

# 地に根ざした再興 - 木密地区における住宅の更新 -



## 木密地区に根付く、ゆるいコミュニティを維持したまま、都市を更新できないか。

敷地の木密地区に根付く、車が通れないような路地空間と、人々が寄り集まり住まう、垣根のない住宅は、都市の中にゆるいコミュニティを根付かせている。しかし、再開発により、土地に根付くゆるいコミュニティを支える路地空間と住宅は失われていく。さらに、一世帯あたりの人口も1.72人と減少することにより、生活の中にコミュニティを失っていく。都市の高層化、均一化の波にのまれて、都市のもつポテンシャルを継承しながらの更新により、新たな木密地区のゆるいコミュニティを根付かせる住宅を提案する。



路地の「間」

複雑につながる外部空間

向かい合うアプローチ

木の材質間から生まれる圧迫感のない印象

## 木密整備地区

木密地区は以下の形成要因から成り立ち、現在、防災上危険な地域として整備地区が定められ、再開発が各地域で行われている。中でも最も危険な地域は木密重点整備地区として、指定されている。

- 1)1923年の関東大震災
- 2)1945年の第二次世界大戦の東京大空襲
- 3)1960年高度経済成長期の開発による緩やかな破壊



<整備地区>  
■ 重点整備地域 (11地域・約2,400ha)  
■ 整備地区 (28地域・約7,000ha)  
■ 木造密集地域 (約16,000ha)

	重点整備地域	規模	タイプ
1	大田区大森中	約20ha	B
2	西武池袋線東武東上線・有楽町線・三丁目	約70ha	B,C
3	日東池袋線三丁目・有楽町線三丁目	約15ha	B,C
4	中野区新井町三丁目	約21ha	B
5	豊島区東池袋西・五丁目	約19ha	A,B
6	行田幸多駅南	約20ha	B
7	板橋区大谷口	約19ha	B,C
8	荒川区新井一・西・五丁目	約49ha	B,C
9	墨田区錦ヶ島扇町東	約39ha	A,B
10	西田区東扇町	約40ha	A,B
11	豊島区西つばき一・二丁目	約26ha	B,C
12	江戸川区豊小岩七・八丁目	約50ha	B,C



<整備地区>  
■ 重点整備地域 (11地域・約2,400ha)

## 木密地区再開発事業

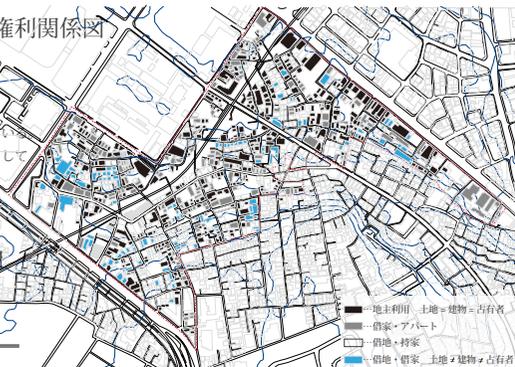
誘導容積型地区計画により、道路整備とコア事業による再開発が進行中。コア事業では、密集住宅地の都市計画道路に面する一角を共同化、ファミリー層向けの高層タワーマンションが計画されている。

敷地面積 0.2ha  
 用途 住宅(ファミリー向け住戸 139戸、駐車場)



## 東池袋4、5丁目権利関係図

この地区は安価な価格で賃貸していた、木賃アパートが多かったため、現在でも多くの住宅が借地として、使われていたため、行政による再開発として進められている事業のなかにも、ディベロッパーとして参画していくものとして進める。



■ 地主利用・土地≠建物≠所有者  
 ■ 借家・アパート  
 ■ 借地・持家  
 ■ 借地・借家・土地≠建物≠所有者

## 敷地 - 東池袋4、5丁目

JR池袋駅からの東に約1000m、大塚駅から約500m、サンシャインシティや中央図書館、造幣局の裏側に位置する木造密集住宅地。都が定める木密地区の重点整備地区にしていされており、現在行政による事業が進行中である。



