法政大学学術機関リポジトリ
HOSEI UNIVERSITY REPOSITORY

PDF issue: 2024-07-27

「住バランス」を考える : 集合住宅における”個”が持つ関係

森, みどり / MORI, Midori

(発行年 / Year)
2008-03-24

(学位授与年月日 / Date of Granted)
2008-03-24

(学位名 / Degree Name)
修士(工学)

(学位授与機関 / Degree Grantor)
法政大学 (Hosei University)

P377.5
M35-2
2007-50

Hosei university graduate school of engineering architecture
master's thesis theme 2007

法政大学大学院工学研究科建設工学専攻修士課程
2007年度修士論文テーマ

「住バランス」を考える－集合住宅における"個"が持つ関係－

Consideration of "Live-Balance" −relation to individuality at apartments−

主査 渡辺真理教授／Chief examiner Makoto WATANABE
副査 大江新教授／Sub examiner Shin OE
副査 富永讓教授／Sub examiner Yuzuru TOMINAGA

06r5353 渡辺真理研究室 森みどり
Midori MORI belongs to WTANABE laboratory

INTRODUCTION

While the number of aging society and person who by oneself in the room increasing, and the apartments becoming a skyscraper and combining, something balance exists between varieties including residents in a volume (Units, the entire house or the region etc) . The aquarium with shrimps gave the hint. In the aquarium there is a balance between shrimps, plankton, algae and beam. It is like a food chain and good circulation. So something balance relation might be able to be said like this aquarium at the apartments. And it is the start of this study. To materialize and to visualize the balance in which something is not understood at apartments, invented the word "Living-balance". First, study modern housing circumstance by documents. And discovering the elements that evaluates a general balance. That are 1:Proportion 2:Feature 3:Relation. (For example, "Nutrition balance" 1:Proportion –What kind of and how much foods exist, 2:Feature–What kind of nutrient they have, 3:Relation–Whether is the combination good or not?) Then use these elements in considering "Living-balance" and set two criterions which "balance in the entire apartment" and "balance in the unit". On the basis of them, consider about the "Living-balance" by seeing the case with six apartments with the feature of recent years. Of course, visit these houses, if possible enter the inside and interview architectural designers. Then put together thoughts, fix the idea of the "Living-balance" and describes what the "Living-balance" is. The relation between Individuality and something might surely be understood. And clarify what one is well "Living-balance". That is to say, decide the index of the "Living-balance" quality. Finally, consider the "Living-balance" at general apartments with my study. This study comes to grope for a new evaluation of the apartments, and it expects and aims to become pabulums of the apartments design in the future.

目次

研究目的 / 研究方法 --002
はじめに / ヒント --003

序章 現代の人が求める住宅 / 事情 --006

.1 社会背景—住宅の中の人々の変容— --007
.2 分譲・賃貸の選択 --017

第 1 章「住バランス」を考える --019

.1「住バランス」を考える --020
.2 事例研究 --026
--1 egota houseA --027
--2 森山邸 --034
--3 スペラール砧 --041
--4 松蔭コモンズ --050
--5 TEM --058
--6 船橋アパートメント --064

第 2 章「住バランス」とは --071

.1「住バランス」とは --072
.2 一般的マンションの「住バランス」 --074

第 3 章 結論 --082

あとがき / 参考文献 / 謝辞 --085

ーー研究目的

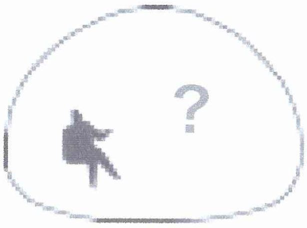
高齢化や単身世帯の増加という背景の中、また集合住宅が高層化・複合化していく中で、ある一定のボリューム内 (ユニット・住宅全体・地域) で住人を含め様々なモノの間にバランスというものが存在すると考えられる。そのバランスというものを具体化・視覚化すべく「住バランス」という言葉を造語することとし、研究する。
この研究では、まず文献により現代の住宅事情について把握すると同時に、建築家の設計による集合住宅を見ていき、現代の住宅というものをしっかり研究することとする。
「住バランス」を考えることは住宅の新たな評価の模索をすることとなり、今後の住宅設計の糧となることを期待し目的とする。

ーー研究方法

現代の住宅事情を文献から読み取り把握し、「住バランス」というものを考えることを誘導する。
バランスの指標を出し、「住バランス」の考え方を確定し、実際に調査した建築家が設計した集合住宅の事例挙げそれぞれについて「住バランス」を考えていく。
その上で「住バランス」とは何であるかを述べ、一般的マンションに存在する「住バランス」を述べる。
「住バランス」を考え、発見することで新たな住宅評価の視点を模索する。
結論では近年の住宅に関す問題を「住バランス」という観点で考察し、まとめる。

はじめに／ヒント

バランスドアクアリウム



人間の住のバランス？

この論文を始めるヒントとなったのは「バランスドアクアリウム」である。
この水槽内には水・エビ・微生物・藻が入っており光を当てるだけで人間が何も手を出すことなくエビを飼うことができる。水槽の中のエビは他のものとの関わりを一切切っては生きていけず、その他の生物も水槽の中のエネルギー・消費者・生産者というバランスがとれているからこそ生きているのである。その循環はいたってシンプルで美しいと感じる。この世界は他の社会と完全に切れてこの世に存在していることが面白いところではないか。(もしかしたら社会と完全に切れているようではあるが光というものが水槽の中では作られるものではないことから完全には切れていないということがさらにおもしろいところかもしれない。(次頁にてバランスドアクアリウムについて解説)

さて、果たして人間の『住』はどうなっているのだろうか？きっと『住』においてもなんらかのバランスというものがあるのではないだろうか。エビの代わりが人間であるなら、「水・酸素・光」などのエネルギーの役割はなんだろうか？「藻や微生物」などの生産者は？その他何かあるのではないか？ということを考えてみると面白い。そのようにきちんとあてはまっていくとは思えないのでその根本から考える必要がありそうだが・・・。
そのようなことを考えているうち『住バランス』という単語を思いついた。
(人間において水槽の大きさを考えてみると、地球全体とも捉えることができるし、自然循環型の住居の話とも捉えることもできると思うが、この論文では水槽の大きさを『住宅』という単位とする。)

＊１　ハイパービルディング

またとある場所で研究されている未来の建築“ハイパービルディング”というものの存在も気になる。世の中のものすべてをひとつの超高層建築に納めるという計画であるが、その中がエビの水槽のようにバランスがとれている状態でなければならないと思うのだ。今外部だと考えているものも、なにもかもすべてひっくるめた建築となるようであるが、むやみやたらにひっくるめてもうまくいくはずがない。果たして未来にこのような建築が本当に存在するかは別として、未来の建築の在りよう、いやそれは言い過ぎだとしても、もっと身近な住宅を考えるにも私がここで唱える「住バランス」というものを考えてみることは価値のあることだと感じる。このことで新たな住宅の評価・考え方を模索できたらと思い、この論文の結論としたいと思う。タイトルどおり「住バランスを考える」ということで論文をスタートさせる。

さて、この論文は私の建築学生の６年間のそうまとめとなるのだが、「住」というアバウトなものを対象にするよりも、何かもう少し１つのことに特化した論文にしたいと考えた。ちょうど大学院１年の秋、担当教授の仕事で何件かの集合住宅を実際に見に行くことができた。
住宅を考える、さらにバランスというものを独自の論ですすめるにあたり、集合住宅に特化するのも悪くはないと感じた。よってこの論文では集合住宅について論じている。うまく自分の考えを論じれるのかはわからないがとにかく始めてみることとする。

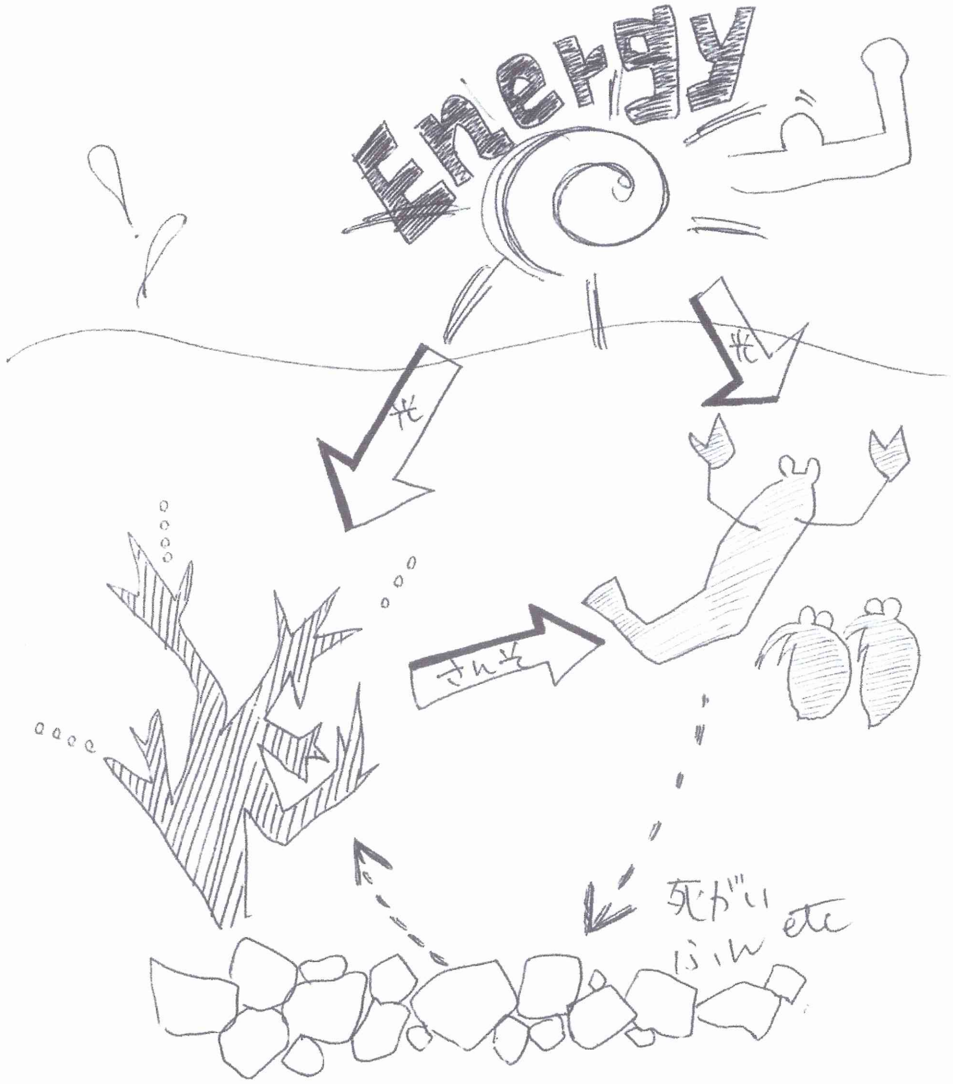
＊１　ハイパービルディング
財団法人日本建築センター 建築技術研究所により研究されているハイパービルディングは、従来の低層平面型都市空間から、三次元高密度立体的に展開する都市システムを目指したものであり、建築の超々高層立体化 (高さ 1,000m)、構造支持体の超長寿命化 (1,000 年の耐久性の確保)、多様な都市空間の集約化 (1,000ha の大規模複合建築) を目指し、自己発展する都市空間の仕組みづくりをコンセプトとしている。

—バランスドアクアリウム—

濾過装置などの人工器具のない環境で、生態系のバランスが取れている (換水、給餌が不要、もしくはごく少量) アクアリウムのことを『バランスドアクアリウム』という。

1 一片の水草 (生産者)
2 生物 (消費者)
3 太陽の光 (エネルギー)

これら 3 つのバランスが取れることにより、換水も給餌も不要 (もしくはごく少量の換水と給餌) な水槽ができている。具体的に言うと食物連鎖が水槽内に再現されており、そのことにより太陽の光を使って植物が育ち、植物の出す酸素を生物が利用し、生物の排出物や死骸は植物がまた利用する、といった小さな生物循環が水槽内に出来上がっている。動物と植物が一つの生物学的な平衡のもとで共存しているのである。
下イラスト参照。



序章　現代の人が求める住宅 / 事情

.1 社会背景 —住宅の中の人々の変容—
.2 分譲・賃貸の選択

.1　社会背景 —住宅の中の人々の変容—

「住バランス」というものを考え、論じていくにあたり、まず現代の住宅事情というものをしっかり把握しておくことが必要であると考える。よってそのことをこの論文の序章とする。またこの論文では集合住宅に特化したものであるため、ここでも集合住宅についての話が中心となる。

まず始めに社会背景として住宅の中の人々の変容について考察する。住宅の中の人々とは一般的には「家族」というのが挙げられるのだが、これから話す「家族」という単語だけでは言えなくなってきているということを考え、あえて「人々」という単語でおいておく。
現在の日本において「家族」については少子化、高齢化に加えて都市部における単身世帯の増加が顕著であり、東京都区部では全世帯の 40% にも達する勢いである。
また女性は家庭から社会に進出し、家族機能の外部化 (食事、託児所、老人介護など) とも言えることが起きたことはもう当たり前のことのように認知そして理解されているであろう。こうした傾向は過去にみられた比較的捕らえやすかった時代と異にしており、要因なり背景が非常に複雑化しているのである。現在でも一般的とされ供給され続けている nLDK 住宅にはおさまらない、もしくは非血縁者同士のルームシェアをはじめとして多様な集合が形成され共に住むというようなことは加速すると容易に予想される。
「家族」というものに関しても、夫婦や親子に従来みられた相互依存的な役割関係ではなく、むしろ自立した個人と個人の関係 (連携) に変化しているとも言われている。
両親共働きで夜帰ってくるのが遅ければ子供も子供で塾などの習いで帰ってくるのが遅い。コミュニケーションさえちゃんととれていないのである。個人と個人との関係となると孤立化が進んでいるのかとも見えるが、携帯電話やパソコンのインターネット等の情報機器の発達が各個人の意識面での連携を補完しているというなんともいえない現状である。ここでは家族の崩壊の話と述べたいのではないのでこれくらいにしてはおく。
時代が変わるとともに、「家族」というものも変化し、それに伴い、住宅も変わっていくべきであることは言うまでもないことであり、他の建築同様、長寿命、資源循環を求め、さらに家族や用途の変化を受け入れることの可能な空間の誕生が待たれているのだ。
次頁より以上に挙げてきたことも含めキーワードごとにもう少し細かくみていくこととする。

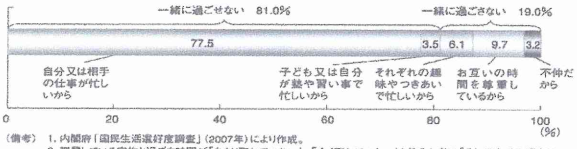
① 家族内のコミュニケーション

家族内のコミュニケーションの問題はユニットプランの問題にもつながってくるだろう。ゆえにユニット内の住バランスの話につながると考え述べることとする。

家族は社会生活を営む上で最小かつ最も基本的な集団であろう。一緒に暮らすにせよ離れて暮らすにせよ家族のつながりは代替困難な特別の存在であり、個人の生活や意識に大きな影響を与えるのは言うまでもない。
同居している家族では、食事団らんなどの時間にその日にあったことを話したり、時には相談をしたりと特に意識しなくても強いつながりが生まれやすいのは当たり前のことであるかと感じる。しかし、同居していても必ずしも強いつながりが生まれるとは限らないのだ。先ほども少し述べた通り両親共働きで家にいない時間が多ければ (図表０－１・３・４参照)、子供は塾等で帰りが遅い (図０－２表参照)。家族の崩壊と呼ばれるものの１つであるが、このことで求められてくる住宅も変わってくるであろう。
また孤立化という単語も挙げたのだが、家族とのコミュニケーションの減少の他、その要因として個人で持てる情報量がインターネットというツールを用いてアップしたのも挙げられる（図表０－５参照)。住宅という範囲から離れてしまうかもしれないが、携帯電話の普及は孤立状態で他人とコミュニケーションとれるという疑似的体験により直接顔を会わさなくてもよいということを誘発したのだ。孤立化は住宅の中で進み、将来的にもひどくなっていくことが予想できる。

図表０－１

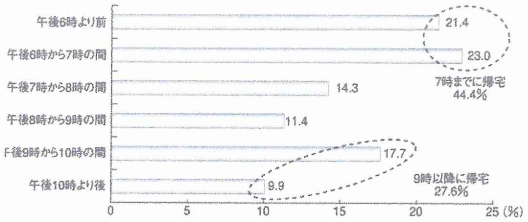
同居家族と過ごす時間が取れない理由



（備考）1. 内閣府「国民生活選好度調査」（2007年）により作成。
2. 同居している家族と過ごす時間が「あまり取れていない」、「全く取れていない」と答えた者に「それでは、その理由は何ですか。（○は1つ）」と尋ねた問に対する回答の割合。
3. 回答者は、全国の15歳以上80歳未満の男女538人（「その他」、「無回答」を除く）。

図表０－２

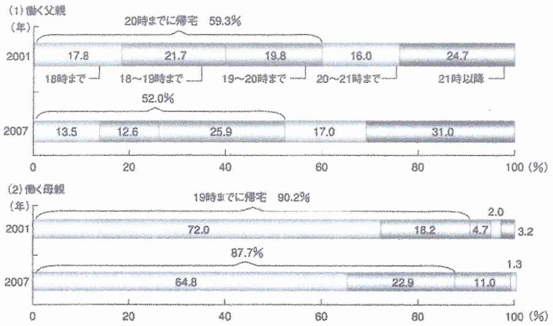
塾・習い事がある日の子どもの帰宅時間



（備考）1. 文部科学省「地域の教育力に関する実態調査」（2006年）により作成。
2. 平日に塾や習い事に通う子どもが塾や習い事から帰宅する時間を示したもの。
3.「不明」については、記載を省略。
4. 回答者は、全国10自治体内の公立小中学校生（小学校2年生、5年生および中学校2年生）2,174人。

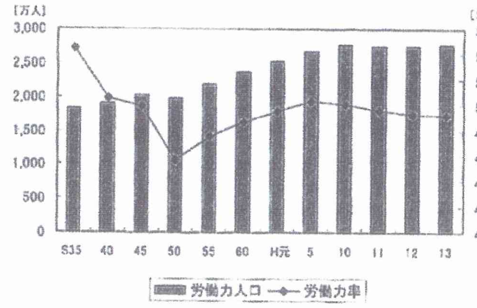
図表０－４

働く父母の平日の帰宅時間の推移



（備考）1. 厚生労働省「児童環境調査」（2001年）、内閣府「国民生活選好度調査」（2007年）により作成。なお、「国民生活選好度調査」については特別集計。
2. 子どもを持ち働く父母の平日の帰宅時間の割合。
3. 回答者は、2001年は18歳未満の子どもを持つ働く父母2,240人、2007年は16歳未満の子どもを持つ働く父母584人（無回答を除く）。

図表０－３

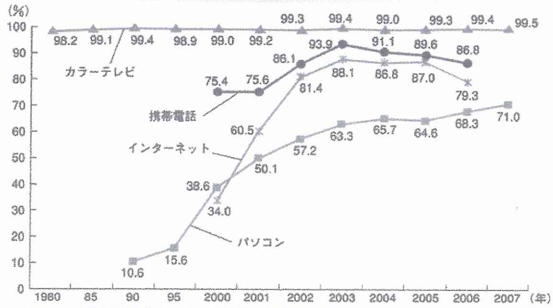


女性の労働力人口・労働力の推移

＊ 労働力率＝労働力人口／15歳以上の人口
＊ 労働力人口＝15歳以上の人口のうち、就業者と完全失業者数の合計
＊ 就業率＝就業者数÷15歳以上の人口

図表０－５

カラーテレビ、パソコン、携帯電話、インターネットの世帯普及率の推移



（備考）1. 内閣府「消費動向調査」、総務省「通信利用動向調査」により作成。
2. カラーテレビ、パソコン、携帯電話、インターネットの世帯普及率の推移を示したもの。
3. カラーテレビおよびパソコンの世帯普及率は「消費動向調査」、携帯電話およびインターネットの世帯普及率は「通信利用動向調査」による。
4.「消費動向調査」は各年3月、「通信利用動向調査」は各年12月末のデータ。
5. インターネットの世帯普及率については、2005年以前と2006年では集計方法が異なるため、調査結果相互間の厳密な比較はできない。

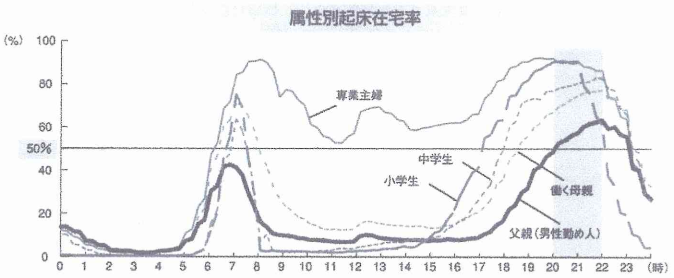
図表引用　０－１・２・４・５：国民生活白書 平成１９年度版／内閣府
０－３：「５１Ｃ」家族を容れるハコの戦後と現在／鈴木成文・上野千鶴子・山本理顕他

以下の図表０－６は平日家族がどのくらい在宅しているのか、各時間帯における起床在宅率(自宅にいて起きている人の割合)と次頁図表０－７はそれを父親、働く母親、専業主婦、小学生、中学生のそれぞれ 1979 年と 2005 年を比べたものである。

全員の起床在宅率が 50% を超える時間帯は午後８時と午後９時台のみで、午後７時台の朝食や午後７時台の夕食団らん時間帯は父親以外の起床在宅率は 50% を超えているが父親の起床在宅率が最高となる午後９時以降の時間帯となると小学生は就寝してしまう。このように父親と他の家族が家で過ごす時間にはずれがみられる

また 1970 年と 2005 年の比較では小学生、中学生、父親、母親とも多くの時間帯で起床在宅率が低下していることがわかる。

図表０－６

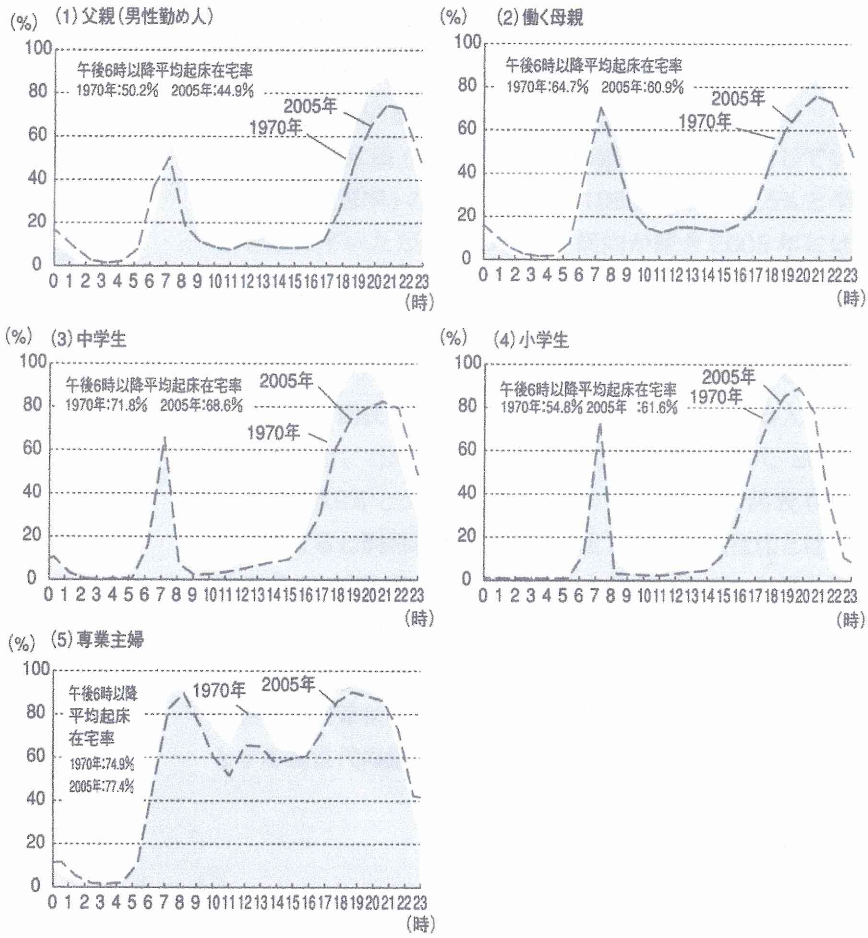


（備考）
1. NHK放送文化研究所「国民生活時間調査」(2005年)により作成。
2. 小学生、中学生、父親（男性勤め人）、働く母親、専業主婦の、それぞれの時刻（15分刻み）における起床在宅率の平均。平日における起床在宅率であり、平日とは月曜日から金曜日までの平均。
3. 販売職・サービス職、技能職・作業職、事務職・技術職、経営者・管理職の職にある、男性を「父親（男性勤め人）」、女性を「働く母親」と言う。主として家事に従事している女性を「専業主婦」と言う。
4. 回答者は、全国10歳以上の国民、小学生342人、中学生341人、父親（男性勤め人）2,493人、働く母親2,056人、専業主婦1,515人（無回答を除く）。

