

dancing on grid

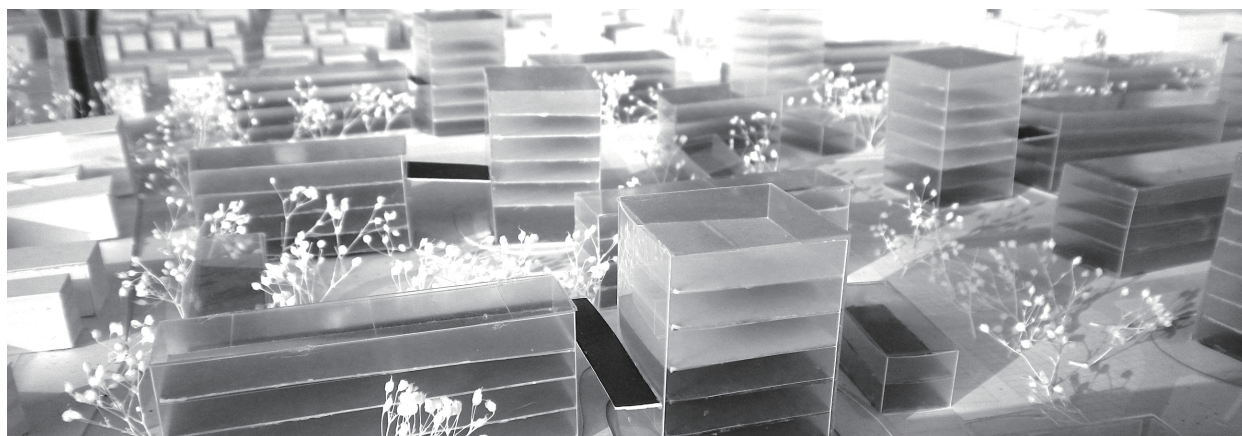
時間的伸縮性と空間的連鎖性を備えた団地建替システム
- 公社祖師谷住宅を事例として -

A proposal for rolling regeneration system of residential complex with timing-free process
and spatial succession with a case study in kosha Soshigaya-Jutaku

96165 永野 真義

abstract

When we confront regeneration of large residential complex (danchi) in urban residential area, it is important that not to work on the superficial spatial planning but the way to make the environment of the danchi be ready to regenerate or redevelop. I insert the native grid into original composition. The buildings on grid would help easier relocation of inhabitants and casual living lifestyles of Soshigaya residents. They also provide flexibility on timing to move and successive scenery and community. Therefore, inhabitants will receive more choices through regeneration and their wishes may change the plan. Then the process of regeneration would become more positive and enjoyable one.



1. 序

団地を建替えるということを、より前向きに捉えたい。

建替ではなく再生である、という流れができつつある。確かにサステナブルな手法となり得そうだが、どこか現実と向き合いきれていないようにも思える。再生でしなくても躯体はいつか失われ、建替を迎える。行き当たりばつりのいたちごっこを避けるためには、長いスパンでのプランニングが必要だ。流動的で時間軸に乗った建替のボキャブラリーが、果たして今あるだろうか。

建替と再生の中間をつくる。

一度に建替えることは、大規模になればなるほど増すはずである敷地のコンテクストを読まない建替に帰着する。それは、切り売りされて出来るタワーマンションであったり、容積率に囚われて太ったマンションであったりする。それはもはや団地の次に存在する必然性のないもの達である。高度利用による開発利益を還元できることで、団地住民の住環境改善を図っているのは確かであるが、結果都市の個性がますます失われていっていることも事実である。

建替そのものをデザインしなければ、どこかでコンテクストの分断が起こる。むしろ建替がデザインされることにこそ、大規模団地における継承の本質があるかもしれない。

団地の持つ均質性や敷地の大きさをただただ否定せずに、そのどこにも属さないような住まい方、無帰属性を現

代的に再解釈する。30～40年程しか持たなかった団地に対する反省として、SI型の住宅のように、変わるものと変わらないものを分けて考えることが必要であり、逆に言えば固有性に執着することが、却って建築の寿命を縮める可能性を意味していると考ええる。固有性から離れたレベルでのインフラ的な住宅のあり方が、現代的に求められているようにも感じられる。

中でも市街地にある大規模な賃貸団地では建替にあたり多くの都市的な問題が付随する。補充停止にして空室を極端に増やしたり、住民や敷地を集約してしまって、景観的・コミュニティ的に分裂したりする。あるいは家賃が半ば一方的に上がって住み続けられないとか、そういう問題を抱えた手法が現在行われていて、住民への負担が大きく、また地域へのインパクトも大きくなってしまっている。いわば固定の団地に大ナタをふるような手だてしかないという状況である。均質な南面平行配置のもとでは、循環にあたって乗り越える壁も一様できつかけがない。

