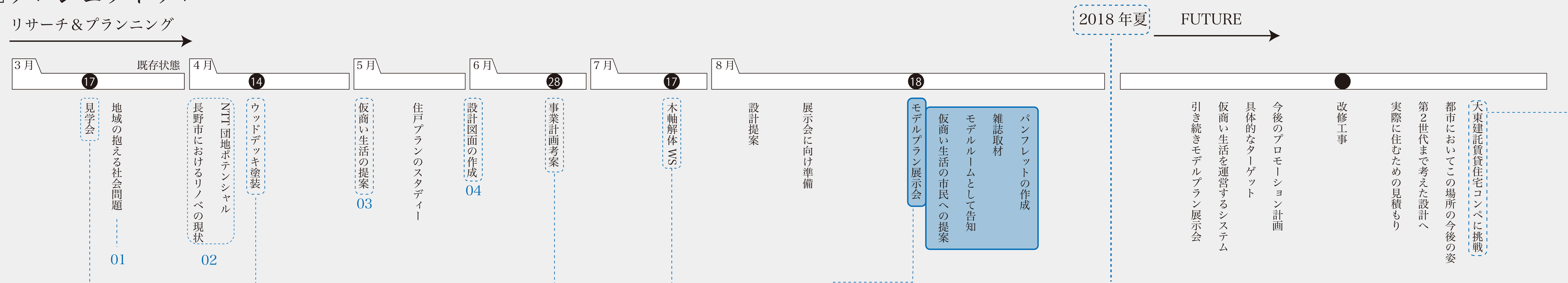
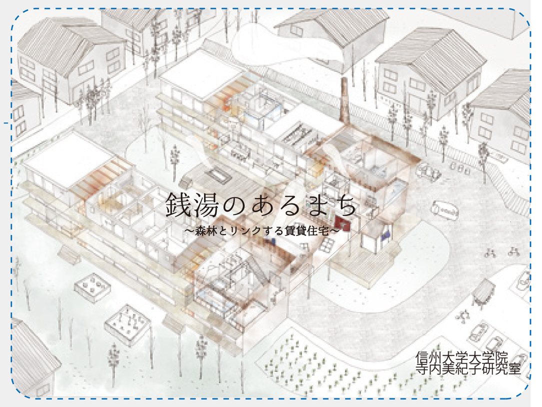
旧電電公社本郷団地リノベーションプロジェクト

□プロジェクトフロー

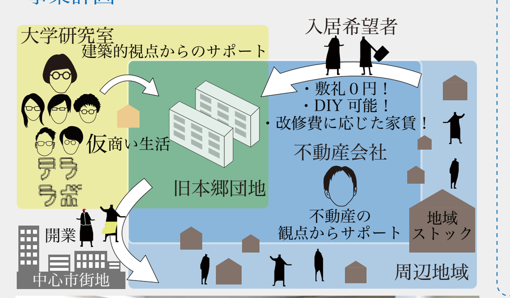




MYROOM 主催空き家見学会

ウッドデッキの塗装 WS

事業計画



リノベーションを専門とする地元不動産会社と連携し、本郷アパートの既存価値を生かした「仮商い生活」を希望する入居者を募る。順次、内装解体状態を展示し、入居希望者の住み方・商い方に対応したプランを作成。入居期間家賃＝改修費用と定め、住み手の成長に合わせた設計・施工計画を提案する。

C 棟の一部屋にて木軸解体 WS

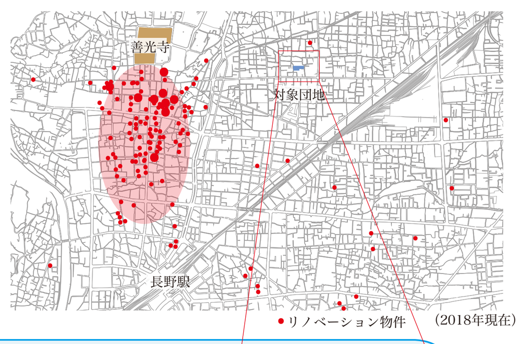
モデルプラン展示会

施工例として実際に団地一住戸の既存価値を生かした改修を行い、「仮商い生活」プランの展示・説明会を行った。この説明会のために門前地域の店舗、不動産・研究室のホームページにチラシを掲載し、門前だけでなく、近場の郊外にも魅力的なセルフリノベーション物件があることを発信した。入居者の募集を募るとともに郊外リノベーションへの認識を変えようと試みた。

