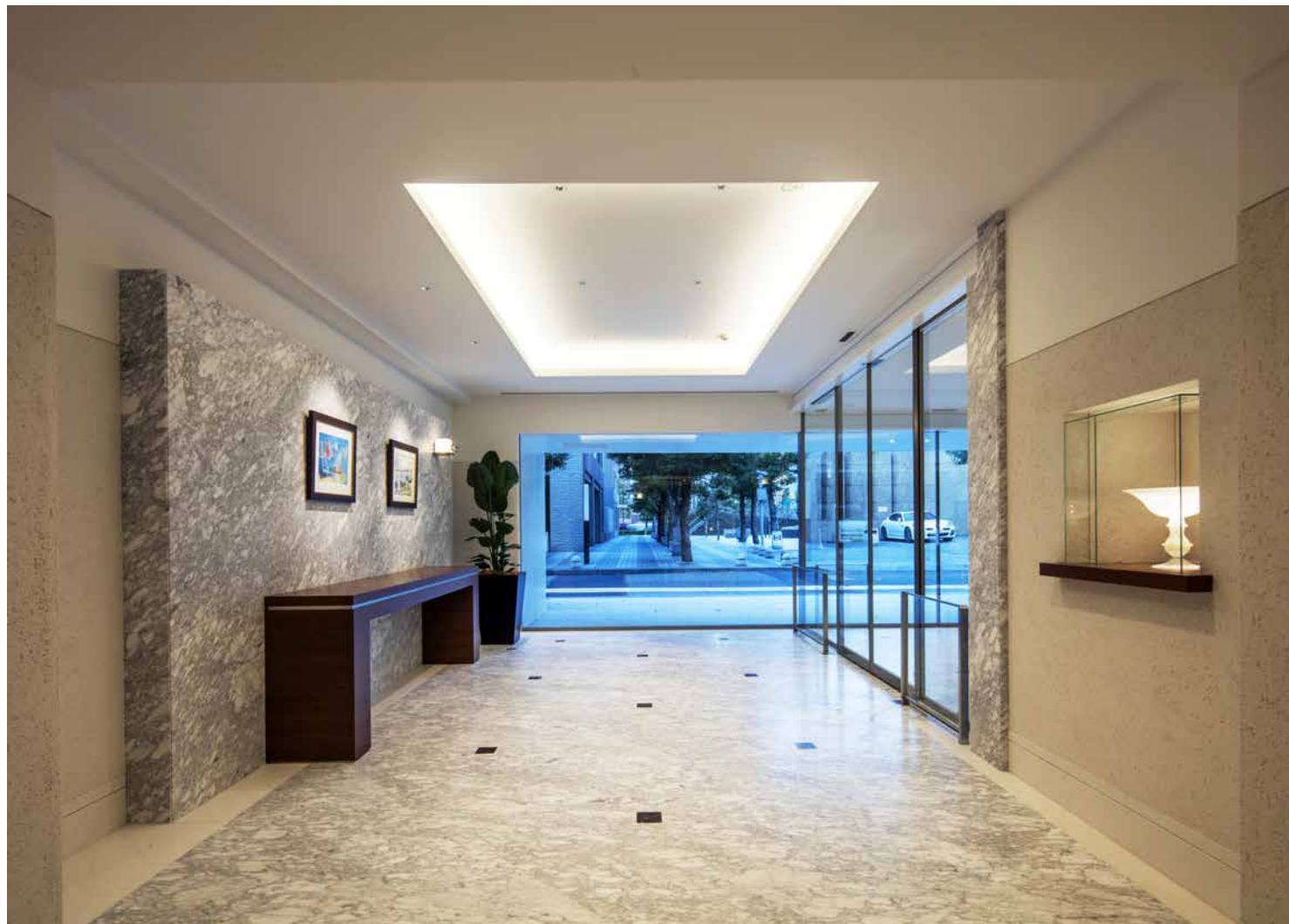


SHIN CLUB 218

(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



「LANAI GRACE SHIBAKOEN」 撮影：エスエス東京

今月のトーク/monthly talk

100 年先を見据えて

今月ご紹介するのは、芝3丁目に建った高級賃貸レジデンスです。総合企画のランドビジネス様の取材に霞が関ビルのオフィスを訪れましたら、おりしも「霞が関ビル50周年」記念イベントが開かれていました。1968年4月12日に竣工した日本初の超高層ビルも50年目を迎えたのです。思えば敗戦後、焼野原になった東京にどんどんビルが建てられ、東京オリンピックがあり、国民の思いが結実した象徴が「霞が関ビル」でした。霞が関ビルは、リニューアルした部分がとてもきれいな空間になっていて、これほどの建物であれば、100年先を見据えたメンテナンス計画もしっかり行われていくのでしょ。

