

SHIN CLUB 168

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F

tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



今月のトーク/monthly talk

「富ヶ谷集合住宅 # 2」 撮影：齊部功

大雪

首都圏では、先月 2 回、記録的な大雪に見舞われました。特に 14-15 日の雪は雪質も重く、物流会社の倉庫や列車のホームの屋根が倒壊したり、立ち往生する車で道路が寸断されたりして、大きな被害を及ぼしました。関東甲信越の農家のハウス被害は 900 億円近くにも上ると言われ、物流のストップにより、野菜の値段は高騰しました。

筆者も、朝一番、ゴミ集積場の様子を見にいったところ、近所の家のカーポートの屋根が落雪で真っ二つに割れ落ちて、中の乗用車の天井に梁が刺さっているところに出くわしました。構造物が壊れている、車が被害にあっている—それだけのことですが、予想外のこと結構ショッキングなものです。東北の人々の厳しい暮らしを改めて思いました。「100 人乗っても大丈夫」という物置のコマーシャルは「何のために？」と思っていました。が、カーポートも雪国対応のものは違うのでしょうか。自宅に戻り、ガレージを見れば、2 階の屋根からの落雪があればうちもまたひとたまりもないと気づき、さっそく屋根の雪下ろしに取り掛かりました。

雪かき具合で、その地域の様子がある程度察しがつきます。何回かの雪の経験で、夜凍る北側の道路の雪は、当日日没までに急いで雪かきしておくとか、側溝にスムーズに溶けた水が流れるように道筋をつけておくとか、それなりに雪かきのポイントがあります。我が家は郊外の住宅街の高齢者が多い地域です。若い世帯は、ほとんど共働きで日中はいません。東北出身の両親を持つ私は、小さいころから雪かきは好きなのですが、近所で戦力になりそうな他のメンバーはこれまであまりいませんでした。が、今回は 2 回とも週末のためラッキーでした。昨年出来上がった建売住宅の一角はもともと栗林だったので、何日も雪がたまっていたものですが、今回は若い父親たちがどんどん仕事をしてきて、子供たちの雪遊びの跡が微笑ましく、活気がありました。逆に都心の知人は、雪の捨て場に困った、

とぼやいていました。住宅街の路地では、通り道を作るだけでも一苦労で、チリトリの雪かきは笑ってしまうくらい効率も悪く、2 日経っての筋肉痛に悩まされたようです。

ほとんどの建物は、あの程度の雪で倒壊することはあり得ませんが、何か問題があったときに素早く対応する想像力は必要です。ある程度のことに対しては、自分でどンドンやってしまうに越したことはありません。友人の一人は、大事にしている庭の植栽が危ないと、夜中の 3 時に起きて雪払いをやり続けたそうです。

集合住宅では、管理組合があったり、管理会社があったりして、誰が雪かきをするのかでもめることもあるようです。分譲マンションは自分の家なので皆でやるのが当たり前のような気がします。管理会社によっては、雪かきは業務の範囲外というところもありますし、管理組合にやるべきだと言っても、自分も組合員なので、その年度の理事さんだけに押し付けるのもいかなものかと思います。でも高齢だったり、高い管理費を払っている人にしてみれば、外注してでも管理費分の仕事をしてほしい、と思うこともあるでしょう。

賃貸マンションは大家に設備の修繕義務があるので、大家さんの仕事のような気もしますが、入居者が掃除をしないでモノを壊してしまう場合には善管注意義務違反がありますから、入居者がやっておいてもいいという気もします。不自由ならば、まずはやってみようことだと思えます。

いづれにしても地域と一緒に暮らすコミュニティの一員なので、雪かきを通して知らない人と会話が持てたり、新たなつながりが生まれたりする良い機会だと思えます。時間があれば、やらない手はないと思えます。

問題が起きることはいいことです。起きなければ考えませんし、自分で解決方法を考えることがなければ、世の中に進歩はありません。

富ヶ谷集合住宅 # 2 (カトレ・コート)



