

## 板橋本町の長屋 -CASABELLA-

計画地は環状七号線から少し入った閑静な住宅街の一角にあります。このあたりは第一種住居地域で建蔽率が60%程度、概ね2~3階建ての建物が並び、それほど広くない通りからのセットバックで、少しだけスカイラインが低く抑えられて続いています。不等辺五角形の高台地は南北の高低差が約2mあり、三方を道路で囲まれていました。複数の道路斜線によって斬り込まれる不利な状況は容易に想像できました。このような場所で賃貸住宅を考えるとき、変形地の有効利用や高低差のある接道状況から、スキップフロアによる長屋には様々な可能性があるように感じました。長屋なら住戸のエントランスを長い接道面に分散させた独立性の確保や逆に路面に開いた環境もつくりやすいと考えました。

建築物内部の面積をなるべく大きく確保しようとすれば、敷地形状をそのままオフセットした平面形状とすることが最も有効です。また、三方からの道路斜線を受けて上階が斬り込まれる不利な状況を解消するため、天空率計算による道路斜線の緩和制度を活用する必要がありました。敷地形状のオフセット寸法と天空率計算による斜線緩和の2つを変数として、幾度となく繰り返し調整して計算することで、内部空間を少しずつ押し出すように拡大していました。そして最終的には根幹となるボリュームに拡張して得たボリュームが張り出した様な形状に収束しました。ちなみに、この操作によって容積率はその限度に対して96.2%にまで迫っています。

そうして拡張された幾つかの小さなスペースは、窓辺での過ごし方の提案もあります。それらはそれぞれ住まい手のライフスタイルが表れる場となり、さらにスキップフロアにより高い開放性と自由度をもって繋がることで、単なる住居としてだけでなく、スマートビジネスの拠点、店舗、アトリエなど、それぞれの個性を街に向けてアピールする空間となったら良いなと期待しています。(川久保智康)



