

B!-CO
Build-communication

48



Tokai-Build



小舎日和

〈名東区藤見が丘〉

設計：東海・ビルド一級建築士事務所 施工：株式会社 東海・ビルド

1 プロローグ

このプロジェクトの始まりは、他の設計事務所で進めている図面に対しての見積参加という事でした。「数社（大小様々な）工務店が入札を行ったが希望する金額にならない、ビルドさん、何かいい考えはありませんか？」という事です。

東山線藤ヶ丘駅徒歩約2分、商業施設が整った利便性のよい場所。ここにビルを建てる！何年も前から描いていた夢！しかし不安を残して進めたくない。

当初このお話に乗りかけ入札形式の見積提出を、と思ったのですが、オーナー様の夢を実現する為には、当社の一番の良さである「施工・企画・設計の一貫体制」で無いと難しいのでは…。

というのは、従来の「入札形式」で金額が合わないという話を最近本当によく耳にします。設計当初からコストを予測した「設計・施工」での一からの提案を打診した所、是非にということになりました。

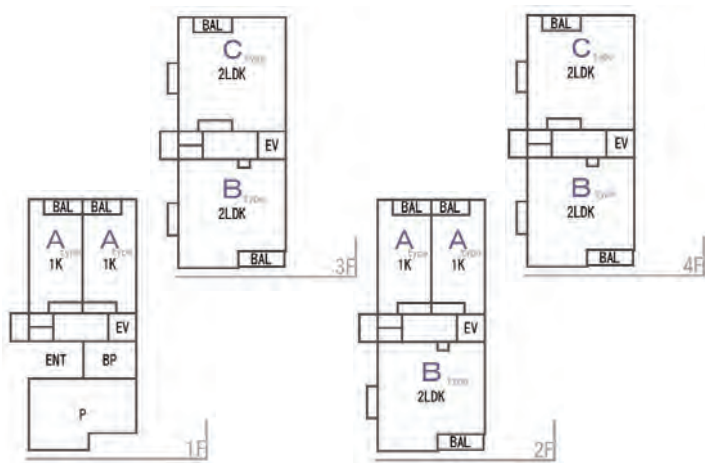
2 基本計画

賃貸経営で重要なのは、まず入居していただけるマンションを建てる事。土地を最大限に活用するとどれくらいの収入が見込めるか？近隣相場とかけ離れていないか？どんな間取りなら入る？家賃は？そして見えてくる目標建築費。

営業、設計、施工で何度もミーティングを行い法規、施工、企業努力、いずれも目一杯のプレゼンを完成させました。

オーナー様に提案をし、その場でOK！うれしい御返事をいただきました。

キャッチフレーズは「ここは代官山ですか？いいえ、藤が丘です。」



① 少し複雑な「キープラン」。
最大活用のため法規、施工ともに制限ギリギリとなっています。



当初の計画では外観正面は杉板打放しではなく、打合せと工事が進む中で変更となりました。



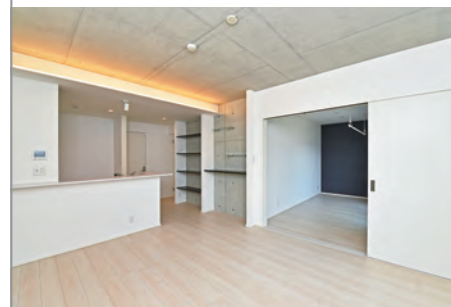
② A タイプ 1K 27.19m²



③ B タイプ 2LDK 55.98m²



④ C タイプ 2LDK 58.76m²



3 基本設計の紹介

マンションの構成は少し複雑で、キープランがこちら ①。

1KのAタイプが4戸、2LDKのBタイプが3戸、2LDKのCタイプが2戸の合計9戸のマンションです。3タイプの間取りがあり、順番に紹介していきます。

まずはAタイプ ②

エントランスは天井と床、1面の壁がコンクリート仕上げになっています。白い内装に壁・天井のL型に繋がったコンクリート打放しをアクセントにしています。

続いてBタイプ ③

Bタイプは中央に配置された2つのWICの廻りくるくる回れます。この動線は、東海・ビルドでは通称「くるくる動線」と呼ばれます。2LDKの間取りですが、入居者様の住まい方によって大きな1LDKのように住むこともできますね。

