

土地探しから家づくりを考える人へのアドバイス

敷地を生かした家づくりのポイント

監修

来馬輝順

Kuruba Terunobu

1956年、福井県生まれ。'78年福井大学工学部建築学科卒業。'86年建築工房匠屋主宰。現在、東京工科大学専門学校非常勤講師、町田ひろ子インテリアコーディネーターアカデミー講師。著書に「インターネットで家が建った」(光文社)など。



これから家を建てる人にとっては、土地を探すことも、プランを考えることも、何もかもはじめてのことばかり。何を参考にしていよいかすら、わからないことが多いでしょう。土地探しのポイントから、敷地に合わせたプランニングまで、建築家の来馬輝順さんにアドバイスしてもらいました。

取材・文/藤城明子 イラスト/寺坂好市 間取り図/長岡伸行 デザイン/大山万里子

「ここに住みたい」の印象を信じて土地探しを

これから土地を探して家を建てようというかたは、自分の建てたい家のイメージと予算について整理してみましょう。

まず、どれくらいの広さが必要かを考えてみます。坪数ではイメージしにくいと思いますが、目安としては浴室に1坪、洗面室に1坪、キッチンに2坪、階段各階と玄関に1坪、トイレに半坪と考え、あとは収納も含め6畳(3坪)程度の部屋がいくつ必要かを計算します。出てきた坪数を総2階建てとして2で割れば、それが必要とするおおまかな坪数です。

気になる土地が見つかったときは、用途地域と建ぺい率を確認して、自分が希望する建坪を満たし

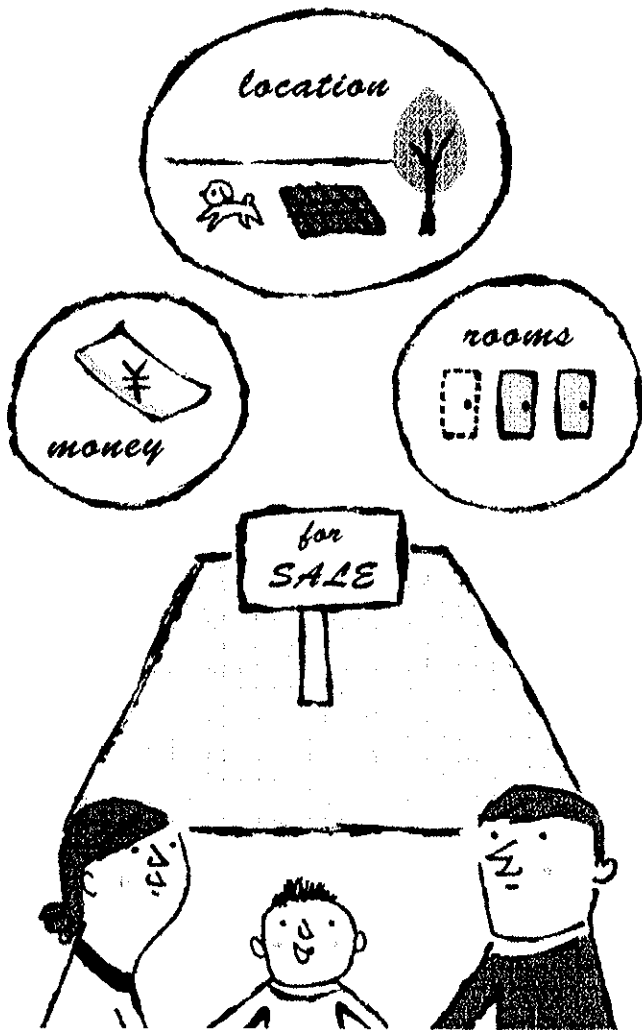
ているかどうかをチェックしましょう。たとえば25坪の土地で建ぺい率が60%の場合、そこに建てられる建物の建坪は25坪×0.6=15坪。2階分と合わせて15坪×2=30坪に、自分のほしいスペースがおさまるかどうかを考えてみます。

建築家に依頼して家を建てる場合は、おおまかに1800万円くらいを下限として建築予算を考えるところでしょうか(設計料・税別)。これは、夫婦と子供がいる家族の場合の概算予算で、夫婦だけの場合、シンプルなプランにすることで予算を下げることもできます。ただし、小さい家でも必要な要素はあまり変わらないので、極端に予算が下がることはありません。必要な予算を把握しておけば、「土地を買ったら建物にかけ

るお金が足りなくなった」というトラブルもなくなります。

いざ土地探しに出かけた際、何をポイントに選べばよいのでしょうか。それは、「ここに住みたい」という第一印象です。たとえば「前からこの街に住んでみたかった」駅からの道のりが気持ちよかった「周囲の環境が気に入った」など、1点でも地域環境にとても気に入る理由があれば、「いい敷地」といえるでしょう。

狭い、日当たりが悪い、見晴らしが悪いといった敷地自体の悪条件は、プランを工夫することでクリアできる可能性があります。しかし、環境を変えることは不可能です。その土地で最初になんとなく感じた印象を大切に、納得のいく土地を探しましょう。

