

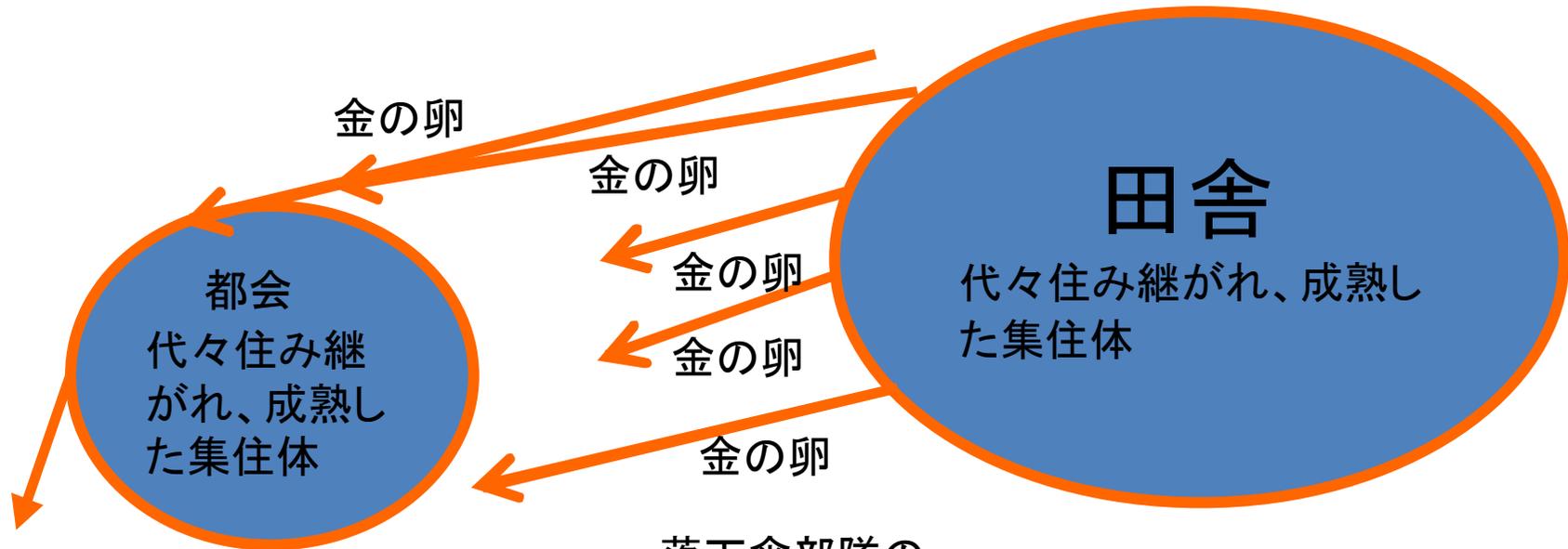
多様な家族が循環的に 住み続けられるための地域と住まい

— 近居・隣居はなぜ大切な現象なのか？ —

大月敏雄(東京大学建築学専攻)

OTSUKI Toshio

(Dep. Of Architecture, Univ. of Tokyo) Toshio Otsuki @ Univ. of Tokyo



・都心住宅地

(公的開発)

公営住宅団地

公団団地

法定再開発

(私的開発)

モクチン・テツチン

ワンルーム

マンション

処女地

落下傘部隊の
移住第一世代

・処女地: 郊外住宅地

(公的開発)

公営住宅団地

公団団地

区画整理

(私的開発)

ミニ開発(記録なし)

区画整理

開発許可(記録統合されず)

いかにして「代々住み継がれ、成熟した集住体」
となじむことができるか

課題

「代々住み継がれ、成熟した集住体」にいかになれるか？

20世紀的な問題の所在

(1) 前提の問題

1家族＝1住宅＝1敷地の呪縛

- ・行政の課題：1家族を対象化して、その数だけの住宅を直接に・間接に供給すること
- ・計画学の限界：数に対応する学問体系を形成。数が足りた時には、学としての有効性がなくなる（建築計画、都市計画）。でも質の問題はおいてけぼり。

⇒ 居住実態と家族の在り方の把握

地域循環居住

20世紀的な問題の所在

(2) プロセスの問題

時間変化の無視

⇒ダイナミック(動的)な計画学

プロセス・デザイン、マネジメント

20世紀的な問題の所在

(3) 蓄積の問題

時間蓄積(記憶)の無視

- ・計画住宅地(ニュータウン)にも、かつては山があり川があり人間が住んでいたはずだ。その何千年の歴史を無視して設計した。また、計画住宅地で蓄積されるはずの数々の出来事を受け入れる器は、何ら仕組まれなかった。

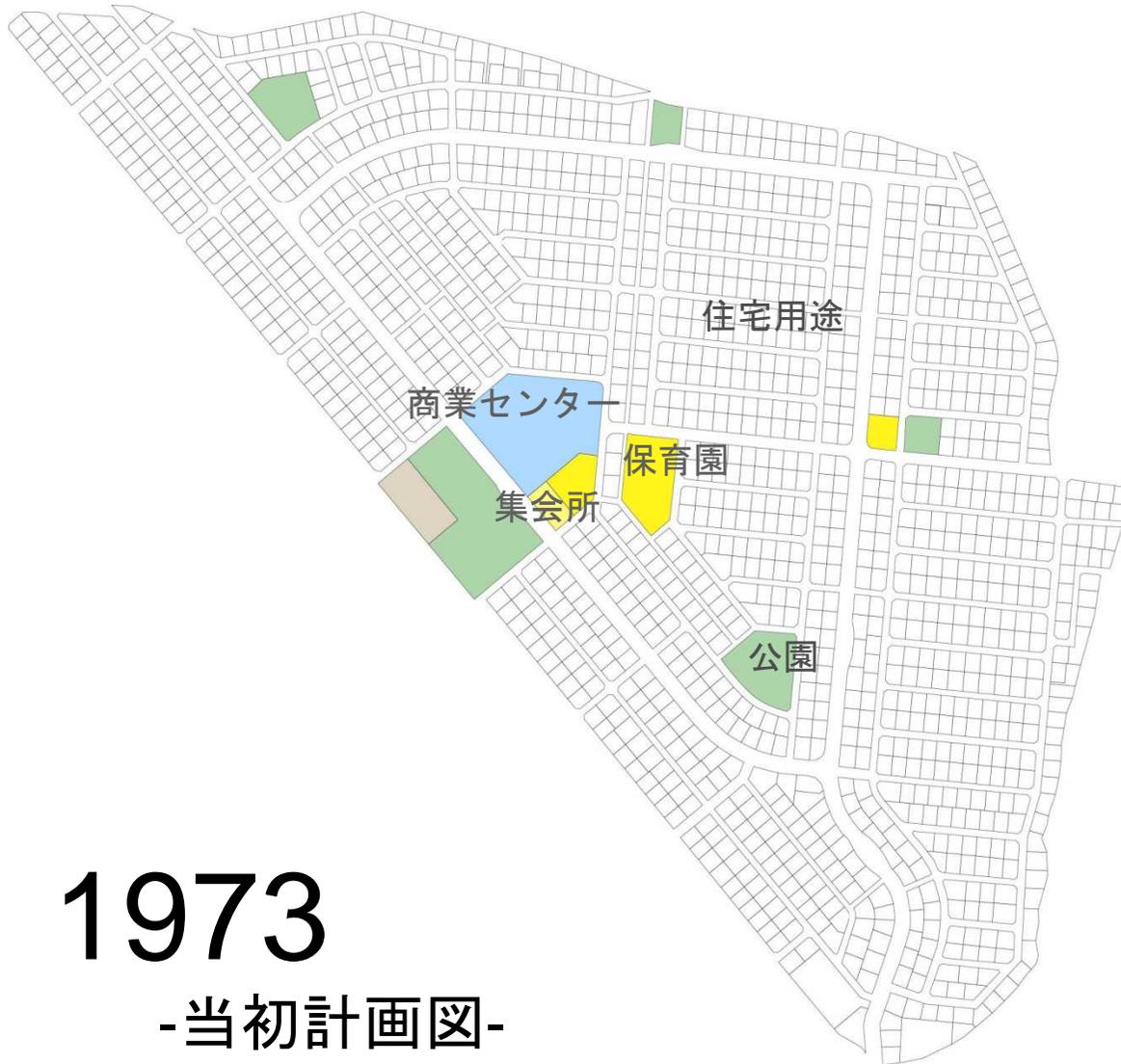
⇒記憶の継承のための器

アーカイブのためのメカニズムと器(うつわ)

戸建住宅団地

- 一般的なNTの人口動態
- 「用途純化」から自然に「用途複合へ」
- 人口動態が「ふたこぶラクダ」から「ひとこぶラクダ」に
- リタイアに伴って就労先の「地元化」が進んでいる

区画用途の変遷



1973

-当初計画図-



④ 森の里レイクタウン

所在地 : つくば市
面積 : 34.7 ha
許可年 : 1973年
検査済証
交付年 : 1979年
計画区画数 : 1393区画

区画用途の変遷

このような用途変化は他団地においても多く起こっている

18/18団地

住宅用地→商業施設

4/7団地

保育園用地→分譲

11/18団地

空区画→大規模駐車場

5/18団地

空区画→畑(家庭菜園)

大型店舗→駐車場

2003

-工事完了24年後-

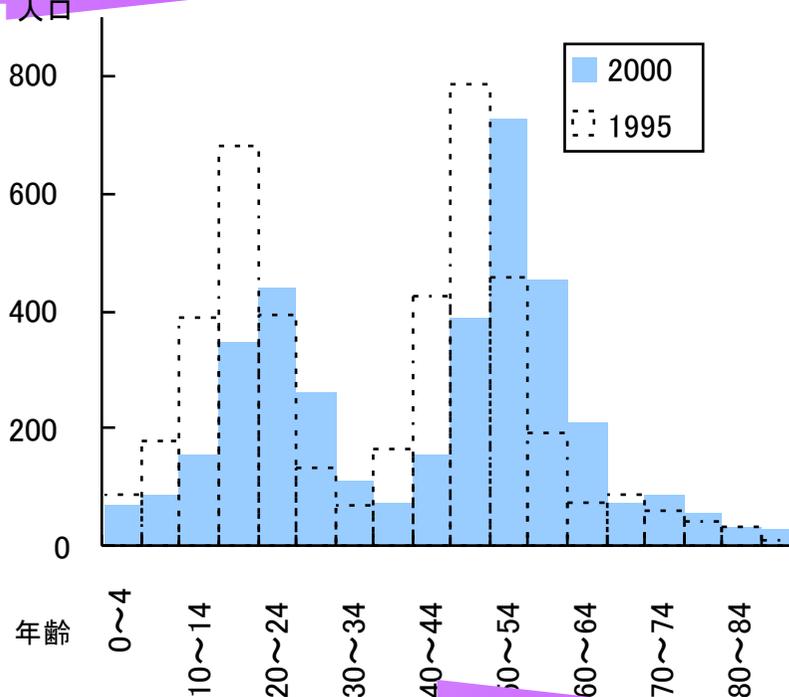
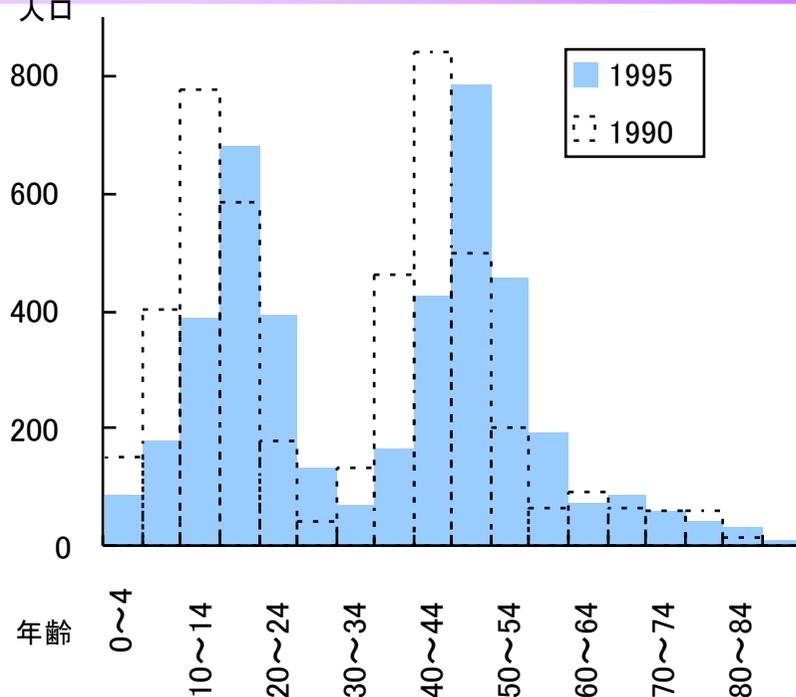
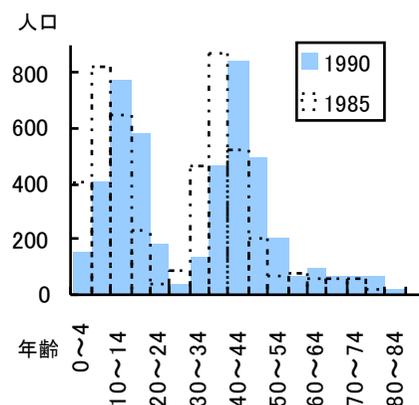
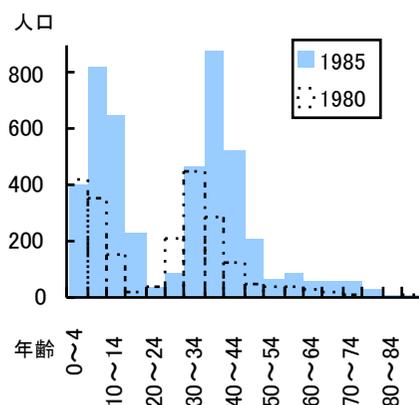
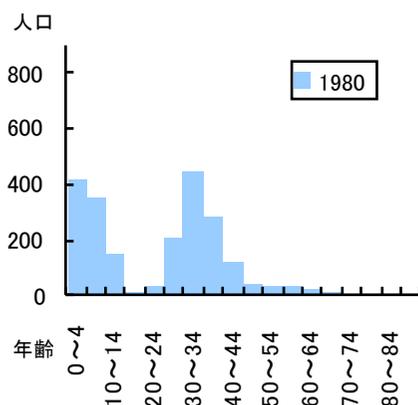
このように都市郊外部における住宅団地は、

当初計画されていた通りに形成されていくとは

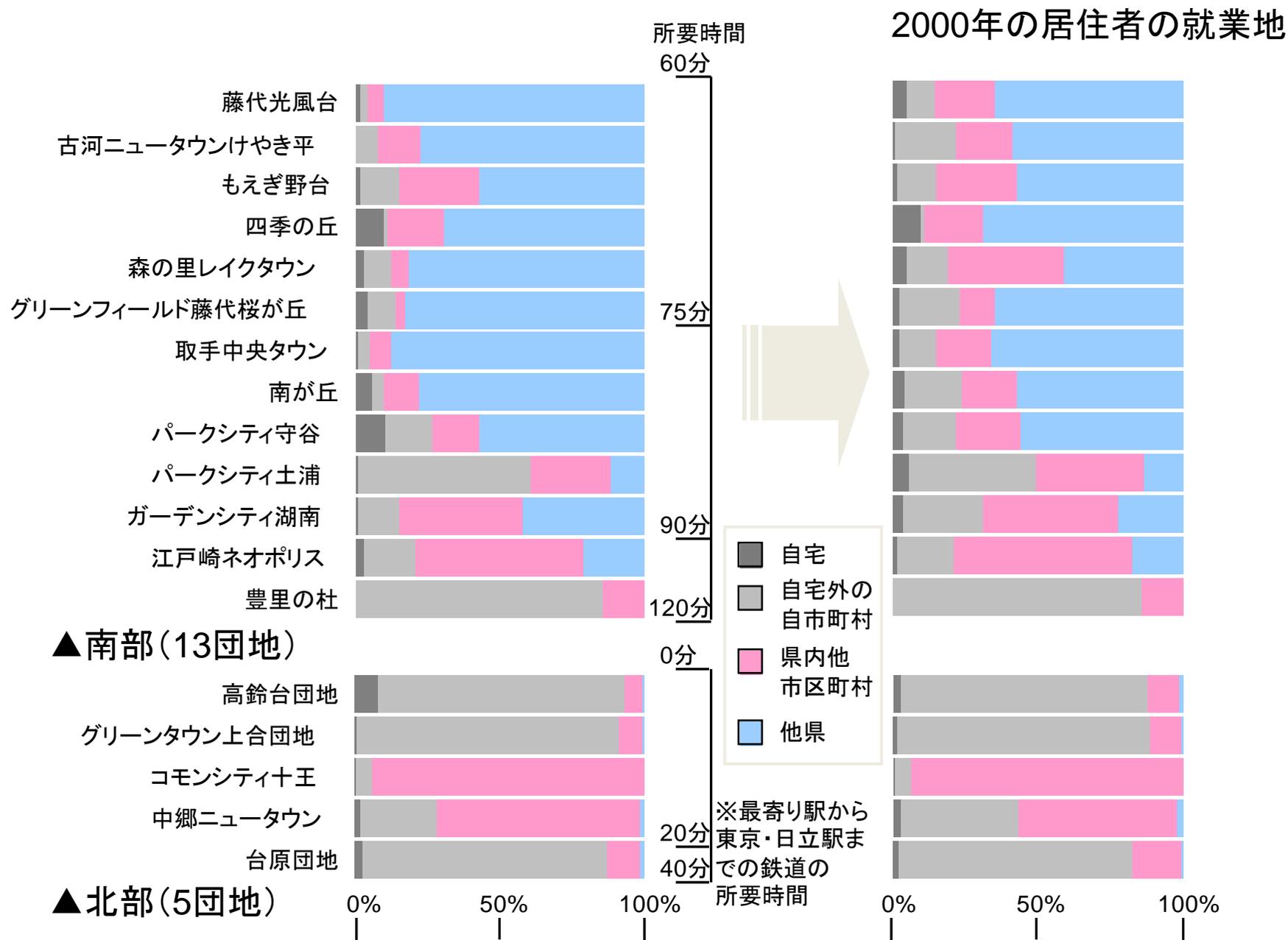
限らず、多様な変化を遂げ現在に至っている

年齢別人口構成の経年変化（1970年代工事完了団地）

年齢別人口構成



居住者の就業地



ユーカリが丘ニュータウン全体(予定を含む)

総開発面積:約245ha

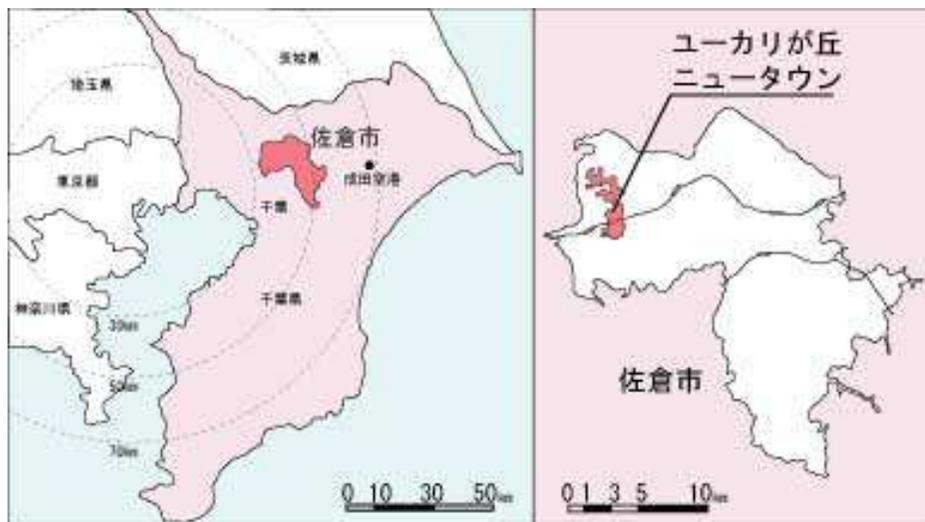
総計画戸数:約8,400戸

総計画人口:約30,000人

年間200戸つくるのがルール

2006年3月現在

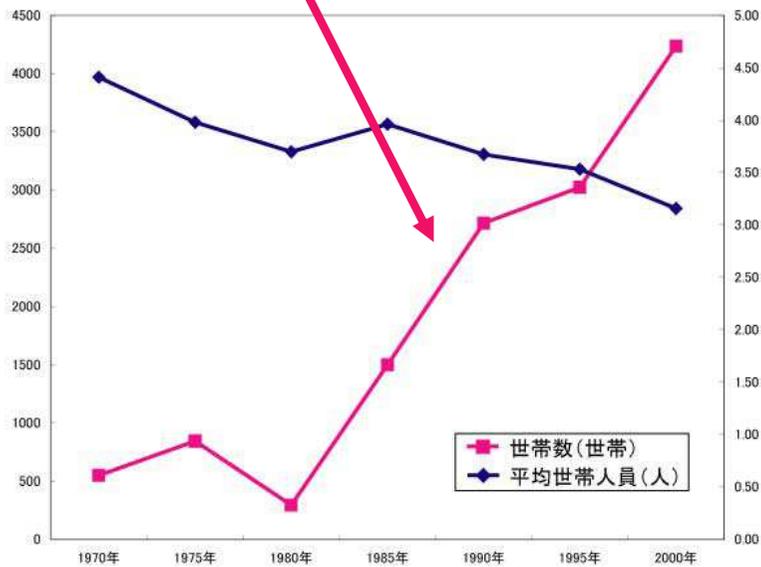
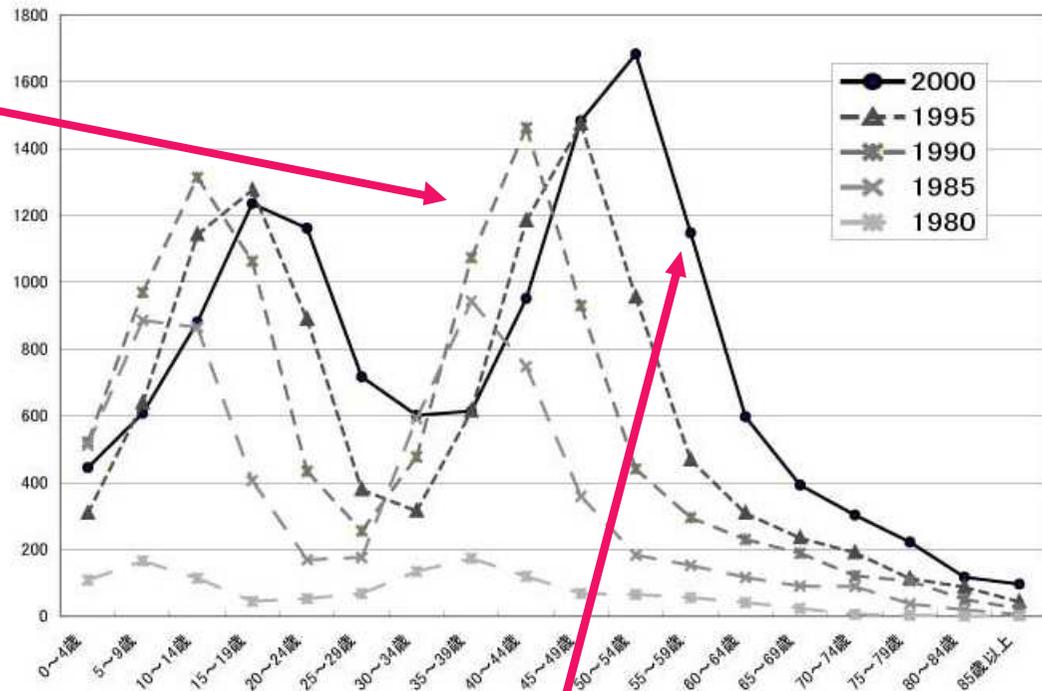
(ユーカリが丘夢百科第6号2版より)



年齢別人口構成

ユーカリが丘ニュータウンは開発後、徐々に人口を増やしている。

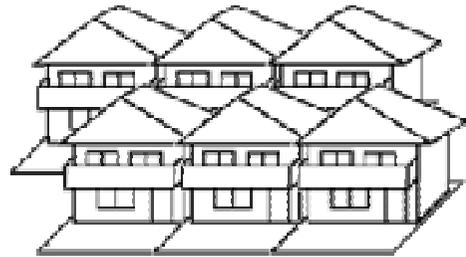
人口と同様に世帯数も増えている。



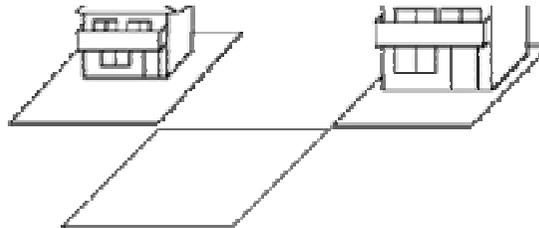
1995年から2000年にかけて人口が集合住宅の完成により、人口が著しく増加した。

THE IMAGE OF CONTORLLING THE POPULATION STRUCTURE WITH PROVIDING DIFFERENT TYPE OF BUILDINGS

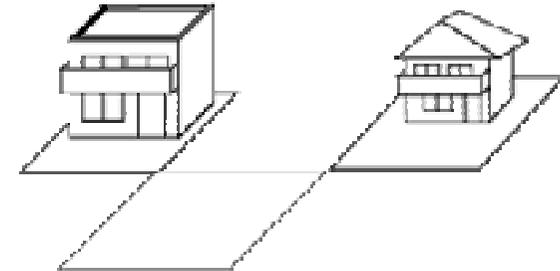
DETACHED HOUSING



DETACHED HOUSING



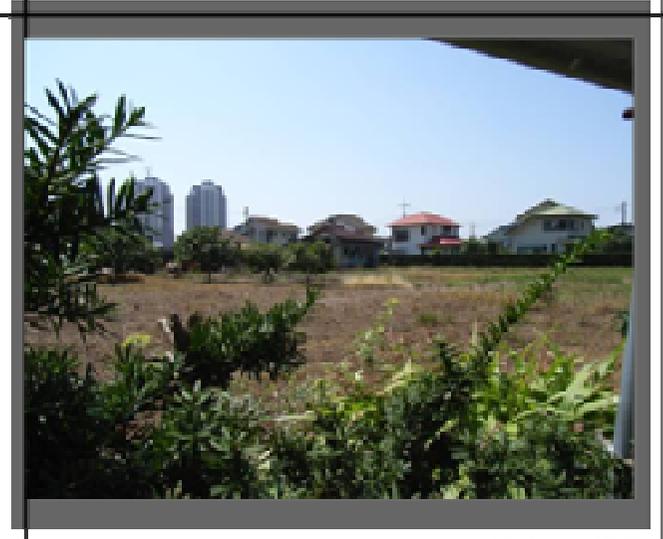
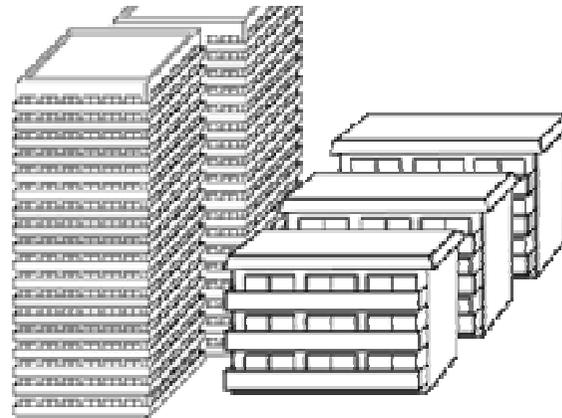
DETACHED HOUSING



MIXED HOUSING



HIGH-RISE HOUSING



2001.9.5/16.8%

Yukarigaoka New Town composed of various types of housing Landscape of a incremental development

街並みとしてはともかく、多様な住宅があることが重要

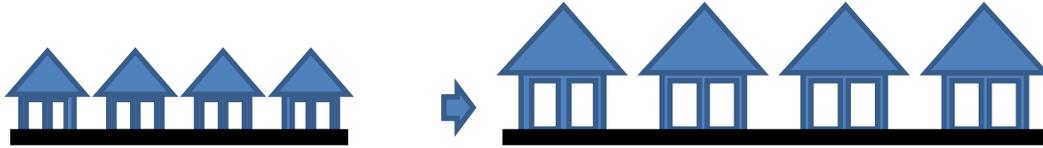


住宅地どうしの相補関係の実態

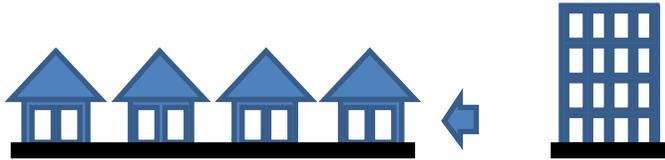
- 後付け的人口コントロール (Additional Demographic Control)
- 異なる住宅開発を隣接させる