しかし、一方で、こと住宅に関しても、ヨーロッパと違い、日本はスクラップ&ビルドを繰り返してきてしまいました。戦後、物資も不足したせいで、とにかく質より量で生産された住宅の平均寿命は、約30年と言われています。今でも、そんな住宅づくりが行われています。

「人生50年」と言われ、ローンを組んで建てた住宅の寿命はそのくらいあれば十分。親の建てた家は、壊して建替えれば済んだのですが、人の寿命も、もはや「人生100年を目指して、生き方を考え直そう」というモードに変わってきました。

書店に行けば、『LIFE SHIFT』（リンダ・クラットン著）を始め、『百歳人生を生きるヒント』（五木寛之・著）、『人生百年時代のライフデザイン（ライフデザイン白書）』（宮木由貴子、的場康子、他著）・・・と関連本が並び、政府も、昨年秋より「人生100年時代構想会議」を設置、人生100年時代を見

据えた経済・社会システムを実現するための、政策のグランドデザインに関わる検討を始めています。人口減少で、社会保障制度は破綻、50歳から先、100歳まで自分の人生をどうデザインするか、大きな転換点にさしかかっています。年金で左うちわで暮らすことは、出来なくなってしまっています。

住まいについても、100年生きるのであれば使い継がれた家を大事に使い、次世代に確実につなぐ、あるいは長いスパンで考えられた建物を選び、適切なメンテナンスを施して使っていくしかありません。そして供給する側からいけば、いかに良質の長寿命の価値ある建物を世に出していくかが問われています。

たくさんのタワーマンションが建てられた郊外の都市では、通勤電車が混雑、小学校の教室も、保育園も不足して、インフラの整備が急務となっています。投資目的に購入した人と実際に住んでいる入居者のメンテナンスへの考え方は、将来まとめることができるのでしょうか。いろいろと考えてしまいます。

リーマンショックも乗り越え、着実な歩みを続けてきたランドビジネスの矢野様からは、創業当時から、100年先を考え、美しい街並みをつくることを最優先にされてきたというお話を伺いました。こと街並みという点では、日本はまだまだヨーロッパの文化に追いついていないようです。街は誰かが意図しなければ、自然に出来上がってくるものではありません。動かす「人」の力が必要です。

LANAI GRACE SHIBAKOEN (ラナイグレース芝公園)



Charm Blanc(美しい白)を基調とした本物志向の賃貸住宅

ランドビジネスでは、創業より「建物は長寿命であるべき」と考え、長く愛され続け、気品ある街並みを生み出す集合住宅「ラナイ」シリーズを展開、数多くの物件を生み出してきた。今回は、下町の情緒が残る芝公園の地に、美しい白を基調とした新たなレジデンスを誕生させた。

シリーズの特徴としては、まず共用空間などに、白い大理石などを用いた本物志向の豊かな空間をつくりこんでいることだろう。モダンなレジデンスという点、壁全体に石を平面的に貼り、壁、床、天井も全部均一に同じ仕上りにすることが多いが、「ラナイグレース」シリーズでは、良質の石そのものの素材感、存在感を出すために、いくつかの石の塊を置いて組み合わせている。その形をつくるためには美しい柄の大理石だけを使用している。

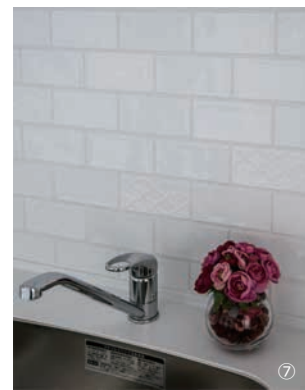
折上げ天井の開放的なエントランスホールは、テクスチャの異なる白い材料でコーディネートし、地中海をテーマとしたニースやモンテカルロなどの風景画、そして対面にベネチアングラスを配置して、穏やかで白い空間の中で現代と伝統が共鳴し合うコンセプトを実現している。モダンとクラシック、新旧の対話によりインスパイアし合う豊かな関係が生まれる。

