公団住宅から UR 賃貸住宅まで、60 年の住まいづくり

Housing Construction for 60 years from Japan Housing Corporation to Urban Renaissance Agency

技術・コスト管理部　ストック設計チーム 主幹　林　新太郎

概要　日本住宅公団発足から、現在の UR 都市機構まで過去 60 年の住まいづくりについて、図面、募集パンフレット等の機構所蔵資料等に基づき、社会からの要請に対する設計上の解決方策及びユーザーへのＰＲ策について、年代毎に振り返りを行う。

キーワード：集合住宅、歴史、図面、募集

1．はじめに

UR都市機構では、1955年の日本住宅公団発足から現在まで60年にわたり、住宅や都市に関する社会の課題に対応した住まいづくり・まちづくりに取り組んできた。その建設戸数は、累計で150万戸（賃貸住宅、分譲住宅及び賃貸用特定分譲住宅の合計）を超える。今回の発表では、過去60年を10年単位で区切り、集合住宅の設計計画に焦点を絞り、それぞれの時代における社会の課題に対して設計上どのような解決策を提示し実践したか、また、それをユーザーに対してどのように伝えようとしたかについて、図面、募集パンフレット等の資料を基に振り返りを行った。

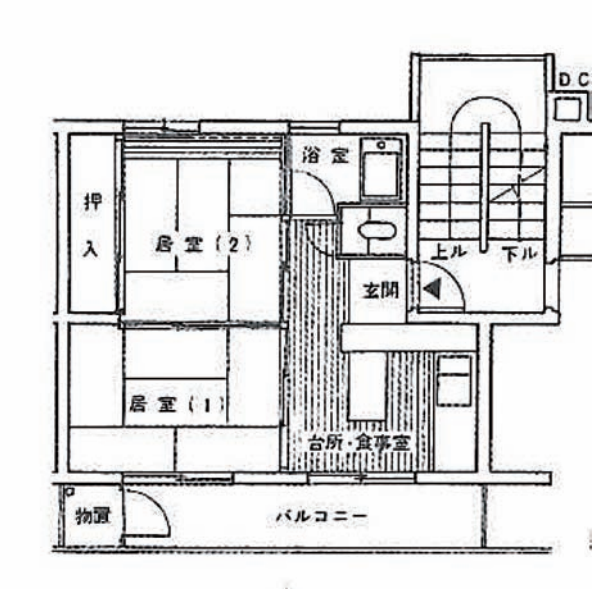


図１　階段室型住棟（55-4N-2DK）

2．年代別の振り返り

1）1955 ～ 1964年（昭和30年代）～創生期～

戦後の住宅不足に対応するため、中堅勤労者向けの耐火構造の集合住宅を大量供給することを役割として1955年７月に「日本住宅公団」が発足した。発足後10年間で約30万戸の住宅を供給している。そのうち現在もURが管理している賃貸住宅は約44,000戸（平成27年３月末時点）あり、平均面積は約40㎡／戸の比較的小規模な住宅となっている。

鉄筋コンクリート造住棟による大規模な団地づくりのノウハウが少ない中で、年間約３万戸の住宅を供給するため、住棟の設計の標準化により設計・施工の効率化と品質の確保を図り、それらを団地内で繰り返し使用することで団地を構成する手法がとら

