

40 年の研究人生をふり返る
一人一人の生活から建築・都市を考える

2020 年

小林秀樹 経歴



連絡先（変更無）
kobayashi.hideki@
faculty.chiba-u.jp

1954年12月 新潟県直江津市（現：上越市）生まれ

<学歴>

1967年 3月 直江津市立直江津小学校 卒業

1970年 3月 新潟大学教育学部附属高田中学校 卒業

1973年 3月 新潟県立 高田高等学校 卒業

1973年 4月 東京大学 理科 I 類 入学

1977年 3月 同 工学部建築学科 卒業

1978年 4月 東京大学大学院工学系研究科 建築学専攻 修士課程 入学

1980年 4月 同 博士課程 進学

1985年 3月 同 修了（工学博士）

1985年 4月 同 研究生（1987年3月まで）

<職歴>

1977年 4月 和（やまと）設計事務所 入社

1978年 3月 同 退社

1978年 4月 株式会社住環境研究所（積水化学工業）客員研究員（1987年3月まで）

1985年 9月 財団法人新住宅普及会（現：住宅総合研究財団）客員研究員（1987年3月まで）

1987年 4月 建設省建築研究所第5研究部 設計計画研究室 研究員

1991年 4月 同 主任研究員

1992年 4月 同 計画システム研究官

1996年 4月 同 第1研究部 住宅計画研究室 室長

2001年 4月 国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室に組織替え

2002年 4月 千葉大学工学部 都市環境システム学科 助教授

2003年 9月 同 教授

2007年 4月 千葉大学大学院工学研究科 建築・都市科学専攻に組織替え

2017年 4月 千葉大学大学院工学研究院 地球環境科学専攻に組織替え

2020年 3月 同 定年退職

<非常勤講師歴>

1985年 9月 秋田大学教育学部家政学科 住居学非常勤講師（1986年3月まで）

1986年 4月 宇都宮大学教育学部家政学科 住居学非常勤講師（1997年3月まで）

2000年 9月 筑波大学芸術専門学群デザイン専攻 建築デザイン領域非常勤講師（2002年3月まで）

2006年 4月 日本女子大学大学院家政学研究科 住居学専攻非常勤講師（2007年3月まで）

<受賞歴>

1996年10月 日本不動産学会業績賞「つくば方式マンションの開発と実践」

1998年 5月 都市住宅学会賞（論文・論説賞）「準利用権分譲による住宅供給の理論、他1編」

2003年 5月 都市住宅学会賞（著作賞）「スケルトン定借の理論と実践」

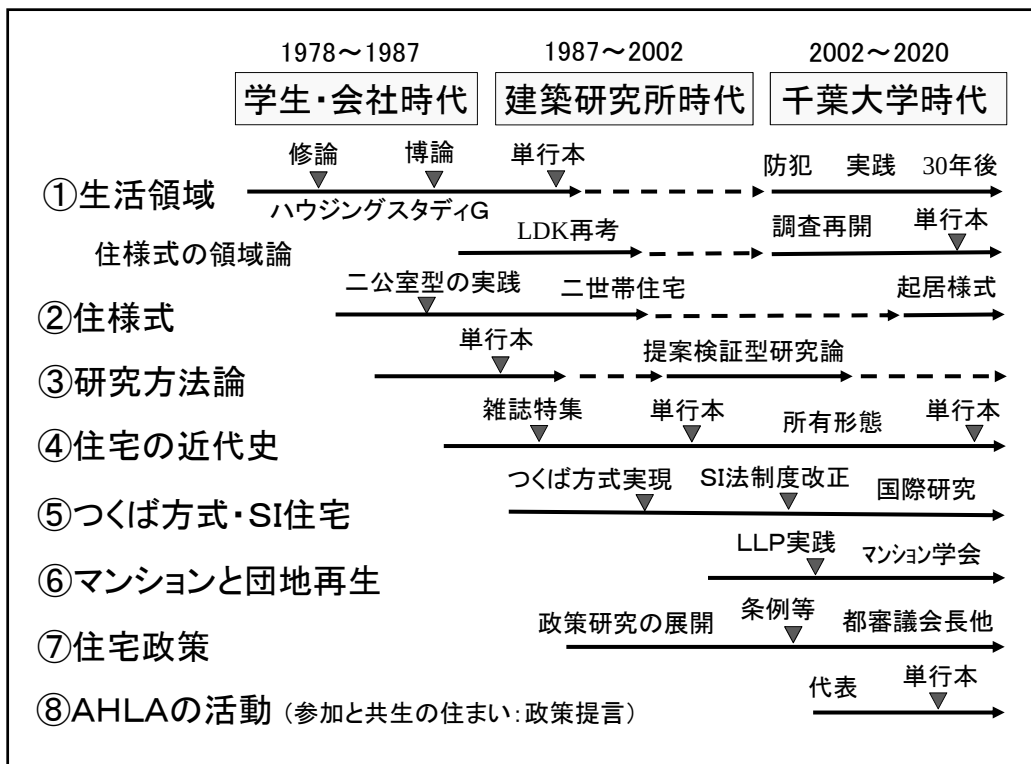
2007年 5月 日本建築学会賞（業績）「スケルトン定借の実践を通じた建築計画と不動産制度の連携」

2008年10月 住宅総合研究財団 清水康雄賞（第1回）

2010年 5月 都市住宅学会賞（論説賞）「共同住宅の長寿命化と不動産関連制度の変革」

2017年 4月 日本マンション学会論文賞「マンション解消制度のあり方：建替えの困難さを踏まえて」

以上



1. 生活領域に関する研究 東大鈴木成文研究室1978年～現在

1978年頃「現地を見学、その時のなぜ？」が研究の始まり

玄関前の植木鉢の意味は？ 同型式住棟だが、階と規模によって違う理由は？



亀戸2丁目団地 上層階



亀戸2丁目団地 低層階



大島4丁目団地 上層階

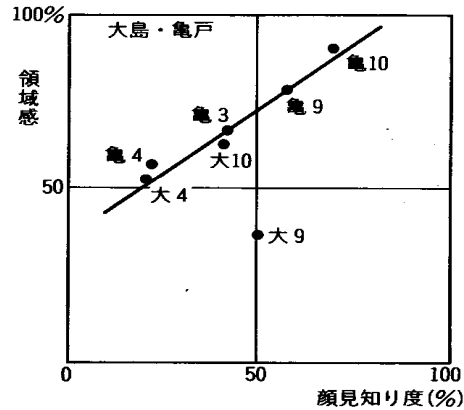
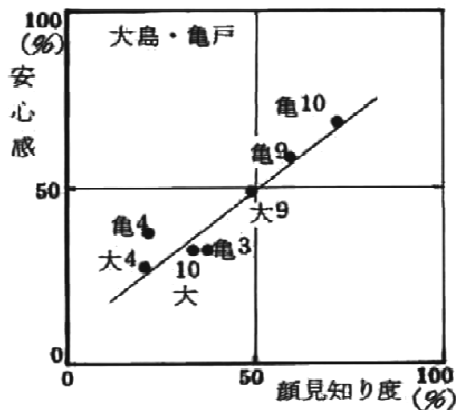
各階28戸・廊下8戸

各階59戸・廊下15戸

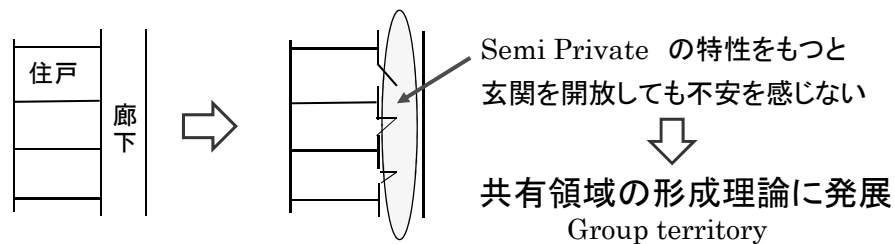
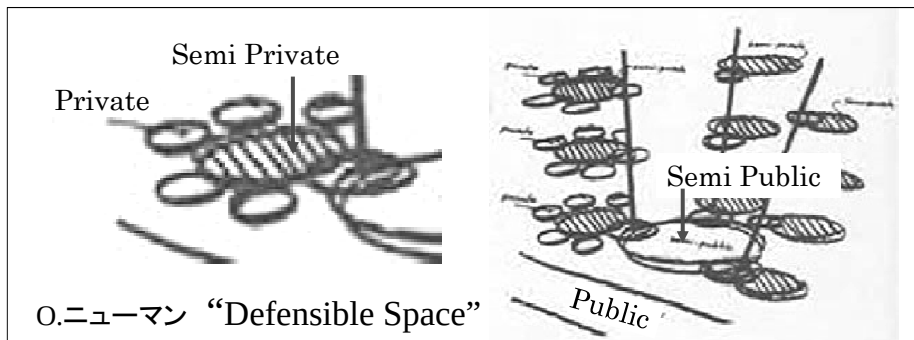
亀戸上階が暮らしやすいと感じた理由を解明する 調査は試行錯誤

1. 玄関ドアを開け放している家と関係がありそうと調査 ⇒ 失敗
修正 : 玄関ドアを開け放した場合に不安を感じますか？
2. 近所に顔見知りが多いことが安心感の表れではと調査 ⇒ 失敗
修正 : 顔見知りの戸数ではなく「顔見知り度」が重要

各階の住戸数が多いと「顔見知り度」は低下（大島4丁目）



関連文献からヒントを得て理論を考える

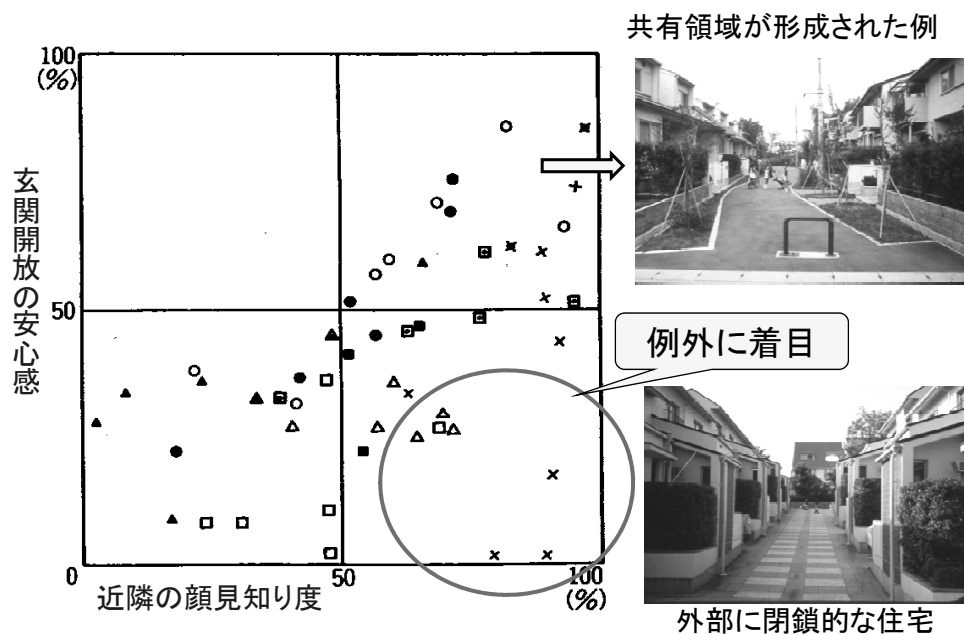


一戸建住宅から低層・中層・高層まで様々な住宅地を調査

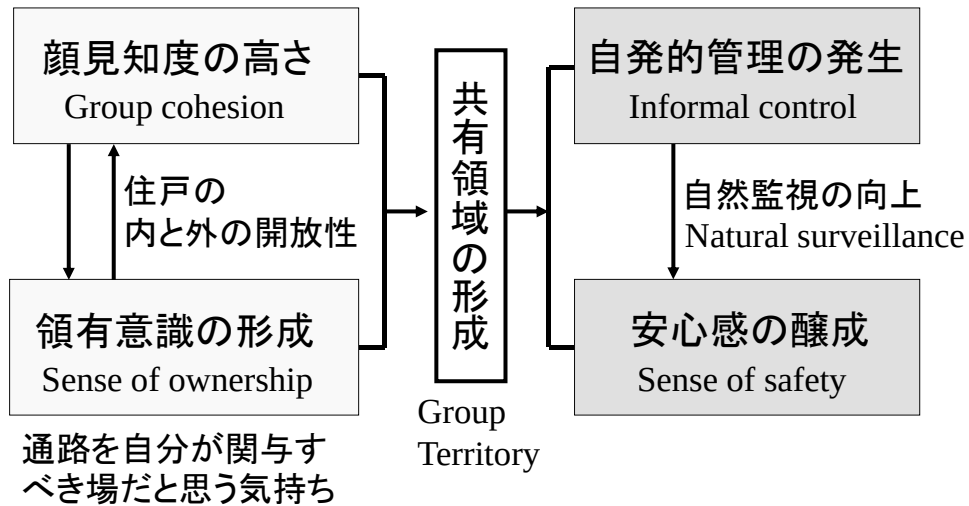
鈴木成文先生を中心としたハウジングスタディグループの共同調査に感謝します
服部岑生・杉山茂一・初見学・小柳津醇一・畑聰一・荒川千恵子・友田博通・長沢悟、他の諸先生



