



JKKレポート

REPORT

VOL. 66 1988年4月15日

都市型戸建住宅研究(パート1)

はじめに

I. 都市型戸建住宅の領域とハイムパワー

1. 都市型戸建住宅の領域
2. 3大都市化潮流とハイムパワー

II. ハイム特殊物件の実態分析

1. 敷地類型の特殊性
2. 住宅類型の特殊性
3. 問題点の所在と今後の方向性

住環境研究所

〒101 東京都千代田区岩本町1丁目3番(高木ビル2F) TEL 03-863-3681

I. 都市型戸建住宅の領域とハイムパワー

1. 都市型戸建住宅の領域

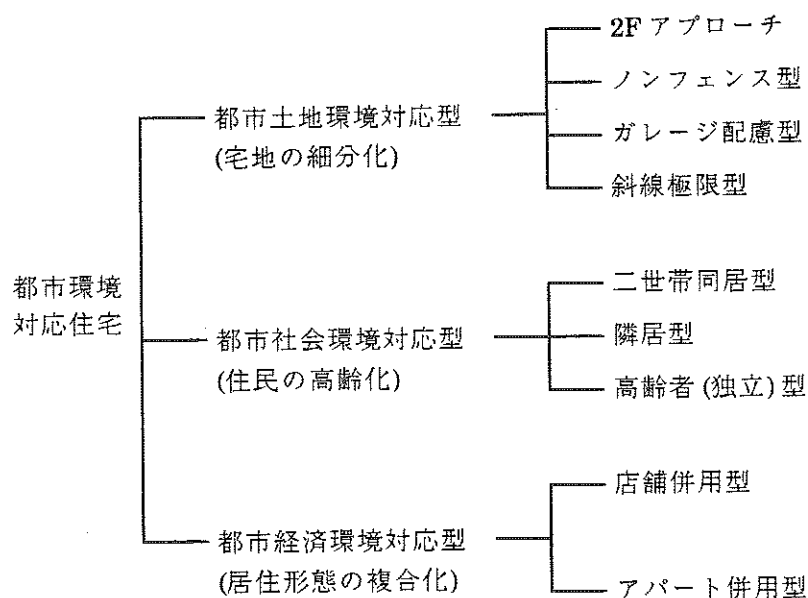
都市型戸建住宅を種々の側面から考えるに当り、まず始めに、その領域を我々なりに規定しておきたい。

都市に住みつづける事を前提に、この凄まじい都市化の嵐に打ち勝ちながら、よりよい居住環境を創り出すにはどうあらねばならないかの視点で、又この潮流に対してハイムはどのようなパワーを持ちあわせているのかも含め、若干の分析をしたい。

この都市化の諸潮流に対して、的確に対応していく事が、都市型住宅としての必要十分条件であり、ハイムがいかに対応していくかによって、都市型市場を攻めうるか否かが規定されていくであろう。

我々は、いわゆる都市型戸建住宅を『都市環境対応住宅』となづけ、これを構成する住宅タイプを、都市型の3大潮流に対応させ3タイプに分類した。(表I-1)

