

多摩ニュータウンにおけるαルーム付き住戸の現状と経年変化

正会員 ○ 高嶺 綾子*
同 松本 真澄**
同 上野 淳***

ニュータウン αルーム 集合住宅

1. 研究の背景と目的 戦後、日本住宅公団により住宅の大量供給がなされる中、多摩ニュータウン（以下:多摩N.T.）においても画一的な住宅が大量に建設されていた。しかし 70 年代後半から量から質への転換が図られるようになり、その中で新しいデザイン手法のひとつとして、1987 年に「αルーム」¹⁾付き住戸が誕生した。

「αルーム」とは、従来の nLDK 型の住戸形式にもう一つの部屋をプラスしたものであり、通りに面して街路景観の演出の一躍を担うと共に、居住者の多様な住要求に対応しようという計画意図のもとにつくられた。

そこで本研究では、外部への開放度について分析し、居住者が生活を豊かにする付加的スペースとしてどのように使いこなしているのかについて考察することによって、αルームの可能性及び活性化へ向けた知見を得ることを目的とする。

2. 調査概要

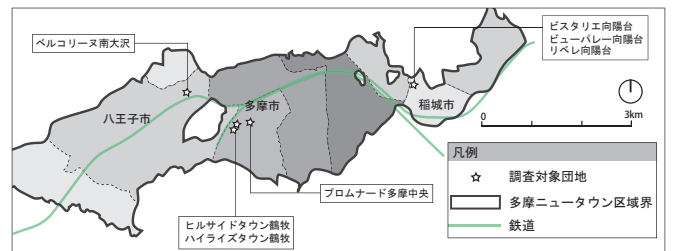
2.1 研究の構成 本研究は、αルームの現状を把握するため、始めに目視による外観観察調査（108 戸）を実施し、次にαルーム居住者へのアンケート調査（回答 27 戸）と訪問ヒアリング調査（5 戸）を実施した。さらに、15 年前に上野研究室の卒業研究で行ったαルームの使われ方調査結果²⁾と比較することにより、経年変化を分析した。

2.2 αルーム付き住戸の建築類型 αルーム付き住戸は、日常生活を行う一般居室とαルームという付加型居室の2つの空間に大きく分かれている。これらの位置関係に着目して、その建築形態を①動線上、一般居室と完全に分離された【離れ型】、②階層が異なる【2層型】、③やや分離された【突出型】、④一般居室とほぼ差異が見られない【重ね型】の4つの類型に分類した（図・1）。

2.3 調査対象住戸 多摩N.T. を対象とし、公団が供給したαルーム型の居室をもつ住戸を調査対象として選定した。7 団地、108 戸の内訳は、ベルコリーヌ南大沢（以下: B南大沢）27 戸、プロムナード多摩中央（以下: P T 中央）23 戸、ハイライズタウン鶴牧（以下: H a 鶴牧）26 戸、ヒルサイドタウン鶴牧（以下: H i 鶴牧）6 戸、リベレ向陽台（以下: L 向陽台）4 戸、ビューパレー向陽台（以下:

建築類型	定義	事例	事例数
①離れ型	αルームが一般居室部分と離れていて、階段や廊下等の動線でつながれているタイプ。		24
②2層型	1 層目にαルーム、2 層目に一般居室部分があり、階段でつながれているタイプ。		17
③突出型	αルームが一般居室部分から突き出しているタイプ。		33
④重ね型	αルームと一般居室部分から互いに重なりあっているタイプ。		28

図・1 αルーム付き住戸の建築類型



対象団地 (αルーム付き住戸) 戸数	建築類型				
	離れ型	2層型	突出型	重ね型	合計
ベルコリーヌ南大沢 (B南大沢)	●●	●●●●●●	●●●●●●		27
P T 中央	●●●●●●	●●●●	●●●●●●		23
H a 鶴牧	●●●●●●	●●●		●●●●●●	26
L 向陽台			●●●●		4
V 向陽台	●●●●			●	8
B 向陽台				●●●●●●	14
ビスタリエ向陽台 (B向陽台)				●●●●●●●●	14
合計	24	17	33	28	102

図・2 多摩ニュータウンにおけるαルーム付き住戸調査対象概要

V向陽台) 8 戸、ビスタリエ向陽台（以下: B向陽台）14 戸である（図・2）。このうち、H i 鶴牧の6 戸については、図面の入手ができなかったため建築類型と経年変化の分析から除外した。これらの対象住戸を建築類型別に分類して各団地の戸数を図・2 に示した。若干【突出型】が多いが各類型の事例は比較的均等に存在する。

