

四谷コーポラス概要 (竣工時の分譲要綱・パンフレットより抜粋)

【所在地】東京都新宿区四谷本塩町10番地(国電四ツ谷駅徒歩5分)

【敷地面積】307坪

【建坪】147.12坪(延建坪 690.72坪)

【構造】鉄筋コンクリート造、地上5階建て

【住宅数と規模】

A型

24戸／1戸あたり専有面積23.3坪

メイン・ルーム／日本間 6帖・4帖半・4帖半(各室縁側付)

サブ・ルーム／洋間 8帖(居間及食堂)

B型

4戸／1戸あたり専有面積15.6坪

日本間／6帖(広縁側付)・6帖(縁側付)

洋間／4.5帖(居間食堂及台所)

【住宅設備】

玄関(来客用ブザー、非常用ベル、下駄箱、郵便受)

台所(ステンレスの流し、調理台、ガスレンジ、配膳台、食器戸棚、煙突付換気用フード)

浴室(ガス釜付浴槽、スノコ完備)

洗面所(鏡、陶器製洗面器)

便所(水洗式、ペーパーホルダー、手洗器付)

押入(巾6尺奥行3尺2寸、幅3尺奥行1寸)

外窓(網戸完備の外側ガラス戸、内側紙障子)

物干(各戸の専用ベランダに設置)

ガス(ガス栓4か所に設置)

水道(水栓を4か所に設置)

電気(差込コンセントを7カ所に設置)

その他(階段わきにダストシュート、電話引込用スリーブ設置)

【当時の価格】 A型・・・233万 | いずれも1、3、5、10年のローン
 B型・・・156万 | (年利1割2分(12%)の元利均等償還)あり

【当時の管理費】 A型・・・1,631円(月額)
 B型・・・1,092円(月額)

【売主】日本信用販売株式会社

【設計・施工】佐藤工業株式会社

【竣工】昭和31年8月



制作：旭化成不動産レジデンス(株) 写真：秋岡海平

民間企業による初の分譲マンション

四谷コーポラス

YOTSUYA CO-OPERATIVE HOUSE



旭化成不動産レジデンス株式会社

民間分譲マンションの幕開け

日本の集合住宅の起源は、今から約100年前の1920年代。大正時代に公営住宅の建設が試みられるなか、「お茶ノ水文化アパートメント」が竣工。また昭和初期には、関東大震災の復興のため義援金をもとに設立された財団法人「同潤会」による賃貸集合住宅「同潤会アパート」が東京・横浜各所に建設されました。

一方、戦後に建設され現在の分譲マンションの先駆けとなった建物が、「宮益坂ビルディング」や「四谷コーポラス」です。これらは賃貸の公営住宅や同潤会の路線とは少し異なり、「お茶ノ水文化アパートメント」に見るようなハイレベルな住環境を目指して供給されました。東京都が販売した「宮益坂ビルディング」は、エレベーターを採用し、下層階に店舗が入る商業ビルとしての要素も備える都市型マンションでした。民間企業が分譲した「四谷コーポラス」は、メゾネットで3LDKの間取りを採用した贅沢な住まいでした。



当時の管理室前



当時の共同廊下

どちらも1962年の区分所有法施行より以前の建物ですが、「四谷コーポラス」は、分譲マンションの販売に割賦販売の採用や、民間企業による管理事業の実施を試みるなど、現在のマンション事業の元祖といえるでしょう。

1920年代	公営住宅の建設が始まる
1925年(大正14年)	「お茶ノ水文化アパートメント」竣工
1926年(昭和1年)	震災復興住宅として同潤会アパート(賃貸)建築開始 1926年 最初の同潤会アパート「中之郷アパートメント」竣工 1934年 最後の同潤会アパート「江戸川アパートメント」竣工
1947年(昭和22年)	戦後初のRC公営住宅「高輪アパート」竣工
1950年(昭和25年)	建築基準法制定／住宅金融公庫設立
1951年(昭和26年)	公営住宅法制定
1953年(昭和28年)	日本初の公約(東京都)分譲マンション「宮益坂ビルディング」竣工
1955年(昭和30年)	日本住宅公団設立
1956年(昭和31年)	日本初の民間分譲マンション「四谷コーポラス」竣工
1959年(昭和34年)	マンションというネーミングの誕生「信濃町アジアマンション」竣工
1962年(昭和37年)	区分所有法制定
1965年(昭和40年)	億ションの草分け「コープ・オリンピック」竣工



