

街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構

# 'ING REPORT

since 1955

Housing design

住戸設計の変遷

# 住

## 住戸設計のこれまで、これから

住戸設計は標準化のベクトルと、個別化のベクトルを持ちながら、検討が進められてきた。

本書は、1955年の日本住宅公団設立以降を4つの時代区分に分け、標準設計と個別設計の2つの流れを同時に紹介していることにその特徴がある。

日本住宅公団の最初の標準設計55型は、夫婦と子ども二人という標準的な「家族」を想定し、食寝分離という目指すべき「暮らし方」を実現するための住戸の「型」であった。

また、当時の絶対的な住宅不足に 대응するべき公団にとって、標準設計をもつことは合理的な選択であった。つまり、住まい手の要求と供給者の要求とが一致した、幸福な時代の住宅設計である。

標準的な「家族」は減少し、「暮らし方」は多様化するなかで、標準設計は姿を消し、「個別設計」に活路を見出すようになる。住まい手の要求や、社会・時代・地域の要請に応えるべく奮闘した個別設計への取り組みは本書を見てほしい。

一方で、個別設計の中から代表的な要素を抽出し、横展開を図ることを目的に「汎用設計」が整備されている。ここには、高層化や高容積化といった供給者側の論理や、誘導居住水準やバリアフリーといった住宅政策の論理が色濃く反映されている。

これから。

家族像が変貌したと言われて久しい。

より自由に住みこなすためのツールを誰もが手に入れることができ、インターネットで世界中につながるができるようになった。

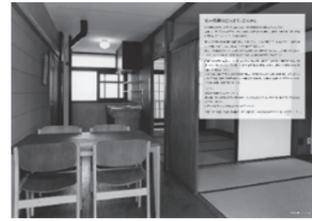
住戸という場所のもつ意味は大きく変わろうとしている。

本書が、標準設計と個別設計を超えた、新たな住戸設計のあり方を考えるための一助になれば幸いである。

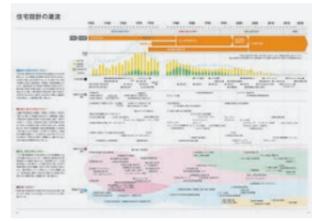
# INDEX

はじめに	2	未来に[2015-]	50
住戸設計の潮流	6	コラム   超高層住宅設計の変遷	56
年代別住戸プランの変遷	8	集会所設計の変遷	58
標準化・量産の時代[1955-1974]	14	資料編   住宅建設計画、住宅設計に関する	60
多様化・豊かさの時代[1975-1994]	26	主な法令、住宅の主な種別	62
再生・活用の時代[1995-2014]	38	奥付	62

# 'ING REPORT series



はじめに 02



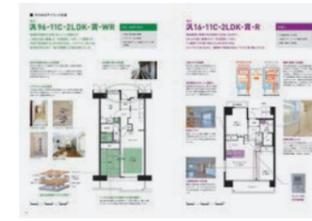
住戸設計の潮流 06



年代別住戸プランの変遷 08  
55-4N-2DK



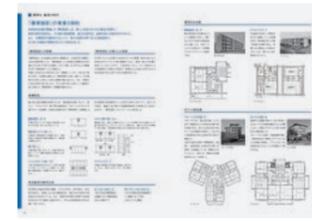
特71-11CS-2DK 10  
汎81-5N-3LDK-分



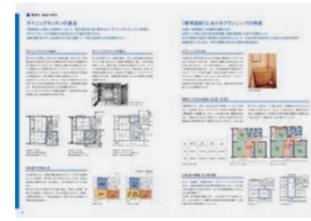
汎96-11C-2LDK-貫-WR 12  
汎16-11C-2LDK-貫-R



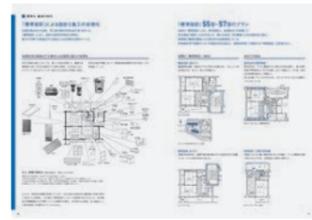
標準化・量産の時代 14  
1955-1974



「標準設計」の背景と目的 16



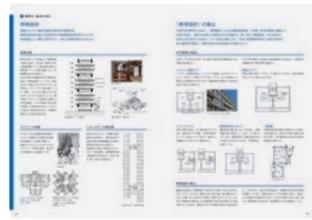
ダイニングキッチンへの普及  
「標準設計」における  
プランニングの特長 18



「標準設計」による設計と  
施工の合理化 20  
「標準設計」55型-57型のプラン



「標準設計」62型-67型のプラン 22  
「標準設計」70型-74型のプラン



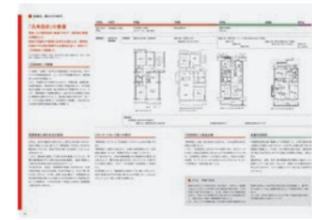
特殊設計  
「標準設計」の廃止 24



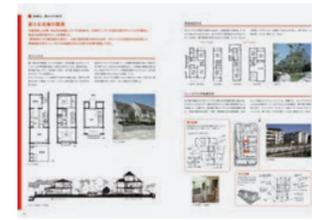
多様化・豊かさの時代 26  
1975-1994



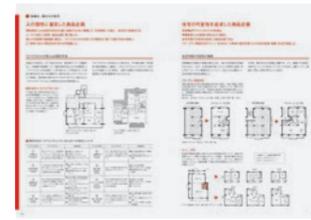
設計手法の見直し、団地ごとの  
個別設計、商品企画型住宅 28



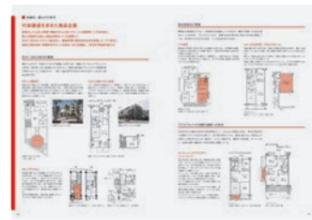
「汎用設計」の整備 30



新たな住棟の開発 32



人の個性に着目した商品企画  
住宅の可変性を追求した商品企画 34



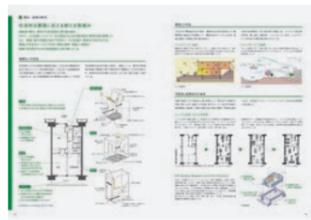
付加価値を求めた商品企画 36



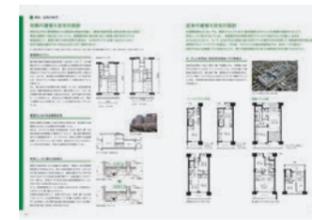
再生・活用の時代 38  
1995-2014



都市再生における  
新たな都市居住の試み 40



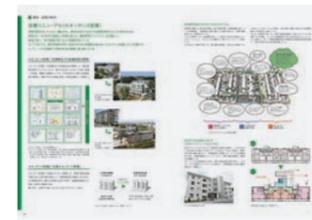
社会的な要請に応える  
新たな取組み 42



初期の建替え住宅の設計 44  
近年の建替え住宅の設計



住戸リニューアル 46



住棟リニューアル  
(レネッサンス計画) 48



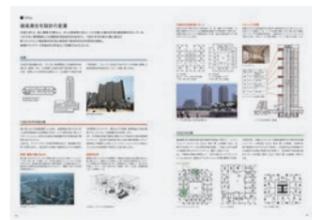
未来に 50  
2015-



より幅広いニーズへの対応 52



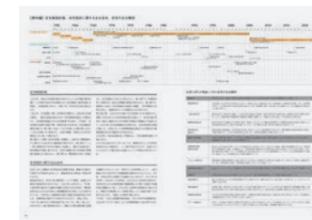
大学・民間などとの連携による  
住戸リノベーション 54  
既存住棟の保存と新たな活用



コラム |  
超高層住宅設計の変遷 56



コラム |  
集会所設計の変遷 58



資料編 | 60  
住宅建設計画、住宅設計に  
関する主な法令、住宅の主な種別



奥付 62



# 年代別住戸プランの変遷

「標準設計」あるいは「汎用設計」として整備した住戸プランを5つ例示して、各時代の課題に対してどのような解決策を提示し実施してきたのか、住まいづくりの設計思想や技術の移り変わりを俯瞰する。

## 住戸プランの比較



各時代の事例



写真提供(未来に):川澄・小林研二写真事務所

## 住戸プランの基本データ一覧

時代区分	標準化・量産の時代(初期)	標準化・量産の時代(後期)	多様化・豊かさの時代	再生・活用の時代	未来に	
プランNO	55型	特71型	汎81型	汎96型	汎16型	
設計年度	1955	1971	1981	1996	2016	
設計名称	55-4N-2DK	特71-11CS-2DK	汎81-5N-3LDK-分	汎96-11C-2LDK-貸-WR	汎16-11C-2LDK-貸-R	
住棟形式	中層階段室型	高層スキップ廊下型	中層階段室型	高層片廊下型	高層片廊下型	
住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	35.16	45.90	81.26	69.23	62.51	
間口×奥行(m)	6.70×5.60	6.28×7.95	6.75×13.20	6.22×11.45	6.80×10.00	
基本寸法(mm)	モジュール	800	900	900	900	
	階高	2,600	2,600	2,650	2,750	2,850
	天井高	2,250以上	2,250以上	2,300以上	2,400以上	2,400以上

## 年代別住戸プランの変遷

NO.1

# 55-4N-2DK

住宅の大量建設の実現のため、公団設立まもない1955年(昭和30年)11月に整備された「標準設計」の一つであり、4階建て北入りの階段室型住棟向けの2DKである。「共同住宅標準設計図集」において、「公団が建設する各種住宅タイプの中でその規模の標準となる型式」とされている。

### 標準化・量産の時代(初期)

- ・日本住宅公団の設立
- ・「標準設計」による設計、施工の合理化
- ・ダイニングキッチン誕生



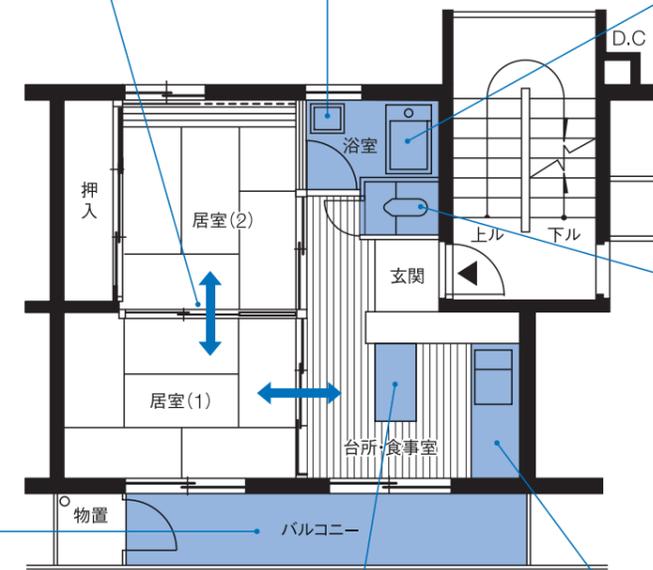
**連続した居間**  
襖を多用することにより、続き間として利用できる。



**人造石研ぎ出し洗面器**



**木製浴槽**



**和風便器**



### バルコニーの活用

バルコニーには、外部物置を設置したり、洗濯機置場として水栓を設置することもあった。また、テーブルと椅子を並べている光景も見られた。



### ダイニングテーブルの実装

公団設立時には椅子式生活が普及しておらず、安いテーブルはほとんど手に入らなかったことから、テーブルだけは備え付け家具として設置した。



### 人造石研ぎ出し流し台



■ 年代別住戸プランの変遷

NO.2

# 特 71-11CS-2DK

高層化・高密度化が求められる中、1971年度に特別分譲住宅向けの11階建てスキップ廊下型（CS型）住棟の「標準設計」を整備した。共用廊下を設置しない階の2DKプランであり、中層階段室型住棟と同等のプライバシーを確保するという設計意図がうかがえる。

## 標準化・量産の時代（後期）

- ・都市圏への人口流入
- ・高層住棟の供給
- ・フロントエッジセーブ型住宅の開発

### フロントエッジセーブ型の住戸プラン

住戸の間口（フロントエッジ）を狭め、奥行きを深く確保することにより、高密度化を図っている。



### ステンレス流し台の導入

ステンレス鋼をプレス工法で加工することで、流し台を大量かつ安価に生産することが可能となり、1958年から標準的に採用した。



### プロペラ型換気扇

### 共用物入れ

住戸面積の拡大により、電気掃除機などの家族共用の物入れを食事室に設置することが可能となった。

### 台所と食事室の分離

家電などが普及してきたことから、住戸面積の拡大にあわせて、各スペースを拡げることで分離を図った。

### 押入れの配置

個室間に押入れを配置することにより、プライバシーを高めている。

※特別分譲住宅  
賃貸住宅入居者階層を対象として低廉な持家を供給するため、従来の普通分譲住宅より容易に取得できるように、当初5年間の元金据え置きなど、譲渡代金の支払い方法を工夫している。

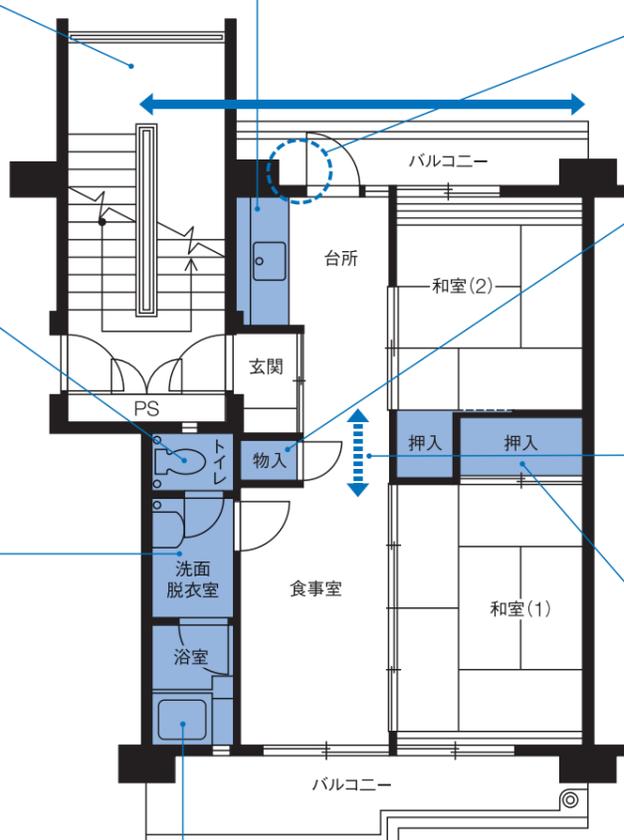


### 洋風便器



### 洗面脱衣室の確保

1967年度の「標準設計」から、洗面ユニット（鏡は居住者が設置）を採用した。また、洗濯機置場に対応した洗面脱衣スペースを室として設けている。



### BF風呂釜・ホロー浴槽



NO.3

# 汎 81-5N-3LDK-分

## 多様化・豊かさの時代

団地ごとの個別設計に転換する中で、1980年代初頭に設計の基本的な考え方を示す「汎用設計」を整備した。住戸専用面積の拡大や団地の高密度化を図り、郊外のニュータウンなどで実際に建設している。

- ・量から質への転換
- ・立地、ニーズ、時間に対応した個別設計
- ・「汎用設計」の整備

### 多個室型住宅の普及

さらなる住戸面積の拡大にあわせて、リビング・ダイニングへと拡充し、独立した個室を確保した「3LDK」が定番化した。



### 機械設備の進化によるプランニングの自由度向上

換気や給湯のシステムの開発により、水廻り設備を住戸の中央に設けることが可能となったため、プランニングの自由度が向上した。



### 浴室ユニットの導入

1976年より浴室にユニットバスが標準化され、浴槽にはFRP製を採用した。

### 家事軽減に対する取組み

キッチンの近くに洗濯スペースを設け、キッチンを中心とした回遊動線（2WAY動線）を導入して家事をしやすい工夫を行うようになった。昭和50年代からは、洗濯機防水パンを設置し始めた。



### ミラーキャビネット付洗面化粧ユニット

### 2バルブ混合水栓





## 標準化・量産の時代

本章では、「標準化・量産」を重視した時代における住棟住戸設計の取組みについて解説している。1955年（昭和30年）、戦後の圧倒的な住宅不足が続く中で「特に大都市を中心とする住宅不足の著しい地域において、勤労者向けの耐火性能を有する集合住宅建設及び大規模かつ計画的な宅地開発」を行うことを目的として、日本住宅公団が設立された。この時期の主な特長として、住宅の規格化を図る「標準設計」を整備して、住宅の大量供給を実現したことが挙げられる。また、品質の向上と量産化を図るため、「標準設計」の改定と拡充を繰り返し、新たな居住スタイルの普及や当時最先端の技術、設備・部品の開発に取り組むなど、数々の試みや工夫を行ったことも挙げられる。

- 1 香椎／1960年／福岡県福岡市
- 2 百合ヶ丘／1960年／神奈川県川崎市
- 3 金岡／1956年／大阪府堺市
- 4 赤羽台／1962年／東京都北区
- 5 牟礼／1956年／東京都三鷹市

# 1955-1974

## 「標準設計」の背景と目的

日本住宅公団が整備した「標準設計」は、新しい生活スタイルの普及と同時に、設計内容を安定化し、その後の部品開発、施工の近代化、品質の向上を図るものであった。また、住棟設計を標準化することで、新たな設計分野であった団地設計に、より多くの検討の時間を注ぐという目的もあった。

### 「標準設計」の実績

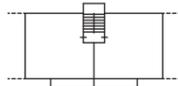
「標準設計」は公団設立当初から整備され、公団住宅の建設に大きな役割を果たした。「標準設計」には多様な住棟形式があり、廃止されるまでの約25年間に1万5千棟、30万戸以上の賃貸住宅を「標準設計」により建設した。初期には本社および各支社において整備していたが、1963年（昭和38年）に全国を対象とした「標準設計63型」に統一し、その後、時代の流れに対応して改訂と整備が繰り返された。また、初期の工法は在来工法であったが、PC工法やMF工法といった量産工法に対応した「標準設計」の整備が進められた。

### 住棟形式

魅力的な居住環境を実現するため、階段室型住棟（北入り、南入り）、テラスハウス、廊下型住棟を始め、スターハウスやボックス型のポイント住棟等、多様な住棟形式の「標準設計」を整備した。

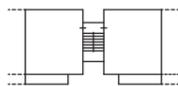
#### 階段室型・N、S

中層住宅のアクセスの基本は階段室である。北入りをN型、南入りをS型としている。



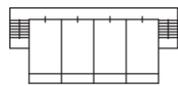
#### 階段室ジョイント型・J

丘陵地や不整形敷地での配置にあたり、階段室部分で高低差や前後の調整を行う。階段室分離型とも呼ぶ。



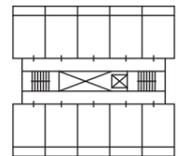
#### 廊下型・C

片廊下型をC型（コリドール）、中廊下型をMC型とし、ラーメン構造や施設付き住棟などに多く採用している。



#### ツインコリドール型・TC

片廊下型住棟を背中合わせにした廊下型住棟をTC型（ツインコリドール）住棟という。南北軸の高層住棟として配置されることが一般的である。



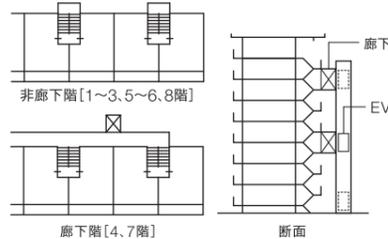
### 「標準設計」の果たした役割

DK型プランによる新たな生活スタイルの提案・普及とあわせて、当時はまだコンクリート造の建物が少なく、設計・施工の品質も安定していなかった中で、寸法体系（モジュール）の設定による住棟設計の合理化や部品化・規格化による施工の近代化など、住宅性能の向上を促す大きな役割を果たした。

住宅事情や経済動向といった時代の流れにあわせて、住まい方の変化、量産工法の導入や高層高密度化の推進などに対応するために、「標準設計」のバリエーションを拡充した。

#### スキップ廊下型・Cs

階段室に加え、3階ごとに着床するエレベーターと共用廊下がある住棟をスキップ廊下型と呼びCs（コリドール・スキップ）と表記する。3階ごとに住戸が共用廊下に面する階と、階段室型と同様に住戸が直接外気に面する階がある。



#### テラスハウス・T

2階建て専用庭付きの長屋（連続建）住棟である。北入り、南入りに応じてTN、TSと表記する。

#### 67-5N-3DK-分

1967年本社標準設計/  
5階建て北入り階段室型/  
3DK/分譲タイプ

#### 特73T-11B-2DK-R

1973年東京支社特殊設計/  
11階建てボックス型/  
2DK/ラーメン構造

## 標準的な住棟

### 階段室型・N、S

最も典型的な住棟形式で、4～5階建てが多い。隣り合う2戸で共用する階段室から上階へ入り、住戸へアクセスする形式で、共用廊下がなくプライバシーを確保できる。



階段室型住棟



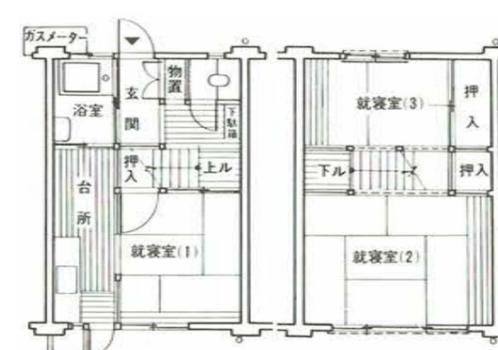
55-3.4N-2DK

### テラスハウス・T

戸境壁を共有して複数の住戸が連続している低層住宅で、専用庭を持つ戸建て感覚の住棟である。低層であり構造上の制約が少ないため、様々な工法の模索が行われた。



テラスハウス



57-TN-3K-2

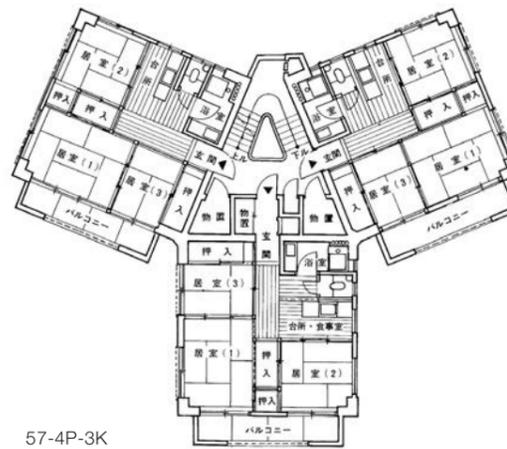
## ポイント型住棟

### スターハウス住棟・P

スターハウスは、独立性の高い3つの住戸で構成されたY字型の住棟平面が特徴である。多くの公的住宅を手掛けていた市浦健氏が設計し、1954年に茨城県水戸市の公営住宅で初めて建設した。公団でも設立当初の「標準設計」で採用し、金岡団地（公団住宅の第1号団地）でも建設している。景観上のポイントとして、あるいは、制約のある敷地形状において活用した。



