

概要書①

郊外団地の活性化 4-5階を町工場に改修して職住近接型施設にコンバージョン

団地再生に関する研究や実践は数多く試みられているが、これらは耐震性の向上、利便性の向上、エレベーター新設など住宅としての機能アップが中心になっている。しかし団地、特に郊外団地の問題は、住宅が数の上では余って来る時代、交通の不便な郊外団地に住居を求める勤労世帯が居ないためである。既存住民の高齢化が進み、階段で昇りにくい4、5階に空室が増えているのが現実であり、住宅機能の向上だけで郊外団地を活性化するのは無理がある。一方、大都市圏の下町に立地する町工場は、防災問題、勤労者不足、再開発の波などの課題を抱えている。そこで本提案では空き家の多い団地の4-5階を町工場の事業所に改造することを提案する。空室の活用、アクティブシニア住民に収入と生きがいを提供、若年勤労者の流入によるエリアの若返りと、シニアから若手への技能伝承の場とする。

■ 郊外団地の課題

郊外団地はゆったりとした棟間の配置によって生まれる緑や日差し等、良質な住環境ストックと言えるが、交通アクセスの悪さと階段がネックとなり、4、5階を中心として空室化し余剰ストックとなっている。近隣商店街やコミュニティの疲弊も問題となっている。



■ 町工場の課題

下町の町工場エリアには緑のしみだしや地域コミュニティーなど下町風情の良さは残るが、木造密集地の防災問題、後継者人材不足、再開発の波など、事業存続にかかわる課題が生じている。



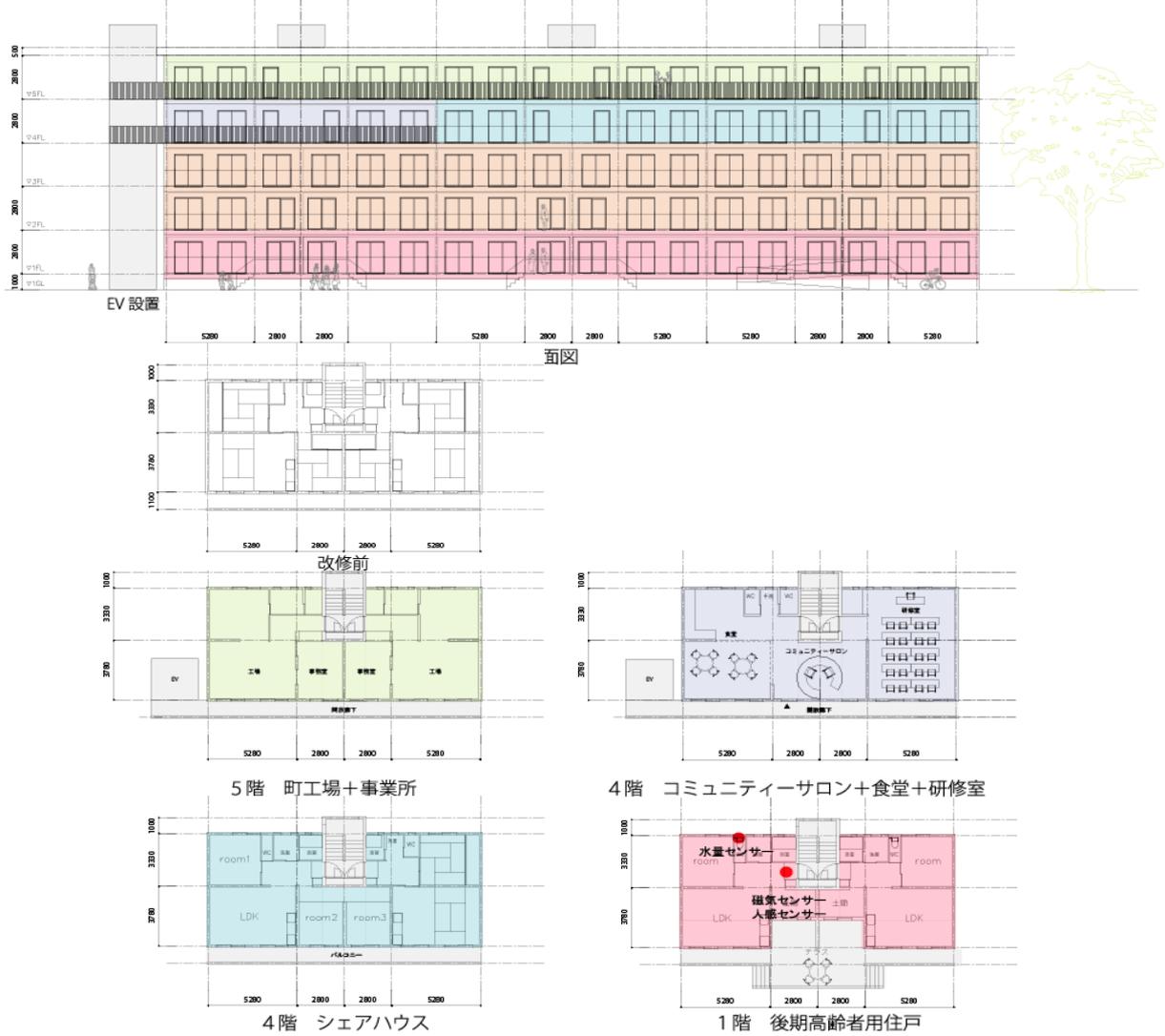
■ 計画概要

- ・5階:町工場の事業所に改修し、印刷業や樹脂加工など軽工業を誘致する。エレベータを設置し、4・5階に着床、南面バルコニーを開放廊下にして横動線を確保する。階段の撤去が不要なので、安価で、住みながらの改修が可能。
- ・4階:研修室、コミュニティサロン、食堂、若年勤労者のためのシェアハウスに改修。5階事業所と1~3階の住戸を隔離するバッファゾーンの機能を持たせる。研修室とコミュニティサロンは、エレベータと南面バルコニーを改修した開放廊下でアクセス。
- ・3・2階:従来通りの住戸。北側の階段室は維持されるので、1~3階の階段室ごとのコミュニティは維持できる。
- ・1階:バリアフリー化、庭入り型に改修して後期高齢者住戸とする。街路と住戸のコミュニケーションを確保し、独居高齢者の外からの見守りを可能にする。またセンサーなどによる異常察知も併用する。



概要書②

■ 立面、平面計画図



■ 多様な年齢構成間の交流の機会・仕掛け作り

5階の町工場で団地に住むアクティブシニア層の雇用を創出する。4階のコミュニティスペースはシニアから若手への技術伝承、シニア向けのパソコン教室などの研修室を設ける。多様な世代間の交流や見守りが行われる仕掛けを作る。



コンバージョンした町工場・事業者で働く団地のシニアのイメージ



コミュニティー食堂、技術伝承、パソコン教室、世代間の交流のイメージ