

# 郊外に 明日はあるか



持続可能な郊外居住をめざして

## 成熟に向けた郊外居住の戦略

**大月 敏雄** 建築学・東京大学准教授  
OTSUKI Toshio

# 成熟に向けた郊外居住の戦略

大月敏雄

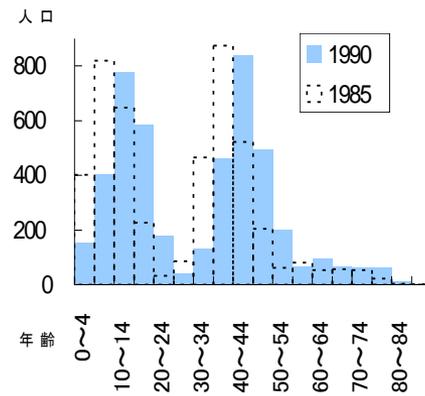
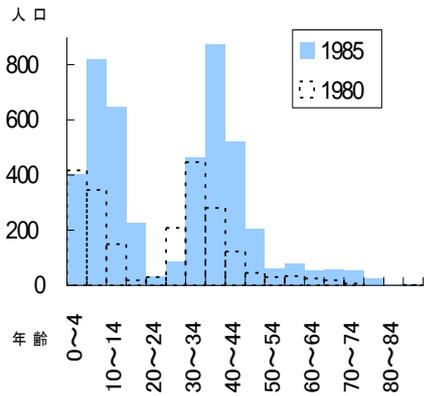
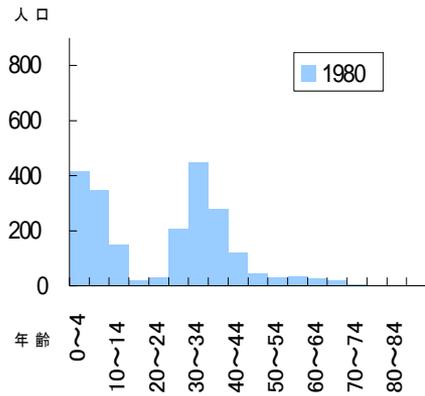
東大建築

①

# 人の多様性

# 年齢別人口構成の経年変化（1970年代工事完了団地）

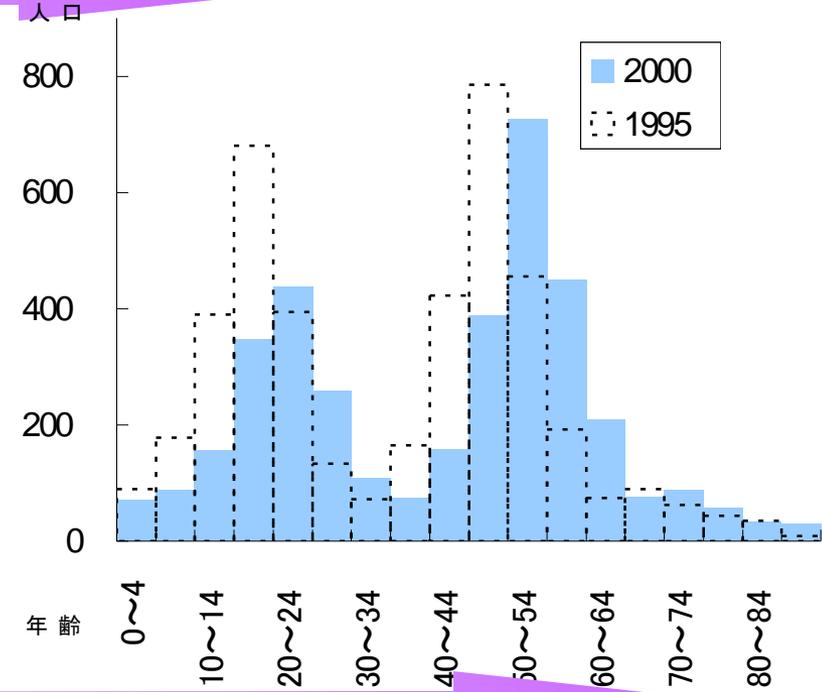
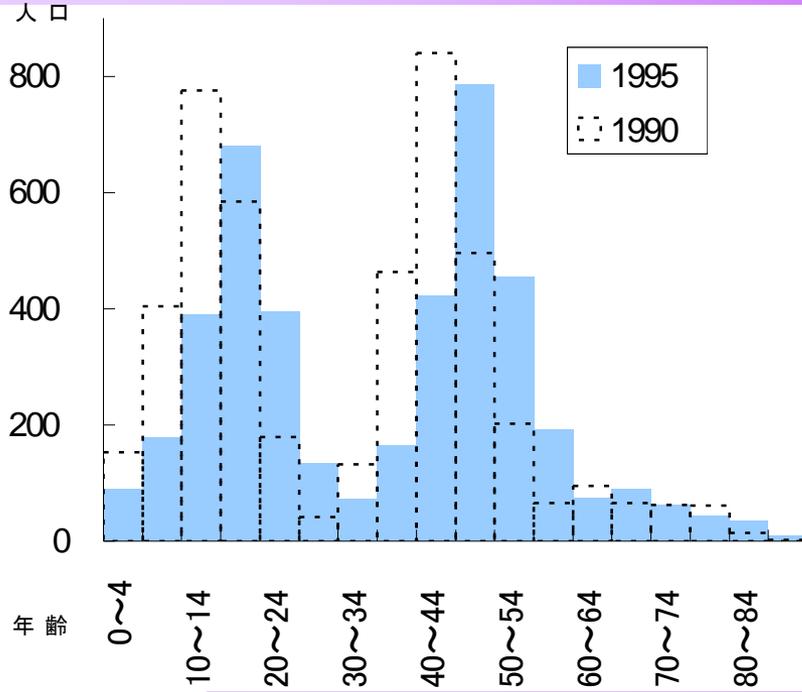
## 年齢別人口構成



1980

1985

1990



1995

2000

ユーカリが丘ニュータウン全体(予定を含む)