①西側前面道路から見た全景②屋上にpenthouseのように配置された401号室③北側から見た富ヶ谷集合住宅#2。通路右側の奥に#1が見える④1階の共用アプローチから、直接土間を介して入ることのできる104号室。バイクや自転車を取り込めるのは、愛好家にとってはありがたいスペースとなるはず⑤土間が廊下のように窓側にのびている301号室。新しい使い方を入居者に期待⑥「富ヶ谷集合住宅#1」となる「Moderia Brut YOYOGI UEHARA」。このときの現場事務所の入っていたアパートのオーナーにより今回の工事が実現した

設計者と施工会社の連携で新たな物件を開拓

同じ富ヶ谷のすぐ通りの先で、2012年9月に竣工した「富ヶ谷集合住宅 #1」=「Moderia Brut YOYOGI UEHARA」は、現場事務所をお借りしていたアパートのオーナーS様に、気持ちの変化をもたらした。既にハウスメーカーの設計で老朽化したアパートの建て直しを予定されていたS様に、我々、辰の営業担当者と私は、辰の社長の強い勧めもあって、新たなプランを持参した。S様は、その隣のアパートもハウスメーカーで建てられており、そういう事業家にとっては、ハードルの高い提案なので、結果はあまり期待していなかった。

しかし、奥様がプランを気に入られた。またS様自身、建築にちょっと余分に投資をすることで、町が変わっていく、結果的に良いものが選ってくる、と「#1」を見て実感されたのかもしれない。もちろん、ハウスメーカーと違って、容積率をしっかりと使いきろうとすれば、事業規模は大きくなり、コンクリート造は木造よりは高くつく。坪単価は当然高くなる。しかし、それでも冒険してくださったのである。

建物は、条件が厳しいため、シンプルに積み上げるわけにはいかない。10タイプ12戸のバリエーションを用意することになった。前面道路から直接入る住戸、脇のアプローチに面した住戸はバイクや自転車を直接部屋に入れることができる。敷地内の中央通路と階段を使って入る住戸や屋上に小さなpenthouseとしての住戸も用意した。それぞれ個性を引き出せるように工夫した。

「土間」も一つのテーマである。室内全部をフローリングでまとめるのではなく、部分的に設けたコンクリートの打ち放しの床を土間のようにアウトドア感覚で使ってもらおう。普通の賃貸住宅ではなかなかできない暮らし方が受けるのではないか。

辰で2003年施工した、当事務所の入る「二軒家アパートメント」もまた、バリエーションに富んだ賃貸住宅で、なかなか空きがない人気物件である。オーナーが所有するpenthouseは、入居者たちも巻き込んだ利用で、最近の集合住宅では珍しい良好なコミュニティを形成している。建物の前に越してこられた花屋さんが、自宅として最近空いた部屋に入れられ、建物の植栽計画にも協力してくれることになりそうである。収益から外れた部分でいい展開を生み出している。

この富ヶ谷も、「#1」の先の通りには、建築家の作品が結構建っている。建築の魅力で地域を引っ張っていくことができる。思いもかけない展開でリンクした2つの建物を見ながら、そんな将来に思いを馳せている。

(木下道郎氏 談)



所在地：渋谷区
 構造：RC造（10タイプ12戸）
 規模：下1階、地上3階
 用途：共同住宅+長屋
 設計・監理：木下道郎
 /ワークショップ
 施工担当：村山
 竣工：2014年1月
 撮影：6を除き、齊部功

金澤ビル (改修工事)

「和の趣」を活かした、八丁堀のビルリフォーム

八丁堀で、長い間建築関係の会社を営んでこられた建て主は、事業精算を機会に、事務所併用住宅のリフォームを計画された。1階を将来テナントとして貸すことを想定し、また2-3階の居住部分、屋上の躯体のメンテナンスが主な目的である。上部の生活感があまり感じられないようにしてほしい、というご希望であった。

