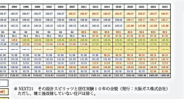
01 30年の知見　SIシステム＝減築システム！？

1994年から30年間、NEXT21で42の住居が「SI（スケルトン・インフィル）システム」によって、安全で自由な間取りをテーマに入れながら、居住実験に参加してきた。その30年の住戸床面積の変化を見る。



「SI」を備えたNEXT21の魅力である自由な間取り変更を行うことと、住戸の床面積が徐々に減少してきたことがこのグラフからわかる。

02 調査　なぜSIシステム＝減築になっているのか？

他にはない居住実験が継続と間取り自由度の高いNEXT21では、下の1まから、改修する各住戸の設計者は住んなに、面積を小さくする（=減築）しかないのである。

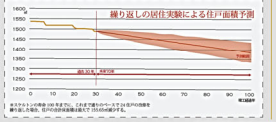
NEXT21には、自由な間取り変更で共用部が狭くなるのように住戸改修ルールがある。

II 建築基準法第6条（建築物の建築等に関する申請及び確認）

建築基準法6条に確認申請の有無が記されている。10㎡以内の増築は申請不要とあるが、準防火地域の場合は、その限りではない。減築は一定のラインまで確認申請は不要である。

03 予測　未来のNEXT21を考える

先70年も、NEXT21で豊かな居住実験を続けていくために、床面積減少の事実（下グラフ）を前期的に捉えて、減らすことで住まわるものに前日した「NEXT21の未来」を提案する。



04 コンセプト　減ることで生まれる新しい公共性

繰り返しの改修（=減築）によって、住まいの専有空間が狭くに減少なっていく。

住戸を改修することで、住まいの暮らしが外に溢れ出ようとする環境を目指す。

それはこれまで自分の専有だった空間が公共性を持って外に開かれる新しいNEXT21の未来である。

05 提案　住まい手の「好き」から生まれる小さな商い

実際にNEXT21に訪れた際に居住者の方が、料理教室や学習塾をしていることを目にする機会がありました。

■「好き」から生まれる小さな NEXT 経済圏

0 コミュニティーとはみんなで支え合って暮らすこと。ここは「自分の好き」が「小さな商い」となって支え合う。そして集まった小さな商いが経済圏を創り出す。

1 NEXT 経済圏と暮らしがあるなかで、ここでの出会わない、評価内容は、（共用エリア・野鳥の会）

2 ここは住まいから緑が溢れている。これは、ゆとりの暮らしを支える。

3 大好きなパンを自宅で作っ（焼）てみたい。（50㎡住戸）

4 湧み出した自分の「好き」で小さく商う暮らしが、「好き」が商いの芽となって民間と一緒に支え合って育っていく。

06 設計4ステップ　「好き」で「小さく商う」ための設計4ステップ

スケルトン寿命まで残り70年、繰り返しの改修によってさらに住まい手の専有面積は狭くなっていく。それと逆行するように湧み出す「住まい手の好き」で「小さく商う」。

06-1 設備レベル（躯体/インフィル）
CORE
狭くなっても自分の好きで暮らし快適な空間を維持するため、生活に必要な設備を極小にまとめたコアを提案する。

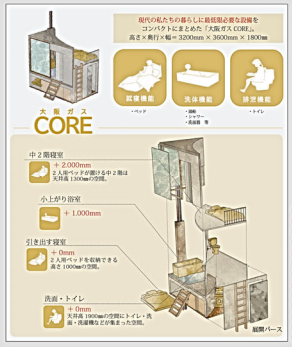
06-2 住戸レベル（可変インフィル）
INFILL
「広さ」と「高さ」を活かした「住まい手の自由な暮らし方」と「小さな商いの生まれ方」について提案する。

