

2020年12月18日 集合住宅研究会での講演資料

## 集合住宅計画におけるコミュニティ空間のあり方

WITH コロナ時代の暮らしの変化を踏まえて

千葉大学 名誉教授

小林 秀樹

コロナ感染症により、どのような影響が生じているか？

団地のお祭り・イベント・青空市場 中止・延期



集会室・共用施設・ゲストルーム 利用自粛



コミュニティ指向のシェアハウス 需要低迷  
低家賃のゲストハウス系は影響小



地域の居場所(空き家活用等) 活動自粛



Withコロナ時代を踏まえた

## 集合住宅におけるコミュニティ空間のあり方

在宅ワークの定着を受けて、自宅周辺でのコミュニティの重要性は高まる

### テーマ1 安心感のある集住の建築計画はコロナ時代も変わらない

ー コミュニティからテリトリーへ ー

テリトリアリティ(領域性)は、「顔見知り関係」と「自然監視」により生み出される。このため、コロナの影響を受けにくい。

コミュニティという言葉は、親密な人間関係を指すとの誤解がある。このため、あえて、「コミュニティからテリトリーへ」を標語にしたい。

従来通り、開放型の空間計画による共有領域の形成が大切である。

### テーマ2 コミュニティを支える共用空間は感染症時代を模索

「共助の重視」という大きな時代の流れは、コロナ時代も変わらない。

しかし、コミュニティ空間とそこでの活動は、コロナで影響を受けている。

基本的な感染症対策を行いつつ、小さなコミュニティを大切にする。

### テーマ1 安心感のある集住の建築計画はコロナ時代も変わらない

共有領域と呼ぶ

顔見知り関係が広がり、道や広場が「住民みんなの生活領域」になることが目標  
近隣の親しい関係は必要条件ではない。隣人の顔が互いに分かる関係が重要



1. 共有領域論を振り返る 35年前の博士論文。現在も有効なことを確認

1978年頃 「高層団地を見学、その時のなぜ？」が研究の始まり  
 何の用ですかと声をかけられる 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しようと調査

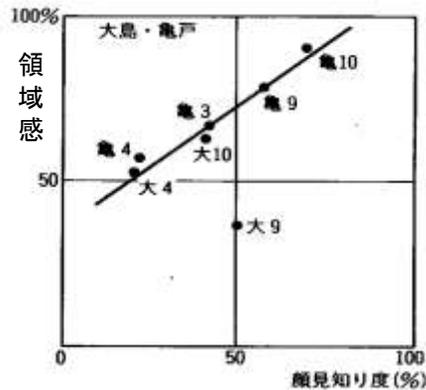
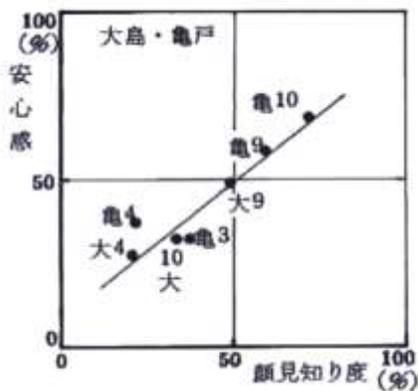
1. 玄関ドアを開け放している家が多く関係がありそうと調査 ⇒ 失敗

修正 : 玄関ドアを開け放した場合に不安を感じますか？

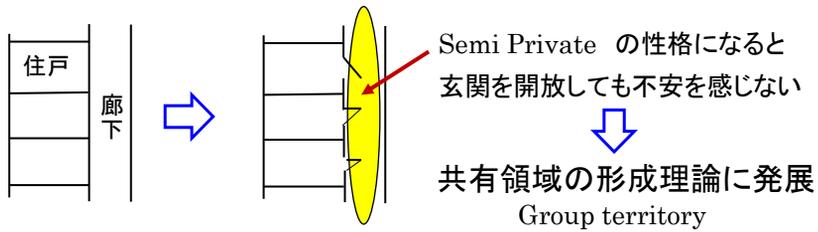
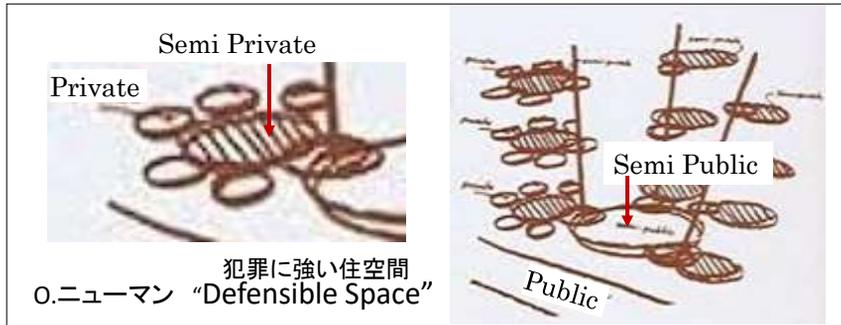
2. 近所に顔見知りが多いことが安心感の表れではと調査 ⇒ 失敗

