

# SHIN CLUB 261

(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



「シェノン三軒茶屋」 撮影：アック東京

今月のトーク/monthly talk

## 歴史の終幕から新しい歴史へ

写真は今年5月に竣工しました「シェノン三軒茶屋」です。建て主様の専用住宅兼共同住宅として、さまざまな施設の設計・監理、監修で200棟以上の実績がある会社、フリークスが設計をおこないました。

場所は新旧の建物が入り混じる三軒茶屋。アクセスがよく平らな地形は自転車を活用する若者に人気の街です。国道246号線沿いにあるその街は、池尻大橋方面へ向かうと渋谷に近づくにつれ、真新しい建物や首都高速などが都心の雰囲気を感じさせますが、1本裏側に入ると古い商店が続き、モノ作りを主とするクリエイティブな人々が住まう、人に優しい街並みがみられます。特に三軒茶屋の駅近くには、世田谷通りと国道246号線に挟まれた「三角地帯」に、エコー仲見世通りを中心に昔ながらの飲み屋・食事処が多く、令和になった今でも古き良き昭和を感じることでできる場所となっています。その三角地帯から近い、世田谷通りの南側、中里通り商店街で古くから地元の方たちに愛されてきた銭湯「栄湯」のオーナーである建て主様からコンサルタントの依頼を受けた東急株式会社のご紹介により、今回の計画がスタートしました。

時代の移り変わりとともに、「お風呂屋さん」から「専用住宅兼共同住宅」として生まれ変わり、この度新たな歴史が始まります。

「もともとは敷地いっぱいに2階建ての立派な銭湯があったのですが、建て主様もご高齢になり、その存在を惜しまれながらも、ご自宅と賃貸共同住宅に建て替えようという計画になりました」と設計の堂山毅氏。

敷地は角地を挟んで商店街とL字の道路に面しており、共同住宅と建て主様宅の入口をそれぞれ別々に接道することで、同じ建物でありながら入居者と顔を合わせることはないようなプランになっています。

「もちろん入居者の方たちと顔を合わせるのがダメというわけではありませんが、せつかくなら分けてお互いに気を使わなくていいようにした方が良くないかということで、今の計画に落ち着きました。室内も共同住宅側と建て主様宅側を壁で区切っています。そうすることで共同住宅部が1000㎡以下となり、東京都の条例の中でも一つ下の基準で済むようにしています」と堂山氏。

東側上層階からは都心を眺める絶景が望めます。東側の地区は建築物の高さ制限の関係で高くても建物は4、5階までしか建ちません。

住まう人々の多種多様な街の雰囲気を感じられる唯一無二の建物がまた1つここに完成しました。



シェノン三軒茶屋



夜景全景

シンプルな中にも選択肢を

同じ RC 造のマンションでも「分譲」と「賃貸」ではアピールのポイントが少し異なる。分譲マンションの場合は図面の情報のみで販売することが多いが、賃貸マンションの場合は入居希望者が実際にお部屋を内見して決められるので、第一印象と暮らしやすさを意識し、シンプルながらも暮らしやすく、選択肢を増やせられるよう工夫を凝らした。

貸室は全て 1K・1R の間取りであるが、壁紙や建具の配色を変えて 2 パターンを用意。テイストに変化をつけ、フロアごとに変えている。さらに部屋はプランも変えて、タイプによってはキッチンが対面式であったり、引き違い扉でキッチン側とリビング側をセパレートできたりと、住まれる方のライフスタイルによって選べるように工夫した。テイストの違いとプラン別の組み合わせを考えると選べる幅が大きく広がり、飽きのこない部屋選びをすることができるだろう。



風除室。入って正面に管理室がある



高級感・遮音性のある共用廊下



アプローチ。外構から内部まで同じ仕上げに



駐輪場。広くて使いやすい



メールコーナー

三軒茶屋は、平地であり近場へのアクセスの良さから、自転車の利用者が多いのが特徴とも言える。区の条例で「戸数 100%」の駐輪場を設けなければならないが、一般的な計画をおこなうと、各自転車の間隔を 50 cm、確保しなければならない。そこで今回は「スライド式」を採用。20 cm 間隔にし、可動式にすることでスペースの削減と自転車の出し入れをしやすくなるように配慮した。

