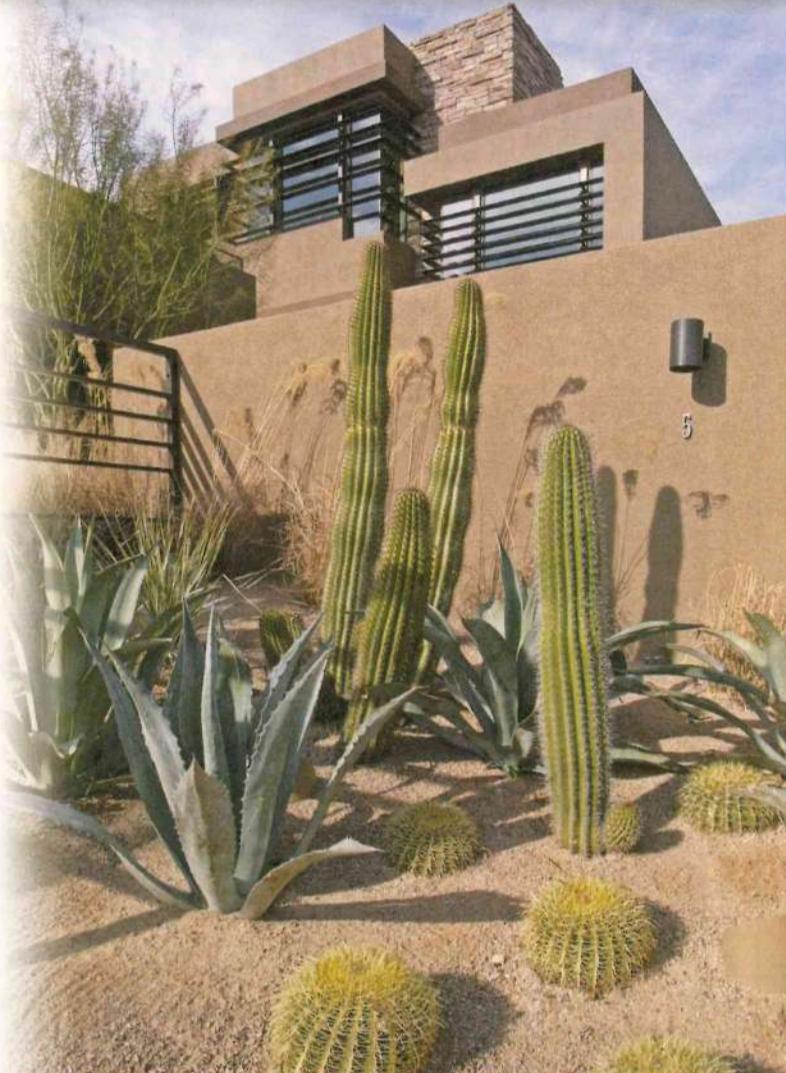


# おうちのはなし

242



砂漠を居住環境に変えたロサンゼルス郊外。ボタニカルガーデン。  
西部劇の舞台となつた土地に合つたサボテンや草が植えられ、育つ。  
土地が植物を育て、風景となり、HABITATIONとなる。

