

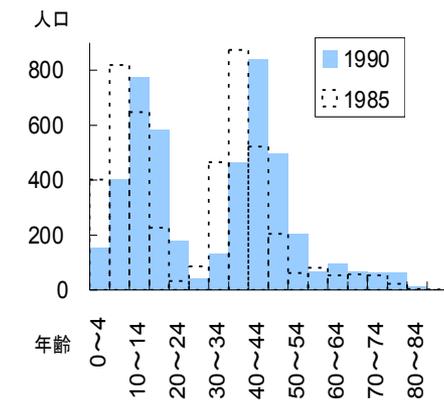
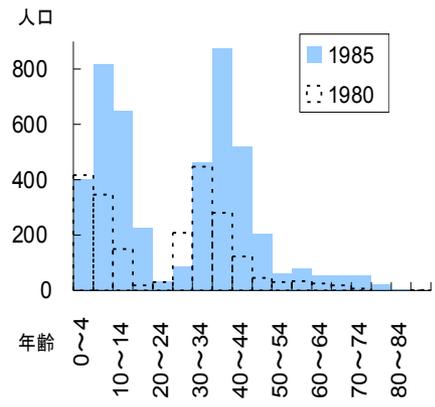
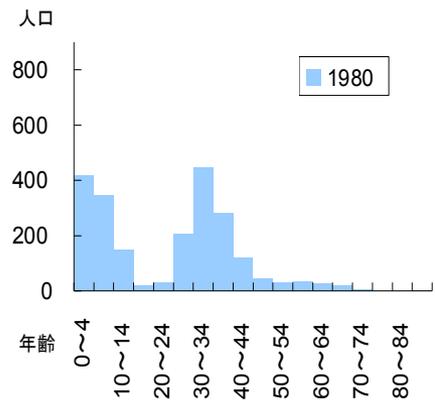
住宅団地を 住みこなせる町にする

地域の住宅双六を新たにつくる

大月敏雄

東大
建築

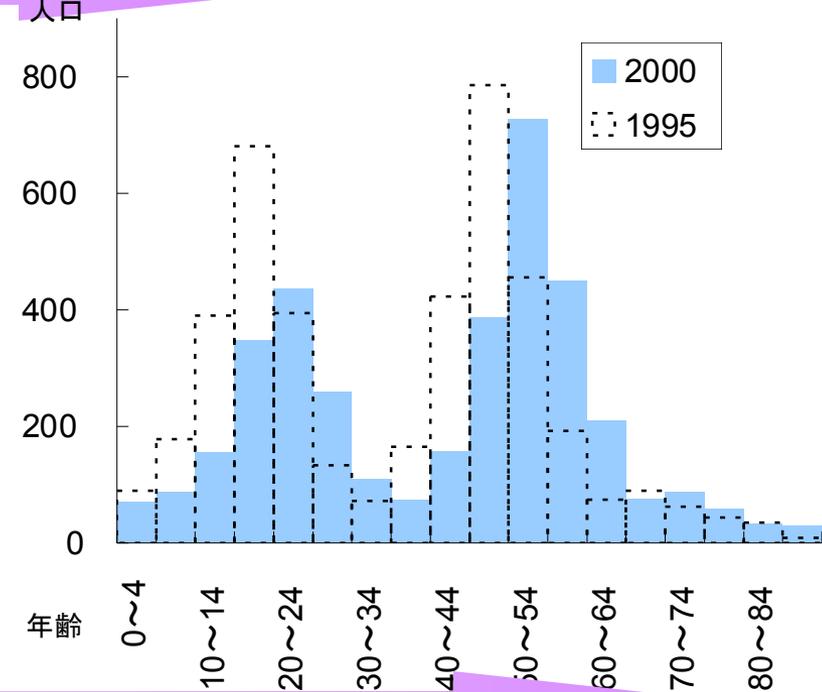
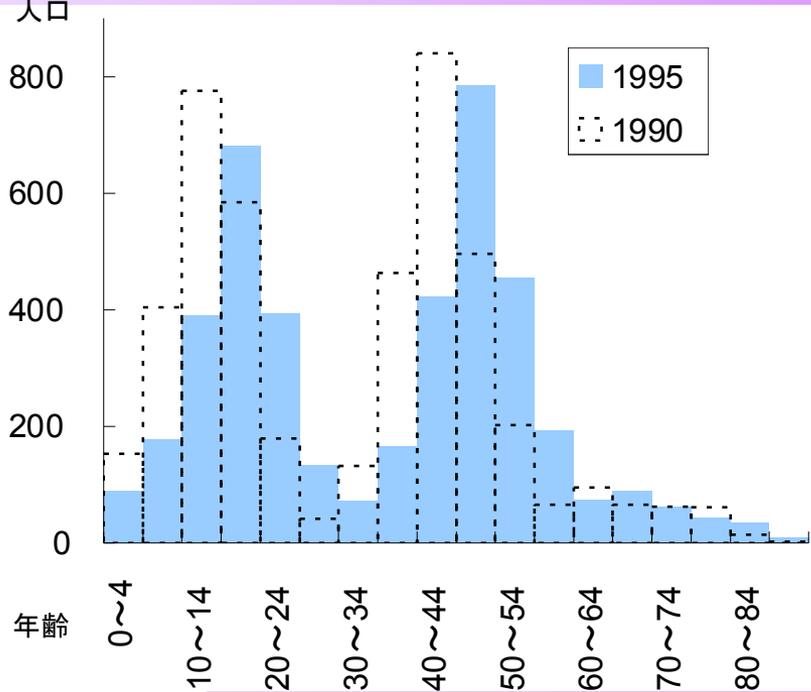
「同じタイプの住宅」を「一度」に供給すると・・・



1980

1985

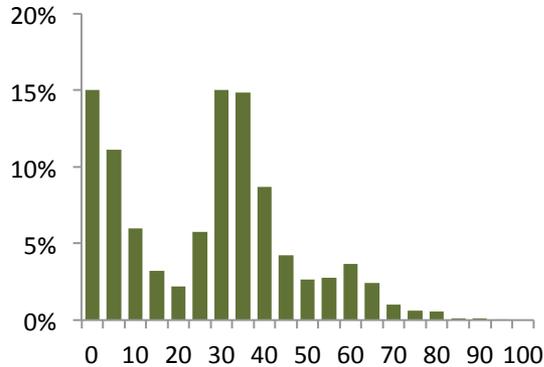
1990



1995

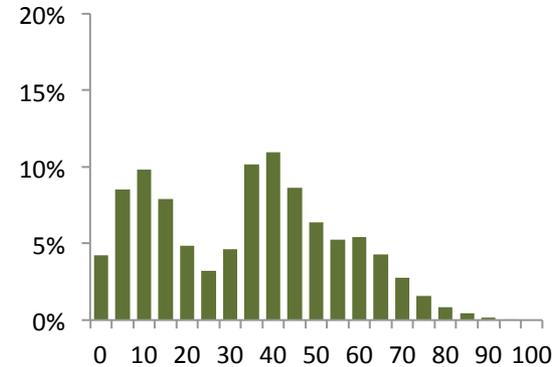
2000

新築



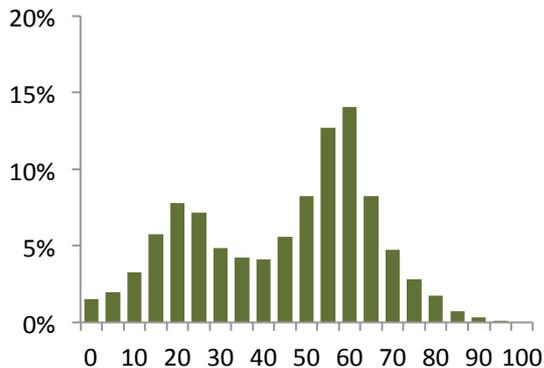
子供連れの核家族世帯が多い → 30代、0代の人口が多い。
3世代世帯 → 60代（分譲共同住宅の人口構成と違う）

