社会福祉法人　愛川舜寿会

下九沢団地ネイバーズ

団地×ケア×里山による郊外住宅地の再興

全国約 600 万戸ともいわれる団地の多くが、急速に高齢化と孤立化の進行に直面しています。
計画地が属する神奈川県相模原市下九沢団地も例外ではなく、900 世帯が居住する中、高齢化率は 64.5% にのぼり様々な課題を抱えています。
しかし、人口が未だに微増するなか放課後には子供の声も響き渡り、河岸段丘の立地を生かした里山的な森林資源があるなど、魅力の集まる都市のエッジといえます。「下九沢団地ネイバーズ」は、高齢者や放課後子どもの活動を支え、衛生・学び・余白の時間を支える拠点を整備することで〈地域福祉との協働による包括的な団地再生モデル〉を提案するのもです。
こうしたビジョンを受けた建築は、団地や山々を背負うように躍動的な顔をなし、L 字形に雁行しながら平屋で配される多様なサービスが、互いに気配を感じながら見守り合い、同時に住民の活動との交わりを実現します。施設や専門支援に限定されない「ケア」のかたちが、暮らしの風景のなかで日常的に展開される拠点をめざします。

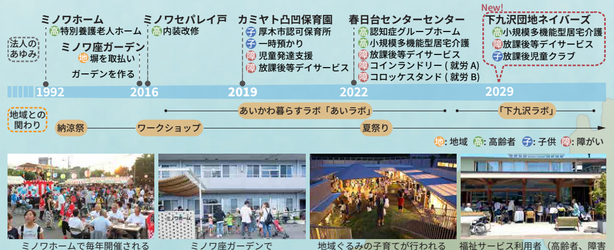
オープンガーデンから建物正面をみる

0 社会福祉法人 愛川舜寿会のあゆみとこれまでの実践

1992 年、神奈川県愛川町に設立された愛川舜寿会は、地域に根ざした福祉を目指し、特別養護老人ホームに始まり、やがて高齢者だけでなく障害のある人、子ども、子育て家庭、多様な生きづらさに出会い、福祉の輪郭を“施設”から“まち”へと開いてきました。

特別養護老人ホーム『ミノワホーム』では、施設を囲む壁を取り払い、庭を地域にひらいて人と人が交わる**庭『ミノワ座ガーデン』**（2016）を生み出しました。**保育園＋放課後等デイサービス『カミヤト凸凹保育園＋plus』**（2019）では、障害のあるなしにならず共に育つ環境をつくり、0～18 歳のインクルーシブ教育を進めてきました。さらに、かつて町のにぎわいの中心だったスーパーマーケットの跡地を活用して、人が集う文化拠点へと再生したのが**『春日台センターセンター』**（2022）です。

高齢福祉、障害児や障害者就労支援、コインランドリー、コロッケスタンド、不登校児の寺子屋や外国人の集いなど、日常に福祉が滲み出る環境を模索・実践してきました。



ミノワホームで毎年開催される 1000 人以上の集う納涼祭

ミノワ座ガーデンで地域とケアの繋がる日常

地域ぐるみの子育てが行われるカミヤト凸凹保育園

福祉サービス利用者（高齢者、障害者、障害児）と地域住民が交わる春日台センターセンターの日常

事業コンセプト 1 高齢化する団地×放課後 - こどもの声を響かせる

1960-70 年代にかけて全国各地で建設された住宅団地は 2900 箇所、建築棟数にして 11 万棟世帯数 600 万戸とも言われ、例外なく高齢化と孤立化が進んでいます。1970 年に建設された神奈川県相模原市・下九沢団地も例外ではありません。

この高齢化の進む団地のなかに、高齢者、障がい児をはじめとする福祉の拠点を立ち上げるとともに、子どもたちが放課後を過ごす居場所をつくることで、日々の風景にあたらしい音とにぎわいが加わります。

再び団地を「こどもたちの声」が立ち上る場所へと再生させることが、本プロジェクトの出発点です。この計画で進めていく事業は右のように、３つの福祉事業と、３つの公益的事業です。

福祉事業

- 福１：小規模多機能型居宅介護（登録 29 名 , 通い 18 名 , 宿泊 9 名）
- 福２：放課後等デイサービス（10 名）
- 福３：放課後児童クラブ（80 名）

