

JKK REPORT

都市型集合住宅研究 7

— 中層ハウジングの供給・設計システム研究 —

研究の概要

- 1. 研究の背景 P. 2
- 2. 研究の目的とレポートの構成 P. 2

第 I 章 都市型集合住宅設計手法論

- 1. 都市型集合住宅計画・設計のポイント P. 5
- 2. ケーススタディ P. 7

第 II 章 住宅供給に関する事例および文献調査

- 1. 集合住宅事例シート P. 15
- 2. 建て替えに関する既存研究 P. 53

ケーススタディー：2)狭小敷地における都市型集合住宅のケースワーク

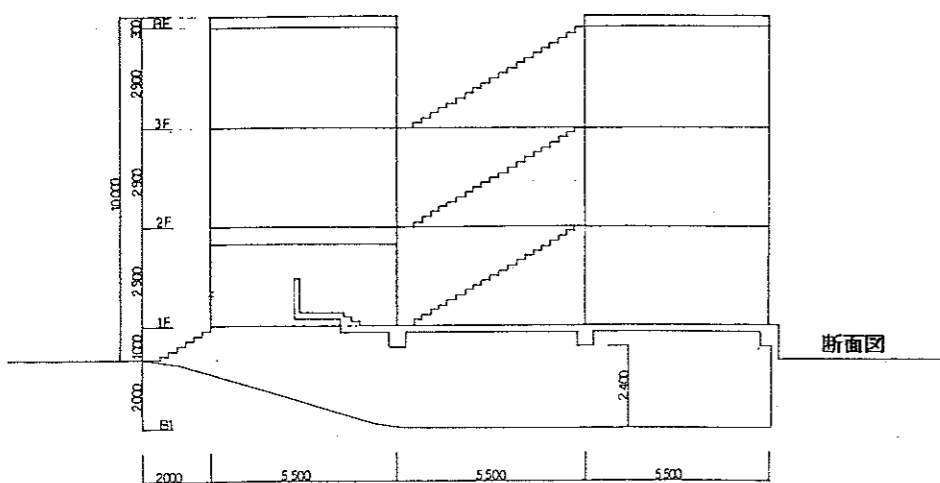
(1) ケーススタディーの趣旨

今回のモデルによる検討は、一般の比較的狭小な敷地に於いて集合住宅を造る為のスタディーである。最も重要視している価値意識は、それまで戸建て住宅が街に対して担ってきた役割を新たな集合住宅が受け継ぐことである。特に考慮した項目は以下である。

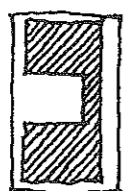
- ① 景観形成—住戸と前面道路との関連を重視し、街路特性を創出
- ② 多様な居住者層を受容する—単身者、家族等の住戸を持つ
- ③ 居住要求の変化、街の変化に対応
- ④ 集合と個の有り方—集合することにより共有の中庭を確保し、生活路地として再生する、また、各個は戸建てとしての性格を確保させる