共用部の設備で安全な都市生活をサポートするのが、防犯システムである。弊社では、実用新案を取った監視モニターをロビーに配置している。大きな画面と小さな分割画面を組み合わせたもので、カメラの設置個所の小さな分割画面だけでは無機質になりがちなモニターが、大きい方の画面にイタリアの美しい風景が次々と映し出されることで高級感を生み出している。通常管理室に置かれている監視モニターをロビーに置くことで抑止力を高め、一方で、美しい風景がレジデンスの入居者や訪れるお客様への癒しの効果を創出している。

また、レジデンスのリニューアルで標準仕様としている二重サッシを全戸に導入している。防音対策として効果が周知されている二重サッシだが、むしろ、エネルギー効率の点から一番効果が高いとされるのが窓への対応である。東日本大震災以後、住宅のエネルギー効率への注目も高まっている。さらに実は防犯対策としても、二重サッシは有効なのだ。不審者はガラス2枚を割る手間を嫌うのである。

入居者の方々には、この本物志向の都心の邸宅をぜひ堪能いただきたいと思う。

(ランドビジネス建築部部长 矢野茂氏談)



所在地：東京都港区芝3-19-3
 交通：都営三田線「芝公園」駅徒歩4分、都営大江戸線「赤羽橋」駅徒歩6分、都営浅草線「三田」駅徒歩8分、JR山手線「田町」駅徒歩11分
 構造：RC造 規模：地上10階 用途：共同住宅 総戸数26戸
 敷地面積 / 242.23㎡ 延床面積 / 1,111.64㎡ 専有面積 / 26.17~46.20㎡
 間取：1R・1DK・1LDK・2LDK
 所有者・総合企画：ランドビジネス
 施工担当：池上、柿寄
 竣工：2018年2月
 撮影：エスエス東京

①全景②開かれたファサードが魅力ある街並みを生み出す③エントランス。美しいモニターの画面がセキュリティでも抑止効果を発揮④ホテルライクな廊下にも絵画が飾られている⑤EV前の壁には異なる大きさの大理石を配置し、その素材感を際立たせている⑥東京タワーまで徒歩10分。都心ならではの景色を楽しめる住戸のシンプルでスタイリッシュな水周りのデザイン。白を基調としているながら、それぞれ表情の異なるタイルで高級感ある仕様。このほか、洗面台には色の異なるモザイクタイルを埋め込んだり、バリアフリーの浴室には、多彩なアクセントパネルで上質な演出を施している

時代を超える建物を

矢野茂 / 株式会社ランドビジネス 建築設計部 部長



前身会社時代、25歳だった夏井が施工担当させていただいた新小岩の「ラナイ 1521」は緑豊かな環境と調和し、天然石を敷き詰めたエントランスが画期的だった。

Shigeru Yano



矢野茂氏。霞が関ビルのオフィスにて

今月は、株式会社ランドビジネスの建築設計部部長、矢野茂様にお話を伺いました。弊社とは 20 数年前、前身会社の頃にお仕事をさせていただいており、今回もご用命いただく事ができました。

一渋谷の事務所のときはまだ数名のスタッフでいらしたそうですが、現在は霞が関に事務所を移転され、2007年には東証市場一部上場も果たされています。27年前に、弊社社長森村、技術部長夏井が、新小岩の建物を担当させていただいたそうですね。

矢野：創業当初より我々は50年、100年持つ建物を建てていこうという理念がありました。ヨーロッパでは、古い建物を活かし、新しい建物をつくるにしても、周辺との調和を考え、街のインフラも整えていくというスタイルです。一方、日本では相変わらず、スクラップアンドビルドの風潮がなくならない。それではいけないとヨーロッパの重厚感と都市の近代性を合わせた、時代を超えた建物をつくろうとスタートしました。森村さんをお願いした新小岩の建物は26年経ちますが、佇まいも風化せず、ますます重みのある風格を見せています。今後もそういう建物を一緒につくっていこう、という話になりました。

一これまでいくつかの特徴あるシリーズで、事業展開されていますね。

矢野：まず、オーナーの土地の運用をお手伝いする「ラナイ」シリーズがあります。都営新宿線の「一之江」駅前では広場を囲み、7棟建てましたね。時計台もつくり、店舗も含め、街と駅前広場を区と一緒に立体的につくっていきました。江戸川区の街並み景観賞を2回もいただき、13年前に一段落しましたが、今でも管理しており、一之江の街をオーナー、住まわれている人と共に作り続けているという自負があります。

