

世代や時間の幅を拡張する事前リノベーション

# 荻窪家族プロジェクト

設計 連健夫建築研究室

事前リノベーション ツバメアーキテクツ

施工 岩本組

所在地 東京都杉並区

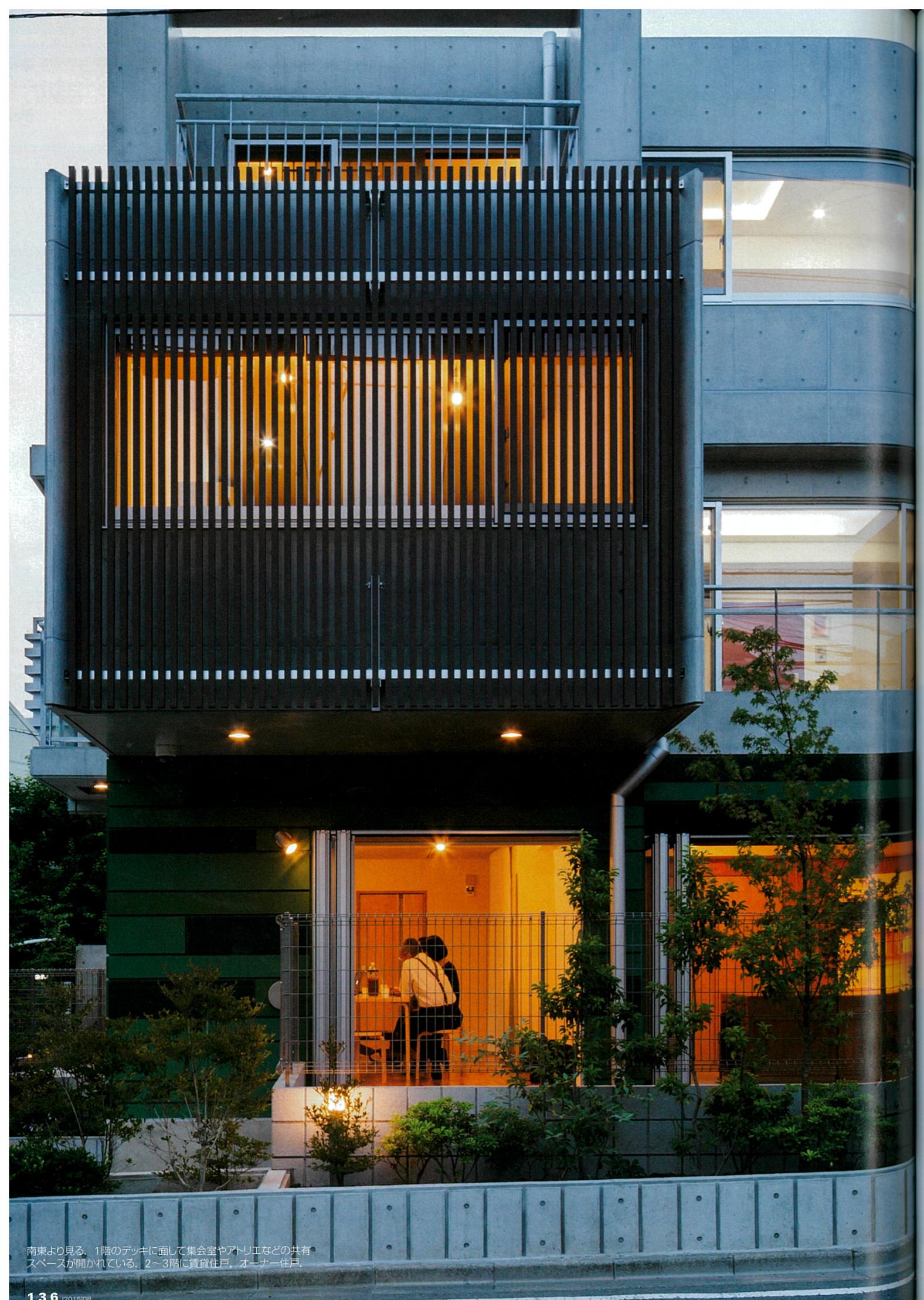
OGIKUBO FAMILY PROJECT

architects: MURAJI TAKEO ARCHITECTURAL LABORATORY + TSUBAME ARCHITECTS

高齢者から多世代が入居するための集合住宅。さまざまな用途を持つ共有部と、オーナー住戸を含めた15戸の住戸からなる。地上3階建てで、入居者だけでなく地域の住民が利用できるよう、設計・施工中に複数回のワークショップを行い、想定される使い方に合わせた事前のリノベーションが実施された。