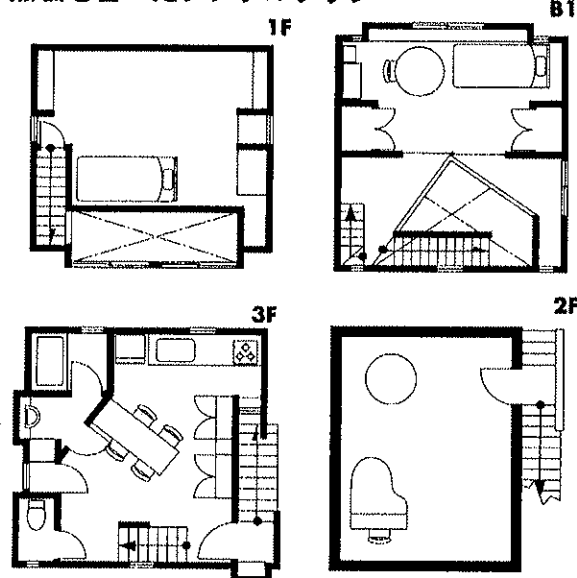


土地はこうして生かす

狭小地 の場合

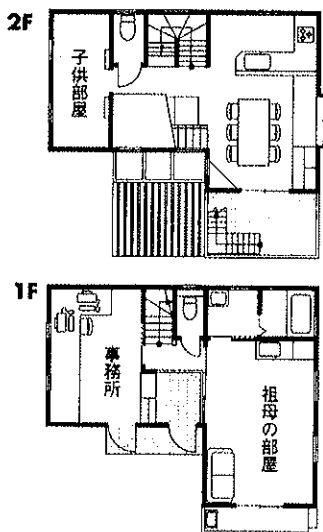
狭小地のプラン例

無駄を省いたシンプルプラン



限られた敷地を最大限に生かしたシンプルプラン。ワンフロアにワンルームを基本としており、廊下などのスペースはカットしています。

必要な要素を無駄なく盛り込む



22坪の敷地に駐車場、祖母の部屋(1階)、専務所(1階)、LD、子供室の要素を盛り込んだプラン。祖母の部屋には簡易キッチンもあり。ロフトを夫婦の寝室として活用しています。

解体時や建築段階で トラブルが生じることも

20坪以下の土地を購入して家を建てる場合、まず隣家との距離を考慮に入れる必要があります。隣地から最低必要な距離は50cm(壁芯からは60cm)。それより狭くした場合、隣地の住人から念書をもらって確認申請を行う場合もありますが、はじめからそれに頼ってプランを検討するのは大変危険です。さらに、意外に難しいのがエアコンの室外機やガスメーターの配置。敷地をぎりぎりまで使ったプランでは、必需品であるメーター類を置くスペースさえない場合もあります。

また現在、20坪以下の土地を宅地として新たに造成・売買することを規制している地域もあります。既存の建物がある土地は売買が可能です。その建物が隣家と

近接している場合、解体作業が非常に困難な場合があります。解体を始めてみたら隣家の内壁が露出するケースもあるので、トラブルが起きた場合に備えて予算を確保しておきましょう。

3階建てプランを考えている場合は、あらかじめ土地の用途地域を確認しておきましょう。防火地域では一般的に建てられない木造3階建て住宅も、準防火地域ならOK。ただし、準防火地域でも基本的には建物を準耐火仕様にする必要があります。この場合、木造3階建て住宅より予算が5%程度アップするので注意しましょう。

狭小地でも周囲の住宅が密集している場合、1階への採光が非常に難しくなります。この場合、たとえば吹き抜けにして上から光をとり込んだり、隣地とのすき間を利用して採光を確保するプランが考えられます。その土地の環境

によってプランも変わってくるので、設計士と相談してみる必要があるでしょう。また通気についても、住宅密集地では隣地側に風を通すプランが難しい場合もあるので、風が上に抜けるようにプランを考える必要があります。

限られた面積を有効に使うには、シンプルなオープンプランがおすすめです。この場合、できるだけ壁を減らすのがポイントとなるので、建物の工法についても検討しましょう。壁中心の工法よりも、柱を中心としたSE工法、鉄骨構造などにすれば、より少ない柱でスペースを広く使ったシンプルなプランが完成します。

狭小地のプランニングに難しい面があるのは事実ですが、シンプルプランにすることにによって無駄な空間がなくなり、暮らしそのものがシンプルになるというメリットもあります。間仕切りの少な

狭小地のプランのポイント

- ・土地の用途地域を確認。素材や工法が制限されることもあり!
- ・上からの採光が基本。通気も上へ抜けるプランに
- ・間取りはシンプルなオープンプランで、広い空間を確保
- ・前面道路の幅を調べる。道路斜線や高さ制限に注意

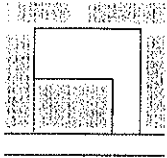
いオープンな空間で暮らすことで、家族とのつながりも生まれ、通風も考慮しておけば風通しのよい家になるでしょう。その土地に合ったプランを設計士とよく話し合い、じっくりと検討することが大切です。

クセのある

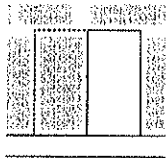
狭い・細長い・変形…。

住宅密集地 の場合

旗さお敷地

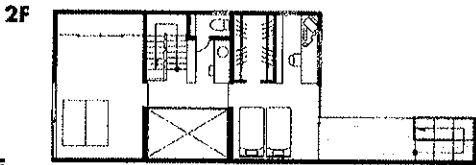


うなぎの寝床

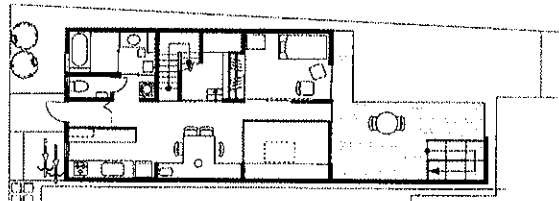


住宅密集地のプラン例

建材選びで難問をクリア!

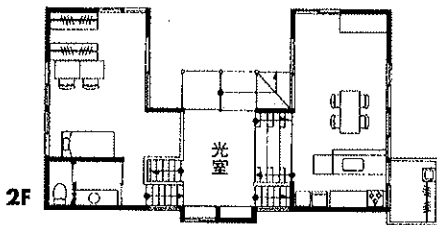


1F

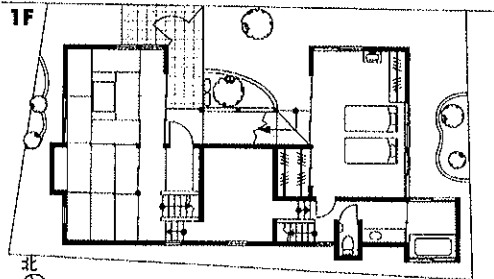


右側につづく店舗と近接しており、アプローチは幅1.1mしかないため建材の搬入も難しい敷地。型枠コンクリートブロックを1階の構造材に使い、庭と高窓から採光と通風を確保しています。

