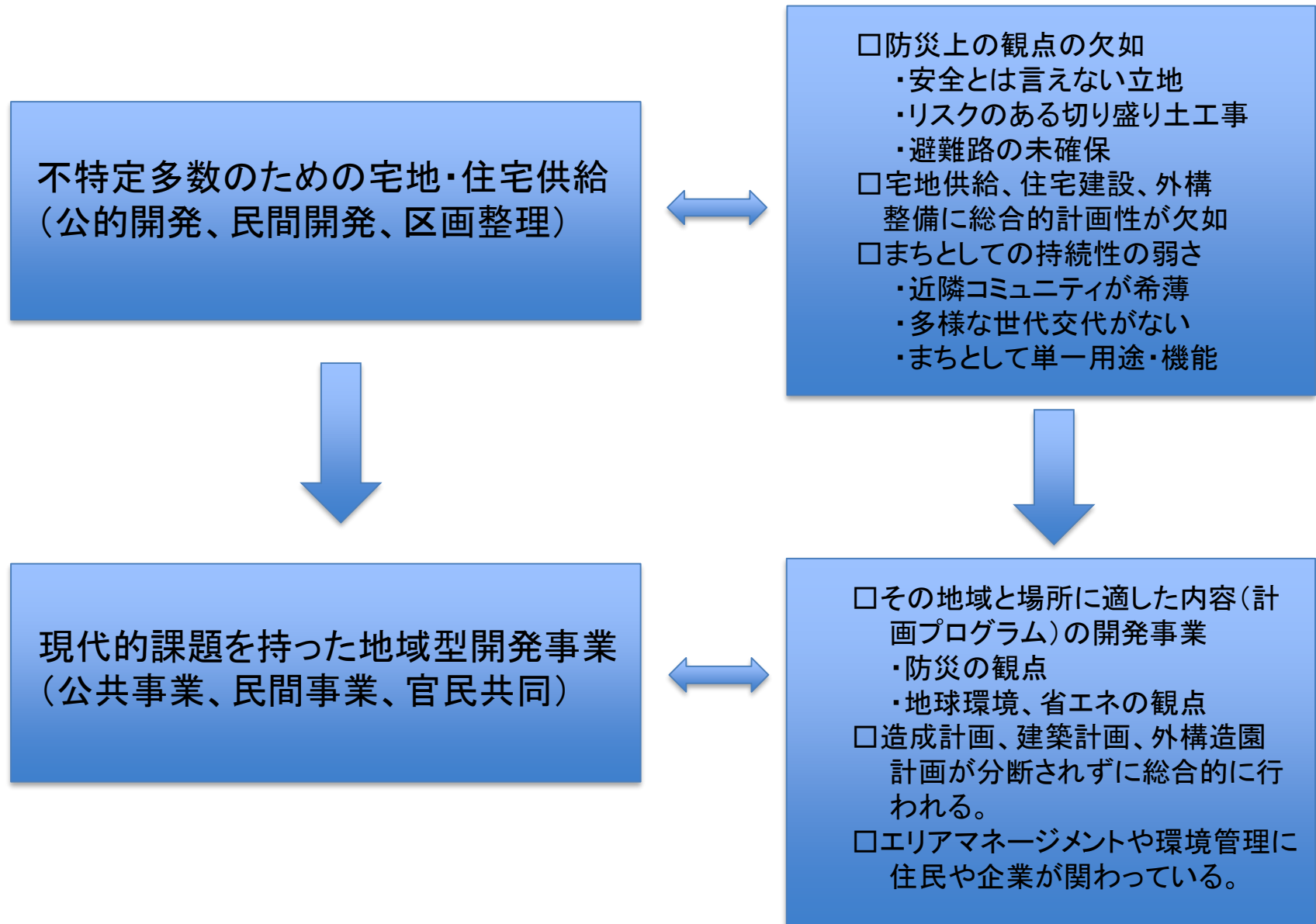


時代が求める住宅地の変化

-住宅地への期待と役割-

分譲住宅地事業を通して見られる最近の傾向



プロジェクト1

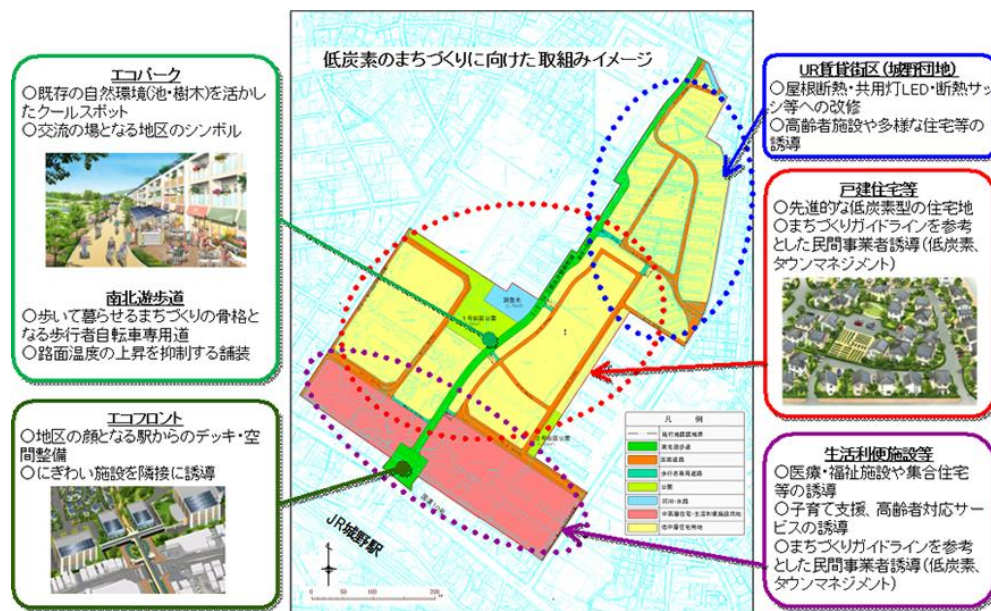
ボン・ジョーノ3街区

- 北九州市の「城野ゼロ・カーボン先進街区」を実行するためにプロポーザルで事業化された民間企業体のプロジェクト
- 造成計画、建築計画を通して、ゼロカーボンを実現する事業。（保水性舗装、樹木による環境負荷の低減、ZEH住宅の建設）
- HEMS、CEMSでの地域エネルギーマネジメント
- 一般社団法人城野ひとまちネット（タウンセキュリティ、グリーンマネジメント、エネルギーマネジメント）

みんなで創る、育む
暮らしを楽しむまちが誕生します。



城野ひとまちネットHPより



UR都市機構城野北地区HPより

城野駅北地区 3 街区住宅地 マスタープラン



1 台目の駐車場の位置	北東民地境界線（背割り境界）	景観重点宅地	植栽の規定	門灯
		<ul style="list-style-type: none">⊗ ゲート住宅* コーナー住宅★ 景観形成住宅（緑化道路沿い）☆ 景観形成住宅（外周道路沿い）	<ul style="list-style-type: none">⊗ ゲートツリー⊙ コーナーツリー⊙ シンボルツリー■ 生垣■ 自然型混植帯⋯ フェンスまたは緑化	
建物と庭の配置	北側立面への配慮			









ボン・ジョーノ住民施設テッテ(福岡県北九州市):ひとまちネットHP。

プロジェクト2

三島塚原桜郷里

- ふじのくに防災減災・地域成長モデル総合特区指定
- 優良田園住宅の建設の促進に関する法律
- 地権者が「三島塚原田園住宅合同会社」を作ったの事業化。
- 1区画300m²以上の規定、壁面後退などの基準。
- 電柱、電線の景観的措置（街区の背割り建柱）。
- 景観協定を定めた住宅の建設と分譲。
- 住民管理組合の設立と環境管理。