配置 縮尺1/2,000



左上:エントランス側の庭。1階共有部の外部空間を取りつつ住戸数を確保するために、2階住戸は一部オーバーハングしている。／左下:事務所として使われている1階住居。／右上:共有キッチンが設けられた2階ラウンジ。トップライトに雨水利用の散水水冷システムを設置。右下:共用アトリエよりウッドデッキを見る。壁は工具が掛けやすい有孔板で仕上げられている。こうした仕上げも事前リノベーションで決定していく。

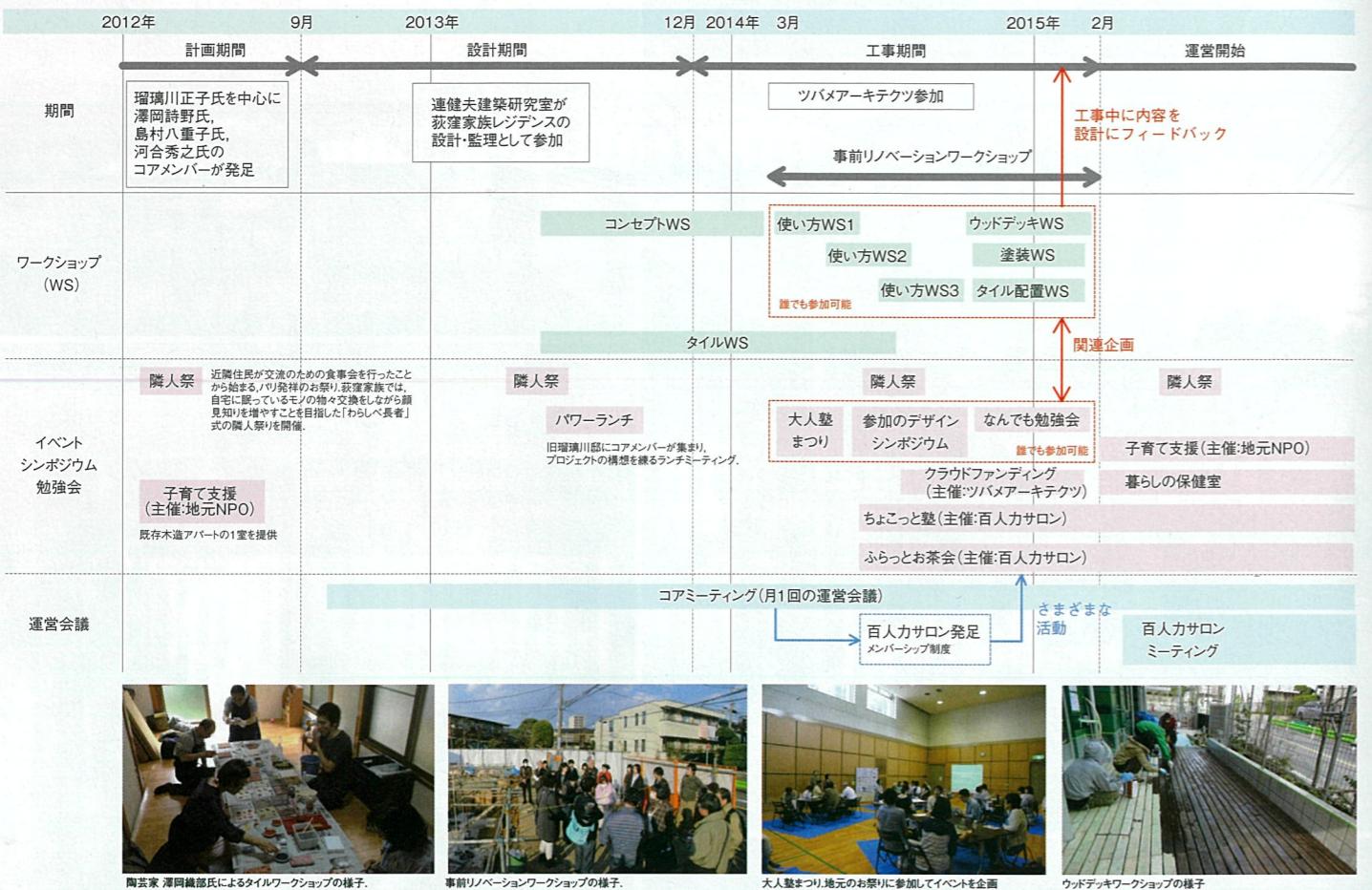
#### 現在進行形の新しいビルディングタイプ

このプロジェクトのビルディングタイプをひと言で説明すると「地域開放型シェアハウス的多世代賃貸集合住宅」という長いものとなる。当方が設計に関わったのは2012年であるが、それまでにオーナーの瑠璃川氏など4~5名のコアメンバーでアイデアが練られていた。瑠璃川さんの親の介護経験がこのプロジェクトのきっかけとなっている。瑠璃川さんご夫婦のコーラージュ(切り貼り絵)からデザインキーワードを抽出したり、さまざまなブロックプランのデザインスタディをする中で、徐々に具体的な内容と形になってきた。そのポイントは「地域に開く」「参加し、協力し合う」「多世代居住」であった。オーナー住戸専用階段は不要、他の居住者と同様

