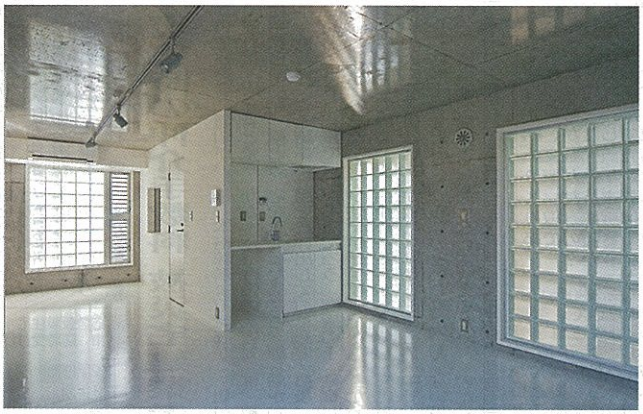
2面以上の窓で風通しの良い1R

人気物件の秘密を探る

Modelia Brut KITASANDO
（モデリア ブリュット 北参道）
（東京都渋谷区）

地上4階建てで15戸すべてが角部屋だという「Modelia Brut KITASANDO（モデリア ブリュット北参道）」（東京都渋谷区）は、2009年11月の竣工以来、常に空室待ちができるほどの人気ぶりだ。開放的でスタイリッシュなデザインが都心に暮らす単身者から高い支持を得ている。

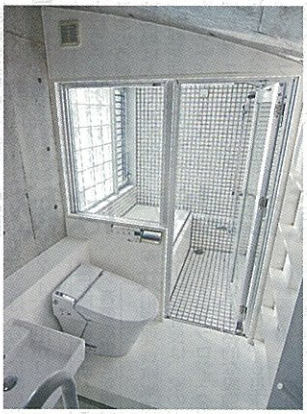


▶面積の限られたワンルームでも、窮さを感じさせない居住空間。広い開口部のおかげで採光と風通しの良さが確保できた

▲3点ユニットでも高級感のあるバスルーム

▶本格的な調理は難しいが、白い人工大理石のシンク一体型キッチンで室内になじんでいる

▲全面窓が目をひく外観



▲バスルームはガラス扉を使用し、閉そく感がない

メンテナンスを考えて素材選び

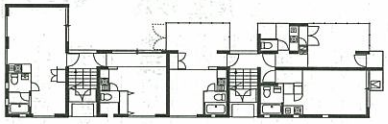
コムラエージェンシー（東京都渋谷区）企画開発部唐澤伸作課長(43)

管理会社として維持管理の手間をなるべく省くことを重視しました。壁はコンクリートの打ちっぱなしのため、クロスの張り替えの必要が無く、ゴミも出ません。

床は店舗などで使われる塩ビシートを使用。フローリングより安価で、耐水性があるため汚れが落ちやすいというメリットがあります。

経年劣化しにくいコンクリートやガラスを多用しているため、デザイン性だけではなく、メンテナンスのコストも抑えることができます。

平面図



2－3階

階段を細長い物件に2つ設置 ほとんどの住戸が角部屋に

「数字上の専有面積よりも広く感じられる」

「モデリア ブリュット北参道」は、入居者がこう言って入居を決める。東京メトロ副都心線北参道駅から徒歩3分、賃料は10万500～18万7000円と周辺相場よりも1割ほど高いが、竣工以来満室で入居待ちができている。入居者はデザイナーやアパレル関連、IT関連会社に勤める会社員など、都会的な生活を送る人が多い。

この物件はデザイナーズ物件を展開するコムラエージェンシー（東京都渋谷区）が企画、建築家・木下道郎氏を設計者に起用した。

「同じような面積の住戸と比べると、1～1・5畳は居住スペースを広くつくりました」（コムラエージェンシー企画開発部唐澤伸作課長）

大きな特徴は室内の採光と風通しの良さだ。敷地は接道面が短く、奥行きがあって細長いが、室内の共用階段を2つつくることでほとんどの住戸が角部屋となった。住戸面積は21・66～36・59㎡。限られた部屋面積だが、すべての住戸で壁2面のほぼ全体が窓となり、採光性が高い。

また、一般的なRC造のマンションは片側廊下や中階段を中心にした配置のためワンルームの場合、窓からの通気確保は難しいが、開口が向かい合っている部屋は風が通り抜けるようになった。

最上階はロフトも設置した。北側斜線規制のためアール屋根となったため、低いところでは2mほどの天井高だが、高い所では3・7mあり、コントラストを利かせてさらに開放感が感じられる。

居住スペースを広くとるために、水回りをコンパクトにまとめた。ターゲットは都心で働き、あまり料理はしない層。そのためキッチンはIHコンロ2口と流しを設置したシンプルな設備にした。

住戸面積が狭い部屋はバスタブをなくし、シャワールームを設置した。

「ウェブ上でアンケートをとった結果、都心に住む人を中心にバスタブにつからない入居者が多く、シャワールームでも抵抗がない人もいることがわかりました」（唐澤課長）

一方で、住戸面積が広くなれば、その分賃料も高い。シャワーブースでは弱含みになる可能性があるため、バスタブを設置した。ガラスブロックを使用しバスルームに光を取り込んだり、トイレ、洗面との仕切りはガラス張りにするなどして、狭さを感じさせないようにした。

物件データ

物件名	Modelia Brut KITASANDO（モデリア ブリュット北参道）
所在地	東京都渋谷区
構造	RC造地上4階、地下1階建て
賃料	10万5000～18万7000円
部屋面積	21.66～36.59㎡
竣工年月	2009年11月