



住宅産業新聞

Housing Industry News

発行所 **住宅産業新聞社**
 発行人 宮村 昭 広
 〒160-0022 東京都新宿区新宿6-28-8
 ラ・パベルティ新宿1101
 TEL (03)6233-9611
 広告 jutaku@housenews.jp
<https://www.housenews.jp>
 © 住宅産業新聞社 2024

《ユーザー版》
無料

街並みや周囲の景観に
都市型らしい洗練さも

多層階住宅

狭小地でも空間有効に

都市部を中心に近年、多層階住宅が見直されている。多層階住宅は狭い土地でも空間を有効に使うことで居住スペースを確保できるのが最大の魅力。そして居住だけでなくガレージなどの設備を設けることが可能になり豊かな生活を手助けする。また一部を店舗として利用したり、集合住宅とすることで資産活用も充実させる。外観はかつて機能を追求するあまり、おざなりにされていた感が否めなかったが、最近は都市型住宅らしい洗練されたデザインや、街並みや周囲の景観に合わせた落ち着いたデザインも取り入れられている。地価や建築費が上昇するいまだからこそ、効率的で魅力あふれる暮らしを実現できる多層階住宅の可能性を、改めて探ってみた。

多層階住宅は、住民が
密集する都市部で支持さ
れているが、近年は土地
の高い利用効率を求める
動きが地方都市にも広が
り、そのニーズは全国規
模になっている。多層階
住宅は通常、3階建てが
主流。ただ集合住宅や賃
貸併用住宅などでは4階
以上の建物も多く、それ
も木造躯体もあり住宅各
社も様々な商品ラインナ
ップで提案力を強化して
いる。

多層階住宅は限られた
土地を有効活用すること
からさまざまな工夫が施
されるのが魅力の一つ。
1階から3階までしっか
りと居住スペースを確保
することもあれば、1階
部分はガレージとして愛
車をおさめるとともに、
趣味のスペースとして活
用することも多い。また
屋上は開放感を生かして
日頃は洗濯物を干すスペ
ースとし、休日にはバー
ベキューなどを楽しむ団

魅力溢れ

魅力溢れる暮らしを実現

らんの場となる。庭が小さくとも十分にブライベート空間を楽しむことができるのが多層階住宅らしいところといえる。

同様に、二世帯が同じ屋根の下に暮らす住居としても多層階は魅力がある。上層には子世帯が住み、階段の昇り降りの負担が軽い下層階には親世帯が入る。中層には二世帯がコミュニティションをとるリビングを配置し、三世代の交流が実現する。家賃収入が得ることができ、模事業者にとっては職住一体となつて活用できる最近では分譲地でも3階建ての物件が販売されるところなど、住宅展示場と

ーン返済の強力な味方になる。住宅ローン返済が完了すれば、純粋

できる機会が増えてい

る。まずは実際に見て、そこから多層階の生活を想像していくのも一手だろう。



HEBEL HAUS

ALL for LONGLIFE

自分らしい生き方に、
住まいを合わせていく時代へ。

価値観やライフスタイルが多様化するいま、
1つの住まいを家族代々住み続ける人もいれば、
マンションから賃貸住宅へ、
戸建住宅からマンションへ、
ライフステージや目的に応じて住み替える人も
いらっしやいます。
住まいに縛られることなく自分らしい生き方に、
住まいを合わせていく。
そんな自由で豊かな暮らしを実現するために、
わたしたちは、家族のこと、
資産のこと、社会のこと
あらゆることを考え抜き、最適な答を
ご提案いたします。



各種資料のご請求・お問い合わせ先
下記電話番号またはメールアドレス宛にお問い合わせください。
TEL: **03-6899-3010** (土日祝除く9:00~18:00)
FAX: **03-6899-3400**
✉ j-koho@om.asahi-kasei.co.jp

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105
神保町三井ビルディング7階
旭化成ホームズ株式会社 広報室

※当社個人情報お取り扱いに関しては下記サイトを
ご覧ください。
https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/privacy.html/?link_id=AH_footer28

住宅が欲しい

ロングライフ思想を掲げて半世紀。
良質で長持ちする注文住宅や既存住宅をご提供いたします。



注文住宅

ハーベルハウス

都市型住宅の先駆者。理想のマイホームを
フルオーダーメイドで建てるができます。



既存住宅

ストックハーベルハウス

暮らしの安心と快適を実現する
もうひとつの住まいの選択肢です。

部屋を借りたい

高い居住性能と充実した設備を兼ね備えた賃貸物件をご提供。
暮らしにぴったりなお部屋がきっと見つかります。



お部屋探し

ハーベルメゾン

様々なライフスタイルにあわせた物件を
取り揃えています。



お部屋探し(シニア向け)

