

57

2018.01  
Tokai-Build



B!-co  
Build-communication





# Maison Francais <名東区高社>

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

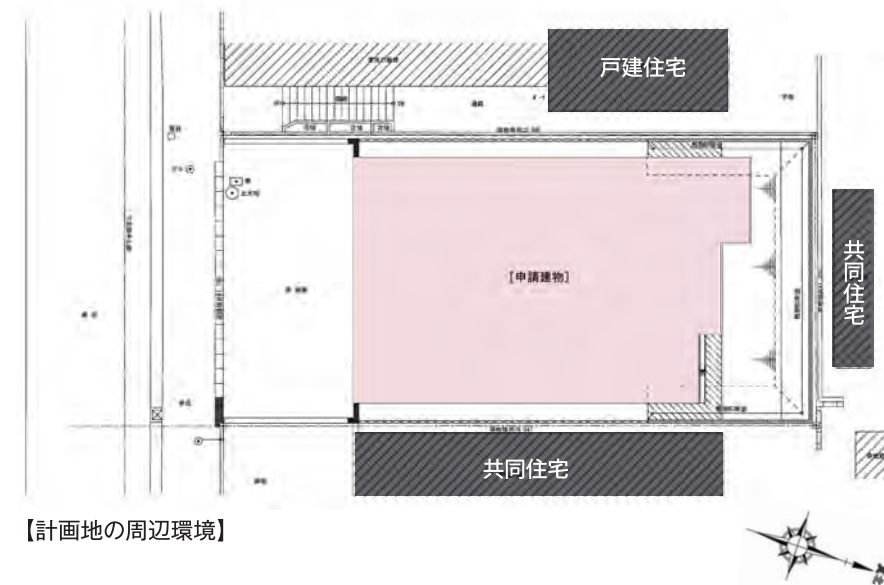
## プロジェクトのはじまり

ある日、某管理会社様から「ビルドさん、マンションの建替えなのですがちょっと見てもらえませんか」というお話を頂きました。  
 築41年の賃貸マンション、当時このエリアで区画整理初期に建てられた建物で、一見古くなったマンションなのですが、調べてみるとこれがなかなか課題山積な案件でした。  
 道路以外の三方の隣家は、この建物とその擁壁にもたれるように建っています。単に解体をすると隣家が倒れてしまい、少しずつ壊しながら少しずつ土留めを作る、という手間と時間を要する工事を計画しました。  
 また一部の擁壁に関しては現実的に撤去不可という答えになりました。  
 この諸条件の下、現行法規に沿った計画を立てました。

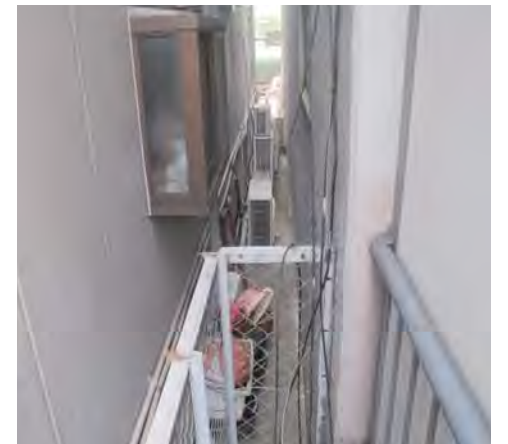


## 技術力が試された解体工事

計画地は一社駅から徒歩1分の好立地。  
 しかし、周辺の地盤レベルに対して計画地の地盤が低く、周囲の土圧に対して擁壁と建物全体で耐えている構造となっていました。さらに両隣の戸建住宅並びに共同住宅が近接しているため、RC造5階建ての既存建屋の解体工事にはチームC.O.A全員が頭を悩ませました。  
 協力業者様とチームC.O.Aとが知恵を出しあいながら進めた解体工事は、東海・ビルドの技術力が試された工事となりました。



