

49



夢の実現へ向け

オーナー様は不動産業を営んでみえ、建築にも詳しく最初のヒアリングから「東京都心にあるような品位を感じるマンションを建築してほしい」という一言からプランがスタートしました。

将来に渡って満室を維持し続けることができるデザインを取り入れつつ、いかに家賃相場を保ち、事業計画が成り立つ建築費を御提案できるかがポイントでした。

賃貸経営の原点は適正な家賃設定と適正な建築費、入居者様に選ばれるデザインが柱になると当社は考えます。

名古屋市内と比較すると周辺家賃相場はお値打ちになり家賃収入で見込める額は減ってしまいますが、建築費は地域によって変動するものではありません。

本来であれば東海市では家賃収入が厳しいこともあり、鉄筋コンクリート造では事業採算が合わなくなる為、御提案できないのですが、将来の事業を見据え鉄筋コンクリート造にこだわる熱い想いをオーナー様から聞いて当社も突き動かされました。

当初の設計段階からいかに品質を落とすことなくコストを抑え、魅力あるマンションにしていくかTeam-C.O.A(工事・営業・設計)で何度も打合せを重ね、オーナー様の「想い」を共有化し夢の実現に向けプロジェクトが進みました。

太田川のランドマークへ

東海・ビルドが得意とするコンクリート打放しを採用し、スタイリッシュな外観に仕上げ、サイクルポートは杉板打放しで存在感を出しました。

また、エントランスを入るとオーナー様こだわりのシンボルツリー「ナツツバキ」が正面に植えられ華やかさを演出しています。

周辺にはなかなか見られないデザイン性の高いデザイナーズマンションということもあり、完成前には満室となり入居者様にも大変喜ばれています。

太田川のランドマークとして今後も魅力を保ち続けるマンションとなるよう願っています。



サイクルポートには杉板の打放しを採用。



現場打合せ：施工中もオーナー様に確認して頂き、施工状況をチェック。



キレイな現場で安全第一。

ゼフォール東海

〈東海市大田町〉

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



外観イメージパース。



室内にもコンクリート打放し壁を採用。

工事担当者の想い

今回は私、工事部・吉川が生まれ育ち、今も暮らしている東海市で初めて東海・ビルドのマンションを施工させて頂き大変光栄でした。

太田川駅前の再開発で街は大きく変わりました。

長い間その様子を見てきた東海市民としてはぜひ栄えていってほしいと思っています。

名古屋市市内と比べると家賃もお値打ちで、その分建設費に掛けられるコストも限られますが、見劣りしないデザイン性のある賃貸マンションになり、これから出来上がっていく、素晴らしい街並みにも存在感をだしてくれると思います。

- 建物名 — ゼフォール東海
- 所在地 — 東海市大田町
- 構造 — 鉄筋コンクリート造 3階建
- 面積 — 敷地面積 — 487.39㎡ (147.44坪)
建築面積 — 190.55㎡ (57.64坪)
延床面積 — 489.02㎡ (147.92坪)



Lore -ロア- 〈緑区若田〉

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

コンクリートのBOXを組み合わせたシンプルかつシャープな外観。

グレーとホワイトのRcBox

今回ご紹介する共同住宅は、お孫様の住宅を（前号Vol.48）で紹介させて頂いた御婆様のプロジェクト。

敷地は元々、オーナー様の畑で、公園に隣接している閑静な住宅街にあり、建築直前には、最後に収穫した野菜を頂きました。

また、時間をかけて耕し続けてきた思い入れのある畑土を今回の外構植栽スペースに使用しようという提案させて頂いたり、オーナー様と一つ一つ打合せを重ね進めていきました。

敷地の面積は113坪程。真南を向いて日当たり良好、計画時より管理会社と共に入居者様のターゲット層・間取り・設備を入念にチェックし、建築から10年以降経っても競争に負けないものを提案しました。

