



虎ノ門砂場&I 邸 撮影:間瀬憲隆 / スタジオ・ミュー

今月のトーク/monthly talk

復元と再生

虎ノ門「砂場」は、明治より続く由緒ある老舗蕎麦店。都心にあるお店は立地条件も良く、売却などの提案が各方面から寄せられていました。しかし大きなビルの立ち並ぶオフィス街にありながら、築 84 年の木造家屋を愛するお客様も多く、5 代目店主の I さんは新しくビルを建てるより、建物の現況を生かした耐震補強・補修を望まれ、木造建築物の曳家・施工で有名な恩田組が工事を手がけることになりました。また、今回 6 代目のご自宅ビルの新築工事(店舗の厨房を含む)を隣接して行うこととなり、弊社がその施工を請け負うことになりました。

双方の設計を担当した、降幡建築設計事務所(本社松本市)東京事務所所長小坂進氏によると、今回、店舗の改修では木組みの接続部分以外にはまったく金具を使わずに、建築当初の形に戻すように復元したということです。建物は、44 年前と 13 年前に 2 度ほど改修工事を行っていますが、13 年前の工事では鉄骨を入れたり、副柱を入れたりして補強していました。しかし周辺は車の往来も激しく、近くの解体工事現場の振動も地震の震度 3~4 になるほどの場所。木と鉄骨では却って振動が増幅されることもあると、今回の工事で単一素材に戻して創建時と同じように木材だけを使うことになったのです。

改修工事は、まず建物全体を 1.5m ほど上に引き上げて、地盤改良を行いました。新しく土台を作り直し、店内の基礎、1 階部分は鉄骨などを取り除き、何もない状態にして根太組を交換し柱や梁を新しくしました。内装設計を担当した中村未希子部長によると、2 階はほとんどそのままに、1 階はお店側から要望のあった一部の柱の再利用以外は、3 階など建物の別の場所にあったものを転用したり新しく作り直したりしたとのこと。改修というよりむしろ建築当初の姿に戻すようにしたのです。

また、東京オリンピック(昭和 39 年)の時に計画され、未だ実施されていない道路拡張計画があるため、三尺つまり 90cm 分建物の大きさを縮めています。将来的には表側が 4m 後退する可能性があり店舗部分は裏の駐車場部分に下げることで対応可能にしました。新築のビルの方も前面の 3 階部分を減築可能な構造にしています。

引渡し後、昨年末 12 月 24 日から新しく営業が開始されました。お店の方のお話では、古くから馴染みのお客様は、新しい店舗を訪れると、「昔に戻ったみたいだね」と喜んでくださるとのこと。日本酒を傾けながらゆっくりとお食事をされている中高年の方々に混じって、若い人たちのグループも目立ちます。

建物の耐震工事で、「今後 80 年は大丈夫」と所長の小坂氏。今回の建築費用は、新築工事の場合とほとんど同じくらいだったそうです。木造家屋の復元は意匠だけでなく、構造、エコロジーの点でも有益な再生となりました。



左側の上り口が 2 階への階段。



昔と間隔の変わらないイス・テーブル席

砂場厨房 & I 邸



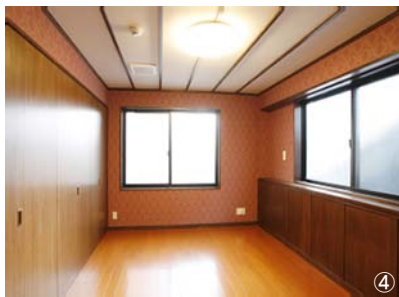
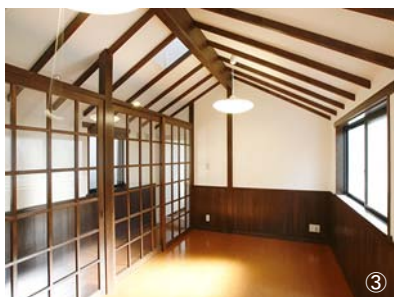
由緒ある木造店舗とともに伝統的な空間を形成する、
都心のオーナーズビル