図表引用　０－６：国民生活白書 平成１９年度版／内閣府

図表０－７

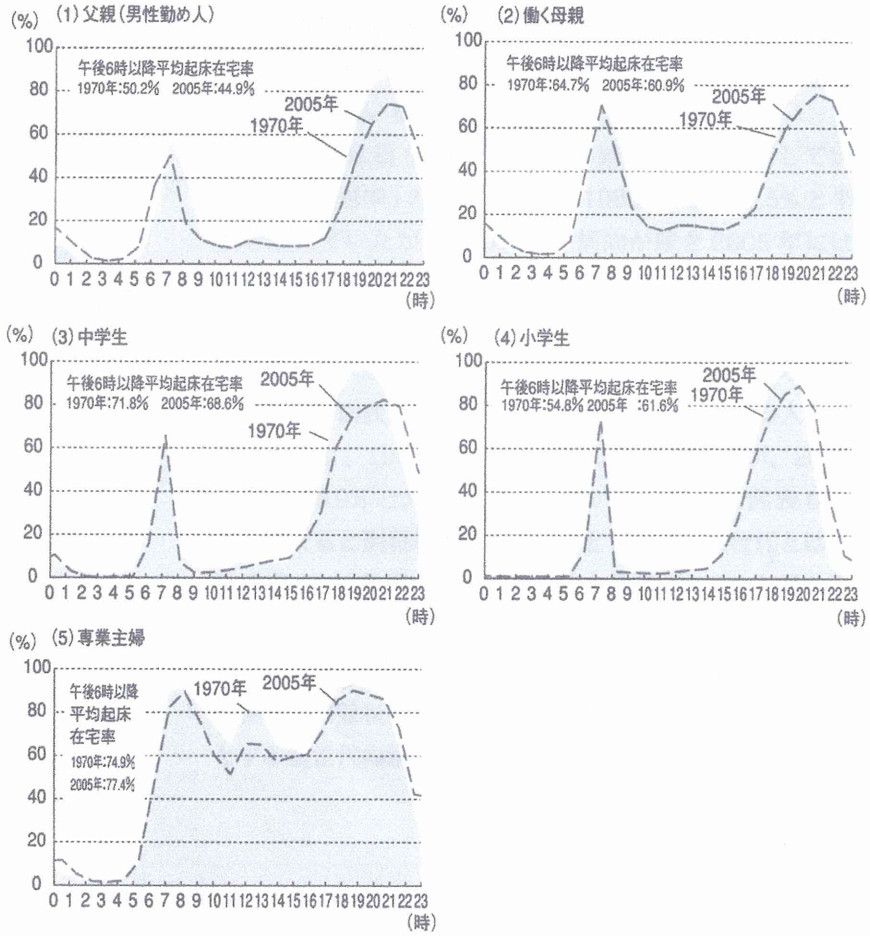
属性別時間別の起床在宅率の推移



（備考）
1. 内閣府「国民生活白書」(1995年)、NHK放送文化研究所「国民生活時間調査」(2005年)により作成。
2. 父親（男性勤め人）、働く母親、中学生、小学生、専業主婦の、それぞれの時刻（1時間刻み）における起床在宅率の平均。平日における起床在宅率であり、平日とは月曜日から金曜日までの平均。
3. 販売職・サービス職、技能職・作業職、事務職・技術職、経営者・管理職の職にある、男性を「父親（男性勤め人）」、女性を「働く母親」と言う。主として家事に従事している女性を「専業主婦」と言う。

図表０－７

属性別時間別の起床在宅率の推移



（備考）
1. 内閣府「国民生活白書」（1995年）、NHK放送文化研究所「国民生活時間調査」（2005年）により作成。
2. 父親（男性勤め人）、働く母親、中学生、小学生、専業主婦の、それぞれの時刻（1時間刻み）における起床在宅率の平均。平日における起床在宅率であり、平日とは月曜日から金曜日までの平均。
3. 販売職・サービス職、技能職・作業職、事務職・技術職、経営者・管理職の職にある、男性を「父親（男性勤め人）」、女性を「働く母親」と言う。主として家事に従事している女性を「専業主婦」と言う。

② 別居化の進展

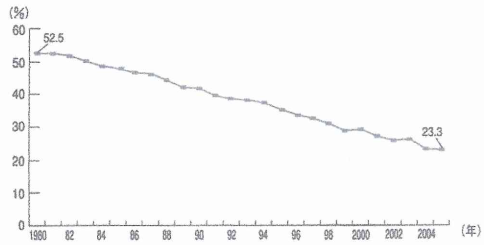
次に別居化の進展を見てみる。かつては、子供が結婚し、新しい世帯を築いた後も親の世代と一つ屋根の下に同居をすることが多かった。しかし最近では親世代と子供世代の別居が増えている。

図表０－８は親 (65 歳以上) と即婚の子供が同居している場合 (同居率) の推移である。1980 年には 52.5% と半数を超えていたが、その後低下傾向が続き 2005 年には 23.3% となっている。言い換えれば別居化が進展していると言える。

このような別居化の背景には人々の意思の変化があると考えられる。図表０－９で子供世代と別居を希望する人の割合を見ると、1969 年はわずか 11.8% であったが、2006 年には 35.9% と大幅に上昇している。さらに図表０－１０によると別居を希望する理由として「子供世代とは生活習慣 (生活時間、食生活、家事のやり方など) が異なるから」が 54.2%「お互い人間関係の面で期を遣うから」が 50.9% とそれぞれ 50% を超えており、この結果から、子供世代に気兼ねなく老後の生活を独立して送っていきたいとする親世代の意識をうかがい知ることができる。

図表０－８

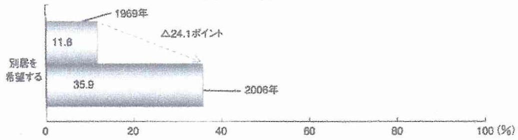
親世代と既婚の子ども世代の同居率の推移



（備考） 1. 厚生労働省「国民生活基礎調査」(2005年)により作成。
2. 65歳以上の者の世帯類型を「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」、「子ども夫婦と同居」、「配偶者のいない子と同居」、「その他の親族と同居」、「非親族と同居」に分けた場合の「子ども夫婦と同居」が占める割合。

図表０－９

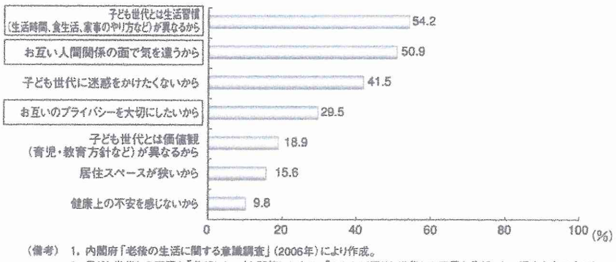
子ども世代との同居の意向



（備考） 1. 内閣府「老後の生活に関する世論調査」(1969年)、「老後の生活に関する意識調査」(2006年)により作成。
2. 1969年調査では、「あなたの希望としては、できれば(今後も)お子さんと同居したいと思いますか、それとも別居したいと思いますか。」と尋ねた問に対し、回答した人の割合。
3. 2006年調査では「あなたは、今後、子ども世代との同居を希望しますか。既に同居されている方は、同居を続けることが望ましいかどうかをお答えください(○は1つ)」と尋ねた問に対し、回答した人の割合。
4. 回答者は、1969年調査は全国の子どものいる50歳以上の男女2,437人。2006年調査は全国の子どものいる60歳以上80歳未満の男女765人。

図表０－１０

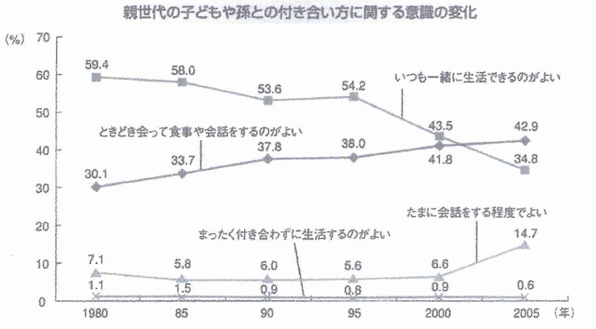
子ども世代との同居を希望しない理由



（備考） 1. 内閣府「老後の生活に関する意識調査」(2006年)により作成。
2. 子ども世代との同居を「希望しない」と回答した人に、「あなたが子ども世代との同居を希望しない理由を次の中からお選びください。(○は3つまで)」と尋ねた問に対し、回答した人の割合。
3. 「子ども世代が同居を希望しないから」、「十分な収入があるから」、「その他」、「無回答」については記載を省略。
4. 回答者は、全国の60歳以上80歳未満の男女275人。

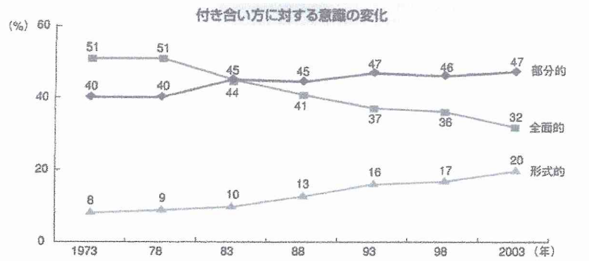
図表引用　０－８・９・１０：国民生活白書 平成１９年度版／内閣府

図表０－１１



（備考）１. 内閣府「第6回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」(2007年）により作成。
２.「あなたは、老後における家族（子どもや孫）とのつき合いについて、どのようにお考えですか。あなたのお考えに近いものを1つだけあげて下さい。」との問に対する回答者の割合。

図表０－１２

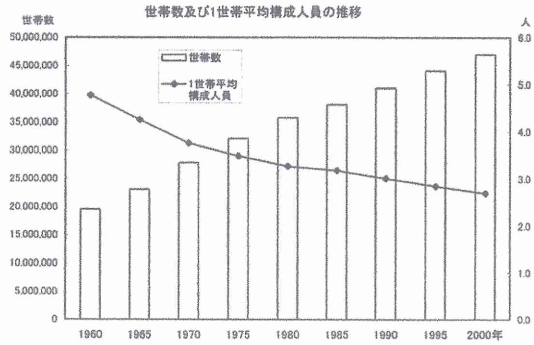


（備考）１. NHK放送文化研究所「現代日本人の意識構造」により作成。
２.「親せきとは、どんなつきあいをするのが望ましいと思いますか。リストの中からお答え下さい。」との問に対して、「一応の礼儀を尽くす程度のつきあい（形式的）」、「気軽に行き来できるようなつきあい（部分的）」、「なにかにつけ相談したり、たすけ合えるようなつきあい（全面的）」、「その他」、「わからない」のうち、「全面的」、「部分的」、「形式的」と回答した者の割合。
３. 回答者は、全国16歳以上の男女。

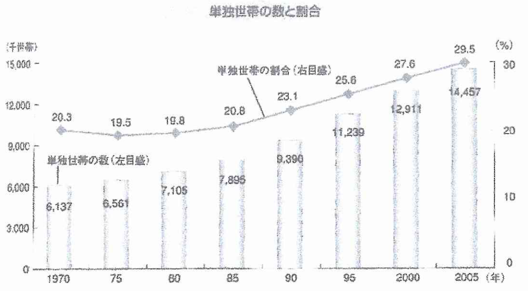
また、図表０－１１を見ると、子供や孫との付き合い方に関する親世代の意識について、「いつも一緒に生活できるのがよい」と回答した人の割合は 1980 年には 59.4% と 6 割近くを占めていたが、近年大幅に低下し、2005 年には 34.8% にとどまっている。
一方で「ときどき会って食事や会話をするのがよい」は 30.1% から 42.9%、「たまに会話をする程度でよい」も 7.1% から 14.7% に高まっている。この結果からも親世代は全面的付き合いからもう少し軽い付き合いを好むようになっていることがわかる。
また意識調査として、親戚世帯との望ましい付き合い方を尋ねた調査（図表０－１２）では「なにかにつけ相談したり、助け合えるような付き合い」といった全面的な人間関係を望ましいとする人の割合は減少し、その一方で「一応の礼儀を尽くす程度の付き合い」といった形式的な人間関係を望む人の割合は増加している。このように親戚世帯との付き合い方については、かつての全面的な付き合いを好む傾向から、近年では部分的あるいは形式的な付き合いを好む傾向に変化してきていることがわかる。

図表引用　０－１１・１２：国民生活白書 平成１９年度版 / 内閣府

図表０－１３

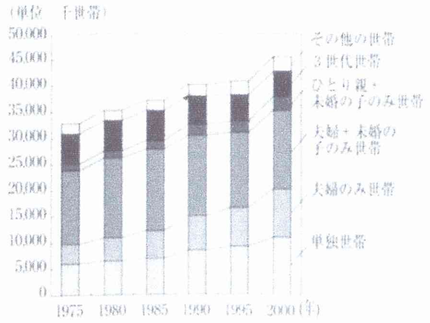


図表０－１４



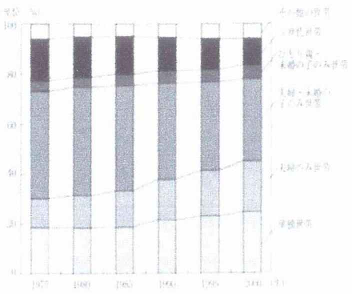
（備考）1．総務省「国勢調査」により作成。
2．一般世帯における「単独世帯」の割合。

図表０－１５



世帯数の年次推移
（国民生活基礎調査）

図表０－１６



世帯の構成割合
（国民生活基礎調査）

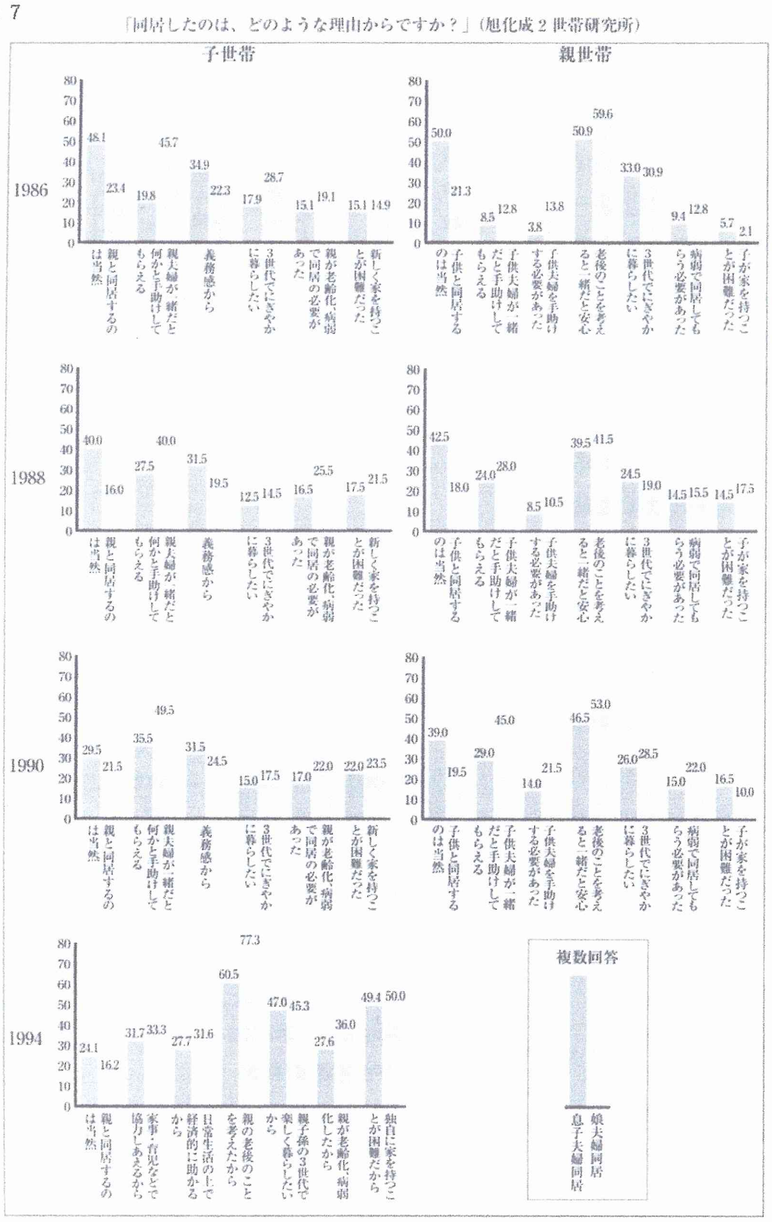
③世帯数の変化

別居化の進行を述べたが、次に世帯数の変化について述べることとする。世帯数の変化についてはユニットプランから集合住宅全体のことを考えるのに外せないであろう。

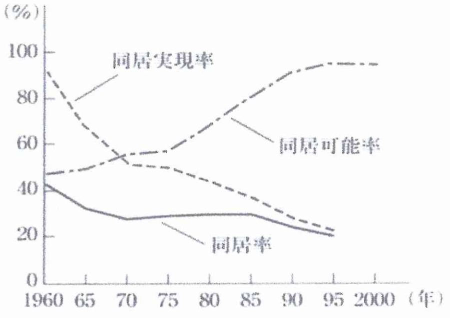
図表０－１３をみてもわかるとおり、世帯を構成する人数が一貫して減少の方向にある。出生率は少子化も言われている通り減少しているのだが、総人口は増加しているので、世帯構成人数が減るとなると世帯数は増加していることもいえる。つまり家族はどんどん小さくなっているということである。国税調査をはじめとする世帯に対する統計調査の際には血縁よりも同居が優先される。（別居している親族は同一世帯とは見なされないし、同居している単身の雇い人は、非血縁者でも同一世帯と見なされる。）よって、正確に言うならば、世帯の縮小とは「居住単位としての」家族が縮小したことと言い換えることができる。
また図表０－１４より単身者の推移を見てみると、過去30年の間にその数および割合が共に増加しているのがわかる。１人暮らしという住まい方はもちろん今に始まったことではなく、ワンルームマンションが出現するずっと前から１人用の住居はあったのであるが、この単身者の増加とともにワンルームマンションの需要が増え現在のように確立されたのは間違いない。
また核家族から血縁関係が拡大したものとして、まず挙げられるのが３世代世帯であるが、数字的に見るともはや少数派であることがわかる（図表０－１５・１６）。総世帯数に対する比率は年々減少を続け、現在では全世帯数の１割を占めるにとどまる。「20代で結婚・出産→50代で子供が独立→老後は三世代同居」という画一的なライフサイクルはもう言えないのである。これまで当然と思われてきた結婚や出産・子供の人数も個人の選択にゆだねられている。共に暮らすパートナーも、親族･夫婦に限らず、友人･知人やホモセクシャル・カップルなど個人の選択による。かつては逸脱と見なされた形態（離婚・再婚・非婚・婚外子などもこれからは個人のライフスタイルの多様化として認めていこうというのが欧米先進国も含めた動向であるのだ。

図表引用　０－１３・１４：国民生活白書 平成１９年度版／内閣府
０－１５・１６：変わる家族と変わる住まい／篠原聡子・大橋寿美子・小泉雅生＋ライフスタイル研究会

図表０－１７



図表０－１８

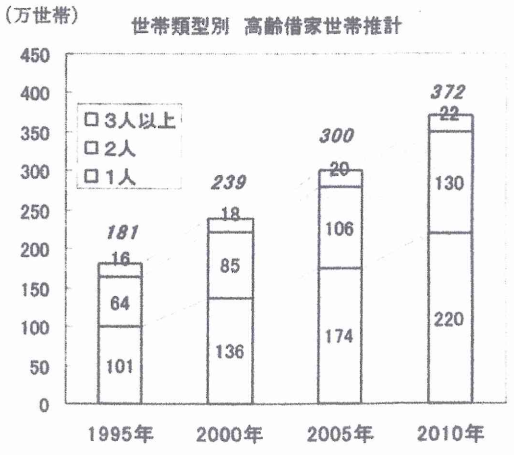


有配偶男子25～29歳の親との同居率
(廣嶋清志『人口変動と家族』)

図表０－１８は親子同居実現率というものである。
図表０－１７を見てもわかる通り、この親子同居現実率の低下は３世代同郷に対する意識の変化と理解することができるだろう。すなわち親子同居を希望しない傾向が急速に強くなってきているのである。
もちろんことのことが単身世帯増加にながっていることは言うまでもない。

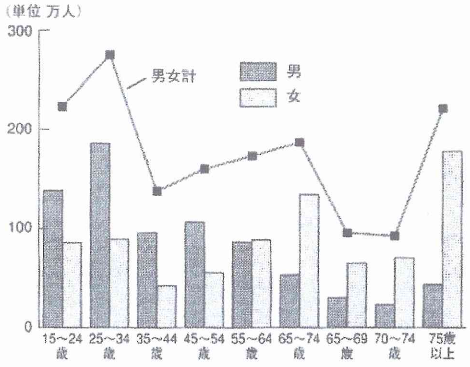
図表０－１９

図表０－２０



(資料)建設省住宅局推計

図表０－２１



単身世帯の年齢構成
(総務庁統計局統計センター)

④高齢化

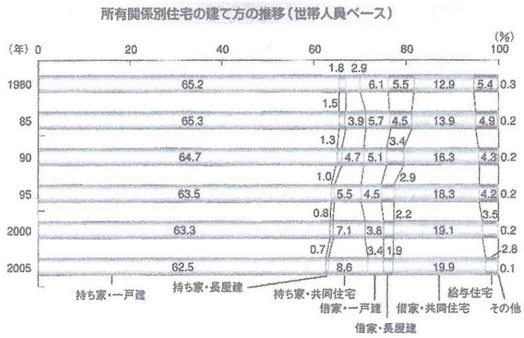
我が国において高齢化が急速に進展しており、2010 年に高齢世帯数は一般世帯数の役３割に達すると見込まれている(図表０－１９)。高齢世帯の持家率は８割を占め、一般世帯と比べて高いが、高齢単身者世帯では民営借家に居住する割合が高く（図表０－２０)、最低居住水準未満の世帯の割合も高い。このためこれら急増する高齢者が安心して居住できる環境のための施策を推進していくことが今後の課題となっている。特に 2000 年に始まった介護保険制度を踏まえ、在宅介護に対応した住宅の供給が必要となるとともに、介護に至までの段階において、より多くの高齢者が長期にわたって健常に自立して生活していくための住宅施策の展開が必要となっている。

