PROJECT

3

連鎖・継続し続けるまち

中銀座ビルは、戦後の市場（闇市）の形態を基にして1974年に現在のビルを建設。
通り抜け通路の形態を残した建築物である。現在のさくら草通りと併せて商店街の中心的な軸として発展してきたが、建設後31年が経過し、建造物の老朽化、近隣店舗の建設などにより、建設当初からの食料品の店舗主体では無理が生じてきている。浦和には現在も宿場町特有の敷地形状（長方形な敷地）が残る。
長い時間と共に存在した遺構はこれからも受け継ぎ、新たな時代と共に変化・発展するまちづくりを、かつて浦和の軸として存在した中銀座ビルから提案する。

■方法
□宿場町特有の敷地形状（区画形質）をそのまま利用し現在、未来へと受け継ぐ。
□商業都市ではなく、生活空間としてのまちづくり。（建物の上層部は住宅とする。）
□人々の発想を触発するｷｰﾜｰﾄﾞを基に計画する。

◇ｷｰﾜｰﾄﾞ
・中山道から裏路地まで通り抜けのできる歩行空間。
・快適かつ利便性のある歩行空間。
・人々が集うことができる空間。
・光や風を引き込む空間。
・隣地と繋がりのもてる空間。
・人々が生活できる空間。

大正10年頃

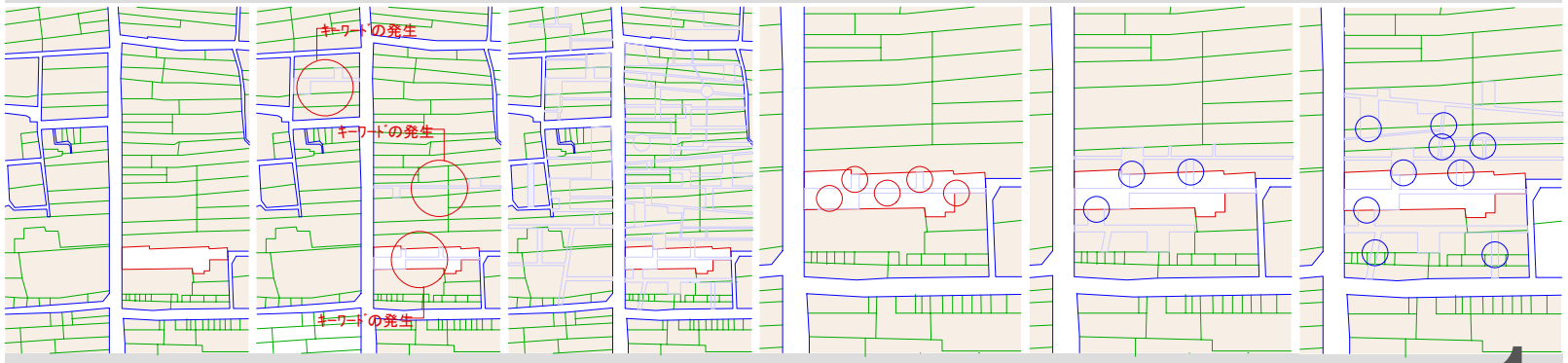
昭和30年頃

現在

■結果
　″まち″のなかに敷地の隔ての無い様々な路地や広場が発生し人々の憩いの空間ができる。
そこは活気に満ち溢れ交流がうまれる。この事により、街区は一体となり浦和独自の全体性を創り出す。

■将来
　容易に情報を入手できる現在、人々のﾗｲﾌｽﾀｲﾙや欲求はめまぐるしく変化する。そのような時代のなかでも
″まち″は成長、変化し続けながら、歴史を継承、共存し浦和の人々の中に生きつづける。

