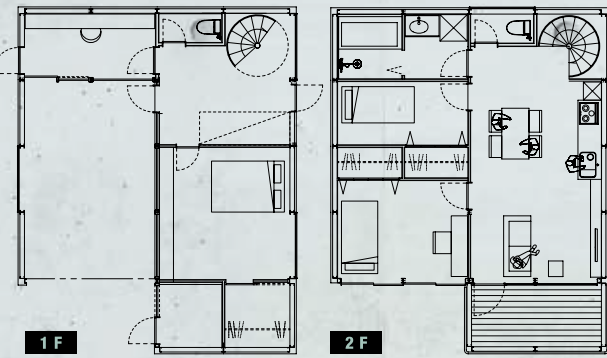


FLOOR PLAN

4スパン×4スパン+2坪=18坪の変形箱型プランです。ガレージ空間とモーターライフ愛好者のためのホビールームを内蔵しながら、居住空間としてもLDKの十分な開取りを確保しています。この効率的かつ豊かなプランを実現しているのがせん階段で、オリジナルの分解式せん階段を装着。鉄感を十分発揮します。それはさながら現代の大黒柱。バルコニーで外部に開放されたリビングダイニングスペースは必要にして十分な面積を確保しています。フィックス開口とスチールドアの取り合わせは世田谷ベースと同一仕様。



リビングルームの内観。鉄骨の表面(フランジ)だけを露出させた「真壁」仕様。壁面をガルバリウムにして、デイトナハウスらしさを演出。壁面にはデイトナハウスオリジナルの棚受け金物「FASブラケット」を装着して、テレビ台や本棚を構成しています。脱着式なので場所は自由に変えられます。「構造体なのに家具である」をテーマにデイトナハウスが開発した、スグレモノです。バルコニーに面してダブルプレースのガラス開口がこの家の顔の内と外両方に向けて作っています。

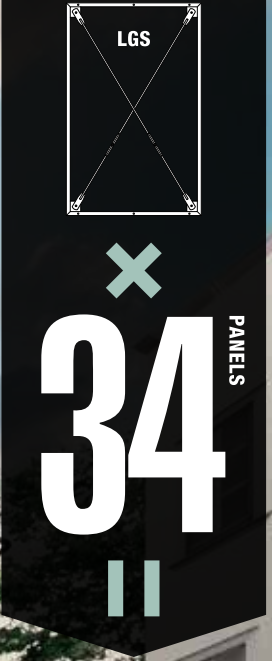
開口開口3.6mのガレージ空間。クルマの両側に約70cmの余白を残していますので片側に寄せれば、バイクの格納も可能。そして、その奥にはガラス張りのホビールーム。クルマ好き、バイク好きにとっての夢であると同時に絶対必要な空間です。ガレージ壁面もガルバリウムの仕様になっていますので、磁石など思いのままに貼り付け可能です。インナーガレージ付きの企画住宅。今までなかった新境地です。



Theme

素材のアクセントが持ち味
鉄骨箱型住宅の新境地

たくさんある箱型住宅商品群の中に、あえて鉄骨の箱型住宅で挑戦してみました。
垣間見える鉄感が孤高のポジショニングを約束します。



INFORMATION
LDKinc.

デイトナをはじめ、カーマガジンでの長期連載、ムック本であるCAR&HOMEにて、常にクルマと住宅の関係について提案し続けてきた建築プロデュース会社LDK inc. 建築設計はもちろんのこと、建築システムの開発や商品開発も行う。

代表: 玉田 敦士
WEB: www.ldk.co.jp
TEL: 03-6228-4933

DAYTONA HOUSE OFFICIAL HP
www.daytona-house.com

この住宅は4スパン×4スパンの正方形+上部バルコニーで構成。ワンフロアは18坪で、延べ床面積は34坪。他の箱型商品にはない特徴。それはやはりガレージを、箱の中に内蔵していることです。その分バルコニー部分が突出しました。それがかえってこの家の特徴的なファサードデザインをもたらしているのです。

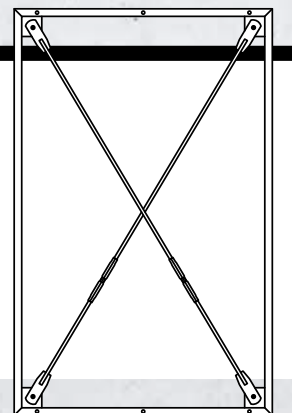
鉄骨の住宅らしく、LGSパネルとダブルプレースをバルコニーに面した窓から見せながら、その鉄感とバルコニーのパイプ手すりを呼応させています。この手すりは、丸パイプをコーナー部分でRに曲げたもので、いわゆる「パウハウス仕様」。突出部分の白い壁は「ジョリパット」という材料の塗り壁で、中心を外したところに船舶用の丸窓をつけてアクセントにしました。白い塗り壁部分があることで、メインマテリアルのグレーのガルバリウム外壁がより一層引き立つのです。

