レ・ジェイド クロス千代田神保町 完成

日本エスコンが東京都千代田区の「東方学会新館」跡地で開発を進めていた「レ・ジェイド　クロス千代田神保町」が完成した。建物は隣接する歴史的建造物「東方学会本館」と一体化。住宅とオフィスが入る延べ約7000㎡の複合施設となった。東京メトロ半蔵門線・都営三田線・都営新宿線神保町駅から徒歩４分、東京メトロ東西線・半蔵門線・都営新宿線九段下駅から徒歩６分に位置する。設計はスタイレックス、施工は鉄建建設がそれぞれ担当した。

歴史的建物に調和した複合型レジデンス

エントランス

設計／スタイレックス　施工／鉄建建設

設計コンセプト

神保町は東京都の区部中でも地理的、経済的な中心に位置する千代田区の中にあり、言わずと知れた古本の聖地です。

では、どうして古本の聖地になったのか少し歴史をひもときますと、江戸末期、洋学を取り入れる必要性を痛感した幕府が、洋学の研究教育機関として九段坂下に藩書調所（ばんしょしらべしょ）を設置したことに端を発し、この神保町近辺が、東京大学、東京外国語大学、一ツ橋大學、学習院大学などの発祥の地になりました。

こうした学生を相手にすることで神保町古書屋街が形成され、古本の聖地として認識されるに至っており、ブランディングされた地域といえます。

基壇部にモダニズム建築を踏襲

建物としての特徴は、1926（大正15）年ごろ竣工した東方学会本館（以降、既存棟という。）に増築した建物であることが挙げられます。

この既存棟は、千代田区の景観まちづくり重要物件に指定されている建物であり、エントランス、窓、庇のデザインに特徴のあるモダニズム建築になっており、本物件の外部においては、基壇部にそれらの特徴を踏襲することで水平方向に一体感を持たせています。

上層階は、各住戸のバルコニーの一部に、スラブからスラブのガラスのスクリーンを設けることで垂直方向を強調したデザインとしました。

建物の内部プランは、２～３階は事務所、４階から上が住宅になっております。

４～７階は、比較的小さめな住戸を並べ、上の階に行くに従って大きな住宅になります。

最上階は住宅を２戸にすることで都心に住まう特別感を演出しています。

そうすることで、一つの住宅の中に、住む方の社会的な多様性が持てるような計画としました。

また、１階のエントランスホールには神保町らしさを表現するため本棚を計画しました。この住宅に住まう多様な方々が、ここに陳列されるであろう本などをきっかけに交流を深め、楽しく過ごされることを意図しております。

株式会社スタイレックス　菅野　英一

施主インタビュー

株式会社日本エスコン
開発事業本部首都圏開発事業部
首都圏企画販売部
首都圏企画販売グループ
サブマネージャー　十河　和幸氏

――本物件の開発経緯について伺います。

1926年に竣工した「東方学会本館」は、東京都千代田区の西神田に位置し、半円アーチ状の入口やモルタル塗りの外装などが特徴的なRC造のモダニズム建築です。大正時代の雰囲気をいまに伝える歴史的建造物として「千代田区景観まちづくり重要物件」に指定されています。本事業は同館を増築する形で、複合型レジデンス「レ・ジェイド　クロス　千代田神保町」を隣接地に開発するプロジェクトです。プロポーザルによる選定で、当社が事業を進めてまいりました。増築に合わせて、本館の耐震補強や外壁補修なども実施されています。

――「Le　JADE（レ・ジェイド）」シリーズの特徴は。

当社が手がける分譲マンションブランドの一つになります。JADEは翡翠（ひすい）という意味で、時がたっても輝きが増す「経年美化」の精神を表したブランド名です。シリーズ共通のコンセプトは設けず、地域特性や歴史などを取り入れた建築デザインで、時代に左右されず、土地の魅力を最大限に引き出した住まいを提供しております。

――本物件の特徴は。

「レ・ジェイド　クロス　千代田神保町」は地下1階地上14階建てで、1～7階は東方学会が所有するオフィスや賃貸物件、8階以上は全30戸の定期借地権付き分譲住宅です。最大の魅力はなんと言っても抜群の立地です。神保町駅を含む3駅5路線が徒歩圏内のため、大手町や銀座、新宿など主要エリアへの圧倒的な交通利便性を誇ります。行政施設や病院、学校などにも近接し、都心の一等地でありながら良好な住環境が整っています。

また「madoromi style（微睡みスタイル）」をコンセプトに掲げて、睡眠を最優先に考えた居室空間を提案しています。一般的に、廊下側に主寝室を設ける間取りが多い中、本物件ではバルコニー側に、ホテルライクな広めの主寝室を設置しました。本事業用地は、容積率の関係から8階建て以上の建物を建設することの難しい立地ですが、本館が4階建てであるため、容積率にゆとりがあり、14階建ての建設が可能となりました。周囲に高い建物がなく開放的な眺望を得られるメリットを最大限に生かすため、全居室のバルコニーを東向きとすることで朝の陽光が差し込む心地よい目覚めを提供します。照明には時間帯やその日の気分によって明るさを変更できる「調光ダウンライト」を採用し、質の高い睡眠につながる空間へ仕上げました。これまでに1000件を超えるお問い合わせをいただき、おかげさまで全住戸が成約済みです。

