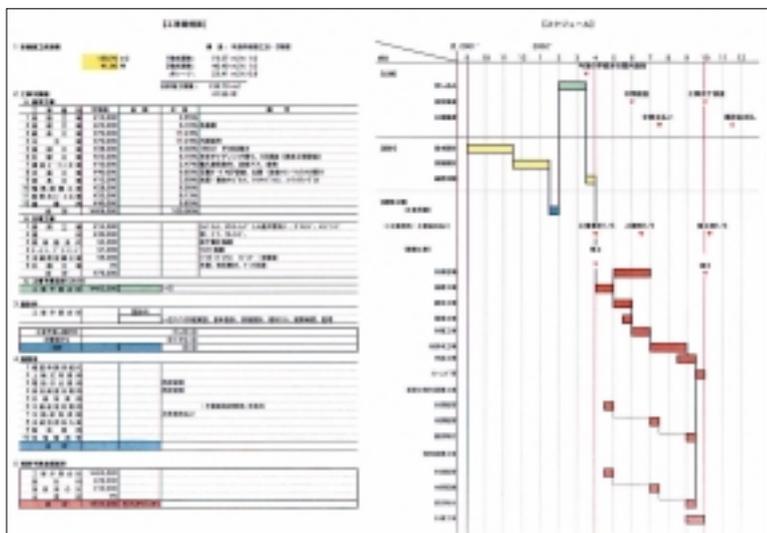


表現力を鍛える

プレゼンテーションは顧客との真剣勝負の場であり、住まいづくりの始まりである。

第5回・・・A邸「千葉県」

工事費概算とスケジュール



構造・規模…木造枠組壁工法2階
延べ床面積…143・37㎡
家族構成…30代夫婦と子ども2人
施工…2002年4月～9月
総事業費…2500万円

「施主の要望と建築条件」

広がりゆとりのある内部空間、サッシュ・ガレージドア・外壁材に輸入建材、スパニッシュ瓦とドーマーのある外観デザインを希望された。1階のリビングとダイニングとキッチン・ユーティリティは日の当たる南面、物干しなどのスペースとパーベキューを楽しむデッキを外部に希望された。計画地の形状はほぼ正方形で、北側に道路と公園。1階床高さが道路面より1・2m高くなる。計画地は房総半島の海風が吹く場所であるため、外装材には塩害を受けにくい材料を使ってほしいということだった。

配置・平面図

手書きしやすい
専用紙を使用

計画地南側に庭を配置、建物の軸を東西にして内部空間に明るさと広がり確保。1階床が道路から1・2m高くなるため開口部を大きくし、リビング外部にデッキ浴室外部にバスコートを計画した。北側道路から南側庭への動線確保するため、ガレージドアを南北外壁面に設置、車も庭に進入できる。植栽は周囲の視線遮断と眺めを楽しむため、プレゼンテーション時に提案している。

建物の線は水性ペンで書き、マーカーで着色しても線がぼやけないようにする。デッキやアプローチ・浴室などのテクスチャーは鉛筆で書き表現を変えている。建物内部は着色を施さず、白黒で明確に表現する。

プレゼンの心得 その5



青木和壽
（有）建築設計事務所代表 / 長野県塩尻市
TEL : 0263-51-0318
http://www.kazu-design.co.jp

工事費概算とスケジュール

プレゼンテーション（以下、プレゼン）では、工事費概算とスケジュールも提示している。図面類が住まいの夢の部分だとすれば、工事費とスケジュールは現実の部分である。

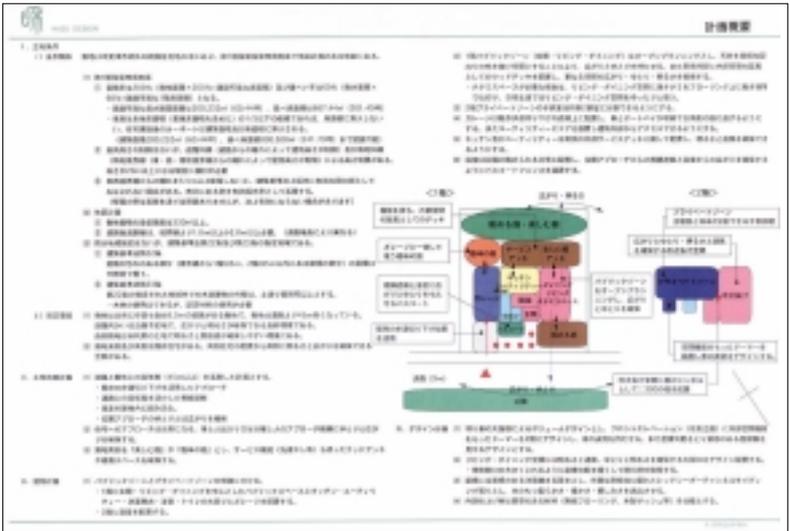
施主は新しい住まいを手に入れるために、建築工事費以外も含め、資金がいくら必要かを知らなければならぬ。そのため工事費概算は、施主が要求するすべてを含む（ということ）は、企画住宅のような