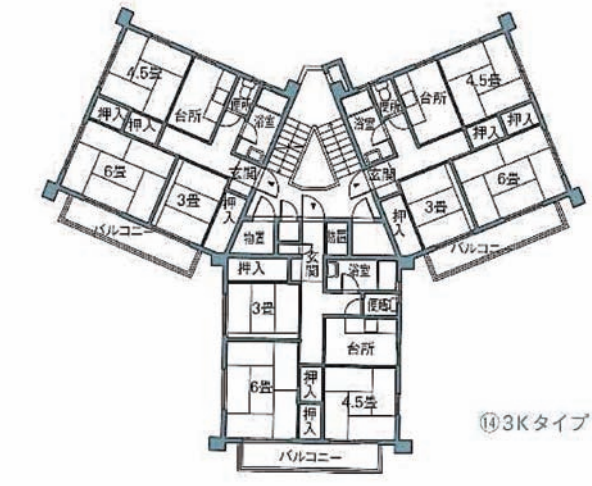


図２　スター住棟

れている。住棟の種類は、いくつかに分類することができ、一般的な階段室型住棟（図１）のほかに、主開口面側に階段室を設置しコミュニティの醸成を狙った住棟、１住戸当たり３面の採光面を持たせ良好な室内環境と景観上のアクセントを狙ったスター住棟（図２）、接地性を重視した２階建ての長屋形式によるテラス住棟など、バリエーションに富んでいる。また、建物を標準化することで配置設計に注力することが可能となり、異なる特徴をもった標準設計の住棟を敷地の特性に応じて配置することによりきめ細やかな団地設計が行われ、多くの名作と言われる団地が誕生している。

入居は、1956年４月の大阪府堺市の金岡団地から開始されており、発足後わずか10ヶ月で団地を完成させ入居まで行ったスピード感に改めて驚かされる。募集パンフレット原本の保管が確認できたものとして、1956年７月に募集されたものがある。これは、東京、千葉、神奈川、埼玉の計５団地の新築物件をまとめて募集する形式となっている（写真１）。また、裏表紙には松坂屋の広告（写真２）が印刷されており、新しい生活スタイルに対するマーケティングと募集に係るコスト削減に対する工夫が感じられる。

また、ユーザー側も団地に住まう事、RC造の集合住宅に住まう事の経験が乏しいことから、入居者募集用のパンフレットとは別に、団地という新しいライフスタイルをＰＲするためのツールとして、冊子やフィルムが用意されており、いずれも力の入った作品として仕上がっている。

２）1965～1974年（昭和40年代）～大量供給～

高度経済成長に伴う更なる都市圏の急速な人口流入に対する住宅供給の要請に応えるため、昭和30年代と比べて約２倍のペースとなる10年間で60万戸の住宅を供給している。特に過去最多となる昭和46年度は建設戸数が83,601戸となっており、まさに大量供給の時代と言える。団地の規模も巨大化しており、一団地当たりの平均戸数は895戸となっており、まとまった敷地の確保に適した郊外に立地する団地が多く供給されたこともこの年代の特徴である。一方、住戸規模は平均面積が45.6㎡（賃貸住宅）であり、30年代と同様に小規模傾向が続いている。

設計上は、住宅の大量供給を実現するため、敷地に対する床面積の割合（容積率）を高く設定した計画条件を達成するため、テラス住棟やボックス住棟は減少し、敷地を有効活用できる板状の中高層住棟



