

大阪市立大学生活科学部紀要・第45巻（1997）

戸建て住宅地におけるコモンスペースに関する研究

- コモンスペースの空間構成と利用実態 -

乾 康代・梶浦恒男・藤田 忍・高橋昭子

A Study on Common Spaces of the Detached Housing Areas

- On the Spatial Composition of Common Spaces And the Actual Conditions of the Use -

YASUYO INUI, TSUNEO KAJIURA

SHINOBU FUJITA and AKIKO TAKAHASHI

1. 研究の目的と方法

居住地の住環境保全には、居住者が居住地空間利用をとおして、コミュニティを形成し、これを基盤とした自主的な共同管理の実現が前提として必要である。近年増加しつつある、住戸の集約的まとまりとコモンスペースは、住環境の質を高めるとともに居住者の居住地空間利用を促す空間的しくみとして計画されており、戸建て住宅地における良好な住環境形成とその保全体制を考えていくうえで有効な方式である。

本研究は、コモンスペースをもつ住宅地を対象として、そのコモン利用の実態を明らかにし、コモンの利用および近隣づき合いを発展させる空間構成の条件を導き出すことを目的としている。本論におけるコモンスペースとは、その所有関係を共有に限定せずに、共同利用を促す空間的しくみとして計画整備された空間、施設としてとらえている。

コモンをもつ戸建て住宅地例は全体からみればまだ限られており、この分野の研究は十分でない。そのなかで、コモンをもつ戸建て住宅地の計画課題を論じた論文¹⁾、共有地をもつ住宅地の居住者の住環境評価をした論文²⁾がある。前者は、供給者側の立場から「街並みを計画した」戸建て住宅地の計画の現段階の到達点を示し、区画割や道路などの計画課題について論じている。後者は、共有地の居住者による住環境評価を分析している。本研究は居住者の居住地空間の共同利用への展開を支える、コモンの空間構成のあり方について示唆を得ようとするものである。このような目的のもとづき、次のような分

析手順を踏んで研究している。

1) 近隣活動の基盤となる道路や広場などのコモンスペースが計画的に整備された戸建て住宅地を選定する。これら居住地のコモンスペースを機能と形態から分類したうえで、その構成のあり方により住宅地を分類をする。

2) 住宅地の空間成型ごとに、居住者の活動、コモン利用の実態および近隣づきあいの状況を把握し、それらの対応関係を検討する。

3) 以上の分析より、戸建て住宅地におけるコモンスペースの空間計画の課題を明らかにする。

調査対象地としてコモンスペースが計画的に整備されている住宅地24地区を関西都市圏より選定した。これら24地区に対し、現地観察調査と、居住者に対するアンケート調査（留め置き、郵送による回収）を1996年11月および12月に実施した（表-1）。

2. 対象住宅地の概要と分類化

2-1. 対象住宅地の概要と回答者特性

公団、公社による住宅地が全体の7割を占め、残り3割は大手のハウスメーカーである。いずれも1980年代半ば以降に分譲された新しい住宅地であり、世帯数規模は95戸から10戸の範囲にある（表-2）。

調査の回答は、近隣生活の担い手である主婦に依頼しておりその結果、回答者は女性が7割で、その職業をみると主婦が56%、有職者が30%、年齢層は40歳以上60歳未満が中心である。世帯員数は3人または4人が半数を占め、2人と5人以上はそれぞれ2割前後である。高齢

者（65歳以上）のいる世帯は2割である。

2-2. コモンスペースの分類と特徴

居住地における諸活動の展開とコミュニティ関係をみるためにまず、地区がもつ空間条件としてのコモンスペースをその機能と形態によって整理、分類する。すなわち、交通系、広場系、緑地系、サービス系の4つの機能に分け、さらにそれらの形態によって8つに分類した（表-3）³⁾。

この分類でみる、対象住宅地の空間的特徴は、周辺緑地・植栽帯がいずれの住宅地にも整備され、ついで歩行者通路が85%と非常に高い割合で整備されていること、広場系コモンが地区の中心や小規模な住戸グループごとに配されている例が多いことである。

