

S 邸倉庫増築工事

通常は建物を建てるのが制限される市街化調整区域内に80㎡程度の倉庫を建てる計画です。敷地全体が約3600㎡（山林を含む）で、その中に既存建物が5棟あり1棟を解体し倉庫を増築した上で住宅を新築します。残念ながら住宅の設計は某ハウスメーカーが行うことになっており、私が依頼されたのは「住宅の敷地を分割した上で倉庫を設計し確認申請を通し工事監理を行い検査済証を取得してスムーズに住宅の建設が行われるようにすること」というリスクの多い仕事でした。

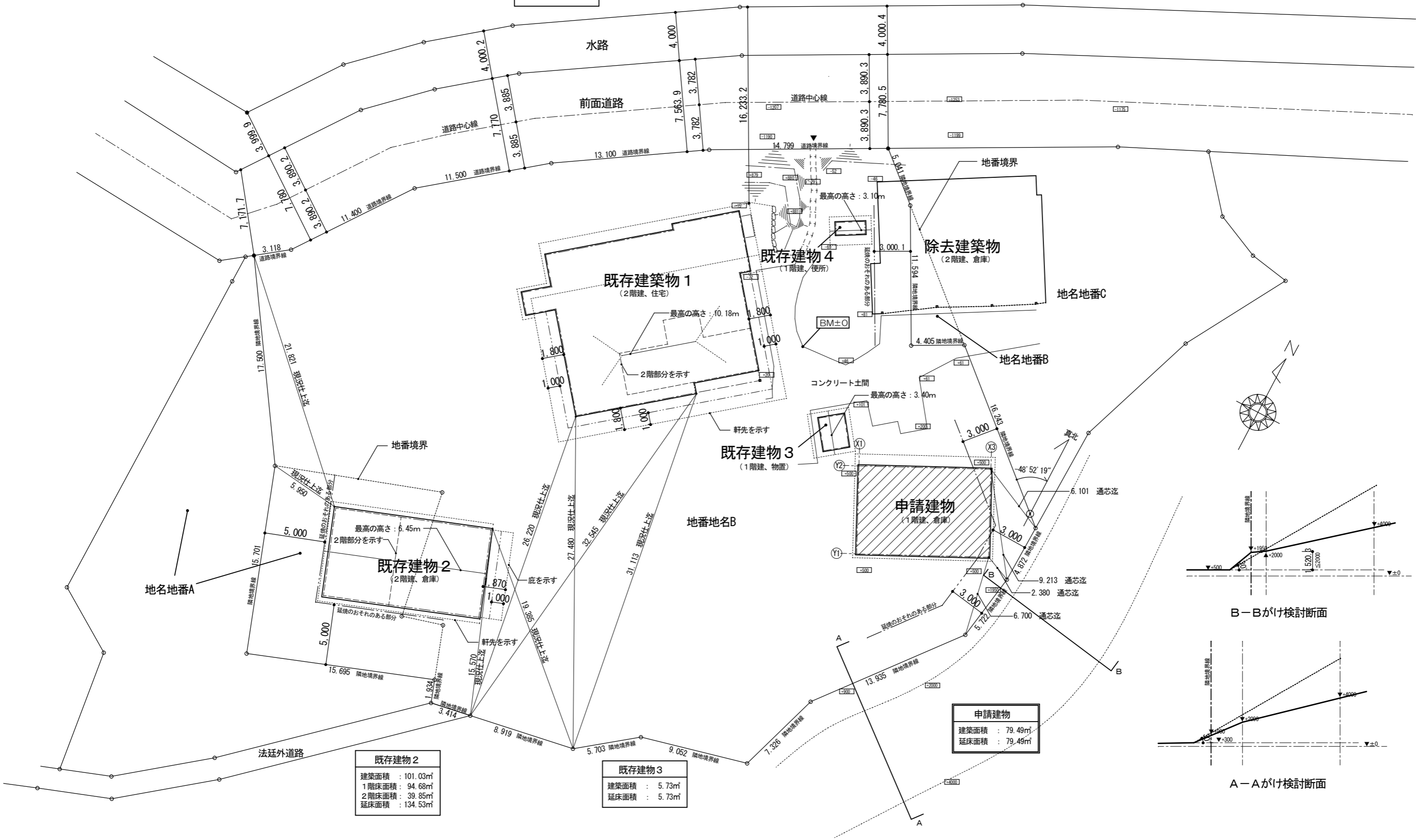
行政庁と交渉の結果、同一敷地内の建替えであれば計画が可能という回答をいただいたので、1棟を解体した上で既存4棟+倉庫ということで設計を進めました。同一敷地になるので既存4棟も検査対象となりますから当然合法でなければいけません。設計図等の資料が無い中建物の面積、高さ、境界からの距離等を測量することからスタートしました。さらに行政庁からはなるべく地番境界を動かさない計画をするように指導されました。また課税の問題もあり、山林を減らし宅地を広げることは最小限にしなければなりません。苦勞してまとめた結果が別紙となります。建物を計画するよりも土地を計画することが大変な仕事でした。

