

SHIN CLUB 249

(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



今月のトーク/monthly talk

「Barbizon 23 ANNEX」(左手前) 撮影: アック東京

法改正による有効活用

写真は、表参道のスパイラルビルのすぐ裏手に建った2階建てのテナントビルです。

幅員4mの小路の正面には、「Barbizon23」ビルが建っています。弊社が世田谷で共同住宅を施工させていただいたことのある、松家克氏/アークス建築研究所の設計により1994年竣工した、(株)バルビゾンの旧日本社です(施工は別会社)。地下1階、地上5階、敷地面積約533㎡、延床面積約888㎡の堂々たるコンクリート打ち放しの建物で、当時の基準容積率は160%でした。

(株)バルビゾンには1967年の創立時より、古い建物に付加価値をつけた生活空間づくりをモットーに、渋谷区、目黒区、港区などを中心に賃貸ビル業を展開されています。デザイン性のあるコンクリート打ち放しの個性的なビルが多く、それらはどこかで皆様のお目に留まっているのではないのでしょうか。

関連企業には、賃貸事業などの不動産事業を手掛ける(株)ピージーアイプランニングなどがあり、そのほか国内だけでなく海外でのリゾート事業も手掛けられています。

今回の計画は、港区の容積率緩和の法改正を受けて、緩和された

部分を有効活用しようということから、スタートしました。ご存じの通り $\text{容積率}(\%) = \text{延床面積} / \text{敷地面積} \times 100(\%)$ ですが、敷地の前面道路が幅員12m未満の場合には、その幅員に応じて容積率が低減されます。港区の場合はその低減率が緩和されたのです。

(例) 前面道路が4mの場合

・第1種住居地域、第2種住居地域で指定容積率が下記の場合

【300%以下】 $4(\text{m}) \times 0.4 \times 100(\%) = \text{容積率 } 160(\%)$

【400%以上】 $4(\text{m}) \times 0.6 \times 100(\%) = \text{容積率 } 240(\%)$

・商業地域で指定容積率が下記の場合

【400%以下】 $4(\text{m}) \times 0.6 \times 100(\%) = \text{容積率 } 240(\%)$

【500%以上】 $4(\text{m}) \times 0.8 \times 100(\%) = \text{容積率 } 320(\%)$

道路幅員による低減率の見直し(0.4→0.6)により、結果的にかなり容積率が増加し(160%→240%)、旧日本の遵法性を保ちつつ、駐車場の敷地部分に新しく建物を建てられることになりました。

さてどのような計画になったのでしょうか。

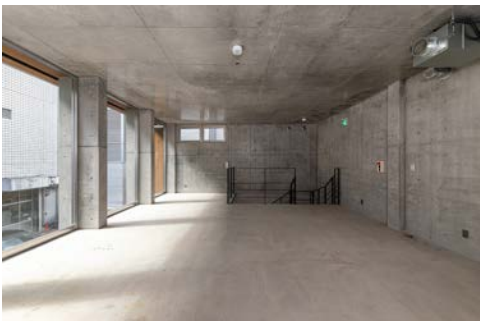
Barbizon 23 ANNEX



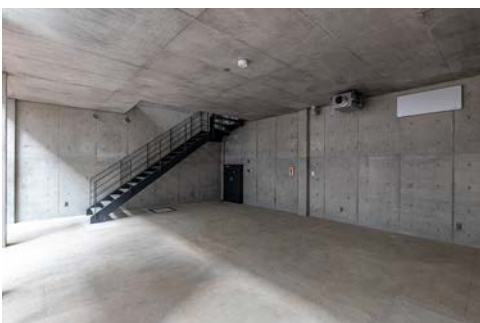
夕景。軒天は木の仕上げ、照明も埋め込んでいる



2階建て。前面道路に向かってショーウィンドウのように大きく開かれた空間



2階。大きな開口部



1階。2階への階段

空間の魅力が付加価値を生んだ新たな商業施設

テナントビルをはじめとする商業施設は、そこから多くの事業収益を上げることが期待されるため、一般的に敷地がもつ法的ポテンシャルを最大限に使い、可能な限り専有面積がとれるよう設計するのが常道である。また入居するテナントの多種多様な要望にも柔軟に対応できるように、必要に応じて小さく分割できるように計画することが求められる。

