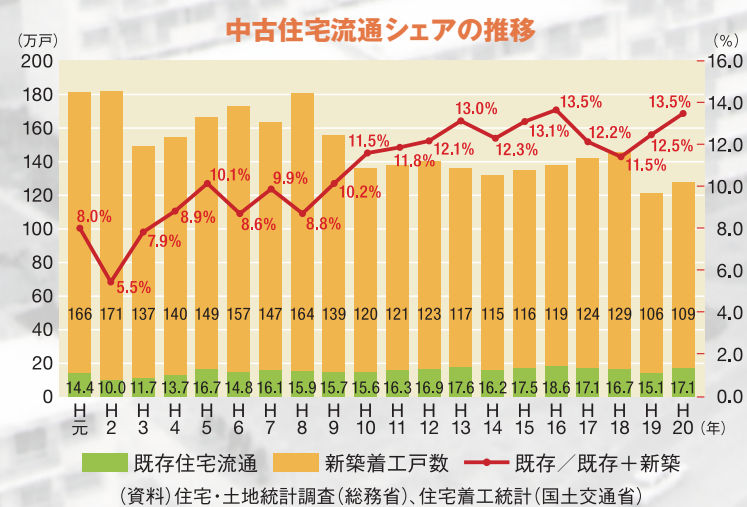


住まいの再生

高度経済成長期において集中的に整備された集合住宅は更新の時期を迎え、郊外に立地した企業、工場の移転によって、新たな宅地の開発も進み、街の構造も様変わりしてきた。日常を育むステージとなる「街」、その街で暮らすための装置としての「住宅」は再生の時代にある。その潮流を見極めながら、新たなライフスタイルを創造、再構築しようとする試みを追った。

再生の時代に。

一九五〇年代後半の高度経済成長期から半世紀。私たちの暮らしのあり方は、大きく変化した。その過程は、生活の豊かさを希求する人々の営みの変遷に他ならない。さらに、豊かさのカタチは時代を経るごとに刻々と変容している。社会や経済の状況を背景として個々人の暮らし方や働き方、価値観が変化を続けている。小誌ではこれから六回にわたって私たちを取り巻く「暮らし」「まち」「インフラ」を取り上げていく。それらが変化のただ中で新たに生まれ変わろうとする再生の胎動に耳を傾けてみよう。



全住宅流通量の中古住宅のシェアは増加傾向にあるが、全体の14%たらず、欧米諸国の1/6に過ぎない。国は2020年までに中古住宅、リフォーム市場を現在の10兆円から20兆円に倍増する方針を打ち出している。(出典：国土交通省資料)

1965年に開発が始まった多摩ニュータウン。高度経済成長に伴い大都市圏へ人口が集中し、住宅不足や郊外のスプロール化が問題となる中で、計画的に開発された。当時集合住宅はまだ珍しく、人々の憧れの街だった。(提供：読売新聞社)

武蔵小杉の タワーマンション群

施設を集約
便利に、安心して暮らせる住まい

急浮上した新しい都市

この一〇年で目覚ましい変貌を遂げた街がある。川崎市武蔵小杉。首都圏郊外で最も注目を集めるエリアだ。一帯にはタワーマンションが林立し、今も商業施設、集合住宅の建設が進む。

川崎市の人口は平成に入ってから急激に増加。当時、一一〇万人ほどだったその数字は現在一四五万人

に達した。周辺の地域では減少が予想される中、川崎市の人口は増え続けている。武蔵小杉でも二〇〇八年頃から五、三〇〇戸ものマンション供給があった。今後五年以内には、累計で一万戸の増加を推計するデータもある。都内、横浜といった大都市に至近、商業施設や医療体制も充実している。昨年は、あるデベロッパーが実施した「住みたい街ランキング」の

調査で吉祥寺、自由が丘に次ぎ、横浜と並ぶ同率三位に浮上した。

武蔵小杉駅周辺の開発は二〇〇五年に策定された川崎市の新総合計画である「川崎再生フロンティアプラン」に沿って進められてきた。二〇〇八年度には同地区の具体的なまちづくりの方向性を示す「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」が策定され、行政計画としての都市開発が動き出す。

これを加速させたのが、昭和三十年代から立地した電気、建築資材メーカーなどの工場移転だった。さらに新駅の横須賀線武蔵小杉駅の開業も重要なファクターとなった。川崎市まちづくり局の諸橋豊課長は経緯についてこう話す。



川崎市まちづくり局
小杉駅周辺総合整備
推進室 担当課長
諸橋 豊

「小杉地区の開発は、工場跡地を最大限に利用し、民間活力を導入する手法で進められています。新駅は川崎市が二〇〇三年にJR東日本に対し設置を要望した請願駅。総事業費二二六億円のうち半分以上を市が引き受け、残りをJRと住宅事業者が負担しました」。要請から七年後の開業は請願駅の整備としては異例の速さだという。現在では、武蔵小杉は、三駅一三路線のマルチアクセスを可能とするターミナル都市に成長した。



