

集合住宅の形態のいままでとこれから

田所研究室 4701

秋元香奈江

1 はじめに

1-1 研究背景

私は人にとって「住宅」とはなくてはならないものであると考えている。戦後の団地建設から現代まで様々な住宅が建てられてきた。主要都市や人口密集地では戸建て住宅より集合住宅の割合が多くある。集合住宅は外観だけでなく人口増加によるまちの環境などにも影響を与える。また、人のライフスタイルの変化によって住宅もただの箱にもなりかねない。また住宅事情もフロー型からストック型社会へと変化してきている。そこで集合住宅の形態や人とまちとのあり方について研究しようと考えた。

1-2 研究目的、方法

これまでにまちづくりなどに関係してきた住宅について集合形態や改修・建て替えなどの行なわれた事例を調べどのように対応してきたのか、事前対策など考えられているのかを調査し、現在までに建てられてきた集合住宅が今後、社会やライフスタイルの変化などの様々な要因により建て替えや増築・改修の機会が出てくる。その際にどのように対応していくことが望ましいのかを考えることを目的とする。

2 集合住宅事例研究

2-1 住宅による都市景観 幕張ベイタウン

幕張ベイタウンは 1989 年に街路と建物を一体的に整備し、中層住棟は沿道型にというコンセプトが決められた。「住宅で街をつくる」先進的かつ実験的な住宅地である。幕張ベイタウンの各街区の設計は、計画設計調整者のもと 3 者以上の建築家で、デザイン会議を通し 1991 年に発行されたデザインガイドラインに基づいて行われてきた。立地に相応しい景観と街区全体の調和を目指しながら、それぞれの建物が個性を發揮した密度の高いデザインのまちであり、これからの日本の住宅市街地のモデルをつくるという目標は成功した事例といえる。

当時のベイタウンの計画ではで今までの団地とは異なるまちを作ることになり、多くの団地で見られる日照の確保を重視するような平行配置のスタイルから変わろうとすることが計画者に共通していた。沿道型配置にし、プロムナードに面した 1 階部分には商業施設などを配置することで賑わいが生まれその配置を生かす形となっていた。しかし一方で、住空間として日照に問題が生じたが、パティオスの設計には日照の確保よりも中庭やコミュニティの機能の優先させる都市住居者の潜在的ニーズがあるのではないかという考えがあり、通風も確保された切れ目のある建物で街区が設計された。中庭の計画で 1 期には人口地盤によりレベル差を利用し、動線や仕上

げが動的に計画されたが、2 期においては駐車場を地下にすることでフラットな空間を作り季節や時間が映し込まれるような静的な中庭の創出がなされた

幕張ベイタウンでは今までに約 9,400 戸もの住戸が供給されている。供給増加により人口も増加したため公共施設として、保育園 2 校、小学校 3 校、中学校 1 校に加え、幕張ベイタウン・コア（公民館、図書館分館、子どもルームからなる地域住民のコミュニティ活動の核となる施設）も設けられ利用されている。また街並みとしての外見上は定期的な大規模計画修繕が普遍的に行なわれているため、約 20 年経ったが古びた感覚が薄い。

当初 6 街区だったまちは現在では 40 街区まで増加。幕張ベイタウン各街区の自治会が加盟する住民ネットワークである幕張ベイタウン自治会連合会（現連合会登録 29 街区）もあり、更にデザインワークショップや街ウォッチングなども行われ、ベイタウン協議会は将来的に居住環境の維持・向上、街並景観の保全など様々な課題に対応する事業展開前の対外的な窓口として、情報提供や意見交換などの活動をしている。



図 1 幕張ベイタウン中庭



図 2 幕張ベイタウン供給時期

2-2 継承と新たな価値 旧赤羽台団地/ヌーヴェル赤羽台

旧赤羽台団地は、1959 年に旧陸軍被服本廠が日本住宅公団に払い下げられ、以降日本住宅公団によって計 55 棟、全 3,373 戸という大規模団地が建設された。当時、平行配置が主であったが都市型のモデルとして景観に配慮したゾーニングや住棟間の緑地や遊び場など、様々などいろいろな試みが行われた事例である。既存道路の活用条件により住棟と道路の配置を平行とすると、自然に南面に対し 45 度近くふれることとなるため平行配置で設計された。当時は赤羽駅側の不整形地にはポイントハウスとして、スターハウスが建てられ団地を印象づける景観を作り出していた。団地の住棟に関しては色調が統合され、階段室型が多く、1DK の小世帯住宅が将来的に 3DK の大世帯住宅に。改造できるような設計であった。