写真１、２　募集パンフレット 表紙・裏表紙

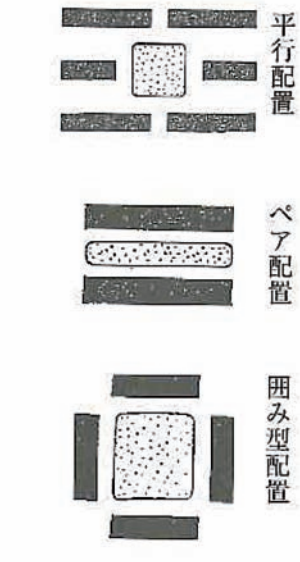


図３　グルーピングの種類

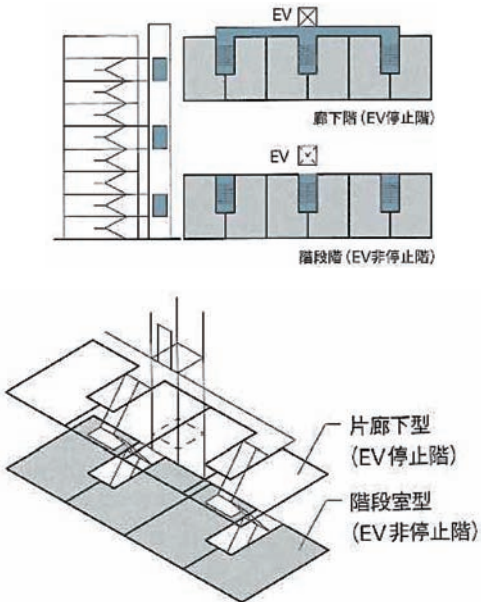


図４　CS タイプ模式図

が多く計画されている。また、大規模な団地の中で、小さな空間のまとまりをつくり、住まい手のコミュニティ形成を促す「グルーピング」にトライした事例も多くみられる（図３）。

ＥＶ付きの住棟の供給も本格化しており、一般的な形式である各階にＥＶが着床し共用廊下から各住戸へアクセスする「片廊下型」のほかに、敷地の高度利用を促進するため、片廊下型の住棟を背中合わせに組み合わせた「ツインコリドータイプ」や、階段室型住棟と片廊下型住棟の組み合わせにより高層化による容積率の向上と各住戸の居住環境の担保の両立を図った「ＣＳタイプ」（図４）の供給も多く行われている。

また、住宅の大量供給を実現させるために公団自らが工業化・量産化に係る技術開発を行った「PC（プレキャスト）工法」「MF（専用鋼製型枠）工法」による住宅供給も本格化している。

募集パンフレットでは、表紙を団地の地域特性や建築計画とは関係のない花などで構成したケースや、異なる県の分譲住宅団地を一つのパンフレットで同時に募集しているケースもある。また、現在も最大戸数を誇る高島平団地の分譲住宅の募集パンフレットは、足場がかかった施工中の住棟写真が表紙を飾っている（写真３）ほか、建設資金の調達に関するページが設けられ、調達額、資金の構成比、建設戸数の実績などが紹介されている（写真４）。これらからも、量を優先して住宅供給に邁進した時代背景を知ることができる。

３）1975～1984年（昭和50年代）～量から質～

全都道府県で住宅戸数が世帯数を上回り、住宅の量の不足は解消され、質への転換が求められる時代へ移行する。

供給量もピークを越え、10年間で約29万戸となっている。一方、賃貸住宅の住戸規模は平均面積56.8㎡（50年代後半の平均値は65.8㎡）となっており、急激に住戸規模の改善が進んでいる。

設計上は、標準設計が廃止され、立地特性に応じた個別設計に移行し、住戸面積の拡大の流れに乗って、住宅の質の向上を狙ったさまざまな設計が行われている。事例としては、各戸に専用庭又は屋上テラスを持たせるとともに、領域性を意識させる配置計画を行った「都市型低層住宅」（図５．６．７）や、工事費や敷地の有効利用など中層住宅の利点を最大限活かして魅力的な都市住宅の提供を目的とした「ニューモデ



