PARTNER SALES PROPOSAL

土地の使い方から、ご提案を。

ハウスメーカー・工務店向け｜低い擁壁撤去・高低差解消の検討案

西側151.13㎡の建築検討 × 奥側の駐車活用

住宅・事務所等の建物、コンテナ、物置等の配置を西側で検討。敷地内の低い擁壁を撤去し、段差を緩い勾配につなぐことで、道路から奥へ車が入れる土地利用を目指します。



現況写真｜道路側（西側）から山側（東側）を望む

提案の入口

住宅＋奥側駐車場／西側の保管施設＋事業用車両置場／屋外資材置場＋駐車場。お客様の用途に応じ、建築と外構・造成を一体で検討できる土地としてご紹介ください。

本資料の位置付け

概念提案・協業相談用です。造成済み・建築条件確認済みの資料ではありません。所在地詳細・価格・総面積・取引条件は、別途の物件概要書と照合してご案内ください。

敷地条件と、提案できる範囲

西側の建築検討範囲と、東側の建物を設けない範囲を分けて考える



提供資料：02_図面（オルソ重ね図）(3).pdf

西側151.13㎡｜建物等の配置を検討

依頼者から提示された建築可能範囲を提案の前提としています。住宅・事務所等の建物、コンテナ、物置等を候補とし、建築面積・離隔・接道・車路を確認して配置を決めます。151.13㎡は建物の建築面積を示す数値ではありません。

東側｜奥側駐車場・屋外利用を検討

依頼者提示の「レッドゾーン範囲・再建築不可」という条件で、建物・コンテナ・物置等を設けない案とします。駐車・資材保管についても、安全性と利用条件の確認を前提とします。区域境界は行政資料と現地測量で確認してください。

図面のR1–R2線は提供資料上の区域境界の図上検討線です。公式な現地確定線として扱わず、建物配置は確認後に具体化します。

擁壁撤去後の活用イメージ

A：建築余地＋奥側駐車場　B：資材置場＋駐車場



A案｜西側を建築に、奥側を駐車に

西側151.13㎡内で建物・コンテナ・物置等のいずれかを用途に合わせて検討。側方に車路を確保し、奥側の屋根なし駐車場へ接続します。車路によって建物配置に使える面積が減るため、初期の配置検討が重要です。

B案｜資材保管と車両駐車を組み合わせる

道路側を搬出入しやすい屋外資材置場、奥側を駐車場とする案です。保管施設が必要な場合は西側の建築検討範囲内で別途配置を検討します。大型車の進入可否は軌跡検討で確認します。

画像はAIによる概念パースです。敷地形状・区域境界・車両寸法・勾配・台数を保証しません。手前＝西側、奥＝東側。山際の大きな擁壁を残す前提です。

高低差の整理と、造成の考え方

低い擁壁の撤去と地盤調整をセットで検討する

道路沿い｜約40cm（現地計測35〜37cm）

出入口部分のブロック撤去・切下げを検討。道路側溝の連続性を保ち、車の底擦りや道路への土砂流出を防ぐ納まりを検討します。

敷地中央｜約70cm（現地計測66cm）

低い擁壁撤去後に段差部分の土を処理し、車路として接続可能な勾配を検討します。擁壁を外すだけでは高低差はなくなりません。

北側中央｜約50cm

隣地・既存構造物への影響を確認し、撤去範囲と地盤のすり付けを決めます。土留めが必要な部分は別途対策を検討します。

工事の基本方針

① 境界・高低測量と地盤確認 → ② 撤去対象と残す構造物の確認 → ③ 切土・盛土と残土量の検討 → ④ 排水計画 → ⑤ 転圧・砕石敷き等の仕上げ。

山際の大きな擁壁は撤去せず、基礎付近の掘削や追加荷重を避ける方針で検討。点検空間を確保し、既存擁壁の構造・管理者・排水状況を確認します。

見積りは、工種を分けて比較

測量・調査／低い擁壁と基礎の撤去・処分／掘削・残土搬出または盛土／地盤整正・転圧／車路・出入口／排水施設／砕石舗装／境界端部の処理。現時点では工事数量・造成費用は未算定です。

各高さは別箇所の局所段差です。足し合わせて道路からの地盤高としません。全面を同じ高さにする案と、段差を緩勾配で解消する案は、測量後に費用・安全性を比較します。

お客様への提案と、次の確認

営業担当者・設計担当者・造成業者で共有する事項

お客様への説明例

「道路側の西側151.13㎡で建物や保管施設を検討し、奥側を駐車場として使う提案です。低い擁壁の撤去と地盤調整で、敷地の奥まで車を入れやすくする計画を考えています。現況販売のため、ご希望の用途と建築・造成の総予算を伺ったうえで、配置と工事内容を確認します。」

設計・見積り前の確認項目

☐ 希望用途：住宅／事務所／コンテナ／物置／屋外資材置場

☐ 車両条件：車種・台数・最大車両・搬出入頻度・転回方法

☐ 敷地条件：区域境界・接道・道路幅員・高低測量・地盤・埋設物

☐ 構造物：撤去する低い擁壁の所有者・土留め機能・隣地への影響

☐ 排水・設備：集水経路・放流先・上下水道等の引込み条件

☐ 手続き：建築・造成・道路工事等の相談先と必要手続き

☐ 取引条件：現況引渡し・工事費負担・調査期限・総予算

ご紹介から計画具体化まで

用途・予算の共有 → 現地同行 → 建築・区域条件の照会 → 配置と車両動線の検討 → 造成見積り → 土地代・建築費・造成費を合わせて判断。紹介料等の協業条件は本資料では設定していません。

資料・確認の前提

提供図面・現地写真・依頼者提示の寸法と条件を基に作成。レッドゾーンは低い擁壁撤去だけで解除されるものではありません。資材置場・駐車場の造成も、規模により許可・届出が必要となるため個別照会します。

参考：熊本県「盛土規制法に基づく許可・届出の手続き」
https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/115/208492.html
作成：2026年11月4日｜株式会社ワーク・ライフ・デザイン
お問合せ： https://worklifedesign.biz/