Kobe University Repository : Kernel

PDF issue: 2025-12-04

タウンハウス団地の住み手の改変行為による景観変容と居住者意識に関する研究 : 神戸市のタウンハウス団地における改変実態の分析を通して

三輪, 康一
末包, 伸吾
栗山, 尚子

(Citation)
日本建築学会計画系論文集,78(683):133-140

(Issue Date)
2013

(Resource Type)
journal article

(Version)
Version of Record

(URL)
https://hdl.handle.net/20.500.14094/90003103

【カテゴリーⅠ】

日本建築学会計画系論文集 第78巻 第683号, 133-140, 2013年１月
J. Archit. Plann., AIJ, Vol. 78 No. 683, 133-140, Jan., 2013

タウンハウス団地の住み手の改変行為による景観変容と居住者意識に関する研究

－神戸市のタウンハウス団地における改変実態の分析を通して－

A STUDY ON THE LANDSCAPE CHANGES AND THE CONSCIOUSNESS IN THE DWELLERS RE-BUILDING IN THE TOWN HOUSE ESTATES

Focusing on the analysis of re-buildings of the townhouse estates in Kobe city

三 輪 康 一*, 末 包 伸 吾**, 栗 山 尚 子***

Koichi MIWA, Shingo SUEKANE and Naoko KURIYAMA

The purpose of this paper is to clarify the landscape changes that are caused on the re-buildings by dwellers in the townhouse estates in Kobe city. We analyzed 8 estates in new towns in Kobe city, and we carried out the observation of the dweller's re-buildings and made the questionnaires for the dwellers about the motives of the re-buildings and the landscape in estates. The results are as follows : 1) There are many re-buildings in the cases and the amount differs from the development time, dweller's attributes, and the rules by the management associations. 2) The motives of re-buildings are classified in 3 types, as living demands, fabric oldness, design taste. 3) There is assimilate design to the total landscape at the beginning and dissimilate design to the living landscape.

Keywords : *Townhouse Estate, Residential Landscape, Living Landscape, Changes of Landscape, City of Kobe*
タウンハウス団地，住宅地景観，生活景，景観変容，神戸市

１．研究の目的と方法

１.１　研究の背景と目的

1970年代から80年代に，都市の低層集合住宅への関心が高まり，公営住宅や民間住宅で接地型，準接地型の低層集合住宅が数多く供給された。これらの住宅形式のなかでもタウンハウスと呼ばれる一連の住宅[注1)]は，一定の区画の団地において街区や街区内通路によって形成された敷地に，連棟型低層分譲住宅が配置され，共用空間（コモンスペース）を含む外部空間が一体的に計画されたもので，優れた住環境を形成してきた。しかし，供給後30年以上を経て，個々の住戸の修繕，増改築や建替えの需要が生じる時期にあり，現在，どのような改変が行われ，それによって景観の変化が生じ，それをどのように評価し誘導していくかなど，新たな課題がでてきている。

とくに景観の評価については，当初の計画的なデザインで統一されたタウンハウス団地の街並みを維持していくことと，その後の住み手が住要求に応じて住環境に手を加えていき，その結果，成熟した住宅地の生活景[注2)]を形成していくことの，二つの対極ともいえる論点がある。住み手による改変行為が，望ましい生活景の形成につながるか，あるいは当初の計画的な住宅地デザインを損なうことになるのか，その評価について方向性を見出すことが重要である。

本研究の目的は，神戸市のタウンハウス団地の専有部分の，住棟，住戸と外構について，当初と景観的に異なる住み手の改変行為の実態を確認し，その特徴を明らかにする。そして，その改変に関する居住者の意識とその要因を明らかにするとともに，団地の管理実態と改変の関係をヒアリングにより把握する。それらをもとにタウンハウス団地の景観への影響を考察するものである。その際，「計画的につくられた景観」の維持と，その後の「住み手の改変行為による景観変化（生活景）」の形成の２つの方向の論点に着目して実態と居住者の意識を考察していくものである。

１.２　既往研究と研究の位置づけ

まず低層集合住宅の共有領域を論じた研究[1)2)]，その経年変化に着目した研究[3)]がある。住宅地の維持管理に関しては，建築協定によるタウンハウスの維持管理を論じた研究[4)5)]，住宅地の空間形態と維持管理意識の関係を論じた研究[6)]がある。また接地型公営住宅団地の敷地内空間の使いこなし方から環境の維持管理の仕組みを論じた研究[7)]もある。しかしタウンハウス団地の住み手による改変を景観変化という視点から扱うものはまだみられない。なお生活景概念に関しては，その概念，論点を整理した論考[9)10)]を参考としている。

１.３　研究の方法と分析対象団地

神戸市のタウンハウス団地から抽出する分析対象団地について，団地の景観変容の原因となる住み手による改変行為を，現地での目視によって確認し，系統的に分析することで，改変行為の傾向と景観への影響を明らかにする。つぎに，上記の調査対象団地の居住者へのアンケート調査を実施し，改変行為についての居住者の意向について把握する。さらに，同じ対象団地の管理組合代表者への面接調査により，改変に対する種々のルールの実態を把握し，以上より景観への影響を考察する。

神戸市では住宅供給公社がニュータウンを中心に，タウンハウスとして分譲（後述のM28団地を除き専有宅地と専有住宅を個人が所有）の低層集合住宅団地を数多く供給し，その供給戸数は1970年から1987年にかけて3,269戸におよぶ。これらの一連のタウンハウ

本論文は2011年度日本建築学会近畿支部研究報告集の発表論文（参考文献11）に加筆・修正を加えたものである。
* 神戸大学大学院工学研究科　准教授・博士（工学）　Assoc. Prof., Graduate School of Engineering, Kobe Univ., Dr. Eng.
** 関西大学環境都市工学部　教授・博士（工学）　Prof., Faculty of Environmental Urban Eng., Kansai Univ., Dr. Eng.
*** 神戸大学大学院工学研究科　助教・博士（工学）　Assistant Prof., Graduate School of Engineering, Kobe Univ., Dr. Eng.

