

# no empty

郊外住宅団地に潜む空き家予備軍を用いて

井澤研究室 A19AB020 鶴飼菜々葉



多くの郊外住宅団地は一斉に同世代が入居を開始させたため、30年程が経つと、子の独立、親世代の高齢化が同時期起こり、急激な過疎化につながっている。さらに、全国的にも少子高齢化、人口減少、空き家の増加が社会問題となっており、郊外住宅団地の存続に危機が訪れている。

# 背景と目的

近年の日本における社会問題には、高齢化や人口減少、空き家の増加などが挙げられる。本研究では、これらの問題が密接に繋がり、大きな影響を受けている場所の1つとして郊外住宅団地に注目した。郊外住宅団地は、当時の住宅難解決を目的として造られ、主に居住者の年齢層が30-40代の核家族世帯となっていた。30年程が経った現在では子どもの独立に伴い高齢化が急速に進行している。またこれらの現状から、高齢者のコミュニケーション不足や孤独死、空き家の外部不経済、家の引き取り手不足などにまで発展し、まちの存続にも弊害が生じている。本計画では、まちの衰退に大きく関わりのある「高齢者の住宅」に着目し、前述の理由から“いずれ空き家となってしまう住宅”を「空き家予備軍」と定義づける。

## 1980 桃花台 NT 入居開始

人口増加、ベビーブームなどに伴い、都心の就業人口が増加したことによる対策として「郊外住宅団地」が誕生した。郊外住宅団地はベッドタウンとも呼ばれ、都心で働き郊外に帰るという生活スタイルがとられた。当時の入居者は30-40代の核家族世帯が多く、それに合わせて子供の施設が充実している反面、町の外とのアクセスが悪い。



## 2022 高齢者人口の急激な拡大

入居開始から40年程が経ち、当時親世代だった人々は高齢者となった。また、全国的な労働人口も減ったため、「ベットタウン」としての役割を求めなくともよくなり、子供世帯がまちから離れてしまった。その結果、空き家が増え続けていたり、生活利便施設の閉鎖などがみられ、まちの存続が危機的な状況にある。



## 20XX まちでの暮らしの充実

今いる住民の暮らしを豊かにすると同時に、次の世代に受け継ぎやすくするために、空き家予備軍をリノベーションする。そこでまちの中や外とのコミュニケーションが生まれ、つながりを作り、まちの存続につなげる。



# 敷地



## 対象敷地

### 愛知県 小牧市 篠岡地区 桃花台ニュータウン

愛知県の郊外住宅団地の中から、少子高齢化に伴う人口の減少と高齢者ののみの世帯数の増加、空き家の増加、生活利便施設の減少などの問題が顕著にあらわれていた小牧市篠岡地区にある桃花台ニュータウン（以下桃花台NT）を選定した。また、計画対象は桃花台NTの中でも最も高齢化率の高い桃ヶ丘地区とする。

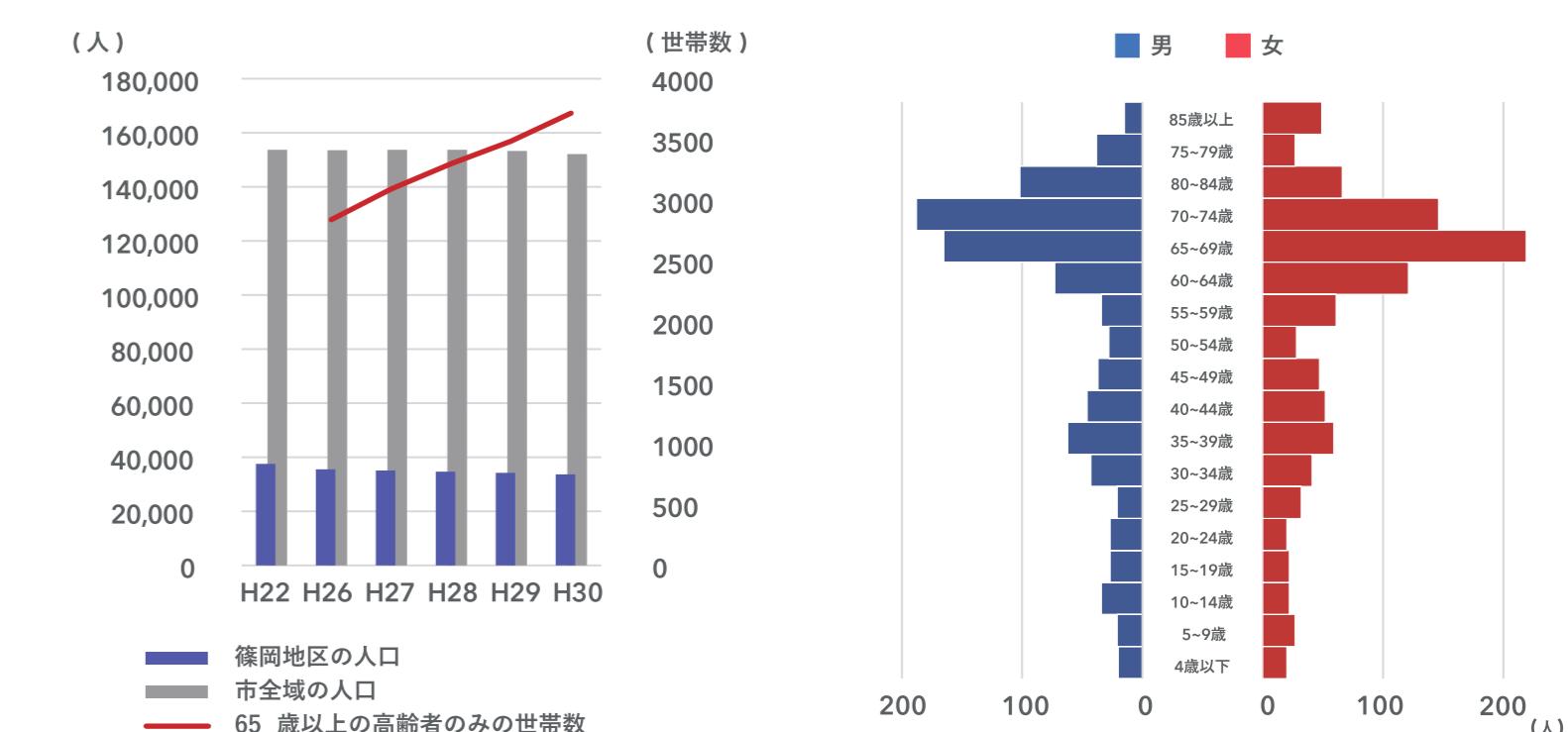
特徴として、公園や緑、子供の施設が充実しているが、車を持たない高齢者にとって重要なバスなどの公共交通機関が乏しく、不便さを感じる人が多くいた。



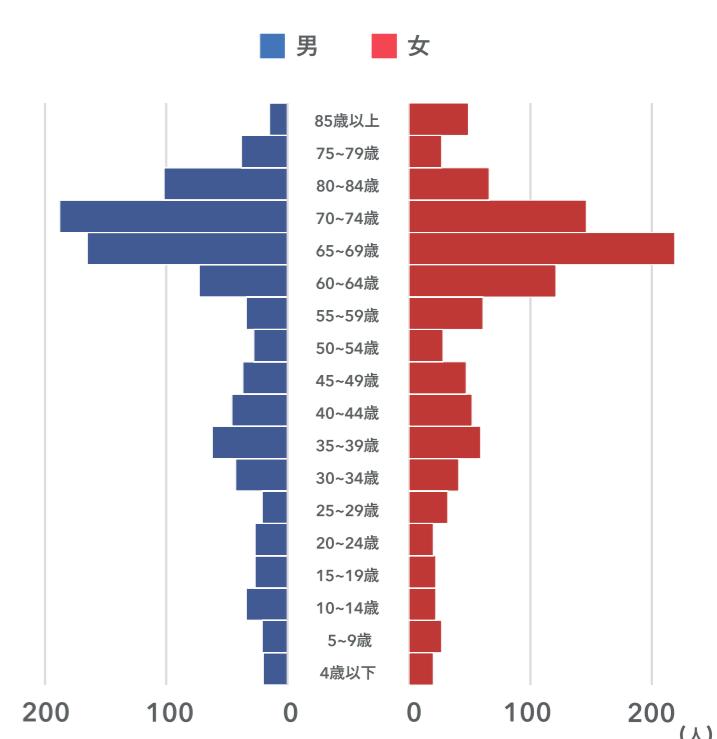
# 調査

## | 敷地について

選定した敷地（愛知県 小牧市 篠岡地区 桃花台ニュータウン 桃ヶ丘三丁目）について調査した結果、篠岡地区の人口減少に反比例して高齢者世帯数が増加【図1】、桃ヶ丘地区の極端な少子高齢化【図2】、篠岡地区の空き家の割合の多さなどが判明した。これらのことから、空き家予備軍が多く潜んでいると考えられる。



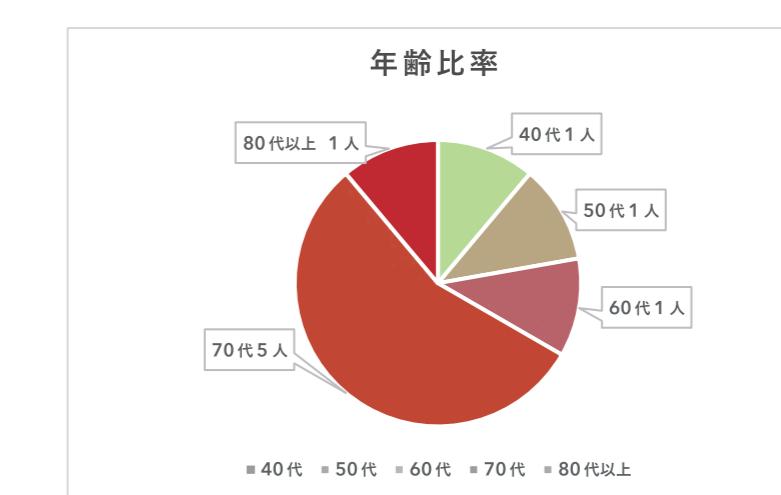
【図1】人口と高齢者世帯の推移



【図2】H30 桃ヶ丘地区の人口分布

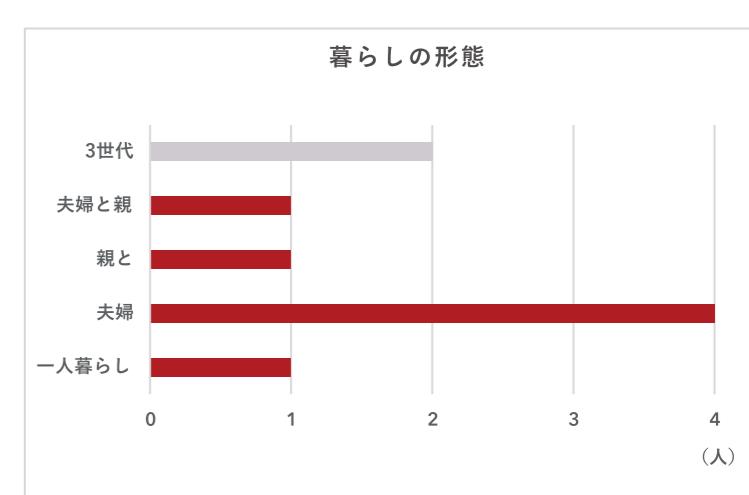
## | アンケート・インタビュー調査結果

- バスでの交通の便が悪く、車がないと通院や買い物が不安。
- 桃花台の外へ出るの、バスを乗り継がなくてはならず不便。
- 一人暮らしとなり、家や庭の維持が大変。突然の病気が心配。
- 桃花台に利便性や魅力がないため、子供世代が離れる。
- 子供世代で桃花台で住む人が減り、家の引き取り手がいない。
- 地域の存続に危機感を感じている。
- ペットを飼っている人が多く、トリミング施設などが欲しい。
- 生活すべてをシェアすることには抵抗がある。
- 高齢者の集会は今もあるが、生存確認や相談の場として、若い世代（40~60代）でも気軽に集まることのできる場所が欲しい。