【計画地の周辺環境】



東隣のマンションとは室外機が置ける程度の離隔しなかった。



北西の隣地とは高低差があり擁壁で囲われていた。

## 解体着手から解体完了までの施工フローチャート



解体工事着手[足場設置工事]



足場設置完了後、仮設養生シート設置



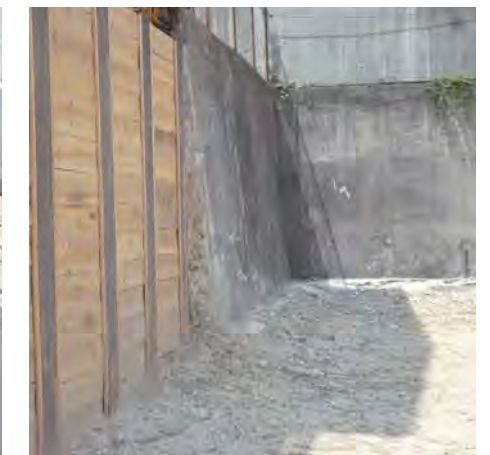
建物上部解体工事



土留め工事



土留め工事完了



土留め工事完了状況



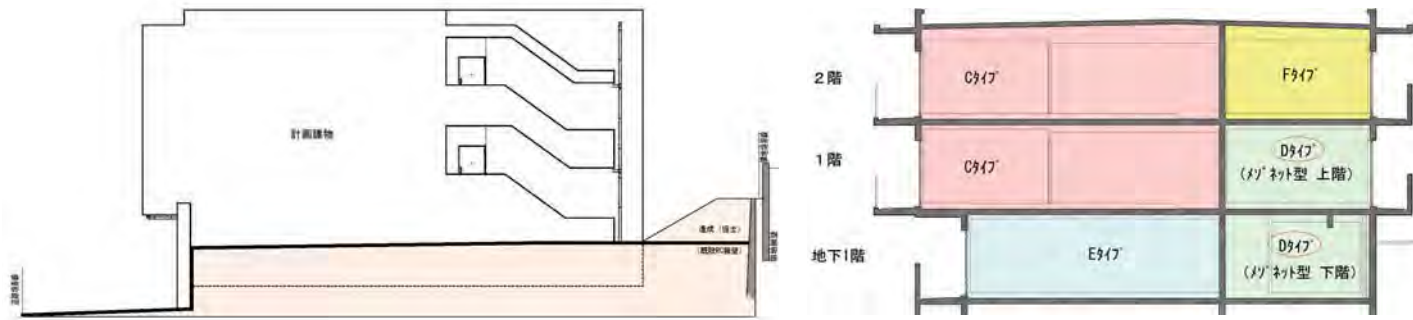
## ■ エスキース

三方が土で囲われている計画地に対して、どのように住戸を計画するかが最大のポイントでした。

北側に存在する既存擁壁は、解体に伴う周辺建物への影響や、安全面からも解体が難しいと判断しました。

しかし、認定擁壁ではないこの擁壁をそのまま残すのも不安が残るため、1層分埋め戻しをすることで擁壁の安全性を高めることにしました。

埋め戻しにより1層目が地階となるため、北側住戸はメゾネット形式の間取りとすることで、デメリットを活かしたプラン(Dタイプ)としました。



【敷地に対する建物のイメージ図】