最後にCタイプ ④

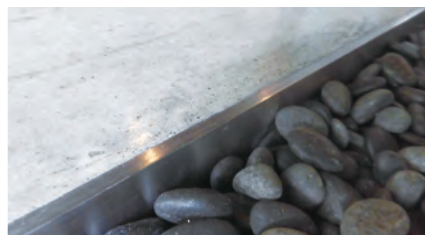
Cタイプは「くるくる動線」をやめ、雰囲気重視のルーム①を寝室とし、ルーム②をLDKと一体として利用できるように間取りです。さらに壁と天井の打放し部分をずらして変化を持たせています。その壁を背景に飾り棚を配置。また、ルーム②の奥のアクセント壁が効いています。LDKから見るとルーム②の奥行きが深いため、いいフォーカルポイントとなります。是非大きな絵を飾っていただきたいですね。

4 打合せ詳細と現場が進む中でのエピソードを紹介

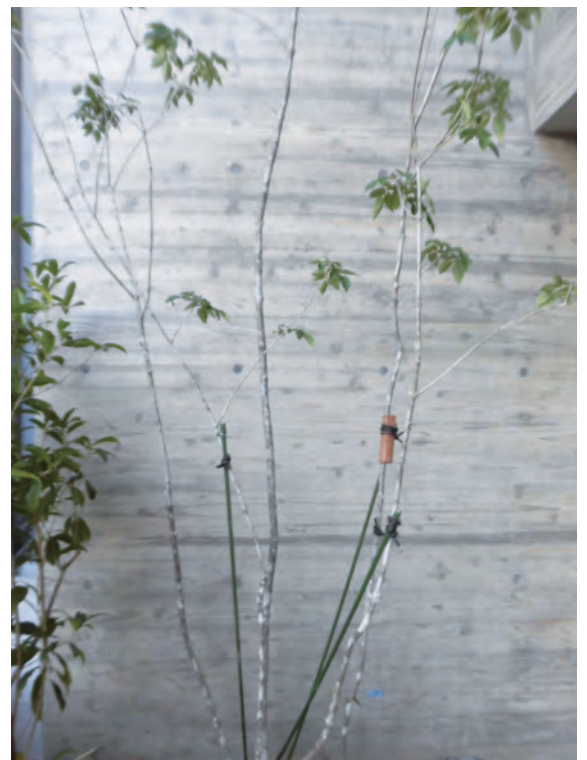


「ここは代官山ですか?いいえ藤が丘です。」というキャッチフレーズに共感頂き、外観前面を杉板のコンクリート打放しにしてみよう!という事で変更コストを承認いただきダイナミックな外観が実現しました。

マンション名は、ありきたりでよく目にする名前で無く、「ん?」と思うようなものにしたい思いがありました。営業・松岡渾身の命名です。またマンションに貼るサインの大きさ、質感も現場で何度も打合せを行いました。



建築研修で訪れた21世紀美術館の床仕上に影響を受け、小舎日和でも採用をしました。ちなみに土間コンクリートを抑える見切りはステンレス。設計・増田のこだわりで、ピカピカ磨いていました。



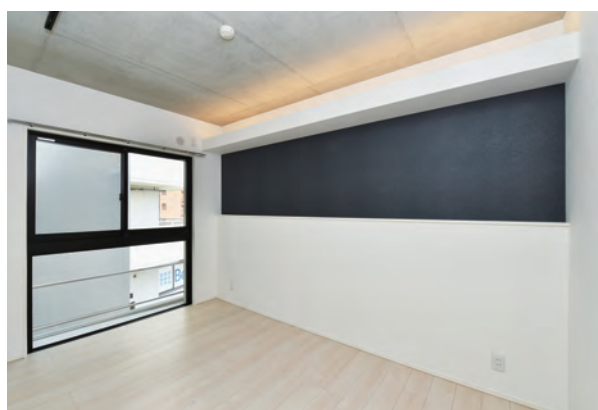
エントランスの坪庭はオーナー様お気に入りのガーデン屋さんのお任せです。杉板型枠コンクリート打放しに合うアオダモという木を提案してくれました。