中央の光室から光をとり込む



2F



1F

南側(図面下)の隣地と近接していたため、北側に向かって開いたプランに。2階中央部分にスキップフロアで半段上がった光室を設け、左右の居室と北側の庭への採光を確保しました。

配管工事でトラブル!?
火災時の延焼にも配慮して

都市部で新たに家を建てようとする、敷地周囲に住宅が密集している可能性が大。その場合、プランニングの段階で万が一の地震や火災に備えておく必要があります。また、隣家が火事になったときの延焼を避けるために、外壁の仕上げ材も大切になります。軒裏に火が入り込まないような工夫も必要です。たとえばコンクリート壁などは延焼を防ぐのに有効です。都市部の密集地では、いざ基礎工事を始めようと土を掘ってみたら、隣家の配管が敷地を通っていることが遅れたり、逆に自家の給水管が隣経由でつながっていたというケースもたくさんあります。このような場合、費用をどうするかは難しい問題です。しかし、ライフラインである給排水管をかつ

てに除去するわけにもいかないで、予算組みの段階でできるだけ調べておくようにしましょう。またそうしたトラブルを防ぐためには、水道局やガス会社で調べたり、隣家やこれまでの土地の持ち主に話を聞いてみるとよいでしょう。さらに、細い道路の住宅密集地や、旗さお敷地と呼ばれる奥まった敷地では、運搬用の大型車を乗り入れることが困難な場合が多く、現場への搬入が難しいので、重畳鉄骨での建築は難しいかもしれません。たとえば建材を職人が手で運べるような大きさにしたり、型枠コンクリートブロックなどを使用したりと、工法や建材選びにひと工夫が必要となります。また、密集地でトラブルが起きるのは、建てる段階だけではありませんが、既存の建物がある場合、隣家が近接した状況での解体は非常に難しくなるでしょう。トラブ

ル防止のために、密集地での解体に手なれた業者を選ぶのもひとつの手かもしれません。

住宅密集地におけるデメリットばかり述べましたが、工夫しだいでもよい住まいにすることも可能です。うなぎの寝床と呼ばれる細長い敷地では、横から採光や通風を確保することは難しくなりませんが、たとえば吹き抜けなどを利用して通気や採光を上(2階以上)からとることで、静かで落ち着いた空間にすることができます。

また、周囲の家からの視線が気になる場合は、あらかじめ隣家の窓の位置を確認してからプランを立てれば、親密で居心地のよい住まいとなるでしょう。こまやかな配慮を重ねることが、理想の住まいへの近道です。

住宅密集地のプランのポイント

- ・通気は上へ抜けるプランに
- ・採光は2階以上のフロアからとる
- ・接続道路によっては建材や工法が制限されることもあり

高低差がある場合

道路より1段高くなっているような高低差のある敷地の場合、地盤の状態に不安が残るため、事前の確認は不可欠。土地を購入する前に、まず市区町村の役所で地盤のチェックをしておきましょう。

また予算を考えると、土留めや擁壁の設置が必要な分、一般の敷地よりも外構にお金をかける覚悟が必要。ブロックなどの簡易な土留めは危険です。ただし、土留めの部分に車庫をつくったり、基礎を利用して車庫を組み込んだりと、必要とする外構を一体でフ

ォローすることで、外構予算を抑えることもできます。

さらに、傾斜地を造成した土地の場合、切りくずした部分に水が出るケースもあります。そこに躯体をつくる場合は防水への注意が必要となり、当然、予算もさかなければなりません。

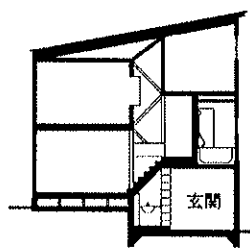
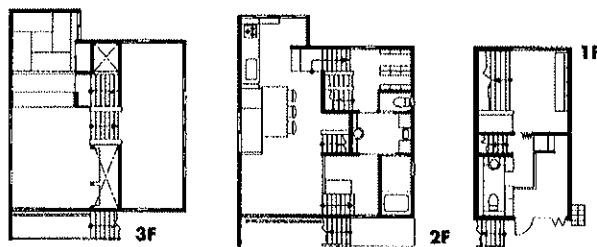
しかし、悪い点ばかりではありません。隣家の視線が気にならない分、オープンで見晴らしのよい住まいをつくることができます。また出入り口をどこにつくるかによってイメージが全く変わるので、ユニークなプランが考えられます。高低差のある土地は値段が安いことが多いので、地盤の調査をしっかりとっておけば、おトクな物件ともいえるでしょう。

ユニークなプランが可能！ただし地盤の状態に要注意！

段差がある場合

段差がある土地のプラン例

半段ずつ上がるスキップフロアを採用



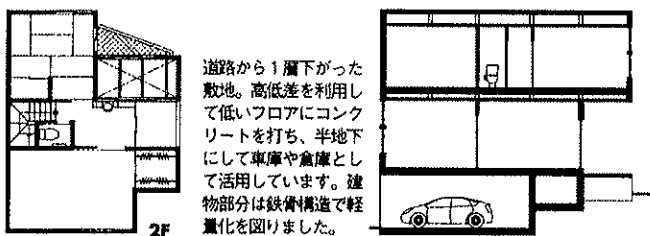
段差がある土地のプランのポイント

- ・地盤の状態を確認。外構に追加予算が必要な場合も
- ・おすすめプランはスキップフロアと混構造
- ・段差を利用して半地下をつくる手もあり

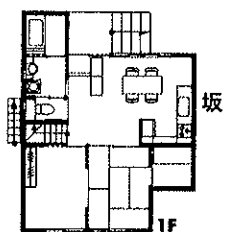
各居室が半段(90cm)ずつ上がっていくスキップフロアプランを採用(断面図参照)。いちばん低いフロアを土間にして、施主が希望していたバイクを置くスペースとしました。

