



集合住宅から生まれかわるマチ

一街路性を内包する集合住宅を核とした段階的マチの更新手法—

the City Which is Released by Collective Housing
 "Update Method of City Which Assumed Collective Housing Including Street Spatial Character a Nucleus"
 神奈川大学 塩脇祥

集合住宅の可能性



都市の中には昔からの営みや町並みを残す町が存在する。そのような町においても標準化や均一化した住戸を並べ、積むような経済論理に支配された多くの集合住宅は今なお、建てられている。そのような集合住宅は単体として町の中へ入り込み、既成の町の持つ魅力を破壊する。集まりの持つ可能性を引き出し、もう一度、集合住宅を町と共に再考していく必要があるのではないか。

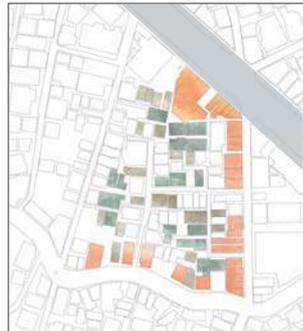
木造密集市街地



7000haを越える東京の木密

木密は都市において危険な地区でありながらも密度の高い人々の交流が見られ、昔ながらの町並みを残す。

これからのまちづくりの核になる可能性を秘めている



東京都墨田区京島三丁目

1923年の関東大震災後に急激に宅地造成が進んだ町である。急激な造成に伴い、農道がそのまま道となって多くの細街路が残る木密市街地である。京島地区は高齢化や若者の減少、本密の防災上の危険、空き家の増加など多くの都市問題を抱えている。さらに近年は、南側の押上地区と最寄り駅でもある北側の曳舟駅前周辺の開発が進み、タワーマンションや大型商業施設がつかられ始め、三丁目周辺の大通り沿いでも実際に10階建て以上の集合住宅が建設されている。京島のような昔ながらの営みや風情が残る都市を守っていく必要はない。

京島の中で開発が進むエリアにおいて、本密により守られた老朽化した住宅群を新たな仕組みと伴って建て替えることでマチを守りモノと生まれかわらせる。

| | |
|------------|--------|
| 木質アパート | 80~100 |
| 老朽化した木造戸建て | 80~300 |
| 店舗 | 80~200 |
| 商業地域 | 80~100 |
| 近隣商業地域 | 80~300 |
| 準工業地域 | 80~200 |

3つの魅力

京島には多くの細街路が存在する。細街路には様々な京島の魅力が詰まっている。

屋根のない交流
 京島の人々はよく立ち話をする。場所として商店街や家について話がある。外に出ると誰かしらに会えるから一人でも寂しくないという。そうした地域の人々みんなが風見扇だかこそ、どこでも交流が生まれる。

街をつくらない、いらさない
 多くの家は町をつくらず、モノが街路に連れ出して色鮮やかな暮らしの表情をつくり出している。それらは街路に魅力を与えている。街路は近隣住民の交流場でありながら、自分達の家の延長として民営している。そのため賑わいはながいのである。

小さな生活圏
 住民の多くは商店街以外での買い物はほとんどしない。生活のすべてがそこに詰まっている。小さな範囲に集まって長く定住することによってできた色んな暮らしが京島にはある。