2-3. 住宅地の分類と特徴

次に対象地区を分類する。地区空間の利用はまず、広場系コモンの形態、配置が大きくかわると考え、その特徴から、往來型広場、コア型広場、囲み型広場に分類した。

往來型広場とは、道路の交差点上あるいは道路上のふくらみという、配置、形態上の特徴をもっている広場で、周辺住戸との結びつき関係はゆるやかである。コア型広場は、地区の中心に配置されている。囲み型広場は、先のコモンスペースの分類におけるコモンアプローチで、特定住戸とのつながりの強い広場である。以上の4つの広場の型のうち囲み型広場をもつ地区については、さらに地区内道路の有無で分け、広場をもたないタイプを加えて、合計5つのタイプに分類した（表-4、図-1）。図-2は、これらのタイプの典型住宅地のコモンスペースの配置、形態を示したものである。

構成タイプごとの特徴を述べる。

タイプ1は、もっとも世帯数規模が大きく、いずれも交通系コモンとして区画道路と袋小路道路、歩行者通路

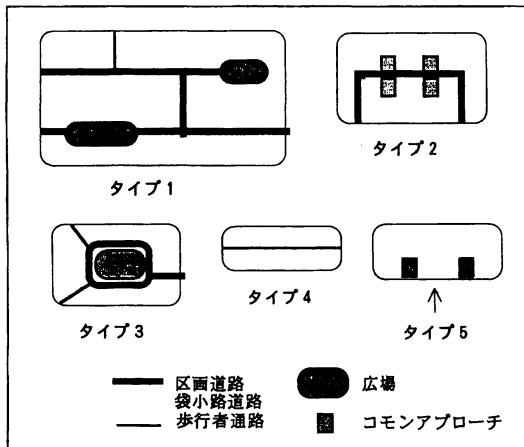


図-1 構成タイプのモデル図

表-1 調査概要

	配布数	回収数	回収率(%)	有効回答数
住都公団開発5地区	209	82	32.9	82
公社開発12地区	423	174	41.1	169
民間開発7地区	179	79	44.1	78
合計24地区	811	338	41.7	329

表-2 対象地区の概要

地区番号	所在	団地名	事業主体	用途地域	世帯数	専有地面積 (㎡/戸)	分譲開始年
1	和泉市	トリゲル和泉	住都公団	1中高層	70	157	92
2	三田市	北摂三田NT	同上	1低層	56	181~253	88
3	神戸市	西神NT	同上	1低層	29	不明	85
4	大津市	レークピア大津	同上	1中高層	28	228	88
5	香芝市	真美ヶ丘NT	同上	2住専	26	150	84
6	堺市	泉北NT	公社	1中高層	24	124~163	84
7	交野市	コモンシティ墨田	同上	2中高層	55	120	92
8	堺市	泉北NT	同上	1中高層	65	133	87
9	堺市	泉北NT	同上	1中高層	18	135	88?
10	三田市	北摂三田NT	同上	1低層	21	400~421	88
11	三田市	北摂三田NT	同上	1中高層	26	158	91
12	三田市	北摂三田NT	同上	1中高層	36	212	91
13	神戸市	西神NT	同上	1低層	26	241	89
14	神戸市	西神NT	同上	1低層	95	163	87
15	神戸市	須磨NT	同上	1低層	12	200	84
16	神戸市	須磨NT	同上	1低層	28	182	85
17	和歌山市	Sグリーンハム	同上	1低層	21	175	87
18	豊能町	新光風台	民間	近商	15	287	92
19	神戸市	六甲アイランド	同上	1住居	36	203	93
20	神戸市	六甲アイランド	同上	1住居	40	194	91
21	神戸市	六甲アイランド	同上	1住居	27	194	91
22	京都市	桂坂	同上	1住専	15	296~444	89
23	京都市	桂坂	同上	1住専	10	198~419	88
24	交野市	コモンシティ墨田	同上	1低層	38	不明	91