図表０－２１をみると 75 才を超える単身者の数が一気に増えるのがわかる。これは子供の独立や配偶者との死別などの環境の変化によって１人暮らしをすることとなった結果起こっている。

図表引用　０－１９・２０：「５１C」家族を容れるハコの戦後と現在／鈴木成文・上野千鶴子・山本理顕他
０－２１：変わる家族と変わる住まい／篠原聡子・大橋寿美子・小泉雅生＋ライフスタイル研究会

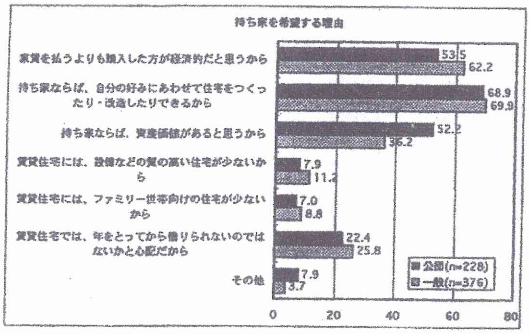
.2　分譲・賃貸の選択

図表０－２２



（備考）　1．総務省「国勢調査」により作成。
2．借家とは、公営の借家、都市機構・公社の借家、民営の借家を合計したもの。
3．その他とは、持ち家、借家、給与住宅において住宅の建て方が一戸建、長屋建、共同住宅のどれもあてはまらないもの。

図表０－２３



図でアンケートに答えている「公団」とは公団の宅地を購入したいと希望している方々、また「一般」とはインターネット調査会社に登録している方々である。

住宅と言えど分譲と賃貸とで住宅に対する思考が異なり、生活までも違ってくることは考えられることである。
「住バランス」を語るにもこのことは関係してくるに違いないことである。簡単ではあるが、分譲と賃貸の現状について述べておく。

近年の地価の沈静化、所得の伸び悩み、また前に述べた単身者増加等という背景に賃貸住宅への志向の変化も見られ、本格的居住の場としての賃貸住宅を求める世帯も増加している。
図表０－２２では賃貸住宅の増加を表しており、2005 年度では 25.2% が賃貸住宅であるとわかる。
賃貸住宅は、持家と比較して住み替えが容易であり、多様化する住生活のニーズに応え居住の選択肢を高める上で大きな役割を果たしているだろう。これまで持家取得までの仮住まい的住宅として見られがちであったが、現在は住生活の選択の幅を広げる役割を果たすものとして捉えられてきているのだ。
図表０－２３は「持家を希望する理由」を表した図である。家賃並みのローンでマイホームが手に入るのであるから「いずれは分譲に」という答えよりも、自分好みに合わせて住宅を作ったり、改造したりできるからという理由がもっとも多いのは意外である。このことは住宅に関する関心が高まり積極的になっていることもいえるであろう。
また将来生活に不安があり、「あえて賃貸に」こだわるというのが賃貸住宅を選ぶ人の理由。賃貸住宅の規模は広がる一方で、デザイナーズマンションと、歌われているのも賃貸が多い。
現在は賃貸と分譲は対立関係にあるのではなく、賃貸と分譲をうまく利用し使い分ける時代になったと考えられる。
高齢化社会、生活重視密への意識の変化に伴い、住宅所有に対する考え方も変化し、“あえて賃貸派”となり、ライフスタイル、生活スタイルにあわせて円滑に住み替えるのも悪くないものであるだろう。
その賃貸住宅の存在が地域とのつながりを希薄化させていると言われているが、このことに関しては３章で述べることとする。
また次頁に分譲マンションの歴史を載せておく。

図表引用　　０－２２：国民生活白書 平成１９年度版 / 内閣府

1956　初の分譲マンション登場 東京四谷「四谷コーポラス」
1961　住宅ローン制度化
1962　区分所有法制定
1963 〜 64　第 1 次マンションブーム
1963　建築基準法改正 / 容積地区制
1968 〜 69 第 2 次マンションブーム
1970　建築基準法改正 / 容積制 マンション購入資金融資制度スタート

東京・四谷で分譲マンション第一号と言われる「四谷コーポラス」が登場したのは。1956 年。63 年から 64 年にかけて「マンションブーム」と言われる時期が到来する。もっともこの時期に分譲されたのは、東京都心の高級マンション。戸数も限られていた。販売価格の水準を引き下げて市場を広げるのは、第 2 次マンションブームと呼ばれる時期で、住宅ローンを組めるようになったこともあって一般にも受け入れ足れていく。

1972 〜 73 第 3 次マンションブーム
1973　第 1 次石油ショック「標準化」を象徴する芦屋浜高層住宅プロジェクト
1975　校強住宅設計基準制度
1976　建築基準法改正 / 日影規制
1977 〜 80 第 4 次マンションブーム
1979　第 2 次石油ショック 断熱構造化割造融資制度
1980　建築基準法改正 新耐震基準

東京都区部で日照紛争が起きたころもあって、分譲マンションは普及型路線とともに立地を郊外に移し大規模化していく。石油不況でコスト制約を強める中で、標準化や工業化をどう進めていくかが、建築面の課題とし浮上。住宅を部品の集合体としてとらえる考え方が推し進められていく。そしてこの考え方は耐久性の求められる構造体と取り替えの利く内装・設備とに建物を分ける思想にも結び付いていく。

1983　区分改正法 / 多数決原理地域住宅計画の実施
1986 〜 87 第 5 次マンションブーム
1987　建築基準法改正 / 木造 3 階建て
1989 〜 90 第 6 次マンションブーム

標準化で量産を進められるようになったはね返りか、1980 年代に入ると分譲マンションの世界にも個性化・多様化が求められてくる。

1991　バブル経済崩壊
1992　建築基準法改正 / 用途地域細分化
1993 〜 96 第 7 次マンションブーム
1994　建築基準法改正 / 地下室容積緩和
1995　長寿社会対応住宅設計指針の策定

バブル経済の崩壊を背景に分譲マンションの購入意欲は急速に冷え込んで、市場の低価格志向が強まった。供給側にとっては事業計画の見直しが急務となって生産性の向上が迫られた。もっとも 90 年代半ばに入ると、低価格・低金利を背景に購入意欲は持ち直し、大量供給・大量販売の時代に向かう。市場が回復する中で生産性の向上と同時に、商品企画の差別化も求められていく。

1998　建築基準法改正
1999 〜第 8 次マンションブーム
1999　環境共生住宅工事割増の拡充
2000　住宅性能表示制度スタート
2003　建築基準法 / シックハウス規制
2005　マンション耐震偽装事件
2006　建築基準法改正 / 検査の厳格化

分譲マンションの供給戸数は 90 年代半ばに一気に膨れ上がって、そのまま 20 万戸近い水準を保つようになる。一方で阪神淡路大震災以降、「安全・安心」の名の下で住宅の基本性能を確保しようとする政策が相次いで打ち出され、建物の基本性能に対する関心が高まっていく。建物に社会資産としての耐久性も求められていく中で、分譲マンションでは「長寿命」がキーワードになって、将来の更新を前提に躯体と内装・設備を分ける考え方立つ「SI(スケルトン員フィル) 住宅」の試みも登場し始める。

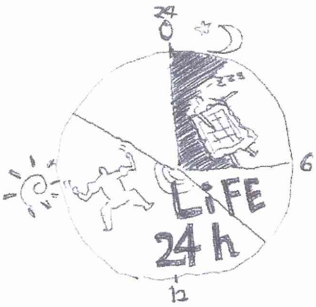
第1章　「住バランス」を考える

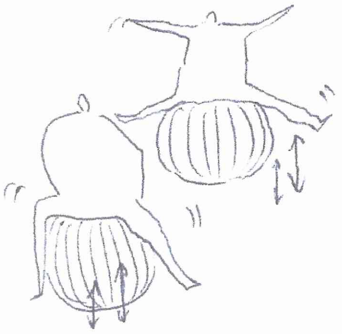
.1「住バランス」を考える
.2 事例研究

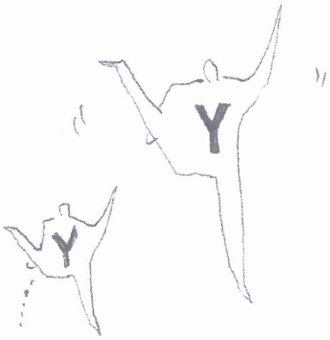
.1「住バランス」を考える

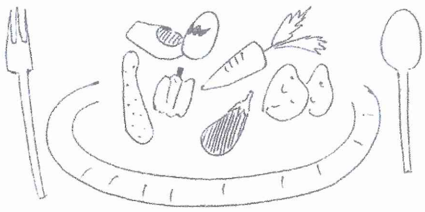
そもそもバランスとは …
広辞苑によると
　　1：つりあい。均衡。
　　2：収支または借貸の均衡
とだけ簡単にある。インターネット検索サイト google で「バランス」と検索した際には約 35,800,000 件ヒットし、上位には栄養バランス、食事バランス、家計バランス、Y字バランス、バランスボール (商品名)、ライフワークフバランス、ホルモンバランス、色彩バランス、ファッションバランスなどいう単語が出てきた。もちろん今回私がタイトルとし、論文のテーマとしている「住バランス」という言葉はインターネット上でてこず、私の完全なる造語であることをこの場で述べておく。

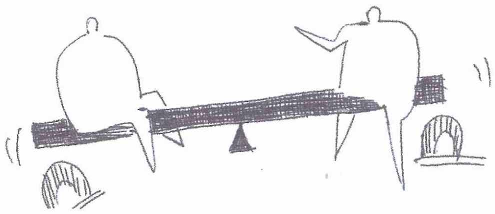
私たちは日常的になにか釣り合いを考えるとき何にでも「～ (の) バランス」という感じで言葉を用いることができる。続く動詞としては、「良い / 悪い」「とれている / とれていない」「整う / くずれる」というのを使うのが普通ではないだろうか。普段あまり考えることなく何にでも使ってしまう言葉であるが、物理的判断の他に、自分の中のものさしではかり判断を下している場合もあるのは確かである。ある種、その人その人の感覚でしかない場合もあるのかもしれない。が、そこにバランスを考えるときに用いる要素というものはあるであろう。











さて、これらを参考にそのバランスというものを考えるのに必要な要素は何かと考える。ここで個人の感覚がどうこうという話だけで終わらしておくわけにはいかない。
バランスというものは対象物一つで考えることはできないであろう。一見1つのことを言っているようなことでも必ず何かと何かを見てのバランスという評価が下されるのである。その時に用いる要素となることはなんであろうか。

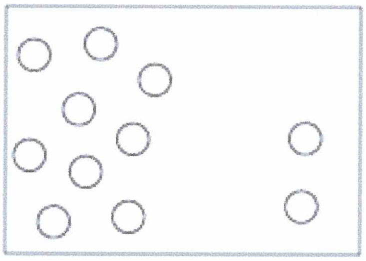
「シーソー」での話では物理的に“重さ×距離”というものの釣り合いであり、存在する重さ＝人間というものと距離というものがまず要素として挙げられるが、シーソーに乗っている人間の性質(こぎ方)によりシーソーの釣り合いが変わってくるのは想像がつくことであろう。
「栄養バランス」では食材の種類・量、それらの栄誉素、組み合わせが要素である。
「家計バランス」といえば簡単には支出と収入の量関係のことであるが、細かく考えてみると支出・収入がどのようなことにあって(食費・学費…)、いつどのタイミングでどの程度それらがあるのかということが要素である。
「バランスボール」で考えると、体の重心を不安定なボールの上のどこで取るかということであるが、それは跳ねる人間の重心とボール、地面の距離の問題と考えられる。これはY字バランスの件も全くどうようである。
「ファッションバランス」はそれこそ個人のセンスの問題になってくるが、薄い厚いといった特徴を持つ夏服と冬服が一緒になっていたらおかしいと思うのは当然であり、種類やそれらの組み合わせ方が要素となるであろう。
「色彩バランス」と言えば、何色あって、それらには色相・明度・彩度という特徴があり、さらに組み合わせをもってバランスというものがいえるであろう。

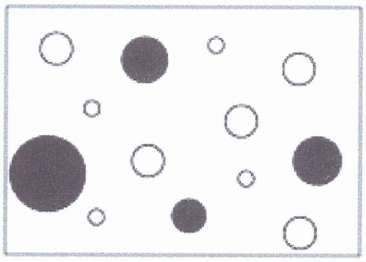
これらの考えをまとめてみるとバランスというものを考えるのに必要な要素は、

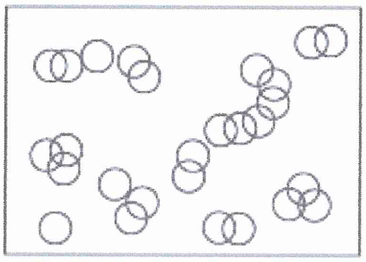
- モノの有無 / 割合
- モノの特徴 / 性質
- モノ同士の距離 / 関係性

という3点が重要要素であり、3点の総合的評価によりバランスというものが決まると考えられる。これらを本論文では「バランス3要素」と呼ぶ。

ただし、3点ですべてが必要でない場合もあるだろうし、どっちともとれず重複してくるものもあるかもしれない。もう一度言っておくと、人間はバランスを感覚的にとらえることもあるし、それは人それぞれ感じ方が違うかもしれない、しかし3要素が関わっていることには間違いなさそうである。







左の図は上記3要素を1つずつわかりやすく考えるための図である。

上:モノの有無/割合:
量・密度の違いによりバランスを　考えられる例

中:モノの特徴/性質:
色やサイズの違いによりバランス　を考えられる例

下:モノ同士の距離/関係性:
重なり合うことで関係性が　発生しそれぞれが異なるものとなっている、またそこに新しい距離感も発生しバランスを考えられる例

先ほど述べた重複というものも存在し、上の図では密度というものと距離というものが同じと考えることもできるし、それは逆に下の図においても言える。

さて、ここまでは単純にバランスというものについて述べてきたが、本題の「住」においてのバランスというものはどのように考えていくべきだろうか。

―「住バランス」を考える―

まず、「はじめに」で書いたようにエビの水槽を思い出してみる。あのエビは外界とは切り離されたある一定空間に生きているのだが、その空間で、エビにとっての生に必要なバランスがとれているのである。エビ・水・藻というモノがあり、それらが各々性質をもっており、またそれらが生きるためのある程度の空間があり、それらが循環しながら生きているのである。完璧な３角形が存在している。
はたして前ページで述べたバランスの要素３点はきれいに当てはめることができるのだろうか。特徴や全体の関係はここでは省くが、水槽内の水草やエビ・プランクトンの数はそれらが各機能を果たせるだけのほど割合であり、循環がうまくいく距離も保たれている。
そのことは要素３点を満たしていると考えることができるであろう。
もちろん地球全体での生命のバランスがとれているのでこの１部を切り取ったような水槽内のバランスがどうこうという話はどこか当たり前のように思えてしまうかもしれないが、それが切り取って商品化までされており、機能も果たしているというのはやはりそのバランスというものがとても優れているということなのだ。

そのバランスのとれた水槽内のようなことが人間の環境にもいえるのではないだろうか。ここからが「住バランス」を考えるスタートである。
普段は感じて生活してはいないが、人間にとってなにか生活もしくは大げさではあるが生きていくために必要なものというものがあるはずであろう。
先ほどのエビと人間を置き換えてみた場合、水槽は住居と置き換えることが１番しっくりくるし適当だ。
地球全体という考え方は先ほどのエビの話と人間でも同じこととなるし、地域という考えもくくりが曖昧である。あのエビのすみかの水槽と同じく考えるには人間のすみかである住居が１番である。
では水槽内のバランスを考えるにあたりエビとの対象に出てきたものと言えば、水草やプランクトン、光、であるがそれらの代わりになるものはなんであろうか。
一概に水草が何々で、光が何々と水槽と住宅を同一に考え当てはめることは出来ないし、あのようにきちんと循環するようなものが人間の住環境に存在するかどうかは考えものである。あのような循環という特徴を持たなくとも、住環境には人間（住人）とその他対象になるものはたくさん

あるだろう。モノであるかもしれないし、目に見えないものもあるかもしれない。ここではまだなにもわかっていないが、住環境における人間 (住人) とその対象になるものとのバランスというものが「住バランス」といえるのではないだろうか。

つまり住環境になにがあり人間 (住人) とどのような関係性を持ち存在しているのかということを考えていくことになる。

もちろんこのバランスも最初にバランスの３要素としたものに当てはめ考えてみることができるであろう。

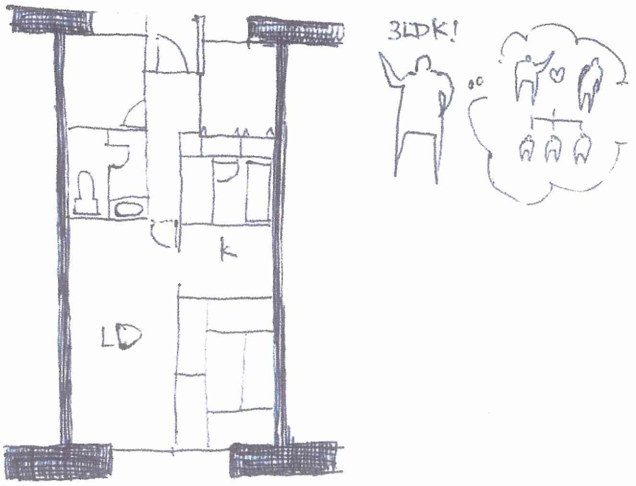
どのようなモノ (スペース / 設備 / 社会的環境など) がどの程度あり、それらがどのような特性を持っているのか、また住み手を含むそれら同士の関係はどうなっているのか？という要素を総合的に見れば「住バランス」というものがわかるのではないだろうか。もちろんこの場合も３つすべてがうまくあてはめられ考えられるとは限らない。モノの有無だけによりバランスというものを考えることもあるかもしれない。

しかし先ほど挙げたバランス３要素というものを用いることで「住バランス」というものも見ることができる。

よってこの論文では「住バランス」を考える際にこのバランス３要素を用いることとする。

また、住居は住居でも住宅タイプというものは戸建て・集合住宅・コレクティブハウスなどと様々なタイプがある。それぞれに違った住バランスがあるのはこの段階で想像できることである。
今回の論文では様々な点で一概にその人自身の問題と言えないものである集合住宅にこそ、バランスというものが大事であり、うまく存在しているのではないかと考え、集合住宅についてのみ考えていくこととし、集合住宅のユニットから全体を見ていくことにする。
戸建ての住宅の場合と、ユニット内の話は同じところが出てくることも考えられるが、この論文では集合住宅に特化することで触れないことにする。

そこで上記で述べた要素を考えながら、エビでもなく人間の住宅において「バランス」を考える大きな視点をまとめると、以下の２点で考えていくとよいであろう。

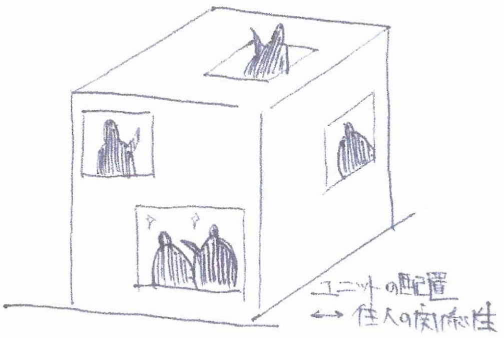


・住宅全体（外部を含む）のバランス
・ユニット内のバランス

つまりユニット内で考えれば、自分のライフスタイルにあったプランを選ぶことから始まり、快適さの追求により好きなインテリアを配置し空間を作り上げることにより「住バランス」を整えていると言えるだろうし、
集合住宅全体で考えれば、ユニットの組み合わせから住人同士のコミュニケーションの有無も住バランスの考え方の重要なひとつとなるのではないだろうか。

この「住バランス」という考え方により、何か新たな視点で住宅を考えることができないだろうか？

この章では「住バランス」というものがどういうものであるかさらに追求すべく、次頁より事例を挙げて考えていく。



.2 事例研究

ここでは近年建築家が設計した集合住宅作品に注目し例に挙げることで、「住バランス」というものがどこにどのように存在するかを考えていくこととする。ディベロッパーが大量供給目的で作ったものとは違い、オーナーと設計者の協議間で生まれたテーマなどがそれぞれの個性となり、特徴が顕著に表れ、見るからに「住バランス」を考えやすく、また面白いのではないかと思う。
そしてほとんどが賃貸住宅であることはここで述べておく。そして最後の事例として取り上げる松蔭コモンズは集合住宅の中でも他と違いコレクティブハウスであるがあえて取り込むこととする。

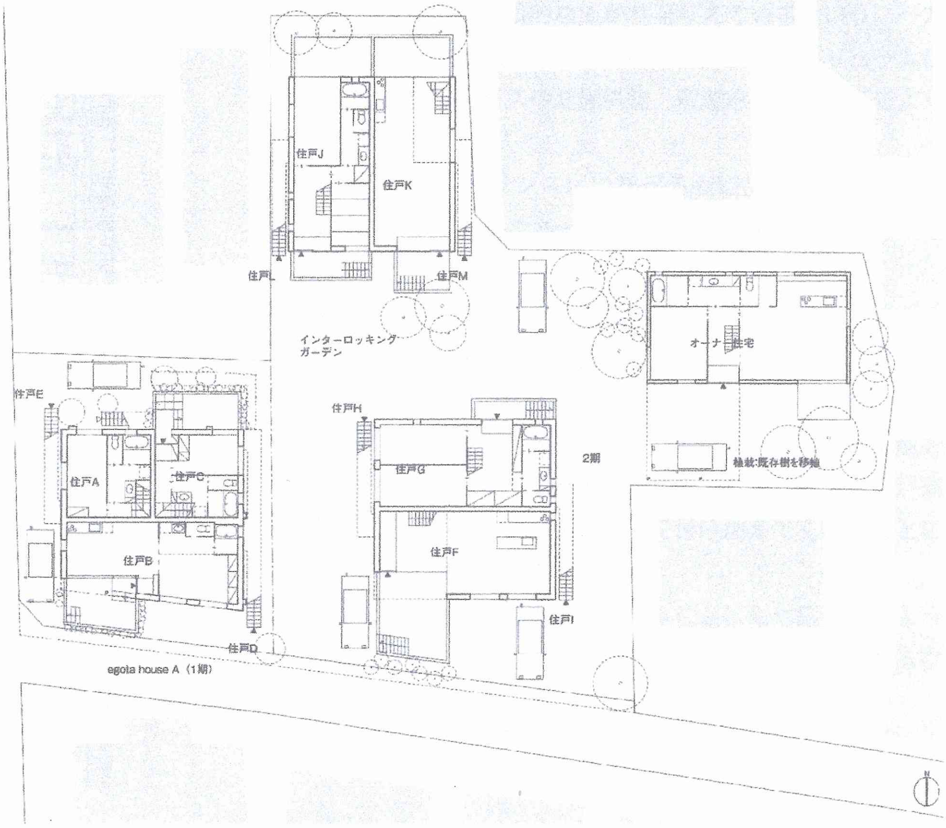
なおこの章で取り上げる住宅は 2006 年秋に渡辺研究室の研究の一環でおこなった集合住宅見学で私自身が実際に見学した、あるいは個人的に見学調査したものである。
よってこの章での文章が見学報告のようになってしまっているかもしれない。

