

# フリープラン賃貸住宅における住戸・インテリア計画の可能性について

丸 茂 みゆき\*

## Possibility of Unit Planning and Interior Design in Free Plan Rental Housing

Miyuki Marumo

**要 旨** 本稿は、フリープラン賃貸住宅を対象に、住戸計画ならびにインテリア計画の可能性について考察することを目的としている。フリープラン賃貸住宅とは、スケルトン（建物の躯体）とインフィル（内装や設備）とによって構成される新しい供給方式の集合住宅であり、インフィルの設計には居住者自身が参加することができる。したがって、一般の集合住宅に比し居住者の要求や意識が反映されやすい集合住宅として意味づけられる。

調査の結果によれば、住戸計画においては、居室数を減らし居室規模をより拡大した住戸が多く、ワソルーム的に使用している住戸や、間仕切りや家具配置の工夫によって可変性を意図した住戸などが多く認められた。またインテリアの計画の特徴においては、「構造の特徴を生かしたインテリア性の追求」「インテリアコーディネート追求」「インテリアデコレーションの追求」の3タイプに類型化する事が出来、それぞれ個性ある空間が創出されていた。全般的に、フリープラン賃貸住宅ならではの多様で創意に富む住戸・インテリア計画が行われており、居住者自身もこの住まいを積極的に住みこなす姿勢もっている。そうした点から判断し、内装の自由設計による集合住宅は今後も継続的に供給されることが望まれる、価値ある供給方式であると認められる。

### I はじめに

住宅は本来、そこに住む人々の人間性が表出する場であり、そのインテリアは各人の要求にあった多種多様な居住空間として創られているはずである。しかし、個々の住まい方にあった間取りを設計する事や、個性的な美しいインテリアとして実現できる環境を整えることは容易ではない。さらに都市部では、集合住宅が多数建設される状況にあるが、一般に不特定多数の居住者を対象に供給するため、入居者の住要求を完全に満たすことは難しい。そこで本研究では、間取り・設備・内装などを居住者が計画し、設置・変更することが可能な供給システムとなっている「フリープラン賃貸住宅」を調査

対象として、入居後一定の年数を経過した居住過程の中で、居住者がどのような住要求を持ってその住戸内を住みこなしているか、特に居住者による住戸・インテリア計画の実態を把握する事により集合住宅の今後の可能性を考察するものである。

なお、これまでに「フリープラン賃貸住宅」に関する論文<sup>1)</sup>や報告<sup>2)</sup>はあるが、それらは入居に際しての供給段階での調査研究であり、入居後の過程を考察したものは見られない。

### II 調査対象・調査概要・居住者の属性

#### 1. フリープラン賃貸住宅の概要

「フリープラン賃貸住宅」とは、住宅・都市整備公団によって、賃貸住宅と分譲住宅の利点を併せもつ第3の供給方式として研究開発された集合住宅である。その特徴は、建物の「スケ

\* 本学講師 住環境学

ルトン」(躯体部分、土地および屋外付帯設備)を公団が所有・管理して賃貸する一方、「インフィル」(間仕切、内装、設備)を居住者自らの費用負担により設置し、所有・管理する住宅として供給されること、また、転居する場合は、自己の所有となっているインフィルを「内装譲渡」することなどであり、この供給システムは「二段階供給方式」と呼ばれる<sup>3)</sup>。これによって供給された住宅の特徴は、入居時におけるインフィル供給に際して、「住戸・インテリア計画」を居住者自らが行うことができ入居後も内装の変更が可能となっていることである。このことから、フリープラン賃貸住宅は集合住宅でありながらも、インフィルである間取り・設備・内装などの設置・変更などに居住者の直接の要求が反映されやすい住宅であると考えられる。

本研究の調査対象は、「光が丘パークタウンいちょう通り八番街(以下、光が丘)」ならびに「多摩ニュータウンライフステージ豊ヶ丘-1(以下、多摩N.T.)」フリープラン賃貸住宅であり、その概要を表1に示した。また調査概要は表2のとおりでありアンケート調査、ならびにヒアリング調査を行った。ヒアリング調査時には、住戸平面の採集・家具寸法ならびに配置の実測、写真撮影などを行った。

## 2. 居住者属性

「光が丘」は1986年完成で調査時までに8.5年、「多摩N.T.」は1989年完成で調査時までに5.5年の居住年数があり、本稿では、入居ほぼ1年

表1 対象住宅の概要

調査対象	所在地	入居年月	住戸数
光が丘	練馬区光が丘	1986年3月	30戸
多摩N.T.	多摩市豊ヶ丘	1989年3月	19戸

表2 調査概要

調査対象	アンケート調査					ヒアリング調査	
	方法	実施時期	配布数	回収数	回収率	実施時期	戸数
光が丘	訪問配布・回収	1994年8月19日～28日	29	23	79.3%	1994年8月26日～28日	14
多摩N.T.	同上	1994年9月14日～26日	18	17	94.4%	1994年9月24日～26日	10

後を「入居時」<sup>4)</sup>、本調査時点を「経年時」とする。

世帯主の年齢構成、世帯主の有職状態、家族数については多少の変化が見られる(図1)。「光が丘」の世帯主年齢平均は「経年時」55.6才で、現状では60才代が最も多い。家族数平均においては「経年時」2.9人で、主に子供の独立によって減少する傾向を見せ、1・2人家族が半数以上を占める状態となっている。職業は「入居時」全世帯主有職状態であったが「経年時」には6/23が無職状態となり「高齢夫婦のみ、定年退職後」生活への移行が顕著である。

「多摩N.T.」の世帯主年齢平均は「経年時」47.7才となり、30・40才代が最も多い。家族数平均においては「経年時」3.4人で、主に子供の誕生によって増加する傾向を見せ、3・4人家族が2/3以上を占めている。全体的には「中年夫婦と子供、有職状態」の生活を保っている。

