

暮らしを楽しむゆとりのために スピードと効率求められるリノベーション事業 Vectorworks活用術

リノベる株式会社 編

リノベる株式会社は、「日本の暮らしを、世界で一番、かしく素敵に。」を企業理念とし、誰もが自分のライフスタイルに合った「住まい」と「暮らし」を楽しめるような中古マンション購入とリノベーションサービスを提供するビジネスモデルを構築し展開しています。また、施工会社と設計者のコミュニケーションをより円滑にして効率化を図るためのツール「nekonote(ネコノテ)」の提供も開始し、住まい手だけでなく作り手にも視野を広げたサービスの提供に取り組んでいます。リノベーション事業でVectorworksがどのように活用されているのかをご紹介します。

今回、中古マンションのリノベーション事業で設計を担当しているライフスタイルデザイナーの柏木 一紘(かしわぎ かずひろ)さんと丸山 徹朗(まるやま てつろう)さんにお話をうかがいました。



東京都渋谷区渋谷にあるリノベる株式会社 東京本社のエントランス。

煩雑な部分を一手に引き受けるワンストップサービス

-リノベーション事業の特徴を教えてください。-

柏木 リノベる株式会社で展開しているのは、中古マンションの物件探しからリノベーション工事、資金計画やローンの相談、引渡しまで一括で対応にあたるワンストップサービスでのリノベーション事業です。一般の方が単独で中古マンションを探してリノベーションを行うとなると業者選定から金融機関との折衝など煩雑な手続きが多く、家を持つまでのハードルが非常に高くなります。ですから、ワンストップサービスで煩雑な部分を一手に引き受けることで、できるだけ気楽にリノベーションで暮らしに合った家を持ってもらうことを目指しています。

リノベーションのプランは4回の打ち合わせで決定

-どのような流れで進めるのですか？-

柏木 お客様は家を探すにあたって、選択肢のひとつとしてリノベーションを視野に入れているという方が多いです。その中で実際にリノベーションするのは弊社のサービスや特徴に魅力を感じていただいた方々です。まずは希望する暮らし方をライフスタイルコーディネーターがヒアリングしながら中古マンションを探すことから始まります。リノベーションの設計は中古マンション購入後で、そこから私たちライフスタイルデザイナーが担当します。ヒアリングの内容と現地調査をもとにプランを検討しますが、4回の打ち合わせですべてを決めます。

丸山 1回につき3時間ぐらゐの打ち合わせで、1回目で間取りの方針や仕上げのイメージなどを決め2回目に間取りと電気設備、住宅設備の仕様を決定します。3回目で見積もりを提示し4回目で契約になります。中古マンション購入から約1ヶ月でプランを決定しリノベーション工事が完了となります。

中古マンション購入から入居までの期間をできるだけ短くすることが理想

-4回の打ち合わせで決定するのはなぜですか？-

柏木 お客様の費用負担を考慮し、中古マンションを購入してから住み始めるまでの期間をできるだけ短くするために打ち合わせは4回で期間は約1ヶ月としています。その期間内で、スムーズにプランが決められるようにベーシックラインという基準の仕様を決めています。ベーシックラインを基準にして、希望予算やこだわりたいところなどをヒアリングしながらプランを決めていきます。お客様の要望は中古マンションを探す前にヒアリングシートを活用してライフスタイルコーディネーターも聴き取りをします。プラン打ち合わせの前にライフスタイルコーディネーターとお客様情報を共有することで、よりスムーズに打ち合わせが進められるようになっています。

基本的にはお客様と施工会社どちらも同じ図面に対応

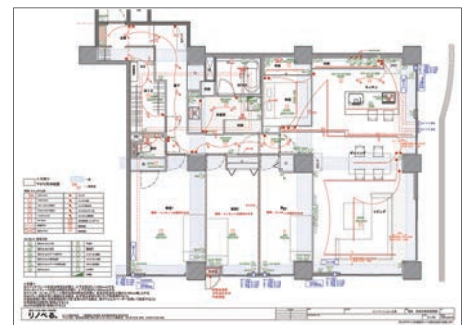
-Vectorworksでどのような図面を作成するのですか？-

丸山 まずは現地調査をして既存間取りの平面図を作成します。そこからリノベーション工事の平面図、展開図、仕上げ表、建具表を作成します。平面図は電気図、設備図も作成します。

