



## 今月の特集 ■ 知って解決

# こう考える、 周辺環境と 家づくり

### ■ 用途地域・建ぺい率・容積率 住宅が建つルールを知る

理想の家を思い描いていても、後になって思わぬ法律上のルールに直面することがあります。また、隣に高い建物が建っていたり、奥まった場所にあったりと、理想の条件が叶うことは難しいもの。土地や周辺環境の問題を克服するには、あらかじめ押さえておくべきことがあります。

まず、建物が建つときの大前提として挙げられるのが都市計画法と建築基準法です。前者では街全体のバランスの観点から市街地の用途が定められており、住居系・商業系・工業系など計12種類の用途地域があります。例えば、第一種低層住居専用地域では建物の高さは10mまたは12mまで、建物の種類は住宅以外は小規模な店舗や事務所、小中学校など。高い建物が建つ心配がなく住環境の保全が期待できる一方、新居のプランニングもその制限を受けます。

建築基準法は建物そのものの規模や密度に関わります。建ぺい率とは、敷地面積のうち建築できる面積の割合のこと。また、容積率とは敷地面積と床面積との割合を指し、それ以上は建築できません。前述の第一種低層住居専用地域の建ぺい率は30～60%。同じ面積の家を建てるのに、他の地域よりも広い

土地が必要となるのが分かります。

この他、道路や隣地などに応じて建物の高さが部分的に制限され、これを斜線制限と呼びます。住宅の設計ではまずはこのように様々な条件を洗い出し、最適なプランを提案できるような知恵を絞るのです。

### ■ 敷地と周辺環境を把握し、 最適な解決を図る家づくり

法規制の次は実際の敷地や周辺環境を把握しましょう。地盤や道路の向きのほか、実際の様子は現地での確認が一番。平日と週末、昼と夜での環境の変化も必ずチェックします。日照を左右する方角、隣家や道路からの視線の

方角や隣家の高さ、面する道路など、周辺環境の把握は家づくりの一步。様々な条件の土地に理想の家を建てるには、どのように考えれば良いのでしょうか。

方向を把握しながら、窓の取り方や部屋のおおよその位置が決まります。

人通りや交通量の多い土地での防音は住宅性能で解決。「FPの家」なら遮音性に優れているため、多様な周辺環境にも適応して家づくりの幅を広げられます。

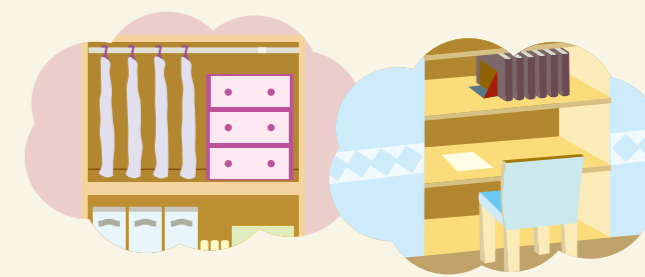
条件を洗い出したら、後はプロの腕の見せどころ。同じ敷地であっても工務店や建築家によって解決策は多種多様ですが、良い設計に共通することは、あらゆる条件をマイナスに捉えず、プラスに変える発想にあります。環境に難しい課題があってもまずは相談を。優れた設計者からのアイデアを待つ楽しみも、注文住宅の醍醐味のひとつです。



## 住まいの知恵袋

### 押入れ

一間幅なら面積は約一畳分。元来は和室での布団の上げ下ろしを前提とした収納ですから、布団以外の物をしまうには奥行きが余ります。衣類などを季節毎に前後に入れ替えて使う方法もありますが、敷地面積に余裕が少なく寝室の用途がない場合、作らないのもひとつの考え。一方で親類や友人が泊まるご家庭なら余裕を持って作っておくなど、使い方の



のイメージがあれば面積を無駄にしません。既に押入れがある場合、リフォームで面積を再活用する事例もあります。例えば奥行きを折半し、部屋と壁の向こうの廊下に棚やクローゼットを設けることも。書斎にするなら大人一人分でデスクワークにも集中できます。

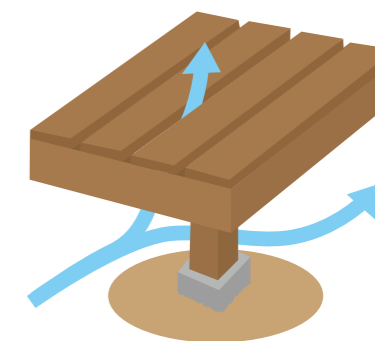


## DIY

### 木の屋外用塗料

夏に向け、庭にウッドデッキやテーブルなどを用意して屋外空間を楽しみたい季節ですが、外で使用する木材の防腐・防カビ・防虫には保護塗料が不可欠。ペンキは色数が豊富に選べますが、木目の表情を活かすなら、木に染み込んで着色するオイルステインがおすすめです。刷毛などで塗る前にはヤスリがけも忘れずに。塗った後は色が服などに付着しないよう、ニスで仕上げましょう。

表面が灰色がかったら塗り替えの目安。塗膜を剥がし、前回よりも濃い色の方が無難です。また、木材を傷める腐朽菌を防ぐにはできるだけ土に触れさせないことが大切。ウッドデッキの場合は床下に湿気がこもらないように、通風のための空間を確保しましょう。



## おカネの豆知識

### ガス料金

一般にプロパンガスよりも都市ガスが割安ですが、前者は設備がシンプルで導入コストが低く、災害時の復旧が早いメリットもあります。都市ガスは公共料金のため、業者間の料金差や変動が少ない側面も。新築時の選択肢は立地にもよりますが、初期費用とランニングコストの両面から捉えると良いでしょう。



## 暮らしの1POINT



### 紫陽花(あじさい)

6月といえば紫陽花の見ごろ。花の色は土が酸性だと青に、アルカリ性だと赤に近くなるため、野菜などを育てる際に庭の土壌の成分を知る目安にもなります。紫陽花は繁殖力が強いのも特徴。すぐに大きくなるため、花を楽しんだ後は新芽を残して早めに剪定すれば、適度なサイズで来年も花を楽しめます。



## Dr. 住まいる



### 室内のアリ対策

暖くなる季節、食べこぼしを放置するとアリの行列ができてしまうことも。小まめな床掃除はもちろん、侵入経路は中性洗剤で拭き取ってマーキングを消せば仲間を集められません。現れやすい箇所にはゴム製品を置いたりハッカ油を吹きかけると効果あり。隙間のない「FPの家」なら心配いりません！