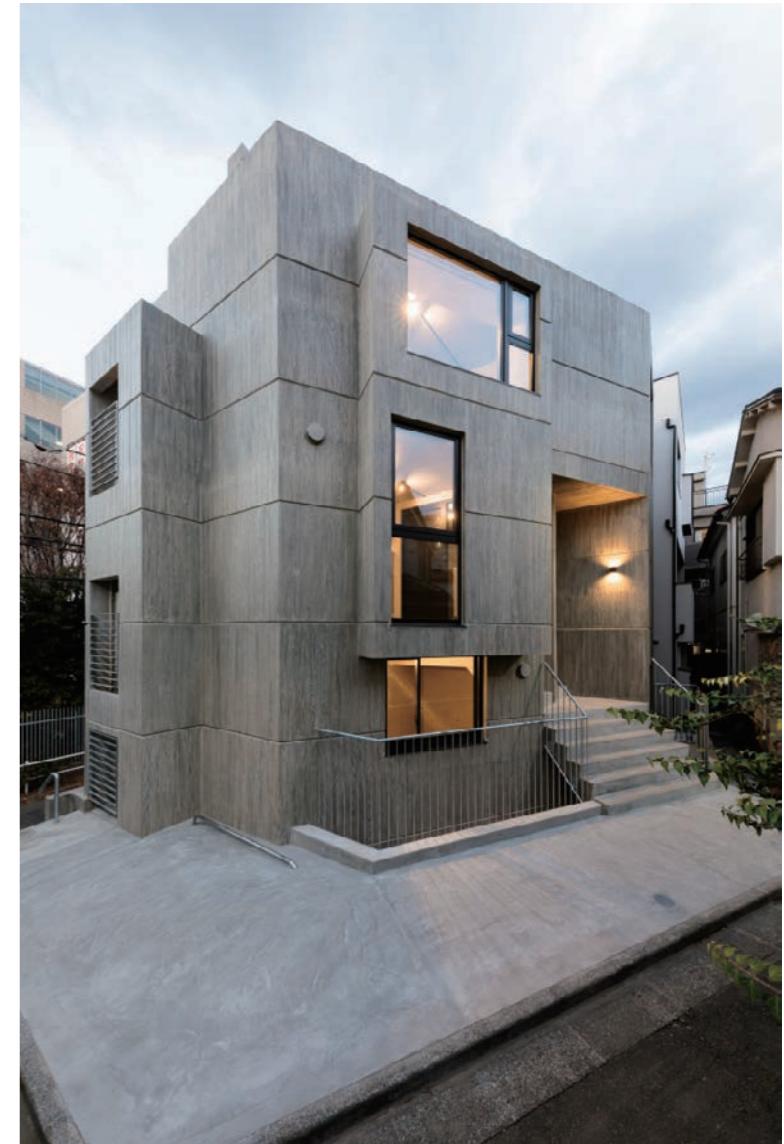


北側の前面道路より街路に開いた Room A・B のエントランス



上) 北西側より見る  
右上) 南西側より見る

ともに敷地境界からのセットバックの距離と天空率計算を繰り返し  
行うことで、張りだして獲得したボリュムが建築物全体の印象をつ  
くっている。



右) 浮造りの杉板を型枠に使用している。荒々しい木目が転写さ  
れたコンクリート打放しの外壁。

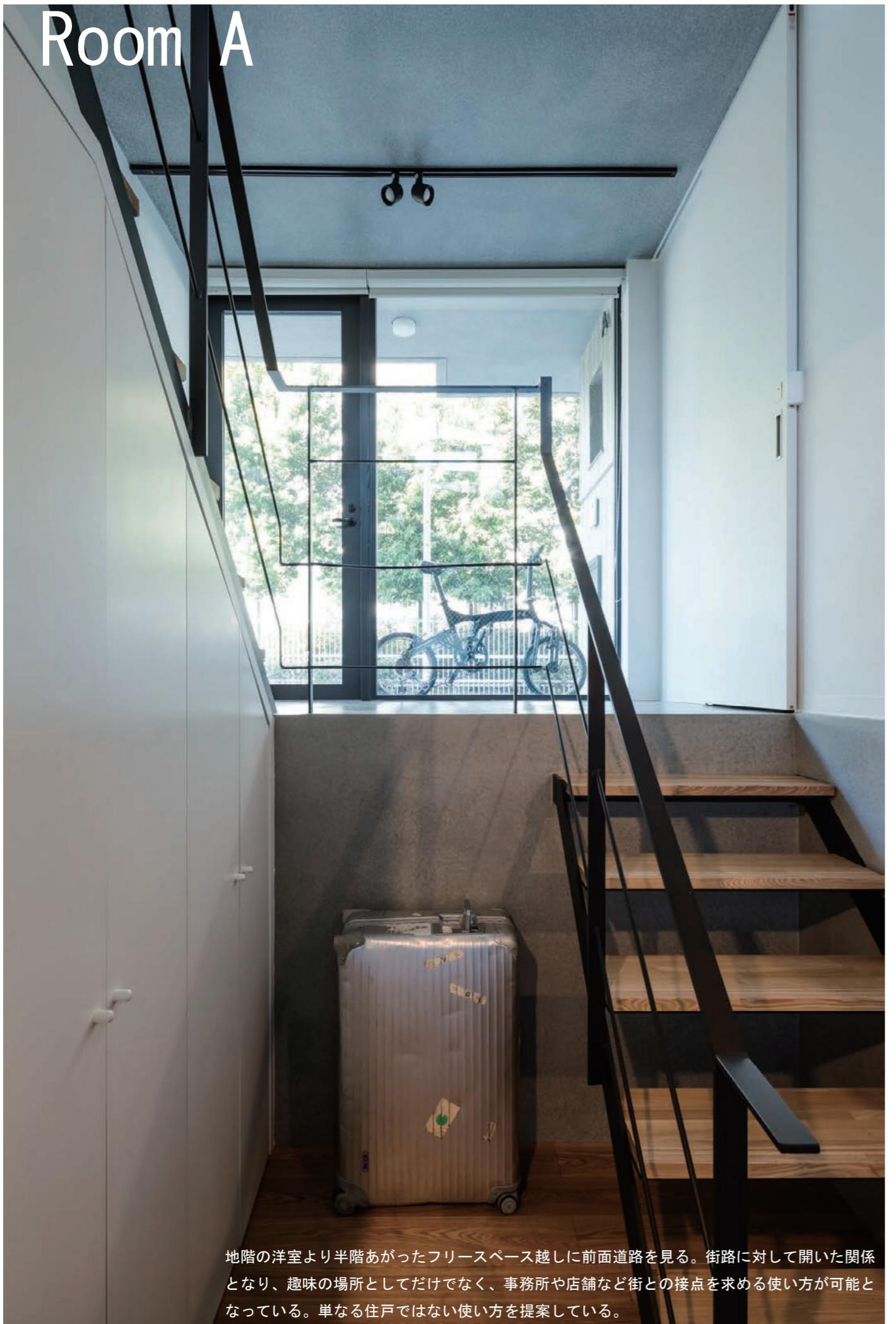
Room C・Dのエントランスより南側の小路を見る。



