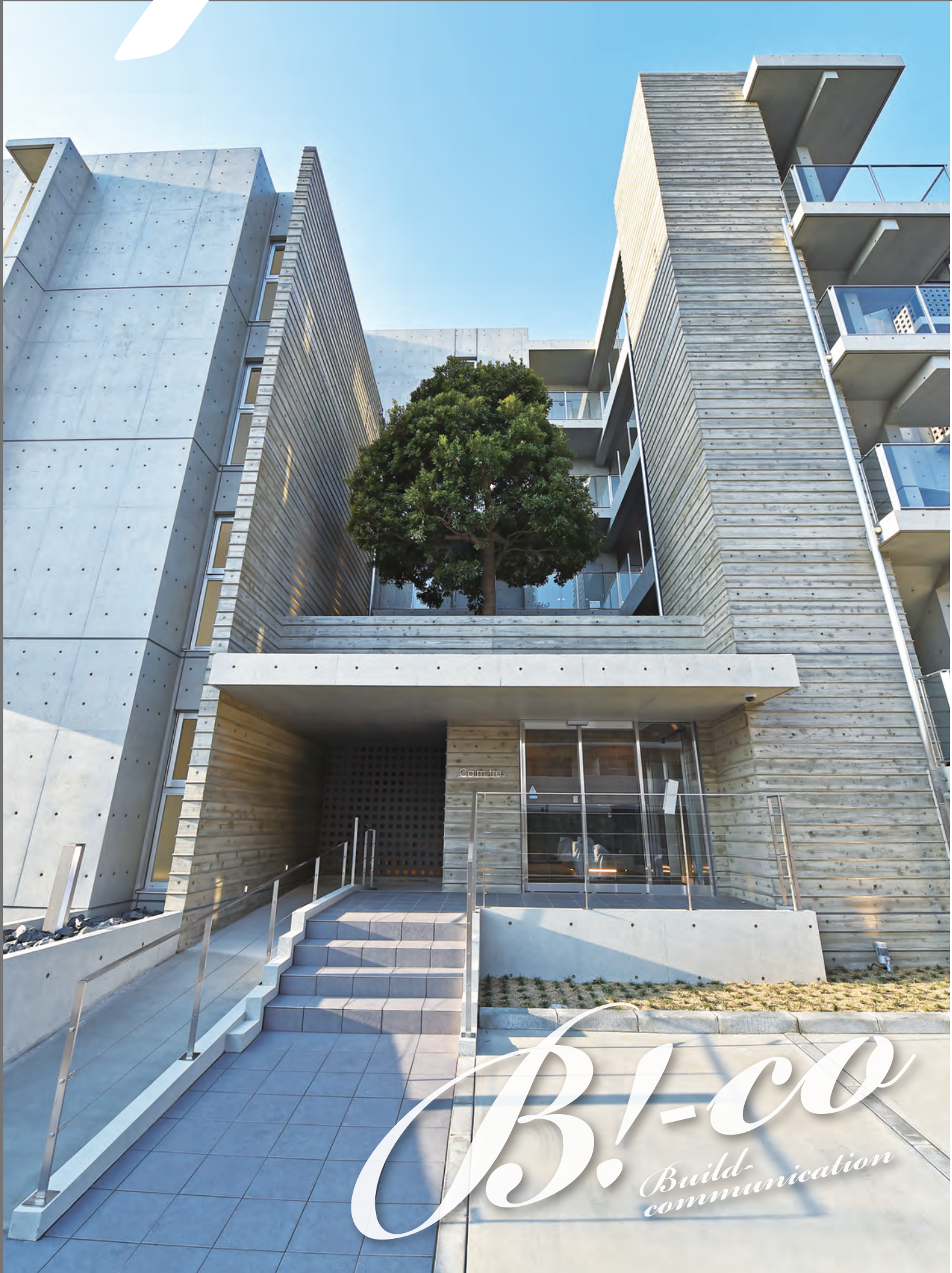


54

2017.04
Tokai-Build



B!-co
Build-communication

■ オーナー様とのストーリー

新たに完成した「Calm tres」。その土地には、以前にBI-co誌上で紹介しました「Calm dos」と同じく、元々は古い借家が建っており、老朽化と退去により新たに生まれ変わるサイクルが訪れたことが始まりでした。

