

SHIN CLUB 169

(株)辰 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



「PLAZA EST 新宿 3 丁目」撮影：齊部功

今月のトーク/monthly talk

都心のビルディングの防災

写真のビルは、昨年末建ち上がった「PLAZA EST 新宿 3 丁目」です。建て主は、この地で昭和 36 年よりご商売を続けられてきた会社の 2 代目女性社長の N 様。父上は、始めは焼き鳥屋さんから、次第にディスコや喫茶店などにもご商売を広げられ、一時は歌舞伎町まで進出されたとのこと。現在は不動産事業を手がけられています。この建物は、「震災に備えた備蓄倉庫のあるビル」と伺い、N 社長にお会いしてお話を聞かせていただくことにしました。

「私は、新宿で生まれ育って 50 年です。新宿というと、まず歌舞伎町が取り上げられることが多いのですが、3 丁目界隈は昔から安全で良心的なお店が多い場所。2 代目が増えて、顔見知りががんばっています。そんな中で地下鉄副都心線も完成して、活気が戻ってきましたね」と N 様。

でも「女性企業家」と肩に力を入れることなく、普通の感覚でできることをいろいろとやっていきたいそうです。

「私は、娘 2 人の母親であり、主婦でもあります。3 年前の『東日本大震災』を経て、人々の意識は確実に変わったと思います。

その日は次女の大学の卒業パーティが予定されており、私は娘 2 人と新宿南口のルミネにいました。大きな揺れの後、店員さんたちはヘルメットをかぶり、お客さんに避難指示を出して的確に誘導していました。その後、娘のスマホのツイッターでやっとパーティ中止の連絡がきました」

「しかし外に出てみたら、駅のシャッターは下ろされていて、駅に入れなくなった多勢の人々が道路に溢れ出してきました。暗くなってくるし、新宿高校では、帰宅できない人たちの受け入れを開始したという情報も入ってきました。

そこで、私自身の問題として『この先災害に遭遇したときに、私たちに何ができるのだろう』と考えたのです。うちの会社も皆さんに助けられて、

この街とともに発展してきました。だから少しでもお役に立てることをしなくては、と思ったのです」

N 様は、ちょうど創業 50 周年を迎える自社ビルの建て替えを計画、そこに「備蓄倉庫」を設けることを決意されました。

「防災グッズを扱う卸問屋を紹介してもらい、飲料水やアルファ米、アルミブランケット、エアベッドのほか、簡易トイレ、エレベーターに閉じ込められた時の緊急キット、怪我をした人を運ぶ簡易タンカなどを用意しました。救急セットは 50 人分、ほかは 100 人分です。ビルに入居するテナントの皆さんと防災訓練も行いたいと考えています」

建物は耐震に配慮した設計となり、エレベーターの脇には AED を設置することになりました。エントランスも外に向けて開かれたデザインとなっています。

「この 4 月、1 階に自社のカフェをオープンさせます。名前は『092 カフェ』。父の名前をどこかに残そうとずっと昔から決めていました」という N 様。まだまだプランがありそうです。

2020 年、東京オリンピックを迎える都では、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化推進条例を施行しました。実際に、この 2 年間で耐震化の計画が急速に進められています。都心の民間建築物では、再投資が事業継承に対してどう影響を与えるか、所有者にとっては悩むところです。都では耐震化アドバイザー制度を拡充し、無料で相談にのっています。建物の所有者の責任が重くなるということもありますので、所有者は建物の安全を十分認識しなくてはならないのです。

さらにせっかく性能のいい建物を建てたのなら、それが公開されて、その情報を共有できるようなシステムをつくることで、ものづくりに対しての現場の意欲が高まっていくことだろうと感じました。

PLAZA EST 新宿3丁目



耐震機能と防災備蓄倉庫を備えた、都心のテナントビル

この地域は、第二次大戦の戦災で焼け野原となった場所で、再開発計画が入ったおかげで比較的道路の幅も広く（6m）、碁盤の目に走っている。また、副都心線効果で街の賑わいも増している。

「創業 50 周年を迎え、本社ビルを耐震性の高い、地域に貢献できる建物に建て替えてほしい」という建て主の希望にこたえるため、初めに構造設計者と可能性のある耐震方法を相談することからスタートした。細長い土地の形状と、建築の細長いプロポーシオンとから、制振構造とすることとし、さらに積極的に制振ダンパーを内装に組み込むこととして、意図を利用者にも明確にした。