3. αルームと外部空間の関係性

景観的側面からαルームの現状を把握するため、1) 表

出物、2) フィルターの有無と種類、3) 人の出入り、4) 夜間の明かりの4点を軸として外観の観察調査を実施した。ここでは、 α ルームと外部空間の関係性について述べる。

3.1 外観観察調査の観点 景観的側面から α ルームの現状を把握するため、目視による外観観察調査を実施した。そのうえで、 α ルーム周辺の表出状況、外部からの視線を遮るフィルター、 α ルーム玄関の人の出入り状況、夜間の住宅の明かり、これら4つの観点に基づき観察を行った。

3.2 外部への開放度による類型化 観察結果をもとに、 α ルームの外部空間への開放度を4つの観点から評価し、4タイプに分類した(図・3)。開放度の低い順に、【閉鎖型】、【半開放型】、【視覚開放型】、【開放型】とする。【閉鎖型】はフィルターで完全に閉じられたもの、【半開放型】は私的な用途でフィルターがあり、室内外の一部に表出があるもの、【視覚開放型】はフィルターがなく室内外とも状況がうかがえ表出が多いもの、【開放型】は店舗、教室などの用途でフィルターがなく外部利用が可能なものとする。

団地ごとの内訳をみると(図・4)、対象住戸108戸のうち、外部空間に大きく開放している住戸は[B南大沢]、[PT中央]に集中しており、それ以外の団地の多くは、【半開放型】、もしくは【閉鎖型】である。

全対象住戸の67%を占める【半開放型】においては、私

的な用途で用いられ、フィルターで閉じられた空間が多く見られたが、 α ルーム表層における植栽やオブジェなどの演出においてはある程度外部へ見せることへの意識が感じられ、街路景観の一部として一役を担っていると思われる。

3.3 開放度と建築類型の関係 開放度類型と住戸プランによる建築類型のクロス集計を行った(図・5)。「【開放型】」は「【2層型】」に多くみられ、私的空間と層を隔てた α ルームは開放的に使用しやすいと推察できる。しかし一方で生活空間と隔てることのできる「【離れ型】」、「【2層型】」、「【突出型】」では、少なからず閉鎖的な例も見られた。「【重ね型】」においては、「【半開放型】」が26/28戸(93%)を占め、プライバシーの問題上、外部に開くのは難しく、一般居室と同様の用途で用いられているケースが大半と考えられる。

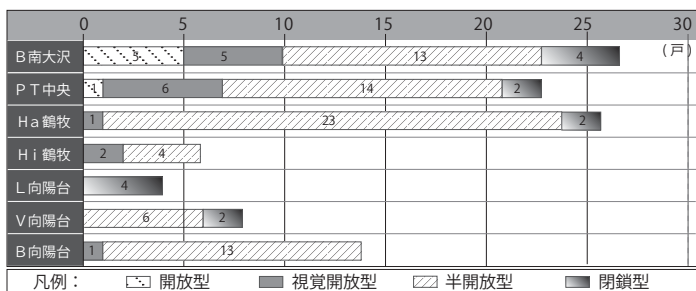
3.4 開放度の15年間の比較 1) 建築類型から開放度の経年変化をみると、どの類型においても変化なしが約半数を占め、「【重ね型】」では、83%が変化していない。 α ルームが比較的一般居室と一体化しているプランの「【重ね型】」では、居住者の生活スタイルの違いに関わらず、開放度に限界があるため、外観からの変化が読み取りにくいと考えられる(図・6)。

2) 開放度の変化の度合をみると(図・7)、「[B南大沢]」と「[PT中央]」においては開放度の高い【開放型】、【視覚

	外部への開放度			
	①閉鎖型	②半開放型	③視覚開放型	④開放型
用途	寝室、倉庫、物置、使っていない、など	子供部屋、書斎、寝室、ゲストルームなど	パーティールーム、サンルーム、アトリエ、オフィスなど	店舗、教室、塾など
フィルター*	あり	あり	なし	なし
人の出入り	なし	住民の出入りはある。	基本的に一般人は入れないが、場合により出入りも可。	基本的に誰でも自由に出入りできる。
事例数	H.6 H.21			
定義	フィルターによりほぼ完全に閉じられた閉鎖的な空間となっている事例。内部の様子は外部から全くうかがうことはできず、使用状態も分からないものが多い。	一般居室とほぼ同様の使い方がされているもの。かなり私的もしくは趣味的な空間として利用されているが、内外に多少の装飾は見られ、街路への配慮は感じられるが、表出レベルには差がある。	外部からの通行人の視線を十分に意識した空間づくりとなっていて居住者の個性を感じられる空間づくり。内部・外部ともに積極的な装飾がなされているケースが多い。	誰でも自由な出入りができ、内部の様子がよく伝わってくる。半公共的でオープンな空間となっているもの。
外観				

