

豊かな団地環境を活かしたアフォーダブルな住戸リノベーションの普及促進

アフォーダブル団地リノベ研究会
長尾亜子/静岡理科大学 准教授
岩堀未来長尾亜子建築設計事務所
岩堀未来/岩堀未来長尾亜子建築設計事務所 代表
安田博道/環境デザイン・アトリエ 代表
鍋島佑基/静岡理科大学 准教授
新井信幸/東北工業大学 教授

1 要約

経年した団地環境を良好な状態で住み継いでいく際に重要なこととして、管理組合による団地全体の既存維持の方針と、各住人によって個別住戸を現代社会に相応しい住宅に改修すること、の全体と個の二つが同じ方向を向く必要がある。その実践例として「我孫子ビレジ」(全体)と「素の家」(個)の試みがある。「我孫子ビレジ」は管理組合により団地の共用部の良好な環境が維持され、「素の家」は住戸リノベーションでSDGs時代に相応しい温熱環境の改善や柔軟性のあるプランニングが行われている。このような団地全体の維持管理技術や個別住戸のリノベーション技術は、実際の空間を体感することで、図面や文章で見ると以上に理解が深まる。そこで専門家や一般の方に向けて、「我孫子ビレジ」と「素の家」の体感見学会、レクチャー、模型ワークショップ等の体感型情報発信イベントを継続的に行うことで、経年した団地環境を良好な状態で住み継いでいく技術の普及を行っていく。

2 普及活動の目的

長期経年化した分譲住宅団地の維持管理が社会的課題となっている。特に郊外の最寄駅から離れたいわゆるバス便団地は、建て替え派と既存修繕派の意見の衝突による維持管理に支障をきたすケースや、個別住戸で大掛かりなリノベーション後の建て替え計画により住民同士のトラブルも発生している。そうした中、築年数45年のバス便団地である「我孫子ビレジ(994戸)」では、緑豊かな環境を生かした共用部の良好な管理などにより、空き家率は5%以下で推移している(2022年度BELCA賞受賞)。さらに管理組合による100年先まで既存維持の意志表明により、個別住戸のリノベーションが促進され、建築家(報告者ら)によりアフォーダブルな住宅リノベーション「素の家」が実践されている。大規模団地の維持管理および再生計画にあたっては、管理組合による団地全体の運営と個別住戸のリノベーションの方針が同じ方向を向くことで豊かな団地環境を活かした持続可能な居住地にしていける。

ウェルビーイングを実現する「素の家」では温熱環境が改善されている。シンプルな技術にも関わらず専門家でも図面だけでは理解し難い。しかし体感することで理解が深まり、技術の普及に効果的である。①他の団地管理組合員に向けて「我孫子ビレジ」の見学会を行い、団地維持管理技術の普及を行う。②周辺住民向けの「素の家」体感見学会を行い、経年化した団地における個別住戸の更新技術について普及を行う。個と全体の2つの見学会により、良好な維持管理を行う住宅団地を増やしていき、社会問題を解決することを目的とする。

3 普及活動の内容と成果

「我孫子ビレジ」の管理組合の方針を他の団地管理組合員や建築技術者に対して情報発信イベントを行い、良好な団地管理を促進する。個別の住戸の改修については、団地住民および周辺住民を対象に「素の家」の体感見学会を開催した。動画撮影の日程調整のため、予定時期からずらして開催した。参加者数は延べ106名である。(一部重複あり)

■3つの体験・見学会の内容と成果

3-1) 体感1:「我孫子ビレジ」の体感・見学会(専門家向け)

団地全体の良好な維持管理状況を体感する。管理組合による団地を紹介するレクチャーおよび団地内を見学会とした。我孫子ビレジの持つサステナブルを促進する設計技術を他の団地管理組合員だけでなく、技術者にも広く伝えることでより深い技術普及となることを期待した。参加者からは「管理組合もお住まいの方も一緒になって、古い建物を持続させるための行動をしていること」に感心したとの言葉をいただいた(アンケートによる)。第2回のレクチャーでは我孫子ビレジの設計手法について設計者インタビューを交え、平成30年からの団地研究者も交え議論を行った。当時の先進的技術や設計思想が現在の住みやすさに繋がっている。参加者数延べ21名。

第1回:2023年10月28日(土)14:30~17:00 参加者7名。管理技術のレクチャー(田中)。司会:新井

第2回:2024年2月23日(金・祝)11:30~17:00参加者14名。設計思想と管理技術のレクチャー。(長尾+田中) 司会:安田

3-2) 体感2:「素の家」の体感・見学会(専門家向け)