スターハウス住棟



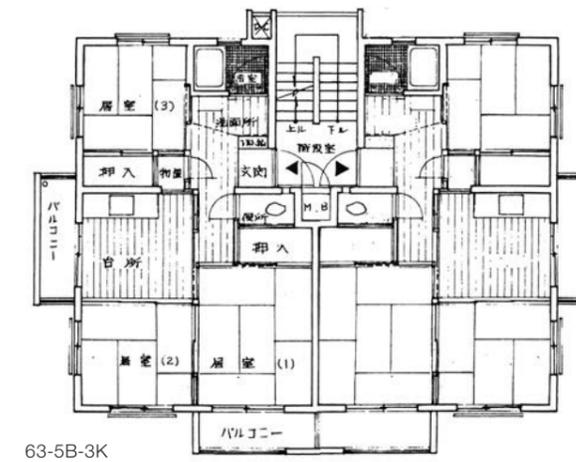
57-4P-3K

### ボックス住棟・B

密度や工事費の面から1964年頃にはスターハウス住棟を建設することが難しくなり、各階2戸のボックス型の住棟形式に置き換わった。スターハウスと同様、宅盤調整の難しい傾斜地対応や景観上のアクセントをつける目的で採用し、プランにおいても全室日当たりがよいことが特徴として挙げられる。



ボックス住棟



63-5B-3K

### 住宅型式の表示方法

住宅型式は設計年度や階数、アクセス形式、住戸型式、支社名が記され、末尾には工法や構造形式、改訂を示す記号や団地名などが記されている。また、団地内の特殊な住棟や市街地住宅はそれぞれ個別に設計を行い、それらは特殊設計と呼ばれ、頭に「特」が付く。

## ダイニングキッチン の普及

「標準設計」が果たした役割の1つとして、明るく衛生的で使い勝手のよい「ダイニングキッチン」という空間と、ダイニングテーブルで食事をする生活スタイルの普及が挙げられる。

食寝分離の考え方による設計を大々的に実践して、日本の住生活に大きな影響を与えた。

### ダイニングキッチンの誕生

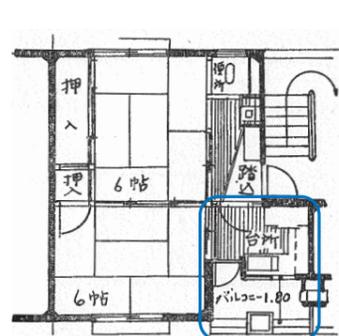
食べる場所と寝る場所を分ける「食寝分離」の考え方は、住宅営団時代の西山卯三氏らが小規模な住宅での住み方を調査する中で発見したといわれている。形態的には第1次大戦後のヨーロッパで提案された小規模住宅のヴォーンキュッヘ（リビングキッチン）が原型ともいわれており、日本でも51C型の公営住宅や同時期の公務員住宅で、既に間取りの原型が提案されている。公団のダイニングキッチン（DK）は、それまでの和室でのちゃぶ台方式であった日本の食事形態の洋式化を促し、家事労働の軽減など、日本の住生活の近代化に大きな影響を及ぼした。ダイニングキッチンやDKという用語は造語で、公団の初代本社設計課長であった本城和彦氏の命名である。

### ダイニングキッチンでの暮らし

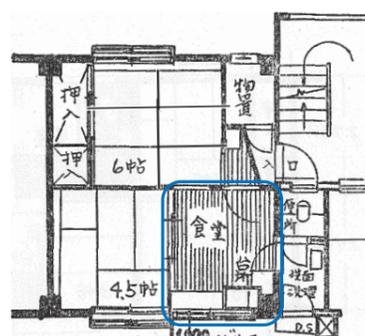
流し台の配列について検討を重ね、さらに人造石研ぎ出し製からステンレス製に変えることで部屋の雰囲気を一変し、大きな評価を得た。また、食卓に関して丸椅子が市販されていたが、テーブルは当時安価なものが市販されておらず、公団は新しい住まい方の提案を実現するため、自ら制作して設置した。イスとテーブルで食事をする行為は、家事労働の軽減につながる斬新で合理的な提案であった。



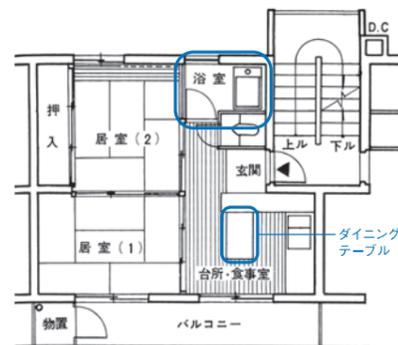
各住戸に備え付けたダイニングテーブル



公営住宅 49B型  
公営住宅の初期の標準設計  
食寝分離は実施されていない。



公営住宅 51C型  
台所・食事室が設定され、食寝分離の提案となっている。

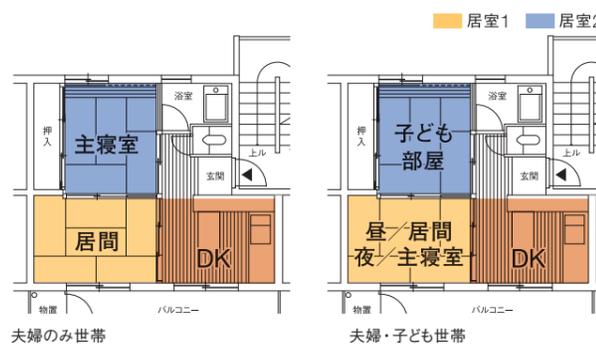


公団住宅 55-3.4N-2DK  
公団はダイニングキッチンを提案すると同時に、浴室を各戸に設置した。

### DK型での住まい方

DK型住宅において食寝分離を実現することで、これまで食事室としていた居室を、別の使い方ができるようになったため、当時の設計者は複数の住まい方を想定し、DKと個室のレイアウトを決めた。

例えば、2DKで夫婦のみの世帯の場合、居室1は居間、居室2は主寝室として使われる。子どもの成長にあわせて、居室1を昼間は居間として、夜は主寝室として使われることも想定して、詳細な設計を進めた。



夫婦のみ世帯

夫婦・子ども世帯

## 「標準設計」におけるプランニングの特長

公団の「標準設計」の先駆性は随所にある。

当時としては高い水準である浴室設備（浴槽と風呂釜）を各戸に設置したこと、

住宅の規格化を進めて設計施工の効率を向上したこと、生活水準の急速な向上に対応した住宅の型式や設備を導入したことなど、時代の要請に応えながら設計の質を高めた。

### プランニングの工夫

公団住宅に当初予算で与えられた面積（階段室やバルコニーを含む）が戸当り13坪であり、当時の小規模な公営住宅より1坪分多いものであった。この1坪分を浴室として、公営住宅にはない浴槽と風呂釜を備え付け、また、台所兼食事室の面積を広くすることで、テーブルや椅子を置いて洋式の生活ができるダイニングキッチンとして洗練した。また、55-3.4N-2DKでは、バルコニーをできるだけ広くする工夫もなされている。

当時はまだ共同浴場が一般的であったため、浴室のある住宅を供給したことは画期的であった。



内釜式木製浴槽

### 団地サイズからの脱却（63型・67型）

「標準設計」は、当初、本社と各支社で整備していたが、63型から、寸法体系（モジュール）やディテールを含めて全国統一型の「標準設計」を整備した。モジュールは800mm（畳短辺800mm）、階高は2550mmで設計した。限られた予算の中での戸数確保と多個室型住宅への要求から生じたこのモジュールは「団

地サイズ」と呼ばれ、「寸縮み住宅」と問題視されるようになった。その後、67型において、モジュールは900mm、階高も2600mmへと改善された。63型と67型の同等の間取りで比較すると、寸法上約6%、面積上約12%の差となっている。

型式	基本寸法 (モジュール)	間口 (フロンテージ)	奥行 (デプス)	階高
63型	800mm	7,720mm	6,670mm	2,550mm
67型	900mm	8,210mm	7,080mm	2,600mm

63型と67型の比較



800モジュール (63型)



900モジュール (67型)

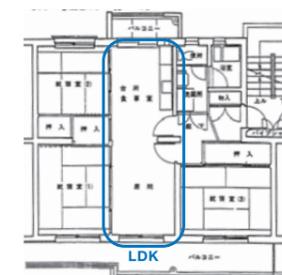
### LDK型の整備（67型分譲）

テレビ、洗濯機、冷蔵庫を始め、ステレオ、ソファやピアノの普及など、高度成長期の生活水準の急速な向上に伴い、次々と新たな生活様式への対応に迫られ、「67型分譲標準設計」においてLDK型を整備した。

その後、住戸面積の増加に伴い、LDK型のプランが普及していくが、LDKと襖を介して連続する多目的な和室は残り続け、日本の集合住宅の標準型の一つになった。



DK型プラン



LDK型プラン

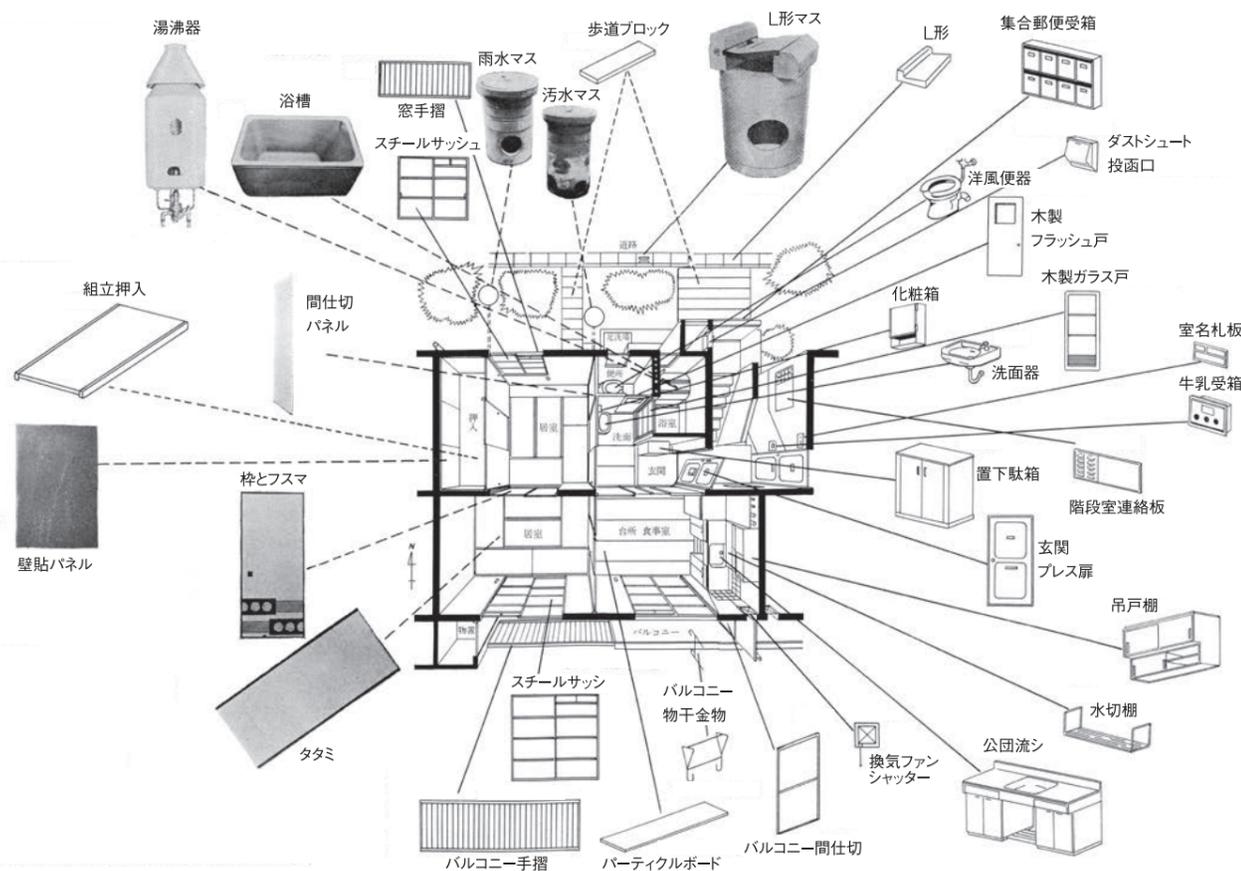
## 「標準設計」による設計と施工の合理化

公団が設立された当時、RC造の集合住宅はまだ多くなかった。「標準設計」により、設計の効率化を図ると同時に、施工の分野でも部品化や工業化による合理化を進めていった。

### 公団住宅の部品化や工業化による設計と施工の合理化

住宅の設計と施工においても、新しい手法を採用した。量産と品質確保に向けて住宅の部品化や工業化を進め、まだ日本になかったステンレス流し台やシリンダー錠などは公団自らが開発・供給し、

生活と生産の両面において、高度経済成長期の日本の住まいづくりを推進していった。



### 仕上・設備の部品化 実線は実施済み、点線はこれからやるもの

規格化された住宅部品 (1962年7月 公団社内報「いえなみ」)  
1962年の社内報「いえなみ」には、当時すでに導入されていた部品が分かりやすく説明されている。その後の住宅建設における部品化は、国の「公共住宅用規格部品 (KJ部品)」 「優良住宅部品 (BL部品)」 制度に受け継がれていくが、すでに公団独自の取組みが先導的かつ広範囲に進んでいた。

トイレは、当初和式便器を採用していたが、1958年の大阪支社の関目第1団地で初めて洋式トイレを採用し、その後の「標準設計」においても採用するようになった。住宅部品や設備機器などの分野については規格化を進め、その後のKJ部品、BL部品といった国の制度に引き継がれていくことになる。

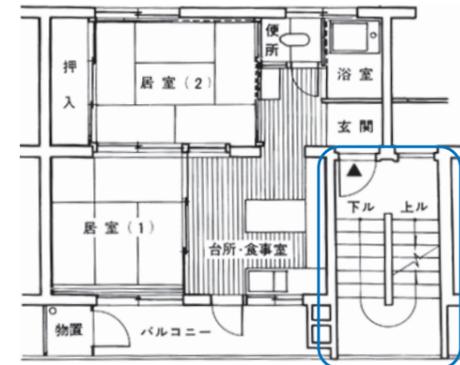
## 「標準設計」55型-57型のプラン

当初の「標準設計」には、本社設計と、地域性を考慮して支社独自で設計したものがあつた。新たな住まい方を提案したDK型住宅に加え、部屋数の確保を重視したK型住宅も多数建設している。市街地住宅や団地センターの施設付き住宅など、団地を特定して設計する「特殊設計」と区別された。

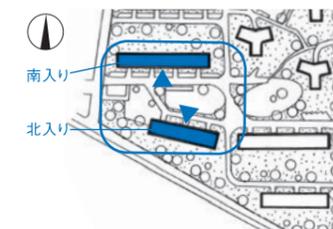
### 初期の「標準設計」(本社)

#### 階段室型(南入り)

階段室型は最も一般的なアクセス形式の住棟であり、コミュニティ形成を図るため、北入り、南入りを用意した。



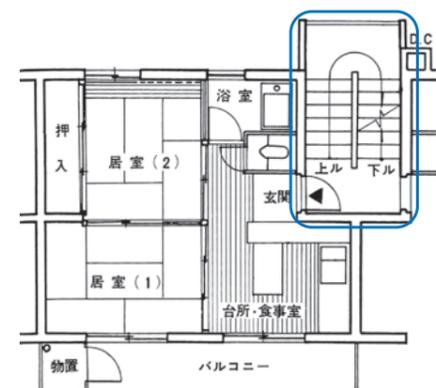
55-3.4S-2DK



コミュニティ形成を図るNSペア(金岡)

#### 階段室型(北入り)

初期のDK型住宅。浴槽や風呂釜を備え付けた浴室を各戸に設置している。トイレは当初は和式であった。

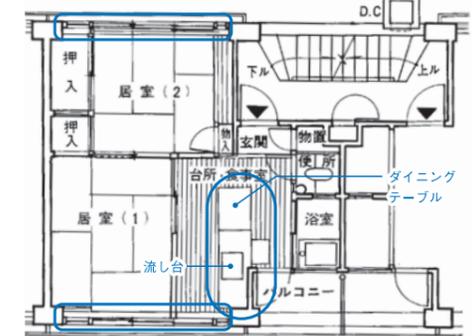


55-3.4N-2DK

### 支社での試み

#### 東京支社の標準設計

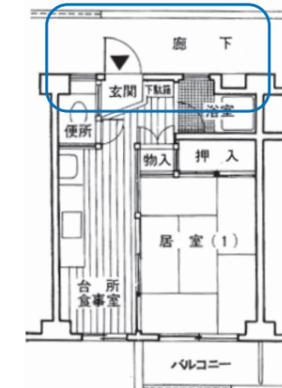
東京支社は、ラーメン構造のガラス張りの住宅を設計し、富士見町団地や原宿団地(いずれも分譲)において供給した。その後、東京支社標準設計として展開した。流し台と続いてテーブルが付けられ、カウンターキッチンのような斬新なプランとなっている。



東55-4.5N-2DK(武蔵野緑町他)

#### 特殊設計・片廊下型住棟

団地センターの1階に施設を取り込んだ住棟は、ラーメン構造の片廊下型となることが多く、特殊設計で個別に設計した。



特610-5C-1DK(香里)

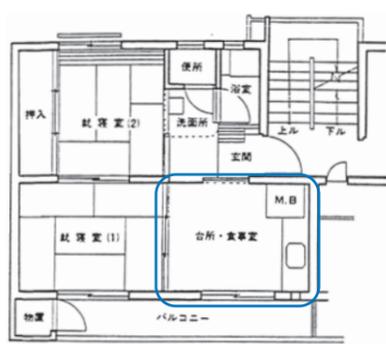
## 「標準設計」62型-67型のプラン

部品・ディテールを含めて統一型とする動きが起こり、東京支社・関東支社統一型として62型が、続いて全国統一型として63型が登場し、63型以降の支社による設計は、すべて特殊設計とした。昭和40年代には、団地サイズから脱却した67型分譲住宅には居間のあるプランを設計し始めた。

### 全国統一された63・65・67型

#### DK型住戸

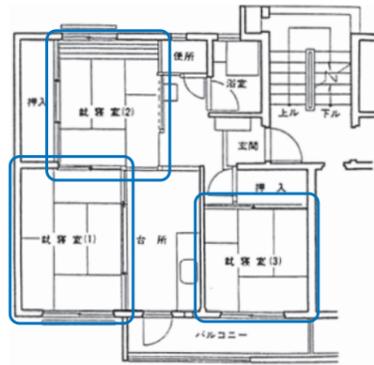
65型は63型を継承しながら、2DKや3Kを始め、おおむね全ての住戸型式を整備し、多くの団地で建設している。



63-5N-2DK-4 / 65-5N-2DK-4

#### K型住戸

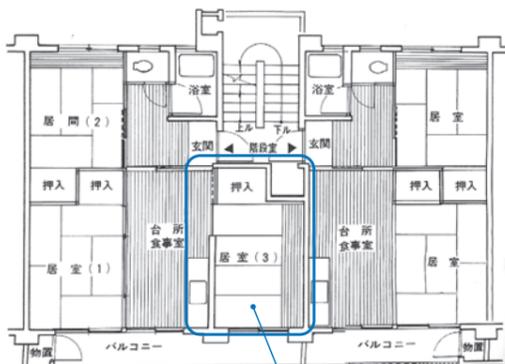
同じ面積（家賃）で居室数が多いK型も好まれ、3K型住宅を多数建設した。家族人数が多いという当時の住宅ニーズがうかがえる。



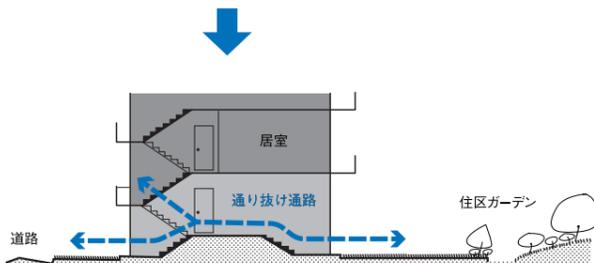
63-5N-3K-3 / 65-5N-3K-3-47

#### ミックス型（通り抜け型）

2DKと3DKのミックス住棟。1階住戸の居室（3）がなく、階段室からの通り抜けができる住棟もある。道路沿いなどで有効に活用している。



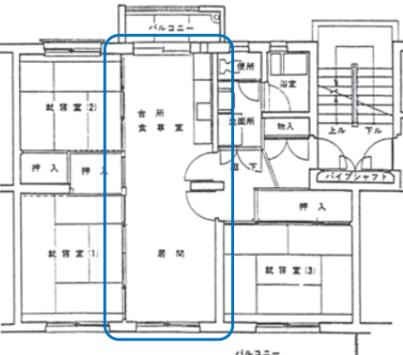
63-4.5N-2DK・3DK-R



通り抜け型住棟 断面図  
(出典:「建築設計講座 都市住宅地の設計 技法編」/ 理工図書)