ス団地の開発過程は各団地の計画的特徴，採用した技法などから，始動期，発展期，成熟期の３つの時期に分けて考えることができる。住棟やコモンスペースの配置構成の年代的変化から各団地の景観的性格もこの３期の区分に応じて特色づけられるものである（表１）。

表１　神戸市住宅供給公社のタウンハウスの年代的特性

	始動期	発展期	成熟期
開発期間	1972～1976	1977～1982	1983～1985
事例	高倉台 13(1972 年) 高倉台 14(1972 年)	名谷 9(1977 年) 名谷 24(1979 年) 西神 2(1980 年)	研究学園 2(1983 年) 西神 18(1984 年) 西神 29(1985 年)
特徴	・連棟型 ・画一的団地配置 ・コモンスペース未発達 ・PC 構造 ・敷地面積約 100 ㎡	・連棟型 ・変化ある団地配置 ・充実したコモンスペース ・2×4 工法導入 ・敷地 110-140 ㎡	・戸建て型導入 ・コモンスペース減少 ・サイディング壁導入 ・ボンエルフ等導入 ・面積 140-160 ㎡

分析の対象団地設定にあたっては，代表的なタウンハウス団地事例が集中立地する同市須磨ニュータウン，西神ニュータウンのタウンハウス団地（24団地）について，事前調査（既存資料による団地属性データの分析，現地目視調査）により抽出するが，とくに前述の３つの開発時期を踏まえて，事例の立地分布，開発規模，開発手法，計画的特徴が顕著に表れている事例に注目し，それをもとに調査対象団地として，須磨ニュータウンから５団地，西神ニュータウン（西神住宅団地，研究学園都市）から３団地の計８団地を抽出した（表２）。抽出された団地の開発時期は1972年から83年のほぼ10年間に及んでいる。開発の規模は，5,500m²から15,000m²まで，住戸数では34戸から99戸までの幅がある。開発方式では，Ｍ９団地とM28団地が一団地指定，その他は道路位置指定による。とくに前者のうちM28団地は，共用部と住戸宅地を含む全敷地共有で，将来の住要求の変化に対応できるよう各住戸面積も広く設定され，また，団地の環境維持のための建築協定も締結している。

２．住み手による住戸の改変行為の実態

2.1　改変行為の分類

住み手による専用部分の住戸と外構の改変は，全面的な建替え（全改築）から建物や外構の軽微な修繕にいたるまでさまざまであり，景観に及ぼす影響も異なると考えられる。ここでは，開発当初から外観上変化している住み手による多様な改変行為を対象とし，表３のように，住戸と外構のそれぞれについて，その内容を分類した。

2.2　改変の実態

調査対象の８団地について，居住者の改変行為を現地での外観目視により判別し，前述の改変行為の分類にしたがって表４のように集計した。８団地全体では，建物の改変で団地景観に大きな影響を及ぼすと考えられる全改築（建替え）が９件確認された。これは量的には他の改変行為と比較していまだ多くない[注3)]。一方，付加は327件ともっとも多く，修繕・模様替えが127件，さらに，改築94件など，これまでに住み手による改変行為が数多く確認できた。

これを団地別に，その住戸数に対する改変行為の割合でみると，いずれも全改築（建替え）は全住戸の１割以内であり，改築，増築でも，おおむね全住戸の２割以内にとどまっている。ただ，改築のうち，M16団地の割合が９割ときわめて高い。付加では，M24団地でほとんど100％に近い割合で改変が行われ，S８団地やＧ２団地でも７割台，M16団地で５割台に達するなどかなり高い割合である。修繕・模様替えについても，Ｍ９団地で５割程度ある。総じて，開発時期では始動期と発展期の最初期に含まれる団地で改変の割合が高い傾向が読み取れる。外構では，全体的に付加が突出しており，なかでも，T13団地，Ｍ９団地，M16団地で９割以上の高い改変の割合で，これは，始動期から発展期の最初期の団地では外構未整備のまま供給されたため，入居者がそれぞれ独自に外構整備しているためである。なお，M28団地では建物，外構ともにその改変の割合はその種別に限らずいずれも極めて低い。これは次章で考察するが，

表３　改変行為の分類

	改変の種別	概要
建物	全改築(建替え)	建築物の全部を取り壊し元の場所に建て直すこと
	改築	建築物の一部を取り壊し元の場所に建て直すこと
	増築	既存建築物に建増しをして面積を増加させること
	付加	既存建築物に面積増なしに機能を付け足すこと
	修繕・模様替	劣化した部分を取り替えて機能を回復させること
外構	改築	外構の一部を取り壊して元の場所に建て直すこと
	付加	既存物に建増しをして機能などを付け足すこと
	修繕・模様替	劣化した部分を取り替えて機能を回復させること

表２　分析対象８団地の概要

団地略称	T13	M9	M16	M24	M28	S8	G2	G3
開発時期	始動期	発展期					成熟期	
事業年度	1972	1977	1978	1979	1980	1981	1983	1983
住宅団地	須磨 N・高倉台	須磨 N・名谷団地	須磨 N・名谷団地	須磨 N・名谷団地	須磨 N・名谷団地	西神住宅団地	西神住宅団地	研究学園都市
開発手法	道路位置の指定	一団地の指定	道路位置の指定	道路位置の指定	一団地の指定	道路位置の指定	道路位置の指定	道路位置の指定
団地面積	14378.13 ㎡	7178.47 ㎡	9671.72 ㎡	13175.41 ㎡	5495.06 ㎡	12001.41 ㎡	15389.40 ㎡	10716.77 ㎡
住戸数	99 戸	53 戸	72 戸	89 戸	34 戸	80 戸	87 戸	49 戸
敷地面積	102 ㎡/戸	92 ㎡/戸	94 ㎡/戸	105 ㎡/戸	96 ㎡/戸	107 ㎡/戸	116 ㎡/戸	163 ㎡/戸
床面積	72.0 ㎡	85.3 ㎡	84.0 ㎡	86.6 ㎡	98.0 ㎡	88.1 ㎡	95.1 ㎡	96.8 ㎡
土地所有	各戸敷地専有	各戸敷地専有	各戸敷地専有	各戸敷地専有	全敷地共有	各戸敷地専有	各戸敷地専有	各戸敷地専有
特徴	公社初の事例 PC 工法 外構未整備	2×4工法導入 広場型コモン導入 外構未整備	架空線地下埋設 外構未整備	外構整備済供給	広場型コモン完成 集中駐車場 架空線地下埋設	沿道型コモン移行 戸建志向開始 サイディング採用	全戸南面配置 戸建志向 ボンエルフ採用	戸建志向強化 コモン減少
配置図								

