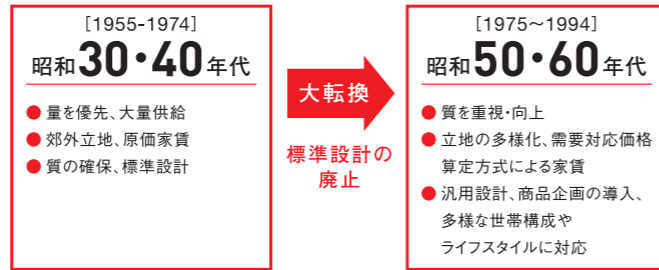


設計取組みの大きな転換

「高・遠・狭」が社会問題となり、住宅計画の「量から質へ」の意識変革が要請された。「標準設計」を廃止し、立地特性に応じた空間構成や地域需要に応じた価格設定、多様化するユーザーニーズや住宅市場に対応した取組みへと大きく転換した。



昭和50年代からの団地設計の新たな取組み

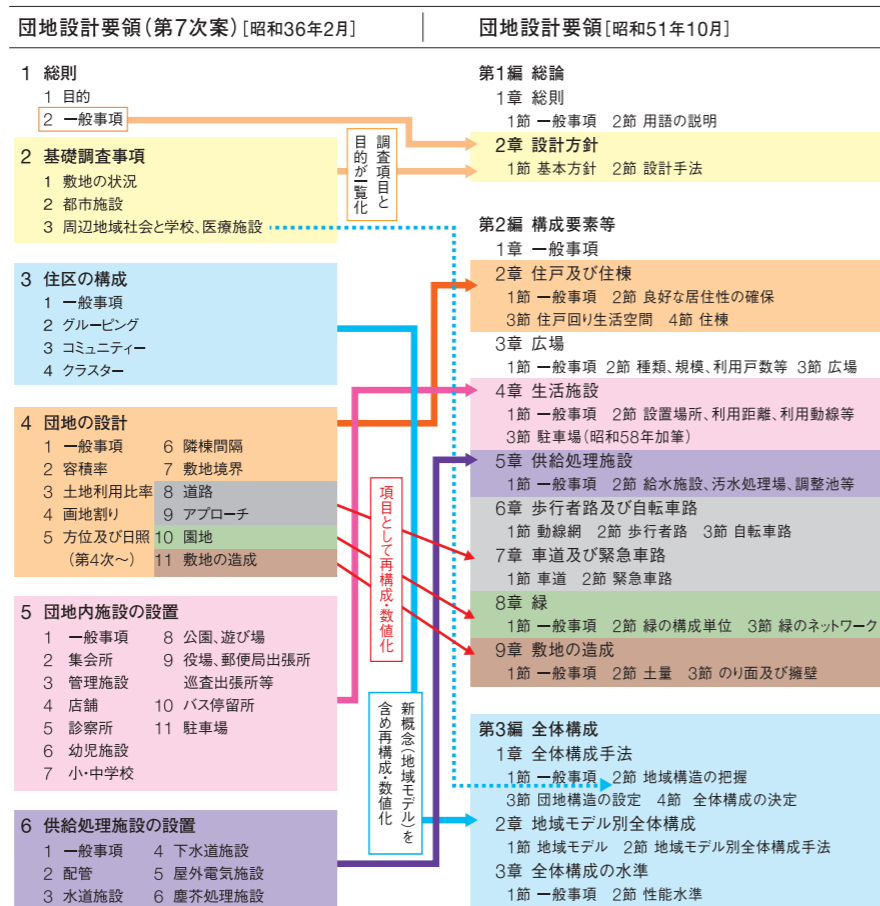
住宅が充足し都市化が弱まった昭和50年代初頭、郊外の新規開発団地で大量の空家及び未入居住宅が発生し、「高・遠・狭（家賃が高い・団地が遠い・住宅が狭い）」住宅として社会問題となり、公団は未曾有の批判に晒された。工事中を含む多くの団地が「見直し」対象となり、賃・分の切り替え、2戸を1戸にする改造、空いている土地への住宅の追加建設、工事契約の解除と設計やり直しなどを実施した。このような荒療治を経て公団設立後最大の業務改革を断行し、住宅計画の「量から質へ」の意識改革が浸透した。これまでの標準世帯を対象とした「標準設計」に基づく住宅計画・供給を廃止し、立地特性に応じた空間構成や需要に対応した価格設定、多様化するユーザーニーズや住宅市場に対応した取組みへと大きく転換した。

需要対応価格と商品企画

「高・遠・狭」対応として、S52年通達「公団住宅の供給目標価格は需要対応価格を下回らねばならない」のもと、類似物件を調査し、立地・面積・性能の補正を行い、公団開発物件の賃料・価格を想定する「需要対応価格算定方式」による「団地見直し」が始まった。この「賃料・価格」の入居者評価が、これまでの原価主義による標準設計から脱却し、需要者の求めに応じた「新企画の公団住宅＝商品企画」の始まりであった。S52年に商品企画会議を設け、新しい生活を営む集合住宅ブランドづくりなど「商品企画」と需要対応価格とがセットとなって、50年代以降の多様な公団住宅の展開に大きな力を発揮することとなった。

