

新宿区西大久保公務員宿舎跡地における都市型集合住宅の計画

Urban housing project in the public employee housing ruins of the Nishi-Okubo, Shinjuku-ku.

指導教授：本杉省三

M9008 岩木友佑



fig.1 全景

1. 計画の背景

1-1. 孤の時代

年々、単身者の割合は増加しており、人と人の直接的な関係性を持つ事が重要化している。そうした社会では、住戸の中だけで生活を完結させるのではなく、住戸外で居場所を共有する事が大切だといえる。

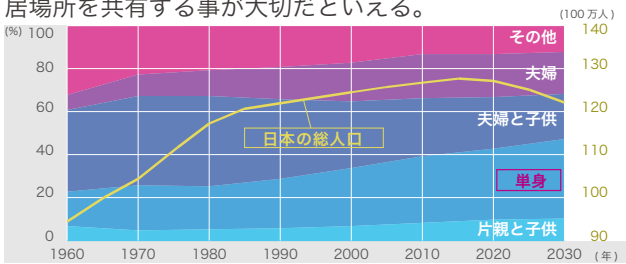


fig.2 世帯構造の推移

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来設計』より作成

1-2. 居住形態の変化への対応

2055年に高齢化率は55%に達すると予測されている。高齢者は身体的衰えにより、住居で過ごす事が多くなるため、集合住宅内で人の賑わいが感じられる工夫や、サービスの近接性が求められる。フマニタス・ベルグウェグ（オランダ）では、地域に開かれたコミュニティスペースがあり、人々の賑わいを内包した計画となっている。



fig.3 フマニタスベルグウェグ平面ダイアグラム

1-3. 新たなコミュニティの必要性

現代では、携帯やインターネットが普及し、離れた人とも簡単に間接的コミュニケーションを取る事ができる。その反面、家族や隣人との直接的なコミュニケーションは減少している。実際、都市部でも孤独死が増加するなど、隣人との関係性は希薄化しており、地域社会不安や住居資産価値の低下といった事が問題になっている。

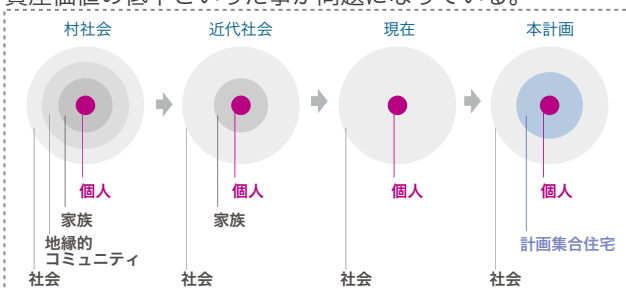


fig.4 個人とコミュニティの関係変化

2. 計画の目的

2-1. 住人同士が補完し合う住まい方の構築

住人同士の関係性を生み出すために、共用部とのつながりを持った住戸計画を行い、さらに共用部を立体的に構成する。そうして、個人が尊重されながらも、住人とのつながりを持った住環境を目指す。

2-2. 機能の複合化による、集合住宅と地域の関わり

周辺に足りない機能や、地域社会問題に応えるような機能を複合し、地域に貢献しながら、地域住民や居住者が関わり合える場を形成する。

3. 計画敷地



老朽化等により廃止対象となっている公務員宿舎（新宿区西大久保第二宿舎）が存在する。今後は「周辺を含めた不動産価値を高め、間接的に国全体の活力の向上につなげていく。」として土地売却が予定されている。

周辺には大学や総合病院、大規模緑地、特別養護老人施設などがあり、住みやすい街としての可能性を持っている。また、外国人居住者、高齢者、学生といった様々な人々が共存している居住地としての歴史がある。そのため、本計画で都心部における新たな居住スタイルを提案するために適した土地であると言える。

(資料：国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議、H18)

住所：東京都新宿区大久保3-12
敷地面積：16,250㎡ 最高高さ：40m 建ぺい率：60% 容積率：240%
用途地域：第1種住居 高度地区：第3種 防火地域：準防火
敷地データ