10年後



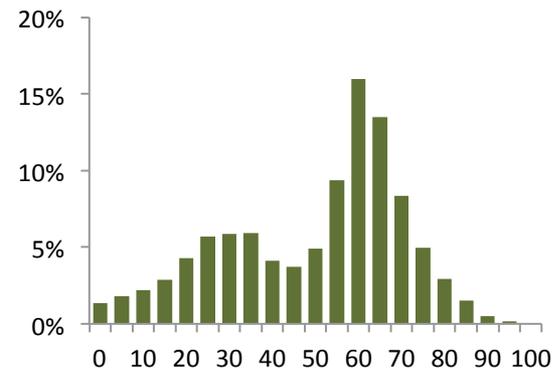
ピークの高さは低減し、全体的に年齢代の格差は少なくなる。

20年後



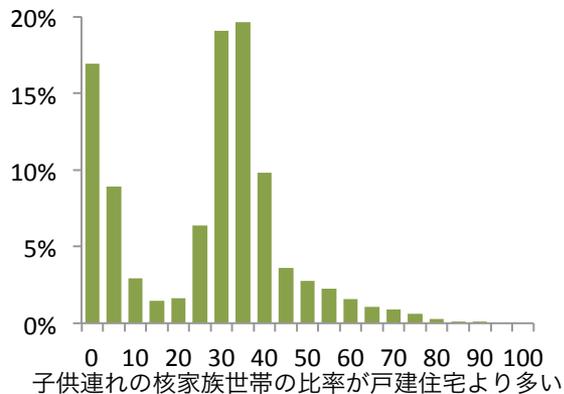
50~60代の人口の急速な増加。
子世代の人口は20~30代に移動。

30年後



50~60代の人口はそのまま60~70台に移動。
子世代の人口は30~40代に移動又は転出。

新 築



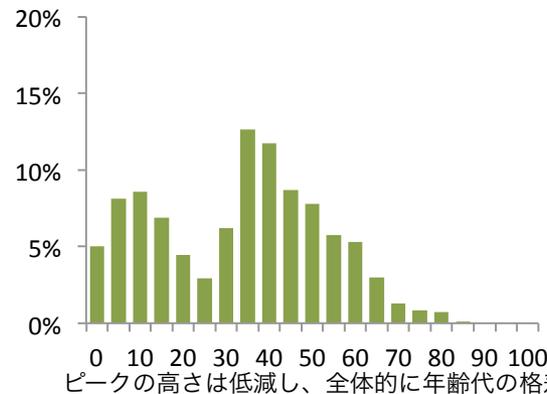
子供連れの核家族世帯の比率が戸建住宅より多い

→ 30代、0代の人口比率が戸建住宅より多

い。

3世代世帯が多くないので、60代ではピークが見えない。

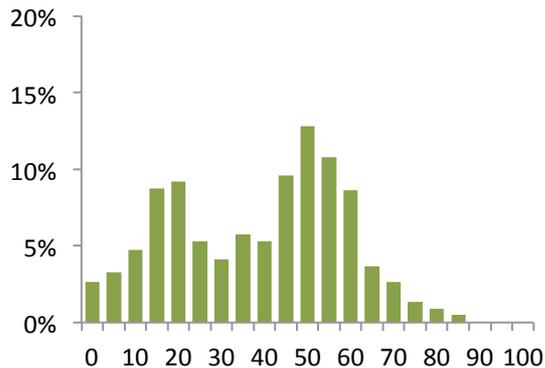
10年後



ピークの高さは低減し、全体的に年齢代の格差は少なくなる。

(戸建住宅と同じく変動)

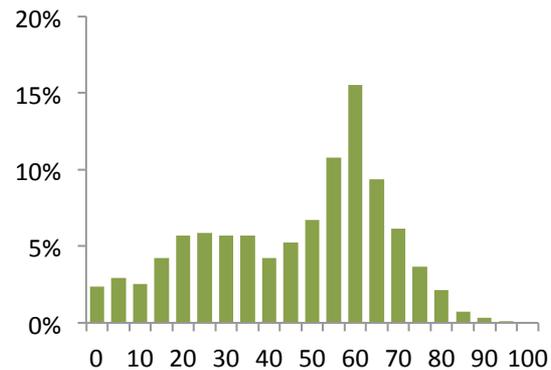
20年後



50～60代の人口の急速な増加。

子世代の人口は20～30代に移動。

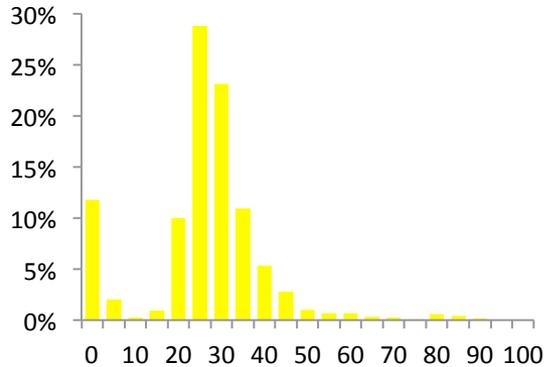
30年後



50～60代の人口はそのまま60～70台に移動。

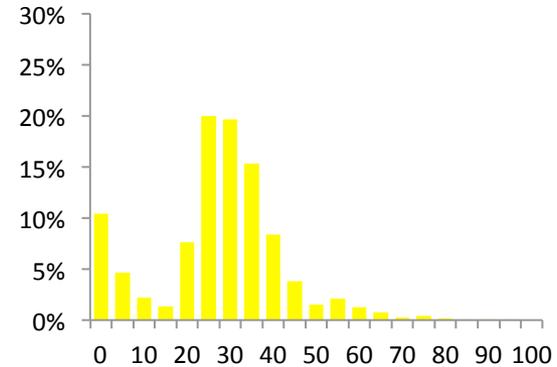
子世代の人口は30～40代に移動又は転出。

新 築



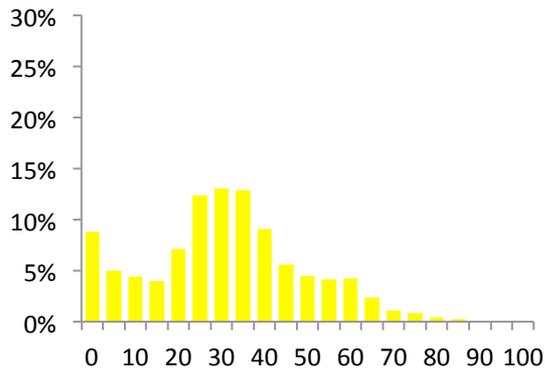
単身世帯、子供連れの核家族世帯の比率が多い
→ 30代、0代の人口比率が非常に高い。

