研究 No. 1320

資産運用型「賃貸併用住宅」の利活用によるコミュニティ形成
－住み続けるオーナー家族の主体的ツリー型混住の実態と可能性－

主査　大橋　寿美子＊1
委員　松本　暢子＊2，　瀬戸口　正樹3

本研究では「賃貸併用住宅」の建設状況や市街地の影響、およびオーナー家族の経年変化に伴う住まい方変化から、賃貸併用住宅の利活用と入居者や近隣とのコミュニティの実態を明らかにし、今後の活用の可能性を考察した。東玉川・奥沢地区では集合住宅の 40％前後を占め、増加傾向であった。また 1993 年調査を踏まえて提案した、オーナー家族が住み続けるための「もう一つの自宅部」は、独身の子どもの独立先や親の死亡後の賃貸として活用され、家族のバッファ空間となっていた。居住歴が長いオーナーの存在は入居者や近隣および街並みへの配慮がみられ、オーナーを介したツリー型のコミュニティが形成され、地域居住のバッファ空間となる可能性を確認した。

キーワード ：　1)都市型，　2）ツリー型混住，　3)定住，　4)住宅市街地，　5)世田谷区，
6)住まい方変化，　7)市場動向，　8)相続税，　9）ツリー型混住，　10）賃貸併用住宅

COMMUNITY FORMATION UTILIZING INVESTMENT MANAGEMENT-TYPE HOUSING WITH COMBINED RENTALS
- Reality and Potential of Independent Tree-type Mixed Function Housing with Continued Residence by Owner Families -

Ch.　Sumiko Ohashi
Mem. Nobuko Matumoto,　Masaki Setoguchi

This study targeted housing with combined rentals jointly constructed with rental housing. It clarified construction conditions, effects on urban areas as well as uses and application and residents and the reality of the neighbouring community, and investigated planning conditions and future potential. The results of the study showed an increasing trend around 40% of condominiums in Higashi-Tamagawa/Okuzawa. There was some rental of ‘One More Home’ properties as proposed 20 years ago but, at present, there have been no changes of residence for owner families. The existence of owners who have been resident for a long time links to consideration for residents, the neighbourhood and the local area. Housing with combined rentals which has created a buffer for owner families has the potential to be a buffer for the area.

1. はじめに －研究の背景と目的

住居の変容の要因は、外からの影響（社会的状況の変化、技術の発達等）と内からの要求（家族形態の変化、住要求・住意識の変化）とに整理される[注 1)]。現代住居の変容の要因は、都市計画事業などの外からの影響を除くと、内からの要求によるところが大きいと考えられる。近年、この内からの要求である少子高齢化および家族形態の変化に伴い、住宅需要の縮小およびニーズのミスマッチが生じ、空き家化が深刻な問題となっている。公私室型住宅（ｎLDK 型）は、夫婦と子ども二人の核家族を対象とした標準的なプランとして定着しているものの、現代家族の多様なニーズに応えるため、中古住宅を利活用した住宅供給およびコミュニティ形成の場づくりなど、地域での住生活のあり方を見直す必要が生じている。本研究で扱う賃貸住宅を併設した住宅（以下「賃貸併用住宅」）は、高齢者等による資産運用型の住宅建築であり、内からの要求を顕在化させたものと位置づけられる。家賃収入や相続税対策のほか、親族内での住み替えや世帯分離を包含する住居として継承されている。さらに、地域資源として捉えるならば、空き家を活用したシェアハウスやグループホーム等と同様、家族形態や住要求・住意識の変化を反映した新たな住まい方の受け皿として、また居住歴の長いオーナー（建築主）が住みなれた愛着ある土地に住み続けることによる地域コミュニティの継続、さらにはオーナーが主体的に入居者や地域住民との新たなコミュニティを作り出しうる建築行為である。筆者による 1993 年調査[注 2)]では、近隣住民や街並みに配慮し入居者との交流に生きがいを感じてるオーナーと、居住歴が長いオーナーの存在に安心を感じる入居者や近隣住民がいることを確認している。つまり地域ネットワー

＊1 湘北短期大学生活プロデュース学科　教授
＊2 大妻女子大学社会情報学部　教授
＊3 大和ハウス工業住宅事業推進部　専任部長

クから孤立しがちな入居者が、オーナーを介して地域とゆるやかにつながる「ツリー型混住」（図 1-1）[注3] によるコミュニティが形成されていたのである。20 年経ち、ツリー型はどのようになっているのだろうか。「内からの要求」の緩衝（バッファ）空間を持つ賃貸併用住宅が地域のバッファともなり得るのか、近年増加傾向にある賃貸併用住宅の可能性を検討する。

具体的には、①近年の賃貸併用住宅の市場動向 ②1997 年調査実施した地域における賃貸併用住宅の実態 ③20 年前に建築された賃貸併用住宅の追跡調査によるオーナー家族の変容に伴う利活用と住生活ニーズおよび入居者や地域住民とのコミュニティを明かにする。また、賃貸併用住宅の新たな利活用方策（シェアハウスやグループホーム、コレクティブハウジング、コミュニティカフェ等への転用可能性）から今後の可能性について考察する。

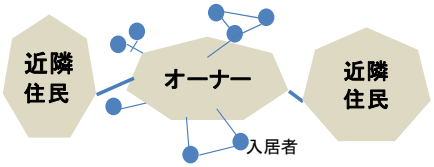


図 1-1 賃貸併用住宅の居住スタイルツリー型混住

2. 賃貸併用住宅市場動向

2-1. 賃貸併用住宅の地域性

賃貸併用住宅は統計上共同住宅と分類されるため統計上の件数が把握できない。大手住宅メーカーD 社では賃貸併用住宅を商品名でカテゴライズしているので、本数値から市場特性を推定する。

D 社 2011 年から 2013 年 3 年間の戸建住宅の全国建設棟数 31,762 棟のうち、賃貸併用住宅は 271 棟と 0.85%に過ぎないが、東京都では 2,046 棟中 154 棟で 7.53%を占めている。賃貸併用住宅は首都圏に多く建設されており、東京・千葉・埼玉・神奈川の 1 都 3 県の住宅棟数が全国の 20,3%に対し、賃貸併用住宅棟数の 1 都 3 県の率は 88.6%に達する。

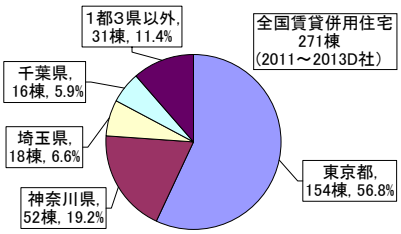


図 2-1 D 社全国賃貸併用住宅建設地

また関東地区の賃貸併用住宅の建設地の分布図（図 2－2）から、東京中心部から南西方向の住宅地に多い傾向が見て取れる。４，５階建賃貸併用住宅が都心部に多いのは当然であるが、２建賃貸併用住宅が山手線近郊にまで広がり、３階建が郊外地にも建設されている。

図 2-2 D 社首都圏賃貸併用住宅建設地

2-2. オーナーの属性と敷地条件

全国の住宅建築主の平均年齢が 42.8 歳に対し、賃貸併用住宅オーナーの平均年齢は 59.4 歳と高く、相続対策を考えて賃貸併用住宅を建設するケースが多くとみられる。

敷地面積をみると、全国戸建平均 238.86 ㎡に対し賃貸併用住宅は平均 233.92 ㎡と同じ程度の面積ながら、延床面積は全国戸建平均 130.51 ㎡に対し、賃貸併用住宅の平均は 268.93 ㎡と規模が大きい。首都圏の市街地での相続税対策としての建設が多いことから、土地の有効利用が図られていることが分かる。また 3 階建以上は全国戸建が 3.4%に対し賃貸併用住宅は 58.7%に達し、土地を高度利用していることがわかる。

さらに 2015 年の相続税の税制改定を目前に、特に相続税対策が喫緊の課題である東京 23 区に絞って整理する。2013 年度の戸建住宅総数 335 棟に対して、賃貸併用住宅は 51 棟 15.2%と多い。また建設主であるオーナーの平均年齢は戸建 55.5 歳に対し 64.7 歳である。敷地面積は 191.37 ㎡に対し 202.87 ㎡、延床面積 167.41 ㎡に対し 306.75 ㎡、また 3 階建以上は 78.4%に達する。東京 23 区では高度化、規模拡大が進み、より高齢のオーナーが相続税対策として賃貸併用住宅建設を行っていると言える。

2-3. 賃貸併用住宅の経済性

賃貸併用住宅は収入を生み出し、賃貸部からの家賃収入や相続税対策など、経済的なメリットが大きいのが特徴の一つである。D 社で賃貸併用住宅を建設した場合の経済シミュレーション[注4] では、神奈川県 K 市、路線価 22 万円、敷地面積 330 ㎡の自宅建替えと賃貸併用住宅（自宅率 50%）の比較をすると、自宅建替えの場合は月額支払額は 16.3 万円、賃貸併用住宅の場合は月額支払額は 6.6 万円となる。このように賃貸併用住宅だとローンの実質負担の大きな軽減が期待できる。また相続前に賃貸併用住宅を建設し、2 世帯で暮らしておくと相続税も無く、親世帯も子世帯もどちらにも経済的なメリットがあ

