

# 住まいづくり

Q  
秘

&  
訣

A  
集

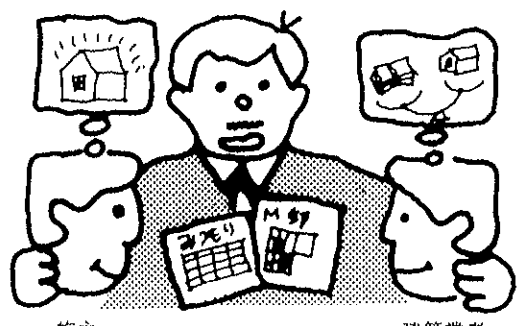
建築工房 匠屋(来馬輝順、大崎元)

〈設計者から〉  
私たち設計者は日々、様々な住宅についての相談や質問を受けています。その中には素朴に見えるものもありますが、それが実は、施主の本当の不安を表わしていたり、住まいをつくる上でとても大事なことだったりするので、「専門家からはくたらないと言われそう」などと思う必要はありません。積極的に話し合うことが大切です。ここではそういった疑問を取り上げ、それに答えています。住まいづくりのポイントを一緒に考えていきましょう。

## 1 よい設計者・建築業者と出会って法

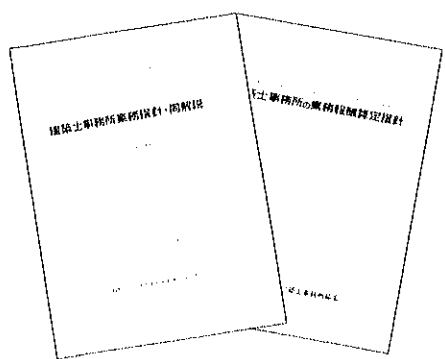
Q 「設計者って何をしてくれる人ですか？」

K 「敷地条件、法規、家族の要求、予算構造、設備といった様々な条件を組み上げて図面化し建物の形にしていく、いわゆる設計(デザイン)が主な仕事です。それ以外にも、工事費(見積)の調整、役所への確認申請、施工中の工事監理といった業務があります。」



設計と見積調整と監理が設計者の主な仕事

設計(デザイン)というとか特別な形や奇抜な家を作ったりすることと勘違いしている人がいますが、そうではありません。施主と設計者がコミュニケーションをする中で施主の希望を形にしていく作業です。ですから、設計も住まいづくりのもっとも基本的で重要な第1ステップです。いいかげんに済ますと後でとり返しがつきません。」



設計者は、こういった業務指針にもとづいて仕事をしています。

Q 「まず、設計がとても大切だということをしっかり把握してステップを踏み出してほしいですね。そうでないとよい設計者には決して出会えないし、自分たちの希望も実現しない。敷地や家族の様々な条件をあきらめずに盛り込んでいくのはそれだけで大変な作業です。設計が無料だったり設計を知らない人が窓口になるなんて、施主としてむしろ不安に思うべきでしょう。」

Q 「設計のことは、なんとなく分かるけれど、それ以外の業務のことも教えてください。」

K 「見積の調整、つまりコストコントロールは特に重要です。まず設計段階では予算と計画建物とを見合わせて調整しつつ設計を進める必要があります。さらに建築業者から出された見積を適正な価格に抑えて、お互いに納得して契約するまでを技術的にサポートすることも設計者の仕事です。」

垂木、種(たるき)=屋根の下地を支えるために、母屋・棟木・桁などにかける細長い斜材。

Q 「分りにくいのは監理ですね。監理をおろそかにして、図面だけ渡せば職人がうまく作ってくれると思うのは大間違いです。」

K 「工事のスケジュールや職人の手配などは建築業者が管理しますが、その職人が図面を正確に理解して、きちんと仕事をしてくれるかどうかは、監理を十分にやるかどうかで決まります。この監理は建築業者の仕事ではなく、設計者の仕事です。」

さらに、施主のほとんどは図面に素人で、そこに何が盛り込まれているかは説明を受けても意外と分かっていないものです。監理には、設計者と施主がもう一度実際の工事の中でコミュニケーションを取りながら工事に反映してゆく作業でもあります。」

O 「よい設計者は監理に対して熱心で、住まいの善し悪しは監理にかかっているともいえます。」

Q 「その、「よい」設計者を見つけるにはどうすればよいのですか？」

O 「施主の大切な希望を設計に盛り込んでいくには設計者と施主の双方にかなりの時間と労力が必要です。その大切な作業は「契約」を通して行われるということをしつかり理解してください。そしてお互いの役割を全うできるような対等な関係こそが大切です。建築業者に対してと同じです。」

K 「そこでどう探すかですが、一番手っ取り早いのは建築雑誌、住宅雑誌で作品や内容を見て気に入った人に直接アタックしたり、知り合いでうまくいった例を見つけてください。大切なのは、まず会ってみて依頼するのに適切かどうか

を見極めることです。その時の基準は自分たちと素直にコミュニケーションできる人かどうかでしょう。」

ちゃんとした設計者は住宅に対する自分の考え方をもっています。それを聞き出すこと。自分たちの考えとかみ合うところがあるかどうか、さらに新しい提案を持っているかどうかを評価基準になります。大きな点で意見が合えば細かいところを気にする必要はありません。でも、そのためには自分たちの住宅に対する考え、生活に対する考えをもっている必要があります。最初は自分たちの考えをまとめる相談相手、と考えてよいと思います。」

次には、その設計者が関わった住宅を見せってもらうこと。時間にわがままを言わなければ見せてもらえます。」

気に入らなければ素直に断ることも大切です。何の問題もありません。逆に気に入ったらきちんと依頼してよい設計をはじめましょう。」

O 「設計者にもいろいろ得意不得意はありますが、住宅に熱心な人（住宅の設計が好きなお人です）は、細々とした希望を実現するのが楽しいし、施主とのコミュニケーションを大切にしています。たずねていっても誠実に対応してくれるはずですよ。」

