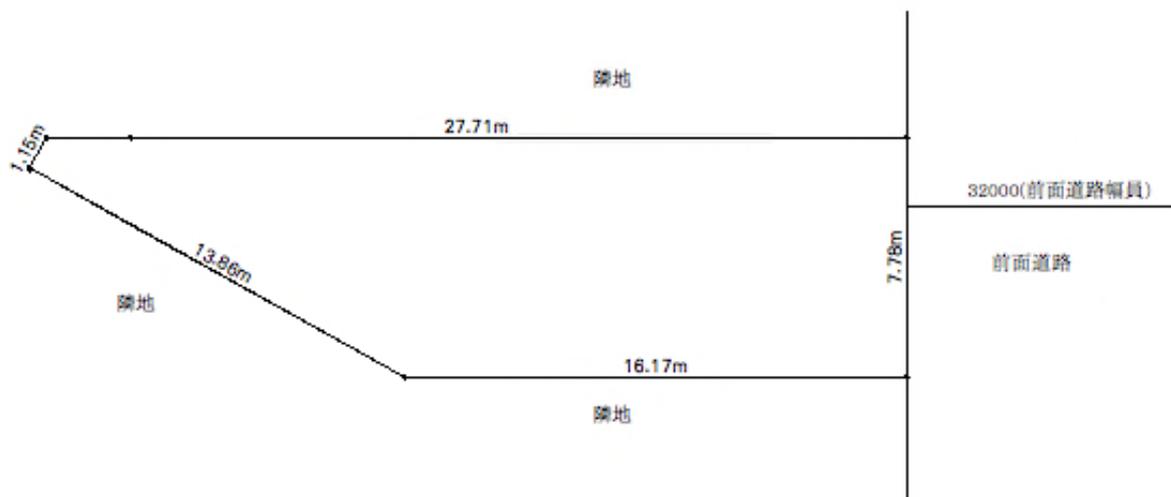


スーパーゼネコンとの競合例

10年以上前のプランです。この物件は川崎駅徒歩圏の立地もあり、大成功を納めておりますが現在、当社では1Kタイプの計画はお勧めしておりません。)

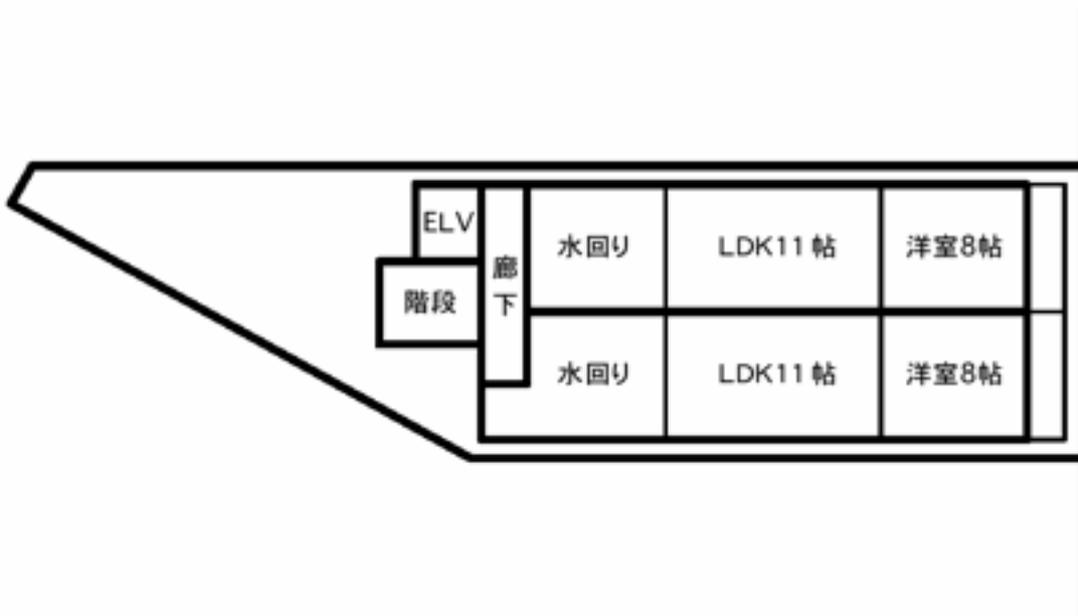
設計には「**定石**」とされる物があります。
法的に必要な避難経路や防火設備を考えた際に、
「こうするしかない」という常識。

設計経験豊富な建築士は、この「定石」を守ります。
そのおかげで「経験不足の建築士達が犯す様な過ち」はしないで済むのですが・・・。



敷地面積約75坪、間口は8mも無い敷地です。
この様な敷地の形状を見たとき、
マンションの設計に慣れた建築士なら、
すぐに次の様な絵が浮かびます。
逆にこのプランがすぐに思い浮かばない建築士には、
マンションの設計を頼むべきではありません。
各種法規をきちんと理解していれば、「これしか無い」という
定石があります。