新築のビルではあるが、表側の店舗と別ものというより、この一面が「砂場」というコンセプトで成立するよう、由緒ある木造建造物と並ぶ「蔵」というイメージを持たせることにした。だが地上4階の建物に、大きな軒を載せて、漆喰塗りというわけにはいかない。むしろ東京に昔から見られたような小さな屋根と軒の、石積の堅牢でシンプルな蔵がいいということで、外壁は石貼りを模したサイディングを施し、丸瓦棒葺きの屋根を載せて蔵の形を創出した。

建物の間口は2間という非常に限られたものだ。店舗のような木造建築の雰囲気をご主人と、これまでお住まいの建物が合理的な洋風デザインの住宅である奥様の双方にご満足いただけるよう、木を多用した折衷形式の内装でご希望に沿う形をめざした。使用した木はミツガが基本である。居住環境である室内は極力間仕切りを減らし、視覚を遮断して狭くしないように心がけた。内装の仕上げは左官材を使いたかったところだったが、厚みが出るので、ボードとクロスを採用した。

1階が店舗の厨房。2階以上が居住スペースとして、水廻り、各居室を効率よく配置している。

(降幡建築設計事務所東京事務所 部長 田中良孝氏談)



① 夜間全景②1階エントランス③4階居室東。視界をさえぎらないガラスの引き戸④3階居室西⑤4階居室西

所在地：港区

用途：店舗 住宅

構造：鉄骨造 規模：地上4階

設計：降幡建築設計事務所東京事務所

竣工：2007年12月

撮影：間瀬憲隆 / スタジオ・ミュー

フォレスト五本木

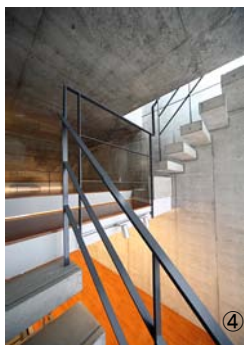


戸建感覚を生かした明るい賃貸住宅

東急東横線、祐天寺駅から徒歩 8 分ほどの静かな住宅街に、周囲より少し高いRC打ち放しの共同住宅が建ち上がった。

木造アパートからの建替工事であるが、戸建感覚を重視し、周りとの距離感に配慮しつつプランニングを進めた。1階にホール・収納・ユーティリティ、2階にリビングスペース、ロフトにベッドルーム、ペントハウス、そしてルーバルコニーという縦の構成につなげ、眺望と採光を確保した。低層地域のため屋上からのパノラマは心地よい開放感を与えてくれる。防音とプライバシー保護の観点から壁・スラブの厚さを約 30cmとし、これをもってRCの構造体を成立させ、梁型・柱型のないスッキリした「立方体」をつくりだした。

「賃貸」でありながらも「エコ」・「コスト」・「メンテ」を踏まえ、長期的スタンスに立った基本性能の追求を重視して、あえて作り込むことはせず 使い方、住まい方は住人のセンスに委ねることとした。
(大森伸一)



①全景。敷地は一戸建てが連なる閑静な住宅街の奥まった道路の角地に位置する。建物前面にゆとりを持たせ、周囲に圧迫感を与えない。2組の塔屋の階段室からそれぞれの屋上スペースに出ることができる②ゆとりのある空間が住まい手に自在な使い方を提供する③正面全景。閉じた形の1階エントランスと対比するように、2,3階は大きな開口部から室内に光が差し込む。④2階ロフト部分と屋上への階段

所在地：目黒区五本木

用途：集合住宅

構造：RC造

規模：地上2階 塔屋1階

設計：辰一級建築士事務所

竣工：2007年12月

撮影：アック東京

ご挨拶

年頭によせて

株式会社ZENホールディングス
株式会社 ユニホー
代表取締役社長 田中 好文



新年あけましておめでとうございます。
皆様におかれましては、清々しい新年をお迎えになられたこととお慶び申し上げます。

昨年をふりかえりますと、サブプライムローン問題の顕在化で、米国経済のみならずわが国を含む世界経済に少なからぬ影響を与えたことに加えて、原油価格や原材料価格の高騰など、経済のファンダメンタルズに対する悪化要因が増えることとなり、将来に対する先行不安感が世相を取りまく様相を呈してきました。