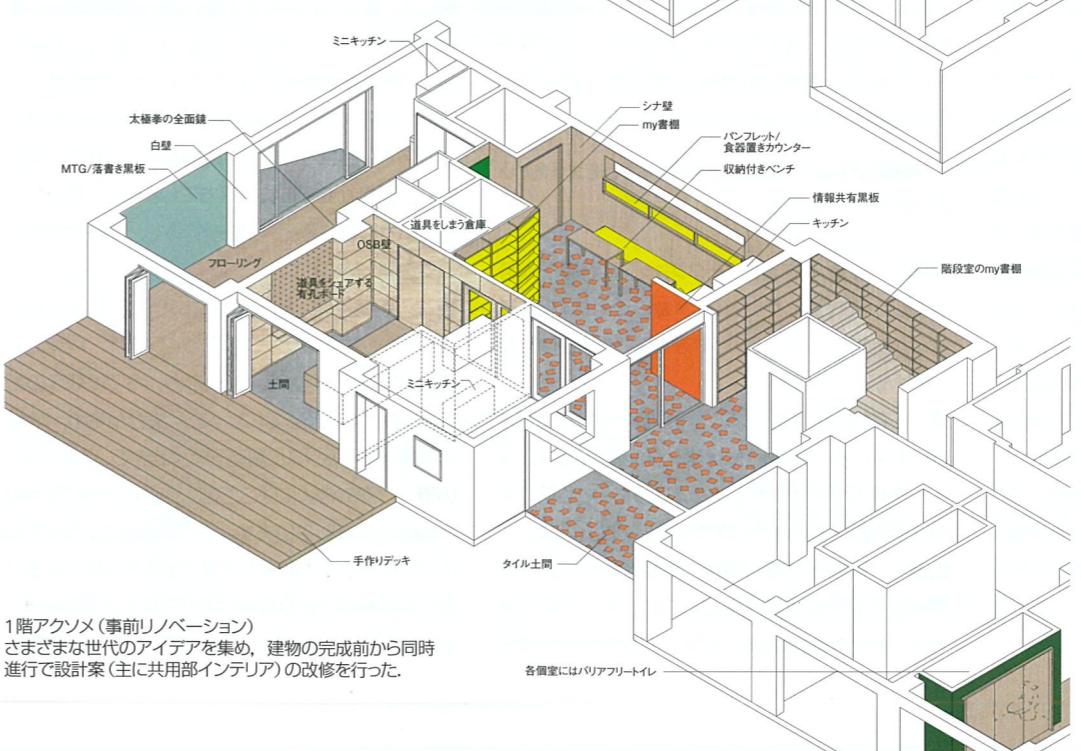
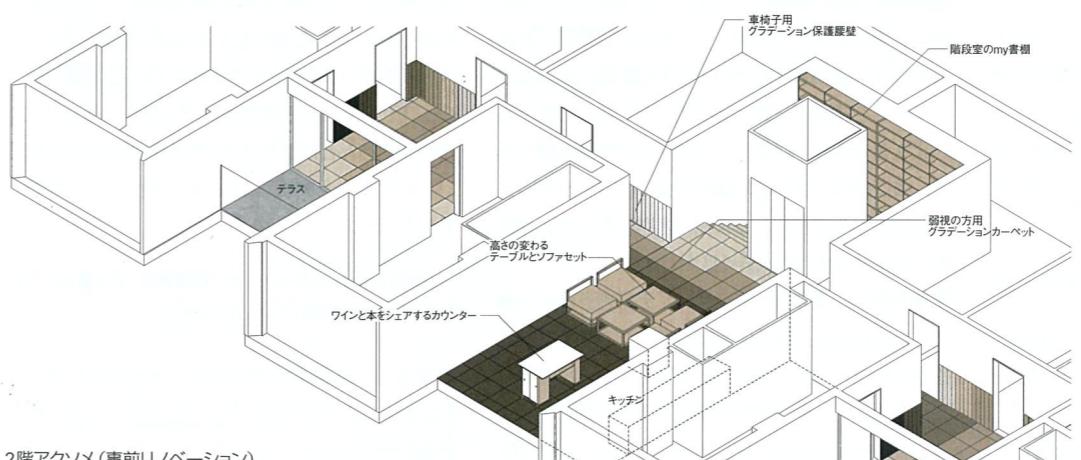
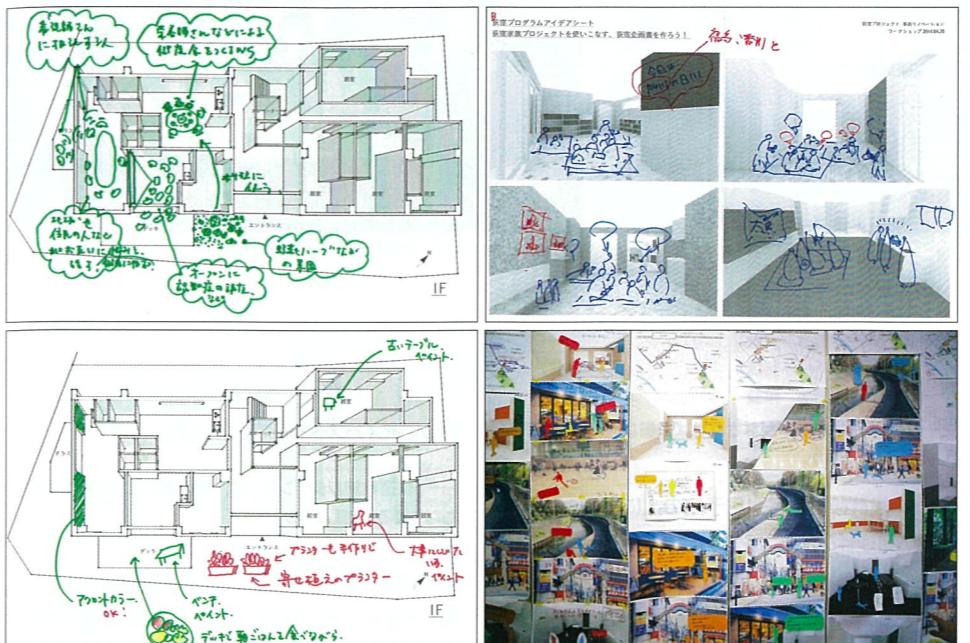
シャワーのみでOK、皆と一緒に3階展望風呂を利用する、といった要望は私の既成概念を超えていた。住戸(プライベート)から集会室(子育て支援や保健相談室など多様に使われる)やラウンジといった開放空間(パブリック)への段階的空間構成である。設計上の工夫は、各住戸は $25m^2$ であるが、すべて異なるプラン、多様な仕上にした点、2階をオーバーハングさせ、1階周囲の有効スペースを広く設けることや荻窪の街並みに合わせた有機的デザインに留意した点、2階ラウンジのトップライトに貯留した雨水を散水することによる省エネ水冷効果や水のゆらぎを取り入れた点である。確認申請時には、「集合住宅」というカテゴリーに落ちなくて、役所と消防に何度も通う労苦があった。着工後にツバメ

