

## 民間分譲マンションにおける住替え可能性の基礎的研究

学芸学部 インテリアデザイン学科 辻 壽一

近年、バリアフリー化や高齢者対策として、エレベーターを持たない公営住宅などに後付けエレベーターを設置する事業が全国的に行われている。しかし、エレベーターが設置されていない既存の民間分譲マンションにおいては、住民の合意や費用負担の問題などの障害が多くあるため、後付けエレベーターの設置実績は皆無といってよい。したがって、エレベーターが無い民間分譲マンションに住む高齢者は他場所に移転するか、現状の不自由な生活を余儀なくされている。

本研究は、エレベーターを持たない既存分譲マンションにおけるバリアフリーの要望に対し、エレベーターの設置というハード的な方法ではなく、完全なバリアフリーになるとはいえないものの、現在上層階に居住する高齢者が低層階に住戸を住替えるというソフト的な対応で、既存分譲マンションの活用・再生に資することを目的としている。

研究の方法は、分譲マンション居住者に対し、自らの居住するマンションへの意識や住替え・上層階住戸と低層階住戸との住戸交換に対する意識に関するアンケート調査を実施した。

調査対象団地は、京都市内にある総戸数1,076戸の団地型マンションで、第1住宅（建設年1979年）、第2住宅（建設年1980年）、第3住宅（建設年1981年）と3つの団地管理組合に分かれており、旧日本住宅公団によって開発分譲された大規模な団地である。

団地周辺は自然環境に恵まれ、商業施設や公共施設などの利便性にも優れた立地にある。また、団地内のオープンスペースも緑豊かで、良好に維持管理されている。今回、アンケート調査を実施したのはA団地第2住宅で、総住戸数330戸を対象とした。

今回の調査・研究で得られた知見として、

- ①立地条件の優良なマンションは、高齢者による居住ニーズが高いことが分かった。

調査対象の高齢団地（築年数の高い）において、新築当初から住み続けている居住者が多くいるとともに、近年新たに入居した居住者においても高齢者が含まれていた。特に、「自己所有の一戸建て」から転入した居住者のうち4割程度が7年以内の転入で、その年齢構成は

50歳代が1人、60歳代が2人、70歳代が3人、80歳代も2人であった。

- ②マンション居住者の将来的な不安材料として、エレベーターが設置されていないことが最も大きな点と感じており、これが将来的な移転を検討している大きな要素でもあった。

- ③住戸階への階段昇降に関して、日常生活に支障が無いとする階数は、1階のみが19.3%、2階までが31.6%、3階までなら問題が無いとする居住者が32.5%あった。

一方、4階・5階でも問題無いとする居住者は、それぞれ3.5%、4.4%と極めて少数であった。このことから、エレベーター設置に関わる条件の一つとして、4階以上の集合住宅にはエレベーターを設置することが必要だと考えられる。

- ④4・5階居住者の6割程度は、条件によっては1・2階へ移転することを望んでいた。一方、1・2階居住者のほとんどが、互いの賃貸化もしくは譲渡による住戸交換において、どのような条件であっても4・5階へ移転することは考えていない。

これは、「住戸の交換による住替え」という概念が新しく、身近に捉えることが現段階で困難であることがいえる。また、お互いの住戸の賃貸化については、4・5階居住者も望んではいない。これは、同じ団地内で賃借人と賃貸人という関係が生まれることを避けたいと考えていると思われる。4・5階居住者で1・2階へ「住替え」を望むすべてが、賃貸化ではなく譲渡を希望していた。

マンション居住の継続性を勘案すると、エレベーターのない集合住宅において、4・5階に住む高齢居住者に対する対応が求められる。たとえば、1・2階居住者の移転情報を団地内居住者に優先的に通知することも一つの方法である。いずれにしても今後、団地内コミュニティ醸成の中で「住替え」に対する意識を高めていく必要がある。