生活領域がにじみ出す街路

京島には車の進入を可能とした街路の他に3種類の特色を持つ4m以下の細街路がある



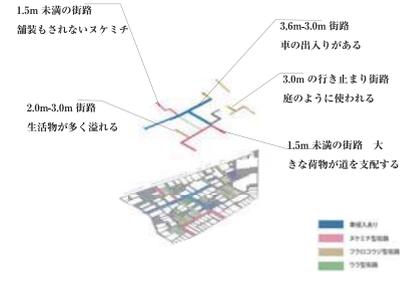
京島の街路

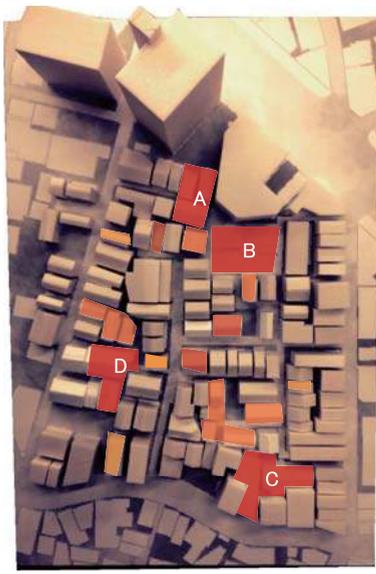
■ウラ型街路
 生活空間の拡張として使われる。倉庫のようにモノが溢れる。また風情や木質など街路を飾るモノも多く見受けられる。ウラ型街路は住戸の表側(入り口側)ではない(裏側)に多く残る。生活の溢れ出しが見られる住戸(店舗)に対し二面壁している。

■フクロコウジ型街路
 京島においては多く見られる行き止まり、ウラ型街路と違い住戸が二面、街路に接している事が多く、また現状も様々である事が上げられる。大きさを拡張している住戸の向きや壁により使われ方に差異が見られ、生活の溢れ出しが変わる。

■スケミチ型街路
 都内中心部での移住地であり、多くの住戸が正面に接し、街路を彩っている。京島においては東側な生活圏であり、大きさに関わらず人々の利用は高い。

ウラ型街路 フクロコウジ型街路 スケミチ型街路



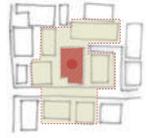


既存マチの中に集合住宅を核としてマチの更新を行なうための小さな群をつくる。この新しい住宅群を【クラスター】と呼ぶ。クラスターをつくる事により、生活環境を小さな単位で深く読みとりながら、その場所に必要を整備を行うことができる。クラスターは段階的な建て替え単位となる。

- 一階建て替え 核となる集合住宅
- 二階建て替え クラスター内での連続 住戸建て替え
- 三階建て替え クラスターの拡張
- クラスター内 戸建て替え

京島におけるクラスター

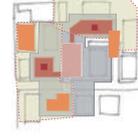
京島では、現状の老朽化したアパートの建て替えを核とする。核となる集合住宅は、建て替える際に最小の道路幅を行ないつつ、耐火建築とする。核をとり囲む周辺エリアを1単位のクラスターとし、クラスター内の住戸の建て替えを可能にする。クラスター内にて、核と連結する新たな集合住宅は異なる核となり、クラスターを広げていく。



老朽化した木質アパートを核となる集合住宅に建て替えることによりつくられるクラスター



クラスター内は建て替え可能エリアとなる。周辺環境を読み取りながら核となる集合住宅と連結しクラスターを広げる



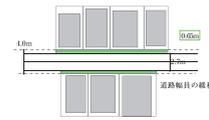
新たな核がクラスターを段階的に広げていく事でその場所、その時ごとに必要更新を行うことができる。

- 核となる集合住宅
- 核を中心としたクラスター
- クラスター内における戸建ての建て替え

マチを守るルールづくり

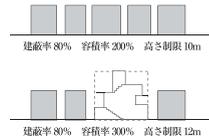
■ 接道条件 4m から 27m へ

高にはすべての道に対して 4m 道路とする事は望ましくない。核となる集合住宅には 2.7m として接道させ、敷地境界より 0.65m 後退する事で建て替え



■ 容積率の緩和

立体歩道と耐火建築物とする事で容積率を緩和する。核となる集合住宅は建蔽率 80%、容積率を最大 300%とし、高さ制限を 12m 以下とする。



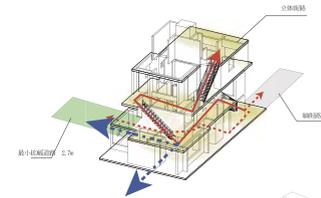
■ 壁面ガイドライン

壁面ガイドラインを設定する事により採光や通風、全体の空地率の増加などの住環境を促進させていく。立体歩道は連続地ともなる。



核となる集合住宅 立体街路型

立体街路型とする事で、京島における街路の魅力を上地階のみならず、上層へ引き上げることで京島らしい街路性を集合住宅内部へとつなげる。建蔽率いっぱいにつく京島においては、立体街路は空地率を増加させ、採光や通風も確保する。また、段階的共同化におけるクラスター内での更新時には、連続余地となることで核をつなげ、クラスターの範囲を広げていく。