表-3 コモンの分類

機能	形態	機能	形態
交通	区画道路	広場	広場
	袋小路道路		コモンアプローチ
	歩行者通路		周辺緑地・植栽帯
サービス	駐車場	緑地	庭園・せせらぎ

の3つをもち、従来型広場を地区の中心部に配し、その他にも広場を2つ以上もっている。いずれも公的開発主体による。

タイプ2は、囲み型広場で形成される住戸群（クラスター）を区画道路でつないで地区を構成しているタイプである。区画道路はいずれの地区もループ状で通過交通の発生しにくい形状になっている。世帯数規模はタイプ1の半分である。公社による1地区をのぞくと4地区が同一のハウスメーカーが計画しているため空間構成上の類似性が高い。分譲開始年のもっとも新しい。

タイプ3は、コア型広場をもちループ型区画道路や歩行者通路によって住戸をつなぐ構成となっている。タイプ2と同程度の世帯数規模である。

タイプ4は、単一の交通系コモンのみで住戸をつなぐ構成で、1例をのぞいて並列形状となっている。広場系コモンはなく、5つのタイプ中もっとも小規模な住宅地のグループである。

タイプ5は、タイプ2と同様に囲み型広場をもつが、地区内道路によるクラスターの連結関係をもたず、クラスターは並列または背合わせの形で集し、直接地区外周公有道路につながる構成をとっている。分譲開始年がもっとも古く近年の事例はない。いずれも公的開発である。

3. 居住者のコモン利用とコモン構成

3-1. 居住者活動の分類と活動状況

居住者の活動をその性格によって日常活動と共同活動に分類し、共同活動はさらに近隣グループ活動（以下、近隣活動）と地区活動に分類し、分析した。

日常活動は、「日光浴」、「散歩」、「軽いスポーツ」、「子どもを遊ばせる」、「立ち話」の5項目について調査した。「立ち話」、「散歩」でコモンがよく利用され、タ

表-4 コモンの構成による地区の分類

構成タイプ	広場型	平均世帯数	平均分譲開始年	地区数
1	往来型広場	71	89	4
2	囲み型広場 (地区内連結型)	35	91	5
3	コア型広場	30	89	6
4	広場なし	16	88	4
5	囲み型広場 (外周直結型)	23	85	5

