

これからの不動産有効活用は 建築家のデザインによる 質(クオリティー)で差別化を

「不動産の有効活用」という言葉が最近よく聞かれます。ただその言葉は、これまでは主に「貸し手(オーナー)」の視点から語られてきたように思います。賃貸マンションならば、これからの住まいのあり方などそれほど想定せず、施工しやすい普通の間取りで相場並みの家賃。人口も経済も右肩上がり。物件の「量」の供給が優先されたこれまでの時代は、それでなんとか通用しました。

ただ、これからの人口減の時代、不動産の有効活用のあり方は間違いなく大きな転機を迎えます。例えば、普通の間取りで新築時には入居者が確保できても、いずれ後から出てくる新築物件との競争となり、空室になってしまうことが多くな

るのではないのでしょうか?「同じ普通のものならば、新しいものの方がいい。」のは当然だからです。そのことはわかっていながら、いまだに同じ発想で多くの賃貸物件が作られています。なぜなら、「量」の時代に画一的な商品を大量に供給してきた企業の多くは、人々に長く受け入れられる「質」を追求した経験が乏しく、不動産の新しい価値観を創造できないからです。

ただ、不動産そのものに一律に悲観するのもナンセンスです。「住まう」といった人間の根本的な営みは変わりません。そこに上手に携わることができれば、他にない底堅い資産形成をできるのではないのでしょうか?



松岡祐作 + 中西久美

建築家松岡祐作のキャリアを音楽家、フリーアナウンサーの中西久美と振り返る

不動産の有効活用は「量」から「質(デザイン)」へ。このような時代でも人口が増え続け、不動産投資家からも注目を浴び続けている福岡市で、皆様の資産形成をお手伝いできればと考えております。

今回は、音楽家として、そしてフリーアナウンサーとしても大活躍中の中西久美さんにご一緒いただき、これまで担当させていただいたプロジェクトを振り返りながら皆様への私の建築家としての自己紹介も踏まえて、これまでのキャリアを振り返ってみたいと思います。

これから想定される年金の負担増や消費税等の増税。住宅を購入して35年もローン返済や修繕積立金を払い続けることに、必ずしもリアリティーが持てない時代です。良質な賃貸集合住宅は、これから社会インフラとしての価値が向上していくのではないのでしょうか? 商業ビルもあらゆる使われ方をしっかり見据えて、幅広くテナントに対応できるシステムを設定できれば、競争力の強い資産となります。

これからは、土地は求められる良質な建物があって初めて生きてきます。建築家による、長く人々に受け入れられる「デザイン」と「住みやすさ、使いやすさ」の高度な融合。相続税といった関連法規の改正をしっかりと見据えつつも、これから

建築家
松岡 祐作 Yusaku Matsuoka

- 株式会社松岡祐作デザインオフィス代表取締役
- 一級建築士 宅地建物取引主任者
- JPBM(社団法人日本中小企業経営支援専門家協会) 認定不動産戦略コンサルタント
- JIA(社団法人日本建築家協会)九州支部広報委員長
- 日本建築学会会員
- 1970年福岡市生まれ
- 福岡県立修猷館高等学校卒業
- 早稲田大学理工学部建築学科卒業
- 受賞歴
- グッドデザイン賞 2003建築・環境デザイン部門受賞
- 第12回優秀店舗コンペティション BEST STORE OF THE YEAR BEST 100入選
- JCD(社団法人日本商環境設計家協会)デザイン賞 2004・2006入選
- JIA(社団法人日本建築家協会)優秀建築選 2007選定等



音楽家 フリーアナウンサー
中西 久美 Kumi Nakanishi

- 福岡市生まれ
- 東京藝術大学音楽学部器楽科フルート専攻卒業
- 第43回全日本学生音楽コンクール東京大会第3位
- 第10回宮日音楽コンクール優秀賞
- 大学卒業後、RKB毎日放送アナウンサーに入社
- 「O.K!」「イデックス ドライブイン グジャムズ」「探検!九州」「夕方放送局 今日もやっぱり基樹です」「おはよう福岡市」などに出演
- 平成8年RKB毎日放送退社
- ONE UP MUSIC INCより
- ALL WEATHER LOVEのボーカルとフルート担当でCDデビュー
- 現在、コンサートを中心とした音楽活動とともに、フリーアナウンサーとしてもテレビ・ラジオ等で幅広く活躍中

