



50

オーナー様とのストーリー

オーナー様との出会いは平成26年の秋。

以前BI-coでもご紹介させて頂いた「ユートピア徳重II」の完成見学会にお越し頂いたのが始まりでした。

昭和区御器所に古い借家を所有しており、老朽化にともない建て替えを検討中のオーナー様。ご要望としては、RC造で建築し、入居者様に末永く人気のある魅力ある建物にしたいとの事。そこで、建物のプランに入る前にまずはビルドの「賃貸経営三原則」の考え方をお伝えしました。

はじめに立地分析。土地の立地や形状を調査し、最大限の可能性を引き出す為、規格商品では実現できないオーダーメイドマンションを御提案すること。次に入居者様に選ばれ続けるデザインを取り入れること。

最後に市場調査を行い、適性家賃を設定できる建物をご提供することです。

するとオーナー様から『借り上げ保証制度は考えていない』旨を伺う。

大手リース建設会社が推進しているが、疑問に感じていたとのこと。

この疑問が賃貸経営の肝の部分。差し出がましいようですが、この部分を理解されているか、いないかは大変重要です。「借り上げ保証制度」とは裏を返せば、保証しなければ入居がつかないという事だからです。

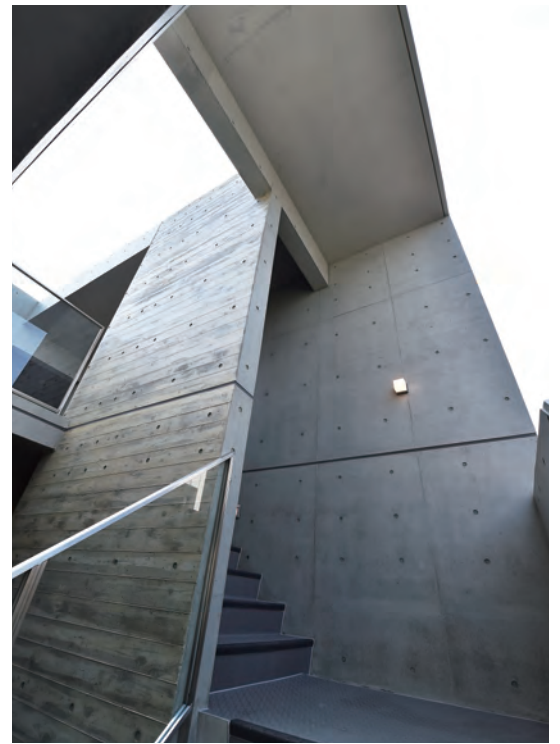
この考えを念頭にプランの御提案。

南北に長い敷地を有効的に使う為、南側ベランダの住戸と東側ベランダの住戸を真ん中のエントランスで繋ぎ合わせたプランニング。

凹凸を特徴的に出し、東からも南からも陰影のある建物を提案。

当初から競合他社が提案を持ち寄っていることを伺っており、試行錯誤しながらも、最後はビルドらしさを前面に押し出して提案することに決めました。今回のように立地（地下駅徒歩圏内）が良い場所での建築となると、それなりの建物・設備を用意すれば入居にも大きな心配が無い為、大手ハウスメーカーやリース建築会社のパッケージ商品を選ばれるケースがおおいにあります。

しかし、このようなパッケージ商品が乱立していけば果たして競争力のある建物になるでしょうか？そのリスクを負わない為に、東海・ビルドは一棟一棟オーダーメイドにこだわって建築しているのです。



