

【全3回】土地、建物の取得、新築、改築、リノベで知っておくとお得！（第2回）

一級建築士の横関(三木)万貴子です。一級建築士事務所 有限会社ネオジオを横関正人と共宰。

先月は、私共の拠点、大阪府富田林寺内町について、加えて地盤が良い事に触れました。昔からの集落は、人が営む事に適していると言えます。

皆様はご自身の住まい、会社、学校等の土地や建物についてどれくらいご存知でしょうか？

災害に強いでしょうか？文化や歴史、利便性、気候だけでなく、土地利用の歴史についてです。

今回は、土地について、次回は建物について、下記の内容で筆を進めます。

- ・第2回：土地について---土地を知る。地形図判読。昔の地図を活用する。ハザードマップ、地盤。
- ・第3回：建物について---中古物件取引時の注意点。新築、改築、改修、リノベーション。

さて、普段どのような地図をお使いですか？

昨今では、Google MapやEarthなど瞬時に世界中どここの場所でも検索、移動でき、ニュースでも使われていたりしますね。地域の情報、街歩きマップなども挙げられるかも知れません。

災害については、重ねるハザードマップ（国交省）、わがまちハザードマップ（地域、各都道府県、市区町村）、キキクル（気象庁）、NHKハザードマップ、などがあります。ぜひご覧願います。

現在起きている事、近い将来起きそうな事、地表面の現状を大まかに把握するには十分の様ですが。

ここで地形図判読、旧版地形図※1をご紹介します。

国土地理院が発行している新刊地形図に対して、過去に刊行あるいは作成して絶版になった地形図を指し、過去の地形、土地利用を記録している地形図です。

現在は、表記されなくなった情報がわかります。

例えば、大正6年の図式※2・(右図)では、田を沼田、水田、乾田と3種類に分けて表記しているので、地図で土地の水の多さ、ぬかるみ状態が把握できるのです。現在は、住宅が密集していてわからない事が、昔の地形図をみると元々の土地の特徴と履歴がわかり、ある読み方をすると、大雨が降って水浸しになりやすい場所だとか、むしろ水が来にくい場所だとかの情報が読み取れるのです。

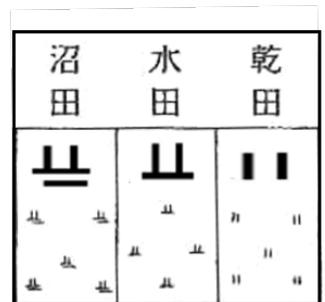


図 大正6年図式

建物予定地の地盤の固さによって基礎や上屋の設計が変わります。基礎の大きさや形状、地盤改良の有無、上部に建てられる建物の規模や構造。或いは建物を建てる事に向かない土地かも知れません。一般的には土地を取得後に局所の地盤調査※3を実施して検証しますが、大まかなスケールで土地取得前に安価で地形図から読み取れる事もあります。

他にも川筋や周辺の土地利用から、と例を挙げると煩雑になりますので、何か具体例がある場合はお気軽にご相談下さい。ここから、次号へ続きます。

- ※1 国土地理院のHPで申し込むと（謄本）1枚500円で入手できる。HPには、過去に発行された地形図歴が記載されている。尺は1/25,000の地形図が一番更新されている。
- ※2 昭和30年に改定され現在は田に統一されている。軍隊の進行の容易さを読み取る為に必要だった。
- ※3 SWS式試験、ボーリング試験など。

今月号執筆ボランティアの先生ご紹介



今月号は、一級建築士事務所 有限会社NEO GEO 横関(三木)様にご執筆いただきました。

横関(三木)様は、三木万貴子建設室を設立されたのち、現在の有限会社NEO GEO※に参加、現在、共宰。

建築する地域・風土・環境に合わせたデザインの中にも、採光や風の流れ、プライバシーの確保など細部まで計算された建築が特徴です。ご利用者様の用途に応じて建築範囲も幅広く、住宅から公共施設まで数多く手掛けられています。

また「今井町の家」に代表される建築は『大阪建築コンクール大阪府知事賞』など多数の賞を受賞されており、NEO GEO/横関(三木)様の目指される街並みに調和した建築は、地域の方々・クライアント様より絶大な信頼を寄せられています。

※1991年横関正人により創業1994年法人化。

一級建築士事務所
有限会社NEO GEO(ネオ ジオ)
横関 正人様
横関(三木)万貴子様



〒584-0033 大阪府富田林市富田林町10-33-1
電話番号：0721-23-7910/FAX：0721-21-3177
Eメール：info@neogeo-inc.com
URL：https://neogeo-inc.com



@MAKIKOYOZOZEKI