敷地基本データ  
 所在地 豊島区東池袋四・五丁目  
 敷地面積 約19.2ha  
 建ぺい率 第一種住居地域…60%  
 近隣商業地域…80%  
 準工業地域…60%  
 容積率 第一種住居地域…300%  
 近隣商業地域…400%  
 準工業地域…300%  
 (\*建ぺい率、容積率は誘導容積型地区計画により、改定)



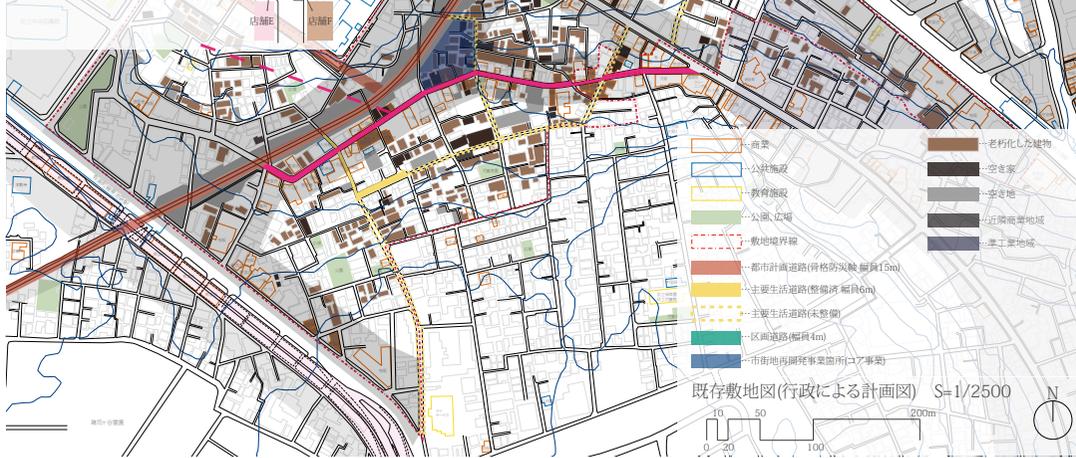
## 敷地の現状図

サンシャインシティの裏にあたるこの木密地区は、防災上の危険度が最も高い木密地区とされ、都の木密重点整備地区にしている。

このまちには、

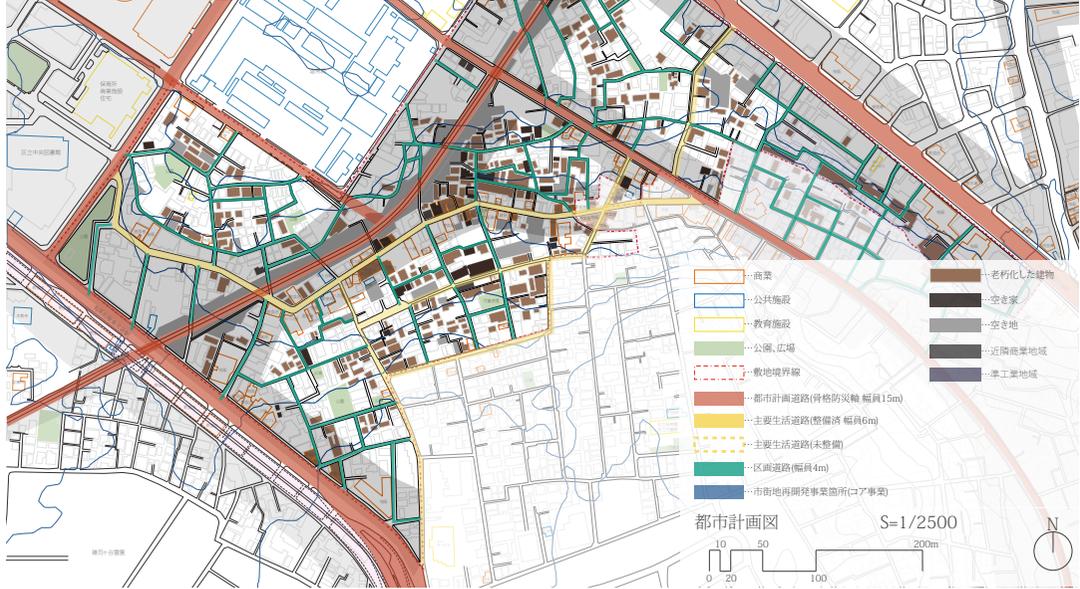
- 2.3mの車の通れない道路幅の路地空間が生み出す緩いコミュニティ
- 「そこに行けば会える」という地域のコミュニティの核である商店街が根付いているが、行政の再開発に伴い、失われてしまう状況である。

