

KINDAI KENCHIKU

March

Vol.79

2025

近代建築

3

特集 集合住宅の計画と設計



JOYLUXE THE RESIDENCE AKIYA

神奈川県横須賀市

事業主／大藤不動産
設計・監理／陶器二三雄建築研究所
施工／日本建設



北東側外観

事業計画

横須賀市秋谷エリアは、都心や横浜から車で約30分～1時間程度と道路アクセスがよく、著名人や芸能人が別荘を構える「知る人ぞ知る別荘地」という場所である。本物件は、海や山などの身近な自然環境やゴルフ場やレジ

ランなどの周辺レジャー施設に恵まれ、海に近接し、江の島や富士山、夕暮れ時は富士山ごしの夕日が一度に楽しめる絶好のロケーションである。

この場所に相応しい富裕層向けのリゾート賃貸マンションを計画するべく、高級賃貸レジ

デンスの企画・管理を多く手掛けるケンコーポレーションと提携し、設計に陶器二三雄氏を迎え、本プロジェクトを始動した。

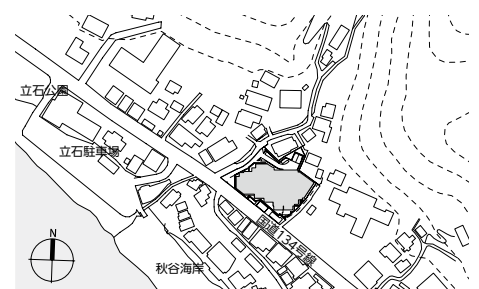
共用部は、プライベート感を高めた隠れ家的な要素を持たせるため、必要最小限の設備としている。専有部は、各階層ごとに海への眺望が変わり設定賃料も異なることから、眺望が一番良い最上階を特別住戸としている。各階ごとに部屋の大きさ、内装仕様、設備のグレードに変化を持たせ、設定賃料に相応しいグレード感を持たせる計画とした。

(正木秀明／大藤不動産)

正木 秀明……まさき ひであき
1975年神奈川県生まれ。1995年大藤不動産入社。現在、同社常務取締役



海と山に挟まれた立地



敷地周辺図 縮尺 1/5,000



上/エントランス 左下/キッチン 中下/リビングからバルコニーへの眺望 右下/屋上バルコニー

設計主旨

三浦半島秋谷・立石海岸は古くから知られ、安藤広重が「相州三浦秋谷の里」と題して描いた景勝地である。丹沢・箱根・伊豆連山、富士山への眺望は、周辺の漁港とともに今も変わらない閑静なエリアである。

一 配置計画

敷地は、海と並行する前面道路と背後の山との狭間に位置する。前面の往来道路から山側に一步入ると、古くからの民家が点在する閑静な場所である。

住棟配置は、存在感を抑え、周辺民家の眺望を保持するため、建物軸を海に対し45度回転させた。エントランスへの導入は、車の往来が激しい前面道路から距離を取り、敷地脇道から建物に沿って迂回する方法を採用した。その結果、住民以外は寄り付きにくく、

プライベート感のある、防犯上安全性の高い佇まいになった。

一 住戸計画

賃貸「セカンドハウス」として、豊かな自然の中で疲れを癒し、自己が再生される住まいを目指した。前面に広がる海、背後の山の樹々、日々変化する光、潮の匂い、風の広がり、室内に満ち五感で感じられる、余白のある広々とした住空間である。さらに、独自性のある提案として、充実した時間を過ごすきっかけとなるよう、家族や仲間が集う大きなキッチンテーブルと広いバルコニーを設けた。

リビングダイニングは海に開放するように広く取り（住戸の45～50%を占める80～150㎡）、その中心に1×3m以上の大きなキッチンテーブルを設置した。このテーブルでの料理をつくりながらのごちそうや楽しい語らい

は、「セカンドハウス」ならではの魅力である。バルコニーは、外壁から2m50cm海に張り出し、浮遊感のあるアウトールームのように設えた。朝焼け、サンセット、そして漆黒の星空の下で、ゆっくりと過ごす場である。