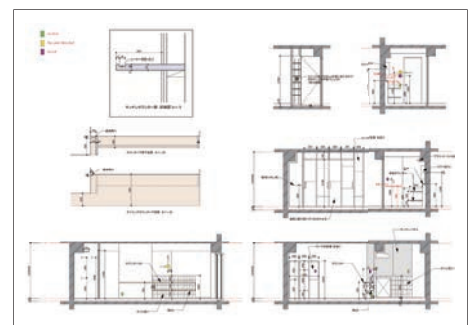
柏木 お客様に提示する図面と施工段階で現場に渡す図面は基本的には同じものです。やはり、スピードを重視する事業ですので、お客様用と施工会社用と別々の図面を作成することはしていません。とはいえ、最初にお客様に見せる平面図は写真を載せたり、文字を書き込んだりすることもありますので、そういう図面の作成にもVectorworksは向いています。



「暮らしに合ったデザインをお客様と一緒につくることが大切です」と語るライフスタイルデザイナーの柏木一紘氏と丸山徹朗氏。



既存の間取りをいかし、和室で区切られたリビングを広いLDK空間に変更したリノベーション工事の電気・給排水換気設備図面。



細かく仕切られた間取りを1ROOMに変更したリノベーション工事の展開図。

Vectorworksは直感的に使える点が魅力

-Vectorworksで使いやすい機能は？-

柏木 学生時代からずっとVectorworksを使っていますが、Vectorworksの図面は簡単に着色でき、写真も取り込みやすく直感的に使えるのでとても使いやすいです。そして、図形なども直感的に描けるのでスタディ段階での使い勝手も良いと感じますし、間取りを検討するエスキスの段階からVectorworksを使うこともあります。リノベーション事業は非常にスピードが求められるのでエスキスもVectorworksで描くことによって効率的に作業が進められます。

丸山 私も学生時代からずっとVectorworksを使っています。縮尺が違う図面をひとつのシートにレイアウトできるシートレイヤ機能はとても便利です。

最初にベーシックラインで完成のイメージを提示

-どのように完成プランをイメージしてもらいますか？-

丸山 住宅設備機器、照明器具や建材、仕上げ材についてベーシックラインを一冊の冊子にまとめています。例えば、床の仕上げですと廊下やリビングは無垢材でナラのフローリング、洗面所は長尺シート、玄関は土間、洋室はカーペットといったことを決めていきます。また、あらかじめ3Dでベーシックラインのモデルプランを作成しています。この3Dモデルは、ヘッドセットを使ってVR (Virtual Reality: 仮想現実) 体験ができるようにしています。

柏木 フルスケルトンで住宅設備機器を全部交換して仕上げはベーシックラインにした場合にリノベーション費用がどのくらいかかるのか、造作もある程度簡易的に価格を決めていますのでプラン検討と同時に概算費用も提示することが可能です。

施工時に発生する問題を想定しながら設計することが重要

-施工段階で苦労する点は？-

丸山 現地調査をしています。図面データの無い案件がほとんどです。解体すると寸法の差異がでることもあります。そういう場合は施工会社との調整や図面の修正が必要になるので苦労します。ですから、最初の段階でいろいろな想定をしながら進めるようにしています。

柏木 施工は2ヶ月から3ヶ月が平均的な期間となります。調整事項が発生した場合にはその都度スピード感を持って対応しなくてはならないので、そこは大変ではあります。ですが、案件数も増えて来たのでノウハウのストックもできてきています。そういう意味では、できるだけお客様に費用負担が発生しないような方向で進められるようになってきました。また、施工会社と設計者のコミュニケーションツールである「nekonote」を活用して図面を一元管理することで、伝達ミスによる手戻り作業を減らし施工が効率的に進められる環境も整えています。


