

Shop design

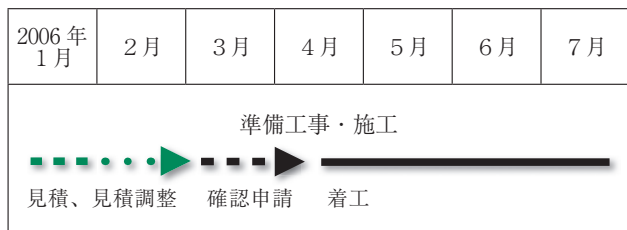
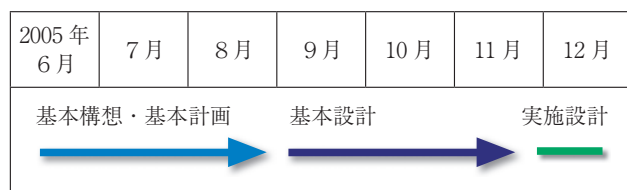
ショップデザインについて —その1. 事例セレクトショップ「八、」—

川口 とし子
KAWAGUCHI Toshiko

はじめに

本稿では、業態のあり方が大きく変わろうとしている店舗の設計について、実際に筆者が手がけた店舗事例をもとにショップデザインの流れとその実際的手法についてまとめている。

□「八、」開店までのフロー



1. 基本構想、基本計画

店舗作りの前提条件を把握し、計画の方向性を固めていく。クライアントから、販売する商品の構成、想定ターゲット、立地特性、オペレーションの特徴をヒアリングし、これらを整理したうえで、店舗づくりの方向性を提案する。

店舗の基本イメージをクライアントと共有できるようにしておくことが、重要なポイントとなる。路面店を新築する場合は、用途地域や建ぺい率・容積率、接道条件、斜線制限といった建築計画の前提となる各種条件も把握しておく。必要な場合は、営業許可申請や開業・開店までのスケジュールの確認も必要である。

1-1 設計相談

中越地震から1年もたたない2005年5月下旬であった。当時は大型店のテナントで洋品雑貨を営まれ、2年後くらいの完成を目前に独立店舗を開店したいという意向であった。初回ご相談での概要は下記のようなものであった。

050621 打合せ記録 11:00～12:00 記録：川口

- スケジュール
 - ・現在 JASCO 店は平成1年から20年の契約だ。しかし大型店からの客離れを見込んで単独店への切り替えを早めたい
 - ・古正寺地区には「A.…」の進出の計画がある
 - ・来年秋冬物の時期を目指してオープンしたい
 - ・JASCO には解約を8ヶ月前までに知らせる
 - ・ご希望/8月末完成(9月準備期間、10月1日オープン)第1案を遅くとも益まで、2ヶ月ですりあわせ基本計画決定(10月中)。実施設計(11月末)。12月に相見つくり→見積調整。新年請負工務店決定。1～2月「まちづくり協定」「建築確認申請」。3月着工(雪の具合にもよる)～8月末完成。
- 計画内容
 - ・現在 JASCO 店は40坪
 - ・新規単独店は/お店30坪、配送やストックのバックヤード10坪。+リビング(お住まいは別にあるが、お子様がまだ小さいので。)
 - ・駐車台数の確保、1階店舗、中2階ギャラリー、2階リビングと屋上(?)
 - ・木造か…?
- 敷地等
 - ・「敷地診断報告」「まちづくり協定」各書類一式お預かり
 - ・敷地110坪、北西角地。建物は北西角よせで道路に面する。駐車スペース東と南に
 - ・北東道路側巾6Mは車両乗り入れように整備済み
- その他
 - ・御祖父様の頃は帽子屋さん
 - ・前は駅の方にお店があった
 - ・小泉誠さんにも関心がおありである
 - ・扱っている洋品にもこだわりをもって展開
 - ・お店名は「八、(はってん)」、ホームページ準備中
 - ご希望を計画概要シートのようなものを作成し、ご記入頂く

1-2 計画概要のヒヤリング

その後、メールで計画概要のヒヤリングをおこない、敷地調査に伺ったのは7月5日であった(写真1, 2, 3)。まずメールでヒヤリングした計画概要は下記のようなものであった。

計画概要

- 計画の経緯
 - ・計画開始時期/ H14年3月の土地取得から
 - ・きっかけ・動機/ インショップ形態を理由とした取引の拒否。当店の出したい雰囲気以外の要素が多い。今後店舗自体1つの表現形態として重視したい。
 - ・設計を川口に依頼するまでの相談等/ 地元建設会社(友人)・設計士、著名デザイナーやハウスメーカーに相談したが、建物・店舗両方を任せたい方に中々巡り会えなかった。また出会ったとしても長岡とは遠距離で設計監理までお任せするには心配に思えた。

2. アーキスタジオ川口への希望

- ・依頼理由／建物だけでなく、照明をはじめ様々な表現活動をされている点。リフォームの講演を聴いて、私どもの要望を感じ取ってくれる方だと思った。
- ・期待すること／建物、店舗、ギャラリー、屋外の統一感をもった設計デザイン。
- ・質問等／基本計画設定の段階等で、平面図だけでなくCGでシュミレーションしたい。工務店情報は早い段階から情報収集(震災復興という特殊事情の中)

3. 計画地

- ・計画地／新規購入(取得14年3月)。最寄り駅JR線長岡駅からバス10分
- ・特徴／まちづくり組合があり、地元住民がまちづくりに熱心

土地の所有者／(株)エイト

- ・周辺環境／●北西に位置する公園、●千秋が原南側に進出予定企業は、ユニー(アビタ)と東映株式会社(シネマコンプレックス)の2社(平成19年?)
- ・近隣との関係／近隣店舗としてガトウ専科(紅茶、ケーキ)、バーデンバーデン(ピヤホール?)。アミシング(雑貨)、私の休日(雑貨)、ヤマハリビングテックショールーム(予定)