のが現状で、逆に没個性になっているケースも多いのです。でもそれは避けたいところ。そこで今回はあえてそのガルバリウムと箱形を用いた、デイトナ流の鉄骨箱型住宅を考えてみました。

今の世の中は箱型住宅全盛の時代。様々なメーカーがサイコロのようなかたちの住宅商品を開発・販売しています。外壁は亜鉛とアルミニウムの合金である「ガルバリウム」。その見た目の良さに加えて、メンテナンスフリーであることも手伝って多くの商品でこの人気素材が使われています。そのためメーカー間でデザインの違いを出すのが難しく、ユーザー自身も区別がついていないのが実情です。家を選んでいく段階では、「自分の家はかなり個性的だ!」とワクワクしながら決定するのですが、いざ家が完成すると、隣もその隣も、みんなよく似た家になっている

What's Daytona House?

デイトナハウスを構成するのは、LGSと呼ばれる軽量鉄骨のパネルで、厚さ3.2mm、幅12.5cm、厚み5cmの「Cチャンネル」と呼ばれる部材、横幅180cm、縦270cmの長方形に溶接して製作しています。対角線のクロスしたパーツは、「プレース」と呼ばれる筋違いで、力の伝達を受け持つ大切な役割を持っています。「柱」と「梁」と呼ばれる縦と横の部材を使って軸組を作っていく一般的な建築とは違って、デイトナハウスはこのLGSパネルを連結することで住宅、ガレージ、別荘、店舗、マンションなどの様々な建築を可能とする、全く新しいカタチのシステムなのです。つまりこのLGSパネルを使った建物全てがデイトナハウスと言う訳です。パネルの枚数を数えるだけで、建築の広さ、およその予算がイメージできる分かります。パウダーコーティングが施されたその鉄の素材感が醸し出すハードボイルドな空間のテイストも持ち味です。



「デイトナ不動産 NEWS02」住宅、店舗、事務所、アパートなど、全てのタイプのヒントが満載
デイトナハウス浜松のショールームがオープン!!



青空に映えるショールームの外観。コンクリート断熱パネルとスチールサッシのコントラストは、車を運転しながら思わず振り向きになってしまう斬新なイメージです。夜の印象も圧巻です。

去る4月21日、浜松市内にデイトナハウスのモデルハウスとガレージアパート GLB が同時オープンしました。今後、常時モデルルームを見学(事前予約が必要)できるようになります。モデル棟は2F建ての48坪。1Fはガレージ空間や吹き抜け空間が実感できるショールームになっており、2Fは建築の打ち合わせができるスペースと事務所になっています。

見どころはいろいろあります。まず外観のシャープな印象。コンクリート断熱パネル(GSパネル)を施したファサード外壁。オリジナルのスチールサッシとのコントラストは昼も夜も圧巻です。中に入ると、まず実感するのはインナーガレージスペース上部の吹き抜け空間の気持ちよさ。レトロな印象のトラス梁がこの豊かな空間を作り出していて、まるで古い工場のようなアジト感満載です。また、デイトナハウスオリジナル

の分解式らせん階段「ダイナソーボーン」の鉄の素材感も見逃せません。FIX開口から差し込む朝日に照らされた鉄の陰影は、他では味わえないものです。まさに「恐竜の骨」。ソファスペースの柔らかい印象との対比がデイトナハウスのハードボイルド感覚を象徴しています。

随所にあしらわれたインナーグリーンのセンスも絶妙で、艶消し黒の鉄骨が瑞々しく感じられます。また、デイトナハウスオリジナルの棚受け金物「FASブラケット」も面白い。LGSパネルと同じ塗装/粉体塗装焼き付けなので、まるで構造体そのまま家具になったような斬新なイメージです。DIYで好きなどころに取り付け可能です。住宅、店舗、ガレージ、リゾートハウスと様々なイメージに応用できる、とてもバランスのいいショールーム。体感してみてくださいいかがでしょうか?



写真左：ガレージ空間のトラス吹き抜け上部から下をのぞく。中上：空間に張りを与える現代の大黒柱。分解式らせん階段の空間はデイトナハウスならではの。中下：オリジナルの棚受け金物「FASブラケット」構造体なのに家具である。今後様々なアタッチメントを開発予定。右：夜のショールーム空間。ソファに体を沈め吹き抜けを見上げる時間の満足感。立ち去りたいものがあります。まるで鉄と対話をしているような実感。

Daytona HOUSE x LDK SHIZU HAMA 静岡県浜松市中区葵西5-23-23 053-482-7415 www.balancedesign.jp/daytonahouse

