

都営渋谷東二丁目第2アパート再生計画 —フリーエージェントのワークスペースを内包した集合住宅の設計—

指導 高宮眞介 教授

M2061 二村弘志郎



写真1 オフィス棟(増築部)ファサード

1. 計画の背景

1.1 組織・活動形態の変化とフリーエージェントの登場

近年、企業の経営合理化を背景に、1996年度に81万人だったSOHOワーカーの人口は2002年度には全労働人口6766万人の約5%にあたる300万人に達した。¹ 当初SOHOワーカーは、大企業の雇用者・企業の下請け労働者といった要素が強かったが、近年では案件の規模によっては数名のフリーランサーによって構成されるプロジェクトチームを結成し、仕事をする「フリーエージェント」が現れている。¹ 従来の一般的な企業における組織・活動形態とは異なり、フリーエージェントはウェブ状の有機的なネットワークによって互いに関係している。図2、表1参照

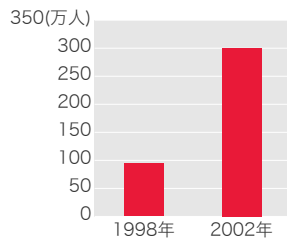


図1 SOHOワーカー人口推移

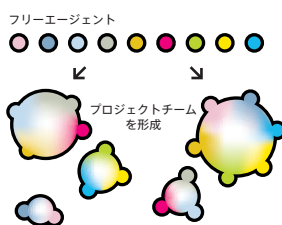


図2 フリーエージェントの活動形態

	従来の組織	フリーエージェントの組織
つながり方	トップダウン(タテ)	ウェブ(ヨコ)
関係の強さ	強い絆	弱い絆
築かれ方	与えられたもの	自ら作り出すもの
運営の仕方	管理的	自主的
機能	硬直的	流動的

表1 フリーエージェントと従来の組織・活動形態の違い

¹ 2002年にアメリカでベストセラーとなった「フリーエージェント社会の到来」(ダニエル・ピンク著)ではこの新たな組織・活動形態を選択する人々の事を「組織の庇護を受けることなく、独立していると同時に社会と繋がっている「フリーエージェント」と定義している。

1.2 大規模オフィスの過剰供給と需要の変化

2003年問題²を受け、建設会社各社がオフィスビルの用途転用に着手し始め、現在オフィスビルのコンバージョン後のプログラムとして従来の居住スペースに小規模なワークスペースを付随させたSOHO対応集合住宅が提案されている。

一方、SOHO以後の時代が到来しつつある現在、フリーエージェントを対象としたオフィス供給は不足している。その組織・活動形態に対応するものとして、レンタルオフィス³が同位相にあるといえるが、現状ではレンタルオフィスは慢性的な不足状態にあり、マンションをオフィス化し利用するといった状況が発生している。これらを要因として、今後フリーエージェントを対象としたオフィスの需要増加が見込まれる。

² 2000年以降、東京都内では2002年後半から2003年にかけて汐留、品川、六本木などで大型新築オフィスビルが大量供給された事で、既存の中小ビルがテナントを確保できない状況が発生した。
³ 3月単位ではなく時間単位で使いたいときだけ借りる事の出来るオフィス。インキュベーションセンターといった呼び方もある。

2. 計画の目的

2.1 フリーエージェントへのワークスペースの提供

近年におけるワークスタイルの変化を受け、個人事業家やSOHOワーカーを支援する動きが活発化している。⁴

しかし、一般的にその実態が知られる機会が少ない現状では、個人事業家やSOHOワーカーを含むフリーエージェントが活動する場所は少なく、その為の施設の必要性が高まっている。本計画では、これらの新たなワークスタイル、組織・活動形態に適応した空間や機能を内包した施設を提案する。

⁴ 2003年4月16日には、財団法人ベンチャーエンタープライズセンター(以下財団法人VEC)が助成金支給をベースとした起業家大量輩出プロジェクトDREAM GATEを開始。一般的には1円企業プロジェクトとして知られている。

2.2 場所に適応した都営住宅の必要性

現存する都営住宅は、30年以上前に建設されたものが数多く存在する。周辺環境が劇的に変化した現在も当時と変わらないプログラムによって運営されており、居住者の特性とその周辺環境の間にズレが生じていると考えられる。