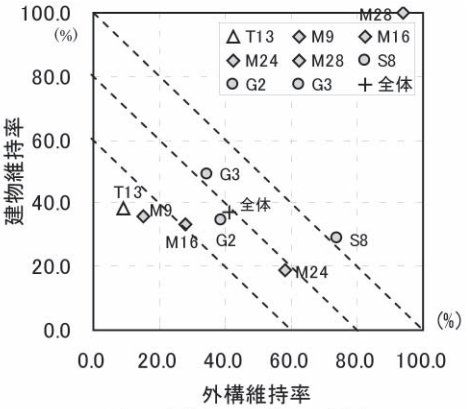

図１　団地別建築物と外構の維持率

全敷地共有の開発方式や，建築協定による維持管理の仕組みによるものと考えられる。ここで，当時からどの部位も改変のない住戸数の団地総住戸数に対する割合を「維持率」と定義し，団地ごとに改変に関する維持率と外構の改変に関する維持率を集計し，図１に示した。ここから始動期（T13）や発展期前半（M９，M16）の団地で維持率が低いことがわかった。

改変種別ごとにその対象の部位をみると，建築物の改変のうち，改築では，玄関部分の改築が極めて多い。玄関は住宅の顔となる部分であり，玄関まわりのデザイン的な変更が多くみられる改変がなされている。付加では，ひさしの付加，さらに１階または２階のバルコニーの新設などが主であり，もともとの設計にはなかった開口部のひさしやバルコニーが住生活の要求に応じて付け加えられているといえよう。増築では，１階の部屋の増築が28例みられた。修繕・模様替えでは，玄関扉の付け替えがもっとも多く，ついで壁の補修・塗り替えが多い（図２）。また，外構の改変のうち，改築では，門扉，前庭や玄関まわりの舗装，付加では，門扉の設置，駐車スペースの屋根の設置，物置の設置などが多くみられる。修繕・模様替えでは事例は少ないが，門扉，舗装がその対象となっている（図３）。

表４　団地別改変行為の種類別件数

	住戸数	建物の改変					外構の改変		
		全改築	改築	増築	付加	修繕模様替	改築	付加	修繕模様替
全体	563	9	94	47	327	127	25	436	6
	100.0	1.60	16.70	8.35	58.08	22.56	4.44	77.44	1.07
T13	99	0	15	16	44	34	5	133	1
	100.0	0.00	15.15	16.16	44.44	34.34	5.05	134.34	1.01
M9	53	6	6	4	12	31	1	73	0
	100.0	11.32	11.32	7.55	22.64	58.49	1.89	137.74	0.00
M16	72	0	65	2	40	17	0	67	0
	100.0	0.00	90.28	2.78	55.56	23.61	0.00	93.06	0.00
M24	89	0	6	8	88	41	12	34	3
	100.0	0.00	6.74	8.99	98.88	46.07	13.48	38.20	3.37
M28	34	0	0	0	0	0	0	2	0
	100.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.88	0.00
S8	80	0	2	3	62	0	2	19	0
	100.0	0.00	2.50	3.75	77.50	0.00	2.50	23.75	0.00
G2	87	0	0	10	63	3	3	59	1
	100.0	0.00	0.00	11.49	72.41	3.45	3.45	67.82	1.51
G3	49	3	0	4	18	1	2	46	1
	100.0	6.12	0.00	8.16	36.73	2.04	4.08	93.88	2.04

注）上段：改変件数（件），下段：住戸数に対する割合（%）

３．タウンハウス団地居住者の改変への意向

3.1　アンケート調査の概要と回答者の属性

調査分析団地の居住者を対象としたアンケート調査を行い，住戸の改変・更新に関するニーズとその動機，団地の景観に対する配慮の意識を把握する。アンケート調査は2010年８月に実施した。対象団地の全戸が対象で，調査員の訪問配票回収方式（留置自記式）とし，主な調査項目は，居住者による住戸周りの個別の改変へのニーズなどである。表５に調査票の配布回収状況を示す。回答者の年齢構成をみると，全体では60歳代から70歳代までが約６割を占め，団地別には開発時期の古いものがより高齢化の傾向にある。世帯構成

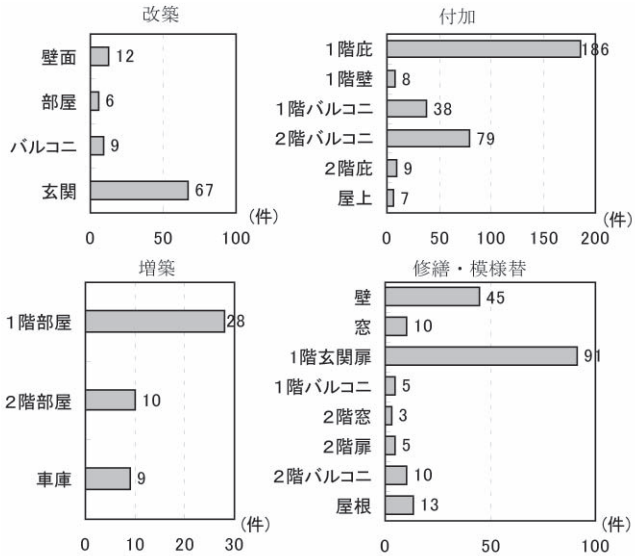

図２　建築物の改変形態別改変の内容

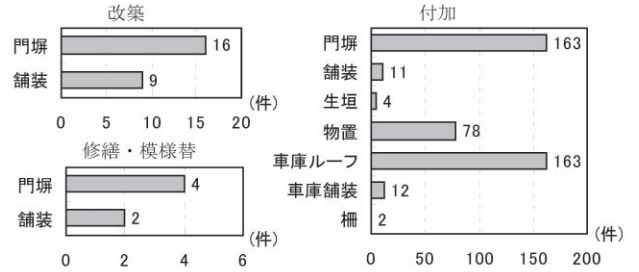

図３　外構の改変形態別改変の内容

表５　団地別アンケート調査票配布・回収状況

団地名	対象戸数	配布数	有効回収数	回収/対象戸数（%）	回収数/配布数（%）
T13	97	46	45	46.4	97.8
M9	52	37	23	44.2	62.2
M16	70	32	29	41.4	90.6
M24	87	56	35	40.2	62.5
M28	34	22	18	52.9	81.8
S8	79	46	34	43.0	73.9
G2	87	42	38	43.7	90.5
G3	41	21	20	48.8	95.2
全体	547	302	242	44.2	80.1

