明海大学
不動産学部

不動産の話題 [27]

学生と教員の見方

〈単一空間の可変性〉

外観から見え隠れする柔軟な暮らし方

1960年代 単調なマンションからの脱却

初期分譲マンションの工夫

【学生のプロフィール】
最近は飼っている猫と昼寝をすることが癒しです。今年は様々な建築物に足を運んで、自分の世界を広げます。

【学生の見方&考え方】
（3年　川口遥）

コープオリンピアは東京コープが開発した分譲集合住宅である。1960年代の単調なマンションから脱却するため、さまざまな工夫が施されている。

まず、窓がある外壁をもう片方の壁に直交させず斜めに突き出すことで、建物に凹凸がうまれ、前進的なデザインとなっている。また、決められたスパンの基本単位を組み合わせる方式をとり、需要に合わせて10種類程の住戸タイプと配置を決定していく方法で売却された。

実際に現地を見ると、図面で見た凹凸具合や、カーテンなどの窓まわりの様子から二戸一型の住戸があり、住み方の自由さがわかる。

1階は中国料理店や鮨屋などさまざまな店舗が入っていた。中国料理店のみ、唯一今回建物内に入れたが、内装は外観と比べるとかなりきれいで、全体的に高級感ある落ち着いた雰囲気であった。店舗以外の内装も本から読み取るに、昔ながらの昭和の雰囲気が残る、渋く大人な内装である。

さらに、代々木体育館側のサービスヤードには緑が植えられており、住民のためのプライベートな庭になっていた。また、屋上には

端の街とは正反対で、一見人気が無さそうに見える。しかし、需要は絶えないようで、立地に加えて、自由な住み方、生活を充実させる設備が効いているのだろうと考えられる。

【教員の展開】
（前島彩子准教授）

この建物は、北面を表参道に接し、西面を代々木競技場に向けて、中廊下型住

設計の考えとそこに裏打ちされた経営的な視点を建築雑誌を参照してたどる。

建設資金の利息軽減のために早期の契約確保が求められた。需要者を絞らない住戸計画がたてられ、設備スペースを備えた9坪の独立したユニットを基準として、これを左右だけでなく、上下（メゾネット）、前後（中廊下なし）に連結して

空間を所有できるかたちが選択された。上下前後を連結したメゾネット形式は、居住性においては通風採光やプライバシーを確保し、販売面においては共用部である中廊下を減じることで分譲面積と収入増加を確保し、結果として販売価格を抑えることが意識されていた。販売結果は、予想外に

大きなスペースと同時に最小限の9坪ユニットが購入された。分譲後も、隣のユニットを買い足す、最小ユニットから徐々に大きな住戸に住み替える、といった柔軟な住まい方がみられたという。

また、外部空間の特徴としてプール付き屋上庭園、表参道の欅並木がよく知られているが、今回、川口さんが取り上げた西面のサービスヤードは、年を重ねたことで豊かさに気付かされた部分といえる。

9坪ユニットを自在に連結する計画は短期的に広く需要を掘り起こす効果をもたらしたが、その細やかな計画はそれだけに留まらず、住み替えや外部空間といった長期的な住空間の質維持に及んでいるように感じられる。

当初プールが設置されたなど、ただ衣食住するだけの場所ではなく生活を充実させる設備が整っていた。

外観は古そうで外壁の損傷具合から時の流れを感じ、原宿という流行の最先

棟をL字に配した集合住宅である。1960年代前半、量の解決を目指した住宅供給が郊外に広がるなか、都心部で試みられた民間企業による初期分譲マンションの代表格である。販売時の