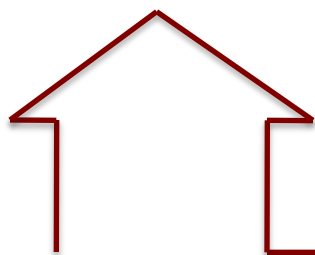


What is 敷地調査



ここから始まる家づくり

家づくりは 敷地調査から始まります。

敷地には個性があります。

陽の入り方、風の通り方、土の硬さ、景色の見え方などの自然環境。
前面道路の交通量や通行量、視線・騒音に代表される近隣による影響などの立地環境。
さらに、建蔽(けんぺい)率・容積率・北側斜線・セットバックといった規制。
それらを確認すると、そこにはどのような家を建てるべきかがぼんやりとイメージできます。

私たちは、そのイメージにお客様のこれからの暮らし方を重ね合わせプランを考え、
その敷地で果たしてお客様の暮らしに適した家が建てられるのかを見極めます。

このように、敷地調査は家を建てるための制約を確認、敷地の個性を活かしつつお客様の暮らし方とのマッチングを考える作業となるので、敷地調査なくして家づくりは始まりません。
また、調査することにより建物本体以外に必要な費用が大まかに分かりますので
本格的にプランニングを開始する前に、建物本体以外の費用を見込んだ上で計画を進めることが予算オーバーを防ぐポイントになって参ります。

家づくりは、まず敷地を広い視野で見ること、ここから始めることが大切だと私たちは考え
敷地調査に8つの視点を設けルール化しています。

敷地調査8つの視点

敷地と暮らしとのグッドバランスのために。

規制と現況



車の駐め方



陽の入り、
陽の沈み



隣家との関係



風向き



プライバシー



眺望



事故の可能性

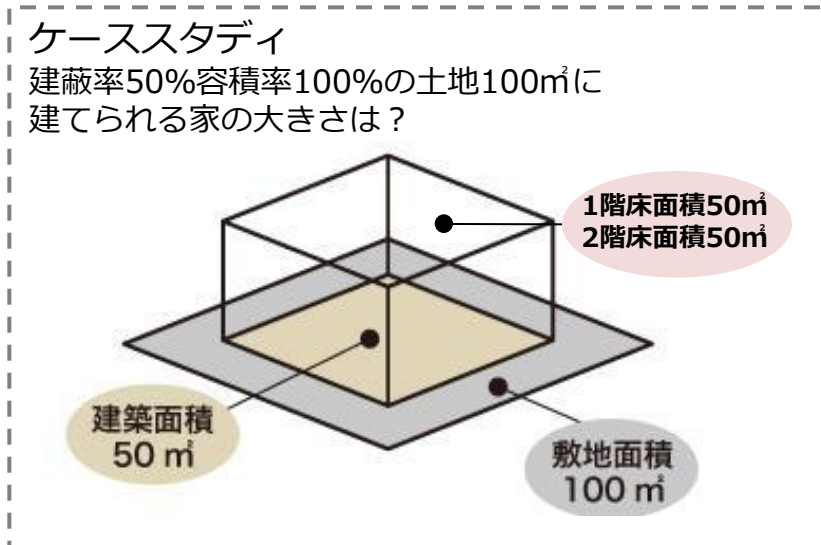
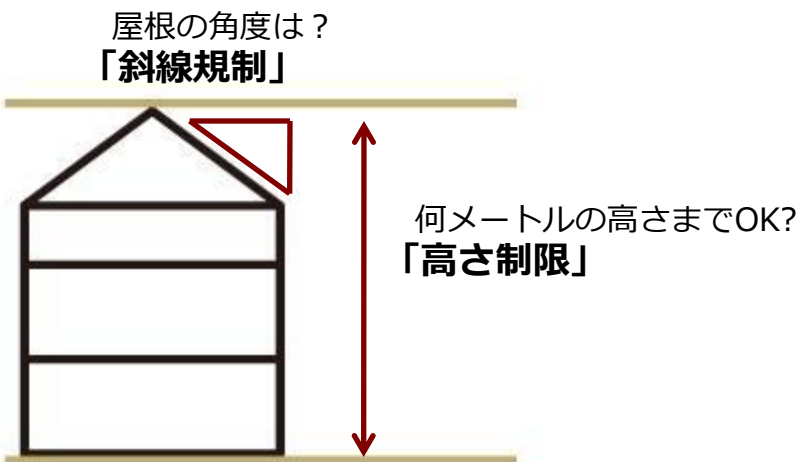
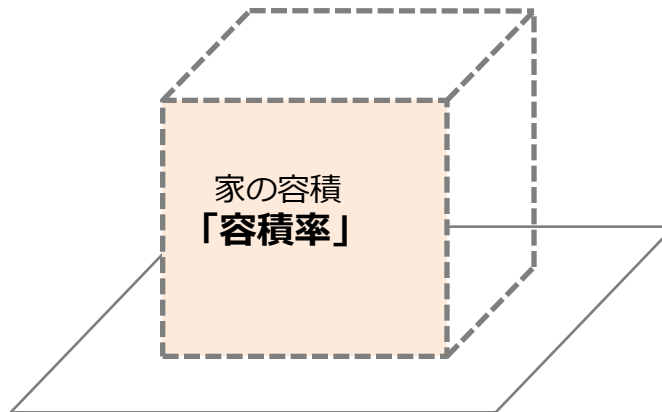
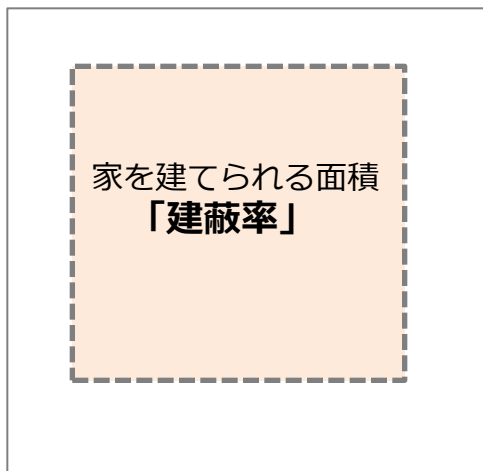




