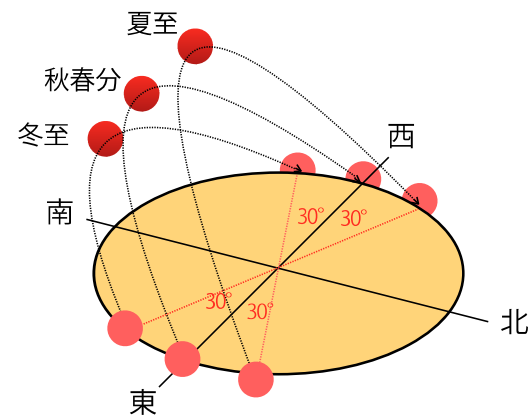


# 敷地をよむ

家を建てたら、どんなにその場所が嫌いになっても家ごとのお引越しは無理。ですから土地選びと、その敷地をどう使い、ご近所とどんな関係を築くかは、住まいで不幸にならないために最も重要なことです。

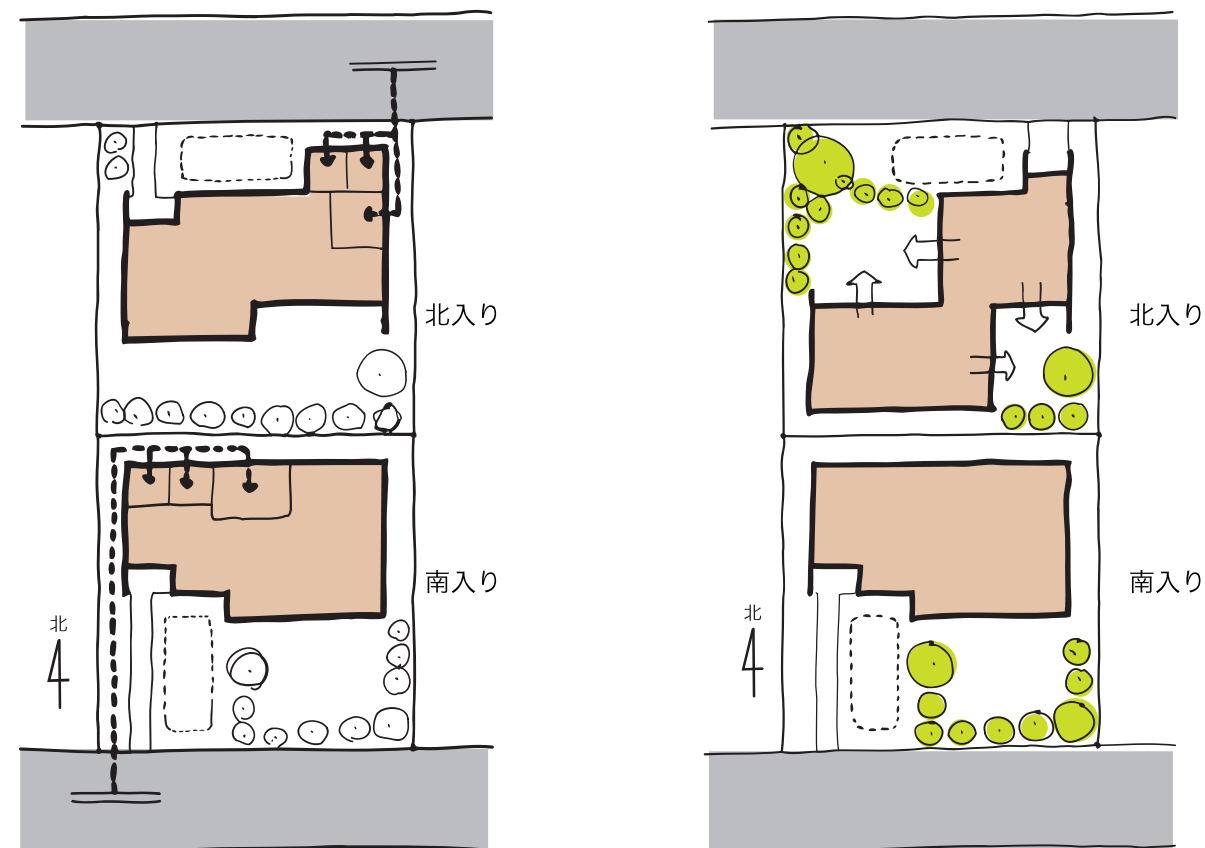
## 太陽はどう動く？

季節によって太陽の運行は大きく異なります。陽の光は、明るさや暖かさと同時に暑さも運びます。太陽の運行を知ることが住まいづくりの第一歩です。太陽が真東から昇って真西に沈むのは、秋春分の時期だけです。新潟では夏至の時期には約30度北側に振れた東から陽が昇り、約30度北側に振れた西に日が沈み、240度太陽が運行します。