ハーベルVillage^{ヴィレッジ}

介護施設ではなく、自立して暮らせる
シニア向けの賃貸住宅をお探し頂けます。

土地を活用したい

相続税対策や資産形成など、目的にあわせて
最適な土地活用プランをご提案させていただきます。



賃貸住宅

ハーベルメゾン

高い防災力をもつ安全安心な
賃貸住宅経営。
狭小の住宅地から大規模な
敷地まで対応可能です。



賃貸住宅 (シニア向け)

ハーベルVillage^{ヴィレッジ}

超高齢社会のニーズを捉えた
賃貸住宅経営。
土地活用をととして社会に
貢献できます。



中高層ビルディング

ハーベルビルズ

最大8階建ての中高層
ビルディングの賃貸経営。
賃貸マンション・店舗・
オフィスなどへ展開可能です。



賃貸や店舗併用に 建て替えて効率化

多層階の魅力

多層階住宅は住宅密集地で多く見られる住まいだ。駅から続く商店街などはその典型。賃貸や店舗併用住宅として、3階建て以上の建物が軒を連ねる風景は珍しくない。ただ近年は空間を有効活用できるメリットが狭小地だけでなく、大型分譲地でも取り入れられ、通常の建て替えニーズでも増えてきている。注目されてきた多層階住宅のメリットをまとめてみた。

繰り返しとなるが、狭小地を有効活用できることが多層階住宅の最大のメリットだ。とくに都市部の地価が上昇している昨今は、入手できる土地は条件が厳しくなるばかり。駅近くなどの好立地であれば、土地形状も含めなおのこと建築の制約を受けやすい。多層階はそうした条件をクリアしやすくなるはず。また既存住宅を建て替える際にも、これまで2階建てまたは平屋建てだった住まいの階層を増やすこと

で、より空間を有効に活用できるようになる。この試みは単世帯の住まいから複数世帯住宅へ

階親



階ごとの住み分けなど
親子三世代同居も可能

の建て替えにも有効だ。階ごとに世帯を住み分けて、プライベート空間を確保しつつ、コミュニケーションスペースも充実させる。

帯の計8人家族で3階建に住まう設定。1階は2階以上と玄関を分ける祖父夫婦の住まいがあり、2階は親夫婦の部屋と家族全員がくつろげるトガーデンとなる。上層階への移動のためにホームエレベーターを設置するのも手。ただ、コスト負担が大きく、居住スペースも削られるため、ハウスも多層階住宅は採光訴求する。オーナーが高

良さも多層階によるメリット。同時に日当たりや通風を確保し、合わせてペランダや屋上のアウトドアリビングの楽しみを

複數世帯建て替えに

ミサワホームが提案する三世帯四世代住宅は祖父母夫婦、親夫婦、子世は当然ながらプライベートデンや上層階の眺望の抜けには大きな窓を配し、住む。世代ごとの体力を動を前提に設計したい。じられる空間づくりをめざしている。2階の吹き

宅は最上階をオーナーの住宅とすることで採光と通風を確保し、合わせてベランダや屋上のアウトドアリビングの楽しさを訴求する。オーナーが高齢者であることも配慮し、1階部分にオーナーの住宅を配置した場合の提案も怠らない。また既存の賃貸併用住宅をリノ

ベーシヨンし、オーナーの住居を二世帯同居として、安定経営を継続することも可能という。

て、光を取り込みながら雲の流れを見ることで、リビングはバルコニーから風を呼び込む。自然の中にあるような心地よさは多層階だからこそ実現できるといえる。

洋菓子店や寿司屋、雑貨屋などさまざまな店舗併用住宅の実績を積み、いずれも個性があふれ、同時に街並みに溶け込むような木質デザインが特徴だ。多層階の店舗併用でも木造住宅は可能。同社は中層マンションでも木造の構造体を採用し、全国で実績を残している。

併用住宅も多
多層階住宅は宅内の温
度管理が難しくなった
り、地震の揺れを感じや
すくんだり、さらには
斜線規定などの制約を受
けやすいなどの検討すべ
き課題があるのも確か。
ここで、日々の
経済負担の軽
減、将来のため
の資産形成を支
援する。旭化成
ホームズが提案
する賃貸併用住