#### 団地サイズからの脱却及びLDK型住戸

67型でモジュール900mmを採用し、団地サイズ（800mm）が解消された。DK型の住まいの発展型としてLDK型を提案し、3室南面型の3LDKを多数建設した。



67-5N-3LDK-分-48

## 「標準設計」70型-74型のプラン

昭和45年度に設計された70型では、住宅のさらなる大量供給に向けて、間口を狭めた「フロンテージセーブ型」、高層化に対応した8階建ての「スキップフロア型（8CS型）」などを整備した。さらに量産化を推進するため、PC工法に対応した「標準設計」も整備した。

### 高層住棟

#### スキップ廊下型標準設計

8階建て壁式構造は先進的な工法であり、4階から5階・8階（8CS）・11階（11CS）といった流れで高層化が進んだ。8階や11階の高層住棟になると、奥行き（デプス）が4階や5階の中層住棟より広くなり、住戸専用部は間口（フロンテージ）の幅を狭めたフロンテージセーブ型（FS型）の間取りになっている。



72-8CS-2DK-48

#### 片廊下型・ツインコリドール型

大規模な開発を行う面開発市街地住宅など、主に都市型の小規模世帯を対象に建設している。



特73-14TC-1DK-PC

### 量産工法による標準設計

#### PC標準設計（SPH）

プレキャストコンクリート（PC）工法により、躯体寸法の統一を図り、全タイプの奥行き（デプス）を統一している。

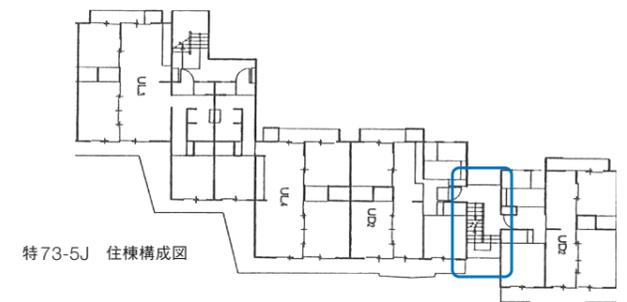


公72-5PC-2DK(A3-1)-47

### 多様な地形に対応した標準設計

#### 階段室ジョイント型

敷地の形状や高低差に合わせて、景観形成上も変化に富んだ雁行住棟を配置できるようにした。住戸専用部では、DとKの分離や機械換気方式を採用した浴室など、標準設計の新しい形を示している。



特73-5J 住棟構成図

### 量産工法（MF、PC、SPH、HPC）

公団は、設立当初から躯体の工業化に取り組んだ。MF工法（メタルフォーム）は鋼製型枠を複数回使用することで、躯体の精度向上と施工の合理化を図ろうとするものであった。また、PC工法（プレキャストコンクリート）はあらかじめ工場で作成した部品・部材を製作し、現場において組み立てて完成させる生産方式である。当初は、現地でPC板を作るティルトアップ工法と呼ばれ、1956年（昭和31年）に多摩平団地で初めて採用している。さらに、公団自らが千葉市作草部町にPC工場を作り、千草台団地など、多くの中層団地をPC工法で建設した。その後、官・民の共同作業によりSPH（公共住宅用中層量産住宅標準設計）が開発され、公団住宅だけでなく、公共住宅全体で中層PC住宅が建設されている。高層住棟のPC化も進められ、躯体にH鋼を採用したことからHPCと呼ばれ、豊島5丁目団地で初めて実施している。また、8階建て壁式PC住棟も開発している。



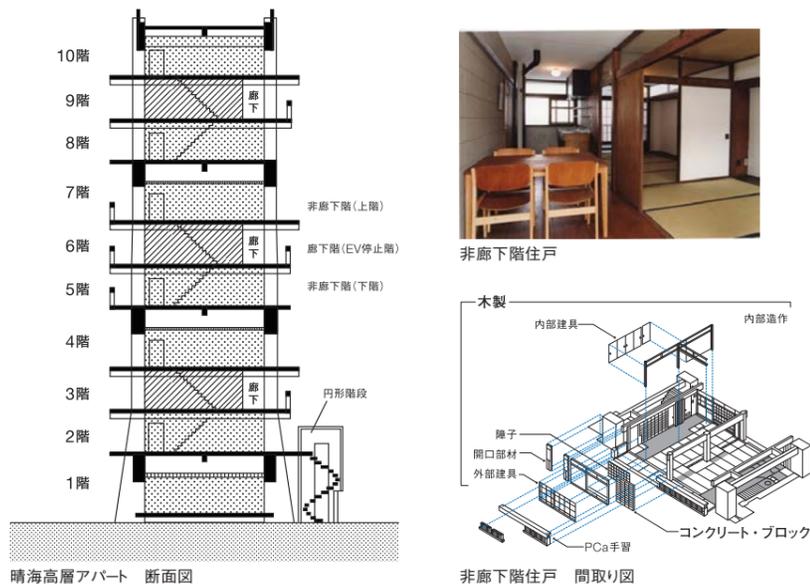
PC工法の組立の様子

## 特殊設計

団地のセンター地区の施設付き住宅や高層住宅、既成市街地内に建つ市街地住宅や面開発市街地住宅については特殊設計として個別に設計を行い、様々な高層住棟を生み出した。

### 高層住棟

都市住宅の一つの形態として高層住宅の検討を始め、1958年（昭和33年）に晴海高層アパート（東京都中央区）と西長堀アパート（大阪市西区）の二つの高層集合住宅を建設した。日本を代表する建築家の前川國男氏が設計した晴海高層アパートでは、3層6住戸を一単位とするメガストラクチャーを採用した。エレベーターの停止階が1、3、6、9階で、そこから上下階にアクセスするスキップアクセス方式となっている。廊下階はプライバシーの配慮から南側に2居室を配置し、上下の非廊下階は採光や通風により居住性が向上していることから南北に居室を設けるなど、合理性を追求した工夫が多く見られる。

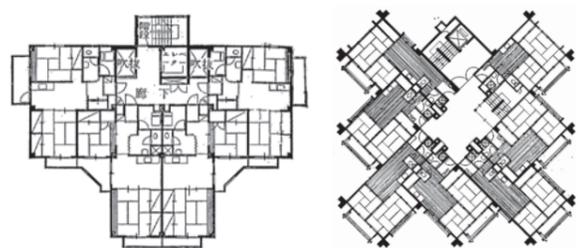


### ランドマーク住棟

ランドマークとなる高層住棟や団地のセンターに配置される施設付き住棟も特殊設計として個別に設計した。景観上のアクセントとなるだけでなく、プライバシーや日照の確保、各住戸からの眺めなどにも配慮している。



住吉

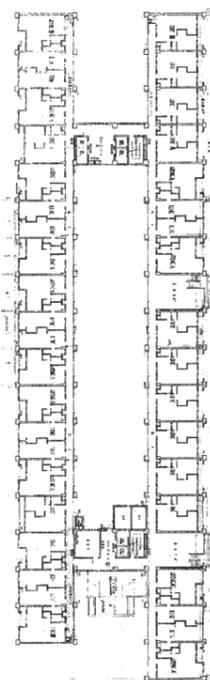


ランドマークとなるボックス型住棟  
(多摩ニュータウン諏訪・永山  
1971・東京)

面開発市街地住宅 ボックス型住棟  
(住吉 1968・大阪)  
「新建築」1977年6月臨時増刊号/  
新建築社/P.150

### ツインコリドール型住棟

昭和40年代に入り、大規模工場の跡地などを取得して、都市型住宅の供給と地域の環境整備を行う目的で、面開発市街地住宅を建設した。高密度化を目指して開発されたツインコリドール型住棟が、金町駅前団地（面開発市街地住宅、1968・東京・賃）で初めて採用された。



金町駅前 基準階平面図

## 「標準設計」の廃止

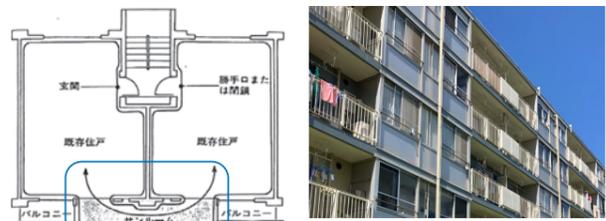
住宅不足を解消するために、「標準設計」による大量供給を進め、1世帯1住宅の達成に貢献した。住宅が充足し、都市化が弱まった昭和50年代初頭より、画一的な「標準設計」では立地性や時代とともに変化する住宅ニーズへの対応が難しくなり、郊外の新規開発団地で大量の空き家や未入居住宅が発生し、設計手法の大きな見直しが必要となった。

### 住戸規模の見直し

住宅ニーズに対応するため、未入居の小型住宅の規模を拡大する改造に取り組んだ。

#### バルコニー接続タイプ

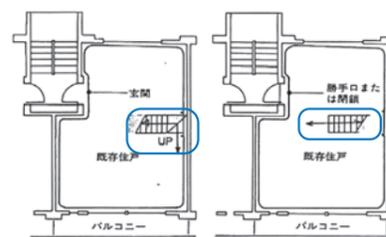
バルコニーの隔板を撤去し、バルコニーを通路、もしくはサンルームとして、2戸を1つに繋ぐタイプである。サンルームとする場合には、構造上の荷重条件が変わるため、構造躯体の補強など大幅な改造を伴う施工を必要とした。



バルコニーをサンルームとして繋ぐ

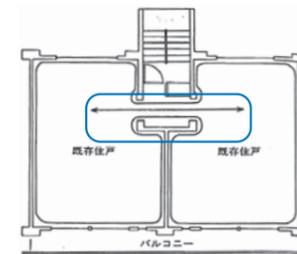
#### メゾネットタイプ

界床に開口を設け、上下階を繋ぐタイプである。壁抜きタイプと同様、比較的無理のないプランを組むことができるが、階段による面積ロスが大きいことが懸念された。



#### 階段室持ち出しタイプ

階段室を外側に追い出して作り直し、旧階段踊り場を玄関として、2戸を1つに繋ぐタイプである。構造躯体の大幅な改造が伴うため施工が大掛かりであるが、平面計画上は優れていた。



#### 一室増築

中層階段室型住棟の南面または北側に1室を増築した。居住中の団地で増築工事を行う場合、同じ階段室を共用する全世帯の賛成を必要とした。



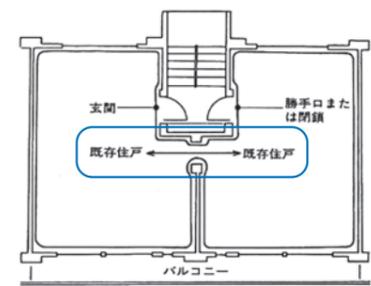
### 標準設計の廃止

量産化を追求した「標準設計」を各支社で手直しすることは不可とされていたが、1973年（昭和48年）頃から画一感が顕在化したため、必要に応じて各支社で変更して使用するようになった。また、住戸や階段室の組替えによる住棟形状の変化手法を取り入れた階段室ジョイント型など、標準化の中でできる限りの様々な対応を試み

1978年の泉南一丘団地（大阪府泉南市）を皮切りに、大型住宅の需要の多い郊外団地で実施した。

#### 壁抜きタイプ

界壁に開口を設け、2戸を1つに繋ぐタイプである。比較的無理のないプランを組むことができる。





## 多様化・豊かさの時代

本章では、大量建設から質の向上へと大きく転換し、多様化・高度化した住宅ニーズへの対応に迫られた時代の住戸設計の取組みについて解説している。この時期の主な特長として、「標準設計」を廃止して団地ごとに個別設計を行い、立地や多様なニーズに応じた設計企画や時間の経過に対応していく設計手法など、新たな課題に向かって設計に取り組んだことが挙げられる。また、1981年（昭和56年）に公団が「住宅・都市整備公団」として改組され、住宅建設に加えて都市整備を実施する組織へと変化していく中で、住宅設計においては、居住者の多様なニーズの体系化を目指し、ライフスタイルを分析して類型化する試みやまちづくりと連動した住宅企画の提案、さらに、昭和60年代のバブル経済のもと、住宅も商品としての性格がより強まり、特に分譲住宅において、様々な商品企画を展開していったことも挙げられる。

- 1 多摩NTリベ向陽台・眺望住宅／1988年／東京都稲城市
- 2 浦安マリナーイースト21 フォーラム海風の街・中庭付住宅／1988年／千葉県浦安市
- 3 多摩NTプロムナード多摩中央・ストリート住宅／1987年／東京都多摩市
- 4 前野町ハイツ・フレックス住宅（KEP）／1981年／東京都板橋区
- 5 葛西クリーンタウン・リビングアクセス住宅／1983年／東京都江戸川区
- 6 多摩NTタウンハウス諏訪・タウンハウス／1979年／東京都多摩市
- 7 多摩NTサバービア多摩21・戸建て感覚住宅／1988年／東京都多摩市
- 8 八事表山・準接地型住宅／1980年／愛知県名古屋

# 1975-1994

## 設計手法の見直し、団地ごとの個別設計、商品企画型住宅

住宅不足の解消から、「量から質へ」と大きく住宅ニーズが変化中、  
1977年(昭和52年)に「標準設計」を廃止し、団地ごとにニーズ、立地、  
時間への対応を図る視点で住棟住戸の個別設計を行った。  
バブル期には、多様化・高度化する住宅ニーズに応じた商品企画型住宅を次々と提案した。

### [昭和50年代~]

#### 量から質へ 一団地・一住棟・一住戸ごとの個別設計 「汎用設計」の整備

昭和50年代に入ると、経済成長とともに住宅のニーズが多様化したため、それまで「標準設計」により供給した郊外の新規開発団地で大量の空き家や未入居住宅が発生し、住宅問題のテーマは「量」から「質」の改善へと変化していった。

1977年(昭和52年)の「標準設計」の廃止にあわせて、「一団地・一住棟・一住戸ごとの個別設計」を掲げ、特殊設計と呼ばれる個別設計を行う設計方針に基づき、様々な設計を試みた。

まず郊外において、低層集合住宅の形態としてタウンハウスの設計に取り組み、外部空間について魅力ある共用空間(コモンスペース)の創出に努め、これまでの公団住宅のイメージを刷新する「都市型低層住宅」を建設した。

その手法を準接地型住宅や計画的戸建て住宅に展開し、さらに中高層住宅にも応用した「ニューモデル中高層住宅」を開発して、従来の階段室型中層住宅にない魅力ある住棟設計を実現した。

地価や建設費の高騰などを背景として、一定の居住環境性能を確保しつつ、土地の有効活用や高密度化の要請に応えるため、超高層住宅の検討が始まり、利便性の高い都心部や駅前地区の商業・業務施設との複合開発プロジェクトにおいて超高層住宅を採用した。また、埋立地や大規模工場跡地などでの大規模住宅地開発プロジェクトにおいては、超高層住宅のもつランドマーク性を活かし、中高層住宅をミックスした配置手法などにより、周辺地域と調和した魅力ある都市景観の形成に取り組んだ。

「標準設計」は廃止したが、個別設計による良質な住宅を大量かつ安定的に供給するためには標準化が不可欠であった。1980年度、数多くの特殊設計から一般化・汎用化に相応しいプランを選定し、標準化を行った「汎用設計」を整備した。当初の「汎用設計」は中層住宅を対象とし、土地の高度利用を図るため、FS(フロンテージセーブ:間口が狭く奥行が広いプラン)型を採用した。



低層集合住宅(タウンハウス諏訪)



中高層ミックス(葛西クリーンタウン 清新南ハイツ)



超高層(リバーピア吾妻橋ライフタワー)

### [昭和60年代~]

#### バブル景気の到来、住まい方の多様化 商品企画(キャラクタープラン、フリープランなど)

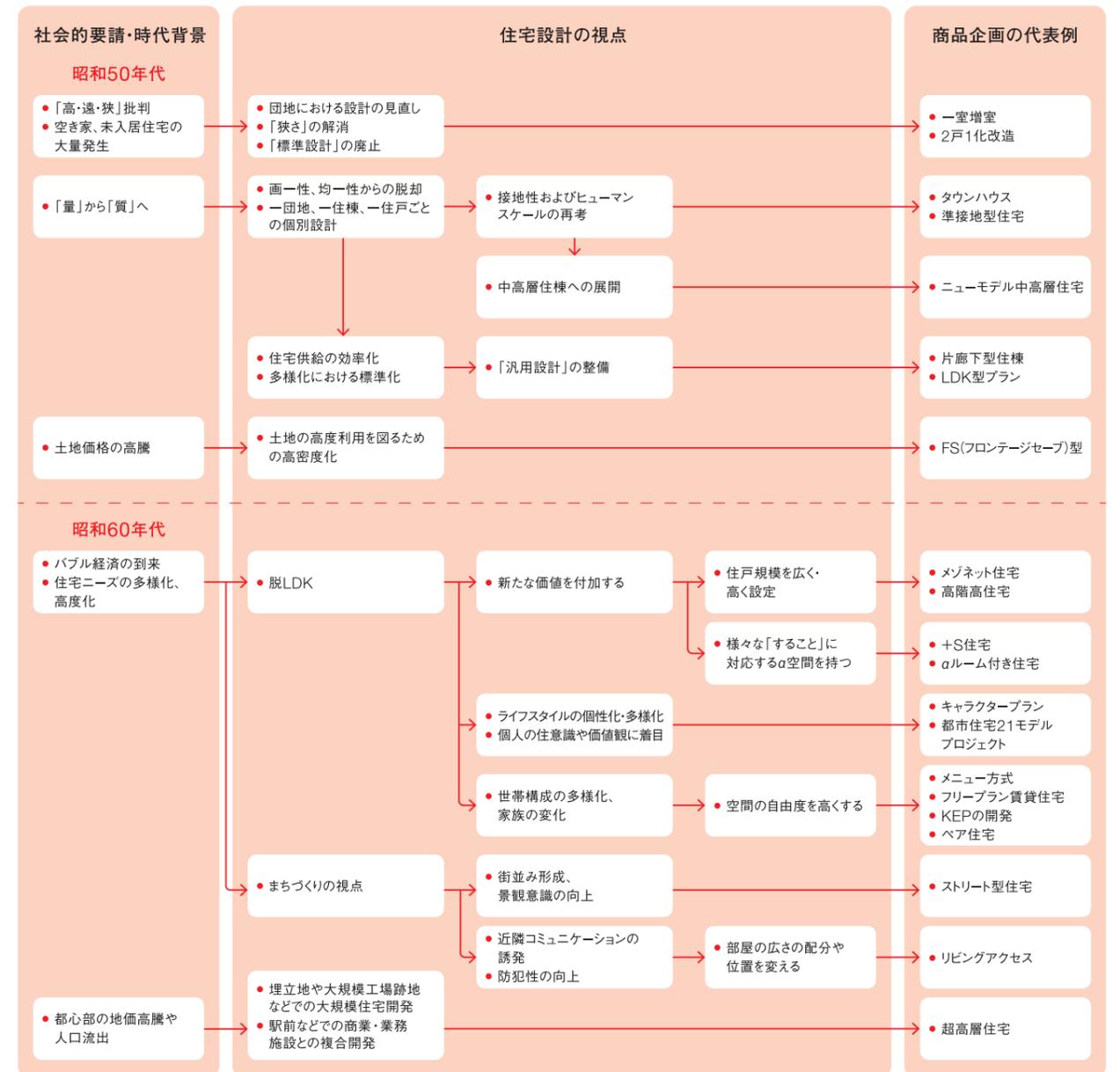
昭和60年代に入りバブル景気が到来し、特に分譲住宅は不動産価格の高騰の中で高額商品としての性格を強めていく。さらに、多様化・高度化する住宅ニーズに応えるため、住宅の商品性を強く意識した設計が展開された。

様々な人々の生活スタイルや住まいに対する意識の変化に着目して「ライフスタイル対応設計」に取り組み、特定の個性ある居住者を想定した「キャラクタープラン」を始めとする多種多様な商品企画住宅を展開した。小規模住宅から三世代用の大型住宅まで、立地や需要に応じて住戸規模の設定を行い、多様な生活スタイルへの対応を図る提案を行っている。

また、世帯の多様化に着目して、単身者向けのワンルームから二世帯世帯向けのペア住宅まで、多様なタイプの住宅を企画している。家族構成の変化などに対応した可変性を有するKEP(公団内装可変システム)を構築し、フリープラン賃貸住宅やメニュー方式など新たな住宅供給方式も企画している。

この時期には、良質なストック形成という観点から、昭和30年代に管理開始した賃貸住宅団地の建替え事業が始まり、バリアフリー化や高齢者向け住宅、環境共生住宅についての検討も始まっている(詳細は「再生・活用の時代」にて後述)。

#### 商品企画住宅一覧



## 「汎用設計」の整備

団地ごとの個別設計に転換する中で、設計施工管理が煩雑化した。

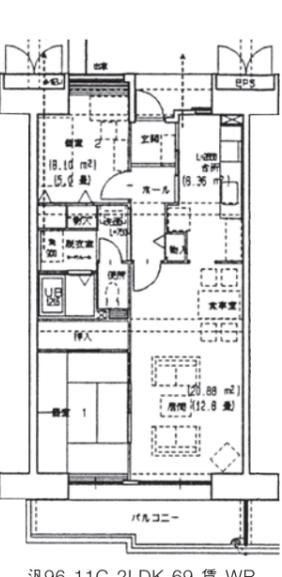
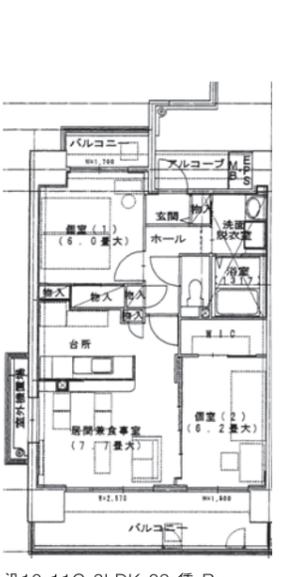
設計の洗練化や業務の効率化を図るため、標準的な納まりや仕様を整理する必要性が生じ、本社にて「汎用設計」を整備した。