「素の家」の快適な温熱環境を多くの方々に体感してもらうため、建築家や専門家による温熱改修技術の普及も含めた「素の家」のレクチャーおよび見学会とした。参加者からは定量的データが示されていること、可変技術について、団地環境に呼応した室内環境の形成に感心の声が寄せられた。参加者数延べ31名。

- 第1回：2023年10月28日（土）10:00～12:00 参加者5名。レクチャー「素の家」（岩堀）「環境技術」（鍋島）
 第2回：2023年10月28日（土）14:30～17:00 参加者7名。レクチャー「素の家」（岩堀）「環境技術」（鍋島）
 第3回：2024年2月23日（土）13:30～17:00 参加者5名。レクチャー「素の家」（岩堀）「環境技術」（鍋島）
 第4回：2024年2月23日（土）13:30～17:00 参加者14名。レクチャー「素の家」（岩堀）「環境設計」（柿沼）



写真1：管理組合レクチャー



写真2：団地見学の様子



写真3：設計者レクチャー

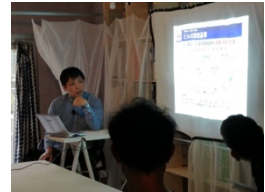


写真4：専門家レクチャー

3-3) 体感3-1：「可変性の高い住空間の技術」の体感（一般向け）

模型を使って「空間の自由な使い方の考え方」と「可変性の高い住空間の技術」を体験するワークショップを開催した。1時間半～2時間のプログラムでナビゲーターの進行により知る・感じる・想像する・作成するの4段階を行う。Step01：ワークショップの目的・意味を知る。学生寮の実例で、同じ大きさの空間を趣味や家具・人数・機能（用途）により家具で構成していく方法をレクチャーした。合計3回のワークショップを開催した。第1回目では白模型であったが、第2回、第3回ではカラフルな家具模型を追加し工夫を重ねている。3才から50才まで幅広い年代が参加した。参加者の異なる生活像が模型に現れ、自由な間取りの楽しさを実感できたと感想である。参加者数延べ8名。

第1回：2023年12月9日（土）10:00～12:00 参加者3名。ナビゲーター：安田、岩堀、長尾

第2回：2024年2月24日（土）10:00～11:30 参加者2名。ナビゲーター：澤木、安田、岩堀、長尾

第3回：2024年2月24日（土）13:00～17:00 参加者3名。ナビゲーター：澤木、安田、岩堀、長尾



写真5：模型制作風景
「素の家」を題材にしてもパーツ模型で生活を組立



写真6：第1回参加者模型
50才男性 単身 仕事、趣味の場をつくる



写真7：第2回参加者模型
15才男性、2人暮らし
サッカーを主体とする生活



写真8：第3回参加者模型
12才女性、3人暮らし。
大きなLDKをつくる

3-4) 体感3-2：「素の家」の体感・見学会（一般向け）

我孫子ビレジ住民および周辺住民にフライヤーを配布し、見学を募った。参加者へは個別に温熱環境技術、自由な間取り技術をレクチャーした。参加者数延べ46名。

第1回：2023年12月9日（土）10:00～12:00 参加者9名。レクチャー岩堀、長尾、安田

第2回：2023年12月9日（土）13:00～17:00 参加者17名。レクチャー岩堀、長尾、安田

第3回：2024年2月24日（土）10:00～12:00 参加者3名。レクチャー岩堀、長尾、安田

第4回：2024年2月24日（土）13:00～17:00 参加者17名。レクチャー岩堀、長尾、安田



写真9：第1回見学会風景



写真10：説明用配布資料



写真11：個別に説明



写真12：暖房パネルの説明

4 結

「素の家」を基軸として、豊かな団地環境、心地の良い温熱環境、可変性を持った技術を体感することで技術普及を行い、参加者へのアンケートを実施した結果、体感してみても初めてわかったことがあるという声が多数寄せられた。また、機会があれば再度参加したいという言葉もいただいた。建築は、高度に専門的な技術の集積を体感するというものであり、知識だけでは理解できない部分がある。またそのような高度な技術を日常的に使いこなすのは一般の方々であるという矛盾がある。そのため、高度な技術であっても、一般の方にわかりやすく使いやすい技術であることが必要であり、それによって維持管理しやすくサステナブルな環境が作られることが重要であることを再認識した。今回の体感見学会の普及を通して、良好な維持管理を行いやすい建築が増えていくことを期待する。

以上の活動は（公財）建築技術普及センターの2023年度の助成を受けて実施いたしました。ここに感謝申し上げます。