

# SHIN CLUB 182

(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



before



after

「koishikawa : (コイシカワコロん)」 撮影 : アック東京

今月のトーク/monthly talk

## 女性専用シェアハウス

今月ご紹介する、写真の「コイシカワコロん」は、もともと印刷会社だったビルを一棟まるごとリノベーションしたものです。1-3階は保育園、4-6階は賃貸共同住宅ですが、なかでも、4階のワンフロアは、女性専用のシェアハウスとなっており、ツインキッチンカウンターのあるLDKに、8部屋が用意されています。

企画の「Rバンク」はシェアハウス、特に女性向けのプランニング、コーディネート実績が多く、自社のマーケットデータを駆使して、都会に住みたい女性たちが重視する点を細かく分析、そのニーズに応えているようです。

Rバンクの資料によると、女性がシェアハウスを選んだ第一の理由としては、まず初期費用の安さがあげられます。次に挙げられている、家電など生活設備が整っていることも同様の理由でしょう。自分でいろいろそろえようとすると、それなりにかかります。また、清掃サービスなどがあり、楽に生活できることも重要です。清潔であることは、重要なポイントです。

それから、やはり共同生活での安心感という点でしょう。東日本大震災では、実際に、多くの女性から一人暮らしの不安を訴える声を聞きました。最近は物騒な事件も多く、帰宅時に明かりがつかない、ただいまと言えることのうれしさは、経験したことがない人にはわからないものです。地方から娘を送り出している親御さんの気持ちにも応えるものです。

選ぶ際に重要視したポイントは、という問いには、立地・賃料を除けば、女性専用であること、インテリアや内装デザインがおしゃれかどうかという点もかなりの割合を占めています。古いタイプの賃貸住宅には、若い女性はあまり住みたくないものです。名前もまず大事な要素になってきます。

共用部分で必要だと思われる設備には、物干しスペースや乾燥機など、洗濯関連のものが並ぶのも女性ならではの項目。そして共用部にもっとあったら楽しいと思えるのは、スクリーンとプロジェクター、ヨガスタジオなどの体が動かせるスペースや、マッサージチェア。働く女性の癒しの場所の必要性を感じます。時代を表していますね。

さて小石川という場所は、住宅地ではありませんが、表通りの春日通りを1本入ったところでも印刷所・製本所の多い地域でした。しかし、長引く出版不況でそういう会社も少しずつ減り、周辺の出版社もIT関連企業との合併などで新たな道を探っています。

一方、住宅環境としては小石川後樂園や東京大学附属植物園など、緑豊かな環境です。茗荷谷に向かう播磨坂の桜並木は、毎年近隣の多くの人の目を楽しませてくれます。

そして、文京区の名の通り、小学校から中高、大学まで、かなりの数の学校施設が点在しています。女性がかりに結婚し、子供を産んだとすると、当然この地で長く暮らしていくために教育環境の良さが外せない要件になります。まずは働くために、子供は保育園に預けなくてはなりません。それをわかっているかのように、1-3階には保育園が設けられました。

「女性にとっては理想的な環境の小石川なのに女性向けの物件がまだまだ少ない」とRバンクの藤田将友社長。これからも、古いビルに新たな命を吹き込んでくれるのではないのでしょうか。

# koishikawa : (コイシカワコロ)

## 築43年の旧印刷会社のビルを 多目的用途のビルにフルコンバージョン

建物は元印刷会社で、建て主は事業譲渡に伴い、社屋ビルは残し有効活用を図られることとされた。

### ◆躯体について

築43年のビルは、竣工2年後、5-6階をRC造で増築されている。躯体は印刷機械や運搬重機が入るなどしていたため頑丈で、耐震診断の結果、問題はなかった。階高は高く、開口部も4方向に開いている。建物の外周以外に柱がなく全体がワンフロアで構成され、設備はすべて入れ替えとなったが、建物の補修は外壁のクラックと屋上、外壁の塗装の塗り替え程度であった。今回は1-3階を保育園、4階は女性専用シェアハウス、5-6階は賃貸住宅にという多目的用途に変更する計画である。そのため、防火対策、避難経路の確保が新たに必要となった。屋外階段は避難階段として利用できなかったため、屋内のE/V脇の階段を特別避難階段とし、また新たに避難経路として、バルコニーを建物の外壁から1mセットバックさせて設置している。温熱環境については、外壁に断熱材を吹き付け、サッシをペアガラスとした。

### ◆内部のプランについて

4階シェアハウスは、すべての個室の採光を確保し、なおかつ8室という必要条件を満たすために、必然的に隣地と境界ぎりぎりの南北でなく、東西方向に個室を配置して共用のLDKを中央に持ってくる案に落ち着いた。