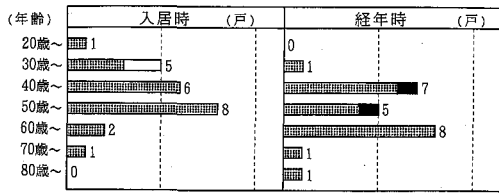
## III 住戸・平面計画の全体把握

### 1. スケルトンとインフィル

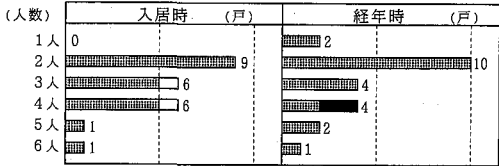
フリープラン賃貸住宅における「スケルトン」と「インフィル」との関係を図2に示した。前記のフリープランの概要でも記したとおり、「スケルトン」とは、公団が所有し賃貸する構造躯体部分の事で、「インフィル」は居住者自らの費用負担による間仕切り、内装、設備の事である。

次に、「インフィル」における住戸型の種別を図3に示した。「光が丘」と「多摩N.T.」それぞれの住棟が、「住戸面積、開口部の位置、水回りの位置」の違う住戸型「A、B、C」の組み合わせによって構成されている。

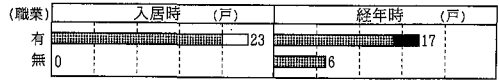
フリープラン賃貸住宅における住戸・インテリア計画の可能性について



世帯主の年齢構成の変化



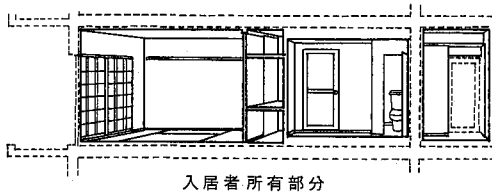
家族数の変化



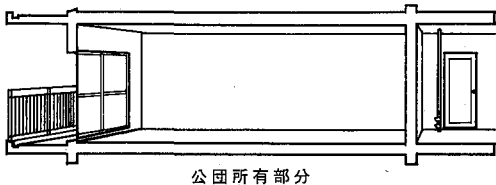
世帯主の有職状態の変化

■ 継続居住戸数 □ 途中退去戸数 ■ 途中入居戸数

図1-1 <光が丘> 居住者属性の変化の概要



入居者所有部分

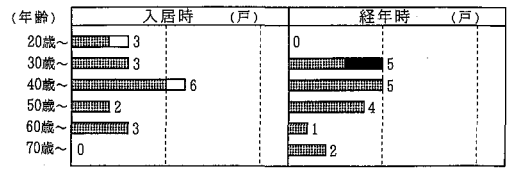


公団所有部分

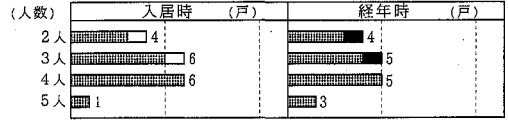
図2 フリープラン賃貸住宅概念図

2. 住戸型・居室数・インフィル供給方式との関係

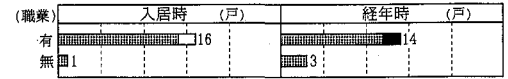
平面計画の設計については、タイプ選定によるインフィル供給方式を設定している。「光が丘」では、設計がすべて入居者に任される「F：フリースペース」、水回り部分は公団が設定したメニューを選ぶ「S：セミフリースペース」、公団が用意したメニューを選んで組み合わせる「M：メニューセレクト」の3タイプがあり、「多摩N.T.」ではすべて「F：フリースペース」



世帯主の年齢構成の変化



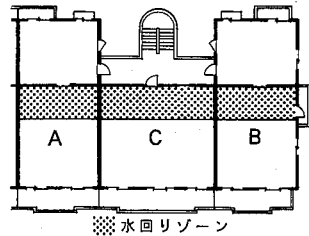
家族数の変化



世帯主の有職状態の変化

■ 継続居住戸数 □ 途中退去戸数 ■ 途中入居戸数

図1-2 <多摩N.T.> 居住者属性の変化の概要



水回リゾーン

図3-1 <光が丘> インフィルにおける住戸型の種別

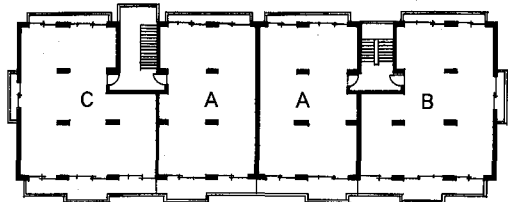


図3-2 <多摩N.T.> インフィルにおける住戸型の種別

タイプである。これにより居住者が3種のタイプから設計の自由度を選択できる。

こうして設計された住戸平面に注目してみたい。「住戸型の面積」「居室数」「インフィル供給方式」との関係を表3に示した。これによると「光が丘」では、住戸型A・Bはスケルトン形態が南北に長く、センターに水回りのコアが

表3 住戸型の面積・居室数・インフィル供給方式の関係

調査対象	住戸		居室数			
	型-数	面積	1室	2室	3室	4室
光が丘	C-10	52㎡	FFM	S		M
	A-10、B-10	72		F	SSSM MMMM	SSMMMM
多摩N.T.	A-10	78	F	F	FFF	FFFFF
	B-5	93			FF	FF
	C-4	95				FFF

インフィル供給方式

<光が丘>

F: フリースペースタイプ  
S: セミフリースペースタイプ  
M: メニューセレクトタイプ

<多摩N.T.>

F: フリースペースタイプ

あるため居室構成が制約され、居室数3・4（「2, 3LDK」に相当）の住戸が中心となった。一方住戸型Cは、より小規模であるが北側に水回りが集中しているため、より自由な平面が可能となり、居室数1・2（「ワンルーム」や「1LDK」に相当）の間仕切りの少ない住戸が比較的多く見られる結果となった。「多摩N.T.」では住戸型Aを居室数1・2で構成したり、住戸型B, Cを居室数3・4で構成した平面が採用された。全体的に住戸面積に比べ居室数を減じて部屋の規模をより大きくした平面が多い。