.1 egota houseA
.2 森山邸
.3 スペラール砧
.4 松蔭コモンズ
.5 TEM
.6 船橋アパートメント

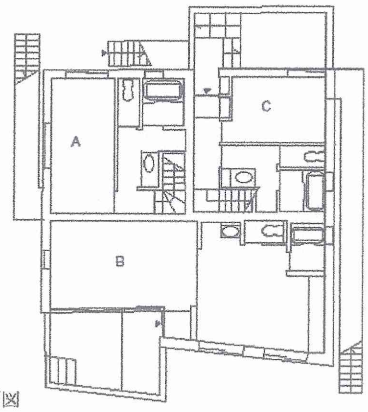
egota house A

坂本一成研究室＋アトリエ・アンド・アイ
/2004

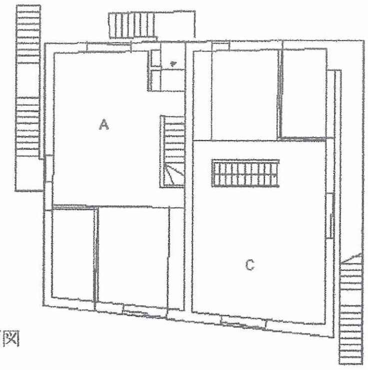
この建物は2002年2月に行われた東京建築士会主催の「江古田の都市型集合住宅コンペ」入選案である。東京都市部の幹線道路に面する高密度な住区に連続した低層住宅地にある約300坪の不整形な敷地に、長屋を重層した3棟13戸(賃貸集合住宅)からなるキューブ状の集合住宅とオーナー個人住宅からなる住宅計画だ(配置図参照)。現在第1期としてこのegota houseAのみ竣工しており、第2期は未定とのこと。
私たちが見学させていただいたのは夏の強い陽も残る9月であったが昆虫などの存在も気になるほど緑を感じることのできる敷地であった。
配置図をみても分かるとおり、庭のある戸建住宅がほどよい距離を保ちながら立ち並ぶ周囲の環境の連続のなかに、オーナー個人住宅を含む4つのボリュームが「つかれはなれず」という設計者の意図の距離を保ち分散するという計画である。配置図からは各ボリュームが敷地の境界に位置しており、外部に積極的に向き合っていると捉えることができる。
街路に直接面することでパブリックな外部空間と、住棟内の各住戸を結ぶ動線が、それぞれ個別に設けられた外部階段により、コモンを介さずに直接接続することで、各住戸が独立して直接都市に対面・連続している。設計者はこの建築で都市における居住空間の新たな快適性を意図している。



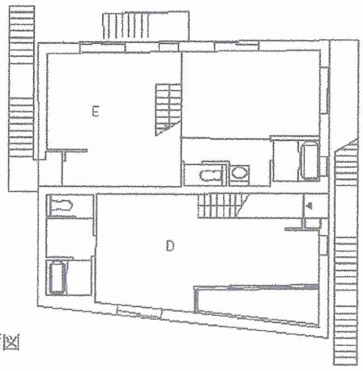
配置図



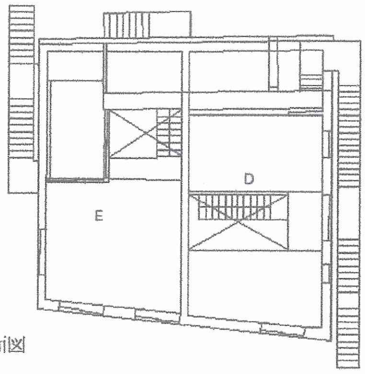
地下平面図



1階平面図

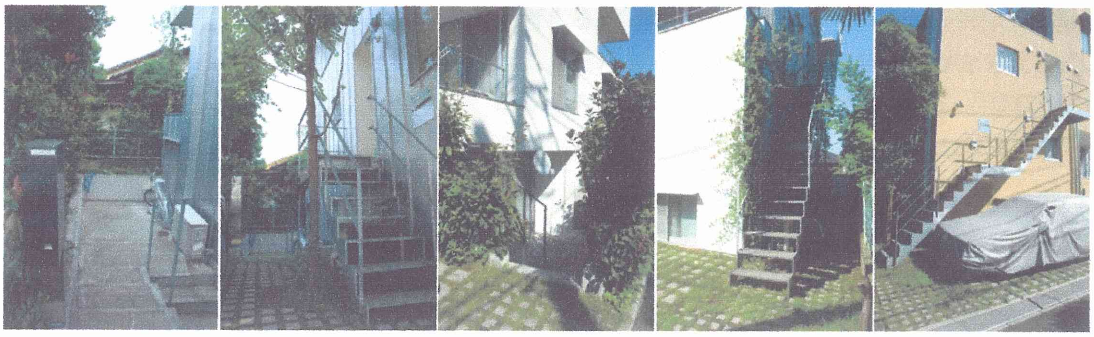


2階平面図



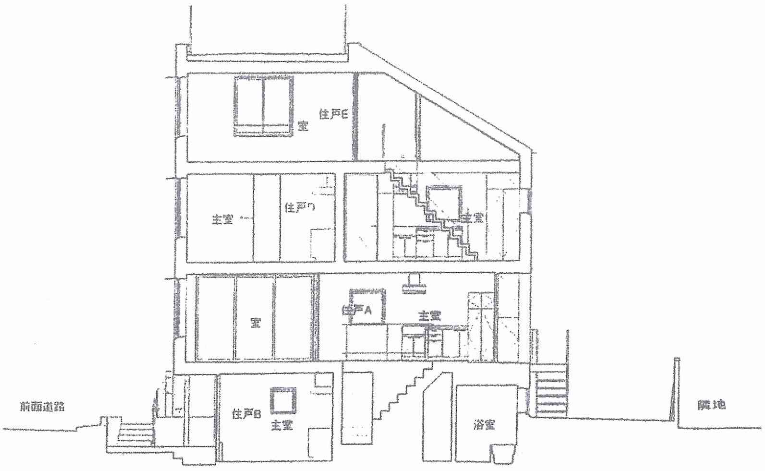
3階平面図

第1期 egota houseA は、5住戸からなる重層長屋で、それぞれ外部に独立したアクセスを持っているのだが、本来ならこのような規模の集合住宅でも1ヶ所に共有スペースがありそこに共有階段があるというのが普通であるので、建物外壁にある階段がまさか各住戸のエントランスにつながるプライベートなものであるとは一見分からない。
半地下なので2・3階に位置するD・E住戸までのアプローチも1.5層分の階段ですむことになっている。つまり本来ならば4階建てであるのでエレベータをも設置しなければならないことにもなるのであるがこのことで解消されている。また地下階のエントランス前にはちょっとしたスペースが確保されており外部に生活スペースを延長することができる。
各住戸のプランは、上下階で十字に交差して重なる戸境壁により分割された平面の組み合わせで構成されている。(図面参照)
地表面と半階ずれた地階に南面するフラットな住戸(住戸B)、地階と1階で積層したメゾネット(住戸A・C)、2階と3階でL字に交差したメゾネット(住戸D・E)といった、いずれも3面以上の開口部を有するこれらの住戸が、立体的に組合いながら、1辺が約10mのキューブ状のボリュームをかたちづくっている。各住戸は、それぞれ隣接環境や方位、高さなどの異なる外部環境に対面し、多方向に大小さまざまの開口部から風景を取り込むことによって、内部空間に多面的な広がりを与えているという。一方これらの住戸の構成を包み込むキューブ状のボリュームは欠き取られたテラスや北側斜線、敷地形状との関係により変形されている。
住戸Dのエントランスにつながる階段はさらに屋上まで延びており、屋上はオーナーが所有する屋上庭園となっている。
今回の見学では残念ながら住戸内部を見学させていただくことはできなかったが、設計者坂本先生が「コモンをなるべく外したいということで、共有エントランスがない。それは都市や周りに直接接することとなり、気分的な距離を街に近づける。そして隣とは距離をとることができ、戸建感覚で住める」と、さらに説明を付け加えてくれたことに感謝する見学となった。
また地階の住戸は将来お店にすることにも対応できるよう考えられおり、第2期が竣工すれば各棟の間にできる空間が広場のようになることも期待できると感じた。



写真左から 北面：住戸Ｃ入り口住戸Ａ入り口，南面：住戸Ｂ入り口，東面：住戸Ｄ入り口，西面：住戸Ｅ入り口

写真 左：手前オーナー宅から望む egotahouseA 右：オーナーと住人が管理している屋上庭園



断面図

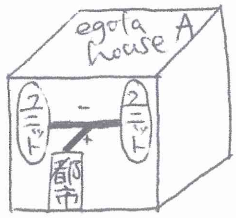
と、ここまで建築概要に加え見学報告を述べてきたのだが、
特徴が把握できたことで、
ここからこれらを元に、egota house A の「住バランス」を考える。
どこにどのようなバランスが存在するかと考えた際、ユニット内だけの話ではこの住宅が語れないのはわかるだろう。従って、「住宅全体（外部を含む）のバランス」というものを考えることになる。
また設計者から直接聞くことのできた「コモンをなるべく外したいということで、共有エントランスがない。それは都市や周りに直接接することとなり、気分的な距離を街に近づける。そして隣とは距離をとることができ、戸建感覚で住める」ということが重要なポイントとなってくる。
となると、その「都市との距離を近づけるということと、隣との距離をとる」というところにバランスというものが存在しないであろうか。“ユニットと都市との距離が近くユニット間の距離も近い”のではなく、“都市との距離が長くさらにユニット間の距離も長い”のではない。この住宅は“都市との距離が短く、ユニット間の距離が長い”のである。
この２つの距離のバランスというものがとれてこそ egota house A は存在しているのである。
つまり

『ユニットが住宅内外に持つ距離バランス』

というものがこの egota house A の「住バランス」であると挙げられる。

ここでバランス3要素を用い詳しく考えてみる。
(バランス3要素 1: モノの有無 / 割合 、2: モノの特徴 / 性質 、3: モノ同士の距離 / 関係性)

<u>モノの有無 / 割合：</u>
ユニットが住宅内外に持つ距離とは先ほどから挙げている「ユニット同士間の距離」と「ユニットと都市間の距離」である。
<u>モノの特徴 / 性質：</u>
ユニット同士間は壁1枚であること、また通常ユニットつなぐものとしてある共用部がないことも挙げられる。そしてユニットと都市間をつなぐものとしてあるのは住戸の延長とも捉えることができる専用エントランスに続く階段、また開口部である。開口部は最大4面開口であるということが、この建築が風景を取り込み都市との連続を持たせるものであると考えられ挙げることとする。
<u>モノ同士の距離 / 関係性：</u>
ユニット同士とはいえ他人であればそれは自分のユニットからすれば外部であり1つの都市であるとも考えられるので、この2つの関係は一般的には全くかけ離れたものではないかもしれない。しかしこの住宅の場合はそうではないのである。この2つの距離の関係は設計者の意図によると住人同士の関係をなしたいということで「ユニット同士間」はマイナス、また戸建て感覚の集合住宅にしたいということで「ユニットと都市間」はプラスというように捉えることができる。つまりこの2つの関係は全く逆のものであり、この住宅にはプラスマイナスゼロの組み合わせが存在しているのである。



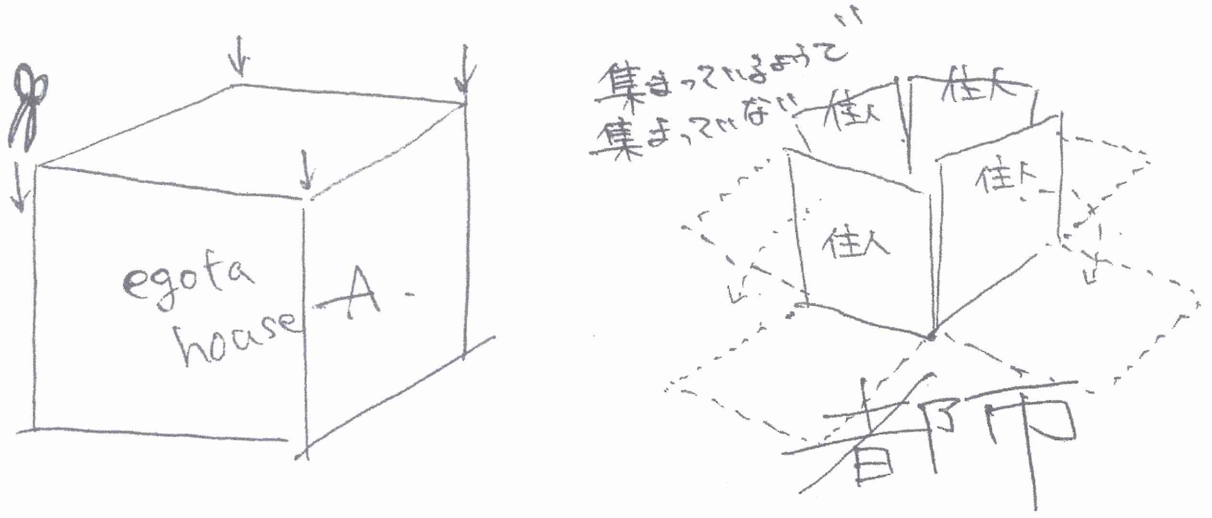
以上3点から egota house A の「ユニットが住宅内外に持つ距離バランス」というものを考えてみた場合、これらの建築操作により、感覚的に「ユニット同士間の距離」は長く、「ユニットと都市間の距離」は短いというものが生まれており、設計者の意図を実現していると言える。

以上のことを踏まえてこの集合住宅のイメージ図を製作した。
下の面が都市 (立方体の下面ではなくさらに広がりをもったものと捉えてほしい)、立体の 1 面 1 面が住戸 / 人つまり住人と例えている。
各面 (住人) が集まって立体 (集合住宅) なっているが、実はこの立体の辺というのが切れていてパタンと開く。これはこの集合住宅にコミュニティーが存在しないことを例えている。
そして切り離され開いた面は都市の面とくっつく。このことは住戸都市の距離が近いことを例える。

このイメージ図でも説明できたとおり、この集合住宅の住人は、都市との距離を短く持つ、つまり気分的な距離を街に近づけ連続間を生む。また隣との住人とは物理的には壁 1 枚ではあるが、長い距離を持っていることとなる。

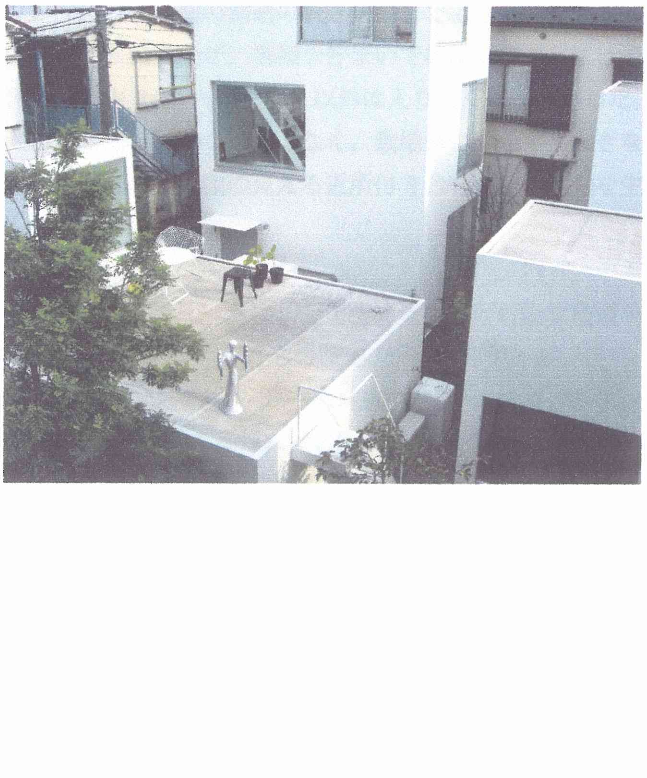
ユニットが巧みに組み合わされていることで、エントランスもうまくバラけており、各ユニットが充実していると言える。設計者が言うとおりユニット同士の関係を切り捨てられ戸建感覚で住むことができる集合住宅であるのだ。

イメージ図



森山邸

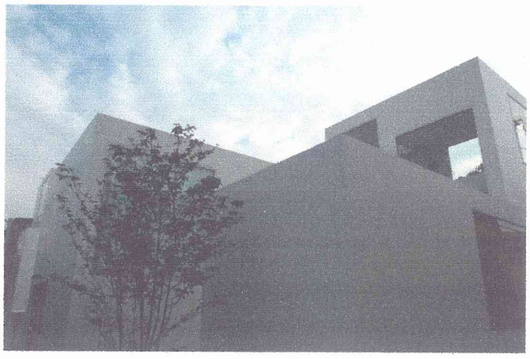
西沢立衛建築設計事務所
/2005



東京都内の住宅街に建つ集合住宅。敷地の周辺は古くからある下町の町並みを残し、比較的高さもなく、小さな住宅やアパートが集まっている場所である。(配置図参照)

この敷地にオーナー住居、オーナーの友人の住居、ワンルーム程度の賃貸住宅という３つをひとつにまとめて建てると周辺に反し大きなボリュームとなるという配慮により、周辺のスケールに合わせて 10 棟の大小さま様々なボリュームに分けて配置している。
よって各住宅は独立した一戸建となり、自分だけの小さな庭や路地を持っている。つまりこの住宅は建築基準法からしてみると集合住宅ではなく戸建て住宅なのである。

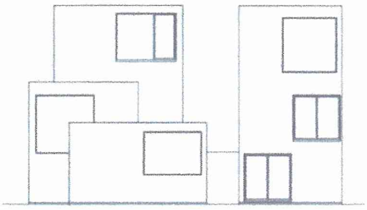
フラットな外観の立方体が分散するこの光景はどこでも見たことのないものである。外部の気配を感じとることができそうな、外壁の薄さ、たくさんの大きな窓が外観の特徴であり、これにより室内の明るさ、建物全体の軽やかさというものを出している。

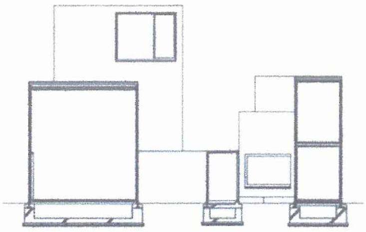


敷地には境界を表す塀などは全くなく、都市に対してオープンであり、周辺の路地の続きが庭まで続き住宅がお店のようだとも感じたが、異様な佇まいであることが目には見えない境界を生み出し、住人以外は入りにくいとも感じた。かといって閉鎖的なのではなく、敷地外に対しても大きな窓を持つことで、顔の見える近所付き合いというものを生んでいるという。

１つ１つのボリュームは、空を眺めることが可能な寝室を持つ住宅、半地下の正方形の住宅、天井が非常に高い住宅、庭に囲まれたダイニングを持つ住宅のほか、縁側付リビング棟や、小さなバスルーム棟といったものであり、「はなれ」のように庭を囲むように並べられている。
この建築はそれら「はなれ」の集合により生まれた集合住宅なのである。

1階平面図を見てみると、そこには既に樹木の他にテーブル等も書かれている。庭同士は樹木によってプライバシーを保ちながらも緩やかにつながり、自由に通り抜けできる。お互いの庭を共有し、食事や会話を楽しむなど、生活が自分達の部屋で完結することなく庭や全体へと続いていくような、開放的でのびやかな生活の広がりというのが設計者の狙いである。
見学した際も、庭にテーブルセットや洗濯機などが存在し、外部が内部と同様に生活空間として機能していることがうかがえた（写真参考）。
どこまでを自分の領域とするかは住人がものを配置しながら考えることができ、目の前の外部空間との関係性を調整することが可能なのであろう。


北側立面図


断面図

開口部の取り方に関しては、最初大きすぎるのではと感じたが、実際に建築の中に入り、ひとつの窓から外を望むと予想通り他の棟が見え周りを取り込んではいるのだが、視野交差はあまりなかった。この辺も棟ごとの関係性にもとづいて計算されていると考えられる。

またここの住人は設計者やオーナーを介して集った人である。これはオーナーの意向に仲間的コミュニティーというものがあり実行されているのであるが、このことによりこの通常では考えにくい住宅が存在していると感じた。いくら見えない塀でプライバシーが保てるとはいえ、やはりコミュニティーが保てるような関係でなければ成立しない住宅であろう。
開放的な空間が敷地全体に広がり、建築の内部と外部が等価に存在していること感じる作品であると感じた。

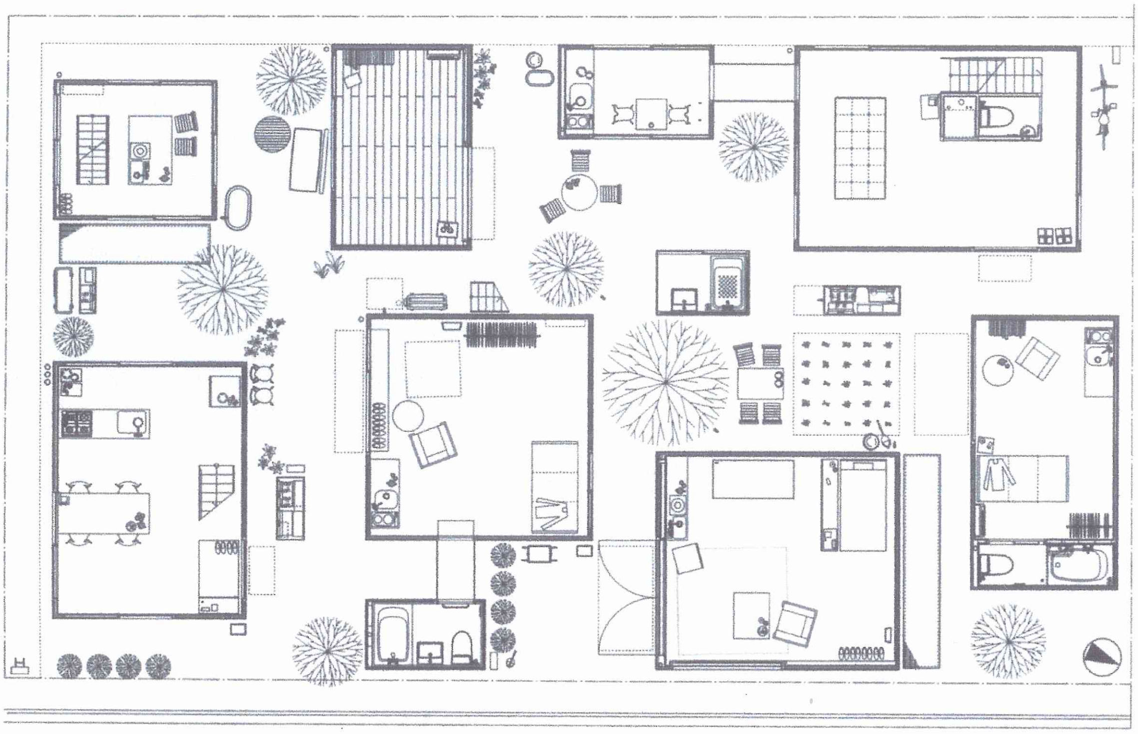
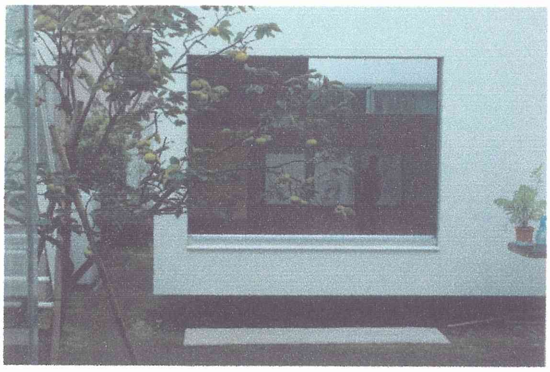

1階平面図

写真 左：前面道路から見たところ。奥になにかありそうで入り込む楽しさがある
中：道路との境界はアスファルトからやわらかな砂地の茶に変わるということ以外、塀等はなく曖昧である。
また１階への段差の低さやこのオープンな開口部は住宅を思わせない。
右：１階住戸内から道路方向をみたもの。かなりの視線が入ってくるであろう。

