

1. 研究の背景と目的

市場経済が支配的な今日、都心の地価は高く、そのため所得階層の違いにより居住地が分化されることは一般的なこととなっている。しかし、すべての市民は都市のあらゆる場所にアクセスする権利を有している。所得の違いにより住む場所が限定されたり、追い出されたりすることは社会的正義に反すると考えられる。

1926年の米国のユークリッド判決はゾーニング自体を合憲としその後世界各地にゾーニングの手法が広がったが、ミックスユース型のゾーニングも導入されるようになってきている。一方日本ではそのような制度や、アフォダブル住宅を建設・運営する組織は未熟である。

そのような問題意識のもと、建て替えが検討されている都営青山北町アパートを対象敷地とし、多様な人が共存できる住宅を提案する。

2. 都内の家賃の比較

表1 エリアごとの理論家賃の比較

NO	エリア	シングル 2(位)	コンパクト 7(位)	ファミリー 5(位)
1	四ッ谷・麹町			
2	日本橋・人形町	13	13	13
3	月島・勝どき	11	15	15
4	赤坂・六本木	5	5	4
5	広尾・麻布	3	2	3
6	三田・芝公園	7	4	10
7	白金・高輪	12	9	8
8	新宿	8	10	17
9	麹町・若松河田	16	16	6
10	飯田橋・神楽坂	14	12	14
11	青山・原宿	1	1	1
12	渋谷・恵比寿	4	3	2
13	代々木	9	6	7
14	春日・白山	15	14	12
15	中目黒・自由が丘	6	8	9
16	池尻大橋・二子玉川	10	11	11
17	東中野・西荻窪	17	17	16

『東京都心部におけるマンション賃料に関する研究』/p46/ 藤澤美恵子より)

東京の家賃の比較を行うと、青山・原宿地区はシングル・コンパクト・ファミリーいずれも1番高いことが分かる。月収の4分の1を家賃に費やすと考えると、シングルは年収720万円以上、コンパクトは年収900万円以上、ファミリーでは年収1650万円以上となる。つまり青山・原宿地区に住む所得階層は、非常に所得の高い人に限られている。

3. 対象地区について

3-1. 周辺概況



図1 対象地区の広域の状況について

対象地区は港区青山であり、広域で見ると明治神宮・代々木公園・明治神宮外苑・青山霊園に囲まれている。表参道もあり緑に囲まれた地区である。

また、交通の便や居住環境も非常に良好である。

3-2. 対象地区の再開発計画

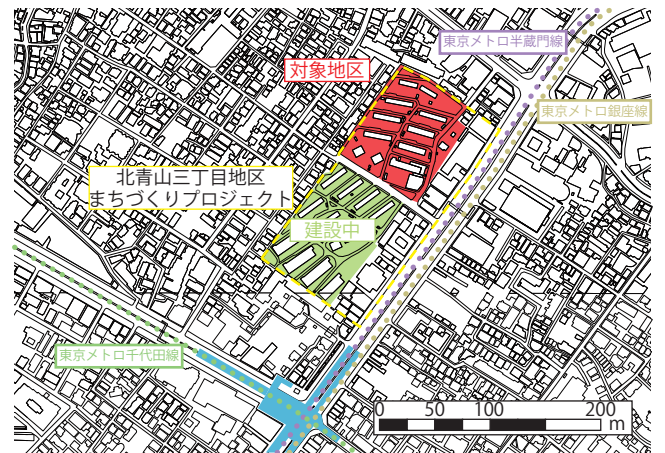


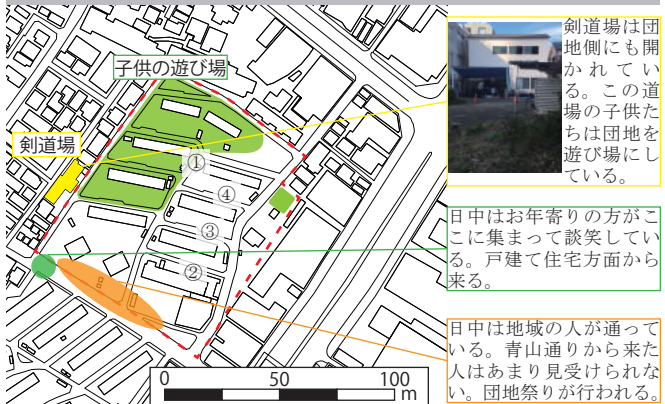
図2 対象地区の再開発計画について



「団地祭り」の様子 (https://news.mynavi.jp/article/tokyodanchi-12/ より引用)