## 土地選び 6つの理論

— 土地選びに成功するコツ

- ・一見に如かず & 割れ窓の理論
- ・メタボリズム & クオリアの理論
- ・北風と太陽 & カイロスの理論

### 『歯医者さん』

小中学校の頃は学校で健康診断があり、虫歯の検査がありました。

虫歯があると、夏休みに歯医者さんの予約をして治療をしてもらい、治療が終わった証明を先生に提出していました。

社会人になって人間ドックを受けるようになりました。

私の健康診断には目と耳は視力検査と聴力検査が入っていますが、歯の検査は含まれていません。

もちろんオーダーすればオプションで診ていただけるのでしょうかが、大の苦手の歯医者さんです。できれば関わりたくない。そして虫歯はない、のつもり。

朝晩ちゃんと歯磨きしているし、大丈夫なはず。痛みもないしね。

「虫歯になる前にチェックするのが大事。歯垢をちゃんと定期的に取ってもらったり、虫歯になりかけないか確認してもらったり、歯の定期健診は絶対しておいた方がいい。」

といわれ、渋々行ってみました。

まったく違う印象でした。優しいし、丁寧だし、痛みを無くすように努力してくれるし、将来どのようにしたいかの希望を聞き予算に合わせて方針を組み立ててくれます。

改めてこの歯を大切にしていきたいと思いました。



家の定期検診、つい後回しにしたくなりますが、家を大切にしたいならやるべきですね。

### ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアントレナード協会 理事長 小川千賀子

ら先数十年も暮らし、子どもを育てると思えば、そうはいきません。

百聞は一見に如かず。当たり前の格言ですが、実際の現地を見て知ることができる情報はたくさんあります。

また、ネット上には最新の売れる土地情報はアップされていないともいわれます。良い情報は現地にあるのです。

### 割れ窓理論

「broken window」理論は、ニューヨークの犯罪発生率を激減させたことで知られています。地下鉄改札の無賃乗車という軽犯罪を厳しく取り締まることで、重大犯罪の発生が抑制されたのです。割れたままの窓を放置すると、次第に風紀も乱れ、環境も悪くなります。

家族が長く住むための環境を求めるのなら、「とち」ではなく「まち」を見ることが大切です。割れ窓に該当するような物件周辺の雰囲気を感じることは、ウェブ上では難しいことです。

その中でも、最も大切なのは隣地の状況です。新約聖書マタイ伝の「汝の隣人を愛せよ」にあるように、どんなに納得の家ができるても隣人への不満や諂いがあっては、楽しい生活も遠のいてしまいます。

できれば車で通って見るのではなく、街を感じながら、周辺を歩いて見るくらいのことはしておきたいものです。

## 土地選び 6つの理論

### 土地選びに成功するコツ

新しい家を求める時、7割近くの人が土地から探します。ウェブを駆使しても、あるいは不動産屋さんに行っても、これからの長い期間、生活を移す場として、最適であるかがわかるとは限りません。土地選びの6つのコツを格言や理論からまとめてみました。

#### 1 一見に如かず

スマホやパソコンがすっかり浸透して、今やウェブで調べられないことはありません。もちろん土地の情報もウェブ上には迷うほどあります。では、どんな土地が良いのでしょうか？

土地を選ぶ時の条件として、基本として5つの環境があります。校区などの中でもが育つ場としての、学校環境。近くにお医者さんがいるかどうかという、医療環境。食料や雑貨などの生活必需品を購入する、買物環境。通勤・通学などの移動の利便性として、交通環境。そして最後に、公園や景観などを重視する自然環境があります。

これらの5つの環境を考えただけで

も無限の選択条件があります。

さらに法的要件や予算とのかね合いや建築条件もあります。隣同士の土地で、大きく違うことも稀ではありません。選び方のコツを学んでおくことは大事です。

ところで、先の5つの環境は、どのように調べれば良いのでしょうか。とにかく、今の情報時代では楽になりました。マップアプリを使えば、簡単です。

開いているマップアプリ上で、医療機関やショッピング、公園などの場所は即座に検索して見つけることができます。範囲を広げて交通ルートを確認することだって、そのまま連動しています。

マップ上にあるショップやレストランについても、口コミ評価を見れば人気のある店かどうかはもちろん、その店の

名物が何であるかもわかります。その上、ストリートビューを見れば道路の様子や、電柱の立ち方までわかります。

基本となる5つの環境は、今や現地に行くよりもデスクで、あるいは手の上で調べられてしまうのです。そうであれば、土地情報はなにも現地を見に行く必要はありません。まるで、衣類や雑貨をネットで気軽に買うように、多くの情報から探し出して手続きできそうです。

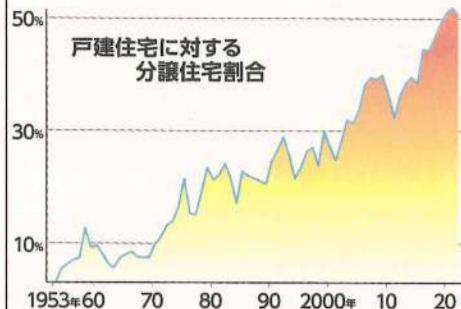
でも、本当にそれで良いのかというと、ちょっと疑問が残りませんか？

確かに、売買を前提にした投機的目的が主であれば、そんな取引もできるかもしれません。あるいはセカンドハウスなら、そんな気軽さもあって良いでしょう。

しかし、長いローンを組んでこれか

## 選択肢の中

土地から求めるのであれば、既存住宅や建売住宅を検討することも候補になります。住宅の統計が取られ始めてから70年間、じつは一貫して建売住宅の市場シェアは上がり続けています。現在、戸建て住宅の3分の1が、建売住宅として建てられています。



