

イヒナビ

vol.30

ihinavi

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店



～これからの家づくりのポイント～

東京杉並の宅地崩壊から 家づくりを考える

～相場より安い土地に飛びつくのは危険～

失敗しない土地選び

【これからの家づくりのポイント】

東京杉並の宅地崩壊から 家づくりを考える

なぜ“宅地崩壊”は起きたのか

9月30日に発生した東京都杉並区での宅地崩壊のニュースをご存知でしょうか？築57年の住宅が擁壁（土留め）とともに一体的に崩壊し、隣接地になだれ込むように倒壊しました。今回の倒壊は、土地そのものが崩れるという衝撃的なニュースでした。これは、単なる老朽化ではなく「地盤・擁壁・排水」など、家を支える“土台そのもの”の問題が背景にあるのではないのでしょうか？

住宅は建物だけで成り立つものではなく、「土地の安定性」と「水の流れ」を見極めることが不可欠です。つまり、家づくりの本当のスタート地点は“地面の下”にあるのです。

都市に潜む「見えない水の圧力」

都市部では、舗装道路やコンクリート構造物が多く、雨が地面に吸収されにくい環境です。その結果、雨水が地下へ一気に流れ込み、擁壁などにたまると、想定外の水圧を生んでしまうのかもしれない。そして、地盤や構造物に少しずつ負担をかけ、やがて大きな崩壊を引き起こす要因にもなってしまいます。



集中豪雨は都市内部の災害を引き起こす

台風や線状降水帯により、豪雨が発生することが急増しました。従来の排水設備や擁壁設計は「50年に一度の雨」を基準にしていることが多く、今やその前提が通用しないほどの気候変化が進んでいます。これからの住宅地では「河川氾濫」だけでなく、都市の中で起こる“内水氾濫”や排水路にたまる水圧にも注意が必要です。



【これからの家づくりのポイント】

災害を見据えた 「土地探し」 = 家づくりの第一歩

家づくりというと、間取りやデザイン、設備選びから考え始める方が多いですが、実は最も重要なのはどんな土地に建てるかです。近年、台風や集中豪雨、地震による地盤の緩みなど、災害の形は年々多様化しています。土地そのものが不安定であれば安全は守れません。土地を探す際は、「利便性」や「価格」だけで判断せず、その土地の地形・地盤・排水・造成履歴といった“見えない条件”を確認することが欠かせません。それが、家族の命と資産を守る第一歩になります。

土地の災害リスクを見抜くためのチェックポイントはこの3つ！



① 地形と地盤の安定性を確認する

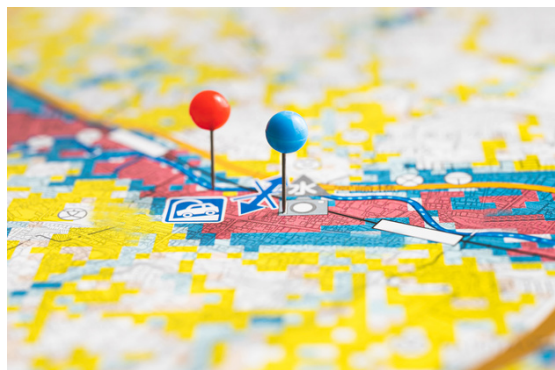
崖地や谷地、盛土・切土などで造成された土地は、見た目が平坦でも地下に不均一な層がある場合があります。専門の地盤調査を行い、地層の硬さや地下水位を必ず確認しましょう。

② 古い擁壁や造成工事済みの土地に注意

中古物件や再建築用地では、古い擁壁がそのまま残っているケースがあります。一見しっかりしていても、排水機能が詰まっていたり、内部鉄筋が劣化していることも少なくありません。

③ 水の流れとハザード情報を把握する

集中豪雨が多発する今、土地の安全を左右するのは「水の通り道」です。地形図やハザードマップを活用し「周囲より低い土地ではないか？」「雨水が流れ込みやすい形状ではないか？」などを確認しましょう。



どうやって土地を
探せばいいの？

次ページに失敗しない土地探しをご案内しております



失敗しない土地選び

土地選びをする際に、相場より安い土地を勢いで購入してしまうと、後々大きな出費になったり、思い描いていた家を建てられない場合もあります。HEBEL HAUSなら専門知識を持ったスタッフが皆様の土地選びからお手伝いをさせていただきます。希望の間取りを考えながら土地選びをサポートいたします。

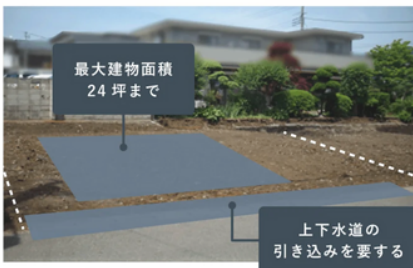
【相場より安い土地に注意】



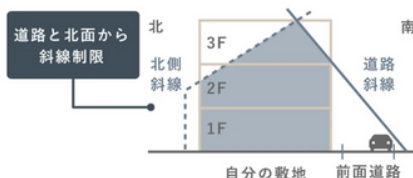
- ✓ 敷地：30坪
- ✓ 近くに学校とスーパー
- ✓ 南道路：幅員4m
- ✓ 駅から徒歩8～9分
- ✓ 価格は相場より安い

- ・ 敷地30坪
- ・ 駅から徒歩8～9分
- ・ 南道路 幅員4m
- ・ 近くに学校やスーパーあり
- ・ **価格は相場より安い**

相場より安いし
南道路だし
いい条件！



- ・ 30坪あるけれど建物は最大で24坪しか建てられない
- ・ 道路と北側の斜線制限で3階建を建てられない
- ・ 上下水道の引き込みが必要である



- × 法規制が厳しく、希望の家が建てられない
- × 上下水道の引込みで、別途費用が発生

思い描いていた
間取りにできない
余計な出費も嵩む



HEBEL HAUSで土地探しから

家を建てる場合、土地購入も予定しているのであれば、土地探しからHEBEL HAUSにお任せください。よくある失敗例としては、先に土地を購入し、その土地に希望の間取りの家が建てられない場合があります。

一般的に避けられがちな北道路の場合も

【HEBEL HAUSなら安心】

北道路だからこそできる!スタイリッシュな外観デザイン

道路と接する北側は、南側と比べて採光性にしぼられずデザイン性を重視して窓を配置できるため、理想のファサードデザインを実現できます。



水道・電気・ガス・
排水工事などの
引き込み費用が
安い

南道路に比べて、
土地の価格設定が安い

道路から居室や
庭が見えないので、
プライバシーが
守られる

駐車場と
庭が分離して
使える

明るい南側が
全て居室として
使える



＜編集後記＞

「杉並の宅地崩壊」は、家づくりの出発点が“図面”ではなく“土地”であることを強く教えてくれました。

地盤や高低差、排水、周辺の災害リスクを丁寧に見極めた先にこそ、安心して暮らし続けられる設計の自由が生まれます。だからこそ、土地探しの段階からHEBEL HAUSに声をかけていただきたいと私たちは思っております。

建てたい家が本当に「建てられる」場所かどうかを、設計者の眼と一緒に確かめていきます。

また、北道路という条件も見方を変えれば可能性です。外へ開きにくい分、内に光と風を招く「そらのま」のような提案が、静けさやプライバシー、家事動線をむしろ磨いてくれます。制約は、工夫のきっかけになります。

安全という確かな土台の上に、暮らしの自由は大きく伸びていきます。ぜひ、お気軽に私どもにご相談ください。