

SHIN CLUB 135

(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



BASE 南青山 撮影：新 良太

今月のトーク/monthly talk

意匠と構造

写真は、このたび竣工した、南青山のミニショップ複合ビルです。高低差のある道路に挟まれた細長い敷地に設計の佐々木龍一氏は、オブジェのような7つの門型フレームを並べることで、普通の薄肉ラーメン構造の建物よりもさらに豊かな空間を作り出そうとしました。そこで、以前木造の集成材の門型フレーム「FLAMME-IGA COMPLEX」(2006 グッドデザイン賞ほか、受賞多数)で組んだ、構造家の中田琢史氏に今回も構造設計を依頼、解決を見ました。

「スリットを入れても十分に耐えられる余裕のある断面を計算しましたが、完成した建物を見てガラスが生み出す豊かさを実感しました」という中田さん。数多くの建物の構造設計を行っていらっしゃいますが、やはり気になるのは、最終的にどうやって住まい手や訪れる人が建物を使ってくれるかということです。

「意匠設計者と構造家、クライアントが意図して作っていった意欲的な建物が、クライアントが変わったことで思わぬものに形を変えて使用されているのを見ると、残念ですね」と街で見かけた建物に建築家の無力感を感じてしまうこともあるそうです。

中田氏は、SDG(幕張メッセ、海の科学館、東京国際フォーラム、横浜港国際旅客ターミナルなどを手がけた構造設計事務所)に10年以上勤務の後、独立。今年10年目のことで、事務所は、麻布の阿弥陀寺近くの、鬱蒼とした森の中にある一軒家の離れ。都会の喧騒から隔絶された、心地よい不思議な空間です。

「SDG時代に3万㎡といった巨大建築物の設計を行っていましたが、現在は小さいスケールのものが増えているものの着地点を見つけてあげられるのが楽しいですね」という中田さん。今回、東日本大震災を経験し大きく考え方が変わったそうです。「僕らの周辺、上の世代の方も含めて、今回のクラスの揺れは、かつて経験していないレベルです。阪神大震災を経験した西の人は別にしても、自分たちの作ったものがあれだけの影響を受けた、ということで、いくら数字でみても、自分自身で体験したことで、本当に考え方が変わりました。自分の設計で問題が起きたものはなかったのですが、1件だけ、ある物件で、本来ずれてはいけなかったボルトが緩んでいたということがありました。明らかに施工の問題だったのですが、完全に仕切れていなかったという監理の問題もあります。結局、職人一人ひとりの作業を見続けることはできないのですから、最終的には施工会社との信頼関係にかかってきます」とのこと。さらに、構造設計者の負担増の問題が話題になった、法改正前と後の仕事の変化をお尋ねしたところ、「昔は50-60%構造設計が済んだところで施工に入っていましたが、現在は申請などの手続きもあるので、80%仕事を済ませてから施工に入る事が多くなりました。今までのように現場にご迷惑をかけることもなくなって、僕らはある意味楽になりましたし、安全性にもつながっていると思います」とおっしゃっていました。

BASE 南青山



連続する門型フレームのスリットから光が降り注ぐ ガラス・スクリーンのミニショップ複合ビル

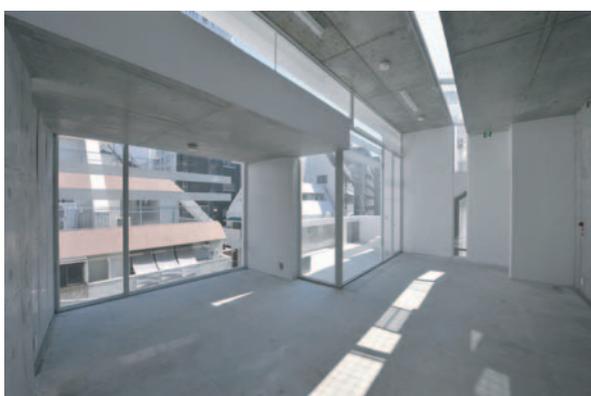
高低差4mの両面道路に挟まれた旗竿地のような小さな敷地である。収益性を考え、ワンルームマンションよりも、ミニショップが並ぶ、マーケットヤードのようなものが面白いということになった。