定石から考え出される「常識的な」プラン



各階に1Kタイプであれば4戸、
1LDKタイプであれば2戸納まる程度のボリュームの敷地です。

しかし、一方道路であり、
道路に面する住戸は2戸しか造る事が出来ません。

内階段を2つ造れば、バルコニーからの避難は不要になりますので、
反対面にも住戸が計画出来ますが、

この敷地の大きさ、建物規模で
内階段を二つを造るなど非常識。

よって、
この敷地には、住戸数は各階2戸が限界である。
これが、経験豊富な一級建築士が辿り着く**判断**です。

上記プランは、
日本トップ4の**スーパーゼネコン**の提案とほぼ同じ形状です。
勿論、常識的なプランです。

しかし、当社では**それを超える提案**を行なう事が可能です。

全ての法規に精通し、更には、何度も提案を練り直す事で、他のどこも出して来ない設計図を提供するべく常識から全て再検討し直します。

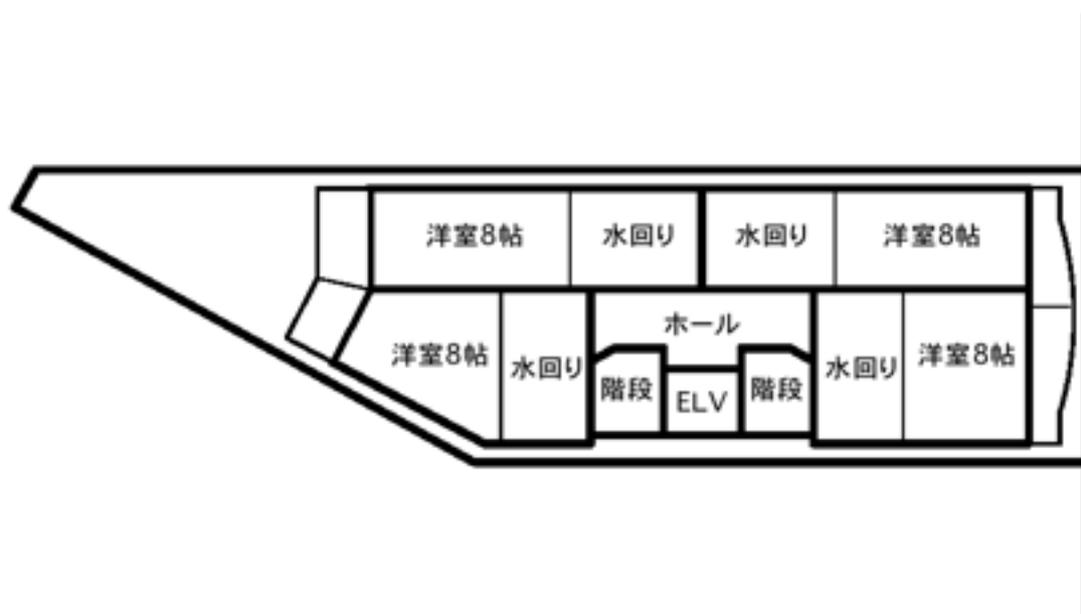
構造的に、細長い建物ですから、コストを無視しない限り、高層化には限界があり、10階建程度が限界の敷地条件です。

1LDKタイプであれば、2～10階までに計画出来るのは**18戸**。

しかし、収支を考えれば、

1Kタイプを各階3戸、出来れば各階4戸計画したい。

試行錯誤と行政との交渉を行ない、出した当社の結論は以下の計画です。



○このケースでの常識とは？

建築基準法では、原則、

6階以上には2以上の直通階段を計画する様に定めている。

しかし、小規模な建物では、

避難経路をバルコニーから確保する事により、

外階段1基で済ませて良いという緩和規定がある。

内階段とする場合には、緩和規定を使えない為、

階段を2つ設置する必要がある。

このため、常識的な設計者は「外階段1基+避難用バルコニー」の緩和を利用して設計します。それ以外の選択肢は考えられない。だからこそ「定石」なのです。

しかし、この敷地形状に、本当に「内階段2つ」は非効率なのか？
そこまで戻り、何度もプランを描き直した結果、
上記プランが完成しました。

1Kタイプが全部で36戸。
戸数としては倍増です。
飛躍的に高効率の収支計画を実現しました。

その後、スーパーゼネコン側は、
上記プランに似せたプランを再提案して来ましたが、
お施主様には、先に提案させて頂いた当社を選択して頂きました。

設計は見よう見まねで出来るものではありません。

それをご理解下さるお施主様達の熱意に全力で応えられる様、
日々、勉強、努力しています。



当社は小さな会社ですが、

大手を遥かに超える優れたプランをご提案、それを実現する事が出来ます。

また、当社の設計図を元に
大手建設会社に建設を依頼する事も可能です。
本物件は、一部上場企業であるピーエス三菱
建設株式会社により、

2010年5月、無事に完成致しました。

賃貸不況の中、約1ヶ月半で満室に。

2012年末現在、順調に稼働しております。

考え尽くされたプランは、どんな環境にあっても、オーナー様を守ります。