

計画 ボリューム説明

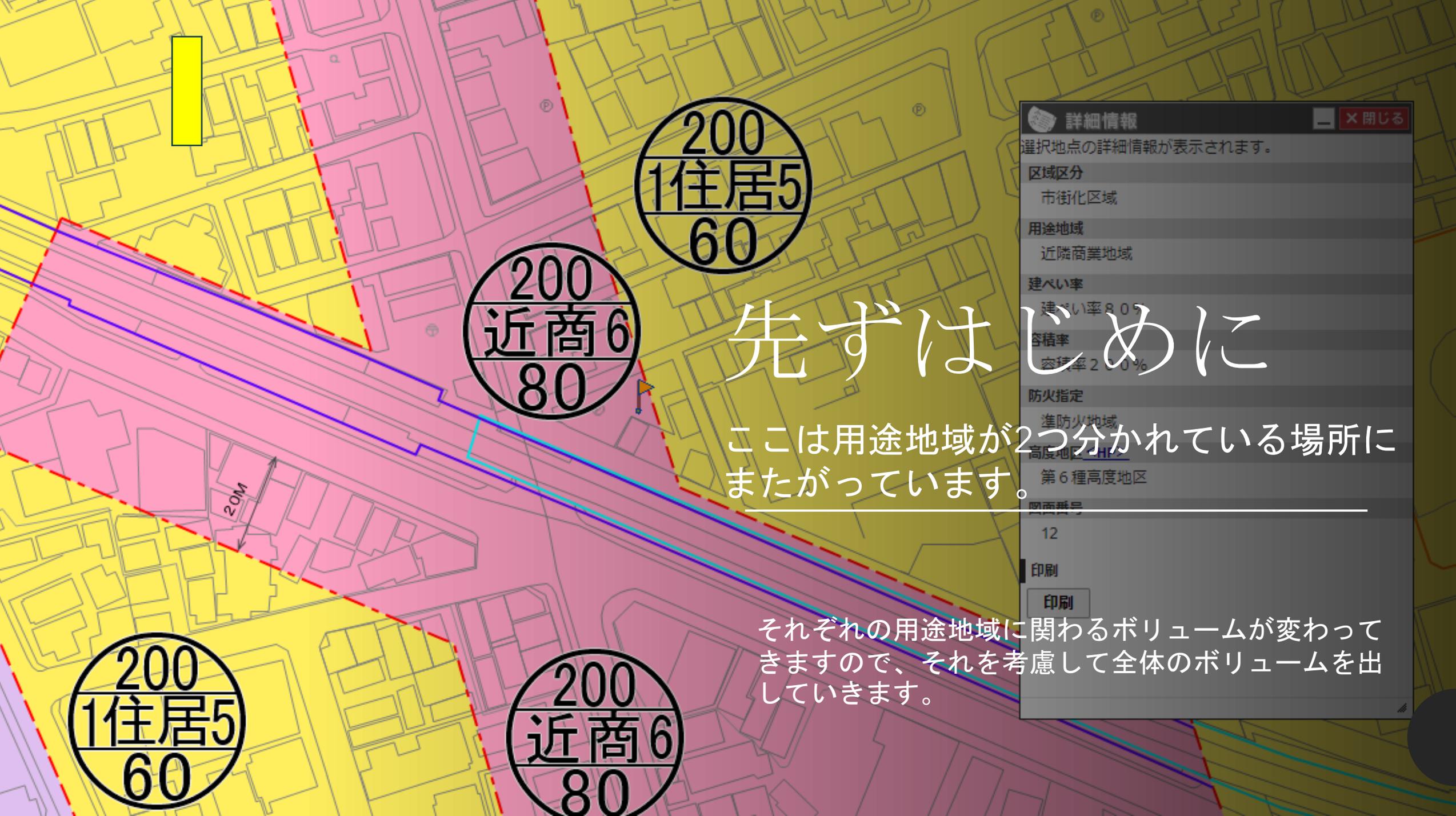
「何故この場所で10Fが可能なのか」
「日影不動産とは」



マンション・注文住宅・店舗・オフィスビル・医療施設・事業建物の土地&建物プランナー
株式会社 エヌ・エイチ・ケイ 日本ハウス神戸
NIPPON HOUSE KOBE