ちなみに、なぜ分割した敷地に住宅を新築できるかというと、家主から独立した分家の住宅の新築は市街化調整区域内でも認められているからです。家主に複数人の子供がいて母屋を引き継ぐ子供以外の子供に土地を分割して住宅を建てさせることを許している訳です。

既存建物1	
建築面積	: 251.50㎡
1階床面積	: 220.62㎡
2階床面積	: 44.50㎡
延床面積	: 265.12㎡

既存建物4	
建築面積	: 2.43㎡
延床面積	: 2.43㎡

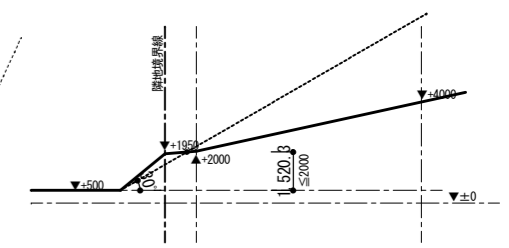
■ 道路斜線の検討
 16.20×1.5=24.30m
 前面道路直近の建物の部分に於いて最高高さ (10.18+1.21=11.39m)
 の数値以上となっている



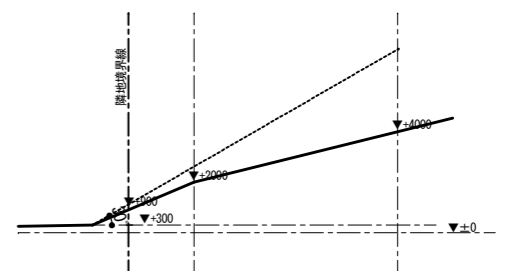
既存建物2	
建築面積	: 101.03㎡
1階床面積	: 94.68㎡
2階床面積	: 39.85㎡
延床面積	: 134.53㎡

