

Contents

工事とアフターサービス
メンテナンス

住まい文化の栄
住まいは巣まい
住まいのオーダーメード館403
連載
住健住康
庭の話



HABITA Goodホーム(岐阜県)

Weekly **HABITA**

工事とアフターサービス・メンテナンス

066

家づくりと実生活の不安や悩みは切り離して考えられません。良い家さえ建てればそれだけで終わる話ではありません。その家で実際に何十年も暮らしてゆく中で、色々な問題も出てくるでしょう。周辺環境の変化や予期せぬトラブルもあるかもしれません。

そんな時、信頼できる人のいる会社で建ててもらいたいと、誰もが願うことです。今回は、工事着工からアフターメンテナンスまでの全体をお伝えします。

住まいづくりは一生の大事業 見本

住まいづくりでは、考えることがたくさんあります。新たな場所に住み替えるとなると、気がかりなことは更に多くなります。子どもの学校が替わる場合、不良にならないか、いじめはないだろうか、病院には良いお医者さんがいるだろうか、専門の科があるのか、救急車が本当に出るのだろうか。スーパーはあるのはわかっているが、新鮮なのか、価格はどうなのか。交通の便については、電車なのか、バスなのか、自家用車がいいのか。子どもの遊ぶ安全な公園はあるか。近隣との付き合いは、上手くやつていけるだろうか。など、気になることがたくさんあります。

そして、やはり大きな問題は、住宅ローンの返済です。今までの通りの生活で、本当にローンを返済していくのか。改めて考えてみなければなりません。

工事に入ってからは、どんなことをしたら良いのか。建築現場はどのくらいの頻度で立ち合えば良いだろうか、職人

にどんな配りをしなければならないのか。アフターサービスは、どうなっているのだろう。メンテナンスには、どれほどお金がかかるのだろうか、考えると気が遠くなる話ばかりです。

そんな時、「大変ですね」とひとこと言ってもらうだけで解ってくれる

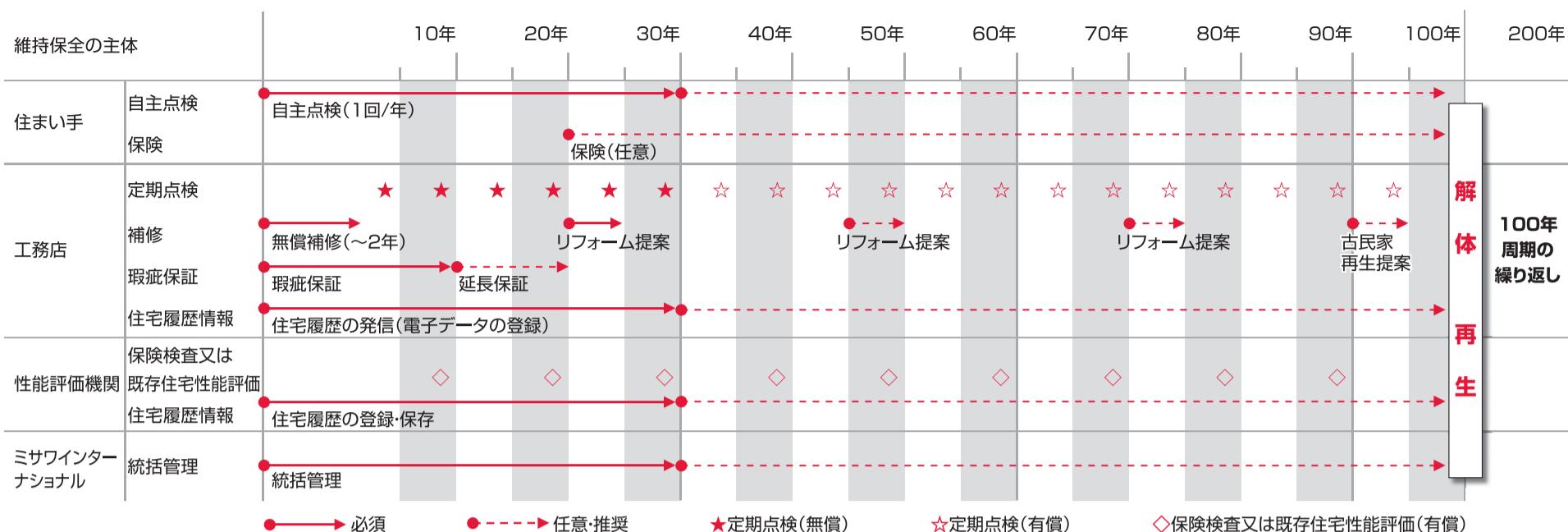
人に会えたと思うのが人情です。住宅会社は、家を建てるだけが仕事ではなく、その家に住まう家族の人生を左右する、と言っても過言ではありません。家づくりとは、その家族の人生に参加することなのです。住宅に関する専門的な知識はもちろん必要ですが、「おめでとうございます」「困ったら何でも聞いてください」といった言葉が、不安に感じている時、自然に出てくる会社に建ててもらいたいものです。

