

全く新しいタイプの持続可能な分譲集合住宅

La Terrasse 大手町



全く新しいタイプの持続可能な分譲集合住宅

La Terrasse 大手町

バリアフリー

前面道路に接面するエントランス・駐車場レベルと生活空間レベルを結ぶエレベーターを設置。ベビーカーを押しながら荷物の多い時、年配の方にも、安心して快適な生活を。

コミュニティ

シンボルツリーを囲むようにベンチを設け、家族同士のコミュニティスペースとして、子供達の遊び場として利用できるパティオを配置

独立性

二重壁構造により各住戸は構造的に独立させ、防火性、防音性、メンテナンス性に配慮。各住戸に専用庭を配置。住戸単位で独立した外部空間とのつながりを持たせ生活空間の広がりを演出。

セキュリティ

各住戸へはオートロックで守られたパティオを経由してアクセス。外部の侵入者や車から遮断された空間で、各住戸の中から見渡せる配置となっており、小さな子供も安心して遊ばせることができる。

サステイナブル

土地は共有、建物は区分所有することで区分所有法を適用。管理規約により、構造的に独立した1住戸単位で建物更新できるルールを設定。建物の段階的更新を可能にする事により、全体の持続可能性を高めている。

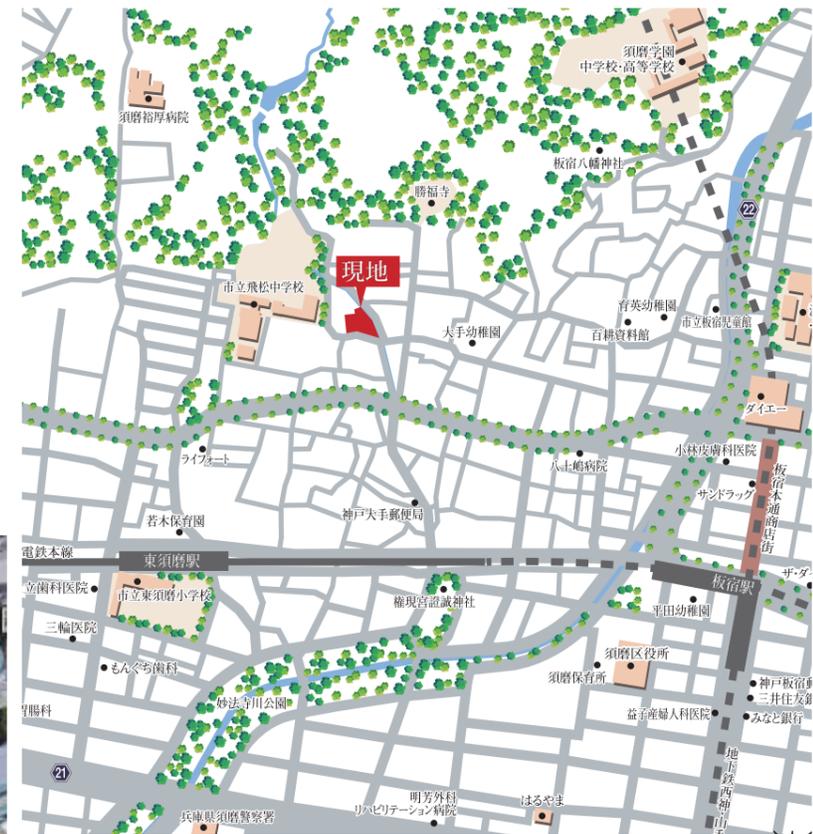
所在地及び周辺環境との関係性

計画地近くにある「勝福寺」は、遠い昔、地域に出没していた鬼を仏様の力で退散させた後に開かれた寺院と言われており、平清盛にまつわる文書も収められている歴史ある場所。計画敷地はこの寺院周辺に広がる古い邸宅街に位置するが、戦前に開発された地域ということもあり周辺の道路は細く、自動車の進入できない路地も多い。

