

I 研究の計画

ビジョンと仮説

1) 都心部低層住宅地におけるビジョン

開発が進む東京都心において、規制によって守られた低層住宅地は、不経済的とされながらも、その良好な住環境は都市の魅力のひとつといえる。このような住環境の質を、居住者だけではなく流動層や地域住民と共有することで、都市の中の住宅地としての魅力が再認識され、新たな付加価値が得られるのではないだろうか。

2) 仮説としてのハイブリッド型住宅

低層住宅地の環境を社会と共有するために、オーナー住宅以外の機能を住宅と併せて計画することを提案したい。住宅地にそういった個人住宅以外の機能が混ざること、社会に対して開いた住宅地になるだけではなく、土地活用の契機となることで良好な居住環境の持続にもつながる。そのような住宅のカタチを「混用」という意味で「ハイブリッド型住宅」とする。



fig.001 取り残される低層住宅地



fig.002 低層住宅地の風景 (渋谷区神山町)

研究の目的と構成

1) 研究の目的

大都市東京における低層住宅地の在り方を問い、その魅力を維持・付加するためのハイブリッド型住宅という住宅のカタチを提案することが本研究の目的である。「住宅の公共性とは何か」という問いを起点に都心部の住宅地の存在意義について、またそうした住宅地における住宅のカタチについて、都市レベルから見たマクロな視点とヒューマンスケールから見たミクロな視点を切り離すことなく考え、ハイブリッド型住宅という住宅タイプを具体的なモデルを通して提案する。

2) 研究の構成

「I 研究の計画」では研究の背景から自身のビジョンを明らかにし、目的と構成を示す。「II 都心部低層住宅地の特性と可能性」では都市の視点から都心部低層住宅地の特性を理解し、ハイブリッド型住宅の可能性を探る。「III 居住空間領域における空間の要素と構成」では人の視点から居住空間領域の段階について考察、ハイブリッド型住宅のデザインコンセプトを提案する。「IV ケーススタディ」では「II」「III」における分析を基に実際の敷地におけるプランを作成する。ケーススタディは自邸案のベースとなる予定である。

II 都心部低層住宅地の特性と可能性

本章では都心部低層住宅地の定義と法的規制を踏まえ、実際の事例を参照しながら、地理的条件、社会的背景、人とライフスタイルを考察した。これを背景とし、低層住宅地にお

る空間操作を分析することで、空間特性の把握をおこなった。都心部低層住宅地の特性を活かしながら問題点を改善する、ハイブリッド型住宅の可能性を3つのステップで示した。

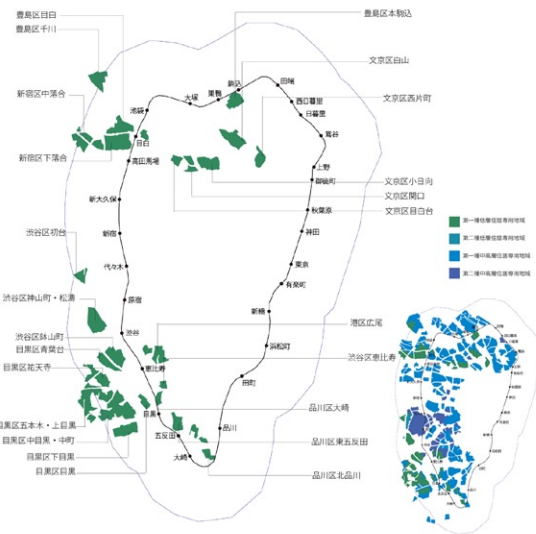


fig.003 低層住宅地の分布

ハイブリッド型住宅の可能性

1) STEP1 住み続ける土地活用

低層住宅地の住環境は住み続ける人々の愛着によってこれまで維持されてきた。しかし近年は地価の高騰から土地分割して売却してしまうケースが多発している。ハイブリッド型住宅では、土地を手放すことなく家賃収入を長期的に得ることが出来る有効な土地活用手法として、賃貸併用住宅を取り上げる。流動層と定住層が同じ敷地内に居住することで、「居住者の二分化」「高齢化」を解決しながら、「開発の圧力」や「細分化と狭小化のループ」といった経済的な問題にも効果が期待出来る。



fig.004 空き地 (新宿区中落合)



fig.005 空き地 (渋谷区富久町)