修正 : 顔見知りの絶対戸数ではなく「顔見知り度」が重要

各階の住戸数が多い大島4丁目団地は「顔見知り度」が下がり不安感大



## 調査結果を説明するための理論を考える

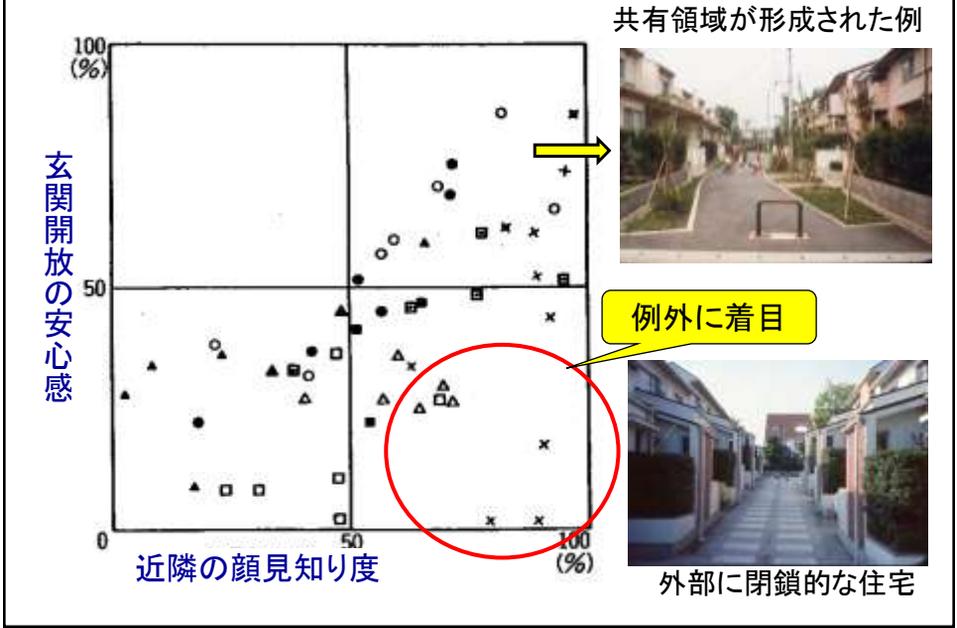


## 一戸建住宅から低層・中層・高層まで様々な住宅地を調査

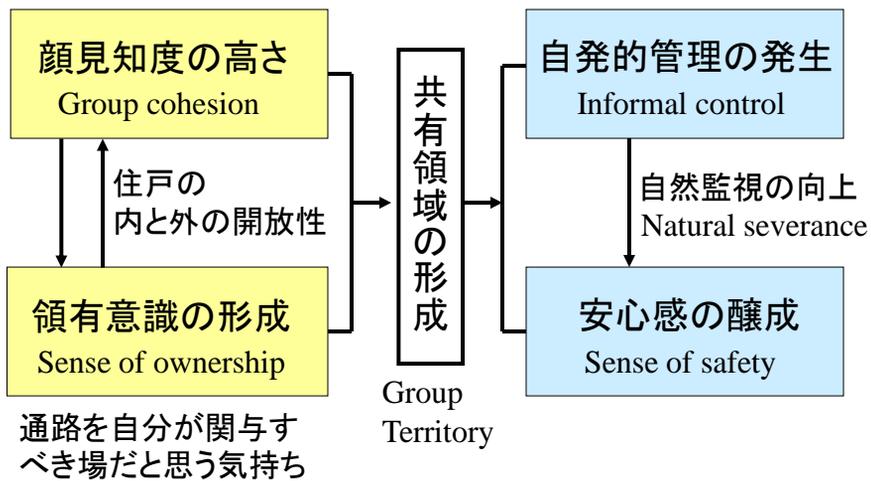
鈴木成文先生を中心としたハウジングスタディグループの共同調査に参加した



様々な住居集合における顔見知り度と安心感の関係

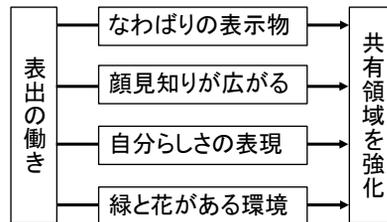


住宅地において共有領域が形成される仕組みを理論化した廊下・通路・広場が、住人の共有領域になると安心感が高まる



このような仕組みは、コロナの影響を受けないことを確認したい。

家のおかれている植木鉢(表出)の効果を解明  
 通路をテリトリーと感じやすくする + 隣人との挨拶関係を増やす



犯罪心理学の研究より

家の前が、花や植木鉢で飾られていると

- ・植木草花は(フェンスと異なり)住民が継続に関与している印
- ・世話好きな住民らしい
- ・戸外で何かあれば、すぐ飛び出してくそう
- ・犯罪が起きると、すぐに警察に通報しそう

犯罪者は、このような場所では犯罪を思いとどまる





## 2. 30年前に提唱された集住の理論が現在も有効か？

- (1) 千葉市の不審者情報から表出と自然監視の効果を検証  
植木鉢の表出と、室内からの自然監視の効果は、現在も変わらない
- (2) 挨拶関係と騒音ストレスの関係について30年後に再調査  
挨拶をすると関係になると騒音ストレスが減る理論は、昔も現在も有効
- (3) 30年前に調査した団地を、同じ調査票で30年後に調べた  
共有領域の理論は現在も不変。ただし、犯罪不安感は強まっている  
空間のデザインについて、いくつかの修正と発見があった