当時の説明パンフレットに掲載された生活イメージイラスト



当時の説明パンフレット



当時の説明パンフレットに掲載された生活イメージ

建替えにあたり

四谷コーポラスは、長きにわたるしっかりとした管理組合活動のもと、大規模修繕・建替えなどの検討会が2006年よりスタートしました。その後耐震性能への不安が顕著化し、建物の高経年化に伴う給排水管の老朽化などの理由から建替えることとなりました。弊社は事業協力者として四谷コーポラスの歴史や思い出を大切に、再建後のマンションも所有者・居住者の皆さんに再び長く愛される建物となるよう努めてまいります。



民間初に分譲マンション

昭和31年、当時の日本信用販売(株)が販売、佐藤工業(株)の設計施工。日本初の共用部分も含めて分譲された民間分譲マンションとされています。「コーポラス」のネーミングは、「cooperative(コーポラティブ=共同の)」が語源。開発に際しては、新しい高級分譲住宅を目指すべく米国の集合住宅を学ぶためアメリカ大使館を訪問しています。出来合いの住宅をただ販売するだけでなく、入居者それぞれの好みに応じた住宅を共同で1つの建物にまとめて建築するという発想で作られました。

分譲マンション初の割賦販売

当時住宅金融公庫による戸建住宅の融資は存在しましたが、分譲マンションに対する融資はなく、民間の金融機関のローンの仕組みもありませんでした。そんな中、割賦販売が導入され、その後広く行われているマンション販売の基盤となりました。なお、日本信用販売(株)はこの経験をもとに、その後ローン事業を本格化させます。

民間初の管理事業

竣工した昭和31年(1956年)は、区分所有法制定(1962年)以前。現在のような所有形態の位置づけや共用部の帰属が明確ではなかった時代です。初期のマンションは、共用部と販売会社が当初所有していたケースもあるのですが、四谷コーポラスは専有部に加え共用部も含めて販売され、管理の所在が明確化されました。また管理組合がつくられ、初めて民間企業による運営管理がなされたことなど、現在の分譲マンションの原型とも捉えることもできます。



現在の分譲マンションの先駆け
多くの挑戦によって創られた
気品ある住まい

事業の特徴

建物・住戸の特徴



メゾネットタイプの導入

集合住宅といえば公営が12坪、公団が13坪が標準だった時代に、3LDK(23.3坪)という広さを供給。当時珍しかった1つの住戸が上下二層の「メゾネットタイプ」の間取りが取り入れられ、1階から入って1・2階を使う住戸や、4階から入って3・4階、4・5階を使う住戸がつくられました。大卒の初任給が1万円程度だったときに、販売価格はメゾネットタイプで1戸233万円。時代の最先端をいく高級住宅でした。



オーダーメイド設計

顧客のニーズからマンションを建設しようと、A型・B型の標準2タイプとしながらも、水廻り以外は購入者の希望をできる限り取り入れるオーダーメイド設計が行われました。今でこそ常識的な発想ですが、戸棚や家具の配置など細かな要望が書かれた当時の設計図面から、入居者がより満足のいく共同住宅を目指そうとした事業者の努力が垣間見えます。当時の購入者は大学教授や弁護士、大手企業社長などで、都心の好立地に近代的な住まいを求める人のほか、地方からセカンドハウスとしての取得もあったそうです。

高水準の生活サービスの模索

管理人により、外出時の鍵の預かり、ゴミ集め、洗濯クリーニングの取り次ぎなどのサービスが取り入れられました。今日でいう「サービス付きアパートメント」「コンシェルジュサービス」の原型ともとれる管理です。その後大衆化していく日本の分譲マンションですが、四谷コーポラスは高所得者層をターゲットにした夢のある生活の提供を目指していました。

