

Urban Development / Commercial Facilities Domain



Sketch Book

Sketch Book

Urban Development / Commercial Facilities Domain

梓設計 都市・商業ドメインとは	02
都市デザイン	04
商業デザイン	05
都市・商業ドメインのデザインアプローチ	06
Sketches	09

梓設計 都市・商業ドメイン

AZUSA SEKKEI Urban Development/Commercial Facilities Domain

都市・建築のイノベーション・リーダー

梓設計・都市商業ドメインは、豊富な経験と高度な専門知識・技術をもとに、
土地や場所に潜む「価値」を引き出し、
プロジェクトの付加価値とブランド力を高めるプランを提案します。

1

都市の元気のために、
最大価値の創造

Value Creation for
future attractive City

2

事業を知り、
夢もリスクも共有

Sharing your dream and
risks together

3

事業に寄与する、
わくわくするデザイン

"WAKUWAKU" AZUSA Design

4

最初から最後まで、
地域・顧客に
寄り添う気持

Partner on your side

株式会社 梓設計

- 1946年創立 ●社員数：560名 ●本社：天王洲・羽田
- 支社・事務所：東北事務所・横浜事務所・静岡事務所・中部支社・関西支社・中国四国事務所・九州支社・沖縄事務所
- 海外：中国(北京・瀋陽)・アズサセックイベトナム(ハノイ・ホーチミン)・ミャンマーアズサ(ヤンゴン)



都市デザイン = 「社会環境デザイン」

私たちは都市デザインを、“潜在価値を最大限に引き出す、社会環境デザイン”であると考えています。魅力のある都市は、人と人の出会いを生み出します。そして人と人との出会いは、さまざまな社会活動、文化活動へとつながり、より活力に満ちた環境へと進化していくことでしょう。しかし、インフラを整備し、建物を再建するだけでは、魅力のある都市づくりはできません。

ふさわしい都市環境のありよう、そこに暮らす人々の姿、あるべきコミュニケーションのかたち——それぞれがデザインされたものでなくてはなりません。私たちは、そうした都市のビジョンとともに描き、法制度や計画制度を駆使しながら、場所を持つ潜在価値を最大限に引き出し、眠っていた魅力と可能性を創り出す、最良の選択肢を提案します。

都市デザインのフィールド

都市計画ならびにプロジェクトに関連するさまざまな調査・企画から、建築設計、環境デザインまで、クライアントの要望にワンストップでお応えします。

調査・研究

街づくりビジョン、
マスタープラン策定のための調査・研究、
および都市基盤整備の調査・研究

[都市基盤整備例]
駅周辺地区開発/地下空間整備/
人工地盤/ペDESTリアンデッキ/
新交通/水辺空間

活用検討・企画提案

市開発諸制度の活用検討
ならびに企画提案

[計画制度例]
総合特区制度[国際戦略総合特区][地域活性化総合特区]/
再開発等促進区/高度利用地区/市街地再開発事業
[事業制度例]
市街地再開発事業・マンション建替え円滑化法/
国交省認定補助事業/環境省地球温暖化対策支援事業

都市再生・都市デザイン

都市再生コンサルティング
ならびに都市デザインの提案

総合コーディネート/
社会環境デザインに寄与する都市デザイン/
再開発計画の立案/
付加価値創造型建築計画のプログラム策定/
都市景観デザインによる環境創出/
地球に優しい環境エネルギーデザイン/環境影響評価

商業デザイン = 「居場所づくり」

その場所を訪れた人たちにとって、気持ちよく過ごせる“居場所づくり”。これこそが私たちが考える、商業デザインです。商業施設のエリアにどのような店舗を置くか、どのような店舗の構成にするかを検討するだけでは、豊かな街、賑わう街づくりはできません。その場所にいる人が、いつも主役となれるような、場所であることが何より大切なのではないのでしょうか。出勤・

通学前の人たちが慌ただしく過ごす朝、ランチを楽しむ昼、ショッピングやティータイムで語らう夕方、夜景やディナーを味わう夜……。刻々と変化し、うつろう時間や季節のなかで、あるべき“居場所”の姿を描き出し、あらゆる状況ですべての人々が気持ちよく時間を過ごすことのできる、そんな『居場所』づくりを私たちは提案します。

商業デザインのフィールド

ホテル、オフィス、商業店舗など、幅広い分野でクオリティの高いデザインを提案。プロジェクトのブランド力を高め、クライアントが思い描く夢の実現をお手伝いします。

マーケットとのフィッティング

周辺商圈調査支援/ニーズ調査支援/
店舗構成構築やオペレーション手法の
横断的分析/
新たな商業スタイルやサービスの構築支援/
ブランドの構築支援/
貸方基準の立案/財産区分の整理支援

最善な空間のあり方提案と設計、デザイン

コンセプト立案/
デザインの構築やブランディング達成検討/
建築/内装設計/デザインと工事監理

トータル・プロダクト・アウト

什器・備品・サイングラフィックなどの
トータル・デザインと設計・監理/
ブランドマニュアル策定/
グラフィックルールブック策定

梓設計 都市・商業ドメインのデザインアプローチ

1st Phase

不動産投資・
保有資産の
利活用検討

社会環境や社会動向を
踏まえた分析

保有する土地や施設を活用
するにはどうすべきか、資産
の有効活用、段階的建替え
計画等、価値最大化のための
最適なサポートを行ないます。

2nd Phase

プロジェクトの
企画・提案

市場調査、行動調査
環境動向分析、将来需要予測
事業費の検証

徹底した分析・調査により、
計画地が持つポテンシャルを
引き出し、プロジェクト実現の
ための課題を抽出。ゴールを
明確にします。

3rd Phase

プロジェクトの
具体化

都市政策にマッチした
計画の立案
スケジュールの立案
プロジェクトマネジメント

関係機関や行政との具体的な
協議を行ない、プロジェクトの
枠組みを構築。設計条件書を
まとめ、マスタースケジュール
を作成します。

4th Phase

計画手法の決定

プロジェクトのブラッシュアップ
環境影響評価等、
多面的な分析、検証
計画手法の決定を支援

関係機関や行政との協議を
進め、プロジェクトの確度を高
めます。緩和に必要な分析・検
証等、計画決定に向けた総合
的なサポートを行ないます。

5th Phase

建築の設計と
デザイン

具体的な建物の
設計やデザイン・監理

最適解を具現化し、あるべき
姿を形にします。目的と効果
を念頭に、細部までを創り込
みます。

6th Phase

インテリアの
設計・管理

インテリアやプロダクトの
デザインと設計・監理

人々の居場所としてふさわし
いインテリアから高セキュリ
ティーな特殊内装まで幅広い
スキルで空間を整えます。
家具・備品などもデザインし
ます。

クライアントが抱える悩みや未来の展望を共有し、課題を乗り越えて夢を叶えるためのパートナーでありたい——それは梓設計 都市・商業ドメインのメンバー全員の願いです。その夢を実現

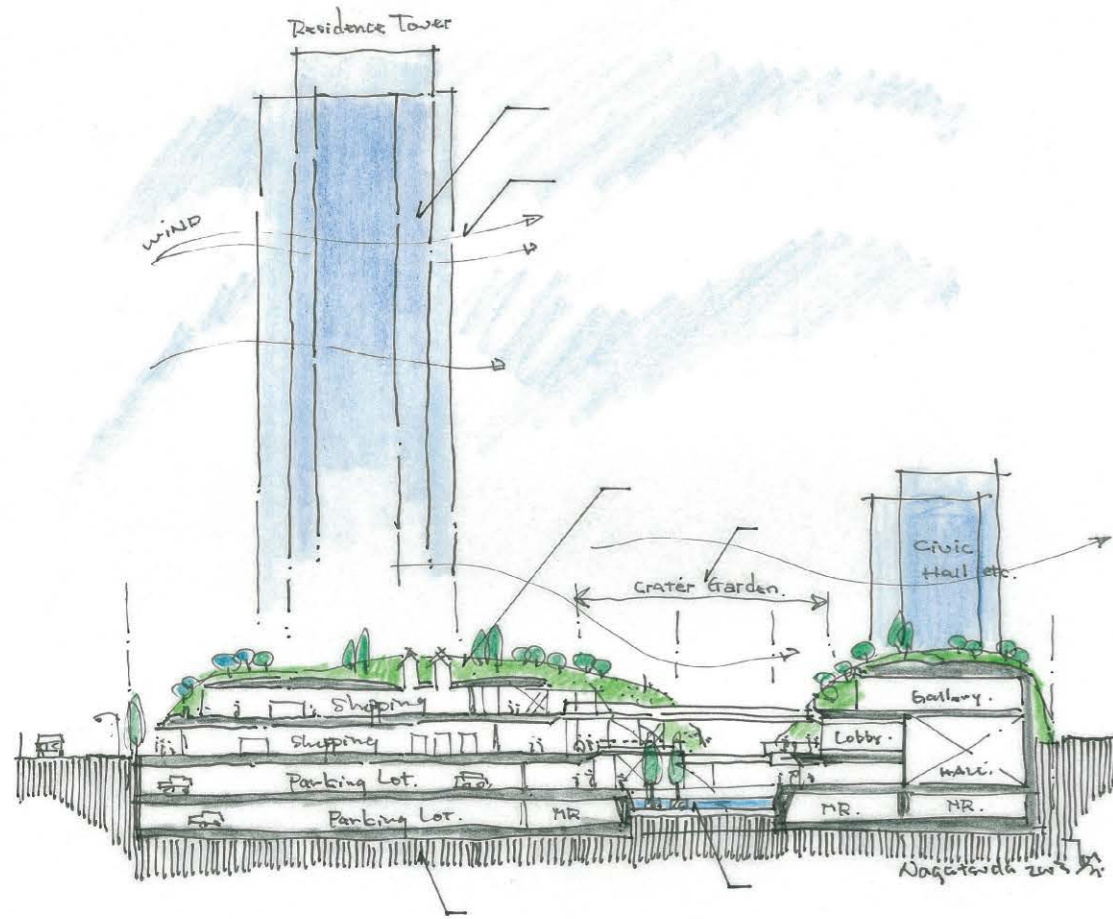
するために、私たちは豊富な経験と高度な専門知識・技術をもとに、土地や場所に潜む価値を引き出し、プロジェクトの付加価値とブランド力を高めるプランを提案します。



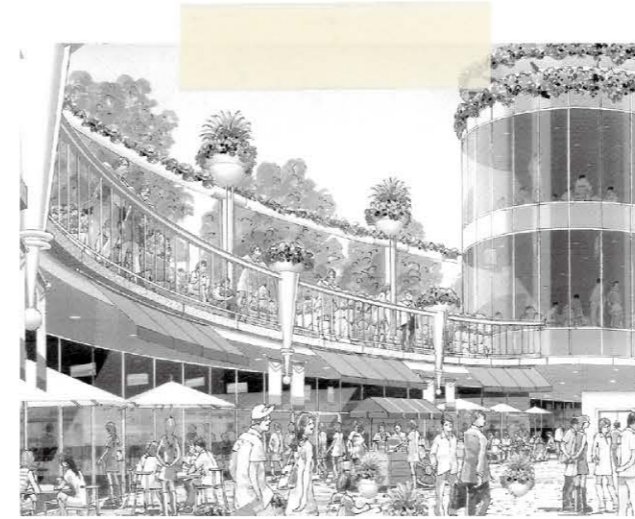
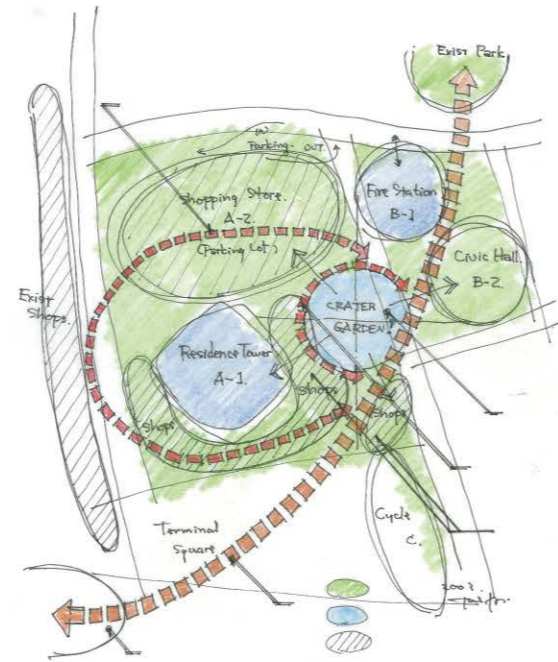
Sketches

長津田駅北口地区市街地再開発事業(長津田マータウン)

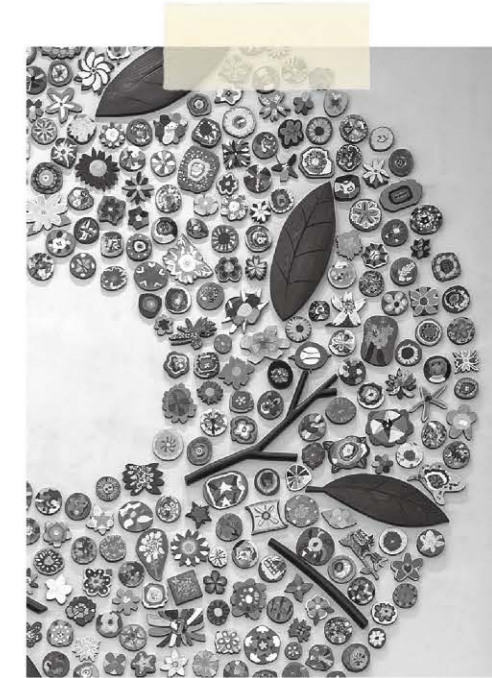
長津田マータウンの初期におけるコンセプトスケッチ。屋上庭園化した公園の地下には商業施設や駐車場を設置。建物は空に溶け込むような透明感のあるイメージに。住戸に風が抜ける様子を描き、開放感を表現した。



