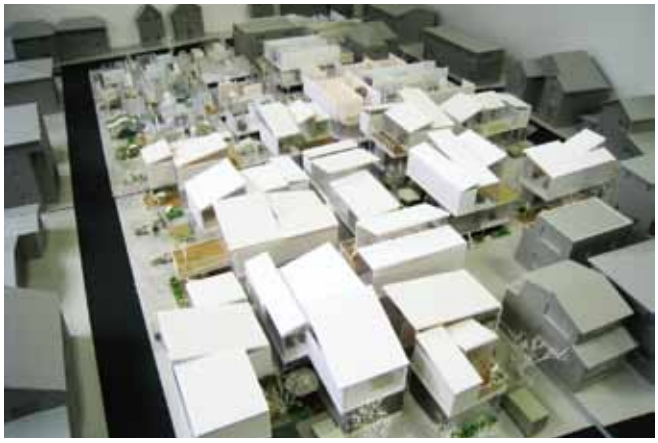
宅地細分化に伴う住宅群更新のケーススタディ
―洗足田園都市 小山７丁目における住宅地の段階的個別建て替えシステムの提案―

Case Study on Rebuilding Plans for Detached Houses According to the Subdivision of Residential Land
-Proposal for Gradual and Individual Rebuilding System at KOYAMA 7-CHOME, SENZOKU-DENEN-TOSHI Residential Area-

指導教員：佐藤光彦 教授

M1065　村山寛子



0. はじめに
本計画は宅地細分化に伴って、住宅が敷地内だけで閉鎖的に計画され、高密化している現状に対して、周辺住宅との関係の選択肢を多様にする、個別建替えシステムをつくり出すことで、住宅地の再構築を図り、豊かな住環境の創出、新しい住まい方を目指すものである。

1. 計画背景
1－1. 宅地の細分化
日本の宅地は相続税などの影響で、土地所有の代が変化するたび細分化される傾向にある。宅地細分化による影響は、日照、採光、通風の確保が難しくなり、住空間への影響が非常に大きい。そして、個々の住宅だけにとどまらず、その影響は街全体へと拡大していく。

1－2. 敷地内に自己完結的に建てられる住宅
住宅地の住宅の多くが、敷地内に自己完結的に計画され、周辺からは閉鎖的な建ち方をしている。日本の建築規制は自由度が高いため、隣に建つ建築が予測できないことも影響している。そのため、宅地が細分化されるほど、敷地境界線上に生活空間として利用されない、残余空間が網目状に増えていっている。

fig 1. 住宅の残余空間となる外部

2. 計画の目的
2－1. 外部空間から設計する住宅
宅地の細分化に伴う住宅の個別更新において、敷地境界線上の空間は住宅間をつなぐ重要な空間と位置づける。宅地が細分化されることでうまれる住宅間の繊細な距離感の可能性を見いだすことで、住宅の外部空間を生活空間として再定義する、個別建替えシステムの構築を図ることを目的とする。

2－2. 多様な関係の選択肢
敷地が小さくなるということは、敷地境界外部との直接的なつながりを持たざるを得なくなる。そのつながりを遮断してしまう従来の住宅の建ち方ではなく、つながりの関係性を自ら選択していくことで、豊かな住まい方を目指すことを目的とする。

2－3. 共同体意識の創出
戸建住宅のほとんどが、自己の敷地内だけで計画され、敷地境界を越えた共同体意識は著しく低い。しかし、本計画ではシステムからつくる戸建住宅によって、個々の敷地で自由に個別建替えを行ったとしても、共同住宅に匹敵する住環境をつくり出すことを目的とする。

3. 計画対象地域概要
上記の動向が顕著に現れている洗足田園都市・東京都品川区小山7丁目を計画地区とする。

3－1. 洗足田園都市・品川区小山7丁目
品川区小山7丁目は1922年に田園都市株式会社によって、理想的な住宅地「田園都市」を目指して、田園調布よりも先行して開発、分譲が開始された住宅地の一角である。区画ごとにスダジイが植樹され、塀に対してなど、美観を保ち環境悪化を防ぐための条件が決められていた。