対象地区を含む都営青山北町アパートでは現在「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」が進められている。老朽化した団地の建て替え・耐震化や賑わいとみどり豊かな広場の創出などを方針としている。しかし、家賃の高騰、ジェントリフィケーションの発生、「団地祭り」などのコミュニティの崩壊が考えられる。

3-3. 対象地区の現況



剣道場は団地側にも開かれている。この道場の子どもたちは団地を遊び場としている。

日中はお年寄りの方がここに集まって談笑している。戸建て住宅方面から来る。

日中は地域の人が行き交っている。青山通りから来た人はあまり見受けられない。団地祭りが行われる。

図3 対象地区の現況



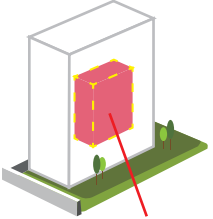
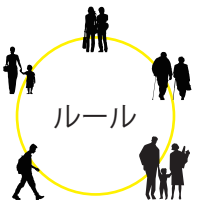
基本的に暗い 植物が生い茂る 手入れされた庭 勝手に使用する  
青山通り沿いの高さ約40m以上のビルにより、この敷地は奥に静かに佇んでいるように感じる。

現在は250戸中116戸が入居している。入居者の募集をしていないことから、立ち退きが始まっていることが分かる。すべて南に面しておりそれぞれの住宅の前に緑の空間が大きく取られており、居室への日照は確保されている。剣道場の方にヒアリングを行い、この団地には子供はおらず中高年が住んでいることが分かった。

#### 4. 計画の基本方針

- ①対象地区に様々な所得階層の人が共に住む住宅を建てる。
- ②従来の市場経済本位の再開発によるジェントリフィケーションの発生を抑制する。
- ③団地祭りなどの地域コミュニティを次世代に継承することによりコミュニティの活力を維持する。

#### 5. 提案

- ①  **アフォードブル住宅**  
 ①集合住宅の一部をアフォードブル住宅にする。これにより住民の所得階層に多様性をうむ。  
 ②現在の住民を追い出すのではなくアフォードブル住宅に対する助成の仕組みをつくる。  
 ③住民は全て地域活動に参加することを入居の条件とする。例えば「月に1回シェアキッチンに参加する」などのルールを設けることで、コミュニティ形成を促進する。孤独死や子育てなどの従来家庭の中で対応していたことを地域で解決していく。
- ②  **ルール**

#### 6. 配置計画

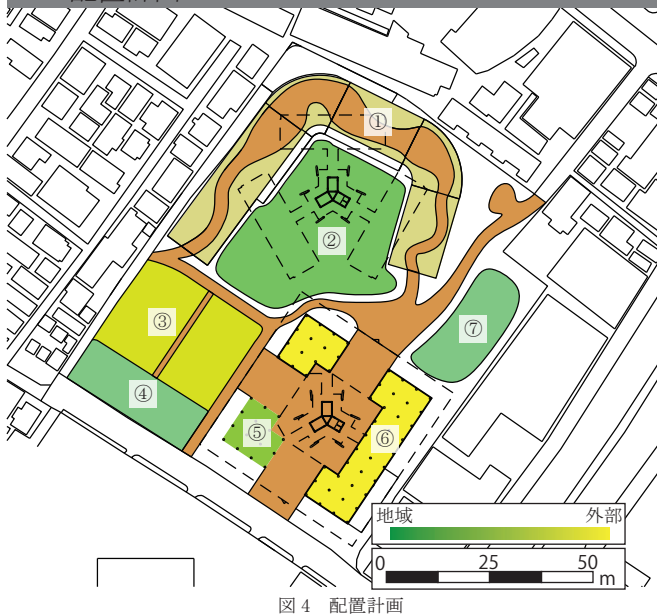
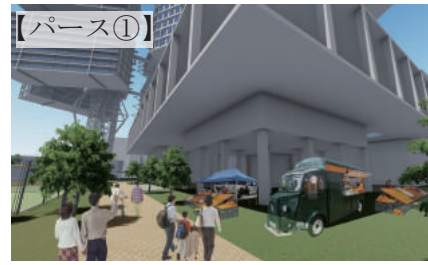


