

# SHIN CLUB 277

(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



「FIT Toranomom」 撮影：アック東京

今月のトーク/monthly talk

## FIT する住まい

写真は、昨年12月に竣工いたしました「FIT Toranomom」です。

100年に1度とも言われている、渋谷駅前の大規模再開発を始め、新宿駅では西口駅前と東口駅前を一体化とする再開発、神宮外苑地区では神宮球場と秩父宮ラグビー場の建て替えを中心とした一帯の再開発が来年から着工するなど、都内各地でおこなわれている都市開発。それらの工事計画は10年以上もの事前計画と、着工から竣工まで数十年ともいえる工期を経てようやく完成します。その背景に、そこに住まう人々のより良い生活環境とオフィス環境、時代の流行などを取り入れさらなる日本経済の発展へ繋がっていきます。その中心である東京都心はその進化の過程であると言えるでしょう。

今回の事業主、中央日本土地建物株式会社様は、グループ企業理念「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」のもと、都市に「安心と感動」をともに創り、育てる都市開発事業を展開し、本社ビルが建つ本拠地「虎ノ門」で大規模な再開発プロジェクトを推進しています。今回の計画も、その再開発事業に絡むプロジェクトの1つでした。

「再開発は、とても長い時間をかけておこないます。建物やインフラの計画のほかに、もともとその地にお住まいの方や商売を営んでいる方、オフィスを構えている企業などの一時的な住居・オフィス

の用意が必要となりますが、数か月で完了するわけではありませんので、単なる仮住まいではなく、心地よい生活・オフィス空間をご提供する必要があります。今回の集合住宅はそういった目的・趣旨のもと計画しました」と話すのは、設計を担当された中央日本土地建物社の伊藤聖貴様。

「FIT Toranomom」は再開発が完了した後も賃貸物件として運用されますが、新しい街の一部となったときその建物だけが孤立してしまわぬよう、「再開発プロジェクトの一部」として、将来完成する新しい街へ調和するように設計・計画されました。

「『FIT Toranomom』に限らず、街を移動する人の流れなどを都市開発に生かすことはとても重要です。特に虎ノ門は、官庁街、内幸町などのオフィス街や新橋などの商業地へと繋がるエリアであるとともに住宅とオフィスが混在しているエリアです。そういった場所において、どのような集合住宅が最適かということ計画のポイントと捉え、この土地ならではの関連性があるものができたらと考えました。建物は周囲から孤立したものではなく、周囲の環境との関係性のなかから、どうなりたがっているかということを常に考えています」と中央日本土地建物社 設計・技術部長の西田達生様。

住宅とオフィスが混在するエリアでこういった集合住宅が竣工したか、その創意・工夫をご紹介します。

FIT Toranomon



建物全景。特殊コンクリートと木製サッシに柔らかさを感じられる



ライトアップによりスタイリッシュさが増すアプローチ夜景



共用階段室



開放感のある木製サッシ

開放感のある SOHO スタイル

住宅とオフィスが混在する「虎ノ門」で、この土地の特性を活かした建物になるよう意識し、デザインや間取りなどの計画をおこなった。

大通りから1本奥に入ったところに位置する今回の計画地。駅からも近く、周囲には飲食店が軒を連ねるその場所で、住宅にもオフィスにも対応できる建物考えたとき、よくあるマンションのタイル張り・跳ね出しバルコニーというのはあまり想像ができなかった。土地柄、都心ならではの周囲環境に配慮し、プライバシーを確保できる建物でなければならないと考えたが、無機質で無骨な建物では街に対し主張が強すぎる。そこで、柔らかさとスタイリッシュさを「コンクリートに木の優しさを転写することで表現する」という発想で、外壁型枠にOSB合板\*を採用。脱型の際に残った木片全ては除去せず、あえて残すことで木とコンクリートの調和を表現した。また、OSB合板はそのまま型枠として使用できるので、コストも抑制することができた。サッシは木製サッシを採用し、素材の温かさと柔らかさを表現した。

