

2016 第2回 これからの建築士賞

「建築士」は日本の都市と建築にかかわる重要な職能資格であり、設計監理、施工、行政、教育、まちづくり、発注者など幅広い業務に携わりながら、未来につながる社会の実現のため努力してきました。近年では防災、環境、高齢化と人口減少、歴史文化の喪失など多くの課題の中で、その専門的な知見を生かしながら、魅力的な社会、街並み、建築空間の実現を目指して活動しています。

なかでも最近では他の建築関係の会とも連携し、それぞれの地域をベースにした協働も盛んになってきており、これらの新たな活動が大きな波となって地域社会の未来に力となる事も期待されています。多様な分野における建築士ならではの新しい動きに光を当て、顕彰し、支援するとともに広く世の中に伝えようとするのが「これからの建築士賞」の目的です。

募集要項

賞の対象

都市と建築に関わる近年の活動や業績で、設計監理、施工、行政、教育、まちづくり、発注など建築士としての多様な立場を通じて行った未来につながる社会貢献に対して、その活動・業績を担った建築士もしくはそのグループを顕彰する。

未来につながる社会貢献とは、たとえば、美しい景観の形成、安全で魅力的なまちづくりや空間の提案、自然環境や歴史的環境の保全、地球温暖化・人口減少・高齢化社会に対する提案、弱者に対する対策、文化・にぎわい・コミュニティの創出、建築に関する啓蒙・普及など多様であるが、さらに、これからの建築士の仕事を開拓するような、従来の建築士の枠を拓ける活動の応募も大いに期待したい。

名称及び受賞数

これからの建築士賞 10点程度(但し、応募点数による)

応募資格

原則として建築士もしくは建築士を含むグループで、活動のベースが東京にあること。第1回応募者の再応募は可とします。

審査員が直接係った案件は応募対象から除外される。また審査員が所属する事務所、グループが審査対象となる場合は、その案件に係る一切の審査から外れるものとする。

応募方法

別紙候補推薦書に記入の上、必要に応じて参考資料をA4用紙3枚以内にまとめて、事務局まで提出のこと。関係資料は返却されないものとする。郵送、メールによるデータの送付も可能。候補推薦書は東京建築士会ホームページからダウンロード可能。自薦、他薦を問わない。

審査員

審査員長 中村 勉(東京建築士会 会長/中村勉総合計画事務所)
審査員 岡部 明子(東京大学大学院新領域創成科学研究科教授)
吉良 森子(moriko kira architect/神戸芸術工科大学客員教授)
倉方 俊輔(大阪市立大学大学院工学研究科准教授)
山崎 亮(studio-L代表/東北芸術工科大学教授)

審査結果

入賞7点(応募点数21点)

1	業績名	まちと共にづくり・育む横丁ハウス「COMICHI石巻」 ～創造的復興が示すこれからの暮らし～	4	業績名	あだち農まちプロジェクト
	候補者名	LLC住まい・まちづくりデザインワークス+東京工業大学真野研究室		候補者名	落合 正行
2	業績名	事業スキームデザインによる、新しい空間とコミュニティの創出	5	業績名	違法建築等の法的に難易度の高い物件の違法化改修コンサルティング
	候補者名	株式会社アンドロジ		候補者名	佐久間 悠
3	業績名	エネルギーをデザインする	6	業績名	建築と不動産のあいだを追求する仕事づくり
	候補者名	ENERGY MEET		候補者名	高橋 寿太郎
			業績名	書店員する建築士	
			候補者名	坂山 毅彦	

関連情報：話題の月刊

これからの建築士 — 職能を拓ける 17 の取り組み

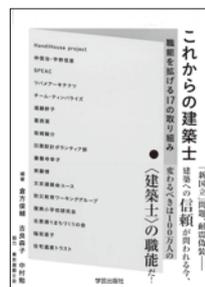
建築への信頼が問われる今、変わるべきは 100 万人の〈建築士〉の職能だ！

第1回これからの建築士賞審査結果を紹介した『これからの建築士—職能を拓ける 17 の取り組み』(編著：倉方俊輔、吉良森子、中村勉 協力：東京建築士会)が出版されました。この賞の内容が詳しく掲載されています。

全国の書店・ネット書店で販売

本体価格 2,300 円 + 税
発行：学芸出版社

<http://www.gakugei-pub.jp/>



審査員長 中村 勉 (Ben Nakamura 東京建築士会 会長 / 中村勉総合計画事務所)

これからの建築士賞は今年で2年目となりました。建築士の既成概念の領域を超えて、新しい社会へのヒントとなる活動を表彰しようと始めた賞です。東京建築士会は会員の活動を“おうえんする”行動をしています。この賞は委員会活動とともに重要な柱となっています。

今年の応募は21点。昨年より少なくなりましたが、1年目はとにかく出してみようという活動も多かったのに比べ、2年目は趣旨が理解されたのか建築士の活動領域を少し広げてみようとしたものが多かったようです。ただし、昨年のような国際的視野の活動などが少ないことが残念でした。その中から7点が入賞されました。

新築から改修に事業の中心が移ってきている社会的状況を踏まえ、事業化するための川上側の仕掛けや建築と不動産間の仕事、また、既築建築が新法後には違法建築となることに対して法的遵法化が難しいものに取り組んでいる活動など、3つの活動がこの分野に集まりました。特に「アンドロッジ」の視点は地域の活性化や不動産価値の創造という、付加価値を高める点で地域の祭りにも積極的に参加し、人々を引き込む空間づくりも始めています。「建築再構企画の遵法化コンサル」はこれからこのようなニーズが多くなるだろうと

予感させられるものでした。「あだち農まち」は二つの事例が別の空間にあることが難点でしたが、少子高齢化により中心市街地の空き地を農地利用することで農のある生活を都市生活の一つの形になるのではと思わせるものでした。「COMICHI石巻」は復興への取り組みにしっかり入り込み、その復興の形もよそから持ち込んだものでなく、歴史的に従前から使われていたコミュニティの形を尊重し、小さな外部空間を丁寧に再現した集合住宅化の試みで、業績賞に値するような地域に密着した濃密な活動です。「ENERGY MEET」はエネルギーを美しくデザインしようとしています。3・11以来、エネルギーも建築士の大きなかわりの中に取り込まれるべきと考えていましたが、やっとその姿が見えてきました。次はもっと大きな規模の地域間エネルギーにも取り組んでほしいと思います。最後の「書店員する建築士」は大変ユニークな建築士の形です。建築士自身がメディア化し、書店員となって建築が語り始める。まだまだ次の展開もありそうですね。この賞への応募をきっかけに、本流でない自分の活動を客観的に見て、新しい領域を切り開くよう、元気なチャレンジをさらに期待しています。

