

住居集合地域の 長期的住環境運営に関する 一連の建築計画研究

A Series of Architectural Planning Studies
on Long-Term Living Environment Management
in Collective Residential Areas

大月 敏雄
東京大学
建築学専攻

研究のねらい

- 集合住宅および集合住宅団地、そして戸建て住宅団地を含めた「住居集合地域」の計画論を対象とした研究。
- 住居集合地域を新たに建設して行くためだけの研究であるよりは、すでに出来上がった住居集合地域を長期間持続的に、円滑に運営していくことを念頭においた研究。
- 21世紀に入り、日本は人口減少社会、ストック社会に現実的に向き合わねばならなくなったが、このため、1990年代より「時間軸を考慮した建築計画研究」として意識的に取り組んできた。

一連の研究の構成

- 第1部：住居集合地域の空間計画に関する歴史的
研究
- 第2部：長期経過集合住宅における長期的住環境
運営に関する研究
- 第3部：戸建て住宅を中心とした住居集合地域にお
ける長期的住環境運営に関する研究
- 第4部：アジアのインフォーマル居住地における長
期的住環境運営に関する研究
- 第5部：住居集合地域の長期的住環境運営に関す
る提言的・実践的研究
- 結：一連の研究の学術的意義

第1部：住居集合地域の空間計画に関する歴史的研究

	執筆者	論文タイトル	収録誌	発行年
論文1	大月敏雄	集合住宅の100年-同潤会江戸川アパートメントの経験とともに-	『建築雑誌』第114号pp.22-25日本建築学会	1999年12月
論文2	大月敏雄	アパートメントハウス関連資料・図面	共編著(内田青蔵・藤谷陽悦・大月敏雄)『近現代都市生活調査同潤会基礎資料Ⅲ第1巻』pp.27-56柏書房	2004年4月
論文3	大月敏雄	住宅営団における住宅・住宅地の設計・工務体制-西山文書をもとに-	共編著(広原盛明・富井正憲・森本信明・菊岡俱也・塩崎賢明・大月敏雄・安藤元夫・海老塚良吉・前田昭彦・大本圭野)『幻の住宅営団-戦時・戦後復興期住宅政策資料目録・解題集』pp.75-98日本経済評論社	2001年7月
論文4	大月敏雄・志岐祐一	阿佐ヶ谷住宅設計の舞台裏	共編著(三浦展・大月敏雄・志岐祐一・松本真澄)『奇跡の団地 阿佐ヶ谷住宅』pp.61-146王国社	2010年1月
論文5	大月敏雄	集住計画	財団法人住宅総合研究財団編『現代住宅研究の変遷と展望』pp.53-72丸善	2009年9月

- **論文1:** 従来集合住宅史に触れた研究群を精査し、当時の時点で最も網羅的に集合住宅の年譜を新たに作る試みを行った。
- **論文2:** 東京都公文書館内田祥三文庫の同潤会アパート図面に加え、筆者たちが独自に収集した図面を復刻本という形で社会還元。RC造の全アパートの図面について、それまでにはない詳細な解説。内田祥三文庫の図面は、いわゆる計画図面であり、竣工図面ではない点が明らかとなり、合わせて、計画時点と施行時点での設計変更箇所が明らかとなった。

- **論文3:** 西山卯三文庫に保管されている住宅営団関連資料を中心に、筆者たちが独自に収集した図面を復刻本で社会還元。それまで西山卯三の著書や数少ない戦時中の公刊資料によってしか実態を知ることができなかった、住宅営団の計画から設計、施行体制までを、詳細な解説を通して、明らかにした。
- **論文4:** 日本住宅公団の初期団地中、名作団地として名高い阿佐ヶ谷住宅を軸として、発足当時の日本住宅公団の設計思想や設計体制について諸事実を整理。公団の設計で主導的役割を担った津端修一への聞き取りをもとに、発足当時の公団東京支部の計画・設計のプロセスについて解明。

- **論文5:**戸建て住宅地と集合住宅を合わせた形で、そこに通底する計画論の変遷を「集住計画」の歴史として描き、戸建て団地と集合住宅の計画史を融合。
- **結論:**戸建て住宅地の計画や集合住宅の計画の計画技術的変遷を一体のものと捉え、同潤会、住宅営団、日本住宅公団といった、各時代を代表する計画者集団の実態を図面・実物ベースで詳細に検討を行った、歴史学研究と計画学研究の融合的研究。

