

チームめぐる

まちづくりのテーマ

Link → Ring → Cycle

HACHIOJI MINAMINO

設計趣旨

■コンセプト

課題地の周辺地域には緑地や公園が28カ所もあり、緑に恵まれています。また子育て世代の転入が多く、それに伴い地域コミュニティの形成が進んでいます。しかし、今後住民の増加が落ち着くと、まちに求める価値が変化してくると思われまます。駅からの坂道が長く、買物施設が少ないことも課題です。

これらの魅力と課題から、自然環境を維持しつつ、変化していく価値観の中、コミュニティを次世代につなげて、より魅力的なまちにすることをめざし、「Link→Ring→Cycle」のコンセプトでのまちづくりとしました。

Linkは、住人と住人を連結します。多世代の方々が住み、住民同士の盛んな交流を目指します。Ringは、住人と企業や学生の輪をつくりまます。地元企業や大学生とつなぐことで、地域の活性化とまちの発展へとつなげまます。

Cycleは、住人と近隣住民・近隣地域とのつながりをつくりまます。コモンハウスをつくり、住み替えなどまちの循環を図りまます。

■土地利用計画

戸建住宅は31戸、非住宅は7戸、コモンハウスは14戸です。

まちのタウンゲートは東側としました。エクステリアデザインは、コミュニティ、健康、豊

かな緑、という3つをポイントにしています。まちの顔となる入口や道路沿いには樹木と馴染む色や石材・角柱でつくるゲートを設置し、まち全体のイメージをつくり上げまます。また周辺の豊かな緑とこの計画地をつなげて一体感のある地域とすべく、雑木中心の樹木配置とします。

タウンゲートの北側のエリアは非住宅エリアで、図書館および駐車場、また商業施設としてカフェを配置しまます。家族や住民同士の交流を生み出すために店舗同士をつなげるデッキを設けて、テーブルと椅子は可動式とすることで、お気に入りの場所で楽しめるようにしまます。商業施設と道路の境界は雑木で緩く目隠しをすることで、ほどよい抜け感を演出し、使いやすい空間とします。

さらに、カフェの隣にはキッチンカーや食材販売ができるマルシェと、テレワークができるワークスペース、さらにその隣には、工具や園芸用品を貸し出せるレンタルスペースを配置しまます。

そしてその隣にコミュニティセンター(2階建て)を配置しまます。計画地の道路の高さからフロアレベルを1段下げてコミュニティセンターの1階を設ける形としています。栃谷戸公園との高低差解消を図るとともに、高い擁壁は植栽で覆うグリーンウォールとします。

このコミュニティセンターは住民同士や、学生、企業、地域との連携の場です。例えば近くの大学の学生に協力してもらい、ここで地域の交流を深める活動に使うことができます。

計画地の中心部分には、コモンハウスエリアを配置しまます。このエリアは4区画で構成されているのですが、栃谷戸公園へと緑がつながっていくようなイメージでコモンハウス周辺に多くの木を植えて境界を明記せず曖昧にしまます。シームレスにつなぐことで一つの森となり、森の中にコモンハウスが建っているようなイメージです。また、コモンスペースとしてそれらのあいだを通る歩道を設置しまます。そこを人々が散歩し、散歩の道中での挨拶や、自然とのふれあいが生まれます。

戸建エリアはコモンハウスエリアの周りを囲むような形です。計画地の右下の戸建エリアは、

大江悠太/トヨタホーム株
矢野弘明/住友林業緑化株
山崎 玲/住友林業株
長嶺有希/パナソニックホームズ株
坂上和哉/㈱竹中土木



建設計画の概要

- 住宅:31戸
構造:木造2階建て
建物面積:3,520㎡
概算建設費:832,000千円
- 住宅(コモンハウス):14戸
構造:木造2階建て
建物面積:1,316㎡
概算建設費:308,000千円
- 非住宅:7戸
構造:木造2階建て
建物面積:756㎡
概算建設費:350,000千円
- 平均住戸面積:住宅110㎡、
コモンハウス94㎡、
非住宅108.33㎡

宅地供給計画

- 住宅:31区画
面積:5,286.32㎡(35.70%)
- コモンハウス:14区画
面積:1,203.94㎡(8.13%)
- 非住宅:7区画
面積:3,078.39㎡(20.79%)
- 開発道路:2,837.21㎡(19.16%)
- 歩行者専用道路:1,067.83㎡(7.21%)
- 公園・緑地:1,330.08㎡(8.98%)
- 平均宅地面積:住宅171.13㎡、
コモンハウス316.67㎡、非住宅439.77㎡

事業計画

- 平均分譲価格(土地・建物):戸建66,000千円、
コモンハウス60,000千円
- 維持管理組織:管理組合法人
(タウンマネジメント会社に委託)

八王子みなみ野リトヒルズのクラブハウスとのつながりも考慮しています。

■戸建住宅の建物計画・外構計画

ファミリー世帯や2世帯でも住めるように5LDKプランの計画とします。宅地を斜めに振ることで居室の採光を確保します。駐車スペースは車2台分を南側に設けます。芝貼りの庭とデッキを設置することで、子どもの遊び場となるほか、家族団らんの空間となります。