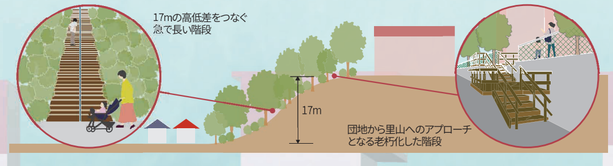
公益的事業

- 公１：ネイバーズ・ブックス（貸し本棚による地域図書館の設置）
- 公２：ネイバーズ・工房（貸し道具による地域のものづくり拠点）
- 公３：洗濯文化研究所（コインランドリーと洗濯代行の取次）

事業コンセプト 2 グリーンケアとの接続 - 団地里山という共有資源の再解釈

下九沢団地の背後に広がる未活用の里山は、17m の高低差の中に多様な植生が根付き、近隣に暮らす多世代の住民にとっての潜在的な共有資源です。しかし現状は、団地から里山へのアプローチとなる階段が老朽化し、樹木のケアも行き届かない状況であり、団地と傾斜地下の住宅街を分断する緑地帯となっています。

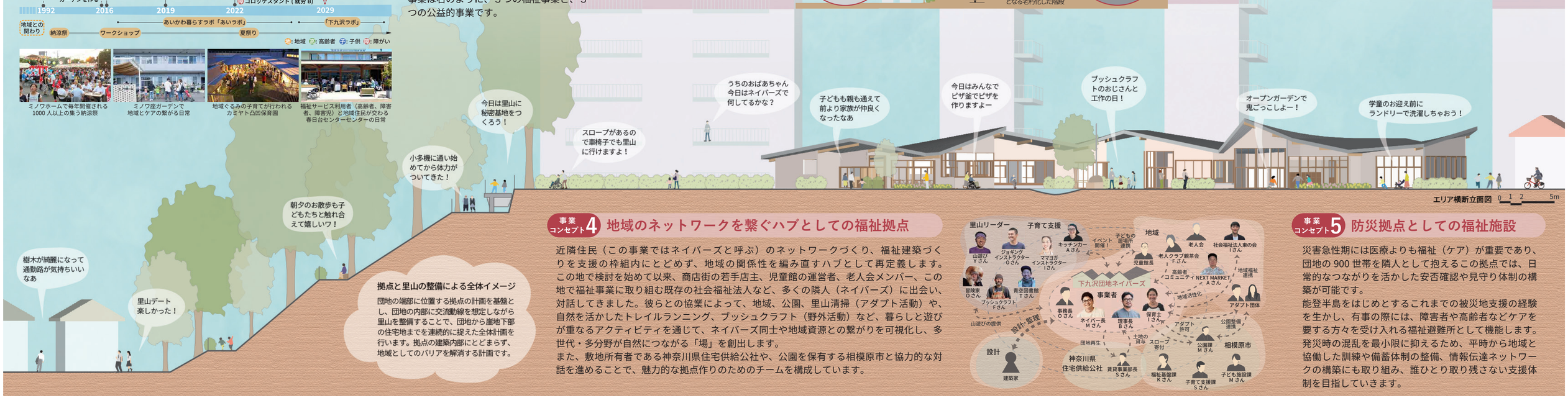
かつて公園や緑地として計画されたこの里山の再解釈を通じて、子ども、高齢者、学童のこども、放デイの障害児などがそれぞれの感覚と身体で山に入り、自然に触れる機会を創出し、遊び、リハビリ、活動の場として機能させます。郊外住宅地における自然との接点は、地域に共通する風景と時間を生み出す装置として再定義されます。



事業コンセプト 3 “余白”と“関わりしろ”のある拠点

現代の都市生活においては、人が立ち止まり、会話し、関係を築くための物理的・時間的な余白が失われつつあります。洗濯や読書といった一定の時間を要する日常行為は、人々が空間に滞在し、内省し、他者との自然な関わりを生み出す契機となり得ます。

本事業では、こうした「滞在」を促す仕掛けに着目し、他者との出会いを強制するのではなく、偶発的な交流の可能性が組み込まれた環境の設計とともに、職員と地域がともに関わり合いながら関係性を深めていく基盤づくりを行います。



