

## レンガのレトロな建物と桜の競演 岡崎の文化の地でコンセプトを強く発信

M&Ms(エムアンドエムズ) | 京都市 | リノベーション



建物のある岡崎は、美術館、図書館、シアターや、創意工夫のある店なども多く、古くから文化的な要素の強いエリアです。オーナーはこのような立地をととても気に入り、建物の利用方法を各社に相談されていました。ほとんどが新築の提案だったなかで、当社のリノベーションを選択され、「岡崎の魅力を活かした、レトロ感のある建物を」との要望を受けました。

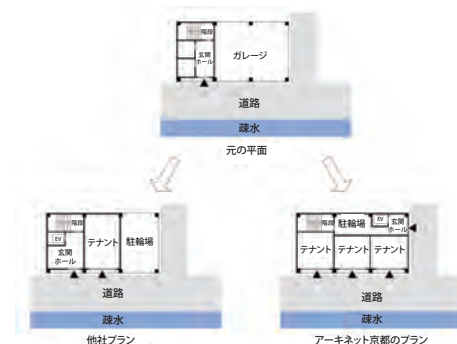
### インスピレーションを実現化、収益を見越した提案へ



Google Map 引用

建物の前には岡崎疎水が流れ、春にはその両岸に美しい桜（染井吉野）が咲きます。岡崎疎水とは、明治時代、琵琶湖の水を京都市に運ぶために造られた琵琶湖疎水から続くもので、これを活用し日本で初めて水力発電も行われました。蹴上にある発電所や水路閣などはレンガ造で、現在も京都の名所として素晴らしい景観をもたっています。岡崎の疎水とレンガと桜。このコンセプトで創造するリノベーション・マンションなら、必ず満室になると考えました。

### 建物のコンセプトやデザインの統一



外壁やインテリアに使っているレンガ調タイルは、今回のために発注した信楽焼のオリジナルのもので、独特の質感が出るようにしています。1階の店舗のスチールサッシも、レトロ感を大切にしたいからデザインし、制作しました。サッシは一般的に、テナントのアレンジの自由度を高めるために付けずに引き渡すことが多くありますが、今回は建物のコンセプトやデザインを統一したいため、固定することとしました。コンセプトに合う雰囲気のお店に入ってもらうことを想定し、柱割を活かしてファサードに小さな店舗スペースを3つ並べ、マンションの入口は側面に移動させました。テナントにとっても借りやすく運営しやすいスケール感にしています。損傷の大きかったマンション部分についても、当社のリノベーション経験が豊富な施工技術と適正価格で、建物のコンセプトと連動させた仕上がりを可能にし、エレベーターも新設しました。

### 雑居な寄宿舎をレトロモダンなギャラリー&マンションへ



before



after

建物の完成を桜が満開の時期に合わせ、理想どおりの景色をつくりました。コンセプトを表現するファサードデザインや店舗の規模を徹底したことが効果につながり、コンセプトを共有できるテナントが入ってくださっています。



**ARCHINET KYOTO**

㈲アーキネット京都 1級建築士事務所  
TEL 075-257-1020 〒604-8152 京都市中京区手洗水町 647



## 革新的な京都のものづくりビル 市街地の中心にあるクリエイターの交流の場

TOKIWA BLDG.(トキワビル) | 京都市 | リノベーション



オーナーは1842年創業の歴史ある呉服店です。場所は、京都の市街地の中心・四条烏丸。烏丸通沿いにある自社ビルの、未使用部分を商業ビルとして再生するリノベーションを行いました。解決すべき課題は多くありました。例えば、耐震ではウイークポイントになるL型の平面、呉服店ならではの広間の間取り、道路からセットバックした建物は両隣のビルの陰に隠れてしまい、商業ビルとしてはデメリットとなります。



