

集合住宅住戸改修事例 中京・風の舎

(1) これからの暮らしを描く

新築よりもストック活用が重視されるようになり、戸建住宅だけでなく、集合住宅においても、リフォームやリノベーションが増加している。集合住宅のリフォームは、n LDK という形式を越え、これからの住まいに求められることに応えるものが望まれる。その実現のために、まずはこれからの社会と暮らしの変化を描いたうえで、対応すべきことがらを抽出したい。

a. 家族が小さくなる

家族人数は減少しつつあり、今や主流となる世帯は一人暮らしである*¹。そして、共働き世帯は専業主婦世帯の倍に迫る数となっている*²。つまり、小さな家族は皆働いている。生活は「家族」ではなく「個」がベースとなり、さらに働きながら介護や育児もこなさなければならない。住まいには、パーソナル化への対応、子育てへの対応、子どもや高齢者が人の目に触れやすいこと、子育て・介護・家事等のサービスへの対応が求められる。

b. ゆるやかなつながりと居場所が求められる

「個」がベースとなるからこそ、「個」のもつ多様なつながり・ネットワークは重視される。さらに社会的孤立や閉じこもり傾向・外出頻度が、死亡率や介護の重度化・歩行障害・認知症のリスクと相関するといわれており、他者や社会とのつながりが健康を左右する*³。住まいには、訪問者を受け止めることができる、接客スペースや縁側のような中間領域、交流を促す工夫や外出のしやすさ、住み開きやシェアなどソトに開くことができることなどが求められる。

c. 人の寿命が長くなる

現代は人生100年時代ともいわれ、リタイア後、または子育て終了後の「セカンドライフ」の期間が30年を超えるほどに長くなっている。またそのことにより、子どもの頃に「就学」し、「就労・子育て」の期間を終えると「余生」を過ごすという画一的な3ステージ型の人生から、個々人が多様に人生を組み立てる「マルチステージ型の人生」に変わると言われている*⁴。一方で、平均寿命と健康寿命が乖離しているという側面もあり、少なからぬ人が晩年に要支援または要介護の状況を迎えてしまう。さらに、今後増大する死亡者数*⁵の増加を呑み込めるほどの病院や施設の床数の増加は期待できない。看取りの場所が決定的に不足することになる。住まいには、マルチステージにおける多様な活動—「働く・学ぶ・遊ぶ・休む」の拠点となると同時に、介護・看取りの場所となること、予防医療や終末医療との連携、サービスへの対応も求められる。

d. 働き方が多様になる

日本のフリーランス人口、自宅やサテライトオフィスなどで勤務するテレワーカーが徐々に増えている*⁶。また、労働力人口は徐々に減っていくが、高齢者の就業率は、近年上昇傾向にある*⁷。高齢者の場合、無理のない範囲で生きがいにつながる就労形態を望む場合も多いと考えられる。通勤がない、自宅や地元・コミュニティ・地域で働く、友人や知人と働く、ワークシェアする、趣味や特技を生かして働く、と

*1 夫婦のみ、または単身の世帯は、昭和45年(1970年)には910万世帯、全体の30.1%、平均世帯人数は3.41人であった。令和22年(2040年)には、3066万世帯、60.4%、平均世帯人数は2.08人になると推計されている。(国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(2018年推計)』)

*2 平成29年(2017年)には専業主婦世帯が641万世帯に対し、共働き世帯は1188万世帯である。(厚生労働省『厚生労働白書』、内閣府『男女共同参画白書』)

*3 社会的孤立や閉じこもり傾向があると死亡率が2.2倍(東京都健康長寿センター)、閉じこもりのあった男性は、要介護重症化リスクが2.1倍(東京大学大学院公共健康医学専攻)、65歳以上と比較すると、外出頻度が一日一回以上と一週間に一回以下では歩行障害が4倍、認知症が3.5倍(東京都老人総合研究所)という報告がある。

*4 リンダ・クラットン／アンドリュー・スコット『LIFE SHIFT』東洋経済新報社、2016

*5 平成28年(2016年)の死亡者数は約130万人であったが、2040年には168万人と推定されている(厚生労働省『人口動態統計』、国立社会保障・人口問題研究所『人口統計資料集』)。

