

接地階のあり方からみる街に開かれた集合住宅の提案

A Proposal for an Apartment House with the Ground Floor Open to the Public

11523007 塩澤瑠璃子

主査 篠原聡子 教授

副査 宮 晶子 准教授

副査 細井 昭憲 准教授

接地階 集合住宅 コミュニティ 都市農業

Ground floor, Apartment house, Community, Urban agriculture

1 はじめに

1-1 研究の背景と目的

1-1-1 研究の背景

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が、集合住宅の設計において昨今の課題の一つとなっている。

集合住宅の動向についてみると、国土交通省平成27年度住宅経済関連データより、賃貸集合住宅の戸数は増加傾向にある。また、内閣府「国民生活選好度調査」(2007年)より、地域から孤立している人は借家集合住宅に多いことが分かる。地域での望ましい付き合いに関しては、内閣府「社会意識に関する世論調査」(2004年)より、困った時に助け合いたいと答えた人が6割以上という結果であった。

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。

1-1-2 研究の目的

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。

1-2 用語の定義

接地階とは、地上階のうち最も下階にあり、地盤面から直接アプローチ出来る階のことを指す。

1-4 研究の構成

「第一章 はじめに」では、本研究の背景、目的と構成について述べる。「第二章 調査」では、各調査の概要、図面調査の結果、大家と居住者へのヒアリング調査の結果を示す。「第三章 分析」では、図面調査とヒアリング調査を各項目に比較分析を行う。「第四章 考察」では、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を行う。「第五章 設計提案」では、抽出した設計手法を活かし、東京都世田谷区北烏山9丁目を敷地とし、接地階を街

に開いた集合住宅の提案を行う（図 1）。



図 1 研究構成

2 調査

2-1 調査概要と目的

本研究では、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ことを目的とした図面調査と、接地階が開かれた集合住宅の実態を明らかにすることを目的としたヒアリング調査を行う。

2-1-1 調査対象選定方法

図面調査は、新建築集合住宅特集 2006 年～2016 年と日経アーキテクチャ 2006 年～2016 年の中から接地階にパブリック要素を持つ集合住宅 19 事例を抽出する。

ヒアリング調査は、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コンスタントに開催、③規模 10 戸程度の基準を満たす集合住宅 5 事例を対象とする。

2-1-2 調査方法

図面調査では、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）、ホームページによる情報から事例シートを作成する。

ヒアリング調査では大家に対してヒアリングを行い、居住者には任意で記述式の回答をもらう。

2-1-3 調査内容

■ 図面調査

調査内容は図 2 と以下の通りである。

- ・ 建築基本情報
- ・ 接地階の空間構成
- ・ 接地階の機能
- ・ イベント
- ・ 屋内外のパブリックスペース

図 2 事例シート

■ ヒアリング調査

ヒアリング調査内容は、表 1、2 にまとめる。

表 1 大家へのヒアリング項目

調査対象者	大家	
調査日	9/12.9/14.9/22.9/25.10/16	
質問項目	運営	運営体制
		運営ルール
		居住者とのかかわり方
	接地階	パブリック要素を入れた理由
		開いたことで起こる変化
		利用頻度
	イベント	主催者
		頻度
		お金の有無
	建築家/デザイナーの介入	
	居住者の住み開き	
	地域に対する働きかけ	
	竣工後〇年経て起こる変化	
	管理で大変な点	
改善したい点		
今後の展望		

表 2 居住者へのヒアリング項目（記述式）

調査対象者	居住者（記述式回答）	
調査日	9/12.9/14.9/22.9/25.10/16	
調査人数	事例1：4人	事例2：1人 事例3：1人 事例4：4人
質問項目	住まい	入居理由
		感想
		改善してほしい点
		お気に入りの場所
	大家との交流	
	居住者間交流	頻度
		行為
		会う場所
	接地階	利用頻度
		生活の変化や良かった点
		欲しい機能
	イベント	参加経験
		生活の変化や良かった点
	地域交流	興味の有無
行為		
	交流場所	

2-2 調査結果

2-2-1 調査対象概要

調査対象概要を以下の表にまとめる。

表3 図面調査対象概要

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	食堂付きアパート	仲建築設計スタジオ	2014	東京都	5
05	Around the Corner Grain	Eureka+Maru, architecture	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	谷内田草夫	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	荻窪家族レジデンス	連健夫建築研究室	2015	東京都	19
11	中野の集合住宅	入江正之+入江高世他	2015	東京都	14
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	ガーデンテラス鷹の台	成瀬・猪熊建築設計事務所	2015	東京都	48
16	ホシノタニ団地	ブルースタジオ	2015	神奈川県	55
17	七ヶ浜葛葉田浜地区町営住宅	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

表4 ヒアリング調査対象概要

事例	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 食堂付きアパート
調査日	2016.9.12	2016.9.14	2016.9.22	2016.9.25	2016.10.16
調査対象者	大家：1名 居住者：4名	大家：2名 居住者：1名	大家：1名 居住者：1名	大家：2名 居住者4名	大家：1名 建築家：1名 居住者2名

