

News クローズアップ

全貌見えた新国立競技場

特集

ポスト平成の旗手たち 後編

チームで輝く!

トピックス

ここまで来た建設3Dプリンター

News

- 現場でガラスをねじり曲面に
- 丹下建築の改修設計で不備

FOCUS ON HOUSING

フォーカス [住宅]

くげ もり
鶺ノ杜舎(神奈川県藤沢市)

事業統括 丸山アーバン 発注 湘南ユーマーまちづくりコンソーシアム
企画・設計 プルースタジオ 施工 marukan

地域に共感生む貫通路地

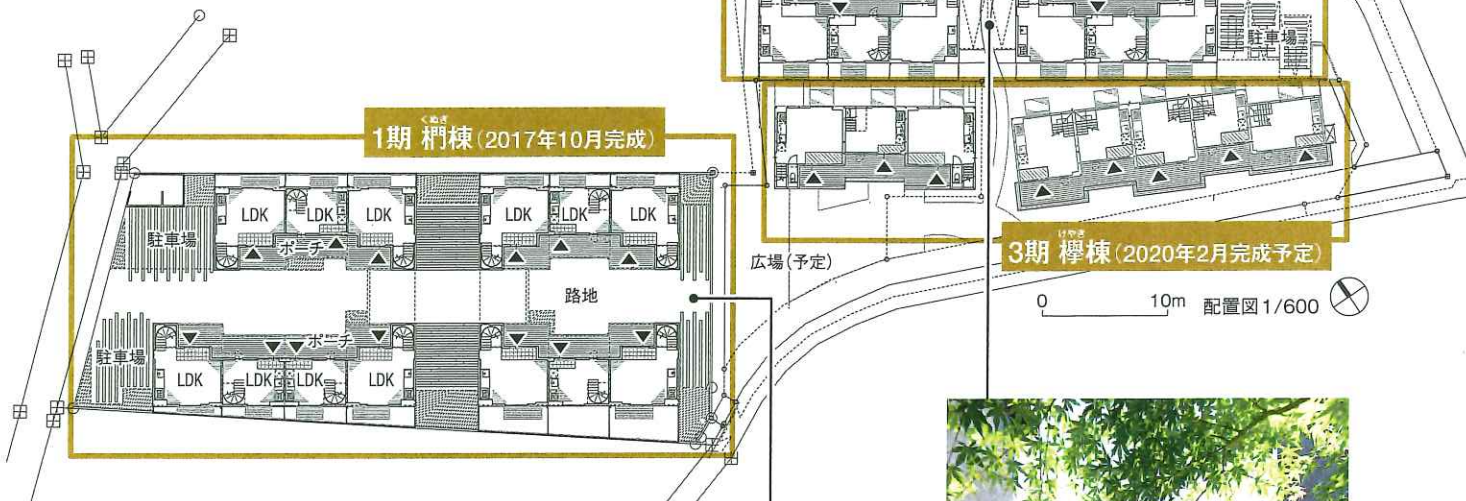
広場やポーチが近所付き合いを誘う

住棟の真ん中を路地が貫き、一部は屋根付きの広場のように
なっている。路地の両側にウッドデッキのポーチ、その奥に各
住戸の玄関がある。写真は13戸が入る1期の「桐(くぬぎ)
棟」。2017年10月に完成した(写真:安川千秋)



〔写真1〕宅地化が進む郊外立地

北側から見た全景。右が1期の柵棟、左が2期の「楓（かえで）棟」。いずれも在来構法の木造2階建て。敷地周辺は、宅地開発が進む一方、古くからの民家や畑が残る郊外の立地



〔写真2〕誰でも通り抜けられる路地

敷地の出入りに門扉などはつくりず、近所の人たちも通り抜けられるように開放している。写真左手の掲示板は、近隣を含めた住民同士が情報を交換するために設置した

〔写真3〕路地や小道を挟んだ「1建築物」

路地の中ほどは屋根付きの広場。脇に抜ける小道が分かれる。各住棟は、路地や小道によって4ブロックに分かれるが、路地の一部に架かる屋根で構造的につながった1建築物として設計されている。写真は2期の楓棟