最近では住民と事業者の間で継承したいものを議論するような場合も増えてきているが、そういった根本的問題を解決するには、建替プランそのものの議論ではなくて、建替のシステムをつくること、介入の仕方そのものをデザインすることで、小さな負担で建替を進めるための環境をどうつくりだせるのか、というところに本質がある。

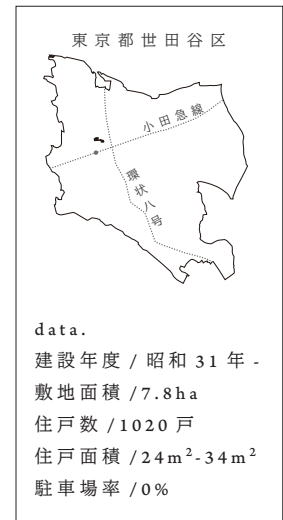
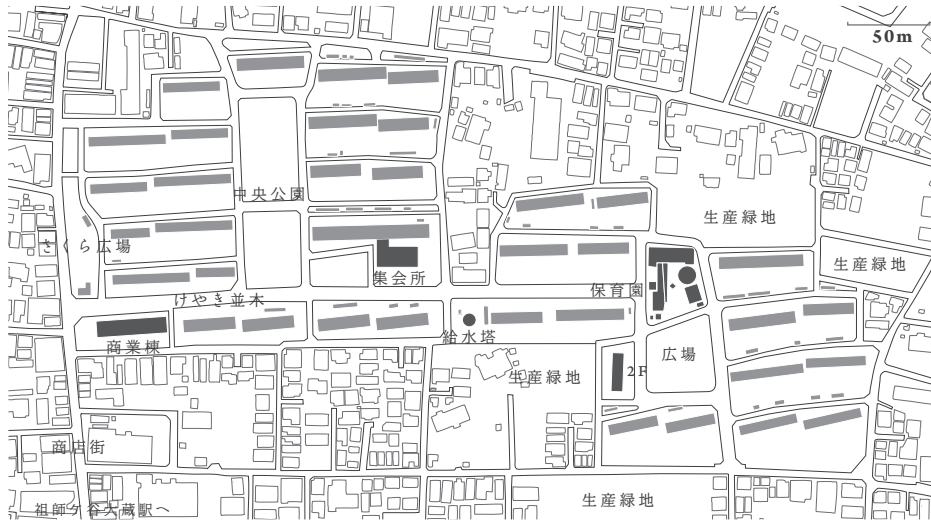


図 1 公社祖師谷住宅（東京都世田谷区）の概況

2. 公社祖師谷住宅

東京都世田谷区にある公社祖師谷住宅は、昭和 31 年から建設された全 37 棟、1020 戸からなる低層住宅団地である。東京都住宅供給公社の管理下にある賃貸物件で、商業棟がわずかに建替済みである以外はほぼ原形を保ち、桜やケヤキを中心とした豊かな緑を持つ典型的な南面平行の大規模市街地内団地である。また現在、世田谷区によって事業化重点地区に指定されていて、東京都を事業主体とする建替の方針が明記されている（平成 21 年度時点では具体的な動きはまだない）。ここに今までのような建替手法が適用されると、先に示したような問題がここでも起こりうると考えられる。すなわち、

- 1/ 住民に住み替えの時間的・性能的選択肢がない。
 - 2/ 建替中の空間的・コミュニティ的分離と活気の低下。
 - 3/ 居住者層が混在・循環しない。
- 加えて、
- 4/ 反復という空間性が閉鎖を生んでいる。
- という南面平行配置自体の問題点の改善も必要である。

祖師谷大蔵駅から当団地までは商店街が続く。団地周辺は生産緑地が点在するもののほとんどは 2 階建て程度の戸建て住宅地で、用途地域としても 10m の高さ規制があるエリアに囲まれている。高架になった駅のホームから団地の屋根並みが直接見えるほどに、まちなかでは特異な祖師谷住宅であるが、住宅地の形成に先立つように建設された、祖師谷にとっては当たり前存在しているランドマークでもある。

団地内部はほとんどの住棟が 4 階建てで、保育園、集会所付き 5 階建て、商業棟 2 階建て、南北配置 2 階建て、4 つの公園が含まれている。住民構成※1 は高齢化が激しく、団地住民の約 40% が高齢者である。独居の世帯も多く、半数は単独世帯である。40 歳前後にも人口ピラミッドの小ピークがあり、昔から住み続けている人と子育て世代のファミリー世帯が多く入居している様子が窺える。

