

# 集合住宅という形式の存在証明

1986年 武蔵工業大学建築学科卒業  
卒業後 連合設計社を経て  
1995年 長谷川順持建築デザインオフィス設立  
2004年 インタラクティブコンセプトInc.設立  
現在  
武蔵工業大学建築学科 非常勤講師  
日本建築家協会 登録建築家  
同協会 中央地域 代表  
著書  
快適間取りのつくり方  
環境共生住宅のつくり方 (以上彰国社)  
主な作品および受賞



## 長谷川 順持

建築家  
長谷川順持建築デザインオフィス(株)  
代表取締役  
インタラクティブコンセプトInc.  
代表取締役 兼 執行役員

●奈良、山辺の家/居住新時代の木造住宅設計競技  
/最優秀作品 建設大臣賞  
●M・CASA/集合住宅/建築部門グッドデザイン賞  
/日本建築家協会 建築大賞優秀建築選定  
●どまだんシステム/温熱環境システム  
/新領域部門グッドデザイン賞ノミネート

創造的な仕事は全般的にそうだが建築設計も同様な側面があり、あらゆるものを経験した結果、ようやく設計ができるというものはなく、むしろそうしたことが先入観となつて着想を妨げることさえあるからやっかいだ。設計者自身も未経験な、無垢で白紙な状態からプロジェクトへ取り組む際、一般的な問題解決と普遍的な問題解決の両面に、先入観なく「観察」をくり返すことで、プロジェクトに、新たな解法が産み出されることも少なくない。「建築」を未来へと推進していく駆動力には、むしろ「未経験性」が重要かもしれないと思ふ。

本稿は集合住宅に関する論考であるが、冒頭の論理思考に反する自己矛盾をお許しただきたい。なぜなら、集合住宅を考えようとする、これまでの自分自身のマンション生活体験がリアルに覆いかぶさってくるからである。

筆者のマンション居住履歴を一瞥してみると、木造2層賃貸アパートに2年、これは大学生時代と社会人1年目のころ。次にRC5層エレベーターなしのワンルームに2年住む。これは結婚後、子どものいない時期。次にS造の2DKでこの時期は子どもの幼児期。次にRC8層、共用部がリッチな2LDK。これは子どもの幼稚園期。そしてRC3層のタウンハウス型メゾネットに13年暮らした。タウンハウスは賃貸ではなく中古分譲に自ら改修の手を入れた住居。先日、築20年目の大規模修繕で長期間全ての住戸の設備や防水工事に費やした。当然生活しながらである。築年を経た建築の傷み所の実感と改修のしにくい箇所等、貴重な観察ができた。

わたしにとって集合住宅は、このように等身

大の建築物で、クオリティーやユーザビリティを向上すべく、折々に感じた問題は設計に練り込まれていく。また、戸建ての住居を80棟以上設計してきた履歴から、集合住宅建築の可能性拡張へも特別な思いが働く。

ここに計画段階のプロジェクトも含め3題の集合住宅を掲載している。それぞれの解答はその項に譲り、ここでは総論を問題提起という形でまとめてみたい。但し超高層タワー型集住には生活経験がないため言及をさける。

エントランスホールについて

集合ポストに宅配ボックス、入口扉にはオートロック。集合住宅定番のしつらえだが、入口ホールやエレベーターホールは、いかに在るべきか。巨大なエントランスに豪華なソファを所持した物件にかつて住んだ。航空会社が一部借上げ社宅化していたので、旅行鞆を持ったパイロットやアテンダントらのスタンバイ場所として、そこは不思議と機能していた。これは、羽田と成田の中間地点の立地を読んだ戦略だったのか。航空会社の福利厚生部を上手く刺激した成功例。しかし、他の居住者にとってはほぼ無用なものであったことも事実。この経験を受けて入口ホール不要論を唱えるつもりは毛頭ないが、その在り方には再考の余地が大いに残されている。

定量的な指針にはならないが、筆者の現在の考えは以下の通り。周囲の町並みから連続する街路、そして街路から入口を経てエレベーターに乗るまでのシーンを一括りに。エレベーターを降りた後から続く各住戸の扉までのシーンを次の一括りとして。この大きく二つのシーンの連続と切れ変わりを「印象的なもの」とすること。これを集合住宅生活における「生活風景」と

と呼んでいるのであるが、その流れの中に、エントランスに必要な機能を格納する。入口ホールという単独機能空間は、この「風景」に溶け込ませるイメージである。

他の共用部について

自転車置き場を重要視している。駅まで自転車を使用する立地の場合にはなおのこと、先述した「生活風景」も重要なが、駅から集合住宅に近付き、駐輪場へ、そこからどのように各戸の玄関まで至るか。ルートはひとつとは限らない。そのシーンづくりは庭園を考えることのアナロジーのようだ。

