいのできるスペースをつくる
 - 6. 公園をつくる

防災

LCC を考えて省エネに励む

- ・敷地外の東から南にかけて生える樹木が徐々に伸びて日照が悪くなった
- ・狭小な品川の下町出身で、防災に優れているという点で庭にあこがれがあった
- ・隣家との距離が近い
- ・バイクが趣味
- ・現在、自動車1台とバイク1台、スクーター1台をとめているが広くない
- ・週に4回通うジムは、設備が充実しており、仲間から刺激も受ける、理想的な場
- ・家にあると運動を怠けてしまう
- ・写真が趣味
- ・マラソンが趣味
- ・健康志向
- ・自転車が趣味
- ・収納があればあるだけ使う
- ・3年前に改修した際に収納空間をひろげた
- ・年をとることにものをためこむ
- ・実家に住む体調の悪い90歳の父と85歳の母に引越してきてもらう
- ・父母は長年住んだ住宅地への愛着もっている
- ・子どもがいたときは庭や前の道路で近所の方とBBQをしていた
- ・奥さんの趣味のよさこい踊り関連で来客がある
- ・購入当時は庭に憧れて芝を植えたかった
- ・庭の手入れが実際には大変だということに気づいた
- ・奥さんは園芸をやっている
- ・共有菜園のほうがいい
- ・昔は多くいた子どもたちが住宅地から出て行った
- ・経営は面倒
- ・公園が家から50mしか離れていない
- ・まわりの住宅が古い
- ・火災が心配
- ・広いとエネルギーをたくさん使う

< 希望用途の分類 >

太文字：魅力的でやってみたいと回答者が感じた用途

細文字：どちらかといえば魅力的でやってもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

--- : 回答者にとって類似性の高い用途

< 価値・行為 >

- ・冬でも陽が燦々と降り注ぎ暖房の負担が少なくなる
- ・つくりつけの収納におさめて、何も無いシンブルですっきりした部屋にした
- ・増えてきたものをおさめれば、頭のなかもすっきりして気分も切り替わる
- ・息子たちだけでなく、他の来客用としても駐車できる
- ・音を気にせずピアノが弾ける
- ・朝早くでも窓をあけて掃除機をかけられる
- ・自分のところであれば水道もあり、近くで菜に菜園を楽しむ
- ・ちよつとしたサラダ用の野菜を育てる
- ・サンルームを観葉植物が冬でも置いて置ける温室として使え、楽
- ・観葉植物をまとめて置けるので家を広く使える
- ・300坪くらいあれば匂いも気にせず BBQ を楽しめる
- ・パッタニングの練習ができる
- ・すっきりした空間だと全部片づけなくてもよいから簡単

< 希望用途 >

1. 庭をつくって、日当たりや風通しをよくする
1. 駐車のための空間をつくる
1. 収納のための空間をつくる
1. 庭を拡大して隣のプライバシーを保つ
 1. 同居する家族の為の個室をつくる・払ける
2. 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
2. 庭や菜園をつくって、ガーデニングをする
 2. サンルームやテラス等半屋外空間をつくる
 2. 庭でスポーツの練習をする
 3. 二世帯居住や近隣居住をする
 4. ゲストルームをつくる・パーティをひらく
 4. 屋外で食事できるスペースをつくる
 5. オフィスをつくり経営したい
 5. カフェをつくり経営したい
 5. アパートをつくり経営したい
 6. ご近所づきあいのできるスペースをつくる
 6. 公園をつくる

< 現状 >

- ・購入当時は南側に住宅が建っておらず陽当りがよかったが、しばらくして南側の敷地に2階建ての住宅が建ち、かつ自宅も南側に増築したので1階の陽当りが悪化した
- ・購入時に持ってきたたんすなどの家具がある
- ・28年住んでおり、ものかどンドン増えている
- ・収納はあれば使う
- ・1台の駐車スペースしかなく、自転車も駐車するので狭い
- ・息子たちが帰ってきたときに駐車するスペースがなく、路上に駐車している
- ・夏、窓を開けていると近隣からの音が気になる
- ・ピアノを以前弾いていたが、防音装置がないので弾くときは窓を全て閉めなければならなかった
- ・以前共有菜園を借りていたが家から遠く、水道が敷かれていなかったので自分で水を持っていかなくてはいけなかった
- ・ガーデニングが好き
- ・ずっと油絵を近隣センターでやっており、先生にみてもらったために家で描きたいが、匂いや汚れが気になり、適当な部屋がなかった
- ・絵の具やキャンバスなど多くの道具が油絵に必要な
- ・陶芸を先生の所でやっているが、自分の家でもできる
- ・陶芸は土を使うので汚れが気になる
- ・冬、たくさんの観葉植物を寒さから防ぐために庭から室内へ植木鉢を移動させるのが面倒
- ・リビングルームや和室などを冬は多くの観葉植物が占める
- ・子供が小さい時は BBQ をやっていたが庭が50坪なので煙と匂いが近隣迷惑
- ・ゴルフをたまにする
- ・旦那さんが大学教授で生徒 20-30人程度とパーティーをやっていたが、退職したので機会がなくなつた
- ・パーティーなど、食事の支度や後片付けなどが大変である
- ・息子夫婦と同居経験があるが、嫁に気を遣い、マイペースに過ごせなかったたので、同居はもう望まない
- ・たまに家に帰ってくるタイミングにも気をつかい、大変
- ・経営が面倒
- ・コミュニティ関連のカフェでも営利目的となると、友達付き合いにヒビが入ったり噂が立つなど、近所付き合いが難しい

(その他)

- ・別荘を所有しているが、その代わりに都心にマンションを購入すればよかったと思う。美術館やコンサートなどの文化施設や、医療機関が都心のほうが充実しているから
- ・別荘の草取りが大変

< 希望用途の分類 >

太文字：魅力的でやってみたいと回答者が感じた用途

細文字：どちらかといえば魅力的でやってもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

.....: 回答者にとって類似性の高い用途

< 価値・行為 >

- ・もう少し距離をあけて個室を娘に与えたい
- ・食事などで一緒に回覧するが、離れの管理は娘たち自身で好きにやってみよう
- ・はなれていても、出入りなどの最低限の管理はきちんとしたい
- ・たぶつりとした収納にものを整理して置く
- ・めったに使わないものでも置く
- ・居室の半分くらいは収納がほしい
- ・車を室内にいれることで景観に統一感をとりたい
- ・車を室内に保管することで、車を長持ちさせたい
- ・車を室内に停めれば雨の日でも濡れずに直接玄関へと入りたい
- ・部屋干しではなく太陽光で洗濯物を干したい、自然による殺菌
- ・太陽光によるサンルームの温室効果があると良いかなとおもう
- ・サンルームがあることで(奥さんにとっても)洗濯のストレスが解消される
- ・その土地で採れた新鮮なものをその土地の空気と一緒に食べる
- ・しつこいなど、素材にもこだわって自然環境をとりこみたい
- ・自分のための広い空間をもっていければ、いろいろなることを経験(あそび)できる
- ・200坪の半分を共有地にするくらいのことをしてしないと本当のコミュニケーションはできない、だがその価値はある
- ・庭の広さでなく建築の性能でカバーできるかもしれない

< 希望用途 >

- 庭をつくって、日当たりや風通しをよくする
- 駐車のための空間をつくる
- 収納のための空間をつくる
 - 庭を拡大して隣のプラバイバーを採つ
 1. 同居する家族の個室をつくる・拡げる
 - 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
 - 庭や菜園をつくって、ガーテニングをする
- サンルームやテラス等半屋外空間をつくる
 - 庭でスポーツの練習をする
 - 二世帯居住や近隣居住をする
 - ガストルームをつくる・パーティをひらく
 - 屋外で食事できるスペースをつくる
 - オフイスをつくり経営したい
 - カフェをつくり経営したい
 - アパートをつくり経営したい
 - ご近所つきあいのできるスペースをつくる
 - 公園をつくる

・離れをつくる

< 現状 >

- ・高校生の娘は学校が遠いため帰りが遅く、学外活動もしているので週に数回しか顔をあわせない
- ・娘が片付けや掃除をしない性格で、同居している現在空気が悪い
- ・一緒に食事をとってもその後すぐに個室に閉じこもる
- ・海外(アメリカ)の住宅に慣れてしまい、日本の住宅の収納空間の少なさに困っている
- ・車の雨除けが各住戸で違うので住宅地の景観がバラバラ
- ・常に車が外にさらされているのですぐに調子が悪くなる
- ・アメリカではインドアの余裕のある駐車空間から雨に濡れずに直接玄関に入れる
- ・室内干しをしたくない
- ・放射能による土壌汚染があるので園芸がづらい
- ・売られているものを買うよりも自分で責任持って育てたものを食べたい
- ・自給自足をこれからの時代、考えたい
- ・アメリカの集合住宅の1800mm幅のベランダに、ガーテニング用のテーブルを置いてご飯を食べていた
- ・近所と隣接しているので煙や音といった問題が心配
- ・換気はしているが結露のせいで、カビがひどい
- ・仕事が趣味で、日頃からネタ集めに励んでいる。
- ・自分の経験していることすべてが勉強(あそび)だ。
- ・年金も出ず、子どももまだ小さいので金銭的な余裕がほしい
- ・リスクがつきまとう
- ・以前住んでいたところで、子どもを通して近所つきあいが盛んでパーティーで盛り上がりがあったことがあり、コミュニティの大切さを実感した
- ・誰かの土地ではなく、共同の遊び場(砂場)でコミュニティが育まれたという経験を持つ
- ・家族でけんかもよくするので、近隣の音が申し訳ないので、最低限必要に感じる
- ・隣家の音が室内まで聞こえてくることもある
- ・遠い親戚より近くの他人、だとおもう
- ・スポーツをしない
- ・ほとんど親戚も友達もやって来ない・宿泊しない
- ・家が狭いせいで、見せたくないものまで来客の目の届くところに置かざるをえない、それゆえプラバイバーに過敏になっている

< 希望用途の分類 >

太文字：魅力的でやってみてほしいと回答者が感じた用途

細文字：どちらかといえば魅力的でやってもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

---: 回答者にとって類似性の高い用途

- ・今以上に、プライバシーについて近隣住民に気兼ねしないで済むものを収納におさめれば、必要最小限のものだけで他に余分なものがないすっきりした部屋が実現し、部屋を広くつかえる
- ・同じ平面の中に平屋で納戸があったほうが、屋根裏収納に比べて水平方向への移動だけで済むので楽
- ・車やバイク、自転車を自分の敷地内で管理できる
- ・1階の陽当りが改善されれば1階で洗濯を干すことができる
- ・現在あるウッドデッキを困って、雨の時でも洗濯物を干せるサンルームにしたい
- ・種類によっては花や観葉植物を置ける
- ・ロッキングチェアを置いてくつろぐということは考えていない
- ・庭や菜園を自宅につくると近くて便利だが、人付き合いの機会が減るかもしれない
- ・200坪あれば100坪は自家用に、100坪はアパート経営に回し、家賃収入を考える
- ・パターの練習がしたい
- ・外の空気を吸いながら、青空の下、食事を楽しむ
- ・BBQをするのであれば、近隣の方にも迷惑になるかもしれないので、声をかける・誘う
- ・ゆったりと日光にあたる
- ・階段の昇り降りしなくても済む
- ・部屋数はなくても1つの部屋に必要な最小限の広さがあれば、よい
- ・庭の手入れが大変なので資金に余裕があれば植木屋に頼んで手入れしてもらった庭を、眺める

1. 庭をつくって、日当たりや風通しをよくする
1. 駐車のための空間をつくる
1. 収納のための空間をつくる
 1. 庭を拡大して隣とのプライバシーを保つ
 1. 同居する家族の為の個室をつくる・拡げる
2. 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
2. 庭や菜園をつくって、ガーニングをする
2. サンプルームやテラス等半屋外空間をつくる
 2. 庭でスポーツの練習をする
 3. 二世帯居住や近隣居住をする
 4. ガストルームをつくる・パーティをひらく
 4. 屋外で食事できるスペースをつくる
 5. オフィスをつくり経営したい
 5. カフェをつくり経営したい
 5. アパートをつくり経営したい
 6. ご近所づきあいのできるスペースをつくる
 6. 公園をつくる

平屋にしたい

- ・十分現在の個室の広さに満足しており、部屋の必要性を感じない
- ・去年改築を行い、ウォーキングクローゼットをつくったが、納戸のようなものもつくればよかったと思う
- ・改築で収納を増やしたが、元々のたんすや棚などの家具を捨てられないので室内空間はさほど広く感じられない
- ・屋根裏収納も魅力的だが年をとると上るのが大変だ
- ・平屋がせいで、非常に魅力的
- ・バイク屋自動車を路上に駐車する人も近所において、危険
- ・南側に住宅が建っており、特に冬場は陽当りが悪い
- ・現在、2階の陽当りは問題ないので2階に洗濯を干す
- ・風通しは特に問題がない
- ・趣味がパソコンだが、改築の際、書斎もつくればよかったと思う
- ・書類を広げてパソコンで作業をするので、パソコン周りに広さが欲しい
- ・現在南面にウッドデッキがある
- ・現在雨の日は室内干しをしているが、乾きが遅い
- ・車で5分ほどのところで12,3坪の家庭菜園を借りているが、自分のところまでできるのならやりたい
- ・近くの家庭菜園を借りていると、顔見知りが増えたり増えすぎてきた
- ・現在借りている家庭菜園は井戸水が出るので、便利である
- ・年金生活であり生活の糧があると魅力的
- ・自分で管理するのは大変なので業者に任せてもよい
- ・芝生の手入れが難しい
- ・BBQの煙が近隣迷惑になる
- ・移住してもらおうような親戚がいるのが
- ・直系3親等くらいまでなら可能性ありかもしれない
- ・子どもにとって通勤しやすい立地条件が心配
- ・カフェに興味が無い
- ・住まいの中でつきあうことがあまりない
- ・土地54坪で、庭が狭い