このエリアは、大通りから入った路地に、古い小さな住宅や事務所が連なり、飲食店やオフィスなどの需要が今後も見込める場所である。建て主は、町内会長や老人会などの役員を歴任し、地域の活性化への思いも人一倍という方である。

まず、リフォームの前提条件に、建物前面のビルの非常階段からの視線を排除するということがあった。タバコを吸いに裏の階段に出てくる人がたくさんいて、建て主のリビングのプライバシーが確保できない。目隠しのルーバーをつける—あるいは緑化で、と打ち合わせているときに、建て主は「八丁堀でやるからには、その痕跡みたいなものがないか」という提案をされた。その投げかけに、一種の反省、つまり我々は都心のビルディングを設計する際、これまで日本の伝統的なデザインをあえて反映させてこなかったのではないかと気が付いた。「八丁堀的な雰囲気」という言葉に、直感的に木の縦格子でということになった。採用したルーバーの木は、液体ガラスを杉に圧力注入することで腐らないようにした西川木材のものである。塗り替えも可能。間には中空ポリカーボネートシートを挟んで、採光とデザインに配慮している。

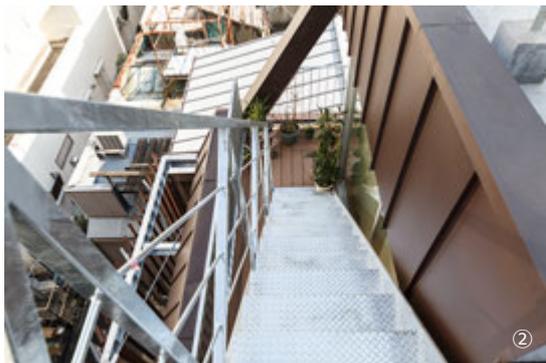
居住スペースの2階へ続く右側の外部階段は老朽化が激しく、鉄骨フレームを入れて補強。妻壁には、天井と壁に新たに鉄筋のブレースを入れて支えている。3階のテラスはうまく活用されておらず、防水も切れて雨漏りもひどかったため、この機会に開放感のある空間に変えた。そして、外壁もガルバリウム工法で新たに壁を作ってくるみ直し、耐久性を確保した。

2階のリビングダイニングの正面の壁には、鏡にサンドグラスのフィルムを貼り、すりガラスを通してみたような奥行き感と、唐紙のような和の趣を持った仕上げを施した。

照明は、専門の建て主が選ばれて、ほとんどこちらはタッチしていないが、3階は解体してみると梁が入っているのがわかり、天井高をさらに20cmくらい上げられるのではないかと傾斜のある天井に作り直した。そのため、照明もガラスへの映り込みのバランスを考えて、部屋の対角線上に配置し、こちらで構成を考えた。

工事は、隣地との間が狭く大変だったが、建て主が近隣との良好な関係を築いてくださったおかげでスムーズに調整がいった。

(関根裕司氏 談)



所在地：中央区 構造：S造 規模：地上3階
用途：事務所・住宅 設
計・監理：関根裕司 / ARBOS
施工担当：窪田、柴田 竣工：2014年1月
撮影：アック東京

①全景。右側の階段の赤いフレームが階段を構造的に補強している。縦格子のルーバーがインパクトがあり、住宅のように見えない②屋上から3階への外階段。右側が、新たに作り直したガルバリウム鋼板の外壁③3階和室。大きく開かれたテラスが以前より明るく室内に光を注ぐ。斜めに設置された蛍光灯④2階リビングダイニング。向こう側に部屋があるかのような、透明感のある壁⑤2階から3階への階段。壁のニッチに絵画や写真などが収まるギャラリーでもある



before
①屋上の防水工事が改修当初の目的②各階のテラスは個別に設けられていたが、対面するビルの非常階段からの視線が気になっていたとのこと③1階は事務所と駐車スペースだった。右手の外階段から、2階住居部分のエントランスへと続く