

2棟計画から賃貸併設に変更し6戸確保

環境建築設計

環境建築設計が設計した「VIENTO (ヴィエント)」は、小田急電鉄小田原線経堂駅から徒歩7分の場所に立つ。木造3階建てで、家主が住む住戸に2階建ての賃貸住戸を併設した物件だ。

敷地面積は約205㎡ (62坪) で、当初は家主の住戸と賃貸の住戸の2棟を建てようとした。しかし、仮に家主の住戸に32坪を使うと、賃貸の住戸に使えるのは30坪。賃貸住戸の規模はせいぜい2階建て4戸程度しか見込めなかった。そこで、併設して一棟建てにし、合計6戸の賃貸住戸の確保に成功した。

ポイントは家主の住戸の形。1～2階は敷地の約4分の1しか使わず、3階部分 (約81㎡) を賃貸住戸の上にかぶせるようにした。居住空間のメインとなるリビングや寝室は3階に配置した。賃貸住戸は1～2階に各3戸。間取りは1Kと1LDKで、専有面積は23.36～33.19㎡だ。1階は長屋形式で、2階には西側に設けた共用の外階段で上がる。

高さ制限も厳しい中、3階を設けるために、賃貸住戸は各階の階高を標準以内に抑えている。一方、2階は水回りと居室の間に床の段差を設けて、天井高を高くした。建築費は1坪あたり約100万円。賃貸住戸の家賃は9万1000～11万5000円。現在は満室だ。



◀ VIENTO 外観。1～2階の左から3戸が賃貸住戸。1階は長屋形式でそれぞれ門扉付きの専用庭の奥に玄関扉がある



家主のメイン居室を2階賃貸住戸の上に配置



※環境建築設計提供資料を基に地主と家主で作成