

長磯浜防集事業 住まい再建勉強会第 1 回の成果

発行：長磯浜防集事業協議会，発行：2014年7月，編集協力：首都大学東京チーム

5月12日(日)第1回勉強会を開催

第1回勉強会は3回の時間帯に分かれ、下記の内容で進行しました。

- (1) 勉強会の趣旨説明 (協議会会長，守屋さん)
- (2) 造成案の特徴 (1/200 模型を使って)
- (3) 住宅と敷地との関係のポイント (連さん)
- (4) 自由意見交換
- (5) 関心事項アンケート



建築家連健夫さんの「住宅と敷地との関係のポイント」は次のとおりです。

住宅地として一般的に家の位置や形が揃っていることが良いように思われがちですが、実は屋根の方向、家の大きさ、位置などが揃っていないほうが、採光、通風、眺望が確保され、全体として無機質な感じがせず、親しみの持てる住宅地になります。

- ①南向きを開いた配置に (なるべく敷地の北側に家を配置し、南側に開くことは十分な採光を得ることができます)
- ②眺望を考えた配置に (周囲の景色がどのように見えるかを意識することは大切です。遠くまで見通せる方向は眺望のみならず通風にも良いです)
- ③通風を考えた配置に (家と家の間が抜けている、道路がある、など周囲の状況から風が抜ける方向が予想でき、それを考慮して家を配置することは湿気の多い日本では大切)
- ④2階の高さを利用する (2階は1階よりも採光、通風、眺望の条件が良いので、2階にリビングや広いベランダなどを配するなどの工夫も考えられます)
- ⑤玄関の位置は南側にこだわらない (北側道路の敷地など玄関を南に設けづらい条件もあります。南側でなくとも十分に使いやすい間取りは可能ですのでこだわる必要はありません)
- ⑥敷地の道路付きの特徴を活かす (道路の位置、擁壁の位置、高低差、敷地の形などを考慮し駐車場の位置、アプローチ、玄関の位置、庭などを配置することが大切)
- ⑦隣家との関係、プライバシーを考慮 (隣地の高低差、建物位置、隣家の窓の位置など人の目線、プライバシーを考慮し家の配置や窓の位置をずらすなどの工夫が大切)

2. 共通して出された意見や感想

(●は大学側，○は地元側の発言)

【お隣同士の調整はぜひ】

- 建てる場所，出入りの位置，駐車場など，いろいろな組み合わせがあります。各世帯で理想していることをお隣と話し合ってみませんか。
- 少しの違いで住みよさも変わってくるように思いました。お互い話し合っって専門家の意見も聞きたい。

【敷地利用の調整時期と段取りは】

- まだ図面の変更はできます。時期的にまたどんな段取りで調整するの？
- 各世帯で進み具合の加減はあるかと思いますが、協議会で話し合い、協議会としてタイミングを決めていくとよいと思います。来年の6月には区画引き渡しです。残り1年でやれることをやりましょう。工事着手してからでは変えられないので、皆さんそれぞれが図面を持ち寄って、自分の家はこういう間取りなんだよと共有しながら話を進めましょう。

【道路と宅地の高低差と駐車スペース】

- 車の乗り入れは高低差があっても可能でしょうか？
- 可能ですが、工事費がかかりますので土は動かさない方が理想的です。

【まとめて交渉することで工事費を下げる】

- 同じ外構工事をこの協議会でまとめて、複数業者から見積もりを出してもらってという段取りが取れると価格は下がります。

【緑地の整備内容】

- 緑地は実際どうなるかんじですか？
- 緑地の管理は住民でやることになります。また草むしりが面倒かもしれませんが、砂利にしても風で舞うし、管理は必要となります。環境も考えると緑地にすることがよいのでは。
- 公園は車は入れないことになっていますが、緑地は公園と異なり、お客さん駐車場に供することも可能。

3. 次回に向けて (みなさんへお願い)