K 「最近ではパソコン通信、インターネット上にも親切に相談のつてくれるところが出てきています。これからは可能性がますますね。それに、勇気を出して気に入った住宅の門をたたいて、設計者や建築業者を紹介してもらうというのも、結構確実でいい手です。」

Q 「よい設計ができたとして、「よい」建築業者はどうやって見つけるのですか？」

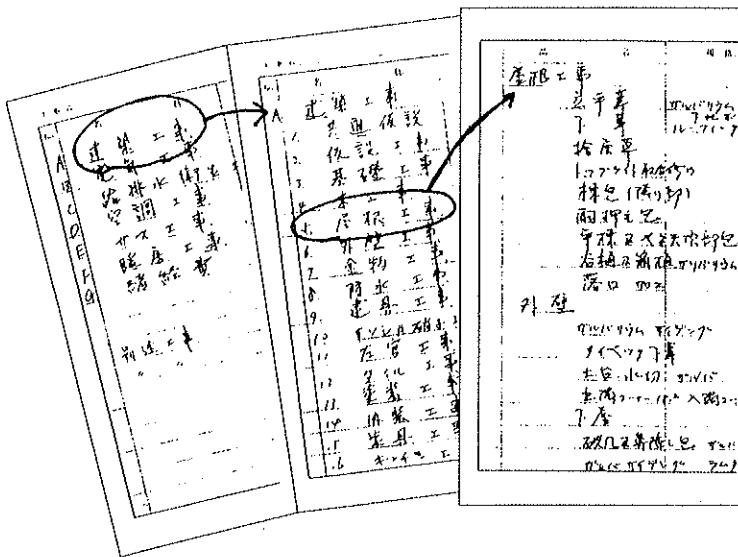
K 「私たち設計者に相談する場合が多いですが、設計者が選別した建築業者なら一応安心できます。地域で評判の業者や知り合いで良かった業者、気に入った住宅の施工業者の場合でも、設計者と一緒

O 「勘違いの例は、親戚筋や知り合い筋に頼むと安くて安心だと思いがちです。気を使うし、建築業者も甘えが残って、いい結果が出ません。ドライに工事を進める関係が大切です。そういう場合でも、設計者に見積を判断してもらい、第三者の立場で監理してもらうべきです。」

Q 「設計者は、初めて付き合う建築業者を、どう具体的に判断していますか？」

K 「見積がきちんとできているかが最初の判断基準です。現場担当者、工事実績職人の質も大切な判断材料ですが、施工前の段階では見積書が、設計意図とお金と工事内容を十分把握しているかどうかを端的に表わしています。」

O 「金額よりも、きちんと内容を把握した見積をしているかが大切です。これがだめな建築業者は間違いなく工事もいがかげんで、結局は高くつきます。見積こそ専門家にきちんとチェックしてもらうべきです。」



いろいろな工事がたくさんの項目になって、住宅でも7~80ページに及びます。



## 2 構造・工法の選び方

**Q** 「阪神大震災以来、新聞でも工法のこといろいろ載っていますけど、どんな工法が安全なんですか？」

**K** 「まず言っておきたいのは、ある特定の構造・工法が地震に対して特に安全だという話は、住宅レベルではまったく根拠がありません。どの構造・工法でもその場に合った適切な選択をし、設計・施工・監理をきちんとすれば同じと思って差し支えありません。」

**O** 「だから、在来工法よりツーバイフォー工法の方が安全だなんてこともありません。どの工法も長い年月をかけて経験的、科学的に作り上げられたものです。それぞれに合った適切な設計、施工をすることが一番大切です。」

**Q** 「じゃ適切な工法、構造を決めるポイントは何ですか？ 木が好きだから木造、コンクリート打放しも捨て難いなんて考えてしまっていますが、予算のこともあるし……」

**K** 「実際は予算で決まることも多いのですが、敷地条件や法規によつて構造・工法が左右される場合もありますので専門的な判断が要求されます。思い込みやイメージだけに流されず、設計者の意見、提案には柔軟に耳を傾けてください。もちろん、任せ切りにしないで、ちゃんと説明を受けておくこと。また、気に入った住宅がどんな構造・工法なのかを知っておくことは有益です。実際の出来具合などが想定できるからです。」

**O** 「スタイルとして構造・工法にこだわ

るなら、最初からその構造・工法が得意な設計者や建築業者を当たって探すのも一つの方法ですね。一般に設計者や特に建築業者は、経験豊富で得意な構造・工法をいくつか持っているようですよ。」

**Q** 「では、施主が知っておくべき基本的な構造・工法の知識は？」

**K** 「構造は建物を造っている骨組の材料で区別され、工法は建物を造る方法、手順の違いによる区別です。構造はその材

構造	東京の私たちが例では	特徴
木造	65～70万/坪	木は加工がしやすい割には強度がある。よく乾燥したもので通気がとれていれば長持ちする。加工容易なので2階建までなら比較的増改築しやすい。燃えやすいので防火性能のある壁で仕上げないと、隣地からの延焼は防げない。
鉄骨造	75～80万/坪	軽やかな建物にはうってつけ。錆のことさえしっかり維持できれば非常に長もちする。鉄骨の加工技術の良し悪しに左右されるので業者はしっかりと選びたい。工期が短い。熱に弱いので耐火にはさらに専用の被覆をしなければならない。
鉄筋コンクリート造 (RC)	85万/坪	耐震性、耐火性が良い。設計や造形の自由度は高い。コンクリートを固めるので工期が長い。重いので地盤がしっかりといてないと杭などが必要。

