

土地・建物の交換で凹型敷地を整形敷地に



建物全景



現況写真

土地・建物の交換

この建物の敷地は、JR池袋駅東口徒歩7分の利便性の高い場所であるが、これまで老朽化した木造建物の建替えが出来なかったのにはいくつかの理由があった。

敷地は、間口狭小・奥行長大で、ほぼ中央部にAさん所有の土地・建物が存在し、凹型状になっている。このままでは敷地の全体活用はできない。有効に一体活用するためには、現に居住されているAさんの協力を仰ぐことが不可欠である。そこで共同ビル化への参画を提案したが不同意であった。用地買収になら応じるとの返答であったが、それでは当方が採算面で不可能であり、最後提案として土地・建物を交換することで決着した。具体的には敷地の1部を分割し、そこに要望を十分取り入れた木造2階建家屋を新築し、Aさん所有の土地建物と交換をするというものである。

これによって、晴れて一体敷地としての活用が可能となった。

裏宅地が表宅地に

この敷地は指定容積率700%であるが、前面道路の幅員が4mしかないので建築基準法によって容積率は240%に抑えられていた。

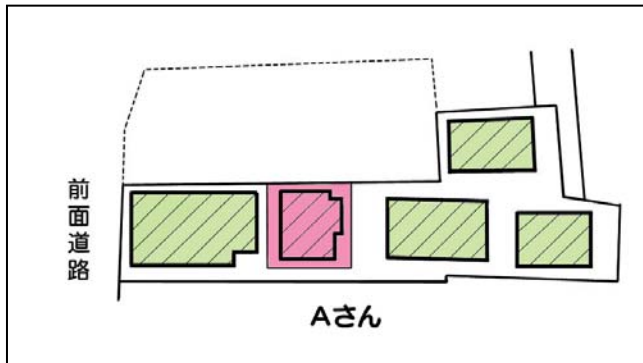
ところが運が良いことに、一昨年環5-1(明治通り)の拡幅工事が完了し、これに併せて前面通路と交差する三角型の残地部分が道路用地として東京都に買収され、歩道状に整備された。このような基盤整備がなされたことで、裏地であった当該地は表地として認められることとなり、容積率制限は外されて700%となり、加えて道路斜線制限は事実上かからなくなった。

このように建替えを促進する条件整備が整ったのである。

入組んだ敷地をどのようにまとめたか

この敷地の問題点と特徴

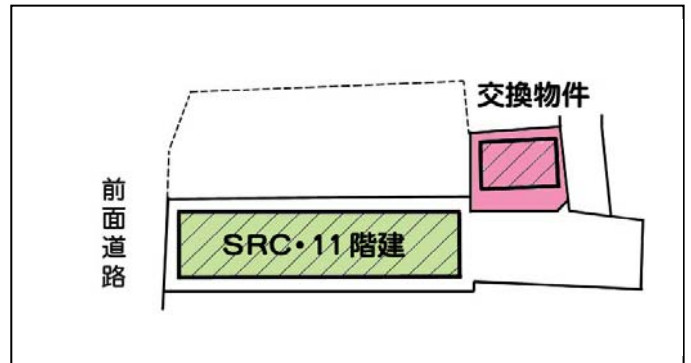
1. 敷地の中心部に他人の所有地が存在し、この敷地との一体利用を前提としないと計画が成立しない
2. 建築基準法上の前面道路は環5-1（明治通）である
3. 用途地域は環5-1境界から30mまでが商業・防火・容積率700%、30mを超えると規制が厳しくなる。
4. 敷地の東端部には建築基準法42条2項道路がある
5. 間口が狭く、奥行きが長大である



