

コーポラティブハウジング

30



都心神田地域のコミュニティ再生型コーポラティブ住宅

CONTENTS

- Chapter 1 / コミュニティはなぜ必要なのかを改めて考えてみる 大月 敏雄 01
- Chapter 2 / ゼロワンオフィスの活動 建築家 伊藤 正 7
- Chapter 3 / 都心神田を中心とした『コミュニティ再生型コーポラティブ住宅』の実践 本間 充一 13
- Chapter 4 / 入居者主権のコミュニティハウスづくり「コミュニティハウス法隆寺」向平 すずむ 17
- Chapter 5 / 野川エコヴィレッジ 株式会社デザインシステム 藤田 弘 21
- 書評 1 / 延藤安弘の「まち育て」楽(学) ——3冊のまち育て論を読んで—— 住田 昌二 27
- 書評 2 / 竹井隆人著：「集合住宅デモクラシー」 河野 進 29

ゼロワンオフィスの活動（ゼロワンオフィス一級建築士事務所）

建築家 伊藤 正

設計事務所がコーポラを企画する意味

一言でコーポラティブハウスと言っても、その目指す方向は多岐にわたり、さまざまなコンセプトを持った個性的で魅力あるものを多く見受けることができます。デザインを凝らしたものの、地下空間を有効利用した住宅、メゾネットなど立体的な住宅、エコロジー住宅、環境共生型住宅などなど、いわゆる一般的な分譲マンションではなかなか実現できないようなものが、コーポラティブハウスの名のもと次々につくられています。



ゼロワンオフィスの事務所も入っているJ-alleyのエントランス

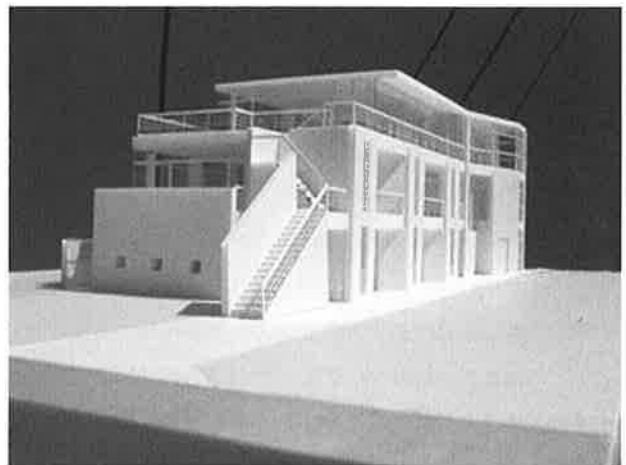
それは現在、日本で作られているコーポラティブハウスが最初に「住まう人ありき」ではなく、最初に「土地と企画ありき」による良い面の表れなのかもしれません。

コーポラティブハウスは一般分譲マンションに比べ、規模的に小さいものが多く、入居者の顔が見えるということもあり、コンセプチュアルなものを作りやすいといったこともあります。しかしそれ以上に、コーディネーターなど関係者に、住まいに対するこだわりや哲学を持った人が多く、一般の集合住宅では物足りない理想の住まいの実現に向けてエネルギーを取り組んでいる人が多いこと、また、インターネットなどを

通じてその姿勢に賛同する人が集まっているということが、魅力的なコーポラティブハウスの多く生まれることに繋がっていると思われまます。一時期の勢いはなくなってきたとは言え、完成したコーポラティブハウスが雑誌やテレビなどで取り上げられることも多く、認知度は広く知られる存在になり、私どもが手がけ始めた2000年当時に比べると、作る環境がかなり整ったと言えます。

とは言え、今でも課題は耐えません。当然、社会状況にもかなり影響を受けますので、土地価格や工事費の上昇、工事関係者の人手不足も今後大きな問題となってくるものと思われまます。ゼネコンも受注が旺盛になると、手間のかかるコーポラティブハウスを敬遠するような動きがあるとも聞いています。それでさえスケールメリットが期待できず、割高になりがちな工事費の負担がより重くなるようであれば、それこそコーポラの存在そのものが危うくなってしまいます。もう少し生産性のことも考慮して、コストコントロールの勉強にも努める必要がありそうです。