Six Tours

JIA(社団法人日本建築家協会)優秀建築選2007選定作品
集合住宅 鉄筋鉄骨コンクリート造10階建 福岡市中央区警固2丁目17-14

インナーバルコニーが広がり快適さをもたらす、デザイン性に富んだ都市型ライフスタイルマンション



シストゥール

中西 私も学生の頃、最初の図面の様な普通のワンルームで生活したことがあるのですが、今振り返ってみて窮屈な思いをしました。(写真1) 玄関に入るとすぐバスルーム・トイレ・キッチンといった水廻りがあるので、何だかプライベートを見られた気分になって友人を招きづらかったり。バスルームやトイレを直接採光、換気できないのも心地よくないですね。(写真1-①)

松岡 その通りですね。キッチンにしても、調味料のボトルなどを見るカタチで配置してあった方がずっと使いやすいと思います。でもそういったことも、他人に見られるのはあまり心地よいことではありませんね。それにキッチンってどんなに清潔に使っている方でも、なにかしらニオイがするもの。でもあまり他人に感じてほしくないですよね。

中西 居室の窓も、バルコニーの向こうからの外部の視線を気にして、実際はカーテンをいつも閉じてしまってますよね。(写真1-②)

松岡 だから、居室にしても採光・換気を心地よくできないですね。カーテンを閉じればなしなので視線の広がりもなく、窮屈な感じの居室になってしまいます。それで結局はバルコニーが物置状態になったり、ゴミ置場になったりして、建物の美観にも影響したりします。それにバルコニーはほとんどの場合、避難経路にもなっているため、簡単に突き破れる界壁や避難口が設置されています。(写真1-③) 使い勝手やプライバシー、セキュリティ上も若干問題がありますよね。

中西 バルコニーにはそういった避難に関する機能があったんですね。それにしても隣のバルコニーから気配や音が伝わってくるのもなんとなく気になります。収納が小さいのもいつも困っていました。服がとも入りきらなくて、結局居室にまでハンガーパイプを設置したりしました。(写真1-④)

松岡 これだけモノがあふれる時代。特に女性には使いにくかったでしょうね。シストゥールでは、一般のワンルームマンションの現状を根本から見つめ直しました。(写真2) まず玄関は、奥への見通しを効かせないことで、プライベートを確保しました。(写真2-⑤) バスルーム・トイレはバルコニーに面して開口部を設置することで、直接採光・換気が可能になりました。(写真2-⑥) キッチンも日常動線から外し居室からの視線の影になるよう配置しました。(写真2-⑦)



図面1 一般的なワンルーム

中西 明るいバスルームってとっても気持ちいいですよ。換気もすぐできますから、いつまでも湿気が閉じこもったりしないし。(写真2) 窓にはカーテンレールも設置してあるので、もし外からの視線が気になったらカーテンを開けてしまえばいいし。私は気になりませんが(笑)。キッチンもこのように少し配慮してもらって、室内風景がすいぶんスッキリしますね。

松岡 インナー型バルコニーにすることで居室は2面開口とすることができました。(写真2-⑧)(写真3) 仮に外部からの視線を気にして片方を閉じてしまっても、バルコニー側のもう片方の開口部で採光換気を行うことができ、居室からの視線の広がりも確保されます。



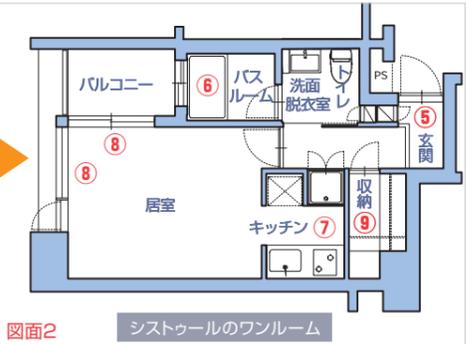
写真3



写真4

中西 2面が開口になると、明るさが全く違いますね。天井も高いのでなんだか伸びやかに毎日が過ごせそう。(写真4) バルコニーを植栽などで彩る甲斐がありますよね。だってプライベートを気にすることなくいつでもカーテンを開けてもらえるんですから。バルコニーの向こう側の壁面も、心もとない界壁と違って、私の好きなコンクリート打ち放しで出来ています。