様々な住居集合における 顔見知り度と安心感の関係

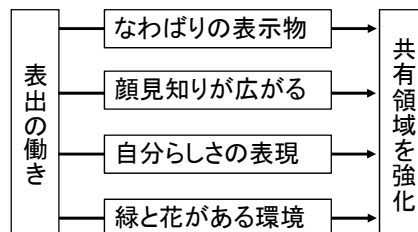


住宅地において共有領域が形成される理論を構築する
廊下・通路・広場が、住人の共有領域になると安心感が高まる

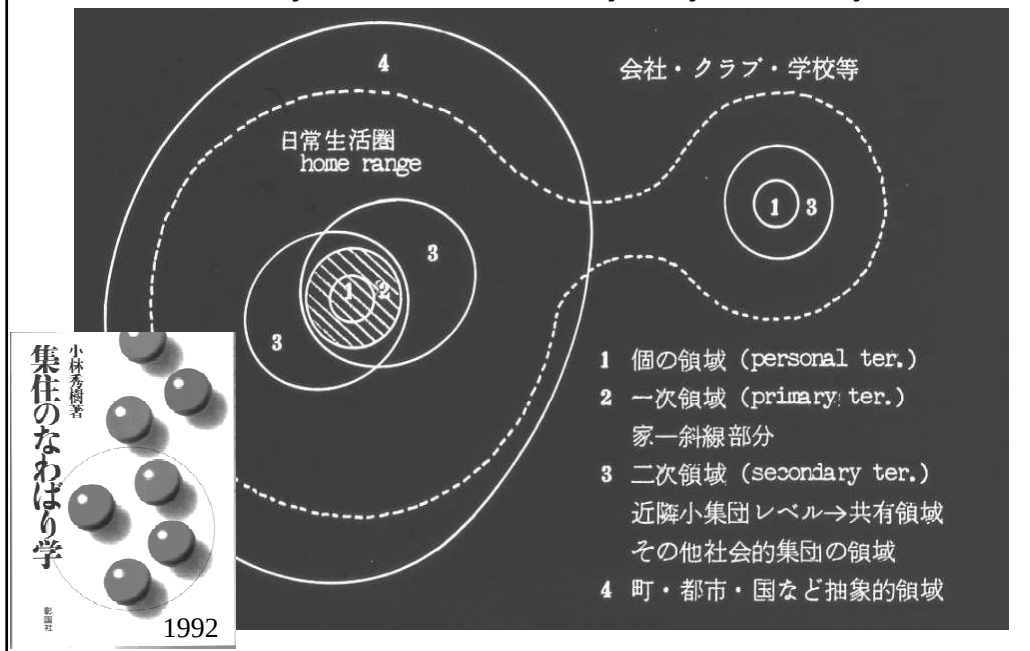


家の前の植木鉢(表出)の効果を解明

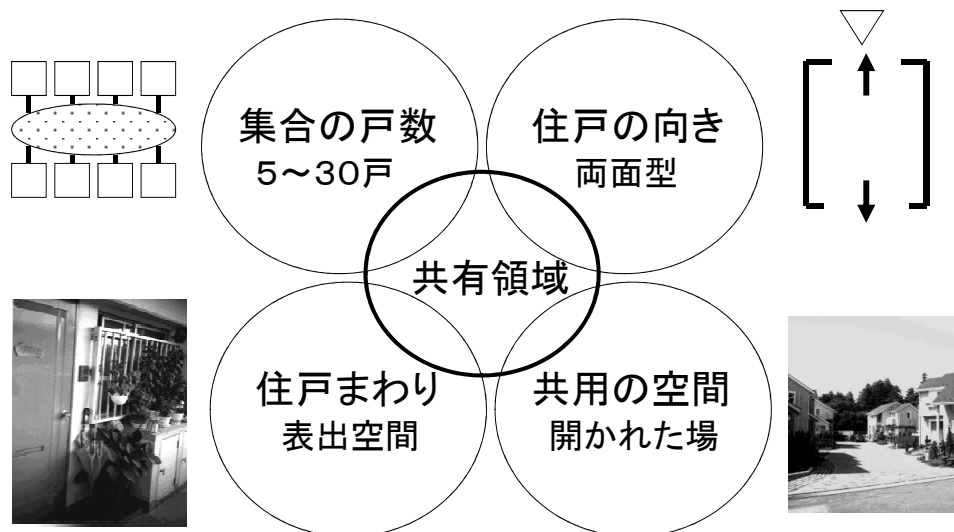
通路をテリトリーと感じやすくする + 隣人と出会う確率を高める



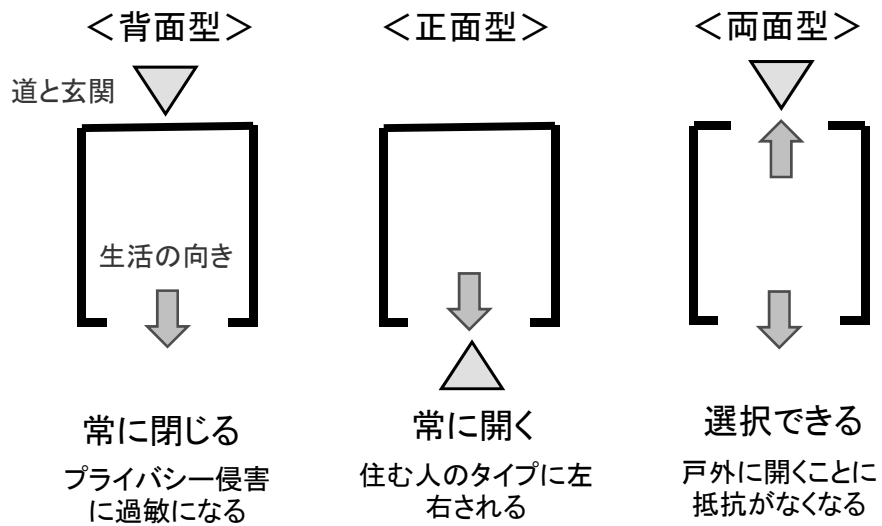
人間のテリトリー行動から生活空間のあり方を示す 普遍的と考えられる
Hierarchy of human territoriality by H. Kobayashi



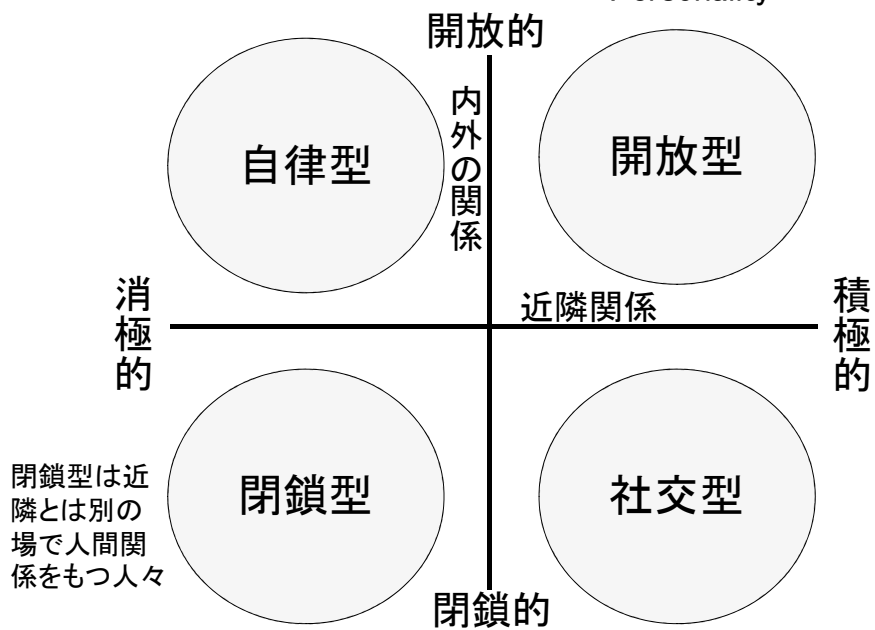
理論を踏まえて、望ましい建築デザインを示す
共有領域を生み出す住環境のデザイン



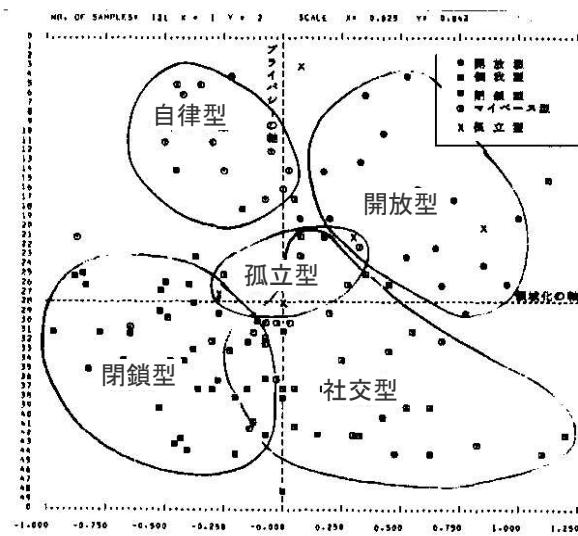
調査結果と文献研究から、プライバシーの理論化を行う
 プライバシーとは、選択の自由の獲得（開放と閉鎖を選択できる）



空間による違いに加えて、住民特性による違いに着目する
 Personality



必要に応じ統計手法を活用する(数量化Ⅲ類 パンチカードの時代)



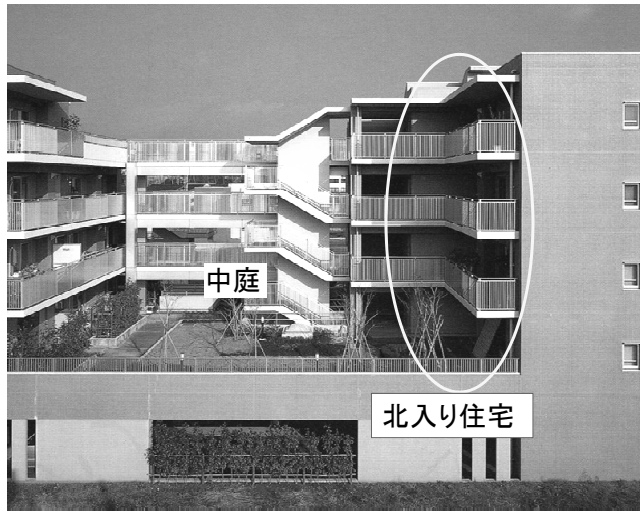
家族型・居住年数等を分析 → 小さな子をもつ家は「開放型」、単身者は「閉鎖型」
人々のライフスタイルは一定ではなく、ライフステージや環境で変わることを学んだ

