

# 街みち覽版



密集市街地情報ネットワーク

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第6号 平成23年1月発行

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

## 第6回見学・交流会を開催しました（大田区大森ロッチ、アイリスタウン計画）

■開催概要■ 日時：平成22年12月8日(水) 13:30～17:30 会場：大森ロッチ、ル・サンクアイリスタワー  
参加人数：51名 内容：大森ロッチ及びアイリスタウン計画の現地見学及び概要説明



ル・サンクアイリスタワー屋上から大森町方面をのぞむ

# 大森ロッヂ

## ■お話を伺った人

- 大森ロッヂオーナー 矢野 一郎さん：金融、財務、海外不動産投資、一級建築士事務所設立などの経験を経て 2008 年セミリタイア、理想の賃貸住宅創りを目指し〈大森ロッヂ〉の大家に専念。
- 大森ロッヂ設計+住人+管理人 (株)アトリエ E03(イーゼロサン) 天野 美紀さん：ブルースタジオ在籍中〈大森ロッヂ〉の設計監理を担当し、独立と同時に移住。設計事務所のかたわら〈大森ロッヂ〉の運営管理にも携わる。



■大森ロッヂとは：昭和 30～40 年代築の、路地や庭を介して同一敷地内に建ち並ぶ木造建築群、木賃長屋 7 棟+母屋 1 棟の計 8 棟のリノベーションによる再生。空室となった棟から段階的に工事を進め、2010 年賃貸 6 棟/12 戸の改修を終えた。

- 所在地：東京都大田区大森西 □用途地域：第一種住居地域
- 主要用途：共同住宅（賃貸） □工事種別：リノベーション・内外装の改修工事 □敷地面積：909 m<sup>2</sup> □専有面積：約 20 m<sup>2</sup>～76 m<sup>2</sup>
- 竣工年：昭和 30～40 年代 □改修年：【第一期】2009 年 3 月（2 階建戸建と平屋長屋の 2 棟） 【第二期】2009 年 7 月（平屋長屋 2 棟） 【第三期】：2010 年 3 月（2 階建長屋 2 棟）

## ■事業の背景や従前の状況

- 大森ロッヂは昭和 30～40 年代に、10 年くらいの長い期間をかけて、同じ大工の棟梁が建てたという経緯がある。蒲田の工場地帯が高度経済成長で活発になった頃にそのアパート需要を支えるために建てられたと思われる。
- 従前も、「風呂無し」という条件でありながら、駅から非常に近い立地のおかげで、賃料さえ適正であれば、募集に困るという事はなかった。しかし、老朽化が進んでいたため、5 年程前から新規入居の停止や定期賃貸借契約に切り換えるなど、事業の準備を始めた。一部、借地としていた土地を買い戻し、1 ブロックの敷地の所有権が戻ったことをキッカケに改修という方向で事業をスタートした。

## ■建替えではなくリノベーションを選択した理由

- マンションに建替える選択肢もあったが、そうしなかった理由として
  - 古いものや、緑、風、庭といったものが好きで、そこに育まれていく人の触れ合いが必要だと思ったこと、また街並みがどこに行っても同じものになってしまうことを非常に疑問に思っていること
  - 安易な建替えは容積、建ぺいをめいっぱい使うことになり、自分自身が住みたくない環境になってしまうこと
  - 先行きが難しく賃貸事業の需給が悪化している中で回収に長期間かかる事業を行うことに疑問を感じたことそういった観点からリノベーションでやってみようということにした。また、主導権を持つのはコンサルタントやメーカーではなく大家であると強く思っており、自分のやり方でやってみたいという想いがあった。
- 建物の保存を目的としたボランティアではなく、工事費や賃料など、賃貸事業として成り立つように収支を検討して取り組んでいる。

## ■なるべく手を加えない設計

- 既製品・規格品にはないような、大工さんの手作りの部分・愛着が感じられる部分を残していくことを心がけている。
- 設計の理念として、余計な設計やデザインを入れないことと、入居者が生活を快適にできるように空間を最大化することを目指している。賃貸住宅だからこそ、住まい手の方が個性を発揮できるような住まいを目指している。
- 全棟共通の設計のルールとしては、耐震補強の工事を最優先で行っている。これは大家のリスク回避、また住まわれる方の安全性確保のために必ず行っている。

- 改修工事範囲は必要最低限にしぼり、5年後10年後と適宜メンテナンスを行う予定である。
- 断熱材は一切入っていませんでしたので、内部から壁を剥がして断熱材を入れて断熱性を上げています。
- 賃貸なので、安全性と清潔感、安心できる住まいを提供しようということを最優先にしている。例えばキッチンは古いものを残しているが、配管や給水の金物など耐久性・衛生上問題があると思われる部分は全部更新している。
- 間取りはほとんど変えていないが、前の建主さんが増築したので適法にならない部分は減築をしている。