ゼロワンオフィスのコーポラ「創作住居」



T-trepp スタディ模型

私どもがつくるコーポラティブハウスは土地取得に目処が立ち、スケルトン部分と共用部の設計を決め、スケジュールと事業収支を組んだ段階で入居者を募集開始します。いわゆるコーディネーター主導型です。現実的に場所を特定し、おおよそ幾らくらいの予算でいつ頃完成といった具体的な数字がなけれ

ば、入居希望者が参加するに当たって検討することも出来ないでしょうから、事前にルールを用意するようなスキームにならざるを得ないものと考えます。インテリアプランは参考のものを示すこともあります。実際の設計には参加が決まった段階から始めます。今、つくられているコーポラの大半がこのようなスタイルだと思いますが、入居者が先に集まり自主的に進めていく本来の意味合いでのコーポラティブハウスとはスタートが違うため、ゼロワンでは「創作住居」という独自の呼び方をしています。

今までにつくってきたものは、2000年に第一作目が完成してから既に8物件が竣工、進行中の現場が一つあります。一プロジェクトにつきスタッフは通常、コーディネーター2名に設計者は3から5名（物件規模による。電気設備構造は別）が完成まで専属で担当します。案件によっては設計スタッフが現場に常駐する監理体制を取っていますが、コーポラティブハウスは他の案件に比べ、マンパワーがかなり必要なため年間一つか二つのプロジェクトしかできません。

参加者はほとんどの方がインターネットを通じてメンバー登録をしてくれている人たちです。参加に当たっては原則、個別に私どものオフィスに来て説明を聞いてもらいます。コーポラティブハウスの仕組みやリスク、建物の概要やコンセプト、土地の情報を説明し、住まいに対する希望をヒアリングした上で、敷地を見てもらうところからスタートします。

例外ももちろんあります。海外（ヨーロッパ）勤務の方で、翌年の帰国に向けて家を作りたいという方の参加者がいらっしゃいました。メールで敷地写真を送ったり説明用の資料を送ったりと、本当にインターネットでのやり取りだけで参加を決められたのです。その後もプランの打ち合わせやインテリアの素材や住宅設備の機器の決定なども、すべてメールだけのやり取りでかなり細かいところまで打ち合わせをして、完成させたこともあります。帰国して完成した部屋を見て、イメージどおりだった、と聞いたとき、本当にすごい世の中になったものだと思ったものです。

ただし、これは例外的なケースで、ネット社会になったとはいえ、原則は顔を合わせての打ち合わせが中心です。特にメー

ルのように文字のやり取りは誤解を生むことも多く、やはり重要なことは直接会って伝えることが大切なことです。

私どもの共用部デザインを決めるプロセスは、入居者の意見を参考にしますが、最終決定は設計者の判断で決めることにさせてもらっています。幸い参加者も今までのゼロワンのデザインが好きだといって集まってくれている方も多く、統一感を保つためにも設計者に一任するといってくれています。

スケルトンの設計にあたり、町並みとの関係はいつも重要なテーマですが、もう一つ、新しく出現する建築から生まれる「場」をどのように作りこむかが設計の重要なポイントになります。この「場」という空間は建物の一番の特徴であり大切な空間なのに、そこが建築面積に入らない事が多いのです。建築の設計をしているのに重要なテーマの一つが建築でないという変な図式になっているようにも見えます。Alley（路地）や patio（中庭）はコーポラのコミュニティを育む象徴的な「場」であり、そのまま建物名称にまでなっていますが、その場所は建築面積に入っていません。

建築が存在することで生まれる外部空間において、設計者として意識するのは単に目に見える外観や図面上の立面図ではなく、人がそこに立ったときに感じる空間、空気のことです。体感するその外部空間こそが建物の作り出す雰囲気になり、顔になり、気持ちの良い建物につながって行くものなのです。その場が、さらに人が集える中心的な空間であればコーポラティブハウスらしくてもっといいですね。