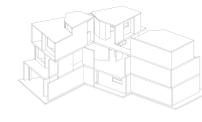
- 立体街路階段
- 地上階路階段
- 連続歩道



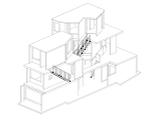
A 定住世帯型



B 職能型



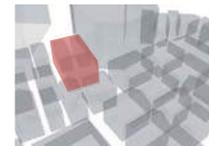
C 共有型



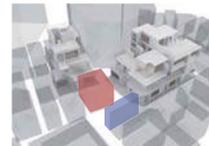
D コンパクト居住型

段階的更新過程

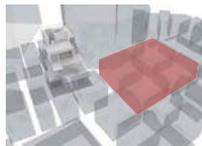
核を中心とした、段階的更新は通常の開発による大きなマチへの影響を緩和し、土地の権利関係や法的に難しい状況においてもできる所から改善していくことができる。また、段階的とする事環境やマチの状況に合わせて変化していく事も可能となる。マチの人々が必要とする機能や場を少しずつ増やしていく事でマチの魅力を引き継ぎながら、マチ全体の環境を良くしていく。クラスターは拡張した他のクラスターともつながり輪を広げマチ全体を生まねからせる



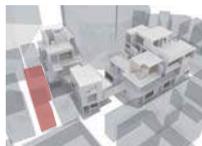
老朽化したアパートに 2.7m の接道を確保。0.65 セットバックして建て替えを行なう



起点となる集合住宅クラスター内の住戸が立て替えを行なう。核となる集合住宅と連結する事で横街路をつなぐ。



街区内で車交通があるメイン街路は 4 以上を確保して建て替えを行なう



クラスター内では時間的に更新期がくるごとに段階的に共同化し、連結していく

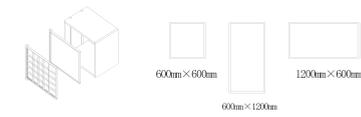


更新を段階的に行なう事でその時の環境や変化に対応し、生活環境を次第に向上させていく

立面構成要素

Facade

box

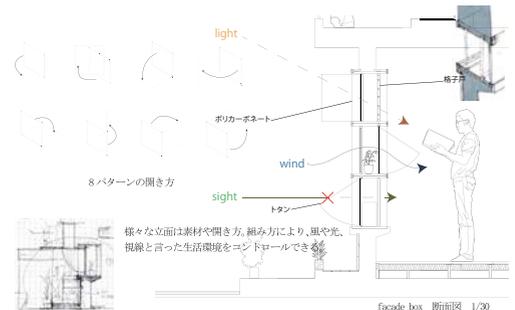
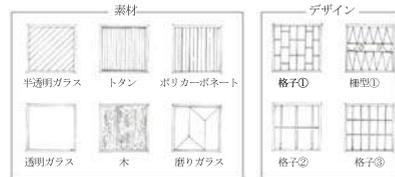


二枚のフレームと大小の Box の組み合わせにより、多様な立面をつくり出す事ができる。

■ Facade Box
600mm x 600mm x 400mm の箱からなる「Facade Box」は自分でデザインや素材を選択することができる。中のフレームは差し替え可能であり、住環境の変化や居住者の入れ替わりにより多様な立面を構成していく。

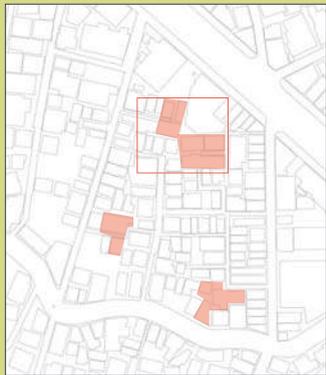


京島の気候を捉えた素材やデザインを抽出、分類し、デザイン並みマテリアルコードをつくる。様々なアレンジが可能であるが一定のデザインコードをつくる事により、京島の町並みを守る。



