

2011.9.15

Contents

住まいづくりの手順とスケジュール

HABITAな風景

住まいは巣まい

キニナルマドリ

住まいのオーダーメード館403

住まい文化の栄

住健住康

Green Earth

わたしたちのHABITA

豆ハビ

5th ROOM

連載



HABITAな風景

幸福なわが家へ

鳳凰木に花が咲き誇っています。
火炎樹と呼ばれることがあるほど、
まるで燃えるように真っ赤な花が
咲いています。
葉っぱはシダに似て涼しげで
樹下は涼しい憩いの場になる。
街路樹や庭。沖縄には
いたるところにあるこの樹。
門や屋根の上にあるシーサーも
良く見る風景。

災いを追い払う魔除けの獣。
もうひとつの大切な意味は
幸福を呼び込むこと。
おしりが上がっているのは威嚇、
下がっているのはお客様を
迎え入れる意味がある。

幸福なわが家へようこそ
並ぶ人々が
そう言っているみたい。

三澤 千代治の
住まいは巣まい

敷地は建築面積の3倍は欲しい

住宅作家として優れた実績があり、戦後日本の住宅デザインに大きな成果を残した建築家。私はその先生のご自宅を時おり訪ねていました。一般財団法人 住宅都市工学研究所の設立当初より理事を引き受けさせていただきました。

先生は住宅の敷地は建築面積の3倍は欲しいと言います。総2階建てで40坪の家では建築面積は20坪ですから、敷地は60坪となります。私も数多くの家を提供してきましたが、実感しています。

都市部の住宅密集地では難しいことかもしれません、原則だと思います。庭をつくって、日当たりを考えて、風通しを考えて、ご近所に迷惑をかけないということになると3倍は必要です。

敷地に余裕があれば、緑も植えられて美しい街並みができるかもしれません。これにより、この地域の住宅地としての評価が上がり財産価値が高くなる。将来、手放す時も同じです。

勿論、これから太陽光発電などのことを考えても、敷地のゆとりがあります。必要があります。



住まいづくりには、できるだけゆとりを持った敷地選びをおすすめいたします。

(MISAWA・international 社長)

Weekly HABITA 059

住まいづくりの手順とスケジュール

家を建てようと思ってから、実際に住み始めるまでの期間に、約30ヶ月かかるという調査があります。一度何度も経験がない住まいづくりは、個人としては大きな事業であることは間違いないません。この住まいづくりを的確に進めるためには、どのようか手順で進めるのがよいのでしょうか。

住まいづくりは一大事業

多くの人があまり経験をしたことがない住宅建設には、それなりの検討の時間が必要です。既存住宅や建売住宅の購入は現物確認もでき、決心次第でかないますが、新築の場合はそうはいきません。家を建てようと思い始めてから、入居するまでの30ヶ月の期間に的確な手順はあるのでしょうか。

まずは30ヶ月の中の大まかな内訳です。具体的に計画を進めている期間は意外と短く、この中に着工してから完成までの工事期間3~5ヶ月が含まれます。長い期間をかけて建てる方が丁寧な気がしますが、実は工期はそのままコストだと考えた方が良く、長いほど割高な建て方をしているのです。

実際の工事期間中には、施工者は入居

の準備だけを進めれば良く、手を出す必要はありません。ただし工事を始める前の準備段階では、しっかりと打ち合わせが必要です。建築の申請等を含めても、請負契約後2~4ヶ月の期間が必要です。こうした約6ヶ月の期間をのぞくと24ヶ月、つまり2年弱の期間を実は住宅の検



討に費やしていることになります。

一方、展示場などを見学した人が契約までにどれくらいの期間を費やしているかということも、総合展示場の調査の中から知ることができます。実は総合展示場を訪れて1ヶ月以内に契約に至っている人が一番多いのです。続いて2ヶ月、3ヶ月以内と続きます。つまり意外と具体的な検討をしている期間はとても短いのです。

逆に言えば良いアドバイスをしてくれる人に出会えば、家のつくり方のポイントをつかむことができ、実現に向かって一気に進捗すると言うことです。そのため大手住宅メーカーでは、このポイントに集中する営業専門職を配置して事業を推進しています。

