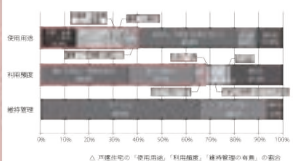


01 人口減少局面における住宅活用の手ごかり
- 郊外戸建住宅地の更新に向けた住宅地のポテンシャルの抽出 -

手ごかり① 住宅の用途拡大

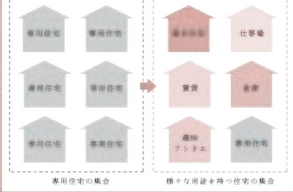
既存戸建住宅地では、人口減少や居住者の高齢化に伴う住宅ストックの増減が課題となる中、自宅ではない用途での住宅活用が増加している。



△戸建住宅の「専任用途」「併用用途」「雑持管理」の割合
(出典：多摩地区実証調査報告書「多摩市」(平成20年3月)

そのような専用住宅でない住宅を総称して非専用住宅と呼ぶ。非専用住宅が増加することで、従来のような「専用住宅が集まる場所」から、「多様なライフスタイルを支える場所」へ戸建住宅地の役割を更新していく可能性がある。

住宅の用途拡大→住宅地の役割の更新

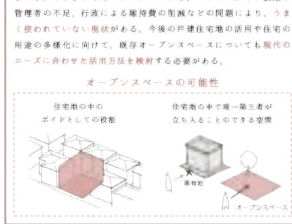


手ごかり② 戸建住宅地のオープンスペース

既存戸建住宅地には、大量の住宅供給の中での「居住環境改善」や「車の乗り付け」、「コミュニティの促進」など、様々な目的を持って計画されたオープンスペースが存在する。



オープンスペースの可能性



04 設計提案 - オープンスペースを活用した非専用住宅の提案
- 2つの手ごかりを掛け合わせることで、住宅地の更新に向けた新たな住宅の建ち方を提案する -

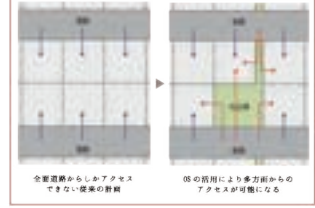
オープンスペース = 「住宅の用途拡大・利便性向上のために誰でも利用可能な場」
として役割を位置付けることで、戸建住宅地に建つ住宅の構成が変化する

◆オープンスペースの活用による住宅構成の変化

接続条件の変化

従来の戸建住宅地では、各敷地の全面道路からしかアクセスできない計画となっている。これに対し、オープンスペースを住宅のアプローチとして活用することで、多方面から敷地内にアクセス可能となる。これにより、住宅の用途が拡大しても居住部分との動線を明確に分離することが可能になる等、住宅の計画の幅が広がる。

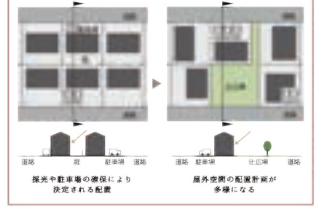
アプローチに活用することで、非専用住宅の多様な空間利用を許容する。



配置計画の変化

従来の戸建住宅地は、採光や駐車場の確保等の条件により決定された均質な配置計画で、それに伴う単純な家のプランニングによって構成されている。これに対し、住宅と隣接する既存オープンスペースを採光確保や動線等に利用することで、敷地内の建築可能範囲が広がり、敷地の使い方の幅が広がる。

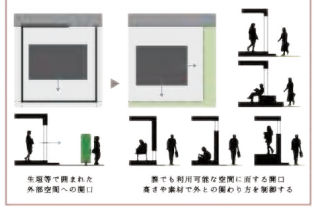
採光確保や動線に活用することで、敷地内の建築可能範囲が広がる。



開口部の変化

従来の住宅は、車や生垣等で囲まれた外庭空間に向けて開口を設けている。これに対し、オープンスペースに向する開口部、高さや階層、素材等を検討することにより、地味との関わり方の選択性を広げることが可能になる。オープンスペースに面する家の公共性の高まりや、活用方法に合わせて、各住宅の開口部が変化する。

