



公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会

東京都支部通信

第61号
平成26年2月

発行人
公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会
東京都支部長 塩見 紀昭
TEL 03-6265-1555

プロ顔負けの斬新なアイデアが続々 “ずっと住み続けたい賃貸住宅”

第4回 JPM夢の賃貸住宅学生コンテスト



日管協本部主催による「第1回日管協フォーラム」が、2013年11月7日、日本教育会館（東京都千代田区）で行なわれました。この催しは、協会本部の主要11委員会によるセミナーや成果発表会13コマが一堂に会した初めての試み。斬新なテーマに引き付けられ、全国から会員約1,100名が詰めかける大盛況となりました。

このフォーラムの目玉の1つとして行なわれたのが、「第4回JPM“夢の賃貸住宅”学生コンテスト」の表彰式。賃貸住宅の主要なユーザーである学生たちが、現代に必要な賃貸住宅の在り方を考え、テーマに沿った賃貸住宅を自由な発想と創意工夫に満ちたアイデアを盛り込んで提案してもらうこのコンテスト。今年のテーマは「わたしの考える“ずっと住み続けたい賃貸住宅”」。過去最高となる78点もの応募作品を集め、厳正な審査の結果、最優秀作品賞（JPM Grand Prix）をはじめ、東京都支部長賞、特別協賛の各企業賞など12作品が選ばれました。

また、東京都支部では、IT研究会がセミナーを開催。ITの進化によるユーザー動向や募集手法の変化について、パネルディスカッションで議論。こちらもち見が出るほどの注目を集めました。

建物内に「農地」交流の場に

最優秀作品賞 (JPM Grand Prix)

「彩縁農都(さいえんのうと)」

受賞者：西尾甚一氏（工学院大学）



過去最高の78点を集めた今回のコンテスト。応募作品のレベルは非常に高く、14名の審査員の中で、最優秀作品を巡って意見が分かれることになりました。そこで、最後まで審査に残った2つの作品について、表彰式当日、提案者により作品のテーマや込めた思

いについてプレゼンテーションをしてもらい、そのプレゼンを踏まえ来場者が最優秀にふさわしいと思う作品を投票。審査員の得点に加味したうえで最優秀作品を決めるといふ、初の試みを行なうこととしました。

最優秀作品賞候補に残ったのは、工学院大学・西尾甚一氏の「彩縁農都(さいえんのうと)」と、明治大学大学院I-AUD・原田爽一朗氏の「ロウカの続き」。

両者の熱のこもったプレゼンテーションのあと、いよいよ来場者による投票用紙が回収され、集計に。そして、栄えある最優秀作品賞に選ばれたのは「彩縁農都」でした。

西尾氏の提案は、超高層ビルと密集市街地とが隣り合う新宿副都心がイメージ。コミュニティが希薄になっている都心の高層ビル街に新しい高層住宅を「農園」をテーマにして提案しま



す。老朽化した低層住宅の住民に、高層住宅に移ってもらい、その空き家を農地に転用。また、高層住宅は、その一部を減築して、建物内に「公開農地」を設置。周辺の戸建て居住者に提供します。これにより、高層住宅と周辺の低層住宅の住民とが、「農園」をベースにコミュニティを育み、さらに、地域に緑を広げていこうというもの。「高層建築は周囲との関係を遮断していますが、本来集合住宅は人との接点を生むには最適の住まい方。そこに農業と一体となったコミュニティを形成することで、新たな住まい方を計画したい」と西尾氏は自信を持って提案しました。

東京都支部長賞

「ロウカの続き」

受賞者：原田爽一朗氏
(明治大学大学院 I-AUD)

また、次点となった原田爽一朗氏の「ロウカの続き」には、東京都支部長賞が送られました。

木造密集住宅地を貫く道路を「廊下」に見立て、その道を住まいの延長、コミュニティスペースとして住民が共有することで、新たなコミュニティを形成しようというのがテーマ。