【図3】年齢比率

半数以上が70代以上であり、ほとんどが高齢者であった



【図4】暮らしの形態

また、一人暮らしや高齢者同士で暮らす方が半数以上いた

# CASE1 ペットカフェ



## 住人の特徴

70代女性  
一人暮らし  
車不使用  
ガーデニング趣味  
月に2度程孫や友人が遊びに来る

## 現状

- 一人暮らしのため、1Fのみで生活をしており、2Fが空き部屋となっている。
- 車を使用しないため駐車場のスペースが空いている。
- 目の前の道路はほとんど近辺の住人しか使用しないため、人通りが少ない。

## Before

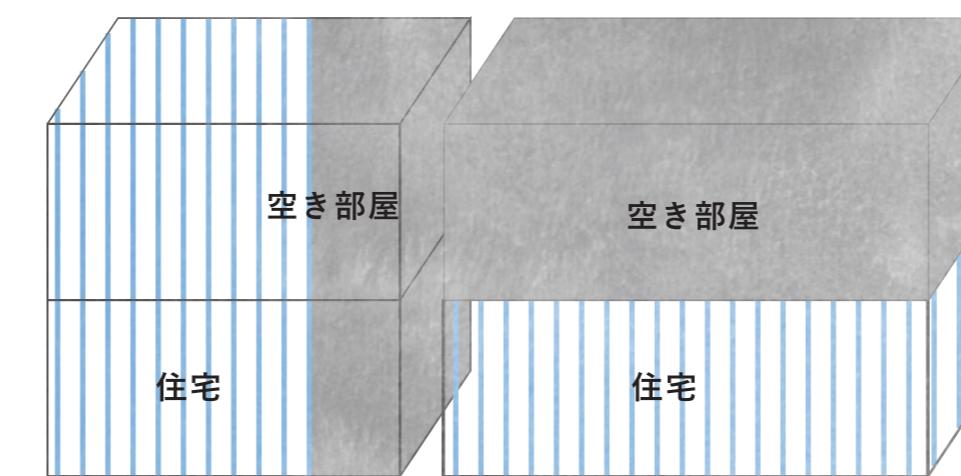
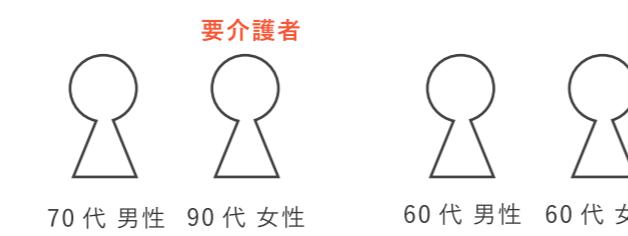


## CASE1 計画敷地



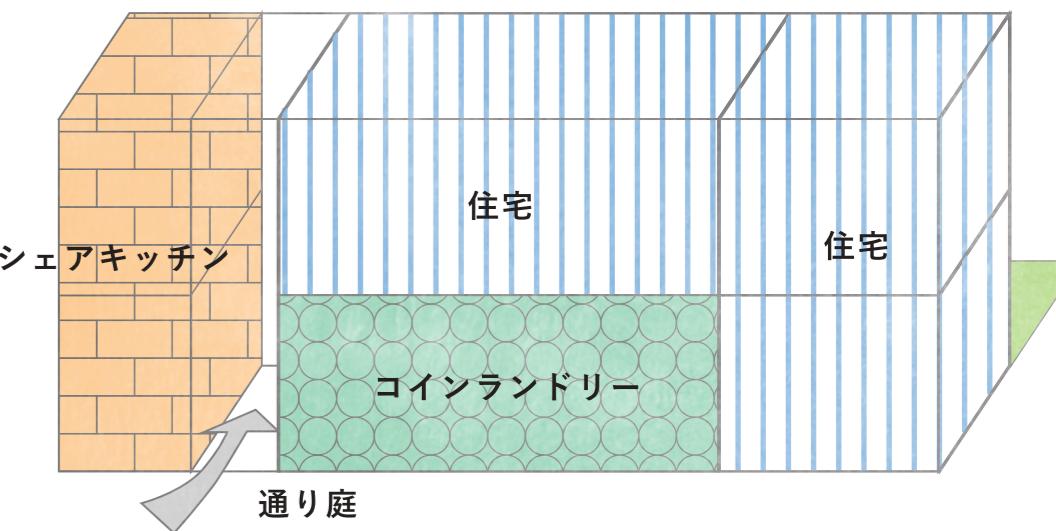
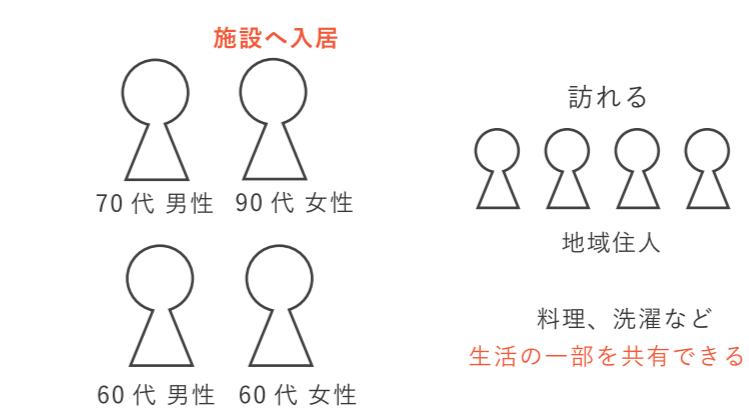
## STEP1 隣り合う空き家予備軍