2-2-2 図面調査結果

結果を表5にまとめる。

表5 図面調査結果

No.	物件名	イベント	空間構成	外部空間	動線
01	ヨコハマアパートメント	展示会、発表会	グラデーション型	広場	独立動線型
02	CASACO	日直カフェ、個展、WS、発表会	グラデーション型	軒下サロン	中廊下型
03	COLON CORPO	撮影	垂直分離型		階段室型
04	食堂付きアパート	野菜市、見学会、マルシェ	水平分離型	オープンカフェ	片廊下型
05	Around the Corner Grain		分散型	コーナークラック	独立動線型
06	青豆ハウス	BBQ、餅つき大会	水平分離型		片廊下型
07	マージュ西国分寺		垂直分離型		階段室型
08	dragon court village	マルシェ	分散型	半屋外、テラス	独立動線型
09	neri bldg.		水平分離型	広場	片廊下型
10	荻窪家族レジデンス	暮らしの保健室、ちよこつと塾、ふらつとお茶会、見学会	水平分離型		中廊下型
11	中野の集合住宅		垂直分離型		階段室型
12	AURA243 多摩平の森	収穫祭、緑日、餅つき大会、星を眺める会	水平分離型	貸農園、コロニーガーデン、屋外イベントスペース	階段室型
13	亀甲新		水平分離型		独立動線型
14	羽根木インターナショナルガーデンハウス		水平分離型		独立動線型
15	ガーデンテラス鷹の台		水平分離型	共用テラス、菜園キッチン	独立動線型
16	ホシノタニ団地	団地祭	分散型	サービス付き農園	階段室型
17	七ヶ浜葛葉田浜地区町営住宅		グラデーション型		片廊下型
18	東雲キャナルコート	フリーマーケット、東雲祭、WS	垂直分離型	S字街路	中廊下型
19	月島荘		水平分離型	広場	中廊下型

2-2-3 ヒアリング調査結果

■ 大家へのヒアリング調査結果 (表6)

表6 大家へのヒアリング結果

事例	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.食堂付きアパート
運営管理	運営体制 家族	個人(夫婦)	大家+建築家	カサコプロジェクト	大家(+建築家)
	ルール なし	なし	毎月入居者も加えた会議	毎週会議	なし(1年間食生活会議あり)
	居住者との関わり方 プロパティマネジメント	積極的な交流はしていない。家具を貸している居住者とは関わりがある。	入居者会議で食事しながら交流する。一入居者として関わった。	カサコプロジェクトの中に居住者もいるため、情報共有している。	居住者同士が会って話せる関係づくりをすすめた。
接点	パブリック 入れた理由 普段から来客があるようなアクティビティ、営みがある場所を作りたいから。	自分たちのモノづくりを伝えられるような場所を目指しているから。	大きな作品を制作しながら住めるような空間を創りたいという要望があったから。	旅人や子供が来れるような空間を創りたいという要望があったから。	伸び縮みできる空間があればいいと思った。
	起きた変化 にぎやかになり、いろんな人が出入りする場になった。人の入れ替わりがの時に友人を紹介して得くれたりと、人のつながりが継続する。	集まれるような場所があることで地域に根を生やすきっかけになった。	道を通る人がのぞいたり、常に見られている状態で、ふらつと立ち寄りた人が結構足を運んでくれる。	この場所に関心を持つ人が増えたこと、地域の人々が自発的に考えるようになった。初めてカサコに来た人と常連さんが出会う場所になり、地域の交流が生まれる。	人がふらつと寄つてくれたり、建て替わるとき外に対して関わり方を変えていくのはいいこと。
イベント	主催者 居住者	大家	ヨコハマアパートメント 場貸し	カサコプロジェクト 地域の人	カフェ/大家/建築家
	頻度 月一	毎月	ほぼ毎月	週4or5/月1.2回	月1/月1/2回
建築家の参加	建築家でない大家と客の間を繋ぐ役割を担っている。	見捨てられないモノたちを見つめなおす機会を作ったり体験してもらう。	大家がイベントをしたい時に、それをもっと引き上げる人達をコミットメントさせて、イベントをより良いものにするのをサポート。	設計段階から関わってきて、いろいろな情報をわかって身として関わる。	料理、建築、売上の専門家、三者の視点から同じ問題に関わっていく。新しいコネクションに出会える。
地域に対する働きかけ	意図的な働きかけはしていないが、テーマコミュニティが地縁を育てていると思う。	イベントを開催する時は声をかける。近所の人と交流はあり仲がいい。	最初のころは街になじむようなWSを多く開催。町内会でお祭りをする時におみこしの休憩所として広場を開放して、お昼を食べる。	改修時からイベントを行っていたことで、多くの人に人に関心を持ってもらえた。	元々は武蔵小山を地域だと思っていたが、今はもっとミニマムに考えていて、ターゲットはこの前を通る人だけ。
竣工〇年後起こる変化	みんな仲間内になっている。月に1回みんなで賑やかにやっていることを楽しんでいる。	なし	最近は建物街に周知されてきたので、街になじむWSは減ったが、使用頻度は変化していない。	今まで関わっていなかった若いママさん主体でイベントをしたいという想いが生まれた。	考え方が変わった。使い方もやっとわかってきた。
今後の展望	現在の賃貸は段差も多く若者向けの、違う世代向けの賃貸を設計したい。	入居者が改修など、したいことを良しとしていきたい。	人が入れ替わり、時間が経っても求心性のあるものにしてほしい。	いろんな人が主体的に関わっていく空間になってほしい。	住まい方を逆に提案してほしい。