※【「汎用設計」の整備】は【再生・活用の時代】以降にも継続するが、初めて「汎用設計」が整備されたこの時代で解説している。

### 「汎用設計」の整備

「一団地・一住棟・一住戸ごとの個別設計」の方針のもと、タウンハウスや準接地区型住宅、ニューモデル中高層住宅など、個別設計による住宅を建設した。

しかし、年間数万戸を供給するにあたり、平面計画、設備計画、各部詳細設計、使用材料などが極めて多種多様となり、その多様性は大組織における設計・施工管理の点で問題を有していた。そこで、「標準設計」の経験を踏まえ、1980年からは多様化に対応した標準的な設計モデルとして、基本的な設計の考え方や、グレード、コストの指針を整理した「汎用設計」を整備し、1984年には「公団住宅標準詳細設計図集」を整備した。

1975	1977	1980	1985	1996	2008	2016
設計手法の見直し	「標準設計」の廃止	「汎用設計」の制定 フロンテージセーブ型に移行	商品企画対応	高層汎用設計 WR、Ra		
標準設計	各支社での個別設計	汎用設計 汎80・81・82-5N 中層階段室	汎85-5N 2WAYキッチン 汎88-5N カウンターキッチン	汎96-11C 高層片廊下、ベーシック仕様、長寿社会対応、WR構造 汎97-11C 汎98-11C 汎05-11C	汎08-11C 基準法(構造)改正、Ra構造 汎10-11C 省エネ、KSI対応	汎16-11C 省エネ法対応
						
		汎81-5N-3LDK-分	汎88-5N-3LDK-80-分-W-B カウンターキッチンタイプ	汎96-11C-2LDK-69-賃-WR	汎10-11C-2LDK-63-賃-Ra	
		性能発注 民間開発工業化住宅(性能発注) 低層/2×4、適格認定住宅、在来木造		中高層/性能発注PC	超高層/性能発注PC、RC	

### 民間開発工業化住宅の採用

公団は、住宅の量産化を図るために工業化に取り組んできたが、独自に開発した工法に基づいて「標準設計」を作成して住宅を大量供給してきたため、団地や住宅の画一化を助長してしまったことは否めなかった。

一方で、建設省と連携して工業化住宅を推進したことにより、民間の建設業者がPCに関する自社技術を蓄積し、独自に開発した工業化住宅を保有し始める状況も生まれていた。

その状況の中、公団は、民間業者が開発した住宅のうち、公団の要求性能に合うものを採用して住宅を供給した。それを「買い取り方式」と呼んだ。その後、改善・改良を重ねて、民間業者が公団の要求性能を満たすよう設計した住宅を採用する「性能発注方式」へと発展させ、この方式を用いて供給した住宅を「民間開発工業化住宅」と呼んだ。

### フロンテージセーブ型への移行

「標準設計」のプランと「汎用設計」のプランには大きな隔りがある。

「標準設計」は間口寸法を広くし、水廻りは自然換気として、住宅性能を確保していたが、容積率の向上には適していなかった。

そこで各支社では、土地の価格高騰に伴う高密度化の要求に応えるものとして、間口が狭く奥行きが広いフロンテージセーブ型のプランを個別に検討し、やがて、その成果が「汎用設計」に反映された。

住宅設備において、機械換気の技術が十分に整ってきたことで、台所や浴室を住戸の中央部に設けることが可能になり、このことがフロンテージセーブ型への移行を後押しした。

### 「汎用設計」と商品企画

「標準設計」は統一的な部品化が求められ、小さな変更も本社の承諾が必要であった。

一方で、「汎用設計」はあくまでモデル設計であり、支社でニーズに対応した商品企画設計に変えることができる柔軟なシステムである。「汎用設計」自体もニーズの変化に対応し、和室から洋室への変更、オープンキッチンから2WAYキッチンやカウンターキッチンへの変更など、改定を繰り返している。

### 高層汎用設計

中層階段室型住棟で整備した「汎用設計」は、土地の高度利用と高齢化の進展に対応するため、1996年に高層片廊下型の住棟構成で整備した。その後、URの標準仕様の改定、建築基準法や省エネ法の改正に合わせた見直しを定期的に行い、現在に至る。

構造形式は、当初、住宅・都市整備公団が開発した壁式ラーメン鉄筋コンクリート造(WR)であったが、民間における建設技術の向上などに合わせて、ラーメン鉄筋コンクリート造(Ra)を採用するようになった。

### ■ コラム 戸建て住宅

昭和50年代に入り持家志向が一段と高まり、公団では、枠組壁工法(2×4工法)による戸建て住宅が建設省の認定を受け、1980年度に戸建て住宅を供給した。その後、軸組み工法や軽量鉄骨造も加わり、郊外における低層住宅から都心部における超高層住宅まで、立地に対応した幅広い事業展開が可能となった。また、タウンハウスの経験を通して住戸廻りの空間の重要性とその

空間の共用化による住戸群の単位の考え方を再認識して、数戸単位で共用スペースをもつ配置計画手法として「計画的戸建て」を開発した。さらに近年、東日本大震災などにおける戸建てや長屋の復興公営住宅の建設支援などに結びついている。

## 新たな住棟の開発

大量供給による画一的な住宅建設についての反省から、立地やニーズへの対応を図るタウンハウスが誕生し、従来の公団住宅のイメージを刷新した。

「標準設計」から個別設計に移行し、土地の高度利用が求められる中、タウンハウスの設計手法を応用して、準接地型住宅やニューモデル中高層住宅などの新たな住棟を開発してきた。

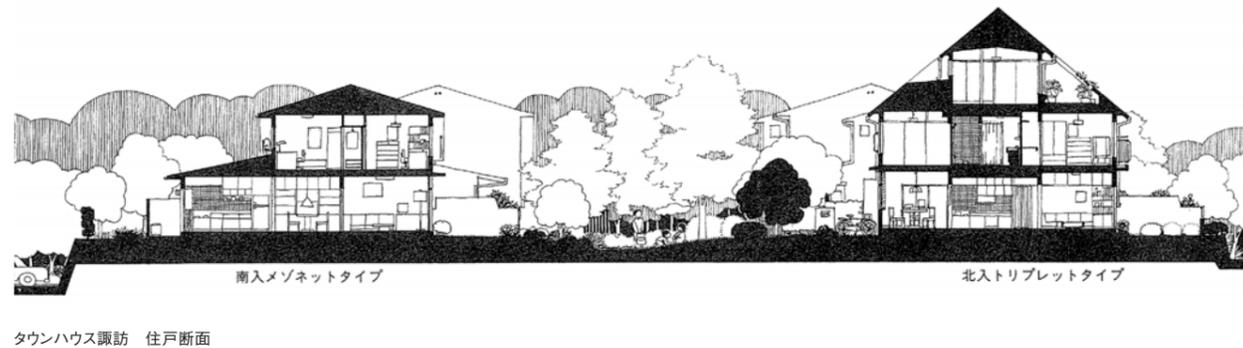
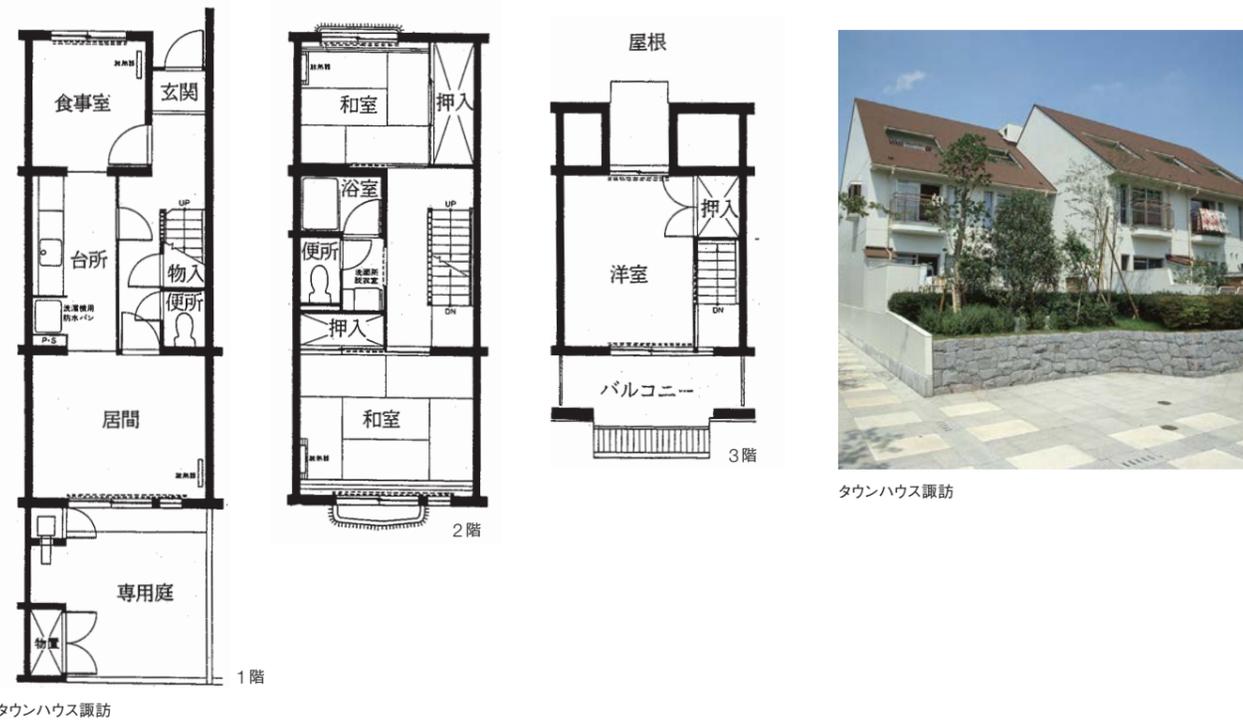
### タウンハウス

画一的な住宅建設についての反省や、住宅計画におけるヒューマンスケールの再認識を踏まえ、昭和50年代に入ると、接地性を有し、専用庭の他にコモン（共用庭）を持ち、住戸廻り領域などを充実させたタウンハウスを提案した。

タウンハウスとは、1～3階建ての住戸が地面に接し、隣戸とは界壁を共有して連続しているが、上下には積み重ならない形式の住宅である。

従来のテラスハウスとは違って、小規模な専用庭の他に十数戸の住戸群でコモンと呼ばれる共用庭を持つ。共用庭の豊富な緑を活かして各住戸のプライバシーや眺望を確保することにより、住宅地全体の価値が向上するように計画している。

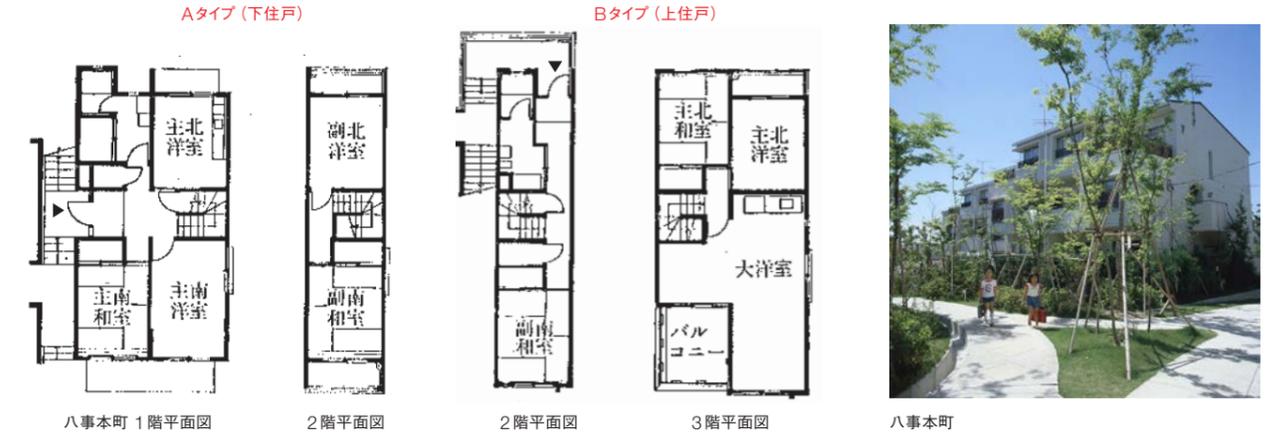
第1号は、タウンハウス諏訪（1979・東京・分）であり、公団では「都市型低層住宅」と呼び、主に分譲住宅で供給した。



### 準接地型住宅

タウンハウスと同様の背景から生まれ、非接地階でも接地しているように感じられる住宅である。全ての住戸が専用庭または大型バルコニーを持ち、屋外環境を享受できるように計画している。地上か

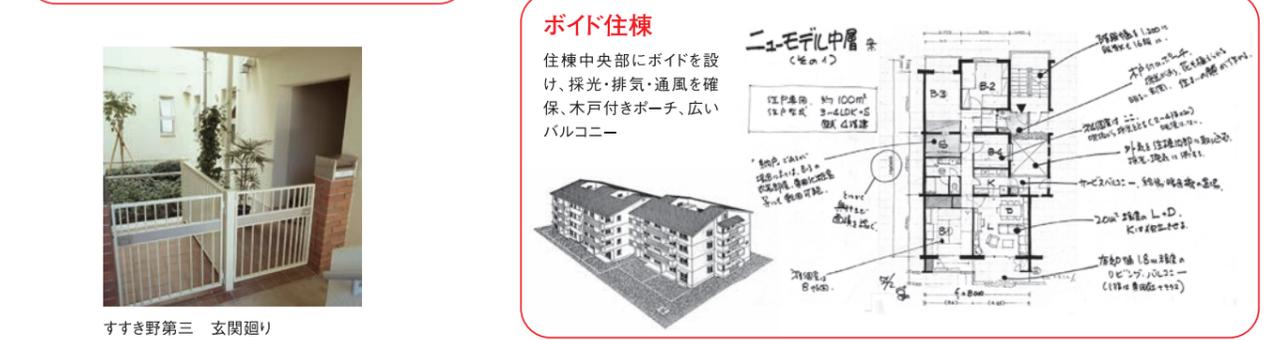
ら容易にアクセスでき、3階建てであることが多い。第1号は、八事本町（1978・愛知・分）である。



### ニューモデル中高層住宅

住戸廻り領域などのタウンハウスの魅力を中高層住棟に組み込んだデザインとすることで、集合住宅のメリットを最大限発揮することを目指した。中層では、専用庭や屋上テラスなどの庭的機能の導入、玄関の個性的な設え、光庭、屋根裏のある勾配屋根、住宅

らしい外観などにチャレンジしている。高層では、リビングアクセスによる生活表出や、3～6戸1EVによる近隣性、廊下側の開放的な住戸、ペントハウス、メゾネット、分節ファサードなどにチャレンジしている。第1号は、すすきの第三（1982・神奈川・分）である。



## 人の個性に着目した商品企画

個別設計による良質な住宅を大量に供給するために整備した「汎用設計」を基に、各支社で多様化するニーズに対応した設計・商品企画に取り組んだ。  
個人の住意識や価値観に着目し、ライフスタイルの分析とその類型化に基づく設計手法を考案し、21世紀に向けた都市住宅のあり方を提案した。

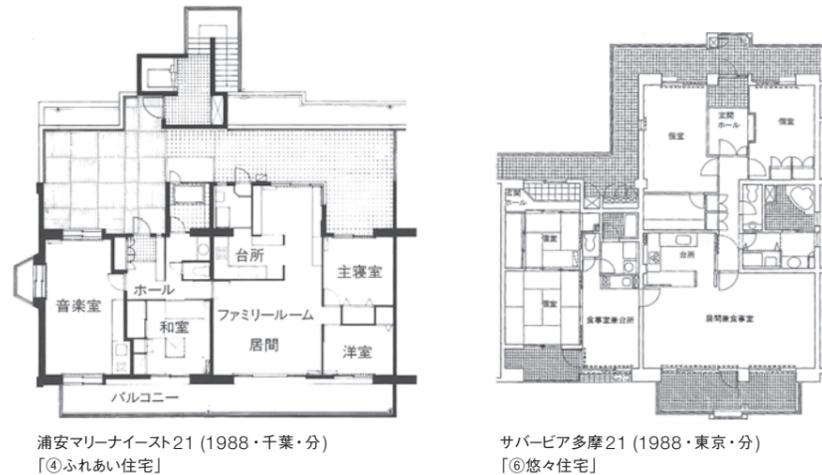
### ライフスタイル分析による設計手法

多様化する住宅ニーズに対応するため、居住者アンケート調査を行い、住意識や価値観について統計的手法により分析整理して、「ライフスタイル対応設計」に取り組んだ。この取り組みは、21世紀の都市住宅のあり方を提案する「都市住宅21モデルプロジェクト」で実施し、設計側から様々なライフスタイルをプランに盛り込んだ「キャラクタープラン」として個性的な住宅を多数供給した。

「ライフスタイルへの対応」という考え方は、その後の団地・住宅設計の基本姿勢として継承し、プロジェクトごとにコンセプトワークを行うことが定着した。また同時に、設計の洗練化や効率化を図る「汎用設計」の活用も重要視するようになった。

### 都市住宅21モデルプロジェクト

21世紀に向けた都市住宅のあり方として、先行的価値観層といわれるグループのライフスタイルを足掛かりにして先進的な住宅を提案した試みである。入居者のライフスタイルが住宅の形に繋がるといった基本的な考え方に基づいたコンセプトを提案し、浦安マリナーコート21や多摩ニュータウンサバービア多摩21などを建設した。



### ■ 都市住宅21モデルプロジェクトにおける8つの住宅コンセプト

コンセプト住宅	ライフスタイル	住居特性	コンセプト住宅	ライフスタイル	住居特性
① 共感住宅 ONE AND WITH HOUSING	個人のプライバシーと家族間のパートナーシップをともに充実したライフスタイル。個と共棟の「時間」「場」を持つ共感・共棟生活。	● 共棟スペースのリビング ● 1夫婦2ベッドルーム ● 必要に応じてプライバシーを確保できるフレックスプランニング	⑤ 二重奏住宅 DUO-LIFE HOUSING	ON TIME(都市でのビジネスライフ)とOFF TIME(郊外での休息)を活かすTPO重視ライフスタイル。	● 都心の居住空間はホテル感覚のファニチャー・ルーム ● 郊外居住空間は手作りコテージ感覚
② きのまま住宅 OPEN STUDIO HOUSING	こだわりの持てる品物だけを身の回りに置いたシンプル・イズ・ビューティフル・ライフ。生活空間に解放感を求める生活意識。	● 高い天井、大きな窓、シンプルな空間 ● プレゼンなカラーコーディネート ● 壁面利用の目立たない収納スペース	⑥ 悠々住宅 SUBURBAN GRACE HOUSING	街としての時間と空間のゆとりを求めたサバービアンライフ。	● ゆとりのある空間 ● 広さによるプレステージの演出 ● 地域特性を活かした美しい街並み
③ 高感度住宅 INTELLIGENT HOUSING	都心の利便性と鮮度情報を生活や仕事の中に積極的に活用したアクティブ・ライフ。職住一体の24時間シティライフ。	● 生活に密着した高度情報通信システム、HA(ホームオートメーション)システム ● アクティブライフを支えるハウスケアサービス ● 情報がふれあうパブリックロビー、ジム、サウナ、ラウンジ	⑦ と・か・い・て・き住宅 URBAN ELEGANCE HOUSING	都心の利便性を都市文化を享受するカルチャーライフ。ハウスケアサービスを活用して自分の時間をより有効利用。	● 洗練された室空間 ● 高さによるプレステージの演出 ● スターライトバス ● ルーフガーデン
④ ふれあい住宅 FORUM HOUSING	ホビーを活かした積極的なコミュニティ参加型のライフスタイル。気の合う仲間とのカルチャルコミュニケーション。	● カルチャルコミュニケーション展開の場 ● 生産と生活が融合する各種併用住宅(ex. 音楽家の家) ● コミュニティフォーラムを支えるソフトサービス	⑧ 活き・活き住宅 WELL-AGE HOUSING	充実した加齢生活の中でアクティブに自己向上を図る。ケアサービス活用による自立したヘルシーライフ。	● 老人同居・隣居・近居型三世帯住宅 ● ケアサービス施設のネットワーク完備 ● ニュメディア活用による生涯学習機能

## 住宅の可変性を追求した商品企画

世帯構成やライフスタイルの多様化、時間経過による家族の変化などに着目し、住宅内部の可変性を追求した商品企画である。  
フリープラン賃貸住宅やメニュー方式など、入居者の意向を取り入れる住宅供給(募集)方式を実施した。

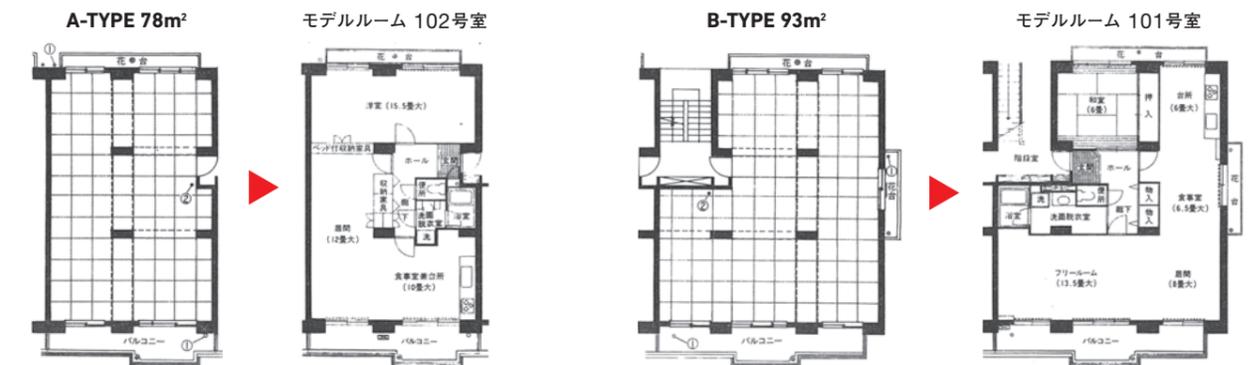
### 住宅内部の可変性の模索

世帯構成の多様化や家族の変化に対し、様々な住宅型式を供給するとともに、KEP(公団内装可変システム)の研究の成果・考え方を「フリープラン賃貸住宅」や「メニュー方式」などに継承して、住宅内部の可変性を模索した。