高低差がある土地のプラン例

高低差を利用して車庫スペースに



道路から1層下がった敷地。高低差を利用して低いフロアにコンクリートを打ち、半地下にして車庫や倉庫として活用しています。建物部分は鉄骨構造で軽量化を図りました。



高低差がある土地のプランのポイント

- ・まずは地盤の状態を確認！
- ・外構に予算をさいておく
- ・コンクリート+木造の混構造プランがおすすめ

土地の段差を利用した半地下プランがおすすめ

道路と敷地に段差があっても、一概にデメリットとはいえませんが、敷地の低い部分が道路と接続している場合、そこを半地下として利用することができるからです。半地下は地下室を掘るのに比べてコストもかからず、水の心配もあまりないので、車庫やスタジオとしても利用可能。半地下部分をコンクリート仕上げにするイメージが変わるので、上部は木造(または鉄骨)、半地下部分はコンクリートの混構造プランもおすすめです。

また、段差を利用してユニークなプランを考えることもできます。

土地の段差を利用してスキップフロアのプランにすれば、空間に変化が生まれ、住空間につながりが感じられるオープンな住まいとなるでしょう。

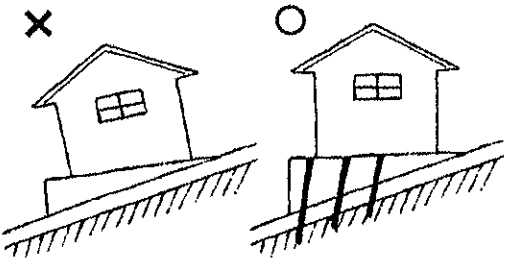
ただし、購入や工事の前に地盤の状態をしっかりと確認しておく必要があります。市区町村の役所の関連部署でしっかりチェックしておきましょう。段差がある土地は盛り土をしていることも多く、当然、地盤が弱いので、基礎工事にプラスの予算が必要になります。特に、新興住宅地は盛り土をしていくかどうかをチェック。地盤の弱い土地は雨が降ると土が流れてしまふことがあるので、植栽を追加するなど外構工事に予算をさく必要があるかもしれません。

地盤に問題がある場合

本来、地盤に問題がありそうな土地は、購入を避けるのがベストです。それでも購入したい、もしくは購入してしまった場合は、その土地に合った工法と構造を選ぶ必要があります。

地盤に問題がある場合、地盤改良を行い、通常の土地よりも入念な基礎工事が必要となります。当然、工事費用もアップする覚悟が必要。またどのような工事をするかは、専門家の判断が必要です。

プランニングのポイントとなるのは、建物の軽量化です。地盤の負担にならないよう、間取りをシンプルにしたり、木造工法を選ぶなど工夫することで、建物本体を軽くします。複雑な間取りは杭などがふえることもあるので、自分のこだわりを捨てて、設計士とじ



不安定な地盤に家を建てると、建物が傾いたり沈下することも。地盤改良か、杭を打つなどの作業が必要です。

入念な基礎工事が必要。予算高になる覚悟で

つくり相談しましょう。

土地の購入前であれば、市区町村の窓口に行ってボーリングデータなどを閲覧させてもらう手もあります。データをコピーさせてもらえようであれば、それを持参して専門家に相談して、できれば本格的な地盤調査をしましょう。特に、地名に「沼」「池」「谷」

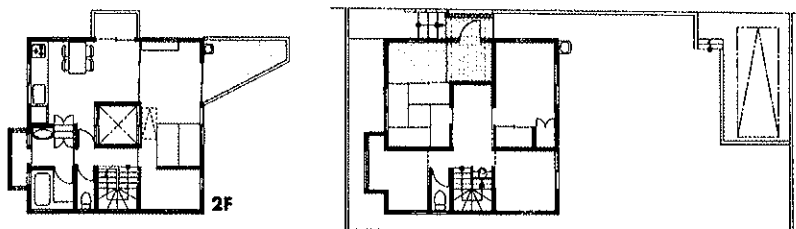
「田」の文字が入っている土地や、小高い丘に囲まれた土地は、かつて沼地であった可能性があり、地盤に注意が必要です。近隣の住人などに確認してみましょう。周囲の建物が基礎割れしていないか、建物自体がゆがんで斜めになっていないかチェックすることで、問題を回避することもできます。

地盤に問題がある土地のプランのポイント

- ・建物の軽量化を図る
- ・敷地に合った構造・基礎を選ぶ
- ・プランはできるだけシンプルに

地盤に問題がある土地のプラン例

しっかりした基礎工事&シンプルプラン

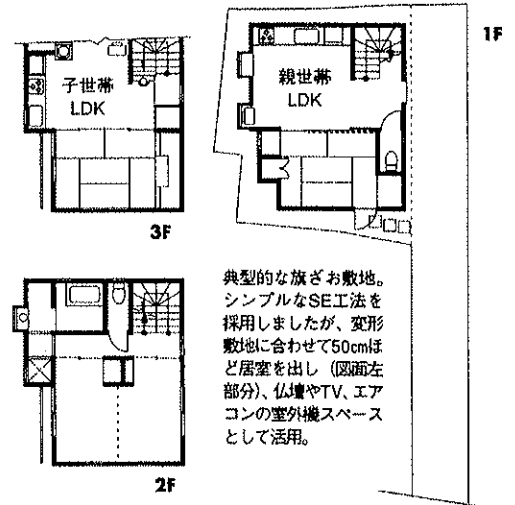


元は沼地だったという敷地。建てかえ前の平屋は水道工事で地下水を排出したため、すでに傾いていました。12mの鉄鋼管を基礎部分に打ち込み、バランスのよいシンプルプランに。中央の吹き抜けで通気と採光を確保しています。

変形の場合

変形の土地のプラン例

余った部分を有効利用



典型的な旗ざお敷地。シンプルなSEI工法を採用しましたが、変形敷地に合わせて50cmほど居室を出し（図面左部分）、仏壇やTV、エアコンの室外機スペースとして活用。