10年後

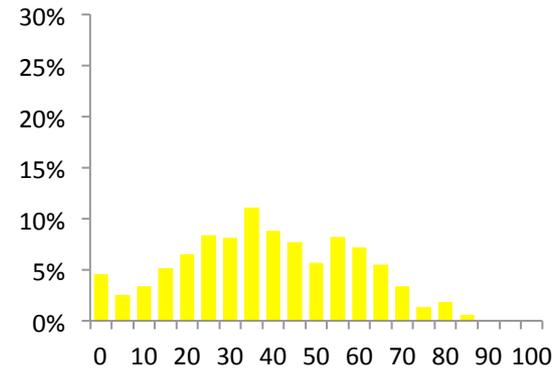


ピークの高さは低減するが、20~30代が大半を占めている。

20年後



30年後

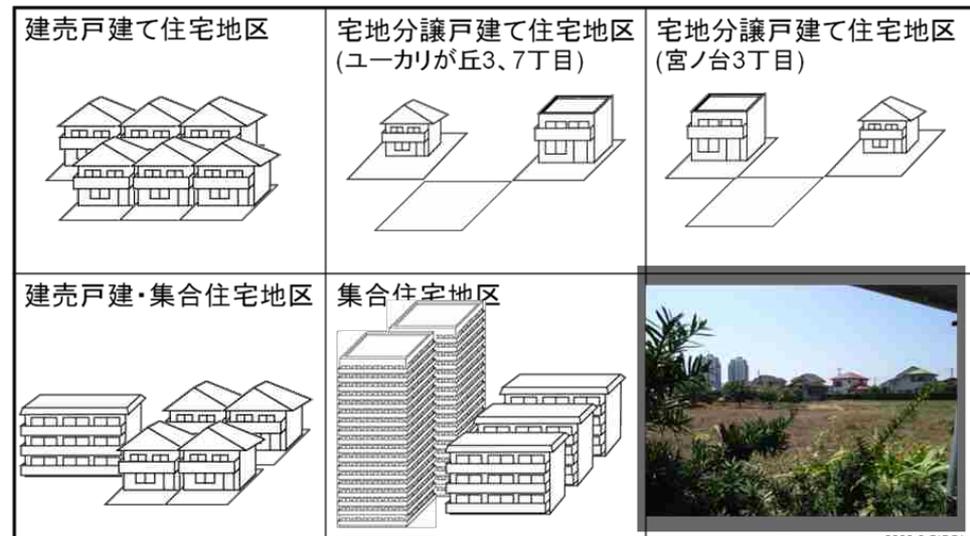
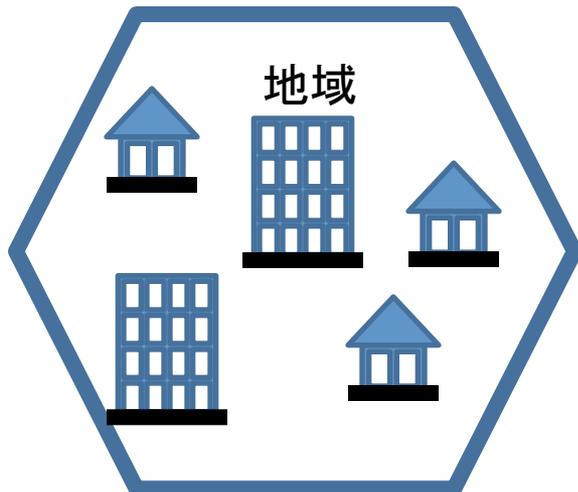


築年30年でも、居住者の高齢化は比較的に見えない。

柏市や全国の年齢構成より若い人口構成。

「新たな建築の性能アトラクティビティ」

- これまでの建築性能
 - 耐震性、耐火性、断熱性、遮音性、近年ではCO2排出性能
 - 住宅性能表示制度、建築環境総合性能評価(CASBEE)
- 「特定の人」を引き付ける建築のもつ能力
値段 デザイン 提供できるサービス
どんな建物が、どんな人々を「受け入れるか」「惹きつけやすいか」
- ちょっと別次元かもしれないが、「記憶の器」:いろいろな人がそれぞれの思い出を蓄積していく器



住宅形式比率による年齢構造



適用地域の現状



時間は多様性の母

多様性は「強い地域」の母

区画用途の変遷

このような用途変化は他団地においても多く起こっている



18/18団地
住宅用地→商業施設



4/7団地
保育園用地→分譲



11/18団地
空区画→大規模駐車場



5/18団地
空区画→畑(家庭菜園)