り安心して暮らすことが出来る。

3. 既成市街地における賃貸併用住宅の実態

3.1 奥沢・東玉川地区における賃貸併用住宅の実態[注2)]

3.1.1 調査の目的および方法

資産運用型の住宅建築が多いとされている東京西部の住宅地において、1997 年に実態調査[注2)] を実施している世田谷区奥沢 3 丁目（以下、奥沢）および東玉川 2 丁目（以下、東玉川）を対象として、地区内に建設されている賃貸併用住宅について現地調査を実施した。

既存の統計においては、調査票の選択肢としてカテゴライズされていないことから「賃貸併用住宅」を正確に把握できていない[注5)]。しかし近年、住宅メーカーによる商品化が進み、当該住宅が増加傾向にあり、実態を把握するとともに市街地環境への影響等を検討することが必要と考えられる。そこで、当該住宅の存在量および建設動向、建築主体や敷地・建築条件等を定量的に把握するため、目視による当該住宅の採取・現地調査を行った。また、1997 年に実施した現地調査以降の変化を明らかにする目的で同一地区を対象とし、調査方法も同一としている。また、第 2 章での分析は、D 社の受注物件を対象としていることから、本章では他の主体の建築した住宅も含めて検討することとした。

現地調査は、ゼンリン社製住宅地図(2013 年版)をもとに、1997 年調査時と、建物および敷地の変化を把握することとし、2014 年 2 月 4 日・5 日に実施した。目視により、①賃貸併用住宅か否かを判定し[注6)]、②外観から自宅部分と賃貸部分の位置と玄関(アプローチ)の確認、③階数、構造、④賃貸住戸数、⑤老朽度等を把握した。さらに、1997 年以降の新規建築の賃貸併用住宅について、同様の情報を収集した。

3.1.2 調査対象地区の概要（図 3-1）

調査対象とした両地区は、世田谷区の南東部の玉川地域に位置し、東急目黒線の奥沢駅、田園調布駅を最寄り駅とする比較的利便性が高い一戸建ての専用住宅が主流の住宅市街地である(図 3-1)。

南北に隣接した両地区の大半は、第一種低層住居専用地域に用途地域指定されている。また地区の一部に、奥沢では奥沢駅前に商業地域、自由通り沿いに近隣商業地域と第一種住居地域が、東玉川では環八沿いに第二種住居地域、北部に第一種住居地域が指定されている(図3-3)。

表 3-1 に人口と世帯数、表 3-2 に土地利用現況を示す。両地区とも人口 4000 人、世帯 2000 世帯程度で、平均世帯人数は奥沢 1.8 人、東玉川 2.0 人となっている。専用住宅が主流であるものの、集合住宅が 16%程度を占めており、世田谷区全域に比較すると人口密度がやや高くなっている。特に最寄り駅までの距離が近い奥沢の方が商業併用住宅の割合がやや高く、人口密度も高いことがわかる。国勢調査によると(図 3-2)、奥沢(47.2%)に比較し東玉川(57.3%)では持ち家率が高く、奥沢では民営借家率 43.8%と、東玉川(39.4%)よりも高い。比較的小規模の賃貸住宅が主流と考えられ、民営借家率の違いが両地区の平均世帯人数の違いに表れている。

図 3-1 調査対象地区の位置(世田谷区)

表 3-1 住民基本台帳による人口および世帯数（2014.3.1 現在）

地域	世帯数（世帯）	人口(人)			面積(km²)	人口密度（人/km²）
		総数	男	女		
世田谷区	451,440	867,349	413,323	454,025	58,084	14,933
奥沢3丁目	2,167	4,005	1,810	2,196	0.186	21,538
東玉川2丁目	2,074	4,075	1,893	2,182	0.249	16,365

表 3-2 調査対象地区の土地利用現況（2011 年）

	奥沢3丁目		東玉川2丁目	
住宅総数	棟	%	棟	%
	850	100.0	1042	100.0
専用住宅	573	67.4	778	74.7
集合住宅	144	16.9	173	16.6
商業併用住宅	93	10.9	62	6.0
工業併用住宅	0	0.0	4	0.4
その他	40	4.7	24	2.3
空地系	0	0.0	1	0.1
計	850	100.0	1042	100.0

（平成 23 年度世田谷区土地利用現況調査）

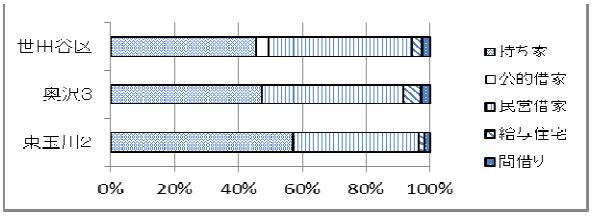


図 3-2 調査対象地区の住宅所有関係別世帯数(国勢調査 2010 年)

3.1.3 調査の結果および分析

1997 年と 2014 年調査の結果を図 3-3 に示している。

1) 賃貸併用住宅棟数（表 3-3）・分布状況（図 3-3）

2014 年調査における賃貸併用住宅棟数(表 3-3)は、奥沢 62 棟、東玉川 65 棟であった。平成 23 年度世田谷区土地利用現況調査(2011 年，表 3-2)の建物棟数を元に検討すると、集合住宅のうち 4 割前後(奥沢では 43.8%、東玉川では 37.6%)が賃貸併用住宅で、住宅総数の 6～7%(各々7.3%、6.2%)にあたる。さらに、集合住宅棟数に対して、奥沢 43.8%(1997 年当時 31.3%)、東玉川 37.6%(同 43.7%)にあたる。

1997 年調査と比較すると、奥沢は 10 棟、東玉川は 4 棟増え、新規に確認した賃貸併用住宅は、奥沢に多くみ

られた[注7)]。奥沢は全建物棟数、住宅棟数や集合住宅棟数に占める割合ともに増加している。一方、東玉川では住宅棟数や集合住宅棟数が増えているものの、賃貸併用住宅の割合は低下しており、賃貸住宅単独での建設が増え、賃貸併用住宅化は奥沢よりも盛んではないとみられる。

また賃貸併用住宅から他の住宅や空地に変化していたのは、奥沢・東玉川ともに各々8 棟である。これらは、二世帯住宅や賃貸住宅への建替えのほか、空地となっているものもある。

分布状況（図 3-3）では、①1997 年調査と変化がない賃貸住宅、②今回の調査で新たに確認した賃貸併用住宅とを分けて表示した。その結果、これらの住宅が必ずしも、利便性の高い敷地や指定容積率・建ぺい率の高い敷地に建てられている訳でないことが分かる。

2）建築されている住宅の特徴

建築されている住宅の特徴をみると、階数は 2 階建・3 階建が中心である(表 3-4)。最も多いのは 2 階建で、1997 年調査結果とその傾向に大きな変化はみられない。奥沢は駅に近い商店街で、店舗・医院・事務所併用の賃貸併用住宅もみられ、6 階建 1 棟を含み 3 階建以上の比率が高い。

賃貸住戸数（表 3-5）では、賃貸住戸 6 戸以下の小規模なものが奥沢で 50／62 戸、東玉川で 56／65 戸と主流である。敷地面積が奥沢より大きい傾向の東玉川では 87.2%、奥沢は 80.6%が 6 戸以下であり、賃貸住戸数は敷地面積に応じて建築されているといえよう。一方、奥沢駅近くでは、賃貸住戸数の多い（7 戸以上）比較的規模の大きい住宅がみられ、1997 年以降も 5 棟、新規に建築されている。

オーナーの自宅の位置によって、以下の３つにプランタイプに分類[注8)]される（図 3-4・表 3-6）。①1 階自宅型（１階にオーナーの自宅、2 階に賃貸住戸のある住宅）、②最上階自宅型（オーナーの自宅が最上階にある住宅）、③連棟型（オーナーの自宅と賃貸住戸が連なっている住宅）の 3 タイプであり、その他（④～⑥）の形式もみられた（図 4-11）。

これらのプランタイプを地域別にみると、奥沢は半数弱が１Ｆ自宅型、次いで連棟型が多い。一方、東玉川は連棟型が多く、2 地区で異なる結果であった。敷地面積が大きい場合は連棟型になり、一見すると規模が大きな戸建住宅に見える。玄関アプローチを、オーナー自宅と賃貸入居者とで別にするプランが多くみられた。敷地条件をみると、角地（2 方向に接道している敷地；図 3-5）が東玉川では約 2/3 と多くなっている。角地であると、玄関アプローチをオーナー自宅と賃貸住戸で別にすることが容易なこと、建物外観が戸建住宅と見えることから、こうした敷地では、賃貸住宅を併設することへのオーナーの抵抗感がやわらげられるものと思われる。

