

阿佐ヶ谷住宅の建て替えに関する研究

— 計画過程における周辺環境に対する意識について —

日大生産工(院) ○小林 麻梨菜
日大生産工 曾根 陽子

1 はじめに

現在、戦後復興期に建設された集合住宅の多くは老朽化しており、それらは再生の時期を迎えている。そのため集合住宅の建て替えは、住宅建設事業の主要な課題として、重要な位置付けとなっている。

さらに建築が景観や地域にもたらす影響が問題となっている中で、周辺住民や周辺景観などの周辺環境にもたらす影響は無視できない課題となっており、計画上、重要な位置をしめている。

すなわち建て替えの計画を進めるうえで周辺環境に対してどのような意識をもって計画してゆくのかが問題である。この意識を把握することは今後の具体的な建て替え計画のうえで重要であるといえる。

そこで、本研究では、長期にわたり話し合いや計画がされている阿佐ヶ谷住宅を事例とし、建て替え計画の話し合いに際して、計画に携わる人物が周辺環境にたいしてどのような意識を持っているのかを明らかにすることを目的とする。

2 調査方法

地区計画導入についての説明会についての資料および成田地域のまちづくり報告書、阿佐ヶ谷住宅婦人有志の会のテキストより建て替え案に対する意見交換より周辺地域への意識のみを抽出する。

3.1 阿佐ヶ谷住宅について

阿佐ヶ谷住宅は日本住宅公団の分譲型集合住宅である。地上3~4階建て鉄筋コンクリート造の118戸と、地上2階建てテラスハウスタイプ232戸で構成されている。また全体の基本計画を公団の設計課が行い、テラスハウスの一部を前川國男建築設計事務所が設計するという建築家と公団の共同で行われた先駆的実例でもある。計画ではコモンと呼ばれる大小いくつかの中庭が設けられており「市民たちの庭」として計画された。これは「市民たちがどのような形で団地の中に共有することになるのか。」をテーマに掲げており、実際にこの中庭は住民たちだけではなく、周辺住民の憩いの場としての役割を持っている。

3.2 再開発について

阿佐ヶ谷住宅は、狭さ、老朽化、設備が現代の生活水準に達していないなどの理由から1984年に再開発が決定し、1986年に再開発の具体的な計画が持ち上がった。

周辺住民の反対もあり建て替えは長引き、2009年3月に再開の決定、手続きが行われた。

3.3 成田地域まちづくり協議会について

成田地域まちづくり協議会は地区計画による阿佐ヶ谷住宅の建て替え計画および周辺を含めたまちづくりを検討するために発足され公募委員、阿佐ヶ谷住宅代表、町会代表、杉並高校代表、杉並区、学識経験者により構成され、(表1)計12回開催された。(表2)

表1 成田地域まちづくり協議会構成人数

委員構成	公募委員	8名
	阿佐ヶ谷住宅代表	5名
	町会代表	2名
	杉並高校代表	1名
その他	杉並区	1名
	学識経験者	2名

表2 成田地域まちづくり協議会検討過程

第1回	委員顔合わせ 協議会の進め方
第2回	成田地域の現状 成田地域の課題発見ワークショップ
第3回	前回のワークショップのまとめ まちづくりの方向性に(道路、公園)
第4回	見学(幕張ベイタウン、コーポレート小金井)
第5回	前回見学会について(感想) まちづくりの方向性(住宅、防災)
第6回	まちづくりの方向性のまとめ
第7回	中間まとめ
第8回	地区計画の導入 地区計画の区域
第9回	地区計画の具体的な内容の検討 模型による建て替え計画の検討
第10回	地区計画の具体的な内容の検討 模型による建て替え計画の検討
第11回	地区計画の具体的な内容の検討 模型による建て替え計画の検討
第12回	報告書の内容

4.1 現行法規案

はじめは、現行法規(第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%)に基づいて建て替えを行う計画案の意見交換が行われた。主な意見として

