

by plain」の出店が決定している。

5月26〜27日にかけて、一部事業社を対象とした内覧会も行った。冒頭で高木秀邦社長は「当社が木造ビルにチャレンジしつつ、歴史ある銀座の地に『多様性』を創出し、街の新たな活気づくりの一助となることを、そして日本の中小ビルの『持続可能な新しい価値づくり』を担っていきたいと考えています」と語った。また山路哲生建築設計事務所の山路哲生氏も登壇し、「低層は飲食や物販、中層はオフィス、高層は飲食店やサウナと、多様なテナントが入居されます。その様な用途やニーズを踏まえて、木造の非効率性を解決しながら構築しました」と語った。

同ビルはサステイナブルなハイブリッド建築だけでなく、JR・地下鉄「新橋」駅や「有楽町」駅、地下鉄「銀座」駅からも至近な新築の中規模オフィスビルでもある。3〜8階までのオフィスは104・64㎡(31・65坪)で、新築オフィスニーズにも対応できる。「銀座高木ビル」はTAKAGIグループのフラッグシップビルとなるだけでなく、都市部における木造×鉄骨造のハイブリッド建築のモデルケースとも思われる。

脱炭素と環境負荷低減に向けた取り組み 城西地区初となる SE構法の木造4階建て



小田急ハウジング
リフォーム・注文住宅事業部
注文住宅グループ 担当マネージャー

小田急ハウジング
リフォーム・注文住宅事業部部長

長谷川 健一 氏 宮内 勝治 氏

小田急不動産グループの小田急ハウジング(東京都渋谷区)は2023年4月、東京都城西エリア(新宿区・渋谷区・杉並区・世田谷区・中野区・練馬区の6区)で木造4階建ての物件を建設した。

同物件は住宅兼事務所の複合物件。SE構法による木造4階建てで、東京都城西エリアでは初の取り組み。建物所有者は個人オーナーで、工事請負は小田急ハウジング。延床面積は237・19㎡(71・72坪)で、建築面積は60・98㎡(18・44坪)。採用したSE構法は、エヌ・シー・エヌ(東京都千代田区)提供の構法で、設計

の自由度と耐震性の高さが特徴。小田急ハウジングはエヌ・シー・エヌの認定する「重量木骨の家・プレミアムパートナー」として、1998年から住宅および非住宅での施工実績を積み上げてきた。ちなみに「重量木骨の家・プレミアムパートナー」は、登録施工店605社のうち71社の工務店がSE構法を利用して建築する資産価値の高い住宅ブランドのこと(数値は2023年3月末日時点)。同建物ではSE構法の特徴を生かし、1フロア60㎡を超える柱のない無柱空間を実現。更に高い耐震性能を確保することで、木造4階建ての住宅兼事務所が可能となった。

リフォーム・注文住宅事業部の宮内勝治氏は「小田急グループでは、2021年9月『小田急グループカーボンニュートラル2050』を策定し、サステナブルな社会の実現に向けた環境課題解決への取り組みを進めています。木造建築物は建築時の炭素排出量が少なく、木材は炭素を固定し貯蔵する特性があるなど、『地球環境に優しい工法』です。既に住宅以外の建築物においても木造化ニーズが高まっています。今回の事例はまさに前述の環境課題の視点を踏まえて、当社の持つノウハウを生かして施工しました。日本初の本質ラー



3Fの構造躯体全景

メン構造(柱と梁を剛接合し、強固な構造を作りあげる構法)を木造住宅に取り入れ、『高い耐震性』や『大空間・大開口』、『ビルトインガレージ』を実現するなど、新たな取り組みと共に完成度の高さも特長です」と語った。

そもそもSE構法は、地震国日本で安心安全に暮らしていくために開発された耐震構法。木造物件にラーメン構造を取り入れ、高い耐震性を有しながらも柱や間仕切り壁の少ない開放的な空間を実現する。ラーメン構造に高強度の耐力壁を組み合わせると、在来工法で使用される片筋かいの壁倍率2に対して、3〜7相