*6 ランサーズ『フリーランス実態調査2018年版』、国土交通省『平成30年度テレワーク人口実態調査』

*7 60歳以上の男女の85%以上が70才以上まで働きたいと考えている(内閣府『平成30年版高齢社会白書』)。

いった働き方も増えると考えられ、住まいには、人が訪れやすく、働く場となり、自分や家族のプライバシーを守りながら仕事ができることが求められる。

e. 居住文化の継承

住まいの近代化の過程で、高層化や洋風化が進行し、特に都市部において、和の居住文化が継承しにくい状況がある。一方で、グローバル化・インバウンドの影響により、日本や地域の良さの掘り起こし、日本再発見などの動きがある。住まいにおいても、風を通し、光を感じ、外の快適性を取り入れ、季節感を楽しむ和の居住文化を大切にしたい。

f. 省エネルギー・環境への配慮

環境問題の深刻化に伴い、今や省エネルギーや環境への配慮はどのような建物を建てようとも必須となる。住まいにおいても、断熱性能の向上や省エネルギー機器の採用が求められる。

(2) これからの住まいを描く

以上のようなこれからの住まいに対して求められることがらに配慮し、中京・風の舎では、以下のように計画した。

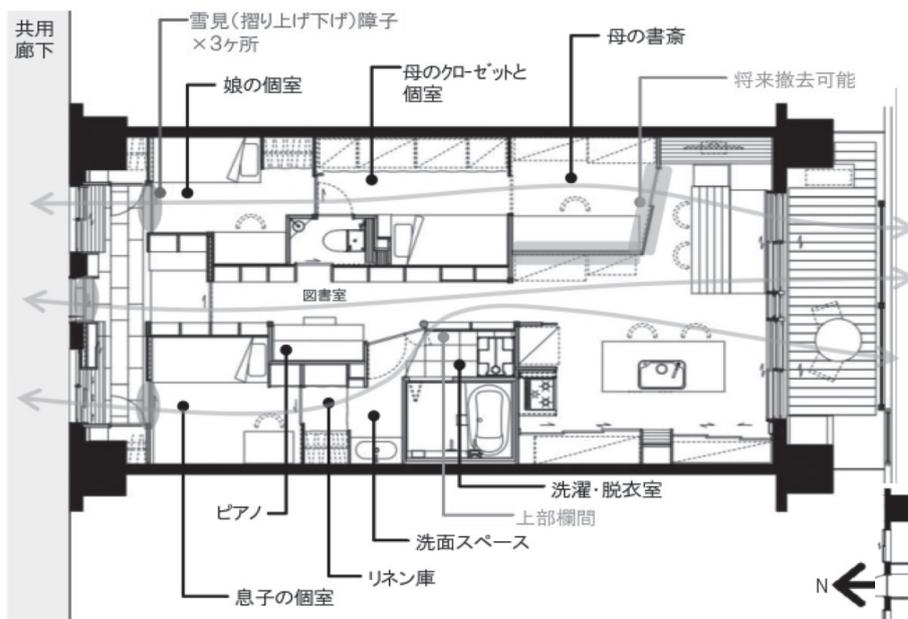


図1 中京・風の舎平面図

建物概要
 所在地：京都市中京区
 用途地域：商業地域
 住棟規模：RC造10階建て
 新築年：平成10年（1998年）
 住戸専有面積：76.86㎡
 バルコニー面積：11.34㎡
 住戸改修
 設計：Ms建築設計事務所 三澤文子
 加茂みどり
 施工：(株)夏見工務店

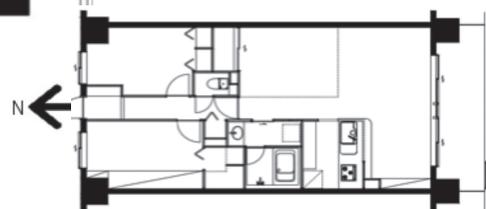


図2 改修前の平面図

a. 間口幅の土間

玄関扉を開けると間口幅の玄関土間となっており、訪問者を一旦受け止める空間となる。土間から廊下を通り奥に入っていくこともできるし、両側の個室を訪ねて直接入ることもでき、来客のアクセスをコントロールする空間となる。個室に仕事場がある時は、仕事関係者が直接打ち合わせなどに訪れやすい。要介護の高齢者の寝室となっている時は、介護や医療のサービス業者が直接個室に入ることができ、同居家族のプライバシーやセキュリティを確保することができる。