4. 計画内容

- ・計画のテーマ／昭和30年代、40年代を思わせる懐かしい建物。建物と緑(植栽、苔など)が調和した風景。
- ・希望の構造／新築、構造は未定
- ・希望する規模／40坪くらい希望(店舗・ギャラリー30坪、バックヤード他10坪) + 中2階ギャラリー(10坪) + リビング、屋上
- ・予定使用年数／私達がこの世を去った後、なるべく長い期間、娘がこの建物を見てもらえるような年数?
- ・総予算／5000万円(居住空間・屋上部分がどのように見積もればいいのかわからないので、おおよそで)消費税、解体費、地盤改良費(必要に応じて)、建築工事費、外構工事費、設計監理料を含む。
但し、上記金額は、数日後に3500万円に縮小。
- ・希望竣工時期／2006年8月まで 厳守



写真1 / 敷地北側-1 2005, 7/5



写真2 / 敷地北側-2 2005, 7/5



写真3 / 敷地西側 2005, 7/5

1-3 具体的詳細のヒヤリング

さらに計画を具体化するため、「現在の事務所・店舗」から「計画建物への希望」などについて多少詳細にヒヤリングした。

計画概要シート

A. 現在の事務所・店舗

- ・形態／大型店のインショップ
- ・築年数／17年
- ・面積／___㎡ 約40坪
- ・営業時間／10～21時
- ・1時間あたりの建物利用人数／従業員4人+クライアント夫妻が交代制、来客___人
- ・気に入っている点／H9年に自分たちで漆喰を使ったり、タイルを貼って改装した。思い出深いもの(もとはネオンサインがあるジーンズ主体のお店)。
- ・不満、不便に思っている点／●手作りっぽいお店に新鮮さを感じなくなった。●テナントで独自の色が出しにくい。●視覚的・音的に雑音が多い●ストックする場所が無い
- ・駐車場／有り、従業員用3台
- ・洗面室・便所・更衣室／共同店舗のため共同設備に含む
- ・ゴミ・リサイクル／共同店舗のため共同設備に含む
- ・当店の客層とSCの客層のずれ／当店の会員様若しくは常連客と一見客さんとの摩擦。酔っ払い客等に対するSCの不適切な対応。

B. 就業空間(店舗)や仕事に関する考え方

- ・ 経営者、従業員にとって仕事とは？／様々な商品や人との出会いを通じて、ワクワクしながら、取引先やお客様とともに自分自身がハッテンしていくことが仕事
- ・ 経営者、従業員にとって就業空間(店舗)とは？
- ・ 自分達が選んだ商品を、自分達の組み合わせで演出することを楽しめる舞台装置
- ・ 家相について／理にかなう家相学は取り入れ、健康で幸せに生活・仕事ができる設計をお願いします
- ・ 従業員間のコミュニケーションとプライバシーについて
コミュニケーション／私達が考えるお店像を出張、日常の仕事、取引先との会話を通じて伝えあい発展させて行く。
プライバシー／仕事に差支えない限り個人的な問題には首を突っ込まない。

C. 計画建物への希望

- ・ 全体に対する希望・思い描くイメージ／●昭和30年代、40年代を思わせる懐かしい建物。●同潤会アパートを思わせるモルタルのグレーと苔や木々の●明るすぎない落ち着いた電球の灯り●懐かしさをどことなく感じるが、新鮮でモダン？でホッとする●店内にも草木や苔玉を配したい●タイルを利用した造形●店内で使用する色制限か
- ・ 内部空間について ※各項目に記入して下さい。
店舗／(1F) 40坪～バックヤード10坪を含む 天井高め(中2階設置) お客様入り口は、建物入り口、店内入り口を2段で構えたい(北西角に入り口か)。荷受、ゴミ収集口は別に作る。ギャラリー／10坪～ 中2階の使用目的 瓢箪(青柳さん)、布袋(田中さん)とうの地元の作家さんの展示販売。自店の各種イベント 既存取引先のイベント。特集(コシエル、ケンスクラッチ、工房倭人他)。居住空間と屋上／居住空間と店舗間の防音の徹底。子供が2年後小学校入学のため、帰宅後過ごす空間。居住空間と店舗の直通の出入りは不可にする。将来的に、別用途も。屋上は単に花火見物目的。
- ・ 内部空間について
階段／ワクワクして上のフロアをつい覗いてみたくなる階段。階段途中にある壁の窓から外の木々の緑が見える。若しくは、階段途中の壁にくりぬいた棚に景色盆栽。手摺。照明／最低限、商品の本来の色は見せなければならぬが。間接照明を用いて、落ち着いた明るさにする。
- ・ 屋外空間について
庭・屋外スペース／入り口部分にゆとり空間。建物に入って店舗に入るまでの空間。
駐車場・駐輪場／従業員用に3台、お客様用に3台は最低必要か？駐輪場設置。
外観・外装／懐かしさを感じさせる外装にはどんなものがあるか？
- ・ インテリアや設備について
好みのインテリア／－
好みの色／乳白色、ベージュ、グレー、グリーン、紺、こげ茶
好みの素材／時の経過をへてますます味の出る素材。自然素材か？
導入したい機器、設備／棚置き、ハンガー掛けともに対応出きる器具の設計。
その他／内装と統一感のある色、素材の器具。棚、ハンガーとも使用しないときは、邪魔にならない様、その器具自体に収容でき、しかも見た目に自然。

D. 計画建物で使用する主要家具・機器

	名称	設置する室	数量	サイズ(mm) (幅×奥行き×高さ)	備考
1	ダイヤル式電話	店舗			昭和30、40年代の物、
2	ラジオ				下北沢「月天」等で購入予定
3	柱時計				

など

- 注意：●但し、決して「懐かしさのテーマパーク」のようにならないよう注意
●またあまり古すぎて「和」を感じさせすぎる物も不可(洋の影響を受けた和?)内装の色や素材に合わせて選定し、ゴチャゴチャさせない
●新しい店舗でもそこに使用する器具は新しいものと古いもの混在させる(新しい物と古い物との調和させる苔玉や景色盆栽)