総開発面積:約245ha

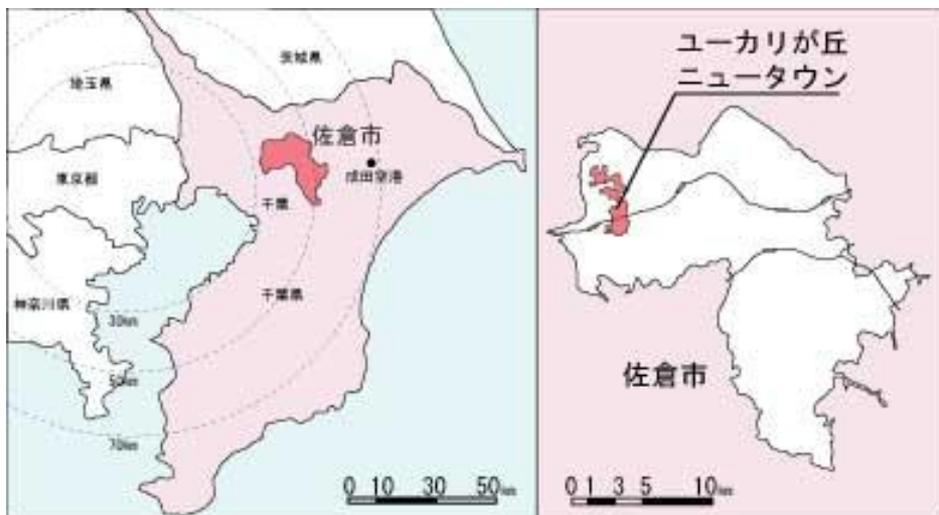
総計画戸数:約8,400戸

総計画人口:約30,000人

**年間200戸つくるのがルール**

2006年3月現在

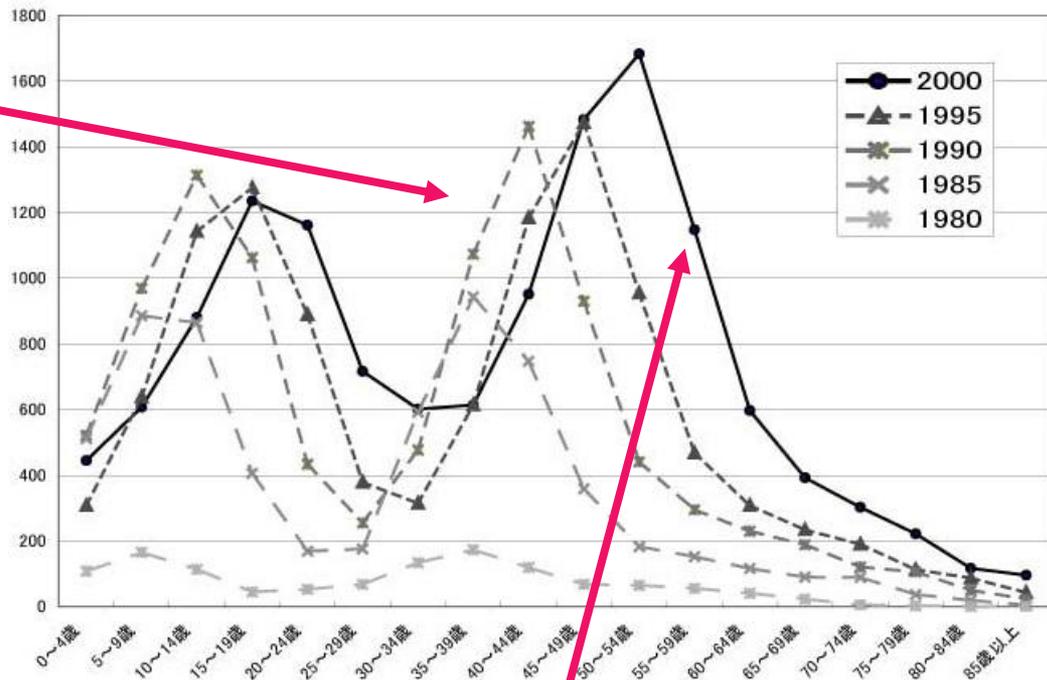
(ユーカリが丘夢百科第6号2版より)