住所：東京都品川区小山7丁目
面積：94,015m²
用途地域：第一種低層住居専用地域
防火地域：準防火地域
建ぺい率：50%
容積率：100%
高さ制限：10m
高度地区：第一種高度地区
日影規制時間：4－2.5時間
日影測定面高：1.5m
平均建ぺい率：42%
平均容積率：86.3%
ミニ開発平均敷地面積：113m2
旗竿敷地平均敷地面積：178.8m2

fig 2. 東京都品川区小山7丁目広域　坪単価約244万円

3－2. 地域住民特性
小山7丁目では住民の8割が個人情報を提供し、どこに支援すべき人が住んでいるかなどが、一目でわかる「支え合いマップ」を作成している。このような地域コミュニティの輪をつなげる動きがあり、ともに住まうという意識が非常に高い地域だと言える。

fig 3.「支え合いマップ」

4. 宅地割りの変遷分析・既存住宅の配置分析
4－1. 宅地割りの変遷分析
現在の小山7丁目は、当時の面影を残す住宅群の中に、細分化された住宅や、売り出し中の分譲地が混在している。今後ますます宅地の細分化は進行していくと考えられる。

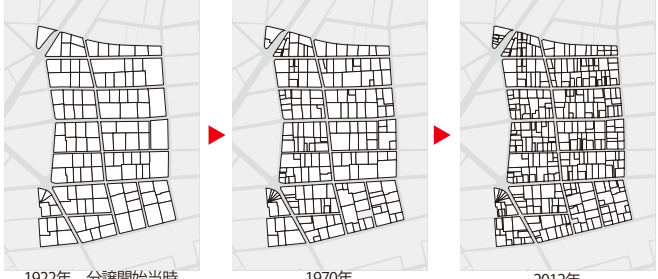


fig 4. 小山7丁目の細分化変遷

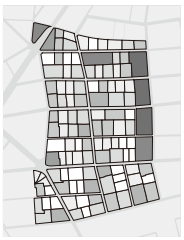


fig 5. 1922年からの細分化個数

fig 6. 現状写真

4－2. 小山7丁目の宅地細分化数と経済動向

2000年以前は、地価が上がると細分化数が増加し、地価が下がると細分化数も低下する傾向にあることがわかった。しかし、2000年以降、地価が低迷しているにも関わらず、細分化数が増加している。このことから、財産処分を早くすませるため、粗悪なミニ開発などが増加していると考えられる。

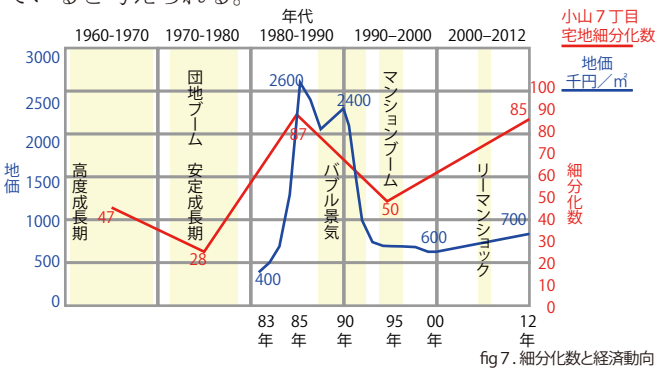


fig 7. 細分化数と経済動向

4－2. 既存住宅の配置分析

既存住宅の配置を分析すると配置が敷地の大きさ、形状が変わっても変わらないことがわかる。また新たな細分化が発生しても建築の配置に特徴は見られない。外部がただ削られていくのみであり、建築と敷地との関係は考えられていない。

