

# チーム WaCWaC

まちづくりのテーマ

## Waのまち 輪・和・話

— Waが生まれて・Waが育ち・Waが繋がるまち

### 設計趣旨

#### ■コンセプト

計画名称は「Waのまち 輪・和・話—Waが生まれて・Waが育ち・Waが繋がるまち」です。輪(Circle)、和(Connection)、話(Communication)の3つを大きなコンセプトに、ここに暮らす人々や訪れる人々にとってわくわくできるような暮らしやモノをつくり出すことを目指しました。

#### ■全体計画

本計画は、戸建住宅エリア、賃貸住宅エリア、小規模店舗+賃貸住宅エリア(Small Shops & Apartment)、カフェ+大階段+芝生広場(WaC WaC Area)、クリニック棟+薬局棟(Medical Village)、モビリティシェアスペース(Sharing Park)で構成します。

メイン道路は環状道路(Circle Road)とすることで、戸建エリア、店舗エリア、賃貸エリア間に一体感を生み出し、歩きたくなるまちなみとなります。

WaCWaC Areaを地域コミュニティの中心的存在とし、様々な世代が暮らし、入居者が循環しながら住み続けることができる計画とします。

#### ■土地利用計画

敷地の北西に位置する場所を WaCWaC Area と名付け、ここに店舗用地と共有地を配置しま

す。擁壁と盛り土を抑えて自然な地形を生かした計画として、高低差を生かし斜面と一体となった建築デザインのカフェと、高低差によりステージを上から眺めることができる大階段を設けます。

店舗のファサードデザインは桑都八王子の特徴を生かした織物を想起させる木製マリオンを採用するなど、八王子を表現するデザインを随所にちりばめています。また内部空間は、高低差による吹抜けを利用したスキップフロアのデザインです。1階はイベント時に使える物販スペース、2階・3階はカフェです。3階には屋上緑化と屋上テラスもあります。

共有地にはキッチンカーを呼ぶことができ、くつろげる芝生広場とします。ステージを見下ろせまですので「訪れてみたい」という人の動線が生まれ、「思わず入ってしまう」空間を演出します。共有地の緩やかな斜面と腰かけやすい階段は、立ち寄った人の居場所にもなります。例えば、このステージでは店舗と管理組合によるマルシェなど定期的なイベントの開催を想定しています。ここで軽食を買い、公園を見下ろしながら腰かけて楽しむことができます。

この WaCWaC Area を抜けて階段で栃谷戸公園に下り、さらに西側の栲田地区に行ける動線も整備することで、まちの西側からも人が来ることができます。また戸建住宅エリアに歩行者専用道路(Green Avenue)を設けることにより、南側にある八王子みなみ野リトヒルズから WaCWaC Area までがつながります。周辺地区からも人を呼び込めるので、WaCWaC Area はパブリック性を帯びた場所となります。また、この共有地は住み替え需要が生まれたときに想定して宅地化できるようにもしています。

WaCWaC Area の右隣は店舗付き賃貸住宅エリア(Small Shops&Apartment)とします。1階に小規模店舗、2階が賃貸住宅です。店舗が沿道の景色をつくり、奥の共有地に向かう人々が、つい立ち寄りたくなるような場所にします。

まちのゲートは東に配置し、その北側のエリアを Medical Village とします。ここにはクリニックモールと薬局を整備します。既存道路から近いのでまちの顔となる場所です。

松崎篤子/積水化学工業(株)  
金泉聖人/大和ハウス工業(株)  
山本結衣/三井ホーム(株)  
上野進一郎/旭化成不動産レジデンス(株)  
中村武彦/ヨシコン(株)



#### 建設計画の概要

- 戸建住宅: 30戸  
構造: 木造  
建物面積: 3,100㎡  
概算建設費: 868,000千円
- 集合住宅: 31戸  
構造: 木造  
建物面積: 1,550㎡  
概算建設費: 620,000千円
- 非住宅: 9戸  
構造: 木造、RC造  
建物面積: 1,384㎡  
概算建設費: 500,940千円
- 平均住戸面積: 戸建住宅 100㎡、  
集合住宅 50㎡、非住宅 153.77㎡

