

設計の勘所

リンク: <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1iatcXEHQIkIxxP6dzj1rJGK8MSu4sMjb/edit?gid=2064708510#gid=2064708510>

1. 設計体制検討

設計士リストから、仕事力等を勘案して、その設計士が何案件程度を同時に捌けるかを判断し、本人にも確認。

設計士リストのアサイン案件を埋める

1.1. 建設プロジェクトマネジャー

1.1.1. 健康状態

1.1.1.1. メンタル

1.1.1.2. フィジカル

1.1.2. 設計士リスト

1.1.2.1. 設計士のリソース

1.1.2.1.1. 自社案件

1.1.2.1.1.1. 実施フェーズ

1.1.2.1.1.2. 提案フェーズ

1.1.2.1.1.3. 保留中

1.1.2.1.2. 他社案件

1.1.2.2. 設計士の力量

1.1.2.2.1. デザイン力（意匠/構造）

1.1.2.2.1.1. ボリューム力/法規力

1.1.2.2.1.2. 間取り力/数量削減力

1.1.2.2.1.3. 納まり力/応用力

1.1.2.2.2. 仕事力

1.1.2.2.2.1. スピード感

1.1.2.2.2.2. 段取りの上手さ

1.1.2.2.2.3. 図面の見易さ

1.1.2.2.3. 人間性

1.1.2.2.3.1. 人当たり

1.1.2.2.3.2. 協働性

1.1.2.2.3.3. 柔軟性

1.1.3. 進捗管理表

1.1.3.1. 実績

2. 民泊検討

新築だと収支が良くなりづらく、めぐるとは相性が悪いのでおすすめしない

2.1. 不動産コンサルティング営業

2.1.1. 施主意向あり

2.1.1.1. できる（法規/立地）

2.1.1.1.1. 民泊新法

2.1.1.1.1.1. 国

2.1.1.1.2. 上乗せ条例

2.1.1.1.2.1. 自治体

2.1.1.1.3. 用途地域

2.1.1.1.3.1. 商業系＞工業系＞住居系

2.1.1.1.3.1.1. 原則としては宿泊施設扱いとなる

2.1.1.1.3.2. 民泊特区

2.1.1.2. 儲かる

2.1.1.2.1. 施主が予算（戸あたり50-60万の増額建築予算）を用意できる

2.1.1.2.2. 予算に対して民泊需要が上回っている

2.1.2. 施主意向なし

3. 構造キックオフ

これらの観点は、「仮定断面確認&調整」のプロセスで再確認する

3.1. 上部構造

3.1.1. 構造設計監修者

3.1.1.1. 壁厚が必要十分か

3.1.1.1.1. 壁長が足りるか（特に短辺）

3.1.1.1.2. 開口の位置や大きさが適切か

3.1.1.1.3. 剛性に偏りはないか

3.1.1.1.4. コンクリ強度を強くする（本当はコストがかかるのでやりたくない）

3.1.1.2. 梁と居住性

3.1.1.2.1. 梁を目立たないところに配置できないか

3.1.1.2.1.1. ドアや建具付近に梁を通す

3.1.1.2.1.2. 空間の切れ目に梁を通す

3.1.1.2.2. 梁のサイズを小さくできないか

3.1.1.2.2.1. 乾式壁を構造壁に変える

3.1.1.2.2.2. あえて梁の数を増やす（分散させる）

3.1.1.2.2.3. 扁平梁にして高さ方向だけは確保する

3.1.1.3. 開口仕様

3.1.1.3.1. 木造用サッシを納める寸法になっているか

3.1.1.3.2. 木造用サッシへの変更は可能か

3.1.1.3.2.1. 連装窓

3.1.1.3.2.2. 特定防火窓

3.1.1.4. 平面と立面の形状

上部構造を軽くする観点で構造設計を検証する

3.1.1.4.1. 丘立ちの壁を避ける

3.1.1.4.2. 二方向以上の斜線の合成を避ける

3.1.1.4.3. スキップフロアや段差梁の位置および仕様を明確にする

3.1.1.4.4. 簡易的に、設備配置のスペースや配管経路に無理が生じていないか確認する

3.1.1.4.4.1. 設備を置けるスペースがある