E. 現在の事務所・店舗の間取り

現在の店舗は、ほとんどバックヤードと言えるものを設置しておらず、商品以外物がお客様の目に入りすぎている(ダンボール箱、包装紙、事務機器、伝票など)。単独店舗では、極力、商品とお客様の関係の妨げになるようなものは排除したい。

1-4 基本計画

基本構想で固めた店舗づくりの方針を踏まえ、空間構成を考える。建物のボリュームと配置、動線など店舗の骨格となる要素を検討し、確定していく。路面店の場合は、建ぺい率や容積率、斜線制限などを押さえつつボリュームスタディーを行い、建物配置を設定する。

7月5日の現地調査では、まず現在の店舗を視察し、ほど近い計画敷地を調査する。そして第一回提案が9月10日に行われた。この段階では具体的の下記のリストの図面、模型を製作する。

01	工事概要		(下表)
02	コンセプト		+内観パース (CG)
03	1階平面図	1/100	配置図兼
04	2階平面図、屋根伏図	1/100	
05	立面図	1/100	
06	断面図	1/100	
07	模型写真	1/100	

(図1, 2, 3, 写真4, 5, 6)

図1 / 基本計画第一提案 2階平面図

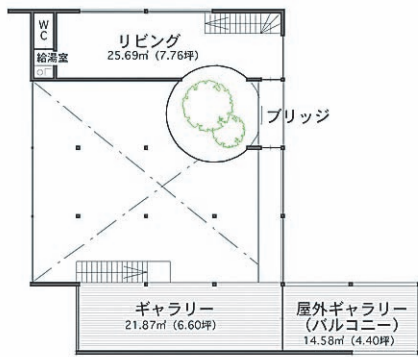


図2 / 基本計画第一提案 イメージパース

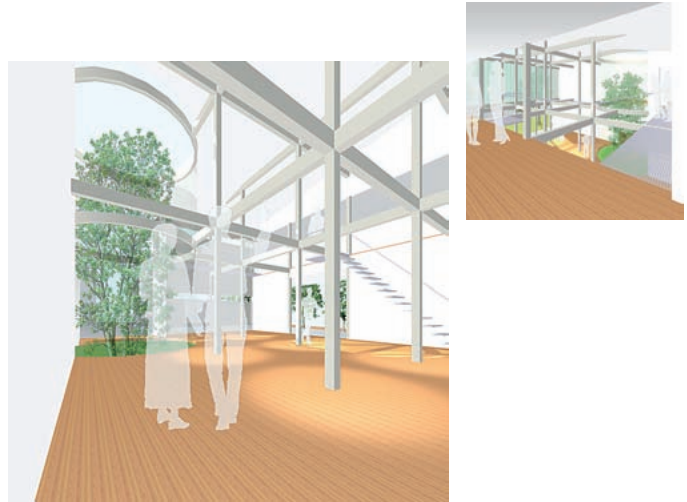


図3 / 基本計画第一提案 配置図、1階平面図

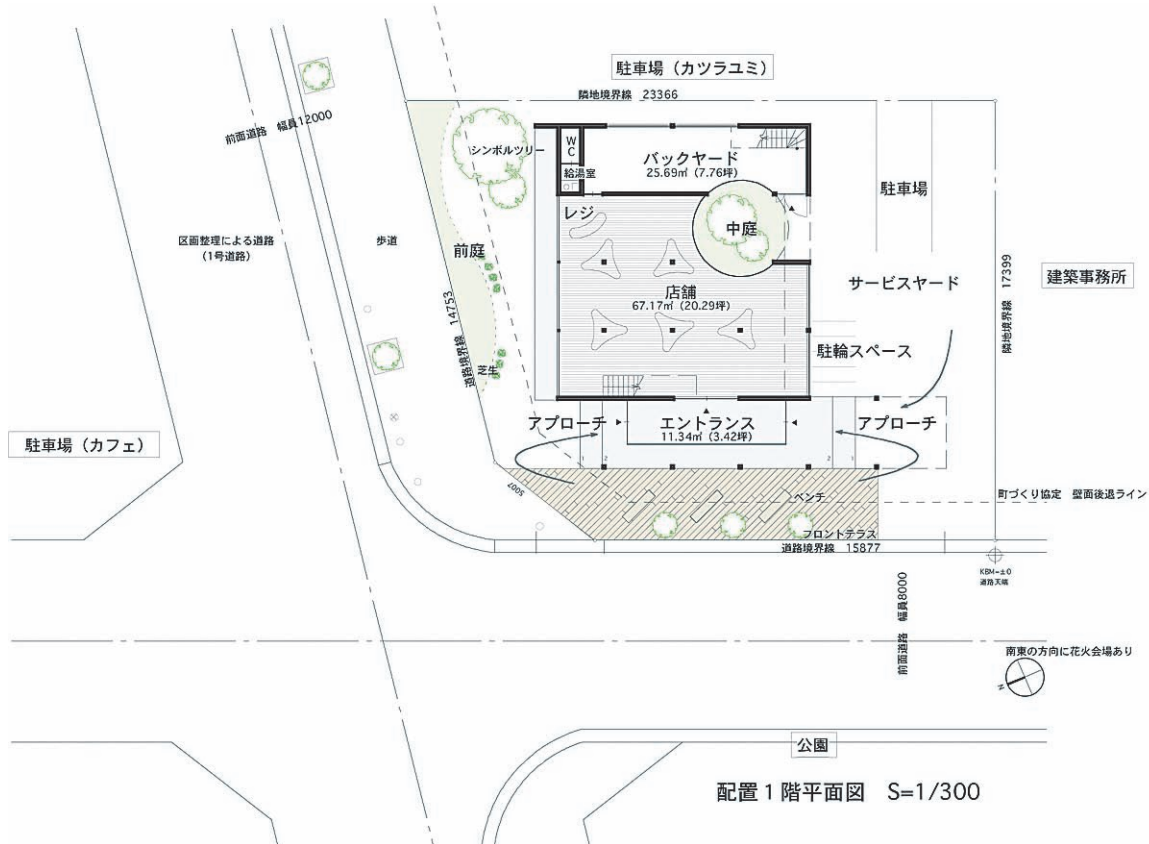
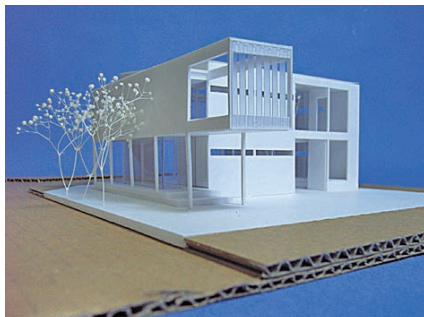