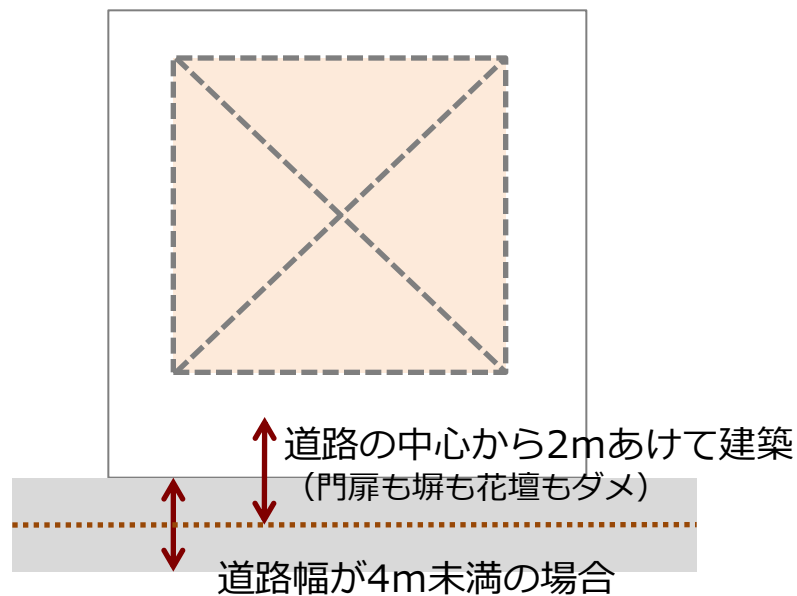
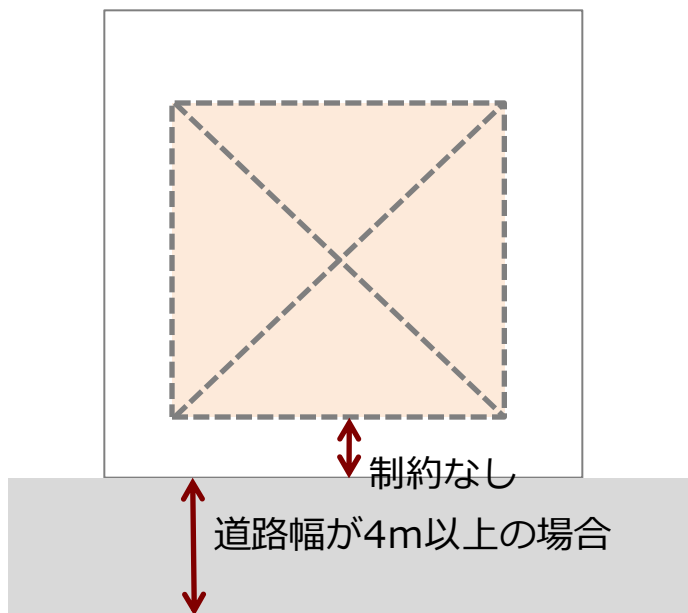
土地目一杯に家は建てられません。