変形の土地のプランのポイント

- ・敷地に合った工法の選択を
- ・基本の間取りはオープンプラン
- ・余った部分をポジティブに使う

デメリットを生かす 発想の転換が必要

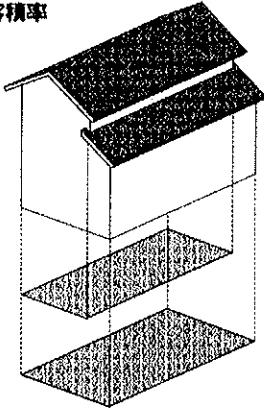
変形敷地に家を建てるときは、工法の選択がポイントとなります。シンプルな構造を希望していても、土地に合わせて余分な柱が必要となったり、壁の配置が思うようにいかず、希望していたとおりの間取りにならない場合もあります。設計士とじっくり相談して、敷地に合った工法を選ぶことが、無駄をなくす第一歩。先にイメージありきではなく、変形の敷地の

利点を見いだし、それを楽しんでもらう姿勢が必要です。

変形の敷地の場合は、プランニングの都合上どうしても敷地が余ってしまうケースがありますが、「家が狭くなる」と考えず、それを生活のゆとりスペースととらえましょう。たとえばそこを中庭にしたり、生活上必須であるエアコンの室外機を置いたり、採光や風抜きの空間にすることもできます。余ったスペースを利用して、何かおもしろいことができないかを設計士と考えてみましょう。

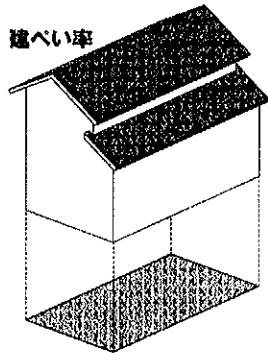
ナヤミに答えます! ランを見つけるコツは!?

容積率



敷地に対し、延べ床面積が占める割合。

建ぺい率



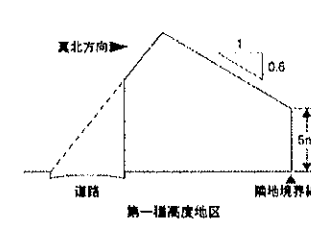
敷地に対し、建築面積が占める割合。

Q プランを考える際に
必要な法律に
ついて教えて!

A 住まいのプランを考える
とき、または土地の購入
を検討しているときは、住宅建築
にまつわる法律について目を通し
ておくことをおすすめします。

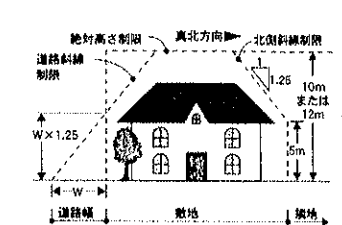
まずはじめに確認したいのが、
土地の用途地域です。用途地域と
は、行政が都市計画法という法律
で定めたそれぞれの土地の利用方
法で、おおまかに「住居系」「商
業系」「工業系」の3つに分けら
れています。さらにそれが細分化
されており、用途地域に合わせて
新たに建築される建物の広さ、構
造、建材などについても制限され
ています。ちなみに、都市計画法
で市街化調整区域と定められた地
域では、原則として新しい建物に
いろいろな制限があります。

第一種高度地区の 高度規制



東京都における第一種高度地区の規制

第一・二種低層住居 専用地域の斜線制限



建物の建ぺい率と容積率につい
ては、この用途地域ごとに決めら
れています。建ぺい率とは敷地の
何%まで建物を建ててよいかを定
めたもので、容積率とは敷地に対
する延べ床面積（建物の各フロア
の床面積を合計した面積）の割合
です（上イラスト参照）。仮に敷
地いっぱいまで使って建物を建て
たいと思っても、「建ぺい率60%」
と定められていれば、敷地の60%
までしか使うことができません。

また、地域によっては建物の高
さについても制限されています。
たとえば「第一・二種低層住居専
用地域」では、建物の高さは10m
（または12m）までという制限があ
り、同じく「第一・二種低層住居
専用地域」と「第一・二種中高層
住居専用地域」では、北側斜線制
限があります。これは新たな建築

物が隣地への日照を妨げることを
防ぐ制限で、北側の屋根部分の高
さと勾配を数値で定めています。
また、都市部では「第一種高度地
区」という地域がありますが、さ
らに厳しく傾斜の数値が定められ
ており（上イラスト参照）、プラン
ニングに注意が必要となります。

敷地に面する道路幅が4m以上
ない場合は、道路に接する部分の
土地から建物を後退させなければ
なりません（セットバック）。建
築申請前に事前申請が必要な場合
もあります。

用途地域に「防火地域」または
「準防火地域」と指定されている
土地も要注意。「防火地域」や
「準防火地域」は住宅が密集して
いる土地に多く見られます。

「防火地域」で新たに建てられる
建物は、3階建てで100mを超えれ
ば耐火仕様とすることを義務づけ
られているので、コストもその分
アップします。同様に「準防火地
域」でも3階建ては準耐火仕様
が基本なので、土地の購入前に確認
しておきましょう。東京都内では、
防災の強化を目的として新たに
「防火規制区域」という地域も定
められました。ここでは「準防
火地域」以上の規制があるので注
意が必要です。

最近では、都市部で緑化につい
て定めている地域もあります。こ
れは、敷地内の何%かの緑化を義
務つけたもので、東京都では区ご
とに規制されています。これらの
法律について把握しておかない
と、土地を購入しても思いどおり
の家が建てられないこともあるの
で、必ず確認しておきましょう。

「防火規制区域」という地域も定
められました。ここでは「準防
火地域」以上の規制があるので注
意が必要です。

また、3階建て以上の建物には、
非常用進入口と、排煙窓の設置が
義務づけられています。特にプラ
ンニングやコストに大きく影響す
るものではないませんが、施主と
して必ずチェックしましょう。木
造3階建ての場合は、すじかいや
耐力壁など構造面についても配慮
が必要となり、建築申請の段階で
構造図面や構造計算書が必要とな
ります。