施設周辺のゾーニングスケッチ。回遊動線を描き入れ、施設間の人の動きを伝えている。

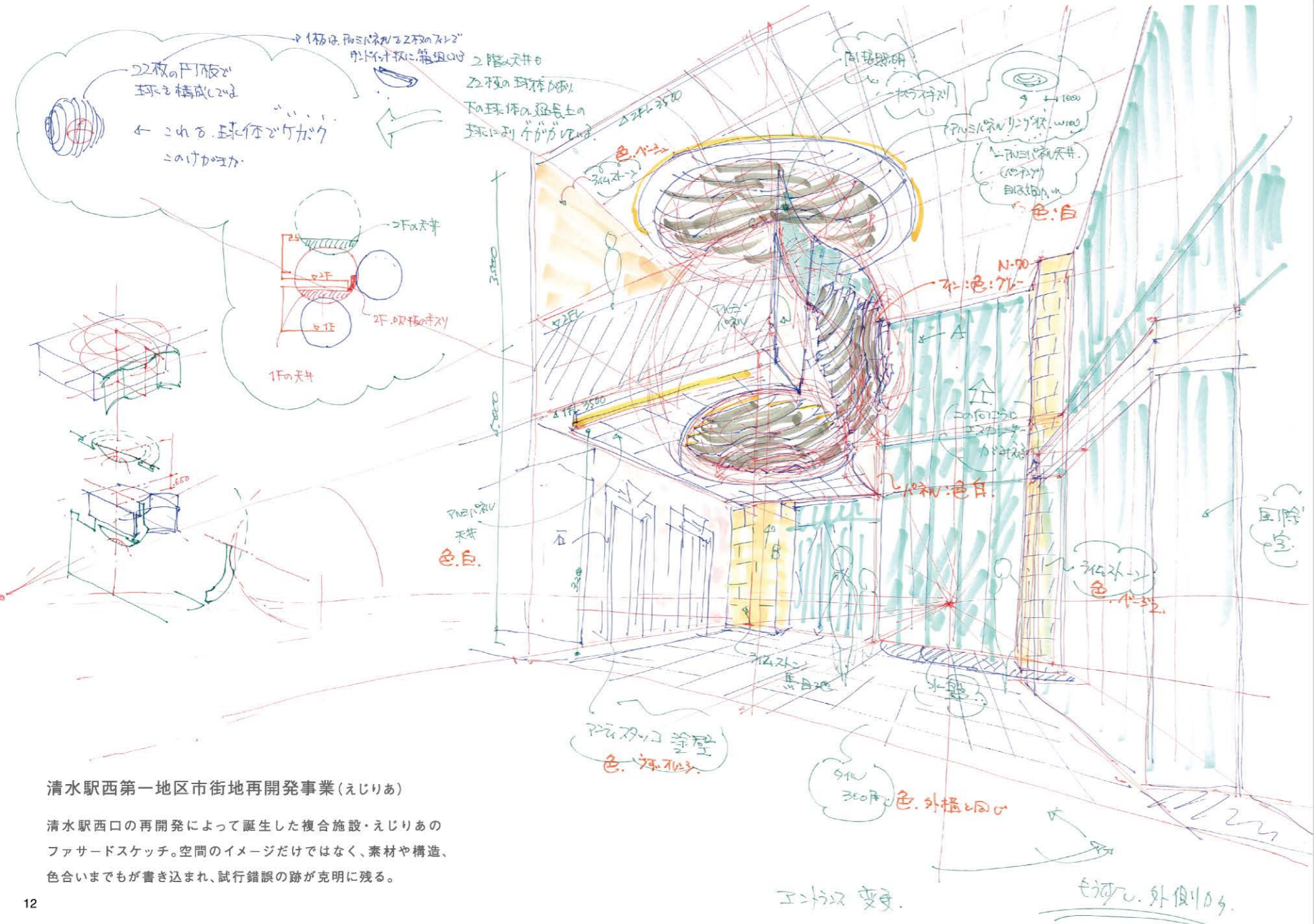


街並みのイメージスケッチ。住宅、商業施設、公共施設が緑の丘と有機的に融合する様子が描かれている。



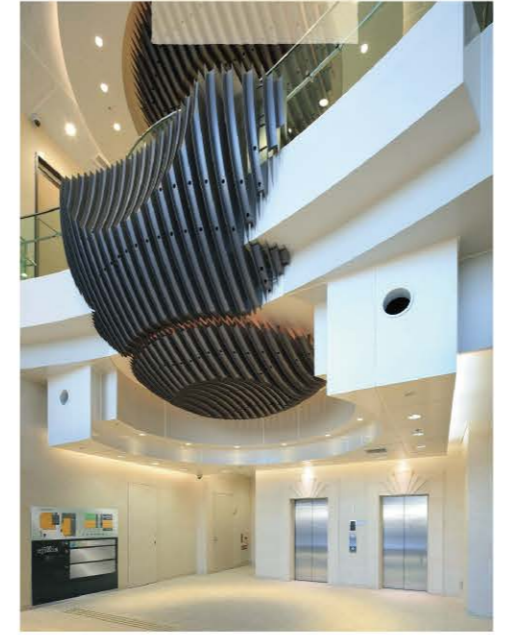
再開発エリアには地域の人々に愛された桜の木があった。この思い出を残すため、地域住民や子どもたちの手によって花をかたどった桜のレリーフを作ることを提案。公共施設のラウンジロビーに飾ることで、土地の記憶を次世代へと継承している。



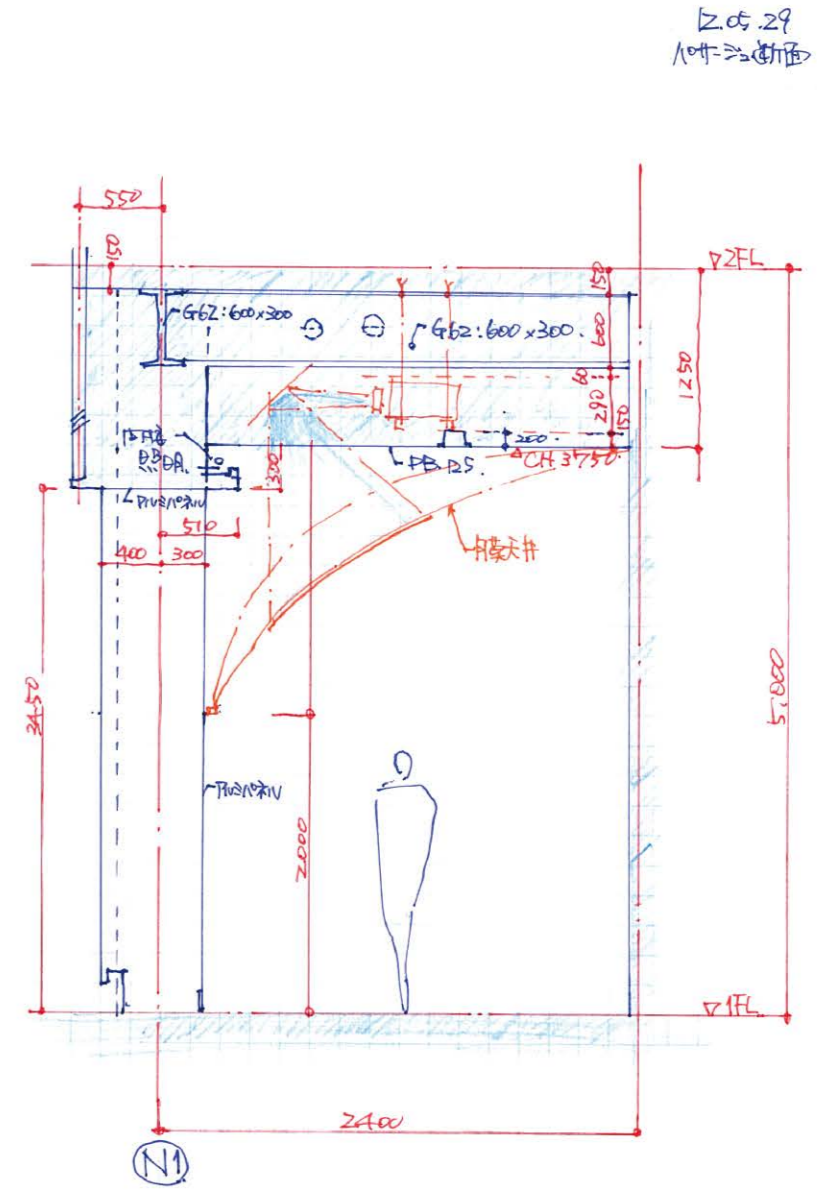


清水駅西第一地区市街地再開発事業(えじりあ)

清水駅西口の再開発によって誕生した複合施設・えじりあのファサードスケッチ。空間のイメージだけではなく、素材や構造、色合いまでもが書き込まれ、試行錯誤の跡が克明に残る。



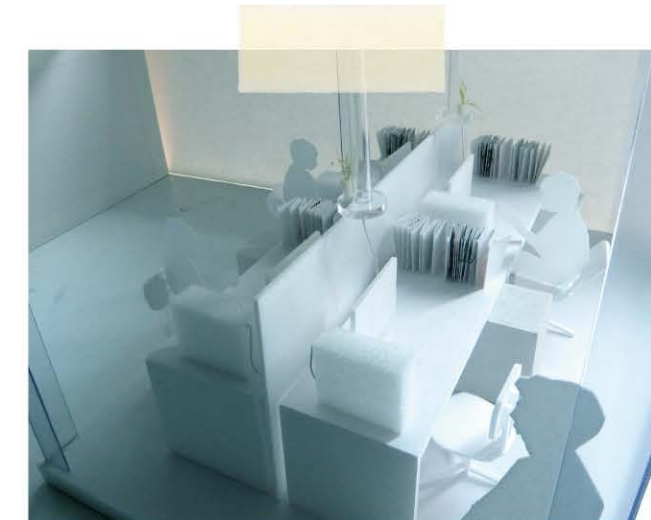
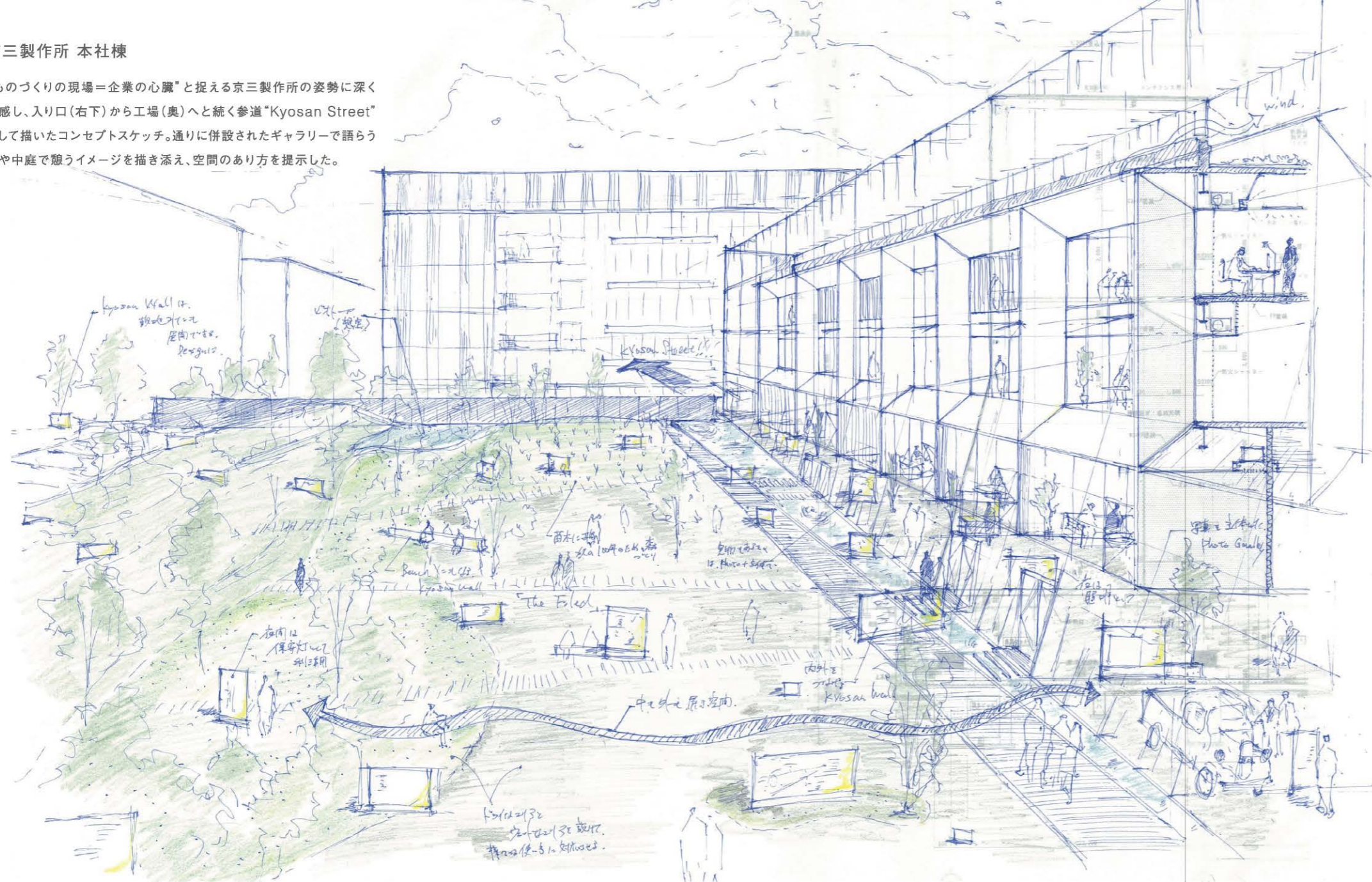
施工後のえじりあのファサード。球体オブジェの形状や構造、空間の構成がスケッチ通りに形作られていることがわかる。



パサージュの断面スケッチ。青字で描かれた構造部分に弧を描く膜天井や寸法が赤字で書き加えられている。

京三製作所 本社棟

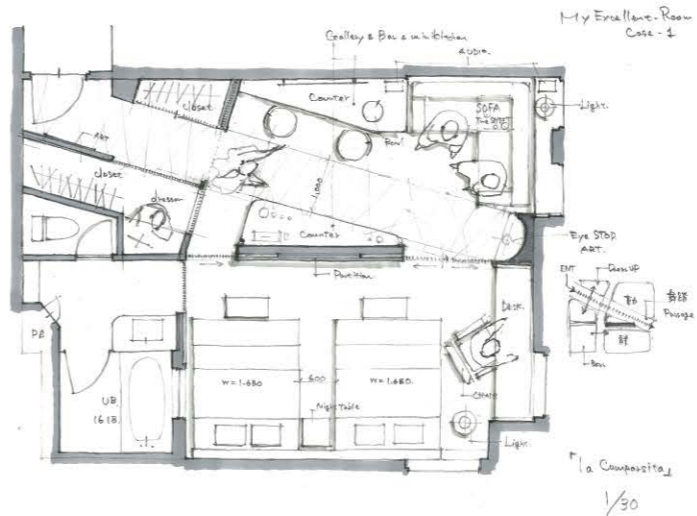
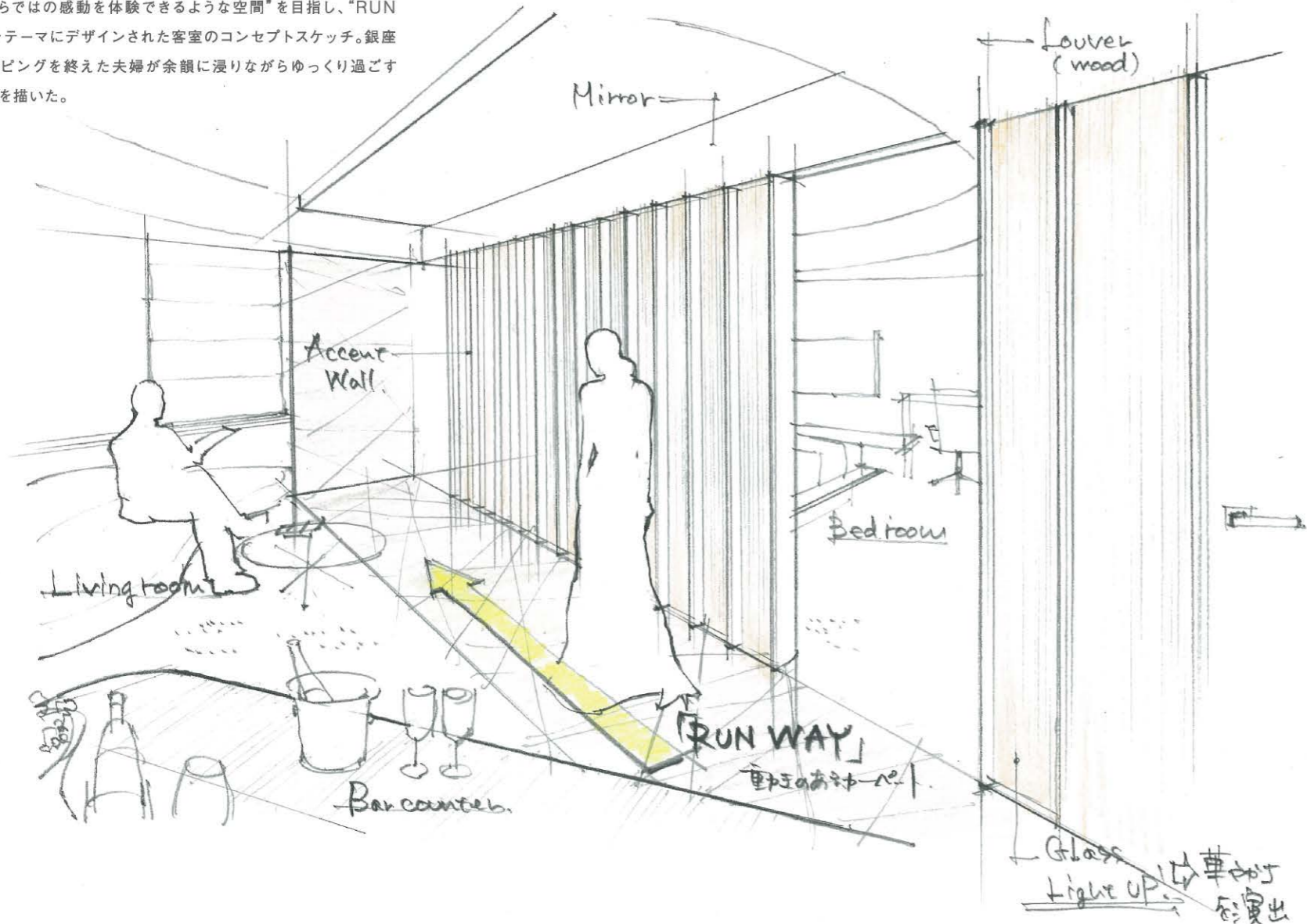
“ものづくりの現場=企業の心臓”と捉える京三製作所の姿勢に深く共感し、入り口(右下)から工場(奥)へと続く参道“Kyosan Street”として描いたコンセプトスケッチ。通りに併設されたギャラリーで語らう姿や中庭で憩うイメージを描き添え、空間のあり方を提示した。