第2部：長期経過集合住宅における 長期的住環境運営に関する研究

	執筆者	論文タイトル	収録誌	発行年
論文6	大月敏雄	集合住宅における住環境形成過程	日本建築学会編『人間・環境系のデザイン』pp.84-105彰国社	1997年5月
論文7	大月敏雄	住戸ユニットの経年変化に関する研究-同潤会代官山アパートの住みこなし-その1-	『日本建築学会計画系論文集』第522号pp.123-130日本建築学会	1999年8月
論文8	鈴木智香子・大月敏雄・深見かほり	関東大震災応急住宅における住環境の変容に関する研究-木造棟割長屋・横浜市中村町五丁目稲荷山下住宅を通して-	『日本建築学会計画系論文集』第628号 p p .1173-1180日本建築学会	2008年6月
論文9	大月敏雄	住宅計画研究と時間概念	財団法人住宅総合研究財団編『現代住宅研究の変遷と展望』pp.318-322丸善	2009年9月
論文10	近藤安代・大月敏雄・安武敦子・深見かほり	同潤会柳島アパートの建替事業前後における町会組織活動の持続性に関する研究	『日本建築学会計画系論文集』第628号 p p 1181-1188日本建築学会	2008年6月
論文11	大月敏雄	住み方研究から見た日本の集合住宅の変化--新築から建て替えへ,建て替えからストック活用へ	『不動産学会誌』第21巻第2号 pp.48-55日本不動産学会	2007年10月

- **論文6、論文7:** 同潤会柳島アパートと代官山アパートを対象とし、居住環境の変遷を明らかにした。「増築」「複数住戸使用」といった、長期居住に伴う居住現象が個別の世帯毎の住生活の必然で生じるものの、集合的な環境であるゆえ、階段室、住棟、アパートごとのローカル・ルールによってマネジメントされている実態を明らかにした。
- **論文8:** 同潤会アパートに先立つ関東大震災応急仮設住宅として建設された木造平家の棟割長屋形式の住宅の居住環境の変容を詳らかにした。同潤会アパートと同様の諸現象が観察された。木造軸組構法の特徴として、水平的に住宅がつながる「n戸1化」が頻繁に観察されたことが特徴的。

- **論文 9:** 長期居住現象に関わる研究を、時間概念を念頭においた建築計画研究として位置付ける試み。どのような建築的企図であっても、その背景と意図、そこで用いられた建築的な手段、経年的に明らかになっていく使用価値を測り続けることの重要性を説き、ストック型社会の計画学における時間概念の重要を主張。
- **論文 10:** 同潤会柳島アパートの再開発において、従前の居住環境が従後に与える影響と、建替中と直後のコミュニティ活動が、その後の居住環境に与えた影響について明らかにすることにより、集合住宅の建て替え後の円滑なコミュニティ形成に資する情報を提供。

- **論文11:**日本における集合住宅の建て替え現象を総括し、建て替えからストック重視型の社会に移行すべきだとする論考であり、現今のリノベーション社会への導入をどのように捉えるべきかを論じた。
- **結論:**同潤会アパートのような、長期経過集合住宅における長期居住に伴って現れる諸現象である「増築」「改築」「複数住戸使用」「n戸1化」「用途転換」が生じるプロセスと、それらの相互調整が、ローカル・ルールの運営によって図られている点を明らかにした。さらに、建て替えの後の居住文化の継承も含めた「住みこなし」や「リノベーション」のための論理を展開した。

第3部：戸建て住宅を中心とした住居集合地域における長期的住環境運営に関する研究

	執筆者	論文タイトル	収録誌	発行年
論文12	深見かほり・大月敏雄・井出建・安武敦子	茨城県美野里町内6団地における居住者組織による住環境運営に関する研究	『日本建築学会計画系論文集』第591号pp.17-24日本建築学会	2005年5月
論文13	深見かほり・大月敏雄・井出建・安武敦子	首都圏郊外部の大規模戸建て住宅団地における空き区画に関する研究-茨城県美野里町内5団地を対象に-	日本建築学会『日本建築学会計画系論文集』第591号pp.1-8	2005年5月
論文14	小幡一隆・大月敏雄・安武敦子	戸建住宅地における長期居住にともなう土地と建物の変容に関する研究-成城住宅地における初期の分譲形態とその後の変容を通して-	『日本建築学会計画系論文集』第593号pp.9-16日本建築学会	2005年7月
論文15	石井宏明・大月敏雄・深見かほり・田片有利・山本妙子・安武敦子	郊外戸建て住宅団地における未建築区画の利用実態-茨城県開発許可大規模戸建て住宅団地における区画と街区に着目して-	『日本建築学会計画系論文集』第610号pp.25-32日本建築学会	2006年12月
論文16	深見かほり・大月敏雄・齊藤広子	植栽帯を有する沿道型戸建住宅地の外部空間計画に対する居住者評価	『日本建築学会計画系論文集』第674号pp.785-794日本建築学会	2012年4月