□提案：郊外団地を活用した仮商い生活

■01　地域の抱える社会問題

長野市の善光寺門前では、古い建物を活かしたリノベーションが盛んに行われているが、その周辺から郊外にかけてはほとんど見られない。門前エリアから外れた空き家、空ビルの再利用には、新たな価値の発掘がなされない限り、リノベーション格差が解消されない。



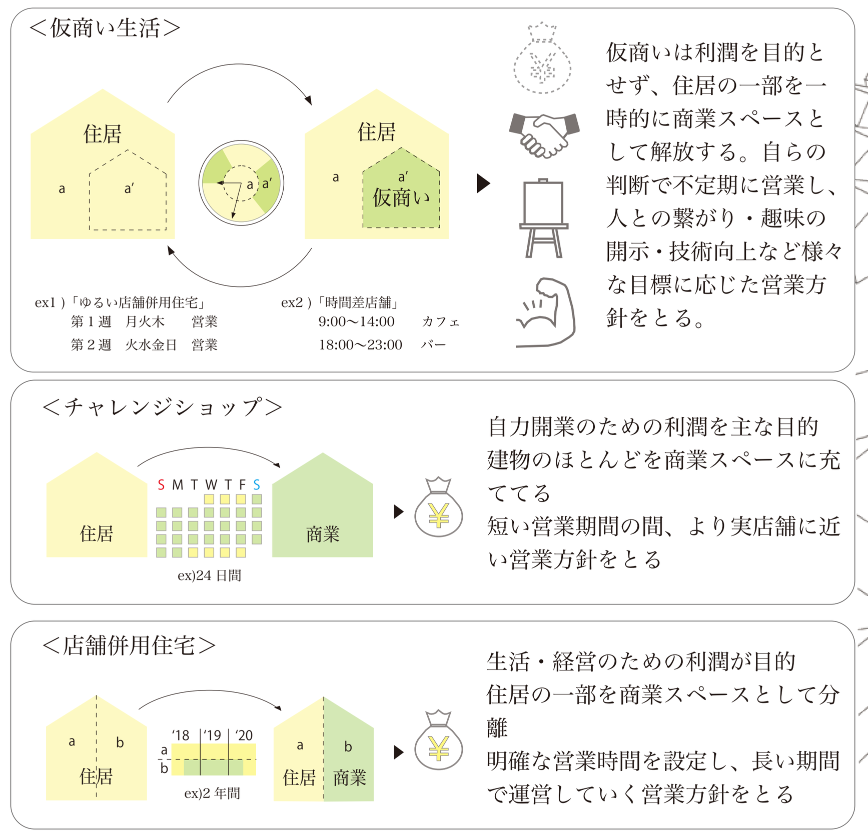
■02　本郷団地のポテンシャルとリノベーション

「駅近、築浅」といった不動産価値による「リノベーション第１世代」、善光寺門前という場所の魅力を活かした「リノベーション第２世代」に対し、「リノベーション第３世代」は、リノベーションに取り残された郊外の「団地」に着目し、その空間的特性を活かした改修プランによる「仮商い生活」ができる賃貸住宅を提案する。