間取りは、SOHOのニーズもあると考え、入ってすぐに土間、正面にLDK、1番奥に水回りや寝室などのプライベートな空間を配置。リビングではオフィスとしての使用や来客との打ち合わせなどに活用でき、間仕切り扉を隔てて寝室や浴室などを設けることで、「仕事」と「プライベート」の切り替えができるように計画した。虎ノ門は、古くから商いを営む方が多い一方、近年の働き方の変化から、自宅とオフィスを兼ねるSOHOの需要もある。その両方のニーズに適合するこの土地ならではの間取りと言える。

また、窓外が閉鎖的な景色となってしまわぬよう、斜め壁に窓を設置し、より光が入り、空が見える開放的な空間となるよう工夫した。

「FIT Toranomon」は、マンションに囲まれており都心の狭間のような場所に立地する建物であること、また、入居者様の住まい方や働き方にフィットする建物となるよう「FIT Toranomon」と命名した。

都市開発プロジェクトの一部としての建築ではあるが、街の魅力の1つとして、長くこれからの新しい虎ノ門に根付いていく建物になることを願う。

(中央日本土地建物株式会社 / 西田達生氏・伊藤聖貴氏 談)

\*「Oriented Strand Board:オリエンテッドストランド ボード」の略。破片状にした木材を重ねて作られた合板。



4階貸室洋室



5階貸室。大型の窓と斜め壁の窓で開放感がある



外壁に使用したOSB合板。ディテールをコンクリートで表現。



4階貸室洗面所



建物夜景

構造：RC造  
 規模：地下1階・地上5階  
 用途：共同住宅・店舗  
 設計・監理：中央日本土地建物(株)  
 竣工：2022年12月  
 施工担当：山川・柴道  
 撮影：アック東京



『REVZO Toranomon』  
自然エネルギーを取り入れ、「はたらく」を、もっと自由で創造的に変革させたいという想いから生まれたオフィスビルブランド「REVZO」シリーズ

# Seiki Ito

# Tatsuo Nishida



左側：西田様 右側：伊藤様

今月は、「FIT Toranomon」の事業主で設計担当の、中央日本土地建物株式会社 西田達生様と伊藤聖貴様にお話を伺いました。中央日本土地建物グループは、「未来を共創する。」をコーポレートスローガンに、住宅やオフィスビル開発、大型都市開発など不動産に関する様々な事業を展開しています。

― 会社設立当初からずっと都市開発関連の事業を展開されてきたのでしょうか。

西田：我々はずっと金融グループに系譜を持つ総合不動産会社で、所有の建物や銀行跡地の開発・管理、その後の運営などからスタートしました。現在では既存建物の建替を中心に、さらに土地を取得しながら、都市開発を進めるとい形に変化してきました。建物を建てていくと、必然的にメンテナンスや管理はどうするかという話が出てきて、結果、今のような総合不動産会社になっています。また、一級建築士事務所をインハウスに構えていますので、自立して外部からのお仕事依頼で設計業務をおこなったり、大きな都市開発案件では大手設計事務所やスーパーゼネコンとともに、我々自身も具体的な設計に関われることが強みだと思います。

― 設計から建物管理まで一貫でおこなわれているところが珍しく感じたのですが、都市開発計画の段階で自社設計を考えられるのでしょうか。

西田：企画の段階で、規模やその他さまざまな条件などを踏まえ、自社で設計するか他社に発注するかを検討しています。今回の「FIT Toranomon」も検討を重ねた結果、自社での設計となりました。自社で設計をおこなう際には若手社員が携わり、実績を積むことはとても重要だと考えています。自身が関わるプロジェクトにおいて、しっかりとした実績に裏付けられた提案や意見を発信できるような社員を育てる組織となることを目指しています。

― 若手育成も、その「場」が必要ですね。

今回の「FIT Toranomon」の外壁に使用した型枠材と木製サッシの組み合わせの設計はとても斬新でした。

伊藤：手に触れ、目に留まるところですから木製の優しさや素材感を感じられたらと思います、このようなデザインとしました。木製サッシは経年劣化しやすいのですが、建物自体を弊社が所有・管理をしているので、計画初期段階から木製サッシを採用したい旨を社内で説明し、「5年目で塗り替えてください」とメンテナンス計画までしっかり伝えました。

