

東京都内の用途地域別にみた小規模集合住宅の 分棟傾向に関する研究

日大生産工(院) 高橋真夜
准教授 山岸輝樹

1. 研究背景

近年の日本の建築家による小規模集合住宅には、一敷地一建物の原則があるにもかかわらず建物を分節し複数のボリュームのように配置・表現する傾向が見られる。これは設計者が周辺の街並みのスケールや性格を考慮した結果の現象であると指摘されている。そこから用途地域によって地域の性質や建設条件が異なることから、分節の傾向も異なることが予想される。

2. 研究目的

卒業論文では参考文献1で調査された以降に発表された建築家による小規模都市型集合住宅の分棟傾向のその出現の実態について10年前と現代の比較から分析とアクセス形式による住棟構成の変化について明らかにした。本研究では学位論文の研究をさらに発展させ、東京都内の小規模集合住宅について、用途地域ごとに分棟の住棟構成上の傾向についての実態を明らかにすることを目的とする。

3. 研究方法

調査の対象の選択条件は雑誌「新建築」と「住宅特集」に掲載の集合住宅のうち小規模(敷地面積が1000㎡かつ5階以下)であり、かつ東京都に建設されているものとし、2007年以降の作品を対象とする。調査では、小規模集合住宅の作品を抽出し、そのうち分棟が行われている事例を選定し、各用途地域で分類や比較をした。(Table 3)次にその分棟の形式ごとに分類し、分棟型と単棟型抽出を行う。次に分棟が行われている作品の選定をし、単棟型との比較や異なる用途地域別にその特徴と傾向を明らかにする。

4. 単棟型と分棟型について

選定した分棟型の集合住宅の事例は35事例で単棟型は85事例あった。単棟型の割合をみると第一種低層住居専用地域が24%、第一種

中高層住居専用地域が21%、第一種住居地域が22%、近隣商業地域が19%、準工業地域が6%であった。その他の第二種中高層住居専用地域・第二種住居地域・準住居地域・第二種低層住居専用地域はそれぞれ1~3%であった。

Table 1 用途地域別による単棟型の事例数

第一低層	第一中高層	第一種住居	準工業	商業	
20	18	19	5	2	
近隣商業	第二種中高層	第二種住居	準住居	第二種低層	計
16	1	2	1	1	85

分棟型の割合をみると第一種低層住居専用地域が50%、第一種中高層住居専用地域が29%、第一種住居地域が11%、準工業地域と商業地域が5%であった。

Table 2 用途地域別による単棟型の事例数

第一低層	第一中高層	第一種住居	準工業	商業	計
19	11	4	2	2	38

Table 3 各特性の比較

用途地域	年数	事例名
第一種低層 住居専用 地域	sk2020/2	町東の集合住宅 KOMORE Bldg
	sk2019/8	玉川台の apartメント
	sk2018/8	ウエハラノイエWEST
	sk2018/8	ウエハラノイエEAST
	sk2017/8	目黒八雲の長屋
	sk2016/2	DECKS
	sk2014/8	LINO
	sk2014/8	青豆ハウス
	sk2014/2	朱合院
	sk2013/8	八雲コートハウス
	sk2013/2	世田谷のコーポラティブハウス
	sk2012/8	グリーンネットの集合住宅
	sk2012/2	呑川緑道の集合住宅
	sk2011/2	樺apartメント
	sk2011/2	下北沢Apartments
sk2011/2	下北沢Blocks	
sk2009/7	sette	
jt2018/5	CO-CONNECT	
第一種中高 層住居専用 地域	sk2016/8	中野薫木荘
	sk2015/2	3×3 CUBE・椎名町
	sk2014/2	西麻布の集合住宅
	sk2013/2	谷中テラス
	sk2011/8	阿佐谷南の集合住宅 HUTCH
	sk2011/8	MM3 APARTMENT
	sk2010/8	COMODO TERRAZZO
	sk2008/8	上高田の集合住宅
	sk2008/3	AIRSPACE TOKYO
	sk2008/2	大井の集合住宅
第一種住居 地域	sk2019/8	モリテラス
	sk2015/2	Sugar
	sk2009/8	集合住宅SK
商業地域	sk2018/8	拳山荘
	sk2009/2	KEELS 四谷の塔状住居群
準工業地域	sk2019/8	門前仲町の集合住宅
近隣商業地	sk2016/8	十条の集合住宅

sk…新建築 jt…住宅特集

Study on tendency to divide a small apartment complex into in every restricted zone of Tokyo