よく見られるマンションは立派なエントランスホールを抜けると共用廊下で、多くは外廊下になっていますが、その場所は通行するために必要なだけで、まったく楽しくもなく気持ちの良い場所でもありません。この設計コンセプトは逆にその通行のための廊下を玄関までのアプローチと位置付け、その建築を象徴するような豊かな空間にするように仕掛けました。そして、時には人が集える場所になるように広さもゆったりと取りま

す。規模の小さな建物で無理やりエントランスホールを作るより、いっそ無くしてしまっ、各住戸の玄関までのアクセスを

気持ちの良い空間にしようとするこのほうが、はるかに豊かな建物になるように思います。小さいからこそ共用廊下を無くせるといったことも可能になるのです。これこそ、既成概念にとられない規模に合わせた設計です。



J-patioの中庭で行われたハロウィンパーティ

建物のエントランスから住戸の玄関までのアクセスを気持ちの良い空間にしようと目指した点では、M-splitのエントランスの吹き抜けも同様だし、三茶ハウスやT-treppеのパッセージも同じことです。どこも建築面積にも容積率にも入っていないけれど中心的空間になっています。

建築に限らず物の存在は周辺の空気を作ります。インテリアの小物ひとつが部屋の空気を変えることもあるし、花があると部屋の雰囲気さがらりと変わる経験は誰にもあるのではないのでしょうか。

建築の存在も同じはずなのだけれど規模が違います。雰囲気を超えて「環境」を作り出してしまうほど、影響は大きいものです。建築は自らを引き立たせるような「周りの空気ごとデザインできる」数少ない分野かもしれません。それを意識するか、しないかでは罪な建物から魅力的な建築まで大きな差が出るものだと思います。

内なる外部空間と町並みに対する外に向いた空間、建築が生み出す外部の空間はさまざまありますが、建築の設計とは建築本体にとどまらず、周りの空気もデザインしなければ気持ちの良い建築はできないし、それをできるのが建築設計なのではな



地下空間もドライエリアなどをうまく利用すれば、かえって地上より快適な空間ができる

いかと思います。

インフィルに関しては、自由設計を詠っている以上、縦配管はすべて共用部に配置し、専有部にパイプシャフトは設けません。なるべく、薄肉ラーメンのような柱梁のないシンプルな構造を採用し天井いっぱいまでのハイサッシュをつけるようにしています。

フラットな部屋はあくまでもシンプルで、まっさらなスペースをつくるよう心がけています。メゾネット住戸は空間のおもしろさが表現できるようにスケルトンの設計をします。

地下を作るときは地下水位と過去の被害についての調査を必ず行います。東京都や区が出しているハザードマップも参考にしますが、それはあくまで参考程度です。

インテリア設計は施主の話を聞くところから始まります。おぼろげながらもイメージがある人、まったくない人、プランまで書いてくる人など様々ですが、今までの経験からすると参加者は設計者からの提案を思いのほか強く望んでいることが多いようです。話や要望を聞いてそれをまとめることに専念しすぎると、もっと提案して欲しいと言われてしまうことがありました。

ゼロワンオフィスのディスコグラフィ

● 創作住居-01 J-alley 2000年12月竣工

(平成15年度「まちなみ住宅」100選、奨励賞)

目黒区自由が丘：RC造地下一階（一部2階）地上3階。11世帯



alleyからエントランスを臨む

自由が丘駅より徒歩3分。賑やかな商業エリアと住宅エリアの境目に敷地はあります。

いわゆる住宅街とは違い人通りも多い環境ロケーションにおいて、いかに街との関係を築くかが重要なテーマの一つでした。町並みの延長として敷地中央に緩やかに弧を描くalleyと名づけた路地状通路を設けました。入り口の木製の大きな格子扉で公私のけじめをつけています。