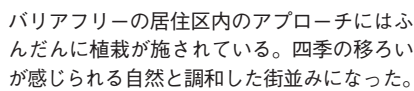
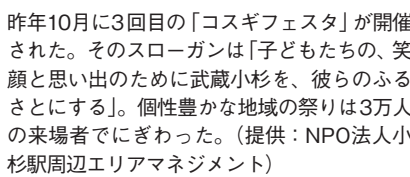
まちづくりのコンセプトについて諸橋課長はこう語る。「基本思想は『歩いて暮らせるコンパクトなまち』。図書館もマンシヨンの中に入っています」。他にも消防署はホテルの下、市民会館も民間マンシヨンの低層階に配置。公共施設を分散させることにより、限られた土地を有効活用している。どの公共機関を利用するにも徒歩でのアプローチが可能だ。

広大な敷地が確保され、鉄道網も理想的な形で整備された。武蔵小杉駅周辺の開発は、重層的な都

あった川崎の印象も大きく変わったのではないでしょうか」と諸橋課長は表情をほころばせる。

武蔵小杉が人々を魅了するのは郊外でありながら便利で洗練されたライフスタイルを実現できることが大きい。一方、「利便性」だけをもって川崎に住まいを求めたが、日常のベースは職場など他にあるという発想は、市にとっても望ましいことではない。市民として生活を根ざせる川崎のあり方を考えなければなりません」と諸橋課長

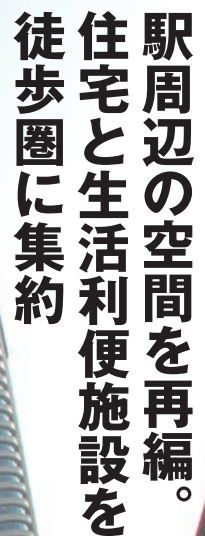
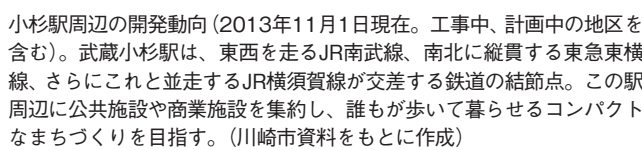
昨年4月、武蔵小杉駅に直結する商業施設「東急スクエア」が開業し話題となった。一階部分はスーパーマーケット、4階に衣料、雑貨、医療施設等が入り、5～6階は市立中原図書館だ。



性を訴えることで、徐々に参加者を増やしていったという。

住まいは資産である。それは住戸に限らず、一帯の暮らしやすさ、地域の持つポテンシャルを包括した財産であるはずだ。「川崎に住まうことを誇りに思っていたきたい。そのためにデベロッパー、建設会社にも、物件の利便性、優位性に留まらず、武蔵小杉の魅力を探し出し、アピールする視点を持ってアイデアを提案していただければ理想的ですね」と期待を寄せる。

まだ武蔵小杉のイメージは定着したとは言い難い段階だ。市民が中心となり、行政と業界が後押しして新しい街が創られていく。



東急東横線の駅前東側では新たなショッピングパーク「ららテラス」の工事が完了。4月19日の開業後には、駅をはさんだ東急スクエアと上空で二つの商業施設が結ばれることになる。

複層的な災害対策で 安心に生活できるタワーマンション

上空へ広がる都市

駅至近の高層マンションに住まう。その最大の魅力は、利便性、洗練度、そしてなんととっても高層階から見渡すランドスケープだろう。開発が進む武蔵小杉駅前に竣工した地上三八階地下二階の新築マンションを取材した。

駅の東側で向き合って屹立する三棟の高層マンション。三井不動産レジデンシャル(株)の「パークシティ武蔵小杉」だ。うち二棟は二〇〇九年までに竣工し、計一、四三七戸は既に入居済み。今回最終棟となる「ザ・グランドウイングタワー」が完成した。「パークシティ」は武蔵小杉再開発のリーディングプロジェクトとして展開されてきました。コンセプトは駅前の利便性と心の安らぎ、『武蔵野の森の再生』です」と語るのは同社の加藤瞬主査だ。三羽の鳥の親子が寄り添いながら語らっているイ