内装に関してオーナー様と当社で何度も打合せをしたものの、実際に入居者様にお部屋を紹介する管理会社様(今回はニッショー藤ヶ丘支店)に決めてもらおうという事で全部白色にて統一しました。



外観デザインのイメージは、コンクリートの塊に穿つ開口部。バルコニーのガラス手摺の笠木をH鋼にし、グラファイト塗装で仕上げました。



- 建物名 — 小舎日和
- 所在地 — 名古屋市名東区藤見が丘
- 構造 — 鉄筋コンクリート造 4階建
- 面積 — 敷地面積 — 203.41㎡ (61.53坪)
 建築面積 — 144.11㎡ (43.59坪)
 延床面積 — 526.69㎡ (159.32坪)



相原郷の家 〈緑区相原郷〉

設計：東海・ビルド一級建築士事務所 施工：株式会社 東海・ビルド

1 プロジェクト開始

大変、仲の良いご家族の家づくり。

ご家族5人。そのうち3人は、暑い夏の日でも虫取り網を持って走り回る元気いっぱいの子供達です。

お話を聞いて早速現地を確認。初見の感想は建築するのには非常に難しい敷地環境でした。車1台通るのがやっとの道路幅。重機をどのように入れればよいか等検討が必要でした。

また、近隣の皆様と通行の方に迷惑がからないよう初期段階から営業、設計、工事の三者(Team-C.O.A)で話し合い、プロジェクトを進めていきました。



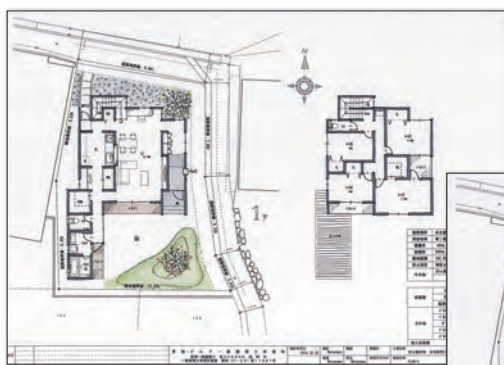
2 ファーストプランから…

当社の住宅見学会に来場された時に、施主様のご要望をヒアリングさせて頂きました。

ヒアリングを基に、まったく違う間取りスケッチプランを2パターンで提案。

お客様と対話を重ね、ご家族とふれあう、庭を囲むプランで進めていきました。

365日、ご家族が笑顔で過ごせる空間を目指して…。



A案



B案



3 内部空間

内部空間は、大きな軸として、家族の団らんが自然と出来るよう計画を進めていきました。

家族団らんの中心をLDKに。2階(各個室)へ行く階段をLDK経由に配置。暗くなりがちな水廻りに光と風を。大きなルーフバルコニー。家事動線を短く。等々…

ご家族に合わせ、かつ機能的に空間を作り上げていきました。

仕上に関しても木の質感を残しながら柔らかな表情が出るようにしています。



4 建物のカタチと照明計画

建物は、濃淡のボックスがいくつか組み合わせさせた外観とし、立体的なカタチになるようにデザインしていきました。

照明計画は室内をダウンライトを中心に配置し、暖色系の柔らかな照明にすること、外壁色のトーンを活かすライトアップにすることによって夜でも映える、帰ってきたくなる“家”としました。



通常時 カニクレーン

5 カニクレーン登場!!