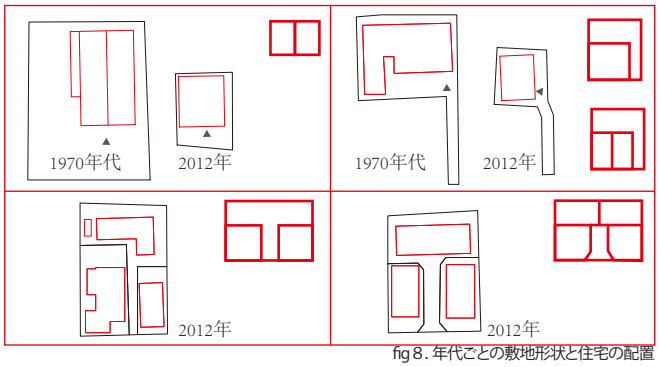


fig 8. 年代ごとの敷地形状と住宅の配置

5. 設計対象区域の選定

面積の大きな宅地が最も多く残っており、今後細分化が進行すると考えられる街区を設計対象街区とする。

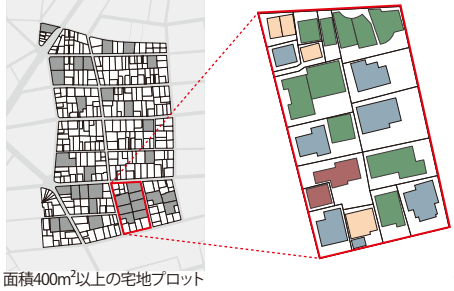


fig 9. 面積400㎡以上の宅地プロット

fig 10. 建築された年代

6. 宅地割りと細分化進行の想定

6－1. 宅地割りの想定

隣接する敷地の割りを考慮して敷地を分割する。分析結果から、細分化された敷地の平均的な敷地面積は約100㎡であることを導き出し、その面積、接道距離を元に宅地割りを決定する。

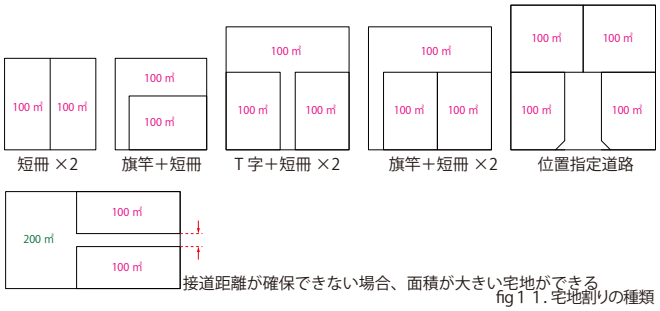
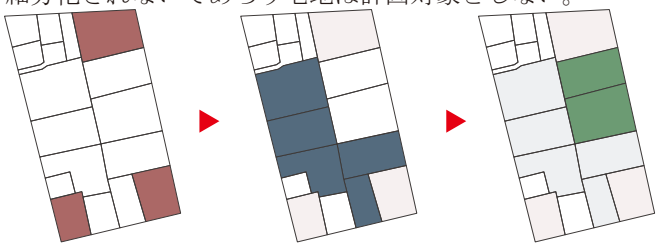


fig 11. 宅地割りの種類

6－2. 細分化進行の想定と段階的計画

本計画では対象街区を一括で開発するのではなく、分析結果により、それぞれの宅地が細分化されていく順番を想定し、段階的に計画を行う。角地は最も細分化されやすいため、第一段階で計画する。次に既に細分化されている宅地は再び細分化されている傾向にあるため第二段階で計画する。最後にこれまで細分化されてこなかった宅地を計画する。以前に細分化され面積的にこれ以上細分化されないであろう宅地は計画対象としない。



①角地　②既に細分化された宅地　③細分化されていない

fig 12. 細分化進行の想定@?

