

建築職人工房



きたおか こうむてん

北岡工務店 ニュース

新年明けましておめでとうございます。

昨年中は格別のお引き立てを賜わりまして、心から御礼申し上げます。本年も何卒よろしくお願ひ申し上げます。

さて弊社は、昨年かから皆様により良い情報提供を致したく、このような北岡工務店ニュースを毎月発行してきました。今年も引き続き、なるべく身近で、ためになる情報をお伝え致しますので、読んでいただければ幸いです。

今回は、2階建て・3階建て・地下室付きの選択についてご説明いたします。

2階建て、3階建て、地下室の選択

マイホームを建築もしくは購入される場合、家族構成や住まい方で家の大きさが変わります。土地の広さ、法的規制によっても、計画は変えなくてはなりません。

その時、それぞれにどのような違いがあり、どこに気をつけるべきなのでしょう。木造在来工法の場合について比較してみましよう。

価格面では？

一般に、2階建てを基準として考えた場合

種類	価格	理由
2階建て	標準(100)	構想的に特に難しい規制は無い
3階建て	割高(110~120)	基礎を含め構造部にコストがかかる
地下室付き	かなり割高(※)	重機車両等が必要になる

※ 地下室工事の価格の目安は、地下室の大きさの物を地下に建てた場合の建築費を100とした場合、その約2倍の建築費を必要とします。

限られた土地に建てるには、東京近郊では木造3階建てが非常に増えています。高い土地な分、有効に使いたいものですね。

☆ 3階建て ☆

- ① 建物が重くなる分、強い基礎を造る必要がある。
- ② 構造計算が必要になるため、設計に関する費用が多くなる。
- ③ 柱等の構造に太い材料が必要になる。
- ④ 現在は金物を使って構造材を補強することが、法律で義務付けられています。その金物の量がとてつもなく多い。
- ⑤ 電気・給排水設備の経路が長くなる場合が多い。

などが、挙げられます。

☆ 地下室 ☆

- ① 地盤を掘るため、近隣の地盤への影響を抑える為の仮設工事費にかかるコストが大きくなる。
 - ② 地下水位の影響が大きい為、事前の調査費がかかる。
 - ③ 大きな重機（土を掘ったり、材料を搬出入する為のトラックなど）の出入回数が増える為、それに伴う警備員などのコストが増える。
 - ④ 地下室の部分にはコンクリート構造を採用する為、木造よりも費用がかかる。
- などが、挙げられます。

メリットと気をつける点

建築をする場合、構造や大きさにかかわらず、地盤調査をすることをお勧めします。

（創刊号参照）

3階建てのメリットは、小さな土地でも延べ床面積を増やせる点にあります。しかし、どこでも3階建てが建つ訳ではありません。

- 高さを制限されている地域である。
- 床面積の広さ（容積率）の制限がある。
- 北側の境界線、道路の境界線の位置によって建物の高さが制限されている。
（街で見かけることがあると思いますが、ある高さから急に建物の傾きが変わっているのは、多くはこの斜線規制の為です）
- 1階に居間が必要な場合、法的に定められている採光が取り辛く、隣地境界から建物がある程度離す必要が出てくる。

計画を進める前に、必ず事前の下調べをしておきましょう。

地下室は「容積率の緩和」という制度があります。法律で決められている床面積より大きくても、地下室の部分は含めずに建築して良いというものです。（上限あり）

家族構成などで、どうしても大きな床面積が必要でない限り、無理に造る事はしない方がよいでしょう。気をつける点は、

- 地下水位が高い場合はあきらめた方がよい。
- 防湿工事を施工しても湿気は溜まり易いので、除湿機などの設置が望ましい。
(ランニングコストの計算もしておきましょう)
- 地震・家事には強い方ですが、避難路をしっかりと計画しておくべき。
- 水害には非常に弱いです。大雨の水が入り込まないような設計計画が重要。
(ビルなどで有りがちですが、道路から直接入ることの出来る入り口は危険)

以上のほかにもまだまだありますが、参考になりましたでしょうか？
都内には、規制多く木造自体が建築しづらくなっています。

でも、住まいは **木造が一番** と確信しています。

☆☆☆☆ 豆 知 識 ☆☆☆☆

言葉の語源 No. 1 足元を見る

もともとは、江戸時代に使われ始めたようです。その時代の旅・移動は散歩がほとんど。そこで旅人は日が暮れると、旅籠で宿泊するわけです。日が暮れるまでに宿場町まで移動しなければなりません。

そこで、旅籠の間人は旅人の「足袋の汚れ」「ぞうりの減り具合」「足の汚れ」を見るわけです。汚れがひどいと、疲労もひどいという考えで、その足元によって現在で言う「宿泊費」を伝える。当然、疲れていて今日は必ずここに泊まりたいだろうと判断すると、高い宿賃をふっかける。

そんなことから、「足元を見る」という言葉は生まれたみたいです。

質 問 紹 介

Q1. 外断熱の短所を教えてください。

A1. 私どもの建築している外断熱の住宅は、建物全体を一部屋のように考えて断熱します。気密性が非常に優れていることも影響して、建物内で多少、音が反響しやすくなります。
将来、増改築を考えた場合、外壁面の工事には必ず断熱工事が必要な為（内断熱でも必要）、そのコストが内断熱よりかかります。

******* 省エネ ワンポイント アドバイス *******

*** 梅雨に入ると、雨が降ったり、風が強かったりと、洗濯物を外で干せない日が ***

*** 多くなります。そこで乾燥機を利用される方が多くなると思います。 ***

- * **乾燥機をスタートする前に、脱水し終わった洗濯物の中に** *
- * **「乾いたタオルやバスタオル」を一枚放り込んでください。** *
- * **すると乾燥時間がかなり減ります。ということは、省エネにつながります。** *
- * *
- *****

当工務店では、省エネ住宅（オール電化・高性能住宅）の中のファース工法を推進しております。天然素材を使用し、新築・増改築から棚板一枚まで承りますので、お気軽にご連絡下さい。

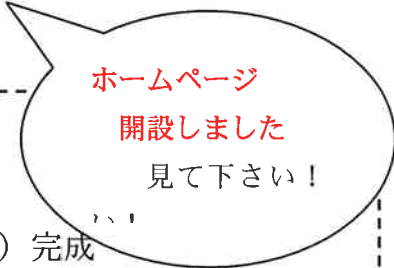
有限会社 北岡工務店



930-0916 富山市向新庄町8丁目4番56号

Tel 076-451-5262 Fax 076-451-4325

E-mail kitaoka@sirius.ocn.ne.jp
 URL <http://kitaoka-k.com/>



☆ ★ 最新情報 お知らせ ☆ ★

- 平成14年11月 **富山市** **屋上付新築住宅** (45.6坪) 完成
- 平成15年 1月 **大門町** **ファース住宅** (70坪) 完成 (オール電化)
 平均室温 19℃ 平均湿度 50%
- 平成15年 3月 **小杉町** **2世帯新築住宅** (65坪) 完成
- 平成15年6月末 **新庄町** 木材をふんだんに使用した**民家風住宅** 完成予定
 (100坪)