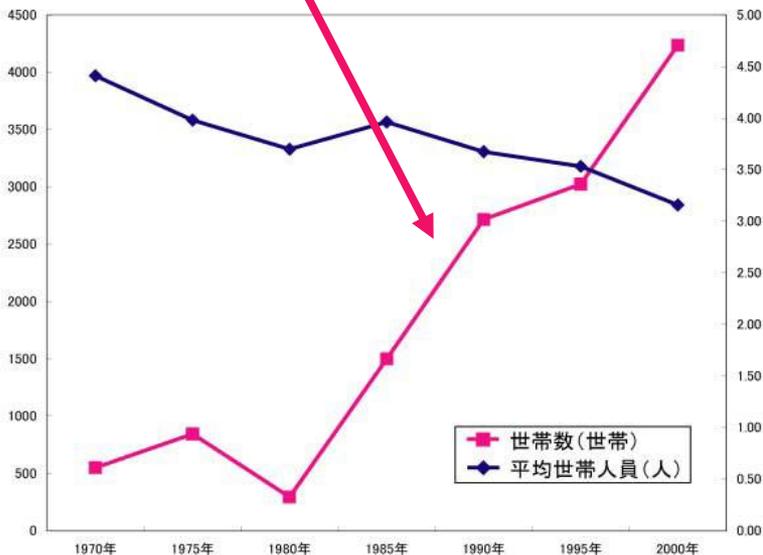
日本地図センター空中写真より作成

# 年齢別人口構成

ユーカリが丘ニュータウンは開発後、徐々に人口を増やしている。



人口と同様に世帯数も増えている。



1995年から2000年にかけて人口が集合住宅の完成により、人口が著しく増加した。

②

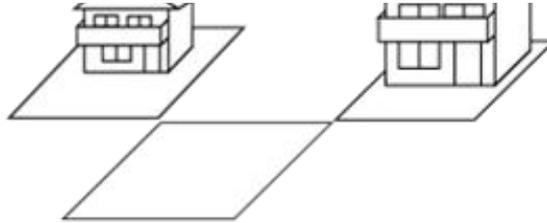
## 住まいの多様性

# THE IMAGE OF CONTORLLING THE POPULATION STRUCTURE WITH PROVIDING DIFFERENT TYPE OF BUILDINGS

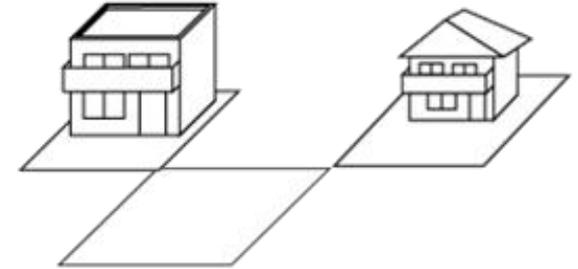
**DETACHED HOUSING**



**DETACHED HOUSING**



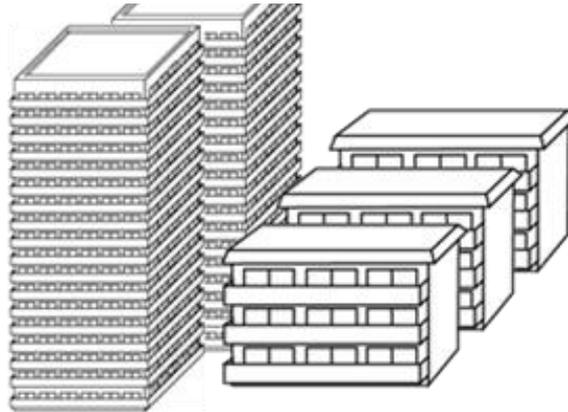
**DETACHED HOUSING**



**MIXED HOUSING**



**HIGH-RISE HOUSING**



**Yukarigaoka New Town composed of various types of housing**  
**Landscape of a incremental developnment**  
**街並みとしてはともかく、多様な住宅があることが重要**



③

用途の多様性が大事

# 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-

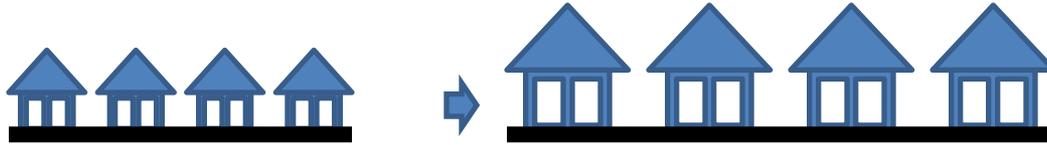
このように都市郊外部における住宅団地は、当初計画されていた通りに形成されていくとは限らず、多様な変化を遂げ現在に至っている

④

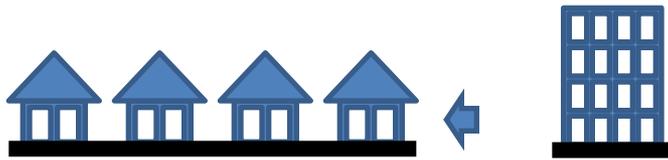
時間軸の中で人の移動を捉える

循環居住

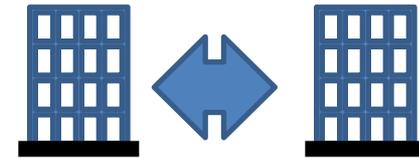
# 地域循環居住の意図せざる実現 調査でよく見る循環居住・地域定住・ゆるい定住事例



若者向けのデザイン・値段の団地  
から  
大人のデザイン・団地へ引っ越す

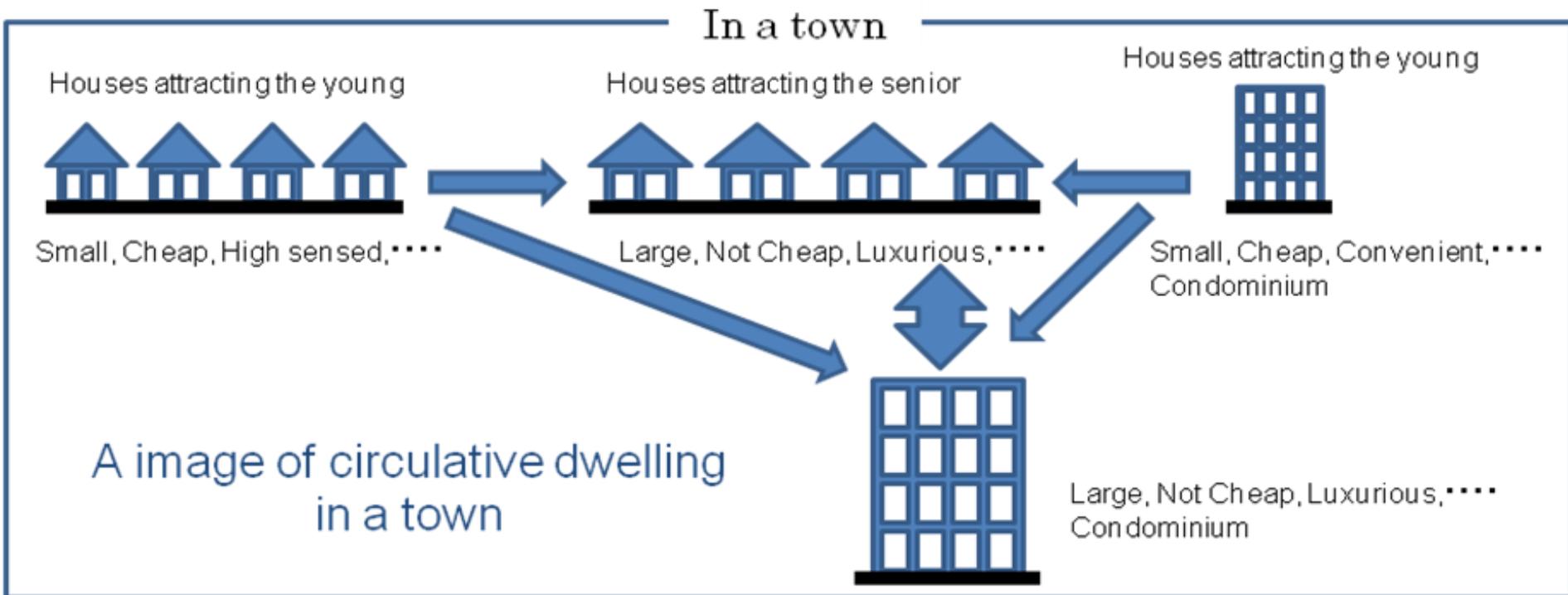


団地に隣接するマンション  
から  
大人のデザイン・団地へ引っ越す



都心の再開発マンションの親が  
から  
都心の近所のマンションに子供を呼ぶ





地域にいろいろな住宅があることで、多様な家族をアトラクトする  
地域循環居住のハード整備

戸建、集合、長屋

×

広さ、値段、周辺環境

×

手に入るサービス(教育、福祉)