■居住者へのヒアリング調査結果（一部抜粋）

表7 居住者へのヒアリング結果

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.食堂付きアパート
居住者交流	八百屋さんやマッサージ屋さんとは、自分が客として関わっている。その他の顔を知っている居住者とは、出会ったら会釈をする程度。		入居者会議。仲良くなって一緒にイベントに行ったりする。	元々の友人だったり、入居した時から場所の説明などしている。	BBQ
	仕事、挨拶、友人なので食事			一緒に家に住んでいるので、普通に開くようになった。住人はすごく気さくで良い人ばかりなので、話しかけやすかった。	SNSで連絡を取る。たまにご飯に行ったり、3階のテラスでお酒を飲む。
				建物の構造的にはほぼ毎日開かずを得ない。	
大家との交流	大家さん家族の設計者と高校時代の同級生ということもあり交流がある。大家さんとは、朝敷地内の整備してもらっている時に顔を合わせる機会があり、世間話をしたり、会釈をしたりしている。		イベントの時、たまにご飯をいただいたり、雨の日に傘を借りたりする。	引っ越しの時から面識があり、常日頃からカサコへの心配や相談をしてくださる。最近は荷物を運ぶなどのお願い事もされるなど良好な関係。	3階でBBQの時一緒に食べた。
	挨拶、御礼、お願い事。			日々の近況報告とお菓子の差し入れ。	大家さんが何らかの用事でやってくる。たまにBBQをすることもある。たまに見かけると挨拶する。
	仕事上、会うことはある。			よくモノをもってきたり、立ち話をしてくださる。	
接階開いてよかったこと	八百屋さんとの交流のおかげで、自分の食生活を見直すことが出来、今までよりも豊かでシンプルな生活へと変わった。	オーナー宅とコンタクトが取りやすい。	仕事以外の人と接する機会が増えた。	近隣の人との挨拶が増え、交流ができ、お互いに困った時に助け合えるようになった。	自転車がかかる。
	防犯性が高い			おすそ分けをもらえること、顔見知りが増え、オープンにしたことが出来たこと。	オートロックではないが、なんとなくセキュリティ機能を果たしている気がする。
	近くで心の知れた方にお世話になること			住人に顔を覚えてもらえたり交流が出来たこと。	
イベント	特になし			毎日地域の人と挨拶をするようになったこと。	
	スミビラキに参加しているお店も素敵なお店が多く、毎月楽しみにしている。お店のほかにもアーティストがワークショップをやっていたりと特別な体験ができて嬉しい。		近隣の人の顔が分かるようになった。逆に、イベントの音などで苦情が来ることがある。	地域の人との交流、料理をふるまう機会が増えた。	何となく活気が生まれるだけで、生活の質が上がった気がする。
	仕事の幅が広がった。お客様が増えた。			近所でお困りしたら△さんという人と多く知り合えた。	
			様々な世代、地域の人と交流できた。すごくいい経験。		
			特に週末のパーティムが長引くと、夜早めにシャワーを浴びれない。良かった点は、住んでいる場所から動かずして地域の人と交流できる点。		

3 分析

3-1 図面比較分析

3-1-1 規模

この回の調査では、住戸数は4戸~644戸まで多様性があったが、20戸以下の小規模集合住宅では、大家もしくは居住者が主体となったワークショップなどの小さなイベントが定期的に行われていることを確認した。同様のイベントは、20戸以上の中・大規模では見られなかった。

3-1-2 イベントの開催

前述の小さなイベントが開催される場所は、半屋外空間または屋内空間で、大きなイベントは屋外空間で開催されている。グランドレベルにイベントを開催出来る空間があると、地域住民も参加しやすい。

表8 イベントの開催場所と住戸数の関係



3-1-3 接階階の空間構成

対象とした19事例の内、[接道][接階階のパブリック][住戸]の3つの観点から表9が示す3つに分けられる。

表9 接階階の空間構成

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}	{12,17}
図	道 → PUBLIC PRIVATE ← 道	道 → PUBLIC PRIVATE ← 道	道 → PUBLIC PRIVATE ← 道

3-2 大家へのヒアリング調査比較分析

3-2-1 運営管理について

事例1、3、4、5は、運営に建築家も関わっている。事例1、3、5では建築家が改修の相談に乗ったりし、プロパティマネジメントを行っている。事例4は、7人でカサコプロジェクトとして運営管理をしており、そのプロジェクト

チームの中に居住者もいるため、情報の共有がしやすい体制となっている。建築家との共同運営体制は有効だと考えられる。

3-2-2 接地階について

事例1、3、4は交流が活発に行われている。事例3、4の接地階の空間構成は、グラデーション型で、事例1の接地階の空間構成は、分散型である。これらの事例では、居住者が日常的に利用する接地階がイベントでも利用されるため、日常と非日常の動線が重なり交流のきっかけとなる。一方、事例2は、垂直分離型であり、居住者の動線が独立しているため、交流のきっかけが少ない構成となっている。

3-2-3 イベント

事例2、3、4、5は大家が主体となってイベントを開催し、事例1は居住者が主体となって開催している。どの事例も定期的にイベントを開催している。

3-2-4 建築家の参加

事例1では、「建築家が大家とそれを利用する客の間を繋ぐ役割を担っている。」、事例3では、「大家さんが何かイベントをしたいという時に、建築家がイベントの質を引き上げる人たちをコミットメントさせて、イベントをより良いものにしていくことを全力でサポートしている」、事例5では、「料理の専門家、建築の専門家、売り上げの専門家、三者の視点から同じ問題に関わっていく。それぞれ切り口が違うから、面白いアイデアでるし、時には採算度返しでイベントを開催したりしていた。違う職種の人が1つのことをやっていくのはよかった」という回答があり、建築家がプロパティマネジメントだけではなく、人と人を繋ぐ役目やイベントの質の向上に貢献している。