西田：メンテナンスを所管するグループ会社があり、数年後の補修や劣化に対するメンテナンスなどのフォロー体制がしっかりできています。計画時に、劣化の観点から木製サッシを使用して問

題ないかという声はありましたが、使用目的、これからの時代に合わせてどうあるべきか、メンテナンスするうえでのリスクなど、将来を展望した詳細な打ち合わせを社内でおこなえるのがとても大きなメリットだと感じています。建物は建てて終わりではなく、その後のメンテナンスも含めて「建築物」なのです。新築時に良いものを作っても、その後のコストも考慮して計画的にメンテナンスしなければならないですし、そうしなければ建物自体も良い状態で保てません。それが当たり前という認識でいなければならないですね。

伊藤：弊社では新築時に、建物の「ライフサイクルコスト」として、むこう60年先までのメンテナンス年表を作成するんです。もちろん時代によって材料費や人件費の変動はありますが、資金計画の目安として、しっかり認識しておくことが重要だと考えます。

― SDGsの取り組みを積極的にされていますね。建物計画において何か取り組んでいらっしゃることはありますか。

西田：中規模オフィスビル「REVZO：レブゾ」シリーズでは、風や光、緑などの自然エネルギーを取り入れて人の働く環境をより豊かにするというパッシブデザインを実践しています。太陽光パネルなどによるアクティブなエネルギー供給も重要ですが、まずは自然と一体化したうえで、人に優しい環境づくりを提案しました。今後は、既存の建物やその廃材を再利用したコンバージョンなどもおこなっていかれたらと考えています。しかしそれには、設計者・施工者・事業主が企画・計画の段階でアイデアを出しあい、協力して取り組まないと難しいんです。建築業界も含めて社会全体でそういった取り組みができるとうれしいですね。

― 本日はありがとうございました。



『REVZO Toranomon』  
ガラス張りで開放感たっぷりのオフィスに、木・石・土・植物などの自然の素材を使い、温かみと上質さが五感を魅了するエントランス

中央日本土地建物株式会社 Chuo-Nittochi Co., Ltd.

本社 〒100-0013  
東京都千代田区霞が関一丁目4-1 日土地ビル  
TEL. 03-3501-6182 (代表) FAX. 03-3501-2990

関西支社 〒541-0046  
大阪府大阪市中央区平野町四丁目2-3 オービック御堂筋ビル  
TEL. 06-6202-0438 FAX. 06-6202-0229

代表取締役社長 三宅 潔  
設立 1954年5月  
WEB <https://www.chuo-nittochi.co.jp/>

TOPICS/INFORMATION

『SFC : Shin Futsal Club』～サッカー日本代表の背中を追う～

昨年 11 月、予選突破困難と予想されたグループ E を勝ち抜き日本中を沸かせた、2022FIFA ワールドカップカタール大会から 3 か月。日本代表の素晴らしい戦いに感化され弊社のフットサルクラブ、「SFC」は 3 月 12 日（日）、国立代々木競技場フットサルコートにて開催されたフットサル大会に参加しました。

本大会はスポーツイベントを主に運営している GOLAZO（ゴラッソ）主催でおこなわれ、参加チームは計 5 チームの総当たり戦。SFC からは我々がエース、元第一線のフットサル選手だった代表の岩本を筆頭に 8 名でのエントリーとなりました。

フットサルはサッカーと比べ人数やコート、ボールがひと周り小さいのが特徴で、1 試合 9 分と長くはない試合時間ではありますが、今回の対戦チームのほとんどが年齢層が低く、体力的ハンデがある状況でした。

初戦は雰囲気も固く、慣れない大会にうまく体が動いていない様子でしたが、続く 2 試合目からは空気にも慣れ、得点を重ねていきます。しかし、前述した体力面での不利が働き、大量得点を奪われ最終戦を終えることとなりました。

