

# 八潮パークタウン住まい方再生計画 A Reformation of Housing in Yashio Park Town

指導教員 本杉省三

M8044 田村圭祐

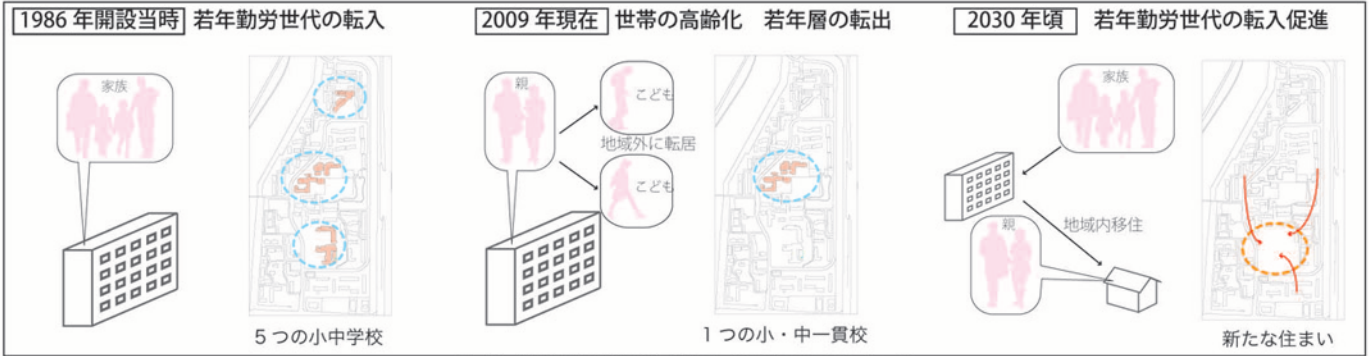


fig.1 開設当時と現在とこれからの住まい方イメージ

## 1. 計画の背景

現在日本における団地は全体の4分の3が高度経済成長以後に建設されており、それらの団地は今日の住要求に適合しやすく構造的にも以前の団地より長寿命になることが考えられる。(fig.2) 低成長時代を迎えた日本にとって、このような住宅ストックをすぐに建て替えせずに住まい方や周辺環境の充実を図ることで問題を解決していくような団地再生プロジェクトが求められていると私は考える。本計画は1986年に開設した品川区八潮パークタウンを取り上げ提案を行う。



fig.2 建設年度別住宅戸数の内訳  
出典:「団地再生」松村秀一著



fig.3 八潮パークタウン全景



fig.5 地域周辺状況

fig.6 駐車場に占領された地域

## 2. 計画地域周辺の状況と問題点

### 2-1. 急激な少子高齢化

八潮パークタウンは開設と同時に学校が相次いで建設され、地域内は子どもで賑わい教育のまちとして若い世帯に人気があった。24年が経過した現在、子どもが成長して転出し親だけが残って住み続ける傾向が高いため新しい世帯が転入しにくい状況となった。その結果、世帯数は変わらないが人口は減少する(年少人口が減る)という現象が起きている。

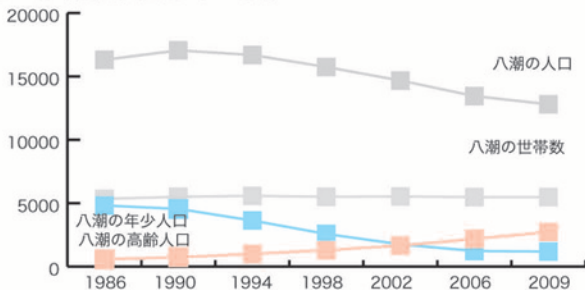


fig.4 八潮地区の人口・年少人口・高齢人口の推移  
出典:品川区住民基本台帳

### 2-2. 周辺から切り離された八潮地区

八潮地域は最寄り駅が橋を隔てたところにあり目的がない限り立ち寄ることはない孤島である。そのため品川区の他の地域に依存しない独自の風景を形成している。また、地域内は歩車分離しており接道部分は駐車場で埋め尽くされているため、殺風景なまちなみとなっている。

## 2-3. 計画敷地周辺に住む住民

八潮パークタウン内の団地の総戸数は5266世帯、その内分譲が1877世帯(2008年調査時)である。緑が多く、都心に近い環境から、住み続けたいと希望している人が多い。また八潮地区は3人世帯以上が6割であり家族世帯が多く住んでいる。品川区は1人世帯が多くワンルームという人口が流入しやすい住形態が多いのに対し、八潮地区では2~3LDKが住形態の大多数を占めるために人口の流出がしにくい。