図4 配置計画

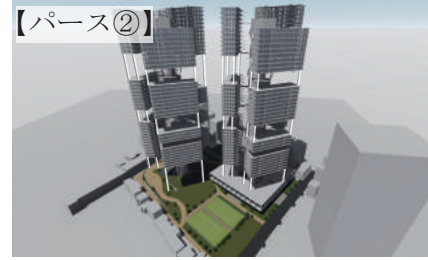
- ①貸し教室・託児所 ②中央広場 ③テニスコート ④ふらっと広場
- ⑤買い物広場 ⑥職業訓練センター・シェアオフィス ⑦児童遊園

多様な所得階層に対応するため地域住民の交流を支援する機能だけでなく職に関する機能も配置する。

- ①貸し教室  
クラブ活動や習い事を行い交流を広げていく。
- ⑤買い物広場  
現状では周辺にスーパーがないため、団地の駐輪場を利用して訪問販売を行っている。マルシェやキッチンカーを誘致し、地域住民が集まる空間にする。
- ⑥職業訓練センター  
専門の知識・技術を学ぶことで、定年後の職や仕事の幅を広げる機会を持つことができる。



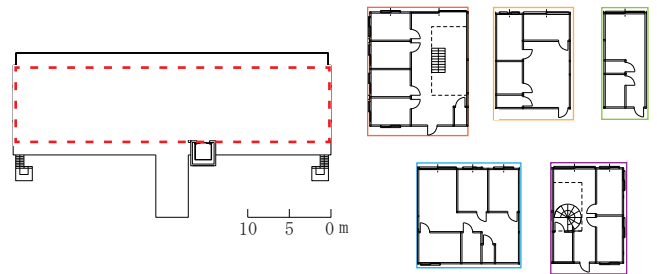
【パース①】  
買い物広場からマーケットを見る。夜は居酒屋が来て、単身世帯の人も地域に巻き込むことができる。



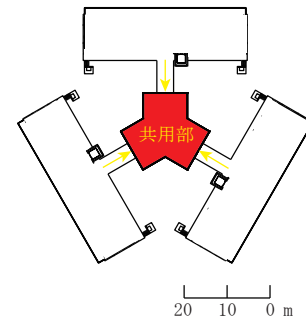
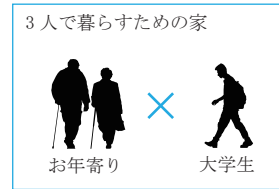
【パース②】  
緑を広く取るために垂直に積み上げた。また、日照解析によりこの形を確定させた。

#### 7. 住戸配置計画

様々な人々が住むので複数の住戸タイプを置く。



- 単身世帯のためのシェアハウス
- 3人で暮らすための家
- 2人で暮らすための家
- 1人で暮らすための家



住戸には様々な住まい方がある。例えば大学生がお年寄りとともに生活するとする。大学生はお年寄りを助け、お年寄りは大学生と気軽に交流することができる。また一人暮らしの大学生には負担となる家賃を、このように住むことで補助を受けることができる制度をつくる。

住宅棟のコアにはすべての住民が使用できる共用部（シェアキッチン等）を配置する。

#### 8. まとめ

本提案により、全ての人々が自由に住む場所を選択でき、多様な人と交流していくことで豊かな都市生活を送ることが可能になる。

#### 9. SDGs について

- 3 持続可能な都市づくり  
居住棟を垂直に取ることで緑を広く取り、スポーツ施設や遊歩道を設けて外に出たくなるようにした。また多様な人との交流によって地域で孤独死等の問題を解決できると考える。家賃補助を行うことで全ての人が住む場所を制限されない。これらより3と10が当てはまる。
- 10 人や地域間の公平な発展  
（貧困削減）

#### 10. 参考文献

『東京都心部におけるマンション賃料に関する研究』 藤澤美恵子  
 『ロサンゼルス市における Mixed-Income Housing の開発事業 アフォードブル住戸供給手法としての可能性』 渡邊詞男