写真：庭の様子
樹木や生活用品（テーブルやセット）などが置かれそれぞれ住戸の延長としての利用が見られる。



写真：１階ユニットの開口部　戸建て住宅にありそうな縁側のようである。

さてこの森山邸に存在する「住バランス」とは何であろうか。この住宅の場合もユニット内だけの話ではなく「住宅全体（外部を含む）のバランス」を見ていくこととなる。
この住宅のポイントを考えていったとき、庭での体験が思い出される。誰の庭ともとれない場を思い思いに利用する住人。住戸内部からの眺めには庭の存在が大きくあり、プランの延長としての利用が目についた。そこにははっきりとした個領域意識というものが存在していないのだ。
ゆえにこの住宅内のバランスというものを考えるにあたり、この「領域」という問題が挙げられる。ユニットの分散、ユニットに存在する大きな開口部、また庭というものにより内部と外部の本来ならはっきりと存在するはずの境界がなくなり領域が曖昧になっているのである。庭はユニットを分断していると同時に、共有部分ともなりコミュニケーションスペースともなる。そこにさらに個人の領域という意識も発生しているのだ。そして敷地に塀などが存在しないことも境界をつくらず領域を曖昧にしていることだと言える。領域意識が過大に重なってしまえば快適な生活が生まれるとは考えられない。この森山邸内での領域というものの捉えられ方はとても特徴あるものであるのだ。
そこで

『住宅全体に存在する領域バランス』

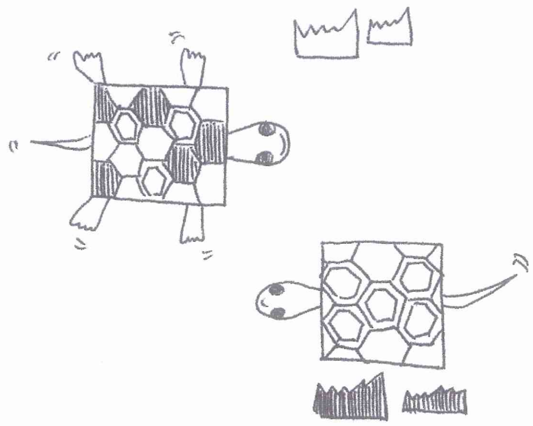
というものが森山邸の「住バランス」であると挙げる。
それぞれの領域の存在の仕方、関係性というところがバランスといえるであろう。

以下バランス３要素で詳しく考えてみる。
<u>モノの有無 / 割合：</u>
住宅全体に存在する領域とは、各住人が生活に要するそれぞれの領域 (以降個領域と呼ぶ)、また庭は敷地外部からの延長とも考えることができ、外部の領域も挙げられる。
<u>モノの特徴 / 性質：</u>
個領域とはもちろんプライベートなものなのであるが、この住宅の場合住人同士が知り合いということもあってプライベートの度合いは低いと考えてよい。また開口部により個領域が拡張可能であるのだが、各プランによっても個領域の拡張具合は変わってくるであろう。また外部の領域は、緩やかに敷地外から延長してきていると考えられる。
<u>モノの距離 / 関係性：</u>
個領域のユニットが分散していることにより最小限の個領域は重なっていないが、ユニットに存在する大きな開口部

によりユニットと庭の境界はなく、ユニットから個領域が自由に拡張し、それぞれ重なるところもあればそうでないとこもあると言える。また庭と敷地外に境界を示す塀などがないため都市と個領域の関係性も生まれているのではないだろうか。

以上をふまえ森山邸の「住宅全体に存在する領域バランス」というものを考えてみた場合､その個領域の重なり加減や、外部の貫入加減が絶妙にとられバランスとなり、あのような空間が生まれているのだと考えられる。
さらに住人の樹木やテーブルベンチなどを置いてみるといったような操作により、その領域というものが動かされるが全体での領域のバランスは崩れることはないのであろう。
この住宅ではその操作可能な個領域というものがうまく住人同士間でとられており、固定されたものではなく可変的であり曖昧な領域バランスというものがとられているのではないだろうか。

以下はイメージ図である。
森山邸の特徴的なユニットのボリュームをカメの甲羅として表している。カメは甲羅から顔・手足・しっぽなど自由に出したり引っ込めたりすることができる。またこのカメ達は顔と顔を向かい合わせじっとしていることはない。自分の正面というものを持ち、自分の領域というものを作っている。ある時は草に、ある時は石に身を寄せることで落ち着いたりする。
もちろん森山邸の場合カメのように動いたりはできないのであるが、大きくとられた開口部から住人は周りを自分の領域として利用することができ、外を消したいときはカーテンを付けることで外部をシャットアウトすることもできる。これがカメと似ているように感じるのだ。外部には好きなものを置きそこに新たな空間を作ることもカメが自分の落ち着く場所に長くじっとしているのと似ている。
カメが自分のしっぽのあたりのことは見えないのと同じように、うまくボリューム同士の正面も違っていることで領域の交わり方も強すぎず、視線の交錯も激しくない心地よいコミュニティーが生まれるようになっている。
これは全く持って比喩表現であるが、敷地 (水槽) 内でのカメの分散の仕方にはカメ同士が無意識に自分の領域を考えバランスが生まれており、森山邸も同じようなことが言えるのではないかと考えた。



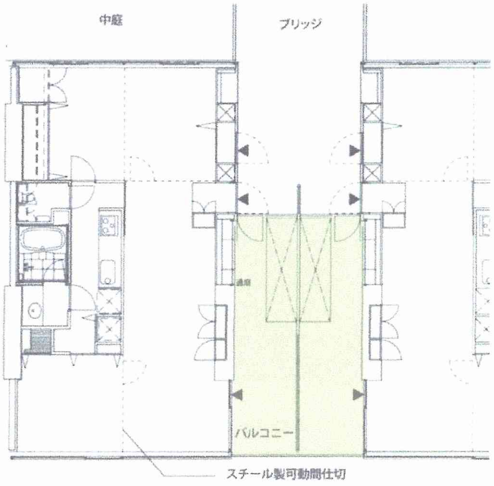
イメージ図

スペラーヌ砧

篠原聡子・空間研究所
/2003

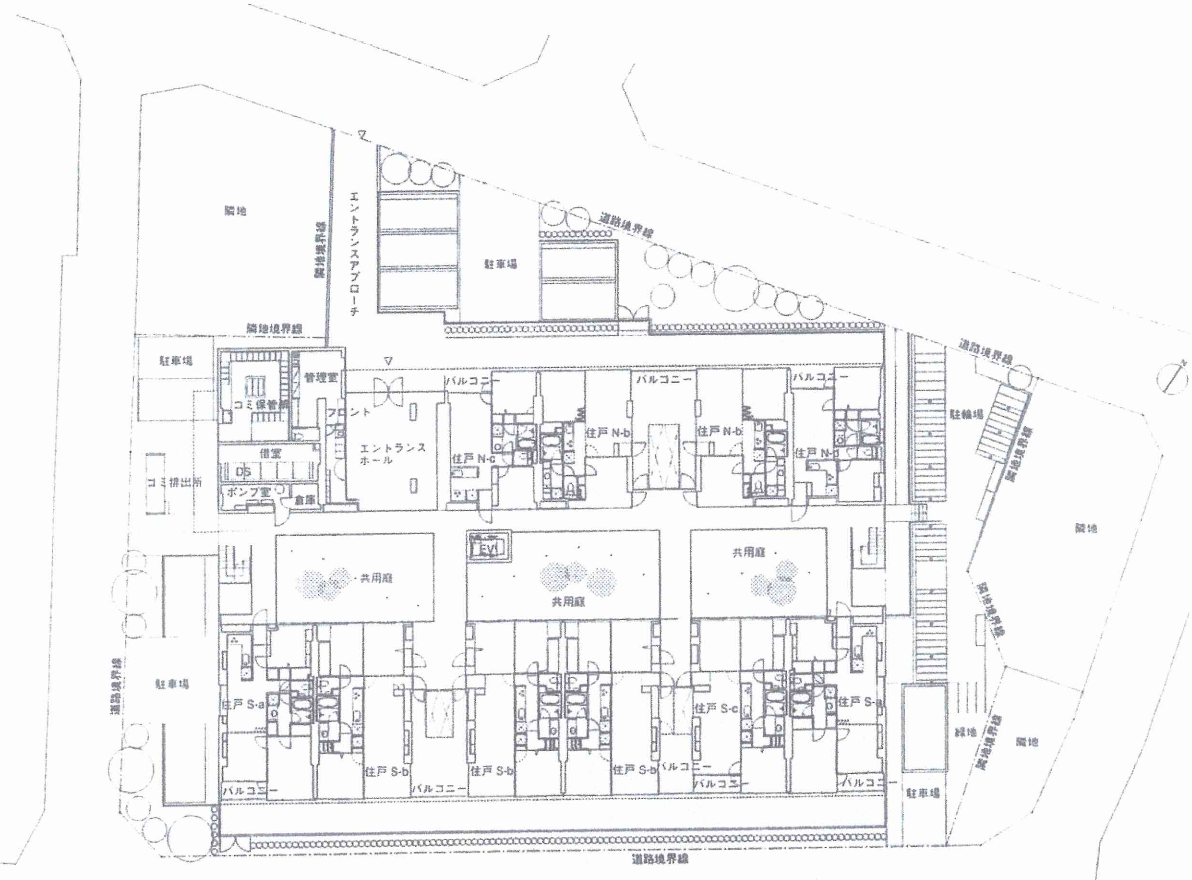
写真：中庭の様子

スペラール砧は 50 ㎡から 94 ㎡の住戸が 58 戸からなる賃貸集合住宅である。
ファサードは統一されたロールスクリーンとパンチングメタルから構成されており、生活感があまり感じられず一見集合住宅と判断できないものである。
建物は中庭を介して南棟と北棟からなって、中庭には樹木がありさらに光りもさんさんと入っており北棟も裏という印象を持たないようになっている。
この計画では設計者は以下の 2 つのことを取り入れている。
1 つは可動間仕切りである。居住者像がはっきり見えていないということを逆手に、寝室の数を可変的にしワンルームから 3LDK にも対応できるようにしている。この可動間仕切りは建具ではなく壁であり日常的に動かすようなものではなく申し出により管理者が移動するといったものである。このことで実際に広さ的にはファミリータイプではあるが SOHO 的な使われ方もしているという。
2 つ目が、住戸の内外の境界を壁 1 枚ではなく「通り庭」という緩衝領域の提案だ。その中間的な空間は居住者に、そして居住者と来訪者の間に適度な距離をつくっていると言える。
中庭型の集合住宅ではあるが「通り庭」が抜けていることで街路を歩く人も中庭の様子を垣間みることができる。住戸と住戸、住戸の集合としての集合住宅と、街並みを「通り庭」はつないでいるのだ。またこの「通り庭」に面する開口部は第 2 のエントランスとなる。つまり外部との接続方法を選択できることで、これもまた住戸の内外の関係をやわらかくすることを可能としていると言える。
またこの住宅で重要なのは賃貸住宅ということである。賃貸住宅といえど快適に過ごそうと思えお互いへの配慮は必要となってくる。この住宅では上の 2 つの操作により、居住者同士が関係を自然に、できるだけ前向きなモノとして構築するよう考えられているのだ。
実際見学した際、通り庭は設計者の意図の通り、生活空間の延長として使われていた。その光景はエントランスから先はもう内、語片廊下に格子の付きの窓、といった従来のものとは全く違かった。外からユ各ニットのエントランスまでが緩やかにつながり、内にいる感じはなく、光や風とともにきちんと関係性が持たれていると感じた。

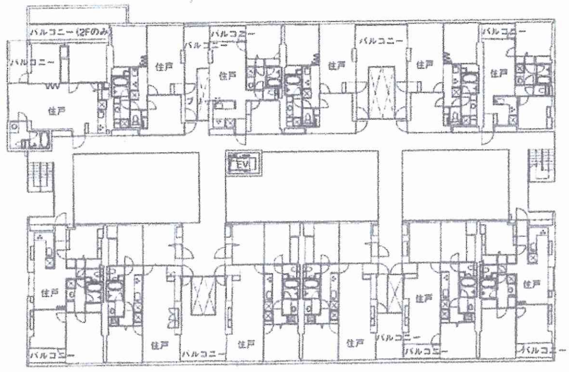


ユニットプラン

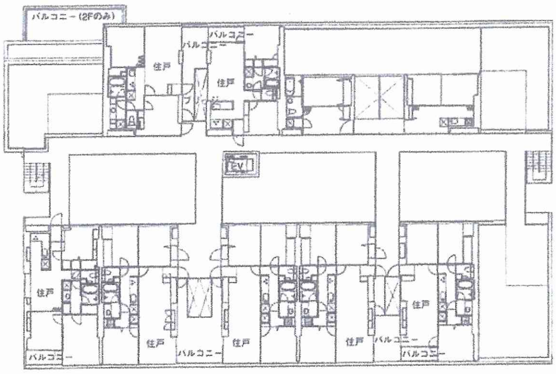
左のユニットプランを見てもわかるように、通り庭（緑色の部分）は隣の住戸との間にあり向き合っている。それにより住戸エントランス前にはある程度の空間が生まれている。さらに通り庭に面する開口部もエントランスとして利用が可能である。



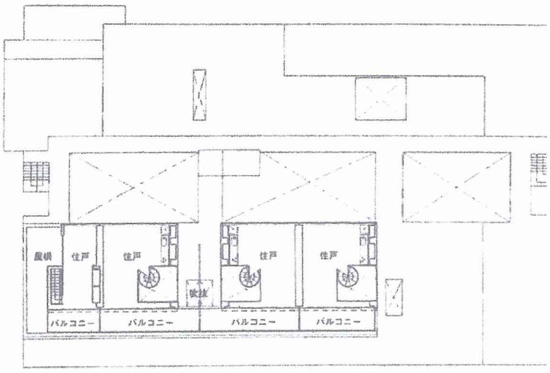
配置・1階平面



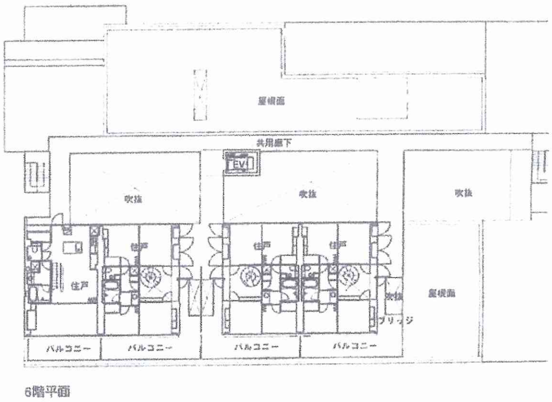
2階平面



5階平面



7階平面



6階平面

写真上から

・通り庭の様子
どこの開口もエントランスとすることができる
(ユニットプラン参照)
外に似抜けていることでの通風・採光
生活の延長としての利用がうかがえる

・北棟の中庭に面するエントランスの様子

・ファサードロールスクリーン / パンチングメタル
ある箇所に風量計が設置されており自動コントロールされている

さてここからこのスペラーヌ砧の「住バランス」を考えていきたい。この住宅に場合はユニット自体も重要であるし全体のことを考えることも重要であるので「住宅全体（外部を含む）のバランス」と「ユニット内のスペースバランス」の両方をみていくこととるだろう。そしてポイントとなるのはやはり設計者が意図として取り入れている「通り庭」である。
私の経験から言っても外部からこの集合住宅のエントランスに入り、さらに住戸のエントランスまでの間、決して内部に閉じた印象を持たなかった。またプランも可変的であり、エントランスも決まったものでない。その緩やかな外部とのつながりということがこの住宅の特徴であり、新たな空間を生み出しているところなのである。
そこで

『ユニットと外部の接点バランス』

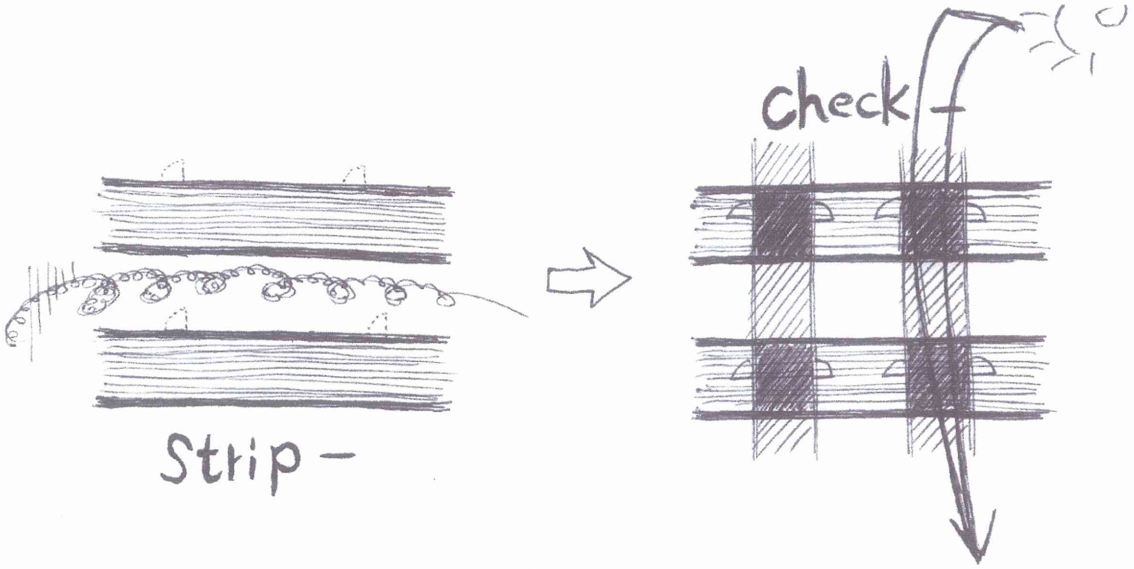
というものがスペラーヌ砧の「住バランス」であると考えた。これはバランスを何かと何かの対比で考えている訳ではない。外部との接点がどのようなものでどれくらい存在するのかといったことで、先ほども言った外部とのつながりが緩やかであるといったような判断ができるのではないだろうか。

以下バランス３要素で詳しく考えてみる。
<u>モノの有無 / 割合：</u>
ユニットと外部の接点として挙げられるものはもちろん「通り庭」とエントランスとなる。
<u>モノの特徴 / 性質：</u>
「通り庭」はプライベートなモノでありながら視線の通り道となることでこの住宅全体に透明感をだしているものであるということ。またエントランスも通常ならドア１枚で中の様子が全く覗けなく、エントランス側に窓があったとしても格子がかけられ内部の様子は全く表にでないものであるのに対し、「通り庭」により複数になること、また方向が変わること、人の視線が入る（「通り庭」に面しガラス戸が入る）などで透過性というものが上がっていると考えられる。
<u>モノの距離 / 関係：</u>
「通り庭」はユニットとユニットの間に存在し通り庭同士は２つペアの用に並んでいる。しかしその間には仕切りがあり、一応プライベートなモノという区切りがきちんとしている。そしてそのペアになっているということで建物

全体の壁面にでてくる開口部として大きいものとなり外からの視線が入る、または中からの視線が抜けるようになっている。北棟と南棟の通り庭の抜けは連続していて建物全体として光の取り入れ、通風などが計算されているのであろう。

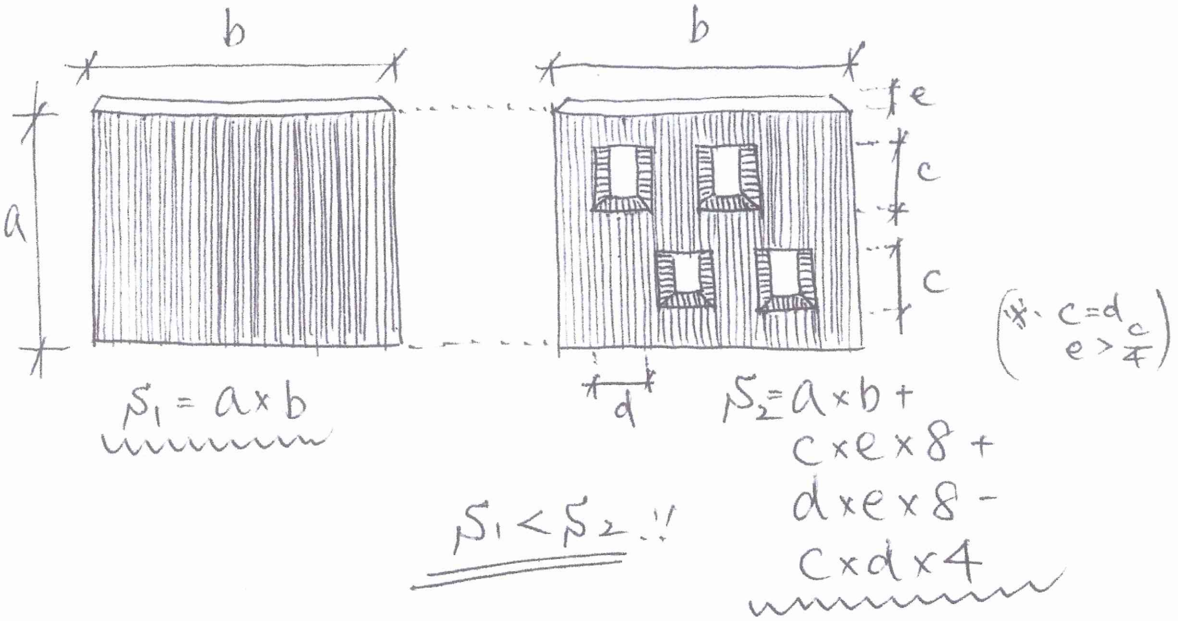
以上３点を総合してもう一度考えてみた場合、やはりこの住宅の「外部との接点バランス」というもがうまくとれていることにより私が体験した外部とのつながりというものが生まれていると考えられる。
外部との接点をとりすぎてもすかすかの透け透けで居心地の悪い住宅になってしまうし、接点がなさすぎなのは生活感というものがなく閉ざされた住宅と呼べるものとなってしまうのではないだろう。
外部との緩衝となるこの「通り庭」の存在の仕方により内部での視線の交錯、さらに住人同士にコミュニティーが生まれ、私が“緩やかな”と表現したプライベートから外部への濃淡というものが決まってくるのではないだろうか。

ここまで「住バランス」というものを考えてきたまとめとして、イメージ図を２つ作成した。
１つ目が以下の図である。
左の図は通常のマンションを表している。片廊下、南側バルコニーのものを想像していただきたい。それが今回の住宅のように２棟 (北棟と南棟) 並んでいる。例えば団地のようなものだろうか。団地にはブリッジというものはないがあったとしてもその間の空間はかなり閉鎖的なものであろう。ユニットが横に並び個の集まりのしまができている。つまり横しま模様なのである。
右の図がスペラール砧を表したものである。先ほどの個の横しま模様に、「通り庭」を表す縦のしまが交わっている。この交わったところの色はただ２色を混ぜた以上に濃くなると考えられる。なぜならこの交わりができたことで通風採光、住戸へのアクセスの場を選択できる、住戸内外の関係をやわらかくするなど、多くの可能性が広がっているからである。つまりこれはチェック模様の発展版なのである。チェック模様も色や太さ、交わる間隔などバランスというものは大事であろう。この住宅もしまの性質 (個の集まりなのか共用部分なのか)、それらの広さ、またそれらの間隔というものがバランスよくとられているものだと言えるのではないだろうか。



イメージ図 1

もう一つのイメージ図を説明する。
体内に存在する柔毛の原理の図である。同じ面積でも表面に凹凸があったほうが表面性は大きいということだ。
左の図が一般的な片廊下の住宅、右の図がスペラーヌ砧の1棟である。黒い面が外部との接し面である（日の当たる面、風が入ってくる面と考えて良い）。
多少条件は必要であるが、「通り庭」のあるスペラーヌ砧の方の表面積が大きいと言える。もちろんユニット（室内）の広さはその分小さくはなる。どれだけ外部との接する面をとるか、どれだけ室内の広さをとるか、そこのせめぎ合いによりこの住宅のプランは決められているだろう。ただ個のものとなる半外部の通り庭という存在は今までとは違う生活空間を生みだしてくれているものであるので、室内の広さにこだわることなく、この通り庭の広さにも価値があると言えるのではないだろうか。
もし条件により表面積が小さくなってしまったとしてもそれは決してマイナスのことではない。
表と裏というものができてしまう一般的住宅に対してその裏と表をつなぐものがあるのが、スペラーヌ砧なのだ。
この穴は表と裏を曖昧にしてくれている。
つまり、この図でいう凹凸を作っている穴がどれだけあいているのか、ということがこのスペラーヌ砧の「住バランス」につながっていると考えられる。



