

# SHIN CLUB71

(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 URL:http://www.esna.co.jp



今月のトーク/monthly talk

駒沢パークサイドテラス全景 撮影:猪狩光司

## 愛犬家通り

駒沢公園通りは、玉川通りと駒沢通りの間をつなぐ世田谷区の緑豊かな住宅街にあります。近くの駒沢オリンピック公園には、「ドッグラン」があり、毎日多くの愛犬家が集まっています。(写真①)休日ともなると、かなり遠くから電車やバスに乗ってやってくる人もいます。

2月のある日、公園内のドッグランを訪れました。平日の午後にもかかわらず、30組近くの愛犬家がありました。入口付近では、奥様グループが待ち合わせ。ワンちゃんたちは、それぞれおしゃれなベストを身につけ、うれしそうです。(写真②)

第1駐車場で出会った夫婦はブルドッグ連れ。中野から来たそうです。土日は相当混み合います。ドッグランに隣接する第2駐車場は71台駐車可能ですが、2月末まで増設工事中です。公園管理事務所によると、そもそもこの公園はオリンピック時の設計で規模に対し駐車場スペースが少ないため、いまや焼け石に水。近隣から駐車違反への苦情も絶えません。事務所は他にも、犬のフンやゴミのポイ捨て、入場できないためドッグラン以外の場所で犬をつないでいるリードを放して走らせるなど無神経な飼い主の態度に苦慮しています。ボランティアで掃除をするグループもありますが、マナーは守ってほしいとのこと。

この公園の周囲には、ドッググッズショップや愛犬同伴可のカフェやレストランがかなりあります。(写真③)ワンちゃん用の特製メニューを出して

くれるお店まであり(写真④)、店内もお客様やワンちゃんが安心して過ごせるよう、インテリアに工夫がしてありました。人気ショップの中には、お台場に2号店を開店したところもあるそうです。

竣工した「駒沢パークサイドテラス」(上の写真)の前で、小さなマルチーズを連れた女性が立っていました。同じ世田谷区内に住むY・Tさん。(写真⑤)愛犬のみるくちさんと一緒に近くのワンちゃん用の洋服店を訪ねてきたようですが、オープン前の1階スペースを見て、「テナント募集中」と思ったそうです。実は知り合いのしつけ教室を経営している人が、この通り沿いでの出店を計画しているとのこと。準備万端、出資者も決まり、あとは場所だけ。でも適当な建物がなくて困っているそうです。マンションは数多く立ち並んでいますが、たくさんの犬が入り出りするようなお店は管理組合規定がありほとんど無理。テナントはもう決定したことを伝えたところ、「こんな建物だったらびったりだったんですが・・・。」と3階の窓際に見える犬のぬいぐるみを見て残念そうです。

Y・Tさんによると、この通りはドッグビジネスを手がける人たちにとって垂涎の的。愛犬家たちは情報交換も活発、愛犬同伴のレストランやカフェもよくご存知でした。「でも、どのお店も味もお客さんへの態度も良く、レベルが高いと思います。この通りで『犬は嫌い』と言ったら、やっていけないんじゃないかしら」と話してくれました。



## 駒沢パークサイドテラス 新築工事



### 駒沢公園通りの新しいシンボル

関東財務局が土地を売り出したのが2年前。入札当時、今よりも価格は安かったが、かなり高めの金額で手に入れたのは、それだけのポテンシャルを持った地域だということを認識していたからである。この通りは、店舗、銀行など、周辺の住宅街に対して利便性が高いものがまだ少なかった。通り側を商業系、その内側を建売としたところ、建設開始とともに、すぐテナントの引き合いがきた。他の業者は住宅地の相場観だけで判断していたが、他より早く商業系への方向転換を進めていた。

2棟を対にしたのは、「LIVCOM(リブコム)」という社名にこめられた、二つの理念を象徴している。一つは「LIFE and Communication」―「人生を豊かにしてくれる、人や地域のコミュニケーションが活性化する場を提供したい」という思い。そしてもう一つは「LIVING and Community」―「皆がいきいきと活動できる場を創造して、地域社会に貢献していきたい」という思い。

優れた意匠はもちろんだが、夜もまた違った表情を見せたいと、照明は六本木ヒルズを手がけたことでも有名な「(株) LPA(ライティング プランナーズ アソシエーツ:代表面出薫)」をお願いした。

テナントは、A棟には1階に銀行がまず入ってくれた。駅までなかったATMが入り、なおかつ資産運用相談センターも併設しているので、近隣の富裕層には喜ばれると思う。さらに2階は整形外科、3階は歯医者、地下は会員制のゴルフクラブショップが入る。ゴルフショップはインストラクター江連忠とゴルフメーカー・ゲージデザインがタイアップするもので、上級プレイヤーにも十分アピールするショップになるだろう。