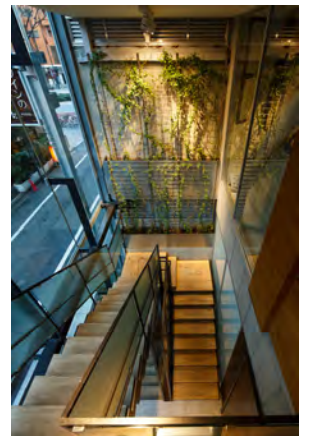
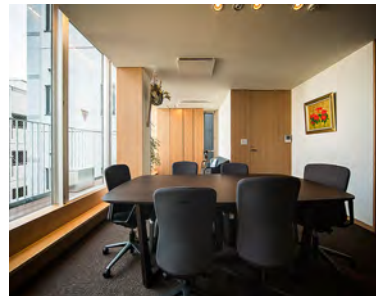
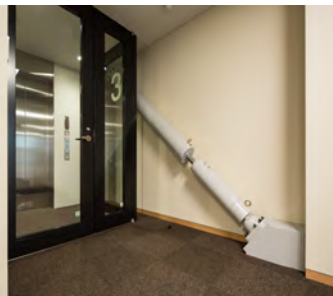
店舗に人が入りやすくするために、なるべく中が見通せるようガラスのファサードとし、隣地との境界を感じさせない、オープンなエントランスアプローチにして、ビルが隙間なく建つこの地域に、少しでも開いた空間を提供したいと考えた。

一方、周辺の飲食店では夜遅くまで不特定多数の人々が出入りするので、セキュリティ面での配慮も必要である。建物の外から順に、営業終了時に閉じる「折り畳みゲート」、「機械警備オートロック」、「内部カメラ付きのエレベーター」、「各階のセキュリティロック式フロア扉」と、段階的にセキュリティシステムを設置し、意匠設計との両立を図っている。

「住宅のような居住性の良いオフィスに」というご要望に対しては、OA フロア以外すべて内装材は住宅仕様のものを採用している。道路斜線によるセットバックは、避難経路だが、各階に小さいデッキを用意し、植栽も施して集合住宅の仕様に近い形にしてある。

9 階には簡単な備蓄倉庫を作り、有事の際に、数日間生活ができる程度の品物を用意している。この建物を拠点に街の活性化を図りたいという建て主の期待に、十二分に答えられればと願う。

(鈴木孝紀氏 談)



- ① 正面全景。ガラスサッシから各階の制振ダンパーが見える。3-4 階の山型に張り出した開口部、5-9 階の植栽の見えるデッキなど、各階が変化に富んでいる
- ② 1 階エントランスアプローチ。隣のビルとの間は、曇りガラスの仕切りと植栽だけで壁は設置されていない。左の壁側にカフェが入る予定③ 3 階賃貸オフィスフロアの入口。フロア扉を縦横にまたいで制振ダンパーが設置されている④ 9 階会議室。カーペットフロアとデッキ、植栽、壁の収納スペースは、集合住宅の仕様⑤ 2 階から 1 階の階段の吹き抜けを臨む。壁に植栽が施され、右側のガラスの内側には、制振ダンパーが見える。階段室は地下 1 階まで。各階にガラスの扉が設けられ、夕方の営業開始まで鍵がかけられている

所在地：新宿区
 構造：RC 造
 規模：地下 1 階、地上 9 階
 用途：店舗・事務所
 設計・監理：鈴木孝紀
 / 鈴木孝紀建築設計事務所
 施工担当：鈴木（拓司）
 竣工：2013 年 12 月
 撮影：齋部功

麻布十番 Kビル



庶民的な商店街から六本木ヒルズへと続く分岐点に建つテナントビル

麻布十番商店街を六本木側に向かって歩いていくと、歩道が終わるところに鋭角の交差点がある。その交差点に建つテナントビルである。内外とも打ち放しコンクリートの持ち味を活かした設計となっている。

老舗商店街のスケールはそれほど大きくないため、エントランスなどは比較的コンパクトではあるが、この地域がもともと持つ隠れ家的な魅力や、こだわりのある飲食店などの入居も想定されることから、主張しすぎないシンプルでモダンなデザインが求められた。一方、六本木ヒルズからの街の顔として、ある程度の力強さ、個性的なフォルムが必要不可欠な要素となる。オーナーの意向も活かし、長く愛されるビルとして、地域の顔になることだろう。

(編集部)



所在地：港区
 構造：RC 造
 規模：地下 1 階、地上 5 階
 用途：飲食店
 設計・監理：山内研
 / HOU 一級建築士事務所
 施工担当：澤井
 竣工：2011 年 7 月
 撮影：アック東京