ゴミ置き場とゴミ捨て場も軽視できない。これは管理者との連携を要するが、その集合住宅全体を「自分の家」と感じてくれる居住者は希少なので、それを促すための方策として、とりわけゴミ関連のスペースは敢えて美的に設計するべきと心得る。整理整頓と掃除のしやすさ。ゴミが置かれていないことで絵になるようなゴミ置き場はできないものだろうかとも思案する現今である。

エアコンの室外機設置場所

これは計画にやっかいで、ユーザーとすれば量販店で購入のエアコンを簡便に取り付けたいところ。主要採光面のバルコニーに据置かか吊下げるケースが多いが、これはまことに安易で、フアサードに住戸の室外機が並んでいる姿を好む生活者はまれではないか。昨今の異常気象による夏場の酷暑を思えば、南側の直射光下に機器を曝け出すのは、熱効率的にも好ましくない。設計初期段階から内部プランニングと同時解決が必要な事項といえる。

各戸の玄関脇に処理されるケースが多いが、湯沸器から吹き出される温風が、出入口から

直に感じられる設置には、工夫の余地がある。メンテの容易さを担保しつつ、住戸の玄関脇から遠ざけることはできないか。これも事例Mカーサで一つの試行が行われているので参照されたい。

住戸計画

メゾネットは住んでから3年程でその楽しさよりも上下移動の大変さが身にしみる。メゾには上下に水廻りが本来は必要なのであろう。寝室として使用されるスペースが下部にあり、かつ、玄関も下層に計画され、水廻りは上部のみ設置のメゾに居住する経験を記すと、朝

目覚め、出かけるまでにトイレ、着替え、食事、洗面、朝の入浴などの行為が重なった場合、5〜8回の上下移動が生じてしまう。生活をシミュレートして上下層の機能を配置しないと、メゾでの実生活はなかなかの体力を要す。更に、寝室にはベッドがつきもので、その寝具の乾燥場所を室内外に考慮せねば、重労働に輪をかける。

フラットタイプでは、これは簡単ではないが、ループ動線が理想である。

また、居室以外のスペースで外部空気に面させたい優先順位は、浴室、トイレ、キッチン、

洗面の順となる。「無窓」浴室はプランの自由度を上げるが、逐年を経た無窓バスのユニット裏のカビは尋常ではない。安易な計画に墮してはならないと自戒している。換気扇のみで湿気は抜ききれないことは常識である。

バルコニーについて

法規による避難のとは別次元で、生活者にバルコニーは必要条件。洗濯物干し、キッチンバルコニー機能、あるいは室内に置けない物の保管場所として望まれる。しかし、有効に使えている居住者は少ない。問題は奥行き寸法にあるようだ。幅は一問もあれば十分だが、奥

行き不足が全体を無駄なものとしてしまう。むしろ避難と物干のみに徹するならば、それに相応しい最小限バルコニーとし、インナーバルコニーを内部に装備したほうが使い勝手がよく、専有部として賃料もとれる。事例のMカーサを参照されたい。

デザイナー集合住宅の行方

「集合」住居論は建築家の先輩が、貴重な論考を残し、現在もなおそのテキストは綴られている。集合する意味を問うこと、小さなエリアで異常な人工密度を生む集合住宅と、その周辺環境との関係性など、未だ決定的な解答には到っていない。否、それらは解答を示すものではなく仮説設定だったのだから。ここ数年でそうした先輩らの植えた種の開花とも見られるデザイナーマンションの、実験的、刺激的な百花繚乱。20年後に、このブームの真価が浮かび上がる。

しかし、現在でもはつきりしていることはある。そもそも、「集合」を問う前に「住居」であるという。S O H O など特殊プログラムは別として、穏やかに、健康に、安全に暮らせる基本性能と、その地域に長く存在しうる建築耐力の維持と更新性。そうして時を駆け抜ければ建築は街に「姿」として定着する。集合住宅建築の持続可能性を問い獲得していくことは、他の「収益物件」と決定的に相違する「集合住宅の存在証明」となることに疑いはない。

長谷川順持/建築家



スケルトンとインフィルの分離を徹底化した賃貸集合住宅/M・CASA







クライアントの概要

この町に長く住まう事業主は、この計画敷地にて駐車場経営を長年営んできた。長期的、本質的に資産価値の維持できるロングライフビルディングを望まれ、かつ、暗い周囲の町並みを改善するパワーある建築を求められた。

基本コンセプト

集合住宅のロングライフ化を実現する際、まず先に問われるのは建築躯体の高耐久性と、建築に比ぶその寿命が短い設備の「更新性」向上。個人事業主が長期金融によって建設費をまかなうことが多い賃貸集合住宅では



