

◆ミニ研究会・teku-teku 共同企画 2015★荻窪家族レジデンス+荻窪住宅地（活動記録）◆

企 画■東京の昔と今の居住スタイルを訪ねて ～荻窪家族レジデンスと荻窪住宅地～

日 時■2015年6月21日（日）13:30～17:00

コース■荻窪駅南口＜集合＞～旧青梅街道長屋門～西郊ロッチング（戦前高級下宿）～荻窪家族レジデンス
＜見学・説明＞～太田黒公園（旧太田黒元雄邸）～角川庭園（旧角川源義邸）～荻外荘公園（旧近衛
文麿邸）～URシャレール荻窪（荻窪団地建替、環境共生住宅）＜意見交換＞

参加者■◎連 健夫+大竹 亮（コーディネーター）、井手幸人、志岐祐介、戸辺正博、二瓶正史、原 久子、
東濃 誠、藤井祥子、藤井幹也、葉袋奈美子、渡辺裕子 他1名（以上13名、敬称略）

企画主旨■戦前の東京郊外住宅地として良好な環境を誇る荻窪の住宅地に、このほど荻窪家族レジデンスが竣工し、見学会が開催されます。居住者と地域に開かれたコミュニティを標榜する新しいタイプのコレクティブ
&シェアハウス（多世代共生賃貸住宅）で、設計にも居住者参加型のプロセスが採用され、美しく豊かな共用
空間が特色です。このユニークなプロジェクトに加え、近くには保存改修計画が進められている荻外荘（旧近
衛文麿邸）や、環境共生住宅として中低層で建て替えられた公団荻窪団地（URシャレール荻窪）もあります。
ほかに、戦前的高级下宿である西郊ロッチングも残り、太田黒公園や角川庭園など自然環境に恵まれた荻窪邸
宅街の面影を感じることができるでしょう。この機会に荻窪住宅地一帯を訪ね歩き、昔と今の居住スタイルを
考えてみませんか。

＜参加者の意見・評価＞

（注）評価は、A:非常に良い B:良い C:普通 D:良くない の4段階。コメントは、評価の理由、感じたこと、考えたことなど。

1◆荻窪住宅地全体について

評価:3.75 内訳:AAABBBBB

評価A●駅から生活感ある商店街を抜けると、長屋門の屋敷跡、元高級下宿の洋風旅館、元大邸宅の公園群な
どが点在し、一般住宅の敷地規模も余裕があり、全体として落ち着いた環境の住宅地になっている。
杉並区が邸宅跡をいくつも買い取って公園にしている頑張りが非常に大きい。

評価A●かつての郊外住宅としての街並みが残っていて良い。

評価A●久しぶりにゆとりのある住宅地を歩きました。この環境が持続するといいですね。

評価B●この辺りを歩いたのは初めてなので興味深く歩きました。賑やかな通りを一步裏に入ると静かな住宅
街となっていて、環七と環八に挟まれた土地独特の地域性を感じました。

評価B●いつも暮らしているエリアですが、行ったことのない場所もあり新鮮でした。

評価B●関東大震災以降の山の手スプロール地域とは東京の郊外住宅地としての歴史の格が違うと感じました。

評価B●戦前の普通の住宅地の遺産のすごさを改めて感じたのですが、やはり道路が問題ですね。すでに公道
になっていると難しいところはあるのですが、通過ルートの整理や歩道、交差点の改良など、領域性
を際立たせる改善が進むとよいと感じました。

評価B●地価の高い場所に良好な状態の住宅地がまだ残っていることは意外でした。その一角が、徐々にハウ
スメーカー系などの土地柄や景観を考慮しない建替で壊れつつあることも見えました。今後、相続
など代替わりが加速すると思われますが、残っている良好な住宅群を残しておく術（経済優先の考え
方を説得しうるような考え方も含めて）、（荻窪に限らず）本当に考えていかなくてはいいですね。