「どれくらいの大ささの家を建てられるのか」を確認します。

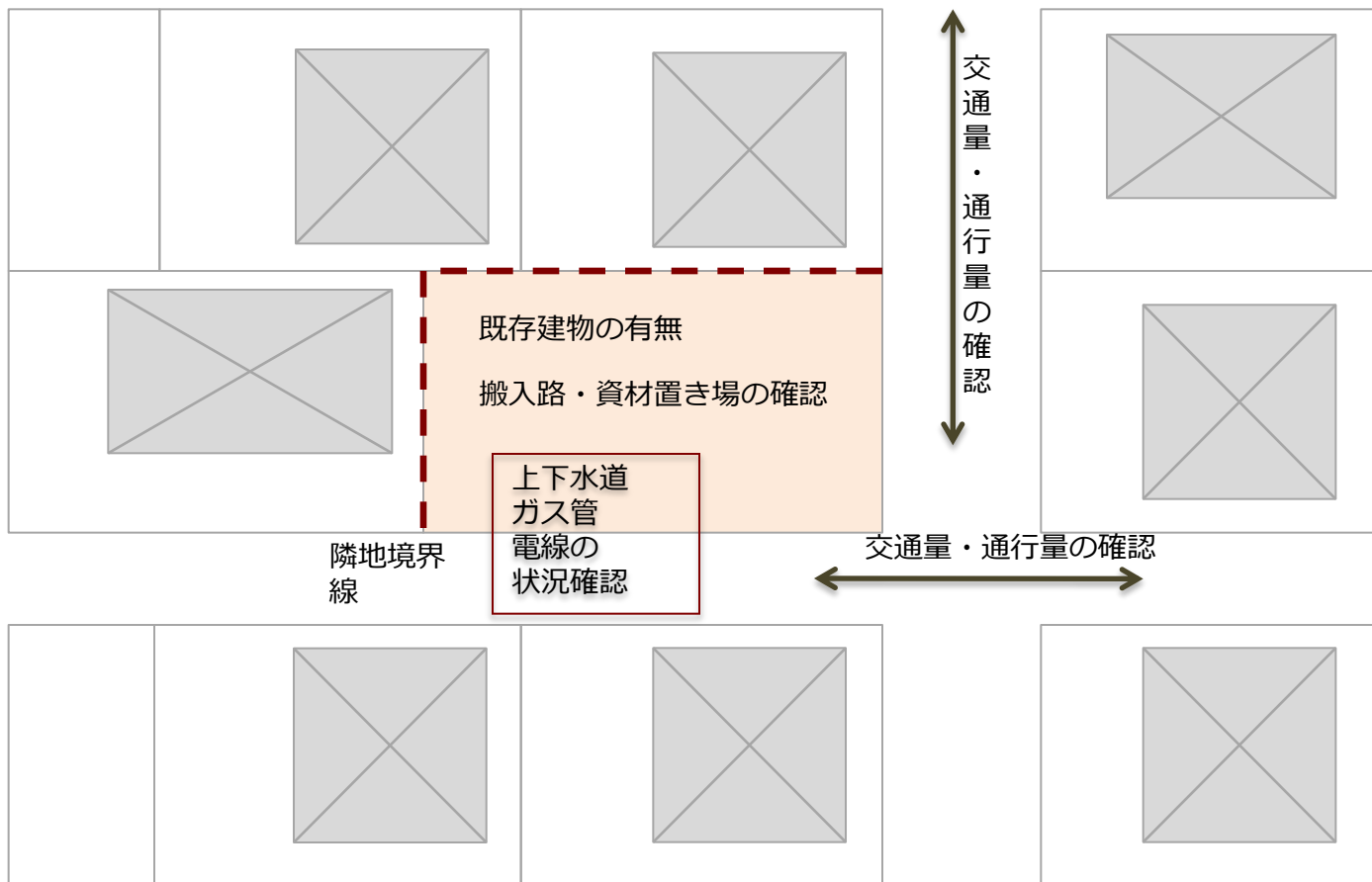
土地にはそれぞれ「建蔽率」「容積率」「高さ制限」が決められています。



前面道路の幅によっては、セットバックしなければなりません。



