

Shin Club 49

（株）通信 Vol. 49

2004年4月

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-24-4-7F

Phone: 03-3486-1570 Fax: 03-3486-1450

編集発行人: 松村典子

今月のトーク 「変形敷地」

今回は、京王線多磨霊園駅前に竣工した複合ビルのご紹介です。もともと住宅だった変形の敷地に、貸し店舗、賃貸ワンルームマンション、オーナー邸を盛り込んだビルを建て、有効活用することにしました。設計の溝口健二氏に話を伺いました。

溝口: 通常、変形の建物は、オフィスならばそのままワンルームの対応が可能です。1階に5坪のテナント4つ、2階にオーナー宅と賃貸ルーム1戸、3階に賃貸ルーム4戸を入れるとなると、各階を有効に仕切る必要があります。そうでないと、細切れになった変形プランがムダに派生していく事になる。この使いづらさを機能的にまとめるため、次のような工夫をしました。

〔オーナー邸〕

三角形を有効に使う 床の間に板敷きにし、花瓶を置くなど三角形を感じさせないスペースを作り出す。

一体感のある部屋 リビングと和室を引き込み戸にしワンルームのような形状にする。更に欄間にガラスを入れ、天井も一続きになるようにしている。

〔賃貸部分〕

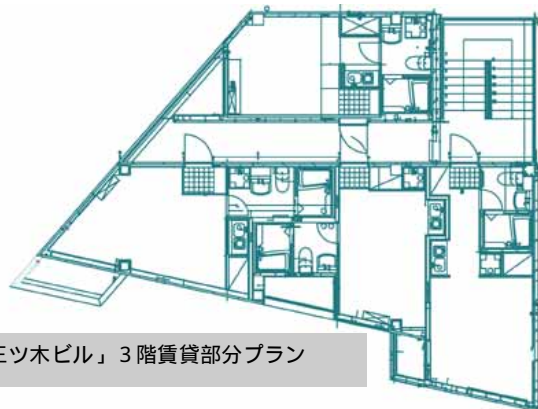
各部屋の㎡数はそろえたが、通常のアパートのように同じ部屋を並べることは不可能なので、すべてまったく異なるプランとした。三角形ができる場所は、収納やバルコニーなどを配してその内側で処理し、居室の中であまり形を感じさせないようにした。

住む人にしてみれば、普通のアパートと違って、隣り合っている異なるデザインだと、「自分が選択した」という心地よさがありますね。

溝口: 最近では設備である風呂、洗面所、台所一体型のユニット「3 in 1」はあまり人気がなく、それぞれ別にしてほしいという不動産屋さんの要望がありました。「食事にしても風呂にしてもおざなりにせずにきちんとしたい」という、居住性を求める風潮があるようです。そのため、キッチンも丸見えにならないように配慮しました。

グレイの外壁の中に、赤色や青色がポイントとして見えますね。賃貸部分の廊下の壁の赤が見えているのですが、明らかに周辺の建物とは違って見えます。

溝口: 建物に色を使うというのは、設計上は結構怖いものです。一番



「三ツ木ビル」3階賃貸部分プラン

いいのはグレイなどニュートラルな色です。しかしグレイの中にもデザインの違いを見てもらいたいし、個性のあるワンルームが入っていると、内部だけでなく「外から見ても、自分の住むアパートはちょっと違うんだ」と借り手が思ってくれればと楽しいですね。「赤」についてあえて言うのなら、黒と赤は以前も使った事があり、下品にならないことはある程度予想していました。実は設計の前から、郵便局に「駅前なのでポストを置いてほしい」という要望があり、ビルの表通り側に面したところに赤色が入ることがわかっていました。「赤い郵便ポストのある建物」と周辺から認知されれば、それだけ店舗の集客力もあがります。

小さな駅前の広場ですが、バスの発着場になっていて、人の往来は少なくないですね。

溝口: ただ、1階はテナントで外に開かれたものなので、ガラスを使い、裏まで透けた感じにしましたが、2階はプライベートな空間です。あまり外から中が丸見えにならないように、特に開口部を少なくしてマッシュな壁にし、あえて意匠的にも対比させてみました。その代り、サイドの開口部はかなり開いています。バスも通るし、防音の意味でも通りの面は閉じた方がいいと思いました。

沿線の近くの駅には大学も多く、建物を見てすぐ不動産屋さんにお問い合わせきたお客さんも何人かいます。テナントも順調に決まって、オーナーにも安心いただいているようですね。本日はどうもありがとうございました。

TOPICS

「成城の家 M邸増築工事」お引渡し (3月26日)世田谷区

成城駅から徒歩3分、新しく二世帯住居が完成しました。設計の高田建築設計事務所の高田光雄氏に原稿をお寄せいただきました。

「M氏親子二代・同一敷地に所謂二世帯住居を構えるためには、建築確認申請上[長屋]となった。もとより、一敷地に異なる世帯を構えるには、敷地を分割し(分筆ではない)、分割した敷地面積内で、法的諸制限を満たすか、母屋と一体となった増築の形式をとるか二者択一である。