現在は建て替えが進みヌーヴェル赤羽台となっており、平行配置から街区型へと変わった。それは「住宅」を作るのではなく「まち」を作るという意図があり、赤羽台の団地の骨格である縦横の道路と緑の軸を受け継ぐことで以前よりも周辺のまちと都市的な連続性が生まれた。街区型になったことで囲い型となった住棟の内部は住戸総数の 40%もの立体駐車場が設けられ、住棟の間の中庭は住戸同士の間隔を確保している。従前の住棟の足元がピロティとして抜けていた感覚を残し、足元を抜いて中庭と街路をつなぐことで街区の中と外が連続しているように各所に設計され、さらに回遊性や視線・風の抜けなどの配慮もなされている。

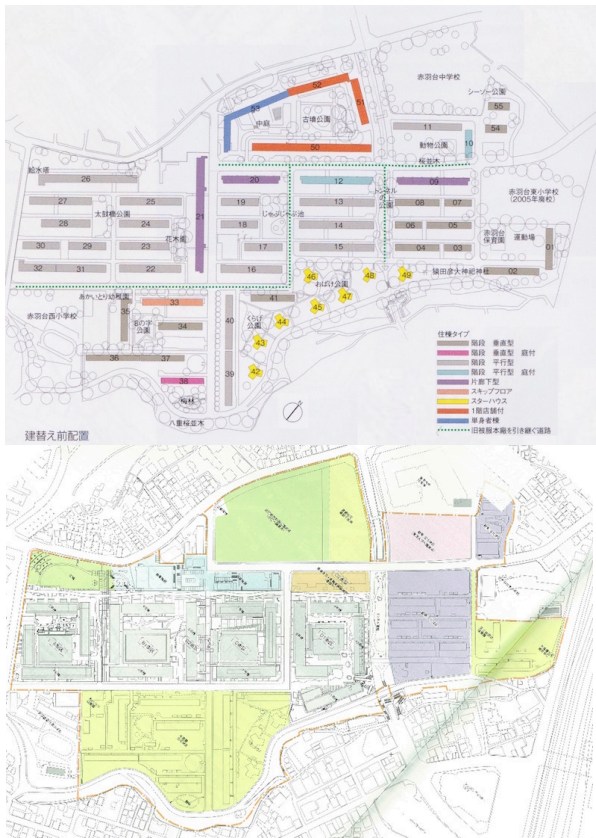


図3 (上)1960年代当初の配置図/(下)現在の配置図

また建て替えにあたり、規模が縮小され中低層だった住宅の高層化に伴い、新たに生み出された用地は赤羽台地域の商業施設の誘致や広場の整備、都市計画公園、教育文化施設などのまちづくりとして活用される予定である。

旧団地の建設当初からの 24 年間、保育施設の不足により集会室は自治会により「幼児教室」として使用され、自治会と UR の対立は多くあったが、自治会室という名のスペースはなく「牛乳センター」の小さな空間が長い間自治会室として使用されていた。現在では自治会の意見交換によりシンボルロードとなるイチョウ通りに沿って回廊を持つ離散型の平屋のコミュニティ棟が配置された。団地内には教育施設や商店街・診療所などの生活便利施設が設けられ、公園や広場が各所に配置され、子供達の遊び場やお祭り会場として団地のコミュニティを支える空間になっている。



図4 北部からみたヌーヴェル赤羽台

3 まとめ

2つの事例にもあるように大規模な住宅が新しく建てられ人口の増加や時の経過に伴い商業施設や公共施設などの必要性が出てくる。特に住宅でまちをつくるにあたりコミュニティ施設などは重要であると考えられる。また、まち全体の価値や評価を維持するためには、各事業者が必要な維持管理はもちろんだが、まずは地域住民に維持管理のためにおこりうる住民へのルールや制約などを知ってもらい関心を持ってもらうことが必要である。関心を持ってもらったうえで、景観維持のために住民にも自分たちのまちがどうあるべきなのかということを考えてもらうことが重要であると考えます。

4 参考文献

- 1) 日本建築学会/住宅小委員会『事例で読む現代集合住宅のデザイン』彰国社(2004年)
- 2) 日本建築学会『現代集合住宅のデザイン 事例で読むひと・時間・空間の計画』彰国社(2010年)
- 3) 植田実『集合住宅物語』みすず書房(2004年)
- 4) 渡辺真理・木下庸子『集合住宅をユニットから考える』新建築社(2006)
- 5) 新建築『都市を再生させる』新建築社(2016年)
- 6) 長谷川逸子『住宅・集合住宅 1972-2014』建築計画工房(2014年)
- 7) 新建築『2009:08/2011:02』新建築社(2009・2011年)
- 8) 日経アーキテクチュア『1995-4-10』日経 BP 社(1996年)