



吉岡が贈る、住まいの新スタンダード

RCマンション



吉岡環境開発グループ

吉岡環境開発株式会社

宅地建物取引業免許 国土交通大臣(7)第4186号

【本社】東京都渋谷区代々木4-29-3 西参道梅村ビル3F

TEL:03-5350-5510 FAX:03-5350-5701

【浦和支店】埼玉県さいたま市南区白幡3-6-7 シャトレヌ武蔵浦和2F

TEL:048-838-7788 FAX:048-838-7766

吉岡工務店株式会社

特定建設許可 東京都知事(特-24)第100945号

一級建築士事務所 東京都知事登録 第54832号

東京都渋谷区代々木4-29-3 西参道梅村ビル1F

TEL:03-5350-5280 FAX:03-5354-0112

株式会社Y・Kビル興産

宅地建物取引業免許 東京都知事(1)第99974号

東京都渋谷区代々木4-29-3 西参道梅村ビル3F

TEL:03-5354-7079 FAX:03-5350-5644

○お問い合わせは

☎ 03-5350-5510 受付時間 / 9:00~17:00

吉岡が贈る、住まいの新スタンダード
RCマンション

STRONG

安全で強い

鉄筋コンクリート構造は、耐震性・耐火性・遮音性に優れ、高性能な建築性能を持っています。

CONSTRUCTION

Y K 方式

下請け会社に工事の丸投げをせず、設計、工事に対して責任を持って自社で作業を行い高品質化を実現します。

PLAN

自由な設計

敷地に応じて多様なプランニングが可能。天井まで解放された窓など、広々とした室内空間を造り上げます。

鉄筋コンクリートの住まい。

優れた耐震性、耐火性、遮音性を誇る鉄筋コンクリート（RC）造は、設計プランに応える柔軟なデザイン性も備えています。だからこそ、お客様の個性を十分に発揮できるのです。

吉岡環境開発グループは、自社設計・施工による鉄筋コンクリートの建物づくりにより、その特長を高度に活用しながら、魅力あふれる機能と意匠を備えた住空間、施設を責任をもって造り上げます。



吉岡環境開発グループ
1977年創業。40年を超える信頼と実績

吉岡環境開発グループは、設計・施工はもちろん、土地の仕入に始まりアフターサービスに至る一連の業務、さらに住宅・マンションの販売まで、すべて自社グループで担当する一貫体制のもとで信頼ある成果を積み重ねてきました。
 私たちは、そうした幅広い実績とノウハウを十分に活かしながら、戸建てや集合住宅の建設、商業ビルなどのプロジェクトを責任をもって遂行します。土地活用を成功に導く住空間づくりを、さらに都市づくりを、多角的な視点で実現していきます。





安全で強い 「鉄筋コンクリート造」

木造・鉄骨造とは 根本的に何が違うのか

「鉄筋コンクリート」造は、柱や梁など建物の基本構造を鉄筋（棒状の鉄）で組み、その周囲に設けた型枠にコンクリートを流し込んで骨組みを造ります。壁・梁・天井・床がすべて一体化した面による構造になるため、建物に隙間が生じず気密性や断熱性が高まります。

耐火建築物という メリット

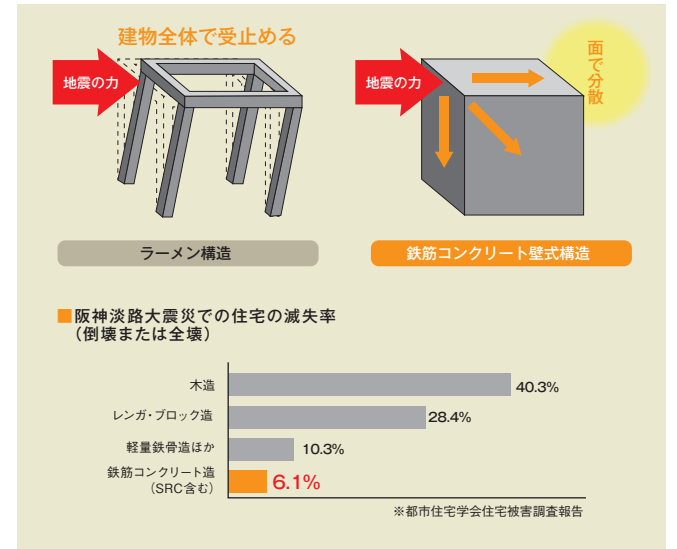
「鉄筋コンクリート」工法は、骨組みとなる構造そのものが不燃材料でできています。そのため、建築基準法で、建物に火災が起きた際に倒壊や延焼を防ぐ性能が認められた「耐火構造」に区分されています。これは、同法における構造区分で最も火災に強い水準とされます。このように耐火性能の高い「鉄筋コンクリート」工法の建物は、一般木造住宅などと比較すると火災保険料も安くなります。これは、主要な構造部分がコンクリートなのか木材なのかで、火災時の損害に差が生じるためです。