3.1.1.4.4.2. 水回りからの配管を通せる

3.1.1.4.4.3. エアコンのドレーン経路が閉じていない

3.1.1.4.4.4. 排水ポンプのスペース（1100角）がある

3.2. 下部構造

近隣データを用意している前提での判断

3.2.1. Ground Engineer

3.2.1.1. 山留め

3.2.1.1.1. 親杭横矢板

こちらのほうがローコストなので、可能であれば親杭横矢板工法でいきたい

軟弱地盤ではなく、地下水に問題があった場合でも親杭横矢板を使う事がある。その場合は施工時に水抜きをしながら施工をする

3.2.1.1.1.1. 軟弱地盤ではない

3.2.1.1.1.2. 地下水の問題がない

3.2.1.1.1.3. 近隣との近接施工が可能

3.2.1.1.2. 地中連続壁

3.2.1.1.2.1. 軟弱地盤である

3.2.1.1.2.2. 地下水の問題がある

3.2.1.1.2.3. 近隣との近接施工が不可能

3.2.1.2. 支持地盤

地耐力は1層あたり20kNが目安。建物の形状によってモーメントが異なってくるため、それを踏まえて基礎形状や地盤改良工法を決める

基礎形状は杭基礎になる場合を除き、ベタ基礎を基本とする

3.2.1.2.1. 建物の接地圧<地盤の地耐力

3.2.1.2.1.1. 地盤改良が不要

3.2.1.2.1.1.1. ローム層の場合は3軸UUの室内試験が必要

3.2.1.2.2. 建物の接地圧>地盤の地耐力

3.2.1.2.2.1. 地盤改良が必要

1)→3)の優先順位となる

3.2.1.2.2.1.1. 1)支持層が浅い

3.2.1.2.2.1.1.1. 表層改良

3.2.1.2.2.1.2. 2)支持層が中位

3.2.1.2.2.1.2.1. 柱状改良

3.2.1.2.2.1.2.2. 刃工法

3.2.1.2.2.1.3. 3)支持層が深い

3.2.1.2.2.1.3.1. 鋼管杭（杭基礎）

3.3. 施工条件

山留めや地盤改良工法を制限する要素となるので留意する

3.3.1. 施工検証者

3.3.1.1. 重機の搬入が可能か

3.3.1.1.1. 建柱車（親杭の打ち込み）

3.3.1.1.2. 地盤改良機

3.3.1.2. 近隣工作物は堅固か

3.3.1.2.1. 近隣住宅

3.3.1.2.2. 境界塀（擁壁含む）

4. 仮設&設備ミーティング

フィージビリティスタディの位置付け。企画段階では技術検証が粗い状態なので、この工程により精度を高めることが目的

ここで精度を高めることにより、図面の信頼性が高まり、現場での難易度の高い判断を最小限にできる

4.1. 設備設計監修者

4.1.1. 平面レイアウト検証

4.1.1.1. 建築観点

4.1.1.1.1. メンテナンス性

4.1.1.1.1.1. エアコンの露出配管

4.1.1.1.1.2. 排水の横抜き（段差スラブPS極力使わない）

4.1.1.1.1.3. 分電盤と換気ユニットの近接配置（UB壁面）

4.1.1.1.1.4. 電球交換可能スポットライト

4.1.1.1.1.5. 空配管の設置

4.1.1.1.2. インシデント回避性

大きな手戻りが発生するようなインシデントを未然に防ぐことができるかを検証する

4.1.1.1.2.1. エアコンのショートサーキットが原因でドレーンから水漏れを起こすというインシデント

4.1.1.1.2.1.1. エアコンと吸気口（レンジフード含む）の距離を離す

4.1.1.1.2.2. 吸気不足でドアが開かない、エアコンが逆流するというインシデント

4.1.1.1.2.2.1. 吸気口を増やす

4.1.1.1.2.3. 位置次貯水ピット（半地下で浸水が発生した際のバッファとなる）

4.1.1.2. ビジネス観点

4.1.1.2.1. 客付け

4.1.1.2.1.1. 広さ

4.1.1.2.1.1.1. 配置

4.1.1.2.1.1.1.1. 必要最低限の寸法で組み立て、FFE（Furniture, Fixture, and Equipment）それぞれの相性を考慮して、無駄な寸法無く実際に広くする