今回は、工事の始まりから入居後のアフターサービス、メンテナンスまでの全体をご案内します。



6

■主体別の維持保全スケジュール

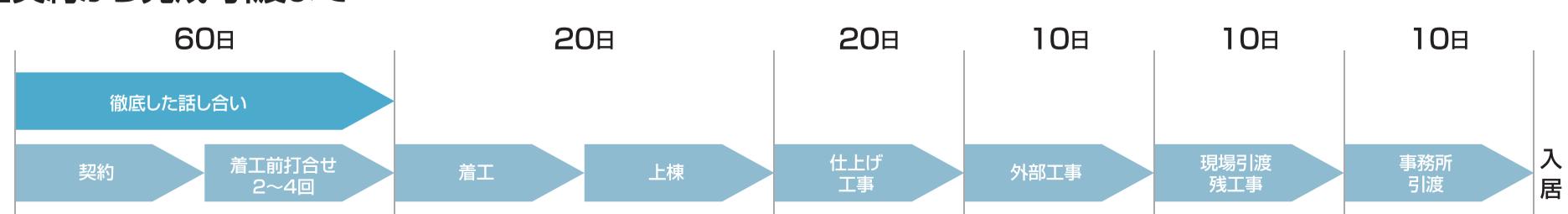


■部位別の維持保全スケジュール

部位	内容	10年	20年	30年	40年	50年	60年	70年	80年	90年	100年	200年
構造 躯体	基礎	基礎立上り	点検・検査の結果に応じて補修									
	柱・梁・土台	防腐防蟻処理	点検・検査の結果、シロアリ・腐朽の傾向があれば薬剤処理									
	木部	木材保護塗料	基本5年 足場10年									
屋根	化粧スレート	塗装15年 葺き替え50年	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	
	金属	塗装15年 葺き替え30年	塗装	塗装	葺き替え	塗装	塗装	葺き替え	塗装	塗装		
	瓦	葺き替え50年					葺き替え					
外壁	そとん壁	補修25年 やり替え50年	補修			やり替え			補修			
	モルタル+漆喰	漆喰25年 モルタル50年		漆喰やり替え	モルタルやり替え				漆喰やり替え			
	モルタル+吹付	吹付10年 モルタル50年	吹付	吹付	吹付	モルタルやり替え	吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	
仕上	外部建具	サッシ・玄関ドア	交換50年									
	シーリング	シーリング	打ち替え10年	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	
	雨樋	雨樋	交換15年		交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	
水切	アルミ製水切	交換50年										
	鋼板製水切	塗装15年 交換50年		塗装	塗装				塗装	塗装		
	バルコニー	FRP	補修10年 交換20年	補修	交換	補修	交換	補修	交換	補修	交換	
内部 仕上	床	無垢フローリング 交換50年					交換					
	ビニル床シート	交換25年		交換		交換		交換				
	畳	表替え12年 交換25年	表替え	交換	表替え	交換	表替え	交換	表替え			
内壁 天井	漆喰	塗り替え25年		塗り替え		塗り替え			塗り替え			
	壁紙	張り替え12年	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え			
内部 建具	框戸・ふすま・障子	交換50年					交換					
	フラッシュ戸	交換25年		交換		交換		交換				
設備	給湯器・換気扇	交換12年	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換		
	システムキッチン	交換25年		交換		交換		交換				
	ユニットバス	交換25年		交換		交換		交換				
	洗面化粧台	交換25年		交換		交換		交換				
	便器	交換25年		交換		交換		交換				
	給水・給湯管	交換25年		交換		交換		交換				
	排水管・ガス管	交換50年				交換						
電気 設備	器具	交換25年		交換		交換		交換				
	配線	交換50年				交換						