既存建物3	
建築面積	: 5.73㎡
延床面積	: 5.73㎡

申請建物	
建築面積	: 79.49㎡
延床面積	: 79.49㎡

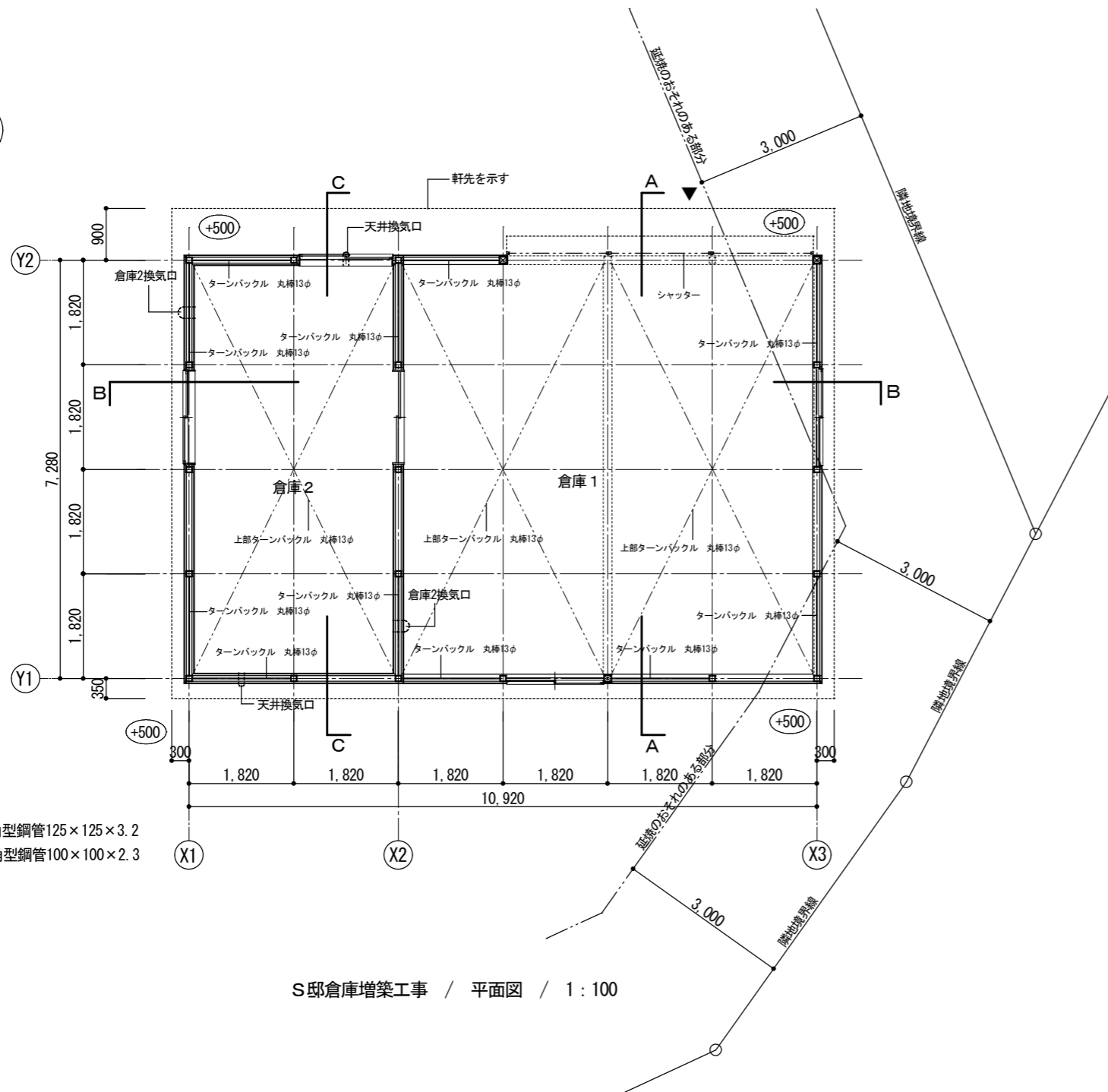


B-Bがけ検討断面

