

## チームつむぎ

まちづくりのテーマ 屑糸をつむぎ 自然を織りなす

# Nu(縫う/New)——サトヤマチ

### 設計趣旨

#### ■コンセプト

計画タイトルは「屑糸をつむぎ 自然を織りなす Nu(縫う/New)——サトヤマチ」です。八王子の伝統工芸品である紬に着目し、まちづくりを伝統工芸品の服の仕立てに見立てます。屑糸をつむぎ、布を織りなし、服を縫うように、景観、歴史・風土、コミュニティという3つの観点から、課題をつむぎ、自然に織りなし、新たなカタチに縫い合わせます。

敷地は都市と自然の境界にあり、八王子みなみ野は、かつて養蚕や炭焼きを生業とする里山として発展していました。その原風景である里山は、本来その土地で人々が働き、そして生活する場で、人のコミュニケーションは生活の一部でした。人が働く場所として、人々が行きたくなる場所とし、日常の中で人と関わる機会が生まれる仕掛けづくりを行い、八王子らしく持続可能かつ付加価値の高いまちなみづくりを目指します。

#### ■土地利用計画

課題地とその北側にある栃谷戸公園の境界には高低差があるため、RC構造等のふれあいライブラリーや商業施設(店舗)を配置することでその高低差を解決します。また、そこは栃谷戸公園側からまちへと人を引き込む動線の玄関口としての施設とします。

今、全国的に図書館の数が増えており、図書館はコミュニティの起点になる場所という認識を自治体もっています。コミュニティ意識の醸成を目指して、ふれあいライブラリーを栃谷戸公園側に配置します。栃谷戸公園側から出入りでき、地下1階に設けられたカフェスペースで利用者は一息つくことができます。テレワークをするときのサードプレイスとしても使え、集会室は高齢者が子どもを見守るスペースとして活用できます。屋上には菜園があり、野菜の栽培などを通じて地域の子もたちが農業体験を通じて文化を学び、食育を推進します。

ふれあいライブラリーの右隣は、1階が店舗、2階が賃貸住宅のエリアです。3棟横並びで配置し、八王子みなみ野リトヒルズからの軸線上には、アイストップのシンボルツリーがある広場を配置します。この木の下に円形のベンチやテーブルを設けて、人々が木の下に自然と集える空間をつくり出します。

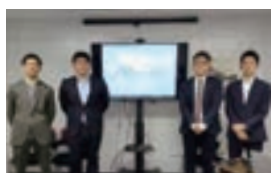
1階の店舗には、八王子の伝統工芸を使った雑貨を扱うお店や、植栽管理の相談ができるガーデニングショップを誘致します。

2階には単身者向け賃貸住宅を計画し、八王子市内の大学に通う学生に入居してもらうことで、暮らしを通じて伝統や文化を次世代に継承することを目指します。

さらに敷地北東のまちのエントランス部分にはクラブハウスを配置します。他者とのつながりをサポートできる場として、集会所だけでなく屋外スペースもありますので、八王子伝統の炭焼きなどイベントを定期的に開催して住民の交流を活性化し、まちに賑わいをもたらします。このクラブハウスの建築デザインは住宅に配慮して勾配屋根のデザインとすることで、まちなみに調和させます。

敷地中央・西・南側は戸建住宅エリアです。ここは北下がりの土地なので、すべての住環境が快適となるように北側に勾配下屋を計画します。特に高低差の大きなエリアには北入り宅地と南入り宅地の間に歩道(共有地)を計画し、隣棟間隔をとって採光・通風を確保します。道路との高低差が発生する部分は石積み+芝法面とすることで、道路に対して圧迫感を感じさせない