トキワビル

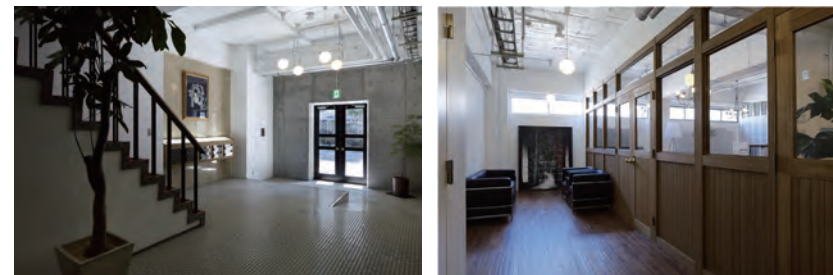
Google Map 引用

### オーナーの思いを形に、交流の拠点となる場へ



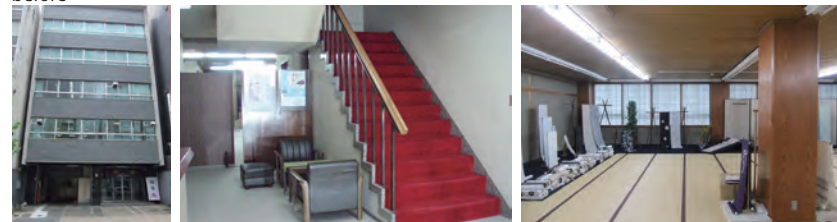
ビルの中に烏丸通を行き交う人々を誘導し、交流の拠点となる場をつくりたいと考えました。オーナーには「現代をとらえながら古典を踏み外さない」という、ものづくりの哲学があります。オーナーと若いクリエイター、異業種のデザイナーや人々との交流によって、新たなプロダクトやビジネスが誕生するのではないか。それが京都の活性化にもつながるのではないかと。そして、このビルの立地や規模、歴史もそれにふさわしいと感じました。あとは、人々を惹きつけるコンセプトが必要です。そこで思いついたのが、学び舎である「番組小学校」です。日本初の小学校をつくったのは京都でした。明治元年（1868年）には、町の行政区画として敷かれた64の番組に1校ずつ番組小学校の建設が進められました。それが現在も学区として引き継がれています。地元・京都の歴史と、オーナーの呉服店の歴史をリンクさせました。

### コンセプトの共有で高めたビルの価値

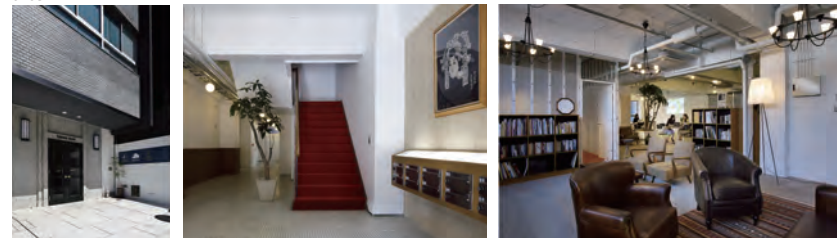


1階正面の商品搬入口の部分は、動線を変更してテナントスペースとしました。オーナーにとっては少し不便になりますが、ご納得いただきました。3・4階にも3店舗のテナントを確保しています。テナントはビルのコンセプトに合い、ビルの価値を高める内容に限定することとしました。4階は3店舗分すべてを当社が借りあげ、コワーキングスペース『oinai karasuma』を運営しています。各階中央の廊下のデザインは、番組小学校に見立てたデザインに統一しました。2階以上の廊下は、独特のレトロな風合いを出すために、栗の木の無垢材にエイジング加工をしています。1階の床のモザイクタイルは、今回のために発注した信楽焼のオリジナルで、世界に一つだけのものです。内装をスケルトンの状態で終わらせ、工事費を低くおさえていることで事業収支は向上しています。当社の企業イメージもまた、トキワビルの後押しによるものです。