そこで、都心部における場所性に適応した都営住宅プログラムの再編案を提案し、既存都営住宅の刷新を図る。

3. 計画敷地

3.1 都営渋谷東二丁目第2アパート

本計画敷地に建つ渋谷東二丁目第2アパートは、約30年前に建設されたものとしては、東京都で二番目⁵の規模を誇る都営住宅である。一階部分は都営バス車庫を兼ねた階高6mのピロティとなっており、ラーメン構造1スパン(約10m)毎にバス2台と2住戸が格納されている。車庫はバス120台分の収容規模を誇り、品川営業所と並んで東京23区内に於いて最大規模の営業所である。

⁵ 広尾五丁目アパート1970年建設 住戸数696



写真2 都営渋谷東二丁目第2アパート



写真3 ピロティ下バス車庫

建設年度	専有面積	間取	管理住戸数	構造
1969	34㎡	2DK	338	SRC造

表2 都営渋谷東二丁目第2アパート概要

3.2 計画敷地概況

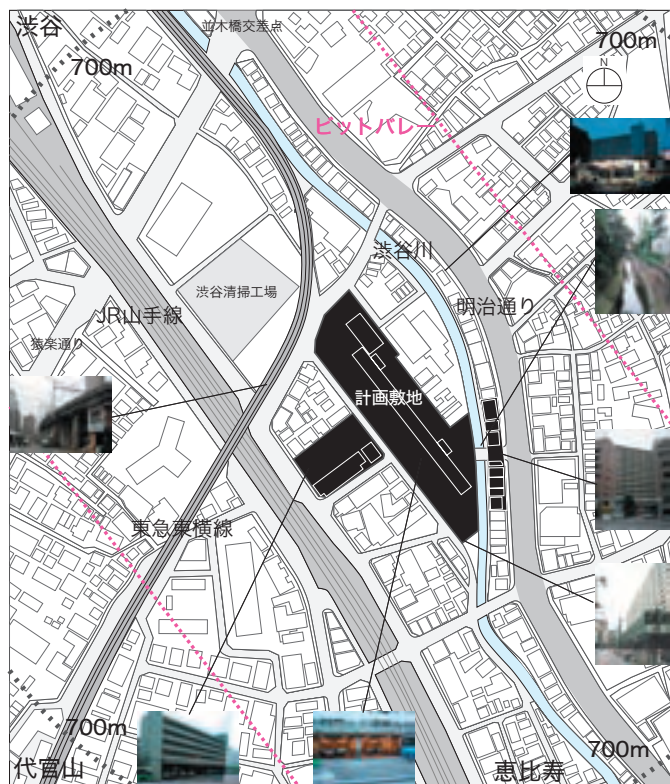


図3 計画敷地周辺図

本計画敷地の都営渋谷東二丁目第2アパートは、渋谷駅・恵比寿駅・代官山駅から等距離（直線距離約700m）に位置し、高いポテンシャルを秘めた場所でありながら、渋谷川・明治通り・JR山手線・東急東横線といった都市インフラによって周辺から切り離された都市の中のポイドとして存在している。周辺には明治通り沿いのペンシルビル群、渋谷清掃工場や町工場といった様々なスケールの建築が混在し、モザイクのような町並みを形成している。2012年、2015年には渋谷-代官山区間の東急東横線地下化、東急東横線高架撤去が予定されている。

3.3 周辺の産業形態

渋谷周辺から恵比寿北部はビットバレーと呼ばれ、情報産業やサービス業を中心とした地域となっている。この地域のマンション⁶や中小オフィスビルにはSOHOワーカーや従業員数10名以下のベンチャー企業が数多く入居している。また、代官山周辺には服飾デザイナーやアーティストが在住する等、計画敷地周辺は独特の産業形態を形成している。

⁶ 居住性能を高く評価し、マンションをオフィスとして利用。（マンションオフィス現象）。夜間の騒音問題、クライアントを招き難いという欠点もある。

条件	特徴
交通立地条件	渋谷駅北西の繁華街を除く半径300～600mの範囲、恵比寿駅北側半径500m位の範囲、明治通り・青山通り・各鉄道駅などの交通基盤に依存した立地
入居建物	「事務所建築物・商業建築物」57.6%、「住商併用建築物」26.4%、「集合住宅」11.4%
規模	従業員10人以下（67%）、専有面積50㎡以下（48%）
移転先	各企業は組織・活動形態に応じて渋谷内で移転 IT関連企業は秋葉原へ移転