解体
再生

■契約から完成・引渡まで





着工前打ち合わせ

契約は済んでも、内容についての不明瞭な点があることと思います。着工までにすっきりさせておきましょう。着工してからの変更は高くつき工期も延び、良い出来になりません。工事のやり直しになると2重に工事費がかかることになります。このようなことがないよう、着工前の打ち合わせをしっかりと行ってください。着工前打ち合わせは、契約までに打ち合わせをしていない、庭、洗濯干し場、造り付け家具、カーテン、照明器具、コンセントの位置や数などの十分な打ち合わせと最終確認です。納得のいかない箇所についてはもう一度じっくり打ち合わせをして下さい。ここでのポイントは、営業の人と一緒に、現場がよく分かっている設計者や工事監督と話すことです。休日にご主人、奥さま、営業、設計、工事担当者に2~3時間時間をつけて打ち合わせをしてください。着工前に2~4回打ち合わせをするのが良いでしょう。ここで人間関係を築いておくことで、安心して工事が始められることになります。

着工

いよいよ工事のスタートです。工事の始まりのことを着工と言います。設計した建物が敷地にどのようにおさまるか、現場で実際に位置を確認してください。今まで紙の上の図面だけを見ていたものが、実現します。実際の建物の位置が分かると、車庫のとりかた、玄関のアプローチなど、現場での

打ち合わせと確認が必要です。郵便ボストンやインターホンなども忘れないで確認しておきたい項目です。

地鎮祭

地鎮祭とはその土地を利用させてもらうために、敷地を清めるための儀式です。建物の工事を始める前に、神様・仏様を祀って工事の無事を祈ります。最近ではやらない方も多いのですが、無事に工事ができるようにお祈りする気持ちも大切です。家族の絆も深まります。神式と仏式があり、地方によってやりかたも違います。工事をする会社で全て準備することが多いですが、確認しておいた方がよいでしょう。

上棟

構造体を組み立て、屋根の一番高いところまで組み上げることを上棟と言います。工事をする職人さんに感謝の気持ちを込めて立ち合うのが良いでしょう。昔はお酒をふるまつのが普通でしたが、今は職人さんが自動車で現場に来ているので、心付かお菓子を渡すようになりました。家族全員で、ここは私の部屋、ここは僕の部屋ができると見てまわるのは楽しい思い出になるでしょう。子どもが将来建築の仕事をしようと思うかもしれません。楽しい一日にしてください。

完成の確認

契約内容が全て済んでいるか、仕上がりが悪いところはないか、工事担当

者とお客様で半日かけてしっかり確認してください。最終確認ですから必ず打ち合わせをしてください。万一不備の箇所があった場合は、残工事となり、残工事確認書を現場でつくります。残工事は何日で終了になるのか日付を入れて約束します。

建物の引き渡し

最終の支払いをした上で、建物の登記に必要な書類一式を受け取ります。工事代金の支払いの標準は、契約1/4、着工1/4、上棟1/4、完成1/4です。自己資金が不足する場合、つなぎ融資を手続きすると1/4ずつ支払いが実行されます。つなぎ融資が適用にならない場合、建設会社がそれまで負担した金利分は、引渡時にお客様が支払います。

アフターサービス 365日24時間対応

HABITAでは365日、24時間体制を心掛けていますので、いつでも連絡をしてください。アフターメンテナンスだけでなく、ビフォーメンテナンスも実施しています。たとえば台風の上陸がわかると、「今夜、台風が通過します。何かあつたら連絡してください」という事前の連絡をします。ひとこと連絡があるだけで、気持ちが落ちつくでしょう。