料から木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート (RC) 造の3つに分けられます。木造は木をつかって造ります。鉄骨造は駅のホームや体育館などでよく見る構造で鉄の柱梁で組み上げます。鉄筋コンクリート造はコンクリートと補強の鉄筋が一体的に固まった構造です。それぞれに利点、欠点がありますが、表を参考にしてください。」

**O** 「住宅にもっとも一般的な木造には、そのつくり方 (工法) に在来 (日本で育った) 工法とツーバイフォー工法があります。一般に分かりにくいのはこの区別だと思います。」

**K** 「在来工法は軸組工法といって柱と梁で骨を組み、そこに壁をつけていくというものです。在来と言っても昔からのやり方そのままではなく、筋交 (すじまじ) や壁の考え方、構造金物などにかんがりの改良が加えられてきています。」

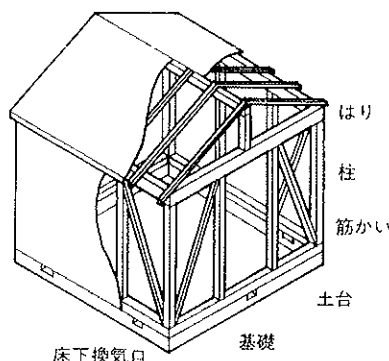
ツーバイフォーには柱がありません。2×4インチの木と合板で壁、パネル (板状の壁) を造って、厚紙で箱を作る要領で家を建てていきます。箱を作るとき厚紙で組み立てる方が棒状の骨組みを組み立ててから紙を貼るより簡単にできると考えるのと同じです。」

**O** 「住宅メーカーには他にも木質パネル工法などがありますが、ツーバイフォーの変形と思っていいていいでしょう。」

**Q** 「それぞれの違いはなんですか？」

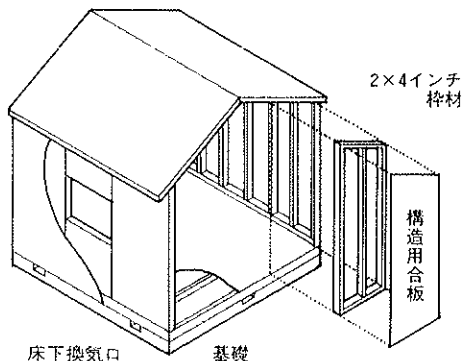
**K** 「工事は木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の重さの順に高くなるのが普通です。また、敷地地盤が悪い場合は構造体が重くなるほど杭を打つ可能性が高くなり、工事はさらに高くなります。」

〈在来工法〉



●特徴  
柱とはりによって支えられ、地震には筋かいなどで対応する。在来とはいっても改良が行なわれているので昔の住宅とは全く違うといつて良い。変形敷地への対応、増改築・設計の自由度といった点に特徴がある。

〈ツーバイフォー工法〉



●特徴  
柱がなく壁だけでもついているが、その分簡単で安定した構造である。壁をうごかしたりできないので増改築には注意が必要である。気密性、断熱は良い。工期が短い。大きな空間も可能である。

在来工法とツーバイフォー工法の違いは図にしましたが、選択の決め手はそれほどないと云えます。強いてあげれば、設計の自由度が大きいのが在来工法で、改築もやりやすい。ツーバイフォー工法は壁で建っているのです、簡単に壁を移動などできません。しかし、比較的大工の腕に關係なく構造の強度を期待できる点が安心です。」

Q 「ツーバイフォー工法は工事のできる建築業者が限られていたり、設計も得意なところが限られているので、こだわるなら設計者選びから考えておく必要があります。でもツーバイフォー工法にこだわる理由を聞いてみると、安全らしいとか洋風のイメージだからといったことで、正しい知識でなかったり、自分たちの本当の生活スタイルとあまり關係ないことが多いですね。」

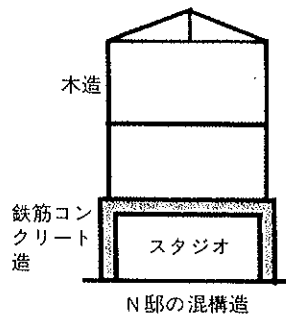
K 「逆に、在来工法だとできる建築業者は山ほどあるけれど、選択を間違えると欠陥工事など、とんでもないことになりまます。しかし、しっかりした設計者と出会えばかなりオリジナリティの高い住宅が可能で、この差は比較的という程度だと思っただけでいい。」

Q 「他に、敷地が狭くて階数を高くしなければならぬような都市部では、上屋が木造や鉄骨造で、1階部分などを鉄筋コンクリート造とするような、混構造も忘れてはいけない選択肢の一つです。」

Q 「混構造という方法があるようですが、どんなものですか？」

K 「これは、木造だけ、RC造だけといった一つの構造にこだわるのではなく、それぞれの構造の利点を生かしてつくる方法です。躯体工事（建物の構造体をつ

くる工事）の種類が増えるので割高になることもありませんが、都市生活のさまざまな



### 3 100年も住める家づくり方

Q 「2世帯住宅とか、2世代返済とかいわれると、住宅の寿命に関心が行きますが、木造住宅で100年も持つのでしょうか？」

K 「100年なんて気の長い話ですね。一般的な坪単価の住宅では100年というスパンはあまりリアリティがないと思います。多くの田舎の実家はいろいろのあるような農家ですが100年以上たつても現役です。柱はけやきの27cm角、いろいろのすすの真つ黒な油分や空気の対流が長持ちに役立っているみたいです。床下はスースーと風通しもよく地元の子供だって風邪をひいてしまうくらいです。まだまだ何十年でも持ちそうですが、こういったものを今作ろうとすると、予算的にも技術的にも大変です。100年といわず4、50年位だつたら、普通の坪単価でも技術的にしっかり造れば十分もつと言われています。」