さらに、「準防火地域」の場合
は3階建ての建物は準耐火仕様と
することが義務づけられているの
で、木造の3階建て住宅も準耐火
仕様にしなくてはなりません。当

A 3階建てを希望する場合、
注意したいのは用途
地域による高さ制限です。
たとえば「第一・二種低層住居
専用地域」では、3階建てや軒高
7mを超える建物は日影の制限が
あり、3階建てにできるとは限り
ません。あらかじめ建築（または
購入）を予定する土地の用途地域
を必ず確認しましょう。さらに、
東京都など都市部で見られる「第
一高度地区」の場合、北側の斜
線制限が通常の斜線制限より厳し
くなるため、思いどおりのプラン
にできないケースもあります。

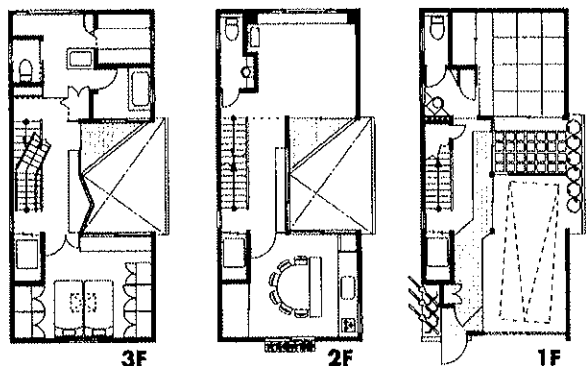
Q 土地が狭いので
3階建てにしたい!

用途地域の規制を、地域によっ
ては高さ、建材・工法が限られ
るのだから、メインとその他の家が
建てられなケースもあり。

あなたの土地の ぴったりに

Q&A

3階建てのプラン



中庭を設置して、3階から通風と採光を確保。

然、一般的な木造に比べてコスト高になるケースが多いので注意しましょう。また、3階建て住宅は2階建てに比べて敷地に多くの負荷がかかるため、地盤が不安定な敷地では杭などが必要な場合があります。

3階建てを希望する場合は、多くのケースでは敷地が狭く、限られた敷地をより広く使うことを望んでいることが多いようです。その場合、採光や通気への配慮が必要となります。

たとえば中心に中庭を設けて建物でコの字形に囲み、中庭を吹き抜けにすれば、各フロアともこの中庭（吹き抜け）から十分な自然光と風をとり入れることができます（プラン例参照）。住宅密集地も同様に、通風と採光についてきちんと配慮されたプランであれば、限られた敷地を十二分に活用しながら快適な住まいにすることが

ができるでしょう。

3階建て住宅にはコスト面や規制でのデメリットはありますが、環境に合ったプランをしっかりと立てれば快適な住まいになるはず。設計士と念入りに相談して、理想のプランを完成させましょう。

【まとめ】

建築基準法では、敷地が道路に対して2m接続していないと家を建てることができないと定められています。この場合、間口は3mあるので法律上は問題ないでしょう。ちなみに、接続する道路は4m以上の幅が必要と定められています。

間口が3mの格安物件。これっておトク？

建築基準法では、敷地が道路に対して2m接続していないと家を建てることができないと定められています。この場合、間口は3mあるので法律上は問題ないでしょう。ちなみに、接続する道路は4m以上の幅が必要と定められています。

また、間口が3mしかない物件の場合、建物が実際に建つかどうか気になりますが、隣家との境目から敷地を左右それぞれ約50cmずつとると、建物の幅は約18〜20mとなります。おおよそ間あるので、生活上の支障は生じるかもしませんが、なんとか家を建てることはできると思われま。

しかし、北側斜線制限と「第一種高度地区」の斜線制限の問題が残ります。規定どおりに屋根を傾斜させると、敷地の向きによっては2階建ての一部の天井が低くなる場合もあるので、できれば土地

の購入前に用途地域を確認して、希望どおりのプランニングができるかどうかをチェックしましょう。

また、間口が3mしかない敷地の場合、短手方向に壁をとることが厳しいため、建物が特殊な構造になることもあります。構造設計にも配慮が必要となり、コストも通常より5〜10%アップすると考えておいたほうがよいでしょう。

さらに、工事の作業にも配慮が必要となるため、工事費用も通常より数%アップします。仮に建物の費用が2000万円だとすると、予算が200〜300万円追加されることに。土地の値段が格安だったとしても、果たして元がとれるかどうか考えてみましょう。

できれば安い土地がほしいという願いは皆もっているものですが、やはり安い物件には理由があるケースが多いようです。あせって購入して失敗をしないよう、じっくりと物件についてリサーチするか、できれば事前に専門家に相談してアドバイスをもらうことをおすすめします。

Q やっぱ南向きの土地がいいの？

A 「土地を買うならやっぱり日当たりのよい南向き」そう思っているかたは多いのではないのでしょうか。

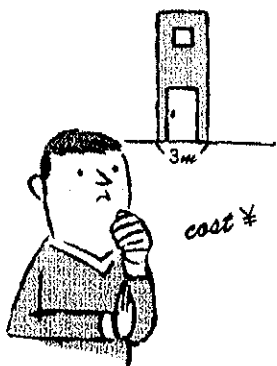
しかし都市部の場合、一概に南向きの敷地のほうがよいとはいえません。たとえば住宅が密集している地域で南向きの土地を購入した場合、道路に向けて大きな窓を設けることができるでしょうか？ 近隣からの視線が気になって難しいケースが多いでしょう。

住宅密集地に家を建てる場合、採光を確保するためには上または2階の南側に開口部を設け、そこから自然光をとり込むことが多くあります。しかし、ここで問題になるのが北側斜線制限や「第一種高度地区」の斜線制限。この規制にひっかかると、2階に十分な高さをとることができず、希望どおりのプランにならないこともあります。特に、「第一種高度地区」の場合、斜線制限はさらに厳しくなるので、2階の高さが十分でないこともあります。採光面を考えると、狭い敷地では北側道路の敷地のほうが高さの面では有利なことも多いでしょう。

このように、土地を購入する場合、敷地だけを見て判断すると、思いどおりに家を建てるのが難しくなります。まずは役所などを訪れ、購入を検討している土地の用途地域や高度地区について必ず確認しておきましょう。