オフィス内の空調、照明を検討するために作成した模型。PCやフォルダ、パーティションまで精巧に再現されている。快適なオフィス空間を作るためにはこうした検証が欠かせない。

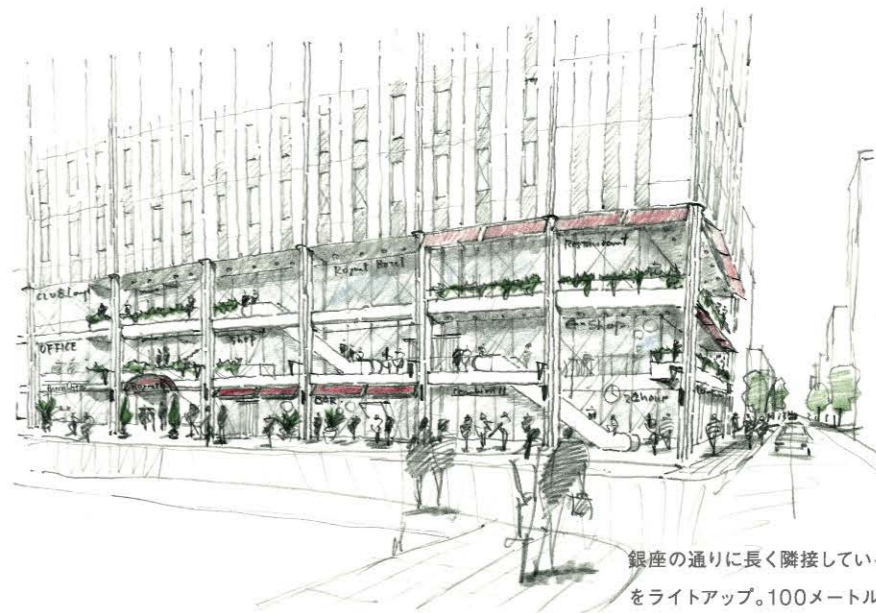
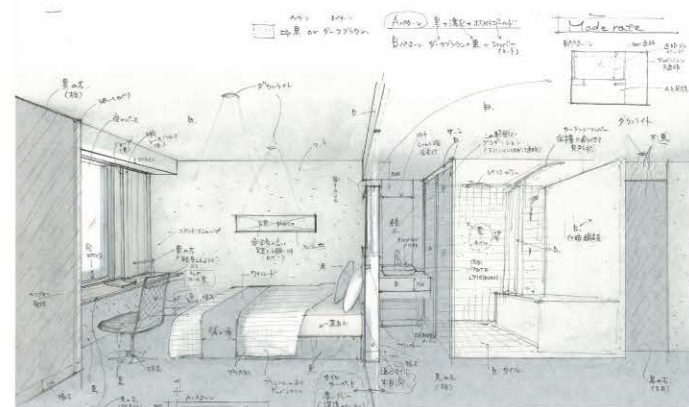
ダイワロイネットホテル銀座一丁目

“銀座ならではの感動を体験できるような空間”を目指し、“RUN WAY”をテーマにデザインされた客室のコンセプトスケッチ。銀座でショッピングを終えた夫婦が余韻に浸りながらゆっくり過ごすイメージを描いた。

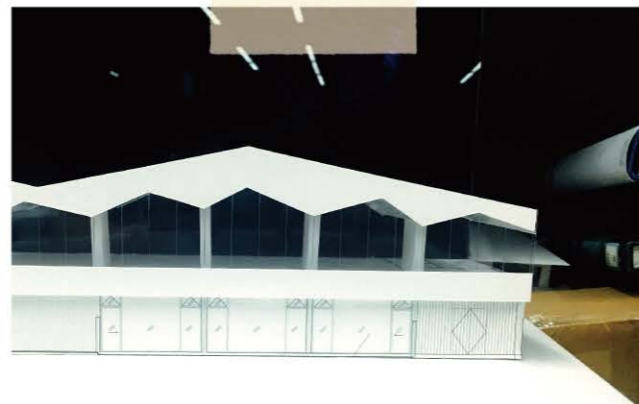
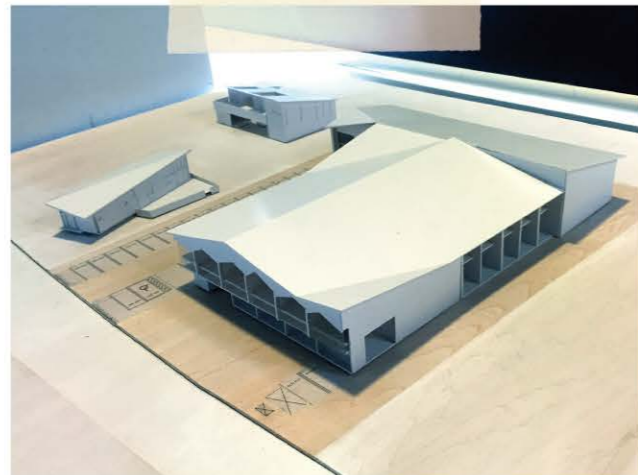
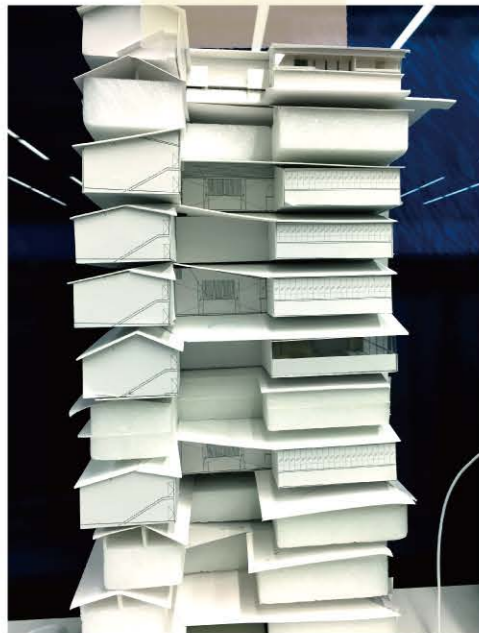


客室の俯瞰スケッチ。空間をより具体的にイメージできるように、室内で過ごすゲストのシルエットを随所に描き込まれている。

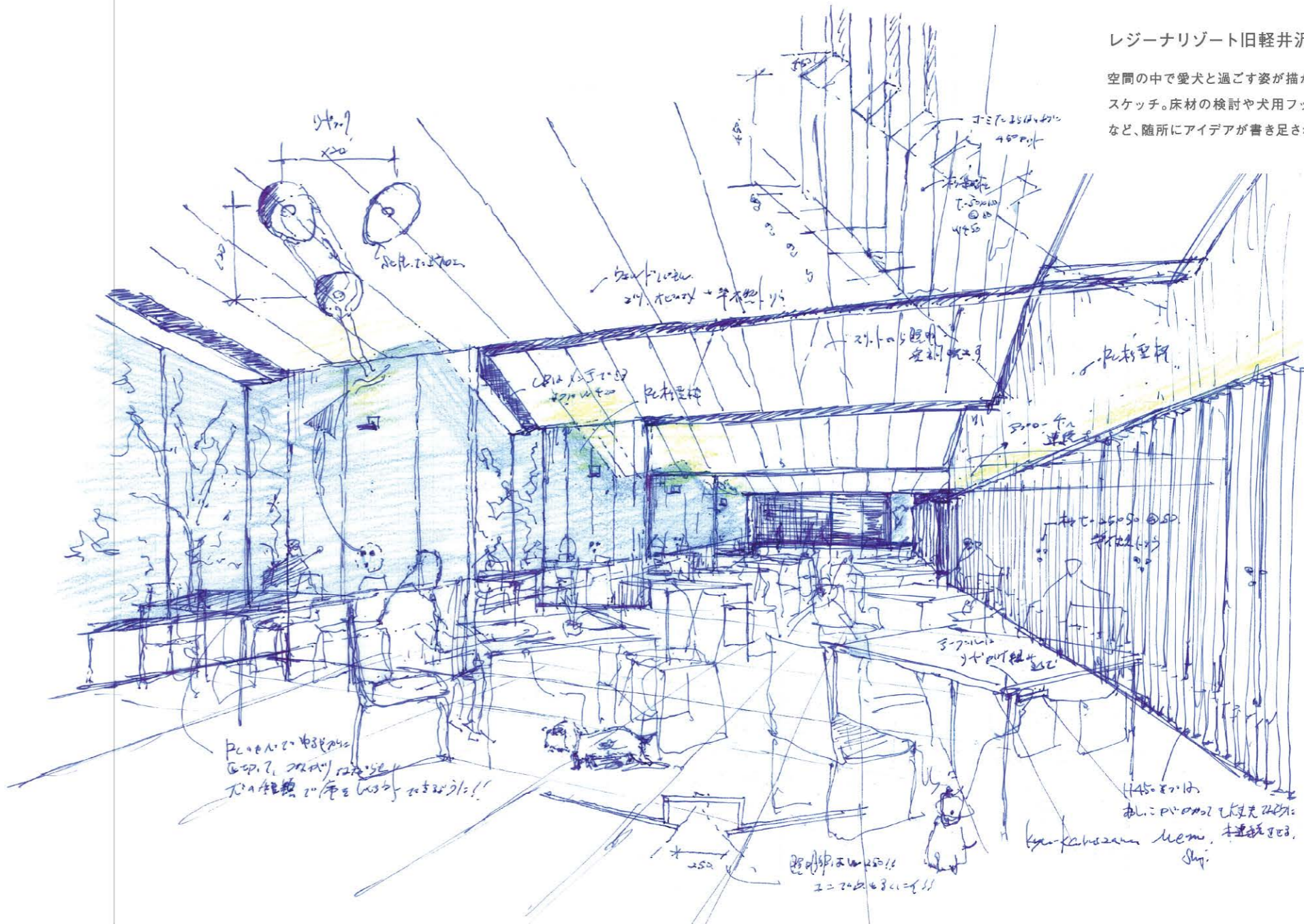
一般客室のスケッチ。間取りだけでなく壁や床、ベッドスロー椅子に至るまで細かく色や素材が書き込まれている。



銀座の通りに長く隣接しているという立地を活かして壁面をライトアップ。100メートルにもおよぶ光のヴェールがホテルを包み込む。

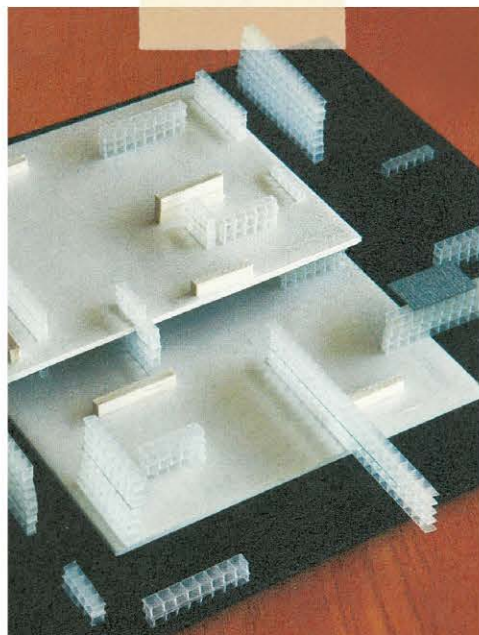
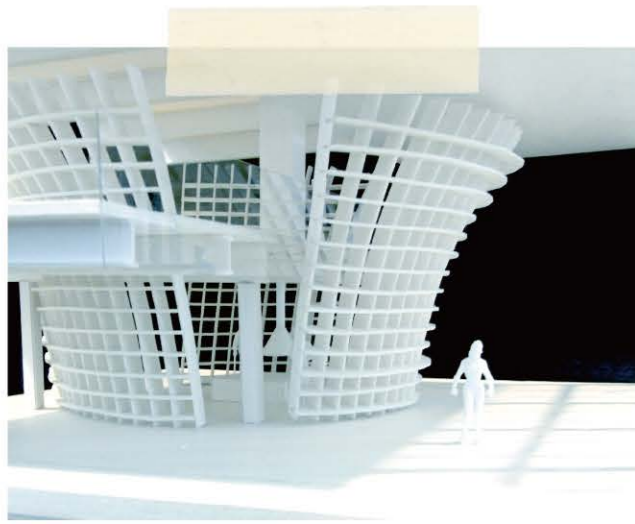


