

働く男のライフスタイル情報紙

Biz Life Style

[ビズスタ東京]

2024 07

特別版

『Biz Life Style』は東京、神奈川、関西、
仙台、福岡、広島にて46万部発行
下記URLまでアクセスを。

www.biz-s.jp

本紙はスポンサー様の協賛により制作しております。

広告掲載に関するお問い合わせ・申し込みは
TEL.03-6854-7001 FAX.03-6854-7005

企画・制作／株式会社デイリースポーツ案内広告社
〒110-0015 東京都台東区東上野4-8-1 TIXTOWER UENO 14F
© 2024 DAILY ADVERTISING AGENCY CO.,LTD

鉄筋コンクリート住宅の
強さと優しさ。

Palcon

災害から守る、環境の変化に対応する、快適さを実現する。

日本経済新聞 折込誌「ビズスタ」過去記事で読む。

鉄筋コンクリート住宅Palconの「優しさ」。

My Favorite Life Style



「モクコンの家」には、郊外エリアを想定したノキテラス2階建て(左)と、都市エリアを想定したハコテラス3階建て(右)の2つのモデルがある。

コンクリート住宅は、強さと美しさの新領域へ。日本を代表する建築家からの提案。



大和張りの壁面が木のぬくもりを感じさせる「ジャイアントテラス」。

住まいは人間の生活を守る、そして人間自身を守る非常に大事な器であり、そこでは何よりも信頼性が求められる。「パルコン」は、工場生産のコンクリートパネルを現場で組み上げるフレキシブルなコンクリート方式が実現する安心の堅牢性

建築家 隈研吾氏による「日本の邸宅」の誕生

「杜のスタジアム」をコンセプトとした国立競技場は、コンクリート造の建築物に自然や木のぬくもりをいかに融合させられるかがテーマだった。「モクコンの家」は、国立競技場の建設当時、その設計思想をパルコンに応用できないかという相川社長の想いが発端だったとか。それを隈研吾氏に相談したことが、「パルコン」の新たなデザインシリーズの誕生へと結実したのだそう。

東京都新宿区霞ヶ丘町に2019年11月に竣工した「国立競技場」。先ごろ、この特別な場所で、設計・デザインに携わった日本を代表する建築家の隈研吾氏と、施工を請け負ったスーパーゼネコン大成建設の相川善郎社長が再会。壁式鉄筋コンクリート住宅「パルコン」を手掛ける大成建設ハウジング立川洋之社長を交えての対談が行われ、今春に同社が発表した「モクコンの家」についてのエピソードが語られた。

が特徴。高度な耐震性はもちろん、耐火性・防音・遮音性・断熱・気密性を備えるほか耐久性も高く、サステナビリティという時代の要請にも応える住まいとなっている。

「モクコンの家」は、隈研吾氏の建築家としての哲学が随所に散りばめられている。災害から家族を守る「パルコン」の強さと快適性はそのままに、木の優しさともくもりに満ちた外観、開放感あふれるテラスを備えた個性的な居住空間。2階建ての「ノキテラス」、3階建ての「ハコテラス」の2モデルがラインアップされており、いずれも住む人が自分の創造性を発見できる新たな邸宅像が描かれている。

木のぬくもりと、半屋外空間が特徴の「モクコンの家」

私たち日本人にとって、木は心が落ち着く身近な存在。「モクコンの家」は、コンクリート住宅「パルコン」をベースに木材が随所に使われており、見た目でも手ざわりとしても自然の風合いを感じさせてくれる仕上がりとなっている。「ノキテラス」の大屋根とファサードは、まさに温かみに満ちた木の質感が大きな特色。また、大屋根の下で室内と屋外を繋ぐパノラマテラスは、サイズもライフシーンの上でも従来とは線を画す半屋外スペースとなっているが、これはコンクリート構造ならではの堅牢性により実現されたものである。「モクコンの家」という名称には、強さとやわらかさ、コンクリートと木の利点を両得する住まいを直感的に理解してもらうという意味が込められている。

