ペット共生で相場1万円超え満室

人気物件の秘密を探る

ウィンクルム野方（東京都中野区）

ペットとの共生をコンセプトに満室を実現している賃貸マンションがある。西武新宿線「野方駅」から徒歩8分、全24戸の入居者全員がペットと暮らすという「ウィンクルム野方」だ。キャンセル待ちが発生するといわれる同物件を取材した。

▲オシャレをとりいれつつ、すっきりした印象に

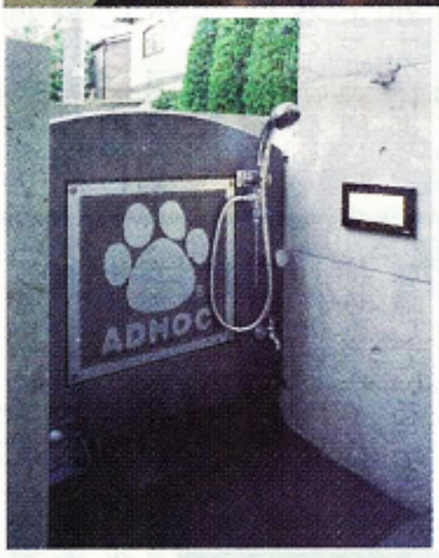
屋上のドッグランで人間関係良好 遮音性高い壁など設備も充実

ペットとの共生をテーマに設計した賃貸マンション「ウィンクルム野方」。同建物は、単なるペット可物件ではない。ペットとともに快適に暮らせる住空間をテーマに企画したコンセプト住宅だ。環境建築設計（東京都渋谷区）の宮坂正寛代表は、「ペット可物件でありがちなのが、入居者が犬を抱えながら共用廊下をおどおど通るケースです。おそらく周囲の迷惑にならないよう気を張っているのでしょう。このような環境では飼い主もペットも気持ちよく暮らせません。今回紹介する物件は、すべての入居者が遠慮せずに過ごせる空間・仕組みづくりにこだわりました」と話す。

賃料が新築相場より1万～1万8000円高いにもかかわらず、全24戸が満室。間取りは1K・1LDKの2種類。20代後半～40代後半の単身者が多く、住まい手全員がペットを飼っている。

満室の決め手は、ペットを飼育しやすいように建物内の設備・仕様を充実させた点だ。各戸の間取りはスペースに多少の違いはあるものの、壁・扉などの建材を極力減らすように配慮した。例えば、リビング全体を確認できる位置にキッチンを設置し、入居者がペットの居場所をいつでも把握できる生活動線を実現している。傷つきにくいフローリングや遮音性を高めた壁など設備面を充実させたほか、約100㎡の屋上をドッグランとして使用可能。住まい手同士がペットを介してコミュニケーションをとり、親近感を芽生えさせるきっかけを提供しているともいえる。また、毎月一度、ペットの美容サービスを実施している。建物の一カ所に事業者が来て、入居者が連れてきたペットを美容ケアする。足洗い場や排せつ物を破棄するところなど通常のペット可物件にあるような設備も一通りそろっている。

▶丈夫な建材で遮音性等もある



▶ペットの足洗い場

◀地下につながる螺旋階段

外観はコンクリートの打ちっぱなし。部分的にガラスを施工し、近未来的なイメージを出した。「コンクリートの灰色とガラスのやや緑色の入った色の組み合わせでモダンな感じを出しました。流行りのデザインをとりいれつつ、どの層にも受け入れてもらえるシンプルな印象になるよう心がけました」（宮坂代表）。1階の5戸分については地下をつくり、1LDKのメゾネットにしている。地下には洋室1部屋分のスペースを設けた。地下部分を掘り下げたドライエリアを設置し、1～3階と同程度の採光性を確保している。ペットを飼わない人から申し込みがくることも少なくない。工事費は1坪で約85万円。

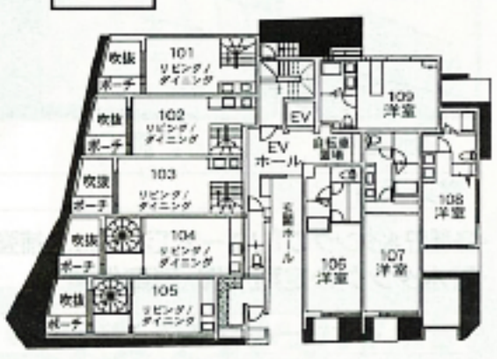
◀約100㎡のドッグラン

物件データ

物件名：ウィンクルム野方
所在地：東京都中野区
構　造：RC造3階建て
間取り：21.23㎡～52.64㎡
賃　料：8万7000円～16万円
竣　工：2010年9月竣工