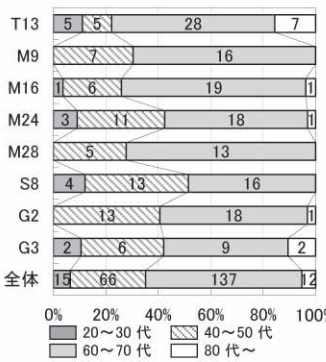

図４　回答者の年齢構成（%）

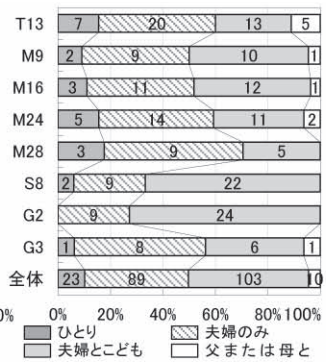

図５　回答者の世帯構成（%）

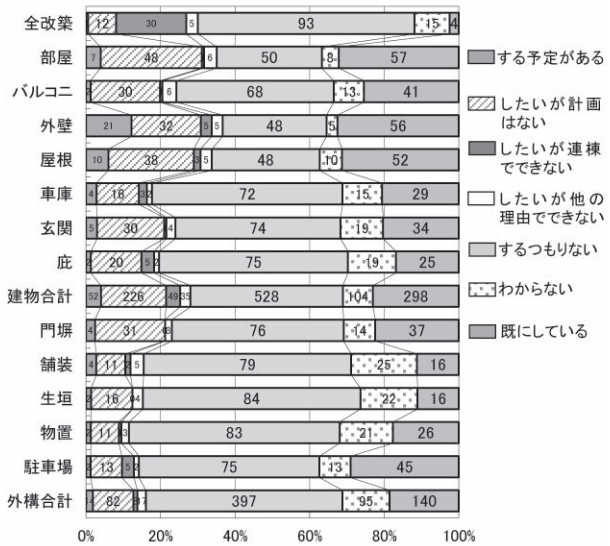

図６　居住者の改変の意向（%）

でも，全体では核家族がほとんどを占めるが，開発時期の古い団地では，夫婦のみの世帯の割合が高い傾向にある（図４，５）。

3.2　改変の意向

まず，建物と外構について，要素ごとの改変の意向や予定についての回答を図６に示す。改変の意向を全体でみると，「する予定がある」が4.0%，「したいが計画はない」17.5%，「したいが連棟でできない」3.8%などと，改変希望を合わせると28.0%に達している。これは，今後，改変の可能性が，潜在的なものも含めて多くあることを示している。また，すでに「改変した」が23.1%ある。一方，「改変するつもりはない」は40.9%を占めている。同様に外構全体では，「したいが計画はない」10.9%など改変意向が合計で16.1%となっており，全体的に改変意向は建物のそれより少ない。

これを要素別にみると，全改築（建替え）で「改変したいが連棟のためできない」という意見が他の部位よりも圧倒的に多く，タウンハウスの連棟形式が建替えを抑制する空間の共有性ともいうべき性格をもつことがわかる。「既にしている」という改変の実績については，部屋，バルコニー，外壁，屋根で多く，また外構では駐車場で多くなっている。この傾向は，先にみた現地調査の結果とも合致している。なお，外壁や屋根について「既にしている」に加えて「改変する予定がある」が多くなっているのは，団地の全体または一部の住棟で定期的に塗り替えを行っているところもあるためである。

以上の改変意向の項目のうち，「改変する予定がある」「したいが計画はない」「したいが連棟でできない」「したいができない」を，改変希望としてまとめ，この改変希望を，年齢や世帯構成別にみた。先にみたように，改変の部位によって差異があるものの，年齢との関連では，全体的な傾向として，20～30歳代，40～50歳代の改変希望の割合が高く，60～70歳代，80歳代以上と年齢が高くなるにつれて改変希望の割合が低くなる傾向にある。若い世代ほど環境に対する改善意向が旺盛であるといえよう（図７）。世帯構成との関連では，改変したいと回答した割合は，夫婦とこどもの一般世帯で高く，単身世帯では相対的に低くなっている（図８）。また，団地属性と改変行為の関係では，全体的にみて発展期末のＳ８団地，成熟期のＧ２団地やＧ３団地などで改変希望が高く，これは，先にみた改変の実態のように，始動期の団地では，すでに多くの住戸で改変を行っていることから今後は，発展期，成熟期の団地に改変需要が移行していることが考えられる。なお，建築協定のあるM28団地と，ほぼ全戸に変容がある始動期のT13団地，発展期最初のＭ９団地では，今後の改変の意向は低いことがわかる（図９）。

3.3　改変の動機

改変を行った動機は多岐にわたる（図10）が，全体でみると「住宅の老朽化」を動機とするものがもっとも多く，ついで「機能の付加」また「デザイン」を動機とするものもかなりある。部位別にみると，改変動機に一定の傾向がみられる。まず全改築では，「老朽化」に加えて「日当たりや通風」「住戸の狭さ」「バリアフリー」など複数の要因から住環境上の改善のため，住戸プランの全面的な改変を必要とする場合があり，結果として建替えにいたっていると思われる。部屋の増築についても，全改築と同様に，複数の動機による傾向があるが，とくに，「機能付加」「狭さ」「家族の変化」などの動機が顕著である。また，バルコニーや車庫，外構の駐車場では，「機