写真３　募集パンフ

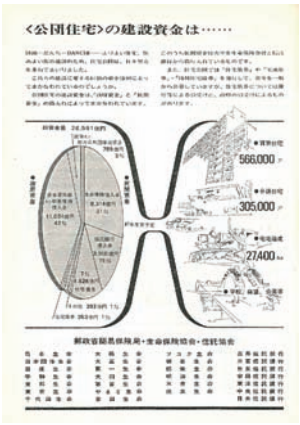


写真４　建設資金紹介



図５　タウンハウス諏訪配置図



図６　住戸平面図



図７　断面スケッチ（山田正司氏 提供）

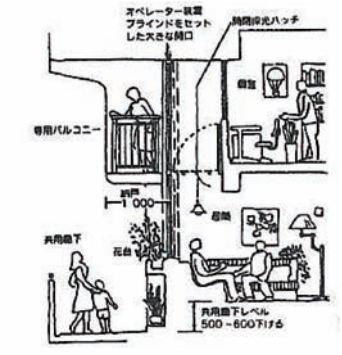


図８　リビングアクセス断面イメージ

ル中層」、高層片廊下型住棟の共用廊下側に主開口面を配置し片廊下型の閉塞性の解消を図った「リビングアクセスプラン」（図８）などが挙げられる。また、住棟の配置計画は、昭和40年代に実施されたグルーピングの手法をさらに発展させ、まちづくりと住まいづくりを一体のものとして捉え、前述の住棟設計を活かした計画がなされている。また、工業生産された市販のユニット部品を活用することにより住まい手の家族構成の変化に応じて簡易に住戸プランを変更できる住宅の供給が行われたのもこの時期であり、次の時代につながる様々な取り組みが試行されている。

募集パンフレットでは、新たなライフスタイルを連想させるため、表紙にワイングラス（写真５）、裏表紙にフィルム撮影を趣味としたモデルを登場させたもの、アイソメ図により住戸プランの特徴を立体的に伝えるもの、可動家具入りのイラストにより可変性をＰＲするもの（写真６）など、物件の特徴を前面に打ち出したＰＲが行われている。

４）1985 ～ 1994年（昭和60年代）

～付加価値・多様化～

バブル景気により、住宅は質に加えて、環境共生、景観、眺望などの付加価値が求められる多様化の時代となる。供給戸数も10年間で約21万戸となり戸数ベースでは落ち着きが見える。一方で大川端リバーシティなど再開発事業による都心居住を推進するプロジェクトが進められている。また、住戸規模は平均70.6㎡となり、面積ベースでの質の改善は達成され、面積以外でどのように多様化するニーズに対して付加価値を与えるかがテーマとなる。なお、その後、戸当たりの床面積は家族構成の変化により縮小に転じることとなる。

付加価値にトライした事例を挙げると、東京都心部での超高層物件で方位に捉われずに眺望を重視したプラン、通りの景観形成や賑わい創出のために離れ（αルーム）を配置したプラン（図９）、自然な空気の流れによる環境負荷の低減と快適性を計画したパッシブ住宅などが供給されている。また、平成２年からは、高齢化社会の到来を見据え、高齢者向け住宅の設計指針の策定の取り組みが始められている。

募集パンフレットにおいても、都心の超高層住宅における新たなライフスタイルを印象づける紙面構成や、まちの将来の景観を前面に打ち出した表紙が見開きになるパンフレット（写真７）など、特徴に応じた工夫が行われている。



