

THREE本館・THREEアネックス棟 レーベン青森新町THE GRAND MID

青森県青森市

設計／菅野宏史建築設計事務所・工藤真人建築設計事務所 共同企業体
施工／福田組・志田内海 特定建設工事共同企業体

設計主旨

計画地は、青森駅より徒歩5分とかからない至近距離にある、中三百貨店本店跡地。コンパクトシティとして活性化を目指している青森市であるが、人口約27万人は全国の県庁所在地と比較すると下位にあり、今も減少しており日本の地方都市に見られるドーナツ化現象が進み、対策が望まれていた。

クライアントは郷土愛に溢れ、シャッター通りとなった地に賑わいを取り戻したいとの思いを抱いており、その思いに共感し地域活性化につながるような施設の構築を考え、百貨店とは違うコンセプトで、賑わい感を創出する複合施設とした。

施設は道路を介した2棟から成り、本館1階をフード&セレクトギフト、2階・3階は郊外店にはないスタイリングショップ、4階はビューティー&メディカルゾーンとなっている。多目的施設にすることで賑わいをもたらし、さらに滞在人口を増やすため、14階建のレジデンスを併設した。アネックス棟には224台の立体駐車場を確保し、1階には生鮮食品売場のマルシェを配置することで、レジデンスの方と近隣の方が集える環境づくりを目指した。本館とアネックス棟は、渡り廊下で結ばれており、ストレスのない移動および安全性に寄与した計画とした。

青森市は一年を通して日射量が少なくとともに、積雪1m/日超えも珍しくない地域である。よって建物周囲歩道にはロードヒーティング設備を設置し、外壁は雁木の手法を取り入れ、1.5mのキャンティレバーに各階の給排気設備を組み込んだ意匠とする他、カーテンウォールと壁のバランスを考慮し、夜間には外部に光が漏れ、街を明るく照らすようなファサードとした。

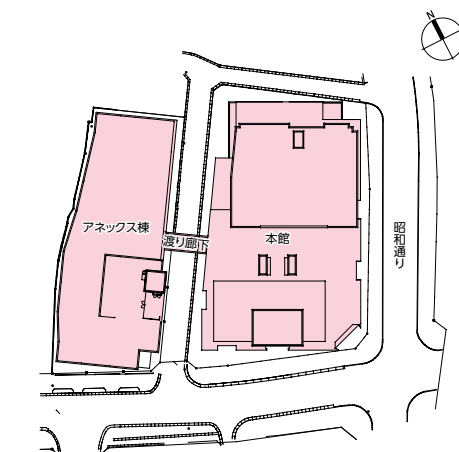
カラースキームはシルバーを基調とし、構造フレームは住居部の居住性を考えたRC造、店舗部の開放性を考慮したS造の混構造とした。この地は水位が高く支持地盤が40mと深いため、既存杭187本および地下2階の構造の一部を残す等、極力コストを抑え、施工性が高く堅牢な構造とした。建築は、機能を充実させ、より美しく、コストを抑えた「機能・形態・経済」が大事だと考えている。

本施設はクライアントの「街を盛り上げたい」という意気込みに惹き込まれて、その思いを設計に組み込んだ。「THREE」はクライアントと多くの方々の尽力により、その気持ちを随所に表現できた建築であると思っている。「THREE」がこれからも市民に永く愛される建築になることを祈っている。

(菅野宏史／菅野宏史建築設計事務所)



位置図 縮尺1/10,000 (国土地理院地図を加工して作成)