社会との新しい接点となる、「ミュージアム」

もつひとつ、「モクコンの家」では、玄関から直接アクセス可能な「ミュージアム」の存在も大きな特徴だ。アフターコロナの新しいライフスタイルの中で、リビングルームよりも少し社会に開かれた、新



フレキシブルに活用できる、「ミュージアム」

建築家 隈研吾(くま けんご)氏

1954年生。1990年、隈研吾建築都市設計事務所設立。慶應義塾大学教授、東京大学教授を経て、現在、東京大学特別教授・名誉教授。30を超える国々でプロジェクトが進行中。自然と技術と人間の新しい関係を切り開く建築を提案。

「モクコンの家」には、ダイニングキッチン部分の吹き抜けや自然素材あふれる浴室空間など見どころが多いので、まずは詳細の確認から。「モクコンの家」の特設サイトでは各モデルの紹介や隈研吾氏のインタビューに加え、上記の対談の模様も掲載されているので、ぜひ一読を。

たな可能性を見出せる場所。仕事をする場、クリエイティブな発想が生まれる場として機能することはもちろん、住む人が自分の好む文化を誇れる展示スペースとしても活用できる。多目的に、フレキシブルに、クリエイティブに。その時々々のライフスタイルに合わせた使い方のイメージを自由に膨らませることができる空間だ。

My Favorite Life Style



2台分のビルトインガレージとZEH-M仕様が入居者を魅了し選ばれる高付加価値賃貸マンション

経済の不透明感が進むほどに際立つ鉄筋コンクリート賃貸経営の優位性

世界情勢をめぐる大きな混乱が社会にさまざまな影響を及ぼした2023年。一昨年の後半から始まった物価上昇は留まる気配を見せず、生活必需品のほか電気やガスなどの公共料金からゴルフ場のグリーン料金、テーマパークの入場料まで、あらゆる物の値段が上がっている。

特に気になるのが、住宅価格の上昇だ。不動産経済研究所の発表によれば、東京23区内では今年1～6月の新築マンションの平均価格が前年同期比で約60%も上昇し、1億2960万円に。同研究所が集計を開始した1973年以降での最高額を更新した。

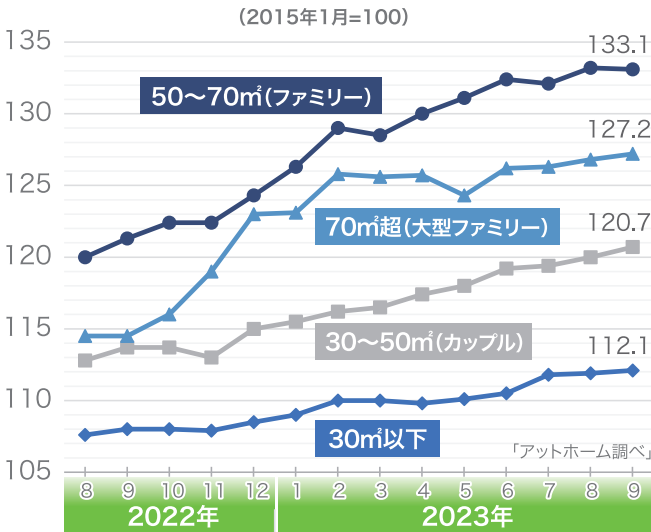
分譲マンションの価格上昇とともに賃貸マンションの需要も増大

いよいよ住宅購入へのハードルが高くなる一方、実は賃貸マンションの家賃についても高騰している。賃貸情報サイト『アットホーム』の調査によると、東京23区内で50～70㎡のファミリータイプでは、2023年9月の平均家賃が前年から9.8%も上昇し、21万円を超えたという。2015年1月と比較すると、実に33%も上昇したことになる(図1)。

要因のひとつとして、分譲マンションの価格が大きく上昇したことで購入を見送り、賃貸住宅に住み続けるケースが増加したことが挙げられる。特にファミリー向け賃貸の需要が高まり、人気のエリアでは品薄状態が続く。分譲マンションと同等なコンクリート造の賃貸マンションでは、圧倒的な遮音性の高さと極めて高い耐火耐震性能、安心安全に快適に暮らせる住み心地の良さから、人気が集中している。

