

読者の目

新型コロナウイルスの影響で、マスクばかりかトイレトーパーまで店頭から消えている。そんなときに「入居者にトイレトーパーを配ろう」というオーナーがいた。単身者が多い賃貸住宅であれば、普段からストックをする習慣がない人が多いだろ

う。困ったときに手助けしてくれるオーナーの行為は、入居者に喜ばれるのは明らかだ。賃貸住宅は生活の場を提供するビジネスである。いざという時に入居者が困らないように、普段からできる限りの準備をしておくことが、その後の入居者満足度の違いにつながる。ひいては入居率にも影響してくるのではないだろうか。

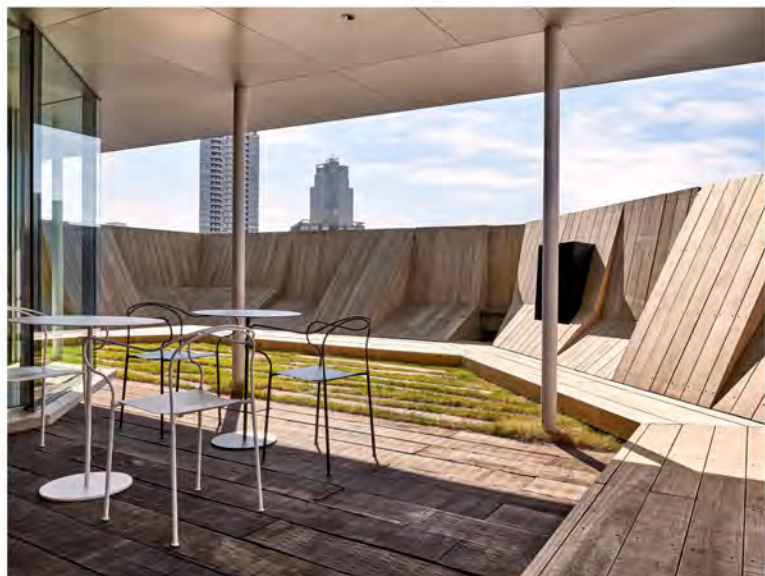
2020年
3・9
No. **1404**
毎週月曜日発行

週刊 全国賃貸住宅新聞

発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8-12-15 [支局]大阪 http://zenchin.com
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部) 発行人 河内 鈴 (毎週月曜日発行) 年間購読料17,000円

採光に難あるも防音室設置で満室

人気物件の秘密を探る

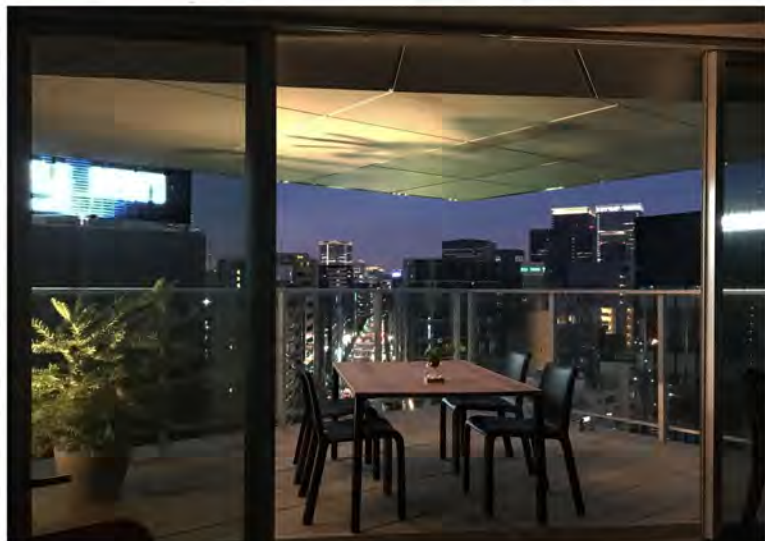


SHINKA (シンカ) (東京都中央区)

『SHINKA』は、防音室付きの住戸を設けた賃貸住宅だ。地下には音楽ホール、12階には屋上庭園を採用し、1、2階には飲食店が入る。周辺物件よりも賃料坪単価1700円から3500円程度高い設定だが、人気を得ている。