拠点と里山の整備による全体イメージ

団地の端部に位置する拠点の計画を基盤とし、団地の内部に交流動線を想定しながら里山を整備することで、団地から崖地下部の住宅地までを連続的に捉えた全体計画を行います。拠点の建築内部にとどまらず、地域としてのバリアを解消する計画です。

事業コンセプト 4 地域のネットワークを繋ぐハブとしての福祉拠点

近隣住民（この事業ではネイバーズと呼ぶ）のネットワークづくり、福祉建築づくりを支援の枠組内にとどめず、地域の関係性を編み直すハブとして再定義します。この地で検討を始めて以来、商店街の若手店主、児童館の運営者、老人会メンバー、この地で福祉事業に取り組む既存の社会福祉法人など、多くの隣人（ネイバーズ）に出会い、対話してきました。彼らとの協業によって、地域、公園、里山清掃（アダプト活動）や、自然を活かしたトレイルランニング、ブッシュクラフト（野外活動）など、暮らしと遊びが重なるアクティビティを通じて、ネイバーズ同士や地域資源との繋がりを可視化し、多世代・多分野が自然につながる「場」を創出します。

また、敷地所有者である神奈川県住宅供給公社や、公園を保有する相模原市と協力的な対話を進めることで、魅力的な拠点作りのためのチームを構成しています。

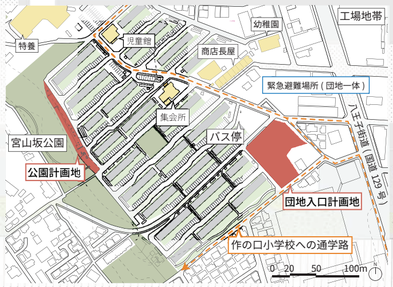
事業コンセプト 5 防災拠点としての福祉施設

災害急性期には医療よりも福祉（ケア）が重要であり、団地の 900 世帯を隣人として抱えるこの拠点では、日常的なつながりを活かした安否確認や見守り体制の構築が可能です。

能登半島をはじめとするこれまでの被災地支援の経験を生かし、有事の際には、障害者や高齢者などケアを要する方々を受け入れる福祉避難所として機能します。発災時の混乱を最小限に抑えるため、平時から地域と協働した訓練や備蓄体制の整備、情報伝達ネットワークの構築にも取り組み、誰ひとり取り残さない支援体制を目指していきます。

敷地選定 豊かな地域資源を求めた敷地選定

団地の候補地をめぐり、樹木が多く見晴らしの良い里山的公園が隣にあるこの下九沢団地を選定しました。敷地は団地入口の一角にあるＬ型の土地で、バス停のロータリーに面し、４面接道で地域動線の交点となる場所です。ここを基盤とした建築計画を行うとともに、団地内部に交流動線を想定しながら隣地の里山を計画に組み込むことで、子どもと高齢者の交流がそこかしこに生まれる計画とします。このことにより、河岸段丘の上下が繋がり、ケアを基盤とした地域の繋がりを実現します。



配置計画と顔作り 団地を味方につけた地域の顔づくり

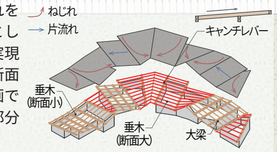
Ｌ字敷地に対して扇形の建築配置とし、団地を背にしながら地域の顔となる計画です。扇形の大屋根が敷地の表と裏で高さを変えながら連なり、高齢者、児童、障害児を中心に地域住民を含む人々が、大屋根の下で自然と集う風景を創出します。また、屋根下には３つの半屋外空間『ロッジア』（食堂ロッジア、工房ロッジア、待合ロッジア）を設け、地域の人々も立ち寄りやすい構えとしています。

平面計画 タイムシェア 気配を伝える扇雁行プランと伸縮する活動エリア

扇形に室が雁行するプランとし、凹凸のある壁面の配置が静動の空間をつくります。内外の開口部の透明性や家具配置の工夫により、スタッフや利用者同士の互いの気配が感じられる開放的な建築を目指します。
また、遊戯室を午前はヨガ教室、午後は学童として利用したり、ネイバーズ・工房を午前は工房、午後は学童として利用するなど、地域活動と福祉サービスをタイムシェアできる計画とします。動線や活動領域に可変性を持たせ、昼間には拠点と地域との接点を創出し、夜間は安全面を強化できる作りとします。