エントランスはロビー前に風除室を計画していたが、ロビーが狭くなってしまいうこともあり、建具を外して外構と同じ仕上げを室内まで伸ばすことで視覚的に広く見せるようにした。床のタイルはホールまで伸ばし、共用廊下を境にカーペットにすることで空間の切り替えを図った。カーペットは、高級感の演出と歩行時の遮音性も兼ねている。またエントランス正面に管理室があり、入ってすぐに窓を設置することで、視覚効果により「誰かに見られている」という防犯効果を利用した。

人との接触が嫌厭される昨今、「宅配ボックス」の需要が高くなり「シェノン三軒茶屋」も毎回暗証番号を変えて利用できるタイプのものを設置。防犯上対面が気がかりな人や多忙で受け取りが困難な人も安心して利用が可能。

シンプルながらも、選べる選択肢が多く暮らしやすい「シェノン三軒茶屋」は、新旧入り混じるこの地に長く根付いていくことだろう。

(フリークス/堂山毅氏 談)



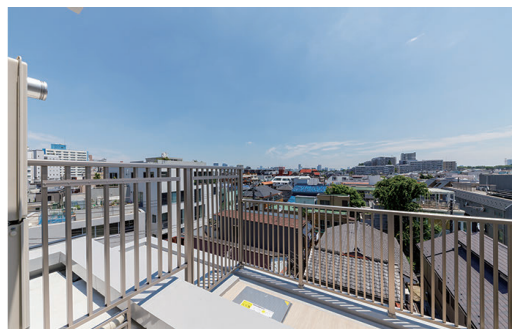
貸室 D タイプ。キッチンとリビングがセパレート可能



貸室 C タイプ。対面式キッチン



建物東面



バルコニーからは絶景が望める



部屋によってテイストが異なる仕様

構造：RC 造  
用途：共用住宅  
規模：地上 5 階  
事業コンサルタント：東急株式会社  
設計・監理：フリークス  
施工担当：村山・田所・渡辺  
竣工：2021 年 5 月  
撮影：アック東京





フリークス社の事務所にて  
左から中山氏・小菊氏・堂山氏

# Tsuyoshi Doyama

今月は、株式会社フリークスの堂山毅氏にお話を伺いました。1992年東急設計に入社後1999年に独立。同年株式会社フリークスを立ち上げ、住宅のみならずリゾート開発や空間デザインなど幅広く事業をおこなっています。途中から代表取締役の小菊健司氏にもご登壇いただき、これからの建築・不動産業界についてもお話を伺いました。

— 1992年はちょうど日本のバブルが弾けたころですね。建設業界にも大きな影響がありました。

堂山：まさしくその通りで、建設業界が弾けたのが92、3年の頃でしたから。東急設計さんに入社したとたんに「仕事ないぞ」と言われました(笑)。4年間くらいは下がらず、ずっと下っ端でした。

— 弊社も「株式会社辰」になった当初は大変でした。独立されたきっかけはあったのでしょうか。

堂山：もう一人、別会社にいた方でほぼ同時期に独立して事務所を立ち上げるという話があったので、じゃあ一緒にやろうということで作ったのがフリークスなんです。それで私はその半年後に東急設計さんをやめてフリークスで働くことになりました。

— 御社は住宅以外にもインテリアや空間デザイン、リゾート開発などもおこなっていますね。いろいろところでソリューションを生みだしている印象です。設立当時からそういったコンセプトをお持ちだったのですか。

堂山：小菊を筆頭に我々は「人が暮らす空間を『0』から『100』までパートナーとしてやりたい」という想いがあります。なのでインテリアの設計もおこないますし、主に企画段階で力を入れています。そう考えると単なる設計事務所ではないですね。リゾート開発も、建物だけでなくご利用される方の時間・空間から『特別な時間』だと考えていますので、空間デザインから設計をおこなっています。