■中山道全体　　■中銀座から

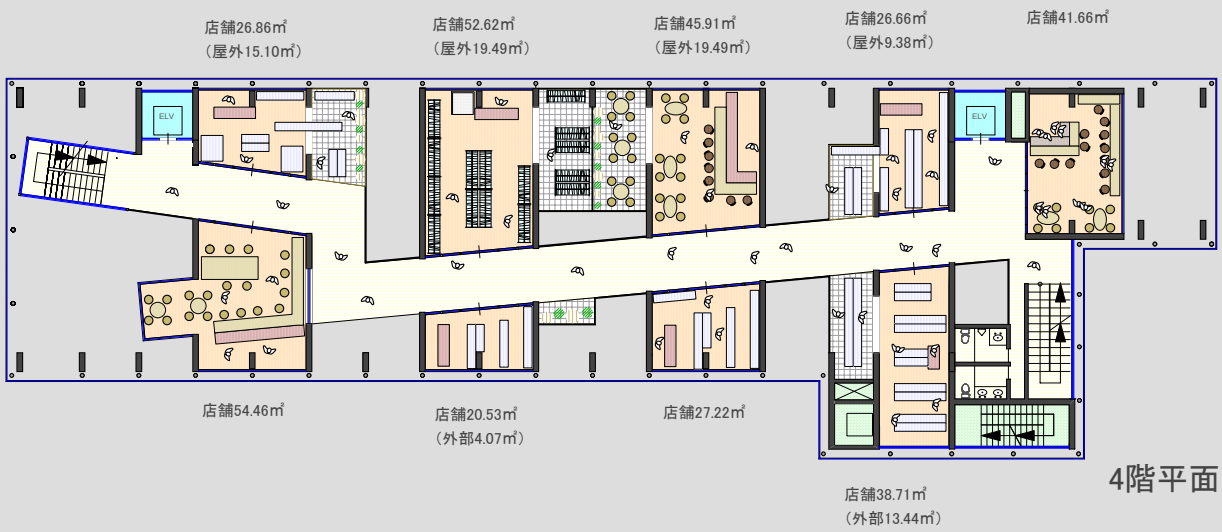


宿場町特有の敷地形状 → ｷｰﾜｰﾄﾞによる空間の創出 → 互いに繋がり、新たな″まち″が発生する。 → 中銀座商店街にｷｰﾜｰﾄﾞによる空間が発生する。 → 隣地のｷｰﾜｰﾄﾞ空間と結びつく。 → ｷｰﾜｰﾄﾞ空間は繋がり続ける。

これまでの商業計画は従前の権利者を排除し、　流行の新規店舗を参入させることにより、人々の要望を満たして来たかのように思えた。しかしそうした店舗は数年で色あせ、撤退し、また新たな店舗が参入するという、極めて短時間のサイクルを何年も続け、その結果、街には昔の商店街のような、なじみの店や行き付けの店などは姿を消し人々の愛着も次第に薄れていった。　本計画では従前の権利者を等価交換により、新しい中銀座ビルに残し、　かつ中規模程度の新規店舗の参入も受け入れられる計画としている。