こういった既存の状態を尊重して、住民に選択肢があり、空間的にもコミュニティ的にも連続性のある建替を模索する。

※1 住民構成に関しては、団地より少し広い祖師谷二丁目のデータを参照。団地と完全には一致しない。

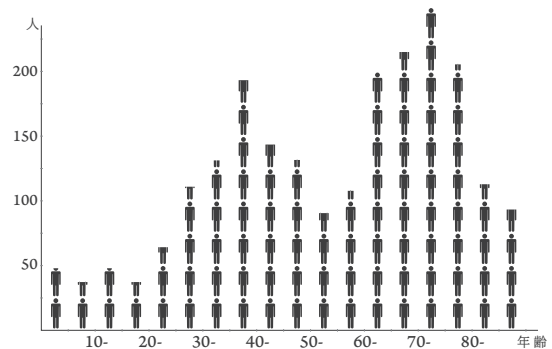


図 2 祖師谷二丁目の人口ピラミッド（世田谷区, H22）

3. フレームワーク

住民の負荷を最小限に抑え、再生と建替を組み込んでいくという目的から、現在の住民が敷地内に住み続けられることを前提条件として進める。現在ある 1020 戸を当面確保しつつ、住み替え用の住戸をプラス α で作っていきながら、1100 戸程度で推移していけるようにする。すなわち容積率は、当面少しでも増加させることが事業面から現実的である。

住戸サイズに関しては、単身世帯が多くなっていることもあり、現状ではそれほど住戸面積拡大のニーズは大きくないと考えられる。現状、各戸 24m² から 34m² と狭いのは確かだが、ひばりが丘団地での UR ルネッサンス事業では梁の縮小化による天井高の上昇だけで、かなり改善があることも確認されている。事例としては武蔵野緑町団地での建替において、平均 35m² だったところが、34m² と 45m² になったという値があり、参考値とした。

また駐車場は市街地内団地の建替において重要なファクターである。経験的には、駐車場率は従前 10% 程度から、建替後は 60% 程度に達することがわかっている。しかし、駅勢圏内の団地で、長期的に見た場合の都心部における自動車利用の減少・公共交通利用の増進を考慮すると、緑豊かな団地において 60% もの駐車場率はふさわしくない。そこでカーシェアリングを導入しながら、駐車場は障害者や高齢者など、必要な範囲に限定して設置していく。カーシェアリングの事例として、ドイツ・ケルンに stellwerk60 というエコ団地における「450 戸に対して 7 台」という数値を参考とした。

4. コンセプト：指揮者としてのグリッド

グリッドを段階的に挿入していくことで、凝固していた南面平行配置を解していく。

グリッドに沿って建つ7階建ての住棟が、ある程度の床面積を持って初めの住み替え先として機能することで、団地のローリングがスタートしていく。建替というダンスの指揮者に例える。

最初、どの住棟も除却しないで建てられる場所は、中央公園のあたりしかないため、その公園と景観的ランドマークである給水塔の2ヶ所を通るグリッドを、この敷地に固有の隠されていたグリッドとして抽出した。

このグリッドは、

- ・南面平行配置に新しいレイヤーとして重ねることで、既存住棟を様々に、偶然的に位置づけていく
- ・無方向性を象徴する形態が、団地内の住み替えニーズと現代におけるノマダ的ライフスタイルを同時に支援する
- ・今必要とされているユニバーサリティとオープンネスを併せ持つ居住が反復により、新しい屋根並みを形成するといった役割を果たす。右に、グリッドを用いることの計画的意味をS,M,L,XLのスケール別に示す。