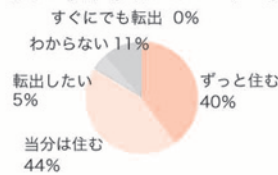


fig.7 八潮在住区民に聞くこれからも住み続けたいと思うか (n=80)  
出典:品川区世論調査平成18年度八潮編



fig.8 緑豊かな住居環境

## 3. 計画の目的

### 3-1. 地域の循環のための歯車

教育のまちとして確立していた八潮地区が、こどものいない高齢者しかすまないようなまちへ移行しようとしている。そこで地域の人口の年齢層がバランスのとれるような再生計画を行い、地域が将来にわたって循環する仕組みを考えていく。地域の総体として魅力的なまちになるための歯車をつくる。

### 3-2. サービスを受けながら交流できるすまい

既存のシステムでは高齢者は老人ホームに入所するのを待つことしかできない。サービスを受けながら自律的な生活できる環境を創出する。また、多種多様なひとが住む中のひとつに高齢者を位置づけ交流できるような集合住宅を考える。

## 4. 計画の概要

### 4-1. カーシェアリング化による風景の再編集

高齢化によりマイカー率が低下することをふまえて駐車場スペースを見直し、公園やスポーツのできる場所に変え活動があふれる風景を構築する。気軽に車を利用できる環境ができるため、マイカーをもっていなくても団地に住みやすくなることになり、これから住もうとする世帯へのメリットとなる。

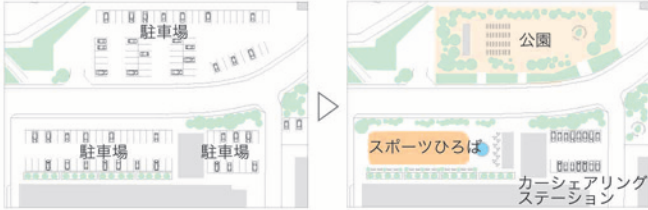


fig9. カーシェアリング

### 4-2. ソーシャルミックスを促進させる住宅

#### 1. 賃貸住宅

多様な居住層を実現させる住宅を計画するため、若年勤労者世帯向けの住居を中心に高齢単身者やシングルマザー世帯や夫婦だけの世帯、ファミリー向けなどの層をターゲットとした賃貸住宅を計画する。コンパクトな住居を計画し、共用部を設け新たなコミュニティを創出する。また、団地内の単身高齢者を中心に賃貸住宅への地域内移住を優先的に行うことで、団地に新しい家族世帯が入れるようにしていく。

#### 2. ケアハウス

高齢者が要介護となった時に団地から老人ホームへ直接入所するのではなく、自由に住まいながらケアを受けることができ、既存の老人ホームがそれをバックアップをする形で機能する。

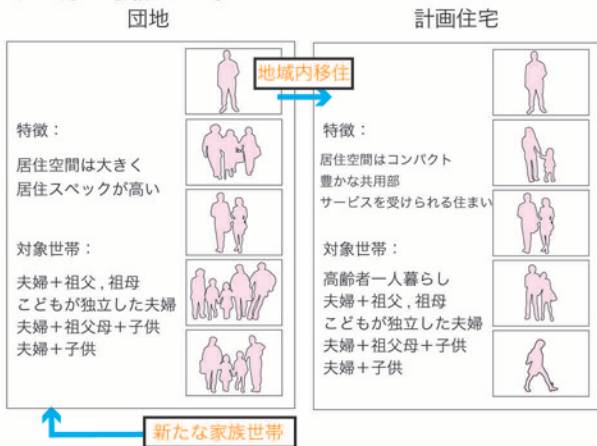


fig.10 住宅計画のダイアグラム

### 4-3. 居住をサポートする施設

福祉センターを併設しケアハウスのサービスの拠点となる他、団地内の住民がデイサービスを受けることができるようにする。また住む人たちが利用する公共サービス空間は文化活動、スタジオなどを実践できる様々なサービスを受けられる。団地住民へも開放し地域施設としての役割を果たす。