「駅近」という利便性はなくても、郊外の地域性を生かした賃貸住宅には入居希望者が集まる。誰でも通り抜けられる路地や屋根付きの広場、玄関前のポーチは、近隣も含めた住民同士の交流の場となっている。

1日に延べ約40万人が利用する主要駅、藤沢駅から徒歩20分ほど。

古くからの民家や畑地が点在する敷地周辺は、かつての里山から近郊の住宅地へと風景を変えつつある。

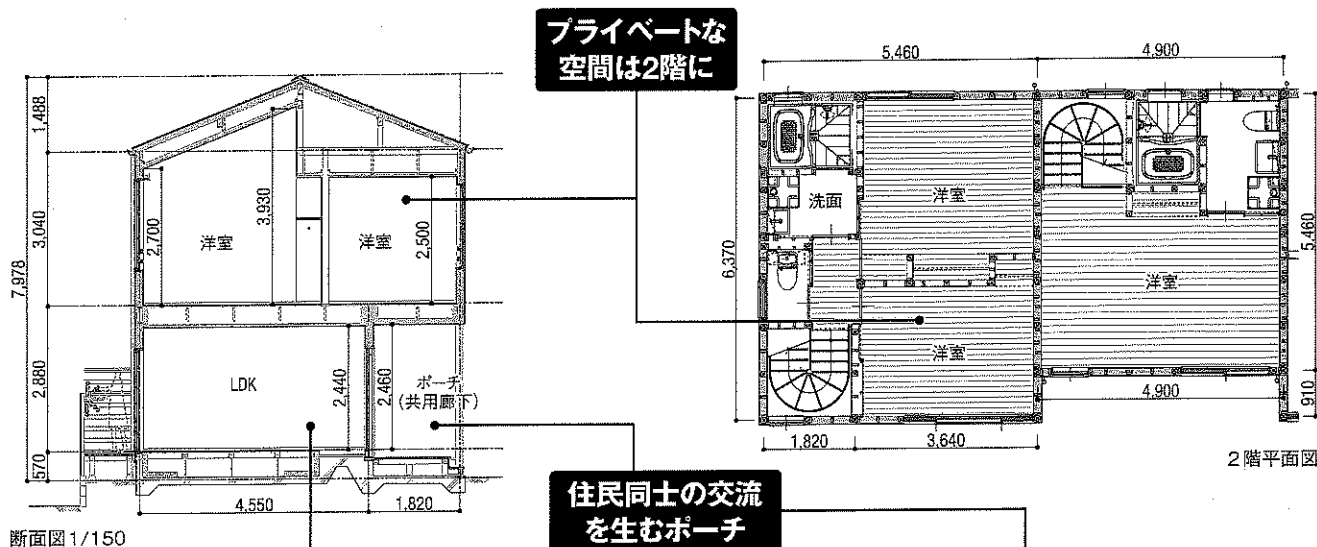
3期に分けて建設が進む賃貸集合住宅「鶴ノ杜舎」の敷地も、以前は畑だった。地主が代々受け継いできた土地の一部を相続対策で手放した。

その敷地で鶴ノ杜舎の事業を取りまとめるのは、湘南エリアで不動産事

業を展開する丸山アーバン（藤沢市）だ。グループ会社とともに土地取得から建設、運営管理までを手掛ける。今年2月までに木造2階建ての2棟、計24戸が完成した〔写真1〕。

交流を生む玄関先のポーチ

「賃貸の住人同士だけでなく、新旧の地域住民の交流を生む場をつくら



プライベートな
空間は2階に

住民同士の交流
を生むポーチ

ポーチとつな
がったLDK

うと考えた」。そう話すのは、ブレース
タジオ専務取締役で、クリエイティブ
ディレクターの大島芳彦氏。丸山
アーバンから相談を受け、鶴ノ杜舎
の企画・設計を手掛けた。

大島氏が打ち出したキーワードは
「街道コミュニケーション」。敷地の近
くを通る旧東海道には、江戸時代に
藤沢宿が置かれていた。宿場町で
は、町家に挟まれた街道を軸に人々
の交流があった。そうした地域の歴
史を設計に取り込んだ。