南側外壁の詳細。Room A・Cの突き出した窓べでの様々な活動が見えるよう意識した窓配置になっている。

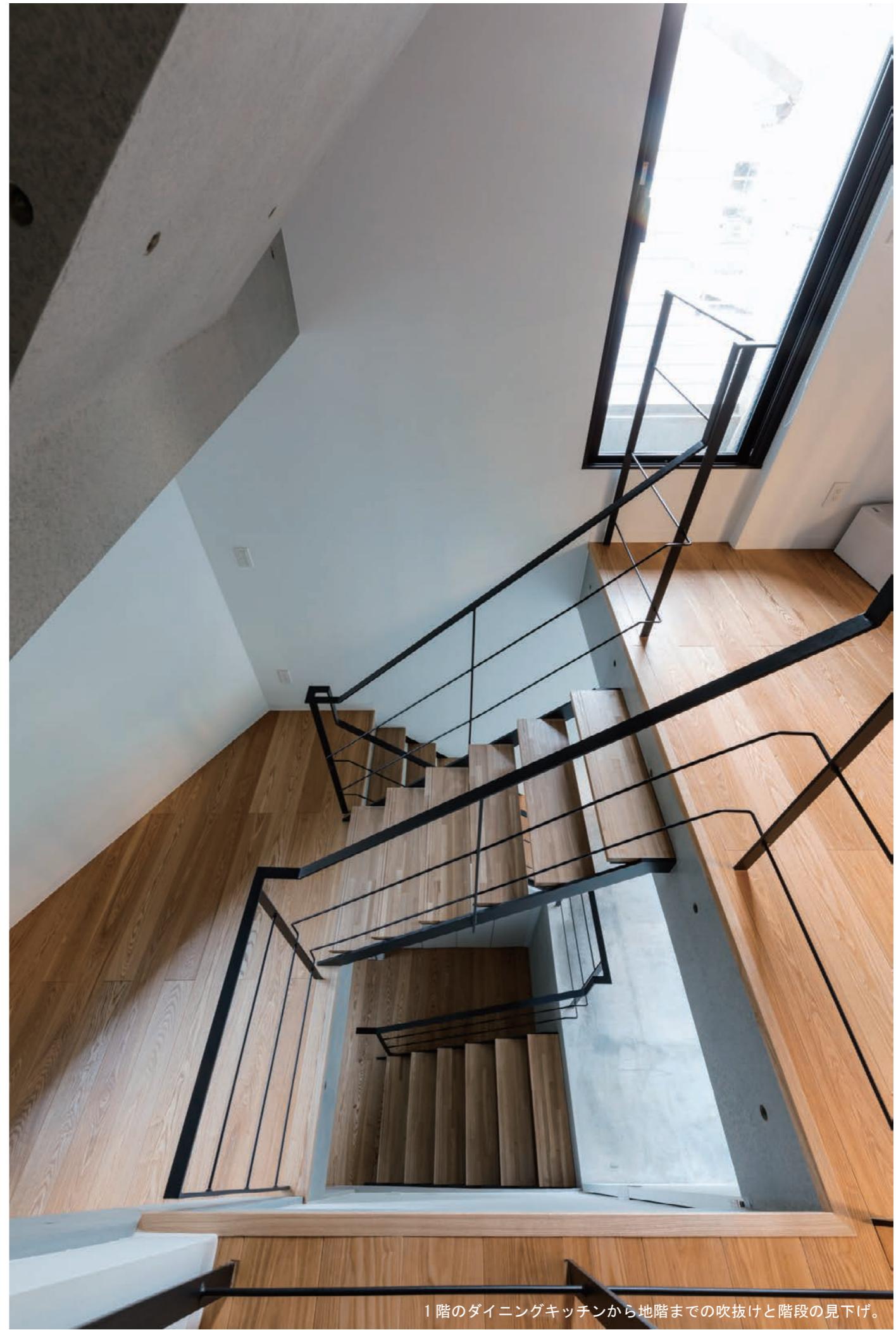


# Room A





1階のダイニングキッチン。高台地のため道路面が地階になり、  
1階は地上から2.5mほど上がった関係となっている。

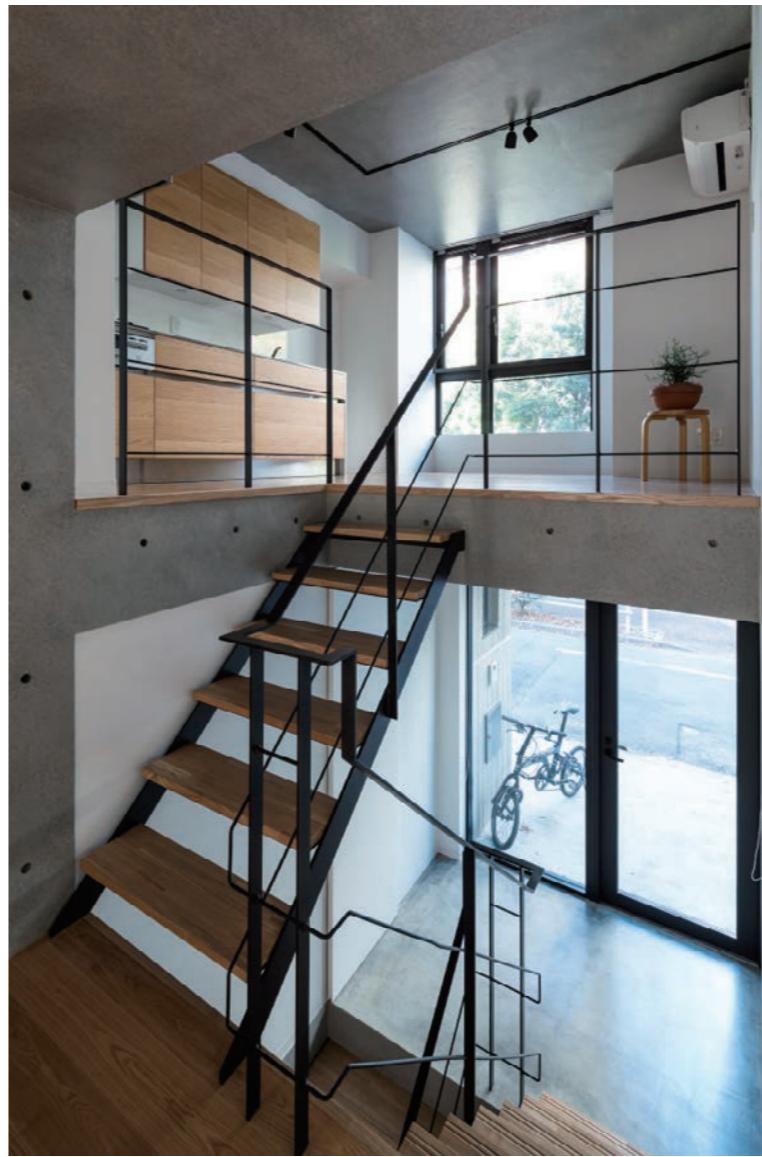


1階のダイニングキッチンから地階までの吹抜けと階段の見下す。

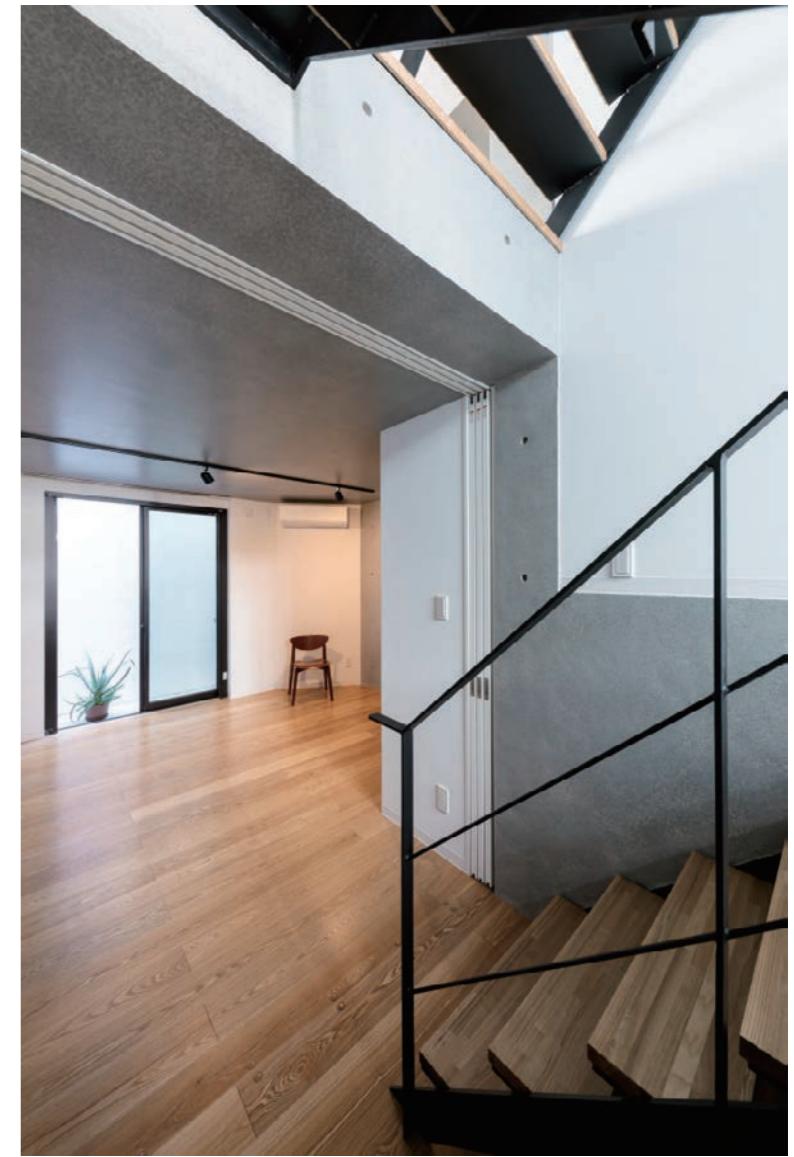
# Room B



Room A と同様に前面道路に対して開いた関係となり、趣味の場所としてだけでなく、事務所や店舗など街に向かって開いた使い方が可能となっている。



