



Planning and construction

第8章

ダンドリよく小屋作りを楽しむための基礎知識

セルフビルドの 計画と施工管理術

小屋作りを楽しむためには、作り方のノウハウだけではなく、
土地条件を考慮したプランニングをしたり、最低限の法律も知っておきたい。
工具の選び方や小屋を快適にするための知識も解説していこう！



小屋を建てるための「土地条件」

ライフラインや敷地の環境、道路付け、地盤などをチェックしておきたい

◆覚えておきたい土地のチェックポイント



【ライフライン】

水道や電気などのライフラインは生活の必需品。とくに水道は権利関係のトラブルもよく聞くので、あらかじめ不動産業者に確認しておきたい。状況次第では、井戸やオフグリッドなどの活用も検討してみよう！



【土地の形状】

小屋を作るうえでは、敷地はできるだけ平坦なほうがいいが、多少の斜面があっても工夫次第では十分に楽しめる。しかし、あまりにも急な斜面では、業者に造成工事を依頼する必要も出てくる



【道路条件】

普段使用する道路としてはもちろん、資材の搬入をスムーズに行うためにはしっかりとした道が欲しい。また、ログハウスを作りたいとか、基礎作りで生コンを使いたい場合だと、最低でも2トントラックが入れる道路が必要だ



【自然環境】

土地を購入したり借りる場合は、敷地の日当たりや風当たり、水はけ、地盤、気候なども含め、あらゆる角度からのチェックが大切だ。田舎物件の場合は、過去の災害や近年問題になっている獣害も調べておきたい

私が小屋を作っている土地は、房総半島の片田舎にあって格安の値段で入手できた。しかし、242 ページでも紹介したように、荒れ地の開拓はメチャクチャ大変で、ついにはユンボも導入。結局、小屋作りのスタートラインに立てたのは、数ヶ月後のことだった……。

どんなに安い土地を手に入れても、ウチのような荒れ地や道路のはっきりしない山林、斜面の多い土地などは要注意。158 ページで紹介した R さんのように道路の造成から始めるのも悪くないが、それだけで体力も資金も尽きてしまう本末転倒なことにもなりかねない。予算と整地に費やせる期間、自分や仲間の労力などを総合的に考慮して土地を選ぶことをお勧めする。

「ライフライン」は要確認なのだ

さらに、事前に必ずチェックしておきたいのが、「ライフライン」の引き込みについて。ガスはプロパンでいいとしても、文字通り生命線となる電気と水だけは何ら

かの方法で引いておく必要がある。しかし、自然に囲まれた静かな田舎の土地ほど、敷地の近くまで電線や水道が通っていないことが多いのでやっかいた。

たとえば電線の場合は、一番近い電柱からの距離が電力会社の規定以内なら無料で引いてくれるが、それ以上になると結構な金額の工事費用が発生する。また、他人の土地の上に電線を通さなければならなかったり、新たに電柱を新設するようなケースでは、その承認を得る必要が出てくる。これらも電力会社がすべてやってくれるが、場合によっては数ヶ月～半年ぐらいの期間がかかることもあるので要注意だ。

水道の場合、基本的に敷地内への引き込みは自費になり、本管が敷地から遠くにあるとかなりの金額がかかってしまう。私の知っている例だと、100 m ぐらいの距離の引き込みで 100 万円ほどだったそうだ。アスファルト道路を剥がしたり再舗装する場合は、さらにその工事費用が必要になることもある。

◆井戸の活用について……



敷地内にいい水脈があり
そうなら、井戸を掘る手
段もある。業者に頼むと
費用は 20 万円からとい
うのが相場だが、セルフ
ビルダーのなかには自分
で井戸を掘っている強者
も少なくない。利用時
には保健所の水質検査を
受けておこう

小屋ぐらいの建物なら、電気をオフグリッドで賄っている人は少なくないし、水も井戸などに頼る手段もある。しかし、何らかの理由でそれができないケースも考慮して、やっぱりライフラインだけは事前のチェックをしておくのがいいだろう。なお、具体的なライフラインの引き込みについては 272 ページを参考にしてみたい。

進入道路や地盤などのチェック

270 ページで後述する都市計画区域内なら問題ないと思うが、田舎の物件の場合だと公道から敷地までの進入路もよく確認しておきたい。とくに安い物件だと、四輪駆動の軽トラしか入れない急な坂道だったり、車そのものが入れないケースもある。とくにログハウスを建てたい場合は、最低でも 4 m の丸太を搬入できる 2 トントラックが入れるかどうかを確認しておこう。

土地の地盤や傾斜も要チェック事項。地盤については

◆軟弱地盤の土地は避けたい



地盤調査の結果次第では、必要に応じて地盤改良の工事が必要なケースが出てくる。これには数十万～百万円単位の費用が発生する場合があるので、田んぼや湿地を造成した土地は最初から選ばないのが得策だ

素人にはわかりにくいのが、もともと湿地帯だったり田んぼだったような土地だと不安だ。地盤が軟弱だと、たとえ自重の軽い小屋といえども、経年によって基礎が不同沈下などを起こして建物が傾いてくるケースもある。地盤の硬さをチェックする調査は数万円でできるので、仲介の不動産業者と相談してみたい。

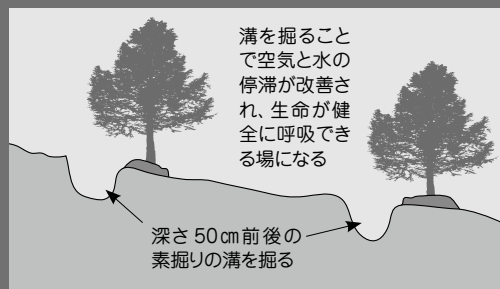
田舎の物件では、眺望のいい傾斜地もよく売りに出ているが、あまりにも傾斜のきつい土地では工事自体が難しくなるし、安全面でもお勧めできない。逆に適度な傾斜なら、基礎の作り方を工夫することで半地下を作るなどの楽しみもある (281 ページ)。

なお、土地にかかる法律についても 270 ページを参考にさせていただきたいが、とくに田舎の安価な土地というのは権利関係が複雑になっているケースがある。不動産業者によく確認するのは当然として、自分でも管轄の法務局に出向いて登記内容を調べておくといいだろう。

◆「空気と水の循環」で、荒れ地を豊かな土地にする

田舎の安価な物件にありがちな傾斜のある荒れ地でも、ちょっとした工夫によって健全で豊かな土地にすることができる。その簡単な方法として注目されているのが、深さ 50cm ほどの溝を一定間隔で掘る方法。この素掘りの溝によって、地表に降った雨水が斜面を流れながらゆっくりと浸透し、空気と水の循環が促される。結果、表土の流失がなくなると同時に、多様な土壌微生物が共生する健全な環境となり、斜面に生育する樹木や草花などに十分な水分や栄養を供給できるようになるわけだ。

私も実際に、房総の里山でこの溝の効果によって、篠竹だらけの荒れ地がわずか数年間で豊かな雑木林になった事例を見たことがある。空気や水が循環し、多様な微生物や草木が健全に「呼吸」できる環境は、人間にとっても居心地がいいのだ。



溝は斜面の等高線に沿って掘るのが基本で、掘り出した土は溝の低いほうへ盛り上げて湿気に強い作物を植えるとよい。溝の中には、雑草や落ち葉、炭などを埋めておくことで、堆肥にすることもできる