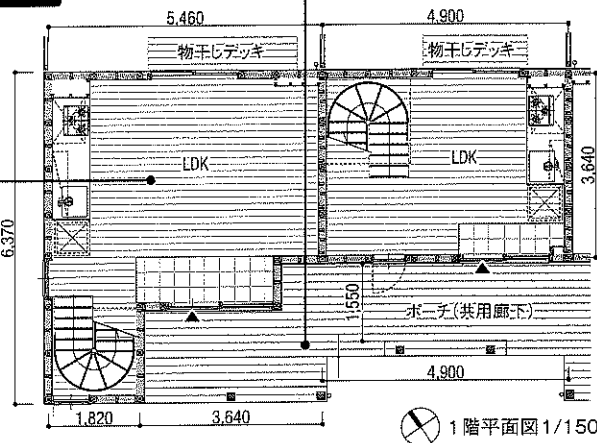
2棟の住棟は、建物の真ん中を路
地が貫く。“街道”に当たる路地は、
共同住宅の中廊下を屋外化したもの
だ。そのため外見上は共同住宅より
も長屋に近い(写真2.3)。路地の中ほど
は屋根付きの広場となっている。

交流を促すカギとなるのが、路地
と各住戸の玄関との間に設けたウッ
ドデッキのポーチだ。現地を見ると、
椅子を出していたり、サーフボードが

置かれていたり、それぞれのライフ
スタイルがにじみ出ている。

「玄関が直接、路地に面していると
各住戸は閉じてしまう。プライベート
とパブリックの境界を曖昧にするポー
チを挟むことで開かれ、交流のきっか
けになる」(大島氏)。実際、ポーチの
使い方を通じて互いを知り、日常的
な付き合いが生まれているという。

住戸はすべてメゾネットタイプ。
ポーチに面した1階はLDK、2階は
個室や浴室などだ。住居内で求めら
れるプライベートの度合いに応じて
各室を配置した(写真4~6)。



入居前に地域の共感を得る

「地域に受け入れられる賃貸住宅
にしたかった」。事業を統括した丸山
アーバン代表取締役社長の西山和
成氏はそう話す。そのため、門扉など
は設けず、近所の人たちも敷地内を
通り抜けられるようにした(写真7)。

地域との交流は施工中から取り組
んだ。年末となった1期の上棟式に
は地域の人たちを呼び、餅つきなど
のイベントを開いた。「初めに地元の
共感を得ることで、新しい入居者が
地域に溶け込みやすい環境ができ

〔写真4〕2階はプライベートな空間

各住戸はメゾネットタイプ。2階には個室や浴室、洗面、トイレなど、住居内でもプライバシーの度合いが高い各室を配置した



〔写真6〕ポーチにつながるLDK

1階のLDK。引き戸の玄関扉を開けると、土間とポーチとが一体的な空間になる。玄関脇をガラス張りにして、扉を閉めていても内外のつながりを意識させるようにした。ガラス張りの土間をディスプレイのように飾る住戸もある

〔写真5〕暮らし方が垣間見えるポーチ

2階から路地越しに見る。玄関先のポーチには、各住戸の暮らし方が垣間見える。写真は、今年2月完成の2期。入居から1年半以上たった1期のほうが、ポーチまわりに生活感がにじみ出ている。それぞれの表札やポストのほか、自転車、椅子、サーフボードなど、ポーチの使い方は様々

理念に共感するオーナーを募る

「思いがあるからこそ資産は売却する」。

地域の価値を高める賃貸住宅事業を安定的に展開していくための事業者の考えを聞いた。

事業を統括した丸山アーバンは、藤沢市を拠点とする持ち株会社、ユーマーホールディングス(HD)の中核会社だ。同HDの屋台骨は賃貸住宅事業。湘南エリアを中心に約1万6500戸の賃貸住宅を管理する。

「賃貸住宅事業にとって家賃の下落は死活問題だ」と、丸山アーバンの西山和成社長は言う。賃料をベースに計算される仲介手数料や管理費の下落は、会社の収益を直撃するからだ。「これからの時代に家賃を維持するには、地域社会に溶け込み、地域の価値を高める賃貸住宅の建設