実践への応用1「評価」 好ましい建築設計を評価しPRする
共有領域を生み出しやすい開放型住宅の例



空間デザインは、
人を仲良しにはできないが、顔見知り・挨拶関係にはできる

実践への応用2「実行」 自ら建築設計に生かす 開放型住宅の実現



メソードつくば I (1996)
つくば方式マンションの1号



中庭で花火をする様子



実践への応用3「賛同」 旭化成 集住の良さを生かした設計



北棟プロタイプ 2階 住戸:70.31㎡



子育て共感賃貸住宅 母力
中庭を囲む開放型住宅の実現
2012

その後の展開：経年変化を検証(30年後に同じ住宅地を調査) 藤谷英孝君
共有領域の理論は不変。犯罪不安感が増加 建築学会奨励賞を受賞 2017

研究の発展 共同空間研究 所有と利用の関係に注目する

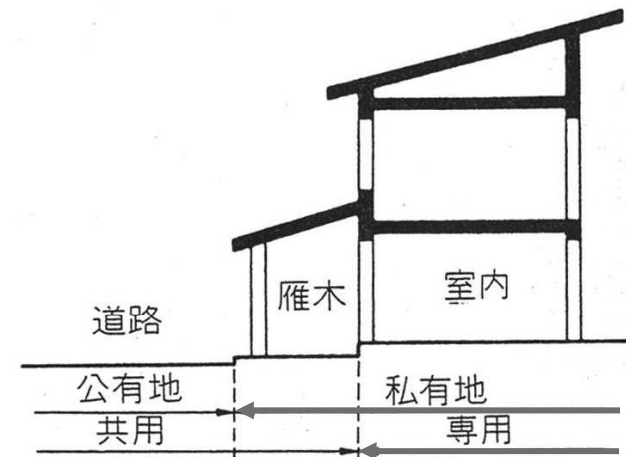


Physical setting
物的環境

Personality
住民の特性

Social setting
社会的環境

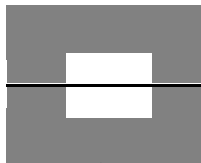
共有地ではなく、
私有地を地域に
開放する形態が、
共有領域を生み
出しやすい



雪国の雁木は、私有地を地域に開放している

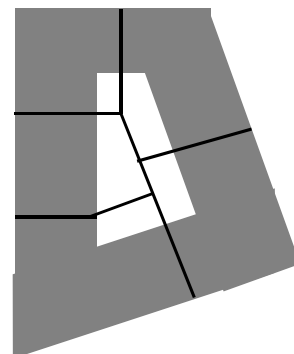
共同空間研究 コモンスペースは共有地とは限らないことに着目

個人の敷地が
合わさって、
中庭を構成



建築研究所建築計画G 1990年～93年

三村由夫・瀬尾文彰・鎌田宜夫・森本信明・小玉祐
一郎・大村謙二郎・小林英之・位寄和久他の諸先生



近世フランスの
中庭集合体
個人の敷地を提供しあう

所有と利用がずれる「準共同空間」(左上)が住環境整備に重要

			空間の所有者・整備の主体		
			個人 (私有)	集団 (共有)	自治体等 (公有)
利用・ 受益者	公用	不特定多数が利用	雁木・前庭	公開空地	公共空間
	共用	集団やコミュニティが利用	中庭集合体	共同空間	人工土地
	私用	個人や家族が利用	私的空間	福祉的	領域



広州の騎楼(雁木と同じ)



塀の外に前庭をつくる



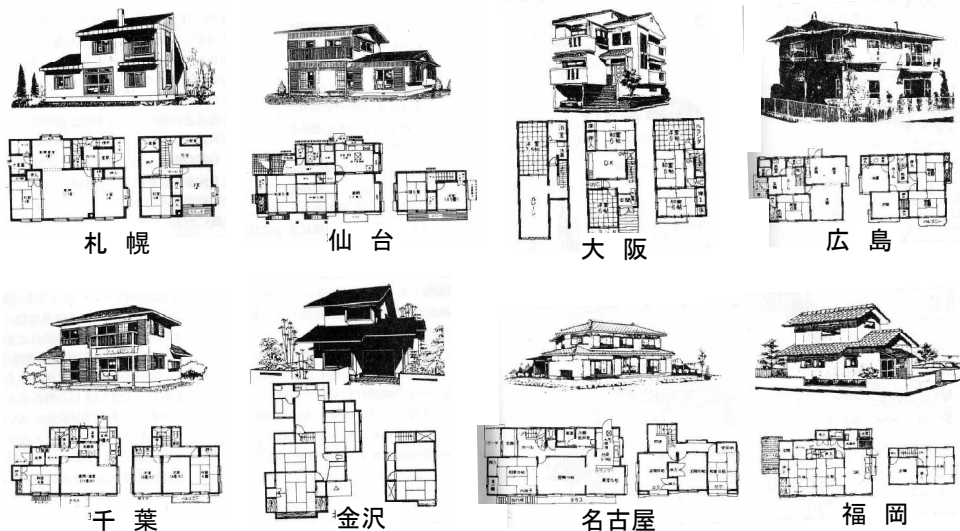
共用地の個人管理

一連の研究における(空間と生活に関する)研究方法論

1. 生活現場を訪れることの大切さ。「なぜ？」を感じる
2. 「なぜ」を解明すべく調査する。予備・本調査と試行錯誤する
3. 実態調査の結果を分析する(統計分析を用いるが、例外にも着目)
4. 文献を渉猟し、調査結果を説明できる理論仮説を組み立てる
研究手続き上は飛躍がある ⇒ 最近の論文査読者へお願い
5. (共同研究等を行い) 調査対象を広げて理論を確立する
6. 理論を踏まえて、建築・都市のデザイン・実践に展開する
7. 空間に加えて、住民特性、所有形態、ルール等に発展させる
8. 実践への応用は、「評価」「実行」「賛同」を通して展開する
9. (○年後に理論を検証する)

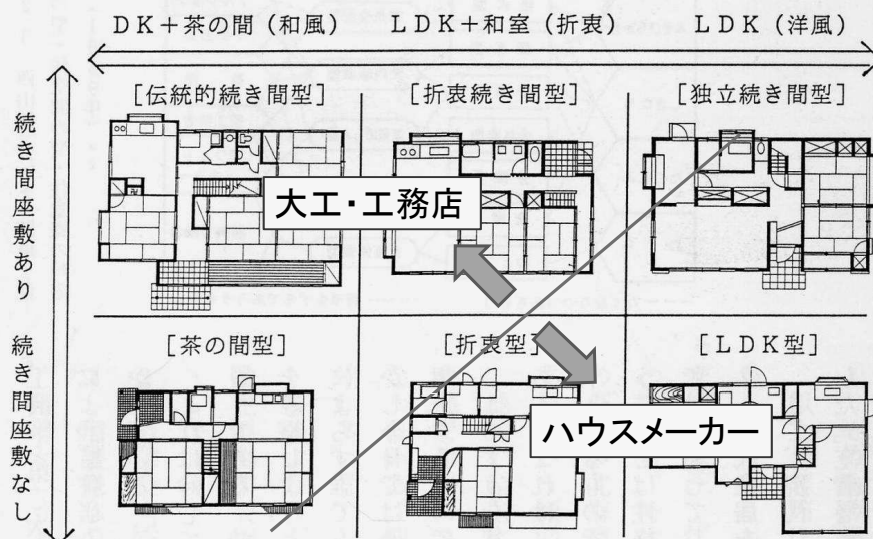
2. 住様式の研究と実践

研究の始まりは、セキスイハイムの住環境研究所での間取り研究
全国の一戸建分譲のチラシを集めて分析



間取りのタイプ(続き間座敷の有無等)により、生産者が違う

〈家族のだんらんの場の和洋〉



注) [続き間中心型] は、伝統的続き間型のうち、1階がDKと和室2間だけの小さなもの。

ライフスタイルが住まいのスタイルになる。

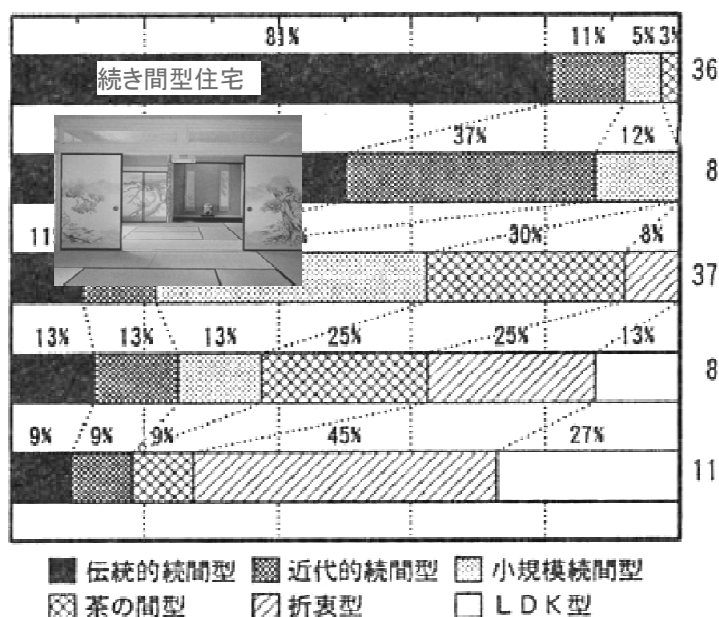
今年よりワンルームLDKに集約される。単価のハートウエイ
に当たっています。住い、全体の基本フォーマを、まず築地のなぐら
に置き、解放感にあられ、誰もがリラックスできる広々としたス
ペースを一層に設けました。リビング、ダイニング、そしてキッチン
をワンルームとして構成し、費かに制約に活用でき、築地全員
がにぎやかに集まるコミュニケーションの場です。客室、寝室、
子供部屋はこのワンルームの性格をさらに上げてあげたい。

あらたまたお客様がまいごにお願いしたい。正統派のファミリーを
なまけています。住まい全体の基本テーマは、家族ひとりのための生活。
プライバシー、接客、晚餐を意識してリビングとダイニングは
分離、さらにお客様と家族の動線も分け、個室部分は特にプライ
シーを意識して構成。書斎、主寝室専用ワーク、ワークインタ
ロゼットなどを設け各部屋を独立させます。欧米の生活様式にもっ
ては近いが、日本文化の心を取り入れたスタイルです。