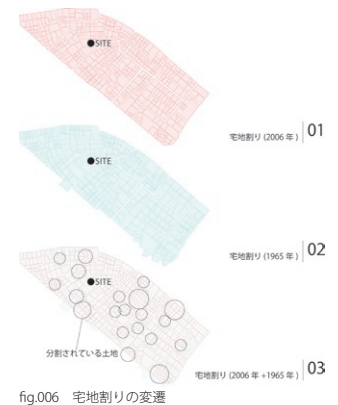


fig.006 宅地割りの変遷

2) STEP2 住宅を開く

賃貸居住者に加え地域住民まで対象とした住宅を提案する。敷地の中にオーナー家族、賃貸居住者、地域住民の使用が可能な空間を付加することで、空間が地域住民との交流の接点となるだけではなく、レンタルスペースの様に貸し出したり教室を開いたりすることで、小規模ながら地域還元型の経済的効果を得ることが出来る。各住宅のオーナーの個性が表出したような空間があることによって「無個性化」が、敷地内

外の出入りが起こることによって「無人化」が改善されるのではないだろうか。

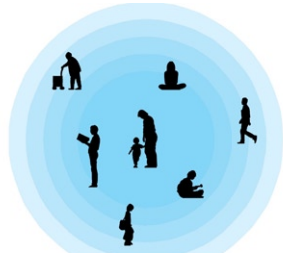


fig.007 賃貸居住者・地域住民にも開かれる住宅

3) STEP3 居住空間領域の段階と空間操作

調査結果から、対象との間に段階的な領域を設けるということは都心部低層住宅地の空間特性であり、低層住宅地におけるアイデンティティーであることがわかった。このような空間操作の手法は、敷地のオーナー・賃貸居住者・地域住民それぞれの間に円滑な関係性生むために重要な役割を果たすと考えられる。



fig.008 都心部低層住宅地の空間特性

III 居住空間領域における空間の要素と構成

本章では、前章で挙げた居住空間領域の段階について、独自の指標を基に事例カルテ分析を行った。空間利用、空間構成、境界という3つに空間要素を分け、これら空間要素と要素間の関連を考察した。この結果からハイブリッド型住宅のデザインコンセプトを提案する。

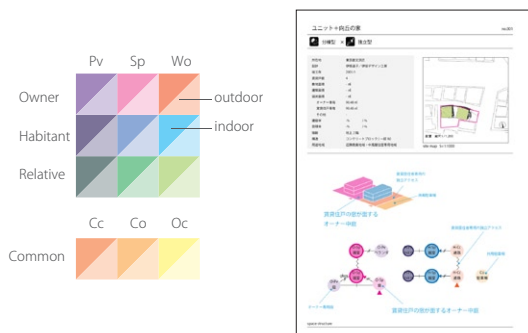


fig.009 所有の概念による領域の指標

fig.010 併用住宅事例カルテ

ハイブリッド型住宅のデザインコンセプト

1) オーナーの専有空間を開く

共用空間を共用空間としてつくるのではなく、専有空間の共用を提案したい。オーナーの所有する専有空間であることによって、賃貸居住者がそれを常時負担する必要はなくなり、運営も行い易くなる。また空の共用空間ではなくオーナーの個性が表れたような色のある空間であることで住宅地の無個性化が改善されるのではないだろうか。



fig.011 フレキシブルに開かれる専有空間

2) 居住空間領域の脱段階順構成

併用住宅の空間構成を分析考察したが、ここでの発見として居住空間領域を敷地の外から内に向けてパブリックからプライベートというように段階順に序列するのではなく、プライベートな空間を手前に、パブリックな空間を奥に、という配置が見られた。これにより日常から使用されやすい共用空間や、開放的な専用空間がつけられる。

