

コンフォリア新中野

東京都中野区

事業主／東急不動産
デザイナー／E.A.S.T.建築都市計画事務所
設計・監理／エーエーアンドサン一級建築士事務所
施工／石黒建設





上／商店街上部から新宿方面を見る 左下／オープンテラスを設けたスーパーマーケットに隣接する、住戸エントランス



新宿側ファサード見上げ

事業計画

都心の賃貸住宅をメインアセットとして保有・運用する上場リート「コンフォリア・レジデンシャル投資法人」のスポンサーとして、東急不動産は都市型賃貸住宅「コンフォリア」シリーズを開発している。英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”とラテン語で場所を意味する“ia”を組み合わせた“COMFORIA”。都心、駅近の利便性はもとより、住む人、訪れる人、そして街の人々にとって、心地よく、満足できる場所の提供を目指している。そうした中で、近年は家族構成やライフス

イルの変化により、従前の25㎡単身向けワンルーム一辺倒でなく、例えば2人で住める広さをもった上質な賃貸マンション、といったニーズの高まりをひしひしと感じている。駅徒歩2分の商店街沿いという立地のコンフォリア新中野は、まさに街への“comfort”な場の提供と、多様なライフスタイルへの住空間の提案が求められた物件であった。

(櫻井隆吉／東急不動産)

櫻井 隆吉……さくらい りゅうきち

1970年東京都生まれ。1993年早稲田大学商学部卒業。現在、東急不動産首都圏住宅事業本部住宅ソリューション部課長



共用テラス タ景

デザイン主旨

コンフォリア新中野は昭和の時代性を色濃く残す鍋横商店街（映画にもなった小説家浅田次郎の自伝的小説「地下鉄に乗って」の舞台）に面している。1・2階はスーパーマーケット、3階から12階が賃貸住宅の構成である。住宅はワンルームから家族向けまで多様なプランを用意しており、11階屋上に富士山に見える共用テラスも設けている。デザインのテーマは大きく2点ある。一つは旧来の商店街に新しい息吹を注入するデザインを行う点。もう一つは新宿超高層ビル群への眺望を最大限生かした住戸プランとする点である。商店街に沿ってスーパーマーケットを配置することにより商業の連続性を担保しつつ、い

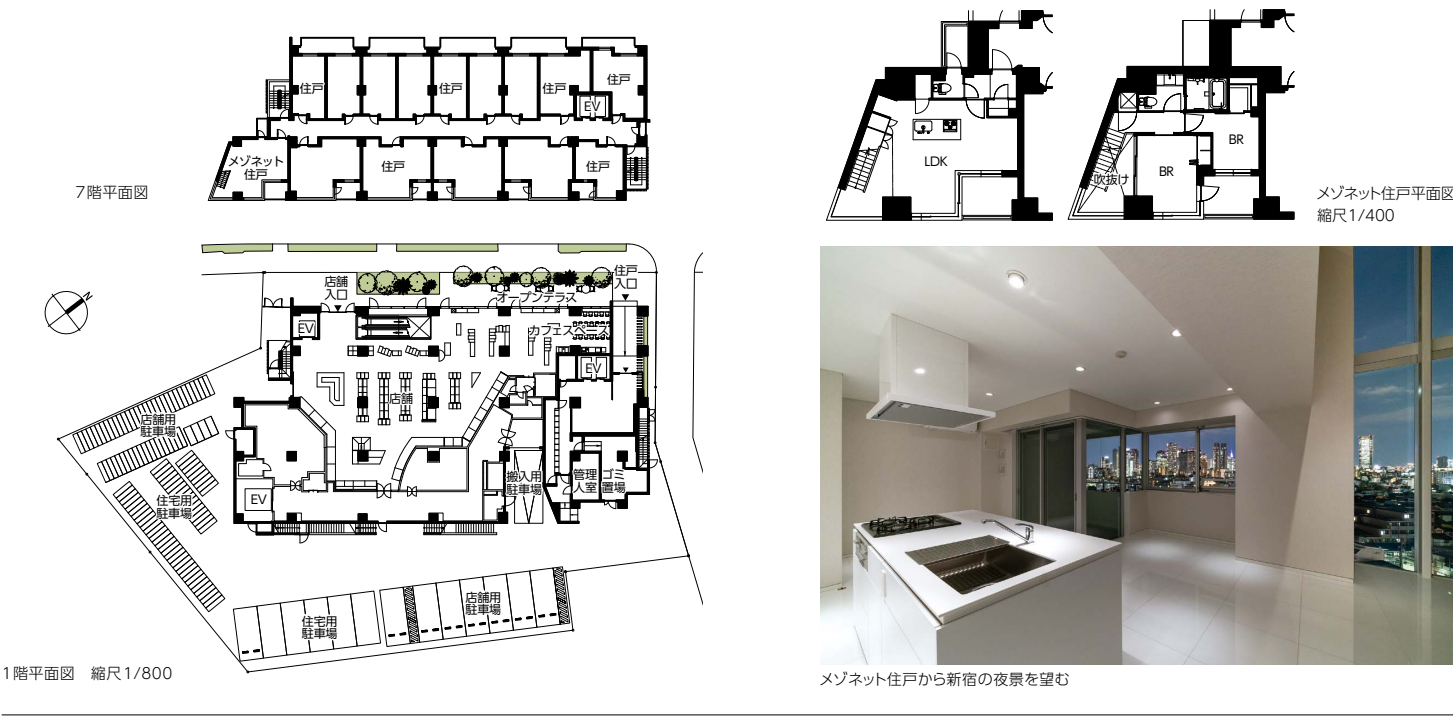
ささが古くなった商店街に新しい息吹を注入することを目指した。セットバック部には中間領域としてオープンテラスを設け、テラスに接したスーパー内のカフェコーナーとの連動性を高めることで、新しい賑わいを創出することを意図している。外壁は白でまとめ、独立したガラスの箱状のバルコニーを配列したファサードで、商店街に清新さを付与している。商店街と反対側は、新宿超高層ビル群への視界が広がる稀有な立地にある。そこで、全ての住戸で眺望を最大限享受できるよう、フレーム構成のファサードとしている。二層吹抜けのカーテンウォールによりダイナミックなビューを取り込むメゾネット住戸や、ビューバスのある住戸など、住戸内から魅力的な夜景を享受することができる。