プレゼンにて競合したのは、設計事務所、中堅ゼネコンと東海・ビルドの3社。

敷地に対して居室の日当たりと建物のデザイン性をどのように両立させるかが課題でした。

南側にオーナー様の自宅とマンションが建ち並んでる為、なるべく距離を保ち、尚且つ北側のエントランスや駐車場を確保することが必要です。

設計の渡邊もCalm dosでオーナー様のデザイン傾向を理解しているので、この部分は大きなアドバンテージ。大きな塊になりがちな建物を少しずつズラす事で建物に凹凸をつけ、メリハリのある表情を出しました。一方、設計事務所さんは5階まで積むプランは難しい・・・との事。

中堅ゼネコンさんはベランダを西向きに配置したプランでコストの問題も残していました。結果、Calm dosに続いて弊社で建築をさせて頂くことと相成りました。

オーナー様の後日談で「本当は自宅で設計事務所にお世話になっているので今回はそちらにしようかと思っていた・・・」との事。

しかし「今回もプラン、デザイン、コストのバランスが一番取れていた。」とお褒めの言葉を頂き、ホッと胸を撫で下ろすのでした。

コストの面で優位に立てたのは、20年間培ってきた協力業者さんとの繋がりや信頼関係があったからに他なりません。本当に感謝です。

計画が進む中で、オーナー様と東京へ建築視察に行きました。

青山、代官山、表参道と人気のエリアの賃貸マンションを見学。当然、入居競争激戦区の為、リース建築会社はおろかハウスメーカーの建物は一切見当たりません。どれも手の込んだ賃貸マンションばかり。

ありきたりなデザインでは長期に渡る入居競争を勝ち抜くことが出来ないからです。

築年数の経過したマンションであっても、人気のマンションは入居待ちが出来るそうです。

昨今、空室率の増加が囁かれています。魅力あるマンションとそうでないマンションの差が顕著に表れています。

魅力あるマンションとは何か？『造り手の感性と住み手の感性が融合する。』

そんな建物が新たな価値感を生み、入居者の絶えないマンションになるのではないのでしょうか？

オーナー様も名古屋の賃貸マンションの競争に勝ち抜き、街並みを変え、地域を活性化する事が少しでも出来るようにとの想いから、こだわりの賃貸マンションを建築されたのです。



■ 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。

一棟目の「Calm dos」から引き続き、この建物を語るのに必要不可欠なキーワードとなり、その事が根本となっていきました。

どのアングルも手を抜かず造り上げていき、今まで積み上げてきた打合せ中には、

『この前、見かけた建物が良かったから参考に写真撮ってきました!』

『中庭に空中廊下を渡しますか!?!』

『ここに大きな樹木を植えようか!』『良いですね!ラピュタみたいですね!』

等々、オーナー様のこだわりと弊社メンバーのこだわりが相乗効果となり、生まれた建物となりました。

上部の写真は、全面道路からのアングル。

全体のバランスを考えながら細部の造形を突き詰めていく。

その作業を繰り返して、最終の外観に辿り着くのです。

中央のエントランスの屋上には、ラピュタを思わせる!?