アーキテクトに参画いただき実施した「事前リノベーション」は、現在進行形の建物ならではの試みである。設計時のワークショップのみならず、工事後も共用部のインテリアデザインをワークショップによって、より使いやすく魅力的にするのである。この中で、参加者からのさまざまなアイデアを反映すべくデザインの修正変更と共に、ワークショップによりさまざまな物語が生まれ、それが今後の利用プログラムのシミュレーションになるなど発見があった。絵付ワークショップによる床のタイル貼りや塗装ワークショップなど賛同者が工事にも関わり、現在も「百人会サロンミーティング」で利用方法は進化している。常に参加の余白を持つ、現在進行形のプロジェクトである。(連健夫)

## 建築前後の時間・活動・地域を繋ぐワークショップ



## さまざまなアイデアを統合する「事前リノベーション」



左上: 1階集会室。太極拳などに使えるよう壁の一面を鏡張り、もう一面を黒板塗装としている。現在、週に一度の子育て支援活動や、健康相談などが行われている。  
右上: 1階ラウンジ。入居者の他の「荻窪家族レジデンス」のメンバーシップである「百人力サロン」の会員も利用する。右: 階段脇の「my書棚」には、持ち寄った本を並べ、読むことができる。

# 高齢者・多世代居住のあたらしいかたち 広がる「家族」のための場所をつくる

瑠璃川正子（荻窓家族プロジェクト施主）×連健夫（連健夫建築研究室）  
×山道拓人（ツバメアーキテクツ）×千葉元生（ツバメアーキテクツ）  
×西川日満里（ツバメアーキテクツ）



左から、山道拓人氏、千葉元生氏、西川日満里氏、連健夫氏、瑠璃川正子氏。

多様な年代が集い、地域に開かれた高齢者集合住宅「荻窓家族レジデンス」。施主の瑠璃川さん、設計者の連さん、山道さん、千葉さん、西川さんに、「荻窓家族」が建築としで建ち上がるまでと、今後の展望を伺いました。（編）

**瑠璃川正子**（以下、瑠璃川） 現在「荻窓家族レジデンス」が建っている場所には、元もと私の実家と父の所有する木造賃貸アパートがありました。近年、老いた親の介護をしながら高齢者施設を見て回るうち、私は老人だけで括られた暮らしはしたくないと思うようになりました。また、単身の高齢者の暮らしは地域から孤立しがちです。そこで、自分の個室はありながらも、そこからちょっと出れば、いろいろな世代に開かれた場所がある共同住宅をつくりたいと考えました。情報収集のために、母のケアプランの作成や地域の子育て支援活動をする中で、この住まいづくりに賛同してくれた老年社会学者の澤岡詩野さん、ケアプラン作成に詳しい島村八重子さん、大企業にお勤めの河合秀之さんという「荻窓家族」のコアメンバーが揃い、まずは近隣の人たちとの交流イベント「隣人祭り」を行ったりしました。

—では、それをどのようにして実現していったのでしょうか。

**瑠璃川** 当初、集合住宅に10人以下の小規模デイサービスを併設して運営することも考えましたが、経営上難しいことが分かりました。また、テナントとしてデイサービスセンターが入ることに違和感があったので、集会スペースを設けて、自力でできる高齢者のための活動をする方がしっくりくると思いました。

**連健夫**（以下、連） 瑠璃川さんから相談を受けて設計を始めましたが、多世代が集い、交流できる集合住宅を実現するには従来のビルディングタイプに收めることは困難でした。たとえばこの建物は各住戸にトイレやシャワーを個別設置するので寄宿舎（シェアハウス）には当てはまりません。また、共有部分の多さから、建築確認申請の事前確認では、これは福祉施設だと言われました。しかし福祉施設にすると消防設備などでコストが見合いません。あくまで集合住宅十集会場なのだと説明しました。ところが今度は、不特定多数が使う集会場は映画館のホールと同じ扱いだと言う。使うのは友だち（特定多数）で、商業目的ではないことを丁寧に説明して、集合住宅と認めてもらつたのですが、その時、これはまったく新しいビルディングタイプなのだと実感しました。だから設計者である私ひとりがすべてを決めるのではなく、いろいろな人に設計・施工に関わつてもらい、一緒につくりたいと考えました。