岡部 明子 (Akiko Okabe 東京大学大学院新領域創成科学研究科教授)

どこが〈これから〉なのか、〈これまで〉とどう違うのか——応募全21点各々について、みんなで見つけることから審査は始まった。

文句なしに〈これから〉と誰もが認めたのが、「石巻の横丁ハウス」と「アンドロッジの事業スキームデザイン」だった。関わっている複数主体も課題も異なるが、両者とも物的環境をデザインすることを核にしながら、土地所有の調整からコミュニティづくりまで統合的に取り組んでいる。社会の複合化した要請に応じて、従来の建築士の枠を大きく拡げる活動である。

確かに、〈これから〉の建築士はこうなる。職能の高度化、専門分化が近代の進歩を支えてきた。だが、細切れにされ、あらゆる仕事は大きなシステムの歯車のひとつになり下がった。細分化した仕事を再統合し、環境をトータルデザインすることが今、建築士に期待されているのは間違いない。

でも、建築士はここまでやらなければならないのか、正直いっため息だ。しんどいと私は思う。建築士は、マメで器用で饒舌でなければやっていけないのか。

審査の過程で、キーワードのひとつとなったのが〈当事者〉だった。建築士が卒業した小学校と関わったり、障害を持つ子がお世話になった施設を設計したりするものが目に留まった。

一般的に専門家は専門技術や知識を活かして他人のために仕事をするものと認識されているが、これらの例は、当事者として、自分と自分たちのためにする仕事の性格が強い。自分仕事own workである。ロバートソンが著書『未来の仕事(1985年)』で、他人のための仕事に比して、今後、重要性を増すだろうと予言した働き方である。他人のための仕事フォーマルなのに対して、自分仕事はインフォーマルである。でも自分仕事も立派な生業である。

建築士が〈当事者〉の立場でする自分仕事なら、土地や既存建物、ファンディングなどの条件整理から建物ができた後のマネジメントまで、仕事の全体性が射程に入っているのは当たり前だし、労を厭わない。そのほうが楽しい。

今回、なるほど〈これから〉だと、みなを唸らせたのが「書店員する

建築士」だった。書店員がフォーマルな仕事、建築士がインフォーマルな自分仕事なのではないかと、私は勝手に合点した。

リノベーションでは新築以上に、当事者であるツツウの人が自分仕事で建築する。〈これから〉の建築士に求められているのは、自分仕事の建築の可能性を拓ける、開かれた専門性にあるのではないかと。

吉良 森子 (Moriko Kira moriko kira architect / 神戸芸術工科大学客員教授)

二年目の賞

「これからの建築士賞」は二年目を迎えた。どのような活動がどれくらい応募されるか想像がつかず、幅広い活動を審査するための審査基準の話し合いから審査が始まった昨年と比べると、今年は、二年目とはいえ、賞としてすでに成熟しつつあると感じた。「建築士」の活動の幅はすでに様々な方向に広がり、新しい可能性があることは昨年の賞で明らかだ。昨年すでに提示された活動が、他の建築士にも共有された、一般性のある職能として今年も応募されてくるのか、去年は見られなかった活動が提示されるのか、という点に私は注目した。

今年はコミュニティーデザイナーという新しい職能が社会に認識される道筋をつくりあげた山崎亮さんと大学に所属しながら様々なまちづくりに関わっておられる岡部明子さんという、実際に「広義での建築士の職能」を実践しておられるお二人が加わった結果、応募された活動について昨年以上に深い話し合いができたと思う。山崎さんが審査員ということもあったのだと思うが、今年は住民とのワークショップに関する応募が多かった。住民の意向を吸収し、ともに目的に向かって歩いていこうとする手法が一般化してきていることは望ましいことであると同時に、ワークショップはあくまで手法であって、向かっていこうとする目的こそが評価されなければいけないのだということに改めて意識した。ワークショップを手法とした提案の中では、住民を巻き込み、街の活性化に貢献するだけでなく、街のコアとな

る、建築的にも優れた建物を実現した「LLC住まいまちづくりデザインワークス」の活動が最も秀でていたと思う。

アンドロジと創造系不動産は昨年の受賞者Speacと同じ方向性をもつ、ディベロップメントと運営に建築士の職能を広げる活動で、建築士だからできる「場と建築の可能性」を生かす活動として一般性がある。去年は見られなかった活動は、エネルギーと(Energy meet)と都市農業(「あだち農まちプロジェクト」)をテーマとする活動だ。どちらもこれからますます新しい手法が求められ、またコミュニティのつながりを強化する可能性をもつ重要なテーマだ。「これからの建築士」にぜひ着目していただきたいと思った。

今回の審査会で最も活発なディスカッションを誘引したのは「書店員する建築士」だったかもしれない。「兼業」の可能性。無理して設計だけで食べていかなくてもいいのかも、という不思議な安堵感も新鮮だったのだが、「建築士」が「本屋さん」を「兼ねる」ことで、「建築の世界」をより多くの人に魅力的な方法で広めることに成功している。建築士の設計のチャンスを間接的に生んでいると思うし、「建築セクション」が充実した本屋さんは普通の本屋さんよりも面白い。「兼ねる」ことで双方の職能の可能性を広げ、人の暮らしを豊かで楽しいものにする、というのは「建築士のこれから」の一つの形かもしれないと思った。

倉方 俊輔 (Shunsuke Kurakata 大阪市立大学大学院工学研究科准教授)

「これからの建築士賞」に対する応募総数は第1回の57件から、今回は21件となった。これは賞の定着を示すものだろう。どのようなものを応募すべきなのか。前例のあまり無い賞であるから、去年は応募書類の内容や書き方の中に多くの戸惑いがうかがえた。それに対して