(その他)

- ・近所の住人に良い人が多い
- ・改築して車2台分の駐車スペースがある
- ・改築して延床面積を32坪から48坪に広げた
- ・柏ヒレジ内でも、背中合わせで親子2世帯が住んでいるケースがある
- ・自分の仕事を持っている人と、持たない人とで違うと思う

太文字：魅力的でやってみたいと回答者が感じた用途

細文字：どちらかといえば魅力的でやってもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

.....：回答者にとって類似性の高い用途

< 価値・行為 >

- ・アパートを夫に設計してもらい、夫婦で一緒に経営したい
- ・学生の需要を調べてそれにあつたものをつくりたい
- ・将来の子育てのための資金がほしい
- ・収納のための部屋のものを全ておさめて、すっきりとした部屋にした
- ・ものが少ないと掃除がしやすく、イライラが減る
- ・子どもとBBQをする
- ・遠くから来た友達に宿泊してもらえる
- ・旦那さんが仕事を書斎でできる
- ・ミシンの置き場所としてつかえる
- ・料理のレシピ本を置ける
- ・仕事のための作業ができる
- ・ゆとりを持って(趣味の道具も)収納から出し入れできる
- ・ゆくゆくは、親や子(結婚したら)と住みたい
- ・マンションを建てて上と下で住む
- ・コンクリートで地面を固めて、植栽の部分にだけ土があればよい
- ・プランターのおけるスペースとしての性格がつよい
- ・自転車のおけるスペース
- ・メンテナンスがしやすいグリーン・植栽がほしい
- ・隣家との距離をとる
- ・経営するのならありかもしれない
- ・他にジムなどの場所がある
- ・マンションの一番上に住み、1階にテナントに入ってもら

< 希望用途 >

- 庭をつくって、日当たりや風通しをよくする
- 駐車のための空間をつくる
- 収納のための空間をつくる
 - 庭を拡大して隣とのプライバシーを保つ
 - 同居する家族の間の個室をつくる・拡げる
 - 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
 - 庭や菜園をつくって、ガーニングをする
- サンルームやテラス等半屋外空間をつくる
- 庭でスポーツの練習をする
- 二世帯居住や近隣居住をする
- ゲストルームをつくる・パーティをひらく
 - 屋外で食事できるスペースをつくる
- オフィスをづくり経営したい
- カフェをつくり経営したい
- アパートをつくり経営したい
- ご近所つきあいのできるスペースをつくる
- 公園をつくる

< 現状 >

- ・3人の子どもが大きくなった時の個室が必要で、現状はない
- ・寝るスペースと、勉強できるスペースさえあればよく、必要最小限の広さの個室はいらな
- い
- ・近くに住む親が車で来るときは路上駐車や貸駐車場を利用する
- ・駅前に立地しているので、需要があり、経営に適している
- ・駅前駐車場として経営する
- ・旦那さんが建築設計をやっている
- ・私も設計に興味がある
- ・敷地が20坪で延床も20坪程度で、狭い
- ・収納のスペースが狭い
- ・隣家との距離が近く、高密度
- ・陽当りは良い
- ・風通しが悪い
- ・現状ではベランダしかない
- ・草むしりが大変なので庭は不要で、プランターの花の世話などで十分
- ・泊まりはほとんどないが、来客が宿泊できる部屋がない
- ・子供の友達が遊びに来ることが多い
- ・ママが子連れで月に1~2回遊びに来る
- ・親戚は半年に一回ほど遊びに来る
- ・住宅展示場で見られるような、キッチンの隣にある主婦の隣のスペースがあここれ
- ・旦那さんがいつもリビングで仕事をしている
- ・シンや裁縫をやる
- ・現在はミシンをする度に機械を出し入れしなくてはいけない
- ・将来仕事を始めるつもりでいる
- ・収納がぎっしり詰まっており、出しにくく、おっくうである
- ・近くに親戚がいると安心する
- ・親もそこで長年住んでいるのでわざわざ引っ越してきてもらうほどでもない
- ・現在の敷地の土の部分が湿気ており、半年に一回、シダなどの雑草の処理が大変
- ・子どもがいるので音の問題が気になる
- ・駅前なので目線は気にならない
- ・庭でなくても、建築の防音性能で高めたい
- ・公共空間にするならもったいない、やるのなら経営を考えたい

(その他)

- ・掃除が大変なので広い家はほしくない
- ・必要最小限の広さもしくは少しく広げてほしいと感じるくらいに住宅の広さでよい
- ・今の持家を貸しだし、自分達は新しい家に引っ越すつもりである

< 希望用途の分類 >

太文字：魅力的でやってみてみたいと回答者が感じた用途

細文字：どちらかといえば魅力的でやってみてもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

.....

：回答者にとって類似性の高い用途

< 価値・行為 >

- ・開放感が得られるということが良い
- ・子どもにとっても体を動かさせ、のびのびする
- ・何でもできる
- ・プライベートと近所づきあいの両立ができる
- ・本をきちんと見えるように配置したい
- ・棚に頼んでおくよりも広々とした収納に置ける方がよいので、収納はあれば使う
- ・子どもや孫が来た時に使えるので、あれば良いと思う
- ・普段そこに駐車しなければもったいない
- ・孫が泊まりに来た時に使えるので、あれば良いと思う
- ・息子や孫は、鉄道模型を展示できる部屋がほしいと言っている
- ・サンルームはあればよいとは思
- ・子どもがいるところでは、時間帯を決めて道路を子どもが遊べるスペースにしてあげれば良いと思う
- ・縁台などを道に出す
- ・雨に濡れたレインコートや、買った野菜を一時置いておいたりできる
- ・家族が出入りする十分な大きさがあるので、玄関に靴がいっぱい並ぶこともない
- ・親子で一緒にのこぎりを使った工作ができる
- ・自転車の油をさしたり、ブレーキの調整をする

< 希用途 >

- 庭をつくって、日当たりや風通しをよくする
 1. 駐車のための空間をつくる
 1. 収納のための空間をつくる
 - 庭を拡大して隣のプライバシーを保つ
 1. 同居する家族の為の個室をつくる・払ける
 2. 趣味にじっくりふけるための部屋をつくる
 - 庭や菜園をつくって、ガーデニングをする
 2. サンルームやテラス等半屋外空間をつくる
 2. 庭でスポーツの練習をする
 3. 二世帯居住や近隣居住をする
 4. ガストルームをつくる・パーティをひらく
 4. 屋外で食事できるスペースをつくる
 5. オフィスをつくり経営したい
 5. カフェをつくり経営したい
 5. アパートをつくり経営したい
 6. ご近所づきあいでできるスペースをつくる
 6. 公園をつくる
- ・土蔵
 ・道路からは見えなくて、内からは道を行く人が見える格子のようなもの
 ・土間

< 現状 >

- ・自由学園の小学校の出身で、芝生の中に食堂があったりして、豊かな感覚があった
 - ・奥さんと2人で住んでおり、これ以上必要はない
 - ・無駄の多い家に住んでいるが、無駄の多いことは人間を豊かにすると思うので大切に
 - ・隣家と4.5m あいており、今ぐらいがちょうど適当にプライバシーを保っている
 - ・増えていく本を2重がさねの本棚にいれたくない
 - ・年をとると生きていくために必要なものは少なくなり、着るものもそんなにいらぬ
 - ・広々としたところに収納しておくものがない
 - ・今はもう土蔵にしまうものがない
 - ・土蔵が非常に魅力的
 - ・土蔵にきれいに和書をならべておくという使い方を父がしていた
 - ・来客が来た時は路上駐車しており、奥まった道路で幅が広いので特に誰にも文句を言われない
 - ・住宅地に住む子どもどもの数が減ってしまった
 - ・年をとると、自分から進んで旗をあげる気にはならない
 - ・井戸端会議などが比較的多い地域だ
 - ・奥さんが生協が来て荷物を仕分けながらおしゃべりしている
 - ・50年ほど前は小学校への通学路の整備などで親どうしの共同作業が多かった
 - ・スポーツをやらない
 - ・食事できる外部空間はあってもよいと思うが、わざわざつくるとは思わない
 - ・親戚も何年も住んでいるので、呼んでもこないだろう
 - ・長男は社宅に住んでおり、次男は転勤が多い
 - ・労力がない
 - ・柏が放射能のレッドゾーンなので良くない
 - ・年をとると外に出るのがおっくうになる
 - ・みんなで作業したり、屯する場所は汚してもいい場所であるべきだとおも
- (その他)
- ・多くの人が分譲当時の50年以上前から住んでおり、世代交代も進んでいない
 - ・165軒中空家は7軒のみだが、今後増えていくのできちんと管理してほしい
 - ・日本の家を、手入れをして価値を高められるような高寿命の家にしてほしい

< 希用途の分類 >

太文字：魅力的でやってみてみたいと回答者が感じた用途

細文字：どちらかといえば魅力的でやってみてもよいと回答者が感じた用途

灰色文字：魅力的でなくやりたくない回答者が感じた用途

ピンク文字：上述以外で回答者が魅力的と感じた用途

---：回答者にとって類似性の高い用途

3) 各希望用途の特徴

つづいて、先ほどのデータシートよりそれぞれの用途ごとに関連する<現状・認識>と<行為・心理状態>をまとめ、各希望用途の特徴を明らかにする。この際、異なる被験者による類似した回答はまとめ、おおまかに分類した。また、<現状・認識>と<行為・心理状態>との分類があいまいであった項目についても整理しなおした。

〈希望用途〉庭をつくって、日当たりや風通しをよくする	
〈現状・認識〉	〈行為・心理状態〉
(現状の日当たり) ・敷地外の林が成長し、特に冬の日当たりが悪い(B,C) ・南側に住宅が建っており、特に冬場は陽当たりが悪い(D,F) ・現在、2階の陽当りは問題ないので2階に洗濯を干す(F)	(心理状態) ・庭とは別に空間があれば、心理的に余裕が生まれる(A,H) ・快適で健康的な生活を送れる(C)
(現状の風通し) ・風通しが悪く、換気はしているが結露のせいで、カビがひどい(E,G)	(行為) ・何でもできる(H) ・子どもにとっても体を動かせ、のびのびする(H)
(現状の高密度感) ・外部空間に余裕が無く、窮屈に感じる(A,F) ・隣家との距離が近く、高密度(G)	・1階の陽当たりが改善されれば1階で洗濯を干すことができる(F)
(環境の経験) ・狭小な品川の下町出身で、防災に優れているという点で庭にあこがれがあった(C) ・自由学園の小学校の出身で、芝生の中に食堂があったりして、豊かな感覚があった(H)	(環境への関心) ・冬でも陽が燦々と降り注ぎ暖房の負担が少なくなる(D) ・しゅくいなど、素材にもこだわって自然環境をとりこみたい(E)

用途：庭をつくって、日当たりや風通しをよくする

用途：庭をつくって陽当たりや風通しをよくする

この用途を希望する理由は、現状の日当たりに対する不満・現状の風通しに対する不満・現状の高密度感・被験者の経験してきた環境という4つに分類できた。

現状の日当たりに対する不満を4名が持っており、そのうち2名は敷地外の樹木の成長によるもの、他2名は南側の住宅によるものであった。日当たりの悪さにより、洗濯ものを干すことに対し支障が出ているとの声が聞かれた(F)。

続いて多かったのが現状の高密度感についてであり、3名の回答があった。土地が狭いので窮屈に感じるといった声が聞かれた。また、2名が現状の風通しに対する不満を述べており、結露によるカビの発生という健康面に関わる被害の訴えもあった(E)。

一方で不満からではなく、過去の環境についての経験からこの用途を希望するものが2名いた。Cさんは狭小な住環境である下町出身で、その防災上のメリットから庭に対しあこがれを持っていた。Hさんは十分な広さのある芝生を持つ小学校に通っていた自らの経験から、庭によって日当たりや風通しを改善することを希望した。

日当たりや風通しの改善に期待している心理状態として3名から、心理的な余裕や健康的といったキーワードが挙げられた。また、上述の心理状態と親和性の高い、体を動かせる、のびのびするといった行為が挙げられた。

一方、環境への関心の高まりをうかがわせる意見も2名から聞かれた。冬でも日光をとりいれられることで暖房の負担を軽減したり、しゅくいをういて湿度の調整を行うことで、自然環境をとりこむといった声も聞かれた。