三島塚原桜郷里(三島市)2020年







プロジェクト3

ラボフィールド笠間中央

- 茨城県笠間市の「笠間生涯活躍のまち」(笠間版CCRC)の政策に基づくプロジェクト
- 東京都市部からの移住、二拠点居住、地域との交流を目的とした住宅分譲事業。
- 宅地整備と同時に交流施設(交流棟と宿泊棟)を建設して、市内の陶芸をはじめ様々な活動グループとの交流拠点をつくる。お試し居住も可能。

■ マスタープラン



公園

A-A'立面 1:50

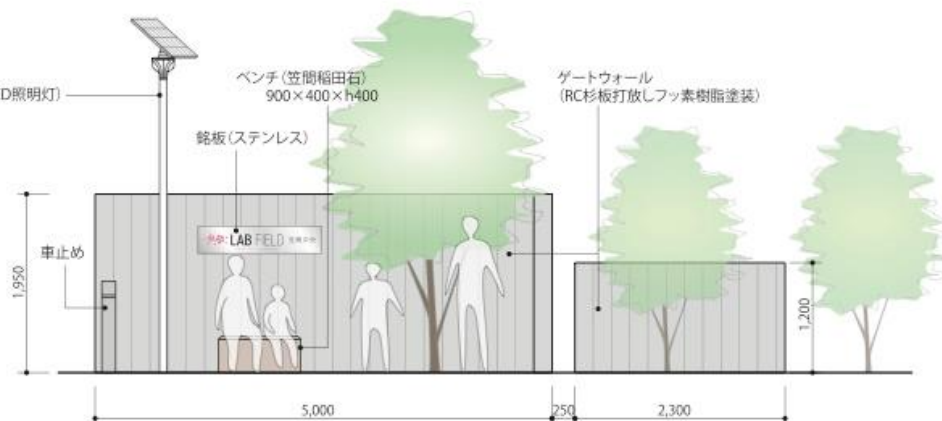
街路灯(ソーラー・LED照明灯)

ベンチ(笠間稲田石)
900×400×h400

銘板(ステンレス)

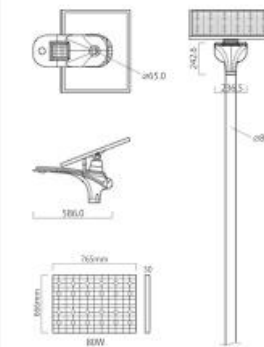
※LAB FIELD 笠間市立病院跡地

ゲートウォール
(RC杉板打放しフッ素樹脂塗装)