外観検討のために作られた模型。家が連なるような構造をどのような外観に仕立て上げるか。繰り返し、いくつもの模型を作り検証をした。

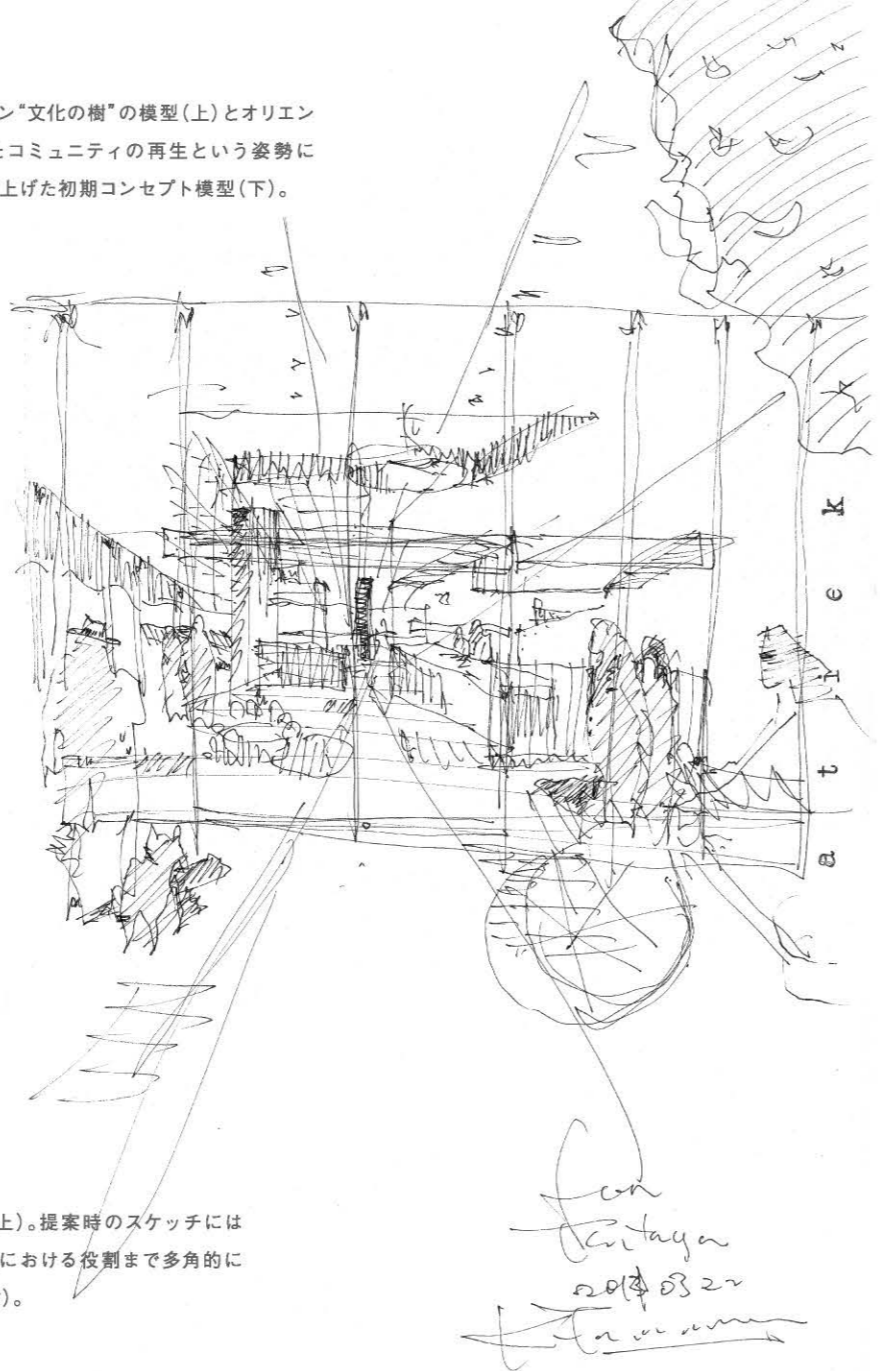


レジーナリゾート旧軽井沢

空間の中で愛犬と過ごす姿が描かれた初期ラフスケッチ。床材の検討や犬用フックの取り付けなど、随所にアイデアが書き足されている。

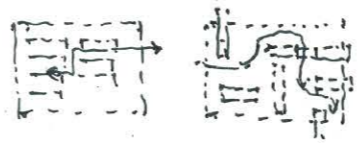


函館蕨屋書店のアイコン“文化の樹”の模型(上)とオリエンテーションで語られたコミュニティの再生という姿勢に共感を得て即座に作り上げた初期コンセプト模型(下)。



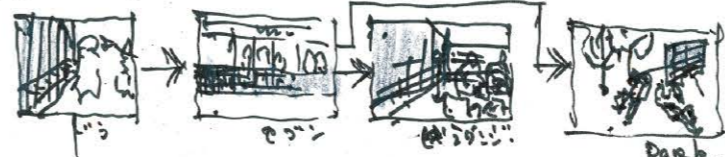
函館蕨屋書店

エントランスのラフスケッチ(上)。提案時のスケッチには建築デザインの検討から地域における役割まで多角的に試行錯誤された痕跡が残る(右)。

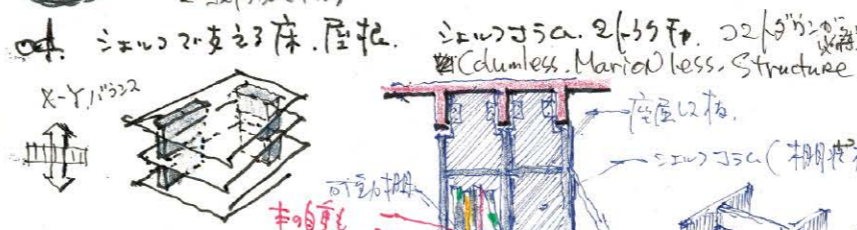


目的通り、同質的かつ多様な空間を創出。他にない読者の居場所。

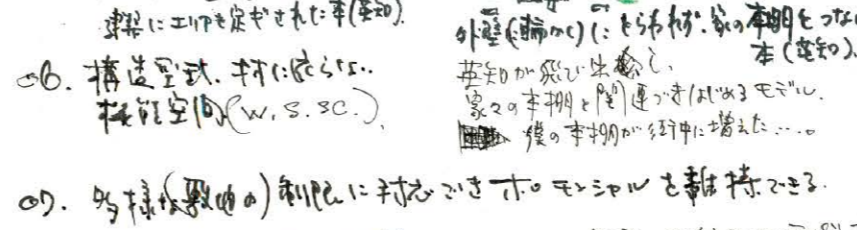
02. 本屋らしいもの。本屋の雰囲気を醸成させる。...



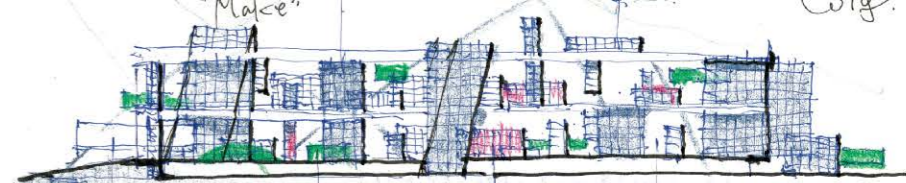
03. 11ヶ所を1つのスペースとして取り入れる。...
04. シェルフを支える床。柱は、シロのマス。2階は、22ヶ所の...
05. 街に溶け込み、日常に溶け込み、本屋に溶け込み、...
06. 構造形式、材の使い方。...



07. 多様な用途(用途)に対応可能なモジュールを維持する。
08. 単純な、よりユニークな形状...
09. 矩形の、23ヶ所を...
10. 柱の配置、21ヶ所...
11. 廊下、Through、Cycle Through
12. 自由な空間、自由な時間。



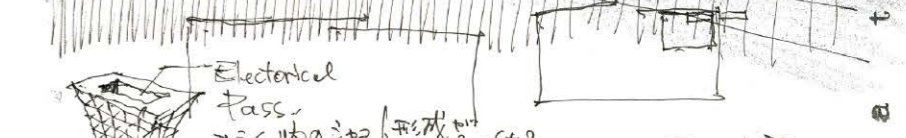
13. Rich of...
14. 柱の配置...
15. 廊下、Through、Cycle Through
16. 自由な空間、自由な時間。



01. Shelf Column. 02. Green Partition. 03. Light Column. 04. Welcome Wall. 05. Through the window. 06. Movable Shelves.



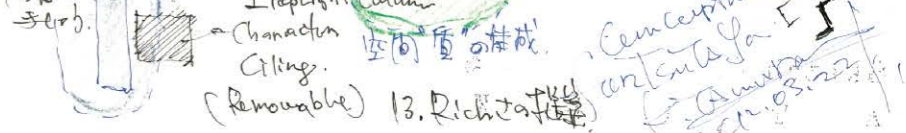
Electrical Pass. 2階は、22ヶ所の...
Spot Conditioned. Air Supply.



OR Warmed Water Table. Character Cline. This at the Park.

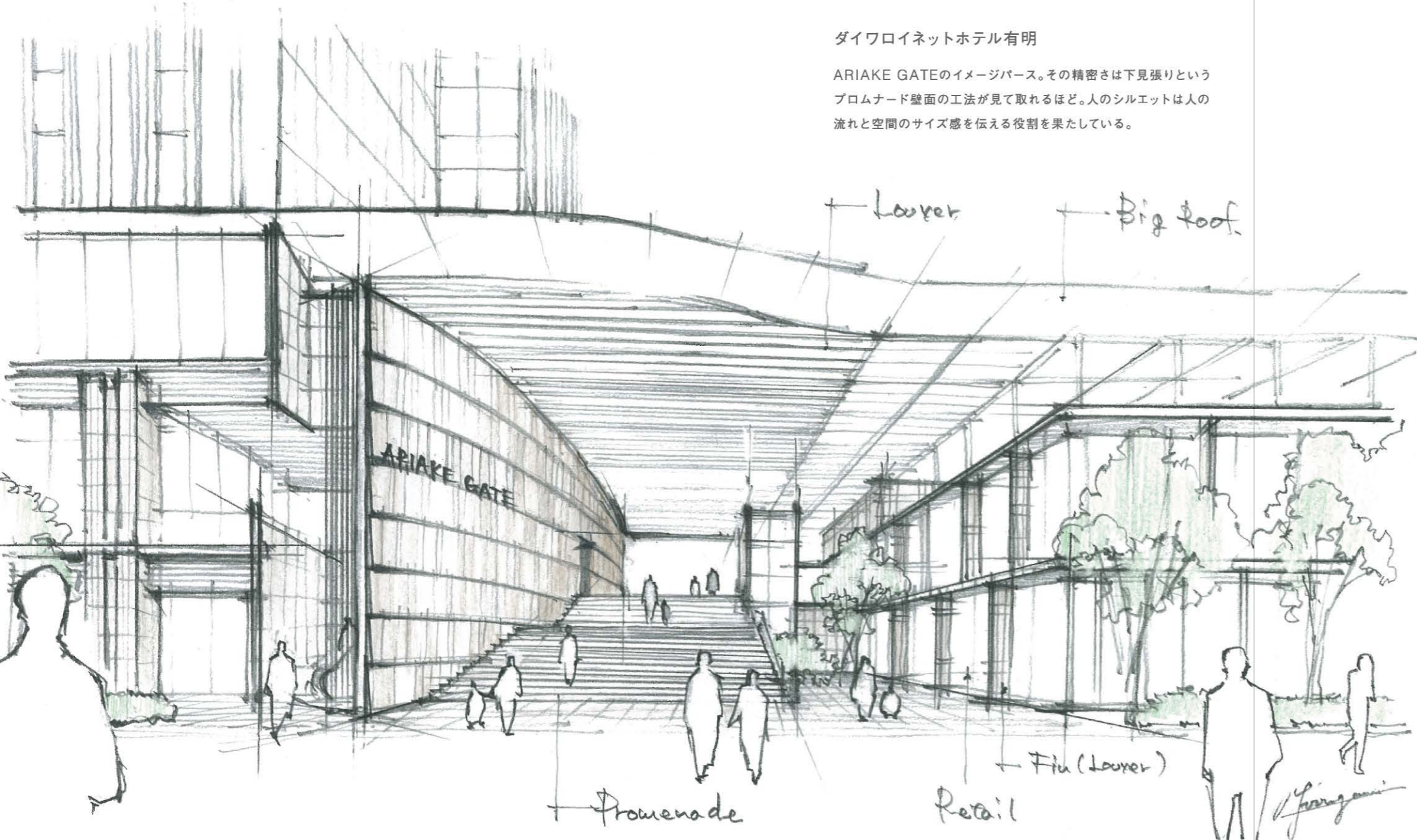


Spot Light Column. Character Cline (Removable). Rich of...
Central contents for...

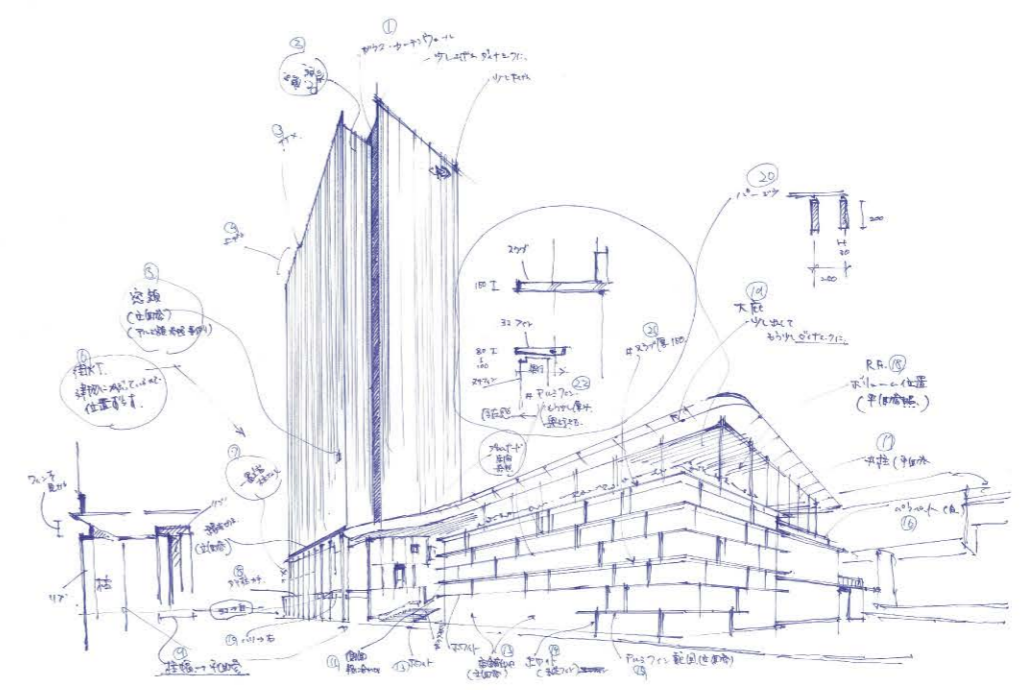


ダイワロイネットホテル有明

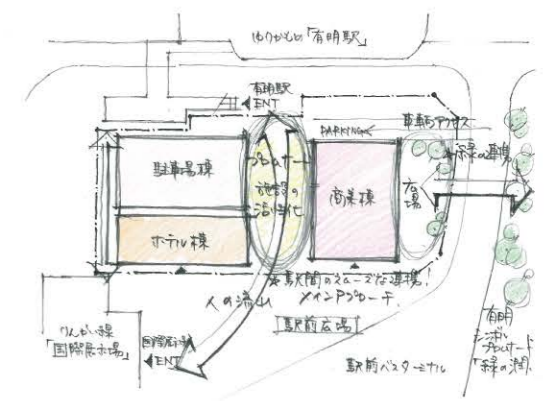
ARIAKE GATEのイメージパース。その精密さは下見張りという
プロムナード壁面の工法が見て取れるほど。人のシルエットは人の
流れと空間のサイズ感を伝える役割を果たしている。



