

# 1853. フロール元住吉

## 【キーワード】

〔施設種別〕 高齢者施設 障がい者施設 子ども施設 住宅 ( )  
〔運営主体〕 市区町村 法人 NPO 個人〔補助金〕 内閣府 国土交通省 厚生労働省 ( )  
〔建物形式〕 1棟単体型 複数棟集合型 団地型 〔建物状況〕 新築 増築 改修 一部改修 既存  
〔対象者〕 高齢者 障がい者 子ども ファミリー 多世代



写真1. 外観 (S デザインファーム HP より引用)

様々な大きさの標準住戸や、生活を楽しむライフスタイルに特化した多様なコンセプト住戸が設けられ、必要に応じて住み替えをしながら、永く住み続けられる賃貸集合住宅。居住者が自由に使えるシェアラウンジや、地域の方と繋がるきっかけとなる地域交流スペースの“となりの.”などがある。さらに、そこに日勤で管理人(守人)が常駐し、シェアラウンジと“となりの.”を見守っている。

## ■施設概要

所在地：神奈川県川崎市中原区西加瀬 5-1 他

主要用途：賃貸住宅

運営主体：神奈川県住宅供給公社

守人・となりの運営：HITOTOWA INC

共同設計：大成ユーレック (株)

東京ガスコミュニケーション (株)

S デザインファーム

施工：大成ユーレック

敷地面積：5330.56 m<sup>2</sup>

建築面積：2334.93 m<sup>2</sup>

延床面積：9571.23 m<sup>2</sup>

規模：地上6階

総住戸数：153戸

主要構造：壁式ラーメンプレキャスト RC 造

管理：(一社) かながわ土地建物保全協会

利用開始：2020年2月1日



図1. 周辺状況 (国土地理院より引用)

敷地周辺には、元住吉駅(徒歩約8分)周辺の活気のある商店街、渋川沿いの桜並木などがあり、比較的落ち着いた住宅街の中に立地している。

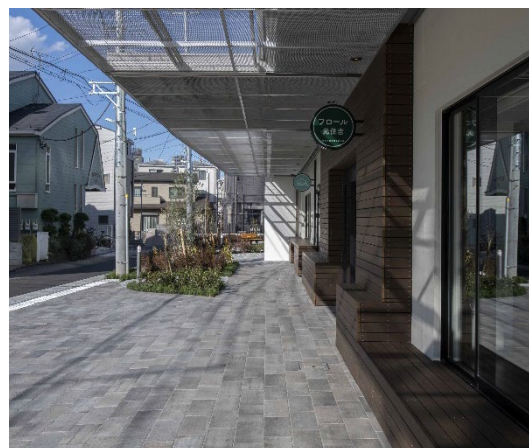


写真2. 外観

大きな庇の下にカウンターや椅子があり、充実した外部空間が広がっている。また、フェンスなど遮るものがなく、地域の方も気軽に立ち寄れる。

## 参考文献

1) S デザインファーム HP <<http://s-designfarm.co.jp/projects/furormotosumiyoshi/>> 2022.03.10 参照

2) GOOD DESIGN AWARD HP <<https://www.g-mark.org/award/describe/50843>> 2020.03.10 参照



図2. 平面図（神奈川県住宅供給公社HPより引用）

## ■背景

賃貸住宅では、居住者のライフステージが住宅に合わなくなると退去する。これにより地域や居住者同士の交流が希薄化してしまう。また、賃貸住宅では多い単身世帯・小世帯が、地域や居住者と接点を持たないまま暮らす傾向も課題であり、敷地周辺に地域の集会室が一つしかなく使いにくいという課題もあった。

そこで、ライフステージや家族構成の変化など、必要に応じて住棟（エリア）内で住替えをしながら永く住み続けられるように、様々な大きさ、コンセプトの住戸が用意された。また、居住者が過ごせるシェアラウンジと、居住者に加えて地域住民も過ごせる地域交流スペース“となりの.”を設けた。これらの空間をコミュニティ醸成をする管理人「守人」が見守っている。常駐の管理人がいることで、場所の使い方のコンセプトが守られたり、場所が活発に使われるための仕掛けを行うことができ、物理的な場所の設置とともに人的手当を行っている点は場づくりの特徴として特記すべきである。集合住宅と地域の境界面には軒下空間を設置し、お祭りや“となりの.”のイベントなどで内外を一体的に使えるようにしている。

地域に開かれた“生涯賃貸”は、住民の生活や交流の持続性というQOLとともに、地域のコミュニティバランスへの寄与とともに、持続的な地域での活動場所（コモンズ）の提供という公共的役割も担えらる。

## ■建築概要

### ○標準住戸

- 1 K (A1,A2)
- 1 LDK (B1,C1,C2,C3)
- 2 LDK (D1,D2,E1,E2,E3,E4,G)
- 3 LDK (F1)