仮にこの期間を2~4ヶ月とみても、実は全検討期間中の3分の2を、悶々と悩んでいることになります。インターネットや雑誌などで情報を集め事例を見ては研究をしますが、なかなか具体的な答えは見えてきません。そんな時期が長くあるのです。

住まいづくりの手順とスケジュール

住まいづくりの手順

住まいづくりを的確に進めるためには、何よりも簡単な手順を知つて進めることが大切です。理想を追いかければ夢ばかりが広がり、結果的には、夢を壊して計画を練り直すことになります。住まいづくりのどこに本当の時間をかけば良いのかを知ることが、何よりも住まいづくりを成功させるコツなのです。

具体的な住まいづくりの始まりである建築請負工事契約までの簡単な手順は次の通りです。

- ①住まいづくりのきっかけを整理
- ②住宅建設資力を知る
- ③予算の配分を決める
- ④建設企業を検討する
- ⑤建設プランを検討する
- ⑥請負工事契約を締結する

施工にとって家をつくる楽しみの多くは、間取りを考えたりインテリアコーディネートに悩んだりしている時にあると思います。そして資金の心配も、何となく心の片隅にあります。手順に従つて進めることで的確に目的を達成してゆきましょう。

①住まいづくりのきっかけを整理

借家であれ持ち家であれ、今現在の住まいを持たない人はいません。その環境に満足をし、維持しようと考えれば新しい住宅を求めるることはできません。転居にしても建て替えにしても、何かしらの動機があつて初めて新築を検討します。

住まいづくりで大切なのは新築へのきっかけを一度整理しておくことです。動機はまさに原点であり、今後の検討の中で迷いが生じたときにも帰ることができます。そして動機はそのまま目的にもなります。あらためて整理してビジョンを持つということは、新築という大きな事業を完遂する力になってくれます。

かといって大げさに考える必要はありません。簡単に数行のメモをしておくだけで十分です。多くの場合は家族か自分の為です。その中でも子育てを考えて家を求める人は大勢います。住まいづくりの基本といつても過言ではないでしょう。また子育てでも、家族意識を高めるためにとか、学習の環境を整えてあげたいとかいろいろとあります。できれば具体的な目的となる方が良いでしょう。

それ以外にも、家をつくる動機は様々です。ご両親への恩返しとして計

画する人もいますし、切実に親を引き取るために考える人もいます。夫婦の間でも、奥様のために建てる人もいます。今の時代には逆のケースもあるでしょう。

また自分への褒美として考える人もいます。逆に若い人の中には、家を建てローンを組むことで目標を明確にしようとする人もいます。

②住宅建設資力を知る

住まいづくりは、当然大きな出費を伴うものです。それだけにお金の悩みというのは深刻です。思い立つて計画を進めても、予算がなくて頓挫したり、一番の目的を失うほどに妥協したりするのでは意味がありません。そのためには何よりも資金の目処を立てることが大切です。

かといって具体的に見えない計画に、どれくらいの費用がかかるのかわかりません。またローンもどのように進めれば良いかもわからないものです。

そこで、自分がどれくらいの資金を動かすことができるのか、簡単な試算をしておきます。どの建設会社に相談するにしても、この計算はまずは先にしておくことです。

全額を自己資金で考えれば単純ですが、多くの場合は住宅ローンを組みます。様々なローンの中でも、住宅に関するローンは低金利で用意されています。後から他のローンを組むことがあります。高い金利になります。できれば手元資金を残すようにして住宅ローンを組み、生活の上で余裕があれば繰り上げ返済してゆくというのが賢いローンの組み方です。

ではどれだけのローンを組めるのか、毎月の返済金額から逆算してゆきます。毎月いくらまでなら払うことができるのか、2通りのコースで考えておきましょう。

最初は現在の住まいが借家であれば、その家賃が目安となります。更新料がかかるのであれば、家賃の4%増して考えてください。今の家賃が、どれくらいの住宅ローンに匹敵するかがわかります。

もう1つは世帯年収から割り出します。世帯年収は、2人以上の所得者がいる場合は合算して求めます。ただし施主となる人の年収の1.5倍が上限です。この世帯年収に対して一般的な銀行の住宅ローンでは40%までの返済率で組むことができます。ただしこ