＜希望用途＞駐車のための空間をつくる	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(来客用の駐車スペースの不足) ・客が来たときは、路上に駐車している・貸駐車場を利用する(D,G,H) ・子どもや孫が来た時に使えるので、あれば良いと思う(H)	(管理) ・200坪あれば車を4台駐車することもできる(A) ・車やバイク、自転車を自分の敷地内で管理できる(F) ・車を室内に保管することで、車を長持ちさせたい(E)
(同居する家族の駐車スペースの不足) ・駐車スペースの不足(A) ・高校生の娘も将来車が必要になるかもしれない(A) ・住んでいる地域が駅から遠いので車が必要(A) ・駐車スペースが広くない(C,D)	(来客用に使用) ・息子たちだけでなく、他の来客用としても駐車できる(D) ・普段そこに駐車しなければもったいない(H)
(駐車スペースの質への不満) ・今は車を屋外に駐めている(B) ・常に車が外にさらされているのですぐに調子が悪くなる(E)	(鑑賞する) ・すっきりしたところに車・バイクを置いて、周りからじっくり見てお茶や音楽鑑賞・読書を楽しむ(B,C) ・駐車スペースをガラス張りの半屋外空間にする(B)
(趣味としての車やバイク) ・夫がスポーツカー好きで(私もまあまあ好き)ポルシェを所有(B) ・バイクが趣味(C)	(居住空間と駐車場の便利な行き来) ・サンルームにバイク駐車空間も兼ねて、自由に行き来する(C) ・車を室内に停めれば雨の日でも濡れずに直接玄関へと入りたい(E)
(その他) ・車の雨除けが各住戸で違うので住宅地の景観がバラバラ(E) ・バイクや自動車を路上に駐車する人も近所において、危険(F)	(経済的負担の軽減) ・駐車場代を払わなくてもよい(A) ・駅前駐車場として経営する(G)
	(その他) ・車をもう一台購入する(B) ・車を室内にいれることで景観に統一感をとりたい(E)

注)各項目の最後の0内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：駐車のための空間をつくる

この用途を希望する理由は、同居する家族の駐車スペースの不足・来客用の駐車スペースの不足・駐車スペースの質に関する不満・趣味という4つに分類できた。

最も多い理由として、来客用と同居する家族の駐車スペースの不足についてそれぞれ3名があげた。現在、来客時には短時間なら路上に駐車してもらい、長時間なら貸し駐車場を利用するといった声が聞かれた。一方、あればよい程度という声も聞かれた。また、同居する家族の駐車スペースの不足としては、子どもが成長し社会人になったので駐車スペースが追加で欲しい(Aさん)という声のほか、車以外にも自転車やスクーターを停めると現在の駐車スペースが十分な広さとは言えない、という声も2名から聞かれた。

2名は一方で不満からではなく、車やバイクが本人または同伴者の趣味であるために、それらを展示するような空間としての駐車スペースを望んだ。

来客用の駐車スペースをつくるということに対し、普段は使いみちがない(Hさん)との声が聞かれた。

車やバイクが趣味である2名は具体的に、車やバイクを鑑賞しながらお茶を飲んだり、音楽を聞いたり読書をするといった行為を期待している。その際、ガラス張りの半屋外空間の駐車スペースという、空間のイメージについても言及があった。また、車やバイクが趣味でないEさんからも、雨に濡れずに居住空間と行き来しやすい駐車空間が欲しいという声が聞かれた。

Bさんからは、ショールームのように展示できる駐車空間があれば、車をもう1台購入したい、という声がかかれた。これは、広い住宅や土地の入手により新しい行動が刺激されうることを示唆している。

用途：収納のための空間をつくる

＜希望用途＞収納のための空間をつくる	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(年数の経過とももの数) ・年数がたつにつれ、ものがだんだんと増えていく(A,C,D) ・改築で収納を増やしたが、元々のたんすや棚などの家具を捨てられないので室内空間はさほど広く感じられない(F) ・年をとると生きていくために必要なものは少なくなり、着るものもそんなにいらぬ(H) ・購入時に持ってきたたんすなどの家具がある(D)	(収納を作ってすっきりした部屋を作る) ・つくりつけの収納におさめて、何も無いシンプルですっきりした部屋にしたい(D,G) ・夫のための収納を追加でつくり、個室がすっきりする(B) ・ものを収納におさめれば、必要最小限のものだけで他に余分なものないすっきりした部屋が実現し、部屋を広くつかえる(F) ・(防災の意味から)たんすなどの家具を表に出さずにすっきりさせたい(C)
(趣味や仕事関係のもの多) ・それぞれ部屋を1部屋ずつ持っており収納は足りているが自分の趣味の空間としてはせまい(B) ・夫が事務所に置けない書類を部屋に置いている(A)	(心理状態) ・増えてきたものをおさめれば、頭のなかもすっきりして気分も切り替わる(D) (掃除が楽になる) ・すっきりした空間だと全部片づけなくてもよいから簡単(D) ・ものが少ないと掃除がしやすく、イライラが減る(G)
(現状の収納空間の狭さ) ・収納のスペースが狭い(A,G) ・収納がぎっしり詰まっており、出しにくく、おっくうである(G)	(収納の整理と出し入れのしやすさ) ・たっぷりとした収納にものを整理して置く(E) ・ゆとりを持って(趣味の道具も)収納から出し入れできる(G)
(海外の住環境の経験) ・海外(アメリカ)の住宅に慣れてしまい、日本の住宅の収納空間の少なさに困っている(E)	・ある程度の大きさや仕分けやすい収納がほしい(C)
(性格) 片付けできない性格である(A)	(あれば使う) ・収納があればあるだけ使う(C,D,H) ・めったに使わないものでも置く(E)
(その他) ・去年改築を行い、ウォーキングクローゼットをつくったが、納戸のようなものもつくればよかったと思う(F) ・屋根裏収納も魅力的だが年をとると上るのが大変だ(F) ・広々としたところに収納しておくものがない(H)	(収納の空間形式) ・居室の半分くらいの収納がほしい(E) ・同じ平面の中に平屋で納戸があったほうが、屋根裏収納に比べて水平方向への移動だけで済むので楽(F)

最も多い理由として、5名から、捨てられないものや家具もあるので、年数の経過とともにだんだんものが増えていくという声が聞かれた。また、2名は現状の収納スペースの狭さに不満を持っており、そのうちGさんからは取り出すのがおっくうになるという心理作用について言及があった。

収納は「あれば使う」という側面が強いことが3名によって述べられた。先述の来客用の駐車スペースと同様である。

一方でEさんは、収納は居室の半分くらいは欲しいと考えており、その背景には海外(アメリカ)赴任時の住環境と比較し、日本の住宅における収納空間の小ささに対し不満を持っていることがあげられる。

収納スペースをつくることによる最も大きな効果として、部屋をすっきりさせる、気分的にもすっきりする、という声が5名から聞かれた。具体的な行為としては、部屋がすっきりすることで掃除の手間が省けるという声がDさんから聞かれた。

また、収納そのものについては、ゆとりを持って整理してものを置きたいとの行為があげられる。広さのみならず、仕分けのしやすい工夫が求められている。

空間形式についての言及もあった。60代のFさんからは今後老化が進むにつれ体が動かしにくくなることを懸念し、屋根裏収納のような垂直移動よりも、納戸のような水平移動で済む納戸のような収納方法が魅力的だとの声が聞かれた。

＜希望用途＞庭を拡大して隣とのプライバシーを保つ	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(近隣への騒音の心配) ・ピアノを以前弾いていたが、防音装置がないので弾くときは窓を全て閉めなければならなかった(D) ・家族でけんかもよくするので、近隣への音が申し訳ない(E) ・子どもがいるので音の問題が気になる(G)	(心理状態) ・今以上に、プライバシーについて近隣住民に気兼ねしないで済む(F) ・プライベートと近所づきあいの両立ができる(G)
(近隣からの騒音) ・特に夏窓を開けていると、隣家の音が室内まで聞こえてくることもある(D,E)	(プライバシーに気兼ねせずにできる行為) ・音を気にせずピアノが弾ける(D) ・朝早くでも窓をあけて掃除機をかけられる(D)
(現状の密度感) ・隣家との距離が近い(C) ・隣家と4.5mあいており、今ぐらいがちょうど適当にプライバシーを保っている(G)	(住宅の立地) ・各隣家と適度に距離をとりつつ、住宅を敷地中心あたりに自由に配置できる(C) ・隣家との距離をとる(G)
(庭ではなく建築の性能に期待する) ・庭の広さでなく、建築の防音性能で高めたい(E,G)	
(その他) ・駅前なので目線は気にならない(G)	

注)各項目の最後の0内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：収納のための空間をつくる

この場合想定しているプライバシーの具体的な内容を尋ねたところ、視線ではなく騒音であることがわかった。自宅から近隣への騒音について3人が気にかけており、それぞれの内容はピアノ・家族のけんか・子どもの出す音であった。逆に近隣からの騒音について2人が被害を受けている。

このような騒音に対し庭の広さによってではなく、住宅の防音性能によって高めたいとの意見が2名より聞かれた。

以上のような騒音問題が解決された場合の具体的な行為は、ピアノを弾ける・窓を開けて掃除機をかけるの2つがあげられた。

また、2名からは住宅を敷地の中心辺りに建てて隣家との距離をとるという住宅の配置についての言及があった。

＜希望用途＞同居する家族の為の個室をつくる・広げる	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(子どもの個室の不足) ・主人と主人の両親、子ども2人とあわせて6人で住む。子どもがだんだん大きくなり、スペースが足りなくなった。(A) ・3人の子どもの大きくなった時の個室がない(G) ・寝るスペースと、勉強できるスペースさえあればよく、必要最小限の広さの個室は足りない(G)	(行為) ・高校生の娘に個室が与えられる(A) ・夫のための収納を追加で作り、すっきりとした個室にする(B) ・違うテレビ番組を見たい時、夫も個室でテレビを見ながらくつろげるようになる(B) ・旦那さんが仕事を書斎でできる(G)
(現状の個室の狭さ) ・15年近く前に、3階建てに建て替え、広くなったが、依然荷物であふれている。(A) ・夫の部屋は吹き抜けのホビールームだが、ものを置いており8畳なので少し狭い(B) ・現在、夫の個室での活動は読書やパソコンに限られ、くつろぎづらい(B)	(個室の空間形式) ・吹き抜けの一角にロフトをつくる(B) ・もう少し距離をあけて個室を娘に与えたい(E) ・本をきちんと見えるように配置したい(H)
(生活時間の違い) ・高校生の娘は学校が遠いため帰りが遅く、学外活動もしているため週に数回しか顔をあわせない(E)	
(現状への満足) ・十分現在の個室の広さに満足しており、部屋の必要性を感じない(F) ・奥さんと2人で住んでおり、これ以上必要はない(H)	
(その他) ・増えていく本を2重がさねの本棚にいれたくない(H) ・同居する義父母が80代と90代なので近い将来住まいのスペースには余裕ができていくかもしれない(A)	

注)各項目の最後の0内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：同居する家族の為の個室をつくる・広げる

子どもの成長やものの多さによる個室の不足や狭さを子どもを持つ2名が訴えた。子育てをしていなくとも、自分やパートナーの個室に狭さを感じている人も2名おり、「くつろぎづらい」「本を2重がさねにしたくない」との意見が聞かれた。

一方で、同居する子どもの生活時間が自分と異なるために、距離をあけて個室を与えたいという意見がEさんから聞かれた。

個室をさらにくつろげる趣味の空間にするために、ロフトをつくる、という空間構成がEから聞かれた。

＜希望用途＞趣味にじっくりふけるための部屋をつくる	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(趣味の内容) ・趣味はボビンレースで10年ほど前から続けている(A) ・パッチワーク、習字、着物、陶芸、(吹きガラス)が趣味で、同じ部屋でやることが多い(B) ・バイクが趣味(C) ・写真が趣味(C) ・ずっと油絵を近隣センターでやっている ・趣味は陶芸(D) ・趣味がパソコンだが、改築の際、書斎もつくればよかったと思 ・ミシンや裁縫をやる(G)	(行為) ・陶芸を先生の所でやっているが、自分の家でもできる(D) ・写真の資格をとって教室を開きたい(C) ・仕事のための作業ができる(G) ・息子や孫は、部屋で鉄道模型を展示したいと言っている(H) ・自分のための広い空間をもっていれば、いろいろなことを経験(あそび)で できる(E)
(仕事関係) ・仕事が趣味で、日頃からネタ集めに励んでいる。(E) ・書類を広げてパソコンで作業をするので、パソコン周りに広さ が欲しい(F) ・旦那さんがいつもリビングで仕事をしている(G) ・将来仕事を始めるつもりでいるのでその作業を家でするだろう	(心理状態) ・それぞれの趣味ごとに部屋を変えると、部屋ごとに気分も変えられる(B) (趣味の道具の収納) ・ボビンレースのための道具を置きっぱなしにできる(A) ・ものを出しっぱなしにできる/収納もまとめられる(B) ・ミシンの置き場所としてつかえる(G) ・料理のレシピ本を置ける(G) ・ゆとりを持って(趣味の道具も)収納から出し入れできる(G)
(現状の広さによる問題) ・普段はスペースがないので、食事が終わって片付いたら、リビ ングルームのテーブルで趣味をしている(A) ・趣味にどうしても没頭してしまう一方で、同じ部屋の中で娘が テレビを見ている(A) ・夫も自分も趣味の空間としては個室がせまい(B)	(趣味と個室) ・どんなに狭くてもテーブルとイスのある自分の部屋さえあれば集中して趣 味にふけることができる(A)
(趣味の特徴) ・油絵の匂いや汚れが気になり、適当な部屋がなかった(D) ・絵の具やキャンパスなど多くの道具が油絵に必要である(D) ・陶芸は土を使うので汚れが気になる(D) ・現在はミシンをする度にぎっしり詰まった収納から機械を出し 入れしなくてはいけない(G)	(趣味の部屋の空間形式) ・それぞれの趣味専門の部屋をつくる(B) ・20畳ほどの趣味の部屋をつかいたい(B) ・年とともに趣味は変化していくので、使い方も変わるとおもう(C)
(あこがれ) ・住宅展示場で見られるような、キッチンの隣にある主婦のス ペースがあこがれ(G)	
(その他) ・自分の経験していることすべてが勉強(あそび)だ。(E)	