上) 地階のフリースペースと1階のダイニングキッチンを見る。スキップフロアにより開放感のある空間となっている。



右上) 地階の洋室。ドライエリアを設けることで採光と通風を可能にしている。room A と同様に可動間仕切りによって独立した室としての使い方も可能になっている。



1階のダイニングキッチンと洋室。コンクリート打放し面のピーコン部は、穴埋せずに露出している。  
ボルトにI型ナットやフック、棚、植栽などを取り付けられる。

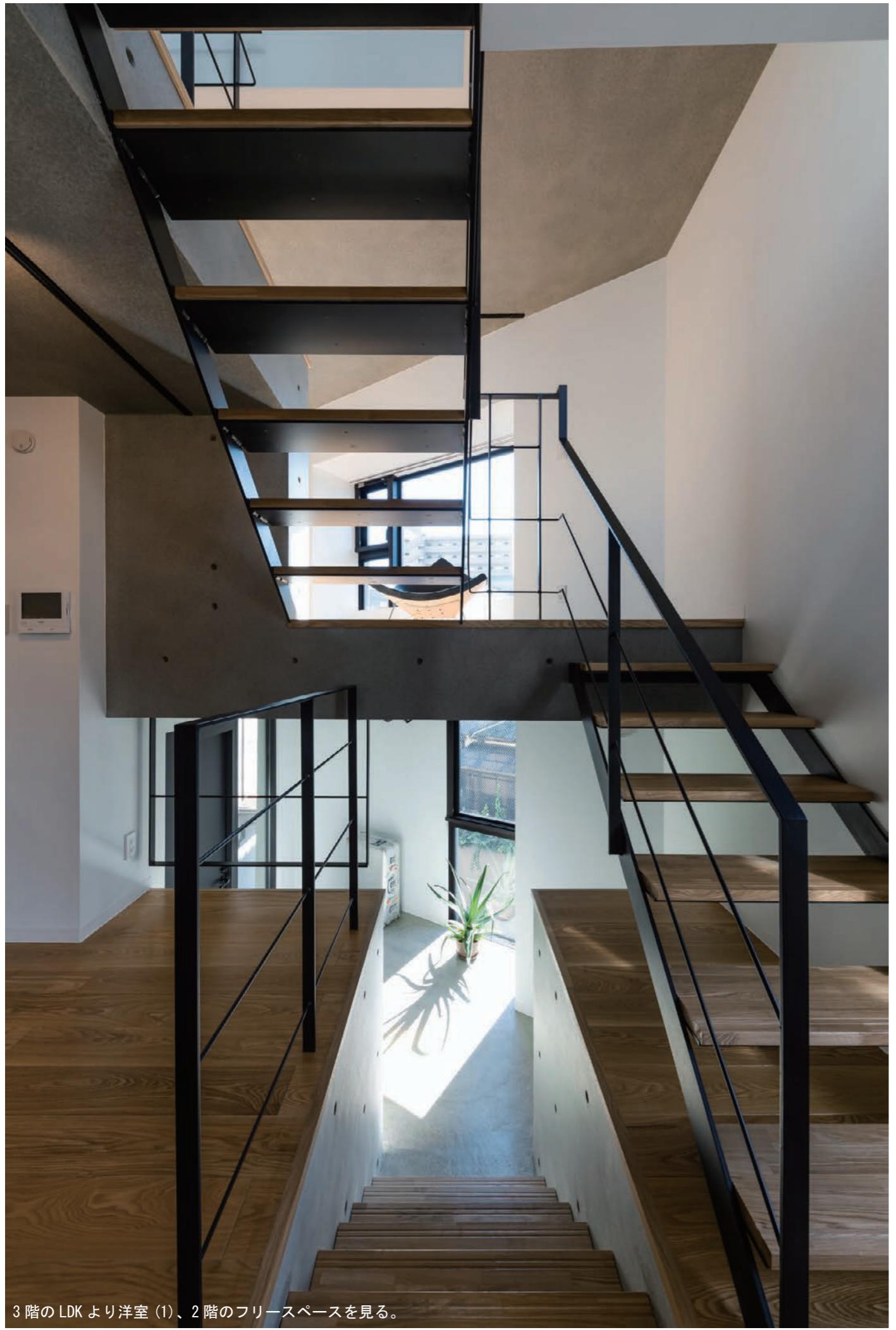
# Room C



3階の洋室(1)。多方向の採光による明るい室内