れは上限ですから、年収に20~30%を掛けて年間の返済可能額とします。年齢が若ければ比率が高くて良いですが、40歳を過ぎたら25%以下に押さえておきます。

これを12ヶ月で割ると月の返済可能額となります。

この月間返済可能額を100万円あたりの返済額で割れば、借り入れ可能額が算出されます。現在もっとも返済が安い金利と期間の返済額は、およそ3,150円です。【フラット35】の固定金利で3,600円ほどです。

月間返済可能額を3,200~3,600円で割り、その数字に百万円をつければ、それがあなたの住宅資金の借り入れ可能額です。返済率を30%にして3,200円で割れば、いわば最大限の借り入れ能力金額を知ることができます。(計算1)

これに自己資金を加えれば、総額の予算がわかります。自己資金については、最初に上記の借り入れ額の10%を基本と考えてください。もちろん増やすことが可能であれば増やします。総額で計算しますので、最大の自己資金で考えて結構です。

見本



諸経費(約300万円)と別途工事費(約400万円)に土地代金のすべてを、総額予算から差し引いた費用が建物本体に考えられる予算です。

最後に、残った建物予算額を仮に60万円で割ってみましょう。(計算2)坪単価60万円の家であれば、どれくらいの広さの家が建つかがわかります。単純に今の住居の広さと比べてみて、狭いようであれば住宅取得計画を進める意味はありません。まだ、時期を待たなければならないのです。この予算配分の計画をみて初めて、現実的に住宅取得の計画を進めてよいかが分かるのです。

ただし金利の状況が変われば、総額予算が変わります。土地の要望を変えれば、大きく配分も変わります。何度も、何度も、この総額予算と配分の計画は立て直さなければなりません。

この予算を把握した上で建設企業を選択すれば、冷静に評価ができるようになります。

④建設企業を検討するからの手順は次号にて掲載いたします。

計算1 世帯年収	$\div 12\text{ヶ月} \times 0.2 =$	$\div 3200 =$	百万円			
計算1 世帯年収	$\div 12\text{ヶ月} \times 0.3 =$	$\div 3600 =$	百万円			
計算2 総額予算	- 300万円	- 400万円	=	土地代金	本体価格	建坪数

キナルマドリ

「垂木」の連なり

私たちはどんなところに家らしさを感じるのでしょうか。

四角い空間が集まり生活が入れば、それはそれで家になる。しかし味気ない。

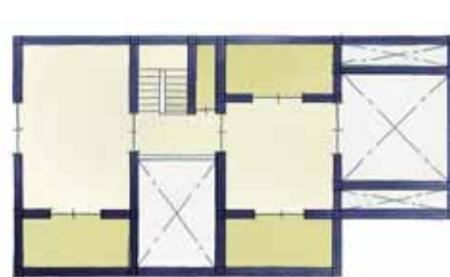
「垂木」は大切な屋根の部材である。頂の棟から軒先まで、斜めにかかる大きな屋根を支える最

初の下地になる材。昔の家はこの「垂木」が軒先に見えていた。家の中にもこの斜めの材が見えることは、空間に大きな変化を与える。軒先だけではなく

く、玄関に入っても、居間の吹き抜けを見上げても、2階の居室でも「垂木」の連なりが見える。家に住むとはこうすることである。



1階 26坪



2階 19坪



HABITA 住まい塾工房



403 住まいの
オーダーメード館

鍵かけ忘れ確認キー

「鍵をかけたかな?」と不安になつて家に戻つたことがありますか?

そんな不安な時、鍵を見て鍵

をかけたかどうかを確認できるキーが「EyeZu(アイズ)」です。

鍵を開けたり締めたりすると、中央の窓がオレンジに変わったり、黒に変わつたりして、最後の操作を表示してくれます。

施錠の不安を解消し、鍵のかけ忘れを未然に防ぐことができます。

また、鍵かけに楽しさがプラスされ、生活者の防犯意識も向上します。

なお、アイズは「Memolis(メモリス)」

という商品のオプションキーです。

ドアからシリンドーをはずすことなく、チェンジキーの使用のみで簡単に新しいキーへの変更を可能にした画期的なシステムでキー紛失などのキー変更にもすばやく対応できます。

