

ラプロス



2015 年
11 月号
Vol.45

■宅地（戸建）

○プロスペリテ高宮Ⅱ

西鉄高宮駅徒歩 8 分
最終建売 1 邸 / 全 4 区画

○プロスペリテ野間大池公園 NEW!!

西鉄バス「長住 1 丁目」徒歩 3 分
建築条件付宅地 4 区画・建売 1 邸
／全 5 区画

○プロスペリテ高宮 4 丁目

西鉄高宮駅徒歩 8 分
建築条件付宅地 2 区画
／全 2 区画

■新築分譲マンション（販売受託）

○サンリヤン三国が丘駅前

西鉄三国が丘駅徒歩 1 分
販売戸数 30 戸 全 63 戸
第 1 期 2 次分譲先着順申込受付中

■中古マンション（仲介）

○アンピール三苦
3DK 57.87㎡
南西向き！4F/RC8階建て
西鉄三苦駅徒歩 6 分

売却不動産募集中！！
不動産の売却をお考えの方は是非ご相談ください。ご連絡お待ちしております。

発行：株式会社ラプロス

発行人：代表取締役 樋口繁樹

〒810-0001

福岡市中央区天神 1 丁目 12 番 1 号 日之出福岡ビル 5 階

TEL092-737-2211 FAX092-737-2212

URL <http://www.lapros.co.jp/>

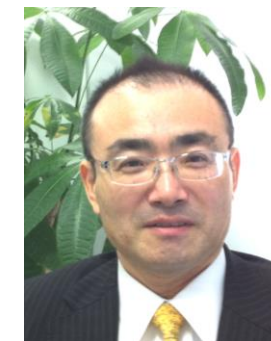
終わりよければすべてよし

前号に続き、とあるマンション建替事業の話。

そのマンションで建替え決議が95%を超える圧倒的支持で採択されたのが3年前の初夏でした。その夏8月に消費税増税法案が可決され2年後の春に消費税を5%から8%に上げることが決定します。さらに世の中的には東日本大震災復興で公共事業の予算規模が膨らみジワジワと建築費が上がり始めました。そしてその年末に自民党安倍政権誕生。大幅金融緩和とアベノミクス効果により一気に建築費高騰が噴き出てきました。

2年前の年明けの2月に4社の本見積書を開札してびっくり仰天、4社とも予算を何と20%以上も上回った金額でした。それも各社わずか5ヶ月前に提出されていた概算見積りでほぼ予算内に収まる見積もりを提出していたのにもかかわらず…です。2年後の今でこそ、建築費高騰の問題はオリンピックの新国立競技場問題等で一般の皆さんにも広く知れわたることとなりましたが、当時はデフレからの脱却を安倍内閣が掲げたばかりの頃。諸物価すべてデフレと言われているのに、建築費だけ上がっているなんてありえない！騙された！といった声が理事会、緊急説明会や臨時総会の席で次々と出てきました。ラプロス、デベロッパー、執行部の皆さんまで「嘘つき！」呼ばわりされ、一時期は本当に陰湿な雰囲気でした。そこでの解決策に王道はありませんでした。理事長をはじめ理事の皆さん、デベロッパー担当者、建設会社、関係者皆で毎週、いや毎日のように膝詰め談義というか空雑巾を絞るように知恵をしばり解決案を協議しました。結局『公平性の高い三方一両損』案で何とか乗り切り事業は再び軌道に戻りました。

そんなことがあり、今年6月の竣工祝賀会を迎えたわけです。理事長は挨拶の途中に当時のいろんな折衝や苦労心労が頭をよぎったのでしょ、ぐっと声を詰まらせる場面がありました。僕もそれを見てぐっとこみあげてきました。そして、その次に挨拶に立ったデベロッパーの住宅事業本部長もその理事長の涙にもらい泣き…。プロフェッショナルであるデベロッパーの事業責任者が竣工式典の挨拶で涙を流す場面にそう出会えるものではありませんよ。僕も30年の業界歴で自分が関わって竣工した分譲マンションは100棟を超えますが、ここまでぐっ！ときたのは初めてです。理事長をはじめ理事の皆さんの思いとそれを繋いでいったデベロッパーの責任者と担当者、そして設計事務所と建設会社の責任者と担当者、まさに関わった皆さんのこの事業に対する思い入れがすべて凝縮された瞬間であったように思います。その時間を建替事業に関わった皆さんと共有できた僕は本当に幸せ者です…。足掛け5年—この建替事業に汗を流して本当に良かった！と心より思いました。9年前にラプロスが初めてマンション建替え法を使って建替えた時の、S理事長の名刺に書いていた僕の大好きな言葉で2号にわたる建替事業の話の締めたいと思います。《出会いに感謝！》