あわせて、隣地境界線、所有権、現況確認をおこないます。

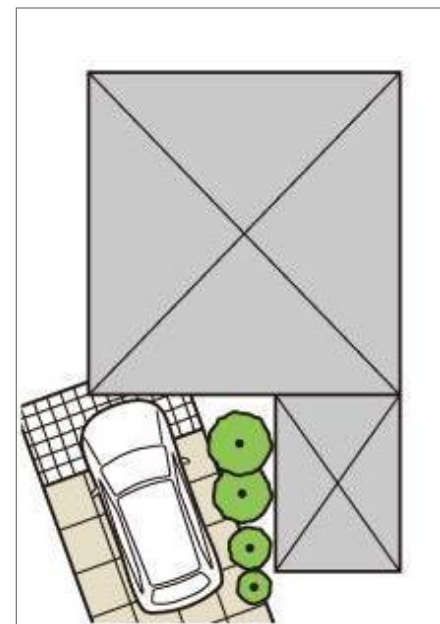
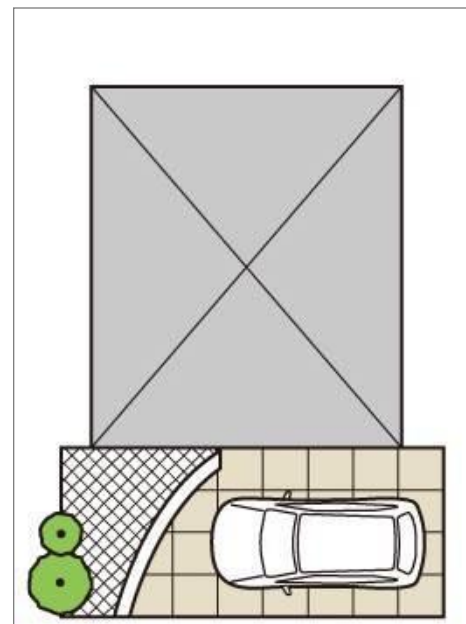
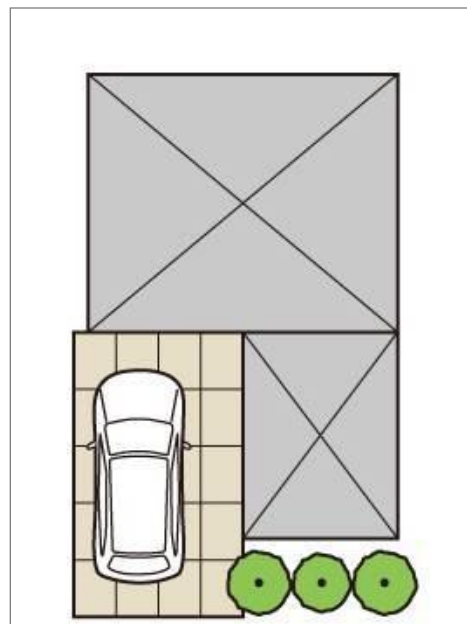