- **論文12、論文13:**茨城県旧美野里町の都市計画マスタープラン策定を機に、同町内の計画戸建て団地の居住者組織を対象に、居住者組織に長期に亘って蓄積されてきた規約や細則といったルールが円滑な住環境運営に資する状況を明らかにし、団地における空き区画の発生状況とその原因、利用方法や運営ルールについて明らかにした。
- **論文 14:**関東大震災に伴って学園都市として開発された成城住宅地において、宅地形状や住宅や樹木がどのように変容してきたかを明らかにしたものであり、社会変化や代変わりによって生じる様々な変化をコントロールして町のアイデンティティをどう継承できるのかについて論じた。

- **論文15**: 空き区画に着目し、その発生状況と利用状況が、空き地の発生位置とどのような関係があるのかを明らかにし、今後増える空き地問題が、居住環境になるべく影響を与えないようにするための方策を示した。
- **論文 16**: 建築協定や地区計画を設定することなく、住宅敷地周りに通常より多めに計画された植栽帯が、その後のコミュニティ形成や環境形成にどのような影響を与えたのかを詳細に検討した。結果、販売時の居住者への説明や植栽帯の存在自体が、居住環境の運営にプラスの影響を与えているという結果を得た。計画段階からの植栽帯というコモンインタレストの計画が有効性を明らかにした。

- **結論:**これまで詳らかにされることの少なかった、コモンや共有地やボンエルフなどの特別なデザインを施さなかった、日本では圧倒的多数を占める、一般の戸建て住宅地を対象に、居住者組織に蓄えられる住環境運営ルールが豊かに蓄積されていくことや、空き区画のマネジメントが居住環境にとって重要となっている点を明らかにした。

第4部:アジアのインフォーマル居住地における長期的住環境運営に関する研究

論文 17	大月敏雄	アジアにおける公共住宅供給	共編著(村松伸・五十嵐太郎・大田省一・大月敏雄・木下光・牧紀男) 『アジア建築研究』pp.256-267INAX 出版	1999年12 月
論文 18	大月敏雄	居住の貧困と日本-インフォーマル世界のハウジング	共編著(村松伸・五十嵐太郎・大田省一・大月敏雄・木下光・牧紀男) 『アジア建築研究』pp.152-163INAX 出版	1999年12 月
論文 19	大月敏雄	住民主体の住宅改善-SAPSPAのこころみ その1	『住宅建築』 第235号 pp.172-176 築資料研究社	1994年10 月
論文 20	大月敏雄	住民主体の住宅改善-SAPSPAのこころみ その2	『住宅建築』 第237号、 pp.158-169 築資料研究社	1994年12 月
論文 21	大月敏雄	オランギ・パイロット・プロジェクト-アクション・プランニングのまちづくり	『住宅建築』 第243号 pp.166-169 築資料研究社	1995年6 月
論文 22	大月敏雄	パキスタンにおけるOPP方式の広がり-アクション・プランニングのまちづくり-2-	『住宅建築』 第245号 pp.160-165 築資料研究社	1995年8 月
論文 23	大月敏雄	マニラの公益建設会社Freedom to Build 時を経て成長していくまち・住まい	『住宅建築』 第260号 pp.168-175 築資料研究社	1996年11 月

- **論文17、論文18:** アジア地区における貧困者向けの住宅政策の取り組みを比較検討した研究。日本を含めた植民地政策の影響がその後の住宅政策に及ぼしている影響(論文17)に言及し、NGOによる貧困者向けのハウジングのあり方を整理(論文18)した。
- **論文19、論文 20:** フィリピン最大のスラムと呼ばれたトンド地区を中心に、住民がコーポラティブによって行うコアハウジングの詳細を分析。田舎から移り住みながらも、田舎の伝統である頼母子講的コーポラティブ組織と住宅建設資金の調達を結びつけ、建築系大学生を中心とした組織がその技術的支援を行う枠組みを明らかにした。