■03　仮商い生活

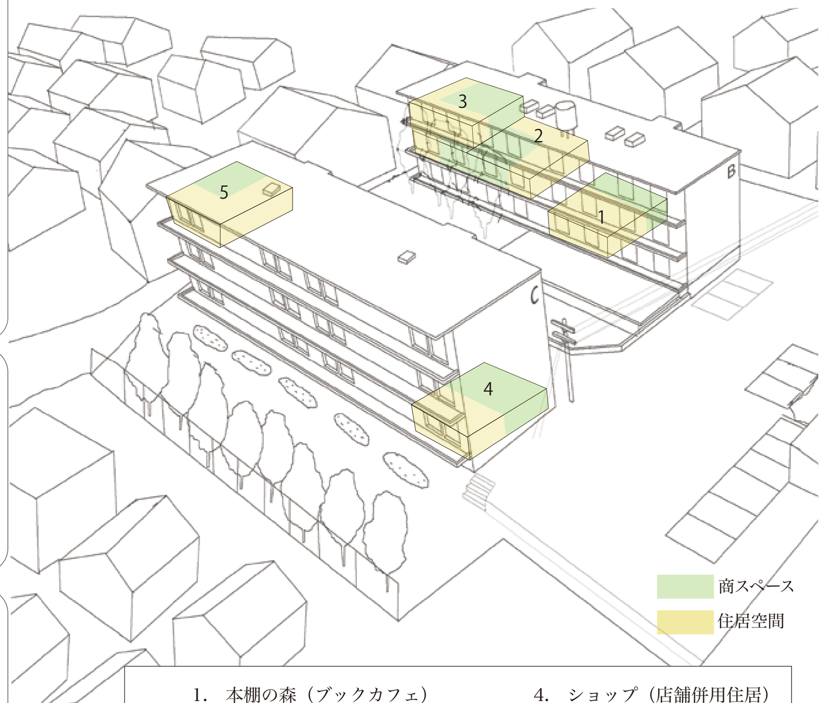
□「仮商い生活」とは

「ゆるい店舗併用住宅」や昼夜で異なる店舗になる「時間差店舗」など、趣味の延長や商売の練習として住居の一部を商スペースへ転換することが可能な暮らし方である。善光寺門前周辺はリノベーションした建物を利用した商いが盛んであり、またチャレンジショップのように短い期間で激しく入れ替わるのが特徴である。本郷団地で提案する「仮商い生活」は利潤を主目的としない“ゆるい”商住が混在した生活を目指す。



□ゾーニング / 階段室型を活かした店舗兼住宅の割合

「仮商い生活」を具体的に実装するにあたり、本郷団地が持つ空間的特徴を最大限活用した改修プラン提案を行う。住棟全体のゾーニングでは駐車場に面する公共性の高い領域に商スペースを配し、奥に入っていくにつれて住居要素が濃くなる。B 棟は中庭に面する南面バルコニーが商業的に使いやすいことから商スペースが多く取られ、反対に C 棟は中庭に対し落ち着いた印象を持つため住居空間が多く取られている。