■ 団地設計要領の変遷

標準設計の廃止に先立ち、昭和51年10月に団地設計要領の大改訂を行った。新しい概念として、地域モデルを設定して、団地の立地特性に応じた要求性能を数値化している。立地対応の空間構成手法を加えた体系的要領（3編14章）となっており、昭和58年6月に修正加筆を行った。現在は、団地設計要領を引き継いで平成16年に策定した市街地性能水準が団地再生・都市再生の基準となっている。



【立地対応】 5つの地域モデルと、地域別性能指標を設定し、地域らしさを表現

S48年団地設計担当者会議テーマは「地域の中の団地」、目標を「団地を地域の生活圏構造に組み込み、より良い地域環境をつくり出す」とし、地域活性化に資する技法例を集めることから立地対応の設計が始まった。これまでの均質な空間ではなく、市街地特性に応じた空間構成を目指し、団地設計要領を大きく見直し、既成市街地を含む5つの地域モデルと地域別性能指標を設け、地域らしさを表現する団地設計に取り組んだ。

■ 立地対応の団地設計要領:昭和51年10月改訂

地域I～Vに対応した居住環境・空間像・住宅性能を確保する。

地域I	住戸日照2時間	公園7㎡/戸～	植栽2本/戸～
地域II	住戸日照3時間	公園7㎡/戸～	植栽10本/戸～
地域III	住戸日照3時間	公園7㎡/戸～	植栽10本/戸～
地域IV	住戸日照4時間	公園10㎡/戸～	植栽5本/戸～
地域V	住戸日照4時間	公園10㎡/戸～	植栽5本/戸～

【時間対応】 時の経過につれて立地やニーズが変化していくことへの予測と備え

開発時に形成した住棟や各種施設、道路等を含む社会資本の耐久性の程度と限界に配慮し、都市や地域の事情、社会要求に応じた可変性・互換性に留意した維持管理の視点を重視した。スケルトンインフィル住宅の考え方の導入や外壁・屋上防水の維持・管理性能の向上、将来の住戸規模可変（2戸1化可能な戸境壁の配筋）・住宅用途変更（戸境壁を設けない1階ピロティ）・土地利用転換（店舗等施設の導入を可能にするリザーブ用地の確保）など、時間軸の視点で考える団地設計に取り組んだ。

【ニーズ対応】 居住者ニーズやライフスタイルに応じた個性的な住棟・住戸設計を追求

「一団地・一住棟・一住戸ごとの個別設計」を掲げて、タウンハウスなどの都市型低層住宅やニューモデル中高層の開発や、KEP・フリープラン賃貸・ユークレイブ住宅・コーポラティブ住宅など、居住者ニーズに応じた個性的な住棟・住戸設計に取り組んだ。また、ライフスタイル研究を通して10タイプの生活価値や住宅観を抽出し、設計モデルとして活用したキャラクタープランなど個性的な生活価値を実感できる住宅企画を提案した。

汎用設計

量から質の時代となり、昭和53年以降、本社では新しい型の標準設計は作成されず、各支社で個別の設計を行うようになったが、大量に良質な住宅を供給するためには標準化は不可欠で各支社では支社別の標準化を進めていた。本社においても標準化の利点を生かした新しい多様化対応の標準化が求められ、昭和55年度に数多くの支社特殊設計をもとに一般化・汎用化するに相応しいプランを選定し、基本設計レベルの標準化を行った「汎用設計」を整備した。

昭和60年代から始まる都心居住・都市再生の取組み

公団が30周年を迎えた昭和60年代は、都市化社会から都市型成熟社会への移行期であるが、内需主導経済や民間活力を背景としたバブル期に当たり、不動産投資の促進や地価の高騰をもたらし、公的な住宅用地の確保が困難な状況を迎えた。住宅需要の高まりや、住宅価格・建設工事費の高騰等も相まって、大都市の住宅問題は深刻化し、郊外においても土地の高度利用が求められた時代であった。また、産業構造や流通機構の変化に伴って港湾機能が変化し、都市の水辺空間が見直しされた時代でもあり、大都市の臨海部では工場系から住宅系への土地利用転換の目玉となるウォータースタイルの複合住宅地開発が注目を集めた。都心部での人口呼び戻し政策が追い風にもなって、都市再生とあわせて、新しい魅力を持つタワーマンションなどの開発が大都市の都心居住を定着させた。

【設計手法の多様化】 都市型成熟社会に応じた住宅企画や都市再生の提案と実践

新しい都市住宅のプロトタイプ開発に取り組んだ「都市住宅21モデルプロジェクト」や、駐車場100%団地、歩車共存道路、超高層住棟開発、環境共生の団地づくりやビオトープ、密集市街地でのまちづくり、パブリックアート、賃貸団地の建替事業着手など、多彩な社会テーマが団地設計に求められた。都市デザインや景観に配慮したガイドライン策定やマスターアーキテクト方式など、新たな設計の進め方も試みた。



恵比寿ガーデンプレイス



高槻・阿武山と上の池公園(ビオトープ)