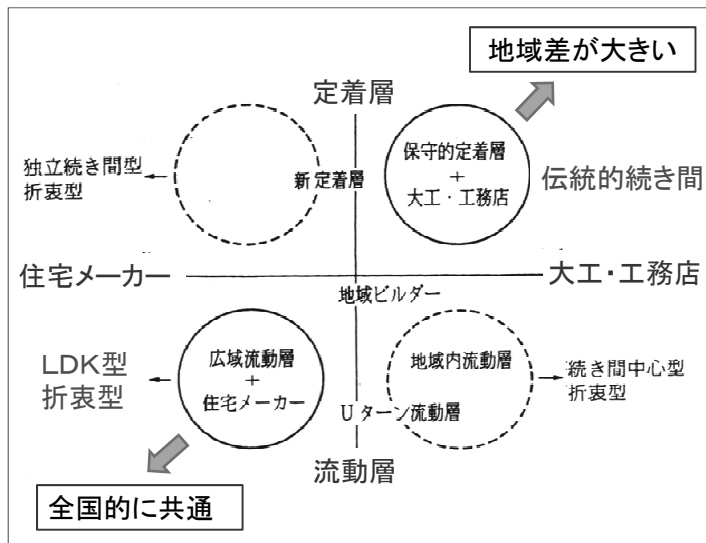
習熟者型など大層させる機会も多い方を想定した。和洋それぞれ
の良さを生かした住みやすさ。全体の基本テーマは、伝統的日本人
の暮らしを喜ぶのアムステルダム調、着実に広域を持続発展。
または広い敷地を設けながら、LDKは家族とお客の動線を分
けず開かれたり、リビングだけを和風にしたたります。二階の子
供部屋は洋風、主寝室は和風というように、和室の住みやすさ
を和室ながらも和洋のブレンディングの中に生かすスタイルです。



広域流動層



地域性・階層性・生産者を総合的に把握 ―日本の住宅像を概観―



鈴木成文先生監修の放送
大講義・書籍(1994)所収



前記ハウジングメンバーと
在塚礼子・曾根陽子・戸部
栄一他の諸先生が分担執筆



上記は一定期間有効な理論(複雑な事象の要約)と考えられる

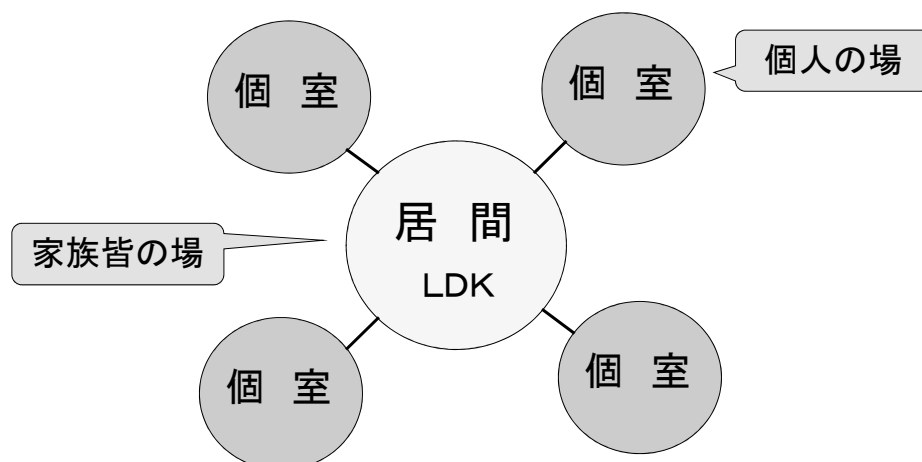
住宅金融公庫委員会(小泉重信・鎌田宜夫・森本信明他の諸先生)に参加 ⇒

研究の発展 住様式の領域論的研究 住様式に生活領域論を応用

nLDK住宅の特徴を評価するには、どうすればよいのか？

使われ方を調べても解明できない

誰が使っているかではなく、誰が支配している場(ナワバリ)か？



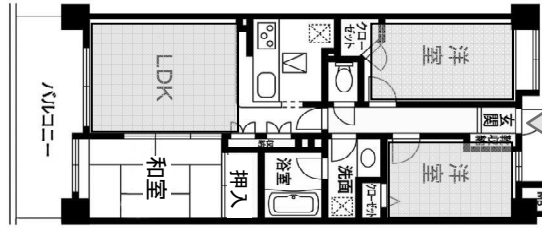
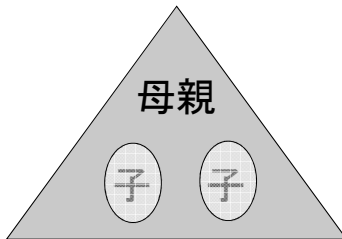
「部屋のしつらえの決定者」を調査すると、家全体が母親の場が多い
 沢田知子(文化女子大)先生、他と共同調査

○子ども部屋は、12歳頃まで母親がしつらえを決定し掃除をする例が多い

○部屋に鍵なしが普通

○都市住宅では、「母主導型」が多数派になっている。

(地方では「父主導型」も)



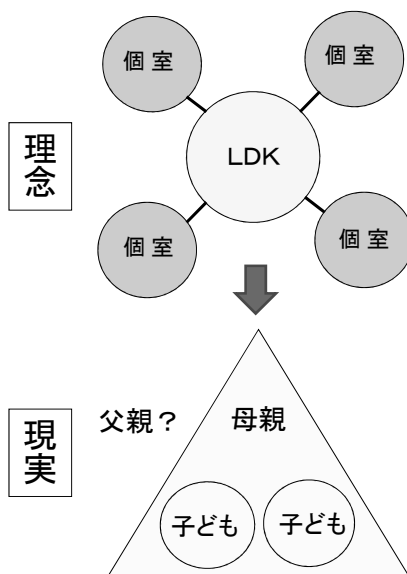
実際の住み方



結果が示す家族像 → 平等家族ではなく、順位制を残した家族？

なぜ、個室化の進展にも関わらず、順位制の住まい方なのか？

床上文化の影響 (時代変化を受けていない強固な住まい方)



玄関で靴を脱いで床上にあがる生活様式は、家全体を「ウチ」と認識させ無意識のうちに親子の一体感を育む



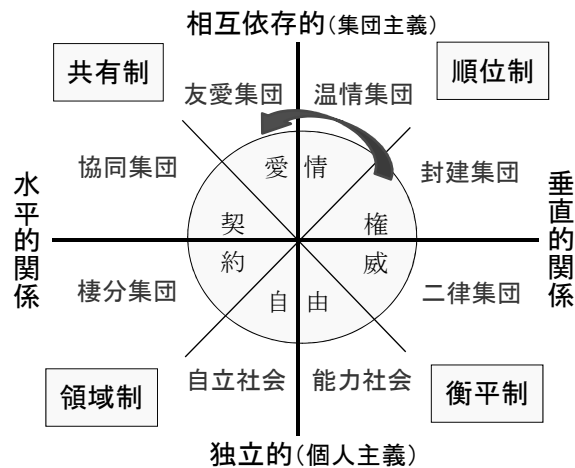
家全体がワンルームに近い意識の下で弱い間仕切り(ふすまや鍵無しのドア)が日本で定着したと考えられる

住空間に領域論を導入することで、従来の使われ方調査では分からなかった
住まいの特徴を解明できる（誰が使うかではなく、誰が場を支配するか）
家族だけではなく、シェアハウスや管理組合のあり方を示唆する集団理論に発展

← 日本の家族の変化



2013年出版

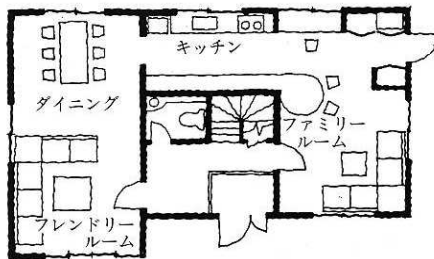


その後 :国際研究に展開 梅本舞子、ゴードン・ヒギンズ、マヒラ・エゼズ、他

研究の実践 住宅の企画開発 二公室型住宅(初見学先生)を実践



1986年 セキスイハイム オーサンス



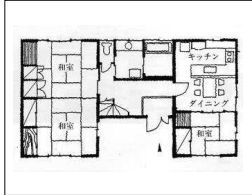
間取りの市場調査を行う

1985年 住環境研究所(積水化学)

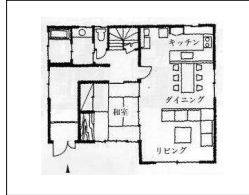
住宅展示場来場者に、間取り・外観・インテリア・ライフスタイルの選好をアンケート

提案する間取り

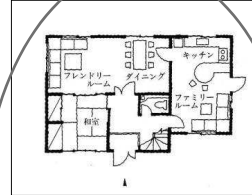
1



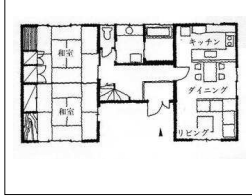
3



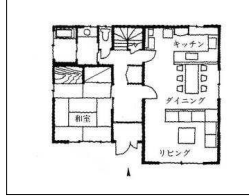
5



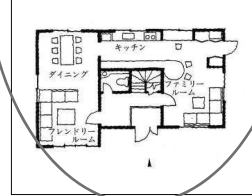
2



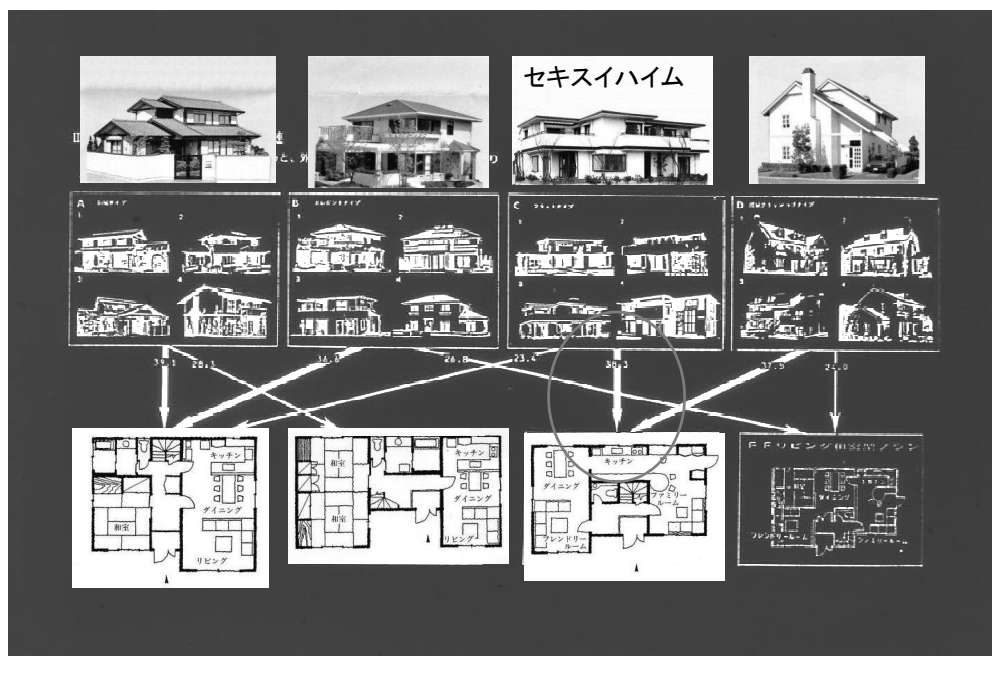
4



6



提案する間取りと外観等の選好関係を調べて、一定の相関を確認



ハイム・オーサンスとして開発され、販売展開された 1986年



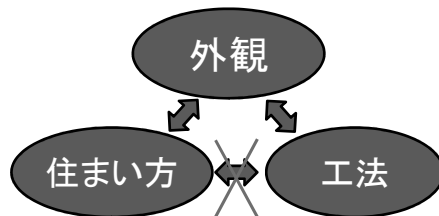
FFリビングと名付ける
(ファミリー と フォーマル)