初めに住み替え用地として確保できる場所と、景観的な核を発見し、両者をつなぐグリッドを利用することで、祖師谷住宅以外の団地でも普遍的に展開しうる。

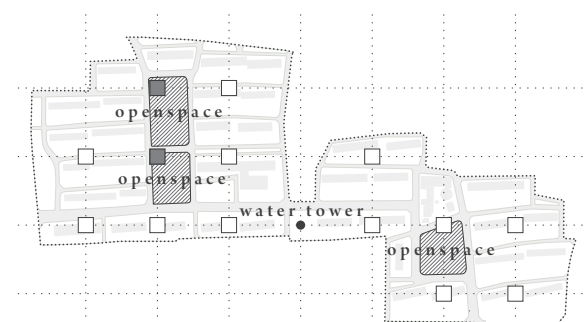
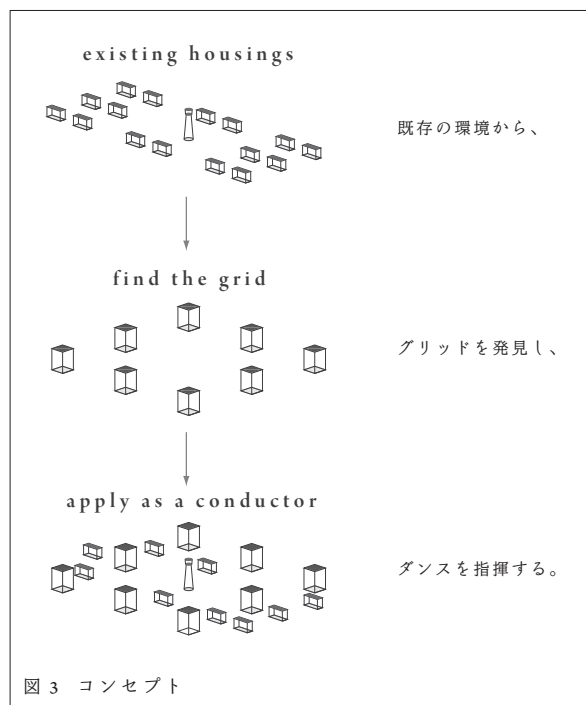
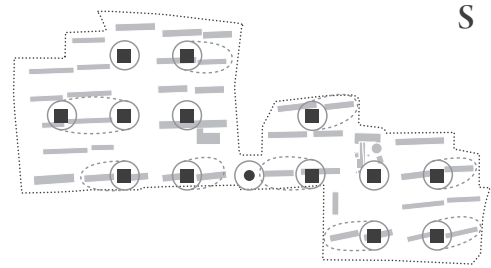
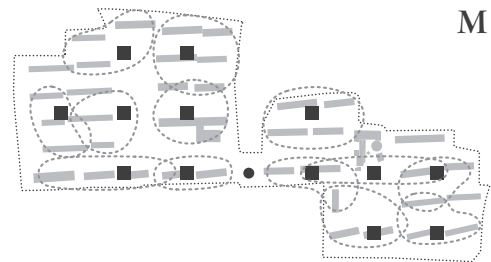


図4 給水塔と公園から発見したグリッド



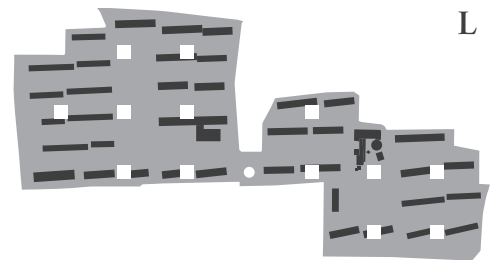
scale S グリッド棟の個性・求心性

格子点上に建てられることで、それらは個別に機能する。それぞれが景観やランドスケープ、公共性の中心となる。コパンザメ修繕が個別に選択できる。はじめの2棟以外は、それぞれ時間的に自由度を持ってふるまうことができる。



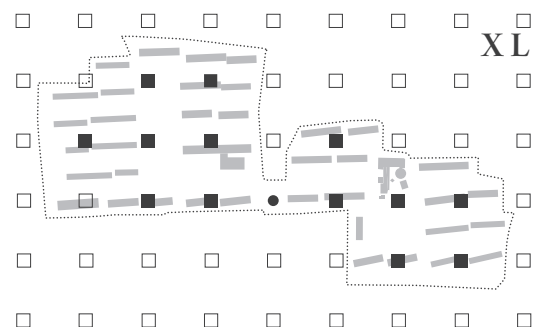
scale M 既存棟を小規模でゆるやかにまとめる

グリッド棟と既存棟の多様な位置関係から、あるグリッド棟と同時に建替るべき住棟が浮かび上がる。建替に基づく小規模でゆるやかなまとまりを形成する。中間的な位置にある住棟は、どちらにグルーピングされても構わない。



scale L 反復による屋根並みを持つ群居像

羊羹型の反復は、象徴的なひとつの屋根並みであった。今の時代に必要な入れ替わりスパンの短い住棟、カジュアル居住を象徴するグリッドの反復が今日的な群居像となる。



scale XL 無限の分散状態・非中心性

全体としてみれば、敷地の中でどこにも集中していない。どこで建替意思が強まっても、敷地内のグリッド棟に住み替えればいい。コミュニティを強制されない。無帰属感が保たれる。アノニマスとパブリックのズレの解消。