(参考) 生活領域の経年変化を検証した研究 藤谷英孝君(小林研博士)  
建築学会奨励賞を受賞 2017

### (1) 表出と自然監視の理論の検証

理論1. 表出(植木鉢・外に向けた飾り・前庭等)の大切さ



理論2. 自然監視(外を見守る窓と気配)の大切さ



## 千葉市の不審者情報マップと住宅地の空間構成を分析

不審者情報マップとは？

藤田慶子（小林研卒論2010）

- ・声かけ行為
- ・つきまとい行為
- ・連れ去り行為
- ・性的嫌がらせ(痴漢)
- ・露出行為

実際の被害情報や  
目撃情報を  
地図にプロットしたもの。

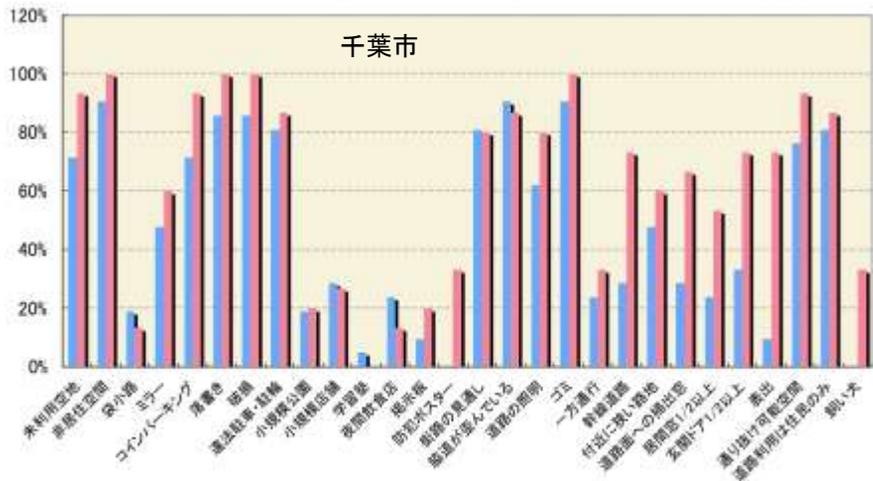
自主申告制＝誤情報が混ざっている可能性もある

しかし「不審者に思える」ということは  
その場所は不安感が高い空間となると推定して分析

## 空要素別の集計結果

■ 犯罪発生地区 ■ 非犯罪発生地区

藤田慶子  
（小林研卒論2010）



犯罪の「発生地区」と「非発生地区」で差がある項目は、

- 差が大きい ・表出の有無 ・飼い犬の有無 ・防犯ポスター
- 差がある ・道への掃出し窓 ・居間の窓 ・玄関ドアが見える

緑化と表出

犯罪発生地区

手入れされた表出 2/21地区

緑化も放置されれば  
緑の壁となり  
死角を多く作る。



表出も手入れを怠ると  
放置空間と見なされる。

緑化と表出

非犯罪発生地区

手入れされた表出 11/15地区



同じ塀でも

植木鉢が並ぶだけで  
雰囲気ガラリと変わる



自然監視 前面窓

道路に面する窓の有無で  
安心感が変わる

犯罪発生地区

24%  
5/21

非犯罪発生地区