商店街では、土地に根付く路地性とは異なり、地形に沿い、蛇行しながらも、店舗を見渡せる道幅を持ち、多くの人が行き交う、溜まりの場をもつ。



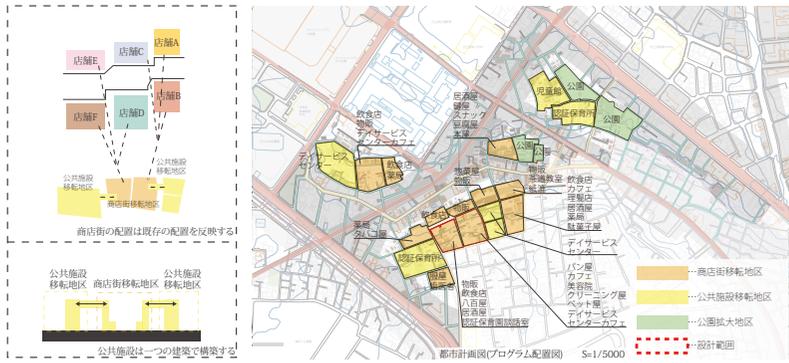
## 都市計画図(提案)

都市骨格を基に2kmピッチで幅員15mの都市計画道路、500mピッチで幅員6mの主要生活道路、さらに大きく街区を区画する幅員4mの区画道路を計画し、防災面での道路整備をする。計画に伴い増幅する容積率を基に、高層化される地区を許容しながら、根付くコミュニティを継承できる住宅の更新の仕方を整理化としてルールを設け、計画する。高層化に伴い、失われる商店街を移転し、必要となる公共施設を配置する。

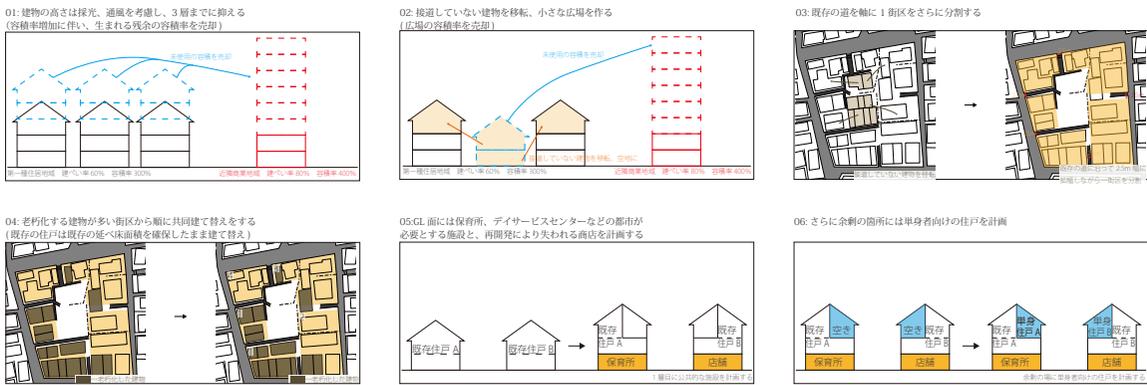


## プログラム配置

商店街は商店街の良さである雑多な商店の配置を継承し、既存の配置をパレルに下ろし配置する。公共施設は隣り合う商店街の街区に公共施設の一部を移転し、一つの建築で構築する。