B 棟　1. 本棚の森（ブックカフェ）
2. ニコイチ（3 世帯住居）
3. 囲い壁（シェアハウス）

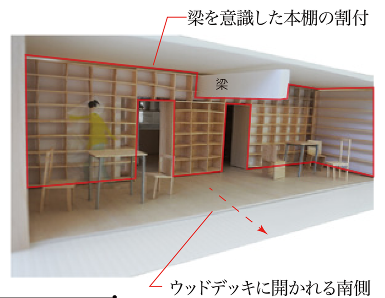
C 棟　4. ショップ（店舗併用住居）
5. 周り土間（教室付き住居）

■04　設計提案　プランニング / 住み手の具体的な想定

書斎の解放 ▶ブックカフェ

・住民：Dさん
・住：書斎／書庫
・商：ブックカフェ
・場所：B棟 1階

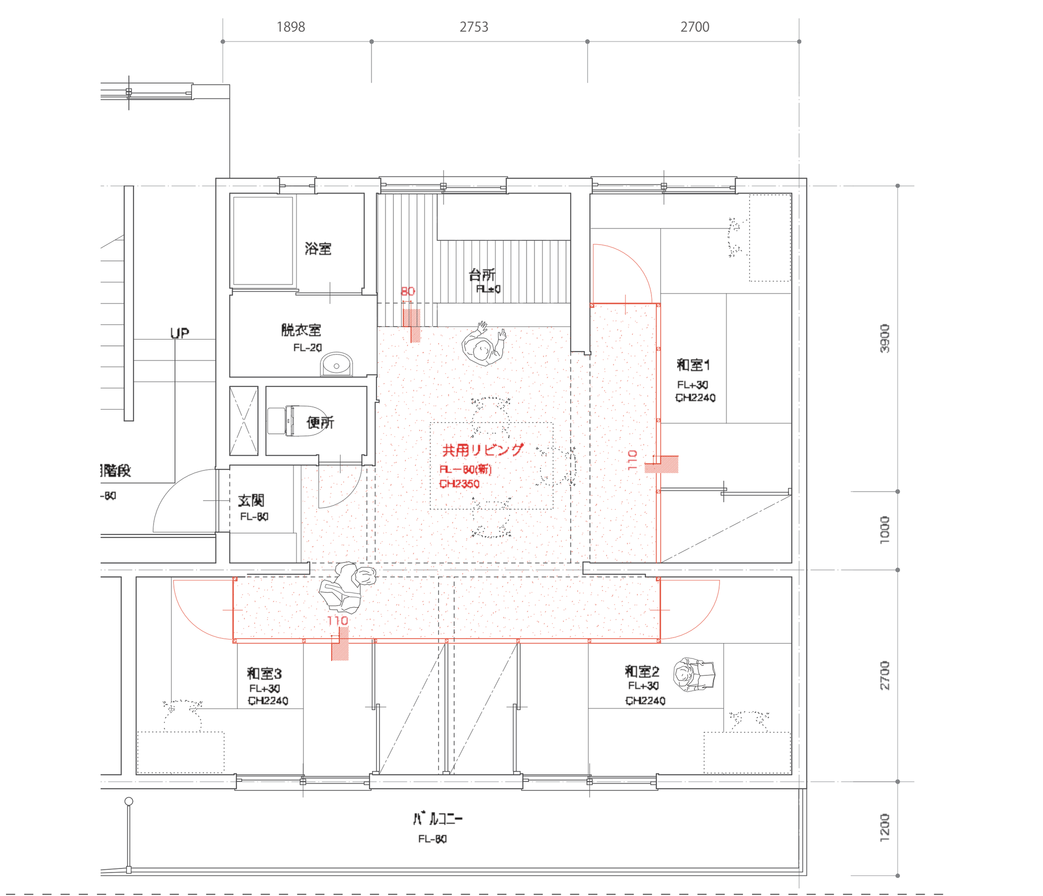
・プラン内容
普段は書斎や書庫として、休日はブックカフェになる。来店者は玄関の延長線上に並ぶ本棚に導かれ、ぐるりと囲まれた書庫に入る。本棚に設けた４つの開口を抜けるとキッチン、大小のカフェコーナーにつながり、各々時間を過ごす。南側はウッドデッキに開かれ、様々なイベントに対応する。



シェアハウス ▶オフィス

・住民：E／F／Gさん
・住：シェアハウス
・商：シェアオフィス
・場所：B棟 3階
3部屋が均等な住環境を確保しつつ、共用部を確保

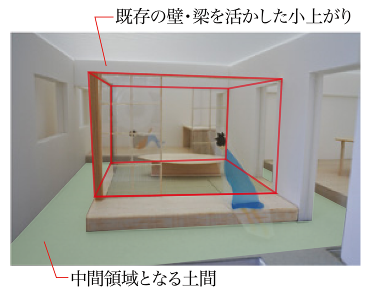
・プラン内容
個人の部屋を均等に振り分け、共用リビングを最大限にとった。着替えや勉強などの個人の時間以外は共用リビングでの生活が、ここで暮らす住民にとっての日常となる。個人の生活が滲みだし、共用空間で集う。