- ① 東側全景。麻布十番商店街の六本木側の端に位置する鋭角の三叉路に建つ。右側は公衆トイレだが植栽による遮蔽で美観的には気にならない② 西側全景。表側とは異なり、フラットな顔を持つ。右側に外部非常階段③ 商店街の通りに面したファサード。コンクリートの外皮にあげられた 1-3 階の開口部は、それぞれの店舗のサインのスペースとなり、上層階の外階段や梁が建物に奥行と余裕を感じさせる④ 4-5 階、屋上への外階段

houビル



45周年を迎えた設計事務所の自社ビル

六本木ヒルズの一角、麻布十番Kビルの対角に建つテナントビルである。HOU一級建築士事務所を開設して45年の節目の記念として、また永らく麻布周辺に多くの建築を造らせていただいた地域に、小さいながら道行く人達や入居者達に愛される建物を建てたいと思い、信頼できる知己である辰の森村社長に依頼して建築した。

1階と2階に名の知れた串揚げ専門店、上階には隠れ家的なセカンドハウス使用の人達等が入居している。

建物の平面的な特徴は、内部空間と外部空間の間に広いインナーバルコニーを設け、半外部空間として使えるようになっている。

(山内研 / HOU一級建築士事務所)

①外観②バルコニー③1階門扉

所在地：港区
構造：RC造
規模：地上7階
用途：共同住宅・飲食店
設計・監理：山内研
/HOU一級建築士事務所
施工担当：澤井
竣工：2013年8月
撮影：HOU一級建築士事務所

富士ビル



高層ビルの並ぶ品川駅前に建つ、シンプルなファサードの飲食店ビル

品川駅前のビルの建て替え工事である。敷地は、拡幅25mの前面道路に対して斜めに切られた変形敷地である。周辺の高層のオフィスビルの中、この地域だけは未だ再開発の手が入らず、小さなビルが林立している。この鉄骨造のガラスカーテンウォールのビルには、全ての階に飲食店が入る予定である。

建て主の希望で、1階エントランスには、御影石を採用し、落ち着いた雰囲気にとまとめている。

我々の前にもいくつか計画案があったようだが、予算の関係でこちらに話が持ち込まれた。当事務所は、そのようなご依頼が多い。

いつも思うのだが、自分のこだわりを通そうとして、結局、建て主の希望に沿わない計画を立てる設計者が少なくない。我々は、予算の中で建物を作るのが当たり前と思っている。予算の中で何ができるかということによって決まってくるものである。

建て主にも喜んでいただけて、幸いである。

(山内研 / HOU一級建築士事務所)

①外観

所在地：港区
構造：S造
規模：地上9階
用途：飲食店
設計・監理：山内研
/HOU一級建築士事務所
施工担当：澤井・鄭
竣工：2014年2月
撮影：アック東京

誰のための建築か

～ HOU一級建築設計士事務所 山内研氏に聞く ～

一今回は、先日竣工したばかりの「富士ビル」の設計者、株式会社HOU一級建築士事務所代表取締役、山内研氏にお話を伺いました。過去竣工した物件も、この機会と一緒にご紹介させていただきます。

1968年の事務所のスタート時から数えると、麻布周辺では、これまで30件以上の建物を設計された実績のある事務所でいらっしゃいます。弊社も昔からお世話になっています。

一時期、東麻布周辺は「HOU村」とか「山内村」といわれて、よく雑誌に出たものだった。必ず木を植えるとか、その町のストリートのイメージを持ちながらやってきたが、土地の所有形態は個人のもの。後から建てられたものによって影響を受けないわけにはいかず、いくら頑張っても街を変えようというのにはむずかしいものだと感じていた。最近「もっとロッドでまとめよう」という仕事に変わってきた。マンションの建て替えとか、大勢の人のために整理してあげる仕事にシフトしてきた。それは、今まで日本の建築家が携わってこなかった分野でもある。「建てて終わり」というシステムが、この国の惨憺たる住宅事情を作り上げてしまった。誰もが反省すべきであろう。

やはり我々、建築家がきちんとするのはならない。時間もかかるし、誰でもできるわけではないが、まず何ができるか考えないといけない。

そして、「お金をもらう」ことに対しても、その後上下関係が生まれるものだという認識を持って、より慎重にならなくてはならない。そういう意味では我々は、設計費を着工の時にもらうようにしている。それまでは一切いらないようにしている。建て主と設計者、施工者が意志疎通が互いに行えるのが、まず大事なのだ。予算が成立することがわかって、着工の時に業者さんがもらう段で、初めて我々もいただく。現場まで利益が配分されてこそ、「いい建築ができた」と言えるのではないかと。建て主さんとの立場で、「職人」「人」を育てるようなことをしていかないといけない。設計者は「作ったものが残る」という喜びがあれば何でもやるけど、職人さんは目に見えないことをやっている。例えば、穴を掘ることを仕事としてやっているのだから。これからは、みんなが仕事で食えることを意識していかなくてはならない。