今年は、的を射たテーマやアピールがほとんどで、審査の最初から、昨年で言えば一次審査の17件に絞った後の選定を行っているような感じだった。

審査員に岡部明子さん、山崎亮さんが加わったことで、議論の厚み

も増した。多角的な評価を交差させる形で受賞に至ったのが、今回の7件だ。こんな人がいたのか。これほど良い仕事を成し遂げているとは。ここまでの完成度で有意義な活動をされているとは。そんな声が審査中に上がった。私もそう感じた。各業績は〈これから〉の人が参照できるものでもあり、第2回の質も昨年と同様に高い。東京建築士会から社会への発信として、意義深い事業が続いていると思う。

ただし、今年の応募業績の幅が、昨年より狭まっていたことは、指摘しなければならない。『これからの建築士 — 職能を拓げる17の取り組み』(学芸出版社、2016)にまとめられた17案と比べた時、国外での活動や建築保存に関わる取り組みなどが、今回の応募業績の中に無かったのは偶然だろうか。同書の最後に佐々木龍郎さんが書いて

いるように、われわれの希望は逆だった。すなわち、発注者側、評価を行う立場、行政側など、さらに様々な立ち位置の建築士からの応募を期待していたのだった。「これからの建築士賞」はこんなもの、という見方が早くも出来上がってしまったのではないかと。

賞でも組織でも資格でも、生まれる際の明快な苦しみよりも、生きた持続が地味に困難なのだろう。3回目、3代目、3期目・・・何でもそれくらいまでが、方針が固まる〈成立期〉のような気がする。次回の第3回が正念場に違いない。「私には関係がなさそう」。そう感じている人にこそ、応募してほしい。そして、本賞が形骸化しない発表と思考の回路であることが明らかになって、いつまでも続いてほしい。

山崎 亮 (Ryo Yamazaki studio-L代表/東北芸術工科大学教授)

日本の総人口が減り、世帯数だってこれからどんどん減るのだから、国内においては新しい建築をこれまでほど建てなくてもいいのではないかと。

「これまでの建築士」であれば、「住宅や公共施設が足りない」という社会課題に対して「建てること」で貢献できた。しかし、「これからの建築士」が「建てること」だけで社会課題を解決するのは難しい。だからこそ、建築士が持つ多様な技術や知識を使って「これからの社会課題に対応した建築士」へと変容する必要がある。

では、「これからの社会課題」とはどんなものなのだろうか。ひとつは時代の変化に伴う法制度等の変化への対応である。もうひとつは専門分野の細分化や分業化である。

今回の応募案のなかで興味深かった事例は上記2種類の社会課題に対応した建築士が実践しているものだった。まずは「時代の変化に伴う法制度の変化への対応」について。耐震性能や環境性能な

どが著しく変化する時代には、既存不適格や違法となってしまう建築が多く生まれてしまう。これに対応すべく、違法建築に特化した建築相談を行っているグループの実践が興味深かったと感じた。

一方、「専門分野の細分化や分業化」については、建築的発想をエネルギー分野で活用すること、建築設計と農の営みとコミュニティ形成をつなぐこと、建築と不動産の境界を消し去ること、書店員となって建築士の可能性を示すことなど、複数の専門分野をつなぎ合わせる実践が興味深かった。さらには石巻の復興まちづくりのように単体の建築を超えた空間的な広がりを対象として活躍する事例もあり、「新しい建築士」の可能性が大いに感じられた。

しかしまだまだ建築士が対応すべき時代の変化はあるだろう。建築士がつながるべき他分野があるだろう。建築士のさらなる挑戦に期待したい。



第2回 これからの建築士賞 入賞作品

まちと共につくり・育む横丁ハウス
COMICHI石巻
 一創造的復興が示すこれからの暮らし

Community with
 Interaction
 Creativity
 History, and
 Innovation
COMICHI
 石巻



一級建築士事務所 **SMDW** LLC
 住まい・まちづくりデザインワークス
 MANO-lab.
 Tokyo Institute of Technology
 東京工業大学 真野研究室
 建築士 野田 明宏 津久井 誠人



「COMICHI石巻」は東日本大震災により大きな被害を受けた、宮城県石巻市中心市街地内における、4名の権利者の共同化建物である。全棟判定を受けた2建物を含む横丁沿道の細長い敷地に、被災者の再建住宅や若者向けのシェアハウス、被災者や1・リターン者のテナントを含む、まちなかでの多世代複合の暮らしと交流の場として2015年8月に竣工した。被災後間もない2011年6月から、まちなか再構築に向けた機運向上と具体プロジェクトの実現を目指し、地域住民や移住者など様々な主体を積極的に巻き込むプロセスデザインにより、まちなか再構築の創造的活動を具現化し、持続可能な多世代共生の暮らしを体感できる場となっている。一単建物の建設事業ではなく、計画段階から運営までを含め、まちなかで自撮すべき「これからの暮らし」を発信する実験的プロジェクトである。

研究的実践 × アクションリサーチ

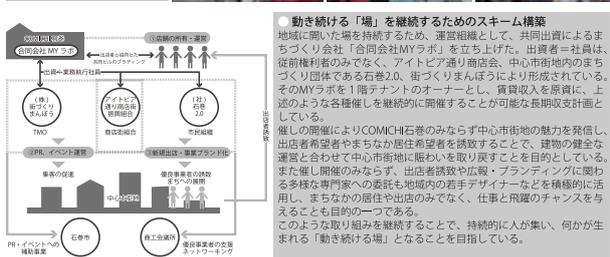
LLC SMDWは、東工大真野研究室との連携により、調査と実務、設計監理と事業コーディネート、建設までと将来的な建物運営、建築と不動産という既成の職能の枠を超え、地域に入り込み、時には自らも主体となりながら実践につなげる、建築士としての新たな職能を確立することで、プロジェクトを進めた。その手法により、直接的な権利を持つ地権者のみでなく、周辺住民、復興支援組織、入居・出店希望者などの新たなつながりを確立し、中心市街地再構築のモデルとなる新たな住商複合建築の建設と、持続可能なマネジメントスキーム構築の早期実現を可能としている。