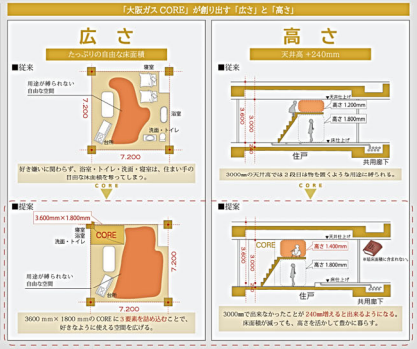
06-3 1F と 2F
ENTRANCE
共用エリアだった1・2階を、「NEXT 経済圏」へ地域を巻き込む小さな商いと繋がる環境へと提案する。

06-4 住棟レベル
INFILL
好きの湧み出して生まれる「小さな商い」が残り70年の改修（減築）をかけて収束されるまで。2024年から2094年までのファサードの変化を提案する。

06-1 設備レベル　「好き」で溢れる空間を創り出す「大阪ガス CORE」

繰り返しの改修（=減築）によって、住まい手の専有床面積が徐々に小さくなっていく。それでも住まい手の自由度のある暮らしを維持し続けるために、私たちの暮らしに必須な設備をまとめた「大阪ガス CORE」を提案する。今以上に住まい手が自由に間取り変更ができ、狭くなっても自分の好きで溢れる「広さと高さ」を持った住まいが創り出される。





06-2 住戸レベル　「小さな商い」の生まれ方

「小さな商い」は住まい手の「好き」から生まれる。そこでは住まい手が自由に空間を組み替えられる「仮設性」を取り入れながら、住戸そのものが小さな商いの「生活看板」となるように住戸をデザインする。

001 広さと高さを活かした住空間の「仮設性」

CORE 棟入口によって生まれた「広さと高さ」を住まい手が好きに合わせて手を加えられるように、仮設部材（家賃パイプ）を使う。住戸内は NEXT21 の 900 モジュールから脱し、立体的でフレキシブルに利用することができる。

002 開店と閉店を知らせる「生活看板」

「広さと高さ」を使った好きで溢れる暮らしが出、それぞれのものが「小さな商い」の看板となる。住戸の壁を 1 種に分けることで、開店や閉店を知らせるような「生活看板（900 モジュール）」を計画する。

003 自分の部屋を延長したような「小さな商い」の場

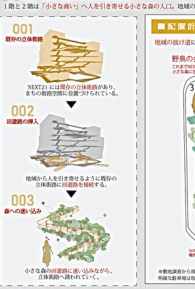
コベルニクス的転回で湧み出す「小さな商い」の場は、自分の部屋を延長したように存在する。そこは専有空間のようで共有空間でもあり、店舗のように可住居でもあるような場所を空間である。

※専有空間と共有空間は明確な線引きはない。

Ex.302 住戸の改修と小さな商い

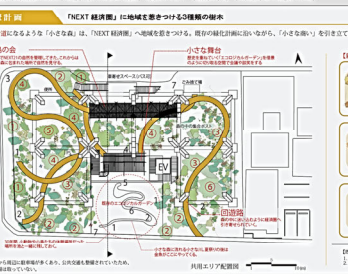
ENTRANCE 06-3 1F と 2F　小さな商いが集まった「NEXT 経済圏」に地域を惹きつける小さな森

1 階と 2 階は「小さな商い」へ人を引き寄せるような森の入口。地域の目常動線になるような通り抜けできるこのには、入居だけでなく、小動物や小鳥、小さな樹子でも惹きつける。



配置計画　「NEXT 経済圏」に地域を惹きつける種類の樹木

地域の抜け道になるような「小さな森」は、「NEXT 経済圏」へ地域を惹きつける。既存の緑化計画に沿いながら、「小さな商い」を引き立てる 3 種の樹木を配置する。


野鳥の会
これまでNEXT21の歴代を物語ってきたこれからは小さな商いを迎えた新たな野鳥の会。
小さな舞台
歴史を重ねてNEXT21のルーツ、ルーツを物語る小さな舞台。
東東京スペース21広場
7.5m道路
EV
共用廊下
共用廊下
共用廊下