北隣地境界から建物に向かって30度以下の勾配で埋め戻しを実施。1層目は開口部が設けられない地階としてプランを進めました。

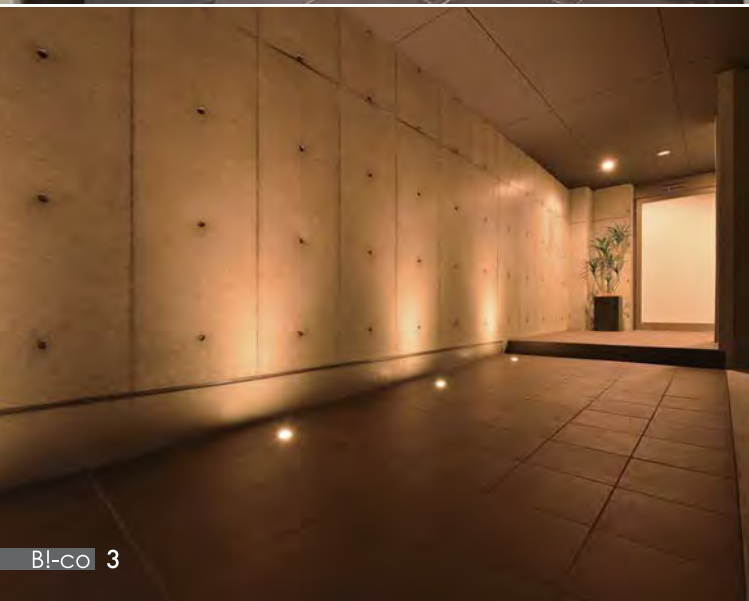
【住戸プラン断面イメージ図】

Dタイプは採光が確保できない下階に水廻りを設け、上階にLDKを設けたメゾネット形式を採用し、敷地状況に対応した住戸プランを展開。

## ■ 住戸に続くトンネルアプローチとバリエーション豊かな住戸

建物規模は地下1階・地上2階の3階建て。住戸数の9戸を確保するため、共用廊下を中央に設け南北に住戸を配置しました。

地下鉄一社駅から徒歩1分という好立地であり、学生から社会人まで幅広い層のニーズに対応できるよう、全9戸の住戸に対し6タイプの間取りを計画し、様々な生活スタイルに合った間取りをご提案しました。



- 建物名 — Maison Française マゾンフランス
- 所在地 — 名東区高社
- 構造 — 鉄筋コンクリート造3階建
- 面積 — 敷地面積/282.89㎡(85.57坪)  
建築面積/158.19㎡(47.85坪)  
延床面積/417.00㎡(126.14坪)

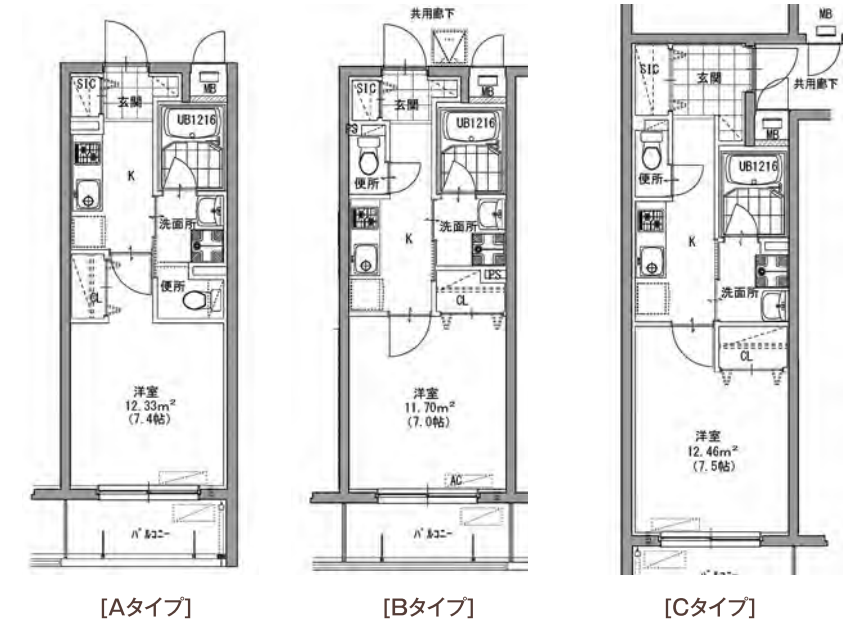
## A B C タイプ

[1K:6戸]