空き部屋が存在する二つの隣り合う住宅。

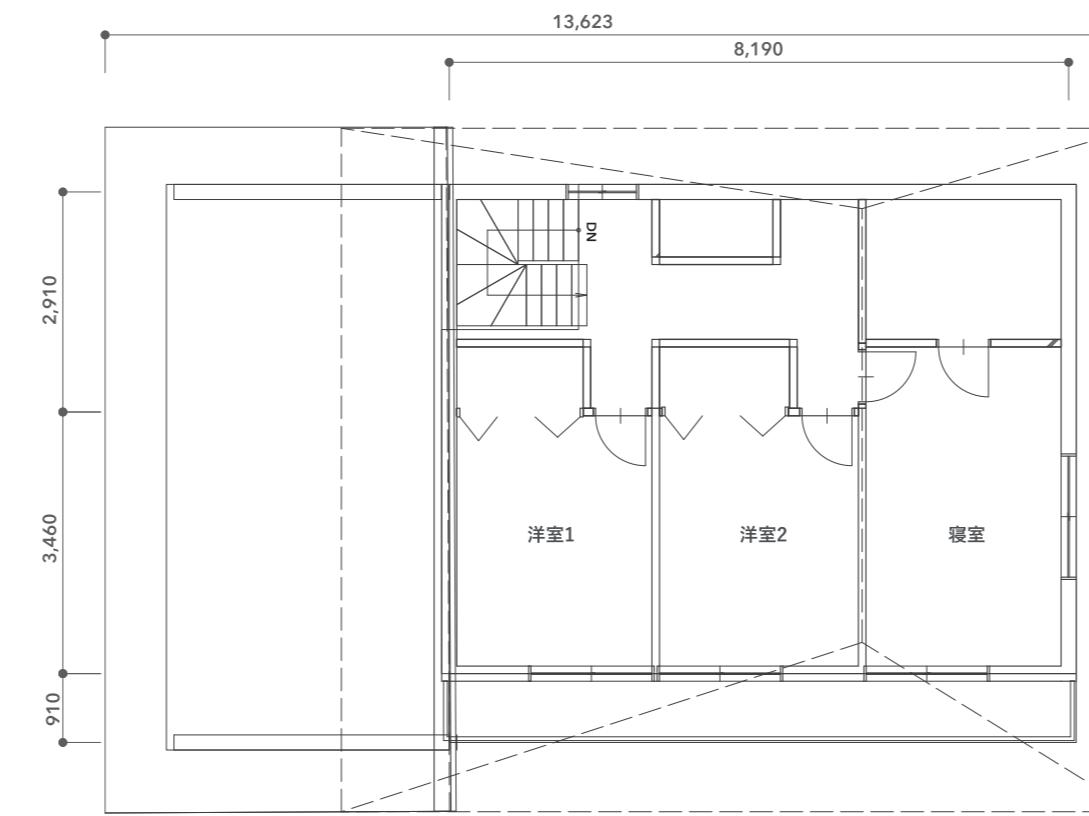


## STEP2 地域の小さなコミュニティ

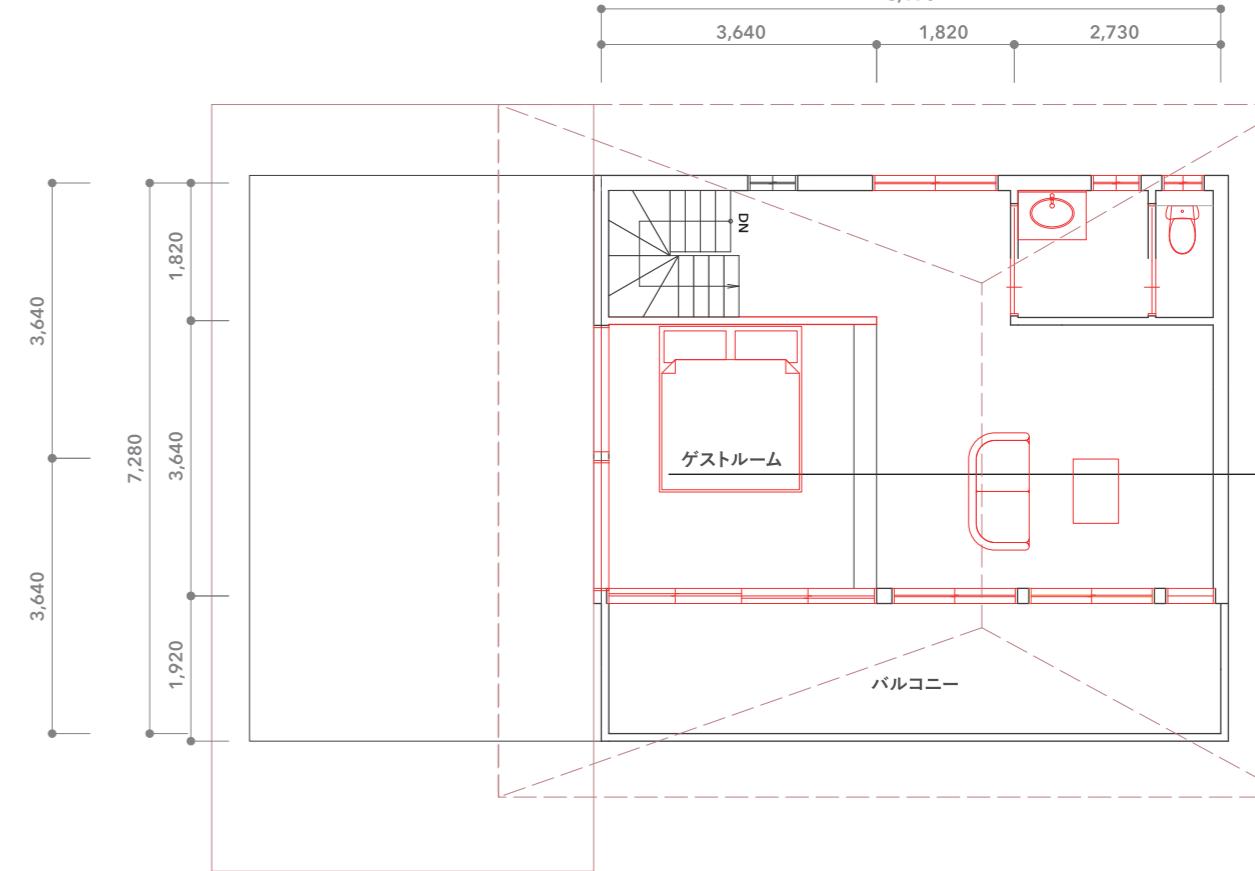
二つの住宅を合体させ、シェアキッチンやコインランドリーを加える。



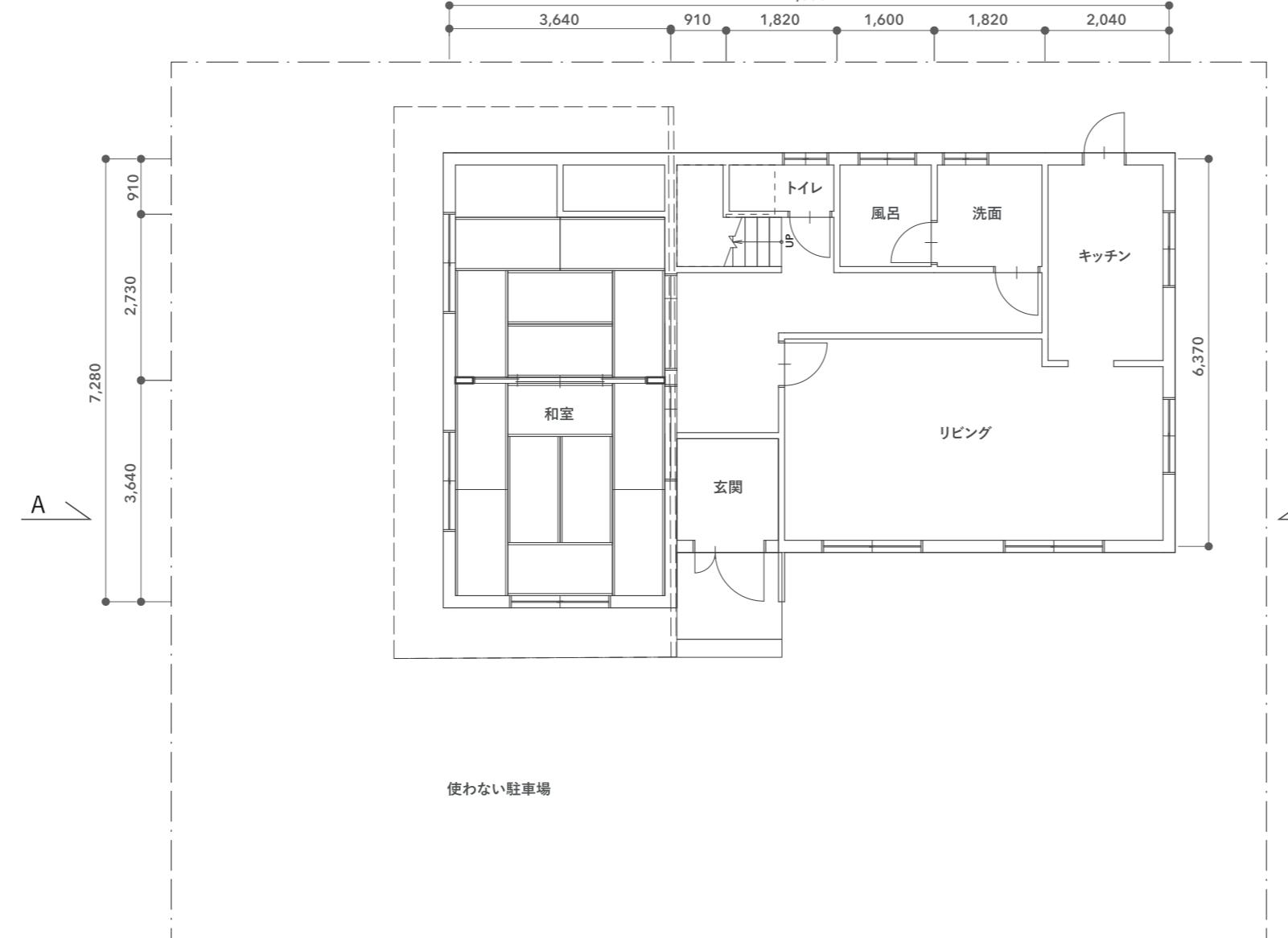
2F 既存平面図



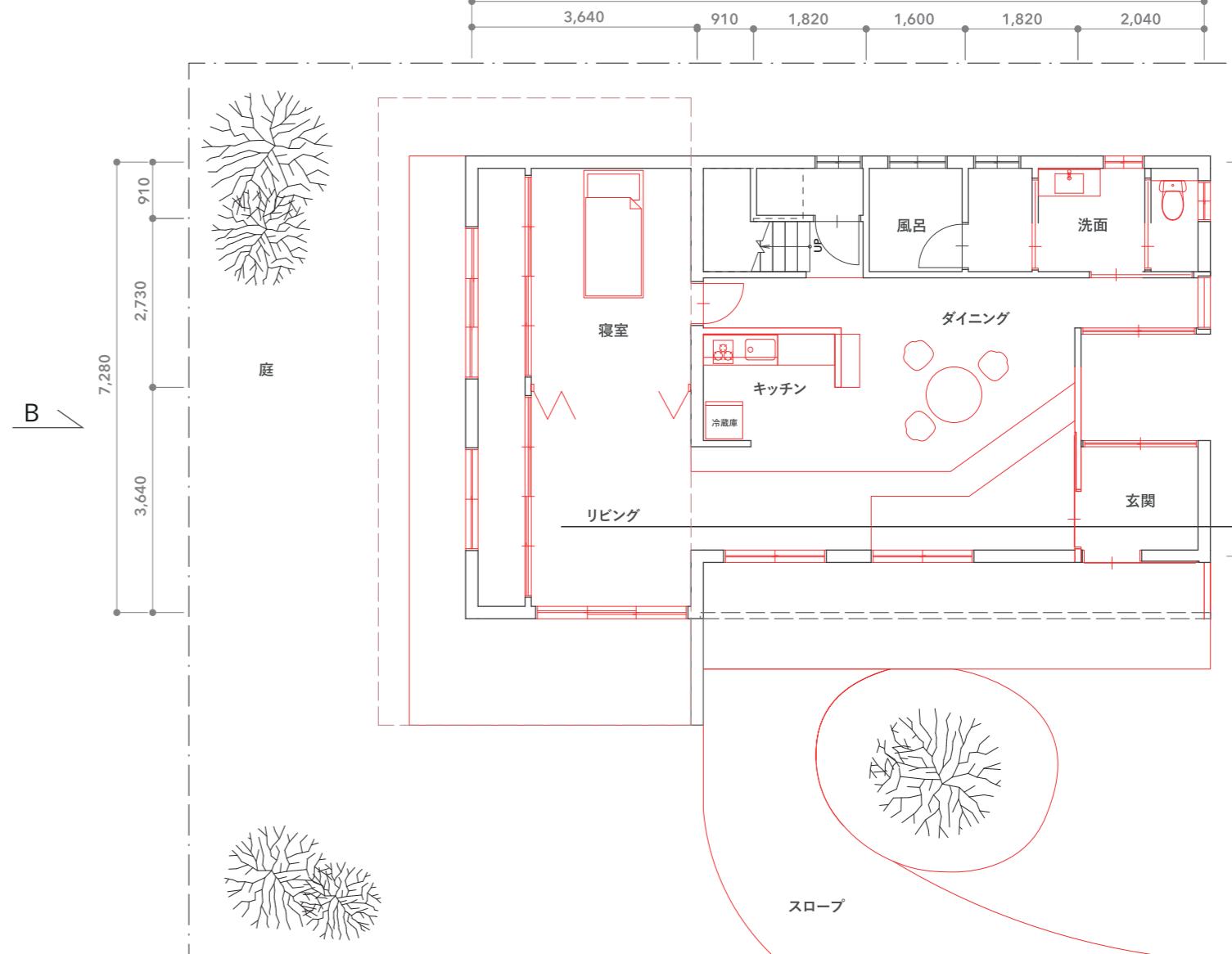
case1 2F 平面図



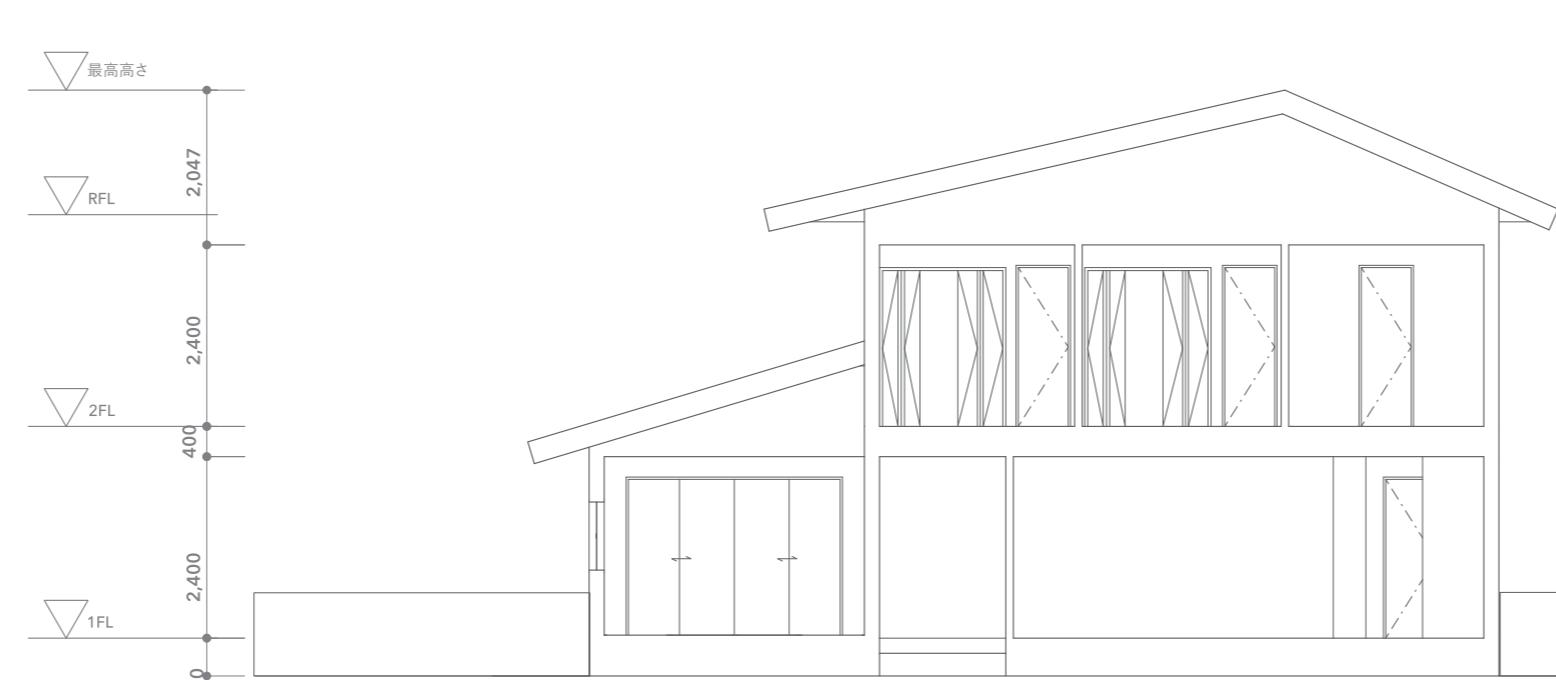
1F 既存平面図



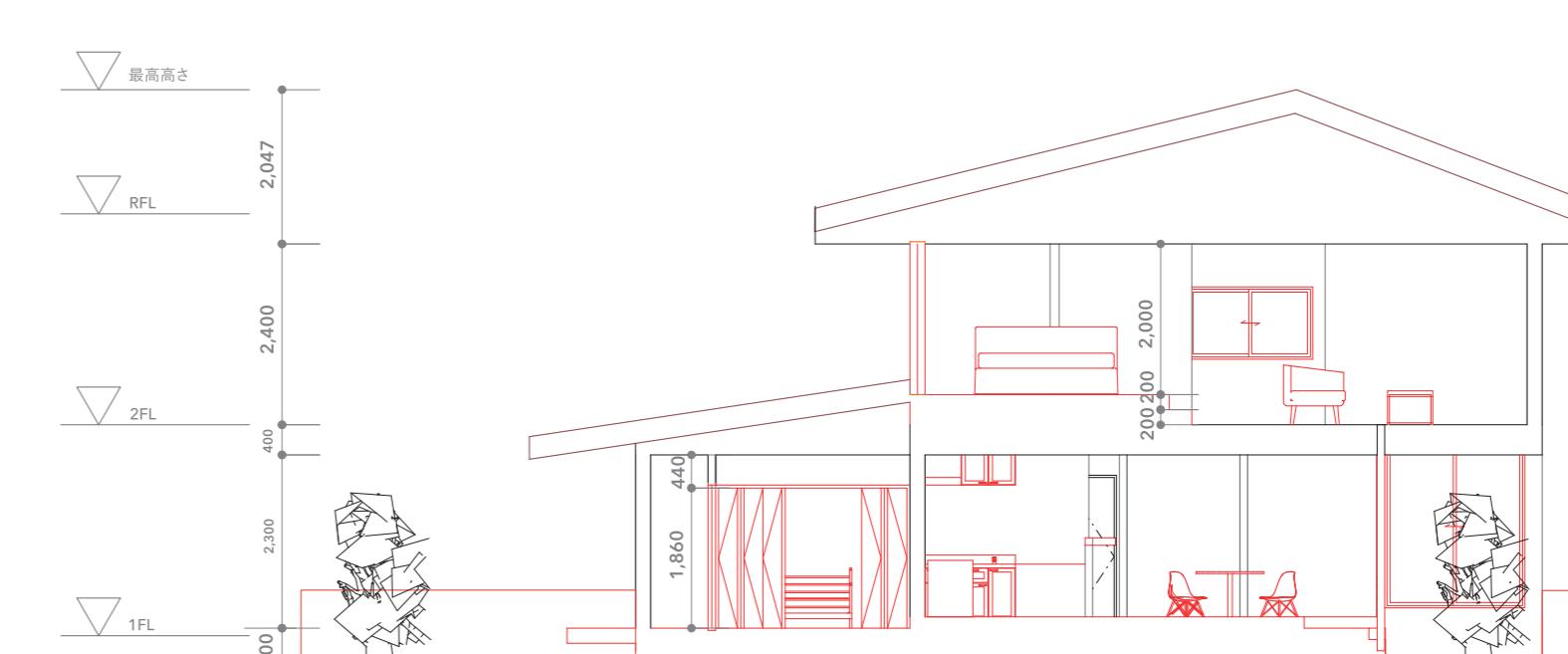