図・3 外部への開放度による α ルームの類型

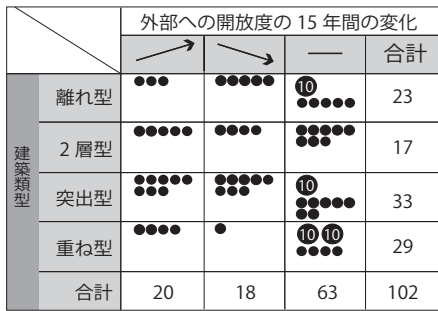
*フィルター:外部からの視線を遮るため設けられたもの。カーテン、ブラインドなど。



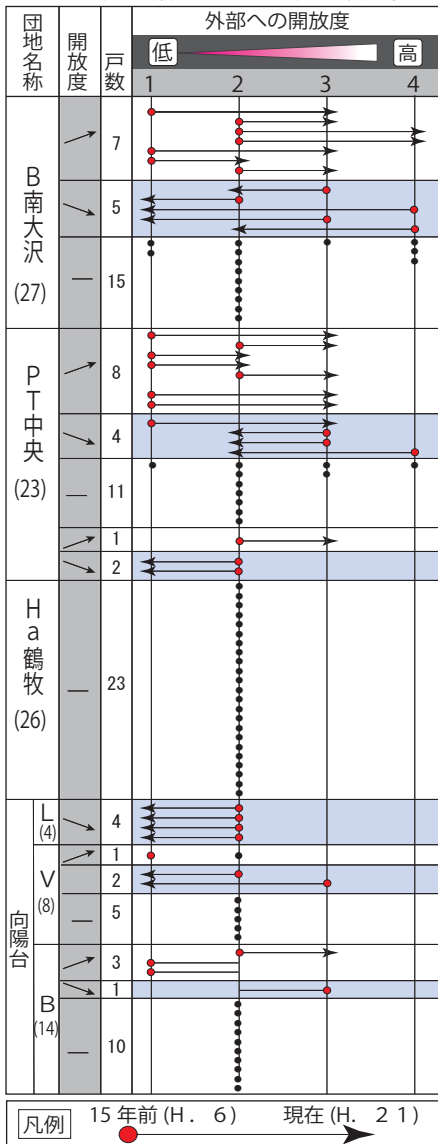
図・4 各団地における開放度タイプの分布

外部への開放度	建築類型					
	離れ型	2層型	突出型	重ね型	合計	
高						
外部への開放度	開放型		●●●●●	●	6	
	視覚開放型	●●	●●	●●●●●●●●	●●	13
	半開放型	⑩●●●●●●●●	●●●●●●●●	⑩●●●●●●●●	⑩⑩●●●●●●●●	68
	閉鎖型	●●●●●●●●	●●●●	●●●●●●●●		15
低						
合計	24	17	33	28	102	

図・5 開放度類型と建築類型の関係



図・6 建築類型からみた開放度の変化



図・7 各団地における開放度の変化

アンケート調査概要		B南大沢	PT中央	Ha鶴牧	Hi鶴牧	L向陽台	B向陽台	合計	
(入居年月)		S63-H.3	S62.3	H2.3, H3.3	H3.3, H4.3	S63.8	H4.3		
対象住戸数(アンケート配布数)		27	23	26	6	4	14	108*	
回答数		9	6	4	3	2	3	27	
回収率(%)		33.3	26.1	15.4	50.0	50.0	14.3	25.0	
回答者基本属性集計		入居時 H.21		入居時 H.21		入居時 H.21		入居時 H.21	
家族人数	1人	●	●	●	●	●	●	1	1
	2人	●●	●●	●●	●●	●●	●●	5	14
	3人	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	6	5
	4人	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	13	7
	5人以上	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	2	0
家族変化	変化あり	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	17	
	変化なし	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	10	
家族構成	単身	●	●	●	●	●	●	1	
	夫婦のみ	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	11	
	夫婦+子	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	10	
	片親+子	●●	●●	●●	●●	●●	●●	3	
	その他	●●	●●	●●	●●	●●	●●	2	
	20歳代	●	●	●	●	●	●	0	
	30歳代	●	●	●	●	●	●	1	
	40歳代	●	●	●	●	●	●	2	
世帯主年齢	50歳代	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	7	
	60歳代	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	10	
	70歳代	●●	●●	●●	●●	●●	●●	6	
	80歳以上	●	●	●	●	●	●	1	
	5年未満	●	●	●	●	●	●	4	
居住年数	5~9年	●	●	●	●	●	●	2	
	10~14年	●●	●●	●●	●●	●●	●●	7	
	15~19年	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	5	
	20~24年	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	9	

