

接地階のあり方からみる街に開かれた集合住宅の提案



背景、目的

近年、住環境において地縁に基づく人間関係の希薄化が問題視されており、コミュニティとプライバシーにおける時間的・空間的調和をどう建築的に捉えるのか、集合住宅の設計において昨今の課題の一つである。このような課題を抱え、今後も増加傾向にある集合住宅において建築的な試みにより地域とのつながる提案が求められていると考えられる。

前述した背景を踏まえ近年の建築家による集合住宅に着目すると、ここ数年間で接地階を住民だけでなく、地域にも開き、地域住民も利用できる集合住宅が登場し始めた。それはカフェや、ホール、広場などであり、接地階が地域と繋がるきっかけになり得ることを示唆する事例である。



本研究では、地域住民からもアクセスしやすい接地階のデザインに特色を持つ集合住宅を対象とし、その設計プロセス、運営手法、イベントなどに関する現地調査、大家と居住者に対する実態調査から、接地階に特徴を持つ集合住宅の可能性を考察する。

また、その調査結果から接地階を街に開く際の条件と接地階における空間要素の抽出し、実際の建築計画にフィードバックすることの出来る手法を導くことを目的とする。本論で明らかになった計画手法を用い、接地階を街に開いた集合住宅の提案を行い結論とする。

調査

01_図面調査

[目的] 接地階を持つ集合住宅の成立背景及び、空間的特性を把握する。

[選定基準] ・新建築 集合住宅特集 2006年～2016年
・日経アーキテクチャ 2006年～2016年 より
接地階に内外問わず地域住民も入れるパブリック要素を持つ集合住宅 19事例

[調査対象] 以下の表に示す。

No	物件名	設計	竣工年	所在地	住戸数
01	ヨコハマアパートメント	オングデザイン	2009	神奈川県	4
02	CASACO	tomito architecture	2016	神奈川県	4
03	COLON CORPO	竹内昌義	2014	山形県	4
04	食室付きアパート	特建築設計スタジオ	2014	東京都	5
05	Around the Corner Grain	Eureka+Maru, architect	2015	埼玉県	7
06	青豆ハウス	ブルースタジオ	2014	東京都	8
07	マージュ西国分寺	谷内田章夫	2008	東京都	8
08	dragon court village	Eureka	2013	愛知県	9
09	neri bldg.	若松均建築設計事務所	2006	東京都	13
10	伏座家族レジデンス	速健夫建築研究室	2015	東京都	14
11	中野の集合住宅	入江正之+入江高世他	2015	東京都	19
12	AURA243 多摩平の森	ブルースタジオ	2011	東京都	24
13	亀甲新	東 環境・建築研究所	2013	東京都	33
14	羽根木インターナショナルガーデンハウス	北山孝二郎+K計画事務所	2007	東京都	34
15	ガーデンテラス裏の台	成瀬・孫徳建築設計事務所	2015	東京都	48
16	ホンノタニ団地	ブルースタジオ	2015	神奈川県	55
17	ヒコ浜富岡田浜地区町営住宅	阿部仁史アトリエ	2015	宮城県	100
18	東雲キャナルコート	山本理顕設計工場	2003	東京都	420
19	月島荘	三菱地所設計	2013	東京都	644

[事例シート]

- 凡例
- パブリック (地域住民も利用可能)
- セミパブリック (居住者共有)
- プライベート (居住者の住戸)

[事例シート例 (一部抜粋)]

02_ヒアリング調査

[目的] 接地階が開かれた集合住宅の実態を明らかにする。

[選定基準] 図面調査で得られた 19事例の中から

- ①内外問わずパブリックスペースを持つ。
- ②地域住民も巻き込んだイベントを毎月開催
- ③規模 10戸程度

の基準を満たす集合住宅 5事例

[調査対象]

物件名	事例1 dragon court village	事例2 COLON CORPO	事例3 ヨコハマアパートメント	事例4 CASACO	事例5 食室付きアパート
設計者	Eureka	竹内昌義	オングデザイン	tomito architecture	特建築設計スタジオ
竣工年	2013.12	2014.08	2009.08	2016.04	2014.03
所在地	愛知県岡崎市	山形県天童市	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	東京都目黒区
住戸数	9戸	4戸	4戸	4戸	5戸
規模	地上2階	地上3階	地上2階	地上2階	地上3階

[調査対象者] 大家と居住者

[調査項目]