5. グリッド棟による選択の多様性と空間の多様性

グリッド棟はスケルトン・インフィルで特に強い構造を持たせ、住み替え先として多様な住戸プランを持ちながら、住み替え先としての機能を終えると地域住民のカジュアルでノマド的な居住ニーズにも対応できるような柔軟なシステムを提供するものである。

そのグリッド棟と既存棟が一定の近さに建つ場合、4階のレベル（一様に8800mm）においてブリッジをかけ、既存棟を「コバンザメ修繕」する。EVのない既存棟に南面からのベランダアクセスを設けながら、地上部と4Fに多様な共用部を作り出す。既存棟の住戸のうち半分を事実上バリアフリーにすることが可能で、全体として住棟満足度を向上させる。

すると住み替え先には既存と新築の中間に、新しいレベルが生まれ、住民の住み替え先、住み替えのタイミングに置いて自由度が高まる。その結果、逆に団地としての建替がスムーズに進む可能性を秘める。

各グリッド棟の低層部には公共的な施設を設け、その各機能に合わせて住棟足下の地形を変化させる。建替が進むにつれてランドスケープも多様化し、グリッド棟の周りでのアクティビティは活性化する。

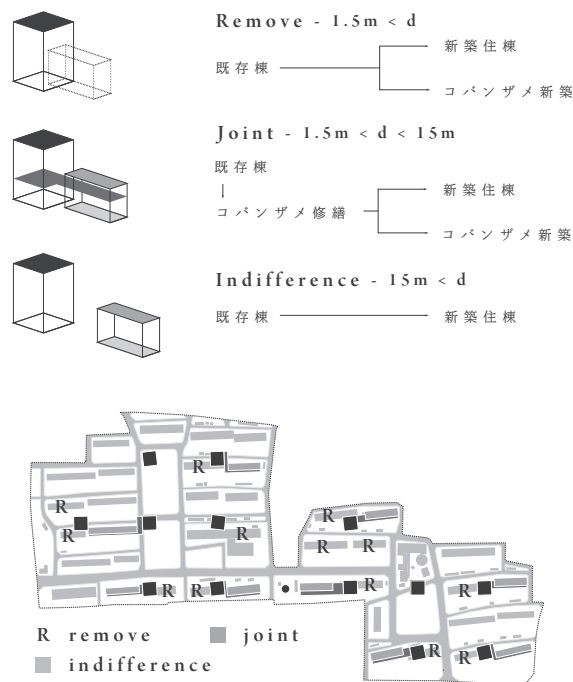


図5 グリッド棟との距離から既存棟を分類する

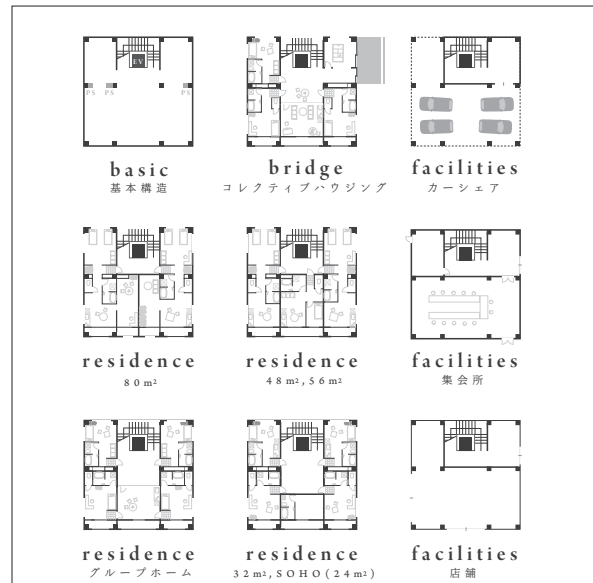


図6 グリッド棟の多様なプランの一例

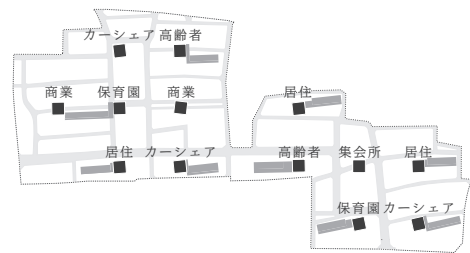


図7 グリッド棟の低層部に入る公共機能

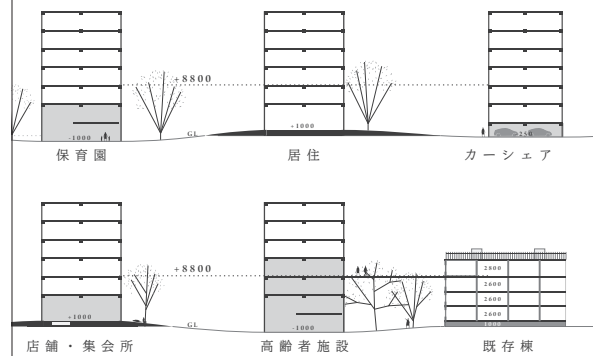


図8 グリッド棟の足まわりに生まれる地形

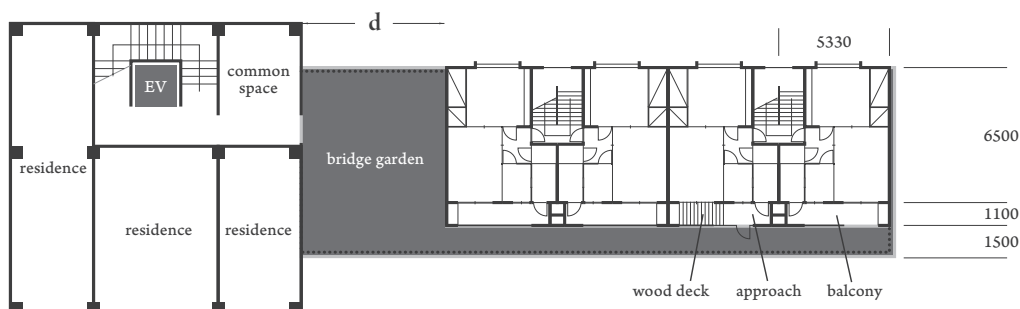


図9 コバンザメ修繕のモデル

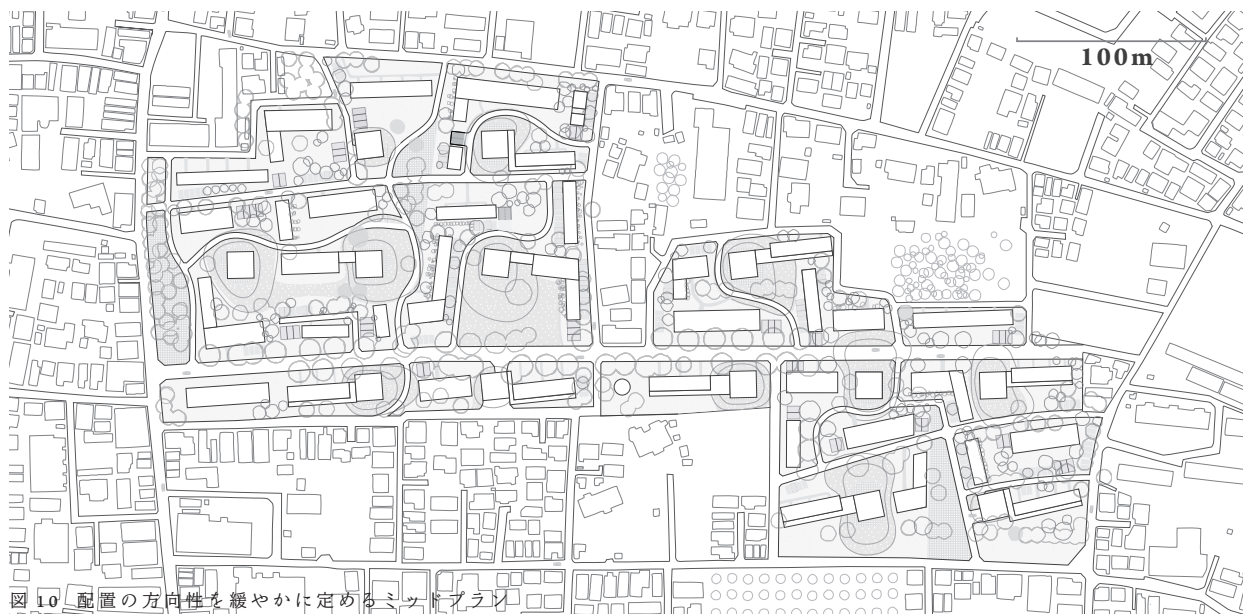
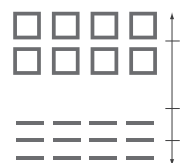
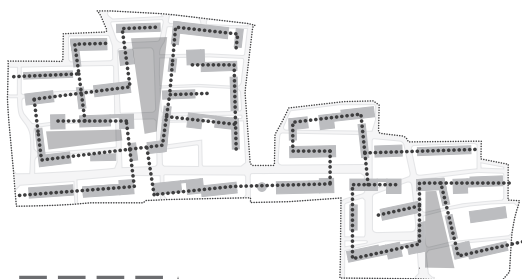