フリープラン賃貸住宅における住戸平面の全体的特徴を以下の様にまとめる。

- 1) 全体的には開放的な広々とした室内を造るため家具配置や引き戸などを工夫した居室構成の傾向が見られるが、一部には比較的閉鎖的で、居室数の多い平面構成もみられ、多様な住戸計画がなされている。
- 2) 居室内の形態に置いてはLDK空間内にベッドコーナー、書斎・主婦コーナーなど、コーナーの設置によって複数の行為を同室内で可能とする平面が造られている。
3. インフィル供給のタイプ型種別による住戸平面と住まい方の具体例の検討

ここではタイプ型種別の選択と住戸平面の具体例を検討することとする。ここで取り上げる事例は、水回り部分がスケルトンの北側ゾーンに位置づけられていることから、多様な居室構

成の可能性のある「光が丘」の住戸型「Cタイプ」の場合である。

### 3.1 メニューセレクトタイプの事例 H7 (図4)

家族数にあわせて個室を確保するために細かく仕切っている。続き間の和室は、正月などの親戚の集まるときに便利な様に配置したものである。南側の洋室は入居時には子供室であったが、その後子供の独立に伴い応接間兼書斎となった。続き間の和室2室は入居時には一方（西側）が夫婦寝室、もう一方（東側）が居間であったが経年時には、2つの和室を夫婦それぞれの就寝室として利用している。子供の独立によって夫婦別室就寝へ移行する住まい方の変化には、居室の使用形態の変化で対応している。

### 3.2 セミフリータイプの事例 H9 (図5)

水回り部分の構成はメニューからセレクトしたものである。また居室部分の構成はフリースペースとし一切の間仕切りを設けておらず、収納家具によってコーナー的な空間をつくっている。入居後に子供が誕生し家族構成が変化した。それに伴う生活の変化には収納家具を拡充し、家具によって子供のスペースを確保している。ワンルームタイプなので住要求の変化に対応して家具の移動を行い、コーナーを再編したり壁を設置したりなど、容易に内部空間の変更が出来る。

### 3.3 セミフリータイプの事例 H21 (図6)

1人ぐらしの為、居室構成としてはワンルーム形式を採用しており、ソファやイス、テーブル、ベッドなどを配置した、食事・就寝のため

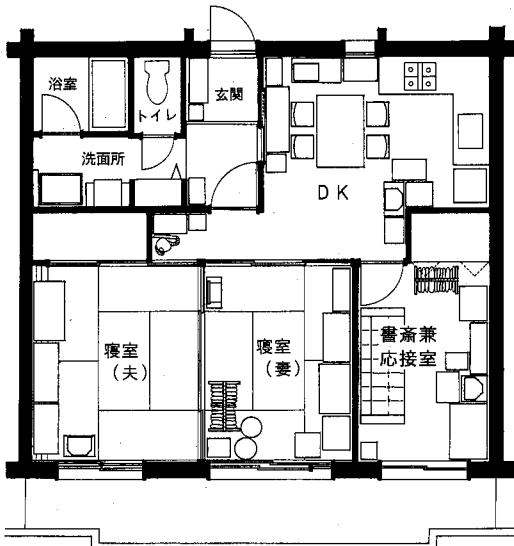


図4 メニューセレクトタイプの事例 H7

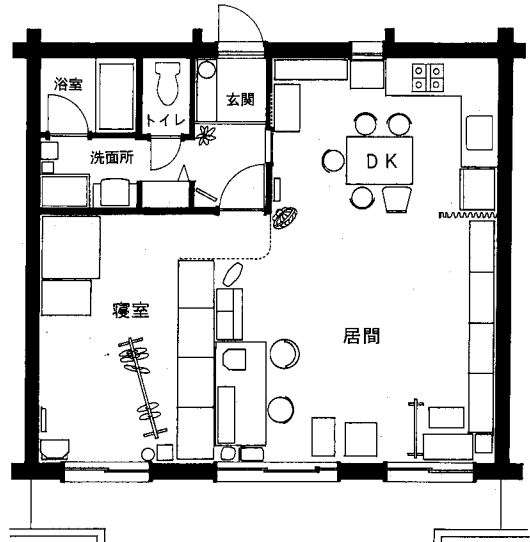


図5 セミフリータイプの事例 H9

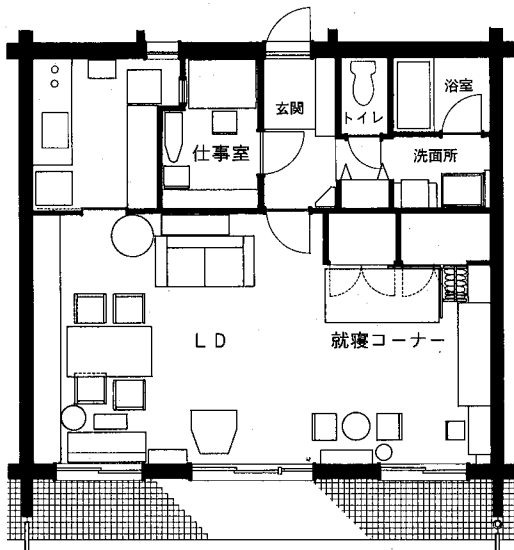


図6 セミフリータイプの事例 H21

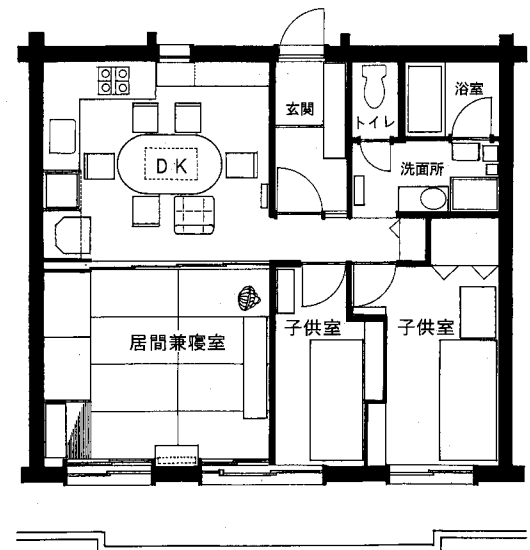


図7 オールフリータイプの事例 H22

の「コーナーづくり」をしている。広さを確保したワンルームは、友人との楽器演奏会にも利用される。また玄関脇には洋裁のための仕事部屋をつくらせている。広々とした空間を確保した、家具による個性的な室内構成が特徴である。