物件データ

所在地：東京都中央区
竣工年：2018年3月
住戸数：賃貸戸数25戸(内テナント3戸)
構造：RC造 地下1階地上12階建て
部屋タイプ：1R+防音室~2LDK+防音室 (38.76~83.64㎡)
家賃：17万5000~39万5000円 (共益費込み)



- ① 入居者が自由に使える屋上庭園
- ② 開口部の角度を斜めにすることで視線が伸びるように設計されたテラス
- ③ 全戸リビングから眺望が楽しめる
- ④ リビングが見えるため開放感があるシースルータイプの防音室
- ⑤ 写真右側、水色の結晶化ガラスの浴室
- ⑥ 全住戸、自然採光・通風のある水回り
- ⑦ 音楽イベントができるSHINKA HALL (シンカホール)。ピアノの背後に映像が映し出せる
- ⑧ 1、2階には飲食店が入り、にぎわいをみせている



グランドピアノのあるホールで音楽会開催 自然光が注ぐ明るい浴室や屋上庭園が好評

「SHINKA (シンカ)」は長谷川建築デザインオフィス(東京都中央区)の長谷川順持代表取締役が設計した。ビルが隣接する立地のため、1~7階は採光性に課題があった。それでも採光に活用できる防音室を設置した。採光に期待できる8階より上階には防音室を設けず、全角住戸で南面に開口部を設けている。

「防音室があるから高い家賃設定ができるわけではない。顧客の予想を超える総合的な価値や質の向上、住環境の問題解決が必要」と同物件のオーナーの言葉通り、同建物は立地環境における配慮も行っている。南側道路を挟んだ目の前にビジネスホテルがある。ビジネスホテルから視線をそらし、遠くの景色を楽しめるように、南西・南東の窓をコーナーガラスにしたり、バルコニーに出る窓には角度を設けたりして斜め方向に視線が自然と伸びやすいように設計した。

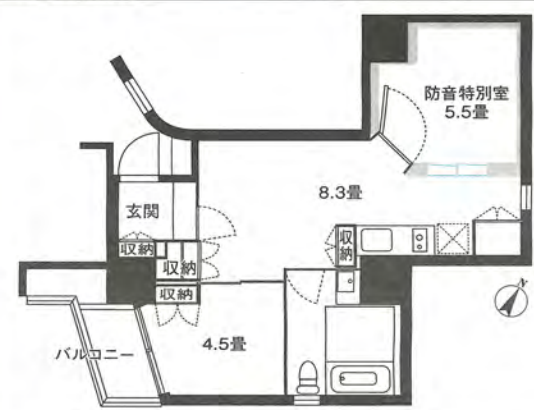
空調換気設備には遮音対策を施した。換気口から入る外部の音に配慮するため。全住戸には、ペアガラスおよび遮音性に優れたT3等級のサッシを採用している。全て「静けさ」を追求している。

眺望の良い住戸の入居者からは「まるで角地にある住宅のようだ」という声があがった。特に浴室は日差しが感じられるため「お昼に入浴したいな」と好評だ。

入居者は20代後半から60代の社会人。防音室のある13住戸のうち9戸にはピアノが持ち込まれた。防音室はLD(リビングダイニング)と隣接し、窓を設けているため閉塞感はあまりない。そのためシャワールームとして活用する人もいた。

浴室をバルコニーに面する場所に設けたプランを採用するなど、自然採光と通風が得られる間取りを採用。浴室の壁には、室内の光が入る結晶化ガラスを設けている。

間取り図



設計者の声 静けさと交流という価値

オーナーからは「賃貸マンションに古びない価値を持たせたい」というテーマが示された。市場調査ではこのエリアに音楽マンションの必然性を感じる要素はなかった。そこで防音性を、都市生活者が望む「静けさ」をつくりだす性能ととらえて追求した。屋上庭園ではさりげなくコミュニティーができる機会を提供し、持続する価値を創出している。



長谷川建築デザインオフィス (東京都中央区) 長谷川 順持 代表取締役 (56)