×

デザイン

⑤

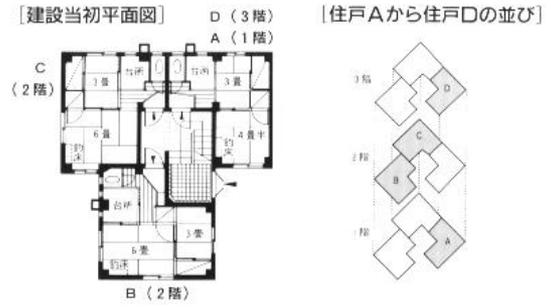
循環居住を支える近居隣居

誰も把握できてないが多くの人が  
実践中

# ・柳島アパート 複数住戸使用



**[住居の買い足し]**  
 昭和45年、2階に子供部屋として住戸Bを購入。  
 昭和48年、2階に新居として住戸Cを購入。  
 昭和60年、3階に子供部屋として住戸Dを購入。



**[現状の家族構成]**



**住戸D**  
 昭和60年・購入、入居  
 平成3年・現状

孫 孫

**住戸C**  
 昭和48年・購入、改築、入居  
 昭和50年・増改築  
 平成3年・現状

娘—息子  
孫 孫

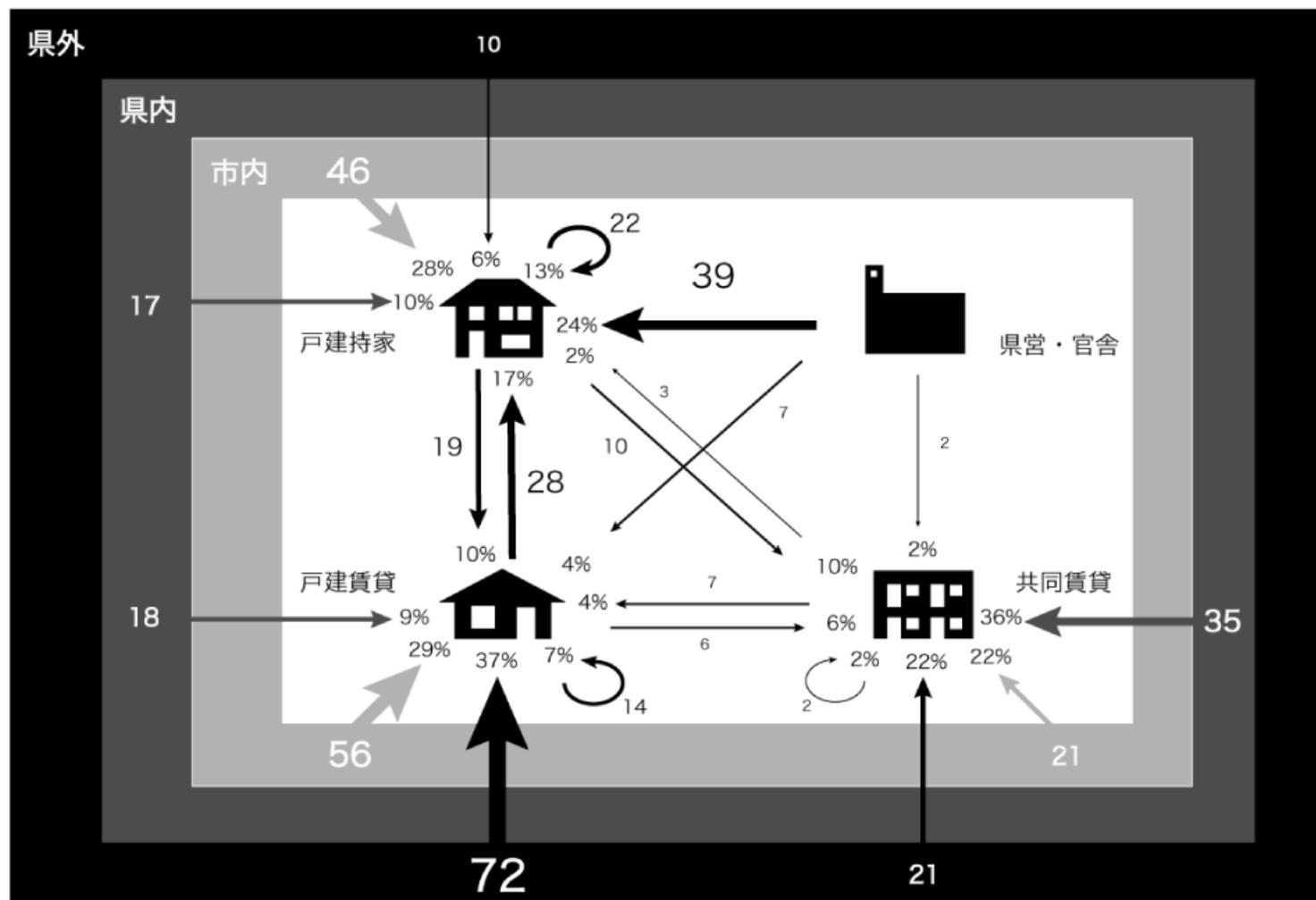
**住戸B**  
 昭和45年・購入、入居  
 昭和47年・増築  
 平成3年・現状