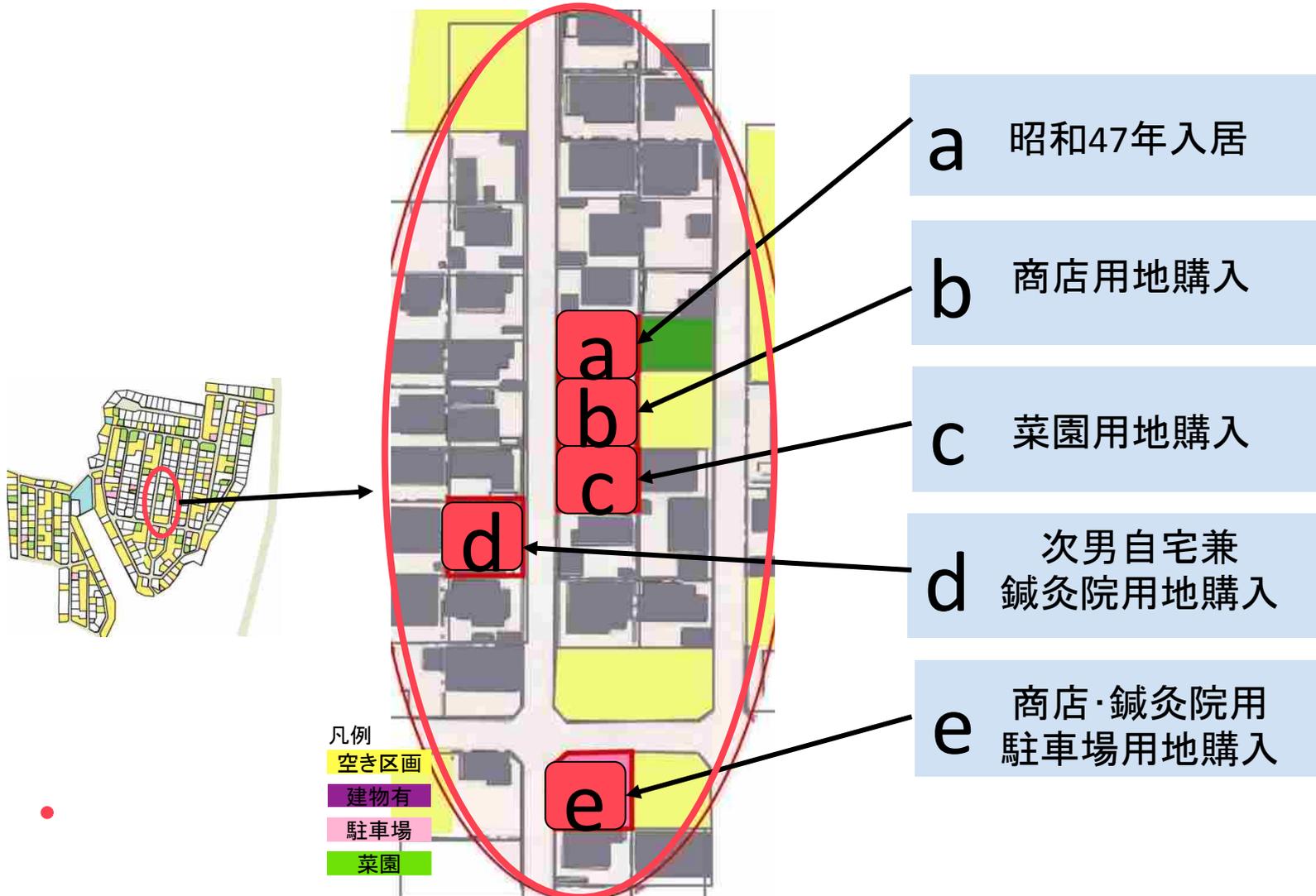
2003

-工事完了24年後-

このように都市郊外部における住宅団地は、当初計画されていた通りに形成されていくとは限らず、多様な変化を遂げ現在に至っている

脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

- 茨城県のある住宅団地の例



賃貸集合住宅団地: 東京郊外公団賃貸住宅 団地内外

昭和39(1964)年、約4,000戸、公団
おおむね1割から2割が近居している
半数くらいは30分圏内に親類が



分譲集合住宅: 都心超高層分譲マンション
昭和63(1988)年、25階建3棟、約500戸、民間
おおむね**1割**が近居している

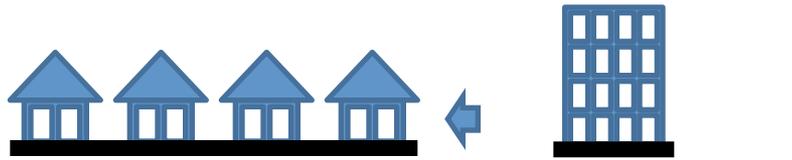


戸建住宅団地：地方都市のニュータウン
昭和50(1975)年、約4,000戸、県公社
近年移動した人の3割が近居を目指している

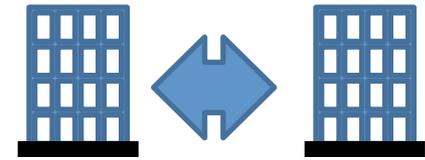
中島孝裕『地方都市ニュータウンにおける過去30年の不動産取引情報分析を通じた人口減少・高齢化の対応に関する研究』東京大学修士論文2010年



