

ケーススタディ

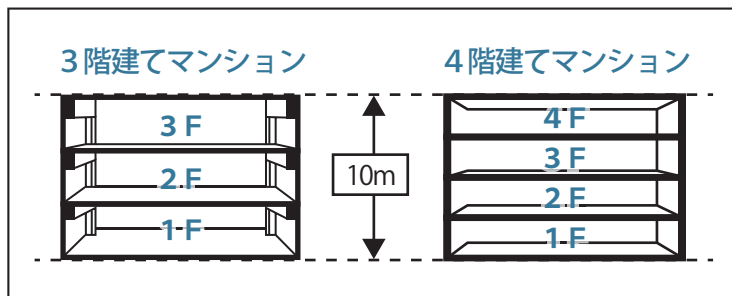
10m 以下で考える

4層型賃貸マンション



住居地域では、高さ 10m を超える建物には日影等の制限により、コストバランスも含め一般的には3階建てまでのマンションを建てるケースが殆どです。

そこで、各階高を低くして、もう1階層分のスペースを確保することで、4階建てマンションを計画することも可能です。



10m 以下 4階建てマンションの**メリット**

- ★ 最大床面積が確保できる
- ★ 3階建てに比べ収益性が良くなる
- ★ 近隣とのトラブルが抑制できる

しかし、デメリットとして…天井高が低くなり居住空間が狭くなる



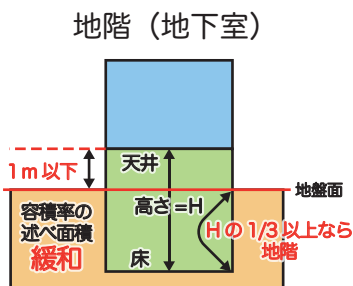
「半地下」「地下室」の有効活用による4層マンション

住宅（共同住宅も含む）の地下室の場合、延床面積の 1/3 までの地下空間は容積率に算入しなくて良いことになります。

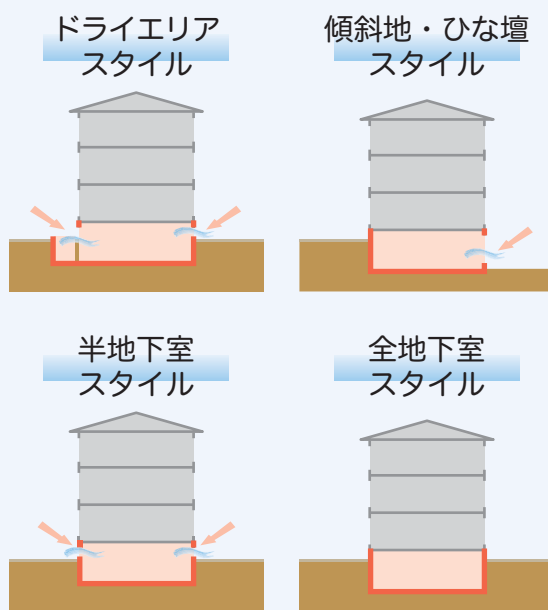
地下や地下室などを有効活用することで、各階の天井高さを犠牲にしなくても4層の計画が可能となり、条件を満たせば容積率が厳しい場合でも、高窓やドライエリアなどにより、快適で効率のよい居室の確保も可能となります。

地下室の条件

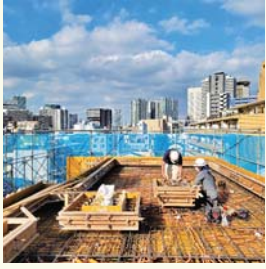
- 1) 床面積の床面から地盤面までの高さが、その階の天井の高さの 1/3 以上であること。
- 2) 地階の天井が地盤面から高さ 1m 以下であること。



地下室のパターン



《東品川1丁目 共同住宅新築工事》賃貸マンション



① パラペット型枠取付と屋上スラブ配筋が完了しました。電気配線用のCD管も配管済みです。



② 狭小地の為、屋上に各部屋の空調室外機を設置しました。



③ 躯体工事と外部塗装工事が完了しました。併せて、足場解体前の外部最終点検を行いました。

建設地：東京都品川区東品川
建物構造規模
：壁式鉄筋コンクリート造
地上5階建
延べ面積：442.16㎡ (133.75坪)
用途：共同住宅
1K×14戸 1LDK×2戸
工期：令和3年4月
～令和3年12月



《水道1丁目 店舗付き共同住宅新築工事》店舗・賃貸マンション



① 第三者検査機関の担当者様と配筋検査を行いました。図面との整合性を一つ一つ確認し、ケアレスミスが無いようにします。



② コンクリート打設の様子です。3階スラブにコンクリートを流しこんでいる最中です。



③ コンクリートポンプ車が生コン車のコンクリートを吸い上げている様子です。ポンプ車から各階へコンクリートを流し込みます。

建設地：東京都文京区水道
建物構造規模
：壁式鉄筋コンクリート造
地上5階建
延べ面積：366.91㎡
(110.99坪)
用途：共同住宅
1階：店舗・事務所
2階～4階：1K×6戸
5階：1SLDK×1戸
工期：令和3年7月
～令和4年2月

ウチケン ぶらり旅



秋田 乳頭温泉巡り

緊急事態宣言が解除され、それまでずっと外出を控えていましたが、10月下旬岩手の友人からの誘いも有って、秋田乳頭温泉巡りに出掛けました。紅葉の時期でも有り、温泉宿泊施設は予約で一杯でした。

1日目は乳頭温泉郷の本陣鶴の湯、蟹場温泉、大釜温泉の露天風呂に浸かり、宿泊は休暇村でゆったりと。2日目は友人の車で、玉川ダムを見学しながら、岩盤浴で有名な玉川温泉の大噴を見て、酸性の強い温泉に入り、ふけの湯の野天風呂、最後に東北一高所の藤七温泉の露天風呂に入り、至福の時を過ごして来ました。2年分の汚れが取れた様な気がします。岩手の友人に感謝です。



田沢湖



本陣 鶴の湯



東北一高所
藤七温泉



蟹場温泉
露天風呂



玉川温泉 大噴
(温度 98度、PH1.2)



蟹場温泉