娘—息子  
孫 孫

**住戸A**  
 昭和20年・入居  
 昭和30年頃・改築  
 昭和35年・増築  
 昭和41年・改築  
 平成3年・現状

父—母  
娘 娘 娘

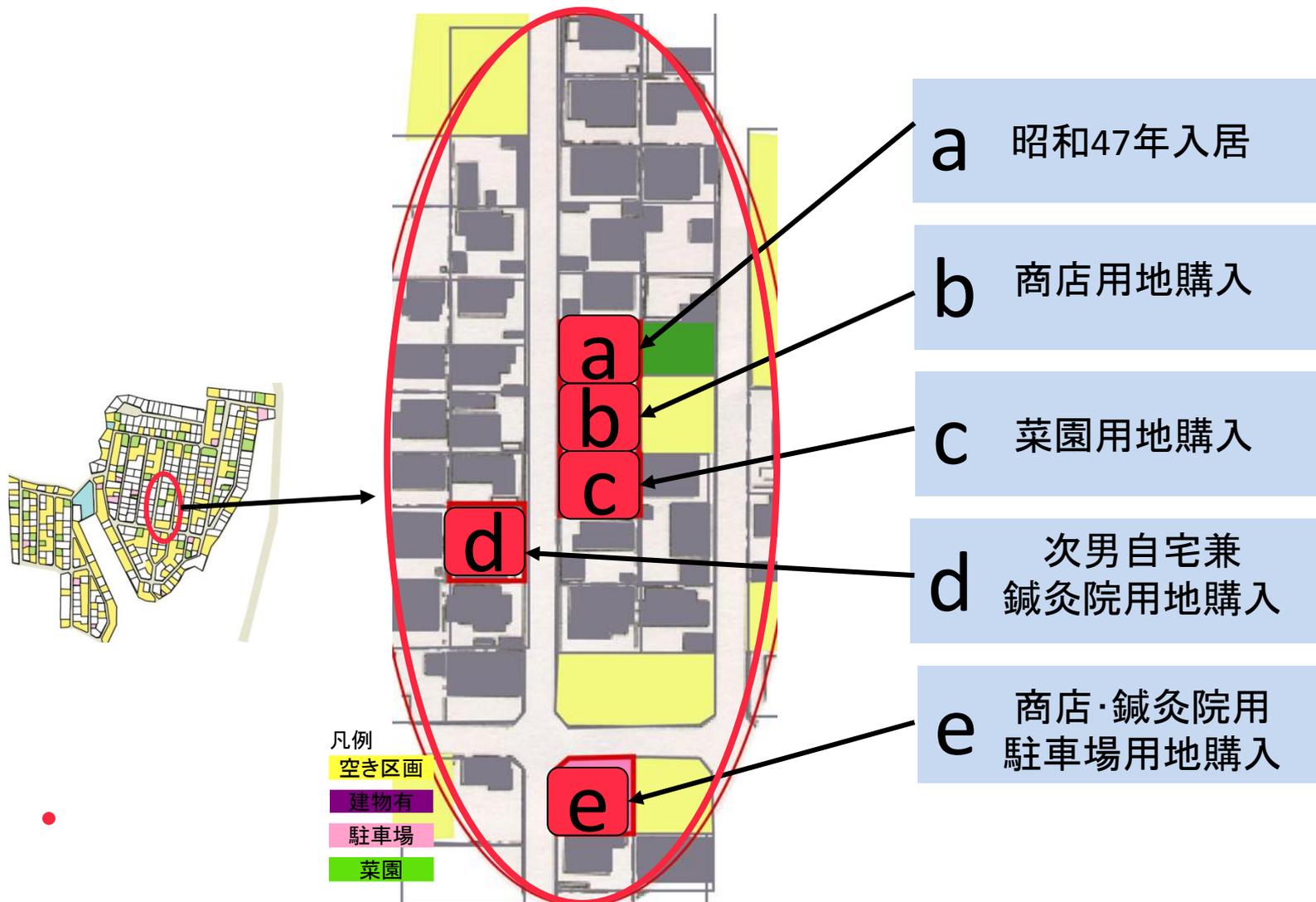
□住宅地内からの住替え分類



ストック循環の構造(00-09年)

# 脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

- 茨城県のある住宅団地の例

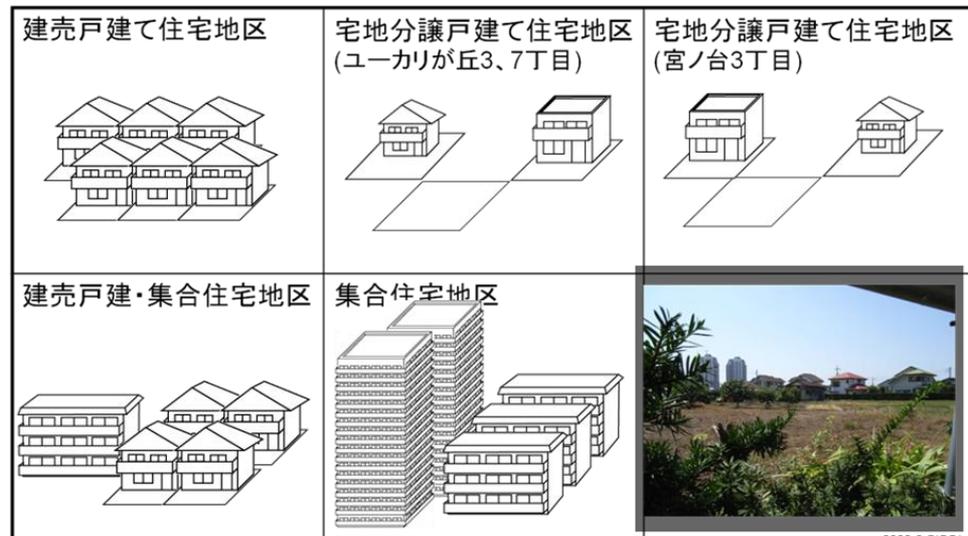
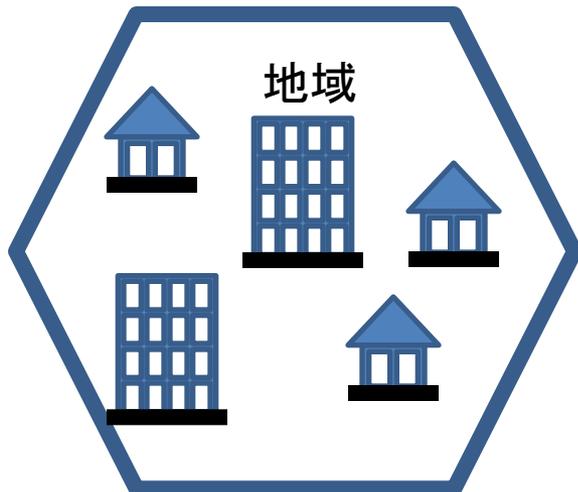