や運営が欠かせない」。人口減少やストック過剰の将来を見据えて西山氏はそう指摘する。

そうした認識の具現化を試みたのが鶴ノ杜舎だが、そのためには自ら土地を購入し、建設、運営管理までを一貫して手掛ける必要があった。一般的なオーナー所有の賃貸住宅は、建設費や維持管理費を抑える目の経済性が優先され、「地域の価値」という発想は理解されにくいからだ。鶴ノ杜舎は、一般の賃貸住宅よりも建設に投資しており、賃料も近隣の相場より約2割高いという。

ひと口100万円で売却予定

ただし、不動産の所有には限界がある。建設のために金融機関から受けた融資が、債務として残るためだ。



西山和成氏

丸山アーバン代表取締役社長



〔写真7〕使い方を見だしやすく

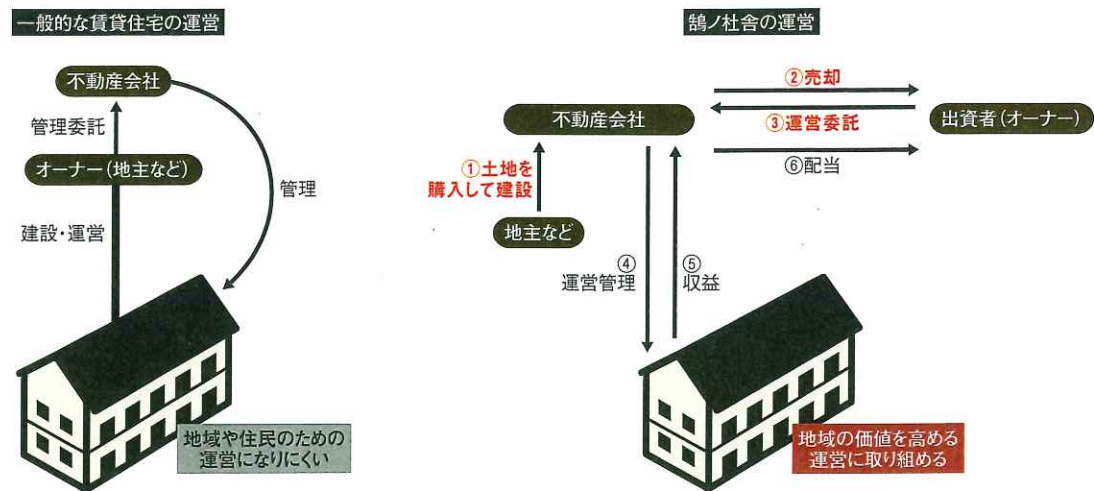
ポーチの奥行きは1.5～1.8mほど。平面的に凹凸を付けることで、使い方や過ごし方を見だしやすくしている。路地とポーチの間に施した植栽が、視線の抜けを適度に調整する

る」と大島氏はその意義を説明する。

1期の13戸は、あえて数カ月かけて満室にした。賃貸の住民同士、さらに新旧の地域住民の交流を深めるといふ理念に共感する人たちが集まるのを待ったからだ。1期で実績ができると、2期11戸は今年2月の完成と同時に満室になった。

住人の大半は東京や横浜などから移ってきた子育て世代だ。毎日、電車で通勤する人はほとんどいない。「駅周辺の立地だと利便性が重視されるが、駅から少し離れると、住宅が持つ理念や地域の価値で選ばれる」と西山氏は話す。

〔図1〕地域に資する賃貸運営の体制づくり



鶴ノ杜舎は、丸山アーバンがグループ会社とともに土地を購入して建設した。その資産を「不動産特定共同事業法（不特法）」に基づく不動産小口化商品として販売する。自らが運営管理の主導権を持ち続けることで、地域の価値向上につながる賃貸運営に取り組む

同社は、湘南の各エリアで、地域の価値を高めるシンボリックな賃貸住宅をつくらうとしている。件数が増えるにつれて債務が積み重なり、会社の与信力が低下すれば融資を受けられなくなり、事業の展開は行き詰まる。そこで今、計画しているのが、「不

