

スキット SuKKiT world

**GOOD
DESIGN**

SuKKiT に関する最新情報をお届けします

vol. 15

ご採用頂いたデベロッパー 開発担当者にインタビュー「ブリリアときわ台ソライエレジデンス」 SuKKiT3



東京建物株式会社 様

 住宅商品管理部 商品企画グループ 課長 田中 健太郎 様
 住宅事業部 事業推進グループ 課長 松井 潤哉 様 (左)


ガラス手摺と逆梁がリズミカルな外観

【建設地】
板橋区前野町

【構造規模】
鉄筋コンクリート造 地上 15 階

【住戸数】
329 戸

【竣工年月】
2014 年 11 月

【採用工法】
SuKKiT3 フリーノンビーム

！ SuKKiT のメリットは窓の大きさだけではない

ブリリアときわ台ソライエレジデンスでは、「洗練と安心」そしてときわ台という住宅街にブレイクダウンした「永住」というキーワードを元に、商品として作り込んでいきました。特に「永住」に関しては、「経年美化」「維持管理」「コミュニティ」「安全性」「利便性」などに配慮しました。SuKKiT3 を採用することでハイサッシの実現だけではなく、14 階建て 3 棟構成の計画を 15 階建て 2 棟構成とすることができたため、全戸南面住戸が実現し空地が広がることによって外構も充実させることができました。SuKKiT3 は若干コストが上がるものの、総合的な商品性が高いと判断し採用に至りました。結果として、空地が広がることで駐車場を平置きとしたり、外構にコミュニティの醸成を促す工夫を施せたりと、商品コンセプトの実現に結び付いたと考えています。

！ 直感的に良いと感じてもらえる「すまい」

お客様からはシンプルに「南面住戸」や「住戸空間がすっきりしている」など、住宅の基本的な条件が優れていたことが評価されており、これも SuKKiT3 を採用した効果だと感じています。それがモデルルームをご覧いただいた際に、直感的に「良いな」と感じて頂けたことに繋がったのではないかと思います。まず「良いな」と感じていただいた後に、その理屈を技術的な内容も交えてご説明することで、お客様の納得感が一層増して、結果的に「良いな」から「住みたい」へと繋げることができたと思います。



2.4m ハイサッシのリビング

！ 板橋エリアの大規模プロジェクトでは「早期に完売」

当時の板橋区エリアでは類似の競合案件も多く、販売的には「飽和」と言える状況でした。競合案件との差別化が難しい状況下で最終的に選ばれるためには、住宅の基本的な条件が優れていることが大切です。そのために SuKKiT3 の特性を活かした工夫を行いました。SuKKiT3 はグリッドフレームを構成する逆梁のある住戸と梁のない住戸があります。基本的なサッシ高は 2.2m のハイサッシですが、逆梁のある住戸はサッシ高をさらに 2.4m に上げて、開口部をより広く感じられる工夫をしました。その結果、梁なし住戸も逆梁の住戸も人気が割れることなく販売することができました。最終的には板橋区エリアにおいては「早期に完売」し、販売の進捗は良好でした。

！ 今後の SuKKiT シリーズに期待

お客様にとっての安心感や納得感に繋がるので、「最新技術の構工法」を用いているというアピールはわかり易くて良いと思います。また SuKKiT は先進的な構工法が、「窓が大きい」などお客様の価値に直結しているところが素晴らしいと思います。今回のグッドデザイン賞の受賞を機に、更なる商品性の向上と、今以上に SuKKiT 工法の優位性がエンドユーザーに認知されることを期待しています。

もっと、きもちいい、マンションへ


三井住友建設

 建築本部 設計管理部 商品企画グループ
<http://www.smcon.co.jp/sukkit/>

ご採用頂いたデベロッパー 開発担当者にインタビュー 「プラウド大宮」 Sulatto3



野村不動産株式会社 様

住宅事業本部 事業開発三部 副部長 小実 晃 様
住宅事業本部 事業開発一部 副部長 山田 岳人 様(右)



全戸南向きの外観

〔建設地〕
さいたま市大宮区桜木町
〔構造規模〕
鉄筋コンクリート造 地上 22 階
〔住戸数〕
168 戸
〔竣工年月〕
2014 年 6 月
〔採用工法〕
Sulatto3 フリーノンビーム

