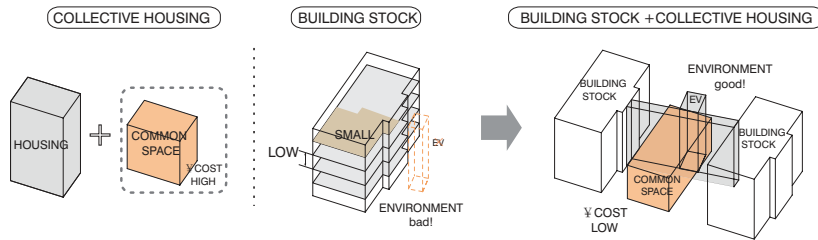


I 主旨・目的



本設計提案は、既存ストックを住戸として活用し、さらに共用部を増築し、コレクティブハウジングとしてストックの活用を行う。コレクティブハウジングの共用部の建設時の問題を、躯体部分を活用することで削減できるコストを増築部（共用部）の建設に充てることによって解決する。かつ、集合住宅のストック活用時の住居水準の問題を、居住性の高い共用部を増築することで、総合的に住居の水準を高めることで解決する。

II-I 設計提案概要

I. 主旨・目的

- I-I 主旨・目的
- II-II 背景

II. 設計提案/敷地・既存建物概要

- II-I 設計提案概要
- II-II 敷地・既存建物概要

III. 第一期設計提案

- III-I 設計スタディ
- III-II 第一期設計提案-

IV. 分析/評価/課題の抽出

- IV-I 事業計画
- IV-II 環境共生
- IV-III 構造/法規

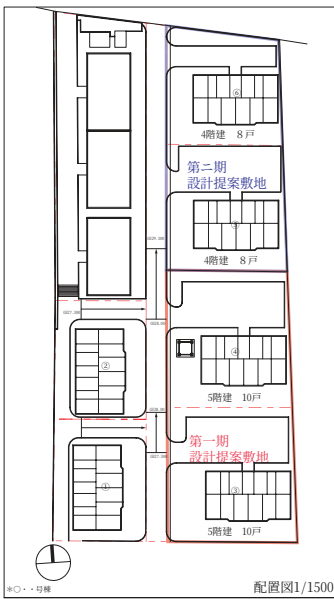
V. 第二期設計提案

- V-I 計画敷地の変更
- V-II 設計条件
- V-III 設計スタディ
- V-IV 第二期設計提案

VI. 統括

このように二回に分けて設計提案を行い、評価・分析することによって、詳細なリアリティの検討を行うことができると同時に、評価・分析を様々な視点から行うことで、より多面的な設計提案が可能であると考えられる。

II-II 敷地・既存建物概要



敷地周辺環境

交通	学校	病院	公園
◎	◎	○	△
商業	近隣	居住者	
△	住・舎	若:多い	

対象敷地は、新宿をはじめとした都心へのアクセスが容易であり、工場、オフィス、学校、それらの立ち並ぶ境界上に位置する。

学校は、500M圏内に公立小中学校があり、都市部のため、公立・私立ともに通学圏内に学校は多数ある。病院は、1km圏内に多数のクリニック、大学病院がある。公園は、小規模公園が数カ所くらい、大きな公園はない。近隣建物は、古くからの住宅（屋敷）と宿舍（社宅・公舎）が多い。500m圏内では、店舗などの商業施設は少なく、コンビニもない。



対象となる団地には、8棟の階段室型の集合住宅があり、第一期、第二期共にそれらの二棟を対象とする。

設計基本データ

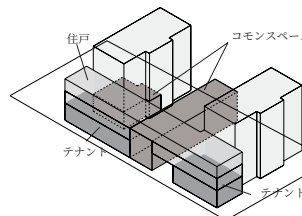
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	300%
建蔽率	60 % (+10 %)
高度地区	20 m 第二種高度地区
防火地域	準防火地域
日影制限	3 時間2 時間 (+4.0M)
建築年	1976年 (昭和51年)
構造	WPC造

III-II 第一期設計提案

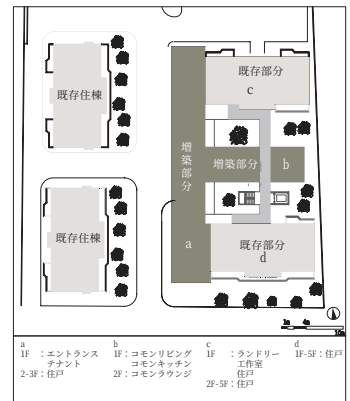
第一期設計提案では、容積、居住者、住まい方などの設計条件を変えた、A/B/C案の3案の提案を行った。