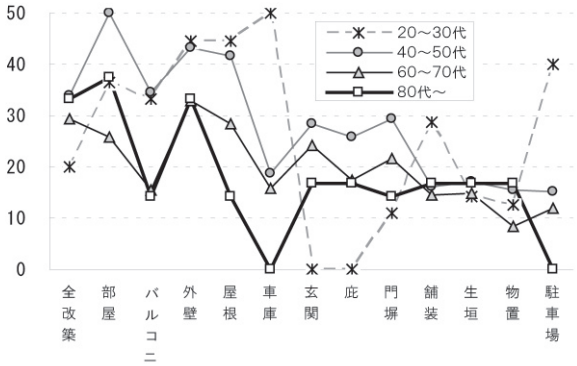

図７　年齢階層別にみた改変希望の割合（%）

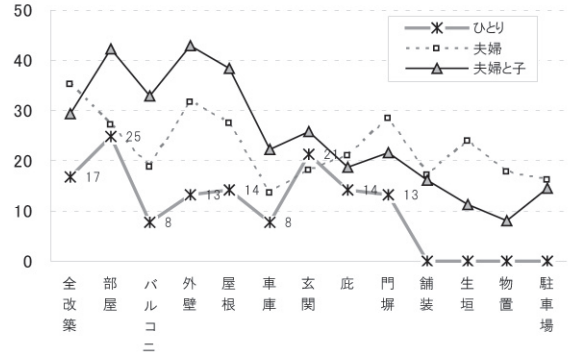

図８　世帯構成別にみた改変希望の割合（%）

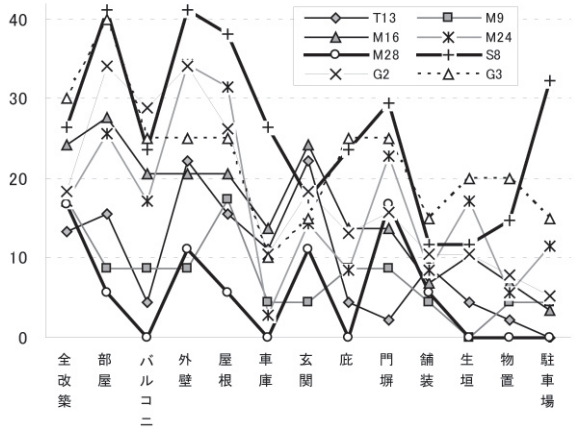

図９　団地別にみた改変希望の割合（%）

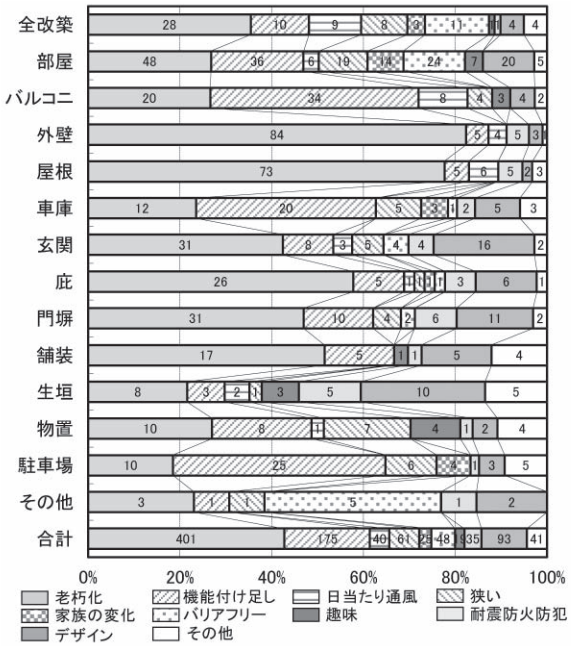

図10　居住者の改変の動機（%）

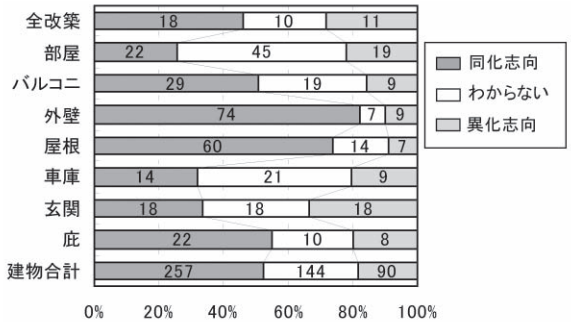

図11　建築物の改変のデザイン傾向（%）

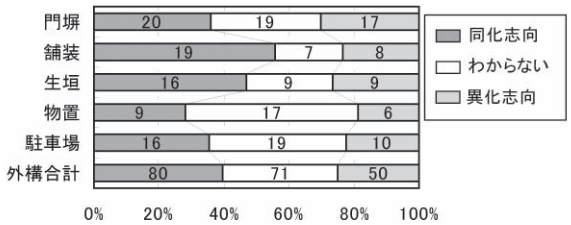

図12　外構の改変のデザイン傾向（%）

能付加」が大きな動機となっており，当初の設計では設置されなかった部位などについて，新たな機能を付け加えている。これらは第１の動機タイプで，居住者の継続的な生活のなかから生まれた「住要求」が主な要因である。第２の動機タイプは，外壁や屋根の改変で，「老朽化」が突出した動機となっており，補修や模様替えなどとして対処されている。第３のタイプは，玄関や外構のうちの門扉や生垣などにみられる改築のケースで，動機として「デザイン」が比較的大きい。これは，むろん「住要求」や「老朽化」が引き金になっている場合もあるが，実行上の要因として，居住者の個性や好みを反映した「デザイン」要因が働いているものと考えられる。

3.4　改変におけるデザインの同化と異化

居住者の改変行為に関する意向のうち，タウンハウス団地の景観デザイン面について，各部位の改変に際し，デザインを周辺に合わせるか，周辺と異なり差別化するかという点についてたずねた（図11，図12）。ここでは，周辺に合わせる「同化」と周辺と異なるデザインを志向する「異化」の対極的な意向がみられた。そして，この相対する傾向は，改変の対象部位によって明瞭な傾向がみられる。

建物の改変では，同化を志向するものは外壁，屋根の改修であり，異化を志向するものは玄関の改修で，全改築もその傾向がある。外構では異化を志向するものが舗装，門扉や生垣の増設などである。建物の屋根や外壁などの部位で同化の傾向が多くみられたことは，屋根や外壁が隣接住戸と連続しているために，同化のデザインがやむをえない，あるいは同化が望ましいという意向に起因していると解釈される。一方，異化の傾向は，住戸の玄関や外構のように個々の住まい手の個性を表現できる住戸の顔の部分に向けられている。また全改築については，異化よりも同化の傾向が勝っているものの，異化を志向する割合は他の部位に比べてもかなり高いことがわかる。これから，居住者は，総じてはタウンハウスという集合形式の性格を踏まえた改変の判断を行い，またその意向をもつと考えられる。

3.5　タウンハウス団地管理組合の改変への対応

調査分析団地の管理組合に対して，管理に関する取り決めの有無，個々の住戸に関わる改変行為・個別更新についての考え方についてヒアリングを実施した。また，管理組合規約についての分析も併せて行った。ヒアリングの対象者は，管理組合理事または理事経験者で実施時期は2009年11月および2010年11月から12月である。

調査分析団地のすべてで管理組合がつくられている。供給側の住宅供給公社は分譲時に管理規約の雛形を組合に提示し，各管理組合が規約を策定，運用する仕組みである。ただ，改変行為への管理組合の対応として，規約等に明文化した規定をもつのは，主に外壁の塗り替えと増改築で，管理規約に明示されていないものや，個人の自由とする場合，棟単位での協議，総会での協議など，団地によりさまざまである。このうち，外壁の塗り替えについては，まず団地全体で一斉に塗り替えを積立金によって実施し，団地としての色彩の統一に寄与するものがあり，事例ではT13，M28，S８団地で実