その後、間仕切りなどを容易に設置でき、かつ、建設コスト低減にも資する「ユーメイク住宅」や「フレックス住宅」に繋がっていく(詳細は「再生・活用の時代」にて後述)。

### フリープラン賃貸住宅

建物の躯体部分を住宅・都市整備公団が所有・賃貸し、内装・設備は入居者が自己負担で施工・所有する賃貸住宅である。入居者にとっては、間取りや内装を自由に設計することができ、内装部分は退去時に原状回復を必要としなかった。世帯構成の多様化や家族の変化への対応を考える中でつくられた住宅供給方式である。  
第1号は、光が丘パークタウンいちよう通り八街区(1986・東京・賃)である。

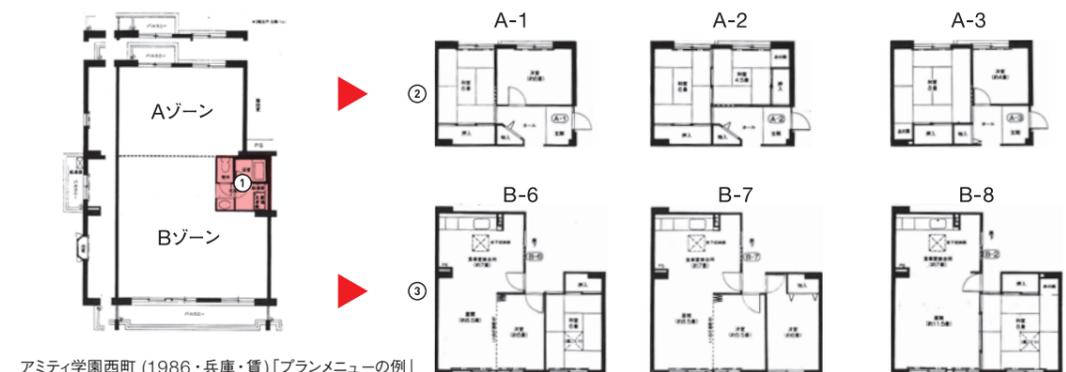


多摩NTライフステージ豊ヶ丘(1989・東京・賃)

### メニュー方式

居住者の個別的な要求に対応するための住宅供給方式の一つで、分譲および賃貸において、間取りや内装などのメニューを用意し、居住者が選択できるようにしたものを用いる。プラン(間取り)、カラー(クロス、フローリング、建具などの内装色)、オプション(食器乾燥機、下足箱、温水洗浄便座など)の3つのメニューを用意していた。

- ① 共通ゾーン(水廻り変更不可)
- ② Aゾーンのプランメニュー
- ③ Bゾーンのプランメニュー



アミティ学園西町(1986・兵庫・賃)「プランメニューの例」

## 付加価値を求めた商品企画

定番化したLDKと個室で構成するnLDKプラン（nは個室数）に工夫を加え、新たな価値を付加した商品企画をいくつも提案した。

まちとつながる「ストリート型住宅」、複数世帯の複合的な生活を実現した「ペア住宅」、特定の目的を持つ空間を有する「+S住宅」などを供給し、住宅の可能性を上げた。

### まちとつながる住宅の提案

屋内にとどまらず、外部とのつながりを意識した住宅であり、景観上のアクセントやコミュニティの形成、防犯性に対する配慮などから生まれた。事業企画段階でのコンセプトや配置計画の策定からディテール設計までを、一貫して設計部門が担当する利点を活かして生まれた商品企画である。

#### ストリート型住宅

街路に向けて開かれた一室を配置し、居住者の生活を積極的に表出することで、街路の賑わい創出や街並み形成を図る住宅である。一般的な集合住宅の外観とは異なり、街路景観の演出がまちづくりに寄与している。独立した部屋は「フリースペース」や「αルーム」などと呼ばれ、趣味のサークルや各種教室など、幅広く使用されることを意図している。

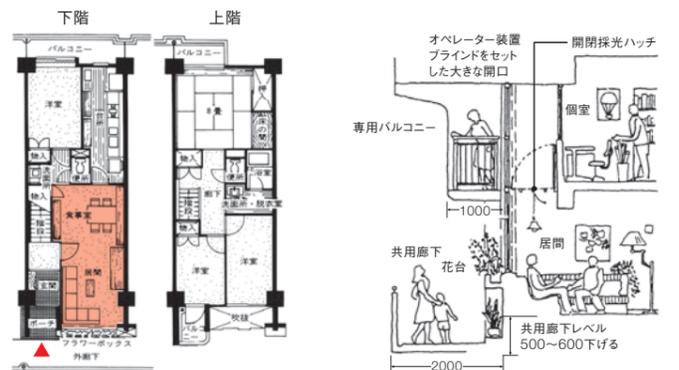


多摩NTプロムナード中央

多摩NTプロムナード中央  
(1987・東京・分)

#### リビングアクセス

共用廊下側にリビングを配置してアクセスしやすい住宅であり、ニューモデル高層住宅のプロトタイプの一つとして開発した。単なるアクセス方式の工夫ではなく、リビングを共用廊下に面することで、居住者の領域感を戸外に拡げ、廊下空間を下町の路地のような共有領域としている。また、近隣のコミュニケーションを誘発することで、防犯性の向上を意図している。住戸内の動線計画は、個室を奥に配置することで、プライバシーや静けさを保つことができる。



葛西クリーンタウン清新南ハイツ (1983・東京・分)

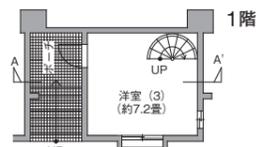
葛西クリーンタウン清新南ハイツ 住戸断面

#### ストリート型メゾネット住宅

ストリート型住宅の発展形として、低層部（1・2階）のメゾネット住宅がある。2階部分をメインの居室スペースとし、1階部分に街路に面した一室を配置して、テラスやポーチを介したアクセスを可能とした。電気室や受水槽、駐輪場・駐車場などによって沿道の賑わいが途切れないよう、街並みを連続させる手法として活用した。



幕張ベイタウンパティオス7番街 (1995・千葉・賃)



1階

## 複合型居住の提案

標準的な核家族だけでなく、2世帯居住を意識したペア住宅や、趣味や就業への対応を図るαルーム付き住宅、アネックスルームなど、多様な生活が複合的に営まれる住宅も提案している。次の時代ではSOHO住宅、ペット共生住宅などがある。

#### ペア住宅

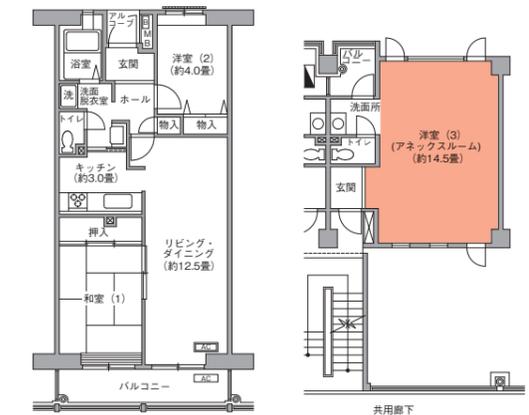
親世帯と子世帯の三世代で住むことを意識した住宅である。住宅価格の高騰により独立して世帯を構えるのが困難な場合や、共働き世帯が家族の支援を受ける場合などを想定している。それぞれの世帯が独立した玄関をもつ「隣居型」と、玄関は共有する「分居型」に大別され、家計は分けるという観点から、それぞれの世帯に食事室・台所を設けていることが特長的である。



隣居型ペア住宅  
多摩NTメゾン豊ヶ丘2 (1986・東京・分)

#### αルーム付き住宅／アネックスルーム

母屋と離れを持つ住宅である。母屋では家族の日常生活が営まれ、離れでは居住者ニーズに合わせた活動、例えば趣味の教室や近所の人々との交流などが行える。離れは、母屋とは別の出入口を持ち、外部から直接アクセス可能であり、トイレやミニキッチンなどを備えている。母屋から離れに直接アクセスできるものを「αルーム」、テラスや共用廊下などを介してアクセスするものを「アネックスルーム」と呼ぶのが一般的である。



アネックスルーム  
新新山下ベイシティ (1991・神奈川・賃)

## プラスアルファの空間の提案+S住宅

生活のゆとりや豊かさを求めた商品開発として、LDKおよび個室とは別に、特定の目的をもつ空間をプラスした住宅を企画した。住戸型式表示上では、居室と扱われない準室および付室として設計されることが一般的で、「+S」と表記する。書斎や大型収納、サンルームなど、多様な空間・機能をもつ住宅を数多く提案している。

#### サンルーム・コンサヴァトリー コージーコーナー

集合住宅がもつ閉そく感に対して開放性を求めた企画であり、主にリビングなどに隣接して小スペース「+S」を設けている。大きな開口部をもち、日光浴や子供の遊び場として、あるいはインテリアやエクステリアの演出要素として提案している。サンルームは、大きな開口を有し、日射しを多く取り入れた空間である。リビングや和室に隣接して設け、床をタイル張りすることで空間を演出することが多い。リビングに隣接することが多く、また和室に隣接して広縁の性格をもつものもある。コージーコーナーは、キッチンやリビングなどと連続し、家事室や趣味の空間として活用する。コージーとは「居心地の良い空間」の意味である。コンサヴァトリーは、ガーデンルームとしての利用を想定し、プライバシーが守られた半屋外空間としての性格をもつ。



サンルーム  
多摩NT 諏訪一丁目ハイツ (1985・東京・賃)

コージーコーナー  
牟礼 (2004・東京・賃)



## 再生・活用の時代

本章では、変わりゆく都市居住を分析した新しい暮らし方への提案や、社会情勢や住宅ニーズの変化にマッチさせるための取組みについて解説している。この時期の主な特長として、従来のDK型やLDK型のプランにこだわらない新たな都市住宅の提案や、昭和60年代に始まった団地の建替えに加え、内装を改装するリニューアルなど、状況に応じた多様なストックの再生活用手法の試みが挙げられる。また、災害時の復旧復興において、URが災害公営住宅の設計や建設を支援し、地域コミュニティにも配慮して居住空間全体の質の向上を図る提案も挙げられる。

- 1 天王洲ビュータワー・高階高住宅 / 1995年 / 東京都品川区
- 2 東雲キャナルコートCODAN・メゾネット住宅 / 2003年 / 東京都江東区
- 3 ハートアイランド新田一番街・リバービュー住宅 / 2004年 / 東京都足立区
- 4 アクティヴ留・リビング可変住宅 / 2004年 / 東京都港区
- 5 住戸リノベーション・暮粋（くら・しゅく） / 2012年

# 1995-2014

## 都市再生における新たな都市居住の試み

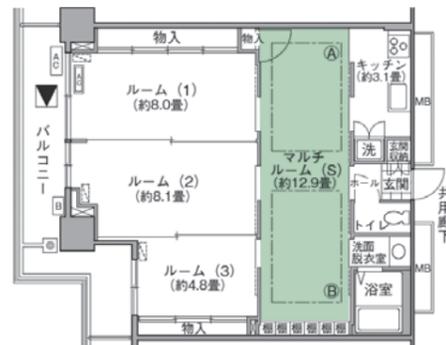
日々進化する都市の生活に対応するため、  
新しいライフスタイルを想定した住宅企画、立地環境を活かす工夫、  
生活シーンに彩りを加える住宅など、既成概念にとらわれず、  
コンセプトやテーマを設定し、果敢に挑戦している。

### 新たな都市型生活像の提案

兄弟姉妹の世帯、友人とのシェアリングなど、世帯やライフスタイルの多様化に 대응する住まいの提案や、立地環境や建物構造の特性を活かした魅力ある居住空間づくりに取り組んでいる。

#### シェアハウス

新たな居住スタイルとして、広い居住空間を仲間と共有し、交流を楽しむシェアハウスを提案している。例えば、河田町コンフォガーデン（2003・東京・賃）では、1つの共有空間（マルチルーム）と、3つの個室に区分できる住宅を計画し、「3R+S（マルチルーム）」という新たな表記方法を用いて入居者を募集した。



河田町コンフォガーデン

#### リバービュー住宅

荒川の広大なオープンスペースに面するハートアイランド新田一番街（2004・東京・賃）では、川への眺望を活かしたリバービュー住宅を提案している。住戸のプライバシーと採光に配慮して南側（共用廊下側）にサンコーナーを設け、北側のオープンスペースに向けて居室や浴室（ビューバス）が開放的になるように設計している。



ハートアイランド新田一番街



ビューバス  
アクティ汐留（2004・東京・賃）

### SOHO住宅・在宅ワーク型住宅

自宅で仕事をするワークスペースを持つ住宅を「SOHO住宅」という。URでは、住宅部分と仕事専用のワークスペース（施設部分）からなる施設付賃貸住宅を指し、必ず施設部分で業務を行うことが入居条件としている。

自らが居住する事を前提として、一定の在宅ワークが可能な住宅を「在宅ワーク型住宅」と呼ぶ。住宅の一部にフリールームやホームオフィスを設け、仕事場として利用できる住宅である。在宅ワークを支援するために、住戸内LAN設備や専用の光回線サービスに対応した設備など、高水準の通信環境を整備している。



SOHO住宅 シティコート目黒（2002・東京・賃）



在宅ワーク型住宅 南船場（2002・大阪・賃）

### ペット共生住宅

公団では、設立当初から小鳥や金魚などの小動物を除き、ペットの飼育を認めていなかった。少子高齢化や核家族化が進む中、ペットと暮らしたいというニーズの高まりを受け、一定の条件のもと、飼育を認めるペット共生住宅の供給を始めた。

ペット飼育に対応した内装や共用部の足洗い場を設置し、住戸内で犬または猫を一匹まで飼育することを認め、ペットクラブへの加入やマナーを守った生活などを入居条件としている。  
第1号は、潮見駅前プラザ一番街（2002・東京・賃）である。

#### 共用部の仕様例



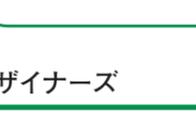
エレベーターにペットが同乗していることを知らせるボタン



ペットトイレ置場



足洗い場



リードフック

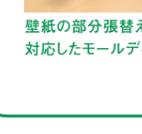
#### 住宅専用部の仕様例



フェンス取付用下地



ペットくくり戸付ドア



壁紙の部分張替えに対応したモールディング



ペットの隣戸侵入を防ぐために隙間を小さくしたバルコニー手摺や隔板まわり

### デザイナーズ

東雲キャナルコートCODAN（2003・東京・賃）では、新時代の都心居住のモデル創造に向けて、6つの建築家グループをプロポーザルにより決定した。それぞれが独自に個性を発揮しつつも、街としてひとつのまとまりを持てるように、デザインアドバイザー山本理顕氏をまとめ役とする「東雲デザイン会議」を立ち上げて、設計を進めた。

都心部における高密度開発のため、4時間以上の日照時間を確保できない住宅も発生することから、眺望や付加機能などを新たな空間性能の指標に加え、外部空間を生活空間として取り込む設計企画を導入し、KSIシステムを活かした多種多様なプランを実現している。



1街区南棟 平面図

#### ① シースルーエントランスのある住戸タイプ



シースルーエントランス

#### ② ワイドフロンテージの北向き住戸タイプ



S字アヴェニュー

## 社会的な要請に応える新たな取組み

高齢者や障がい者向けの住宅設計に取り組み始め、やがて、より広範にバリアフリー化を推進するための設計指針や標準仕様を整備した。また、環境に関する意識の高まりや住宅ニーズの多様化・高度化に対応するため、環境との共生をテーマとした住宅・団地の設計・建設した建物を長期に利活用するための技術開発にも取り組んでいる。

### 高齢化への対応

住宅設計における汎用的な高齢者対策は、1990年の高齢者向け住宅に特化した「シニア住宅設計指針」（1992年「公団高齢者向け住宅設計指針」に改訂）から確認することができる。1996年には、全ての新築賃貸住宅の標準的な仕様として「平成8

年度長寿社会対応仕様」を策定し、実施している。国の住宅性能表示制度や高齢者に関する関係法令の整備などへの対応を図るため、長寿社会対応仕様を2006年、2016年（現行仕様）に改訂している。

#### 共通

- 特記なき限り、住戸内は段差のない構造（5mm以内可）
- 床・壁の仕上げは、滑り、転倒などに対する安全性を確保

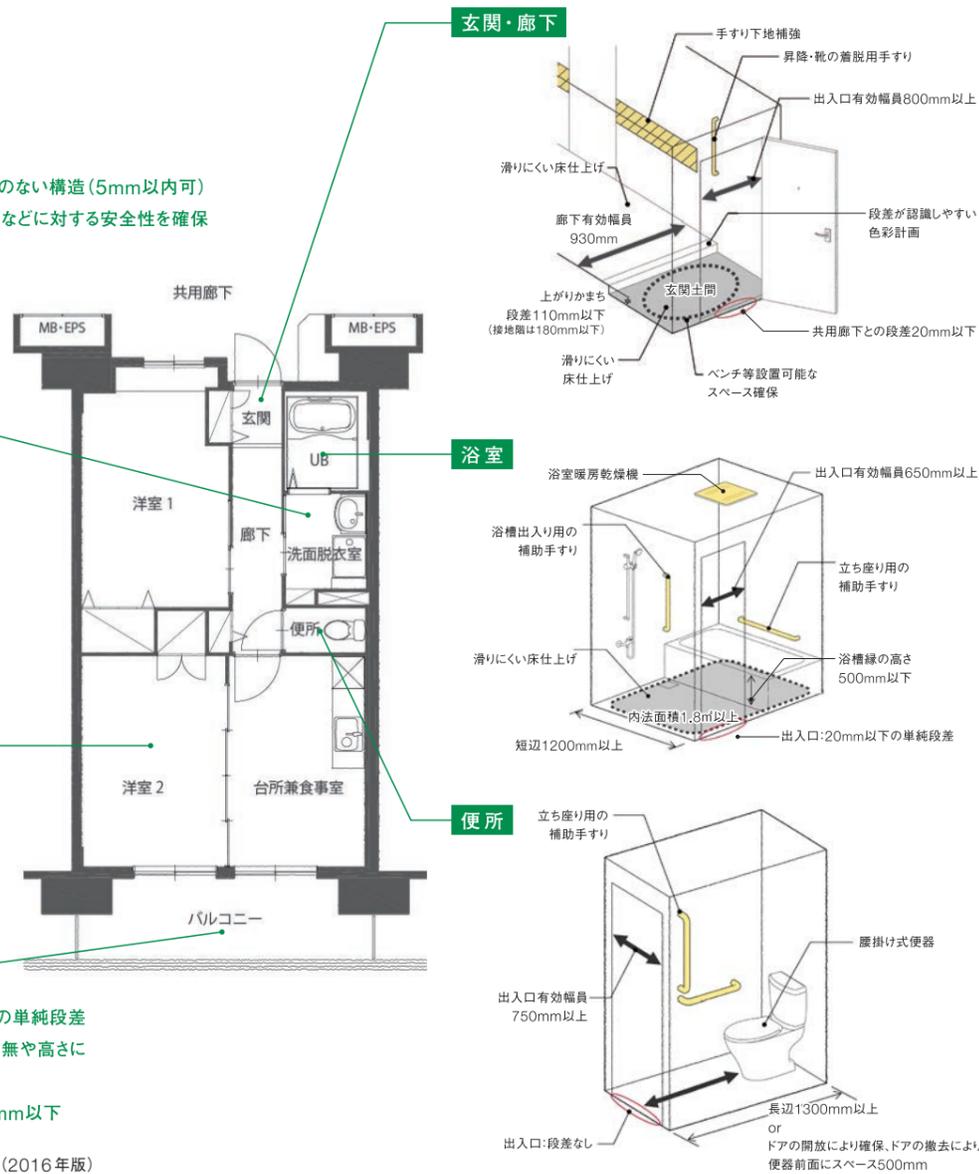
#### 居室

- 出入口有効幅員 800mm以上
- 居室部分の床とその他の床段差は、300mm以上 450mm以下まで可とする
- 居室の一つを特定寝室（内法面積を9㎡以上）とする

#### バルコニー

- 出入口段差は180mm以下の単純段差
- 転落防止手すりは、腰壁の有無や高さに応じた所定の高さに設置する
- 手すり子の内法間隔は110mm以下

住戸専用部における対応仕様一覧（2016年版）

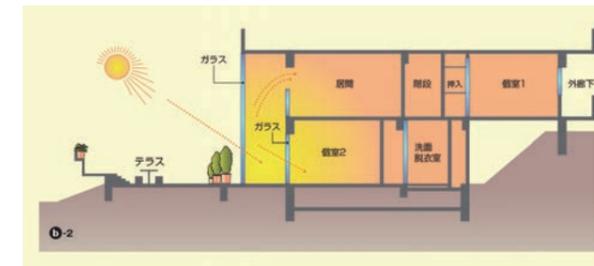


## 環境との共生

1993年の環境基本法の制定、環境共生住宅市街地モデル事業制度の創設などを契機として、環境共生をテーマとした住宅・団地の設計に本格的に取り組み始めた。

### パッシブソーラー住宅

長峰社の三番街（1995・東京・分）では、1、2階をメゾネット住宅として、住戸南側を吹き抜けのサンルームにすることで冬の日射を大きく取り入れるよう工夫し、屋外のテラスと組み合わせた魅力的な住空間を提案している。

