



第1回検討書

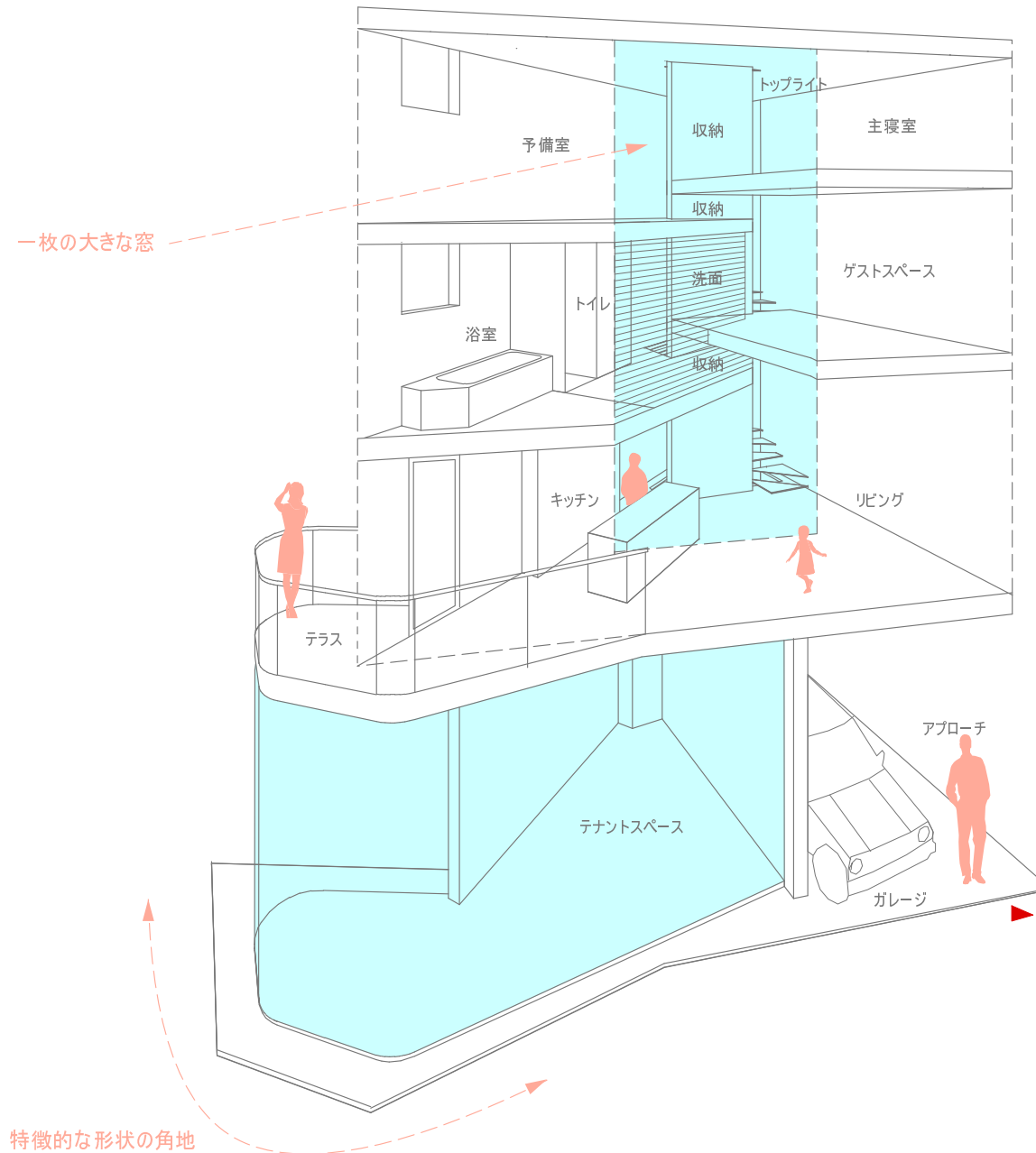
2006.8.11

SEISHO TAKASHI + TANAKA AKINARI + FUJIMOTO TAKEO



住宅の各層にまたがる額縁のような1枚の大きな窓。
そして、この大窓を共有する垂直方向のワンルーム。
一つの景色をスキップフロアの色々な場所から眺め、
楽しむことができるお家です。