地域循環居住の意図せざる実現

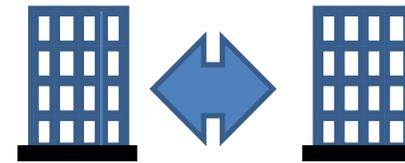
調査でよく見る循環居住・地域定住・ゆるい定住事例



若者向けのデザイン・値段の団地
から
大人のデザイン・団地へ引っ越す

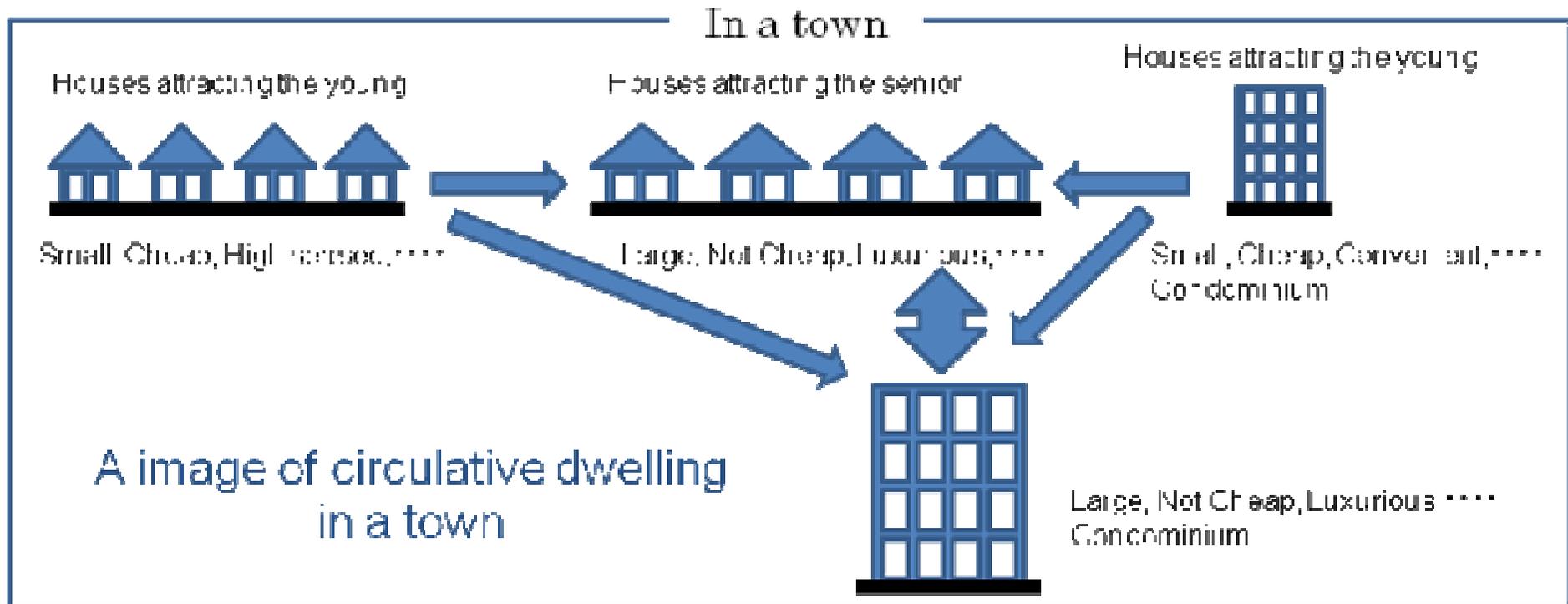


団地に隣接するマンション
から
大人のデザイン・団地へ引っ越す



都心の再開発マンションの親が
から
都心の近所のマンションに子供を呼ぶ





地域にいろいろな住宅があることで、多様な家族をアトラクトする
 地域循環居住のハード整備
 戸建、集合、長屋

×

広さ、値段、周辺環境

×

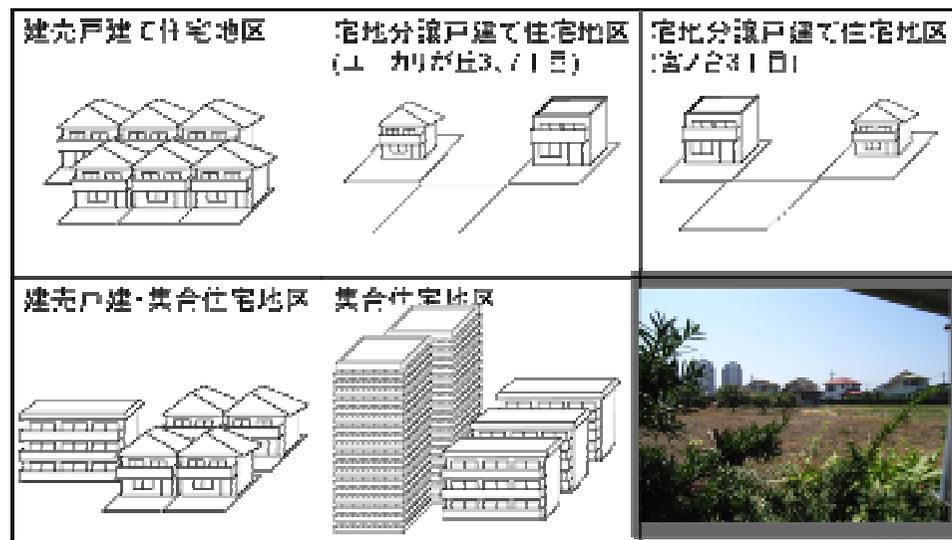
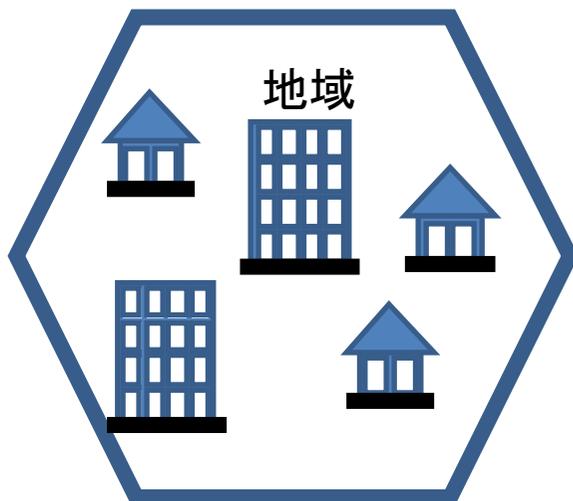
手に入るサービス(教育、福祉)

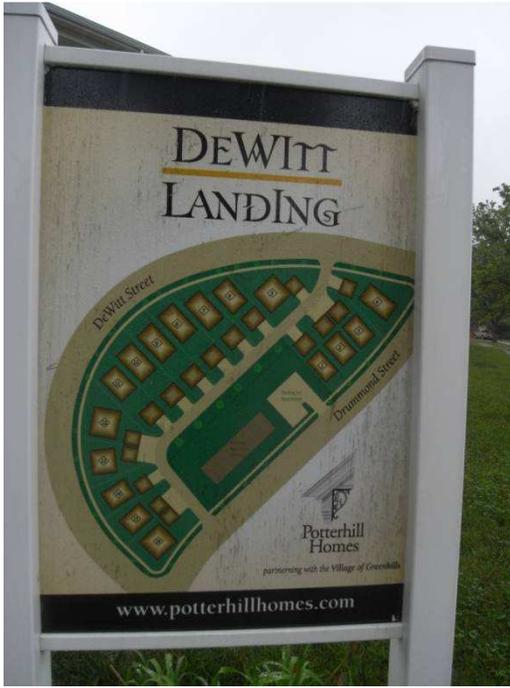
×

デザイン

「新たな建築の性能アトラクティビティ」

- これまでの建築性能
 - 耐震性、耐火性、断熱性、遮音性、近年ではCO2排出性能
 - 住宅性能表示制度、建築環境総合性能評価(CASBEE)
- 「特定の人」を引き付ける建築のもつ能力
 - 値段 デザイン 提供できるサービス
 - どんな建物が、どんな人々を「受け入れるか」「惹きつけやすいか」
- ちょっと別次元かもしれないが、「記憶の器」: いろいろな人がそれぞれの思い出を蓄積していく器





Greendale
Detached Garage



Celebration by Disney
Garage Apartment(s)



足かせ

- 足かせとしての街並みルール
 - 建築協定、地区計画...で、しゃくし定規に長屋、共同住宅を規制
- 足かせとしてのワンルームマンション規制
 - 漠然とした「不審者」である「若者」
 - シェアハウスが増える要因にも？
- 地域になじむ、共同住宅・長屋・高齢者施設のデザインを！
 - 戸建住宅地に建っても違和感のない、若者向け・年寄り向けの住宅デザインの開発！
 - 「独り良がりではない建築家」に仕事の場を！

地域のソフト的要件(1)

拡大家族の地域分散居住

- 脱「1家族in1住宅on1敷地」
 - 地域に、多様な住宅構成種別構成が必要
- それを補完する機能：拡大家族の補完としての疑似家族・コミュニティ
 - 住まいを地域に開くプログラム
- さらなる補完としてのサービス
 - 確かに重要なことではあるが、残念ながら、「補完としてのサービス」が「産業としてのサービス」として取り上げられ、補助金等九されているため、「拡大家族」「疑似家族」「社会サービス」の重要度の認識が逆転しているのでは？

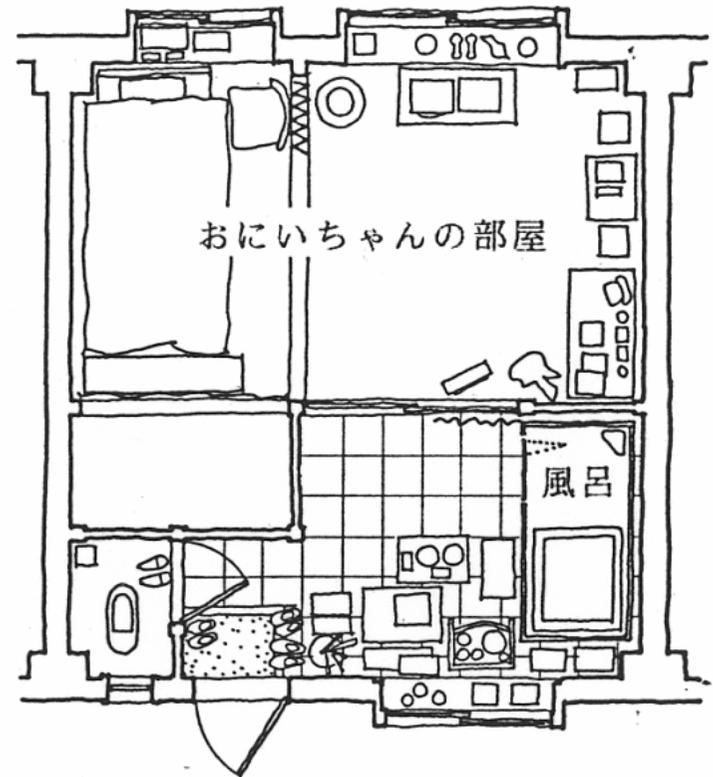
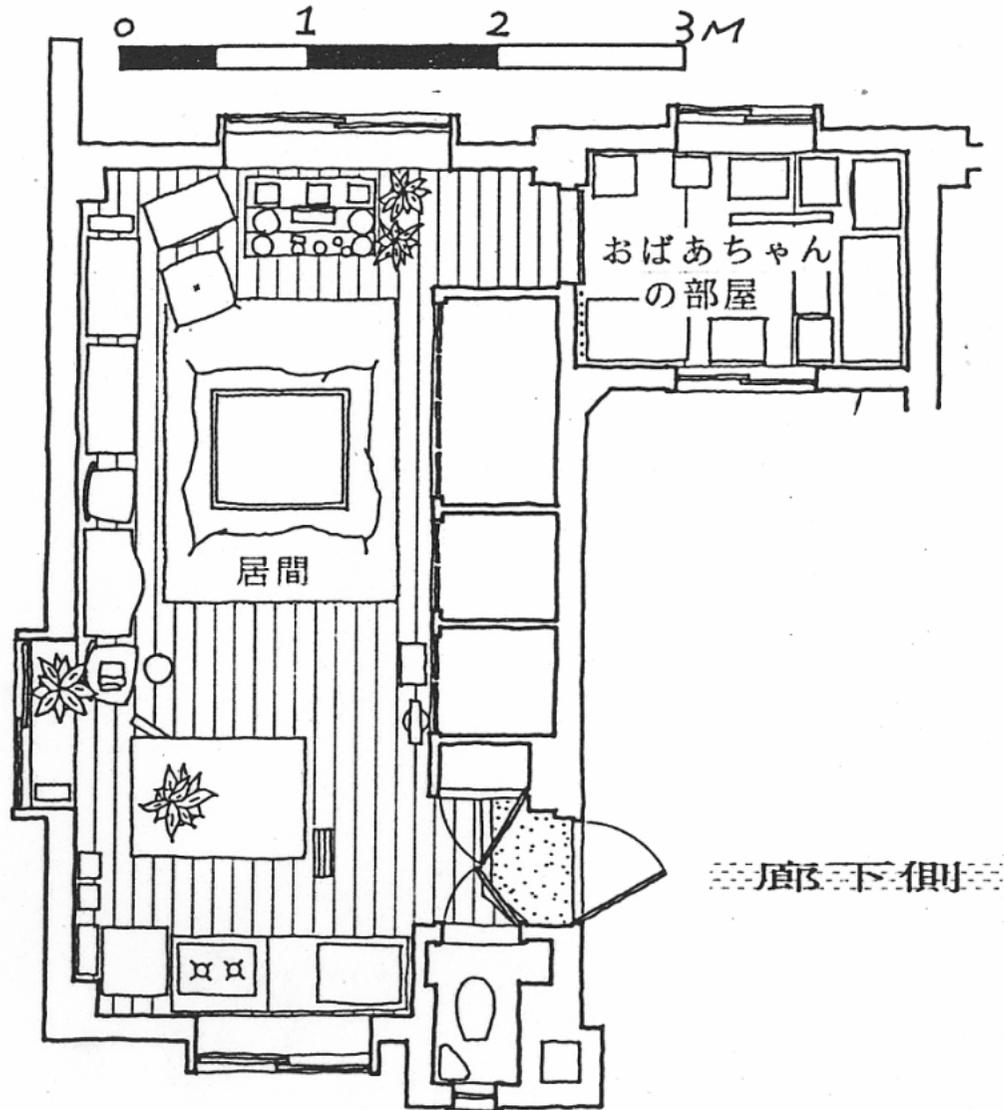
脱「1家族in1住宅on1敷地」 or ゆるい定住

- 動詞としてのHOUSE＝住まいをあてがう
 - 100年ほど前にイギリスで概念成立
 - ざっくりした広域統計による「家族数」と「住戸数」のマッチングが、行政目的化された
 - 日本では、戸数主義
- 居住の実態は、この20世紀計画学的前提を裏切っている
- 「まちの中の住まいをつくる」から「住まいの中にまちをつくる」へ

脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

- 同潤会アパート
- 公的賃貸集合住宅から
- 戦後、居住者に払い下げられて、
- 日本最初に分譲集合住宅(マンション)へ

同潤会柳島アパートの例



・柳島アパート 複数住戸使用



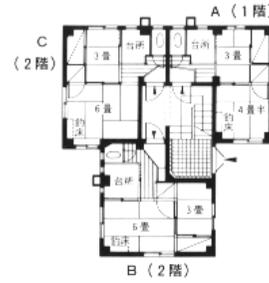
【住居の買い足し】

昭和45年、2階に子供部屋として住戸Bを購入。

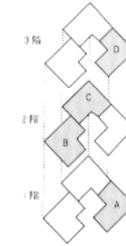
昭和48年、2階に新居として住戸Cを購入。

昭和60年、3階に子供部屋として住戸Dを購入。

【建設当初平面図】



【住戸Aから住戸Dの並び】

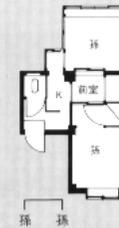


【現状の家族構成】

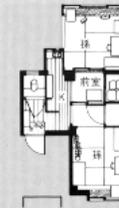


住戸D

昭和60年・購入、入居



平成3年・現状



住戸C

昭和48年・購入、改築、入居



昭和50年・増改築

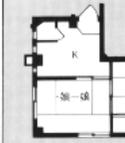


平成3年・現状



住戸B

昭和45年・購入、入居



昭和47年・増改築



平成3年・現状



住戸A

昭和20年・入居



昭和30年頃・改築



昭和35年・増築



昭和41年・改築



平成3年・現状



・代官山アパート

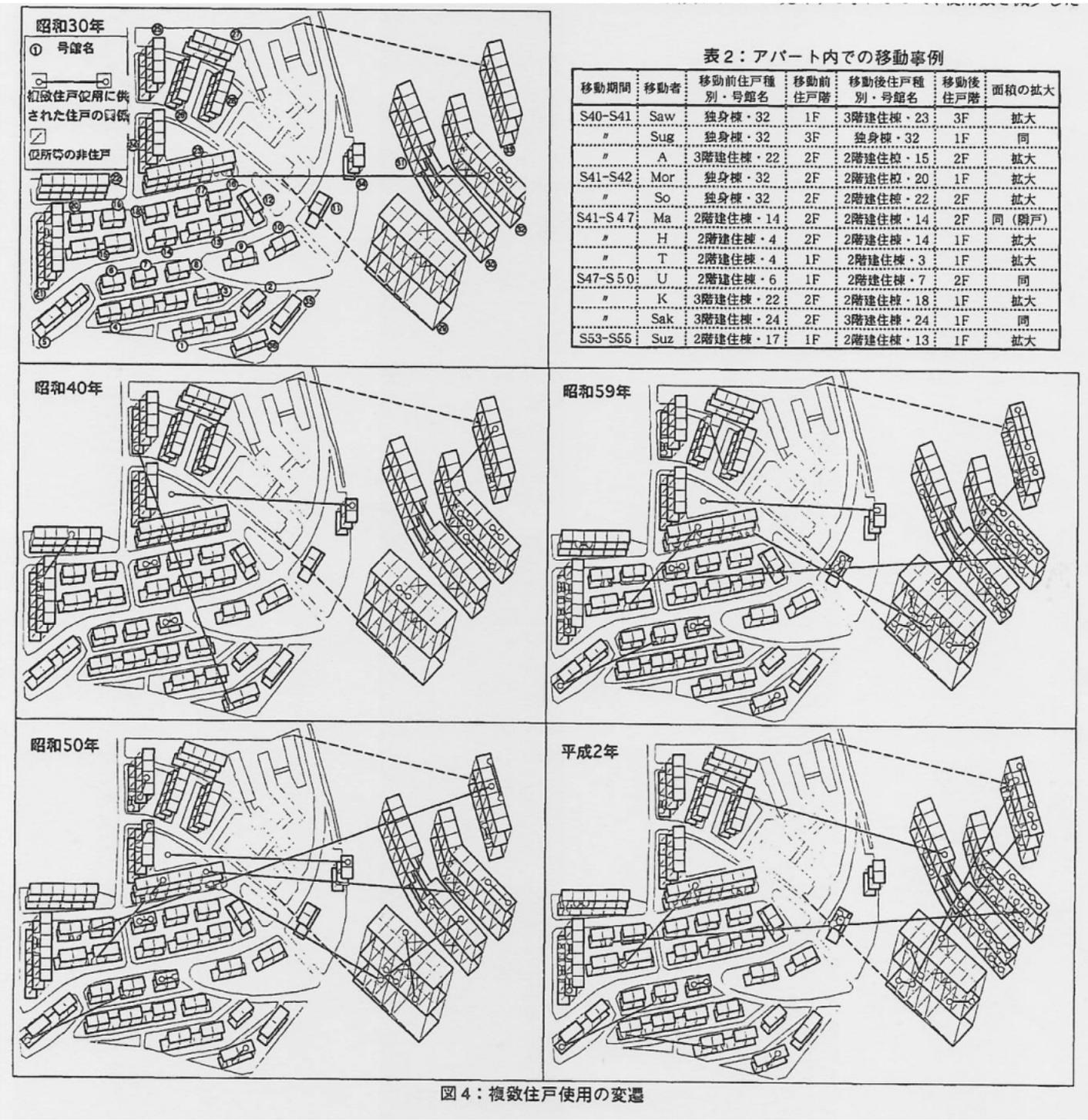


図4：複数住戸使用の変遷

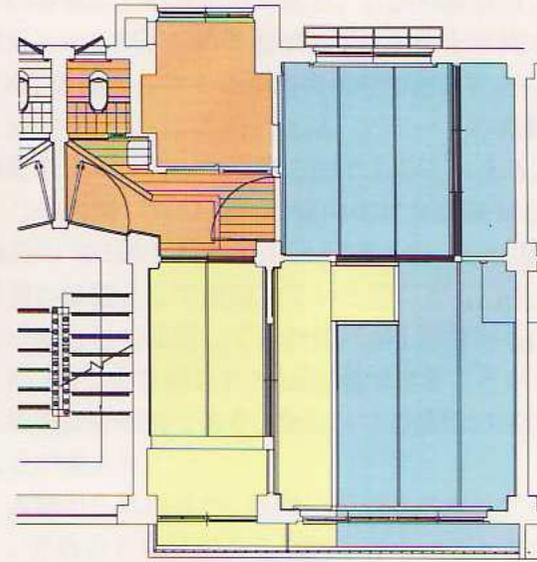
・青山アパート



写真 4.3. 住戸内写真



写真 4.4. 住戸内写真



- Yさん専有部分
- K2さん専有部分
- 共有部分

0 1000 3000

居住歴

表 4.3. K2さん



表 4.4. Yさん

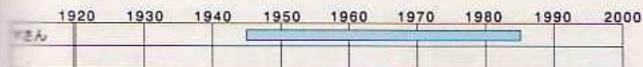


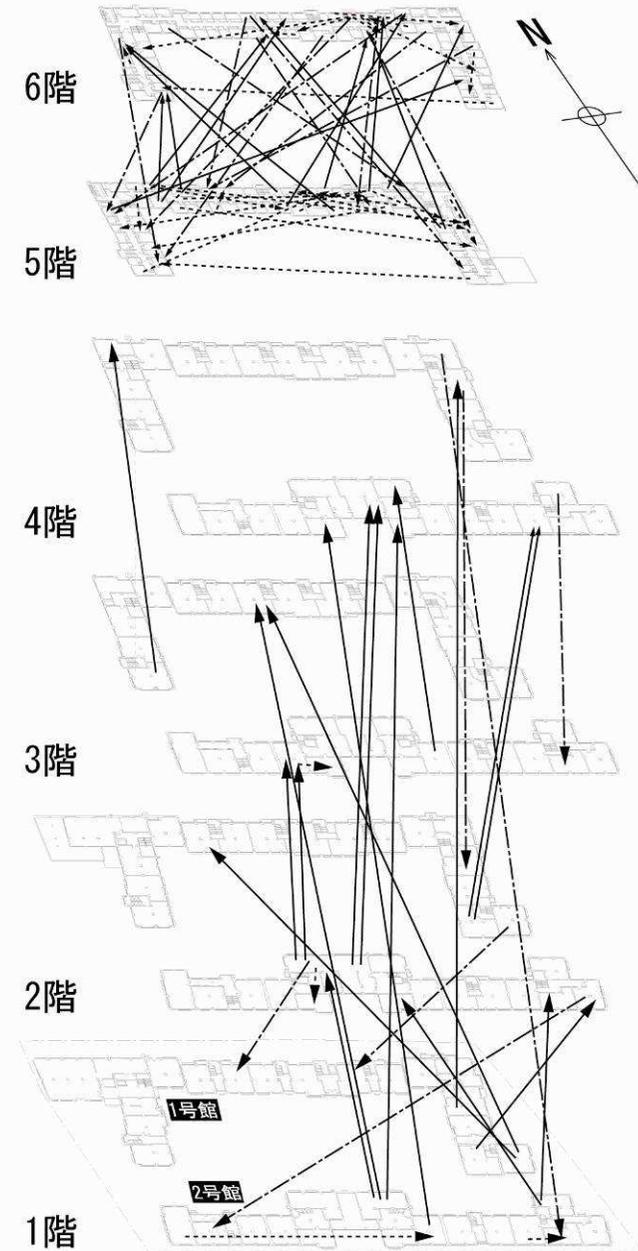
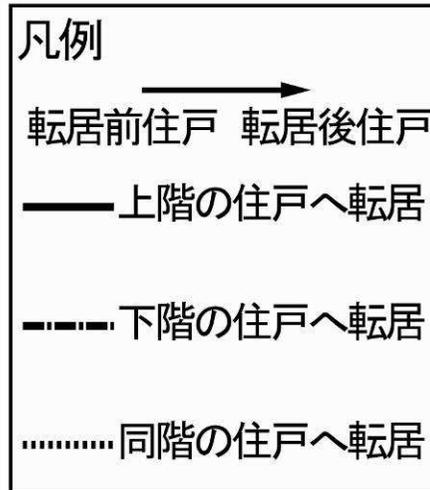
図 4.4.1 戸二世帯居住

・江戸川アパート

○転居前後の住戸の床面積の変化と位置関係

パターン	拡大	縮小	同一	計
独身向→独身向	151	45	8	204
家族向→家族向	35	24	4	63
計	186	69	12	267

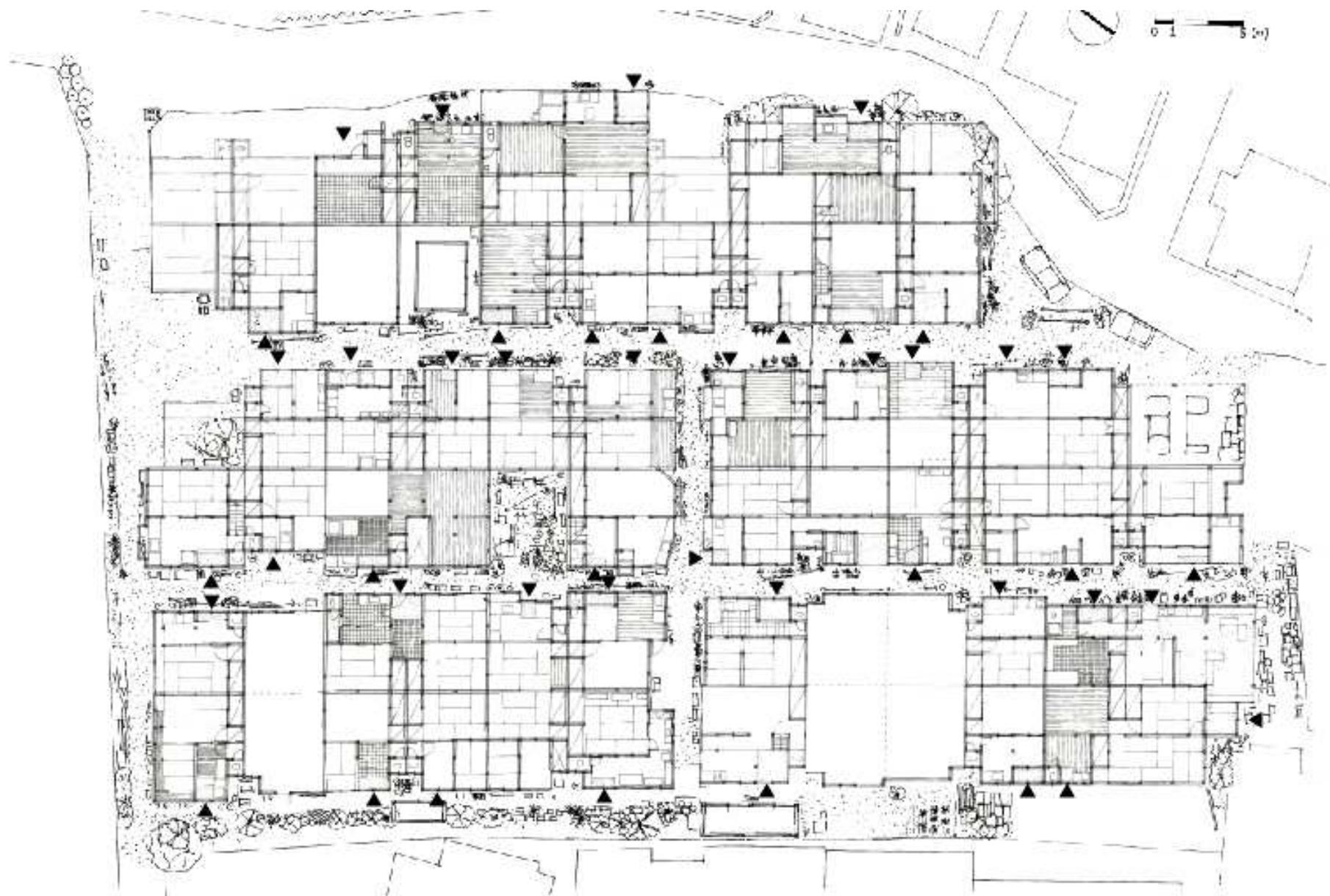
独身向 ↓ 独身向 (204件)		床面積の変化	
		拡大	縮小又は同一
移動階	上階		12
	下階		14
	同階		27
	計	151	53
家族向 ↓ 家族向 (63件)		床面積の変化	
		拡大	縮小又は同一
移動階	上階		18
	下階		6
	同階		4
	計	35	28