計画敷地は道路から一段高い宅盤に位置していた邸宅の跡地だが、敷地外周の石積み擁壁により42条二項道路である前面道路とは東角の一部しか接面しておらず、敷地周長の1/3程度が水路に面し、敷地内の従前邸宅の庭園として利用されていた部分に約4.5m程度の高低差がある等、非常に土地利用計画上的制約の多い土地である。42条二項道路にしか接面していない開発不適地の為、新たに敷地内に道路を通して複数の宅地に分割することはできず、大型の工事車両が進入できない為、施工環境的にマンションを計画する事も難しい。しかし、逆にその事で、山陽本線、市営地下鉄西神山手線、JR東海道・山陽本線が徒歩圏で利用できる交通利便性の非常に高いエリアであるにもかかわらず、周辺は乱開発されずに古い邸宅街の街並みが今でも残り、閑静で良好な住環境が保たれている。

ラテラッセ大手町は、地域を代表するような邸宅跡地の計画であるが、今まで保たれてきた閑静で良好な住環境を将来にも引き継ぐべく、外周の石積み擁壁や従前の敷地内高低差をそのまま活かすことで周辺地域への環境負荷を最低限にとどめ、近隣への圧迫感を低減する為建物を分節化、良好なストックとなるようバリアフリーやコミュニティ、セキュリティに配慮するのみならず、二重壁構造により住戸単位で構造的に独立させ、区分所有法を活用することで従来の我が国のテラスハウスが抱えていた問題を劇的に解決した、全く新しいタイプの持続可能な分譲集合住宅である。

計画地の立地環境



計画地周辺の道路状況



建築基準法上の扱い	例	種別名称
42条1項1号		道路法による道路（公道）
42条1項2号		・開発許可による道路 ・土地区画整理法による道路 ・上記以外の都市計画法その他の法令による道路
42条1項2号（道路築造未了路線）		開発許可により築造予定の道路で築造が未了のもの（建築基準法の道路に該当しない）
42条1項3号		法施行時以前より存する道路 （昭和25年11月23日施行）
42条1項4号		法42条1項2号の予定道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
42条1項5号		土地所有者等が築造し、特定行政庁から、その位置の指定を受けたもの（位置指定道路）
42条2項		法施行時以前より存する道路で幅員4m未満のもの（2項道路、みなし道路）
42条3項		2項道路のうち、土地の状況によりやむを得ないことから、特定行政庁に水平距離の指定を受けたもの
基準法の道路に該当しない		建築基準法上の道路に該当しないもの