計画案の特徴



・天空率による道路斜線制限緩和を適用することで、4階部分の居住空間は隔切りの無い空間をつくれる。

・前面の景色をよりよく楽しむために、上方からフロアを積み下げる。その結果、天井高さの高いテナントスペースを確保できる。

・1階の階高を高く設定することで、住宅部分と道路との関係に距離を置くことができる。

・スキップフロアを採用することで上下階間の移動に配慮するとともに、空間の広がり確保している。

・V字型の吹抜けと一枚の大きな窓が創り出す空間を囲んで生活空間を配置している。

・変形角地の形態的な特徴を活かしたガラス張りのテナントスペース。

・テナントスペースと住宅部分のガレージおよびアプローチを分離している。

・変形地によって生まれる不整形な部分は階段や収納部分や吹抜けとする。

・居室はできるだけ直角のコーナーをつくり家具配置に配慮する。(平面図参照)

建築データ

■敷地概要

- ・住所：東京都
- ・用途地域：商業地域
- ・敷地面積：
50.79㎡（セットバック後）
- ・建蔽率：90%（角地緩和適用後）
- ・容積率：500%
- ・防火規制：防火地域
- ・高度地区：無指定
- ・日影規制：無指定
但し建物高さ10Mを超えるものは、
敷地西側の近隣商業地域への影が
2.5h-4h/4Mの範囲で規制を受ける。

■面積表

- 各階床面積
 - ・1階：19.02㎡（5.75坪）
 - ・2階：32.15㎡（9.72坪）
 - ・3階：28.04㎡（8.48坪）
 - ・4階：28.04㎡（8.48坪）
 - 合計：107.25㎡（32.44坪）
- 施工床面積
 - ・住宅内部：
88.23㎡（26.68坪）
 - ・ガレージ・アプローチ：
17.89㎡（5.41坪）
 - ・テナントスペース：
19.02㎡（5.75坪）
 - 合計：125.14㎡（37.85坪）