A案

多くの家族の中心にコモンを置くことで、家族間のコミュニティ形成を促す案

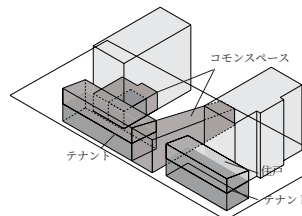


A案は、多くの家族の中心にコモンを置くことで、家族間のコミュニティ形成を促す案である。敷地の西側に、テナントと住戸の入ったヴォリュームを、敷地中央にコモンの入ったヴォリュームを配置。交流の場としてのコモンを中央に配置することで、積極的なコモンスペースの利用を促す。コモンスペースは吹き抜けや中庭を介してつながり、一体感のある空間を作り出す。

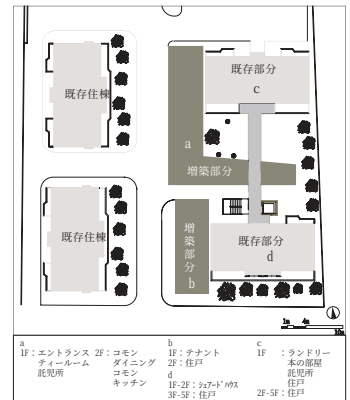


B案

共働きの夫婦や単身者・学生の個性を尊重しながらも交流を促す案。

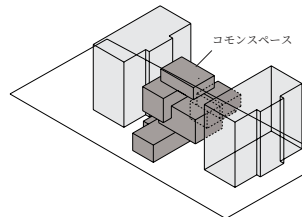


B案は、共働きの夫婦や単身者・学生の個性を尊重しながらも交流を促す案である。敷地の西側にテナント、コモンスペース、住戸の入った細長いヴォリュームを二つ配置。一方のヴォリュームはL字を描きながら住棟の間に入り込む。こうした配置が生み出す、様々な性格をもったコモンスペースや中庭が、多様な交流の場を生み出す。

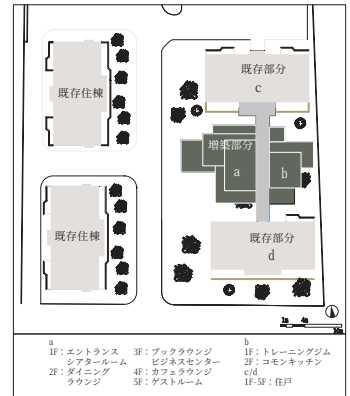


C案

みんなでも一人でも。都市をもっと楽しむための案。



C案は、みんなでも一人でも。都市をもっと楽しむための案。住民それぞれの趣味やライフスタイルに対応できる様々なバリエーションの住戸を用意し、全体で共有するコモンスペースを2住棟の間にかかる動線に沿って配置。機能によって独立したコモン空間を全体で共有することによって、個人では持つことができないよりよい設備や空間を使うことができ、都市での生活をより豊かにする。



IV 分析/評価/課題の抽出

第一期設計提案の3案を元に、事業計画、環境共生（住環境統合理論）、構造/法規について分析、評価、及び課題の抽出を行った。

各分野分析まとめ

分野	項目	分析事項
事業計画	事業収支まとめ	・第一期設計提案のモデルである、既存住戸+コモンスペース増築（テナント・住戸）は、事業収支においても非常に有効である。このモデルでは、既存住戸を改修するだけでなく、コモンスペースを増築することで総合的に質の高い住環境を作り出せる。また同規模の立替よりも、事業収支も良く、経済的にも有利だといえる。
環境共生	動線	・サブ動線の確保と動線上でコモンの気配を感じられることが必要
	開口	・IV/階段の配置には、コモンの活動を阻害しないように注意が必要
	コモンスペース	・広く取られた動線部分が住民の溜まり場となる
	住戸	・住戸の機能を拡張させるスペースはコモンを豊かにするのに有効
	プライバシー	・住戸内リビングからコモンの気配を感じられるようにする
		・リビングの配置をコモン側に配置すると有効
構造/法規	規模	・増築延床面積既存建物の延床面積の1/2以下かつEXP.Jで分離
	構造	・既存-WPC造 増築-EXP.Jで分離し、設計に合わせて選択
	耐震診断	・一次診断-二次診断-? (Noの可能性有) 建築主事との確認が必要
	基礎杭	・既存不適格 規模の範囲なら改修もなしでOK
	耐震壁(RC)の変更	・基本的には厳しい。要耐震技術を開発し、法規をクリアできれば可能
	屋根スラブの撤去	・屋上利用は、上階に有効
	階段の撤去(階段部分の床の設置)	・基本的に可能 (構造耐力上問題がないため緩和される)
	バルコニーの切除	・可能 鉄筋の定着長さを確保
	共用廊下	・既存建物と分離し、柱などで自立の必要
	直通階段	・2F: 延床面積400㎡以上、3F以上 : 延床面積200㎡以上の場合2つ