また、平面だけでプランを考えず、斜線制限などを踏まえたうえで

【まとめ】



設計士や工務店などから、敷地や土地の状況を確認し、希望どおりのプランニングができるかどうかをチェックしましょう。

でプランを立体的にイメージすることが大切です。土地も住まいも自分の大切な財産なので、人まかせにせず、必要な知識を頭に入れて土地探しに臨みましょう。建築家など専門家に相談する際も、あらかじめ敷地についての情報を調べてそのデータを持参するようにすれば、より正確なアドバイスを聞くことができます。

【まとめ】

斜線制限はむづかると、2階の高さやスペースの確保が困難に。周囲に土地は少なく、立体的にプランを考える必要がある。

角地を購入。

プランニングの

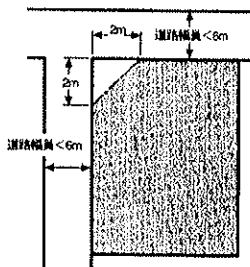
注意点は？

A まず、角地は行政の条例があり、角部分のカットによって角部分の用途が異なります。これは隅切りと呼ばれる行政指導で、道路が交差する角地はドライバーにとって見通しが悪く、事故の原因となるため、車の運転時に見通しをよくするために、土地が若干狭くなることもあるので注意しましょう。

また、隅切りによって多少防壁ができませんが、構造部分や角部分が通行する車にキズつけられることもあります。気になるかたはあらかじめガードしておいたほうがいいかもしれません。

敷地前の道路の幅が4m未満の場合、4mまで広げる必要があり、敷地が狭くなる場合があります。

隅切り



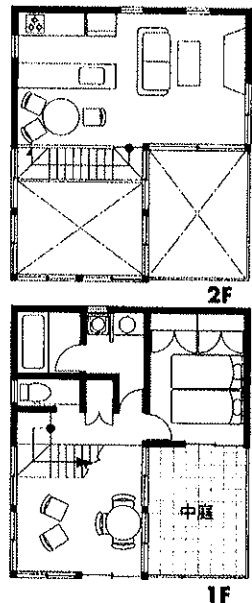
また、建物の上部を一定の勾配で傾斜させなくてはなりません。道路幅が2本とも4m未満の角地では、道路を後退させ、2方向を傾斜させなくてはならず、2階部分のスペースはかなり制限されることとなります。この勾配についての数値は2種類あり、用途地域によって異なります。また土地の容積率の制限に依り、前面道路から一定以上離れた部分については斜線制限から除外されたり、角地のような2面道路の敷地については規制が緩和されることもあるので、用途地域や規定についてあらかじめ確認しておきましょう。

とはいえ、角地ならではのメリットはあります。まず2方向からの採光が確保できるため、明るく風が抜ける住まいにすることが可能です。プライバシーが気になるかたも、格子や壁の配置で工夫すれば問題ないでしょう。土地のメリット・デメリットを理解し、その土地の個性を生かしたプランを考えることが大切です。

【まとめ】

土地の用途制限は、用途地域の方向から図る。2階部分のスペースが確保できる。

密集地のプラン例



建物をし字型にした形状中庭のプラン。設計／大庭建築設計事務所。

住宅密集地でも、風通しのよい家になりたい！

A 住宅密集地に家を建てる場合、まず問題となるのが採光と通風。周囲を住宅に囲まれているためどうしても風通しが悪く、室内も薄暗くなりがちです。またプライバシーの問題もあり、隣家が接近していると周囲からの視線が気になって、思うような位置に窓を設置できないケースもあります。

そんな場合におすすめなのが、中庭を配したプラン。建物の中央に中庭を配置し、建物で囲むような形でプランニングすれば、左右に開口部を設けることができなくとも中庭から十分な採光を確保することが可能です。中庭、もしくは上からの通風と採光をとることが、住宅密集地のプランを快適にするためのポイントとなります。

中庭プランといえば中庭をコの字形に囲むのが一般的ですが、スペースが十分でないときは、変形中庭プランがおすすめです。プラン例参照。敷地の一角に配した中庭をし字形の建物で囲むプランで、さらに中庭を囲む場合は、周囲からの視線も気にせず、中庭で

ゆっくり過ごすことができます。掘の素材にスチールを用いればシャープな印象になり、木製の格子を用いればあたたかみのある雰囲気に。それぞれ全く違ったイメージを染めよう、中庭に植栽をすれば、またがらりと違った印象になります。中庭に向けて開口部をとることで、居室に十分な採光と通風を確保することができ、戸外の空気を感知しながら室内で過ごすことができます。

住宅密集地に家を建てる場合は、既存の建物の解体や建材の撤入が難しかったり、建築工事そのものが困難な場合もあります。さらに、いざ工事を始めてみても、隣家の配管が敷地内を通っていたり予想外のトラブルが起こることも。隣家が近接しているため、火事の延焼を防ぐための配慮も必要です。住宅密集地に家を建てる際のトラブルの内容や注意点については、P133にまとめてあるので参照してください。

狭小地だと駐車場をつくるのは無理ですか？

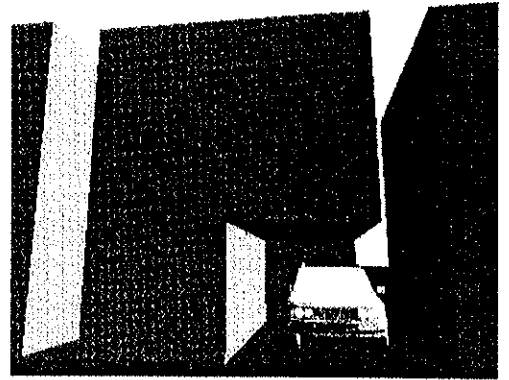
A 敷地をいっばいまで使おうと思つと、駐車場すらとるのが難しい場合もあります。駐車スペースを単体で確保するのが難しいケースでは、建物の1階部分の一部を駐車場にするプランが考えられます。その場合、2階を支える角の柱が車庫内にあると、車の出し入れのじやまになることも。スペースがぎりぎりであれば、柱一本のためになおさら車庫入れが難しくなるでしょう。

