

道を導入した入れ子型空間になった コーポラティブ住宅

ー西神アーサヒルズと萱島ネイキッドスクエアー

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

KSP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
-Re-DANCHI leaflet-

AUGUST 2015
VOL. 171



図1.「西神アーサヒルズ」の道空間

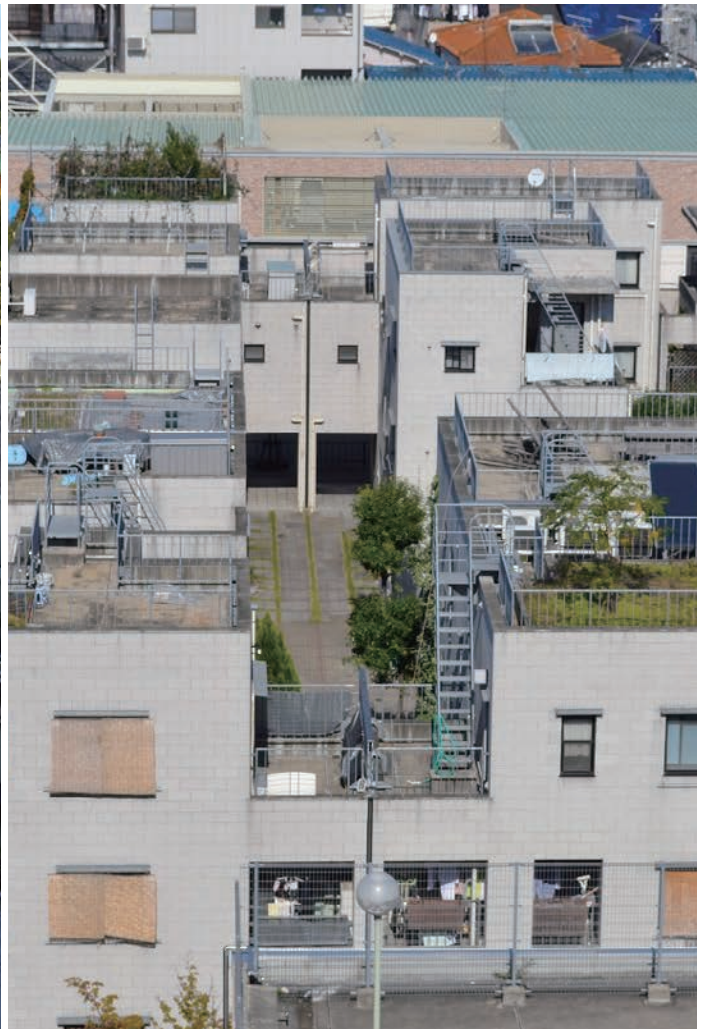


図2.「萱島ネイキッドスクエア」の道空間

はじめに

本稿では「道を導入し入れ子型空間になったコーポラティブ住宅」として2つの事例を取り上げ、道との関係を主眼にしてコーポラティブ住宅の空間の見直しを試みる。

一つ目の事例は、神戸市の西神ニュータウンにある「西神アーサヒルズ」で、118戸のコーポラティブ団地である。住宅・都市整備公団（当時）の事業として1988年に企画をスタート、1992年に入居というバブル経済期まっただ中の時期に完成した。敷地面積は約1.1ha、7棟の建物で構成されており、各棟の計画をコーポラティブ住宅の設計経験のある建築事務所が担当した。配置計画の特徴は、敷地中央に道路に相当する通路を貫通させて、各住棟をその通路に面する配置としていることである。

二つ目の事例は、寝屋川市の「萱島新町家ネイキッドスクエア」で、37戸（40区画）のコーポラティブ住宅

である。大阪府住宅供給公社が事業主体となり、コープ推進協議会とヘキサが事業を推進して建設された。1996年に企画を開始して、1999年に完成入居した建物である。敷地面積は約4ha、3階建て、高さ10mの3階建ての住棟で構成されている。事業は1984年に承認を受けた萱島東地区密集市街地整備計画の一部として進められ、多くの課題を都市レベル、事業レベル、街レベル、住戸集合レベル、住戸レベルの各フェーズで検討されて完成した事業である。

奇しくもこれら2つの事例は、敷地あたりの住戸密度が類似していて約100㎡/1戸であるが、屋外空間のスケール、特に敷地内の道空間の成り立ちが異なっている。萱島ネイキッドスクエアでは、屋外空間が密に組み立てられていて敷地に入るとある種の緊張感が伴う。一方の西神アーサヒルズでは、団地規模の大きさも作用しているが、性格の異なった住棟や住棟間広場が通路に沿って連続した、ゆとりある団地空間である。