Concept

① まちを巻き込むプロセスと動き続ける場・スキームの構築

1 上棟式での前まきの様子(2015年6月14日)
 2 築祭りの様子(2015年7月12日)
 3 新丁開業式と行われたオープンングセレモニーでのテイクアウトの様子。(2015年9月27日)
 4 上棟イベント風景。音楽と共に1階出店する3テナントの様子が観られる。



② 民間復興モデルとなる、身の丈事業

● 事業リスクを生じさせないコーポラティブ&無保留床型の事業手法
 一般的な再開発とは異なり、保留床型ではない手法とすることで、事業リスクのない、スピーディーな事業が可能となった。それにより被災者の住宅再建における(借入金枠の上限に低い)災害公営か、(資金負担不可能な)戸建て再建以外の第3の選択肢をつくることできた。また自己使用部分のみでなく、賃貸部も全てコーポラティブとすることで、長期収支計画上もリスクの少ない手法とした。

なお外部のオーナー向けではなく、若手起業家や従前の店舗が存続できる賃貸相場で、事業計画の組立てが可能計画立案と、起業・出店のサポート体制を整備した。

③ 横丁の連続性と、まちに開かれた空間デザイン

横丁スケールに相応しい、街並みを演出するため、以下の4点をデザインコンセプトとした。
 ① 3階セットバックや、建物の分断化による圧迫感の軽減
 ② 階毎のRC見切りや照明・屋根などで横丁の連続性を強調
 ③ 中庭・シンボルツリーに面したテラス等、まちに開かれた半屋外空間の設置
 ④ 有事の避難動線にもなる街区内部への通抜け通路の確保

④ 費用対効果の高い構造計画

本敷地は北北上川沿岸部であり、堆積物によって形成された地盤のため、支持層までの70mという軟弱地盤である。そのため鉄骨造の上層のみを木造の混構造とし、上下層の防水・防音対策をしながらも建物重量を抑えることで、地盤工費の軽減や工期の短縮を図り、費用対効果の高い計画とした。(※杭工事は5mの地盤改良杭を採用)

① まちと共につくり・育む横丁ハウス「COMICHI石巻」
 ~創造的復興が示すこれからの暮らし~

第2回 これからの建築士賞 入賞作品

事業スキームデザインによる、新しい空間とコミュニティの創出

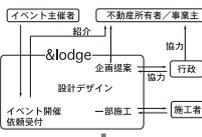
株式会社 アンドロッジ



土地、既存建物、発注者、コミュニティ、地域等、それら要件や条件の解決スキームを固定せず、その順番や組み合わせなど関係者の配置役割をデザインすることで、様々な事業スキームを創り出し、課題を解決してきました。これらの活動は、開発受注以前の条件整理、企画、提案にコミュニケーションを集中し、建築士/デザイナーという職能を核としながらその事業の中で自らのポジションを流動的に捉えることにより、また多様な協力業者の存在により、様々な形態の建築や空間、コミュニティや人の流れを生み出しています。

Oshiage-04 - すみだパークギャラリーささや

スカイプリー完成に伴い、「地域に広がりを持つ観光」や「地域活性を促す仕掛け」のために倉庫リノベーションを企画提案。公園施設としての側面を併せ持たせることで、行政協力を得て隣地緑水公園から完全パブリックの巨大階段アプローチを実現。押上〜緑水公園間にある緑水公園の緑形を利用し、「人の流れと滞り」を点から線に引き上げ、地域をつなげた。



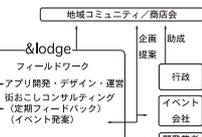
所在地：東京都墨田区横川
 築年数：50年
 用途：倉庫・イベントスペース/公園施設
 /飲食小売店
 面積：約400㎡
 竣工：2012年6月
 photo: ©Ishida Atsushi

地域スペースの創造
 文化イベントの発生



Nabeyoko-05 - なべよこ Map ios アプリ

JR中野駅北口の周辺開発に伴い、当地区に区別された商業「銀座横丁」エリアへ北口の増加人口を誘致する街おこしPJ。都心ならではの「人の流れ」を捉える街おこしの方法として携帯マップアプリを企画提案・開発。これまで数に上った地域情報やフィールドワークによるアナログ情報をデジタル階層化し、地域ユーザーと協働しながら続けるために自ら更新するカスタマイズアプリを目指す。イベントや集客をデータ集計から定量的にフィールドバックすることにより、5年計画にて街をリノベーションする。



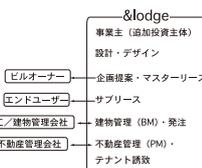
地域活性、自治体の成長 (5年計画)

JR2014年リリース
 JR中野駅〜東京メトロ新中野駅周辺



サブリース・リノベーション事業

既存のビルをマスターリースし、自ら事業主として追加投資・リノベーション・サブリース・管理を行い、高稼働で運営中。建物用途は様々なが、いずれも設計デザインした当社が事業主・運営主体となることで、既存建物に必須とされる迅速なメンテナンス対応や時代のニーズに合わせた柔軟な運営ルール作りなどが可能となり、賃貸入居者やビルオーナーの信頼と共に、既存不動産と空間の価値を高めている。



不動産価値の上昇



Nihonbashi-03 - 日本橋本町
 所在地：東京都中央区日本橋本町
 用途：オフィスビル
 築年数：50年
 面積：約600㎡
 竣工：2011年6月



Iriya-lodge
 所在地：東京都台東区千束
 用途：シェアオフィス・イベントスペース
 築年数：50年
 面積：約100㎡
 竣工：2008年6月



Tsukiji-00
 所在地：東京都中央区築地
 用途：オフィス-住宅(SOHO)
 築年数：40年
 面積：約120㎡
 竣工：2003年10月

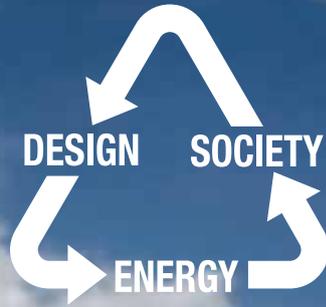
② 事業スキームデザインによる、新しい空間とコミュニティの創出

第2回 これからの建築士賞 入賞作品

「エネルギーを
デザインする」

DESIGNING ENERGY
For A Better World

蘆田 暢人 オオニシタクヤ



ENERGY MEETは、
蘆田暢人、オオニシタクヤ、Alvaro Conti
の3人の建築家で2010年に立ち上げた
デザインユニットです。

私たちは、「エネルギーと社会をデザイン
によって繋ぐ」ことをミッションとして、
日本国内にとどまらず、グローバルに活動
をしています。

自然エネルギー技術の発展は、大規模な
発電所に頼ることなく、身近で誰でもエネ
ルギーをつくることを可能にしています。
技術と人を繋ぐことがデザインの本质で
あり、そこには私たち建築家ができるフ
ィールドがまだまだ広がっていると感じ
ています。建築にとどまらず、まちづくりや教
育、メディア運営など活動のフィールドを
広げることにと取り組んでいます。エネ
ルギーはコミュニケーションツールです。エネ
ルギーを中心として、人と人が繋がって
いく、そんなエネルギーのあり方を私たち
は模索しています。