5-6階の賃貸住宅部分では、天井材を剥がすことで普通の賃貸マンションでは得られない高さの天井を確保し、各部屋の仕切りも開閉自由の引戸で大きな空間使用を可能にしている。現しになっていることで、梁に残されたスリーブや壁の塗装の肌合いなど、ハードになりすぎず、適度に建物の歴史を感じられる仕様になっている。床は4階と同じく無垢のメープルのフローリングで、設備関係のスペックは新築以上のスペックとなっている。リノベーションといっても、都心の「小石川」という場所と、例えば「横浜」ではそれぞれの場所が持っている可能性が異なる。その地域を活かした作り方が肝要だ。

(「北仲34」番場俊弘氏、原浩人氏、松野由夏氏、吉岡寛之氏談)



①



②



④



③

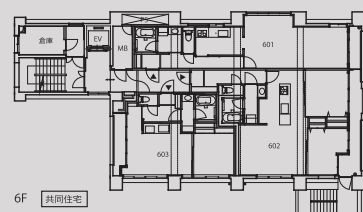


⑤

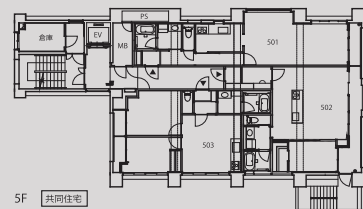


⑥

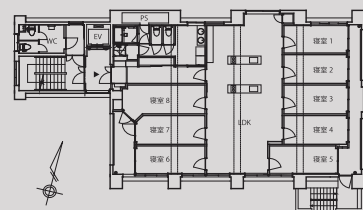
①4階—シェアハウスのLDKのツインアイランドキッチン。厨房器具が下の棚に使いやすく収められている。奥に4つの個室の入口が見える②植栽が設けられ、木貼りの壁もおしゃれなエントランス。右側の建物内側に保育園の入口がある③4階シェアハウス洗面所。通気口だったところを窓にした④シェアハウス—寝室⑤6階共同住宅—602。ダクトが取り付けられた梁。配管用の穴が残されているのも味わいの一つ⑥共同住宅—503。既存の開口部と部屋のバランスに気を遣う⑦平面図



6F 共同住宅



5F 共同住宅



4F シェアハウス

⑦平面図

### Before



①



②



③

①エントランスポーチの底は改修で撤去②広々とした事務所は耐震診断を実施して改修には問題なかった③天井は撤去され、梁のスリーブは味わいとしてそのまま残された

所在地：文京区

構造：SRC造 一部RC造（既存） 規模：地上7階

用途：保育園・寄宿舎・共同住宅

※保育園（1-3階）は他社施工

企画運営：R-バンク

設計：北仲34（キタナカサヤン）

番場俊宏 / abanba、原浩人 / ハラヒロト一級建築士

事務所、松野由夏 / hutte、吉岡寛之 / iroitoridori

施工担当：村田、高沢

竣工：2014年3月

撮影：アック東京



# Masatomo Fujita



藤田 将友氏 渋谷の事務所にて 撮影：アック東京

今月は、「コイシカワコロ」の企画・管理運営を担当された、Rバンクの藤田将友社長に、「シェアハウス」について伺いました。

—「コイシカワコロ」のコロは、いろいろな利用ができるというコンセプトを意味しているそうですね。この建物はもともと印刷会社さんだったのですが、普通の賃貸住宅のほか、女性専用シェアハウスも入りました。今では「シェアハウス」という言葉も認知度が上がりましたが、創業された9年前はまだまだ少なかったのではないですか。

藤田：そうですね。これもご縁かと思いますが、私たちが最初に「シェアハウス」を手掛けた飯田橋のビルが、まさに印刷会社さんだったのです。築48年のRC造のビルでしたが、印刷会社は重い機械を何台も据えるものですから建物は堅牢でした。エレベーター無しで5階建というのが、事務所主体のテナント付けに対してはデメリットでしたが、耐震診断を行い、建物1階の半分をベーカリーカフェ、もう半分をスタジオ・ギャラリー、2階をシェアオフィス、3-5階を女性専用シェアハウス、と一体的なコンセプトを作り出しました。3年で初期コストを回収し、非常にいい収益物件に育ちました。特に「シェアハウス」14件に対して、70件の問い合わせが来て、我々も可能性を感じましたね。シェアハウス事業を強化しようという流れになりました。この7年間で38件、手掛けています。