before



after

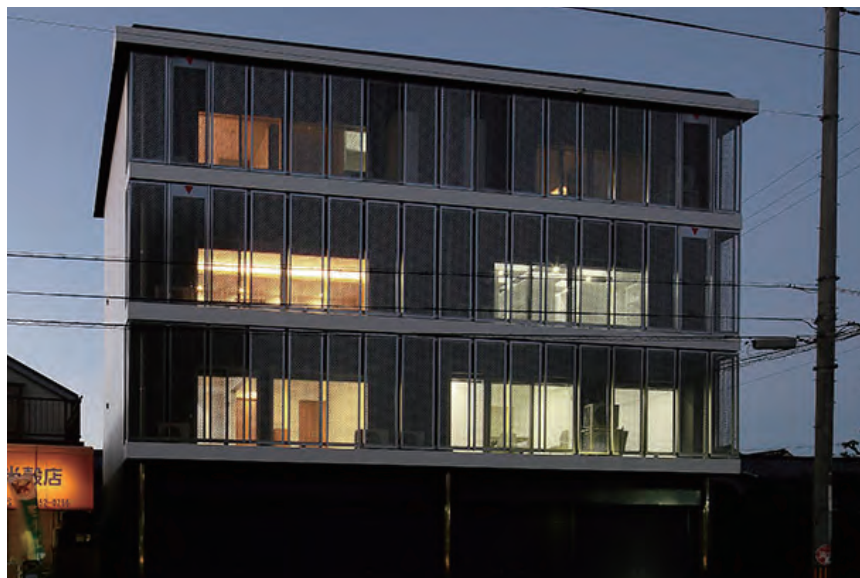


**ARCHINET KYOTO**  
 (株)アーキネット京都1級建築士事務所  
 TEL 075-257-1020 〒604-8152 京都市中京区手洗水町6-47



## 金属の衣を軽やかにまとわせる デザイン性と快適性の両立

WADA Bldg(ワダビル) | 京都市 | リノベーション



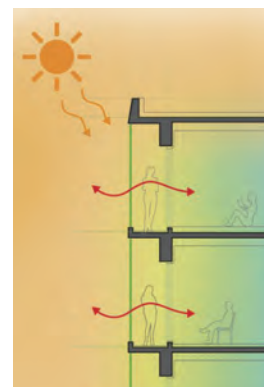
賃貸マンションの建物が老朽化し、オーナーは自社のオフィスをメインの用途とするビルに、建て替えるつもりでおられました。ところが、都市計画が変更され用途地域も変わっており、建て替えると建物の規模が半分にすることがわかったのです。これでは必要な規模を確保できないということで、当社のリノベーションを選択されました。

### 金属の衣をまとわせ「カッコいい建物」に



オーナーからの要望は、たった一つ、「カッコいい建物に」とのことでした。もともと賃貸マンションとして建てられていたため、建物の周りにはバルコニーがあり、見た目を損なう原因となっていました。そこで、バルコニーの手すりは大胆にカットすることに。スラブ（鉄筋コンクリートの床板）は残して、パンチングメタル（孔（あな）のあるスチールパネル）を、上下階をつなぐように張りました。建物が金属の衣をまとっているように、大きくイメージチェンジさせました。

### 快適なオフィス空間を目指して



バルコニーゾーン

金属の衣の内側には、窓ぎわにあたる所に新たな空間もでき、「1粒で2度以上おいしくなるような設計」としています。この空間は、植栽をしたり、いすを置いたりなど、安らぎやくつろぎのために自由に活用していただけたらと考えました。パンチングメタルを採用したもう一つの理由は、太陽光をほどよく内部に取り込めることです。視界を妨げず、視線を遮断することもでき、オフィスでは快適に落ち着いて仕事をしていただけます。ツタを這わせるなどして、素敵な空間や景色をつくることも想定しました。パンチングメタルは耐震補強の面でも、荷重を低減することができています。