ENERGY GIFT 無電化地域へのエネルギー導入支援



SKY HARVEST 人口100億人社会での
エネルギー・食糧解決案



NEST Nature Energy Sustain Treehouse
木に荷重の負担をかけない発電するツリーハウス

©SHOTENKENCHIKU



FloES Floating Energy Station
タイの洪水災害時に利用できるエネルギーステーション



ZIIB Zero Impact Information Billboard
環境負荷をゼロにしたイベント用のビルボード



OBUSE ENERGY Meeting 小布施町
におけるエネルギーをつくるまちづくり



ENERGY GIFT



EDP ENERGY Design Program
教育プログラムの運営と実践



オオニシタクヤ 蘆田 暢人 Alvaro Conti

③ エネルギーをデザインする

第2回 これからの建築士賞 入賞作品

あだち農まちプロジェクト

http://adachi-noumachi.com

落合 正行



「あだち農まちプロジェクト」は、近年都市部で促進されている農的空間を活用した地域コミュニティの再生プロジェクトである。足立区西新井に建つ木造賃貸アパートを築付きコミュニティアパートに改修した「ワカミヤハイツ」と、足立区伊興にある遊休地を賃し農園に転用した「いこうファーム」の農的空間を活かした拠点づくりを通して、かつて当たり前のようであった近所づきあいを取り戻そうと、建築家を中心となつて進めているプロジェクトである。

これまでの遊休地の活用といえば、アパートの建設が王道の手段であったが、人口減少時代の今では、新たに高性態なアパートが出来ればこれまでのアパートに空き室をつくるという、真のスパイラルに陥っていることは言までもない。建築士である私はこうした状況に一石を投じる必要があると考えた。

本プロジェクトの特徴は、①既存のアパートの専有部を共用部に変えることで、居住者のコミュニティを活性化しやすくする。②遊休地の活用形態として、アパートの建設以外の方法を模索する。③2つの目的がある。④はらり建築家合はらり職人ネットワークの活用に向けた活用型あるアイデアにつながるのに加え、建てない時代といわれている今の建築士の職能を拡張する取組み事例となることが考えられる。



ワカミヤハイツ - 菜園付きコミュニティアパート



※ 40年の木造2階建ての賃貸アパート「ワカミヤハイツ」は、専有部と共用部に分けて、専有部4戸、合計8戸の住戸がある。金目コックルームで囲まれた共有スペースに菜園1棟の1つの住戸をキッチンのあるコモンルームに加え、農のある暮らしを実現する。



いこうファーム - 賃し農園ソーシャルファーム -



かつては花畑として利用されていた約1000㎡の遊休地（農地）に既存していたビニールハウスを撤去し土壌の改良を行い、賃し農園として地域に開放した。DIYリノベーションによる地域の活性化、専業主婦など多様な層を巻き込んでいる。今後は農園内に共用キッチン設置する予定である。



ソフトのデザイン

- 建築士 + オーナー = ■プロジェクトの企画・運営・広報
■プロジェクト窓口
■専門家とのコンタクト
■イベント・ワークショップの企画・運営
- 建築士 + NPO 法人 = ■コミュニティデザインの調査・企画
■イベントの企画・運営
■コモンルームの利用・集客
■コレクティブハウスのノウハウの提供
■住人ワークショップの企画・運営
- 建築士 + ウェブデザイナー = ■WEBサイトの企画・デザイン
■プロジェクトの広報
- 建築士 + 区役所 = ■プロジェクトへの助成
■足立区の遊休地に関しての相談

ハードのデザイン

- 建築士 + 工務店 = ■アパートのリノベーション
■入居者募集の呼びかけ
- 建築士 + 賃し農園 事業会社 = ■農園の企画・施工
■賃し農園事業の運営
■借り手の呼びかけ
- 建築士 + ランドスケープデザイナー = ■農園の企画・設計・施工
■アパートの外構設計・施工

コラボレーションによる職能の拡大

「あだち農まちプロジェクト」は「農」を介した新たなコミュニティの創出、農的空間をつくりだすことを目的としている。建築空間の設計やデザインなどそれまでの建築士の職能では不十分なため、様々な専門家を集め、従来のハードからソフトのデザインまで幅広く手がけることとなった。本プロジェクトにおける建築士の役割は、プロジェクトを統括し、各専門家に連携を促し、全体のデザインを監督する立場にいる。

年月	2014												2015												2016											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
プロジェクト開始																																				
プロジェクトの企画・運営・広報																																				
専門家とのコンタクト																																				
WEBサイトの企画・デザイン																																				
プロジェクトの広報																																				
アパートのリノベーション																																				
農園の企画・設計・施工																																				
アパートの外構設計・施工																																				
コモンルームの利用・集客																																				
住人ワークショップの企画・運営																																				
農園の企画・施工																																				
賃し農園事業の運営																																				
借り手の呼びかけ																																				
足立区の遊休地に関しての相談																																				