Q 「しかし、生活の面からみると2、30年で建て直したくなるようです。また、設備機器は10年程度で次々に取り替えら

まな要求に合わせやすいというメリットがあります。」

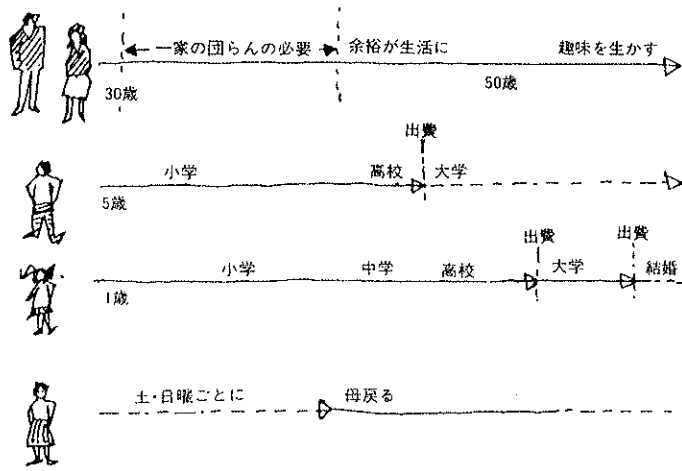
Q 「例えばN邸の例では、とても狭い敷地なので3階建てになっていますが、1階は半地下にして鉄筋コンクリート造のスタジオにし、上部は普通の木造在来工法（上図）です。上部を木造にすることで建物を軽くし工事費を抑え、1階のRC構造はスタジオの防音性能を高めています。」

れたり、新しいものが付け加えられたりします。問題は技術的なことより住み手の意識の方だといえるでしょう。技術的なことを考える前に、これからの生活の中でいかに住宅とうまくかわってゆかか考えるべきです。今の時代は、自分たちの生活スタイルの変化と住まいの变化、成長をどのように関連付けていくのかということの方が求められているように感じます。」

K 「自分たちのライフ・サイクル（人生の流れ）のことを考えてみてください。昔のように長男が家を継ぐといった事のない現代では、人それぞれにいろいろな変化があり、家との関わりも様々です。改築したり住み替えたりした方がいいことも多いはずですよ。」

Q 「住宅と長く付き合う一番の方法は、まず自分たちの現在の住まい方をしっかりと見極めることです。それが実現して初めて、住まいへの愛着、維持への関心が生まれるのです。その上で自分たちのラ

イフ・サイクルを考えた提案を取り入れていきましょう。将来さまざまな変化があつても愛着のある維持の行き届いた住宅ならば、4、50年過ぎても子どもたちがうまく使ってくれるはずですよ。」



Q 「技術的に長持ちする家はどんなことに注意しているのですか？」

K 「普通の坪単価であっても、長持ちさせるには、まず木は乾燥したいいものを使いたいところです。予算の範囲で良い木を使えるかどうかは建築業者の実力によります。こういったことも見積が安いだけでは選べない理由です。」

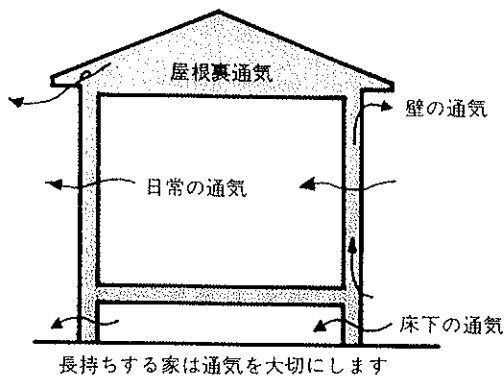
Q 「特に、構造材はしっかりしたものを選びたいものです。土台や柱はけちらず

の檜とか杉にこだわる必要はありません。」

K 「建物全体、特に床下や壁の通気は重要です。通気に関しては現在でも改良されていますが、昔のように通気が自然にできた住宅に比べればやはり通気不足のようです。ですから床下の湿気などは要注意で、防湿シートなども入れておきたいし、壁は通気の出来る防水紙などで対応するような工夫も良いと思います。」

O 「日常の部屋の通気（換気）もとても大切です。設計段階から風通し、換気設備などはぜひ考えておきたい項目です。人の住まなくなった家は腐りがとても早いものです。」

K 「材料ときちんとした施工、通気に代表される環境との共生、がうまくいけば次は当然、維持管理の善し悪しがどれだけ長持ちするかを決めます。設計をする時の一応の目安としては、防水は10年保証、金属屋根の塗替えは5年以内、ペンキ塗装は2〜5年以内のメンテナンス、



などがあります。」

Q 「例えば生活と住まいのいい関係にはどんなものがありましたか？」

K 「私たちの設計したH邸では、昭和13年ころ（68年前）祖母が建てた普通の民家を、その孫がマンションへの建替えを止めて、改築補強して料亭として再生しました。一部傷んだところもありましたが床下は乾燥していて十分使えるものでした。まだ数十年大丈夫でしょう。床の大引や根太は昔に柱として使っていたものを再利用したものでしたが、しっかりとっていました。見た目は悪くても乾燥

## 4 誰でも出来る「コストダウン」

Q 「つくってもらった側としては、希望が満足できれば安い方がいいですよ、当たり前ですが。専門なことなどは思いますが、そのコツを。」

K 「まずどんなコストがあるのかを把握してください。その中には下げることができるコストと下げるの難しいコストがあります。絶対必要な費用は忘れないこと。そして、調整IIコストコントロールでできる費用は、その重要性などをよく考えてバランスよくコストダウンしていけば無理のない適正な建物ができます。まずかかるものは大きくは工事費、設計監理料、施主の経費、税金などです。」

O 「税金関係は必ずかかってきますが、登記税や都市計画税の他に水道の共用使用料など思いがけないものもありますから、役所だけでなく近隣の情報収集も絶対に必要です。事情によっては、会計士や税理士に相談できる人がいると安心