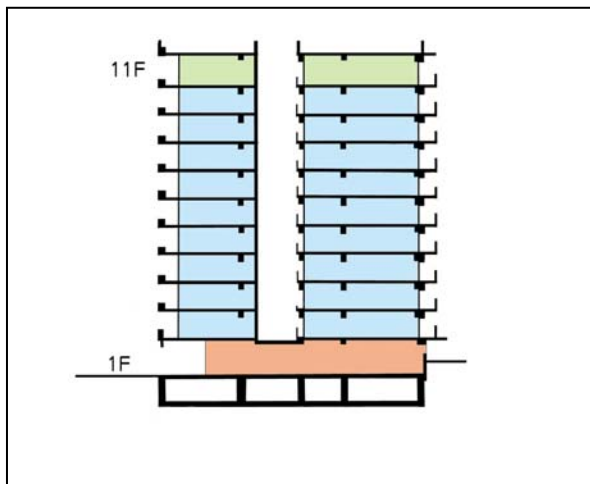
従前の敷地状況図

解決策と残された問題点

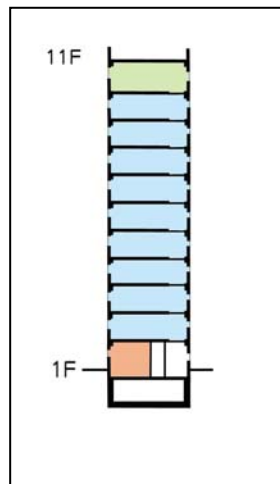
1. 土地・建物を交換が決着したことで、土地の一体利用が可能となり、容積率は700%となり、道路斜線は事実上なくなった
2. 間口狭小のため共同住宅は南面採光に出来ない（主採光面は東と西になる）
3. 折角の高容積率の地域でありながら、充足率は60%程度に止まる
4. 搭状建物で工事費が割高となり、収益率は低い



完成後の敷地状況図



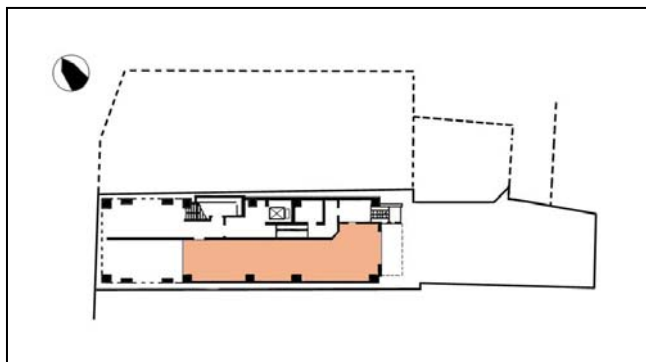
縦断面図



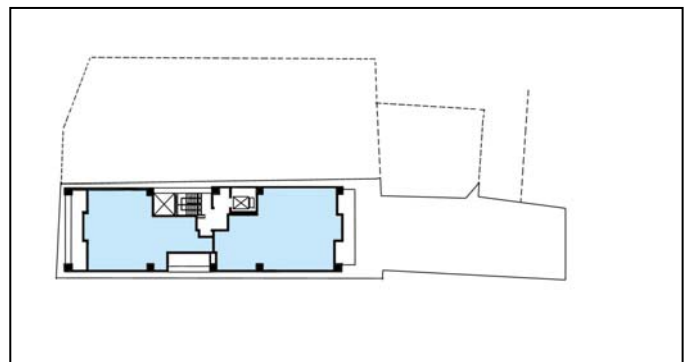
横断面図

■	賃貸住宅	18戸
■	オーナー住宅	2戸
■	オーナー事務所	

建物概要	
敷地面積	361.58 m ²
建築面積	232.66 m ²
延床面積	1,995.93 m ²
階数	地下なし地上11階建
施工	ナカノコーポレーション