長寿化への方策はことさらに重要となる。

本プロジェクトが採用したスケルトンとインフィルの完全分離手法は、今後多産されるであろう、都市型、開放片廊下集合住宅の問題解決に結ばれる標準解を目指している。超長期的見地にたてば、これは集合住宅以外のプログラムへのコンバージョンを可能にする姿勢ともいえる。賃貸集合住宅の「資産」としてのクオリティ向上がS・I化の本質と捉えた。

立地条件／地域、社会への貢献として

東京足立区、首都高「加平」インターに敷地は近い。寂れた商店街は半年



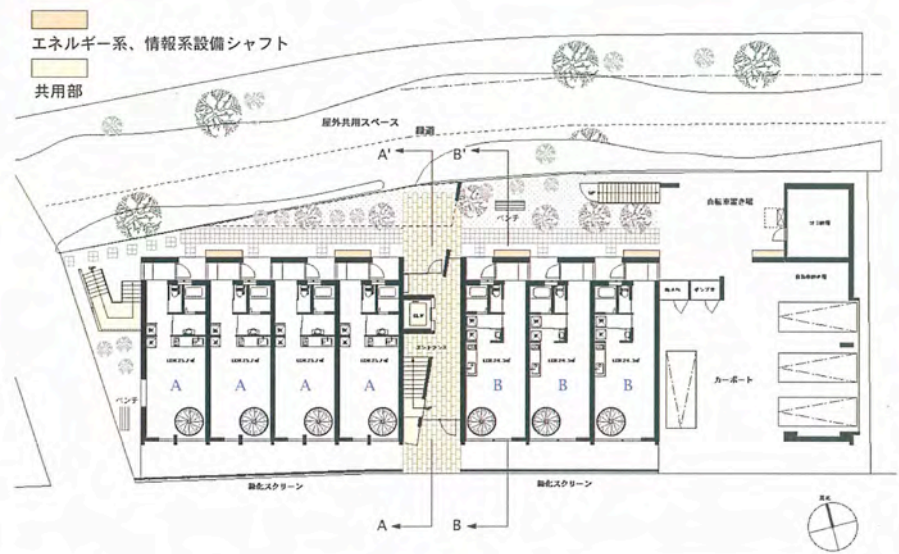
写真上

入口廻り  
／杉板型枠の壁は北通路まで貫通  
写真中  
2階から見おろした入口付近  
写真下  
自由通路の上部ボイド



M・CASA

後、つばエクスプレスの新駅ができることで活気を取り戻すに違いない。前面道路はこの商店街につながるが、そのゲートに位置するこの建築。地域における先駆け性は期待が高い。新駅完成後の町及び商店街の蘇生は大いに期待されるところだが、「生活レベルの安定した住人」を町に招き入れねば、活性化は空論。このプロジェクトの住人は全く新たな土地からの人ばかり。高齢化した町を建築と暮らす人が静かに変えて行く。



3



インフィルで造景するランドスケープ

写真上  
北側のインフィルタワーが夕景に映える  
写真下  
南側の姿／逆梁とスラブによる構造表現が生活空間のリズムとあいまって多様な表情を見せる

4



デザインサイドの問題設定／問題解決

1 / 標準解をいかに昇華させ他のビルタイプへも応用しうるかに力点をおく / 構造とインフィルが単に分離するのではなく、建築のリズム、そして場の創出にダイレクトにつながる造形表現を目指す。

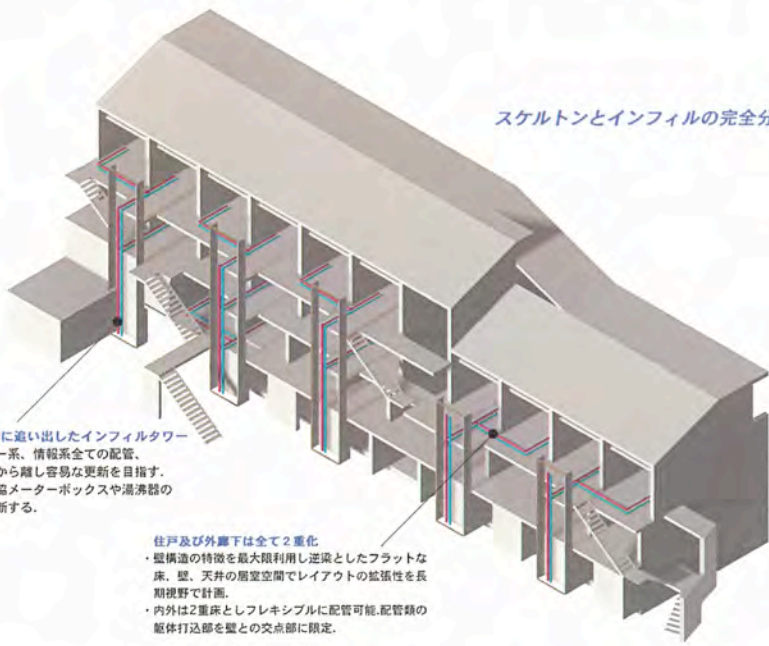
2 / バルコニーと空調機が前面に出ないデザイン処理は可能か / ファサードに関しては、南側にぶら下がる室外機は冷房効率も悪く醜悪なため北側に集約。各住戸玄関脇の湯沸器もインフィルタワーに格納し玄関廻りを刷新した。