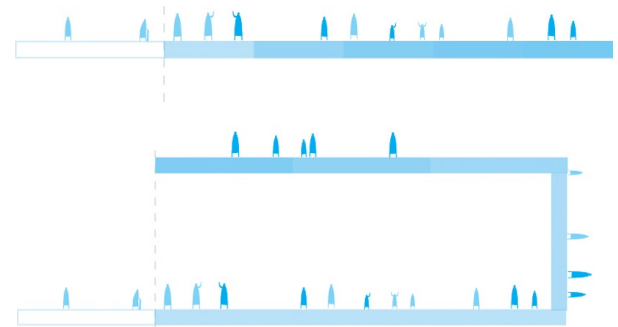


fig.012 段階順構成(上)と脱段階順構成(下)

3) INTERACTIONAL SPACE

賃貸併用住宅には様々な段階の領域が含まれている。領域の間の干渉空間を如何にデザインするかが、生活の在り方を決定する非常に大事な役目を担っている。都心部低層住宅地の空間特性を活かし、視線の抜けや引き込み、音の響きや光の落ち方、風の通りなど、通過する、溜まる、交錯する、引き込む、限定する、という5つのアクティビティによる空気の境界化を提案する。可変性のある人の動きや自然の変化と、不変的な建築が相互作用する様を、「INTERACTION」応答と表した。

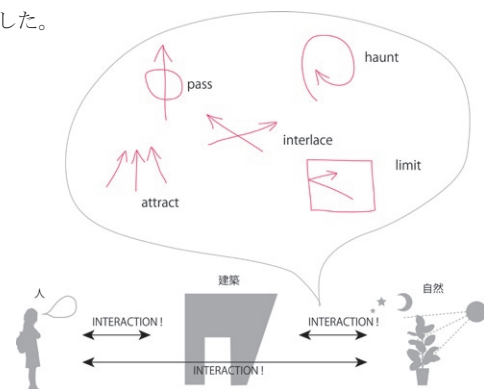


fig.013 5つのアクティビティで空気を境界化する

IV ケーススタディ

本章では「Ⅱ」「ハイブリッド型住宅の可能性」をプログラムコンセプト、「Ⅲ」「ハイブリッド型住宅のデザインコンセプト」をデザインコンセプトとし、実際の計画地と居住者を対象としたケーススタディを作成する。

計画地と居住者

計画地は新宿区中落合にある第一種低層住居専用地域の一角。幹線道路三本に挟まれたエリアだが住宅地としての質は保たれており、駅やお店も近いことから社会人の単身者に需要がある。敷地にはオーナー家族四人の住宅と、単身者向け賃貸住戸4戸を計画する。