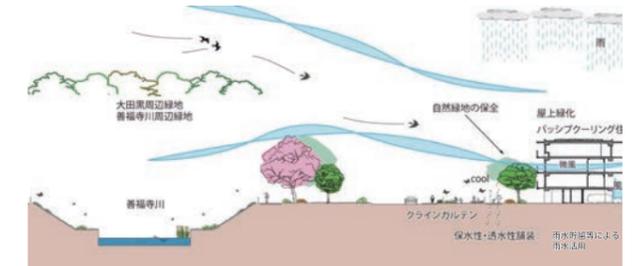


イメージ断面図

公団が技術開発してきた雨水地下浸透工法、コンクリート再生砕石利用、屋上緑化（集会所）、パッシブソーラー住宅、パッシブクーリング住宅などの新技術を取り入れている。

### パッシブクーリング住宅

シャレール荻窪（2011・東京・賃）では、川からの涼風を団地内に取り込み、さらに住戸内を風が通り抜けるプランニングとすることで、エアコンなどの冷房負荷削減を図っている。



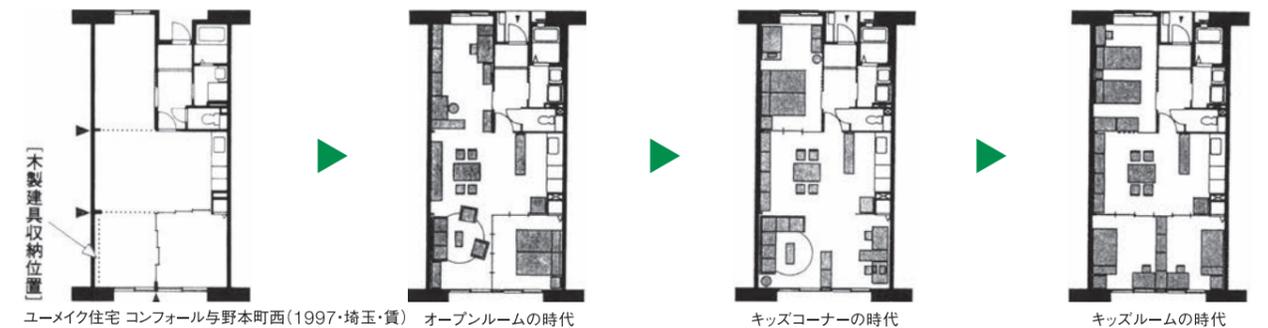
イメージ断面図

## 可変性と長寿命化の追求

地価や建設コストの急激な上昇を背景として、間仕切りや設備などを最小限にとどめ、建設コスト低減に資するユーメイク住宅の供給や、地球環境にも配慮して躯体の耐久性と内装の更新・可変性を高め

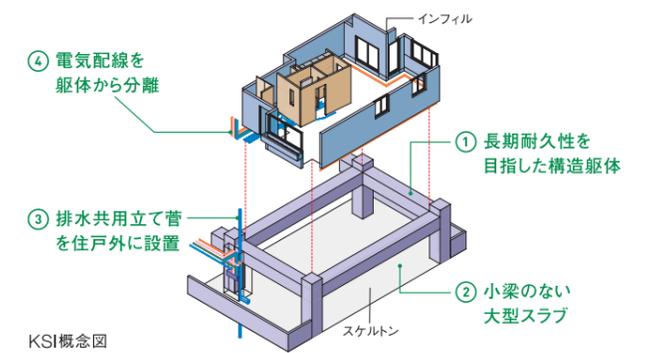
### ユーメイク住宅・フレックス住宅

ユーメイク住宅（賃貸・分譲）は、入居者が仕上げや間取りなどの模様替えができ、暮らしにフィットした住宅を自ら作り上げることができる。「ユーメイク」とは「あなたがつくる」をキーワードに、夢を育む（ゆめ・いく）という気持ちを込めた命名であり、第1号は、千葉NTアバンドーネ原5番街（1996・千葉・賃）である。



## KSI (Kodan Skeleton and Infill Housing)

KSIは、公団型スケルトン・インフィルシステム（後年「機構型」に改称）の略で、耐用年数の長いスケルトン（躯体）部分と更新性が要求されるインフィル（内装・設備）部分を分けて建物を捉え、その組み合わせで長期に利活用できる建物をつくるシステムである。100年を想定した長期耐久性に優れた構造躯体、ライフスタイルの変化に対応できる内装を実現するためのシンプルな床スラブ、電気配線の躯体分離、排水立管の共用部分での処理を要件としている。第1号はシティコート目黒（2002・東京・賃）であり、その後、東京都区部や超高層住宅で標準的に採用している。



KSI概念図

## 初期の建替え住宅の設計

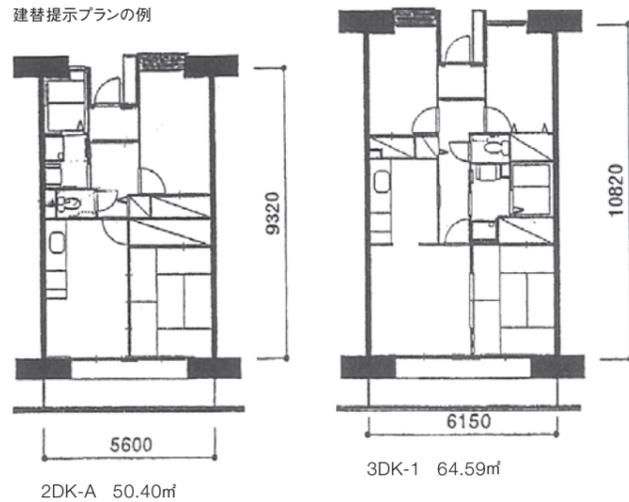
昭和30年代に管理開始された賃貸住宅団地を対象に、敷地の高度利用と居住水準の向上を図る建替え事業を1986年にスタートした。事業着手時に居住者に対して建替え後の住宅プランを複数提示して、建替え後の入居を希望する場合は、その中からプランを選べるようにしており、住戸の設計も提示プランが中心となることが一般的であった。

※「初期の建替え住宅の設計」は「多様化・豊かさの時代」に該当するが、近年の設計に至る変遷を概観できるように「再生・活用の時代」でまとめて解説している。

### 建替提示プラン

国の第5期住宅建設五箇年計画（1986年）において、公共賃貸住宅ストックの建替えなどによる良質な公共賃貸住宅の供給促進が政策的目標として明記され、豊かな住生活の実現を前提に、多様なライフスタイルに対応するための「誘導居住水準」が導入された。URでは、各団地の立地環境や居住者のニーズに対応するため、支社がプランの性能・仕様を整理して「建替提示プラン」を策定した。

また、都心部などの利便性の高い団地については、有効利用を図るため、高層・高密度化が求められ、間口を狭くしつつ、プラン（住戸面積や開口部の確保）を成立させるため、住戸の奥行き寸法を9～11m程度とした。塔状比などの構造的な制限により、概ね12階建て以上の住棟では、10～11mの奥行きが広いプランとしている。



### 建替えにおける企画型住宅

団地の建替えを契機とした街の活性化を図るため、各団地の立地環境などを活かした企画型住宅を提案している。

例えば、サンヴァリエ桜堤（旧桜堤団地、1999・東京・賃）では、周辺地域と団地環境との融和をテーマにして、最上階の開放性を活かした高階高住宅や、ルーフトラスと一体的に利用できる縁側空間（コンサヴァトリー）をもつ住宅、街並みのアクセントとなるサンルーム付き住宅を始め、多彩な企画型住宅を提案している。

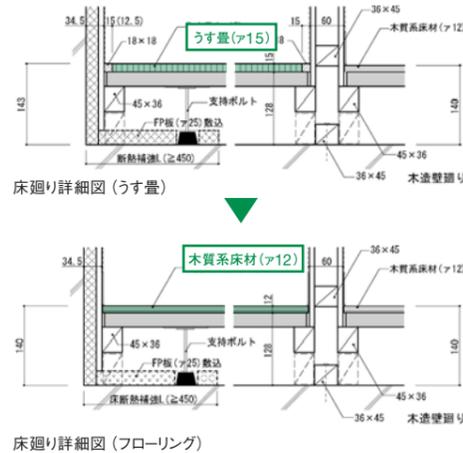


### 将来ニーズに備える取組み

建替え対象団地における高齢化の進展や、建替えに係る家賃補助制度上の特性などから、戻り入居希望者の大半が、2DKなどの小型で和室をもつ住宅を希望した。建替提示プランの中でも2DK（50㎡）だけで全体の計画戸数の7～8割を超えてしまうケースが一般化し、洋室タイプの住宅を求める新規需要者のニーズに対応できない状況も見られるようになった。

そこで、新規需要者のニーズにも柔軟に対応するため、可変性をもった住宅づくりに取り組むようになった。

代表的な取組み例として、右図に示すとおり、和室（畳）から洋室（フローリング）への変更を想定して「うす畳」を採用した例や、2戸1化を想定して住戸間の壁を耐火乾式遮音壁（2戸1化の際に撤去可能な壁）を採用した例が挙げられる。



## 近年の建替え住宅の設計

大規模団地などにおいては、複数のブロックに分けて順次建替えを行うことから事業が長期化することで、住宅ニーズに変化が生じてしまい、事業着手時の建替提示プランだけで対応することが難しい状況がみられるようになった。そこで、2004年より建替え後の住宅プランの提示方式を変更した。事業着手時の居住者説明会ではベーシックプランを提示し、その後、ブロックごとの居住者説明会では、住宅ニーズの変化に対応できるような提案プランを加えることで、戻り入居希望者がより多くの選択肢の中から選べるようにした。

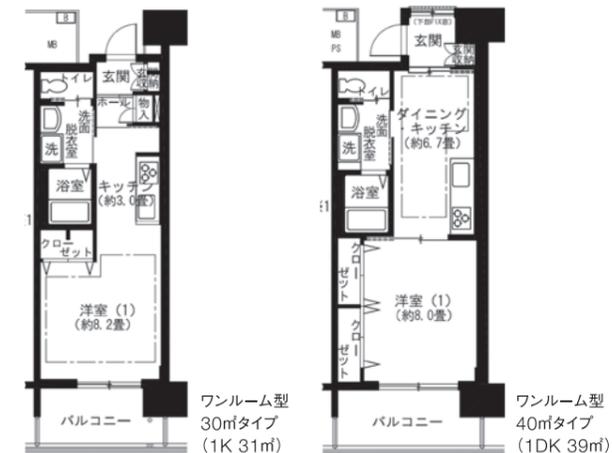
### ヌーヴェル赤羽台（旧赤羽台団地）での取組み

旧赤羽台団地（1962・東京・賃）の建替えでは、中間階・中住戸のDK型プランなどを「ベーシックプラン」とし、KSIの導入や建築家の参加のもと、最上階や1階、妻側住戸で立地環境を活かしたプランや新しいライフスタイルに対応したプランを「提案プラン」として加え、従前居住者と新規入居者の双方が満足できる住宅づくりを目指した。



ヌーヴェル赤羽台（2006・東京・賃）

### ベーシックプランの例



### 提案プランの例



2個室型50㎡タイプ (2DK 50㎡)



最上階のメゾネット住戸 (2LDK 76㎡)

## 住戸リニューアル

UR賃貸住宅の約6割は昭和40～50年代前半に建設したもので、経年により間取りや水廻り設備の陳腐化が顕著になり、その改善が急務となった。居住中の団地で改修工事を行うための設計検討や技術開発を進めて、1999年より住戸リニューアル事業がスタートした。当初の住戸リニューアルは、効率的に性能水準を引き上げることを主目的として、内装は画一的であったが、今日では、各団地の特性やターゲットに応じた個別的な設計を展開している。

### 住戸専用部の維持保全

UR賃貸住宅の住戸専用部の維持保全は、下表のとおり。

空家修繕	居住者の退去に伴い、原状回復のために、住戸専用部の汚損、破損、滅失などの補修が必要な場合に実施している。また、外回り鋼製建具の劣化の著しい住宅を対象に、アルミ製建具への改修を実施するケースもある。
リニューアル改善	立地条件や需要動向などを勘案し、多様な世代のニーズに対応するため、空家住宅発生時にバリアフリー化、LDK化・洋室化などの間取り改善、及び設備水準の向上などの改善を実施している。
住戸内設備の改良	居住者からの申し込みにより、家賃の変更を条件としてライフアッププラン（改良キッチン設備、浴室設備のシャワー化・大型浴槽化、洗面化粧台の設置）による改良を実施している。

### 空家修繕

内装材の張替えや清掃、老朽化した建具や設備の取替え、洗濯機排水やコンセントの増設などを必要に応じて実施している。



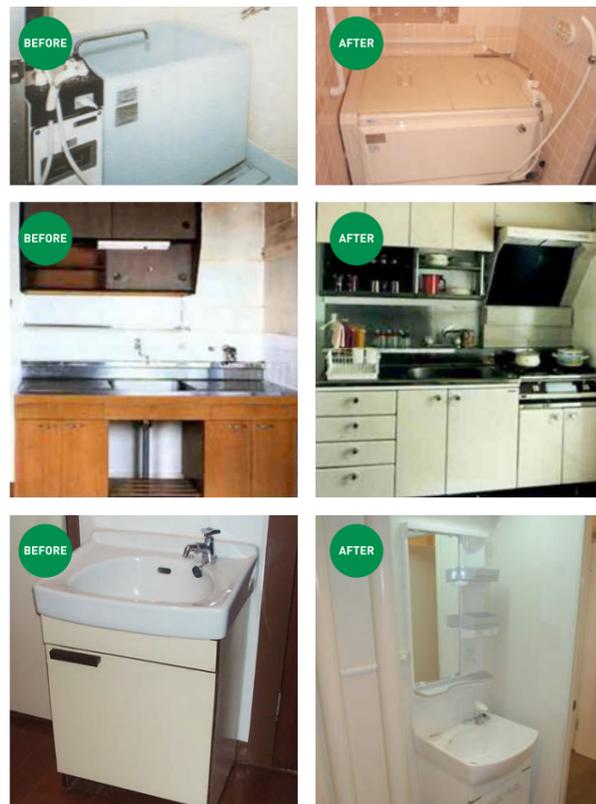
### 鋼製建具のアルミ化

UR賃貸住宅における計画的修繕の一つで、外回り鋼製建具の劣化の著しい住宅（概ね30年以上）を対象に、アルミ製建具への改修を実施している。



### 住戸内設備の改良

性能水準が低く、かつ居住者からの改善ニーズが高い台所、浴室、洗面所を対象に、居住者の希望に応じて、家賃改定を前提に改良を実施している。



## リニューアルI・II・III

時間経過による間取りや設備の陳腐化、市場家賃制度への移行などに対応するため、改修後の間取り、内装や設備の仕様を統一した形でリニューアル事業を開始した。居住中の団地で工事を実施することから、工事騒音や振動などの抑制に配慮した設計・施工

手法の開発も進めた。和室から洋室への変更、水廻りを含めたバリアフリー改修など、改修程度の違いによってリニューアルI・II・IIIの3種類があり、III→II→Iの順で改修度合いおよび改修費が高くなる。



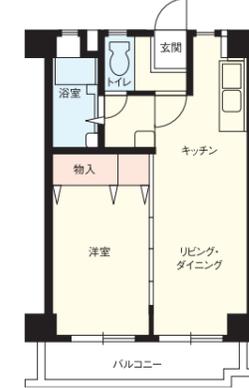
リニューアルIにおける内装更新の例

### 従来のプラン例



リニューアルI、II、IIIの例

### リニューアルI



大規模な間取りの変更、バリアフリー化など

### リニューアルII



床のバリアフリー化など

### リニューアルIII



一室洋室化、一部床のバリアフリー化など

### リニューアル内容一覧

	リニューアルI	リニューアルII	リニューアルIII
居室	外部サッシのアルミ化 和室の洋室化		
	床段差の解消 フローリング		
	1階床の断熱性能向上		
	壁・ビニルクロス		
	ひる石天井を二重天井へ		1居室のみひる石天井を二重天井へ
	各室にTV端子・電話コンセント		
玄関	ドアノブをレバーハンドルへ		
	手すり下地の補強		
	ひる石天井を二重天井へ		
キッチン	キッチンシステム（流し台、コンロ台、吊戸棚、シングルレバー混合水栓、レンジフード型給湯器）		
	ひる石天井を二重天井へ		
	台所大型機器コンセント		
	タイルの増張り		

	リニューアルI	リニューアルII	リニューアルIII
浴室	大型浴槽（湯焚き装置・シャワーセット・自動お湯張り機能・浴室リモコンスイッチ）		
	手すりの設置		
	タイル増張り		
洗面所	洗面化粧台（シングルレバー混合水栓）		
	洗濯機置場（一部防水パン設置）		洗濯機排水設備（間接排水）
	ひる石天井を二重天井へ		
トイレ	床段差の解消		
	コンセント設置		
	手すり用下地設置		
	大型洋風便器に取替え		
	ひる石天井を二重天井へ		
その他	最大40アンペア		
	インターホンの設置		
	照明スイッチの大型化		
	エアコン用インサート・コンセント・スリーブ		

### リニューアルi

全国で統一的に実施してきたリニューアルI・II・IIIだけでは多様化するニーズに合わなくなってきたことを受け、各支社が団地の立地特性やターゲットに合わせて改修の仕様やグレードを個別に設定できる「リニューアルi」を2009年にスタートし、多種多様なリノベーションを展開している。リニューアルiの「i」は、ひとつひとつの団地に合わせたという意味での「individual」、お客様への「愛」、「私(i)」自身の住宅などの意味を込めて名付けられた。



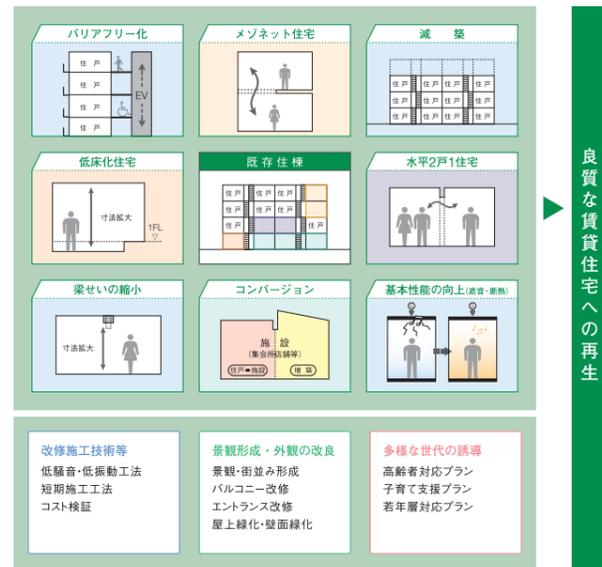
リニューアルiの例

## 住棟リニューアル(ルネッサンス計画)

持続可能なまちづくりという観点から、既存住宅をできるだけ長期間活用することが求められるが、昭和30～40年代に建設した住棟の多くは、階段室型でバリアフリー化が難しい、階高が低い、住戸面積が狭いなどの課題を抱えている。そこでURでは、既存住棟を有効に活用するための実験的な試みを「ルネッサンス計画」として位置づけ、ハード、ソフトの両面での再生手法の開発に取り組んでいる。

### ルネッサンス計画1「住棟単位での改修技術の開発」

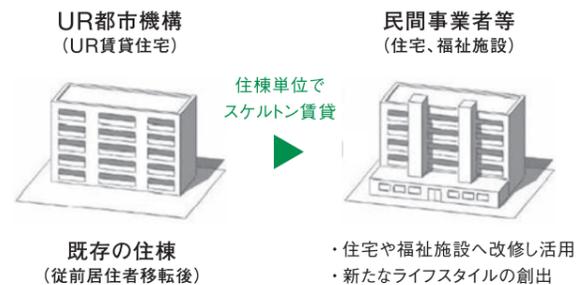
ルネッサンス計画1「住棟単位での改修技術の開発」は、階段室型住棟のバリアフリー化や、現代の生活にふさわしい内装・設備への改修、景観にも配慮したファサードの形成などに関する改修技術の開発を、解体予定の住棟を活用した実証試験として実施した。



ルネッサンス計画1における技術開発メニュー  
\*ルネッサンス計画1における実証試験は、国土交通省「超長期住宅先導的モデル事業(2008年度第1回)」の「技術の検証」部門に採択された。東京都東久留米市のひばりが丘団地の3棟、大阪府堺市の向ヶ丘第一団地の3棟を活用して実証試験を実施しており、現在はすべて解体されている。

### ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、団地や周辺地域の魅力向上を図る事を目的として、民間事業者の創意工夫を活かし、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設などに再生・活用する事業である。第1号は、多摩平の森における「たまむすびテラス」である。