3 / 地域柄デザイナーナーマンション勝算の可能性が低いエリアでの収益物件として、目指すデザインを思索 / 形態や間取りはローインパクトでありながらも新鮮で品のあるものを目指した / テクスチャーに関しては、退色しない（色あせを感じさせない）素材感とカラーリングを実現。

4 / 集住の安全性は明るさが第一義。内外共歩くことが楽しくなる明るさを所持させること / 裏面の無い計画を目指す。北側通路空間はインフィルタワーというエネルギーや情報の垂直交通と人間の移動交通を担う階段や通路を立体的に組み上げ、陳腐さを避け、アクティブな様相へと網み上げた。



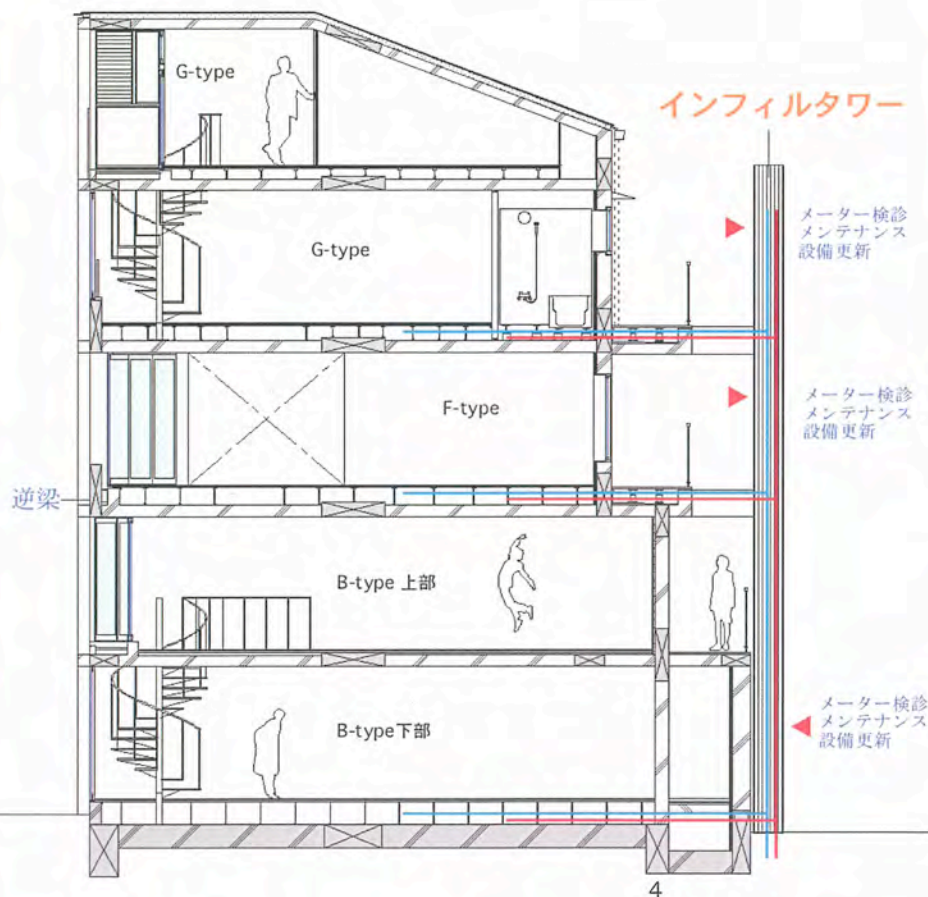
スケルトンとインフィルの完全分離



開放廊下の外側に追い出したインフィルタワー  
 ・空調、エネルギー系、情報系全ての配管、メータ類を躯体から離し容易な更新を目指す。  
 ・従来型の出入口メーターボックスや湯沸器の吹出し方法を刷新する。