## 古い部材の再利用

- 解体の段階から大工さんに入ってもらい、大工さんのアドバイスやアイデアをもらい、相談しながら工事を進めている。
- 天井材として使われていた板を外壁の補修に転用したり、廊下の板材で縁側を造ったり、丁寧に解体して、一度素材に戻し再利用するなど工夫をしている。
- 東屋もリノベーションで、大家さんの物置の壁を撤去して床を張って東屋に仕立てたものである。

## 独自のブランディング

- 周辺の新築マンションと同じ相場の賃料としている。大森ロッヂの空気感、庭、路地、ご近所づきあいといったものに価値を見出せる方が、新築マンションにも住めるような家賃を払って住んでくださっている。「家賃は娯楽費」と言い、住むことを楽しんで、その楽しみに対してお金を払うという発想で住まわれている方もいる。

## 大森ロッヂでの暮らし【アトリエ付き住宅】

- 第三期工事で改修した棟は、第一期・第二期に比べると条件が厳しく、道路に面した立地で庭もない、避難通路が確保出来ていないなど、居住上、安全上、改善すべき問題が多くあった。
- 改修後は、2棟を繋いで戸数を減らし、アトリエ棟+中庭+住居棟という町家の様なプランとすることで、居住性・安全性の向上を図っている。
- アトリエ付賃貸住宅ということで、計画当初はSOHO利用での需要を見込んでいたが、実際に入居された方の属性は、4軒中3軒は普通にお勤めの方で、新たな発見となった。
- 特にアトリエ部分に関しては、原状回復義務がない契約としている。住まい手の方が自由に発想し、創造できる空間となっている。

## 大森ロッヂでの暮らし【お隣さんをつなげた専用庭】

- 大森ロッヂでは、あえて専用庭をキッチリとは仕切らず、避難路を確保すると共に、庭先や縁側からコミュニケーションを取れるようにしている。外周部は大和塀という伝統工法の塀でゆるく仕切り、敷地内部は住まい手同士が交流しやすいように開放的な造りになっている。塀の隙間からは内部の様子を伺うことが出来、人が潜みにくいなど、セキュリティ上も有効に働いている。



## 大森ロッヂでの暮らし【木造ならではの良さ】

- ご近所さんの気配や自然を感じられるのが木造住宅の良さ。
- 大森ロッヂでは古い木製建具をそのまま残している。すきま風や台風の時には雨が吹き込むこともあるが、そういった日常の出来事を不快には感じず、むしろ楽しめる方が住んでいる。
- オートロックなどの防犯設備は無いが、音や気配がご近所に伝わるので、安心感がある。お隣さんの顔や人柄が分かれば、聞こえてくる音も騒音にはならないし、また、自分自身も相手を気遣おうという意識に変わっていく。
- 管理規則は特に設けていない。ここに住まわれる方は、大人の気遣いが出来る方だと思っている。
- 木造の再生を色々手がけたが、木造住宅には交流が生まれやすいという性質があると感じる。
- 建物自体に何か価値があるというのではなく、この場に流れている歴史的な背景や空気感や距離感というものが大森ロッヂの心地よさである。



# アイリスタウン計画

## ■お話を伺った人

### ●(株)アイリスコーポレーション 代表取締役

**田村 文男さん:**アイリスコーポレーションの前身である(株)増田組工務店での道路工事、上下水道工事の現場監督の経験を経て、「涙に弱い地上げ屋」として、蒲田をフィールドとした数多くの密集市街地における共同化事業に携わる。社名は蒲田が菖蒲の群生地だったことから、菖蒲の英語名＝アイリスにちなんで名づけられた。



**■アイリスタウン計画とは:**密集市街地における共同化事業として、京急蒲田駅から JR 蒲田駅の間が多摩堤通り沿道にアイリス壺番館(1997)、ル・サンク アイリスタワー(2005)、コスモヴィータ蒲田アイリススクエア(2007)を整備、地元商店会の要望で東京誠心調理師専門学校(2007)も誘致した。今後も蒲田エリアでの共同化の推進を図っている。

## ■アイリス壺番館の事業について

- 元々蒲田三丁目で共同化をしようとは思っていなかった。バブル崩壊後、借金も大分抱えて、自ら土地を買わずに地権者を束ねて共同化をすれば何とか会社を維持存続できるかもしれないと考えた。
- 地元の蒲田三丁目は高齢者の方々が古いアパートに数多く住まい、なかなかスクラップアンドビルドができない状態だった。当時土木の現場監督だった私が共同化の導きをするなど、大田区の職員も全く信用しなかったし、安心感も全くなかったが、阪神淡路大震災を契機に一気に共同化の機運が高まり、16名の地権者を3ヶ月で口説き落として、アイリス壺番館という共同ビルを平成6年に仕掛けて2年後には竣工という、当時では驚異的な共同化のコンサルをさせてもらった。

