

SHIN CLUB 97

(株)ユニホー辰カンパニー 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 http://www.esna.co.jp



「Glasfall」 撮影：アック東京

今月のトーク/monthly talk

コーポラティブハウス

コーポラティブハウスとは、住宅取得希望者が組合を結成し、共同して事業計画を定め、住宅を取得するものです。通常デベロッパーが企画する分譲マンションと異なり、管理経費や広告宣伝費・販売在庫等のリスク・インシュランスを排除し、実費で建築することができます。自分たちの納得のいく方法で住宅を建てたい、という主体性のある人たちの要望に応じて登場しました。ドイツやアメリカでは一般的な方式ですが、日本では1970年代に大阪で「都住創」（都市住宅を自分たちの手で創る会）が都心部に安く住む方法として始めました。東京では、土地の値段が効きすぎて無理だと言われていましたが、バブル崩壊後土地の値段も下がってきて、この頃から事業をコーディネートする会社がいくつか出てきました。

今月ご紹介する「Glasfall（旧下馬プロジェクト）」も、1995年創立の株式会社アーキネットが企画したコーポラティブハウスです。

アーキネットでは、インターネットで会員を募集し、現在登録会員数は3万3000を数えます。「Glasfall」の設計者、北山恒氏は「アーキネットの戦略は、これまで価値の低い土地とされてきた、旗竿敷地とか変形敷地、つまりマンション用地になりにくい土地を探してきて、技術を持つ設計者とのコラボレーションで、魅力的な建物を供給してきたところ」と設計力で勝負しようという発想に着目しています。アーキネットの担当者澁谷邦彦氏によると「一般の雑誌での建築の特集が増え、コーポラティブに対する認知度もあがって昔より垣根は低くなったと思います。以前よりも幅広い感じのお客様が多いですね。通常のマンション取得と比較されるようになったようです」

とのこと。その分、合議制で意思決定を行っていくという、ある意味で公共性のあるコーポラティブの主旨をよくご理解いただかないとなりません。

以前、やはり7戸の入居者によるコーポラティブハウスの設計を行なった北山氏は「合議をして、意見の共有ができるのは、7、8人までが適正」と振り返ります。澁谷氏も「以前は、設計の初期段階から会員が集まって自由自在にプランを設定したこともありましたが、実際問題として構造や設備の問題もあり、建物の総体として不合理なものになるより、ある程度コントロールしてあげるほうがいいですね」と言います。ルールもほぼ確立し、ファイナンスの理解も深まったので、事業計画もスムーズに立てられるようになったそうです。また、例えば、北山氏の設計する建物に応募してくる会員は、ある程度北山氏の設計に対して理解があるので、話も進めやすいということでした。

「共用部の管理の仕方などは話し合いで決めますが、内装は、それぞれのお宅で異なります。建物に対して、愛着がわくから長く住み続けられると思いますね」と澁谷氏。

北山氏は、「応募してくる会員の人たちは、現代のようにたくさんの情報が入手できる中、その情報をどう解釈し利用していくかという能力をきちんと持っている方々だと感じます。ネットで検索して、情報が正しいものであるか、自分で判断でき調査できるリテラシーのある人たちといえますね。ビジネスはある層がいてこそ成立します。アーキネットは12年かけてそれを作り上げたといえるでしょう」とその努力に敬意を表していました。

Glasfall



①西側外観。手前の私道はもともと暗渠だったところを、区がアスファルトの遊歩道に。エキスパンドメタルの塀で通風もよい。建物の2階は住民の要望により、視線を遮るすりガラス、3階は普通の透明ガラスを採用。機械式駐車場は3台分。名前の「Glasfall」はドイツ語で「ガラスの箱」という意味。

ガラス・ファサードが美しいコーポラティブハウス

僕はいつも建築の設計をするとき、プロタイプ、つまり何か普遍的な建築のありかたを開発したいと思ってしまう。毎回同じものを作っている方が楽だが、仕事は小さな建物ひとつでも、誰でもが使える建築的な解法をその建築の中で発見できたら、社会そのものをデザインできるような気がしてしまうからである。

今回の建築は、建物の中央に階段などで固めた構造体を配置し、水平力を全て受けるという構造形式とした。これで、建物の外周はすべて構造から解放され、ガラス壁となっている。計画地は北と東側の隣地が2,700高く、その隣地に2階建ての建物がぎりぎり迫って建てられているという、とても日当たりの悪い敷地であった。しかも、このコーポラティブのプログラムを成立させるためには、その南と東の隣地に建物を寄せて配置しなければならないという環境条件を解決するために開発した構成である。