問い合わせは多かったが初期は
成約に結びつかず失敗か？

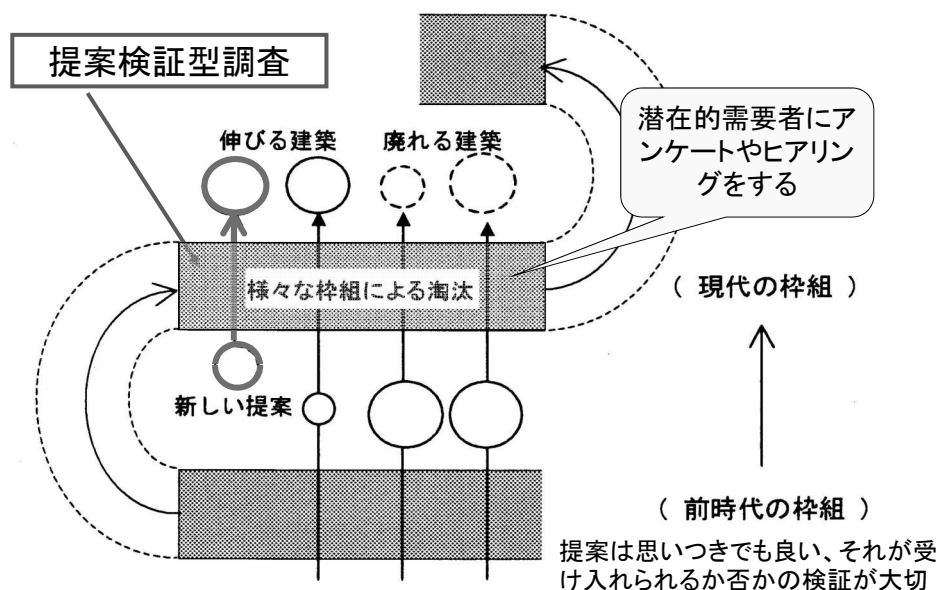
原因は都市型ライフスタイルとユニ
ット工法がもつ敷地制約の矛盾？



企画開発における総合化の大切さ



3. 研究方法論 (建築計画の理論だが工学全般に通じると考えられる) セキスイハイムの経験から、提案検証型調査の重要性を学び理論化



研究者の疑問：実践的提案と査読論文をどう両立させるのか。
提案には創造の飛躍があり、客観的には説明できない。論文？

ハイムやつくば方式の経験から **提案検証型研究を組み立てる**

実態調査：郊外の持家から駅前地区への転居希望がある。
住宅すぐろくの転換

計画条件：転居希望に応える住宅の条件をまとめる

提案：利用権分譲方式を提案 創造であり、ブラックボックスで可

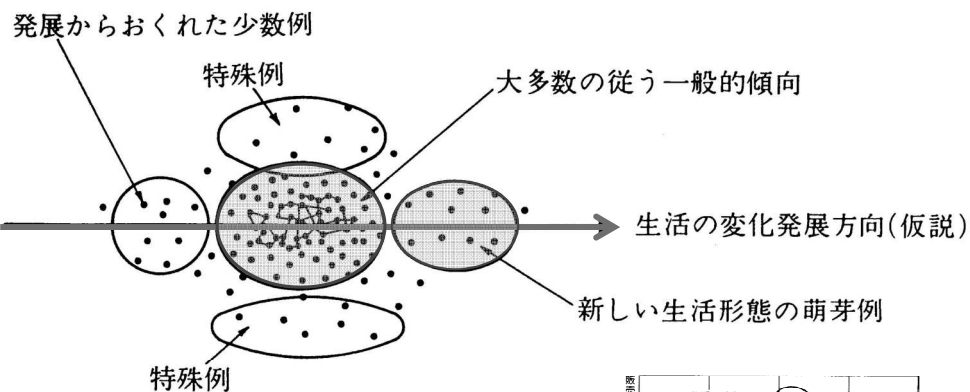
検証：提案が、上記の計画条件を満たしているか検証する

論文「準利用権分譲住宅による住宅供給の理論」1995 佐野勝則君と共同
都市住宅学会論文賞 第1回を受賞

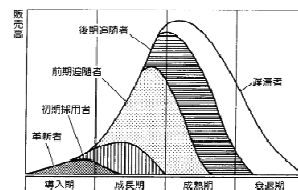
最近 博士課程：加倉井砂男「三角形プランを用いた住居教育」 査読論文

恩師の鈴木成文先生の理論(1970年代)

伸びゆく少数例に着目することの大切さ



市場調査の理論より
早い時期に提唱する
建築計画学の先導性に気がつく



市場調査の理論(現在のイノベーター理論)

「計画研究の方法と理念」を執筆 1989

集合住宅計画研究史に所収されているが、住宅に限らず、西山卯三
吉武泰水に始まる建築計画学の歴史を「科学哲学史」を踏まえて論述
新住宅普及会(現、住宅総合研究財団)での図書整理・シンソーラス開発が役立つ



Ⅷ. 計画研究の方法と理念

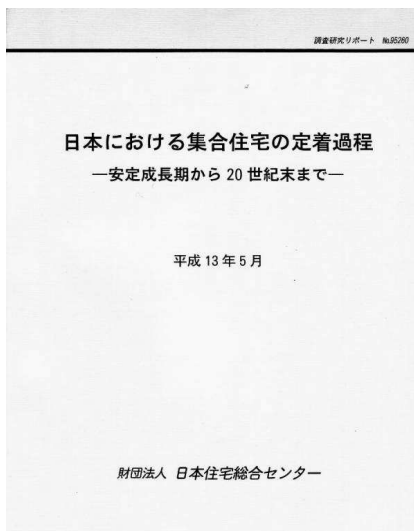
研究の方法は、常に、その時代背景、研究背景とのかかわりで構築され、変遷を遂げてきた。特に、戦後復興期から高度成長期を経て、安定成長期へと時代が激変する中で、建築や住宅をめぐる状況も変わり、と同時に、研究の進捗も、すなわち事実認識から計画

実際の計画にあたっては、それが建築の計画にせよ制度の計画にせよ、「決定」を行うこと、あるいは好ましい方向とは何かを評価することは、必然のプロセスとして、意識的・無意識的に組み込まれている。それは計画主体の価値観による場合、経験や慣例によって判断される場合、..

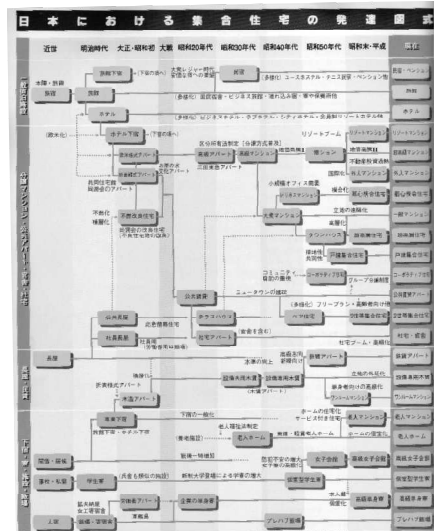
からである。そして、現代の住宅研究をめぐる経験した状況の主要な背景が、このような決定に対する歴史観のあいまいさにあるという認識を持つからである。

4. 住宅の近代史

1985年～現在 継続して研究している



住宅総合センター 1997年・2001年



建築文化 1985年・1988年・1991年
布野修司・安藤正雄両先生の指導が契機

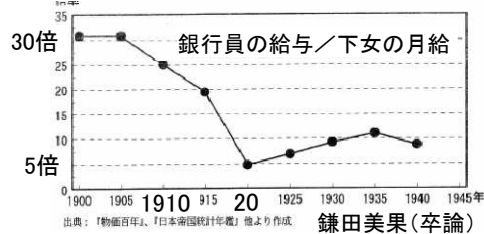
その後: マンション法制の歴史を研究。世界恐慌後に組合所有より区分所有が優位

住宅研究の基本は近代史の理解。歴史には多くのヒントがある

戦前の集合住宅の導入理由



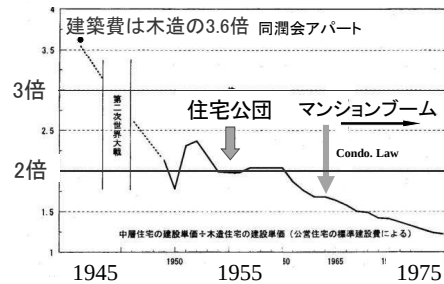
一戸建より価格が高い時代に実現した理由
女中の賃金が急上昇。アパートは洗濯室や
食堂で女中を共同雇用できる長所をもつ



マンションブームの背景



RC造建築費が木造の2倍を下回る。
地価高騰が重なりマンションが安くなる



集合住宅の普及理論 The role of the Early Public Housing

By JICA Expert (H.Kobayashi)

Theory of Trickle down

Apartment house

CLASS
(階層)

High
(上流)

Middle
(中流)

Low
(下流)

Public
housing



Shorten

TIME
(時間)

1925~

1960~

1975~

20歳代後半から30歳代は、私の研究人生の基盤を形づくる

1. 鈴木先生とハウジング・スタディの諸先輩との交流と共同調査

建築計画に関わる調査と研究の基礎を鍛えられた

2. 博士課程在籍中から働いて実務を経験したことが幸運

学部卒業後に建築設計事務所に勤務した。

27歳で学生結婚。妻が翌年出産して退社したことが大きな転機となる

博士課程に在籍しながらセキスイハイムの研究所と新住宅普及会（現、住宅総合研究財団）で働く。当時は、生活のためにやむを得ないと捉えていたが、私の研究人生にとって貴重な経験となった。

（研究と実践の関係、住宅研究の広がりを実務を通して学んだ）

3. 科学哲学と市場調査の書籍を渉猟

科学とは何か？ 研究と実践の関係とは？ 建築学とは何か？

科学哲学や市場調査論を探求しつつ、研究者としての立ち位置を確立
よい意味で「建築学は結局応用学である」。この言葉の幸せを確認した

5. つくば方式（スケルトン定借）とSI住宅の研究と実践

1987年に建築研究所入所し、長寿社会総プロに参加（中大路美智子・小林英之氏と）
老人ホームの入居金が終身利用権でありながら高いことに疑問をもった。

期限付き利用権 ⇒ スケルトン利用権 ⇒ スケルトン定借

長持ちするのはスケルトンだけ 現行法にあわせる

定期借地権とSI住宅を両立させる方式を工夫して実用化に成功

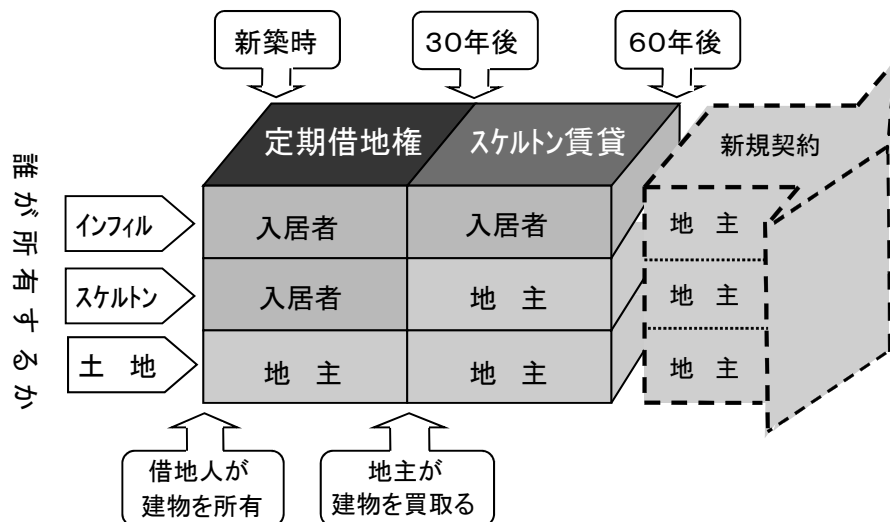


1号 メソードつくばⅠ 1996年
竹中工務店、他



東京1号 松原アパート 1998年
高市忠夫氏、他

つくば方式は「60年間のスケルトン利用権」を現行法で実現した
コンクリートの箱を60年利用する権利を購入する仕組み

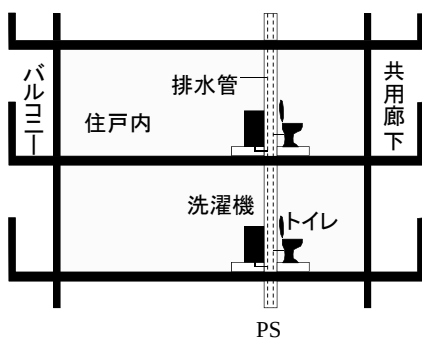


実現の母体としてつくばハウジング研究会(代表:富江伸治先生)を設立
建築研究所から、佐野勝則、藤本秀一が参加

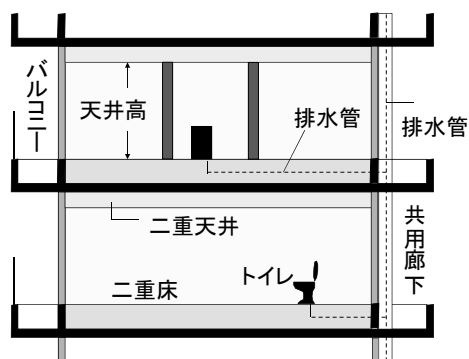
企業や専門家と共同研究を行い、SI住宅の実用化と開発を進める
大西誠氏(公団)・田村誠邦氏(三井建設のち独立)、竹中工務店・アタカ工業、他

