

SHIN CLUB 208

(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

「AOBADAI escalier (青葉台エスカリエ)」撮影：日暮雄一／日暮写真事務所

中目黒

写真の建物は、今月ご紹介する「青葉台エスカリエ」。escalier とは、フランス語で「階段」という意味です。設計は勝岳史建築設計事務所、ビルの各フロアへ異なるアクセスを作り、それぞれ階段を独立させて配置しています。近くには、「キンケロシアター」があり、勝岳史建築設計事務所設計で、弊社が施工させていただいた「AK-3」(ShinCLub121号で紹介)もあります。3-4階に写真事務所が入った建物は、やはり階段が個別に用意された、個性的な建物でした。中目黒にお店を出そうという方は、同じビルでも他とは違った空間のデザインを好まれる方が多いそうです。小さくても自分の個性を発揮できるこだわりのスペースを求める方が多いのです。

また「中目黒」は、起業しようという若い人が最初に店を構えるには、スペースとしても最適な街だということ。ファッション、美容院、飲食店など、この街でまず開業し、軌道に乗ったところで、青山・原宿などへ、そしてより都心の銀座などで出店するのがビジネスの王道ともいえます。

一方、桜の花見シーズンの、目黒川沿いの飲食店は大変な賑わいです。最近では人気グループ「EXILE」のグッズを扱う「EXILE TRIBE STATION」

がオープンし、関連の他のお店を含めて、ファンの聖地にもなっているそうです。

そして、スターバックス コーヒー ジャパンも、国内初となる「スターバックス リザーブ ロースタリー」を 2018 年に中目黒でオープンすることが決まりました。「ロースタリー」は、敷地面積 1,200 平方メートルで、世界中から調達した個性的なコーヒーを出すだけでなく、スターバックスのコーヒーベシャリストやマスターロースターとの会話も楽しみ、イタリア料理で有名なロッコ・プリンチ氏監修の焼きたてのフードやパンも取り扱うとのこと。

シアトル、上海、ニューヨークについて、東京に世界で 4 番目のロースタリーを作るとあって、設計は隈研吾氏が行います。既に大宰府天満宮店でコラボレーションを行っている両者ですが、太宰府店は、木組み構造が店の入口から奥へ続いていて、あの参道では、圧倒的な存在感を見せています。中目黒では、どんなデザインが展開されるのでしょうか。

今後も若い人たちの流れが加速しそうな中目黒。楽しみですね。

AOBADAI escalier (青葉台エスカリエ)



① 東側立面

たとえばキャンパスのようなテナントビル

山手通りから路地を抜け、目黒川を渡り少し歩いたところにある目黒区青葉台。いわゆる“裏ナカメ”と呼ばれている地域である。中目黒駅から徒歩 10 分弱と決してアクセスが良いわけでもないにもかかわらず、目黒川沿いの賑やかさと住宅街の閑静さが調和した独特の雰囲気を持つこのエリアは人気アパレルショップや美容院、美食の名店などが点在し、“わざわざ”人々が集まる中目黒でも人気の高い地域である。

敷地はそんな裏ナカメの小さな交差点の角地にある。クライアントから『裏ナカメの新たなアイコンになり、个性的でありながらもテナントが個性を出し易い建物にして欲しい』という要望を受け、私たちは『“わざわざ”人々が集まる地域に“わざわざ”お店を出すテナントに好まれるテナントビル』を考え始めた。

厳しい高度斜線もこの地域のヒューマンスケールを生み出している敷地の特徴として捉え、建物高さを抑えながらも低い階高に対しては逆梁を用いて開放感を演出するなどの工夫を行った。また基準階を設けて容積率を確保することは容易だったが、単純な基準階の積み重ねでは一般的に階によってその価値が変わってしまうため、あえて基準階を設けず、地下 1 階～地上 3 階の全ての部屋に対して平面プランや階段でそれぞれの特徴を持たせた。つまり『“わざわざ”その部屋を借りたい』と思えるような建物だ。