表4 渋谷区におけるSOHOの実態

参考文献：都市型産業の立地動向と受容体としてのSOHOに関する研究

4. 計画概要

4.1 事業・運営形態

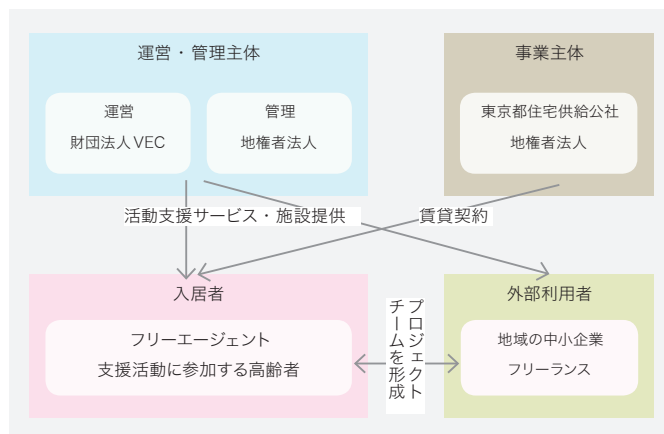


図4 事業・運営形態

東京都と明治通り沿い敷地の土地建物所有者による地権者法人を設立、計画敷地北側明治通り沿いの用地を取得し、共同ビル方式によって雑居ビルの移転を行う。東急東横線地下化工事完了を目処に東京都住宅供給公社主体となって開発・入居者の他地区への移転を行う。

運営組織は財団法人VECを主体とし、施設管理からフリーエージェントへのサービス提供まで一貫して行う。

住居入居対象者はフリーエージェントとして働く人々、財団法人VECの支援活動に参加する高齢者とする。

4.2 プログラム

4.2.1 オフィス機能

フリーエージェント（3名～10名程度のプロジェクトチームを形成するものと設定）を対象とし、様々な空間的スケールを持つレンタルオフィス・会議室・研修室が提供される。

4.2.2 サービス・支援機能

フリーエージェントの活動支援を目的とした、各種相談窓口・研修室・展示スペース等を提供し、共同秘書や各業種の専門家が対応する。高齢者向けのシニア人材支援センターも併設される。

4.2.3 居住機能

主にフリーエージェント住戸、シニア住戸、外部利用者のための短期居住施設によって構成される。フリーエージェントと外部利用者の居住空間にはホームオフィスを付加し、シニア住戸に関してはサービススタッフとして活動する高齢者に配慮する。

4.2.4 バス車庫機能

既存の都営バス車庫としての機能はそのまま残しながら、時間軸によるバス車庫の利用率の変化に着目し、時間帯によって車庫を広場として開放する。

4.2.5 その他の機能

カフェ、レストラン、保育園、渋谷営業所社員寮、都営バス渋谷営業所

5. 設計概要

5.1 配置計画

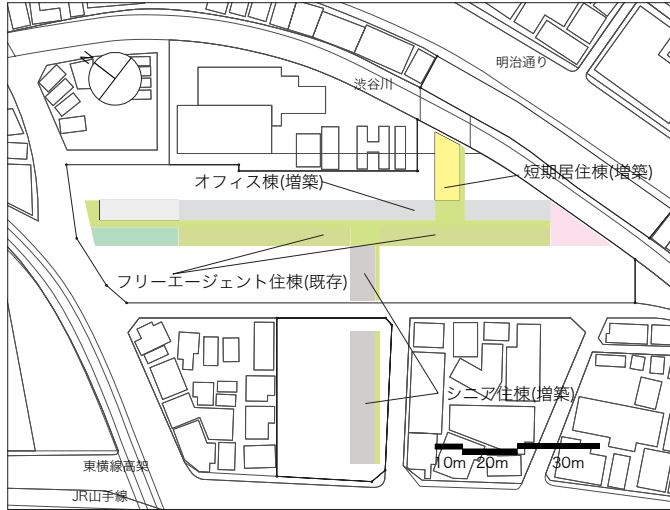


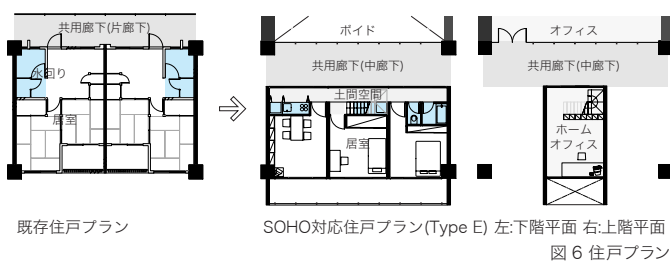
図5 配置図

既存棟と平行にオフィス棟を増築し、周辺街区に触手を伸ばすように4方向にシニア住棟、短期居住住棟、保育園棟、渋谷営業所社員寮を増築する。この変形した十字型のボリュームによって、低層部を外部に対して開きながら、異なる4つの場所を創出する。