樹木・・・。

Calm dosと同様に、自然の柔らかさと人工物では表現

できない造形美を入れ込み完成しました。

定例打合せは、実際の物(植栽etc)を見に行くことも・・・。

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。

当然、完成した建物もオーナー様と東海・ビルドの『夢』が詰まったカタチとなりました。



寒空の中、樹木の選定。



東京の原宿にあるヴィラシリーズを見学。



Calm tres <昭和三区御器所>

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

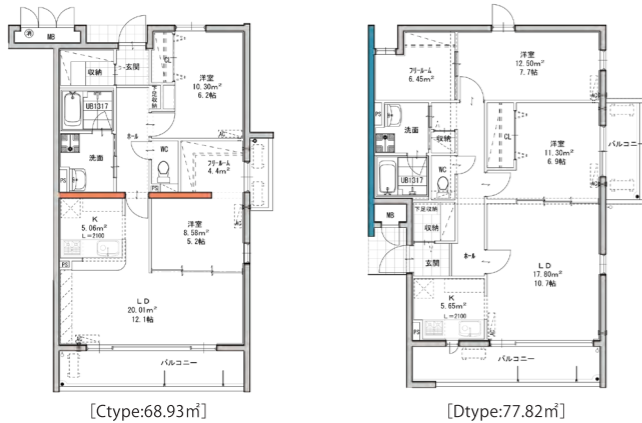
それぞれのスタイルがある…

建物規模は、1階4戸×5階。全部で18戸（1LDK×10戸、2LDK×8戸の構成）。

全ての住戸共通で、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。（※各PLAN図 オレンジ色の壁がコンクリート打放しの壁）
各室のバルコニーは、空洞ブロックで仕上げてあり室内からの雰囲気も抜群！

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う。

タイプの異なるPLANから自分たちの生活スタイルにあった間取りが見つかるはず…。



【2LDK:8戸】

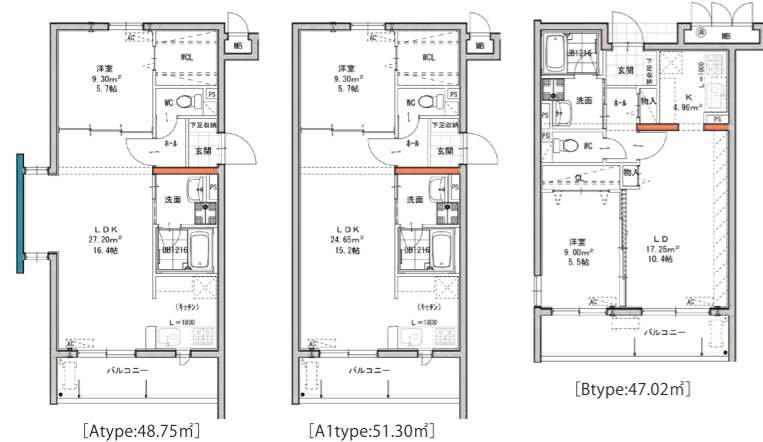
間取りの異なる2タイプ

■PLAN-Cタイプ

南側全面にLDを配置。フリールーム付!

■PLAN-Dタイプ

約78㎡の広々した2LDK。フリールーム付!



【1LDK:10戸】

間取りの異なる3タイプ

■PLAN-Aタイプ

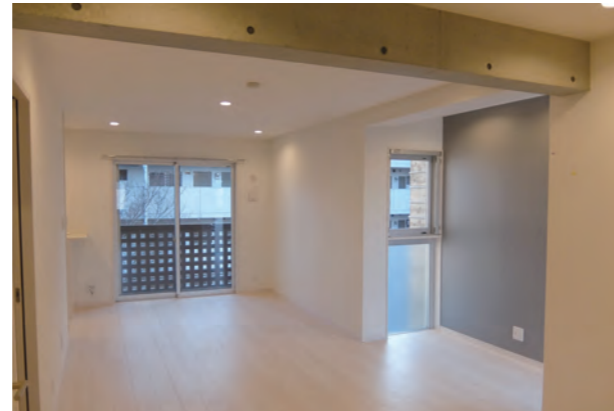
西側に一部出っ張りを付けたタイプ。
この出っ張りが外観を特徴的にしています!

■PLAN-A1タイプ

引き戸を開ければLDと洋室を南北に一体化できるタイプ。風通し良好!

■PLAN-Bタイプ

スタンダードなタイプ。LDの打放しの壁が映える!