一方、3 階建以上になると、オーナーの自宅と賃貸住戸を外観から識別するのは難しく、一体の建築物(集合住宅)に見える。奥沢では、利便性の高い商店街や大通り沿いを中心に 3 階建以上の住宅が多くみられ、近年新たに建築されている。

図 3-3　賃貸併用住宅の分布状況

表 3-3　現地調査による賃貸併用住宅棟数(1997 年と 2014 年)

	奥沢3丁目				東玉川2丁目			
	2014年		1997年		2014年		1997年	
	棟	%	棟	%	棟	%	棟	%
住宅総数	850	100	764	100	1042	100	907	100
専用住宅	573	67.4	601	78.7	778	74.7	772	85.1
集合住宅	144	16.9	163	21.3	173	16.6	135	14.9
賃貸併用住宅	62	7.3	52	6.8	65	6.2	61	6.7

最上階自宅型　　1F 自宅型　　連棟分離型

図 3-4　プランタイプ別事例

表 3-4　賃貸併用住宅の階数別棟数　　単位；棟

	奥沢3丁目				東玉川2丁目			
階数	2014年		1997年		2014年		1997年	
1F	1	1.6	1	1.9	0	0	0	0
2F	39	63.0	32	61.5	51	78.6	45	73.8
3F	19	30.6	14	26.9	11	16.9	12	19.7
4F	1	1.6	5	9.6	1	1.5	1	1.6
5F	1	1.6	0	0	2	3.1	3	4.9
6F	1	1.6	0	0	0	0	0	0
計	62	100%	52	100%	65	100%	61	100%

表 3-5　賃貸併用住宅の賃貸部の住戸数　　単位；棟

賃貸部　住宅戸数	奥沢3丁目				東玉川2丁目			
	2014年		1997年		2014年		1997年	
1～3	31	50.0	24	46.2	22	33.8	18	29.5
4～6	19	30.6	20	38.5	34	52.4	30	49.1
7～9	7	11.3	5	9.6	6	9.2	7	11.5
10～19	5	8.1	2	3.8	3	4.6	2	3.3
20以上	0	0	0	0	0	0	0	0
不明	0	0	1	1.9	0	0	4	6.6
計	62	100%	52	100%	65	100%	61	100%

表 3-6　賃貸併用住宅のプランタイプ別棟数　　単位；棟

プランタイプ	奥沢3丁目				東玉川2丁目			
	2014年		1997年		2014年		1997年	
①連棟型	18	29.0	18	34.6	28	43.3	30	49.2
手前	7	－	－	－	17	－	－	－
奥	4	－	－	－	9	－	－	－
並列	7	－	－	－	2	－	－	－
②1F自宅型	28	45.2	29	55.8	20	30.8	22	36.1
③最上階自宅型	9	14.5	5	9.6	11	16.9	8	13.1
④中間階自宅	2	3.2	0	－	2	2.9	0	－
⑤連棟＋1F自宅	4	6.5	0	－	3	4.6	0	－
⑥連棟＋最上階	1	1.6	0	－	1	1.5	0	－
不明	0	0	0	－	0	0	1	1.6
計	62	100%	52	100%	65	100%	61	100%

図 3-5
調査対象地域内における
角地の建築例

3.2　奥沢・東玉川地区の賃貸併用住宅のオーナー調査

3.2.1　調査の目的および方法

奥沢・東玉川地区の賃貸併用住宅のオーナーを対象として、その建設動機、建設満足度、プランタイプ、住生活への影響等を把握する目的でアンケート調査を実施した。

前述の現地調査の結果をもとに、賃貸併用住宅と判定された住宅（127 件）を対象として、そのオーナーの住宅に対し、戸別にアンケート票を配布し郵送回収を行った。その結果、127 件のうち、調査票を配布できなかった 19 件[注9)] を除く 108 件のうち、22 件の調査票を回収した。調査実施時期は 2014 年 8 月 2 日～16 日、有効回収率 20.4%である。

3.2.2　調査の結果および分析

回収された 22 件をみると、世帯主の半数(10/19 件、3 件は無回答)は無職である。世帯主の年齢は無回答 2 件を除く 20 件のうち 17 件が 60 歳以上で、80 歳以上 7 件となっている。家族人数は、2 人が 5 件、3 人が 6 件、4 人以上の世帯が 6/22 件となっており、平均世帯人数は 2.95 人である。家族構成は夫婦と子からなる世帯が 6 件と最も多い。

建設動機は、18/22 件が賃貸部分からの収益を目的としており、次いで建替え資金の補てん(10/22 件)、相続税・固定資産税の対策（3/22 件）と答えており、何らかの経済的利点を求めていたことがわかる。

建設後の家族の転出入をみると、転入者はなく、子どもの独立・結婚と家族の死亡による転出事例が多くみられた。回答者の多くが高齢者なので、建設当時に比較すると、家族人数が少なくなり、居住者が高齢化しているものとみられる。従って、自宅内での改築等の変化は、高齢化に伴うバリアフリー改修と、子ども部屋などの余剰空間ができたことが挙げられていた。

賃貸併用住宅建設に関して、16/22 件が満足・やや満足していると回答し、どちらでもない(5 件)を含め、概ね満足しているといえる。特に経済的メリットは大きいとの回答は 18/22 件であり、賃貸併用住宅の最大のメリットと評価されている。しかし、建築時に配慮したのは、賃貸住戸の間取り・規模（12/22 件）、賃貸住戸入居者の玄関（10/22 件）、隣家への配慮（9/22 件）、住宅の間取り(9/22 件)である。これらは、自宅の日当たりやプライバシー（5/22 件）よりも高い。回答者は、従前より賃貸住宅経営を行っていた者が多く(7/22 件)、戸建住宅からの建替えは少なかったが、その経験の有無が隣家への配慮や賃貸住戸の計画に表れている。また、従前賃貸経営をしていなかった場合は、「建設関係の人から勧められた」(11/22 件)が多い。賃貸住戸数は、1 戸から 8 戸まで幅があり、平均 4.4 戸であった。賃貸住戸の多くがワンルーム（6 件）や 1K・1DK（8 件）で占められており、空き室化の対策（家賃の減額 14/22 件、室内のリフォーム 16/22 件、設備の更新 10/22 件など）を採っている。

アンケート調査票の戸別配布を行った結果、外観目視によって賃貸併用住宅を判定した住宅のなかには、オーナー不在の住宅や家族での居住の事例などの調査対象には該当しない住宅が含まれていることが分かった。とりわけ、賃貸住戸数の少ない（1～2 戸）では、その判定が難しいといえる。

4.　オーナー家族の 20 年間の住まい方変化

20 年間の家族の変容に伴ってどのように住まい方が変化し、賃貸併用住宅を利活用してきたのか。賃貸併用住宅の利活用の実態について、1993～4 年に筆者が実施した調査のオーナー家族を対象として明らかにする。前調査結果から、家族の変化を許容し世代を超えて住み継がれる住宅として「エンドレス型賃貸併用住宅」や住まい方（図 4-1）を提案した[注10)]。メインの自宅部（自宅部Ａ）以外に賃貸としても活用できる２つ以上の居室をもつファミリータイプの住戸「もう一つの自宅(自宅部Ｂ)」を持つ賃貸併用住宅である。オーナー家族の膨張や収縮を受け止めるバッファ空間を持つ住宅である。20 年が経過し、実際のオーナー家族の利活用の実態をもとに、前述の提案（エンドレス型賃貸併用住宅）の検証を行う。

4.1 調査概要

地価が高騰したバブル期に相続税対策などで賃貸併用住宅の建設が増えてきた 1993 年に、住宅メーカーD社の賃貸併用住宅に住むオーナー家族と入居者を対象とした調査実態調査（調査概要（表 4-1）を実施した。この 1993 年調査でヒアリング調査を実施したオーナー家族 18 世帯を対象に、家族の変容と賃貸併用住宅での住まい方変化および利活用について今回もアンケート調査とヒアリング調査を実施した（表 4-2）。なお 1993 年調査は竣工から 1 年程度の新築での暮らし始めの時期の調査である。

4.2 調査結果および分析

1）家族の変化

現在の土地での平均居住歴は約 45 年と長い。以前から住み続けているオーナーが多く、前回調査を行った 1993 年頃に建設時に引っ越して来たのは３件だけであった（表 4-3）。オーナーの年齢の変化をみると、前回調査では平均年齢 56.9 歳から今回調査結果 70.3 歳と当然ではあるが高齢化がみられる（表 4-4）。中でも若い年代の 50 歳代の内の２件、60 歳台の１件は、前オーナー死亡による世代交代であり、90 歳台の高齢オーナーは子世帯が管理業務などのオーナーとしての仕事を事実上行っていた。20 年間で 4/12 件のオーナーの世代交代がみられた。

