

2
CASE

マージュ西国分寺

東京都国分寺市
月額賃料：8万～16万8000円
設計：谷内田章夫／ワークショップ

コモンダイニングを4階に。日常の食事や定例会議に利用

4階バルコニーも共用。菜園では入居者が自発的に野菜を育てる

オーナーが運営するカフェ。近隣の住民と入居者を結ぶ

北東側全景見下ろし。正面は1階カフェの入り口、住居の共用エントランスは左手奥にある。1階はカフェのほかオフィス3戸。2階以上が住宅
(写真：特記以外は齋部 功)



4階のルーフトラスからコモンダイニングを見る。菜園では入居者有志が季節の野菜を育てている。夏はバーゴラに朝顔とゴーヤをはわせた

コモンダイニングには共用の洗濯機が2台。ここでピアノを練習する入居者もいる

天空率で生まれた4階屋上に共有のダイニングを併設

マージュ西国分寺は、9戸の賃貸住居と3戸のオフィス、1階のカフェで構成される。立地はJR西国分寺駅から徒歩1分。周囲には高層マンションや商業施設が建ち並ぶ。しかし、そう遠くない昔、「あたり一帯は雑木林だった」とオーナーの影山知明氏は回想する。自身も幼少期を過ごした家建て替えるに当たり、まず考えたのは「地域に緑を取り戻すシンボルにしたい」ということだった。

そこで、環境共生型の分譲住宅やコーポラティブハウスに実績のあるチームネット（東京都世田谷区）に声を掛け、設計者の谷内田章夫／ワークショップ（東京都新宿区）の紹介を受ける。この三者の話し合いで計画は進められた。

敷地は約184m²で、緑化には限界

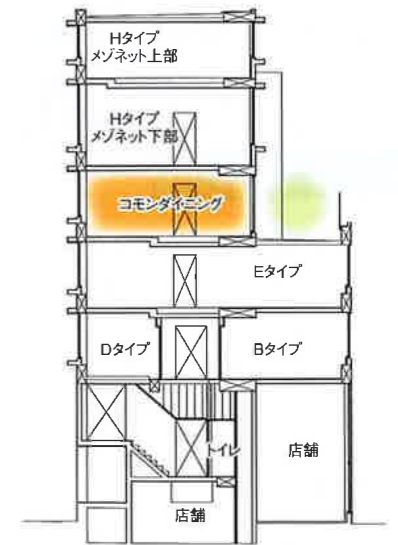
がある。「代わりに、昔からの地域とのつながりを生かせれば、この場所ならではの価値が生まれる」とチームネットの甲斐徹郎代表は解説する。

影山氏の構想は、ひとつの建物の中に住居とオフィス、店舗を混在させるというものだ。「賃貸の入居者はよそから引っ越してくるから地域に接点がない。そこに地元で仕事をする人が加わり、さらに地域住民が入りする店舗があれば、多様な人間関係が生まれるのでは」と語る。

さらに、計画を進めるうちに、建物内に入居者同士の交流の場をつくる可能性も見えてきた。それは影山氏が、「規模が小さいから無理だろう、とあきらめていたこと」だった。



4階平面図 1/200



断面図 1/300



左：共用階段は、踊り場を広くとり、ライブラリーとして活用 右上：オーナーの影山氏が運営する1階のカフェ「クルミドコーヒー」。内装設計はカフェ マメヒコが担当 右下：月1回、コンマダイニングで行われる入居者会議には影山氏、チームネットの担当者も出席。議題は、コンマダイニングのごみ捨てから忘年会の企画まで多岐にわたる（写真：チームネット）

屋上庭園に面した「コモン」

「共用部の位置は、天空率によってほぼ自動的に決まった」と設計者の谷内田章夫氏は語る。建物は地下1階・地上6階。「4階以上をセットバックすると効率がいい。そこに生じる屋上を戶外空間として利用すれば、大勢が集まるのにふさわしい場所が作れる」と考えた。

「コモンダイニング」と呼ばれる共用部には、洗濯機が2台置かれている。メゾネット住戸以外は洗濯機置き場がないため、必然的にコモンダイニングを利用することになる。

また、キッチンにはシンクを2つ付け、複数人が同時に調理できるように工夫している。「各住戸にキッチンはあるが、機能は必要最小限にとど

めた。コモンに立ち寄りきっかけになればよい」と谷内田氏は言う。

検討者には利用価値を説明

入居者募集の窓口はチームネットが務める。甲斐代表は、入居検討者に「他の入居者と仲良くなろうとは考えなくてよい」と説明しているという。「それよりも、個人単位の住居では得られない、ルーフバルコニーや広いダイニングの価値に着目してもらおう。コミュニティーの価値は、実際に経験してみないと分からない」

