

KINDAI KENCHIKU

January

Vol.77  
2023

# 近代建築

1



特集 商業施設の計画と設計



## VIERRA 蒔田

### 施 工

イチケン・オータニ建設共同企業体



株式会社 イチケン

東京支店／東京都港区芝浦1-1-1

TEL.03-5931-5610

**OT オータニ建設株式会社**

本 社／横浜市旭区都岡町55-5

TEL.045-952-1875

### 電気設備工事



株式会社 雄電社

横浜支店／横浜市西区平沼1-39-3

TEL.045-312-1621

# VIERRA 時田

横浜市南区

設計・監理／イチケン

施工／イチケン・オータニ建設共同企業体



北側外観(夜景)

## 設計主旨

計画地は、横浜地下鉄ブルーラインの時田駅に近く大岡川沿いに位置している。春には川沿いの桜並木がライトアップされるなど、横浜市内でも有数の桜の名所で『南区桜まつり』など開催され下町感のある地域にある。

VIERRA 時田は、横浜市旧南区総合庁舎跡地として、課題解決型公募によりJR西日本不動産開発が選定された。「地域生活」と「地域交流」の両面を支援する街の拠点施設『トータルライフサポートステーション』として、まちに賑わいと快適な生活を総合的にサポートする施設を目指した。また、限られた敷地条件で最大限に面積を確保しつつ、オープンスペースの積極的な確保と防災利用としての整備、また荷捌きの地下化など周辺地域に配慮した計画としている。

外観デザイン・構成は、直線を活かした沿道

空間デザインとして、平面や立面的にブレート(面構成)を『積む・重ねる』をモチーフとした立体的なデザインとし、桜並木側の1階～3階にはオープンスペース・外廊下とハイサッシの連窓を設けることで、随所で賑わいを感じられる構成となっている。

外観の配色は、白を基調として、周囲の学校や教会との調和を図り、アースカラーを取り入れることでまち並みにやさしい商業施設として、地域住民に親しまれる外観デザインを目指した。

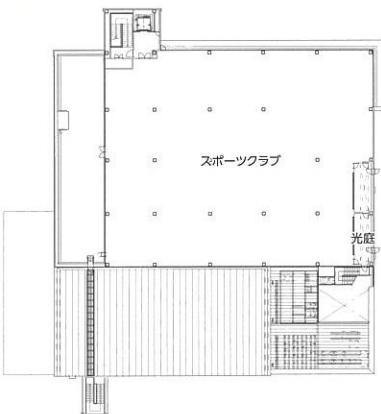
施設の特徴として、3階に多目的利用ができる地域交流施設(多目的スタジオ・キッチンスタジオなど)を設け、地域の会合から音楽演奏会にも対応できる設備を整えている。多目的スタジオはオープンスペースとも一体的な利用ができ、地域の交流を創出するような計画とした。