計画敷地周辺環境

コミュニティ

シンボルツリーを囲むようにベンチを設け、家族同士のコミュニティスペースとして、子供達の遊び場として利用できるパティオを配置



コミュニティスペース

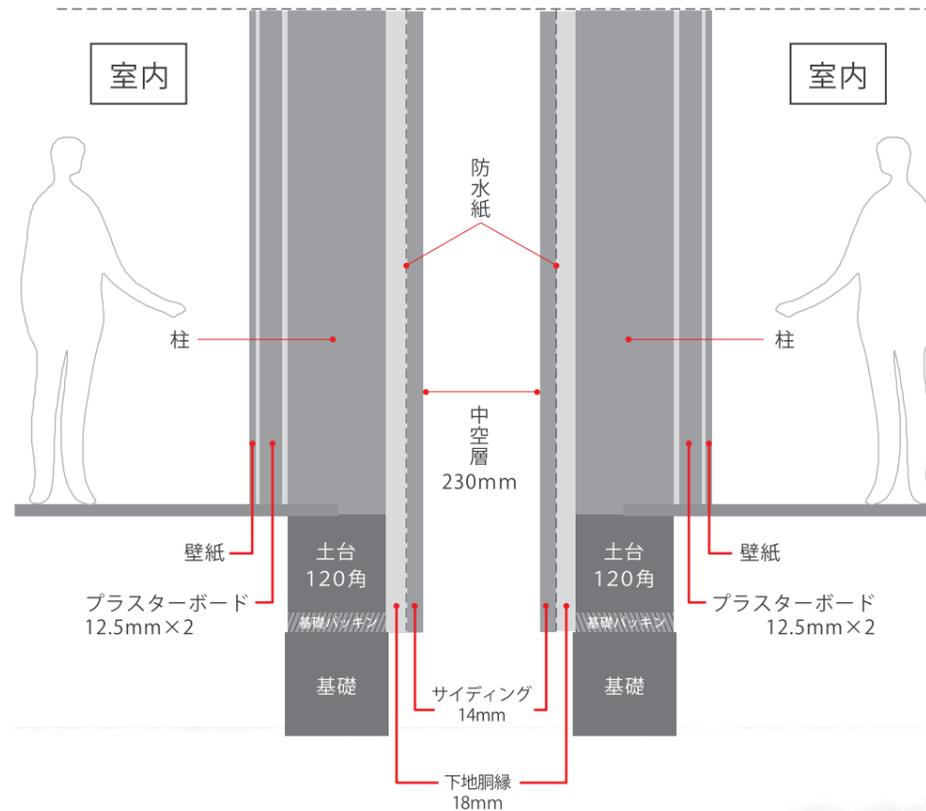


全ての住戸はパティオアクセス。住戸に入る為にはパティオを必ず通らなければならない為、自然に出会いが生まれ、集合住宅を良好に維持管理運営していく上で必要となるコミュニティが育まれるきっかけとなる事を期待している。パティオは外部の侵入者や車から遮断された空間で、各住戸の中から見渡せる配置となっており、小さな子供も安心して遊ばせることができる。隣接する住戸の住民が近距離で向き合わないよう、パティオを挟んで開口部の配置、距離感に配慮し、生活環境における住戸単位の独立性が十分保たれるように配慮している。

独立性

二重壁構造により各住戸は構造的に独立させ、防音性、防火性メンテナンス性に配慮。各住戸に専用庭を配置。住戸単位で独立した外部空間とのつながりを持たせ生活空間の広がり演出。

2重壁構造 概念図



防音性・防火性・メンテナンス性に優れた

住戸単位で構造的に独立した二重壁構造

子供がバタバタ歩く音を階下の住民に気兼ねせずすむ、一住戸二階建ての縦割り構造。上下階に他の住戸が無い為、プライバシーを高く保つことが可能。また、隣接する住戸との界壁は、構造的に独立させた二重壁構造とし、基礎部分も独立させることで防音性、遮音性を高めている。

それぞれの住戸において、住戸界壁部分まで準耐火構造の外壁を回し、230mmの中空層を挟んで外壁が向き合う構造としている。将来、住戸単位で建物更新するために一住戸解体しても、両隣の住戸はそのままの状態でも自立し、問題なく存続し続けることが可能な構造としており、住戸単位の独立性を極限まで高めている。

各戸の構造を独立させることで、住戸単位で更新する際、各戸独立して施工する事が可能な計画としており、その際のルールを区分所有法に基づく管理規約にて定めている。

開放壁面を最大限確保

各住戸が連結する界壁部分を極力少なくし、各住戸の開放面を最大限確保できるように住戸を配置。

隣接する住戸の開口部が近距離で向き合わないよう開口部の向き、形状、配置に配慮し、生活環境における住戸単位の独立性が保たれるように配慮。

その結果、全ての住戸において、市街地における戸建住宅では得られないような開放感と独立性、住戸内の明るさを実現した。

各住戸に専用庭を配置

共用のコミュニティスペースとは別に各住戸に専用庭を配置し、住戸単位で独立した外部空間とのつながりを持たせ、屋外に繋がる生活空間の広がり演出。



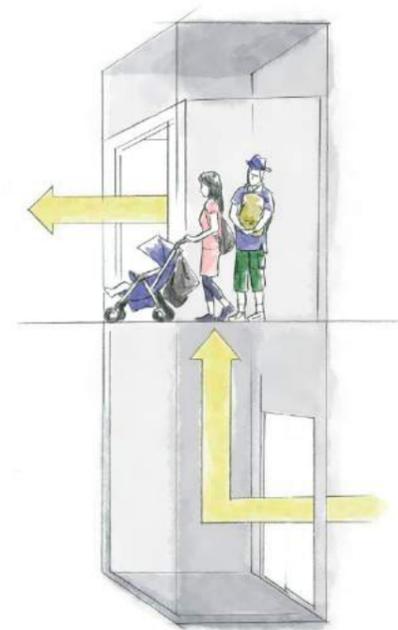
バリアフリー

前面道路に接面するエントランス・
駐車場レベルと生活空間レベルを結
ぶエレベーターを設置。ベビーカー
を押しながら荷物の多い時、年配の
方にも、安心して快適な生活を。