本建物も当初はその定石に従った設計を行い、天空率緩和を使った外階段 4 階建の計画案は、容積率をほぼ使い切った自信作であった。しかし専有面積を最優先させたその計画は、一方で ELV が無く、階高も低い窮屈なプランとなり、特に上層階への客誘導が難しいとの指摘を受けた。

商業施設でお客を誘導できない建物は致命的である。必要な専有面積確保とテナント訴求力をどう両立していくか？

その難題を解決し、計画の方向を決定づけてくれたのは「面積ではなく空間の魅力を売る」とする、バルビゾンの伊藤社長の明快な解答であった。同じ専有面積でも、高い天井や開放的な空間、魅力あるデザインに価値を感じてもらえれば、周辺相場に左右されないプレミアムが生じる。

「Barbizon23 ANNEX」は、知る人ぞ知る表参道の小路にこうして生まれた。コンクリート打放しの外壁と、木製の軒天・袖壁で囲われたガラス開口を通し、容易に奥まで見通すことができるこの建物は、テナントがアピールしたい商品やサービスを魅せるショーウィンドウとして機能している。内部階段で一体化された2階も、視覚的、心理的なバリアを感じることなく自然に誘導され、1階に匹敵する不動産的価値を持たせている。

RC ラーメン構造ではあるが、無柱・無梁のシンプルな内部空間を有し、高い階高と開放的なサッシによって、面積では表せない空間の魅力を創出できたと考えている。

また本建物は規模的に省エネ法の適用を受けず、外壁の断熱工事もテナント内装側という、所謂スケルトン渡しではあったが、空間の付加価値が重視されるという建物の性格上、通常はコンクリート素地のまま引き渡す内部の壁や天井にも、化粧打放し仕上げとしてのクオリティを求めた。

内外四方すべてが化粧打放しという難易度の高い施工ではあったが、綿密な打設計画と現場監督、作業員等の努力と技術により、切れるようなピン角の素晴らしい仕上がりとなった。

この建物に命を吹き込んでくれるのは、どのような人たちであろうか。ひっそりとしたこの小路に、新たな商業施設が生まれた。

コロナ禍のこの街に人の波が戻る日は近い。

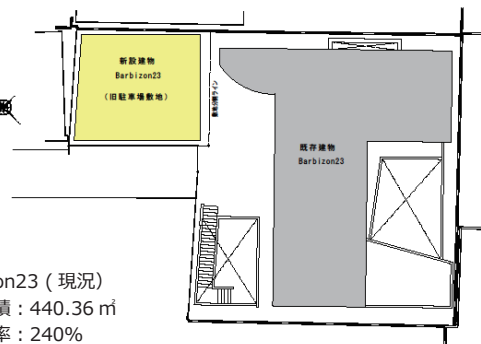
(計良篤美氏 / リボックス建築環境計画 談)

法改正により面積が余り、駐車場部分を分割して建てられるようになった

Barbizon23ANNEX 棟 (新設)
敷地面積: 93.61 m² (旧駐車場部分)
新容積率: 240%
許容容対面積: 128.86 m² ≦ 224.66 m² (95.80 m² 残)

Barbizon23 (竣工時)
敷地面積: 533.97 m²
旧容積率: 160%
許容容対面積: 852.93 m² ≦ 854.35 m²

Barbizon23 (現況)
敷地面積: 440.36 m²
新容積率: 240%
許容容対面積: 852.93 m² ≦ 1,065.86 m² (203.92 m² 残)



1階。前面道路を臨む

所在地: 港区南青山5丁目
構造: RC造
規模: 地上2階
用途: 飲食物販店舗
企画: (株)ビージーアイプランニング
設計・監理: (株)リボックス建築環境計画
施工担当: 池上、石井 (祥太)
竣工: 2020年9月
撮影: アック東京



計良篤美氏。岩本町の事務所で 撮影：アック東京



「ZAIMOKU the TERRACE (設計・監理)」(2016)

Atsumi Keira

今月は、「Barbizon23 ANNEX」の設計を担当された、(株)リバックス建築環境計画の計良篤美取締役にお話を伺います。

—「リバックス (REBACS)」というお名前の由来をお聞かせください。

計良：「Reborn Architectural Conception & Systems」の頭文字をとったものです。弊社は文字通り建築技術を活用した「建物の再生」をコンセプトに作った会社ですが、既存建物のリニューアルといった狭義の再生に留まらず、土地の再生や事業の再生、街並み再生など、幅広い意味での再生を包括しており、新築設計はもちろん商業施設のリノベーション、コンバージョンなどにも取り組んでいます。