### 3.4 オールフリータイプの事例 H22 (図7)

夫婦と子供2人の家族構成のため子供室2室を極力切り詰め、DKと夫婦寝室を兼ねた和室の居間とを開放的につなげて、広々とした空間を確保している。夫婦寝室兼居間とDKの間は引き込みの襖によって仕切ることが出来

表 4-1 <光が丘> 居室の使い方に対する実態と意識

住戸型	家族の属性	「入居時」の居住状態 住まい方 今後の希望	「経年時」の居住状態 インフィル・住まい方の変化	将来への動向 インフィル変更予定・希望	「フリープラン賃貸住宅」 への意見
H 2 B-S 71㎡ タリブ	夫婦(40・37) 子供(12・9) 夫有職	(平成4年9月に途中入居) 内装+取り付け家具で530万払う 細かな造作気に入っていない	入居時に壁紙の張り替え 個室が希望とおりできた 子供室は2人共用	子供室を2人別室にするた めリビングを仕切りもう1 室設ける	入ってみて結構満足 住み続けられる安心感がある
H 6 C-F 51㎡ タリブ	夫婦(37・37) 子供(11・8・7) 夫婦有職	空間を広く使うためワルムで計 画	子供が1人増え家具で居場 所をつくるが、空間はアプ ソのまま使用	下の子供がもっと大きく なったら子供室を仕切る 床をフローリングにする	今の制度でよい もっとP-Fでできる条件を
H 7 C-M 51㎡ タリブ	夫婦(64・64) 夫68年退職 (年金生活へ)	子供は結婚予定、その後は応接 間兼書斎とする	子供が独立、夫婦別室就寝 へ変化(和室続開利用)	当面支障ナシ	仕上げ材が自由に選べてよい アプソに思い入れがある
H 9 C-M 51㎡ タリブ	夫婦(52・47) 子供(5) 夫職業インテリ専門	2人だけの生活を考えワルム 後に自由にできるように	子供が生まれその居場所を 家具で造った	現状に満足 将来は子供室を造る希望アリ	子供が部屋を汚すのを 気にしなくてすむ点が良い 色々考えることが楽しい
H 11 A-M 71㎡ タリブ	夫婦(62・58) 夫有職	子供が2人いたので細かく仕切 った間取りが必要だった	カーペットをフローリングへ、子供 が独立し夫婦別室就寝へ	旧子供室の間仕切をとって 洋室化 LとKの壁外レオ プソに(未定)	内装顔渡は考えていない
H 12 A-S 71㎡ タリブ	夫(45) 子供(7) 夫有職	子供が生まれても良いように計 画	子供が生まれ子供室が使わ れる	現状に満足	柔のない構造が空間構成上重 要でスッキリしたデザインが 出来る
H 13 A-S 71㎡ タリブ	妻(45) 子供(15) 妻職業建築専門	子供が居なくなったら北側を寝 室と仕事室に 納戸の壁をはず しもっと広いLにしたい希望	リビングと納戸の壁を壊し、 収納ベイトを組む変更	特にナシ	建物は賃貸で、内装は自分で 好きなようにできる点に魅力 を感じ入居
H 14 A-M 71㎡ タリブ	夫婦(66・60) 子供(31) 夫有職	家族4人だったので4室必要	カーペットをフローリングへ 長女長男は独立、高齢夫婦 の生活へ 長女の部屋は空き部屋	和室(子供室)を洋室とし 趣味室、カーペットをフロー リング、押入をカーペットに 変更希望(工事費に負担アリ未定)	フリープランのことは良く解 らない
H 16 A-M 71㎡ タリブ	夫婦(70・64) 夫退職 (年金生活へ)	孫が来て走り回れよう南側ワ ルムへ、自分で設計出来て住め が夢	大きな変更ナシ 子供が独 立、夫山歩きが趣味、夫婦 別室就寝へ(北側2室)	壁紙の張り替えを来年位に したい。	内装は10年償却だが、内装自 由には満足
H 18 A-M 71㎡ タリブ	夫婦(61・58) 68年夫退職 妻のみ有職	家族3人なのであまり区切らな い広々とした間取り	子供独立 部屋は書斎へ	やるとしたら3年後、カー ペットをフローリング、壁紙を明る く落ち着いた感じへ	居住空間に対する責任と愛着 がわく 色々な条件に対応出 来るのが魅力
H 20 A-M 71㎡ タリブ	夫婦(47・44) 子供(20・17・15・ 12) 夫有職	洋室を長男の個室に確保する予 定	変化ナシ	子供室2室を可動間仕切に 襦袢を明るくベースにもつ ていく希望アリ(未定)	アプソは良いと思う
H 21 C-F 51㎡ タリブ	母(64) 有職	ワルムの部屋にし当初子供だけ が生活する	壁仕上げ、戸棚、色彩の全面 改装 子供が独立し転居 してくる 現在はフルトの趣 味を楽しむワルムを活用	10年後に台所のバスまで 居間を広げて奥行き深く、 正方形の広々としたリビングに	住み替えに関心がない 住宅を財産とは見たくない 内部をどう使うかが問題
H 22 C-S 51㎡ タリブ	夫婦(52・52) 子供(23・21) 夫有職	(平成3年11月に途中入居) 住戸規模は小さいが間取りが自 由になるCタイプに 内装顔渡に450万払う	キッチン・洗面・浴室・トイレ 以外は壊し100万かける 設計は妹夫婦、子供の部屋 2室は切り詰め、寝室は居 間と兼用 インテリが美しい	子供独立後、子供室を夫婦 寝室へ変更、水回りも改装 新しい住み方をする予定	フリープラン賃貸に途中入居でき て嬉しい 4人家族には狭い が夫婦2人の生活を考えて設 計 将来は息子に譲る予定
H 26 B-S 71㎡ タリブ	夫婦(47・46) 子供(21・17) 母(77)夫婦有職 (建築家具専門)	将来夫婦のみになった時に大改 造を予定 南和室をそのまま残 し水回りを移動、浴室を大きく したい希望アリ	元仕事室と玄関の間に間仕 切りし子供室、老人室確保 仕事場を外部化 夫婦は別就寝へ 各所の家具アプソが美しい	2・3年後に全改装予定 全室フローリング、可動の家具 や畳を使う 子供独立後ワルムに	住戸面積71㎡では、ワルム的 的にする以外工夫が出来ない 改造しやすいシステムに
H 27 B-M 71㎡ タリブ	妻(82) 妻無職 (年金生活へ)	老夫婦なので先のことは解らな い	夫が他界、高齢単身の生活	特にナシ	特にナシ
H 28 B-M 71㎡ タリブ	夫婦(85・83) 夫退職 (年金生活へ)	壁紙を選ぶ程度の関心はあった が、特に大きな希望はナシ	子供が独立、主婦室へ	現状に満足	フリープランのことはあまり 考えていない
H 29 B-M 71㎡ タリブ	夫婦(87・65) 夫婦有職	当初は夫が病気の両親を看てい たので夫婦別居	夫婦2人住まい 北側2室で別就寝	現状に満足	自分の物にならない所に魅力 最初から自分で選べて気に入 っている
H 30 B-M 71㎡ タリブ	夫婦(55・49) 子供(17) 夫有職	当初からタリブを希望、特に 異なる希望がなかった	妻の仕事は音楽関係 リビングは音楽室を兼ねて利 用されている	特にナシ	各住戸プランが違うのがよい 住戸面積が狭く工夫のしよう がない