7. 設計の概要

本計画は、宅地が細分化された場合においても、良好な住空間を享受することができる住宅群の設計を目指すものである。その際、地上レベルでの「ひろま（広間）」と２層レベルでの「こま（小間）」の構成をシステム化することで、住戸間の関係の選択肢を多様なものとし、拡がりのある住空間を実現するものである。

■ひろま（広間）

地上レベルは、大勢が集ってお茶を楽しむような、「ひろま」空間として定義づける。居間や台所などの他に、教室やSOHOなど、開けた住宅機能が展開される。外部と連続した「ひろま」が人々の関係性を生み出す。

fig 13. ひろまイメージ

■こま（小間）

２層レベルは、静かにお茶をいただくような、「こま」空間として定義づける。「こま」は個室で構成され、個人のプライバシーを保った空間となる。

fig 14. こまイメージ

8.設計手法

8－1.配置計画

8－1－1.敷地形状による配置

①短冊敷地

道路に対して塀や柵で仕切るのではなく、レベル差をつけることで領域を分ける。

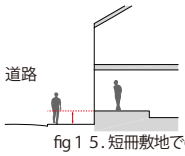


fig15.短冊敷地でのレベル差

②旗竿＋短冊の短冊敷地

敷地細分化に伴う宅地の一体的な開発を活かし住宅を竿に寄せることで、土地の有効利用を可能にする。

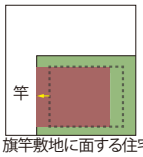


fig16.旗竿敷地に面する住宅の建ち方

③旗竿

旗竿敷地に建つ場合、充分な延べ床面積が確保できないため、地階をつくることで延べ床面積を確保する。

8－1－2.セットバック距離の調整

敷地境界線上の外部空間はその街区の住人にとってのセミパブリックな生活空間となり、敷地境界線を越えた利用がされる。そのため街区の内側に行くほど、住宅のセットバック距離を大きくし、生活がより外に出てくる。街区の外側はセットバック距離を狭くしセキュリティを保つ。

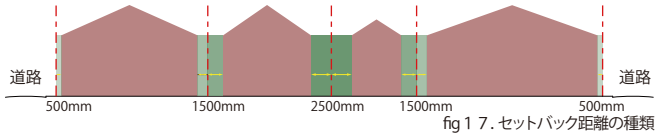


fig17.セットバック距離の種類

8－2.「ひろま」の計画

8－2－1.つながりのあるワンルーム構成

透過性の高い素材で外皮を構成することで、外部空間との関係を多様な物にしていく。個室を作らず、ワンルームを壁で仕切り、つながりのある空間をつくり出す。

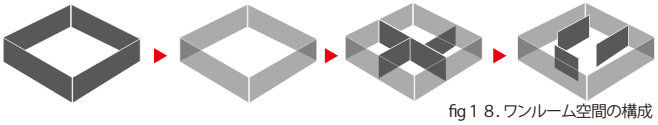


fig18.ワンルーム空間の構成

8－2－2.外部生活空間(境界線上の空間)のたまり

1階部分の一部を平面的に削ることで、外部生活空間に溜まりをつくり出す。動線としての利用だけではなく、その空間を外部の室のように利用することができる。仕上げも敷地境界まで延長させることで、より拡がりのある空間をつくり出す。

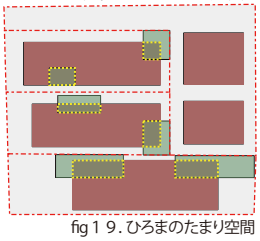


fig19.ひろまのたまり空間

fig20.生活動線とたまり空間

8－2－3.敷地境界線の延長

敷地境界線を隣の敷地内まで延長させ、隣の住宅の1階ボリュームを分割する。境界が延長し、隣の住宅に影響を与えることで、連続的な空間となる。

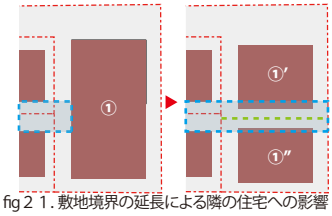
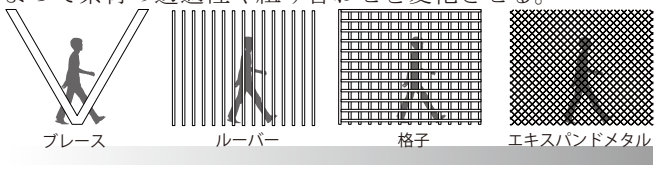