### ○コンセプト住戸

- 1 LDK (Bc・Cc：玄関土間&DIY壁)  
(C3Tcg・C3cg：駐車スペース付)  
(Dc：窓付きキッチン&バス)
- 2 LDK (E1cg・E2cg：駐車スペース付)  
(Fc：ウッドデッキ&アイランドキッチン付)

※一部タイプには派生タイプがある。

### ○シェアラウンジ

シェアラウンジ1では、ソファやカウンターなど多様な家具があり、大型ビジョンでスポーツ観戦や趣味の会を開くことも可能で、イベントも実施されている。居住者のご友人やお客様などは、居住者との打ち合わせ、会話などの理由では、シェアラウンジの利用が可能である。シェアラウンジの一日の利用者数はイベント以外では6人程度でテレワークをしている方が多いという。

シェアラウンジ2では、お子さん同士を遊ばせたり、懇親会をご友人、ご親戚とされている姿も見られるという。また、月2回守人主催の小イベントが行われ、ヨガ、子供関連、キッチンを利用した、料理教室、飲み会などがある。守人の方は様々な居住者に参加して頂き、住戸のお隣同士だけではなく、上下階の関係なども築いてほしいという。そのために、様々なイベントを考えているという。

### ○“となりの.”

地域住民へのヒアリングをもとに、困りごとの解決として子どもの居場所づくり・宿題見守り事業の展開がされている。小児科の先生がアレルギーや身体的不安などを無料で相談できる会や、キッチンカー・お花屋さんなどが来るとなりの.マーケットなど、様々なイベントも展開されている。地域のニーズに対応して、講座や自己表現ができるレンタルルーム・レンタルボックス事業、本格的なコーヒーを楽しめるカフェも併設している。ドリンクのテイクアウト以外でのカフェ&コワーキングの一日の利用者数は10人程度で地域の方やリピーターの方が多いという。居住者の方はドリンクのテイクアウトの利用が多いという。店内では店員とお客様との会話もあり、守人の方も店員としてお客様との会話は楽しいという。

“となりの.”とシェアラウンジ1の間に「守人」スペースを配置し、ドアに窓を付けることで複数のスペースの見通しと運営のしやすさに配慮している。

コロナ禍での感染拡大防止対策として、遠隔で見守る「オンライン守人(管理人)」やイベントの人数制限などが行われた。



写真3.シェアラウンジ1

朝6時から夜10時まで居住者のみ使用可能。ソファやカウンターなど、机・椅子の種類が多く、気分や作業内容や使用人数によって、居場所の使い分けができる。落ち着いた音楽が流れ、程よくディスタンスが取れるよう家具配置を考え、テレワークや勉強などがしやすいようにしているという



写真4.シェアラウンジ1の椅子

外と中の椅子の高さを同じにすることで、内外での交流をしやすくしている。また、椅子が続いているように錯角し、室内が広く感じられる。



写真5.シェアラウンジ2

シェアラウンジ1・2は分けられていて、シェアラウンジ2で子供などがイベントを行っていても、シェアラウンジ1の利用者が作業などに集中できる空間を作っている。

共有部デザイン

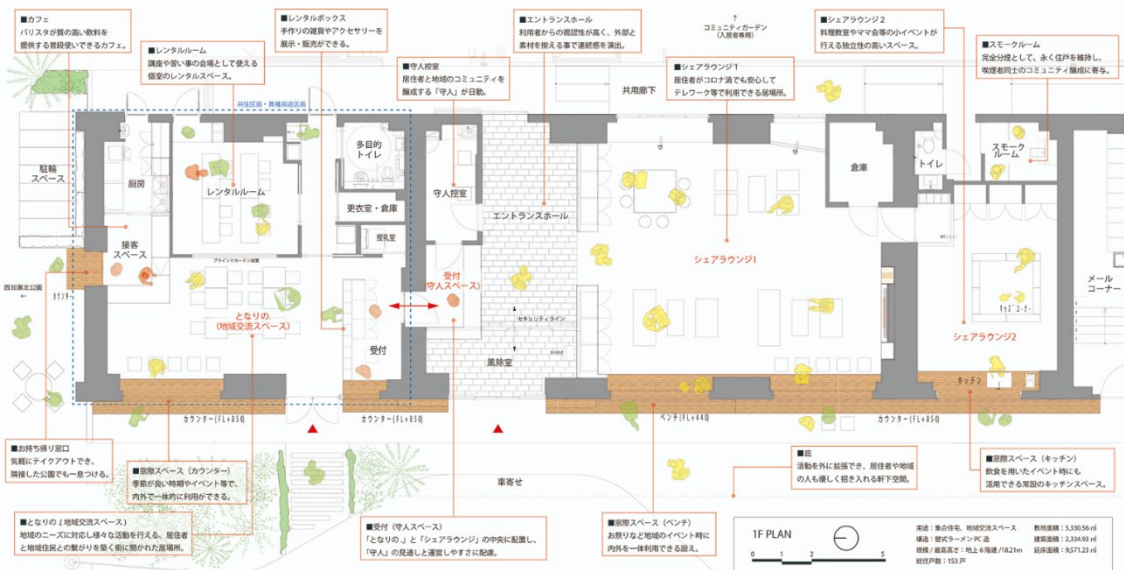


図3. “となりの.”とシェアラウンジの平面図 (S デザインファームより引用)

