

入居初期段階の戸建住宅地における居住者の住環境評価および 居住者間コミュニティ形成に関する研究

A study to evaluate living conditions and examine community formation among residents
when initially moving in to an area of single-family houses

古賀 繭子* 山田 飛鳥** 伊藤 圭子** 定行 まり子***
Mayuko KOGA Asuka YAMADA Keiko ITO Mariko SADAYUKI

要 約 本研究は、入居初期における居住者の住環境評価及び近隣交流の実態把握を目的に、聞き取りアンケート調査を実施した。その結果を以下に記す。調査対象世帯全員が、小学生以下の子どもをもつ子育て世代であり、家事動線の短さや回遊性に対する高い評価や、リビングに隣接した居室の子どもの利用がみられた。共働き世帯が約半数であり、洗濯干し場所が多様化する等、家事の効率および時短が求められている。ゆとりある庭の利用が多く、子どもの遊び場やアウトドアリビング等として利用されている。居住者間の近隣関係は、約半数が家を行き来する関係である。日常的な住宅周辺の掃除や草木への水やり時に、居住者間での挨拶や立ち話が行われ、交流がうまれている。ワークショップは交流のきっかけづくりとしての役割を果たし、参加を重ねることで、交流深度を深めている。引き続き、ワークショップ等とおした交流が求められている。

キーワード：子育て世代、コモンスペース、共用施設、ワークショップ、維持管理

Abstract This study conducted an interview survey in order to evaluate living conditions and to determine the state of neighborly exchanges when residents initially move in to an area of single-family houses. Participants were of child-rearing age. Couples of parenting age had a favorable opinion regarding the shorter route and ease of travel when doing housework, and the room adjacent to the living room was used by children. Half of the couples were double-income households, they dried their laundry in various places, and they wanted housework to be more efficient and take less time. The spacious garden was used as a playground for children and an outdoor recreational area. Exchanges occurred during daily maintenance. A workshop is an opportunity for exchanges and increased interaction, and residents are required to interact through workshops.

Key words : Parenting age, Common space, Workshop, maintenance

1. 研究の背景と目的

戦後の高度成長期に、産業構造の転換に対応した

* 住居学科 学術研究員
Research Fellow, Department of Housing and Architecture
** 株式会社アキュラホーム
AQURA HOME CO.,LTD
***住居学科
Department of Housing and Architecture

人口集中により、大都市圏では深刻な住宅取得難が深刻となっていた。東京都においても 1950 年代に住宅建設が既成市街地から周辺地域へと拡大し、良好な居住環境の住宅を大量供給することを目的として、1965 年に多摩ニュータウンの計画決定がなされた。各地区の入居は 1971 年の諏訪団地および永山団地を皮切りに、段階的に進められ、1999 年に稲城市若葉台エリアの入居が開始された。この若葉

台の街開き後、約20年が経過した2018年に、最後の宅地区画の開発が進められ、戸建て住宅地ヒルサイドテラス若葉台の入居が開始した。若葉台エリアは生活利便施設や学校施設が計画的に整備されると共に、公園や緑の多い住環境が形成され、良好な生活環境となっている。また多摩ニュータウンの東端に位置し、都心へのアクセスもよく、通勤利便性の高さも併せ持ったエリアである。ヒルサイドテラス若葉台はこの若葉台エリアの丘の手に位置し、緑豊かな公園とカントリークラブに隣接した豊かな環境に立地した全51世帯の戸建て分譲住宅地である。

ヒルサイドテラス若葉台は高低差のある地形や背後の里山保全地区の特性を活かしつつ、街並み景観、防犯性、環境への配慮、まちの持続性、居住者コミュニティを考慮した住宅地計画がなされた。

本研究では、以上のような背景で誕生したヒルサイドテラス若葉台の居住者を対象に、入居初期における住環境評価の実態を明らかにすることを目的とする。特に住まい・まちの持続可能性に着目して、対象住宅地が今後も魅力あるまちとして住み続け、住み継がれるために必要な要件を導き出す。

2. 調査方法

2-1. 調査概要

本研究では居住者に対する聞き取りアンケート調査および株式会社アキュラホームが主催する居住者向けワークショップの観察調査を実施した。

聞き取りアンケート調査の概要を Table 1 に示す。2018年に入居が始まったヒルサイドテラス若葉台に入居済みの32世帯を対象に、調査依頼文書を2019年9月に各住戸ポストへ投函した。調査協力可否についての回答書と返信用封筒を同封し、返送いただいた。調査の了解が得られた世帯は32世帯中10世帯31.3%であった。調査対象世帯に対する聞き取りは調査員2名が、調査場所へうかがい、アンケート調査票を元に行った。聞き取り調査は2019年10月から11月にかけて実施した。調査場所は調査対象者自宅または住宅地の共用施設であるセンターハウスであった。

観察調査は2019年6月11日及び10月26日の2回実施した。6月は庭の手入れ講座及びワイヤーフラワーアレンジメント制作のワークショップで、参加者は12世帯（大人19人、子ども15人、計34人）であった。10月は管理組合設立総会に合わせ、

