

koishikawa : (コイシカワコロソ)



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。

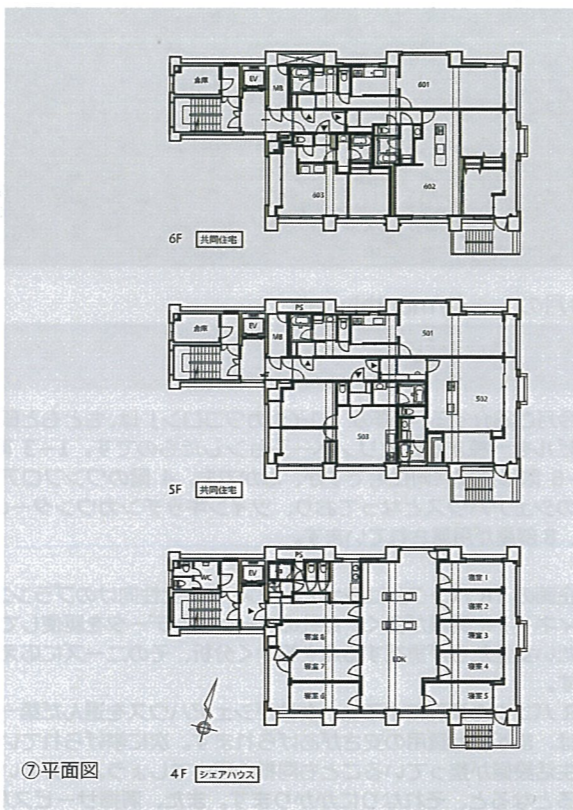
◆躯体について  
築43年のビルは、竣工2年後、5-6階をRC造で増築されている。躯体は印刷機械や運搬重機が入るなどしていたため頑丈で、耐震診断の結果、問題はなかった。階高は高く、開口部も4方向に開いている。建物の外周以外に柱がなく全体がワンフロアで構成され、設備はすべて入れ替えとなったが、建物の補修は外壁のクラックと屋上、外壁の塗装の塗り替え程度であった。今回は1-3階を保育園、4階は女性専用シェアハウス、5-6階は賃貸住宅という多目的用途に変更する計画である。そのため、防火対策、避難経路の確保が新たに必要となった。屋外階段は避難階段として利用できなかったため、屋内のE.V.廊の階段を特別避難階段とし、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ブ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」番場俊宏氏、原浩人氏、松野由夏氏、吉岡寛之氏談)



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つの個室の入口がみえる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シェアハウス一寝室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



①エントランスポーチの庇は改修で撤去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(キタナカサンヨン)  
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/iroirotoridori  
施工担当: 村田、高沢  
竣工: 2015年3月  
撮影: アック東京

シェアハウスから始まる新しい賃貸のかたち

一流思考の辰が聞く、フロントランナーの極意  
藤田 将友/株式会社Rバンク 代表取締役

# 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、「コイシカワコロソ」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。

ー「コイシカワコロソ」のコロソは、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だ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向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、私は絶対に保育園で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んです。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。

ー今後、「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賞味期限は「シェアハウス」の方が長いと思います。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」する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。

ー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、人生最後の瞬間としては、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られ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。一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 第三者機関「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。