一級建築士事務所・特定建設業・宅地建物取引業

28th
ANNIVERSARIES
おかげさまで28周年



200
1住居5
60

200
近商6
80

先ずはじめに

ここは用途地域が2つ分かれている場所に
またがっています。

それぞれの用途地域に関わるボリュームが変わって
きますので、それを考慮して全体のボリュームを出
していきます。

詳細情報

選択地点の詳細情報が表示されます。

区域区分
市街化区域

用途地域
近隣商業地域

建ぺい率
建ぺい率 8.0%

容積率
容積率 20.0%

防火指定
準防火地域

高度地区
第6種高度地区

図面番号
12

印刷
印刷

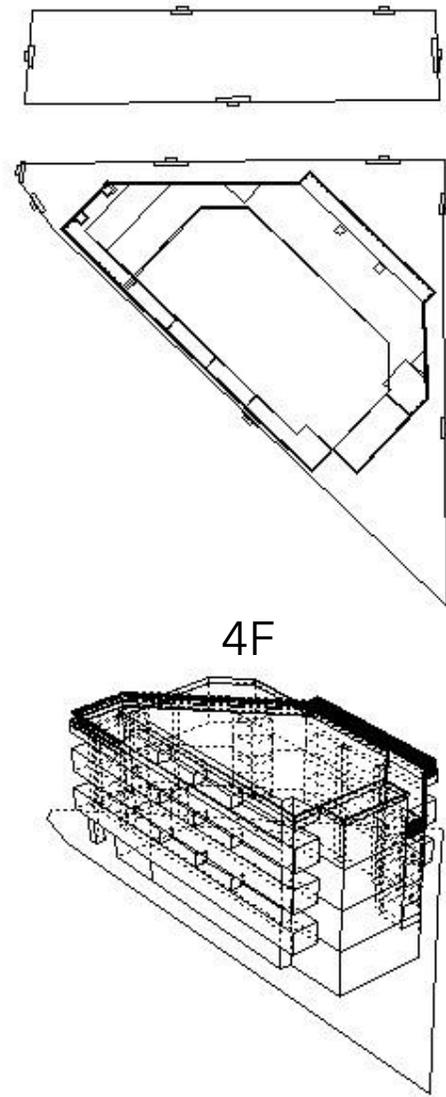
200
1住居5
60

200
近商6
80

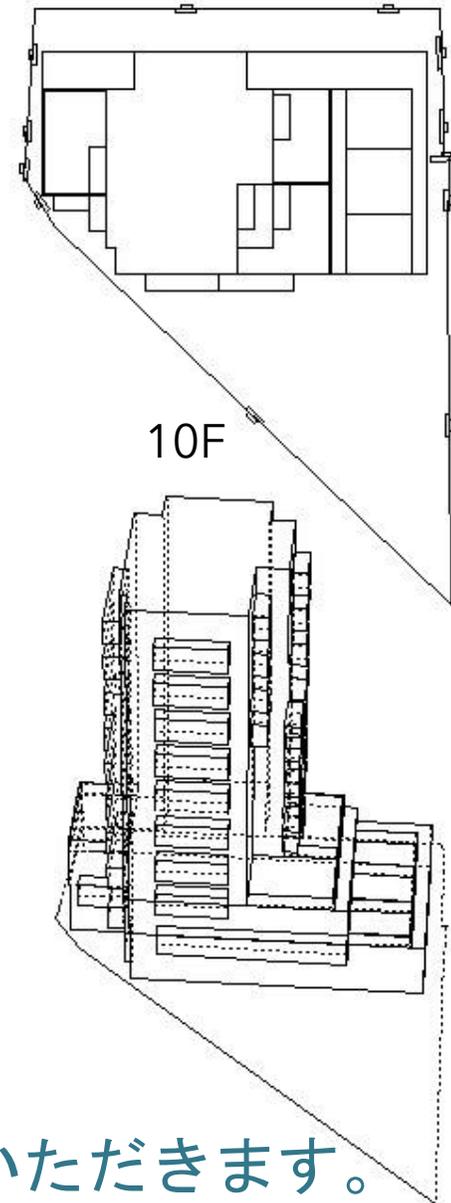
20M

何故、敷地拡大前後でこれほどまでにボリュームが違うのでしょうか。

敷地拡大前



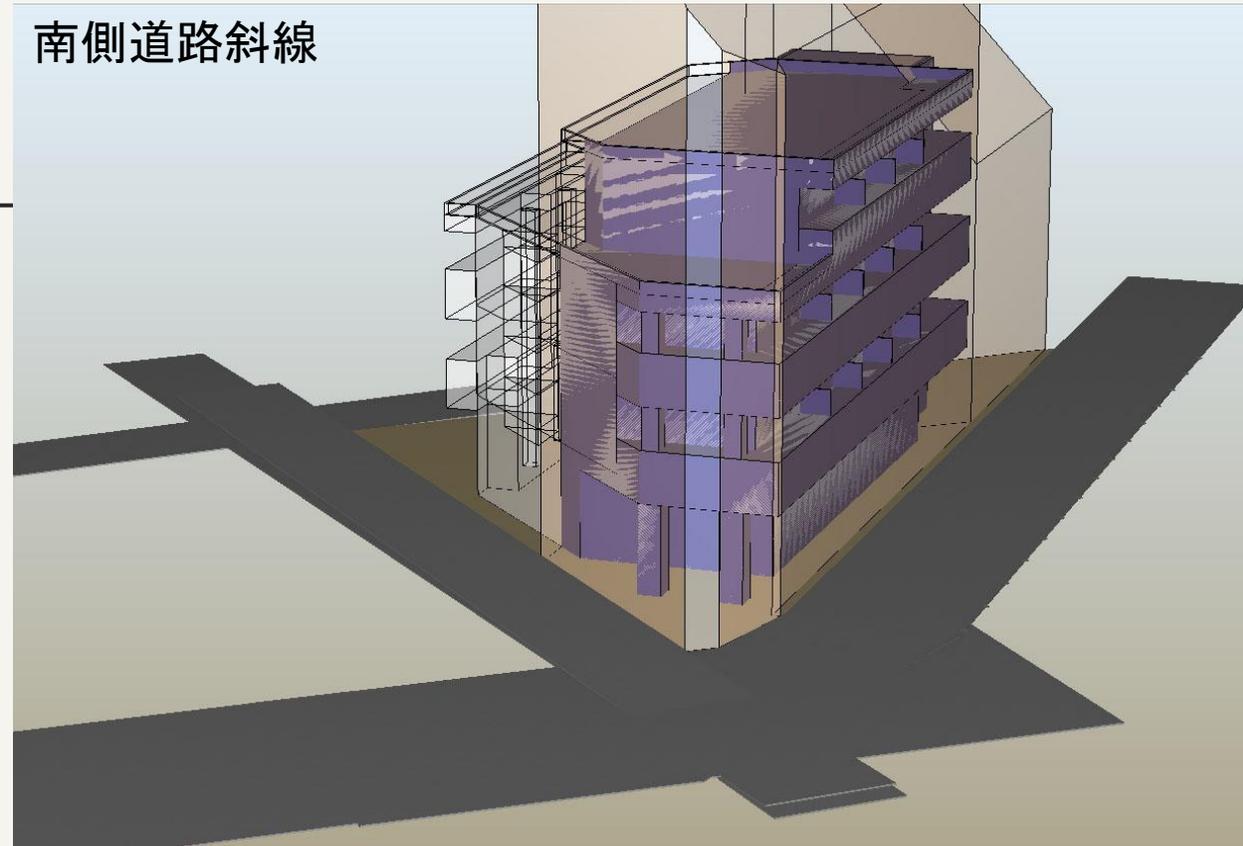
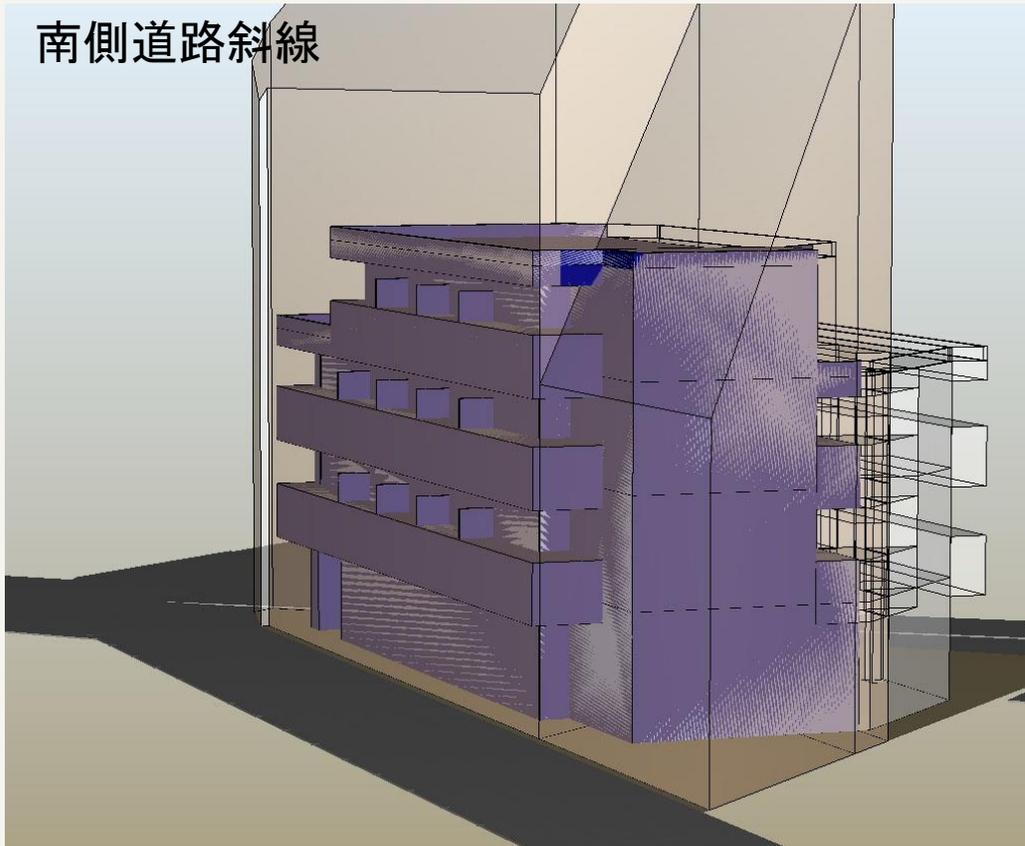
敷地拡大後



その説明をさせていただきます。

敷地拡大前のボリューム

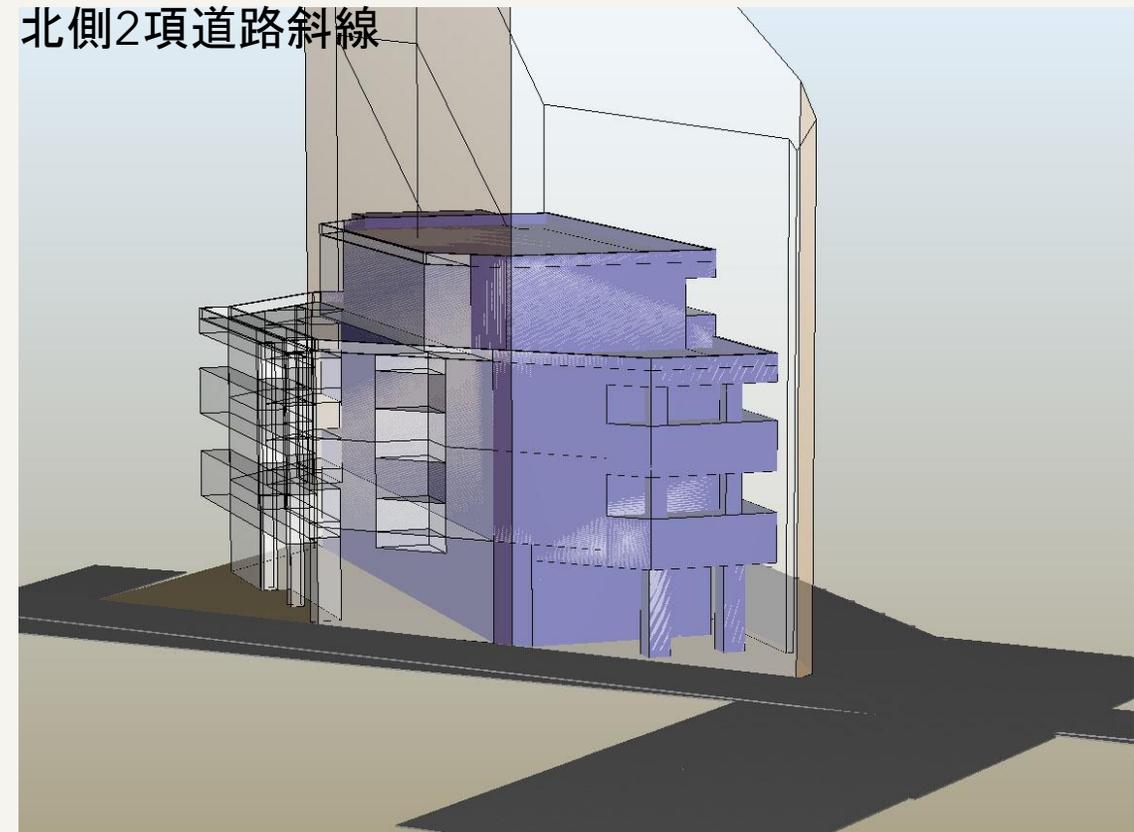
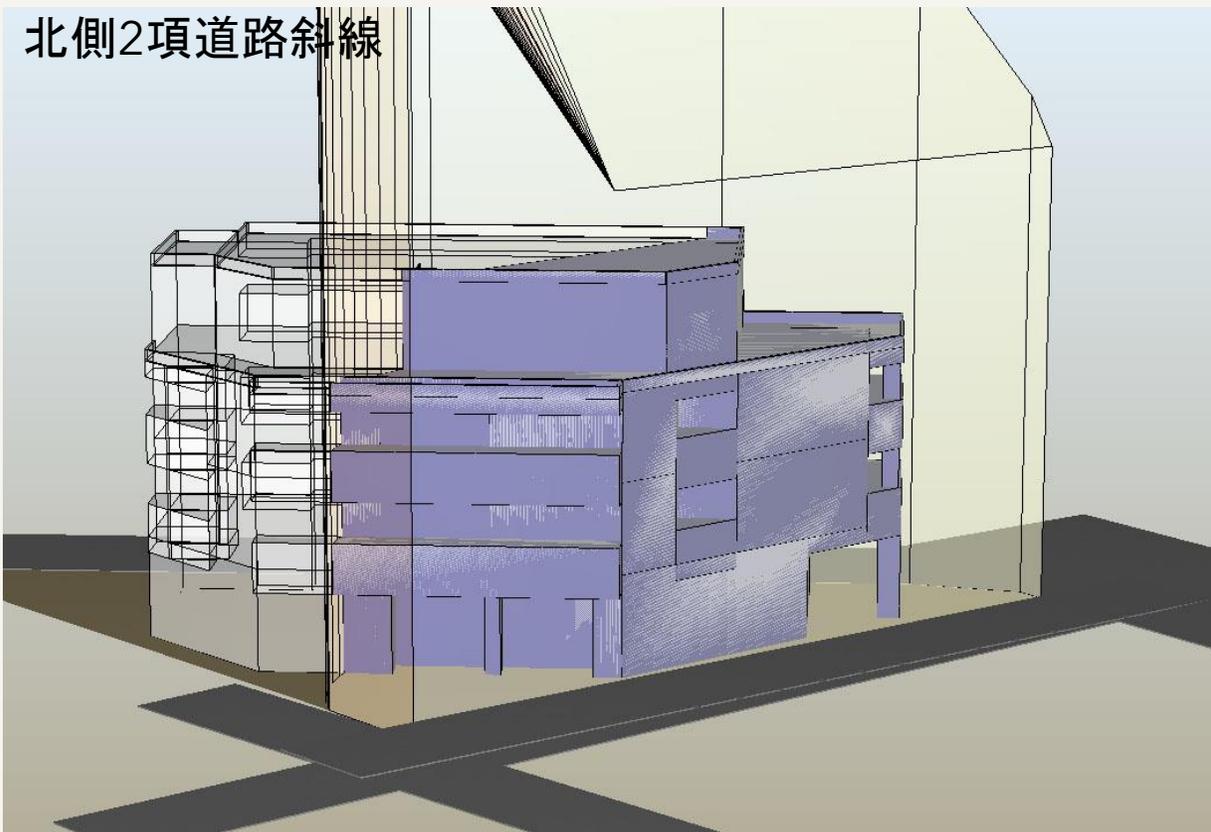
道路斜線制限をかわすために「天空率」による緩和を使い算出します。



