

Shin Club 40

㈱辰 通信 Vol.40

2003年7月

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-24-4-7F

Phone: 03-3486-1570 Fax: 03-3486-1450

編集発行人: 松村典子

今月のトーク 「重層長屋」

今月は、5月に竣工した2つの共同住宅のご紹介です。2つとも賃貸住宅で、共通しているのが「長屋」という形式をとっていることです。建築基準法上、集合住宅は「長屋」と「共同住宅」との2種類に大きく分類されます。違いは、各住戸の玄関へのアプローチ形式にあり、共用スペースを持つか否かにあります。「タウンハウス」や「テラスハウス」と呼ばれる低層集合住宅は、現代の長屋であり、欧米ではよく見かける形式ですが、日本ではあまり人気がなくほとんど分譲されていません。しかし、最近のデザイン性が求められる賃貸集合住宅では収益性を高める上からもこの形式に注目が集まっています。

1つ目の「m-house(レントハウス茂手木)」は、基準法上は「共同住宅」ですが、「長屋」の形式で共用スペースを排除し、収益性を高める設計を行いました。2つ目の「Quattro Porte(上馬重層長屋)」は敷地形状による建築制限があり、東京都の安全条例をクリアするために「長屋」の形式を取り、問題解決を図りました。「m-house」の設計者、鈴木孝紀氏(ハル建築研究所)と、「Quattro Porte」の佐藤万芳氏(空間計画研究所)にそれぞれお話をうかがいました。

鈴木「まず40㎡以上の住戸が8戸必要というオーナーの要望がありました。また第1種低層住居専用地域のため、日影規制に掛からないよう建物の高さを7m以下で計画し、また北側斜線もクリアしなくてはならないという制限がありました。そこで容積の地下緩和を利用して必要床面積を確保し、共用部分を最小にして、賃貸面積を最大限に確保しました。」

中に8戸も部屋が納まっているとは思えない、ごく普通の建物なのですが、傾斜地を利用した重層構造の部屋は、それぞれいろいろな表情を見せています。

鈴木「南に3mほど下がっているでしょう。地下1階、地上2階のRC造でいけると思いましたがね。費用も工期も無いので擁壁を作ると大変です。それよりも建築そのものをコンクリートの塊と考えれば十分対



「m-house(レントハウス茂手木)」Plan。北面全景。隣地の豊富な緑が大きな開口部を通して室内から楽しめる。東面全景。通行人の視線を遮るため、目線の合う2階の窓は小さめに。1階中央に全ての住戸のメーターボックスを集めた。ガルバリウム鋼板の外断熱を施している。西側夜景 G-1F。左の階段を下りると、個室とバスルーム。地階から裏庭に出られる。地階F-typeへの階段。植栽の雰囲気と打ち放しの開放感が面白い。地階B-typeのエンタランス。1階の半分を吹き抜けのようにダイナミックに利用している。(撮影:齋部功)

応できます。地形を生かし、快適でのんびりした空間を考えました。いかにも共同住宅という顔つきの住宅よりも、一軒家のように見えて、各戸の住人がそれぞれのアクセス方法で部屋に入っていき感じがほしかった。」

- 鈴木氏は、設計段階で開口部の組み合わせをパズルのように楽しんでさうです。敷地が高台なので、各方角のいろいろな景色をどう取り込むか工夫し、更に外から見たときは、奇抜なデザインはこの閑静な住宅街には適切ではないと配慮しました。

鈴木「このような四角い箱に重層で部屋を入れていくには、構造的な制約はあります。しかし、内部から外がどう見えるのか、変化がある方が住宅として面白いですから、そのあたりをだいたい意識しました。」

一方、上馬の重層長屋「Quattro Porte」の佐藤氏は、路地状敷地が特殊建築物である共同住宅の条件を満たさないため、「長屋」の形式をとりました。それが、逆に建物の可能性を広げ、正解だったと言えます。さらにオーナーの友人ということもあって、オーナーの自由な発想をがっちり受け止めた設計を心がけました。

佐藤「ここは、都会でありながら、路地には昔ながらの魚屋さん、八百屋さん、氷屋さんまである商店街。一般的なマンションにありがちな、エンタランスを通して共用廊下からアプローチするよそよそしさはないんです。」