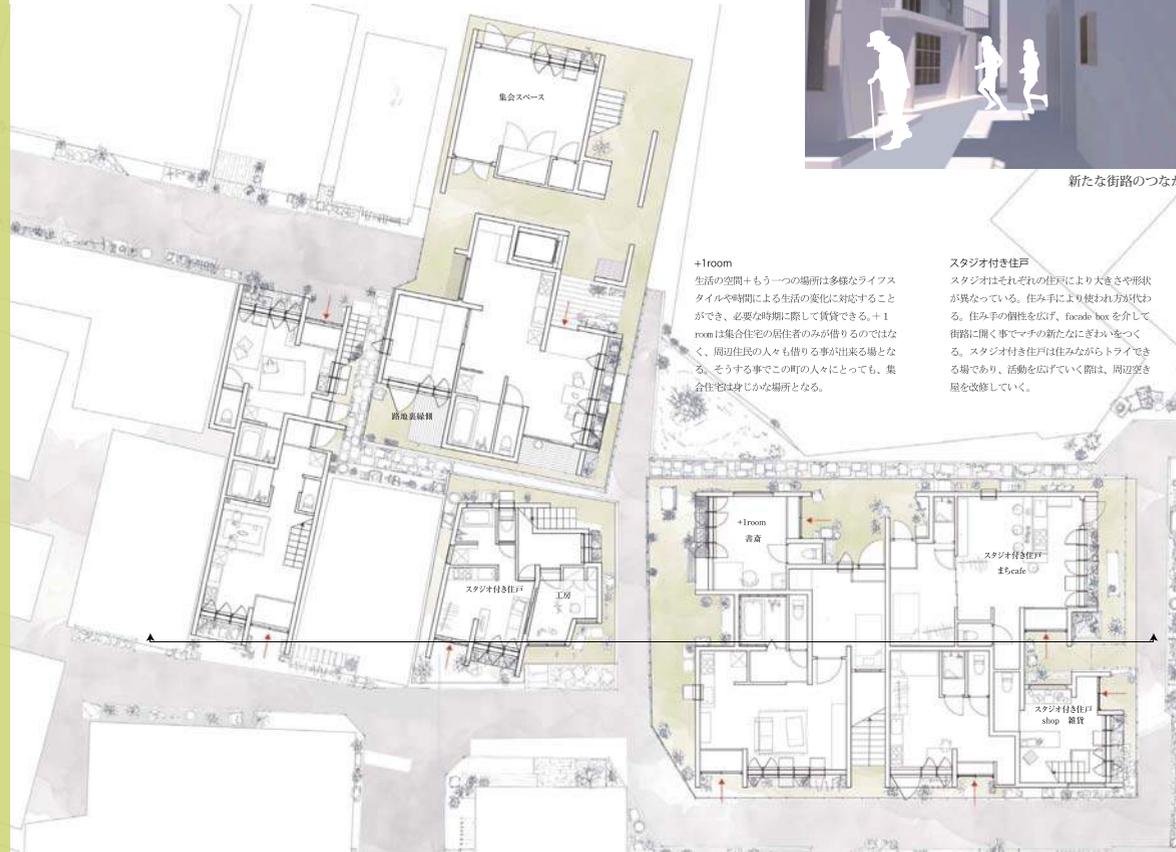
拡張余地





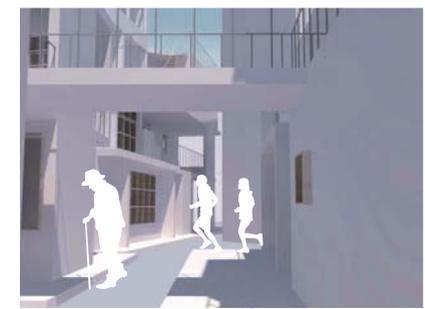
A+B クラスター連結後

核となる集合住宅が環境を整備しながら出来る。クラスター内では戸建の建て替えが進みながら核となる集住と連結していく。立体歩路によりそれぞれの歩路はつながり合い、新たな交流を生む。住み手が変わりながらも定住する人々が増えていく。拡張余地には住み手により空間が広げられ、階階に向けられた Facade Box はマチ並みをつくり出す。集合住宅を核としたクラスターは建て替えを可能とする単位としてではなく、地域社会を形成する単位となっていく。