B棟には、地下が岩盤浴のあるエステティック、1階がドッグ系カフェ、2階がチーズケーキファクトリー、3階は犬のための写真スタジオ。屋上をドッグランスペースとする案も進行中だ。

A棟は男性向けでありどちらかといえば硬い店舗、B棟は女性向けのソフトなテナントになっていて、夫婦そろっての集客も望めると思う。

この建物が実現して、後に続くリブコムの物件がより地域に貢献したものと認知されることを願っている。

(リブコム/加藤専務取締役 談)



①全景 昼景:ファサードは軽快で開放的。②地下への階段はコンクリート打ち放しの壁に、ウレタンシルバー塗装の手摺。踏み板の木はレッドシダー。③ファサードはアルミのカーテンウォール。中はグリッド棚が付いている。

所在地:世田谷区  
構造:鉄骨造、地下1階、地上3階  
用途:店舗  
設計:セリエ計画研究所  
監修・企画:リブコム

## 株式会社リーテック オフィス改修工事



### 少数精鋭主義で最先端企業をめざす

「規模を追うことではなく、コンパクトな組織サイズを保ちながら独特の存在感のあるオンリーワン企業であり続けたい」とする、不動産企業の小さなオフィスである。

そんな理念にふさわしい、コンパクトでありながらホスピタリーの高いオフィス空間に仕上げた。(桑原聡)

**REITEC**  
株式会社リーテック(REITEC Co.,Ltd.)  
<http://www.reitec.co.jp/>

所在地:中央区銀座7-8-5 植松ビル8F

用途:店舗・事務所  
改修設計:桑原聡



①応接室。②会議室。③エントランス。④エレベーターホールとエントランスホール

建築施工を通し、辰が出会うさまざまなお客様。  
なかには新しいムーブメントで、社会に貢献しようという企業も数多く  
いらっしゃいます。

そのような先進企業の新しい取り組みを折々にご紹介していくコー  
ナーが、この「Close up Company」です。

(不定期でお届けします。「建築家紹介」はお休みとなります。)

今回ご紹介するのは、港区・渋谷区・目黒区・世田谷区など城南4区  
で不動産物件・オフィスビル・商業施設・マンションを提供している、  
株式会社リブコムです。

このたび辰の施工で、「駒沢パークサイドテラス」がオープンの運びと  
なりました。加藤専務取締役にお話を伺いました。

一創業はいつごろですか。

加藤:平成3年です。もともと建売住宅を扱っていましたが、5年ほど前  
から都心の高級住宅を手がける会社として実績を伸ばしてきました。富  
裕層向けビジネスに絞り、高級戸建、宅地の分譲などを行い、うまく波  
に乗れて都心のプライスリーダーとして認知されてきました。

しかし、最近では、土地の価格も上がりすぎたため、住宅用だけでな  
く、都心の商業系ビルも購入し始め、それがうまく寄与して、売上の7割  
がいまや商業系となっています。ホームページや会社案内も、実情とリ  
ンクしなくなって、この2月から一新しました。

一土地は値上がりしているのですか。

加藤:この1年は異常な値上がりです。もはや土地だけで売る仕入れと  
しては買えません。従来のデベロッパーはとりあえずハコを作って売る  
だけでしたが、それではきついです。最後まで加工してきちんと付加価  
値をつけて売ることで全力を尽くさなくては。数年前から、そういう考  
えは持っていたのですが、なかなか形にまでならなかった。デベロッパー  
だけでは無理ですからね。そこで我々は、あらゆるビジネスパート  
ナーと組んで、様々な文化、付加価値を創造し、企業として「ビジネスプラ  
ットフォーム」を目指すことを明確にしました。「バリュークリエーシ  
ョン事業部」を設け、飲食、ブライダル、アパレル、いろんな業界の才能  
あるプロデューサーとのネットワークを駆使してプランニングを行って  
います。今回ロゴも変えました。「アンド」という字を使い、いろんな人との  
つながりを強調する付加価値の連鎖をイメージしています。(上記参  
照)

一デベロッパーがただ安売り競争を行っている、結局ユーザーのよ  
うな話になってきますからね。

加藤:そうです。そして、この事業部に直結した試みが「東京サイトプロ  
ジェクト(TSP)」です。2週間ほど前、「東京ウォーカー」という雑誌に用  
賀の物件が紹介されました。「東京新名所プロジェクト2006」という企画  
ですが、表参道ヒルズや秋葉原UDX、渋谷Q-AXシネマなどの大きな  
プロジェクトと並んで、われわれの「TOKYO SITE PROJECT MB-1