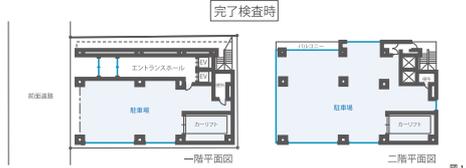
④ あだち農まちプロジェクト

違法建築等の法的に難易度の高い物件の遵法化改修コンサルティング

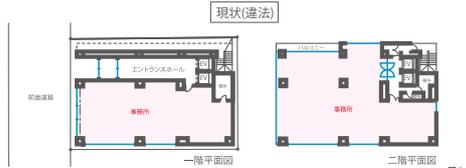
株式会社建築再構企画佐久間悠

違法な用途変更が行われ、容積率オーバーしていた、オフィスビルの遵法化事例

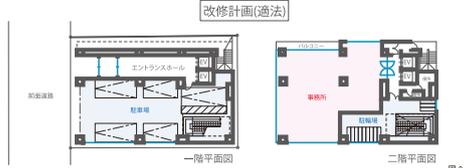
都内の9階建て、約2000㎡のオフィスビルの事例です。クライアントはこのビルの購入を検討しており、購入にあたって違法化の追跡を検討したいという依頼でした。この建物の場合、容積率がオーバーしており、容積率とは、土地の面積に対して、建築物までの程度の面積の建築物を建てられるかを定める規定です。例えば100㎡の土地に対して、容積率が300%と設定されていると、300㎡まで建てることができます。図1はこの建物の完了検査を受けた当時のものです。



このケースでは、駐車場の容積率の緩和規定を適用し、違法な改修が行われていました。延べ面積から1/5までの駐車場の面積は、容積率の算定の対象から除外することができます。図1の黄色の部分は駐車場用途で緩和対象となっています。カーポートを使用し、1~2階を駐車場とする計画です。



ところが、図2のように現状はカーポートを撤去して1~2階をオフィスとして使用しており、容積率のオーバーした違法建築になっていました。竣工してから現在に至るまでの間にいくつかの法律の改正が行われており、よく調べると現在の容積率は、以前想定されていた480%ではなく、530%まで建てられることがわかりました。このため図3のように、検査を受けた時点の積点すべてを駐車場に戻すのではなく、2階の一部を事務所として戻すことができました。



また、法的に必要な駐車スペースが不足し、1階については駐車場に駐車できる「柱間壁」を設置することができました。カーポートの設置には多額の費用がかかるため、スロープを付けて自転車を利用して上げられる様にしたのです。法律を読み込んでうまく活用すれば、事業性を確保でき、再活用ができるというケースです。違法建築の是非は、地産な作業の積み重ねです。新築の場合は最新の法律の検討だけですが、このようなケースでは、建てられた時点から現在に至るまで、どの時代の法律にもついて計画されたのかを把握しておく必要があります。

完了検査を受けていない建物の用途変更事例

このケースでは、クライアントは介護施設の事業者で、元々物販店舗が入居していたテナント区画に、デイサービスとしての入居を予定していました。当初は独立して事業運営をされており、工事に差し掛かったところで、用途変更の確認申請が提出されていないとを理由に福祉局(デイサービスの原簿認定を行う行政機関)から工事の中止を求められました。クライアントとしては想定外のことが発生し、騒いで度々にお声がけいただきました。当時、クライアントは、建築基準法で定める用途変更に係る手続きについて把握していませんでした。また、この物件には、検査済証がありませんでした。検査済証がない場合、同じ用途変更でも相当な努力とコストを要します。度々、まずクライアントに対して用途変更の必要性と検査済証がないケースの正しいプロセスを説明し、プロセスに納得いただく事からスタートしました。用途変更は、新築に比べると申請に必要な内容が非常に多岐にわたりますが、これは既存の建築物が、新築時に違法であるという前提があるためです。この違法性の前提となるのが、検査済証です。検査済証がない建築物に努力とコストを要するのは、違法性を証明する必要があるためです。そのため、用途変更の申請を受けるためには、これまで竣工時の建築基準法の要件を満たしていたことを証明する必要があります。ここでは、このケースで行った3つの調査方法を紹介します。

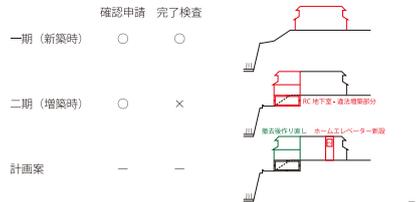
1. 図面通りに施工されているかの確認
構造形式は鉄筋コンクリート造だったのですが、図面通りに施工されているかを確認しました。写真1は、超音波を当てて中身の鉄筋を探し出すものです。多くの建物に使われている鉄筋コンクリートは、鉄筋で骨組みをし、それに定着するようにコンクリートを流し込んで固めます。コンクリートの内部に図面通り正しく鉄筋が配置されているのか、超音波を利用して確認する、非破壊検査です。主要な柱を調査して、鉄筋が図面通り入っていることを確認しました。
2. 強度の確認
強度の確認には、圧縮試験を行いました。写真2は、圧力をかけることで材料の強度を調べる機械で、躯体の一部をサンプルとして抽出し、圧力をかけて強度が発揮できるかを調べます。各柱・新築壁など構造上重要な部位に関して、コンクリートの強度が建築基準法に定められていることを確認しました。
3. 変化が過度に進行していないかの確認
最後は、中性化試験です。鉄筋コンクリート造は、アルカリ性の状態を維持して、内部の鉄筋が錆びないようにしています。しかし、時間が経過すると空気中の二酸化炭素が侵入し、中性化が進行します。その中性化の度合いを調べるために写真3のようにアルカリ性を検知する薬液につけ、中性化の進行を確認しました。調査より、中性化は許容範囲に留まっているので問題ないという結論を導きました。



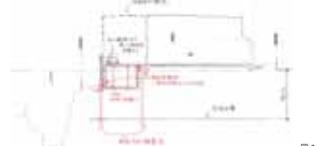
このように調査と構造図・構造計算書をまとめて、行政の方に建築基準法を満たしているとの調査結果を提出し、用途変更の申請を出すというプロセスになりました。行政との折衝から、是正完了まで、約半年が経過しました。すでに資料が発生する時期を迎えていたが、物件のオーナーにも検査済証を取得しなかった責任がありましたので、経緯を説明し、家賃減額して貰うことになりました。そういったオーナーとテナント間の関係事項も弊社の重要な業務となっています。