南向きの日当たり良好な1Kタイプ。

洋室も整形な7.0帖を確保し、

明るく使いやすさに配慮した間取りとなっています。



[Aタイプ]

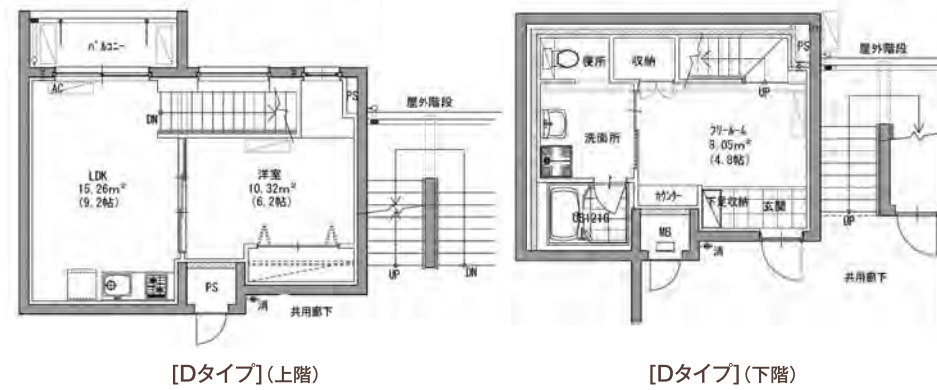
[Bタイプ]

[Cタイプ]

## D タイプ (メゾネット) E タイプ

[1LDK:2戸]

Dタイプ、Eタイプは個室を確保した1LDK。1LDKとすることで他の住戸との差別化を図っています。



[Dタイプ](上階)

[Dタイプ](下階)

[Eタイプ]



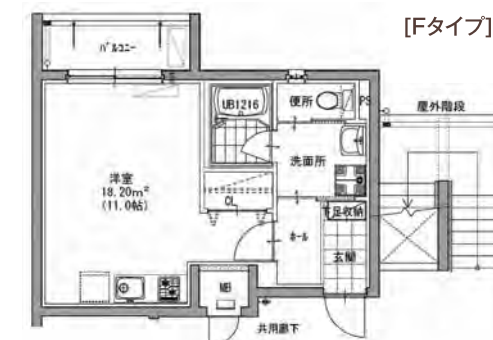
## F タイプ

[1R:1戸]

最上階の北向き住戸となるFタイプは

南向き住戸との差別化を図るため、

11帖のワンルームをプランニング。



[Fタイプ]





# 第15回 建築見学ツアー 建築を体験しよう! IN半田のご報告

「土と建築」をテーマに半田・常滑へ行って来ました。  
名古屋近郊の為、プライベートでも行かれたことがある方も多かったと思いますが、今回のテーマは「土」。  
再訪となる建物でも見る視点が変われば見える景色が変わる、そんなツアーになったのではないのでしょうか。



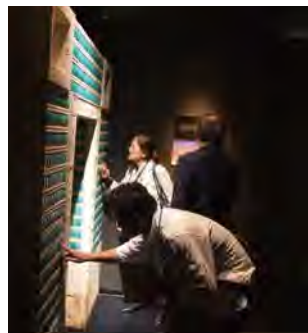
タイル博物館・窯のある広場

## 1 INAXライブミュージアム

ミュージアム内には合計7つの施設があり、それぞれの施設を巡ることで、土が水を通して形となり、火を通して焼き物になることを理解しながら、古来より受け継がれ、発展してきた土と焼き物が織りなす多様な世界を観ることが出来ます。



土・どろんこ館 / 版築と呼ばれる土をしめ固めた外壁で造られている。



古代のタイル展示



「土・どろんこ館」ではまず最初に土に触れて頂くこと、土を触る所から始まります。何をしているかと言うと…狸の置物で有名な信楽焼の土で泥だんご作りです。信楽の土は比較的平べったい粘土の粒子だそうで、表面を磨いていく過程において、粘土の粒子がきれいに並ぶと光を反射するようになると係員の方に説明して頂きました。ただの土でこうはなりません。焼き物用の土だからこそピカピカに光ります。全国各地様々な土が日本にはあり、土そのものをこちらで学びました。