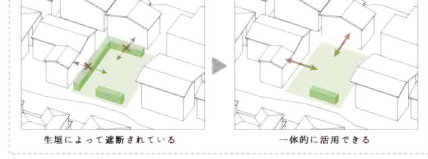
オープンスペースの活用方法や空間の利用方法に合わせて、開口部の設け方が変化する。



◆オープンスペースの面積に押し寄せ、比広場の使い

現状の比広場は生垣で囲われており、周囲の住宅との関わりが生まれにくい状況となっている。オープンスペースを活用した非専用住宅の提案に向けて、生垣を撤去し、住宅と比広場に関係が生まれる状況へ更新する。

比広場に対する操作



現状、路地・比広場の土地は多摩市が所有している。生垣の撤去以外、非の所有部分には手を加えず、オープンスペースに隣接する住宅の敷地内での設計を行うことで、民間性のある提案を目指す。また、オープンスペースの活用においても家具を設置する、物を置く等の私有化は禁止とする。

多摩市の所有部分



07 CASE 3 - 仕事場兼家族の週末住宅

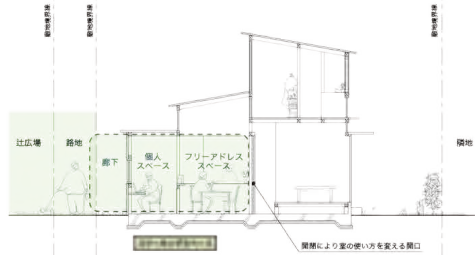
用途	コワーキングスペース・週末住宅
建築構成	木造 40代 子供2人
敷地面積	228㎡
建築面積	76.2㎡
建築率	34.2%

夫の仕事場兼家族の週末住宅の提案。リモートワークが主流となった現代に際し、平日は周辺住民が利用できるコワーキングスペースを提案することを想定している。

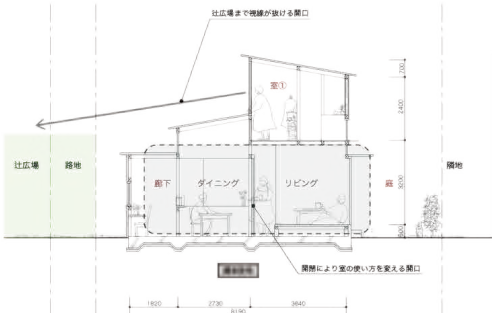
用途 比広場に面する西側に下層によるプライベート空間と地域開放空間の兼業使用を設けた。また、路地も動線として利用できる構成とし、作中での流動と一体的に、路地が活用される住宅を提案した。また、路地の範囲によって居住部分とワークスペースのゾーニングが変化する計画となっており、多様な活用が想定される非専用住宅ならではのプラン・開口計画を提案した。



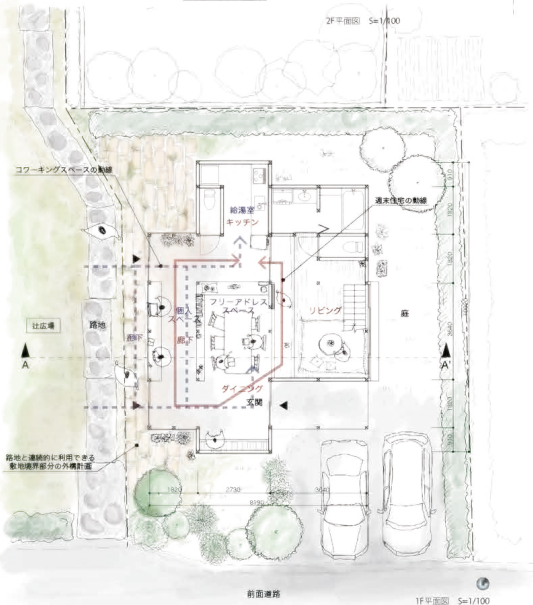
オープンスペースと居住空間の緩衝材



A-A断面図 S=1/100(コワーキング利用時)



A-A断面図 S=1/100(週末住宅利用時)