る。将来子供が独立し夫婦だけの生活になった  
ときには、子供室部分を夫婦寝室にすることが  
予定されており、それに対応した改造計画にも  
配慮がある。収納や間仕切りの随所に工夫が見

られ、可変性のあるプランとなっている。

以上のように住戸型のタイプによって居室構  
成の方法や住まい方の変化への対応が異なる事  
がわかる。

表4-2 <多摩N.T.>居室の使い方に対する実態と意識

住戸型	家族の属性	「入居時」の居住状態 住まい方 今後の希望	「経年時」の居住状態 インテリア・住まい方の変化	将来への動向 インフィル変更予定・希望	「フリープラン賃貸住宅」 への意見
T 2 93㎡ 71-	夫婦(50・48) 子供(19・18) 夫婦有職	ありきたりでないインテリアが選れ満足 最低5年はこのまま、後子供の成長に応じて内部を変更	夫婦各種スポーツの趣味が増え地域にも馴染む	子供が独立し、家を出たら子供室の変更予定	自由設計ができて満足 10年住めばもったいない
T 4 93㎡ 71-	夫婦(40・40) 子供(12・4・0) 夫有職	間仕切をあまり造らない、子供の目の届く間取りを希望	子供が1人増え、LDの家具配置が変更された	子供のために部屋を仕切ることがどうか思案中、現在はLDをオープンに使っている	内装自由というのは個性があり愛着が持てて良い
T 6 78㎡ 71-	夫婦(72・71) 夫94年退職 (年金生活へ)	ゼムルムのまま入居、分譲探していた 組立式パッドを設けて満足	組立式パッドの位置を変え納戸を造った 夫は現在ニトリ誌づくりなどで活躍、都立大学で「デザイン」等学習 応接間利用が活発化	壁面収納を多くし部屋に物を置かないように 美的に遊べる空間にも配慮したい	内装が自由になる事には好感 玄関回りは家の顔なのでお金をかけ楽しい人生を送りたい
T 9 78㎡ 71-	夫婦(32・32) 夫婦有職 (妻インテリア専門)	(平成6年8月に途中入居) 内装額金350万、DIYに興味があり常に手をいれるのが楽しみ	入居後半年、とりあえず前住住宅のままで住んでいる 広いLDに仕事場を設け楽しい室内	常に手を加えて住まう計画 壁の塗装 ドア仕様 キッチンパッドの色などをリブカへ、畳縁カへ、洗面・収納改造	フリープランには以前から関心あり 公園に退去者が出る間合わせをして入居
T 10 78㎡ 71-	夫婦(51・49) 子供(22・17) 夫職業建築専門	子供の個室要求 広さが適当なもの、最上階の空間利用できる住戸を選定し、設計した	北側居室に寒さよけのため障子を入れた 和風戸建住宅を感じさせるインテリア	通風が悪いため子供が独立して出ていったら壁をおちぬく	マンションを希望の時期もあったがフリープラン賃貸のリットを考え入居 内装の付加価値を認めて
T 12 78㎡ 71-	夫婦(67・64) 子供(32)母(90) 夫85年退職(年金生活+自営へ)	限られたスペースの中で家族の部屋を確保 出せる費用が限られていて内装には限界があった	夫の退職後の楽しみは読書 囲碁・早朝散歩	現状に満足	内装が10年で償却なので分譲にしておけば良かった
T 13 78㎡ 71-	夫婦(42・32) ? 子供(4・0)母(61) 夫婦有職	母の同居を考え北側に和室 将来の子供室に洋室を確保	子供が生まれ母親を呼んだ 夫婦と子供同居就寝継続	上の子が学校に上がった時家具などで仕切った子供室を確保する予定 畳・襖の取り替えを時々行いまめに管理している	フリープランは内装が自由になり将来のことを考えて計画できる点が気に入っている 内装の10年償却の件が心配
T 16 95㎡ 71-	夫婦(36・35) 子供(8) 夫婦有職	(平成6年5月に途中入居) フリープランは知らなかった 内装は4年経って半額の400万で購入内装ははずれは直せると思った	子供室1室と夫婦寝室を使用、その他の部屋は納戸兼書斎のような部屋となっている	今の所予定ナシ	新規の分譲を買うより割安、フリープラン賃貸は公園の既成概念をくつつがえすものとしてこれからも増えよう
T 18 95㎡ 71-	夫婦(70・65) 夫80年退職 (年金生活へ)	フリープランで好きなように使いこなせる家が気に入り、居間を南面で広々とした空間を確保	子供が独立、高齢夫婦の生活に、子供室は予備室へ夫の趣味は山登り読書	壁紙を張り替えたい それ以外は満足	こういうタイプの賃貸住宅をもっと造るべき 内装費が10年償却は割高と思う
T 19 95㎡ 71-	姉妹(32・28) 姉妹有職	07のある住戸 時々泊まる母のための和室と姉妹の個室を確保	物が増えて狭くなったと感じている	納戸を独立させたい、07をもう一ヶ所ほしい 風呂場を広げたいなどの希望アリ	好みでできた内部にはほぼ満足だが、数千円の内装が10年で価値がなくなることに後悔