53%  
8/15



一部の家だけではなく  
通り全体として行わなければ  
あまり意味がない



通りの1/2以上の  
家が窓有り

塀の高さ

犯罪発生地区



塀の上部分は  
透過性のないもの  
が多い

塀 平均 1.54m

塀 平均 0.93m



透過性のある  
柵などが多い

非犯罪発生地区

「表出」の効果に配慮した集合住宅の空間と利用の工夫



玄関ポーチと花台が基本



通路に植木鉢を置ける空間

近年、通路とポーチを容積外としたために置くこと×



ポーチに植木鉢が置けない時の工夫



賃貸アパートでも花の効果(HPより)

ニューモデル中層の良さを確認しておきたい すすきの第三団地  
 ライトコートとポーチだけではなく、玄関まわりがLDKから見えるデザイン



## (2) 挨拶関係は近隣の騒音トラブルを防ぐことの検証

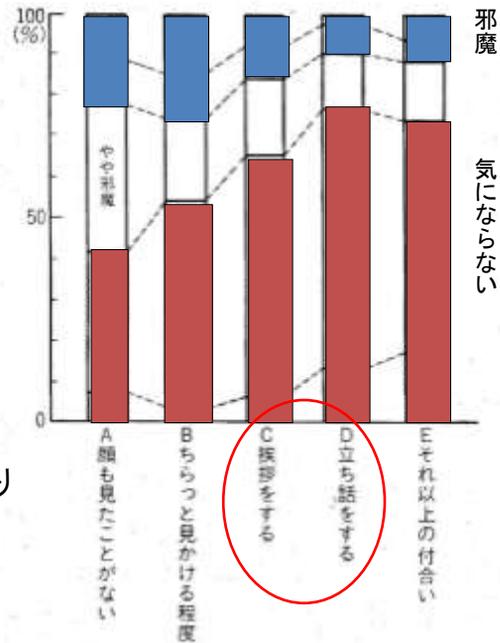
音が気になるか

挨拶をすると、  
邪魔感が減る

- ・お互い様
- ・対処可能性
- ・安心感

山本和郎先生の調査より  
挨拶運動を提唱

1980年頃の古い調査です



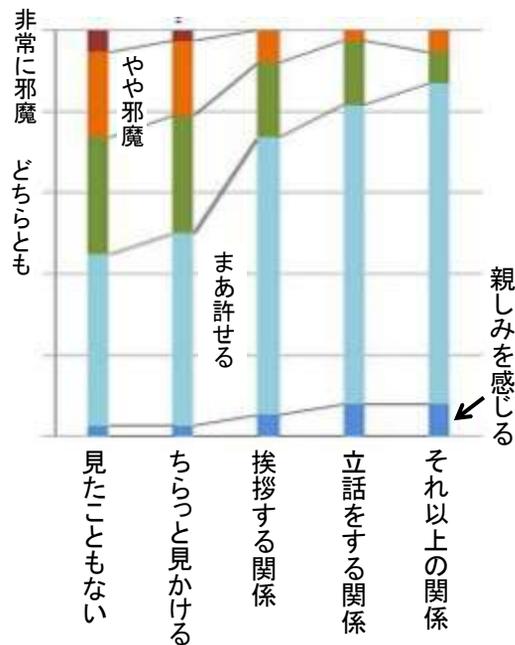
私の研究室でも  
調べてみました  
(2013年)

千葉幸町団地

木俣 祐二(小林研卒論2013)

30年前の調査と  
ほぼ同じ結果でした。

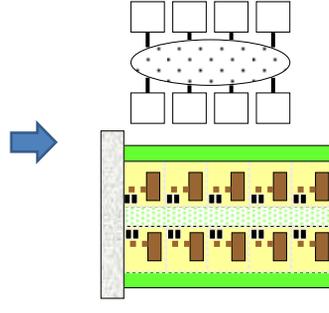
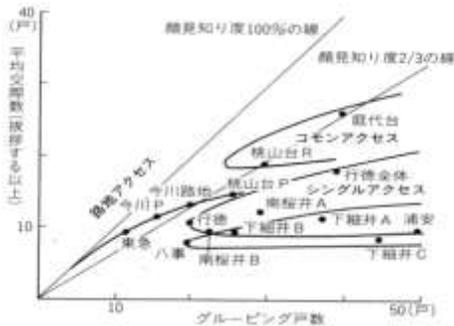
挨拶をすると、  
邪魔感が減ることを確認