(表I-1) 都市環境住宅の分類

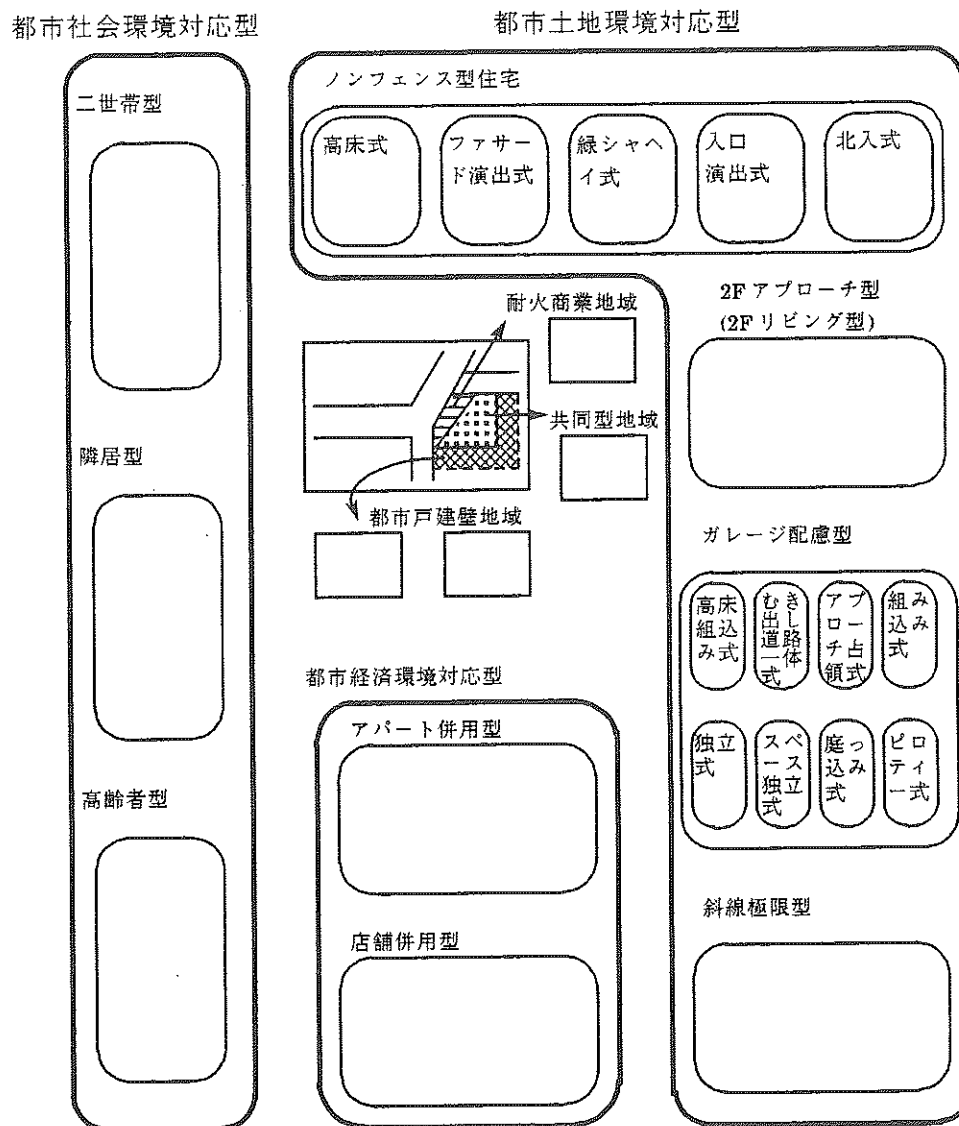


まず、＜宅地の細分化＞に答える住宅として『都市土地環境対応型住宅』をつぎに＜住民の高齢化＞に答える住宅として『都市社会環境対応型住宅』を、そして＜居住形態の複合化＞に答える住宅として『都市経済環境対応型住宅』を設定した。

次に、これらの住宅形態のイメージを固める為、都市型戸建市場の代表的な地域である世田谷区のフィールドサーベイを行い、この分類にそった事例を多数収集した。

(表 I - 2)

(表 I - 2) 都市型戸建住宅分類マップ



まず、都市型戸建市場の環境イメージマップにより、都市型戸建住宅の立地条件を見てみたい。

地域の中心となる駅を起点として、幹線道路沿いは耐火建築物の領域である。

(写真 I - 1)

起点から半径200mは、中層の共同建を中心とした領域である。(写真 I - 3・4) この領域と半径1,000mを中心とした旧住宅街(写真 I - 7・8)の中間領域200m～500mが我々がイメージする都市戸建住宅の立地環境と言える。(写真 I - 5・6)

この立地環境内に見られる都市型戸建住宅の代表的な事例を次に見てみたい。(ページ6・7)特に目立つ現象として、都市土地環境対応型の中では、ノンフェンス型住宅の量的多さとボキャブラリーの豊富さに驚かされた。又当然にも自動車(ガレージ)の配慮に対する涙ぐましい努力のあとが見られた。2Fアプローチ型では、新しいスタイルのものが見られ、今後さらに発展する様式との確信を得た。

都市社会環境対応型は、外観上はあまり識別できるものではないが、同一敷地内に、又は隣りあわせで同一姓の住宅がある隣居型のものが見られた。都市経済環境対応型では、高級なアパート併用型の流れが見られた。

さらに、これらの事例の意図する要素の原則を整理した。(ページ8)