筒状の構造体を分断してスリット「隙間」を設けた大小7列の門型フレームは、スパン方向には薄肉ラーメンとして、直行方向には地面から片持ち柱として機能する構造になっている。その「隙間」から建物内部に光が木漏れ日のように入り込むことで、広さと明るさを確保している。3層の建物の内側は、ガラス・スクリーンで仕切り、1, 2層は、4㎡から10㎡の全18タイプのユニットで構成されている。南青山というエッジな商業地域に、新しく店舗を出したいという若い人に向けて、ファッション系である、アパレル、ジュエリー・アクセサリー販売、ネイルサロン、アトリエなどを想定したスペースである。

各ユニットは、ショーケースとの間に廊下を挟み、境界をガラス折戸にして、開放して大きなエリアとしての利用も可能で、あたかも街のストリートのように変化を楽しめる。

3層目には、南入口側に会議室、共用スペースがあり、北東側にはカフェ・レストランを想定した、天井高4m以上の空間が設けられている。テラスおよびルーフ階まで客席利用ができるようになっている。外苑西通りから1本入ったところでもあり、我々自身も打ち合わせなどに隠れ家的に使いたい、という思いを込めて、クリエイティブなテナント同士が更なるコミュニケーションを深める場となれば、と期待している。

(佐々木龍一氏+西村和哉氏 談)



MINAMI Aoyama 3 CHOME PROJECT



SECTION PERSPECTIVE

所在地：港区
 構造：RC造
 規模：地下1階+地上2階
 用途：複合用途（飲食店舗 物販店舗 事務所）
 設計：佐々木龍一+西村和哉 佐々木設計事務所
 建築主：ハウスプランニング
 プロデュース：コムラエージェンシー
 構造設計：リズムデザイン 中田琢史+オフィス・グランド・デザイン
 施工担当：佐々木
 竣工：2011年4月
 撮影：新 良太

①北東側夜景。敷地はわずか164.60㎡②1層目のショップ、ショーケース。前面道路から建物奥まで視線が届く③2層目のショップ内。ガラススクリーンで仕切られた近未来的な空間④1層目から2層目への階段。スリットからの光が時間とともに表情を変える⑤3層目の共用スペース。南西側接道方向のエントランス方向を臨む。スリットが白い壁面に明るさを生み出す⑥3層目のカフェ・レストランはテラス、ルーフ階まで客席利用可能⑦ルーフ階への階段⑧建物東側から臨むパース

3年連続グッドデザイン賞受賞

株式会社コムラエージェンシー



郷内秀峰 執行役員 経営企画室室長

撮影：アック東京

今月は、デザイナーズマンションの企画、開発、マネジメントで、3年連続グッドデザイン賞を受賞している、(株)コムラエージェンシーの郷内秀峰経営企画室室長にお話を伺います。今月ご紹介した「BASE 南青山」のプロデュースも手がけられました。

—コムラエージェンシー様が創業されたきっかけを教えてください。
郷内：社長小村が学生時代に起業した会社ですが、私も同様に若いときから海外に行く機会に恵まれ、日本の住宅事情とのあまりの違いにカルチャーショックを受けたという経験がありますね。伝統的な和風建築はともかく、何とか欧米並みにデザインを含めた住宅環境をレベルアップさせていきたいという思いに突き動かされて、これまでやってきました。

—デザインを重視する会社の企業コンセプトとは、どんなものですか。
郷内：街づくりにおいて、次の4つのキーワードをどのように解釈するかが重要であると考えています。

1. ステータス (STATUS) = 立地・環境
2. デザイン (DESIGN) = 個性
3. クオリティ (QUALITY) = 性能、住み心地
4. セーフティ (SAFETY) = 安心、安全

この4つのキーワードを高次元にバランスさせたものを具現化する。言い換えれば、ステータスを保ちつつ、アーティスティックでありながら心地よい、環境に配慮した住宅を提供する、ということです。

—いまや、デザイナーズマンションを手がける会社は数多くありますが、「グッドデザイン賞 3年連続受賞」という実績が物語る他社との差は、どんな点にあるとお考えですか。

郷内：この3年間で6件をエントリーし、5件を受賞させていただきましたが、まず、そこに住まう人を明確にイメージするというターゲットセグメントを行うことから始めます。どんな人に、どういう商品を提供するかを徹底的に議論し、その中で我々なりのメッセージを盛り込み、ピンポイントでどのような建築家をお願いするかを決めていきます。決して建築家に丸投げすることはしません。企画段階でこういうものを作りたいというものを明確に詰めていきます。

