

持続可能な都市住宅地を実現する 建築社会システムのあり方

特別研究委員会（2010-11）

2012年3月21日

研究委員会の目的

持続可能＝建築物の長期使用と変化への対応



「都市住宅地像」に対する共通理解



分野を超えて

「建築社会システム」のあり方を検討する

- 約20名の建築計画系メンバーで構成
(建築社会システム・建築法制・都市計画他)
- 全委員間での問題意識の2回の交流研究会
- その後、関東WG・関西WG各3回
- 初年度末に合同会議

持続可能性とは

住宅地の3要素に対応した持続可能性

①世帯・地域社会

世帯が住み続けられていく、次の世代に引き継がれて、地域社会が継続してゆく

②空間・環境

空間・環境が良好な状態を維持し、必要に応じて更新されてゆく

③生活サービス

住民の生活に必要なサービスが、ニーズに合わせて提供され続ける

検討を進めた典型住宅地

①持続可能性が問題視されている住宅地

→ 「ニュータウン」

②持続可能性があやぶまれている住宅地

→ 「遠郊外住宅地」

③現状に問題が指摘されている住宅地

→ 「密集市街地」

*近年の研究報告をもとに、何が研究対象となり、どのように議論されているのかを整理した。

(参考1) 文献整理のマトリクス (関東WG)

- ニュータウン
- 遠郊外住宅地
- 密集市街地

現状の問題・課題

問題の背景・要因

今後の変化・推測

問題・課題への対応

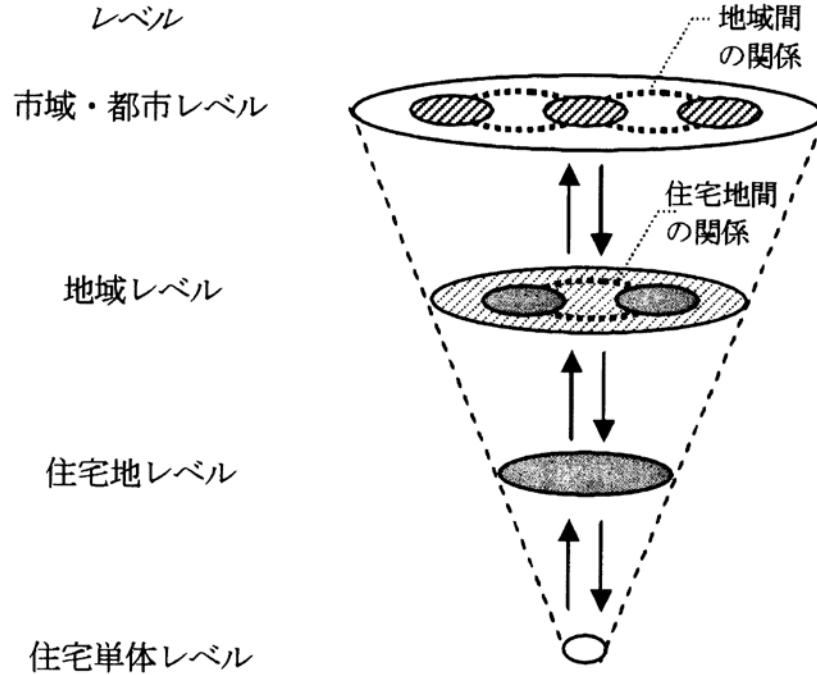
対策メニュー

①世帯・地域社会

②空間・環境

③生活サービス

(参考2) 空間レベルと時間の論点 (関西WG)