3-2-5 地域への働きかけ

事例3では地域住民もイベントに関わっている。イベントを介して地域との交流が活発になっている。事例4は竣工前から地域の人を

巻き込んでイベントを開催していたため、竣工後も地域の人が訪れる場所になっている。事例1,2では、「積極的な働きかけはしていない」と回答しているが、事例1のマルシェやご近所づきあいによって地域との接点を持っている。

3-2-6 竣工から〇年経って起こる変化

事例1の住民のイベントへの参加率の高さから、一般的な賃貸集合住宅とは異なり、お互いに顔見知りの関係が出来上がっている。また、事例3、4では、集住が地域に周知され、近隣住民からイベントの企画の要望などのアクションが起こるまでに成長を遂げている。竣工から数年経ってそれぞれの事例に良い変化が起こり、地域における集住の価値が向上している。

3-2-7 今後の展望

事例1の「現在の賃貸は段差も多く若者向けだが、違う世代向けの賃貸を設計したい。」、事例2の「入居者が改修など、したいことを良しとしていきたい。」、事例3の「人が入れ替わっていったって、時間が経っても求心性のあるものにしていきたい。」、事例4の「いろんな人が主体的に関わっていく空間になってほしい。」、事例5の「住まい方を逆に提案してほしい。新しい住み方を知りたい。それが集積されていくと、周りも触発されてどんどん面白くなると思う。」という回答から、賃貸集合住宅から住まい方を変えていきたいという大家の意思があると考えられる。特定の年齢層ではなく多世代をターゲットにしており、居住者と大家だけでなく地域の人も集合住宅に関与できるような緩やかさを持つことを目標としている事例が多数みられた。

3-3 居住者へのヒアリング調査比較分析

3-3-1 入居理由

交流に興味がないと回答している人は、住環境や交通機関への利便性を重視する傾向にある。一方で、積極的にイベントを開催している事例1、3、4の居住者は、「新たなコミュニテ

イ・人脈への期待」を入居理由に挙げており、集合住宅が住むためだけのものではない期待があることが分かる。また、「友人・知人からの勧め」を入居理由にしている事例が見られることから、人の繋がりが集合住宅を繋げていると考えられる。

3-3-2 住まいに対する感想

交流に興味がないと回答している居住者は、「特に不満がない」「会社が近く、周辺環境が整っている。」「とても住みやすく、仕事することがやりやすい。」「住環境におおむね満足している。」と回答しており、交流を持たなくとも住まいに満足しているため住み続けたいのだと考えられる。

3-3-3 居住者同士の交流

居住者との交流がある事例 1、3、4、5 は、接地階の店、入居者会議、集住の空間構成により交流が必然的に起こり、それがきっかけとなっていると考えられる。

3-3-4 大家との交流

事例 3、4 は、大家が居住者でもあり、入居者会議や大家が主体となったイベントをきっかけに交流が行われていることが分かる。事例 1、2、5 も頻繁ではないが、挨拶程度の交流はある。入居者会議やイベントなど交流のきっかけが多い方が関わりが生まれる。

3-3-5 接地階

事例 1 では「生活の変化」「防犯性の高さ」、事例 3 では「仕事以外の人と接する機会が増えた」、事例 4 では「近隣の人との挨拶が増え、お互いに困った時に助け合えるようになった」など、接地階が開かれたことで生活の質が向上し、新しい人とのつながりが生まれている。

3-3-6 イベント

事例 3、4 では「地域の人顔がわかるようになった」や「様々な世代、地域の人と交流できた。すごくいい経験」「近所で〇〇に困ったら△さんという人と多く知り合えた。」など、

地域内での知り合いが増え、コミュニティが広がっていることが分かる。事例 1、5 では、「仕事の幅が広がった」「何となく活気生まれるだけで、生活の質が上がった気がする。」という回答があり、イベントの開催が生活の豊かさにつながっていると考えられる。

4 考察

4-1 接地階を街に開く際の条件

1) 大家と建築家の共同運営

設計の段階から運営までかかわることで、大家が実現したことをサポートし実現可能にしたり、大家と居住者と周辺住民を繋げる仕組みが出来上がる。また、建築やデザインに精通する者が介入することで、建物の物理的な維持や改修にも対応可能である。

2) 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、状況を共有でき、イベント時にも居住者の協力を得られる。また、大家が居住者でもある場合は、居住者としても他の居住者と日常的に交流を持つことが出来る。

3) 大家と地域

イベントで街に対しての働きかけを積極的に行っている場合、地域の人にも愛着を持ってもらい、そこで何かしたいと地域からも働きかけが起こることがある。また、定期的なイベントの開催や生業をする人が集住内にいることで、地域住民がふらっと立ち寄れる場所になり、今まで会うことのなかった地域住民の出会いの場にもなる。