— そうなんです。今回の「シェノン三軒茶屋」は住宅でしたが、住宅を設計する上でこだわりや気をつけていることはありますか。

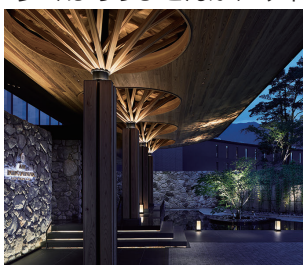
堂山：やはり人の暮らし方を考えて設計しています。「実際はこう暮らすからこういったプランの方が良いかな」とか。そういうことは常に考えながら設計しています。



「ANA インタコンチネンタル別府リゾート&スパ」  
既存建物のコンバージョンと新設棟の融合による  
非日常が味わえるラグジュアリーなホテル  
撮影：ナカサ&パートナーズ

— 店舗なども設計されるのでしょうか。

堂山：店舗だとあまり数は多くはありませんが、今年



「ニセコ マウンテンリゾート グラン・ヒラフ  
マウンテンセンター & アネックス」  
撮影：ナカサ&パートナーズ

ました。

\* ここで小菊氏にもご登壇いただきました。

— 近年はコロナの影響でいろいろな業界で大きな打撃を受けています。建築・不動産業界も苦労が続くそうですね。

小菊：建築・不動産業界は1、2年サイクルですから、もう1年後には大きな打撃がきそうです。不動産業界はここ5、6年で寡占化が進んでしまっていて中小デベロッパーが多く淘汰されてしまい、今残っているのは大手ばかりなので耐力があるんですね。なのですぐに値崩れを起こしたりはないと思いますが、やはり2、3年後には影響が出てしまうでしょう。

— 今は木材もとても高騰していて、業界的には年内いっぱい下がる兆しは見えないですね。

小菊：大手も木造建築やリノベーションのシェアが高くなりますから、どこかで差別化しないと生き残れないように思います。我々も設計自体がもっと木造を学ばないといけません。これからの多様な建築に対応するためにも、大きな課題だと考えます。

— 本日はありがとうございました。

新宿三丁目の新宿アルタ付近で「クロス新宿」という地下1階地上3階のテナントビルを設計させていただきました。

— 屋上のビジョンが非常に話題になりましたね。

堂山：そうですね。狭小地で厳しい条件の中での計画でしたが、狙い通り新たな街のランドマークとして盛り上がってくれました。



「クロス新宿」 撮影：フリークス

## 株式会社 フリークス

所在地 東京都世田谷区三軒茶屋 1-37-8

ワコーレ三軒茶屋 64ビル 5階

WEB <http://www.freecs.co.jp/>

1999年 設立

2014年 三軒茶屋にオフィスを移転

2019年 『ANA インタコンチネンタル別府リゾート&スパ』で「スパクリスタルアワードプロフェッショナルジャパン部門賞」受賞

『ニセコ マウンテンリゾート グラン・ヒラフマウンテンセンター & アネックス』で「北海道優秀照明施設賞」受賞

2020年 『ANA インタコンチネンタル別府リゾート&スパ』で「第47回北米照明学会賞」受賞

「世界のウェルネスリトリート TOP20」に選出

その他作品数多く受賞



TOPICS/INFORMATION

「No,R 蒲田：ナンバーアール カマタ (SHINCLUB222号)」の  
大型リニューアル工事をおこないました

およそ2年ほど前、突如確認された新型コロナウイルスによる感染拡大の影響で私たちの生活は大きく変わりました。「我慢」の生活が続く中、その脅威は日本経済にも大きな打撃を与え、飲食店を始め多くの業界は今なおその影響を受けています。建築会社である弊社も他人事ではありません。