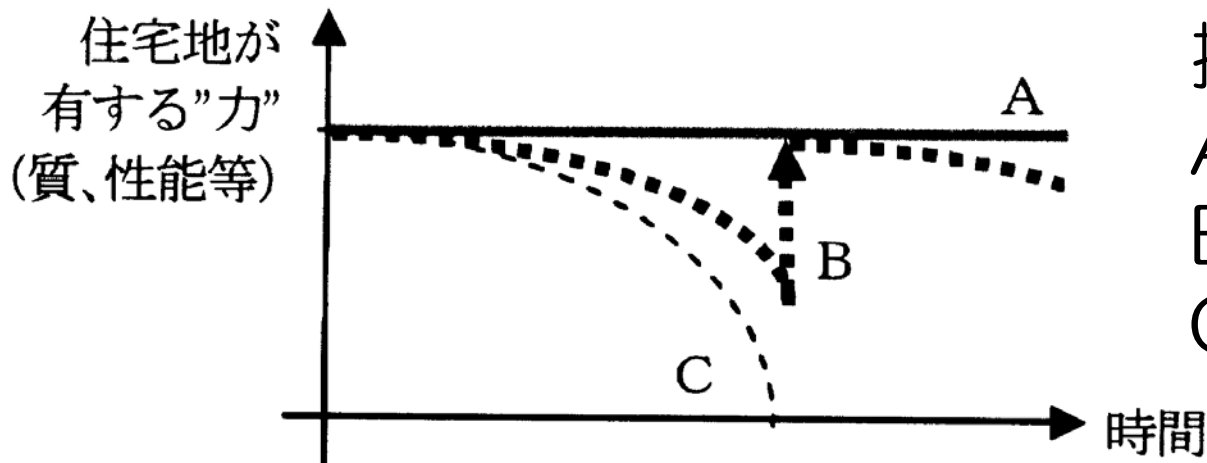
① 持続可能性をどの空間的レベルで考えるか

② 持続可能性を時間軸の中でどのように捉えるか

A: きめ細かな対応

B: 抜本的対応

C: 見切り対応



計画的住宅地は持続可能か？

<計画的住宅地>

高度経済成長を受けて、都市の郊外部において、宅地・インフラ及び建物等が全体として一体的に計画・設計されて、一括的に供給された住宅地。

- ①世帯・地域社会：居住世帯の同質性（年齢・収入など）
- ②空間・環境：全体の統一性、設計の質の高さ、インフラ等の性能の高さ
- ③生活サービス：ニーズの共通性、一定のまとまった市場の存在

(例)

公的賃貸集合住宅、分譲集合住宅、持家戸建住宅などを構成要素とし、団地やニュータウンを形成する。

→文献整理のマトリクスにおけるニュータウンや遠郊外住宅地の一部が含まれる

協議会 パネリストと演題

- **ビジネスモデル**から持続可能性を考える1
「ユーカリが丘ニュータウン」の街づくりを通して 林新二郎
- 「計画的住宅地は持続可能か？」
良好な住宅地を持続させるための壮大な計画 東浦亮輔
- **郊外**の未来 三浦 展
- **福祉政策**と都市政策の連携を考える 牧里每治
- 持続可能な住宅地の課題と展望
～**住宅・建築計画学**の**歴史**的変遷を通して～ 広原盛明
- 計画的住宅地の現状と課題 米野史健

協議会での新たな視点

住民相互間の「**共助**」の重要性

市場の活用とコミュニティ強化

住民の主体的な活動と持続可能性

住宅特化型から**機能混在型**へ

住民を支える専門家や事業者の存在

コミュニティ・ビジネスへの期待と育成

HOAやBIDのような**マネジメント組織**形成と役割

資金確保の仕組みの重要性

とりまとめに向けての論点

- ① 主体論
- ② 裁量性の高い意思決定論
- ③ 密集住宅地・混在住宅地での持続可能性
- ④ 持続不可能住宅地の縮退手法論

連続研究会（研究協議会後の活動）

- ① 11月18日 小林委員・大月委員（主体論）
- ② 12月15日 高見沢邦朗氏（裁量性・密集地）
- ③ 2月8日 石坂委員・中井委員（縮退論）

最終報告書目次

第一章 持続可能な都市住宅地とは？ 都市住宅地の持続可能条件

- 1-1. 「住宅地の持続可能性」について
- 1-2. 都市住宅地の持続可能性

第二章 持続性が危ぶまれる都市住宅地の現状、課題、解決の方向性

- 2-1. 計画的住宅地の現状と課題
- 2-2. 遠郊外戸建て住宅地の現状、課題、解決の方向性
- 2-3. 密集市街地は持続可能か？

第三章 持続可能な都市住宅地のために求められる建築社会システム

- 3-1. 計画的住宅地全般（総論）
- 3-2. 計画的住宅地での計画論
- 3-3. 計画的住宅地での手法論
- 3-4. 密集市街地での持続可能性
- 3-5. 主体・組織・福祉政策論
- 3-6. 建築・開発制度論
- 3-7. 諸外国での持続可能性に向けた手法・取り組み