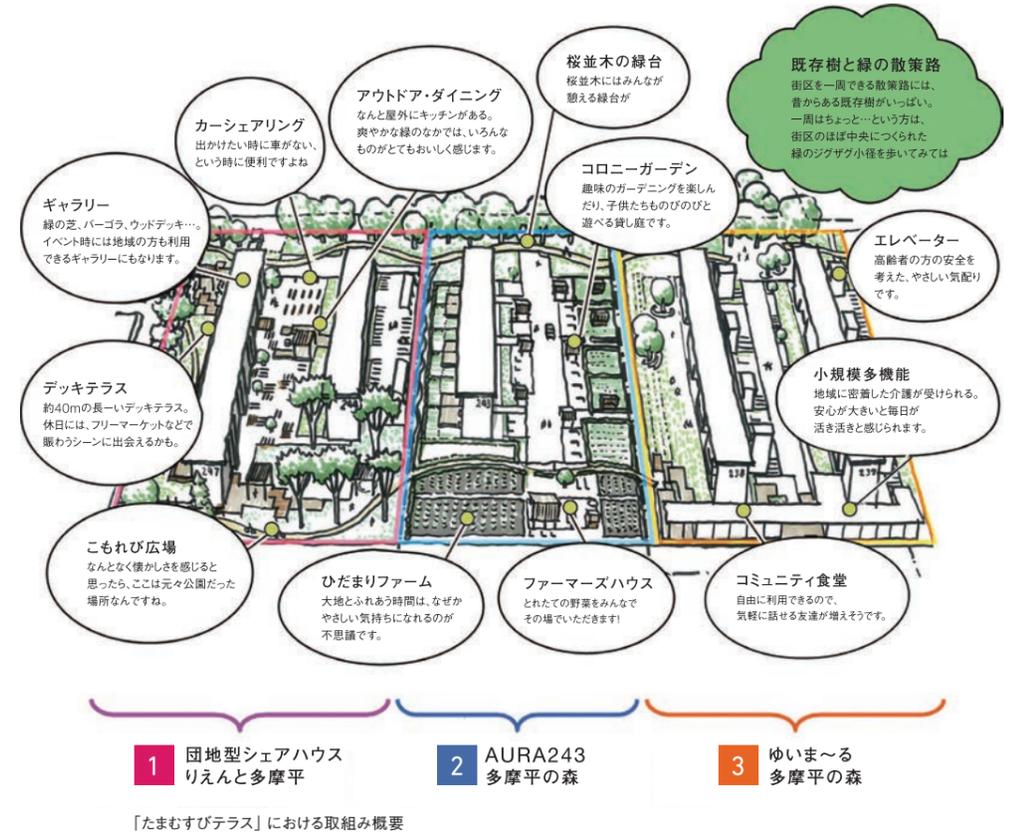


ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」のイメージ

### 旧多摩平団地における「たまむすびテラス」

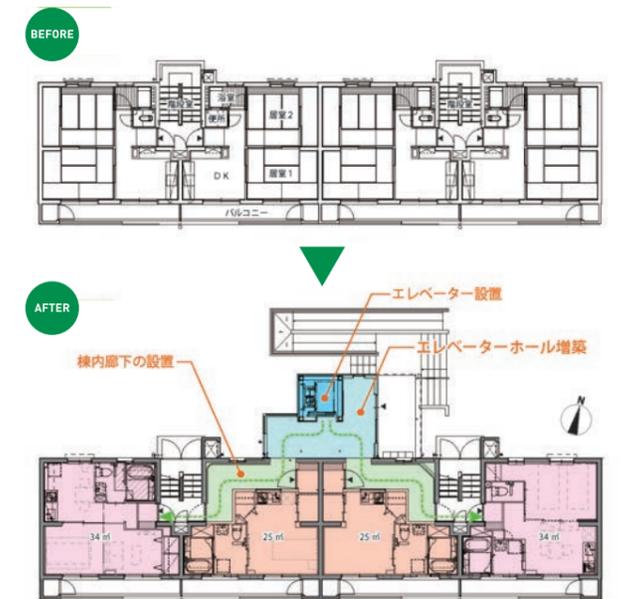
団地再生事業により居住者が移転した後の住棟5棟を、民間事業者3者に15～20年間賃貸し、各事業者の企画・設計により改修工事を行い、民間の賃貸住宅などとして事業化されている。「りえんと多摩平」では、団地環境を活かして、多世代が交流する団地型シェアハウスにリノベーションし、バルコニーなどを撤去した1階にコミュニティスペースを設けている。「AURA243 多摩平の森」では、貸し菜園や専用庭、BBQなどの各種イベント

に対応した「AURA ハウス」を併設し、世代を超えた繋がりを感じられる住環境を創出した共同住宅に改修している。「ゆいま〜る多摩平の森」では、既存の階段室を撤去して新たにエレベーターや共用廊下などを設置し、サービス付き高齢者向け住宅と多世代向けのコミュニティハウスに改修した。また、小規模多機能型居宅介護施設や食堂兼多目的室を増築して、誰もが利用できる交流の場を提供している。



### 旧ひばりが丘団地における「日生ケアヴィレッジひばりが丘」

日生ケアヴィレッジひばりが丘では、地域住民の高齢化を背景に、いつまでも安心して生き生きと住み続けられるまちづくり(=Aging in Place)を目指し、地域の在宅介護・医療の拠点として、民間事業者との協働により、サービス付き高齢者向け住宅、小規模多機能ホーム・グループホーム、居宅介護支援施設、診療所などを整備している。なお、サービス付き高齢者向け住宅は、既存の階段室型住棟を活用して、URがエレベーターを増築するバリアフリー化工事を行い、民間事業者が内装や設備の更新を行って整備した。



1階平面図(改修前(上)、改修後(下))



## 未来に

本章では、未来に向けて、現在進行中の取組みについて解説している。具体的には、団地再生事業（建替え）や密集市街地整備事業における少子高齢化や地域コミュニティの持続性に配慮した取組み、既存団地の再生や新たな活用に関する民間事業者や大学などとの連携による多彩な取組みについて紹介している。

- 1 MUJI×UR・Plan003（多摩NT永山）／2017年／東京都多摩市
  - 2 MUJI×UR・Plan024（鈴蘭台）／2019年／兵庫県神戸市
  - 3 イケアとURに住もう。（春日公園）／2019年／福岡県春日市
  - 4 イケアとURに住もう。（サンヴァリエ桜堤）／2020年／東京都武蔵野市
  - 5 Open Smart UR・赤羽台スタートアップモデル／2019年／東京都北区
- ※5.写真提供：「わたなべスタジオ」

# 2015-

## より幅広いニーズへの対応

少子高齢化の進展に伴い、単身世帯や二世帯が占める割合が高くなり、URの事業においても、より幅広いニーズへの対応も求められるようになった。また、まちづくりの観点から、将来需要への配慮や、子育てファミリーなどを含む幅広い世代や多様な世帯へのニーズ対応を図り、地域コミュニティとしての持続性を確保するための取組みも実施している。

### 団地再生事業（建替え）における取組み

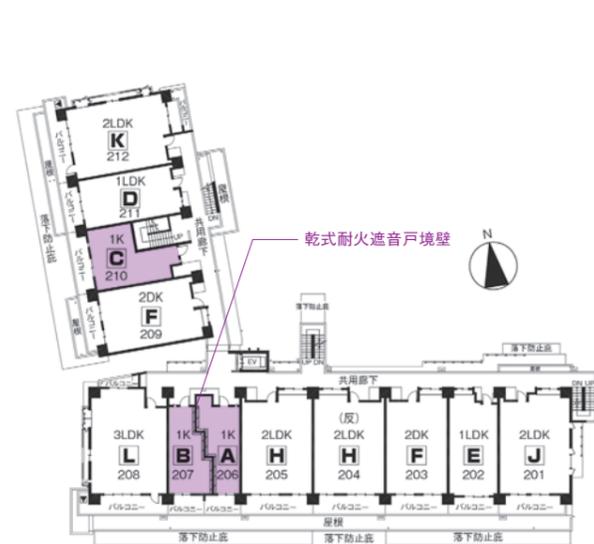
少子高齢化・人口減少が進展する中で、URでは、「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を2018年に策定した。多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指すため、①多様な世代が安心して住み続けられる環境整備、②持

続可能で活力のある地域・まちづくりの推進、③賃貸住宅ストックの価値向上の3つの視点をもって、UR賃貸住宅ストックを地域資源として、地域及び団地ごとの特性に応じて活用することを推進している。

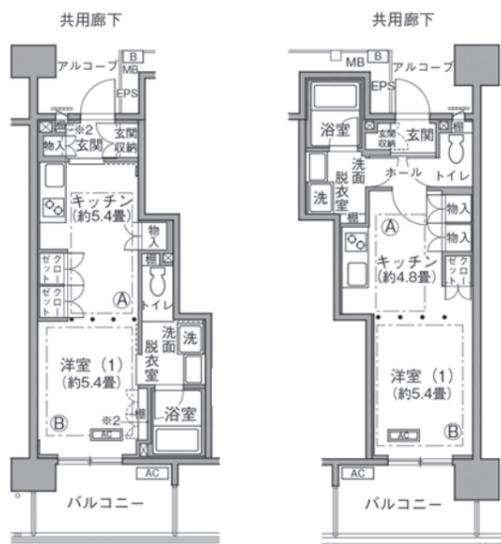
### 郊外団地における取組み

コンフォール和光西大和（2017・埼玉・賃）は、複合型団地再生事業により、西大和団地（1965・埼玉・賃）の隣接地に新たに建設したUR賃貸住宅である。新規UR賃貸住宅の供給によるミストコミュニティの推進を基本理念の一つとして、既存団地からの住み替えや団地外からの新規入居に対応できるように、1K(30㎡)から3LDK（80㎡）まで幅広い住戸形式を設計している。

特に、既存団地には高齢者が多く、小規模住宅への住み替えニーズが高いことから、将来の需要に応じて2戸1化への変更を想定した1K（A・Bタイプ、30㎡）や、共用階段室を組み込むことで広い間口を確保した1K（Cタイプ、38㎡）を供給している。いずれのタイプも天井インサートを設置することで、住み手が居室空間を間仕切ることができる設えにしている。



コンフォール和光西大和1号棟 基準階平面図



Bタイプ (1K 30.50㎡)

Aタイプ (1K 30.50㎡)



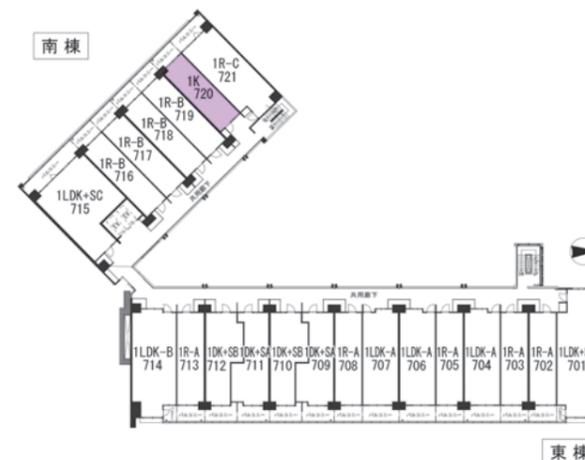
1Kタイプ住戸 内観



外観

### 市街地住宅における取組み

アーベイン博多駅前ファースト（2018・福岡・賃）は、九州地区におけるUR賃貸住宅のフラッグシップとして快適な住環境の実現を目指している。当事業は、URが既存の2つの市街地住宅を地権者に返還し、福岡市所有地を借地して、博多駅周辺の交通結節機能を強化するためのバスターミナル施設とともにUR賃貸住宅を整備することで、博多駅周辺の再生・再編を進めている。12階までは、建替え戻り入居者向けの小規模住宅を中心に計画し、将来の需



アーベイン博多駅前ファースト 7階平面図

要に応じて2戸1化への変更を想定した1K（31㎡）や1R（35㎡）を組み込んでいる。また、小規模住宅においては、3m以上の間口を確保し、玄関廻りに壁面収納を充実させることで、広がりや落ち着きのある居室空間を提供している。13～14階では、利便性の高い都心居住を希求する新規居住者向けの2LDK～3LDKを中心に計画し、食器洗い乾燥機などを備えたハイレードな住宅を供給している。



1Kタイプ (31.68㎡)



玄関廻り  
写真提供：川澄・小林研二写真事務所



外観  
写真提供：川澄・小林研二写真事務所

### 密集市街地整備事業における取組み

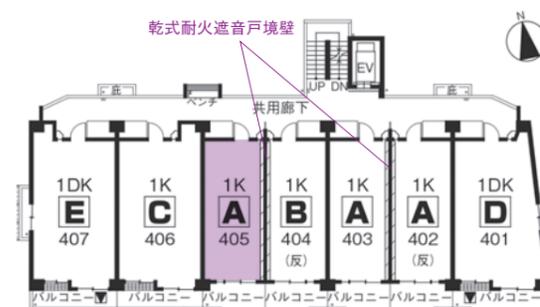
「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」が2007年に改正され、地方公共団体からの要請（2016年度末まで）を受けて、URは従前居住者用賃貸住宅を含む共同住宅を建設管理している。

住宅設計においては、従前居住者の特性やニーズへの対応を図る

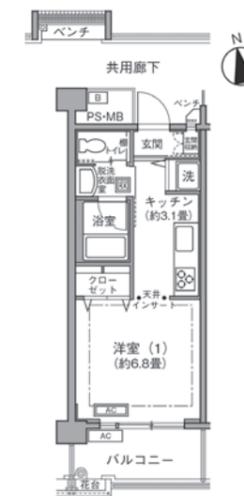
とともに、地方公共団体が求める整備水準とUR賃貸住宅としての性能水準を両立することが命題である。また、周辺市街地との調和、近隣コミュニティとの繋がり確保、工事影響の軽減などについても配慮する必要がある。

### コンフォール根岸

東京都台東区の「根岸三・四・五丁目地区市街地総合整備事業（密集型）」において、URは従前居住者用賃貸住宅を含む共同住宅を建設管理している。住戸計画は区の要請を踏まえた小型住戸（27㎡、40㎡）とし、将来需要への対応も考慮して、27㎡住戸については乾式耐火遮音戸境壁を用いて、2戸1化への変更を想定したものとしている。根岸地区の古き良き下町風情との調和を図り、高齢者への配慮や人と自然との関わりを大切に、安全で安心して生活できる住宅をコンセプトとして整備した。



コンフォール根岸（2011・東京・賃）基準階平面図



Aタイプ (1K 27.00㎡)



住戸内観



外観

## 大学・民間などとの連携による住戸リノベーション

日々刻々と変化する住宅ニーズや地域課題に対し、UR賃貸住宅ストックを地域資源と捉えて、多角的な視点から既存団地がもつ価値や魅力を引き出し、より柔軟で発展的な対応を図るため、大学や民間企業との連携による住戸リノベーションを展開している。

### 大学との連携

急速に高齢化が進展する団地の活性化を目標の1つとして、地元大学と連携した住戸リノベーションを提案しており、2013年の京都女子大学や福岡女子大学との連携からスタートしている。

#### 京都女子大学×UR

2013年度より、京都市の洛西ニュータウン内のUR賃貸住宅において、URと京都女子大学が連携し、住戸リノベーションに取り組んでいる。第4回「Style2019」では、洛西新林団地の3DKを対象として、コンペで選ばれた4つのプランのリノベーションを実施している。プランの作者である女子大生は、プランの提案だけに留まることなく、完成までの間、毎週のように施工現場に参加し、URと意見を交わしながら想いを込めたプランの実現を目指してきた。



インナーバルコニーのある暮らし



つなぐ内窓



変化する暮らし

写真提供: Ai Hirano (Photo and Colors Inc.)

### 民間企業との連携

2011年、京都市の観月橋団地におけるリノベーションプロジェクトを皮切りに、リニューアルに関するノウハウを有する民間企業と連携した事業を展開している。

観月橋団地では、マーケティングから商品企画・効果的なPR方法までをワンパッケージとした民間事業者の企画提案を公募し、2者を

選定した。高齢化が進展する団地において、団地のポテンシャルを活かし、幅広い世代が使いこなせる多様なプランの提案、サインや外壁の色彩計画といった共用部のイメージ刷新、「団地R不動産」といったメディアでのPRを含め、これまで団地に興味のなかった若い世代を含む新たなユーザー層の拡大を狙っている。

#### イケアとURに住もう。

「サステナブル・リビング(持続可能な暮らし)」をコンセプトに、季節や多様化するライフスタイルやライフステージの変化を楽しみ、快適に暮らし続ける住まい方を提案している。



押し入れワークスペースがある暮らし



スκανジナビアンモダニスタイル

## 既存住棟の保存と新たな活用

既存住棟を有効に活用する手段として、建設当初の団地を後世に伝えるための取組みや、民間事業者などによる創意工夫や新たな機能・サービスの導入を図る取組みを実施している。

### 団地初の登録有形文化財

2019年12月5日、団地で初めて、旧赤羽台団地(1962・東京・賃)のポイント型住棟を含む4棟(41~44号棟)が国の登録有形文化財(建造物、登録番号13-0422~0425)に登録された。42~44号棟は、スターハウスと呼ばれるポイント型住棟で、赤羽駅の崖下側からアクセスする際の景観上のポイントとなり、地域の景観を形成する重要な役割を担っている。

41号棟は、当団地以外でも多くみられた板状階段室型住棟で、この時代の典型的な住棟の一例であり、高度経済成長期の標準的な住棟形式を今に伝える事例として貴重である。保存住棟に囲まれた空間は、団地の当初の姿を知ることができる貴重な場所であり、高度経済成長期の団地空間が原配置のまま残される意味は非常に大きい。



保存住棟を含むエリア

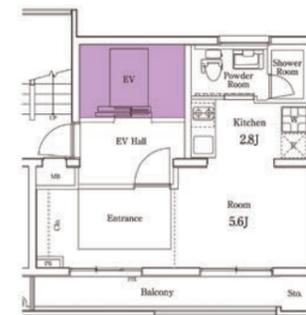


崖線沿いの住棟 [43号棟(左)・44号棟(右)]

### 東綾瀬団地「いろどりの杜」

東綾瀬団地(1964・東京・賃)の建替え時に解体せず残した2棟と、広々としたオープンスペースで構成される一つの街区を対象として、民間事業者との共同事業を実施している。

URが、一般的には住棟外に増築するエレベーターを、今回は住棟内に設置して、各戸へのバリアフリーアクセスを確保した。さらに、内装の解体や外壁修繕を行い、建物を民間事業者に貸与している。民間事業者は、居住者自身が主役になって体験する「Hands-on」の暮らしをテーマに、4つのタイプの住戸を用意し、シェア菜園やキャンプなどのアウトドアを自由に楽しめる共同庭などを設置している。



エレベーター設置と新たな住戸プラン



共同庭での様子

### Open Smart UR

東洋大学情報連携学部(INIAD)と連携して、UR賃貸住宅にIoTやAIなどの情報技術を活用し、様々な生活関連サービスを提供するコンセプト「HaaS / Housing as a Service」と、2030年の近未来を想定したUR賃貸住宅における魅力的で安心な暮らし「Open Smart UR」を提案している。

この一部を具現化したスタートアップモデルを旧赤羽台団地スターハウス住棟内に整備し、2019年6月から10月にかけて公開・PRした。同年12月には、UR・INIAD・民間企業が連携する「Open Smart UR研究会」を発足し、技術的検証や環境整備を進めている。



HaaSの発想によるOpen Smart UR



スタートアップモデル内観

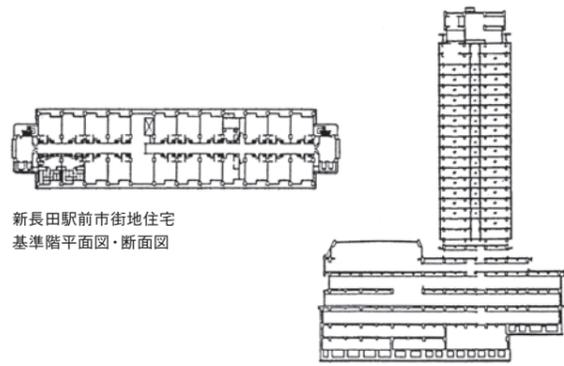
## 超高層住宅設計の変遷

公団(UR)は、地上階数20階以上、または建物高さ60メートルを超える集合住宅を超高層住宅としている。1973年に管理開始した兵庫駅前市街地住宅を皮切りに、1980年代中頃から都心居住の新スタイルとして超高層住宅を含む高密度で複合的な住宅市街地を開発し、地域のランドマークを創出する手法として定着するようになった。

### 初期

公団初の超高層住宅は、1973年に管理開始した兵庫駅前市街地住宅(賃貸)であり、20階建ての板状中廊下型住棟である。その他、初期における特長的な事例として、25階建ての板状中廊

下型住棟で、コミュニティ交流のためのラウンジを各階に設置した新長田駅前市街地住宅(1977・兵庫・賃)がある。



新長田駅前市街地住宅  
基準階平面図・断面図



新長田駅前市街地住宅

### 1980年代中頃以降

都心部における地価高騰や人口流出、産業構造の変化などに伴う土地利用転換が社会問題化する中、バブル景気を追い風として「タワーマンション」と呼ばれる塔状の超高層住宅が全国各地で建設されるようになった。

公団では、ランドマークとしての都市景観形成など、超高層住宅が持つ特長を活かし、埋立地や大規模工場跡地などでの大規模住

宅地開発プロジェクトや、駅前などでの商業・業務施設との複合開発プロジェクトにおいて超高層住宅を採用してきた。また、住宅基本性能の確保と建設コストの低減などを図る高強度コンクリート、防災性や防犯性の向上を図る集中管理システム、高密度化や高層化に対応したコージェネレーションシステムや排水システムなどの技術開発や実用化にも取り組んできた。

### 空間・機能の重ね合わせ

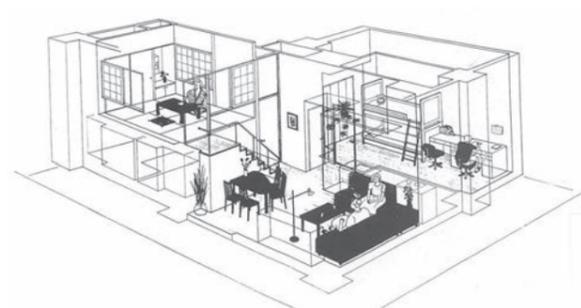
都心部におけるウォーターフロント開発の第1号である大川端リバーシティ21(1990・東京・賃・37階建)では、住戸数の確保とウォーターフロントの特性を活かすため、超高層住棟と高層住棟、緩傾斜堤防と人口地盤の組み合わせ、親水型の公開空地と駐車場を重ね合わせるなどして、緑豊かでゆとりのある居住環境を創出した。