写真4, 5, 6 / 基本計画第一提案 模型写真



■工事概要

工事名称	「HACHITEN 新築工事」／長岡市古正寺地区
敷地面積	364.17 m ²
用途地域	第2種住居地域 許容建ぺい率70% 許容容積率200% 防火地域 22条地域、市街化区域、第3種高度地区、長岡市古正寺町地区まちづくり協定(顔づくり地区)、古正寺町北地区地区計画(産業業務施設地区)
建物用途	店舗
構造規模	木造2階建(一部鉄骨造)
建築面積	120.42 m ² (建ぺい率33.06%)
延床面積	151.76 m ² (容積率41.67%)、店舗・ギャラリー面積 100.38 m ²
工事期間	2006年3月1日～2006年8月31日
外部仕上	屋根／ガルバリウム鋼板立ハゼ葺き 外壁／木製サイディング、セメント系薄塗左官材 開口部／アルミサッシ

■コンセプト

<建物全体>

- ・建物は10.8m×10.8mの正方形プランで敷地の東よりに配置され、街づくり協定による壁面後退ラインを遵守。
- ・正方形プランのメインボリュームと、公園側の宙に浮いた直方体のボリューム、中庭である円柱状のスペースの3つで構成。

<1号道路+歩道側>

- ・北の歩道側に面し建物は大きな木製のショーケースのようなファサード。
- ・歩道と建物の間は「シンボルツリー」のある前庭とし、周辺の景観にも配慮。

<西公園道路側>

- ・メインアプローチ側として、道路とエントランスの間に「フロントテラス」を設け、人々の交流の場とする。
- ・フロントテラスは枕木と芝生の舗装で、ベンチが設置され、さらに季節感を感じさせる中木を植栽。

<南側サービスヤード>

- ・南側は西側道路から乗り入れ、駐車スペースと適宜駐輪スペースが設けられた「サービスヤード」とする。
- ・サービスヤードは一部建物下を通してアプローチするセミクローズドのスペースとなっている。

<エントランス>

- ・交差点側とサービスヤード側の2方向からのウォークスルー(6メートル)のスペースとなっている。
- ・店舗内に至るまでの中間的なスペースで、雪国の雁木のようなイメージに繋がるものでもある。

<店舗>

- ・2層分の天井高の店舗にはシリンダー状の中庭が貫入し、空間の奥行きと時間の移ろいを同時に体験できる豊かな場となっている。
- ・来客に取っては来る度に発見のある多様な店舗空間ではあるが、レジからは店舗全体が見通され管理のし易さも配慮。

<ギャラリー>

- ・エントランス上階のギャラリーは店舗空間とダイレクトに繋

がった小スペースで、バルコニーを有し、ブリッジでバックヤード側に繋がっている。

- ・屋外展示にも使えるバルコニーは東南に開かれ、長岡大花火大会を遠望することができる。

<バックヤード>

- ・レジ奥の東側のバックヤードにはコンパクトな給湯室とトイレがあり、サービスヤード側に出入り口と上階への階段が設置されている。
- ・スペース自体は、収納棚を多く設置できる長方形プランとなっている。

<リビングスペース>

- ・バックヤードの階段からリビングスペースに至る。16帖のスペースで、さらにコンパクトな給湯室とトイレが併設。
- ・中庭を臨むこともでき、またブリッジで店舗空間、ギャラリー・バルコニーに繋がっている。

2. 基本設計

次に、具体的な設計段階へと進む。路面店を新築する場合、敷地規模に見合った尺度の配置図のほか、1/100の平面図、立面図、断面図、仕上げ表や必要に応じて、展開図や天井伏図なども製作する。また、工事費や設計監理料の予算計画書もつくり、これらを基にクライアントと設計契約を結ぶようにする。

平面計画では、来客や従業員それぞれの視点から店舗の使い勝手を検討し、動線計画を整理しておくことが重要である。また断面計画において、空間のイメージや商品ディスプレイの方法を想定し確認することも必用である。

何よりもイメージが重要となるショップデザインでは、基本設計の段階でマテリアル(内外装材)の方針も立てておく。そして当然のことながら、法規上のチェックも重要で、高さや床面積、防火区画、非難階段への距離、内装制限、換気量など、各基準を満たしていることを再度確認しておく。

2-1 プランニングの再検討

9月中旬、先の第1回提案から基本設計に入っていく。

050917打合せ記録 17:30～18:00 記録:川口
<p>基本的にこの案を気に入っている／施主</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱の数を減らせないでしょうか？二階吹き抜け部分は遮るモノがあっても良いが… (スパンは木造で3.6～4.5、S,RCで5.4～6.0) ・エクステリアのデザインもお願いしたい ・バックヤードの階段はクローズドに ・円形中庭部、曲面ガラスの部分技術的にどうするか…南側なので紫外線の影響懸念 ・同上部分の植栽について、コケなどもありか(現在ビックサイトでリフォームフェア「ヤジマ」のエコガーデン) ・同上部分のバックヤード側は曲面でなく直線でも良いのでは… ・屋外ギャラリーの雪の問題。開閉式の方法はないか ・ブリッジ、バルコニーの手摺について／透明板やガラス的な抜けたモノ ・アプローチの一部にスロープ(歩道側か…車椅子のお客様もいる)も。バリアフリーに多少配慮したい。 ・レジ横が試着室か ・階段下の工夫。壁を伸ばしエントランスをずらすか？ ・フロントテラスの引きはいいが(期待感を高める)ベンチ以外のなにかで提案を ・パーキングはそんなに増やす必要は無いか…