● 創作住居-02 M-split 2002年11月竣工

三鷹市：RC造地上7階。8世帯

三鷹駅より徒歩6分。中央商店街より少し裏に入った住宅の密集する地域。狭い前面道路より4mほど後退させ、シンボルツリーを植えるなどして通りにゆとりを持たせ、建物のフロン



建物のフロント部分

トをつくりました。高さを生かした住まいをテーマにスキップフロア、吹き抜けなどを盛り込んだ計画です。ポーリングなどで使われる左右に分離したという意味のスプリットがこの建物の名前にもなっています。平面的にはいわゆる2戸一になっています。

● 創作住居-03 三茶ハウス 2003年11月竣工

(日本建築家協会優秀建築選)

世田谷区太子堂：RC造地下1階地上3階。6世帯



正面エントランスを見る

三軒茶屋駅より徒歩8分。下北沢まで伸びる賑やかな茶沢通りから、一步入った住宅街一角の旗竿敷地。長屋建てしかできない土地に、あえて長屋らしからぬまとまった一体型の建築物を造ることを目指しました。大きくオーバーハングさせた一枚の屋根スラブは「三茶ハウス」のシンボルになっています。

● 創作住居-04 J-patio 2004年8月竣工

目黒区自由が丘：RC造地下2階地上3階。15世帯



中庭から住戸を見上げる

自由が丘駅から徒歩9分。駅前の喧騒とは対照的な閑静な住宅街に位置しています。まず敷地の中央、地下1階のレベルにパティオを設置。そしてこの小さな庭を取り囲むようにして、各住戸を配置していくことで、パティオは住まい手全員の庭、憩いの場として作用しています。

● 創作住居-05 T-trepe 2005年1月竣工

世田谷区弦巻：RC造地下1階地上3階。8世帯

桜新町から徒歩12分。周辺には馬事公園・実相院・ポロ市通りなどがあり、いかにも世田谷らしい情緒を残した土地柄。ここでは、隣の公開空き地にある緑や空を借景として取り込んだ小径を敷地内に通し、これに沿って住戸が壇上に連続していく発想で考えました。マンションや戸建てなどが混在する町並

みを抜けて、家へとたどる最後の小径は自分たちの特別な町並みをつくるつもりでデザインしました。水平・垂直ラインを強調した端正な建物が作り出す雰囲気が周囲とは別世界のように。



小径と建物立面

● 創作住居-06 sakuramira 2006年5月竣工

(あたたかな家デザインコンペ：東京ガス賞)

世田谷区奥沢：RC造地下2階地上3階。8世帯



緑道から見た正面ファサード

自由が丘駅より徒歩11分、緑ヶ丘に向かう緑道に面した立地。桜並木を取り込むように緑道に向かって大きく開いたカーテンウォールが特徴的な設計です。セットバックした前面のオープンスペースを通して、ファサードの大きなガラス面が桜の木々や空を映しこみ、周囲と建物が一体化しています。エントランス手前に植えられたシンボルツリーは、夜間はライトアッ

プされシンボライズされています。

● 創作住居-07 N' sBau 2006年11月竣工
波谷区西原：RC造地下1階地上3階。8世帯



緑道側ファサード

幡ヶ谷駅から徒歩5分。玉川上水緑道沿いに面したコーポラティブハウスです。初めて外部の設計事務所（Team2DK）とパートナーを組んで設計をしました。集まって住もうコーポラティブのコンセプトを建築的にも表現しようと、個々のキューブの集合体と言った構成でまとめたデザインです。緑道から、ちらりと覗ける中庭にすべての住戸のガラス張りの玄関が面すると言う魅力的なプロジェクトです。

土地の選定から企画、設計を通して参加する入居者と一緒に建築を作り上げていくコーポラティブハウスを手がける魅力はつきません。企画から募集に至るまで手がけるので、従来の設計だけの業務に比べ格段と責任も重くなり、苦勞も増えましたが、デザイン系設計事務所として、既成概念や経済性だけにとらわれず、自由な発想の建築を提案、実現させ都市型集合住宅の可能性の追求を通し、住環境の向上に貢献したいと思っています。