## 整理化-建て替えのルール-

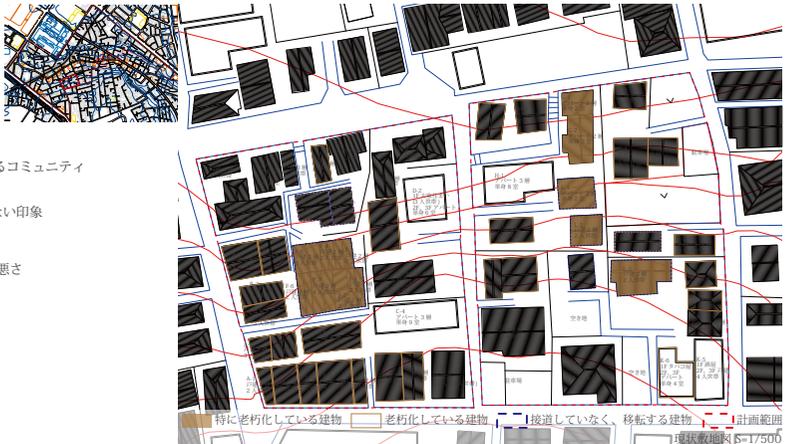


## 計画範囲現状図

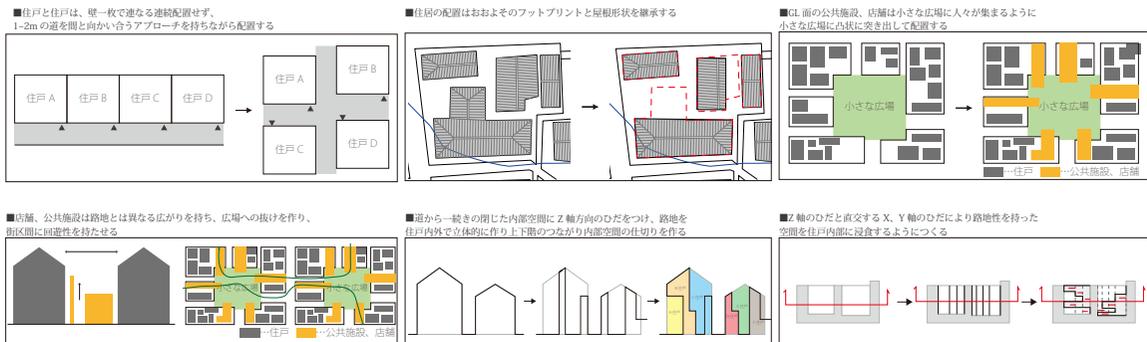
計画にあたり、継承する木密空間と、改善する木密空間を定義する

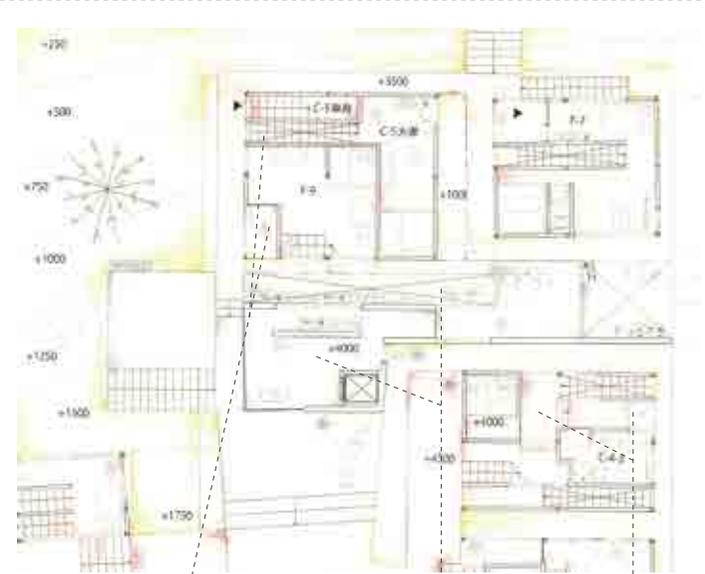
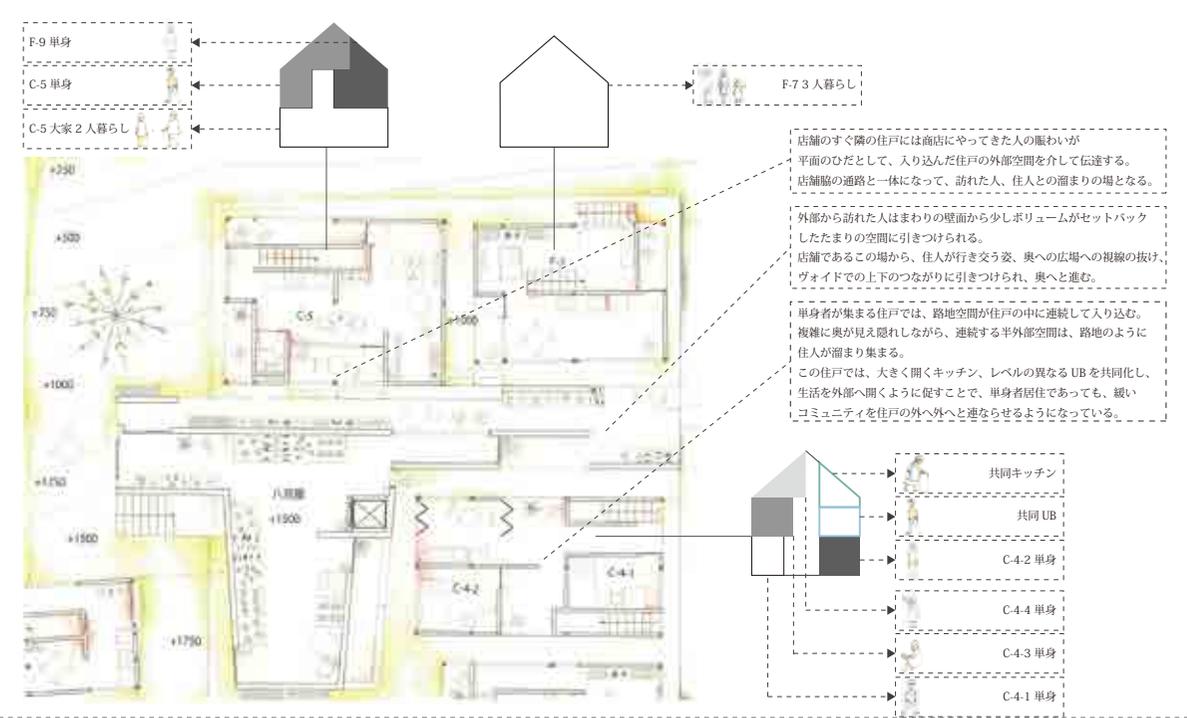
- 継承する木密空間
  - ・路地の「間」(住戸と住戸の間)
  - 幅 1500-3000
  - 車が通れない幅
  - 人のための空間だからこそ生まれるコミュニティ
  - ・複雑につながる外部空間