今回工事させて頂いた際に、一番困った事は建て方でした。

狭い道路での長尺物の材料運搬、材料を荷揚げする重機…

悩んでいると工事の柘植次長が「使った事無いけど、カニクレーンがあるよ。」とアドバイスをくれました。

早速カニクレーンを調べる…この現場にはもってこいの重機だ!

重機屋さん呼んで打ち合わせ。

建て方当日。使用した事ない物を使うのですごくイメージしにくく不安でしたが、何とか現場に設置でき建て方スタート!

近隣の方達にはご迷惑をおかけしながらの建て方でしたが、材料搬入もスムーズに行き、カニクレーンも大活躍。

上棟した時には、全ての人に感謝の気持ちで一杯になりました。



作業時

5 余談…

現場での打合せには、お子様達が走り回り冷や冷やする場面も…。

時折、笑顔で「いつできるの」「ここが私の部屋」など、本当に楽しみにしていることを感じながら進めていきました。

工事部の澤田は長女の子とお手紙交換をしたり、現場は子供たちの笑顔で溢れ、その姿を見ながらの打合せは大変有意義な時間でもありました。

このBI-coがお手元に届く頃、お友達やご兄弟と楽しく遊んでいる姿を想像してしまいます。



- 建物名 — 相原郷の家
- 所在地 — 名古屋市緑区相原郷
- 構造 — 木造(在来工法) 2階建
- 面積
 - 敷地面積 — 167.51㎡ (50.67坪)
 - 建築面積 — 80.64㎡ (24.39坪)
 - 延床面積 — 130.33㎡ (39.42坪)

ももたろう薬局

〈名古屋市瑞穂区〉

設計：東海・ビルド一級建築士事務所 施工：株式会社 東海・ビルド



瑞穂区桜見町に調剤薬局OPEN!

今回御縁を頂いたオーナー様は岡山県を拠点に調剤薬局を展開されており、愛知県では初出店でした。

岡山県に居住されていることもあり、なかなか現場に来ることができないオーナー様に工事の進捗状況が分かるよう、当社HPのブログへ掲載したり、写真付きのメールにて、やり取りするなど随時意思疎通を図りながら工事を進めていきました。