(2) モデルの原単位・スタディー条件の設定

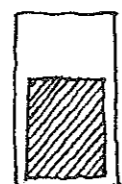
・階数は構造的、法規的（斜線・日影等）理由により3階に限定する



・個々の住戸への採光・換気の確保—都市型長屋の光庭をその原形とする
従来的なものに比べ、採光面積が多く確保できるのが最大の特徴

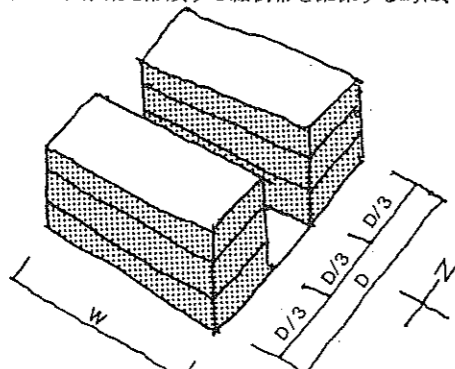


従来的住棟配置



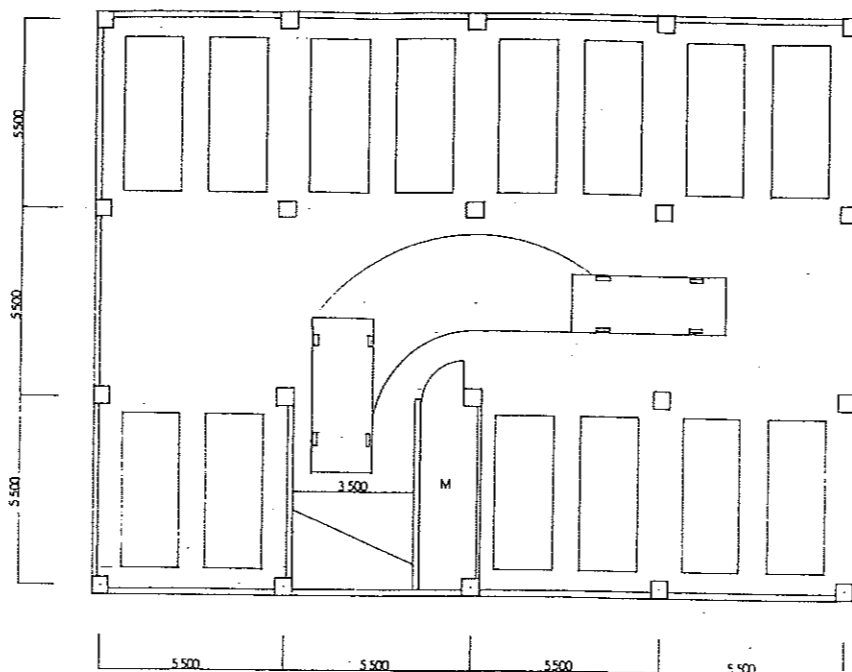
モデル原単位

・第2種住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）でのスタディーとする
上の長屋型の原形を採用し、敷地の奥行きを単純に3等分し、中を庭にし総3階建てとすると、丁度建蔽率60%、容積率200%となる。しかし、実際は隣地に対して最低50cm、前面道路に対して、景観を形成する緩衝帯を確保する為に、若干の寸法調整が必要となる。



(3) 目安となる5.5mモジュール(単位)の設定

- ・特に地下駐車場を設ける場合には、図に示すように大体5.5mが無駄がなく相応しい。
- ・駐車場法では、500㎡以上の駐車場に対して、片側通行3.5m以上の斜路、東京都建築安全条例により、奥の住棟の窓先空地から前面道路に通ずる通路は最低1.5m（基準法では敷地内通路）を確保しなければならないので、5.5mでその両方が確保可能。
- ・5.5mモジュールを2等分すると1間半となり6畳間の短辺方向となる。
- ・吉村順造によると、5.5m角の部屋が人が集う空間として適性サイズであるという。