松岡 法的に必要な避難バルコニーを共用部に設けることで、各居室に、簡単に突き破れる界壁と床にある避難口を不要にしました。



図面2 シストゥールのワンルーム

中西 だからスッキリした、居室と一体感のあるバルコニーが実現できたんですね。バルコニーにテーブルとチェアを置いて朝コーヒーなんか飲んでみたいですね。収納も私の大好きなウォークインクローゼットなので、服やモノがしっかり収納できそう。(写真2-⑨) この収納のおかげで、きっと居室もすっきりとレイアウトできると思うので、お友達なんかつついり招きたくなくなるでしょうね。共用廊下にあるガラス貼りのセキュリティドアもなんだか心強くて安心ですね。

松岡 1階の通常のオートロックに加え、各階にセキュリティドアを設置することで、防犯性の高い、より安心できる住まいを提供したかったんです。セキュリティの向上は、高いデザイン性と同じくらい重要と考えています。(写真5) ただ、その際電気設備に出来るだけ頼らないことが重要です。電気設備はいずれ古びてしまいますし、メンテナンスも欠かせませんから。



写真5

中西 1階でもメインのアプローチと、自転車置場とゴミ置場にいたるアプローチが分かれているので、整った印象です。他のマンションの郵便コーナーなどで見かけるデッドスペースがなく、どこもガラスがあって視線が通るので動きやすいです。女性ってデッドスペースが苦手なんですよ。

松岡 共用部はメンテナンスを考慮して可能な限りコンパクトにしました。メインエントランスの脇にカゴ状のゴミ置場があったりすると、それだけで毎日帰る度にガッカリしませんか?(笑) 共用動線の整理って意外と重要で、メンテナンス性が向上しますし、何より住まいの品位を上げてくれます。

中西 外壁に使われてるベージュのタイルが美しいですね。細かい凹凸がある細長いスタイルが特徴的です。

松岡 専門用語でいうとボータータイルっていうんです。日本の建物ってなぜか汚れが、新築同様のピカピカした状態にしたりしますよね。でもその為に必要なメンテナンスコストって少ない。それより、ちょうど歳を取って魅力を増す人の顔立ちのように、経年変化を魅力に変えていける建物を目指しました。(写真8) 竣工から7年が経ちましたが、細かい凹凸が生かされて、そういった魅力が出てきました。これまで、デザイナーズマンションってそのほとんどは名ばかりで、普通の間取りや大雑把なワンルームに奇抜な色彩を加えたくらいのデザインがほとんどなのが現状でした。そういったレベルとは商品として大きく差別化したいと考えていました。

中西 外観を見上げてみて驚いたのですが、カーテンがほとんど白くて、柄の美しいもので統一されてますね。普通のマンションってもっと様々な色のカーテンが各々設置されてて、整わない外観になってしまいます。

松岡 僕もこれには驚きました。建築家の意図で、無意識ながら汲み取って頂いてるのかもしれないですね。おかげさまで、竣工してからいままですと満室の状態が続いてて、ウェイティングリストがある状態が続いています。だから当初の企画上の収支よりも成績がよくて、オーナーさんにはとても喜んでいただいています。

中西 細やかな気遣いの数々がデザインに反映されているところが、居住者にもオーナーさんにも喜んでもらえる結果に結びついているのでしょうか。



写真6

伸びやかなベベル(斜め)ラインと独特の素材感。そして新機能が、これまでにない使いやすさを実現



エクラスリット

中西 次は用途が随分変わって、大名の真ん中にある商業ビルですね。

松岡 敷地形状が、幅6mに対し、奥行き31mもあるんです。(写真2) 一見デメリットな敷地形状をメリットとして捉えなおして、建築計画に取り組むことからスタートしました。

中西 奥に向かって細長い形状が特徴的ですね。周辺の建物に比べて低層な気がするのですが。(写真3)



松岡 実は、企画段階であって容積率(敷地に許可される建物の延床面積の敷地面積に対する割合)を使いすぎないという方針を立てました。中高層の建物になるとエレベーターや給水設備等が必要だったり、面積あたりのコストが上がってきます。その割りに3階より上の階って1・2階ほど家賃がとれないし、空室になることが少なくないんです。これまでの作り手側の論理だと、容積率を使い切ることが大前提になるのですが、最初からあえて使い切らないことをクライアントと合意できたこともよかったですね。

中西 壁面が斜めになっていることで、道路から見ても奥にある商品をはっきりと見て取ることができます。

松岡 敷地形状を生かしつつ、中央部で折れ曲がる形態が、敷地のもつ奥行感を強調し、街並にもアクセントとなることを意図しました。商業ビルですから、テナントさんが利用しやすいニュートラルな形態や素材選択でありつつも、しっかりと存在感は大事です。この時は外装材に高耐久溶融亜鉛メッキ鋼板を使用しました。竣工してしばらく経って表面がキラキラしてたのがだいぶ落ち着いてきましたね。建物を構成する伸びやかな斜めのラインが、テナントさんの内装デザインや商品を際立たせる役割となることも意図しました。