<今後>
 パーキングスルー案も念のため検討してみる
 フロントテラスをもう少し薄くするか？

その後一ヶ月で、「フロントテラスを薄くし、敷地東側に空きを多く取る。エントランスを一間程南にずらす。中庭の直径を200mm 縮小。柱の本数を減らす。」その他に、2階へのアプローチとその用途、パーキングスルー案の検討から下記の案がつくられた。

A-1 案	バックヤードと店舗の間の北側に入口を設け、バックヤード内の階段をそこに持ってくる	延床面積 156.18 m ² 店舗・ギャラリー面積 95.39 m ²
A-2 案	建物北東角から外階段で直接2階へアプローチする	延床面積 162.23 m ² 、 店舗・ギャラリー面積 90.95 m ²
A-3 案	A-1 案と同じプランで建物の南東方向の幅を900mm 広げる	延床面積 169.41 m ² 、 店舗・ギャラリー面積 101.87 m ²
B 案	敷地北東角から車がアプローチでき南側駐車場から西側の道路にぬけることができる	延床面積 131.62 m ² 、 店舗・ギャラリー面積 88.40 m ²
C-1 案	A-1 案とほぼ同じプランで1、2Fの湯沸かし・WCの位置を南側とする。リビングをカフェに改装した場合を検討	延床面積 156.18 m ² 、 店舗・ギャラリー面積 95.39 m ²
C-2 案	A-2 案とほぼ同じプランで1、2Fの湯沸かし・WCの位置を南側とする。リビングをカフェに改装した場合を検討	延床面積 162.23 m ² 、 店舗・ギャラリー面積 90.95 m ²

検討の結果、C-2 案-建物北東角から外階段で直接2階へアプローチ、1、2Fの湯沸かし・WCの位置を南側、2Fのテラスが気に入られた。但し、店舗面積を広げる方向となった。

2-2 構造、規模の再検討

- さらに、基本設計を決定するにあたり、下記の検討がなされた。
- 敷地東側境界線から2mのセットバックについて、計画通りとする。
 - 試着室は最低二つは欲しい。
 - まちづくり協定の壁面後退線ぎりぎりまで、北側壁面を延長する。(先のA-3案)
 - セキュリティーについて/セコムはもちろん導入。2Fへのアプローチ階段前に戸を(シャッター)設置。2Fサンルーム開口部に防犯対策(シャッター)。ギャラリーとバルコニーの間に防犯策(シャッター)。中庭はフェンスを設置し、進入防止。
 - 古正寺町まちづくりの補助金制度について。(別紙FAX)
 - 敷地の地盤を要検討。
 - 構造。S造に決定。柱を少なくしたいなど。また車椅子の来客への配慮のため、2階ギャラリーへのアプローチも検討された。

□エレベータ、階段昇降機を設置した際較

	EV	階段昇降機 (イス式)	階段昇降機 (車いす式)
メリット	利用者・介助者の負担が少ない。車いすの方が一人で利用できる。見た目が良い。	初期費用が3方式の中で一番安い。	イス式よりデザインが良く、利用者・介助者の負担が少ない。EVより初期費用が安い。
デメリット	高額である。保守管理が大変である。ランニングコストもかかる。	利用者・介助者の負担が大きい。車いすの方が一人で利用できない。デザインが良くない。2Fに専用車いすを要する。	車いすの方が一人で利用できないこともないが、安全面を考えるとやはり介助者が必要。
参考価格	820万円～ (三菱電機)	130万円～ (大同工業)	250万円～ (広洋産業)

階段昇降機(車いす式)をエントランス側の階段に導入することになり、構造も鉄骨造、規模は延床面積 187.36 m²(店舗・ギャラリー面積 157.16 m²)と基本構想時の46坪から56.6坪に10坪強拡大した。よって予算計画も修正され、工事費(地盤改良費、外構工事費は別途)+設計監理料で4600万円(税別)とされた。これで基本設計も固まり、実施設計に進むことになった。

3. 実施設計

建築施工や什器製作などの実作業ができるように図面を作成する。基本設計で決定された一般図に加え、平面詳細図や断面詳細図、展開図、天井伏図、什器詳細図など。縮尺は、適宜1/50から1/10程度まで描き分ける。またこれらに構造図、設備図も加わる。

実施設計図を基に、施工者が工事の見積もりを行う。したがって実施設計図では、各部の仕様とその分量(面積)が読み取れることが重要。また、施工者が図面を見て実際に作業が可能な各部の納まりを明示することを心がける。

3-1 実施設計図面の作成

本事例では実施設計は一ヶ月と余裕がなく、一番の難しい点は中庭のガラスのシリンダーであった。他は今まで比較的使い慣れてきた素材や詳細であった。ガラスのシリンダーは豪雪地であることから、かなりの冒険であったが、コストの点からも早めにメーカーに曲げガラスの相談をしていた。曲げの合わせガラスは大変な高額になるので、厚12mmのガラスにUVカットフィルム張りで実施設計はまとめるものとした。

□実施設計図面リスト

A-01	工事概要
A-02	案内図・配置図・敷地球積図
A-03	特記仕様書(1)
A-04	特記仕様書(2)
A-05	特記仕様書(3)
A-06	内部仕上表