“わざわざ”とは“特別な想いがある”ということである。人々が特別な想いで訪れる場所に、特別な想いでそれぞれのお店を開くことができるテナントビル、それはたとえば自由に絵を描けるキャンパスのようなテナントビルである。

(坂井泰之 / 勝岳史建築設計事務所)



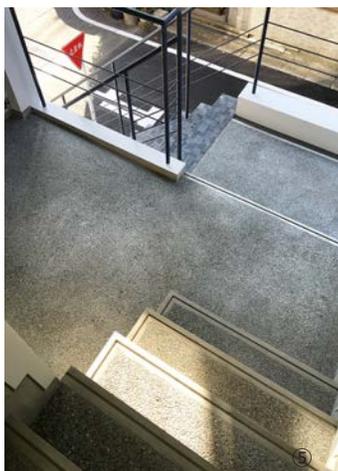
② 角地に建ち、裏ナカメの新たなアイコンになる



③ 大開口により訪れる人たちが入りやすいデザイン



④ 上の階へ動線を誘導してゆく軽やかな階段



⑤ 階段路面に外構と同じ玉砂利洗い出しを使い建物内／外を曖昧にしてゆく



⑥ 地下 1 階テナントのためだけの階段

構造：RC 造
規模：地下 1 階、地上 3 階
用途：店舗
設計・監理：坂井泰之 / 勝岳史建築設計事務所
設計協力：井上明日香 / アトリエイノウエ

構造設計：河合一成 / 河合構造設計
電気・設備：環境プランナー
施工担当：讃井、望月
竣工：2016 年 12 月
撮影：日暮雄一 / 日暮写真事務所

新しい外壁補修の形に可能性を感じました

小杉正佳 / QUICO オーナー



小杉正佳氏。
「QUICO」は、北欧ヴィンテージを中心に
欧米のモダンデザインや世界中のハンディ
クラフトを提案するセレクトショップ
撮影：田中昌



神宮前 QUICO

Masayoshi Kosugi

結論から言うと、今回施工していただき、ほんと良かったですね。施工前に数値を測ったわけではないのですが、この間も大雨が降ったのに、水漏れはなく、確実に水は止まった感じです。大きな地震で亀裂などがはまらない限り、大丈夫ではないでしょうか。

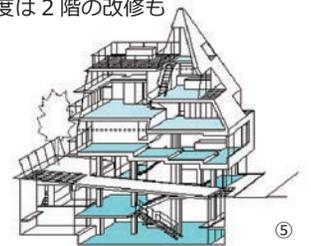
そもそも下地処理の段階で、3階の以前補修した箇所を開けたら、溜まっていた水がまるで膿みのようにぼと出て、1階のトイレや2階のキッチンの上など、室内のいろいろな場所の水漏れが止まっていきました。それはポリウレアをかける前にわかりましたね。昔から店をきれいにするようにスタッフにも徹底していて、かなりの時間を割いて掃除します。それだけ手入れすると、店の若いスタッフも建物のことがよくわかってきます。だから皆で「水が止まったな」と話していたんですよ。

店の商品も海外に自分で買い付けに行き、展示会も定期的に開催して、2年先まで予定が入っています。少しはこだわりの品を扱っているので、お客様のためにも、建物の安全・安心はとにかく第一なのです。

一設計のことも含めて、建築にお詳しいですね。

小杉：以前は100店舗近く全国展開していて、それだけ設計の先生と打ち合わせをし、素材などにもこだわりましたから。床の厚みも薄い店舗に入るとすぐわかる。床材の木の扱いが上手な職人を求めて、いろいろな地方を訪れたりしましたね。その後、この1店舗にしたため、今回は工事の間仮店舗での営業は不可能だったので大変でしたが、このポリウレアは施工に負担がないので、いろんな素材に利用可能ですね。テントなんかいいんじゃないですか。特殊な建物、竣工後10年に満たないのに問題が起きて困っているような建物のオーナーには、ぜひお勧めしたいですね。大手町あたりの古いビルではほんとに困っているという話です。