中西 外装材のコンセプトはシストゥールと同じで、経年変化をあえて受け入れていく方針なのですね。

松岡 その通りです。人間の顔立ちの様に。

中西 店舗に入ると最初に吹き抜けになっているのが心地いいですね。

松岡 元々は床があったんですよ。道路側と奥側の2階床と梁を取り外すことを可能にすることで、1・2階一括貸し、別貸しすれも可能にしたんです。一括貸しの場合は床の一部を取り外して吹き抜けにできたり、あるいは階段を設置できたりします。テナントさんが床面積を選べるようにして、空室率をできるだけ下げたかったこと。また、歩いていて楽しい、回遊性あふれる大名の都市コンテクストをそのまま建物に持ち込みたいとも考えました。

中西 中にはいると、シストゥールとは打って変わって、窓が少ないですね。なぜでしょうか?

松岡 商業ビルの場合、集合住宅とは開口部のデザイン方針が全く異なるんです。先ほどご指摘いただいた、道路側からの視認性の為に必要な開口部以外に関しては、外からの光はあまり入らない様にデザインします。衣服や商品って、光がはいると傷んでしまうことがあります。テナントさんオリジナルの雰囲気や、壁面でデザインできる状況を作ることも大切です。結果的にはいまのところないのですが、焼肉屋さんといった業種の為に、大きな換気口をあらかじめ空けておいたり十分な排水勾配がとれる状況を設定することも重要です。



中西 このビルは空室状況はどのようなのですか?

松岡 一度テナントさんが入れ替わりましたが、ずっと満室でただの1ヶ月も空きがありません。

中西 大名って一時期商業ビルの空洞化が問題になってましたよね。それなのに素晴らしいことですね!

Amex Akasakamon Tower 2F

2階住戸リニューアルを担当
集合住宅 福岡県福岡市中央区舞鶴2丁目4-23

設備ユニットを中心に据えての、逆コの字型のユニークなワンスペース キッチンがオープン/クローズを選択できる、SOHO可能なコンセプトルーム



アメックス赤坂門タワー 2F

中西 今度は最近よく話題に上るようになった、住戸の改修リニューアルですね。

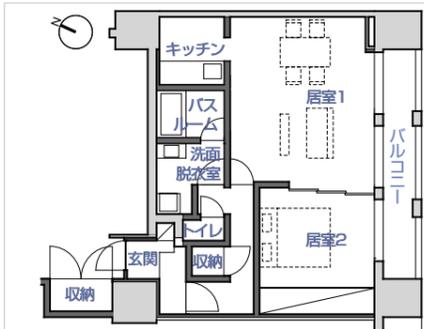
松岡 大規模な賃貸集合住宅の、2階の集会スペースを賃貸住戸へと改修リニューアルする計画でした。

中西 基本はワンスペースなんですね。視界を遮るものがなくて、心地いいですね。バルコニー窓が三つも並んでるなんて珍しいですね。とっても明るい。(写真1)

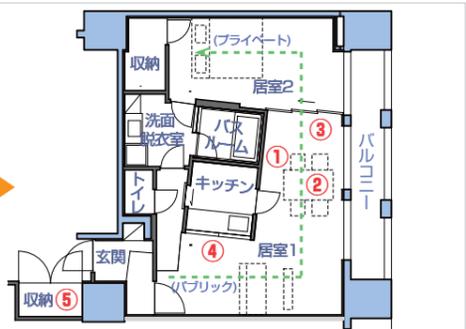
松岡 通常見られる1LDKの大雑把なフレキシビリティを、デザインで改善したいと考えていました。(図面1) バルコニー窓が三つも並ぶという状況を最大限に活かすというデザインの方針を立てました。その上で、キッチン+バスルームの設備ユニットを敢えて中央に配置して、逆コの字型の細長いワンスペースを設定しました。(図面2)

中西 その設備ユニットを囲む壁の軸線が少し斜めになっているので、何だか不思議な広がりを感じます。(図面2-①) 逆コの字型って視線の物陰ができることもポイントですね。

松岡 その物陰が、SOHOにも対応可能なパブリック/プライベートの柔らかい分節をもたらします。(図面2-②) フレキシブルパーティションが設置してあるので、1LDKとしても使用できるんですよ。(図面2-③)