2010年度グッドデザイン賞受賞
Modelia Brut 都立大
設計：谷内田章夫



コンセプト・レジデンスの
企画から土地の有効活用まで

Komura Agency CO.,LTD

グッドデザイン賞というと、ただカッコよければいいのではないか、というイメージが世間一般にあるかもしれませんが、デザインには「なぜそうなのか」という論理性が常に求められます。建築にしても、プロダクトデザインにしても、そこに住まう人、商品を使う人にとって、どういうデザインがベストなのか、と考えて作りこんでいったものが最終的には評価されるのではないのでしょうか。

現在、我々は、賃貸マンションの稼働率 98%、近隣の賃料相場 + 10~15%というアドバンテージを維持しています。各物件には絶えず 10~30 人のウェイティングリスト登録者がいて、マンションブランド「Modelia シリーズ」竣工時の内覧会にはいつも 30~70 組のお客様にご来場いただいています。

—単に、「デザイナーズマンション」というだけでは、若者や女性層に対しては難しい時代になっていますね。

郷内：広く認知された言葉ですが、お付き合いいただいている建築家の方々もあまりお好きでないようです。むしろ「コンセプト・レジデンス」と言いましょうか、我々の企業としてのメッセージを送り続けることが重要だと思います。バブル世代と今の若い人の感覚は違います。今、若年層と女性をひきつけるキーワードは「共感」です。お仕着せのカッコよさよりも、どれだけ「自分らしさ」を受け止めてくれるか、その人なりの色に染められる空間なのか、が大事なのです。「上質な無地のキャンパスを提供する」と言ってもいいですね。当然、その中には、建物そのものに、環境への配慮が求められます。ソーラーパネルによる太陽光発電を行うというよりは、採光、通風などで、自然エネルギーの有効利用を徹底的にプランに落とし込むことが求められていると思います。また素材もコンクリート、ガラス、金属などで構成し、退去時にゴミを出さないことが環境にやさしい。ここ、3、4年、照明も電球は使わず、蛍光灯、LED を採用して、オーナーにも喜ばれています。建物は、流行を追いかけはダメですね。これから半世紀以上にわたって残るものですから、数年で陳腐になってしまうようなデザイン、時代感排除し、徹底的に無駄を省いたシンプルなデザインで、ユーザーの共感を得ていきたいですね。
—本日はどうもありがとうございました。

「トレンドは追わない。徹底的に無駄を省いた
シンプルなデザインこそ、普遍性を持つのです」

Company Profile

株式会社コムラエージェンシー

1986年 創業

代表取締役 小村峰之

ハイグレードレジデンシャルの企画、設計、販売

投資用収益不動産の企画、開発、マネジメント

不動産コンサルティング、マネジメント

住所：東京都渋谷区渋谷 1-12-2 クロスオフィス

TEL:03-6418-0008 FAX:03-6418-0087

URL:<http://www.komura-agency.co.jp/>

2009年度グッドデザイン賞受賞

Colesso 自由が丘

設計：木下道郎



時代を変えてきた先駆者たちの声を聞き、今を考える

シリーズ「温故知新」VOL.1 第3回/全5回

トヨタ土地建物株式会社 代表取締役
明治通りプラタナス商店街振興会会長

豊田豊彦

～原宿を育てた不動産会社社長が、先読み（SY）の極意を語る～



前回のあらすじ：書類形式の整備など、土地オーナーのために賃貸業の環境を整える一方で、豊田氏は、昭和42年、「トヨタ土地建物株式会社」の商号で法人設立（資本金70万円）、原宿の街づくりに積極的に関わっていきましました。

昭和40年頃は、まだ私も町の不動産屋には、都市銀行は融資などしてくれませんでした。渋谷のある地主が「30坪の土地に権利金100万円でビル建築を許可する」という話をくださいましたが、時期尚早とお断りし、一方で地域の信用金庫から500万円程度の融資が可能だということで、「その枠の中でできるビル作りを」と土地探しに奔走しました。そして、今の「キラート通り」にあった、小さなゴミ捨て場となっていた三角形の6.5坪ほどの土地を買取り、超ミニビルを建てることにしたのです。私なりに図面を引いてみて、設計士に依頼し、許可を取りました。3階建て、延面積12坪程度の小さなものですが、材料はすべて特注となり、当時の一般建築費20万円/坪の約2倍の建築費用をかけて竣工させました。建物は、メンズファッションのリーダー、ヴァンジャケットの石津謙介社長からも賞賛を受け、デザイナー金子功のブランド「ピンクハウス」が入居したこともあり、何度も建築雑誌、ファッション雑誌に掲載されました。小さいながらも、ゴミ捨て場が、街の評判のビルに変身したのです。このことは私の自信となり、生きがいとして本格的にビル作りを精を出すようになりました。このビルが第1トヨタビルとなりました。