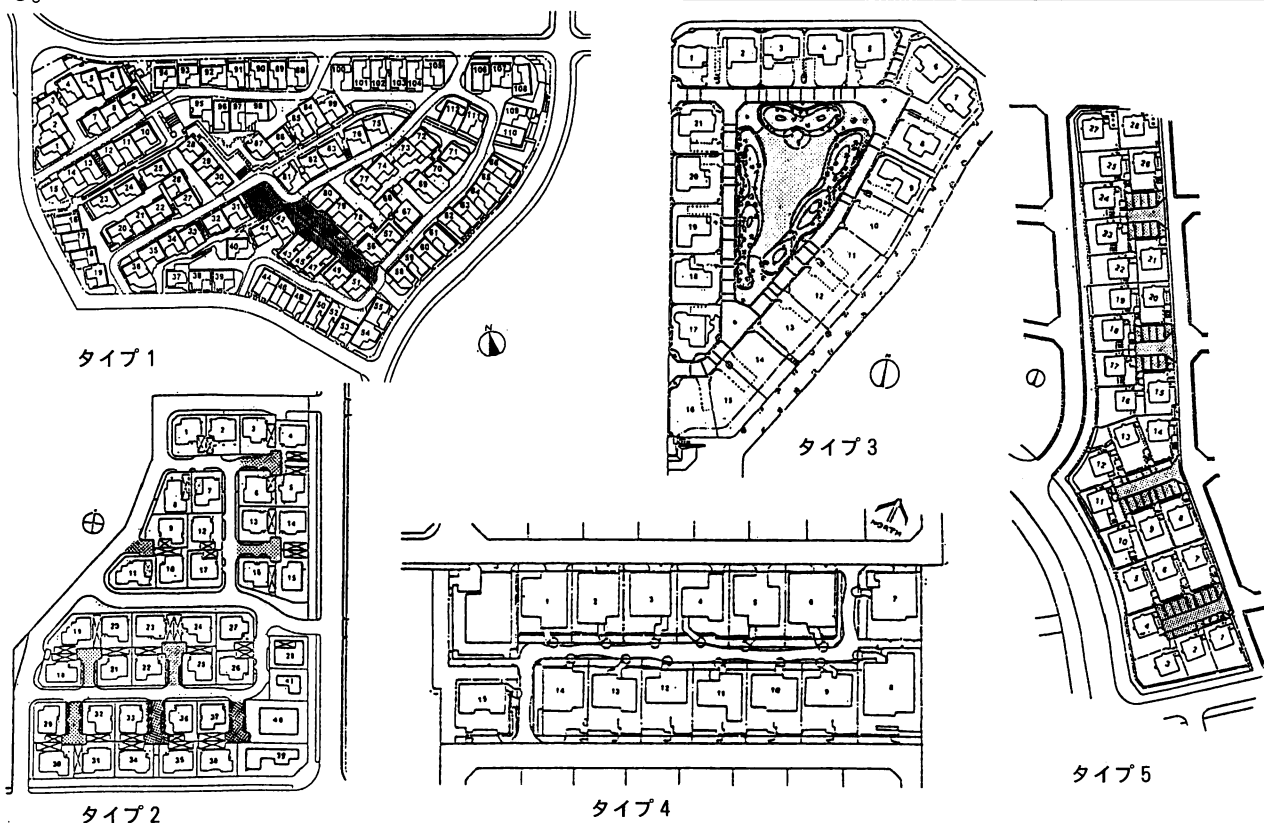


図-2 各構成タイプの配置図例

タイプ2で利用率が高い(図-3)。「子どもを遊ばせる」は、広場のない小規模な住宅地であるタイプ4と分譲開始後12年経しているタイプ5では少ない。

共同活動のうち、近隣活動としては生協活動、地区活動では屋外パーティが圧倒的に多い。共同活動に参加していると回答した人の割合が高いのはタイプ3であり、タイプ1がそれに続いている。タイプ5がもっとも少ない(表-5)。

日常活動の5項目のうちの活動の多い4項目(立ち話、散歩、子どもを遊ばせる、軽いスポーツ)および生協活動と屋外パーティの6種の活動について、よく利用されるコモンを構成タイプ別に示したのが図-4である。

活動ごとにみると、「軽いスポーツ」は、コア型広場をもつタイプ3とコモンアプローチをもつタイプ5で比較的多い。「子どもを遊ばせる」は、コア型広場をもつタイプ3がもっとも多い。「散歩」はループ状区画道路をもつタイプ2、「立ち話」はもっとも小規模なタイプ4がもっとも多い。

3-2. コモン利用からみたコモン構成の評価

表-5 共同活動の参加状況

タイプ	共同活動参加状況(%)
1	60.2
2	53.2
3	70.8
4	55.0
5	41.3

数値：各タイプの回答者合計に対する参加者の割合

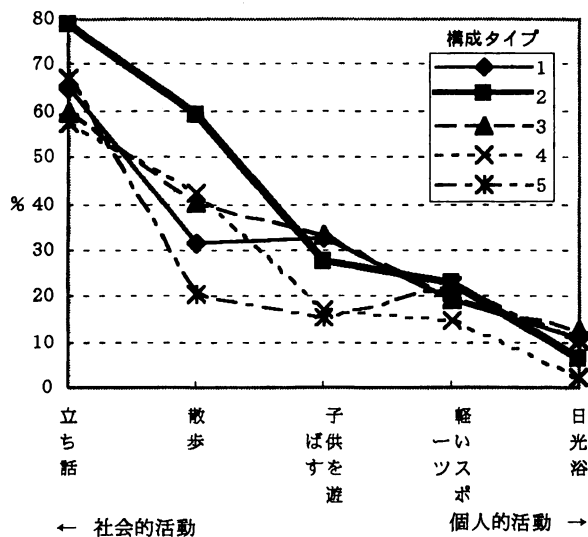


図-3 構成タイプ別にみた日常活動の状況

構成タイプ別に、これをさらに詳細にみる。

タイプ1では、日常活動、近隣活動において道路と広場は同程度に利用されているが、その利用度は他のタイプに比べると低い。地区活動になると広場がもっともよく利用されるが道路は利用されない。これは、広場が、世帯数規模に対応した一定の広さをもっていることが第一の選択要因であると考えられる。