注)各項目の最後の0内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：趣味にじっくりふけるための部屋をつくる

回答者の趣味はボビンレース、パッチワーク、バイク、写真、油絵など多岐に渡る。油絵は絵の具やキャンパス、ミシンは機械とミシン台など、趣味によっては道具類が多く必要になるのでその収納のための空間も必要となる。また、キッチンの隣にある主婦のスペースに対するあこがれを持っていたり (G)、リビングルームで夕食後家族のいる中で趣味を行なっている (A) のは、両者が個室を持たない、主婦ならではの問題が背景にある。

具体的な行為として、趣味の道具を置きっぱなしにできる、というメリットが広さにはある。

また、空間形式としてはそれぞれの趣味専門の部屋をつくる、といったアイデアが出た (B)。

＜希望用途＞庭や菜園をつくって、ガーデニングをする	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(ガーデニングの嗜好) ・ガーデニングには興味がなく、将来的にもやらないだろう(A) ・ガーデニングは好きでない(B) ・奥さんは園芸をやっている(C) ・ガーデニングが好き(D) ・草むしりが大変なので庭は不要で、プランターの花の世話などで十分(G)	(行為) ・その土地で採れた新鮮なものをその土地の空気と一緒に食べる(E) ・ちょっとしたサラダ用の野菜を育てる(D)
(手入れの面倒さ) ・芝刈りも面倒なので、地面をタイル貼りにした(B) ・購入当時は庭に憧れて芝を植えたかった(C) ・庭の手入れが実際には大変だということに気づいた(C) ・現在の敷地の土の部分が湿気ており、半年に一回、シダなどの雑草の処理が大変(G)	(近いことによる便利さ) ・自分のところであれば水道もあり、近くて楽に菜園を楽しめる(D) (共有菜園とコミュニティ) ・菜園を共有することでコミュニティを育みたい(C) ・共有菜園から、最近寂しくなりつつある町内会の活動を復活させたい(C) ・庭や菜園を自宅につくと近くて便利だが、人付き合いの機会が減るかもしれない、一長一短だ(F)
(共有菜園の遠さや設備への不満) ・以前共有菜園を借りていたが家から遠く、水道が敷かれていなかった自分で水を持っていかなくてはならなかった(D) ・車で5分ほどのところで12,3坪の家庭菜園を借りているが、自分のところまでできるのならやりたい(F)	(空間形式) ・コンクリートで地面を固めて、植栽の部分にだけ土があればよい(G) ・プランターのおけるスペースとしての性格がよい(G) ・メンテナンスがしやすいグリーン・植栽がほしい(G)
(共有菜園での人付き合い) ・共有菜園のほうが良い(C) ・近くの家庭菜園を借りていると、顔見知りが増えてきた(F) ・現在借りている家庭菜園は井戸水が出るので、便利である(F)	
(自給自足) ・自給自足をこれからの時代、考えたい(E) ・売られているものを買うよりも自分で責任持って育てたものを食べたい(E)	
(その他) ・放射能による土壌汚染があるので園芸しづらい(E)	

注)各項目の最後の0内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：庭や菜園をつくって、ガーデニングをする

ガーデニングにあこがれていた一方、次第に庭の手入れが大変になってきた、草むしりが大変だ、という意見が聞かれる。

共有菜園を借りている人はそこで人づきあいが形成されていることに満足している。一方で、共有菜園によっては特に水道の設備がされていないため、自宅から水をタンクに入れて通うのに苦勞している人もおり、そのような人には菜園を近くで行えると楽に感じる。

以上より、敷地拡大後のガーデニングとしての利用は共同利用の可能性がある。

また、その土地でとれた野菜をその場で食べられるという、後述の「屋外で食事するスペース」との相性がよいことが明らかになった。

＜希望用途＞サンルームやテラス等半屋外空間をつくる	
＜現状・認識＞ (洗濯物の干場に困っている) ・室内干しをしたくない(E) ・現在雨の日は室内干しをしているが、乾きが遅い(F)	＜行為・心理状態＞ (車(趣味)の鑑賞スペース) ・すっきりしたところに車だけを置いて、ショールームのように周りからじっくり見る(B) ・駐車スペースのまわりをガラス張りにする(B) ・車の近くにテーブルを置いて、夫婦2人でお茶を飲む(B) ・半屋外空間(駐車スペース)をつくって、車を見ながらくつろぐ(B)
(植物の置き場所がない) ・冬、たくさんの観葉植物を寒さから防ぐために庭から室内へ植木鉢を移動させるのが面倒(D) ・リビングルームや和室などを冬は多くの観葉植物が占める(D)	・リビングからガラス越しにバイクを見ながら、音楽鑑賞や読書(C) ・サンルームにバイク駐車空間も兼ねて、自由に行き来する(C)
(現状サンルームがなく、あこがれ) ・サンルームがあればよいと思う(H) ・サンルームはいいな、と思う(A) ・現状ではベランダしかない(H) ・現在南面にウッドデッキがある(F)	(洗濯物を干す) ・天気が悪い時に洗濯物をサンルームを置いて気にしないで外出できる ・部屋干しではなく太陽光で洗濯物を干したい、自然による殺菌(E) ・現在あるウッドデッキを囲って、雨の時でも洗濯物を干せるサンルームにしたい(F)
(駐車) ・バイクが趣味(C) (その他) ・ロッキングチェアを置いてくつろぐということは考えていない(F)	(温室利用) ・太陽光によるサンルームの温室効果があると良いかなとおもう(E) ・サンルームがあることで(奥さんにとっても)洗濯のストレスが解消される ・サンルームを観葉植物が冬でも置いて置ける温室として使え、楽(D) ・種類によっては花や観葉植物を置ける(F) ・観葉植物をまとめて置けるので家を広く使える(D)
	(食事) ・子どもとBBQをする(G)

注)各項目の最後の〇内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：サンルームやテラス等半屋外空間をつくる

洗濯物を干すスペースに困っているという不満をかかえるのが2名、観葉植物の置き場に困るものが2名いる。

また、サンルームに対するあこがれを持つものが3名いる。

車やバイクが趣味のB,Cにとっては、先述の駐車空間との相性が良い。半屋外空間に停めた車を、ショールームのようにガラス張りにし、それを見ながらじっくりくつろぐという具体的な行為を両者はイメージしている。

また、現状の不満から洗濯物を干す、植物を置ける温室として利用する、といった用途が他に見られたが、そこでくつろぐという行為をイメージしたものはなかった。

＜希望用途＞庭でスポーツの練習をする	
＜現状・認識＞ (ジムが理想的な環境) ・山登りの基礎体力のために、スポーツクラブに通っており、十分である(B) ・週に4回通うジムは、設備が充実しており、仲間から刺激も受ける、理想的な場(C) ・健康志向(C) ・家にあると運動を怠けてしまう(C) ・他にジムなどの場所がある(G)	＜行為・心理状態＞ ＜行為・心理状態＞ (ゴルフ) ・パッティングの練習ができる(D) ・パターの練習がしたい(F)
(ゴルフ) ・ゴルフをたまにする(D) ・芝生の手入れが難しい(F)	(子どもの利用) ・子どもにとっても体を動かせ、のびのびする(H)
(スポーツをしない) ・スポーツをしない(E) ・スポーツをやらない(H)	(その他) ・経営をするのならありかもしれない(G)

注)各項目の最後の〇内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：スポーツの練習をする

現在運動を行なっているものの多くはジムに通っており、その設備や環境に満足しているので、彼らにとって自宅でスポーツを行うという用途の需要は低い。

一方、自宅で行うスポーツとしてはゴルフのイメージが強いことが、D,Fの回答より明らかになった。

＜希望用途＞二世帯居住や近隣居住をする	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(親戚の意向がない) ・親戚はそれぞれ好きなところに住んでおり、わざわざ引っ越してきてもらうほどでもない(B) ・父母は長年住んだ住宅地への愛着をもっている(C) ・移住してもらうような親戚がいるのか(F) ・子どもにとって通勤しやすい立地条件が心配(F) ・親もそこで長年住んでいるのでわざわざ引っ越してきてもらうほどでもない(G) ・親戚も何年も住んでいるので、呼んでもこないだろう(H) ・長男は社宅に住んでおり、次男は転勤が多い(H)	・近くに親戚がいると安心する(G) ・実家に住む体調の悪い90歳の父と85歳の母に引っ越してきてもらう(C)
(二世帯同居のわずらわしさ) ・高齢者になった時子どもが近くに住んでいると安心できるが、自分の経験を踏まえると、それが良いかはわからない(A) ・同じ敷地内で二世帯で住むことが難しいこと(うまくいかなかったケース)を知っている(A) ・息子夫婦と同居経験があるが、嫁に気を遣い、マイペースに過ごせなかったため、同居はもう望まない(D)	
(その他) ・遠い親戚より近くの他人、だとおもう(C) ・直系3親等くらいまでなら可能性ありかもしれない(F)	

注)各項目の最後の()内に表示されているのは被験者のIDである。

用途：二世帯居住や近隣居住をする

この用途を希望しない理由として、そもそも親戚が他の地域で永く住んでいるので引っ越してこないだろうという意見が多く聞かれた。

また、二世帯同居を現在または過去に経験したことのある女性は、相手に気を遣い肩身の狭い思いをしており、望まない。

＜希望用途＞ゲストルームをつくる・パーティをひらく	
＜現状・認識＞ (親戚とのつきあい) ・昔は主人の姉が小さな子供を連れて遊びに来ていた。両親の家ということもあり、泊まっていくなればよかった(A) ・現在来客が泊まれる部屋がなく、主人の姉が泊まる際は義父母と一緒に寝てもらっている(A) ・親戚は半年に一回ほど遊びに来る(G)	＜行為・心理状態＞ (親戚の利用) ・主人の姉が孫を連れて大人数でやって来た時に使えそう(A) ・孫が泊まりに来た時に使えるので、あれば良いと思う(H)
(子どもを通したつきあい) ・子どもがいたときは庭や前の道路で近所の方とBBQをしてい ・子供の友達が遊びに来ることが多い(G) ・ママが子連れで月に1~2回遊びに来る(G)	(交流の輪の増加) ・気心の知れたなかまとパーティーを開ける(A) ・もしかすると、気心の知れた人以外の人も家に招くようになるかもしれない (掃除が楽) ・すっきりした空間だと全部片づけなくてもよいから簡単(D) ・写真の資格をとって教室を開きたい(C)
(ほとんど来客が宿泊していくことがない) ・泊まりはほとんどないが、来客が宿泊できる部屋がない(G) ・ほとんど親戚も友達もやって来ない・宿泊しない(E) ・親戚は遊びにくるが、泊めたくない(B)	(友人の宿泊) ・遠くから来た友達に宿泊してもらえる(G)
(手狭な部屋) ・家が手狭でものも散らかっているの、気心の知れた人以外の人を家にまねきづらい(A) ・家が狭いせいで、見せたくないものまで来客の目の届くところに置かざるをえない、それゆえプライバシーに過敏になってい	
(趣味での交流関係) ・奥さんの趣味のよさこい踊り関連で来客がある(C) ・料理をするのは好きではないが、パーティーを開くのは好き(A)	
(その他) ・旦那さんが大学教授で生徒20-30人程度とパーティーをやっていたが、退職したので機会がなくなった(D) ・パーティーなど、食事の支度や後片付けなどが大変である(D) ・子育てが最近落ち着いてきた(A)	

用途：ゲストルームをつくる

現状で手狭な住宅なので来客が宿泊できる部屋はないという不満があるものの、実際に来客が宿泊する頻度はまれなため、その必要性を感じないというケースがある。

パーティーをすることが好きなAにとっては、ゲストルームをつくることによって、「気心の知れた人以外の人でも気軽に家に招く」ようになるかもしれないと述べている。これは、広さが新しい行為を刺激する可能性を示すものである。

＜希望用途＞屋外で食事できるスペースをつくる	
＜現状・認識＞ (煙や音の心配) ・近所と隣接しているので煙や音といった問題が心配(E) ・子供が小さい時はBBQをやっていたが庭が50坪なので煙と匂いが近隣迷惑(E) ・BBQの煙が近隣迷惑になる(F)	＜行為・心理状態＞ (交流の輪の拡大) ・BBQをするのであれば、近隣の方にも迷惑になるかもしれないので、声をかける・誘う ・ひとつのことにみんなで参加して仲良くなる(C)
(過去の屋外での食事体験) ・子どもがいたときは庭や前の道路で近所の方とBBQをしてい ・アメリカの集合住宅の1800mm幅のベランダに、ガーデニング用のテーブルを置いてご飯を食べていた(E)	(その他) ・その土地で採れた新鮮なものをその土地の空気と一緒に食べる(E) ・300坪くらいあれば匂いも気にせずBBQを楽しめる(F) ・子どもとBBQをする(G)
(その他) ・食事できる外部空間はあってもよいと思うが、わざわざつくりたいとは思わない(H)	・外の空気を吸いながら、青空の下、食事を楽しむ(F)

用途：屋外で食事できるスペースをつくる

バーベキューという用途で住民が最も心配しているのはその煙や音が近隣迷惑となることである。しかし、逆にバーベキューに近隣住民も誘うことで近所付き合いが活性化されるとの意見があった。