最終提案としては、最大限駐車場を確保しつつ、鉄筋コンクリート造2階建ての1DK6戸の規模となりました。。一般的にはコンクリート造2階建ての賃貸住宅は、コスト的に難しいと思われるかもしれませんが。しかしながらビルドには設計事務所にも負けないデザイン力と設計監理、協力業者様との長年に渡る信頼関係のおかげで実現できるコンクリートの施工力があります。営業を含めた設計・施工一貫体制だから実現出来るのです。

外観デザインは、ビルドの特色でもあるコンクリート打放しのBoxを大小2つ重ねた型とし、袖壁を斜めにするなどの変化をポイントとして加えていきました。

企画設計ではないシャープなイメージの外観になり、単身者から新婚者向けの装備が充実した賃貸マンションが緑区若田に誕生しました。



オーナー様が愛情を注がれた日当たりの良い畑。



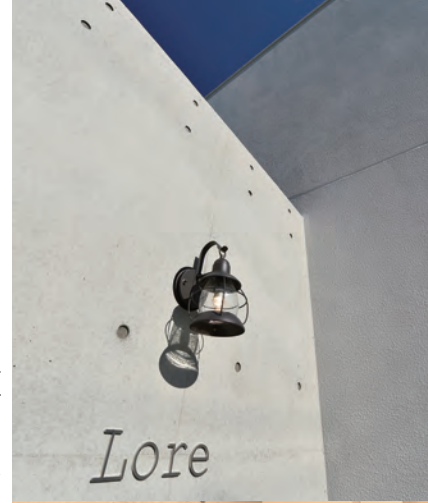
明るい色でまとめた清潔感あふれる室内。

- 建物名 — Lore -ロア-
- 所在地 — 緑区若田
- 構造 — 鉄筋コンクリート造2階建
- 面積 — 敷地面積 — 374.89㎡ (113.40坪)
 建築面積 — 184.47㎡ (55.80坪)
 延床面積 — 271.83㎡ (82.23坪)



エントランスには植栽（シマトネリコ）を植え、木目調のドアと共にコンクリートのシャープさの中に柔らかさを入れ込みました。

サインは、シンプルにステンレスヘアラインのマンションネーム。照明器具はアンティーク調の特徴的なものをチョイス。コンクリート壁と相まって良い表情を見せます。



内部にもコンクリート打放しの壁。WCに1面のみ違う表情を入れ込むことで、大きくイメージが変わりました。



正面外観の夜景。ホワイトBOXの色が時間の経過と共に変化し、昼とは違う表情を見せます。



TEA+GARDEN HOUSE

〈名古屋市緑区〉

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

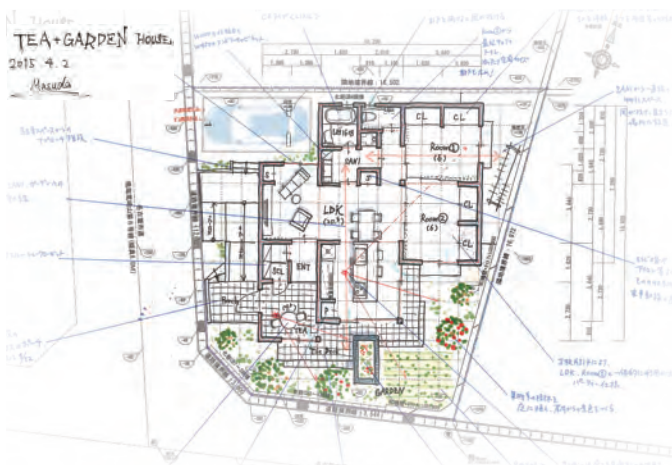
低く抑えられた軒の水平なラインと2枚の門扉が特徴的な西側外観。

■ プロローグ

施主様との出会いは8年ほど前に遡ります。

共同住宅を建築させて頂き、また現在でも共同住宅の各戸のリフォームをさせて頂くなど（前号 Vol48に掲載）、とても楽しくお付き合いさせて頂いております。

今回、紹介させていただく住宅は奥様・お母様の細部に亘るこだわりを詰め込んだ、想いのこもった夢の住宅です。



■ ラフプラン

施主様からの計画に対する要望は、「玄関にTEAコーナーがほしい」「お庭で作った野菜をキッチンで調理したい」この2点でした。この2点をコンセプトに、タイトルを【TEA+GARDEN HOUSE】と名付けました。