STRONG 01

耐震性

「壁式」と「軸組み」構造の差

箱状の構造が耐震性を高める「鉄筋コンクリート壁式構造」。揺れや衝撃に強い素材の使用に加え、地震の際には、床・壁・天井の面で力を受けとめ、建物全体で揺れを分散するため地震に対して強さを発揮します。一方、「ラーメン構造」は柱・梁などを剛に接合して一体化させた構造で、建物全体で地震力を受け止めます。



STRONG 02

耐火性

火災への安全性能

「鉄筋コンクリート」工法の耐火性の強さは、1000℃の炎に2時間さらされても燃えることがなく強度も低下しないという性能が物語ります。例えば、木材は260℃に達すると引火し、450℃で発火します。また、260℃で熱分解が盛んになり分解ガスが放出されるため、260℃を木材の「出火危険温度」と定めて防火の基準としています。



**2時間耐火の
構造体も可能**
(壁厚180mmの場合)

地震災害に強い「鉄筋コンクリート」

「阪神淡路大震災」においても「鉄筋コンクリート壁式構造」の建物は殆ど被害がみられませんでした。さらに地震の際に心強いのが、その耐火性の高さです。隣家からの延焼を防ぐのはもちろん、屋内に火災が発生した場合も部屋から部屋への火の広がり防止する効果を発揮します。



STRONG 03

遮音性

快適な室内環境

鉄筋コンクリート構造は、密度が高く、必然的に壁やスラブ（床）も厚くなります。したがって、特に壁を叩いた際や飛び跳ねた際の振動音は響きにくくなります。一般的な生活音は殆ど問題になりません。



音源	空気伝搬音 (屋外や隣の音)		床衝撃音 (上階の音)	
	90dBA (音源から約1m)	75dBA (音源から約1m)	重量床 衝撃音	軽量床 衝撃音
構造	 ピアノ・ステレオ等の大きな音	 ラジオ・テレビ・会話等の一般発生音	 人の飛び跳ね走り回り等	 スリッパの歩行や椅子の移動音等
コンクリート系	D-50 (小さく聞こえる)	D-50 (ほとんど聞こえない)	L-50 (小さく聞こえる)	L-45 (小さく聞こえる)
軽量鉄骨系	D-35 (よく聞こえる)	D-35 (かなり聞こえる)	L-65 (かなり気になる)	L-65 (うるさい)
木質系	D-25 (うるさい)	D-25 (はっきりと内容が聞こえる)	L-65 (かなり気になる)	L-65 (うるさい)

CONSTRUCTION

専門スタッフの連携で 高品質を実現するYK方式

1977年創業、40年を超える実績

1977年の創業以来、分譲住宅に始まり、注文住宅やリフォーム、賃貸住宅など建設分野全般を請け負ってきた豊富な実績があります。また、店舗併用住宅や狭小地向けのプランをはじめ、お客様のオーダーに応じて長年培ってきたノウハウを活かし、一人一人に最適なプランをご提供しています。

CONSTRUCTION 01

高品質を追求して

独自の「YK方式」システムから 生まれる3つのメリット

メリット1 責任の明確化

下請け会社に依頼して工事を丸投げしてしまうのではなく、自社で工事を行うことで不透明な内容を排し、責任を明確化。現場を確実にコントロールすることで、商品の高品質化を追求します。

メリット2 連携作業

現場レベルで発生する納まりの検討作業も自社社員同士で解決できるため、問題が発生した場合もスムーズに作業を進めることが可能です。

メリット3 コストの安定化

現場作業員の高齢化、人員減少に伴い職人の人件費が高まりつつあります。そこで、専門職を社員として雇用することで人件費を安定化させ、スケジュールを柔軟にコントロールすることで、現場経費の安定化に結びつけます。