車はどのように駐めましょうか。

「駐車スペースの配置」を確認します。

前面道路の状況や両隣との関係などを踏まえて最適な車の留め方を考えます。



今すぐに何台駐めるのか、将来的に何台くらいになると予想されるのか、車での来客はどのくらいの頻度なのか、車のサイズなどを教えてください。



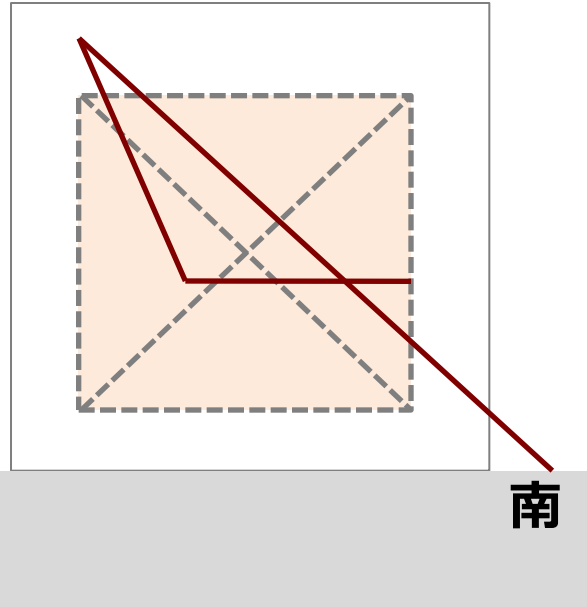
気持ちの良い光を届けたい。 東西南北、各方位を確認します

陽の入り方、沈み方を確認し、優しい光を採り込む工夫を考えます。

北

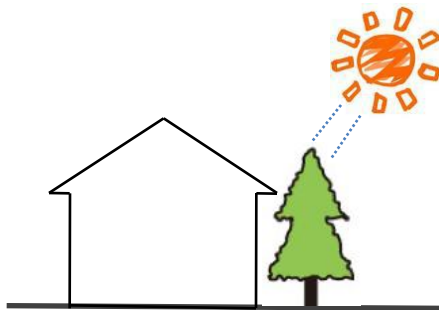
東

真北測量（正確に北の方角を測る）
これによって日照時間が割り出せ、建物完成後の正確な日陰の位置や時間が計算できます。



西

南



西日対策

夏場には気温を上昇させる西日。直射日光が家の中に注がれないよう、西側に窓をつくらない、または日よけの対策を講じます。

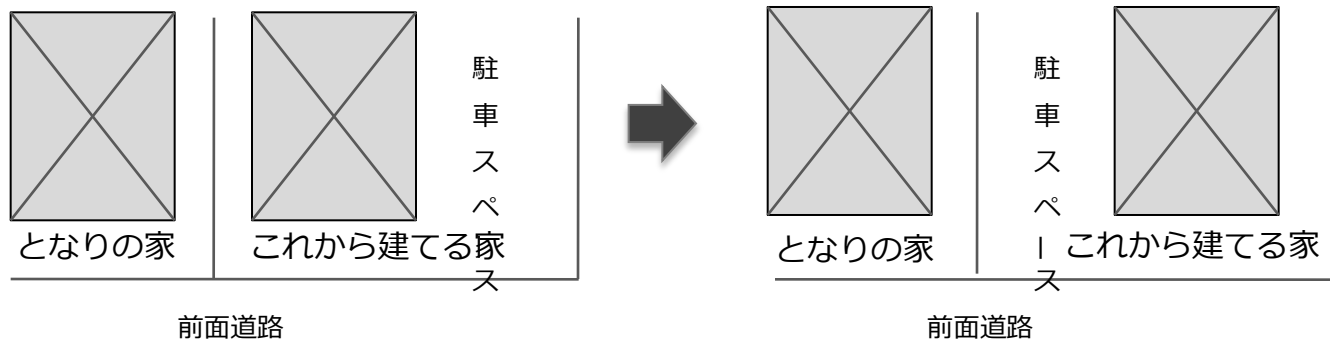


隣人との良い関係は程良い距離感から。

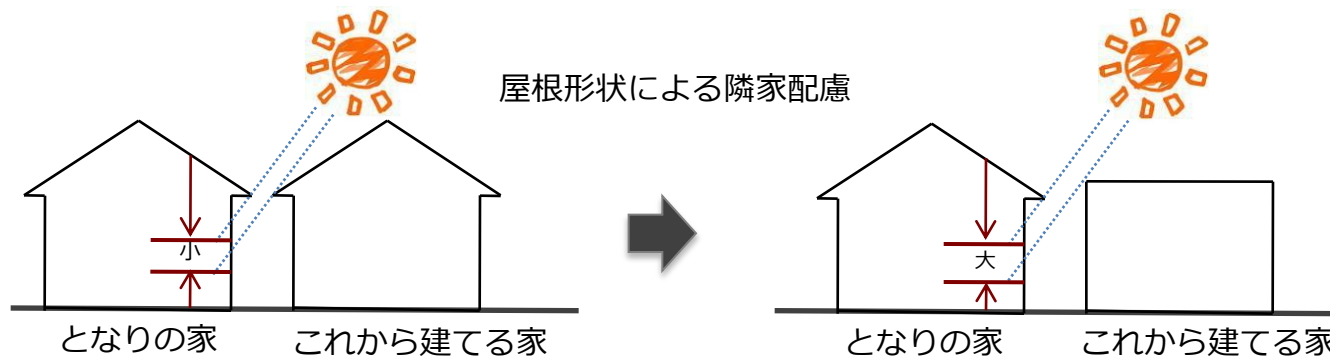