2009年末時点で、マージュ西国分寺には20代から60代まで各世代の入居者が生活している。月1回の入居者会議の出席率は8割程度。入居者の発案で菜園の手入れを分担するなど、自発的な活動も生まれ始めた。

入居者の声

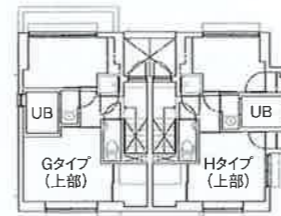
気楽にコモンを利用できる

夫の転勤に伴い、小学生の娘と3人で入居した。インターネットでマージュ西国分寺を知り、共用部に「はみ出して住む」というコンセプトに関心を持った。購入するのなら足を踏むが、賃貸なら試せる。土地勘がないため、入居者間で情報交換でき

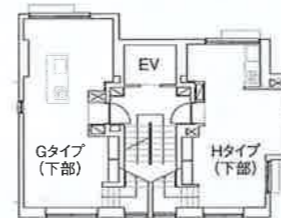
るのも安心材料だった。

最近4階のコモンダイニングに友人を招くことも多い。自室を片付けなくてよいので気が楽だ。入居者同士の接触は、思っていたよりは少ない。大規模団地に住むよりもプライバシーがあると感じている。

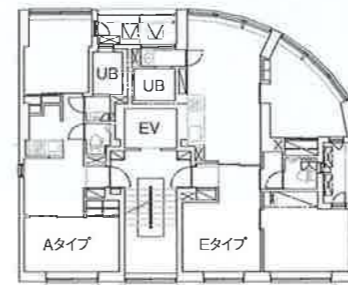
（メゾネットの入居者）



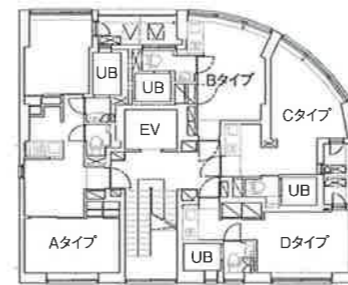
6階平面図



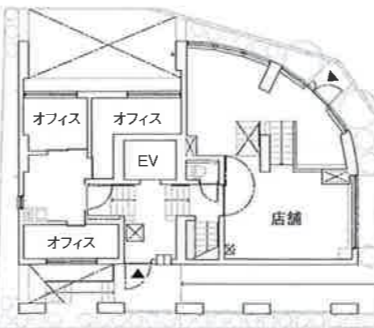
5階平面図



3階平面図



2階平面図



1階平面図 1/300



左：2階・3階の2LDK住戸（Aタイプ）。LDKを中心に居室が振り分けられており、それぞれ鍵がかけられる。ルームシェアも想定したプランだ 右上：2階ワンルームの一室 右下：1階のオフィス。3階のオフィスがミニキッチンのあるロビーを共用する。写真手前がオフィス、向こうにロビーが見える

マージュ西国分寺

▶所在地：東京都分寺市 ▶地域・地区：近隣商業地域、準防火地域、第三種高度地区 ▶敷地面積：184.12m² ▶建築面積：126.95m² ▶延べ面積：622.87m² ▶構造・階数：RC造、地下1階・地上6階（地下1階83.14m²、地上1階93.37m²、2階122.31m²、3階119.06m²、4階70.64m²、5階68.92m²、6階65.43m） ▶事業主：マクスルーツ ▶設計：谷内田章夫/ワークショップ ▶設計協力：池田建築設計事務所（構造）、ymo（設備）、東邦レオ（外構・造園） ▶施工：丸善建設工業 ▶設計期間：2006年3月～07年6月 ▶施工期間：2007年6月～08年5月

【住戸概要】

▶戸数：9戸（+オフィス3戸） ▶住戸専有面積：19m²～62m²（オフィス6～8.19m²） ▶月額賃料：8万～16万8000円、オフィス3万円（共益費1万円、礼金1カ月・敷金2カ月）



谷内田 章夫（やちだ あきお）

1951年生まれ。横浜国立大学建築学科卒業、東京大学大学院修士課程修了、ワークショップ設立（共同主宰）。95年 谷内田章夫/ワークショップ設立。日本女子大学、日本大学非常勤講師