建築空間は、人どうしを親しくはできないが、顔見知りにはできる

1. 出合いを生む動線と、帰属感をもつ集合の戸数が重要

集合(グルーピング)の適切な戸数は、8~20戸(コモンアクセスは30戸)



2. 住まい手を戸外に誘う仕掛け

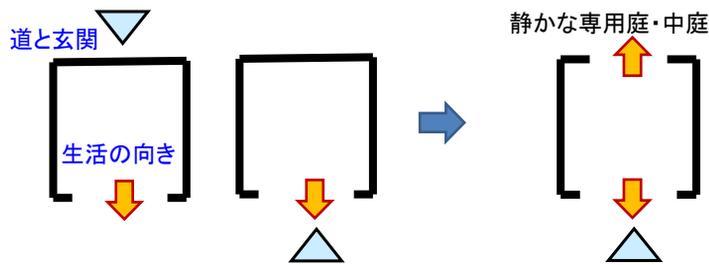
表出の場の重視  
塀のない前庭のデザイン、等



(3) 30年後に同じ団地を同じ調査票で調べて理論を検証した

藤谷英孝(小林研博士)

両面型の良さ: 開放と閉鎖を選択できること(真のプライバシー)の実現



中庭型の留意点: 固くて狭い囲み配置は、プライバシーの摩擦を引き起こす



## 両面型住宅の30年後の検証

藤谷英孝 小林研・博士論文より



## 興味深い結果 「両面型」の生活の向きは、年月とともに変わる

30年前 : 生活が向く方向は、人の眼があり開放しても不安は感じない



<安心感>

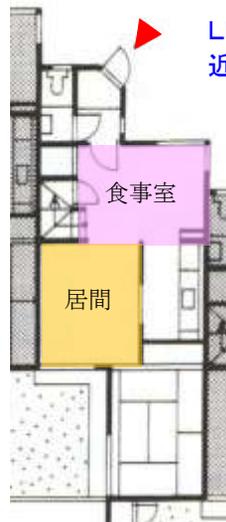
・大きく低下

	安心感
1980年	76.9%
2010年	16.7%

背面型と同程度

理由は  
高齢夫婦のみ世帯  
食事室は使わない

<北入り住戸①>



LDKがワンルームに近い設計が好ましい

<安心感>

・変化なし

	安心感
1980年	50.0%
2010年	50.0%

<北入り住戸②>

両面型以外の方法 下町の長屋は、路地に開きつつプライバシーを守る  
中間領域のデザイン



### 土間空間の計画例

中間領域を設けることで開放性確保  
旭化成 母力武蔵野より



中庭型  
30年後の検証  
行徳ファミリオ  
中庭の居心地良さは維持された。

室内階段と壁構造が高齢化で問題になり不評。33年後に建替え決議(容積2倍)



2階リビング

2階にリビングを設け、1階は閉鎖する



〈北棟〉 共用庭 〈南棟〉

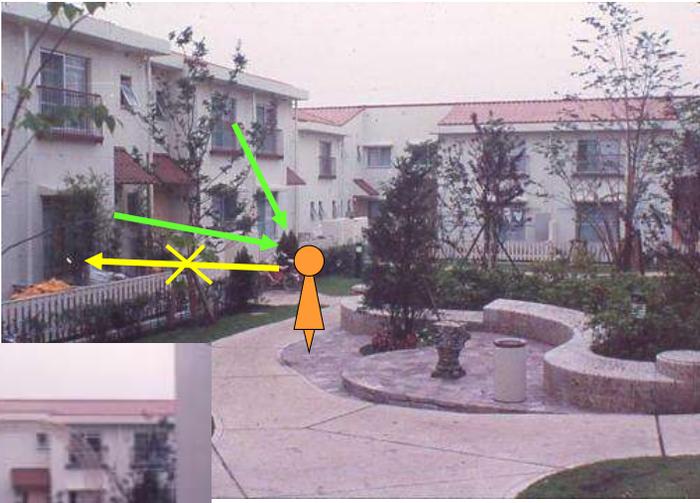
居間

玄関

中庭の検証

タウンハウス永山

建築1年後  
中庭は、防犯性は高いが、プライバシーの緊張から使いにくい。




居間

周囲から見られるのが嫌なだけでなく、他人の家のプライバシーを侵害しているようで、利用を遠慮してしまう

## 30年後の変化 タウンハウス永山の中庭



(1980年)



