にいがた新築大作戦 ⑥

土地選び（上）

採光や風通しが大切

さて、家を建てるためには土地が必要です。土地の値段は、立地条件と広さで決まります。例えば、駅から近い場所の土地は坪単価が高く、遠ければ安くなります。

一方、建築環境工学的に価値があるかどうかは違った角度からの検討が必要になります。同じ立地条件でも、採光や通風の良い土地と悪い土地があります。

日本は北半球の中緯度にありますから、南側の間口が広い土地が採光や通風の面で有利です。これは、南の壁面は夏に日射が少なく、冬に日射が多いからです＝図参照＝。

夏の太陽は高い位置にありますので東西面や屋根面に比較して日射が少なく、冬には太陽の高さが低くなりますので、他の面に比較して日が良く当たることになります。

冬の季節風は北西あるいは西から吹きますが、夏は南か北東から風が吹きます。日当たりが良く、風通しの良い家を建てるためには、南の壁面に大きな開口部を設ける必要があります。

従って土地を選ぶときには、その土地の南側がどうなっているかが大変重要になります。

道路が北側にあるよりは南側にある方が環境的には有利です。また、斜面の場合、南斜面の方が北斜面より有利なのは言うまでもありません。南斜面の方が北斜面より、冬の暖房費が約三割少ないとの研究結果も報告されています。

新たに開発された団地では、まだ周りに住宅が建っていませんから、日当たりも通風も良好と思って購入しても、実際に住み始めたら周りにどんどん家が建って、結局日も当たらない風も通らない家になってしまうこともあります。周りに建物が建ったときを想像して土地を選択することが重要です。

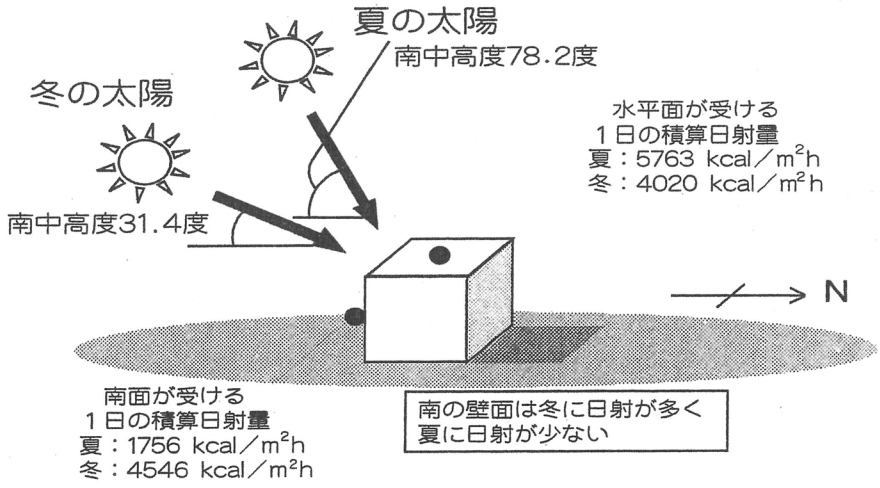
住宅を建てることのできる土地は地域区分されています。例えば第一種低層住居専用地域や第一種住居地域などです。これらの地域区分で建ぺい率（土地の面積に対する一階の床面積の比）や容積率（土地の面積に対する延べ床面積の比）、高さの制限が異なります。

購入する土地の用途地域がどの種類かを確認することが重要です。

例えば、住居地域に新築して一年もたたない間に目の前に五階建てのマンションができてしまっては、泣くに泣けません。ホームページhttp://www.mmjp.or.jp/hoki/index.htmに用途地域の詳細が載っています。

夜間の騒音も重要です。通過交通の少ない道路（例えば袋小路）に面していれば騒音にも悩まされることはありません。

（赤林伸一・新大自然科学研究科助教授）



夏と冬の太陽の位置と南面、屋根面の日射