! SuKKiT だから採用しました

プラウド大宮では、建設会社の選定の際にコストだけではなく、商品提案も判断材料としました。三井住友建設の提案は SuKKiT1 を用いた 15 階建ての L 型配棟の評価が非常に高く、若干コスト高ながらも SuKKiT だから採用しました。その後 Sulatto3 を用いた 22 階建ての免震 I 型配棟への変更提案によって、「免震構造で全戸南向き」となり商品性が格段に向上しました。その時に「これは駅前再開発地域の、新しいシンボルになり得る」と感じました。免震とすることでそれなりのコストアップはあったものの、商品性が上がるため事業的には十分成立するとの判断によって、変更提案を採用することになりました。Sulatto3 の採用によって、「区画整理による『新しい街』に『新しい工法』による超高層住宅を目指して」という商品コンセプトが形になりました。

! エンドユーザーの評価は「梁なしハイサッシ」が一番

Sulatto3 工法 (SuKKiT3+ 免震) 採用でのメリットは、「免震」「全戸南向き」「ハイサッシ」。他には建ぺい率が低くなったため、足元の自由度が増した事などもあります。実際にモデルルームを訪れたお客様の評価では「梁なし ハイサッシ」が一番高かったです。また、販売担当者がモデルルームを見た瞬間からモチベーションが上がっていったのも、非常に印象的でした。外観ではグリッドフレームを使って重厚感を出せたのは良かったです。構造体は中央のみで他はフリーですから、バルコニーをガラス手すりのできるの大きなメリットですね。特に、南側に高い建物が建たない用途地域であったため、土地メリットを最大限活かしました。



光あふれるリビング

! 想定以上の集客と評価 一気に売れて即日完売でした!

「集客」「お客様の評価」共に想定以上でした。この規模だとエリア的には販売期を分けるプロジェクトが多い中、本物件は一気に売れて即日完売でした。商品性と販売価格をバランスよく上げて成功した事例の 1 つですね。プラウド大宮は、今も当社のマンションのベンチマークになっています。

! 内装よりも、構造で差別化できるから強い

近隣の競合案件には、立地ではやや不利でしたが、商品的には負けているという事はなかったです。内装よりも構工法がオリジナルな技術は、他社で真似できるものではないので、差別化という意味で非常に強いですね。今後は SuKKiT シリーズがエンドユーザーから選ばれるブランドに成長すれば、デベロッパーとしてもより採用しやすくなるので、今回の受賞を期に、エンドユーザーに向けたコミュニケーションを活性化されるよう期待しています。

スキット SuKKiT world

SuKKiT に関する最新情報をお届けします

**GOOD
DESIGN**

vol. **17**

ご採用頂いたデベロッパー 開発担当者にインタビュー 「パークホームズ LaLa 新三郷」 Sulatto3



三井不動産レジデンシャル株式会社 様

都市開発二部 開発室 藤原 圭佑 様



新しい街のランドマークとなる外観デザイン

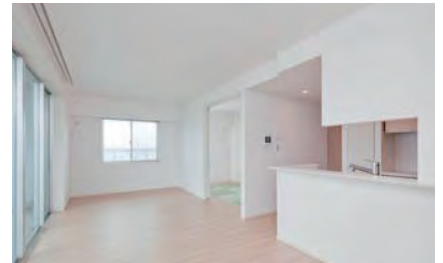
【建設地】
三郷市新三郷ららシティ
【構造規模】
鉄筋コンクリート造 地上 19 階
【住戸数】
250 戸
【竣工年月】
2014 年 9 月
【採用工法】
Sulatto3 フリーノンビーム

! Sulatto が商品コンセプトを方向づける要素となった

パークホームズ LaLa 新三郷は、三井不動産グループが進めてきた住・商複合駅前開発プロジェクト「新三郷ららシティ」のほぼ中央に誕生する大規模分譲マンションであり、本街区の集大成となる重要な位置づけのプロジェクトでした。街のシンボルに相応しい上質で先進的な住まいづくりを目指すにあたり、今回採用した Sulatto 3 は「免震構造」「質の高い住空間」を提案する次世代工法として、私たちが目指した計画コンセプトに欠くことのできない要素であったと思います。

! 「先進的な外観」が街のランドマークに

本物件は建物中央にグリッドフレームを配することで、コーナー部はガラス手摺を回し込みビルディングを想起させる伸びやかでスタイリッシュなデザインに、一方中央部は躯体を前面に出し住宅らしい「安心感」「重厚感」を演出することができました。「従来の住宅にはなかった先進的な外観」によって、街のランドマークに相応しいマンションが実現できたと思います。