4) 接地階の空間構成

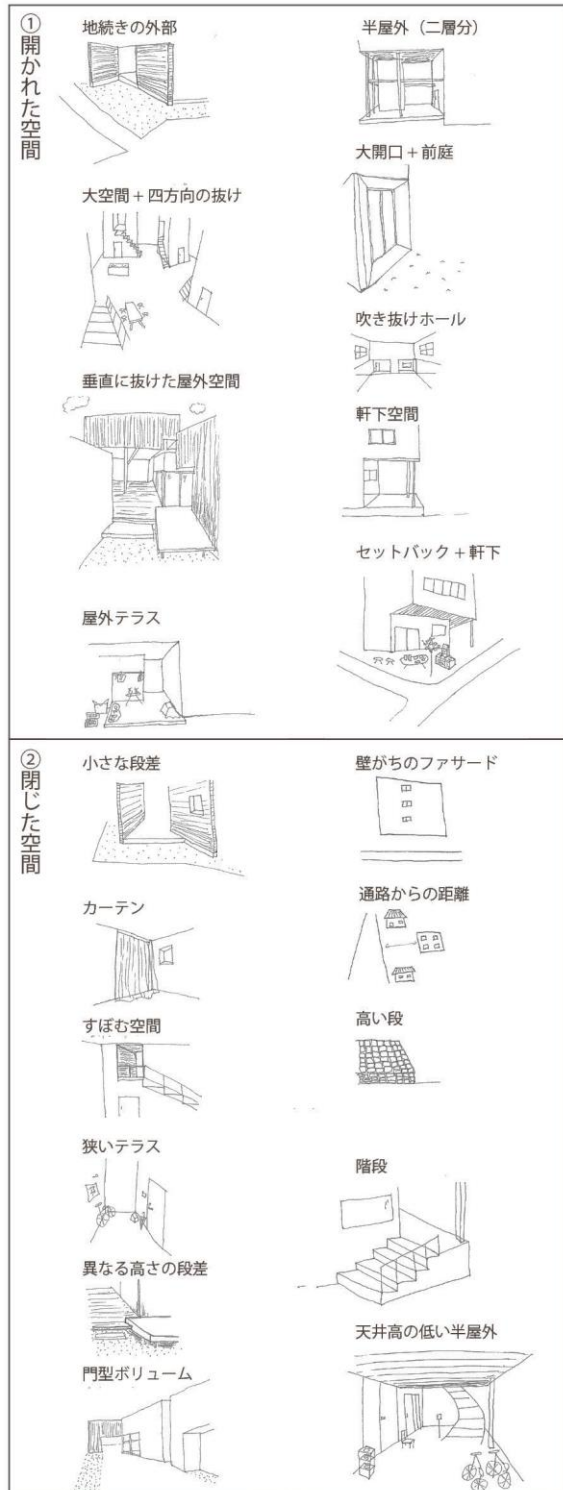
配置はグラデーション型と分散型が住民や地域の交流を生み出す上で有効である。居住者が日常的に利用する空間がイベントなどの非日常でも利用されたり、日常と非日常の動線が重なっているため、交流のきっかけとなる。また、公私の空間がオーバーラップしていること

で匿名の空間が生まれ生活が滲みだしたり、地域住民が入りやすい敷居の低い空間となる。

4-2 接地階における空間要素の抽出

調査事例から接地階における建築的要素を抽出する。空間要素は、①開かれた空間②閉じた空間の2点に大別する。

表 10 接地階における空間要素



5 設計提案

5-1 計画概要

東京都世田谷区北烏山9丁目に集合住宅を計画する。表11に敷地の概要を、図3に敷地現状をまとめる。

表 11 敷地概要

所在地	東京都世田谷区北烏山9丁目
用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
敷地面積	2737.276 m ²

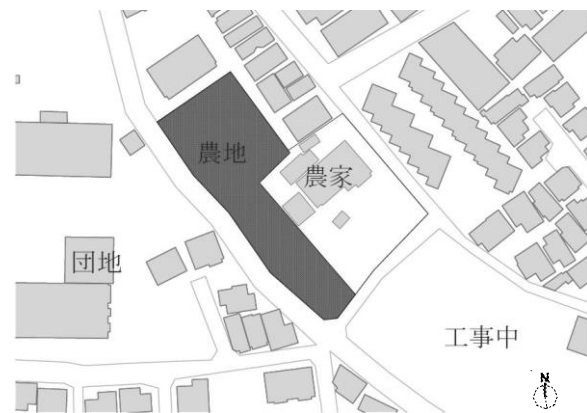


図 3 敷地図

5-2 敷地調査

5-2-1 東京都世田谷区北烏山の概要

世田谷区は、江戸時代以降、一帯が江戸・東京近郊の農村として発達してきた。北烏山は、大正4年の京王線開通以降、郊外住宅地としての開発により人口が増加し、駅周辺を中心に発展し続けているが、現在も、農地や宅地の緑が見られ、武蔵野の自然豊かな風情が残っている。しかし近年、近年、相続等の関係から、大きな敷地や農地が売却され、跡地に大規模集合住宅が建設されるなど、開発が進んでいる。

表 12 北烏山の基本情報

人口	113833人
世帯	58951世帯
平均世帯人員	1.93世帯
人口密度	147人/ha

5-2-2 世田谷区の農業

江戸時代から続いてきた世田谷区の農業は、昭和21年に制定された自作農創設特別措置法、30年以降の急激な都市化、地価の高騰に伴う高額な税金の負担、他県の大型産地化等により大幅に縮小した。現在、東京都23区内では練馬区に次ぐ規模となっているが、固定資産税や相続税などの負担が大きい、周辺の宅地化で農産業に気を使う、収益性が挙げにくい、後継者の確保が難しい、農業従事者の高齢化が進んでいる等の理由・原因で農地や農家は年々減っている。