—どのようなつくり方がなされば多様な人の活動を許容し得るのでしょうか。

**連** 設計段階で、入居予定の人に加え、共有部を使う可能性のある人を含めてワークショップを行い、さらに着工後も面白いアイデアを集めて建物の完成前から同時進行で設計案の改修を行つてしまつ「事前リノベーション」をすることにしました。インテリア設計にあたつては多世代交流をしながら進めたいと思い、ツバメアーキテクツに声をかけました。

**山道拓人**（以下、山道） 僕たちが加わった時には既に工事が始まつていました。まず、工事中の現場に多世代・多職種の人を30人ほど集め、使い方のアイデアを募るワークショップをしました。さまざまな人を巻き込み、何度もワークショップを重ねることで、竣工時に、既にこの建物の使い方を知っている人が何人も生まれた。つまり、建物が内在する時間や、関係する世代を大きく拡大できたのです。

**千葉元生** 集まつた要望やアイデアを予算内に納めながら統合し、設計に反映していくのが僕たちの役割でした。コアメンバーと連さんがある程度練り上げた考えに、若い参加者のアイデアを加えていく。プランや断面図に現れない部分に、いろいろな世代が入り込む余地がつくれることを感じました。

**西川日満里** この住宅に住む登場人物を具体的に設定し、その人が荻窓でどう過ごすかを考えるワークショップでは、「若い留学生」だったらどう過ごすか、というように、建物や設備面だけでなく、住み手の受容の幅も広げることができたと思います。

—瑠璃川さんは、多様な世代が関わるプロセスを見ていって、どう思われましたか。

**瑠璃川** 個人的にはワークショップに若者が大勢参加してくれて嬉しかったのですが、それが「高齢者はどう生きていくか」という問題と結び付くかは分かりませんでしたよね。

**連** 建築では、私の領域にいかに公的な役割を入れるかが重要なテーマになっています。「ちょこっと塾」では身の回りの話から始まり、今では荻窓の街づくりの話が出るまでになつた。集合住宅と、地域の問題をシームレスに繋ぐ下地ができているのです。

**山道** 海外の人にはここをOgikubo Post Family Projectと説明しています。ここに住んでいなくても、ここに関わる人は家族の一員であるような、ゆるい関係性を構築できる場所となつてほしいと思います。参加は、僕たちの世代にとっても、この問題を実感を

持つて考えるスタートになりました。

—「荻窓家族レジデンス」は、高齢者にとって終の住処にもなり得るのでしょうか。

**瑠璃川** 私はここで終の住処を目指したわけではありません。あくまでも、今を自分らしく暮らすことができる住まいをつくりたいという想いでいました。その延長上には終の住処としての役割はあり得ると思います。90歳の入居者の方は植物の知識が豊富で、私も植え替えを教えてもらっています。一方で私が彼女のちょっとした役に立てることもあります。そうした入居者のキャラクターが引き出されてこの場所がつくれていくことを基本としています。その上で、建物はきちんとバリアフリー性能の高いものにしているので、本次第でここに住み続けることはできる人が何人も生まれた。つまり、建物が内在する時間や、関係する世代を大きく拡大できたのです。

—建物は完成したわけですが「荻窓家族」の活動は、これからどのように展開していくのでしょうか。

**瑠璃川** 時間はかかりますが、地域のひとりひとりに手渡しのように広げていこうと思います。非入居者も参加できる「百人力サロン」という共用部を使うためのメンバーシップがあります。自分にできることを提供し、どなたかの力になろうというものです。

催しは、集まつてお茶をする「ふらっとお茶会」、医療専門家を招いて相談できる「荻窓暮らしの保健室」、専門家や趣味が高じた人から学ぶ「ちょこっと塾」や「AIこども」（子育て支援活動）が週1回くらいのペースで行われています。高齢者から子育ての支援まで、現代社会から抜け落ちてしまった、誰かがそばにいれば頼れるという信頼関係を、この建物を中心にして開拓したいです。

