

# 週刊 タイムス住宅新聞



Sさん宅(2・3面に記事) 設計/株デザインスタジオ琉球楽団 撮影/比嘉秀明

リゾートホテルのような折上げ天井が印象的なLDK。バルコニーではSさん夫妻が眺望を楽しむ



マンションの外観。大きな赤マンシヨンの外観。大きな赤

**特集 「知っておきたい」**  
～消費税増税と建築物省エネ法～  
(4～7面、10・11面)

株タイムス住宅新聞社

〒900-0015 沖縄県那覇市久茂地2-2-2 10階  
TEL 098-862-1155 FAX 098-860-6677  
sumai.okinawatimes.co.jp



「お住まい拝見」のバックナンバーが見られます。

沖縄タイムス

本紙は「沖縄タイムス」とセットで配達される副読紙です。購読の申し込みは左記の電話へ。



予告広告

ゆいレール 儀保駅 徒歩約7分

ティアレ 首里桃原町

儀保駅

新築分譲マンション 首里桃原町に誕生

SYURI TOBARUCYO  
ティアレ首里桃原町

新築分譲マンション 全10戸

2019年2月 販売開始

売主 株式会社 デザインスタジオ琉球楽団

〒901-2127 沖縄県浦添市原家祖1-3-13  
TEL (098)874-5600 FAX (098)874-5601  
宅地建物取引業免許 沖縄県知事(1)第4488号  
一級建築士事務所登録 沖縄県知事登録 第198-2891号

お問い合わせ 0120-887-005

※この眺望写真は現地にてCG処理をしたもので実際とは多少異なります。 ※現地周辺(地上約50m)からの撮影/2018年6月27日

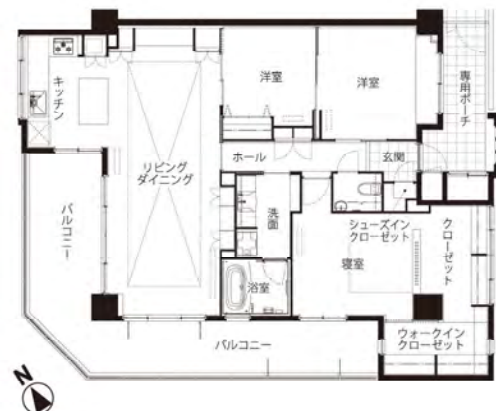
物件概要(敷地に関する事項)●物件名/ティアレ首里桃原町●所在地/沖縄県那覇市首里桃原町1丁目22番2地3号●交通/沖縄都市モノレール(ゆいレール)「儀保駅」徒歩約7分●地域/第一種低層住居専用地域、第二種住居地域●建ぺい率/56.01%(68%)●容積率/157.76%(182%)●敷地面積/494.59㎡(表記)●建築確認敷地面積/494.59㎡(実測)●分譲後の権利形態/専有面積割合による共有(建物に関する事項)●建築面積/277.06㎡●構造/RC造●階数/10階●完成/2019年10月●設計/監理/株式会社デザインスタジオ琉球楽団●施工/宮城工業株式会社●分譲後の権利形態/専有部分は区分所有権 共有部分は共有(床面積割合による共有)●明細担保責任保険/株式会社日本住宅保証検査機構(JHO)(販売に関する事項)●事業主/株式会社デザインスタジオ琉球楽団●販売代理/株式会社T-フィールド沖縄●設計/監理/宮城工業株式会社/施工/宮城工業株式会社/管理/管理(管理に関する事項)●管理会社/未定●管理形態/自動管理方式/区分所有者全員より管理組会を設立し、管理会社に委託していただきます。



折り上げ天井が印象的なLDK。約26帖と広く、開口部からも視線が抜けて開放的。写真中央と左端にあるのは、放射熱で室温を調節する設備

Sさん宅/RC造/  
 (株)デザインスタジオ琉球楽団

Sさん宅の平面図



バルコニー。手前のいすは、夜景を眺めながらお酒を楽しむ夫人の特等席。料理で使うハーブも育てている



洋室はもともと完全な個室だったが、子どもが巣立った後を見据え、LDKからつなげて使えるよう間取り変更した

# ゆとりと眺望

## 歴史ある静かな地域

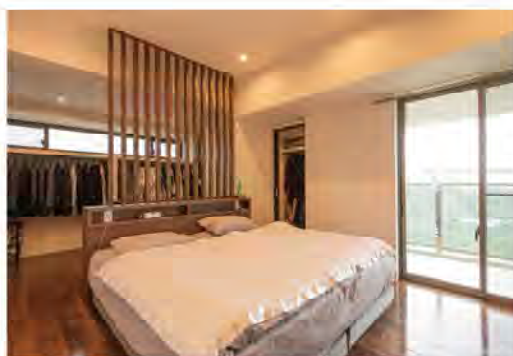
（株）デザインスタジオ琉球楽団が手掛けた分譲マンション「ティアレ首里金城町」は、那覇市の高台に立つ。リゾートホテルのような広くて開放的な空間と眺望を楽しめるのが特長だ。そこで暮らすSさん（58）家族は、住み心地に満足する。