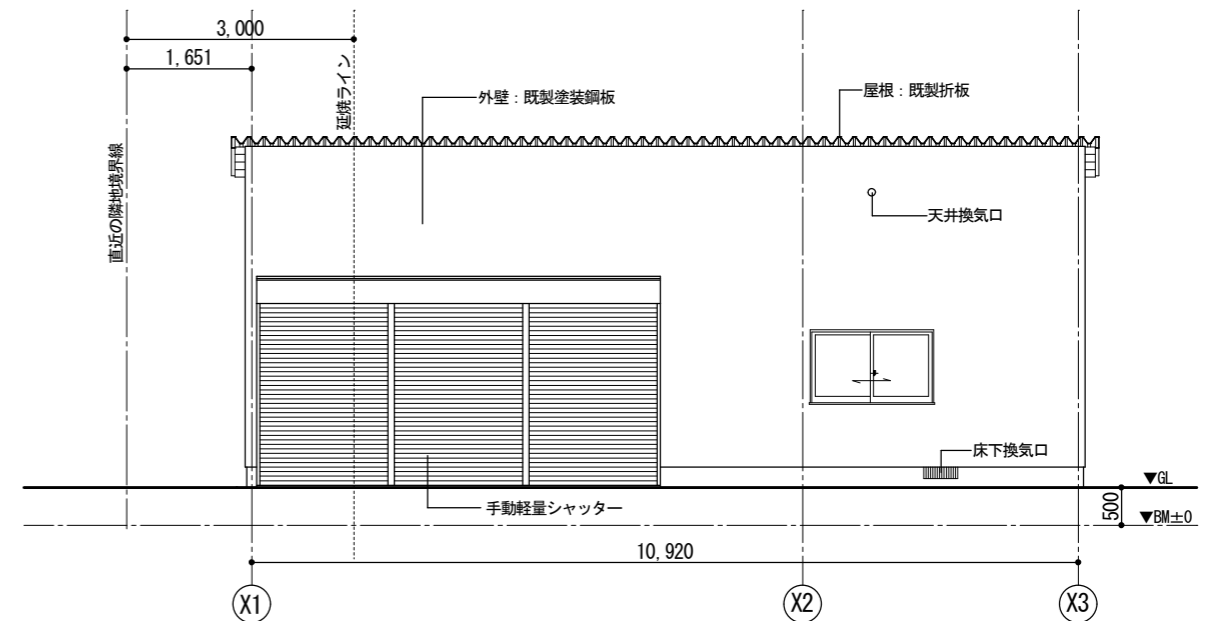


A-Aがけ検討断面

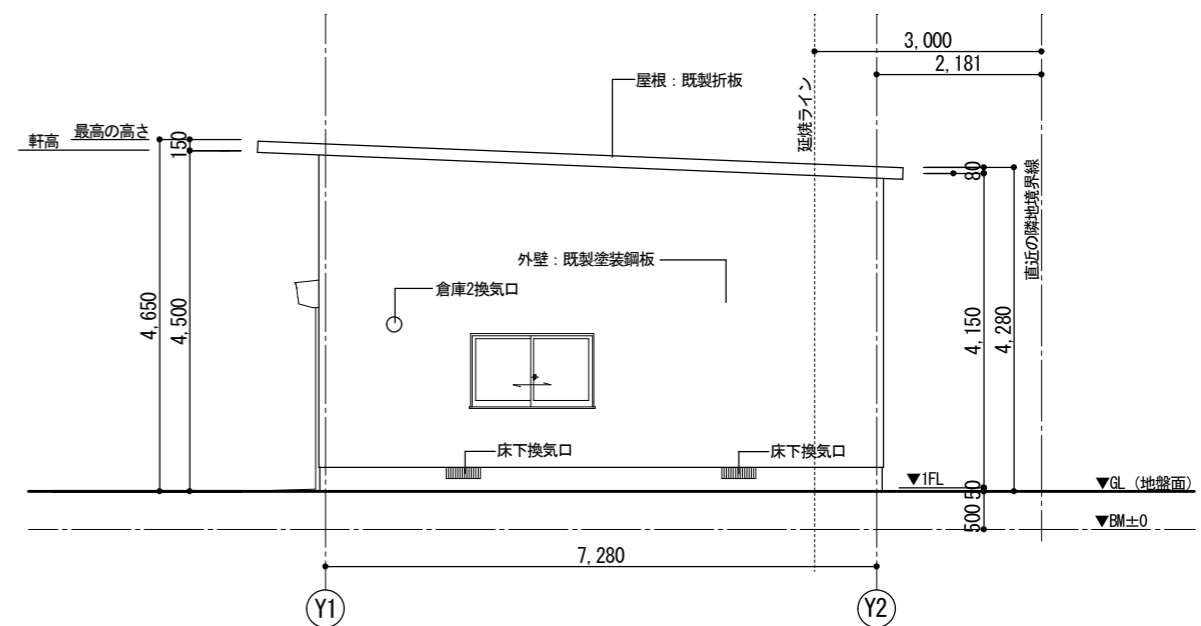
※ □内の数値はBMからのレベルを示す



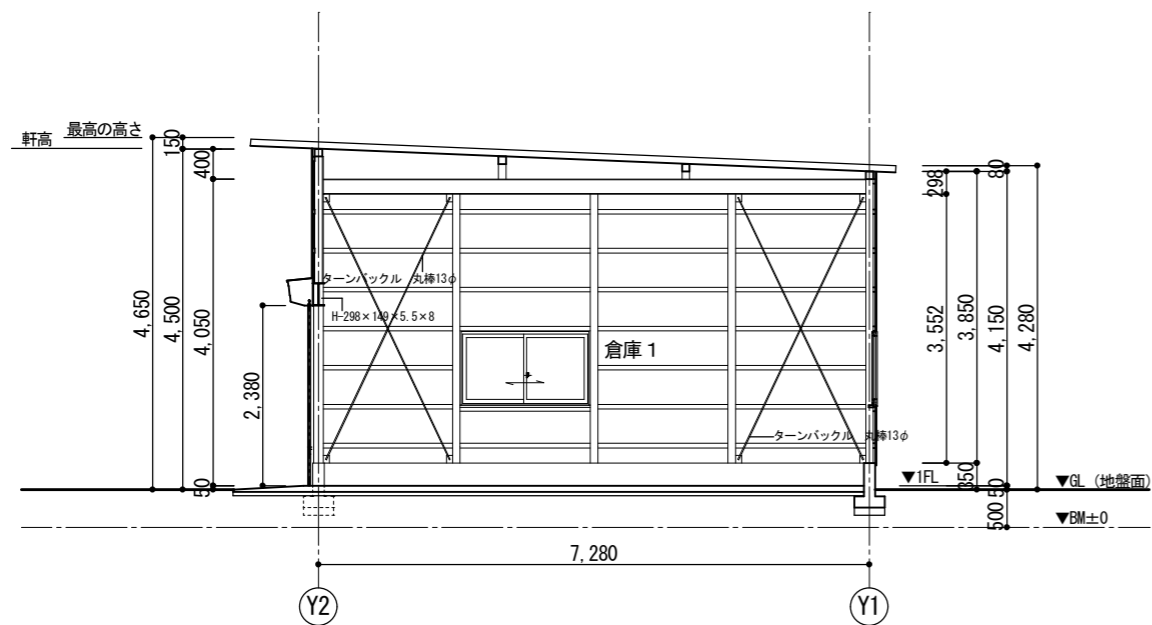