竣工後の様子を見ていると、スーパーで買い物を済ませてから住宅に向かう住人を多く見かける。低層部に商業を配置した「新下駄履き住居」というべき形態は、都市居住者にとってはとても利便性の高いものになっているようである。また、商店街の衰退が各地で社会問題となっているが、商業地域と住居地域というゾーニングの思想を捨て、機能を混在させることで都市居住の利便性を高め、商業にも活力を与えることになるのではないかと考えている。

(東 泰規／E.A.S.T.建築都市計画事務所)

東 泰規……ひがし やすのり

1957年和歌山県生まれ。1983年広島大学大学院工学研究科博士課程前期修了。1986年坂倉建築研究所入社。2009年代表取締役所長。2013年E.A.S.T.建築都市計画事務所設立



コンフォリア新中野 データ

所在地 東京都中野区本町4-30-21

主要用途 共同住宅（賃貸）・店舗

戸数 138戸

専有面積 25.01㎡～77.92㎡

事業主 東急不動産

デザインアーキテクト E.A.S.T.建築都市計画事務所

担当／東 泰規、篠原武史、労逸

設計・監理 エーエーアンドサン一級建築士事務所

担当／建築：川瀬浩石、津田駿一 構造：齋藤 誠、

星野 祐 設備：狩野克広、筒井大輔

施工 石黒建設

担当／正津秀幸、吉田尚平、山本貴信、出雲靖悟、

畠中隆一、山下隆次

設計期間 2017年4月～2017年9月

工事期間 2017年9月～2019年3月

[建築概要]

敷地面積 1,994.41㎡

建築面積 1,241.94㎡

延床面積 7,537.45㎡

建ぺい率 62.27%（許容80.00%）

容積率 307.52%（許容307.64%）

構造 RC造

杭・基礎 杭基礎

階数 地上12階

最高高さ 40.65m

軒高 40.60m

天井高さ 1～2階（店舗）：3.00m 3～10階（共同住宅）：

2.37m、2.46m、2.50m、2.57m、2.20m 11～12階

（共同住宅）：2.45m、2.50m、2.20m

主なスパン 7.50m×5.765m

道路幅員 北：4m 西：15m

駐車場台数 24台

地域地区 商業地域、第一種中高層住居専用地域

[設備概要]

電気設備 受電方式／高圧地中1条引込 設備総容量／600kVA、600kVA 住宅契約電力／3～4kVA

空調設備 空調方式／個別冷暖房 熱源／電気

衛生設備 給水／直結増圧給水方式 給湯／ガス給湯器

排水／公共下水道直接放流（一部、排水槽経由で放流）

防災設備 消火／消火器、連結送水管、屋内消火栓、共同住宅用スプリンクラー設備 排煙／自然排煙 その他／非常照明、誘導灯、非常用コンセント、店舗用自動火災報知設備、共同住宅用自動火災報知設

昇降機 住宅乗用（13人乗）×2基、店舗乗用（15人乗）×1基、店舗荷物用×1基、店舗用エスカレーター×1基

[主な外部仕上げ]

屋根 外断熱アスファルト露出防水

外壁 磁器質タイル、塗装

建具 ステンレスサッシ、スチールサッシ、アルミサッシ

外構 磁器質タイル、インターロッキング舗装、アスファルト舗装

[主な内部仕上げ]

エントランスホール 床／磁器質タイル 壁／磁器質タイル、塗装、アルミスパンドレル 天井／塗装

リビング・ダイニング・洋室・キッチン 床／フローリング 壁・天井／ビニルクロス

洗面室・トイレ 床／CFシート 壁・天井／ビニルクロス

撮影／ITイメージング 土戸雅裕

協力会社

電気設備工事	北陸電気工事
機械設備工事	第一設備工業
鉄筋工事	荒井鉄筋工業所
鉄骨階段工事	横森製作所
アルミパネル・アクリル・パー工	桜組
硝子工事	檜野
玄関ドア・シャッター工事	三和シャッター工業
内装仕上工事	日本室内設備工業
U・B・枠・床見切	カイダー・ベースボード工業
インターホン	アイホン
ウッドデッキ	エア・ウォーター・エコロッカ