南東側がやや道路斜線にかかっていますが、天空率緩和利用できます。

敷地拡大前のボリューム

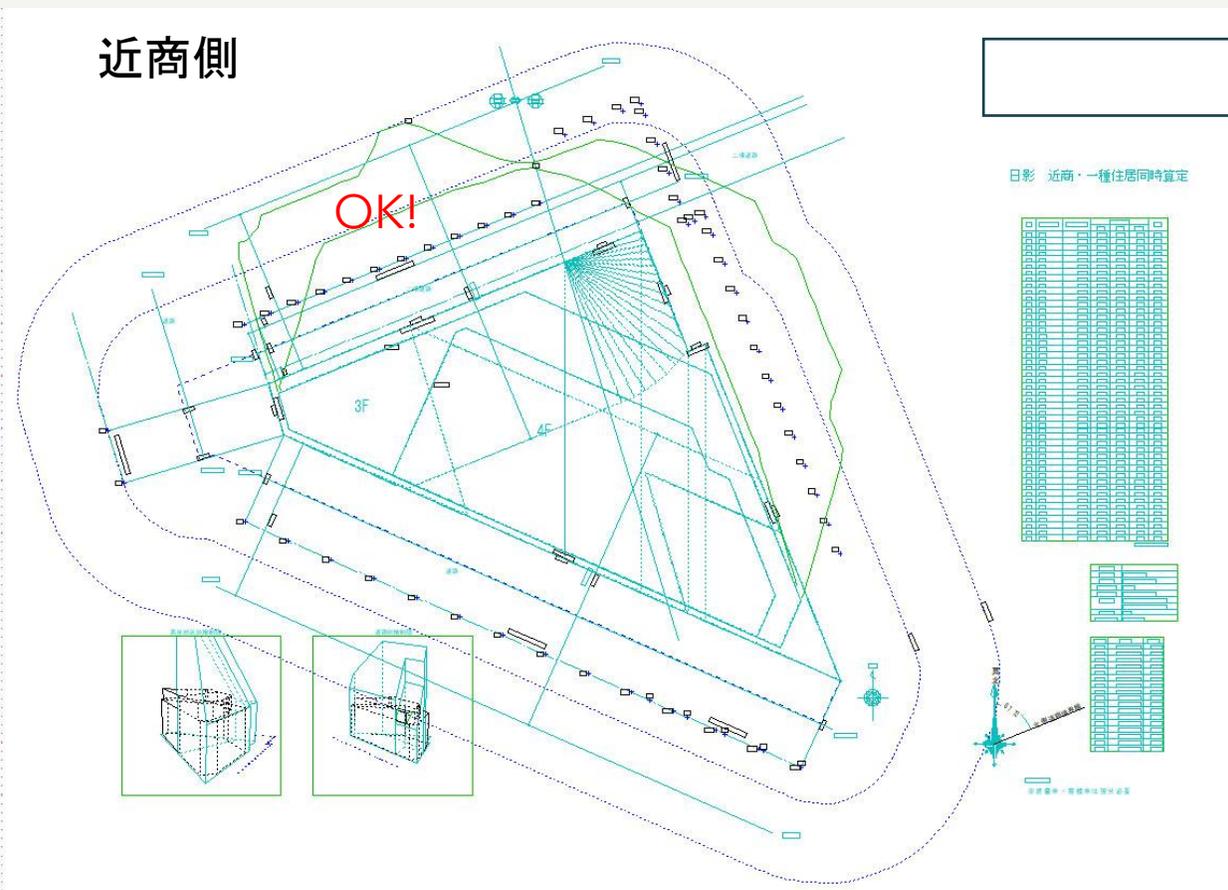
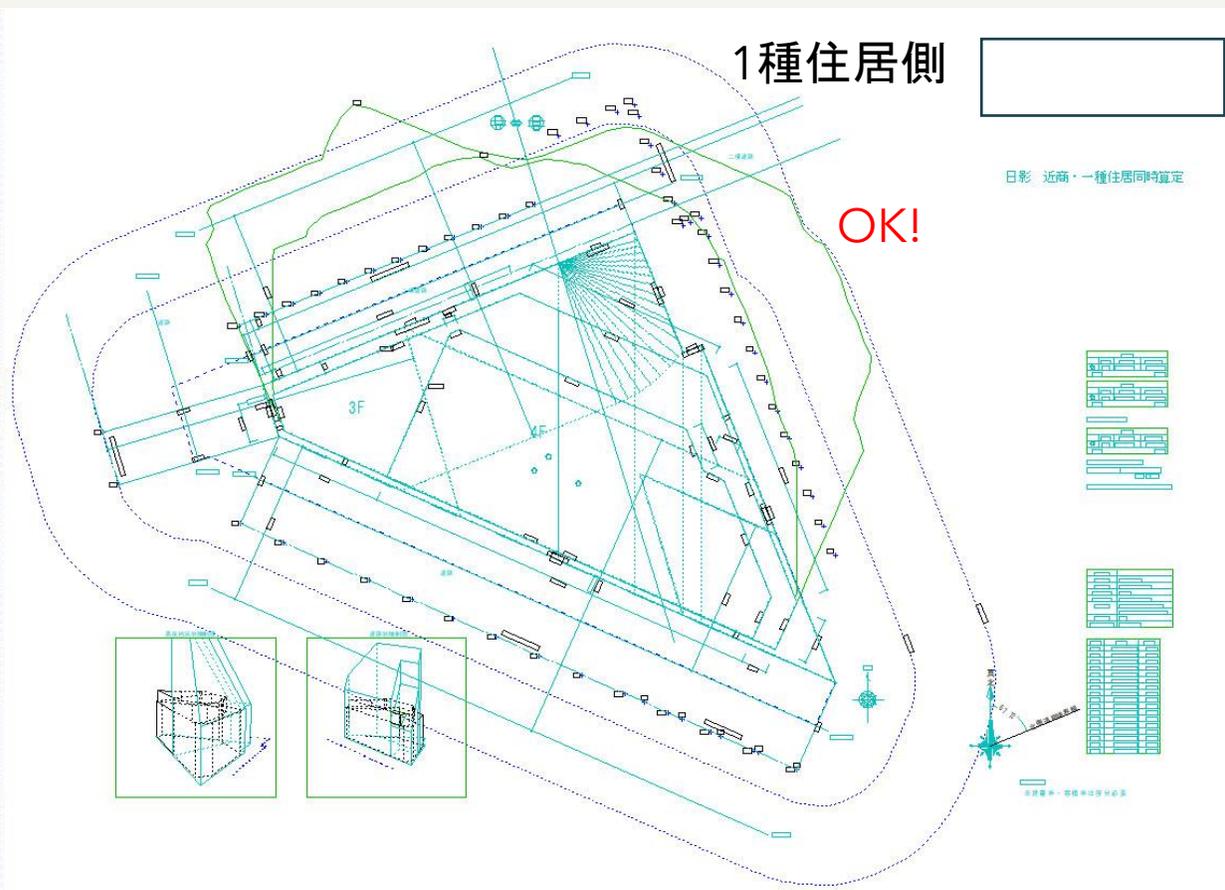
道路斜線制限をかわすために「天空率」による緩和を使い算出します。