齋藤将康/住友林業株  
熊木柚乃/住友林業緑化株  
和田遼平/積水ハウス株  
田中涼介/ミサワホーム株  
小山明伯/YKK AP株



#### 建設計画の概要

- 戸建住宅:41戸  
構造:鉄骨・木造  
建物面積:4,920.00㎡  
概算建設費:1,763,000千円
- 集合住宅:24戸  
構造:RC  
建物面積:780.00㎡
- 非住宅:9戸  
構造:RC  
建物面積:900.00㎡  
概算建設費:390,000千円  
(集合住宅+非住宅)
- 平均住戸面積:戸建住宅120.0㎡、  
集合住宅32.5㎡、非住宅100.0㎡

#### 宅地供給計画

- 戸建住宅:41区画  
面積:8,382.82㎡(56.64%)
- 集合住宅:3区画(1階店舗、2階賃貸)  
面積:1,949.00㎡(13.17%)
- 非住宅:2区画(図書館・クラブハウス)  
面積:1,090.50㎡(7.37%)
- 開発道路:2,719.53㎡(18.37%)
- 歩行者専用道路:150.19㎡(1.01%)
- 共有地:499.73㎡(3.38%)
- ごみ置場:9.31㎡(0.06%)
- 平均宅地面積:戸建住宅204.4㎡、  
集合住宅649.63㎡、非住宅545.25㎡

#### 事業計画

- 平均分譲価格(土地・建物):戸建80,000千円
- 維持管理組織:管理組合→タウンマネジメント会社

いようにしています。

住宅のプランは、長く住んでもらう仕掛けとして、プラスαの空間を1階に設けます。若いときはそこを客間等に活用できますし、高齢化したときは1階で完結できるように主寝室として利用することができます。共有地沿いの住宅のプランは、共有地に対して開放的な計画にすることで、自然を身近に感じられるようになります。緑を日常的に感じてもらうことで、住民が進んで植栽を管理したくなるように誘導します。

### ■里山に学ぶまちづくり

人と自然が共生する持続可能な暮らしを目指し、環境問題対策として、工事資材は市内で供給できる石材などを利用することにします。これにより運搬時に発生するCO<sub>2</sub>削減と環境負荷の低減を図ります。自然素材を使用することで経年変化を楽しみながら長く愛されるまちになると考えています。

落ち葉や剪定した枝葉は、ふれあいライブラリーに設置したコンポストでたい肥に変え、屋上菜園に役立てることができます。

八王子市の中町地区は花街としてにぎわった歴史があり、黒塀通りとしても有名です。これに学び、デザインコードとして黒塀のデザインを踏襲し、黒色基調の外装材やフェンス等を採用します。

ストリートツリーには四季を通して楽しめるイロハモミジを全住戸の道路際に植えます。また各宅地の植栽は、この土地に自生している樹種から選定し、鳥などの生物を呼び込み、その保護や、自然と触れ合うことができます。植栽の管理を通じて近隣との交流も深まります。

### ■維持管理・事業計画

共有地とクラブハウスは全住民で所有します。これらの管理は、管理組合法人を設立したあと、タウンマネジメント会社へ委託します。負担金は1戸当たり約5,000円/月を想定していますが、共有地でのイベントなどによる収益を活用すれば3,500円/月の徴収で管理できると想定しています。

商業施設と賃貸住宅は、八王子市に関連のある企業を積極的に誘致して、その企業に所有・管理してもらうことを考えています。なかでも京王グループは社名の由来となるほど関連が深いことや企業の方針から、連携を考えています。敷地内にバス停を設けて、JR八王子みなみの駅および京王線めじろ台駅とこのまちを京王バスでつなぐことで交通の利便性が向上し、住宅地





の価値も高まります。

ふれあいライブラリーは、八王子市に移管して管理していただき、京王グループとも連携して運営していただくことを考えています。ふれあいライブラリー内に行政サービスを設置することで、市役所まで行くのに時間がかかる不便さを改善することができ、住民と八王子市の連携とふれあいが深まります。