S邸倉庫増築工事 / 平面図 / 1:100



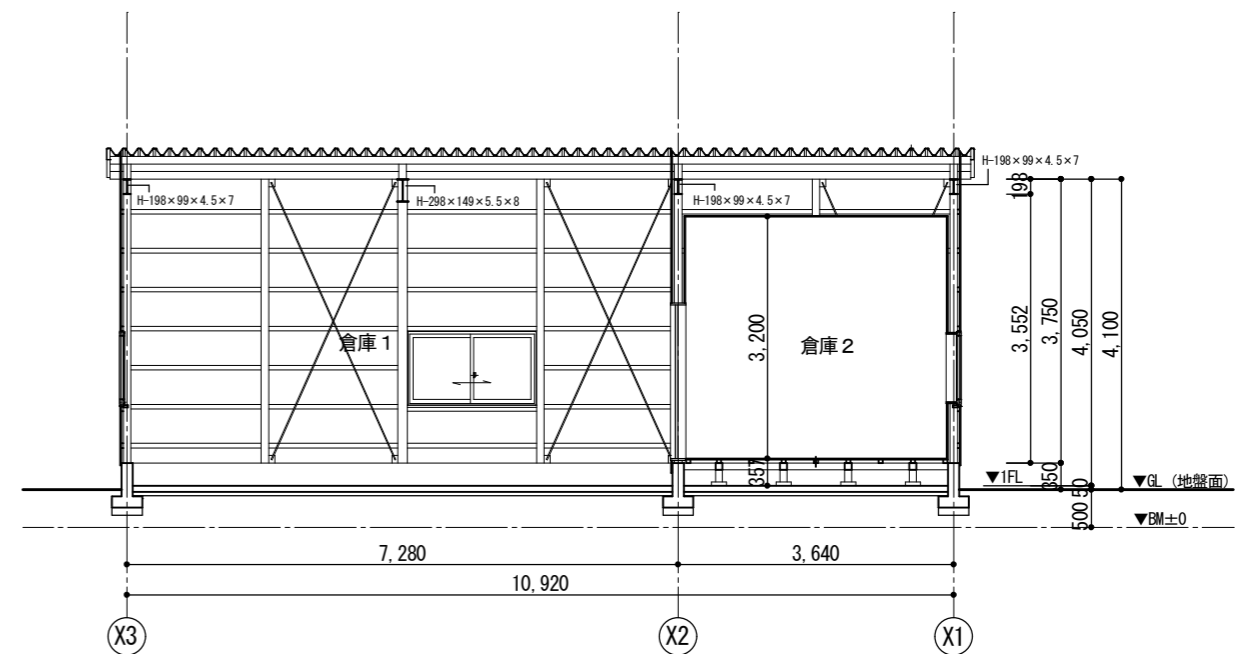
S邸倉庫増築工事 / 北側立面図 / 1:100



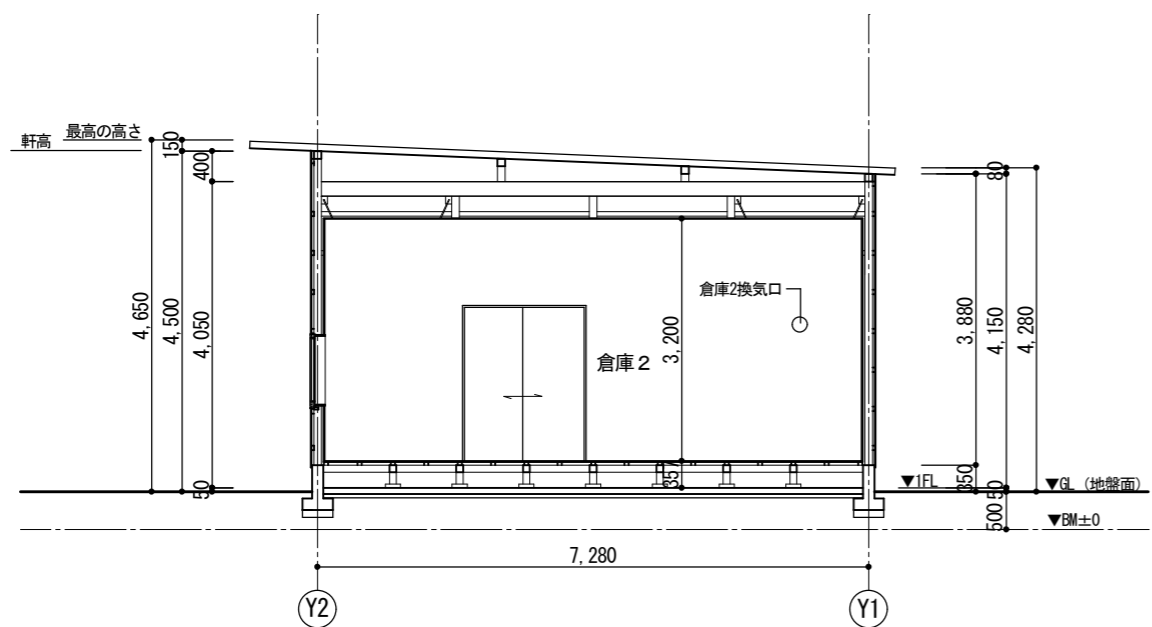
S邸倉庫増築工事 / 西側立面図 / 1:100



S邸倉庫増築工事 / A-A断面図 / 1:100



S邸倉庫増築工事 / B-B断面図 / 1:100



S邸倉庫増築工事 / C-C断面図 / 1:100