表13 区内農地面積の推移

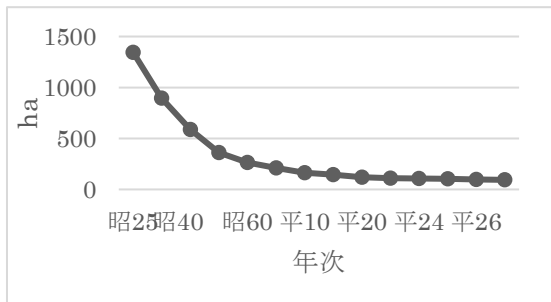
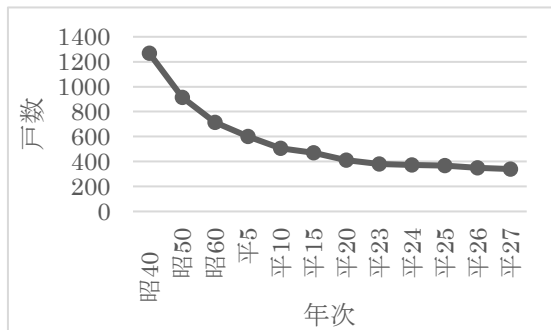


表14 区内農家戸数の変遷



5-3 プログラム

5-3-1 接地階と都市農業

接地階の空間構成は、調査結果からグラデーション型と分散型を採用し、考察で記述した空間要素を挿入する。

敷地のコンテクストとして、都市農業は人と人を繋ぐコミュニケーションとして機能し得ることから、畑をプログラムに取り入れる。世田谷区で主に栽培される野菜の年間スケジュール(表15)と栽培方法をまとめ、栽培方法の特徴をヒントに畑を建築化させる(図5)。

表15 野菜の年間スケジュール

スケジュール	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	栽培特徴
キャベツ													防寒紗
ほうれん草													透光ネット
大根													深さ60cm以上
ニンジン													不織布
小松菜													
ジャガイモ													深さ60cm以上
ナス													土作り+支柱 蓋で乾燥防止
トマト													支柱
キュウリ													支柱
エダマメ													防寒紗
ゴーヤ													支柱
カリフラワー													防寒紗
サツマイモ													マルチ
サトイモ													
ハクサイ													防虫ネット
タマネギ													
ネギ													

5-3-2 プログラムと仕組み

敷地調査結果と考察を踏まえ、プログラムを以下のように設定する(表16)。敷地の特徴である農的要素を継承するために、世田谷の野菜を使う食堂と直売所を設ける。また、世田谷区は待機児童ワーストno.1であることから託児所を設け、運営にも携わる設計事務所をプログラムとする。

