

変形地狭小地の土地活用

地主泣かせの

第1回

変形地



▲南西側全景

土地面積は減つても容積は拡大できた 旗竿敷地のマンション建築

変形土地を活用した賃貸物件を紹介するシリーズ企画。第1回は、狭小地や変形地の設計建築の第一人者である環境建築設計（東京都渋谷区）の宮坂正寛社長を紹介。手掛けたのは『TOKIO（トキオ）久米川タワー』（東京都東村山市）。旗竿地をうまく活用した事例を紹介する。学生時代からのつながりで出会ったオーナーは、学習塾を経営しながら賃貸住宅の経営も希望していたが、その土地の形は特殊であった。採算性の高い賃貸住宅は、どのようにして建つのか。特殊な土地の活用方法への工夫を紹介していく。

『TOKIO久米川タワー』が、2019年1月に竣工した。設計を担当したのは、環境建築設計の宮坂正寛社長だ。オーナーは4階建てのビルを中古で購入し、学習塾を営んでいたが、老朽化のために学習塾の建て替えを希望。建物の収益性も視野に入れての相談だった。西武新宿線「久米川」駅から徒歩1分の立地であるため、学習塾に賃貸住宅を併設して建設すれば、収益性が見込めると物件となるだろう。

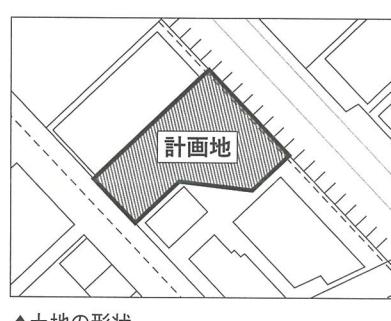
しかし、計画敷地は路地状敷地、いわゆる旗竿地だった。東京都建築安全条例により、路地状敷地には、特殊建築物である共同住宅は建てら

れない。そこで、計画敷地の形状の見直しが必要になった。

東京都建築安全条例により、1000.0m²を超える、2000.0m²以下の共同住宅を建て替えるためには、道路に接する間口が8m以上必要である。計画敷地は間口も接道の長さも足りなかつた。

現状では、8階建て1000.0m²以内しか建てられない計画敷地に、宮坂社長のさまざまな経験を基にした工夫が施されて、学習塾（1・2階）と賃貸住宅（3～13階）を擁する建物を建設することができた。工夫したポイントは大きく二つ。

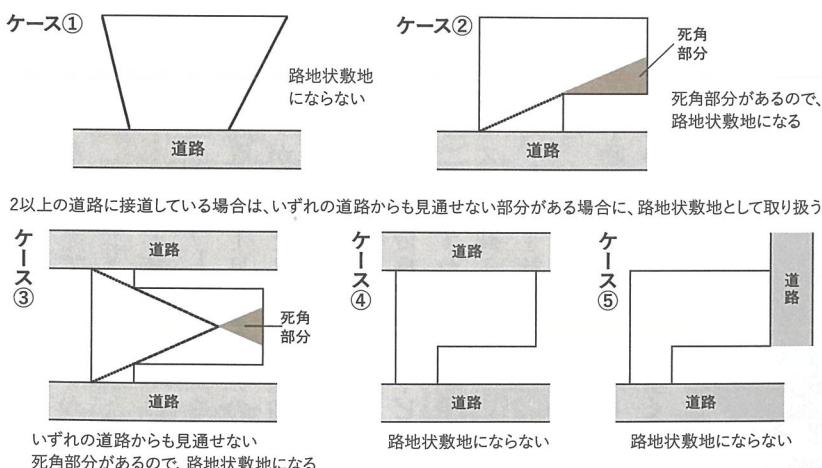
まず、敷地の利用の工夫だ。敷地を最大限活用するために二つの難点をクリアしなくてはならないかった。一つは今回のケースでは右の路地状敷地のうち、ケース②に該当する。そのため、道路斜線から死角となる部分の建築は諦めた。もう一つの難点は、接道路の間口には、8mは欲しいところだが、実際には7・74mしかなく、1000.0m²を超