スケルトンとインフィルを分離する仕組みを検討 二重床工法

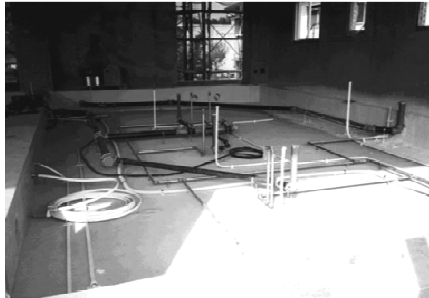
一般のマンション



SI方式のマンション



二重床を利用して自由に配置された配管



メソッドつくばⅡ 1998 アタカ・東急工建

水回りの配置とデザインの自由度を高める



松原アパートメント1998 高市忠夫氏、他



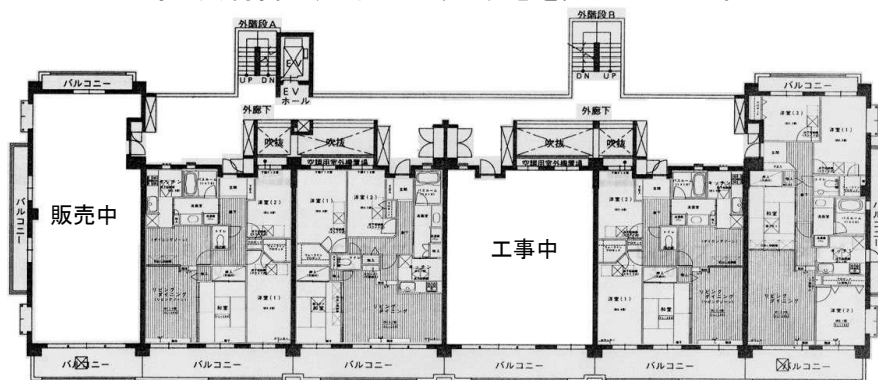
東京5号小石川の杜2002年



設計: 上野武先生、他 放送大・本間博文先生企画

1996年マンション総プロに着手。SI住宅の法制度改革に取り組む
(総プロは、建築研究所の長谷川洋・藤本秀一他が参加)

自由設計を進めると、内装の完成時期が数ヶ月ズれる。
当時の法制度は、下図のような状態を認めていない。



成果 ○仮使用承認制度(完成した住戸から使用可)の弾力的運用

○スケルトン状態の不動産登記の実現 居宅(未内装) 2002

住宅局(建築基準法)、消防庁(消防設備)、法務省(登記法)と協議した

特徴あるつくば方式の事例



風の杜（2006年大田区）

戦前建築の再生

近角真一氏・田村誠邦氏、他

近角氏らは
建築学会賞等を受賞

コーポラティブ方式で賛同者を集める
つくば方式で高建築費でも価格低減

環境共生住宅の実現

甲斐徹郎氏が企画

他に、経堂の杜2000年



求道学舎（2004年文京区）

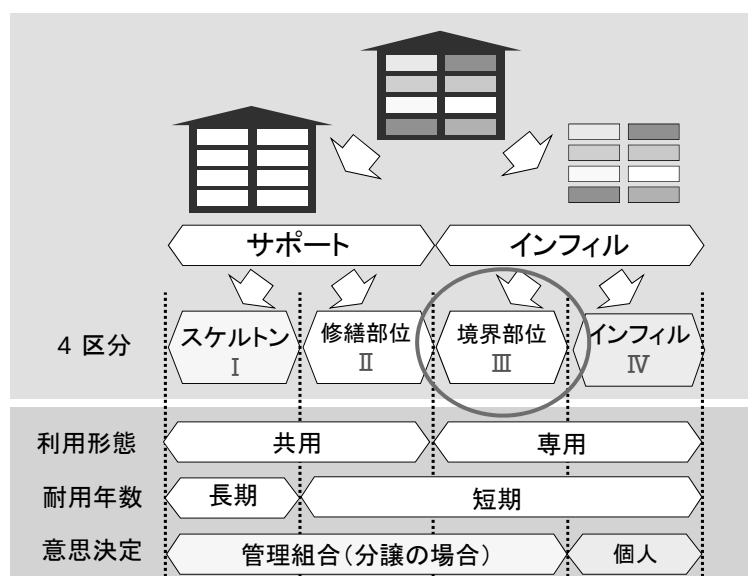
丘の上ハウス(企画:大坪昭)、近衛町アパートメント(服部弘子)、宇多野コーポラティブ(天宅毅)等

理論化 SI住宅区分 国際的なオープンビルディング理論を修正したもの

建築研究所・国総研 藤本秀一・江袋聡司らと共同研究

マンション総プロの深尾精一・高田光雄・大西誠・鎌田一夫・梶隆他の諸先生の論考参照

長寿命住宅は
4区分の
明確化が重要



応用 S I 住宅区分を踏まえ、マンションの管理規約を検討
専有部分と共用部分の「境界部位」のリフォームの規定に応用

境界部位は、一般的に共用部分だが、下記の要望がある

外壁に配管の
穴を開けたい



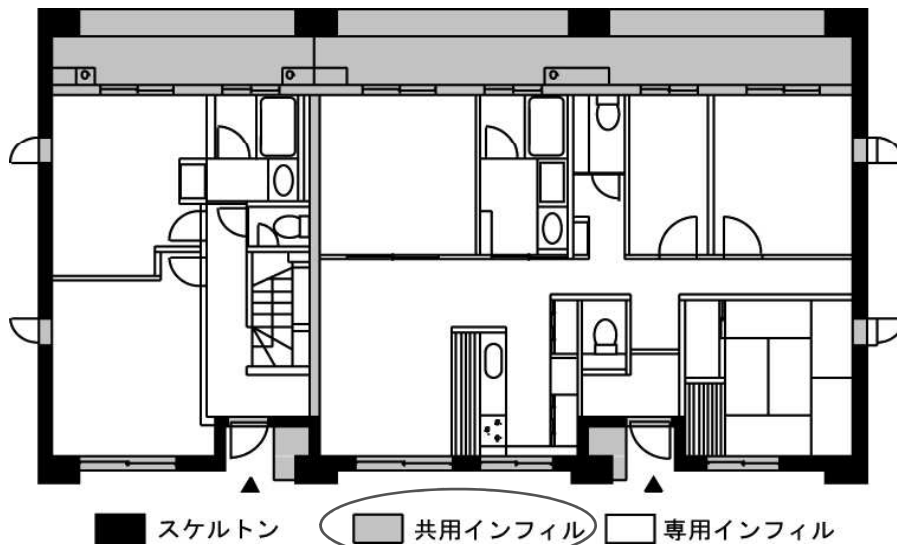
古い玄関ドアを
交換したい



サッシュが古くなり交換したい
二重サッシュや複層ガラスにしたい



実践例：境界部分を管理規約に明記しているつくば方式マンション



共用部分だが、ルールに基づいて、自己の費用負担で改修できる部分

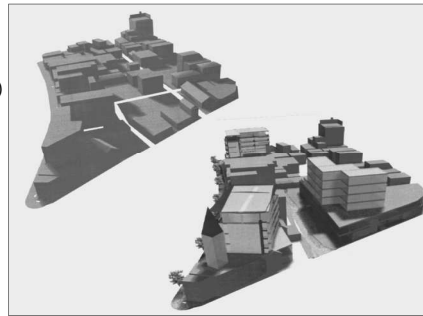
市街地再開発への応用：つくば方式を応用した街なか再生

土浦駅前再開発の検討

つくばハウジング研究会(富江伸治・米野史健他)

1998～2001

地方都市では、容積増・高層化による市街地再開発が困難化。
つくば方式を応用し中層・連鎖方式の事業性を検討、地権者に説明。



鳥取市街地活性化の検討

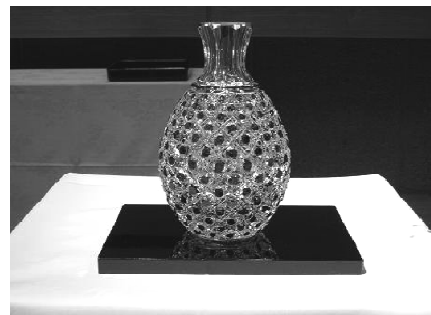
鳥取市・藤本秀一・修士学生他

2007～2010

中心市街地の人口増を目指し定借による低層連棟型の事業性を検討。
その後、鳥取市がプロポーザルを実施し、地元事業者が一戸建住宅を集合させた形式で実現(2012)



受賞(日本建築学会賞2007・住総研清水康雄賞2008、他多数)



スケルトン定借普及センター(本間博文)と共同

社会に影響を与えた住宅研究者として

研究の発展 スケルトン・インフィル住宅の国際研究

2005年～現在 小林研究室の留学生・修士、藤本秀一・米野史健(建築研究所)他



インドネシア フェラ・ワロウ、ニナ・ヌルディアニ



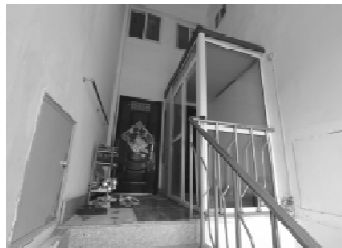
中国 尹凌穎



ブラジル マリアンネ・コスタ



韓国 丁志映、李東昱

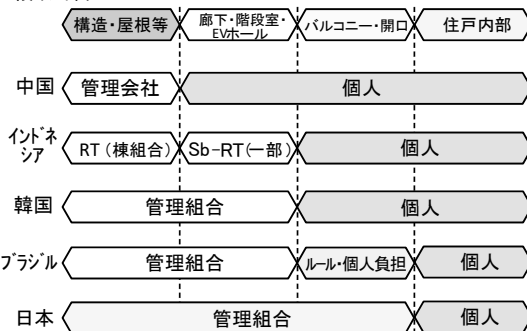


アジア研究の契機は、建築研究所(藤田忍氏らと共同)でのJICA国際協力活動

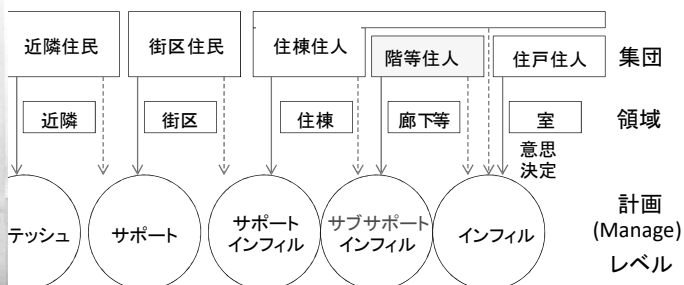
欧米・日本とは異なる
発展途上国のオープンビ
ルディング(SI住宅)