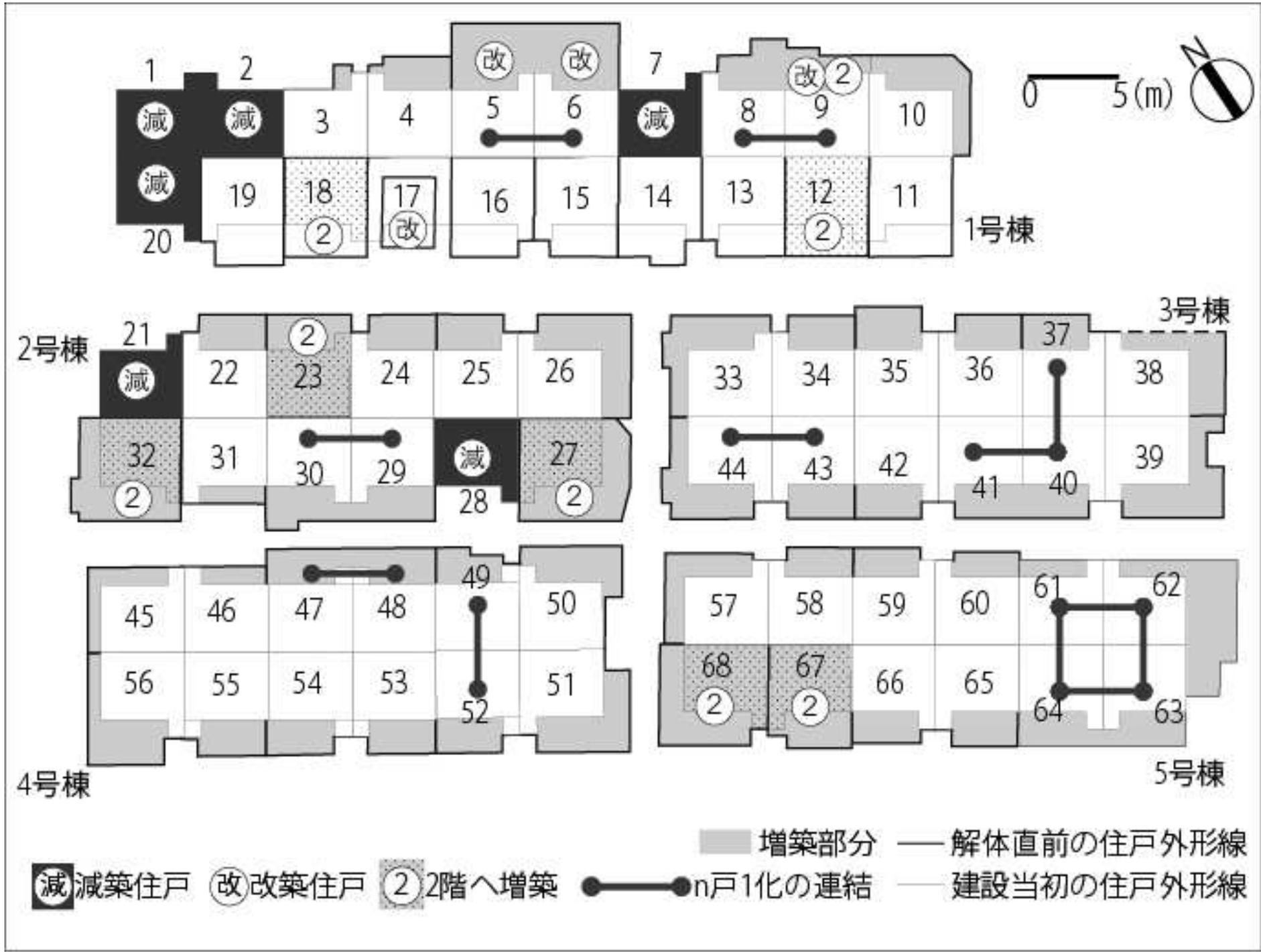


脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

- 木造集合住宅でも同様なことが
- 関東大震災後に横浜市から供給された、稲荷山下収容所
- 棟割り長屋

・横浜市稲荷山下町住宅





脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

- 日本の伝統的農村家屋
- 「長屋門」という農村上流階級の屋敷構え
- 生前贈与・隠居慣行と一敷地内の多様な住まい方

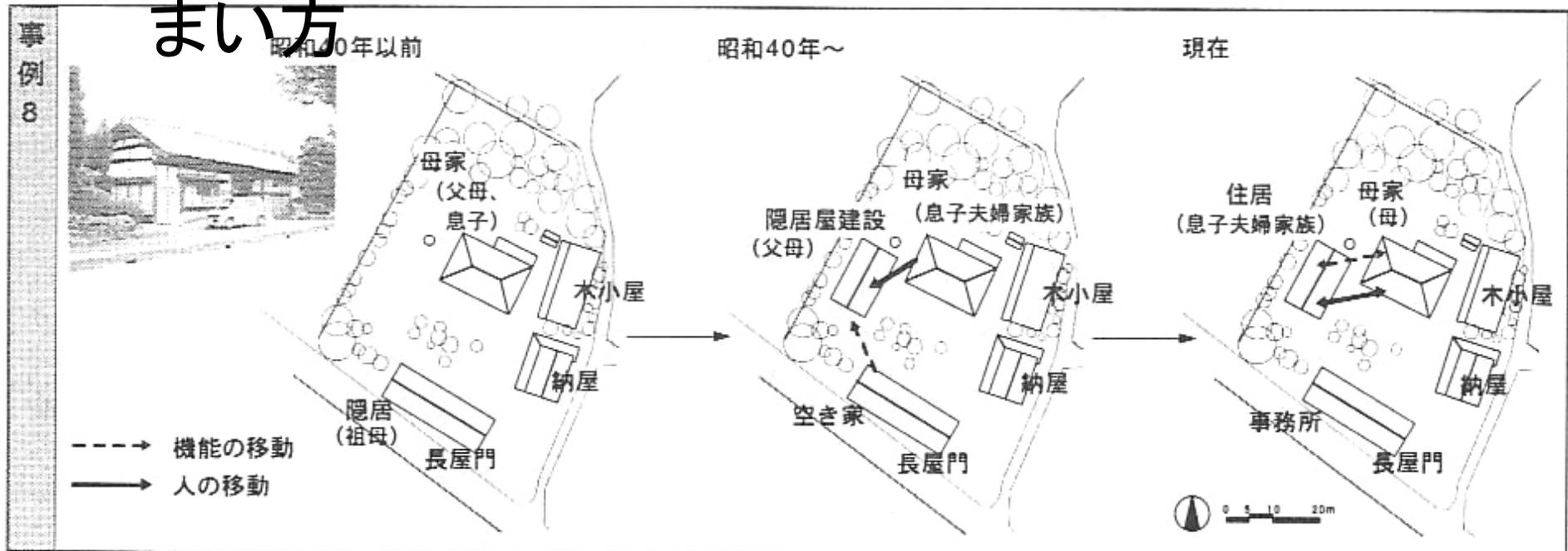


図6 長屋門の機能が他家屋へ移転する事例

脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

● 韓国・濟州島にも、アンゴリ・バッコリ・モッコリ

事例 K1
クドル(オンドル部屋)の使い方

親世帯の場合、クドルは普段使わなく、客間用と年4回の法事の時に使う。チャグクドルは、親夫婦の部屋で、夕食後の夫婦団らん・就寝・茶との遊び場などに使われる。また、クドルの後の部屋は室内倉庫として使われている。子世帯の場合、大部屋と小部屋2室があつて使い分けはしていない。就寝にはベッドのある小部屋を使う場合が多く、2人の子供と遊ぶ時には大部屋を使う場合が多い。

サンバン(板間)の使い方

サンバンは両世帯の特徴がもっともよく表れている空間である。親世帯の場合、電話とミンシ台がおりてあり、広めの間取りをしている。来客時最初に迎える場所、簡単な室内作業も行う。この空間が比較的涼しいため夏には就寝場所としても使われる。子世帯は、やや狭いが食事をしたり、室内作業をする。他地域に居住している親世帯の四女が子帯に会いにきてここで話をしたり編み物などを。台所ともつながっており、床暖房になっているため日中は子帯にとって生活の中心となる空間である。

チョンジ(土床の台所)の使い方

両世帯は別業別計の生活を営んでいるため、チョンジは親帯にとっても子帯にとっても専用の空間である。親世帯の台所は、部屋より大きくテレビもあつてゆったりと食事ができ、また、親戚が一度に集まる法事の際にも充分対応ができる。

凡例

1.ククドル	4.コバン
2.チャグクドル	6.部屋
3.サンバン	8.倉庫
5.チョンジ	10.水台所
7.台所	
9.浴室	

事例 K2
クドルの使い方

親世帯の場合、右側の大きい部屋は親夫婦の居室で大型の洋服ダンスとテレビ・鏡台が置かれ、物は少なく整然としていて食事はこの部屋で行う。左側の部屋は普段使わなく物置として利用したり、客や子供たちが来たときだけに使う。子世帯の場合、サンバンの左側に2つの部屋があり、夫婦部屋と子供部屋になっていて、子供の部屋は大型の洋服ダンス・鏡台・本棚・子供用の小さな机と椅子・玩具などが置かれ、子供のあそび部屋になっている。夫婦部屋は、主として4人家族の居室として使われる。モッコリの老婦の部屋は2年前、倉庫を改装したものである。部屋には、テレビ・ダンス2つなど物は少ない。

サンバンの使い方

親世帯の場合、家具はほとんどなくミンシ台だけが置かれている。親世帯の接客場所、簡単な室内作業場として使われる。子世帯の場合は、オンドル床で、大型テレビやテーブル、本棚など多くの家具が置かれ、夕食後4人家族の団らんの場所になり多くの時間をここで過ごす。夏は家族全員の就寝の場としても使われる。

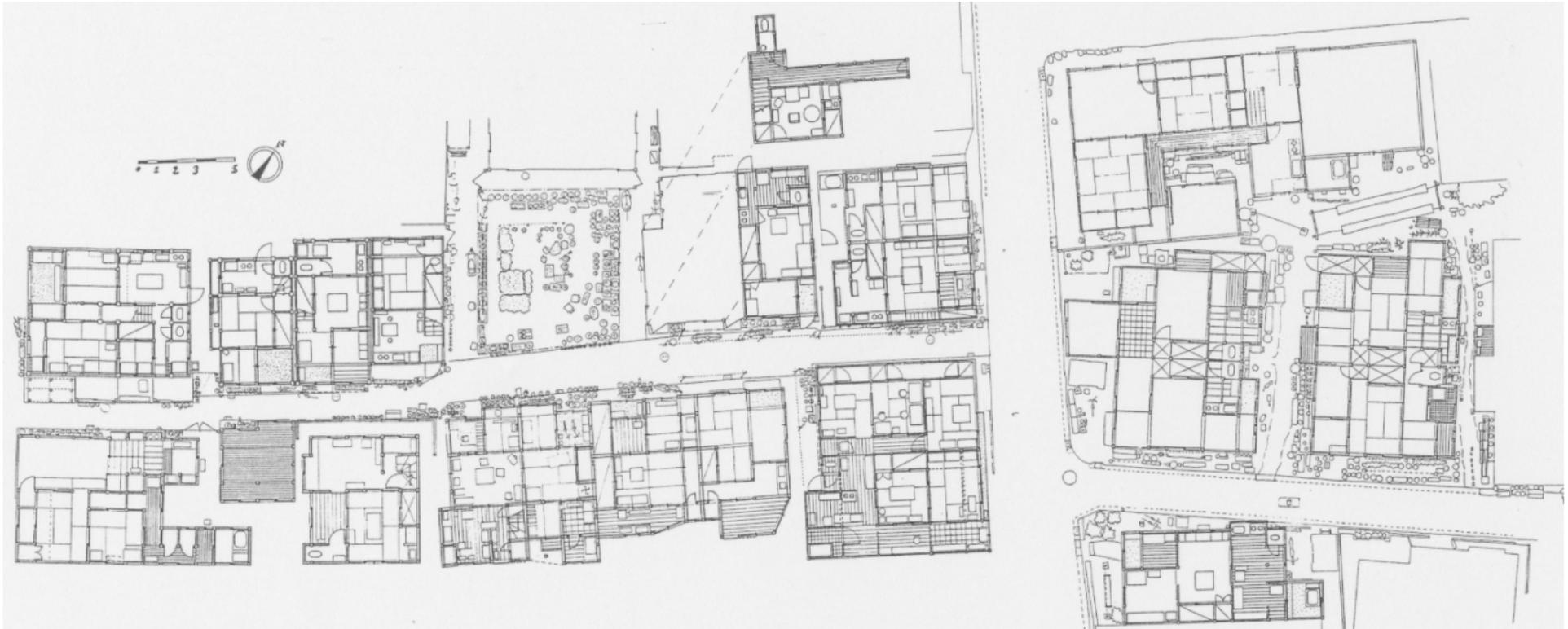
チョンジの使い方

親世帯の場合、大型冷蔵庫や近代的な流し台、食器棚などがあり、食事を親帯がここで作る。バッコリの台所も現代的な流し台が備えられ、電子レンジや大型冷蔵庫、食器棚、食卓と椅子がある。子帯が朝食と夕食を作り、4人家族がここで食事を。老婦も1人で炊事を行い、部屋にテーブル置き食事を。親帯の台所も流し台や冷蔵庫があり1人で炊事を行うのに十分な設備が整っている。

図3 隣居型分家世帯の住空間の使い方

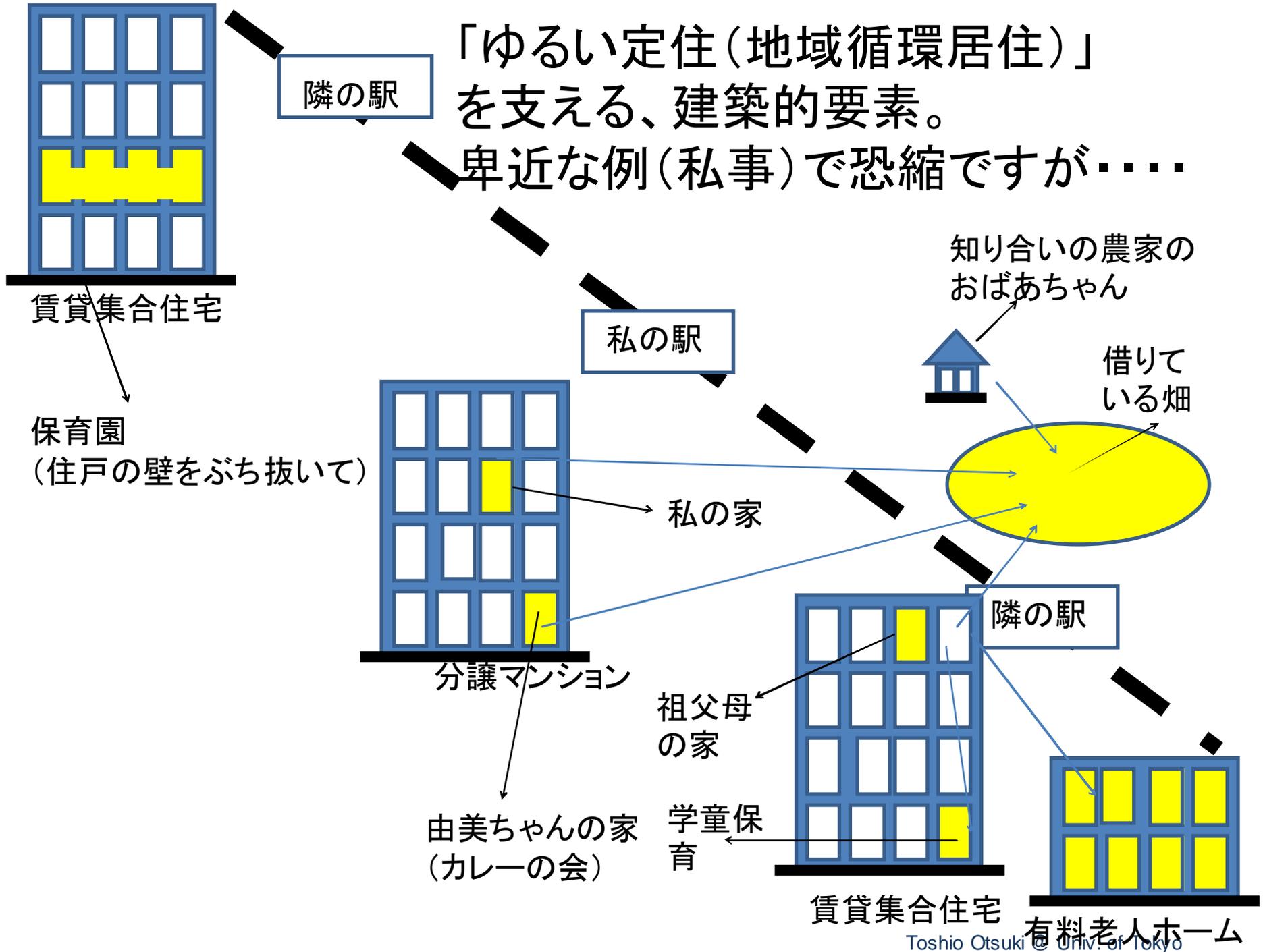
脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

- 東京の下町、荒川区汐入でも



「ゆるい定住(地域循環居住)」
を支える、建築的要素。

卑近な例(私事)で恐縮ですが……



近居の実態：量的調査結果速報

- **戸建住宅団地**：地方都市のニュータウン
 - 昭和50(1975)年、約4,000戸、県公社
 - 近年移動した人の3割が近居を目指している
- **分譲集合住宅**：都心超高層分譲マンション
 - 昭和63(1988)年、25階建3棟、約500戸、民間
 - おおむね**1割**が近居している
- **賃貸集合住宅団地**：東京郊外公団賃貸住宅団地**内外**
 - 昭和39(1964)年、約4,000戸、公団
 - おおむね**1割から2割**が近居している
 - 半数くらいは30分圏内に親類が

戸建住宅団地: 地方都市のニュータウン
昭和50(1975)年、約4,000戸、県公社
近年移動した人の3割が近居を目指している



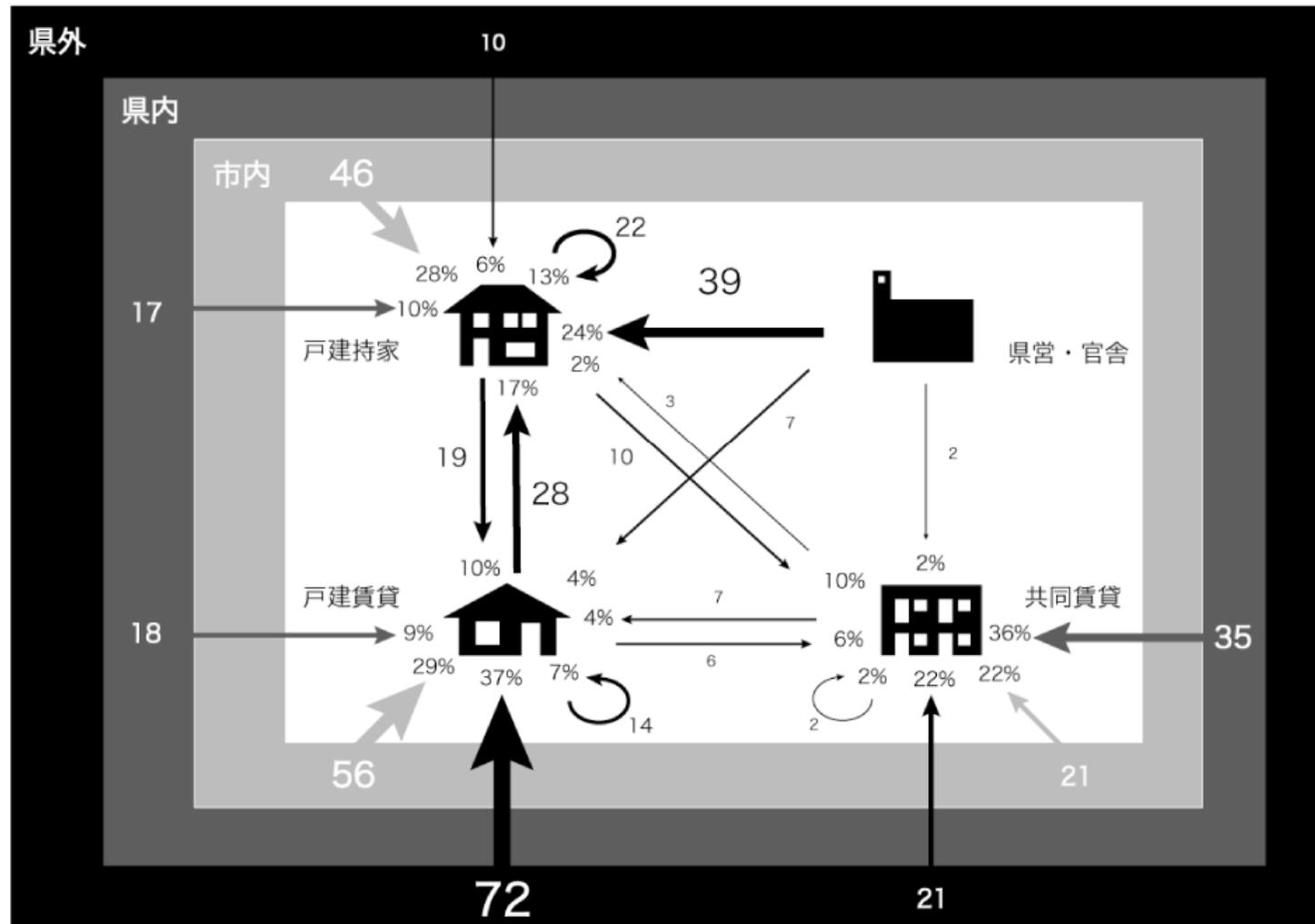


地方都市ニュータウンにおける過去30年の不動産取引情報分析を通じた
人口減少・高齢化への対応に関する研究

東京大学大学院工学系研究科
建築学専攻大月研究室
37096113 中島 孝裕

第3章 住替えの実態 3-1 住替えに伴う移動の構造

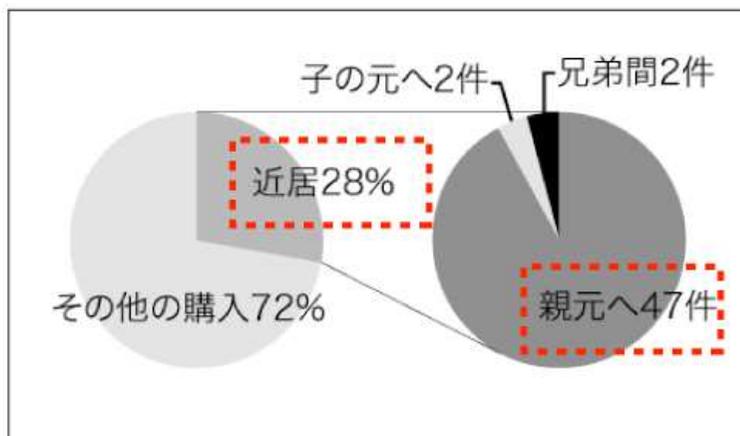
□住宅地内からの住替え分類



ストック循環の構造(00-09年)

第3章 住替えの実態 3-2 住替える理由

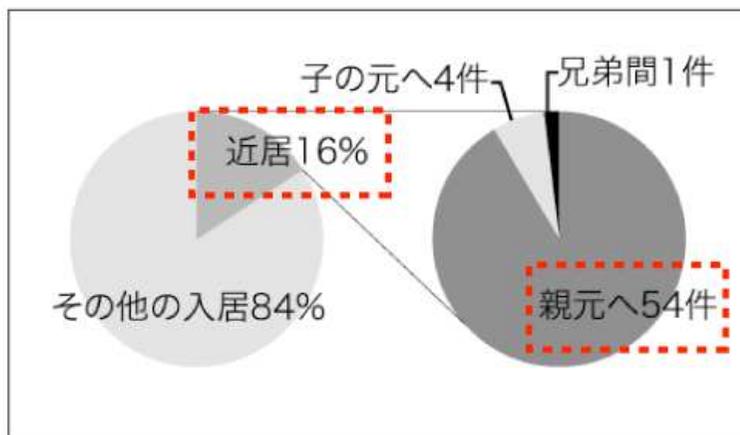
□近居



*売買で28%、賃貸で16%と近居の割合が高い。

*住宅地近辺に元々親が住んでいる近居が大半。

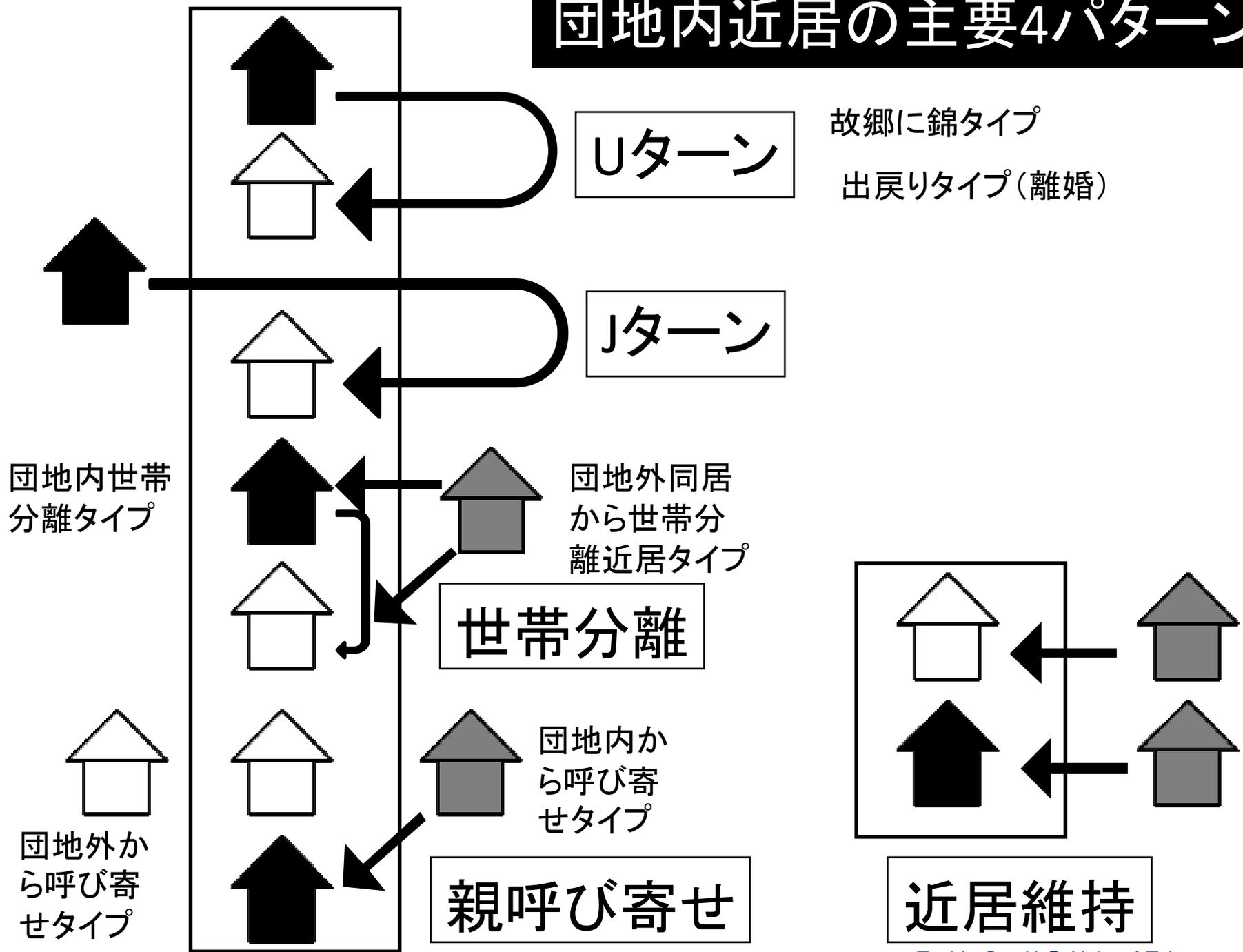
中古物件購入に伴う近居



近居世帯を分析すると若い核家族、夫婦が大半で、子供を見てもらう事が近居の目的と考えられる。

賃貸物件入居に伴う近居

団地内近居の主要4パターン



分譲集合住宅: 都心超高層分譲マンション
昭和63(1988)年、25階建3棟、約500戸、民間
おおむね**1割**が近居している



全576戸

【アンケート調査より92件回収／404件配布】

- ・アンケートより10件のマンション内近居を確認
- ・ヒアリングより4件のマンション内近居を確認(上記と重複可能性あり)
- ・ヒアリングより4件の、地域近居を確認

(10件の内訳)

- ・子供が親を呼んだ例(2件)
- ・親の所に子供が来た例(6件)
- ・キョウダイがキョウダイの近くに来た例(2例)

【民生委員インタビュー】

- ・75歳以上の独居の見守り
- ・45件の面倒を見ている(45件が後期高齢者独居)
- ・このうち、5件が「呼び寄せ」(つまり、親子マンション内近居)

【大まかな結果】

- ・10%程度(10件／92件)は、類推的にマンション内近居をしている

賃貸集合住宅団地: 東京郊外公団賃貸住宅
団地内外

昭和39(1964)年、約4,000戸、公団
おおむね1割から2割が近居している
半数くらいは30分圏内に親類が



団地内外にアンケート調査(1,000戸程度)