## ■アイリスタウン計画とアイリスタワーの事業について

- アイリス壺番館を竣工させた後、ムードも勢いもあったので、この通りを全部開発したいと思い、20階建、17階建、21階建の3棟の絵を描いて、なんと記者会見を自分で開いてしまった。人の土地に自分の土地のように絵を描いて、ひどい話だと思うが、共同化でまちを変えてあげるという意気込みがあった。5年かけてやっと20階建のアイリスタワー1棟が完成した。
- アイリスタワー旧地権者は33名だった。共同化の重要なことはまず地権者を口説くこと。2つめは、事業収支を地権者側にとって有益な組み立てをするためのスポンサーを探すことである。
- 行政対応と地元対策も重要である。元々この界隈の容積では大きなものが建たず採算ベースが合わない。東京都との協議で、容積緩和は1.35倍までだが、北側の方々の合意が得られればもっと緩和ができると言われ、地元対策に奔走して、容積の緩和1.5倍とした。また、21世紀都市居住緊急促進事業、都心共同住宅供給事業、この2つの補助金を引き出し、容積の緩和1.5倍と2つのボーナスをもらって、共同化にこぎつけた。何とか共同化に結び付けていこう、何とか地権者に喜んでもらう為にと強い信念を持って、行政対応、近隣対策を推進してきた。
- 隣町の梅屋敷に住んでいたが、蒲田に骨を埋める覚悟で事務所も自宅も移したことも地域の方々に高く評価された。
- 事業推進において弊社は得意な喜ばれる地上げに特化、それ以外の設計・工事・管理などの仕事は53団体の企業が所属するNPO法人密集住宅地区整備推進協議会のメンバーに振り分けている。
- アイリスタワー1階の町会会館は、元々アイリス壺番館を建てる時に地元対策として作った町会会館が受け入れられず、次の開発の時に要望に沿ったものを作ると約束したもの。どうせ作るのなら一等地に作ろうという考えで、東南の角の1階に約27坪を、共同事業主である33名の地権者が町会のために寄進する形にした。当時大田区からは3,000万ほどの補助が出るようになっていたが、それを辞退し、33名の地権者からの地域に対する社会貢献の1つとして町会会館を作った。それが今大変喜ばれている。その横が公開空地になっていて、夏祭りになると通路がステージになって催し場として使われ、

大きな自慢の1つとなっている。共同化の副産物。町会員の賛同を得て、町会を法人格とし町会会館を区分所有で町会の資産とした。

## ■今後のアイリスタウン計画について

- これまでの実績の積み重ねでこの地区で5棟完成させたため、今後も大田区が色々期待してくれている。同じ場所で5棟建てる企業や地場ゼネコン、地元のコンサルはおそらく数少ないと思う。まだこれから先、連続的にこの界隈であと3棟4棟やっていきたい。京浜急行の蒲田からJRの蒲田、そして環八、多摩堤通りの間の32haの絵を描いている。そして、来春早々、また記者会見を開いてしまおうと思っている。みんなの意識を変え、最大の目標である航空制限の緩和も目論んでいる。
- 羽田空港が国際化した、それだけでは蒲田・大森は活性化しないと思う。それを、アイリスタウン計画を打ち上げて、世界に認められるような蒲田・大森に是非ともしたいと思っている。

## ■地元への貢献と今後のまちづくりへの思い

- 弊社は創業100周年ということもあり、NPO法人密集住宅地区整備推進協議会が中心となって、地元の方と一緒に、地元の築40年の公衆便所を地元の人と一緒に建替えようと計画をしている。総ガラス張りですべてが透けて見える、便器が全てオブジェで、中に入った瞬間、仕切りが曇りガラスになる、こんなものを交差点の真ん中に作ろうと思っている。大きな開発の話しながら、足元のトイレも自ら変えていき、地域に貢献していきたいと思う。
- 地元でその話をしたら、あのトイレは昔、増田組が40年前に作ったと言われた。そのことを全く知らなかった、これも縁だなと思った。地元というのは、そういった歴史を知っている人生の先輩がいていいものだなと思う。地域密着でこれからも頑張っていきたいと思っている。
- 地域密着で良かったと思っているし、これからも大森・蒲田をフィールドとしていきたい。嫌なことは率先してやっていきたい。困っている人や動けない人たちに、耳を傾けて導いてあげたら事業として成功できると思う。
- 時代の流れを見て、これからは密集、地上げがいいと思っている。バブルがはじけてデベロッパーが減ってきたし、土地の値段も安くなってきた。今は競争相手がいないからチャンスである。
- 共同化だけではなくこれまでに6施設1,100ベッド程の特別養護老人ホームや介護老人保健施設を作ってきた。大田区で、都内で最大級の350ベッドの福祉複合施設を工業専用地域に用途変更をせずに作った。これは全国で初めてだと思う。
- これからは、密集と高齢者のコラボが大事だと思う。例えば20階を建てたら低層部の5層くらいまでは特別養護老人ホーム、2層くらいは介護老人保健施設、下にはクリニックを入れて、後は地権者、健全者向け住宅を複合で作ったらいい。補助金が出る。これまで東京都は共同化の下層階にそういったものを複合に入れることは認めてこなかった。何度も説得したが認めなかった。でも去年から共同住宅の区分所有を認めることになった。これに施設設備費と称して補助金が出る。ここ2~3年がチャンスだと思う。4~5階建の小さな密集の再生の中にもグループホームを、場合によっては40床くらいの特別養護老人ホームでも充分採算が合う。福祉の分野の行政支援がデベロッパーの原資となると思っている。こんなことを密集の中に取り入れたらいいビジネスになるのではないかな。大田区以外でもこれを1つのまちづくりの種にしてもらえればと思う。