このガラスの箱の中の6戸の住戸は、1階に同じ間口でエントランスをもち、中央の階段で南北に交差しながら空間を占有している。どの部屋も明るく、交互に空間を分け合っているが、厚22cmのコンクリートで隣戸の生活音はほとんど聞こえない。そして屋上には6戸同じようにペントハウスを持ち、プランター付きの屋上をそれぞれ1/6占有している。ここでは、どの住戸も平等である。コーポラティブハウスの場合、僕はこの空間の平等性がとても大切だと考えている。

東京の密集市街地では、家と家の間に人も通れない隙間、そんな見捨てられた空間が沢山ある。ここでもそんな空間が生まれているが、そこは柔らかな光が回り込み、すきま風が流れる環境調整装置のように働いている。東京という都市にある、僕たちには見慣れたこんな隙間の空間が面白いと思っている。(北山恒氏談)

所在地：世田谷区

用途：長屋（6戸）

構造：RC造

規模：地上3階

プロデュース：アーキネット

スケルトン設計：北山恒/architecture WORKSHOP

インフィル設計：architecture WORKSHOP + 江向映/airlab

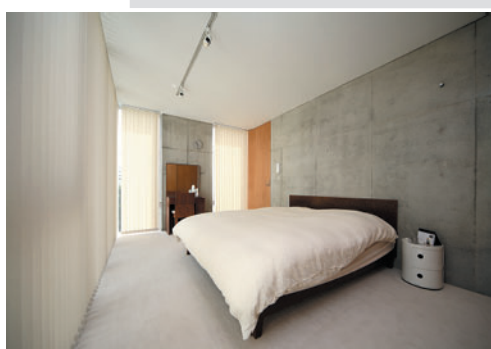
構造設計：構造計画 プラス・ワン

設備設計：団設備設計事務所

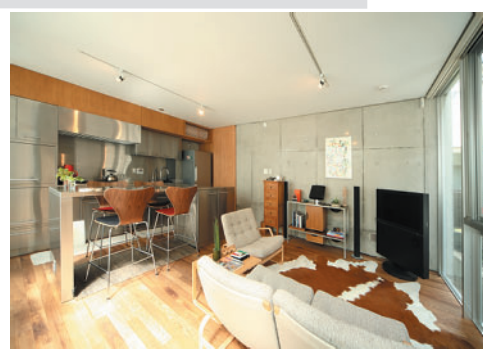
竣工：2008年01月



②F住戸屋上。プランターが置かれた隣家との仕切りは緩やか。



③F住戸3階寝室。北側に面しているが、開口部も大きく明るい室内。



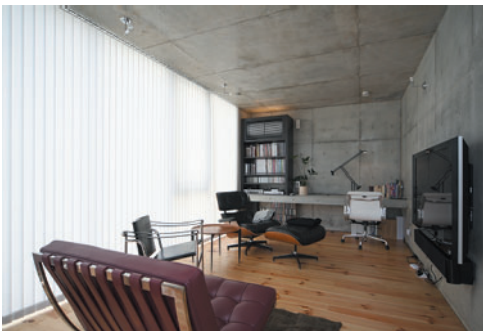
④F住戸2階リビングダイニング。厨房設計は「LDK」



⑤A住戸1階寝室。西側の開口部からの採光で明るい。この住戸の1階スペースは、他の住戸に比べて広く割り当てられている。



⑥A住戸2階ダイニング。オーナーは男性単身者のためスタイリッシュで遊び心のある空間にまとめられている。厨房設計は「スタジオ・カズ」



⑦A住戸3階リビング。奥のデスクはコンクリート打ち放し。オーナーは建築家の仕事をかなり勉強されて、北山氏の作品についても造詣が深い。



撮影：アック東京

多くの都市生活者にとって、収納場所の確保は悩みのタネ。そこで脚光を浴びているのが、「トランクルーム」と呼ばれるレンタル収納スペースです。たまにしか使わないレジャー用品や季節物などを自宅近くの別のスペースで保管し、いつでも出し入れできるというのが、トランクルームのメリットです。巷にあるコンテナボックスをイメージしていたら大間違い。今は、女性客にも配慮したスマートなものが登場しているのです。今月はレンタル収納スペース業界で圧倒的なネットワーク拠点を誇る、「東京ライゼ株式会社」の永江雄三氏にご登場いただきます。

Yuzo Nagae

— 現在、レンタル収納スペース「ライゼボックス」は、大都市圏に 330 拠点を展開中とのことですが、関東圏ではどのくらいの数なのですか。
永江：関東圏は約 100 店舗 8000 ルームですね。月 2 件の割合で増えています。大阪の「株式会社ライゼ」を創業した川端（広和氏）と私は大学の同級生、スタート時から親子で在るものの別会社で歩んでいます。

