

SHIN CLUB 113

(株)ユニホー辰カンパニー 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



今月のトーク/monthly talk

自由が丘ユングフラウビル アップル矯正歯科 撮影：編集部

歯科医療

今月ご紹介するのは、自由が丘に建てられた、矯正歯科のビルです。地上4階建てで、1-2階がテナント、3-4階が歯科の診療スペースとなっています。

歯列矯正というと、歯並びの悪い子供が金属の装着器具を歯の前面に付けて、何年かの間不自由を感じながら受ける治療というのが、私の子供時代の認識でした。かみ合わせの悪さが出た歯や受け口の原因になり、ときには耳鳴りや身体のバランスをくずすこともあります。もちろん外観的な要素を抜きにしては語れません。(TV映画「アグリー・ベティ」でも御馴染みですが、昔からアメリカ人の女の子達は思春期でもきっちり治療を受けている印象があります)

しかし、最近では、歯の裏側に装着できる器具や透明なマウスピースなど技術的な進歩もあり、仕事や学校などの日常生活への影響がずいぶん軽減されています。若い女性も積極的に治療を受け、また、海外へ仕事に出かけるために必要、と医院を訪れる男性患者も増えているとのこと。

ただ、異物を口の中に入れるため、虫歯になりやすく、歯周病へのリスクも高まるので、しっかりとした管理を行ってくれる矯正歯科が求められています。

患者さんはまず、虫歯の徹底治療を一般の口腔専門の歯科医院で行ってから、矯正歯科を訪れます。歯医者さんとしては別のラインなのです。またいったん器具を装着してしまえば、頻繁に通わなくて済むため、近所である必要はなく、患者さんは遠くても評判のいい医院にかかることを捜し求めることとなります。自由診療になるため、高

額な治療となり、最初に予算を明確にしておく医院が信頼されています。

一方、歯科医療そのものは今、大きな転換期を迎えているといわれます。日本の全ての医師を養成する医学部の1年間あたりの卒業生数が7,500~8,000人であるのに対し、歯学部単独での卒業生は2,700~3,000人であることから、歯科医師の供給が過剰であるといわれています。少子化による人口減少や、予防教育などにより虫歯になりやすい子供の数が減ったうえに、欧米諸国のように定期検診などで通うことが少ないため歯科医院への受診が減っています。全国的に歯科医院の過当競争状態となり、日曜診療や深夜診療を行う歯科医院も増えているそうです。

これまでの行政の計画を改めるため、国は歯科医の適正数などの調査を実施し、歯大や歯学部の統合・再編を促して入学定員を早期に削減するほか、歯科医のレベルを維持するために国家試験の合格基準を引き上げて合格者を絞り込む方針で、2010年の歯科医師国家試験には新基準での試験実施を目指すとしています。

患者側からいえば、競争により、よい歯医者さんだけが残っていくことは歓迎すべきことかもしれませんが、コスト削減のために歯科医院に「衛生面など安全管理の不徹底」、「過剰診療」、「過剰請求」、「人件費を抑えるための助手等による違法診療」などの問題が発生しやすい環境を作ってしまうのは問題です。

この厳しい歯科業界で、成功するのは並大抵のことではないとつくづく感じました。

自由が丘ユングフラウビル アップル矯正歯科



リビングのような親近感あふれる歯科医院

歯医者での治療は、長いスパンの中で行われ、ひとたび治療が中断すると、足が遠のくことになりがちだ。そのため、住宅のようなスケール感を持たせ、リビングのような待合室で、患者の不安や居心地の悪さを払拭したいと思った。

通常、医院・診療所というと1フロアである。しかし、今回は2フロアという与条件を活かし、最上階でもあり、十分な採光を取り込めることから、吹き抜けを設けることにした。乳白色の光が一日中診察室全体をやさしく包み込む—それは、歯医者というと、圧迫感のある無機質な天井を見つめるしかなかった自身の思い出にも起因する。リビングのようなロビー、シンプルでありながら親近感を持たせる診察室は、白を基調とした明るい空間とし、医師やスタッフのスムーズな導線にも配慮している。