外壁は落ち着いた色目のサイディングを採用し、内装は清潔感溢れる明るい内装に仕上がっています。

オーナー様のこだわりで外部階段は御高齢者も安心して使用して頂けるよう一段の高さを8cmに抑えました。

営業拠点にされている岡山県にちなんで名前は「ももたろう薬局」。

童話の桃太郎のように末永く愛される薬局でありつづける様、東海・ビルドスタッフ一同心より願っています。



INFORMATION

ももたろう薬局

名古屋市瑞穂区桜見町2-12-16

TEL.052-838-9486

◆営業時間／AM9:00～PM6:30 ◆木曜午後、日曜定休



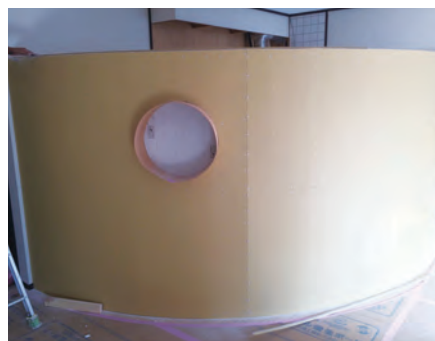
スターハイム徳川 改装工事

〈名古屋市東区〉

設計：東海・ビルド一級建築士事務所 施工：株式会社 東海・ビルド



Before



R壁のあるLDKへ

建築が大好きなオーナー様。かねてから想い描いていた部屋を実現したい…そんな想いから賃貸マンションの一室をリノベーションするプロジェクトはスタートしました。

それはキッチンとダイニングの間にR壁を立ち上げ、空間をデザインすること。

玄関から扉を開けると真っ先に目に飛び込むインパクトのあるR壁にキッチンへ繋がる円の開口。

立体的な開口を実現する施工は大変苦労しましたが他のマンションにはない差別化された空間が完成しました。

オーナー様が入居者様のことを一番に想って創り上げられた空間に妥協はなく、こだわりのキッチン廻りやクロス一枚にも個性が詰まっています。

完成前から入居者様も決定し、入居されてからも大変気に入って住んで頂いていると聞き、とても嬉しく感じました。



賃貸マンション リノベーション

～空間を甦らせる東海・ビルドのリノベーション～

東海・ビルドでは、設計施工の新築賃貸マンションだけではなく、オーナー様所有の他社施工マンションの改修・リノベーションも手掛けています。その一つを紹介します。

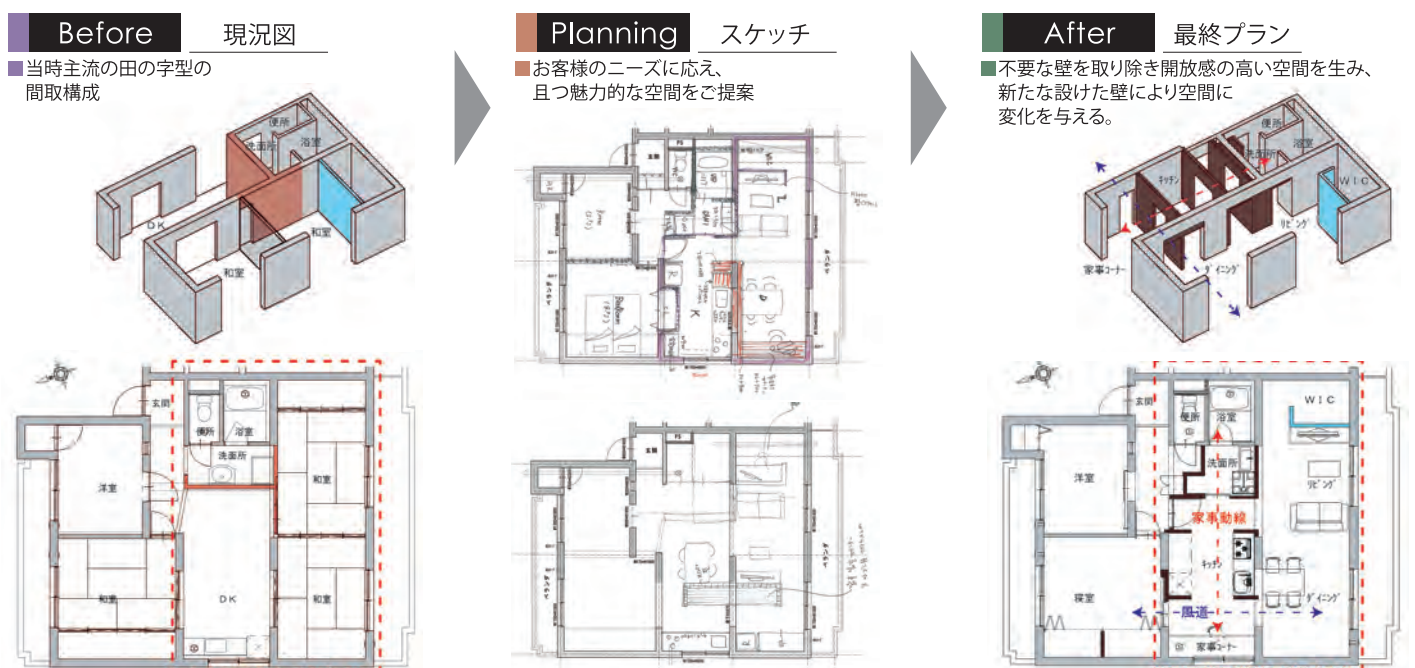
名古屋市長区の築30年以上経過のマンション。全24戸中、当社では9戸改修を行ってきました。

今回は、その中の4DK72㎡のお部屋のフルリフォームを行いました。



改修には建物の残存予想年数と家賃設定、リフォームに掛ける費用とのバランスを第一に考慮します。今回のプロジェクトでは、先ず間取りを検討し、いくつかの案を基に管理会社と相談を重ね、2LDK+フリースペースでスタートしました。