case1 2F 平面図



AA' 断面図

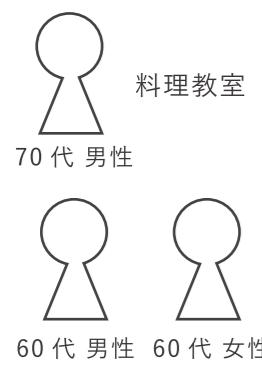


BB' 断面図



### STEP3 次の世代へ

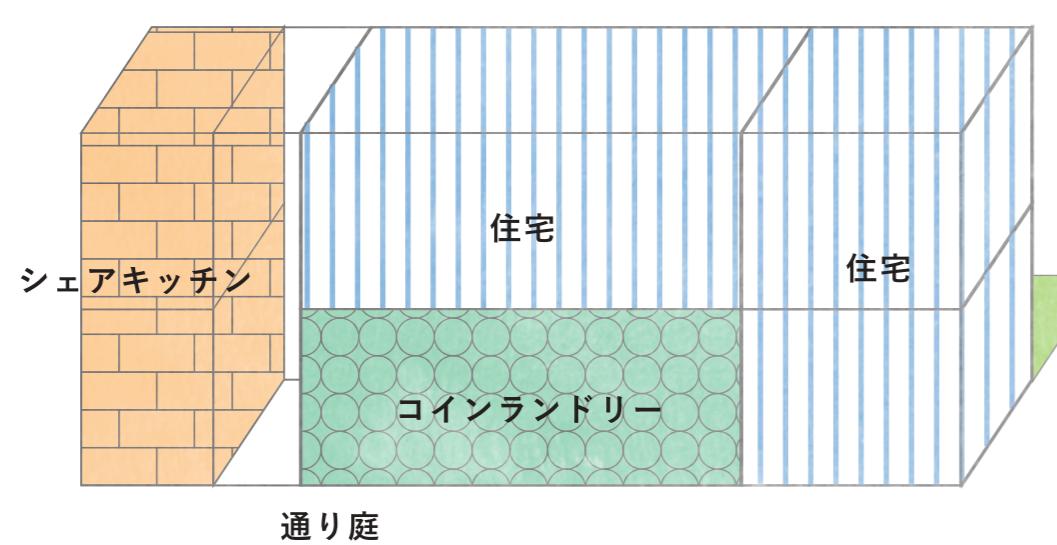
一部のプライベート空間をオープン  
スペースにする。



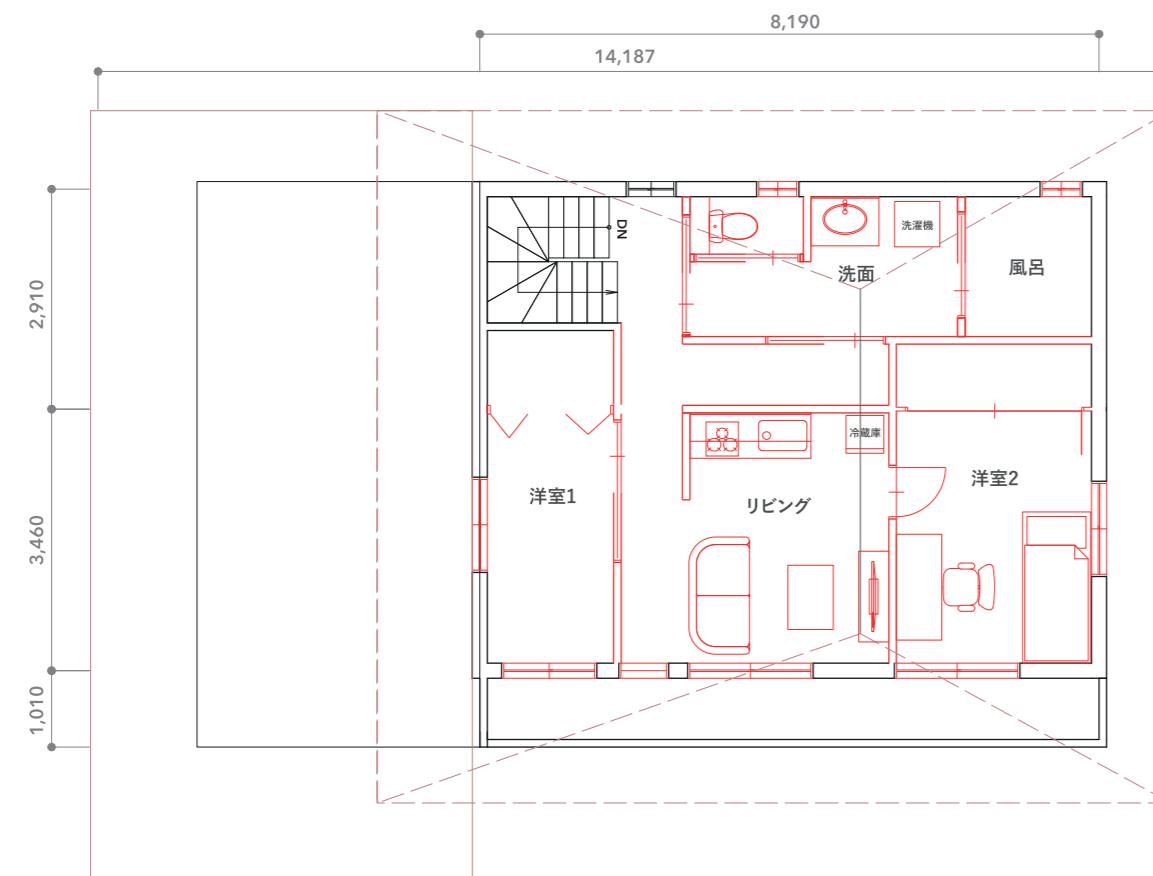
訪れる  
地域住人

料理、洗濯など  
生活の一歩を共有できる場

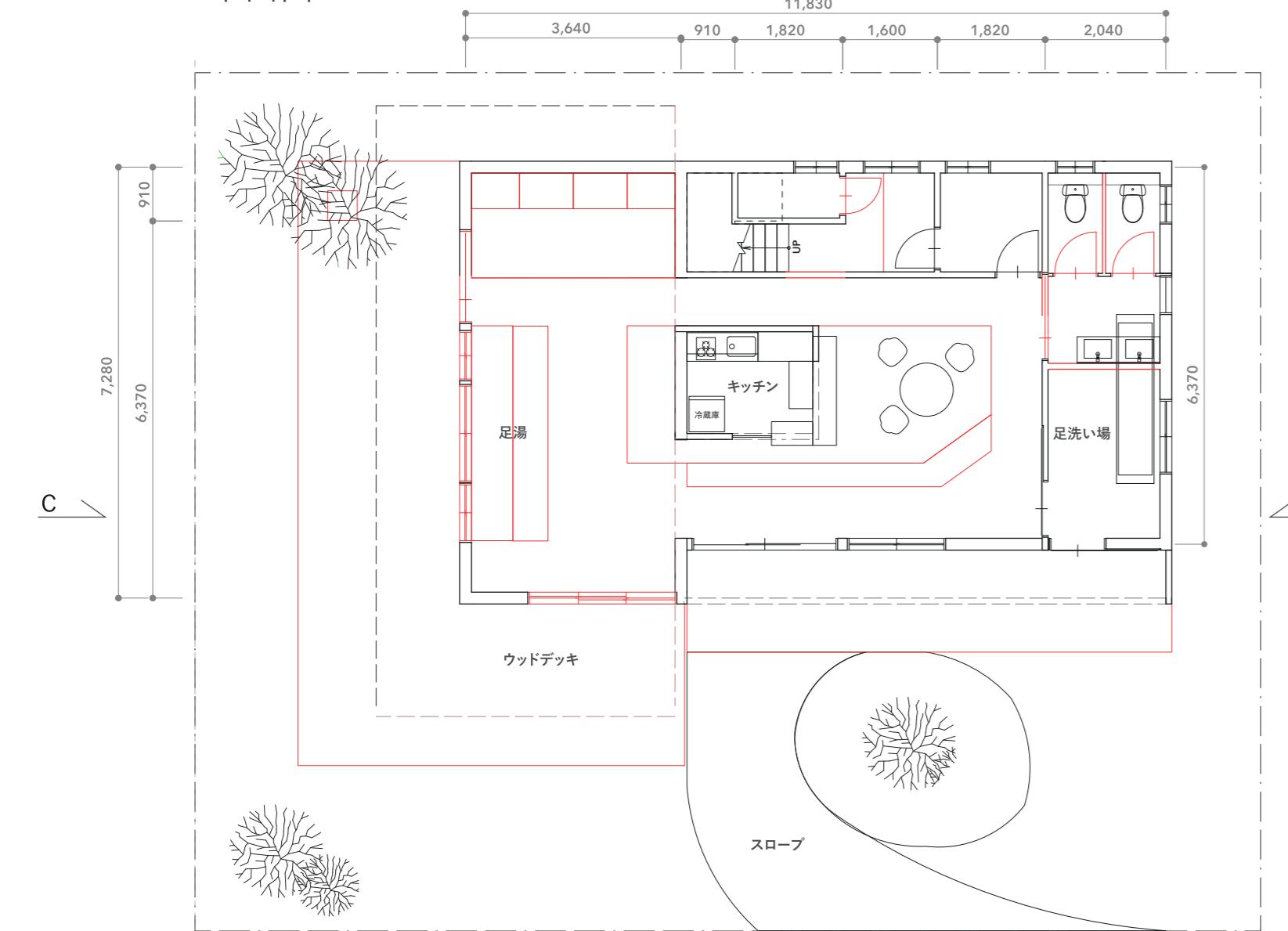
60代女性



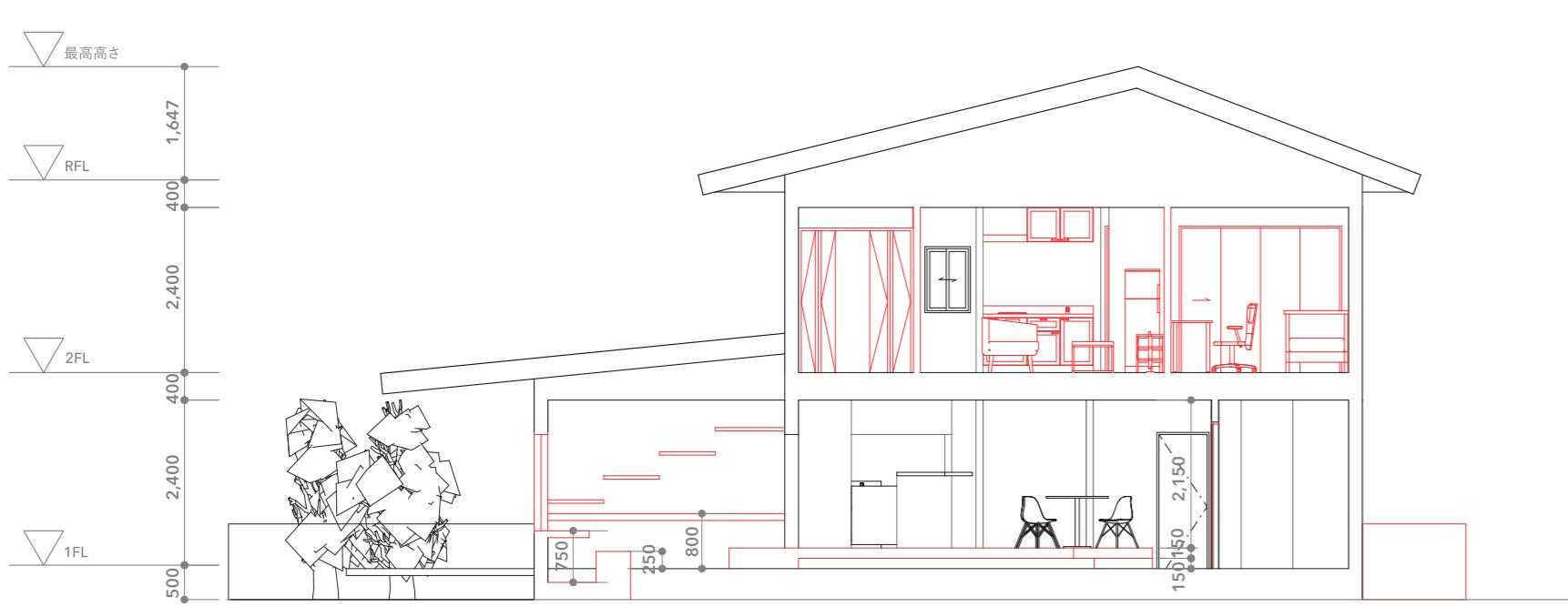
case2 2F 平面図



case2 2F 平面図



