

施主の想いを社会資産へと昇華させる 設計者の役割

泉幸甫建築研究所
代表 泉 幸甫氏に聞く

魅力に乏しく、また築年数が長いという理由から、多くの建物がそれほど老朽化していないにもかかわらず資産価値を失い、新しい建物へと生まれ変わっていく。持続可能型社会の実現、建築ストックの活用が叫ばれる中、社会資産として建築を残していく一つのヒントが、まずは施主や住まい手に愛される建物を設計するというのではないか。

本稿では日本建築家協会25年賞（JIA25年賞）を受賞した「泰山館」を設計した泉幸甫氏に話を伺い、築35年ながら入居希望者の絶えない建築を設計するヒントを探る。
（編集部）



▲「良い環境で暮らせる住まいの提供と建て主の利益の均衡点を探り、理想を追求するのが建築家の役目ではないでしょうか」と語る泉氏

集落のような集合住宅をつくりたい

泰山館について教えてください —

スペインにカサーレスという村があります。白い住戸がギッシリと斜面に張り付く印象的な風景で、住民が身体を寄せ合いながら生活をしている印象を受けます。サハラ砂漠のオアシス、世界遺産にもなっている中国の宏村など、世界を旅すると伝統的な集落には住戸それぞれは個性的ながらも、集まると一つの集合体としての形があります。そんな集合住宅を作りたいとずっと思っていました。

通常、集合住宅を作る際、ディベロッパーやゼネコンは税理士や弁護士、不動産仲介業、金融機関と連携し、施工会社も下請けや孫請といった重層構造によって一気に通貫でプロジェクトに当たります。オーナーが依頼すれば全てをやってくれますが、利益や収益性を重視するあまり、建蔽率や容積率目一杯に設計することを至上命題とします。

一方、泰山館では、建蔽率や容積率に縛られずに最も良好な環境を目指しながらも、オーナーの賃貸事業としての経済性を成立させるバランスのとり方はないか、この両方を実現する均衡点を見出すことを試みました。そのために



▲住民が暮らす上で最も良好な環境を実現する建築設計を試みた泰山館

建築家は、より良い空間や環境の設計だけでなく、健全な収支のシミュレーションを行い、建築家には力不足な法務関係を解決する弁護士、オーナーの相続対策を行う公認会計士、良質な入居者を集客する不動産会社など、目先の利益に支配されない独立した職能が一つのチームとして集まることで、建築家は豊かな建築計画を進めることに専念しました。

通常、建築面積を増やせば家賃収入は増え利益も上が