＜希望用途＞オフィス・カフェ・アパートをつくる	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(経営が煩わしい) ・働いてきたので、自分の労力でお金を稼ぐことにもはや興味が無い(B) ・仕事はきちっとするが、お金を稼いで早めに退職し老後をゆとり過ごしたい(B) ・経営は面倒(C) ・リスクがつきまとう(E) ・労力がない(H) ・自分で管理するのは大変なので業者に任せてもよい(F)	(自営業での活用) ・もし生徒が集まるのなら、自宅で塾を運営することができ、テナント料を払わなくてもすむ(A) (家賃収入) ・200坪あれば100坪は自分用に、100坪はアパート経営に回し、家賃収入を考える(F) ・アパートを夫に設計してもらい、夫婦と一緒に経営したい(G) ・学生の需要を調べてそれにあったものをつくりたい(G)
(経済的余裕がほしい) ・年金も出ず、子どももまだ小さいので金銭的な余裕がほしい ・年金生活であり生活の糧があると魅力的(F) ・将来の子育てのための資金がほしい(G)	(親戚との同居) ・マンションを建てて上と下で住む(G) ・マンションの一番上に住み、1階にテナントに入ってもらおう(G)
(自営業を営んでいる) ・夫が塾をフランチャイズ経営しており、駅前にテナントビルを借りているがテナント料が高い(A)	
(立地条件の良さ) ・駅前に立地しているので、需要があり、経営に適している(G) ・景気が悪いので、儲からなさそう(A)	
(建築設計への関心) ・旦那さんが建築設計をやっている(G) ・私も設計に興味がある(G)	

用途：オフィス・カフェ・アパートをつくり経営する

経営が煩わしいため希望しないという意見が6名から聞かれた一方、若い世代からは子育てのために経済的な余裕がほしく、また住まいの立地条件が駅前で需要が高いため経営に意欲的だという声も聞かれた(G)。自営業を行なっている人にとっては、現在のテナント料を払わなくて済むという理由から、オフィスの経営の志望があった。(A)

＜希望用途＞ご近所づきあいのできるスペースをつくる	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(体験によるコミュニティの大切さの実感) ・昔は多くいた子どもたちが住宅地から出て行った(C) ・以前住んでいたところで、子どもを通して近所づきあいが盛んでパーティーで盛り上がったことがあり、コミュニティの大切さを実感した(E) ・誰かの土地ではなく、共同の遊び場(砂場)でコミュニティが育まれたという経験を持つ(E) ・遠い親戚より近くの他人、だとおもう(E) ・住宅地に住む子どもの数が減ってしまった(H) ・50年ほど前は小学校への通学路の整備などで親どうしの共同作業が多かった(H) ・井戸端会議などが比較的多い地域だ(H) ・奥さんが生協が来て荷物を仕分けながらおしゃべりしている	(コミュニティの復活) ・菜園を共有することでコミュニティを育みたい(C) ・最近寂しくなりつつある町内会の活動を復活させたい(C) ・200坪の半分を共有地にするくらいのことをしないと本当のコミュニティはできない、だがその価値はある(E)
(コミュニティ形成の難しさ) ・コミュニティ関連のカフェでも営利目的となると、友達付き合いにヒビが入ったり噂が立つなど、近所付き合いが難しい(D) ・事故が起こった時責任が取れない(B) ・気心の知れた仲間らわかるが他人に公共空間を使ってもらおうといった発想は出てこない(A)	(教室の開催) ・写真の資格をとって教室を開きたい(C)
(コミュニティへの無関心) ・公共空間にするならもったいない、やるのなら経営を考えたい	(空間構成) ・ブロック塀ではなく、生垣などでコミュニティとのつながりをとる(C)
(その他) ・住まいの中でつきあうことがあまりない(F) ・年をとると、自分から進んで旗をあげる気にはならない(H) ・共有菜園のほうが良い(C)	(道路の利用) ・子どもがいるところでは、時間帯を決めて道路を子どもが遊べるスペースにしてあげれば良いと思う(H) ・縁台などを道に出す(H)

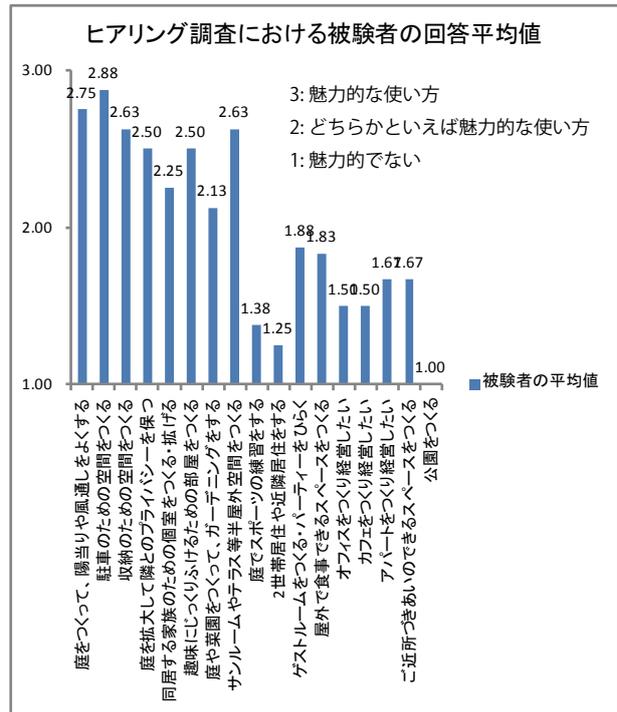
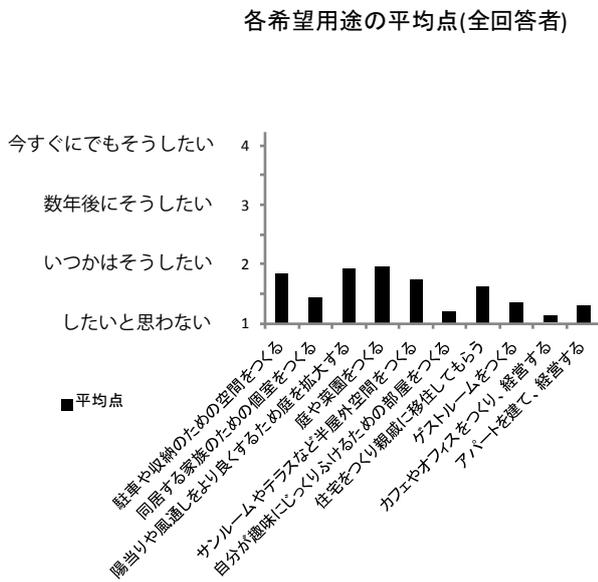
用途：ご近所づきあいのできるスペースをつくる

現在の住宅地に長く住んでいる住民や、過去にコミュニティとの良好な関係を体験した住民にとって、コミュニティを復活させたいとの思いがある。それを共有菜園によって作りだしたいとの意見も出た(C)。一方で、事故が起こった時に責任が取れない、営利目的でコミュニティカフェを運営すると近所付き合いにヒビが入るなど、コミュニティの形成の難しさを考慮し希望しない回答者もいる。

＜希望用途＞公園をつくる	
＜現状・認識＞	＜行為・心理状態＞
(公共空間の管理の難しさ) ・気心の知れた仲間らわかるが他人に公共空間を使ってもらおうといった発想は出てこない(A) ・事故が起こった時責任が取れない(B)	
(その他) ・公園が家から50mしか離れていない(C) ・公共空間にするならもったいない、やるのなら経営を考えたい ・柏が放射能のレッドゾーンなので良くない(H)	

用途：公園をつくる

この用途に関してはいずれも否定的な意見であった。



3) アンケート結果との比較

アンケート結果ではそれぞれの用途で敷地拡大をしたいか、と尋ね、いずれも「したくない」「いつかはそうしたい」の間という低い数値となった。一方、ヒアリング調査における回答は「1 魅力的でない」「2 どちらかといえば魅力的な使い方」「3 魅力的な使い方」の3段階評価であるが、駐車のための空間をつくるという利用法の被験者の平均値が3に近い数値を出すなど、大きな差がでた。

これは、「敷地拡大」の用途から「広い住宅や土地」の利用法へと質問方法をわかりやすく変えたため、被験者にとって答えやすくなったからと考えられる。

4) 希望用途どうしの相性

広い住宅や土地被験者によっては用途どうしに相性のよいものがあることが明らかになった。

車やバイクを趣味に持つA,Cにとって、半屋外空間としての利用と駐車スペースとしての利用は非常に相性が良い。両者ともに、半屋外空間に駐車した車やバイクを室内からガラス越しに眺めながらくつろぐといった具体的な行為をイメージしている。

また、菜園でとれた野菜を外の空気を吸いながら食べるという行為も、屋外での食事と菜園利用という2つの異なる利用法をかけあわせた外部空間の使い方といえる。

このように希望用途が重なりあうことで、敷地拡大の意欲は高まると考えられる。

5) 利用法の背景

利用法の選択理由には、現状やあこがれのみならず、過去の住環境の体験によるものも含まれる。

6) 回答者が自由に想像した利用法

その他自由に用途を想像してもらったところ、下図のような7つの用途が明らかになった。このうち、空間の形式に関するものが4つあり、「離れ」「平屋」「土蔵」「土間」であり、いずれも現在の住宅にはあまり見られない形式であり、広さと相性が良いと考えられる。

「離れ」という利用法はA,Dの2名からの提案である。その背景には、両者とも家庭内別居という家族像の変化があり、家族と適当な距離をとりたいという心情が理由である。「平屋」についてFは階段の昇り降りがなく楽であり、魅力的だと述べている。「土蔵」としての利用法はHのかつて土蔵のある住まいに住んでいたという体験に基づく所がおおきい。また、「土間」はその多様な機能を包含する空間へのあこがれに起因する。そのほか、「環境性能の高い家をつくる」「防災」「(ガーデニングを行わない)観賞用の庭をつくる」といった利用法に需要がある。

一方、広さは新しい行為も刺激することもわかった。Aは、ゲストルームをつくることにより、もしかするとこれまでしてこなかった、気心の知れない人を家に招くかもしれないと述べている。また、車が趣味であるBは広さを手に入れることによって駐車場をつくり、車を追加購入するかもしれない、と述べている。

<p><その他の希望用途>離れをつくる(A,E)</p>	
<p><現状・認識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高校生の娘は学校が遠いため帰りが遅く、学外活動もしているので週に数回しか顔をあわせない(E) ・娘が片付けや掃除をしない性格で、同居している現在空気が悪い(E) ・一緒に食事をとってもその後すぐに個室に閉じこもる(E) 	<p><行為・心理状態></p> <ul style="list-style-type: none"> ・同じ敷地でなくとも、道路を隔てるなど距離を置く方がお互いの世代にとって安心して住める(A) ・食事はつくるが、夫に別の部屋に住んで欲しい(A) ・もう少し距離をあけて個室を娘に与えたい(E) ・食事などで一緒に団欒するが、離れの管理は娘たち自身で好きにやってもらう(E) ・はなれていても、出入りなどの最低限の管理はきちんとしたい(E)
<p><その他の希望用途>観賞用の庭をつくる(B)</p>	
<p><現状・認識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・車の駐車場や庭を照らすフットライトをとりつけているが、敷地面積が60坪なので10個ほどしかない 	<p><行為・心理状態></p> <ul style="list-style-type: none"> ・たくさんとりつけられたフットライトに照らされた庭を見ながら、(リゾート気分で)お茶をしたり本を読んだりする
<p><その他の希望用途>環境性能の高い家をつくる(C)</p>	
<p><現状・認識></p>	<p><行為・心理状態></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ソーラーパネルや風力発電など、エネルギーをつくる ・エネルギー効率のよい構法を採用する ・快適で健康的な生活を送れる
<p><その他の希望用途>防災のために利用する(C)</p>	
<p><現状・認識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・狭小な品川の下町出身で、防災に優れているという点で庭にあこがれがあった ・隣家との距離が近い ・まわりの住宅が古い ・火災が心配 	<p><行為・心理状態></p> <ul style="list-style-type: none"> ・各隣家と適度に距離をとりつつ、住宅を敷地中心あたりに自由に配置できる ・(防災の意味から)たんすなどの家具を表に出さずにすっきりさせたい ・移り火を防げる ・自分の家族や近隣住民用の防災関係の備蓄をしたい
<p><その他の希望用途>平屋をつくる(F)</p>	
<p><現状・認識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・平屋がぜいたくで、非常に魅力的 ・屋根裏収納も魅力的だが年をとるとるのが大変だ 	<p><行為・心理状態></p> <ul style="list-style-type: none"> ・同じ平面の中に平屋で納戸があったほうが、屋根裏収納に比べて水平方向への移動だけで済むので楽 ・階段の昇り降りをしなくても済む ・部屋数はなくても1つの部屋に必要な最小限の広さがあれば、よい ・庭の手入れが大変なので資金に余裕があれば植木屋に頼んで手入れしてもらった庭を、眺める
<p><その他の希望用途>土蔵をつくる(H)</p>	
<p><現状・認識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・土蔵が非常に魅力的 ・土蔵にきれいに和書をならべておくという使い方を父がしていた ・今はもう土蔵にしまうものがない 	<p><行為・心理状態></p>
<p><その他の希望用途>土間をつくる(H)</p>	
<p><現状・認識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・無駄の多い家に住んでいるが、無駄の多いことは人間を豊かにすると思うので大切だ ・みんなで作業したり、屯できる場所は汚してもいい場所であるべきだ 	<p><行為・心理状態></p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨に濡れたレインコートを脱いだり、子どもが汚れて返ってきた時に着替えさせたり、買った野菜を一時置いておいたりできる ・家族が出入りする十分な大きさがあるので、玄関に靴がいっぱい並ぶこともない ・親子で一緒にのこぎりを使った工作ができる ・自転車の油をさしたり、ブレーキの調整をする

fig.4.4 被験者が自由に想像した用途

4.3 実際の敷地拡大における用途

続いて、実際に敷地拡大を行った首都圏郊外在住の1世帯に対し、ヒアリング調査を行った。

4.3.1 ヒアリング調査概要

1) ヒアリング調査の目的

本調査の目的は敷地拡大の実例について、敷地を追加購入する以前の状況・敷地の追加購入の経緯・現在の利用状況・今後の展開などを被験者に尋ねることで、実例における敷地拡大の用途とそれに関連すること



fig.4.5 ヒアリング調査の風景(日高 仁氏 撮影)