今回は架空の住宅模型でしたが、次回は街灯や電柱配置も含め、具体的に検討を進めます。

すでに設計図を作成済みの方はぜひ今回は架空の住宅模型でしたが、ご持参ください。

次回：7/13(日), 階上公民館

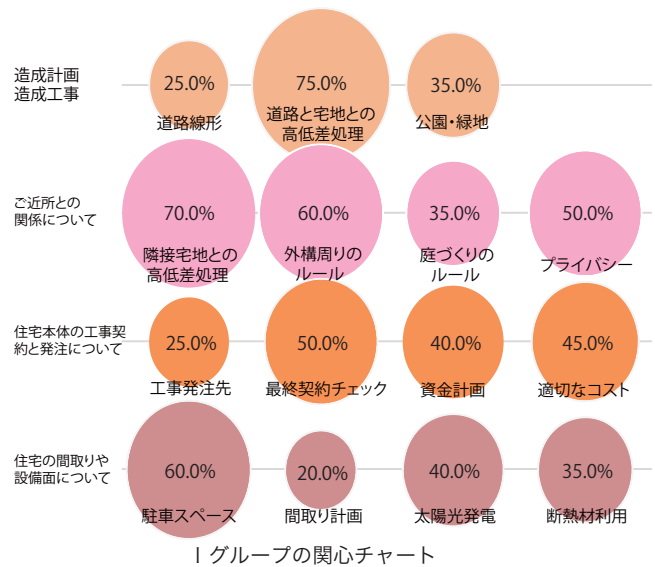
時間帯はゾーンごとに3つあります。

- ① 13:00-14:30, ② 15:00-16:30, ③ 17:00-18:30



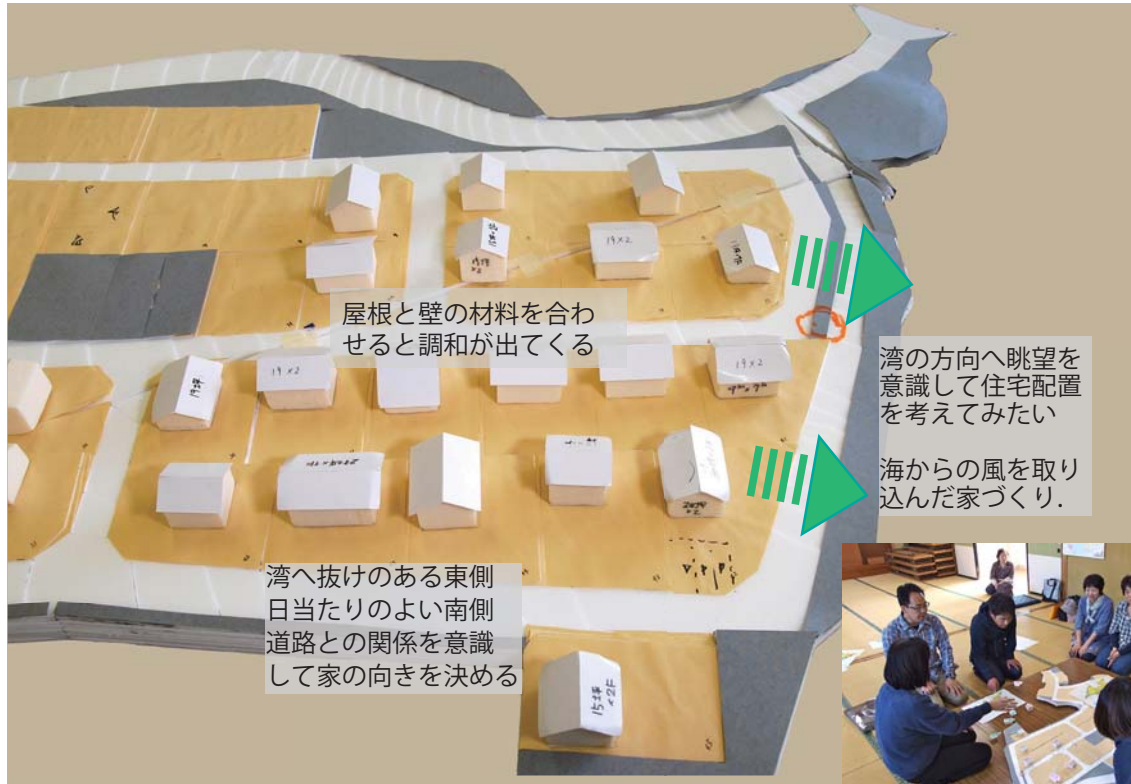
【主な質疑内容】

- 敷地に高低差があるので隣の家と窓が向き合っても高さに違いが生じるので気にならないのでは？
- 程度次第ですが、上から丸見えになる可能性も、少しずらしてみることを検討してはいかがでしょうか。
- 私の家は間取りも全部決まってしまう。もう一回考え直すのは難しい。
- 私も決まってる。いつまでにみんなで相談してその調整を行えばいいのか。
- ある程度図面ができているのであれば、窓の位置を変更するのではなく窓の種類を曇りガラスにする、フィルムを貼るなどの調整も可能です。窓の位置を変更しても金額は変わらない業者もあります。重要なのは住民間で調整をしたということです。1階だけでなく、2階の窓位置も調整対象です。
- 建物をどう向けてどちら側に玄関を向けようとか、今の段階で考えていることを模型で表現して専門家から意見をお願いしたい。
- 南側を抜けるようにすることで海の景色を味わいたいのと、風が抜ける方向に広いスペースがほしいので、建物を駐車場の幅分(5m)下げましょう。5m逃げれば車幅3mずつとれば2~3台おけます。
- 物置はどちらがいいの？
- 敷地境界から2.5m離せば物置はどこでも。
- 上の方が段差があるので、下から進入して駐車場を



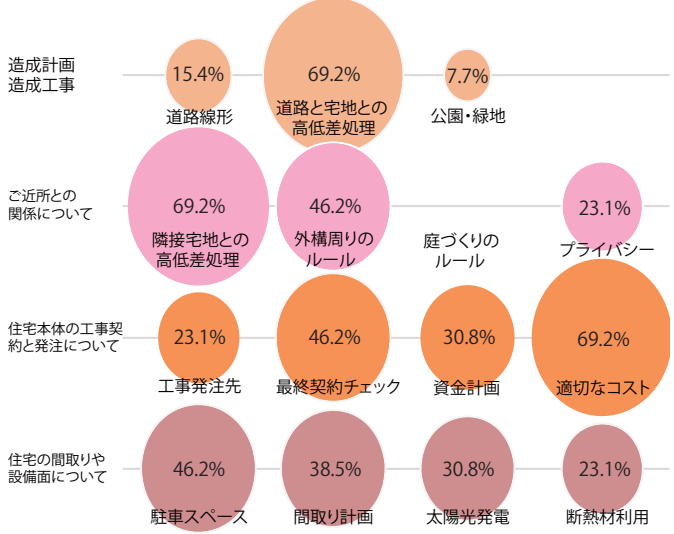