#### 4. 居室の使い方やインフィル変更状況の実態と意識

住まい方とインフィル設置について居住者がどの様に意識しているかを見てみる(表4)。入居時は夫婦と子供の個室を確保する考えと、将来の住まい方の変化に柔軟な対応をするために間仕切りを少なくする考えが目立つ。それに対して経年時の現在は「光が丘」では子供独立後に不要となった子供室を利用し夫婦別室就寝へ移行(H7・11・16)したり、書斎・主婦室(H7・18・28)を設けるなど、居室の使用目的の変更で対応している。インフィルの変更は、仕上げ材の変更や張り替え(H2・11・14・21)などに留まり、間仕切りの移動など(H26)は少ない。「多摩N.T.」の経年時では住まい方の大きな変化はなく、インフィル変更はほとんど行われていない。いずれは子供室を仕切る希望(T4・13)や子供室を撤去する予定(T2)が

聞かれるが具体的なものではない。理由としては工事業者選定の負担や工事費の負担などが上げられる。

一方、より具体的な住戸・インテリアへの要求を有するものとして、全面改装を予定している事例(H21・22・26)や、途中入居時に希望にあったインテリアに全面改装を行った事例(H22)、DIYの楽しみを実現するために途中入居した事例(T9)などがある。それらはインフィルのインテリア変更による可能性を積極的に楽しもうとする事例であり、将来的にも住空間の質の向上が計られるものと想定される。

以上のように住まい方の変化に対応したインフィルの変更はごく少量で、しかも仕上げ材や設備の変更などの軽微なものに留まり、間仕切りの変更などは極めて少ない。しかし住宅の特徴の内装を自分で決定・変更出来ることについての評価では、「内装が自分で好きにでき満足、

愛着がある、思い入れがある (H7・13・20・22・T2・4・6・13・19)」と好評であり、また今後もインフィルの設計に参加したり変更が容易に出来る集合住宅を望む居住者が多い。従って、工事業者選定の困難や工事費の負担などが解消されれば、より積極的な対応が可能になるものと思われる。

## 5. 居住者の職業との関係

以上のように当該集合住宅における住まい方において積極的な意見を持っている居住者が多いことがわかったが、内装を自由に設計できるメリットを十分に生かすことは容易な事ではないと思われる。事実、アンケートの結果からは、入居を決める抽選においては、設計の手間や公団との手続きの煩しさにより辞退者も多かったことがわかっている。こうした中で入居した居住者の属性から、居住者の職業に注目してみると、建築・インテリア関係の職業に就いている人が多いことがわかる (H6・9・12・13・26・T9・10)。これらの居住者は、インテリアに対して積極的な考えをもち、またライフステージの変化を予測してのインフィル変更の可能性を考慮している意見が見られ、住宅の特徴である自由設計や内装変更の容易性を、有効に活用する層である事がわかる。さらに、自分は関係する職業に携わっていないなくても、専門家の知人や隣人のアドバイスにより二次的に専門的な知識を取り入れている層がいる事もわかった。

## V インテリア計画の特徴的事例の考察

ここではフリープラン賃貸住宅におけるインテリア計画において、どの様な手法が試みられているか、またそれらによってどの様な特徴的・個性的なインテリアが追求されているかを考察する。

### 1. 構造種別によるインテリア性の追求

第1に構造の持つ特徴をインテリアに生かしたり、再現したりするタイプであり、以下の2種に分けられる。

### 1.1 木造軸組的なインテリア

木造軸組の構法で造られたような、和風住宅を思わせる造作を行っているのがこのタイプである。写真1-1は居住者自信が建築設計の専門家であり、ロフトのある最上階の住戸を選定し、日本住宅をイメージして設計を行った。木の柱・梁、漆喰のような白い壁、障子の使用など和風の要素を旨く利用した事例である。

### 1.2 コンクリート打放しのインテリア

コンクリート打放しは構造体をそのまま仕上げとして取り込むことになる。写真1-2はその事例の居間部分である。パイプの棚とカラーボックスでの簡単な家具が、コンクリートの荒々しさが残る壁と良くあっている。当初、全室打放しを希望したが、実際はモルタル塗り、柄物のクロス貼りも取り入れ、各室ごとに異なる仕上げを行った。将来の間仕切りのための化粧梁を取り付けるなど、空間構成に対して様々な試みを行っている。「出来るだけローコストで段階的な仕上げを可能に」をテーマとして設計を行った事例である。

## 2. インテリアコーディネートへの追求

第2に内装材の色やテクスチャー、家具や照明器具のセレクトなど、インテリアエレメントの組み合わせに配慮することで、インテリアの特徴をだしているタイプがある。写真2-1は、ワンルームをコーナーごとに使い分けるよう計画されたものである。白地に細かい花柄のクロス、装飾的に置かれた家具、ミラー扉の壁面収納、照明スタンド、楽器の配置など、様々な要素をコーナーごとに演出している。写真2-2は、途中入居で全室改装を行なった事例である。以前からあったキッチンセットと、冷蔵庫やテレビなどを組み込んだ収納が共にスッキリと収まり、違和感がない。ダイニングテーブルや和室のチェスト、間仕切りのふすまなど、全ての仕上げが和風モダンのイメージに合うよう配慮されている。写真2-3は、モノトーンのソファと「コンクリート打放し調」の壁紙に、色彩豊かな家具や建具をアクセントとしている。照明はダウンライトを使い、暖房器具も家具の