オーナーの職業は､70 歳代以上のオーナーは全員無職、妻がいる人は全員専業主婦である。60 歳代以下は夫も妻もオーナーの仕事以外の職業を持つ人が多い(表 4-5）。

家族構成の変化の一覧を表 4-10 に、変化項目の整理を表 4-6・7 に記した。20 年間で、№10 以外（高齢の為一部回答が不明瞭）全ての事例で家族構成が変化し、親の死亡や子どもの独立などにより家族人数が減少している。新たな家族の転入は見られない。２世帯などで住むことができる賃貸併用住宅ではあるが、現在、家族人数２人は４件、３人が３件と、家族人数が少ない事例が半数ある。前回調査で「夫婦＋子のみの家族」は子の独立による人数減少や、「夫婦のみ家族」「片親と子のみの家族」へと変化していた。建設して 20 年を経た現段階では、子どもは独立して仕事場に近い地域で世帯を構えており、実家に戻って同居しているケースはみられない。今後、親世帯の高齢化が更に進んだ時に、どのように変化していくかを継続してみていく必要がある。片親が居住していたケースは 5 件あったが、死亡したのは 2 件のみであった。

また 1993 年調査では片親との同居も含め親子居住を前提とした建設が半分強、今回の調査事例に絞ると親子世帯や片親との居住を前提とした建設が 7 /12 件と、子世帯との居住を前提に賃貸併用住宅を始めた事例が多いのも特徴であった。しかし現在、親子世帯や片親との居住は 5 件まで減少している。

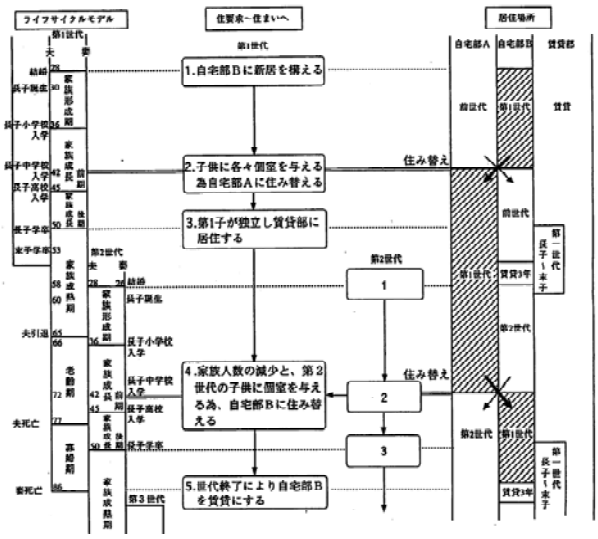


図 4-1　エンドレス型賃貸併用住宅での住まい方提案

表 4-1　1993 年調査概要

アンケート調査			ヒアリング調査	
オーナー		入居者	オーナー	入居者
調査期間	１９９３年６月～１２月	１９９３年９～１０月	１９９３年１２月 ～ ３月	
対象者	住宅メーカーD社東京本店 １９９０年～１９９３年竣工物件 ６５件	同左物件入居者 １１８件	アンケート回答者 ３０件	アンケート回答者 ３６件
回収数	３０件（46.2%）	３６件（30.5%）	２２件（73.3%）	9件（25.0%）
調査項目	・家族構成 ・家族の変化 ・建設動機 ・居住歴 ・住まいのタイプ ・住まい方と変化 ・賃貸部分の管理方法 ・近所づきあい ・満足度	・属性・居住歴 ・入居理由 ・共用スペースや物 ・オーナーや近所づきあい ・地域活動 ・住まいの気になる点 ・入居者の規則 ・トラブル対応 ・賃貸併用の住まい方 ・要望	アンケート項目に以下の項目を加えた。 ・外観から玄関までの動線等の確認 ・入居者像 ・街や近隣住人 ・オーナー家族や入居者との付き合い ・家賃 ・賃貸併用住宅の住まい方について ・将来の住まい方	アンケート項目に以下の項目を加えた。 ・外観から玄関までの動線等の確認 ・住まい方の確認 ・生活時間

表 4-2　2013 年調査概要

アンケート調査		ヒアリング調査	
オーナー			
調査期間	２０１３年 ８～１０月	調査期間	２０１３年 ９～１０月
対象者	１９９３年調査のヒアリング調査実施者 １８件	対象者	アンケート 回答者１２件
回収数	１２件 （66.7%）	訪問数・電話 ヒアリング件数	６件・ ２件（合計66.7%）
調査項目	・家族構成 ・家族の変化 ・建設動機 ・居住歴 ・住まいのタイプ ・住まい方と変化 ・賃貸部分の管理方法 ・近所づきあい ・満足度	調査項目	アンケート項目に以下の項目を加えた。 ・外観から玄関までの動線等の確認 ・空間の使われ方確認 ・入居者像 ・オーナー家族や入居者との付き合い ・家賃 ・将来の住まい方 ・街や近隣住人の変化

表 4-3
オーナーの土地での居住歴

居住年数	2013年
60年以上～70年未満	3
50年以上～60年未満	4
40年以上～50年未満	1
30年以上～40年未満	1
20年以上～30年未満	3
合計（件数）	12

表 4-4
世帯主の年齢

世帯主年齢	2013年
３０歳台	0
４０歳台	0
５０歳台	3
６０歳台	3
７０歳台	3
８０歳台	1
９０歳台	2
合計（件数）	12

表 4-5
オーナー夫婦の職業

職業	2013年	
	夫	妻
無職	6	0
自由業	1	2
自営業	1	1
公務員	1	0
会社役員	1	0
会社員	1	0
専業主婦	0	5
パート	0	1
その他	1	1
いない	0	1
不明	0	1
合計（件数）	12	12

表 4-6　家族構成の変化

家族構成	1993年（2013年アンケート回答者）		2013年	
	件数	自宅部B居住	件数	自宅部B居住
夫婦と子のみ	5	0	3	1
夫婦のみ	0	0	2	0
片親と子のみ	0	0	1	0
子世帯＋片親	4	1	3	1
子世帯＋両親	2	1	2	1
その他の多世帯				
長男世帯　＋　兄弟	0	0	1	1
子世帯+片親+祖母	1	1	0	0
合計　（件数）	12	3	12	4

表 4-7
家族人数の変化

家族人数	1993年	2013年
2人	0	4
3人	2	3
4人	3	2
5人	4	2
6人	1	0
7人	1	0
4以上	1	1
合計（件数）	12	12

2）建設動機　（表 4-9）

前居が賃貸併用住宅だった事例は一件もなく、一戸建の単世帯居住が８件と最も多く、親子世帯での２世帯住宅は２件、同じ敷地世帯別棟の２件は以前からアパート経営者であった。また２件は店舗・医院併用であった（表 4-8）。建設動機は、賃貸部からの収益を建設資金の補てんにあてる為が最も多い。将来の二世帯住宅への転用を念頭にしていたのは２件であった。現在ローンの返済も終わり、建設の当初の目的は全ての人が達成していた。ヒアリング調査結果８件のうち１件のみ、高齢期になり賃貸部からの収入が重要な収入源だと答えている。

表 4-8　前居の住宅形態

住宅形態	1993年	2013年
一戸建て	14	9
集合住宅	2	0
別棟で賃貸住宅	4	2
賃貸併用住宅	3	0
店舗（医院）併用住宅	3	2
無回答	4	0
合計　（件数）	30	13

表 4-9　建設動機

建設動機	1993年	2013年
建設資金の補てん	21	4
賃貸部からの収益	0	8
相続税、固定資産税の税金対策	14	3
将来の２世帯住宅への転用を考えて	3	2
アパート経営をしてみたかった	0	0
家族・知人の勧め	5	0
その他	8	2
未記入	2	0
回答者数　（件数）	28	12

3）プランタイプと住戸数

賃貸併用住宅のプランタイプを自宅の位置によって最上階自宅型、1 階自宅型、そして賃貸部と自宅を左右に振り分ける連棟分離型の 3 つに大別し、今回調査の結果を記入した。（表 4-11）。最上階自宅型は採光眺望が良い反面、入居者とアプローチ動線が重なる。1 階自宅型は庭が使え自然を感じることができる反面、採光眺望が悪い。連棟分離型は前 2 つタイプのメリットを持ちプライバシーが高いが、ある程度の敷地面積が必要となる。

敷地面積は 100 ㎡台が４件、200～300 ㎡台４件、400 ㎡台３件、600 ㎡台が 1 件と小規模～大規模のものまである（表 4-10）。当然敷地規模によるが、建設費の補填に必要な家賃分の賃貸住戸数を確保した上で、残りを自宅部にしている。こうした面積配分は、建築費等の初期投資分の返済などの経済状況が賃貸住戸数を規定していた。角地の敷地が５件と多く、角地の場合は連棟分離型で入居者とのアプローチを別にしてプライバシーを確保する傾向がある。また 2，3 階建てが中心で、２階建で連棟分離型では大きな戸建住宅（図 4-3）に、３階建では集合住宅に見える（図 4-2）。同規模の集合住宅と比較すると、緑豊かで植栽も掃除も行き届き、落ち着いた自宅の雰囲気が漂っている。