  - ・他人と向かい合う「アプローチ」
  - ・木の材質感から生まれる圧迫感のない印象

- 改善すること
  - × 高密度な建物による採光、通風の悪さ
  - × 未接道の道路
  - × 接道されていない建物
  - × 採光、通風の悪さ



## 計画ダイアグラム





アプローチや階段、小さな外部空間が立体的になった路地空間と一体的に連続することにより、自分の領域でありながらも、他人を意識しやすくなるような、外部空間となる。

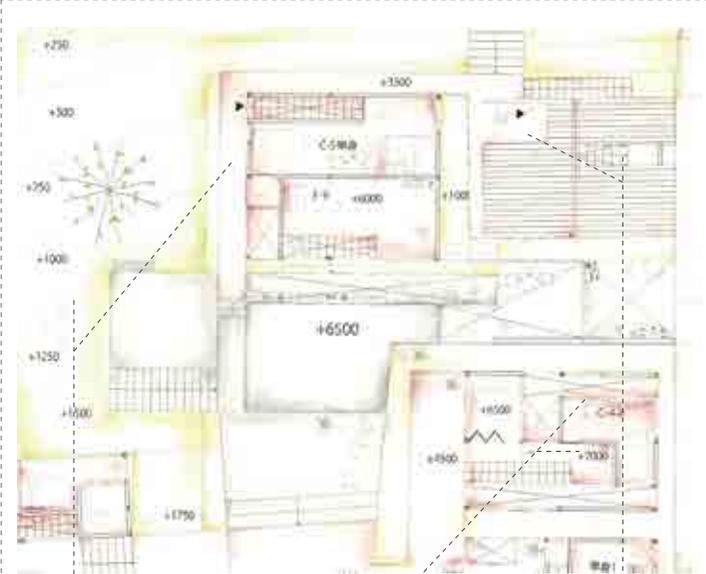
この空間が住戸の中へと突き刺さるように入り込むことによって小さな住戸が外に開くキッカとなる場所となる。