住宅が暮らしに付加価値を求めるなら、多層階住宅が答えを導いてくれるとさえあった。

する賃貸併用住るともいえそつだ。



住む

MISAWA

貸す

ミサワホームがデザインする3・4・5階建の重量鉄骨住宅。

資産も空間も最大活用するノウハウをオールインワンした、ミサワホームの「URBANCENTURY」。都市生活を満喫するための5つの要素「交流」「収入」「快適」「価値」「安心」を丁寧にデザインしました。二世帯・三世帯同居や賃貸併用住宅、店舗併用住宅などフレキシブルに活用できるため、いつもご家族のライフスタイル・ライフステージに寄り添いながら、時代とともに変化する都市のニーズも取り込んだフロア構成を実現できます。ご家族とまちに愛され、いつまでもすぐれた価値を保ち続ける建物です。

アーバンセンチュリー

URBANCENTURY



たくさんの魅力をご紹介した「アーバンセンチュリー」のカタログを差し上げます。

HP ホームページ www.misawa.co.jp/catalog/ ハガキ (住所・氏名・年齢・電話番号を明記)

〒163-0833 東京都新宿区西新宿2-4-1 私書箱6111号 ミサワホーム株式会社「アーバンセンチュリー」K係

※当社では、お客様の個人情報を、建築・リフォーム工事、不動産取引に関する情報・サービス案内のお届け、訪問、各種プランのご提案、アンケート調査等の実施目的で利用いたします。その他詳細は、www.misawa.co.jp/privacyをご覧ください。

詳しくはWEBで

検索

住まいを通じて生涯のおつきあい

新しい暮らしをデザインします

ミサワホーム

価値と快適をデザインします

ミサワリフォーム

賃貸経営から介護・福祉事業
複合土地活用まで

ミサワ資産活用

専用から併用まで幅広い用途に

ヘーベルビルズシステム



旭化成ホームズ

店舗や事務所併用 最高8階建て可能

旭化成ホームズの「ヘーベルビルズシステム」は、最高8階建てまでの建築を可能にした中高層ビルディングシステム。新躯体開発にあたって、同社がこれまで培ってきたシステムラーメン構造の基幹技術（構法・施工

方法など）を、重量鉄骨造の中高層建築用に進化させた。生産・施工方法を継承しつつ、短工期・低価格・安定品質を実現している。最大の特徴が柱と梁の接合方法。梁を接合するための受け部材を突出さ

せない平面形状の接合部を持つ柱とすることで、効率的な製造・保管・運搬を実現した。柱と柱を接合する際に、溶接せずにボルトだけで接合するため、施工と品質の管理が容易。大型車両で搬入できない建設地への運搬

や狭小地での施工も可能にしている。外壁の「ヘーベル版」の取り付けは、戸建住宅「ヘーベルハウス」と同様に地震時の変形に対する追従性の高い独自のロッキング工法。さらに、中高層建築において必須となる建物の揺れへの対策として、交通振動などを低減させる振動抑制装置や地震時の揺れを抑える制震装置も用意した。工程の大部分を自社グループで施工可能とし、今後想定される建設技術工不足にも対応できる。保証やアフターサービスについても、従来のヘーベルハウスと同じレベルで実現した。利便性や利用価値が高い都市部の商業系地域に適した仕様で、上層階での店舗や事務所などを組み合わせた、高品質・高精度な建築が可能となっている。

レグヌムコート



積水ハウス

都心居住に新しい 「幸せ住まい」提供

積水ハウスの『レグヌムコート』は、鉄骨造3・4階建ての都市型戸建住宅。通し柱がいらす、各階の設計自由度が高いフレキシブルシステムの技術を生かした。同社が目指す「人生100年時代の『幸せ住まい』の提供」の一環とした。敷地条件に応じて閉じる「壁」と開く「壁」を巧みにデザインすることによって、都心居住の新しい選択肢を提供するの狙い。

同社では、今回のレグヌムコートの商品化にあたりつつある「ためとし」。

「億郎」へのニーズが広がりつつある「ためとし」。

これは、都会であつてもプライバシーと自然環境を両立させた暮らしが欲しいという、潜在的な欲求の表れとみる。そのニーズに対し、屋内外の吹き抜け空間で垂直になくとも、一体化のために水平に広げるプラ