※建物は斜線内ですが、日影でギリギリとなっています。

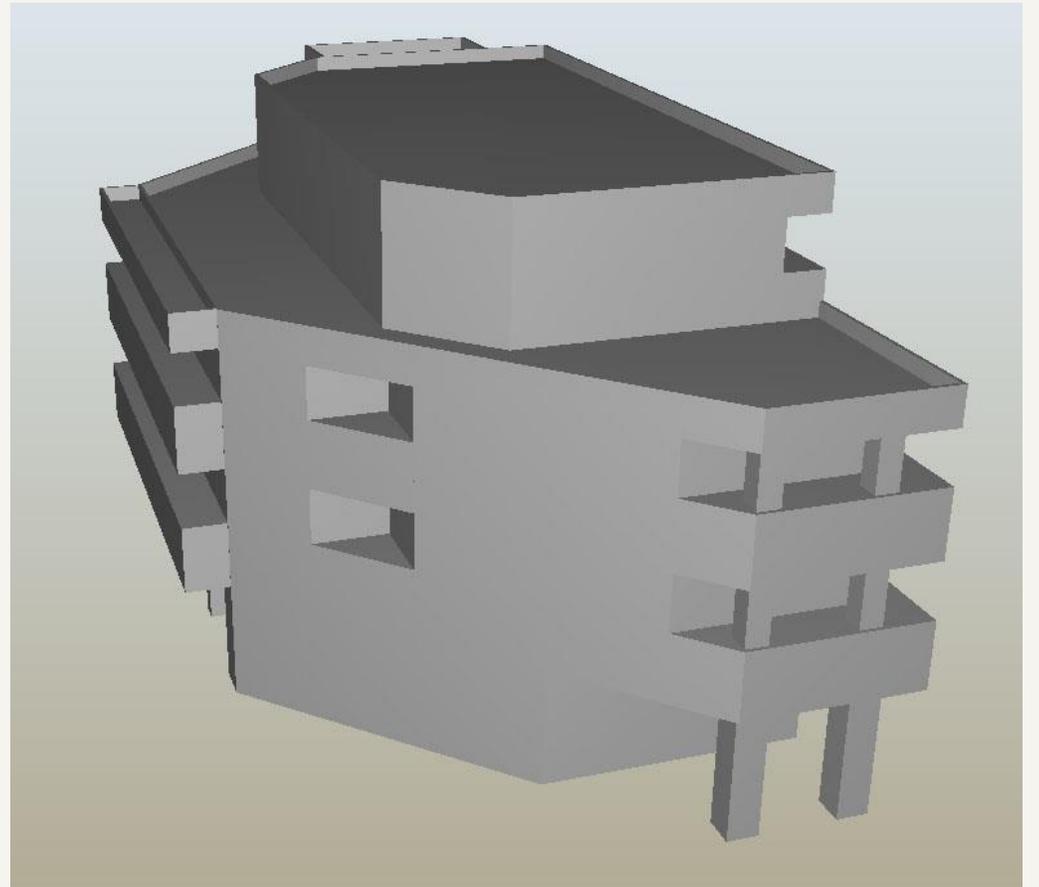
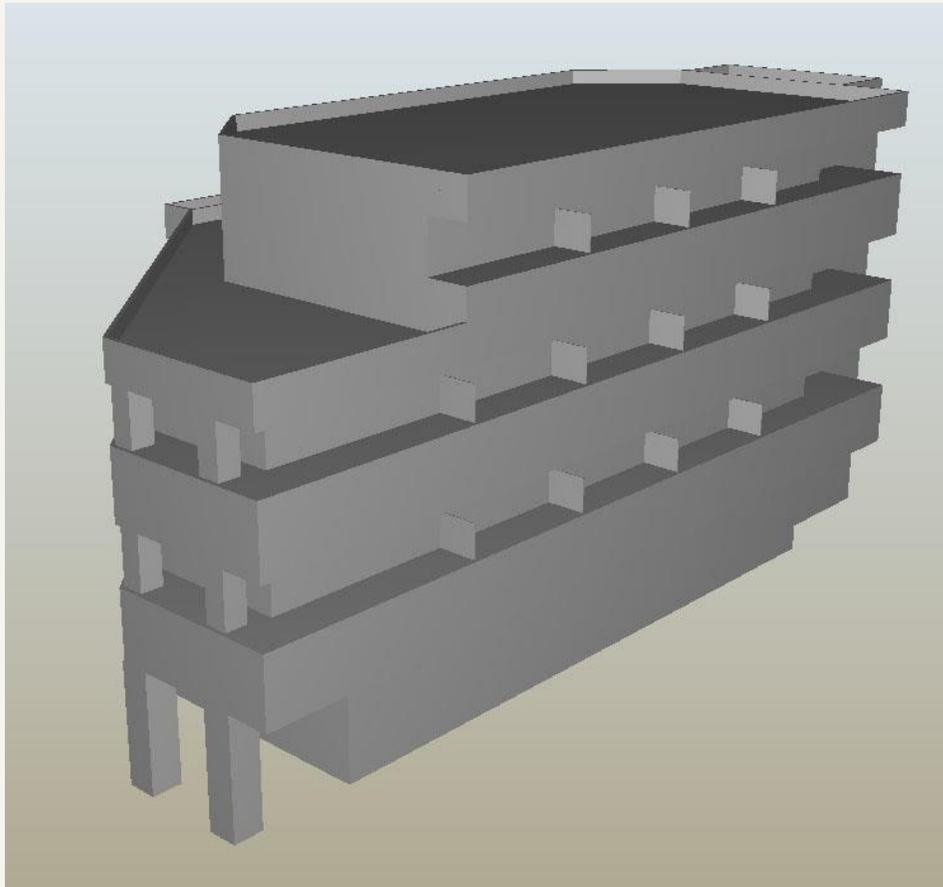
敷地拡大前のボリューム

日影規制があるので、それぞれの用途地域の日影規制ギリギリのボリュームを算出していきます。



敷地拡大前のボリューム

最終的にこのような形がMAXボリュームになります。

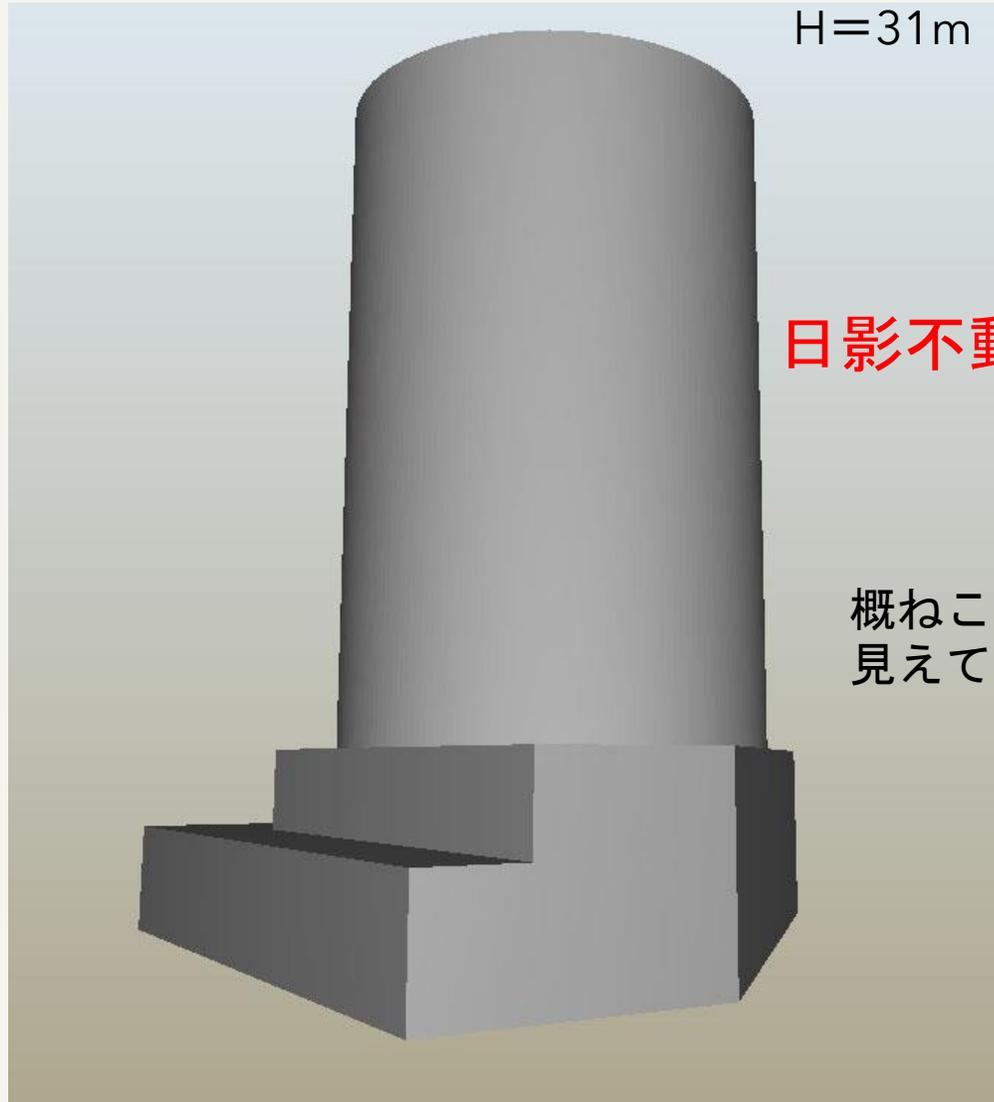


ここで大きな奇跡的 チャンス!道が開ける。

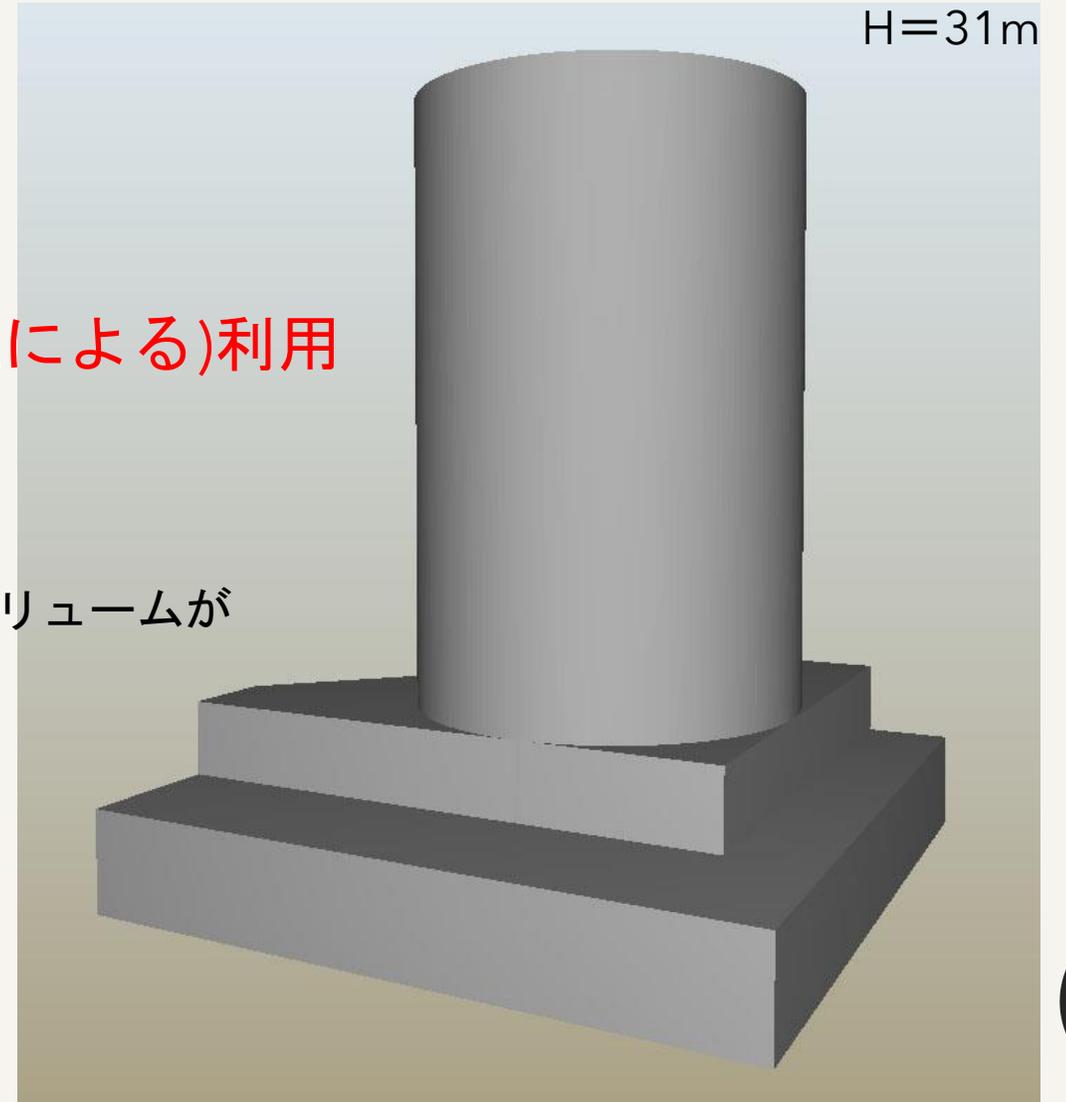
-
- 北側の敷地取り込みによる、北側2項道路斜線考慮が無くなる。
 - 近商側の敷地が広がることにより、ボリュームが有利側に。
 - 偶然「日影不動円」(当社による)の発見で、上方向への大きなボリュームが可能に。