## 敷地と道路 北入り・南入り

日本では南入り（敷地の南側に道路）の土地が好まれ、売り出される場合も少々値段が高いのが常。南側に道路があるということは、すまいに日差しが入りやすいということ。しかし、道路から水道管などを長く引く必要があれば工事費が高くなります。北入の（敷地の北側に道路）の土地は建物や庭の配置などの工夫があれば、快適なすまいを計画できます。

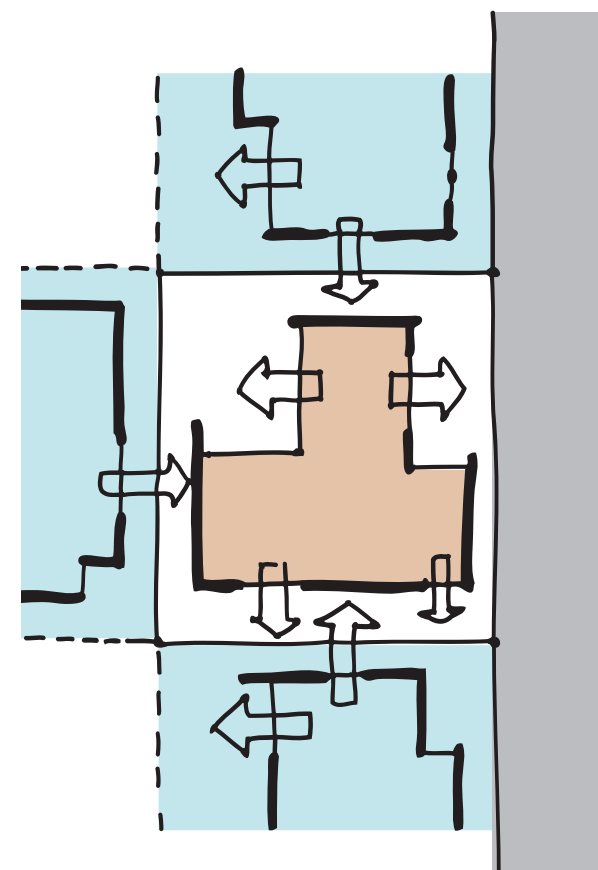


## 風はどう吹く？

冬場の季節風が吹く地域であれば、外壁材や窓の配慮や、玄関の位置の検討が必要です。また、屋内に快適な風が通るために適切な開口部を設けるには、どの方角から風が吹いてくるかを確かめることが必要です。

## 開口部（窓）は近隣との兼ね合い

住まいを建てたらご近所さんとは一生のお付き合い。お隣のリビングに面してリビングの開口部を持ってきたりするのは喧嘩を売るのと同じです。間取りや住まいの配置は周囲をよく見てから決める必要があります。自分が幸せになるための第一歩は、他人を不機嫌にしないことから始めなくてはなりません。



## 建ぺい率と容積率

建ぺい率は敷地面積に対して建物が占める面積の割合で、容積率は敷地に対する延べ床面積の割合のことです。これは都市計画で定められており、設計ではこの制限を受けます。住宅地では一般的に建ぺい率60%、容積率200%が多く、この場合は、200㎡（約60坪）の土地ならば80㎡（約24坪）は空地にしなければなりません。

## 北側斜線制限と道路斜線制限

まちなみや敷地の日照・採光・通風などを確保するため、用途地域によって、「絶対高さ」（第一種・第二種低層住居専用地域）と「斜線制限」（道路斜線、隣地斜線、北側斜線）があります。北側斜線は敷地の北側の日照を守るためのルールです。

## 道路と敷地

建物を建てるには、幅4m以上の道路に敷地が2m以上接していなければなりません。敷地が接する道路の幅が4m未満の場合は、自らの敷地内であっても道路境界から門扉や建物をさげて建てなければならないこともあるので、事前に確認しましょう。

また、道路は住まいにとってのライフライン。道路との接点は人や車の出入口であるとともに、電気、上下水道、ガス、通信回線などの出入口です。配管が道路のどこを通っていて、敷地のどこまで引き込むかによって工事費が大きく変動するため注意が必要です。

## 建築条件つき宅地

一定期間内に特定の業者と建築契約を結ぶ条件がついた土地取引のこと。契約に違反すると手数料や手付け金などは戻ってきません。建て売り住宅とは違い、建築する住宅そのものに制限はありません。