最終成績は 2 勝 2 敗、5 チーム中 3 位という結果に。小規模の大会ではありましたが、好プレーの際は観戦中のチームから歓声が上がったりと盛り上がりが見られました。とても良い空気感で大会を締めくくれたと感じています。

次回の大会参加は未定ですが、大舞台に備え SFC は積極的な活動を続けていきます。

選手の皆様、お疲れ様でした！試合の様子は弊社 HP で公開しています。

SFC は毎月 1 回を基本的に活動しています。



最終結果は 3 位！次こそ優勝を目指します！

純粋にボールを蹴りたい方、運動不足を解消したい方などフットサル未経験でも参加可能です！是非一緒に汗を流しましょう！

参加、練習試合の申し込みは下記よりお問合せ下さい。

◇試合結果	得点者 (敬称略)
1 試合目：1-2	岩本
2 試合目：3-2	岩本 (2 得点)、鍋島
3 試合目：2-0	鍋島、池山
4 試合目：0-5	

【SFC へのお問い合わせ】  
担当：岸崎  
電話：080-4809-4534  
mail：kisizaki@esna.co.jp  
ご連絡お待ちしております！



得点を量産する代表 岩本



ボールに食らいつく池山所長



鋭いシュートを放つ鍋島係員



ゴールヘアシスト

「ZEN グループ新入社員研修」 — 伊豆山研修センター —

毎年恒例の ZEN グループ新入社員合同研修が今年も 3 月 15 日～3 月 30 日の 2 週間の日程で実施されました。

今年は、3 月 24 日までは伊豆山研修センターで作務（さむ）を含む建築・不動産の基礎知識の研修、27 日からは株式会社ユニホー本社



不動産管理の基礎知識講習



班で発表内容をまとめる

で実際の建築現場の見学をおこないながら、ZEN グループ社員としての行い・心得を学ぶ「1 日 10 軒大八車」などの研修がおこなわれました。

新たに辰に加わる 4 名の新入社員に 1 番印象に残ったという作務について感想を伺いました。

■小林弘幸  
道具係として、倒木の除去、落ち葉と側溝の泥清掃、斜面の整地等をおこなった。慣れない作業で苦戦したが、指導員の四之宮さんのアドバイスのおかげで予定通り内容を完了することができた。

■福島 隆之介  
作務開始当初は段取りや役割分担ができていなかったが、効率を意識してコミュニケーションを取るようになり順調に進めていくことができた。準備の大切さを学べた。

■川上智哉  
研修センター裏の清掃をおこなった。各グループで分かれて話し合いをおこない効率良く作務をすることができた。2 日間だけ代理でリーダーを務め、発表の機会や意見を決めたりなど様々な経験をさせてもらった。

■齋藤藍子  
今回の研修で、チームを円滑に動かしていくために必要な情報発信能力について学んだ。作務で割り当てられた場所が避難通路となる所だったので、安全性と景観の両方を考えて作業できたことはとてもよかった。

「(仮称) MARUYAMA ビル」新築工事 地鎮祭

2023 年 3 月 3 日

円山町に店舗ビルの工事に着手いたします。



構造 / 規模：RC 造 / 地下 1 階・地上 4 階  
用途：店舗  
設計：石川設計工房 / 石川卓  
施工担当：田所 (村山チーム)  
完成予定：2023 年 11 月

「(仮称) バイロン神宮前」新築工事 地鎮祭

2023 年 3 月 15 日

原宿竹下通り沿いの店舗ビルが建ちます。毎日人が多く訪れ混雑しているため、安全第一で工事いたします。



構造 / 規模：RC 造 / 地下 1 階・地上 3 階  
用途：店舗  
設計：上田智晴アーキテクト / 上田智晴  
施工担当：山川・土屋 (村山チーム)  
完成予定：2023 年 12 月

編集後記

・今年も新たに 4 名の新入社員を迎えました。次月号でご紹介させていただきます。初心を忘れず、いつまでも皆さまにご愛好いただけるような建設会社であり続けたいと思います。

(株)辰通信 Vol.277 発行日 2023 年 4 月 10 日  
編集人：本間夏来/村上由衣/土屋祐一郎 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 →