## <まとめ> NPO 玉川まちづくりハウス：林 泰義 氏

今日は非常に違うアプローチ、考え方で整備され、できあがった空間も違うが、どちらも魅力も説得力もあるというものを案内していただいて、勉強になった。極端な例だったが、これは何回も見学に行つて、似たようなことでは一向に何も起こらない、と思っていることもあると思う。しかもまちは極めて多様なので、1つの解でいいということは絶対にない。矢野さんのようにオーナーの考え方、夢があって作られていくものがあちこちにあるまちも素晴らしいし、一方では田村さんは地上げが得意技でそれ一本と言っておられるが、このように困った人を何とかしてあげられないかと思ってアクションが出てしまう、ということが必要なまちもきつとある。これから我々も色々なケースに出くわしながら考えていくと思う。今日はこの集まりに貴重な時間を割いていただいて、お話いただいた3名の方やその関係の方々に感謝したいと思う。



### 街みちネットの発展をめざして

都市再生機構 東京都心支社 都市再生企画部 密集市街地整備第1チームリーダー 矢島 龍太

「街みちネット」は、平成19年4月の立ち上げから今春で4周年を迎えます。密集市街地の整備・改善へ取り組む上で、課題の認識共有や情報の提供、関係者が意見交換する場として、これまで開催した見学・交流会も6回を数え、自治体、コンサルタント、NPOなど多様な団体から多数のご参加をいただき、事業等に携わられた方々との交流も図ることができました。この場をお借りしてお礼申し上げます。

密集市街地の整備・改善において、自治体はじめ関係する多くの方々の取り組みにより、改善の成果は上がりつつも、まだまだ解決すべき課題が多いのも現状です。課題の解決やまちづくりにおいて、正解は1つではなく、地域・地区毎の取り組みがあります。今後の活動では、防災性の向上と共にその土地に根ざした豊かな住まい環境“住まいの質”改善に目を向けた取り組み紹介の機会なども設けていきたいと考えております。多くの皆様にご参加いただき、熱意をもった関係者の情報共有と相互の連携を深める上で、「街みちネット」が皆様のお役に立てるよう努めてまいります。引き続き皆様のご協力を賜りますようお願いいたします。

## 次回交流会は2月開催予定です。

次回、第7回交流会は、座学による勉強会形式とし、様々な切り口で密集市街地改善に向けた取組みを紹介します。安心・安全で魅力あるまちづくりに向けての参考として、奮ってご参加下さい。

日時：平成23年2月9日（水） 13：30 受付開始 14：00 開会 17：40 閉会 （時間は予定）

会場：都市再生機構東京都心支社 大会議室（新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー15階）

内容：①密集市街地改善に向けた最近の動きや取組み事例について 【国土交通省住宅局市街地住宅整備室】

②関西圏における密集市街地改善の取組み（門真市本町地区防衛事業他）【UR都市機構西日本支社】

③富山県射水市放生津地区いみずしほつじょうづのまちづくり 【株式会社まちづくり研究所】

## 意見・お問い合わせはこちらまで

皆様のご意見も、「街みち覽版」で紹介していきます。感想や今後「街みち覽版」で取り上げてほしい情報、街みちネットへの要望等をお寄せ下さい。また、街みちネットでは会員を募集しております。入会方法についてはホームページをご覧ください。か事務局までご連絡下さい。

### ● 街みちネット事務局 ●

UR都市機構（独立行政法人 都市再生機構） 東京都心支社 都市再生企画部密集市街地整備第1チーム  
株式会社URリンケージ 都市・居住本部基盤整備部  
TEL：03-5323-0419 FAX：03-5323-0682 Mail：machimichi-net@ur-net.go.jp

### ● 街みちネットホームページ ●

<http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>