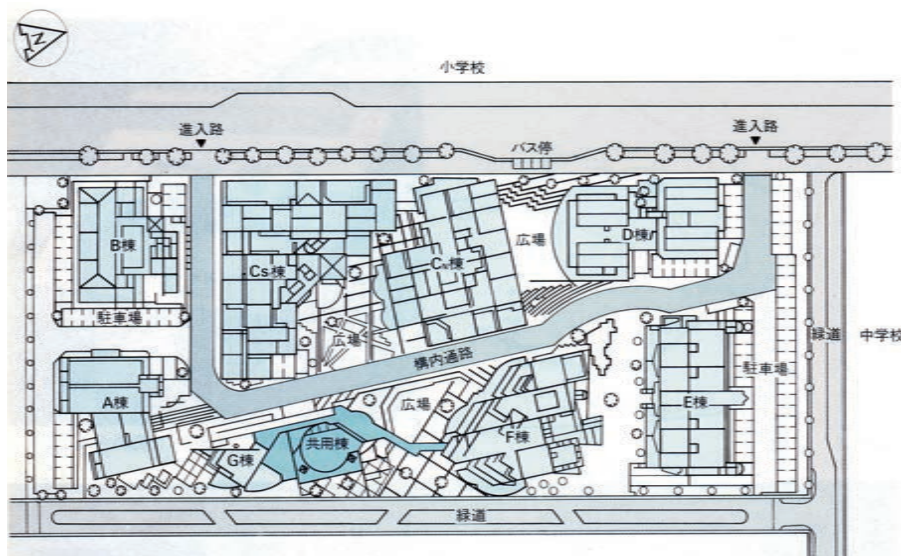


図 3. 西神アーサヒルズの配置図



図 4. 前面道路からの全景



図 5. 南側の進入路



図 6. 構内通路の様子



図 7. 構内通路の様子



図 8. 竣工後に設置されたゲート



図 9. バス停前の広場とフェンス



図 10. 集会所前の広場



図 11. 緑道との間のフェンス

■西神アーサヒルズ

一般的な団地のように広場を取って住棟を配置するのではなく、西神アーサヒルズでは東経 135 度の子午線を基軸にして貫通させた敷地内通路(図

表 1. 西神アーサヒルズの概要

所在地：神戸市西区春日台 3-2
地域・地区：第 2 種住居専用地域（建ぺい率 200%、容積率 60%）
敷地面積：1 万 1297㎡
建築面積：4550㎡
延床面積：1 万 3290㎡
発注者：西神コープタウン建設組合
事業主体：住宅・都市整備公団関西支社
企画推進・設計者：
全体コーディネート：コープ住宅推進協議会関西支部（事務局・COM 計画研究所）
プロセスコーディネート：高田昇
設計コーディネート：安原秀
コミュニティ計画：広沢真佐子
住棟設計：SD 設計室、生活空間研究所、茶屋建築事務所、平賀久生建築研究所、いなか設計集団、ヘキサ
ランドスケープ：青木保次郎
総戸数：118 戸

3, 5, 6, 7) にそって住棟が配置されており、団地の住棟並みを街並風景と認識して都市性の表現をしようと意図されている。だから住棟形式は単体で完結せずに、人が回遊し、隣接住棟に触手を伸ばして繋がるという意識が通底している。

118 戸という大規模なコーポラティブ住宅の住人が、7つの管理組織の住棟に分かれて住まい、最低限の帰属意識を共有して共和制を維持するためには、空間の共有意識が重要だという設計者間の認識があった。このことは自己の団地と隣の団地との関係も同じなので、集会所は規模を大きめに作り、面する広場は緑道を介して公団分譲団地に向かい合う計画を行っている。つながり広がる居住空間というコンセプトの西神アーサヒルズは開放的であった。

図 8 のゲートは、前面道路に面する形で設置されているが、当初はなかったが竣工後居住者によってつけられた。図 9 のバス停前の広場は、そこを通過して敷地内の広場や集会所前(図 10)に通じており、さらには隣接の公団分譲団地へアクセスできる。しかし、居住者の事情では広場に入られないようにフェンスが設けられた。集会所前の広場にもフェンスがつけられている(図 11)。

管理上の理由や安全のために結界を設けるのは当然のことである。しかし過剰と思えるような手摺や柵をつけて、自らに制限を課して愉快さを減じていることも多い。西神アーサヒルズの現在から、公共性と責任への問いかけを与えられた気がする。