その後、今度は自社物件のオフィスを建てるようになりました。それが「ブラザ」シリーズです。「日本橋大伝馬町ブラザビル」など、優良賃貸オフィスとして、外部空間、共用空間をレジデンスと同じように、しっかりつくりこんでいます。売却してしまいましたが、今、バナソニックのショールームが入っている「横浜ブラザビル」なども、外部に池を設けたり、通路、エントランスも本物志向の、普通のオフィスにはない、豊かな空間になっています。

また、既存のオフィスを買って、リニューアルし保有する事業も展開しています。近年、建設費の高騰などから、オフィスは新規物件の建設が事業的に厳しくなっています。数年前からは、既存のレジデンス物件を20数棟購入し、リニューアルしました。それが、「ソサイエティ」シリーズです。オフィス、レジデンス共に、古くても良い部分は生かし、新しいものを付けることにより、「新築以上」に時代を超えて、奥行きのある街並みに貢献する建物をつくっています。

一時代の変化に対してスピーディな経営戦略をとられているのですね。建築計画などは、どのように進められているのですか。

矢野：それは、弊社で計画しています。会社自体は、現在も20人体制で決して多くはないのですが、外部の優秀なスタッフに協力いただいています。弊社の目指すレベルの建物は、普通的设计事務所では対応が難しい。事業として成り立たせなくてはならないので、その地域にどういった物件が適しているか、どんな間取りがいいかといったマーケティングはもちろん、デザインとして魅力のあるものにつくり上げなければ、50年、100年残る建物になりません。そこまで理解してくれる事務所はなかなかないですね。

そのため、実際は我々がイニシアティブを取りながら進めています。社内には不動産の経験が豊富で市場を読める人間、ゼネコンの出身者など各方面の精鋭がいて、いろんな情報と知恵を出し合いながらいいものをつくり続けている。その辺はうちでなければできないというものを持っていると思います。

私自身、ゼネコンの設計部、アトリエ系事務所のスタッフを経験して、今、ここにいます。ゼネコンの限界、アトリエ系事務所の限界もわかっているつもりです。例えば、先ほど物件概要でも述べた、建物の内装材としての石も、常に石屋さんから良い石の入荷を連絡してもらうルートがあるし、イタリアの産地にも出向きます。現地での仕事を通して、イタリアでは伝統・文化に培われた豊かな感性が日常生活の中に活かされているのが、よくわかります。本物志向で建物をつくっていく、それが社会のインフラとして長期にわたっていいものをつくり続けることに繋がるという姿勢に変わりはありません。

一本日はありがとうございました。

株式会社ランドビジネス
LAND BUSINESS CO.,LTD.

本社：千代田区霞が関3-2-5
霞が関ビルディング 30階

代表取締役会長：亀井 正通

代表取締役社長：井出 豊

設立：1985年2月13日

1985年2月：総合不動産業を目的として東京都杉並区に設立

1985年8月：渋谷区に本社移転

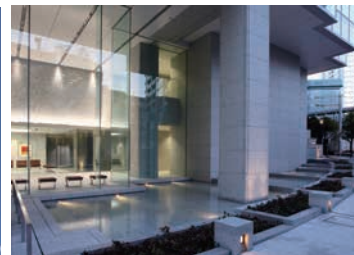
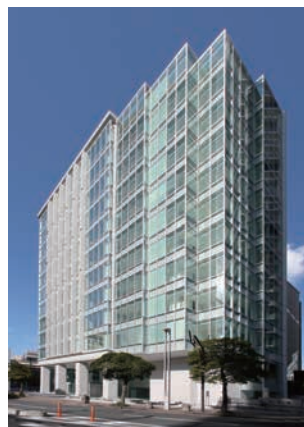
1994年1月：港区に本社を移転

1996年6月：千代田区に本社を移転

2005年7月：ジャスダック証券取引所へ上場

2006年9月：東京証券取引所 市場二部へ上場

2007年9月：東京証券取引所 市場一部へ上場



「横浜ブラザ」の外構には水盤を配し、石「一之江」駅前の「ラナイタウンルネット」の格調高い空間をつくり出した。 サンスプラザハウス」(2005)

