

事例 2

設計力が試される敷地でのアパート計画 株式会社東京組

弊社で建築コンサルティングを行いました
2021年7月に完成する木造3階建て9世帯のアパートをご紹介します。



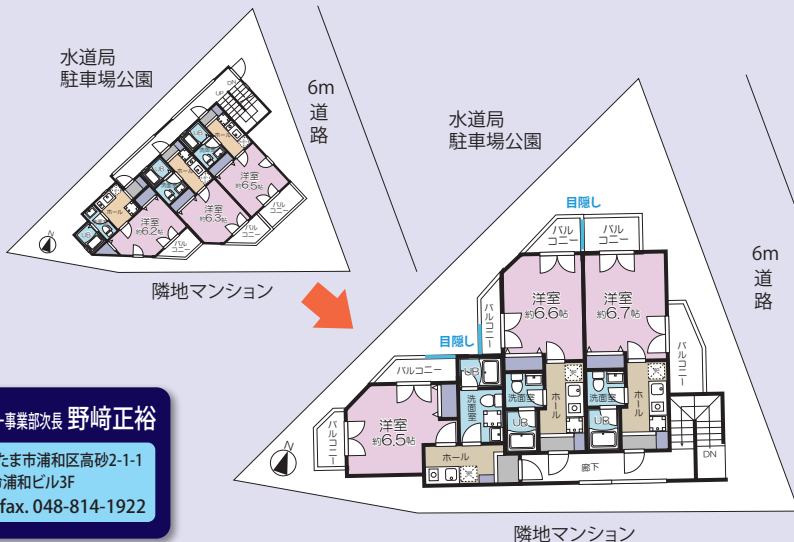
北側立面図

東側立面図

地区計画の道路拡張により、弊社で管理しているアパートを取り壊して敷地の一部を道路提供するので、残り45坪の敷地で再度アパートを建築したいとオーナー様からご相談がありました。建蔽率は準耐火にすると70%、容積率が160%でしたが難易度の高い三角形の敷地で、建築会社を紹介してほしいとの事でした。

弊社は三角形の敷地を最大限活用した3階建てをオーナー様に提案する為、数社に建築依頼したものの2階建ての4世帯の間取ばかりでしたが、東京組のみ3階建て9世帯を実現してくれました。東京組は必ず設計事務所の間取り作成し、外壁を斜めにするなど間取りの自由度が高いので、高難易度の要望にも応えてくれます。当初は全世帯を南東に向ける計画で進んでおりました。しかし南東側の隣家には賃貸マンションがあり、そのマンションの共用部から計画建物のお部屋が丸見えになってしまふのが、建て替える前のアパートの時からネックになっており、避難の為に隠し設置も難しく悩んでおりました。そんな中、設計事務所の先生が間取りを反転し、全世帯を北西に向けてはどうでしょうと提案してくれました。北西側には水道局の駐車場や公園があり眺望が開けております。しかし北向きの賃貸というだけで、人気がなく選ばれなくなる為、勧める訳にはいきません。そこで考えに考えた結果に出たアイデアが、北向きにしたまま全世帯の2面バルコニー設置です。

なるべく奥行きがありテーブルやイスを置いて眺望の開けたバルコニーでくつろげ、かつ同じアパートの住民同士がバルコニーから干渉されない様、目隠しの配慮をしております。単身タイプで2面バルコニーはまず周辺になく希少価値が高い。そして贅沢です。入居者募集時も最も適した方角のバルコニーを起点に北東や南西向きにできます。また東京組オリジナル木製サッシを採用しました。断熱性、気密性、遮音性にも優れ、温かみのあるこれも珍しい仕様です。長期的な支持を得る為、差別化を図れる『何か』をオーナー様、建築会社、弊社で考え抜きました。入居者様からどんな評価を得られるか、これからの入居者募集がとも楽しみな物件です。アパート建築でお困りの事がございましたら、お気軽にお声がけください。



交通・東京メトロ有楽町線『千川』駅より徒歩12分、東武東上線『大山』駅より徒歩14分
住所…板橋区大谷口1丁目
用途地域…第一種中高層住居
専用地域 第2種高度地区
準防火地域



さいたま支店支店長/本社アンサー事業部次長 野崎正裕

〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂2-1-1
明治安田生命浦和ビル3F
tel. 048-814-1921 fax. 048-814-1922