した木はすばらしいものです。」

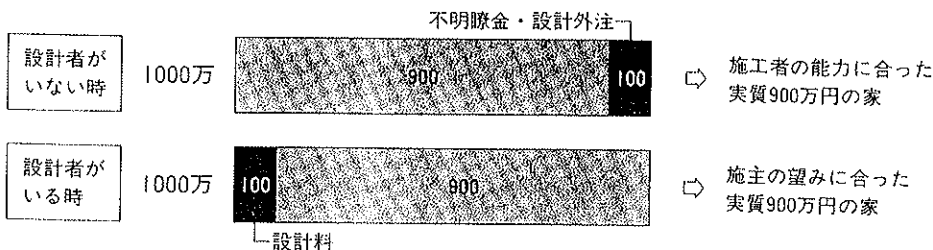
O 「N邸では、音楽をやっている娘さんのために自宅近くに新たに小さな敷地を手に入れて、母と娘が住む別宅をつくりました。今は娘さんのスタジオとしての住宅ですが、娘さんの成長に合わせて若夫婦の新居になり、さらには御両親のためのギャラリイ付き隠居宅になるかもしれません。小さな建物ですが、近所の本宅と合わせて様々な生活サイクルを考えることができそうです。」

K 「こういった生活スタイルのなかで建物の寿命が決まってくるのです。」

K 「この中では、工事費が最もコストがかかるし、調整の可能な項目にもなりません。ここでのコストダウンには二つの場面があります。一つは設計段階でできるコストダウン（コストを上げない方法）で、予算が厳しい場合は、この段階で十分検討しておかないと計画自体が座礁してしまいます。もう一つは、見積が出てきた後のコストダウンで、設計者が工事費のたくさん項目を一つ一つ検討し、施主とともにその重要度に照らし合わせてグレードや有無を判断していく作業です。」

O 「よく今でも、素人判断で予算切りつめに設計監理料を浮かせようとする人がいます。でも、先に述べた設計や監理の重要さという他に、建築業者に対して、施主の側に立って、専門的な観点でコストコントロールする設計者の存在

建築工事は金額も大きく複雑なため不明瞭な利益が入りやすいものです。設計者が中に入ることによりこれを排し、合理的に行うことにより適正なものとなるのです。設計料が安く良かった等という以前に、建設費でそれ以上出費していることがおおいのです。



但し、施工者の能力に合った建物が施主にとって悪いとはいちがいにいえません。比較は、施主が自身の望みの家を作りあげたい時のものです。

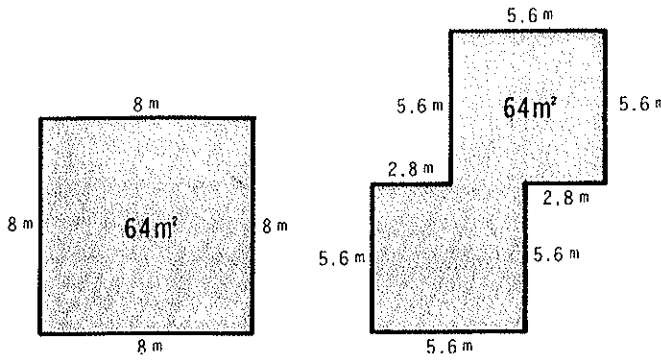
し仕上げもこだわらないが、リビングはなるべくゆったり取りたいとか、意外とこだわってしまうキッチン機器も10年位しかもたないから少し切りつめてもいい、とかいったことです。設計者はその優先順位にそって、さまざまなグレードをバランスよく配分しながら、生活スタイルと呼応する空間をつくってくれるはずです。」

**Q**

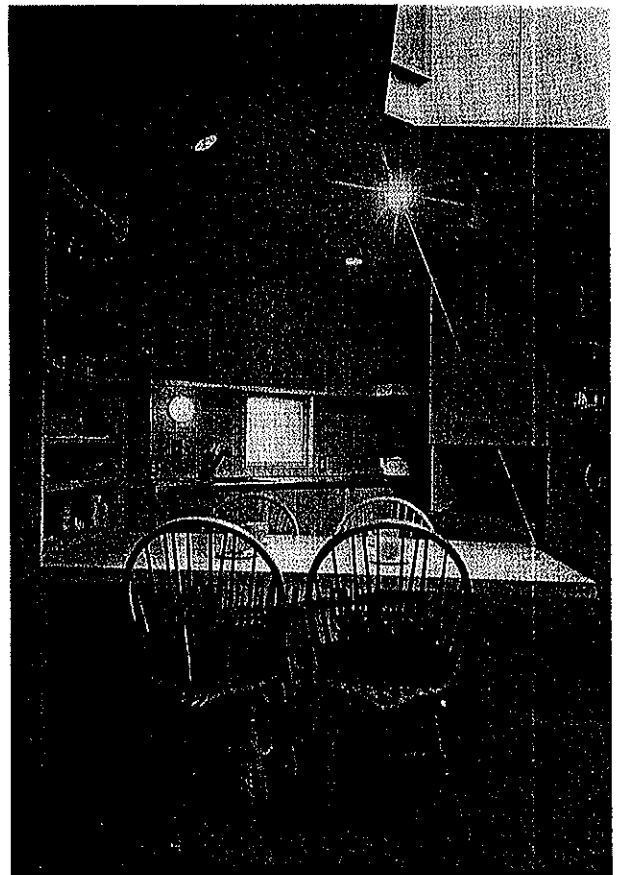
「では設計段階で考えるのは具体的にどんな項目ですか？」

K「コストを上げない方法は、空間や材料などの無駄を省くこと、手間のかかる工事は避けること、地方と都市部での坪単価の差はほとんど手間の差です。設備は現代生活ではかなりの予算を占めるので十分考えておくこと、などです。」