図 10 配置の方向性を緩やかに定めるミッドプラン

6. ダンスのストラテジー

既存の南面平行 4 階建て住棟および、アクセントとなっている南北軸に沿った 2 階建て住棟の両者を、角度を振りながら、6 の字型の住棟間オープンスペースを描くように配置していく。既存住棟とグリッド棟を取り込みながら、敷地全体に接続・拡張・展開可能なシステム。

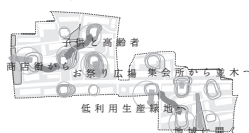
1. 時間軸をとりこみ、
 2. 弱いまとまりと領域の形成し、
 3. 広大な敷地をつなぎながら分節、
- することが可能となり、団地全体として集住性や異質性を保ち、景観的な分断を防ぎ、同時に複層的な帰属感を生む。



green ribbon



activity



path



road



図 11 ダンスのストラテジーを表すダイアグラム

図 12 ダンサーとなる 3 種類の住棟

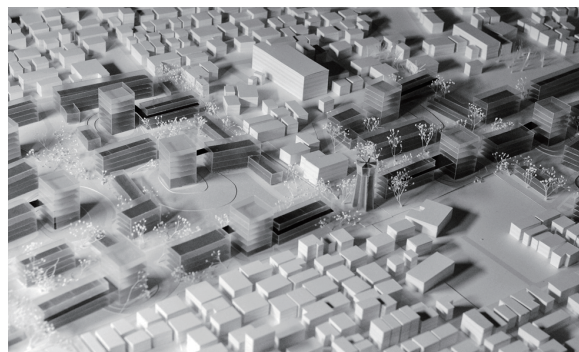


	居住期間	賃料	償却年数
7F	5 年間の定期借家	安い	100 年
4F	定住	一般的	40 年
2F	10 ~ 15 年	少し高い	40 年

7. ミッドプラン

このようなグリッドとストラテジーのもと、最後を目指す。20 年での建替え完了を目指すならば、15 年目の新旧混在状態での青写真を描く。それが上図のミッドプランである。建替えの自由度に対して、どこまでも拡散しないために、リーディングしていくためのプラン。必ずしもここに収束するわけではなく、各クラスターが、建替る順番・タイミング、コバンザメ修繕を行う数など振れ幅を持つ中で、固定的ではない、大まかな目標となる。むしろ、グリッドとストラテジーが決まっている中での、その一例がミッドプランであるとも言える。ミッドプランの先、全てが建替った最終形態を定めることは重要でない。

図 13 鳥瞰イメージ



8. ローリングプロセスのタイムデザイン

建替の初期には、住民の意向によってプランは変容し拡散していく。それでも建替が進んでいくにつれて、ストラテジーに則ったミッドプランを描いてあったことで、一定の振れ幅でしかダンスしないため、ある程度の振れ幅に収束する。

右は、無数のように考えるプロセスの中から、最も事業性が高いと考えられるものを描いた一例である。住戸数の増えやすいグリッド棟の順で建てており、建替の早い時点で住戸数が増えるため、家賃収入を早くから確保できる分、事業面からは好ましい。ミッドプランもこのプロセスから導いているが、ここからどれだけずれるのかを、住民が決められるということになる。

グリッド棟は、一通り建替が終わり、やがてまた更新期がやってくると、再び住み替え棟として機能しはじめる。そして、足周りのダンスをインフラ的に支え続ける。4階、2階建て住棟たちが2〜3周建て替わったころ、グリッド棟そのものも時期をずらしながら建て替わりはじめ、ダンスしていくだろう。

[参考文献]

小林千穂子『住宅団地内施設の建て替えに関する研究』1999
 原田清『環境先進国（ドイツ）のエコ団地プロジェクト視察』2009
 中島英司『集合住宅の建替えと高齢者の居住の安定』2006