都市型戸建住宅環境イメージマップ

写真I-5



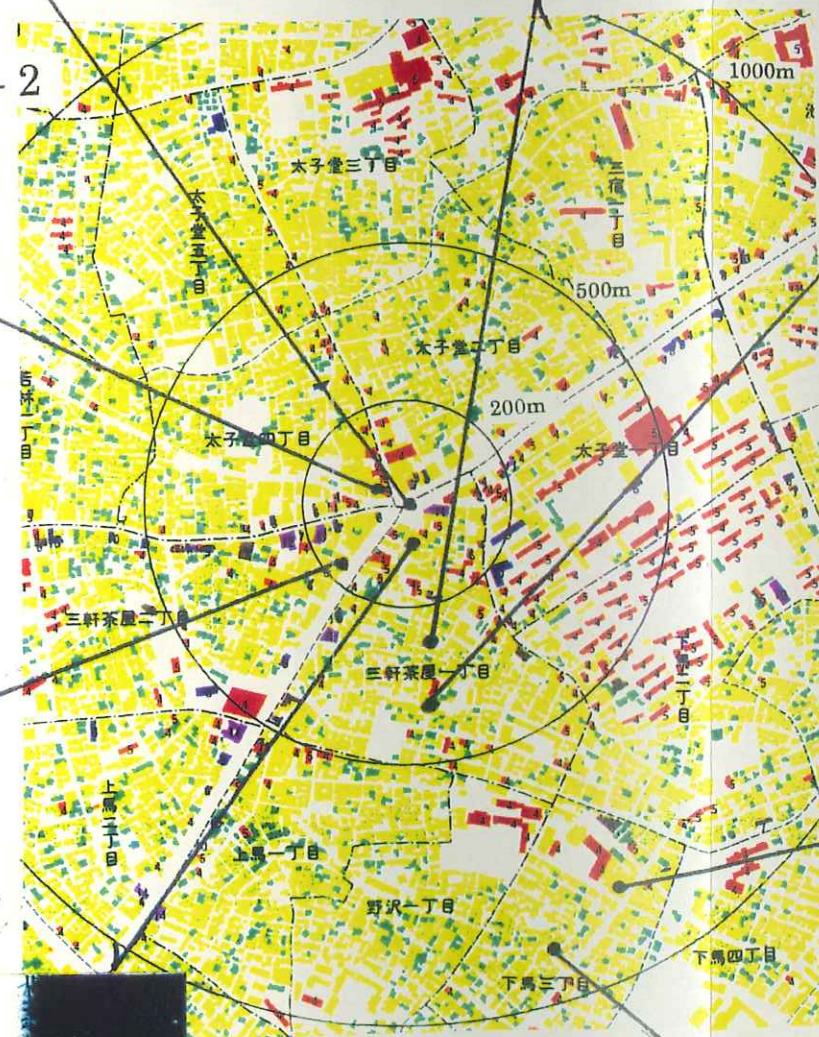
写真I-6



写真I-1



写真I-2



写真I-7



写真I-8



写真I-3



写真I-4



都市社会環境対応型

二世帯型



隣居型



高齢者型

都市経済環境対応型

アパート併用型



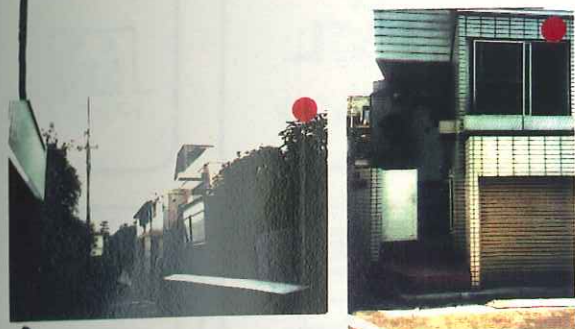
店舗併用型



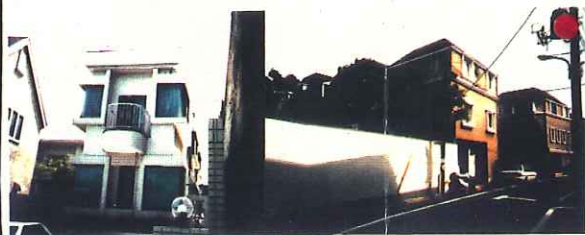
都市土地環境対応型

ノンフェンス型

高床式



ファサード演出式



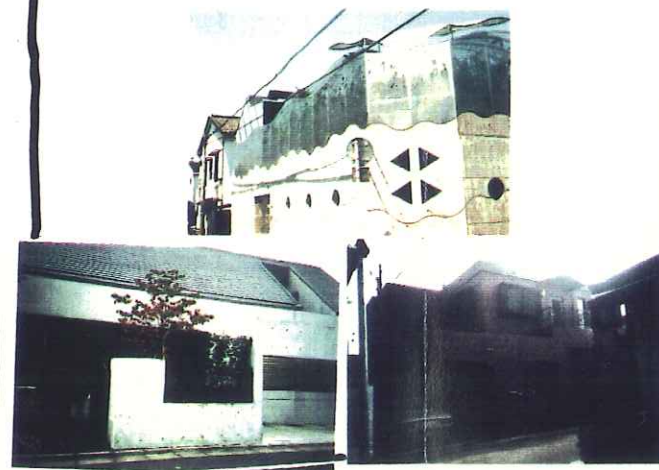
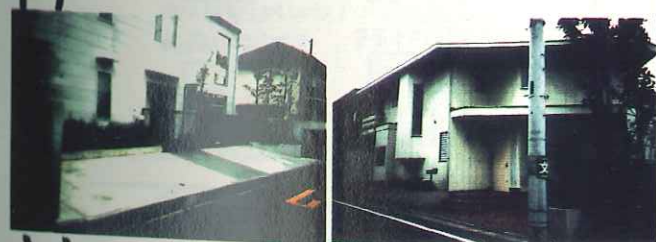
緑シャハイ式