## 2 旧中埜半六邸 おとうぶ湯葉 いしかわ

半田の富豪「中埜半六」が江戸後期に建てた邸宅を改装したお店で昼食を頂きました。



おとうぶ料理でヘルシーなのにボリューム大満足です。



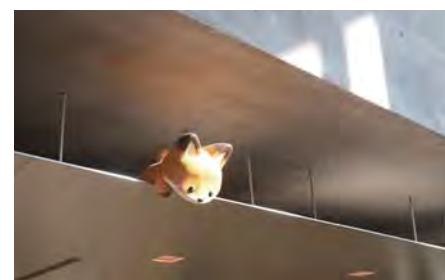
食事の後は建物を見学。名家のこだわりを見ることが出来ました。



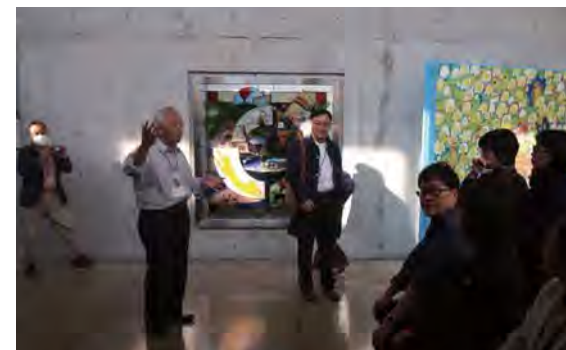
## 3 新美南吉記念館

新美良浩建築工房による半地下式の建物。建物のほとんどを地下に埋めて、地上に見える部分の屋根をスパン毎に異なる起伏で波状にうねらせて緑化し、大地と一体化させるという大胆な建築。

周囲の地形と連続することで、南吉が童話に描いた知多半島の自然・風景と調和することを目指しています。調和しすぎて来訪者が気付かず、車で通り過ぎてしまうことがあるそうです。



館内では「ごん」が時々こちをのぞいているよ!



記念館には有名な「ごんぎつね」をはじめ、新見南吉の残した原稿や日記、手記などの資料が展示されています。とても明るく気さくな館長さんに案内して頂きました。



## 4 半田赤レンガ建物(旧カブトビール半田工場)

設計者は「妻木頼黄」ジョサイア・コンドルに師事した人物です。

建物は安定した温度や湿度を必要とする為、現在ではほとんど例を見ない中空構造を持つ複壁や多重アーチ床など、極めて特徴的な構造が採用されています。

さしずめレンガの魔法瓶の様な構造です。

内部撮影禁止の為、お見せできないのが残念。



館内はスタッフの方の案内で事業家・中埜又左衛門、盛田善平についてや、建築、ビール造りの事などを詳しく説明して頂きました。



歴史を感じる  
建物の前で集合写真。  
今回は35名の方に  
ご参加して頂きました。



愛知県は煉瓦の産地  
煉瓦は粘土を主材料として製造されます。瀬戸、三河は良質の粘土があり、各々焼き物の産地です。そのため、明治から戦前までは煉瓦製造が盛んでした。戦後はその他の建材の普及により煉瓦の製造は衰退してきます。



皆さま、この度も建築ツアーにご参加頂き、  
ありがとうございました。  
次回のツアーもお楽しみに!