前面道路に接面するエントランス・駐車場レベルと、約4.5m高低差のある生活空間レベルを結ぶ13人乗りの二方向出入口タイプの大型エレベーターを設置。ベビーカーを押しながら荷物の多い時、車椅子生活の方や年配の方にも安心して快適な生活を。

二方向出入口タイプなので、自転車もエレベーターに乗った方向のまま回転せずに乗り降り可能で、目の届くセキュリティライン内の生活空間レベルに駐輪できるので安心。



セキュリティ

各住戸へはオートロックで守られたパティオを経由してアクセス。外部の侵入者や車から遮断された空間で、各住戸の中から見渡せる配置となっており、小さな子供も安心して遊ばせることができる。



生活空間レベルの外側でセキュリティラインを設定。

前面道路と敷地が接面している地下レベルにあるエントランスホールにオートロックを開けて入り、エレベーターで生活空間レベルにあがり、コミュニティスペースである屋上庭園から住戸が取り囲むパティオを経由して各住戸にアクセス。

パティオは外部の侵入者や車から遮断された空間で、各住戸の中から見渡せる配置となっており、来訪者に対する視線による心理的セキュリティ効果もあり、小さな子供も安心して遊ばせることができる。

地下階の屋内平置駐車場スペースからホテル錠でもセキュリティライン内に入ることができる。



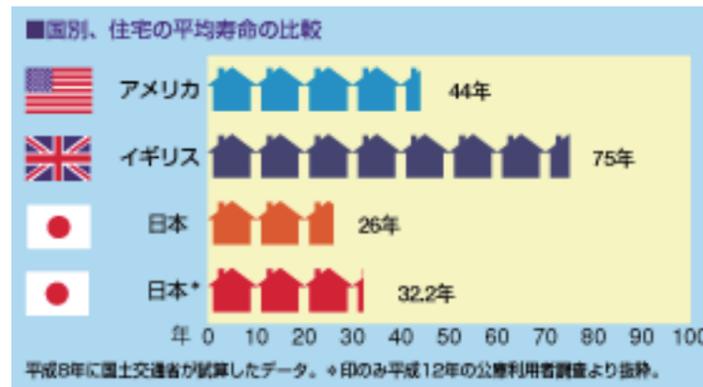
サステナブル

土地は共有、建物は区分所有することで区分所有法を適用。管理規約により、構造的に独立した1住戸単位で建物更新できるルールを設定。建物の段階的更新を可能にする事により、全体の持続可能性を高めている。



長寿命の実績がある住宅とは

- ・イギリスの住宅の平均寿命は日本の約3倍
- ・その多くが低層で各戸が地面に接している連続建ての集合住宅
- ・低層接地型集合住宅のことを、テラスハウスとも言う
- ・イギリスでは200年以上前から建設、現在でも全住宅のおよそ6割を占める



イギリスではテラスハウスは長持ちする集合住宅!!

イギリスのテラスハウスが長持ちする理由

①レンガ積み等、耐久性の高い構造

現在でも戦前に建てられたテラスハウスをリフォームして住むことができる。つまり、築年数が古くとも建替えず、構造部分(スケルトン)を生かしたまま、内部(インフィル)を改装して利用することができる

②接地型という建物形状

戸建てと同様に共用配管は建物外部の地下に埋められ、戸別に設備更新可能。このことで、設備の近代化に容易に対応することができた。

構造の耐久性+設備更新のしやすさ
= ライフスタイル・時代の変化に対応

日本のテラスハウスは…?

1970年頃から導入されたが、現在では減少。その理由は?