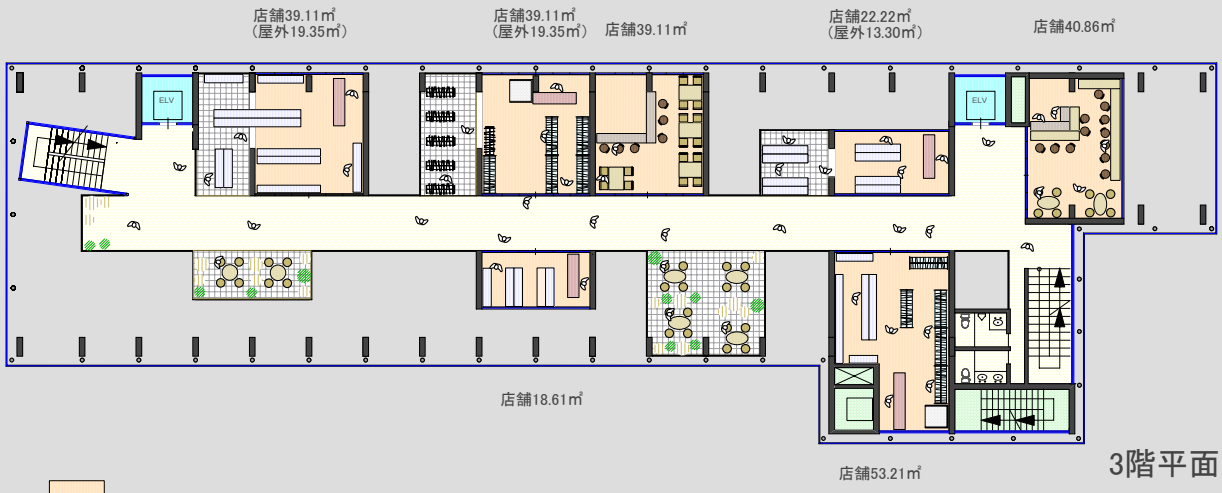
■立体的な路地空間

中山道から裏通りまで通り抜けのできる路地空間が1階から4階まで立体的に展開する。
路地の周りには店舗が軒を連ね、中銀座商店街の面影を残す。



4階平面図

中銀座ﾋﾞﾙを通り抜ける人、上層階の住戸に向う人、中銀座ﾋﾞﾙ商店街に向う人、様々な人の流れが生じる。その人の流れの中で人々が集中する地点を定めて、人が自然と集まる空間を作り出す事により、様々な世代の新しいｺﾐｭﾆﾃｨが形成されていく。