表16 プログラム

居住者	単身者、夫婦
用途	住戸、食堂、直売所、託児所、イベントスペース、SOHO、屋上畑

集住内の運営は、同じ敷地に住む大家と建築家の共同運営体制とする(図6)。建築家はプロパティマネジメントを担う。

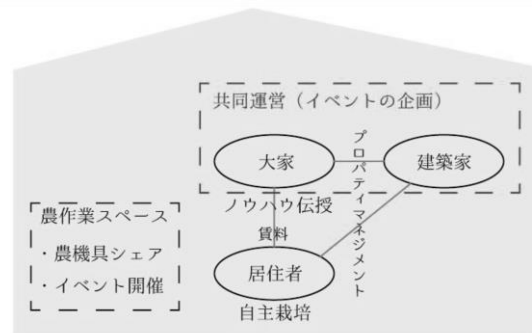


図6 運営の仕組み

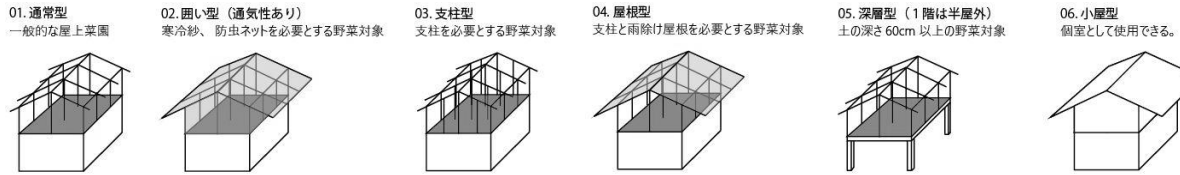


図5 畑の建築化

5-4 設計提案

5-4-1 コンセプト

接地階を街に開き、季節、栽培方法等によって変化する空間を有する集合住宅を提案する。

5-4-2 配置計画

配置計画のプロセスについて図7にまとめる。4-2に述べた接地階における空間要素と図5の屋根構造を用い、配置とボリュームを決定する(図7)。

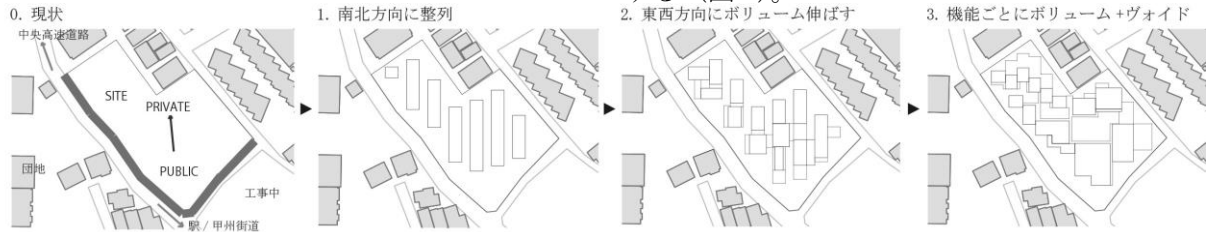
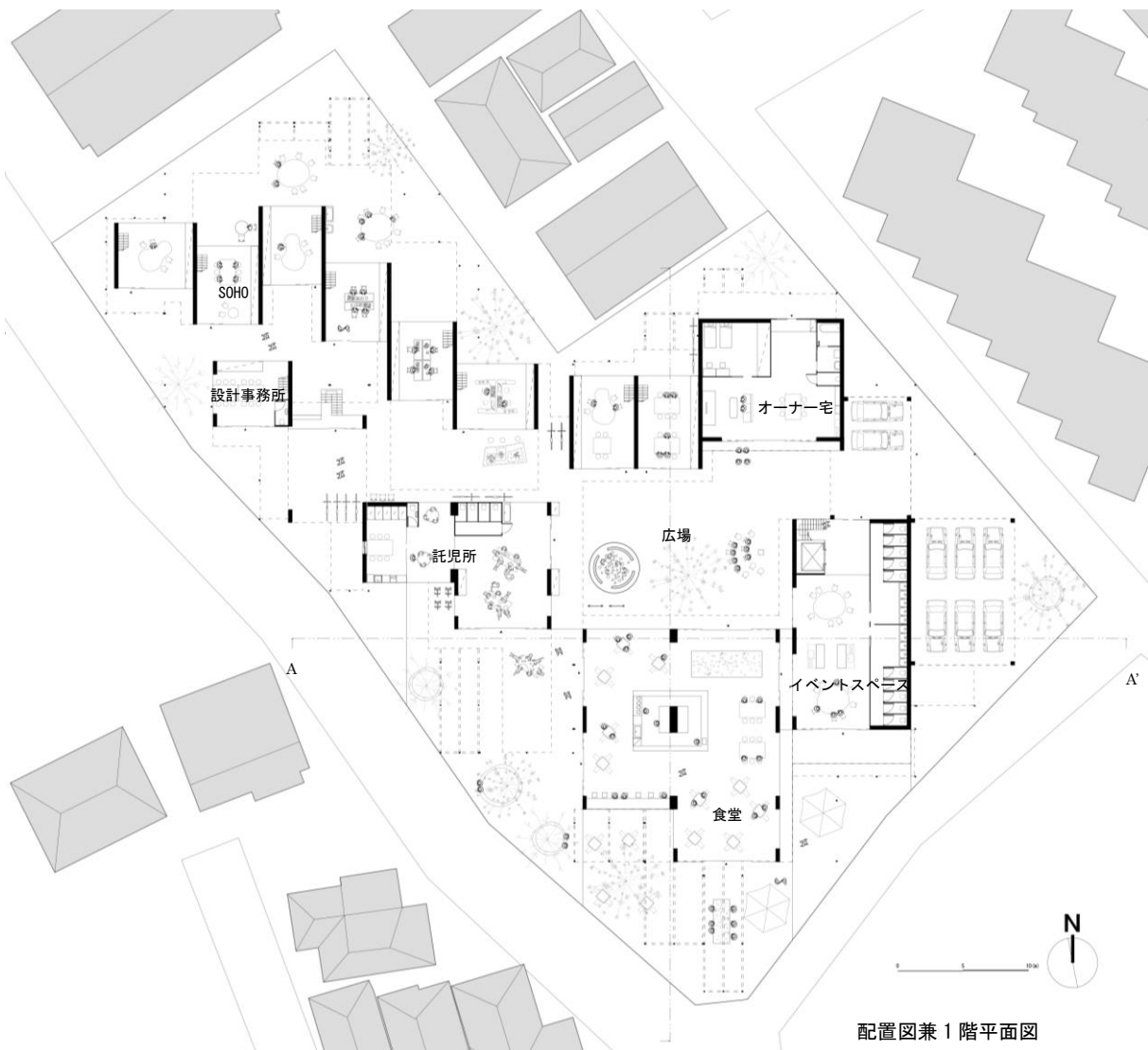