がらを明らかにし、前項で明らかに希望用途との比較をおこなうことである。

2) ヒアリング調査の基礎情報

敷地拡大を実際に行った方(以下、K夫妻とする)の自邸(神奈川県逗子市内)にて、2013年1月13日の14時より2時間ほどヒアリング調査に協力していただいた。その後、実際の庭と住宅の使い方について見学させていただいた。最後に、他にも同じ住宅地内に敷地拡大を行なっている世帯があるとの情報を得たので、案内していただいた。

4.3.2 ヒアリング調査内容

以下は、実際に被験者が語った内容を著者が各項目に即してできるだけ正確にまとめたものである。

1) ヒアリング調査の被験者のK夫妻に関する基礎情報

夫婦2人と子どもの3大家族。

夫は大学教授で、妻はNPO活動を展開している。

夫婦で京都の町家の空家の再生を以前から手がけている。

母屋・離れともに逗子市内の、駅からバスで10分程度の距離のある斜面上の住宅地に所在し、隣接している。

「母屋」:敷地面積25坪、延床面積73sqm、1994年に購入したもとの敷地に建つ建売住宅。この住宅地で初めて敷地を2分割されて売りだされた家である。(以下、母屋)

「離れ」:敷地面積50坪、延床面積77sqm、築36年で2008年に追加購入した住宅で、母屋の西隣の敷地に建つ。現在、夫の教え子やゼミで世話をしている学生のシェアハウス(個室、共用のリビングルームとキッチン、書庫などを含む)として主に使われている。(以下、離れ)

つまり、敷地拡大によって敷地が3倍(25坪から75坪)になった。

2) 母屋の購入の経緯

——1994年頃、夫の職場が石川県から横浜に移った。こだわりがあったので、逗子市内で住宅を探していたが、物件数そのものも少なく、思ったほど安価ではなかった。マンションの購入も考えたが、駅から遠いが手の届く値段のこの住宅を購入することにした。この住宅地で最初に敷地を2分割されて売りだされた家であり、敷地面積25坪、延床面積73sqmの建売住宅で4680万円だったので割高だったが、仕方がなかった。マンションと同じくらいの広さで庭が少しあるだけなので、一戸建てを購入したという実感はなく、むしろマンションに入るようなつもりだった。

3大家族なので母屋は何とかぎりぎり住める広さであった。購入後からこれまでの18年の間に、費用をかけて、ガーデニングを楽しめるようデッキをつくり、雨漏りの対策と住み心地の改善を目的に2回の改築を行ってきた。屋根裏を改築し、垂直方向に空間を拡張することはできたが限界があるので、どこか(他の住宅が)売りに出たら

買いたいという話は以前からしていた。——

3) 離れの購入の経緯

——築36年、敷地面積50坪、延床面積77sqmの軽量鉄骨造のこの離れを、4年前に購入した。

もともと90歳を超えた老夫婦が定年後からずっと住んでおり、ゆったりとした生活を送り、良い思い出のたくさん詰まった住宅のようだった。しかし健康面での不安があったので、坂の下にある娘夫婦の家に同居することになった。ずっとその住宅を売りに出していたが買い手がつかず、そのうちに値段がどんどん下がっていった。このことを(K夫妻は)知らなかったが、ある日おばあさんから、不動産屋がこの家を更地にして2分割して売るといふ方向で検討しているようだとの話を聞いた。

隣の敷地も2分割されると4軒の小さな家が並ぶことになる。当時、景観審議会に参加し景観条例についても勉強していたので関心が高く、また、小さな家が4軒並ぶことは嫌だという近所の方の声も聞いた。借金してでも隣地を買ったほうが良いと昔から言われていたので、おばあさんの話を聞いたその日のうちに購入しようと決意した。

おばあさんに直接交渉し、不動産屋が提示している値段2100万円よりも数百万円上乗せして2350万円で買い取ることにした。つまり、母屋と比べると住宅は少し古いですが、半額の値段で2倍の広さの土地を買ったということになる。これでバブルの精算ができる、という考えもあった。不動産屋の設定より少し高い値で取引したのでおばあさんとしても気が楽だったというところはあるだろう。

良い老後生活を送られてきたからか、「この家を残して欲しい」とのおじいさんの思いが強かった。おじいさんが最後まで鍵を握りしめていたのを見て、「私達が(家を)引き継ぎます」という思いを自然と抱いた。——

4) 離れの購入の理由

——最大の理由が広さに対する不満であった。勉強部屋が夫婦共に必要だが、落ち着く場所がなく、書斎も狭く、奥さんが台所でパソコンを開いて仕事をすることもあった。

また、25坪の母屋の敷地では緑を保全できなかったのも、主に庭が欲しかった。建てづまっていたので、ゆとりが欲しかった。

シェアハウスをやる、という意図は明確ではなかったが、購入しても自分たちで使える面積は当然限られているので、シェアハウスのような用途を想定していたというのが正確なところだろう。誰に入居してもらおうか、どうしようかといったことはあまり考えていなかったが、ちょうどそのときに遠くから来ている院生からの依頼があったのでそれを契機にシェアハウスを運営することにした。

ひとつの理由で購入を決意したわけではなく、庭もできるし、シェアハウスもできる、お金がかかる以外は悪いことはなく、街にとっても悪いことではない、といった複合的な理由だった。——

(立地条件について)

——隣なので、一体的に使えるというところに惹かれた。既に手を入れた分母屋は良くなったのに、今更新しく買い替えるという気分にはならなかった。——

(離れの購入時の心配について)

——お金の問題はきちんと計算していたので、心配なことは何もなかった。楽しみしかなかった。——

5) 離れ購入前後の生活の変化

——生活はすごく変わった。精神的にゆとりができた。今考えてみれば、母屋は狭すぎた。逗子は環境が良いのでしばしば散歩するが、母屋にずっといると気が滅入っていた。屋外が少しでもあるというのが人間的には良いのではないかとおもう。——

6) 離れの用途

——少しずつあだこうだ言いながら使い方を考え改良している。

シェアハウスとして学生に貸し出しているが、それ以外では最近、(夫の)大学の研究室の面積が少なくなって

きており、大学内でも引越しがあり面倒なので、研究室で所有している本類をちょっとずつ移して保管する目的で、和室を書庫として利用するようになった。それゆえ、和室は現在学生には貸し出せず、2階の2部屋のみを貸し出せる状態である。(現在は入居者が1人しかいないので)2階の空き部屋は現在、来客の宿泊用として使っている。母屋には客間がなく、来客が泊まっていくこともできなかったので、離れができて助かっている。

共用スペースは15人ほどの学生が集まってクリスマス会および忘年会や、ゼミ後の打ち上げをするときに使用している。以前は母屋でやっており、そのときは狭くて片付けが大変だった。普段はあまり使っておらず簡素だけれども、今回のように応接室としての役割もある。空いているときは、レゴブロックで遊ぶなど自分たちの気晴らしや、飼っている犬を放すなどといった、ぜいたくな使い方をしている。犬を放している間に(奥さんは)母屋で仕事をする。

半屋外のウッドデッキではバーベキューや日曜大工をよくやり、居心地がすごく良い。

庭も楽しんでいる。採れた木や枝をストーブの燃料としたいのだが、初めて試した時に失敗し、お隣さんから煙が迷惑だと言われたので、それ以来やっていない。生ゴミは腐葉土にしている。循環型を目指している。また、災害時にオープンスペースとして庭があるということは個人としては安心感がある。――

7) 離れの購入後の手入れ

(外部空間・半屋外空間の手入れについて)

――もともと母屋と離れの間には一体感は無かった。離れの共用スペースはもともとリビングルームで、母屋のリビングルームと向かい合うような配置であり、母屋と離れとは2m弱しか離れておらず窓どうしはすごく近いものの、敷地境界線上の木で目隠しをしており、柵もあった。

そこで、購入後、どうやったら一体感が出るかを専門家ではなく素人だが一生懸命考えた。その際、リビングルームどうしの向かい合うような間取りは使いやすかった。母屋にはもともと、室内の床を伸ばすように少しウッドデッキをつくることで狭い庭を少しでも広く感じられるようにしていたので、離れにも新しくウッドデッキをとりつけ、つなげた。また、ウッドデッキに面した離れの開口部も、もともとは引き違い窓しかなかったが、そこに新しく鍵付きのドアを取り付けウッドデッキから出入りできるようにした。

庭のリフォームは初めてであったが、予算を決めて、既存の樹木をいかした庭とデッキを業者に設計してもらった。元々あった常緑樹や松などが残っている。その西側にまだ庭に余裕があったので、自分たちで園芸を楽しめる畑にした。

離れと母屋の敷地境界線近くにシラカシを植えたのは、離れの2階の学生の部屋と、母屋の2階との目隠しが欲しかったからである。また、常緑樹なので防火に効果的という理由もある。――

(内部空間の手入れについて)

――シェアハウスの各個室には鍵をつけ、エアコンをつけ、板間にし、ベッドと机を入れた。室内の壁や建具は、節約のために学生たちにも手伝ってもらいながら自分達でペンキを塗った。すっきりとした印象で、学生たちには評判がいい。水回りは、風呂の浴槽とシンクのみを変えた。共用スペースの壁は、旅行で買った地図や自分たちでつくった額にはめた絵で装飾している。共用スペースの机は母屋の元あったドア2枚を床から支えたものであり、場合によってL字型の平面を構成することも出来る。――

8) シェアハウスの入居状況の変遷

――当初、1階の和室を男子学生に、2階の2つの部屋を2人の女子学生に、あわせて3人に下宿として貸し出していた。キッチンと風呂・トイレは3人で共有とし、離れのリビングルームは3人と私達の共用スペースとして使い、庭は私達の専用スペース、というのが必要最低限のルールである。

現在は2階の2つの部屋を学生向けの下宿として貸し出している。シェアハウスを一生懸命運営しているわけではなく、程々にやっているといったところだ。たまたま情報を耳にした学生が訪ねてくる程度で、積極的には入居者を募集していない。教え子や他のゼミの学生などが中心で、目にかなった人のみ入居できるようにしており、そういった意味で一見さんお断りといったところである。近くの大学に通う学生で入居を希望している人がいるとの連絡もある。

逗子近辺で一人暮らしをする大学生は少なく、駅からも遠く女性にとっては夜道が不安なところはあるが、それでも大学生がここへの入居を希望するのは、先生のところだから、という理由だと思う。また、3.11以後一人で都会に住むのは不安で、集まって住むということの安心さを求めているようだ。安いこともメリットである。女子学生の方が入居を希望されるときは親御さんも必ず見に来て、遠いけどここなら安心、と言ってもらっている。

ここを退出した学生も引き続きまた別の地域のシェアハウスに入っているようだ。――

9) シェアハウスの運営

――1部屋3万円の家賃をいただいて、最初は3人で公共料金を計算して分割していたが、入居者が一人のみになると公共料金の負担がかわいそうになったので、現在では公共料金代として一律一万円としている。毎月のローンの返済が大変なので、毎月家賃としての収入があると楽だ、というのが正直なところだった。また、購入後の離れの内装などのリフォームに数百万円かかっているの、その分くらいは回収したいとも思っていた。現在ではリフォーム費用くらいは回収できたのかな、という気がする。――

10) 過去の住環境の経験

(シェアハウスに関する経験について)

――私たちのような人は特殊で、普通の人ではないし、まさかここでシェアハウスをやるとは思っていなかったが、京都で空家の町家を再生してきた経験が大きく関係しているとおもう。

また、購入以前に、世田谷の樺ハウスを逗子のまちづくりの方と見学に行ったことがあり、家主さんとも話をしたことがあった。その際、ビデオやパンフレットをいただき、逗子でもいつかやりたい、ということ話を話していた。シェアハウスをやりたい、という気持ちは昔から確かにあったとおもう。

また、イギリスのゲーツヘッドのローハウスに以前、短期滞在していたことがある。家具全て揃っている所で身軽に滞在できるのがよかった。大学があり、そこに通う学生も同じような住み方をしており、部屋を行き来したり、裏庭でバーベキューをしたりしていた。レンガ造りなので音の問題はほとんどない。大家さんがきれいにしたり改築をしたりと手入れをきちんとやって、価値を高める努力をしていた。ロンドンからやってきた退職された夫婦や、新婚の夫婦など、静かな環境を求めてローハウスに住む方もいた。そういった住み方があるのか、と当時感心した。そういった経験がこのシェアハウスのおおもとにあるのだと思う。現在日本でシェアハウスを運営されている方も海外での滞在経験のある人が多い。家の保持にもなり、高齢者のアルバイトにもなる。