まず無駄を省くには、シンプルをプラン。これは外壁などの面積を減らします。



同じ面積でも外周は  
 $8 \times 4 = 32 \text{ m} < 5.6 \times 7 = 39.2 \text{ m}$



テーブルも扉もキッチンもすべて合板で大工が行なったのでコストが抑えられた

工事の種類を増やさない。部屋ごとに仕上げを変えるというのはコストアップにつながります。設備を1個所に集めるというのもいい。次には、手間のかからない材料を使う。現代では左官工事(塗壁)が少なくなってきましたが、理由は手間と工期がかかるからです。複雑な仕事も避けるようにしないと、大工の手間賃が上がることになります。

設備は機器優先順位をつけましょう。

エアコンの数、ガスレンジの種類、浴槽のグレード、洗面器の種類など。」

O「設備は生活の快適さにつながり、なかなかあきらめきれないものですが、設備の寿命は建物に比べて短いのです。構造材や目立たないけれど大切な項目(断熱材など)を削って設備にかけても、いいものではないです。」

K「更に予算が厳しい場合は、施主の強い信念が必要です。自分たちの生活方法

まで根本的に見直さなければなりません。しかし逆に考えれば、本当に必要なものだけを選別できれば、かなり価値観のはっきりした住まいができます。例えば、子供部屋や寝室はなしでベッドのコーナーだけにするとか、ダイニングとリビングと書斎をひとつの机で共有するとか、いろいろあります。」

**Q**

「見積が出た段階でコストを下げたいのはどんなこととしてますか？」

K「最初の見積金額が予算オーバーというのは住宅ではよくあります。そこで、設計者はさまざまなコストダウンを提案します。仕上げの見直し、キッチン設備や冷暖房の見直し。外構や門などの工事を本体工事から分ける。業者の得意な方法を、ルートを利用する。作り付け家具やキッチン台を大工工事としてやってもらう場合もあります(手間がかかって逆に高くなることもあるので注意)。材料や商

品で同性能であれば業者の扱いなれたものに代えることもあります。こうしたことは施主と建築業者が、設計者を仲立ちにしてお互いの知恵と経験を出し合うことでしか進みません。」

**Q**

「見積りだと金額が落ちるとききましたか？」

K「競争ですから下がる可能性は十分にありますが、住宅レベルではそうとは言えないのが現状です。例えば、見積のきちんとできる業者とできない業者を相見積りさせても何の役にも立たないばかりか、意欲ある業者がひいてしまうこともあります。こうなったらまた出直しです。相見積りは意欲ある業者が意欲ある見積を出し合ってこそ意味があります。また、一番安いのがいいとも限りません。」

O「その他、施主の出す設計変更や追加工事は、最初から組み込んだ工事に比べ割高になるばかりか、工期の遅れにもつながって、予想もしなかったコスト高を生み出します。設計段階でよく考えて変更追加のないものにするのも大切です。」

K「建築はどんなものでも、人の手で扱える小さな部材を無数に組み合わせることで来ている。だから、その一つ一つをチェックすることで大きなコストダウンも可能です。しかし、そのためには専門家であっても十分な時間的余裕が必要です。設計から工事完了に至るスケジュールを十分に取ることで、その中で設計者と十分に話し合っ結果を出してゆけば、決して無理は生じません。」



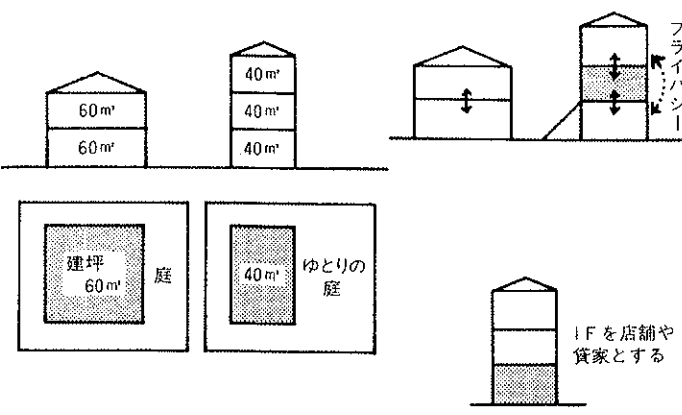
# 5

## 2階建か3階建か、どちらが得?

**Q**

「狭い敷地ですが、3階建は建つのでしょうか?」

K 「狭いからこそその3階建ですが、その前にチェックすべきことがあります。まず法規的なことですが、木造3階建は10年程前に準防火地域でも一定の基準を満たせば可能になり、都市部で狭い敷地で住宅を建てる場合に選択の巾がひろがりました。でも、防火地域では木造で3階建はつくれません。また、高さの制限があつて満足な3階建ができない場合もあります。」



との関係、敷地形状、面積、方位などで実質的に3階建が有効でないこともあり、ますので注意してください。」

K 「上がだめでも地下を含めて3階という方法もありますね。」

**Q** 「3階建を考えるのはどんな利点からでしょうか?」

K 「例えば、  
・敷地の大きさから2階建では必要な面積の住宅ができない。  
・狭い敷地でしかも駐車スペースがほしい。  
・狭いけど庭もほしい。  
・南隣の住宅の影で日照が十分でなく高いところから光を入れるしかない。  
・趣味の部屋がどうしてもほしい。  
・2世帯住宅だがプライバシーのことを考えて階で区別したい。  
・住宅の1階部分を貸して返済の助けにしたい。」

**Q**

「3階建のデメリットは?」

K 「木造3階建の場合は、まず坪単価や工事費が一気にあがるということ。設備や構造、耐火性能の向上が求められる。」

る、階段廊下などの面積割合が大きくなる、3階建は業者が限られてくる、などで20%くらいは坪単価が高くなります(それでも一般的には鉄骨造や鉄筋コンクリート造よりは安いようです)。当然工事費は高くなるわけです。