3階の洋室(1)より半階上がった洋室(2)を見る。左手はテラス。



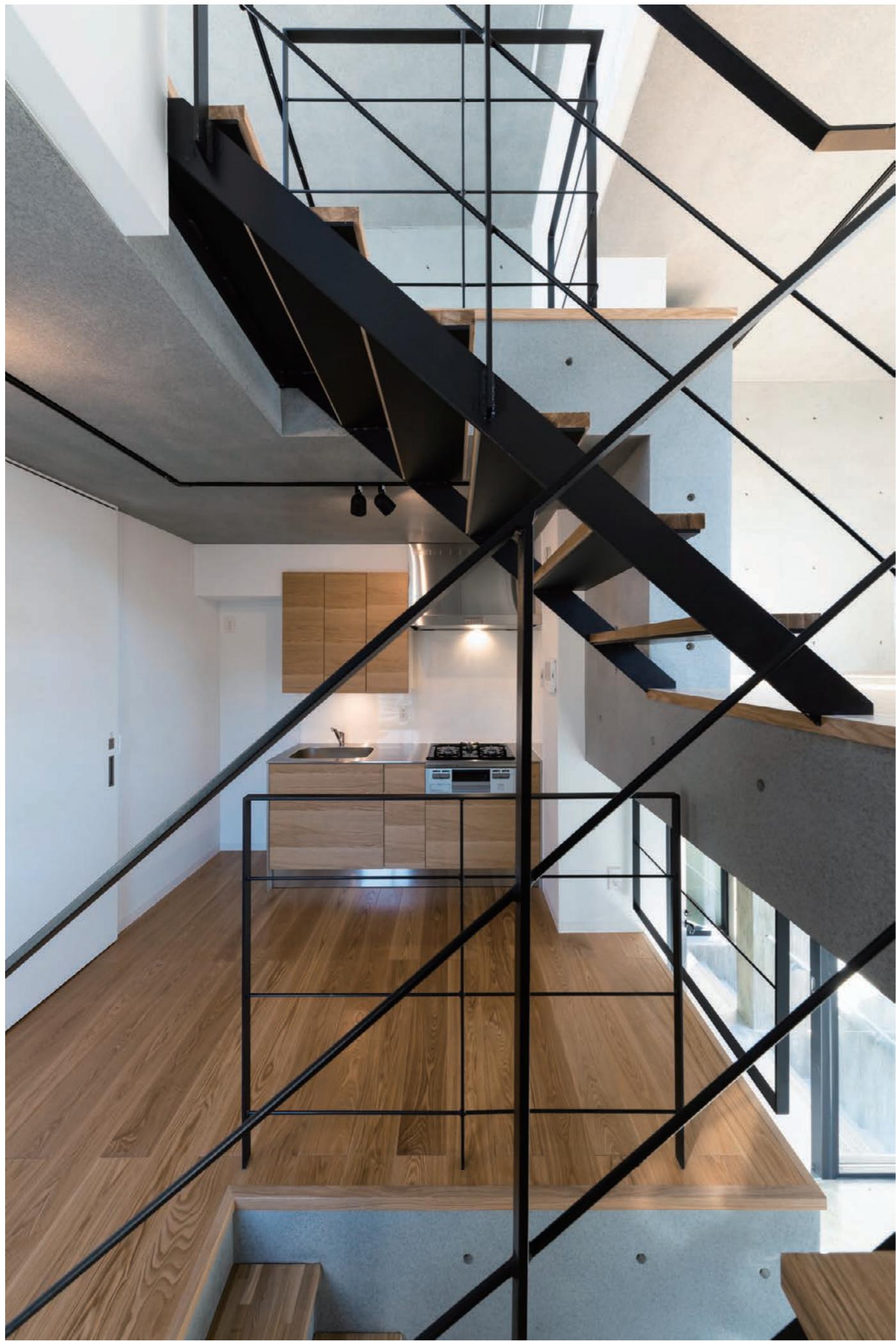
3階のLDKより洋室(1)、2階のフリースペースを見る。



Room C・DのエントランスよりRoom Cのフリースペースを見る。



Room Cのフリースペース



上) 2階のフリースペース

左) 2階のLDK

Room D

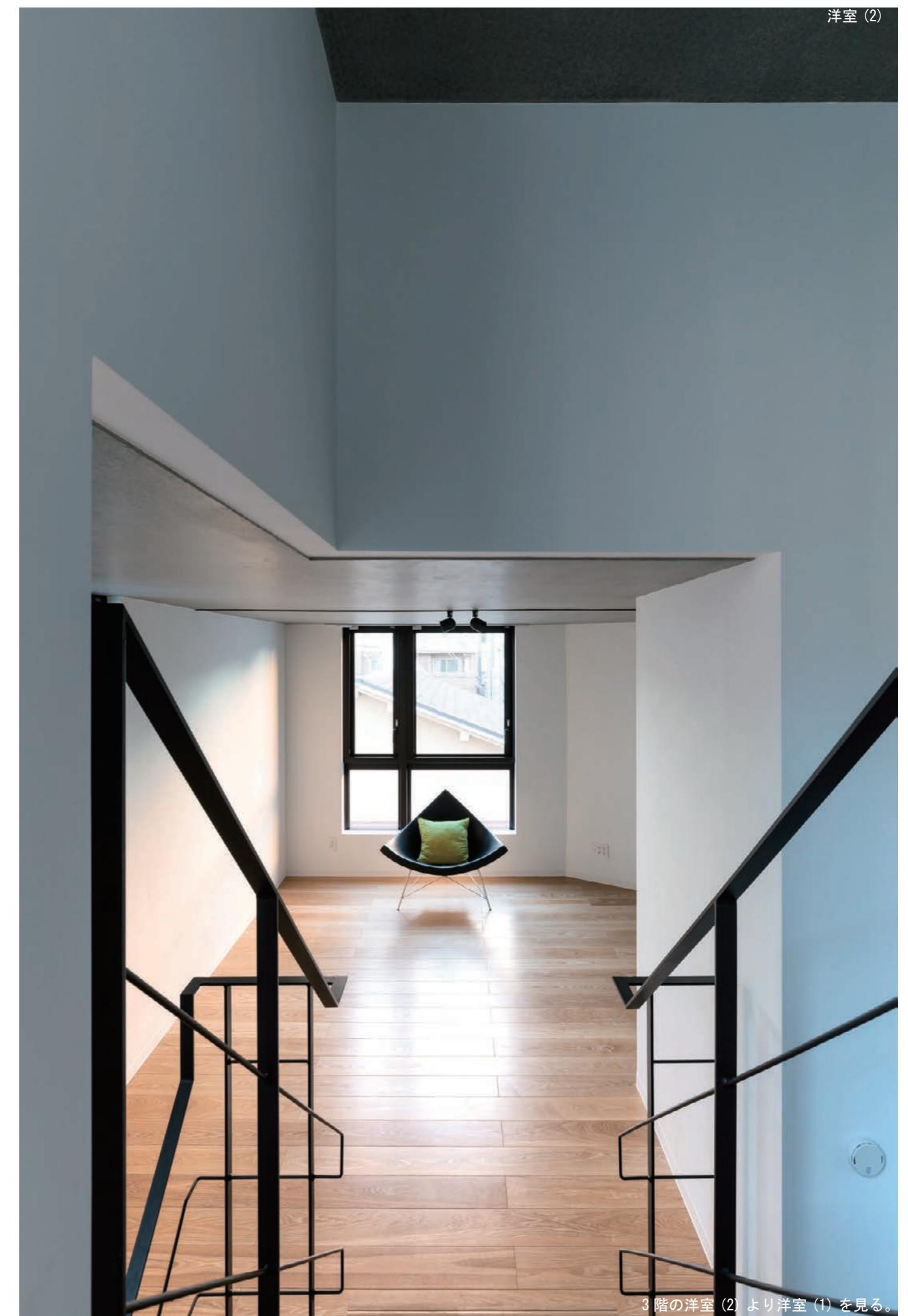


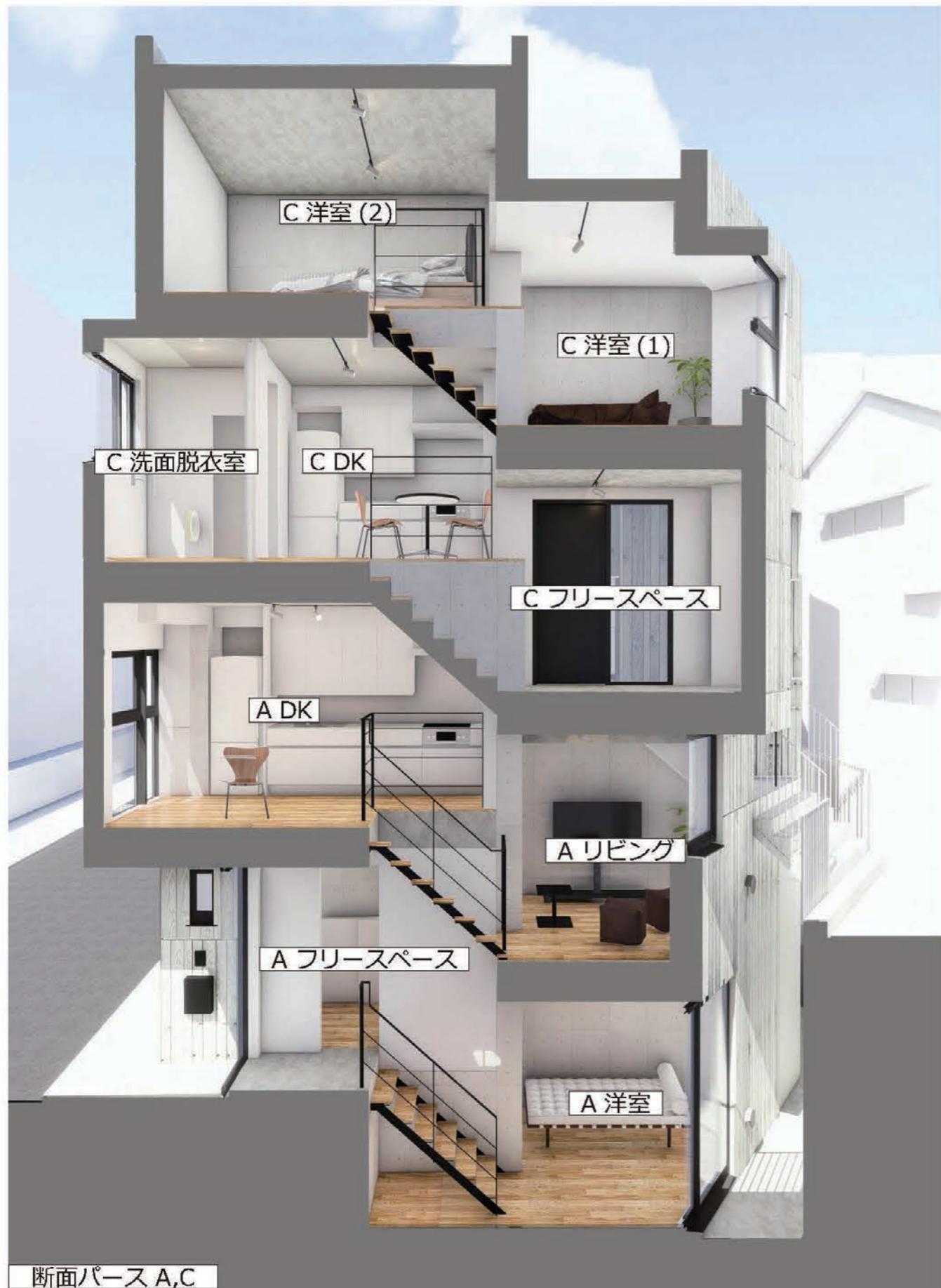
3階の洋室(2)よりテラスと洋室(1)を見る。



2階のLDK

洋室 (2)