バーベキューでの懇親会が行われ、参加者は27世帯（大人49人、子ども40人、計89人）であった。各調査では居住者間の会話や関係性を観察し、居住者間交流状況を把握した。

Table 1 Survey outline

対象	ヒルサイドテラス若葉台入居済みの32世帯
方法	対象者の自宅もしくは共用施設センターハウスにてアンケート調査票を用いた聞き取り。調査員2名で1世帯あたり1時間実施。
期間	2019年10月6日(2世帯)、14日、23日(2世帯)、31日、11月7日、10日、24日、30日
内容	家族構成、就業状況、学齢、転居のきっかけ、以前の居住地の住宅状況・近隣交流、住宅で気に入っていること、住まい方、家事のしやすさ、収納の使いやすさ、庭等での過ごし方、ヒルサイドテラス若葉台での交流、ワークショップ参加状況・今後の参加希望・満足度、ヒルサイドテラス若葉台内の共用施設の認知度・利用状況・今後の利用希望、コモンスペースの利用状況、ヒルサイドテラス若葉台全体の気に入っているところ、周辺地域に対する住環境評価、今後の希望等

2-2. 調査対象地ヒルサイドテラス若葉台の概要

ヒルサイドテラス若葉台は売主が株式会社アキュラホームの分譲戸建て住宅地である。概要を Table 2 に示す。2018年から2019年にかけて建設され、開発面積12,185.29㎡に全51戸の2階建て住宅と共用施設であるセンターハウスから構成されている。

敷地内は Fig.1 のとおり、湾曲したメイン道路を中心に各住戸が区画され、メイン道路からはゆるやかに変化する景観を楽しむことができる。また、敷地内は無電柱化されており、空の広さを感じることができる環境となっている。さらに、メイン道路脇には植栽が連続して配置され、里山との一体感が生まれている。敷地内には敷地の一部を地役権設定したコモンが6か所設けられている。コモンは敷地所有者の専有利用が制限され、居住者が一時的に利用することができる共用空間である。コモンにより、各住宅の通風及び採光がより優れ、また住宅内から植栽が楽しめる計画とすると共に、居住者コミュニティの形成を期待して設定された。

各住宅の敷地面積は171.90~256.45㎡とゆとりのある規模で、延床面積は90.26~125.03㎡である。間取りは2LDKから5LDKで、バリエーションに富

んだ構成となっている。特に居住者に自由度の高いプランとして、Fig.2の「マルチパーパスルーム」及び「マルチユーティリティー」を設けている。「マルチパーパスルーム」は居住者が自由に利用可能でリビングに隣接したスペース、「マルチユー

ティリティー」は居住者のライフスタイルに合わせて柔軟に利用できる多目的空間で、2階の階段周辺に配置されている。

3. 結果及び考察

3-1. 回答居住者の属性

回答者の家族構成は全て夫婦と子どもからなる世帯であり、子どもは0才から15才までと子育て期のファミリー世代である。

就業状況について、夫は10世帯中9世帯が正社員・公務員、1世帯が自営業であった。一方妻は10世帯中4世帯が専業主婦、4世帯が正社員・公務員、2世帯がパート・アルバイトであり、半数以上が就業している。就業場所について、夫は10世帯中5世帯が東京23区内、4世帯が多摩地域内、1世帯が横浜市と、半数は遠方に通勤している。一方、妻は就業している6世帯中5世帯が多摩地域内と、職住近接である。

通勤時間をみても、夫は60分以上が10世帯中7世帯にのぼるが、妻は6世帯中4世帯が45分未満である。子どもの通学・通園場所については、10世帯において子どもは16人通学・通園しており、16人中15人が徒歩や車で20分以内のエリアである。妻と子どもの日常生活圏は多摩地域内であり、夫についても、半数は多摩地域内であることから、居住世帯の多くは近隣エリアが日常生活圏であるといえる。

3-2. 住宅の選択意向

(1) 以前の居住地域及び住宅形態

1つ前の居住地については、Table 3に示すとおり、10世帯中7世帯が多摩地域からの転居である。一方、海外からの帰国直後に入居した世帯も1世帯確認できた。海外に転居する前は多摩地域に居住しており、地縁のある地域に戻ってきたと考えられる。

住宅形態については、持家からの転居が10世帯中7世帯、住宅形式別にみると、持家集合住宅が4世帯、持家戸建住宅が2世帯、持家長屋が1世帯と、集合住宅からの転居が多い。持家戸建住宅から転居した2世帯はどちらも実家の持家住宅からの転居であった。

住戸面積は転居によりほとんどの世帯が広くなり、狭くなったと回答した世帯は、海外からの帰国によるものであった。

Table 2 Outline of construction of Hillside Terrace Wakabadaï

名称	ヒルサイドテラス若葉台
所在地	東京都稲城市若葉台4丁目
竣工	2018年、2019年
構造・階数	木造軸組工法 2階建
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建物性能	長期優良住宅、設計住宅性能評価
戸数	51戸
開発面積	12,185.29m ²
建ぺい率	60%
容積率	200%
敷地面積	171.90 m ² ~256.45 m ²
延床面積	90.26 m ² ~125.03 m ²
間取り	2LDK~5LDK
共用施設	センターハウス