違法増築のコンクリート地下室を持った住宅を耐震改修した事例

横浜市の2階建て、約200㎡の住宅の改修事例です。クライアントはこの土地、建物を購入されたのですが、この先20年程度は住み続けたいので耐震性をチェックして欲しい、とのご依頼でした。この建物は図1の構造で当初は違法な増築と認定されたものの一部が取り壊されていましたが、コンクリートでできた地下室の地下室を申請した形で建てられていました。しかし、容積率や建ぺい率は規定を満たしており、申請の手続きに違反があるものの、現状の建物は違法状態ではありませんでした。新築建築の強固な土台のおかげで、木造部分、コンクリート部分の調査を行ったところ、増築部分の木造部分は柱、梁を釘で固めているだけの様で、とてもひどい施工状態で、コンクリート地下室部分も川の方に傾いていました。そのため、増築部分の木造部分を撤去し、コンクリートの地下室を、これ以上傾かないように取っ手を持って補修をすることにしました。



しかし、今回の敷地は川に向かって斜面上になっており、通常に鉄打ち機では躯体が斜めになってしまったり打ち手が打つことができません。そこで、図2の様になり、撤去した木造部分の下に残ったボックス状のコンクリートの地下室の上に鉄打ち機を載せ、その状態で打ちを行うことができました。



構造と施工業者と打合せを重ね、写真1,2の様になり鉄打ち機を載せ、鉄打ちによる補修を行うことができました。



今回の計画では、大規模の修繕・大規模の模様替えに該当しない範囲で施工を行い、行政とも話しを詰め、この計画では確認申請が不要という判断になっています。クライアントへの提案は、違法な建物を購入したのは不可抗力で責任はないので、今回新たに手を加える部分については100%違法なものによるということでした。法的にグレーなものに手を加えることに躊躇する事業者も多いですが、きちんとした建築法規の知識を知っていれば、たとえ現状が違法であったり、手続きに違反があったとしても、適法に工事を行うことができます。



第2回 これからの建築士賞 入賞作品

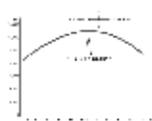
建築と不動産のあいだを追究する仕事づくり
高橋 寿太郎



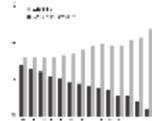
建築と不動産の壁



『大比較検討時代』の建物づくり



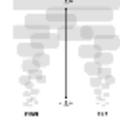
日本の人口



ダブルインカム世帯の推移



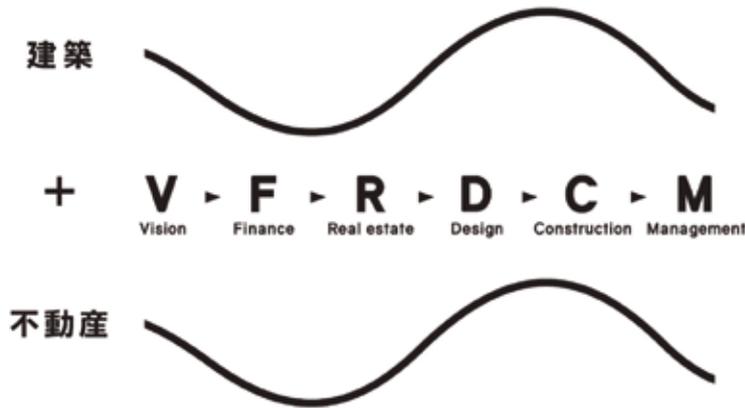
建て主の悩み



建築設計業界・不動産業界の構図



建築と不動産のあいだを追究する仕事づくり



- V: ビジョンフェーズ**
ライブラリや視察ビジョンを考案する。本館に建設するべきか、なぜ建設するか、また何をクライアントと共有するかを決定する。また、クライアントと共有する。クライアントと共有する。クライアントと共有する。
- F: ファイナンスフェーズ**
資金・ファイナンスプランを立てる。建てるときの費用の事前イメージを考案、見積りを作成する。
- R: 不動産フェーズ**
土地探し・権利調査。建築家と共に土地を買収して、土地のポテンシャルを建築家と不動産の両方から見る。
- D: デザインフェーズ**
建物の設計・図面。[V-F-R]の部分を建築家へお任せできる。[V-F-R]から建築家が加わるため、クリエイティブな視点を反映させることができる。
- C: 施工フェーズ**
施工会社による工事。敷地に対するアдекват、適切な銀行との関係を構築することによって、敷地を多く理解している不動産コンサルタントがサポートする。
- M: マネジメントフェーズ**
設計・引渡し・運用。建物完成後に必要なサポートや、定期的な「V-F-R」を連携して行う。また、建物運用をサポートする。

建築と不動産のあいだには大きな壁がある

日本の建築・不動産業界の大きな特徴として、寡占化が進まず小規模な会社がある。その専門性を高め活動するという大前提があります。そのためにそれぞれの業界の人の間で、マインド・キャリアプランには大きな隔たりが生まれています。その隔たりは教育機関、企業、メディアに波及し、構造的な問題になっています。つまり巨大な縦割りで構築です。その不合理と不利益をどう克服するのは現代日本の一般のクライアント達です。

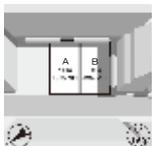
大比較検討時代のクライアント

インターネットからクライアントは膨大な情報を得ます。しかし、どのような建築や空間がほしいかの前に、税金、ローン、権利、相対、権利、売買、賃貸といった悩みを誰に相談して良いかわかりません。一般的には町の不動産会社に相談することが多いです。しかし、本当は建築士こそがそこにコミットできるのではないのでしょうか。創造系不動産はこれらの問題に正面から取り組むことで生まれました。

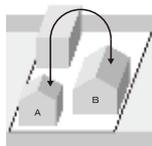
建築と不動産をつなぐ建築不動産フロー

建築士がもっとクライアントのライフプランや命の課題を空間的に考える。又は、不動産会社が「売って終わり」ではなく「設計段階」でもサポートを行う。これを可能にするには「建築士と不動産が手を繋ぐ必要がある」として、土地のクライアントが進む過程です。それぞれが、仕事の枠を広げ、技術の熟練をして包括的にクライアントをサポートします。創造系不動産は建築家を不動産サイドからサポートする専門会社です。

