

同潤会江戸川アパートメントの建替え／多様な住戸と緑地

アトラス 江戸川アパートメント

設計 NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES

所在地 東京都新宿区新小川町6-18
 主要用途 共同住宅
 建主 旭化成ホームズ
 設計・監理 NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES
 担当/山中猛 作並修也 高橋徹 梅村剛 広瀬浩
 構造 構造計画研究所 担当/西尾啓一 近藤吉治
 機械 原田設備設計事務所 担当/原田博親
 電気 HAN設備設計 担当/中村敏人
 ランドスケープ 桂川デザイン事務所 担当/桂川眞
 施工 建築 竹中工務店 担当/松葉征洋 坂本昭夫 南川仁志
 長谷川潔 中村榮治 谷村充男
 空調・衛生 朝日工業社 担当/定方良文 河崎仁重
 電気 雄電社 担当/石塚恒行 成田章人

「同潤会江戸川アパートメント」(昭和9年竣工)の建替え計画である。ここはかつて同潤会の集大成として、都市型住宅の理想を追求した東洋一の集合住宅であった。建替え計画の始まりは、東京オリンピック(昭和39年)の頃と言われているが、種々の挫折を繰り返し、旭化成ホームズが事業主として選定されたのは平成13年であり、築70年を経過した時であった。

建替えの合意形成のためには容積を最大限使い、できるだけ床面積を増やす必要があった。しかしこの場所で容積を最大限確保すれば、日影・高度規制から凹型を北側に向けた階段状になってしまう。今回は容積の確保もさることながら、都市居住の多様な個の集積からなる景観を重視し、6棟の建物を雁行させる配棟とした。このため高密度ながら住戸間の「抜け」を確保することができ、各住棟間の「隔離空間」が「シークエンス」としての空間に転換できた。

また、「同潤会江戸川アパートメント」と正面から向き合うことで、「都市居住とは」「集合住宅と

は」「コミュニティとは」と問い直した。そこで、かつてそうであったように建替え計画でも集合住宅独自の風景の創出を試み、建物、庭、アプローチ「路地空間」の風景を一体化させた。また「風の道」や「つなぎ空間としての屋上」もこの発想から生まれた。さらにかつての住戸(260戸)が独身部と家族部に分かれ、家族部だけでも30タイプ(和・洋)ほどあったが、今回の計画でも20m²~100m²まで57タイプを設け、さらに階高3.7mのSOHOタイプや戸建て形式のコートハウスも提案した。新たなコミュニティを育む共用施設として、かつてあった社交室・ラウンジ・アトリエ等も事業主の理解により実現した。

建物の保存は種々の事情で叶わなかったが、アーテコ調の面格子・ステンドグラス・造作家具等当時のパーツを共用施設に活用し、部分的ではあるが「旧10階段」をアトリエに再現し、記憶の手掛かりとした。

(山中猛/NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES)

敷地面積 6,862.27m² / 建築面積 3,428.81m² / 延床面積 20,214.26m²

地下1階 2,805.58m² / 1階 3,091.08m²
 2階 2,569.17m² / 3階 2,209.81m²
 4階 2,186.17m² / 5階 1,927.09m²
 6階 1,806.17m² / 7階 1,051.11m²
 8階 901.39m² / 9階 738.44m²
 10階 715.53m² / 11階 212.72m²

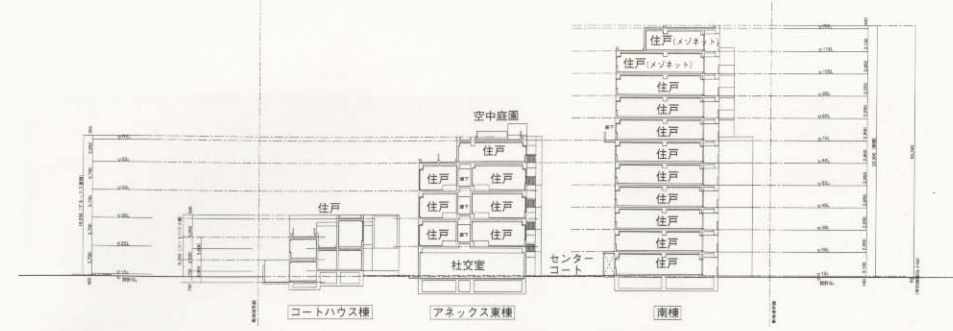
建蔽率 49.96% (許容:60%) / 容積率 224.54% (許容:300%)