— もともと、どういうお仕事をされていたのですか。

永江：学校を卒業して製薬会社に勤めた後、家業の印刷会社に入社しました。その頃から、トランクルーム事業に興味を持っていました。バブルがはじけた頃、自走式2段立体駐車場の 2 階部の空気が埋まらないという駐車場オーナー様からの要請で、「2階部にコンテナを載せて荷物を置いたらどうか」というアイデアから始めたビジネスなんです。ただ、当初は構築物として捉えていたのですが、建築確認を取らないと問題が生じるようになり、正式な建築物として展開するようになりました。

<ライゼボックスの特徴>

- ・頑強な中量鉄骨構造で一般のマンションの 1.5 倍の耐荷重。
- ・不燃性の高いサイディングや押し出し成形板を外壁部材に採用。万一の火災には、煙感知器が作動して、警備会社のガードマンがすばやく対応。
- ・さまざまなタイプの部屋を用意。室内面積は 3㎡を基準に廊下も広く、昇降機完備。
- ・自動制御換気システムと断熱構造で、カビ・結露を防ぐ。(外気との温度差を少なくし、湿気を取り込まない)
- ・総合警備保障株式会社 ALSOK と契約、防犯カメラ設置・24 時間出入り自由で女性にも安心のセキュリティシステム。
- ・業界 No. 1 の規模だから、空き室待ち登録制度やスライド制度でより近くの物件に移動することが可能。

— 弊社のおお客様の中にも、ご自宅の有効活用のために、倉庫やトランクルームの利用を考えられる方がいるようですが、適当な場所になかったり、夜間女性が荷物を取り出しに行くのがためらわれるようなところも少なくないようです。

永江：うちが他社と違うとすれば、まず女性をターゲットにしているところですね。そのため、アニメティアドバイザーとしてテレビ、雑誌などで活躍中の近藤典子さんに、ライゼボックスのハード面はもちろんソフト面でもアドバイスをいただき主婦の方々にアピールしています。近藤典子さん監修のもと「ライゼボックス活用読本」というオリジナル冊子も出

しました。「ライゼボックス活用読本」というオリジナル冊子も出しました。セキュリティ面でも施設の入口は電気錠システムなので、セキュリティキーを持っている利用者以外は出入りできません。また、防犯カメラは標準装備です。温度、湿度も自動制御しているので、カビ・結露の心配もありません。そして昇降機完備というハイグレード仕様で女性の方でも楽々運搬収納をしていただけます。

— 建物もとても感じがいいデザインですね。

永江：結局遊びや文化がない商品はだめだと思えます。やはり建物を作ったら、街と融合してそれなりの文化をそこに生み出すということで喜んでいただける、それが世の中から必要とされる事業となり、結果的に会社が生き残れるのだと思います。「ライゼホビー」というシリーズを作ったのも、そういう観点からです。

— 「ライゼボックス」との違いは何ですか？

永江：「ライゼボックス」は建築用途としては、倉庫です。一種低層、二種低層、一種中高層住居専用地域など、優良住宅地には「ライゼボックス」を建てられない地域が多いので、用途を問わない形として、新たに個人向け多目的・多機能スペースとして、メゾネット式ガレージの形にした「ライゼホビー」を提案しています。使い方もいろいろと可能性があると考えています。例えば、車やバイクが趣味の方だったなら、1階で車いじり、2階は仲間で集まって語り合うスペースにする。夢が広がると思います。近所の別荘のような感じです。建設関係でいえば、大工・電気屋・塗装屋さん等の一人親方、個人事業主さんの場合、1階に自動車または資材を置き、2階を作業場とか打ち合わせスペースにする。作業効率がありますよ。アメリカではトランクルームが 300 万ルームもあります。日本ではたった 10 万ルーム。アメリカ人は日本人に比べてかなりの頻度で家を移りますが荷物は必要最低限のものしか持たなくて残りは預けています。日本人は捨てませんね。「ライゼボックス」利用者の銀行マンの方が、7 回転動をしたのに一度も紐解かない行李が 3・4 個あるとおっしゃっておられました。

主婦の立場になれば、家の中にいらぬ物が多い。思い出のアルバムだって、有名人でもなければ子供の写真は誰にも見せないでしょう。家の中は有効活用してもらいたいですね。でも、物を捨てられない人がいるから、私どもも商売になるんですがね（笑）

— 本日はどうもありがとうございます。

「安心して使っていただけるセキュリティと集客システムでトランクルーム業界 No. 1 の拠点を確保」

永江雄三

1957 年東京都生まれ。日本大学経済学部卒業。大学卒業後、製薬会社入社。その後実家の印刷会社で、兄とともに経営に参加。そのかわらトランクルーム事業に着目し、レンタル収納スペース「ライゼボックス」としての事業展開を開始。平成 8 年、「東京ライゼ株式会社」創立。代表取締役社長。日本トルコ文化友好協会理事。