荻窪駅近くに残る旧青梅街道・武家長屋門



かつての高級下宿だった西郊ロッチング

2◆荻窪家族レジデンス（多世代賃貸住宅）

評価:3.75 内訳:AAAABBBBC

- 評価A●新しい居住ニーズに対応し、シンプルな住戸と使いやすい共用空間、充実した地域開放施設など、非常に挑戦的なプロジェクト。デザイン水準も高く居心地が良さそうなスペースが多い。家族解体後の自立した個人を単位とする多世代居住スタイルに、道筋を切り開く多様な可能性を秘めている。
- 評価A●地域を巻き込んだ意欲的なプロジェクト。こうした施設が地域に点在すると高齢者時代も楽しくなる。
- 評価A●ソフト、ハードともに意欲的な試みに好感が持てます。
- 評価A●オーナーさんの社会的意義に共鳴、実現されたことは素晴らしいです。ただ高齢者シェアはイメージできるが、多世代とした場合に家賃とスペースのバランスが難しいと思う。
- 評価B●共有スペースが各階にあり、明るく広々している。多世代共存と地域の居場所の提供というコンセプトは共感できる。ただし、あの間取り（広さ、収納スペース）と家賃では今の若者の入居は難しいか。共有スペースのバリューをどう見るかで価値が決まるので、今後はさらにソフト面を磨くと良い。
- 評価B●空間や試みは素晴らしいです。Mさんの設計を初めてまじまじと拝見しました。これまで設計手法や計画段階のインパクトに惑わされ、食わず嫌いのところがありありましたが、気配りのわかる素晴らしいデザインでした。ただ賃料など割高感がありました。それが個人的な経済感覚なのか事業上の問題なのかよくわからないのですが、そのあたりが解消されてこういう住宅がもっと普通にある世の中になると良いなと思いました。
- 評価B●興味深いプロジェクトだと思いましたが、家賃設定や入居者像がイメージできず上手くいくのかなという疑問が湧きました。また、個室の部分も収納などが無いため、素敵で快適に暮らしていくためには、入居者の住まい方に関する意識とセンスが相当問われるのではないかと感じました。
- 評価C●意欲は十分わかりますが、事業としてみた場合に大丈夫なのだろうか、色々疑問点が湧いてきました。建築作品としては上質なものと思いますが、あの形状で壁が多いがゆえのコストアップや断熱性（冬の温熱環境）の低下なども気になりました。また家賃設定も高めに感じ、入居状況で事業継続性が心配になりました。事業継続が叶わなければ、折角の理想と情熱が活かされませんので。



荻窪住宅地に竣工した荻窪家族レジデンス



内部には豊かな共用スペースが設けられている

3◆太田黒公園（旧太田黒元雄邸）

評価:4.50 内訳:AAAAAABB

- 評価A●門から真っ直ぐ続く石畳の銀杏並木が圧巻。あの佇まいを大事にしたい。洋館の中はここで行われた音楽会の演奏がBGMとして流れていて雰囲気がとても良い。地域に無料開放されていて素晴らしい。
- 評価A●かつてのすばらしい大邸宅の姿を目の当たりにすることができる。敷地内の高低差を利用した池など現代の住宅には望むべくもないが、洋館のピアノの向こうに緑と水面が連なるのはすばらしい。
- 評価A●文化的で当時の住人の暮らしの面影が残っていてとても良い。現在も活用されていますが、より文化的と活用を期待します。
- 評価A●やはり邸宅とはこのくらいの敷地規模でないと成り立たないと痛感しました。樹木が大きく育っても、スケールの的に納まっています。
- 評価A●大きな屋敷跡を区が整備した回遊式の日本庭園。周辺にお住まいの方がうらやましい。
- 評価A●荻窪のような都会で、一層大きな存在価値があると思います。今後も良好な状態で管理されていくことを望みます。（どうも予算的な面から今後管理の質の低下が危惧されます）
- 評価B●初めて住宅内部に入りました。とても素敵な空間だったので、もっと積極的な利用もできるのではないかと思います。（もしかすると既に行われているのかもかもしれませんが）



水と緑に恵まれた旧邸宅の太田黒公園



音楽評論家らしさの伝わる太田黒元雄邸内部

4◆角川庭園（旧角川源義邸）

評価:3.25 内訳:AABBBBBC

- 評価A●俳人で角川書店創設者の旧邸らしく、部屋から庭を眺めると何か想像をかきたてられるものがあつた。
- 評価A●これは庭ではなく、加倉井昭夫の住宅建築が興味深かつた。まったく知らなかったけど、結構有名な建築家で、俳人でもあつたみたいですね。住宅建築は面白いです。
- 評価B●門から玄関に続くカーブしながら登っていく導入路(?)が往年の「お屋敷」の雰囲気をよく出している。無料開放されていて素晴らしい。
- 評価B●門から玄関に続く湾曲したアプローチや家屋の縁側いっぱい面する庭園との関係が良かった。
- 評価B●家屋が楚々として良かった。
- 評価B●今流の安心安全や管理の話をされると難しい建物ですが、それを普通に使っている姿が良かったです。床の高さの違いや薄暗さ、材料の細やかさ等による空間の変化って体験しないと理解できないのですが、そんな意味からも貴重だと思います。
- 評価B●太田黒公園に比べると、あまり感激しませんでした。
- 評価C●お庭と一部の部屋は興味深かつたのですが、北側は中途半端なりフォームが施されていた残念でした。