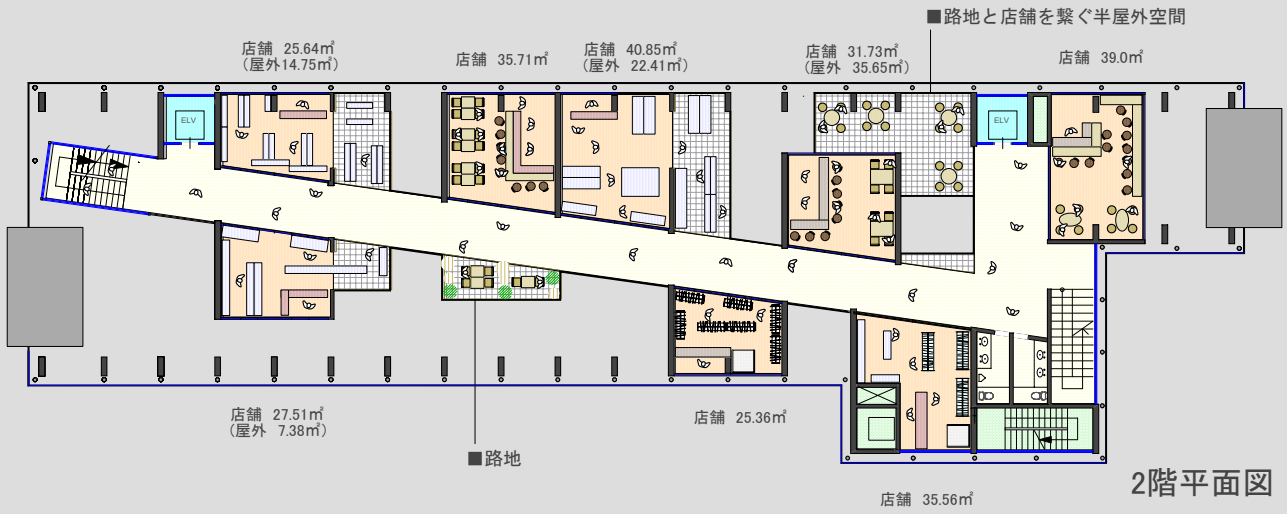


3階平面図

店舗

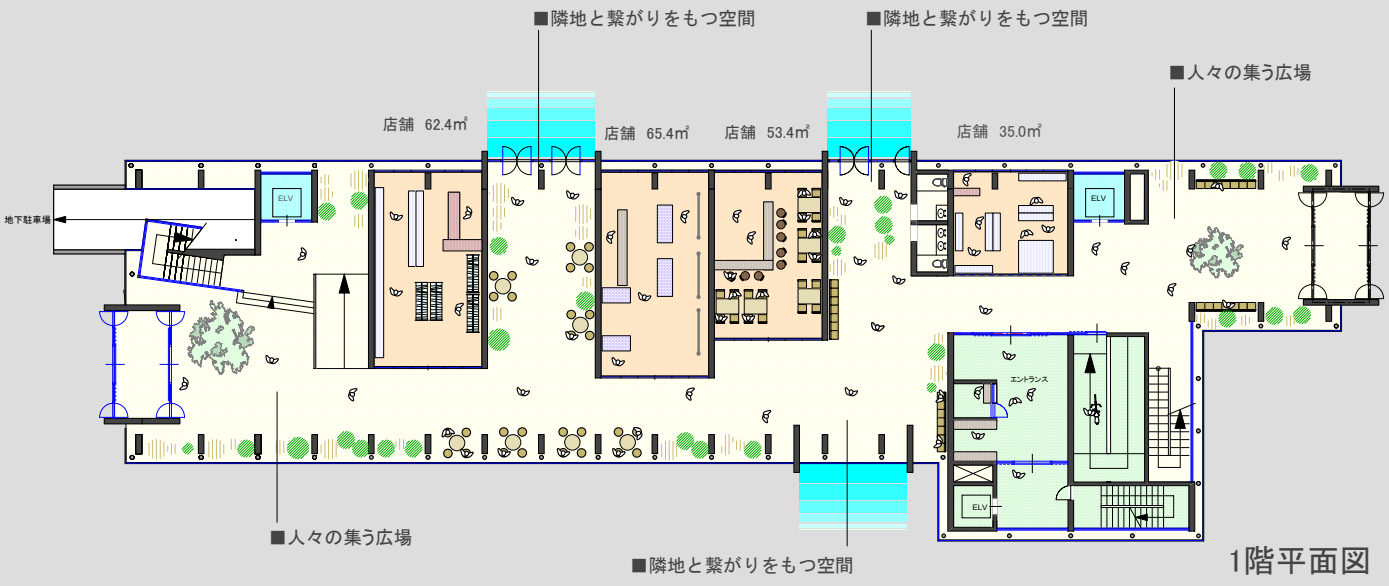
居住区域

繋がりの空間（中庭、吹抜け）が接点となり、隣地へと続く街路、路地を連想させる手がかりとなる。隣地は手がかりをもとに街路あるいは中庭・・・ いったいどのような空間を創るのだろうか。決められた規則はない。その自由な空間は自由に繋がり続け自然発生的に繋がりの連鎖が生じていく。



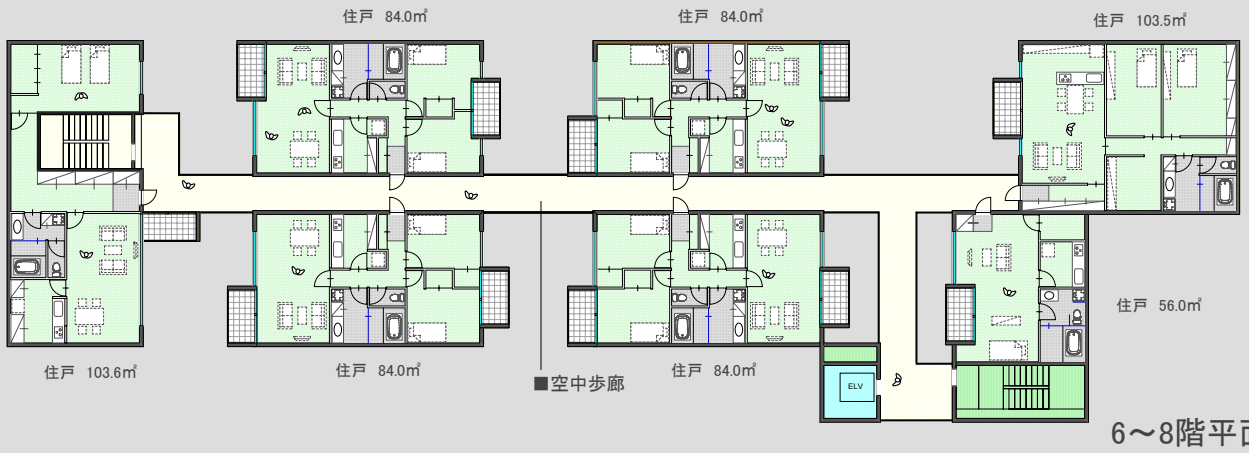
2階平面図

屋内だが、光・風が通り抜ける屋外であるような、曖昧な開放的な空間の路地である。通り抜け通路を連想させる路地を各階につくり、通りに面する商店街をかたち創る。大小様々な店舗を点在させることによって、各世代の来客者がある、活気ある商店街が形成される。