今回、飯田橋と異なるのは、1-3階に保育園が入ったことですね。結果的に保育園は賃貸部分とは別の設計者と施工会社になってしまいましたが、全体の設計はもともと一つで行くつもりでした。コンペには5社が参加しましたが、皆さん非常にモチベーションが高かったですね。それだけ魅力的な建物だったのです。動物病院という話もあったのですが、地域のコミュニティに貢献する意味では、私は絶対に保育園に行くべきだと考えていました。

「シェアハウス」はもともと外国人専用の「ゲストハウス」から派生してきた言葉なんですけど、そのターゲットが日本人で、一般的な賃貸住宅より少しブルーワーカー向け、という印象でした。シェアハウスのポータルサイトでは圧倒的な量を誇る「ひつじ不動産」も、最初は「ゲストハウス」という言葉を使っていました。これが第1世代とすると、第2世代はいろんな形の「シェアハウス」が無秩序な形で出てきた時期。消防法規など度外視した利

益優先物件がいくつも出てきたのです。第3世代はさらに「脱法ハウス」などと呼ばれたひどいものが出てきたときで、相対的に良い物件の足を引っ張ることも起きてきて、当時は危機感を覚えたものでした。我々のようにきちんとやっている会社もあるんだ、と声を上げたかったですね。結果的には金儲けだけの物件は淘汰されていきました。

現在は第4世代。デザインや企画に優れ、確かな商品価値を提供できる物件だけが生き残れる、競争原理が働く健全な状態に落ち着きつつあります。

—今後、「シェアハウス」はどういうふうになっていくとお考えですか。  
藤田：普通の賃貸住宅、特に単身者向けのアパート、マンション、通称「アパマン」は都心部で最低100万戸以上と言われています。シェアハウスはそれに比べてまだ2万戸くらいです。100:2の割合です。これまでのようなプライバシー重視の閉鎖的な住戸より、時代の流れ、特に若い人の価値観の変化をみるとどうみても興味期限は「シェアハウス」の方が長いと思いますね。10:2くらいになってもいい存在ではないかと考えています。若い世代は、車も家も「所有」という意識は希薄になりつつあります。まだまだ需要があるのではないのでしょうか。それに建物づくりには、建築家の出番がもっとあっていいと思います。

—最近若い方だけでなく、いろんな年代の方の孤立が問題にされています。藤田：まさにおっしゃる通りです。以前から高齢者の問題に取り組めないかと考えています。お年寄りの孤独死は、人生最期の瞬間としては、あまりにインパクトの強い社会問題。「サービス付高齢者住宅」もありますが、補助金があって増えてきた高額物件です。これからは地域で訪問介護や訪問看護を受けることを前提とした、一つ屋根の下で協力しあって住む方が効率的であり、現実的です。まだ昔の世代の人は、「賃貸物件=品格が下」という人が多い。でも少しずつ「シェアハウス」という賃貸物件の認知度を上げて、共同生活に免疫力を持っていただき、コミュニケーション能力を鍛えて、問題解決能力をもってほしい。一つ屋根の下で暮らせば、それはいろいろな問題が起きる。でもそれを解決することで、人は能力を維持できるのです。それをわかってくださるオーナー様から、お声をかけていただけていると思います。

—本日はありがとうございました。

## 「シェアハウスの暮らしで、コミュニケーション能力や問題解決能力を養うことができるでしょう」

藤田 将友

1976年 神奈川県生まれ

2006年 業界初、「建物検査付リノベーション仲介業務」開始  
「Rバンク」設立

2007年 第3者機関「住宅性能保証協会」と戸建・マンションの検査プログラムを共同開発。仲介業者として全国で初めて 調査費用を全額負担

2008年 ビル1棟フルリノベーション「飯田橋グランプラス」の企画運営で高い稼働率を実現。

以後、シェアハウスを始め、既成概念にとらわれないアイデアにより、新たな不動産マーケットの開拓に意欲を燃やしている



「飯田橋グランプラス」

2008年、最初に手掛けた、1棟丸ごとコンバージョンした物件。飯田橋駅から徒歩4分という利便性もあり、ベーカリーカフェ、シェアハウス、シェアオフィスのほか貸会議室も機能して、順調に収益を上げている。

2014 年度公益社団法人日本建築家協会 JIA 優秀建築賞表彰式典 2015 年 4 月 24 日

4 月 24 日、神宮前の日本建築家会館ホールにて、2014 年度公益社団法人日本建築家協会 JIA 優秀建築賞授賞式が行われました。応募総数 200 点の中から、大賞には「山鹿市立山鹿小学校」（設計：工藤和美・堀場弘／シーラカンス）が選ばれ、優秀賞は、團紀彦氏設計、弊社施工の「Omotesando Keyaki bldg.」ほか 4 点が選ばれました。