敷地拡大後のボリューム



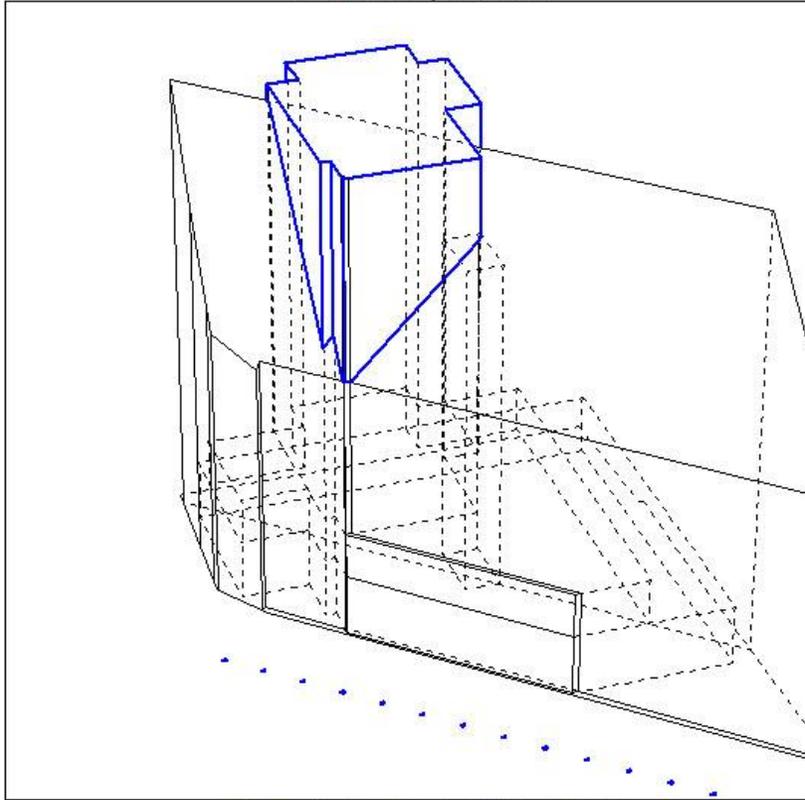
日影不動産(当社による)利用



敷地拡大後のボリューム

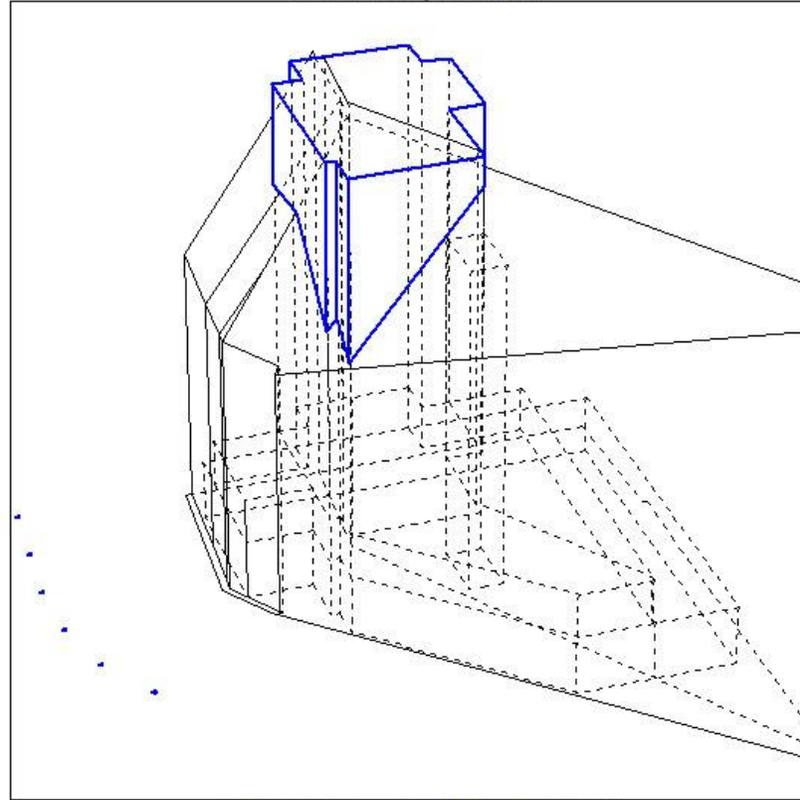
日影不動円を基本として、スクエアな建物に変形。

道路斜線制限



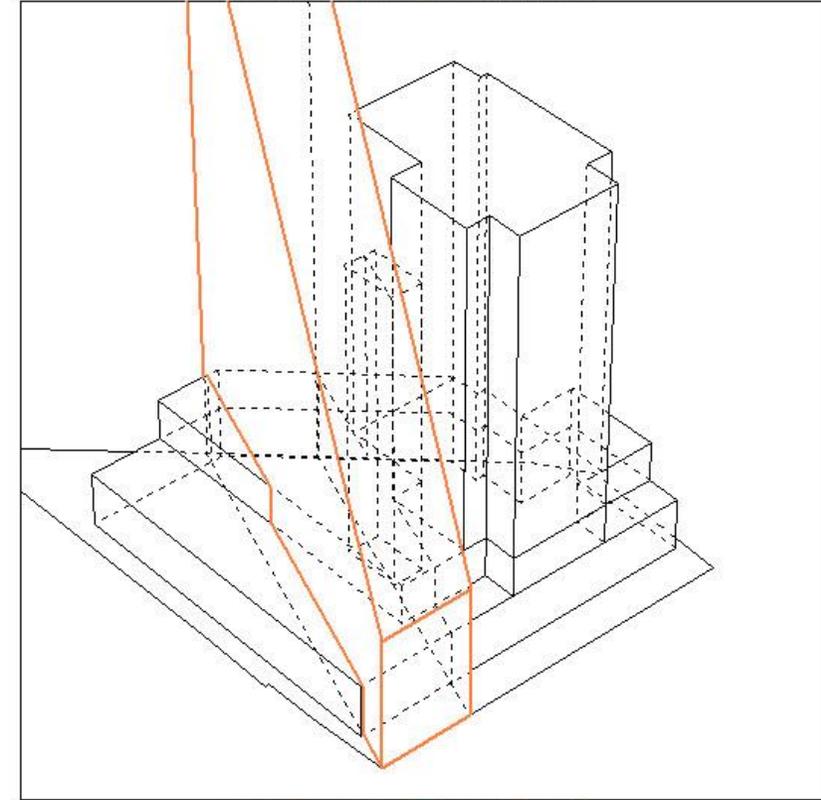
天空率による緩和場所

道路斜線制限



天空率による緩和場所