4.1.1.2.1.1.2. 抜け感

4.1.1.2.1.1.2.1. 玄関に入った際の、視界を遮るものをなくし、窓を大きな物にすることで心理的に広く見せる

4.1.1.2.1.1.3. 動線

4.1.1.2.1.1.3.1. 複雑さを排除し、長さは最小限に、異なる用途でも動線は可能な限り重複させる。家具を配置するイメージが湧き広く感じさせる

4.1.1.2.1.1.4. 空間の想定

4.1.1.2.1.1.4.1. エリアとカラスキームを想定する。エリアごとの色の締りと広がり広い空間と錯覚させる

エリア：リビング、ダイニング、キッチン、洗面室、WICなどの用途を持つ空間

4.1.1.2.1.1.4.1.1. 広がり と 締り：ホワイト系の明るい色、締まり（落ち着き）＝ダーク系の暗い色

4.1.1.2.1.1.4.1.1.1. 広がりを持つエリア：リビング＞ダイニング＞キッチンの順で色を明るくする。

4.1.1.2.1.1.4.1.1.2. 締まりを持つエリア：WIC＞洗面室＞キッチンの順で色を暗くする

4.1.1.2.1.1.4.1.1.3. キッチン は、レイアウトによって、どちらに振るかを判断する

4.1.1.2.1.1.4.1.1.4. 広がりのある空間と、締まりのある空間を隣接して配置することで、対比が生まれ印象が強調される。

4.1.1.2.1.1.4.1.1.5. 極端に振りすぎると、空間ごとの繋がりが薄れるので、中間色でセパレーションを入れる。

4.1.1.2.1.1.4.1.1.6. 色は面でなく、空間で考える。（ここが一番重要です）

4.1.1.2.2. 住環境としての品質

4.1.1.2.2.1. LDK

4.1.1.2.2.1.1. キッチン

4.1.1.2.2.1.1.1. 面積や間取りに応じて、幅や奥行き、ガスコンロの種類を調整する。キッチン作業面を公に見えないようにする。

4.1.1.2.2.1.2. 冷蔵庫類

4.1.1.2.2.1.2.1. 冷蔵庫置場、電子レンジ置場との配置も併せて考慮する。動線が狭く、搬入できない箇所がないか。ガスコンロと直接隣接しないかを注意

4.1.1.2.2.1.3. 小上がり

4.1.1.2.2.1.3.1. 段差梁が重複する場所（入り口部分）の天井高を確認する。建具で区切る場合は、7㎡以上、避難窓、避難器具を設置、2室採光を考慮

2025/06/14 04:00

Kazuma Watanabe 言った

CHとは？

4.1.1.2.2.1.4. 配置

4.1.1.2.2.1.4.1. FFE（Furniture, Fixture, and Equipment）の配置によって設備のルートが取れるかを考慮する。家具配置と併せてプロジェクターの投影面も検討、どこに座って観るか、どの空間を区切るかを検討