Calm dos

〈昭和区御器所〉

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



オーナー様と共に造り上げる

オーナー様は、建築好き。
東海・ビルドのメンバーも…
もちろん建築好き。

定例打合せは、建材の現物とパースを確認しながら進めていきました。

『これが良いかな!?!』

『手摺のルーバーがこの色だから…。こっちが良いよね!』

『ここから空が見えた方が良いよ!』

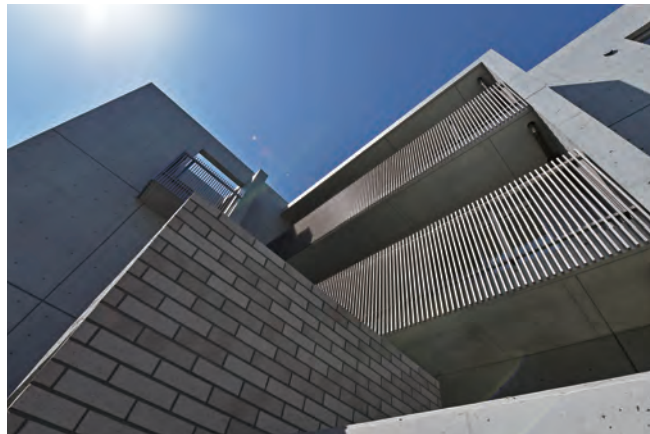
そんな会話ばかりが飛び交いました。

時には、オーナー様から『この建物良いんだよ!』と情報を頂いて、
早速建物を見に行く。

このような定例を幾度となく行い、今回の建物の精度を高めていきました。



大判のタイル見本を並べて検討中!



バルコニーの屋根を一部切り抜いて空が見えるように…



1LDKの大きめのバルコニーから…

それぞれのスタイルがある…

人それぞれによって趣味嗜好、仕事、家族などによって生活スタイルも違います。建物規模は、1階4戸×3階。全部で12戸（1LDK×4戸。2LDK×8戸の構成）。その内、8タイプが異なる間取りで、バリエーション豊富なのが特徴の1つ。ほとんどの住戸にコンクリート打放しの壁があり、アクセントとなっています。

【2LDK：8戸】 間取りの異なる4タイプ×2戸ずつの合計8戸。



- LDKと2個室が一体利用可能。南東に面し日当たり良好！（A-type）
- 1個室独立型。他PLANと比べるとスタンダードなタイプ。（B-type）
- LDKの大きな壁一面がコンクリート打放し。大きめのウォークインクローゼット付。（D-type）
- LDKを中心に各個室を配置したタイプ。大きめのウォークインクローゼット付。（E-type）

— コンクリート打放しの壁

【1LDK：4戸】 全て異なる間取りの4タイプ。



- 1階の広々とした専用庭付き。（C-type）
- 3階の広々としたルーフバルコニー付き。間取りが異なる3タイプ。（F・H・I-type）

— コンクリート打放しの壁



各住戸にはRC打放しの壁を配置してスタイリッシュに。



1LDKに配置した大きめのバルコニーは外部の部屋のイメージ。



柔らかな光と樹木が迎えるエントランス空間。



切り取られた空。気持ちのよい共用部。

■ +A 柔らかさと心地よさ

鉄筋コンクリート造。

一般的には、重厚でシャープな印象を受ける人が多いと感じます。

中には、硬く冷たい。そんなイメージを持たれる方も…。

そこで、出来る限り樹木や空などの自然を取り入れることで建物に柔らかさと心地よさを加わえています。

人工物だけでは補えない部分を自然に頼る。

両者が引き立てあってトータルバランスが高くとれた建物が出来上がりました。

- 建物名 — Calm dos カームドス
- 所在地 — 昭和田御器所
- 構造 — 鉄筋コンクリート造3階建
- 面積 — 敷地面積 — 630.55㎡ (190.74坪)
 建築面積 — 339.85㎡ (102.80坪)
 延床面積 — 740.00㎡ (223.85坪)



中庭を中心に、各住戸にアクセス。



暖色系の照明で演出したアプローチ。



Grazia -グラッツィア- 〈長久手市喜婦嶽〉

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

地中海に佇むアパートメントを目指したデザイナーズマンション

大学生で賑わう長久手、日進エリアで、学生専用アパートの賃貸業を営むオーナー様。数棟お持ちのアパートも一番古い建物は築40年を超え、傷みも激しくなってきました。建替えを検討されている事を、当社の古くからのお客様に御紹介頂いたのが、オーナー様との出会いです。

すでに数社の御提案を受けているとの事で、商談としては後発でした。オーナー様から最初に手渡された、御要望をまとめたというメモ書き。色々書いてある中でおそらくキーワードであろう「やさしく魅力的」という言葉。

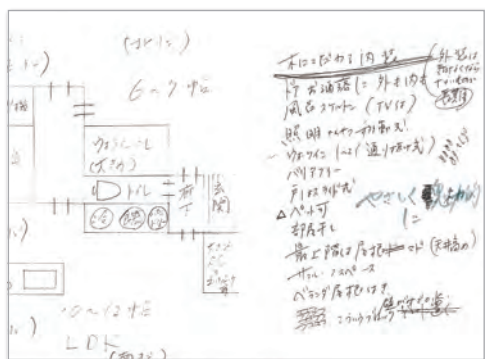
この頭に残るキーワードをあれこれ検討し、地中海に佇むアパートメントを提案しよう！という方針を決めました。約1カ月の時間を頂きファーストプランが完成。