■概算コスト

- ・工事費：2554万円
- ・消費税：127万円
- 合計：2681万円（税込）

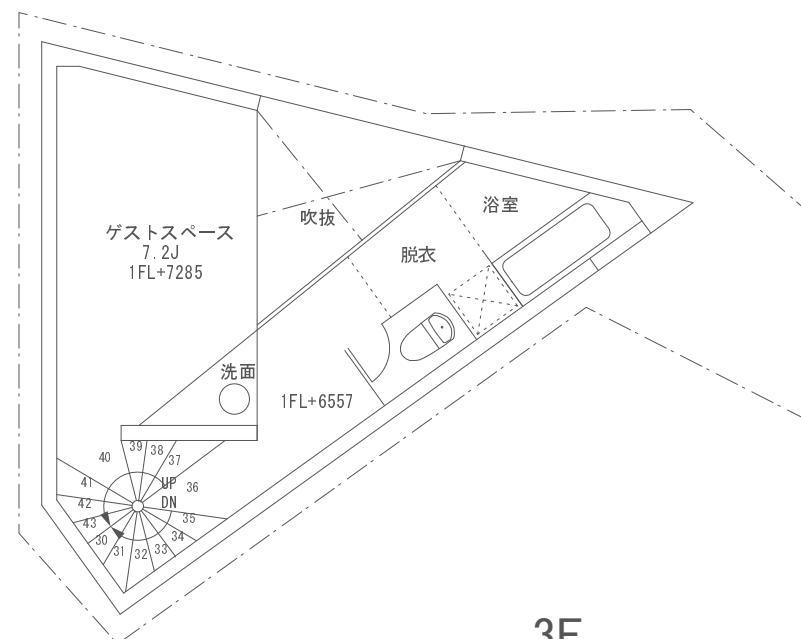
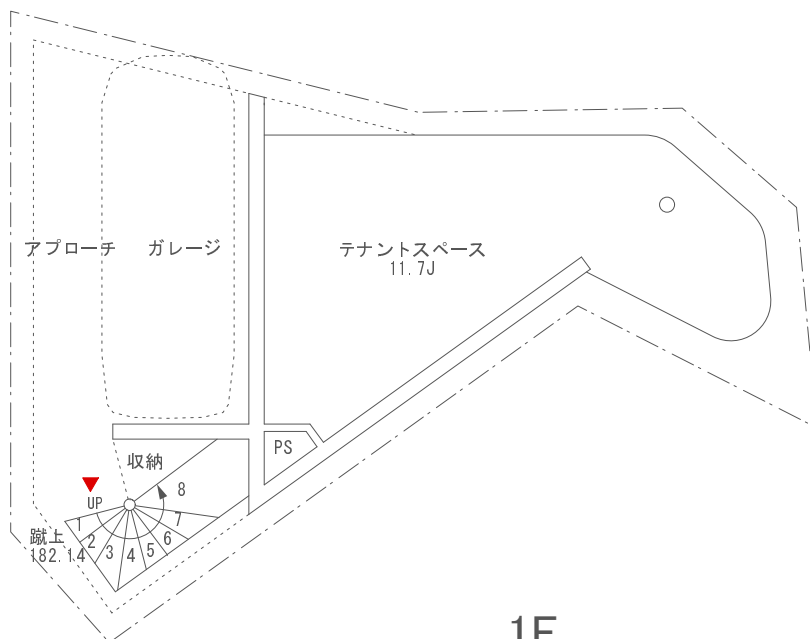
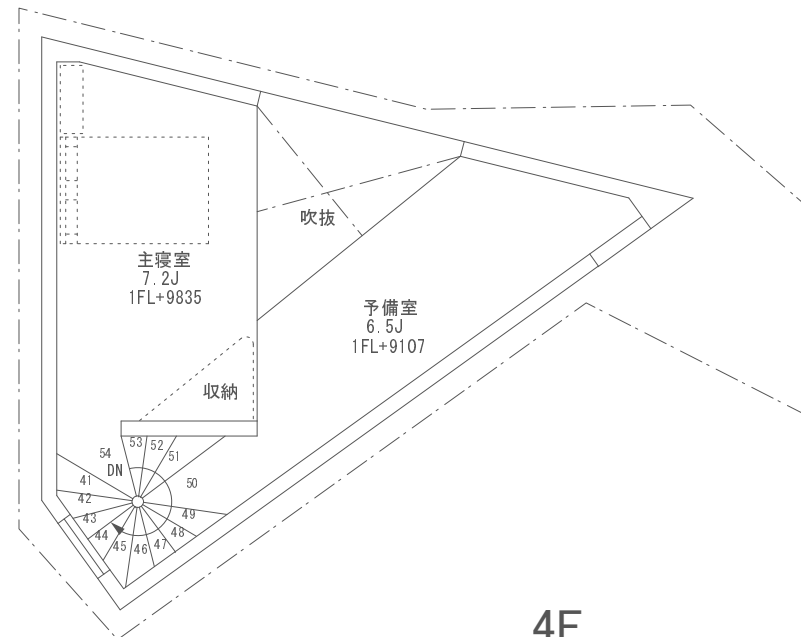
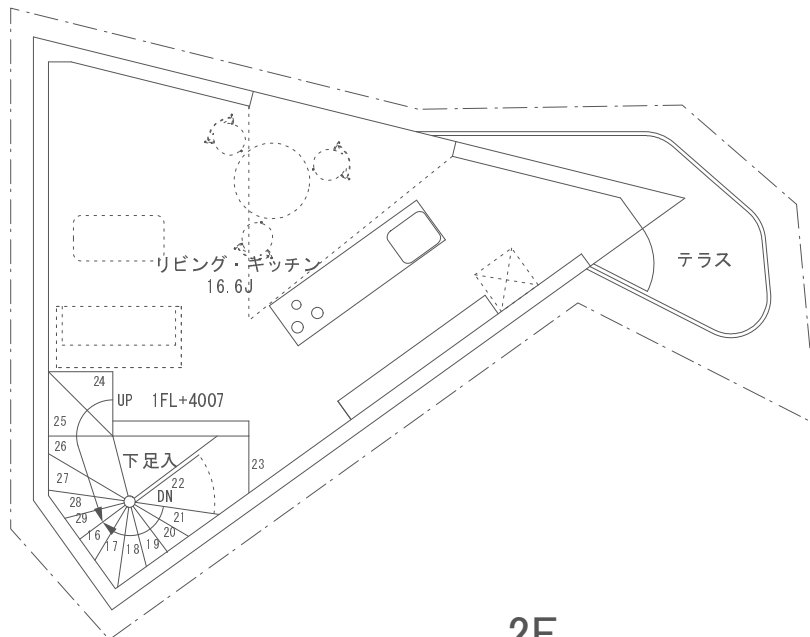
→部分別工事費内訳

- ガレージ・アプローチ：
5.41坪×30万円/坪=162万円
- テナントスペース：
5.75坪×45万円/坪=258万円
- 住宅：
26.68坪×80万円/坪=2134万円
- 合計：2554万円

- ・設計監理料：306万円（税込）

■設計・工事スケジュール

- ・基本設計 3ヶ月
- ・実施設計 3ヶ月
- ・見積調整 1ヶ月
- ・工事 5ヶ月
- 合計 12ヶ月









4Fレベルの視界



1Fレベルの視界