「お隣との関係」を確認します。

音がなるべく聞こえないように、おとなりが日陰にならないように、車の出し入れで迷惑がかからないように。

建物配置による隣家配慮



屋根形状による隣家配慮



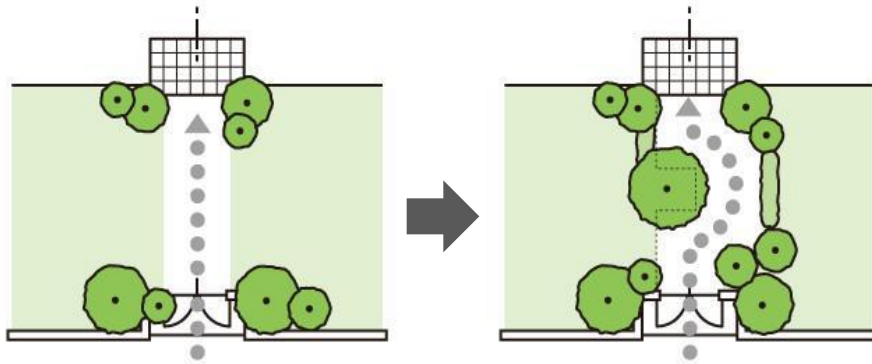


風をコントロールするために。 風向きを確認します。

夏は家の中に緩やかで涼しい風がはいるように、冬は北風が家の中に入らないように。
風に乗って砂や埃が家の中に入らないように。

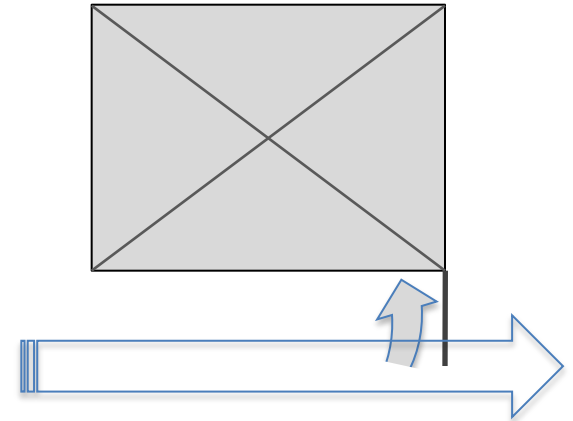
風をコントロール1

外からの視線と風の影響を緩和するための「曲げた動線」



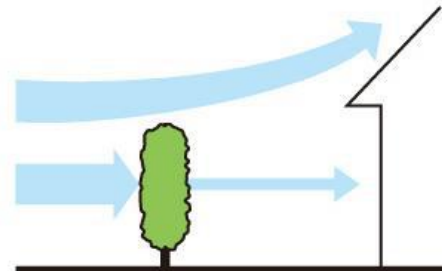
風をコントロール2

風の流れを家の中に向ける「風取り壁」



風をコントロール3

密度の高い植栽は風を遮断し、粗い植栽は風速を弱めます。この特性を利用し、生け垣や植栽の高低と配置によって家の中に爽やかな風をとりこむことができます。

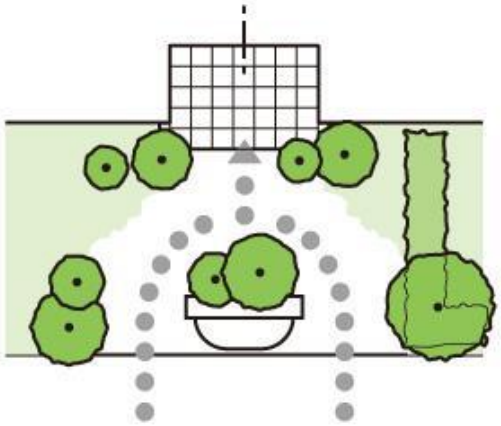




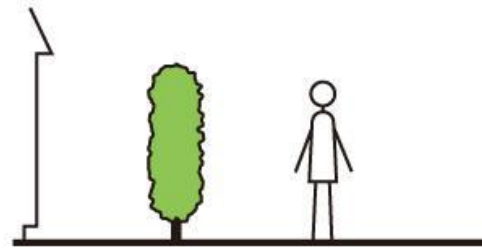