## ■建築概要

建物名称／CASABELLA

所在地／東京都板橋区

主要用途／賃貸住宅

設計 川久保智康建築設計事務所

施工 有限会社山田建築

## 構造・構法・規模

RC（鉄筋コンクリート）造

地下 1 階 + 地上 3 階

軒高 9.43mm 最高の高さ 9.81mm

敷地面積 98.85 m<sup>2</sup>

建築面積 62.40 m<sup>2</sup> (建蔽率 63.13% 許容 70.00%)

延床面積 225.81 m<sup>2</sup> (容積率 187.43% 許容 194.80%)

B 1 階 55.70 m<sup>2</sup>

1 階 59.24 m<sup>2</sup>

2 階 62.40 m<sup>2</sup>

3 階 48.47 m<sup>2</sup>

## 貸付面積

A 室 (地下 1 階・1 階) 50.40 m<sup>2</sup>

B 室 (地下 1 階・1 階) 60.19 m<sup>2</sup>

C 室 (2 階・3 階) 49.62 m<sup>2</sup>

D 室 (2 階・3 階) 52.45 m<sup>2</sup>

## 主な外部仕上げ

屋根 アスファルト防水

外壁 杉板型枠コンクリート打放し補修の上ランデックスコート

開口 アルミサッシ YKK BGE31

外構 土間コンクリート金鑛

## 主な内部仕上げ

室名 フリースペース

床 コンクリート金鑛仕上げ 防塵クリア塗装

壁 ビニルクロス張り

天井 ビニルクロス張り

室名 LDK、洋室

床 タモフローリング 艶消しウレタンクリア

壁 ビニルクロス張り 一部コンクリート打放し

天井 コンクリート打放し補修

室名 洗面脱衣室、WC

床 タモフローリング 艶消しウレタンクリア

壁 ビニルクロス張り

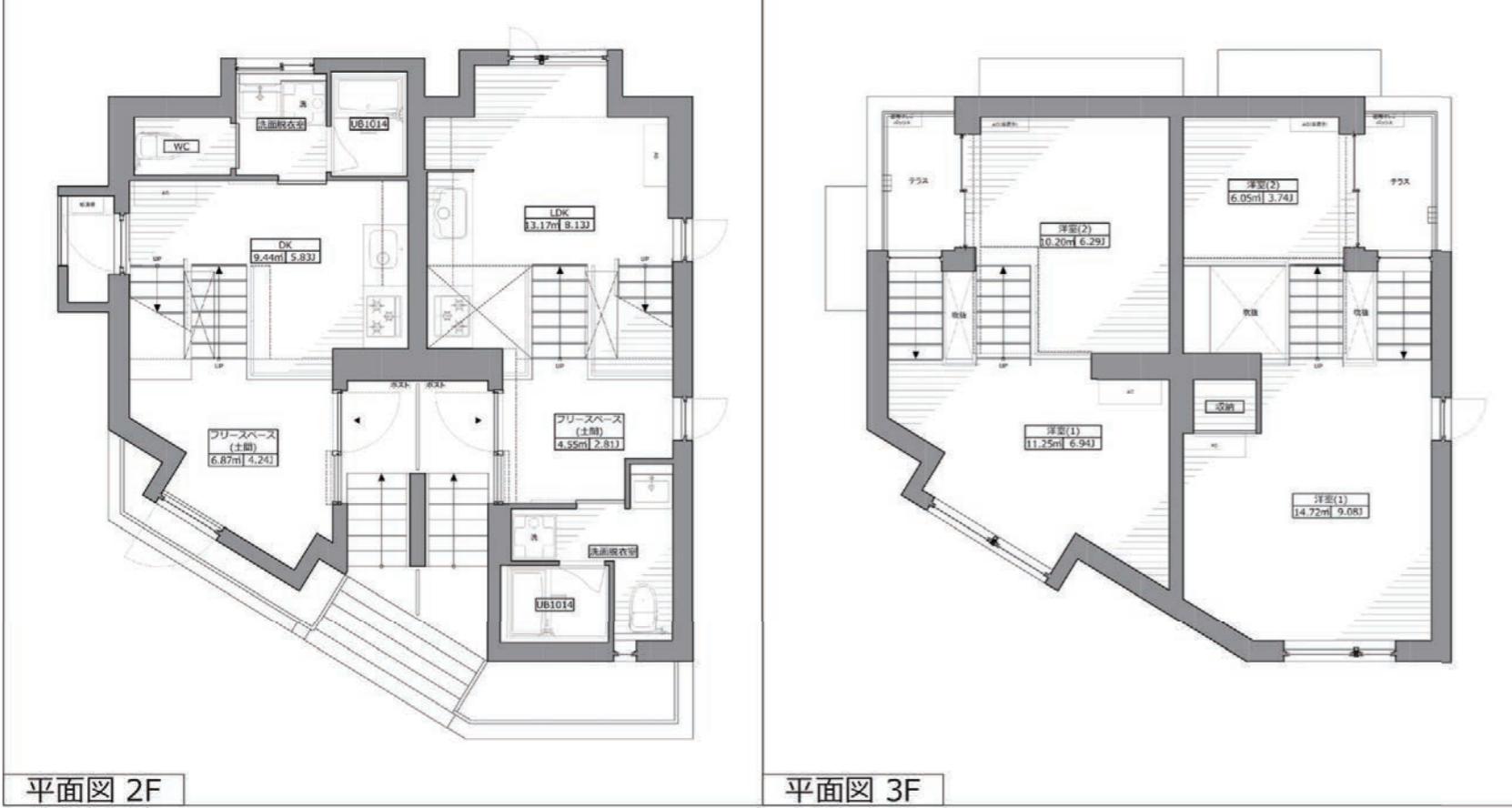
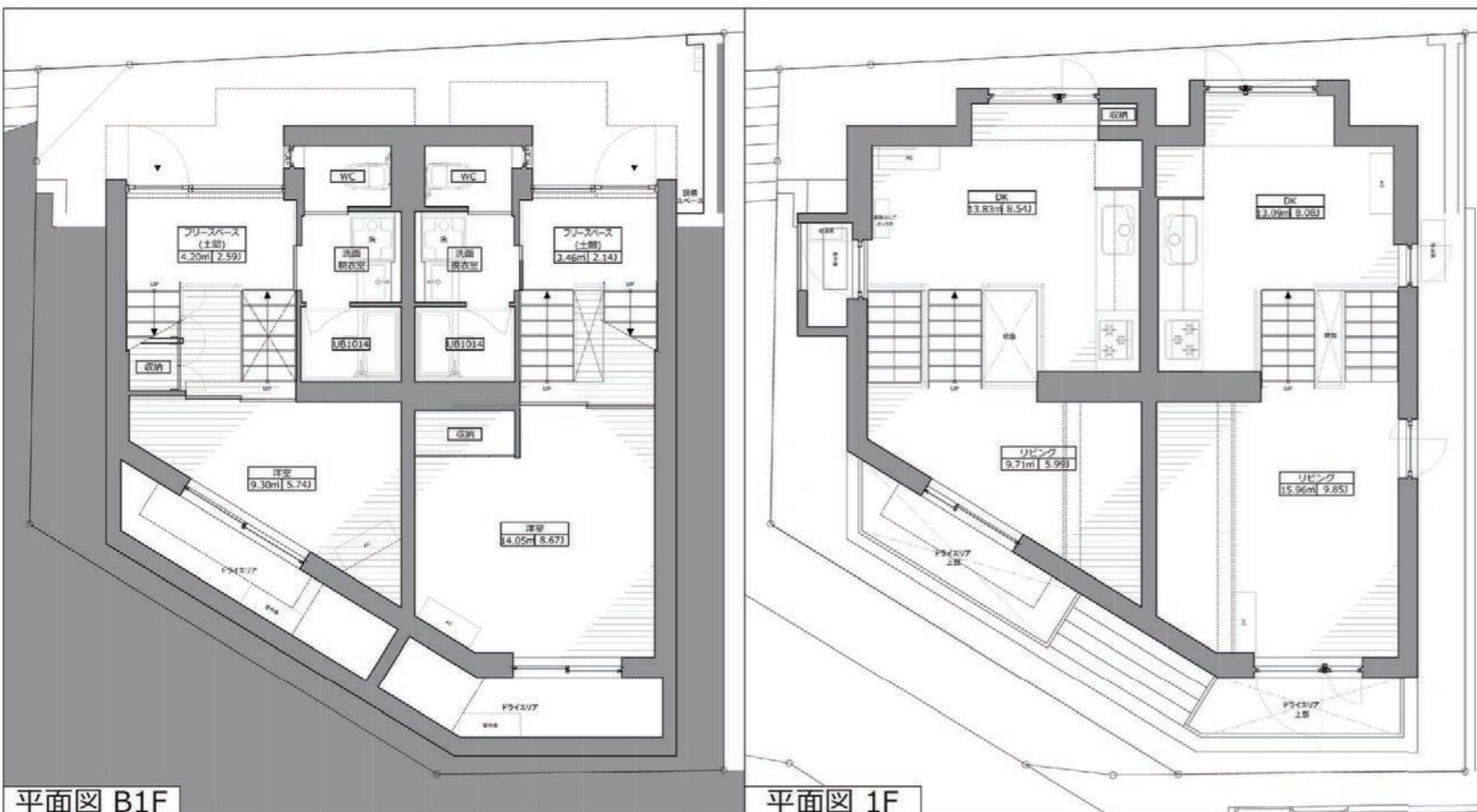
天井 ビニルクロス張り