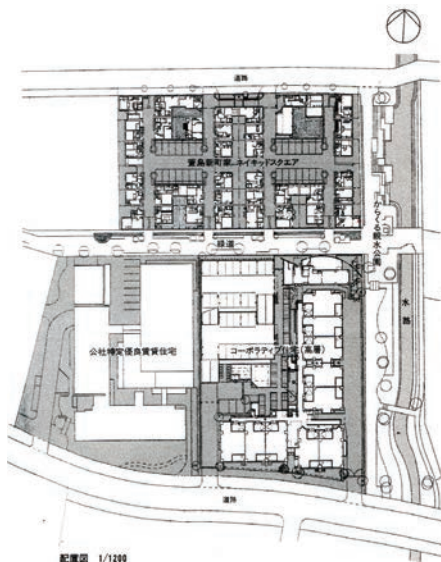


図 12. 萱島ネイキッドスクエアの配置図

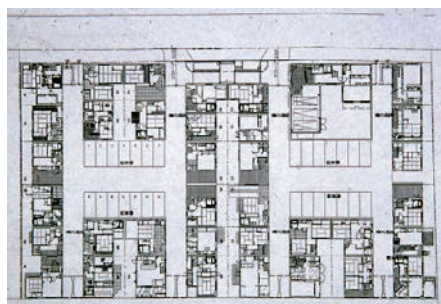


図 13. 萱島ネイキッドスクエアの1階平面図

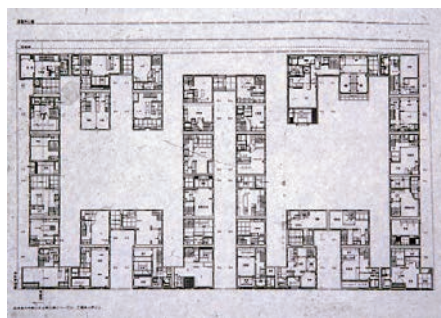


図 14. 萱島ネイキッドスクエアの2階平面図

■萱島ネイキッドスクエア

寝屋川市は1950年代に3万人程度だった人口が1975年頃には26万人に急増した。地域が大企業の生産拠点になったことによる発展であるが、成長の矛盾として市内に木造狭小住宅の密集地域が発生した。市は＜良好な住宅・住環境の整備・防災性の向上＞を図ることを1984年から密集住宅市街地整備促進事業と



図 16. 建設前の敷地の様子



図 17. 建設前の敷地周辺の様子

して推進した。大規模工場跡地等を活用する拠点的开发地区では先行して低所得者を対象にした公的住宅建設が行われたが、地元住民との協議で多種多様な人々が住む街を目指すという確認があつて、住宅供給公社は地価を顕在化させない定期借地で土地を供給して住人が住居を共同建設するコーポラティブ住宅（萱島新町屋ネイキッドスクエア）を特定優良賃貸住宅建設、道路整備、河川敷の公園化と一体で事業化した（図12）。敷地は工場跡地で（図16）、周辺は狭隘道路や水路であった（図17）。

都市レベルの計画課題は住宅密集市街地での住環境、すなわち既存の街のスケールを突然に破壊しないことであり、連続する部分は低層が望ましい。不十分だった生活道路を、地域の軸線を明確にしながら整備することが大切であり、住居形状は道路を形成する要素と考える。防災拠点としての視点からは遮炎不燃建築で、一時避難のための空地を確保する。

事業レベルの課題では、地上権60年の一般定期借地方式は、土地代の顕在化を押さえ（通常地価の約1/2）低所得の人の入居可能性を高めながら、低層住宅が広がる地域に中層住



図 18. 萱島ネイキッドスクエアの全景



図 19. 北側道路からの全景

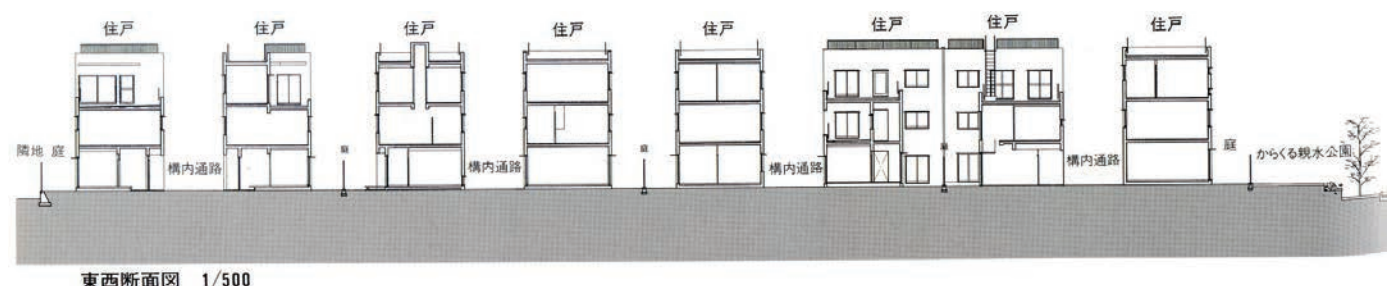
宅でなく容積118%（許容200%）の長屋建て・3階建て住宅を可能にした（図19）。戸建てでもなくマンションでもない接地型住宅である。