「横浜ブラザ」全景(2010) 地下1階、地上12階 基準階面積約356坪、有効天井高3,000mm、フリーアクセスフロア100mmの貸室スペースを有する。地震の揺れを吸収する粘性体制震壁を採用、テナント専用の非常用発電機設置スペースを確保

「SHINKA HALL」で初の演奏会開催

2018年4月14日

3月竣工した、新川の新しい形の賃貸集合住宅「SHINKA（新川2丁目共同住宅）」の地下ホールで、4月14日、ピアニスト新（あたらし）弥生さん、声楽家浅野和馬さんらプロの音楽家による柿落しの演奏会が開かれました。新さんはプロのピアニストとしての華やかな活動と共に、この地でひたむきな音楽指導を継続され、数々の輝かしい成果を重ねられています。この地で生まれ育ったオーナーのS様、そしてこの地で長く設計活動を続けている建築家の長谷川順持氏の思いがこもった建物に、音楽による新たな魂が注がれることになりました。

浅野さんの美しいテノールが響き渡る一方、今回の演奏会の注目点はこのホールに設置されることになったドイツピアノ「ベヒシュタイン」です。現在、世界で製作されている中で最も秀逸なピアノ「ベヒシュタイン」。ピアニストなら誰もが弾いてみたいと思うピアノがもう一人の主演です。新さん、そして土井由美子さん、高橋絵里さんの3人のピアニストが、これもまた珍しい、連弾のプログラムをパートナーを変えて披露、力強く華麗な音がホールに響き渡りました。これからも、豊かなサロンコンサートが開催されていくことでしょう。



新弥生さん。ベヒシュタインの前で
撮影：編集部



①インテリアが映える夕景の外観



②スカイラインがユニーク造形



③ホールの広がり



④コンサートのリハーサル中

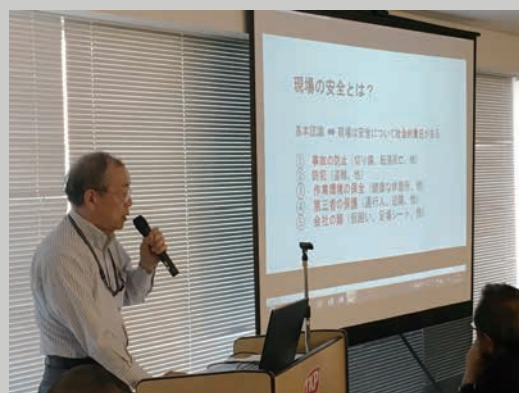
①～④撮影：黒住直臣

4月全体会議勉強会

「現場の安全管理の徹底について」

鳥羽社外取締役

4月7日 於：渋谷 TKP



辰では、2016年より、大手ゼネコンでの経験豊富な鳥羽廣明氏に社外取締役に就任いただき、機会を見つけてアドバイスをいただいています。
4月全体会では、毎月の安全パトロールを踏まえて、若手社員に向けて、「現場の安全とは？」と現場管理の主目的をわかりやすくレクチャーいただきました。

具体的な場面に適宜指導いただき、中堅社員にとっても質問があるときに相談に応じてくださる心強い先輩であります。

鳥羽廣明社外取締役 プロフィール

- 1975年 東京工業大学工学部建築学科 修士課程修了
- 日本技術開発株式会社入社
- 1984年 清水建設株式会社入社
- 1985年～2004年 同社にて、海外の社長を歴任
- 2013年 清水建設株式会社 定年退職
- 2015年 当社 安全技術顧問就任
- 2016年 同 社外取締役に就任

「W-House 新築工事」 上棟式 2018年4月10日



木製サッシに外壁外断熱+タイル貼りのシックな住宅の仕上げ工事中です。

構造：RC造
規模：地上5階
用途：専用住宅
設計・監理：大塚聡アトリエ

「GINZA 7 BLDG.」 竣工式 2018年4月13日



銀座7丁目で外装にLED照明を裏側に仕込んだビルが完成いたしました。近日中にご紹介します。

構造：S造
規模：地上9階
用途：店舗
設計・監理：小野一郎/アルステクニコ
外装デザイン：木村浩/GC設計

編集後記

・コンサートホールのあるマンション、素晴らしいですね。暮らしの中で、音楽を楽しむにはまず、楽器を練習できる空間を持つ住まいと発表の場が必要。親しい人たちと定期的に音楽が楽しめる空間がもっと身近にたくさんあるといいですね。

(株)辰通信 Vol.218 発行日 2018年5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 →