メージで、頭頂部は有機的な曲線が取り入れられ、武蔵小杉駅前で一際目を引く存在感を放っている。足下には既存の樹木を活かした緑の空間が広がる。

防災対策の強化

このマンションで最も力を注いだのは徹底的な防災機能の強化だった。パークシティのプロジェクトは駅前の再開発が本格化する前から始まり、基本計画、全体設計



モデルルームからの眺望。都心から富士山までが一望できるランドスケープはこのタワーマンションの財産だ。

も一〇年ほど前には完了していた。ところが、三棟目着工の直前に東日本大震災が発生する。「それまでの防災に関わる設備、機能、プログラムを設計段階から見直すことにしました。快適な居住空間を維持しながら、環境への負荷を低減し、防災対策を備える当社の『レジデンシャルスマート』の理念に沿った複層的な防災対策の再検討です」と加藤主査は話す。要となったのは、施工を担う(株)竹中工務店の先進的な制震技術を駆使した「建物構造」と、非常時でも水や電力を供給し続ける「設備」、

防災ディレクターによる、災害時に大きな力となる「コミュニティ」の形成。これらのファクターが、相乗的に機能する強固な防災システムを再構築した。

一度確立された設計コンセプトを根底から検証する作業は、施工者にとっても大きな負荷になったはずだと加藤主査は言う。パークシティは富士山まで見渡せる眺望が大きな魅力だが、災害時に『高層難民』を生んでしまうリスクも孕んでいる。「アクティブシニアを核とする当物件のお客さまは防災の意識が非常に高かった。しか



三井不動産レジデンシャル株式会社 横浜支店 開発室 主査
加藤 瞬

しニーズは一定ではない。我々デベロッパー、施工者には刻々と変わるライフスタイルに応える柔軟性が求められているのだと思います」。結果として防災面でも大きな注目を集め、物件は完売。その防災対策システムでグッドデザイン賞を受賞。同社のフラッグシップマンションとなった。



上より／敷地内3カ所にマンホールトイレを設置。／各フロアの廊下に設置された食糧などの備蓄倉庫。／屋上の太陽光発電パネルから共用部の照明に電力を供給。／3階のコミュニティプラザは災害時には対策本部になる。

電力の確保

行政指導に定められた4時間稼働を超える 約**72時間**使用可能の非常用発電機

◎非常停電時に3基まで稼働するエレベーター

照明の確保

- ◎非常停電時に非常用発電で点灯可能な照明を全戸リビングに設置
- ◎共用廊下や非常階段の照明の一部は、太陽光発電で点灯可能

防災倉庫

- ◎各フロア設置の防災備蓄倉庫

耐震構造

- 竹中工務店が誇る
- ◎地震の力を吸収する「制震ダンパー採用」

水の確保

◎1世帯当たり約**1,000ℓ**の水を確保。

飲料水
約**7**日分

生活用水
約**7.5**日分

◎各フロアに災害時非常水栓を設置

情報の確保

- ◎停電時も共用インターホン、トランシーバー、無線LANが使用可能

トイレ対策

- ◎約**3**日間、自宅のトイレを使用できる汚水槽を設置

パークシティ武蔵小杉 ザ・グランドウイングタワー

(図版提供：三井不動産レジデンシャル株式会社)

住空間の再生

リビタの 一棟まるごと リノベーション

自分好みに選び、つくる住まい

ストック型社会を牽引する リノベーション

高度経済成長期に整備された社会資本は現在、維持、更新の時期を迎えている。集合住宅も例外ではない。構造物はリノベーションの世紀に入った。大量生産、大量消費を要諦とするフロー型の社会から、蓄積された資本、資源の有効活用によって持続可能な生活を目指すストック型社会への転換が求められている。

そうした時代背景を踏まえ住宅の再生手法として存在感を高めているのが「リノベーション」だ。既存の建物を活用しつつ、住まいの機能・価値を再生することが発

想の基軸になる。表面的な内装を変更するリフォームとは根本的に異なる住まいの再生だ。

既存の建物に 新たな価値を創造する

集合住宅のリノベーションを数多く手がけてきた(株)リビタ。この会社の特徴としてあげられるのが一戸ごとの保全だけではなく、既存建物の一棟全体を買い上げ、大規模修繕とバリューアップを行う『二棟丸ごとリノベーション』だ。同社の基幹とも言えるこの事業は、創業年の二〇〇五年に竣工した三鷹市の『桜アパートメント』から始まる。プロジェクトマネジメン

た。「築一八年を経過したある企業の社宅を専有部はもちろん共用部も含め丸ごと改修し分譲した事業です。それまでになかったスキームが好評を博し、全一二世帯にそれぞれの指向に合わせた住居を提供することができました」。