—街並み再生ですか？

例えば鎌倉の材木座海岸に 2016 年竣工した「ZAIMOKU the TERRACE」は、廃墟となっていたホテル・レストランを取り壊し、新たな商業施設として再生するお手伝いをしました。現在は会員制サーフクラブやヨガスタジオ、テラス付きのホテルなど、その眺望を生かしたシーフロントらしいテナントが入居していますが、近く新たにシェアオフィスが OPEN します。コロナ禍でワーケーションという言葉が耳にするようになりましたが、相模湾を一望するこの小さなオフィスが、新たなワーケーションの拠点としてビジネス交流の場となることが期待されます。街並み再生は言い過ぎですが、このように新しい施設が生まれ、時代に合ったテナントが入ると、そこに人が集まり人の流れができる。そして周りに新たな施設ができ、また人を呼ぶ。そうして街は新陳代謝を繰り返します。材木座のケースでは廃墟が再生することによって防犯防災上の不安が解消されたと近隣住民の皆様も喜んで下さいましたが、手掛けた建物が一つのきっかけとなって、このような好循環が生まれ、地域の再生につながったことは嬉しく感じています。

—計良さんご自身はいつごろから設計のお仕事を？

(株)リバックス建築環境計画

所在地：千代田区岩本町 3-8-15

電話：03-3864-6611

設立：1994 年

代表取締役：大谷晴彦

計良 篤美 (けいら あつみ)

1967 年 北海道生まれ

1991 年 横浜国立大学建設学科卒業 都市計画専攻

タウン開発株式会社入社

1995 年 株式会社リバックス建築環境計画入社

2003 年 株式会社リバックス建築環境計画 取締役および管理建築士

計良：大学の建築学科は卒業したのですが、当時はバブルの時代。国内外のリゾート開発に携わりたくて、都内の中堅デベロッパーに入りました。そこでは事業主側の視点でホテルやオフィス、リゾート施設等の開発事業に携わり、資金調達の仕組みや事業収支の考え方のほか、建物の管理や運営側の視点を学びました。次にグループの再編成で、技術系の部署と子会社を集めた建設会社に配属されました。ここではビル内外装の改修工事など施工者として現場の苦勞を体験した一方、親会社が保有する建物の長期修繕計画の策定に携わり、ライフサイクルコストという視点で建物を捉える考え方を身につけました。

その数年後、今度は設計監理という立場でマンション、福祉施設、商業施設などの設計に携わり、現在に至ります。施主、施工、管理、運営、そして設計と同じ建物でも様々な立場で関わってきた経験が、現在の設計思想にも生かされていると思っています。

—設計について特に意識していることはありますか？

計良：「付加価値の創出と再生」でしょうか。不動産事業で設計者が期待されることは、その敷地に対してどれだけの付加価値を創出できるかだと思います。敷地のポテンシャルを最大限に生かしたボリューム、ロケーションに合った空間構成、商品価値を高めるデザインなどは敷地に大きな付加価値を創出します。また耐震性や防犯性、快適な設備は建物の付加価値を高め、高い耐久性を持つサステナブルな計画であれば、その価値が長期に渡って維持されます。

既存の建物でも同様です。近年コンプライアンス重視の観点から、安全性や遵法性に不安のある建物はテナントが避ける時代になってきました。かつて収益をあげようと違法に増床した建物が、逆に建物の価値を下げ、収益の足を引っ張るケースも増えてきています。遵法性だけでなく物理的、機能的、社会的に劣化し、価値が低下してきた建物は、その要因を調査し、解消し、価値を高め再生する。我々の仕事が一層重要になってきていると感じます。