賃貸部の住戸の間取りは 1K が中心である。1K のみも多く、1K にプラス他の住戸がついている場合でも 1K が中心で残り 1 住戸が他のプランの住戸である。住戸数は 6 戸以下が 10 件と小規模である（表 4-10，4-12）。賃貸部にもなる自宅部Ｂは 2 つ居室がある 2K・2DK や 2LDK などで、半数の事例でみられた。

表 4-10　事例ごとの主な調査結果（家族構成と空間利活用の変化・賃貸部管理状況・コミュニティの実態）

	1993年				現在				空間利活用					管理	コミュニティ	
事例No.	家族構成	家族人数（人）	オーナーの年齢（歳）		家族構成	家族人数（人）	オーナーの年齢（歳）	ライフイベント・備考	自宅部Bの利用と変化	自宅部Aの利用と変化	賃貸部（自宅部B含む）プランと住戸数	敷地面積㎡	自宅位置によるプランタイプ	賃貸部管理	入居者とのコミュニティ	近隣とのコミュニティ
1	単世帯「夫婦と子のみ」	4	64		単世帯「夫婦と子のみ」	3	84	子の独立・世代交代 無	賃貸→息子へ	子ども室→用途不明	1K×６戸	477	連棟分離型	管理会社に委託	挨拶 存在の安心感	立ち話・助け合い
2	単世帯「夫婦と子のみ」	4	43		単世帯「夫婦と子のみ」	2	63	子の独立・世代交代無	変化無	子ども室→夫個室	1K×2戸 1KD×2戸	160	連棟分離型	募集のみ管理会社 掃除ｵｰﾅｰ	挨拶	立ち話・近隣への配慮
3	単世帯「夫婦と子のみ」	3	53		単世帯「夫婦のみ」	2	73	子の独立・世代交代無	変化無	子ども室→物置や妻寝室	1K×３戸	137	最上型自宅型	募集のみ管理会社 掃除ｵｰﾅｰ・家賃手渡し	挨拶 お知らせ直接	家への行き来
4	単世帯「夫婦と子のみ」	3	67		単世帯「片親と子のみ」	2	58	夫死亡・息子へ世代交代	変化無	変化無	1K×12戸	365	1F自宅型	オーナー管理 家賃手渡し	挨拶 お知らせ直接・掲示板	立ち話・助け合い・近隣への配慮
5	単世帯「夫婦と子のみ」	4	70		子世帯「夫婦と子のみ」＋長女	5	50	両親死亡・世代交代	賃貸→長女へ	２世帯用→１世帯へ間取り変更	2DK×３戸 +店舗	423	最上型自宅型	募集のみ管理会社 掃除ｵｰﾅｰ入居者への心遣い	立ち話・助け合い・頼りにする	挨拶・助け合い・近隣への配慮
6	子世帯「夫婦のみ」+片親	5	49	⇒	子世帯「夫婦のみ」+片親	3	69	家族構成変化無 世代交代無	変化無	子ども室→夫の書斎・寝室 てすり設置	1K×4戸	184	連棟分離型	管理会社に委託 掃除ｵｰﾅｰ	家への行き来・助け合い・親から手紙	立ち話・助け合い・近隣への配慮
7	子世帯「夫婦と子のみ」+片親	5	45		子世帯「夫婦と子のみ」	3	65	父死亡・子の独立	変化無	子ども室・父の部屋→用途不明	1K×2戸	113	連棟分離型	管理会社に委託 家賃手渡し	立ち話・助け合い・交流楽しみ・お土産交換	立ち話・助け合い
8	子世帯「夫婦と子のみ」+片親	5	50		子世帯「夫婦のみ」	2	70	母死亡・子の独立	母→賃貸へ	子ども室→夫の書斎・妻の書斎	2K×3戸	244	最上型自宅型	管理会社に委託 掃除ｵｰﾅｰ	挨拶	立ち話
9	子世帯「夫婦のみ」＋親世帯「夫婦のみ」+片親	5	58		子世帯「夫婦のみ」＋親世帯「夫婦のみ」	4	78	母死亡・世代交代無	変化無	母の部屋→空き室	1K×2戸 2K×1戸	350	連棟分離型	管理会社に委託 掃除ｵｰﾅｰ	別棟ｱﾊﾟｰﾄ自主管理の入居者との交流多	立ち話・土産交換
10	子世帯「夫婦のみ+不明」＋親世帯「夫婦のみ」	4人以上	70		子世帯「夫婦のみ+不明」＋親世帯「夫婦のみ」	4人以上	90	家族構成変化無か？世代交代無だが、管理は子	継続して子世帯	手すり設置 外壁塗装	1K×5戸 2LDK×1戸	276	連棟分離型	管理会社に委託 家賃手渡し	立ち話・親から手紙	挨拶・近隣への配慮
11	子世帯「夫婦と子のみ」＋親世帯「夫婦のみ」	6	68		子世帯「夫婦と子のみ」＋片親	4	62	母死亡・子の独立・世代交代	親世帯（夫婦）→父のみ	子ども室→共用空間	1K×6戸 2DK×１戸	473	最上型自宅型	管理会社に委託 掃除ｵｰﾅｰ	挨拶・お知らせ掲示板	立ち話・土産交換
12	子世帯「夫婦と子のみ」＋片親　+祖母	7	39		子世帯「夫婦と子のみ」＋片親	5	59	建設中に父死亡・祖母死亡	変化無	変化無 外壁塗装	1K×20戸 2DK×１戸 +店舗	604	連棟分離型	管理会社に委託 家賃手渡し	立ち話・お知らせ直接・掲示板	立ち話・助け合い・近隣への配慮

表 4-11　2013 年賃貸部住宅プランタイプ

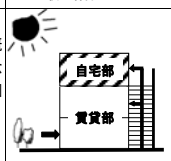
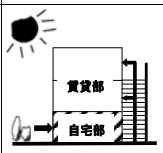
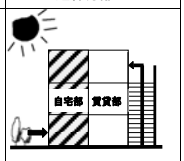
	最上階自宅型	1階自宅型	連棟分離型
概念図			
メリット	・採光、通風、眺望等の環境を得る事ができる。 ・上階からの音を、気にしなくてすむ。 ・自宅の屋上の利用ができる。	・庭が自分のものとして、使う事ができる。 ・高齢期に備えて、上下階移動がなく、暮らし易い。 ・自宅部と賃貸部の動線分離がし易い。	・採光、通風、眺望等の環境を得る事ができ、且つ、庭を使う事ができる。 ・自宅部と賃貸部の独立性が高く、プライバシーが重視される。
デメリット	・自宅部と、賃貸部のアプローチが共通の動線になり易い。	・採光、眺望が望めない場合がある。	・自宅が3階になるので上下移動を考慮したプランニングが必要である。 ・ある程度広い敷地に適している。
	4件	1件	7件

図 4-3 戸建風にみえる賃貸費用住宅　連棟分離型外観写真

表 4-12　賃貸併用住宅の賃貸部住戸プラン×住戸数（件数）

住戸プラン＼住戸数	2	3	4	5	6	7	8	12	21	合計
1K	1	1	1	0	2	0	0	1	0	6
1K+2K	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
2DK	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
1K+1DK	0	0	1	0	0	0	0	0	1	2
1K+2K	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
1K+2LDK	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
合計（件数）	1	3	3	0	3	0	0	1	1	12

表 4-13　賃貸併用住宅の利活用の実態　　複数回答可

自宅部の変化		件数	自宅部の変化		件数
子ども独立後子ども室の利用	親の書斎・趣味室へ	4	高齢者対応	てすりの設置	2
	親の寝室へ	2		フロア移動	0
	収納へ	1	親死亡親の部屋の利用	空き室へ	1
	複数の部屋を共用空間ワンルームへ	1		賃貸部へ（自宅部→賃貸へ）	2
	不明	2		子ども室へ	1
子の成長	賃貸部へ住み替え	1		子世帯のDKを寝室へ	1
	親の兄弟が賃貸部へ（自宅部→賃貸部へ住み替え）	1		壁の撤去・開口部へ	1
				不明	1
			外装・内装仕上げ	内装を新しくした	1
				外装の仕上げを新しくした	2

4）住まい方変化

20年間の主な家族の変化は子どもの独立とオーナーである親の死亡や高齢化で、これらに伴う家族人数の減少は住まい方や空間の利活用に変化をもたらした。

親の死亡により自宅部Bの賃貸化した事例（№8）と、前世代が無くなった後に兄弟が賃貸部に移り住むなど、世代交代して住み続ける事例（№5）をとりあげ、家族の変化に伴う利活用の実態を整理した（図 4-2）。