4.1.1.2.2.2. 寝室

4.1.1.2.2.2.1. ベッド

4.1.1.2.2.2.1.1. サイズはダブルベッドが目安、避難経路上居室の場合は、7㎡以上、避難窓、避難器具を設置、無窓居室なのか、2室採光なのかも確認する

4.1.1.2.2.2.2. 収納

4.1.1.2.2.2.2.1. 経路上にベッドがない、窓に干渉しない、エアコンに干渉しない位置で設置

4.1.1.2.2.2.3. エアコン

4.1.1.2.2.2.3.1. 枕元の直上に来ない、窓に干渉しない、外壁側、外部設備に干渉しない位置で設置

4.1.1.2.2.2.4. 建具

4.1.1.2.2.2.4.1. ベッドが搬入できる建具サイズにする。外開戸（654mm）引き戸（1324mm）

4.1.1.2.2.3. 洗面室

4.1.1.2.2.3.1. UB

4.1.1.2.2.3.1.1. サイズは、1216mmタイプ、最低でも1116mmタイプ。1014mmは大神さんに許可をもらった時のみ

4.1.1.2.2.3.2. 洗面化粧台

4.1.1.2.2.3.2.1. サイズは、600mm × 600mm、配置は入り口側、直上にミラーキャビネット、側面にタオル掛け

4.1.1.2.2.3.3. 洗濯機置場

4.1.1.2.2.3.3.1. サイズは、700mm × 1250mm、配置はUB側、直上に分電盤

4.1.1.2.2.3.4. 建具

4.1.1.2.2.3.4.1. 洗濯機が搬入できる建具サイズにする。外開戸（735mm）引き戸（1450mm）

4.1.1.2.3. 施工コスト

4.1.1.2.3.1. 配置

4.1.1.2.3.1.1. 配管距離

4.1.1.2.3.1.1.1. 外壁に面した位置に配置し、配管の距離をなるべく短く、折れ点も少なくする

4.1.1.2.3.2. 建材

4.1.1.2.3.2.1. 建具

4.1.1.2.3.2.1.1. できるだけ数を少なく、開戸を使用する

4.1.1.2.3.2.2. 窓

4.1.1.2.3.2.2.1. できるだけ数を少なく、小さい窓を統合して、1つあたりを大きくする

4.1.2. 設備検討・検証

4.1.2.1. 配管

4.1.2.1.1. 勾配

4.1.2.1.1.1. ドレイン管

4.1.2.1.1.1.1. 勾配1%以上

4.1.2.1.1.2. 排水管

4.1.2.1.1.2.1. 勾配1%以上

4.1.2.1.2. 長さ

短いほうが低コストになるので、可能な限り短くしたい

4.1.2.1.2.1. 給湯器

4.1.2.1.2.1.1. 追い焚き配管：設置面から上方7m以内、下方3m以内、総長さ15m以内

4.1.2.1.2.2. エアコン

4.1.2.1.2.2.1. 冷媒管：15m以内

4.1.2.2. 必須設備

4.1.2.2.1. 内部設備

4.1.2.2.1.1. LDK

4.1.2.2.1.1.1. キッチン

4.1.2.2.1.1.1.1. サイズは、1400mm以上を目安（50㎡以上の住戸は1750mm以上を目安）として検討。配置タイプは、アイランド＞ペニンシュラ＞壁付けの順で優先。壁付けの場合は大神さんに許可をもらった時のみ

4.1.2.2.1.1.2. シンク

4.1.2.2.1.1.2.1. シンクのサイズは、SMLの3種類あり、標準がMシンク。50㎡以上の住戸や、キッチンWが1600mm以上の場合はLシンクを検討する。キッチンWが1200mm程度しか取れない場合はSシンクを使用する。

4.1.2.2.1.1.3. レンジフード

4.1.2.2.1.1.3.1. 直上の天井は下げられないので、段差スラブ計画時に留意。配置は外壁に面した位置で計画。勾配天井や窓・梁の箇所からは外部へ直接取り出せないなので、ダクトルートの検討は天高を考慮する。

4.1.2.2.1.1.4. ガスコンロ

4.1.2.2.1.1.4.1. 2口ガスコンロ縦型（50㎡以上の住戸は4口ガスコンロ）を標準とする。50㎡未満の住戸で、キッチンのサイズが1600mmを超える場合、2口ガスコンロ横型を検討する。

4.1.2.2.1.1.5. シーリングシェルフ

4.1.2.2.1.1.5.1. シンク直上面に設け、レンジフードからの離隔は100mmを確保。サイズはキッチンW - 150mmで計算。該当箇所の天井が下がっていたり勾配天井の場合設置ができない為、段差スラブの計画時に考慮する。

4.1.2.2.1.1.6. 冷蔵庫置場

4.1.2.2.1.1.6.1. サイズは、650角以上（50㎡以上の住戸は750角以上）を確保する。キッチンとの離隔は700mmを目安（50㎡以上の住戸は800mm）として配置する。

4.1.2.2.1.1.7. 電子レンジ置場

4.1.2.2.1.1.7.1. サイズは、550mm × 450mm以上として、キッチン近傍に設ける。どうしても設置スペースが確保できない場合は、キッチン下に配置する計画とする。

4.1.2.2.1.1.8. ソファ・ダイニングテーブル

4.1.2.2.1.1.8.1. リビングのレイアウトを行う際に、居住想定人数を満たすサイズのソファやダイニングテーブルの想定配置を検討する。

4.1.2.2.1.1.9. プロジェクター＋投影面

4.1.2.2.1.1.9.1. 投影する壁面が80inch以上確保できない場合、スクリーンを計画する。オープンな寝室や壁付けキッチンなど、目隠しを兼ねてスクリーンを検討する。投影面とプロジェクターの離隔は平面距離で2000mm以上

4.1.2.2.1.1.10. 下駄箱＋姿見

4.1.2.2.1.1.10.1. 玄関近傍に、W600以上で計画する。扉面には姿見を設置し、視界を遮らないように壁に埋め込むなどの検討を行う。キッチンなど衛生器具に近くなり過ぎないように考慮する。

4.1.2.2.1.2. 空調設備

4.1.2.2.1.2.1. エアコン

4.1.2.2.1.2.1.1. ファサード及び接道面を避け、外部に直接取り出せる位置に配置する。キッチンに隣接しての配置は不可。ベッドスペースの場合は枕元を避けて配置する。水勾配を考慮して、外部へのルートを検討。

4.1.2.2.1.2.2. 除湿

4.1.2.2.1.2.2.1. 地階にのみ設置する。逆勾配の配管長が1500mm以内のため、全地下時は直接外部に取り出す事はできない。全地下から半地下へ湿度を移動させ、半地下から外部へ除湿する様に間接計画を行う。

4.1.2.2.1.2.3. 24換気

4.1.2.2.1.2.3.1. 内部の給気口と排気口は居室の対角に配置し、対流を考慮する。ダクトルートを確認して、天井の懐は250mm以上を確保する。ショートサーキットを避ける為、外部の給気口と排気口はできるだけ離す。