B案模型写真



B案模型写真



B案模型写真



設計条件

バリアフリー	①あり ②なし
居住者層	①多世代 ②若年層 ③高齢者層
所有形式	①賃貸 ②持ち家 ③その他
耐震壁 (PC壁) の変更	①あり ②なし

増築部の用途	①住戸 ②CS ③オフィス ④クリニック
屋上の利用	①なし ②緑化 ③庭園
本設計提案の選択	

屋根スラブ	①撤去しない ②一部撤去
共用廊下	①外部 ②内部
バルコニーの切除	①全切除 ②一部切除 ③なし
既存部 (住戸) の用途	①一般住戸 ②シェアハウス ③SOHO ④CS

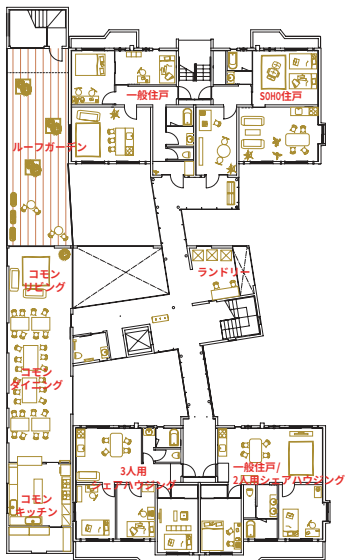
改修するにあたり、バリアフリーの解決は必須であるとする。

居住者層は、敷地条件から3つの居住者層が考えられるが、対象敷地周辺は、若年層が比較的多い環境のため、子育て世代、シングル、学生を対象としたコレクティブハウジングを提案する。

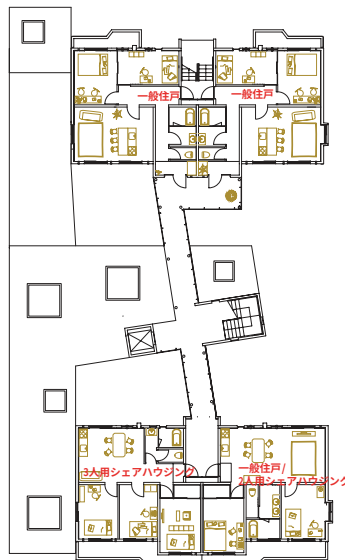
WPC造の既存建物は、分析した結果より、耐震壁の変更が非常に難しいため、既存の耐震壁の変更をしない範囲での改修を行う。

共用廊下は、外部廊下の方が設計の選択肢が多いが、コレクティブハウジング性質上、各居室からコンスペースに内部空間を通るほうが望ましいため、内部廊下をせんとする。

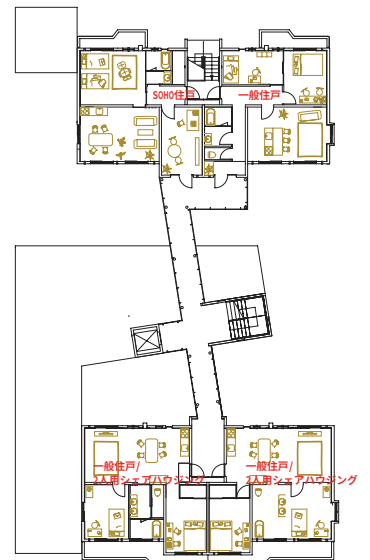
既存部の用途は、既存住戸数が少ないため、コンスペースへの用途変更を行わず、様々な住戸として利用する。また、増築部の用途は、居住者のためのコンスペースと、居住者をサポートする施設である、託児サービス、オフィスを選擇する。