タイプ2では、日常活動ではコモンアプローチが利用されることが多いが、屋外パーティには区画道路が圧倒的によく利用されている。これは、コモンアプローチはそれを囲む特定住戸間の準私的空間としての性格が強いため、より公的な空間としての区画道路が選ばれるからであろうと考えられる。

コア型広場をもつタイプ3では、広場が利用されることが多いが、区画道路の利用もタイプ1に比べると高い。これをタイプ1との比較でみると、通過交通のほとんど発生しない袋小路やループ型道路や歩行者通路によって構成される地区であり、道路の安全性がよく確保されていることによると考えられる。

歩行者通路か区画道路の単一交通系コモンで構成されるタイプ4は、タイプ2における区画道路と比較的よく似た利用曲線を示し、「散歩」や「立ち話」など日常活動のほか地区活動にもよく利用されている。

コモンアプローチのみで構成されるタイプ5は、「立ち話」の利用割合がきわめて高く、近隣の出会いの場となっていることがわかるが、コモンアプローチが駐車場との併用か車の出入り口になっていることから、利用内容に広がりは見られない。

以上の構成タイプからみたコモンの利用状況の概観から、次の3点が指摘される。ひとつに、コモンの空間的性格によって使い分けがされること、第二に、広場の道路との空間的分離の有無によって、広場の利用度の違いが現れること、第三に住戸アクセスの共通コモンによる連結の有無が、コモンの利用度に違いをもたらしているということである。

コモンの空間的性格による使い分けは、居住者活動の際の利用コモンに対する空間的要求の違いに基づいている。すなわち、日常活動は個人的なレベルの活動であり、利用される空間は住戸周辺または人との出会いのあった場所で展開される。また個人的な活動という性格上、一目を気にしないのでいられるなどの一定限のプライバシーも要求される。コモンアプローチは、日常活動におけるこのような要求に応えられる準私的なコモンとして利用が高くなっているとみられる。しかし地区活動への展開を考えると、コモンアプローチに代わってより公的なコ

モンのあることが必要になる。タイプ2では、コモンアプローチから準公的なコモンであり道路へと段階的に構成されることによって、居住者活動の多様な要求に応えている。これに対し、各コモンアプローチが地区外周公有道路に直接接続するタイプ5では、地区活動への広がりが十分に実現されていない。立ち話利用の多さにもかかわらず、表-3にみるように共同活動の参加が低いということは、そのことを示していると思われる。

第二に、広場の道路との空間的分離の有無は、広場の利用度に影響をもたらしている。往来型広場をもつタイプ1では、日常活動、地区活動のいずれをみても、5つのタイプ中広場の利用度はもっとも低い。往来型広場は区画道路上に配置されているために、広場上に通過交通が発生するという欠点をもっている。この点が他の広場

型との違いであり、往来型広場の利用を抑制している大きな要因とみられる。実際に、ヒアリングでもタイプ1での通過交通の問題が多く指摘されていた。

第三に、住戸のアクセスの共通コモンに向けられていることが、コモンの利用度を高めることに役立っていることである。タイプ4は、単一交通系コモンを中心にして小さな住戸数でまとまりをつくっている。このタイプでは、日常活動、地区活動のいずれもコモン利用度が高い。しかしそのなかで、歩行者通路の両側の2つの住戸列の一方が地区外周公有道路に向いている地区を取り出してみると、他の地区に比べてコモンの利用度が著しく低くなっている。日常のアクセスが共通コモンに連結されない住戸数が全体の半分に達するこの地区の例が示すように、住戸のアクセスを共通コモンに向けることは、