芦原太郎 JIA 会長は式典で、「この建築界のアカデミー賞ともいえる賞は、優秀建築賞に加え、新人賞、25 年賞、環境建築賞を設けており、新しい若い建築家へのエール、一定の時間を経た建物が役に立っているか地域社会での役割、環境にとっていかに負荷を軽減しているかなど、さまざまな観点で建築、あるいは建築家に賞を与えていくもの」と述べられました。

2013 年に公益社団法人となった日本建築家協会は、これまでの「日本建築家協会賞」を「JIA 優秀建築賞」と改め、応募条件を全建築士に広げました。（以前は応募は会員限定）

審査は、建築家以外の審査員の持ち回りだったものが、昨年より建築家も加えて、今年は横 文彦氏・大森晃彦氏・深尾 精一氏・長谷川 逸子氏・西沢 立衛氏により行われ、まず一次審査で 100 点に絞り、その後 5 点に、そして最後は公開審査で大賞が決定されました。

審査委員長は横文彦氏によると、大賞の山鹿小学校は満場一致だったとのこと。総合点での評価の高い組織事務所に対して、アトリエ系事務所の作品は、規模は小さいながら、デザインのユニークさを評価したということでした。

有名建築の林立する表参道の、新たな名建築として評価いただいた「Omotesando Keyaki Bldg.」。施工に携わることができ、設計の團紀彦先生、建て主のウエムラ合同会社様に改めて感謝申し上げます。



優秀建築賞を受賞した弊社施工の「Omotesando Keyaki bldg.」



芦原太郎 JIA 会長



横文彦審査委員長



設計の團紀彦氏



弊社社長森村和男

「(仮称) 上原の家 新築工事 地鎮祭」 3 月 26 日

井の頭通りから 1 本入った、閑静な住宅街に建つ住宅です。外断熱で一部杉板の打ち放し壁を擁する専用住宅です。ShinClub139 号で紹介した「M 邸」の設計者の一人、枝松玲子氏の設計です。



構造：RC 造  
規模：地上 4 階  
用途：専用住宅  
設計：枝松玲子 / twigdesign  
一級建築士事務所  
完成予定：2015 年 8 月

「『旭町診療所』が『GA JAPAN 134』号に掲載されました」



撮影：平賀哲

ShinClub178 号で学生見学会の様子をご紹介した「(仮称) 旭町クリニック」が 4 月に完成、「旭町診療所」としてオープンされました。今回、『GA JAPAN 134』に掲載されています。ShinClub でも近々ご紹介いたします。

構造：RC 造  
規模：地上 2 階  
用途：診療所  
設計：田邊曜  
設計協力：木下道郎 / ワークショップ  
竣工：2015 年 3 月

「N 邸 新築工事 上棟式」 4 月 18 日



都心の閑静な住宅地に計画された専用住宅です。いよいよ棟上げ、一同、工事の安全を祈願しました。

構造：木造  
規模：地下 1 階、地上 2 階  
用途：専用住宅  
設計：相坂研介アトリエ  
完成予定：2015 年 8 月

「コイシカワコロなが、『日経アーキテクチャ』4 月 25 日号に掲載」



日経 BP 社 WEB 版建築情報誌の『ケンブラッツ』2015/04/13 に引き続き、本誌 4 月 25 日号にも掲載されました。どうぞご覧ください。

編集後記

・GW、皆様どうお過ごしになったでしょうか。この頃は、急な夏日の訪れに驚かされます。  
・「コイシカワコロナ」の設計ユニット、「北仲 34」の設計事務所が入る横浜の宇徳ビルは、横浜の歴史的建造物を活かしたクリエイターたちの活動プロジェクト「北仲 BRICK& 北仲 WHITE」を引き継いだ「本町ビルシゴカイ」が、2010 年その解体に伴って移転した拠点です。名称も「宇徳ビルヨンカイ」、設計事務所やデザイナーの方々 19 組がアトリエ・スタジオを構えています。建物再生や環境問題への対応に積極的なクリエイターの方たちが、互いに刺激し合って仕事をされている様子がわかります。

(株)辰 通信 Vol.182 発行日 2015 年 5 月 15 日 編集人：松村典子 発行人：森村和男

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 3-8-10 TEL:03-3486-1570 FAX:03-3486-1450 E-mail : daihyo@esna.co.jp URL : http://www.esna.co.jp