- **論文21、論文22:**世界的に著名な下水道建設事業であるパキスタンのオランギ・パイロット・プロジェクト(OPP)の仕組みと実態を明らかにし、その枠組みを使ってパキスタン政府が主導したクダキ・バスティ・プロジェクトの展開を分析。都市インフラを建設する順番を考え直すための Incremental Development(漸進的開発手法)が計画論の思想的根拠となっていることを見出した。
- **論文23:** Freedom to Build 社がマニラ郊外で展開するコアハウハウジングを対象に、経済事情等によって自己増殖が可能なプログラムにおける近隣調整プロセスを明らかにし、同潤会アパートと同様、住環境運営ルール的重要性を明らかにした。

- **結論**: 1960年代から国連などによって積極的に採用され、イネーブリング戦略などによって一時世界銀行から否定されていたコアハウジングというサイト・アンド・サービス事業の一環をなす住宅建設計画手法の有効性と限界を明らかにするとともに、単なる建設計画だけでなく、住環境ルールなどの段階的設定の重要性が肝要であることを明らかにした。また、OPPの研究を通して、住宅を含むインフラの建設の順番を考え直す Incremental Development(漸進的開発手法) は現在日本で多発する災害復興の際の「仮設市街地計画論」「時限的市街地計画論」と通底する部分があると思われる。

第5部：住居集合地域の長期的住環境運営に関する提言的・実践的研究

	執筆者	論文タイトル	収録誌	発行年
論文 24	大月敏雄	近居の意義	編著(大月敏雄+住総研)『近居-少 子高齢社会の住まい・地域再生にど いう活かすか』pp.11-22学芸出版社	2014年3 月
論文 25	大月敏雄	成熟化の21世紀型住宅地／賃貸住 宅と若者の都市復権を！	『町と住まいとコミュニティ』pp.154- 171王国社	2017年4 月
論文 26	大月敏雄	コミュニティケア型仮設住宅の提案・ 実現・運営	復興まちづくり研究会編『復興まち づくり実践ハンドブック』pp.136-150 ぎょうせい	2011年10 月
論文 27	大月敏雄	同潤会と不良住宅地区改良事業一 東日本大震災を念頭に／災害多発 国としての心構え／分野横断型の 「復興デザイン研究体」の試み	『町と住まいとコミュニティ』pp.174- 202王国社	2017年4 月
論文 28	大月敏雄	町を居場所にするために-居場所で 住まいと町をつなぐ	『町を住みこなす-町高齢社会の居 場所づくり』pp.193-236岩波書店	2017年7 月

- **論文24:**「近居」と呼ばれる居住現象に脚光を当て、この現象が、少子高齢社会の地域再生に結びつくための理論と政策提言を行った。近居自体は1970年代からしばしば用いられてきた用語であるが、近年では日本の自治体やUR、住宅金融支援機構が近居によって地域を活性化させる方策を次々と打ち出しつつある。
- **論文25:**21世紀の住宅地が持つべき資質としての、居住者の多様性と住居の多様性の重要性を説く。中でも、これまで良好な戸建て住宅団地からはどちらかということと排除されてきた、賃貸住宅とそこに住む確率の高い若年層のための住宅供給を見直す提言を行った。

- **論文26、論文27:** 東日本大震災時に、東京大学高齢社会総合研究機構のメンバーが提案した応急仮設住宅のタイプである、コミュニティケア型仮設住宅の提案と実践の報告と、その歴史的、理論的背景を明らかにした。この仮設住宅における実践提案はいくつかの賞を受賞し、その後の応急仮設住宅の計画にもいくばくかの影響を与えた。
- **論文28:** これまでの研究成果の総括的提言的論文であり、地域包括ケアシステムを一つの住宅地の目指すべき像と設定した時に、住宅計画や住宅地の計画において「時間」「家族」「引っ越し」「居場所」という4つの腫瘍ファクターを結びつけた時に生じる提案・提言を行った。

- **結論**: 近居や多様な居住主体の持続的居住に基づく政策提言的研究を行う(論文24,25)一方で、東日本大震災時にコミュニティケア型仮設住宅の提言と実現に関わる理論的研究(論文26,27)を行ってきた。また、その総括的研究論文として、論文28においては住宅計画や住宅地の計画において「時間」「家族」「引っ越し」「居場所」の再構成を今後の研究課題と位置付けている。このように、第5部に掲げた研究はいずれも住宅政策的に影響をあたえつつある研究であり、さらに論文28で今後の当該関連研究の目指す道筋の一つを示している。