図7 配置計画

5-4-3 設計提案



配置図兼1階平面図

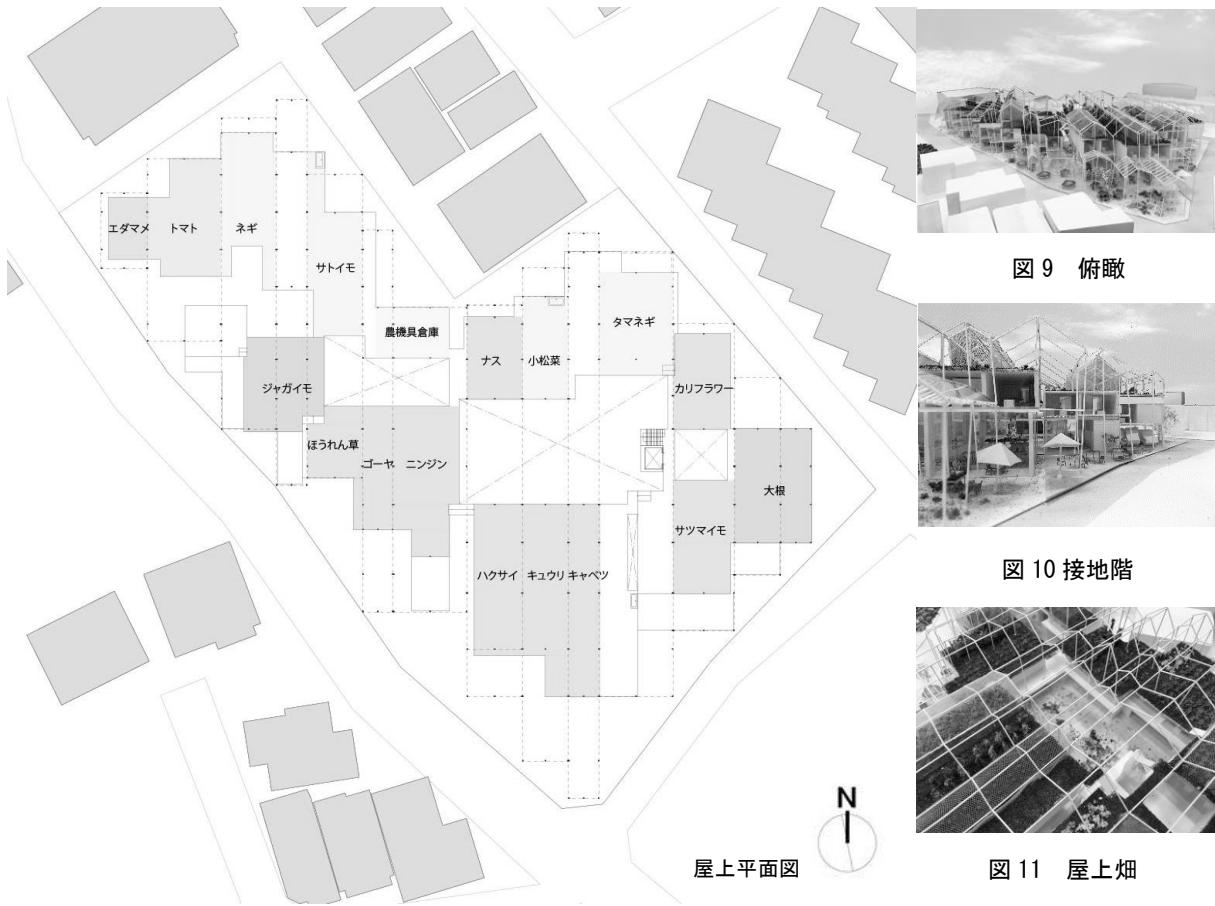


図9 俯瞰

図10 接地階

図11 屋上畑

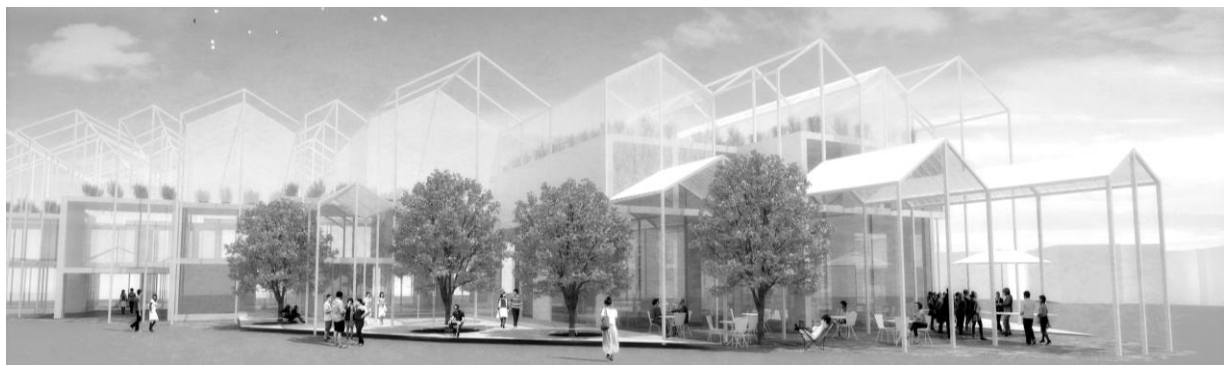
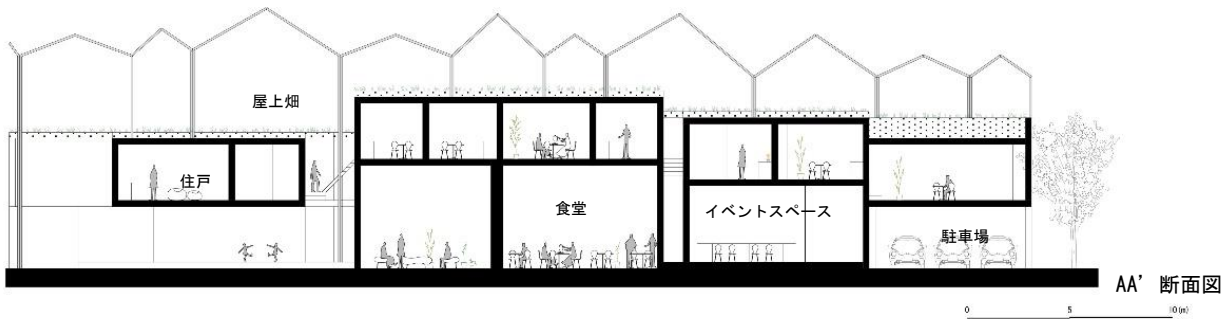


図12 パース

参考文献

- 1) 渡辺真理『小さなコミュニティ：住む・集まる・つながること』彰国社 2012
- 2) アサダワタル『住み開き：家から始めるコミュニティ』筑摩書房 2012
- 3) 居住空間デザイン講師室『集まって住もう』彰国社 2010
- 4) ジェニファー・ロッキラニキング『シティ・ファーマー：世界の都市で始まる食料自給革命』白水社 2014.
- 5) 髙谷栄一『日本農業のランドデザイン：地域社会農業のネットワークで田園都市国家をつくる』農山漁村文化協会 2004.