都内で土地を所有しているなら、コンクリート賃貸マンションを建てれば高い収益性が見込めるため、土地のポテンシャルを最大限に引き出し、活用することが可能だ。ただ、鉄筋コンクリート造は建築コストが高く、諦めてしまいがち。その証拠に、賃貸住宅の約95%が鉄骨造で建てられている。

図1 賃貸マンション:平均家賃指数の推移



屋上に設置した太陽光発電システムで発電した電気を住戸に供給

だが、方法はある。本誌でも何度か紹介している大成建設ハウジングが手掛ける壁式プレキャスト鉄筋コンクリート住宅「バルコン」なら、鉄骨造と同価格でコンクリート賃貸マンションの建築が可能となるのだ。

オーナーが鉄筋コンクリート造での賃貸マンション経営を選んだ理由

今回取材に訪れたのは、同社の3階建賃貸マンション「バルコンフレックス」だ。賃貸マンションでは珍しい2台分のビルトインガレージ付きだ。さらに屋上に太陽光発電システムを設置して入居者宅に電気を供給するZEHマンションとなっている。

オーナーのA氏は、当初は鉄骨造を検討していたとのこと。たまたま訪れた住宅展示場でバルコンのモデルハウスの外観が気に入り、立ち寄ったことが転機となった。営業スタッフから実際にバルコンで賃貸マンションを経営中のオーナーのエピソードなどを聞く中で、長期的な視点で考えた際の鉄筋コンクリート造の有利さを強く実感。その場で賃貸マンション建築の提案を依頼したという。

A氏の依頼を受けた同社は、蓄電池を設置して太陽光発電で作った電気を入居者宅に分配供給する「バルコンZEH-M」を提案。同商品は、高付加価値賃貸マンションとして優れた省エネ性能と災害時における圧倒的なレジリエンス性能を備えており、停電時でも日常生活を送ることが可能となるのが特徴だ。

このプランを気に入ったA氏が契約を交わした直後、ロシアがウクライナに侵攻。その後の、エネルギー価格の高騰により電気料金的大幅な値上げが実施されたため、ZEHは注目の的。A氏のマンションは建物の竣工前に入居者の募集を開始したが、周辺相場に比べて強気な家賃設定にも関わらず短期間で満室に。同社の先見の明を実感したという。

土地の有効活用を考えるなら相談先を厳選することが重要だ。これからの時代を生き抜くための賃貸経営のノウハウをふんだんに保有する大成建設ハウジングなら、高付加価値賃貸マンションでの賃貸経営が可能となるはずだ。

My Favorite Life Style



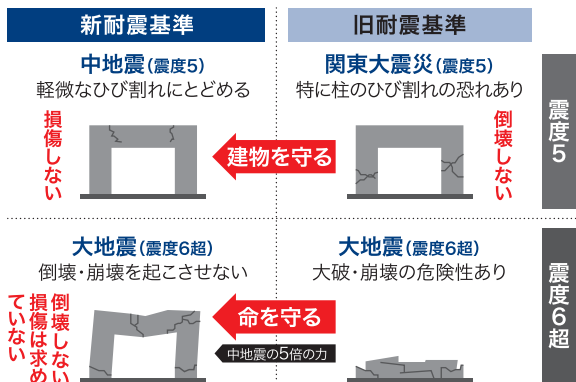
西暦	1995	2004	2011	2016	2018	2019	2020	2024
年号	平成7年	平成16年	平成23年	平成28年	平成30年	令和元年	令和2年	令和6年
特定非常災害名	阪神・淡路大震災 震度7	新潟県中越地震 震度7	東日本大震災 震度7	熊本地震 震度7	西日本豪雨	令和元年台風19号	令和2年7月豪雨	令和6年能登半島地震 震度7