漏水の心配が片付いたところで、今度は2階の改修もお願いしたいと思っています。一どうもありがとうございました。今後ともよろしくお願いします。



今月は、2005年6月竣工した、神宮前の店舗・事務所・住宅の複合ビル「QUICO（キコ）」のオーナー、小杉正佳様に登壇いただきます。

キャットストリートに近い、住宅と商業地区の混在した地域に建つ建物は、地下2階、地上3階。スキップフロアでさらに10層以上の多層構成になっており、斜線制限に沿って、最大限のボリュームを確保するべく、塔屋を持つ不定形なプランになっています。

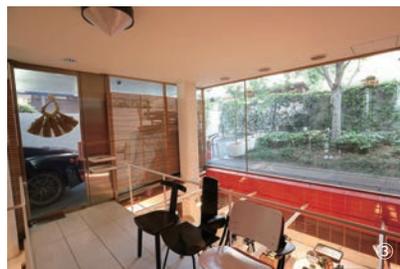
もともと別の建設会社が施工したものでしたが、その会社が竣工直後に倒産。FRP防水にトップコート塗装を施した外壁は、4、5年前から外壁の一部が破損したり、その補修した部分にさらに水がたまって、建物内部にまで入り込んでいました。その都度、必要な補修工事が行われていたようですが、いよいよ本格的な修理が必要となり、小杉様は全体的なメンテナンスを継続的に行うことが可能な地元の工務店を求め、弊社にコンタクトをとられました。

事前調査の結果、いくつかの条件を整理した担当者は、以前、工場併用事務所ビルの屋上で施工した「ポリウレア樹脂」の吹き付けが最適だろうと提案。調査を含め5カ月かかりましたが、梅雨が訪れる前に工事も終わり、ほっとされている小杉様にお話を伺いました。

—2005年には建築雑誌にも掲載された注目物件でしたね。

小杉：設計の先生は国内でとても尊敬している建築家です。でも5、6年前から雨仕舞の良くない箇所が出てきて、その都度直してはいました。が、本格的に直すには、足場を組んで建物全体を修理する必要が出てきました。外壁を覆うと店舗の売上げが3割は落ちます。それにもととの施工会社でないと二の足を踏む業者がほとんどです。当たり前ですよね。ほんとに困りました。

施工方法も、もともと壁が薄いので、ガルバリウム鋼板を貼るなどさらに壁を厚くすると建物全体への負荷が大きく、構造計算も必要になる。形も不定形だし、「できれば吹き付けのものが一番」と私も思っていました。「そろそろ、耐久性、耐震性のあるいいものが出てきてもいい頃だ」とも…。提案いただいたポリウレアは、車の塗装、軍関係の設備で、名前は知らないけれどそんなものがあるということだけは知っていました。



QUICO

場所：渋谷区神宮前 5-16-15

設計：坂本一成研究室+アトリエ・アンド・アイ

構造設計：金箱構造設計事務所

構造：S造 規模：地下2階、地上3階、塔屋1階

用途：店舗・事務所・住宅 施工：パウ建設 竣工：2005年6月

①ショップ入口の1階から北側を臨む。スキップフロアで地階へと連なる②2階。竣工当初は事務所、現在は店舗として利用③北側のガーデンスペースをエントランスブリッジから臨む。扉の向こうが緩やかなスロープの駐車スペース④地下1階。高い天井高をもつ⑤建物のアイソメ図（アトリエ・アンド・アイ 坂本一成研究室提供）

「QUICO 外壁補修工事」を行いました 2017年1月～4月

前ページでご紹介した「QUICO」の外壁補修工事は以下のような調査を反映して行われました。

1. 外壁一仕上げの防水処理は、設計図書による仕様の改質アスファルト防水でなく、ケイカル板下地にFRP防水を施し、トップコートによる色付け仕上げと思われた。外壁に無数の亀裂、破損、欠損が見られ、室内への漏水箇所があったので、下地処理を施しポリウレアの吹付けを行った。
2. 屋上、バルコニー、庇の床面は、防水自体はFRPによる