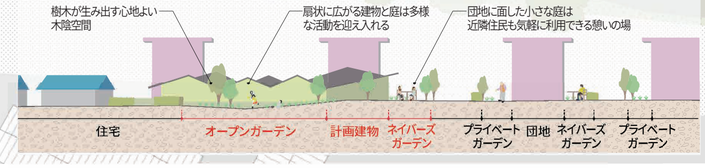
構造計画 大梁角度の調整による自由なねじれ垂木屋根

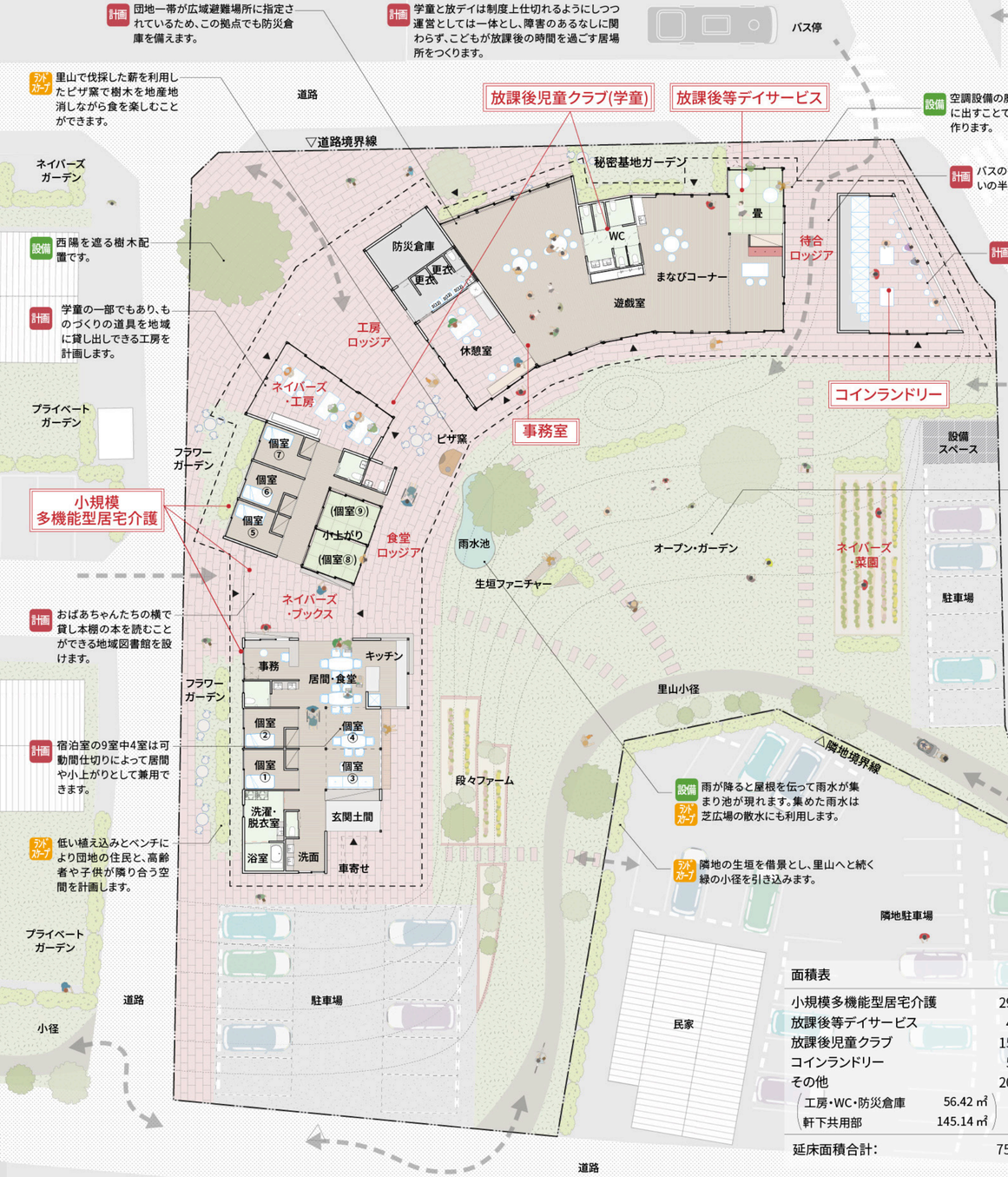
特徴的な屋根を実現するため、放射方向に大梁を設け、それを繋ぐ垂木を直交方向に細かく配置しました。すべて通直材とした細やかな垂木で合板をなじませ、ねじれのある屋根面を実現しています。内部の壁を利用しながら大梁を配置して部材断面を抑え、垂木材長さを 4m 以内として経済性に配慮した計画です。内部の壁を耐力壁として利用し、開放性が求められる部分には鉄筋ブレースを配置して十分な剛性を確保しています。