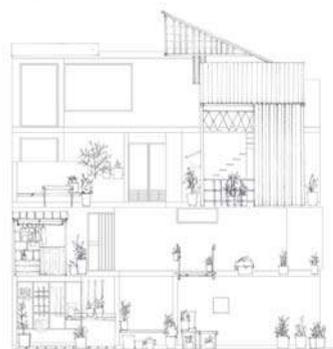
+1room
生活の空間+もう一つの場所は多様なライフスタイルや時間による生活の変化に対応することができ、必要な時に貸借できる。+1roomは集合住宅の居住者のみで借りるのではなく、周辺住民の人々も借りる事が出来る場となる。そうすることでこの町の人々にとっても、集合住宅は身じか場所となる。

スタジオ付き住戸
スタジオはそれぞれの対称により大きさや形状が異なる。住み手により使われ方が変わる。住み手の個性を広げ、facade boxを介して街路に開く事でマチの新たな賑わいをつくる。スタジオ付き住戸は住みながらトライできる場であり、活動を広げていく際は、周辺空を屋を改修していく。

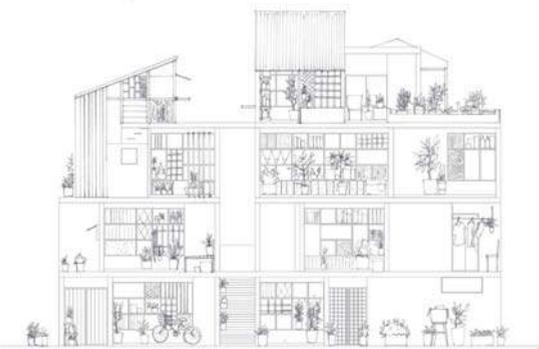


新たな街路のつながり

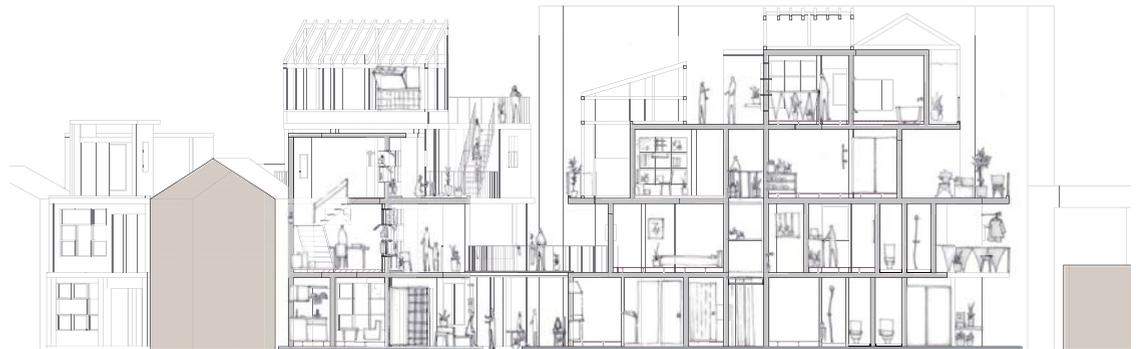
一階平面図 scale:1:100



西側立面図 scale:1:100



南側立面図 scale:1:100



断面図 scale:1:100



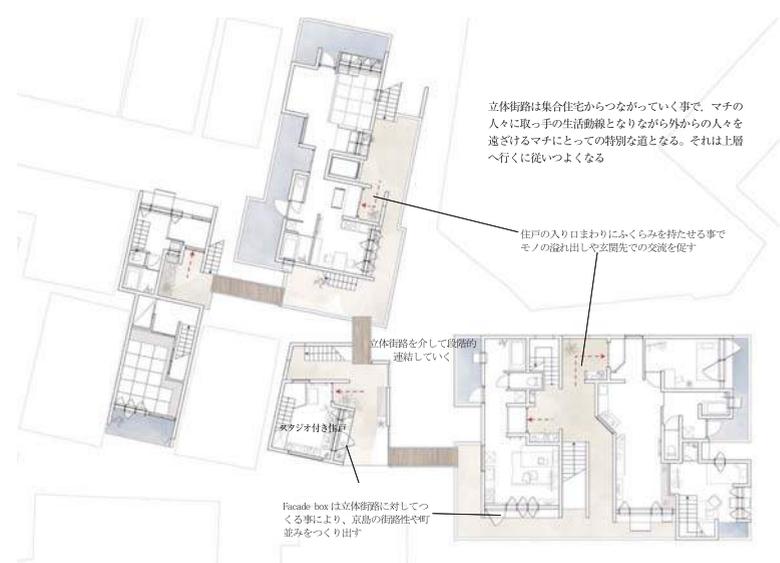
共有屋上から眺めるマチ



立体街路による連結



屋上に空間が拡張がされ成熟する住まい



立体街路は集合住宅からつながっていく事で、マチの人々を取っ手の生活動線となりながら外からの人々を遠ざけるマチにとっての特別な道となる。それは上層へ行くに従いよくなる