⑥

## 居住誘導計画の試み

# 「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

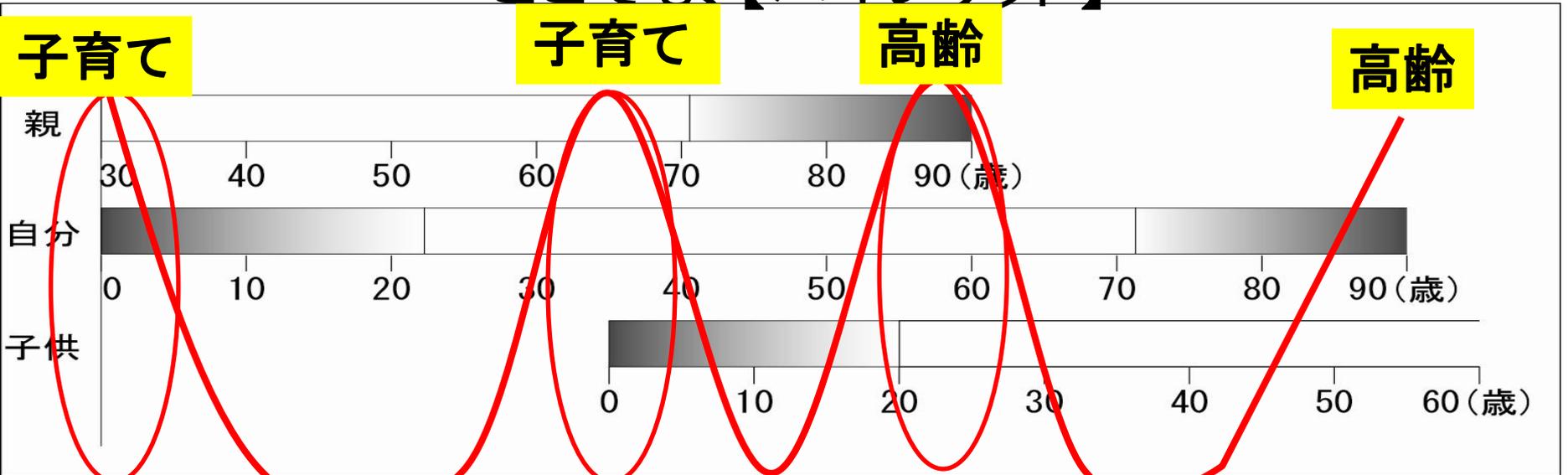




⑦

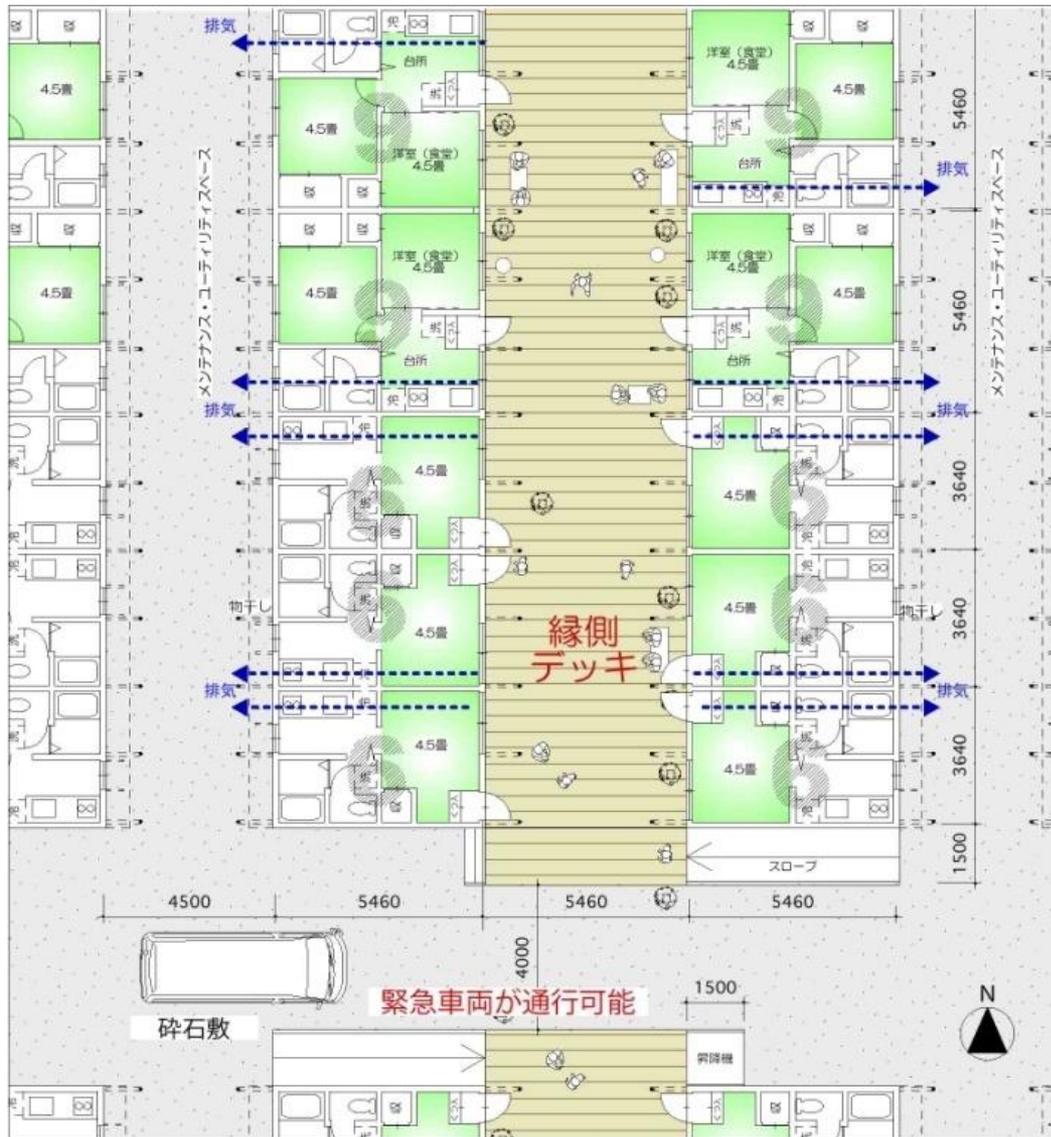
コミュニティは必要か？

# コミュニティが大事かプライバシーが大事か？ ここでも、【ハイブリッド】

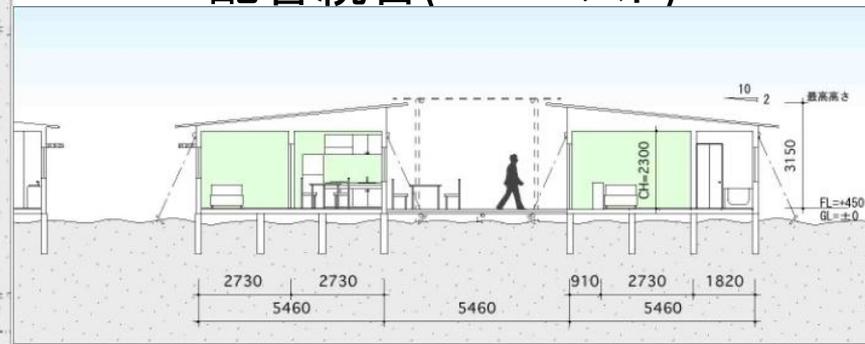


多様な町はホワイトノイズ状態

# (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)

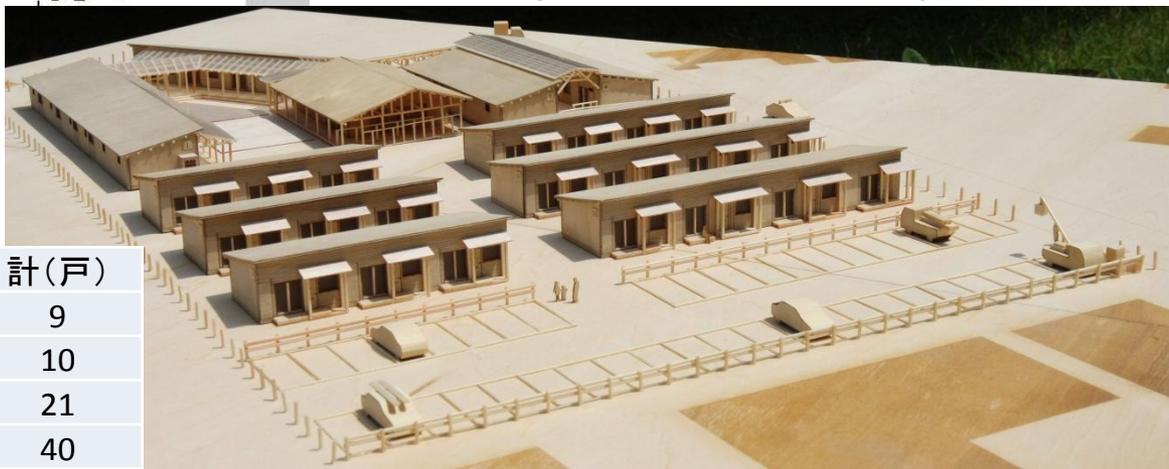