【子供はどこに住んでいるか】

団地内・・・11%

徒歩15分圏内・・・11%

車で30分圏内・・・28%

それ以上・・・50%

【親はどこに住んでいるか】

団地内・・・16%

徒歩15分圏内・・・9%

車で30分圏内・・・22%

それ以上・・・53%

【その他の親戚はどこに住んでいるか】

団地内・・・7%

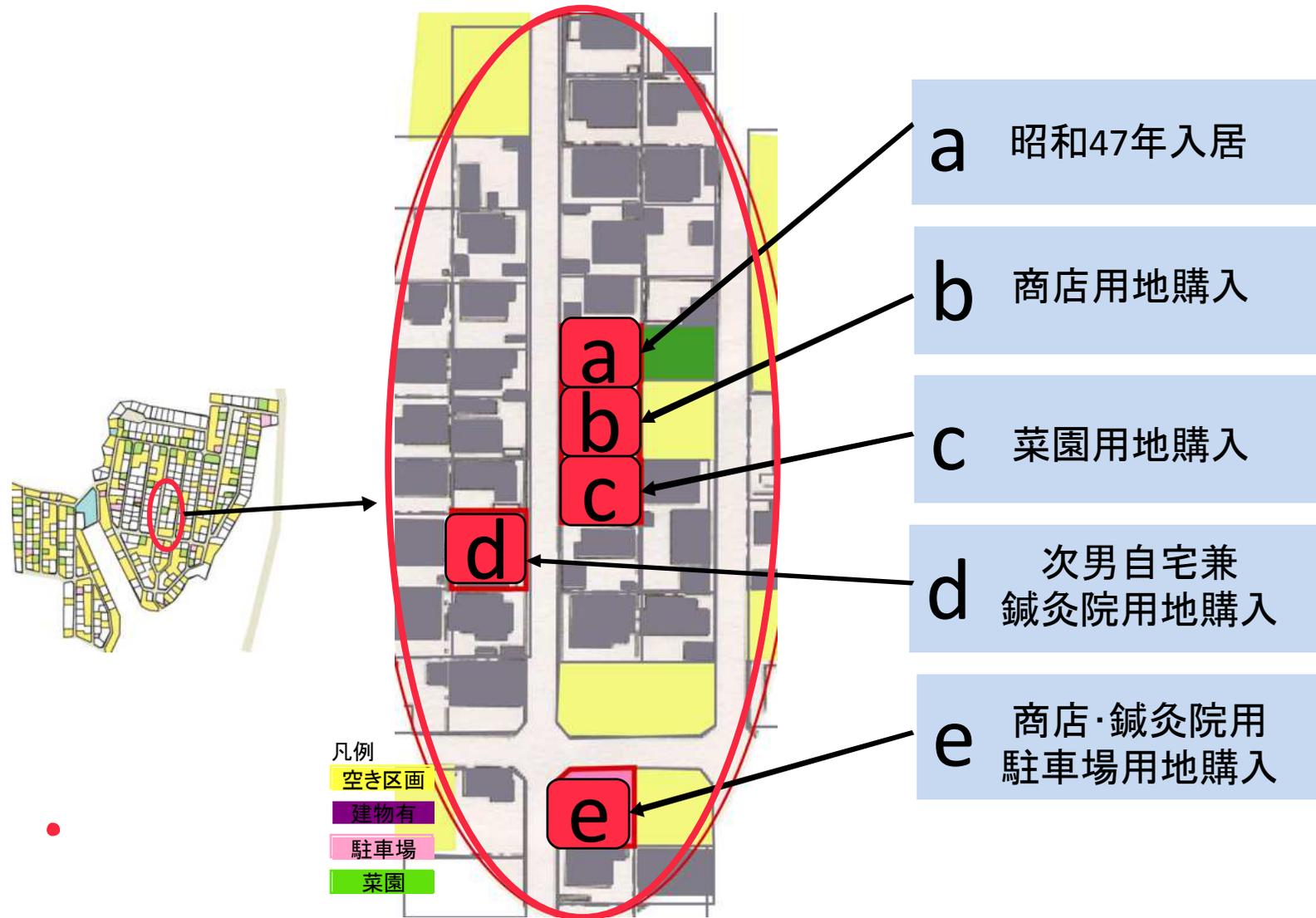
徒歩15分圏内・・・8%

車で30分圏内・・・22%

それ以上・・・63%

脱「1家族in1住宅on1敷地」の例

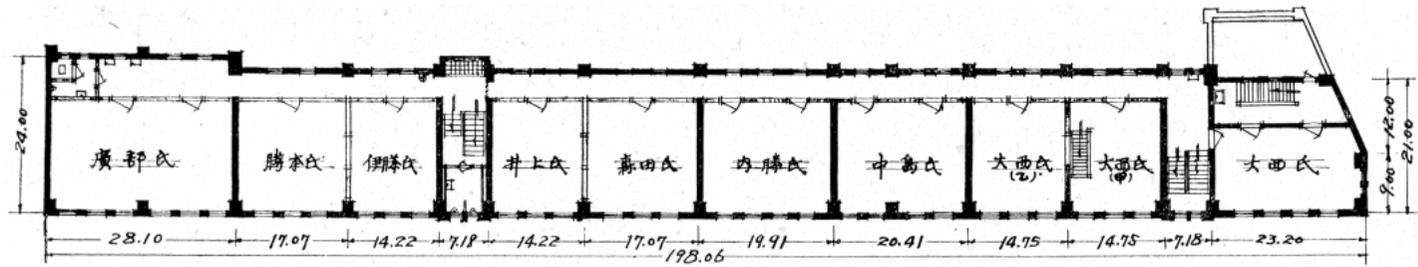
- 茨城県のある住宅団地の例



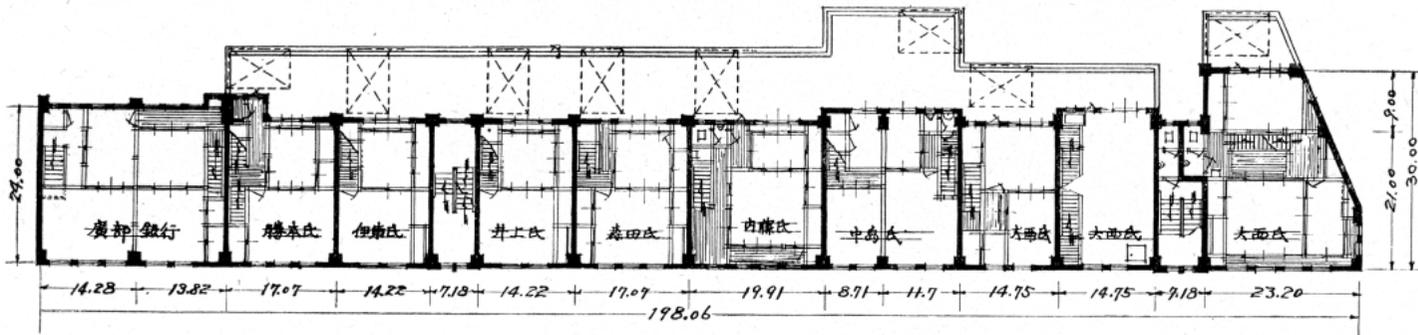
4. 新たな計画論への展開として考えられること

・九段下ビル

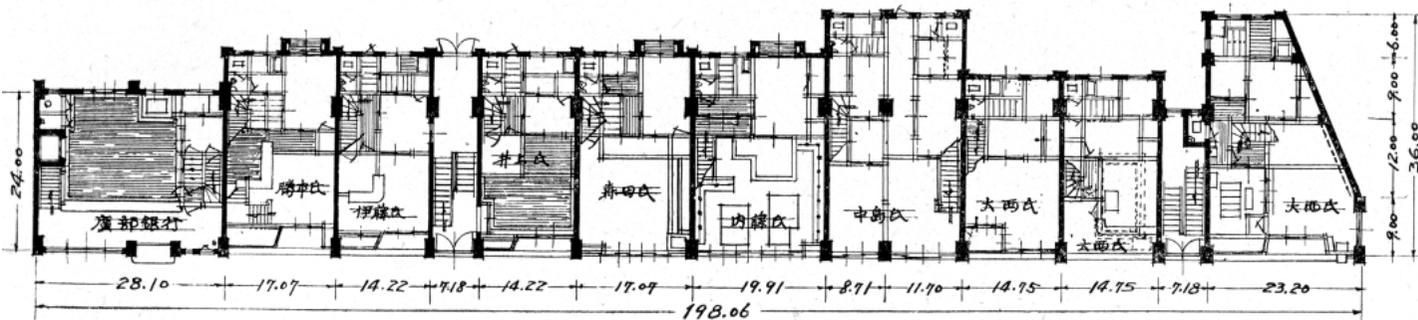




第三階平面

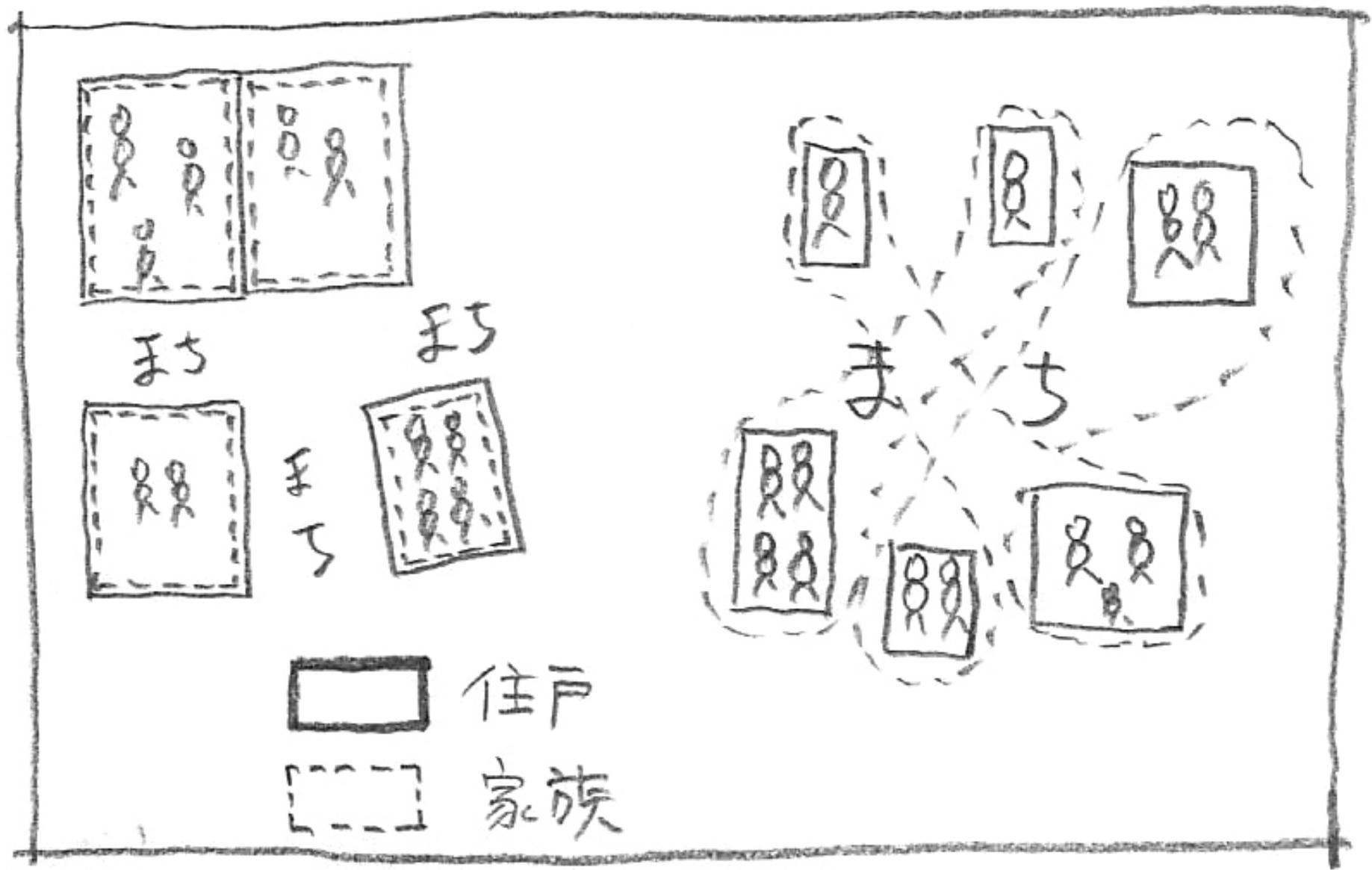


第二階平面



第一階平面

「まちの中の住まいをつくる」 から 「住まいの中にまちをつくる」 へ



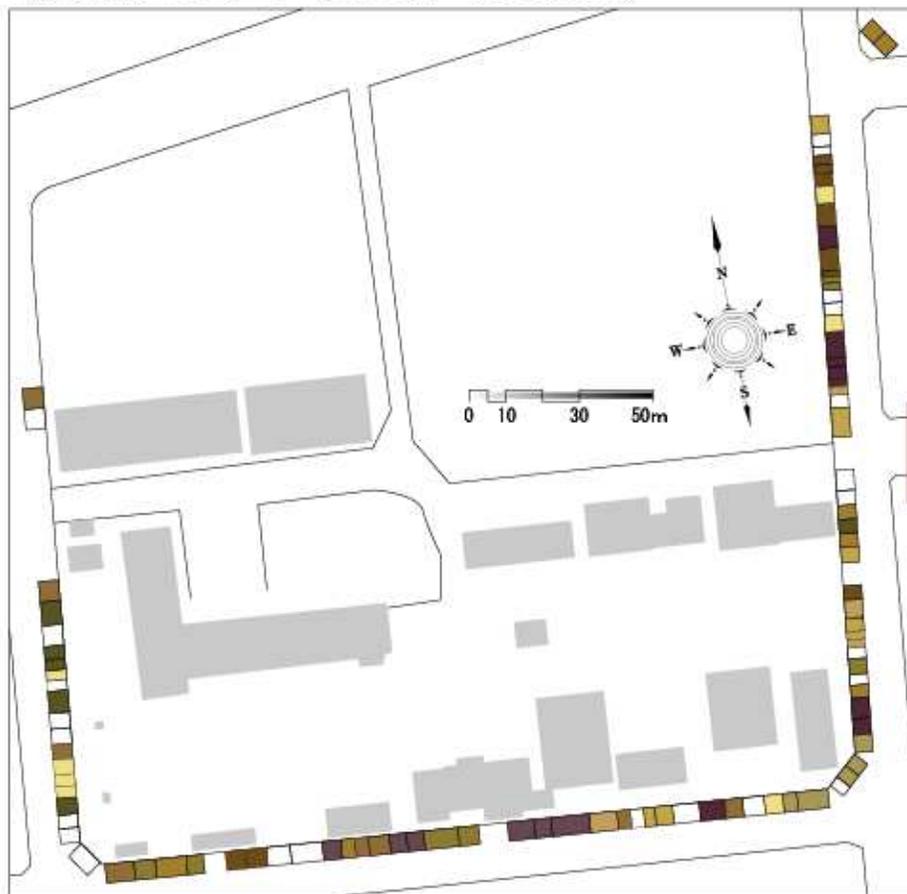
でも、そもそも、「戸建てvs共同」
という図式がおかしいのでは？

- カンボジアのリロケーションの話

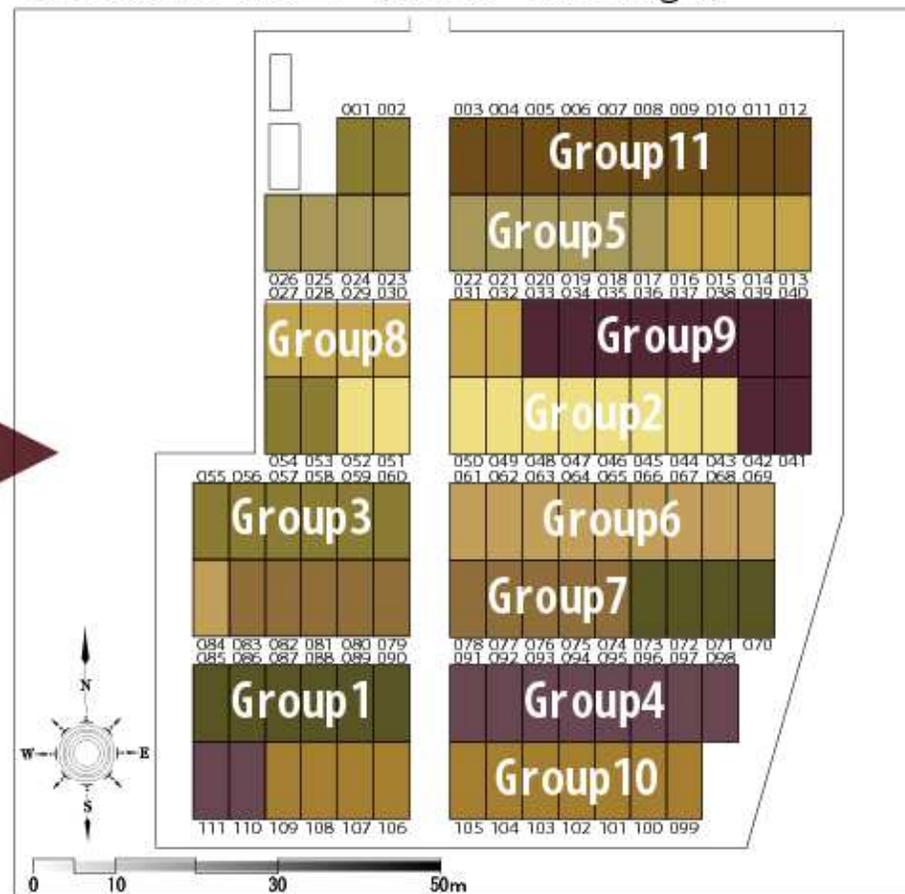
・プノンペンのリロケーションプロジェクト

区画の割り当て方法

従前居住区 (Toek Laok 14)



事業後居住区 (Kork Kleang 1)



- Group 01
- Group 03
- Group 05
- Group 02
- Group 04
- Group 06

- Group 07
- Group 09
- Group 11
- Group 08
- Group 10
- Unknown

計画当初の設計条件

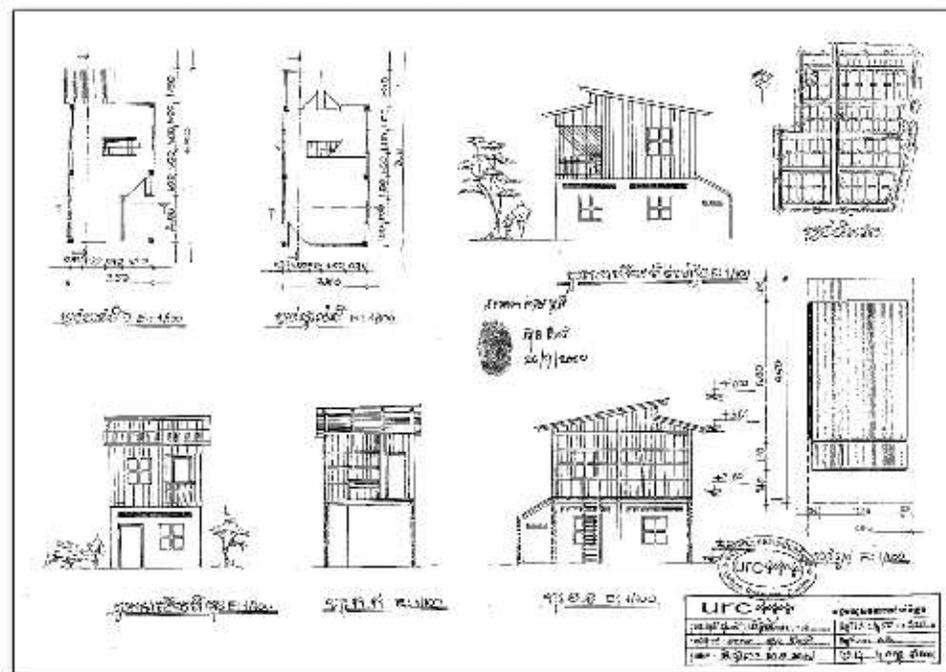
□トイレをバックコアとしたペアアクセス

形式の戸建住宅地

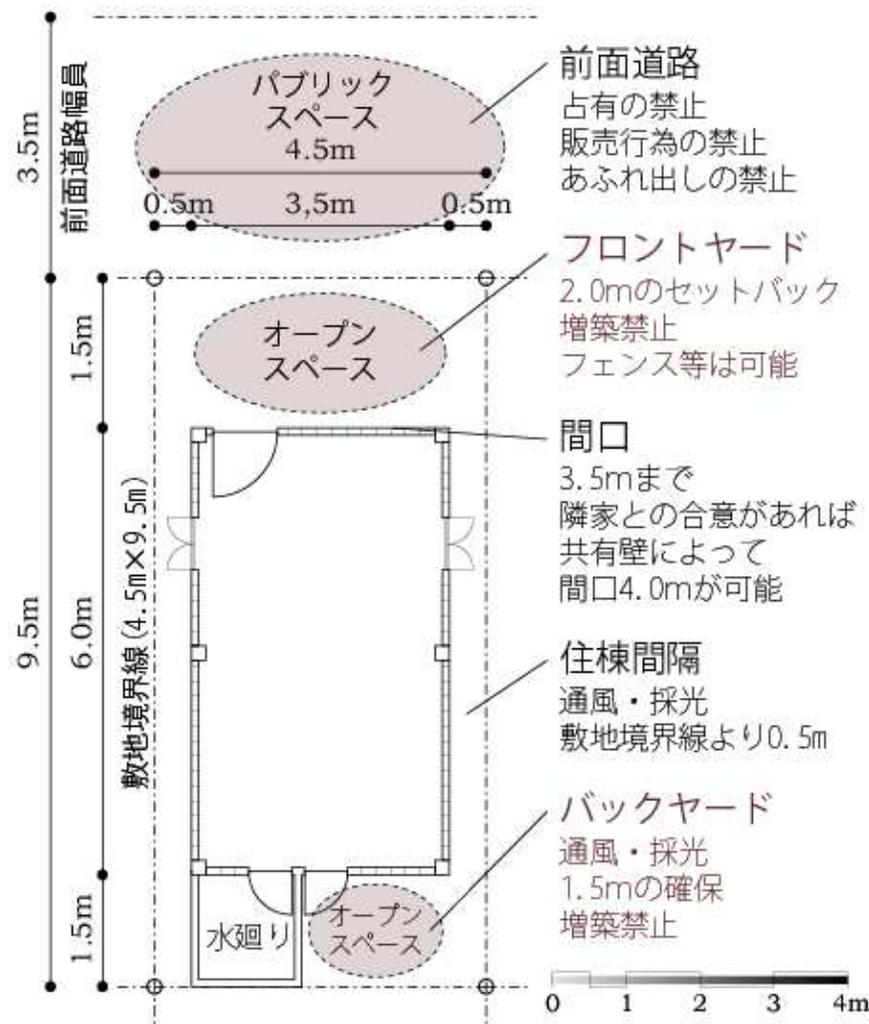
□移住直前のワークショップにおいて

住民による建築ルールの設定

▼ローン申請の住戸図面



▼建築ルール



グルーピング手法の評価

発生要因

当初の設計：戸建住宅地



建設プロセスでの住民間での話し合い



- 共有壁をもつ住戸
- 2戸1型の住戸
- 共有空間をもつ住戸
- 従前及び事業後共に隣接する住戸

が混在した計画とは異なる住宅地

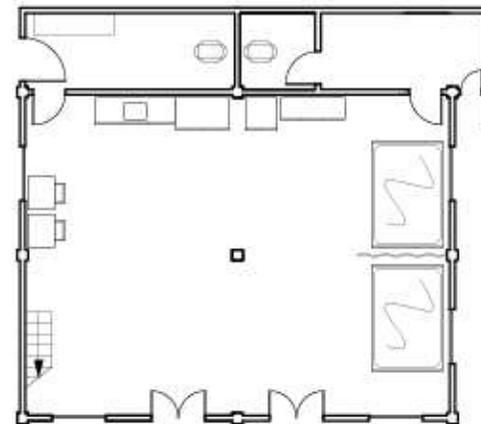
▼共有壁をもつ住戸



House No.11-12

0 0.5 1.5 3.0(m)

▼2戸1型の住戸



House No.97-98

0 0.5 1.5 3.0(m)

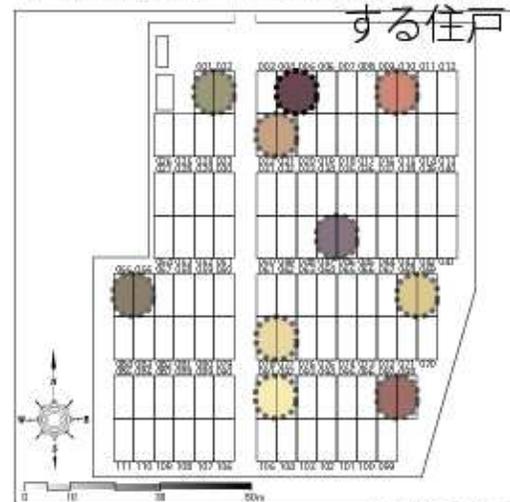
▼共有空間をもつ住戸



House No.20-21

0 0.5 1.5 3.0(m)

▼従前及び事業後共に隣接する住戸



事業後居住区

グルーピング手法の評価

発生要因

ほとんどの住戸が同一セービンググループ内で発生



要因1：

セービンググループ単位での区画の割り当て
敷地計画に近隣・交友・血縁関係が反映
生活実態に合った建築形態を実現

要因2：

当初の住宅設計はローン獲得のために使用
実際の建設は居住者に一任



- 共有壁をもつ住戸：31軒
- 2戸1型の住戸：7軒
- ▲ 共有空間をもつ住戸：7軒
- ★ 従前従後共に隣接する住戸：10軒

グルーピング手法の評価

計画当初の設計図

隣接する住戸間に空地が確保

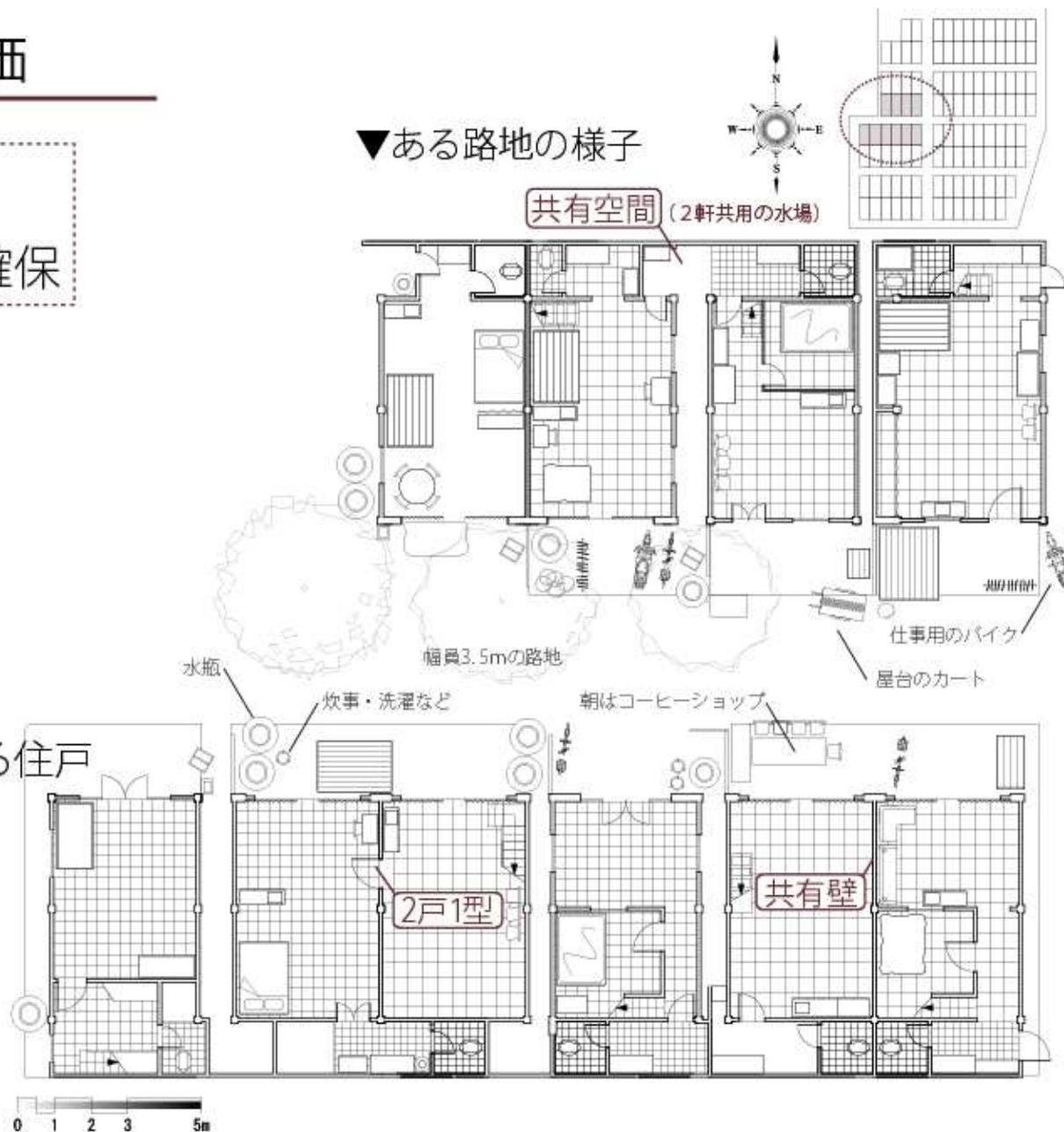


- 共有壁をもつ住戸
- 2戸1型の住戸
- 共有空間をもつ住戸
- 従前及び事業後共に隣接する住戸



相隣関係に着目

▼ある路地の様子



拡大家族の補完としての 疑似家族・コミュニティ

- 改めてコミュニティが問われなければならぬ
- ご近所の自然発生的なお付き合い
 - 自治体で行われる、子育てサポート、保育ママ制度
 - 住まいを地域に開くプログラム
 - 世田谷、シェアハウス、二地域拠点居住【雑誌住宅】