設ける感じになりそう？？

- 擁壁がないので土を削れば駐車はできますよ。
- 角に駐車場ってあり得ますか？
- ありますが、危ないのでやらない方がいいですね。外構工事で土をとって駐車場を作り、階段を設けて宅地へとあがる感じになります。
- 北側に建物を寄せたいが、隣地への日陰が気になる
- それに関しては隣の方との相談が必要ですね。北東に住宅を寄せて他を広めにとる配置とする場合、北東に隣接の方と相談できるといいですね。南西の方とは距離があるので問題ないです。



【主な質疑内容】

- 北寄せ配置がよいと思うが、まだ決めていないです。
- Aさんが寄せることで目線が抜け通風が良くなります。窓の位置もずれてきますね。このブロックの人たちはみんな一緒に考えるのが良さそうですね。
- どこに置くのが一番良いというのはなく、それぞれにいい面悪い面があります。みんなで一緒に考えることが大切です。そうすることで環境の良い住宅を作ることができるでしょう。
- 南側をあけて駐車場を設ける配置を考えていました。また景色が良かったので庭を取っていいと思います。
- 皆さん南西にリビングを向ける配置が多いですが、東に向けることも考えられます。建物を細くして北西の位置に寄せる案はいかがでしょう。こうすることで南と東にスペースが取れ、景観も良くなります。空地部分は風も通りますし自然光も確保できるでしょう。
- 建物の壁面を揃えなくてもいいです。むしろ揃えない方が落ち着いた有機的なものになります。堅苦しい印象を受ける機械的・無機質ではなく、自然になじむような親しみのある雰囲気づくりが大事です。建物の向きをそろえなくても良いですがその分調整は必要です。日差し・通風・視線・環境も考慮して、完成後に落ち着いたような街並みを作りましょう。
- 今までは同じように配置した方が落ち着いた雰囲気になると思っていたけれどそうじゃないのね。