「デイトナ不動産 NEWS03」**作図プロセスの効率が大幅にアップ
 タブレットで図面の中にGo!!**

デイトナハウスの構造体の特徴づけるLGSシステムですが、その工場製作図は建築図面とは別の作図法(三角法)で表現する必要があり、建築図面からの翻訳が非常に難しいものでした。デイトナハウスは、そのプロセスを画期的に改良しました。①初めから各パーツを3Dで作図。②バーチャル空間上で上記パーツを使って実際に建て方を行い、不整合をチェック。③3Dのパーツを2Dの製作図に変換という手順です。

上記②のプロセスが今回さらに進化しました。タブレット専用アプリを使ってバーチャル建て方の空間に入っていけるようになりました。これによって、ボルト一本の不整合まで見事にチェックできます。タブレット端末を操作して組みあがった鉄

骨空間の中に入っていくとき、すごく不思議な感覚になります。実際の鉄骨の武骨な感じとバーチャル空間の不思議な印象が頭の中でオーバーラップします。今後このシステムをさらに発展させて、各加盟店単位でお施主様との打ち合わせにも活用できるよう開発中。人肌とコンピューター。デイトナハウスはこの二つの要素をハイレベルで実現しています。



タブレット上、指二本でバーチャル建築内部に踏み込んでいく楽しさ。写真は東京足立区で建築中のGLB、6世帯の骨組みCG。手作り感覚の素材感とバーチャル空間。真逆の要素を高度に融合させています。



テーマとそれを実現するベストな方法の選択という思考法が豊かなコミュニティと作り出します。その心地よさが結果的に安定した賃貸物件になります。日曜日の朝のユーザー同士の語りなど、具体的なコミュニティのイメージをオーナーが持っていることが、物件をさらに豊かにすることでしょう。

デイトナハウスの
**モーターライフ型
 賃貸経営のススメ**

アパート経営する際のサブリース(家賃保証)システムについての問題点が、今全国で浮き彫りになっています。もっと積極的でもっと楽しいデイトナハウスの“大家さん像”について考えてみました。

「金のなる木」という言葉がありますが、ニッポンのアパート会社の営業は土地の価値を、金のなる木に変換するという考え方に貴かれています。そしてその営業の計算式(事業収支)の中では賃貸ユーザーは人間と表現されず家賃という数量として表現されてしまうのが常です。賃貸経営も、経営と名の付く事業ですから、住む人間にとっての魅力が持続しなければ、事業は長い年月の継続に耐えられません。良く考えてみればそれは当たり前のことなのですが、実際は駅からの距離という「価値」の序列にあぐらをかいて、賃貸ユーザーの満足感が顧みられない。そしてそれを助長していたのが「サブリース(家賃保証)」という手法なのです。もし、人気がなく、空き室が出て、建築会社が店子を集めてくれる。それが叶わない場合でもアパート全体の家賃を80%程度で保障してくれる。大家は思考停止の状態です。賃貸ユーザーの満足感など、どこか別の世界の話。しかし、世の中にそんなうまい話はありません。そもそもアパート建設会社が建築営業を伸ばすために考えたシステムですから、長い年月のことで射程に入れない。それが今、いろいろな形で全国に噴出しつつあります。

一方、デイトナハウスのガレージアパート、GLBはクルマやバイクをこよなく愛する賃貸ユーザーに向けて募集をかけるアパートです。オーナーはまず、そのニーズを持った人たちに集中的に情報を発信する工夫が必要だと思います。ここが重要で、普通の賃貸募集サイトでは、内容が伝わっていません。また、モーターライフの充実について仕様を整えなければ人気は持続しません。しかし、そのような経営の発想がすっかりあれば、長い年月楽しく豊かな賃貸物件として持続します。「好きこそものの上手」という例えが表すようにオーナー自身がクルマ好き、バイク好きであれば同行の士のニーズがどこにあるのかはよく分かるはず。それを丁寧に反映すれば、趣味を同じくする人が集まる豊かなコミュニティになるのです。何事にも、テーマと、それを実現するベストな方法の選択ということですね。

現在問題となっているサブリース&一括借上げとは?

“サブリース”とは、一括借上げ、家賃保証制度のこと。不動産会社が貸主から賃貸物件を一括で借上げ、入居者に転貸する。貸主は入居者がいようといまいと、一定の家賃が保証されるとともに、入退去に関する手続きや家賃の集金業務などから開放されて楽になります。一般的に保証される賃料は相場の80%~90%です。しかし、この借上げ家賃が長い年月一定に保証されるという誤解と意図的な説明不足が多額の訴訟問題に発展しています。空室が一定割合を超える場合、不動産会社は確実に入居が見込める低い家賃に改定する権利を持っています。その結果建築のための借入金の返済額を下回るなどの逆ザヤが発生するケースもあります。しかしそれは詳しく大家に説明されないケースが多く、トラブルの原因になっているのです。