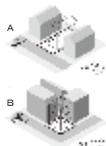
土地を選ぶ！ 右か左か？



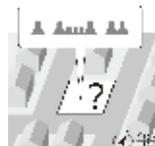
親族間で敷地を入れ替える！



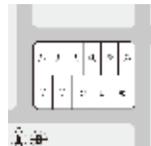
土地のポテンシャルとは？



3世帯の住まい方を考える！



土地はどう選ぶ？



どちらに設計するべきか？



⑥ 建築と不動産のあいだを追究する仕事づくり

「書店員 する 建築士」

建築士自ら一般消費者の目の前に立ち、説明します。建築をより正確に伝えるために。



代官山 蔦屋書店 建築コンシェルジュ

坂山 毅彦

坂山毅彦建築設計事務所代表

■建築士の経験を、書店の活動にフィードバックさせる

□売り場づくり：ex) 映画「もしも建物が話せたら」フェア展開

版元や企業の販促物で構成されがちな状況を脱却し、書店の自主性を表現するために、建築設計事務所内でのスタディを経て、書店でのディスプレイを独自で製作しました。



□トークイベント：ex) 「BOOK and "A to Z"」本屋はもっと変わるか？ 2016.01.18

版元の新刊販促依頼で開催されがちな状況を脱却し、書店が伝えたいことを発信するために、建築家として培った人脈（建築家・谷尻誠氏、不動産屋・浅井佳氏→右写真）と建築の問題意識を元に企画し、書店と建築の興味の交点を見つけるようなイベントを開催しました。

数日で予約は満席に達し、中には九州から来店された方がいたほど、高い関心を集めました。

坂山自身はモデレーターをつとめています。



□商品づくり：ex) 買える建築「中村竜治：屋根」

一般流通商品で構成されがちな状況を脱却し、建築の本格的な面白さを伝えるために、建築家の中村竜治氏に協力依頼をし、書店で気軽に買えるものとして1000円未満の「建築」を製作・販売しました（A4:900円、A5:700円、A6:500円）。また、コンセプトモデルの展示や、建築史家の倉方俊輔氏を招いてのトークイベントも開催し、「建築を身近にする」というテーマについて一般消費者と一緒に考える機会になりました。



□店内連載をする：建築家による選書シリーズ「BOOKS with ARCHITECT」2014.03～

著書のある建築家しか取り扱えない状況を脱却し、建築の現在形を一般消費者に示すために、「居場所」を考えるというテーマに沿った選書を著書のないによらず声掛けした建築家に依頼。専門性の高い建築設計ではなく、身近な書籍・読書体験を介して建築家の思考の理解を助けることを目指しました。また、連続企画とすることで、建築家にも様々な視点があることを示しました。

- | | | |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 第1回 谷尻誠と「オリンピック」 | 第6回 前田圭介と「インターローカル」 | 第11回 福島加津池と「ひとり」 |
| 第2回 田根剛と「ひとつ」 | 第7回 中村竜治と「庭」 | 第12回 伊藤明と「外側」 |
| 第3回 能作淳平と「ホームタウン」 | 第8回 大西麻貴+百田有希と「道」 | 第13回 青木弘司と「アニメマ」 |
| 第4回 藤野高志と「人工と自然」 | 第9回 増田信吾+大坪克互と「嘘」 | 第14回 日野雅司と「集合」 |
| 第5回 高木貴朗と「組立てる」 | 第10回 海法圭と「人間」 | 第15回 松島雅平（開催予定） |



■書店員の経験を、建築の活動にフィードバックさせる

□ギャラリートーク参加：EXHIBITION and MANIFESTO 2016.01.17

同世代建築家と「展覧会の副題」について対話しました。特に企画者の側面ももつという立場から、他の建築家と異なる視点で発言しました。



□建築系ラジオ：榎原充大+坂山毅彦インタビュー 建築の新しいメディアに向けて

建築家/リサーチャーの榎原充大氏、建築系ラジオパートナーの天内大樹氏とともに、これからの書籍の出版やメディアについて、建築家として、書店員としての2視点から語りました。

以下、天内氏によるリード（一部改編）。

代官山 蔦屋書店で建築部門のコンシェルジュを担当し、一方でもともと建築家でもある坂山毅彦が語る、建築にとってあり得べきもう一つのメディア。

その役割は、建築の使用者や建築家のクライアント、あるいは空間の使い手一般と建築界をつなぐこと、そして消費者を揺り起こすこと。

その形態は、印刷物や印刷された言葉を介さずに、建築家自身がキュレーターやメディアになること、また書店という場に建築家がいつもいること。



□映画館でのトーク：映画「もしも建物が話せたら」2016.03.09

アップリンクから企画を依頼され、建築映画の楽しみ方ガイドを、3人の建築家で語りました。岡啓輔氏、松島潤平氏という活動の幅の広い人選は書店で培った企画力が土台に。以下概要文。

トークタイトル：3人の建築家が語る「僕たちはどう建物と話しているか」

「建物と設計者はボケとツッコミをしているようなものだ」—松島潤平
「建物を見るために自転車で日本2周する中で、可能な限りその建物に泊まった」—岡啓輔

代官山 蔦屋書店 建築コンシェルジュ坂山毅彦が、今注目の建築家2人とともにガイドする、6つの建物との話し方。3人による映画本編ハイライト映像とともにお届けします。



書店員する建築士自身がメディア化し、書店員と建築士の間に3つ目の役割が生まれつつあります。

□展覧会をする：建築コンシェルジュによる「〇〇書店（仮）」2016.07.22～9.11@プリズミックギャラリー

港区青山にあるプリズミックギャラリーからの指名をいただき、企画。三つの新しさ（1：新しい建築家 2：新しい書店 3：新しい展覧会）を目指し、建築家・西田司氏、社会学者・南後由和氏の協力の元、2016年夏開催。特に新しい（建築の）展覧会形式として以下を挙げます。

- これまでの活動の総括をする、という展覧会形式によらず、展覧会場を利用した、事業としての建築を試みる。
- 作品のみが陳列される、という展覧会形式によらず、製作者が常に在席し、訪問者との積極的なコミュニケーションを試みる。
- 会期中用意周到にトークイベントを企画する、という展覧会形式によらず、訪れる建築家ははじめとする建築関係者と製作者による自然発生的な対話を、公開し、一期一会的なトークイベントを頻繁に行なう。



⑦ 書店員する建築士