代表取締役 樋口繁樹

知っとく情報

文：山森

すっかり肌寒い季節になりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

先日、弊社で初めての試みとなるコミュニティ促進イベントを行ったのでその報告をさせていただきます。

おかげさまで今年の夏前に、建築条件付き宅地プロスペリテ小田部全 7 区画を完売することができました。この物件には街区内道路（各区画の購入者様の共有道路）があり、その道を挟んで家が向かい合い建っているというような、道を中心として一つの街ができています。

ご購入頂いた皆様にはそれぞれ違ったライフスタイル

があり、お互いに接する機会が得ないという声も聞いていたので、“コミュニケーションのきっかけ”の場を作ろうと考え、バーベキュー大会を開催しました。

最初は皆様に楽しんで頂けるかという心配はありましたが、お子様同士が遊びだし、奥様方・ご主人様方もお酒が進むに連れて自然と会話が弾みかなり盛り上がりました。

日が暮れてバーベキューも終わった後も、立ち話で会話は続き大盛況で幕を閉じました。



バーベキュー開始！皆様緊張気味！？



ビンゴゲーム 1 等賞！

お引渡しが終わりと、実際に生活が始まった中でご購入者様方とお会いし、お話ができたことがとても貴重な経験になりました。

皆様が楽しそうに生活を送られている姿をみると、本当に良い街ができたのだと感じご購入者様方と出会えたこと、そしてこの物件の販売に携われたことを誇りに思いました。“またみんなでこのような会合をやりましょう”と喜んでくださいました。お忙しい中ご都合をつけてご参加頂いた皆様、本当にありがとうございました。



施工会社/橋三京牛島課長

締めのご挨拶

私、アラキの戸建てへの思いをつらねるこのコーナー、今回で25回目です。前回のこのコーナーでは、「次回から気合をいれて書きます」と宣言しておきながら、とりとめもない文章その2です。すみません。

2020年には2度めとなる東京オリンピックが開催されます。

高校1年になる次女から、美術の授業で配られたという歴代のオリンピックエンブレムの一覧のプリントを見せられました。その中で、1964年の東京オリンピックエンブレムが断トツに素晴らしいんですね。日本の先駆的なグラフィックデザイナーアートディレクターである故亀倉雄策先生によりデザインされたそれは、赤い大きな円、五輪シンボルマーク、TOKYO1964のロゴという3つによって構成されています。この必要最低限の要素によるデザインは、戦後の復興を成し遂げた我が国が国際社会と協調してゆく存在であることを力強くアピールしています。

先日、BS放送で亀倉先生の番組を観ました。時間の許すかぎり極限まで突き詰めて考え、要素をそぎ落としてデザインをつくりあげていく亀倉先生の様子とそれを回顧する方々の語り。その映像に感動し、ものをつくるということについて考えさせられました。

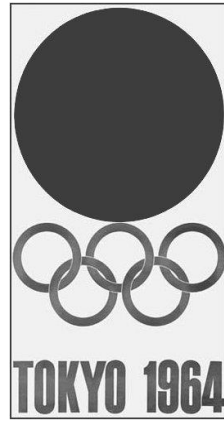
実は私、ちょっと自慢なのですが、25年ほど前に亀倉先生にマンション設計のデザインを指導いただいたことがあるのです。グラフィックと建築とは、同じデザインと言いながら、平面と立体という違いがあります。建築は50年以上風雨にさらされながら、住まいとしての機能性と、建築としての施工性や経済性や信頼性など、美しさだけではない部分も考慮しなければなりません。亀倉先生のご指導を理解するために、グラフィックデザインの本を読み漁り、作品の実物を見て回り、先生に見て頂く模型や資料を懸命につくって、作品として実際のマンションを建ち上げることができました。亀倉先生から学んだのは、現物で実際に考えることと、妥協しないこと、大いなるこだわりと挑戦。

