

～ マンションバルコニーのお話し ～

分譲マンションを中心に、まれに見かける「サービスバルコニー」。バルコニーとサービスバルコニーの違いはどこにあるのでしょうか。今回は豆知識とともにお伝えします。

< “サービス” が付く、付かないの違い >

マンションは戸建に比べ住戸面積はコンパクトになりますが、その分バルコニーなどの屋外空間も上手に取り込んで生活空間を広げる試みが行われています。

新築マンションのモデルルームに行くと、マンションの造り手が「このように使っていただくことを想定しています」とばかりにバルコニーにはグリーンや花があふれ、そこでお茶が楽しめるようイスやテーブルが置かれていることもしばしば。バルコニーの奥行きが2メートル近くあれば、そのような楽しみ方をすることは充分可能です。

ところでマンションの間取り図を見ていると

「バルコニー」という表記と

「サービスバルコニー」という表記が混在していることがあります。

その2つの大きな違いの1つに「人がそこで作業ができるスペースがあるかないか」ということです。

「バルコニー」と表記されていれば、奥行きは最低1メートル以上、現在の新築分譲マンションなら1.5～2メートル程度はあり、洗濯ものや布団を干したり、ガーデニングもできるような広さがある物件が多くなってきています。

○サービスバルコニーとは、小さいバルコニーのこと

「サービスバルコニー」と表記されている部分は奥行きが1メートル以下と浅く、人が何か作業をする場という想定はなく、空調室外機を置くか、なにか物を置く程度の場合として設置されています。従って、日当たりのよい場所に設けられることもほとんどありません。

しかし、マンションで「物が置ける」というのは大きな利点で、窓の庇としての役割や、子どもの落下防止という観点からも、あった方がよい施設の一つです。



<バルコニーのあれこれ>

バルコニーはあまり奥行きがあると、窓の上にそれだけ深い軒があるのと同じことになり、**部屋の日当たりに影響**が出ます。

奥行きが**1.8～2メートル**もあればバルコニーとして空間的にゆとりを感じることができ、部屋の日当たりにもあまり影響がない範囲となります。

また、バルコニーでガーデニングを楽しむなら、ぜひ欲しいのは右の写真のような「SK」と呼ばれる“流し”です。



SKとは「スロップシンク」のこと。

ガーデニングの水やりはもちろん、子どもの上履きを洗ったり、泥つきの野菜を洗ったりなどと、**あると重宝する設備**の一つです。

◎ルーフバルコニーとは??

ルーフバルコニーとはその名の通り、下階住戸の屋根を利用した、面積の広いバルコニーのことをいいます。

ルーフバルコニーの上には基本、屋根はありません。

建物が「セットバック」した部分を利用してバルコニーを設けています。



セットバックとは「建物の上部を下部よりも“後退”させること」です。

建物のセットバックはなぜ生じるのか。その理由の1つとして、法律による決まり事で、**周辺地域への配慮**があります。

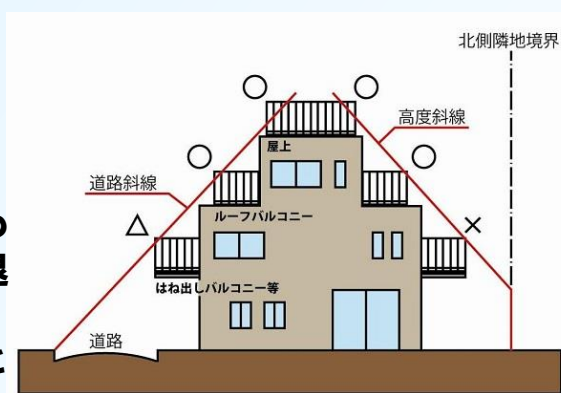
マンションのような大規模の建物は、それが建つことにより周辺地域に大きな影響を与えます。

従って、**日当たりや通風に配慮し、住みやすい環境を周辺地域が維持できるように、様々な高さ制限**を受けています。※右下図参照

例えば、前面道路斜線、隣地斜線、北側斜線、高度地区による斜線制限、日影斜線などです。

人が住むことを前提としている住居専用地域ほど厳しく、そうではない商業・工業地域ほど緩くなっています。

斜線制限を受けているマンションでは、制限をかわすような形で上階にいくに従って段々と建物を後退させていますので、このタイプのマンションは下層部にはルーフバルコニーがなく、上階にいくとルーフバルコニーが出現する形となります。



**「売物件
急！募集中です!!」**

適正な価格でスピード勝負がモットーです！
掲載料や面倒な手続きは必要ありません。
「ご依頼」を頂くだけで結構です。

<https://maruhiro2103.co.jp>

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、声かけ頂ければ、何でもお役に立てます！

～土地・建物のよろず屋～



マルヒロ不動産(株)

名古屋市中村区横前町109番地

TEL: 052-413-4628

