

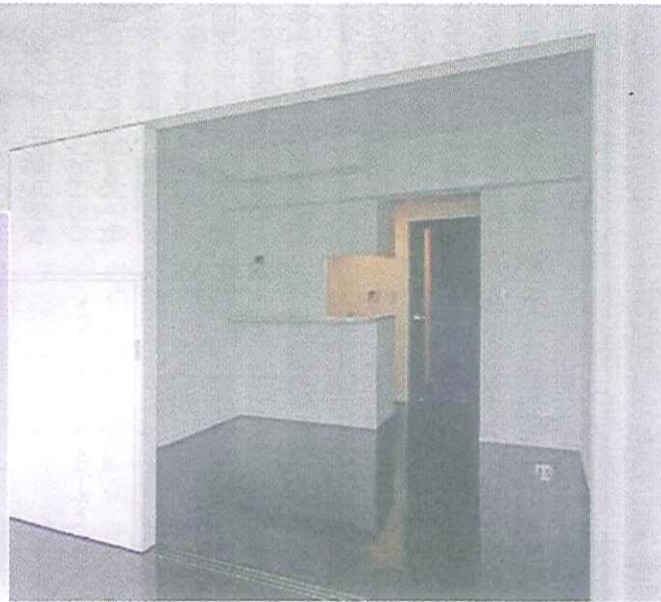
空地確保のための凹凸のある外観が人気

人気物件① 秘密を探る

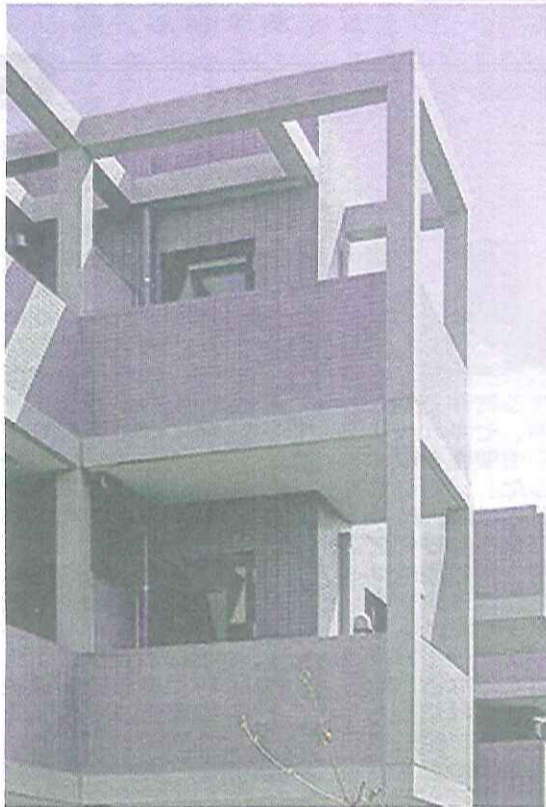
AQUA TOKYO NORTH CITY (東京都豊島区)

区分所有の投資型マンションとして建設された「AQUA TOKYO NORTH CITY」(アクアトウキョウ ノース シティ・東京都豊島区)。画一的になりがちな区分所有マンションだが、外観と内装が入居者からの支持を受け、単身者からDINKSまで、さまざまな世帯が入居する物件となった。

▶ダークグレーの床が部屋全体を落ち着いた印象にする



▲せり出したバルコニーが目をひく外観



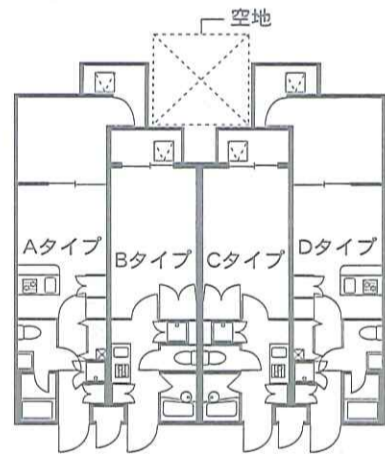
▲夜の照明も印象的



▲壁紙はノーブルな白を採用



間取図



▲閑静な住宅街ということで入居を決める人も多い

戸数確保と快適な室内を実現



マックスネット・コンサルタント
(東京都新宿区) 片瀬進氏(52)