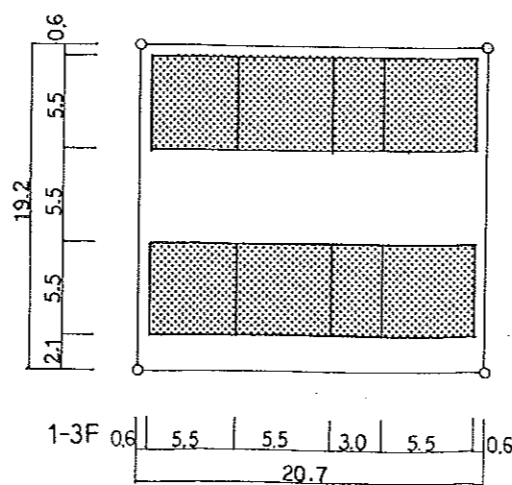


(4) 敷地対応を考慮したモデルの検討

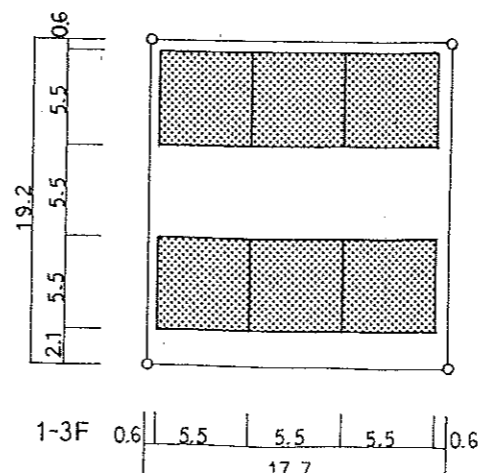
・各階の共同住宅の床面積が200㎡以上（6単位）の場合には2つ以上の直通階段が必要となる。右図は中・奥行が大きくなった時の単位の増え方と必要な階段を簡略化してある。ただし、CとDの階段は各住戸の居住室からAとBへ到達する距離が50m以下であれば、空中廊下で代用可能である。

モジュールが大きく、敷地対応性が悪いので、実際には中庭サイズ・周囲の巾の調整、半端な単位の併用によって対応性が高まるだろう。200㎡近辺ではメゾネット住戸を採用することによって直通階段を減らせる可能性もある。

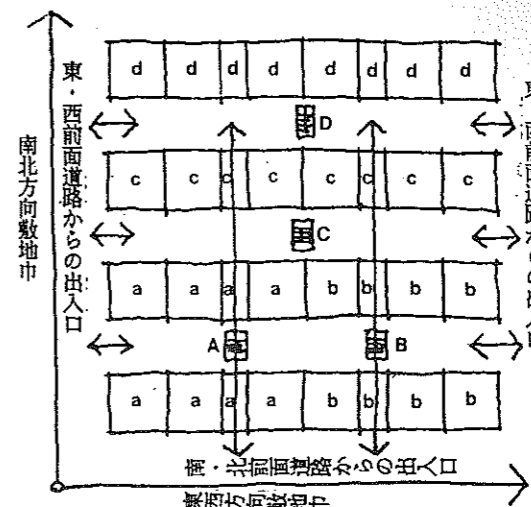
(※世田谷区の指導では10戸に1台以上の駐車場の設置を義務づけており、今後台数が増える方向で検討中)



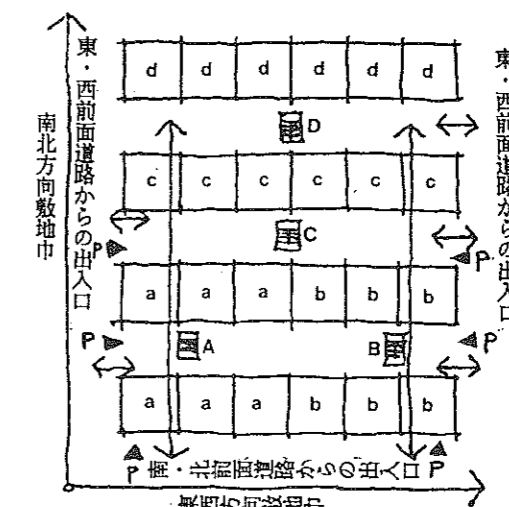
建築面積 214.5㎡ (建蔽率54%)
総床面積 643.5㎡ (容積率 162%)



