

路地状敷地の 悩ましい問題

最近、ネパールのボカラから帰国した建築家の知友の相談を受け、彼が設計を担当する建物の建築現場に同行した。

現場は東京郊外にある、住宅と畑の混在する閑静な住宅地だった。少し南傾斜になっている100坪ほどの土地で、周辺は樹木に囲まれ自然環境は抜群。遠くには富士山も見え、「こんな桃源郷のようなところが東京にもあったのか」と感心してしまった。

施主は知友の建築家の大学時代の先輩。3人家族で現在はマンション暮らしだが、念願の一戸建てを購入するため、この土地を買ったそぞうだ。夫婦は2人ともアーティストであり、ご主人は木彫の彫刻家、奥さんは日本画家である。ここなら作品を作るのに申し分ない環境であるし、いい建物も建築できると通常は考えるところ。しかし、建築



▲自然環境は申し分のない現場だったが…

のブロから見ると問題だらけだった。

この土地の問題点は、いわゆる路地状敷地であること。接道はわずか2mで、軽自動車ギリギリ入るかどうかわからない細長い通路を10mほど進まなければ敷地の中に入れないのだ。

これでは、建築基準法の接道義務をクリアしていたとしても、建築工事には難工事が

予想される。

通路の奥にある路地状敷地には、敷地内に工事車両が進入できないため、「小運搬」といわれる経費がかかり、工事予算が割高になってしまう。それだけではない。建物本体の工事とは別に、付帯工事といって環境設備工事が必要になるのだ。

具体的には、水道の本管取出し工事、そして下水工事、ガス工事、電気工事などである。

土地が若干傾斜地であることから、盛土や土留め工事も出てくる。盛土をすると地盤が弱いため、元地盤まで基礎を掘り下げる工事を行ない、基礎補強工事をするということもなる。

このような一連の工事を施工しないことには、建物の工事は進まないのである。

ここまでは、建築家である知友も想定していたが、問題

はその資金——。当初の予算は3000万円、自宅のマンションを売却して、それを返済に充てるという計画であった。しかし、とても予算が足りないということに。そこで、マンションを売却するのではなく、賃貸にすることを提案した。

幸いにも都内の一等地のピンテージマンションであったため、3LDKが月額20万円で貸せるということが判明。金融機関に相談したところ融資もOKとなり、問題は一気に解決した。



えりぐち・きちお

1950年東京生まれ。大学卒業後インドを放浪し、ヒップビーとなる。帰国後、ミニコミ新聞社を経てミサワホームに勤務。2000年にFPとして独立。相続FPの提唱者でもある。相続FP研究会理事、相続支援ネット代表。