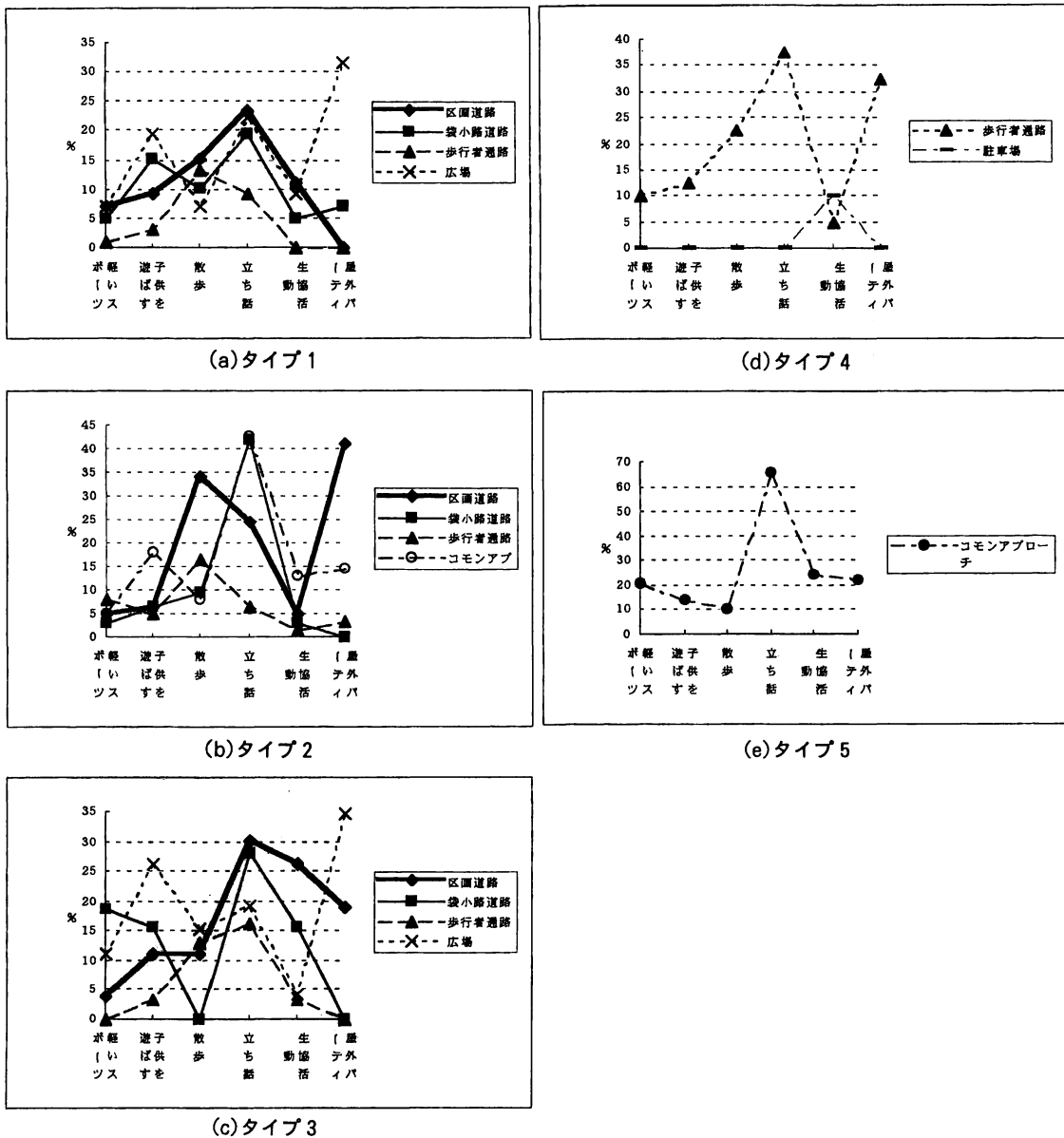


図-4 構成タイプ別にみた居住者活動の参加状況

居住者活動の広がりを支える重要な計画課題といえる。

4. 近所づき合いとコモン構成

4-1. 構成タイプ別にみた近所づき合いの状況

本節では、近所づき合いを支え発展させるコモンの条件を検討するために、近所づき合いを構成タイプとの関係で分析する。

地区内で互いの家にあがったり物の貸し借りができる、特に親しいつき合い戸数を構成タイプごとに示したのが図-5である。図-6は、つき合い関係の多いものを2つまで回答してもらったものである。

図-5からは、タイプ4は、世帯数をもっとも少ないタイプにもかかわらず、4戸以上および10戸以上のつき合いの回答が多い。次いでタイプ3のつき合いが多い。つき合い戸数が少ない、およびつき合いがないという回答の多いのがタイプ5、次いでタイプ1となっている。図-6でも、タイプ4でのつき合いが隣近所関係に集中していることがわかる。その他のタイプの住宅地でもだいたいにおいて隣近所のつき合いが一番多く、ほぼ2人に1人が隣近所のつき合いが他のつき合いに比べて多いと回答している。

4-2. 近所づき合いからみたコモン構成の評価

つき合い戸数のもっとも多いタイプ4は、つき合い関係でも隣近所のつき合いをあげる回答者がきわめて多い。つき合いの良さは特に、歩行者通路をはさんで住戸が内に向いている地区に顕著で、一方の住戸の列が外周公有道路に向いている地区でのつき合い状況はよくない。このことより、コモンをはさんで小規模数の住戸が向き合う空間構成が、緊密なコミュニティと日常活動や共同活動を育てる基盤になっているといえる。

