

今日は、「建物と土地」というテーマでお話したいと思う。日頃、よく相談を受けることの一つに「一体この土地にどれくらいの建物が建つのでしょうか？」というお尋ねがある。

私は、相談を受けると必ずその土地を見て充分調査した上で、その方のご希望の建物が可能かどうか、またその土地のもつ特徴をお答えするようにしている。土地には、用途地域や建ぺい率などの法的な規制はもちろん、それ以外にも各々に特性があるからだ。

土地の性質は大きく次のように分類できる。

1. **利便性**... 交通の便や施設、学校、
買い物の利便さ
2. **活用性**... 人通りなど商業性の有無、
景色、温泉など
3. **環境性**... 自然環境、地域の特性、
近接施設の影響、
騒音や振動
4. **社会性**... 各種法による規制、
地域の歴史性、
近隣の住民性
5. **物理性**... 地盤の性質、地下水位、
土地の傾斜、土壌汚染等

このように土地の性質といっても中身は実に様々であり、それを見極め、建築の用途や目的に合致、調和させることが重要になってくる。

次の例は、傾斜地という性質を活かした住宅のケースである。

阪神大震災を経験された施主の方は、震災時に傾斜地で地すべり等の被害が多くあったことを心配されており相談にいられた。

また、お嬢さまが音楽を教えられているということで、家を建てるなら是非、音楽室がほしいという希望も持たれていた。

そこで、傾斜地の下半分を基礎を兼ねた鉄筋コンクリートの半地下の箱とし、強固な基礎を築いた。そしてその半地下の箱をご希望であった音楽室とすることで、防音性に優れ、かつ明かり窓もある音楽室を作ることができた。傾斜地という性質を活かした一石二鳥のプランとなった。

このように、土地の特性を活かすことは、プラスの条件はさらにプラスに、また一見マイナスに見える条件もプラスにもなる可能性があるということなのである。