ARIAKE GATEの建築模型。梁や階段だけでなく、下
見張りの壁面やサインまで、より正確にイメージできる
よう極めて精巧に作られている。



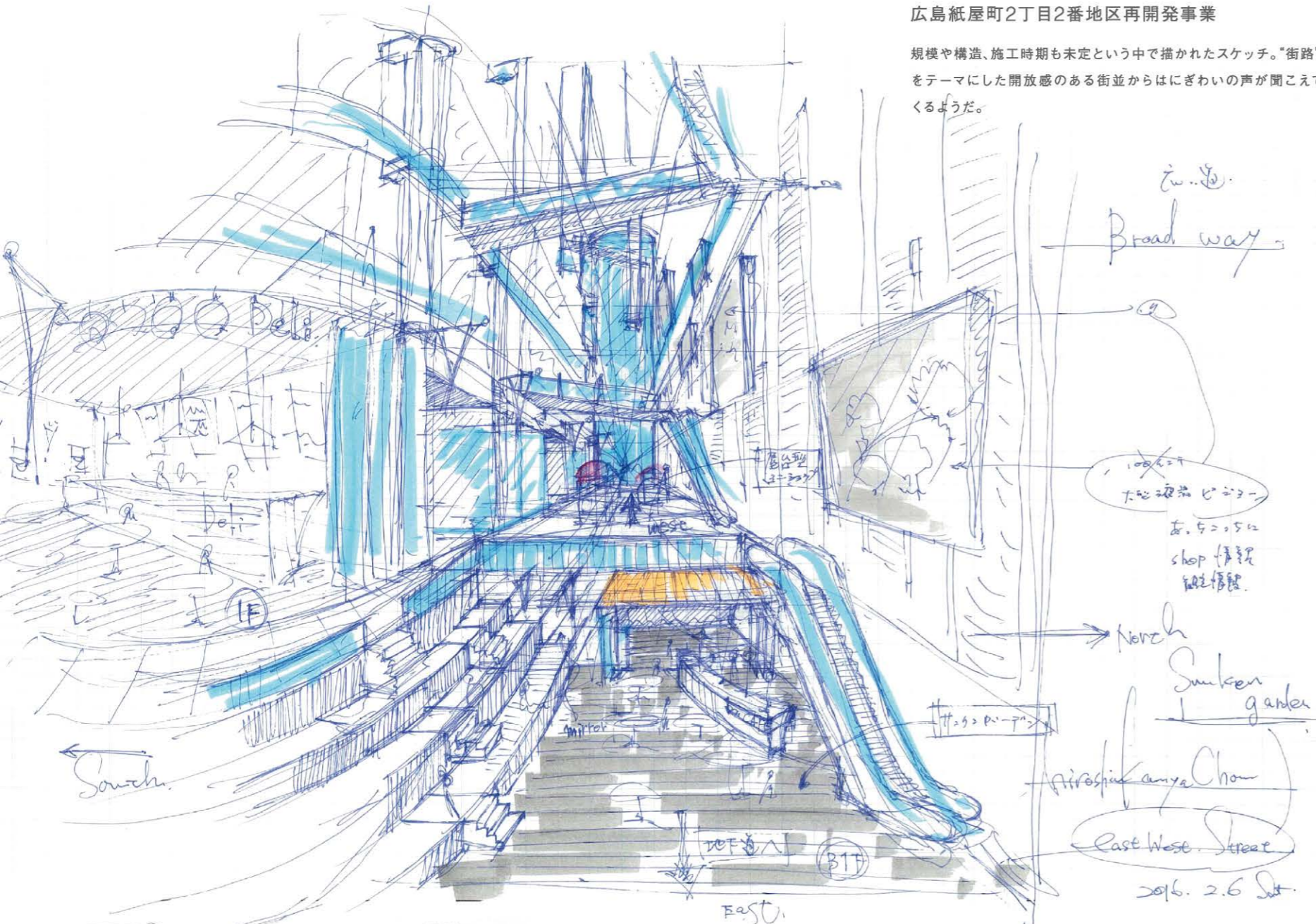
デザイン、素材、色、ディテールについて検討を重ねた
外観ラフスケッチ。



配棟の検討スケッチ。2駅をつなぐプロムナードに商業
施設を配置し施設の活性化を狙った。

広島紙屋町2丁目2番地区再開発事業

規模や構造、施工時期も未定という中で描かれたスケッチ。“街路”をテーマにした開放感のある街並からはにぎわいの声が聞こえてくるようだ。

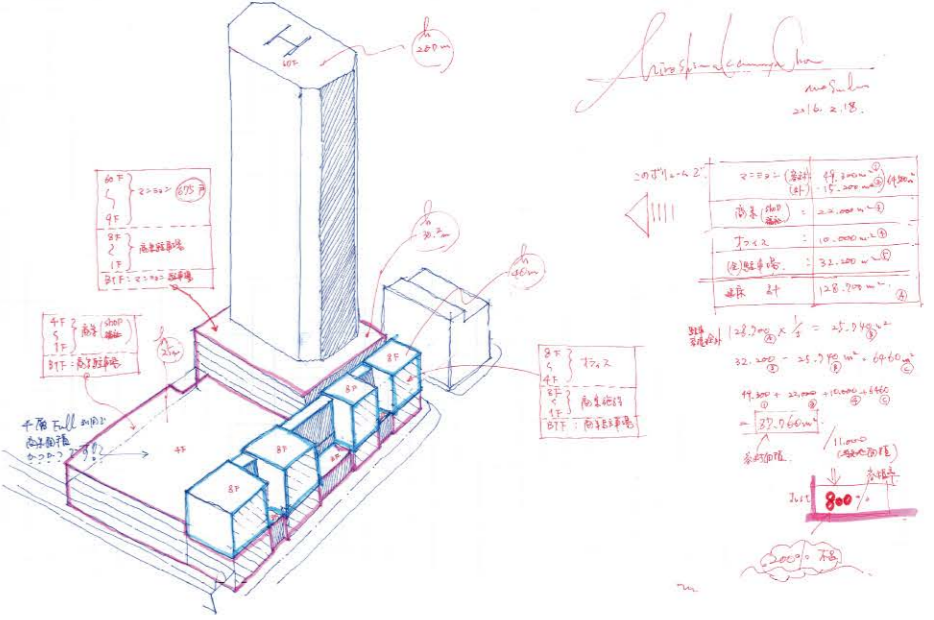
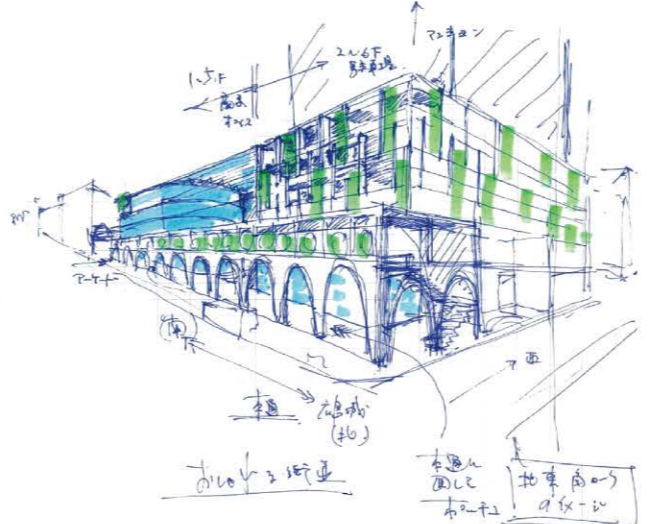
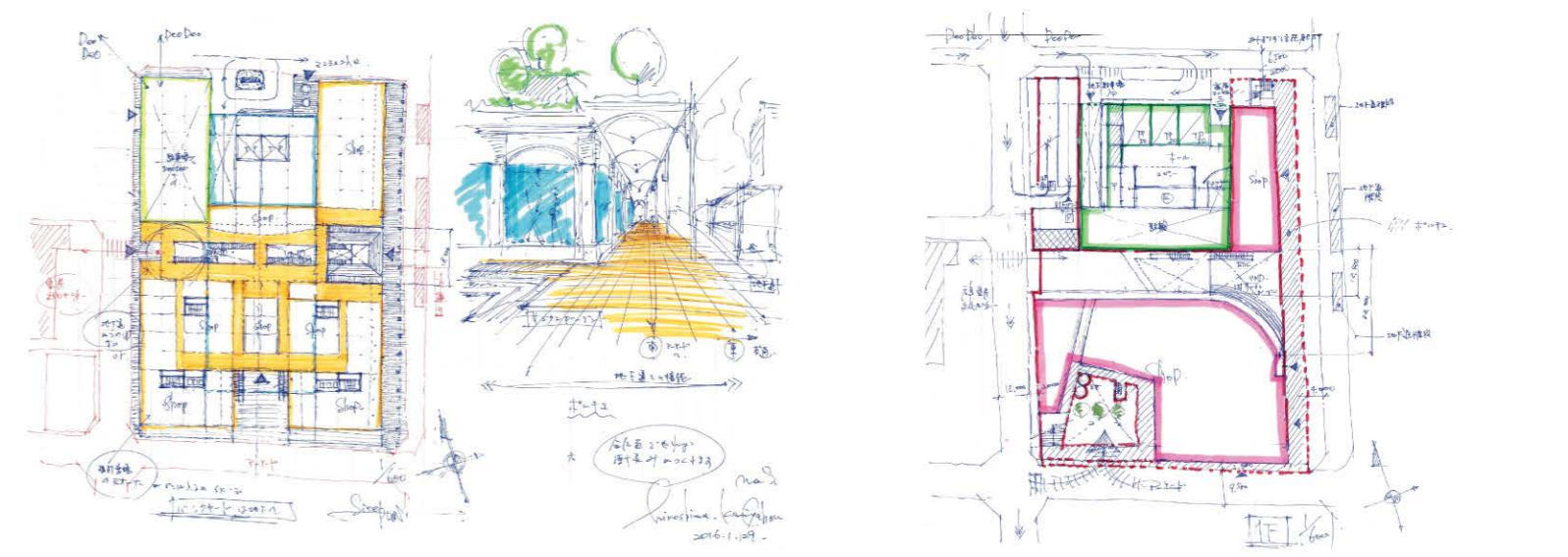


to...
Broad way

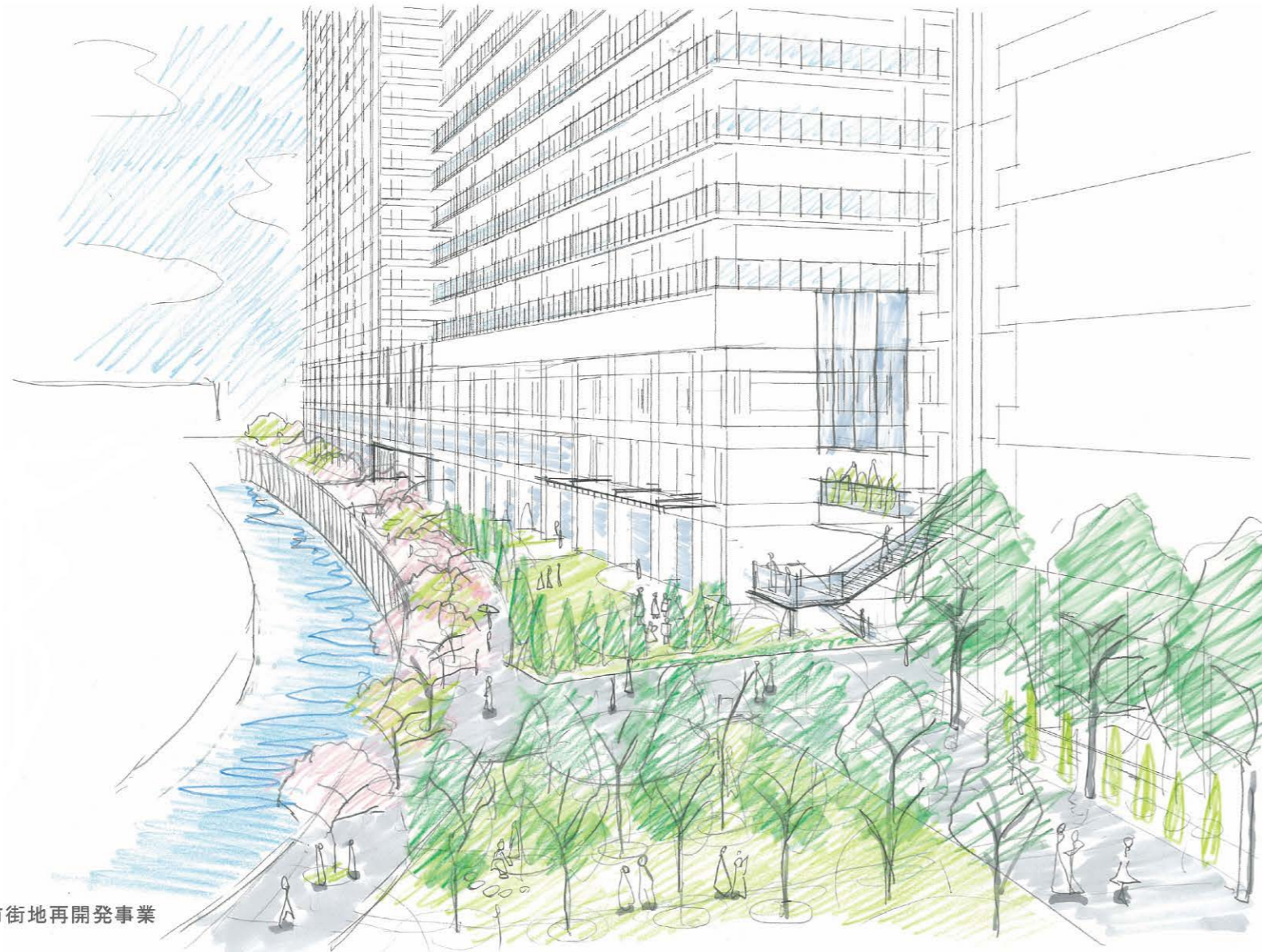
100/624
大規模なビル
高.5=0.5の
shop 付帯
住宅付帯

North
Sunken
garden

Airshipanya Chou
East West Street
2016. 2.6 Sat.