4.1.2.2.1.2.4. 給気口

4.1.2.2.1.2.4.1. 内部及び外部の設備に干渉しない位置で設け、レンジフードやUBの排気口、カウルの排湿口から離れた位置で計画し、ショートサーキットを避ける。法令上の必要換気量を満たす数に追加でΦ150を2箇所増設（各住戸ごと）

4.1.2.2.1.3. 洗面室等

4.1.2.2.1.3.1. ユニットバス

4.1.2.2.1.3.1.1. 段差スラブの範囲内に排水管接続ユニットが入り、設置した際に人が入って配管を接続する為のスペースを平面状で検討・確保する。換気は、3室換気での計画を基本とする。

4.1.2.2.1.3.2. 洗面・洗濯機・トイレ

4.1.2.2.1.3.2.1. 段差スラブの範囲内に、各設備の排水管が入り、接続及び取り回しができる配置になっているかを検討する。段差スラブは外部まで繋がる作りとし、洗面室外に出ない位置で計画を行う。

4.1.2.2.1.4. その他

4.1.2.2.1.4.1. 屋上点検口

4.1.2.2.1.4.1.1. 屋上にACの室外機を置く際に、共用階段の天井面に計画。斜天の場合など、設置できないケースもあるので留意。

4.1.2.2.2. 外部設備

4.1.2.2.2.1. 支障確認

4.1.2.2.2.1.1. 配管との支障がないか

4.1.2.2.2.1.2. 給気口・排気口との支障がないか

4.1.2.2.2.1.3. 手前側に大きい設備（エアコン室外機、増圧ポンプ、ゴミストッカー等）が設置されておらず、検針動線が確保されているか

4.1.2.2.2.1.4. 熱源設備（給湯器等）との離隔距離が150mm以上確保されているか

4.1.2.2.2.2. 建築設備

4.1.2.2.2.2.1. 電気

4.1.2.2.2.2.1.1. 1)引込み開閉機、2)電気メーターの順で引込み、MDFは個別で配置する。電柱もしくは電線から引込むが、越境する場合は1号柱を設けて、回避する。住戸内部にEPSを計画する。

4.1.2.2.2.2.2. 水道

4.1.2.2.2.2.2.1. 1)共用メーター、2)親メーター、3)増圧ポンプ、4)各住戸給水メーターの順で配置し、道路境界近傍に計画する。増圧ポンプはメーター類の検診ルートを検討した位置に配置する。

4.1.2.2.2.2.3. 散水栓

4.1.2.2.2.2.3.1. 玄関SDとゴミストッカーの両方を洗える位置に配置する。ペット洗い場がある場合は立水栓にて計画を行う。

4.1.2.2.2.2.4. 防水コンセント

4.1.2.2.2.2.4.1. 散水栓付近に、高圧洗浄機用の防水コンセントを1箇所計画する。

4.1.2.2.2.2.5. ガス

4.1.2.2.2.2.5.1. 1)ガス弁、2)ガスメーター、3)給湯器の順で配置する。ガスメーターは給湯器直下に配置し、給湯器はUBに隣接して配置する。給湯器の追い焚き配管長は15m以内、且つ、垂直距離で揚水7m、降下3m以内

4.1.2.2.2.2.6. 排水

4.1.2.2.2.2.6.1. 汚水槽を設置するために、1100角の寸法を確保する。H鋼の位置を想定し、躯体や矢板との離隔も確保できるかを検討する。蓋部分がポストなど他の設備の下に被らないように留意する。

4.1.2.2.2.2.7. 雨水

4.1.2.2.2.2.7.1. 屋上の勾配やドレンの位置を検討し、雨樋の本数や立ち下がる位置を計画する。ファサード面及び接道面を避け、外部設備とも平面的な位置がぶつからないように計画する。

4.1.2.2.2.8. エアコン

4.1.2.2.2.8.1. 冷媒及びドレン管を外部で取り回し、ファサード面及び接道面を避けて計画する。室外機から室内機までの冷媒長は15mまでとして配置とルートを検討する。屋上設置の場合は屋上までのメンテナンスルートも考慮する。

4.1.2.2.2.3. アクセサリ

4.1.2.2.2.3.1. 集合玄関機

4.1.2.2.2.3.1.1. 玄関SD近傍に配置する。サイズは300mm×400mm、高さはモニター芯で1400mmとして計画する。直上にブラケット照明が付く場合は、扉の軌跡などの干渉に注意する。