かなり特長的な外観だった為、受け入れてもらえるか？とも思いながらご提案した所、最終的にはほとんど変更する事無く竣工まで突っ走る事になりました。

「やさしく魅力的」という言葉をビルドなりに解釈した建物がこのプランです。



多くの学生さんが巣立った建替え前のアパート。



最初に頂いたオーナー様の御要望リスト。



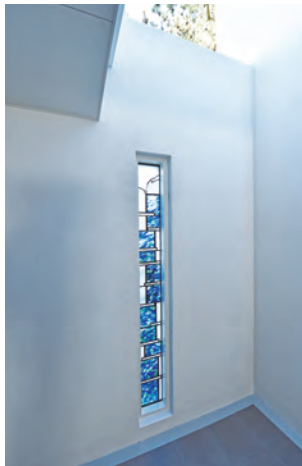
ファーストプラン。ほとんど形を留めてプロジェクトは進められました。女性目線を意識しています。



夢の実現に向けての様々なエピソードを御紹介します。



建物の帯で使用したタイルは、めずらしい内装建材を取扱うオーナー様のご友人のお店でセレクト。鮮やかな地中海ブルーをイメージしました。



オーナー様のご友人からのプレゼント。地中海を望む猫をモチーフにした時計です。建物のコンセプトを聞いて色々と探し回って下さったそうです。オーナー様の人柄なのか、様々な方々が協力していただきました。

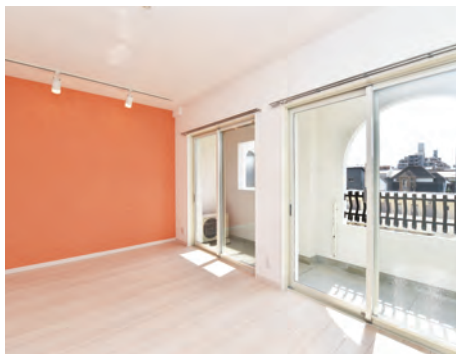


1階のお部屋に関しては特色を持たせる為に専用庭を計画しました。円柱の柱がリゾートっぽい雰囲気を演出しています。

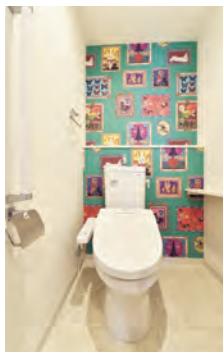
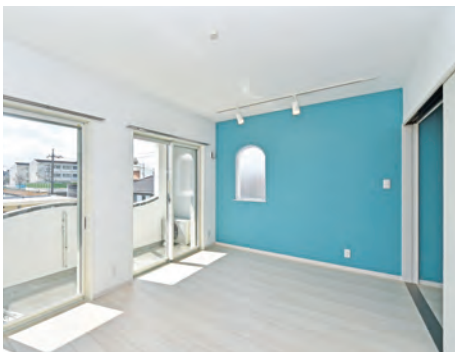
ホールを抜けた先に海があったら良かったのに・・・というオーナー様のポロっと出た言葉から海を感じさせるスタンドグラスを提案し、採用していただきました。制作は作家の三ツ矢亮一氏。このマンションを象徴する場所となりました。



所々に使用している鋳物のアクセント。無骨なデザインが、更にブルーのタイルや白の塗壁を引き立たせます。



マンション名はGrazia(グラツィア)。イタリア語で優雅、上品、気品という意味です。オーナー様が最初に掲げた「やさしく魅力的」にこだわった一邸となりました。



室内に印象的なアクセントクロスを用いることでコストを抑えつつ、ポップでキュートな空間が出来ました。「住む人が、帰るのが楽しくなる」・・・そんな場所を創りたかったのです。

- 建物名 — Grazia グラツィア
- 所在地 — 長久手市喜婦嶺
- 構造 — 鉄筋コンクリート造3階建
- 面積 — 敷地面積 — 606.62㎡ (183.50坪)
 建築面積 — 197.53㎡ (59.75坪)
 延床面積 — 498.35㎡ (150.75坪)