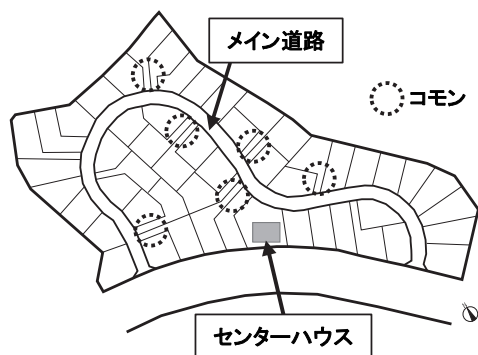


Fig.1 Layout of the residential area

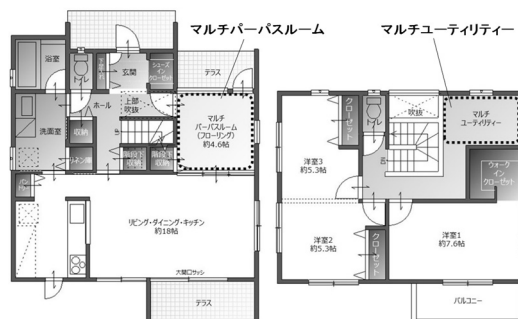


Fig.2 Sample arrangement of the multi-purpose room and the multi-utility room

Table 3 Previous residences and occasion for moving

凡例：家族構成(高：高校生、中：中学生、小：小学生、未：未就学児)、住宅形式(集：集合住宅、戸：戸建住宅、持：持家、借：借家)

No.	住宅形式変化 エリア変化 面積変化	転居のきっかけ	No.	住宅形式変化 エリア変化 面積変化	転居のきっかけ
集合住宅 持家より転居			集合住宅 借家から転居		
A	夫、妻、娘(中)、娘(小)、息子(小) [集/借]→[集/持] 23区→多摩南部 80→110㎡	[子]子どもの入学・進学を考慮して [経済]修繕積立・管理費が上がったため	C	夫、妻、娘(未) [集/借] 多摩北部 1K→2LDK	[戸建志向]→戸建てに住みたかった [子]子どもが増えた [契約]賃貸の契約更新時期にきたので [近居]親との育児家事協力・交流
B	夫、妻、息子(小) [集/持] 23区 72㎡	[子]子育て環境	D	夫、妻、娘(未)、息子(未) [集/借] 埼玉→多摩南部→海外 1LDK→2LDK→200㎡	[戸建志向]→戸建てに住みたかった [子]子どもが増えた [子]子どもの入学・進学を考慮して [仕事]仕事の転勤
E	夫、妻、娘(小)、娘(小)、息子(未) [集/持]→[戸/借]→[集/持] 多摩南部→海外→多摩南部 110→300→110㎡	[面積・老朽]家が手狭になったり、古くなった	G	夫、妻、娘(未)、息子(未) [集/借] 23区→多摩南部→川崎 40→60→65㎡	[戸建志向]→戸建てに住みたかった [子]子どもの入学・進学を考慮して
F	夫、妻、娘(高)、息子(小)、娘(未) [集/借]→[長/持] 関西→横浜 68→80㎡	[面積・老朽]家が手狭になったり、古くなった [戸建志向]→戸建てに住みたかった [子]子どもが増えた [経済]家賃がもったいない	その他		
J	夫、妻、息子(小)、娘(未) [集/持] 多摩南部 64㎡	[面積・老朽]家が手狭になったり、古くなった [戸建志向]→戸建てに住みたかった [子]子どもの入学・進学を考慮して [子]子育て環境	H	夫、妻、息子(未)、息子(未) [集/借]→[戸/実家] 多摩北部 2K→130㎡	[戸建志向]→戸建てに住みたかった
			I	夫、妻、娘(未) 結婚と同時入居	[戸建志向]→戸建てに住みたかった

(2) 転居を考えたきっかけ

転居を考えたきっかけは「いつかは一戸建てに住みたかったのが最も多く、10世帯中7世帯を占めた。また、「子どもの入学・進学を考慮して」および「子育て環境」「子どもが増えた」と子どもが理由の世帯も10世帯中7世帯にのぼった。

戸建志向や子ども理由については、住宅の所有関係に関係なく、持家及び借家共に多い転居のきっかけであった。一方、借家にはみられず、持家に多い転居のきっかけは、「家が手狭になったり、古くなった」である。延床面積は借家・持家共に前の住宅よりも拡大していることから、持家は老朽化が進み、これが転居のきっかけとなったと推察される。その他の転居のきっかけとして、持家から転居した世帯において、家賃や修繕積立金等の経済面からの理由も2世帯、確認できた。

予想される。コモンスペースでの行為については、Fig.3のとおり入居間もないにも関わらず、6世帯が「立ち話をしている」と回答し、コモンスペースがコミュニティの醸成に寄与していると考えられる。調査では、住宅と住宅の間にゆとりがあることや、通風や採光に配慮した家づくりについて高評価が得られた。