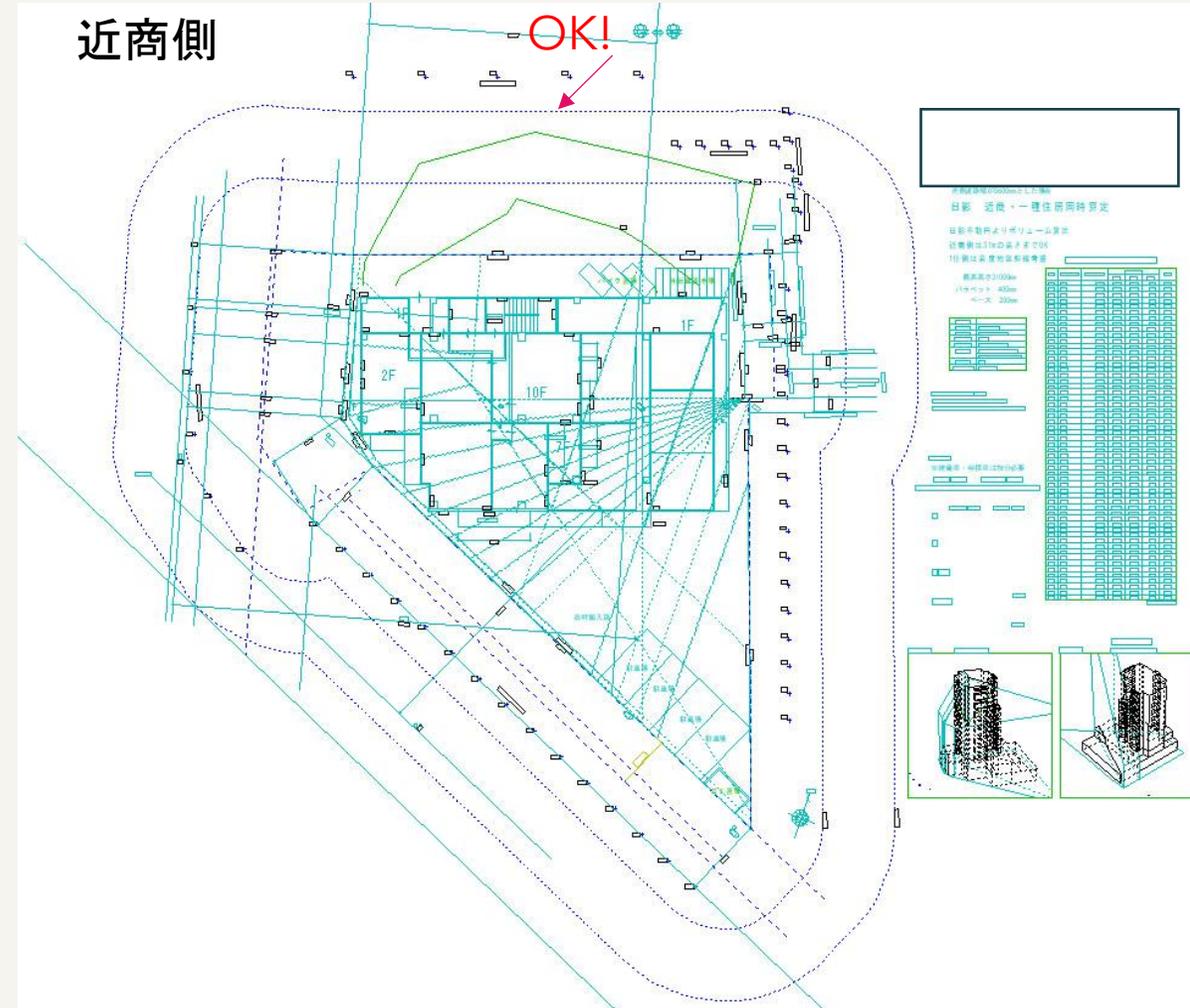
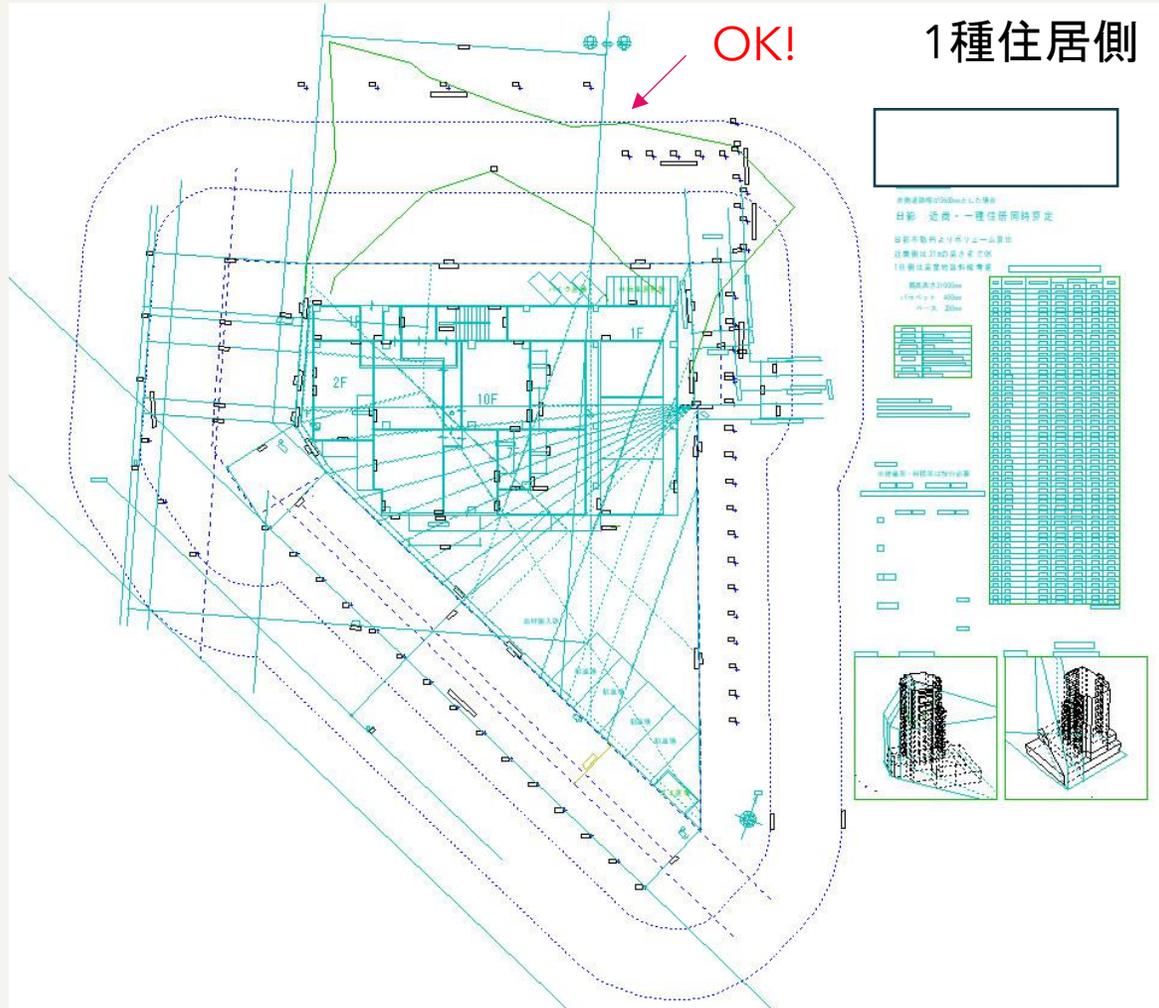
高度地区斜線制限



橙色は高度地区斜線

敷地拡大後のボリューム

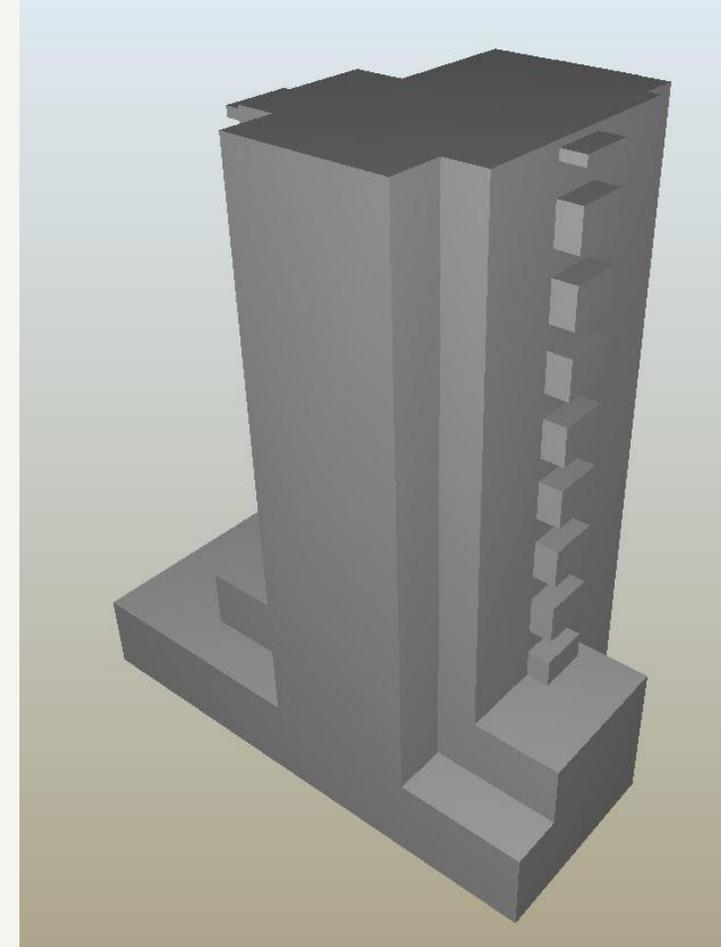
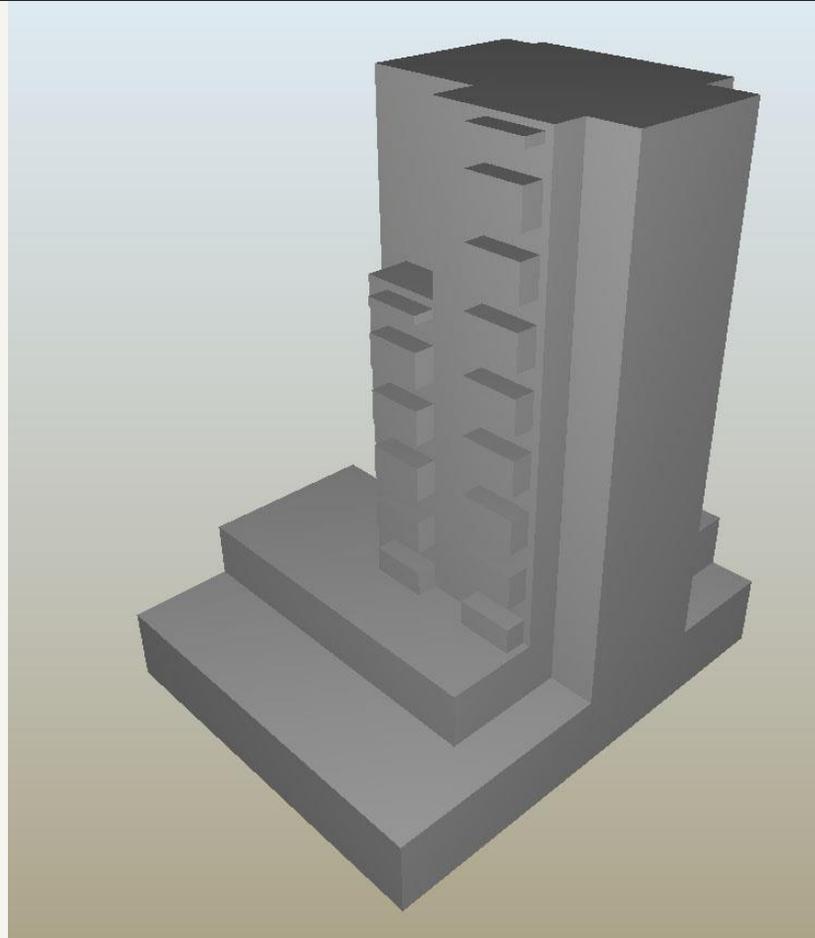
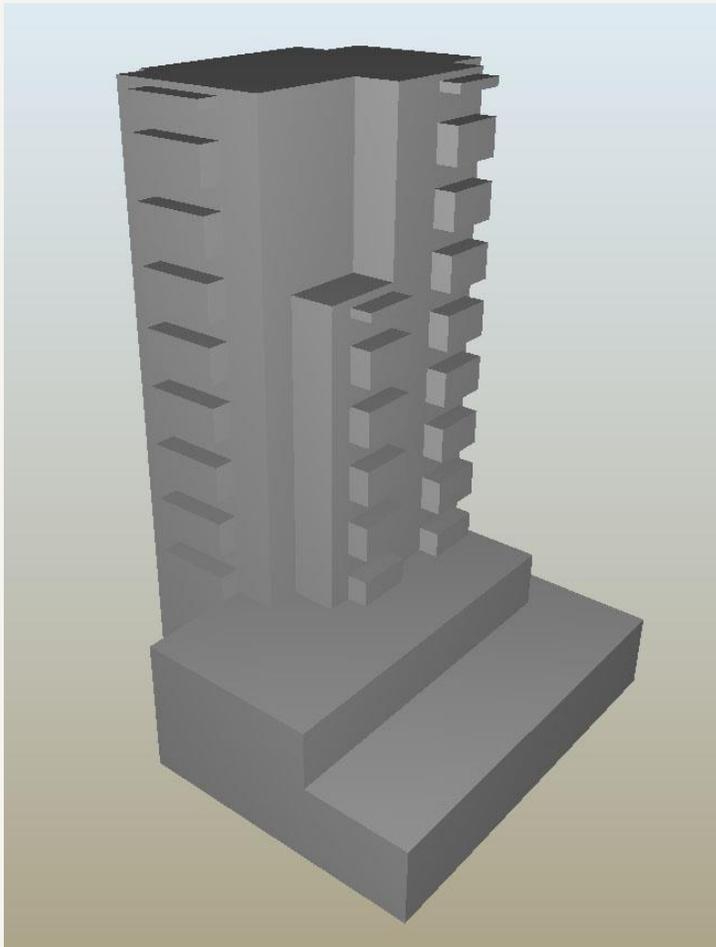
敷地拡大後、それぞれの用途地域の日影規制に則って再度算定します。