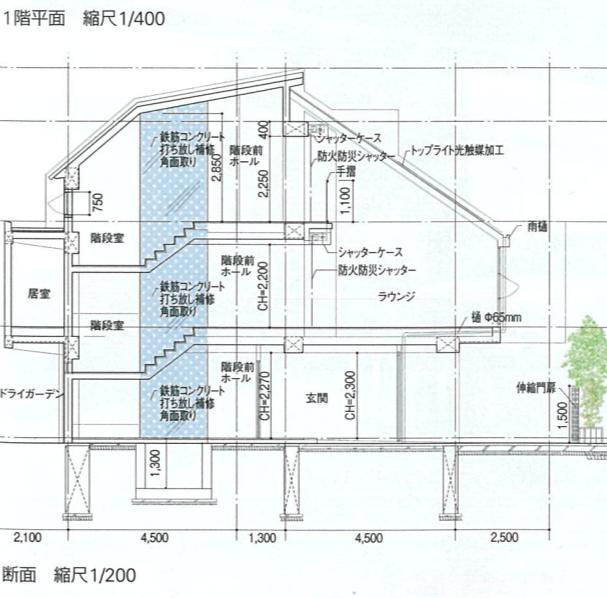
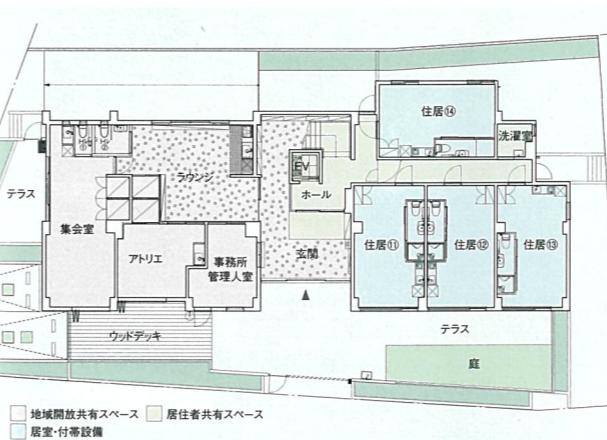
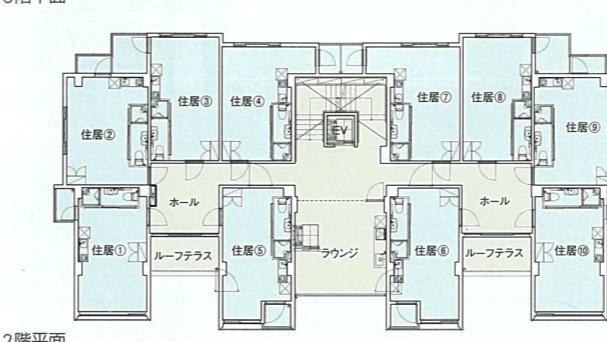
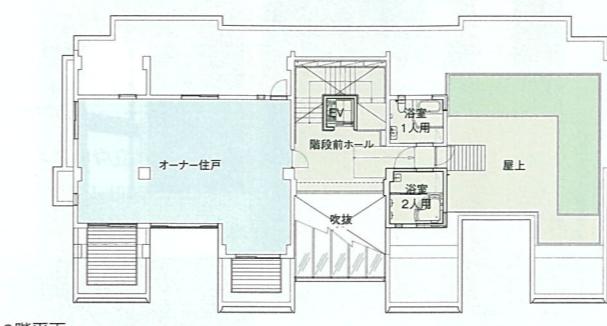
瑠璃川さんは、多様な世代が関わるプロセスを見ていって、どう思われましたか。

**瑠璃川** 個的にはワークショップに若者が大勢参加してくれて嬉しかったのですが、それが「高齢者はどう生きていくか」という問題と結び付くかは分かりませんでしたよね。

**連** これは目的型ではなく、探求型の設計プロセスなのです。タイトルの絵付けワークショップでは、タイトルを貼る場所は後から決めたように、どう繋げるかはその都度考えながら建築をつくり上げました。

**山道** 高齢化が進む現在、高齢者居住や介護の問題は社会的な重要性を増しています。今回の参加は、僕たちの世代にとっても、この問題を実感を

左2点:3階に設けられた2種類のバスルーム。オーナーと入居者の共用。左が2人用、右が1人用。  
右:各住戸に設けられた水回りコアはバリアフリーに対応。車椅子でも使用できるように戸口が広くなっている。