明治大学大学院I-AUD・原田爽一朗氏の「ロウカの続き」

毎回、たくさんの夢をもらえる



審査委員長の齊藤広子氏（明海大学不動産学部教授）の寸評「このコンテストでは、毎回、たくさんの夢をいただける作品に出会える。今回も、審査が非常に難しかった。

各作品に通じていたのは、自分たちの作品で、社会の仕組みそのものを変えてやろう、という熱い気持ちがあること、建物やまちのデザインを通じて、人と人とのつながりをデザインしていること、そして長く住み続けることができるまちをデザインすることで、賃貸住宅で「時間」に挑戦していたこと。こうした提案の中では、みなさん「管理」という仕事の重要性をすごく意識されているな、と感じました」

作品のファンタジーに魅了



副審査委員長の大島芳彦氏（株）ブルースタジオ専務取締役の寸評「賃貸住宅もまちも、いつまでも住み続けたいと思わせる価値観を持たなければ生き残れないということ、私も仕事を通じて感じているが、学生たちも皮膚感覚で分かっているのだろう。

最優秀賞は、先人の生んだ都市と建物を、まさしく「土壌」にして、自然の中で新たな人間同士のアクティビティを提案し、さらには「食」についても考えるなど意欲的だった。もちろん、構造計算上実現は不可能なのですが(笑)、そのファンタジーに、魅せられました」

アットホーム賞

「家」を借りるのではなく「間」を借りる

受賞者：津田誠氏（九州大学大学院）

これまでの賃貸住宅(住まい)は、部屋の集合体である「家」として利用し、その住まい方を考えてきた。この枠組みを思い切って取り外し、新たな住まい方を提案した作品。



一人ひとりが、自分が必要なスペース

や機能を持った「間」を、必要に応じて必要なだけ「間借り」する。そうして分割された「間」の余白(まさしく隙間)を住民が共有することで、「枠」の無いコミュニティや住まい方を生み出す空間としていく。

セクスイハイム賞

モクユニの可能性

受賞者：木名瀬新氏（工学院大学）

40フィートコンテナにすっぽりと入る木造ユニット住宅(モクユニ)を自由に組み合わせることで、自分の住みたい家を実現する。

コンテナに収容できるサイズは、仮設住宅等で使用する際、迅速な輸送を



可能とし、仮設住宅の弱点であった断熱性の弱さを、木造構造で克服する。また、ただ並べるか積むかしかなかったコンテナ住宅の可変性を、ユニットの両端に角度をつけることで、さまざまな形、さまざまな方向に展開できるようにしている。

いい生活賞

「窓辺を紡ぐ」

受賞者：伯耆原洋太氏（早稲田大学）

オフィスニーズが縮減し、都心中小ビルの空室率が深刻化する中で、オフィスと住宅とのレントギャップに注目し、都心に新たな賃貸住宅を供給していこうという提案。



オフィスのコンバージョンが、従来の箱の中にとどまり魅力的とは言えないものが多い。

そこで、オフィスの窓側に窓から廊下ほどの間隔を空けグリッドフレームを架け、その隙間を住まいの一部として提供。窓辺にアクティビティを持たせることで、生活感を生む。

全国賃貸住宅新聞社賞

レンガアパートメント

受賞者：野上将央氏（信州大学）

和歌山市鷹匠町に実在する俗称「レンガアパートメント」を賃貸住宅としてリノベーション・再生しようという提案。

同住宅は繊維会社の社宅跡で、1階



がレンガ造り、2階が木造住宅

という変わった外観を持ち、いまは入居者ゼロ。この特異な外観や構造を新たな賃貸住宅の中に組み入れることで、まちが蓄積してきた歴史をコンテクストとして取り込みながら、新たな価値を提案する。

GORON 賞

一匹の繋ぐあたらしい世界

受賞者：畑島謙成氏（近畿大学）

全国に点在する「団地」の再生手法。公団団地によく見られる「階段室型」団地をベースに、「ペット」を核にしたあらたなコミュニティの在り方を提案している。2戸が接する階段室を塞ぎ、



エレベータホールを兼ねたコミュニティスペースに。このスペースを緑化し、ペットを飼う住民同士が共有、屋上も緑化することで、ペットの飼える賃貸住宅を提供し、住民同士のコミュニティを育む。

