

# 賃貸集合住宅にも共用スペース “ゆるやかな集住”を目指す

〔写真：吉田 国〕

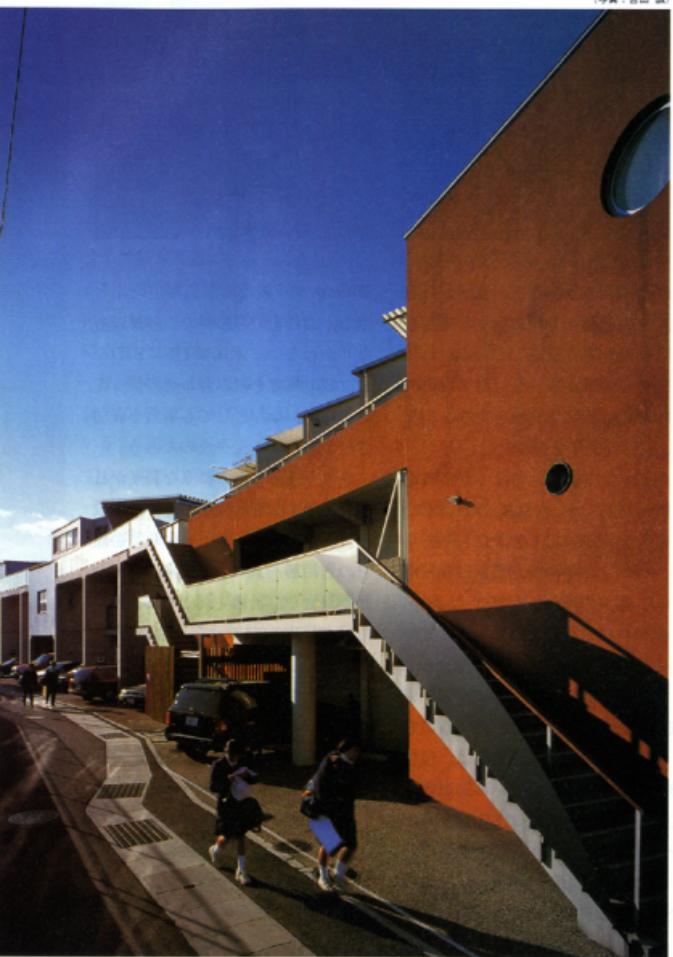
賃貸でも、集まって住むことの楽しみを見いだせるような仕掛けと仕組みをつくりたい——。

オーナーと設計者のこんな思いから、神奈川県川崎市に完成した賃貸集合住宅「NSPF」では、集会所や宿泊施設として利用できる共用スペースを設けた。賃貸物件としては一番条件の悪い1階の道路に面した場所を、オーナーの所有するゲストルームを開放するというかたちで、入居者に提供しようというのだ。

建物は、三角形の土地を二つくっつけたような変形敷地に建ち、1棟10戸前後の3階建てが4棟、通路でつながっている。4棟のうちN棟、S棟の2棟は98年に完成しており、残りのP棟、F棟が昨年11月末に竣工した。入居者は20～30歳代の夫婦が中心で、現在は40戸全室が入居済みだ。

ゲストルームがあるのは、このうちのS棟。全棟が完成するまでは工事の打ち合わせ場所になっていたが、今年1月から、オーナーの鈴木一郎氏、設計者の余川辰哉氏（ARBOS代表）、管理会社の東都建物管理と、入居者同士の交流の場として運用を始めた。

集まりでは、鈴木氏や余川氏に、「建物が建つ前はどんな土地だったんですか」、「ほかにどんな建物を設計



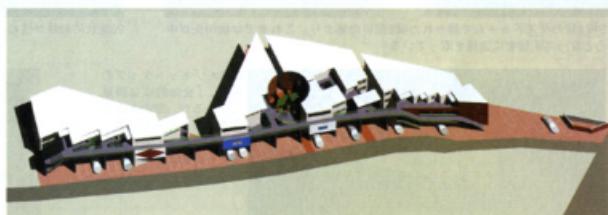
北側外観。建物建設に併い前面道路も整備したことで、人通りが多くなったという。外壁はコンクリート打放し漆水剤（ランティックスコート）塗布。一部スタッコ



西側道路から北側外観を見る。「前面道路に120mに渡って建物が面するため、街並みに貢献できる設計を心がけた」(余川氏)という

しているんですか」と、質問が飛ぶ。入居者同士では家の間取りや可動家具の置き方などについての情報交換が行われ、互いの家を訪問し合うきっかけにもなっている。余川氏にとっても、「入居後に不具合がないかどうかを確かめるいい機会になる」という。

3月上旬までに、こうした集まりは3回開かれた。参加者は、全戸の3分の1から半数程度。「どんな人が住んでいるのか分かると安心する」という声が多い。まだ顔を合わせたことのない入居者も半数いるが、「自分は好きで参加しているが、人付き合いで煩わしい人もいるだろうし、集まりたい人だけが集まればいいのでは」との意見が大半だ。