動産特定共同事業法（不特法）」に基づく資産売却だ〔図1〕。鶴ノ杜舎の理念に共感して出資するオーナーを募り、その所有権を出資者で構成する「任意組合」が預かる。実際の運営は、組合理事長であり、不特法に基づく事業実施の許可を得た同社のグ

ループ会社が担う。運営で得られる収益は出資者に配当する。「いわゆる投機物件のような高配当ではない。目的は、地域に資する賃貸住宅の安定的な運営にある」と丸山氏は説明する。鶴ノ杜舎では、この秋、ひと口100万円で出資者を募る予定だ。

ここ数年、大島氏は「郊外の暮らしの場の再構築」に取り組んでいる。大島氏らの調査によると、人気の湘南エリアでも、鶴ノ杜舎のように駅から少し離れると20代が少ないという。就職などで地元を離れていくからだ。30代以降の子育て世代の転入があっても、いずれは同じことが起こり得る。「郊外が衰退する最大の要因は、コミュニケーションの機会が失われ、その地域に暮らす価値を見いだせなくなる点にある」（大島氏）。郊外立地の鶴ノ杜舎でコミュニティー形成を重視した背景には、そうした問題意識がある。（松浦隆幸＝ライター）

鶴ノ杜舎（くげのもりしゃ）

- 所在地：神奈川県藤沢市鶴沼神明 ■地域・地区：第一種低層住居専用地域 ■構造：木造在来構法 ■階数：地上2階 ■基礎・杭：砕石置換工法、ベタ基礎 ■主なスパン：5.4×6.3m ■事業統括：丸山アーバン ■発注者：湘南ユーマーまちづくりコンソーシアム ■企画・設計・監理者：ブルースタジオ ■施工者：marukan ■運営者：ユーマーClass ■住戸面積：44.03～44.59㎡（1LDKタイプ）、52.67～62.93㎡（2LDKタイプ） ■月額賃料：11万1000～14万3000円（税込み） ■月額管理費など：6000円（税込み）

〔1期 檜棟〕

- 主用途：共同住宅 ■建蔽率：47.9%（許容50%） ■容積率：73.9%（許容80%） ■敷地面積：973.63㎡ ■建築面積：466.92㎡ ■延べ面積：878.93㎡（うち容積率不算入部分159.12㎡） ■駐車台数：11台 ■耐火性能：イ準耐火建築物（45分準耐火） ■高さ：最高高さ7.97m、軒高6.49m、階高2.88m、天井高2.44m ■設計期間：2016年4月～9月 ■施工期間：2017年2月～10月 ■入居開始時期：2017年10月 ■住戸数：13戸

〔2期 楓棟〕

- 主用途：共同住宅 ■建蔽率：42.7%（許容50%） ■容積率：65.1%（許容80%） ■敷地面積：971㎡ ■建築面積：415.41㎡ ■延べ面積：773.91㎡（うち容積率不算

入部分143.63㎡） ■駐車台数：9台 ■耐火性能：イ準耐火建築物（45分準耐火） ■高さ：最高高さ8.06m、軒高6.57m、階高2.96m、天井高2.52m ■設計期間：2017年10月～18年5月 ■施工期間：2018年5月～19年1月 ■入居開始時期：2019年2月 ■住戸数：11戸

〔3期 櫻棟〕

- 主用途：長屋（2棟） ■建蔽率：35.7%、46.3%（許容50%） ■容積率：63.3%、79.7%（許容80%） ■敷地面積：269.03㎡、321.87㎡ ■建築面積：96.31㎡、149.15㎡ ■延べ面積：170.46㎡、256.71㎡ ■駐車台数：3台 ■耐火性能：省令準耐火構造 ■高さ：最高高さ8.06m、軒高6.57m、階高2.96m、天井高2.5m ■設計期間：2019年1月～8月（予定） ■施工期間：2019年8月～20年2月（予定） ■入居開始時期：2020年3月（予定） ■住戸数：8戸（予定）

設計者：大島 芳彦（おおしまよしひこ）



1970年生まれ。93年武蔵野美術大学建築学科卒業。2000年よりブルースタジオ専務取締役。団地再生プロジェクト「ホシノタニ団地」で16年グッドデザイン金賞（経産大臣賞）受賞