循環的な居住・ゆるい定住事例



駅から遠い戸建住宅地 駅前高層マンション



都心の近所の
マンション
に子供を呼
ぶ

都心の再開発マンシ
ョンの親

若者向けのデザイン・値段の団地

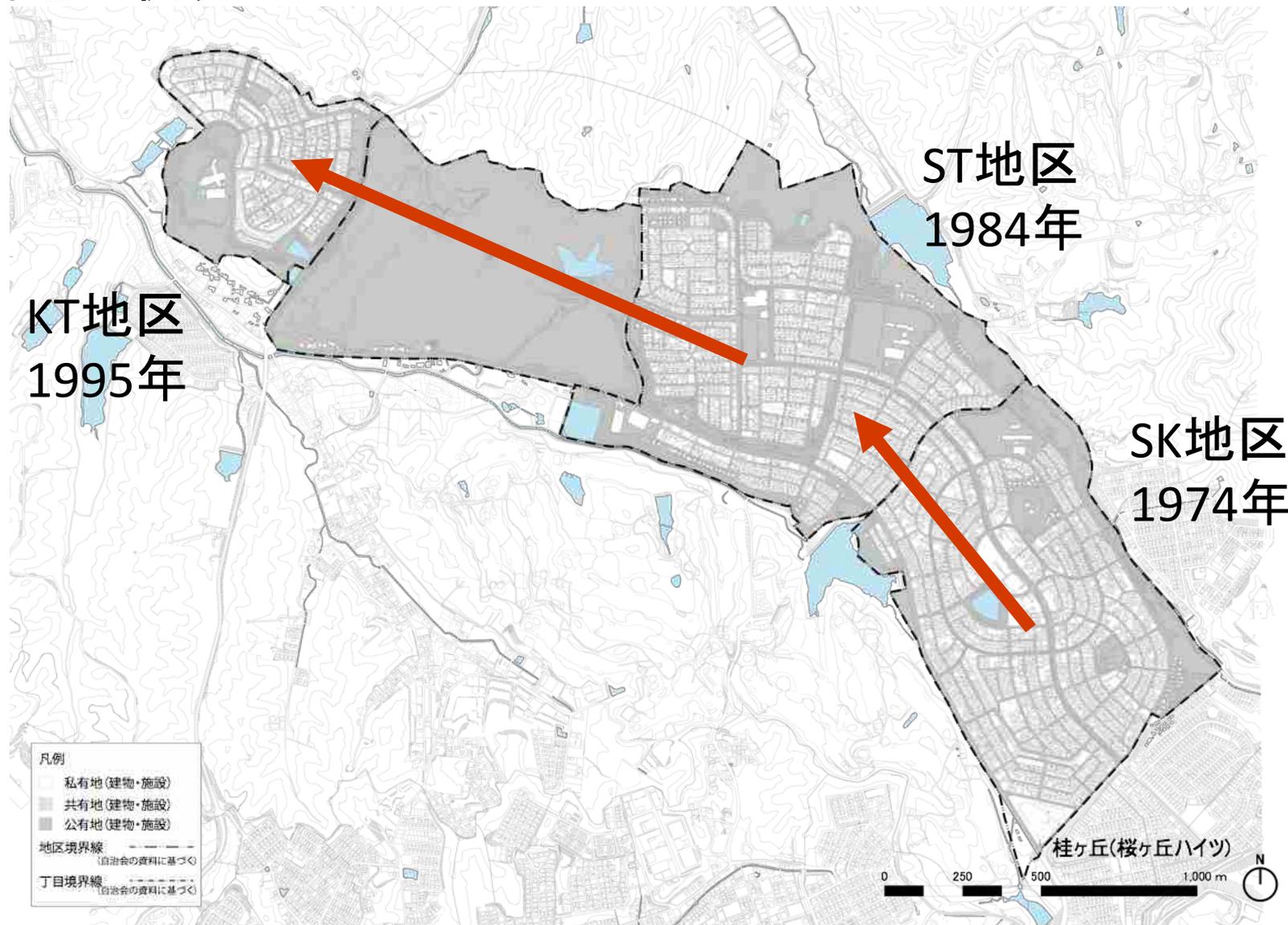


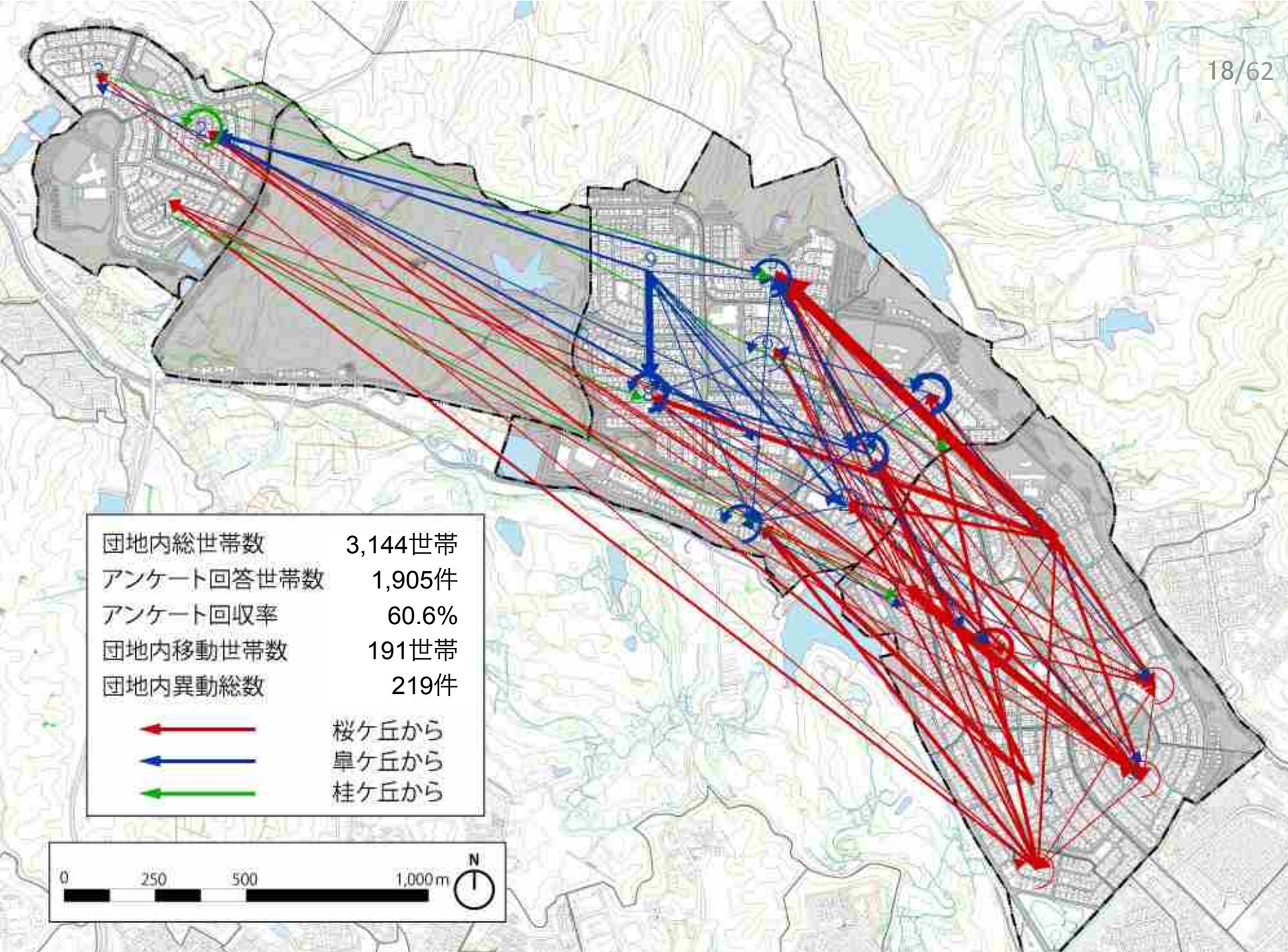
大人のデザインと値段

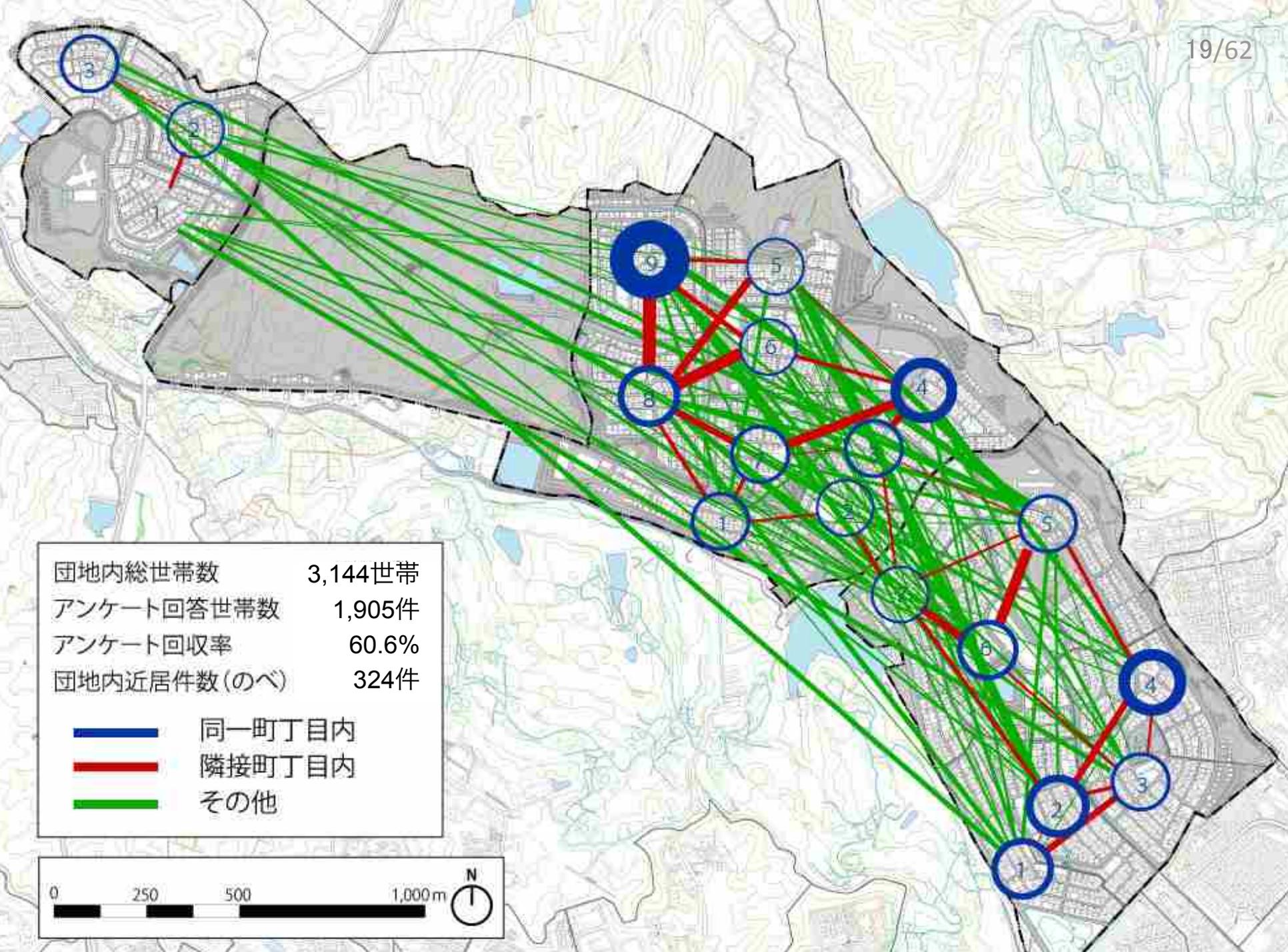


可見S団地

団地の状況

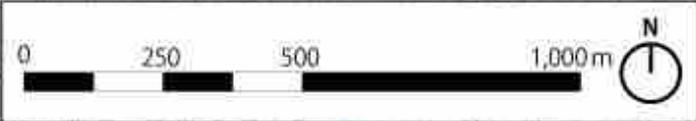






団地内総世帯数	3,144世帯
アンケート回答世帯数	1,905件
アンケート回収率	60.6%