▲土地の形状

路地状敷地の考え方について

路地状敷地とは、原則として「道路から見通せない死角部分がある敷地」のこと

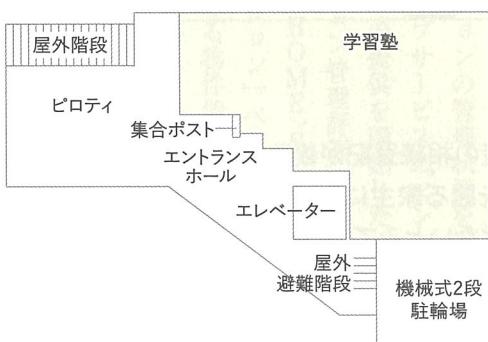


える建物を建築するには、22・6cm足りなかつた。

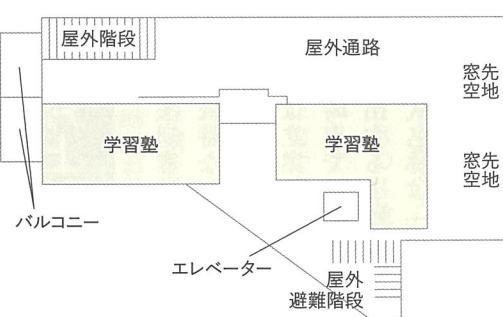
この二つの難点をクリアする方法として隣接する土地に使われていない隙間に着目し、隣地との土地の交換を思い立つた。隣地の地主に旗部分の敷地の利用を敢えて小さめにしたことにより、不要な敷地が生まれたことにより、交換することを提案。「1対2の



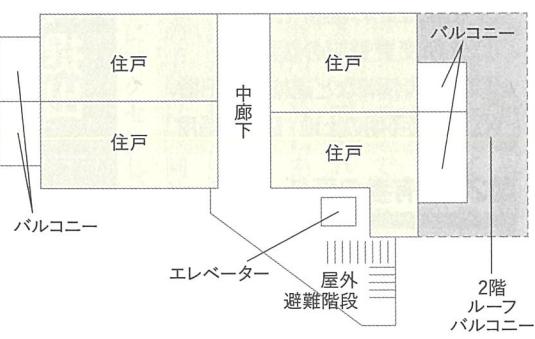
1階



2階



3~11階



設計者の声

隣地との土地交換の交渉が力ぎ

環境建築設計(東京都渋谷区)代表取締役 宮坂正寛氏(75歳)

以前も変形地での建築計画の話があり、隣地との交渉を思いついた。そのときは、商談だけで終わってしまったが、今回の計画敷地と隣地を交換するヒントとなった。結果的に、所有する面積は減ってしまったが、東京都建築安全条例の接道要件をクリアすることができた。より容積率の高い建物を建てることが可能となつたため、オーナーを満足させることもできた。敷地をいっぱい活用せずとも、かえって有効に土地を利用できることもある。



割合で、隣地の方の土地が増えるよう交渉しました。双方にメリットがあることから成立しました」と宮坂社長。もともと、300m²ほどであった敷地は、280m²ほどに減つてしまつたが、間口が8mに広がつた。その結果、13階建て延べ面積1300m²の共同住宅の建築が実現した。

次の工夫は、避難経路の配置。直

通階段からの避難経路の確保が必要だった。避難経路となる通路の幅や階段の設置などは、自治体による細かな定めがある。東京都建築安全条例により、窓先空地からの避難経路は幅2mの屋外通路が必要だ。もし窓先空地が避難階以外にある場合には、専用屋外階段が必要で、幅は90cmでよい。

その規定を利用して、階段をできるだけ長くすることで、共用スペースを節約している。階段の向きをあげてエントランスの方に向けて、緩やかな段を3段ほど取り、階段を意識的に長くしているのだ。これによ

り、敷地のスペースを有効的に活用できた。また、住人の避難経路は2階に確保した。2階に設けた窓先空地とルーフバルコニーが使われる。線路側の部屋に住む人の避難経路は、避難はしごで2階ルーフバルコニーへ降下、2階からは、屋外通路を通り、屋外階段で1階へと避難する。2階をうまく利用することにより、本来は手狭になりがちな1階に、学習塾のスペースを十分に確保することができた。