テンキーを使ったエレベータは、暗証番号を知らない人は利用できない。ある意味で利用客の差別化を行いセキュリティにも配慮している。

透明なファサードでおしゃれな街、自由が丘を意識した。ハイセンスなテナントが、道行く人に、その存在をアピールすることを願っている。

田井勝馬 / 田井勝馬建築設計工房

施工的には、前面道路の交通量が比較的多く、近隣の商業施設、住宅の工事への理解もなかなか難しいものがあった。内部の吹き抜けのガラスの搬入がなんととっても大変だった。建物前面の外壁ガラスを一部はずしておいて、後から入れる手法を取った現場のM主任に感謝したい。

柏原創 / 田井勝馬建築設計工房



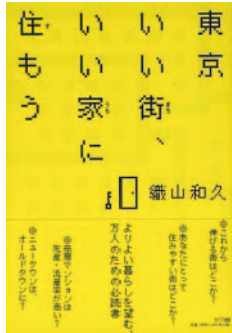
構造：RC造
 規模：地上4階
 用途：店舗
 設計：田井勝馬建築設計工房
 施工担当：間瀬
 竣工：2009年7月
 撮影：編集部



①全景。ガラスファサードが生けるテナントの入居が待たれる②黒い床石と打ち出しコンクリート、白い壁のコントラストが映える③3階診療台。吹き抜けのため、全体が明るい。4階からは患者の顔は見えない④3階の個室診療室⑤4階受付に隣接する洗口コーナー。治療を終えた自分の顔をゆっくり確認できる⑥エントランス。2階へのアクセスは階段で、3、4階へはセキュリティの行き届いたエレベーターを利用する⑦3階エレベーターホール。4枚の木製壁面は、年輪の模様を合わせた特製⑧3階診療室。医師はパソコンを、患者のデータ管理だけでなく、カメラを付けて4階受付スタッフとの連絡にも利用している⑨メインの診察台から、吹き抜けを見上げる。乳白色の窓の光が室内全体を明るく包む

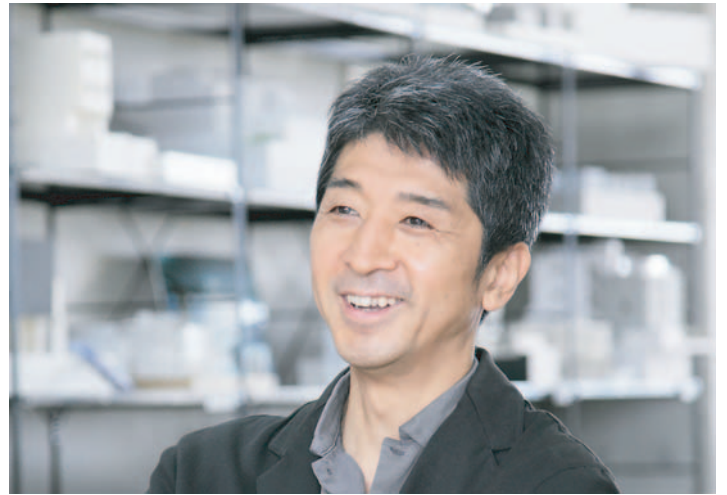
建築家と創るコーポラティブ住宅

アーキネット 代表取締役 / 織山 和久



この8月10日、NTT出版から、『東京いい街、いい家に住もう』を発売。住まいの選び方、街の選び方の基準をわかりやすく説明しています。巷の誤った情報などにも鋭く切り込みます。

Kazuhisa Oriyama



撮影：アック東京

コーポラティブ住宅は、入居希望者が組合を結成して、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注等を直接に行い、住宅を取得するものです。アーキネットは、このコーディネーター事業を始めて14年。現在、弊社でもいくつか企画に参加させていただいております。社長の織山氏に改めてお話を伺いました。

—コーポラティブ住宅を手がけようと思われたきっかけは何でしたか？

織山：コーポラティブといっても、僕はいわゆる「コミュニティの形成」を目的にしているのではなく、建築家の作る空間を一般の人にも提供したいという思いからスタートしました。当初HPで建築家の仕事を紹介しようかと思いましたが、それだけでなく僕らの役割を考えたとき、集合系の建物を建てていくことが街にとっていい仕事になると考え、最初に建築家による空間を提示して、インターネットというリーズナブルな手法でそこに住みたいお客さんを集めるシステムを作りました。

—いまや、会員は3万人を超えるそうですが、最初は何人くらいでした？

織山：20人くらいですね。関心持っていただけることはありがたいですね。

—コーポラティブ住宅は時間や手間がかかって大変といわれますが・・・

織山：一生のものを作るのですから、建築家との話し合いを会員の皆様は楽しみにしています。それを面倒だと思って出来合いの高額な分譲マンションを買って、一生後悔するよりも、精神的にも経済的にもずっといい。