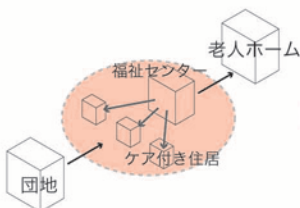


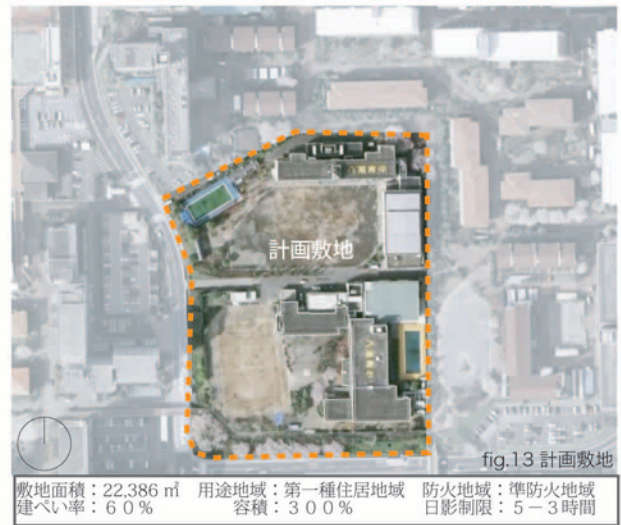
fig.11 介護サービスのダイアグラム



fig.12 地域施設のダイアグラム

## 5. 計画敷地

八潮学園への統合によって廃校となった旧八潮南小・八潮南中学校跡地を計画敷地とする。現在は八潮学園の増改築工事によって仮校舎として今年度まで使われ、その後地域活動施設として使われる予定である。また、老人ホームが増築となる計画である。



## 6. 規模算定

計画する住宅は八潮地域の人口予測を行い規模を算定する。品川区の出生率は0.90程度を保っている。今後もこの傾向が続くと仮定し2030年の合計特殊出生率を0.90として八潮地域の人口分布を予測する。団地設立から20年で現在の状況に陥っているため2030年を考えると(fig.12)となる。従って新たに転入させたい層を計算すると約1200人となる。地域内移住による転入も含めて考慮すると最低約400世帯必要として計画する。

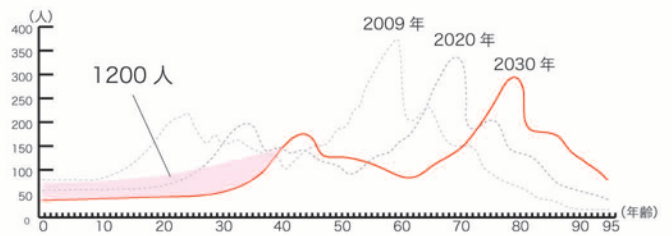


fig.14 八潮地区の年齢別人口分布将来予測

## 7. プログラム

学校の跡地利用でつくられる地域施設を内包しながら集合住宅をつくる。サービスと住居の関係を考える。

### ■住宅 412戸

- ・ケアハウス 25~35 m<sup>2</sup> × 58戸
- ・単身高齢者、高齢夫婦、シングルマザー向け 35~54 m<sup>2</sup> × 98戸
- ・若年勤労者世帯向け 42~84 m<sup>2</sup> × 150戸
- ・ファミリー世帯向け(2ベッド) 68~78 m<sup>2</sup> × 96戸

### ■地域施設

- ・デイケアセンター
- 地域交流スペース × 3、機能訓練室、相談室、食堂
- ・メディア
- 新聞雑誌、PC、図書、閲覧室、ワークルーム1、ワークルーム2、会議室
- ・スタジオ
- 料理スタジオ × 3、レクチャー × 2、運動、ダンス、音楽 × 3
- ・文化
- 工作、陶芸、視聴覚 × 2、ギャラリー × 2、絵画ルーム
- ・保育
- 遊戯室、育成室、ランチルーム、子育て支援室

### ■共用部

- コモンダイニング、コモンテラス、家事室、応接室、洗濯室

## 8. 設計の概要

### 8-1. 集団の規模

周辺団地のような大規模なまとまりではコミュニティは生まれにくい。そこで小分けにして集団のまとまりをつかっていく。個々の関係は弱くなるが、ある一定の人と定期的に会えるような関係をつくる。



fig.15 まとまりをつくるプロセス

### 8-2. 配置計画

5つのボリュームを既存樹木をよけるようにして配置する。また、海からの風の流れを遮らないようにボリュームを配置する。各棟の1Fにはサービス空間が入っており既存樹木と建築の間を通るみちによって係する。



fig.16 風の流れと配置の関係

### 8-3. 高齢者とサービスの関係

高齢者をまとめて管理するのではなく多様な人の中に高齢者を位置づける。自分の家、共用部、サービス空間の食堂でも食事をとれる選択性のある計画を行うことで、食文化が各家庭で異なり集まって住みにくい日本でのコレクティブな住まいを可能にする。