(2010年)



(1980年)



(2010年)

子どもの遊びは減っているが、立ち話の利用が、42%→62%に増加

## 30年後の変化

樹木が適度な目隠となり居心地良く、評価が高い中庭になった



(1980年)



(2010年)

緑が育てば大丈夫は計画の敗北。管理方法について学ぶ点がある

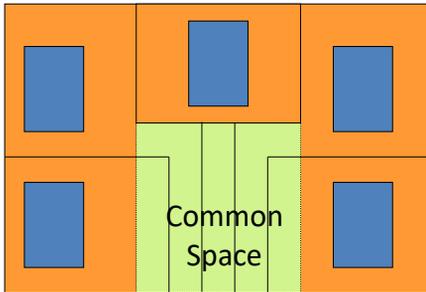
1. 植樹の管理（剪定で適度な透過性確保）が重要
2. 永山は、専用庭の前の中庭の一部専用を認める  
諏訪は、中庭の専用は禁止している

30年前の中庭の評価 : 諏訪 > 永山

現在 : 諏訪 ≤ 永山



### 戸建集合の5戸1コモンの検証



建築基準法上の接道義務を満たすために仮想分割線を設定する。

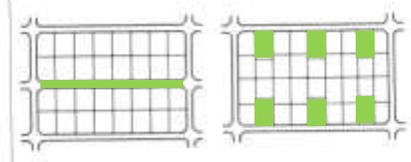
### 1985年頃の様子

コモンは、近所づきあいの基盤となっている。通過動線がなく、昼間は車が出ていることも多く、子どもの遊ぶ姿や立ち話もみられた。

### 共用庭は分有されている形式

住宅都市整備公団

道路が1本不要になるため、コモンを効率的に確保できるメリットがある



### 守谷御所ヶ丘



### 守谷御所が丘の30年後

#### コモンの様子



1985年



2015年

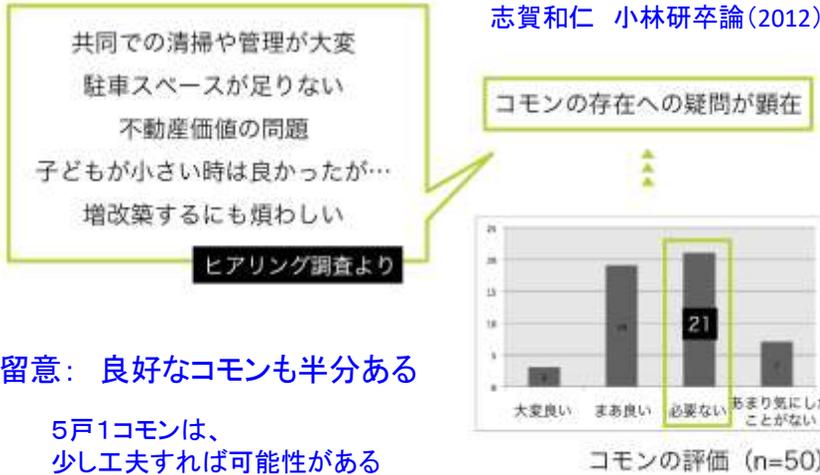
樹木の管理のために伐採

#### 宅地内道路沿



コモンへの評価は、2極分化した 必要ない42% 良い44%  
 ○否定意見は、駐車場不足、共同性の問題、不動産価値の低下等  
 当初は子どもが遊ぶ姿がよくみられた。しかし現在は、小さい子どもが少ない。

志賀和仁 小林研卒論(2012)より



良好なコモンと離反コモンが存在する理由は？ 5戸の強制力  
 御所が丘のコモンは、「5戸コモン+共同管理」により強制力が強い



戸数が少ない場合、集団との関わり方が選択できれば相性の影響は緩和



中層住宅での中庭型の計画例 12戸 つくば方式マンション1号



中庭で花火をする様子



メソッドつくば I (1996)

つくば方式マンションの1号

中庭型(閉じた共有領域) と 街路型(開かれた共有領域)

