

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 平野と台地

こんにちは、プレシークの柴田です。毎日、猛暑酷暑と言える日が続いております。この暑い毎日のお仕事・生活は大変かと思いますが、去年のような冷夏よりは、本来の夏らしい気候の方が夏にしか出来ないことを満喫出来て良かったと前向きに考えましょう。と言ってもちょっと暑すぎますけど。この暑さからくる熱中症のニュースも聞かない日はないくらいですが、今年の気候のニュースで特徴的なのは、豪雨のニュースでしょうか。台風も6月から来るなどして、雨に関するニュースが多かったです。新潟・福井の**集中豪雨**による河川の増水で堤防が決壊し、近年見たことが無いくらい凄い被害が出ていました。千葉県北西部では、私の高校時代(約20年前)には、船橋の海老川が氾濫し、京成電鉄が止まって臨時休校になることもあったり、新松戸周辺の道路が膝が埋まるくらい水が溢れたこともありましたが、ここ最近、床上浸水・床下浸水などの話題は聞きません。しかし、このようなニュースを聞くと、今後の住まい探しでも考えていかなければなりません。千葉県北西部の地域特徴としては、**関東平野部と下総台地部**に分かれます。この特徴を簡単にまとめてみました。

### 【下総台地部】

- ・関東ローム層で覆われており、**比較的良好的な地盤が多いもの**、赤土部と粘土部の厚みによっては基礎補強対策が必要になることがあります。
- ・下記谷底低地部より高い場所にあるため、水害などは起こりにくいです。
- ・利便性は、東京中心部や常磐線・総武線などの低地部より離れるため劣り、低地部より**車の依存度が高**くなります。

関東平野部との境になる地域では、台地部に流れる河川により浸食された**谷底低地**が多く見られます。この地域は、堆積された土砂による地盤になり、軟弱な地盤のことが多く、近隣より低くなっているため、水害・土砂災害の危険性も高いです。また、霧がこもることもあり、湿気もあると思われます。生活面においては、坂道が多いのが特徴です。利便性は、平野部と台地部の中間くらいでしょうか。

### 【関東平野部】

- ・東京湾沿岸に広く広がる低い**平坦面**で、河川の砂などが堆積して出来た地域です。**総じて軟弱な地盤のことが多く**、基礎補強が必要になるのがほとんどです。
- ・河川などが多く、河川の水位と高低差がほとんどないため、水害の危険性はあるものの、近年の治水対策により、被害は減少しております。
- ・平坦面という特性を活かし、古く(江戸時代)から栄えたエリアになり、旧街道筋に鉄道開発などがされたため、**利便性に優**れております。

台地部・平野部をもっと細かく分けるといろいろ特徴があると思いますが、専門的な見解は専門家にお任せして、住まい探しにおいては抑えておきたいのは、**各地域の特徴と生活とのマッチング**です。地盤面を考えれば、台地部の高く平坦面であり、利便性を考えれば、平野部のアクセスが良い所でしょうか。また、台地部と平野部の不動産特性は、台地部は総じてゆったりとした環境になり、平野部は過密した環境となります。もう一つ地価の面から見ると、利便性の良いエリアから高く、奥に入るほど(台地部に向けて)安くなる傾向になります。地盤面・利便性・環境・地価の全ての条件を兼ね備えた場所は、なかなか無く(そのような地域は地価が高い)、**現実的には、どちらかに重きを置きながら、その他の特性をどのようにカバーしていけるか**専門家と相談しながら有効な対策により高めていき、総合的に良い物件を探していくケースになります。各条件とも、一概に否定出来るものではないので、よく専門家と相談して下さい。**良い住まいに巡り合っている方は、この「相談」ということをとても上手に活用**しております。慈善事業で行っているなら、遠慮もあるかと思いますが、不動産会社でもハウスメーカーでも、営利活動として相談を受けているのですから、遠慮していたら損ですよ。各ハウスメーカーでは、**防災マップ**なども準備していると思いますので、担当者に聞いてみて下さい。この防災マップでは、土砂災害の危険箇所や液状化の危険度などを知ることが出来ます。土砂災害は現地で見分けることも多いですが、液状化については土の中ですから、現地で見分けないことも多いのでとても役立つと思います。(総じて液状化の危険度が高いエリアの地盤は良くないと思われます)

さて、前振りからここまでが長くなったおかげで、普段苦勞する原稿書きがいつもより早く済みました。この原稿を書き始めるまでは、お盆休みが近いことから、得意の旅行ネタで行こうかと思っていましたが、もう書くスペースもないので、次回分としてとっておきたいと思います。今年は残暑も厳しいらしいので、お体にお気をつけて、夏を楽しんで下さい。前号から間隔が空いたことをお詫びします。柴田 誠

《ミニニュース》旭化成ホームズでは、自然の恵みを生かした暮らしを可能とする環境共生の視点に立った3階建て住宅を「ヘーベルハウスかぜのとう」を発売します。(コメント)狭い敷地をうまく使ったプランニングがいつも感心されております。今回の新商品も**狭小敷地で採光・通風を考えてきたノウハウ**から来たのかなと思いました。面積が小さかったり、不整形地は土地価格が抑えることが出来ますので、良いプランが出来れば、同じ予算で満足度の高い住まいになります。頭はねしないで相談してみたいかがでしょうか。