写真 1-1 木造軸組的なインテリア

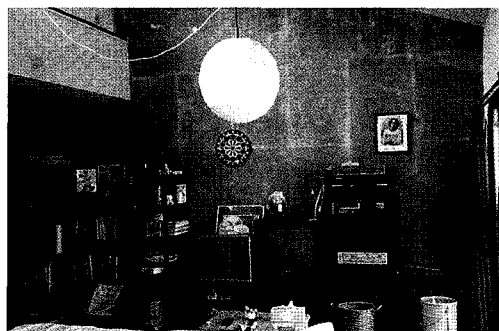


写真 1-2 コンクリート打放しのインテリア



写真 2-1 インテリアコーディネート追求 1



写真 2-2 インテリアコーディネート追求 2



写真 2-3 インテリアコーディネート追求 3



写真 2-4 インテリアコーディネート追求 4



写真 3-1 インテリアデコレーションの追求 1



写真 3-2 インテリアデコレーションの追求 2

中におさめ、すっきりとしたモダンデザインでまとめている。写真2-4は途中入居で入居後間もないために以前のインフィルの状態のまま住んでいる。DIYの楽しみのために入居し、家具は以前から使用していたオリジナルで、それに合わせて壁や扉の塗り替えなど予定している。照明器具の取り付け方や、植物の配置など拘りが見られ、ナチュラル志向のインテリアである。

### 3. インテリアデコレーションの追求

第3に部屋の壁面の飾り付けやコレクションなどに、居住者の趣味や生きがいが投影されることでインテリアに特徴が認められるタイプがある。写真3-1は、山登りが趣味のご主人の書斎である。壁に貼られた写真の青と本棚にある書籍の青がテーマカラーとなり、青いカーテンも手芸が趣味の奥様が制作したものである。写真3-2は、ご主人が趣味で集めたものを壁面に飾った応接間の一部である。ゴルフのクラブがコレクションされている隣の趣味室とは、インド風の屏風で仕切っている。徹底した趣味の投影がなされている。

以上の事例は、建築やインテリアの専門技術を生かしたもので、居住者自身の姿勢や個性が表出したものと多様であり、个性的で美的なインテリアを創出する手法には多様な可能性があることがわかる。

## VI スケルトンとインフィルの調整に関する施工上の課題

スケルトンとインフィルで構成される集合住宅においては、スケルトンである壁や梁、柱、窓などの形状を居住者が変更することはできない。したがってアンケートでも「インフィルの設計に支障がある」と回答している居住者が多い。そのため事例の中にはうまく処理されずに、インテリアとして煩わしい印象を残しているものも少なくない。しかし室内をすっきり住みこなしている事例を見てみると、スケルトンとインフィルをうまく調整した箇所が多々見ら

れる。そうしたスケルトンとインフィルの調整手法の開発が、今後の当該集合住宅を進展させるためには重要であると考えられるため、本項ではそれらについて注目した。この調査で認められたスケルトンとインフィルの対応処理の事例は以下の4種に類別される。

- ① 開口部と建具との関係
- ② 梁や柱と収納家具との関係
- ③ 梁や柱との空間処理
- ④ 設備機器との関係

### 1. ①開口部と建具との関係

#### ②梁や柱と収納家具との関係(写真4-1)

この事例では、スケルトンの開口部の位置とインフィルの間仕切りの位置とが合致しない事例である。インフィルの間仕切り位置を居室空間として自由に設定しようとする、こうしたスケルトンとインフィルの調整が必要となる。開口部は隣の居室と壁越しにつながっているため、枠が中途半端に和室部分に見えている。そこに障子を取り付けることにより違和感を無くしている。更に両戸を取り付けられない為、光を遮断するブラインドを活用している。また移動が困難な暖房器具も、飾り棚を設けて目立たないよう美しく処理されている。

### 2. ②梁や柱と収納家具との関係(写真4-2)

この事例では比較的大きな梁が露出したかたちのスケルトンとなっている。そこで、居間の収納を、梁と柱の面にあわせた寸法とし、更に色も同じ白にして梁の存在を感じさせないように処理している。飾り棚としても利用されており、綺麗におさめられている。

### 3. ③梁や柱との空間処理(写真4-3)

この事例では、長方形平面の柱型が住戸内部に露出したスケルトンとなっている。そこで、その柱型と相対する部分に円形の柱を造作し、内部を収納スペースとしている。左側の既存の柱型に打放し調の壁紙を貼り、収納造作部分にも同様の壁紙を貼って違和感を感じない様工夫がされている。