それどころか、アメリカでは新築住宅の8割が建売住宅です。ヨーロッパでも、注文住宅というものは珍しいことに変わりはありません。

建売住宅は施主の要望がない代わりに、売れそうなパターンがマーケティングされています。たとえば日本では、小さくても部屋数があることです。家族の数が少なければ納戸にすればよいので、多くの家族構成を受け止めることができます。

でも、見方を変えると、なぜか日本ではまだまだ建売住宅が浸透していないと見ることもできます。地域の工務店に頼めば好きなように注文して、容易に建てられます。オーダーメイドとなれば、限られたセレブでなければ手が届かない欧米とは違うのです。

その上日本では、どこかで我慢して自分の生活を建物に合わせることになる建売では、住宅の夢を叶えられないと考える人が多いかもしれません。あいかわらず、注文住宅で家族の夢を実現する人が多いのです。

## メタボリズム理論 3

メタボリズム理論とは、1960年代に日本の建築家から提案された都市計画の考え方です。すべての生命体が代謝と成長を繰り返して持続性を得ているように、都市や建築もそうあるべきと提案されたものです。現代のサステナブル思考を取り入れて開発された理论であります。

細切れになった空間は、使い方を変えることができるのでメタボリズム的に思えますが、間仕切を自由に変えられるようにデザインされた空間には敵いません。残念ながら販売量を求める大手の建売住宅には、そのような考え方はないようです。自由に間取りをカスタマイズできる建売住宅があれば、魅力的なのですが……

それはそのまま、新しい土地に家を



## 北風と太陽 5

マドリを前提にして土地の良し悪しを検討してみると、見る目が変わることもあります。

たとえば、道路が南にあるか北にあるかです。誰でも最初は、南道路の方が日当たりも良く魅力的だと思いません。現実に南道路の方が価格が高くなる傾向にあります。

太陽が旅人の上着を陽光で脱がすイソップ童話の「北風と太陽」の話は、誰でも知っているでしょう。北風が強く吹きつけて剥ぎ取ろうとしても、旅人は固く襟を握りしめて余計に固まります。太陽が照らすと旅人は簡単に上着を脱ぎます。日当たりは、土地を選ぶ時の最も基本となる要素です。

それはそのまま、新しい土地に家を

デザインする時にも当てはまります。現在の家族にアジャストさせるだけではなく、将来に変わるであろう家族像にも対応できるように考えておくのです。それは土地を選ぶ時にも、大切なポイントになるでしょう。

## クオリアの理論 4

クオリアとは脳科学の用語です。私たちが言葉を通じてコミュニケーションする時、言葉の意味が脳内にイメージ的に描かれることが成立っています。このような脳内に描かれるイメージが、「クオリア」の一種です。

更地を見ても、なかなか土地の魅力を理解できるものではありません。土地を見て、どのような家が建つかという完成イメージを描くのには、土地の専門家である不動産屋さんと見るよりも、家のプロである設計士と見る方が良いでしょう。

さらに、土地を探すのに先立って、自分の家族が暮らす理想の家をいくつか考えておくことも良いでしょう。さまざまなマドリを見て研究しておくと、土地を見た時にも完成イメージが湧きやすくなります。

しかし、この童話には続きもあります。帽子を脱がそうとすると、太陽が照らせば照らすほど、深く帽子をかぶるのです。この物語のように、南面道路にも、意外と多くのデメリットがあります。

価格が高いことはもちろん、南面道路から土地の奥まで給排水ガスを引き込むために、付帯の工事費も余分にかかります。加えて、庭や門扉などの外溝工事も同様に予算が必要です。