#### 宅地供給計画

- 戸建住宅: 30区画  
面積: 5,335㎡(36.00%)
- 集合住宅: 3区画(一部テナント込)  
面積: 2,898㎡(19.60%)
- 非住宅: 2区画  
面積: 3,133㎡(21.10%)
- 開発道路: 2,361㎡(16.00%)
- 歩行者専用道路: 217㎡(1.50%)
- 公園・コモン(共有地2): 330㎡(2.20%)
- その他(共有地1): 527㎡(3.60%)
- 平均宅地面積: 戸建住宅 177.86㎡、  
集合住宅 966.06㎡、非住宅 1,566.55㎡

#### 事業計画

- 平均分譲価格(土地・建物): 戸建 72,661千円
- 維持管理組織: 管理組合を設立

診療所は20年以上の長期契約で運営する賃貸診療所とします。薬局等が建物を所有して、ドクターが賃料を払って開業するというスキームです。地域の高齢者の方々の通院頻度が高い診療科目のクリニックを誘致することで、家族の負担を軽減するとともに暮らしやすくなります。また高齢者をターゲットとした賃貸エリアも近くに配置して、心身ともに健康な生活を提供します。敷地北側にあるみなみ野病院と連携を図ることで地域医療の発展にも貢献します。

敷地の東南部分でゲートエントランスの南側にはSharing Parkを配置します。ここは、車や自転車、スクーターなどのモビリティのシェアサービスを提供します。まちの内外の人が使い、生活の利便性が向上します。

### ■戸建住宅エリア

戸建住宅の宅地は、東側のメインゲートから入って奥の、メインの環状道路に面したエリアに位置します。

建物は全戸2階建てで、切り妻屋根を主体とし、アースカラーの外装材を採用したデザインです。温かみと落ち着きある外観とすることで周辺環境との調和を図っています。

パブリックエリアに面している宅地ではプライバシーを損なわないように、住宅側に面した部分にLDKを配置しています。また各戸にテレワークスペースを設けています。

外構は、道路境界から50cmの部分は石張りにし、八王子みなみ野リトヒルズと統一を図っています。

メイン道路に対しては、途切れないように植栽を配置し、植種は栃谷戸公園に植えられている樹種や八王子の在来種や既存樹の中から選定し、統一感を図っています。まちのメインツリーは八王子の在来種のモミの木を選定し、エリアの象徴としました。