—分譲マンションはまず、自由度がないですね。

織山：お客様によっては、コーポラティブにしようか、中古マンションをリフォームしようか、という選択で悩む人もいますが、素性の知れない建物に何千万円もかけてリフォームするなら、もともと器が良くて、内装をあまりいじらなくてもすむような建物を建築家と新しく建てる方がいいですね。

—昨年来の金融ショックで、多くの不動産会社やデベロッパーが大変な状況です。

織山：「分譲マンション」は日本に特異な仕組みです。欧米だとコーポラティブの方が普通ですね。「分譲マンション」という手法がもう限界が来てい

る証拠です。上がると思われる土地をどんどん仕入れて、建物を作って売れるうちはいいけれど、ひとたび下落になると、マンションは売れ残り、景気の変動をもちに受ける。結局、売れ残りリスクを前提に販売に乗っけていたり、広告宣伝費を乗っけていたりしますから、担保価値は5-6割です。そんなものは長続きするわけはありません。コーポラティブを手がけるのは、小さな会社でいいです。その代わりに外部リスクを受けない、安定していい住空間を提供することになるのであります。

またコミュニティ形成の適正規模は10-12戸と言われています。集合住宅の修繕や建替えなどの決定は入居者の5分の4の賛成が必要ですから大規模集合住宅になると大変です。50世帯あれば1世帯は変わった人がいるから200戸ならば一という簡単な算数です。こと、住まいに関しては、もっと大切なことを消費者に理解してもらわないといけないと思います。

—そういう意味では、内覧会もよく開かれているそうですね。

織山：お住まいになって1年後の方をお願いしていますが、皆さん快くオープンハウスに協力くださいます。単純にいい家では、「ぐっすり眠れる、早く帰宅したくなる、家で飲む、パーティをする、楽しく家事をする」ということなんです。こんな当たり前のことが満たされていないのが、日本の住宅なのです。

家は単なる消費材ではありません。資産価値のあるものにお金をかけることは、大切なことです。スケルトンとインフィルを分けて考え、「こういう建物を建てれば、資産価値が落ちない」というものであれば、住宅ローンも有効です。実際、わが社で手がけた建物で、事情があって転売されたお客様がいらっしやいましたが、「価格が上がった」と喜ばれていました。建物に対する評価がマーケットできちんと行われるようになってきている、と感じますね。コーポラティブはまだマイノリティですが、エンドユーザーに正しく理解してもらいたいと思いますね。

—本日はありがとうございました。

「建物づくりに本当に必要な情報を、もっときちんと開示していくべきだと思いませんか」

織山 和久

1961年 東京都生まれ。

東京大学経済学部卒業。三井銀行（現三井住友銀行）を経て1983年マッキンゼー・アンド・カンパニーに入社。コンサルタントとして、建築・不動産、金融、官公庁をはじめ、地域・都市経営に関する分野を中心に活動。

1995年、株式会社アーキネットを設立。土地・住宅制度の政策立案、不動産の開発・企画等を手掛け、創業時からインターネット利用のコーポラティブハウスの企画・運営に取組む（特許申請）。

著書に「建設・不動産ビジネスのマーケティング戦略」（ダイヤモンド社）他。

渋谷のアーキネットの事務所で。作品の模型がところ狭し、と飾られている。

弊社施工で2008年1月に竣工した、目黒の「Glasfall」の模型を前に。

<http://www.archinet.co.jp/>



メンテ魂

その後、
お住まいはいかがですか

所在地：中央区
用途：店舗併用住宅
構造：RC造
規模：地上3階
設計：白濱 力 / Graphis associates Inc.
+ 高岡建築設計事務所
企画 / 家具担当：佐々木里実
構造：構造計画プラスワン
竣工：2004年7月



第20回 新川の家 T dental office

東京駅八重洲口から真直ぐ八丁堀方面へ歩くこと約20分。27坪程の好立地な狭小地に建った歯科診療所とオーナー邸の併用住宅です。区による地区協定で、50cmの壁面後退により高さ緩和を有効に活用しました。1-2階に歯科診療室、3階が居住空間となっています。設備と内装を極限まで整理したことで精緻でミニマムな空間となり、北側の外部螺旋階段と内外装コンクリート打ち放しの、シンプルでありながら、光を内包した重量感のある家となりました。現場担当のM主任と営業を担当したN部長と伺いました。