2F plan

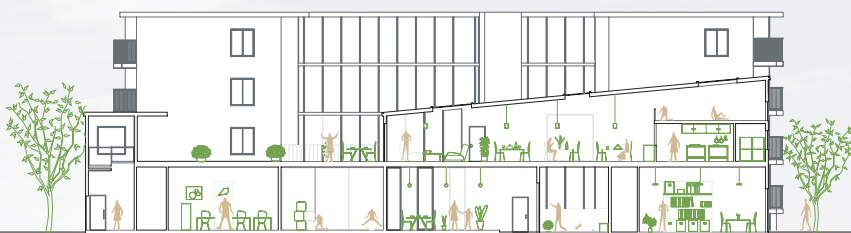


3F plan



4F plan

scale:1/500



a section

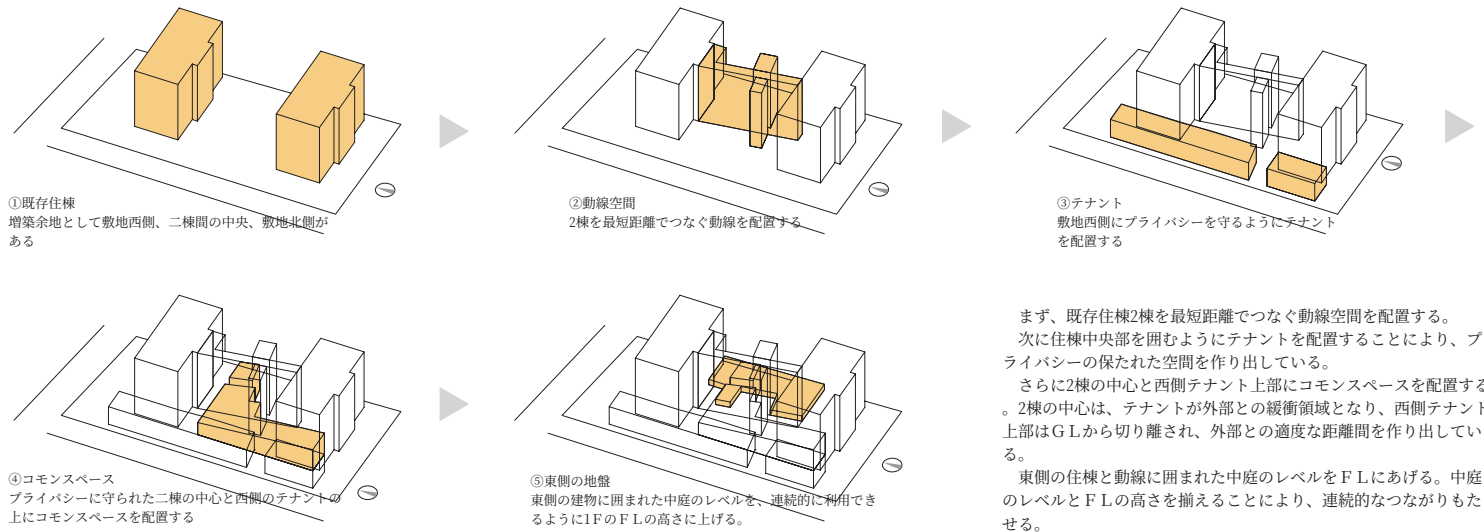
scale:1/400



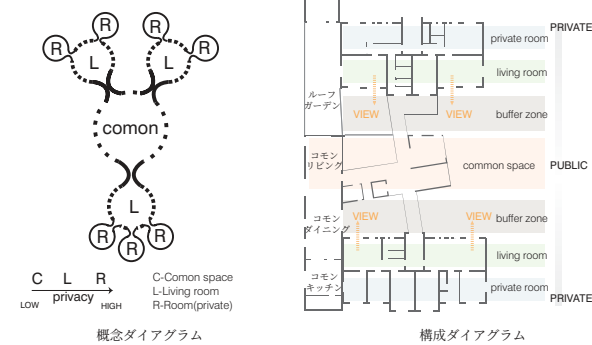
b section

V 第二期設計提案

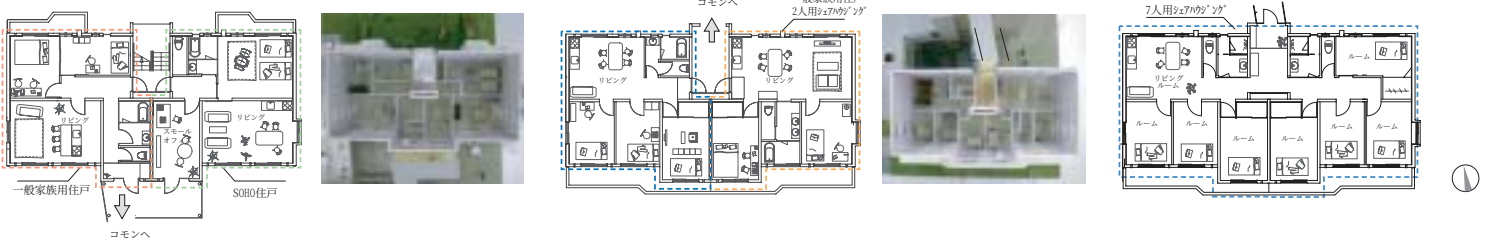
設計全体概念図



住戸設計概念



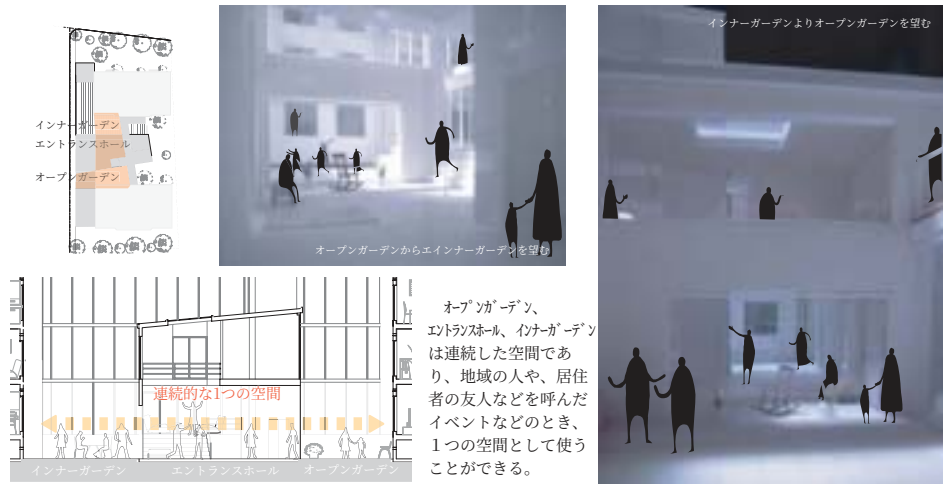
住戸パターン



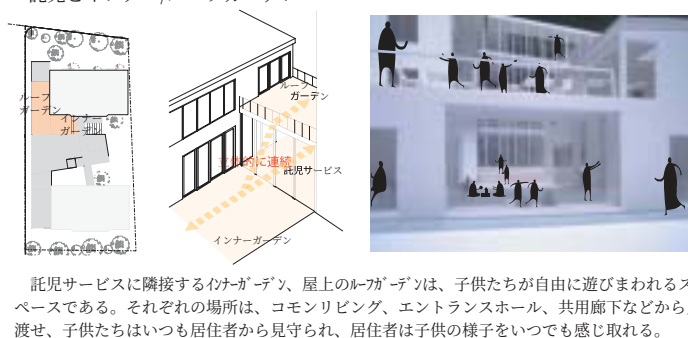
オープンスペース



オープンガーデンとインナーガーデン