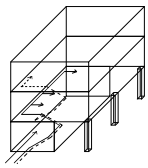
自宅部Bでの別居は、20年前は図 4-2 の№8 のように自宅部Bに親世帯が２件、子世帯が自宅部Bで暮らしていたのが１件であった。しかし現在は、20年間変化なくメインの自宅部Aに親世帯が、自宅部Bに子世帯が暮らす事例が１件（№10）である。また逆に竣工当時からオーナーである親世帯夫婦が自宅部Bに暮らし、妻の死亡後も変わらず夫が住み続けている１件（№11）ある。自宅部Aで同居していた次男（50歳台）が自宅部Bに移り住んだ１件（№1）、さらに兄弟（40歳代）が賃貸部に暮らす１件（№5）の４件と、自宅部Bでの別居は１件だが増加していた。

子の独立後、メインの自宅Aは親の書斎・趣味室へ、夫婦別就寝の寝室への変化がみられる。空き室のままになっているのは１件だけであり、ヒアリング調査結果からも空間の利活用の意識が高いことが確認できた。

エンドレス型住宅で想定した、オーナー家族の第一世代の世帯人数減少と第二世代の世帯人数の増加による自宅部AB 住戸の住み替えはみられなかったが、居室を 2 つ持つ賃貸部をもうひとつの自宅にする変化がみられた。居室を 2 つ以上もつ自宅Bの存在は、家族の縮小に伴う変化を許容するバッファ空間として有効であることが確認できた。20年間の住まい方・空間の利活用変化を整理すると図 4-4 の 4 パタンとなる。パタン 1 は子どもの独立先として自宅部Bを活用（№1・5）、パタン 2 は親死亡後自宅部Bを賃貸部として活用(№8)、パタン 3 は将来、子世帯が自宅部Bから自宅部Aに住み替えの可能性が大きい AB 住戸の住み替えパタン（№10）、パタン 4 は、親世帯死亡後、２世帯仕様の自宅部Aの子世帯用へリフォームして活用するパタンである。

パタン 1 は、結婚せずに同居している子どもが自宅Aで食事をとるなど過ごすのに手近な独立先として活用され、今後も非婚化晩婚化に伴い増えていく可能性が高い。パタン 2 は片親が自宅Bに暮らしている場合にみられるパタンで、ファミリータイプの住戸の需要が伸びている今、死亡後は賃貸部として活用できる。また今後、オーナー夫婦が寡婦期にまた自宅部Bとして活用することが可能である。また、パタン 3 は自宅Aに住んでいた高齢の第一世代の死亡後に自宅Bに居住する第二世代が広い自宅Aに移り住むパタンである。AB 住戸の住み替えの可能性が高く、事例を継続して追跡して確認していく必要がある。またパタン 4 は親の死亡の時期と第二世代の子どもの独立の時期が重なるとリフォームがみられない可能性がある。

＜ 自宅部 B の賃貸化事例 No.8 ＞

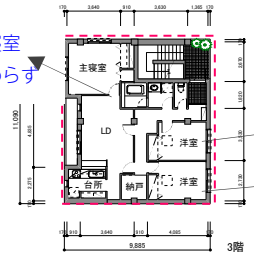


建築概要			
事例	NO.8		
建設地	品川区		
用途	住居	防火	防火
敷地	137.23㎡	延床	244.45㎡
賃貸部分内訳	1K　3戸 2K×1 戸		

《最上階自宅型》

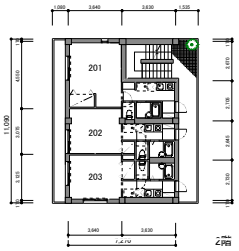
オーナー動線
入居者 動線

自宅部 A
自宅部 B

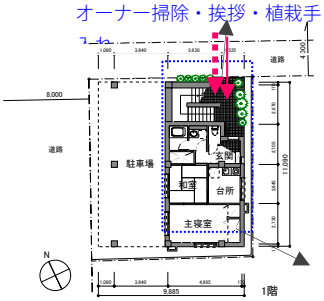


主寝室
変わらず

長男個室→夫の個室
（趣味室）
長女個室→妻の個室

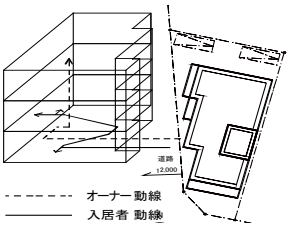


オーナー掃除・挨拶・植栽手入れ



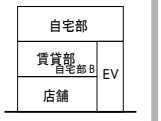
母居住
→賃貸へ
（40 代独身
男性）

＜世代交代して住み続ける- 兄弟が自宅部 B へ住み替え事例 No.5＞



建築概要			
物件名	NO.5		
建設地	足立区西新井		
用途	2住専	防火	準防
敷地	477.26㎡	延床	237.13㎡
賃貸部分内訳	2DK　3戸		

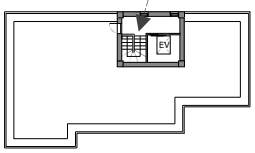
《最上階自宅型》

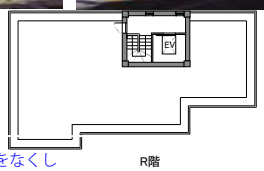


オーナー動線
入居者 動線

自宅部A
自宅部B

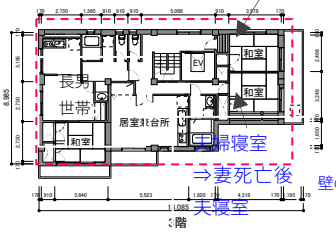
自宅用 EV

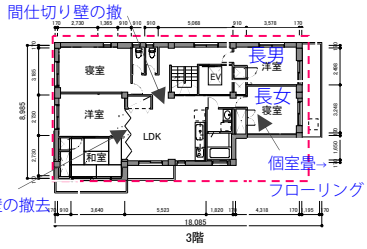


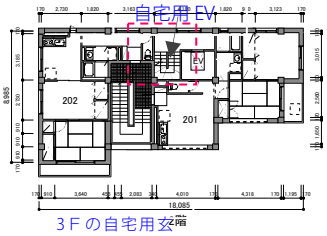


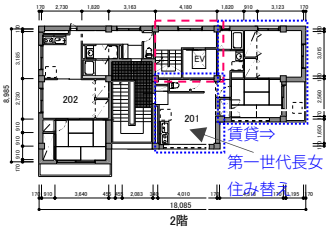
長 女 個

廊下をなくし
間仕切り壁の撤



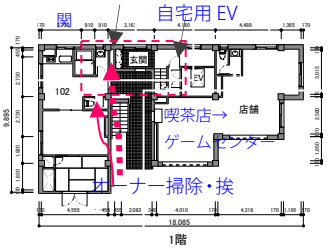


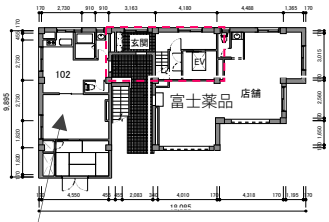




3 F の自宅用玄関

自宅用 EV





母子家庭・家賃補助制度の利用を
オーナー進める・相談・見守り

・ﾌﾟﾗﾝﾀｲﾌﾟは最上階自宅型で、賃貸部住戸は 1K が 3 戸と 2K が 1 戸。
　最寄の駅から 5 分、周辺には 3 階建以上のマンションや賃貸併用住宅が近隣に多数みられる商店街も近い利便性の良い地域である。
・ファサードに門扉があり、20 年前から変化なく、手入れの行き届いた植栽や植木　が多数置かれて、家族で住まう住宅の外観に見える。
・同じ門扉から入り、オーナーと入居者との動線が重なりことで、自然に顔を　合わせ挨拶や声掛けなどがみられる。管理会社に募集や空室管理を委託しているが、アプローチ部分や共用の片廊下などの掃除はオーナーが行っている。
・建設時　　夫婦+長男・長女　＋　夫の母　5 人暮らし
　　自宅部 B で初めから別居
・建設 3 年後　　長男結婚して独立→夫の個室（趣味室）へ
・建設 10 年後　　長女結婚して独立→妻の個室へ
・建設 10 年後ごろ　　母死亡　自宅部 B は賃貸へ
・地域のお祭りの時など、子世帯が孫をつれて遊びにくる
　　→個室を子世帯の寝室へ

・ﾌﾟﾗﾝﾀｲﾌﾟは最上階自宅型で、賃貸部住戸は 2DK が 3 戸である。最寄の駅から 5 分、周辺にはｱﾊﾟｰﾄが多くみられる。自宅用 EV があるので 3 階自宅部の玄関は 1F にある。入居者と動線が重なり、顔を合　わせながら自然な交流がある。
・夫婦と子ども 2 人でこの土地に引っ越してきて、賃貸併用住宅を建設した。建設段階から、長男と父で　住宅メーカーと相談しながら、建設費の補てんなど資金計画を立てた。20 年前には珍しかった EV は身体が悪かった母のため設置した。
・建設時　　夫婦+長男・長女　4 人暮らし → 2 世帯同居を想定して建設する
・建設後 1～2 年後　長男結婚：夫婦+長男夫婦・長女 5 人暮らし
　　→ 3F 北側に長男夫婦が暮らす 2 世帯居住
　　3 年後　　母死亡　　父、長男+奥様、妹　4 人暮らし
　　9 年後　　子どもの成長　父、長男+奥様+子 2 人、長女　の 6 人暮らし
　　→長女 201 室に移り住み
　　11 年後　父死亡　　長男+奥様+子 2 人　4 人暮らし
　　12 年後　父の一周忌後
　　→　3F 自宅部のリフォーム　（壁の撤去・ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ）