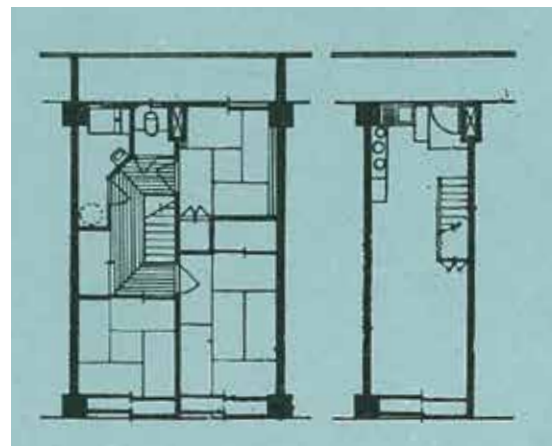
当時最新の内容・設備

各戸の台所や1階と4階の共用廊下には、ダストシュートを導入。珍しかった浴室も設けられました。また、当時はテレビ放映が始まった頃ですが、アンテナを世帯ごとに建てていた時代に共同アンテナが導入され、電話機も各住戸に設置されるなど最先端の設備が導入されました。

四谷コーポラスのつくり

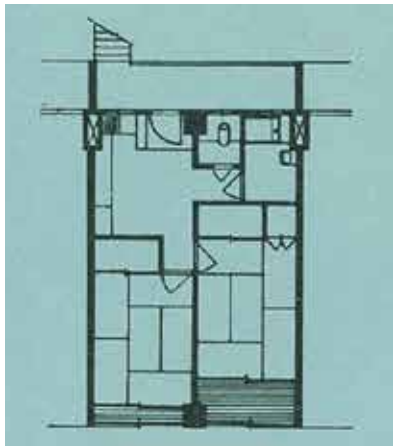
Architectural Design

YOTSUYA
CO-OPERATIVE HOUSE

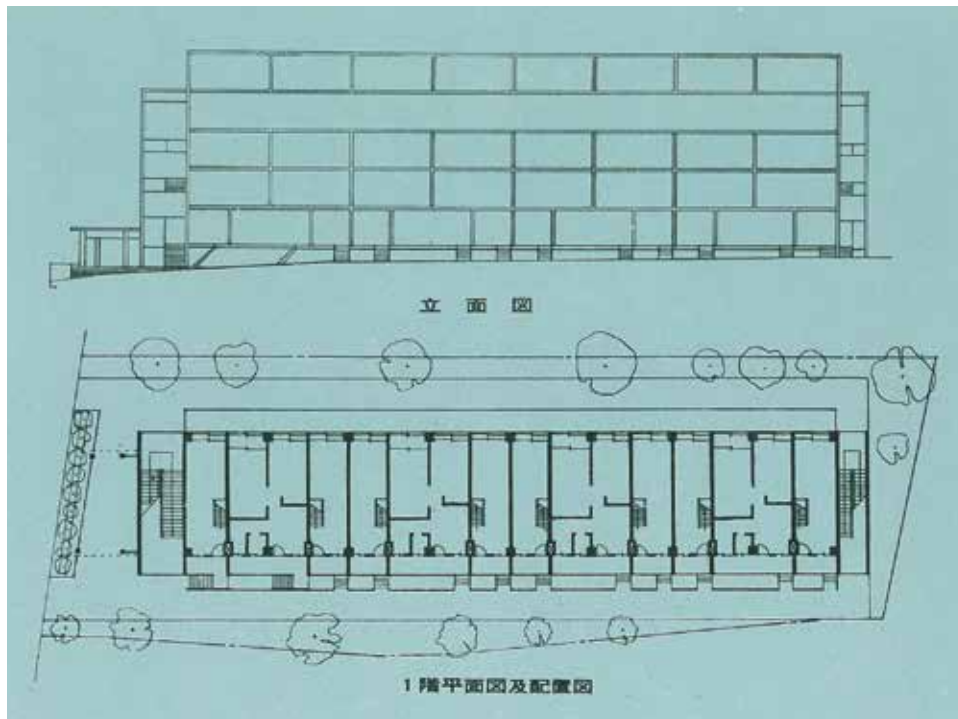


平面図

A型 23.3坪



B型 15.6坪



配置図
立面図

間口が狭く南北に長い敷地でありながら、メゾネット住戸の導入で廊下は1階と4階にしかないため、共有部をコンパクトにし住戸内に豊かな空間が創出されています。