M邸の場合は、施主の与条件のために既存建物(母屋)が現行法規内で適法があるか否かを問われ、不適格建物に対する増築行為は認めないとの見解に基づき、一つには既存建物の耐震性能を問われる事にもなったが、数多の審査項目に対し、行政と折衝を重ね合意を形成しながら、果ては成城協定=道路・街区景観整備・緑化計画にいたるまで、父親方の多大なご理解とご協力を得て、貴重な資産の保全と確保をする事ができた。

当初、地上3階建てRC造計画において、母屋の日影が現行日影規制を満たさないため、日影規制を要求されない高さを確保しながら、3階の容積を地下に計画変更せざるを得ない結果となっている。地下の居室に対する通気と除湿対策はシックハウス対策の換気計画と一体に計画してあるが、最上階に設置した強力な換気ファンが初期の目的を果たし、機能するか否かが問われている。

ちなみに、不適格建物をあらゆる角度から、適格建物に認めさせるためには、隔月開催の建築審査会を経てその合否決定がなされるルートもあるが、長期を要し、且つ否となる事もあり得るので非現実的である。」

成城の家 M邸増築工事

構造: RC造、地上2階地下1階 用途: 専用住宅

設計: 高田光雄 / (株)高田建築設計事務所



南西全景。階段室。手摺はアルミの枠で下部に厚いすりガラスが入っており、地階から2階まで採光を維持している。2階メインベッドルーム。建具、家具は大日本インクのエコ対応非塩ビシート「WSサフマーレ」。1階キッチン リビングのドアにはめ込まれた「ステンドグラス」は以前の家のものを再利用した。

「都立大の家 F邸」お引渡し (4月5日)

東横線都立大学駅から徒歩9分、モダンな住宅が完成しました。建物を対角線で切ったような斬新なプラン、吹抜けのリビング、和風の坪庭など、来月号で詳しくご紹介いたします。

構造: RC造、地上3階

用途: 専用住宅

設計: 武松幸治/E.P.A環境変換装置建築研究所



お知らせ

Shin Clubは、2000年4月より毎月発行し、今月で49号を迎えました。現在約500部をお客様、設計事務所様を中心に無料で配布しております。

今般50号の刊行を迎えるにあたり、紙面を一新し、内容の充実を図ることに致しました。今後はお取引いただいている協力会社の皆様の情報なども随時発信していこうと考えております。皆様のご意見、ご要望をお待ちしております。ホームページでもご覧いただけます。<<http://www.esna.co.jp>>

INFORMATION

「株主総会」3月30日

第5期株主総会は、平成16年3月30日午後7時より、本社にて開催されました。営業報告・決算報告・役員の変更が承認されました。

「安全衛生大会」4月9日

今年度の安全衛生大会は、渋谷商会館にて、4月9日(金)午後6時より約90名の関係会社のご出席を得て開催されました。平成15年度の活動報告、決算報告、事故報告、ならびに16年度新役員発表(15年度重任)、活動計画・予算の承認などが行なわれました。続いて今年度優秀協力会社6社、優秀現場3現場の表彰、新入社員の紹介などが行なわれました。

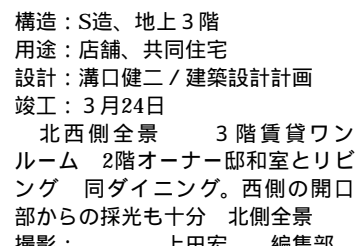
弊社では、現場の安全管理のため、2001年4月「辰安全衛生協力会」として弊社と協力業者の皆様とで協力を発足させ、年間を通して次のような活動を行なっております。安全パトロール: 1班3~4名(辰1名、協力業者2~3名構成)の2~3班で月1回現場巡視の実施。安全衛生に関する必要書類の整備と指導 安全衛生標識等の現場内への設置 総会の開催(年1回4月) 共同団体傷害保険の導入 その他必要に応じた随時活動

また活動財源のため、安全衛生協力費として、会員の皆様への毎月の支払額(消費税込み)の中から0.1%を差し引かせていただき(但し10,000円未満は対象外)、弊社が同額を拠出しております。

今年度も「無事故無災害」を目指し、個人レベルの注意喚起から、全社一丸となった組織的な安全管理を心がけてまいります。



写真左: 優秀協力会社6社の皆さん。右からアイバ工業様、浅石工務店様、小松川様、積水工業様、千陽電気工業様、明豊工業様。写真右: 辰新入社員(中途採用3名、4月度新入社員2名)



構造: S造、地上3階
用途: 店舗、共同住宅
設計: 溝口健二 / 建築設計計画
竣工: 3月24日
北西側全景 3階賃貸ワンルーム 2階オーナー邸和室とリビング 同ダイニング。西側の開口部からの採光も十分 北側全景
撮影: 上田宏 編集部