結：一連の究の学術的意義

	論文タイトル	歴史的研究	住みこなし研究	レビュー的研究	提案実践的研究
第1部 住居集合地域の空間計画に関する歴史的研究					
論文1	集合住宅の100年-同潤会江戸川アパートメントの経験とともに-	● 通史			
論文2	アパートメントハウス関連資料・図面	● 同潤会			
論文3	住宅営団における住宅・住宅地の設計・工務体制-西山文書をもとに-	● 住宅営団			
論文4	阿佐ヶ谷住宅設計の舞台裏	● 住宅公団	○ 阿佐ヶ谷住宅		
論文5	集住計画	● 通史			
第2部 長期経過集合住宅における長期的住環境運営に関する研究					
論文6	集合住宅における住環境形成過程		● 同潤会柳島		
論文7	住戸ユニットの経年変化に関する研究-同潤会代官山アパートの住みこなし-その1-		● 同潤会代官山		
論文8	関東大震災応急住宅における住環境の変容に関する研究-木造棟割長屋・横浜市中村町五丁目稲荷山下住宅を通して-	○ 関東大震災仮設	● 稲荷山下仮設		
論文9	住宅計画研究と時間概念			● 住みこなし研究	
論文10	同潤会柳島アパートの建替事業前後における町会組織活動の持続性に関する研究		● 同潤会柳島		
論文11	住み方研究から見た日本の集合住宅の変化-新築から建て替えへ、建て替えからストック活用へ-		○	● 住みこなし研究	

第3部 戸建て住宅を中心とした住居集合地域における長期的住環境運営に関する研究

論文12	茨城県美野里町内6団地における居住者組織による住環境運営に関する研究		●	戸建団地	
論文13	首都圏郊外部の大規模戸建て住宅団地における空き区画に関する研究-茨城県美野里町内5団地を対象に-		●	戸建団地	
論文14	戸建住宅地における長期居住にともなう土地と建物の変容に関する研究-成城住宅地における初期の分譲形態とその後の変容を通して-	○	成城住宅地	●	戸建団地
論文15	郊外戸建て住宅団地における未建築区画の利用実態-茨城県開発許可大規模戸建て住宅団地における区画と街区に着目して-		●	戸建団地	
論文16	植栽帯を有する沿道型戸建住宅地の外部空間計画に対する居住者評価		●	戸建団地	

第4部 アジアのインフォーマル居住地における長期的住環境運営に関する研究

論文17	アジアにおける公共住宅供給	○	アジア住宅政策		●	アジア住宅政策	
論文18	居住の貧困と日本-インフォーマル世界のハウジング	○	インフォーマル	○	NGOハウジング	●	インフォーマル
論文19	住民主体の住宅改善-SAPSPAのころみ その1			●	コアハウジング		
論文20	住民主体の住宅改善-SAPSPAのころみ その2			●	コアハウジング		
論文21	オランギ・パイロット・プロジェクト-アクション・プランニングのまちづくり			●	漸進的開発論		
論文22	パキスタンにおけるOPP方式の広がり-アクション・プランニングのまちづくり-2-			●	漸進的開発論		
論文23	マニラの公益建設会社Freedom to Build 時を経て成長していくまち・住まい			●	コアハウジング		

第5部 住居集合地域の長期的住環境運営に関する提言的・実践的研究

論文24	近居の意義				○	住みこなし研究	●	近居の政策化
論文25	成熟化の21世紀型住宅地／賃貸住宅と若者の都市復権を！				○	住みこなし研究	●	賃貸住宅政策化
論文26	コミュニティケア型仮設住宅の提案・実現・運営			○	仮設住宅		●	仮設住宅提案
論文27	同潤会と不良住宅地区改良事業-東日本大震災を念頭に／災害多発国としての心構え／分野横断型の「復興デザイン研究体」の試み	○	復興住宅計画史				●	復興計画論

- 本一連の研究は、少子高齢ストック社会を背景とした住宅・住宅地研究の中でも特に「時間軸を意識した」計画学の構築のための、史学と計画学の融合的な「歴史的研究」に基づいた、詳細な実態調査を通して形作られてきた「住みこなし研究」であり、いくつかの理論形成のための「レビュー的研究」を含みながら、最終的には社会接続性の高い「提案・実践的研究」を目指す研究だといえる。