玄関に入ると、ちょっとしたオープンカフェのようなTEAコーナーがあり、庭の木々を眺めながらお茶を楽しめます。また、キッチンを南側へ寄せ、勝手口からすぐお庭へ出られるように配置することで家庭菜園への動線も最小限にしました。

■ イメージパース、白模型

今回の住宅の特徴は平面の間取り以外にも、独創的な屋根による内部のダイナミック空間です。片折の寄棟屋根に従いながら、内部の天井が勾配天井になっています。

低く抑えられた玄関ポーチは外観を引き締め、LDKへ入ると勾配天井の開放的な空間が広がります。このような図面で分かりにくい内容はイメージパースや白模型で確認します。



建て方

梁組みまでは順調に進めていましたが、最後の屋根で大苦戦。

複雑すぎて、プレカットできない部分があったため、一つ一つ手で加工。

屋根仕舞いまでに時間がかかりましたが組み上がった架構の美しさは思わず見とれてしまうほどでした。



秋晴れの日、上棟式を迎える事が出来ましたが、そんな秋晴れもつかの間でした。屋根材・壁材を貼る時間のないまま秋の長雨、台風が接近するとの情報！木造の住宅を雨に当てるのを極力避けたく、工事担当者と共にできる限りの建物養生をしようと現場に張り込み対応しました。それがブルーシートで覆われた建物になり、多少の雨では全く問題なく台風も難を逃れる事が出来ました。

工事の心意気



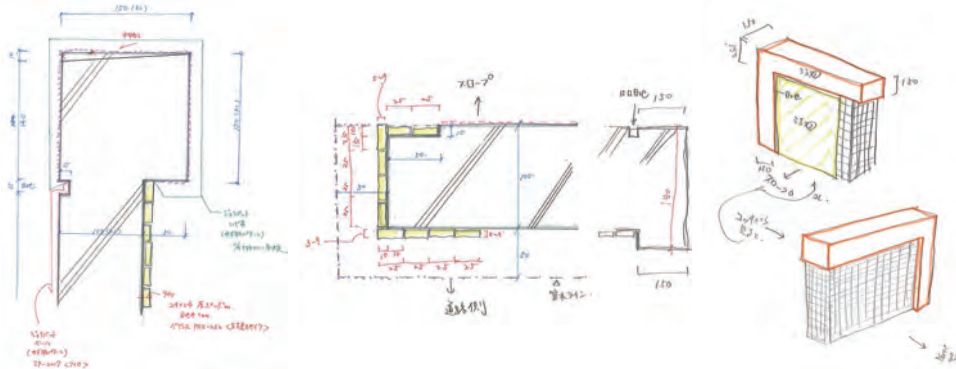
電動窓1台につき1つコンセントが付いてしまうという見栄えの欠点を克服するためにコンセントを下枠に埋め、目立たなくしました。



ホコリが溜まりにくくなるようにリモコン関係はニッチに埋め込んでいます。今回は、センター合わせでリモコン関係をまとめました。



今回は外構工事でウッドデッキ工事をさせて頂いた事もあり、施主様のご要望で余ったデッキ材料を利用して台を作りました。ちなみに材料はイベ材です。



設計のこだわり

アプローチ沿いに2枚の塀があります。この塀は計画当初から存在した外観を引き締めるポイントでした。この塀の納まりを工事担当と共に1/2のおさまりスケッチを描き、実現しました。細かなところですが、こういった拘りの集合体で一つの住宅が出来上がっていきます。