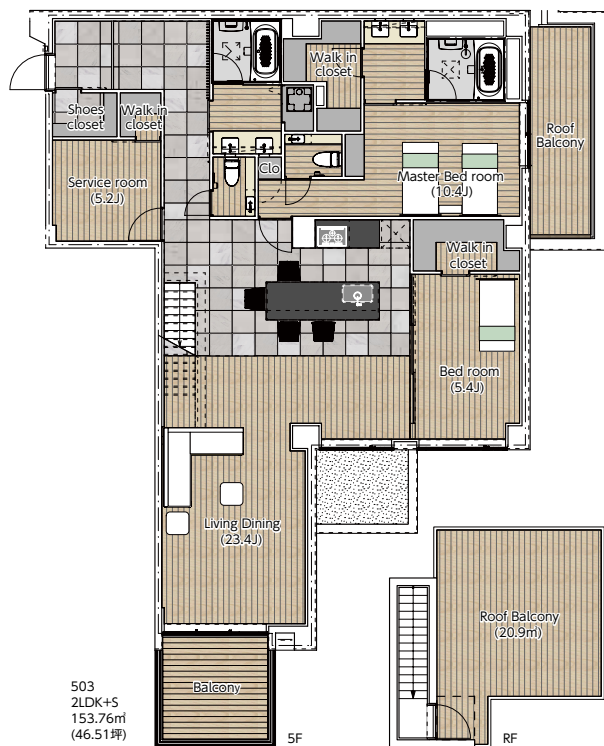
秋谷は都心から時間距離を考えると驚くほど近い。二拠点生活の賃貸「セカンドハウス」として最適な場所であり、湘南における数少ない可能性を秘めた別荘地である。

本計画が、美しい自然との調和を目指す秋谷の今後の住環境の形成の一翼を担うことを願っている。（陶器二三雄／陶器二三雄建築研究所）



陶器 二三雄……とうき ふみお

1947年大阪府生まれ。1983年イタリア国立ヴェネツィア建築大学修復課程修了、1988年陶器二三雄建築研究所設立。2004年日本建築学会賞、2014年日本芸術院賞