歩行者専用道路(Green Avenue)は緑化して管理組合の共有地とします。樹木管理のイベント等を通じて住民の交流を図ります。

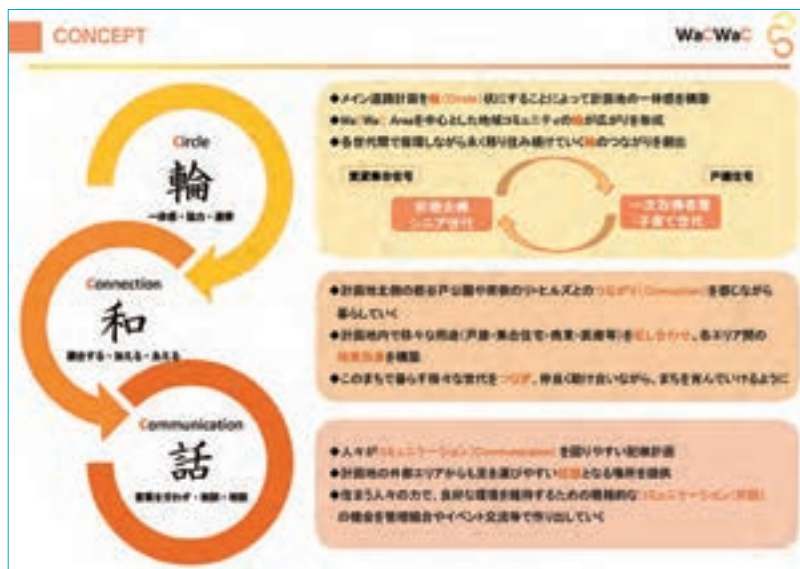
### ■事業計画

メイン道路は幅員6mで八王子市に移管します。歩行者専用道路は幅員4mで、これも移管できる形としています。

戸建住宅は30戸、平均面積177.86㎡、1戸当たりの平均分譲価格は7,260万円です。

賃貸住宅は3棟あり、3層の建物が2棟、店舗+賃貸住宅の建物が1棟です。

Medical Villageでは、クリニックテナントと





薬局を建て貸しで誘致する計画です。

WaCWaC Areaは店舗用地として誘致する計画です。

## 講評

**上井** 今回の全チームに言えることなのですが、どの計画案もゾーニングをかつちりと決めすぎてしまっている気がしました。ゾーンを決めたらあとは設計をすればいいと感じられて、全体的なつながりが非常に弱いと思います。人の動線についても詰めて考えられていないので、駐車場がつながりを遮断して人が行き来できない場所があったり、非常にもったいないなと思いました。

全体的な事業収支は、もう少し戸建を増やしてバランスをとったほうがよかったのではないかと思います。

**大谷** 高低差を利用した栃谷戸公園に面するWaCWaC Areaのパスはとてもインパクトがありますね。地域に対する愛情が満ちあふれている感じが伝わってきました。もしこの絵がプレゼンの一番最初にあれば、見た人の心をつかめたでしょうね。

上井さんが言われたとおり、土地利用計画は分け過ぎたと思います。例えばSmall shops & ApartmentとMedical Villageの建築のプログラムはほぼ変わらない。それならば、もっと有機的に、緩やかなグラデーションで全体をつなげるほうが魅力的なまちになるのになと思いました。

WaCWaC Areaの提案でよいのは、キッチンカーを置ける多目的スペースを共有地としてプログラムしていることです。でも、もしキッチンカーを入れるとするならば道を活用したほうがよいですね。WaCWaC Areaに接しているラウンドアバウトの道路舗装もしていて、いかにも広場的につくっているわけですから、そのラウンドアバウトの周りにキッチンカーが並べるような場所をつくってあげたほうが、よりコミュニケーションを誘発すると思います。道が持っているポテンシャルとうまく絡めて活用することをもっと考えてもらえたらと思いました。

**栗井** 分譲住宅は注文住宅と違って、皆さんの絵やコンセプトを見たお客様が「ここに住みたい」と思えるかどうかだと思います。他のチームにも言えることですが、プレゼンの表現や、プレゼンの流れも含めてもっと考えて提案・発表したほうが良いと思います。



中間発表ではなかったMedical Villageですが、発表を聞いていると、ここに住まれる高齢者像が弱い人たちのような感じを受けました。アクティブシニアとよばれる元気な高齢者がこのまちを活性化していくという感じではないので、ややネガティブに感じられて、そこが気になりました。千葉の流山は、今コンビニより託児所のほうが多いエリアがあるらしいです。もし活性化させるのであれば、そちらへシフトするやり方もあるのかもしれませんが、どこに視点を置くかは大切だろうと思います。

住宅のデザインはスパニッシュ系の色で統一していて、きれいだなと思います。気になったのは乱形石張を使う外構で、その石は安価だけど割れやすく、真っ黒になる性質もある石です。素材がどのような性質を持っていて、どのような経年変化をするのか、そのあたりも理解して選択する必要がありますよね。

それと最近の分譲は、8割ぐらいオープン外構が主流です。オープンにして、その中でどう防犯を担保していくか現実的に考えなければいけません。例えば照明は必ず防犯の話の中で出てくる要素ですから、庭園灯、アプローチ灯、スポットライトの3つをうまくつけるやり方を考えてもいいんじゃないかなと思いました。商業地域も含めて照明計画や照明シーンのイメージがあつたらよかったですね。

**平山** チームのキャッチコピーや、Wa（輪、和、話）というキーワードを使って展開しているのが、とてもうまいなと思いました。

**温井** 気になったのは、これだけ多様な主体を入れるとなると、プロデューサーがいないと全体をまとめることができませんよね。デザインにもつながってきますから、総合的にプロデュースする別の主体が必要になってくるのではないかなと思いました。

**上井** 確かに、住宅生産振興財団はプロデューサーではなくコーディネーターですからね。複合的なまちづくりをするといったときに、誰がどうプロデュースするのかという現実問題が出てきます。これは非常に大事なことなので、考えていく必要があることだと思います。