タイプ4に次いでつき合い関係が良好なタイプ3のタイプ4と類似する空間の特徴は、平均世帯数規模が比較的小さいことであり、住戸がコア型広場やこれにつづく道路に面して緊密なまとまりを構成していることである。この2点がつき合い関係を高めている空間的要因である

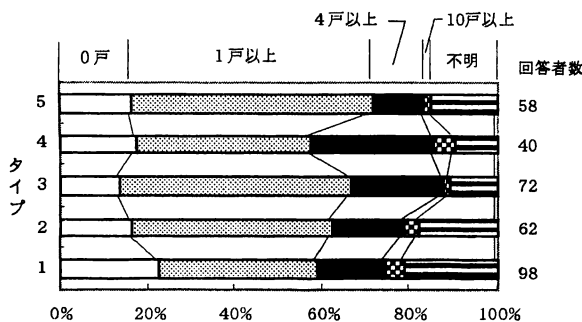


図-5 特に親しい付き合い戸数

といえる。

これら2つのタイプに対し、タイプ5は5つのタイプ中、つき合い関係はもっとも低い。このタイプの空間の特徴は、クラスター同士を結びつけるものが外周公有道路しかないことであり、なかにはクラスター同士がすべて背合わせになっている地区もある。クラスター同士を結びつけるコモンがないこと、いかにいえば、広場系から交通系へと段階的なコモン構成をもたない点が、他のタイプとの大きな相違点であり、これがコミュニティ形成の阻害要因のひとつであると考えられる。また、コモンアプローチがタイプ2のそれに比べると狭く、住戸居住者とコモンアプローチ利用者間のプライバシー保全が十分でない点も、つき合いの発展を阻害していると考えられる。1980年代、計画的戸建てとしてこのタイプの住宅地が公団によって先駆的に計画、供給されてきたが、90年代に入って供給されなくなっている。コミュニティ形成上の問題があることは、公団のヒアリングからでも確認しているところである。

次いでつき合い戸数の少ないタイプ1は、コミュニティ形成の良好なタイプ4、3との比較でみると平均世帯数が2倍以上と大きい。また、小規模の住戸数で集積的まとまりを形成するタイプ4、3に対し、タイプ1では広場が区画道路の交差上に配置されているなど、必ずしも住戸の集積的まとまりを創出するような配置になっているわけではないことが、近隣づき合いの薄さの要因になっていると考えられる。

