

コモアしおつ(積水ハウス)

所在地: 山梨県上野原市
 まち開き: 1992年4月 築25年

開発面積: 80ha

総区画数: 1412区画



高齢化率は相対的に低いが、初期分譲エリアほど高い



コモアしおつ(積水ハウス)

コモアしおつ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

分譲開始から20年以上経った大型の既存住宅地

■ 駅から斜高エレベーターで上がった場所にあるため、団地内で生活が完結するよう、商業施設・クリニックが当初より計画されている。

■ 2005年に高齢者施設(ショートステイ・デイサービス)が出来、昨年2012年には住宅型有料老人ホームが出来た。

■ リフォーム需要は現状はあまりないが、今後は増加する可能性が高い(ペアガラス採用率は50%程度)。

1992年の街開きから
20年経て……

検討課題

- ・住宅地内の移動
- ・高齢者施設利用者の増加
- ・多世代交流
- ・住宅の省エネ化

スマートウェルネス提案により解決

a 高齢者施設の拡充・
多世代交流促進

b 住み替え促進のため
のニーズ調査

c スマートウェルネス
リフォーム

d 買い取り
リフォーム事業

e 超小型モビリティの
活用

柏ビレッジ(東急不動産)

所在地:千葉県柏市

開発面積:63ha

総区画数:1480区画

まち開き:1980年4月 築37年



桜ヶ丘ハイツ(不二企業)

所在地: 岐阜県可児市

開発面積: 316ha

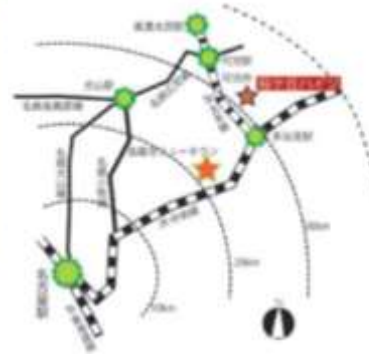
総区画数: 3449区画

まち開き: 1974年4月 築43年

地区名	世帯数	人口	高齢化率	面積 ha	主要施設**
桜ヶ丘	1,535	3,923	27.2	98	小学校 1
早ヶ丘	1,493	4,279	17.4	97	中学校 1
桂ヶ丘	421	1,335	8.5	41	高校 1(私学)
桜ヶ丘ハイツ計	3,449	9,537	20.2	316*	公民館 1 スーパー 1

*未開発「桂ヶ丘」含む **整備済み

桜ヶ丘ハイツの概要 (2011年4月)



宮脇檀 「コモンで街をつくる」

『コモンで街をつくる』(1999 発行：丸善プラネット 発売：丸善)。宮脇さんの還暦の年に発行された『宮脇檀の住宅』(丸善 1996)が"住宅設計"の総まとめなら、本書が"まちなみ設計"の総まとめ。宮脇さんの生前から出版作業は始まっていたが、存命中には間に合わなかった。「約20年間で関わった住宅地の数は62事例」、「なんらかの形で関わった住宅は戸数にして23,815戸」という



宮脇檀 「コモンで街をつくる」



- 10 種々の施設を混ぜる 22
- 9 電柱の無い街 20
- 8 歴史を持つ街 18
- 7 車と人が共存する 16
- 6 建物を揃えること 14
- 5 集まりの場を持つ 12
- 4 共有の緑を持つ 10
- 3 斜面に住む 8
- 2 建物が楽しい町 6
- 1 生きている道 4

桜ヶ丘ハイツ(不二企業)

都市計画法上では開発の段階から、30年後を見据えた絵が描けない



桜ヶ丘ハイツ・桂ヶ丘自治会



公と共の空間を、住民の積極的活動により資源として生かしている

桂ヶ丘自治会

○まちなみ・団体データ

- 地区名(所在地): 桂ヶ丘 (岐阜県可児市) ●面積・戸数: 29.4ha、422戸
- 団体の種別: 自治会
- 団体全体の予算: 年間約 330 万円 (そのうち、まちなみの植栽維持管理などに年間約 73 万円)
光熱費 3 万円、活動費 70 万円
- 外部委託: なし ●共有地: なし ●共有物: 集会所、倉庫、街灯、清掃道具
- まちなみのルール: 地区計画 (1993 年制定、2007 年と 2009 年に改定)、
緑地協定 (環境保全のための工事規定、90 年代当初に策定)、
可児市地区計画区内における建築物等の制限に関する条例 (2007 年 9 月制定)



「桂ヶ丘公園づくりわくわくワークス」による公園整備活動の様子

住まいのまちなみネットワーク総会



審査委員
大月敏雄 (おおつき・としお)



住み続けられるまちのために

- その街がどう生まれ、どう育ってきたかを**伝えられるもの**が必要
(世代交代、新入居)歴史を伝える→街づくりをゆるぎないものにするために)
- 高齢化し、**つばやきが聞こえない**→あずまや欲しい
- 最初のルールが**合わなくなってきた**時、どういう枠組みで考えるか
- 分譲地の外、**周辺とのコミュニケーション**がうまくとれない
- **ルールが災い**している→弾力化・運用→再ルール化
一任協定で出来た組織も、**住民が変えて**新たにスタートした。
- 生みの親への提言＝ベンチの向き、ルールが理解できない、**外の集まる場所**が欲しい
- **もっとまちの人を知りたい**