著しく異常かつ激甚な非常災害が発生した場合に「特定非常災害」として指定。過去30年間で適用された災害は8例



南海トラフ地震に備えるため鉄筋コンクリート住宅「パルコン」で自宅を建てられたオーナーは、災害時の自立性を高めるため太陽光発電システムと貯湯式給湯器を設置した。

今こそ真剣に考えたい、災害に強い家づくり。



昭和56年(1981)6月1日以降

新耐震基準

新しい年の幕が開けたと同時に日本を襲った能登半島地震。最大震度7の激しい揺れは家屋倒壊や土砂崩れ、津波や火災などを引き起こし、甚大な人的・物的被害をもたらした。被災地は今も困難な状況に置かれている。一日も早い復興を祈るばかりだ。

大地震が発生すると揺れによる家屋倒壊だけでなく、火災の延焼や津波、土砂崩れなどが重なる「複合災害」により被害が拡大する。1995年の阪神・淡路大震災では、木造家屋の倒壊による圧死と住宅密集地で発生した大規模火災による死者が9割を占めた。建築物の全壊・流失・半壊が40万戸を超えた2011年の東日本大震災でも、死者の9割が津波による水死とされている。2016年の熊本地震では地震の直接死は2割程度で、残りの8割は災害による負傷の悪化や、避難生活の負担による疾病などで亡くなる震災関連死だった。震災後に自宅を利用でき

なくなる影響は大きい。かつては建物の倒壊による死を防ぐことが最優先だったが、いま求められているのは避難の必要のない建物だ。

地震大国が抱える耐震基準の課題

建築基準法では、1981年に制定された新耐震基準の「震度6強から7程度の大地震でも倒壊は免れる」という基準が現在でも適用されている。2000年には木造住宅の柱の固定方法などが強化されたが、損傷までは容認されたままだった。ところが、2016年の熊本地震による被害状況を見ると、被災した住宅の約1割が2000年基準で建てられたものだったにも関わらず、そのうちの3〜4割が倒壊大破していたことが分かる。中には、2000年基準の1.25倍の強度を持つ「耐震等級2」で建てられた鉄骨住宅ですら全壊していた。倒壊を免れたとしても損傷が著しければ居住困難となり避難所生活を余儀なくされる。熊本地震後に専門委員会による議論が行われたが、耐震基準の見直しを求める声がある一方、基準の強化による費用の増大を懸念する声もあった。今後、国民的議論が必要とされている。

地震で変形しない六面体構造プレキャストコンクリート工法

大成建設ハウジングは、大成建設グループのコンクリート技術の粋を結集し、工場生産の壁式コンクリート住宅の普及に取り組むハウスメーカーだ。1969年に販売を開始した同社の『パルコン』は、壁床天井の

コンクリートパネルを工場で製造するプレキャストコンクリート工法。工場から建築現場へと運び込んだコンクリートパネルを基礎から垂直につなぐ一体化スリーブ工法により、壁・床・屋根は強固に一体化された六面体構造となる。高精度で極めて変形が小さく、共振現象が発生しないため、阪神・淡路大震災では窓ガラス1枚も割れなかった実績を誇る。大地震でも建物の損傷をごく軽微なものに抑えられれば、在宅避難が可能となる。

建物の倒壊・損傷だけでなくインフラ停止まで見据えて

上の写真はパルコンで自宅を建てられたオーナー宅を撮影したものだ。南海トラフ地震で3m以上の津波が到達すると予測される地域で、さらに住宅密集地のため火災にも備えたいと考えたオーナーは、迷わず鉄筋コンクリート造で家建てることを決意しパルコンを選択したという。

プレキャストコンクリート工法の強度で倒壊や損傷を免れても、電気・水道・ガスなどのライフラインが寸断されて生活インフラが破壊される事態まで想定し、自立性を高めるためにZEH仕様を採用。太陽光発電パネルを設置したオール電化住宅で、停電時の電力に加えて貯湯式のエコキュートが生活用水を確保し、災害時でもそのまま住み続けられる環境を完備した。

地震に限らず、近年は大規模な自然災害が続くだけに、もはや「万」ではないと考えるべき。日常のすぐ隣にあるリアルなリスクと捉えて、早めに備えたいものだ。

2024年3月29日 関西版掲載