1階平面図

■浮遊する居住空間。
商業空間と完全に分断された住居層は雑踏の喧騒を逃れ、閑静な居住空間となっている。
住居層ｸﾞﾗﾝﾄﾞﾚﾍﾞﾙに配置された共用広場は人々の憩いの場であり、各住戸に通風と採光を導き生活環境を整える。

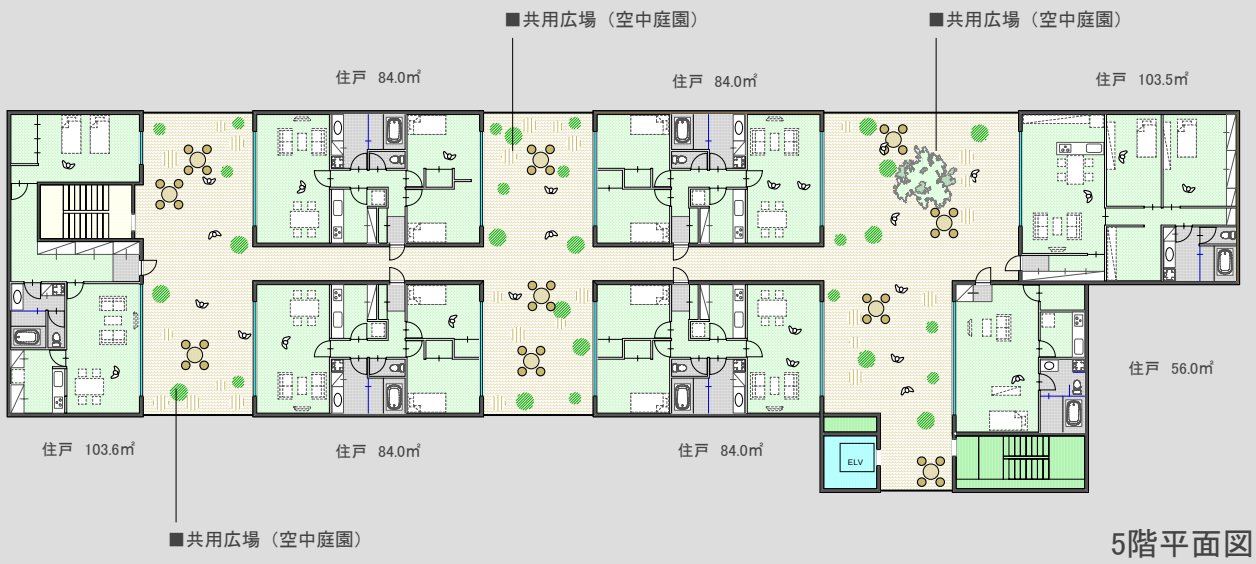


6～8階平面図

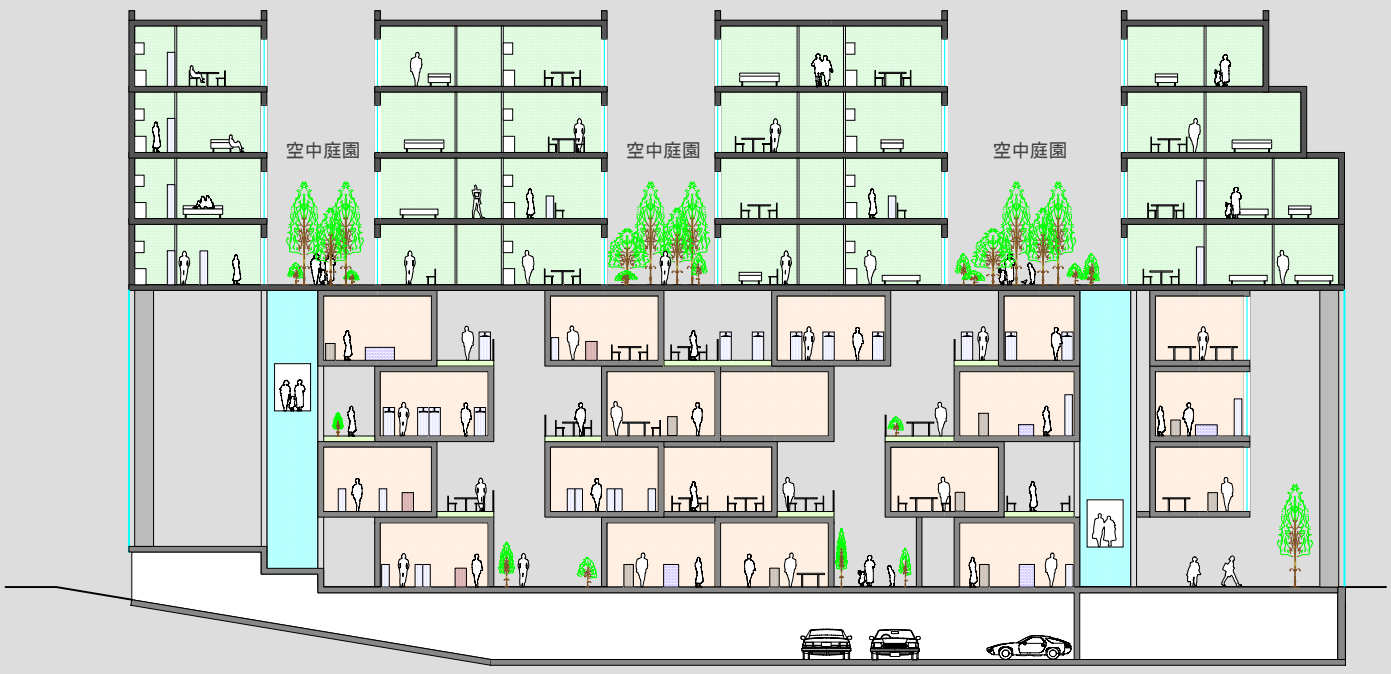
閉鎖的になりやすい住戸の共用廊下を共用広場（空中庭園）の上部を通過する"空中歩廊"とすることで共用広場との繋がりをもたせ、空中庭園と各階の住戸を繋いでいる。
共同住宅では防犯対策が問題となっているが、閉鎖的な共用廊下にしてﾌﾟﾗｲﾊﾞｼｰ･安全を確保するのではなく、一体的で開放的な空中歩廊とすることで、住民相互の自然監視が行なわれ、第三者の侵入は排除される。顔なじみの人の通行が多くなり、ﾌﾟﾗｲﾊﾞｼｰ及び防犯対策が自然に確保できる。

店舗

居住区域



5階平面図



断面図

■現代の住戸需要や権利者の収支計画の観点から建築物のﾎﾞﾘｭｰﾑを容積率最高限度まで計画している。しかし路地空間には各階の人々の気配が感じられる"抜け"の空間が存在し、住戸空間には共用広場と、そこに全住戸が面することにより"向う三軒両隣"のｺﾐｭﾆﾃｨが発生する。

■適用可能制度
都心共同住宅供給事業
優良建築物等整備事業
市街地住宅総合設計制度
天空率による斜線制限緩和制度
住宅の容積率の迅速緩和制度

■建築概要
所在地／埼玉県さいたま市浦和区高砂2丁目8番
用途地域／商業地域
指定建蔽率・容積率／80%・400%
防火地域／準防火地域
その他／駐車場整備地区

敷地面積／1315㎡（推定）
建築面積／1049.17㎡
延床面積／6180.5㎡
容積率算定延床面積／5132.52㎡
容積率・建蔽率／390.30%・79.78%

店舗部分床面積／1260.67㎡
住宅部分床面積／2472.20㎡