図・8 アンケートの回収状況と回答者の基本属性

* V向陽台は回収0件。

アンケート調査概要		B南大沢	PT中央	Ha鶴牧	Hi鶴牧	L向陽台	B向陽台	合計
回答数		9	6	4	3	2	3	27
呼び名	αルーム、フリースペース、多目的ルーム	●●	●●	●●	●●	●●	●●	7
	〇〇の部屋(息子、娘、親、お父さん)	●●	●●	●●	●●	●●	●●	6
	下の部屋、地下室	●●	●●	●●	●●	●●	●●	3
	教室、お店、アトリエ、書斎、寝室など	●●●●	●●	●●	●●	●●	●●	8
	無回答	●●	●●	●●	●●	●●	●●	3
利用者	いつも家族全員	●●	●●	●●	●●	●●	●●	5
	夫	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	13
	妻	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	9
	子供	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	5
用途	家族以外	●●	●●	●●	●●	●●	●●	3
	店舗、教室、塾など	●●	●●	●●	●●	●●	●●	2
	オフィス、アトリエなど	●●	●●	●●	●●	●●	●●	4
	個人の部屋、寝室など	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	20
	物置、不使用など	●●	●●	●●	●●	●●	●●	3
利用状況	変化あり	●●	●●	●●	●●	●●	●●	9
	変化なし	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	18
	ほぼ毎日	●●	●●	●●	●●	●●	●●	21
	週4、5回	●●	●●	●●	●●	●●	●●	1
	週2、3回	●●	●●	●●	●●	●●	●●	3
利用頻度	週末のみ	●●	●●	●●	●●	●●	●●	0
	平日1、2回	●●	●●	●●	●●	●●	●●	2
	ほぼ使っていない	●●	●●	●●	●●	●●	●●	0
利用時間帯	午前	●●	●●	●●	●●	●●	●●	2
	午後	●●	●●	●●	●●	●●	●●	2
	夜	●●	●●	●●	●●	●●	●●	6
	一日中	●●	●●	●●	●●	●●	●●	8
将来	特に決まっていない	●●	●●	●●	●●	●●	●●	5
	現在のまま変えない	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	23
	今は変えたい	●●	●●	●●	●●	●●	●●	1
	イメージがない	●●	●●	●●	●●	●●	●●	2
利用意向	特にイメージがなかった	●●	●●	●●	●●	●●	●●	5
	現在の使い方を考えていた	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	15
	現在と違う使い方を考えていた	●●	●●	●●	●●	●●	●●	6
居住意向	その他	●●	●●	●●	●●	●●	●●	1
	転居する予定があり、具体的な計画がある	●●	●●	●●	●●	●●	●●	0
	転居する予定であるが、具体的な計画はない	●●	●●	●●	●●	●●	●●	2
ずっと住みたい、または住んでもよい	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	19	

図・9 αルームの使用状況(アンケート調査)

開放型】の割合が高い。一方、15年を経た開放度の変化が大きく2~3レベルの変動も多くみられ、他の団地と比較して変化が激しいことがわかる。これは、居住者が変わることによる利用方法の変化が表層に現れやすい結果と考えられる。

4. αルームの居住者の実態 αルームの利用状況や居住者の意識・評価を把握するため、家族構成、居住年数、αルームの用途、利用目的、利用者、利用時間帯、今後の

利用意向、評価などについて、居住者にアンケート調査(戸別配布)を実施した。また、訪問ヒアリング調査の了解を得られた居住者を対象に、αルームの使い方、評価、使い勝手、購入動機、温熱・設備環境、αルームの演出方法などについてヒアリング、家具配置等のマッピング調査を行ったが、本編では割愛する。108戸の内27戸から得た回答の結果を以下に示す(図・8, 9)。