既存建築物：西大久保第2宿舎（国有の公務員宿舎、取壊し決定）
敷地面積：16,250㎡ 建築面積：3,921㎡ 延床面積：18,318㎡
築年数：32年 階層：3～7 戸数：196 移転先：霞ヶ関
建ぺい率：24.1% 容積率：112.7%

既存建築物データ

資料：総務省「東京23区内に所在する国家公務員宿舎の移転・再配置報告書」（2006）より

4. 敷地周辺

4-1. 超高齢化団地の調査からのキーワード

隣接する2つの町の高齢化率は約45%であり、40年後の日本の高齢化率とほぼ等しい。大きな原因となっているのが都営百人町アパート（1990年より建て替え開始。2008年時点で完成予定の内の60%に新住民が入居した。）である。高齢化率は50%以上で、75歳以上の約60%が単身世帯となっている。この団地での生活の問題点を抽出し計画に生かす事で、未来の社会構造に対応した集合住宅を構築する。住人アンケートから以下の2点をキーワードとして抽出した。

- ① 自然と顔を合わせる住居の必要性
- ② 開放的な住戸の必要性

資料：「戸山団地・暮らしとコミュニティについてのアンケート」（2008）より

4-2. 良好な住環境

計画敷地は戸山公園(公園面積:19ha、樹木数:4,287本)に隣接しており、**都心でありながら豊かな緑環境**にある。また、東京メトロ西早稲田駅から徒歩3分と**交通の利便性**が良い。区営スポーツセンター、福祉コンプレックス(特別養護老人施設、高齢者就業支援施設、育児支援施設)も近場であり、現在では新宿区中央図書館の計画が行われているなど、高齢者やファミリーなど様々な人々にとって、魅力的な場所である。

4-3. 集合住宅を計画する事による補完関係

新宿区の中でも、計画敷地周辺は公共、福祉機能の整備が進んでいる。**人と人が空間と時間のシェアをする場を積極的に設けた集合住宅**を計画し、ハード面の整備を行う。既存サービスと合わせて、高齢社会に対応した街として構築する事ができる。

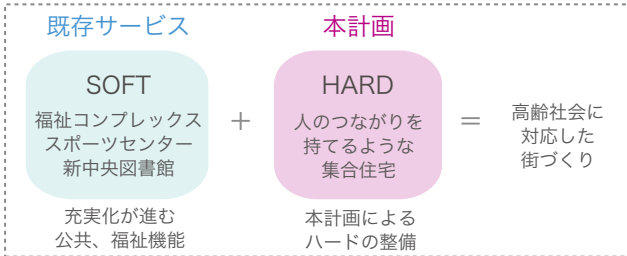


fig.6 本計画と敷地状況の補完関係

資料:新宿区 高齢者保健福祉計画(2010)を参考にした。[ソフト部分]

5-3. 都市機能施設による周辺地域への寄与

- ①医療福祉機能:近隣は、再開発により居住地としての期待が高まっているが、**保育・児童施設は大きく不足**しており、子育て支援機能が必要である。さらに、高齢者介護機能、医療機能を組み込み、相乗的な効果を生み出す。
- ②商業、オフィス機能:西早稲田駅(徒歩3分)は年々利用者が増加している。キーテナントとしてスーパーマーケットを設け、駅やスポーツセンター利用者、学生に向けたテナントを設置する。
- ③地域文化施設:今後、近隣では再開発による人口増加が見込まれるが、趣味活動等をサポートする機能は少ない。

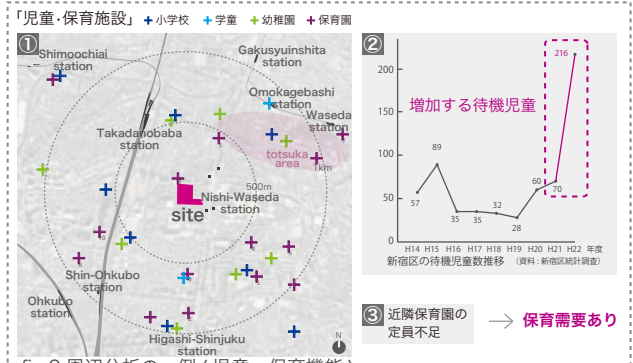


fig.9 周辺分析の一例(児童・保育機能)