積水ハウスは、 「長く住み続けたい家」へ

これからの時代、
本当に必要なものってなんだろう。

そんな思いから、安全や環境に配慮した
「長く住める家」を供給してきた積水ハウスでは、
新たなデザイン思想「life knit design (ライフ ニット デザイン)」に
基づく家づくりを進めています。

何が好きか、何に惹かれるか、何を心地よいと感じるか。
そんな一人ひとりの“感性”を住まいへと編み込み、
暮らすほどに愛着が増えていく「長く住み続けたい家」を。

住まいは、人生に豊かさを与えてくれる
感性の器のような場所にもなりうる。
そう信じる私たちは、この新しい家づくりを通して、
グローバルビジョン『「わが家」を世界一幸せな場所にする』を
実現していきます。



life knit design

<https://www.sekisuihouse.co.jp/kodate/lkd>



専用から併用まで幅広い用途に

ベルリードマンション



の省エネ設備に
よる「ZEH—
M」仕様となっ
ている。

各住戸は、在
宅ワークの提案
として、ニュー
ノーマルライフ
賃貸住宅「ベル
リードスキップ
ハイ・2—ワー
クラブ」で好評
の2タイプワ
ークスペースを
採用。夫婦共働
き世帯でも、そ
れぞれの快適な
在宅ワークをサ
ポートする。

さらに、仕事
に集中する「フ
ォーカス」と子
育てと両立させ
る「スイッチ」
の異なる環境を
設定し、状況に
応ずる。

んだ。

構造・工法は木質パネ
ル接着工法を採用した自
由設計で、3つのモデル
プラン（片廊下KURA、
デザインス、アーバン）
を用意した。災害時の備
蓄などに対応する大収納
空間「蔵」やフレキシブ
ルな空間設計で、多様化
するライフスタイルに対
応する。

フ
ォー
カス
ミ

高いレジリエンス
ZEH—M仕様も

ミサワホームの木質3
階建て賃貸マンション
『ベルリードマンション』
は、独自の断熱・高気
密で高いCO₂の排出削
減量を備えた木質パネ
ル

接着工法により、脱炭素
社会の実現に寄与する
か、災害に対するレジ
リエンス性を備えている。
さらに、太陽光発電シ
ステムや高効率給湯器など
交流を促す工夫も盛り込
んだ。

構造・工法は木質パネ
ル接着工法を採用した自
由設計で、3つのモデル
プラン（片廊下KURA、
デザインス、アーバン）
を用意した。災害時の備
蓄などに対応する大収納
空間「蔵」やフレキシブ
ルな空間設計で、多様化
するライフスタイルに対
応する。

井
三
木

脱炭素社会実現へ
中高層建築木造化



「MOCKION」層階住宅ブランド。20
（モクシオン）は三井
ホームが住宅や店舗など
施設で培った木造建築の
ノウハウを詰め込んだ多
中層以上の共同住宅は鉄
骨という既成概念を打破
も不安はない。国内最高
の「耐震等級3」を可能
としながら耐力壁の強さ
を示す壁倍率は枠組壁工
法において国内最高レベ
ルの30倍を誇る。耐火性
能は木の特性を生かす。
鉄が熱に弱く変形しやす
いのに対し、木は燃えて
も表面が炭化し、強度の
低下を抑える。さらにモ
クシオンは、内部火災が
自然鎮火しやすい高気密
のプレミアム・モノコッ
ク構法を採用した上で、
耐力壁を石膏ボードで被
膜して木造部分の1時間
耐火構造を実現する。

がつて省エネ
性にも優れ、
電気代などの
エネルギーコ
ストが高騰し
ている今の時
代にうれし
い。もともと
木は熱伝導率
がコンクリー
トの10分の
1、鉄の35
0分の1程
度。室内の熱
を逃がしにく
く、外気の影
響を受けにく
いことはエア
コンの稼働効
率の良さを示
す。さらに独
自の高断熱・
高気密の技術
が省エネを後
押しする。

耐震、耐火
性能において
きそつだ。

MOCKION（モクシオン）

&EARTH *with* WOOD



スタイルがある。主義がある。暮らしが自由になるボーダレスモダン。



I Z M
イズム

お問い合わせは

0120-94-4331 10:00~17:00
(土・日・祝日を除く)

三井ホーム株式会社 本社

〒136-0082 東京都江東区新木場 1-18-6

新木場センタービル（総合受付9階）

憧れを、かたちに。



三井ホーム



さあ、街から未来をかえよう
三井不動産グループ
MITSUI FUDOSAN GROUP

スペシャルサイトは
こちら