図 4-2　20 年間の賃貸併用住宅利活用の変化事例

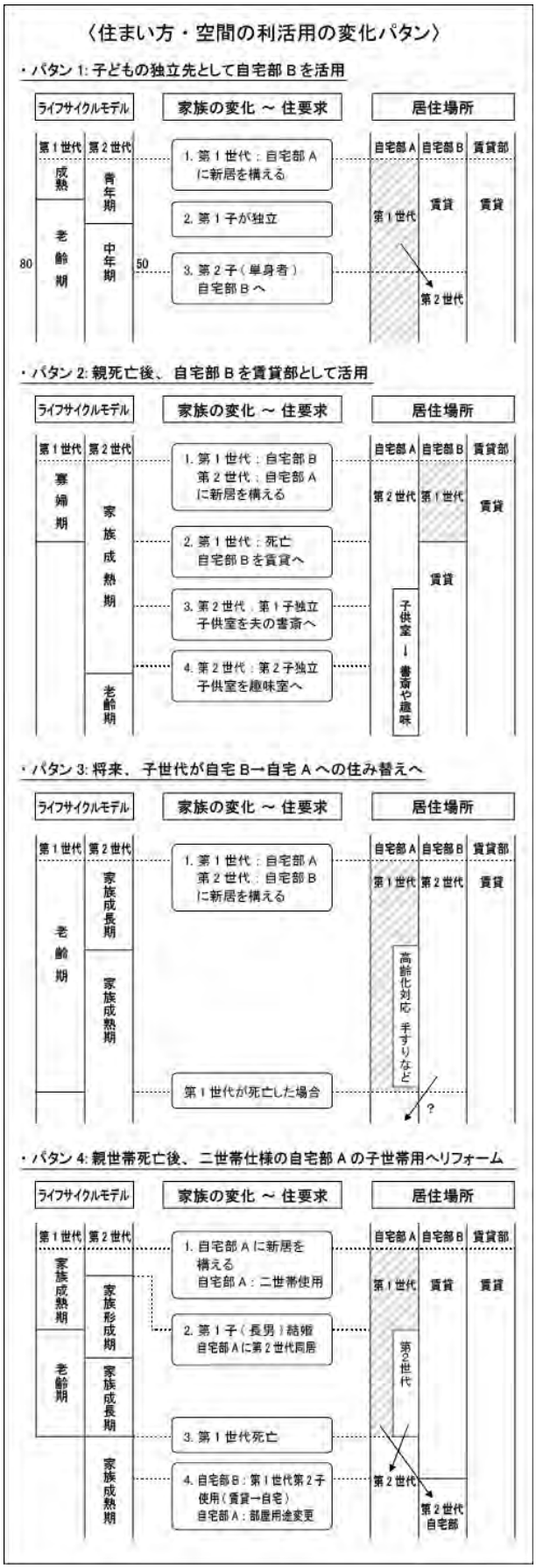


図 4-4　住まい方・空間利活用の変化パタン

5)「エンドレス型賃貸併用住宅」の検証

20 年間の経過調査である今回調査結果からでは、以下のことが明らかになった。

①メインの自宅部である面積の大きな自宅Aから別の住戸（自宅Bや賃貸部）への世帯全体での住み替えは、現時点では見られない。親子二世帯で自宅部A・B住戸に住んでいる場合、親世代の死後、子世帯がBからA住戸に移り住む可能性が高く、継続した調査で確認したい。子の独立や親の死亡などによる家族人数の減少で生まれた空き室は、夫婦別就寝の寝室や趣味室にするなど活用している。

②賃貸部に２つ以上の居室をもつファミリータイプの住戸があることで、親子二世帯で居住することが可能となり、自宅部⇔賃貸部へと用途変更するなど、家族の縮小や変化を許容するバッファ空間として有効といえる。

③メインの自宅部Ａは、より高齢になっても住み続けが可能となる、高齢化対応の計画とすることが肝要である。特に最上階自宅型では、ホームエレベーターを設けるスペースを確保しておくなど、要介護の高齢者でも住み続けられることが求められている。

6) 賃貸部の管理および入居者や近隣住民との関係

管理方法は（表４-14）、募集までオーナー自身で行う自主管理は減少しているが、賃貸部6戸以下の小規模なものでは玄関までのアプローチ部の掃除、ゴミの管理などはほとんどオーナー自ら行う。またオーナーが同じ建物に住んでいるからこそ可能である「入居者からの家賃の直接手渡し」は5/11件、お知らせ事項を「直接知らせに行く」が3/11件ある。ヒアリング調査結果から、家賃の手渡しは月一回コミュニケーションがとれる有効なシステムで、住まい方や地域の情報などをお知らせする機会ともなることがわかった。また共用空間の掃除や植栽の手入れにより日ごろから自然に顔を合わせることで挨拶や声掛けをし、変わりないか、マナーが守られているかなど、さりげなく見守っていることがわかった。20年前のヒアリング調査では、入居者の「東京の親」と意気に感じオーナーの仕事や入居者との交流をリタイア後の生きがいで、積極的な入居者との関わりや住戸への出入りも多くみられた。20年経過した今でもオーナーの年代や世代交代にかかわらず、入居者の親から手土産や手紙をもらうなどの親密な交流があるオーナーがいる (3/12件) が、オーナーの高齢化や死亡により積極的な交流は減少しているが、日常的な自然な交流は継続している。

20年前の入居者への調査結果では、女性の多くの入居者はオーナー同居の安心感をあげ、親と一緒に住まいを選び、親はオーナーに挨拶して帰郷していく事例も多くみられた。日々の暮らしにおいても、20年前の調査では荷物の預かりなども頻繁にみられた。現在でも、入居者にとってオーナーの存在は安心感があると同時に、オー

ナーにとって（高齢の場合は特に）入居者の存在が安心感に繋がっている。しかし全体的な傾向として、オーナーは適度な距離を保ちながら、入居者を見守る姿勢へと変化している。

また賃貸部では、内装、水回りやインターネットなど設備を新しくしたり（6/11 件）、外装に手を入れる（2/11 件）など、家賃の低下を防ぐ努力がみられる。 20 年間で家賃は平均して約 3～5 万円値下がりし、初期の予想を超えていたことがヒアリング調査から明らかになった。

表 4-14　管理方法

管理方法	1993年	2013年
オーナー自主管理	19	3
（募集のみ委託含む）	5	3
管理会社にすべて委託	9	9
無回答	2	0
合計　（件数）	30	12

表 4-15　オーナーの地域活動

複数回答可

地域活動項目	2013年
町内会	10
老人会	1
生協・生活クラブ	2
趣味・習い事を近所の人と	2
氏子組織	2
その他（選挙関連）	1
無回答	2
回答者数　（件数）	12

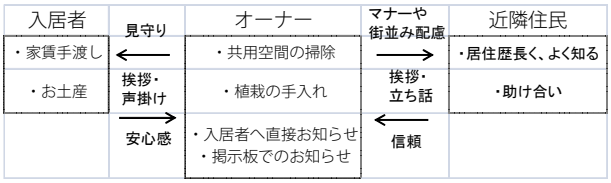


図 4-5　オーナーと入居者および近隣住民との関係

居住歴の長いオーナーの近隣との付き合いは、ほぼ全ての事例で立ち話や日ごろからの助け合いもみられ親しく交流し、町内会への参加、地域の活動も行っている（表 4-15）。その一方で、近隣へ気を配り、ごみ出しなどの入居者マナーの徹底、動線や視線の重なり、街並みに合った建物デザインへの配慮など全員が「隣近所へ気を使う」と答えている。20 年前に行った近隣住民への調査[注 11)]では、居住歴が長く近隣付き合いを行っているオーナーの賃貸併用住宅は、「近隣のワンルームマンションの住民よりマナーが良い、建物も容積率限界まで建てない、何かあった時にオーナーの存在そのものが安心につながる」と評価されており、オーナーへの信頼が近隣トラブルの防止につながっていると考えられる（図 4-5）。