各機能に関して周辺分析を行い、規模を決定する。

5. 計画概要

5-1. ファミリー世帯の定住化

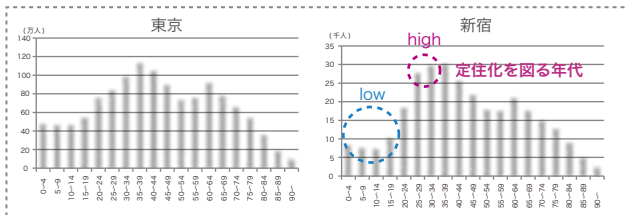


fig.7 東京都と新宿区の年齢別人口

資料:東京都住民基本台帳(2010)より

新宿区の地域問題として、若年層が出産後に区外へ転居してしまっている事があげられる。(定住志向は69.4%と高い。)このままではコミュニティが熟成されないため、子供が生まれた後も住み続けられる環境をつくり、「**多世代が共に住む街**」としてのブランディングを行う。

区外に転居してしまう理由の上位には、新宿区の環境が悪い、住戸が狭いという理由がある。本計画敷地は豊かな緑環境にあるため、緑道の緑を感じられる共用部や、公園と一体的な中庭を構成した上で、ファミリー向け住戸を供給する事でこの問題に応える事が出来る



fig.8 多様な住人像

5-2. 多様な住人像を受け入れる住居構成

- ①高齢者の訪問介護時を想定して最低居住面積(百人町アパートの実態調査と誘導居住水準より)を40㎡に設定する。また、ケア付き住戸をつくるなど、なるべく自分の住み慣れた環境で過ごせる住居を計画する。
- ②3人以上が住む住戸はシェアルームとしての使われ方も想定する。そのため、リビングと個室の間に住戸内コモンを設定し、そこに対して玄関を設ける事により個人を尊重した計画を行う。
- ③協働の合理性評価が高いコレクティブハウスエリア、都市的な賑わいを持ったSOHOエリアも設定し、自分にあった住環境を選択する事が出来るようにする。