CC' 断面図



### 足湯

ペットを眺めながらくつろぐことのできるスペース。



### 屋内の簡易ドックラン

キッチンの周りやバルコニーを走り回ることのできる通路



### スロープ°

通路から入りやすいカーブ



## CASE2 コインランドリー



### 住人の特徴

60代女性と60代男性  
二人暮らし  
車不使用

### 住人の特徴

90代女性と70代男性  
親子二人暮らし  
車不使用  
90代女性は要介護者

### 現状

階段の登り下りは無理なく行うことができる

### 現状

老々介護

### Before

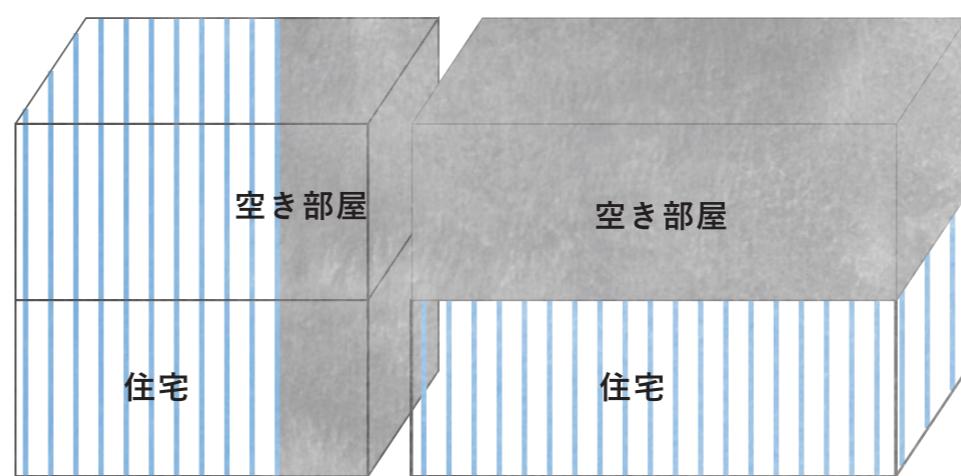
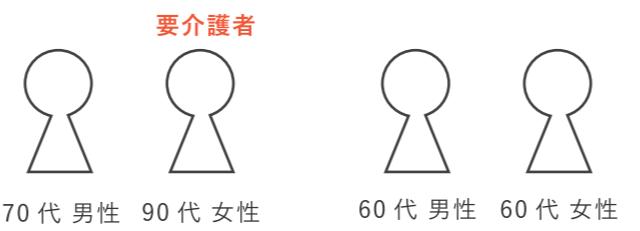