特に水廻りを大幅に移動させることは極力抑え、入居者様の動線を第一に考え、次にお部屋を吹き抜ける風の動きを重要視しました。最後にリノベーションした後の不動産会社や管理会社と連携し、今の入居者様ニーズを反映させるべく、限られたお部屋の広さの中で何が入居者様に求められているか、使い勝手や優先順位を考えて追及していきます。



建物の長寿命化が進む現在、このようなリフォームが今後増えていくことが考えられます。また、マンションの入居率を維持し続けるためにも如何に空間を魅力的に甦らせることができるかが重要になります。

東海・ビルドのデザイン力を存分に発揮して、魅力ある空間をこれからもご提案していきたいと考えています。

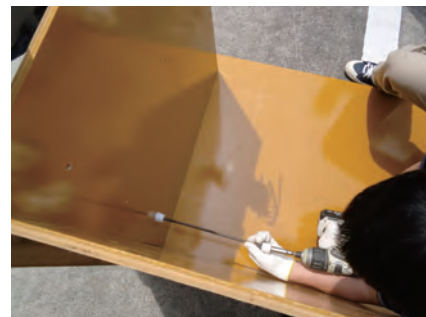
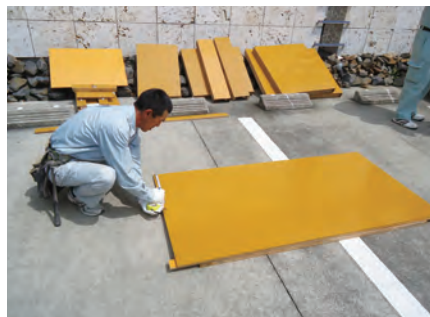
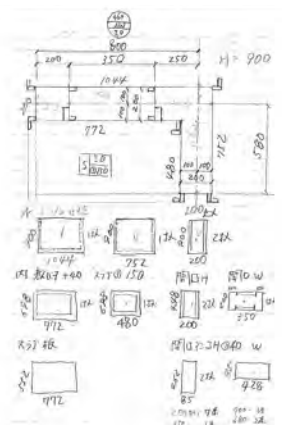
開発会議

東海・ビルドでは毎月第三土曜日に開発会議が行われています。

今回は7月に行われた型枠講習と8月に行われた生コンプラント見学について報告致します。

型枠講習会 7月11日(土)

いつもお世話になっている型枠業者の「祝迫建設」さん協力の元、型枠の講習会を行いました。
まずは型枠のDVDを見て、実際に図面に沿って墨出しから行い型枠を組むという講習でした。
現場で見ているのと実際にやってみるのとは全く違い、体を動かして型枠を組むことによって、一連の流れや職人さんの大変さなどもわかり、とてもよい勉強になりました。
この経験を生かして今後の型枠工事・打放しの技術力にも活かしていけるようにしていきたいです。



生コンクリート講習会 8月22日(土)

「東名太平洋生コン(株)」さんで協力の元、生コンプラント工場の見学と共に技術的な講習会を開催しました。

そもそも「コンクリート」とはセメント・水・細骨材(砂)・粗骨材(砂利)を練り混ぜて化学反応によって硬化したものを指し、「生コン」とは硬化前のコンクリートを指します。
強く、美しいコンクリートを作るには用途・気候などによって配合する分量を変え、1つ1つの現場に適した生コンを作らなければなりません。

配合、データの管理、記録をコンピュータで行い、高い精度での配合を行う場所が今回見学させて頂いた生コン工場内の「プラント」と呼ばれる所なのです。
そして長年、建設業をやっている方でも普段は見ることのできない「プラント」の中も特別に見学することが出来ました。

製造工程の他、品質検査・強度試験などを見ることができ、現場などに運ばれてくるコンクリートがどのように作られ管理されているのかを深く学ぶことができました。





ホイアンにある隠れ家的なカフェ“Secret Garden”