A - 07	内部仕上リスト
A - 08	外部仕上リスト (1)
A - 09	外部仕上リスト (2)
A - 10	1・2階平面図・屋根伏図
A - 11	断面図
A - 12	立面図
A - 13	1階平面詳細図
A - 14	2階平面詳細図
A - 15	1階天井伏図
A - 16	2階天井伏図
A - 17	断面詳細図 (1)
A - 18	断面詳細図 (2)
A - 19	展開図 (1)
A - 20	展開図 (2)
A - 21	展開図 (3)
A - 22	展開図 (4)
A - 23	展開図 (5)
A - 24	展開図 (6)
A - 25	建具リスト (1)
A - 26	建具リスト (2)
A - 27	家具造作リスト (1)
A - 28	外構図
D - 01	矩計図
S - 01	構造標準図 (1)
S - 02	構造標準図 (2)
S - 03	構造標準図 (3)
S - 04	構造標準図 (4)
S - 05	構造標準図 (15)
S - 06	デッキプレート標準図
S - 07	伏図 (1)
S - 08	伏図 (2)
S - 09	軸組図 (1)
S - 10	軸組図 (2)
S - 11	軸組図 (3)
S - 12	基礎断面リスト
S - 13	鉄骨柱断面リスト
S - 14	鉄骨梁断面リスト
S - 15	雑断面リスト
S - 16	鉄骨詳細図

E - 01	電気設備特記仕様・機器リスト
E - 02	電気設備図 (1)
E - 03	電気設備図 (2)
E - 04	電気設備姿図
M - 01	給排水衛生設備特記仕様・機器リスト
M - 02	給排水衛生設備図 (1)
M - 03	給排水衛生設備図 (2)
M - 04	空調換気設備図 (1)
M - 05	空調換気設備図 (2)
M - 06	給排水衛生設備姿図

この実施設計中に、建築確認申請前に必要なまちづくり協定「届出」なども済ませる。

3-2 見積もり、見積もり調整

実施図面がまとまり、12/22に事前に見積もり参加を打診してあった3社の施工会社に見積もり依頼をおこなう。

・(株)エイト新築工事(長岡市古正寺16-14)、S造地上2階建て(延べ床面積約55坪)、用途/店舗。

・見積もり期間 約2週間(各社年末年始スケジュールにより調整予定)

1月21日見積もりが出そろい、結果は別表のように、税込みで約7800万円~8400万円。施主の予算から2~3000万円も高かった。査定では3社とも全ての項目で過剰なものはないか、また逆に見積り落ちはないかをチェックする。例えば、別表からも分かる通りB社は階段昇降機設備工事が他の二社に比べ著しく安い。これは明らかに図面の車椅子式昇降機でなくイス式昇降機で見積もったからである。この査定の回答で、約400万円~800万円減して、見積合計金額は7350万円~約8000万円となった(1月30日)。その後3回(2月1,2日、10日)にわたって減額案を実行していき、下記のような金額にまで減額し、2月22日にC社が請負工事会社に決定した。

工事費合計の推移(消費税別)

	A社	B社	C社
提出見積 (1/17,20,21)	80,000,000-	74,270,000-	78,000,000-
査定回答	76,100,000-	70,500,000-	70,000,000-
減額提案1,2 回答	66,320,000-	59,000,000-	59,000,000-
減額提案3 回答		55,160,000- 63,500,000- 訂正	58,000,000-

具体的な減額項目は

(下記、税別) ※当初より別途、駐車場・エントランス消雪パイプ、井戸工事(240万)は別途

■ 2 / 1 減額(案 1, 2) 項目

B. 建築工事 9. 屋根、板金工事 ・ギャラリー部外壁ガルバ→弾性リシン 同上エントランス天井ガルバ→フレキに破水材 東側外壁ガルバ立平葺き→弾性リシン
11. 金属工事 ・SUS手摺(ロープテンショナー) →スチール手摺 ・SUSグレーチング→スチール(溶融亜鉛メッキ) ・2階ギャラリー店舗間のY2通り壁をなくしスチール手摺 ☆2階ラウンジをテナント貸しとしない ・Y5階段中止 ・SD - 03中止 ・WD - 07, WD - 04中止 ・AW - 04X 2中止 階段室がなくなり、階段室とラウンジ間の壁はなくなり、その分をバルコニー(SH - 03, AW - 10)が広がった分にまわす。
12. 左官工事 ・外壁セメント系左官材→弾性リシン ・内部セメント系左官材→弾性リシン 内部「グランテール」→AEP
13. 建具工事 ・SD - 05, AUD - OIもコールテン鋼でなくシンプルなSUSかまち戸 ・シャッターSS - 1中止
16. 内装工事 フローリング中止
17. 造り付け家具工事 ・什器(ハンガー棚; 固定式、ハンガー棚; 可動式、ハンガー棚; 可動式2、ローケース)別途
19. 木工事 フローリング中止→モルタル金罫(コンクリート金罫)、破水材
C. 電気設備工事 ・アンプ、スピーカー等放送設備中止
D. 給排水衛生設備工事 6. ガス工事も本管からの引き込みは別途
E. 空調換気設備 ・AC - 2は1F床置きとする。AC - 3は2台を1台にまとめる。AC - 4は2台を1台にまとめる。 ・エアースイングファンF - 1は3台、F - 2は中止とする ・ロスナイも合理化する
☆2階ラウンジをテナント貸しとしない 上記にともないラウンジその他を2系統に考えていた設備を1系統とする
C. 電気設備工事 ・メーターや分電盤は1つとなる ・非常灯も減る他
D. 機械設備工事 ・メーターは1つとなる 給湯器も1つとなる他
F. 外構工事の植栽工事を別途にする