琉球王朝時代の趣が漂う首里金城町。都会の騒がしさから少し離れた高台で、緑も多く残る。大きな赤瓦屋根がその景観になじむ同マンションは、6・5層の高低差がある敷地の傾斜を生かした造りで、地下1階に駐車場と住戸、1・2階に住戸がある。12ある住戸はいずれも、生活空間面積が約30〜50坪、居室の天井高が2・7層以上と広くて開放的。同社取締役で、設計を担当した長堂嘉範さんは「リゾートホテルのような感覚で暮らせるよう、空間にゆとりを持たせた」と話す。エレベーターは13人乗りと大きく、各戸専用のトランクルームもある。

### 那覇市内・慶良間まで一望

高台ならではの景色も大きな特長。同マンションのSさん宅では、廊下

を進んでLDKに入った瞬間、那覇市内の町並みを一望する風景が目飛び込んでくる。夫人（49）は「天気の良い日には慶良間諸島まで見えるんですよ。那覇市内なのに静かで、空も海も緑も眺められる環境は最高。約26帖と広いLDKで景色を最大限に楽しめるよう、バルコニーに面した開口部は幅約3・6帖と大きく、バルコニーの手すりの下はガラス張り。高さ3・2層ほどの折り上げ天井でリゾート感も演出されている。



寝室奥は大きなウォークインクローゼットで、夫婦の衣類がすべて収められている

DATA

【Sさん宅】  
 家族構成：夫婦、子ども1人  
 生活空間面積：155.58㎡（47.06坪）  
 専有面積：115.46㎡（34.92坪）  
 （バルコニー面積：31.67㎡（9.58坪）  
 専用ポーチ面積：8.45㎡（2.55坪）

【ティアレ首里金城町】  
 敷地面積：1385.43㎡（419.09坪）  
 躯体構造：鉄筋コンクリート造ラーメン構造  
 用途地域：第一種低層住居専用地域  
 設計・監理：（株）デザインスタジオ琉球楽団



1

1 洗面室。洗面化粧台は幅1.6メートルと大きくホテルのような。2 Sさんの要望で造り付けられたウイスキー棚。「何を飲みますか？」と来客のどのような好みにも応えられる。3 Sさんが毎朝景色を見ながら半身浴をする浴室。酸素を含んだ泡が出る「美泡湯」の効果もあり、「体の調子がいい」とSさん。4 1階エントランス。地下1階にもエントランスがあるほか、2階からも前面道路に直結しており、災害時にも避難しやすい。5 玄関ドアは、閉じ込め防止機能のある耐震仕様ドアを採用。



2



3



4



5



左の窓から眺望を楽しめるキッチン。コンロの右には、塩や砂糖の容器がはみ出ないように、奥行き13センチにこだわった調味料棚があるが、リビングダイニングからは見えなくなっている。

## ホテルライクな

### 一戸建てで感覚で要望に対応

もともとマンションで暮らしていたSさん家族。子どもが独立したことももあり「心から満足できる終の棲家」を探していた。そこに同マンションの建築予定の看板を見つけた。同社では設計担当者が購入者と直接話をするため、長堂さんがSさんの要望に対して設計上の可否をすぐに判断していった。Sさんは「色の好みや雰囲気から間取りまで、一戸建てのように要望に応えてくれたのが購入の決め手」と振り返る。要望の一つが、輻射熱によって室内の温度管理をするシステムの導入。「風が出ないのでほこりなどが舞わず体にいい」とSさんは説明する。長堂さんは、内装をシステム導入に必要なしつくい仕上げにすることを取り入れつつ、窓は複層ガラスにしてより効果を高めた。湿気対策として床下に炭を敷き詰める要望もかなえた。

### アイデア湧き出るキッチン

「女性が多めの時間を過ごすので明るく景色の良い場所に」と、バルコニーの隣に配されたキッチンは夫人のお気に入り。設計時には長堂さんとSNSで何度もやり取りしてイメージを固め、通路の幅は動きをスムーズにしながら決めていった。夫人は「おかげで動きやすくストレスがない。料理のアイデアもいろいろ湧いてくる」。

できた料理は丁寧に盛り付けられ食卓へ。夜になると眼下の景色に明かりがともる。料理はおいしいし、夜景もきれいだ。レストランより、うちがいいね」とSさん。照明をダウンライトだけにして、キャンドルをとせば、夫婦で晩酌も始まる。

また夫人は「シューズインクローゼットの中など、ほしい所にコンセプトがあるので延長コードは一本も使っていない。使い勝手のことを考え尽くした長堂さんの仕事に感動」と喜ぶ。その様子を見て、Sさんも「やりたいことを全部できた」と満足そうな笑顔を見せた。

### CONTENTS

#### 年末年始特別号 第2集

01-03 表紙のお宅から/Sさん宅

特集・「知っておきたい」

#### 消費税増税と建築物省エネ法

04-05 税理士に聞く経過措置等のポイント

06-07 不動産コンサルティングマスターに

聞く増税前後の家づくり

/2019年県内住宅市況予測

08-09 建築3団体に聞く今後の家づくり

10-11 どうなる? 建築物省エネ法

14 お年玉プレゼント

15 琉球風水で見る2019年