- 仮設店舗・スーパーの誘致
- サポートセンター内に診療所を設置
- 各部分を路地デッキでつなぐ
- 極力整地しない

	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



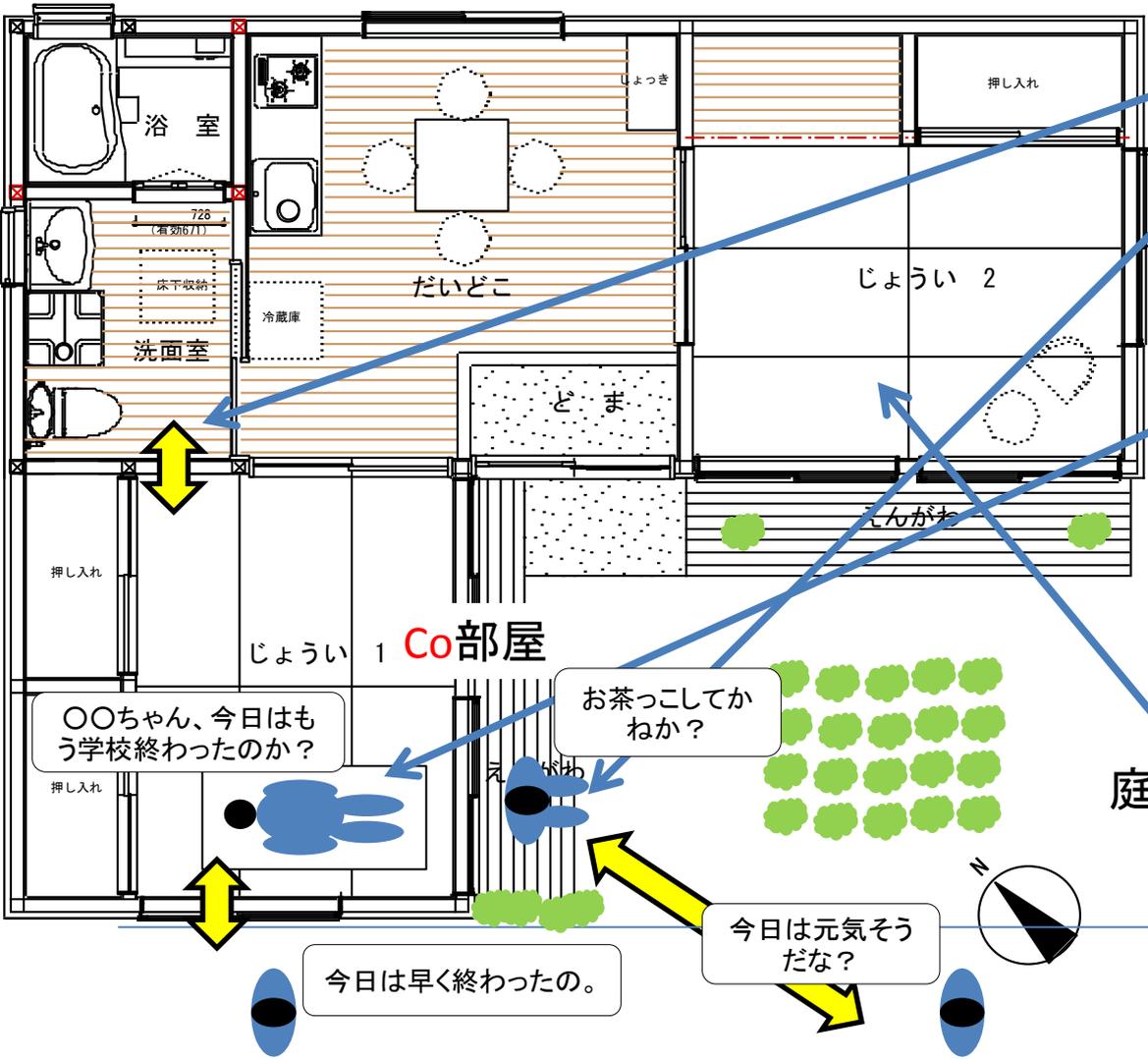
- 後方支援型
  - 600人を超える避難者
  - 往復切符
- 市街地型の仮設住宅
  - 利便性(医・職/食)の確保
  - 隣接コミュニティからの支援
- 地場産材の利用
  - 既存大型集成材工場
  - 地元建設会社の採用。雇用
- 本設移転計画
  - 7.5坪(25m<sup>2</sup>)で、サービス付き高齢者住宅への転用