G. 昇降設備工事 車椅子昇降機を50万程度の椅子昇降機とする

C社	1/30回答	2/7回答
合計金額(税抜き)	70,000,000-	59,000,000-

■減額案3

A. 建築工事 10. タイル工事中止 11. 金建具工事 ・中庭幕板 アルミ(50万)高すぎませんか? 13. 鋼製建具 ・AW 6' 中止 ・AW 13 中止 ・AUD - 2自動扉→ただのテンパーガラス引き分けです。 両サイド点検パネルも中止、上部欄間部のみで点検方式 ・SD - 1 中止 ・SD - 5はただのテンパー片開き(12万程度?) ・AUD - 1自動扉→ただのテンパー片開き(12万程度?) ・SW - 01 フレームレスでシンプルに ・SS - 02, 3グリルでなく普通の軽量シャッター ・上記の調整、取り付け費も減 14. 木製建具 ・WD - 3中止 ・WD - 6(WC2中止にともない)中止 ・収納中止にともないWD - 7中止(前回減済み) 15. ガラス工事 ・AW - 6.6' ガラスは型でよい、AW 13 ガラス中止 ・曲げガラスは施工性を考慮し縦3分割も考慮する見込み ・鏡(WC2)を中止 16. 塗装工事 ・木建減 ・破水材塗り中止 ・カーテンBOX 中止 18. 家具工事 ・f - 2, 3, 4, 6, 中止 19. 木工事 ・カーテンBOX 中止
B. 電気設備工事 全体的に高い 4. 照明器具 ・L外灯中止 ・M庭園灯中止 上記工事費 注)非常照明器具、誘導灯も適宜みてますか? E. 給排水衛生設備工事 1. 衛生器具設備(前回減済み) ・WC 2中止にともないタンクレストイレ中止、手洗い2は1ヶ、ペーパーホルダー中止、手摺 KF - 470,480 中止。 WC 2中止にともなう配管工事の減等 ・ミニキッチンコンロ、フード不用→AIO/KW - 900, KLH - 900

F. 空調設備工事 内容連絡済み、機器(さらにメーカー変更可) 配管
G. 外構工事 ・スロープ、犬走り等工事は手摺以外建築工事で拾ってま せんか? ・コンクリート平板は洗い出しはなし ・フェンス工事中止

C社	2/7減額回答	2/15減額回答
合計金額(税抜き)	59,000,000-	58,000,000-

※ここで、C社は2/7の減額回答で外壁を落としすぎてきていたので(さらに外壁の下地材を鉄骨造なので揺れによるヒビを心配してよい材料として見直し直す)+130万逆に外壁仕上げがアップしたため下がらなかった。

最終調整検討事項として

1. 降雪を考慮し内樋を外樋とし、屋根融雪は中止(70万減)
2. 減額ではずした植栽(48万)を復活させる。
3. 壁の仕上げ東側をガルバの立ハゼ葺きとする。

また、年明け施主から変更希望がありバックヤード側の外階段を内部化し、トイレはその階段下に、2階のトイレは無しとされた。見積もり査定・調整に2ヶ月を有した。

4. 工事準備、施工

見積もり調整の後、施工会社が決定し、クライアントと施工会社が工事請負契約を結ぶ。同時に建築確認申請を提出し、確認申請が下りて初めて着工に至る。

着工後、設計者は施工者から提出される施工図や、鉄骨、サッシ、什器など工場で製作する部材の製作図をチェックし、現場が設計通りにできているかを監理する。適宜、鉄筋コンクリート造の型枠やALC板などの板材、石やタイルの割り付け、サッシなどの細部の寸法まで指示を出す。

同時に、仕上げ材料や各種器機を具体的に選定する作業も進める。製品のカタログやサンプルを施工者に提出させ、クライアントの確認も取りながら承認していく。

4-1 建築確認申請、その他工事監理準備

工事金額が決まり図面修正とともに確認申請関連の以下の書類、設計図書が早急に整えられた。見積もり、見積もり調整の時期に大方、準備しておく。具体的な提出図書は

1. 確認申請書(正、副、消防 計3部)+図面
2. 建築計画概要書(計1部)+案内図・配置図
3. 建築工事届(計1部)
4. 屋根雪処理届(計1部)+案内図・配置図
5. シックハウス関係書類(確認申請書に添付)
6. 委任状(計1部)

土地区画整理事業に関する76条申請は上記申請より一足先に済ませてあった。

震災後の長岡市では確認申請業務が混雑しており、とくに消防のチェックで時間がかかる点が懸念され、少しでも申請がスムーズに進むよう、時折、各部署に電話で確認し、追記事項など早めに対応するようにした。

既に3月6日請負契約がなされ、3月18日に地鎮祭。確認申請

がおりるまで工事準備期間とされた。現場監理に当たっては事前

1. 工事監理方針/工事監理方針、提出書類、施工計画書、施工図、打合せ記録、設計変更、定例打合せについて
2. 工事監理リストA(建築)/工事項目ごとに適宜、メーカー・製品名、施工計画書・カタログ、施工図・製作図、見本、検査などを指示
3. 工事監理リストE(電気)、M(設備)/工事項目ごとに適宜、製造所・製品名、施工図、製作図・承認図、見本、検査などを指示
4. 構造監理一般指示事項通知書(構造事務所による)

3月31日に工程表が作成され、4月上旬に確認申請も下り、4月11日から工事に入る。その後ほぼ工程表通りに工事は進み、隔週ほどのペースで現場監理に現地を訪れた。施工会社の工事報告書から工事期間の流れを振り返ることができる。

□工事報告書

工事報告書	工程状況	出来高 累計	
第1回 H18 年4月28日	柱状改良工事、 根切り工事完了	3.0%	4/5 工事打合 せ会議 4/26 第1回定 例会議
第2回 H18 年5月31日	基礎コンクリート 打設完了	12.0% 遅れ 7日	5/11 第2回定 例会議
第3回 H18 年6月29日	鉄骨組立、土間配筋、 2F,RFワイヤー メッシュ敷き完了	30.0%	6/17 定例会議、 鉄骨製品検査 6/21 鉄骨現場 組立検査 6/29 定例会議
第4回 H18 年7月26日	屋根完了、東側外壁 完了、北・西・南面 外壁下地塗り 壁・天井LGS組立、 壁・天井ボード張り	65.0%	7/12 定例会議 7/20 施主現場 確認 7/26 定例会議
第5回 H18 年8月31日	建物工事完了 外構工事、井戸工事	95.0%	8/8 現場定 例会議 8/24 諸官庁検 査

□施工現場写真

写真7, 8 / 基礎配筋検査 2006 5/11



写真 9,10 / 鉄骨検査、現場基礎 2006 5/17



写真 11,12 / 鉄骨建方完了 2006 6/21



写真 13,14 / 設備配管、サッシ取付け 2006 7/12



写真 15,16 / 内装工事 2006 7/26



写真 17,18 / 曲面ガラス、内装下地 2006 8/8
19,20



写真 21,22 / 内外装仕上げ 2006 8/17



5. 竣工、引き渡し

建物が完成したら、設計者は出来上りを検査し、工事のミスや不具合が生じている場合は、施工者に直すよう求め、クライアントに引き渡す。工事完了検査や消防検査が必要な建物の場合は、引き渡し前に検査を受け、是正の指示が出た場合は、速やかにその措置も行う。