Fig.3 Activities in common spaces

3-3. 居住者の住環境評価

(1) 住宅の配置計画について

ヒルサイドテラス若葉台は、南側に傾斜した階段状の南ひな壇の街区で、各住宅もゆとりある区画割のため、光や風が吹き抜ける配置計画となっている。また、各住宅を緑が連なるボンエルフ（メイン道路）から出入りする配置にすることで、メイン道路が居住者のセミプライベートな空間となり、居住者同士のコミュニティが自然に生まれやすい環境を作り出している。コミュニティが形成されることで、防犯性が高まり、まち全体のセキュリティにも繋がる

(2) 植栽計画について

対象地は里山保全地区に隣接する街区であることから、里山との一体感をもたらす草木を選定し、周囲の自然と調和した植栽計画となっている。無電柱化を実現したことで、空の広さも感じられるまちである。また、居室内からの景観にも配慮し、窓からシンボルツリーや豊かな自然環境が眺められるようになっている。住宅の外観デザインは、1邸1邸の表情に違いを持たせながらも、里山の風景に溶け込み、まちとしての統一感ある美しさを追求している。

美しいまちなみを構成している外観デザインと植栽に対して、10世帯中5世帯から住まいの気に入っている点として挙げられ、植栽計画が居住者の生活を豊かにしていると考えられる。

(3) 住宅内の計画について

各住宅内の計画において、多用途に利用できるスペースをレイアウトしている。今回調査した住宅のマルチパーパスルームは、リビングに隣接した間仕切れる部屋として配置され、床材もコルクや畳、タイルと、住宅ごとに張り分ける工夫が施してある。 commonspace側やメイン道路側に開いており、玄関以外からの出入りも可能にしている。2階に、間仕切りがなく多目的に使えるゆとり空間のマルチユーティリティが配置されている住戸は、セカンドリビングや家事スペースなどに活用できる。また、キッチン、洗面室、浴室は並べて家事動線を一直線にする、洗面室の入り口を2ヶ所設けて回遊できる動線にするなど、家事が楽に行えるような工夫がされている。加えて、家事や生活の動線を考慮して収納を配置し、必要なモノが必要な時に使用できるよう計画している。空間構成も、吹抜や大開口サッシ、スキップフロアを採用し、立体的に広がりのある空間にしている。ウッドデッキや庭、バルコニーが部屋の延長線上にあり、アウトドアリビングが楽しめる開放的な住まいとなっている。各住宅には、暮らしが豊かになる工夫が凝らされている。

(4) 各部屋の使用方法及び評価

各世帯の部屋の使用方法及び評価について、調査で得たことの一部を Fig.4 に示す。「大開口サッシから里山を感じられる」、「バルコニーをアウトドアリビングとして使用している」等の外部空間を取り入れた設計に対する高評価が確認できた。また、「家事動線が短い」や「洗面室の入り口が2ヶ所あっていい」等の家事動線に対する評価もあった。マルチパーパスルームは各住戸によって、使用例は様々あり、ライフスタイルに合わせて使用していることが確認できる。これらのことから、設計意図による豊かな暮らしが育まれていることが推察される。

① マルチパーパスルーム

今回調査した世帯には小学生や未就学児のいる世帯が多かったため、10世帯中7世帯が、子どもの遊び場・勉強部屋として使用しており、その他には仕事部屋、寝室などの使用が確認できた。特に、キッチンからマルチパーパスルームの様子が見える住宅

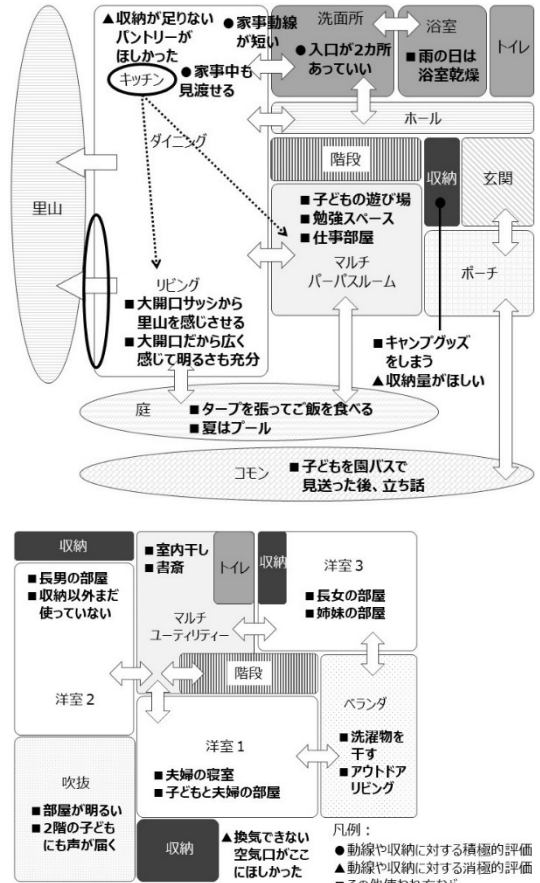


Fig.4 Use of each room and its evaluation

は、勉強部屋として使用している傾向があった。今後、子どもが成長していくと、現在と異なる使われ方が想定されるため、継続的な調査を実施することで、リビングと繋がった部屋の使用例の知見を得たいと考える。