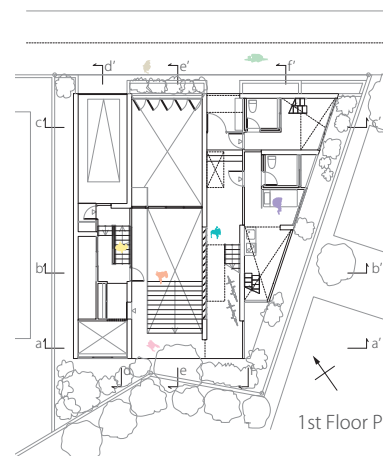
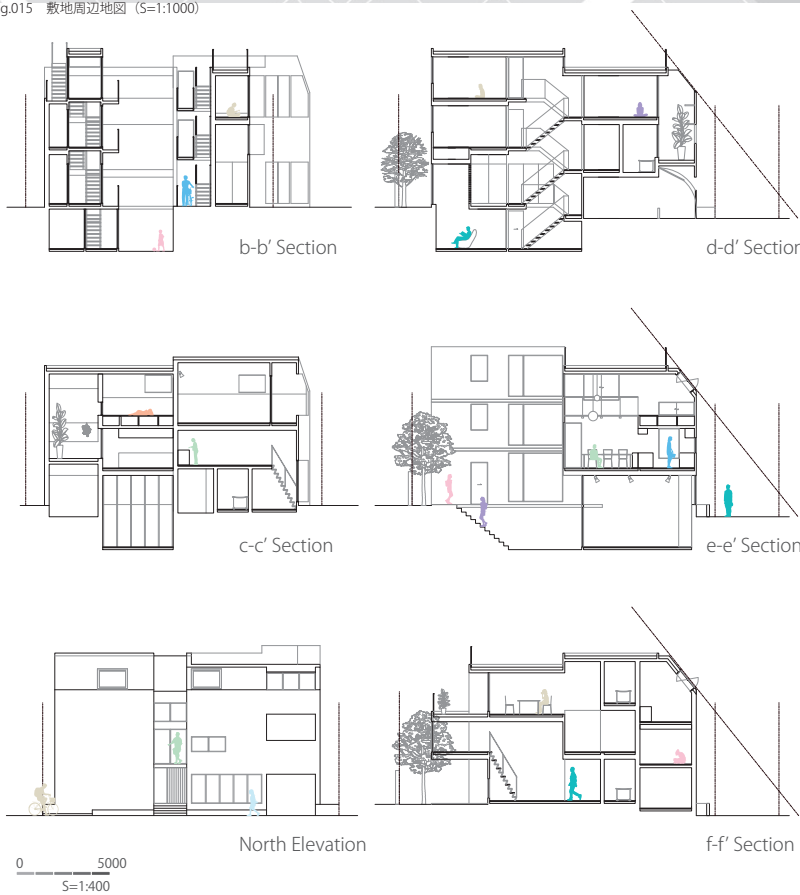
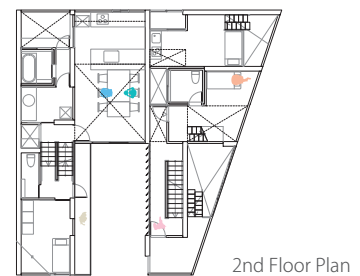
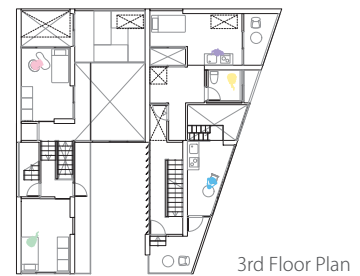
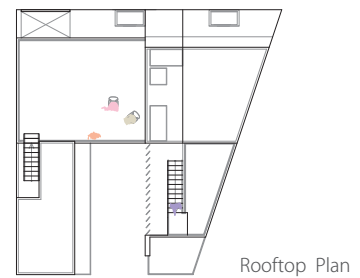
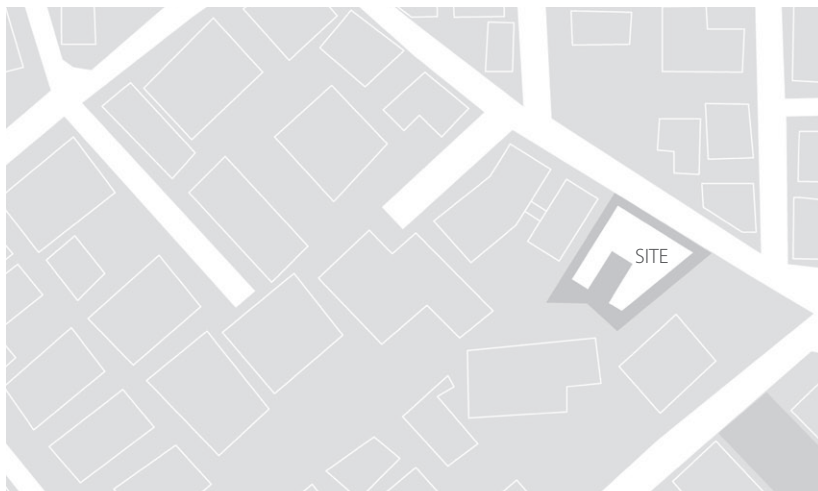
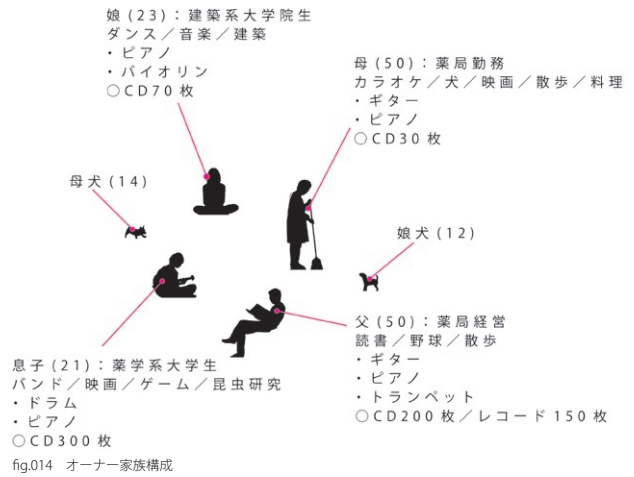