fig21.敷地境界の延長による隣の住宅への影響

8－2－4.プライベートをコントロールする素材

1階部分は関係性の選択肢を多様にする為に、透過性のある素材で構成する。距離感、レベル差、室の機能によって素材の透過性や組み合わせを変化させる。



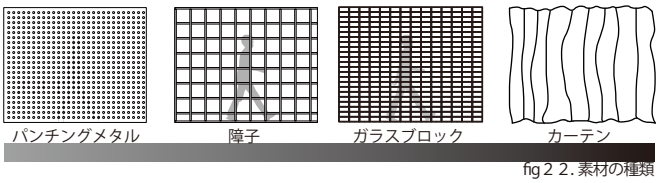


fig22.素材の種類

8－2－5.引き戸による外部空間との連続性の創出

1F部分と外部空間との間には一部引き戸を用い、住戸内と外に連続性を持たせ、一体的に利用できるようにすることで、生活の選択肢を増やす。

fig23.引き戸でつながる外部と内

8－2－6.FL高さをずらす

1階部分は住宅外部に対して開放的にすることで、宅地全体を有効利用することを可能にしている。FL高さを各住宅でずらすことで、その開放性を維持しながらもプライバシーを確保する。

8－3.「こま」の計画

8－3－1.抜けの方向性をもつ構成

2階部分ではプライバシーを確保するため、外壁を設ける。外壁は隣接する住宅との関係により配置される。隣接する住宅の壁面に対して開口部を設け、さらにテラスを設けることで、各住宅のプライバシーを確保しながらも外部環境を室内に取り込む。

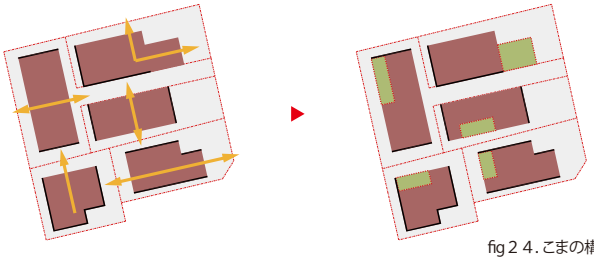


fig24.こまの構成

8－3－2.屋根計画

北側道路斜線方向、隣家のテラス方向に下る片流れ屋根とし、街区内、周辺敷地の日照環境に配慮する。

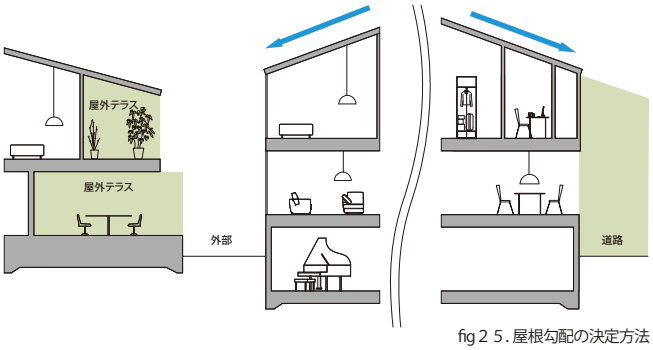


fig25.屋根勾配の決定方法

９. 構造計画

ひろまの内壁は間仕切り壁でありながら構造壁の役割も担う。これにより構造物が内部空間の一体感、開放感に影響を与えることのない計画とする。

fig２６. 構造壁となるひろまの間仕切り

１０. おわりに

本計画は今後も進行していくであろう宅地細分化に対して、住宅間の関係の選択肢をつくり出しながら、個々の住宅が互いに補完し合うことで、住宅地の更新を行うものである。それぞれの欲求を満たすだけの戸建住宅を建てるのではなく、ささやかなルールのもと、譲り合いながら戸建住宅を建設することで、より豊かな住環境を生み出すと考える。

1/500二階平面

1/500一階平面

1/300断面