



平成24年7月10日

Vol. 93

発行所 加来不動産(株)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q. 地下室付きの新築を検討していますが、どんな注意点がありますか？

現在、あるハウスメーカーで新築を検討しています。わたしも妻も音楽が趣味なため地下室付きの戸建てを検討していますが、メリット・デメリットなど他に注意点があればわかる範囲で教えてもらえませんか？

よく雨がふる時期です。しかし「雨」と一言でいっても様々な種類の雨があります。「にわか雨」「豪雨」「霧雨(きりさめ)」「五月雨(さみだれ)」「夕立」「時雨(しぐれ)」などなど。昔の人はよく自然を観察していたんだろうなあ、と感心させられます。

A. メリットは「遮音性」「外気温の影響が少ない」「建ぺい率・容積率に含まれない(一定要件あり)」

デメリットは「採光」「湿度」「コスト」「地震による液状化のリスク」ではないでしょうか。

(住宅地下室後半)

井料隆彦の感動体験！

いくつになっても褒められて嬉しいですね♪



6月は、会社の取組みとして『家族に対して不快さを与えない』をテーマにスタッフそれぞれが十項目をあげて実践しました。具体的には「朝起きたら笑顔でおはようございますとあいさつする」や「妻がきちんと席についてからいただきますの合掌をして食事をはじめ」や「食事のあとの食器は台所の流しに持って行く」など、ごく当たり前に思えることですが、実際にはできていないのが現状です。妻にこの取り組みについて話をすると、初め妻は半信半疑といった表情でした。いざ実践してみると「食器、流しに持って行ってくれてありがとう！」「どういたしまして」など、いつもとは少し違った妻とのコミュニケーションが図れているように感じました。なによりも「毎日よくできてるね」と褒められることがとても励みとなりました。人に褒められることがやる気につながるということを改めて実感することができました。妻に感謝すると同時に、私があまり得意ではない「よく人を褒める」という面は見習っていきたいと思います。そしてこの取り組みについてどう思っているか妻に聞いてみると「本当にちょっとした気づかいで、精神的にも家事が楽になった気がするよ。本当に助かってるからこれからも続けてね」という言葉が返ってきました。7月になり会社としての取組みは終わったこととなりますが、現在もこの十項目を続けています。少しずつではありますが、自分自身の家族への向き合い方も変わってきたように感じています。

住宅地下室後半

地下室は、ご質問のように「遮音性」に高く、また外の暑い寒いなどの外気温の影響が少ない、そして意外と知られていない「建ぺい率・容積率に含まれない(ただし条件あり。後述します)」というメリットがあります。

またその一方で「採光がとりづらい」「湿気やカビなどの衛生面」「コストがかかる」や、まだ記憶に新しい「地震による液状化」などの解決すべき問題もあります。



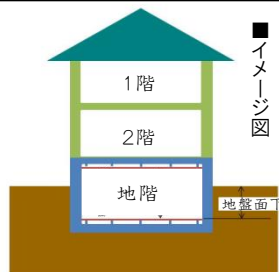
■地階(地下室)とは

建築基準法上で話をすると地盤面下にあるのが地下室(以下、地階という)ですが、じつは地階がどのくらい地盤面より下にあるかで地階とよめるかならないかが決まります。

基準法上の考えでは、地階となる部屋の床が地盤面より下にあり、

地盤面より下にある部分が地階となる部屋の高さの3分の1以上ある部屋を地階といいますが(左イメージ図参照)。

つまり一部屋まるごと地盤面にうまっている部屋だけを地階(地下室)と呼ぶのではないということなのです。



■イメージ図

■建築面積

じつはこの地階。ある基準を満たすと建ぺい率に算入されません。

その基準とは、地盤面から1m以下の部分は建築面積にふくまれないというもの。つまり右図のイメージの地階部分は建ぺい率に算入されない、ということなのです。完全に地盤面下に埋まっている場合ももちろん建ぺい率に算入されません。

(裏面へ) ↓

(続き) ↓つまり建べい率制限がきびしい場合に地階を設けることは有効だということですよ。

■容積率(住宅の場合)

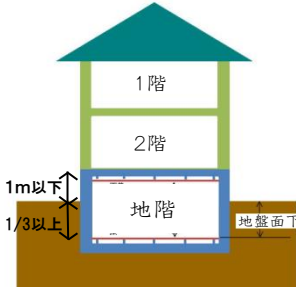
一定の要件をみたした地階は、その面積を容積率に算入しなくてよいとなっています。

その要件とは・・・

①地階の天井高が、地盤面より1m以上あがっていない

②天井高の3分の1以上が地盤面より下にあら

③住宅の床面積の合計の3分の1以下であること(地階をつくると最大で床面積が1.5倍になる)