## 講評

**上井** 計画地が都市と自然の境界にある点に着目したところはよかったのですが、計画案は都市と自然のグラデーションにはなっていませんよね。非住宅地を計画する場合、空地进行をどう増やしてデザインするかが重要なのですが、空地がほとんどない。

他のチームにも言えることなのですが、人の動きを考えると同時に、やはり魅力的な建築デザインにしなければならないと思います。非住宅を設計するとなった瞬間にデザインポキャブラリーがなくなっているのがみてとれて、明らかに勉強不足だなと思いました。これから財団事業で複合施設や住宅以外のものとコラボレーションするいうときに、全体のデザインポキャブラリーをどうすべきか考える必要が出てきます。地形に合わせたデザインというのはどういうものがあるのか、常日頃から興味を持って見ておく必要がありますよ。

屋根伏図をプレゼンで描いているのは非常にリアリティがあってわかりやすいと思います。

ただ残念なのは、クラブハウスとコミュニティカフェが離れて、敷地の左右に分かれる形はおかしいですね。また既存のコミュニティや大学生らとどのように連携して、どのようなイベントを、どこでやって、どのような成果を出すのか、文字で書くだけでなく具体的に研究していないと建築のデザインとつながらないのではないかと思います。例えば、これだけ自然が多い場所なのに、ふれあいライブラリーの屋上に菜園をつくる必要があるのでしょうか。百歩譲ったとしても、屋上菜園と建築内部との関係性が切れていると思います。八王子みなみ野シティ結びのまちでは、既存の耕作放棄地を活用しているNPO法人があり、そういうところと協力もしています。そんなことも含めて考えてもらいたいですね。

住宅にプラスαの空間を配置するという提案も、現状ではワンルーム追加したという程度に



しか理解できませんでした。住み開きみたいなことも考えてみてはどうでしょうか。

**大谷** 「屑」という言葉はマイナスイメージですよ。表現には配慮すべきだと思います。

課題地の南東部分にはクルドサックが計画されていますが、これはなしでよかった気がします。むしろ敷地延長にしたほうがよいでしょうね。

クラブハウスを勾配屋根の平屋とするならば、例えばゲート付近の4棟はクラブハウスとあわせて平屋にして、まちへの誘導区画のような位置づけにしてもよかった気がしました。平屋の南側に2階建ての建物があると圧迫感を感じますし、エントランス部分の景観の左右バランスが悪くなりますよね。

店舗エリアのデッキは人が通過するだけのものでしかなくて、この形だと人の滞留がないですね。例えばプランを少し削って、通路部分に人が滞留できるようなスペースをつくれば、このペデストリアンデッキの魅力やユーティリティが高まると思います。ペデストリアンデッキの端部がクラブハウスで切れているなど動線が繋がっていないことも残念です。この動線を階段広場のほうへうまくつなげてあげれば、もっとよくなると思います。

**粟井** 管理という意味で植木屋をテナントに入れるのは面白いのですが、果たしてここで収益は成り立つのでしょうか。店舗の中での接点をもっとつくったほうが良いと思います。また、「ここに行きたい」という魅力的な商業エリアをつくるのであれば、駐車場が足りないですよ。広場前のラウンド的な駐車場のデザインでは車は停めにくいでしょうし、そこの床面のデザインも考えてもらいたかったです。

里山・森・自然をテーマとするならば、2階から葉が見えるようなレベルで、木の高さももっと考えていただきたいところです。

**平山** 私の講義で皆さんにお話ししたのは、まず構想を練って、その構想を基にして街の骨格をつくるのが大事ですよというお話をしました。それを判断基準にしますと、このチームは表現としての美しさと、平面として整っている形があります。断面も平面とリンクしており、3チームの中では一番わかりやすかったです。

問題なのは、分譲価格が8,000万円を超えていることです。実際の事業では厳しいので、敷地を小さくするなどの工夫が必要ですね。

**温井** 管理費を具体的に設定したり、どの企業と組むと何ができるかということを考えておられたのはよかったです。形もわかりやすいので、権利関係もわかりやすいなと思いました。