② 炊事のしやすさ

炊事のしやすさは Fig.5 のとおり、「調理中あまり移動せず作業できる」という回答が 10 世帯中 8 世帯を占め、最も多かった。次いで「子どもや家族の様子を見ながら炊事ができる」という回答も半数を超えた。共働き世帯が増加している昨今において、家事効率の向上や家事時間の短縮に考慮した住戸計画は重要である。また、家事が楽に行えることで、家族との時間や自分の時間が増え、豊かな暮らしにも繋がると考えられる。

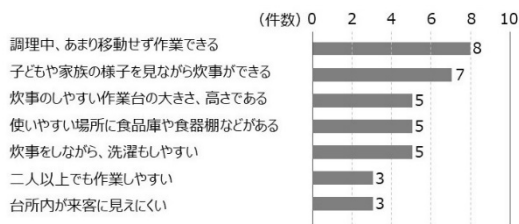


Fig.5 Ease of cooking

③洗濯のしやすさ

洗濯のしやすさは Fig.6 のとおり、「汚れた衣類を仮置きできるスペースがある」という回答が、10世帯中 6 世帯で確認できた。「周りの目線が気にならずにベランダに干せる」「室内干しがしやすい」という回答が半数を超えたことや、ランドリーロープが設置してある洗面室以外の室内干し場所として、浴室、階段、マルチユティリティ等が挙げられたことから、洗濯物を干す場所が多様化していることが読み取れる。今後は、ベランダ=物干し場所という概念ではなく、居住者のライフスタイルに合わせた物干し場所の提案や、洗濯物を干す・たたむ・しまう迄の動線を考慮した提案などをしていくことが必要になると推察される。



Fig.6 Ease of washing

④収納量と満足度

今回調査した世帯における収納率は、9.5%～14.6%で、個室内の収納について、10世帯中7世帯が収納量は Fig.7 のとおり、「ちょうどよい」と回答し、満足度についても、10世帯中7世帯が「満足」と回答している。廊下の収納や階段下収納では、キャンプグッズや大きなクリスマスツリーなどをしまう住戸がみられ、「庭に物置を置かなくてすむ」という意見も得られた。キッチンのパントリーや洗面室のリネン庫の収納量が十分に確保できなかった住戸においては、パントリー・リネン庫の収納量が

「少ない」と回答している傾向があり、使いたい場所の近くに、収納を設けることが必要であると推察される。また、収納は多ければ良いというわけではなく、場所や目的に合わせて適量の収納を設けることが重要である。

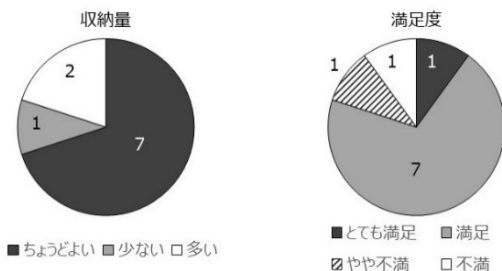


Fig.7 Storage capacity of private rooms and level of satisfaction

3-4. 住まい周辺の屋外での行為と近隣交流

(1) 敷地内の屋外環境

ヒルサイドテラス若葉台の敷地は 171.90～256.45 m²、住宅面積は 90.26～125.03 m²であり、敷地内には芝生や植栽等、居住者が手入れをすることのできる環境が整備されている。また、Fig.1 に示すとおり、一部の住宅では複数の世帯の敷地の一部で構成される「コモン」が設定されており、居住者は専有できないものの、自由に一時利用することができる空間となっている。

(2) 住まい周辺の屋外での行為と近隣交流

住まい周辺の屋外での行為を Table 4 に示す。なお、コモンが隣接している世帯においては住まい周辺の屋外にコモンも含み、その行為について聴取した。結果、全世帯において、屋外で何かしらの行為があることが明らかとなった。掃除は 10 世帯中 8 世帯、植栽への水やり及び子どもの遊び場、立ち話は 6 世帯、ガーデニングは 3 世帯、軽い運動は 2 世帯であった。その他の行為としては、バーベキューやアウトドアリビングとしての利用が 5 世帯、子どものプールや水遊びとしての利用が 5 世帯確認できた。

住まい周辺の屋外における行為の頻度及び実施者については、掃除は全世帯で妻または夫が実施し、頻度は週 1 回程度が多い。立ち話も妻または夫が行っており、頻度は週 5 日と週 1 日に分かれた。水やりについては、妻または夫が多いものの、子ども

が担当している世帯もあり、子どもの学齢が高いことが影響していると推察される。遊び場及び軽い運動は子どもが週 1.2 回実施しており、ガーデニングは家族で週数回行うなど、住まい周辺の屋外空間では家族の様々な行為が確認できた。また、実施者についてみると、小学生以上の子どもがいる世帯の、屋外での行為種類が多くなることが明らかとなった。さらに、妻がフルタイム勤務であっても専業主婦であっても、行為の内容や頻度に影響がなく、妻の就業状況と屋外行為は関連性が低いといえる。