### CASE1 計画敷地

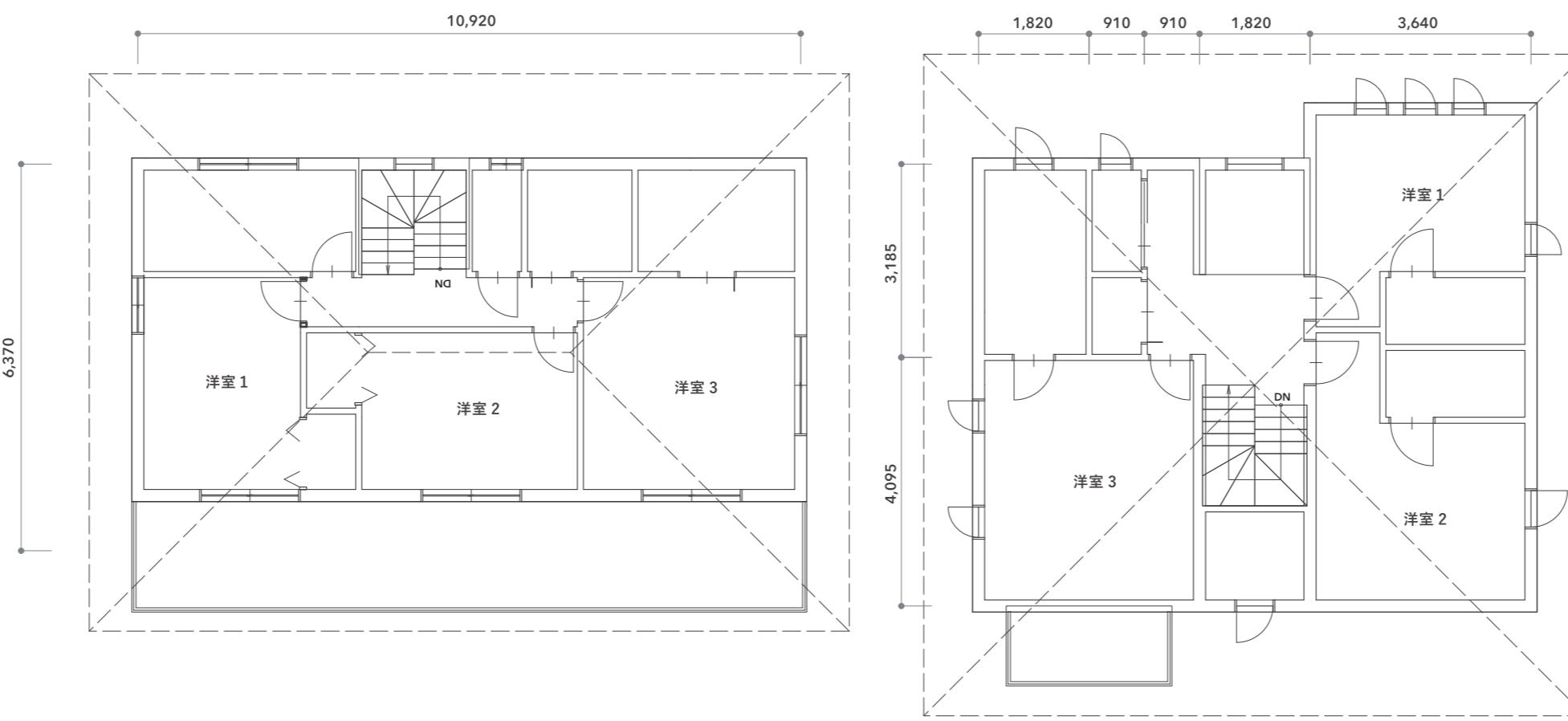


## STEP1 隣り合う空き家予備軍

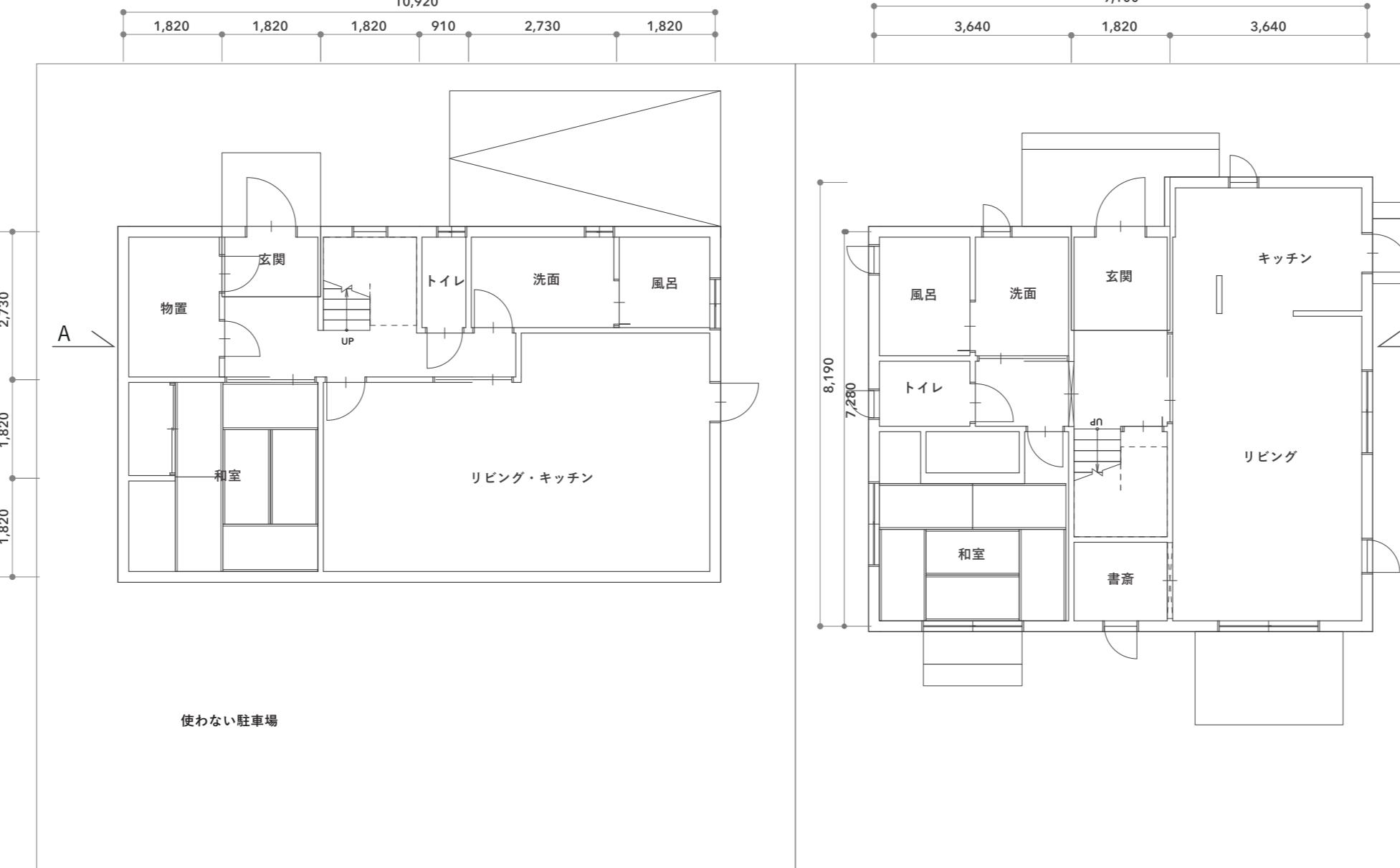
空き部屋が存在する二つの隣り合う住宅。



2F 既存平面図



1F 既存平面図

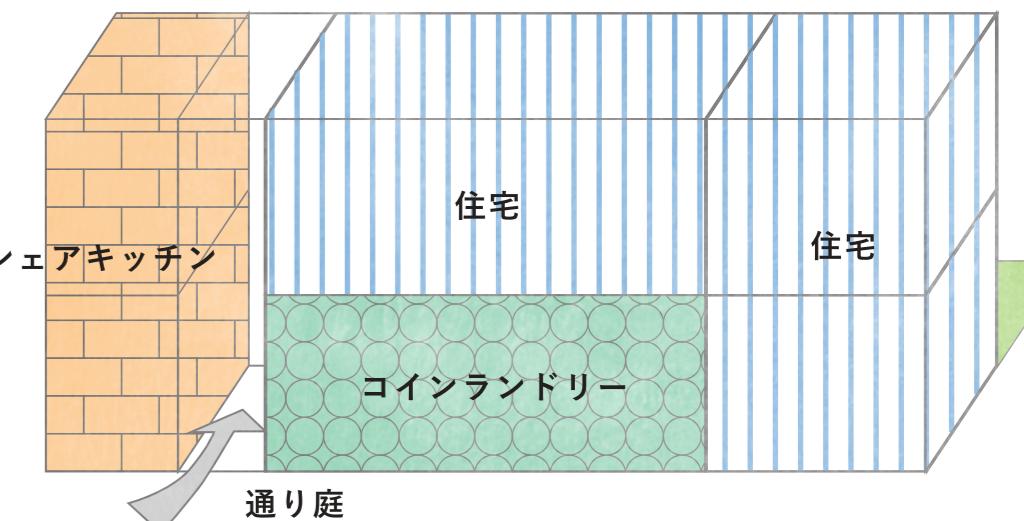
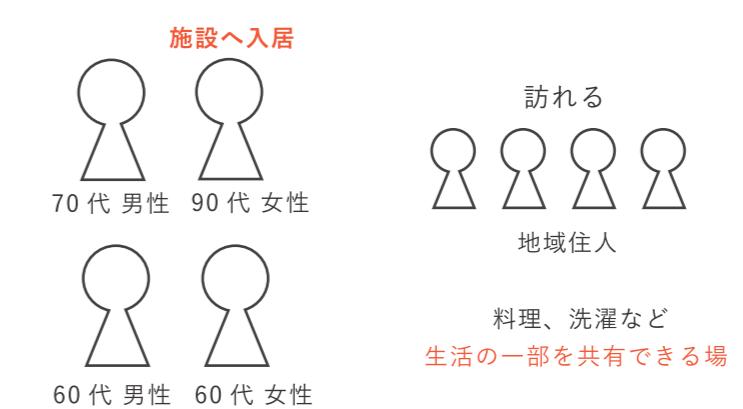