住戸及び外廊下は全て2重化  
 ・壁構造の特徴を最大限利用し逆梁としたフラットな床、壁、天井の居室空間でレイアウトの拡張性を長期視野で計画。  
 ・内外は2重床としフレキシブルに配管可能。配管類の躯体打込部を壁との交点部に限定。

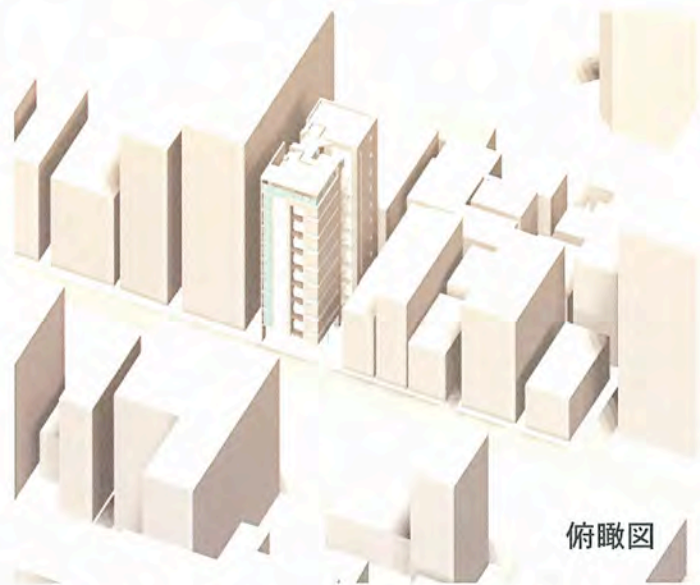
インフィルタワー



写真上  
 印象的でない表情になりがちな開放廊下はインフィルタワーの存在で払拭された。開放廊下も2重床で計画され、配管類が自由に組みまわせる。

写真左頁  
 北側空地は居住者にとって動線の太い場所。ランドスケープを整えて「生活風景」を形づくる。インフィルタワーをスケルトンから分離したことでこの建築のコンセプトが明解に形象化された。



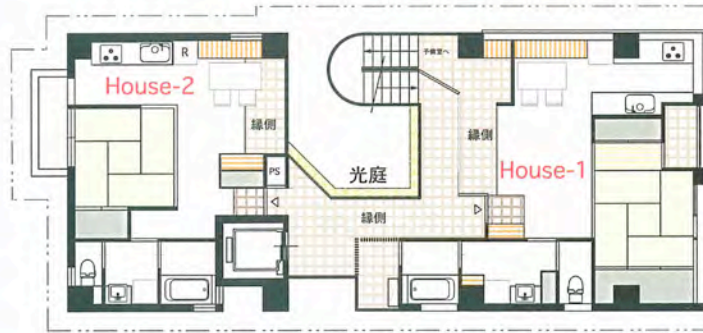


俯瞰図

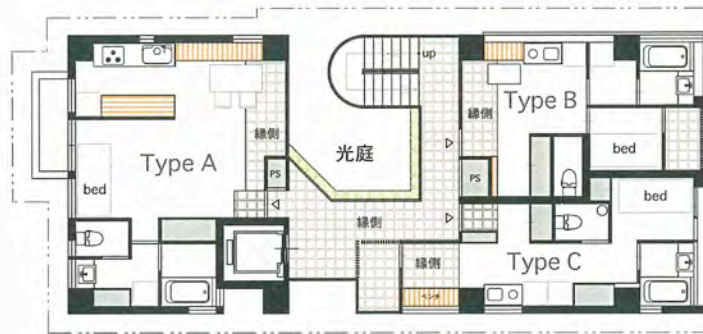
台東区の商業地域には、集合住宅を企画するには工夫を要する。間口の狭く奥行きが長い敷地が多くある。低層の住宅地から、8階、9階という高さのマンションが、点在し屹立する風景が異様なエリア。既に、この敷地の南側には10階の集合住宅が建設されており、現況2階立てのオーナー住居には全く採光がない。この南側のマンションもやはり南に高層ビルと面し、本計画の現況2層の住居側に主要な採光を期待して建設される。従って、本計画によって、まったく魅力のない集合住宅になってしまう。こうした悪いサイクルがくり返される。本計画は中庭の周囲に「縁側」を巡らせた大胆なプランと中庭を挟むツインタワーの中間を無梁スラブで結ぶ架構計画。仮に周囲が高度利用化されても、居住性能が保たれ、集客力を失わない戦略として、生活風景を「中庭」に集約した計画となっている。