+αのこだわり



空洞ブロック (写真①と②)

バルコニーに空洞ブロックを採用。視線を遮りながら通風を確保する機能面と、焼き物の素材が持つ風合いが良い。

杉板打放し【出目地バージョン】 (写真③と④)

杉板の型枠に三角形の溝が入れてあり、コンクリートに杉板の表情が転写され、出目地として現れます。杉板の一枚ずつの間隔も180mmと幅広で存在感があります。

中庭 (写真⑤)

1階の共用部にはオブジェが置かれた中庭があり、エントランスホールからも見える空間を演出。

満室御礼

- 建物名 — Calm tres カムトレス
- 所在地 — 昭和区御器所
- 構造 — 鉄筋コンクリート造5階建
- 面積 — 敷地面積/1,023.68㎡ (309.66坪)
建築面積/371.57㎡ (112.40坪)
延床面積/1,214.17㎡ (367.28坪)



HILL SIDE GRAND CASA

〈長久手市戸田谷〉

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

オーナー様の**感性**と東海・ビルドの**感性**によって生まれたデザイナーズ賃貸

計画

建物の構造は1階をピロティとするため鉄筋コンクリートのラーメン構造を採用しました。

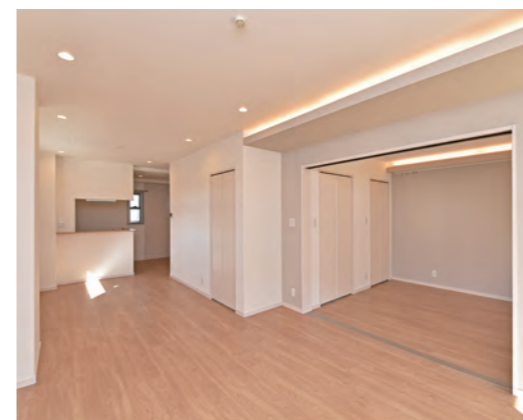
建物構成としては、1階にエントランスと入居者様専用のガレージとトランクルームを配置し、2階・3階に住戸(各階2戸の計4戸)という構成になっています。

間取りは周辺賃貸マンションとの差別化を図るため、あえて64.90㎡という広めの1LDKとし、且つ、洋室と洗面所を結ぶ空間にはウォークスルークローゼットを設け、一味違った間取りになっています。

また、当社としてはじめての試みであるカードキーシステム、オール電化仕様を採用し、その他にも間接照明やLEDダウンライト、一坪サイズのユニットバス等を標準装備とし、当社の賃貸マンションの中でもハイグレードな仕様となっています。