階数 地下1階 地上11階
 最高高 33.24m / 軒高 32.84m / 階高 2.95m / 天井高 2.44m / 主なスパン 6.5m x 6.5m

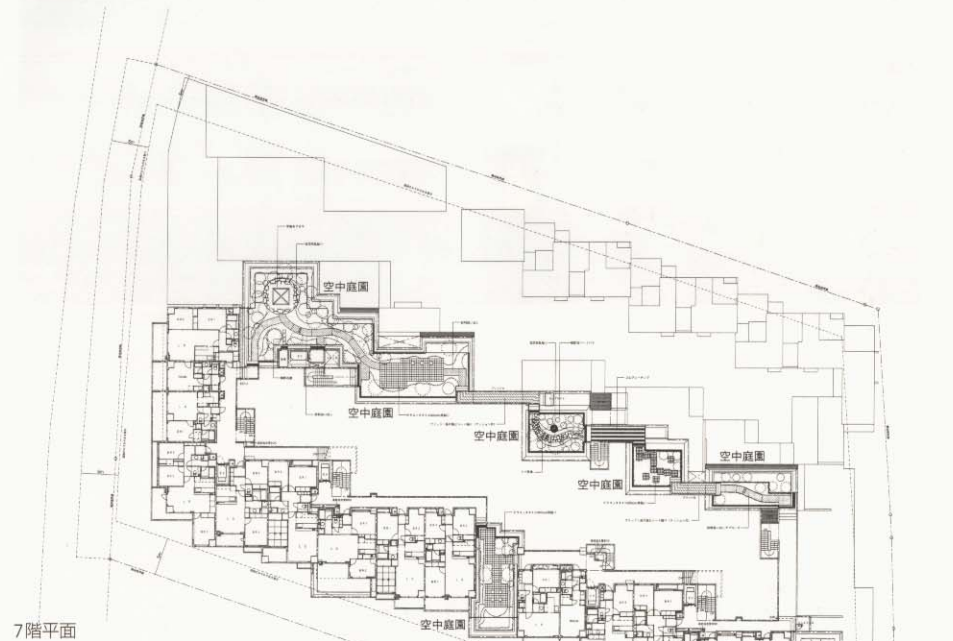
地域地区 第二種住居地域 準防火地域 第二種高度地区
 道路幅員 西6.88m
 駐車台数 94台(機械式92台 平置2台)
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄筋コンクリート造
 杭・基礎 PHC杭及び直接基礎
 防火設備 住宅用消火器 共同住宅用スプリンクラー(10階以上) 連結送水管 泡消火設備

その他 ごみ処理設備
 特殊設備 防水板設備
 設計期間 2001年2月~2002年10月
 施工期間 2003年7月~2005年6月(解体工事含む)
 外部仕上げ
 屋根 コートハウス棟:アスファルト露出防水外断熱工法
 その他:アスファルト防水外断熱工法 押えコンクリート
 外壁 三丁掛せつ器質タイル貼り(日本セラミカ特注品) 一部大谷石(ハシモ)
 開口部 アルミサッシ(YKK AP)
 外構 花崗岩錆ジェットバーナー仕上げ(ハシモ)
 内部仕上げ
 住戸居室
 床 二重床下地 カリフローリング(札幌ベニヤ) / 壁・天井 PB下地ビニルクロス貼り(旭興)
 エントランスホール
 床 玄昌石割肌 / 壁 サンフットパネル一部大谷石(ハシモ) / 天井 ベルビアンパネル

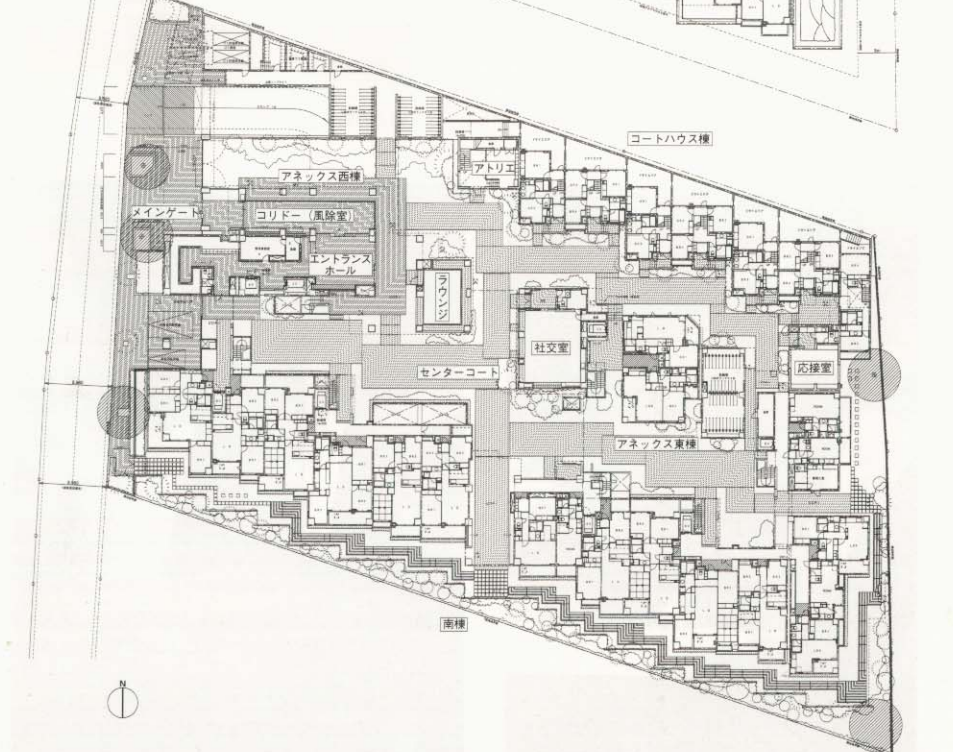
撮影 本誌写真部 中山保寛



断面 縮尺1/1,000



7階平面



1階平面 縮尺1/1,000



旧同潤会江戸川アパートメントの廊下に使われていた六角格子越しにセンターコートを見る。各棟は雁行配置され、地上レベルや屋上には緑が配置されている。



7階の空中庭園。南棟の廊下と繋がり、回遊できる。



アネックス西棟エントランス方向を見る。左手前が共用のラウンジ。



コリドー。右にコンシェルジュのいるエントランスホールがある。居住者はここを経由して各棟に行く。



メインゲート。手前の木は保存されたもの。



陶芸教室などを行うアトリエ。階段手摺はかつての「10階段」のもの。それ以外はデザインを踏襲してつくられた。