屋根のコーナー部の鎖樋がアクセントの南西外観。



植栽が生茂り、その背景になるのが楽しみな南側外観。



ゆったりとしたTEAコーナー+エントランス。



勾配天井によりダイナミックな空間が広がるラウンジスペース。



- 建物名 — TEA+GARDEN HOUSE
- 所在地 — 名古屋市緑区
- 構造 — 木造平屋建
- 面積 — 敷地面積 — 204.82㎡ (61.95坪)
建築面積 — 91.13㎡ (27.57坪)
延床面積 — 82.72㎡ (25.02坪)



出川の家

〈春日井市出川町〉

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

プロジェクト開始

実はこの家・・・、当社の工事部長・奥村のご子息の家です。

「息子が家を建てるから宜しく」とだけ言って、後は我々若いスタッフに任せた、とのことでした。

奥村部長と私、営業・松岡とは10年以上一緒に仕事をさせてもらっています。私と年の近いご子息がいることは仕事中の余談でよく話を聞いておりました。

「部長が設計して、監督をやればいいじゃないですか」と幾度と提案したのですが、「後は任せた」の一点張り。確かに部長となると色々立場もあるか・・・。

こうして、やりやすい様なやりにくい様なプロジェクトがスタートしました。

プランスタート

敷地に対して間口いっぱい建物を計画し、可能な限りのボリュームを層二階で確保した建物。

施主の生活スタイルから、玄関⇄SCL・WIC⇄洗面⇄LDKという動線計画から建物の間取りが決まってきました。また、階段を玄関に設けることで面積の効率化を計り、LDKの大きさを確保。階段の吹抜けによる開放感を感じる玄関となりました。

(イメージパース①～③)

奥村部長に見てもらおうと・・・

「息子たちが良いて言えはいんじゃないか」との事。

この言葉は、この言葉は、「おお!なかなか素敵プランだ!

よくぞ俺を超えたな!」と私の中で解釈されたのでした。



イメージパース①



イメージパース②



イメージパース③

ここからは色々なしがらみを乗り越えて実現した空間の紹介

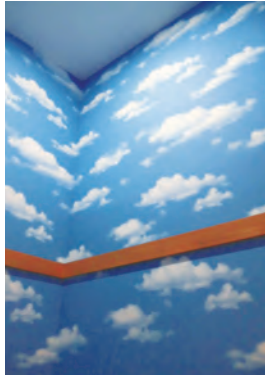
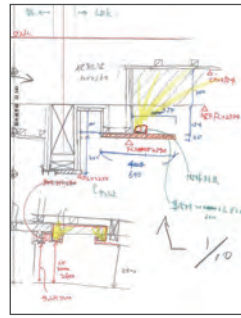
間接照明

今回の住宅の細部のこだわりは、間接照明です。

南側は端から端まで集成材の幕板で光源を隠し、奥の部分はスリット状に折り上げてカーテンBOXにしています。反対側はクロス巻き込みで光源を隠した間接照明を仕込んだところ・・・お父様から「なんで集成材の板が片方だけなんだ!？」と問われ、「片方だけの美学です!」と設計・増田の持論を繰り広げ、何とか認めてもらえました。

光りの伸び方や光源の隠し方など、完成度の高い間接照明が出来上がりました。

きっとお父様も納得していることでしょう(笑)



納戸に空!

内装のクロス打合せの時のお話です。ご主人は空柄のクロスに遊び心を感じ、どこかに貼りたい!と奥様に提案されました。

すると、奥様は断固拒否!ご主人様はとても残念そう・・・。

2階の納戸の中に貼ったらどうでしょうか?と提案すると、納戸ならいいよ!と奥様承認を得て、納戸の中が空柄になりました。

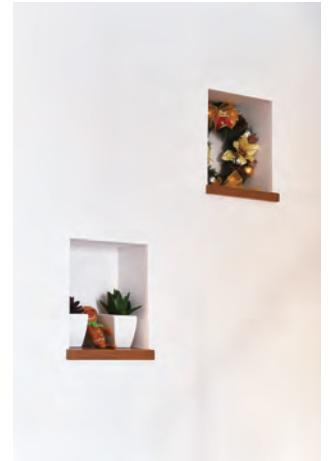
その際のご主人の嬉しそうな顔が忘れられません(笑)