不動産、建設業界においては、構造計算偽装問題から尾を引いて、建築基準法改正による建築確認の遅れが顕著になり、着工件数の激減となった他、建築価格の高騰や、都心部における不動産価格の上昇に伴いお客様の購買意欲に陰りが見え始めてきたことなど、業界の先行きにも不安感が漂うこととなりました。

加えて昨年は、食品偽装問題や官僚の不祥事が次々とマスコミに取り上げられ、昨年の世相を現す漢字に「偽」が選ばれるなど、事件当事者の問題だけでなく、何か私たち日本人の「心の陰り」の様なものを感じさせられた年でもありました。

しかし私どもは、好ましからざる現象から脱却し、悪しき慣行に離別するのに今が絶好のチャンスと捉え、逆境の状況を単に不安視せず、輝かしい未来を築く方向に全エネルギーを傾注していくことが何よりも大事であり、またそれが新時代の潮流であろうと考えております。このような潮流の変化に乗じて、自らも変化し続けることこそが、ゴーイングコンサーンを前提とする企業にとって必要不可欠なことであると考えます。

しかし一方でZENグループという企業集団として、将来に亘っても決して変えてはならない「グループ共通の経営理念」というものを持ち合わせております。現代は変化の時代であるからこそ「すまいを通じて一生のおつきあい」という創業以来のZENグループの経営理念を、新年に当たりグループの役職員全員が再認識したところでございます。

常にお客様に最も近いところで、お客様の期待を超えるサービスを提供し続け、「お客様を絶対に裏切らない企業」「お客様に満足と信頼と喜びを提供する企業」として広く社会に認知される企業集団の形成を本年の最重要課題として目指してまいります。

どうか皆様におかれましても、よい年でありますようお祈り申し上げますとともに、本年もどうぞよろしくごひいき賜りますよう、お願い申し上げます。

平成 20 年 1 月 吉日

新年のご挨拶

株式会社ユニホー辰カンパニー
執行役社長 森村和男



皆様、あけましておめでとうございます。

お蔭様で本誌も94号を発行するに至りました。これもひとえに皆様方のご支援、ご協力の賜物と感謝致しております。

さて、景気は「戦後最長の好景気」と言われておりますが、中小企業、とりわけ典型的な内需型の建設業はその実感を享受することができません。むしろ、昨年6月の改正建築基準法の施行により建築確認問題で混乱が生じ、業界不況には更に拍車がかかり、建設着工件数は驚異的な激減となり、ついに中小企業倒産件数も建設業を中心に昨年比で増加してしまいました。ただようやく建築確認問題は徐々に改善されつつあり、この春先から一時的に着工件数は増加するものと思います。しかし中長期的に見ますと少子化等の要因により新築工事の減少傾向には歯止めがかからないと思われま。

幸い弊社はこれまで施工に特化し「一流思考」で質、付加価値のあるものを愚直に求めてまいりました結果、「アトリエ建築は辰」という評価を得るに至りました。更に今後は世界的に金融市場の悪化による不安定な経済情勢が指摘されている中、企業として資本面での安定充実は、不可欠であります。そこで弊社は、本年1月1日付で親会社と合併し「(株)ユニホー辰カンパニー」として新たなスタートを切ることになりました。これまで培って参りました「建築屋」に更に磨きをかけ、正直に、且つ力強く邁進する所存です。

本年も引き続き皆様の更なるご支援、ご指導を頂けますよう、お願い申し上げます。

平成 20 年 1 月 吉日

メンテ 魏

その後、
お住まいはいかがですか

所在地：港区
用途：店舗
構造・規模：RC造、
地下1階、地上3階
竣工：1999年7月
設計：高際充
／S.A.B.空間計画
施工：辰



第4回 ビッグマウンドビル

1999年7月竣工の「ビッグマウンドビル」は西麻布「坊 其の壺 其の式」として有名な飲食店です。コンクリートとコルテン鋼の壁に囲まれた内部は吹き抜けの大空間を擁し、建物の開口部にダイナミックな鉄骨の扉を設置しました。1階は中央のテーブル席と奥にすこーナー、右手に厨房があり、その上にロフトのような2階席があります。一方、地階は池のあるテラスと落ち着いた雰囲気のリビングバーでこちらも大きな鉄骨の扉で内部と外部を隔てています。薪ストーブとバーカウンターのある大人の空間になっています。竣工9年目を迎えて、第2建築部部長の細山田と、吉田昌史店長からお話を伺いました。