東京の例を見なくともヨーロッパではシェアハウスは当たり前だということを知っているし、日本でさえ昔はシェアハウスをしている学生はよくいたので、シェアハウスは普通のことだと思う。ヨーロッパの実例を知っているということも、当初シェアハウスを始めた時に男女混合で入居してもらっていたことと関係があるだろう。――

(広さに関する経験について)

――結婚から10年の間は東京の2DKの狭い住宅に住んでおり、その間に感覚が狭いことに慣れてしまっていたのだろう。その後引越した際、引越し先の住宅に対して当初広いと感じたが、1年もしないうちに狭いと思いはじめた。狭いところに住む人はふつうの住むべき広さに対して広いと感じる。より広いところに住むことで感覚が戻っていくとおもう。――

11) 離れの購入後に気づいた予想外だったこと

――購入後に予想外だったことは、追加購入した土地のお隣さんがクレイマーだったということである。シェアハウス入居者に男女間の問題は全く起きていないが、お隣さんから、男女が一緒に住んでおり不健全だという苦情が出た。シェアハウスに慣れていないからかもしれないが、住まい方が本人の価値観と異なることに対し自分たちや学生にクレームをつけてくる。学生とパーティーを開くときも周囲の人に知らせるようにしており、だいたいの人からは了承を得ているものの、その方には閉口される。トラブルを起こしたくないので、そのお隣さんとの間の塀を高くした。

何分の1かの確率でこのようなケースになるのだと思う。近所にも、以前は東京まで遠距離通勤されていて地

域に関わってこなかったが、退職後、近隣に対し異常なまでに排除する男性が数名いる。高齢化して生活が変わるときに地域と折り合いがつかないのだろうか。——

12) 将来の展開

——カフェを開きたいという話は以前あった。

一方で現在、(離れとは反対側の)隣の2分割された敷地が売りに出されているが、この1,2年でまだ買い手が現れない。値段は徐々に下がってきており、1400万円ほどのようだ。敷地を半分にすると売れ残るようだ。もっと先の話であれば、もしかするとその隣地も購入するかもしれない。家そのものには魅力を感じないから、更地にして畑や庭として使用したいとは思うものの現実的には厳しいだろう。京都の方に力を入れたい。——

13) 同じ住宅地内での他の事例

——庭仕事が好きな人で、もともと敷地面積50坪の住宅に、隣の敷地を追加購入し、庭をつくってデッキをつくって使用している例が3件ほど近所にある。いずれも南北方向に隣り合った敷地で、傾斜しており、母屋が北側、南側に庭が広がるといったふうである。庭でコンサートや落語をやるといった先進的な使い方をされている。

ある方は、仕事柄海外についての知識が豊富で自由な住まい方をされていて、花を植えた庭でガーデンパーティーをやったり、湘南国際村に来る留学生にホームステイさせたりしていた。今はパートナーを亡くされ一人になり、その敷地でグループホームの運営を考えている。最終的には姪夫婦にその敷地に引っ越してきてもらって、その運営を引き継いでもらって世代交代しようとしているようだ。

(敷地拡大ではないが、)近所で2,3軒、築30年ほどの住宅に、外壁を加えるなど自分たちで手を加えて住んでいる若い世帯もいる。そのような方もいるので、高齢者でマンションに移り住むことを考えており、敷地を2分割しないと売れないと悩んでいる方には、現在の住宅の手入れをして若い世帯に貸し出せばいいのではないかと話をしている。——

14) その他の意見・展望

——京都の町家再生の事業でも実感したが、事例をつくっていくことで周囲の方々もついてくると思う。

(上述の同じ住宅地内での他の事例のように)空家が何軒かまとまったら、大きな介護施設をつくるよりも、コーディネーターさえいればそれらを活かして地元の方たちが住めるようなグループホームをつくれる。連れ合いが亡くなったら友達どうして住もうという話も団塊世代以降出てきているので、そういった家族にとらわれない住み方に多様な選択肢があったほうがよいとおもう。——

4.3.3 ヒアリング調査まとめ

以上のように、敷地拡大を実際に行なっている世帯へのヒアリング調査を行った。

K夫妻にとって敷地拡大の最大の理由は当時の住宅と敷地の広さに対する不満であり、そして敷地拡大後の主な利用法はシェアハウスの運営と、ガーデニングである。そしてそれは、異なる住環境の経験によるところが大きい。

イギリスでの滞在を通してK夫妻は、シェアハウスが普通であるという感覚を持ち、住み方に多様な選択肢があるべきだという考えを持つようになった。また、広さに対する感覚として、K夫妻は過去をふりかえり、狭い住宅に住むと感覚が狭いということに慣れてしまうが、より広いところに住むことでその感覚は徐々に戻ってきたと実感している。



fig4.6 追加購入した空家(手前)と、元々の自宅(奥)とを半屋外のデッキでつなぐ(著者撮影)

半屋外空間でさまざまな用途が誘発される背景には、ウッドデッキによる母屋と離れの接続と、動線計画の改善がある。敷地拡大後、自宅と空家との一体感をより実感できるよう、半屋外空間のウッドデッキで母屋と離れを接続したり、動線を考慮してウッドデッキに面した離れの開口部の変更を行っている。

その際、母屋と離れのリビングルームどうしが向かい合うような間取りであったことは大変幸運であった。

唯一の心配事であった、資金的な負担についても、ローンの返済をきちんと計算し見通しがたっていたので、上述した資金的な負担について心配していなかったことがあげられる。また、シェアハウスの目的は営利的ではなく、それは離れのリフォーム費用として数百万円かかっているが、それを回収できればよいという考えにあらわれている。

また、実際の用途では

- ・共用スペース(離れのリビングルーム)は、来客の対応をする・自分たちの気晴らしのために使うなど、多機能的に使われている。
 - ・半屋外のウッドデッキは、バーベキューや日曜大工などでしばしば使用し、居心地がすごく良いと実感している
 - ・庭ではガーデニングを楽しみながら、環境志向の取り組みにも挑戦している
- といったふうに、さまざまな空間が多機能的に使われており、その使われ方も改良しつつある。その背景には、K夫妻のガーデニングや日曜大工など、ものづくりに対する嗜好に由来するところが多い。

4.4 小結

庭や菜園をつくるという利用法は全地域を通して最も需要が高いが、それでも「いつかはそうしたい」程度の需要であることがわかった。

しかし、ヒアリング調査を通して郊外住民が広い住宅や土地に対し利用法を思い描くとき、現状に対する不満以外にもあこがれやかつての住環境の経験をもとに希望することがある。

敷地拡大で用途を実現化するにあたり、異なる住環境の経験などにより広さへの価値観が転換されることによる影響は大きい。実例ではそれが、イギリスでの滞在であった。

また、離れや土蔵など別棟があることに対する需要もあることがヒアリング調査より明らかになったが、実際に敷地を拡大する際は現在の住宅と空家の間取りの配置に左右される。敷地拡大後にはその配置を活かした空間づくりが重要となる。

5. 結 首都圏郊外住宅地における敷地拡大の可能性

3章より、首都圏郊外住民の感じる「ちょうど良い広さ」とは1人あたり敷地面積およそ100sqm、1人あたり延床面積およそ40sqmであり、アンケート調査における全回答者の66.9%がこれを満たしていないことから、首都圏郊外住民の住まいの広さと理想との間に乖離があることがわかった。この乖離を解消する方向へと向かうのが当然であるが、「ちょうど良い広さ」を満たさない郊外住民のうち8.8%しか敷地拡大を希望しない。このことには2つの理由が考えられる。1つは住民にとってそもそも住環境の商品価値が貯金や旅行といった用途に比べ相対的に低いためである。もう1つは、住民によっては、都心への利便性の良さや周辺の豊かな自然環境といった住宅地の性能が広さの対価となっているためである。

以上より、首都圏郊外住民の敷地拡大の需要は現段階では低いといえる。

しかし、将来においてその需要が高まる可能性は十分ある。なぜならば、以下の2つにより、住民の広さに対する価値観の転換が生じる可能性があるためである。

1つは異なる住環境の体験である。4章では敷地拡大後の利用法のうち最も需要の高いのは「庭や菜園をつくる」ことが明らかになったが、これは平均的には「いつかやりたい」程度の欲望である。しかし住民が広い住宅や土地の具体的な利用法やそこでの行為について想像するとき、現状の広さのみならず過去の住環境の体験やあこがれをもとに想像することがある。

実例のように、異なる住環境の体験を通して、利用法へのあこがれが喚起されたり、狭さに慣れてしまった感覚を住民自らが取り戻すことができる。敷地拡大の実例を実際に訪れ、広さを実感することもそのような体験に含まれるだろう。

もう1つは開発主体による広さの優先的な宣伝である。開発主体は1980年に省エネルギー、1990年に二世帯住宅と、住宅に新しいコンセプトを付加し住民のニーズをかきたててきたが、広さを扱うことは今までなかった。このことが前述の住民の広さについての意識に与えてきた影響は大きい。しかしこれから縮小社会に突入し、市場原理に転換が求められ、かつ空間の広さが余剰となる、という時代背景に応じて、敷地拡大を利用して開発主体が住宅を販売することは理に適っており、住民の広さに対する価値観を転換する。

参考文献

■敷地拡大について

- 1) 鈴木章裕『首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の動向と開発地区内住民の意向 - 伊勢原市・秦野市の住宅開発を対象として -』東京工業大学中井検裕研究室修士論文、2003
- 2) 原田陽子・他『地方都市郊外戸建て住宅地における複数区画利用プロセスと空地利用の可能性』日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)、2006.9

■首都圏郊外住宅地の将来像やコンパクトシティについて

- 3) 三浦展 著『「家族」と「幸福」の戦後史_郊外の夢と現実』講談社、1999
- 4) 三浦展 著『東京は郊外から消えていく!首都圏高齢化・未婚化・空き家地図』光文社新書、2012.8
- 5) 広原盛明 高田光雄 角野幸博 成田孝三 編著『都心・まちなか・郊外の共生 - 京阪神大都市圏の将来 -』晃洋書房、2010

■住宅に関する統計

- 6) 建設統計研究会 編集『～日本の姿を建設統計で見る～ 建設活動 50 年史と建設統計ガイド』財団法人建設物価調査会、2003

■住宅の広さについての広告と人々の意識について

- 7) 八巻俊雄 著『日本広告史 経済・表現・世相で見る広告変遷』日本経済新聞社、1992
- 8) 朝日新聞東京本社広告部 編『テレビ・ステレオ・カメラ・住宅・自家用車 その実態と購入希望 < 東京都区内 > 1966-5』朝日新聞東京本社広告部、1966

■戦前の郊外住宅地開発とその変遷について

- 9) E・ハワード 著 長素連 訳『明日の田園都市』鹿島出版会、1968.7
- 10) 住宅改良社 編 雑誌『住宅』
- 11) 内田青蔵 編『田園住宅図集』柏書房、2010
- 12) 山口廣 編『郊外住宅地の系譜 東京の田園ユートピア』鹿島出版会、1987
- 13) 片木篤、藤谷陽悦、角野幸博 編『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会、2000
- 14) 財団法人日本住宅総合センター 編『世代交代からみた 21 世紀の郊外住宅地問題の研究 - 戦前及び戦後の郊外住宅地の変容と将来展望 -』、1985.12
- 15) 三浦展 著『東京高級住宅地探訪』晶文社、2012
- 16) 板橋区教育委員会生涯学習課 編『常盤台住宅物語』、1999

■その他

- 16) 社団法人 千葉県バス協会 編『千葉県内乗合バス・ルートあんない No.2』株式会社人文社、2010.3
- 17) 社団法人 日本建築学会 編『住まいと街をつくるための調査デザイン』オーム社、2011.3

資料編

アンケート調査票(板橋区・練馬区配布)

質問 4. あなたのご家庭の世帯年収を、さしつかえなければお教えてください。(ひとつに○)

1. 300万円以下 2. 301~600万円 3. 601万円~1000万円
4. 1001~1500万円 5. 1501~2000万円 6. 2001万円以上

質問 5. 同居しているご家族に、以下のような方はいますか。あてはまる番号すべてに○をつけ、その人数を()内に記入してください。ただし、あなたご自身は含めないでください。

(記入例:あなた以外に小学生が2人、40代が1人、70代が2人同居している場合)

- ① 未就学児、小中学生:(2)人 2. 15~19歳:()人 3. 20代:()人
4. 30代:()人 ⑤ 40代:(1)人 6. 50代:()人
7. 60代:()人 ⑧ 70代:(2)人 9. 80代以上:()人
10. あてはまる人はいない(独居)

1. 未就学児、小中学生:()人 2. 15~19歳:()人 3. 20代:()人
4. 30代:()人 5. 40代:()人 6. 50代:()人
7. 60代:()人 8. 70代:()人 9. 80代以上:()人
10. あてはまる人はいない(独居)

次に、あなたの現在のお住まいについておたずねします。

質問 6. 現在のお住まいをご購入・ご相続されたのは何年くらい前ですか。(ひとつに○)

1. 0~10年 2. 11~20年 3. 21~30年 4. 31~40年
5. 41~50年 6. 51年以上

質問 7. あなたのお住まいは次のどれにあたりますか。(ひとつに○)

1. 一戸建て専用住宅(持家) 2. 一戸建て専用住宅(賃貸)
3. 店舗や事務所付き併用住宅 4. その他()