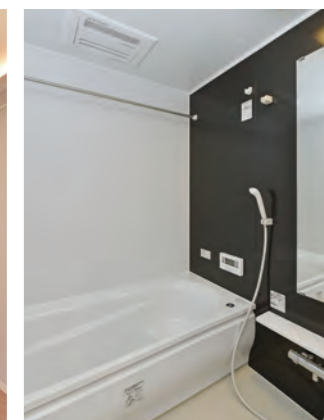
住戸プラン：64.9㎡のゆとりある1LDK。



リビングと洋室には間接照明を計画。



玄関から洗面所、WICを通り、洋室へアクセス。



【ほっからり床】仕様の1坪サイズのユニットバス。

入居者様専用空間

1階のピロティー部分には入居者様専用のガレージ、トランクルームが全世帯に1つずつ完備。

ガレージにはグリルシャッターが設けられ、セキュリティにも配慮された特別な専用空間となっています。

さらに、ガレージの奥にはサブエントランスを設けることで入居者様の動線を考慮した計画となっています。

また、床仕上げにも一工夫し、駐車スペースは土間コンクリート仕上げ、通路部分はスタンプコンクリートを使うことで専用部と共用部を視覚的に明確に区分させています。



入居者様専用のガレージとトランクルーム。



南面ファサード。

オーナー様とのストーリー

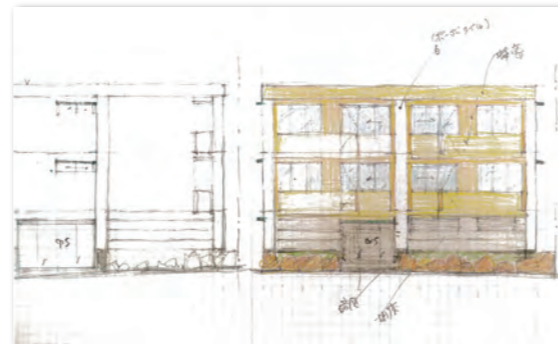
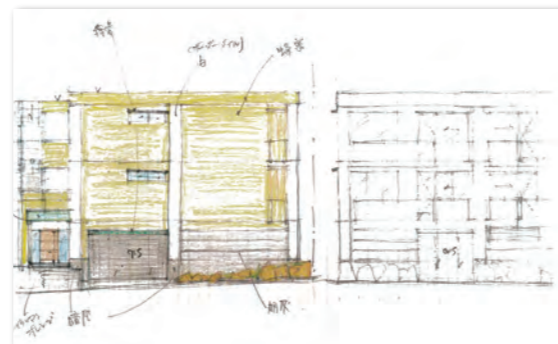
オーナー様との出会いは1年前に長久手市で開催されたマンション経営見学会でした。

話を伺っていると長年建築に携わってこられたプロの設計士との事。

今回の計画は、御自宅の庭の一部とガレージ部分を活用し、共同住宅の建設を考えられていました。

オーナー様御自身で数年前からイメージを膨らませ、夢を実現してもらえる建築会社を探されていたところ当社の設計・施工技術、会社の姿勢に興味を持って頂きプロジェクトがスタートしました。

まずはオーナー様が描かれた夢が詰まったラフプランを元に計画へと進んでいきます。



オーナー様のイメージスケッチを匠の技法でエントランスに表現

設計当初は、このエントランス壁面は小口タイルで計画されていました。しかし、建物の躯体が出来上がり、柱、壁、床のタイルが決定していくにつれ、エントランスに相応しい仕上げは何なのか、再度検討することになりました。意見を出し合う中で、オーナー様と当社担当者で出した答えがこの左官壁。こちらでもオーナー様が描かれたイメージスケッチを元に左官壁のデザインが決定しました。それは、左官でメープルの葉を表現してほしいというもの。東海・ビルドと高山の左官職人・殿垣氏による挑戦が始まりました。



オーナー様が描いたエントランスのイメージスケッチ



メープルの葉型



左官施工(下塗り)



メープルの葉(完成)



細部に渡るこだわり。感性の融合 によって生まれた空間をご紹介します

スタンプコンクリート

オーナー様の感性から提案された当社初めての試みのスタンプコンクリート。コンクリート、アスファルト舗装、インターロッキング、タイルとも違う独特の表情が面白い！
施工方法はもちろん、その名の通り、流したモルタルの上から柄の入ったマットをつかって押し当てる(スタンプ)させていきます。



柄の入ったマット



柄入れ施工



スタンプ完了

組み合わせ目地

この目地もまた、オーナー様の感性から提案された2種類の目地材を組み合わせることで、新しいコンクリートの表情が生まれました。



組み合わせ目地のモックアップ



施工完了



型枠の脱型

満室御礼



- 建物名 — HILL SIDE GRAND CASA
ヒルサイド グランドカーサ
- 所在地 — 長久手市戸田谷
- 構造 — 鉄筋コンクリート造3階建
- 面積 — 敷地面積/355.25㎡ (107.46坪)
建築面積/167.82㎡ (50.76坪)
延床面積/490.93㎡ (148.50坪)

La Colline Otai

〈西区八筋町〉

ラ・コリーヌ 小田井

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



エントランス入口と正面ロビーホン背面左官壁をやわらかく照らす。



特徴的なひび割れ仕上げ(右上の拡大写真)の左官を横に進む。

特徴2: エントランスの左官壁

トンネルアプローチの先に待ち構えるエントランスは、陰影をテーマに仕上げ材や照明を計画することで印象的なエントランスを仕上げました。

中でも2箇所の左官壁は、高山の左官職人・殿垣氏と何度も打合せを重ね、ロビーホンの背面は凹凸の激しい塗り放し仕上げ、乳白ガラスの自動ドアが開いて登場する壁はひび割れ仕上げになっています。