また、階段室型団地をバリアフリー化することで、多世代が住める住まいとして再生する。

ネクスト賞

門の住処～他者と同居する裏道コミュニティ～

受賞者：狩野翔太氏（東海大学大学院）

江戸時代の宿場町に残る「裏道」を、コミュニティ空間として再生する。

かつて住民同士をつなぐ重要なインフラだった裏道が、都市更新とともに



形骸化していることから、これら裏道を介して接する住宅をつなぎ合わせ、裏道に架かる「門」のような賃貸住宅とし、裏道を

可視化し、かつての姿を取り戻す。新たな建築物で補強することで、木造密集地域の防災機能も強化できる。

住宅新報社賞

旅する賃貸住宅

受賞者：高村裕太郎氏（東京藝術大学大学院）

日本全国に張り巡らされた「線路」に乗って、自由に棲み家が「旅する」という、自由で破天荒な提案。全国各地に、住宅を一時定置する「ドック」をちりば



めることで、季節の移ろいやライフスタイルの変化に合わせて、自由に棲み家や間取りを変えていく。「動かない」ことが前提の「不動産」を自由に動かすという発想が斬新で、廃線となった鉄道インフラの利活用、地域活性化の視点も持つ。

SUUMO 賞

はたけぐらし

受賞者：増井裕太氏（明治大学）

昨今の「農業ブーム」を踏まえた、賃貸住宅に畑を組み込んだ提案。

今も営農者が多く残る東京都練馬区の光景をイメージ。賃貸住宅の屋根部



分を畑とすることで、失われつつある緑(畑)

のある光景を維持していく。学生など住民が使わない畑は、周辺住民に貸し出すこともできる。畑を公園のように見立て、畑を通じた交流も期待できる。

住友林業レジデンシャル賞

SOCO (Suburb Office Cycle Office)

受賞者：斎藤せつな氏、中野卓氏（東京大学大学院）

高度経済成長期に建設され、空き家が増えつつある郊外型マイホームに新たな賃貸需要を生むのが狙い。

郊外の戸建てを、企業がSOHOとして借り上げ、オフィスを丸ごと郊外



に移転する。社員は郊外の戸建てをオフィス兼住宅として使う。企業は都心の高額なオフィス賃料、住宅手当、通勤手当が不要になる。社員は、利便性重視で狭い集合住宅で我慢することなく、子育て環境抜群の戸建てに住むことができる。また、自宅と職場とが近づくことで、家族の時間が増える。社会認識やシステムを整えるだけで実現できる現実味の高い提案。

特別賞（東京都副支部長賞）

ひんぷんハウス 小さな島で大きな暮らし

受賞者：奥間麻香氏（大阪工業技術専門学校）

「ひんぷん」(屏風)とは、琉球建築独自の様式で、家の門の内側にある屏風状の壁や石積み。魔よけの意味もあるのだそうです。このひんぷんを住まいの中に持ち込み、屏風のように空間を間仕切ったシェアハウスという提案。



完全に間仕切るのでなく、緩やかに空間を仕切ること、場所だけでなく空気や雰囲気もシェアできる。居住者同士が距離感を調節することで、新しいシェアライフが送れるというもの。大きさも長さも違うひんぷんを並べることで、動線にリズムを生むこともできそうです。

ITの進化が変える入居者募集

IT研究会のセミナーは、「ITの進化による入居者募集の変化」がテーマ。

第1部では、ネクストHOME 'S事業本部デジタルマーケティングユニット長の安藤智彦氏が、最新のデジタル

デバイスの可能性について講演。「ウェアラブルデバイス(装着する情報端末)の時代となる」と語りました。

また、第2部では安藤氏に加え、リクルート住まいカンパニー事業開発室

事業開発部兼MP統括部SUUMO商品企画部部長の川本広二氏、いい生活代表取締役COOの北澤弘貴氏、アットホーム営業戦略部特別専門職チーフストラテジストの志村正信氏をパネリスト、IT研究会長の榎和志氏をコーディネーターにパネルディスカッションを



開催しました。