fig.016 Section / Elevation / Floor Plan

コンセプトの実現

オーナー家族の共通の趣味が音楽であることから、開かれる専有空間を半地下のオーディオルームとした。リビング的な使用の他スタジオとしてレンタルしたり、小さな展覧会を開いたり、中庭と連続した半屋外空間としても使用することが出来る。南向きにコノ字型の連棟型の配置とし、脱段階順構成によって開かれた中庭は、オーナー家族と賃貸居住者の干渉空間となる。また具体的な空気の境界「INTERACTIONAL SPACE」として、道路から中庭が覗ける北側のファサードや、落ちてくる光や路地が引き込む効果を持つ共用アクセス、中庭を見下ろしながらのアプローチや、住戸とアプローチの双方から視界を限定した庭などがある。

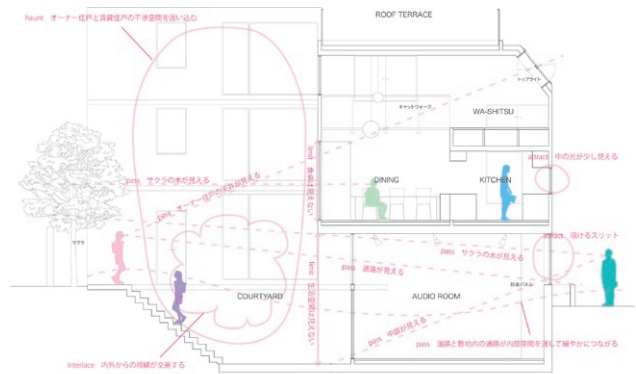


fig.017 空気の境界化



fig.018 視線の抜けと限定によりリズムのある北側ファサード



fig.019 道路からオーディオルームを介しサクラのある中庭を臨む



fig.020 光のおちるスリットの共用アクセス



fig.021 囲み型のアプローチ



fig.022 気配が交錯する垂直動線

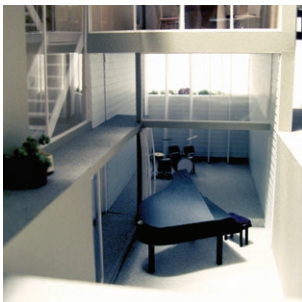


fig.023 半地下の中庭による溜まり



fig.024 賃貸住戸とアプローチ双方から景色が切り取られる庭

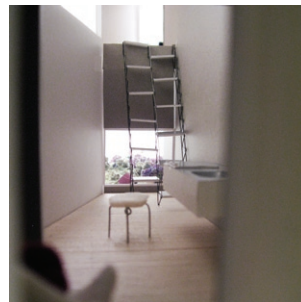


fig.025 屋外をとりこむ浴室の窓