質問 8. お住まいの気に入っている点についてあてはまる番号すべてに○をつけてください。

1. 通勤や通学の利便がよい 2. 駅までの距離が近い 3. 周辺の自然が豊か
4. 周辺の治安が良い 5. 周辺環境が静か 6. まちなみや景観が良い
7. 親戚からの距離が近い 8. 周辺に商業・医療福祉・文化施設などが充実している
9. 価格が安かった 10. 庭がついている 11. 災害に対する安全性に優れる
12. 室内が広々としている 13. 部屋数が多い 14. 陽ざしと風通しが良い
15. 機械や設備が充実している 16. 防犯性が高い
17. バリアフリーに対応している 18. 省エネルギーに対応している
19. その他() 20.気に入っている点はない

質問 9. あなたのお住まいには、現在使っていない部屋はありますか。(ひとつに○)

1. 3部屋以上ある 2. 2部屋ある 3. 1部屋のみある 4. ない

質問 10. お住まいの庭やベランダ、サンルームなどの(半)外部空間は、現在どのように使われていますか。あてはまる番号すべてに○をつけてください。

1. 地面を用いたガーデニングや菜園、植木 2. プランターや鉢を用いた植物栽培
 3. 物置や倉庫 4. 駐車や駐輪 5. 物干し 6. ペットの家や遊び場
 7. こどもの遊び場 8. テーブルやイスを配置したくつろげる空間
 9. バーベキューなど食事のできる空間 10. 軽い運動のできる空間
 11. 農業や自営のための作業場所 12. その他 ()

質問 10.1 庭や駐車スペースなどの外部空間は、どのような素材で舗装されていますか。あてはまる番号すべてに○をつけてください。

1. 土のまま 2. 芝生 3. 砕石 4. コンクリートやモルタル
 5. タイル貼り 6. 木材による舗装 7. その他 ()

質問 10.2 あなたは園芸やガーデニングを楽しみますか。(ひとつに○)

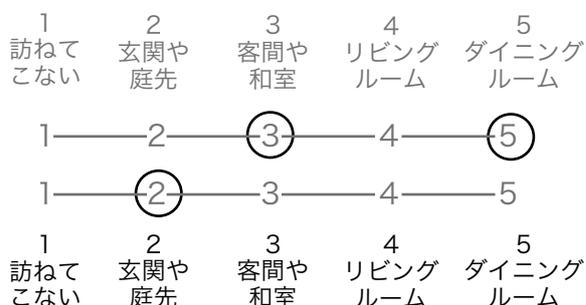
1. はい 2. いいえ

質問 11. お住まいの室内や玄関先・庭先で、親戚の方も含め来客の方とおつきあいされるのはどのくらいの頻度ですか。(ひとつに○)

1. めったにない 2. 年に数回 3. 月に数回 4. 週に1,2回
 5. 週に3回以上

質問 11.1 先程の質問 11.で「2. 年に数回」～「5. 週に3回以上」と答えられた方におたずねします。A)～E)のそれぞれのご関係の方と、あなたのお住まいのどの部分で主に おつきあいされていますか。あてはまる番号すべてに○をつけてください。

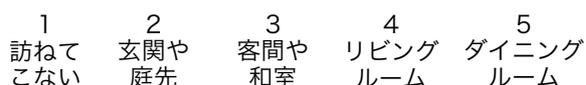
(記入例: 離れて暮らす家族・親戚とはよく和室とダイニングルームで、友人とはよく庭でおつきあいされる場合)



A) 離れて暮らす家族・親戚 1 — 2 — (3) — 4 — (5)

B) 友人 1 — (2) — 3 — 4 — 5

...



A) 離れて暮らす家族・親戚 1 — 2 — 3 — 4 — 5

B) 友人 1 — 2 — 3 — 4 — 5

C) 近所に住んでいる方 1 — 2 — 3 — 4 — 5

D) 仕事でのつきあいの方 1 — 2 — 3 — 4 — 5

E) その他 () 1 — 2 — 3 — 4 — 5

質問 12. 親戚の方も含め、来客の方があなたのお住まいに宿泊されるのはどのくらいの頻度ですか。(ひとつに○)

1. めったにない
2. 年に数回
3. 月に数回
4. 週に 1,2 回
5. 週に 3 回以上

質問 12.1 来客の方が宿泊するための専用の部屋はお持ちですか。(ひとつに○)

1. はい
2. いいえ

質問 13. 現在のお住まいに、これからもながく住みたいと思いますか。(ひとつに○)

1. はい
2. いいえ

質問 13.1 お子さんがいらっしゃる方におたずねします。お子さんが離れて暮らす方もお答えください。将来、お子さんにもこの住まいに住み続けて欲しいと思いますか。(ひとつに○)

1. 住み続けてほしい
2. できれば住み続けてほしい
3. 他所へ移り住んでかまわないが、所有し続けてほしい
4. 売り払ってかまわない
5. その他()

次に、広さについてのあなたのイメージをおたずねします。

質問 14. 直感的にお答えください。A) ~ C) それぞれの空間について、広いほうが好きですか。それとも必要最小限の広さで十分ですか。(番号ひとつに○)

A) 庭

1. 広いほうがよい
2. どちらかといえば広いほうがよい
3. 必要最小限の広さで十分

B) リビングルーム

1. 広いほうがよい
2. どちらかといえば広いほうがよい
3. 必要最小限の広さで十分

C) 個室

1. 広いほうがよい
2. どちらかといえば広いほうがよい
3. 必要最小限の広さで十分

質問 15. お住まいの建物はあなたにとってちょうどよい広さですか。(ひとつに○)

1. かなり狭い
2. 少し狭い
3. ちょうどよい
4. 少し広い
5. かなり広い

質問 15.1 お住まいの延床面積あるいは建坪を分かる範囲内でお書きください。

延床面積 およそ m² または およそ 坪

あるいは 建坪 およそ m² または およそ 坪

質問 16. お住まいの区画(敷地)はあなたにとってちょうどよい広さですか。(ひとつに○)

1. かなり狭い 2. 少し狭い 3. ちょうどよい
4. 少し広い 5. かなり広い

質問 16.1 お住まいの区画の敷地面積を分かる範囲内でお書きください。

敷地面積 およそ m² または およそ 坪

質問 17. お住まいの広さによる負担をおたずねします。A) ~ E) それぞれについて、あなたの気持ちに最も近い番号ひとつに○をつけてください。

2 3 4
ととも 少し あまり 全く
そう思う そう思う 思わない 思わない

- | | | | | |
|----------------------|---|---|---|---|
| A) 室内の広さのためにそうじが大変だ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| B) 室内の広さのために省エネができない | 1 | 2 | 3 | 4 |
| C) 室内の広さのために戸締りが大変だ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| D) 庭の広さのためにそうじが大変だ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| E) 庭の広さのために防犯が気がかりだ | 1 | 2 | 3 | 4 |

続いて、お住まいの住宅地についておたずねします。

質問 18. あなたのお住まいの地域は次のどれですか。(ひとつに○)

1. 板橋区常盤台 2. 練馬区大泉学園町 3. その他 ()

質問 19. A) と B) の行動について、あなたはどの程度の頻度で行いますか。(ひとつに○)

1 2 3 4 5
めったに 年に 月に 週に 週に
ない 数回 数回 1,2回 3回以上

- | | | | | | |
|------------------------|---|---|---|---|---|
| A) 近くの公園を利用したり遊歩道を散歩する | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| B) 行楽に出かけ自然を楽しむ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

質問 20. お住まいの住宅地に対する印象をおたずねします。A) と B) について、思う気持ちに最も近い番号ひとつに○をつけてください。

1 2 3 4
ととも 少し あまり 全く
そう思う そう思う 思わない 思わない

- | | | | | |
|-------------------|---|---|---|---|
| A) この住宅地に愛着を感じている | 1 | 2 | 3 | 4 |
| B) この住宅地は居心地が良い | 1 | 2 | 3 | 4 |

質問 21. A)~C) のそれぞれの住宅地や地域での活動に、あなたはどの程度参加していますか。

あてはまる番号ひとつに○をつけてください。

1 必ず
している

2 できるだけ
している

3 あまり
していない

4 していない

- | | | | | |
|-----------------------|---|---|---|---|
| A) 自治会や地域の会合 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| B) こどもや高齢者のためのボランティア | 1 | 2 | 3 | 4 |
| C) 自治会や地域主催の祭りなどのイベント | 1 | 2 | 3 | 4 |

最後に、もし十分なお金をもっていたら、という仮定でおたずねします。

質問 22. 自由に使えるお金を 2000 万円持っていたら、とご想像ください。

2000 万円の理想的な使いみちはどれですか。あてはまるもの 3 つに○をつけてください。

1. 国内・海外旅行を満喫する (例：世界一周旅行でおよそ 300 万円～)
2. 新しい乗用車を購入し、その駐車場代やメンテナンス費に充てる
3. ぜいたく品を購入する
4. 都心の利便の良い住宅に引っ越す (例：上野駅近くの新築分譲マンション・1LDK・56m² でおよそ 3500 万円～)
5. 自然に恵まれた環境の住宅に引っ越す
6. 現在のお住まいを広げて、広々とした暮らしをする
7. 老後のために、一戸建ての温泉付き別荘を購入する (箱根でおよそ 1500 万円～)
8. 高齢者施設使用権を購入する (例：23 区内の立地・利用権方式による契約・居室面積約 20m² の単身者用居室で、およそ入居金・一時入居金 1600 万円+毎月 14 万円～)
9. 日常生活や老後のために貯金する
10. 子供や孫の教育費・おこづかいにする
11. ローンの支払いや借金の返済に充てる
12. 新しいことを学ぶためなど、自己投資に充てる
13. 趣味 () に費やす
14. その他 ()

質問 23. 自由に使えるお金を十分持っていたら、とご想像ください。

少し狭くても都心にある分譲マンションに、引っ越したいと思いませんか。(ひとつに○)

1. はい
2. いいえ

質問 23.1 上の質問 23 で「1. はい」と答えられた方におたずねします。

引越した後、現在のお住まいをどうしたいですか。あてはまる番号ひとつに○をつけてください。

1. 売却する
2. 貸家として貸し出す
3. 週末住宅や別荘として所有し続ける
4. 子どもに引き継ぐ
5. その他 ()

質問 24. お金に十分余裕があり、お住まいの隣の区画が空地であるとお想像ください。

A)~J) のそれぞれの用途で、現在のお住まいを増築したり、現在の区画を拡げたいと思いますか。(ひとつに○)

(記入例)

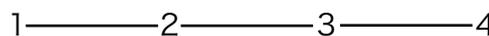
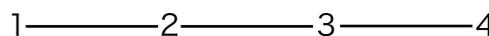
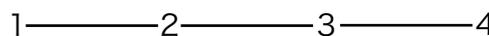
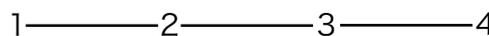
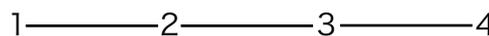
- A) 駐車や収納のための空間をつくる
- B) 同居する家族のための個室をつくる
- ...

1	2	3	4
今すぐにも そうしたい	数年後に そうしたい	いつかは そうしたい	したいと 思わない



- A) 駐車や収納のための空間をつくる
- B) 同居する家族のための個室をつくる
- C) 日当たりや風通しをより良くするため
庭を拡大する
- D) 庭や菜園をつくる
- E) サンプルームやテラスなど半屋外空間を
つくる
- F) 自分が趣味にじっくりふけるための
部屋をつくる
- G) 住宅をつくり親戚に移住してもらう
- H) 親戚や来客が短期滞在できる
ゲストルームをつくる
- I) カフェやオフィスをつくり、経営する
- J) アパートを建て、経営する

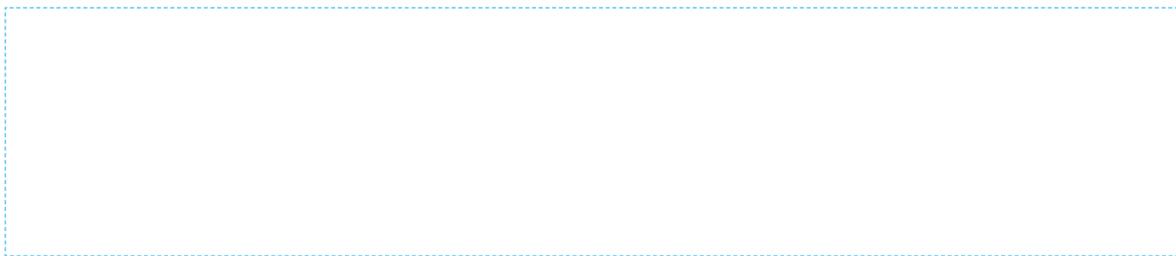
1	2	3	4
今すぐにも そうしたい	数年後に そうしたい	いつかは そうしたい	したいと 思わない



質問 24.1 もしその隣の空地が手に入ったら、あなたならどのように使いますか。

質問 25. 住まいや敷地が広いとどんな良いことがあると思いますか。

最後に、このアンケートに対するご意見やご感想をご自由にお書きください。



質問は以上です。お忙しいところ貴重なご意見をお寄せいただき、まことにありがとうございました。

記入漏れがないかご確認の上折りたたんでから、同封の封筒に入れて、切手を貼らずに 12月25日頃までにポストに投函してください。

東京大学大学院
新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻修士2年 猪飼洋平