①構造耐久性が低い

- ・耐久年数が長くない

⇒構造耐久年数が短く築20年程度で建替えを検討する必要が発生

⇒建替えに必要な法体系の未整備が顕在化⇒金融機関が資産評価できない

②隣接住戸間の遮音性能が低く、住戸の独立性が十分に確保されていない

③テラスハウスが戸建てのイメージを装って販売された

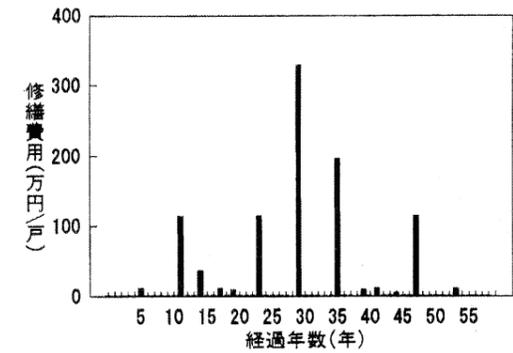
= 建物を戸建登記、土地を分筆して販売(区分所有法の適用外)

= 実際には集合住宅であることとのギャップが生じた。

これらはテラスハウスが
本質的に持っている問題ではない!!

日本のマンションは…?

築30年を越えると必要となる配管等設備の更新を行う大規模修繕の合意形成が難しく、未だにイギリスのテラスハウスのように長年にわたる居住ができないのが現状。



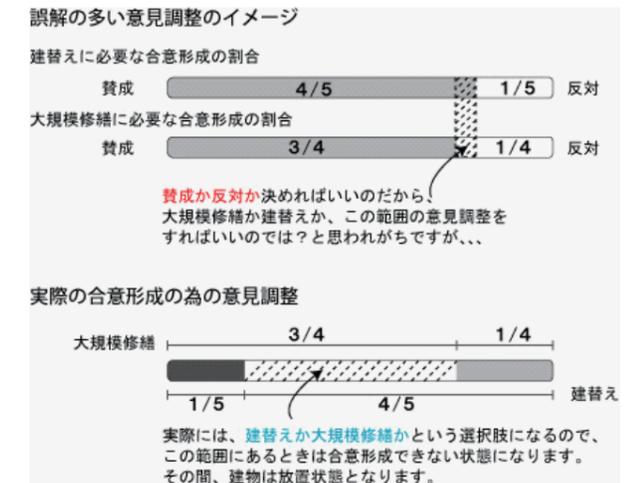
マンションの建物修繕費の推移 (広さ80m²の場合の一例)

これは、意思決定を合意形成に依存する日本の集合住宅が共通して持つ根本的問題であり、現在急増する超高層マンションでも同様!!

結果として、この時期に建替えを検討されることが多い。

しかし、意思決定が合意形成に依存している為、建替えは非常に困難。

結果、必然的に老朽化マンションは放置される状況に導かれていく。



日本の集合住宅は持続可能性を持っているとは言い難い

日本独自の持続可能な集合住宅の実現に向けて

従来の日本のテラスハウスが持っていた問題は解消可能!!

①長期耐久性を持つ構造を採用すること。⇒高耐久スペックの採用

②住戸ごとの独立性を確保すること。

⇒2枚壁により1住戸単位で構造的に独立⇒1住戸単位の建替えも可能

③長期利用に必要な維持管理運営を行なうこと。

⇒土地を共有・区分所有登記を行い、管理規約を定めて維持管理運営

⇒区分所有法に基づく維持管理(1住戸毎の建替ルールも規約で規定)

持続可能性を持った集合住宅の実現に向けて...

内装・インテリア

国産杉無垢フローリングを採用した、ナチュラルテイストで明るく健康的な住まい。

全ての住戸において1階に配置したリビングダイニングは複数の開口部で専用庭に面し、専用庭を通った自然光が室内奥まで明るく差し込む。

専用庭の木調フェンスがやさしく外部の視線をカットするので、各住戸のプライバシーは保たれ、開放感と独立性を両立している。

全ての住戸において、2階窓からパティオを望むことが出来、パティオで遊ぶ子供達を見守ったり、適度な距離感で他住民の存在を感じたりすることができる。

住戸毎の独立性を高く保ちつつ、ラテラッセ大手町に住む他住民と触れ合う仕掛けを様々な講じているが、住み手の住み方次第で他住民との距離感を自主的にコントロールできるように配慮している。良好なコミュニティは、このような環境下でこそ育まれるものではないだろうか。

国産杉無垢フローリング

杉 本実加工(15mm)無塗装(国産杉)
埋木・サンダー仕上げ