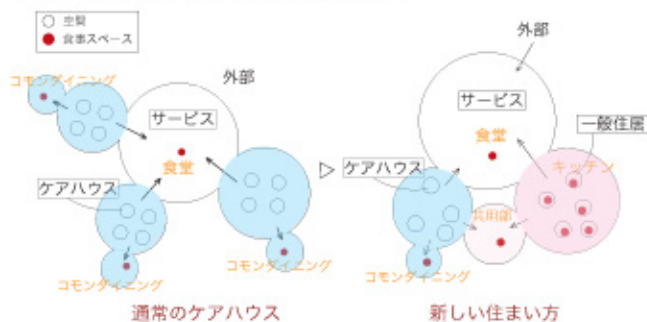


fig.17 高齢者とサービスの関係図

### 8-4. 平面計画

既存樹木をプロットし、根をきらないように住居ユニットを雁行に配置させて中庭をつくる。住居が自然との境界になり、変形した中庭が形成される。ユニットは2,3戸でひとまとまりになり隣棟間隔をとることで正面ではなく横から住居へのアクセスをとることで中庭に対して開口部をもつことができる。



fig.18 平面ダイアグラム

### 8-5. 断面計画

積層された住居をずらし中庭側にアトリウムやデッキ空間外にテラス空間を設けていく。雁行配置に断面操作が加わることで街路のような空間が形成される。



fig.19 断面ダイアグラム

### 8-6. 住居と大きな空間を結ぶ街路

大きな空間と個室が直接つながっているのではなくアトリウム街路、デッキ街路、立体街路を介してつながる。学校の廊下のような空間であり生活行為の延長になる。



fig.20 街路空間

### 8-7. 構成と動線計画

住居は1,2層はサービスに近い住居、3,4層は自然通風が可能でデッキ街路に面する住居、タワー部分の住居がある。GLにサービス空間、3Fデッキレベルにキッチンや洗濯機が置かれた共用部空間がある。動線はエントランス入ってすぐのEVと1,2階を回遊しながら3Fへ行ける動線がある。

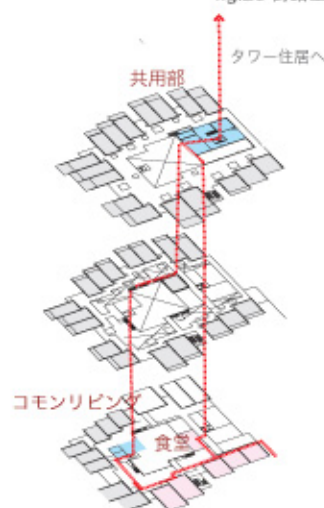


fig.21 住居・共用・サービスの関係図

### 8-8. 住居計画

住居は真ん中に水回りを配置し居室と土間のようなリビングダイニングにわけており街路側に土間LDが向くように配置される。街路に向けてコミュニケーションウィンドウを設けることで腰掛けながら会話できたり、外から気配を感じられるようになっている。



fig.22 住居プラン



fig.23 コミュニケーションウィンドウ

### 8-9. 構造計画

住居ユニットは壁式RC構造であり、アトリウム部分は壁柱で構成される。

### 8-10. ランドスケープ計画

既存樹木をよけて建築を配置した後、低木を中心とした植栽を行うことで周辺団地のランドスケープにあわせていく。各棟の周りには家庭菜園がまとまってできるスペースになっており老若男女問わずに参加できる畑作業でコミュニティを育む。



1F PLAN S=1/1200



ケアセンター棟 PLAN S=1/1200

建築概要

用途地域第一種住居地域  
 建蔽率 53% (許容 60%)  
 容積率 157% (許容 300%)  
 敷地面積 22,386 m<sup>2</sup>  
 建築面積 12,076 m<sup>2</sup>  
 延床面積 35,320 m<sup>2</sup>

- サービス空間
- 共用部
- 管理ノック



A-A' SECTION S=1/300