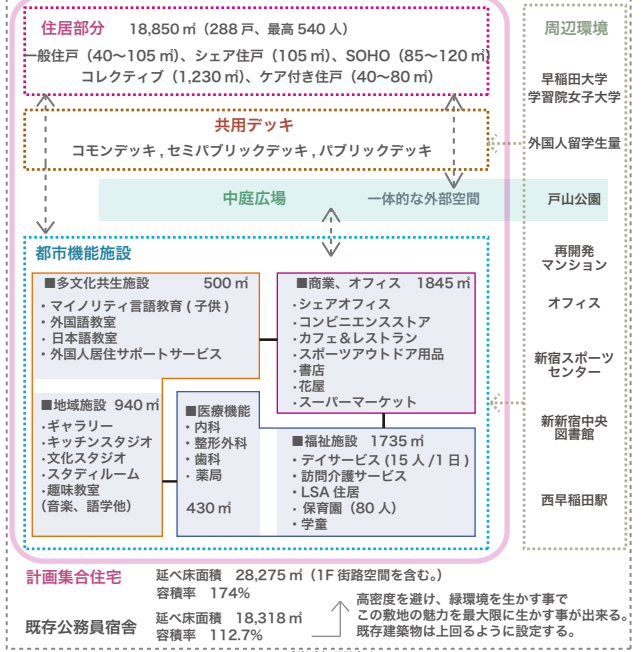


fig.10 機能関係図

6. 計画概要

6-1. 全体配置計画

地域とのつながりを生み出す中庭広場の創出

囲み型の配置により、戸山公園と一体的な中庭広場を構成し、地域住人を含めた共用の場として位置づける。

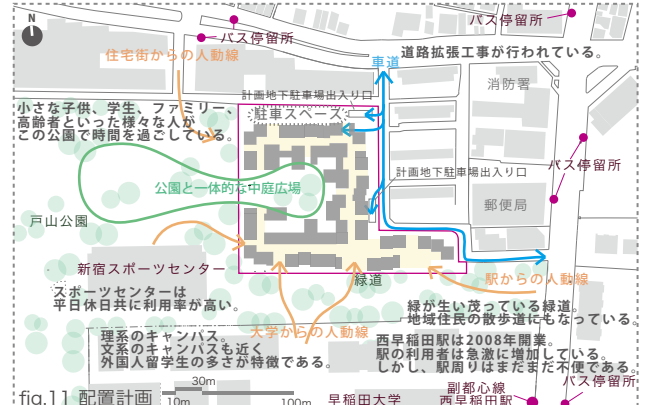


fig.11 配置計画

6-2. 平面計画

6-2-1. 共用部の賑わいを創出する段階的コモン形成

開かれ度合いが違うコモンを段階的につなげる事によって、開きながらもある程度のプライバシー性が保たれる生活を可能にする。大きなパブリックデッキは、住人だけでなく地域住民も利用し、様々な人が行き交う場所となる。

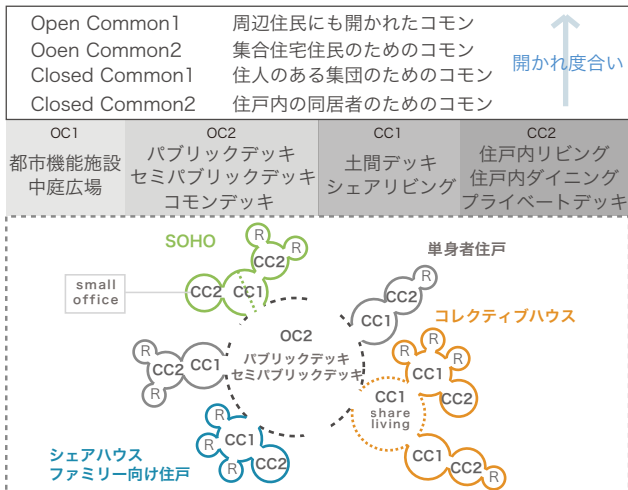


fig.12 段階的なコモンによる住居計画

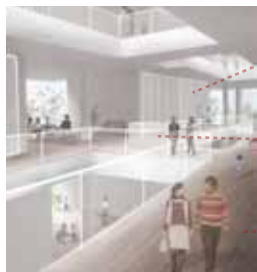


fig.13 段階的な開放性

住戸
鉄の扉で住戸中を閉ざしてしまうのではなく、半透明ガラスを用いて、開放的な住空間を形成する。

セミパブリックデッキ
ヴォイドを望むようにベンチやテーブルが配置される。住人のための軒先のようなデッキ空間。

パブリックデッキ
地域住人を交えたコミュニティの場で、低層階では語学塾などの都市機能施設も配置される。

6-2-2. 中庭広場を囲む都市機能街路空間 (1~M2 階)

スポーツセンター利用者と大学からの動線を考慮し、それらに隣接した場に商業を配置する。また、西早稲田駅から高田馬場方面への動線上を公共機能ゾーンとして形成する。そうして生まれた2つのゾーンを街路空間が巡り、視線と動線の抜けを中庭に対して設ける事で、中庭広場を中心とした賑わいのある場を形成する。

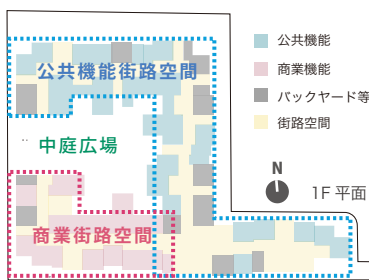


fig.14 1Fゾーニング



fig.15 1Fの街路空間

6-2-3. 溜まり空間の創出

雁行配置によって、街路空間と中庭広場に落ち着ける溜まりの空間を生み出す。福祉機能に接している部分では、仕切りのガラス戸を開放する事で、溜まりの空間と内部空間を一体的に使う事も出来る。