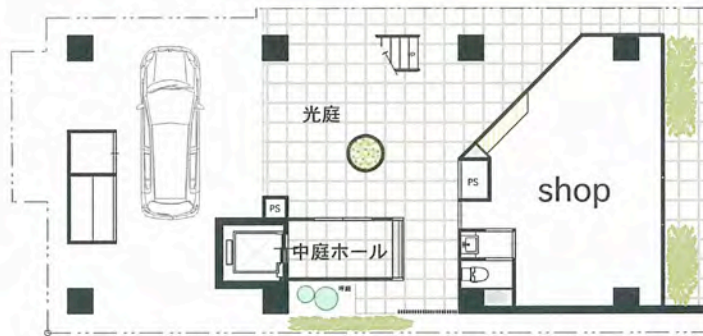
Street Facade



最上階平面図 1/200



基準階平面図 1/200



1階平面図 1/200

所在地：東京都台東区  
用途：オーナー住戸付賃貸集合住宅  
建築主：個人オーナー  
敷地面積：156.05 m<sup>2</sup>  
建築面積：115.42 m<sup>2</sup>  
延床面積：780.23 m<sup>2</sup>

Works under design

CROSS Patio collaborated with Linea

逆梁工法によるフラットな天井が内部の家具や壁の可動を担保し、様々なレイアウトが楽しめる。自由度を担保する広さは大むね70平米前後。不要なバルコニーは最小限とし、可能な限り内部空間を広く豊かに。インナーバルコニーとしての土間を設置。

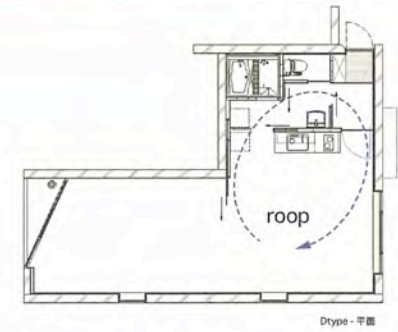
ユーザーリティへの配慮  
市場調査上は、このエリアでデINKス主体の少し高家賃プロジェクトは不能が結論。しかし、新交通の可能性が現実化するため近未来、その競争に負けないクオリティと印象を所持させることで断行。駅オーブンはまだ時間がかかるが満室スタートとなった。

南面は、逆梁とすることで垂れ壁のないハイサッシを実現。空への視界を大きく広げダイレクトゲイン/太陽光線を存分に享受し、土間空間へ光をもたせらる。デINKス主体の住居では共稼ぎが多く「部屋干し」を余儀無くされるため、この土間を物干スペースとして活用促進。  
エコロジーデザインへの配慮  
打放しコンクリート面は内断熱吹付けを徹底し、屋根は通気層付き外断熱。ハイサッシで冬場、太陽光線を部屋の奥深くまで取込む。床材は全室天然リノリウムを敷き詰めた。S・I分離は長寿命化をサポートする。

今後の集住デザインへの貢献  
1/S・I分離は分譲マンションの一部で実行されているが、それを顕在化、形象化し視覚化したケースは少ない。インフィルタワーは消防法上も異例でかなりの対話をなし、縦穴区画の生じない処理にまで高め一般化させた。  
2/逆梁、壁ラーメン構造、2重床によるスケルトン、インフィルタワーの分離形式と形態は、デザイナーが手を掛けない数多くのディベロッパーマンションが取り入れれば片廊下集合住居にも独特な景観性を付与しロングライフが実現。スタンダードのポトムアップを生むであろう。

本プロジェクトの今後の課題  
1/軟弱地盤による「杭」工事に多大な出費が生じ、居室空間に十分な「収納」を設えられなかった。しかし、賃貸は設えが多ければ多い程新たなクレームにもつながるので、これを不足とするか議論は残る。  
2/インフィル分離のポイントにもなっている「外廊下の2重化」が設備の容易な交換、更新に結ばれたものの、泥が目地から落ち込み掃除を生んでいる。このディテールの完成が課題。

構造設計  
有限会社 西園博美構造設計事務所 西園博美  
構造・規模：  
敷地面積：841.05 m<sup>2</sup>  
建築面積：557.09 m<sup>2</sup>  
延床面積：1811.51 m<sup>2</sup>  
工期：2002年11月~2003年11月  
施工：建築/参創ハウテック株式会社 担当 鈴木一男  
電気/富陽電気株式会社  
空調工事、給排水衛生工事 /有限会社 和知設備  
昇降機工事 株式会社 日立ビルシステム