4.1.2.2.2.3.2. ポスト

4.1.2.2.2.3.2.1. 360typeで計画、1列5段を最大として、各住戸分を配置する。宅配ボックスの直上で、ポストの最高高さが地面から1700mmを超えない様に配置を行う。

4.1.2.2.2.3.3. 宅配BOX

4.1.2.2.2.3.3.1. 360typeで計画、1列2個の（H400mmとH600mm）上下配置を行う。宅配ボックスは、10住戸までは2列4個を配置し、11住戸以上は3列6個で計画する。地盤面から200mm空けて設置し、下部に間接照明を検討する。

4.1.2.2.2.3.4. 防犯カメラ

4.1.2.2.2.3.4.1. 玄関とゴミストッカーが見える位置に設置する。玄関直上に庇があれば、ドーム型の防犯カメラを計画する。庇がない場合は、外壁にガンタイプの物を設置するが天空率などの影響を確認必要がある。

4.1.2.2.2.3.5. ゴミストッカー

4.1.2.2.2.3.5.1. 住戸数 × 45L × 1.5で必要な容量を計算し、敷地内で納まるサイズのものを選定する。配置に関しては道路境界に面しており、避難に支障がなく、検針ルートも塞がない。という条件で位置及びサイズを決定する。

4.1.2.2.2.4. 外構

4.1.2.2.2.4.1. 庇

4.1.2.2.2.4.1.1. 共同住宅におけるメインエントランス部の直上に庇を計画する。庇の種類としてRCやアルミなどがあるが、躯体と一体で施工できることからRCが望ましい。天空率に影響を及ぼす為、初期段階で計画をする必要がある

4.1.2.2.2.4.2. 館銘サイン

4.1.2.2.2.4.2.1. 基本はピン立て切り文字サインだが、内照式のサインや、バックチャンネルなどは設計段階で計画し躯体に反映させる必要がある。発光サイン関係は特に奥行き寸法が必要なため天空率の考慮に入れる必要がある

4.1.2.2.2.4.3. フェンス

4.1.2.2.2.4.3.1. 隣地から敷地内に侵入できる等を防ぐ為に検討を行うが、CBを積みその上に建てる必要があるため、長屋の敷地内避難通路や設備配置など寸法に余裕がない時は設置が不可となるため、初期段階で計画をする必要がある。

4.1.2.2.2.4.4. 門扉

4.1.2.2.2.4.4.1. 共同住宅のメインエントランスの代替として、長屋に設けるオートロック機構を兼ねた門扉。扉を開いた状態で敷地内通路有効2000mm以上の制限がある為、実寸で2400mm程度必要になる。

4.1.2.2.2.4.5. 1号柱

4.1.2.2.2.4.5.1. 受電する際に、電柱及び電線から直接幹線を引き込めない場合に、敷地内に建てる引き込み電柱の名称。電柱及び電線から1号柱を経由して受電する。建柱車の進入には全幅2200mm以上が必要、根巻き寸法は600角が必要。

4.1.2.2.2.4.6. 屋上点検タラップ

4.1.2.2.2.4.6.1. 屋上点検口が設けられない（共用階段が斜天若しくは、長屋であり専用階段しか無い）場合は、屋外に点検用のタラップを計画する。他の設備や雨樋に留意。

4.1.2.3. 追加設備

2025/06/27 01:13

Kazuma Watanabe 言った

付加価値向上のためのオプション

4.1.2.3.1. 内部設備

4.1.2.3.1.1. バルコニー（メンテナンス）

4.1.2.3.1.1.1. メンテナンス動線を考慮して、専用バルコニーにできるか、共用バルコニーかを検討する。専用バルコニー部分は共用部から侵入できないように手摺や逆梁などを考慮する。

4.1.2.3.1.2. バルコニー（消防）

4.1.2.3.1.2.1. 消防法の代替侵入口を計画する際、共同住宅の場合は、バルコニー及び避難窓が道路面に直行する必要があるが、長屋に関しては、バルコニー経由で計画することができ、道路面に直行する必要はない。

4.1.2.3.1.3. バルコニー（民泊）

4.1.2.3.1.3.1. 避難上の共用部として共同住宅と同様に容積率緩和を受けることができる。

4.1.2.3.1.4. 民泊関連設備

4.1.2.3.1.4.1. 自動火災放置設備（感知器・発信機・受信機・非常ベル）、非常照明、誘導等の配置が適正が検討する。特に、階段室に設ける受信機が階段室の必要有効寸法750を妨げるケースが多いので留意する。

4.1.2.3.1.5. ペット関連設備

4.1.2.3.1.5.1. ナノイー（消臭）、ペットフック、胴見切り（クロスメンテナンス）、フロアタイル（床材腐食対策）、収納下ペットスペース、ケージ収納スペース（玄関周辺）を検討する。

