

# Shin Club 09

㈱辰 通信 Vol.9  
December 2000年  
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-24-4-7f  
Phone: 03-3486-1570 Fax: 03-3486-1450

## 今月のトーク 「聖蹟桜ヶ丘の斜面住宅」 新しい住宅供給方式への挑戦

弊社の親会社である(株)ユニホーが多摩市聖蹟桜ヶ丘で宅地分譲用地を取得しました

桜ヶ丘は多摩市の中でも最も古くから開発された閑静な住宅地で、地区計画に基づいてゆったりとした町並みが続きます。

当該地はこの住宅地の北端に位置し、南下がりの見事な眺望が広がる素晴らしい立地なのですが、急斜面に古い擁壁(ようへき)がそびえ立ち、無理に区画分割をするとその造成工事に膨大な費用を要するばかりでなく、階段と擁壁だらけの劣悪な環境になりかねません。

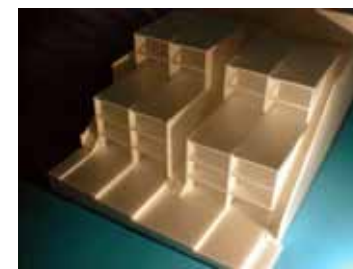
弊社としては、敷地の環境と地形をフルに活用した「斜面長屋」を考案することにより、販売上のデメリットを購入者のメリットに変えることを提案しました。そして採用が決定、この紙面を借りて新しい住空間のご提案と同時に本計画のPRをさせていただきます。

約320坪の敷地を短冊状に4つに区分(平均80坪)し、その上に4戸(58坪/戸)の住宅を配置、分譲します。敷地は、南側の崖部分と高さ約10mの高台部分と北側の裏山部分から成りますが、南側の崖および擁壁を解体し、地上5層分の建物を建てます。地盤調査の結果、当地の地盤は洪積層と呼ばれる強固な砂層であることが判明しています。1層目は駐車場と玄関、2～3層は寝室、4～5層はリビングダイニングなどの生活空間です。4～5層は斜面に合わせてセットバックするので、3層目の屋根は眺望の開けた広いルーフトラスになります。さらに5層目の北側は現況の高台部分にあたり、ここにもゆったりとした庭を確保し、その北側には裏山が続いています。

建物は地区計画に基づき2戸で1棟を構成し、これを2棟建てにします。これが「長屋」という形式で、各戸が独立し共用部分を持たないため、底地の所有権も独立し、共益費などの費用は一切発生しません。一方構造上の安全性を高めるため、基礎構

造は一体化します。土地と一体化した長寿命の躯体(スケルトン)をゆとりを持って構築することにより、多様なライフスタイルに対応する工夫を実現しました。4層目まではホームエレベータを設置し、建物両側の階段アクセスと合わせて2世帯対応など様々な分割も可能です。3層および5層の床は簡易な構造とし、自由な間取りはもとより将来の変更にも対応します。

販売は、建物の自由度を確保するために、建築着工以前に「建築条件つき土地」として先行して行います。「造成前の土地を安価で販売し、丈夫でゆとりのある建物を建てるために多くの予算を建築費にかけていただく」という考え方は、至極当然であるにもかかわらず、従来ほとんど行われてきませんでした。土地には「造成」という付加価値を付け、「手頃な金額内」になるように細切れにして販売してきたことは、現在のよう画一的な家づくりを招いた一因です。確かに「80坪の土地に60坪の住宅」というニーズは少数かも知れませんが、「販売事例が数少ない」という理由だけで供給が行われず、結果として購入者の選択肢が狭められているのです。



「より広い住まいを」という当然のニーズに応えるためにも、本件を成功させ、弊社の目指す「より広く良質で納得のいく家づくり」の第1歩にしたいと思えます。

販売予定価格  
土地3500万円 (約80坪)、  
建築6000万円 (約58坪標準プラン、造成費含む)

## 作品介绍



### A邸 & ARA

地下1階と1階がオーナーの自邸。2、3階が賃貸マンション。  
耐久性の高い建物を目指してコンクリートにはコンプラストを採用、内部の打ち放しの仕上げにもご満足いただいている。またオーナー夫妻は音楽愛好家で、地下にピアノやAVを置かれるため、音響がよく、防音効果上がる内装を心がけた。天井にはMKボードを張り、サッシも複層ガラスを使っている。モダンなキッチンや洗面所は、奥様ご自慢のスペースとなることだろう。2、3階の賃貸部分は、デザイナーズマンションの仕掛け人として話題のタカギプランニングオフィスにマネジメントを依頼、入居者もすべて内定した。特に3階の広々とした住戸は眺めも最高である。



A邸 & ARA (杉並区和田)  
用途: 住宅・共同住宅  
RC造 地下1階、地上3階  
建築: 69.31㎡  
延床: 235.73㎡  
竣工: 2000年12月  
設計: ㈱辰

## TOPICS

「S邸お披露目会と紅葉狩り」  
11月23日(木・祝)

三鷹のS様の新築お披露目会をかねた、紅葉狩りが行われました。近隣の方々や、施工に携わった我々もご招待いただき、広々としたお庭に、管弦楽団も入り、優雅なひとときを満喫させていただきました。お施主様の建物に対する感想は、非常に満足していらっしゃるということでした。



「K邸 上棟式」  
11月25日(土)

軽量鉄骨コンクリートの現場組立にこだわった企画住宅。



「H邸 地鎮祭」  
12月2日(土)

昨年本社ビルを建てさせていただいたA社専務取締役御自宅。



## INTERIOR WORKS

### レストランテ・ヒロ (ドゥーエ) (渋谷区代官山)

今話題の代官山アドレス並びにすてきなレストランがオープンしました。好評の南青山店に次ぐ2号店です。ダイニングルーム、サロン、バーカウンターなどを、シックな色で統一。南青山店の約2倍という広い客席が、カップルにも、大人数のパーティにも、ゆとりのひとときを。若さあふれるスタッフが、暖かくお客様をお迎えます。山田宏巳シェフの味をご堪能ください。(TEL:03-5728-4700)



## PEOPLE

慶弔

工事部 讃井 隆浩氏 ご結婚(平成12年12月23日)おめでとうございます。  
新婦、麻紀子さんは中学の同級生。

## INFORMATION

イベント参加(12月4日)

「ベストパートナー in 東京 ドットシゴト、元気な企業2001」(於:後楽園・東京ドームプリズムホール)に出展、パネル展示、パソコンによるプレゼンテーションを行いました。

社員総会 (12月11日)

納会(12月29日)

年末年始休暇(12月30日～1月4日)

新年顔合わせ(平成13年1月5日)



ベストパートナーイン東京にて

平成十二年師走

㈱辰 社員一同

お客様、協力会社の皆様、この一年間私どもを見守っていただきありがとうございました。おかげさまで、少しずつ地に足が着いてまいりました。明年も社員一同、いっそうの努力をさせていただきます。本年に変わらぬご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願ひ申し上げます。皆さま、どうぞよいお年をお迎えください。