Column 9



写真1 玄関土間（西から東）

写真：畑拓

b. 風が抜ける

集合住宅の住戸は、プラン上風を通しにくい場合が多い。また、風を通すことができても、共用廊下などからの視線が気になり、窓を開けられないこともある。そこで、東側個室群を隣り合う続き間とし、引き戸を開ければ風が抜けていく配置とした。また、西側個室からの風が水廻り空間を抜けていくように、壁の上部を開けるなどの工夫をした。そして、玄関扉内側と玄関土間から個室に入る障子は摺り上げ・摺り下げ障子とし、可動部を開けることで、視線を遮りながら風を通すができる。これにより3本の風の道ができ、外部空間の気持ちよさを室内に引き込み、四季の移ろいを感じることができる。



写真2 玄関の摺り上げ・摺り下げ障子（左）

写真3 玄関から室内を見る（右）

写真：畑拓

c. 子どもを育てる・子どもが育つ

玄関土間から直接アクセスできる個室を子ども部屋とし、管理を任せることにより、子どもの自立を促すことを試みた。また、西側に並ぶ個室の一部をセキュリティゾーンと位置づけ、玄関の鍵とは別の鍵で施錠できるようにした。貴重品や見られたくないものをセキュリティゾーンに入れて施錠すれば、安心して子どもの世話をシッターサービスに任せることができる。また介護のヘルパーサービスも、家族が留守中でも安心して利用できる。

d. つながりをはぐくむ

複数人で一緒に調理がしやすいアイランド型キッチンと、大きなダイニングテーブルを囲むベンチソファを置き、知人などとの気軽な交流がしやすい空間とした。

e. 木に囲まれて暮らす

内装には無垢材を多用し、木の香る家とした。集合住宅でありながら、戸建のような和の雰囲気を感じられる。

f. 住み継ぐ・引き継ぐ

先代から引き継ぎ、使い続けている家具や調度品には、可能なかぎり置き場所を与え、次世代に引き継げるように配慮した。また、西側の南の室を囲む壁は将来簡単に撤去可能とし、子どもが独立した後にはリビング空間を拡張することで、ライフスタイルの変化に対応できるよう配慮した。

g. 健康に住まう・省エネルギー

健康への配慮として、温熱環境を整えることは重要だが、同時にできる限り少ないエネルギーで実現できることが必要である。そのため、断熱性能を従前よりも向上させた。外気に面する南北の壁は断熱ボード25ミリを2枚重ねて50ミリとして施工し、南側の窓は従来のサッシの内側にペアガラスの内窓を付け、その内側に障子を入れた。北側の窓は従来のサッシの内側に障子を入れた。UA値の計算結果は、従前0.88W/m²Kに対し、改修後は0.51W/m²Kとなっている。さらに玄関土間から室内側への入り口三か所の障子を全て閉めると、玄関土間が中間領域として温熱環境のバッファゾーンとなる。以上により、冬期の温度計測の結果、暖房使用の有無に関わらず、土間以外の空間が20℃を下回ることはなかった。

(3) おわりに

京都には町家の居住文化がある。中京・風の舎は、少子高齢社会に対応した住まいの試みであると同時に、風を通し、季節感を大切にする京町家の住まい方を集合住宅において再現したいという試みでもある。この家に住む子どもたちが、季節感を楽しむ居住文化を身につけてくれた時、その試みは成功したといえるだろう。

スクラップ&ビルドの時代はすでに終わり、ストック活用の時代と言われて久しい。集合住宅の住戸改修は今後もますます増加すると考えられる。一方で、集合住宅の住戸改修は、管理組合との交渉や共用部への配慮、両隣だけでなく上下住戸への配慮も必要など、戸建住宅の改修とは違う段取りや手続きなどがある。集合住宅の住戸改修が当たり前のように行われる一方で、そのような手続き・段取りが、世の中で熟していくことも必要だと考えられる。



写真4 集う空間

写真：畑拓