旧角川源義邸内から庭園部分を見る



旧近衛文麿邸を保存した荻外荘公園(整備中)

5◆シャレール荻窪（UR環境共生住宅）

評価:4.25 内訳:AAAAABBB

- 評価A●善福寺川に沿った古い公団住宅を建て替えるに当たり、大規模高層化せずに小さな中層住棟を上手くつなげた興味深いプロジェクト。厳しい建築規制の下で、土地利用の効率よりも住環境の向上を重視している姿勢がすばらしい。広場を囲む住棟配置、建物を通り抜ける歩行者路、川沿いの桜並木への配慮、住棟下への駐車場の処理など、計画水準とデザインレベルも非常に高い。
- 評価A●久々の見ていてテンションが上がる集合住宅でした。マンションデベロッパーとは違う公団の豊かさを感じました。中庭の木々、自転車置場の景観配慮などとても良かったです。1階の個別エントランス付の住戸など、住戸も画一的でないところに合理性より人間性が感じられた。ゲートのなすから中庭がピクチュアウィンドウ的に見える。川の面した住戸もカフェや小さなギャラリーなどいろいろと地域のさりげないコミュニティが生まれそうな楽しい活用のアイデアが広がる。角住戸のブラインドもあらかじめ設置し街並みの景観への配慮をしている。駐車場スペースも軽やかに設計されている。

評価A●最後の本格的なUR事業(山設計工房の設計)、期待どおりでした。現実には絶望的な状況のようですが、本来ならばこのレベルの集合住宅が継続して創られていきたいものですね。

評価A●公団の仕事はあまり知らなかったの、こんなに密度の高い設計の建築もあるんだとびっくりしました。配置計画や住棟計画が外国みたいでした。

評価A●建物の高さや配置計画そしてランドスケープが素敵でした。

評価B●ところどころに従来の団地の匂いを感じるが、見え方としてはデザインされた新しい街の雰囲気が良く出ている。人工地盤等を使わず安価な方法で歩車分離が出来ていて、経済的にもよく考えられている。駐輪場も視線から隠されているため、雑多な景観となっていないのが良い。低層の集合住宅のため周囲の風景と良くマッチしていた。

評価B●URが頑張った物件です。おかげさまで室内も拝見できました(住まい方が美しかった)。ただ駐車場の処理、内向きの廊下のあたりが難しい。玄関脇のガラスも明り取りにはなっているが、生活の表出までには至らず。後日設計者に聞くと、そこまでは強いことができずにスモークガラスにしたとのことでしたが、玄関アルコーブに門扉付専用ポーチなど、もう少しできると良いかなと思いました。

評価B●住んでいる者にとっては、静かで良い環境の場所です。



UR荻窪団地を建替えたシャレール荻窪



シャレール荻窪1階駐車場と2階歩行者デッキ

6 ■荻窪住宅地のかげがえのない持ち味は何か。それを守り活かしていくには誰がどうしたらいいのか。

●「緑と容積率の低い家、派手ではない上質な生活」が持ち味。文化のあるまち、自然も残る郊外住宅の見本、緑の量を見て大田区北部との違いを感じました。ミニ開発が行われていないのがうらやましかぎりです。今後その良さが壊されないために敷地の面積、植栽既定などやはり現在の景観を守るには規制が必要と思います。

●大きな敷地が残っていることと、緑の多さではないかと思ひます。

●昔の歴史あるお屋敷が残っていることが重要です。

●駅前を越えて徒歩圏にある緩やかな起伏のある面的広がりでしょうか。練馬の城南住宅のような居住者による自主的な環境維持は難しいでしょうから、オーソドックスですけれど、最低敷地規模、建ぺい率、生け垣等外構の誘導の宅地への働きかけと、住区を際立たせる道路整備などかと。

●古いお屋敷(きちんと設計された住宅)やお屋敷跡地を利用した公園などは、とても雰囲気が良いと思ひます。また、緑豊かなところもよいと思ひます。しかし最近、相続税などの法律が変わるのに応じてか、そのようなお屋敷がハウスメーカーの賃貸アパート付住宅にかなりの勢いで建て替えられていくのがとても残念に感じています。難しいことですが、閑静な住宅街のイメージを壊さないよう、住民の認識が高くなることが一番良いと思うのですが…難しいですね。

