

タウンハウスのデザイン・コントロールに関する研究

(その1) ファサードに影響を及ぼす改変行為の実態

大阪市大生科 ○平田陽子、梶浦恒男、尾本広子

【目的】 タウンハウスは、接地性もつ住宅であるが故に、築後年数が経過すると居住者の様々な住要求から増改築行為などが発生し、当初の統一的景観がこわされるといった住環境の維持保全上の問題が発生している。本研究では、増改築を始めとする外観に影響を及ぼす行為（以下「改変」と呼ぶ）の実態を明らかにし、それを左右する要因を考察することによって、タウンハウスの住環境保全の方法を検討することを目的としている。

【方法】 土地・建物の所有形態、築後年数、供給主体などを考慮して、関西における7つのタウンハウスを調査対象として設定し、外部観察調査、居住者へのアンケート調査を行なった。アンケート配布 332票、回収 318票、回収率 88.1%である。

【結果】 ①改変が行なわれたのは、全住戸のうち58.8%であり、内容は庇・バルコニーの取り付け、車庫・カーポートの取り付け、居室の増築が多い。②改変が行なわれた時期は、入居後1~2年の間が圧倒的に多く、特に1年目にテラスの庇(72.5%)、門扉・門塀などの外構(40.5%)、バルコニー(38.5%)の取り付け工事が行なわれている。③改変の要因を、分譲時の住宅地としての完成度との関係で見ると、極めて関係が深い。たとえば収納空間面積の少ない住宅であると、収納空間部分の改変が行なわれやすいといった傾向がある。④築後年数を経ても住環境を守っていくには、収納空間、門扉、カーポートといった部分まで供給主体があらかじめ計画し、分譲すべきであると考えられる。分譲価格にはねかえるとするならば、改変希望者には供給主体を通して統一的な仕様の門扉やカーポートが取り付けられるようなオプション方式が考えられる。