住まいのオーダーメード館 403

東京都新宿区新宿1-2-1-1F

<http://order403.com/>

403 検索

施錠状態表示キー【アイズ】

EyeZu

可変シリンドー^{メモリス}



商品価格: ¥17,000(税込)/セット~
403掲載商品No. G-0247_007

住まい文化の栞

水盛と遣方

聞きなれない言葉だと思いますが、表題の言葉は「みずもり」「やりかた」と読みます。このふたつの項目は、建築を行う際にはとても大切なことです。

普請に当たってはどうしても地面を扱わることには始まりません。一度簡単に土地を根切りし土台となる割り石を敷いてゆくことから工事は始まります。水盛遣方というのはこの工事着工の前に行うものです。

土地というのは不整形なものですから、しっかりとした高さと直角を出しておかなければなりません。その作業を水盛遣方と言います。

水盛とは現代の言葉で言うと、レベル出します。今でこそ正確で精密な機械で測定できますが、昔は水の水平維持を利用して、水を入れた長い管の先を各所に持ち回って同じ高さを求めていました。このことからついた名前が水盛です。

一方、直角を出しておくことが遣方です。三角形の3:4:5が直角になることは広く知られていましたので、これをを利用して最初に直角を割り出していました。



春日權現記より

今でも基礎工事の前に、細い杭につけられた薄い板の囲いを組みます。そしてその板の間に細い糸が張られています。あまりにも華奢な作りのものなので、見過ごしてしまいかねませんが、建物の水平と直角を決めるものなので実はとても大切なものです。基礎工事に入れば壊されてしまいますが、大切にしてあげてください。

ちなみに水盛遣方に入る前には、地縄を張ります。建物のおおよその外形寸法に合わせて地面に縄を張ることで、配置などの確認をするものです。

ところがこの地縄の段階で建物をみると、とても小さく見えるものです。人間というのは、やはり立体的な空間で大きさを判断しているのだと思います。

住 健 住 康

じゅうけんじゅうこう

体感温度を下げるには

本

体感温度は肌で感じる温度感覚を数値にしたもので、気温だけでなく、湿度や風速によっても体感温度は影響を受けます。例えば、気温が高い夏場でも、湿度が低い場合はそれほど暑さを感じませんが、湿度が高いと気温のわりには相当蒸し暑く感じます。また、高温の場合ほど湿度が体感温度に影響するものです。

体感温度を下げるにはいろいろな方法があります。そのうちのいくつかを紹介しましょう。

①エッセンシャルオイルを使う

ペパーミントやスペアミントなどのアロマをたいてみましょう。アロマ成分が与える香りの清涼感により、体感的に涼しさをもたらし、また、空気環境改善の効果が期待できます。

②体を冷やす食べ物を食べる

主に暑い地方でとれる作物で、夏に収穫されるものは体を冷やすと言われています。熱を通さず、生で食べるようになると効果的です。また、一般的に色の白い食べ物も体を冷やすと言われています。牛乳、豆腐、パスタ、パ

ン、そば、きゅうり、トマト、マンゴー、バナナ、梨など。

③首筋や額を冷やす

首まわりを冷やすと効率よく体温を下げることができます。エアコンで冷やす前に、首に巻きつけるタイプの保冷剤を当ててみましょう。節電にもなります。ただし、長時間の使用は避けましょう。

冷たい水のシャワーを浴びると体温が下がるので、暑い外出先から帰宅したときなど、エアコンに頼る前にシャワーで体感温度を下げると、その後過ごしやすくなります。しかし、シャワーでは体の皮膚温を強制的に下げることはできますが、発汗がなくなってしまいます。自律神経のバランスを取り戻せなくなりますので、時間があるときはお湯入ってしっかりと温めて、

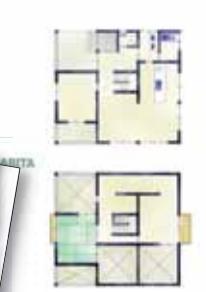
汗を出して代謝を良くした方がよいでしょう。濡れたタオルで体をふくと熱が気化熱として奪われる