ステンレスの板に切り込みを入れ、光の筋の出方を現場で殿垣氏と検討。



西区の小田井駅から徒歩1分的好立地。これまで農地として使われていたこの土地は、長年に渡り多くの不動産会社や建築会社から有効活用の提案をされてきたそうです。今回、良縁を頂き当社にて都市型賃貸マンションを建築させていただきました。

まさに合縁奇縁、オーナー様の穏やかなお人柄に惹きつけられ、我々建築、設計を筆頭に管理・金融・税務等、取り巻く関係者全員がチーム一丸となり、スタートから9カ月で完成、満室御礼を迎えたプロジェクトをご紹介します。

特徴1: トンネルアプローチ

日影規制の関係で、建物の南北に駐車場を配置する計画になったため、トンネル状のアプローチに挑戦しました。アプローチ部分は間接照明を仕込んだ下がり天井と床のスリット部分の黒玉砂利が良いアクセントになっています。



落ち着いた雰囲気の共用空間。



2LDKと1LDKのタイプがあり、それぞれの内装が異なります。



バリエーション豊かな内装色。



外壁と同色で仕上げたマンションサイン。

満室御礼

- 建物名 — La Colline Otai ラ・コリーヌ小田井
- 所在地 — 西区八筋町
- 構造 — 鉄筋コンクリート造4階建
- 面積 — 敷地面積/601.46㎡ (181.94坪)
建築面積/231.55㎡ (70.04坪)
延床面積/842.99㎡ (255.00坪)

当社施設 高山町屋 惣四郎にて初のアートギャラリー開催
「清」高山と「華」京都の共演

清 KIYOI

高山 飛驒の厳しい自然の中から生きるために生まれた清らかな技 『飛驒さしこ』

華 HANAYAKA

京都 日本の古都として華やかさを競うように生き続けた伝統 『京着物と和ガラス』

2017年4月14日より5月14日まで高山町屋 惣四郎にて本舗飛驒さしここと京都祇園和硝子の作品展示を行うこととなりました。

惣四郎を創るにあたり、高山市上一之町の一員としてこの地を盛り上げ応援するお手伝いをしたい。また高山に新しい文化を紹介していきたいという願いを持っておりましたが、縁あって惣四郎開館1年を記念する月にこのアートギャラリー企画が実現しました。



本舗飛驒さしこ

一针に込める思いが気の遠くなるような時間をかけることで一枚のさしこ作品を生みます。

今回の展示は本舗飛驒さしこ社員の方々も見たことがないという門外不出の一针一针手縫いで作られた般若心経を中心に大作が展示されます。

祇園和硝子

着物文化が京都でも年々消えてゆく状況を憂い着物をガラスに封じ込める特殊な技法を開発した横田氏。

彼の作品は海外でも絶賛を受けています。

4/1から4/7まで名古屋城本丸御殿で展示された作品群が惣四郎にやってきます。



4/14～5/14の期間中、午前9時より午後8時まで閉館予定です。

社員が常駐しておりますので遠慮なくお声がけください。

高山町屋 惣四郎：高山市上一之町102番地 当社ホームページにて地図を掲載しています。

桜の時期も終わり、新緑が鮮やかな今日この頃、皆様はいかがお過ごしでしょうか。

早いもので今年も3分の1が過ぎようとしています。

今年に入り、政治色の強い出来事や心の暗くなる話題が多かったと思います。

そんな中、暖かくなり様々なスポーツが盛んになってきました。

高校野球は春の選抜が開催され、熱戦が繰り広げられました。

夏に向けて母校の活躍も期待したいところです。

4年に一度のWBCも開催され、待JAPANは残念ながらベスト4でしたが大健闘でした。

個人的には今年のドラゴンズの動向も気になります。

まさに球春真っ盛りであり、「BI-co」の内容も皆様に熱気あふれる内容を提供していきます。

今後ともよろしくお願い致します。

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 名古屋市長東区猪子石原一丁目1307番地

☎052-772-9100 (代)



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

東海・ビルド | 検索