団地内近居件数(のべ)	324件

- 同一町丁目内
- 隣接町丁目内
- その他



現代住宅双六

1973



郊外庭付き
一戸建て
へ一直線
のライフコース

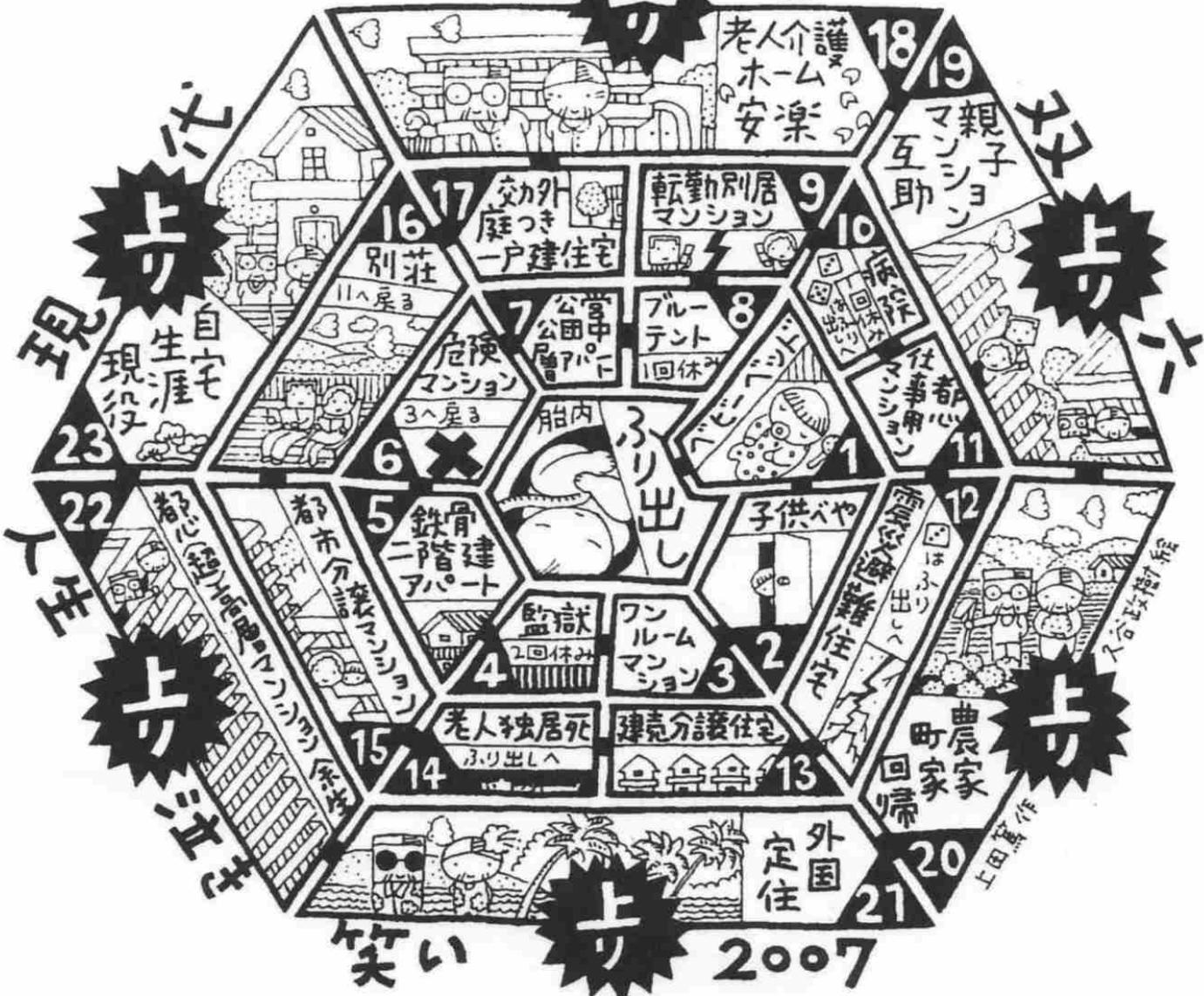
を前提として

建築・都市計画
は
大量供給を目
指した

上田篤1973

住宅の上がり

2007

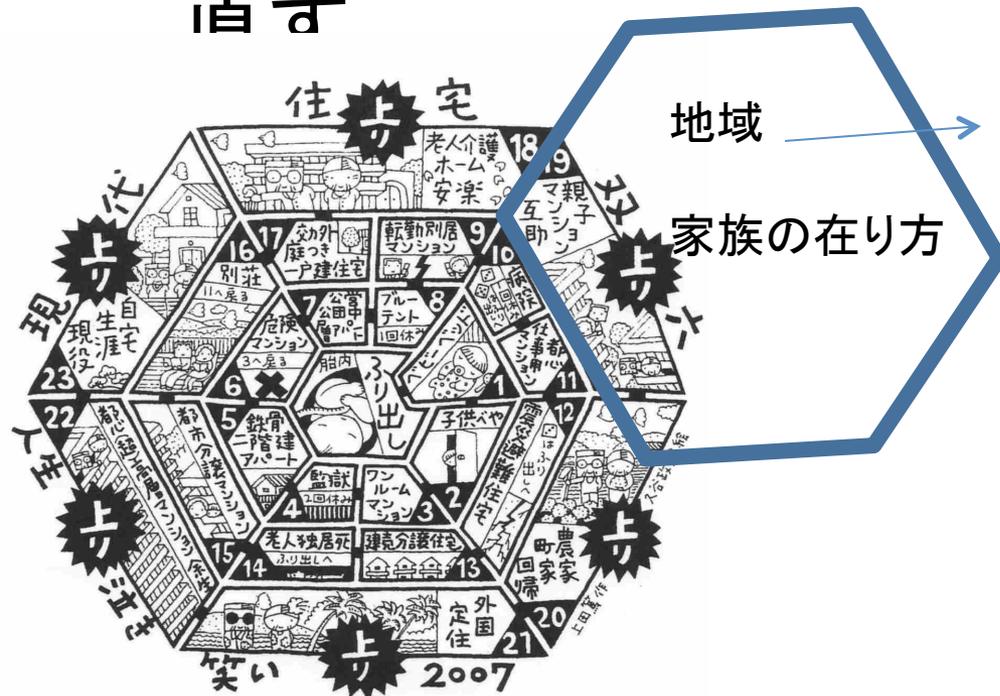


- 上がり
の多様化
- ・老人介護ホーム「安楽」
 - ・親子マンション「互助」
 - ・農家町屋「回帰」
 - ・外国定住
 - ・都心(超)高層マンション「余生」
 - ・自宅「生涯現役」
- 上田篤2007