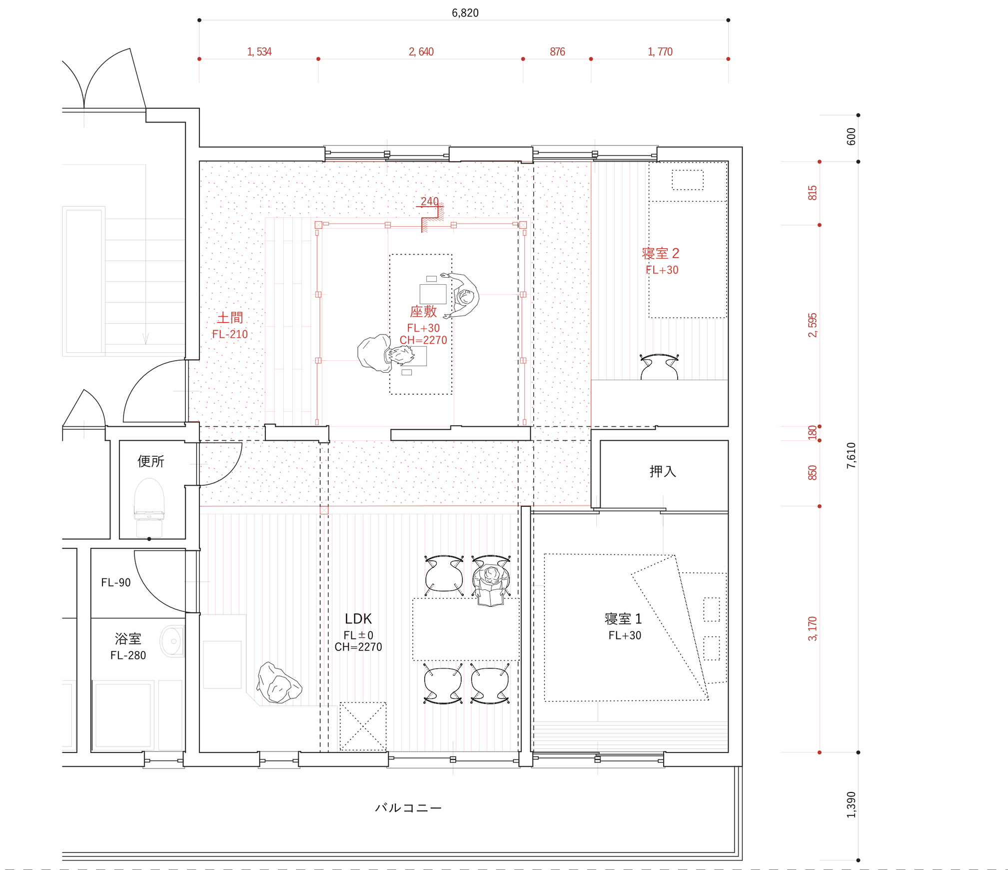


土間と客間 ▶お教室

・住民：Bさん
・住：住居
・商：書道教室
・場所：C棟 2階
C棟の正方形に近い平面と梁と壁がつくる十字の空間を活かしている。

・プラン内容
一部開放型住居。北側の和室2部屋をつなぎ土間にし、中央に小上がりを配置している。土間はパブリックとプライベートの中間領域として、小上がりは住民がひらく書道教室や来客用スペースなどの住居開放に利用できる。