5.2 導線計画

建築形状の特性を活かし、全体的にリニアな導線によって計画される。低層部においては、建築と周辺地域が連続するよう計画されている。

5.3 住棟・住戸計画(既存棟)



既存住戸プラン

SOHO対応住戸プラン(Type E) 左:下階平面 右:上階平面
図6 住戸プラン

既存ラーメン構造1スパン毎に2住戸格納されているプランに対し、1スパンを3つの個室に分割し、4つの個室の組み合わせを1住戸とする事で、住戸プランにメゾネット形式(SOHO対応住宅)やフラット形式(障害者対応住宅)といったバリエーションを与えている。メゾネット形式は二層に渡り共用廊下と面する為、下階を居室、上階をホームオフィスとして使い分けることが可能である。

居室と共用廊下の間には住戸専用の廊下を挿入し、そこに水回りを寄せることで、土間の様な空間を発生させ、共用廊下からの視線や騒音を遮断する。

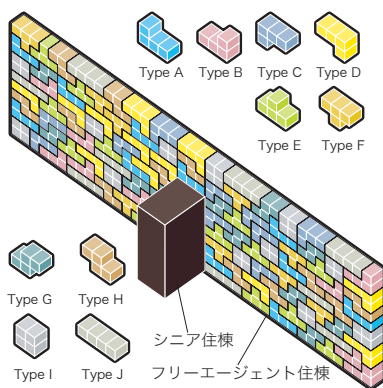


図7 メゾネット住戸の積層ダイアグラム

5.4 オフィス棟計画

フリーエージェントが形成するプロジェクトチームを最大10名程度と想定^{*5}し、様々な空間的スケールが与えられたオフィスを用意する。多様なオフィスに各住戸から容易にアクセス可能となる様、構造1スパン毎にグループ化したものを反復し、立面全体に均質に配置してゆく。

*5 参照: 表4 渋谷区におけるSOHOの実態

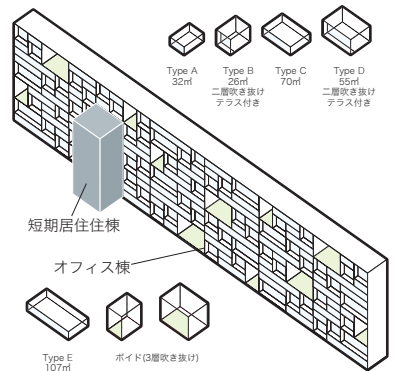


図8 オフィス棟の積層ダイアグラム

5.5 断面計画

オフィス棟と住棟の間には、異なる形状のメゾネットが重なることで、建築全体に連続性が与えられている。上下階のヒエラルキーを弱めることで、フリーエージェントの多様な活動形態に対応する。

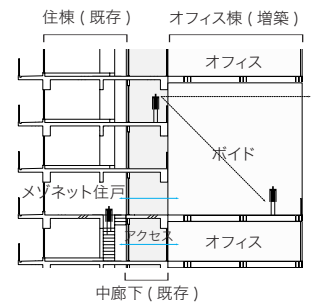


図9 住棟・オフィス棟断面

5.6 時間軸により変化するバス車庫

低層部のバス車庫の機能を残しつつ、時間軸によって変化するプログラムを付加する。増築部によって4つのエリアに分割された低層部は、時間によって広場となり、バス車庫となる。



写真4 バス車庫のランドスケープ

床の素材をアスファルトから芝生などの素材へ置換する事で、騒音・環境負荷の低減をはかる。また、バス停車時の配列を素材のパターンに反映することで、敷地全体を覆うストライプがランドスケープとなり、バス停車位置の指標となる。

5.7 渋谷川の二層河川化

渋谷川は直立護岸の三面張り構造となっており、人が水辺に近づけない空間となっている。敷地に面する部分を二層河川化し親水空間として再生する。また、住戸からの排水を浄化し渋谷川へ還元する。

