

第10回 BELCA賞ロングライフ部門表彰物件

コーポオリンピア

所在地：東京都渋谷区神宮前6-35-3
用途：住宅・店舗
竣工：1965年
所有者：コーポオリンピア管理組合
設計者：清水建設株式会社一級建築士事務所
施工者：清水建設株式会社
維持管理者：ピーエム・オリンピア株式会社



コーポオリンピアは分譲形式の集合住宅で、東京オリンピックの年に着工、1965年3月竣工の約36年が経過した建物である。いわゆる第一次マンションブームの先駆けとなった分譲マンションといえる。昨年の12月、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定され、日本で初めて「マンション」という言葉が法律の冠に使われるほどマンションは分譲集合住宅の一般名称になった。しかし、当時は集合住宅が分譲・賃貸の区別無くほとんど「アパート」と呼ばれ、所有権と維持管理に関する法律である「区分所有法」（1963年施行）が生まれたばかりの時代である。

敷地は原宿駅前交差点の近くで、櫛並木の表参道に面した三角形の平面地形をしており、建物の平面形は鋭角を持ったL字型で、中廊下形式のプランをしている。その為、L字内側（中庭側）の住戸は対面することになるが、各戸の採光窓は三角形の出窓状をしたスラブキャッチで突き出され、開口面を一方方向に向ける事でそのプライバシーが確保されている。表参道側の住戸も同じ手法が取られ、各住戸は街路に正対するのではなく、斜に構え神宮の森を正面から眺められる開口部を持つことになった。この三角形の大きな開口部は、ジグザグな外壁を造りだし、建物全体に個性的な変化を与え特徴付けている。そのフォルムは、選ばれた暗色系のタイルと相まって表参道の櫛並木を浮き立たせ、調和のとれた景観を醸し出している。又、この集合住宅は「ホテルナイズされた住宅」が当初の計画コンセプトでもあったようで、バルコニーが付いておらず、それが住宅臭さを排除し原宿という商業地区ともマッチした安定した外観を保っている。住戸形式はこの時代にしてはかなり先進的で、名が示す通り近年のコーポラティブ住宅と呼んで憚らないほど、設計及び施工段階で入居希望者の嗜好を取り入れたプラン及び仕様が揃えられた。具体的には、9坪のゆったりした1DKタイプを1モジュールとして、上下（メゾネットタイプ）・左右・前後（中廊下が無い階）にそれを繋げて13タイプのプランが販売上用意された。このことで入居者は、家族構成・生活パターン等に合わせ住戸単位の規模・東西南北の向き・上下階の交差交換性などを条件に住戸タイプを選択出来たことになる。一方で、都心一等地であるという地の利とホテルナイズされた設備・管理体制の整備に満足し、住民それぞれがこのマンションに愛着を持ち続けられたのではないかと思う。

商業ビルや公共建築と異なり、分譲集合住宅を長期にわたって適切に維持管理するためには、そこに住む住民の熱意と愛着が第一に必要な事であり、同時にそれを補佐する専門家のサポートも不可欠である。そのような観点から見ると、当建物は管理組合理事会直属の管理組織により管理担当者が24時間体制で保守管理を行い、又短・長期の維持保全計画を作成し住民の賛意を得て適切に実施している。

我が国における初期の分譲住宅がそろそろ建て替え時期を迎えようとしている中、住民がいつの時代にあっても当マンションに愛着を持ち、将来を見据えて維持管理されている姿勢はBELCA賞ロングライフ部門受賞にふさわしいと評価した。