# 東海・ビルドが提案するデザイナーズ賃貸マンション 完成実例見学会のご案内

閑静な住宅街に建つデザイナーズマンション。  
コンクリート打放しのシンプルな外観の中に、  
バルコニーを敢えて跳ねだし二丁掛けタイル貼りとする事でアクセントに。  
街並みに溶け込みながらも特徴的、個性的な外観としています。  
ベランダから見える東山公園の借景も見物です。



## (仮) 東山元町プロジェクト

名古屋市千種区東山元町1-64  
鉄筋コンクリート造3階建/5戸  
オーナールーム、1LDK~2LDKタイプ

1/26(fri)・27(sat) 10:00~17:00



随所にこだわりをもった、個性豊かなデザイナーズマンションと一戸建住宅が完成、順次完成見学会を開催致します。オーナー様とビルドスタッフが「夢実現」をテーマに作り上げた建物を是非、現地にてお確かめ下さい。

※開催日には各現地にて係員がお待ち致しますが、事前にご連絡頂きますとスムーズにご案内させて頂けます。  
また、天候等の都合により開催日が変わる場合があります。お気軽にお問い合わせ下さい。

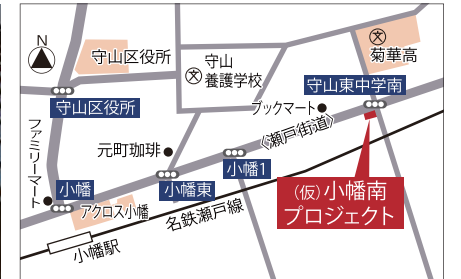


## (仮) 小幡南プロジェクト

名古屋市守山区小幡南3-21-20  
鉄筋コンクリート構造  
4階建/5戸 店舗2軒、1LDK~1LDKメゾネット

2/23(fri)・24(sat)・25(sun)  
10:00~17:00

東海・ビルド史上、最大級の吹抜けを要するアメリカンテイスト漂う  
デザイナーズマンション。  
北面に設けた大開口と約20㎡の吹抜けが創り出す、  
解放感溢れる室内空間は必見です。  
リビングの壁にはレンガ風タイルを施すなど、  
オーナー様のこだわりが随所に感じられる空間となっています。



## (仮) サニーサイドV

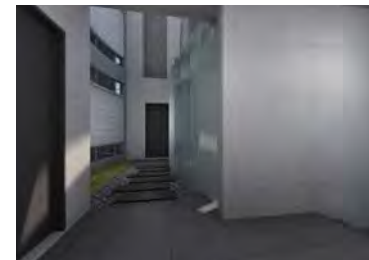
名古屋市昭和区恵方町3-3-1  
鉄筋コンクリート造  
3階建/8戸2LDKタイプ

2/16(fri)・17(sat)・18(sun)  
10:00~17:00

シンメトリーに構成されたマンション。  
各住戸へ至るまでのアプローチにドラマチックな演出が施されています。  
各住戸専用の駐輪スペースやエントランスホールのステージ状の左官空間、  
完全屋内仕様の共用部など見どころ満載のマンションです。



立地も土地の形もよい、しかし南側エントランスのために  
南が廊下空間になってしまう。  
この条件を逆手にとって空中廊下をカーブさせることで生まれる吹抜け空間を  
住戸と廊下の隙間として、ガラスブロック壁で視線を遮り、光を入れる…。  
アイデア満載のマンションを是非ご覧ください。



## (仮) 桜山東プロジェクト

名古屋市昭和区塩付通6-28-1  
鉄筋コンクリート造  
3階建/9戸 1LDK~2LDKタイプ

3/23(fri)・24(sat)・25(sun)  
10:00~17:00

そそり立つ4枚の袖壁によって空間構成された、  
都市型デザイナーズマンション。  
中央に設けた共用部を軸に、両サイドに住戸を配置し、  
戸境のない各戸完全独立タイプの居住空間。ビルドの  
代名詞であるコンクリート打放しと、工事部の技術力を活  
かした放射状の壁が創り出すファサードは必見です。  
周辺にある賃貸との差別化を強く望まれたオーナー様  
に対して、東海・ビルドの出した答えがココにあります。