繰り返して描かれるイメージパースと設計のスケッチによって具体的な建築イメージを共有することでデザインの精度を高めていく。



白金一丁目東部北地区市街地再開発事業

再開発後の古川沿のたたずまいを描いたイメージスケッチ。
Safety、Ecology、Communityをコンセプトに、地域住民が
利用できる緑豊かな歩行者空間も計画している。



地区の中央に設けたオープンスペースはイベントを行える
「交流広場」として機能する。

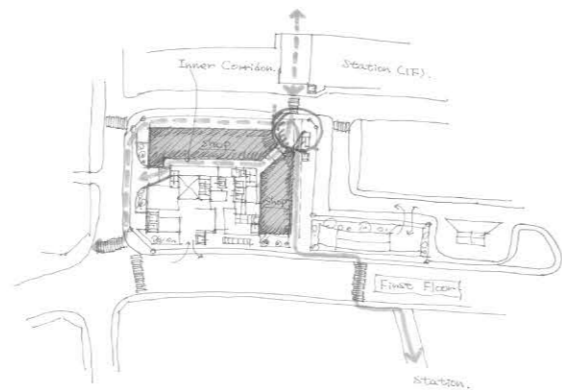
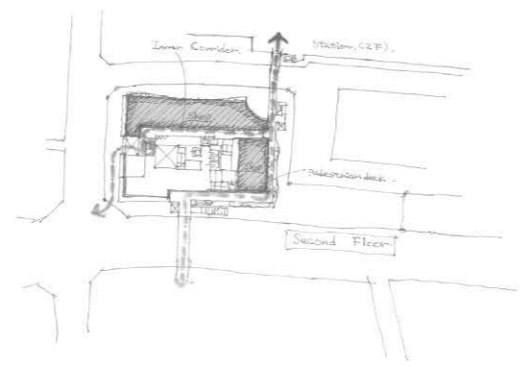


再開発にあたり開催された権利者への説明会ではブロックを
使った建築模型を作りイメージを共有した。

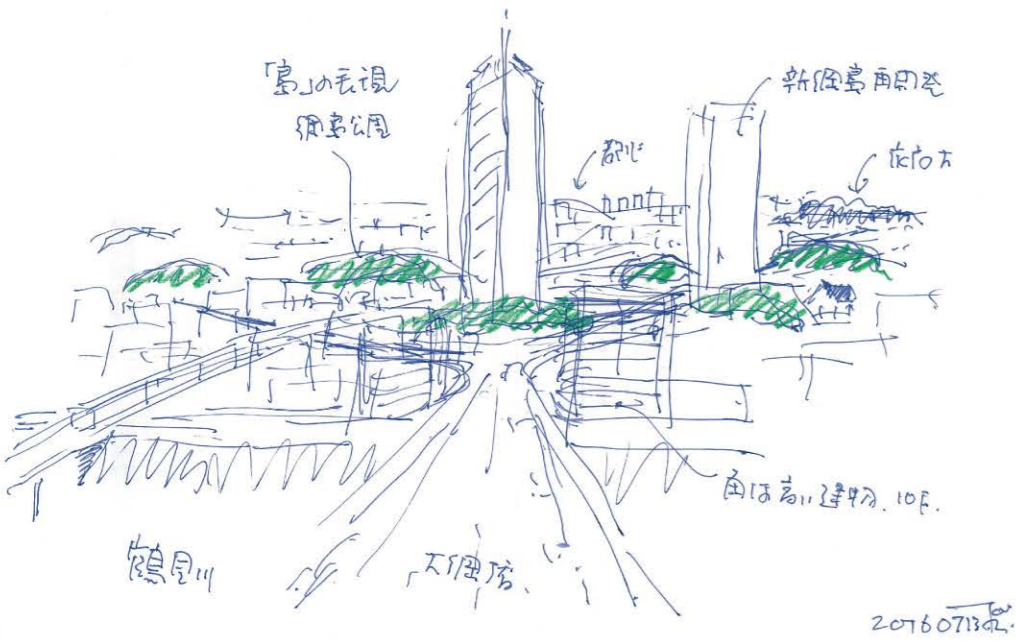


網島駅東口駅前地区再開発事業

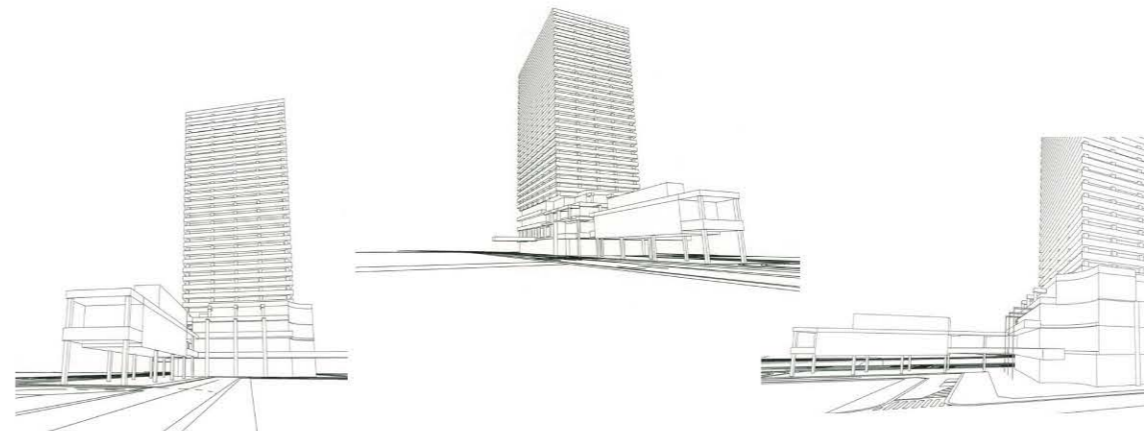
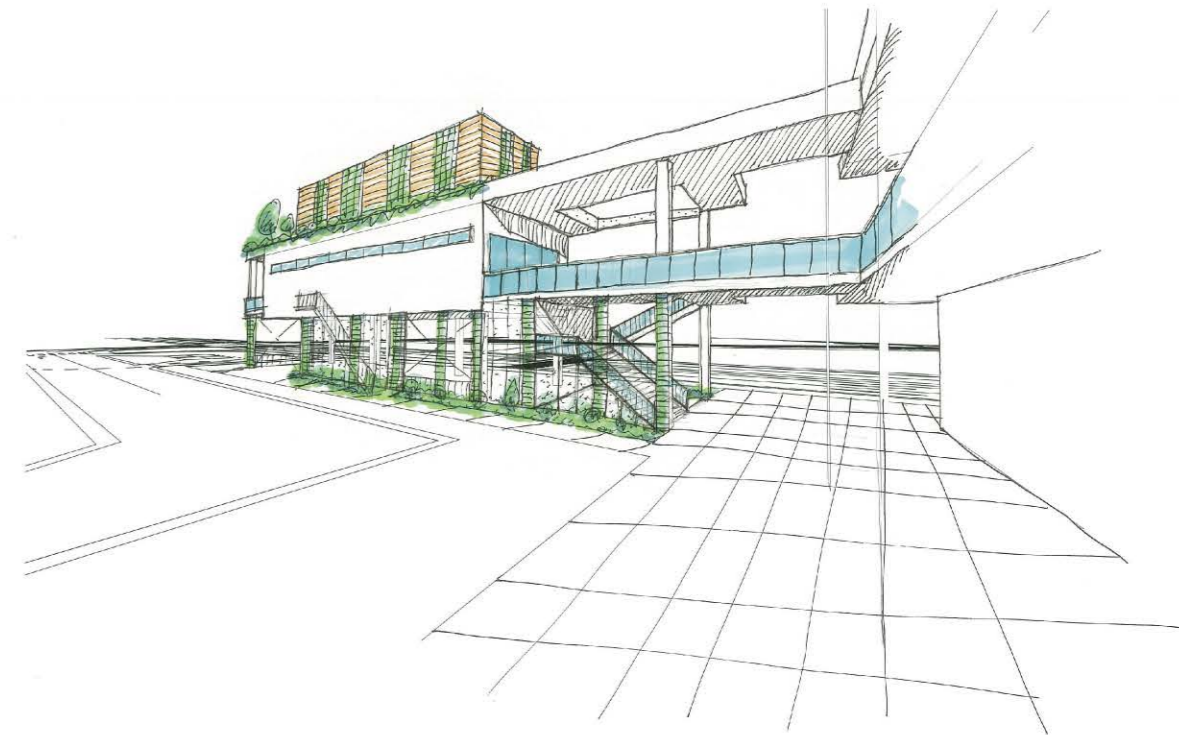
詳細未定の都市の再開発計画は、まず理想とする都市の姿を描くことから始まる。スケッチに対する賛否両論の議論が計画を一步步つ前へと進めていく。



再開発によって変化する周辺から施設への人の流れ、施設内での動線を検討。



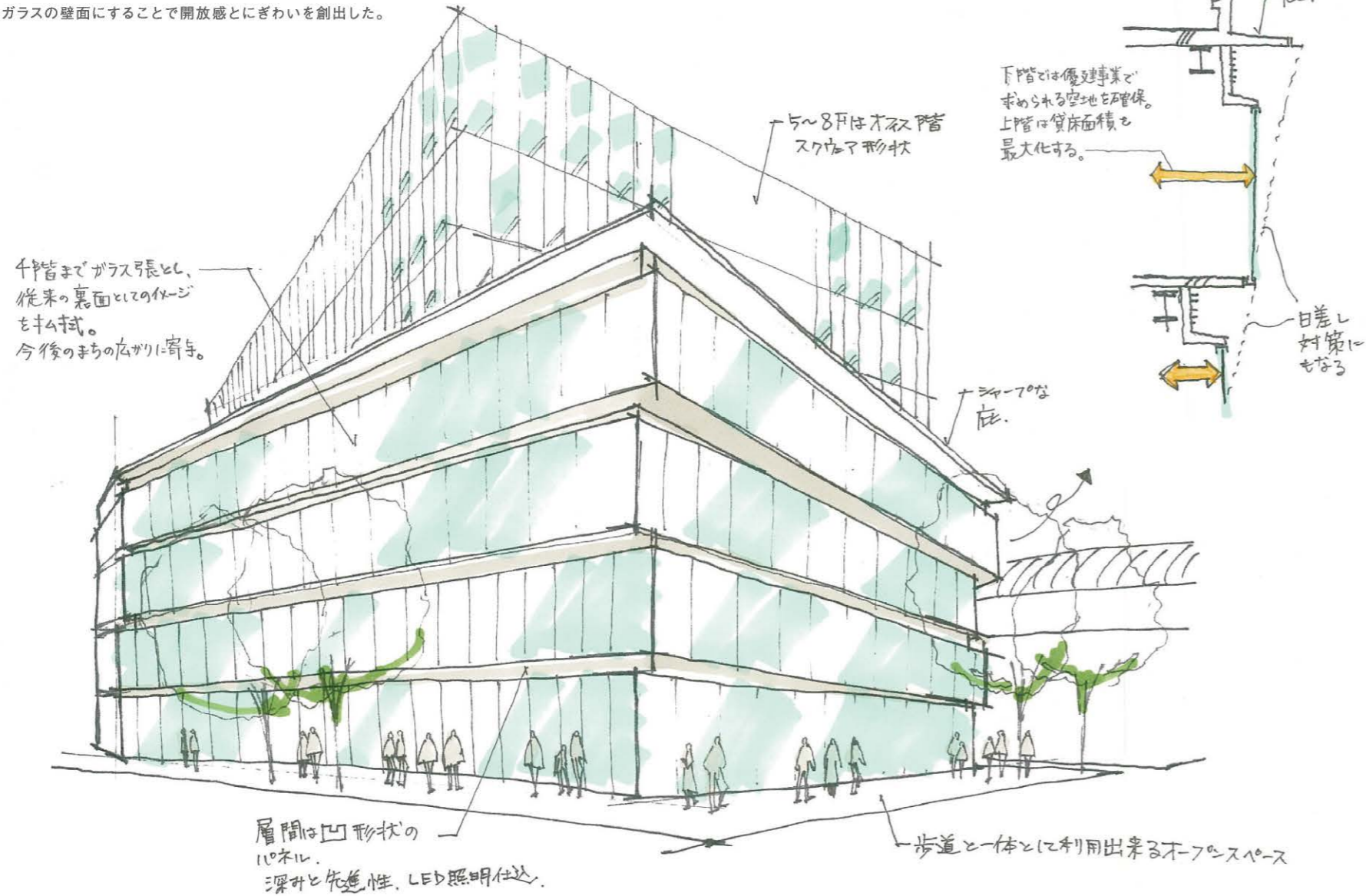
低層エリア・店舗部分のスケッチベース。1階部分をピロティにしガラスを多く採用することで周囲の環境に溶け込むようなデザインに。



建物が街に与える視覚的効果を検証するため、さまざまな角度から作成されたベース。完成後の景観をシミュレーションしている。

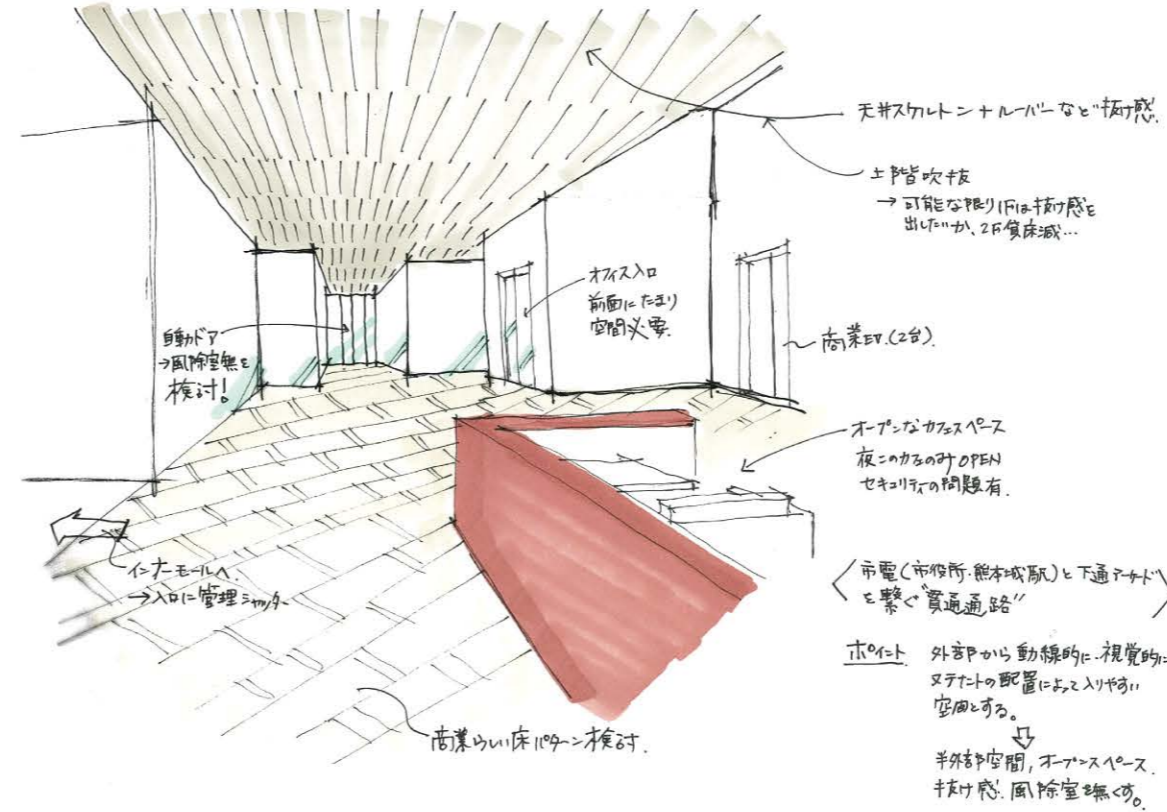
熊本下通新天街NS共同ビル(COCOSA)