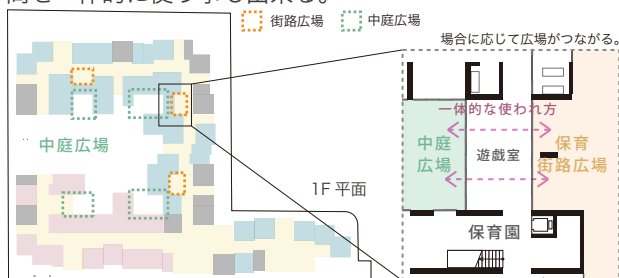


fig.16 都市機能施設とのつながりを持った広場形成

6-3. 断面計画

立体的なつながりの形成

ニューボダーゴーン (デンマーク) では、住戸前の広い廊下からアトリウムを見下ろす事ができ、廊下はただの動線ではなく、人の賑わいを感じる場として機能している。

本計画では立体的な関係を生み出すために void を設け、視線の交錯を生み出し、人の賑わいや風、光を建築全体に伝える。

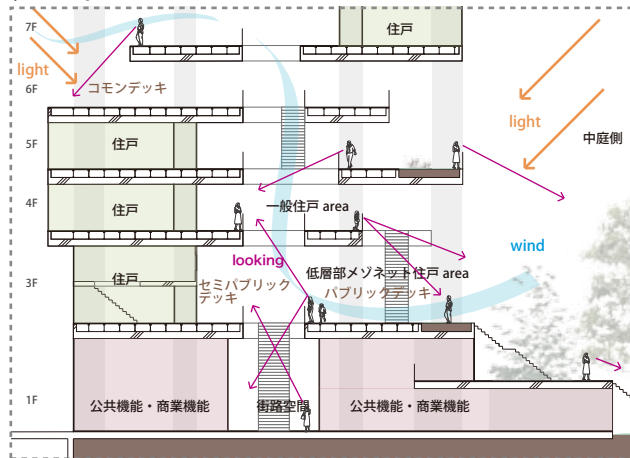


fig.17 断面計画 (部分断面図)

6-4. 立面計画

環境にあわせた void 形成

北側は高い建築物があるため、低層部の各住戸がコモンデッキに接している。南の緑道側は緑環境を生かすため、大きな void により緑の香りや光を建築内に導くよう計画する。



fig.18 北側立面



fig.19 南側立面

5-5. 住戸単位計画

コモンデッキを中心とした住戸集合の形成

コミュニティ型の集合住宅である、ヒルベルスムセ・メント (オランダ、設計: セントラル・ヴォーネン協会) では、コモンスペースを囲むように住戸を雁行配置している。そうしたクラスター形成を参考にし、本計画では半屋外のコモンデッキを中心にして住戸を雁行配置し、顔の知れた関係性を生み出す。



fig.20 クラスター形成モデル (部分平面図)