階段ニッチ

この家の一つの見せ場は、広々とした玄関と開放感のある階段スペースです。工事が順調に進む中、現場監督の澤田が「階段壁にニッチ(飾り棚)があったら印象が変わる!もってステキになる!!」と機転を利かせ、内緒で工事を進めました。

現場で何度も定例会議を行う中、ニッチになかなか気付いてもらえず、ついに自ら暴露!施主は「穴が空いているから埋めてもらおうと思っていた・・・」との事で現場は爆笑。

今はお気に入りのサボテンが飾られています。これがきっかけで、この飾り棚のことを奥村家では「澤田スペース」と呼んでいるそうです。



階段と一体となった玄関ホール。階段による必然的な開放感を玄関に与えてくれます。



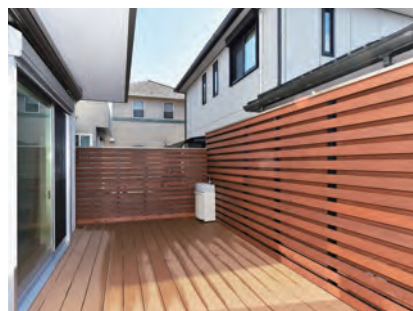
北側外観。敷地間口に対して目一杯の建物間口で設計しました。



上棟式には奥村家の皆様が集まりました。



引渡しの際に、玄関の前で記念撮影。



植外部のウッドデッキスペースも奥村部長作。

- 建物名 — 出川の家
- 所在地 — 春日井市出川町
- 構造 — 木造2階建
- 面積 — 敷地面積 — 149.36㎡ (45.18坪)
建築面積 — 79.17㎡ (23.94坪)
延床面積 — 137.25㎡ (41.51坪)

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～

前号Vol.48に続いて名古屋市緑区にあります、築30年以上経過のマンション改修・リノベーションを紹介します。

今回も前回同様に4DKのお部屋のリノベーションです。前は、新婚夫婦をターゲットに2LDK+フリースペースという間取りにフルリフォームさせて頂きましたが、今回はファミリー層にターゲットを置き、3LDKへのフルリフォームをご提案させて頂きました。

築年数の長いマンションに多くみられる壁面に向けて配置されたキッチンに対し、新たにカウンターを設けることで料理の作業効率を図り、また、限られた空間をより広く感じさせるよう視線の抜けを意識して計画しました。



BEFORE



AFTER



建築が大好きなオーナー様とご一緒に、このように継続的にリノベーションをさせて頂けることに喜びを感じるとともに、これからもより良いリノベーションのご提案が出来るよう今後も模索していきたいと思えます。

〇邸アトリエプロジェクト

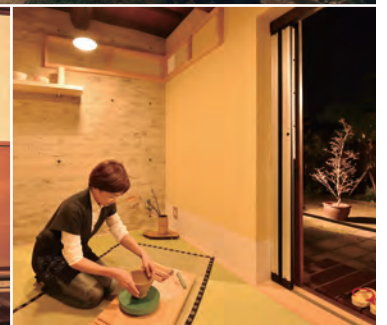
「らしさ」を形にすることがテーマ。

主婦が自分の空間を持ち、その場所は「自分らしさ」を心行くまで味わうところ。

子供部屋、父の書斎は普通なのになぜ奥様の居場所は「家事室」なのか？アトリエは創造する場であり、奥様の「らしさ」を纏う場として計画された。杉板型枠コンクリート打放しに飛騨の古民家の古材梁を架ける。

こうして包まれた空間が離れとして増築された。

外部のデッキから階段を上がり、「ケ」から「ハレ」に移動する。



社員研修旅行 in 倉敷・直島のご報告

東海・ビルドの社員は本当に建築が大好き。

そんなビルドの今年の社員研修旅行は、倉敷・直島への2泊3日の建築めぐり旅!