ので、暑いときには効果的です。体感温度を下げるとき、実際の気温以上に過ごしやすくなります。快適な暮らしのために、いろいろとチャレンジしてみてはいかがでしょう。

アンケートにお答えいただいた方に

お部屋のレイアウトやインテリアのコーディネイトに役立つ、「HABITA ドットシート」を20名様にプレゼント！

プランづくりに挑戦！



HABITA ドットシートとは
このシート上に実寸の1/100の縮尺で間取り図(プラン)を描いていただき、お持ちの家具の寸法をはかつて手描きで配置ができます。
購入予定の家具を自由にレイアウトしたり、間取りを考えたりと、新しい家づくりに役立ちます。

応募方法

官製ハガキに(1)住所・氏名・電話番号(2)年齢(3)職業(4)性別(5)本誌以外の購読誌(6)今までのおもしろかった記事とその理由(7)その他特集してほしい記事や内容など、以上をご記入いただき、下記係までご応募ください。
当選者の発表は商品の発送をもって代えさせていただきます。
〒163-0704 東京都新宿区西新宿2-7-1
MISAWA・international株式会社
「Weekly HABITA プレゼント係」



森林王国日本の歴史〈4〉

戦国時代から、争いのない江戸時代になり、巨大な城の建築の必要がなくなり、さらに徳川幕府は、各大名の築城に大きな制限を設けました。このことが、265年もの平和な時代が続いた理由になったことと、日本の森林資源を守ることになります。さらに幕府は、木材の使用量の制限と樹種による用途の制限も設けました。これが、江戸時代の人口増加と、それに伴う燃料エネルギーとしての木材の需要拡大から、日本の森林の破壊を防いだという世界的な学説もあります。

1618年、長岡藩主牧野田忠晴、水野尾林を設定する。水源かん養保安林制度の始まり。

1626年、萩藩、20年毎に伐採する輪伐法を取り入れた「番組山」制度を導入。

1631年、青梅・西川近辺の入会論争が始まる。

1642年、幕府が代官に「木苗などを植えるべき場所には木苗を植え申すべきこと」と造林命令。

1643年、幕府、御林奉行は代官所をして御林地元村々に植樹を命じ、耕地山野への植樹申付け。

1661年、幕府、諸藩は林産資源保護のため御林には下草、枯れ枝まで採集を禁じる。

この頃、諸産業が勃興し始め、木

材採取が盛んになり、民間林業が出現し始める。

1697年、仙台藩、陸前国気仙郡の百姓半兵衛に熊野杉の実をわたし、65万坪に杉を植林。

1702年、津軽藩主津軽信政、外浜の明山へ杉苗4万本植付け。

蟻須賀藩、造林と共に天然林の撫育を命じる。

1764年、挿杉、挿松造林についての具体的な仕法を通達。幕府による造林技術指導の始まり。

1782年、武蔵国秩父郡の吉田栗右衛門、山林中八畝の雑木を皆伐して杉苗2300本を植栽。播磨国多可郡の山口治右衛門、雑木林に杉、桧の苗6000本を植林。

1824年、日向国飫肥藩、杉苗102万5000本を植林。

1836年、伊勢国飯南郡波瀬村の田中彦左衛門が行った飢饉救済に対し、民はその美德を感じて30町歩を造林。天保飢饉林。

これらの江戸時代の森づくりが、現代の日本の森林の基礎になっています。



だけの住まいが欲しかったと御主人。木をふんだんに使った木造住宅に惹かれ、HABITAにたどり着いたという。

プランを考える上で一番優先したのはストレートに伸びたスケルトンの階段。福山住宅さんと共に常に配置に頭を悩ませたそう。その甲斐あり、スペースがうまく確保され、リビング、玄関と充分に開放感が得られている。