ものと思われるが、仕上げに張物があった。またドレン廻りはかなり劣化していたので補修を行った。
3. 手摺、天井等の鉄部はかなり錆が出てきていたので補修。
4. ウッドデッキの木部一2、3階の南面にあるウッドデッキ床材は日の当たる西方向は乾燥状態だが、当たらない東方向は腐食しつつあったので張り替えた。



補修を終えた真っ白い壁が夕闇に映える

今回の工事では、ポリウレアエクストリームで修復。多少爆裂した箇所の凹凸が残ったところもありますが、全体にきれいに収まり、漏水も止まっています。お客様にもご満足いただいています。



塔屋外壁北面：過去の補修箇所が再び破損していた



3F外壁西面：破損箇所がかなり大きかった箇所

米国ライノライニング社の代理店、ライノジャパンの営業統括本部部長の角田孝道氏にもお話を伺いました。

「昨年、TVで紹介されたこともあり、一般の方への認知度はかなり上がってきています。ポリウレアは、2液混合による化学反応で、高反応性（超速硬化）と類まれな物性特性を発揮するエラストマー（弾性特性を持つ高分子結合物）です。2液を65～70℃の高温でスプレーガン先から噴射し、コンクリート・金属・鉄板・木材などほとんどの基材に付着、5～10秒で指触硬化が確認できます。1980年代の初めに開発され、その後商業化が進んだ比較的新しい樹脂になります。耐薬品性、耐摩耗性、防水性などあるのでいろんなと



地下貯蔵タンクの防錆、摩耗保護に



トラックの荷台の衝撃保護に



海上石油基地の塩害、腐食防止に

ころに応用されています。ピックアップトラックの荷台から建築建材、さらには地下マンホールなどにも利用されています。国内では2016年、水道施設の資機材の材質試験をクリア。さらに「飛び火認定」の試験も今後予定されお

り、利用範囲の大幅な拡大が期待されています。いくつかの大学との共同研究も行っており、今後も実績を上げていきたいですね」

ライノジャパン 電話：03-6228-1400

「(仮称)尾山台三丁目保育施設 新築工事」 地鎮祭 2017年6月1日



創立110年の、歴史ある法人様の保育施設建築に携わらせていただきます。

構造：RC造
規模：地上2階
用途：保育所
設計：石川恭温アトリエ
完成予定：2018年1月

「若宮町の家 新築工事」 地鎮祭 2017年6月2日



神楽坂に近い閑静な住宅街で住宅の工事が始まります。

構造：RC造
規模：地上5階
用途：専用(2世帯)住宅
設計：大塚聡アトリエ
完成予定：2018年4月

「大宮プロジェクト 新築工事」 地鎮祭 2017年6月4日



大宮駅近くの旧中山道に面した複合ビルの工事が始まります。

構造：RC造+S造
規模：地上8階
用途：店舗・共同住宅
設計：若松均建築設計事務所
完成予定：2018年7月

「OZONE 家デザインスタジオ」にパネル、模型が展示されています

「新宿リビングデザインセンター OZONE」では、建物を建てられるお客様のご相談を受け、複数の設計者、施工者の中から中立的な立場で選定を行っています。2016年夏より、弊社も登録業者となりました。また賃貸ビルの計画のお手伝いもしており、現在7Fの「OZONE 家デザインスタジオ」のコーナーでは、設計：鈴木孝紀建築設計事務所、弊社施工の「Common Garden 原宿北参道」のパネルと模型が展示されています。
(<http://iedeign.ozone.co.jp>)



編集後記

・梅雨に入ったと気が付かないくらい、あまり雨が降らなかった6月でしたが、一転7月は雨の日が続くようです。そして8月は猛暑の予想が出ています。建物も身体と同じように、日々の観察でその調子を確認し、手当てしてあげたいものですね。

(株)辰通信 Vol.208 発行日 2017年7月10日 編集人：松村典子 発行人：森村和男
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷3-8-10 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。バックナンバーも掲載しています。
<http://www.esna.co.jp/shinclub>
スマホはこちらから →