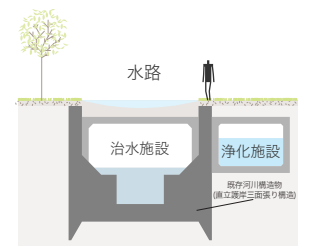


図10 二層河川化後断面

5.8 構造・設備計画

オフィス棟(増築棟)と住棟(既存棟)はオイルダンパーを用いた連結制震構法によって接合され、増築部が既存部分の地震力を吸収する。

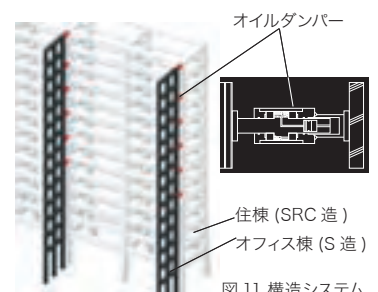
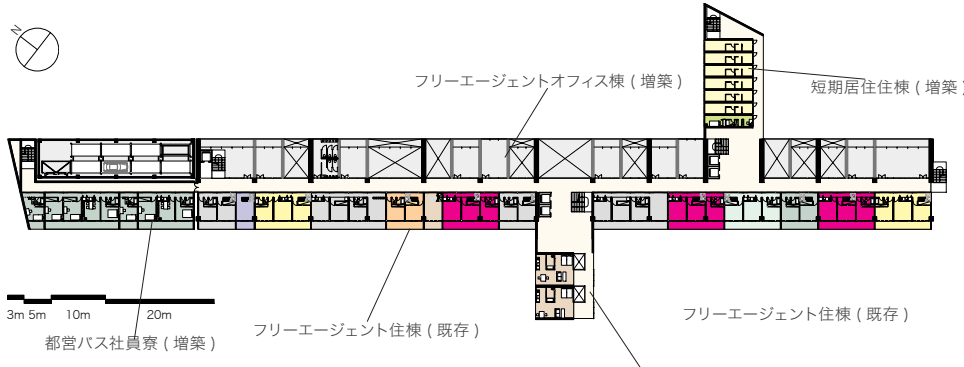
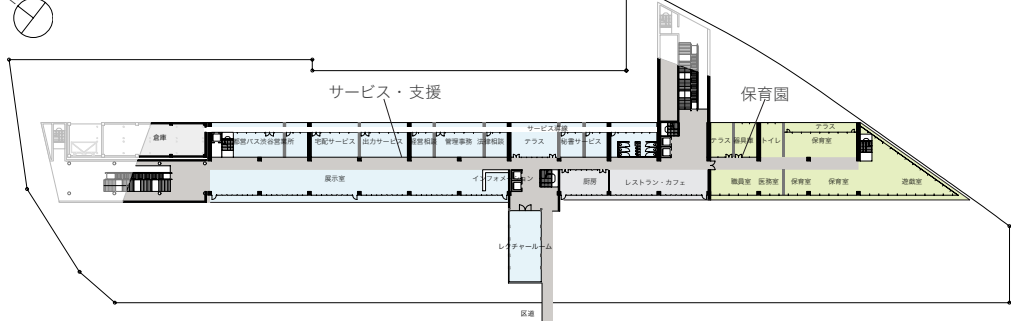


図11 構造システム



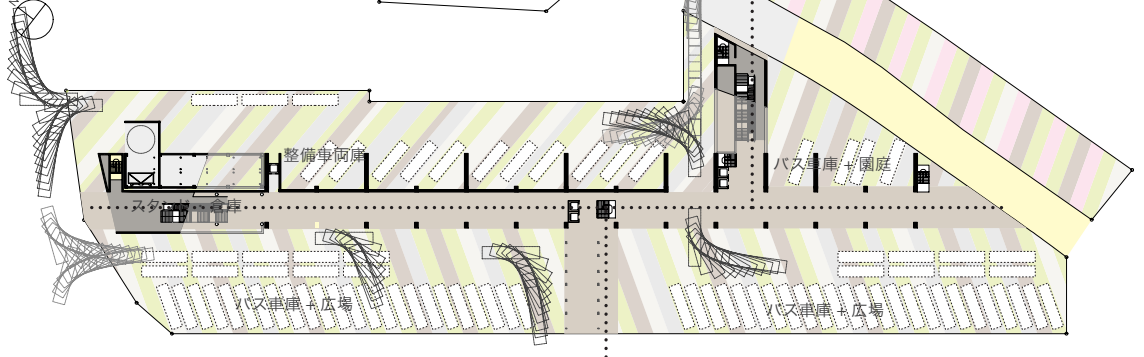
既存部分にフリーエージェント住棟、それと平行にほぼ同程度のボリュームをフリーエージェントオフィス棟として計画する。
このメインボリュームに対して、北東に短期居住住棟、南西にシニア住棟、北西に都営バス社員寮を増築する。