住まい周辺の屋外での行為時に、近隣居住者と交流があった世帯は 10 世帯中 8 世帯にのぼった。本住宅地には、屋外に居住者が多用途に利用できる空間があることから、居住者同士が日常生活の延長で交流を行うことができたと考えられる。特にコモン隣接の住宅に居住する世帯の方が、立ち話の頻度が高く、コモンが近隣交流の場となっていると推察される。

3-5. ワークショップ参加状況及び効果

売主主催のワークショップは第一回 2019 年 5 月、第二回 2019 年 6 月、第三回 2019 年 10 月と計 3 回開催された。2018 年に入居が開始され、居住者は 2018 年から 2019 年にかけて段階的に入居していたため、ワークショップへの参加も入居後の参加が基本であった。

ワークショップ参加状況および近隣交流を Table 5 に示す。第一回から第三回までのワークショップのいずれかの参加経験がある世帯は 10 世帯中 8 世帯であった。ワークショップ参加に対する満足度については、「とても満足」または「満足」が大多数であり、その理由は「近隣住民と知り合うきっかけになる」が 8 世帯中 6 世帯、「顔見知りになれる」「挨拶ができる」が 5 世帯と多く、ワークショップが知り合うきっかけになっているといえる。

第二回ワークショップは、参加者の自己紹介は第一回ワークショップ未参加者を中心に実施され、終了後すぐに植栽の手入れ講座が開始された。そのため、ワークショップは参加者同士の交流の場となるよりも、同じ場に集まり、同じ作業をすることで、顔見知りになる機会となっていた。第三回ワークショップでは、管理組合設立の後、家族がセンターハウスに集まり、バーベキューで飲食を楽しみながらの会話が弾み、交流がより深まっていた。一方、子ども同士の交流については第二回目のワークショップより交流が確認できた。大人が屋外にて植栽手入れ講座を受講している際、目の届く位置にあるコモンで子ども同士が遊ぶ姿が見られた。第三回ワークショップにおいても、パンや燻製作りを楽しむと共に、センターハウス前のコモンで、親に見守られながら、子ども同士で遊ぶなど、活発な交流がみられた。

Table 4 Relationship between outdoor activities around the house and neighborly exchanges

No.	家族人数	家族構成	妻の就業状況	住まい周辺の屋外での行為							行為時の近隣交流	敷地内コモン	
				掃除	立ち話	水やり	子どもの遊び場	ガーデニング	軽い運動	その他の行為		有無	行為
A	5	夫、妻、娘(中)、娘(小)、息子(小)	フルタイム	週2 夫妻		週2 子	週1 子	週1 妻	週2 子	アウトドア リビング	有	無	-
J	4	夫、妻、息子(小)、娘(未)	パート	週1 妻	週1 全員	週2 夫	週2 子	週1 夫		バーベキュー	有	無	-
E	5	夫、妻、娘(小)、娘(小)、息子(未)	専業主婦		週5 妻		週1 子	週3 妻子	週2 子	プール	有	有	立ち話
F	5	夫、妻、娘(高)、息子(小)、娘(未)	パート	月2 妻	週5 妻	月2 妻	週2 子			プール	有	有	立ち話 草木剪定
H	4	夫、妻、息子(未)、息子(未)	フルタイム	週1 夫	週1 夫	週1 妻	週1 子			バーベキュー	有	有	立ち話 草木剪定
D	4	夫、妻、娘(未)、息子(未)	専業主婦	時々 妻	週1 夫妻	時々 妻				プール、 バーベキュー	有	無	-
G	4	夫、妻、娘(未)、息子(未)	専業主婦	週1 夫妻			週3-4回 子			バーベキュー	有	無	-
B	3	夫、妻、息子(小)	専業主婦		あり 夫妻						有	無	-
C	3	夫、妻、娘(未)	休職中	月2-3 妻		月2-3 夫妻				プール	無	有	立ち話 草木剪定
I	3	夫、妻、娘(未)	フルタイム	週1 夫						水遊び	無	無	-

凡例：家族構成(高：高校生、中：中学生、小：小学生、未：未就学児)
：屋外での行為(上段：頻度、下段：実施者)

Table 5 Relationship between participation in the workshop and neighborly exchanges