4.1.2.3.2. 外部設備

4.1.2.3.2.1. 自転車置場

4.1.2.3.2.1.1. 典型自転車止め（コンクリート製・置き式）を台数分設置（設置スペースが余っている場合のみ設置）1個あたりのサイズは、W400mm/D535mm/H460mm

4.1.2.3.2.2. LUUP置場

4.1.2.3.2.2.1. 設置スペース（450mm×1000mm / 台）が確保され、外部設備を経由せず直接アプローチでき、窓に被らない位置で検討する。特別な設備は不要だが、地面がフラットである事と外部照明（明暗センサー）が必要なため留意する。

4.1.2.3.2.3. 植栽

4.1.2.3.2.3.1. 低木・中木・高木及び、地被植物を計画し、緑化面積を確保する（地被植物のみでは算入できない）、検針ルートや避難経路を塞がない様に検討を行う。

4.1.2.3.2.4. ペット洗い場

4.1.2.3.2.4.1. 敷地内外部にガーデンパン（900mm×550mm程度）を立水栓（鍵付き）とセットで設置、メンテナンスや検診動線を塞がないように位置を検討する。

4.1.2.3.2.5. 屋上点検タラップ

4.1.2.3.2.5.1. 屋上点検口が設けられない（共用階段が斜天もしくは、長屋であり専用階段しかない）場合は、屋外に点検用のタラップを計画する。他の設備や雨樋に留意。

4.1.2.4. 関係法令

4.1.2.4.1. 避難規定

4.1.2.4.1.1. 敷地内通路（長屋）

4.1.2.4.1.1.1. 長屋の各住戸SDから繋がる共通の敷地内通路は有効寸法2000mmを確保。配管、設備、外部フードやコンセント等で妨げてはならない。どの点においても有効2000mm以上のため、敷地の折点や、門扉に留意する。

4.1.2.4.1.2. 敷地内通路（共同）

4.1.2.4.1.2.1. 共同住宅の主要出入口から、前面道路まで繋がる敷地内通路、有効幅員2mが必要。

4.1.2.4.1.3. 敷地内避難経路

4.1.2.4.1.3.1. 長屋の2方向避難に係る窓より、有効寸法500mmを確保。配管、設備、外部フードやコンセント等で妨げてはならない。

4.1.2.4.1.4. 窓先空地

4.1.2.4.1.4.1. 道路に面する窓を有さない住戸面積の合計が200㎡以下であれば、有効寸法1500角（200㎡を超え、600㎡以下の場合は2000角）で、スペース（段差無）を確保。道路面までの避難経路も同様の有効寸法が必要

4.1.2.4.1.5. 避難経路上居室

4.1.2.4.1.5.1. 避難経路上の居室は7.0㎡以上であるかを確認する。※東京都安全条例19条記載部分

4.1.2.4.1.6. 避難窓

4.1.2.4.1.6.1. 避難窓の有効寸法は、W750mm×H1200mmを遵守。※東京都安全条例19条記載部分。ただし、大田区のような特例（有効寸法が1000mmの内接円でも可）もある。

4.1.2.4.1.7. 避難設備

4.1.2.4.1.7.1. 避難上有効な、バルコニーや避難器具（緩降機や、避難用タラップなど）を設ける

4.1.2.4.2. 採光

4.1.2.4.2.1. 2室1室採光

4.1.2.4.2.1.1. 1室目と2室目の間口が、2室目の有効幅の1/2以上確保できているかを確認する。（建具の場合は引き違い戸は枠外寸法、引き込み戸の場合は戸袋を除いた枠外～方立寸法）

4.1.2.4.2.2. R梁＋ウッドブラインド

4.1.2.4.2.2.1. 2室1室採光が適用できないなど、建具が使用できない場合にR＋ウッドブラインドにて緩やかに空間を切り分けつつ、1室扱いとして採光を成り立たせる。幅が狭く廊下と見做されると採光が成立しないので、注意。

4.1.2.4.2.3. ルーバー

4.1.2.4.2.3.1. 2室1室採光を適用させる観点から、壁をルーバーなどで代替するケースもある。（ルーバーとルーバーの間の空間が採光上で採用される寸法になるため、壁の長さの半分程度になる。）

