

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2) 改変行為に対する居住者の評価と改変ルールの設定希望

大阪市大生科 ○尾本広子・梶浦恒男・平田陽子

〔目的〕 前報と同じようにタウンハウスにおける改変行為を対象とし、改変によって全体の住環境にどれくらい影響を及ぼしているかという評価と、改変ルールの設定希望状況を明らかにし、住環境を保全しながら改変を行う方法について検討を加えた。

〔方法〕 前報と同じである。

〔結果〕 ①改変行為に対する評価を問うと、「非常に乱していると思う」2.2%、「多少乱していると思う」21.6%との回答があり約1/4の居住者は改変を行うことによって住居地の景観を乱していることを認めている。②他の住戸が行なった改変行為に伴うトラブルの有無を問うと、「トラブルを受けたことがある」と答えたのは、10.4%の居住者であり、その内容は、「日照」6.1%、「通風」3.9%、「プライバシーの侵害」3.9%（複数回答）となっている。③規約やルールで改変をコントロールする規制を定めることに對して居住者の意識をみると、トラブルを生じさせやすく、景観を乱す可能性の高い増改築などの規復の大きい改変行為については、66.5%の居住者が規制を希望している。それに対して供給時に備えられていないことの多いカーポートやバルコニーなどについては、92.6%しか賛意を示しておらず、あまり規制を望んでいない。④改変をうまくコントロールしていくソフト面からの対応としては、タウンハウスの管理は管理組合による共同管理が基本だということ、またそれに必要な区分所有法や建築協定、規約などのルールについても、供給者は、分譲時に購入者に説明を十分行うことが必要であると考えた。