No.	入居年月	家族構成	WS参加回数	WS満足度	WS効果	現在の近隣交流程度	今後のWS参加希望
F	2018年12月	夫、妻、娘(高)、 息子(小)、娘(未)	3回	とても満足	【認知】知り合うきっかけ、顔見知り、家族構成がわかる 【交流】挨拶できる、情報交換	家の行き来	参加したい
J	2018年12月	夫、妻、 息子(小)、娘(未)	3回	とても満足	【認知】知り合うきっかけ、顔見知り、家族構成がわかる 【交流】挨拶できる	立ち話	参加したい
H	2018年12月	夫、妻、 息子(未)、息子(未)	3回	満足	【認知】知り合うきっかけ 【交流】挨拶できる	家の行き来	参加したい
G	2019年10月	夫、妻、 娘(未)、息子(未)	2回	満足	【認知】知り合うきっかけ、顔見知り 【交流】挨拶できる、情報交換	挨拶	参加したい
C	2019年4月	夫、妻、 娘(未)	1回	満足	【認知】知り合うきっかけ、顔見知り 【交流】挨拶できる	家の行き来	時間合えば参加
D	2019年7月	夫、妻、 娘(未)、息子(未)	1回	満足	【認知】知り合うきっかけ、顔見知り、家族構成わかる 【交流】情報交換	立ち話	時間合えば参加
E	2019年2月	夫、妻、娘(小)、 娘(小)、息子(未)	2回	やや不満	—	家の行き来	時間合えば参加
I	2019年9月	夫、妻、 娘(未)	1回	やや不満	—	—	参加したくない
A	2019年7月	夫、妻、娘(中)、 娘(小)、息子(小)	0回	—	—	家の行き来	時間合えば参加
B	2019年3月	夫、妻、 息子(小)	0回	—	—	家の行き来	時間合えば参加

凡例：家族構成(高：高校生、中：中学生、小：小学生、未：未就学児)

今後のワークショップ参加希望は「日程が合えば参加したい」5世帯、「ぜひとも参加したい」4世帯と、10世帯中9世帯の参加意向が確認できた。参加してみたいプログラム内容は、住まいに関する講座が多く、その他、料理教室、ハロウィンやクリスマス等の季節のイベント等、積極的な交流を望む意見もあった。更に「自己紹介はしたが、質問タイムも欲しい。」といったワークショップの実施方法に対する希望も確認できた。

売主側が入居初期における居住者交流を目的としたワークショップを開催し、居住者が参加することで、居住者同士の緩やかな交流が形成されたといえる。さらに複数回ワークショップを開催することで、参加者は無理なく、少しずつ交流を深めていくことができると考えられる。また主催者側が新規にワークショップに参加する居住者へ配慮することは、既に形成されたコミュニティの中に、新規居住者が入りこみやすい雰囲気形成に効果があったと推察される。

3-6. コミュニティの状況

日常的な近隣交流と、ワークショップ参加により、ヒルサイドテラス若葉台の居住者間交流は Table 6 に示すとおり、10世帯中6世帯が家の行き来をする、深い交流となっている。入居年月をみると、2018年12月から2019年7月と、入居後、半年以上

が経過している世帯が5世帯にのぼった。また、家の行き来のある6世帯中4世帯は小学生がいることから、小学生の子どもの交流を介して、家族同士の交流に発展すると推察される。今後の交流希望をみると、家の行き来のある6世帯中3世帯は「もっと深めたい」、残りの3世帯は「今のまま維持」「つかず離れず」と二分している。

現在、立ち話や挨拶程度の交流のある4世帯は、今後交流を「もっと深めたい」と希望する世帯が3世帯にのぼる。この3世帯は入居後、約1~3か月の、間もない時期に調査を実施したため、まだ近隣交流が深まっていない時期であったと考えられる。

今後の交流希望内容については、10世帯中9世帯が「災害時の安心な環境づくり」「掃除や植栽管理」、「共通のルール作り」等の管理系の内容をとおした交流を希望していることが明らかとなった。また、10世帯中7世帯は「子どもから高齢の方まで、みんな楽しんでることをしたい」、「飲食をとおした交流」等のレクリエーション系の内容を希望していることから、住宅地管理に関わる内容や、楽しみながら取り組むことのできる内容が求められているといえる。一方、「日常生活相談」や「育児協力」は3世帯のみにあげられた。この3世帯の家族構成をみると、全て未就学児の子どもを持つ世帯であり、小さい子どもを持つ家族同士がうまく交流できる機会の設定が求められていると考えられる。

Table 6 Actual neighboring exchanges and desired exchanges

No.	入居年月	家族構成	現在の近隣交流程度	今後の交流希望	どのように交流したいか			今後のWS参加希望	これまでのWS参加回数
					レクリエーション	助けあい	管理		
F	2018年12月	夫、妻、娘(高)、息子(小)、娘(未)	家の行き来	もっと深めたい	飲食をとおした交流 みんなが楽しめること	—	災害時の安心な環境、 掃除や植栽管理、 共通ルールづくり	参加したい	3回
H	2018年12月	夫、妻、 息子(未)、息子(未)	家の行き来	もっと深めたい	みんなが楽しめること	—	災害時の安心な環境	参加したい	3回
B	2019年3月	夫、妻、 息子(小)	家の行き来	もっと深めたい	—	—	災害時の安心な環境、 共通ルールづくり	時間合えば参加	0回
E	2019年2月	夫、妻、娘(小)、娘(小)、息子(未)	家の行き来	今のまま維持したい	飲食をとおした交流 みんなが楽しめること	日常生活相談 育児協力	災害時の安心な環境、 掃除や植栽管理、 共通ルールづくり	時間合えば参加	2回
A	2019年7月	夫、妻、娘(中)、娘(小)、息子(小)	家の行き来	今のまま維持したい	—	—	災害時の安心な環境、 共通ルールづくり	時間合えば参加	0回
C	2019年4月	夫、妻、 娘(未)	家の行き来	つかず離れず	—	—	掃除や植栽管理	時間合えば参加	1回
D	2019年7月	夫、妻、 娘(未)、息子(未)	立ち話	もっと深めたい	飲食をとおした交流 みんなが楽しめること	日常生活相談 育児協力	災害時の安心な環境、 掃除や植栽管理、 共通ルールづくり	時間合えば参加	1回
J	2018年12月	夫、妻、 息子(小)、娘(未)	立ち話	今のまま維持したい	みんなが楽しめること	—	掃除や植栽管理、 共通ルールづくり	参加したい	3回
G	2019年10月	夫、妻、 娘(未)、息子(未)	挨拶	もっと深めたい	飲食をとおした交流 みんなが楽しめること	日常生活相談 育児協力	掃除や植栽管理	参加したい	2回
I	2019年9月	夫、妻、 娘(未)	—	もっと深めたい	みんなが楽しめること	—	—	参加したくない	1回