今年4月、「No,R 蒲田：ナンバーアールカマタ」の所有者である㈱レーサム様より大型リニューアル工事のご相談をいただきました。「No,R 蒲田：ナンバーアールカマタ」は2018年7月に弊社で新築を施工した、地上11階・S造のカプセルホテルです。

場所は羽田空港へのアクセスが良好な蒲田駅近くに位置し、これまでのなかった清潔感と女性客に配慮した行き届いたサービスが評判のそのホテルは、同じくコロナの影響もあり、その存在を惜しまれながらも、このたび「カプセルホテル」から「テナントビル」として、建物の新たな歴史をスタートさせました。

11月9日にモデルルームをオープンいたしました、レーサム社の担当者様にお話を伺いました。



解体工事作業中

ーコロナの影響は各業界に出ていますね。弊社もそのうちの一つです。今回のリニューアル工事をおこなうにあたり、当初からオフィスの計画だったのでしょか。

担当者：当初は、重飲食やカラオケなども候補にあったのですが、立地や築年数が浅いことを考慮し、オフィスやサービス店舗にしようという話になりました。

蒲田は土地柄古い建物が多いので、スタイリッシュなオフィスがあるのは良いんじゃないかと。「ナンバーワンじゃなくてオンリーワンでいってみよう」という言葉がコンセプトです。

ー建物周辺は古いビルや飲食店が多いですね。モデルルームを拝見させていただきましたが、とてもスタイリッシュで使い勝手が良さそうでした。内装のこだわりなどあったのでしょうか。

担当者：今回は1階のエントランスのような雰囲気を活かしたかったので、天井も抜けにし、ダクトが見えるようにしました。壁は化粧板を使用しているので、壁紙なども張らずにそのまま使っただけです。



スケルトンにし、壁を作る

床は暗すぎると汚れなどが目立ってしまうので、グレーに近い色にしてスタイリッシュモダンを演出しました。他とは違う「ワンランク上のオンリーワン」を意識しています。トイレや洗面台も完備されているので、入られるテナント様も内装工事などの初期費用

Before



新築時のホテル内装

After



新しいテナントスペースに

を掛けなくて使用できるようにしました。もちろん内装工事をしていただいても問題はありませぬ。テナント様のスタイルに合わせて使用していただくと嬉しいですね。

ーテナント様が入れられるのが楽しみです。本日はありがとうございました。



約27坪の広々スペース



新築時の「No,R 蒲田」全景



トイレは2部屋。洗面台も完備している



ワンランク上のオンリーワンオフィス

株式会社 レーサム / Raysum Co., Ltd

本社 東京都千代田区霞が関3-2-1 霞が関コモンゲート西館36階  
設立 1992年5月1日  
代表取締役社長 小町 剛  
WEB <https://www.raysum.co.jp/>

「(仮称) 神田三崎町」新築工事 上棟式

2021年10月6日



最後まで気を引き締め情熱を込めて建設いたします。

構造/規模：RC造/地上9階  
用途：貸店舗・貸事務所  
設計・監理：SALHAUS  
施工担当：鯨津・大山  
完成予定：2021年12月

勤続15年を表彰 — 渋谷商工会館 — 11月6日

建築部主任 池山が10月をもって勤続15年を迎えました。それに伴い、11月の全体会議で表彰し、代表の岩本より表彰状と記念品が贈られました。

【池山担当現場】

- Solana Takanawadai (SHINCLUB259号)
- ラナイグレース北青山 (SHINCLUB244号)
- 恵比寿Nビル (SHINCLUB189号)

その他多数担当



編集後記

・このたび、長年「SHINCLUB」の編集をおこなってきた松村が今月末をもってその業務から完全に退くこととなりました。2000年4月の第1号発行から多くのお客様、設計の先生方に支えられ、およそ20年も続けてこられましたこと、心より感謝申し上げます。次月号で、松村より皆様へのご挨拶を掲載させていただきます。

(株)辰通信 Vol.261 発行日2021年12月10日  
編集人：松村典子/村上由衣/本間夏来 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→