1階平面図



基準階平面図

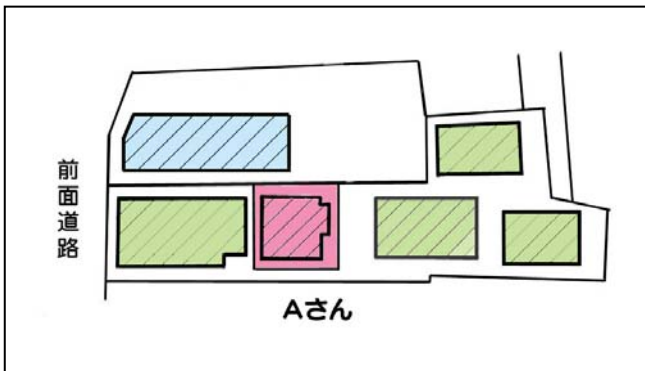
不成功に終わった幻のBさんとの共同計画案

単独建築では解決されない問題点

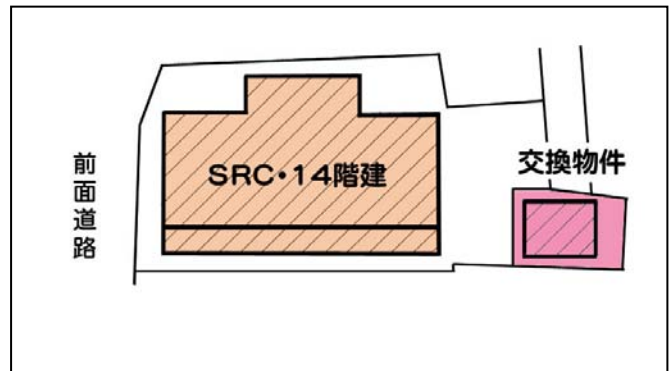
1. それぞれの敷地の間口が狭小・奥行き長大で、計画
上様々な制約がある
2. 折角の高容積率の地域でありながら、充足率は6
0%程度に止まる
3. 有効利用を図れば、塔状建物となり工事費が割高と
なり収益率が低下する

共同化によって解決する諸問題

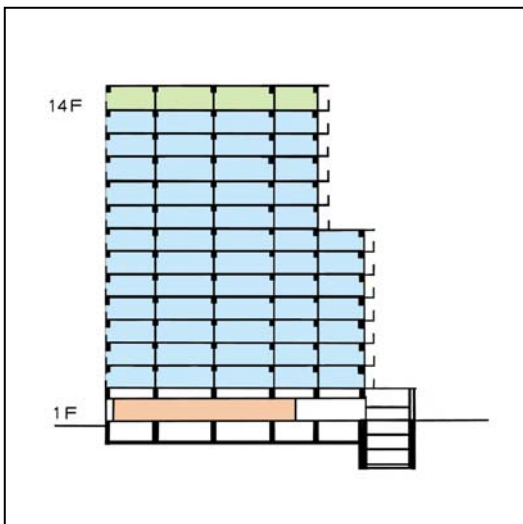
1. 全ての住戸が南面する
2. 1階にそれぞれの店舗・倉庫が確保され、中央部に
車路を配置して独立性が保てる
3. 容積率の充足は約85%に高まる
4. レンタブル比が向上し、コストダウンが図れる
5. 収益性が格段に向上する