3階平面 SCALE=1:500



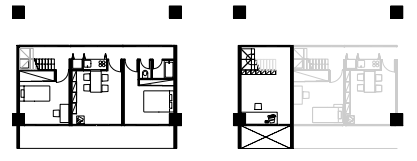
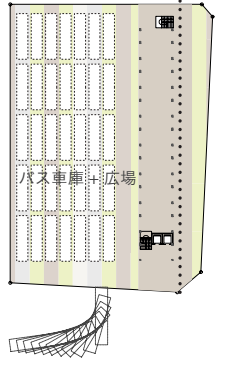
主にフリーエージェントの活動支援サービスが提供される。付随するものとして、保育園とシルバー人材センターを配置する。
それぞれが線形の一体化したヴォリュームとして計画される事で、複合化したプログラムとして扱う事も、単一のプログラムとして扱うことも可能となっている。

2階平面 SCALE=1:500

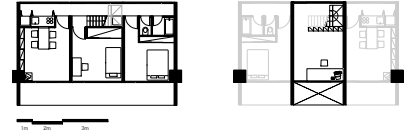


周辺街区に手を伸ばすような形態を持つこの建築は、その形態を活かしてピロティしたはパブリックな誰でも通り抜け可能なバスとして計画される。
通常は線形の通路であるものが、バス車庫の時間軸によって変化するプログラムの導入により、面的な広がりを持つ公園としての利用も可能である。

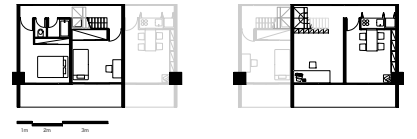
1階プラン ランドスケープ SCALE=1:500



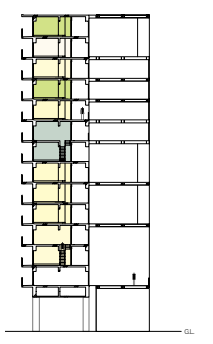
住戸 Type A-D 基準平面 (Type A) SCALE=1:100



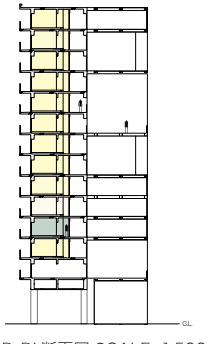
住戸 Type E-F 基準平面 (Type E) SCALE=1:100



住戸 Type G-H 基準平面 (Type G) SCALE=1:100



C-C' 断面図 SCALE=1:500



D-D' 断面図 SCALE=1:500

建築概要	
地区地域	準工業地域・一部商業地域
建坪率	29%
容積率	506%
許容建坪率	62%
許容容積率	410%
防火地域	指定無し
構造	SRC造・S造
敷地面積	13,184 m ²
建築面積	3,951 m ²
延床面積	41,413 m ²

主要参考文献
 ダニエル・ピンク フリーエージェント社会の到来 ダイアモンド社 2002年
 栗原謙樹 都市型産業の立地動向と受容体としてのSOHOに関する研究 2000年
 飯田秀人 公的機関によるSOHO事業に対応した集合住宅の住戸計画に関する基礎的研究 2002年
 嶋村直城 日本におけるSOHOの現状と可能性に関する研究 2000年
 福川真哉 湯川抗 ネット企業集積の条件 なぜ渋谷・赤坂周辺に集積したのか 2001年
 ロバート・E.ギャリティ SOHO 次世代ワークスタイルの考え方と実践 オライリー・ジャパン 1997年
 国土交通省河川局河川環境課 河川再生事業 1998年
 国土交通省河川局治水課都市河川室 水辺を活かしたまちづくりと地域との連携 2002年
 安田綾香 公団賃貸生活 10+1 No.26 INAX 出版 2002年
 塚本由晴 メイド・イン・トーキョー 鹿島出版会 2001年
 都市環境構成研究会 ハウジング・プロジェクト・トウキョウ 東海大学出版会 1998年
 黒川紀章 ホモ・モーベンス 都市と人間の未来 中公新書 1969年
 都市・建築・不動産 企画開発マニュアル2002-03 エクスナレッジ 2003年