開かれた共有領域とは、排他性のない共有領域のこと。不特定者が通るが、何か異変があると住人がすぐに対処する領域の形態 (商店街が典型)

日本の商店街・通り抜け路地



欧州は中庭型



街路型 専用住宅では通過交通に負けてしまい閉鎖化しやすい。

公団の街路型住宅や幕張の店舗計画は評価したい

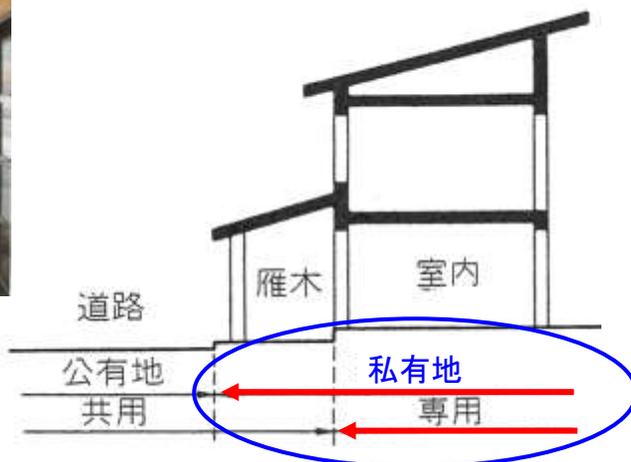


街路型は、空間デザインだけではなく、所有関係のデザインが重要

私有地を街路に開放することで、領域性を高める



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

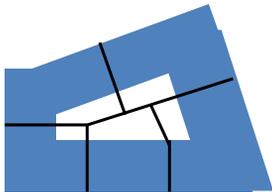
雁木と似た仕組み 広州の騎楼(チーロウ) や イタリアのポルティコ



騎楼(強い日射とスコール対策で発展したといわれる)

街路型で住民の意識を道路に開くために  
所有と利用がズれる「**準共同空間**」(黄色)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	専用使用	福祉領域



中庭集合体(近世欧州で発達)



共有地の個人管理  
所有と整備がズれる場合もある

準共同空間をまちづくりに応用 塀を1メートル後退させて造った町並み



#### 前半のまとめ

### テーマ1 安心感のある集住の建築計画はコロナ時代も変わらない

テリトリアリティ(領域性)は、「顔見知り関係」と「自然監視」により生み出される。このため、コロナの影響を受けにくい。

#### ただし、30年後の検証を踏まえて、留意する点がある

共有領域の理論は、30年後の追跡調査でも通用することが確認された。ただし、犯罪不安感が全般的に高まっており、一部設備で補うことも必要

- 玄関まわりの表出空間は、今日でも基本となるデザインである。  
玄関ポーチは容積算定外では正式には専有不可。表出を工夫する
- 中庭コモンの計画は、都市住宅のデザイン手法として有効である。  
ただし、30年前に評価されたデザインが、一部で評価の変更あり
  - ・中庭の樹木の成長で評価が変わる。なお、共用庭の一部専用の許可が有効
  - ・2階リビングは、階段勾配などに配慮。(団地は2階まで高齢者は問題ない)
  - ・コモン空間の計画では、参加と不参加を「選択できる」ことが大切
- 両面型は、LDK一体型が好ましい。高齢夫婦のみ世帯で使い方が変化
- 街路型は、所有形態のデザインが有効である