(マドビル)」が出ています。小さな物件ですが「その土地に必要な価  
値が盛り込まれた開発でこの東京をよくしていこう」というコンセプトで  
建築しているものです。「不動産と建築、そこに文化を融合させよう」と  
いうことです。バブル当時は派手な建物がたくさんできたけど、そこ  
には文化が少なかった。結局、築年数が浅くても壊されたりしている。コン  
クリートの建物の寿命は100年、きちんとした耐震構造を持つことな  
んかは当たり前、いい形の建物ができれば皆さん注目してくれます。  
さらにデザインだけではない。不動産が本来持っている潜在的な力を  
どこまで引き出せるかがポイントです。

本当にお金がある人は、もう資産を増やすことにはさほど意味を感じ  
ていません。「どこに意味があるか」を考えています。自分自身にリタ  
ーンすることではないんです。そういう人たちが「文化・芸術に使うこと  
がかっこいい。ここだったら使いたい」という不動産企画を提供して  
いきたいですね。100年存在する建物はエコに繋がるわけだし、それこ  
そが本当のデベロッパーだと思います。日本は海外と比べると、まだ  
まだ考え方がせまく、恥ずかしいと思います。

一そうですね、まだ築年数だけで建物が考えられている。せつかく建  
築家に設計を頼んで建てた家でも、単に坪数、築年数、駅からの距  
離で計られています。

加藤:これからは変わると思います。それにデザイナーの建てた建築  
だとしても、きちんと住宅として機能しているかが問題。新しく住む人  
に良さが伝わらなくては意味がありません。将来的にデザイン変更  
に応じられるか、など骨太の建物には、基本があります。

一ライブドア、東横インの問題が明らかになって、企業の社会的責  
任がより厳しく求められています。

加藤:もちろん、企業として儲けることは大事です。でもそのために存  
在しているなんて悲しい。存在意義のあるデベロッパーになりたいで  
すよ。「あそこのはいいよね」とお客さんに一目置かれたい。TSPによる  
物件も、土地の仕入れから手がけたものが、この春から10棟くらい出  
来上がってきて、現実形になってきています。ぜひ見ていただきたい  
ですね。



1. 下馬2丁目(R-ROOMS)  
設計:辰  
監修:R-PROJECT  
構造:RC造 地上3階  
施工:辰  
完成予定:2006年3月末



2. 用賀1丁目(マド・ビル)  
設計:アトリエ・ワン 塚本由晴  
施工:片山組  
構造:RC造 地下1階、地上3階  
完成予定:2006年3月末



3. 代沢3丁目(仮称 COMS DAIZAWA)  
設計:大杉喜彦  
施工:佐藤秀  
構造:RC造、地下1階、地上3階  
完成予定:2006年2月末



4. 三宿1丁目(計画中)  
設計:WORKSHOP 北山恒  
構造:RC造 地下1階、地上6階  
施工:未定  
完成予定:2007年5月末

社員が退職したため、情報を削除しました。



## TOPICS/INFORMATION

### 「(仮称)恵比寿の家新築工事 地鎮祭」 1月26日

恵比寿ガーデンプレイスのすぐ近くに新婚のご夫婦のための家が建てられます。

構造:RC造 地上 4階建て  
用途:専用住宅  
設計:真栄史郎(まえ しろう)  
/GA建築工房  
完成予定:2006年8月末



### 「王子集合住宅 (blocco)」が Casa Brutus2月号に掲載されています。

2004年TPOレコメンドーション受賞作品がいよいよ竣工です。来月号のShinClubで、詳しくご紹介します。ひとまず先に掲載されたBrutusで「2006年の大発明」をぜひご覧ください。

構造:RC造 地上5階  
用途:共同住宅  
設計:長田直之一級建築士事務所

### 編集後記

・1月28日、渋谷円山町にQ-AXシネマがオープンしました。設計は、弊社施工の20Kの設計者でもおなじみの建築家北山恒氏。柿落としに上映された映画「マイ・アーキテクト」を見てきました。監督は伝説の建築家ルイス・カーンの私生児であるナサニエル・カーン。彼が幼少時代に謎の死を遂げた父の数奇な人生を受け入れるため、世界を旅する珠玉のドキュメンタリー。同時に、優れた建築作品を堪能する映画でもあります。建築に携わる人、全ての人に見ていただきたい作品です。連日夜の21:15pmからの上映です。

・愛犬家のためのビジネスは、ショップやレストランだけでなく、動物病院、トレーニングスクール、動物専門学校、そして、ペットとの共生空間をつくるリフォームまであります。でもペットの安全性を考えると、当たり前のことですが人間のための快適性にも繋がります。自然素材、温熱環境、バリアフリー……。改めて身の回りの住環境を考える機会が増えることでしょう。