敷地拡大後のボリューム

最終的にここまでのボリュームが可能となりました。

(10F 31m)

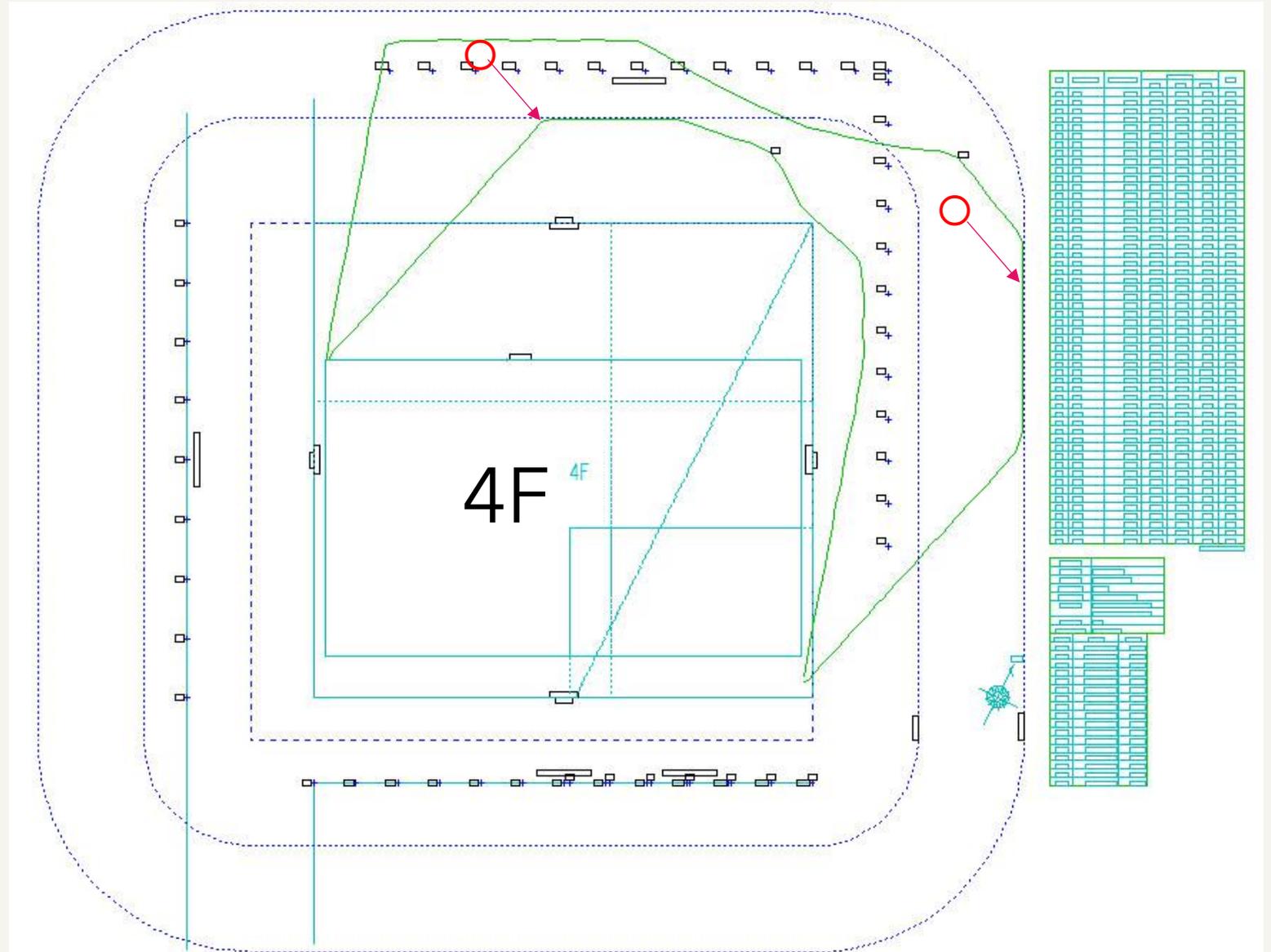


「日影不動円」とは

- 当社により発見した、敷地内に置いて「等時間日影」が動かなくなる「円柱」の事。
- 円柱の場合「等時刻日影」は建物が高くなればなるほど大きく変動しますが、「等時間日影」については、**どれだけ建物が高くなっても変動しない**高さとの関係が存在します。(当社による算式があります)
- 敷地に適切な円柱の周囲に、その円柱の範囲を逸脱しても日影に影響が少ない部分も存在します。そこを探し出してボリュームに加えます。