4.1 居住者の基本属性



図・10 αルームへの評価

1) 家族人数が減少傾向にあり、家族構成は、夫婦のみや親と子供から成る核家族が大半を占めている。

2) 世帯主年齢は50～70代、居住年数では10年以上の居住者が多く、入居当初よりも年齢層が高くなっている。

4.2 αルーム利用状況と居住者の評価

4.2.1 αルームの利用状況

1) αルームの呼び方に関しては、αルームの呼び方そのままに呼んでいる場合、利用者の名で呼ばれている場合、部屋の用途で呼ばれている場合、居室の位置関係から名付けている場合、などに分けられる。

2) 利用者と用途は、個人の部屋として利用しているケースが多く、[B南大沢]では利用人数が多く外部利用が可能である傾向がみられた。

3) 利用頻度に関しては、ほぼ毎日が最も多く、比較的活発に利用されており、時間帯に関しては、夜、一日中、もしくは決まっていないケースが多くみられた。

4) 利用意向については、入居当初から現在の使い方をイメージしていたとする回答は半数以上であり、これからも変えるつもりはないとの回答が多く、現在の利用方法に一定の満足感をもっていることが伺えた。

4.2.2 αルーム付き住戸への評価

1) 外部との関係性については、外部からの視線に対する意識をみると(図・10)、「気になるのでカーテンを閉じている」という回答が14戸(52%)と半数以上である一方、表出への何らかの配慮をしている居住者は半数以上であり、プライバシーを気にかけているが、「街に対して働きかけを

したい」という意識が読み取れる。

2) αルームに対する評価として(図・10)、住まい手の立場からは、「ライフスタイルに合っていて良い」、「積極的に工夫している」といった前向きな意見が多い一方、街の住民の立場からは、「閉鎖的な住宅が多く楽しくない」とする評価が多い。改善したいという考えがある一方で、実際にはそれが実行に移されていないという現状があることがわかった。

3) αルーム付き住戸の使い勝手に対する評価としては、間取り・広さに関しては好意的な意見が多い一方、αルーム自体への使い勝手の悪さを多くの人が感じていることがわかった。

5. 総括 本研究では、多摩N.T.において公団が供給したαルーム付き住戸を取り上げ、外観観察調査と居住者へのアンケート及びヒアリング調査を行った。

αルームには、街路に対して住宅を開放することで歩行者と居住者の相互交流を促すという意義と、住宅内に日常生活から切り離された空間を提供することで生活を豊かにする、という2つの意義があると考えられる。観察調査から、15年前と比較し開放度が下がり、街路に対する配慮に欠けた住戸が増加する傾向がみられた。しかし、居住者調査からは外部に対して閉鎖的な住戸も、生活空間としては生活スタイルに応じて有効に活用されているケースがあることがわかった。

街路景観に寄与し開放度を高めるには、人通りの多い場所に立地していること、生活の場である一般居室から切り離された建築形態であること、[B南大沢]のように営業権があること、などが重要な要素となっている。

また、αルームは、入居開始当初は抽選で居住者が決まりスケルトンの状態で供給されたが、20年以上が経過する中、中古での購入や賃貸化する物件も増えつつある。こうした中、今後αルームをより有効に活用していくためには、ハードの整備や維持管理、利用方法などについての情報や専門知識の提供が必要になっている。

注

1) 本研究では、「αルーム付き住宅」、「プラスワン住宅」、「まるち住宅」を総称し、「αルーム付き住戸」と定義している。

2) 高橋佐代子：集合住宅地における「付加型居室」に関する研究；都立大学建築学科の卒業論文：1994年

参考文献

- 1) 住宅・都市整備公団多摩ニュータウン事業本部、都市設計工房：多摩ニュータウン“都市環境デザイン”の系譜に関する調査報告書：1997年12月
- 2) UR都市機構：多摩ニュータウン開発事業-市域編I, II-：1993年

*住宅保証機構 修士(工学)

**首都大学東京大学院都市環境科学研究科建築学域 助教

***首都大学東京大学院都市環境科学研究科建築学域 教授・工博

Organization for Housing Warranty.

Assistant.Prof.,Graduate School of Architecture,Tokyo Metropolitan Univ.

Prof.,Graduate School of Architecture,Tokyo Metropolitan Univ.,Dr.Eng.