また、階段が長くなるので上下の移動が少し大変になります。高齢者のこと、家事の移動のことなどはよく考えておく必要があります。

近隣が2階建のときは、法的には問題ないとしても日照やプライバシーについて問題になることもあるので、早めに近隣に一言いつておくべきです。」

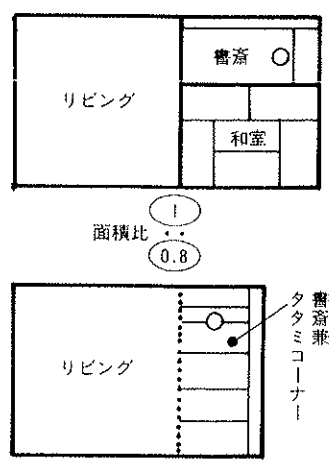
O 「地下を含めた3階建では地下部分の坪単価が2倍ほどにもなってしまうこともあるので注意しましょう。」

K 「こういったデメリットを十分踏まえて考えてください。ちゃんとした理由が無いと挫折することになります。3階建にしてつくった趣味の部屋が、そのうち倉庫になっていなんて最悪ですね。」

**Q**

「この選択にあたって、設計者としてはどんなことを施主に言いませうか?」

K 「どうしても部屋数が必要とか、階を分けることでプライバシーを守りたいといった場合は別ですが、部屋数にこだわ



るのではなく、大きな空間に必要な機能をコーナーとしてつなげたり、廊下に書斎を作ったりと、工夫すれば面積を使わずにオープンな空間が2階建で十分可能な場合もあります。

家族中心のオープンな住まいが目標ならば、2階建を十分考慮して判断したいです。し、個人個人のプライバシーを大事にした住まいをつくるのが目標ならば3階の方が断然有利です。

3階建にはいくつかのデメリットがありました。十分話しあつて理解を得られたならば、緊密に住みやすい空間も十分可能です。」

O 「部屋数をとるためだけで判断せず、利点を生かして3階建に合った自分たちの生活ができるかどうかを、家族みんなで考えてほしいですね。」

# 6

## 上手な資金のしりとりかた

**Q**

「資金づくりで注意しておくことなど教えてください。」

K 「資金計画を作ること、建築費以外にかかる費用を欄しておくこと。支払い時期を把握して表にしておくこと。これら

は最低限必要なことです。資金計画ですが、詳しくはさまざまな本に載っていますから、ここでは特に注意することを言っておきましょう。

まず、住宅金融公庫は最も利用されて

建築用語 坪(つば)=①地積の単位。1坪は3.3058㎡。②小さな中庭のこと。単に庭を指すこともある。

●公的住宅融資	
住宅金融公庫融資	一般住宅以外にもマンション、中古住宅購入、リフォーム等があります。
年金住宅融資	国民年金、厚生年金に3年以上加入している人が対象
財形住宅融資	財形貯蓄1年以上していて残高50万円以上ある人が対象
地方自治体融資	都道府県市町村が行うものでやっていない所もある。
●民間住宅融資	
銀行等	
組合等	信用組合、協同組合等
●会社の融資	
	大組織はやっている所も多く、低金利が多い

いる資金ですが、そのポイントは、  
 ・工事費の80%までしか借りられないという事。  
 ・返済金額は月収の5分の1以下。  
 ・新築だけではなくリフォーム等いろいろ借りられること。  
 ・建物と敷地に順位1位の抵当権が求められること。  
 ・連帯保証人がいないときは公庫住宅融資保証協会を利用できるが費用がかかる。  
 ・親子でリレー返済が可能であること。  
 ・融資は割増加算などによって加算できること（高齢者対応など、ただし総工事費の80%は変わりません）。  
 などを頭に入れておきたいものです。  
 住宅金融公庫の情報サービスに相談を

### ■新築工事に関する費用例(丁邸)

新築工事—建物に関する費用項目メモ (1994年)	新築工事—土地に関する費用メモ (1994年)
1・測量—平地測量 高低差測量 地耐力、地盤調査	1・土地購入費 消費税は課税なし
2・整地— <u>伐採、残土搬出など</u> +土止め工事、排水工事+消費税(3%) 地下駐車場があったので	2・不動産手数料
3・地下駐車場—設計監理費(構造計算など)+確認申請費 本体工事+外部階段工事+消費税(3%) シャッターなど	3・測量—平地測量+高低差測量
4・設計監理費+確認申請費	4・登記料—表示登記(登録免許税+土地家屋調査士) — 80 所有権移転登記(登録免許税+司法書士) — 80~ } 160万 +手数料
5・建築本体工事—建築工事+電気工事+給排水衛生工事 空調床暖房工事 公設下水道工事+加圧ポンプ工事 消費税(3%) 外構工事(境界併合)+植栽工事+消費税(3%) ガス工事(東京ガスによる工事) 工事保険料(火災保険、掛け捨て)	5・税金—不動産所得税+固定資産税+都市計画税+契約印紙税+(住民税)    県税事務所—登記すると申告するように指示がくる。約100万
6・公共負担金—水道加入金、下水道加入金	<公認会計士(施主の友人)との打合せから> ・今年に固定資産税の評価換えがあった。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">       評価額 — A区役所・固定資産課        ↓        評価証明:所有者でないともらえない。                  委任状必要        登記と売買契約を同時にやること。     </div>
7・式典費用—事前挨拶 地鎮祭+上棟式+竣工式	・土地売買にかかわって今年度固定資産税を要求されるかもしれない。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">       日割りで計算で        売買価格 4700万×0.7(約)×1/2×0.05=82万円        (軽減措置)        ローン(抵当権に入れること) — さらに [登記免許税+印紙税] 約10万     </div>
8・引越し費用 家具 電化製品 電話—回線、電話機器、インターホン テレビ—共同アンテナ、衛星放送、ケーブルテレビ	
9・登記料—表示登記(登録免許税+土地家屋調査士) 保存登記(登録免許税+司法書士)	
10・税金—不動産所得税+固定資産税+都市計画税+契約印紙税+(住民税) 評価額 = $\frac{0.7}{0.6}$ ぐらい×実施単価<153,000円/㎡に納めた方がよい	
11・保険—火災保険、災害保険など	