また、マンションからオフィスへと主な用途が変わるということで、プランについても工夫をしています。以前はマンションの建物の一部を自社のオフィスとされていたため、非常に使い勝手の悪い環境でした。オフィスの従業員や最上階のマンション部分の居住者など多くの人々が入りしやすいう、これまでは建物の脇にあった出入口を正面に移動させました。その正面玄関を入ってすぐ右手にエレベータも設けました。



before



after



**ARCHINET KYOTO**  
 ㈱アーキネット京都1級建築士事務所  
 TEL 075-257-1020 〒604-8152 京都市中京区手洗水町647



## 全フロアを路面店に ビルと街を活性化する

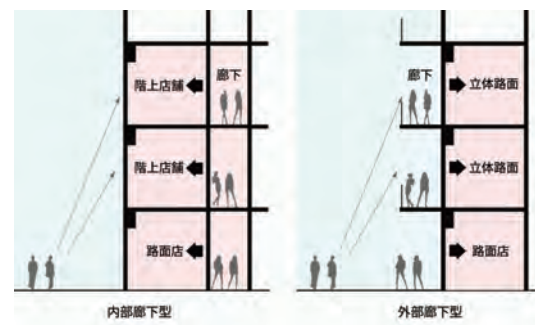
MIVNA(ミブナ) | 京都市 | 新築



Google Map 引用

四条大宮は、ひと昔前、繁華街として栄えていたエリアです。映画館も複数あり、多くの人でにぎわっていました。この辺りは古くから壬生（みぶ）と呼ばれ、新撰組にゆかりのある壬生寺や、京の伝統野菜の壬生菜などが有名です。ビル名のMIVNA（ミブナ）は、地域への親しみをこめてつけました。MIVNAは商業ビルとして、オーナーの事業の成功はもちろん、四条大宮の再活性化もかなえられるようにと計画しました。四条大宮は五辻になっており、敷地は四条通と大宮通の角地です。敷地の周囲の半分以上が道路に接し、どの交差点からも建物を眺めることができます。

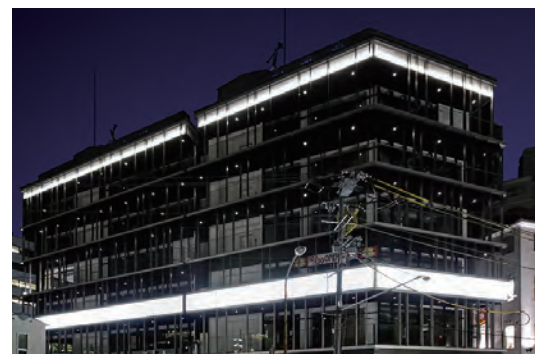
### 立体路面で賑わいを創り出す



商業ビルはテナントが空きなく入ってこそ成り立つものです。ではテナントに入ってもらいやすい条件は何かと考えれば、通りに面する路面店であること。路面店のメリットは、外から店舗の様子が見え、お客様の入店をうながせることです。そこで、「上階までの全フロアを路面店にする」というアイデアが浮かびました。通常であれば1階のテナントだけが路面店となりますが、2階以上にも半屋外の通路を設け、店舗の正面を外側に向けることで、立体的に路面店の条件をつくることができます。



商業ビルの設計では、一般的に、廊下は建物の内側に、店舗は外側に配置します。つまり店舗の正面は、路面である1階以外（2階以上）は、外部からは見えません。MIVNAでは逆に廊下を外側にして店舗を内側にし、正面を外側に向け、さらにガラス張りですべての店舗の様子が外から見えるようにしたのです。外側に設けた廊下は壁をなくし、庇（ひさし）を設けて半屋外としています。訪れる人々が移動する動線、消防法の面からは避難通路にもなるようにしています。また、半屋外のスペースは延床面積に算入されません。5階建以上の一般的な商業ビルで半屋外のスペースがあるのは、京都市内では珍しい存在です。



四条大宮のそれぞれの道路から、半屋外の通路で入店を待つ人々の行列も見え、ビルの活気が街に伝わり、宣伝効果にもつながっています。とくに夕刻からはそれぞれの店舗の照明が映え、一帯を明るい雰囲気に変えることができました。沈みがちであった四条大宮の印象を払拭しました。



**ARCHINET KYOTO**  
 ㈱アーキネット京都1級建築士事務所  
 TEL 075-257-1020 〒604-8152 京都市中京区手洗水町647