表６　団地別管理組合の改変への対応（ヒアリング結果）

団地	管理組合*1	管理規約建築協定*2	管理費修繕積立費*3	管理組合の改変への対応	
				全改築・増改築	付加・修繕・模様替え
T13	○	◎ —	● ○	・構造上全改築は困難 ・増築は延床面積が少ないこともあり特に問題なく自由に実施	・陸屋根改築は各戸で実施 ・積立費により10年ごとに外壁の塗替え実施（以前は同色で行われていたが近年色が様々に）
M9	○ 5	◎ —	● —	・建替え案は総会で協議し，個別に議論する	・壁塗り替えは各戸で自由 ・駐車ルーフは隣近所の了解を得て設置
M16	○	△ —	— —	・建替え等は個人が自由にできる	・塗り替え等は個人が自由に実施できる
M24	○ 7,8	△ —	— —	・増改築は住棟（隣近所）との協議で実施する ・全改築はしにくい	・壁の塗り替え等は住棟（隣近所）での協議で実施する
M28	○ 5	◎ ○	● ○	・景観上問題となるため，総会で判断する ・建築協定の規定に従う	・外壁塗り替えは10年ごとに団地全体で行う ・塗装積立金はH6発足
S8	○ 5	◎ —	● ○	・定まっていない	・壁，屋根の塗装は積立費により5年ごとに団地全体で実施する
G2	○ 6	△ —	● —	・増改築は棟ごとに協議している	・壁塗り替えは棟ごとに協議する．今まで1～2回実施している
G3	○ 5	◎ —	● —	・全改築は棟ごとに協議して実施する ・増改築は各自で自由	・壁塗り替えは各自で任意に実施し，景観は考慮されず自由にしている

*1　○：管理組合の有無（数字は役員人数）
*2　△：改変について制限事項の記述なし，◎：改変に関して制限事項の明示あり
　　○：建築協定の締結の有無（下段）
*3　●：管理費（上段），○：修繕積立費（下段）の有無

表７　M28団地における環境管理関係規定の内容

対応	所有別	管理規約	建築協定
禁止	専有物	用途変更	共同住宅・寄宿舎以外の利用
		土地・建物の使用権分離	－
	共有物	分割請求	個人使用
		単独処分	－
		通常の用途以外の使用	－
許可	専有物	－	建物の外部よりの修理
		－	屋根の葺き替え
		－	外部の塗装
		－	外部模様替え工事
		－	増改築
		－	建て替え
	共有物	－	模様替え
		－	フェンス設置
届出	－	境界物の補修・形状変更	－

施されている。また住棟ごとに話し合い一斉に実施するものでは，住棟ごとに同一の色彩への改変と，異なる色彩への改変がある。T13団地は同一の色彩が規約で定められているが，近年では必ずしも同一色ではない。M24団地でも住棟ごとの塗り替えが行われているが，規約明示でなく，異なる色彩への改変がみられる。さらに，改変についての規定がなく，各住戸が任意に行うものがある。G３団地では各住戸で塗り替え時期が異なり同一色相でも濃淡の違いが明瞭にみてとれる。増改築に関して総会で協議が行われるのは，M９団地とM28団地の２団地である。全改築に関する記載はG３団地のみであり，棟ごとの話し合いで実施を決定してもよいとされている。その他の改変行為については，ルールはなく，隣近所の了承だけを得て，各自で自由に改変を行っているという現状である（表６）。

このうち，全敷地共有のM28団地では，管理規約において土地の共有持分の割合を定め，所有する住宅の土地と専用庭の専用使用権を設定し，土地と建物の用途を制限している。さらに，建築協定でも現状変更について規制を設けている[注4)]（表７）。これらのルールについての住民意識を先のアンケート結果からみる。まず，団地ごとに求めるルールのあり方では，全体的に「方針，例示を示す程度で各自の自覚に任せる」に意見が集中しているなかで，M28団地では「住民相互の協定を結ぶなど，きっちりした規則を定めて，住民自身が運用するルールをつくるべき」という意向の割合がもっとも多い（図13）。また現在の管理規約などの認知度をみてもM28団地では，他と比較して認知度が高いことがわかる（図14）。これらの規定の実質的効果と敷地共有の仕組みと規定に関わる住民の共同体意識が先にみる改変実態の少なさの大きな要因と考えられる[注5)]。

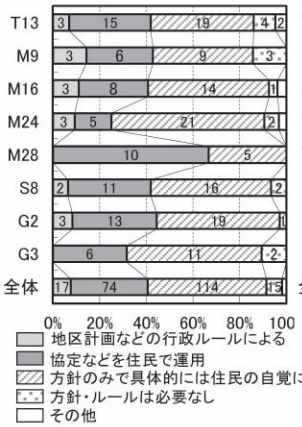

図13　改変へのルールのあり方

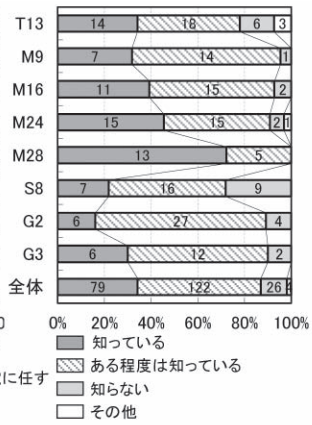

図14　管理規約等の認知度

４．改変行為のタウンハウス団地景観への影響に関する考察

以上の改変が及ぼすタウンハウス団地の景観への影響を，開発当初の計画的団地のもっていた一体的，統一的なまちなみデザインを減じるものとして捉える視点と，改変を居住者の生活要求のなかから必然的に生じた環境への作用として捉え，その結果生まれる景観，すなわち生活景の形成の視点の，２つの視点から考察していく。表８は改変行為の発生要因とデザイン傾向を改変形態別に整理したものであり，図15ではそれに対応する主な事例をとりあげた。

全改築は住棟を切り取って戸建てに改変するもので，同化のデザイン，異化のデザインの如何にかかわらず，タウンハウス本来の空間的構造を変えてしまうことになる。住宅の位置，形態，材料，色彩が周辺と異なり，当初の計画的景観を損ない，同時に生活景としても空間の共有性に反して集住の景観そのものが失われる危惧がある。玄関の改築には，概して異化のデザインにより住み手の好みや生活スタイルが表れる。主に玄関扉，庇の付け替え，ポーチの改修など部分の改変にとどまり，当初の団地の統一された景観への影響はそれほど大きくない。玄関部分が居住者の個性を表すことから，生活景形成の可能性が十分ある。建物の増築・付加のうち，部屋の増築は前庭あるいは後庭を削って増築されるが，住棟の構成が大きく変化し，まちなみに影響するため，当初の計画的な景観を阻害する恐れがある。庇は景観の要素としては規模も小さく，同化デザインの志向も比較的あり，形態もほぼ類型的であることから全体の計画的景観からみれば大きな影響はない。バルコニーも庇とほぼ同様であるが，過度に異質な形態，色彩は計画的景観を損なう。壁の塗り替えは，同化デザイン志向により団地全体や住棟単位での計画的補修が行われる場合には計画的景観は維持される。しかしときには，個々の住戸の恣意的な色相，彩度での塗り替えが住戸ごとに行われる異化のデザイン事例もいくつかみられ，生活景の表