入口演出式



北入式



2Fアプローチ型



ガレージ配慮型

高床組込み式



独立式



むき出し道路一体式



スペース独立式



アプローチ占領式



庭つつ込み式



組み込み式



ピロティー式

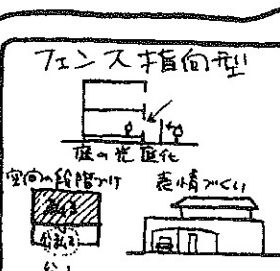
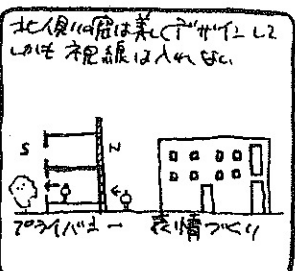
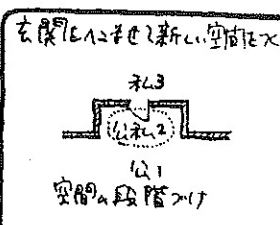
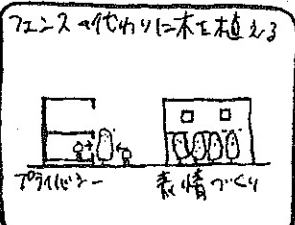
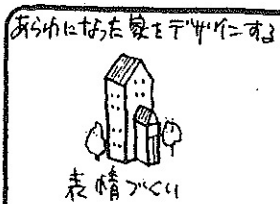
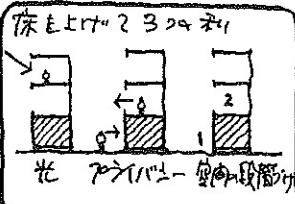


斜線極限型

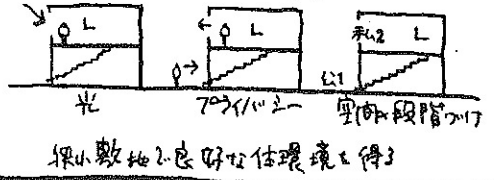


都市土地環境対応型

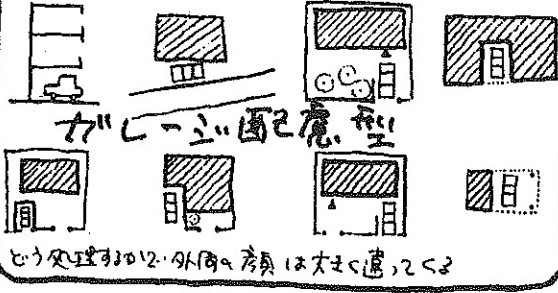
1.2.7.2.2 指向型



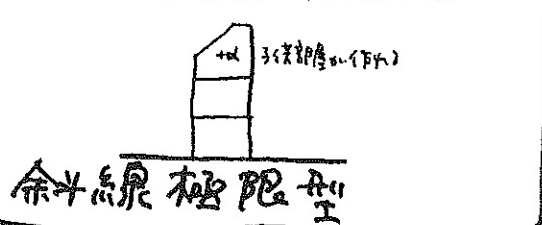
2.2.7.2.2 指向型



現代人の便利器具車が、敷地の一部を占拠する

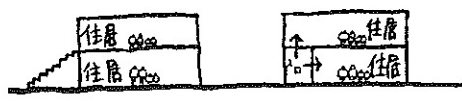


狭小敷地と、無理やり、床面積確保



都市社会環境対応型

2層2世代型 (従来形式)

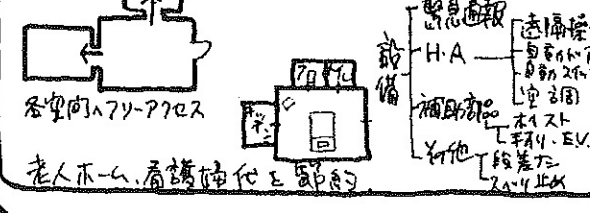


高い地代、貸代と2世代の折半

隣居型と生活の分岐点から新しい空間をつくる

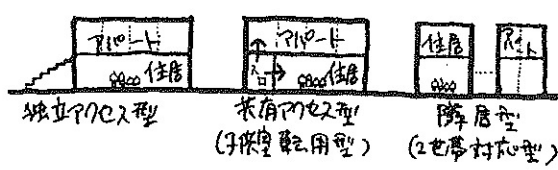


老人対応型住宅



都市経済環境対応型

アパート併用型、隣居形式は何かを都合よく



アパート収入と何か土地、相続問題と乗り換える

商業併用型