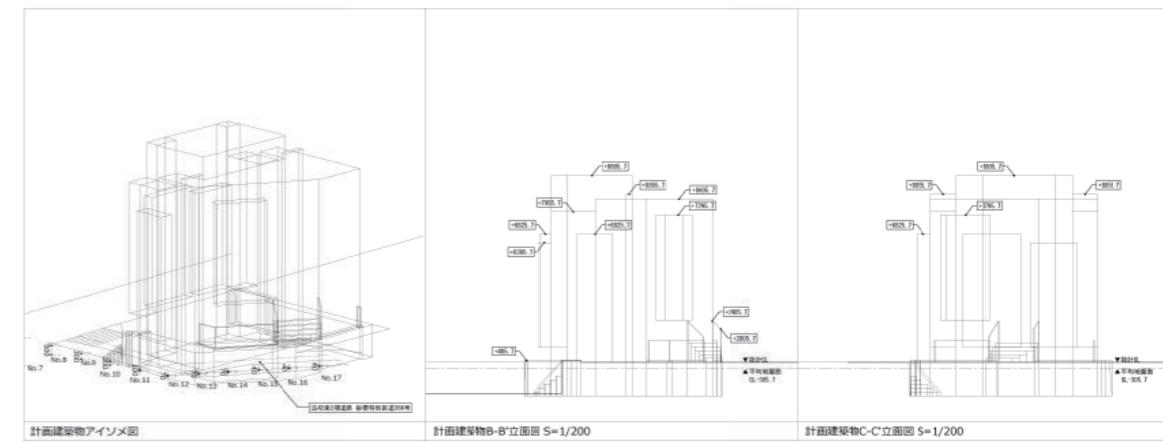
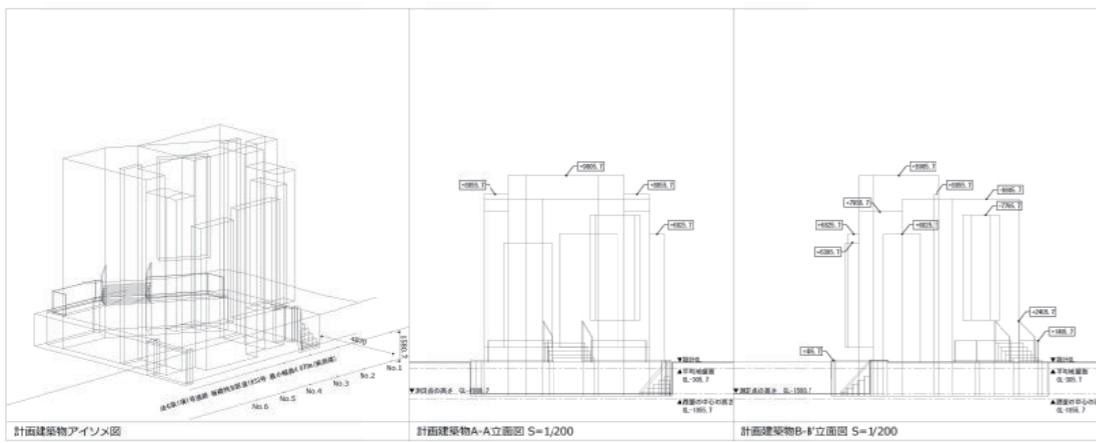
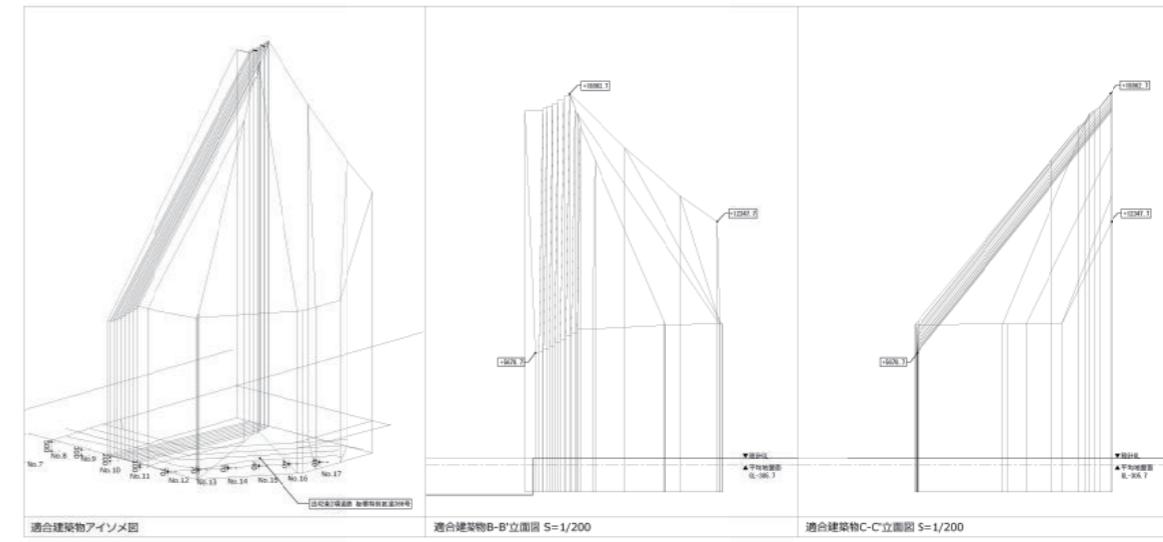
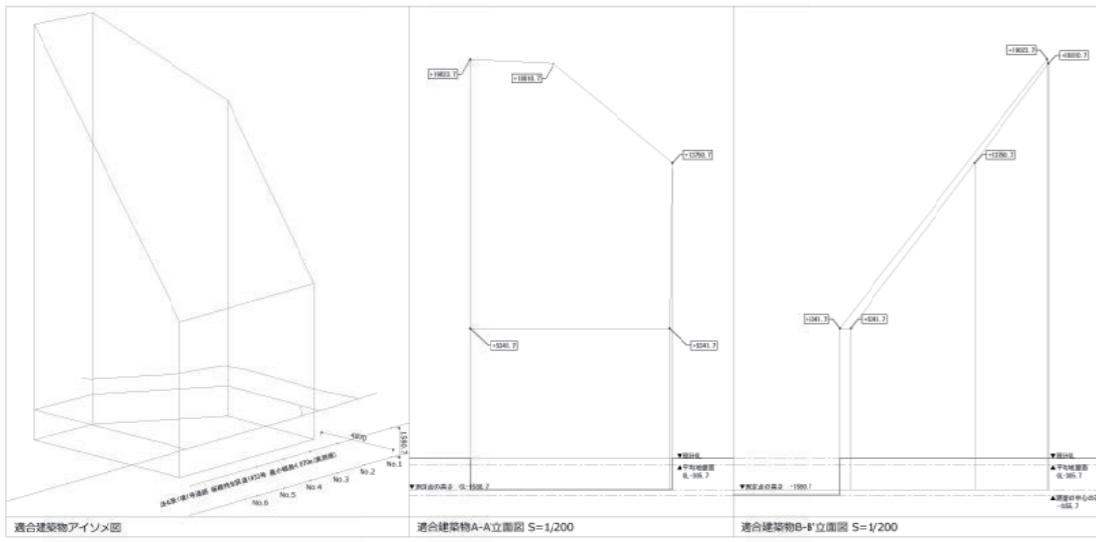
## 工程