(山内研氏 談)



山内氏が15年間、建替計画に携わった、新宿区の「エンパイアコープ」は、神宮外苑周辺の景観に配慮し、日影規制緩和型のプランを、住民、設計、行政が三位一体になって成功させた例。



上記の当初の高層ビル案のモニター。2005年許可申請提出直前に東京都景観条例が出され、このように、絵画館と銀杏並木の真後ろに超高層案(高さ120m)、一般確認案(80m)のどちらもそびえ立つことがわかり、住民、設計、行政の意見が一致して、高層案を見直し、日影規制緩和型に至る

「ZEN グループ新人研修と入社式」 2014年3月



①

3月3日より25日まで、恒例のZENグループの合同新入社員研修が、「ZEN伊豆山研修センター」で行われました。

グループ全体での採用体制に入ってから今年で4期目。太平洋を眺望できる研修センターは、源泉かけ流し天然温泉や、レストランや歓談室を完備した施設です。新入生はゆったりとした和室に滞在しながら、4月からスムーズに社会人生活のスタートを切れるよう、ビジネスマナーや知識を習得します。また、辰や麦島建設をはじめ、建設関係の会社ならではの屋外活動も充実、「畑」、「石切」、「春道」、「石亭清掃」の4チームに分かれ、1つの目標に向かってチームワークで作業を進めて3週間後の最終日に発表を行います。

今年、辰に入社予定の〇君は「畑」チームに配属された感想を次のように寄せてくれました。「整備目的のジャガイモ畑は、落ち葉や木の枝、竹や石などで20cmほど埋まっていたので、それらを除去する作業から行いました。1週間を掛けて畑を耕し、石を拾う作業をひたすら繰り返しましたが、石は大きい物で1mあるものまで出てきました。最後に畝を5列作り、種イモを3種(きたあかり・メークイン・男爵いも)埋めました。土は粘土質のため、時間を空けるとすぐに硬くなるので、全員が短期間で何度も耕す作業に苦労しました」とのこと。

26日には全社の合同入社式が行われ、翌2日間は、都内の各会社の現場見学が行われました。辰では、神宮前近辺の約30件の施工物件を、窪田部長の解説により見学していただきました。

研修後は各会社に散ってしまう新入社員たちですが、この経験をぜひ、今後の仕事に活かしていただきたいものです。

(編集部)



②



③



④



⑦



⑧



①精神修養にはまず座禅②今年、辰に入る3名の社員③畑チームが耕したジャガイモ畑。歴代の新入社員の作業の積み重ねでここまで開墾④雑草に覆われていたプランター。きれいに取り除いて、石を積んで境界をつくる⑤雨天でも作業場に向かう石切チーム⑥柵に使う若竹を縦に2つに割る作業。鉈に鉄槌を打ち付けて割っていく、慣れない作業に苦労の畑に行くまでの道。落ち葉と石が転がっているだけの場所だったが、埋まっている大きな石を取り除き、緑石を置いて道を作った⑧都内現場見学。「Omni Quarter」の前で記念撮影

「青葉台の集合住宅 Project 新築工事」

起工式 2014年3月7日



お客様の思い出の地で建設させていただきます。ご満足いただけるようがんばります。

構造：S造
規模：地上10階
用途：集合住宅・店舗
設計：高田哲仁/高田事務所
完成予定：2015年2月

「(仮称) 東大井三丁目集合住宅計画 新築工事」

地鎮祭 2014年3月22日



東大井の閑静な住宅街に、デザイン性のある集合住宅が着工します。

構造：RC造
規模：地上4階
用途：集合住宅
設計：エトルデザイン
完成予定：2014年11月

「ヴェロックス新宿3丁目 ディベロップメント新築工事」

起工式 2014年3月25日



新宿通り沿いの狭小地に、テナントビルが建設されます。

構造：S造(一部SRC造)
規模：地下2階、地上3階、工作物
用途：物販店舗
設計：光井純アト・アソシエイツ建築設計事務所
完成予定：2015年6月

「(仮称)不二写真館 新築工事」

竣工式 2014年3月26日



創業76年の老舗写真館の建替え工事が完了しました。

構造：S造
規模：地下1階、地上5階
用途：店舗・事務所
設計：architectureWORKSHOP
竣工：2014年3月

編集後記

・いよいよ4月から消費税が値上げされました。3月末の週末は、各地で買い物客の混雑が見られたと報道されていましたが、建設関係の新築工事では、すでに値上げ前の駆け込み需要は収束しています。業者さんにも、余裕が生まれてきているようです。

(株)辰通信 Vol.169 発行日 2014年4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