「これからの住宅すごろく」

「ゆるい定住」を実現する都市と建築

- (A) 地域「新たな視点、地域に散在する**建築の性能**」を見直す。
- (B) 家族の在り方「**1敷地:1住宅:1家族**」を見直す



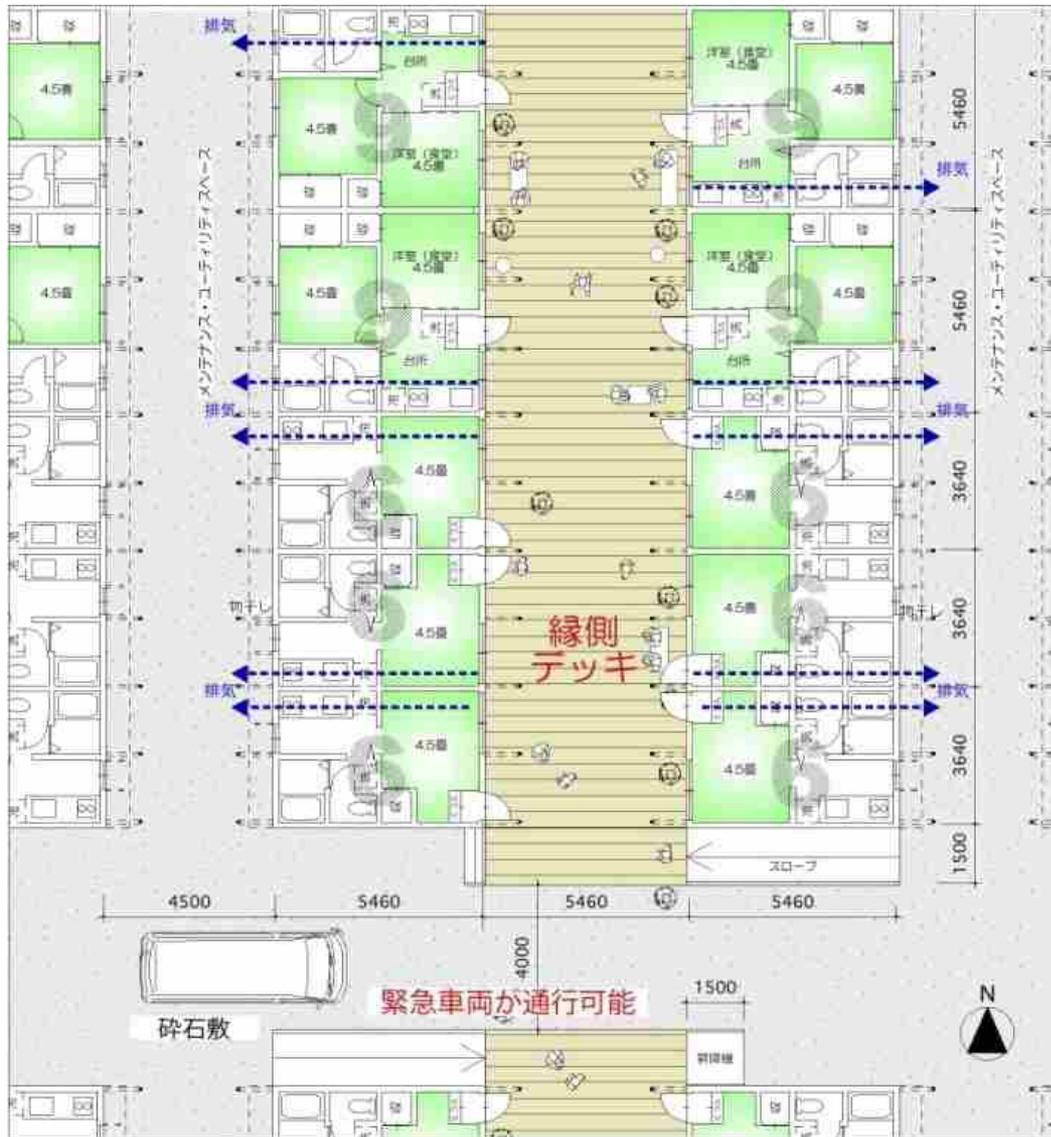
この「上り」を
「地域・家族の在り方」
と関連付ける。

なぜ『居場所』が大事なのか？

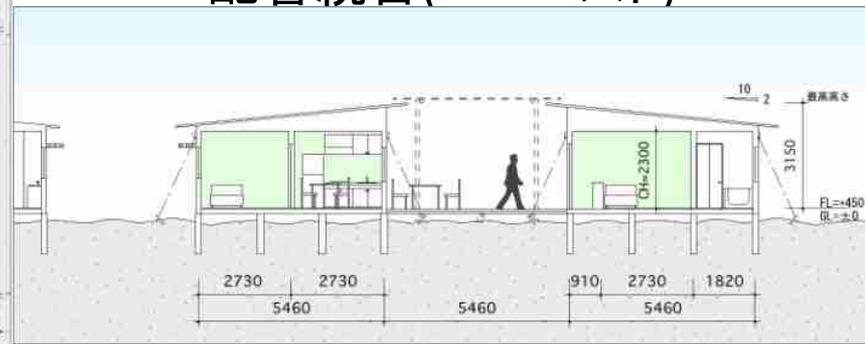


最初に竣工した陸前高田市立 第一中学校仮設住宅
4月5日に抽選、36戸に対し1,160世帯が希望。
しかし、過去の経験を活かす暇はなかった

(1) コミュニティ形成 南北軸コモンアクセス



- 住戸を向かい合わせに (コモンアクセス)
 - 自然なコミュニティ形成
 - 自然な見守り
 - 孤独死防止
- 南北軸に
 - 環境の平等性
 - 裏面間隔を縮小(高密)
 - 配管統合(ローコスト)



(2) バリアフリー ケアゾーンの設定



- サポートセンターとコモンアクセス住棟をバリアフリーでつなぐ
 - 屋根のない施設の実現
- ケアゾーンと一般ゾーンの設定
 - コミュニケーションとプライバシーのバランス
 - コミュニティケア > プライバシー
の人のためには、ケアゾーンを
 - コミュニティケア < プライバシー
の人のためには、一般ゾーンを
 - ケアゾーンと一般ゾーンでの近居・隣居
(被災地に多い、大家族への対応)



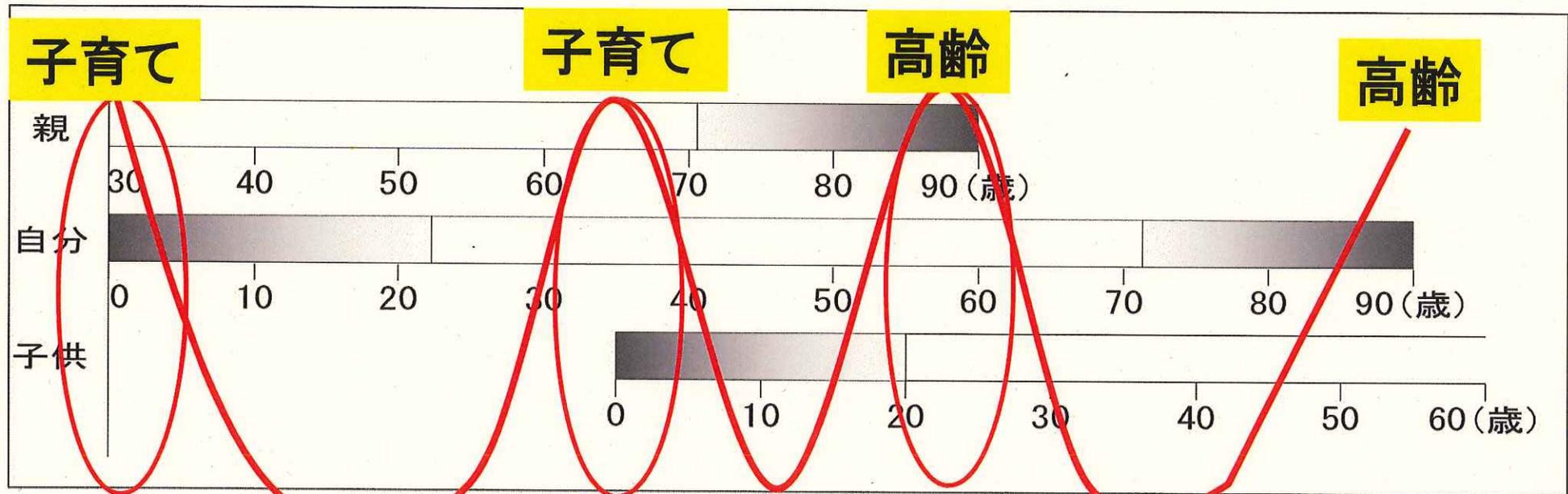
- 仮設店舗・スーパーの誘致
- サポートセンター内に診療所を設置
- 各部分を路地デッキでつなぐ
- 極力整地しない

	6坪	9坪	12坪	計(戸)
ケアゾーン	15	30	15	60
子育てゾーン		10		10
一般ゾーン	47	76	47	170
計(戸)	62	116	62	240