設計期間 2021 年 2 月～2022 年 3 月

工事期間 2022 年 4 月～2024 年 1 月

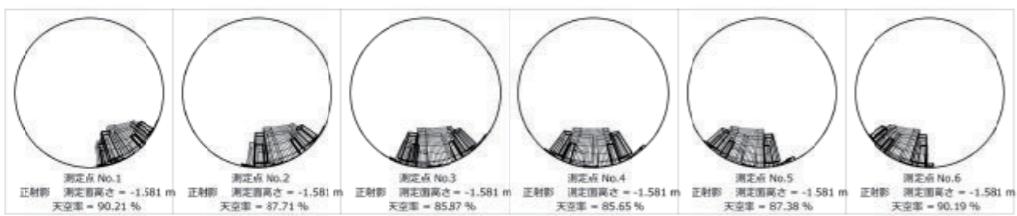
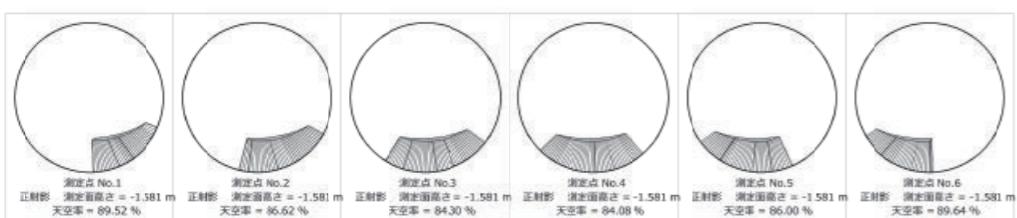
撮影者名／傍島利浩





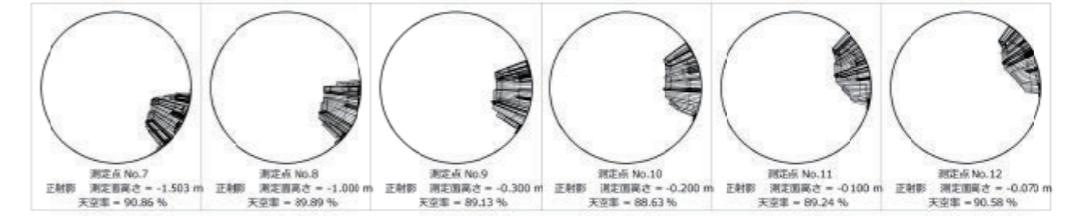
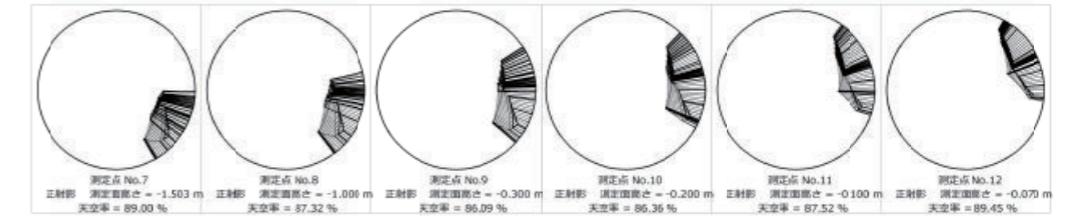
本図における測定高さは設計GL(平均地盤面+305.7)からの高さを表す

本図における測定高さは設計GL(平均地盤面+305.7)からの高さを表す



No.	1	2	3	4	5	6
適合	89.52%	86.62%	84.30%	84.08%	86.00%	89.64%
計画	90.21%	87.71%	85.87%	85.65%	87.38%	90.19%
差分	0.69%	1.09%	1.57%	1.57%	1.38%	0.55%
判定	△	○	○	○	○	△
近傍点						

No.6	適合建物	判定	計画建物
積分法	89.64%	<	90.19%
判定	△	OK	▽
三射法	89.64%	<	90.15%



No.	7	8	9	10	11	12
適合	89.00%	87.32%	86.09%	86.36%	87.52%	89.45%
計画	90.86%	89.89%	89.13%	88.63%	89.24%	90.58%
差分	1.86%	2.57%	3.04%	2.27%	1.72%	1.13%
判定	△	○	○	○	○	△
近傍点						

■天空率計算による道路斜線の緩和検討