外構には構造物をつくらず樹木メインの外観とすることで、周辺の緑とのつながりを意識した外構デザインとします。自然石のロードサイド舗装と洗い出しの土間コンを組み合わせることによって緑と馴染ませ、落ち着いたあるまちなみを形成します。宅配ボックスを設けることで子育てで手が離せないタイミングでも荷物を受け取れるようにし、家族の時間も確保しやすくなります。その他、緑の溜まり場を設け、隣地との緑のつながりを演出します。

樹木は人の五感に訴えかけることができ、心身に癒しと安心感を与え、穏やかな気持ちにさせてくれます。また家族や近隣の人々との会話を生み出すきっかけにもなると考えています。樹木によって生み出されるコミュニケーションがまちの人々をつなげ、一つにしてくれると期待しています。

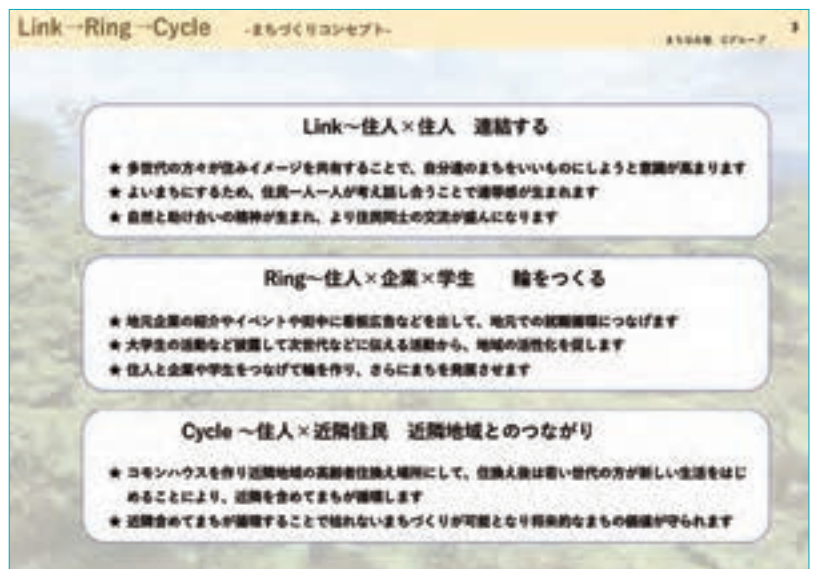
講評

上井 Link、Ring、Cycleという似たような意味の言葉が3つも必要なのかなと思います。言葉はシンプルなほうが良いと思います。

全体的なことでは、非住宅施設の設計をやらなかったことがないので、商業施設を誘致して不特定多数の人がこのまちに来て、ここに滞留するというのがびんとこないのだろうなと思いました。また、駅からの坂道が長く、買物施設が少ないという分析をされていますが、この高低差の処理の仕方や、高齢者の移動支援や買物支援に対する具体的な提案がありませんよね。

コミュニティセンターの位置が、商業エリアの一番端にあつて、中心性も持っていませんよね。果たしてそれでよいのでしょうか。

妥当かなと思ったのは販売価格です。今の八王子みなみ野リトヒルズの販売価格は一番高くても6,800万円くらいなのですが、それでもすぐ買っただけかというとなかなか厳しいところなのかなと思います。そういうことも考





えると、このチームの6,600万円ぐらいという価格設定は落としどころなのかもしれません。他のチームはさらに高値ですけど、それで果たして買っていただけるのでしょうか。

造成費も、道路を割と自由に造っていますし、ある程度電柱がないことを前提に考えると、このチームの5億9,700万円という価格は比較的理にかなったところなのかなという感じはしました。ただ、もう少し道路率を減らして入札価格を下げたほうがいいでしょうね。

大谷 宅地の斜め切りは、いい意味で積極的にやってもらいたいですね。真北と境界を合わせると、隣地側からの北側斜線制限がかからなくなりますし、雁行することで魅力的なまちなみになるのがメリットです。ただし主開口の向きを間違えると、隣の庭を見ながら生活することになるのでコミュニケーションを阻害するリスクもあり、気をつけてもらいたいです。

残念なのは、栃谷戸公園のすごくいい景観があるにも関わらず、そこを眺めたり楽しむような空間がこの計画にないことです。栃谷戸という漢字からわかるように、ここはいわゆる里山です。例えば境界ぎりぎりまでウッドデッキを張り出させてみると、単なる通路としてではなく人が溜まれるスペースができて、そこにテーブルや椅子を置けば、栃谷戸公園の景色を楽しむ物見台のようにもなります。そんなことをイメージして、もっと詰めて欲しかったですね。

それと、今回の課題地の立地条件では通過交通は基本的には発生しないので、歩専道と開発道路を一体的な空間として道広場にすることも考えられますよね。そんな使い方もできるわけですから、緑地帯についてはもっと考えたほうがいいと思います。現状では商業施設の歩専道と車道が完全に分離されてしまっていますよね。

建柱計画や配電計画の表現がなかったことも残念でした。安易に道路を曲げると、まちなみに架空線がジグザグに入ってきたりすることもありますし、そういうことも考えていただけたらと思います。

栗井 経験値は非常に大切だと思います。空間力やランドスケープの経験値は皆さんそんなにないのかもしれないと思いました。旅行が好きだったり、カフェが好きだったり、いろいろな空間を経験で学んでいくことは建築をやる上ですごく必要になる時代になってくるだろうと思います。そこに立つだけで、この雰囲気だったら人が集まってくるなというのを肌感覚でわかるようになってくると、区画割もきれいなグラデーションになってくるのだろうと思います。