配置図 縮尺1/2,000

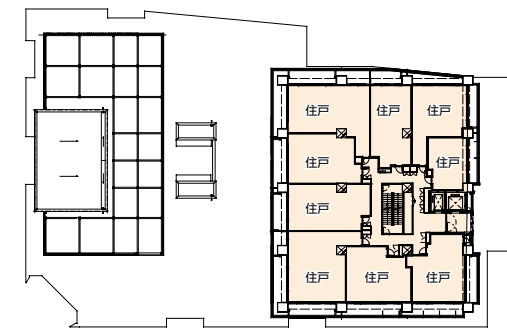


上／南東側外観
左下／南西側鳥瞰 中下／本館(右)とアネックス棟(左)をつなぐ渡り廊下 右／南側外観夜景

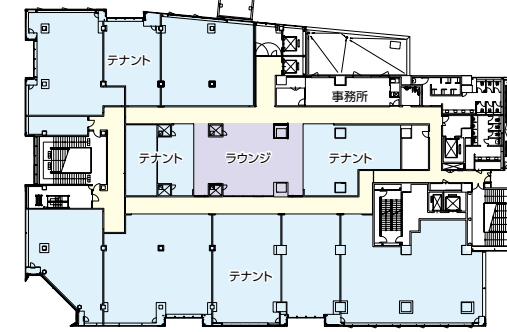




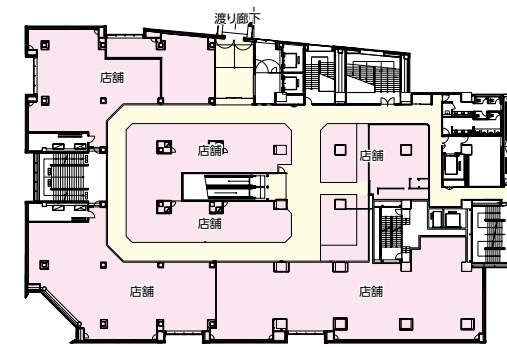
上段 左/東側低層部ファサード夜景 右/北東側外観
 下段 左上/1階店舗エリア 右上/2階店舗エリア 左中/3階店舗エリア 右中/4階ラウンジ 左下/階段室 右下/アクセス棟1階マルシェ (食品売り場)