日向町の家

〈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

■ プロローグ

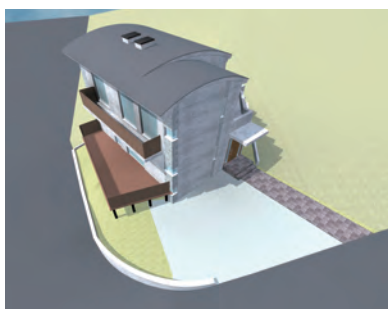
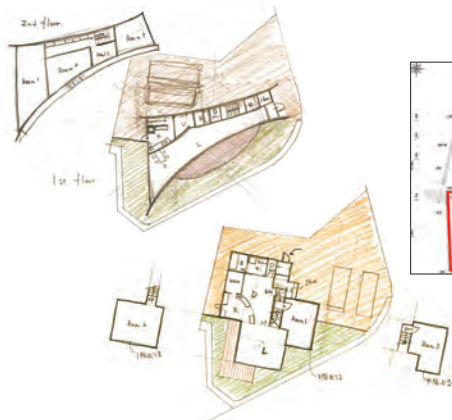
会社を経営されるNさん。Nさんのご両親の家を数年前に建設させていただいたご縁で会社の店舗新築や改修をさせていただき、今回は住宅建築のお話をいただいた。

南に下がる急傾斜の頂上にある敷地は南面眺望が最大の特徴。この特徴は反面、擁壁などの斜面防護の必要があるということでもある。



■ 初期計画

眺望をメインにどのように家族が過ごすかを検討。手書きスケッチで検討された案のいくつかの中からV型に建物を開きデッキを挟み込む案が細かく検討された。



■ 計画転換

「デッキを思い切り広くして空中の庭を造りたい。」という意見が強くなってくる。思い切って全面的な計画見直し。デッキからリビングダイニングにつながる案が決定案となった。

キーワードは「おおらか」

おおらかな施主様の考え方が骨子を決めて、おおらかな家を計画する。

ヴォールト屋根に覆われた2階は当然この曲線が天井に現れる。大きなデッキとNさんが沖縄への家族旅行で見かけた琉球石灰岩が玄関に使われる。



難工事

しかし、工事は難題をいくつもクリアしながら進めることとなる。擁壁工事だけで数か月を要し、やっと家の構造体の建設にはいる。いくつもの法規制と関係省庁との折衝。何度かの官庁検査を経て現場が土木工事現場から住宅建設現場に切り替わる。



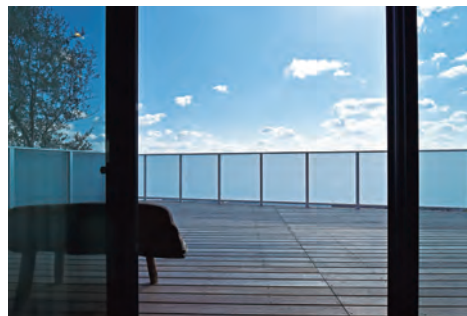
誕生

建設中に誕生したNさんのご長男。

この家でお姉ちゃんと育てゆく新しいN家の太陽です。

日向町の太陽をいっぱい浴びて健やかにデッキで走り回ってね。

家族皆さんで幸せに笑いながら過ごすこの家をずっと可愛がっていきましょう。



リビングからデッキ



リビングダイニング



この家で大きくなってね。



丘の頂上の家



大屋根とベランダ

- 建物名 一日向町の家
- 所在地 名古屋市瑞穂区
- 構造 混構造2階建
- 面積 敷地面積 — 293.57㎡ (88.81坪)
建築面積 — 84.56㎡ (25.57坪)
延床面積 — 148.24㎡ (44.84坪)

M様邸 ガレージ+倉庫 建築工事

〈名古屋市名東区〉



ガレージ内部(中央にあるのは施主様自家製の車止め)



ガレージ外観イメージ

シンプル、且つ機能性に富んだ建築

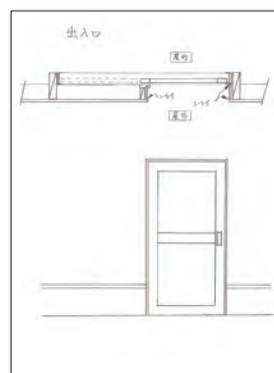
敷地内にガレージと倉庫を建築する計画が去年の夏からスタートしました。施主様は建築に大変詳しく、計画するガレージや倉庫の概要を1枚のスケッチにまとめ、当社にみえました。