東側の大きな開口部から光が溢れ、明るい空間が“となりの.”やシェアラウンジで感じられる。壁式ラーメン構造により、空間が広くとれ、“となりの.”とシェアラウンジ1とシェアラウンジ2を上手く分節する仕組みにもなっている。外部のベンチやカウンターを合わせることで、“となりの.”とシェアラウンジの統一感が出ている。



写真 6.カフェ&コワーキング(となりの.公式 Instagram より引用)

電源・Wifi 付きの時間制カフェ。ドリンクのテイクアウトも可能。店内利用は、2時間まで飲食代+110円、2時間以降は1時間ごとに165円。落ち着いた音楽が流れ、保育園帰りの子供連れの方や仕事や勉強している方、リピーターの方が多いという。



写真7. となりのおはこ

箱型ショップスペース。委託販売形式で初回登録料2750円で月額利用料1箱2750/月。“となりの.”の出入口付近で販売されていて、目に留まりやすい。地域の方や居住者の方も出品している。

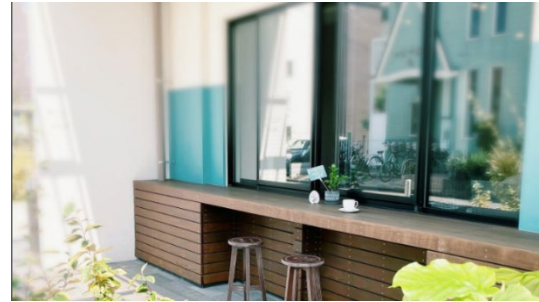
参考文献

- 1) GOOD DESIGN AWARD HP < <https://www.g-mark.org/award/describe/50843> > 2022/03/10 参照
- 2) 神奈川県住宅供給 HP < [https://www.kanagawa-jk.or.jp/Web/img/Bukken/031901\\_shiryuu.pdf](https://www.kanagawa-jk.or.jp/Web/img/Bukken/031901_shiryuu.pdf) > 2022/03/10 参照



**写真8.レンタルルーム(となりの.HPより引用)**

講義や会議、サークル活動などで使われる。また、育児の情報共有などができる、おやかカフェなど様々なイベントが行われている。レンタルルームを居住者の方も利用している。大きな窓が開放感と見通しやすい環境を作っていて、店内が広く感じられる。窓にはメッセージなどが貼られることもある。



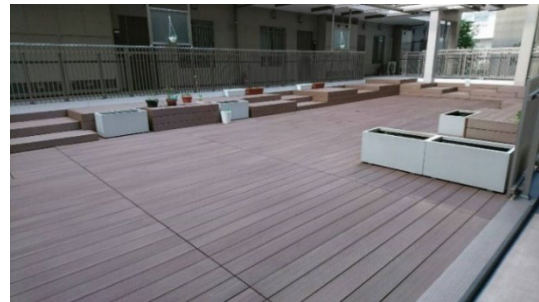
**写真9:テラス席(となりの.公式instagramから引用)**

テラス席は、暖かい陽や風を感じながら過ごすことができる。ペット連れの方やベビーカーのままでは店内に入りづらい方なども気軽に利用することができる。また、窓を開ければ、内外での交流もしやすい。



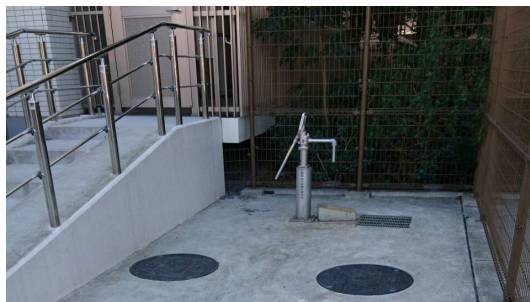
**写真10:もりびと通信**

館内の情報やイベントなど様々な情報を居住者向けに伝えている。“となりの.”利用者向けの情報も伝えている。



**写真11:コミュニティガーデン**

居住者専用の屋外ウッドデッキ。夏はプールといった子どもの遊び場や居住者のコミュニケーションの場となる。花壇で季節を感じられ、吹き抜けで光と風が感じられる。



**写真12:井戸**

井戸があり、災害時などの緊急時に使うことができる。



**写真13:ゴミ置場**

守人の方が、清掃員の方の指導をされており、きれいに整理されている。

□見学・インタビューにご協力いただいた方：田中宏明様（フロール元住吉 守人）、並木文栄様（神奈川県住宅供給公社）

□見学日：2022/01/21

**参考文献**

- 1) となりの.公式instagram <<https://www.instagram.com/tonarino.motosumi153/>> 2022/03/10 参照
- 2) となりの.HP <<https://www.tonarino-motosumi.jp/coworking-cafe/>> 2022/03/10 参照

作成者：山本幹太