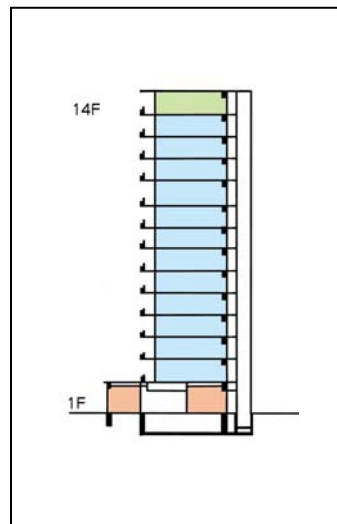
従前の敷地状況



敷地状況計画



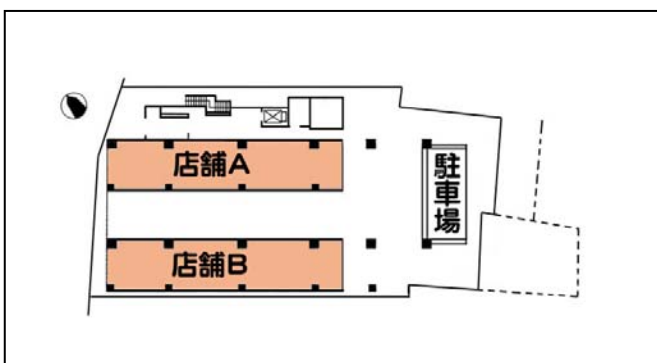
縦断面図



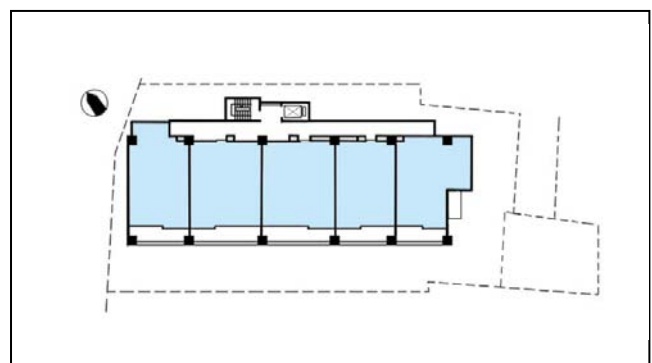
横断面図

■	賃貸住宅	52戸
■	オーナー住宅	4戸
■	オーナー店舗	2戸

建物概要	
敷地面積	791.00 m ²
建築面積	648.00 m ²
延床面積	4,890.00 m ²
階数	地下なし地上14階建



1階平面図



基準階平面図

基本コンセプト

安全な健康快適住宅 次世代にも対応可能な高品質建築 公的資金活用による安全な資産形成

高性能の床遮音対策

マンションの入居者が訴える苦情の中で、最も多いのは住戸間とりわけ上階からの生活騒音の問題である。これを抜本的に解決するためには、構造設計に当たり強度が確保されれば事足りるとするのではなく、遮音性能確保の観点から床厚を検討する必要がある。この建物では、予め設定した設計目標値 LL45、LH50を確保するために、床版は25cm厚のポイドスラブとし、遮音2床構造とした。

バリアフリー完備の高齢者の快適生活空間

急速に進行する高齢化社会の到来に備え、室内・外のバリアフリー化は必須要件である。この建物では雨仕舞い等の止むをえないヶ所以外は、すべて高齢者に優しい段差なしの設計とした。またスイッチプレートは高齢者や幼児にも使用しやすいワイドプレートを使用するなど「長寿社会対応住宅設計指針の補足基準」をほぼ満たす、バリアフリー完備の内装設計としている。

将来のフリープラン対策

将来入居者の希望する生活機能の大幅な変化に備え、自由度の高い構造体空間を確保しておく必要がある。在来工法では床版の振動・撓み防止から室内に小梁を架けることが一般であるが、この建物では将来の間取り変更に支障となる小梁を取り除き、フリープランが可能な「フラットスラブ工法」を採用している。

配管設備類の劣化対策

配管設備類、とりわけ給湯設備配管類の寿命は、構造体より遙かに下回ることは周知のことである。在来工法での給湯配管類の取り替え工事は、大がかりな室内床材の張り替え工事が伴うため、この問題の解決が大きなテーマとなっていた。この建物では、近年開発された「サヤ管工法」を採用し、メンテナンスフリーとしている。

全ての建設資金を公的融資で調達する

不動産事業を行う上で、長期・低利・固定金利の資金調達が最も理想的である。この建物の建設資金は、(財)不燃公社を窓口人公的資金を理想的に調達することに成功した。

住宅部分：35年返済・金利2.6～3.6%（固定）

施設部分：20年返済・金利2.6%（固定）

その他資金：30年返済・金利3.55%（固定）

公社のノウハウを活用する

この建物の事業手法である「公社共同事業」とは、工事発注・工事監理・検査業務を公社の責任で行い、完成した建物をオーナーが原価で買い取る仕組みである。従って契約は、工事施工会社とではなく公社となり、「住宅品質確保促進法」に基づく瑕疵保証は、公社が負うこととなり一層安心となる。

株式会社 茜設計

東京都豊島区西池袋 3-29-11

TEL 03-3986-0731

FAX 03-3986-0734