表８　改変行為の発生要因と景観への影響

	改変形態	主な要素	主な改変要因			デザインの傾向		景観への影響	
			住要求	老朽化	デザイン	同化	異化	計画的景観維持	生活景の形成
建築物	全改築		○	○		○	○	当初の連棟による統一的景観が失われる	集住形式としての生活景が失われる
	改築	玄関		○	◎		◎	基本構造が変化しなければ住棟の統一性は保持	個性の表現による生活景の可能性が十分ある
	増築・付加	部屋	○			○	○	住棟の構成が変化し統一性が失われる恐れがある	デザインが住戸と調和していたら可能性はある
		庇	○	◎		◎		基本構造が変化しないので住棟の統一性は保持	一定枠内で個性の表現により生活景の可能性あり
		バルコニー	◎			◎		過度に異質なデザインであれば統一性は失われる	一定枠内で個性の表現により生活景の可能性あり
	修繕・模様替	屋根壁塗替		◎		◎		周辺と大きく異なる色相彩度であれば失われる	一定枠内で個性の表現により生活景の可能性あり
外構	改築	門塀	○	○	◎		○	過度に異質なデザインでなければ統一性は保持	個性的なデザインにより生活景の可能性がある
	付加	門塀			◎		◎	過度に異質なデザインでなければ統一性は保持	個性的なデザインにより生活景の可能性がある
	修繕・模様替	駐車ルーフ	◎				○	屋根の素材が目立つため統一性がやや失われる	類型的な既製品設置は生活景形成に寄与しない

●主な改変要因：○主な改変要因，◎特徴的な要因
・住要求：住民の住生活要求による必要な物理的改善としての要因
・老朽化：住宅の外壁，屋根等の老朽化への対応としての要因
・デザイン：玄関や門扉などを好みに応じて個性的に改装しようとする要因
●デザイン傾向：○主なデザイン傾向，◎特徴的なデザイン傾向
・同化：改善時に隣接するまちなみに調和させようとする住み手の意向
・異化：改善時に周辺まちなみと異なるデザインを志向する住み手の意向

現となる可能性をもつが，色彩が著しく周辺と乖離すると生活景をも逸脱する懸念がある。外構の改築・付加のうち，門塀は，外構デザインの自由度が大きいことと，異化のデザイン志向もあって，近景レベルでの景観を左右する重要な要素となる。生活景としての個性発揮と，住棟の統一性との均衡を考慮すべき要素である。また駐車スペースのルーフ増設・付加は住要求に起因して個別に付加されると，素材の異質感などから当初の計画的景観への影響があり，一方で，類型的な既製品の設置は必ずしも生活景の形成につながらない。

5．結論と今後の課題

5.1　研究のまとめ

①タウンハウス団地における住み手による改変実態は，全敷地共有で建築協定をもつM24団地を除くと，これまで付加，修繕・模様替えを中心に多くあり，開発時期の古い始動期や発展期前半期の団地で維持率が低い。そして居住者の意向から今後も改変の潜在的要求が多くあることがわかった。②改変行為の要因では，居住者属性に起因する要因として，高齢世代よりも若い一般世帯で改変の意向は高くなる傾向がある。③この改変の動機には，住要求，老朽化，デザインという３つに大別できる要因があり，住要求は全改築，部屋の増築，機能付加などに向かい，老朽化は外壁，屋根の改修に，そしてデザインは，玄関や門扉などと，それぞれ対応した改変の対象があることがわかった。④改変行為には周辺のデザインに合わせようとする同化志向と周辺のデザインから差別化しようとする異化志向があり，これらの傾向は部位によって特徴がある。同化志向は，

図15　改変の事例　　凡例　同異＝◎：同化のデザイン，●：異化のデザイン　　計画＝○：計画的景観の維持　×：計画的景観の喪失
生活＝○：生活景形成の可能性あり　×生活景形成の可能性なし

外壁，屋根の改修，庇，バルコニーの付加，そして全改築でもより傾向が強く表れ，一方，異化志向は玄関や外構に向けられる。そしてこの同化と異化の志向は，当初のタウンハウスの計画的景観の維持とその後の生活景形成とに対応している。⑤改変や景観変化に対する団地のルールは，管理組合の規約に明示または明示されない外壁補修や増改築への規定があるが，すべての改変に対応するルールはない。そのなかで，全敷地共有で建築協定をもつM28団地では，個別の改変行為がほとんどなく維持率が極めて高く，ほぼ当初の計画的景観が維持されており，自立的なルール体制の効果がある。

5.2　タウンハウス団地の景観変容の要因と評価の枠組み

改変実態と居住者意識から，景観への影響は改変種別により，計画的景観を損なう場合もあれば，生活景の形成につながる場合もある。この景観変容と要因との関係は図16のように総括できる。当初の計画的景観を維持する方向を横軸とし，居住者の生活のなかでつくり込む生活景形成を縦軸とすると，同化のデザインと異化のデザインが，それぞれ計画的景観維持と生活景形成の２つの方向に位置づけられる。その両者への志向に影響する要因として，団地の開発・空間特性や開発時期，居住者特性を反映した改変の動機，団地のコミュニティ意識とその反映である団地管理のルールが関係してくる。とくに，実態調査やアンケート調査からうかがえるように，開発特性としての敷地所有関係や連棟住居群，共有地などによる一体的な団地空間構成がタウンハウス独自の空間の共有性ともいうべき規範を伴う性格をもたらし，その程度が団地管理ルールの質を決定づけ，コミュニティ意識の高さに影響していると考えられる。全敷地共有で実効性あるルールをもつM28団地はその方向にあり，逆に，その他の団地の場合，コモンスペース以外の住宅用地が専有で道路位置指定により個々に接道し，連棟型でも各住戸が専有という所有関係のため，区分所有型の集合住宅よりも戸建分譲住宅に近く，空間の共有性が相対的に低位にあり，改変に対する居住者の意識もそうした条件に影響されると考えられる。住要求やデザイン要求を受容し，空間の共有性の理念にもとづく適切な範囲での異化のデザインは生活景の表現となりうる。しかしこの一連の関係が崩れると異化のデザインが多くの要素に及び景観の悪化につながると考えられる。今後のタウンハウス団地の景観は，この同化と異化の均衡を前提に考える必要があろうが，改変の要素（部位）や要因によって計画的景観あるいは生活景へ及ぶ影響の程度が異なることがわかったため，その傾向を踏まえた要素ごとの詳細なルールづくりが望まれる。