この容積率の緩和は、1994年(平成15年)建築基準法の改正により、一定の条件をクリアすれば、「地下室の

容積率の緩和」を利用し、通常の2階建て住宅と比べた場合に、1.5倍まで広い家が建てられやすよ、というものです。

■まとめ

地階のメリット・デメリットをご説明しましたが、この地階のメリットがいかに高く発揮できるのは地価が高い首都圏でそんなにも広くない土地を購入した人が、希望の建ぺい率、容積率の建物に近づけるために利用する場合ではないかと思いま

《編集 加来》

地域情報

★(血倉山で乾杯! 星空ビアガーデン)・・・暑い夏の夜、星空を眺めながら・・・贅沢なひとときですわね♪

◎日時：7月14日(土) 9月2日(日) 18時半～21時20分

◎場所：血倉山山頂広場
◎料金：一般3000円
小学生以下1500円
(往復乗車券・飲み放題・おつまみ付き)

◎お申込み：(帆柱ケール) 093・671・4761

全豪・全米・全仏オープン。そしてウィンブルドン。これらはテニスの世界四大大会であり、世界一位のヒーローまたはヒロインが誕生する大会です。これら大会全てを優勝した選手の一人がアンドレ・アガシであり、今回の本はそのアガシの自叙伝です。私は中学校からテニスをしておりアガシファンの一人です。ワクワクしながら読み始めましたが、そこにはスーパースターはいませんでした。とはいえもちろんアガシも幼少時代から毎日ボールを打ち、悔しい思いをして努力をしてきて最終的に世界一になります。ただ、アガシは“テニスが嫌いではないのに、でもなぜかやめられない”のです。自身の混乱や困惑をいさながら嫌いなテニスを続け世界一位となります。四大大会最後の優勝を獲得して「初めて友人・コーチ・全ての人に感謝の念」を抱きます。ここからアガシの本当のスタートであり快進撃が始まります。周りで親身に支えていてくれる人がいることや、出来事は必然であることによりやく気付いたからです。自分を受け入れたのだと思います。そしてテニスが嫌いなほどテニスが好きであり、この矛盾を抱える人間臭いアガシが大好きになりました。ぜひお勧めです。



先月グッときた本の紹介

石川の

『OPEN』



アンドレ・アガシ著 出版：ベースボールマガジン社

感動日記

【加来寛の感動体験】

「ほげいつもいろんなどをころにつれていてくれてありがと」とたどたどしい字で書かれたウチワを6歳の息子から。そして4歳の娘からは私の似顔絵の書かれたかわいらしいウチワを父の日にプレゼントしてくれました。去年もたしか息子からは手紙をもらった記憶がありますが、何を書いているやらさっぱり分からなかったように思います。また娘のお絵かきも去年は丸の中に丸が書いてある程度だった私の顔が、いまではちゃんと目も口もあり、おまけにおヒゲ付きでしっかり私の顔らしい顔が書けるようになっていました。いつも当たり前のように過ごしている時間も、このような子どもたちの成長を目の当たりにすると急に「時間は有限」であることを感じ、また同時に限りある時間を真剣に過ごしているだろうか?と考えさせられます。しかし子どもの成長はうれしいものですね!

【石川明人の感動体験】

6月は、私の誕生月でした。今年もまた多くの方々にお祝いの言葉やプレゼントをいただきました。とくに娘たちからのサプライズプレゼントは彼女たちの成長を感じられるもので喜びもひとしおでした。それに

青い空にカラッとした心地よい空気。遠目から見ても底のみえるカラフルな海。こんな常夏気分を満喫しました。新婚旅行でハワイに行ってきたからです。私は初の海外旅行ということもありビビリ気味でしたが、帰る頃には「ハワイに住みたい」と思うほどハワイ大好き人間になっておりました。たくさんの買い物や海のレジャーを楽しみました。どれも最高に楽しかったのですが、なによりも自然が生み出す色に圧倒です。空や海にはこんなにも色があつたのかと思いました。こんな楽しい経験も会社のスタッフやお客さまが快く送りだしていただいたおかげであり、妻がいるから楽しさが何倍にもなったと思います。本当にありがとうございます。マハロー!