さらなる補完としてのサービス

- 保育サービス
- 高齢者サービス（見守り、生活支援、在宅介護、在宅医療、ターミナルケア）
- 確かに重要なことではあるが、残念ながら、「補完としてのサービス」が「産業としてのサービス」として取り上げられ、補助金等九されているため、「拡大家族」「疑似家族」「社会サービス」の重要度の認識が逆転しているのでは？

それでも、いびつな人口構成による、切羽詰まった超高齢社会の問題に対応する必要がある

- どの種別のサービスをどのエリアで提供すべきか、という視点が欠けている
 - 神の見えざる手によって、最適配置が自然発生的に成立するとは考えられない(情報の非対称性のため)
 - 和光市のような「インフラとしての地域情報」の綿密な把握が重要
 - この時点で「個人情報保護法」の「社会悪」的側面があらわになる(個人にとっては「善」でも、社会にとっては「悪」)

地域のソフト的要件(2): 記憶の継承

- 欧米の計画住宅にあって、日本の計画住宅地にはないもの(民設民営)
 - アメリカ: 歴史に飢えている
 - グリーンベルト、グリーンデイル、グリーンヒルズ、レヴィットタウン
 - ヨーロッパ: いい建築を地域が大事にする
 - デクラークの作品群(蘭)
 - ヴァイセンホーフジードルンク(独): 学生のボランティア
 - 日本
 - 『多摩田園都市まちづくり館』
 - 『港北ニュータウンまちづくり館』

記憶の継承のための 実験的プログラム

- 「赤羽台＋（あかばねだいふらす）」の試み
 - 建替中のUR赤羽台団地において、学生が中心となり、実験的アーカイブ施設を運営
 - 引っ越しのゴミをアーカイブに
 - 連続講座：住宅・住宅地計画を考える
 - 自治会・商店会のイベントのお手伝い
 - 団地周辺の記憶も継承
 - 最終的に、スターハウスを用いたアーカイブを地域住民と学生が運営

住宅形式の混在が地域の人口構成のバランスに与える影響に関する研究

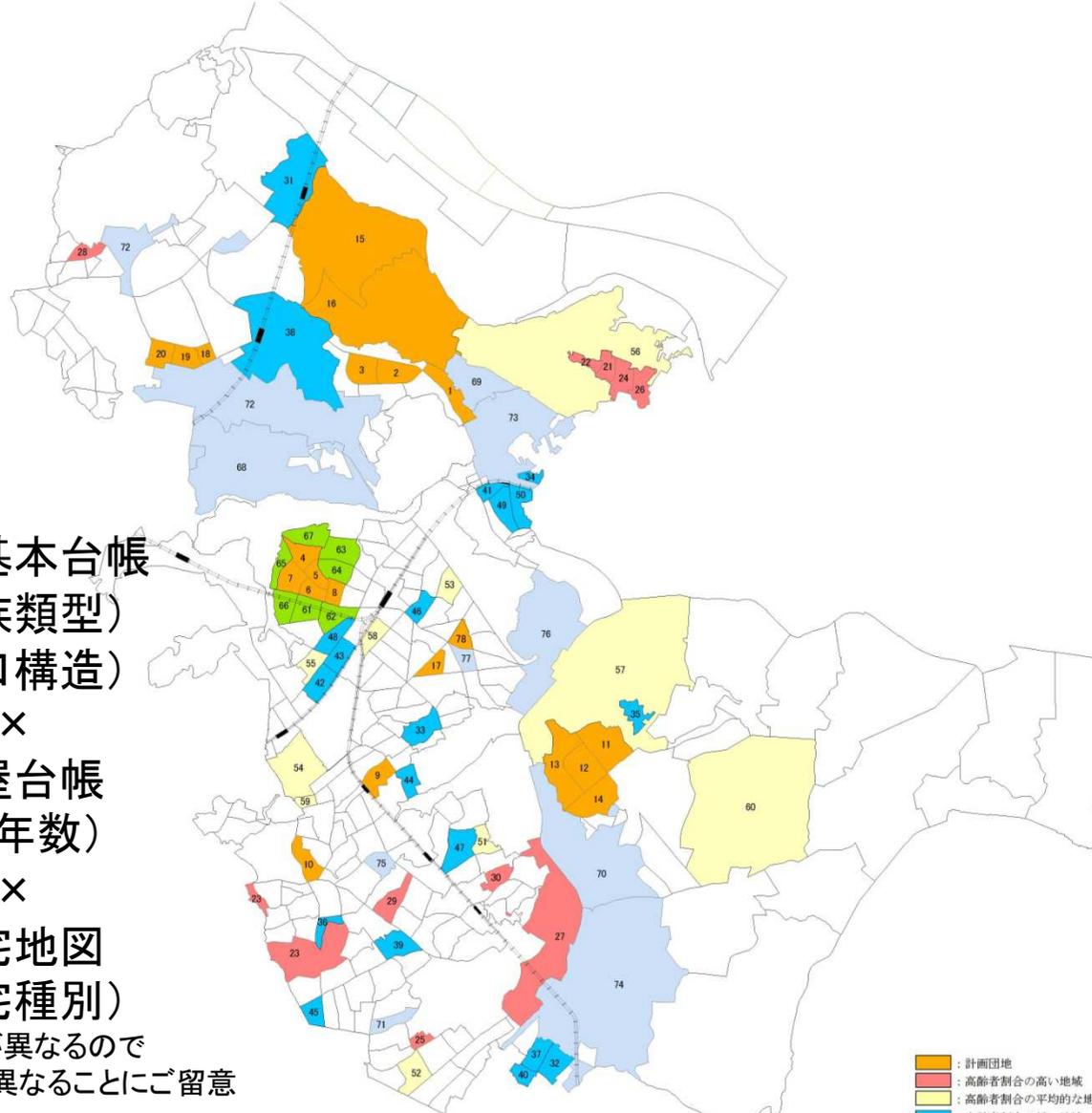
速報値

千葉県K市の場合

調査地域 (78地域)

住民基本台帳
(家族類型)
(人口構造)
×
家屋台帳
(築年数)
×
住宅地図
(住宅種別)

※母数が異なるので
グラフの母数も異なることに留意



- : 計画団地
- : 高齢者割合の高い地域
- : 高齢者割合の平均的な地域
- : 高齢者割合の低い地域
- : 豊四季台地周辺
- : 市営、県営住宅

大字町丁目	高齢割合	世帯数	人口	備考
1 松	18.95%	877	2,282	北柏ライフタウン
2 松	20.62%	933	2,470	北柏ライフタウン
3 松	19.65%	1,162	3,067	北柏ライフタウン
4 豊	42.81%	623	1,136	豊四季台地
5 豊	32.57%	754	1,303	豊四季台地
6 豊	51.23%	698	1,201	豊四季台地
7 豊	36.97%	1,229	2,410	豊四季台地
8 向	6.72%	674	1,843	JR社宅
9 新	5.62%	1,053	2,981	新柏住宅
10 光	18.65%	1,120	2,702	光ヶ丘団地
11 大	25.44%	819	1,997	大津ヶ丘団地
12 大	20.64%	721	1,631	大津ヶ丘団地
13 大	21.91%	1,304	3,279	大津ヶ丘団地
14 大	25.20%	923	2,204	大津ヶ丘団地
15 大	14.41%	2,161	5,903	柏ビレジ
16 花	18.07%	4,479	11,796	柏ビレジ
17 千	21.77%	426	1,045	NTT社宅
18 柏	23.20%	205	553	住宅団地
19 柏	14.87%	320	896	住宅団地
20 柏	18.39%	360	978	住宅団地
21 布	40.66%	286	696	
22 布	40.30%	160	402	
23 酒	40.00%	240	475	
24 布	39.21%	474	1163	
25 南	38.33%	222	540	
26 布	37.54%	376	911	
27 藤	36.81%	390	883	
28 み	35.04%	332	859	
29 増	35.00%	502	1223	
30 藤	34.91%	391	911	
31 小	6.49%	480	1002	
32 高	6.97%	500	1549	
33 名	7.94%	575	1638	
34 北	8.00%	279	500	
35 緑	8.82%	402	1089	
36 酒	8.88%	196	518	
37 高	9.20%	335	967	
38 若	9.47%	2193	5081	
39 南	9.47%	505	1330	
40 高	9.79%	329	919	
41 北	9.85%	155	264	
42 豊	10.14%	740	1815	
43 畜	10.70%	456	1037	
44 新	10.74%	340	978	
45 南	10.84%	608	1818	
46 柏	11.21%	910	1605	
47 増	11.65%	363	944	
48 旭	11.69%	667	1497	
49 北	11.70%	584	957	
50 北	12.04%	575	1088	
51 増	19.15%	374	992	
52 南	19.36%	789	2102	
53 柏	19.58%	569	1195	
54 今	19.69%	1945	4052	
55 吉	19.86%	284	740	
56 布	20.08%	1861	5213	
57 大	20.24%	1876	4778	
58 泉	20.60%	572	1000	
59 今	20.67%	127	300	
60 若	20.70%	245	686	
61 旭	14.23%	347	794	
62 旭	16.00%	902	1725	
63 明	17.39%	943	1886	
64 明	17.95%	440	752	
65 か	18.09%	234	503	
66 旭	24.83%	433	1043	
67 西	26.76%	627	1431	
68 高	16.42%	3,271	7,875	
69 宿	17.47%	1,555	4,024	
70 塚	17.69%	1,184	3,205	
71 新	17.96%	279	696	
72 十	18.20%	2,568	6,246	
73 櫻	18.59%	3,992	9,155	
74 高	23.04%	2,857	7,192	
75 加	36.96%	433	1,047	
76 戸	17.22%	1198	3257	
77 東	25.95%	460	948	
78 東	21.23%	450	956	エステート荒工山

0 0.5 1 2 3 4 (地図データは独立行政法人統計センター平成17年データを利用)
Kilometers (統計地図データは柏市ホームページのデータを利用)

「公団分譲」× 30年

人口 - 2,453人

世帯数 - 933世帯

年齢構成

19歳以下 - 292人 (11%)

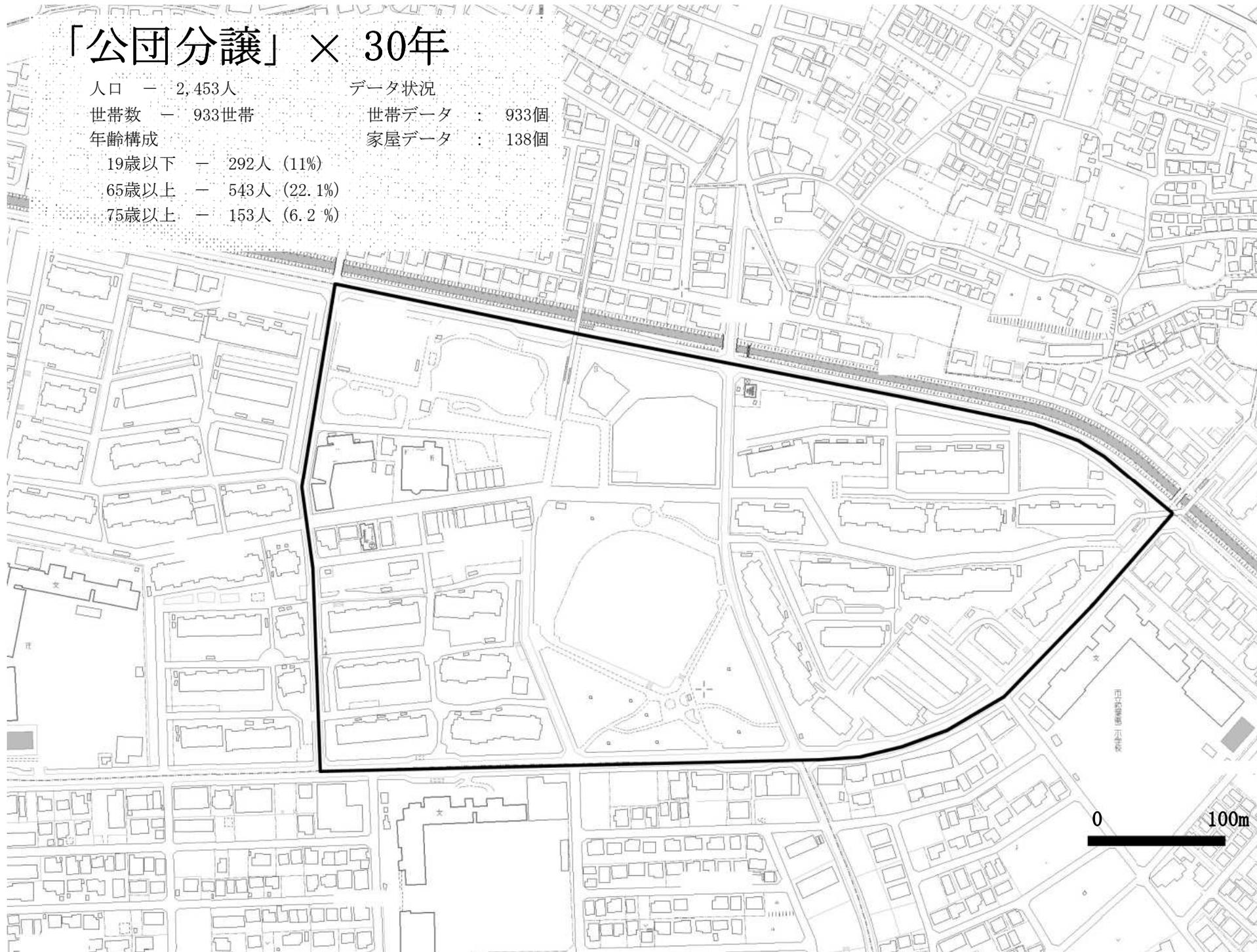
65歳以上 - 543人 (22.1%)

75歳以上 - 153人 (6.2%)

データ状況

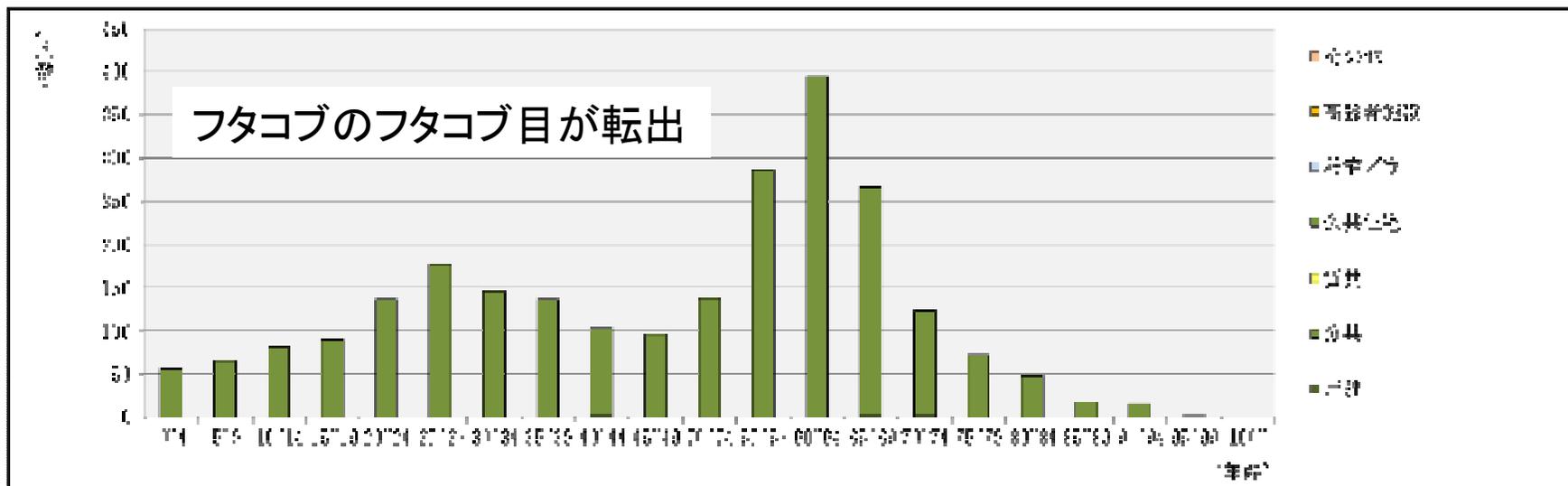
世帯データ : 933個

家屋データ : 138個

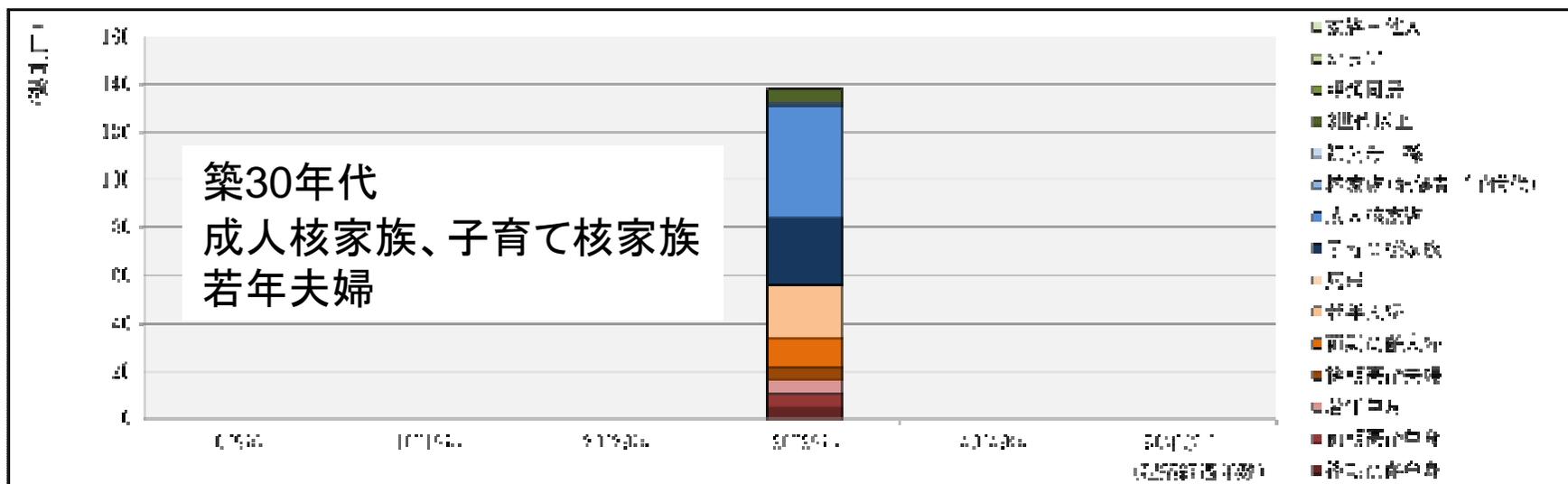


「公団分譲」 × 30年

■住宅類型と居住者年齢



■建築経過年数と家族類型



「戸建」× 20年

人口 - 972人

世帯数 - 361世帯

年齢構成

19歳以下 - 125人 (12.9%)

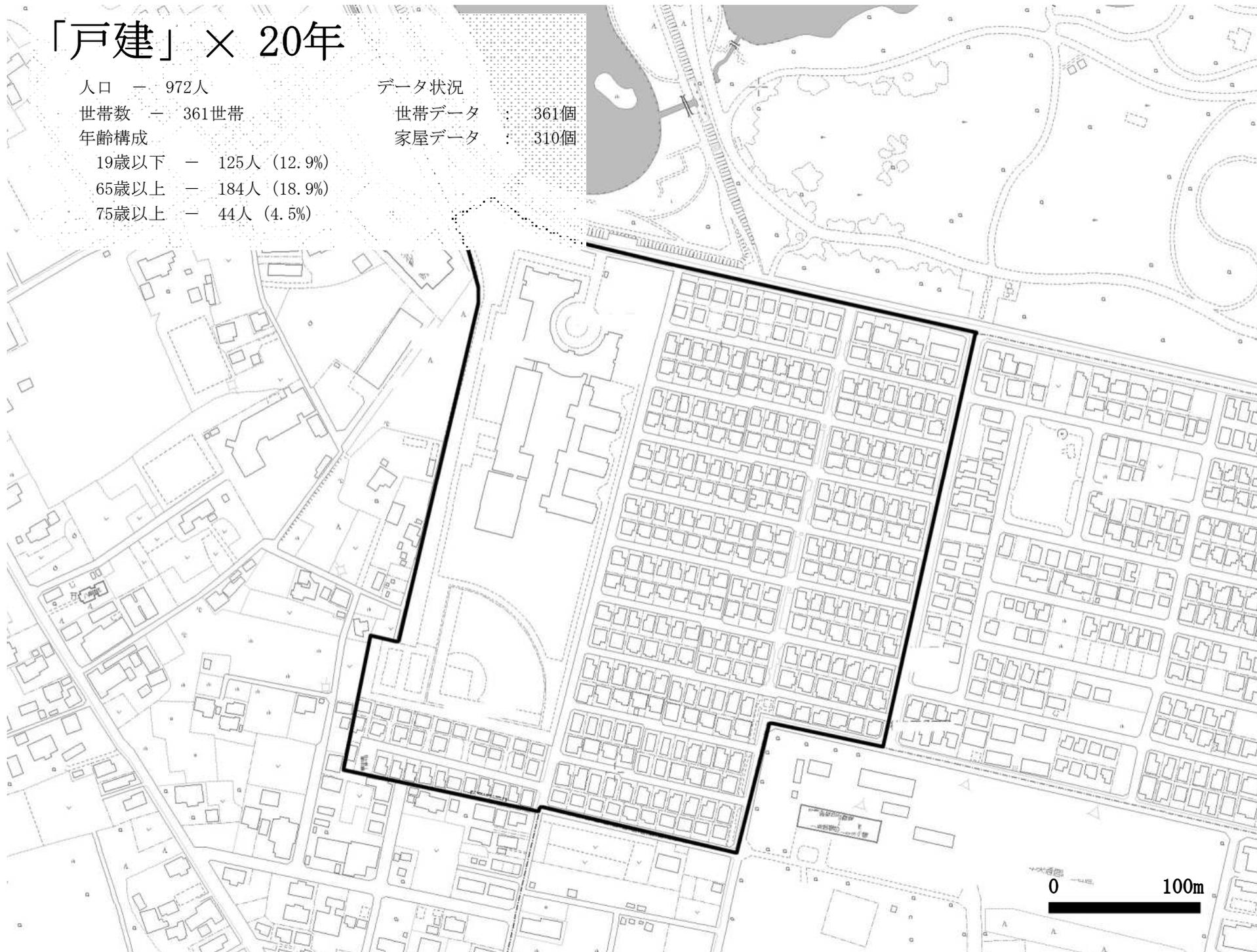
65歳以上 - 184人 (18.9%)

75歳以上 - 44人 (4.5%)

データ状況

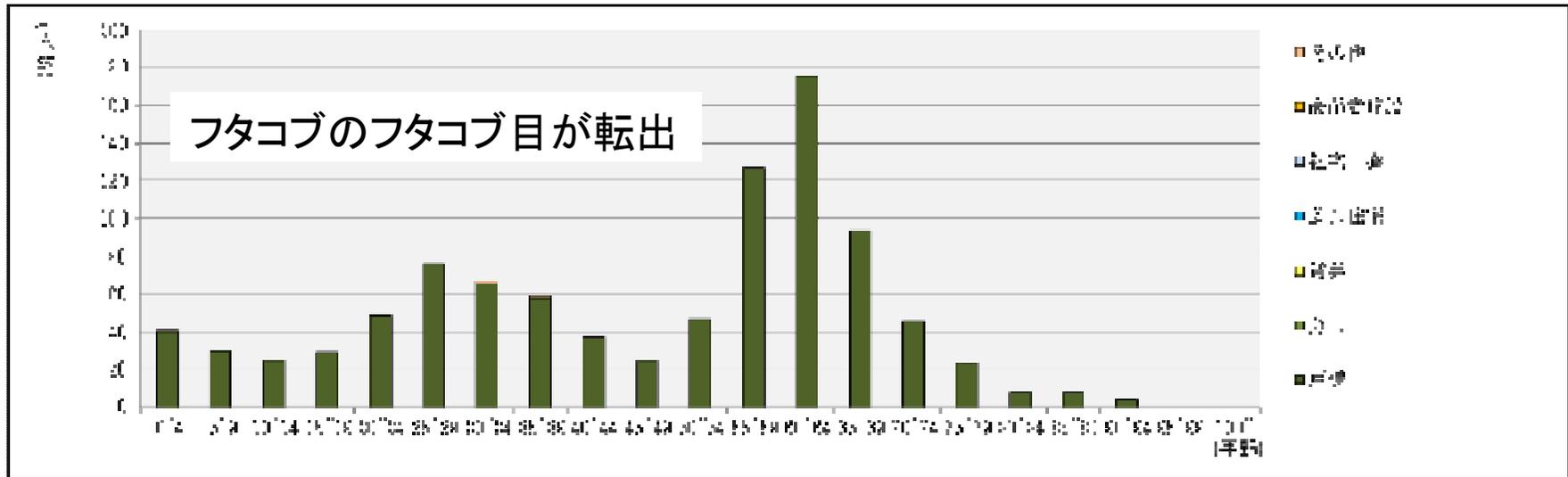
世帯データ : 361個

家屋データ : 310個

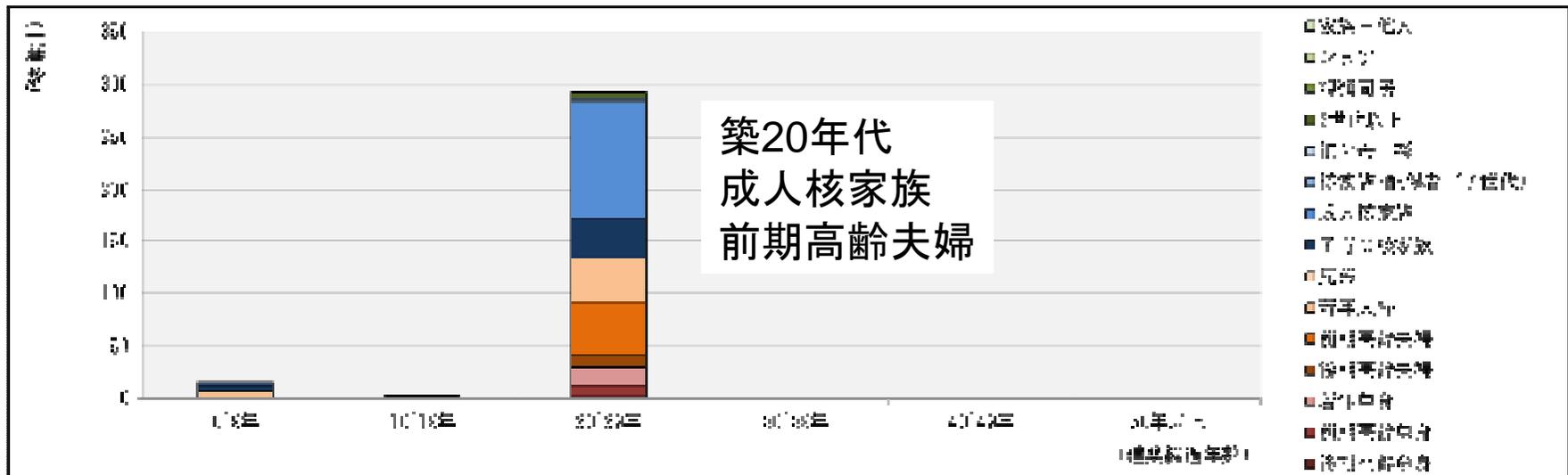


「戸建」 × 20年

■住宅類型と居住者年齢



■建築経過年数と家族類型



「戸建」×長期建設

人口 — 588人

世帯数 — 197世帯

年齢構成

19歳以下 — 101人 (17.2%)

