



建築計画の始まりは敷地調査から

「敷地調査」とは

建築計画を始める際、建物の用途や規模を検討する前提となるのが「敷地調査」です。敷地調査ではどのような内容を調査しているのか、以下にご紹介いたします。



① 現地確認

まずは、敷地の形状や高低差、境界標、既存建物、擁壁、電柱、架空線、側溝、隣接建物との距離など、現地の状況を確認します。特に高低差は、建物の配置だけでなく、造成や擁壁、雨水排水の計画にも影響します。計画が具体化する段階では、現況測量や高低測量を行い、正確な敷地条件を把握します。

② 法規制と道路条件

用途地域、建ぺい率、容積率のほか、自治体ごとの都市計画を確認し、防火地域・準防火地域、高度地区、地区計画、日影規制、斜線制限なども調査します。道路については、接道が建築基準法上の道路に該当するか、幅員や接道長さは十分かなどを確認します。幅員4m未満の道路では、道路の種類によってセットバックが必要になる場合があります、建物を配置できる範囲そのものに影響することがあります。

③ インフラ確認

水道・下水道・電気・ガスなどは、管が前面道路まで来ているか、また計画する建物に必要な容量を確保できるかを確認します。工場や事業所では必要な電気容量が大きくなるため、高圧受電設備（キュービクル）の設置スペースも、建物配置と合わせて検討する必要があります。

④ 地盤調査

近隣の地盤調査データを参考に、直接基礎、地盤改良、杭基礎などの基礎計画を検討します。設計開始時には実際に現地での地盤調査を実施します。既存杭や既存基礎、地中埋設物にも注意が必要です。解体後に地中障害物が判明することもあります。こうした地中の条件は、基礎計画だけでなく工期や工事費にも大きな影響を与えます。

⑤ 施工の可否を確認

設計上は建築可能でも、実際の施工条件によって工法や工程が変わることがあります。資材を運ぶ大型車両が進入できるか、クレーンを配置できるか、敷地内に資材置場を確保できるかなどを工事の担当者が確認します。市街地では、前面道路の交通量や架空線、周辺建物との距離、騒音・振動への配慮も必要です。

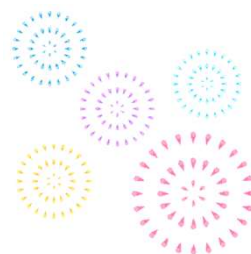
このように計画の初期段階で敷地条件を整理しておくことで、建物の配置や構造、設備、工法を適切に検討でき、後になって大きな計画変更や追加工事が発生するリスクを抑えることにもつながります。弊社では、工場・倉庫・店舗・事務所・賃貸マンション・中大規模木造建築など、建物の用途やご要望を踏まえながらお客さまのニーズに合った建築計画をご提案しています。土地のご購入前や、所有地の活用をご検討されている段階からでもご相談いただけます。建築に関するご相談は裏面下部のご連絡先にお問い合わせください。

第46回たたら祭りが開催されます！

川口市の恒例イベント「たたら祭り」が、今年は9月26日(土)・27日(日)の2日間、川口オートレース場で開催されます。

近年の厳しい暑さを受け、今年は開催時期を夏から秋へ変更したそうで、例年とは少し違う、秋のたたら祭りとして開催されます。

当社も協賛企業としてたたら祭りを応援しています。川口の賑わいを感じられる2日間、ぜひご家族やご友人と足を運んでみてはいかがでしょうか。





変わり続ける池袋東口 跡地から辿る、まちの再生

今回の建築さんぽ手帖は、池袋駅の東側へ。今では多くの人で賑わう池袋東口も、その土地の歴史を辿るとそれぞれ意外な「前の姿」が見えてきます。

① サンシャイン60

池袋東口を代表するランドマークのひとつ、サンシャイン60。この一帯にはかつて巣鴨監獄、巣鴨刑務所、東京拘置所が置かれ、戦後には「巣鴨プリズン」というGHQによる戦犯収容施設として使用された歴史があります。

東京拘置所の移転後、その跡地の再開発によって1978年にサンシャインシティが開業しました。現在の明るく賑やかな風景からは想像しにくい、土地の大きな変化を感じる場所です。



② アニメイト池袋本店・中池袋公園・Hareza池袋

現在の中池袋公園は、イベントにも対応できる広場として整備され、周辺の映画館や商業施設と一体となって、多くの人が集まる場所になっています。その横には、2023年にリニューアルしたアニメイト池袋本店。現在の「アニメの街・池袋」を象徴する風景のひとつです。Hareza池袋の場所には、かつて豊島区役所の旧本庁舎がありました。再開発によって、文化とにぎわいの拠点へと生まれ変わっています。



③ 南池袋公園

1945年の空襲で被害を受けた地域に、戦後の区画整理によって誕生しました。また旧豊島区役所の建替え時には、現在の公園敷地に仮庁舎が置かれていた時期もあります。

その後も地下鉄工事などに合わせて整備が行われ、2016年に現在の姿へリニューアル。今では芝生の上でくつろぐ人やカフェを利用する人でにぎわう、池袋を代表する公共空間のひとつになっています。



④ としまエコミューゼタウン・豊島区役所

現在の豊島区役所が入る「としまエコミューゼタウン」は、池袋東口の再開発を象徴する建物のひとつです。この場所にはかつて日出小学校があり、学校統廃合によって生まれた跡地をきっかけに、周辺街区と一体となった再開発が進められました。

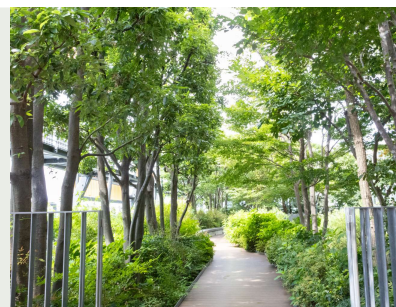
建物の大きな特徴は、低層部に豊島区役所や店舗、高層部に分譲マンションが入っていることです。全国初のマンション一体型本庁舎として2015年に開庁しました。

庁舎内には大きな吹き抜けや緑を取り入れた空間もあり、一般的な役所のイメージとは少し違った、街に開かれた公共建築となっています。

⑤ 豊島の森

豊島区役所の10階には、屋上庭園「豊島の森」があります。かつて豊島区に見られた自然を再現し、水辺や緑、生きものに触れられる空間として作られています。庁舎の各偶数階にも緑のテラスが設けられ、建物全体で自然を感じられるつくりになっているのが印象的でした。

行政、住宅、自然がひとつの建物の中に重なっているところも、としまエコミューゼタウンならではの特徴です。



普段何気なく歩いている街も、ここには以前、何があったのだろうか？と少し関心を持ってみると、見える景色が変わってきます。今回は建物だけでなく、土地の記憶と街の変化を辿る、いつもとは少し違う建築さんぽになりました。



「語り継がれる信頼」

埼玉興産株式会社



TEL : 048-252-3100

FAX : 048-252-3101

MAIL : info6@saiwa.co.jp

住所：埼玉県川口市栄町3-13-1
樹モールプラザ3階