簡単な敷地でその例を示します。

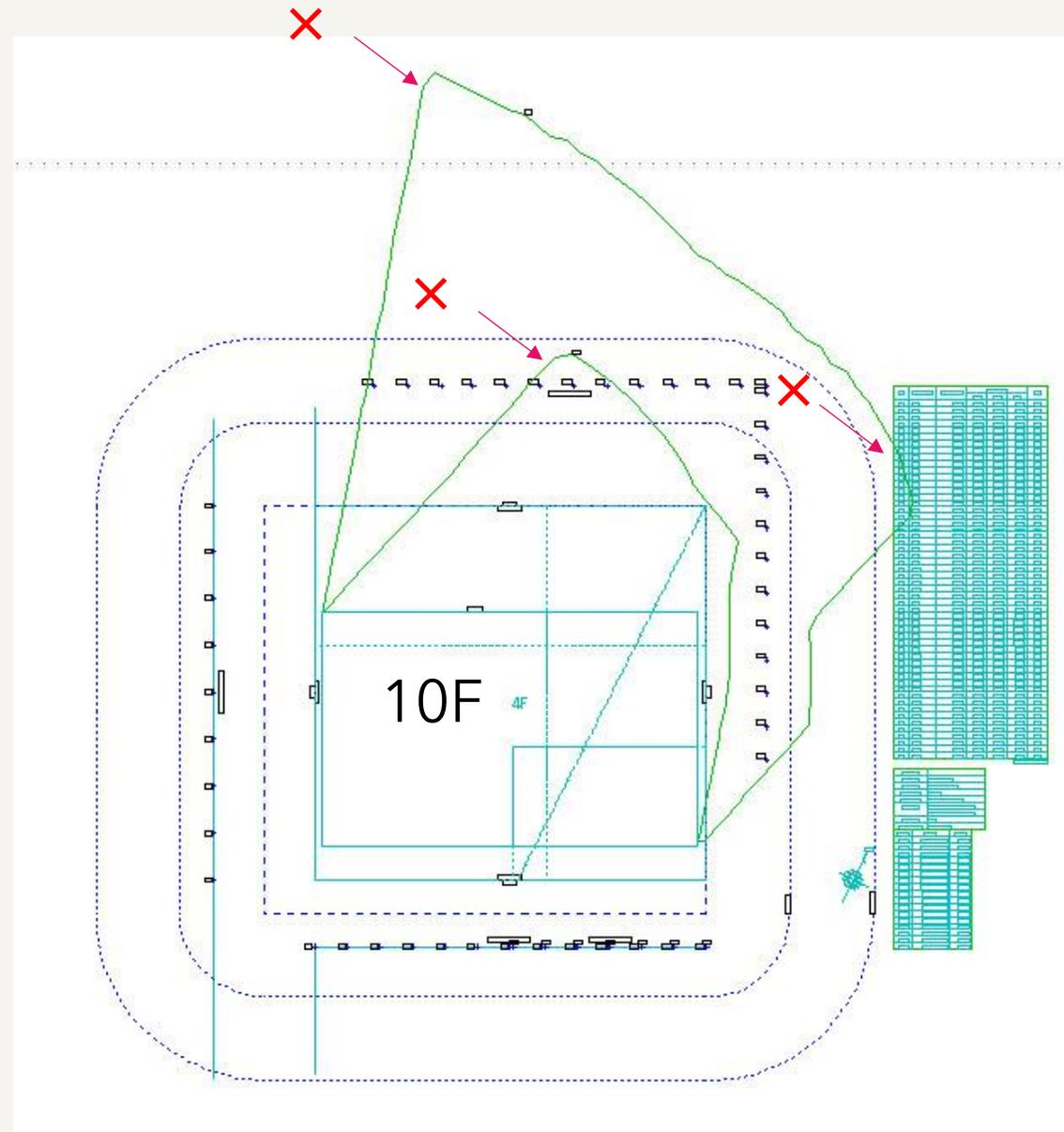
これは一般的なボリュームの出し方を示しています。



神戸市の近商の土地と仮定して、「日影規制」「高さ規制」「斜線規制」を考慮したボリュームです。

簡単な敷地でその例を示します。

仮にこのスクエアのまま建物高さを31mまで上げると、図のように日影規制ラインから大きく逸脱してしまいます。

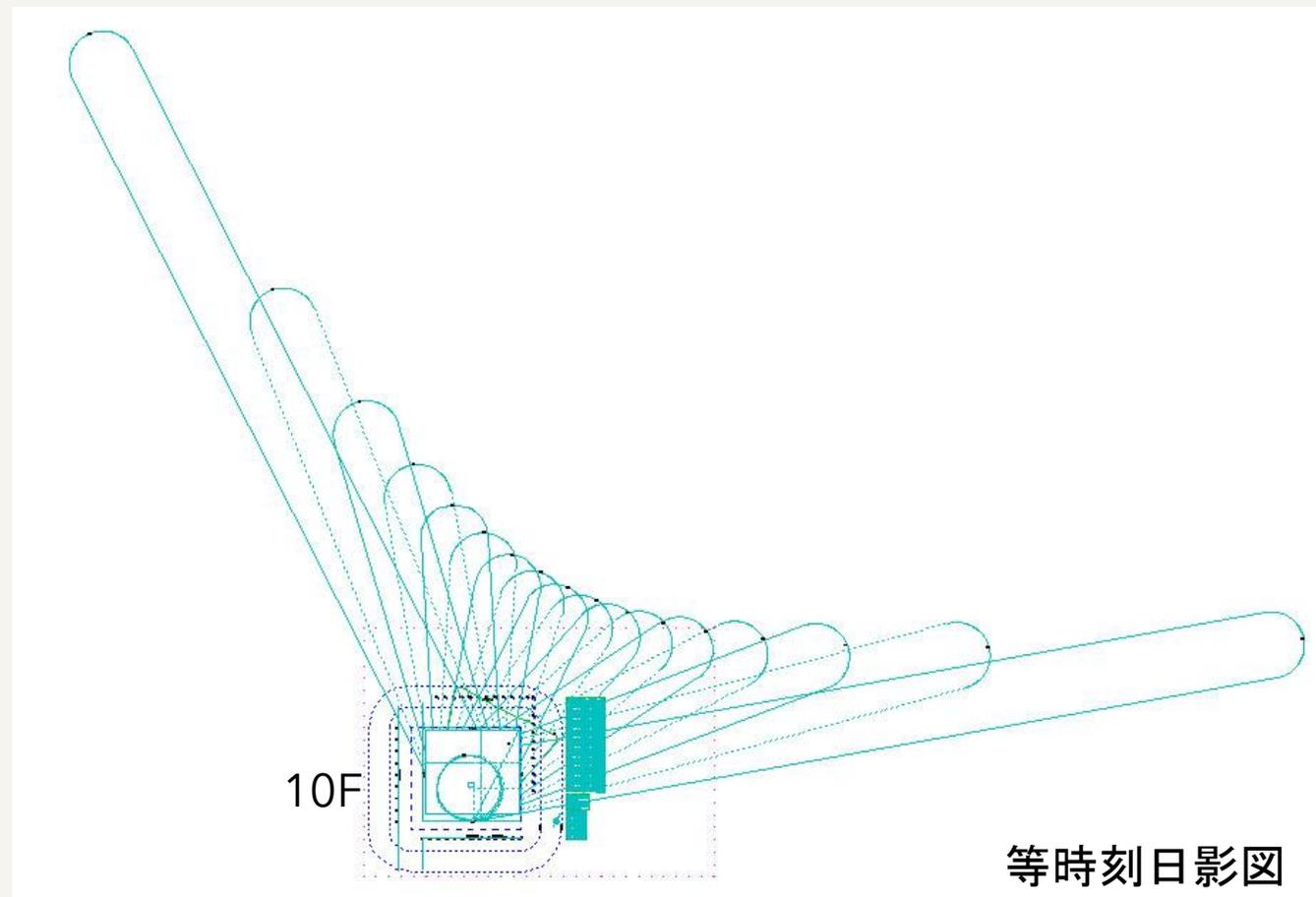
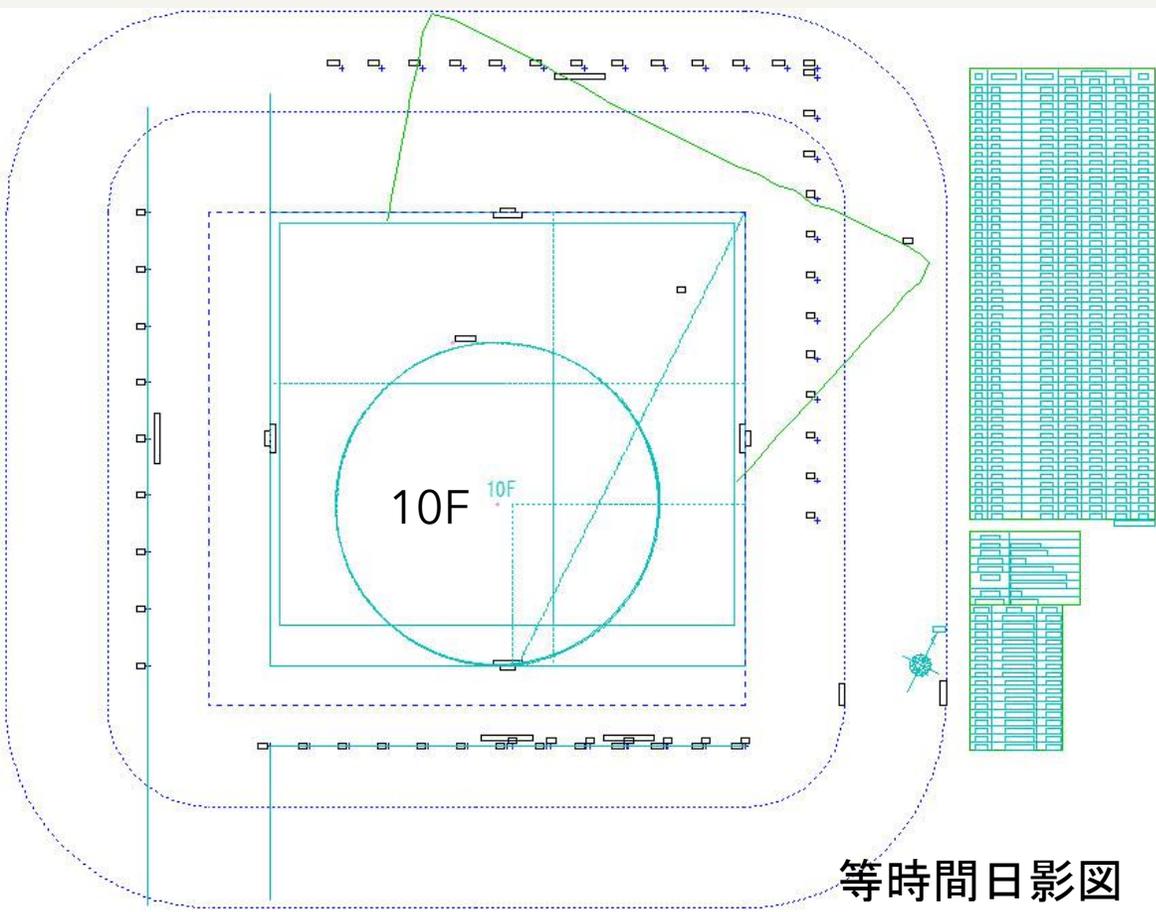


それではここで「日影不動円」を使ってみます。



日影不動円を使ったボリューム

円内が仮に31mまで建物高さを上げてても日影不動の範囲です。(この円から外に対してのボリュームは日影が動きます。)



日影不動円を使ったボリューム



仮にイタズラで建物高さを100mにしても、
等時刻日影図は図のように大きくなりますが、
等時間日影図は不動となります。

今回「日影不動円」を使って、このような建物の可能性が見えています。



「何故急に10Fが可能になったのか？」

・・・の答えが少し見えましたでしょうか。

これが弊社独自のボリューム算定の技です。
一般的な方法ではないですが、確認検査
機構でも、CADソフト開発会社も、このよう
な理論が通ると確認しています。

あとは、神戸市との細かなすり合わせを行い、最終的な建物の
デザインが整ってくることになります。

ご覧いただきありがとうございます。

このような建物をあの場所に建てられることを我々は夢見ております・・・。





マンション・注文住宅・店舗・オフィスビル・医療施設・事業建物の土地&建物プランナー

株式会社 エヌ・エイチ・ケイ 日本ハウス神戸

NIPPON HOUSE KOBE

一級建築士事務所・特定建設業・宅地建物取引業

28th
ANNIVERSARIES
おかげさまで28周年

まごころを込めたアーキテクチャー