工事が始まり施主様と打合せをすると、「この納まりはどうなるの?」と質問を頂きます。その場で簡単なスケッチをお互いに描き、現場を見て打合せを進めていきました。

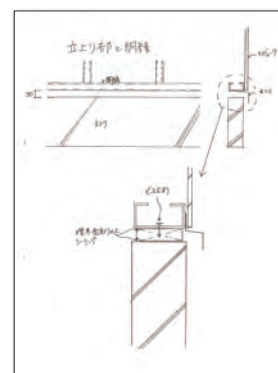
内装は下地材に塗装を施し、シンプルな仕上げとしました。

完成まで互いに想いをもち寄り、一緒になって造ったガレージと倉庫。

思い出の品を大切に保管する倉庫を建てた喜びを私達は感じています。



打合せ資料①



打合せ資料②



倉庫内部



倉庫外観イメージ



開発会議

Vol.48に引き続き、毎月第3土曜日に開催されている開発会議について報告致します。
 今回は、1月にコンクリート打設に関する講習会、2月に当社施工中マンションの現場視察の計2回開催いたしました。

コンクリート打設講習会 1月16日(土)

当社、協力業者の「岡本組」様にお招きいただき、コンクリート打設工事における基本的な作業手順、並びに注意点など経験談を交えながらお話しをしていただきました。

コンクリート打設前→打設中→打設後という、実際の作業手順に沿った説明をしていただき、イメージしやすくとてもわかりやすい講習会でした。

又、コンクリート打設に用いる振動機のかげ方の説明もあり、今後の現場管理に役立つ知識を取得することができました。



コンクリート打設前の現場視察 2月20日(土)



型枠講習会、コンクリート工場見学等、これまでの講習会で得た知識をより正確に理解するため、施工中の現場へと足を運び、当社工事部の説明のもと、コンクリート打設計画、打設の際の注意点など一つ一つ確認をしてきました。

いかにしてきれいなコンクリートを打設するか、そのためにはどのような準備・打合せが必要か、日ごろ工事現場で奮闘している現場監督の思いを交えた説明により、改めて一発勝負と呼ばれるコンクリート工事の難しさを全社員が共有することができたと思います。

今後もこのように講習会を続けていき、社員のスキル向上に努めていきます。



建築研修 in 沖縄 レポート

建築好きの集団、東海・ビルド。

2/18.19.20と2泊3日で沖縄へ建築研修に行ってきました。

今回のメンバーは、大上社長、椿専務、森部長、寺前、佐野の5名。

研修の目的は大きく3つ

- ① 進行中のプロジェクトに使用する沖縄の建材の下見
- ② 沖縄建築を視察し、デザインセンスの向上を図る
- ③ 琉球ガラス・陶器の調達

3日間、時間の許す限り沖縄建築に見て触れて、非常に充実した研修となりました。

この経験を生かし、魅力溢れた東海ビルドの建築をこれからも数多く生み出していきたいと思えます。

今後の東海・ビルドに是非期待してください♪



沖縄のマンション



沖縄の住宅



糸満市役所



国立劇場おきなわ



沖縄科学技術大学院大学ビレッジセンター



糸満市漁民食堂



熱帯ドリームセンター



琉球石灰岩



花形ブロック

名古屋の桜の時期も終わり、若葉の緑が目にも鮮やかになってきた今日この頃、皆様はいかがお過ごしでしょうか。先頃、「イベントBI-co」にも掲載致しました、高山の建築見学のご案内。是非皆様のご参加をお待ちしております。またその中の“惣四郎”においては、手に触れて感じて頂きたい建物です。東海・ビルドと職人さんの想いがたくさんつまった古民家再生プロジェクトです。皆様にお泊り頂ける施設となっておりますのでお気軽にお声を掛けてください。ご宿泊の際はビルドの社員と楽しいひとときを過ごさせて頂ければと思っております。7月には創業20周年を迎えます。社員一同、更なる成長とおお客様の満足を目指し取り組んでいく所存です。今後の東海・ビルドに是非ご期待下さい。

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