５．まとめ

5-1. 賃貸併用住宅の建築状況と市街地への影響

既存の統計では正確に捕捉できない賃貸併用住宅ストックの現状について、D 社の実績を検討し、その増加傾向と首都圏に多いことを把握した。次いで 1997 年および 2014 年の 2 時点での現地調査結果からは、戸建の専用住宅が主流の住宅市街地においても全住宅棟数に対して 6～7%を占めていることが確認された[注 12)]。さらに、2 時点の調査からはこれらの住宅が増加傾向にあることが示され、市街地環境への影響等を検討することの必要性が認められた。戸建の専用住宅が主流の良好な住宅市街地への賃貸併用住宅の混入は、街並みの混乱や生活スタイルの異なる居住者の転入によるトラブルの増加などが懸念される。さらに近年、住宅メーカーにより資産運用型住宅として商品化が進み、当該住宅の今後の増加が見込まれる[注 13)]。

実際に建築されている賃貸併用住宅は、敷地規模や敷地条件を前提としながらも、戸建住宅にみえる外観や玄関アプローチなど、周辺の街並みや近隣住戸に対する配慮がみられるほか、オーナーの自宅と一体化した建築物であることからも維持管理も良好な傾向にある。そのため、オーナー不在の賃貸住宅に比較すると、賃貸居住者と周辺住民とのトラブルや維持管理不全などについては、良好に維持管理されることが期待できる。

また、今回の調査事例の賃貸住戸は、大半が 1 DK、ワンルームなどの小規模な賃貸住宅であり、若年層の転入の受け皿となっており、地域人口の高齢化の抑制になっている。戸建の専用住宅が主流のため、そこに定住している家族の高齢化が進行し、世帯人員の縮小、人口減少が生じている。一方、当該住宅の賃貸住戸への若年層が流入することで、地域内の居住者の多様化をもたらす存在として評価されよう。しかし、今後の若年人口の減少にむけ、小規模な住戸に偏って供給されている現状では空き室化が懸念される。そのため、周辺の賃貸住宅市場を踏まえた空き室対策として、地域の居住者層の多様化、とりわけ多世代居住を助長する賃貸住宅（新築時、あるいはリフォーム等）が検討される必要があろう。

5-2. 住み継がれる賃貸併用住宅の計画条件と今後の活用

1993年の研究をもとに、世代を超えて住み継がれる住宅として、賃貸住戸を家族居住の膨張および収縮を受け止めることを可能とするバッファとして位置づけたのが、賃貸併用住宅の提案だった。こうした住宅の建築から20年を経たオーナー家族の状況を把握した結果、家族居住のバッファとして機能した事例は、そう多くない。オーナーの高齢化が進行するとともに、別居した子世代はその居住地での定住意識が強まり、親の住宅での再同居が行われにくいのが現状である。そのため、子世代の独立・転出によって高齢化したオーナー夫婦のみになるなど、世帯人数の減少がみられた。

一方、世代を超えて住み継がれている住宅の多くは、建築時に同居を前提としたケースであり、賃貸住戸の一部としてファミリーでの居住を可能とする住戸を備えた住宅であった[注13)]。オーナー家族が縮小しても、主となる世帯の居住スペースを移動する事例はみられず、世帯規模や生活スタイルに応じた建物内での移動（住戸の交換、住み替え）や改造が行われにくい現状が確認された。

エンドレス型住宅としての提案は、居住スタイルや世帯人員の増減に応じた空間の効果や変更を行うことを想定していたが、居住空間の改変が合理的であっても、実際には容易でないものと考えられる。オーナー家族の高齢化に加え、主たる世帯の居住スペースへのこだわりがその背景にはあると思われる。

一方、オーナーへのヒアリング調査から、オーナーは地域の様子を熟知し、どこにどんな人がいるのか、街のイベントや動静などもよく知った上で自身の建物や入居者が街になじむようにコントロールしている。高齢化や世代交代がされる中でも、日々の掃除や掲示や家賃の受取を通じて、見守るなど緩やかなツリー型混住になっていることが確認された(図 1-1)。

最後に、以上の調査結果を踏まえ、賃貸併用住宅の今後のあり方について述べたい。

家族が世代を超えて住み継ぐ住宅として、家族居住のバッファとしての空間を備えた賃貸併用住宅であったが、実際には周辺地域の街並みや賃貸住宅市場を踏まえた「地域居住状況におけるバッファ空間を備えた住宅」として位置づけられる存在となっている。

そのため、第一にはオーナー家族が高齢となっても住み続けられる住宅として建築時に配慮しておくことが肝要といえる。すなわち、バリアフリー対応のほか、最上階にオーナー自宅がある場合では室内エレベーターの設置などが考えられよう。 第二に、地域住宅状況におけるバッファ空間となるためには、多様な居住者の居住の受け皿となりうる住戸を供給する必要がある。そして第三には、賃貸住戸の利活用が重要といえる。たとえば、世田谷区では空き家・空き室の地域貢献活用をめざし、昨年度より、その支援事業として、利活用する際の改修費用の助成（最大200万円/件）を行っている[注14)]。このほか、地域共生のいえ制度[注14)]として、子育てサロンやミニデイサービス事業などの地域活動の場として、空き家や空き室の活用を2005年度より勧めている。 賃貸併用住宅のオーナーの多くは、地域の定住層であり、地域活動にも関与している居住者層といえる。そのため、地域を安定的に維持していくための住民層として、空き室・空き家を地域貢献的に活用していくことも含め、地域居住状況のバッファ空間をもった賃貸併用住宅の建築時やリフォーム時における対応が重要となっている。

＜注＞

1) 文献 1) の中で、鈴木成文は「外からの影響と内からの要求 に整理される」と述べている。
2) 文献 3) は地域性調査、文献 3.4) はオーナー調査結果、文献 5) では入居者や近隣住民への調査結果を報告した。
3) 文献 2) において、小林秀樹氏によると、オーナーを介してツリー状のコミュニティの状態をツリー型混住としている。
4) 文献10) 「賃貸併用住宅」カタログ掲載の建設試算である。
5) 国勢調査や土地・住宅統計調査では、居住者が回答するため、「戸建」か「共同建」のいずれかに含まれており、正確には捕捉できない。都市計画基本調査等の現況調査でも、カテゴリーが明確でないため、調査担当者の判断によるものとなっており、同様である。
6) 賃貸併用住宅の判定は、住戸および玄関、水道等メーター類が同一棟に複数存在しているもの、玄関の位置や周辺の祝祭、玄関ドアの仕様、ベランダの位置および数等を判定材料とした。あくまでも外観目視による調査であり、所有関係や居住者の有無などは把握していない。
7) 外観目視による調査のため、1995 年調査時に賃貸併用住宅と判定されなかった住宅と、その後新築された住宅が含まれる。
8) オーナーの住宅（自宅部分）と賃貸住戸との位置をもとに、分類している。文献 4) の分類によっている。
9) 調査票の戸別配布を行った際、賃貸住宅でなかったものが確認されたほか、調査拒否も含まれる。
10) 文献 4) で「エンドレス型賃貸併用住宅」を提案した。
11) 文献 5) にて、東玉川 2 丁目・奥沢 3 丁目の賃貸併用住宅の近隣住民を対象に賃貸併用住宅の評価を調査した。
12) 今回、当該住宅の存在量および建設動向、建築主体や敷地・建築条件等の定量的把握を目的としたため、目視による当該住宅の採取・現地調査を行ったが、賃貸住戸が 1～3 戸の小規模な事例では、採取および判定が困難であり、居住者の所有関係を含めた正確な捕捉はできていないため、実情よりやや少ない結果となっている。
13) 2015 年の相続税の改定に伴い、親子世帯の同居の“二世帯住宅”プラス賃貸部分をもつ賃貸併用住宅が税制的にも優遇されることもあり、今後のさらなる増加が見込まれている。
14) 一般財団法人世田谷トラストまちづくりホームページ http://www.setagayatm.or.jp/trust/support/akiya/index.html#model

＜参考文献＞

1) 鈴木成文ほか「住まいを読む―現代住居論」建築資料研究社 1999
2) 小林秀樹「集住のなわばり学」彰国社 1992
3) 大橋他，(1994) 都市部における賃貸併用住宅に関する研究 その 1 その 2，日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊
4) 大橋他 (1995) 都市部における賃貸併用住宅の可能性に関する研究　－住み続けられる賃貸併用住宅，都市住宅学会誌 11
5) 大橋他 (1996) 近隣住民からみた賃貸併用住宅，都市住宅学会誌 15 号
6) 大橋他 (2014) 住宅市街地における賃貸併用住宅の実態に関する考察，―世田谷区奥沢および東玉川地区における賃貸併用住宅の実態調査 1997 年との比較―，日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊
7) 大和ハウス工業㈱カタログ，(2003) 「ルミネックス３」
8) 大和ハウス工業㈱カタログ，(2007) 「アバウエル ディッツオ」
9) 大和ハウス工業㈱カタログ，(2013) 「スカイエ」
10) 大和ハウス工業㈱カタログ，(2014)「賃貸併用住宅」

＜研究協力者＞

宿澤 理那　大妻女子大学社会情報学部学生
市橋 明子　大妻女子大学社会情報学部学生（当時）
佐藤 美保子　湘北短期大学 生活プロデュース学科助手