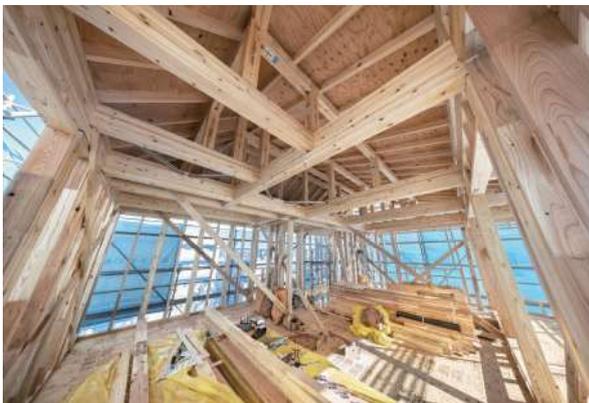
事業用物件で進む木材利用と木質化



土台接合部（脚注金物）

当。両面耐力壁では最大で壁倍率14相当を実現する。コストパフォーマンスにも優れた、バランスの良い構造躯体をつくることができる。

また柱や梁の接合部分は金物となつている。一般的な木造住宅では、接合部に柱や梁をホゾ継ぎするため断面欠損をまねき、構造材本来の強度を低下させてしまう。SE構法は、大きな揺れに対して接合部が破損されない技術を追及。独自開発で誕生したSE金物で接合し、断面欠損の少ない耐震性に優れた構造を実現した。注文住宅グループの長谷川健一氏は「1995年発生の阪神淡路大震災の経験から、土台から柱が抜けないように柱と基礎をSE金物で接合します。耐力は従来の構法に比べ、最大約9・5倍です。地震などの横からの力による引き抜き現象に対しても圧倒的に強い性能を持つ柱を実現しました」と語った。



4Fの構造躯体全景

SE構法への問い合わせも多く、同社でも今後積極的に展開していく。宮内氏の「非住宅を年間5棟ペースで、5億円の売上を目指します」との言葉通り、成長性の高い分野・事業と思われる。

木造商業ビル「キトクラス」開業 木造で環境に配慮したスモールビル

大阪・兵庫にて飲食店舗運営を展開している大和企業（大阪市北区）は、大阪梅田の繁華街、観光スポットとしても知られる曾根崎お初天神通り商店街の一角で、新たに木造商業ビル「KITOCLASS（キトクラス）」を開業。2023年5月にオープンを迎えた。

同ビルは再生可能な循環資源である「木材」を使用した、地上3階建ての木造建築物。大阪市北区の曾根崎2丁目に位置し、大阪メトロ谷町線「東梅田」駅からは徒歩1分、御堂筋線「梅田」駅からは徒歩2分、その他、阪神「梅田」駅や阪急「大阪梅田」駅なども徒歩圏の好アクセス地に建つ。敷地面積179㎡、延床面積374㎡、建築面積143㎡で、テナントビルとして運用する。新たなスモールビル建築の概念を表現しており、大和企業では同地の新しいランドマークとなることも目指す。1階にはコンビニが入居。2、3階は1フロア1テナントによるオフィスとして利用可能。東急設計コンサルタンの西日本支店が入居する。

ビルを「大きな1本の樹」に見立て、樹のなかで安心・快適に人々が活動できるよう、外観・内装・安全対策など、デザインから機能面に至るまで様々な環境配慮を施した。また昨今、国内外で注目されている「BIOTOP（ビオトープ）のある暮らし」を創造するプロジェクトでもある。ちなみにビオトープとは、動物や植物が安定して生活できる生息空間（生物生息空間）のこと。

KITOCCLASS (キトクラス) 物件概要

- 竣工年 ● 2023年5月
- 延床面積 ● 374㎡
- 敷地面積 ● 179㎡
- 建築面積 ● 143㎡
- 規模 ● 地上3階
- 所在地 ● 大阪市北区
曾根崎2-16-26
- 建築主 ● 大和企業
- 設計者 ● 東急設計コンサル
タント
- 施工者 ● 今西組
- 用途 ● 店舗、オフィス



夜のライトアップされた「KITOCLASS」



昼間の「KITOCLASS」