AA' 断面図

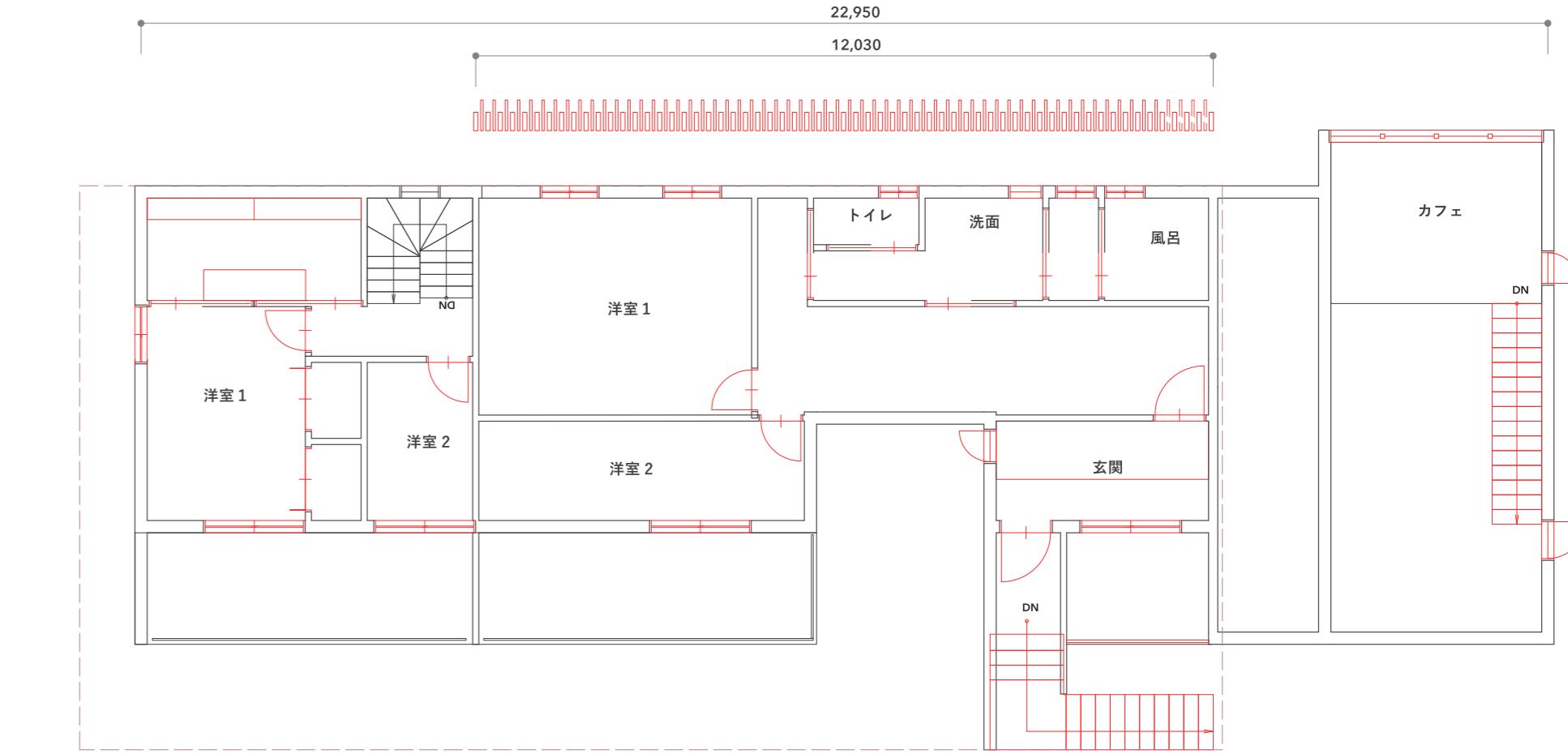


## STEP2 地域の小さなコミュニティ

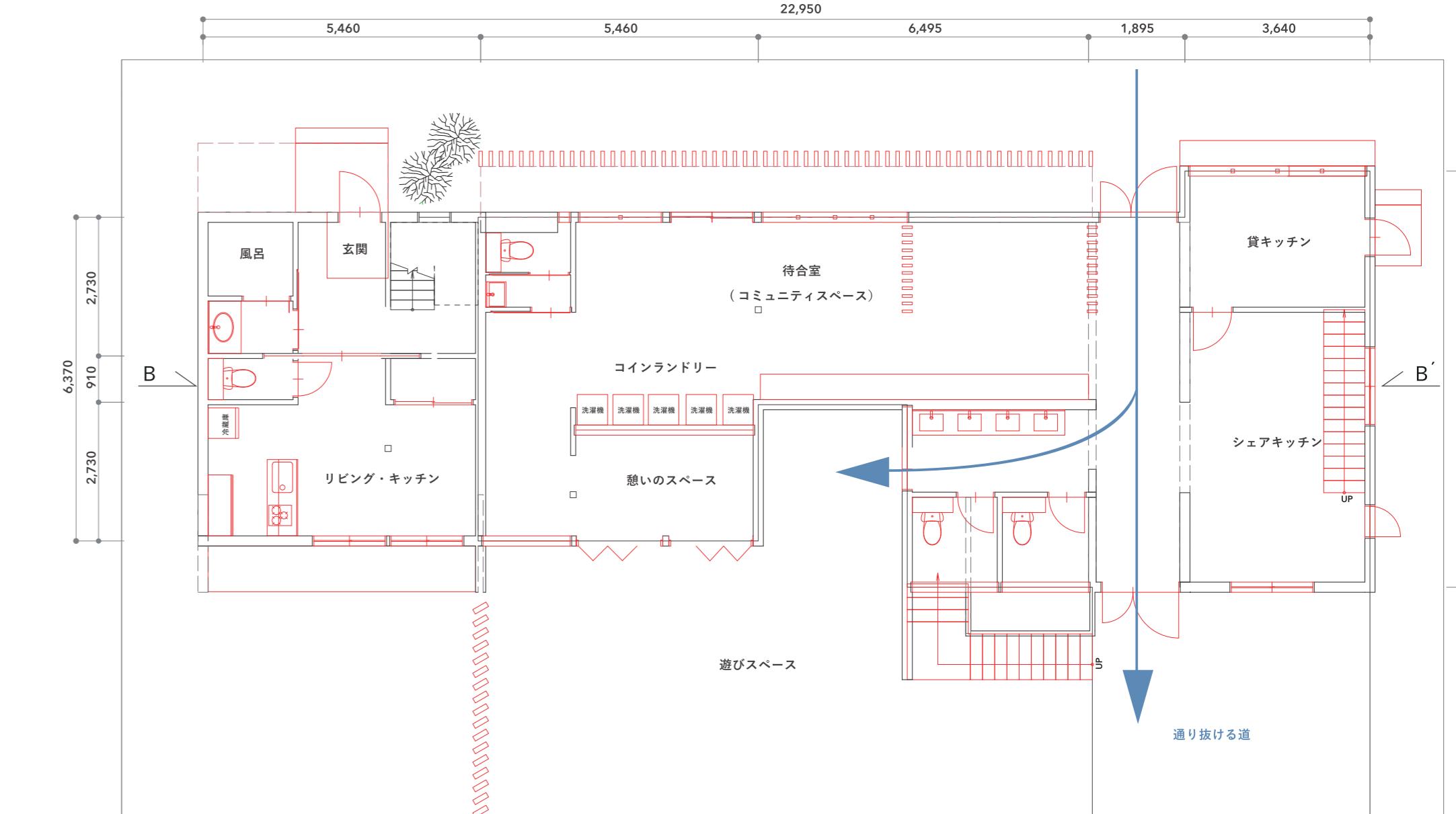
二つの住宅を合体させ、シェアキッチンやコインランドリーを加える。



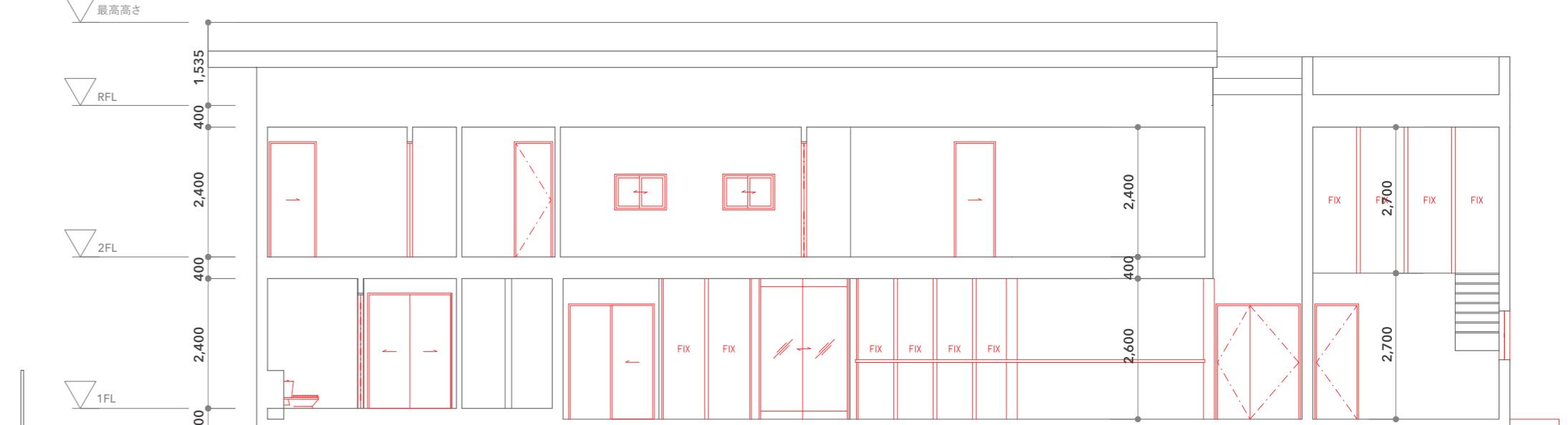
case1 2F 平面図



case1 1F 平面図

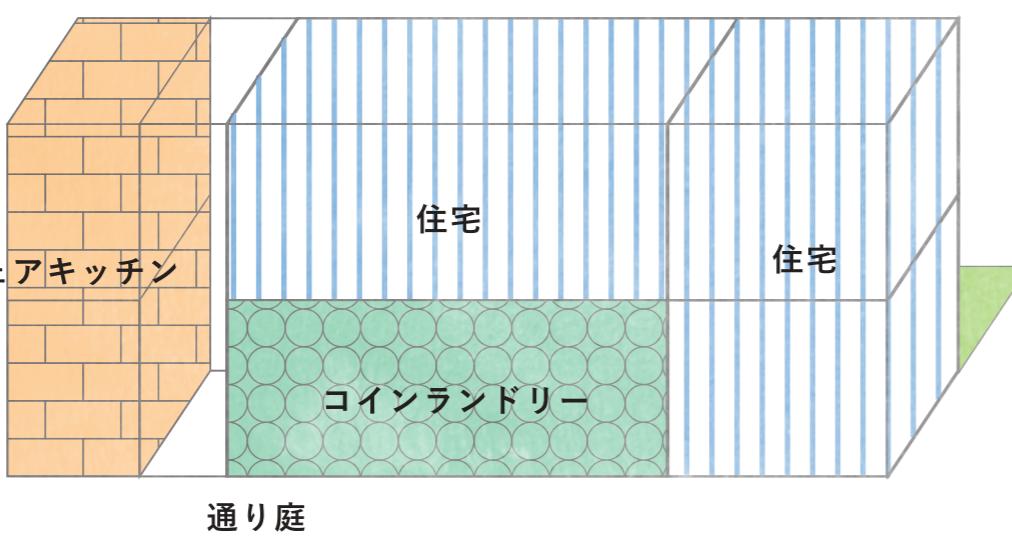
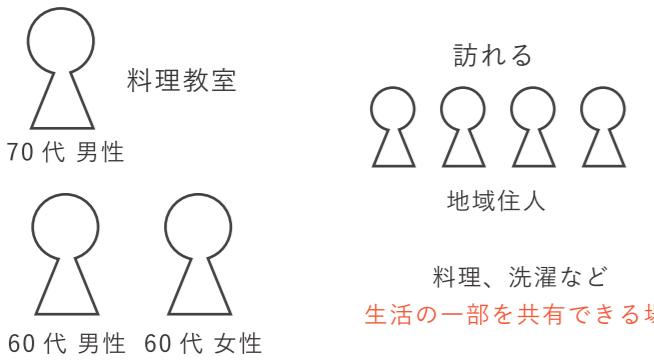