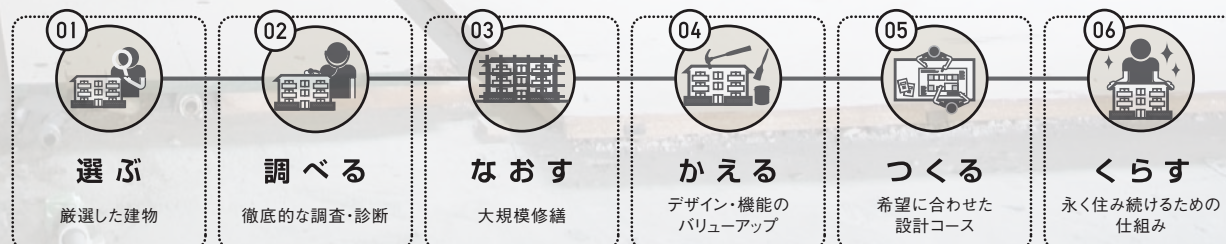
コストパフォーマンスの意識

リビタのリノベーション住宅は第三者検査と独自の品質基準により安心安全にこだわって改修しているが、万が一、漏水などが起きるときでも瑕疵保険による第三者保証とアフターサービス体制がバックアップする。一方で、新規参入が増え、競争が激化する中、リノベーションのコストパフォー

マンスの向上は必須だ。三浦部長は建設業界における維持改修の技術革新に期待しつつも、次のように提案する。「リノベーション事業には、既存の設備を全て更新するのではなく、使えるものは使う、あるいは長期修繕計画に組み入れるといった工夫、コスト感覚が必要です。施工者と我々には改修の度合いとコストをマッチングさせる意識が求められているんです」。



株式会社リビタ
プロジェクトマネジメント部
兼PRコミュニケーション
デザイン部 部長
三浦隆博



建物の「調査・診断」、ニーズに合わせた「自由設計」、入居後の暮らしを支える「コミュニティの形成」に沿ったリビタの事業フロー。厳選した物件の設備、コンクリートの強度、鉄筋の状況等を第三者に委託して客観的に調査、診断。ユーザーにその結果を開示する。スケルトンの状態になった棟内住戸で躯体の状況も確認することができる。(提供：株式会社リビタ)



リノベーション以前の室内。暮らし方に合わせて間取りをゼロから見直すことも。(提供：株式会社リビタ)



劣化状況を細部にわたって精査し、大規模修繕。外観デザインも一新する。



一室ごとに異なる、
暮らしにあわせて
つくる空間

築後20年以上を経たマンションを、新築同様の設備、機能を備えたライフスタイルにあった居住空間に再生する。「一棟まるごとリノベーション」では、ユーザーがコストとこだわりに応じて選べるよう設計コースを3パターンほど用意している。

暮らし方に合わせて 住まいを選ぶ

外観、共用部の意匠計画、最新設備の導入に続き、ポイントとなるのが専有部のデザインだ。「既存の間取りを活かす標準プランなどもご用意していますが、ほとんどのお客さまが自分のスタイルに合わせてカスタマイズを選択されます」。

入居後のコミュニティ形成にも配慮している。駐車場を縮小しベンチなどを配して交流の場を設けることもある。こうした取り組みや、サステイナブルな住まいづくりを目指すコンセプトに「共感」

するユーザーがリビタの支持層だ。

購入の背景には価値観の変化が大きく作用する。「リノベーションであれば新築と比較して一〇～二〇％安く取得できます。予算を減額できた分は、自由設計で内装をこだわったり、家族で楽しむ旅行や趣味、自分が成長するための投資に活かそうと考える方が多いようです」と三浦部長は話す。家を買うことがゴールではなく、そこでいかに自分らしく暮らすかが大きなテーマになる。「いつかはマイホーム」という夢はついえることは無いが、生涯設計においてそのポジションは変わりつつある。

多様な価値観に対応する

三井不動産レジデンスの加藤主査は「タワーマンションに求められるニーズは時代ごとに変化しています。その変遷に應えるモノから売れていく。デベロッパーとして、また設計、施工者においてもニーズを見極め柔軟に対応できるチカラが必要です」と語る。リビタの三浦部長も「ライフスタイルを創造する自由さ、深化したコミ



エントランス部分はデザインと使い勝手を変更し、オープンスペースを付与して緑を設置。その他にも、オートロックや宅配ロッカーを新設している。



エントランスには地域の情報などを書き込めるマップを掲出した。こうした仕掛けが入居後のコミュニティの形成に大きな役割を果たす。



敷地内に施工者と一緒に選んだ樹木を植樹することも。植栽の成長とともに住まいとコミュニティに対する愛着が深まっていく。(提供：株式会社リビタ)

ユニティ、そして安全性。こうした要望に 대응することがリノベーションの使命。そのスキームを発展させながら時代に則した住環境のあり方を提供していきたい」と展望した。

背景にあるのは「暮らし方の多様化」だろう。ライフスタイルが大きく変動し、その価値観は多様なフェーズに拡張しつつある。住宅の再生は、暮らし方そのものの再構築を目指した幅広い視野を持たなければならない。それは、より理想的な「生き方」を模索する事業とも言える。