敷地に限りがあるときは、たとえばP139のイラストのように、2階の躯体を柱なしで持ち出して車庫スペースを確保するプランも考えられます(オーバーハングプラン)。これなら車庫入れにじやまな柱もなく、比較的スムーズに車を出し入れすることができるよう。このプランに適しているのは、RC工法か、鉄骨を使用したプラン。木造でも適切な構造で対応すれば建てることもできます。

1階の一部を車庫にするときは、車1台分のスペースと、玄関上2階に上がる階段のスペースが最低限必要ということをお話ししました。また、イラストのようなプランの場合、外観がスタイリッシュな印象になるというメリットもありますが、通常よりもコストがかかる可能性があり、デメリットといえるでしょう。敷地に面した道路の幅が4m以下しかない場合は、車庫スペースを設けることができたとしても、車の出し入れは非常に難しくなる

【まとめ】

通風と採光が確保できる中庭プランがおすすめです。敷地の形状や広さに合わせてコの字形や変形中庭プランを使い分けて。



Q 隣家との関係は、何に気をつけなければならない？

A 古くからの住宅密集地の場合、既存の建物を解体して新たに家を建てようとする時、隣家が近接しすぎたり、壊れそうな塀があったり解体そのものが難しいケースもあります。また、街なかの古い建物では、隣家と外壁を共有していることも。その場合、外壁の処理などの問題が生じるので、解体の段階から設計士に相談しておくことをおすすめします。

古い住宅地では、基礎工事に備えて敷地を掘ってみたら隣家の給配水管が通っていた...というケースも少なくありません。いずれにしても設計士や隣家の住人と相談しながら処理しなければなりません。通常の工事よりも追加の予算が必要となるでしょう。

また、間取りを考えるときは、隣家の建物とのバランスについて配慮しましょう。たとえばエアコンの室外機や台所の排気口、湯沸かし器などの位置については、排気や熱風が隣家の迷惑にならないよう配慮が必要です。窓の位置も同様、隣人と視線がぶつからないような位置を考えてプランニングしましょう。あらかじめ敷地の位置関係がわかるような隣家の外観写真を撮影しておき、設計士に相談する際、土地の図面といっしょに持参するのも一案です。

【まとめ】

持がじやまな場合は、柱などして、隣家と近接するオーバーハングプランも、前面道路が4m以下の敷地は車の出入れが容易です。

さらに、自家のリビングルームについても、隣家との位置関係を考慮して配置を考えましょう。隣家のトイレの窓がリビングの目の前にあつては、せつかくのくつろぎムードも台無しです。また、トイレやバスルームの窓の位置についても、一考が必要です。道路からの視線については、格子などで光をとり入れながら視線を遮るプランも考えられます。

意外に盲点なのが、雪の問題です。自家の屋根から滑り落ちた雪が隣家の敷地に落ちて、迷惑をかけてしまうこともあります。特に急勾配の屋根には要注意。屋根に雪止めをつけておけば解決できますが、あらかじめいさつをしておけば、大きなトラブルを避けることができます。近隣とのトラブルを避けてなごやかに暮らすためには、しっかりとしたプランニングも大切ですが、隣人とのコミュニケーションを図ることで防ぐことができるトラブルもあるのです。

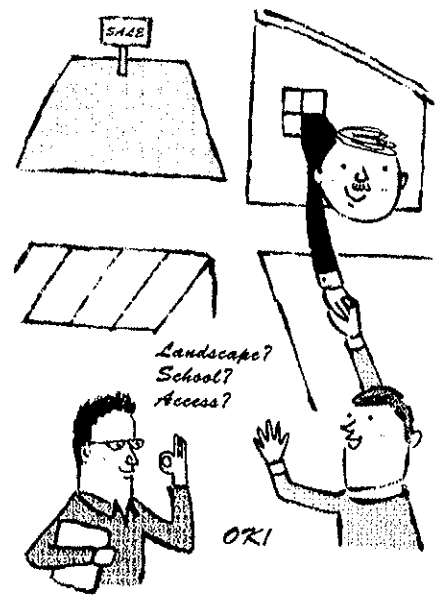
【まとめ】

家の配置は、隣家とのバランスに配慮して、密集地では解体時に近接が必須。隣人との「ポイント」コミュニケーションもポイント。

Q 土地探しのときに、専門家に同行してもいい？

A 実際に設計を依頼するころが決まっているのであれば、建築家に土地探しへの同行をお願いすることができます。しかし、「なんとなく」見て回り、建築家に意見だけ求めても、互いにとって時間の無駄にしかありません。たとえば「この土地をどう

Good neighbors!



思うか？」と聞かれても、漠然とすぎていて、問われた建築家も答えに困ってしまうでしょう。逆に、「この土地がすごく気に入っているの、できれば買いたい。建築上、何か問題点はありますか？」と質問すれば、建築家は専門家ならではの答えを返してくれることでしょう。狭い、日当たりが悪いといった悪条件が重なっていたとしても、工夫しだいでその悪条件をクリアできるかもしれません。建物を工夫することはできませんが、敷地の周辺環境を変えることはできないので、まずは自分がしっかりとその敷地について調べ、理解することが大切です。

敷地について調べるときは、不動産会社からの書類である程度の情報を得ることはできますが、できれば役所などを訪れ、さらに詳しい条件やデータを調べる姿勢がほしいものです。土地は非常に高価な買い物ですから、人まかせにせず、自分たちで調べ、自分たちで購入を決める姿勢が必要です。また大切なのは、敷地の魅力を見つけたら見つけられるかどうかです。「景色がよい」「駅が近い」「近

【まとめ】

建築家の意見はあくまでも参考にするもの。大切な財産である土地について、自分自身でしっかりと調べることが大切。

ちなみに、ハウスメーカーには土地探しから請け負う会社もあります。ハウスメーカーへの依頼を希望するのであれば、土地探しから手伝ってもらおうと、個人で探さずより多様な情報を得ることができるといいかもしれません。しかし、自分で調べ、自分で決める姿勢を忘れないようにしましょう。