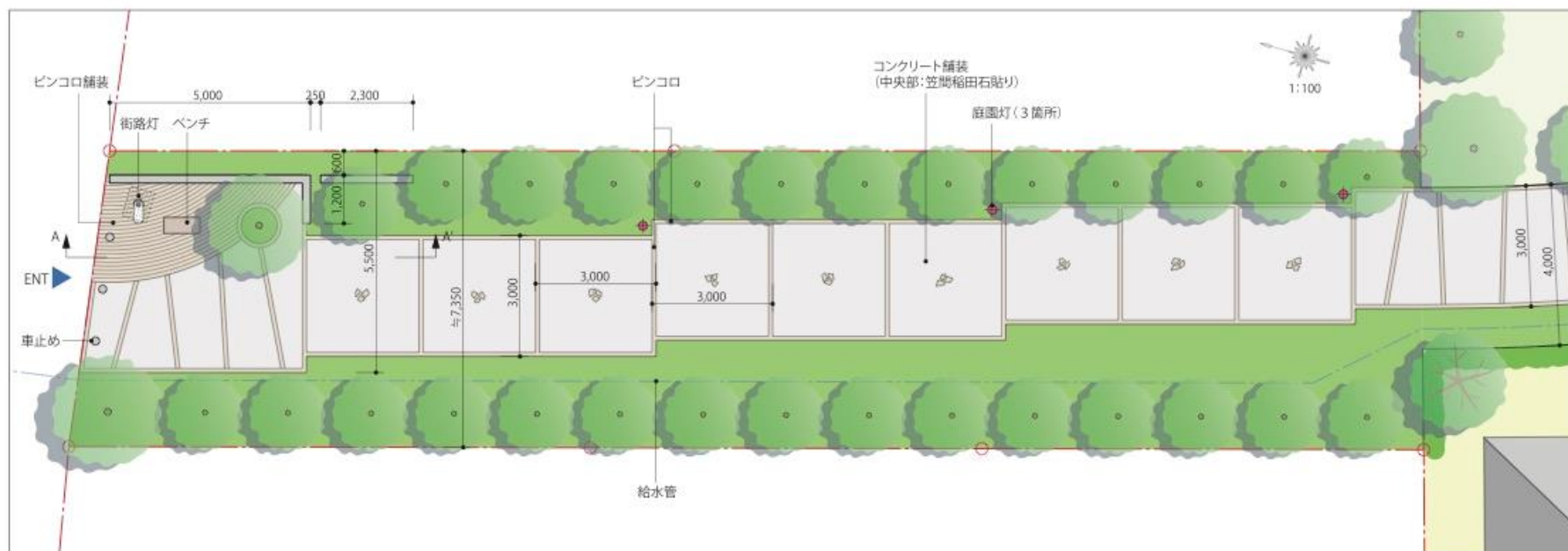


ソーラー・LED照明灯

(HOTARU-8020)



平面 1:100



お試し居住と笠間暮らし支援施設

笠間市立病院の跡地に作られる住宅地は、宅地造成工事による基盤整理を基に、戸建住宅のみを建設販売する一般的な住宅分譲事業ではなく、「笠間版CCRC」を実現するための施設と一体的に計画された事業でなければならない。そこでこのプロジェクトでは、既市民も新規住民も笠間らしい生活を体験できる交流のための施設と、ここにお試し居住ができる宿泊施設を建設することとする。

この施設はここで行われる新規の住宅地分譲にも密接に関わり、お試し居住からの住宅地購入や購入後のゲストハウスとしての利用にも活かせる。またこの住宅地に住むことになる新規住民は住民管理組合を通して、この施設を利用して、様々な住民活動やイベント、各種体験教室などに利用できる。その際笠間市や活動グループの支援を受けることができ、「生涯活躍のまち」にふさわしい交流が生まれる。

一般的に言って、新規の住宅地は既存の町のように住民同士の日常的なふれあいや近隣コミュニティが醸造する暮らしにはなかなか及ばない欠点がある。分譲に当たってもそのような生涯活躍に結びついた生活スタイルを支援できるまちづくりをアピールしながら、賛同者に販売することが可能になる。まさに「笠間版CCRC」の実現である。

笠間暮らし支援施設は交流棟と居住棟部分に分かれるが、建築は1棟で計画する。居住棟部分は2建てであるが、交流棟は平家で戸建て住宅地のスケール感に調和するように計画する。また建物周りは開放的な外構として、緑地、オープンスペース、アプローチ空間などが周辺の住宅地のクルドサック広場や住宅地環境と調和して、この地区の顔となるような環境が生まれるように計画すべきである。

交流棟には様々な住民活動や地域との交流、各種イベントや教室などに利用できる土間の部屋と板間の部屋がある。この施設は移住・二重居住希望者、新規住民のみならず、笠間市の既市民、多くの活動グループが利用できる、まさに生涯活躍の場としても最適な施設となる。

お試し居住にも対応した宿泊棟は50㎡程の住戸が2戸あり、気軽に短期宿泊ができる。ホテルのジュニアスイート的な快適でコンパクトな間取りとなっている。ここに滞在して、笠間暮らしを実体験し、笠間市への移住や二地域居住を推進していくことができる。その受け皿はこの住宅地に限定されるだけではなく、広く笠間市の他の土地や空き家、空きアパートなど、希望者のニーズに合わせて笠間市が手がけることが可能となる。