間取り図

1F



設計者の声　三方道路の特性を生かした物件

環境建築設計（東京都渋谷区）宮坂正寛代表（67）

三方が道路で、高さも3階建てが限度の土地に建てたのが「ウィンクルム野方」です。どうしたら収益性がよく、またユーザー需要のある物件をつくれるかを考えたときに思いついたのが「ペットと共生」というコンセプトでした。ペットを飼う人は、周囲の迷惑にならないよう近隣の視線を気にする方が多いです。三方向が道路なので、1階の入居者は共用廊下を通らずに玄関へたどり着けるように動線を工夫。ペットを快適に飼育できる設備を整え、入居者同士が顔を合わせても気軽にコミュニケーションできる温かみのある住環境を実現しました。

HEAD研究会　欧州視察レポート　不動産

最終回＜執筆者＞新堀学
HEAD研究会理事、NPO地域再創生プログラム副理事長。新堀アトリエ一級建築士事務所主宰。1999年新堀アトリエ一級建築士事務所設立。2011年よりHEAD研究会理事。リノベーションを介して建築とまちづくりとつなぐ活動をしている。

アムステルダム　運河に向け花を飾るなど環境整備に注力

最終日午前は好天の中、ボートでアムステルダム運河をめぐり、水に接した側から都市の成り立ちを視察しました。2000年代に分譲された比較的新しい運河住宅を皮切りに、区域ごとに開発されたアムステルダムの住まいの歴史を19世紀―18世紀―17、16世紀と1枚ずつめくりながらさかのぼる旅でした。

▶水面から都市の成り立ちを視察

▶近代住宅の芽生えを感じる

途中下船し、P.L. Kramer（ピエト・L・クラメル）とMichel de Klerk（ミケル・デ・クレルク）の「デ・ダヘラート集合住宅」へ。近代住宅の芽生えと、それをなりたたせる技術、その結果生まれた町並みを見ながら散策します。特徴の曲線をなしたレンガの壁、また街区を構成する道路と、ところどころに設けられたコーナーのパブリックスペースのヒューマンなスケールなど、今見ても1920年代のものと思えない魅力に満ちています。先日、東京で壊されてしまった最後の同潤会アパートメントが同じ1920年代の集合住宅であることを思い起こし、住宅を、都市を長く使い続けることがどうしたら可能になるのかを一同考えつつ、再びボートに乗り込みました。

さらに旧市街へと入ると、運河、タウンハウス、ボートハウス、そして橋などのいわゆる絵葉書にあるような「アムステルダム」が現れます。たとえばボートハウスは約2500もあり、人気のために居住権を市から与えられるために待っている人もかなりの数と聞きます。運河を行き来する人々も多く、また運河に向けて飾られた花がある など、水面は都市の裏側で無く、むしろもう一つの顔であることが、強く印象に残りました。同じく水系を持つ都市である東京で、いかにしたらこのような都市の資産としての水辺風景がつくれるのでしょうか。水辺だけでなく、都市を使う人々がつくってきた景観自体をどのようにして地域の価値として生かしていくのかを、都市間競争の中で戦略として考えるために、やはり地域や不動産のマネージメントという考え方が官民問わずに論議されるべきではないでしょうか。これからのHEAD研究会でも、ものをつくることと合わせて、それを使い続けることにきちんと投資をすることの価値についてをテーマとして考えていこうと思います。その議論を共有するためにもこのような視察によって体験を共有することは大変有効な試みだったと言えるでしょう。

◀ボートから様々な年代の建物をめぐっていく

HEAD研究会とは
当研究会は建設・不動産に関わる実務者と大学教授や学生で構成され、21世紀の新たな産業の在り方を探求し、切り開いていくことを目指して発足した。各々が同じ場を囲み、より良い空間・環境を創り出し、同時に若者の活躍の場を見い出せる業界作りも図っている。http://www.head-sos.jp/