また、道路側に玄関をつければ、せっかくの日当たりの良い空間を居室にできなくなります。水周りや階段も北側に来るが多く、廊下などの動線の面積も大きくなりがちです。

その上、暮らし始めると気づく意外なデメリットは、せっかく南側に日当たりのための大きめの窓があっても、人通りなどの目線を気にして、終日、レースのカーテンなどを閉じたまま暮らすことになります。



不動産会社の調査で、現在の住まいで「失敗した」「後悔している」と答えた項目の1番に窓の位置が上げられています。その理由は、リビングが外から見られて、結果的に1日中カーテンを閉めていることが上げられています。

窓の位置	割合
狭いバルコニー	26.8%
ウォークインクローゼット	17.3%
リビング階段	14.9%
ウォークスルー型シューズクローケ	14.3%
リビングそばのトイレ	12.5%
リビング吹抜け	11.9%
玄関正面のトイレ	9.5%
広すぎるリビング	7.1%
大開口の窓	7.1%
脱衣所を通るトイレ	6.0%
脱衣所を通るトイレ	4.2%

もし、十分に日当たりを確保できるようであれば、むしろ北側道路の土地の方が快適です。その土地の中に立ってみた時には、窓をオープンにしたイメージを描いてみてください。



それはそのまま、新しい土地に家を



## カイロスの理論 6

「カイロス」はギリシャ神話の神のひとりです。似たような名前で「クロノス」は普遍の時の流れを司り、「カイロス」は大切な瞬間を司るので、チャンスの神様といわれます。

このカイロス神の姿は、前髪しかなく、頭の後ろには髪がありません。「あの時決めておけば……」という後ろ髪を引くようなことはできないのです。だからこそ、チャンスの神様です。

しっかりと周辺を見て回って、できればマドリもイメージしながらと、いかにも慎重に検討するように書いてきましたが、最も大切な土地選びのポイントは、決断力です。

すべての土地に個性があるって、たとえ隣同士でも違った価値になる土地は、ひとたび迷ってつかみそこなえば二度と自分の前に現れることはできません。皮肉なことに、手に入らなかった土地のことを後悔をするほど、次に見る土地が物足りなく感じるものです。それが重なると、さらに満足は遠くなります。土地選びには、直感力と強い決断力を必要とします。

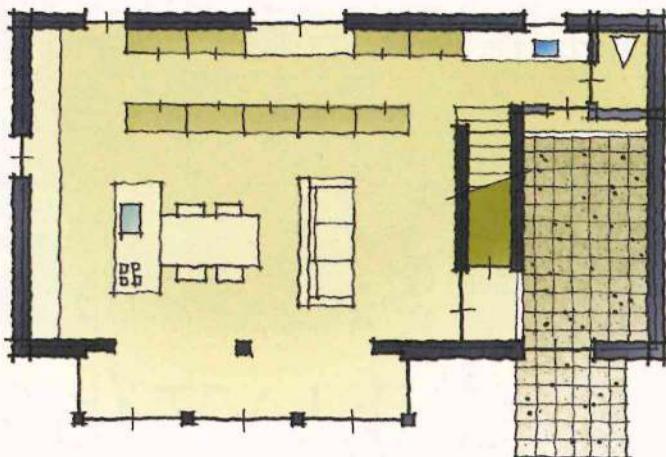
## 近くにいて欲しい人

土地選びのポイントとなる6つの理論を書いてきました。そして最大のポイントである6つ目の決断力を発揮するためには、前の5つの理論を知っておくことです。その上で、実際の土地とその周辺環境を見に行ってください。

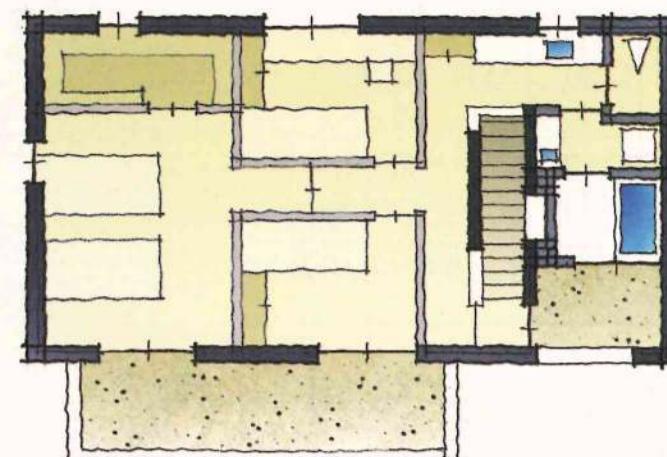
周辺環境を知るために街を歩く時に、近くに建築現場があればチェックしてみましょう。新しい住人がいるのであれば安心できます。お手伝いしてくれている工務店さんの現場があれば、なおさらです。なんといっても長い将来にわたって、その土地で暮らすのです。メンテナンスしてくれる建築会社が近いところにいることも、良い隣人に恵まれることと同等に大事なことになるはずです。