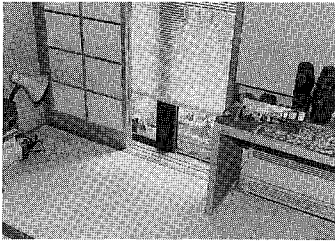


写真 4-1

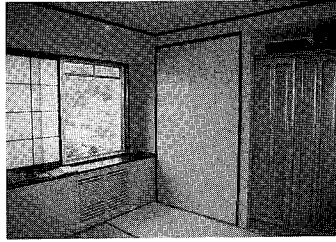


写真 4-4

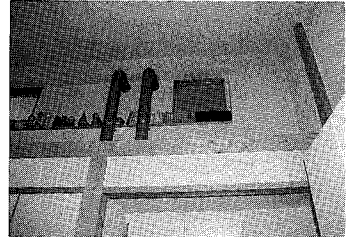


写真 4-5

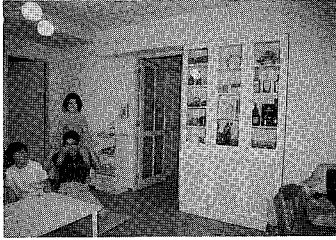


写真 4-2

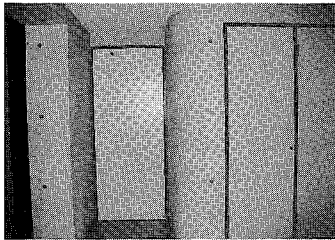


写真 4-3



写真 4-6

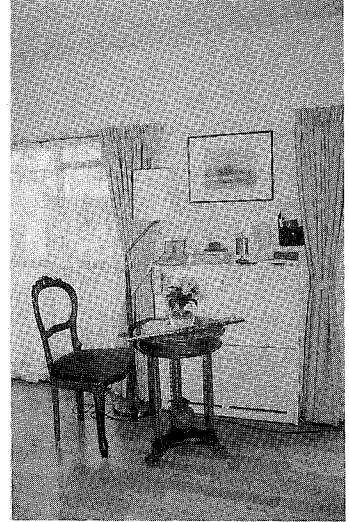


写真 4-7

#### 4. ②梁や柱と収納家具との関係

##### ③梁や柱との空間処理 (写真 4-4)

この事例のように、窓下に暖冷房機器が設置される集合住宅は多い。しかし一般には機器のデザインとインテリアのデザインが不一致になり、インテリアとしての統一感をかくきらいがある。とりわけ和室に設置される設備機器には処理上の課題があろう。この場合は開口部下に収納の造作を行い、その内部に機器を入れ込んでいる。また上部の梁の引っ張り出しと窓下収納との関係を出窓風に処理し、全体として違和感のないインテリア空間をつくっている。

##### 5. ③梁や柱との空間処理

##### ④設備機器との関係 (写真 4-5)

勾配屋根の住棟の最上階に位置するこの住戸では、室内に梁が露出し、希望している和風のインテリアにはそぐわない実態であった。この

事例では、梁部分に木材の枠をまわし、見せかけの木造軸組の意匠として、梁の存在を感じさせない処理を工夫している。またこの部分に必要とされる排気管はあえてむき出しとしながらも違和感無く造作した点も注目される。

##### 6. ④設備機器との関係 (写真 4-6)

この事例のように、開口部上に壁付きの暖冷房機が設置される場合は多く見られるが、その配管は壁面に露出して見苦しい場合が多い。この事例では機器からの配管を覆うようにして障子付きの建築化照明を設け、和室に違和感のないデザインにより、室内に配管を見せないように処理している。照明器具のデザインともあいまって好ましい事例である。

##### 7. ④設備機器との関係 (写真 4-7)

この事例も同様に床置き暖冷房機器の処理が注目される。この場合は、白いライティング

デスクの下部に、暖房機器が組み込まれている。同様の処理は他の住戸にも数件見られ、飾り棚として利用されているケースが多い。

以上のようなスケルトンとインフィルの調整をすることにより、美しく整ったインテリア空間を実現できる。スケルトンとインフィルを二段階に分けて供給する集合住宅では、両者の調整技術を開発する必要性があり、当住宅ですでに多様な試みがなされていることがわかった。

## Ⅶ ま と め

フリープラン賃貸住宅における住戸・インテリア計画の可能性について述べてきたが、以下に本稿のまとめを行う。

一つめに、住戸計画においては、居室数を減じて居室の面積を広くとり、家具によって柔らかく空間を使い分けた「ワンルーム形式」や、広々とした室内を家具によって「コーナーづくり」をする手法が多く試みられていた。それにより居住者が住まい方の変化に柔軟に対応できる住戸計画が意図されている。

二つめとして、インテリア計画においては、仕上げ材の工夫、構造と家具などのデザインの調整、趣味の投影、という手段によって、多様なデザイン表現が可能であることがわかった。これにより限られた空間の中でも、オリジナリティーのあるインテリア空間が演出される可能性があることが確認できた。

以上の2点は、住戸を住みこなす事に対して積極的に対応していこうとする居住者の姿勢と、フリープランという住宅の供給形式とがあいまって実現された結果であると思われる。フリープラン賃貸住宅は、居住者の要求の実現を可能とし、多様な住戸・インテリア計画を行うことの出来る住宅として評価できると言えよ

う。

今後は、入居時の施工にあたってのサポートや、入居後のインテリアについてのアドバイス制度など、容易に内装の計画・変更の出来るシステムの充実が望まれる。それにより、建築やインテリアの専門的知識を持っていない入居希望者でも、自分にあった快適な空間を、容易に得ることが出来るようになると思われる。

本報告は東京都立大学深尾精一教授と本学の沢田知子教授との共同研究の一部をまとめたものである。また調査は、都立大学卒論生松浦晶子さん、本学卒論生青木雅子さんに負う所が大きい。記して感謝する次第である。

## 参 考 文 献

- 1) 高田光雄ほか「二段階供給方式による公共分譲住宅の実現化に関する研究」日本建築学会大会梗概集 1980. 9.  
巽和夫ほか「二段階供給方式による分譲集合住宅の供給過程に関する研究」日本建築学会大会梗概集 1982. 10.  
巽和夫ほか「二段階供給方式による分譲集合住宅の居住性と変更・改善予定（泉北ニュータウン桃山台プロジェクトにおける調査研究）」日本建築学会梗概集 1983. 9.  
巽和夫ほか「二段階供給方式による分譲集合住宅の供給過程—泉北桃山台と千里亥の子谷の比較研究—」日本建築学会大会梗概集 1989. 10.
- 2) 「特集・スケルトン賃貸住宅方式—利用権方式をめざして—」『住宅』1984. 9. 日本住宅協会
- 3) 巽和夫編『現代ハウジング用語辞典』彰国社 132P
- 4) 「入居時」のデータの一部は「フリープラン賃貸住宅に関する調査報告書」住宅・都市整備公団による「光が丘」の調査を行ったのは1987年4～5月、「多摩N.T.」の調査を行ったのは1990年5～6月である。また調査は環総合設計の成果に負うものである。