## (仮) 新栄プロジェクト

名古屋市中区新栄2-38-21  
鉄筋コンクリート造5階建/10戸  
1K+S~1LDKタイプ

2/23(fri)・24(sat)・25(sun)  
10:00~17:00



## 尾崎山ガレージハウス

名古屋市緑区尾崎山  
鉄筋コンクリート造2階建

1/下旬 お問い合わせ下さい

町屋のような佇まいのガレージハウスに挑戦しました。  
構造は鉄筋コンクリートで、2階全面に設けた木格子が特徴です。  
コンクリート打放しにこだわる当社として、  
今回は針葉樹合板型枠による打放しに試みました。  
針葉樹合板は通常、建築の下地に仕様する材料ですが、  
あえて仕上げ面に使用し荒々しさを表現しています。  
※この物件は個人邸の為、完全予約制とさせていただきます。





## 2017年 社員研修旅行のご報告

国内から海外まで様々な建築を目で見て、

肌で感じて、心に留めて、感性を養う東海・ビルドの建築研修

### 研修旅行(北京)

現在、急速に近代化が進む中国(北京)の最先端建築を視察し、今後の建築について視野を広げる事と共に、紀元前から続く歴史ある建物から近代建築まで、たくさんの建築に触れることで感性を養ってきました。



研修メンバー全員で天安門広場へ!

### ■ 長城コミュン

Club Houseを中心にコテージ型の宿泊施設が8平方キロメートルの広大な敷地内に点在し、12人のアジアの建築家がそれぞれ建物を設計しています。



### GREAT (BAMBOO) WALL 竹の家

設計は日本を代表する建築家、隈研吾氏。AQUOSのTVCMでお馴染みのこのコテージ。竣工から約15年が経過し、竹の劣化は否めない状態でした。改めて、メンテナンスの重要性を感じました。

### Furniture House (竹の家具の家)

設計は日本を代表する建築家、板茂氏。コートヤードを囲う建物のヴォリュームは周りの木々や山並みの眺望を活かす高さが絶妙なバランス。とてもきれいなプロポーションでした。

### ■ 銀河SOHO

遂に見たぞ、ザハ建築! 圧巻の造形美で、どこまでも流れるような流線型は人の動線と呼応しており、大変感動しました。いつかこんな商業施設を設計してみたい!!



### ■ その他

北京の街をバスで走るたびに、次から次へと現れる建築群。曲面サッシに囲まれたアルマジロのような建物は構造的にも興味深く、黒いガラスで覆われた有機的ビル群は、その色使いや空間構成、レンガの積み方など、とても参考になりました。



### ■ CCTV

設計はレム・コールハース率いるOMA。6つの辺が環状に連なり、中央に大きな開口を持つ、高さ234mの高層ビル。この独特な構造は、地震大国の日本で実現させるのは至難の業! その国、その土地を最大限に活かした建築というモノを見せつけられました。



CCTVの反対側で大規模な開発が行われており、その建築現場に興味津々...



### 研修旅行(東京)

今回の研修先は、首都・東京。吉田五十八、安藤忠雄といった名建築に触れ、感性を磨いてきました。



### ■ 猪股邸

文化勲章受章者の建築家、吉田五十八氏設計。独自に近代化させた数寄屋造りの邸宅と広大な庭園。収納式のこたつや全開放できる建具など、様々な工夫を丁寧な解説付きで見学できました。細部までこだわりぬいた設計力、施工力に感動しました。



### ■ 朝倉彫塑館

朝倉彫塑館とは明治から昭和にかけて活躍した彫塑家の朝倉文夫の自宅兼アトリエ。設計は朝倉自らが行った作品の為に細かい工夫が施されています。



### ■ 国立新美術館 安藤忠雄展

当社建築見学ツアーでもおなじみの安藤忠雄氏の軌跡をたどった展示会。一番最初の代表作「住吉の長屋」から現在のプロジェクトまでを時系列でわかりやすく展示してありました。光の教会の原寸模型や安藤忠雄事務所の再現など見所も満載で、第一線で活躍しながらも、常に挑戦し続けるその姿に感銘を受けました。



