

Shin Club 48

(株)辰 通信 Vol. 48

2004年3月

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-24-4-7F

Phone: 03-3486-1570 Fax: 03-3486-1450

編集発行人: 松村典子

今月のトーク 「田園調布」

美白化粧品の研究で有名だった女性社長。彼女の急逝後、田園調布の邸宅建設予定地跡の一部に、今回ご紹介するB邸が、弊社施工で竣工しました。

B氏は、不動産を中心としたグループ企業のオーナーです。土地開発から不動産・住宅販売まで総合的に手がけ、北海道のホテルなど、一旦スタートさせた事業は部下に任せるとの方針で、不況知らず、次々と事業展開を続けています。現在新たに「食」の分野にも進出中です。

今回の自宅の建築にあたっては、3社によるコンペを行ない、「宇野亨ノシーラカンス・アソシエイツ」の設計となりました。天井が高く、ダイナミックな階段のデザインが気に入られたそうです。傾斜地のため地下を有効活用するプランになっています。ドライエリアにより採光の行き届いた3人のお子様の部屋、広い廊下が地下を感じさせません。1階のリビングは広い吹き抜けを持ち、全面ガラス窓と連続した南側のウッドデッキが、開放的な空間をつくっています。リビングの奥はダイニングで、大勢の来客にも対応できる広さです。道路に面したエントランス部分は、シャッターや塀がスチールルーバーで、外から建物内部の雰囲気が見えます。田園調布にはこのように、道路に向けて開かれた建物が少なくありません。これには理由があります。

大正時代に渋沢栄一が開発した田園調布は、その後、渋沢の提唱した「公園的な街づくり」を維持するために「田園調布憲章」や「環境保全についての申し合わせ」という街づくりの規則が定められました。「緑豊かなゆとりと潤いのある住宅地として建築物の用途混在及び敷地の細分化を規制し、良好な住環境の保全・維持を図る」ために建物の高さや色彩、擁壁、垣根、隣家への配慮などについての規則が設けられています。施主は建築届出書を町会に提出し、町会の地区担当者が、その後取り決めが守られているかを調べます。

例えば、原則として垣根は街の伝統的特長である生垣あるいは植木で、どうしても石、レンガ、コンクリート等の不透明材料を使用す

る場合は地上1.2mとされています。金網塀など透けて見える場合は地上2メートルとされています。



外部に開かれた田園調布の住宅。さすがにこのような建物は珍しい。

(社)田園調布会の役員の方にお話を伺ったところ、最近では取り決めを守ってもらえないことも多いということです。バブル崩壊で古くからいた住人が相続税を払えずにこの街を出てしまい、その後、手放された敷地が細分化された住宅用地にならざるを得なかった、という理由もあるようです。

特に「東京都風致地区条例」で定められた緑化の規則は、接道距離ごとに1平方メートルの緑化を施すというもので、さまざまな擁壁の形態も鑑みて算入方法も現状に即した対応がされていますが、なかなか満たされない事もあるそうです。

しかし、最近では物騒な話も多く、「生垣ではセキュリティ面に不安がありませんか」という質問をしたところ、「いや、却ってオープンな方が安全なのです。」というご返答でした。「人の目があると泥棒が入らないんですよ。」

「隣近所のコミュニケーションが多いほうが、災害時に犠牲を出さない」という事例もあります。ただ田園調布では、バブル期以前から、既に、高い壁で囲まれたガードの固い邸宅がいくつも建っており、「田園調布の邸宅」というと、そのようなイメージがないともいえません。有名人の住人も多く、セキュリティをどのように考えるかは人によってさまざまです。

きちんとした街づくりのコンセプトを継承していくことが、街の価値を高めることになります。また田園調布のルールが、ほかの街に当てはまるというわけではありません。街づくりの基本的な考えをゆるぎない形でつなげていく それには忍耐強い姿勢が求められます。「建物の中は自分のもの、外は街のもの」という気持ちこそが美しい街並みを作り出すのではないかと思います。



外観。銀杏並木から大きな建物がよく見える。北面全景。隣家の南側に面しているため、憲章を遵守して隣への視線を配慮し、建物の北面には開口部は少なく、ガラスも不透明なものを採用している。擁壁の上は木のルーバーを設け、裏の家にに対し植栽もふんだんに設けた。1階リビング。右側の南面は全面ガラス窓。リビング外側のウッドデッキ夕景。1階ダイニング。丸いテーブルを囲んだ椅子コーナー。地下階段室から続く巾の広い廊下。地下、反対側納戸から臨む。右側に子供部屋が連なる。階段室。吹き抜け。(撮影:斎部功)

TOPICS

「最近の鋼材価格について 富士スチール株式会社太田業務部長に聞く」

鋼材の価格が上昇しています。中国などアジア向け輸出の活況と、国内の造船、自動車向け需要が好調だといわれています。今月のTOPICでは、国内の鋼材価格についての見通しを「富士スチール株式会社」の太田米和業務部長兼加工営業担当部長、営業2課加藤義弘課長代理にお伺いしました。富士スチールさんは、年商約75億円、ほとんどのユーザーがゼネコンということです。

最近の引き合いはどうなっていますか。太田:現在は鋼材の値上がりにより、前倒し発注の動きが顕著です。普通は3ヶ月前に見積りに入っていくのに、4.5ヶ月前という状況ですね。工事の実績量は横ばい、あるいは若干増ではないかと思いますが・・・。