4.1.2.4.2.4. 防音室

4.1.2.4.2.4.1. 用途上やむを得ない居室として、採光の規定を緩和（開口部を有さない居室）することができる。

5. 基本図作り込み

5.1. 意匠設計監修者

5.1.1. 部屋の作り

5.1.1.1. 部屋数

5.1.1.2. 部屋の明るさ

5.1.1.3. リビングの広さ

5.1.1.4. 必要十分な収納

5.1.2. 平面形状

住戸数と専有面積はトレードオフの関係

5.1.2.1. 住戸数

5.1.2.2. 専有面積

5.1.3. 付加価値

5.1.3.1. 防音

5.1.3.2. ペット仕様

5.1.3.3. 南欧風

5.2. 設備設計監修者

5.2.1. 水回りの配置/配管

5.2.1.1. キッチン

2025/05/16 01:56

Kazuma Watanabe 言った

原則、対面にしたいが、スペースの問題で対面にできない場合は壁付けを選択する

5.2.1.1.1. キッチンのスタイル

5.2.1.1.1.1. 壁付け

5.2.1.1.1.1.1. スペースを広く取れる

5.2.1.1.1.2. 対面

5.2.1.1.1.2.1. リビングの顔にできる

5.2.1.1.2. キッチン天板の大きさ

5.2.1.1.2.1. コン口の口数に影響

5.2.1.1.2.2. 流し台（シンク）の大きさに影響

5.2.1.1.3. 冷蔵庫置場

5.2.1.1.4. 電子レンジ置き場

5.2.1.2. トイレ

5.2.1.3. サニタリースペース

5.2.1.3.1. 洗面所

5.2.1.3.2. 脱衣所

5.2.1.3.3. 洗濯機置場

6. ロール

色でロールを分けています

- 6.1. 用地仕入れ営業
- 6.2. ボリュームチェッカー
- 6.3. 不動産コンサルティング営業
- 6.4. 建設プロジェクトマネジャー
- 6.5. 構造設計監修者
- 6.6. 意匠設計監修者
- 6.7. 設備設計監修者
- 6.8. Ground Engineer
- 6.9. 施工検証者

7. 判断指針

7.1. 商売人目線

- 7.1.1. ロット：利益額が多くなる大型案件を優先したい
- 7.1.2. 利益率：最低限の粗利20%に加えて、リスクバッファを5%以上確保したい
- 7.1.3. 難易度：面倒な案件はステークホルダー観点でも施工観点でも避けたい

7.2. 親目線

- 7.2.1. 建設の専門家としてお客様（投資家）に提言する
- 7.2.2. 愛情をもって投資家を育てる
- 7.2.3. フェアであること。フェアでないとサステナブルではない
- 7.2.4. 施主は建築のプロではないので、施主のやりたいことの中で実現性のあることを取捨選択して進める

7.3. 投資家目線

- 7.3.1. 建物：「持って良し売って良し住んで良し」の物件を持ちたい

7.3.1.1. 持って良し

「住んで良し」が満たされると、「持って良し」が実現する

7.3.1.2. 売って良し

7.3.1.2.1. 高く売れる

7.3.1.2.2. 売りやすい

7.3.1.2.2.1. 書面が整っている

7.3.1.2.2.2. 遵法性が万全である

7.3.1.2.2.3. ロット（物件価格）が大きすぎない

7.3.1.3. 住んで良し

7.3.1.3.1. 住宅性能が良い

7.3.1.3.1.1. 防音

7.3.1.3.1.2. 断熱

7.3.1.3.1.3. セキュリティ

7.3.1.3.1.4. 採光

7.3.1.3.1.5. 空調

7.3.1.3.1.6. 耐震

7.3.1.3.1.7. 防火

7.3.1.3.1.8. メンテナンス性

7.3.1.3.2. 居住体験性が高い

7.3.1.3.2.1. スタイリング

7.3.1.3.2.2. 高級感

7.3.1.3.2.3. 眺望

7.3.1.3.2.4. 広さ感・高さ感

7.3.1.3.2.5. 籠もり感

7.3.1.3.2.6. 生活利便性

7.3.1.3.2.7. 室内生活動線

7.3.1.3.2.8. 収納力

7.3.1.3.2.9. 付帯設備の充実

7.3.1.3.2.9.1. WiFi環境

7.3.1.3.2.9.2. 天吊プロジェクター

7.3.1.3.2.9.3. 宅配ボックス

7.3.1.3.2.9.4. 追い焚き

7.3.1.3.2.9.5. ペット共生仕様

7.3.1.3.2.9.6. 防音室

7.3.1.3.2.9.7. 24時間ゴミ捨て場

7.3.1.3.2.10. ほどよい特別感（個性）

7.3.2. 土地：リスクは極力潰したいが、他の検討者には取られたくない

7.3.3. 融資：なるべくキャッシュアウトを減らし、金利も下げたい