笠間暮らし支援施設
基本コンセプト

- ・笠間市既住民と新規住民が日常的に利用できる場
- ・様々な笠間暮らし活動の交流拠点となる場
- ・お試し居住が快適にできる宿泊施設の併設

笠間暮らし支援施設の内容と規模

2棟建:交流棟 約100㎡

・宿泊棟 約50㎡/室 2室

施設の建築的特徴

交流館は新規住宅地の象徴的建物として、以下のような特徴を持つ。

1. 戸建て住宅地のスケール感にふさわしい部分2階の平屋。交流棟と宿泊棟部分に分かれ、開放的な外構と周辺緑化。
2. 交流館は高齢者や車椅子利用者も気軽に立ち寄れる下足利用で、様々な利用で土間の部屋と板間の部屋で構成される。
3. 体験宿泊の住居はコンパクトで快適なホテル型のワンルーム空間、50㎡でも狭くは感じられない。

「笠間暮らし支援施設」の管理とコミュニティ支援

施設は常に新旧住民に開放されており、気軽に立ち寄ることができる。みんなでテレビを鑑賞したり、新着の新聞、雑誌を読んだり、笠間焼きのソーダカップで美味しいコーヒーを飲んだり、果のお菓子を食べたりすることもできる。また小さな子どももここで本を読んだり、友達と遊ぶこともできる。ここはまちの居間として、住民同士のコミュニケーションを生み出す場である。また「笠間暮らし」を支援するための様々なイベントや教室を企画実行する。管理は笠間市が行うが、市内の多くの文化活動グループや当住宅地の住民管理組合などが日常的に協力できる体制をつくる。コミュニティマネージャーの常駐も望ましい。

交流棟の大きな部屋

交流棟はおおよそ100㎡の小さな建物であるが、様々なイベントや各種教室に対応できる大きな2つの部屋をもつ。一つは土間の部屋で陶芸などの制作にも対応できる。奥のもう一つの部屋は板間の部屋で、アイランドキッチンが2台あり、料理教室やお菓子づくりなど、いろいろな利用に対応できる。間仕切りのない部屋は、机の配置等で会議、各種お稽古教室、小グループ併用利用等、さまざまな使われ方ができる。

交流棟の前庭

交流棟の入り口は、公園につながる前庭を持っている。建物へはそこから出入りし、公園を経てまちに繋がっている。住民はそこから主に出入りするために、この前庭には笠間を象徴する笠間焼きの小さな窯があり、イベントや陶芸教室などに使うこともできる。この前庭につながる施設の部屋は床を土間として、建物内外でのコミュニケーションがしやすい。また庭には大きな象徴的な樹木があり、夏には木陰を作る。その他クリスマスツリー、鯉のぼり、七夕飾りなど歳時に合わせてしつらえがイベントとともに住民グループによって行われる。

●交流棟(土間)利用イメージ



●交流棟(アイランドキッチン)利用イメージ





プロジェクト4

しまだみそらガーデンプレイス

- 静岡県「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定
- 静岡県が検討しているポストコロナの時代の住宅「プラス0住宅」の導入
- 地域型工務店がチャレンジする家庭一体の住宅地（住宅の内部空間とコモンの外部空間が強く結びついている）。
- 寝に帰ってくるだけの家ではなく、仕事や地域との関わりなども含めて日常の暮らしを快適におくれる暮らし空間の実現

■マスタープラン







プロジェクト5

ブルームガーデンのぞみ野

- 住民管理組合による環境管理を本格的に取り組んだ最初の戸建て住宅地。
- 造成計画、建築計画、外構植栽計画を通して、分譲事業によるまちなみ景観を持続的に形成。
- 住民管理組合の活動に対して評価が高く、グッドデザイン賞、都市景観大賞優秀賞、住まいのまちなみコンクールなど受賞。



ブルームガーデン
のぞみ野





住民コミュニティ施設：リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野（兵庫県姫路市）



夏まつり リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野(兵庫県姫路市)



夏まつり リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野(兵庫県姫路市)

結 語

地球環境（温暖化）、防災、地域コミュニティは相互につながっている関係。特に住宅地開発における造成計画と建築計画の際には、これらの観点からのアプローチが重要な課題になっている。そしてそのようなことが住宅地の分譲事業に実質的に要求される時代になっている。