1. バルコニーの扱い
個人所有の概念が強い
2. サブ集団の意思決定の存在
住棟内にサブ集団がある

領域・部位



各階入口に門(インドネシア)



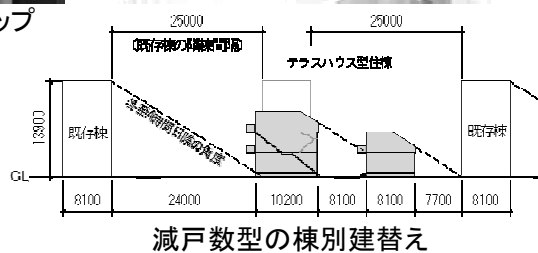
6. マンションと団地の研究と実践 2002年千葉大赴任後の主題

延藤・森永研究室が関わってきた西小中台・高根台団地に参加。以後、研究が発展

(1) 団地の再生方法の検討 小杉学・新井信幸・戸村達彦・修士学生

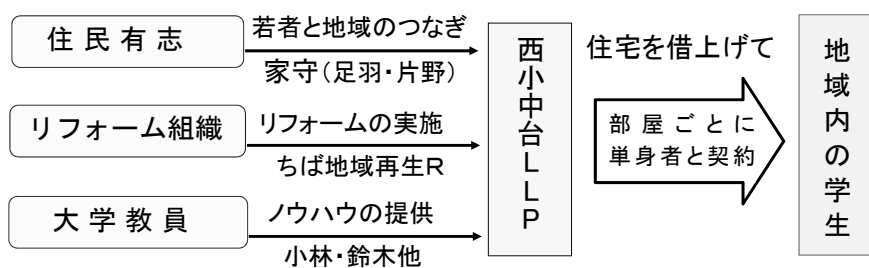


団地住民とのワークショップ



(2) 団地シェア居住の実践 西小中台団地・鈴木雅之・丁志映・陶守奈津子他

2006～2011 有限責任事業組合を全国で初めてコミュニティ・ビジネスに適用した

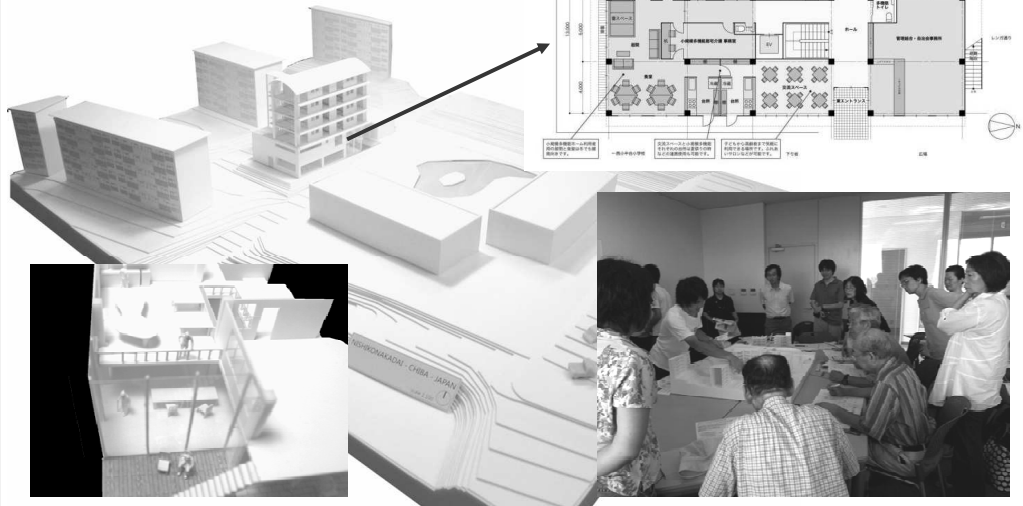


(3) 集会室を建替えて福祉サービスを導入 小杉学・戸村達彦・修士学生
横山朋紀(OB・TPP勤務)

団地の臨時総会で賛成約7割(未成立)