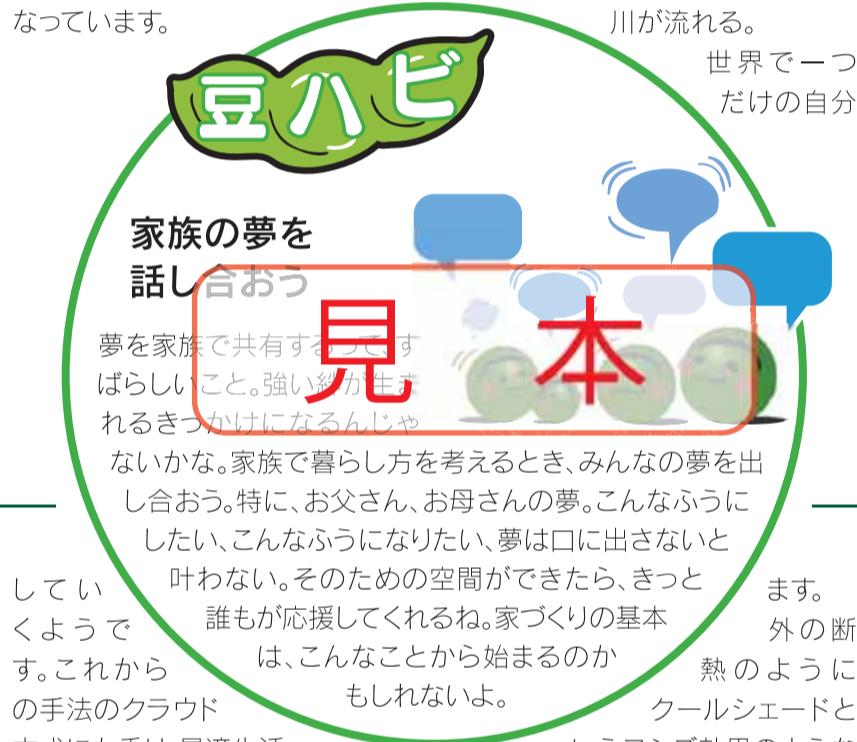
実際に住まわれてお子さんが家中を走り回り、笑顔が増えたと言います。子ども部屋には大きな梁にプランコを取り付け、毎日のように子どもたちが遊んでいる。最後に建築をお考えのお客様に一言という質問には子どもたちからとても嬉しい言葉を頂いた。「早くみんなに住んでほしい、友だちにもこんなおうちに住んで欲しい」

住まいづくりにちょっと役立つドキュメントTV

HABITA/TV

[HABITA/TV](#)

詳しい内容は、HABITA/TVの4ch、「HABITA お客様インタビュー」でご覧いただけます。



スマートハウス

昨今の電力事情や省エネからスマートハウスという言葉が話題になっています。スマートハウスは住宅内の情報を消費者のコントロールで地域社会と共有し、その情報を基にエネルギーなどの需要と供給情報を活用し、賢くエネルギーが使用、制御される仕組みです。

このスマートハウスにはスマートメーターが必要で、これが総合的に利用されると、エネルギーの最適化、快適な居住環境の実現、そして新たな付加サービスが実現

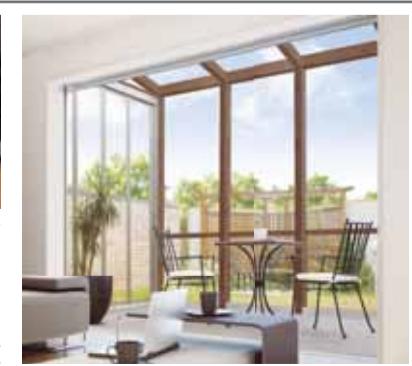
スマートハウスの効率性をコントロールするものには、経済性を計算した設計の高気密高断熱や多種多様な技術はありますが、大事なのは暮らしの楽しさ、快適性、自然にやさしい暮らし方や環境に配慮した考えです。縁側で夏のそよ風に触れながらスイカをほうばり、風鈴の音を楽しむ。金魚が睡蓮鉢で涼しそうに睡蓮の葉の下で姿を見せ、団扇でゆっくりと時をあおぐ。屋内の暮らしと屋外の暮らしを一つの部屋にすれば、そこは5th ROOM(五番目の部屋)として、最高のスマートガーデンとスマート家庭(ハウス)を演出できると思います。

目的ばかりに目をとらわれて、人としての大変なものをなくさないスマートハウスの考え方であつて欲しいと願うこの頃です。



「ポーチガーデン®」 家と庭をつなぐ、もう一つの部屋。

詳しくはホームページへ! タカシヨー



やすらぎのある空間づくり
株式会社タカシヨー

和歌山県海南市南赤坂20-1 ☎642-0017

お客様サービスセンター 0120-51-4128

Weekly HABITA

www.habita200.jp/

第59号 2011年9月15日 発行:MISAWA international株式会社 ☎63-0704 東京都新宿区西新宿2-7-1

100円