改めて割れ窓理論に戻って、近くにしっかりした人がいる土地というのは、看板や草刈りなどの状況を見れば放置されていないこともわかるはずです。それくらい厳しい目で土地を見ることができるようになれば、直感力と決断力を発揮できることでしょう。

ナ  
ル  
マ  
ド  
リ



1F 19.2坪 2F 17.3坪 TOTAL 36.5坪



### メタボリズム・プラン

水周りと玄関は効率的に空間活用をして、各居室は、子どもの成長や家族の暮らし方に合わせて変化してゆく。ここでは収納力のあるバックヤードを、家具としての仕切りで実現。



### ぬくもりを感じる北欧デザイン

銀鼠色でまとめた、北欧コーディネートに和の要素もプラス。赤みのある木製テーブルを配置することで、温もりも感じられるインテリアとなります。



### リビング

ソファ Bo concept/cenova 2.5シーター ラグ プレーベル／ジェイド シルバー  
サイドテーブル デザインクラブオリジナル レース FEDE／RC208 02  
センターテーブル Bo concept/chiva コーヒーテーブル アクセントクロス サンゲツ／SG-5131  
フロアライト Bo concept/kuta フロアランプ BK [www.sumarepi.jp/](http://www.sumarepi.jp/) すまレピ 検索

すまレピ<sup>®</sup>  
すまいのレシピ

403  
住まいの  
オーダーメイド館

### 洗濯物速乾ブース 「部屋干し日和」

洗濯物を外に干すことに悩みがある方がいます。雨天や強風、花粉・砂ぼこりや、仕事で日中は不在にしているなどです。しかし部屋干した場合には生乾きや生乾き臭の問題があります。それらの困ったを解決するのがセイキ総業株式会社の洗濯物速乾ブース「部屋干し日和」です。



道具なしで約1分で簡単に組立・折りたたみができる、折りたたみ時の厚みは約6.5cm。使わない時の収納にも便利です。

セイキ総業 株式会社

### ひとに教えたくなる チョッといい話

「今では洗濯物を干すのが楽しみになっています。もうなくてはならない存在です」と、実際に使用したユーザー様の声です。

夜間の洗濯が中心でどうしても室内干しになるため、なかなか乾かない・湿気で壁紙がはがれる・生乾き臭がする・室内に常に洗濯物が掛かっているなど、お悩みだったとのこと。「部屋干し日和」を使い始め、ストレスが減ったそうです。

●参考上代価格: ¥64,900(税込) ~ ●大サイズ: 幅900×高さ1750×奥行600mm

●小サイズ: 幅900×高さ1150×奥行600mm ●403掲載商品: G-0447\_009

[www.order403.com/](http://www.order403.com/)

health & sustainability

### イヤシロの地

どれだけ古い時代から、人は天を意識するようになったのでしょうか？

日が西に沈む時に東に昇る満月を見て、不思議と思う気持ちが、天への興味の始まりだったのかも知れません。日を追うごとに月が昇るのは遅れ、欠けて、糸のように細くなる時は、月が昇ると直ぐに太陽が昇ります。

ついに月は姿を消して見えなくなつたら、反対の西の空に夕暮れと同時に現れます。

こんな天を観察していると、東と西は、まるで生と死を感じさせる方位に思えてきます。また、太陽が一番高くなる南も特別な方位です。文字も残さない古代の遺跡の数々で、方位を意識していた痕跡があるのも、そんな意識の歴史が、あって、や



い古代の遺跡の数々で、方位を意識していた痕跡があるのも、そんな意識の歴史が、あって、や

がて易と風水が生まれたのでしょう。

その天を観察する眼は、次に地の見極めに使われます。東西南北の四神の気運を受け、ケガレチとイヤシロチが見えてきます。その中でさまざまな法則を見つけ出して、神聖な神社は必ずイヤシロチに建てられます。

