

KINDAI KENCHIKU

January

Vol.79
2025

近代建築

1

特集 商業施設の計画と設計



No.R 下北沢

東京都世田谷区

デザイン監修／キー・オペレーション一級建築士事務所
設計・監理／日本建設一級建築士事務所
施工／日本建設



セットバックする南側外観全景 通路が五叉路から2階に伸びている



上／五叉路に面するメインファサード 下／西側外観全景

設計主旨

下北沢の神岡寺川（現在の茶沢通り）とだいだらばち川の合流点近くの五叉路に位置する商業とオフィスの複合ビル。「シモキタ」は、ヴィンテージ衣料品店、セレクトブックストア、音楽ショップ、ライブハウス、小劇場で有名な街で、個性的なカフェやバーも多い。のんびりとしたポヘミアンな雰囲気は、第二次

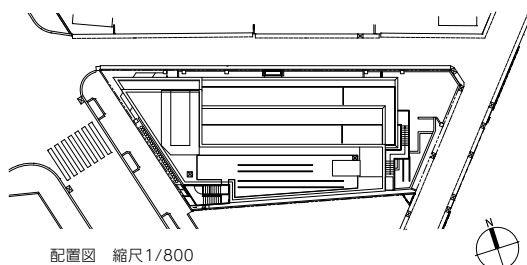
世界大戦中に爆撃を受けなかったため、そのままの形を保っている迷路のような細い通りに由来しており、この五叉路は商業地域の重要な焦点となっている。地上4階、地下1階のこのビルは、メインストリートに面する側は高いファサードを持つが、1階は世田谷区の住環境整備条例により2mのセットバックが求められ、また狭い通りに面する側は世田谷区の地区計画および日影規制の影響によりファサードが雑壇上にセットバックしている。

地下1階はスポーツジム、1・2階は店舗、3・4階はオフィス用途に設定されているが、ヘアサロンやクリニック等に変更することもできる。五叉路の交差点は地下1階、1階、2

階にアクセスできる施設内の交差点にもなっており、正面は1階のメンテナンス区画へのエントランス、地下1階のドライエリアに降りる階段、2階の共用通路に上る階段がある。地下1階はスポーツジムや劇場スタジオなど1フロア1テナントで設定されている。1階は当初、複数区画に分けることが設定されていたが、むしろ大きな区画の需要があることがわかったため1テナントで設定され、地下1階や2階と内部階段でつなぐことでより大きな区画を形成することを可能としている。2階は2区画に分割することが可能で、1階から上げられるテラス状の共用通路が建物の奥に向かっており、建物のコーナーの交差点から各階に伸びる通路はさながら下北沢の細い通り

が立体的に建物内に伸びているように計画されている。この通路の軒天井は温かみのある雰囲気を出すために木材で仕上げた。オフィススペースとして計画されている3・4階は、側道側にあるコモンエントランスからエレベーターでアプローチするように計画されており、地下には駐輪場もあるため、学習塾の営業も可能となっている。側面通りのファサードがセットバックすることでできたテラスはオフィスを使用する人々の憩いの場となる。この建物の中に張り巡らされたテラスや通路は、細い通りによってつくられている下北沢の街中の小さな居場所をこの建物の中にも取り込んで拡張させている。

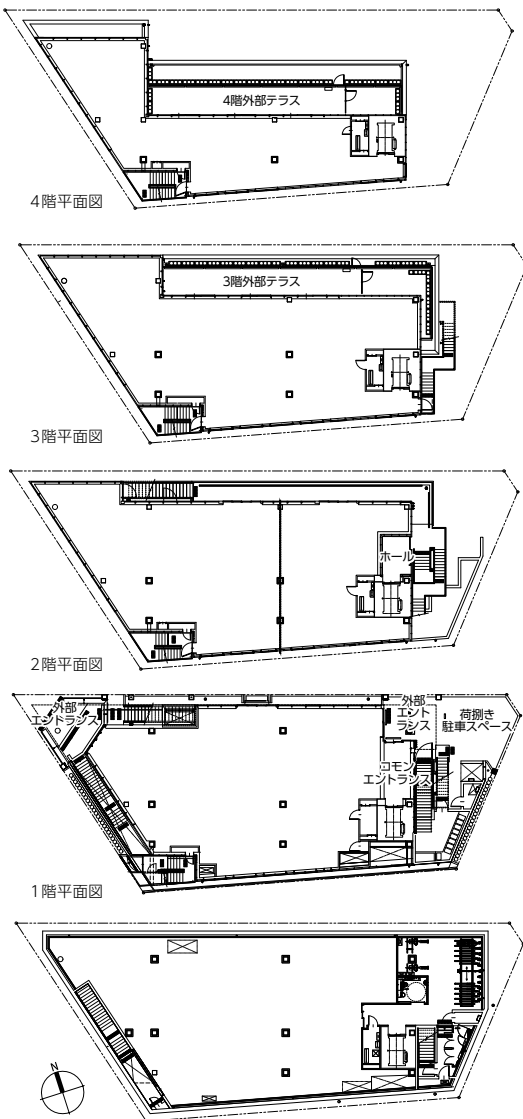
(小山 光／キー・オペレーション一級建築士事務所)