分譲では権利者の3/4の賛成が必要

母数から非参加者を除く法改正等を提言中



(4) 郊外団地における多機能複合拠点 生活クラブ千葉・修士学生
いなげビレッジ虹と風(2011.8開設)の実現に協力。団地再生の可能性を検証



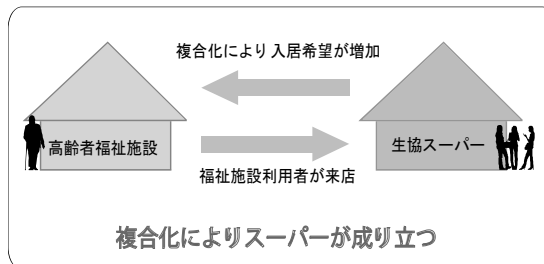
生協スーパー、高齢者福祉施設、子育て支援施設、診療所、地域の居場所、等を複合



実現前と実現後の調査を実施できる貴重な機会を得た 修士学生
スーパー利用者のうち43%は、他施設(福祉施設・診療所・他)も利用



隣接するUR団地



住民の要望を掘り下げる実現前のWS



施設の開設イベントに協力

(5) 団地の空き地に高齢者住宅等を建設する計画 修士学生
香澄団地 ポンプ室跡地に一棟を新設する検討例



新設する高齢者住宅の土地持分をどう拠出するか？

現行法制度では：既存棟1棟を建替え、建替え後は2棟に分棟する

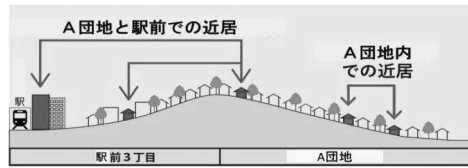
政策提言に発展：団地の敷地分割を多数決で実現できる法改正を提言

現在、国土交通省が取り組んでいる団地再生に関わる法制度改正に協力

団地再生は、国交省・UR都市機構・横浜市公社・東急電鉄・他の事業検討に協力

(6) 郊外の一戸建住宅団地の再生 宮前ローズタウン・修士学生

近居の推進、子育て支援
住み替えのあり方を提案



(7) 住棟のリノベーション計画 江國智洋(象地域設計)・丁志映・修士学生

リノベーションを提案
払下げ・取壊しと収支比較

高田健司(OB・フージャス)
が実践に着手



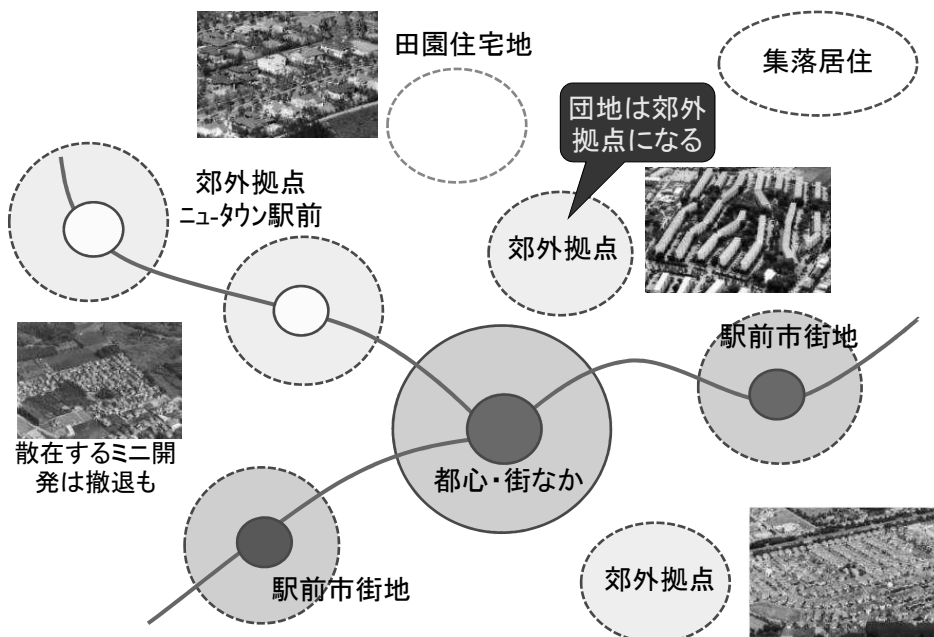
(8) 多世代福祉タウン構想 三角芳恵(OG・三角製材所)・修士学生

郊外駅前開発のあり方
保育施設等を複合化に
より成立させる検討、他

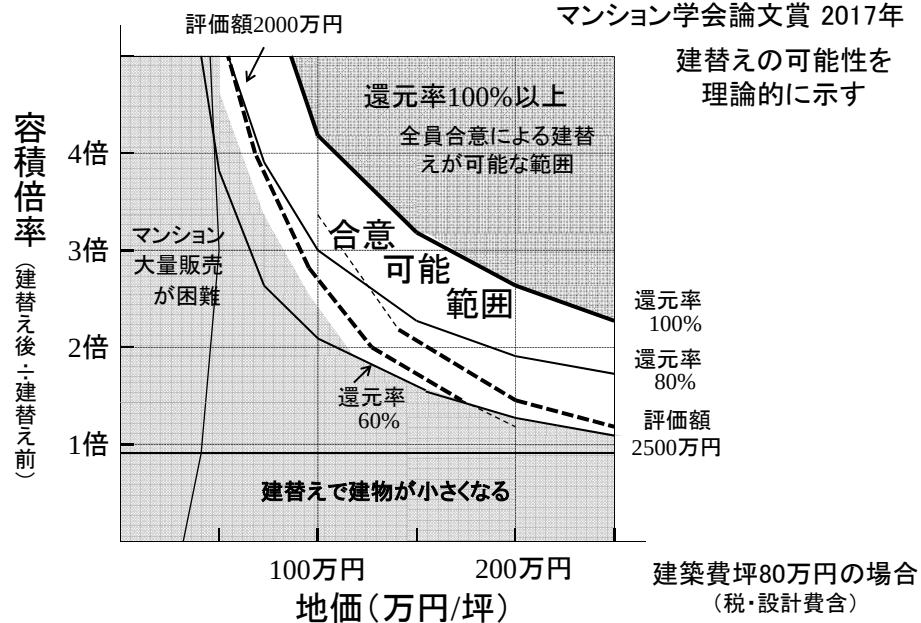


八千代市役所で発表

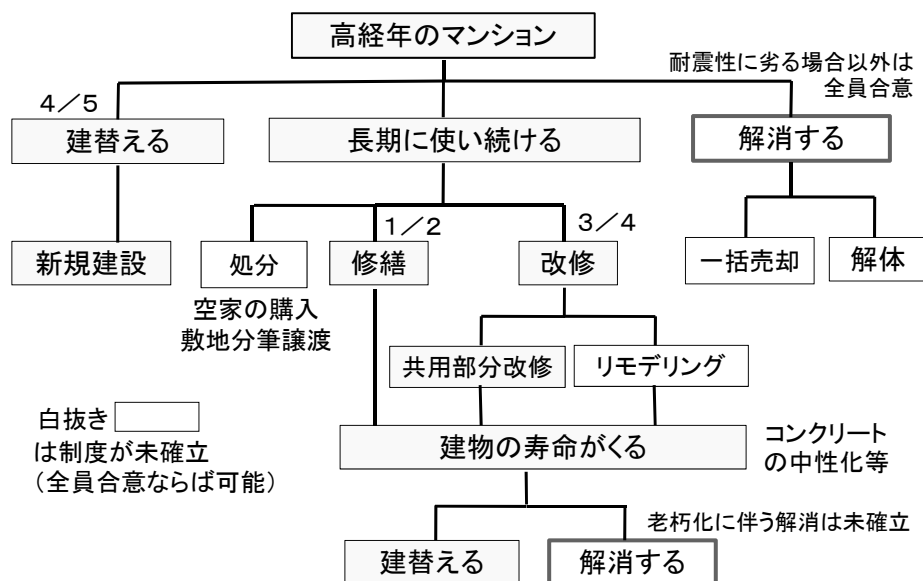
人口減少時代における団地再生の将来像 多極型コンパクトシティ



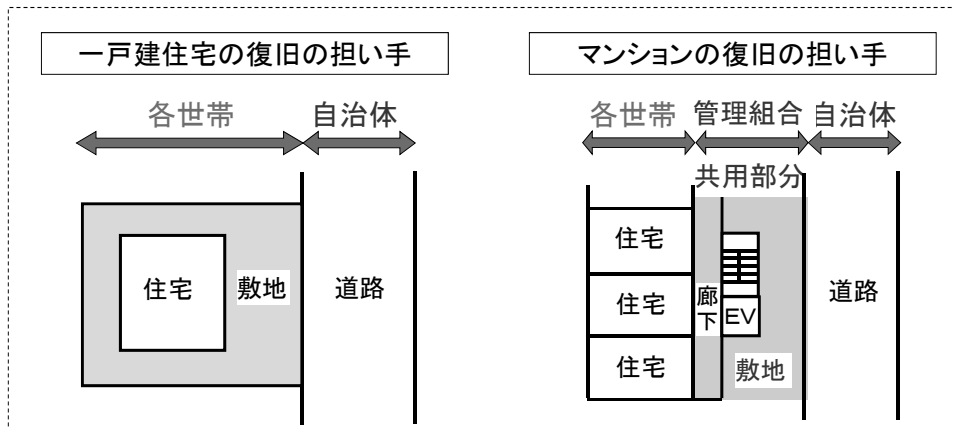
マンション研究 マンション建替えと解消制度の研究



マンション解消制度の研究(科研) 2014~18年マンション学会研究委員会 折田泰宏・鎌野邦樹・齊藤広子・小杉学他の諸先生、修士学生と研究を実施した

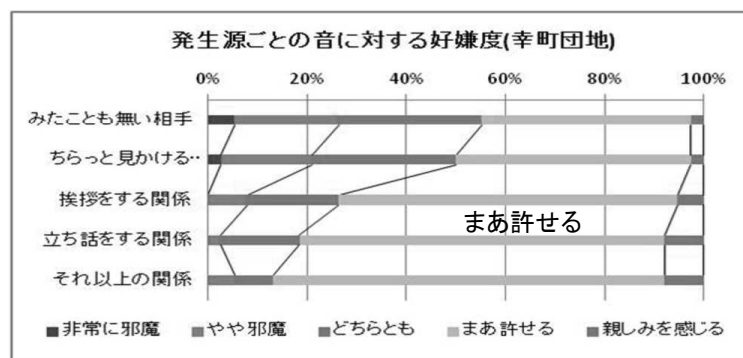


被災マンション(東日本・熊本)の復旧に向けた活動 記者レク・法改正
震災関連制度において共用部分と管理組合が位置づけられていない問題

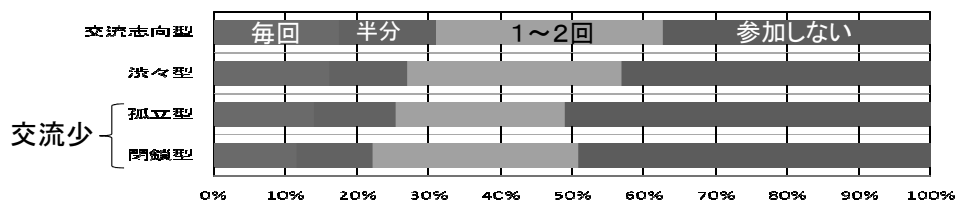


マンションと住宅地の研究は、共同研究者や学生により多数展開
森永良丙・花里俊廣(筑波大)・竹井隆人(公庫)・高田健司・李理・セピデ・ルス、他

マンションにおける挨拶関係の重要性



総会出席度と立話の関係(分譲マンション調査2014. 三菱地所・森永・高田他)



7. 住宅政策の研究と実践 1995年頃～現在

国・自治体の委員会や住宅審議会を通して行政に関わってきた
条例制定・モデル事業・政策実現を支援。時にはマスコミ対応を担う

(1) 東京都豊島区の住宅政策に長く関わったことが財産になる

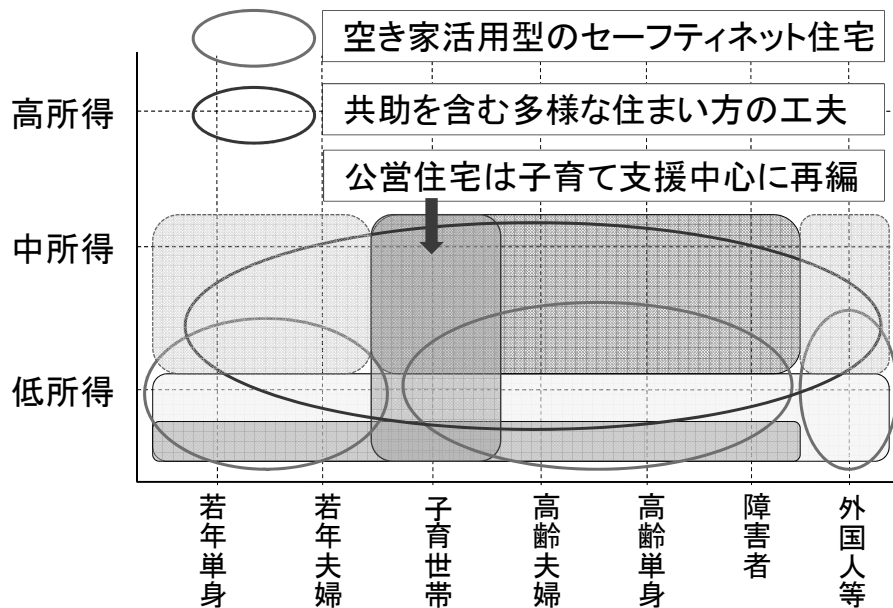
- ワンルームマンション税の創設
- マンション管理推進条例の制定
- 空き家活用条例の制定とモデル事業の推進

- ・東京都住宅政策審議会(2005年～:会長14～16年)、マンション条例の提言、他
- ・世田谷区の住宅政策と空き家活用モデル事業 ・品川区の空き家対策
- ・千葉市の住宅政策、マンションと団地対策、空き家対策
- ・船橋市の住宅政策、居住支援協議会、空き家対策
- ・千葉県、柏市、袖ヶ浦市、浦安市、千代田区、つくば市、他多数の自治体
(服部孝生・北原理雄・定行まり子・松村秀一・園田真理子・篠原みち子・齊藤広子他の先生)

(2) 茨城県つくば市の公務員宿舎の段階的廃止と跡地活用

(3) AHLA(もうひとつの住まい方推進協議会)の活動と政策提言

これまでの経験を踏まえ、都市部の居住福祉政策についての提言



一方で、地方分権時代の地方の住宅政策(定住・産業支援他)を追求

8. AHLA(もうひとつの住まい方推進協議会)の活動 2004年～現在

事務局(辻利夫氏・佐々木美貴氏)、幹事の方々、との協働

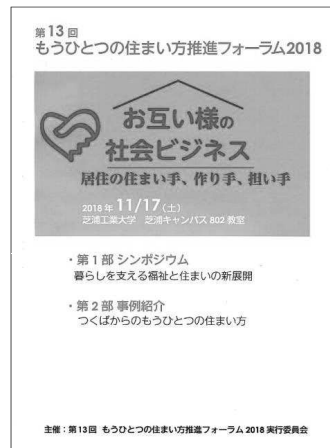
- 参加と共生による住まい・まちづくりを大切にする理念
- 住まい手と担い手の一人一人を大切にする視点
- 新しい住まい方や住宅供給を提案し、それを実践する力



設立10周年記念誌



協議会パンフレット



毎年開催するフォーラム

AHLAの背景にある
共助重視の考え

縮小社会を踏
まえた二つの
政策選択

競争の重視

中程度の政府

空き家活用型
セーフティネット

小さな政府

大きな政府

民業重視
自由市場
弱肉強食

公共重視
セーフティネット
弱者救済

共助重視
地域密着
非営利組織

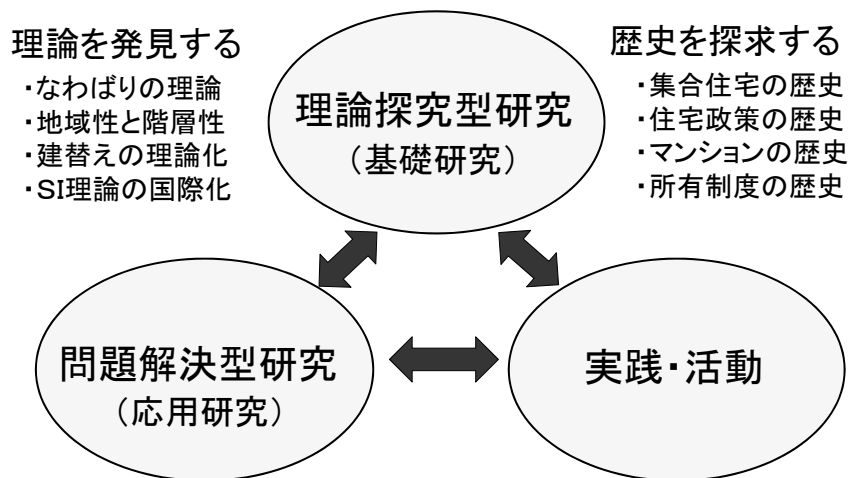
官業重視
政府系企業
平等重視

共助の再構築

AHLAの活動

助け合いの重視

おわりに 後輩研究者に伝えたいこと 3本柱の柔軟な展開



住宅の閉鎖化・高齢化と老朽化・空き家活用、等 つくば方式・団地再生・法制度

1. 基礎・応用・実践をフィードバックしつつ柔軟に研究を展開(教育としても重要)
2. 実践と査読論文は両立する(提案検証型研究がひとつの解決)
3. 問題解決型研究の成果は経年により役割を終えるが「研究方法論」が残る

おわりに 一人一人の生活から建築・都市を考える

40年の研究人生を通して大切にしてきた理念

1. 住民の暮らし・生活の現場にふれることを大切にする

現場は発見・考察・修正の機会に満ちている。そこでのなぜ？を大切にする。

2. 一人一人の住要求(とくに潜在的な要求)を重視する

住民一人一人の声を大切にする。すでに要求として意識している「顕在的要求」だけでなく、対話や観察から引き出される「潜在的な要求」を重視する。

住要求は固定されたものではなく、変化することに留意して空間を計画する。

平均値・相関・統計等を用いる時、次世代につながる小数の声を見過ごさないよう留意する。少数例や例外から新たな提案や理論が生まれることがある。

3. 建築・都市がもつ社会性と一人一人の生活の両立に努力する

長期に存在する建築・都市は自ずと社会性をもつ。その社会性と住要求が矛盾したり、一人一人の意見が対立したり、デザインと経済性が矛盾したりする。

簡単ではないが、一人一人の生活を大切にすると同時に、社会的要請との両立に努力したい。矛盾・対立がある場面ほど創意工夫のチャンスがある。