神社の周りに鎮守の森があるのは、植物が良く育つというイヤシロチの特徴を得ているからです。人の感性では感じられなくても、植物の感性を通じて土地の気運を知ります。

やがて、たとえケガレチでも、炭を埋めるなど、人の手を加えることで、イヤ

シロチに変える知恵も蓄えます。そうでもしなければ、安寧に土地に住むだけではなく、豊かな自然の産物を大きく享受することもできません。

建物を建てる時には、地の靈を鎮めるために祈祷してから工事に入ります。建設地がたとえケガレチではなくても土地の穢れを祓い、イヤシロチとしての安泰を願っているのです。

こうした古人が見てきた天と地を見る眼に、まだ現代的な科学のエビデンスが達しているとも思えません。本当にどれだけ古い時代から、人は天と地を見続けているものなのでしょうか。

# おうちのはなし

いつかは建てる、  
住まいづくりのための、  
情報紙「おうちのはなし」



※発行内容は予告なく変わることがあります。

日本の住宅建設の担い手  
住まいづくりの手順  
長期優良住宅制度  
建てるなら、やっぱり木の家  
家歷書の価値  
洋風デザイン・和風デザイン  
建築費の内訳の見極め方  
住まいづくりにかかる諸経費  
太陽光発電住宅特集  
家庭内事故と対策  
これからの住まいと暮らし

一般社団法人 住まい文化研究会

住宅情報紙「おうちのはなし」を年間購読しませんか？

年間24回発行×単価120円+配送料100円  
年間5,280円(税別)

毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434  
FAX 03-6272-6449

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-8 4F  
[www.ouchi874.org/](http://www.ouchi874.org/)

リフォームに、新築に、  
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 120円

www.uchi874.org/  
発行人:一般社団法人 住まい文化研究会  
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-8 4F  
主筆 石川新治

## おうちの家計簿

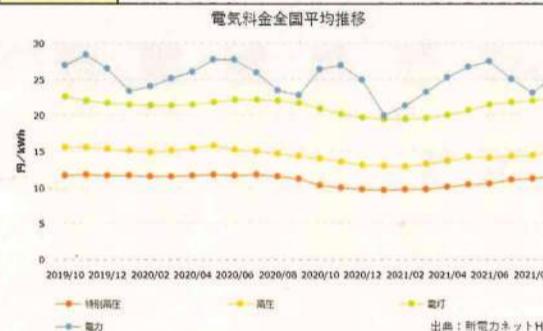
こんちは、  
アールです!  
L.R.コンサルティング株式会社  
代表取締役 吉川浩一

年が明けると住宅に関する税制や補助金、優遇策など2022年はどうなるのか問い合わせが沢山入ります。

先日も顧問先の工務店さんから「今年の太陽光発電の固定買取単価はいくらになるのですか」と聞かれ、去年から決まっていましたよって資源エネルギー庁のホームページに出ている下表をお送りしました。

### 1kWhあたり調達価格等

	250kW以上 (入札制度適用区分)	50kW以上 250kW未満	10kW以上 50kW未満	10kW未満
2020年度 (参考)	入札制度により決定 12円~11.5円	12円	13円	21円
2021年度	入札制度により決定 11円~10.25円	11円	12円	19円
2022年度	入札制度により決定 (一定規模以上)	10円 (50kW以上入札対象未満)	11円	17円
調達期間	20年間			10年間



2021年には20円から22円に値上がりしています。太陽光発電というとついつい売電に目が向けられがちですが、一番のメリットは高い電気代を払わなくても気兼ねなく電気を使えるという安心感だと思います。



### ファサード

東洋の思想では陰陽五行を中心にして、土地や建物の運気として風水を気にします。建築物にとって方位は大切な要素であり、ないがしろにはしません。ただ、風水はとても広い範囲で検討するのが基本です。そして「君子は南面すべし」で、家の主が居て、南を向くように建てるのが普通です。