1-3F 0.6 | 5.5 | 5.5 | 5.5 | 0.6
17.7



駐車場を地下の設置しない場合のモデル

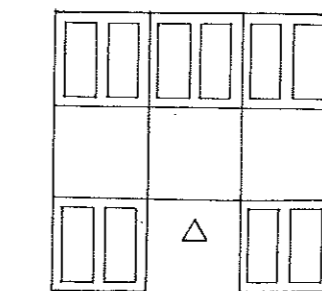


駐車場を地下に設置する場合のモデル

↔ 人のアプローチ

◀P 駐車場へのアプローチ

・仮に隣地に対し、有効0.5m、前面道路に対して2.0mの壁面後退を確保すると下図のような建蔽率、容積率となる

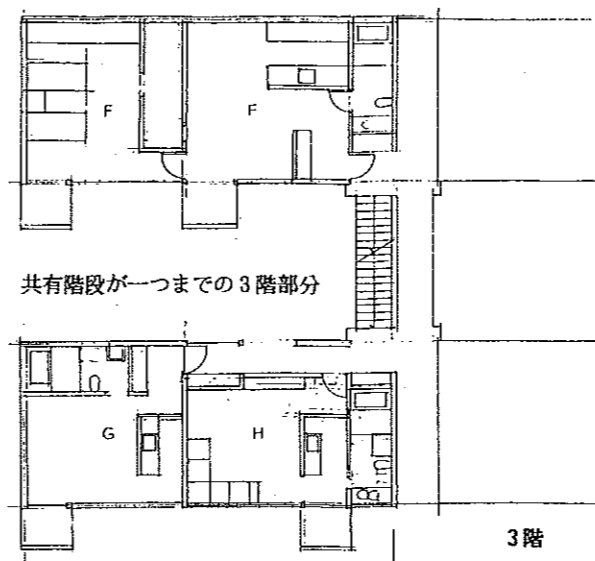


B1F

建築面積 181.5㎡ (建蔽率53%)
総床面積 544.5㎡ (容積率 160%)
200-160+160/5=72%, 245㎡の駐車場

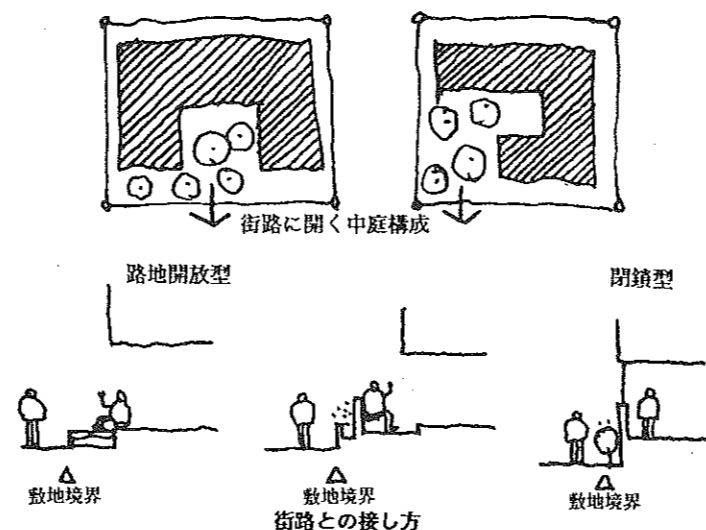
(5) 住戸単位の組合せと可変性の検討

- A・2単位を使用した夫婦用→分割→2戸の単身者用(A')に改造可
 - ・A単位の内部を2ベッド形式に変換可
- B・1階の1単位、2階の2単位、合計3単位を専有
 - ・家族対応型住戸→内部階段を廃する事で1階を商店等に改造可
- C・1階の1単位、2階の2単位、合計3単位を専有
 - ・内部階段を廃して、1階を単身者用として切り離し可
 - ・切り離して子供独立後の資産運用や2世帯住宅として利用
- F・2単位を使用した単身者用
 - ・分割してG、Hの形態をとる
 - ・2単位を3つのワンルームに分割可(指導では16㎡以上で住戸として成立)
- G・1単位を使用した単身者用
- H・1単位を使用した単身者用
- 3階・3階部分の面積=200㎡なので共用階段は1つでよい(法規による)
 - ・(1単位 30.25㎡×6戸=180.5㎡) + (バス、トイレ3m×4m×2個=24㎡)
 - (通路1m×5.5m=5.5㎡) = 3階部分200㎡