Ⅱグループの関心チャート

- それよりも屋根の形、壁の材料を統一させた方が良いですね。あるいは、植栽を統一させるとか。色は異なっていて良いですが、材料はその土地に合った土着のものを使うとよいです。
- 車の入り口はどこがいいのですか？
- 角は一般的にやめた方がいいです。
- どこでも車を入れようと思えば入れることはできます。しかし土を動かさなければいけないのでそのためのお金がかかります。高さが同じ土地ならそのまま車を入れられるのでお金はかかりません。法面の土地はある程度自由に設計できます。



建物の重なりをずらすことで視線が気にならなくなる

区域の外で道が狭まる

公園に花壇を作りたい

擁壁の端からどれくらい離れたよ?



【主な質疑内容】

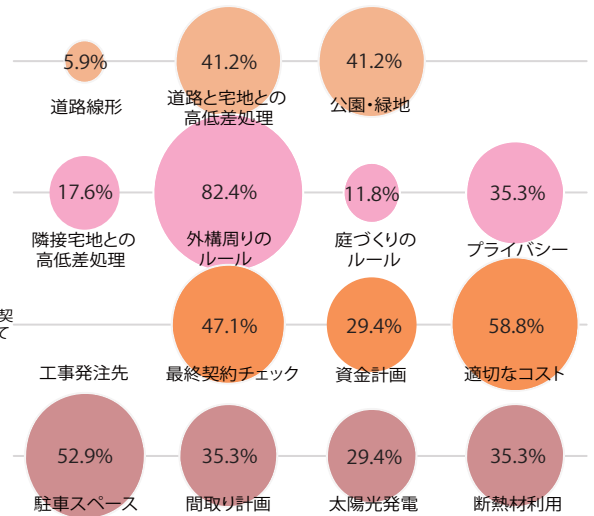
- このグループは比較的周辺とも多く接しているエリアです。家の設計や建てる位置は決まっていますか？
- (参加者の1/3程度が挙手)
- 自宅はおおよそ模型を置いた位置かな。車の出入りと駐車場との関係から自然とこうなると思った。
- 道路と宅地に高低差がある場合、宅地部分の土を削ることで、道路とフラットにして駐車場にできます。
- 道路との高低差がある場合、道路からどれくらい家を離すことになるのでしょうか？
- お互いプランがわかっているならば、図面を持ち寄って検討できます。「風のとおりがた」といった図面上では見えにくい項目もありますよ。
- 隣は防集地区外で畑地なのですが何か気にした方がよい点はあるのかしら？
- 特にないと思いますよ。日あたりの面からはよい敷地ですね。建築計画で調整は難しくないとします。
- 駐車場が3台欲しいのですが。
- 駐車場のスペースとしては5.0m×2.5mが最小規模。間口が7.5mあれば3台入ります。
- 駐車場をどう取るか大事で、この場合家を道路から5mさげれば車はいります。それで南側がいいので北側に寄せたいと思うんですがこの敷地は斜めになっているから、視線はずれて近隣調整はあまり必要でないと思う。

造成計画
造成工事

ご近所との
関係について

住宅本体の工事契約
と発注について

住宅の間取りや
設備について



Ⅲグループの関心チャート

- 駐車場確保のため宅地内の土を削る場合、傾斜部分は使えない空間になる？
- そのまま1台分の駐車スペースにすることも可能です
- 家の向きをどうしたら？向きを考え出すと迷いますね。
- 家族がくつろぐリビングと庭の関係をまず考えて、次に駐車台数で敷地計画を決めていけばよいのでは。