凡例：家族構成(高:高校生、中:中学生、小:小学生、未:未就学児)

今後の交流希望について、全10世帯をみると、6世帯が「もっと深めたい」としており、今後のワークショップ参加希望は、9世帯が参加の意向を示している。このことから、ワークショップにより、近隣交流のつながりを強めることが可能と推察される。一方で、今後、交流を深めたいと希望する世帯でもワークショップ参加に前向きではない世帯もいることから、ワークショップ以外での、日常生活をとおした交流の場づくりが必要と考えられる。

4. まとめ

本研究では、ヒルサイドテラス若葉台居住者の、入居初期における住戸内、敷地、若葉台エリアの環境評価、そして、近隣交流の状況を把握した。調査対象世帯全員が、小学生以下の子どもを持つ子育て世代であった。また、女性でも就業している人が多く、男性より近いエリアで就業していることが明らかとなった。

集合住宅からの転居は10世帯中7世帯と多くを占め、住戸面積が広がった世帯が半数を超えた。

そのため、入居理由も、「戸建てに住みたかった」が最も多くあげられた。また「子どもの入学や進学を考えて」が続き、多摩地域からの転居者が多いことから、子どもの学区を変更しない地域内での、住み替えが多いことが明らかとなった。

住宅内の評価については、大開口サッシからの眺望の評価やバルコニーのリビングの活用がなされ、外部空間を取り入れた設計に対する高評価が確認できた。また、家事動線について、短さや洗面室等の回遊性に対する高い満足度も確認できた。リビングに隣接した間仕切ることのできる部屋＝マルチパーパスルームは、世帯によって様々な使用例が把握でき、ライフスタイルに合わせた使用が可能であることが明らかとなった。これらのことから、各世帯において、設計で意図した豊かな暮らしが育まれていると推察される。

現在のヒルサイドテラス若葉台の居住者間の近隣関係は、約半数が家を行き来する関係があり、その他においても挨拶をする関係が確認できた。日常的な住戸周りの掃除や草木への水やり時に、居住者間

での挨拶や立ち話が行われ、交流が発生していったと考えられる。さらにワークショップの参加によって、居住者同士が知り合うきっかけ、顔見知りになれる、挨拶ができると評価されており、交流のきっかけづくりとしての役割を果たしているといえる。ヒルサイドテラス若葉台の居住者との交流を今後、深めていきたいと希望している世帯が多くいることから、交流の場を積極的に作り出していくことが求められるといえる。特に半数以上が多世代で楽しめる内容で、災害時の安心な環境づくりや共通のルールづくりを希望している。そのため、コミュニティ形成の初期段階にあるヒルサイドテラス若葉台では、万が一に備え、防災訓練やセンターハウス備蓄品の試用等、多数の居住者が興味を持つ内容とし、居住者が参加しやすく、交流を深めることのできるワークショップ等の開催が期待される。ワークショップ参加により交流の機会が生まれ、日常的な交流の可能性が高まると推察されることから、災害時等の共助にもつながると考えられる。

本研究は、入居直後の居住者の住環境評価および

近隣関係の実態を明らかにした。住環境や近隣関係は、生活する居住者と共に成長し、成熟していくため、ヒルサイドテラス若葉台の住環境や近隣関係の変化、居住者評価の変化を、定点的に調査できれば、居住性の検証が一層確かなものとなる。各住宅についても、子どもの成長に合わせた部屋の使い方の変化、リフォームの状況、植栽管理の状況、各住宅から敷地の外へ出る際の動線、マンションから転居してきた居住者の生活変化や評価の把握は、今後の住宅計画の貴重な資料となると推察される。コミュニティ形成についても、コモンスペースおよびセンターハウスの利用状況、ヒルサイドテラス若葉台や町内会や地域とのつながりや、親族との住宅間距離より、コミュニティの広がりを把握できると考えられる。

謝辞

本稿の調査においては、ヒルサイドテラス若葉台の居住者の皆様に多大なご協力を賜りました。記して謝意を申し上げます。