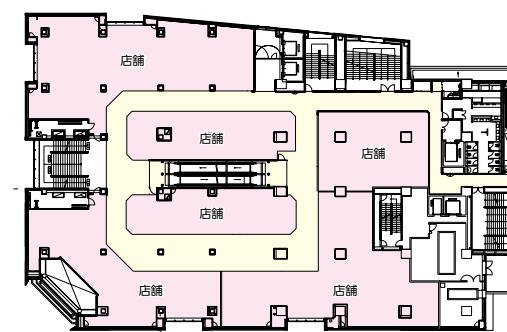
本館6階平面図



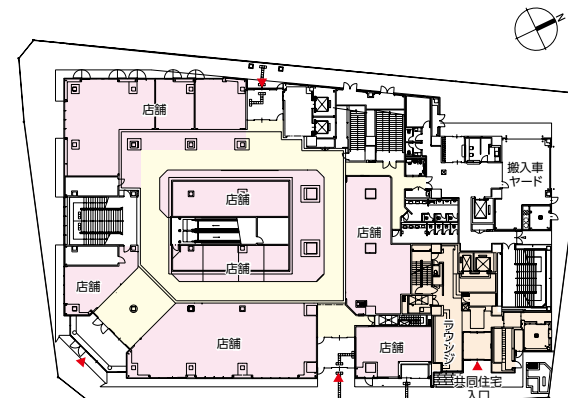
本館4階平面図



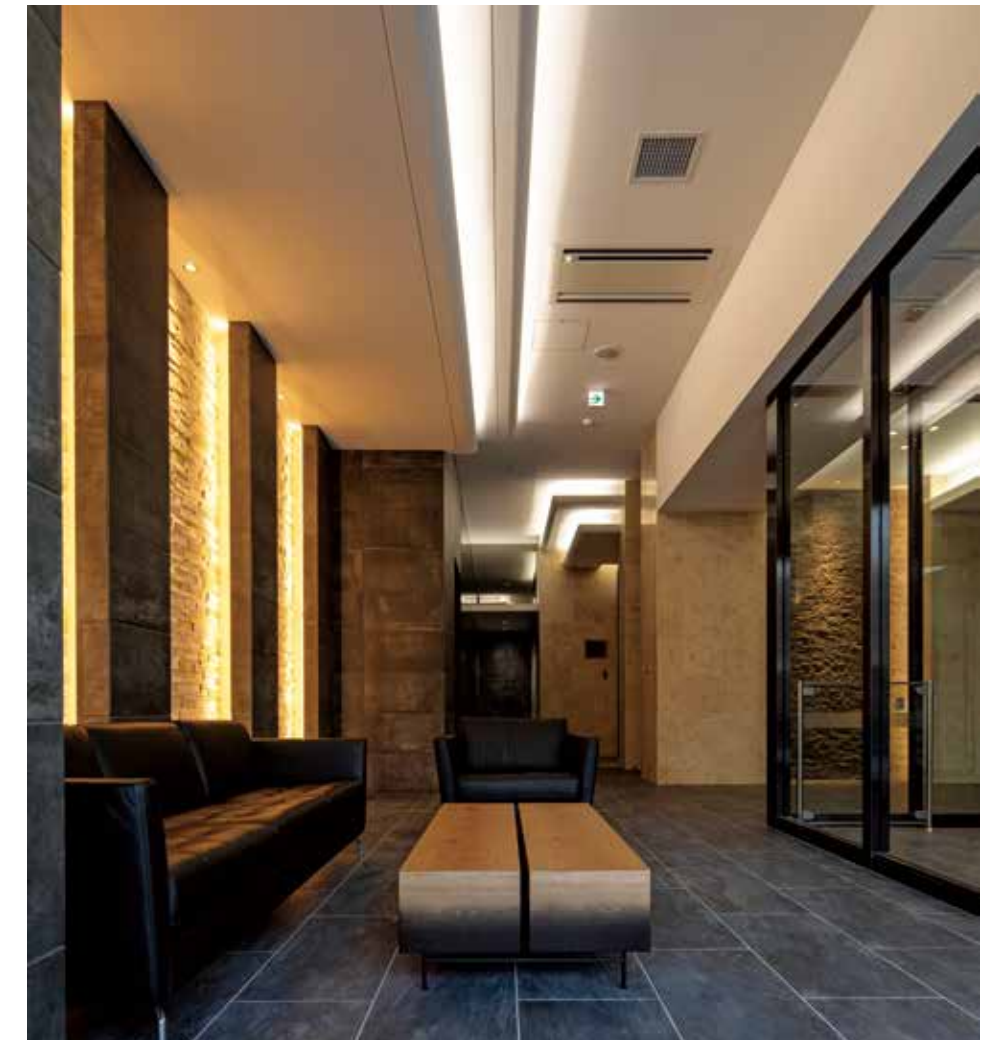
本館3階平面図



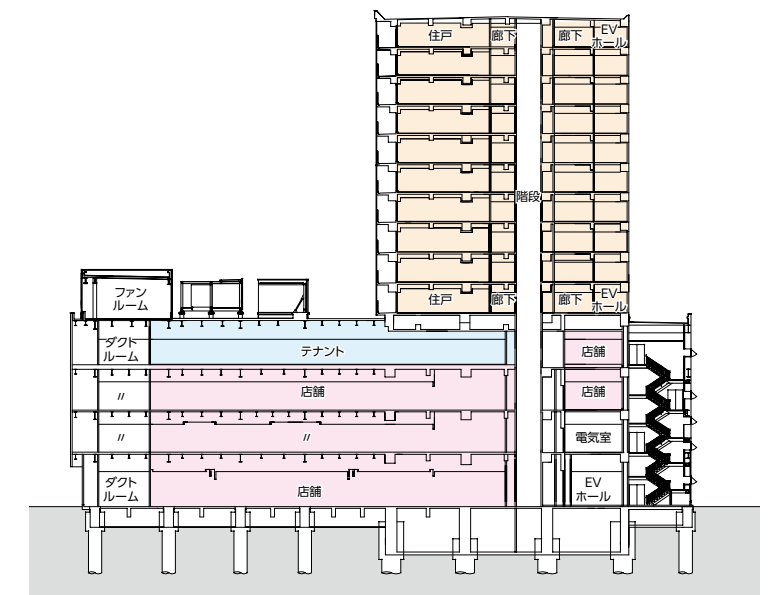
本館2階平面図



本館1階平面図 縮尺1/1,000



上/ラウンジ 左下/住宅エントランスアプローチ夜景 右下/ゲストルーム



本館断面図 縮尺1/800

施工計画

計画地の立地条件からTHREE本館とアネックス棟間の市道を道路占用することで場内仮設道路として有効活用を図った。南北に走る仮設道路を確保したことで2棟共に十分な揚重計画が確立できた。また、市道を封鎖できたことで第三者災害防止につながった。2棟の敷地の使い方を工夫し、THREE本館（1～4階）の鉄骨建て方が終わるまでアネックス棟を仮設ヤードとして使用した。躯体工事と内外装工事を同時進行するにあたり、資材の揚重をいかに効率的に行うかが工程管理の重要なポイントとなった。仮設道路上にはメイン揚重機として70tクローラクレーンを配置し、補助としてラフテレーンクレーンを使用して躯体工事と外装工事を進めた。仮設エレベーターは住宅最上階までつながる口

ングスパンエレベーターを配置、商業エリアには本設エレベーターシャフトを利用して、仮設エレベーターを設置することで内装材を中心とした揚重の効率を上げた。躯体工事においては設計監理者、当社技術部と協議を重ね、柱や壁などの部位ごとに打継位置や打重ね位置を決めたことで合理的かつ健全な躯体コンクリート構築につなげることができた。また、約350～400㎡を1日で打設できるように、建物内にも1台ポンプ車を配置する計画を実行した。躯体サイクルの要だった鉄筋工事においては上記の各種条件が揃ったことで、柱筋、梁筋をヤードで地組したものを揚重することで、さらなる効率化につなげた。躯体サイクルの厳守ができたことで、計画通り冬季間の1～3月は躯体工事を止めても上棟を遅延することなく迎

えることができた。

内外装計画では5～9階、10～14階と2つのゾーンに分け、フェーズごとに詳細工程を作り上げた。この工程計画が功を奏し、コロナ禍のなかでも作業の分散を実現することができた。加えて、ゾーン毎に各種検査期間をしっかり取れたことは品質確保にもつながった。

(近藤 桂／福田組)



施工状況

(写真提供：福田組)