6-6. 住戸計画

コモンデッキと一繋がり専用のテラス空間

共用部のデッキテラスと住戸内のテラス空間が、一繋がりになるように計画し、場合によって生活を共用部を開く事が出来るようにする。

プライベートデッキと土間デッキに性格分けされた住戸内デッキ空間は、自然を感じるための場所になり、また共用部とのバッファーになる。

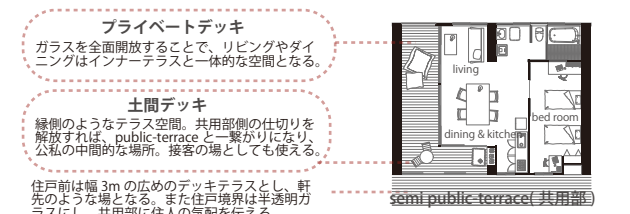
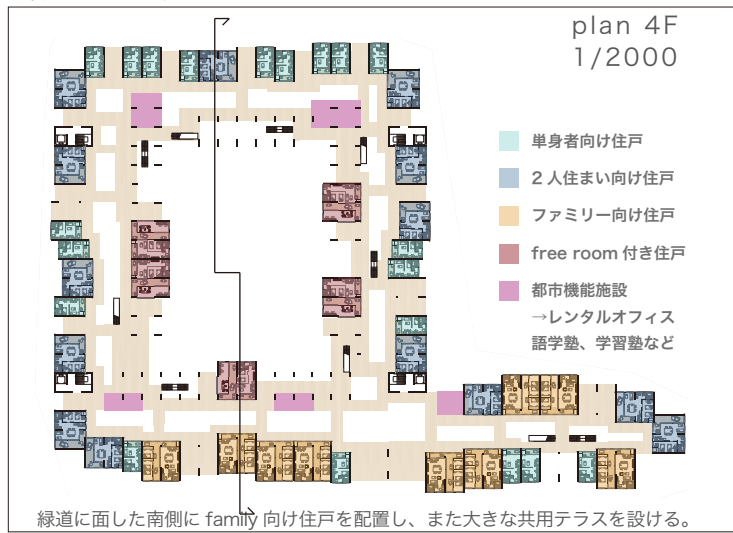
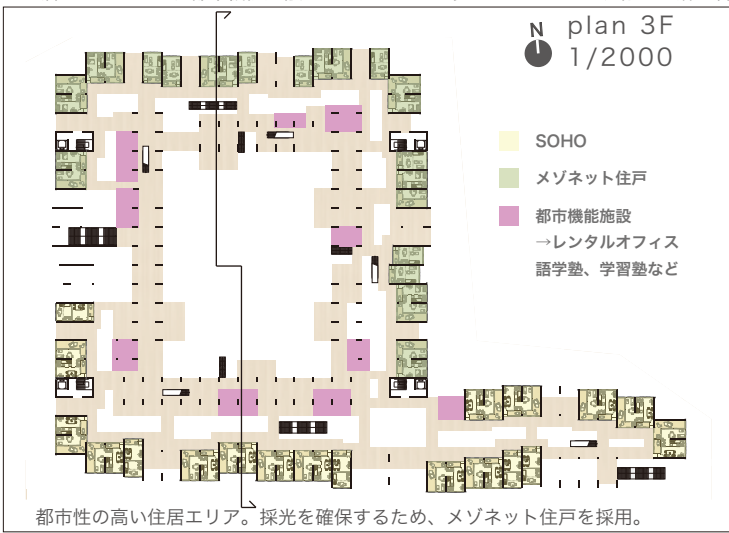


fig.21 住戸例 (1~2人向け住戸、1/400)

上層になるにつれ、都市機能施設とデッキテラスが少なくなっていく、徐々に落ち着いた空間になっていく。

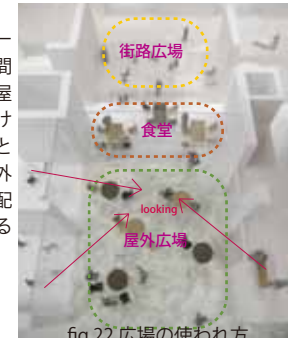


動線・構造コア

4カ所に縦動線コアを設ける。また、パブリックデッキ上には各階4カ所の階段が螺旋状に巡っており、中庭と街路空間からの動線の選択性を生み出す。南東のヴォリュームにも外部デッキ上に階段が設置され、二方向避難を確保した動線計画とする。

溜まり空間の使い方

中庭広場に、ボリュームで囲われた外部空間をつくり、各機能の屋外広場として位置づける。また、街路広場と屋外広場の間には、外に開きやすい機能を配置し、一体的に使えるような計画を行う。



(建築概要)

敷地面積：16,250㎡
 建築面積：9,425㎡ 建ぺい率：59.8%
 延床面積：28,275㎡ 容積率：174%
 住戸数：288戸
 既存建築 建ぺい率：24.1%
 容積率：112.7%

(参考文献)

- 集合住宅をユニットから考える 渡辺真理・木下憲子 (2006)、新建築社
- 家族を容れるハコ 家族を超えるハコ 上野千鶴子 (2002)、平凡社
- 地域社会圏モデル 山本理顕 他 (2010)、INAX 出版
- シュリンキング・ニッポン 大野芳敏+アパリアソシエイツ (2009) 鹿島出版会
- Phronesis 2030年の住まうを考える 三菱総合研究所 (2010)、丸善