### 高階高住宅

構造的に梁せいが大きくなる低層階や、構造的な自由度が高く展望が得られる最上階において、階高を4.5m程度にした高い天井高で開放的なリビングルームや大容量の床下収納等を併せ持つ「高階高住宅」を提案した。第1号は天王洲ビュータワー(1995・東京・賃・33階建)であり、その後、中高層住棟においても展開している。



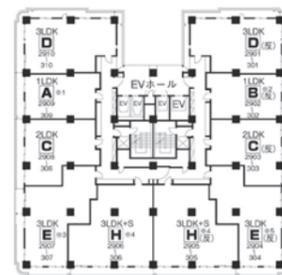
大川端リバーシティ21



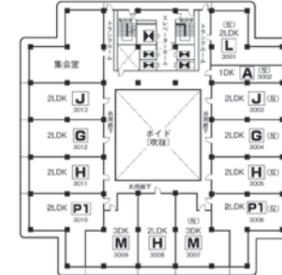
天王洲ビュータワーにおける高階高住宅

### 代表的な住棟計画パターン

日当たりをあまり期待できない北面を除き、東、南、西面に住戸を配置し、外周部で連続するバルコニーにより避難経路を確保する平面計画が一般的であり、住棟中央部にエレベーターや階段を設けたコア型、吹抜け空間を設けたボイド型などのバリエーションがある。



【コア型住棟】  
光が丘パークタウン大通り中央3号棟  
(1990・東京・賃・30階建)



【ボイド型住棟】  
リバーピア吾妻橋ライフトワー  
(1989・東京・賃・30階建)



シーリアお台場三番街(右側の超高層住宅)

### コミュニティ空間

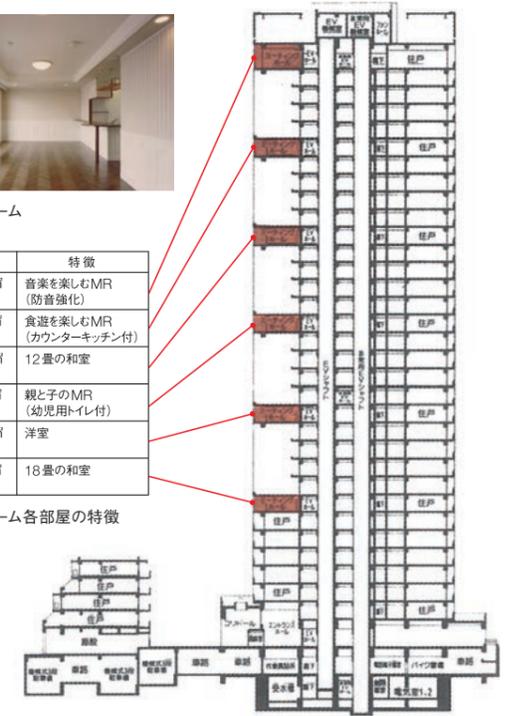
閉鎖的になりがちな超高層住宅を安定的に維持運営するため、新たなコミュニティ交流についても提案している。シーリアお台場三番街(1995・東京・賃・33階建)では、グループでの長期利用を想定し、眺望を活かした「ミーティングルーム」を5階おきに設け、子育てサークル活動や親睦・パーティーの場などを企画している。



ミーティングルーム

階数	面積	特徴
33階	44.4㎡	音楽を楽しむMR(防音強化)
28階	47.8㎡	食遊を楽しむMR(カウンターキッチン付)
23階	32.3㎡	12畳の和室
18階	47.8㎡	親と子のMR(幼児用トイレ付)
13階	32.3㎡	洋室
8階	47.8㎡	18畳の和室

ミーティングルーム各部屋の特徴



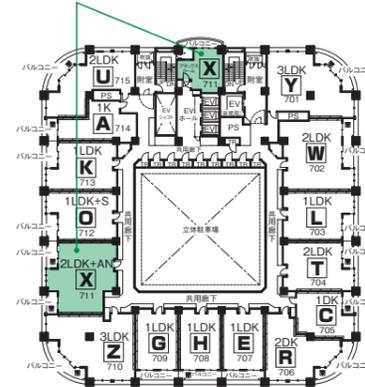
シーリアお台場三番街 断面図

### 2000年以降

超高層住宅の高度利用を図る取組みを実施した例として、リバーシティ21イーストタワーズII(2000・東京・賃・43階建)があり、住棟の中央部にタワー式立体駐車場を設置し、北側には河川空間への展望が得られるアネックスルーム(離れ)を設けている。また、特徴的な取組み事例として、住戸の奥行き(デプス)にバリエーションをもたせ、南面はデプス2スパンとして日照を重視する中型・

大型住宅を、北面は1スパンとして眺望を重視する小型住宅を計画したラ・ヴェール明石町(2004・東京・賃・22階建)、住棟中央部の構造体で水平力の全てを負担し、外周部の柱は長期軸力のみを負担する特殊な架構方式を採用して、住宅設計の自由度を高めたリガール日本橋人形町(2007・東京・賃・39階建)が挙げられる。

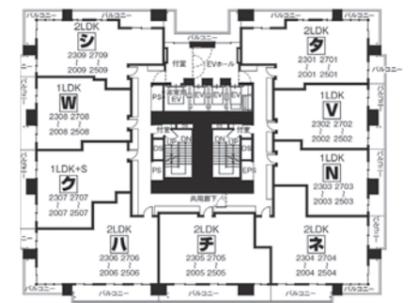
### アネックスタイプ



リバーシティ21イーストタワーズII



ラ・ヴェール明石町



リガール日本橋人形町

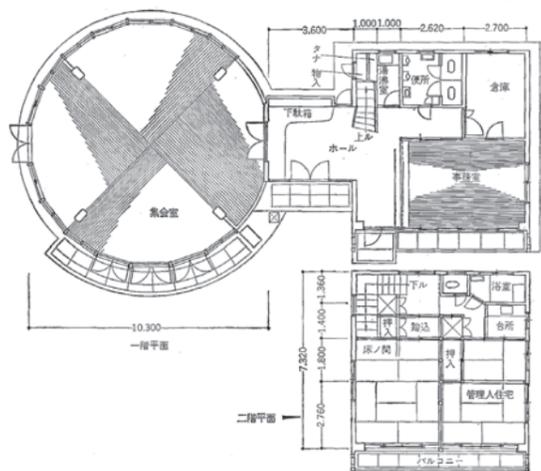
## 集会所設計の変遷

公団設立時より「団地＝コミュニティ」という共通的な認識をもち、集会所をこれまでにない新しい居住空間で良好な近隣関係を育成するための活動の場と捉えて、管理事務所とともに整備することが一般的であった。住宅ニーズの多様化や高齢化の進展などの社会情勢の変化に併せて、住宅の設計と同様に、集会所についても様々な提案をしている。

### 初期の集会所

公団設立当初、集会所の利用イメージはあまり明瞭ではなかったが、その機能や規模は団地設計要領などで定めていた。団地全体の配置計画や歩行者動線などに応じて集会所の位置や形状を設定し、公園や住宅群との調和を図り、団地やコミュニティを特長づけるデザインを行った。昭和30年代前半には、集会所がコミュニティの形成や良好な近隣関係を育成する場として有効に活用されていることや、大集会よ

りも小さいグループ活動の方が多くことなどが実態として捉えられ、やがて設計の考え方として定型化し、各団地の設計に反映している。位置については利用に便利な場所に設置し、歩行者路に接続させ、接続部分に広場を設けることとした。機能面については冠婚葬祭での利用に配慮し、各種催しができる洋室と、家族や親族が休息できる和室を確保することなどを設計上の必須要件とした。



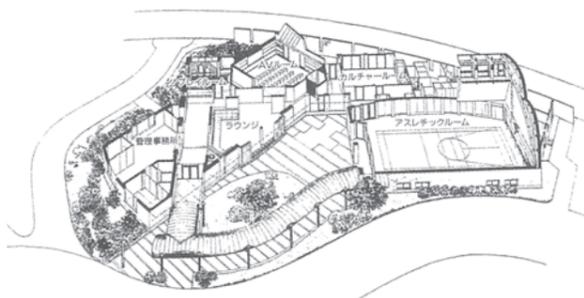
武蔵野緑町 集会所平面図  
 出典：共同住宅編集委員会編「共同住宅」/ 技報堂出版（1966年）/ P402



武蔵野緑町（1957・東京・賃） 集会所

### 集会所の多様化

「標準設計」廃止後の個別設計や商品企画の導入などにあわせて、集会所も多様化した。特に、大規模団地ではスケールメリットを活かして機能や設備の充実を図り、コミュニティ活動を活性化する試みを行っている。多摩ニュータウン南大沢学園一番街（1994・東京・分）では、従来の集会所や管理事務所の機能にアスレチックルームやAVルームなどの新機能を加えて、コミュニティセンターとして整備している。この他、地域に開かれたコミュニティを育む目的で、近隣の公営住宅や公社住宅と連携し、団地ごとに特色を持つ集会所を設けることで、相互利用を可能にした事例もある。



多摩ニュータウン南大沢学園一番街 コミュニティセンター

### 集会所などの再生

既存の賃貸住宅においても、急速な高齢化の進展やライフスタイルの変化に対応するため、集会所や屋外環境などのバリアフリー化を進めるとともに、団地や地域の課題に柔軟に対応するための取組みを展開している。

#### 集会所のコンバージョン

2020年9月、大島六丁目団地（1970・東京・賃）の集会所の一角をリニューアルした場所に、コミュニティサロン「カフェ06（ゼロロク）」をオープンした。「カフェ06（ゼロロク）」は、誰でも立ち寄れる「みんなの居場所」を作りたいという自治会の想いを受けて、URでワークショップを立ち上げ、自治会や団地居住者、地域関係者の方々とともに、約2年半の歳月をかけて話し合いを重ね、完成させている。また、サロンの活動日以外には、月に1回程度「06マルシェ」を開催するなど、地域の方々と連携しながらコミュニティの活性化や団地の価値向上に取り組んでいる。



コミュニティサロン「カフェ06」



「06マルシェ」開催の様子

#### 集会所のリニューアル

プラザシティ新所沢けやき通り（1993・埼玉・賃）では、団地居住者に限らず、地域住民も気軽に集える「まちの縁側」を創りたいとの想いを込めて既存集会所を改修し、コミュニティスペース「ぐりんぼけっと」を2015年にオープンした。団地の自治会がカフェの運営を担い、行政や市民グループの協力を得て、多世代が様々な活動を通して触れ合う場になっている。



コミュニティスペース「ぐりんぼけっと」

#### 空き店舗のコンバージョン

花見川団地（1968・千葉・賃）では、商店街でUR若手職員が空き店舗のリニューアルを実施し、「食」と「つなぐ」をテーマとした地域活動拠点「はなみがわLDK+」を2018年にオープンした。キッチン付きのレンタルスペースとコミュニティ活動拠点を併せ持ち、子どもからお年寄りまで多様な世代の日常的な交流が見られるようになっている。



「はなみがわLDK+」



食堂での様子

### 災害公営住宅におけるコミュニティ再生

大規模な災害からの復旧や復興においては、被災者の生活基盤となる住宅をできるだけ早期に提供するとともに、地域社会の基盤となるコミュニティに配慮することが重要である。特に、高齢者などが多く入居する災害公営住宅においては、各地域における営みや

交流を十分に尊重して、URが培ってきたノウハウを活かし、きめ細やかな対応や新たな提案を行うことが期待される。東日本大震災における災害公営住宅の建設支援においても、地域に応じた様々な提案を行っている。

#### 岩手県上閉伊郡大槌町 大ヶロー丁目町営住宅

山林や田園の長閑な風景や周辺の街並みとの調和に配慮した木造災害公営住宅である。団地の導入部に集会所と広場を配置し、団地内外のコミュニティの結節点として、気軽に立ち寄れる縁側を設けるなど、木造建築の特長を活かしたデザインを行っている。



大ヶロー丁目町営住宅 集会所

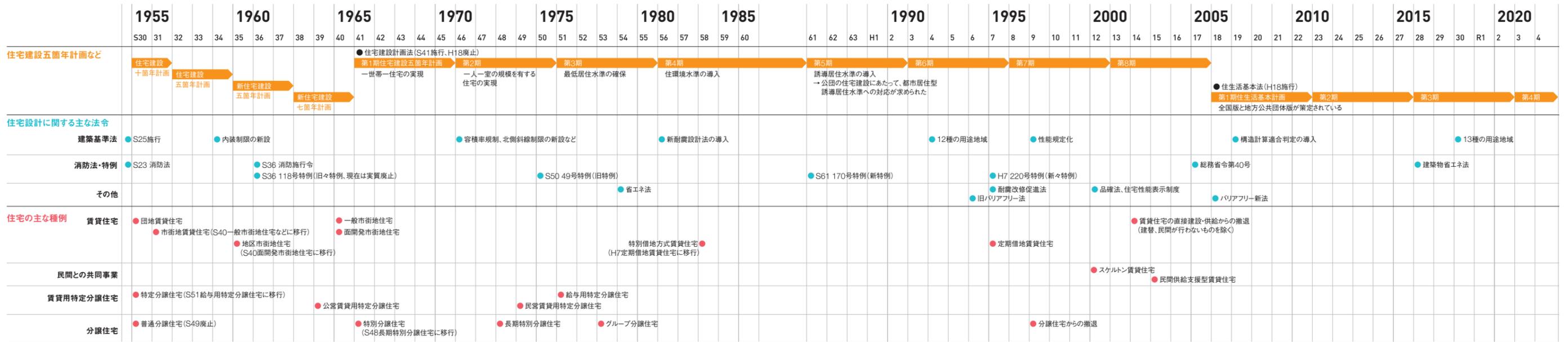
#### 宮城県牡鹿郡女川町 運動公園住宅

町民に陸上競技場として親しまれてきた高台で、RC造中層住棟を貫き女川湾へ導く「みんなの道」に沿って大小2つの集会所、広場、各住棟のエントランスなどを配置している。雨の日にも居住者などが気軽に立ち寄り交流することを意図して、屋内外での一体的な利用が可能なデザインとしている。



運動公園住宅 みんなの道 写真提供：沖裕之 (Blue Hours)

## 【資料編】住宅建設計画、住宅設計に関する主な法令、住宅の主な種別



### 住宅建設計画

1955年、政府は予算案の基本方針のひとつに住宅難の解消を掲げ、10年間で住宅不足を解消する「住宅建設十箇年計画」を発表し、計画実現に向けて、同年7月、日本住宅公団が設立された。

1966年、住宅建設に関して長期的な視野をもって総合的な計画を策定し、適切な実施を図るための「住宅建設計画法」が制定された。住宅統計調査などから住宅事情や社会的ニーズを捉え、住宅政策の目標や供給戸数、実現手法などを定める「住宅建設五箇年計画」が、第1期(1966～1970年度)から第8期(2001～2005年度)まで策定され、公団の事業、団地および住宅の建設はこれに則って進められた。

第1期は「一世帯一住宅の実現」を目標とし、公団では「標準設計」や工業化による住宅の大量建設が進められた。第2期は「一人一室の規模を有する住宅の建設」を目標とし、職住の近接を図り、居住環境の改善に資するため、住宅の高層化及び市街地の再開発の促進などが求められた。第3期では「最低居住水準」が規定

され、住戸面積などの向上が求められた。第4期では「住環境水準」が規定され、良好な住環境の確保が求められた。第5期では、高齢化に対応した住宅施策を本格的に展開し、住戸面積などの更なる向上、賃貸住宅ストックの建替えなどが求められた。

第6期以降、1990年代中頃から住宅政策は大きく転換された。民間・公共をあわせた住宅市場全体を対象として、住宅市場が円滑かつ適正に機能するための制度や枠組みの整備などが進められて、2000年に住宅品質確保法が施行され、住宅性能表示制度が始まった。公団においては民間事業者と競合する分譲住宅や新規賃貸住宅からの撤退などが求められた。

2006年に「住生活基本法」が制定され、「住宅建設計画法」が廃止された。

2004年に設立されたURにおいては、賃貸住宅ストックの活用や長寿化などが重視され、ハード面の改良のみならず、地域マネジメントなどのソフト面を含めた地域コミュニティの再生が求められている。

### 住宅設計に関する主な法令

公団(UR)が建設する共同住宅の規模や形状、構造や仕様などを規定する代表的な法令として、建築基準法と消防法・特例が挙げられる。

建築基準法は、住宅を含む建築物についての構造、設備などの最低の基準を定めるものであり、1950年に公布された。その後、土地利用の適正化や建物の高層化を図るための法改正、構造安全性を向上するための政令(新耐震設計法の導入)などが施行されている。1998年には建築物の設計や建設の自由度を拡大するため、各種性能を規定化する改正などがなされて、現在に至る。1961年に施行された消防法施行令においては、第21条により、共同住宅は一般の建築物と同じく、自動火災報知機設備の設置

が義務づけられていたが、同年の118号特例によって、一定の構造であれば住戸内での設置義務は緩和されることになった。その後、共同住宅の大規模化や高層化などにあわせて、1975年49号特例、1986年170号特例、1995年220号特例が制定され、共同住宅における消防設備や避難経路などに関する規定や指導内容が整備されてきた。2005年には特例が総務省令に格上げされ、所轄する消防署によって見解が異なっていた規定の統一化が図られるとともに、性能による規定が導入された。この他に、1995年耐震改修促進法、2000年住宅品質確保法、2006年バリアフリー新法、2016年建築物省エネ法が挙げられる。

### 公団(UR)が供給してきた住宅の主な種別

賃貸住宅	公団(UR)において主軸になる住宅。約89万戸を建設し、2021年度末時点で約71万戸をUR賃貸住宅として管理している。
団地賃貸住宅	大都市圏における住宅不足の解消などに向けて、公団設立以来、中堅勤労者に向けた政策家賃による賃貸住宅を供給してきた。社会情勢や住宅ニーズの急激な変化や社会的な使命の変化などに伴い市場家賃へ移行し、都心部における良質なファミリー向け賃貸住宅を供給することに重点が移った。
一般市街地住宅	既成市街地の土地所有者と提携して、土地所有者が店舗などの施設を、公団が住宅部分の計画を担当し、施設部分を含めた建設を公団が行った上で、土地所有者に長期低金利で施設部分を譲渡する制度によって供給された住宅である。「ゲタばき住宅」とも呼ばれる。
面開発市街地住宅	既成市街地内の工場跡地などを全面的に買収し、原則として3ha以上の大規模な面的開発を行う「面開発市街地住宅制度」が発足した。土地の高度利用を図るため、東京では南北軸のツインコリドール型、関西では中廊下型の巨大住棟が多く採用されている。
特別借地方式賃貸住宅	高度成長期の地価高騰は、土地所有者の売り惜しみも招いたことから、地価の顕在化を抑えながら、良質な賃貸住宅供給を推進する方策として制度が創設された。1992年の借地借家法の改正に伴い、定期借地権賃貸住宅制度に移行している。
民間との共同事業	特殊法人整理合理化計画の下、2002年度から賃貸住宅の直接建設・供給から撤退(建替えによるものや民間が行わないものを除く)し、民間事業者を支援する側へと大きな方向転換を行った。
民間供給支援型賃貸住宅制度	質の高い住宅市街地の形成やファミリー向け賃貸住宅などを供給するために、公団(UR)が整備した敷地を借地期間50年以上の一般定期借地で民間事業者に賃貸し、当該敷地において民間事業者が賃貸住宅などを建設・供給・管理する制度として2002年度に創設した。都心居住・職住近接の良質なファミリー向け賃貸住宅の供給支援を目的としているため、民間事業者には、バリアフリーなどの最低限度遵守すべき条件や、健全なファミリー向け賃貸住宅などの運営を義務付けている。
スケルトン賃貸住宅	民間事業者の事業参画機会をより幅広く創出するために設けられた賃貸方式。居住者などに配慮しながら、公団(UR)が建設した賃貸住宅などを一括して民間事業者に賃貸し、民間事業者が創意工夫を行いながら運営している。
賃貸用特定分譲住宅	地主とのパートナーシップによって供給された住宅であり、社宅(給与用特定分譲住宅)、公営や民営の賃貸住宅など、約40万戸を建設している。
分譲住宅	公団設立当初から約28万戸を建設してきたが、1997年に、適切な経過措置を講じた上で、分譲住宅建設から撤退している。
普通分譲住宅	頭金(自己負担金)なしの20年間長期割賦方式の分譲住宅であり、建築計画が完了した後に譲受人を公募するという、いわばレディメイド(既製)の住宅である。
特別分譲住宅	希望者を公募し、譲り受ける人を公団で決定してから住宅の建設に着手するオーダーメイドの住宅である。賃貸住宅入居者階層を対象として低廉な持家を供給するため、従来の普通分譲住宅より容易に取得できるように、当初5年間の元金据置など譲渡代金の支払方法を工夫している。
長期特別分譲住宅	1973年に特別分譲住宅制度を発展的に解消して、長期特別分譲住宅制度を設けた。譲渡代金の支払方法をさらに工夫し、支払期間を元本据置期間を含めて30年(1978年から35年)に延長した。
グループ分譲住宅	住宅ニーズの多様化や高度化に柔軟な対応を図るために設けた公団型のコーポラティブ住宅制度である。グループをつくり、自分たちで協同して住宅を所有しようとする人たちに対して、公団がその希望に沿った住宅を建設し、長期割賦で譲渡するものである。



## 'ING REPORT

第1版 2022年10月発行

# 住

発行：独立行政法人 都市再生機構  
 技術・コスト管理部  
 〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー  
 TEL.045-650-0660 [www.ur-net.go.jp](http://www.ur-net.go.jp)

企画：独立行政法人 都市再生機構  
 技術・コスト管理部 ストック設計課 米澤、山崎、助佐  
 渡邊、桑原、中村、村上、宮下

協力：(株)団地研究所 井関  
 製作：(株)URリンケージ  
 デザイン：氏デザイン(株)

街に、ルネッサンス



UR都市機構