住戸へと連なる店舗の道は、ヴォイドとなった上部から、2Fへと人の溜まりやコミュニティの連なりを促す場となる。

店舗2F部分は住人、外来者の休憩所となり、街区の中のラウンジといった、サードプレイスのような性格をもった場所となる。

1Fへと入り込んだ半外部の路地空間は、ヴォイド、階段空間を介し、立体的に構築され、上下のつながりを生む。

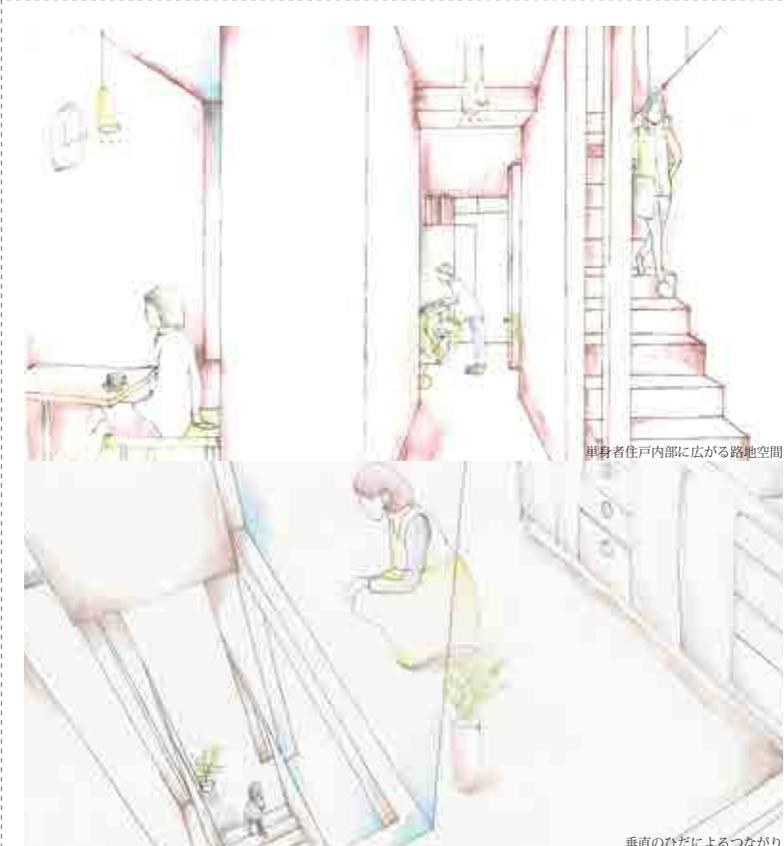
共同の場となる、UBは住戸のレベルとは異なるレベルを持ち、面する路地空間は公共性が高まり、住戸と連続する路地空間はプライベート性が高まるようになっている。



街区の中に大きく広がる、街区広場は店舗が突き出されるように配置されることにより、店舗を訪れた人々を広場へと促す。また、立体路地は広場に面するように張り巡らされ、広場に面するようにとられた開口により、住人の目も広場へと促す。広場は街区の中で一番公共性の高い場所となる。

3F住戸は住戸の外にある立体路地とは連続していないが、住戸の中に半外部空間を立体路地に面するようにとられていること、大きく取られたヴォイドに住戸の内部空間が面していることから、視覚的に人々を結ぶ。

住戸の屋根は、垂直のひだを突き出したように形状がとられ、トップライトとして、住戸内部に光を取り入れる。また、外部空間となっている場合は、外部空間としてあるように、屋根が切り欠かれているような形状となっている。