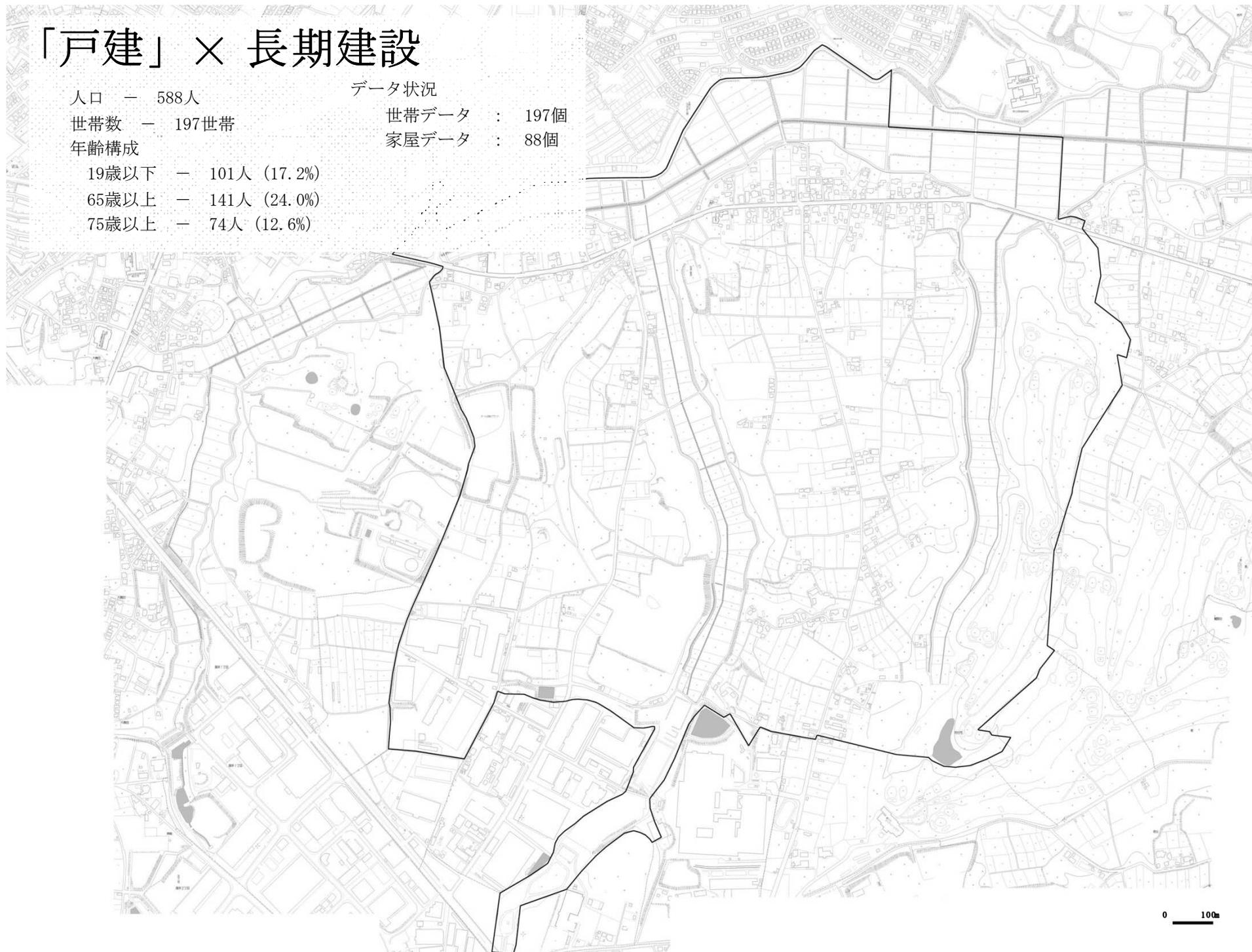
65歳以上 — 141人 (24.0%)

75歳以上 — 74人 (12.6%)

データ状況

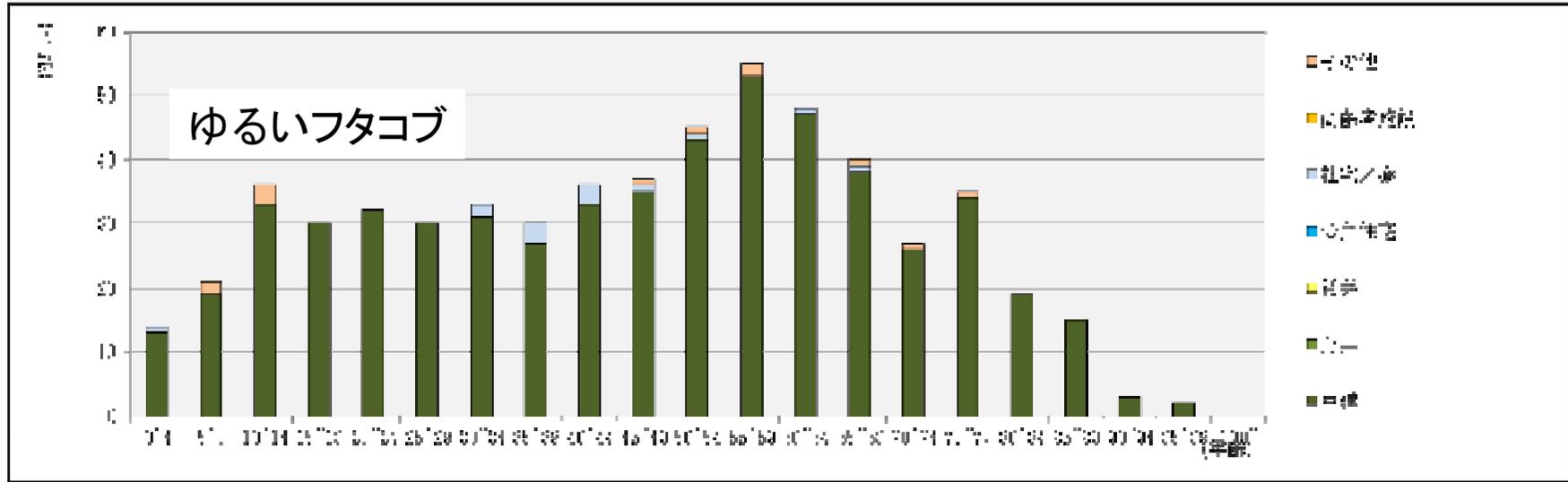
世帯データ : 197個

家屋データ : 88個



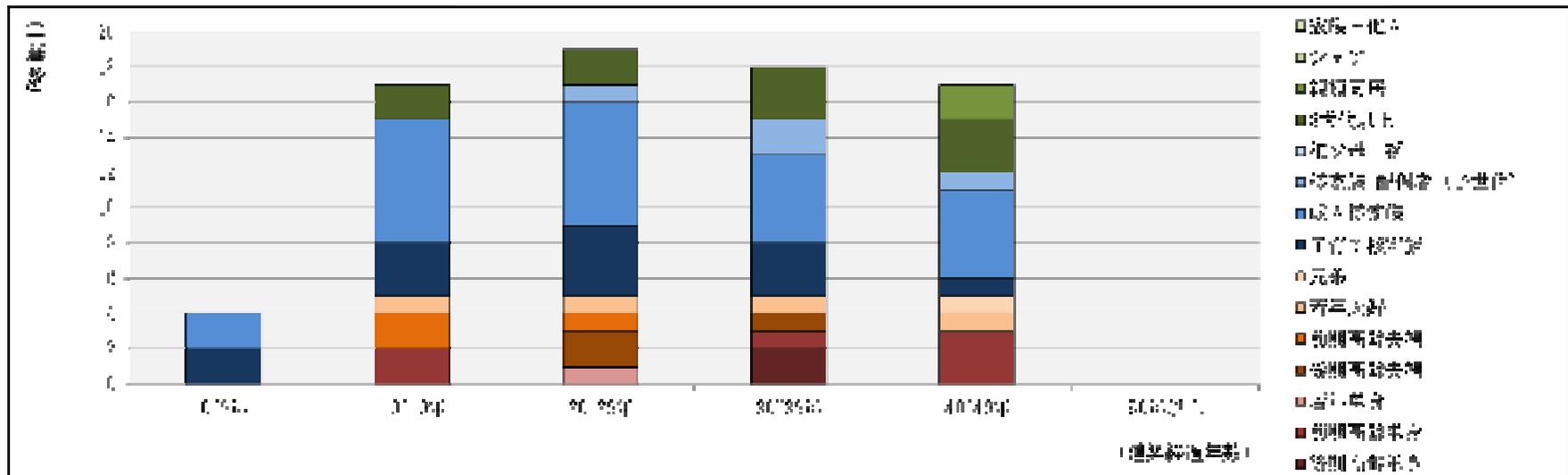
「戸建」 × 長期建設

■住宅類型と居住者年齢



■建築経過年数と家族類型

3世代が多い、成人核家族、古い物件は高齢単身



「戸建 + 賃貸」 × 長期建設

人口 - 5,254人

世帯数 - 1,908世帯

年齢構成

19歳以下 - 1,000人 (19.0%)

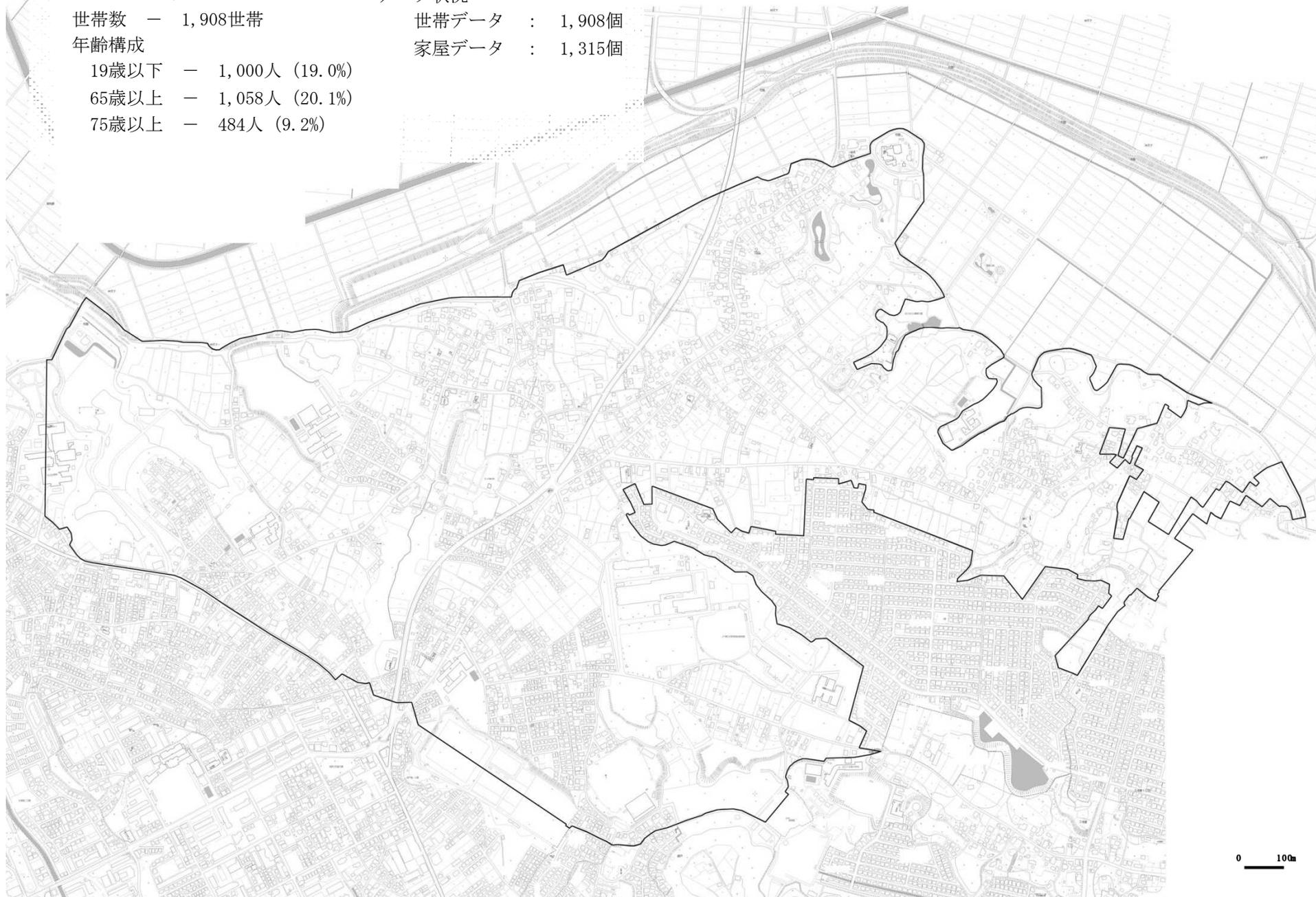
65歳以上 - 1,058人 (20.1%)

75歳以上 - 484人 (9.2%)

データ状況

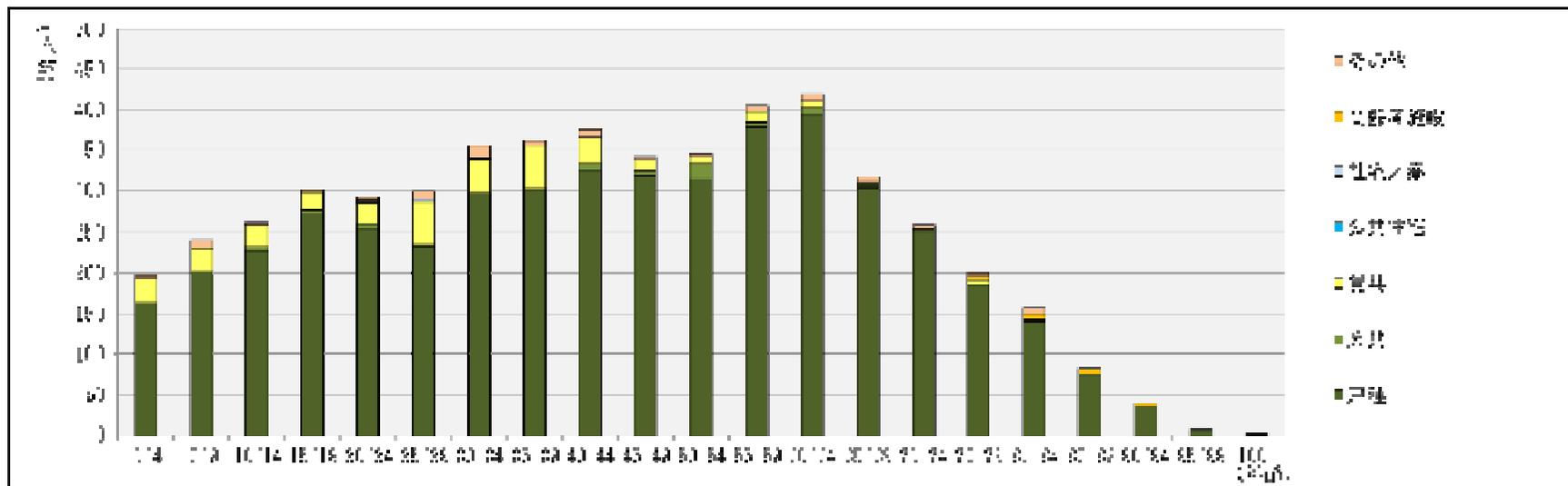
世帯データ : 1,908個

家屋データ : 1,315個



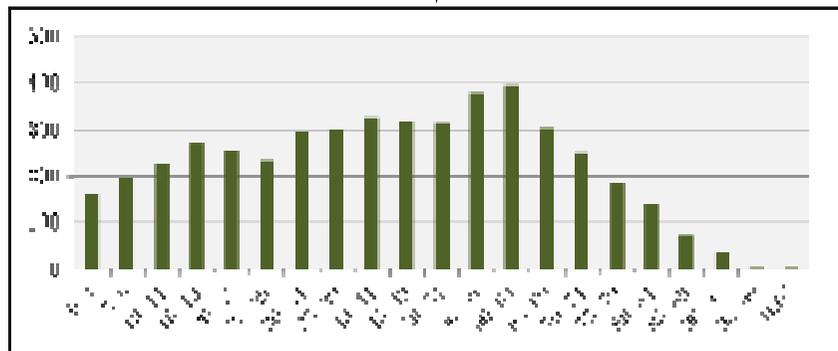
「戸建 + 賃貸」 × 長期建設

■住宅類型と居住者年齢

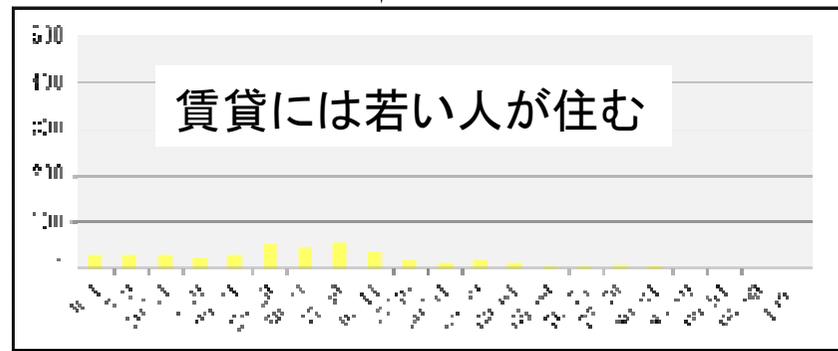


ヒトコブに近いフタコブ

戸建住宅

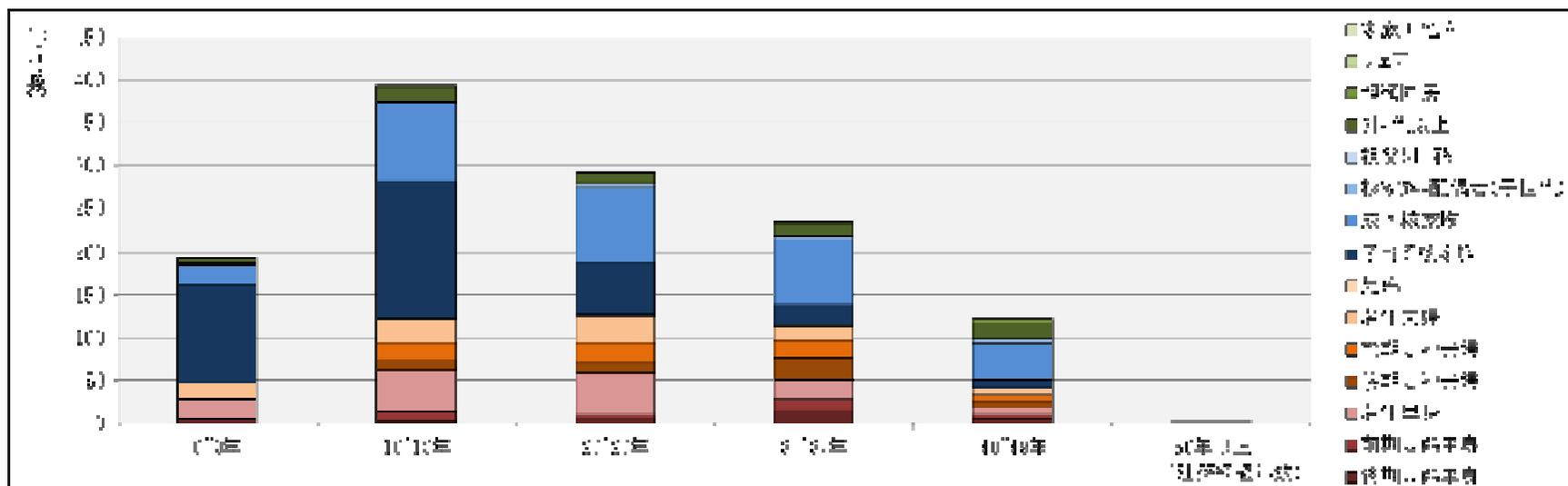


賃貸共同住宅



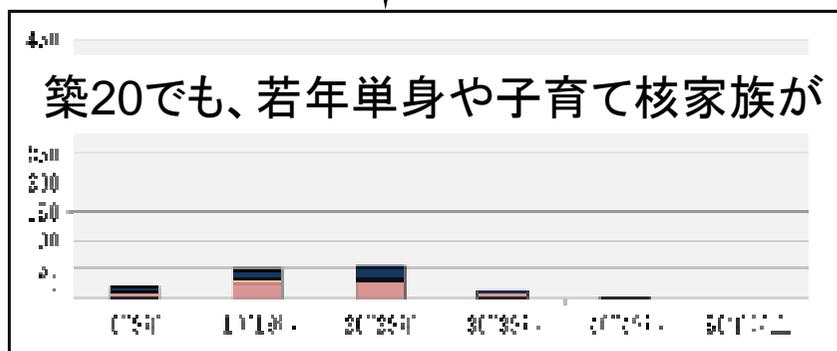
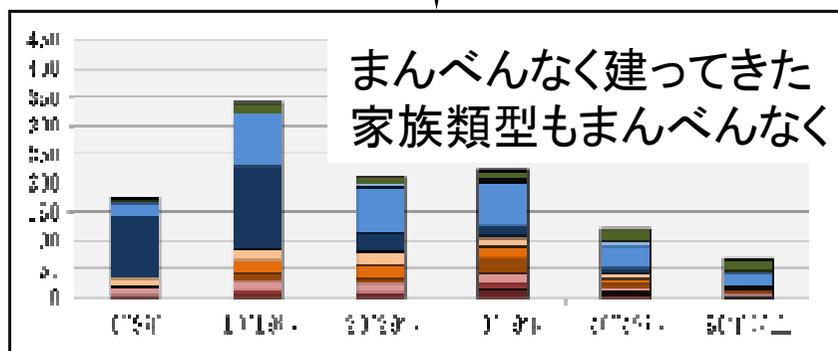
「戸建 + 賃貸」 × 長期建設

■ 建築経過年数と家族類型



戸建住宅

賃貸共同住宅



「戸建 + 賃貸」 × 長期建設

人口 - 4,137人

世帯数 - 1,993世帯

年齢構成

19歳以下 - 690人 (16.7%)

65歳以上 - 799人 (19.3%)

75歳以上 - 330人 (8.0%)

データ状況

世帯データ : 1,933個

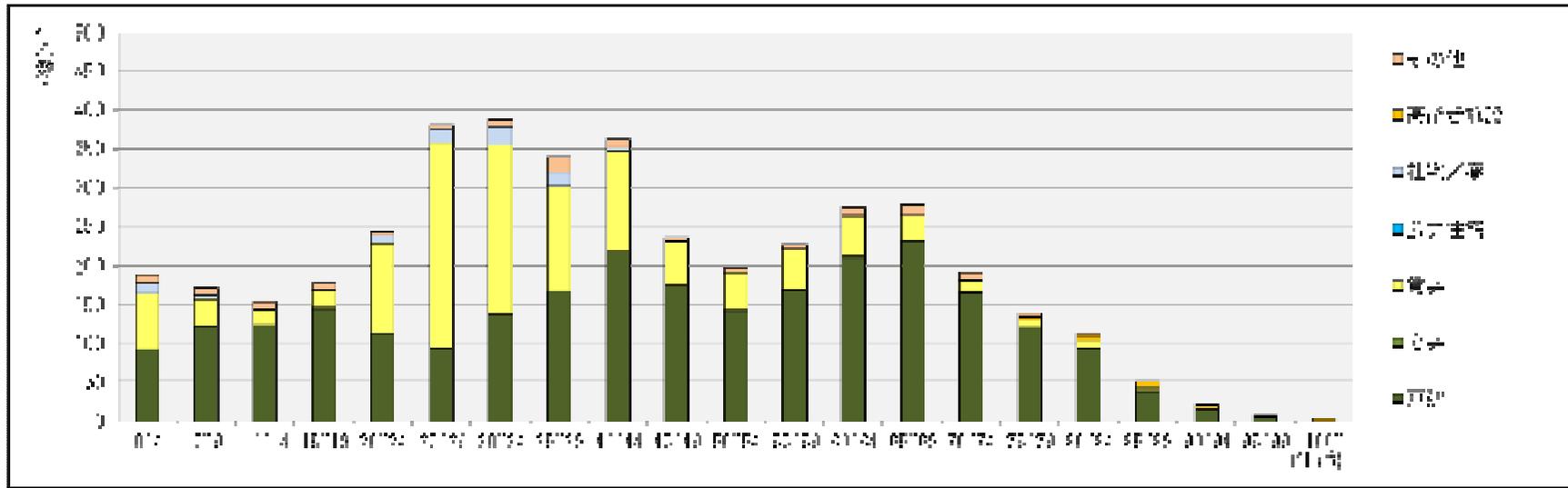
家屋データ : 1,325個

0 100m



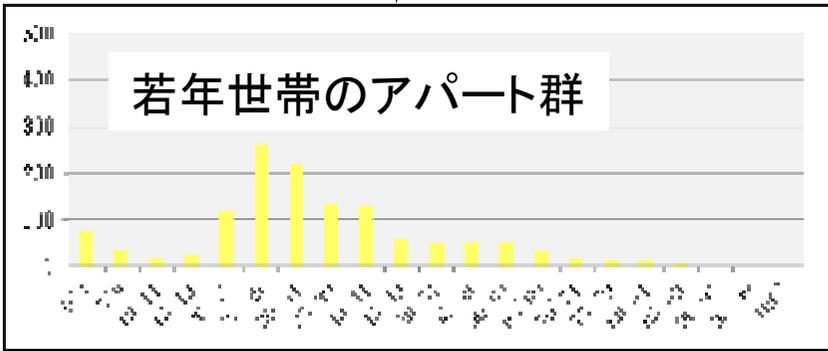
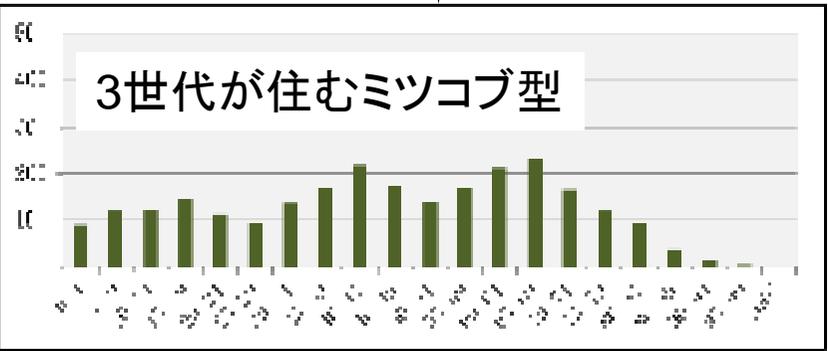
「戸建 + 賃貸」 × 長期建設

■住宅類型と居住者年齢



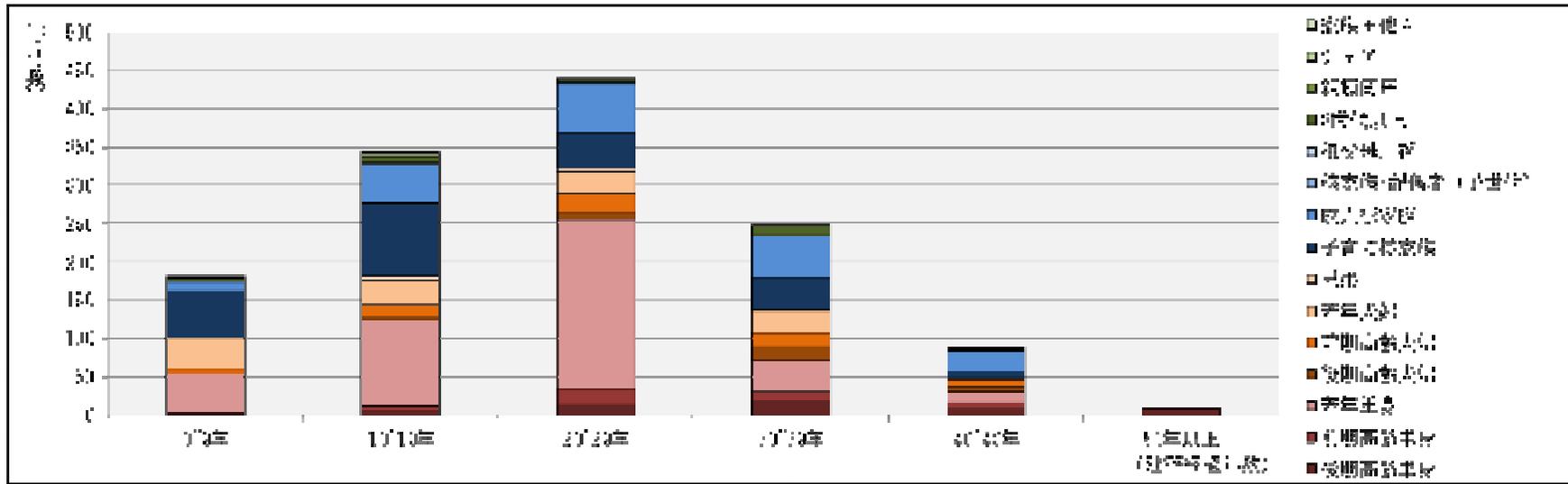
戸建住宅

賃貸共同住宅



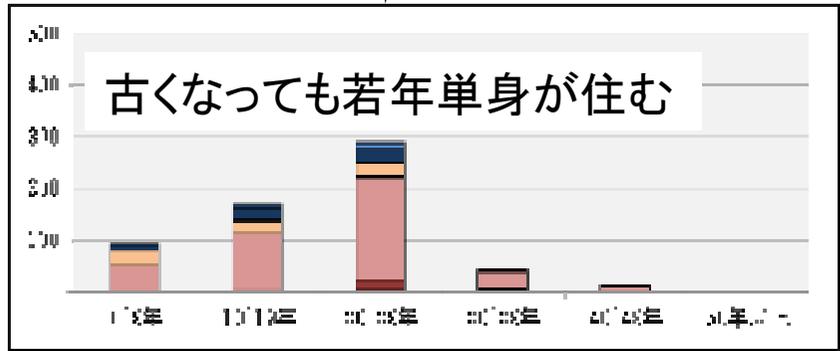
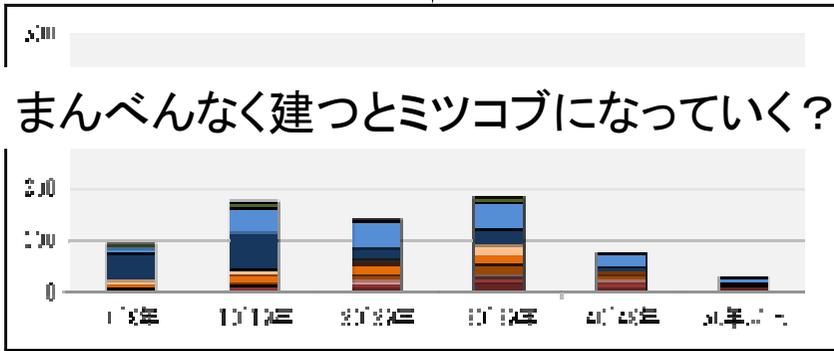
「戸建 + 賃貸」 × 長期建設