原宿はファッションに理解ある街として、若いデザイナーやアパレル業者が集まるようになり、私は、彼らの保証金を割り引い

て入居させたり、出世払いにしたり、事業の保証人にもなったりしました。原宿を「もっと輝けるすばらしい街に」というモットーで、テナントを招致していったのです。

- 昭和45年 サトウサンペイや漫画家集団などのオフィスの斡旋
- 昭和46年 第2トヨタビルをフラワー通りに建設
- 昭和47年 ドウファミリー本社地、ピギ原宿店、キャビン本社地、オールファッションアート研究所原宿移転地など斡旋
- 昭和48年 金融引き締めを察知、貸しビル建設計画
- 昭和49年 表参道に「原宿ファッションビル」建設、帝人婦人服小売店招聘、また銀座に做い、婦人靴屋を招聘
- 昭和50年 アクセサリー店オープン、三峰原宿店土地斡旋
- 昭和51年 神宮前1丁目、4丁目にて宅地分譲開発（100坪強）
- 昭和52年 婦人服メーカー・アン本社地（450坪）、アトリエエサブ本社地斡旋
- 昭和53年 ロンシャン、ローマ岩島などの婦人服、また婦人靴店の招聘に奔走。「スタークラブ」の名称で自身も輸入衣料雑貨、アクセサリーの小売業開始
- 昭和54年 母の名で工芸品小売業「東洋工芸」をオープン
- 昭和55年 第7トヨタビル完成、コットンハウス本社地斡旋
- 昭和56年 分譲マンション事業開始
- 昭和57年 西原宿地区 HNK 西門前開発
- 昭和58年 保険代理店「ビジネスサービス原宿事務所」設立
- 昭和59年 第12,13,14トヨタビル竣工、渋谷保育園・児童館交換移設を渋谷区に提案、完了までの2年間、両方の土地の使用を渋谷区に無償提供。
- 昭和60年 第15トヨタビル完成、第16,18ビルは既存ビル取得後、自社ビルにする。

この年、創業30周年式典を盛大に行いました。大勢の方の祝福を受け、NHKテレビで、画期的な街づくり業者として紹介されました。また、表参道に面した土地180坪、建物770坪のビルを某歌手に3日間で斡旋契約したことで話題となりました。その仲介手数料2億5000万円は、これまでの手数料の過去最高記録となりました。

(つづく)



写真左：ピンクハウスだった建物は外観は変わったものの今も健在。
写真右：現在のキラート通り（外苑西通り）。左手にベルコモンズ、遥か南に六本木ヒルズが見える。通りの名前はコシノジュンコが命名。青山墓地に面しているから、ということだが、諸説紛々。

「祐天寺の家 新築工事」地鎮祭

4月20日



祐天寺の閑静な住宅街に建つ住宅です。

構造：RC造
規模：地下1階 地上3階
用途：専用住宅
設計：森山善之/建築設計事務所バケラッタ

「M4 新築工事」上棟式 5月9日



田端駅に近いこだわりの集合住宅が、いよいよ上棟です。

構造：RC造
規模：地上3階
用途：共同住宅
設計：内海智行/ミリグラムスタジオ
完成予定：2011年7月

「下井草共同住宅 新築工事」地鎮祭 5月12日



早稲田通りに面したオーナー1戸、賃貸6戸の建物です。

構造：RC造
規模：地下1階 地上3階
用途：共同住宅
設計：横田三生/アソシエイツ一級建築士事務所
完成予定：2011年12月

編集後記

・1970年、女性ファッション誌「an・an」が創刊され、表紙を飾ったモデル立川ユリさんがハウスマヌカンをやっていた「ピンクハウス」。お店も、モデルも、若い女の子たちの憧れの的でした。今では交通量も増え、幹線道路になった外苑西通りですが、ちょっとおしゃれなおじいさんを何人も見かけました。ちなみに7月発売の「an・an」1765号、表紙は亀梨和也さんとのこと。

(株)辰通信 Vol.135 発行日 2011年6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