—本日はありがとうございました。



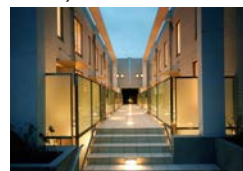
「Barbizon55(改修設計)」(2007) テナントビル



「アリア松原(設計・監理)」(2005) 福祉施設



「Barbizon105(設計・監理)」(2019) テナントビル



「ラ・アトレ田園調布(設計・監理)」(2003) 共同住宅

「渋谷消防署 『令和2年度火災予防業務功労者表彰』を受賞」

11月11日

於：渋谷消防署

令和2年11月11日、13日、渋谷消防署管内において火災予防に尽力した事業所・町会等の団体、防火管理者等の功労に対して表彰式が実施されました。弊社は「火災予防業務協力功労の『渋谷消防署長賞』」の感謝状を授与されました。11月9日～15日は恒例の「秋の火災予防週間」。寒い季節になるにつれて火災は増えてきます。表彰式では渋谷消防署長から次のようなお話がありました。

コロナで消防車・救急車の出動回数激減

「渋谷消防署管内での火災件数は、このコロナ禍で激減しています。緊急事態宣言で4、5月に外出、特に飲食店での会合が減ったことが大きな要因です。唯一微増しているのが、住宅でのコンロの火災。テレワークで自宅で食事をとられる機会が増えたことが原因と考えられ、過去5年の平均値より29%増加しました。

救急件数も緊急事態宣言の5月から7月にかけて半減しました。渋谷消防署では通常、7台の救急車が1日に1台あたり10件、全部で70件くらいの事案で出動します。

それが緊急事態宣言中は半減し、1日30数件しかなく、調べてみるとアルコールに関する事案が激減していました。1か月に約150件のアルコールに係る出動件数がありますが、なんと4件に減ったのです。

つまり、アルコールで無茶をしなければ、救急件数も少なくなり、一番近い救急隊が、本当に必要なところに出動できるようになります。

消防自動車も同じです。皆が注意することで安全を確保、火災件数も少なくなります。そのため、今回のコロナのことを学びにしなければと、東京消防庁では防災訓練、自衛消防訓練などのインターネット配信を始めました。ご自宅に戻られたら、ぜひHPを見てください。『おうちで防災訓練』という動画が出てきます。

テレワークでおうちにいるお父さん、お母さん。ぜひ、お子さんと一緒に動画を見ながら、防災訓練を行ってください。コロナ感染拡大防止のため、例年のような地域の方々との『密』になるイベントは避けなければなりません。これまで参加できなかった方々も、インターネットでは、全員が同じように学べます。『わかる』から『できる』へ、です。

来年のオリンピックを迎えるためにも、この渋谷を安全・安心な街として継続して守って参りましょう」

火災予防には住宅用火災警報器が非常に有効とのことです。

また、消毒用アルコールの取扱いにも十分注意が必要です。

「火気の近くで使用しない」

「詰め替えを行う際は換気する」

「高温になる場所で保管しない」という基本を守りましょう。



永井秀明渋谷消防署長（前左）、弊社社長岩本健寿（前右）



「3密」を回避しての表彰式



渋谷消防署長は最高位の制服で

東京消防庁のHPから



キュータと一緒に学ぼう! 防災訓練動画



消火器の使い方

[YouTubeを視聴する](#)



避難のしかた

[YouTubeを視聴する](#)

https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/lfe/bou_topic/learning/

「(仮称) S邸」新築工事 地鎮祭 2020年11月17日



リビングに大きな吹き抜けのある住宅を建設させていただきます。

構造：RC造
 規模：地上2階 地下1階
 用途：専用住宅
 設計・監理：スピアナート有限会社一級建築士事務所
 完成予定：未定

「長者丸 VIEW TERRACE」が『グッドデザイン賞 2020』を受賞

2017年に施工した「長者丸 VIEW TERRACE」が「グッドデザイン賞 2020」を受賞しました。

構造：RC造
 規模：地上4階
 用途：共同住宅
 意匠設計：遠藤克彦／遠藤克彦建築研究所 + 八尾廣
 竣工：2017年12月



撮影：上田宏

編集後記

・コロナの第3波が到来ということで、改めて飲食を含む会合を控えるという方針が求められています。油断は禁物です。

(株)辰通信 Vol.249 発行日 2020年12月10日
 編集人：松村典子 発行人：岩本健寿
 〒150-0002 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 E-mail: daihyo@esna.co.jp URL: http://www.esna.co.jp



「SHIN CLUB」はWEB上でもご覧いただけます。

バックナンバーもPDFで掲載しています。

スマホはこちらから

→