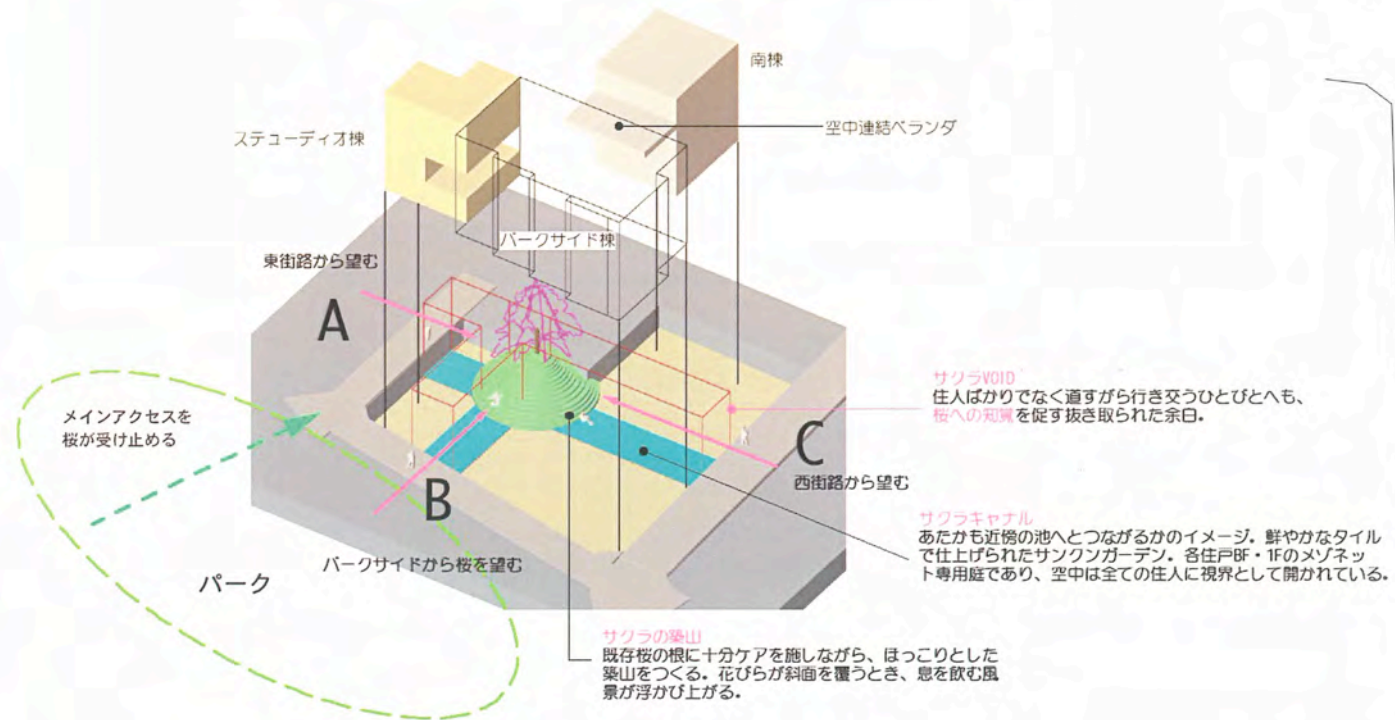
写真上 ループ動線を工夫したフラットタイプ可動間仕切で区画と開放が楽しめる



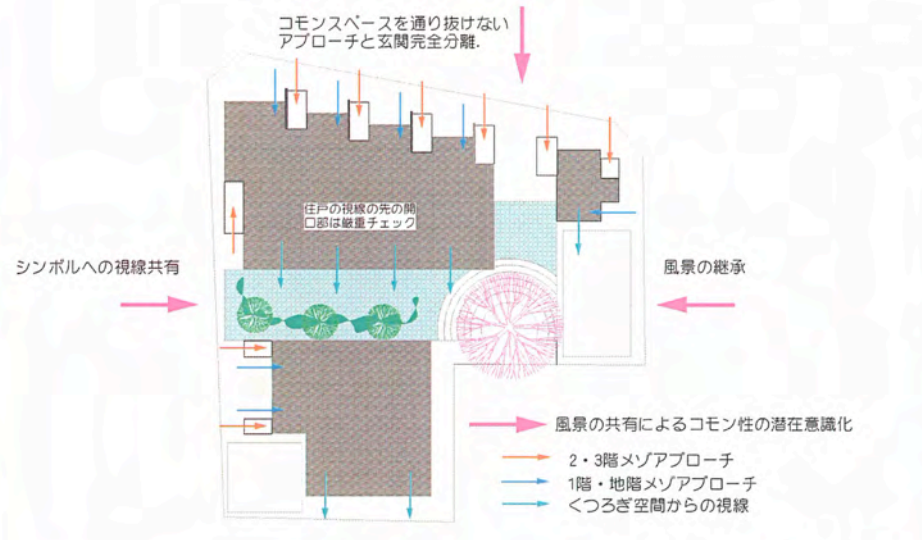
写真上 共稼ぎの若年世代のライフスタイルに欠かされたインナーバルコニーにはハイサッシを組合わせて採光を  
写真下 スペシャルメゾネットのインテリア