なお，本研究では専有部分の改変行為とその要因分析に重点があり，その結果として景観変容の傾向を考察したが，評価に関する実証的検証は十分でない。今後の研究課題として，改変後の詳細な景観評価分析と，共用部分に関する景観分析を進める必要がある。

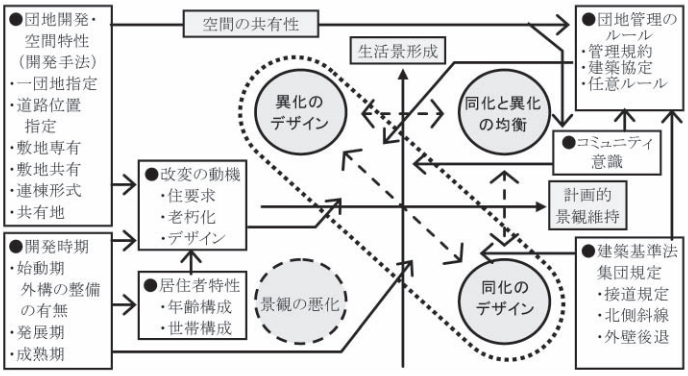

図16　タウンハウス団地の景観変容の要因とその評価の枠組み

謝辞

本研究は科学研究費補助金基盤研究(C)（課題番号2250609）を得て実施したものです。ここに感謝の意を表します。

注

注１）タウンハウスの定義は，文献８）では「タウンハウスとは，第一にその建築形態においては２戸以上の住戸が水平に連続した集合住宅で，上下に重ならないで各戸が専用庭をもつものをいい，第二に，その環境一体性においては，住戸・住棟群・専用庭といった私的領域と，共用庭・歩路・車路・駐車場等の共用領域（コモン・スペース）の間に有機的関連性をもつ空間的統合体である。」としている。本研究でもこの定義にもとづいている。

注２）生活景について文献９），10)ではその概念を整理している。前者では，生活景を①生活の場の景観，②生活の反映としての景観，③生活感のある景観，④生活者から捉えた景観，として再確認している。本研究ではそれを踏まえて，タウンハウス団地の生活景を，「その集合形式と空間構成，社会的関係を基盤とした環境のなかで営まれる生活と，生活の質の向上をめざして環境に働きかける行為などを反映した景観」としてとらえている。

注３）連棟型タウンハウスの住戸単独の全改築については法的問題も大きい。たとえば，道路位置指定による開発の場合でも，１敷地１建物の原則に従い接道規定が大きなハードルになる他，ニュータウンに立地する事例では第１種低層住居専用地域に指定されているため，連棟の敷地を分割すると，建替えた残りの住棟が外壁後退規定，北側斜線制限に抵触することとなる。

注４）M28団地では管理規約・建築協定により届出行為や禁止行為等が定められている。具体的な禁止事項は用途変更や共有地の分割などがあり共有物に関する事項が多い。また，許可が必要とされているものは住宅の増改築行為等があり，工事の伴うものはおおむね指定されている。なお，許可が必要なものは，指定の用紙に平面図，工程表等の必要資料を添付して管理組合役員に提出して審査を受けるという承認手続きが課される。

注５）アンケート調査自由記入によると，M28団地では「土地が全体で一筆となっているので建替え時には色々問題がでると思われる。」「建築協定があるので最終的には全戸の協議が必要となるであろう。」など，全敷地共有や建築協定が個別改変を抑制する効果が働いていることがうかがえる。

参考文献

1）小林秀樹，鈴木成文：集合住宅における共有領域の形成に関する研究　その２　建築形態の影響（低層集合を中心として），日本建築学会論文報告集，第319号，pp.121-131，1982

2）氏原美枝子，加茂宏之，増田　昇：タウンハウスにおける「共」の領域に関する研究，都市計画論文集，No. 35，pp.277-282，2000.11

3）藤谷英孝，丁 志 映，小林秀樹：都市型低層集合住宅における共有領域の経年変化－経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究　その１－，日本建築学会計画系論文集，第77巻，第672号，pp.283-289，2012.2

4）鈴木克彦：協定運営による住環境保全意識の形成要因と協定援用方策（タウンハウス団地の場合）－建築協定地区における住環境管理システムに関する研究－，日本建築学会計画系論文報告集，第368号，pp.79-90，1986.10

5）鈴木克彦：協定運営活動における建築形態の同調行動に及ぼす影響（タウンハウス団地の場合）－建築協定地区における住環境管理システムに関する研究　その２－，日本建築学会計画系論文報告集，第379号，pp.28-38，1987.9

6）加茂宏之，氏原美枝子，上甫木昭春，増田　昇：低層集合住宅地の空間形態と維持・管理に対する居住者意識との関係に関する研究，都市計画論文集，No. 35，pp.283-288，2000.11

7）計　文浩，岡本浩一：接地型集合住宅団地における敷地内空間の利用特性に関する研究　半世紀を経た岩内町営栄団地を事例に，日本建築学会計画系論文集，第73巻，第627号，pp.931-938，2008.5

8）大海一雄，延藤安弘：タウンハウスの実践と展開，鹿島出版会，1983

9）小林敬一：生活景をめぐる議論の補足と実践に向けた考察，日本建築学会都市計画委員会『実践にむけて　生活景を呼び覚ます』同学会大会パネルディスカッション資料，pp.5-8，2008.9

10）北原理雄：「生活景」をめぐる論点と研究動向，日本建築学会都市計画委員会『まちづくりのシナリオ・メイキング－生活景からの地域環境づくり』同学会大会研究協議会資料，pp.1-4，2000.9

11）佐伯恵理子，三輪康一，栗山尚子：タウンハウス団地における住み手による景観変容とその要因に関する研究，日本建築学会近畿支部研究報告集，第51号，pp.597-600，2011.6

（2012年５月９日原稿受理，2012年10月４日採用決定）