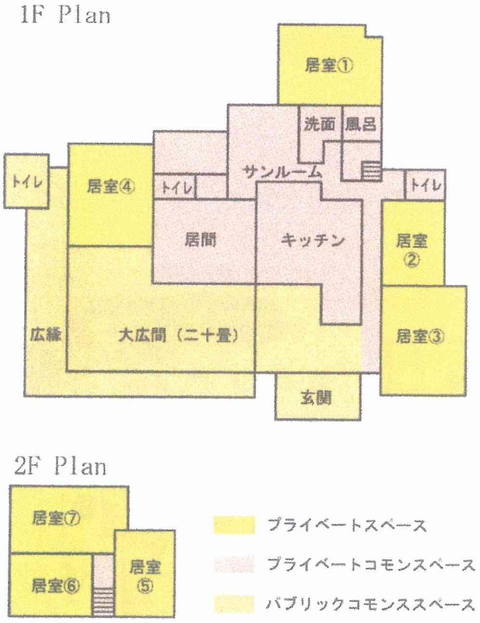
イメージ図2

松蔭コモンズ

NPO コレクティブハウジング社
/2002

縁側の様子

松蔭コモンズは、世田谷の松陰神社の森近くにある築150年の古民家で職業も世代も異なる男女7人が住んでいる。NPOコレクティブハウジング社のサブリース事業であり、新しい暮らし方とその事業の可能性にチャレンジするというプロジェクトであり2002年から入居が始まり当時6人での生活が始まった。
コレクティブハウスとは、独立した住居の他に食堂等の共同スペースがある集合住宅で食事を含めた家事労働や建物の管理・運営の一部を居住者が交代で担いあう住まい方であるが、松蔭コモンズは住居の性質上コレクティブハウスの条件を満たしていないとのことで、キッチン等を共有する「シェアード型コレクティブリビング」として位置づけられている。
今回この論文では、集合住宅ではないのだ、が例外としてあえてここに載せたいと考えた。
なぜなら建築様式は戸建てであれ一つ屋根の下現在の7人住まいだとは言え、住人達はそれぞれ一人暮らしだという意識を持っているというのだ。その一人暮らしであるという住人の言葉がある限りこの住宅を集合住宅の仲間に入れてもよい気がした。さらにこのような共同住戸のなかに存在するバランスを考えるのもおもしろそうである。



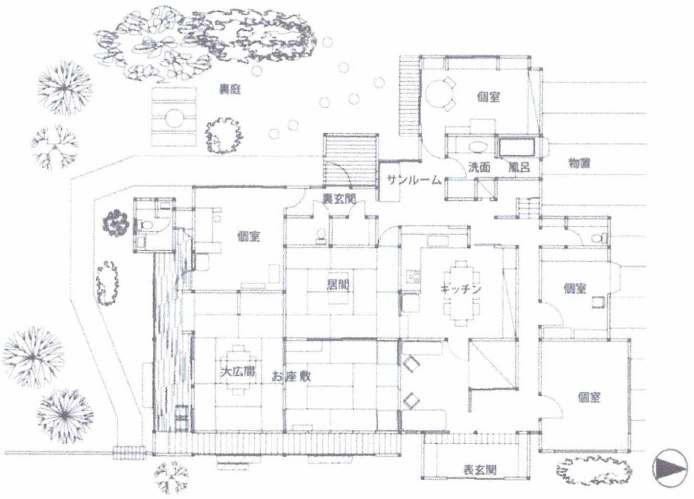
松蔭コモンズの中は大きく分けて3つのスペースからできている。1つめは居住者のプライベートな個室(4畳から10畳ほど)、2つめは居住者のプライベートコモンスペース、つまりキッチン風呂トイレ等。3つめがパブリックコモンスペースとしても20畳の大広間である。この20畳の大広間(彼らはお座敷と呼ぶ)は地域に開かれちょっとした集まりから居住者が開催するお座敷CAFÉという大きなパーティーにも利用されている。
私が見学させていただいた時もちょうどたたみ張り替え記念(詳しいネーミングは忘れてしまったが...)ということで外部の人もいれてのパーティーであった。普段は集まることない住同士がこのような時にはそろって出席しているという。

食事は各自、付き合いも個人次第とは言っても居住者はお互いの気配りを大切にし、コミュニケーションを大切にしている。一つ屋根の下ながら住人同士距離をもった関係というのがうまい具合に成立しているのである。
その理由としては入居前に松蔭コモンズでの共同生活について理解を求められ、それから入居となることと、初期のメンバーが志向錯誤で失敗を繰り返し、仕事の割り振り等

のルールを細かく決めてきたことが挙げられる。

住人方へのインタビューでは
「暮らしているとシェアしている分なんでもある。困った時便利」「住宅内での (自分の生活に関わる) 仕事のみを共にする関係であって、私生活での関係はないというのがちょうどいい。」というような共同生活に関しての意見を聞くことができ、また、「この住宅に対し、何かできそうという可能性を感じながら生活している。期待している。」といった、通常とは異なったこ住空間に新たなものを求め住んでいるという意見、さらに「このような共同生活の住宅には第 3 者のコーディネーターが必要。コレクティブを憧れとする人はいるけど受容と供給があっていない。また住人が変わるにつれてルールなどを持続させるのが大変である。このコーディネーターという仕事が今後きちんと確立されコレクティブハウスの発展につながればよい。海外では当たり前の暮らしかたなのだから。」というコレクティブハウスの今後につながるヒントを思わせる意見もいただけた。

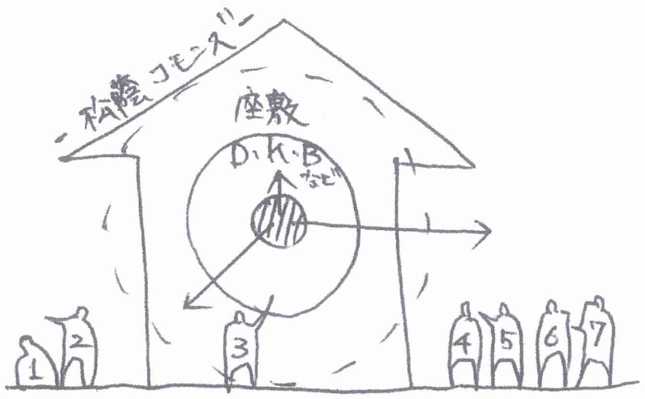
オーナーとの初期の 5 年契約は既に終了し、新たな「松蔭コモンズセカンド」が 3 年という単位で始まっている。今後も居住者のモチベーションにより変化し続ける住宅であろう。



1 階平面図

写真左：座敷の様子　ふすまを取ることでさらなる広がりをみせている（日本家屋ならでわ）
普段は一人でこの広さを独占し、ゆっくりとくつろぐことができる
中・右：広縁の様子　外部との緩衝となり、椅子等が置かれくつろげるスペースとなっている

写真左：共有キッチン　共有で使えるものと各自のものが散々している
多く作りすぎてしまったらお裾分けするということもあるそう
その場合は早いもん勝ち制となっている
右：靴入れ



さてこの住宅における「住バランス」とはどのようなところにあろうか。
もちろんこの住宅の場合戸建て住宅であるためユニットが単なる個室であり、考え方としては「住宅全体（外部を含む）のバランス」というものとなる。
まずこの住宅のポイントから考え始めた場合、やはりパブリックコモンスペースと位置付けられているお座敷空間であろう。ここでの活動は住人が中心となりパーティーが行われるか、また貸し出される場合も住人との面接がありこの住宅の理解があってのものに限られる。パブリックコモンとは対語が１つになっている言葉であり分かりにくいかもしれないが、そのように限られた人により共有されるということである。
この外からの空気が入る場所、さらにただオープンにしているだけではなく意識的に開き風を引き入れていると言える場所、があるということがここの住人にとってのいい刺激となり住人同士のコミュニティーに繋がっているといえるのだ。(パーティーの開催にあたり住人同士のミーティングが持たれているのは言うまでもない)。そしてまさに「なにかできる可能性がある」というインタビューでの意見もここに含まれる。
ゆえに松蔭コモンズは家の中に外部までを持つ住宅といえるであろう。もしかしたらパブリックコモンスペースの座敷を中心としプライベートコモン、プライベート個室がくっついていると考えられるかもしれない。
このような場での生活と言ったら、１人暮らしであるというドライな意識を持つこともでき、さらに必要なものは共有でき、解放したお座敷による地域 (それ以上を含む) コミュニティーを取り入れることが可能ということであろう。自分次第でいくらでもプライベートからパブリックまでの生活への取り入れ具合を変えられるということだ。
また個室と外部がプライベートコモンとパブリックコモンがあることによって緩やかにつながっているとも言えるであろう。(左イラスト参照)
そこに、この住宅での「住バランス」がありそうである。
つまり

『パブリックスペース内でのプライベートバランス』

である。

この住宅自体がパブリックなものと捉える。そのパブリック空間でありながらプライベートをどのように過ごすかということだ。

これをバランス３要素で詳しく見てみる。
<u>モノの有無 / 割合：</u>
パブリックスペースとはこの住宅全体。さらにそこにはこの住宅ならではのルールというものも存在している。開催されるパーティーなどもパブリックに含まれる。次にプライベートとは個人が一人で過ごすことである。個室以外にも共用空間でプライベートを感じる時はそれを含む。
<u>モノの特徴 / 性質：</u>
パブリックコモンとして位置づけられているお座敷は意識的に外に解放している。さらにプライベートコモンというネーミングからも分かる通り住人は共用のキッチンなどもプライベートと位置づけている。ただし、モノを共有しているだけであり、そこに「みんなで一緒に仲良くなろう」などといった意識は全くない。個人のものには名前を貼る等といった工夫により、個人が個人を尊重する使われ方をしているのである。そして個室には鍵がついていて一番固いプライベートは守られている。
<u>モノの距離 / 関係：</u>
お座敷をどのように開くかにより外部貫入の強弱が変わり、プライベートにどれほど影響するかも変わってくる。また個人同士のやり取りはいくら同じ住宅の中にいようとも電話やメールが先にあり、直接的なアプローチはとらないといった関係である。

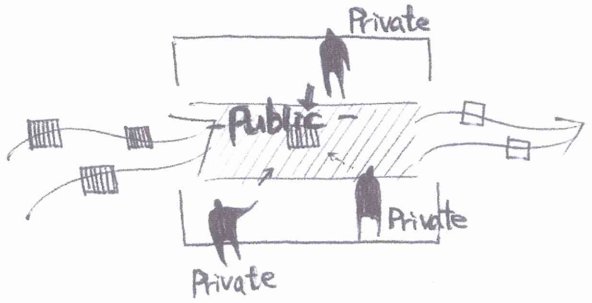
以上の３点をもう一度考えたところでこの松蔭コモンズの「住バランス」を考えた場合
『パブリックの中でのプライベートのバランス』というものを個人個人うまくとり生活しているゆえこの住宅自体、住人同士の関係が豊かであると言えるだろう。
パブリックのなかでのプライベートは基本的には自由である。ただ住民同士のルールは守らなくてはならないし、否応無しに周りが目につく、耳に入るということはあるであろう。ただそれを分かった上でどうプライベートを過ごすかというとこころが問題なのである。ここの住人はそれを分かっているし、お互いのこともわかっているのだ。
キッチンも誰かが使っていれば他の場所で待つし、もちろんトイレだってそう。お互いがかぶらないようにうまく共用しているのである。かといってお互いを避けて暮らしているわけではない。話したり、一緒にご飯を食べたりと

いったコミュニケーションもうまくとっている。お座敷のパーティー等の解放が決まれば話し合いをし、またみんなで住宅について考える機会になる。それもとっても大切なコミュニケーションである。ここの住人達は一番固いプライベートは守りながらも、いかにプライベートを住宅内で解放するかで、そのようなコミュニケーションを楽しんでいるのだ。各自いいとこ取りをして自分の生活に取り込みプライベートを充実させているのだろう。その充実は決してワンルームマンションでの一人暮らしでは味わえないことである。

ゆえにパブリックコモンのお座敷があるのとないのとではここの住人の生活に大きな違いがあっただろう。能動的ではなく受動的な住人によりうまく存在価値が生まれ住宅全体に影響していると言える。

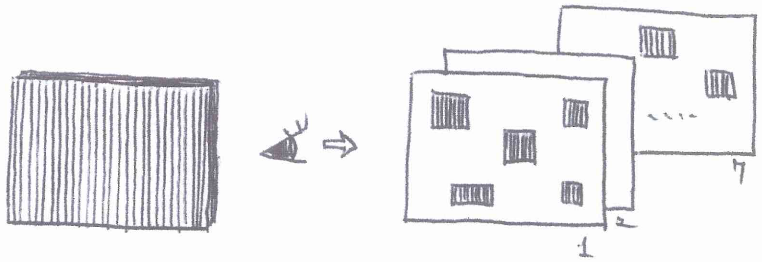
住宅の構造上木造戸建てで風通しが良いのと同様にこの住宅の中には外部の風が心地よく入り、住民同士のコミュニケーションを生み、成長させている。

最初に住人が一人暮らしであるという意識があるということ載せたが、正確にはもちろん共有する部分は多く一人暮らしではない。ただお座敷などにより多くの人が松蔭コモンズに訪れれば訪れるほど、大人数の中での自分 1 人というものを大切にし各自考え、そのような意識が生まれるのかもしれない。



以下イメージ図である。

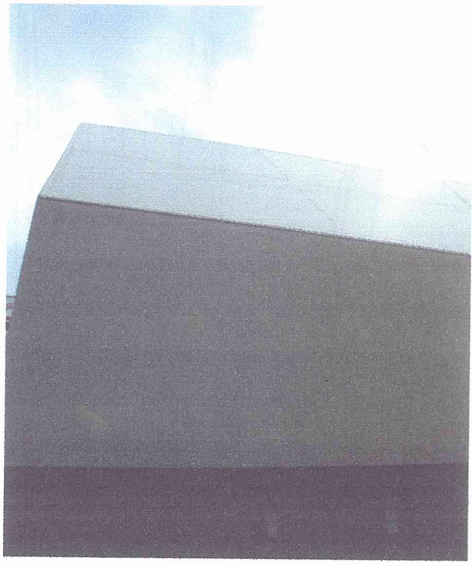
四角が表しているのがこの家全体である。平面図と時間軸が合わさったものと考えてほしい。そこに黒くぶりつぶされている場所が、各自個室やそれ以外にプライベートを過ごす場である。この住宅は一人暮らしの広さと比べてみたら人数分倍もしくはそれ以上の広さがある。広い空間で思い思いの場所で過ごせるのだ。座敷で樹木が生い茂る庭を見ながら一人で朝食といったようなことだってできてしまう。プライベートコモンのキッチンなどの場所はみんなが使うが時間帯がずれている。
四角が透明なプレートだとして１枚が１人を表している。それを７人分つまりプレートを７枚重ねてみる。
重ねた７枚を見て上から見てみると、ちょうど真っ黒く見える。多少の濃淡はあったとしても場所や時間がうまくばらけているからまんべんなく塗られていることになる。
多少プライベートを解放しつつも広い空間に住めるということ、この住宅自体を大切にそして大好きであるということが、このような結果を起こすのではないだろうか。つまり住人とこの住宅のバランスがとれているのだ。



イメージ図

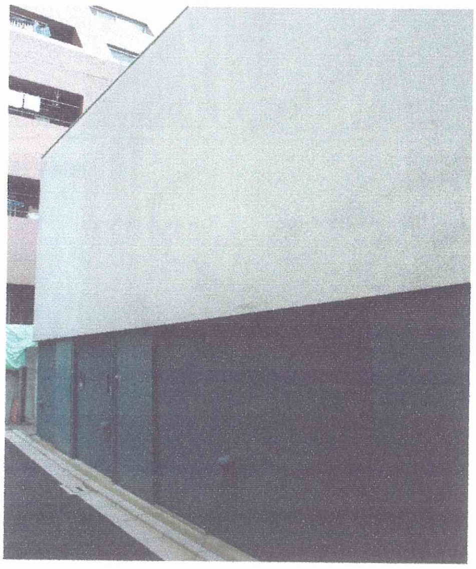
TEM

aat+ ヨコミゾマコト建築設計事務所
/2004



—閉じた箱、光は空から—
敷地を見た設計者が最初に導いた基本的な考えである。

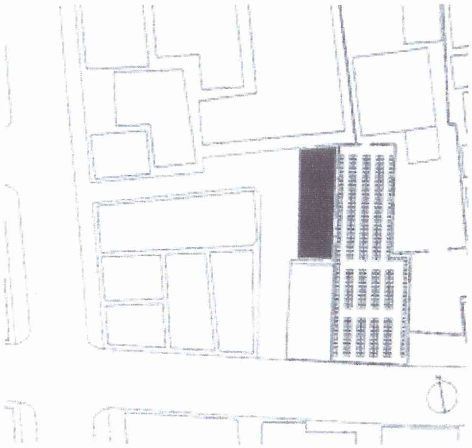
東京都台東区下町住宅街の狭い路地の奥に建つ、地上３階、３戸の縦型ワンルームの集合住宅。
建物周囲は背後に寺院・墓地がありマンションに囲まれているが、斜線制限いっぱいに建てられたその特徴的なボリュームを見上げると、しっかりとした存在感をそこに感じることが出来る。もちろんこの見慣れない形態に「住宅なのか？」という疑問を持ち、目を引かれたことは言うまでもない。
エントランスは重々しい感じで通常の外開きのドアではなく引き戸、倉庫のような印象をも持つほど、外部には生活感が全くでていない。実際に１階は道路の延長であり倉庫のような場所という設定。



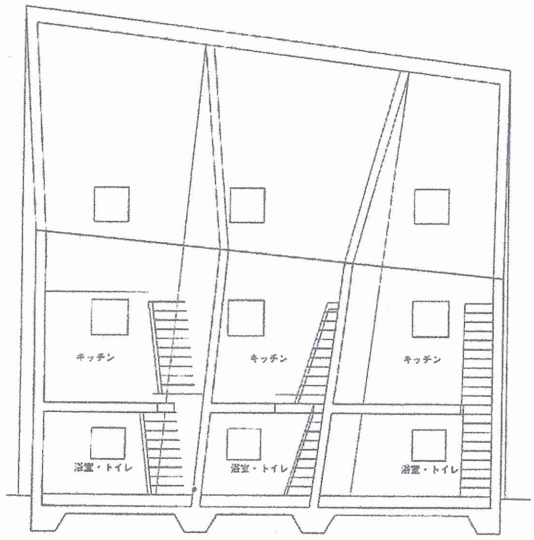
「周囲と異なる存在感を持たせたい、見慣れたスケール感や素材感、集合住宅らしさを排除した抽象的な箱」というのが設計者の狙いである。

各フロアは角度を持った微妙に傾いた壁により３つに分割されている。(次頁断面図参照)
入り口とバスルームが１階に、キッチンなど住まいが２階にあり、三階は屋根裏部屋という。
住まいでも SoHo でも使えるような設計になっている。

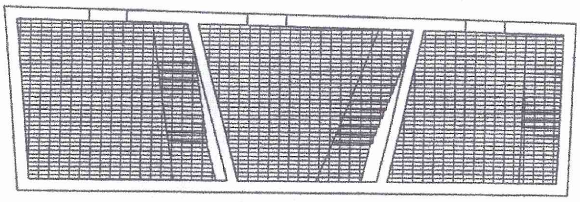
(写真上：天井幕に太陽光が透過している様子
　　下：エントランスの様子)

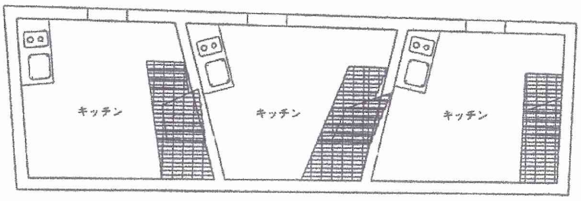


配置図

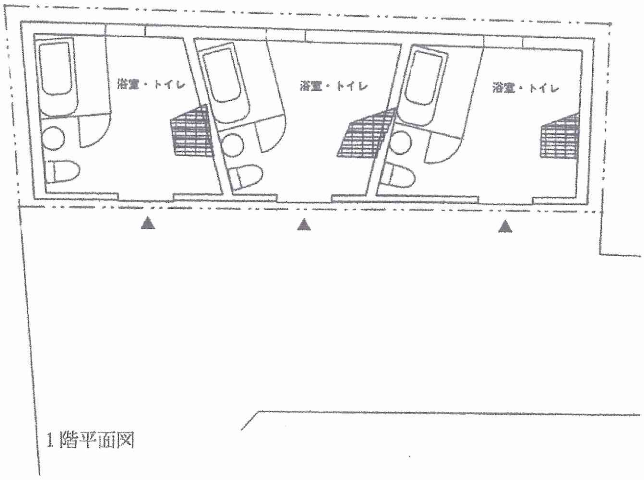


断面図


3階平面図



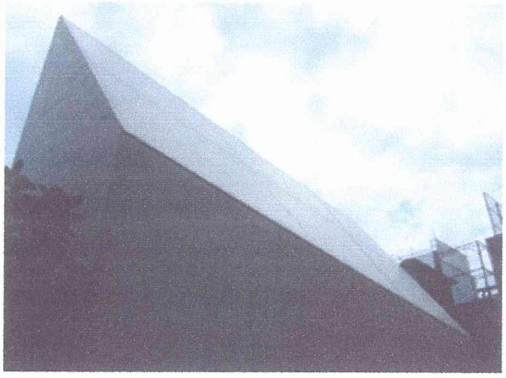
2階平面図



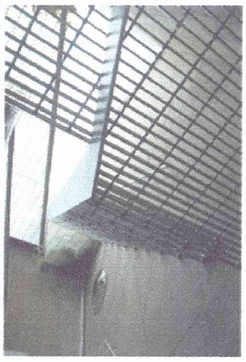
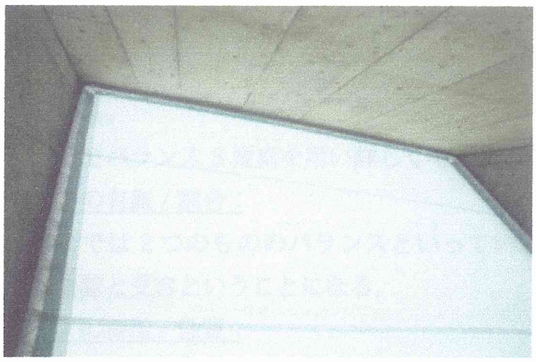
1階平面図

断面図を見ても3戸の壁面が傾いているのが傾いているのがわかる。玄関のある外壁面には窓が無く、裏となる東側立て面に 750 × 750mm 程度の小さい窓が半対面各階3つずつあるのみ(左写真参考)で、屋根面全体の透光膜から自然光をとっている。
1階はモルタル、2階は白い塩ビシート、3階はグレーチング(3階平面図床の通り)というように床素材を使用し、屋根から入ってきた自然光は拡散し、1階まで届くように計算されている。打ち放しコンクリートの傾いた壁も光を反射する装置になっているとのこと。
床素材の違いにより各階の印象は大きく違ったものとなっている。