Mayo TAKAHASHI and Teruki YAMAGISHI

5. 棟構成の概要

4-1 接続要素

分棟化の型を3つに分け、それぞれで分棟化されていると判断するための条件を設定した。

(Table 4)

類型	ゲート型	基壇型	直接接続型
例			
条件	$1/2B \geq C$	$1/2B \geq C+D$	$1m \geq L$
第一低層	39%	59%	6%
第一中高	40%	60%	
第一種住	33%	67%	
準工業		100%	
商業		100%	
近隣商業		100%	

Table 4: 接続要素による分類

第一種低層住居専用地域は基壇型が59%と最も多く、ゲート型が35%、直接接続型が6%であった。第一種中高層住居専用地域は基壇型が60%、ゲート型が40%であった。第一種住居地域・商業地域・準工業地域・近隣商業地域は事例数が少ないため、はっきりとした傾向はみられなかった。

4-2 開口部とアクセス形式について

アクセス形式は2つの方法でタイプ分けを行った。一つは住戸の向きについて、アクセス方向と主開口（リビング）の方向の関係により類型化を行っている（Fig.5）。▼はアクセスの向き、↓は主要開口部の向きを示している。

形式	背面型	両面型	正面型
例			
第一低層	62%	38%	
第一中高	50%	50%	
第一種住	33%	67%	
準工業	100%		
商業	50%	50%	
近隣商業	100%		

Fig.5: 開口とアクセスの向きによる分類

今回の調査対象の事例から正面型の事例は1つも無かった。理由として正面型はアクセスの方向と主要開口が一致し、棟を向き合わせて配置するため、住人が通路を通る際に部屋の中が見えてしまうことからプライバシー確保のために正面型が事例にみられなかったと考えられる。

背面型は第一種低層住居地域が53%を占めており、第一種中高層住居専用地域が27%、その他の地域はそれぞれの5%となった。

両面型は第一種低層住居専用地域が43%、第一種中高層住居専用地域が36%、第一種住居地域が14%、商業地域が7%であった。

4-3 アプローチについて

主要アプローチ通路の数と住戸の向きによって類型化を行っている。（Table 6）

類型	S・路地型	S・広場型	P・路地型	P・広場型
例				
第一低層	16%		47%	37%
第一中高	40%		40%	20%
第一種住	33%		67%	
準工業			100%	
商業		50%	50%	
近隣商業			100%	

Table 6: アプローチと住戸の向きによる分類

どの地域もペアアクセスで路地型のものが多く、次にシングルアクセスで路地型の組み合わせが多い。路地型とすることで敷地周辺の景色と採光・通風をコントロールする意図から選択されていることが考えられる。

商業系地域にシングルアクセス形式のものはあまり見られなかった。

6. まとめ

分棟の型としてはどの用途地域も基壇型が多い。しかし、住居系の地域はゲート型の事例も見られる。

開口部とアクセス形式は基本的にどの用途地域もが背面型でアプローチがペアアクセスの路地型であることが多い。複数の住棟で配置されている場合、プライバシー確保のために主要開口部を外側に向け、アクセスを向き合わせる手法がほとんどであった。

第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域には単棟型と分棟型どちらも多い傾向にあり、第一種住居地域、近隣商業地域は単棟型が多く、分棟型が少ない傾向にある。周辺の建物が住居系地域などの比較的小さい住宅のスケールである場合に分棟が建てられる傾向にある。

参考文献

- 1) 李尚勲, 「現代日本における小規模都市型集合住宅の計画特性に関する研究 - 住棟の分棟類型に関する基礎的研究 -」, 大韓建築学会論文集計画系 (2014)