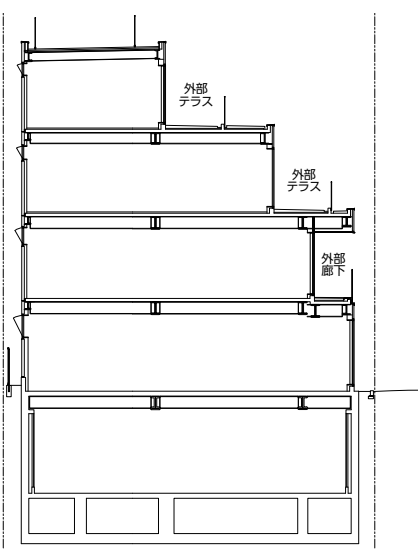
配置図 縮尺1/800



2階店舗内観



上/4階外部テラス
下/1階メインテナント区画へのエントランス



断面図 縮尺1/300

地下1階平面図 縮尺1/600

No.R下北沢 データ

所在地 東京都世田谷区代沢5-31-8

主要用途 商業ビル

建築主 株式会社レーサム

デザイン監修 キー・オペレーションー級建築士事務所

担当/小山 光(統括)、遠山洋輝

設計・監理 日本建設一級建築士事務所

担当/総括:伊藤 誠 建築:日暮正浩 構造:岡野祐輝、足立 勝(監理) 設備:北村和浩

協力事務所

建築 みやま建築設計事務所 担当/三山元洋、丹沢祐太

構造 ムカイ設計 担当/向井 潤、向井雄市

設備 明和技術管理事務所

担当/機械:古川博規、遠藤真那 電気:泉 薫、松葉飛羽

施工 日本建設

担当/堀本秀樹(所長)、加藤宗康

設計期間 2022年3月~2022年10月

工事期間 2022年11月~2023年9月

[建築概要]

敷地面積 486.72㎡

建築面積 377.81㎡

延床面積 1,469.67㎡

店舗面積 1,234.45㎡

店舗数 6テナント想定

建ぺい率 77.62% (許容90%)

容積率 284.99% (許容300%)

構造規模 S造 地下1階、地上4階

最高高さ 13.840m

軒高 13.390m

階高 3.10~3.68m

天井高さ コモンエントランス:2.80m

2階共用ホール:2.57m

店舗:天井現し

主なスパン 10.08m×5.48m

客用通路幅員 1.4m

道路幅員 13.36m

駐車台数 1台

駐輪台数 34台

地域地区 近隣商業、準防火

[設備概要]

電気設備 受電方式/高圧6.6kVキュービクル方式 変圧器容量/300kVA

空調設備 空調方式/空冷HPパッケージエアコン(4階のみ) 熱源/電気

施工計画

本工事は、下北沢の店舗、商業施設が建ち並びメインストリートに位置するテナントビルである。鋭角の角がある敷地形状に合わせ、建物も鋭角部分のある変形した形状になっている。鋭角の部分はメインストリートに面しており、下北沢駅から歩いてくると最初に目に入る建物の顔となる。

駅前商店街に面した場所であったため、人通りは非常に多く、工事を進めるうえで第三者災害には特に留意し、工事を進めた。また、敷地いっぱいの計画のため、基礎時に構台を設置し掘削を行い、極力道路使用せず敷地内で作業を行った。鉄骨建方についても道路からでは奥の部分が届かないため、まず構台を使用して奥半分の建方を行い、その後構台を解体して道路からの建方を行う計画とした。

内部仕上げについては、スケルトン渡しのため、次工程に配慮して下地精度確保に留意した。外部仕上げはアスロッククリア塗装仕上げとしており、鋭角部分や外部廊下、EVホール等外部からの見栄えに関してはデザイン監修および設計者のこだわりもあり、納まり、材料の選定等打合せを何度も重ね、仕上げを進めた。

本プロジェクトに関与された方々には施工中多大なご協力をいただき、良い建物ができたと考えている。今後も地域に溶け込んだ建物として、長く利用していただけることを願っている。

(堀本秀樹/日本建設)

衛生設備 給水/増圧給水ポンプ方式 給湯/都市ガス150A 引き込みまで 排水/汚水雑排水内合流式

防災設備 消火/消火器 排煙/自然排煙 その他/自動火災報知装置、誘導灯、非常照明

昇降機 乗用EV(13人乗)×1基

[主な外部仕上げ]

屋根 QLLーフ

軒裏 レッドシダー

外壁 押出成形セメント板の上クリア塗装、ALCの上外装用複層塗材

建具 アルミサッシ、スチールドア

外構 駐車場コンクリート舗装

[主な内部仕上げ]

地下1階廊下 床/コンクリート金ゴテ押え 壁/木毛セメント板 天井/天井現し

コモンエントランス 床/磁器質タイル 壁/窯業系サイディング 天井/化粧石膏ボード EP塗装

2階ホール 床/磁器質タイル 壁/窯業系サイディング

天井/ケイカル板 EP塗装

撮影/KOP (小山光+James Batten)

協力会社

機械設備工事	中岡工業
鉄筋工事	小黒組
アルミ製建具工事	YKK AP
塗装工事	東洋塗装
タイル工事	泰正
サイン工事	昭和工芸
外構工事	東亜道路工業