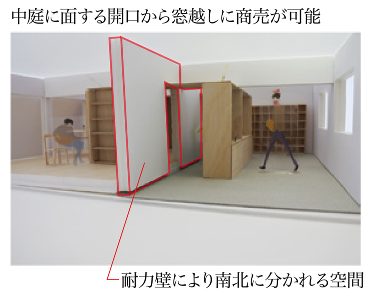


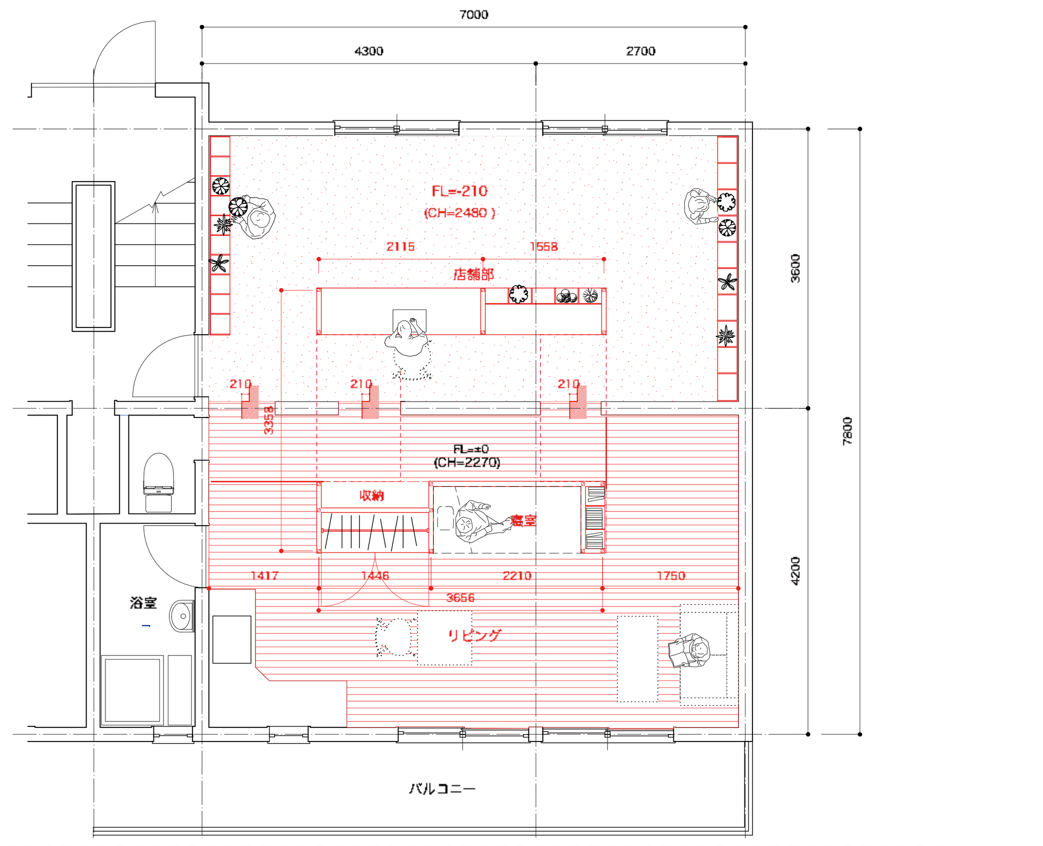


入れ子と建具 ▶パブリック・プライベート

・住民：Cさん
・住：住居
・商：花屋
・場所：C棟 1階
南北で異なる性格の空間を配置するため中央の耐力壁を活かしている。

・プラン内容
C棟の一室を雑貨屋等を想定した店舗併用住宅。耐力壁のみを残し、空間を南北に分けることで、北を店舗部、南を居住部として。動線を仕切る入れ子状の家具を中央に置くことで空間の切り替えが可能になる。

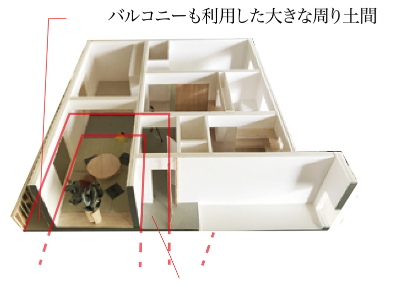




ニコイチ ▶ひとつながりの職住

・住民：Aさん家族
・住：シェアハウス
・商：シェアオフィス
・場所：B棟 2階
PSと開き戸を取り除き、踊場を共用玄関とすることで容易にニコイチが可能になるB棟の特徴を活かしている。