この 3 月にオープンした本社のショールームにて。社名の「ライゼ」はドイツ語で旅行のこと。若い頃はシルクロードの奥も訪れたという旅好きだそうです。

今回のお客様は、麻布スペースサービスの渡邊春吉氏です。お楽しみに。



平成20年 辰カンパニー安全大会報告

さる平成20年4月10日渋谷商工会館において「第7回安全大会」を開催いたしました。

弊社と協力業者の皆様により構成される「安全衛生協力会」では、労働災害防止と良好な工事現場管理を目標に、現場の安全パトロール、時宜に応じた講習会などを通じ、労働災害の防止に努めています。さらに年に一度の「安全大会」において、協力業者

の皆様、弊社社員の全員参加の下、前年度の活動報告や安全衛生に功績のあった協力業者、現場所長の表彰を行い、現場の更なる安全管理の徹底を図っています。

議事進行に基づき、昨年度の活動報告、会計監査報告、新年度の活動計画を全会一致で承認いただきましたのでご報告します。

<新年度の役員>

昨年に引き続き下記の方々の留任となりました。

会長 富岡陸男 (株)トミヨシ商会社長
 副会長 金澤和夫 (株)協力電業社社長
 監査 大熊潤一 (株)大熊鉄筋社長
 幹事 佐藤大 (株)小松川社長
 幹事 小関邦昭 (株)小関工務店取締役

<森村和男 辰カンパニー執行役社長 挨拶(抜粋)>

一昨年、昨年、と無事故無災害を実現しました。これもひとえに皆様のご協力の賜物と深く感謝申し上げます。人のための空間を作っている当社が人に怪我をさせるわけには行きません。基本として、作業終了後の整理・清掃の徹底をお願いします。また墜落災害は、重大事故に必ずつながります。絶滅を宣言します。

さて当社の現況を少し説明させていただきます。

ご存知のとおり、今年1月1日付で、「(株)ユニホー辰カンパニー」となりました。昨年の営業成績は、受注40億でほぼ予定通り、売上げは約35億、やはり予定通りに推移しましたが、営業利益においてはかなり苦戦しました。今年は、営業利益の増大を最大目標といたします。

原料高騰、確認申請問題と、建設を取り巻く環境は大変厳しいものがあります。しかし、当社にとっては、例えば、確認申請問題をとってみれば追い風です。なぜなら建築確認の申請にあたり、従来はすべての図面を書きあげてから見積もりとなり、予算オーバーの場合、設計変更するのが常でした。しかし、いまや変更は確認の出しなおしとなるため、当社に軸足を置いてくださり、概算から一緒に取り組むお客様が増えてまいりました。企業も、人も「挑戦」が大事です。当社は今後も「特徴ある建築」に挑戦していきます。紅白で和田アキコが歌った『あの鐘を鳴らすのはあなた』の歌詞にあるように、「辰に会えて良かった」「辰は希望のにおいがする」と皆様に愛される会社を目指します。ご支援よろしく申し上げます。

<今年度の安全スローガン>

恒例の安全標語募集に応募した作品の中から、優秀作品13点が選ばれ、その中から次の最優秀作品が決定しました。

声かけて 仲間を守る 思いやり

協力会社「東京三木塗装店」の島倉康人氏の作品です。今年度の年間スローガンとして全体の目標にしていきます。

<優良協力業者表彰>

今年度の安全協力表彰業者は、以下の方々です。
 (有)センチュリーコトブキ、(株)エイサイドビルダー
 富士スチール(株)

<優良工事現場表彰>

逗子久木4丁目マンション (岩本健寿)
 高久ビル (讚井隆浩)、吉祥寺東町集合住宅 (若井定昭)



①富岡陸男協会会長(トミヨシ商会社長)挨拶



②出席者は150人を越えました



③森村和男辰カンパニー執行役社長挨拶



④安全標語受賞者表彰



⑤優良協力業者表彰。左から(有)センチュリーコトブキ、(株)エイサイドビルダー、富士スチール(株)の皆さん



⑥優良工事現場表彰。左から、岩本、讚井、若井、各現場担当者



⑦19年度中途採用社員および20年度新入社員の紹介(7名)



⑧安全スローガン最優秀賞と受賞者の島倉康人氏(東京三木塗装店)

TOPICS/INFORMATION

「(仮称)南青山385計画新築工事 安全祈願祭 3月24日



地上から見上げると空まで続いているようなカーブを描き、5階建てが10階に見えるという不思議なビルが建ち上がります。

構造:RC造 地上5階
 用途:事務所
 設計:永山祐子建築事務所
 完成予定:2008年12月

「新入社員のご紹介」



池上康太 昭和62年生まれ



綿貫孝弘 昭和62年生まれ

編集後記

・3月末は、完成物件が多く、お引渡しラッシュでした。取材させていただく立場では、うれしい限りです。