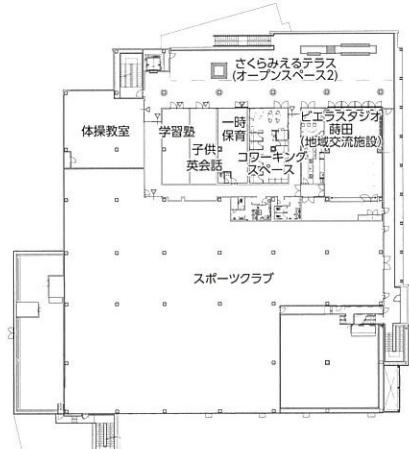
上／東側外観 下／エントランス



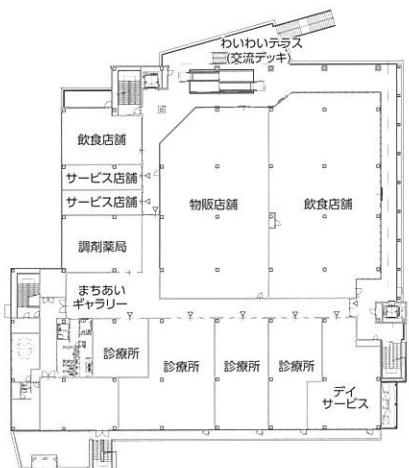
北側外観



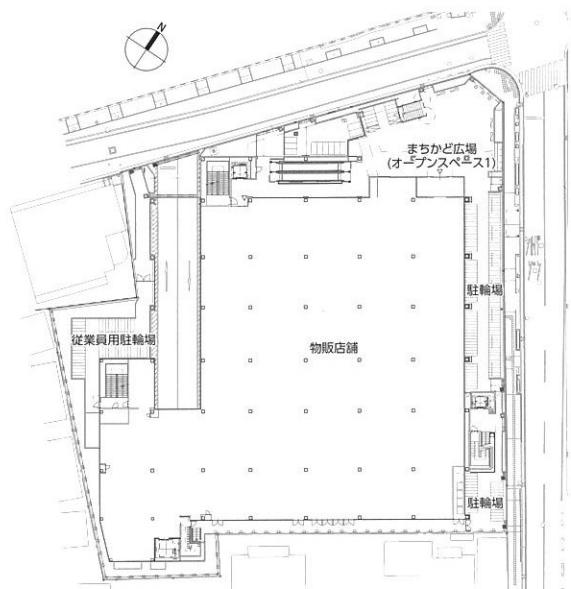
4階平面図



3階平面図



2階平面図



1階平面図 縮尺1/1,200



左上／3F オープンスペース(さくらみえるテラス) 右上／2F まちあいギャラリー 左下／2F 共用通路 右下／フリースペース\*

構造上の配慮として、川沿いで水位が高い立地条件であるため、建物の浮力抑制としてマットスラブを採用している。またスポーツクラブやクリニックなどが混在するテナント構成であるため、振動対策としてTMDによる制振を施している。

環境への取り組みとして、建築主と共にテナントと調整し、複合施設としてZEB化を実現している。高断熱の外壁、Low-E複層ガラスを採用、駐車場部分においては、一酸化炭素濃度により換気風量を自動で制御するシステム、照明の自動調光システムや冷蔵ケース室外機の排熱を利用したデシカント空調設備

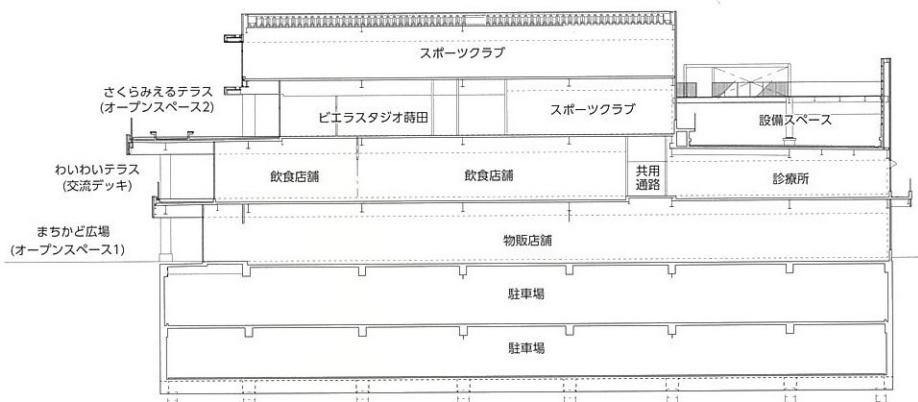
を導入、さらに太陽光発電の設置など、エネルギー効率の高い設備機器・システムを採用することで、基準一次エネルギー消費量を50%以上削減した建物“ZEB Ready”とし、BELS認証（★5）を取得している。

地域の方々にご利用いただくことで、『トータルライフサポートステーション』としての機能を期待したい。

（小田和直樹／イチケン）



小田和直樹……おたわ なおき  
1976年東京都生まれ。1998年東海大学工学部建築学科卒業。2012年イチケン入社。現在、同社技術本部設計部設計一部（東京駐在）担当部長



断面図 縮尺1/600

## 施工計画

建設地は川沿いの住宅地で中学校、高校にも近接する。現場は午前8時から午後6時まで稼働していたが、沿面道路は通学路に指定され、車両搬入は午前9時から午後5時に限られていた。さらに、建物がほぼ敷地一杯を活用しているため外周部にヤードを設けるのが難しく、建物内部に車両や建設機械が乗り入れる構台を設置し、地下工事や鉄骨建方を計画した。

地下工事では山留めにSMW工法を採用し、本杭と同様の支持層に達する26mまで柱列状山留め壁体を構築した。地下水位が1mと

浅く、支持層まですべて河川に隣接している軟弱地盤であることを考慮して、確実な遮水と安全の確保に万全を期した。構台はF型を採用して3方向から乗り入れを可能とした。地下工事は工区を4分割し、掘削、鉄筋、型枠、コンクリート打設を各工区で重複することなく、効率化を図った。

地下スラブの施工にあたっては当初、型枠に在来の合板パネルを使用する予定だったが、工期短縮を目的に支保工も兼ねられる型枠デッキを採用。支保工が簡素化され、型枠材の搬出入の手間が減った結果、地上部の鉄骨建方の開始を計画より1カ月早く着手が