●戦前に開発された良好な郊外住宅地が、厳しい建築規制の下でかろうじて残ってきたのが現状でしょうか。自然地形を活かした斜面の緑、道に面する屋敷の生垣、文化を継承する大邸宅群などを大切に保存し、個別には私有物ながら全体としては住民の共有財産であるというコミュニティ認識を高めることが必要と思ひます。

7 ■荻窪家族レジデンスは、新しい居住スタイルの実現として、地域コミュニティでの役割として、どのような可能性を持ち、どのように活かしていくべきか。

●家族が解体し、個人を単位とする居住スタイルに変わりつつある現在、世代や境遇を問わず自立した個人が集まって住む可能性を切り開く試みとして非常に興味深い。豊かな共用空間と外部コミュニティ(地域に限らない目的集団)への広がりがあるがその合理性を高めるが、居住者がそれを活用できるかどうか鍵だと思う。

●地域のコミュニティ拠点としてとてもいいです。常時運営をマネジメントするスタッフの必要性を感じました（これからなさるのかもしれませんが）。地域のランチ、ときどき「みんなでごはん」といった多世代にわたる食のコミュニティがつながりやすいと思います。

●やはり住民や利用者にかかっていると思います。あまり広がらないでも、地域の何人かの人に持続的に日常的に使われれば成功だと思います。

●親の代から引き継いだ不動産の活かし方の一例として参考になりました。地域コミュニティとして発展させるのであれば、行政との連携はもとより町内会との連携も欠かせない要素になってきます。難しいですね。

●周辺にお住まいの方々と関係が重要でないかと思います。そこがうまくいけば、今までにない新しい地域コミュニティのあり方が示されるのではないのでしょうか。

●新しい居住スタイルの一つとしてのシェアハウスについて興味がないわけではないのですが、やはり限られた（特殊な）需要なのではと思います。他人同士が継続的に快適に暮らすためには、相当な覚悟と我慢も伴うのでは。特に、高齢者では頑固さが年と共に増しますので、当人同士の衝突を緩和する存在が不可欠であると思いますし、それだけで解決するとも思えません。シェアハウスについては1つのプロジェクトだけでは簡単には論じられないので、他とも比較し考えてみる必要があるのでは。

●空間や利用方法などは理想に近い形を示していると思いますが、無償？のボランティアに支えられている活動や、家賃、利用料の高額感など、経済的な仕組みはこれからだと感じました。

●正直、よくわかりません。荻窪家族レジデンスは、居住者と地域コミュニティの関係をどのように保っているのか、具体的な生活のイメージが湧きませんでした。一方今後、家族以外の人々が共に暮らすスタイルはますます増加するはずなので、時々様子を見ながら見守っていきたいと思います。

8 ■今回の企画についての感想など

●てくてくらしい企画でした。公団でシャレール荻窪のようなものが今後作られていかないのは残念。シャレールの内部も拝見させていただくという貴重な体験をありがとうございました。（H・H）

●当日の飛び入り参加にも関わらず、ご一緒させて頂いてありがとうございました。また、シャレール荻窪については、突然お邪魔した私にも内部を見せて頂き恐縮しております。（F・M）

●突然の参加でしたが、みなさん心地よく仲間に入れてくださって、とても楽しいひとりが過ごせました。ありがとうございました。（W・Y）

●久しぶりの参加動機は、荻窪家族レジデンスに加えてシャレール荻窪が見られることでした。Sさんのお知り合いのお蔭で、内部も見させていただいたがうれしかったです。（T・M）

●荻窪の様々な居住形態が垣間見られて楽しかったです。（I・Y）

●充分楽しめました。（N・M）

■コーディネーターより

●今回はMさん設計の荻窪家族レジデンスを見学するのが主眼でしたが、近くに太田黒公園や荻外荘もあり、荻窪住宅地一帯のまち歩きに拡大しました。地域の中でのプロジェクトの意義を考える助けにもなったと思います。最後に足を延ばしたURシャレール荻窪は予想以上に素晴らしかったですね。幸いにも内部も拝見できてうれしかったです。ありがとうございました。荻窪家族レジデンスの今後の展開に期待します。（O・R）



荻窪家族レジデンス1階共用スペースにて説明会



多世代共生賃貸住宅・荻窪家族レジデンス前にて