—今回 T 様に取材をお願いしたところ、1年メンテナンスで検討リストに上がっていたのに、いくつか未対応のところが残っていたそうですね。

T様：あと2、3箇所ですが、1つが居住階の玄関ドアの足元のコンクリートの剥離ですね。それから個室のドアの内側の戸当たり枠の浮きです。あと台所のカランが最初からゆるんでいる。何か取り替えなくてはならないということだったが、それきりになっている。このシンクの淵は奥に入りこんでいるため、掃除がしにくいですね。(担当した Y 設備が工事以後会社の経営が悪化、自分も対応が後手になったと M 主任)

キッチン横の窓枠の下の雨漏りは1度対応してもらったんですが、また漏れる。ほかにもリビング側の何箇所かで、サッシの下の部分に雨が降ると水が浸みてきて、タオルを敷いて対応しています。

M主任：モルタルを注入したのですが、また出ているようです。キッチンパネルの裏だとすると、外壁からもう一度確認しなくてはならないですね。

N部長：5年間の至らない点をお聞きしなくてはならないのですが、T様もご自身でいろいろとメンテナンスをなさったそうで・・・。

T様：電気屋さんからもらった電動ドリルで、コンクリート打ち放しの壁に棚を作りつけたり、鏡を飾ったり、いろいろやっています。リビングから聖路加ガーデンの景色が見えたのですが、西側にマンションが建って見えなくなってしまいました。でもおかげで西日の暑さがなくなって、夏は快適です。結露は、家具などを置くとその裏は必ず出ているのですが、最近はそのほどでもないですね。

M主任：結露を防ぐにはガルバリウムで外断熱を行うと解消しますが・・・。

T様：それじゃコンクリート打ち放しじゃなくなっちゃう、そこにこだわっているのに。屋上のコンクリートは自分で買った高圧洗浄機をかけて汚れを落としました。でもある程度節目はプロに頼まないと、と思いますね。

M主任：ランデックスか撥水材でかなりきれいになります。

T様：鉄骨の外階段も1度自分で塗装しましたが、すぐ剥れて部分的に錆が見えている箇所もあるので塗装していただきたいですね。もともと地上4階を想定していたこともあり、子供も大きくなってきたことだし、屋上にもう1部屋増築したいと考えています。

N部長：そのときは、またぜひご相談にのらせていただきます。



①



②



③



④



⑤

①3階の玄関ドアの足元のコンクリート剥離箇所②キッチン脇の窓の下部。雨が漏るためモルタルを注入したが、右側のキッチンパネルの裏もあやしい。コンロ前のキッチンパネルにひびが入っている箇所も見つかった③子供部屋入口ドアの戸当たりの枠が浮く④外階段から見た屋上下部のコンクリート外壁の汚れ。都心は空気が汚れている⑤屋上から見た、鉄骨外階段とコンクリート。手前のコンクリートはT様が高圧洗浄を行ったが、奥の梁部分は何も行ってない。汚れの差が歴然としている。

TOPICS/INFORMATION

訃報



弊社第二建築部部長、細山田浩二は、かねてより病氣療養中でございましたが、7月24日容態が急変し、30日夜、急逝いたしました。

生前のご厚情に感謝し、ここに謹んでお知らせいたします。

細山田浩二略歴

1959年10月27日 鹿児島県生まれ
1982年3月 日本大学工学部建築学科卒業
1982年4月 辰建設株式会社入社
1992年1月 一級建築士登録
1999年7月 同社倒産により退職
1999年10月 (株)辰設立に併せて入社。
統括工事長、取締役工務部長を歴任。
2008年1月 (株)辰が親会社ユニホーと合併により、(株)ユニホー辰カンパニーと社名変更、第二建築部長に就任。

編集後記

- ・8月12日(水)から16日(日)までを夏季一斉休業とさせていただきます。
- ・アーキネットでは、ガーデニング部門のネット販売も行っています。最近では自家菜園がブームのせいか、野菜の注文が好調とのことです。

(株)ユニホー辰カンパニー通信 Vol.113 発行日 2009年8月10日 編集人：松村典子 発行人：森村和男
東京都渋谷区渋谷3-8-10 TEL:03-3486-1570 FAX:03-3486-1450 E-mail: daihyo@esna.co.jp URL: http://www.esna.co.jp