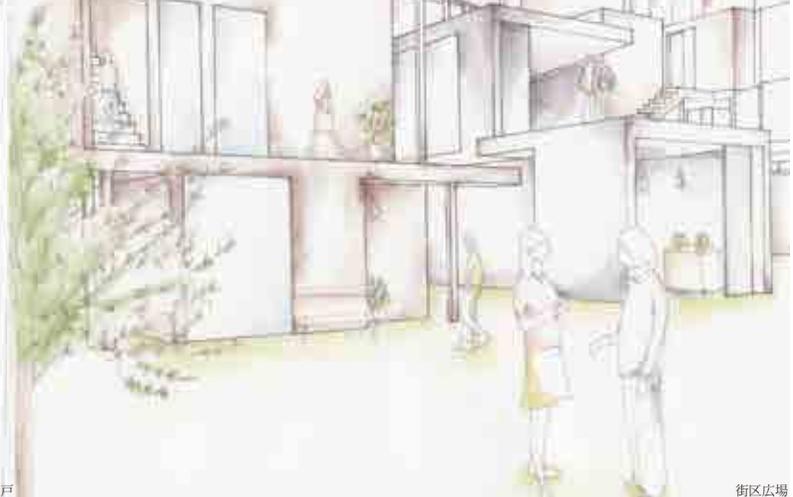




店舗空間



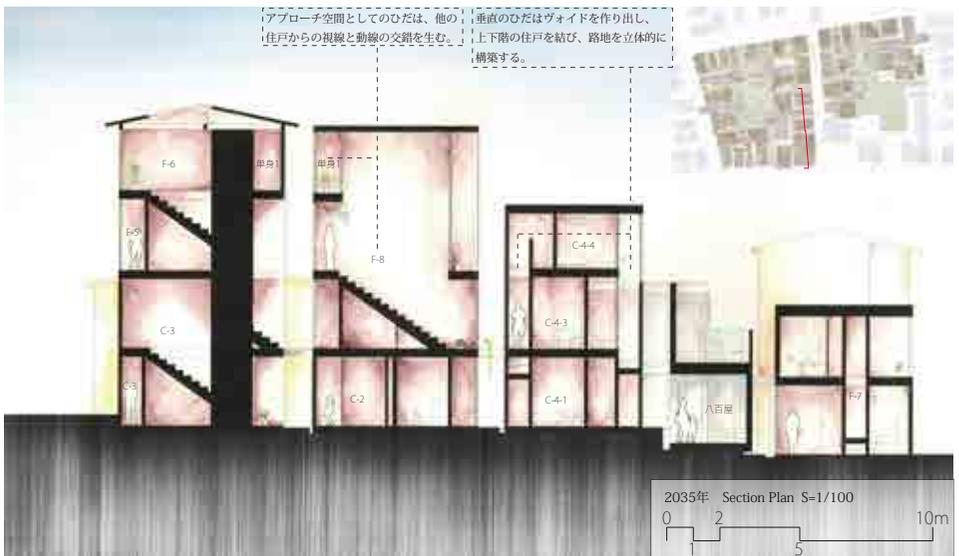
店舗空間とつながる住戸



街区広場

アプローチ空間としてのひだは、他の住戸からの視線と動線の交錯を生む。

垂直のひだはヴォイドを作り出し、上下階の住戸を結び、路地を立体的に構築する。



動線の交錯

2F 立体路地空間



本密地区は今まさに高層化、均一化の波にのまれつつある。  
 本密地区に根づく独特な生活環境を生み出している「根根のないコミュニティ」を根付かせたまま街を再興することはできないだろうか。  
 本密地区の防災面の問題を高層化の波を許容しながら解決、丁寧に土地に根づく空間を読み取り、継承すること。  
 都市を整序化、新たなコミュニティを作る仕掛けとなる街区広場を設けることで本密地区の住宅は地に根ざした再興がされる。

広場へと突き出す商店は人々を広場へとアフォードさせ、広場の公共性を高める。

道路からは住戸のボリュームよりも少しセットバックしてボリュームが建ち、人々を引き込む。