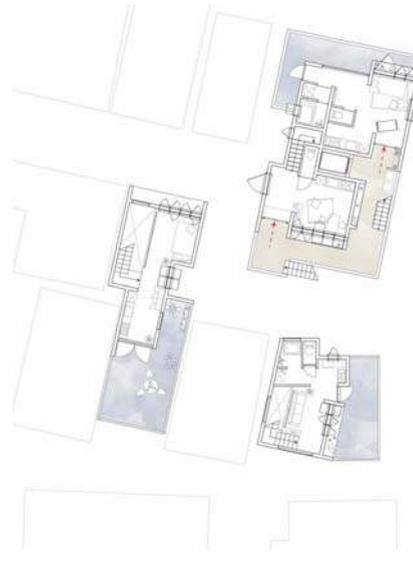
住戸の入り口まわりにふくらみを持たせる事でモノの溢れ出しや玄関先での交流を促す

立体街路を介して段階的連結していく

スタジオ付き住戸

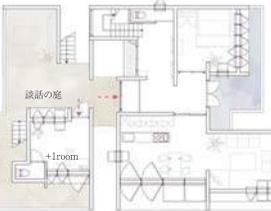
Facade boxは立体街路に対してつくる事により、京島の街並みや町並みをつくり出す

二階平面図 scale1:150



この地域の建物の多くは二層のものが多く三・四階部の立体街路は開放性が高く、クラスター内の人々のソラ庭のようなになる。

談話の庭
二層より更に上層に於ける事で集合住宅並びクラスター内の人々の共有性が強くなる上階階。談話の庭は日常では住民連の非閉鎖会議の場であったりするが、時には4階の共有屋上と合わせてイベントスペース（BBQやフリーマーケットなど）になる。

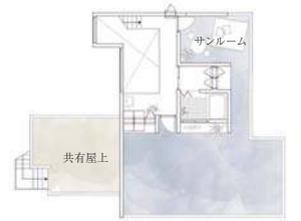


三階平面図 scale1:150



屋上は皆の憩いの場となり、マチを眺める。解放された空は広く新たなマチの魅力の場となる。

共有屋上
使い方は基本的に自由であり、集合住宅内の人々がメインとなり拡張余地のように使うこともある。屋上庭園にしたり、小屋根を建て+1roomのように皆が利用可能なスペースをつくる事もできる。



四階平面図 scale1:150