街レベルの課題では、囲み型、街路形成型の住宅形式を創り出して、生活道路、緑道、親水公園の整備と一体になる表現を行っている。

住戸集合レベルの課題では、敷地内に構内通路を巡らせて両側街をつくるビルディングタイプを創りあげている（図20）。通路と敷地の周辺

表 2. 萱島ネイキッドスクエアの概要

所在地：寝屋川市萱島南町
敷地面積：4,084.01㎡
建築面積：1,885.07㎡（46%）
延床面積：4,809.77㎡（118%）
用途：集合住宅
戸数：37戸（40区画）
建築構造：RM造壁式構造、長屋建地上3階（2重壁）
事業企画：大阪府住宅供給公社
事業推進：コープ住宅推進協議会（ヘキサ）
計画総括：ヘキサ
住戸設計：ヘキサ、集工房、A.O.AZUMA、一尾晋司建築総合研究所、E.P.空間設計舎、生活建築工房、NEO GEO、時倫空間、THX
構造設計：石井建築事務所
設備設計：アスク設備設計事務所



東西断面図 1/500

図 15. 萱島ネイキッドスクエアの東西断面図



図 20. 敷地内の空地の様子



図 21. 南側の緑道沿いのエントランス



図 22. 北側道路沿いのエントランス



図 23. 駐車場への進入路

道路との接続部にはトンネル形状の心理的結界を設けて（図 21,22）、ノンゲートによる帰属意識の形成を目指している。通路の結び目の中央広場は平素は駐車場として個人所有・管理をしているが、祝祭的な行事に際しては開放して共用空間として使用する（図 24）。



図 24. 敷地内の駐車場と通路の様子



図 25. 敷地内の通路でのパーティの様子



図 26. 敷地内の通路でのパーティの様子

住戸レベルの課題では、庭付き最高高さ 10 メートル 3 階建住居の範囲内で戸別自由設計を行った。1 階のレベルでは、住戸、専用庭、構内通路、駐車場が連続する形になっているが（図 13,15）、2 階レベルでは住戸は繋がっている（図 14）。住戸ごとに 1 階にエントランスと専用庭を持つ形になっており、建築基準法上は 1 棟の建物でありながら、登記上は 1 戸建て扱いの、不思議形状の長屋である。

その他の課題を取り上げると、共用部は構内通路とゴミ置場のみで、専用部は住戸部分と各戸 1 台の駐車場と専用庭である。共用部が非常に少なく管理は簡明である。

駐車場は「共用広場」として使用する協定を結んで共通認識を持つように配慮している（図 24,25,26）。

住戸空間の形成に関しては、構内通路のスケールが重要である。通路



図 27. 南側緑道の様子

幅は 4.5m で住戸壁面の高さ 10m の形状はイタリアの山岳都市と類似したプロポーションである（図 15,20）。これらの結果から連続する周辺地域の住宅群とのスケール感が保たれている。

構造体は吸水率の低い特殊ブロック（200mm）を素地で使用した壁式構造（RM 工法）を採用している。密集市街地の中で、居住者が存在する状態での再開発を考える場合、施工のスケールを小さくすることが非常に重要であり、コンクリートブロック工法は不燃化構造として普遍性があると考えているが、対雨水性能を今一步改良した工法が要る。

屋上と専用庭、構内通路での緑化と一部の壁面緑化は都市的空間での扱いを意識したものであり、自主管理が適切に行われている。敷地南側の緑道は、樹木もよく育ち、地域住民にとっての気持ち良い散策道となっている（図 27）。緑道は市公園課の管理下にあるが、直面するネイキッドスクエアの住人が部分的に随時手入れをしており、境界を明確にしない管理の考え方が芽生えている下町の良さを評価したい。

『道を導入した入れ子型空間になったコーポラティブ住宅
—西神アーサヒルズと萱島ネイキッドスクエア—』

レクチャー：安原 秀（OLA の会）

作成協力：倉知 徹（関西大学先端科学技術推進機構）

（講演：2015 年 12 月 8 日）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成 23 年度～平成 27 年度）」によって作成された。

発行：2015 年 8 月

関西大学

先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111（内線：6720）

URL : <http://ksdp.jimbo.com>