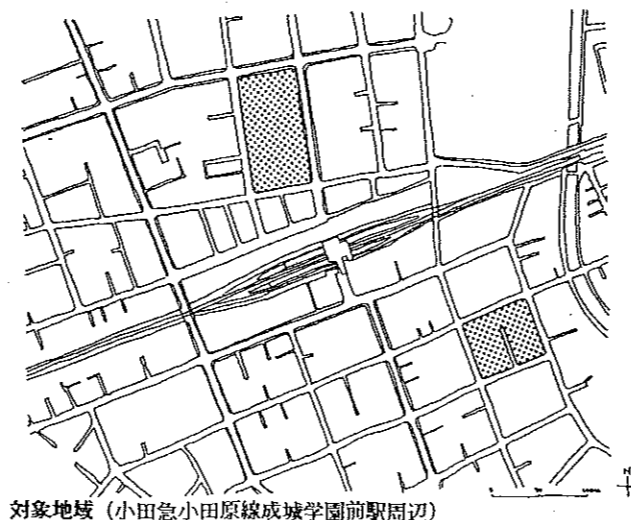
(6) 街路との呼応・景観形成の検討

・従来の戸建て住宅は、主に前面道路の交通に呼応して庭を形成、オープン・クローズの形態を取り、種々のしつらえが表出することにより街路景観に寄与して部分が大きい。その特質を重視し、前面街路の特質に対応して壁面後退の量と道路と壁面間での処理の仕方を工夫し、ときにはしつらえを誘導して、景観を形成させる。

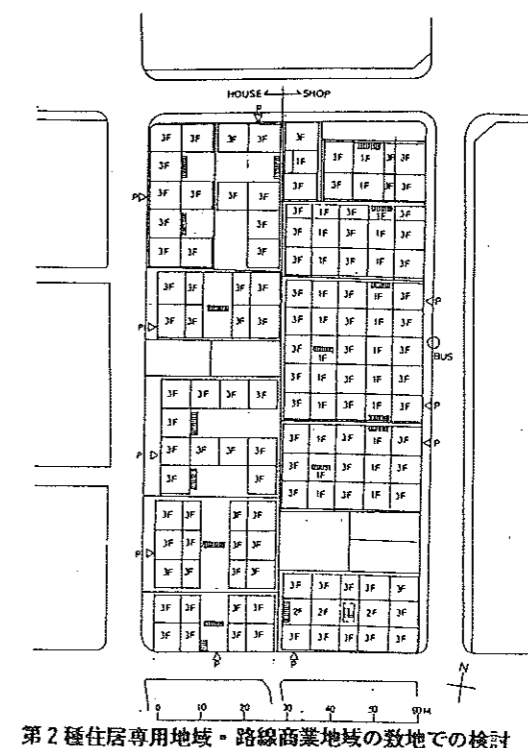
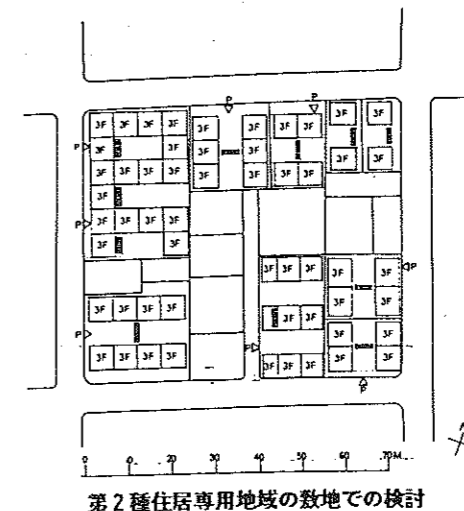
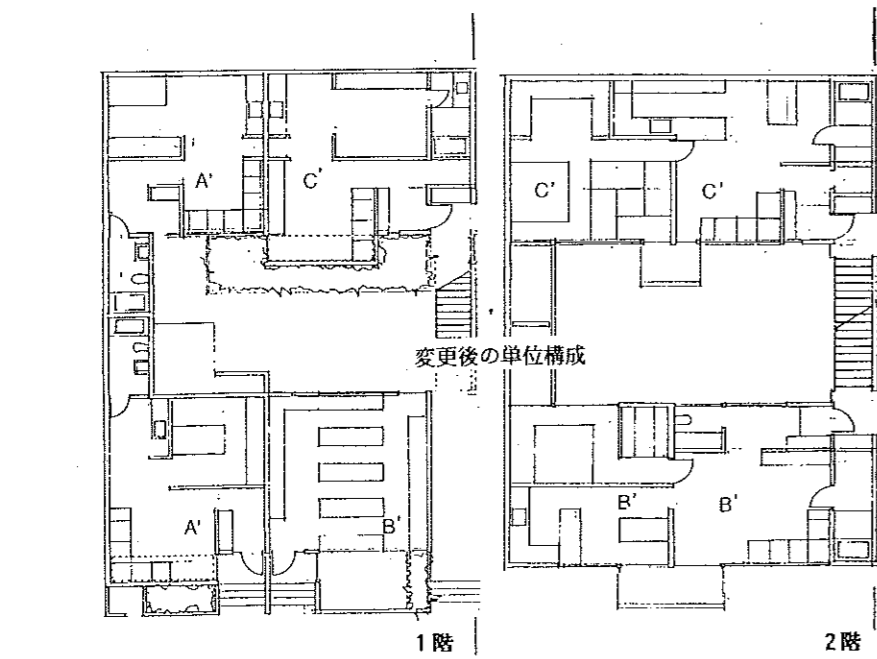
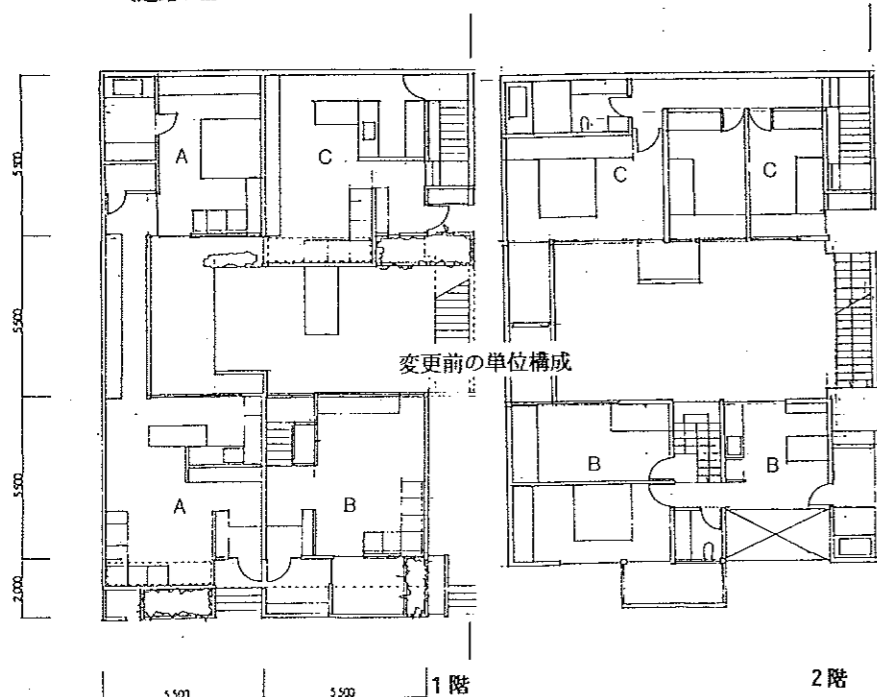


(7) 実際の敷地での検討例

- ・商店が立地する箇所では窓の設置の必要性がないので、1階の有効率を高めるようなユニット配置とする。(上階では中庭を介した配置とする)
- ・東西に長いものに対しては、意図した形態ではないが、あえて中庭形成の形態をとる



対象地域 (小田急小田原線城学園前駅周辺)



(8) 検討結果・考察

- ・東西に細長い敷地に対して、中庭形式を形成すると、従来の線状に配置される形式と比べて南面住戸が少なくなり、消費者に対して不利な点が出てくる。しかし、従来型では、線状に確保された窓先空地の前に隣地の集合住宅の片影下が見えることになるのに、対して、まだ中庭形式では十分な窓先空地が確保できるという利点が残る。
- ・一般の敷地形態は接道義務がある為に、敷地分割の際、道路に対して間口が小さい敷地が頻出する結果となり、道路に対して間口の狭い南北・東西に長い敷地が多く存在しており、前述の条件がかなり生じてくる。
- ・あまりにも敷地が狭小な場合には、中庭が有効に確保できず今回のモデルは成立しない。

※今回のケーススタディは各地方自治体の指導が異なる部分が多少あるので実際には詳細な法規的整合性の為のワーキングが必要となる。