T邸のように1つ1つの事例で細かな対応が必要になりますから十分に調べておくことが大切です



K邸の工事と費用						
	設計	見積調整	工事請負契約	着工	上棟	竣工
	4ヶ月		1ヶ月	4ヶ月半		
本体工事		契約時支払(%)		上棟時支払(%)		竣工時支払(%)
その他	設計料(%) 敷地測量費	確認申請費	契約印紙税	地鎮祭費用 設計料(%) 近隣へのあいさつ	上棟式費用	竣工引越 家具カーテン費用 ローン手続費用 不動産取得税 設計料(%) 登録免許税
工事内容				基礎工事 構造木材加工	設備工事 下地工事	(外構工事)

「Q」では、どこに支出されるのか知りたいのですが。」

「O」例えば、T邸の場合では図表のような費用がかかりました。Tさんは土地も購入しましたので土地関係も一部入れておきました。ひとつの例である事に注意してください。」

「Q」ちゃんと考えておかないと大変だといふのが分かります。その他にある項目としては、古い家の解体費用、仮住まい費、カーテン、ピアノ運搬、近所挨拶、など休む暇なくかかってきます。大雑把にいつて工事費の3割くらいが目安ですが、予算案は自分たちでしっかりと作ってください。」

「Q」支払い時期についても教えてください。」

「O」詳しくは図表を見てください。工事費は基本的に3回に分けて契約時、期間半ば、終了時、にそれぞれ払うのが一般的ですが、設計者や建築業者によっていろいろ違います。ちゃんと話し合せて契約書に明記してもらってください。常識外れでなければ施主の事情に合わせてくれます。」

「Q」例えば、住宅金融公庫の融資を受けた場合、契約時には最初の融資支払いを受けていないし、上棟時のおきも中間金の受け取りがまだできない状態ですから、そういった支払いをするための短期の借入れについても、計画的に押さえておきたいところです。有利な短期の借入れ（親に借りるとい

## 7 施主の役割

「Q」施主が必ずしておかなければならないことは何ですか？」

「O」本当によい住宅とは施主の生活を形に表したものです。設計者や建築業者がどんなにがんばってもそれだけではいい建物できません。施主は家族間だけでなく、設計者や建築業者などと適切なコミュニケーションを行なっていく必要があります。設計や施工がスムーズに進行するためにも、施主の積極的で柔軟な対応が必要です。」

「Q」設計段階で、適切なコミュニケーションや対応すべきことは、どんなことでしょうか？」

「O」まず敷地をしっかりと把握すること。敷地測量図を用意し、敷地境界の位置を現場で確認できること。敷地の所有関係を把握していること、などです。自分たちの財産ですからしっかりと把握しておいてください。」

「Q」また、設計者にはあまり体裁にこだわらず正直に自分たちの生活のことを話して減額項目を決定し、建築業者と打ち合わせで最終見積を決定するのに1〜2週間、合計で1ヶ月から1ヶ月半かかります。」

「O」設計から工事完了までのスケジュールをきちんと把握し、借入れ、融資などの順序とタイミングを誤らないように。結論は、適切な予算、慌てないように支出の把握、有利な借入れの研究です。特殊な場合は税理士や会計士のような詳しい人に聞いてみるのもいいと思います。」

「Q」施主が必ずしておかなければならないことは何ですか？」

「O」「施主が必ずしておかなければならないことは何ですか？」

「O」「施主が必ずしておかなければならないことは何ですか？」

「O」「施主が必ずしておかなければならないことは何ですか？」

「O」「施主が必ずしておかなければならないことは何ですか？」

「O」「施主が必ずしておかなければならないことは何ですか？」

く説明してくれるはずですが。最初はわからないのが当たり前ですから。

宣伝やうわさに惑わされず、新しく取り入れたい設備などは必ず現物を自分の目で見て、使って確かめること。

一般的にいえることですが、積極的に疑問をぶつけて関心を示した人の方が後々のクレームは少ないようです。」

**Q** 「施工が始まったら何に気を付けるべきですか？」

K 「まず、施工に入る前に見積と契約の内容は説明を受け、ちゃんと理解をしてほしい。施工段階では、立ち会いや確認を求められたらできる限り設計者と立ち会ってください。建築業者や職人に何か聞かれても、直接答えを出してはいけません。設計者と相談して、答えてもらうこと。一言が数万円の追加工事になったという例はいくらでもあります。」

現場で何か疑問があっても職人には決して聞かないこと。まず設計者に質問するように心がけてください。例えば小さな増改築の工事でしたが、工事が遅れていた時に、施主が短気な大工に「いつ頃

できるんですか」と悪気はなく聞いたのが（とてもやさしい施主でしたが）大工には皮肉に聞こえたらしく、へそを曲げられ、さらに1週間遅れたという例もあるくらいです。」

O 「工事の支払いはきちんとすべきですが、あわてず設計者に確認してからにしてください。施工の流れから判断すべきこともあります。」

K 「最後に大切なのは、施主、設計者、施工者は契約を通して対等な立場にいるということです。お金を出すからといって偉そうにすべきではありませんし、わがままもいけません。逆に設計者や職人に突に気を使う必要ありません。施主の役割をしっかりと行なうことが、設計者や施工者の力を引き出すのです。」

