

2年建築計画・ドリル8 <事務所の計画1>

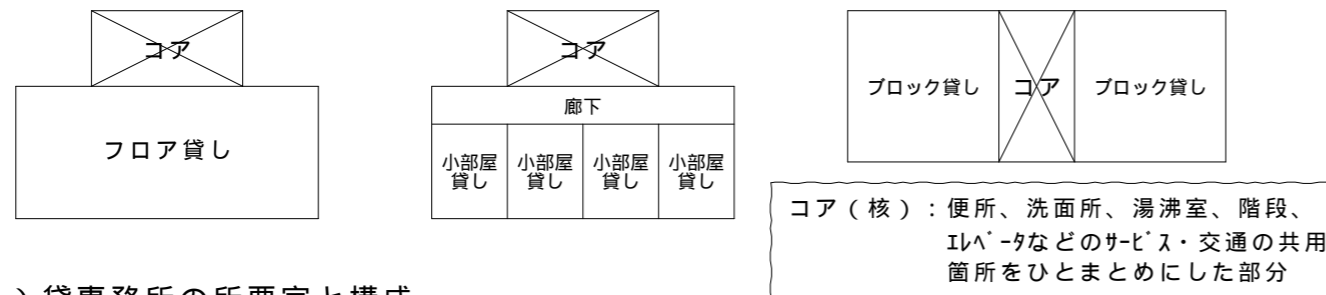
[1] 事務所

(1) 事務所の種類

- ・専用事務所：単独の企業が使用する事務所。自社ビル。
建設する会社の要望にあった設計が可能である。
- ・貸事務所：建物の全部または大部分を賃貸して、収益を上げることを目的にするもの。
事務所を借りる人のことを「テナント」という。

(2) 貸事務所の賃貸形式

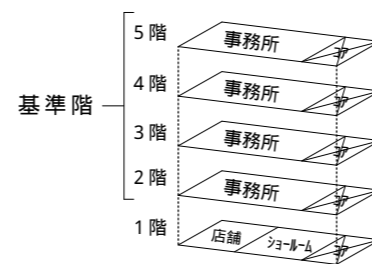
- 全階貸し：全階を単一企業・団体などに賃貸する形式
- フロア貸し：各階を単位にして賃貸する形式
- ブロック貸し：基準階を数ブロックに分けて賃貸する形式
- 小部屋貸し：柱間を単位として賃貸する形式



(3) 貸事務所の所要室と構成

- ・収益部分（賃貸料の取れる部分）：貸事務所、貸店舗、貸倉庫、有料駐車場
- ・非収益部分（賃貸料の取れない部分）
共用空間（玄関ホール、廊下、階段、エレベータ、エスカレータ、便所、洗面所、給湯室、など）
非共用空間（管理事務室、電気室、エレベータ機械室、など）

基準階：同じ平面（間取り）が繰り返される階をいう。
事務所建築では、一般に事務所を主体とする階が数層にわたってほぼ同一平面で重なっている。



レントラブル比：延べ床面積に対する収益部分の床面積の割合。これをいかに高率にするかが計画上の大きな要点となる。

$$\text{レントラブル比} [\%] = \frac{\text{収益部分の床面積}}{\text{延べ床面積}} \times 100$$

全体：65～75%、基準階：75～85% は必要である。

(4) 貸事務所の特徴

- ・貸事務所は営利を目的とする建物なので、レントラブル比をいかに高めるかが、計画の段階で要求せれるが、非収益部分の共用部分や設備部分などを軽視すると、快適な執務環境得られなくなるとともに、テナントの受け入れもむずかしくなる。

【問題】 次の問いに答えなさい。

(1) 専用事務所と貸事務所の違いを説明しなさい。

(2) テナントの意味を書きなさい。

(3) 貸事務所の賃貸形式について、以下の4つのあるが、それぞれについて説明しなさい。

全階貸し：

フロア貸し：

ブロック貸し：

小部屋貸し：

(4) 貸事務所の各室は収益部分と非収益部分に分かれるが、それぞれの部屋名を書きなさい。

・収益部分（賃貸料の取れる部分）

・非収益部分（賃貸料の取れない部分）

共用空間

非共用空間

(5) 以下の用語について説明しなさい。

・基準階

・レントラブル比

・コア