吉田：竣工当初からずっとお伝えしていることですが、空調関係がうまくいってないですね。換気口の排気はきちんと感じられるのに、炭焼きの煙が店に回ることがあります。店内に回った空気をテラス側の上部の窓を開けて抜くと、室内の温度が下がるので冬場は困ります。

細山田：何度か設計の先生の依頼で設備業者が手直しを試みましたが、給排気のバランス計算が難しいようで、解決できていません。

吉田：それから、1階厨房の天井と床の間に設置しているエアコンの点検口の処理がまずいですね。ステンレスの孔版を当てて目隠しをしていますが、土壁天井のため、留めているビスが抜けやすく、他の方法を考えてもらいたい。

細山田：もう少し、軽いものがないかしれません。

吉田：地下1階は、鉄製扉の重さのせいか、開閉時に引きずるので蝶番を考慮してもらったほうがいいかもしれない。それから、天井に露出していた配管から水がお客さんに落ちるのを避けるために、造作天井を作って隠したら、カウンター近くの壁から雨漏りがするようになり、今はすだれをかけて目隠しをし、雨漏りは見えないように誘導する応急措置をとっています。

細山田：こちらも道筋を何度か確認する作業をしたのですが、解決できていません。

吉田：バーカウンターの後ろの段差の高いグループ席の床下が収納コーナーになっているのですが、開閉時に扉が床をすり、床に疵がついています。家具を置いて普段は見えないようにしていますが、蝶番部分を直そうとするとパイプがあって手が入らない。最初に使い勝手をよく考えてもらえばと思います。

店内のプランについては、もう少しクロック部分を広く取っておけばよかったと思います。厨房スタッフの動線を考えれば通用口の幅ももう少し広くできていればスムーズでしたね。外部階段のことですが、下地モルタルの白華現象なのでしょうか、一部白くなっているところがあって、直すとしたらどういう処理が可能でしょうね。

細山田：酸で洗うか磨くことになると思います。石の種類にもよりますが、あまり強い酸でやると却ってよくないと思います。

いろいろと、耳の痛いお話を頂戴した取材でしたが、空調関係は当初から計算のむずかしい大空間だったため、設備業者といろいろと調整してきたそうです。建築的には、近隣の要請のため、竣工当事に隣接する北側部分に押し出し成形セメント板の防音壁を設けた以外は、とりたてて大きな変更を行なっていません。設計の高際先生の話によると、「繁忙店舗のためそろそろ大幅な改修が必要な時期に来ている」ということです。



①1階天井にあげられた空調機の点検口。ステンレスの孔版を貼って目隠しをしているが、ビスの穴が抜けやすいので、毎回違う穴を作ってしまう。②地下1階のテラスへの扉が開閉時に床を擦る。大型の扉のため調整がむずかしい。③同じく地下1階。バーのカウンター側の壁に雨漏りが見つかリ、以後応急的に対応しているが原因不明。目隠しにすだれをかけている④外部階段の白華現象。⑤従業員通用口側の外壁は、近隣の要請により、竣工当初に押出成形セメント板の防音壁を新たに作った。

TOPICS/INFORMATION

「(仮称)西五反田7丁目プロジェクト 新築工事」地鎮祭 12月12日



国道1号線(第2京浜)に面する、専用住宅主体の建物です。

構造:RC造 地上8階
用途:店舗・共同住宅
設計:横堀建築設計事務所
完成予定:2008年10月

「青山ガーデン新築工事」地鎮祭 12月12日



有名洋菓子店の建物です。

構造:RC造 地上3階
用途:飲食店・物販販売業を営む店舗・作業所
設計:樫村建築設計事務所
完成予定:2008年10月

「Y's ANNEX green court 新築工事」地鎮祭 12月18日



施主の4棟目の賃貸集合住宅建設となります。A、B2棟からなる建物です。

構造:RC造 地上2階 塔屋
用途:共同住宅
設計:アーキステーション
完成予定:2008年7月

編集後記

・発行日が遅れましたこと、深くお詫び申し上げます。