生活領域論は、おもに外部空間及び住戸まわり空間の計画に関する理論

では、集合住宅の室内の共用空間の計画はどうなる？

## テーマ2

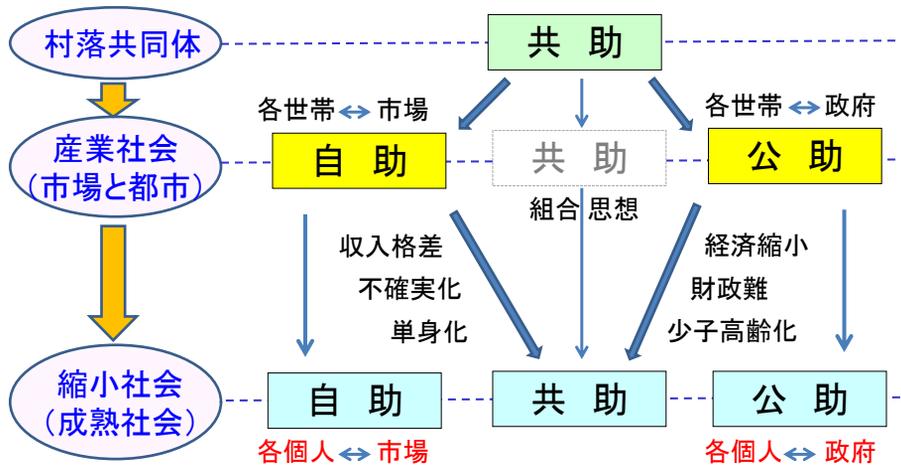
### コミュニティを支える共用空間は感染症時代を模索

人々がふれあう活動の場は、共助の時代に重視される  
ゆるやかな助け合い

時代の大きな流れを確認し、コロナ時代の共用空間を考える

写真は著作権の関係で削除しています

時代の流れを確認 「共助」(心の拠り所を含む)が重視される背景



住まいにおいて、新しい集住形態の追求となって表れる  
そこでの共助は、ゆるい繋がりと安心感。自助と公助を補うもの

写真と新聞の著作権の関係で、6枚先に送っています

## 内閣府 感染リスクが高まる場面 ⇒ シェア居住とコミュニティ活動は影響大

### 場面① 大人数や長時間におよぶ飲食

- 長時間におよぶ飲食、接待を伴う飲食、深夜のはしご酒では、短時間の食事と比べて、感染リスクが高まる。
- 大人数、例えば5人以上の飲食では、大声になり飛沫が飛びやすくなるため、感染リスクが高まる。



マスクをして距離をとり会話

### 場面② マスクなしでの会話

- マスクなしに近距離で会話をすることで、飛沫感染やマイクログル球菌感染での感染リスクが高まる。
- マスクなしでの感染例としては、カラオケなどでの事例が確認されている。
- 車やバスで移動する際の中でも注意が必要。



### 場面④ 狭い空間での共同生活

- 狭い空間での共同生活は、長時間にわたり閉鎖空間が共有されるため、感染リスクが高まる。
- 寮の部屋やトイレなどの共用部分での感染が疑われる事例が報告されている。



感染症対応ガイドライン(次頁)

シェアライフ 感染症対応ガイドライン  
感染症対策をしっかりと自然な交流を楽しむ

<外部からウイルスを持ち込まない思いやり>

- ・帰宅したら手洗いとうがいをを行う。
- ・以下、略

<自分が感染していると想定しうっさい配慮>

- ・共用室ではマスクを着用する
- ・共用室をよく換気する。自室も定期的に換気
- ・調理前は必ず手洗いを(または手指の消毒)
- ・食器やタオル等を共用しない
- ・みんなが触れる場所は、定期的に消毒する

<自然なシェアライフを楽しむ>

- ・多人数の交流パーティは自粛する
- ・少人数の食事は、箸や器の使い回しと大声を避けて楽しむ
- ・マスクをつけて会話やゲーム等を楽しむ
- ・共用室でのリモートワークは互いに距離をとって行う(共用室では禁止のハウスもあり注意)
- ・ハウス内のSNSを活用する

<同居者は家族と同じ。感染はすぐに報告>

- ・症状がある時は仲間や管理者に伝え病院等へ。あなたを避ける、助けるは、人それぞれを尊重
- ・以下、略

感染症対策をしつつ  
シェア居住・コミュニティ活動を楽しむ

左記の感染症対策に対応した  
コミュニティ空間整備の留意点は

- ➡ 換気計画について確認  
冬の換気方法に留意
- ➡ テラス等の外部空間を活用
- ➡ 手洗しやすい動線を確認
- ➡ 密を避ける家具レイアウト
- ➡ 在宅ワーク対応の共用施設
- ➡ 棟内情報ネットワークの整備

後半のまとめ

テーマ2 コミュニティを支える共用空間は感染症時代を模索

人々がふれあう活動は、ゆるやかな助け合いを求める時代に重視される。  
このような時代の流れを確認し、感染症対策をしつつ自然な交流を楽しむ

室内の換気計画、屋外空間の計画、手洗い動線の確認、家具配置等  
冬の換気方法は要検討： 常時換気システム、外気導入暖房？

基本的な空間条件を整備しつつ決定打は無い。当面は少人数の集まりを重視  
(参考) 田舎暮らし+リモートワークの動きがある。別の意味でコミュニティが重要



屋外とつながるマンションの集会施設



千葉県金谷のコワーキングスペース

コミュニティ空間は  
Withコロナの時代でも  
基本は変わらないと考えています  
今後とも重視したい

ご視聴・ご静聴ありがとうございました