図面1 一般的な1LDK



図面2 アメックス赤坂門タワーの1LDK



中西 このパーティションって動かしてみるととっても軽いんですね。(写真2) きっと小さな子でも大丈夫。こういったパーティションってよく廻りがゴテゴテするんですが、こちらはスリッパしてますね。

松岡 半透明にして、居室の広がりを損なうことなく間仕切りをすることが出来るようにしました。

中西 他のドアも高さが天井まであって、伸びやかで気持ちいいですね。天井からの照明は配線ダクトで設置してあるんですね。

松岡 配線ダクトを用いることで、照明レイアウトを住まい手が自由に設定できるようにしました。逆にこういった設備をないがしろにして、SOHO対応ってアピールしている物件が結構あるんですよ。

中西 壁際にはピクチャーレールを多く見かけます。

松岡 通常の絵やポスターを掛けるために使ってもらっても構わないのですが、最近ピクチャーレールに二次部材をつけて収納家具化できるシステムが売られています。そういったものを上手に利用してほしいと考えました。

中西 私は女性が集まれるサロンのような用途に、このスペースを是非使ってほしいと思います。

松岡 1フロアに1住戸のみなので遮音性も抜群ですね。(笑)

中西 キッチンにもパーティションがあるんですね。(図面2-④)(写真3) 綺麗にしつらえてあるので、一見パーティションとわからないぐらい。

松岡 キッチンがオープン/クローズ両方に対応できるようにしました。SOHOだと、オープンキッチンは不便ですし、でも住まい方としてはオープンにこだわる方もおられます。そういったより高度な自由度を、デザイン性を損なうことなく設定したいと考えました。

中西 バスルームの全面ガラスも視線の広がりがあるって気持ちいいですね。(写真4)

松岡 特に女性は、長時間バスルームを利用される方も数多くおられますので、快適な状況をデザインしたいと考えました。視線の広がりを強調するために、洗面台や収納はすべて床から浮かせて、接地しないようにしています。床に細かい形状が接地していると、掃除がとってもしにくいんですよ。

中西 鋭い!(笑)掃除のしやすさってかなり大事!とってもお助かります!三面鏡もつけているので、メイクもしやすいですね。賃貸だと意外となくて女性は困るんですね。

松岡 洗面台上部の天井には配線ダクトをつけているので、メイクの為に照明を住まい手がより工夫できる状況も作っておきました。



写真5

中西 居室の床タイルのテイストも美しいですね。(写真5) でも、私はやっぱり天井の素材感が一番好き。(写真6) バルコニーの植栽や自分でしつらえたインテリアが映り込む様子が楽しめそうです。

松岡 視線の広がりに加えて、そういった住まい手オリジナルの風景が天井に反映されて、工夫する度に楽しくなっていく状況を作ったかったです。

中西 玄関前の大きな収納がいいですね。ベビーカーを置けたり。(図面2-⑤)

松岡 加えて釣り道具やゴルフバッグといった、大きくて居室に持ち込む必要のないものもここに置いてほしくて設置しました。こういったことが居室そのものの生活を豊かにしてくれると思います。相続税対策として、これから中古の分譲マンションを所有してこの様に改修して貸し出すという方法も有効になってくると思います。相続税評価額が大幅に減額されますし、小さな不動産は一般の方でも投資しやすいですから。

中西 そういった税制や社会状況を踏まえての有効活用とデザインの融合が、これからますます大切になってくるのでしょうか。

松岡 その通りです。「デザイン」を契機に、不動産の新しい価値観を総合的に創り上げていく姿勢が、これから最も重要ですよ。この物件は出来上がったばかりですので、入居者も募集中です。詳細は株式会社大央までお問い合わせをお願いいたします。

電話:092-731-0001



お持ちの不動産を、建築家のデザインによる質(クオリティー)で有効活用しませんか?

無料相談随時お受けいたします! お気軽にお電話またはメールにてご連絡ください。

TEL: 092-711-1013

E-mail: info@maaas.net

お電話による受付は月曜から金曜9:00~18:00までお願いいたします。

松岡祐作デザインオフィス
http://www.maaas.net

検索

Webサイトには、これまでお世話になりましたクライアントの方々へのインタビューコーナーもございます。併せてご参照ください。

株式会社松岡祐作デザインオフィス

一級建築士事務所

F810-0041

福岡県福岡市中央区大名2-6-1福岡国際ビル402

TEL: 092-711-1013 FAX: 092-713-7552