各住戸はそれぞれ独立した1軒の住宅であり、オーナーの、「4戸全てを住んでみたい家に」という要望を満たすのは苦労でしたが、家族のあり方を考えさせてくれるいい機会になったそうです。

佐藤「僕は住まい手にとっても興味があります。プランニングの上でのプロトタイプはありません。力のある住まい手が住んでくれて、こちらがびっくりするようなライフスタイルを見せてもらいたい。とかく水廻りは、スペースとして求心力が働いてしまいがち、視覚的にもス



ケルトンインフィルの明快さを出すことで、ユニバーサルな使い方が出来ると思います。共同住宅=共用部をもつ、よくあるマンションではなく、所有しなくてもその時々々の住まい方をすればいいんです。中身の箱はもっと自由であるべきだと思います。」

設計をする立場として、お二人とも竣工後の賃貸の借り手の動向にも注目しています。経済効率を考えた設計がデザインに反映され、賃貸住宅の選択肢をさらに広げているのです。



「Quattro Porte(上馬重層長屋)」Plan 南側全景 B-type 1階。エンタランスと居室は床の仕様で区別している。D-type 4階。広々としたリビングダイニングの上にロフトが設けられている。A-type 2階。左奥は和室になっている。A-typeの1階。バスルームはガラス張り。らせん階段でアクセスするC-typeの3階リビング。窓は下半分がガラスブロックになっている。(撮影:ナカサアンドパートナーズ)

「ふたば調剤薬局 上棟式」(6月12日) 品川区

五反田、池田山の関東病院(旧関東通信病院)前にオープンする、調剤薬局の店舗ビル。近隣のマンション居住者への環境も配慮しながら、先行している他の調剤薬局との差別化を図る店舗づくりを目指します。上棟式では、お施主様から「辰さんにしっかりと土台と骨組を作ってもらいましたので、これからは私の薬局作りの思想を随所に出していく番です。しっかりとタッグマッチを組んでよい店舗づくりに協力してください。」と挨拶いただきました。構造:鉄骨造、地上2階 用途:店舗 設計:LDK(有) 完成予定:2003年9月

「ユニブル武蔵小金井 モデルルーム開設」武蔵小金井市

現在施工中の「ユニブル武蔵小金井」がモデルルームを開設しました。JR武蔵小金井駅から徒歩2分、ガス式床暖房、24時間低風量換気システム、浴室乾燥機など機能も充実、全戸角部屋です。2LDK(57.49㎡)2,690万円より。完成予定2003年10月末。ただいま先着順申し込み受付中です。お問い合わせは、(株)ユニホー 0120-510-660まで。



「田園調布の家(MS邸) 上棟式」(6月14日) 大田区

オーナーは外国の方なので、建築の神事の一つ一つをととても楽しみにしていらっしゃいます。その内容をお伝えすることで、あらためて私たちもその意味を再認識し、現場に対して厳粛な気持ちにさせられます。

構造:木造一部RC造、地上2階 用途:専用住宅 設計:鈴木基紀(空間設計社) 完成予定:2003年10月



「二十騎町の集合住宅 地鎮祭」(6月26日) 新宿区

「TPO Recome 2001」のプロジェクトがいよいよスタートします。さまざまなハードルを越えてようやくこの日を迎え、一同感慨深い地鎮祭でした。

構造:RC造一部鉄骨造 地上5階 用途:共同住宅 設計:北山恒ノアーキテクチャ・ワークショップ 完成予定:2004年4月



WHAT'S NEW

~ from this month s magazine ~

「日経アーキテクチャ」 2003.6-9号 p106-109(日経BP社)

「次の一步を踏み出した建物緑化」壁面、超高層、屋上改修へと新市場を開拓

弊社が設計・監理した「ウェイブ函館」が、他の事例とともに、屋内緑化の先進事例として紹介されています。六本木ヒルズの屋上緑化を機に、一般の人々にも身近になった建物緑化の動向について詳述しています。ぜひご覧ください。



INFORMATION

一斉夏季休暇 8月13日(水)~17日(日)までを一斉夏季休暇とさせていただきます。