CONSTRUCTION 02

グループの強み

設計・設備・工事機能を自社に集結させた 一貫体制が、ご提案の品質を高めます

メリット1 スピーディなご提案

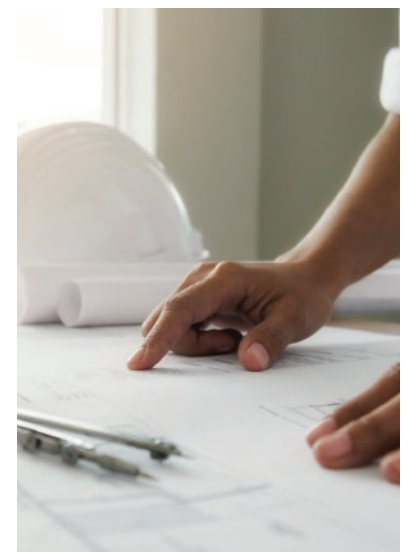
各分野のスペシャリストが多角的に問題点をチェックすることで、早期の問題解決を実現し、お客様へスピーディにご提案できます。

メリット2 魅力あるフリープランニング

法規制や施工性、技術面をクリアしながら、空間を最大限に有効活用し、より自由度の高い魅力あるプランをご提案いたします。

メリット3 優れたコストパフォーマンス

ご相談の初期段階から不透明なコストを省いたご提案を行うため、コストパフォーマンスに優れたプランニングを実現します。



CONSTRUCTION 03

豊富な実績

「YK方式」によるフレキシブルで柔軟な対応が可能だからこそ、 狭小住宅や低層住宅など、他社では難しい工事にも、強みを発揮できます



道路から奥まった旗竿地での施工



住宅地での低層マンション施工



間口の狭い狭小地での施工



自由な設計で 敷地に応じたプランニング

広がりある 無柱空間

「壁式構造」は、柱と梁の接合部が固く接合された「ラーメン構造」のように柱型や梁型が出ません。そのため無駄なく居室スペースを使うことができ、広がりある居住空間を創造できます。

※構造計算により梁型・柱型が出る場合もあります。

個性ある 完全自社設計

吉岡環境開発グループの住まいづくりは、すべて自社設計。お客様一人ひとりの理想をすみずみまで具現化するために、インテリア・エクステリアまでトータルデザインのご提案も可能です。

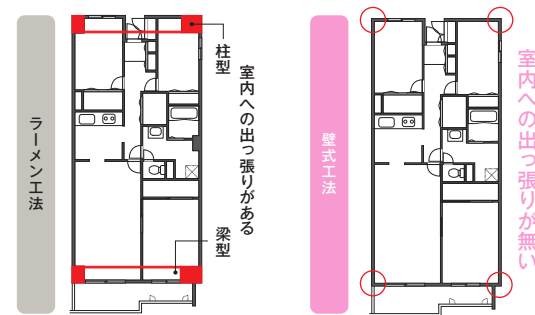
また、私たちには標準仕様の枠組みを超えて、常にお客様のお好みやご予算に合わせて、一棟一棟、個性を十分に反映した住まいのご提供に努めます。

PLAN 01

広い空間を自由に

梁型・柱型*がない室内

「壁式構造」の建物には太い柱がないため、使い勝手に優れた広々とした室内空間が得られ、天井まで届くような大きな窓を設けることもできます。



※構造計算により梁型・柱型が出る場合もあります。

将来の間取り変更もしやすく

部屋は主に非耐力壁で仕切られているため、壁を撤去することができます。将来の環境の変化に応じ、間取り変更などのリフォームが可能です。



PLAN 02

敷地に 適した 選択を

<h4>片廊下タイプ</h4> <p>低層・中層マンションで最も一般的に見られます。間取りもフレキシブルにコーディネートでき、計画によってファミリープランとシングルプランを組み合わせても効果的です。</p>	<h4>中廊下タイプ</h4> <p>建物の真ん中に住戸に囲まれるように配置しているのが中廊下です。住戸数の確保に効果的だけでなく、高級感の演出でアピールできます。寮やファミリー向けにフィットします。</p>	<h4>内階段タイプ</h4> <p>建物の中に階段を組み込みます。外から階段が見えないため、すっきりとした外観が映えます。また、片廊下タイプと組み合わせることで有効な土地活用が図れます。</p>
<h4>メゾネットタイプ</h4> <p>各住戸内に階段を取り込んだ設計です。マンションでも2階建ての戸建て感覚を味わうことができ、下階の住人を気にする必要がありません。ファミリーに人気のプランです。</p>	<h4>階段室タイプ</h4> <p>階段室のみを共用部とする設計が、各住戸の独立性を生みだします。中低層のマンションにふさわしいプランで、廊下を取らないことにより敷地面積の有効活用を目指せます。</p>	<h4>条件に応じたタイプに対応</h4> <p>その他にも、セットバックやL字配置など、条件に応じて様々なタイプに対応可能です。敷地形状や法規制を踏まえながら、その土地の条件に合わせて最大限に有効活用できるタイプをご提案いたします。</p>