世界遺産“ホイアンの町並み”



ベトナム古民家の「中庭」を望む



こちらも世界遺産“ミーソン遺跡”

ベトナム研修 2015

9月、東海・ビルド恒例の建築研修でベトナムへ行ってきました。ハノイとホイアンの2都市を巡り、主に店舗デザインの参考になる建築を中心に見てきました。

晴天にも恵まれ、気温30度を超える灼熱の日差しを浴びつつ、あっという間の3日間。

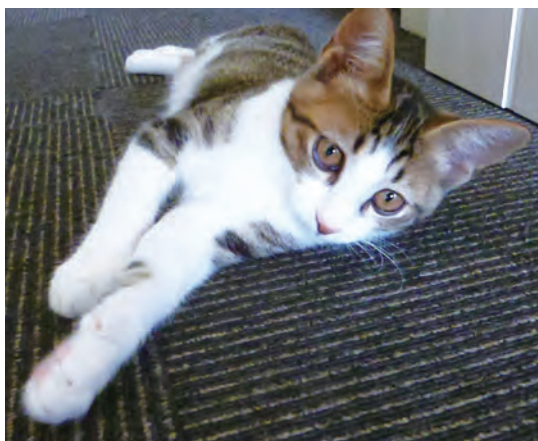
建築以外にもベトナムの文化や歴史、風土を存分に感じる事が出来ました。

詳細はHPブログにて紹介しています。是非ご覧下さい。

第5回

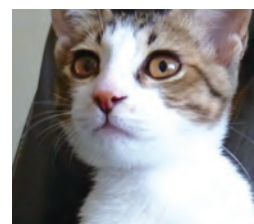
小さな家族

わん-にゃん! CO



にゃんとも不思議な縁

東海・ビルドの朝は植栽の水やりから始まります。2階のプランターの花に水やりをしていると、どこからか「ニャー、ニャー」とか細い声が…。鳴き声のする方をたどってみると、1階のエアコン室外機置場から聞こえます。四方を囲まれた場所に上から入り、室外機の下に隠れている猫を発見。手を伸ばし救出すると、一目散に南側の公園に。ほのぼのとしたエピソードでした。…とここでこの話、完結かと思えば夕方に帰社してびっくり。「朝の猫、社長室にいるよ」「えっ!?」。よくよく経緯を聞くと、酷暑の中、公園でお腹を空かせて鳴き続けていたそうで、それを社長室から聞いていた社長が保護し、ミルクをやり、不憫に思った専務が面倒を見てくれることに…。こうして猫の「竜兵くん」は専務の家族になったのです。めでたし、めでたし。



暑い夏が終わり、秋の夜長、虫の音が心地よい季節となりました。皆様はいかがお過ごしでしょうか。秋といえば、読書・芸術・食欲の秋と色々ありますが、弊社の場合はお客様との交流が多くなる「イベントの秋」到来です。先月発刊の「イベントBI-co」に掲載しましたコンパクトデジカメ撮影教室やハンギングバスケット教室をはじめ多岐に渡ります。BI-coも今回で48号! 弊社のテーマ『夢を実現する』をコンセプトに、各建物を担当した工事・営業・設計でどのように『夢を実現する』お手伝いができたかという視点で発信しております。社員一同、BI-coをよりお客様の中で身近なものの位置づけになるよう努力しております。今後とも、ご意見、ご感想をどんどんお聞かせください。

TOKAI-BUILD NEWS「BI-co」編集部

株式会社 東海・ビルド

特定建設業 知事(特・27)第49209号 宅地建物取引業 知事(4)第18792号
東海・ビルド一級建築士事務所 住宅性能保証制度登録店
〒465-0008 名古屋市中東区猪子石原一丁目1307番地

☎052-772-9100 (代)



<http://www.tokai-build.com>
E-mail eigyo@tokai-build.com
blog tokai-build.blog.ocn.ne.jp

東海・ビルド | 検索