JR大塚駅という都心への通勤に便利な立地ということで、入居者はバリバリ働く男性の会社員をターゲットと想定し、デザインし

ました。実際の狭さを感じさせない室内や、シックにまとめたデザインが女性からの支持を受け、DINKSでの入居も多いようです。部屋タイプが3種類あるのも、さまざまな入居者を取り込める受け皿となりました。

条例で駐車場を確保することが義務付けられていたため、敷地内に駐車場3台分、車いす用駐車場も1台分のスペースを用意しました。その上でできる限り戸数をつくり、なおかつ入居者の満足を得られる物件になったと思います。

会社員の単身・DINKSが入居 シックなデザインが若い世代の心つかむ

入居者は都内に勤める1人暮らしの会社員やDINKS。また、女性が多く暮らすのが特徴的なマックスネット・コンサルタント(東京都新宿区)が手掛けた「AQUA TOKYO NORTH CITY」(アクアトウキョウ ノース シティ)だ。全32戸は90%以上の稼働率を誇る。物件が立つのはJR大塚駅から徒歩5分の閑静な住宅街。もともとは社員寮が立っていたという59.9㎡の細長い土地に、区分所有の投資用マンションを同社が設計した。各部屋は間口2.9m、奥行き7.8~11.5mの1K・1DKタイプ。区分所有にありがちな単調なデザインではなく、デコボコした外観やシックな内装が内覧時に気に入られ、成約に至ることが多いという。

「安全条例で窓先に3m四方の空地が必要な土地でしたが、隣との境界線から全戸に3m四方の空間を取ると、すべての部屋のスペースが狭くなってしまいます。そのため空地確保を最小限にする工夫をしました」と設計を担当した同社の片瀬進氏は話す。

1Kタイプの部屋が2戸隣接する前に3m四方の空地を設置。その1K2戸の両サイドに位置する部屋は寝室部分をつくり隣の部屋よりも壁面をせり出させ、せり出した横にバルコニーを設置。空地に窓が接する形にした。結果、寝室をせり出した部屋は30.45㎡の1DKタイプの間取となり、4部屋が1つの空地を共有する形になった。大きく開けた空地に全戸が接するようになったため、避難場所

「室内は至ってシンプルです。限られた敷地の中で、なるべく多くの戸数を確保しながら、入居者の暮らしやすい部屋となることを心がけました」(片瀬氏)

寝室がある部屋とない部屋が並ぶため、外観は凹凸のある幾何学的なデザイン。素材にはコンクリートやタイルを用い、シンプルな印象が入居者にも好評だという。間取タイプの専有面積は22.29㎡~30.45㎡。キッチンにはガス2口を標準とし、対面式キッチンを備えた部屋も用意した。壁紙は白を取り入れたが、フロアリングは濃いグレーのフロアリングを採用。黒は汚れが目立ち、白のフロアリングはムラが目立ちます。壁紙の白ともなじみ、汚れが目立たないのが濃いグレーでした。これまでの経験から、ダークグレーのフロアリングを取り入れた理由を語る片瀬氏。部屋全体がシックになり、汚れが目立たないという点も、DINKSから選ばれる理由になっている。

「安全条例で窓先に3m四方の空地が必要な土地でしたが、隣との境界線から全戸に3m四方の空間を取ると、すべての部屋のスペースが狭くなってしまいます。そのため空地確保を最小限にする工夫をしました」と設計を担当した同社の片瀬進氏は話す。

1Kタイプの部屋が2戸隣接する前に3m四方の空地を設置。その1K2戸の両サイドに位置する部屋は寝室部分をつくり隣の部屋よりも壁面をせり出させ、せり出した横にバルコニーを設置。空地に窓が接する形にした。結果、寝室をせり出した部屋は30.45㎡の1DKタイプの間取となり、4部屋が1つの空地を共有する形になった。大きく開けた空地に全戸が接するようになったため、避難場所

物件データ

所在地：東京都豊島区
竣工年月：2008年3月
構造：鉄筋コンクリート造3階建て
間取：1K、1DK
家賃：1K 8万6200円~
1DK 11万5200円~