■ 建築経過年数と家族類型



戸建住宅

賃貸共同住宅



「戸建 + 分譲 + 賃貸」 × 新築

人口 - 1,191人
世帯数 - 546世帯
年齢構成
19歳以下 - 257人 (21.6%)
65歳以上 - 72人 (6.0%)
75歳以上 - 36人 (3.0%)

データ状況
世帯データ : 546個
家屋データ : 219個

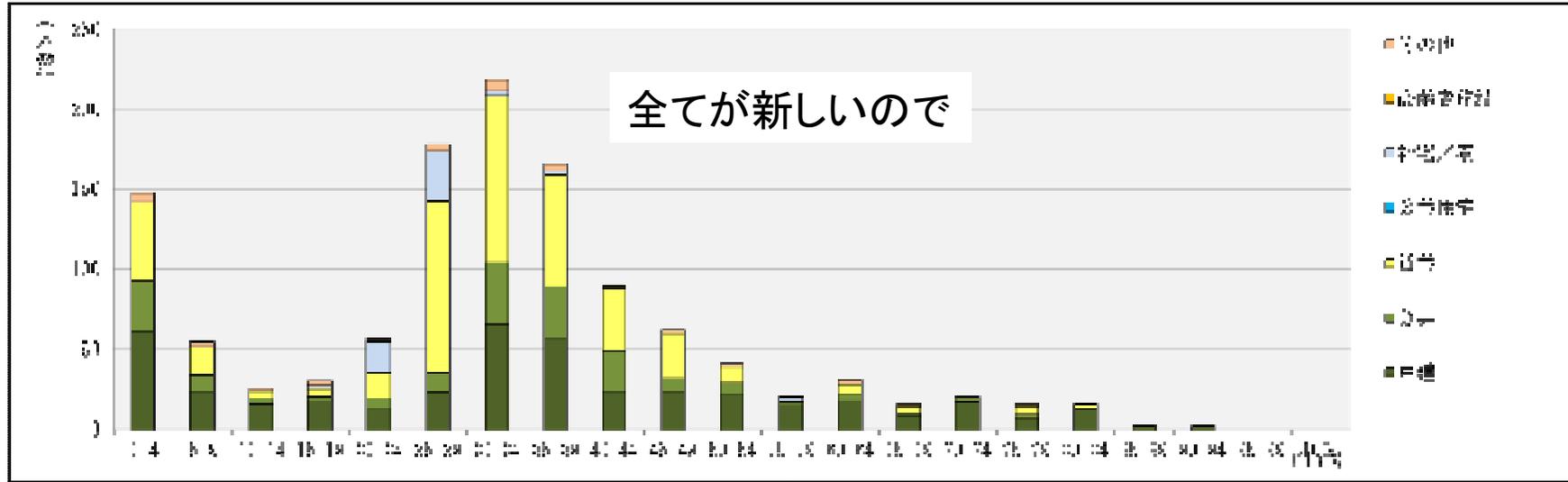
新駅 + 区画整理の新しい町

0 100m



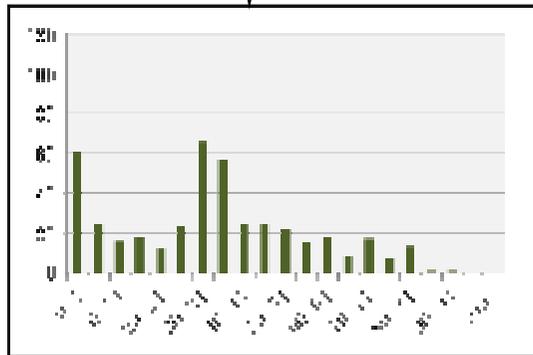
「戸建 + 分譲 + 賃貸」 × 新築

■住宅類型と居住者年齢

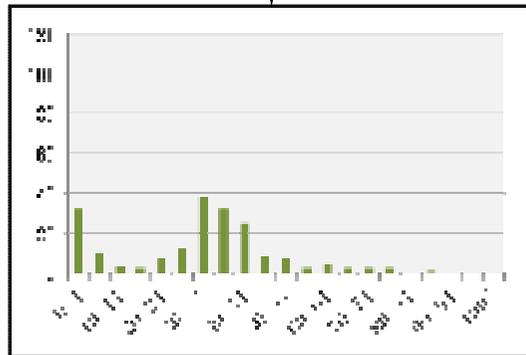


区画整理なので地主住宅には高齢者が

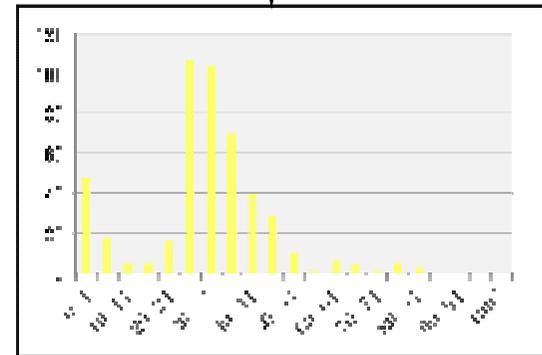
戸建住宅



分譲共同住宅

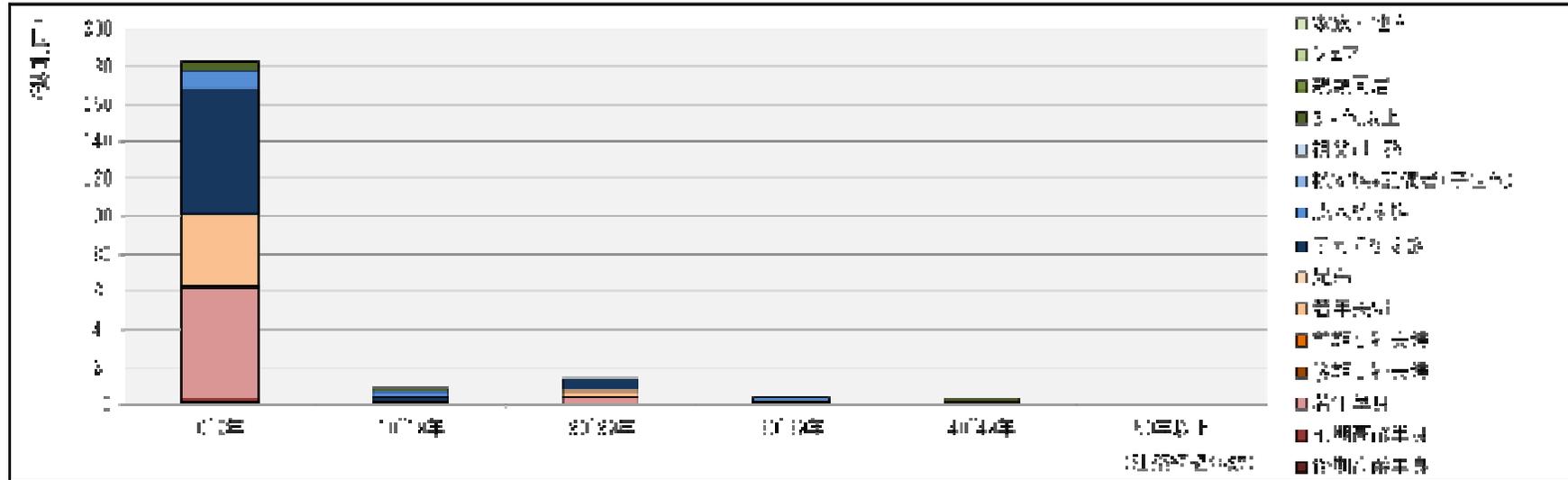


賃貸共同住宅



「戸建 + 分譲 + 賃貸」 × 新築

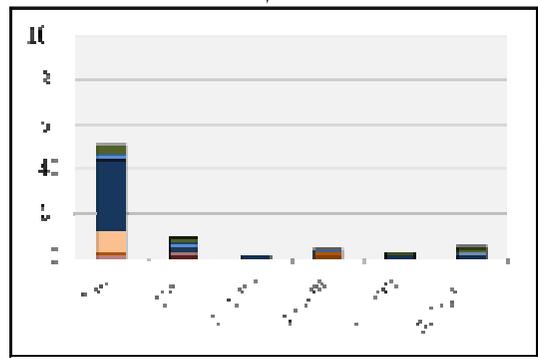
■ 建築経過年数と家族類型



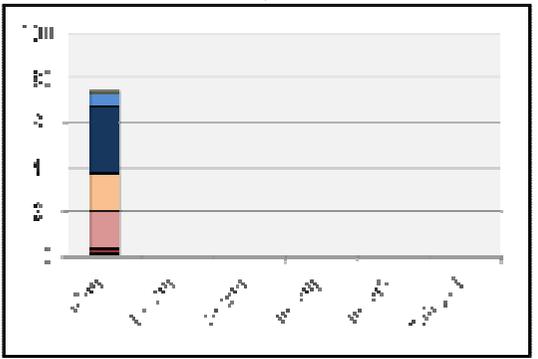
戸建住宅

分譲共同住宅

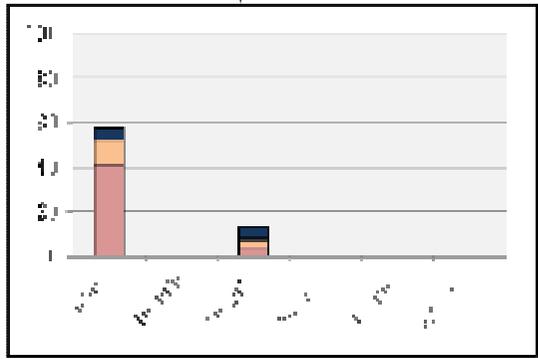
賃貸共同住宅



子育て核家族 + 若年夫婦



子育て核家族 + 若年夫婦 + 若年単身



若年夫婦 + 若年単身

「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 30年」 + 「賃貸 × 新築」

人口 - 4,910人

世帯数 - 1,957世帯

年齢構成

19歳以下 - 877人 (17.9%)

65歳以上 - 1,010人 (20.6%)

75歳以上 - 358人 (7.3%)

データ状況

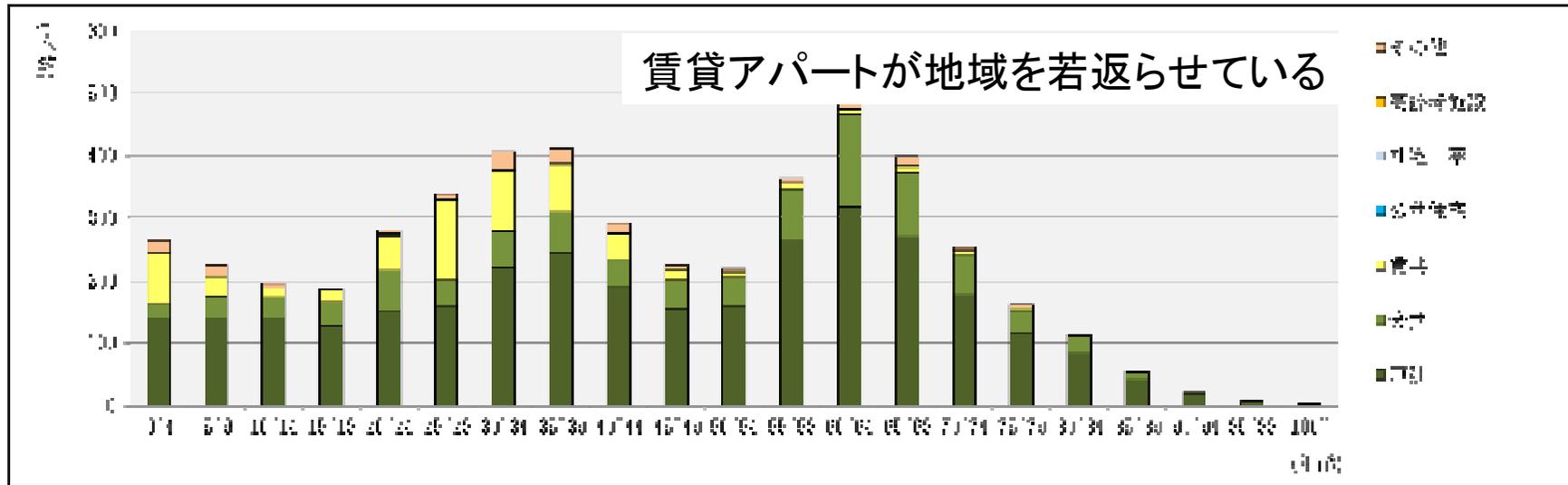
世帯データ : 1,957個

家屋データ : 1,314個

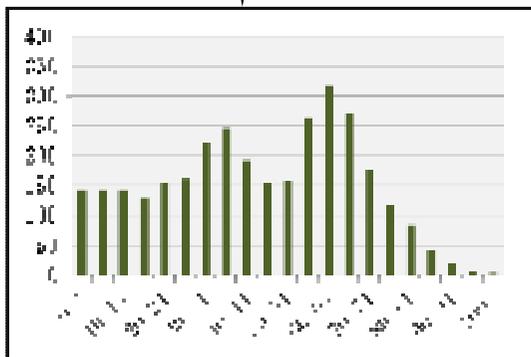


「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 30年」 + 「賃貸 × 新築」

■住宅類型と居住者年齢

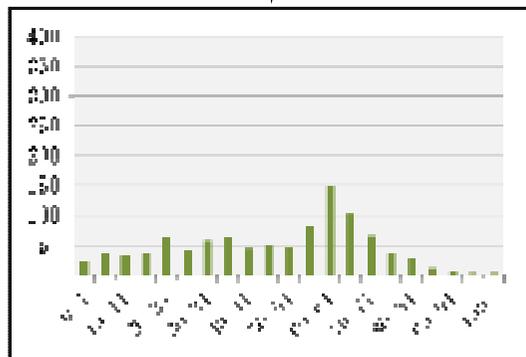


戸建住宅



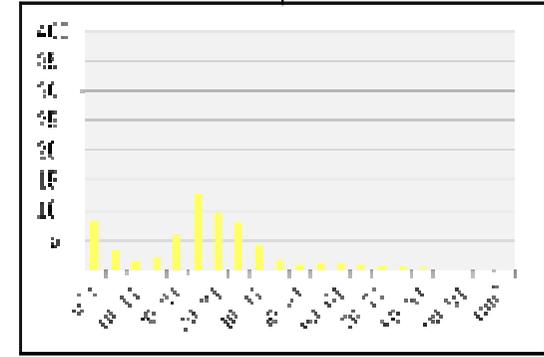
ミツコブになろうとするフタコブ

分譲共同住宅



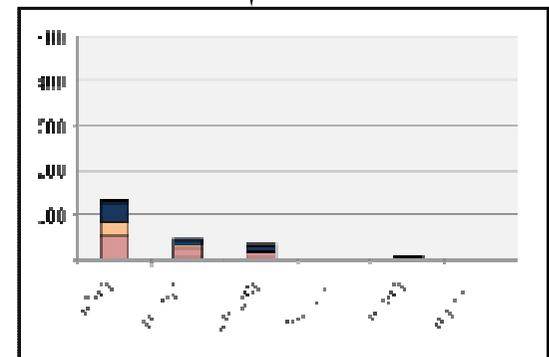
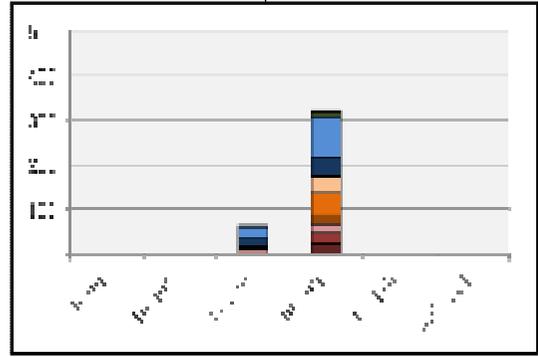
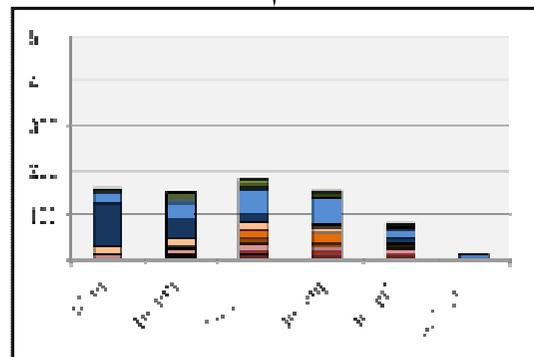
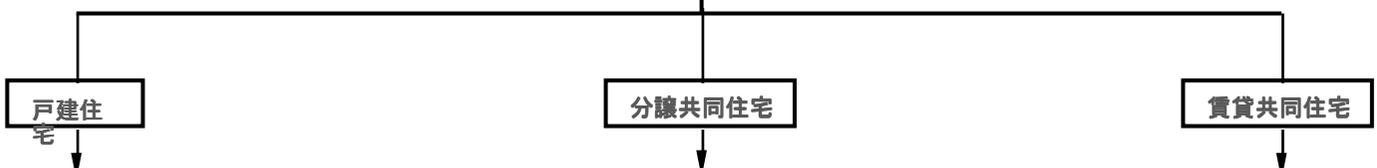
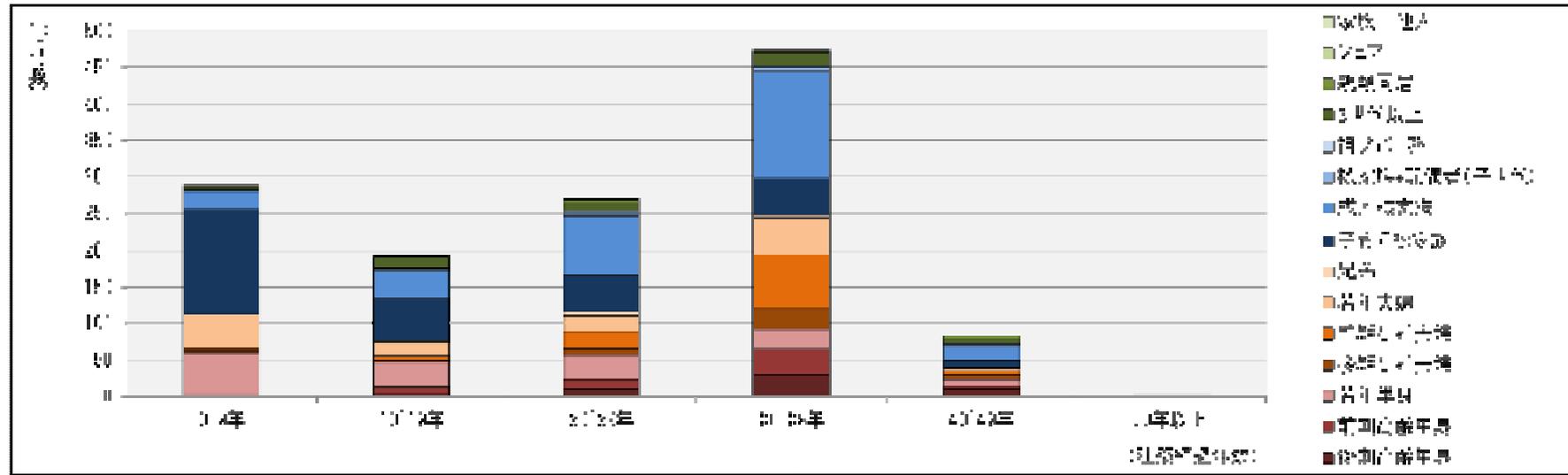
古いマンションはヒトコブ型に

賃貸共同住宅



「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 30年」 + 「賃貸 × 新築」

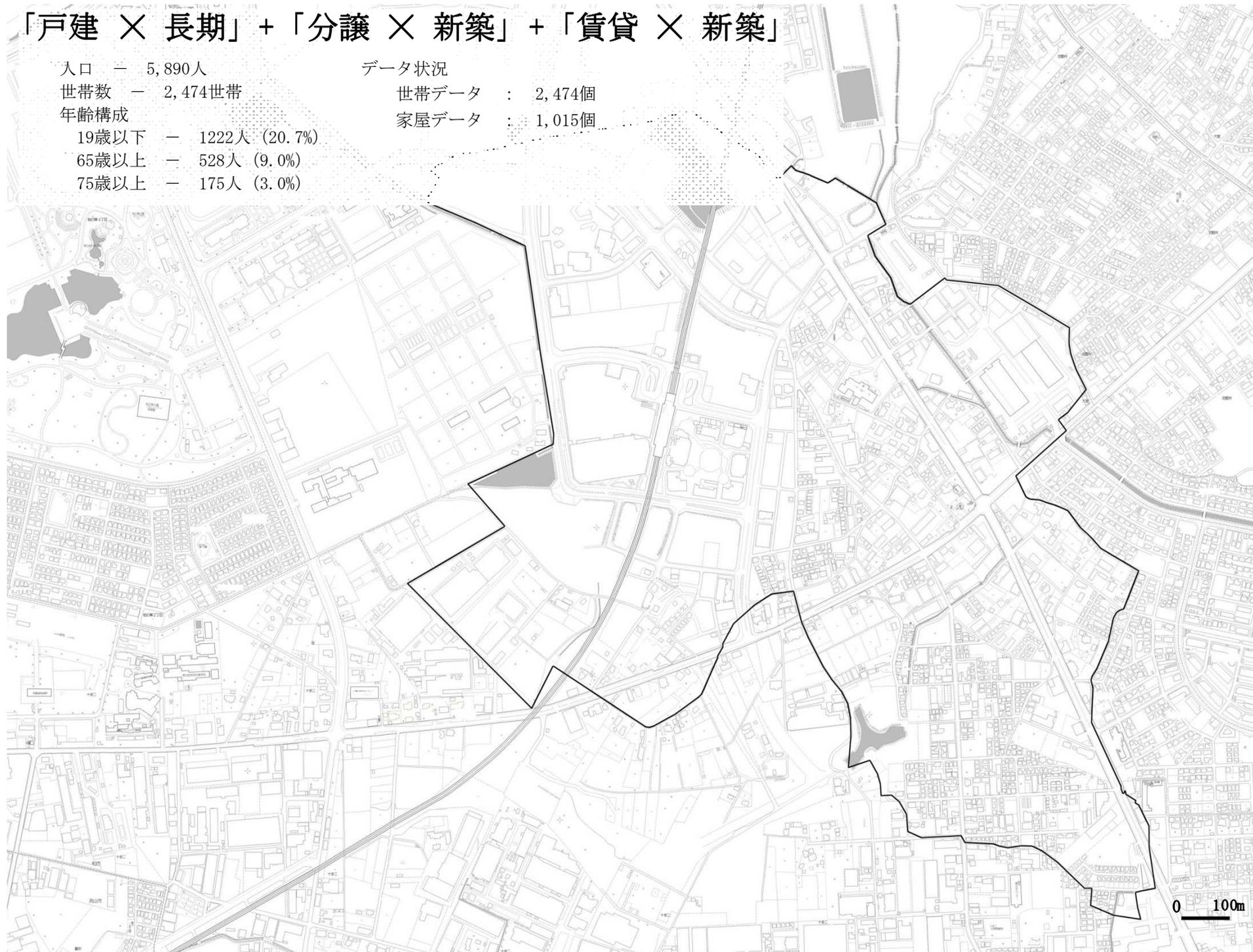
■ 建築経過年数と家族類型



「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 新築」 + 「賃貸 × 新築」

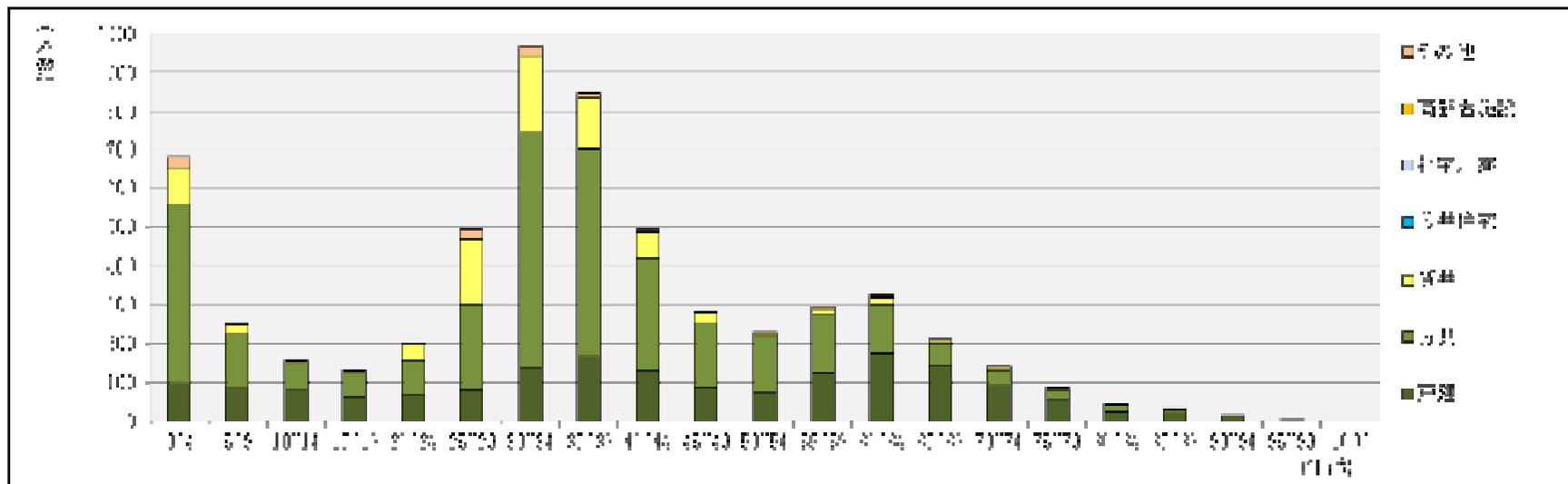
人口 - 5,890人
世帯数 - 2,474世帯
年齢構成
19歳以下 - 1222人 (20.7%)
65歳以上 - 528人 (9.0%)
75歳以上 - 175人 (3.0%)

データ状況
世帯データ : 2,474個
家屋データ : 1,015個

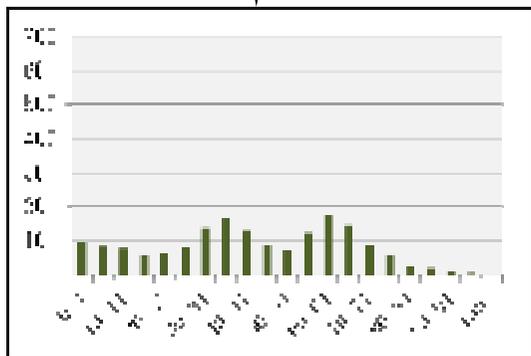


「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 新築」 + 「賃貸 × 新築」

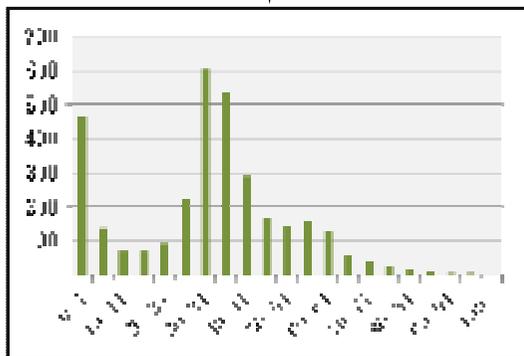
■住宅類型と居住者年齢



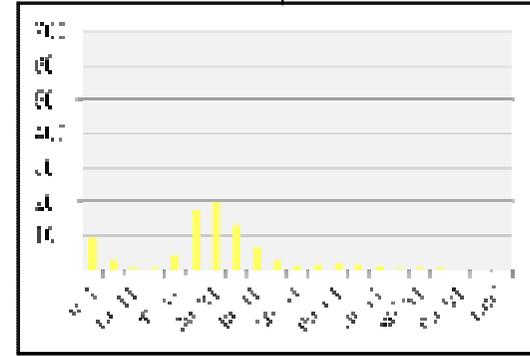
戸建住宅



分譲共同住宅



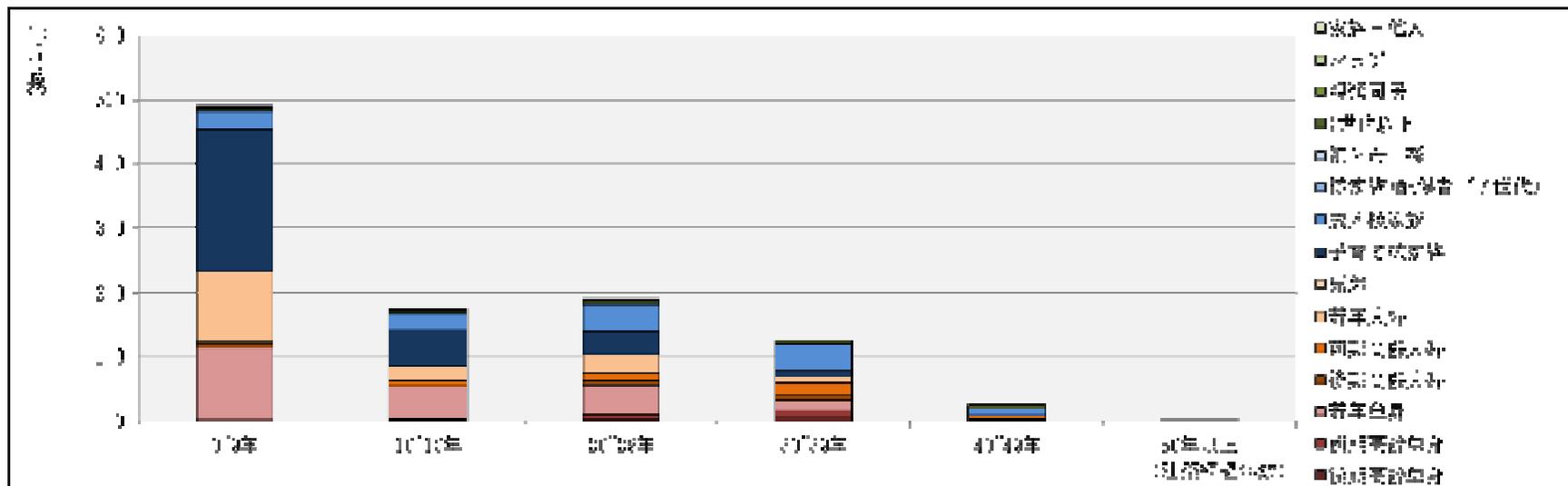
賃貸共同住宅



ゆるいミツコブ

「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 新築」 + 「賃貸 × 新築」

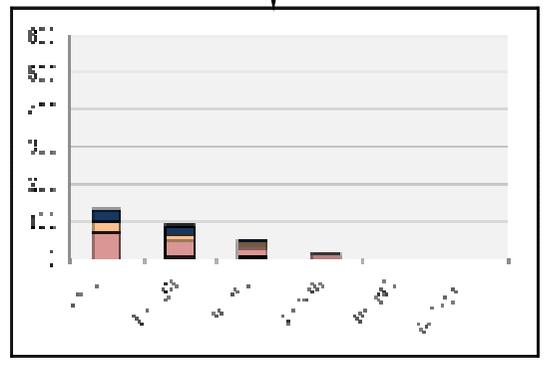
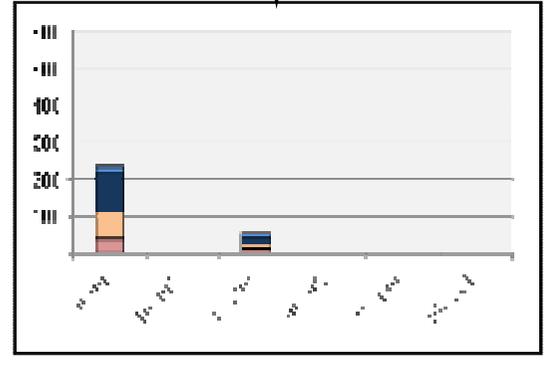
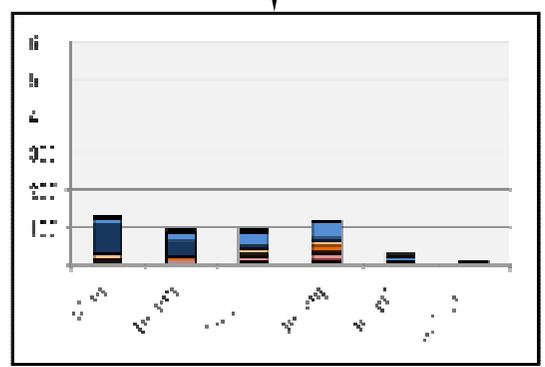
■ 建築経過年数と家族類型



