

家の常識・非常識

見本

見本ですので、内容の一部のみ
お見せしています。

株式会社 工務店

家の常識・非常識

はじめに

いよいよ念願の家づくり。でも、はじめてのことばかりで、わからない言葉や、どうしたらよいか迷うこともたくさんあるでしょう。

そんなときのために、家のこと、土地のこと、お金やローンのこと、保険のことなど、家づくりにかかわる基本的なことがらを一冊にまとめてみました。

この本では、知っていれば得をする、知っていれば迷わない、そんな家づくりの豆知識や常識をいくつかピックアップしてご紹介しています。

ひとつひとつ、疑問を解決していくことで、家づくりがよりスムーズに、より充実したものになると確信しています。

いつも傍らに置いて、迷ったときには手に取ってみる、そんな身近な一冊となることを願っています。

もくじ

はじめに	1
どんな土地を選ぶはいい？いい土地と、悪い土地の見分け方	5
用途地域で変わる、建ぺい率と容積率	7
買う？それとも借りる？所有権と借地権	9
「工法」にはどんなものがある？	11
木造住宅に使われる木の種類と特徴	13
高気密 高断熱はあたりまえ？高性能住宅	15

長期優良住宅で、税金が減額される？	17
環境にも、お財布にもやさしい太陽光発電	19
耐震 免震 制震…地震に強い家って？	21
みんなどうしてる？地鎮祭や上棟式	23
家づくりのための資金計画。自己資金と頭金	26
住宅ローンの種類と審査の基準	28
固定金利と変動金利、それぞれの特徴	31
住まいにかかわる保険のいろいろ	33
「万が一」のトラブルのために、覚えておきたいこと	36
おわりに	38

どんな土地を選べばいい？いい土地と、悪い土地の見分け方

土地を選ぶとき、はじめに思い浮かぶ条件は何でしょうか。土地の広さ、日当たり、利便性、金額……。人によって、その優先順位は異なります。

しかし、家は家族の命を守るものです。家の構造に気を配るように、土地もまた、見えない部分にまでこだわってほしいのです。

たとえば、造成地。家を建てやすくするため、高いところは低く削られ、低いところは土が盛られて均（なら）されています。前者を切土（きりど）、後者を盛土（もりど）と呼びますが、ここで問題になるのは盛土の方です。切土の場合は、もともとある地面を削るだけなので、地盤は強固なままです。一方、盛土は、今ある地面に土をのせるので柔らかく、しっかりと固めないと、雨などで沈下するおそれがあります。また、盛土の中にがれきなどが混ざっていると、土地はさらに不安定になります。

このような軟弱地盤に家を建てる場合は、地盤が安定しているところまで杭を打って基礎をつくったり、地盤改良をしたりする必要があります。また、傾斜地などでは、擁壁（ようへき）（土留め）に近いところは盛土である場合が多いので、そこから離して家を建てるようにしましょう。

また、一般的に軟弱地盤は低地に多いといわれます。以前、川や沼地であった場合などは注意が必要です。

土地が安く手に入ったとしても、あとからいろいろな工事にお金がかかってしまったのでは大変です。地盤調査をしたり、造成計画図などを手に入れ、あらかじめ調査しておくことが重要です。

用途地域で変わる、建ぺい率と容積率

家を建てるときによく耳にするのが、「建ぺい率」や「容積率」といった言葉です。

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことで、およそ30〜80%に定められています。この建築面積（建坪）とは、建物を真上から見たときの面積のことで、2階より1階の方が広ければ、1階の床面積と同じと考えて構いません。

一方、容積率とは、敷地面積に対する延べ床面積の割合を示したもので、50〜1300%の間に定められています。たとえば、容積率が200%と決められていれば、150㎡の敷地に、延べ床面積300㎡までの家を建てられるということになります。ただし、前面道路の幅が12m以下の場合、指定の容積率よりも低い値が適用されることがあります。

建ぺい率や容積率の値に幅があるのは、「用途地域」などの制限があるかどうかによって変わってくるからです。

用途地域とは、計画的に市街地化をすすめるために、それぞれの区域によって、建築できる建物が決められている地域のことです。住居系地域、商業系地域、工業系地域に大別され、さらに建物の規模や業務の内容によって、12種類に細分化されます。

中でも住居系地域は、低層住宅の専用地域、中高層住宅の専用地域など、7つの用途地域に分けられていて、建ぺい率は30%、40%、50%、60%のいずれか、容積率は50〜300%までの間と決められています。

さらに、用途地域のほかにも、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限などにより、容積率をすべて使えない場合があります。

都市計画については、各自治体のホームページで確認できるほか、窓口で都市計画図を見せてもらうことも可能です。

おわりに

最後までお読みいただき、ありがとうございます。あなたの疑問は解決したでしょうか。

家づくりをすすめていくと、わからないことや不安なことを目の前にして、つまづいてしまつときもあります。

そんなとき、頼りになるのは、やはり家づくりのパートナーです。この本ではお伝えしきれなかったことや、もっと身近でためになることを、親身になってアドバイスしてくれるのが、地元の工務店です。

不安なときは、家づくりのプロを頼るのがいちばんです。きっと、あなたとご家族にピッタリの答えを見つけてくれるはずです。

家の常識・非常識

2013年 月 日 第1版 第1刷発行《検印省略》

制作・発行 株式会社 ナック コンサルティング事業部

〒163-0675 東京都新宿区西新宿 1-25-1

新宿センタービル 42階

TEL : 03-3343-3000 FAX : 03-3343-3021

本書の内容の一部あるいは全部を、株式会社ナックの許可なしに無断で転載、翻訳、複写その他の複製、およびデータベース、磁器媒体、光ディスクなどへの入力することを禁じます。無断で行いますと損害賠償、著作権法の罰則の対象になる場合があります。詳しくは株式会社ナックコンサルティング事業部（03-3343-3000）までご照会ください。