- ・ 緑も少なく、現実的な計画とは思えない。
- ・ 広場や空地が確保出来ない。
- ・ 隣棟間隔は保たれる。

といった意見があげられ、周辺地域に関しては

- ・ 周辺と調和した建物の高さを維持出来る。
 - ・ 住棟から隣接住宅地までの距離が狭い。
- という調和に関する意見があげられた。

また現行案では「オープンスペースの確保、地域防災への配慮(避難場所の確保等)、緑地の保全と適切な管理、鎌倉街道の改善、東西方向ルートの道路整備」は困難との結論に達した。

The Study of Reconstruction at Asagaya juutaku

-For awareness of the surrounding environment in the planning process-

OMarina KOBAYASHI, Yoko SONE

4.2 地区計画導入案

現行案の課題を実現するために、地区計画(建物高さ20m、容積率約120%に緩和)導入した案について意見交換が行われた。この地区計画導入案に関しては

- ・歩道の設置により歩行者の安全が確保される。
- ・既存の道路や広場を残すことで、今までの景観や緑を残すことが出来る。

といったコモンスペースや緑などの既存の景観を残そうという意識もみられる。

周辺地域に関しては

- ・6階が建つことによるプライバシー、通風、圧迫感の問題が心配。
 - ・第一種低層住居専用地域の中に中層の住棟が建つことにより、周辺と調和しない恐れがある。
 - ・住棟から隣接住宅地までの距離が広いと、その間に木を植えるとプライバシーの保護につながる。
- など周囲との調和、プライバシーに関してまで意見交換がなされた。

4.3 囲み配置(地区計画導入)案

この案は住棟を囲み型に配置した案である。

- ・生活空間と駐車場が離れているため、子供が遊んでいても安全である。

といった意見が挙げられた。周辺環境に対しては

- ・ロの字型の住棟に囲まれた中庭には、開放されているも周辺住民は入りにくい。結果として住居者の準専用の空間になってしまうのではないかと。
- ・ロの字型は周辺に対して城壁の様になり圧迫してしまう。
- ・6階建ての壁状の建物が連続して立つことにより、現在享受している町並み景観が失われる。

などの周辺環境に調和に関してや、中庭は住戸者のみの空間ではなく周辺住民にも開かれた空間にすることを再確認が話し合われた。

4.4 平行配列(地区計画導入)案

最終的な計画案として持ち上がったのは地区計画

を導入し、既存道路形態を生かして道路を配置し、南面並行型に住棟を配置した案である。

これに対して

- ・計画建物の床面積が囲み配置案より少なくなってしまう。
- ・住棟が平行配列を主とするため住棟間の広がりを感じられる。

といった意見が挙げられた。周辺に対しては

- ・広場状公開空地は周辺から入りやすい。

開放された空地、広場でも敷地には入りにくいのではないかと。といった意見が挙げられた。

5 まとめ

特に意見が多かったのは広場、建物の高さ、隣接住宅の距離に関してであった。建物の高さに関しては高低差による調和の影響に対する意見が挙げられ、広場に関しては周辺住民が広場に入りやすいか、既存の緑の伝承などの意見が挙げられた。隣接住宅地までの距離に関してはプライバシーの配慮に対しての意見があった。

公団が重要なコンセプトとしてコモンという形で市民に開放しようとしたことは共有空間を設けよう開放するという考え方に受け継いでおり、さらに公団は当時のコンセプトが「コモンがどのように市民に開放されるか」という実験的計画だったが、現在、「広場をどう開くか」という議論をされていることから広場(コモン)は市民に開かれた存在として定着しすることができたといえる。

しかし第一種低層の敷地に6階建ての住居を建てることに対し周辺住宅から反対の意見も多く、さらなる協議が必要である。

参考文献

- 1) 宿利隆, 木多道宏, 俊信鈴木, 松根原茂樹, 生活環境形成に配慮した住環境再構築デザインの研究: 公的住宅の建替事例を対象に(団地空間計画・空間構成, 建築計画11)
- 2) 住宅建築1996年4月号, 東京理科大学初見研究室「阿佐ヶ谷住宅物語」