THREE本館・THREEアネックス棟

レーベン青森新町THE GRAND MID データ

所在地 青森県青森市新町1-7-1（本館）

1-6-12（アネックス棟）

主要用途 共同住宅、飲食店、診療所、物品販売業を営む店舗（本館）、店舗付き駐車場（アネックス棟）

建築主 新町街づくり株式会社



菅野 宏史……かんの ひろし

1954年福島県生まれ。1972年福島県立郡山工業高等学校卒業。1977年菅野設計室設立。建築独学。現在、菅野宏史建築設計事務所主宰



茂木 和彦……もぎ かずひこ

1946年新潟県生まれ。1969年早稲田大学建築学科卒業、同年フジタ工業入社。現在、菅野宏史建築設計事務所 設計室長



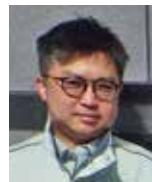
福田 宏政……いながき ひろまさ

1971年愛知県生まれ。1993年東北工業大学建築学科卒業、同年エムアイティ建築研究所入社。現在、菅野宏史建築設計事務所 設計部第2グループリーダー



工藤 真人……くどう まひと

1960年青森県生まれ。1982年日本大学生産工学部建築工学科卒業、同年中川総合設計事務所入社。現在、工藤真人建築設計事務所主宰



近藤 桂……こんどう けい

1981年新潟県生まれ。2004年長岡造形大学造形学部環境デザイン科卒業、同年福田組入社。現在、同社東北支店建築部担当課長

設計・監理

菅野宏史建築設計事務所・工藤真人建築設計事務所 共同企業体

担当/総括・建築・設備：菅野宏史、茂木和彦、奥山紀美男、福田宏政（以上菅野設計）、工藤真人

構造 エノア総合計画 担当/大井 裕

環境デザイン（本館店舗） エーケーラボ 担当/梶原 章

施工 福田組・志田内海 特定建設工事共同企業体

担当（福田組）/建築：小林 徹（工事長）、近藤 桂（所長）、佐々木亨（副所長）、荒川直哉、小関啓太 電気・空調・衛生：岩尾 陸 担当（志田内海）/建築：伴 辰治（副工事長）、成田将悟（副所長）、古内豊博、西川 崇、阿部樹里亜

設計期間 2017年11月～2020年11月

工事期間 2020年12月～2023年3月

【建築概要】

敷地面積 本館：3,107.45㎡

アネックス棟：1,902.80㎡

建築面積 本館：2,478.69㎡

アネックス棟：1,676.53㎡

延床面積 16,954.11㎡（本館）

7,325.91㎡（アネックス棟）

建ぺい率 77%（許容 100%）

容積率 484%（許容 600%）

構造規模 本館：RC造、S造 アネックス棟：S造

本館：地下1階、地上14階

アネックス棟：地上5階

最高高さ 本館：51.8m アネックス棟：19.1m

軒高 本館：51.4m アネックス棟：17.3m

階高 本館：5.5m、3.21m アネックス棟：3.1m

天井高さ 本館：3.7m アネックス棟：3.0m

主なスパン 本館：7.8m×7.6m

アネックス棟：7.8m×7.1m

道路幅員 19m

駐車台数 224台

地域地区 商業地域、防火地区、駐車場整備地区、青森市景観条例、青森県環境影響評価条例

【設備概要】

電気設備 受電方式/本館店舗：高圧受電6,600V、3Φ3W500kVA×3、1Φ3W300kVA×3 本館住宅：高圧受電6,600V、3Φ3W150kVA×1、1Φ3W150kVA×3 アネックス棟店舗：高圧受電6,600V、3Φ3W300kVA×1、1Φ3W100kVA×2 予備電源/

本館店舗：定格出力250kVA 燃料タンク110 L 本館住

宅：定格出力80kVA 燃料タンク60 L

空調設備（本館店舗）電気式空調マルチエアコン

衛生設備 給水/水槽・加圧給水ポンプ方式 排水/公共下水道

防災設備 消火/本館店舗：消火器、連結送水管、スプリンクラー 本館住宅：屋内消火栓設備、消火器、連結送水管、スプリンクラー アネックス棟：消火器、移動式粉末消火設備 排煙/本館店舗：機械排煙設備 本館住宅：自然排煙 アネックス棟：自然排煙

昇降機 本館店舗：非常用17人乗×1基、乗用（15人乗）×1基、人荷用（24人乗）×1基 本館住宅：非常用（17人乗）×1基、乗用（13人乗）×1基 アネックス棟：乗用（11人乗）×1基、エスカレーター×4基

【主な外部仕上げ】

屋根 外断熱アスファルト防水

外壁 御影石張り、断熱複合板、押出成形セメント板、コンクリート吹付タイル

建具 アルミカーテンウォール、アルミサッシ

外構 磁器質タイル

【主な内部仕上げ】

店内通路 床/磁器質タイル 壁/磁器質タイル・塗装仕上・塩ビシート仕上 天井/石膏ボード塗装仕上（折上天井）

撮影/近代建築社（葛西龍写真事務所）

P.000(鳥瞰)、P.000撮影/ブレインズ 落合英俊