釜石市平田(へいた)第六仮設住宅 2013. 04

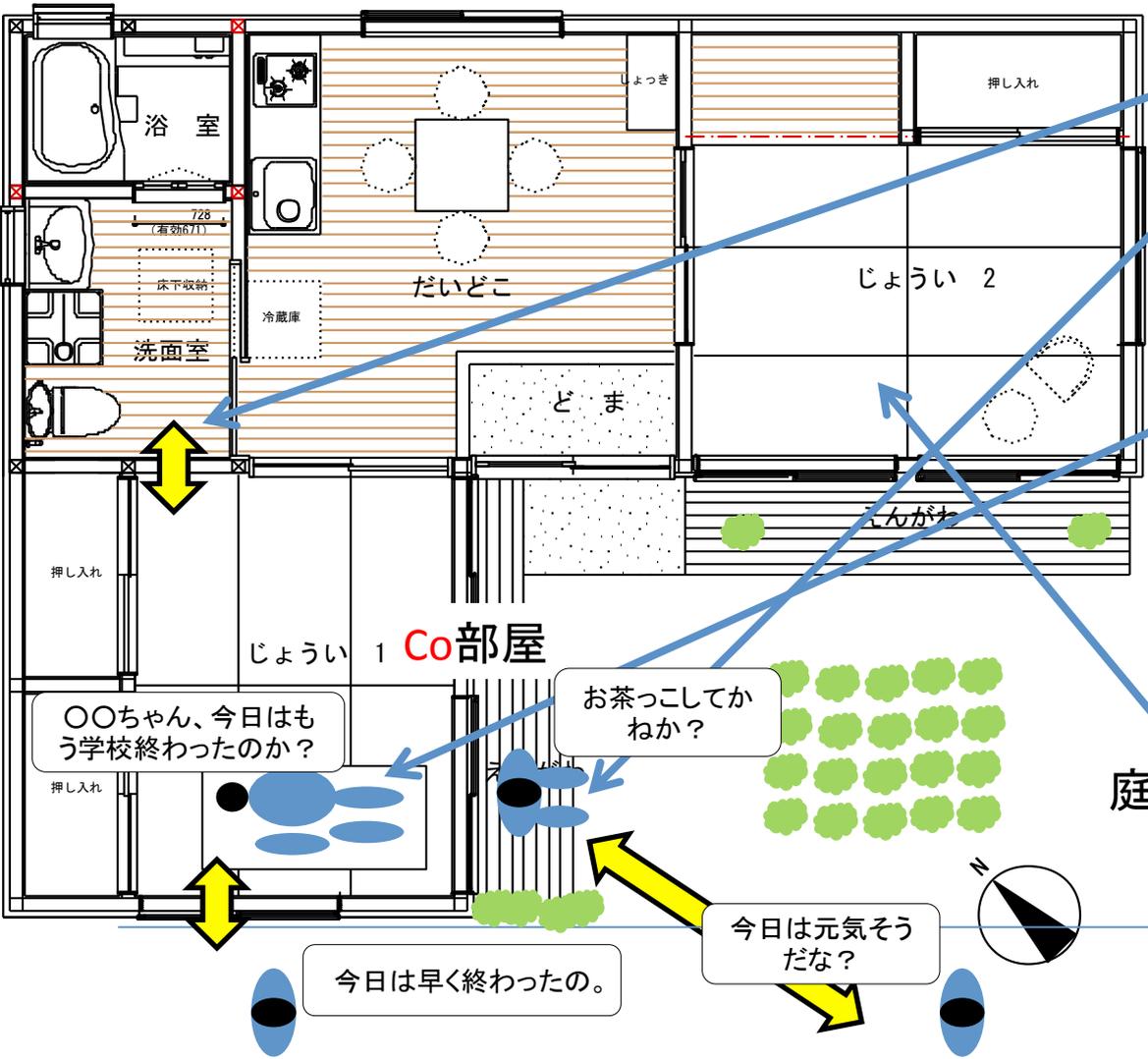
コミュニティが大事かプライバシーが大事か？
地域においては「両方大事」しかあり得ない。



多様な町はホワイトノイズ状態
いつでも、地域では、どっちも大事な人ばかり

①こべや (Co部屋) の提案

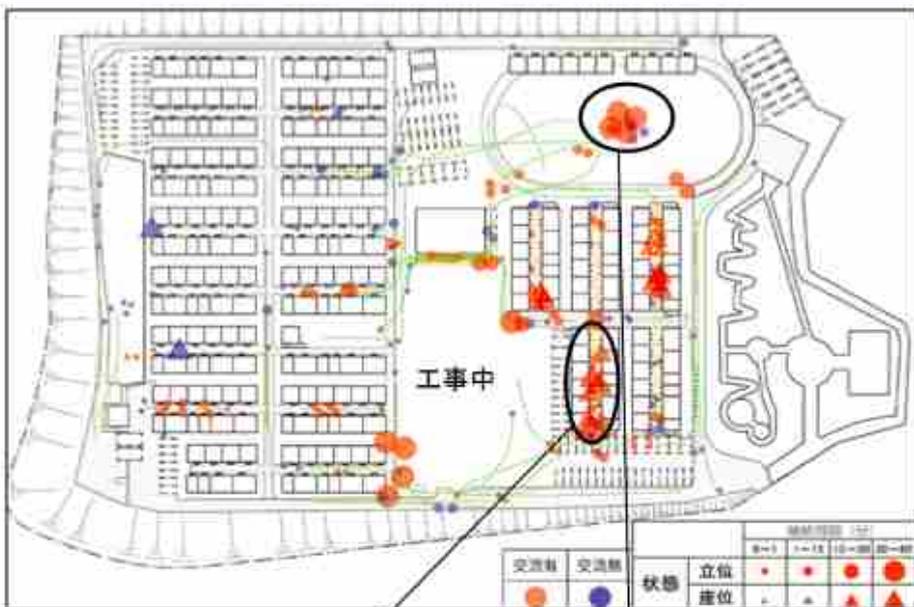
- **Communicate**: コミュニケーションの促進
- **Corporate**: 協働の促進
- **Connect**: 住戸内外のつながり



- ・必要に応じて間仕切りが取れる
- ・(元気な時は) 縁側付き・庭付きで近所と気軽なコミュニケーション
- ・(寝たきりになっても) 窓越しから、近所の人とコミュニケーション
タウン・ウォッチャーとして、社会貢献
- ・庭 家族を起こさなくても、夜間の定期訪問、訪問介護・看護ができる

3-4. 行動実態(位置)

- 1. 序論
- 2. 顔見知りの特徴
- 3. 空間の使い方
- 4. 空間の使い方と交流の関係
- 5. 考察



休日の行動観察結果



平日の行動観察結果



デッキ上でお茶っこ
(女性)



広場での遊び
(子供)



コインランドリーで会話
(男性)



デッキの手摺越しに
景色を眺める→交流



東側の公園で会話
(男性)

路地での交流

路地から離れた場所での交流





三重県度会町
廃校の小学校を利用して
リハビリ病院
デイケアセンター
認知症グループホーム
サービス付き高齢者向け住宅





静岡・蒲原宿：東海道の宿場町としてのまちなみづくりが展開
柵(しがらみ)ボーイズ おじいちゃんたちはいつもここでだべっている

小まとめ

- 地域の中で、新しい居住の循環をもたらす、新しい住宅双六をつくる
- 地域住宅双六計画
- コマは、多様な住宅タイプ
- ばかりでなく、多様な【居場所】も計画

大牟田市の住宅マスタープランづくりで考えてみたい。予定。