まちの
歴史

人

ルール

場・処

柏ビレッジ(東急不動産)



東京大学大学院
建築環境デザインスタジオ (2010 年度)
「多世代の住民が住み続けられる郊外の第三のビルディングタイプ」設計課題展示公開
テーマ：高齢者の住み替え促進のための住居複合施設
専任講師：大野秀敏+清家剛+日高仁
非常勤講師：小嶋一浩+貝島桃代+吉村靖幸+小西春季



柏ビレッジへの提案

「多世代の住民が快適に住み続けられる環境を考える」

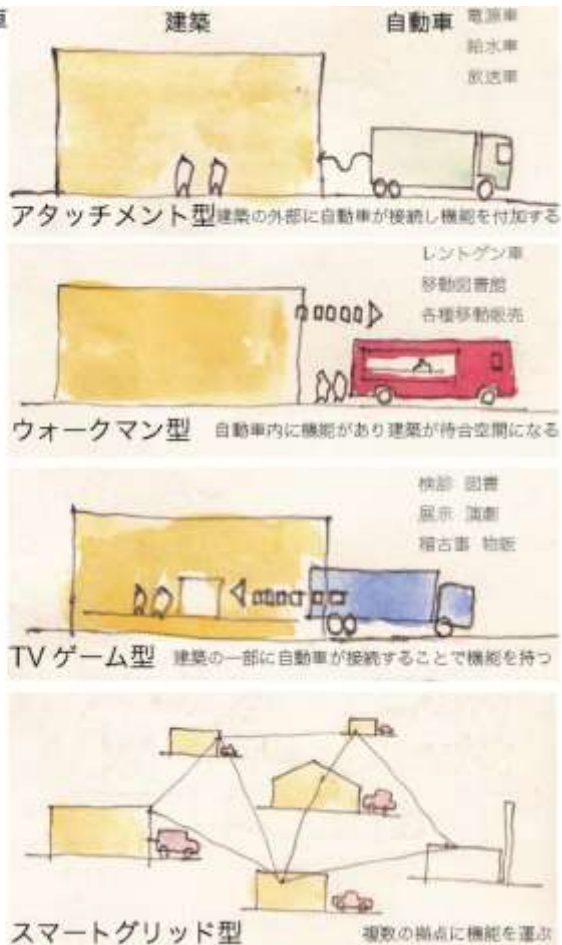
水辺公園についての提案：9月27日(月) - 10月9日(土)

緑道についての提案：10月12日(火) - 23日(土)

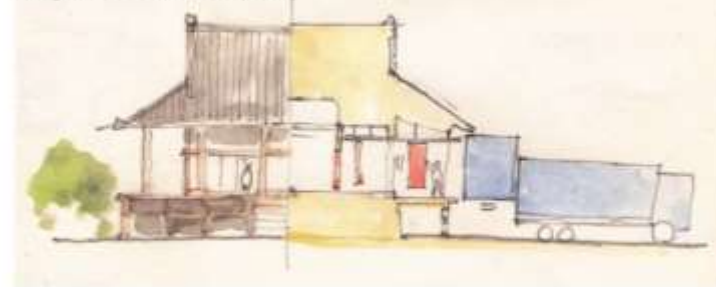
柏ビレッジ コミュニティルーム「はなみずき」にて開催

モビリティを使った地域圏再生

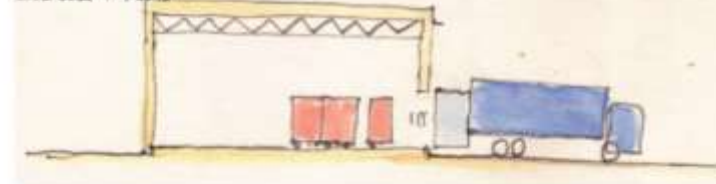
建築と自動車



お寺のコンバージョン



公民館の利用



新築の建物



「暖かい巡回 (Orange Rounds) 大野秀敏」

モビリティを使った地域圏再生



たなカーと既存住宅のリノベーションの提案



空きガレージのぶらっとへの転用



空き部屋のぶらっとへの転用

「NPO法人urban design partners balloon」

柏ビレッジで行われた“たなカー”実験



今後増えてくるであろう、
使われなくなったガレージ
を想定した
“ぷらっと”

住宅街の空いたスペース
に屋根をかける。
1つ屋根の下で住民の
方々がひとときを過ごす。

そういった簡単な操作でも、
まちかどに
魅力的な“場”を生み出
すことができる。
普段から親しい人と仲良く
しゃべる、初めて会った方
とも楽しくしゃべる。



「NPO法人urban design partners balloon」

コミュニティダイニング



コミュニティの核となる
コミュニティ・ダイニング
をつくりましょう



毎日食べても飽きない、健康的でおいしい食事がとれるレストランをつくりましょう。

様々な世代が一緒に利用できるレストランをつくりましょう。

東京都港区芝で「芝の家」

「撮影:高野菜美」