

# 会員建築作品紹介



## 4号棟「中村ビル」

横浜支部 (有)アルタック 高橋 保博

### ■計画概要

用 途: 店舗・事務所

構 造: 鉄骨造5階建

建築面積: 157.01㎡

延床面積: 757.72㎡

当建物は地元で喫茶店を営んでいた地権者が従前資産の管理処分で取得することになったものである。1階で営業を継続すること希望されていた。他階はテナントを誘致する計画だった。

2階レベルがペデストリアンデッキに接続している。まちづくりルールで歩行者空間を確保するためセットバックしている。また地区計画でスカイラインを揃えるため5階部分も下がっている。

飲食や物販の店舗の床面積の合計が300㎡を超えるとバリアフリー条例の対象になるので、どのような業態の店舗が入ってもよいように条例に則った計画にした。廊下の幅、階段の幅、踏面や蹴上げの寸法、開口部の幅、身障者便所の設置、エレベーターの仕様等について留意した。

懸念事項として以前の浸水の経験から、防潮板の検討がなされた。昨今のゲリラ豪雨による浸水は不安材料であり、1階内にスロープを設けエレベーターの着床を70cm上げることに決定した。1階エントランス脇の高圧引込キャビネットもかさ上げた。

### 構造

重量鉄骨造外壁ALC版スライド工法を採用した。パラペットは内側にRC壁を立ち上げ外壁のALC版と分離することにより、スライドに追従するよう計画した。建築基準法改正により、構造計画の途中変更は、再申請となることから意匠と相違がないように慎重に調整を行った。

### 設備

テナント部分はスケルトンだが、建築基準法や消防法を満たすように換気設備、排煙設備、非常照明、自動火災報知設備、誘導灯等を設置した。どのようなテナントにも対応できるように、給排水設備が自由に設置できるように床の一部を30cm下げた。各階専用の厨房用排気縦ダクトを先行設置した。エアコン冷媒管用PSも設置した。

苦労したのが電気容量設定であった。最近のテナントは電気使用量が多くなる傾向にある。しかしながら、いたずらに容量を増やすことは、基本電気料金にはねかえり、ひいては他のテナントの負担を増やすことになる。あるレベルを想定しそれを超えるテナントのオファーがあった場合は、お断りしようということになった。

まちづくりルールでの軒下照明や壁面照明はLED器具を採用した。初めての採用だったが、消費電力が1/8になったのに照度、色温度等申し分ない効果を出している。

セキュリティについては警備会社と、建物の使い方のシミュレーションを繰り返しカード認証方式を採用した。

平成22年3月下旬、1階の喫茶店がオープンした。常連の客や新しい客からも、評判は上々のようである。他のテナントも順調に推移することを願っている。



ペデストリアンデッキ上の外観



1階喫茶店