	7.5坪	9坪	12坪	計(戸)
ケアゾーン	5	4		9
子育てゾーン	4	4	2	10
一般ゾーン	2	15	4	21
計(戸)	11	23	6	40

# 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

〇〇ちゃん、今日はもう学校終わったのか？

お茶っこしてかねか？

今日は早く終わったの。

今日は元気そうだな？

⑧

日本人は記憶喪失？  
記憶と居場所

こんなのを堀川でやろうといえ、いろいろな人が喜んで手伝います

高田さん

広島アーキワーク

いしまるさん

記憶同潤会1920's

片岡さん

尾道空き家バンク

大月主査の科研B

集住環境における記憶の集積メカニズムに関する研究

大月、篠原聡子、服部峯生、鈴木雅之  
西川祐子、森正美、岩本通弥

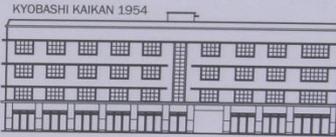
赤羽台団地、高蔵寺ニュータウン、槇島ニュータウン、千葉海浜ニュータウン

11月22日(金)18:30-20:30

向島ニュータウンにおいて、研究会実施  
その前の、高田科研14:00-17:00  
に、鈴木さんとか、オブザーバー参加いいでしょうか？

見学会開催中!

# 京橋会館



広島の後を象徴する名建築。

## ⚠️ ご来場の皆様へ

ご見学の前に、まずは案内所にお越しください。  
注意事項のご説明とご署名をお願いしております。



### イベントスケジュール

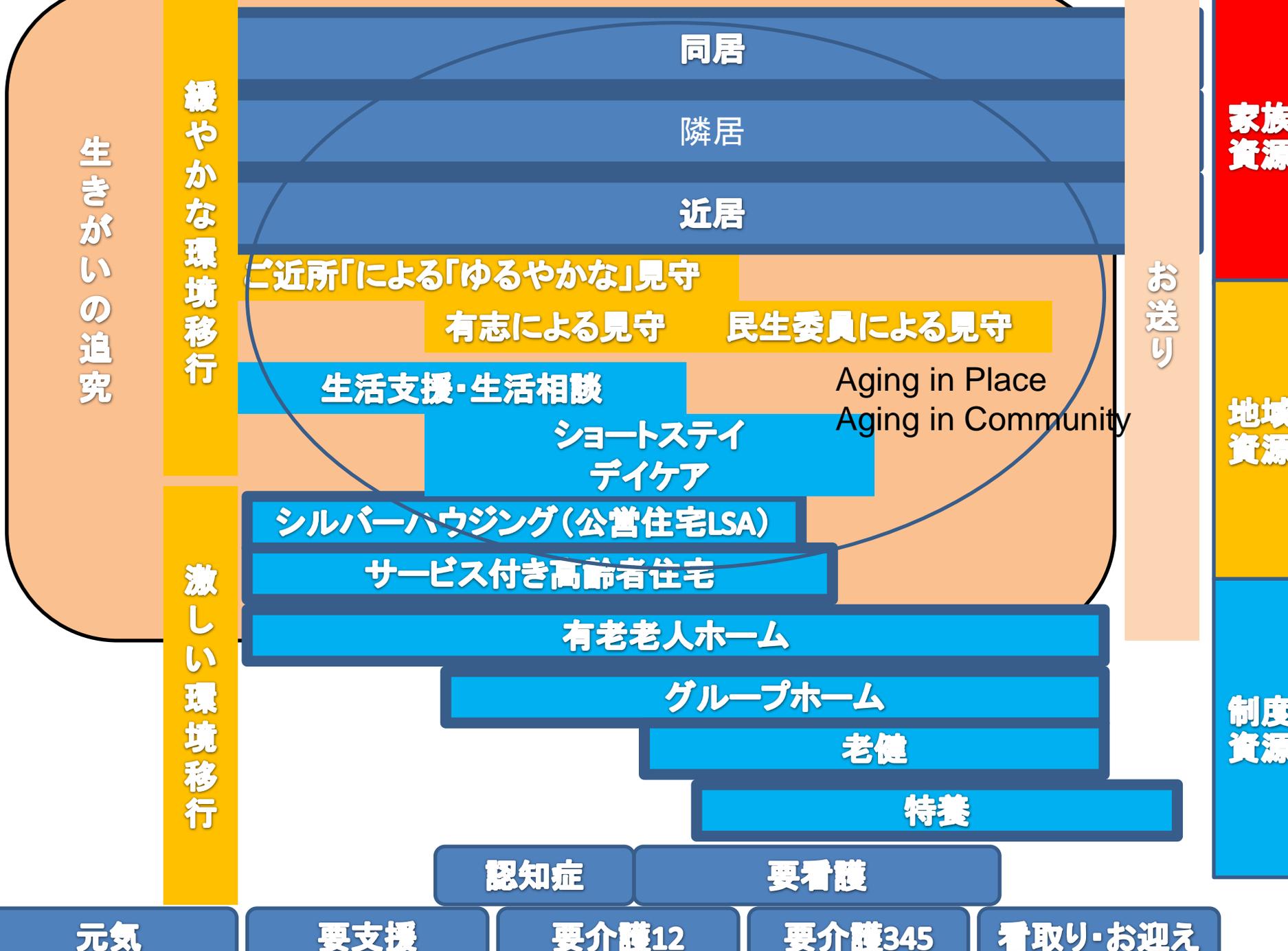
8月13日(土)

8月14日(日)

イベント	8月13日(土)	8月14日(日)
① 建築公開	13:00 - 17:00	13:00 - 17:00 (一部のみ) 19:00
② 建築解説ツアー	13:30 14:30 15:30 16:30	13:30 14:30 15:30 16:30
③ 解説パネル展・ビデオ上映	13:00 - 17:00	13:00 - 17:00
④ ライブペイント		13:00 - 17:00
⑤ 思い出スケッチ	13:00 - 17:00	13:00 - 17:00
⑥ コンサート「京橋会館の夕べ」		17:30 - 19:00



# 赤羽台団地



生きがいの追究

緩やかな環境移行

激しい環境移行

同居

隣居

近居

近所「による」ゆるやかな見守

有志による見守

民生委員による見守

生活支援・生活相談

Aging in Place

Aging in Community

ショートステイ  
デイケア

シルバーハウジング(公営住宅LSA)

サービス付き高齢者住宅

有老老人ホーム

グループホーム

老健

特養

認知症

要看護

お送り

家族資源

地域資源

制度資源

元気

要支援

要介護12

要介護345

看取り・お迎え

