

## 住宅の建替えに関する基礎的研究～(3) 建替えの具体的要求水準～

完戸和子\* 杉本裕美\*\* ○小倉育代\*\* 瀬部明\*<sup>3</sup> 岸本幸臣\*

(\*大阪教育大学\*\*大阪女子短大\*<sup>3</sup>大阪府立看護大学短大)

【目的】前報に同じ

【方法】前報に同じ

【結果】(建替え住宅の詳細) 住宅規模は平均 160.2 m<sup>2</sup>で、部屋数については現住宅水準とはほぼ同程度の 5.3 室が平均希望室数である。建替えによるレベルアップは、住宅の広さへの要求として顕在化する傾向がつよい。また、在来工法、現代和風の建築、和室使用可能な洋室への要求が強い。(建替え住宅構成要因) 建替え住宅の具体像を創造する構成要素として、①規模的要素、②空間的要素、③様式的要素、④非日常的(ゆとり)要素、の4条件を抽出することができた。特に規模については、部屋数への要求が一定数以上になると、面積的な空間充実への要求からは数の上での充実へとウエイトを移行せざるを得ない現象が生じる。住宅の建替え計画には、全体的な総面積上のレベルアップや部屋数の増加もさることながら、今後の家族条件の変化をも勘案しながら、部屋数よりも各個室空間としての充実を図ろうとする要求が、建替え需要の重要な構成要素の一部を成している。(建替えの時期と経費) 建替えの時期について、ある程度特定するケースは2割にとどまる。特定するケースの場合の6割はここ数年を射程に据え、2割弱は10年後ぐらいを考えている。建築年度との関わりをみると、築後15～20年をおおよそ射程におく傾向が認められる。経費については改善内容の程度に左右されるが、500万円前後がローン設定の分岐点である。(課題) 建替え問題はストック対策としてのみならず、フローの両対応面から捉えられることが重要であり、住宅の適正規模供給を前提にして、増築、改築、修繕あるいは、いわゆるリフォームの範疇までを包括した、計画的住宅供給を実施していく必要がある。