戸建住宅

分譲共同住宅

賃貸共同住宅



「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 長期」 + 「賃貸 × 20年」

人口 — 8,362人

世帯数 — 4,014世帯

年齢構成

19歳以下 — 1,511人 (18.1%)

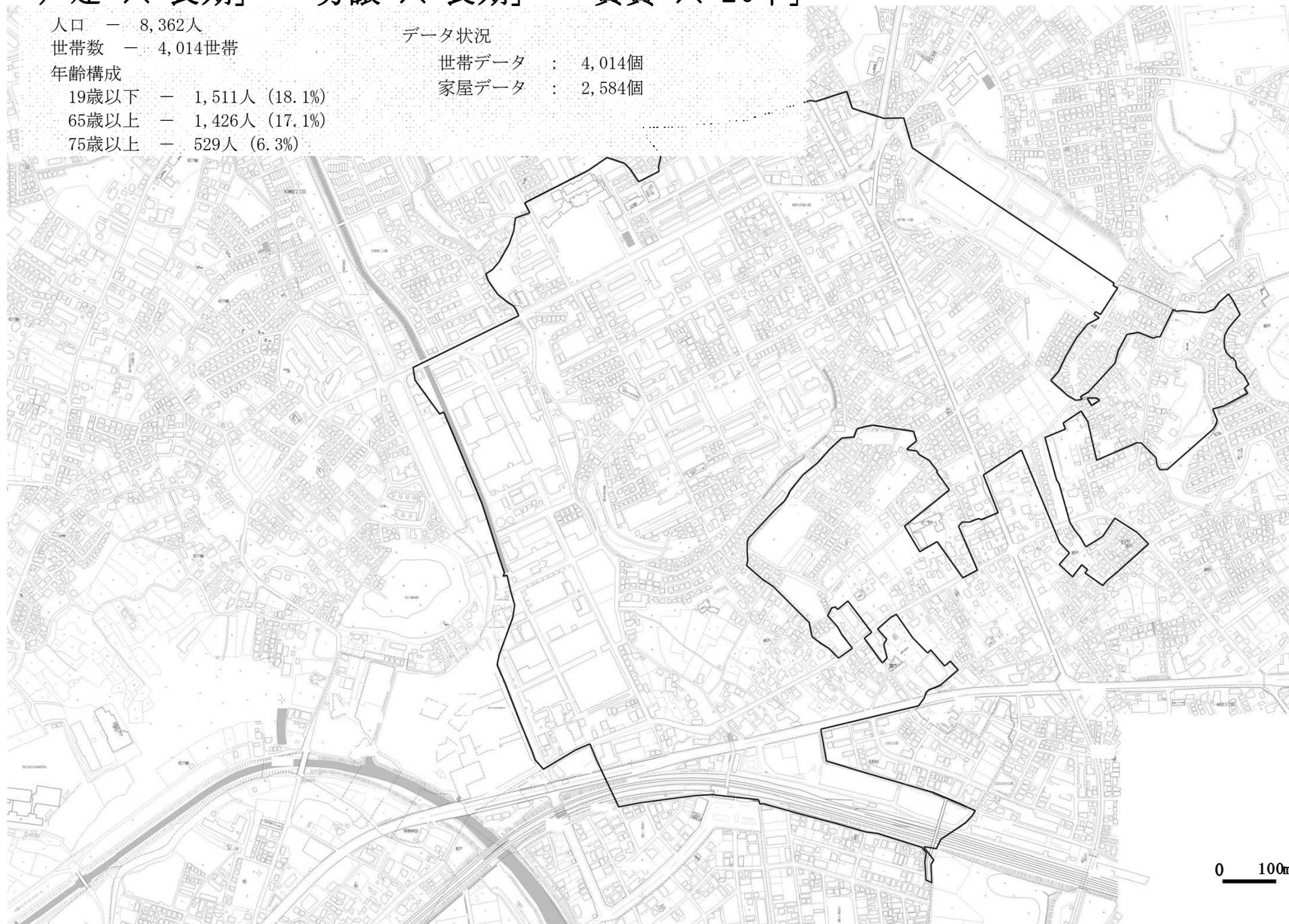
65歳以上 — 1,426人 (17.1%)

75歳以上 — 529人 (6.3%)

データ状況

世帯データ : 4,014個

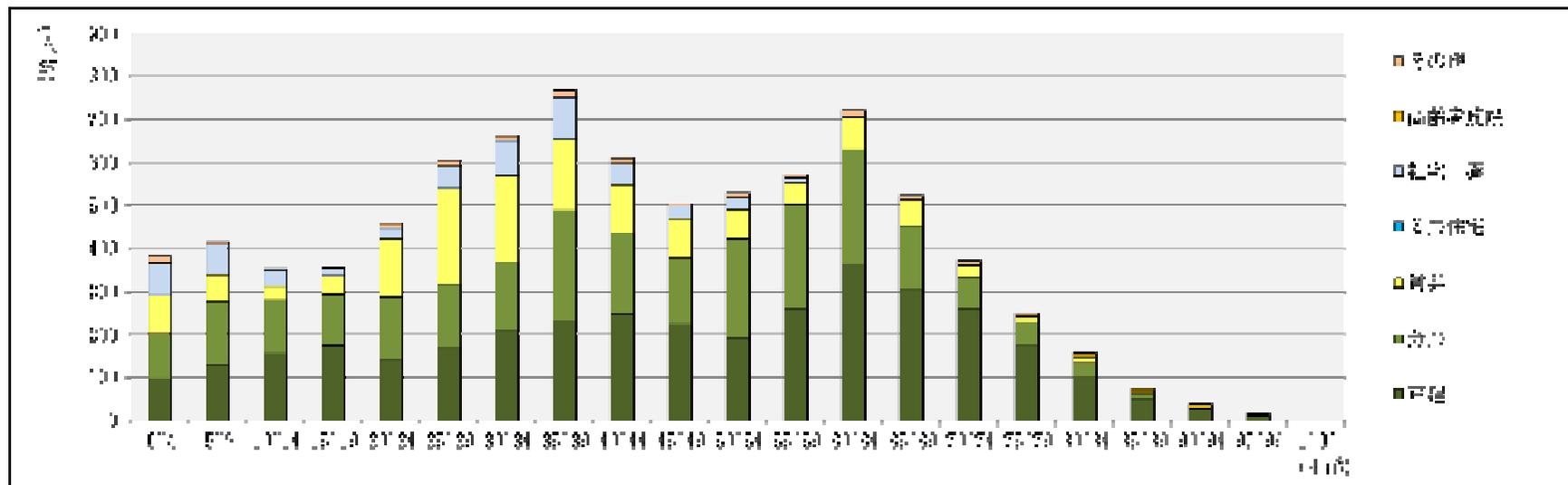
家屋データ : 2,584個



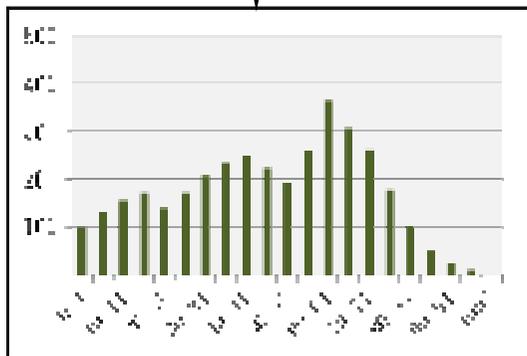
0 100m

「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 長期」 + 「賃貸 × 20年」

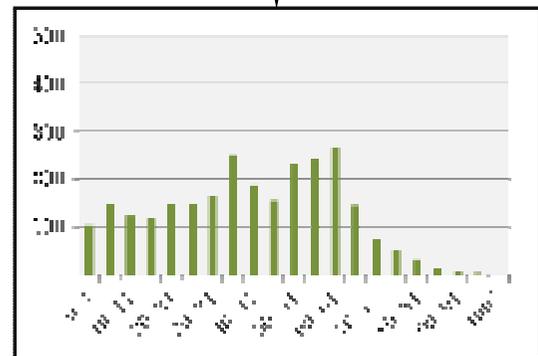
■住宅類型と居住者年齢



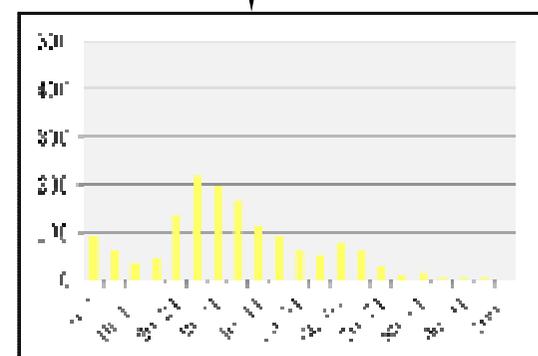
戸建住宅



分譲共同住宅

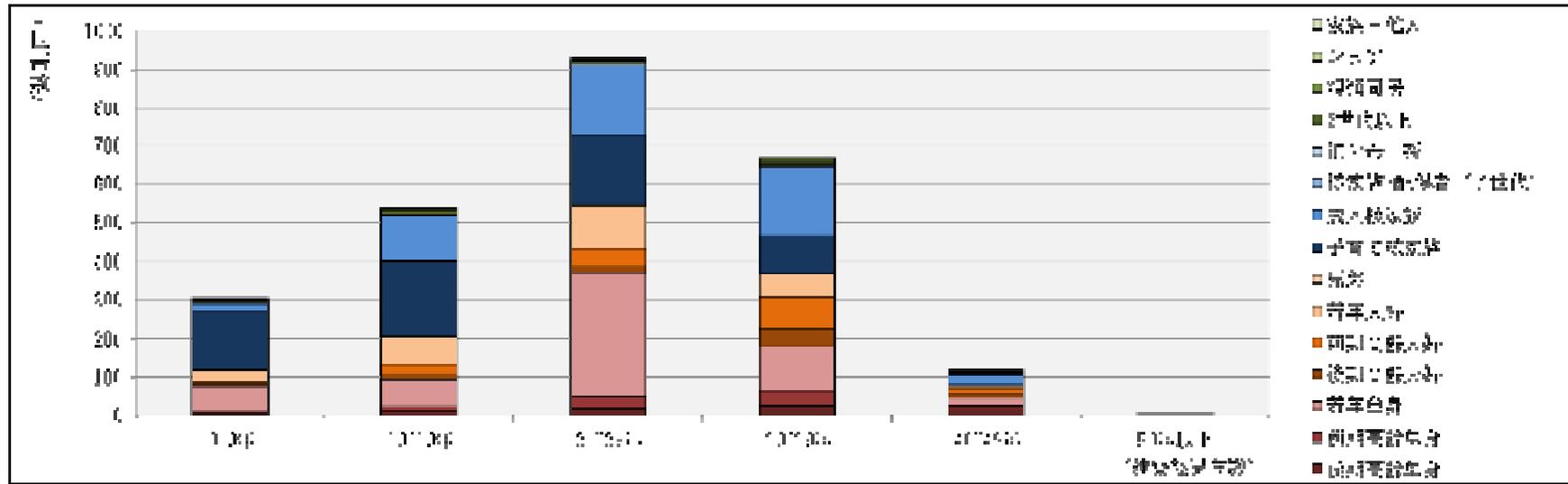


賃貸共同住宅



「戸建 × 長期」 + 「分譲 × 長期」 + 「賃貸 × 20年」

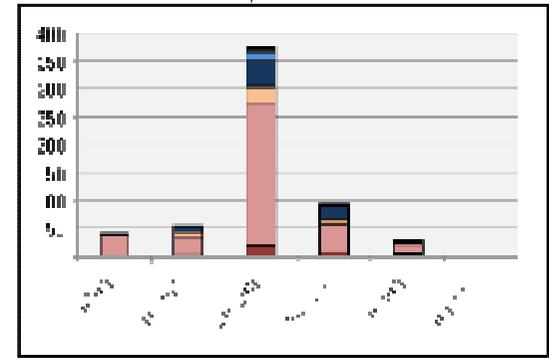
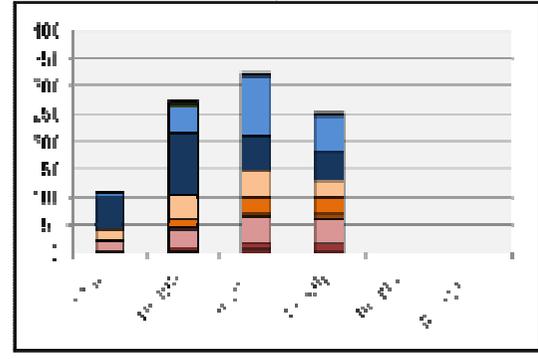
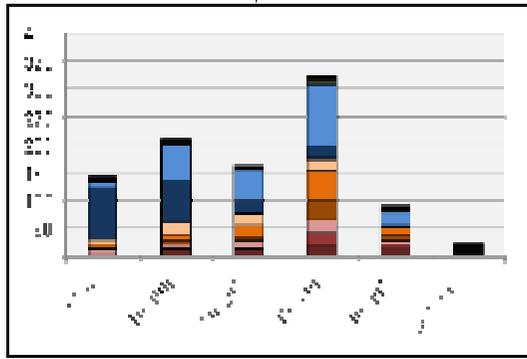
■ 建築経過年数と家族類型



戸建住宅

分譲共同住宅

賃貸共同住宅



交通の便が良いと古いマンションでも若い人が住む

「分譲 × 20年」 + 「社宅 × 20年」

人口 - 2,983人

世帯数 - 1,054世帯

年齢構成

19歳以下 - 822人 (27.6%)

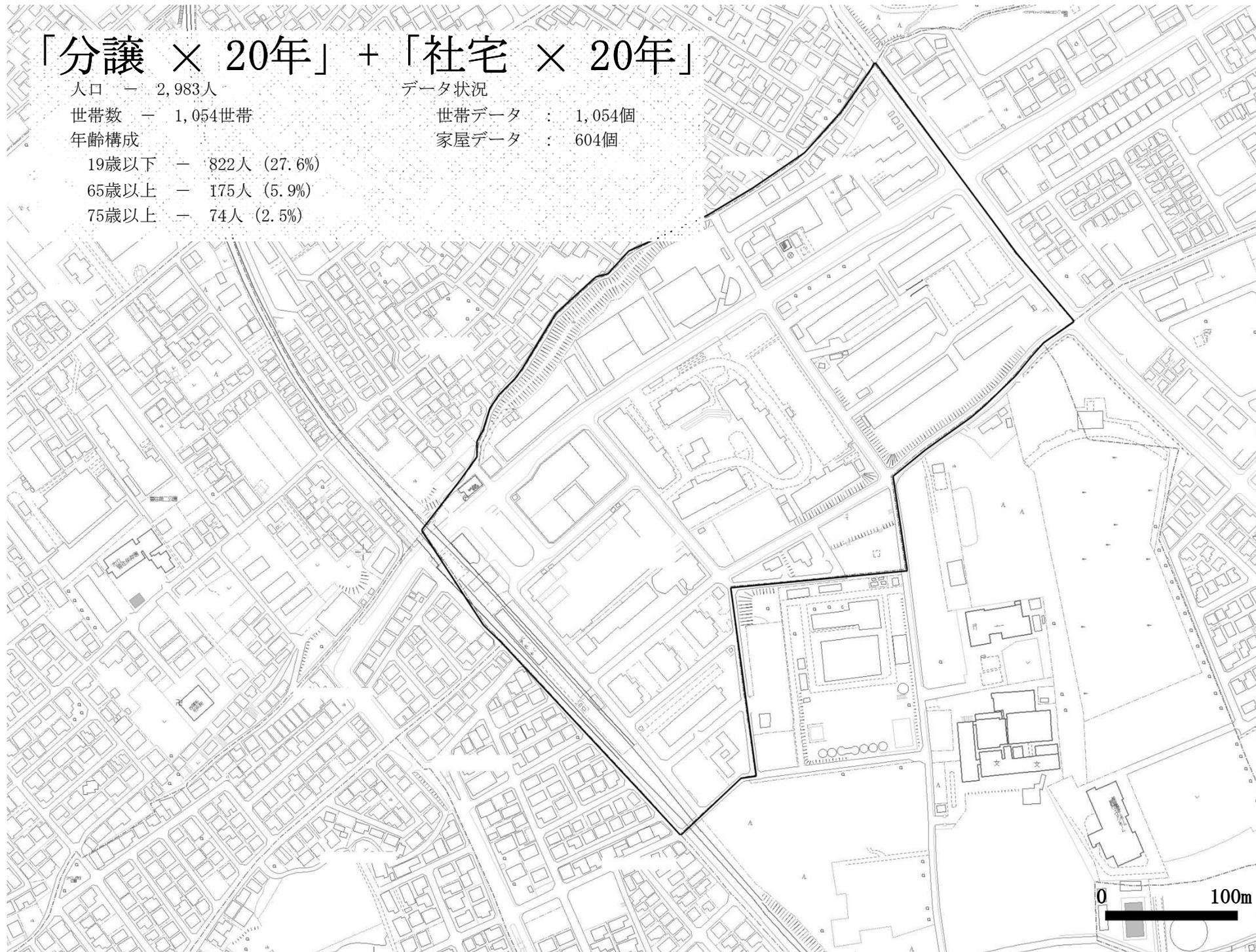
65歳以上 - 175人 (5.9%)

75歳以上 - 74人 (2.5%)

データ状況

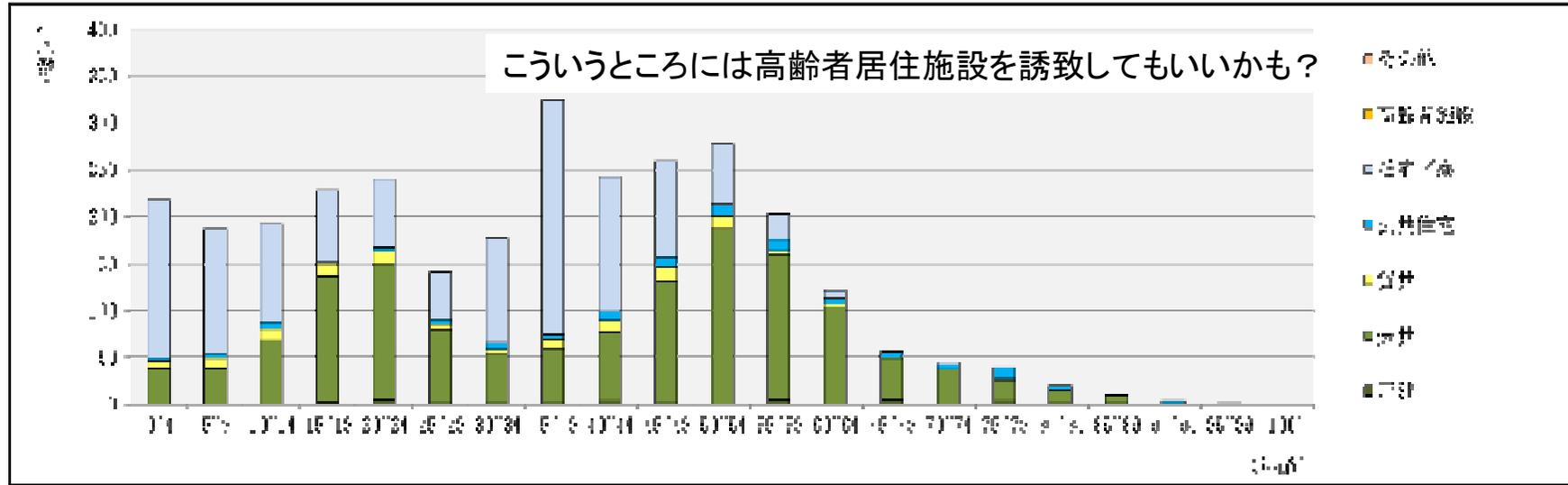
世帯データ : 1,054個

家屋データ : 604個

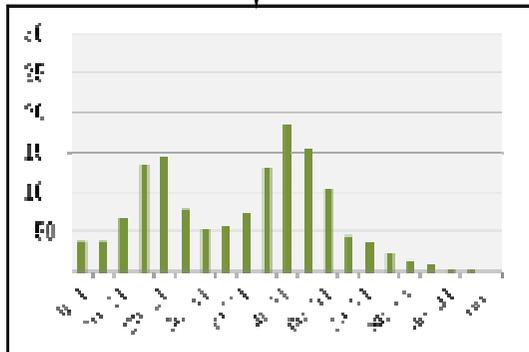


「分譲 × 20年」 + 「社宅 × 20年」

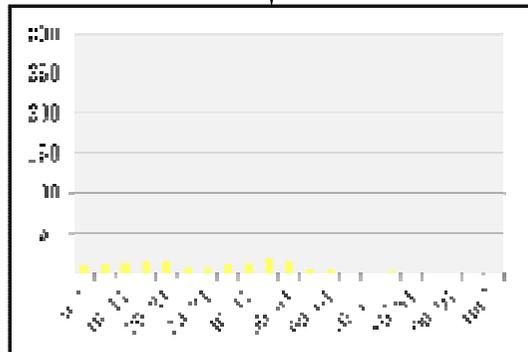
■住宅類型と居住者年齢



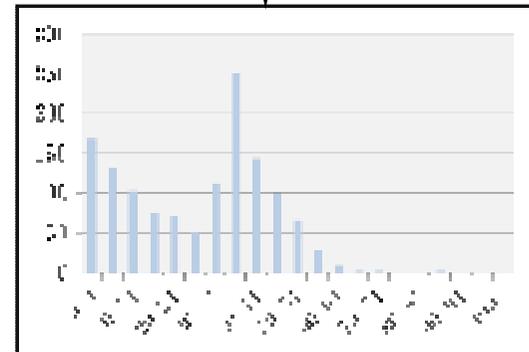
分譲共同住宅



賃貸共同住宅



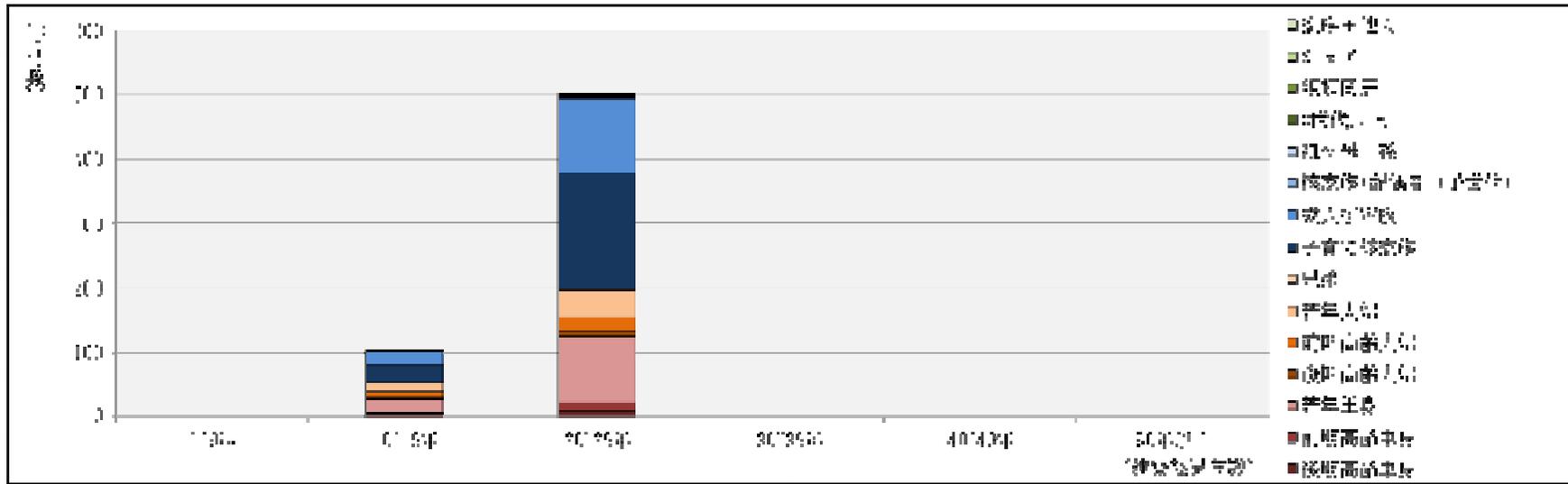
社宅/寮



同じフタコブでも、社宅の方が若干若い

「分譲 × 20年」 + 「社宅 × 20年」

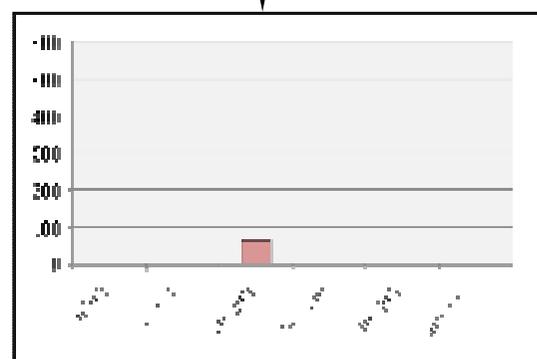
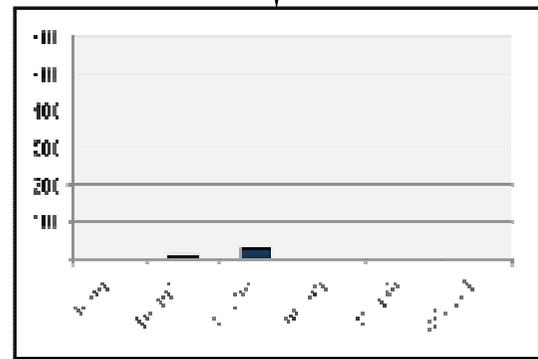
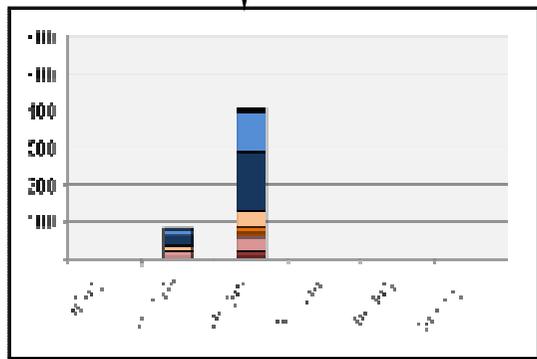
■ 建築経過年数と家族類型



分譲共同住宅

賃貸共同住宅

社宅/寮



「戸建 × 長期」 + 「高齢者施設」

人口 - 879人
世帯数 - 387世帯
年齢構成
19歳以下 - 138人 (15.7%)
65歳以上 - 320人 (36.4%)
75歳以上 - 154人 (17.5%)

データ状況
世帯データ : 387個
家屋データ : 212個