屋根の透光膜は、テフロンシートのダブルスキンになっており、自然光をやわらかく内部に導いている。天井面からの光により、天気の変化を感じ取ることも出来ると住人から直接話を聞くことが出来た。ちょっとの雨の音はあまり聞こえないが強い時は滝が落ちてきているように感じるという。
各階狭さを感じさせないのは傾いたコンクリート壁や、縦の視界が通ることから考えられる。周辺環境を排除しつつも、室内には光ある自由空間が生まれていると感じることができた。
またこの作品で、設計施工に携わった関係者は、居内に居ながらも屋外を感じるというテント独特の内外一体感が、良好とはいえない都市空間を楽しげな生活空間に変えてくれるに違いない、と確信したという。



（写真左：東側立面窓　右：エントランス解放時）

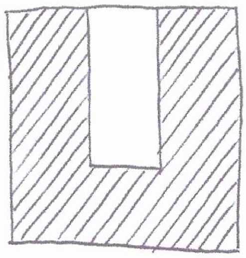



（写真左・中：２階から３階グレーチング床を見上げる　右：内部から天井を見上げた様子）

ここからこの集合住宅の「住バランス」を考える。
この住宅の場合、ユニットと集合住宅全体が直結しているためユニット内の話でもあり、住宅全体の話でもあるだろう。ここで思い出したいのは「閉じた箱、光は空から」と前頁での最初にも用いた設計者の言葉である。
また実際に内部を見学して感じた「都市のなかでの存在感」というものがこの集合住宅における重要なポイントと考えそこにバランスというものがあるのではないかと考える。
つまり外部を取り入れることと排除することのバランスというものがうまくとれているのではということである。
よって以下のものが TEM の「住バランス」ではないだろうか。

『外部の排除と受容のバランス』

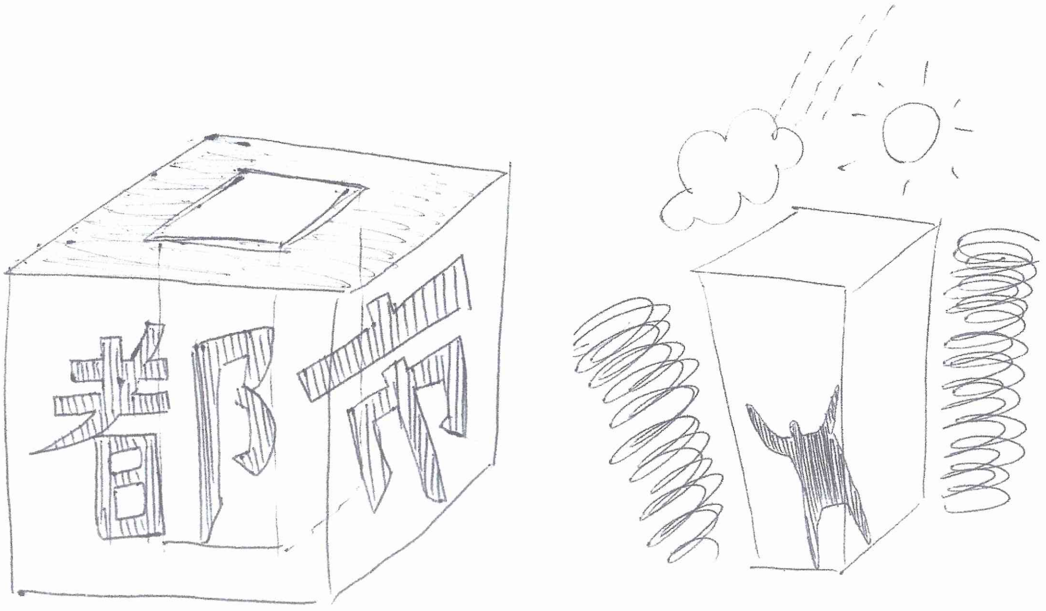
である。
ここでバランス 3 要素を用い詳しく考えてみる。
モノの有無 / 割合：
ここでは 2 つのもののバランスといっているので、外部の排除と受容ということになる。
モノの特徴 / 性質：
開口部が極端に少ないことや、エントランスの住宅とは思えないドアを考えると外部の排除を促しているものと言える。つまり密集地にありながら外部と距離を生み出し、関係を切っているのである。また天井幕による採光は都市での存在というものを拒絶しているのではなく、うまく取り入れようとしている受容のポイントと言えるし、吹き抜けにすることにより階数関係なく光を得ることができるのも空という大きな都市 (外界) との距離感を縮めている。天井幕は視覚的には外部を取り込むことはないが、幕独特のの薄さゆえに伝わってくる感覚というものがあるのだ。
モノの距離 / 関係性：
一般的に排除と受容は対語である。つまり白と黒であるということだ。
3 つを総合的に考えてみると、この住宅の中ではある程度の先ほど例えた黒というものが強いような気もするのであるが、それ以上に白の強さにも驚く。つまり排除するものの存在大きい中で天井幕やその他の工夫・装置というものの力がとても効いているのである。ゆえに外界の排除と受容のバランスというものがこの住宅の「住バランス」として存在し、それゆえしっかりと都市の中での存在感を得ることとができる住空間が生まれているのだ。



白と黒のイメージ

以下イメージ図である。

混み合った都市の中、ぽつんと余白になってしまった空洞がこの住宅の敷地である（左図）。この図では都市の一部をきりとり立方体で表している。そこに抜けとなって存在しているのがこの住宅である。実際現実の世界では分厚いコンクリートで建物が建てられているのだが、この図で言うと周りが密集した結果このような住宅が生まれている。空は立方体の上に無限にあると想像してほしい。この抜け (本当は悪条件の敷地) にも空は平等にあるのだ。
この住宅縦型ワンルームで上を見るようにできている。そこにはその自分だけの空がちゃんとあるのだ、そこから入り込んでく入り込んでくるものは、周囲に左右されない自分だけの空間なのである。



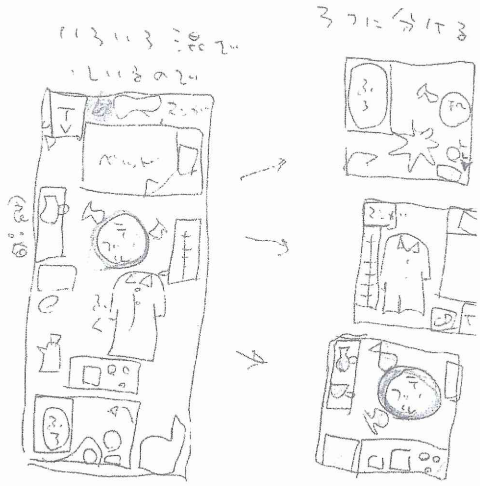
イメージ図

船橋アパートメント

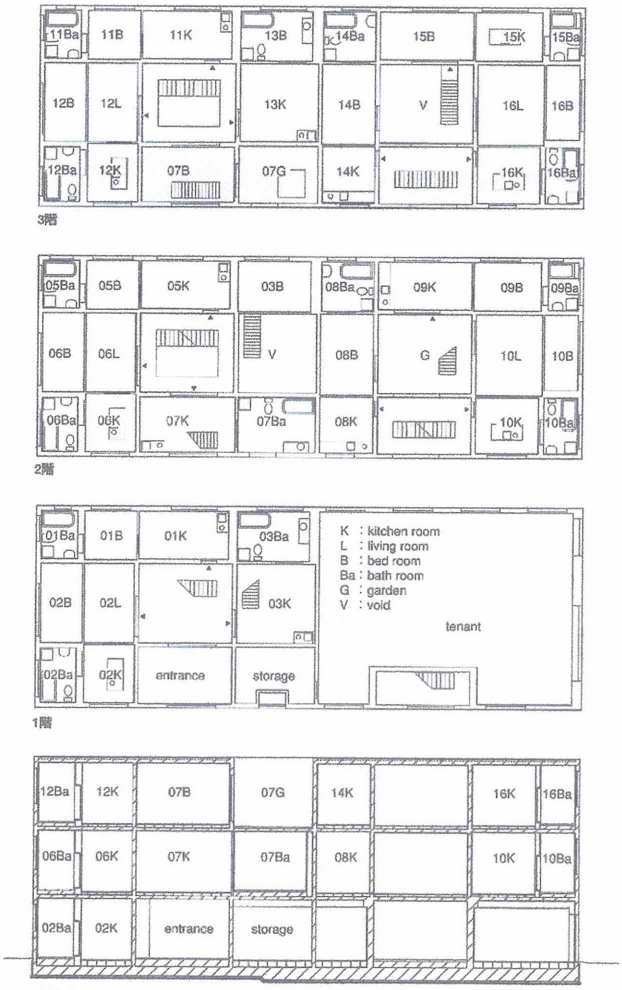
西沢立衛建築設計事務所
/2004

船橋に建つ 1 戸約 25~30m2、15 戸の賃貸集合住宅。
シンプルなコンクリートの立方体が規制いっぱいの建築ボリュームをとっていることは隣の建築と同じ形をしていることからも分かる。9.6m × 26m のボリュームがランダムなピッチのグリットで分割され構成されている。
「ワンルームを 3 ルームに」というコンセプトで設計されておりキッチン、ベッド室、浴室というようになっている実際には 3 ルームだけではなく 4 ルーム (3 ルーム + リビング)、3 ルーム + 庭という部屋もある。

本来ならワンルームである 25m2 ほどの一部屋が、20 センチほどの躯体そのものをくりぬいたかの様な敷居又はガラス戸で分けられている。壁も部屋の関係性に応じてコンクリートの厚みが変わっており、区切り方の強弱を変えているという。一般的に考えれば何も仕切りのない 25m2 程度の狭い空間に食器棚、ダイニングテーブル、ベッド、テレビ等々、生活の物品という多くのものが詰め込まれてしまうであろうがそれを強制的に分割させられるのがこの 3 ルームである。その分断方法は一見大胆に感じたが、あえて敷居をまたぐ行為を生むことで、狭いながら食寝分離 (生活の場の区別) がうまくできるような計画なのではと感じた。
設計者の意図としては機能のためにつくった空間というよりも機能にはあまり依存しない、特定の機能に特化しないスペースであるように、行為を限定せず各住人が自由に使える可能性のあった空間という考えだそうだ。



西沢立衛イメージ図



平面図，断面図

それなりに寝室は狭くなっているが、通常キッチン用品の隣で寝ることともなりうる生活と比べれば、狭いながらも寝るだけのシンプルな空間または趣味のものに囲まれる空間となり、快適で自由な空間が生まれそうなものだと感じる。

あらゆる方向から採光と通風を取り入れられるように考えられており、壁式構造でありながらも東西南北上方にサイズはまちまちな開口部がいくつもある。

外壁の開口部のサイズが違うと同じく、各住戸の玄関扉、浴室の扉などもまちまちで背の高い人は頭を下げなければならない高さのところもあったりと、プロポーションも規格サイズとはかけ離れており西沢さんのデザイン重視さも感じる作品である。実際カーテンなど取り付けに苦労するという話も聞いた。

外観には余計なものは一切ださないということが徹底されており、室外機なども内・屋上に設置されている。

管理されている方のお話によると 1 又は 2 人で住まわれていて男女もそれぞれだという。

駅からも近く、キッチンもシンプルで小さいとこともあり、寝るだけ用途の方も多いと考えられる。

ワンルームマンションの機能をそのままこの 3 ルームに分け容れた場合の住まい方は、なんでも 1 つより 3 つの方がうれしいし楽しい！という単純な感想から人間の行動までを考えさせられる集合住宅である。

（写真 左からエントランス、吹き抜けから光が入る共用階段、住戸エントランス）

（写真左からユニットバス、バスは移動可能で空間を自由に使えるようになっている
キッチン室入り口ドア、キッチン台）

（写真：３ルーム境界壁の様子）

ここから船橋アパートメントの「住バランス」を考える。もちろんこの住宅はユニット内に特徴があるものなので集合住宅全体のことではなく「ユニット内のバランス」というものを考えていくことになる。
「ワンルームを３ルームに」という設計者のコンセプトがもちろん最大のポイントとなるであろう。私自身はワンルームマンションに住んだことはないのだが、友人知人のワンルームには上がった経験がある。そのときの部屋の様子といえば用途ごとに整理され荷物はまとめられ、個人のなかできちんと線引きがされていたりしたものだ(ここは勉強する場、ここはくつろぐ場等)。もちろん狭さ故それらが共用の場となり、昼間はご飯を食べる場であり、夜は寝る場となるといったようなことも当たり前のようであった。そこに彼らは個人個人の快適さをつくっていたのだ。
しかしこの３ルーム方式ではどうであろうか。１つ１つの空間は狭いながら、人間が一人で住むための行為が分けられているのだ。よって先ほどのワンルーム内での現象(共用の場となること)は起きにくいのである。
果たしてそのことがどのような効果を生むのかということを考え、さらになぜその部屋数でありその広さなのかというのを考えるとそこにこの住宅のバランスというものが存在するのではないかと考えられる。
つまり

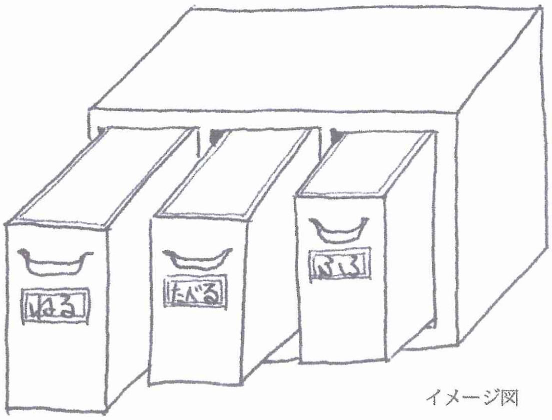
『人の行為とプランのバランス』

である。
この船橋アパートメントの場合その行為とプランとのバランスというものがとれているのではないだろうか。
次頁よりバランス３要素で詳しく考えてみる。

モノの有無 / 割合：
人間が住宅内でする行為を挙げてみると人によりそれぞれではあるが基本的には「食」と「寝」であろう。そして船橋アパートメントのプランは何度も言うようになるが3ルームである。2つの基本行為にお風呂がついた単純なモノとなっている。
モノの特徴 / 性質：
人間の行為に関しては言うまでもない。3ルームに関してもそれぞれの行為のための機能がついているだけである。
モノの距離 / 関係性：
3ルームを仕切る特徴的な壁により距離間が生まれていると言える。前頁でも述べたが敷居をまたぐというような行為を生み、しっかりと部屋ごとを区切っているのだ。しかし不透明のドアがある訳ではなく視線は通るので関係性がゼロではないと言える。

以上3点をふまえ船橋アパートメントにおける「人の行為とプランのバランス」というものを考えてみた場合、行為と部屋数のことはバランスがとれていると言えても広さ的なことがうまくいっているのかということが疑問になる。
ここで例としてキッチン室を挙げる。通常のワンルームではキッチンスペースのうちキッチン台以外のスペースは廊下であったりリビングであったり他のものと共有される場合が多いのに対し、船橋アパートメントはそれを一部屋としている。一見他の部屋との割合を考えると広すぎるようなきもするのである。しかしそこがまた設計者の意図としていることであって、そこにその機能のみにとらわれることがない行為が入ってもよいというのだ。つまり基本的な3つの行為を1つ1つ用途ごとの部屋につめることで、ある場はすかすかに、ある場は窮屈にとなるかもしれない。そのすかすかの隙間というものが今まで体験したことのない新たな空間であり、この住宅での生活の面白みとなっているかもしれない。
つまりその広さの不バランスを、発想の転換により充実した空間と捉えることでバランスをとっているのではないだろうか。

設計者西沢立衛もイメージ図を描いているが、私も思うようにイメージ図を制作した。
見ての通り３つの引き出しがついた棚である。この棚が設計者のいう３ルームを表現している。
また、設定として強引ではあるが住人の性格を“きっちり”ということにする。
“きっちり”という性格の住人が住戸内のモノの分類、小分けを始めた。引き出しは３つ、わかりやすくするため手書きでラベルを貼っている。分けることで満足。どこに何があるか一目でわかり本人的にはかなり使いやすい。１つの引き出しがいっぱいになってしまえば例外として隣の引き出しに容れることもあるかもしれないし、それは本人がわかっていればよしとなるだろう。また使っているうちにラベルもはがれてきたりで、中がごちゃごちゃになってたりすることもあるかもしれない。それでも大きさが一緒の１つの引き出しの棚より３つの引き出しの棚の方が断然使いやすいだろう。
通常ワンルームではなるべく広く凹凸もなく使い勝手のよいということを考え設計されているが、この住居の場合はそのようなことは一切考えられておらず広さより機能なのである。さて、引き出しの数は利用者の利用用途によるし、使い方もその人次第であろう。

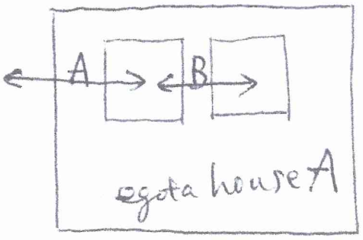


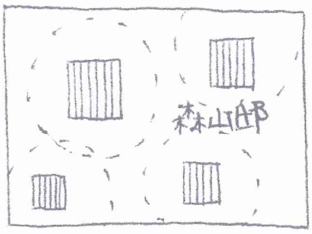
イメージ図

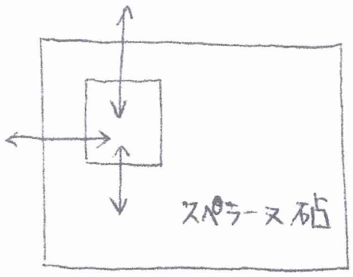
第２章　「住バランス」とは

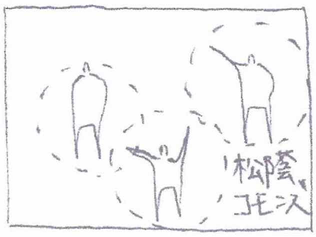
.1「住バランス」とは
.2 一般的マンションマンションの「住バランス」

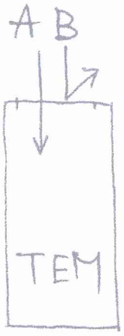
.1「住バランス」とは

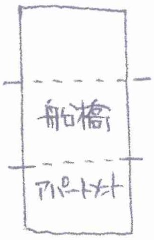












前章で事例を挙げ「住バランス」を考えてきたがもう一度ここでまとめて挙げてみる。

□集合住宅全体での考え方では

1.egota house
『ユニットが住宅内外に持つ距離バランス』
2. 森山邸
『住宅全体に存在する領域バランス』
3. スペラーヌ砧
『ユニットと外部の接点バランス』
4. 松蔭コモンズ
『パブリックスペース内でのプライベートバランス』

□ユニット内での考えでは

5 .TEM
『ユニットの外部の排除と受容のバランス』
6. 船橋アパートメント
『人の行為とプランのバランス』

と挙げることができた。
これらを比較するために簡単に図にしてみる（左上から順に egota house A、森山邸、スペラーヌ砧、松蔭コモンズ、TEM, 船橋アパートメント）。

・egota house A はユニットと外部、ユニット同士の距離つまり図で言う A と B の長い短いという対比
・森山邸は敷地内での個の領域の組み合い方・関係性
・スペラーヌ砧では外部との接点の割合で多い少ないという考え方
・松蔭コモンズではプライベートの領域の組み合い方・関係性
・TEM では外部のユニット内への排除と受容、図でいう A と B の強い弱いという対比
・船橋アパートメントはプランに対する人間の行動領域考え方

である。

ここでこれらを分類分けしてみることができる。

１つ目のグループは

egota house A、スペラーヌ砧、TEM

であり、これらは外部との関係性を考えているグループである。

２つ目のグループは

森山邸、松蔭コモンズ、船橋アパートメント

で、これらは領域的判断をしているものである。

ここまで、一番始めに「住バランス」というものを住宅全体とユニット内という２つのオーダーに分け考え始める、事例を挙げそれぞれの「住バランス」というものを考えだした。そしてここではさらにそれらを２つにグループ分けすることができた。
事例は少ないがここに出てきた２つの考え方というものこそ「住バランス」を考えるときに必要なものであることは間違いない。

ゆえに集合住宅における「住バランス」とは、住宅全体での考え方でもユニット内での考え方でも

・個の領域関係
・個と外部の関係

というものであると挙げられる。個というものは住人であり、ユニットでもある。
まず「個の領域関係」であるが、事例でも領域がばらける / 交わる / 可変的である / 隙間があるということがコミュニケーションを生む、またはひどく干渉し合わない、個を尊重できる集合住宅で、将来性もあるということになり、住みよい環境・関係と言え、「住バランス」が“良い””とれている”ということになる。
次に「個と外部の関係」であるが、必要な外部のみの取り入れ / 多方向的開口であるということも上と同じようなことを生み「住バランス」が“良い”“とれている”ということになる。

さて、これで「住バランス」の考え方、また良し悪しの基準ができたところで、次頁よりこの「住バランス」というものが一般的集合住宅マンションにおいてどのように存在しているのかということを述べていきたい。

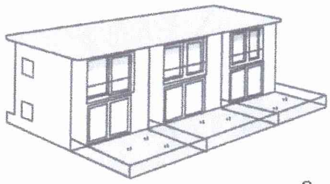
.2 一般的マンションマンションの「住バランス」

今回ここでなぜ集合住宅(団地・マンション・長屋・アパート・社宅・寮を含む)という大きなくくりではなく「マンション」という言葉を選んだのかというと、先に挙げた事例が、マンションや長屋というものであり、一番形態にバリエーションが多く、機能も多々あると考えられたからである。

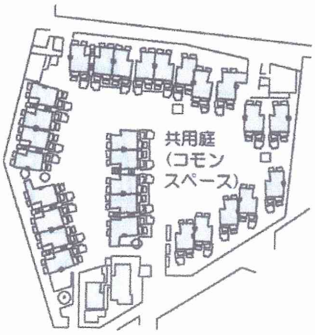
世間一般的にマンションといえば誰もが同じようなものを連想するであろう。エレベータホールがあって、各ユニットが南に大きく開口を持つため共用廊下は北側にあり、各ユニットの玄関扉は規格サイズで防犯対策したドアがついており、中をのぞくことができないと共に生活感を感じることは少ない。南面には単調なバルコニーが続き１つ１つ多少の個人的な部分を垣間見れたとしても全体的にはどのマンションも同じような印象を持たざるをえない。

教科書的な本の集合住宅の所を見てみれば集合住宅の形式は低層ではテラスハウスとタウンハウス、中高層では通路形式(階段室型や廊下型、スキップフロア型、コア型など...)、断面による分類としてフラット型/メゾネット型とあるだけでどれもどこかで見たような代わり映えのないものが載っているだけである(次頁参照)。それこそもう集合住宅の作り方はマニュアルで決まっているかのようなものである。戦後から高度経済成長期にかけて、画一的標準的な仕様によるものが大量供給されたのだ。
と、いったものの現在もそのような形式ばったマンションは売れているのであり、また作られているのは現実だ。序章であれだけ家族の変化があり、住宅も変化しなくてはならないとか述べておきながら、ここでは今まで通りのnLDKの話になってしまうのはやはり現状で一番普及しているので仕方がないと考える。

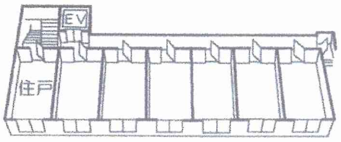
またそこにこそ「住バランス」の一般的回答が見られるのではと考えたゆえこれから述べていくこととする。