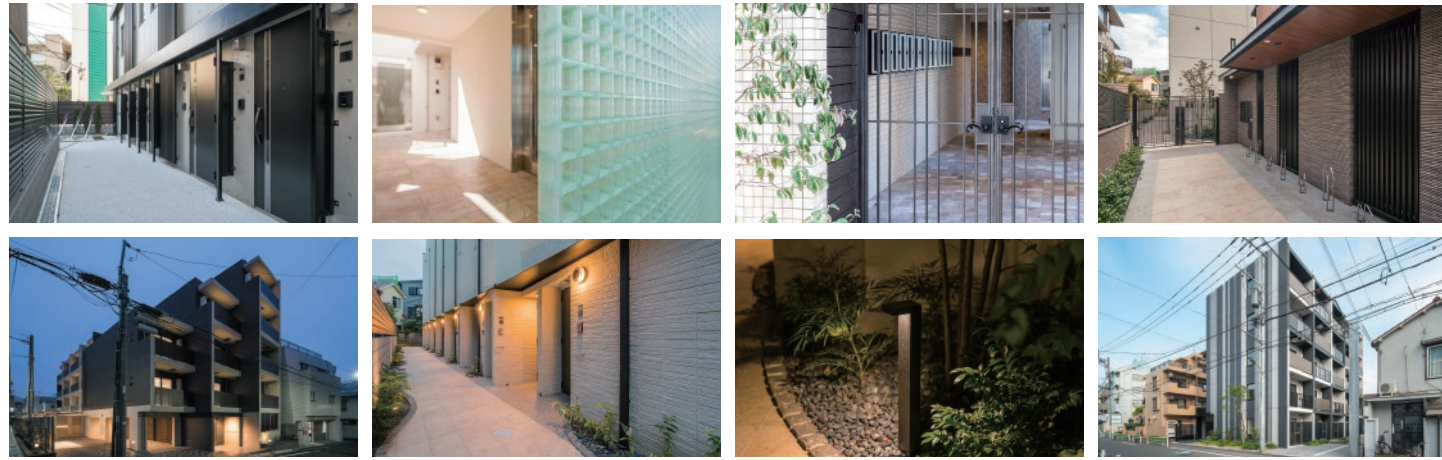
PLAN 03

多様な用途に

<h4>屋上(ルーフバルコニー)付住宅</h4> <p>「壁式構造」のフラットな屋根で、屋上をルーフバルコニー*として活用することもできます。 ※法令によりバルコニーを設置できない場合もございます。</p>	<h4>自宅併用型マンション</h4> <p>“眺望良好”最上階タイプ</p> <p>最上階ならではの眺望のよさをオーナー住宅に活かします。ルーフバルコニーを設置すれば屋上利用も可能です。</p> <p>“戸建て感覚”1階タイプ</p> <p>1階ならではの専用玄関と専用庭のメリットを生みます。独立性が高いため、戸建て感覚の生活を味わえます。</p>	<h4>個性ある戸建て</h4> <p>デザイン性の高いRC構造の特性を活かし、個性的なプランをご提案できます。</p>
---	--	--