タイプ2は、地区内つき合い戸数の傾向が中間にある地区であるが、日常活動はもっとも活発な地区である。ただし共同活動については5つのタイプ中、不活発な方にはいっている。この不整合の関係は、分譲開始より日が浅くそのため、平均未入居住戸が23%にもものぼる3地区が含まれていることが大きな要因になっていると考えられる。

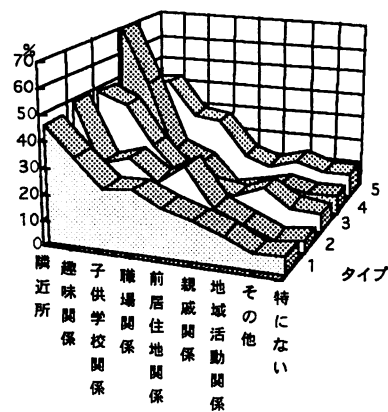


図-6 付き合い関係

5. まとめ

共同利用を促す空間的しくみとしてコモンが計画的に整備された戸建て住宅地を選定し、広場型から5つの構成タイプを導き出した。この構成タイプより居住者のコモン利用、近所づき合い実態を分析し、戸建て住宅地のコモン計画の課題について考察した。以下にまとめる。

1) 近所づき合いの基盤となるコモンは、住戸との結び付き関係が明確で、通過交通のないコモンである。住戸のアクセスは、コモンに向いていることが重要である。小規模住宅地では歩行者道路、より規模の大きい住宅地ではコモンアプローチがこのような条件をもち住戸のアクセスを取りまとめるのに適している。

2) 共同活動を支える空間的条件は、これらコモンによる住戸集合が有機的に連結されていることである。

本論は、コモンの利用実態分析にもとづき、コモンの空間計画に関する考察を行った。コモンをもつ住宅地における初期条件として、次にコモンの管理計画が重要となる。今後は、コモンの管理実態とその計画課題について考察する予定である。

謝辞

本調査にあたり、協力していただいた居住者の方々に感謝いたします。また、本論文は、谷口京子さん（当時院生）、中川啓子さん（当時学生）の調査研究の労があったことを記し謝意を表します。

引用文献および注

- 1) 佐藤俊一：戸建て住宅地“計画”を考える、石田頼房先生退職記念論文集、1996年
同：戸建て住宅地“計画”を考える（アメリカの住宅地計画に学ぶ）、住都公団住宅都市総合研究所調査研究期報、No.112,1997
- 2) 斎藤広子、八木澤壮一：共有地のある戸建て住宅地の特性と評価、都市住宅学15号、1996 AUTUMN
同：共有地を積極的に取り入れた戸建て住宅地の住環境とその管理についての居住者の評価、都市住宅学18号、1997 SUMMER
- 3) 5～6戸程度の住戸が取り囲んで共通のアプローチとしている小広場をコモンアプローチと名づけた。

参考文献

- 1) 住宅、中間領域特集、1983年11月
- 2) 住環境施設のコモンの所有、管理に関する研究、大阪市立大学住田研究室ほか、1984年3月
- 3) 居住環境における新しい共同空間、日本住宅総合センター、1993年
- 4) J. ゲール：屋外空間の生活とデザイン、鹿島出版会、1990年
- 5) 小林秀樹：集住のなわばり学、彰国社、1992年
- 6) 猪狩達夫、高山登：戸建て集合住宅による街づくり手法、彰国社、1990年
- 7) 前園百合子：共有地（コモン）の管理、保全の実態、家とまちなみ、住宅生産振興財団、1996年9月

Summary

This study is aimed to consider the common space planning which supports community community at detached housing area. The results are as follows: 1) The spatial condition of the common space which supports neighborhood association is to be separated from road and to be faced to the access of houses. 2) To support the joint activities, the collections of houses around the common space are connected organically.