2F平面図 S=1/100

1F平面図 S=1/100



路地と一体的に利用される下層空間



プライベート用の庭

08 CASE 4 - 老後の趣味を楽しむ住宅改修

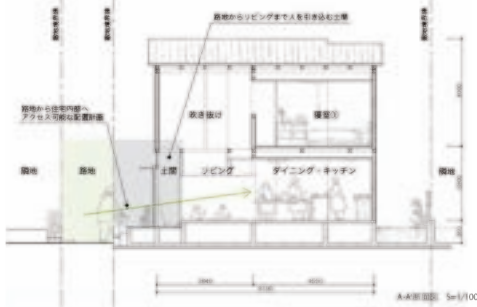
用途	料理教室・家庭菜園・専用住宅
建築構成	木造 60代
敷地面積	328㎡
建築面積	85.4㎡
建築率	25.9%

子育てを終え、定年を迎えた夫婦が人生のセカンドステージを楽しむための住宅改修。駅前環境が趣味の天と、料理が趣味で家庭菜園を愛する住宅とする。

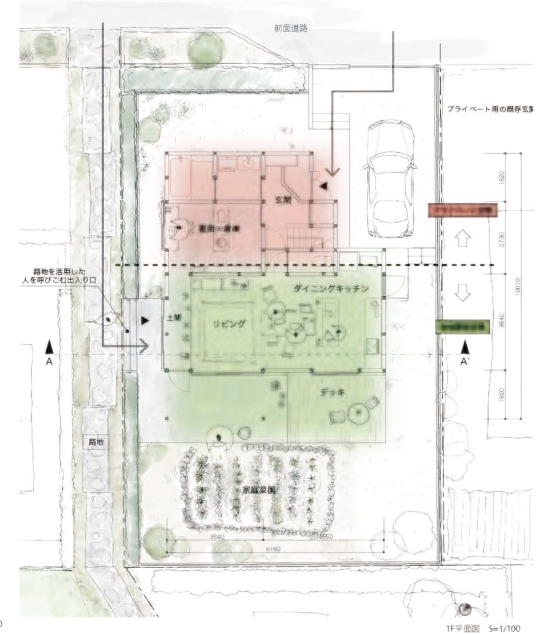
用途 教室(こ)に併い住宅の出入りが増える住宅となる。そこで、路地に面する路地をアプローチとして活用することで、住宅の開放を大きく変えることなく、プライベート空間と地域開放の両方を明確にゾーニングした計画とした。



大きな操作を行わずに明確にゾーニング



A-A断面図 S=1/100

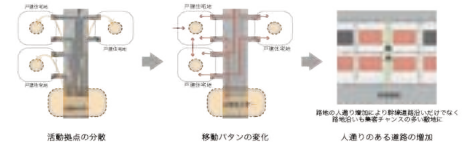


1F平面図 S=1/100

09 展望 - オープンスペースを活用した非専用住宅の増加による住宅地の変化

オープンスペースを活用した非専用住宅が増加することで、圏ヶ丘地区の特性が変化する。

- 変化① 目的地の増加**
店舗やコワーキングスペース等、地域に開かれた非専用住宅が増加することで、住民の活動拠点が各戸別住宅エリアの中にも分散する。これにより、住民の移動パターンが変化する。目的地の増加により、住民の移動パターンが変化することで、他地域からの居住者以外の人の出入りが増え、非専用住宅が発生しやすい住宅地の条件に近づく。
- 変化② 人通りのある道路の増加**
歩車分離の計画により、歩行者ネットワークが形成されている多摩ニュータウンでは、歩行者専用道路沿いの集客効果が大きい。オープンスペースを活用した非専用住宅の増加により、路地の人通りが増えることで、人通りの多い道路に面する住宅が増えることも、非専用住宅のさらなる増加に効果をもたらす。



- 変化③ 住宅の自由度の増加**
オープンスペースの活用により、住宅の配置やゾーニング等の幅が広がり、各住宅ごとに使用用途に合わせた異なる計画が可能であることを示した。また、比広場周辺の住宅の配置計画が変化することは、その周辺の住宅にも影響を与える。オープンスペースに隣接する住宅の構成の変化をきっかけとして、連鎖的に住宅地の形態が変化していくことで、非専用住宅として利用しやすい住宅地となる。

オープンスペースを活用した非専用住宅の増加により地域特性が変化する
人の活動が持続する住宅地へ変化していく可能性がある。