託児とインナー/ルーフガーデン



コモニとルーフガーデン

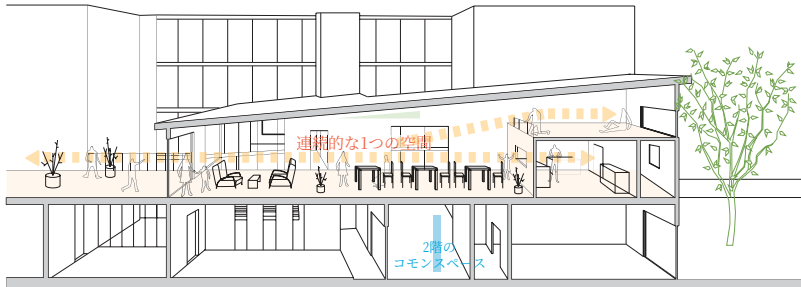


V 第二期設計提案

コモニリビング/ダイニング/キッチン



2Fのひとつながりの広く大きいコモニリビング・ダイニング・キッチンは、居住者が一緒に食事をし、くつろぎ、楽しむことが出来る空間である。屋根に勾配をつけることにより、階高の高い開放的な空間を作り出している。



エントランスホール

中央の二層吹き抜けのエントランスホールは、コモニリビング、ラウンジ、共用廊下、庭をつなぐ大きな空間である。この吹き抜けを介して、様々なところを見通せる。

また、エントランスホールは、日常の交流スペースとして、機能し、連続してつながるラウンジで来客の対応や、居住者同士がくつろぎながら、話をする事ができる。



共用廊下より見下ろす



コモニリビングより見下ろす