東京オリンピックといえば、建築費高騰で問題となった新国立競技場コンペの審査委員長である、安藤忠雄氏の講演会に行きました。講演の冒頭で安藤氏は、問題のコンペ審査委員長として白い目で見られていることを関西人らしくネタとしてぼやいていましたが、講演の本題では、想像力とリアリティをもって人が集まるわくわくした場をつくるということを、建築家として熱く語られていました。

先月は東京出張の際に、東京都現代美術館でオスカー・ニーマイヤーというブラジルを代表する近代建築家(※ニューヨークの国連本部ビル的设计者の一人)の展示会を観ました。たった5年で原野を切り開いてつくった首都ブラジリア(1960年完成)の主要な建物のほとんどを設計した建築家です。水平・垂直から構成される近代建築に、ニーマイヤーは「自由な曲線」を取り込むことで、美しい造形と豊かな空間をつくりだしました。

曲線をもって自由な発想という表現をしています、自由な発想こそがデザインまちづくり、建築の中で求められているということを強く感じました。

…と、前回に続きとりとめのない文章になりましたが、今、アラキはいろいろなことに発散している状態なのです。さまざまな情報、考え、条件のなかで考えを発散させ、次の段階ではそれを収束して解を見つける。その繰り返しを続けながら最適なものをつくるのが、私の仕事。なんてね。(^^)



東京オリンピックエンブレム



ブラジリア大聖堂



ニテロイ現代美術館

～心に残る建築～

心築

文：赤澤

～私の心築マンションシリーズ Vo.2～

私が東京へ赴任した1996年、1月に途中から販売に加わった100戸超の物件はあっという間に完売し、地道に営業していた福岡の市況からすると別世界のようでした。

半年後にはすでに2物件目の販売を行いながら、3物件目の大型物件の商品企画に建築スタッフと共に取りかかりました。場所は王子製紙発祥の地に近くトンボ鉛筆・本社のすぐそば、工業地域内の化学工場跡地です。初めて現地に行った時は、1万㎡の敷地が身の丈以上の万年塀で囲まれており、周囲を大型トラックがたくさん走っている灰色の街でした。王子駅からバス便の、この場所で300戸以上のマンションが果たして計画通り売れるのかな？という印象でした。しかし、近くにはスーパーを抱える都営の大型団地があり、多くの人々が暮らしていますので、ある程度は売れるだろうという実感もありました。

大型面開発のためマンション自体で環境を創ろうということで、交通量の多い道路沿いには植栽帯をたっぷり確保し、足元の外壁は緑色にしました。また、2棟構成の配棟計画だったため、中庭部分の造り込みにアイデアを出し合いました。美しい花壇を囲む回廊(コリドー)、緑多い空間にパーゴラや井戸端会議に利用できるベンチ・遊具を置き、キッズガーデンとし、子育てファミリーの主婦層に魅力あるランドプランとしました。建物内にキッズルーム・パーティールームを設け当時流行り始めたフロントサービスも導入し子育て主婦をサポートする企画としました。

間取りも工夫をしましたが、目玉は通常90cm以上のキッチン対面カウンターの高さを70cm台とし、幅も大きくした「スックカウンター」を多く採用しました。ダイニングチェアがそのままカウンターで使えて、朝食などが手軽に食べられるというコンセプトでした。でも最近あまり見かけませんね(;▽;)

販売にあたっては、近くの団地(通称;ごめだん=豊島五丁目団地)で1階から14階まで騒音を測定したり、北棟の日当りの影響を評価したり、色々と物件内の価格バランスを精査しました。最終的には1997年3月末の消費増税(3%→5%)の駆け込み需要も手伝い、売れ行きが尻上がりに良くなって、このコスモ王子ガーデンズ320戸が記録的なスピードで完売しました。



花壇を囲むコリドー



緑豊かな中庭とパーゴラ



中庭をはさむ2棟構成



スックカウンター



コスモ王子ガーデンズ(1998年築)

(14階建SRC造、8階建RC造)