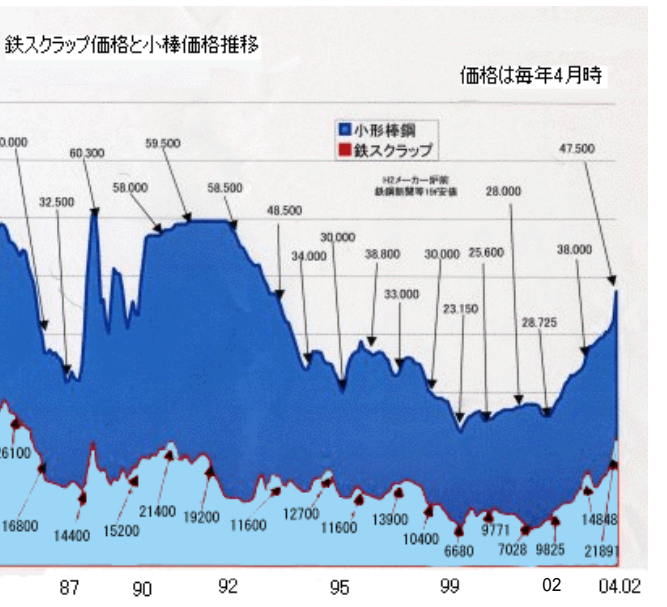
これは中国向け鋼材の輸出増加の影響が大きいと聞いていますか。太田:そうですね、2008年の北京オリンピック、2010年の上海万博まで、インフラ投資がかなり続くと見られています。中国は自由経済にシフトする政策で活発なインフラ投資が行なわれています。合併会社も作りやすくなって、日本からもかなり現地で製品を生産する会社が進出しています。

3月に入ってからは、材料である鉄スクラップの価格上昇が一息ついた、という記事が新聞に出ていましたが・・・。太田:あまりに一本調子で上がっていたのが一段落ついたところでしょう。スクラップは1月には前月比7、8000円の上昇を見ていました。市場に出ている量が少なく、電炉メーカーが生産できないというケースも出ていたくらいです。新聞に報道されるのはあくまで表面単価で、実際にはプレミアムをつけてエクストラ、つまり市場価格以上で買っていますから、かなり高く推移しました。中国の需要が一息ついたところですが、今後も中長期的には高値でいくと思います。何しろ広い国土です。開発が進んでいるのは海側だけで、内陸部はまだまだ。本格的に投資が行なわれるようになれば需要は増え続けていくでしょう。

鉄鋼メーカーは高炉と電炉がありますが、建設関係で注目しておきたいのは? 太田:建設鋼材の代表はH型鋼で、また鉄筋関係の棒鋼も指標となる取引価格です。いずれも電炉メーカーがほとんどです。中でも電炉最大手の東京製鐵がプライスリーダーですね。

「都立大の家」 上棟式 (2月17日)

都立大駅近くに施工中の2世帯住宅の上棟式を行ないました。施主は、以前恵比寿で弊社が施工したトランスピルのオーナーの弟様です。吹き抜けが多く、広々とした雰囲気の住宅となっています。犬が大好きなご家族なので、愛犬の住み心地の心配の種がつかせません。当日はシャンパンで乾杯のあと、写真のとおり和やかな会となりました。構造:RC造 地上3階 用途:併用住宅 設計:武松幸治/E.P.A環境変換装置建築研究所 完成予定:2004年3月



加藤:通常高炉メーカーの価格が高く、電炉メーカーの価格が低かったのですが、スクラップ価格が上がって、今は電炉の方が高くなる逆転現象が起きています。太田:グラフを見ていただくとわかりますが、25年間のスクラップと棒鋼(鉄筋)価格の推移です。ここ10年近くずっと谷の時代が続いたのですが、急激に上昇して我々としても面食らっているところですよ。

今が一番物がないという感じですね。太田:「ないもの高」ですね。うちは6mから13mまでメーカーピッチで製品を置いていますが、そろっていないものも出てきています。工期を遅らせるわけに行きませんから、7mがほしいけど9mを使わざるを得ないというケースも出てきて無駄が出るようになりますね。ゼネコン各社、今の仕事は昨年秋口に見積りされているはずですから、大変だと思えますよ。

短期的な見通しは? 太田:中国向け製品の需要増はこれまでも鉄屑、非鉄金属、天然ゴムなどいろんな原材料の価格上昇要因として出てきています。その波及効果がいろんな業界に及んできています。そのため造船などの需要も増すわけですよ。仮需もあり、国内の建設需要が大幅に伸びているわけではないので我々もこれという値段は出づらい。しかし先物の鋼材見積単価は現状より10,000円~20,000円くらい高めに設定しておかないと、そろわないものが出てきそうです。もし見積りより上がってしまったら鋼材は締める割合が大きいですからね。今後とも早めの発注が、求められそうです。どうもありがとうございました。



INFORMATION

- ・「ユニホーお客様ご招待旅行」4月7日(水)、8日(木)
- ・「安全衛生大会」4月9日(金)

今年度の安全衛生大会は、4月9日(金)午後6時より、渋谷商工会館にて行ないます。会社の1年間の活動報告、決算報告も併せて行ないます。協力会社の方々、よろしくお願ひします。