調査対象者	大家		居住者 (記述式回答)	
	調査日	調査日	調査日	調査日
調査日	9/12,9/14,9/22,9/25,10/16	9/12,9/14,9/22,9/25,10/16	事例1: 4人	事例2: 1人, 事例3: 1人, 事例4: 4人, 事例5: 2人
接地階	運営	運営体制	居住者	入居理由
	居住者とのかわり方	居住者とのかわり方	住まい	希望
	パブリック要素を入れた理由	パブリック要素を入れた理由	住環境	希望とできない点
	聞いたことと起こる変化	聞いたことと起こる変化	住環境	生活の変化や良かった点
利用頻度	主観者	主観者	住居者間交流	頻度
	観度	観度	住居者間交流	頻度
イベント	観度の有無	観度の有無	住居者間交流	頻度
	建築家/デザイナーの介入	建築家/デザイナーの介入	住居者間交流	頻度
	居住者の住み替え	居住者の住み替え	住居者間交流	頻度
	地域に対する働きかけ	地域に対する働きかけ	住居者間交流	頻度
接地階	竣工後〇年経過後の変化	竣工後〇年経過後の変化	住居者間交流	頻度
	管理で大変な点	管理で大変な点	住居者間交流	頻度
	改善したい点	改善したい点	住居者間交流	頻度
	今後の展望	今後の展望	住居者間交流	頻度

分析

01_空間構成

図面調査から接地階の空間構成が3つの型に分類できる。

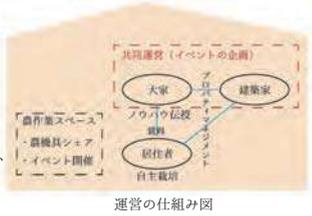
型	水平分離型	垂直積層型 (分散型 + 垂直分離型)	グラデーション型
該当 no.	{4.6,9.10.12.13.14.15.19}	{5.8.16/3.7.11.18}	{1.2.17}
図	道 ▶ PUBLIC PRIVATE ◀ 道	PRIVATE PUBLIC	道 ▶ PUBLIC PRIVATE

ヒアリング調査 × 図面調査より、交流の頻度をまとめる。



02_接地階を街に開くための条件

- 大家と建築家の共同運営
建築家が大家・居住者・地域住民を繋げる仕組みを作る。物理的な維持にも柔軟に対応可能。
- 大家と居住者
居住者と大家が定期的に交流する機会を設けることで、情報を共有し助け合う関係を構築する。
- 大家と地域
定期的なイベントの開催。生業をする人が集住内にいることで、地域住民から働きかけが起これ、地域の寄合所となる。
- 接地階の空間構成
グラデーション型と分散型が交流を活発にする上で重要である。



03_接地階における空間要素

調査事例より、接地階における空間要素を抽出する。
開かれた空間と閉じた空間を混在させ設計提案に繋げる。

[開かれた空間]

連続きの外部	四方向の抜け	屋外空間	屋外テラス	半屋外空間
大開口 + 前庭	吹き抜け	軒下空間	セットバック + 軒下	

[閉じた空間]

小さな段差	カーテン	すびむ空間	狭いテラス	異なる高さの段差
門型のボリューム	壁がらのファサード	道路から距離	階段	天井高低い半屋外

敷地概要

敷地は、東京都世田谷区北島山9丁目とする。
江戸時代～：農村として発達
大正4年：京王線開通 + 宅地開発による人口増加
現在：相続等の関係から農地売却→大規模集合住宅建設ラッシュ

所在地	東京都世田谷区北島山9丁目	人口	113833人
用途地域	第一種住居地域	世帯	58951世帯
建築率	60%	平均世帯人員	1.93世帯
容積率	200%	人口密度	147人/ha
敷地面積	2737.27㎡		



[敷地周辺の様子]



[農地の変遷]



コンセプト

接地階 × コミュニケーションツールとしての農

プログラム

[居住者] 夫婦 単身者



[プログラム]

1. 設計事務所：大家と共同運営。プロパティマネジメント担当。
2. 大家宅：集住内の運営管理担当。
3. 食堂：世田谷そだちの野菜を使用。地元の農家が交代で店番。
4. イベントスペース：教室やWSとして地域住民も自由に利用可能。
5. 託児所：0-6歳児の受け入れ。
6. 屋上畑：居住者と大家がシェアして利用。自給率87%
7. 住戸：23戸（内メゾネット型SOHOが9戸）



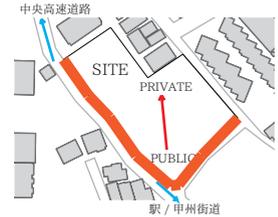
配置計画

01. 現状

農地面積：1422㎡
隣接する農家が農地を運営している。



敷地と団地で挟まれた道路は比較的車や人の往来が多く、南がパブリックで北に行くにつれてプライベート性が増す敷地である。



02. 南北方向に整理

畑の畝が南北方向に伸びる方が効果的であることと、住戸の日当たりを重視し、メインボリュームを南北方向に平行に配置する。東西方向の壁は壁がらとする。



03. 東西方向にボリューム伸ばす

南北方向だけでなく東西方向にもボリュームをのぼす。東西南北に抜けができ、メインボリュームに変化が生まれる。



04. 機能ごとにボリューム + ヴォイド

配置する機能ごとにボリュームのサイズを検討し、大きさの異なるヴォイドを設ける。
2階のボリュームもずらすことで、様々な居場所をつくる。