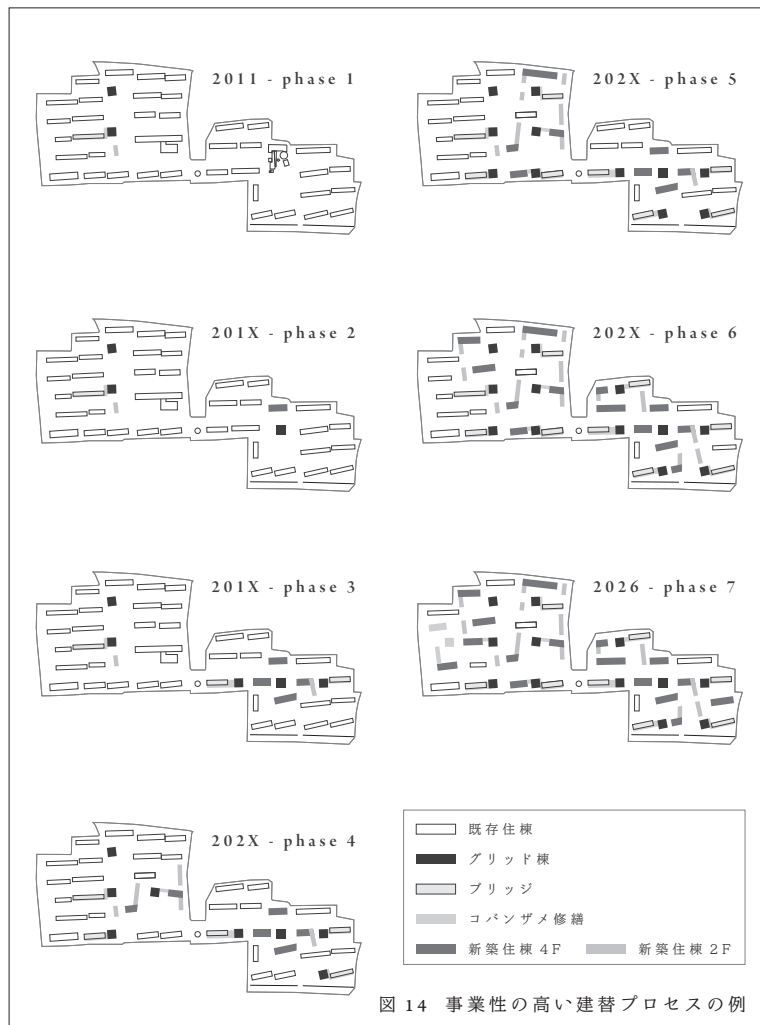


図 14 事業性の高い建替プロセスの例

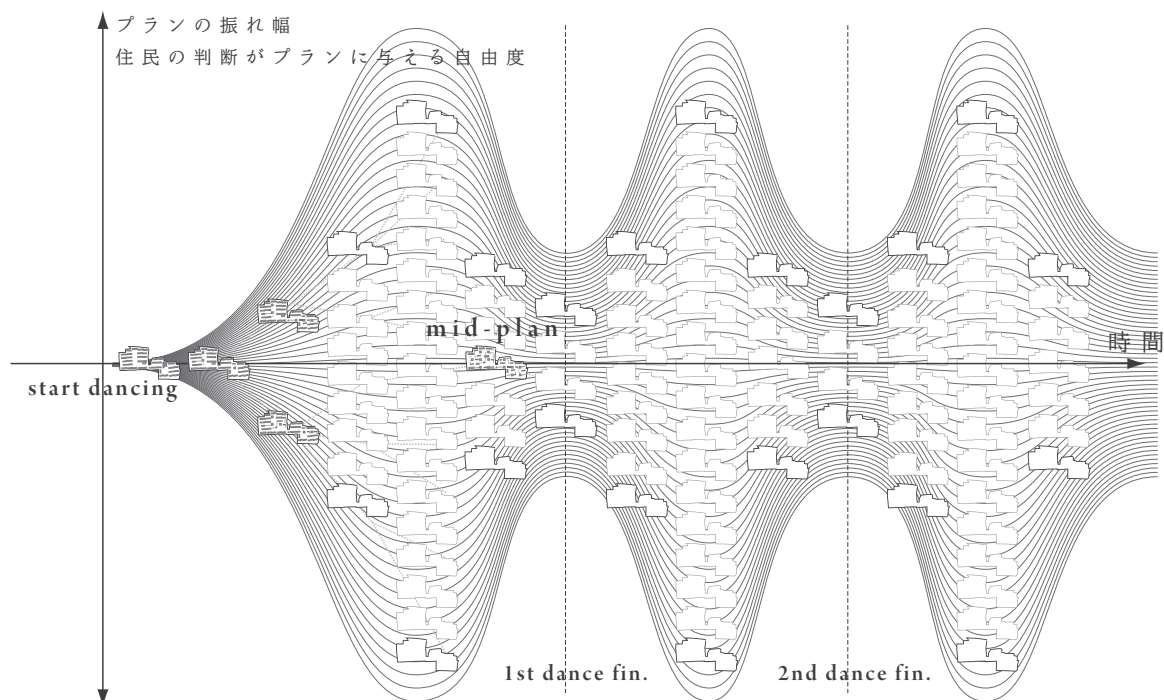


図 15 時間軸とプランの振れ幅の関係