### ■ 建築倉庫

国内外で活躍する日本人建築家や設計事務所による建築作品の模型を簡素なものから完成模型までさまざまに展示しており、あらゆる建築模型を一度に見渡せる場所です。模型の精密さから建築家の想いが伝わってきました。実際に訪れた事のある建物の模型も見ることができ、実物との比較も楽しめました。



### ■ 上野・国際子ども図書館

4年前前に社員研修で一度訪れたことのある、上野・国際子ども図書館。当時はまだ新館が工事中で姿、形を見ることができなかったため、完成形を見るべく再訪問! コンクリートの打放しから細部のディテールまで、安藤建築を堪能してきました。



## 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、誠に有難く厚く御礼申し上げます。  
昨年掲げた「感性と感性の融合」。この言葉を建物でどのように表現するか、東海・ビルドの新たな挑戦でした。  
建物をデザインするにあたり、施主様の想いと、ビルドの想いが生まれます。  
この想いは、住まれる方や使われる方への心づかいと捉えています。  
人が集まり想いを抱き、共有する事が出来るのが建物です。  
建物に心を込め、繋ぐことが「感性」だと東海・ビルドは考えます。  
おかげさまで今年創業22年目を迎えます。  
多くのお客様と出会い、共に歩んでまいりました。  
この出会いを繋ぎ、さらに広げていく為に、新たに品質管理部を立ち上げました。  
建物を通じてお客様、協力業者様、東海・ビルドの想いが1つになれる会社づくりを目指してまいります。  
本年も変わらぬお引き立ての程、宜しくお願い致します。  
末筆となりましたが、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



## 品質管理部発足

お陰様で、これまでに住宅、医療、介護施設、店舗など、多岐に渡って多くの建物を手掛けさせて頂きました。  
しかし、建物は建てて終わりではありません。その後のアフターフォローからが本当のお付き合いになります。  
そこで、今までにも増して建物の保守・点検(通称:ビルドドック)の徹底を図る事になりました。  
建物の品質保持やお客様からの要望に応えるべく体制を刷新し、新たに品質管理部を発足いたしました。  
また品質管理部内に設計課を設けることで、従来起きていた不具合やイレギュラーを未然に防ぎ、今後の設計に反映させていくことで、より良い品質の建物を提供することが出来ます。  
今後もお客様のアフターフォローを重ねながら、信頼と実績を積み重ねていきたいと思っております。



新年明けましておめでとうございます。  
BI-coも今年最初の号になります。  
今年もお客様と夢を語り、その夢が実現した建築をお届けしてまいります。  
社員一同その夢の実現へ向け、様々な建物を見て感性を養い、カタチにしていく取り組みをしています。  
今年は春先にかけてマンション経営見学会が沢山予定されています。  
どれを見ても個性豊かな建物です。皆様のご来場を楽しみにしております。  
楽しみといえば、もうすぐ冬季オリンピックが韓国の平昌で開催されます。日本人の活躍が期待されます。メダルを取った人、取れなかった人の全力プレーを見て感動を頂きたいと思っております。  
さらに今年はロシアで行われるサッカーW杯も話題の一つです。組合せも決まり、選手選考にもまだ時間があります。新たなヒーローの出現を楽しみに応援したいと思います。  
今年一年、皆様に感動を与えられる建物を提供し、企業としてさらに成長出来る様に努力していきたいと思っております。本年も宜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 名古屋市東区猪子石原一丁目1307番地

☎052-772-9100 (代)



<http://www.tokai-build.com>  
E-mail [eigy@tokai-build.com](mailto:eigy@tokai-build.com)  
[blog tokai-build.blog.ocn.ne.jp](http://blog.tokai-build.blog.ocn.ne.jp)

東海・ビルド | 検索