BB' 断面図

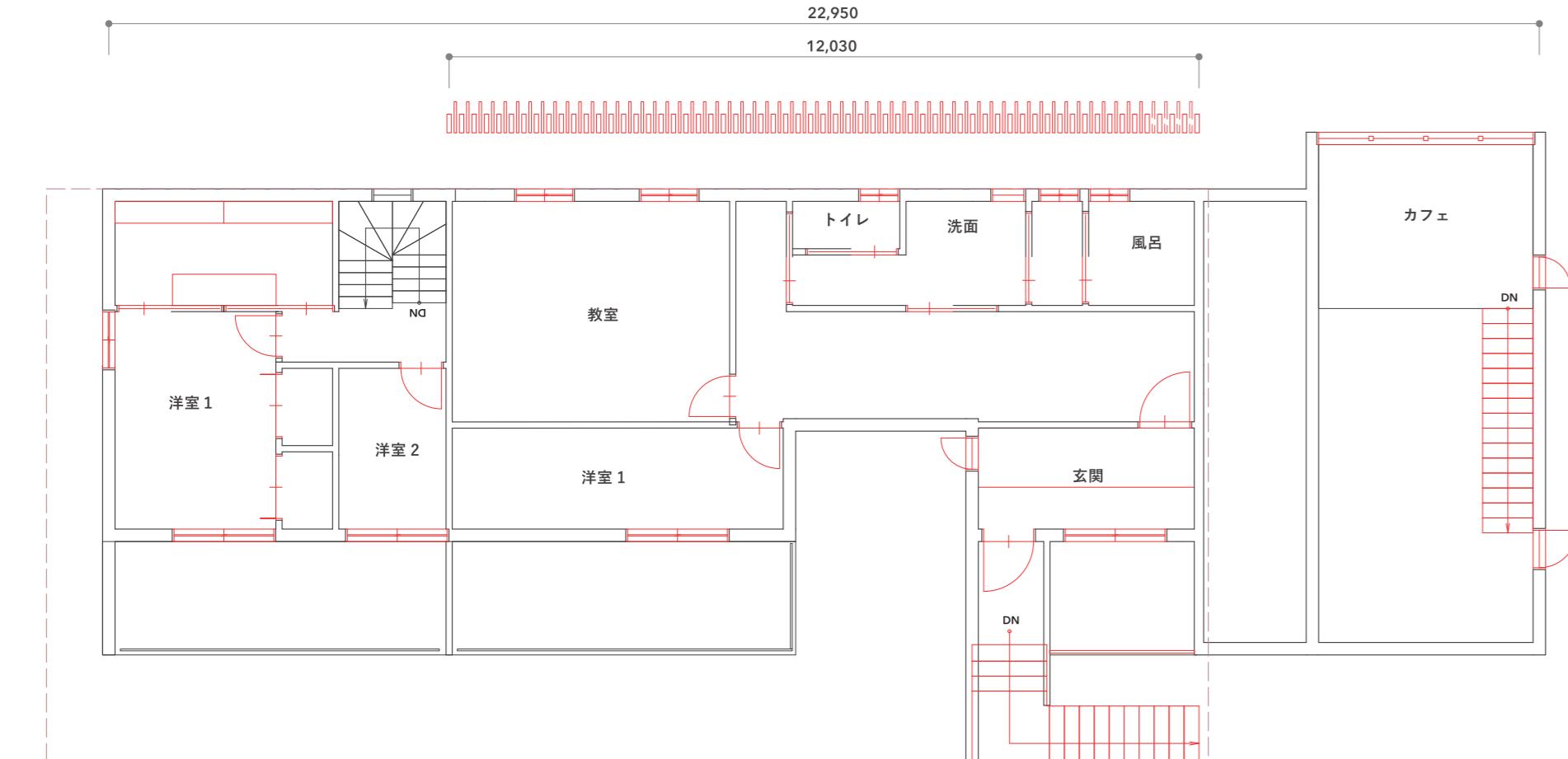


### STEP3 次の世代へ

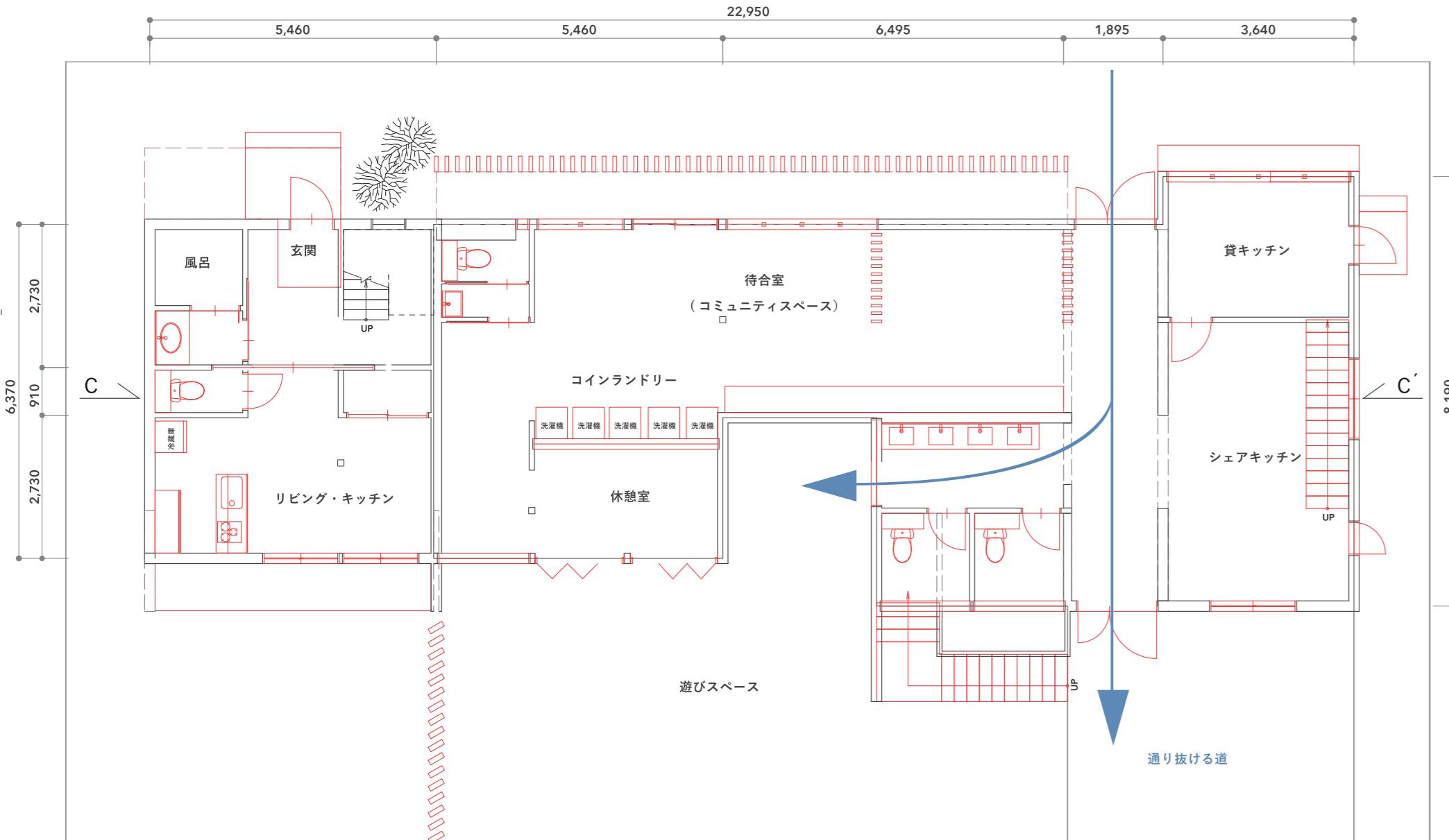
一部のプライベート空間をオープンスペースにする。



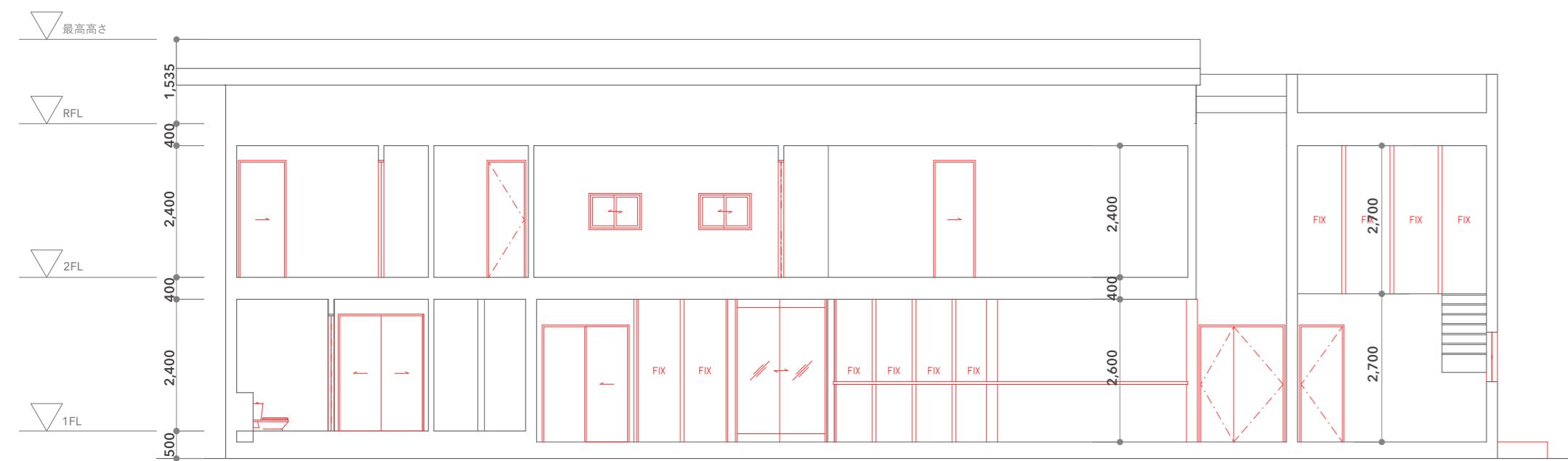
case2 2F 平面図



case2 2F 平面図



CC' 断面図



### 集いの場、コインランドリー

洗濯の時間にちょっとした集会ができる場所



### 集いの場、コインランドリー

洗濯の時間にちょっとした集会ができる場所



### プライベートスペースからオープンスペースへ

施設へ入居した住人が日中を過ごす場所



### 通り庭

大きな建物になるため、通り庭を設けて圧迫感を軽減



### シェアキッチンと貸出キッチン

大人数での食事や料理教室、販売ができる場所



遊び場を眺める休憩所へ