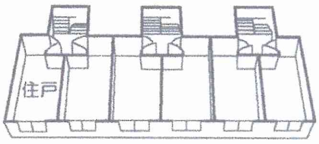
a



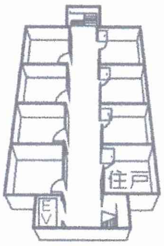
b



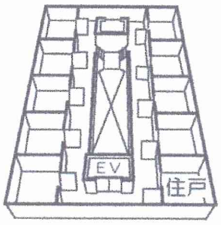
c



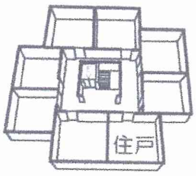
d



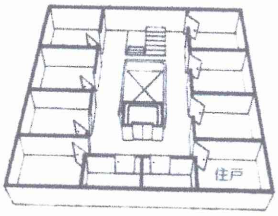
e



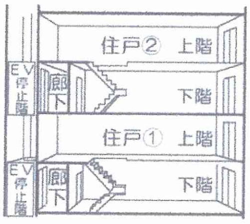
f



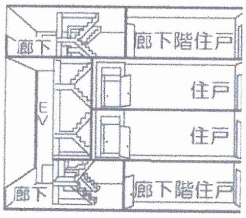
g



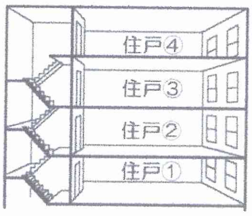
h



i

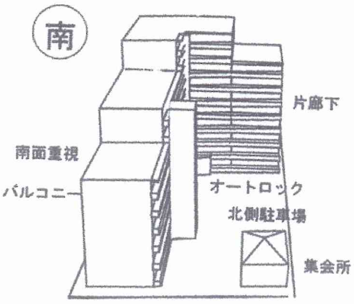


j



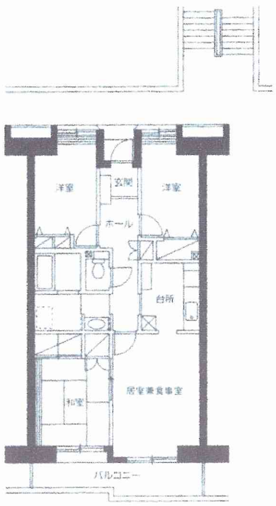
k

a. テラスハウス
b. タウンハウス
c. 片廊下型
d. 階段室型
e. 中廊下型
f. ツインコリダー型
g. コア型・ホール型
h. ボイド型
i. メゾネット型
j. フラット型
k. スキップフロア型



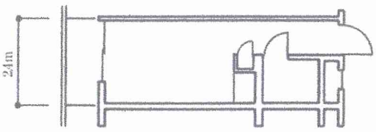
ここに一般的マンションの図を載せてみる。
南面する住戸を最大限確保するため、敷地南側の最も日照条件のよい場所に住戸、敷地北側に駐車場をおくL字型住棟配置である。マンションに存在する空間(設備)は住戸の他、エントランススペース/エレベータ・階段/共用廊下/集会室/駐車場・駐輪場/ゴミ捨て場/付属するコミュニティースペース(ちょっとしたベンチや公園)などである。ボリューム的に画一的に容積率いっぱい住戸を積み上げ、最小限に共有部をとっただけともとらえることができる。また、この図ではそのようなことも言えるが、最近のマンションの広告を見ているとエントランスなどにゆとりや高級感をもたせ、共有部が充実していると歌っているのも多い。ユニット内だけでなくエントランスなど共有部も各住戸の延長と捕らえられ重要視されてきているのかもしれない。

またユニットはどうなっているであろうか。
左図に2種類図を載せた。
1つ目は現代の3LDKプランである。
このプランは前に挙げた図のようなマンションの中に存在するプランである。4人家族で子どもが1部屋ずつ持ち、もうひとつの部屋が親のものとなるといった使われ方だろうか。リビングダイニングでみんなで食事をし、テレビでも見ながらくつろぐ家族の様子が目に浮かぶ。リビングダイニングがこのプランの顔・中心となっておりそこに部屋がくっついているとも見ることができる。部屋と部屋の間に廊下があり、1部屋が集合住宅の全体のように考えられるかもしれない。



一般的な3LDKプラン（75㎡）

2つ目はワンルームのプランである。
生活に最低限必要な機能は持っているもののあとは空である。つまり住人が思い思いの空間を作ることができるのである。ワンルームマンションを利用する人の利用方法は様々であろう。ただの物置として利用する人もいれば、オフィスとして利用する人、そして普通に生活しているなどまだ例はあるかもしれない。



一般的なワンルームプラン

ここから、このような一般的マンションの「住バランス」とはどんなものなのかを述べていきたい。
ここでももちろん「住宅全体のバランス」「ユニット内のバランス」と両方を見ていくこととする。
前頁でまとめた「個の領域関係」「個と外部の関係」というものに眼点を置き、1章で挙げた事例と同じようにバランス3要素で解いていく。

「住宅全体（外部を含む）のバランス」

□「個の領域関係」

モノの有無 / 割合 :

全体で考えた場合、一般的マンションにおける個の領域とはユニットであり、割合的には全体においてユニットがかなり高い割合を占めている。

モノの特徴 / 性質 :

上でも述べたが、各ユニットは南にリビングを置き大きく開口部を取り、北側には小さい開口部のみ、さらにその開口部にもアルミサッシの格子がかけられている。

モノの距離 / 関係 :

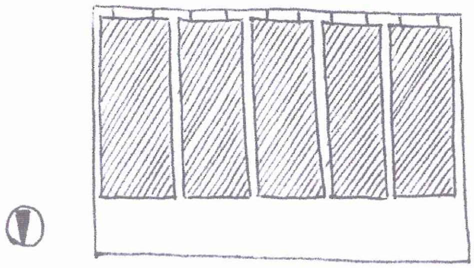
ユニット同士は順序よく整列しており壁１枚で隣り合っている。距離はかなり近いが、関係性はない。

上の３つをふまえ一般的マンションの「個の領域関係」における「住バランス」を考えると、

ユニットが高密度で一定方向に向き縦横方向に整列しており、ユニットの特徴からしても個領域が拡張することはない。そして個領域同士はくっきり分断されている。またそこに隙間などはなく、何かコミュニティーなどが誘発する場がないということになる。

これにより集合住宅に必要であると考えられるコミュニケーションというものが生まれにくく、隣に誰が住んでいるのかも分からないという状況が起きやすい。

事例で挙げた特徴的な住宅には個領域に可変性がありさらに関係性もあった。その住宅との比較で考えると、一般的マンションの「住バランス」は、窮屈であり隙間がないということであり、上に述べたような事象が起こるのだと考えられる (左図)。つまり「住バランス」は“悪い”ということになる。



個の領域的関係のイメージ図

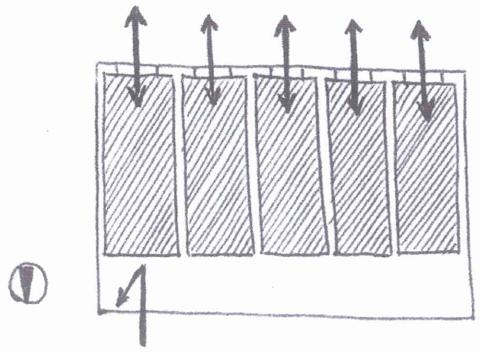
□「個と外部の関係」

モノの有無 / 割合 :

上と同じく個とはユニットであり、外部は隣ユニットや共有部、さらに敷地外の都市のことまでを指す。共有部の割合は一般的にかなり少なく、敷地外部から各ユニットをつなぐだけのものであり、人が重なる部分の広さにゆとりをもたした程度である。また分譲マンションにはロビー、集会室などがある。

モノの特徴 / 性質 :

ユニットの性質は上と同じである。共有部も単調なものである。



個と外部の関係のイメージ図

モノの距離 / 関係性 :
各ユニットは南面にのみ開き光風を取り入れることが可能であるが、北面にはなにもないと言える。外部からユニットへ入る時はドア 1 枚であり、その 1 枚によりユニット内に外部が侵入することはない。隣ユニットとの関係も壁 1 枚である。

3 つをふまえ、「個と外部の関係」における「住バランス」を考えると、
ユニットと外部の関係は南側のみに一方向に存在し、フレキシティブなものではない。共有部も外部とユニットをつなぐだけのものであるので、一方向的であり、他の住人と交わることも少ない。ということとなり、やはりこの外部との関係が一方向的であるということが「住バランス」に偏りがあルると言え、良いとは言えない。（左図）
このことは不透明な集合住宅であるという印象をもたらしかねないし、やはりこのことが住宅内でのコミュニケーションの減少にもつながっているであろう。

さて、ここまで一般的マンションの全体を見てきたのであるが、個の領域関係も個と外部との関係も一般的マンションにおいてバランスが良くないと言ってきたのだが、では本当にコミュニティーがないと言えるであろうか。例えば、外部との関係というのも地域コミュニティーがあるかどうかという問題も含んでいるだろう。

ここで例を挙げたいのは私の住むマンションである。
築 25 年の東京都足立区にあるごく普通の分譲マンションだ。最高階数 12 階、3~4LDK ファミリータイプの住戸数 270 戸の大型であり、形態は違えど前頁に挙げた一般的マンションマンションの図とほぼ変わらないといえないものである。図を見て分かるとおりコミュニティーが発生するような空間はない。
とある日マンション内ですれ違う人数を数えたところ、朝の通勤時では 5 人、その他の時間帯では 1 人も見かけないということもある。こんなに集合しているのに人気を感じないときがあるということはどういうことなのか。
しかし、それとは別でこのマンションにはきちんとコミュニティーがあると感じるのだ。
それはマンションのハードの話ではなく、ソフトの充実から生まれている。

そのソフトとは、このマンションに存在する管理組合・自治会・子ども会・熟年クラブという柱の組織であり、住人は積極的に参加するよう呼びかけられている(以下にその役割を載せる)。もちろん強制ではないが、分譲マンションであるゆえにコミュニティーを根付きたいという考えも多いことから参加率は高い。また管理会社の方(管理人)の住人に対する気遣いなどを感じ私たちは生活している。何が言いたいかというと、建築物自体にコミュニティーを誘発させるような装置がなくとも、働きかけによりいくらでもコミュニティーが発生するということである。これは好意的につくられたコミュニティーというかもしれないが、こういうものがしっかりあることはマンション価値の存続をも左右してくるものと考えられるし、そこから派生するコミュニティーも大いにあるのだ。

《管理組合》
共用部分等の円滑かつ適正な保全管理に努め、安全で快適なマンションライフを確保することを目的に活動している。
《自治会》
居住者間の親睦を目的にした会で、盆踊り大会、バス旅行、おしるこ会などの行事のほか、防火・防災訓練や交通安全運動など居住者の安全に努めると共に、趣味を活かした茶道、華道の会などの活動を通じてコミュニティー形成に寄与している。
《子ども会》
小学生とその保護者による会で、映画鑑賞、クリスマスパーティー、新聞雑誌の集団回収、児童遊園などの清掃活動などを通して、子ども達の健全な育成を図ることを目的として活動している。
《熟年クラブ》
55歳以上の方の団体(会費月額100円)で、合唱、俳句、読書、手芸、写真、絵手紙、囲碁・将棋・麻雀、踊り、歩こう会、転倒予防などの体操等々多岐にわたり健康の保持と教養を深めることを目的として活動している。

となると、一般的マンションに存在する大事な「住バランス」を考える要素に

『建築以外のソフトが生み出すコミュニティー』

というものも挙げることができる。

何かと否定される点も多い(景観問題など)このようなマンションであるが、決してバランスが崩れていると簡単に言えない。少なくとも私が住むマンションにおいてはハードのバランスというものがどうであれ、このソフトがあることでバランスがとれており、しっかりとしたコミュニティーが根付いていると考える。つまり一般的マンションの「住バランス」を考える場合、ソフトがどの程度住宅に存在するのかということを考え「住バランス」の良し悪しを判断しなくてはならない。かといってそのように「住バランス」を考える範囲を大きくすると、例えば地球環境が

良い方が「住バランス」が良いとか、社会政治が良い方が「住バランス」が良いとかという話になってしまうので、この場合のソフトとはいかに住宅そのものに密着しているかということで判断する必要がありそうである。
また、この例が大型分譲マンションという点は大きく考慮しなければならない。
よって次に賃貸マンションについても述べておく。

分譲マンションでは長年の付き合いなども生まれ、同じマンション内の人のことがある程度わかるが、賃貸の場合入居の出入りも多く、付き合いがなくなるケースがほとんどである。もちろんそこにずっと住むことは考えていなく地域コミュニティーに参加しようなど考えない。そこに必要なものはコミュニティーではなく生活利便性ただそれだけかもしれない。コミュニティーを必要としない集合住宅の共有部はただの外部と自分の住戸のつなぎ目のような役割もしくは住戸の延長でしかないであろう。
賃貸マンションを選ぶ時の視点は今の自分のライフスタイルに合っているか (予算なども含め、必要な設備など) であり、長期的な視野はなく一時的なものであるのだ。(すべての人がそうだとは言えないが。)
分譲マンションの場合で挙げた「建築以外のソフトが生み出すコミュニティー」をこの賃貸マンションで考えてみた場合、コミュニティーを求めないのであるから建築にもそれに対応するようなスペースはない。よって賃貸マンションにおける「建築以外のソフトが生み出すコミュニティーの」はなにも言えないことになる。よって「住バランス」は悪いままだ。このような住宅に住む人達は「住」というもの以外にコミュニティーというものを持っている場合が多く、例えば学生なら部活動など、さらにはインターネット上にも SNS などといったものがありコミュニティーが持たれていると考えられる。

「ユニット内のバランス」

□「個の領域関係」
<u>モノの有無 / 割合 :</u>
機能、人ごとの部屋があることが挙げられる。また 3LDK には中心に廊下というものが存在する。
<u>モノの特徴 / 性質 :</u>
それぞれがうまく収まるだけの空間 (広さ) であり、それぞれドアやふすまで仕切られている。
<u>モノの関係 / 距離 :</u>
それぞれにドアまたはふすまが付けられていることで、ドアの場合は特に視線は遮断され部屋同士の関係性はない。

上の３つをふまえユニット内の「個の領域関係」における「住バランス」を考えると、機能ごとの空間はきちんと存在しているがそれぞれの領域が交わることがなく、独立しており、「住バランス」が良いとは言えない。
ただ、近年は家族の崩壊という背景などからも子供の顔が見えるような住宅にしたいという要望はかなり浸透してきており、図で挙げたような一般的な 3LDK とは違ったプランも出てきている。
ワンルームマンションにおいては各住人が思い思いの空間を作り上げ領域を作りっている。ただその領域には境界はなく（あったとしても軽いもの）で、例えばキッチンの横で寝るといったことなど、１つの空間に領域が混ざり合うといったことが起きているだろう。事例に挙げた船橋アパートメントのようにあえくぎることで生まれる余裕というものはない。ただそれも個人の使い方次第で

□「個と外部の関係」
ユニット内における個と外部との関係は先ほどの住宅全体での考えと重複する。
よってユニット内の「個と外部の関係」における「住バランス」は一方方向的であり、偏っているといえる。
住宅全体はこのユニットの単なる積み重なりにすぎないのである。

第３章　　結論

さて、ここまで序章では現代の住宅事情を、さらに1章では事例研究をし、バランスという考え方を模索した。2章ではそれらをもとに「住バランス」とはなにかということを述べ、一般的マンションンいついても考察した。
もう一度まとめると、考え始める基準は2つの「住宅全体(外部を含む)のバランス」と「ユニット内のバランス」というオーダーとし、6つの事例を通して「住バランス」の存在の仕方というものが「個の領域的関係」と「個と外部の関係」という2つの考え方によりできると分かった。考えていく過程はバランス3要素と定義した、モノの有無/割合、モノの特徴/性質、モノの距離/関係性で判断した。結果的に「住バランス」が良いということは「個の領域的関係」では領域がばらける/交わる/可変的である/隙間があるということ、また「個と外部の関係」では必要な外部のみの取り入れ/多方向的開口であるということが、住宅全体でもユニット内においても言えた。もちろん今回6つの事例のみで判断しており、さらなる事例研究は必要であっただろうし、他を見ていく上で違った見解も出てきたかもしれない。
そんな中今回私が出した回答は、「住バランス」が良いということはコミュニケーションを生む、またはひどく干渉し合わない、個を尊重できる集合住宅で、将来性もあるという住み易さであるということであった。その上で一般的マンションを考察した場合、「住バランス」はかたよっていると判断でき、良いとは言えなかったが、建築的ハード以外の部分でそれらを補っていることも述べた。この例ではソフトの面で補っているというようなことを述べたが、あくまでこの論文で言いたかったのは建築的操作によるバランスというものだ。

今回、集合住宅にとって重要なコミュニティーまたは将来性ということを挙げたが、ここで序章でも挙げた現代の住宅事情を用いて集合住宅について考えてみる。
近年、単身者増加の背景で、ワンルームマンションの建設が増加。その影響で「マナーの悪い単身生活者の急増」に苦慮する地域が増えたことから、『ワンルームマンション規制』というものもできた。これはそれらマンションの「住バランス」がとれていないことから言えると考えられる。規制の代表的なものとして、東京都豊島区が実施している通称『ワンルームマンション税』というものがあり、ワンルームマンションの無秩序な増加を抑制しようと試みている。それにより地域内におけるファミリー層の定着を狙ってはいるが、ワンルームマンション開発者は結局法規の抜

け道を見つけてそのようなワンルームマンションは建て続けられている現状である。やはりこのようなワンルームマンションは、単身者増加の時代背景からしてニーズがあるのだろう。また住宅以外にまたは住宅内にいながらして手軽にコミュニティーを持つことができるようになって、コミュニティーを持たない住生活というものが求められているということもある。
またその他、高齢化や家族形態の変化、又は家族以外の同居という問題についても、集合住宅のコミュニティーというものの重要性は言えるであろうし、プランが可変的であればその将来性にも答えられる。家族内コミュニティーに関しても３LDK プランの「住バランス」のかたよりという話から進めることができる。消費者側とすれば分譲にしろ賃貸にろもっと様々なバリエーションがほしい。

事例に挙げた森山邸、スペラーヌ砧、松蔭コモンズにはその集合住宅におけるコミュニティー、将来性においてそれぞれヒントがあったと考えられる。また集合住宅においての居住性が一般化しているのに対し、egota house A、TEM、船橋アパートメントでは都市狭小地での新たな居住性の提案が見られた。今回私が「住バランス」として解いた回答はそこにある。
果たして、先ほど挙げた時代背景による住宅問題を回避する、もしくはうまく共存させる建築回答は今後もでてくるであろうか。そこには大量供給以上の価値が生まれるはずなのである。私が住むマンションの例では人為的ソフトによるコミュニティーがあると述べたが、そうではなく建築操作が生み出すコミュニティーまたは新たな居住性、つまり「住バランス」のとれた住宅、というものを期待したいものだ。

あとがき

大学の授業で建築を学べば学ぶほど疑問が浮かんできていた。
自分はどこにでもある普通のマンションにずっと暮らしてきた。地域環境もよくコミュニティーもしっかりしていたので何も不自由なかった。ただ文句があるとすれば狭いということだけで、こういう普通の暮らしが好きだった。そんな感覚が染み付いてしまっているからこそ、有名建築家が建てた建築特に住宅を見ても、なんか腑に落ちないという現象が起きていたのだ。キレイだけど、実際住むにはどうなんだろう、、と。
秋から始めた 1 級建築士の資格の勉強の中では現実的な話があり、そこにこそ安らぎを感じてしまう自分さえいた。建築家がやろうとしていることはわかる。だけど、普通で十分、むしろみんなこの普通での良さがわかってないんじゃないの？と思ってしまっている自分がいる。建築がつまらない普通のものでも、きちんとコミュニティーはあるし、何も問題なんておこっていない。これ以上なにか楽しくなるのか。その狭間で一人悩んだ。
今となって考えてみれば自分の周り以外の世の中全体を見れていなかったことも挙げられるし、冒険心探究心がなかったかなぁとも思うこともある。
そういうこともあり、私自身建築の設計に携わる仕事を選ばなかった。デザインが好きで建築学科に入ったが建築を設計するということが『人間の行為のデザイン提案』だと気づいてからは大学で求められているようなものが何も設計できなくなってしまったのだ。
もちろん建築家方の活躍はすばらしいものがあるのは勉強している。上記で私が何度も述べた“普通”というものも昔は普通でなかったものであり、時代とともに建築家の活躍のもと生まれたものである。故に私がなんか腑に落ちないなぁ一と感じているものも将来“普通”となる可能性があるのだ。そんな世の中の人々に新たな行為を提案する建築家という仕事は夢があり、自分自身将来違う場にいる側であるが期待したいことはたくさんある。

さて、今回の論文であるが、このような考えを持っていた時 (院 1 年生の秋) 担当教授である渡辺先生の仕事の関係で集合住宅を取材するのについて行かせてもらえることとなった。集合住宅は住人がいれば通常中を拝見することはできないが、取材ということで何件かは実際に中に入れてもらうことができた。先ほど言った疑問を持ちつつの見学ということであったが、新たな疑問が出てきたり、それなりの感動もあるような見学となった。そこでのきっかけが今回の論文を書くきっかけ・動力となり、またその時取材したものを事例として取り入れることとした。
“はじめに”でも書いたようにエビの水槽を見てさらに考え深くなった私はすぐ単純に「住バランス」という言葉を思いつきタイトルにしてしまった。思いつきでタイトルをつけてしまったのが後の自分を苦しめることとなり、何度も「住バランスってなんだ？」と考えることとなった。すべては私がずっと育った普通のマンションから始まってるような気もして、恥も忍んで自分の現在も住んでいるマンションまで論文中で紹介してしまった。私の中ではやはりそれが中心なのだ。
なにやともやれ、ここにひとつの論文をまとめることができ、そしてこの論文をもって私の 6 年という長かったようなあっという間だったような学生生活を終えることとなり、さみしいような、新たな生活を迎えることができるわくわく感もありの複雑な気持ちでいっぱいである。この続きは謝辞で述べることとする。

参考文献

家族を容れるハコ 家族を超えるハコ 上野千鶴子 / 平丹社
「51C」家族を容れるハコの戦後と現在 鈴木成文・上野千鶴子・山本理顕 / 平丹社
新編 住居論 山本理顕 / 平丹社
変わる家族と変わる住まい―“自在家族”のための住まい論 篠原聡子 / 彰国社
集合住宅をユニットから考える 渡辺真理・木下庸子 / 新建築社
建築家のデザイン集合住宅
事例で読む現代集合住宅のデザイン 日本建築学会住宅小委員会 / 彰国社
マンション居住 住宅白書 2002-2003 日本住宅会議編 / ドメス出版
すまい学のすすめ 三村浩史 / 彰国社
住宅トレンドの徹底分析 2001 年度版 / 株式会社矢野経済研究所
平成 19 年度版国民生活白書 / 内閣府
1 級建築士講座テキスト建築計画 / 総合資格学院
住まいの境界を読む 篠原聡子 / 彰国社
建築技術 - 都市をつくる最前線の集合住宅 2006.12

写真：森みどり / 筒井美穂（渡辺研究室）/ 小野裕美（渡辺研究室）

謝辞

今回ここに修士論文を書き終えたことを、1人ではなにもできない私に貴重な時間を割き、助けていただいた多くの方に報告させていただくと同時に、感謝の意を表すべく謝辞を述べさせていただきます。
渡辺真理教授には、私が研究室に所属して以来今日に至るまで、終始適切なりご指導、ご鞭撻を賜りました。ここに深甚なる感謝の意を表します。副査を受けていただいた大江新教授、富永譲教授にも論文を進めるにあたっての有益な御助言をいただきました。心より感謝申し上げます。
また、時に相談に乗ってくれた渡辺研究室の友人、精神的フォローをしてくれた家族など、多くの方々に支えられ今日を迎えることができました。そして今、その皆と過ごせた時間というのは私にとって本当に貴重な時間であったと感じております。
本当にありがとうございました。

平成20年2月

法政大学大学院工学研究科建設工学専攻
渡辺真理研究室　　森みどり