街中の"ショーケース"をコンセプトにデザインされたラフスケッチ。
三方をガラスの壁面にする事で開放感とにぎわいを創出した。

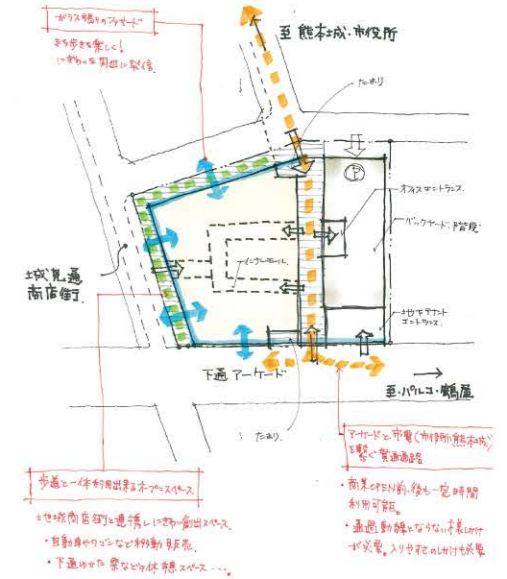


層間は凹形状の
110セル。
深みと先進性。LED照明仕込。

歩道と一体として利用出来るオフィススペース



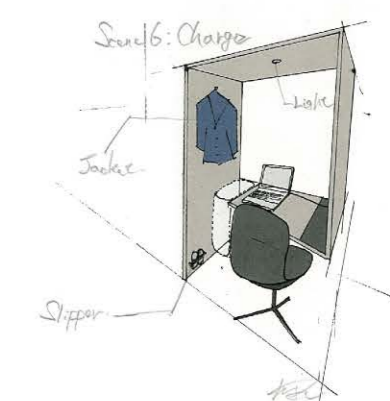
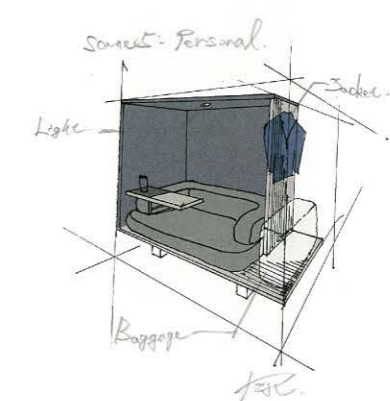
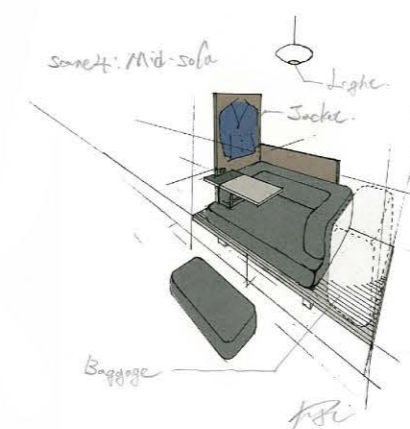
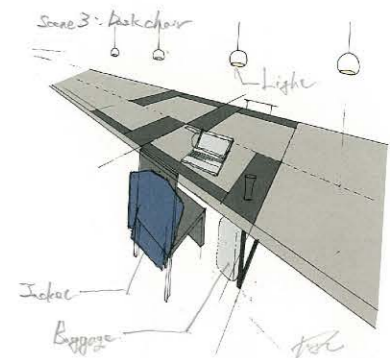
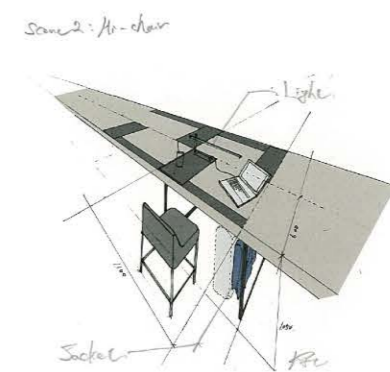
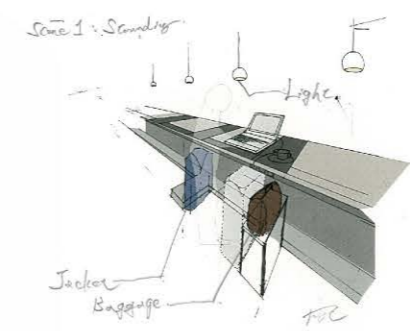
施設内の貫通通路の初期スケッチ。スケッチに対してさらにアイデアや検討点を描き加えていき、試行錯誤を重ねていく。



三方が通りに面する施設内外の人の動きを検討したスケッチ。下通アーケードから熊本市役所・熊本城へと抜ける動線を視覚化。

羽田空港ラウンジ (POWER LOUNGE)

シンプルさをコンセプトにデザインされた初期スケッチ。旅立つ前の仕事の整理やくつろぎの空間として整える段階。

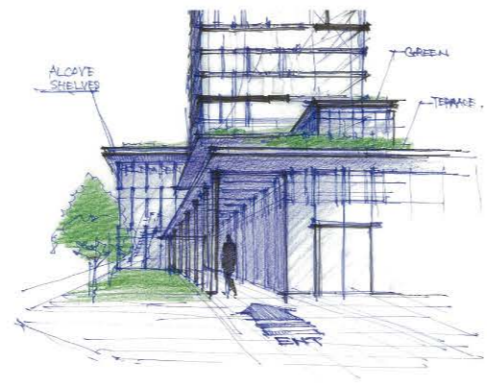
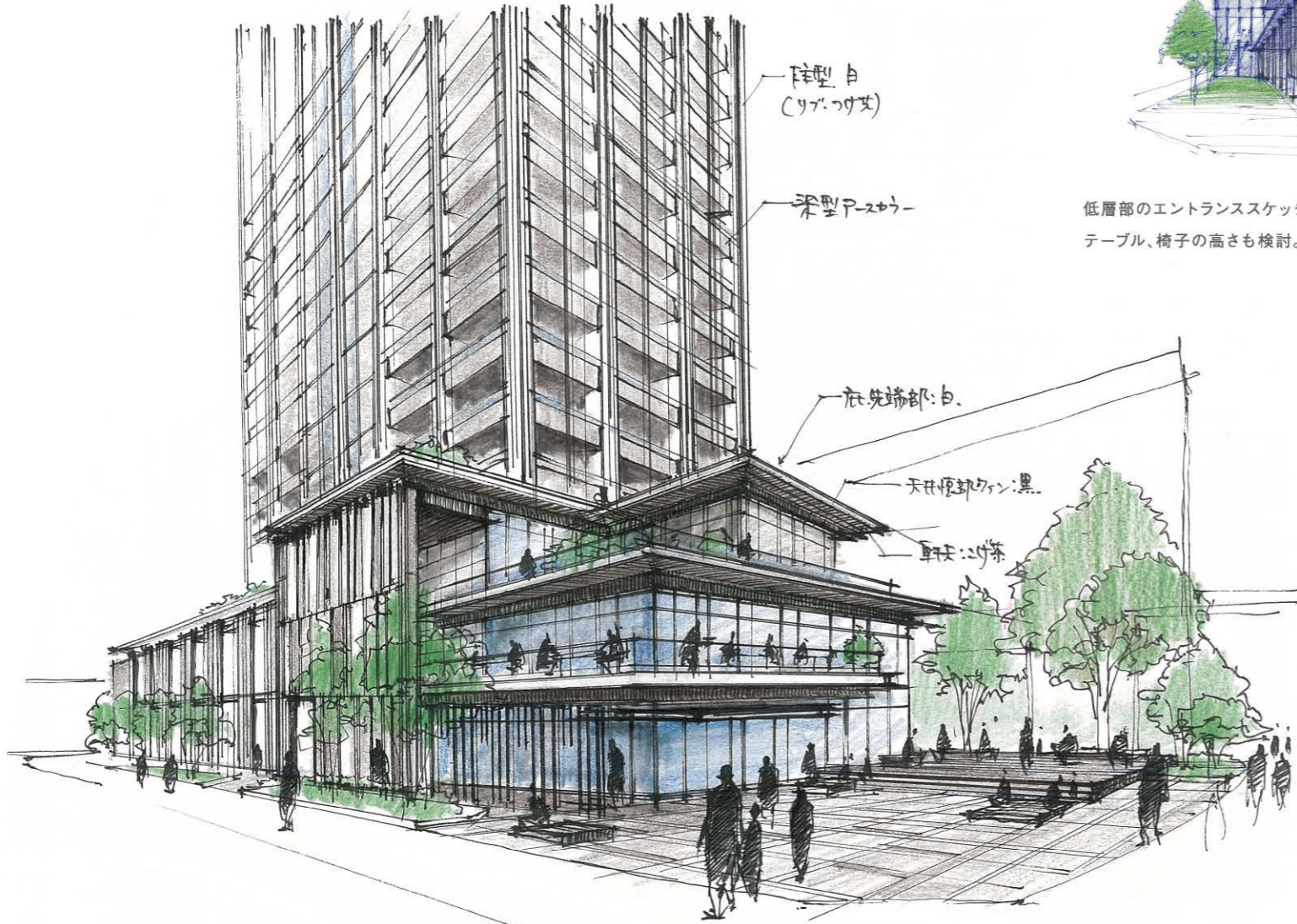


Paul

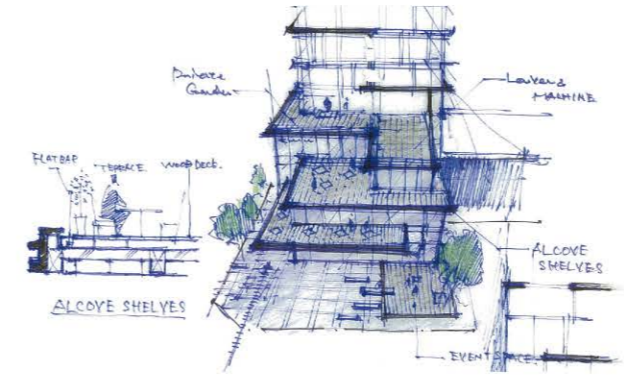
過ごし方のデザイン検討案。ジャケットと手荷物をどう置き、どのようなスペースでどのようにPCで仕事を進めるか。スタイルに合わせて6つのシーンで検証したもの。

千住一丁目地区第一種市街地再開発事業

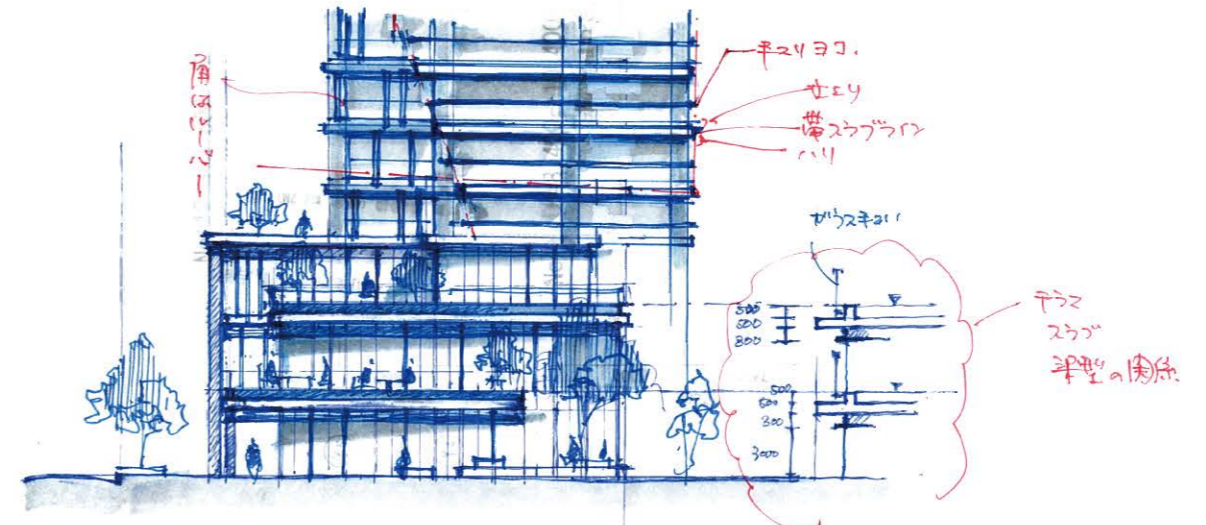
エントランスマスク。上層部に向けてセットバックする構造には地上への圧迫感を軽減する狙いがある。



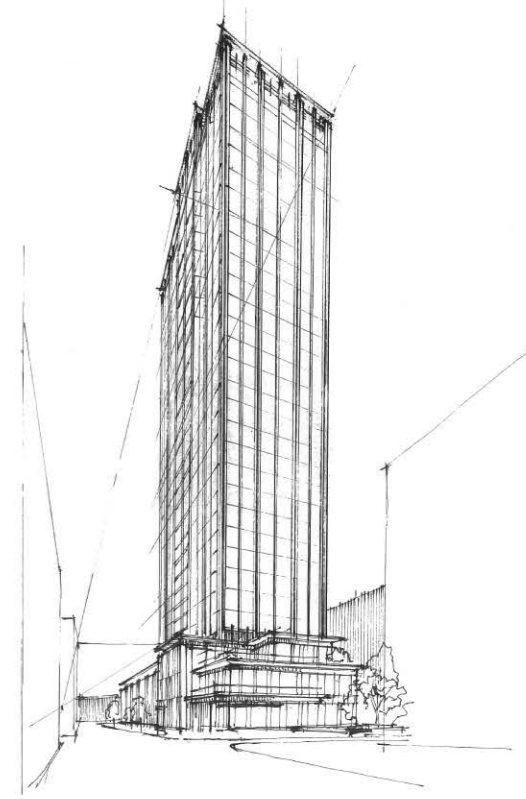
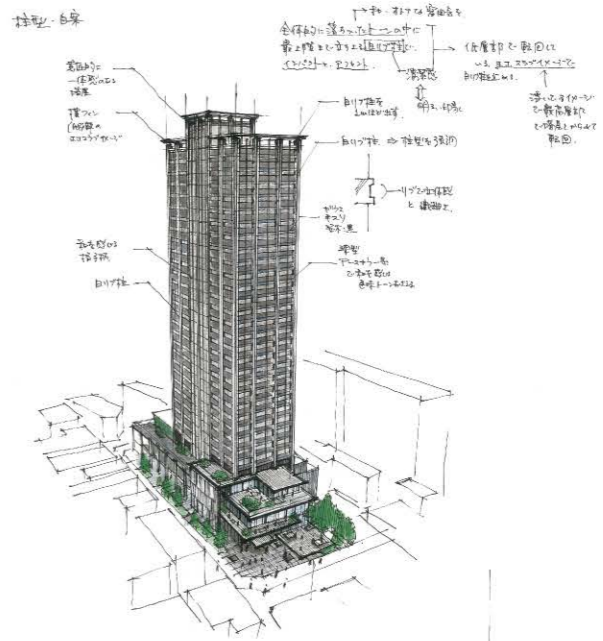
低層部のエントランスマスク。テラスの空間構成とともにテーブル、椅子の高さも検討。