写真５　募集パンフ表紙



写真６　募集パンフ

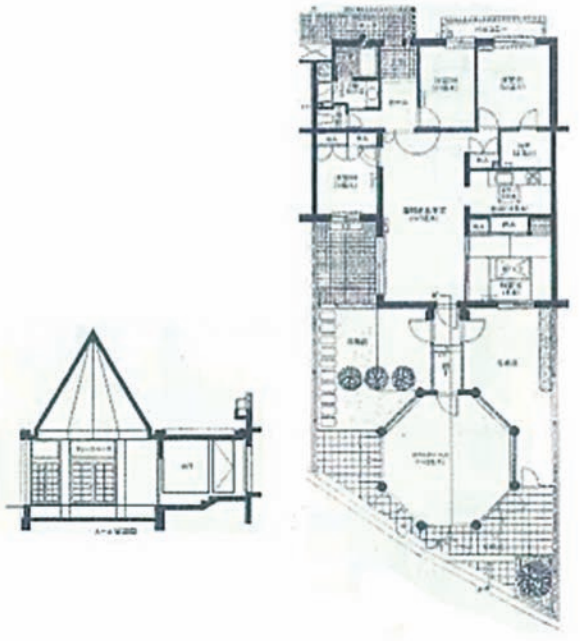


図９　αルームプラン 平面図・断面図



写真７　募集パンフ表紙（見開き）

5）1995 ～ 2004年（平成 7 ～ 16年）～変化の時代～

バブル景気崩壊後、多様な価値観に対応した住宅供給に変化が求められる時代となる。平成 9 年には新規の分譲住宅供給からの撤退が表明され、さらに平成13年には新規の賃貸住宅からの原則撤退も表明している。なお、阪神大震災による復興住宅の整備や、昭和30年代に供給した住宅の建替事業が本格化する。供給戸数は、10年間で約13万戸となり、平成14年には公団発足以降初めて年間 1 万戸を下回っている。

都心エリアの新たなライフスタイルに対応したプラン（図10）、ペット共生住宅、高齢者向けの住宅、従前の緑や広場空間など団地の履歴を継承した配置計画による建替え事業（図11）、阪神大震災からの震災復興事業など、時代のニーズの変化に応じた多様な住宅が供給が行われている。また平成13年からは長期耐久性を有するスケルトン（躯体等）と住み手の生活や社会の変化に対応する可変性を持つインフィル（住宅の内装等）とに明確に分離することによって住宅の長寿命化を図るＳＩ住宅の理念を実践したＫＳＩ住宅（図12）の建設も開始されている。

ＰＲ方法も急速に変化する社会のニーズに即して様々な工夫が行われている。例えば、住宅地としての知名度が低い都心部工場跡地のＰＲ策として街開きイベントを実践した事例もある。

6）2005年～（平成17～）
～ストック再生・活用の時代～

国交省の住宅政策も住宅の建設目標を示す住宅建設五箇年計画から、住宅ストックの総合的な目標を示す住生活基本計画へ移行し、新規住宅建設だけではなくストックの総合的な活用が求められる時代へ移行する。

団地の共用部と住戸内の改修・修繕を集中的に実施し、短期間に住棟の機能の向上・イメージの刷新を図るバリューアップ修繕、既存住棟のサービス付高齢者向け住宅への改修、ＭＵＪＩとのコラボレーションにより団地の古さに新しい民間の価値観を挿入した改修など様々な取り組みが行われている。

ＰＲでは、改修のコンセプトをＨＰや外壁修繕の養生ネットを活用してＰＲする事例、団地の環境の良さを市民と共有しＰＲするための「団地景観フォト＆スケッチ展」の実施（写真８）、住民視点の暮らしの風景を団地の魅力として伝えるＰＲ書籍の出版（写真９）など、ストックを対象とした積極的なＰ