西洋にも風水とは違いますが、似たような考え方があるように思えます。たとえば、建物には「ファサード」があります。基本的には「ペディメント」と呼ばれる三角の屋根状の飾りを施しているのが正面です。ギリシャ神殿を見ればわかります。

この誰が定めたのかもわからないような伝統的な風習や考え方が、現代の住宅街にも生き続けています。たとえ近年の分譲地であっても、西欧では道路に面してファサードが形成されるように建てます。この時、方



位やリビングの位置はあまり関係ありません。

一方、日本では、道路の方向に関係なく南面を正面として建てる傾向にあります。ですから、東西道路や北側道路には、建物の正面は横を向いてしまいます。窓も小さく、道路間際まで建てられることも良くあります。このことが、日本の道路を狭く感じさせ、西洋のような街並みのデザインを感じられなくしている原因のひとつになります。

でも、宿場町や都市部では、西欧と同じように前面道路に正面が並びます。道路に対する間口の広さで税制が決められるようなケースは、洋の東西を問わず行われてきたようで、人が多く住む都市部で見ることができます。この場合は、日本でも方位は気にせず、隣同

士の間にはもちろん窓はありません。その街並みも保存地区に指定され残されているものも少なくありません。土地を活かす設計を考えるのであれば、できれば少しだけでもファサードを意識しておきたいものです。

出です。日本では、万両、千両、百両(唐橋)、十両(藪柑子)、一両(蟻通)の実は富の象徴

としてとらえられ、古くから縁起の良い植物として、よく植えられています。

### 落葉樹木は冬に剪定しましょう!

落葉樹木の剪定は、冬の時期に行います。翌年の春から元気にしっかりと生育させるためには、冬の管理がとても大切になってきます。剪定の際は、以下のポイントをチェックしましょう!

- 内側に伸びて重なり合った枝(内枝)や、傷んだ枝を剪定しましょう。
- バラなどの花木類は、細かく出た枝を剪定整理しましょう。春に美しい花を楽しめます。
- 有機物(堆肥)の補給と寒肥も忘れない!
- 腐葉土などで株元をマルチングするとよいでしょう。上根を霜から守ってくれます。



### 冬の光を楽しむ

秋の紅葉が終わり、落葉樹の葉が散ると、庭も冬の景色になります。春から秋の庭と、冬の庭、最も異なるのが光の強さです。樹木や草で遮られていた景色が、木々の枝を通して見えてきます。

冬の光は弱いと思われがちですが、落葉樹の下では逆に冬の方が明るくなるのです。天気のよいときには、柔らかい光が庭全体を包みこむのも、冬なら

ではといえます。  
冬は花の少ない時期ですが、そんな季節だからこそ開花した花が目立ちます。花木ではカンツバキ、サザンカ、ビワなどがあります。

冬の前半に咲き出します。  
後半にはロウバイ、トサミズキ、マンサク、ヤツデなどが花を咲かせるようになると、春を感じ始めるようになります。ローズマリーやカルーナ、ジャノメアリカも日本の冬に開花します。

宿根草では、最近人気のクリスマスローズ、プリムラの園芸品種が暮らしの庭を彩ってくれます。

ナンテン、センリョウ、ピラカンサなど実の色彩を楽しむのも、冬ならではの演



### 心地よい暮らしは、 あたらしい窓から。

組合せは  
全21パターン

外観色 ブラウン カームブラック ピュアシルバー ホワイト ブラチナステン

内観色 クリア ナチュラル ダークブラウン ホワイト ブラチナステン

YKK AP株式会社 お客様相談室 0120-72-4134 受付時間／月～土 9:00～17:00(日・祝日・年末年始・夏期休暇等を除く)



断熱性に優れた樹脂を室内側に使った「エピソードNEO」。エアコン効率を高めながら、不快な結露も抑えます。お好みのカラーが選べて、インテリアにもマッチ。毎日の暮らしをもっと素敵に、もっと快適に彩る、あたらしい複合窓です。

\*平成28年省エネルギー基準「建具とガラスの組合せによる開口部の熱貫流率、樹脂と金属の複合材料製器具+Low-E複層ガラス(中空層10mm以上)」独立研究開発法人 建築研究所ホームページ内「平成28年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報(住宅)」による。

あたらしいアルミニウム複合窓  
**エピソードNEO**

窓 を考える会社 YKK AP