――完成を迎えての思いをお聞かせください。

本事業は築100年を超える建物の修繕を含む非常に難易度の高い案件でしたが、デベロッパーとして古い建物を「壊す」のではなく、「生かす」建物を手がけられたことは大きな自信につながりました。引き続き東京、大阪の両本社と、北海道、名古屋、九州を加えた合計5拠点を中心に、日本エスコンらしい物件を一つ一つ手がけていきたいと考えております。

睡眠最優先の居住空間を提供

内観１

内観２

内観３

工事概要

■工事名称：（仮称）千代田区西神田二丁目計画増築工事
■工事場所：東京都千代田区西神田二丁目４－16
■発注者：株式会社日本エスコン
■敷地面積：654.34㎡
■建築面積：397.98㎡
■延床面積：5,096.21㎡
■階数：地下１階地上14階
■構造：ＲＣ造
■設計・監理：株式会社スタイレックス
■施工：鉄建建設株式会社
■工期：2022年２月17日～2023年11月17日

撮影：Koji Fujii／TOREAL

施工のポイント

一貫した作業の効率化で工程を管理

本工事は東京都千代田区に位置する東方学会本館敷地内での増築計画。隣接する同新館跡地に地上14階地下1階の一部オフィスを含む分譲・非分譲マンションを新築した。既存の本館は渡り廊下で接続。増築棟にエレベーターを設置することでバリアフリー機能向上を図った。

現場周辺にはマンションやホテル、専門学校などが集積する。鉄建建設の服部翔吉所長は「比較的静かなエリアである上、既存建物を営業させながらの作業でした。第三者災害防止を徹底しつつ、騒音・振動など近隣環境にも最大限配慮しました」と語る。

期間中頭を悩ませたのは人手不足。施工にあたっては一貫して作業の効率化に取り組んだという。地下躯体構築のコンクリート打設工区を変更して打ち継ぎ回数を削減したり、埋め戻し方法を変更したりするなど工夫を重ねた。

地上躯体工事では型枠支保工早期解体工法を採用した。同工法ではFEM解析によって構造体のたわみを計算。必要最低限のサポート以外を早い段階で解体できるため、内装工事をはじめ仕上げ工事の早期着手を実現した。

本建物は従来の共同住宅に比べて高い断熱性能が要求された。「元々天井スラブ下は全面ウレタン吹き付けとなっていましたが、後工程の内装工事着手が遅れる恐れがありました。そこで代わりに同等以上の性能を持つスタイロフォームを躯体工事中に先行して打ち込みました」と説明する。

また分譲住宅部分は住戸ごとに間取りが異なる。各住戸の施工図を作成し、設備配管などに不具合がないよう事前検討をかさねることで、高精度に仕上げた。

竣工を迎えて服部所長は「なかなか思うように作業が進ちょくしない時期もありましたが、現場で一丸となって無事に完成を迎えることができました。すべての工事関係者の皆さまに感謝申し上げます」と結んだ。

エントランスホール

ラウンジ

◆施工◆
TEKKEN
鉄建建設株式会社
東京支店
東京都千代田区神田三崎町2-5-3
電話 03(3221)2235

ガラス工事　上野硝子工業 株式会社　東京都千代田区飯田橋4-9-5　電話 03(3264)3712
土工事・外構工事　株式会社 大倉　横浜市磯子区森3-7-4　電話 045(751)1441
木工事　株式会社 大島　東京都江東区新大橋3-12-8　電話 03(3635)2291
金属工事　ケイエム企画 株式会社　埼玉県川口市東領家3-19-13　電話 048(446)7643
断熱ウレタン工事　サンエム工業 株式会社　東京都練馬区関町北1-15-5　電話 03(3928)6554

◆空調・給排水衛生設備工事◆
株式会社 環境装備エヌ・エス・イー
東京都調布市仙川町1-8-1　電話 03(3307)8783
山留工事　ジェコス 株式会社　東京都中央区日本橋浜町2-31-1　電話 03(3660)0743
杭・山留工事　総合地質 株式会社　東京都豊島区池袋2-54-5　電話 03(5992)5300
クリーニング工事　有限会社 創美企業　神奈川県茅ヶ崎市本村4-11-12　電話 0467(54)9199
仮設工事・コンクリート工事　株式会社 長島工務店　東京都江戸川区西葛西7-19-5　電話 03(3680)1410
機械式駐車設備工事　日精 株式会社　東京都港区西新橋1-18-17　電話 03(3502)9555
墨出し　株式会社 早川技研　千葉県野田市船形989-1　電話 04(7192)8022

左官工事　株式会社 ヒロプラスター　埼玉県新座市畑中1-21-4　電話 048(482)2190
ボイドスラブ工事　フジモリ産業 株式会社　東京都新宿区西新宿1-23-7　電話 03(5339)8540
シャッター工事　文化シヤッター 株式会社　東京都文京区小石川1-1-1　電話 03(5844)7480
木製建具工事　株式会社 ベストウッドテック　さいたま市見沼区南中丸306-15　電話 048(682)6505
防水工事　三星産業 株式会社 東京支店　東京都足立区宮城1-20-15　電話 03(3912)1262