所在地 東京都杉並区荻窓4-24-18

主要用途 共同住宅

建主 荻窓不動産 瑠璃川正子

設計 連健夫建築研究室

建築 連健夫 建筑研究室 大出真裕

事前リノベーション ツバメアーキテクツ

担当／山道拓人 西川日満里 千葉元生

構造・設計 担当／三好靖晴

設備 島津設計 担当／島津充宏

管理 連健夫建築研究室

担当／連健夫 大出真裕

プロモーション業務 ツバメアーキテクツ

施工 建築 岩本組 担当／佐藤昌礼

設備 ニッパー設備 担当／内田真人

電気 新生電設工業 担当／新井俊範

規模

敷地面積 619.21m<sup>2</sup>

建築面積 367.23m<sup>2</sup>

延床面積 765.10m<sup>2</sup>

1階 277.02m<sup>2</sup> / 2階 351.67m<sup>2</sup>

3階 136.41m<sup>2</sup>

建蔽率 59.30%（許容：60%）

容積率 99.69%（許容：100%）

階数 地上3階

寸法

最高高 9,778mm

軒高 9,383mm

階高 1階 2,800mm 2階 2,750mm

3階 2,950mm

天井高 1階 2,500mm 2階 2,350mm

3階 2,800mm

敷地条件

地域地区 第一種低層住居専用地域 準防火

地域 大田黒公園周辺地区

道路幅員 東2,400mm 西5,600mm

南7,100mm

駐車台数 2台

駐輪台数 16台

構造

主体構造 鉄筋コンクリート造

杭・基礎杭基礎

設備

空調設備

エアコン 電気式床暖房

換気方式 個別換気方式

衛生設備

給水 上水道直結

給湯 ガス給湯器

排水 下水道直結 雨水分流式

電気設備

受電方式 低圧受電方式

防災設備

消火 消火器

排煙 自然排煙

その他 自然火災報知設備

昇降機 4人乗り×1台

特殊設備 雨水利用のトップライトへの散水

水冷システム

工程

設計期間 2013年5月～2013年12月

施工期間 2013年12月～2015年2月

外部仕上げ

屋根 ガルバリウム鋼板

外壁 鉄筋コンクリート打ち放し補修 浸透性保護塗装

開口部 アルミサッシ

外構 漫透性アスファルト 土間コンクリート ウッドデッキ

内部仕上げ

1階ラウンジ

床 モルタル金コテ デザインタイル乱貼り 壁 シナ板目透張 桐油塗装

天井 PB t=9.5mm ピニールクロス

集会室

床 フローリング t=15mm 壁 PB t=12.5mm ピニールクロス 天井 PB t=9.5mm ピニールクロス

アトリエ

床 モルタル金コテ仕上げ 壁 OSB 一部有孔合板 天井 石綿吸音板 t=9mm

2階ラウンジ

床 タイルカーペット 壁 鉄筋コンクリート打ち放し 天井 光触媒加工ガラストップライト

賃料・ユニット面積

住戸数 14戸

住戸専用面積 25～25.5m<sup>2</sup>

撮影：新建築社写真部（特記を除く）

連健夫（むらじ・たけお）

1956年京都府生まれ／多摩美術大学卒業／東京都立大学大学院修了／ゼネコンに10年間勤務後、1991年～AAスクール、AA大学院優等位取得／1996年連健夫建築研究室・一級建築士事務所設立／2013年～首都大学東京、早稲田大学非常勤講師

ツバメアーキテクツ

山道拓人（さんどうとうと：右） 1986年東京都生まれ／2008年Studio of Cityscapers @エディンバラ大学／2009年東京工業大学工学部建築学科卒業／2011年同大学大学院修士課程修了／2012年～Alejandro Aravena Architects/ELEMENTAL／2012～13年Tsukubaチーフアーキテクト／2013年ツバメアーキテクツ設立／現在、東京理科大学非常勤講師

千葉元生（しば・もとお：左）

1986年千葉県生まれ／2009年東京工業大学工学部建築学科卒業／2009～10年スイス連邦工科大学ETH／2011年Jonathan Woolf Architect London／2012年東京工業大学大学院理工学研究科修士課程修了／2012年～慶應義塾大学システムデザイン工学科テクニカルアシスタント／2013年ツバメアーキテクツ設立／