これからの暮らしにフィットする、先進のデザインと設備仕様

EXTERIOR 様々なマテリアルを駆使し、自由な発想でデザインをご提案



INTERIOR 空間と調和する洗練された多様なデザインを実現



EQUIPMENT 快適な暮らしを支える機能的な設備仕様。ご希望に合わせ仕様の変更・選択が可能

<p>KITCHEN</p>	<p>オリジナルキッチン</p> <p>■IHコンロ 日立製の2口IHヒーター。お掃除しやすい高級感のあるステンレストップ。</p> <p>■ワークトップ 人造大理石特有の高級感のあるワークトップ。</p>	<p>POWDER ROOM</p>	<p>オリジナル洗面</p> <p>■ボウル一体型カウンター 意匠性に優れたスクエア形状の人工大理石ボウル。</p> <p>■シングルレバー混合水栓 節湯性能を持つ環境に配慮した混合水栓。</p>
<p>BATHROOM</p>	<p>浴室</p> <p>■浴室換気乾燥機 脱衣室など浴室以外の部屋にも対応した換気乾燥機。洗濯物用のランドリーパイプも付属。</p> <p>■サーモ水栓(メッキ) 湯温調整がしやすいサーモ機能がついたユニバーサルな仕様の水栓。</p>	<p>TOILET</p>	<p>トイレ</p> <p>■キレイ機能 ガンコな水アカや汚れが落ちる、お掃除がラクな衛生陶器。</p> <p>■しっかりエコ 従来品に比べ約69%の節水。水道代が年間約13,800円お得。</p> <p>約69%節水 75,900円/年 23,900円/年</p> <p>○試算条件:従来品(1989~2001年発売)、4人家族(男性2人、女性2人)年が大1回/人・日、小3回/人・日使用した場合で算出。【引用元】省エネ・防犯住宅推進アプローチブック【単価】上下水道1265円/m³(税込)</p>

施工の流れ

- 01** まずはお気軽にご相談を

いま所有されている土地、あるいはご関心ある物件などについて、お気軽にお電話かメールでご相談ください。これまで培った豊富な経験をもとに、基本的な方向性や可能性についてアドバイスいたします。また、私たちも土地の取得(買取)を行っておりますので、ご相談ください。
 - 02** 現地調査・市場調査

現地を訪れて、敷地条件や周辺環境を直接、確認いたします。これと並行し、法規・条例などが絡む建築条件および電気・水道・ガスなどのインフラ関係の調査を実施。また、該当エリアのアパートの入居状況、設定家賃調査、入居者ニーズはもちろん、開発計画など地域発展性を把握するためのマーケティング調査も行います。
 - 03** ご要望を考慮した基本プラン

現地調査などの結果にお客様のご要望を取り入れ、これまでの経験を踏まえた最も効果的な手法で、基本プランの検討を開始。その土地の用途地域をもとに、可能性を最大限に広げ、高い収益を生み出す理想的な基本プランを立案いたします。
 - 04** 概算見積・事業収支をご提出

基本プランをもとに概算見積をご提出いたします。併せて事業計画書をご覧いただいたうえで、ご融資に関する金融機関との折衝方法のご相談も承ります。また、節税対策をお考えの方には弊社の顧問税理士・会計士が同席し、有効な方法について助言いたします。また、建物の管理も行っておりますので、マンションなどの建築後何年か経過した場合は、自社施工によりリフォームも可能です。実施時期のニーズに合わせたインテリアに配慮し、新たに賃借人募集を行います。
- ここまでの作業はすべて無料です。

- 05** 具体的な実施設計のご発注

基本プランと事業収支についてご理解いただいたうえで、具体的な実施設計業務に移ります。構造、設備など改めて細部の検証を行い、関連法規に準じた機能的かつ経済的な建物の本設計を実施いたします。
- 06** 正式な見積提出と工事のご発注

実施設計図が完成しましたら、本見積を作成いたします。ご予算をお聞きしたうえで仕様変更の確に行い、お互いの合意を踏まえて、正式な工事のご発注となります。
- 07** 建築確認済証の取得

最終的な設計図書により、所定の審査機関に建築確認の申請を行います。建築確認済証を取得した後、工事で準備に入ります。
- 08** 着工および監理進行

スムーズな工期により、安定した品質の建物を無事故に竣工させることを目指し、工事施工および監理を進行します。ご要望に応じ、地鎮祭、上棟式にも対応させていただきます。
- 09** 定例打ち合わせで細部を決定

細部の詳細な仕様、お部屋ごとのカラーコーディネートなどは、工事施工中に行う定期的なお打ち合わせにより、じっくりと検討いただいたうえで確定いたします。所轄官庁や審査機関による中間検査を、定められた時期に随時受けながら、必要な性能や構造、法規上のチェックを済ませます。
- 10** 検査および竣工

工事完了とともに、所轄官庁、審査機関の完了検査、施工者・設計者による完了検査を行い、指摘指導事項などの対応を経たのちに、お客様による完了検査を実施。お引き渡し前の最終チェックを行います。
- 11** お客様へお引渡し

工事が法令に適合していると認めた「完了検査済証」を審査機関から受け取り、設備機器の取扱説明、保証期間、その他、建物を使用するために必要となる内容をご説明をさせていただき、お引渡しとなります。
- 12** 賃貸管理・維持管理

住まわれた後、運用が開始された後も、弊社にてメンテナンスをはじめとした建物管理・維持管理を実施。末永いお付き合いが継続します。