ランドスケープ 里山・団地ガーデンと繋がるネイバーズガーデン

周辺団地の表裏の庭が連続するように、敷地内にも建築の多方向に庭を創出します。団地側のネイバーズガーデン：小多機の窓辺にフラワーガーデン、学童の隣に秘密基地ガーデン、建物で囲う敷地内側にはオープンガーデンを計画します。周囲の風景にある生垣ガーデンや車椅子でも土いじり出来る段々ファーム、屋根の雨を集める雨水池など、あらゆる人がガーデンを楽しめる計画とします。





面積表

小規模多機能型居宅介護	293.41 ㎡
放課後等デイサービス	42.56 ㎡
放課後児童クラブ	159.21 ㎡
コインランドリー	53.83 ㎡
その他	201.56 ㎡
（工房・WC・防災倉庫	56.42 ㎡）
（軒下共用部	145.14 ㎡）
延床面積合計：	750.57 ㎡

平面図 S=1:250

広場を介して互いを見合える扇配置と連続する軒下空間

静動が緩やかにつながり自分で居場所を選べる学童と放デイ

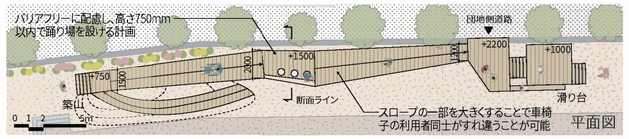
地域と学童でタイムシェアするネイバーズ・工房

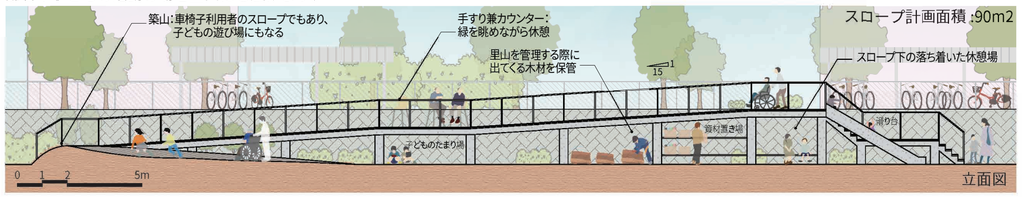
小多機小上がりでゆっくり本を楽しめるネイバーズ・ブックス

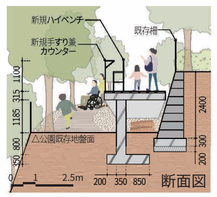
マルシェ開催や地域住民がひと休みできるネイバーズガーデン

里山計画 17m の障壁を繋いで実践するグリーンケア

団地に隣接する里山・宮山坂公園は、豊かな樹木と眺望があるにも関わらず、高低差と維持管理の課題からあまり活用されておらず地域を分断していました。今回の計画で、団地からの入口にスロープを設置してバリアフリー化を行います。単なる動線としてのスロープではなく、踊り場で休めるベンチや子どもの遊具となる仕掛けなどを設え、高齢者や子どもの活動の場を里山にも広げます。







断面計画 単純断面のリズミカルな反復

短手断面はすべて片流れで構成しながら、頂部がオープンガーデン側と団地側に入れ替わり反復することで、ジグザグするリズミカルな立面を構成します。居場所に合わせて太陽の取り込み方位を変化させ、それに伴うガーデンの計画を行います。

設備計画 光と風を多方向に取り込む計画

天井高さ変化、開口部の上下設置により自然通風による重力換気を確保し、方位によって屋根勾配を変化させて西日のカット、北面の採光確保など各室の環境を快適に調整します。その屋根で集めた雨は池や雨水槽に貯留し、水景や緑地散水等に利用します。