計画概要

車、人や椅子、テーブルを書くことで、空間の大きさが確認できるようにになる。

今回は輸入建材とオープンプランニングを導入するので、プレゼンテーション時から壁面寸法（壁の外外および内外寸法）はインチフィート表示した。

私は、平面図・立面図・断面図のフリーハンド表記、鉛筆表記がし易いよう、専用紙を使用している。社名やロゴマークが印刷される



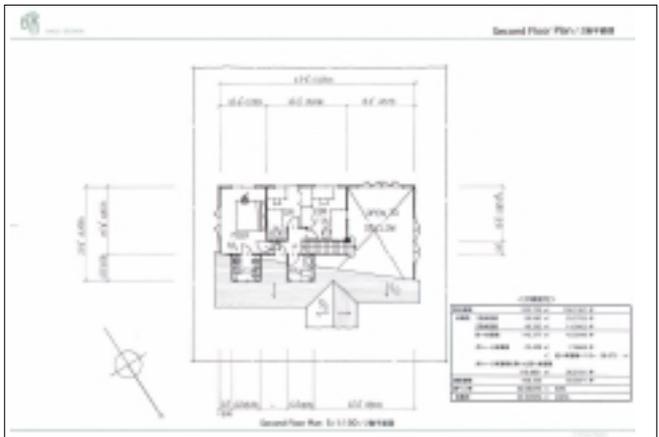
ている図面専用紙である。これを使うことで、毎回のプレゼンの表現が常に安定して行える。

影は立体感とともに日当たりも表現

立面図

屋根は塩害を受けにくい焼き瓦、質感とデザインをストリートエレベーションに見せるため、切り妻屋根の北面を2階から1階ま

配置・立面図（1/100）での表現



での大屋根とし、ドーマーをデザインした。

ドーマーによる空間は2階マスターベッドルームのウォークインクロゼットとトイレ空間としている。プレゼンでは瓦を平瓦で提案したが、工事ではスパンニッシュ瓦とした。

外壁は質感と優しく暖かみを表出する木製サイディングにホワイト系のオイルステイン塗装、窓は木製断熱サッシを提案した。

オプションはない。設計・監理委託料や確認申請手数料、上下水道・電話などの加入金、家具調度品や登記費用、引越費用の諸費用も明記している。

工事費概算はプレゼンした住宅の床面積に、これまで実際に建設した住宅の各工事費データによる坪単価を掛け、算出している。ガレージ、バルコニーや庇など、工事費がほかの内部空間より低減される部分は、勘案した係数を掛けて算出している。

施主の求める仕様によって、各工事の単価は異なるため、数パターンの実際の工事費データを整理している。また備考には、どの程度の仕様なのかを記入している。

スケジュールは、プレゼンも含めた設計期間（基本設計・実施設計）、工事期間だけではなく、金融機関への融資調整期間や施工者の工事見積もり期間、施工者への工事費用の支払い時期も明記している。これも、これまで実際に建設した建物のデータによる。

各工事の期間の明記は、建設場所による施工時期の限定（冬の基礎工事が不可能な地域での施工可能期間、梅雨を避けた上棟までの時期）を説明するためと、建築工事以外の別途発注工事の時期を説明するためである。



立面図(1/100)での表現

立面図は、鉛筆の濃淡と太さの使い分けで表現する。影を入れて立体感を出し、車・人や植栽を記入して建物規模を明確にしている。また、建物影や人の動作、物干しの状況を明記することは、明るく日当たりの良い環境を表すことになる。

すべての要求を含んだ工事費概算とスケジュールをプレゼン時に提示する

断面図

内と外のつながりをわかりやすく

立面図と併記しているのと同じく鉛筆表記。立面図と同じ軸方向の断面を書くことで、内と外につながりだけではなく、外観デザイン

との関係もわかり易くなる。風通しや日の差し込み、内部からの視線や道路通行人の視線、その遮断方法を矢印などで模式的に表記する。住宅の基準高さの寸法は、輸入合板を基準とした高さを記載している。

断面図(1/100)での表現



竣工写真



外部(南側) スパニッシュ瓦と木製サイディングのバランスがとれた外観、内部の延長として楽しむ庭と、物干しなどのサービスゾーンとしての南側のデッキ

内部(リビング) 壁と天井は針葉樹合板張り、天井を高くし空間に広がりを持たせることにより、木目による重圧感を軽減している



外部(道路側) スパニッシュ瓦による大屋根とドーマー、北側バスコートやリビングのデッキなど、プレゼンの内容が生かされたストリートエレベーション