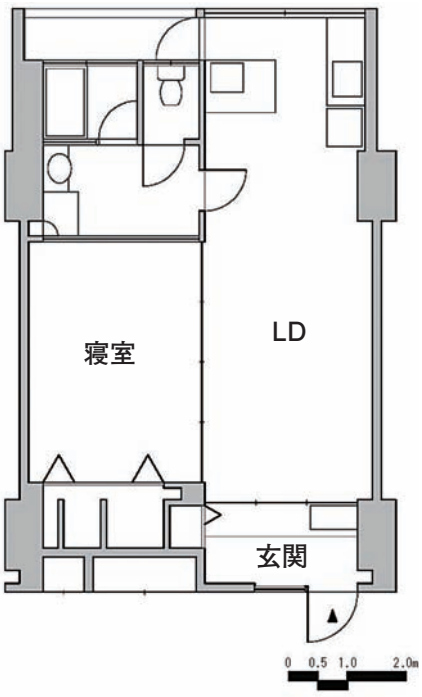


図 10　東雲キャナルコート 住戸プラン

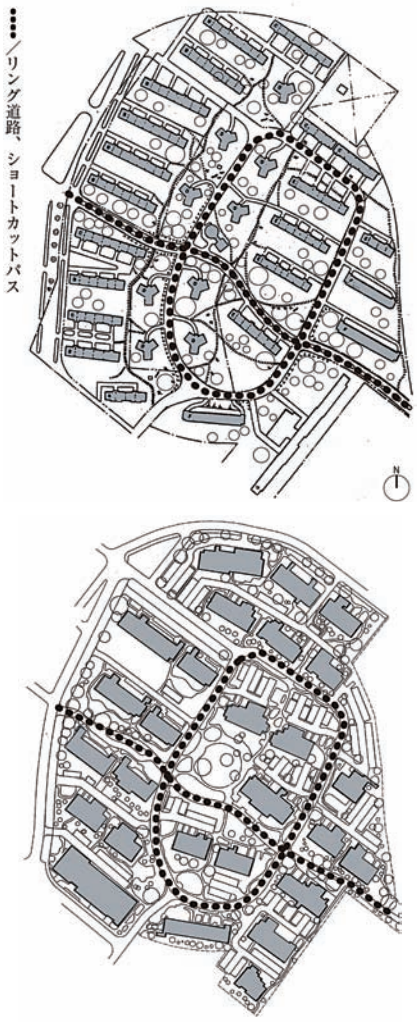


図 11　武蔵野緑町 配置図（建替え前／後）

Rが行われている。また、民間事業者との連携により進められる団地再生事業では、民間ディベロッパーが団地の環境の良さをセールスポイントとしてＰＲしている事例もあり、過去60年にわたって供給された『団地の環境』がユーザーに対して価値のあるものとして認識されている時代になったと言えるのではないだろうか。

3．おわりに

前章までの振り返りを通して、公団・URは時代毎の課題に対して、解決策を模索した上で住宅を供給し、さらにそれらのストックが良好な住環境が維持できるように適切な管理を行うことで、集合住宅づくりのパイオニアとしての実績を積み上げてきたことが分かる。こられのノウハウは、現在の東日本大震災の災害公営住宅の整備においても活かされている。

今後の社会的な課題は、超高齢化社会、環境問題、防災など多岐に渡ることが予想されるが、過去60年にわたる住まいづくりにおける貴重なノウハウと75万戸の賃貸住宅ストックを活かし、これらの課題に対しての取り組みを実践していくことが、URに課せられた使命と考えている。また、取組み内容をユーザーに対して如何に伝えるかについても、過去の振り返りを通じて、重要な視点として再認識することができた。

最後に、本稿及びプレゼンテーション資料の図・写真等にご協力いただいた建築家の木下庸子先生並びにUR集合住宅歴史館の運営にご協力をいただいている志岐祐一先生、及び執筆に対してアドバイスを頂いた公団・URの諸先輩方にこの場を借りて御礼申し上げます。

参考文献

・木下庸子　植田実　著
『住まいの学大系103いえ　団地　まち　公団住宅　設計計画史』
住まいの図書館出版局
2014年２月28日発行
（引用図　３,11）

・志岐祐一、内田青蔵、安野彰、渡邉裕子　著
『世界一美しい団地図鑑』
㈱エクスナレッジ
2012年７月３日発行
（引用図　２,４,５,６,10）

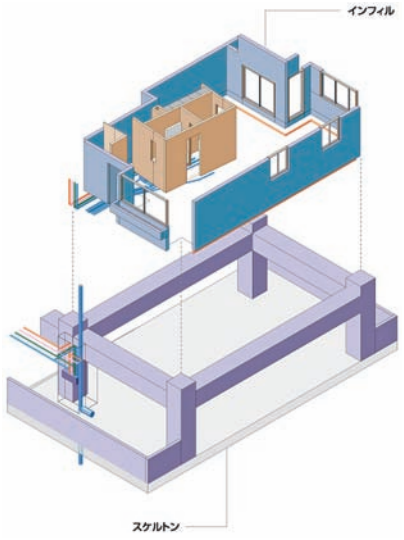


図 12　KSI 住宅概念図



写真８　フォト＆スケッチ展 2009 大賞作品



写真９　書籍「暮らしと。」表紙