千住宿としての歴史を踏まえ、違い棚や舞台を思わせる和のしつらえをデザインに取り入れた。

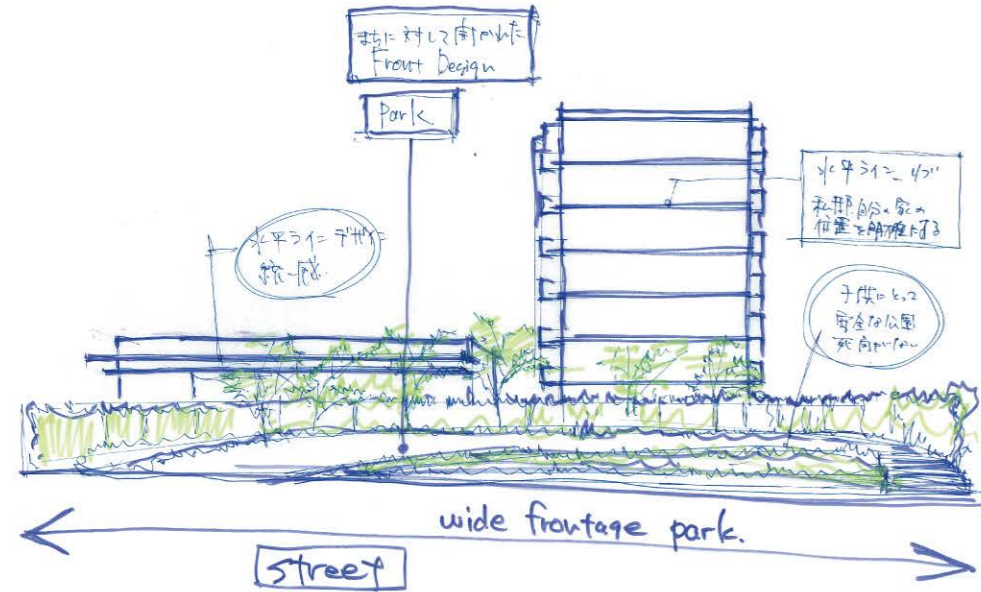


格子状の壁面まで精密に描かれた鳥瞰スケッチ(上)とアイレベルスケッチ(下)。

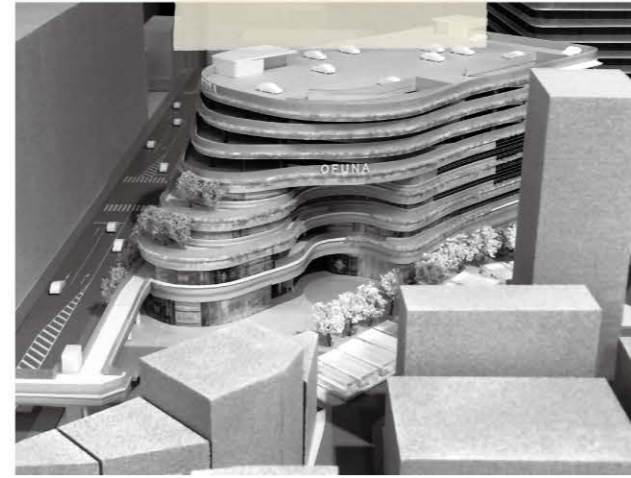
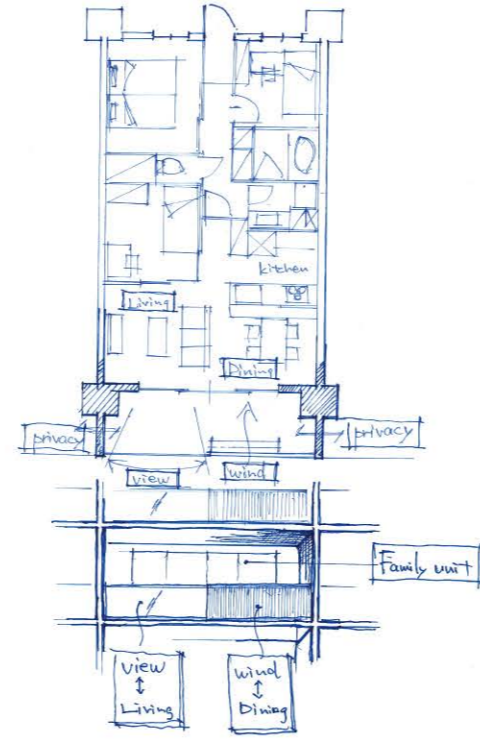
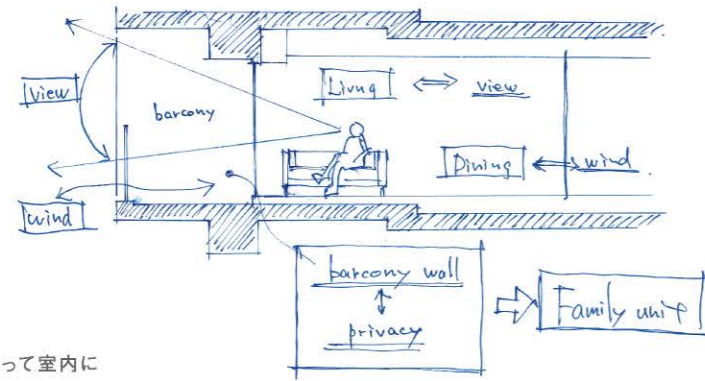


小金井コーポラス建替え事業 (Brillia小金井桜町)

公園至近の立地を生かし、「光」と「風」、そして「緑」を感じられる邸宅を目指してデザインされた低層マンションのラフスケッチ。



室内の断面スケッチ。ガラスの格子手すりによって室内に「光」と「風」を届けるアイデアを提案。



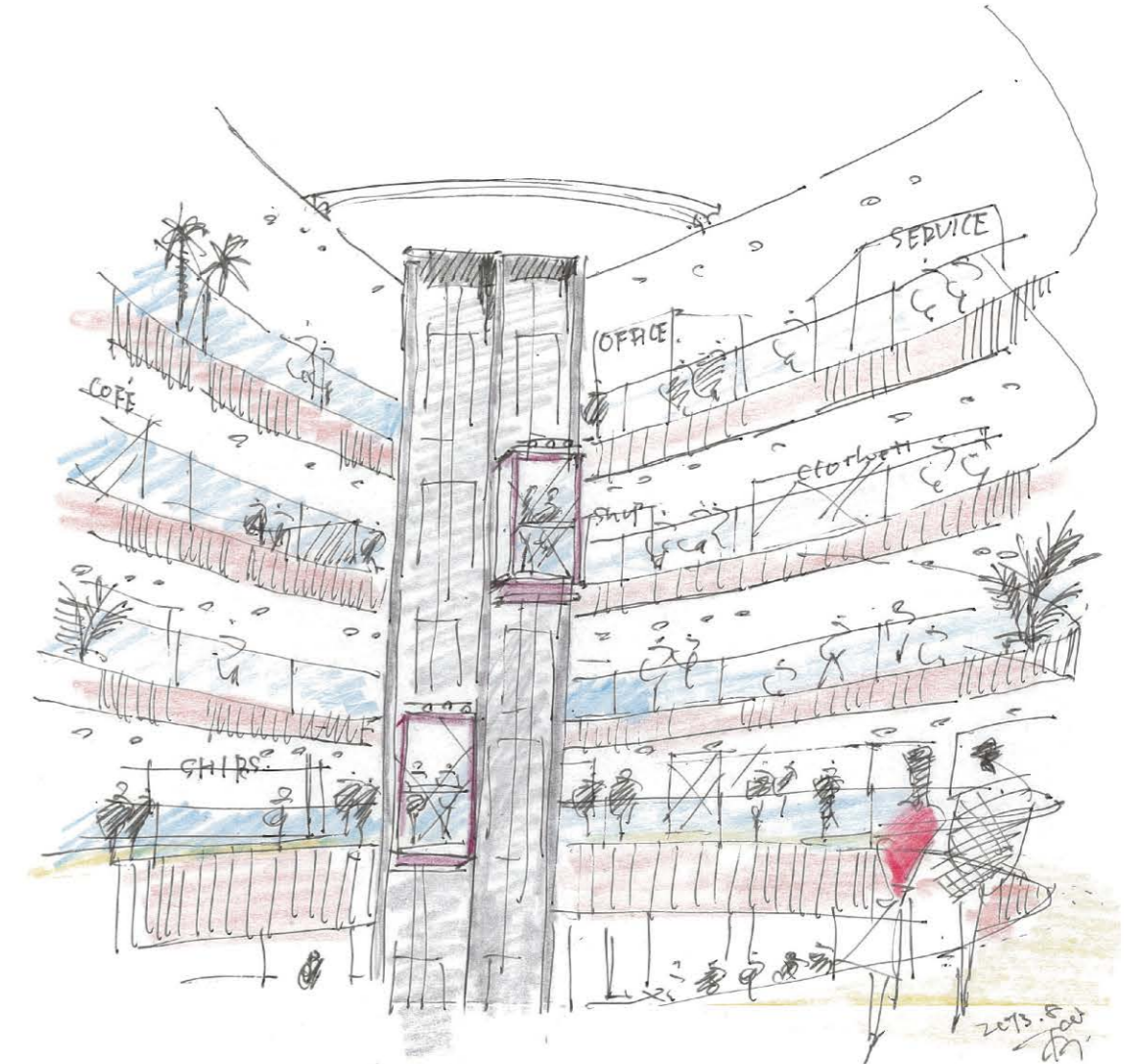
「SHIP×CITY」というデザインコンセプトにふさわしく豪華客船を思わせる流線型を再現した建築模型。



施設のそばに流れる川を活かしたリバーテラスのスケッチ。自然を感じながら憩う、安らぎの空間をイメージ。

大船駅北第二地区市街地再開発事業

ガレリアのスケッチ。地層のように積み重なるショップが一望できる空間は大船に点在する「切り通し」を思わせる。



Data



長津田駅北口地区市街地再開発事業
(長津田マークタウン)

[掲載ページ] P10・P11

建築主: 横浜市住宅供給公社

所在地: 神奈川県横浜市

用途・施設: 共同住宅・文化センター・商業施設・
消防出張所・公共駐輪場

構造: RC造・S造・SRC造

規模: 地上28階・地下1階

延床面積: 45,016㎡

竣工: 2013年3月



清水駅西第一地区市街地再開発事業
(えじりあ)

[掲載ページ] P12・P13

建築主: 清水駅西第一地区市街地再開発組合

所在地: 静岡県静岡市

用途・施設: 共同住宅・商業施設・駐車場

構造: RC造・一部S造

規模: 地上25階・地下1階

延床面積: 31,675㎡

竣工: 2012年11月



京三製作所 本社棟

[掲載ページ] P14・P15

建築主: 株式会社 京三製作所

所在地: 神奈川県横浜市

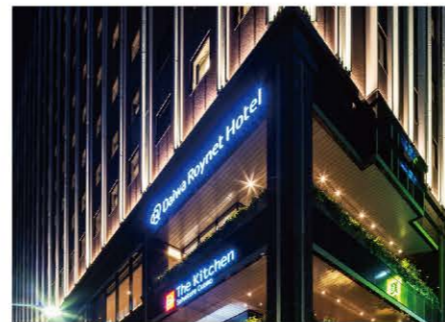
用途・施設: オフィス

構造: S造

規模: 地上3階

延床面積: 4,400㎡

竣工: 2017年5月



ダイワロイネットホテル銀座一丁目

[掲載ページ] P16・P17

建築主: ダイワロイヤル株式会社

所在地: 東京都中央区

用途・施設: ホテル

構造: S造

規模: 地上13階・地下1階

延床面積: 13,385㎡

竣工: 2015年11月



レジーナリゾート旧軽井沢

[掲載ページ] P18・P19

建築主: 東京建物リゾート株式会社

所在地: 長野県北佐久郡軽井沢町

用途・施設: ホテル

構造: RC造

規模: 地上2階

延床面積: 2,570㎡

竣工: 2017年10月(予定)



函館蔦屋書店

[掲載ページ] P20・P21

建築主: カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)
枚方ビルディング(株)

所在地: 北海道函館市

用途・施設: 商業施設

構造: RC造

規模: 地上2階

延床面積: 9,508㎡

竣工: 2013年11月

受賞: 函館市都市景観賞(2015)
グッドデザイン賞(2014)



ダイワロイネットホテル有明

[掲載ページ] P22・P23

建築主: ダイワロイヤル株式会社

所在地: 東京都江東区

用途・施設: 住宅・ホテル

構造: S造

規模: 地上17階・地下1階

延床面積: 21,760㎡

竣工: 2018年3月(予定)



広島紙屋町2丁目2番地区再開発事業

[掲載ページ] P24・P25

建築主: 紙屋町2丁目2番地区市街地再開発準備組合

所在地: 広島県広島市

用途・施設: 商業施設・共同住宅・事務所・ホテル・
公益施設・駐車場

構造: 未定

規模: 未定

延床面積: 未定

竣工: 未定



白金一丁目東部北地区市街地再開発事業

[掲載ページ] P26・P27

建築主: 白金一丁目北地区北街区

市街地再開発準備組

所在地: 東京都港区

用途・施設: 住宅・商業施設・工場・病院・駐車場

構造: RC・S造

規模: 地上44階・地下2階

延床面積: 約133,700㎡

竣工: 未定



網島駅東口駅前地区再開発事業

[掲載ページ] P28・P29

建築主: 横浜市住宅供給公社

所在地: 神奈川県横浜市

用途・施設: 共同住宅・商業施設・駐車場

構造: RC造

規模: 地上8階・地下2階

延床面積: 45,000㎡

竣工: 未定



熊本下通新天街NS共同ビル(COCOSA)

[掲載ページ] P30・P31

建築主: 株式会社 南栄開発・株式会社 櫻井總本店

所在地: 熊本県熊本市

用途・施設: 商業施設・オフィス

構造: S・一部SRC造

規模: 地上8階・地下1階

延床面積: 18,675㎡

竣工: 2017年3月



羽田空港ラウンジ(POWER LOUNGE)

[掲載ページ] P32・P33

建築主: 白金一丁目北地区北街区

市街地再開発準備組

所在地: 東京都港区

用途・施設: 住宅・商業施設・工場・病院・駐車場

構造: RC・S造

規模: 地上44階・地下2階

延床面積: 約133,700㎡

竣工: 未定



千住一丁目地区第一種市街地再開発事業

[掲載ページ] P34・P35

建築主: 千住一丁目地区市街地再開発組合

所在地: 東京都足立区

用途・施設: 商業施設・共同住宅

構造: RC造

規模: 地上30階・地下1階

延床面積: 24,471㎡

竣工: 2020年12月(予定)



小金井コーポラス建替え事業(Brillia小金井桜町)

[掲載ページ] P36

建築主: 小金井コーポラスマンション建替組合

所在地: 東京都小金井市

用途・施設: 共同住宅

構造: RC造

規模: 地上8階・地下1階

延床面積: 9,043㎡

竣工: 2016年5月

受賞: Brillia Design Award 2016(最優秀賞)



大船駅北第二地区市街地再開発事業

[掲載ページ] P37

建築主: 大船駅北第二地区市街地再開発組合

所在地: 神奈川県横浜市

用途・施設: 共同住宅・商業施設・立体駐車場

構造: RC・S造・一部SRC造

規模: 地上21階・地下2階

延床面積: 65,656㎡

竣工: 2020年12月(予定)

Sketch Book

Urban Development / Commercial Facilities Domain

発行：株式会社 梓設計 都市・商業ドメイン
〒140-0002 東京都品川区東品川2丁目1番11号
<http://www.azusasekkei.co.jp>

第1版第1刷 2017.10.16

©AZUSASEKKEI Urban Development / Commercial Facilities Domain

Sketch Book

AZUSA SEKKEI Urban Development / Commercial Facilities Domain