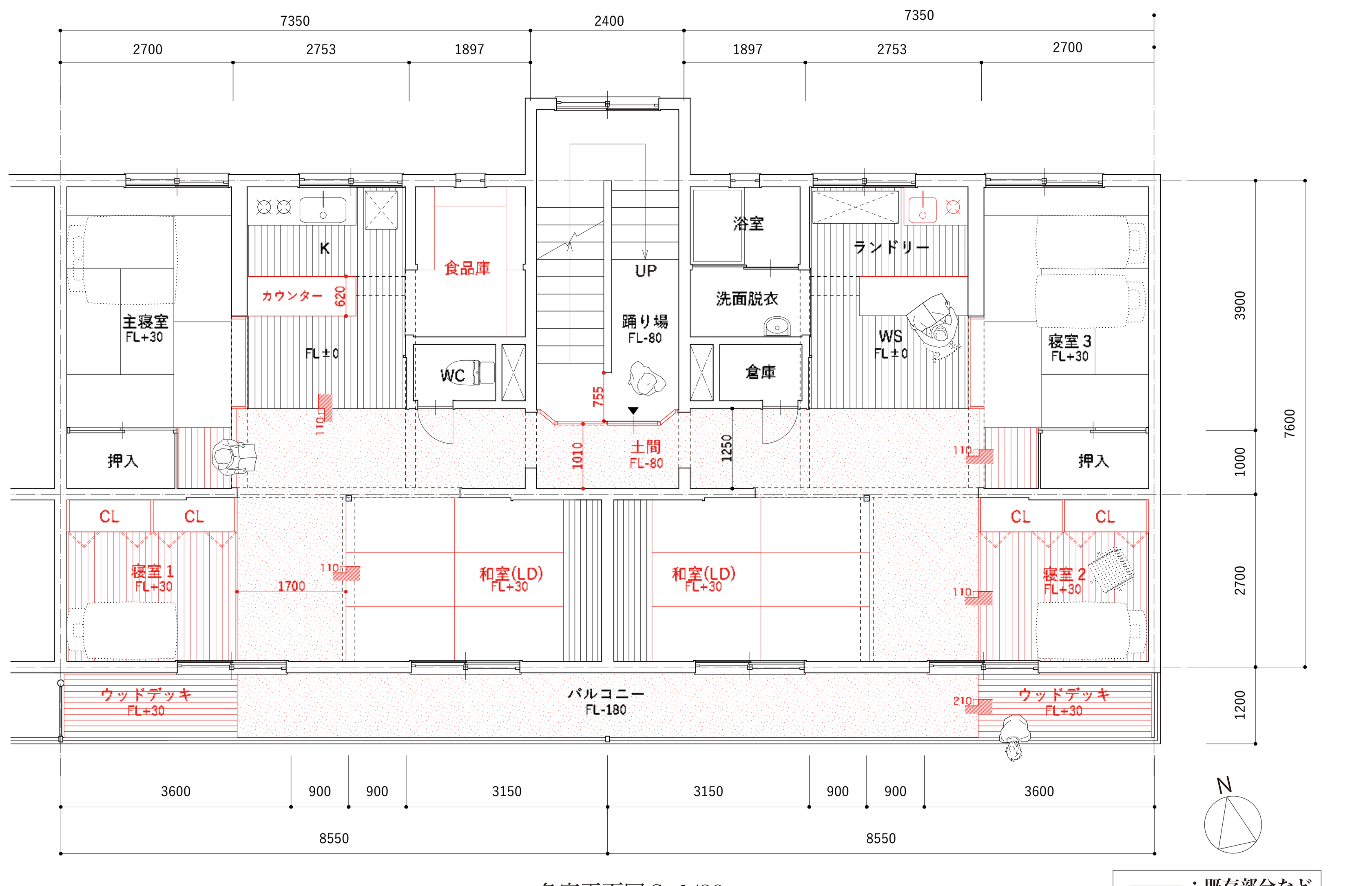
・プラン内容
1970年代頃の団地に多く見られる階段室型住棟において踊場を挟んだ２戸をニコイチ化したプラン。踊場とバルコニーを土間によって接続し４LDK＋和室として使用する。4人シェアハウスや３世帯住戸としても利用可能。



バルコニーも利用した大きな周り土間

踊り場をつないで容易にニコイチ化

和室やキッチンが土間でつながる



各案平面図 S=1/80