外観俯瞰図

余川氏は、「分譲マンションの管理組合とは違って無理に参加してもらう必要はない。ヨットのチームに例えると、オーナーが提供する船をクルーが自由に使うというイメージ。ゆるやかなつながりで運営していくばいいのではないか」と話している。

3回目の集まりでは、ゲストルームの管理の方法などを話し合い、持

ち回りでカギの管理を行うことに決めた。入居者の一人は、「みんなすぐ家に帰れることもあるって、集まりは夜遅くまで続いてしまいかね。ある程度ルールをつくって、長く続けられるようにしていく必要があるかも」と話す。今後はゲストルームの個人利用などについても、話し合いで決めていく予定だ。

(岡泰子)



S棟1階のゲストルームで開かれた第2回目の集まり。これまで金川氏を中心となって入居者に連絡を取っている



P棟メゾネットタイプの部屋。「全体的には満足しているが、窓の大きさがまちまちだったので、カーテンをつくるのが大変だったのが難点」だという

### ●入居者の声

1年前に竣工した隣棟の1LDKに住んでいましたが、デザインも気に入っていて長く住み続けたいと思い、メゾネットタイプの部屋に移りました。金額の面では多少無理をしていますが、「あとで悔いるよりは」と住み替えを決めました。はじめはメゾネットの空間に慣れなかったのですが、今は住み心地が良く満足しています。入居者の集まりには都合が付かず参加していないので、まだ知り合いはいません。

(メゾネットタイプの部屋に住む20歳代の男女)



20歳代の姉妹が住む、F棟2階の2LDKタイプの部屋



中庭に面するS棟2LDKタイプの部屋。写真左側が中庭。20歳代と30歳代の夫婦が住む。「部屋は天井が高くて開放感がある。全棟が完成して中庭が囲まれたので、落ち着いた雰囲気になった」



3階通路から西側を見る。「避難面と、居住者同士が自然に顔を合わせることを期待して、4棟を通路でつながない」（余川氏）



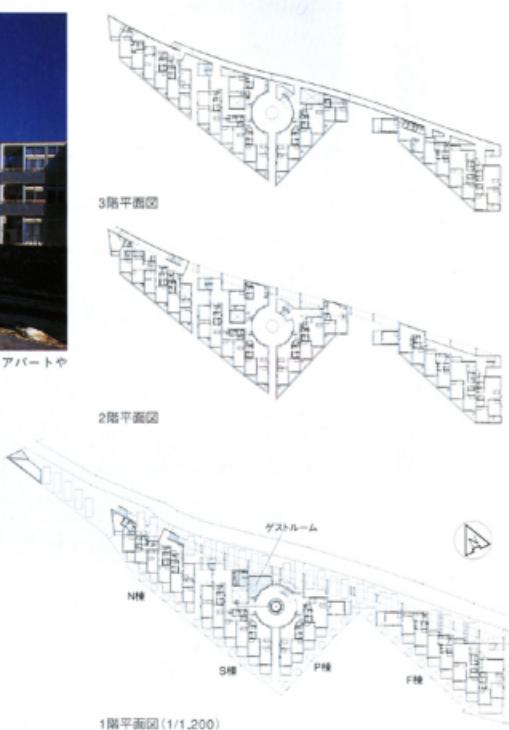
中庭。敷地が以前ナシ畠だったことから、中央にナシの木を植えた



南側外観。周辺は20年ほど前まではほとんど畠だったというが、現在はアパートやマンションの開発が進んでいる

摘要概要

名称	NSPF
所在地	神奈川県川崎市多摩区
用途	賃貸兼自住宅
地域・地区	第一種中高層住居専用地域・準防火地域
建ぺい率/容積率	52.8% (許容60%) 容積率122.1% (許容200%)
前面道路	4m
駐車台数	25台
敷地面積	1960.81m <sup>2</sup>
建築面積	1031.33m <sup>2</sup>
延べ面積	2394.22m <sup>2</sup>
各階面積	1階：815.06m <sup>2</sup> 、2階：847.08m <sup>2</sup> 、3階：632.08m <sup>2</sup>
構造・階数	RC造、地上3階
基礎	帯基礎
高さ	最高高9.95m、軒高9.85m
発注者	鈴木一郎
設計者	建築：和設計+ARBOS (担当：余川和夫、田辺伸、余川辰哉) 構造：浜野建築事務所 (担当：吉川謙司) 設備：和設計+ARBOS (担当：余川辰哉、田辺伸)
監理者	川崎市まちづくり公社 (担当：石塚一夫)、和設計+ARBOS (担当：余川辰哉)



1階平面図(1/1,200)

施工者	川慶廣、田辺伸)
	建築：石原建設（担当：柴田繁二） 空調：エス・ティック（担当：神野忠明） 電気：イミ電気（担当：相原裕平） 外構：みつや園（担当：三冢謙）
施工期間	1997年10月～99年11月
総工費	5億7067万円

工費内訳	建築：3億8986万円、空調：1783万円、衛生：5405万円、電気：2602万円、外構：2277万円
住戸面積	38.11m <sup>2</sup> （1LDK）～64.80m <sup>2</sup> （メゾネットタイプ）
総戸数	45戸
月額賃料	8万9000円～13万3000円
建物管理	東都建物管理