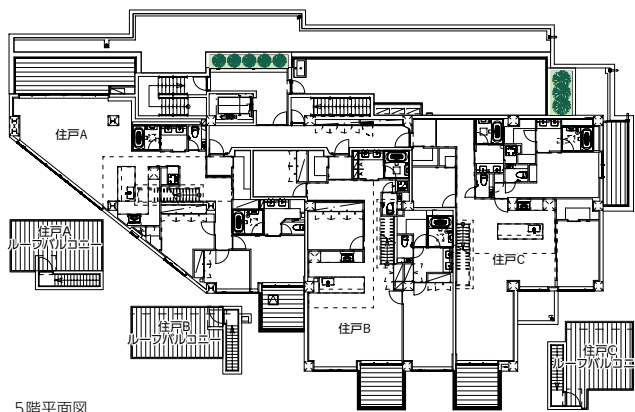


503 2LDK+S 153.76㎡ (46.51坪) 5F

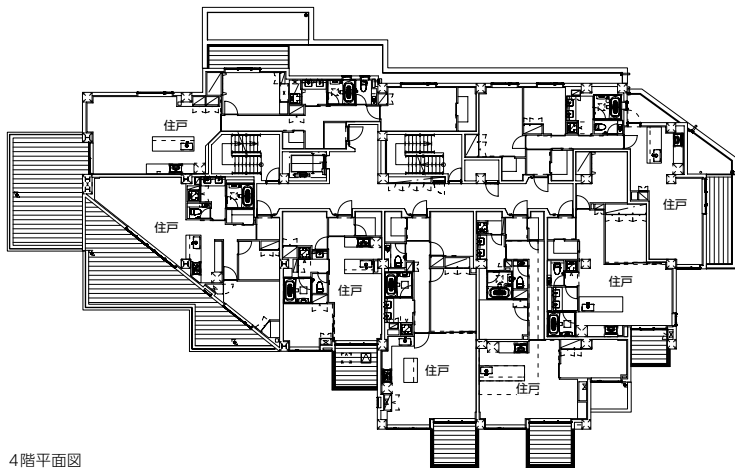
平面詳細図 縮尺1/200



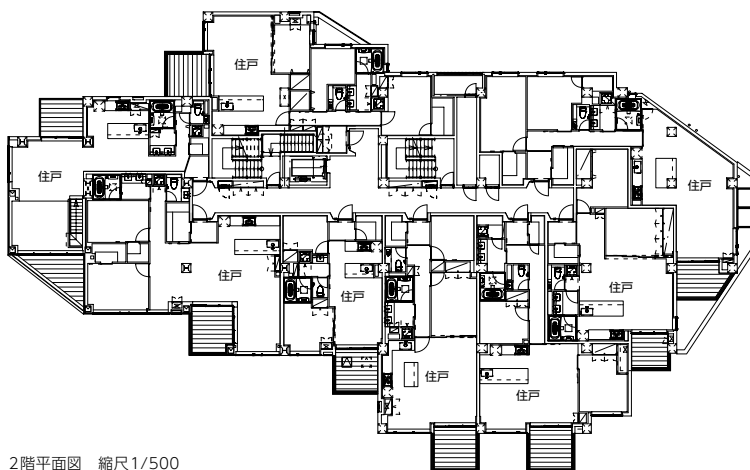
配置・1階平面図 縮尺1/800



5階平面図



4階平面図



2階平面図 縮尺1/500

JOYLUXE THE RESIDENCE AKIYA データ

所在地 神奈川県横須賀市秋谷3-7-25

主要用途 共同住宅 (賃貸)

戸数 27戸

専有面積 60.56~153.76㎡

事業主 大藤不動産

設計・監理 陶器二三雄建築研究所

担当/総括・建築: 陶器二三雄、飯田辰彦、山口浩平、木村友哉

構造 谷川充丈構造設計事務所 担当/谷川充丈

設備 シマ設計 担当/島田照美

施工 日本建設

担当/森下昇、堀本秀樹、脇本晃平、木下海斗

設計期間 2021年4月~2023年1月

工事期間 2022年10月~2024年8月

[建築概要]

敷地面積 1,601.36㎡

建築面積 952.32㎡

延床面積 3,881.19㎡

建ぺい率 59.47% (許容60%)

容積率 178.17% (許容200%)

構造規模 RC造一部S造 直接基礎 地上5階

最高高さ 14.83m

軒高 14.48m

階高 2.9m

天井高さ 2.60m

主なスパン 6.5m×5.3m

道路幅員 8.98m

駐車台数 平置21台、機械式4台

地域地区 第一種住居地域、準防火地域、第一種高度地区

[設備概要]

電気設備 受電方式/集合住宅用変圧器

空調設備 空調方式/空冷HP方式 熱源/電気

衛生設備 給水/直結増圧給水ポンプ方式 給湯/局所給湯方式

防災設備 消火/消火器、自動火災報知設備 排煙/自然排煙

昇降機 人荷用13人×1基

[主な外部仕上げ]

屋根 アスファルト露出防水断熱工法

外壁 タイル、杉板型枠コンクリート打放仕上

建具 アルミサッシ、鋼製建具

外構 コンクリート舗装

[主な内部仕上げ]

共用部 床/タイル貼、天然木フローリング 壁/ビニルクロス貼 天井/RC打放し仕上げ、ビニルクロス貼

住戸 床/シートフローリング、タイル貼 壁/ビニルクロス貼、一部ミラー貼+木質ルーバー 天井/RC打放し仕上げ、ビニルクロス貼 パルコニー床/木質樹脂デッキ

撮影/近代建築社 (新井隆弘写真事務所)

協力会社

山留工事	東成産業
鉄骨工事	鎌ヶ谷巧業
鉄筋工事	セイテック
ドアエンジン	ナブテスコ
自動ドア工事	ナブコシステム
アルミ製建具工事	YKKAP
重量SS・軽量SS	三和シャッター工業
製作金物工事	トスコム
タイル工事	正
外壁・共用部・住戸内タイル納入	クラフトクレイン
床暖房工事	GROOVE
サイン工事	宣広社
植栽工事	サカタのタネグリーンサービス