可能になった。

鉄骨建方は工事エリアを7グリッドに分割し、スラブの完成にあわせ構台を徐々に撤去しながら、建て逃げで施工した。構台の施設・撤去計画、重機の架設計画をBIMを使って可視化し、情報を共有することで取引先や作業員の全員に作業手順のシミュレーションを行い、安全対策や危険箇所の事前検討についても、可視化確認することで安全性を確保した。工期終盤では、コロナ禍の影響で海外で製造されている設備機器の一部の納品が遅れたが、綿密な工程管理の調整と、施工・関係各社のご協力をいただすことにより、全体工程に影響を及ぼすことなく進めることができた。

(竹内明人／イチケン)



SMW工法



地下2階マッドスラブ打設後

## VIERRA蒔田 データ

所在地 横浜市南区花之木町3-48-1

主要用途 物品販売業を営む店舗、スポーツの練習場、診療所他

建築主 JR西日本不動産開発株式会社

デザイン監修・技術監査 入江三宅設計事務所

担当／桐原啓司、藤原智弥、渡邊美智子、白井直人

設計 イチケン

担当／企画：白浜三郎、上條育朋、前田直樹 総括：

デザイン：小田和直樹 建築：吉田明史、小林夏実

構造：大浦 康 設備：田代典久、田中絵理

ZEB：水元信彰



上／2F 共用通路 下／地域交流施設(多目的室)※

内部環境デザイン シースリーデザイン 担当／波田竜則  
内装監理 フライデザインコーポレーション 担当／川上幸浩

大店立地法 アイエンス 担当／杉田浩一

施工 イチケン・オーダニ建設共同企業体

担当／竹内明人（所長） 岩瀬徹、田中淳、原田泰行、

折田大亮 設備：吉野正行

設計期間 2019年12月～2020年8月

工事期間 2020年9月～2022年10月

### 【建築概要】

敷地面積 4,399.83m<sup>2</sup>

建築面積 3,504.30m<sup>2</sup>

延床面積 16,549.23m<sup>2</sup>

建ぺい率 79.65%（許容100%）

容積率 296.50%（許容300%）

構造規模 S造一部RC造 地下2階、地上4階

最高高さ 19.77m

軒高 19.22m

階高 B2階：3.95m B1階：5.1m 1階：5.0m

2階：4.9m 3階：4.6m 4階：4.6m

天井高さ 2.7m～3.5m

主なスパン 8.5m×9.0m

道路幅員 北側10.60m 東側13.37m

駐車台数 118台

地域地区 近隣商業地域、準防火地域、第6種高度地区

### 【設備概要】

電気設備 受電方式／屋外型キュービクル式高圧受電  
変圧器容量／電灯：1,100kVA 動力：2,000kVA 予備電源／非常用発電機200kVA(保安電源50kVA含む)

空調設備 空調方式／個別空調 熱源／空冷ヒートポンプ式

衛生設備 給水／受水槽加压給水方式 給湯／個別給湯方式 排水／公共下水道（合流方式）

防災設備 消火／スプリンクラー設備、泡消火設備、連結送水管 排煙／機械排煙設備 その他／非常照明、誘導灯設備、自動火災報知設備、非常放送設備、非常コンセント設備

昇降機 客用エレベーター×2基 客用エスカレーター×4基

### 【主な外部仕上げ】

屋根 ハゼ折板二重葺断熱工法：カラーガルバリウム鋼板

外壁 窯業系サイディング、ALCフラットパネル 弹性吹付タイル

外床 再生木デッキ、磁器質タイル

建具 アルミ製サッシ（一部Low-E複層ガラス）

外構 インターロッキング舗装、コンクリート舗装、アスファルト舗装

### 【主な内部仕上げ】

オープンギャラリー、共用通路 床／複層ビニル床タイル 壁／表面強化ビニルクロス、不燃木目化粧ボード、一部人工壁面緑化パネル 天井／ビニルクロス

地域交流施設【多目的室】 床／複合フローリング 壁／不燃木目化粧ボード、一部木毛セメント板 可動間仕切り壁 天井／岩綿吸音板の上EP塗装

地域交流施設【キッチンスタジオ・フリースペース】 床／磁器質タイル 壁／表面強化クロス、セラミックタイル、不燃木目化粧ボード 天井／岩綿吸音板

撮影／近代建築社（新井隆弘写真事務所）

※印撮影／株式会社セラミックワン プロフォート事業部  
Photo ミヤガワ

### 協力会社

電気設備工事	雄	電	社
鉄筋工事	阿	部	業
コンクリート圧送工事	鈴	木	圧送
押出成形セメント板	ノ	ザ	ワ
ルーフドレン・ピット金物	カ	ネ	ソ
L G S・ボード工事	イン	テ	レート
左官工事	森	本	組
中央監視設備工事(ZEB計測)	雅	電	設
外構工事・造園工事	共栄	グリーン	サービス