遮るべき視線と通すべき視線。

「プライバシー」と「防犯」を考えます。

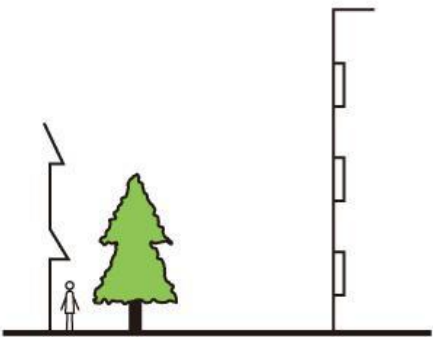
近隣建物からの視界を確認し、庭は見えても（防犯性）家の中は見えない（プライバシー）ようにするための情報を得て、窓・玄関の位置や外構プランに反映します。



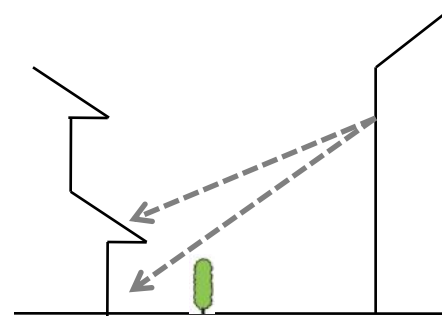
アプローチに曲線を取り入れると
玄関が空いていても中が見えにくい



ヒトの目の高さにあわせた
塀や生け垣



植樹によるプライバシー確保



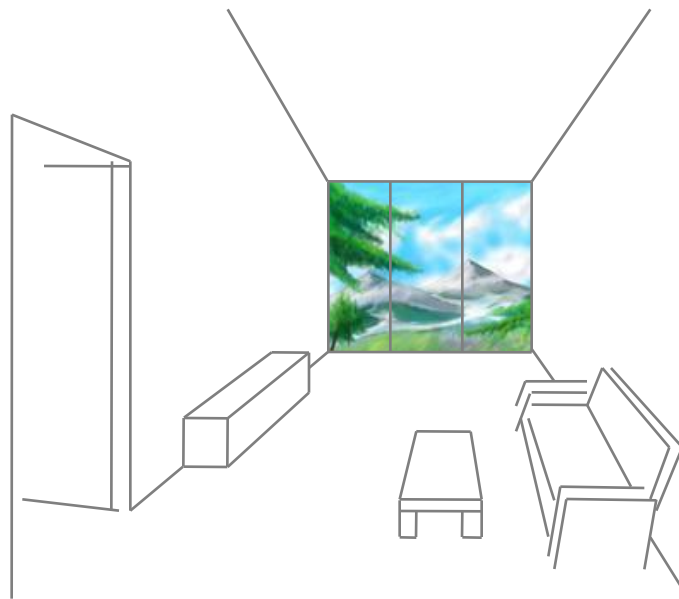
軒や建物配置による
プライバシー確保と防犯性確保の両立

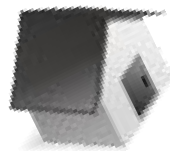


見晴らしは創ることのできない性能。

「眺望」を確認します。

敷地からの眺めを確認し、活かすべき眺望を見つけることができれば、それをどこからどのように眺められるようにすべきかの間取りをイメージします。その眺望によっては、リビング、階段、浴室などの配置が優先されます。