明るく伸びやかな居住空間

! 「免震構造」と「快適空間」が「住みたい」につながるキーワード

行政庁舎や病院等、公共機関の建物でも免震構造への改修が進んでいるという時代の潮流もあって、「免震構造」に対する評価が非常に高かったと思います。また、Sulatto による住空間の快適性についても気に入っていただけたお客様が多く、柱型が出ないことで「同じ広さなら、こっち方がお部屋を有効活用できそう」といったご意見もいただきました。販売時には、構造模型や従来工法との比較図など様々なツールを用いて、Sulatto 3 の良さである免震構造、主開口面のサッシの大きさ、梁型・柱型の出ない伸びやかな住空間、工法の先進性などをご理解いただけるように努めました。その結果、従来のマンションとの違いをお客様にご評価いただくことができ、販売活動も堅調に進めさせていただくことができたと思っています。また、同業者の方にモデルルームをご案内した時の反響も非常に好印象で、「戸建てのようなりびングですね」「これまでのマンションの常識が変わっていきそう」という感想をいただくことができました。事業担当としてはモノの良さをしっかりとお伝えするべく試行錯誤していましたので感慨深かったです。

! 真に求められる住まい創りに向かって

ご提案する住まいが「創り手の独りよがり」ではなく、「暮らす人に本当に喜んでいただける住まい」になるよう、私たちは日々マンションづくりに励んでいます。パークホームズ LaLa 新三郷では、Sulatto 3 の採用により「免震構造」とこれまでにない「快適で質の高い住空間」によって、従来のマンションにはない新しい住まいと暮らしをご提供することができたと思います。

もっと、きもちいい、マンションへ



三井住友建設

建築本部 設計管理部 商品企画グループ
<http://www.smcon.co.jp/sukkit/>

スキット SuKKiT world

SuKKiT に関する最新情報をお届けします

**GOOD
DESIGN**

vol. **18**

ご採用頂いたデベロッパー 開発担当者にインタビュー 「ザ・パークハウス 新川崎」 SuKKiT3



三菱地所レジデンス株式会社 様

横浜事業部 計画第一グループ 石毛 瞳 様



グリッドフレームで攻めた外観デザイン

〔建設地〕
川崎市幸区下平間
〔構造規模〕
鉄筋コンクリート造 地上7階
〔住戸数〕
134戸
〔竣工年月〕
2015年7月
〔採用工法〕
SuKKiT3 フリーノンビーム

！ 20m の高さ制限のあるエリアでSuKKiT がとても活きた

川崎・横浜地域では、建築関連法規による建物の高さ制限や計画地の接道が狭い場合など、建物形状に厳しい制限が生じる場合がよくあります。本プロジェクトも、20mの高さ制限があるエリアだったので、土地情報を入手した時から、配棟計画をどうまとめるかが大きな課題でした。そんな中で7階建てが実現できるSuKKiTがとても活きたと思います。

！ この階高でこのサッシ高 これまでの常識が覆った

本プロジェクトは、高さ制限のために階高を約2.8mとしました。一般的にこの程度の階高だとサッシ高は2.0m未満となりますが、SuKKiTを採用することで、サッシ高を2.2mとすることができました。この階高でこのサッシ高、これまでの常識では難しかったと思います。このサッシ高の魅力はモデルルームにいらっしゃったお客様にも感じていただくことができたと思います。

！ 実際よりもお部屋が広く感じられる

SuKKiTを採用した一番のメリットは、やはり2.2mのサッシ高です。モデルルームにいらっしゃったお客様からは、リビングに入られた時に「明るいね」とか「思ったよりも広いね」という声をたくさん頂ました。窓が高く開放感があることで、実際よりもお部屋が広く感じられるということが効果的だったと思います。SuKKiTを採用して商品価値を上げたために、販売も順調で、実際にお部屋をご覧いただける竣工後の販売進捗のスピードがより早まったことが印象的でした。商品性の高さをお客様に実感いただけた証ではないかと思います。



広く感じるリビング

！ 販売時にGマークが使えるSuKKiTのメリットは大きい

物件としてのグッドデザイン賞は、竣工したプロジェクトしか受賞できません。販売中のプロジェクトに付随させるとなると「取り組み」事例のみとなります。当社でグッドデザイン賞を受賞した取り組みに加え、同賞を受賞したSuKKiTをお客様にアピールできることは価値があると思うので、ぜひ今後のマンション販売時に積極的に活用したいです。

もっと、きもちいい、マンションへ

三井住友建設 建築本部 設計管理部 商品企画グループ
<http://www.smcon.co.jp/sukkit/>