2年間の成果は何か？

今後の課題は？

第一章 持続可能な都市住宅地とは？ 都市住宅地の持続可能条件

1-1. 「住宅地の持続可能性」について

(C-まち計画室代表 柳沢厚)○

1-2. 都市住宅地の持続可能性

(独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ 米野史健)○

第二章 持続性が危ぶまれる都市住宅地の現状、課題、解決の方向性

2-1. 計画的住宅地の現状と課題

(独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ 米野史健)○

2-2. 遠郊外戸建て住宅地の現状、課題、解決の方向性

(立命館大学政策科学部 吉田友彦)○

2-3. 密集市街地は持続可能か？

(国土技術政策総合研究所都市研究部 勝又済)○

第三章 持続可能な都市住宅地のために求められる建築社会システム

3-1. 計画的住宅地全般(総論)

・「地域許容の原則」をもとにした都市住宅地のあり方

(近畿大学建築学部 森本信明)○

・計画的戸建て住宅地の持続可能性

(株式会社アークブレイン／明治大学理工学部 田村誠邦)○

・高齢化する計画的住宅地の住民による持続可能性の確保

(筑波大学システム情報系 藤井さやか)○

・郊外の未来

(カルチャースタディーズ研究所 * 三浦展)○

3-2. 計画的住宅地での計画論

- ・計画的住宅地を持続可能にするための「計画性」のあり方
(独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ 米野史健)○
- ・持続可能な住宅地のための計画条件の考察
(椋山女学園大学生生活科学部 村上心)○
- ・「計画的住宅地は持続可能か?」「良好な住宅地を持続させるための壮大な計画」
(東京急行電鉄株式会社都市生活創造本部 * 東浦亮典)○

3-3. 計画的住宅地での手法論

- ・住宅需給関係から見た持続可能なニュータウンの再生
(大阪市立大学都市研究プラザ 佐藤由美)○
- ・親子近居特性からみる郊外における年齢混合の一方策
(立命館大学政策科学部 吉田友彦)○
- ・都市近郊住宅地域K地区の30年後の住生活維持
(京都大学大学院工学研究科建築学専攻 小林真央・古阪秀三)○

3-4. 密集市街地での持続可能性

- ・密集市街地の特性から学ぶ持続可能性向上のためのヒント
(国土技術政策総合研究所都市研究部 勝又済)○
- ・密集住宅地区とその将来像
(中部大学 * 佐藤圭二)○

3-5. 主体・組織・福祉政策論

- ・コミュニティ理念と近隣住区理論の再検討
(京都府立大学 * 広原盛明)○
- ・住宅地再生の主体は誰か？どうすればよいのか？
(明海大学不動産学部 齊藤広子)○
- ・住宅地再生に向けた所有者組織のあり方の考察
(千葉大学 小林秀樹)○
- ・今後の郊外住宅地マネジメントにおける行政の役割
(東北大学大学院工学研究科都市・建築学専攻 石坂公一)○
- ・福祉政策と都市政策の連携を考える
(関西学院大学人間福祉学部 * 牧里每治)○

3-6. 建築・開発制度論

- ・住宅地を持続させるための建物用途の裁量的判断のあり方
(独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ 米野史健)○
- ・開発許可制度の見直しを通じて大都市圏遠郊外での縮退論を考える
(長岡技術科学大学環境・建設系 松川寿也 他3名)○

3-7. 諸外国での持続可能性に向けた手法・取り組み

- ・米国の条件付特定用途許可制度における審査の実態
(独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ 米野史健)
(筑波大学大学院社会システム・マネジメント専攻 有田智一)○
- ・フランスの住宅団地再生における官民の役割分担
(東京大学先端科学技術研究センター 岡井有佳)○

* : 本特別研究会委員外