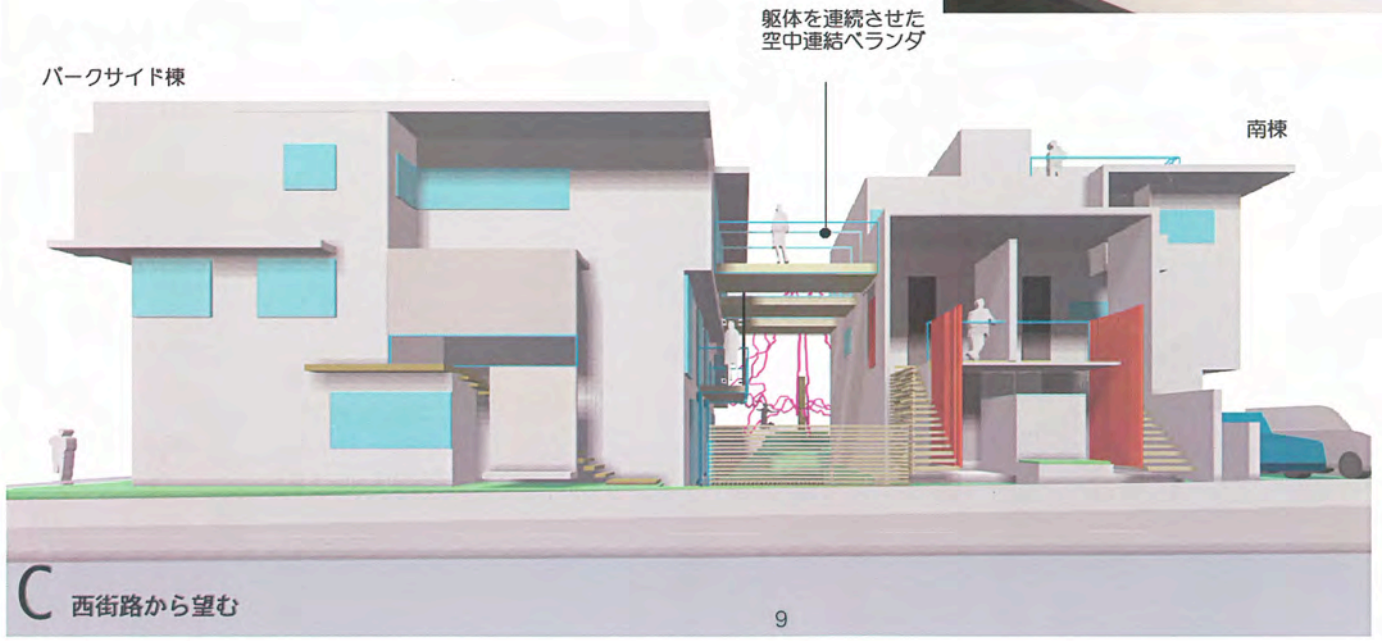




所在地：東京都大田区  
用途：分譲タウンハウス  
敷地面積：915.05 m<sup>2</sup>  
建築面積：497.77m<sup>2</sup>  
延床面積：1689.55 m<sup>2</sup>



低層建築の所在するエリアに集合住宅を計画する際に近隣に対してローインパクトであるためには、どのような方法があるだろうか。地下利用を積極的におこなない床面積を増やすことは、常套手法化しているが、それを少しアレンジして拡張した計画である。この街の一角の風景を担ってきた「桜の大木」を縦横に掘り下げる。この軸線は3方向の街路から見通せる位置付けとし、集合住宅に居る生活者だけの中庭ではない、周囲に暮らす方々も含めた「生活風景」を重ねた。しかし、居住者のプライバシーとこの視線軸は直交させ、くつろぎが脅かされない配慮を成している。タウンハウス（連棟長屋）で様々なトライが目立つ昨今だが、現実生活が開始されてから観察をすると、計画のコンセプトと生活のズレも見逃せない。簡単に列挙してみると



視線の問題として  
1/共有コートを開けて住戸玄関に至るアクセスが生む問題  
2/各住戸の主要開口部の位置関係  
3各住戸のアウトドアリビングを担う屋外テラスと他住居との関係  
パブリック性の問題として  
1/国民性に根があるが、共有コートがコモンとして活用されにくい  
2/戸建環境が生む閉塞感とは異なる「開かれたイメージ」を連棟長屋は街でできるか  
3/「集合に住む」意味を何に置くか  
このサクラコートで大切にしたいことは、この計画地が持つ独特な文脈に回答するだけでなく、こうした集合住宅そのものに内在する問題解決に手をのばし、それが独自の存在証明になる。生活の開始を期待している。

Works under design  
Sakura CORT