機能を最大限活用しスピードと効率を追求する

-Vectorworksを使って今後取り組みたいことは？-

柏木 Vectorworksの経験値やスキルが社員それぞれに違うこともあって、現段階では社内で作成する図面品質の統一化に課題があると思います。そこが解決できれば、さらなる効率化が図れると感じます。そして、まだまだVectorworksの機能を使いこなせていない面もあるので、今後は効率的な描き方を含め社員のスキルレベルの統一と向上が必要だと感じます。

丸山 3Dで作成して、3Dモデルを変更すると取り出す2D図面すべてが更新されるというのは理想です。ですから、リノベーションでBIM (Building Information Modeling) 的なことに挑戦できたらと思います。3Dは、パースなども簡単に取り出せますしプランを検討する段階でも施工の段階でも今以上に理解しやすくなり効率化できるのではないかと感じます。

ありがとうございました。



新規事業部 マネージャー 上野 純平氏よりひとこと

私たちはリノベーションによって新築マンションの3分の2の費用で自分の暮らし方に合った住まいを手に入れ、残りの3分の1でより豊かな暮らしを送って欲しいと考えています。スピードと効率を重視するのは、リノベーション工事期間中にも発生する中古マンションのローン返済や家賃などお客様の費用負担をできるかぎり軽減するためです。今年の5月からは工事内容を透明化することを旨とした「nekonote」という施工管理ツールの提供も始めました。Vectorworksの図面も一元管理できますので、施工段階で変更が発生し煩雑になりがちなりリノベーション工事でも、施工に集中できる環境整備とさらなる効率化が図れると考えています。

【取材協力】

リノベル株式会社 <https://renoveru.co.jp>
東京本社 新規事業部 マネージャー 上野 純平氏
関内ショールーム ライフスタイルデザイン事業部 チーフデザイナー 柏木 一紘氏
東京本社 ライフスタイルデザイン事業部 ライフスタイルデザイナー 丸山 徹朗氏

(取材:2016年9月)

—取材を終えて—

リノベーションでは、「暮らし方」に合ったプランをじっくり検討するのだからと思っていたので、ここまでスピード感が重要とは正直驚きました。取材で納得させられることも多く、お客様の満足度をあげるためにもスピードと効率は最優先になるのだからと感じました。デザインに加えコミュニケーションツールとしてもVectorworksを最大限に活用しさらなる効率化を図っていただけたらと感じます。

竹内 真紀子

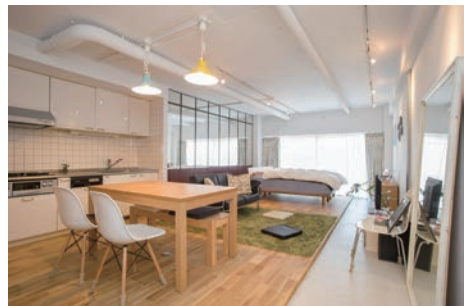
記事中の人物の所属、肩書き等は取材当時のものです。記載されている会社名及び商品名などは該当する各社の商標または登録商標です。製品の仕様、サービス内容等は予告なく変更することがあります。



初回プラン打ち合わせにて提出の平面図。事前にヒアリングした内容を盛り込んでプランニングし、イメージ写真も添付。



初回プラン打ち合わせにて提出の平面図。仕上げなども細かく書き込み、風の流れや光の入り方、プランニングのポイントも記載。



2DK (上:写真図面) から1ROOM (下) へのリノベーション事例。東京都内にご夫婦でお住いの「好立地+シンプルリノベーション」。

サーバによるライセンス管理を実現する 「Vectorworks サイトプロテクションネットワーク版」

ライセンス管理ソフトウェアに米国 Reprise Software, Inc.製のReprise Licence Manager (RLM)を採用し、今まで以上に快適なライセンス運用を実現。ネットワーク外へのライセンス持ち出し機能など、あらゆる場面で柔軟にVectorworksを活用いただけます。



<https://www.vectorworks.co.jp/Vectorworks/>

ベクターワークスジャパン株式会社
<https://www.vectorworks.co.jp/>

【製品についての問い合わせ】 market@vectorworks.co.jp