兵庫県立こどもの館



フェリーにて集合写真



倉敷では、伝統的建造物群保存地区である美観地区を中心に散策。もちろん倉敷アイビースクエア、大原美術館といった巨匠の作品も見てきました。

2日目は早朝よりフェリーに乗り、アートの島、直島へ。ここでは日本の巨匠、安藤忠雄氏の作品を中心に散策。

ベネッセハウスミュージアム・李禹煥美術館・地中美術館・安藤ミュージアム・・・

そして最終日は新たに真っ白に生まれ変わった姫路城へ。



倉敷の町並



倉敷アイビースクエア



宮之浦港からの夕景



姫路城



ベネッセハウスミュージアム



直島のアート【赤かぼちゃ】

天候にも恵まれ、あっという間の3日間でした。

素晴らしい建物に触れ、知識の向上を図るとともに社員の結束力もさらに強まった、本当に充実した研修旅行でした。

今後も東海・ビルドに是非期待してください♪

研修旅行の詳細は弊社HPのブログで社員が紹介していますので、そちらも是非ご覧ください。

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

旧年中は格別なご高配を賜り、誠に有り難く厚く御礼申し上げます。弊社はおかげさまで本年創立20周年を迎えます。これもひとえに皆様のご支援とご協力の賜物と心より感謝しております。

昨年より「品位・風格ある建築」を実現し、お客様と信頼関係を深める「品性・人格を備えた集団」を構築するべく、【品格ある技術力を追及し続ける会社】というビジョンを掲げました。創業当時から社是として掲げている「私達の財産はまじめです。」を継承しつつ、更に進化することで、お客様により一層の満足、感動を与えられる企業を目指してまいります。本年も変わらぬお引き立ての程、宜しく願い致します。

皆様の益々のご健勝と御多幸を心よりお祈り申し上げます。

代表取締役 大上 功



憧憬舎離宮改修工事

離宮のダイニングスペースと水回りをマイナーチェンジ。

飛騨高山で仕入れた古材梁を天井下に組み上げ、障子で仕切る。

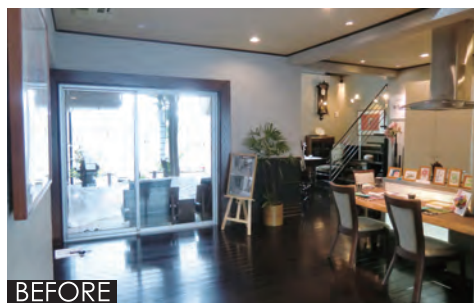
栓の木の一枚板でキッチンをつくり、障子に合わせる。

これも高山で出会った檜ユニットバスを組み込む。

欄間に色ガラス、高窓にガラス作家・三ツ矢亮一氏の作品をあしらう。

決められた空間に古材を組む「仕組み」や「仕方」を大工さんと毎日話し合い、ちょっとした物の端部に気を配り、仕上げに、樹の達人一源木さんから仕入れた柎の一枚板のテーブルが空間を締める。

高山さしこの敷物や暖簾が句読点。皆様、一度ご覧になって下さい。



BEFORE



AFTER



AFTER

新年明けましておめでとうございます。

今年の年末年始休暇は少し短めでしたね。皆様はどのように過ごされましたでしょうか？弊社は今年7月で創業20周年を迎えます。これもひとえに皆様のご支援の賜物と心より感謝しております。創業当時から支えて頂いたお客様をはじめ、少しでも多くのお客様に感謝の気持ちをお伝え出来るように本年も社員一同努力してまいります。現在20周年記念イベントなども考案中ですので、またBI-coや社員を通じて発信出来ればと思っております。

20周年を迎える東海・ビルドを今後ともよろしく願い致します。

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 名古屋市名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