表3 検討案概要

計画の概要	現況	現行法規案	囲み配置案	並行配置案
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和33(1958)年建設分譲 ・2階建てアパルメント住宅232戸、4階建て中層住宅118戸 ・阿佐ヶ谷住宅で共有する中央広場、住棟に囲まれた広場などがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)の枠内で建設可能な計画を決定 ・中庭のまわりの建設された今後整備が期待される事項及び関連する事項の実現は困難と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・(道路)鎌倉街道の幅員を阿佐ヶ谷住宅側に約9m拡張(歩道含む) ・敷地の約6%を公園とする ・敷地内の道路について、約1mの歩道状空地を取る ・有効空地率を約60%とし、公開空地を法定 ・高さ・容積率を緩和 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の道路形態をもとに、東西方向の道路を新たに整備 ・既存の道路の一部を敷地内歩道とする ・周辺への影響が考えられる場所ではできるだけ低層の住棟を配置 ・配車場を住棟の北側に配置
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> 計画敷地面積(※1) 43,221 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 約 47,900 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 約 43,500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 約 43,770 m²
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積(法定床面積) 約 17,320 m²(推定) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 47,900 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 約 54,300 m² 	<ul style="list-style-type: none"> 約 52,000 m²
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> 専用床面積 約 17,320 m²(推定,平均約50m²/戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 44,600 m²(平均約78m²/戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 51,200 m²(平均約76m²/戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 48,900 m²(平均約79m²/戸)
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> 容積率 約 36% 	<ul style="list-style-type: none"> 約 100% 	<ul style="list-style-type: none"> 約 125% 	<ul style="list-style-type: none"> 約 120%
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> 戸数 350 戸 	<ul style="list-style-type: none"> 約 570 戸 (ただし検討対照型は容積率96%、約544戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 670 戸 	<ul style="list-style-type: none"> 約 620 戸
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> 階数 2~4階 	<ul style="list-style-type: none"> 2~3階 	<ul style="list-style-type: none"> 1~6階 	<ul style="list-style-type: none"> 2~6階
計画の諸元	<ul style="list-style-type: none"> 駐車台数 153 台 (0.41台/戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 346 台 (0.63台/戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 386 台 (0.57台/戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 約 329 台 (0.53台/戸)
公共・公開	<ul style="list-style-type: none"> 道路計画 — 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の道路形態を維持 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の道路形態にとらわれず計画 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の道路形態をある程度活かした計画
公共・公開	<ul style="list-style-type: none"> 緑地公園の有無 無 	<ul style="list-style-type: none"> 無 	<ul style="list-style-type: none"> 有 	<ul style="list-style-type: none"> 有
公共・公開	<ul style="list-style-type: none"> 歩道状公開空地の有無 無 	<ul style="list-style-type: none"> 無 	<ul style="list-style-type: none"> 有 	<ul style="list-style-type: none"> 有
公共・公開	<ul style="list-style-type: none"> 広場状公開空地の有無 無 	<ul style="list-style-type: none"> 無 	<ul style="list-style-type: none"> 有 	<ul style="list-style-type: none"> 有
配置考案の方	<ul style="list-style-type: none"> 住棟 並行配列、8割以上がテラスハウス棟 	<ul style="list-style-type: none"> 並行配列 	<ul style="list-style-type: none"> 囲み配置(中層棟)、南側にテラスハウス棟 	<ul style="list-style-type: none"> 並行配置(中層棟)、南側にテラスハウス棟
配置考案の方	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場 地上 	<ul style="list-style-type: none"> 地上 	<ul style="list-style-type: none"> 中庭広場半地下、地上 	<ul style="list-style-type: none"> 地上
配置考案の方	<ul style="list-style-type: none"> 公園 — 	<ul style="list-style-type: none"> — 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の東側に配置 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の東側に配置
配置考案の方	<ul style="list-style-type: none"> 広場、空地 住宅内広場として、まとまった広場を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> 住棟間に空地を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> 北側および、住棟に囲まれた中庭に広場を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> 北側、敷地中央あたり及び住棟間に広場を持つ
イメージ模型				

※1 計画敷地面積について、現況と比較し現行法規案の面積が減少しているのは、住棟が建設できない非活用用地(都市計画緑地など)を計画敷地に算入しなかったためである。
また、囲み配置案および並行配置案については、公園や道路等の地区施設への提供用地を差し引いて算出している。