9月8日に工事完了検査済証もでて、翌週設計事務所検査のち施主への引渡に至った。お店のオープンのスケジュールの関係で、変則的ではあったが、完了検査（8/24）の後からお店のディスプレイは始まっていた。そしてオープンの9月末を向かえた。

6. 保守・監理

建築では一般的に、使い始めてから気づく不具合や、クライアントの追加注文が出てくるケースが多い。店舗の場合、開店してからでも店の様子に気を配り、メンテナンスにも迅速に対応が必須である。

事例の「八、」も、お引渡から既に三年以上になるが、地元施工会社のメンテナンスもよく行き届き、未だ1回のガラス拭きだけで綺麗な状態を保っている。2007年7月16日の中越沖地震の折には直ぐに電話連絡を取った。「2階、ブックコーナーの本が1冊倒れただけであとは大丈夫」とのことであった。

まとめ

あらためて最後に完成当時の「八、」HACHITEN についてその概要をまとめておきたい。

「八、」HACHITEN - 今日的風土性 -

本建物は、郊外型ショッピングゾーンとして開発の目覚ましい地区に計画されたギャラリー併設のセレクトショップである。「衣服、雑貨を通じて日常を楽しむ」といったライフスタイルの生活者をターゲットとし、アパレル・靴・小物・景色盆栽・書籍・家電・陶器・家具・音楽CD・DVD 他が販売され、ギャラリーではオープン時(9/21 ~ 10/3)の「かまわぬごよみ」から「日

常にある美しいカデン - amadana」とイベントが続いている。また、お店に関わる人がともに発展できるようにとのオーナー（施主）の思いから「八、」HACHITEN とネーミングされている。このプロジェクトでは、建物や外構のみならずショップのロゴマークまでトータルにデザインされた。北西に接道する 120 坪ほどの敷地に建物は北よりに配置され、公園に面する西側がメインアプローチとされ、南側をサービスヤードとした。建物は大きく正方形の店舗空間とエントランス上部の引き延ばされたキューブ状のギャラリーから構成され、2 層吹き抜けの店舗空間にはガラスのシリンダーの中庭が挿入されている。設計のポイントは以下の 3 点である。

1. 鉄骨造によるスキニーな大空間とし、シンプルで開放感のあるインテリアであると同時に、回遊性のある楽しいプランニングを目指した。
2. 設備関係は東側に集め合理化し、また商品の焼けを避けるため東・南・西側に閉じながらも明るい店舗空間とするために、北側採光と南側のガラスのシリンダーを最大限に生かす工夫を試みた。
3. 北面のプロフィリットガラス、グレーチングのブリッジや屋外ギャラリー、及び中庭のガラスシリンダーに工夫を凝らし、風土性を今日的に感じられる店舗づくりに努めた。

■ HACHITEN 概要

所在地：新潟県長岡市
構造・規模：鉄骨 2 階建
用途：店舗
設計・監理：アーキスタジオ川口一級建築士事務所
構造設計：小熊構造設計事務所
施工：池田組
施工期間：2006 年 3 月～9 月
敷地面積：364.17 m²
建築面積：134.55 m²（建蔽率 36.94% 許容 70%）
延べ床面積：176.34 m²（容積率 48.42% 許容 200%）
主要外部仕上：屋根 ガルバリウム鋼板立ハゼ葺き
壁 ガルバリウム鋼板立ハゼ葺き
弾性リシン吹付け
主要内部部仕上：床 モルタル金鏝
壁 PB 厚 12.5 + AEP
天井 PB 厚 9.5 + AEP



完成予定外観パース



完成予定内観パース



1F 屋外ギャラリーを見上げる



First Anniversary



南西側外観夜景



南側外観夜景



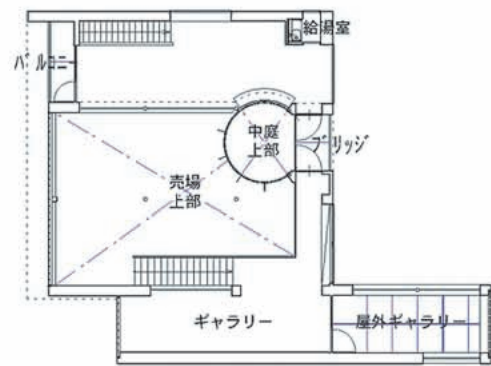
売場から中庭を見上げる



エントランス脇の外構



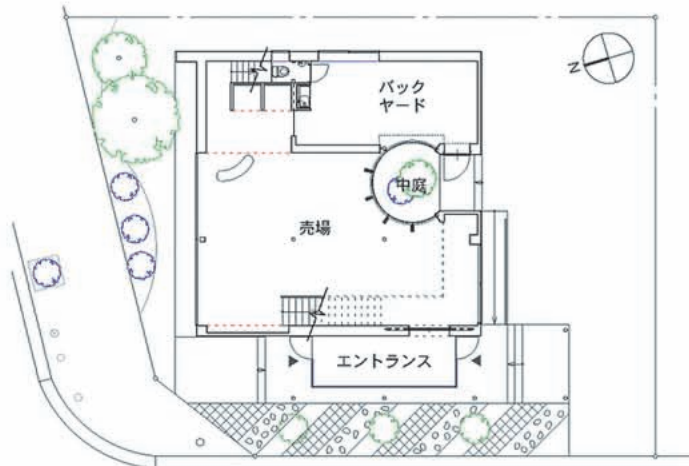
2F ギャラリーから吹抜越しにラウンジを見る



2階平面図



2F ラウンジから吹抜越しにギャラリーを見る



1階平面図 S-1 / 300