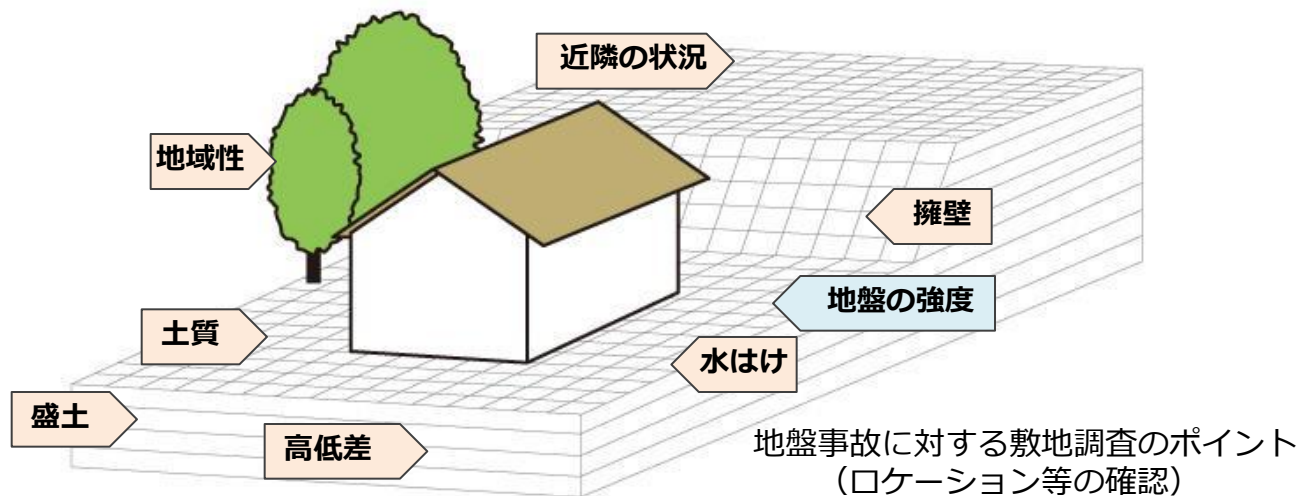




敷地の過去と未来を推測する。

地盤の状態を確認します。

地盤調査とロケーションの確認などで、地盤状態と地盤事故の可能性を確認します。今は大丈夫でも、これから地盤状態が悪化する可能性も見極めます。

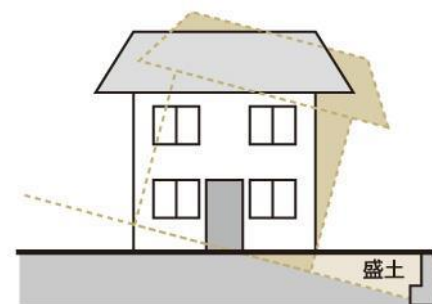


不同沈下という現象をご存知でしょうか。

敷地地盤が建物の重さを支える強度を持ち合わせていない場合、建築してから建物は沈下を始めます。

建物の重さは決して均等ではなく、また地盤の強度にも多少のばらつきがあるため、建物は建物の重い方や地盤の軟らかい方向に傾いて沈んでしまいます。

この現象を不同沈下または不等沈下と呼び、ドアや窓の開閉不具合に始まり、外壁や基礎の亀裂、果ては骨組みの欠損や歪みを引き起こします。



敷地と暮らしとのグッドバランス。

いかがでしたでしょうか。

敷地調査といっても、単に敷地を見るだけではないと言うことがおわかりいただけたでしょうか。

敷地調査は、立地環境・周辺環境・特性といった敷地そのものを理解することであり、そこに建つべき住まいをイメージすることです。

敷地を理解し住まいをイメージすれば、お客様の暮らし方とどのようにバランスを取るかを広い視野で考えることができます。

私たちはお客様の「あーしたい、こーしたい」に対し、時としてこの土地では「NO」と応えることがあります。

それはお客様のご希望を叶えるためには非常にバランスの悪い住まいになることが予測できるからで、そのような住まいと生涯を共にすることが本当に幸せであるとは思えないからです。

私たちにもまだまだ未熟なところがあり、お客様の真意を測り取れないことがあると思います。

しかし、こと家づくりにおいては、お客様にじゅうぶん納得いただけるだけの知識と技術を持ち合わせていると自負しています。お客様と私たちとが、住まい手とつくり手という異なる立場でありながらも、同じ目的に向かってお互いがひとつずつ納得しながら家づくりを進めるためには、住まいのイメージを共有することがとても大切だと考えています。

その礎であり共通言語となるのが「敷地調査8つの視点」です。
これを指針として、共に家づくりに向き合えることを願っています。