メンテナンス

有料で住まいの維持管理を行う事を言います。左の表のように部材によって耐久性が違うので、それぞれの

費用が発生します。住まいを長持ちさせるために必ず実施してもらいたいものです。リフォームの体制もあるので、長い目でみた計画として考えてみてください。

アフターサービスでも メンテナンスでもない細かなこと

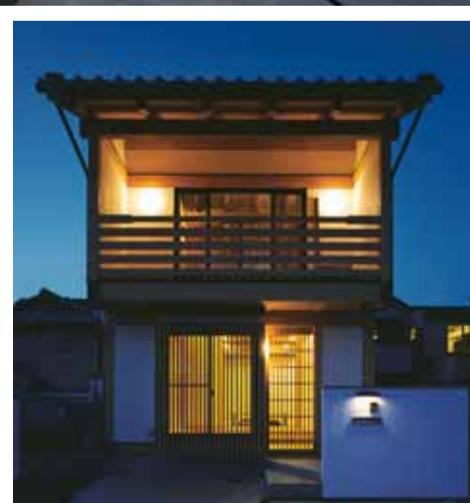
住まいは大きな器ですから、色々なことが起こります。そのたびに職人を呼ぶと高くついてしまいます。たとえば、引き戸のスペリが悪い、子どもが壁にキズをつけてしまった、汚れた箇所をなんとか直せないか、など色々あります。今すぐに、と言うわけではないけれど気になっていて直したいが、そのちょっとしたことでわざわざ来てもらうのは大変だし、時間調整もめんどう、ということがあります。

そんな時は、思いついたらノートに書いておいてください。半年に一度、建設会社が訪問して回収するようにします。まとめて一度にできれば、時間と費用が節約できます。

長期優良住宅制度

制度を活用する場合、工事中に検査員が立ち会うことになっています。費用がかかりますが、安心できます。船、飛行機といった絶対に事故を起こしてはならない物を造る場合、現場監督と検査員が2重にチェックするのは、事故を事前に防ぐためです。人間は神様ではないので、完璧なものはできません。100回に1回はミスをして、2回チェックをすると、ミスは $1/100 \times 1/100 = 1/10000$ になります。より完璧に近づけることが出来ます。

耐震性、耐久性、維持管理、断熱性など、建ててからではなかなか変更できない、住宅の骨格となる見えない部分の性能を高めると共にこうした2重のチェックをすることで、住まいの安全を守ります。



三澤 千代治の 住まい文化の葉

室礼

家風や日本の住文化の喪失がいわれて久しい。

たとえば「室礼」がそうである。簡単にいえば、室礼とは室内を設けととのえること、飾りつけること、調度類などを揃えることを意味する。元来、日本人は部屋に決まった用途を持たせておらず、一つの部屋がある時は接客の間となり、ある時は団欒の間となる臨機応変な空間で暮らしてきた。そのために、床の間の掛け軸や生け花、屏風や座布団などの生活の備品を添えることによって部屋に性格を与えるという手法をとった。

四季の変化に恵まれた日本人は、その折々の自然の変化を巧みに利用して、生活のアクセントをつけていた。季節を感じるモノを通じて行事や伝統も成り立っていた。

たとえば、端午の節句に柏餅を

食べるという習慣が伝わっているが、なぜ柏の葉なのか。柏の木は新しい芽が生長するまでけっして親葉は地に落ちず、新芽を守る性質がある。その柏の木の習性に、先人は親が子を守る心を見つけ、端午の節句の柏餅にその心を託したのだと思う。

七夕や月見の行事も、旬の野菜や果物を天に供えることから発したもの。自然の恩恵にあずかる気持ちを表すものが、行事やしきたりの根底にあるのだろう。

今、豊かな心やゆとりのある暮らしの大切さが唱えられるなか、日本の住文化の復興も言われるようになつた。日本人が本来、持つていた心を取り戻そうということなのだ。



住まいは巢まい

子育ては国づくり

戦後60年を過ぎた現在、世の中どうもおかしな現象が多すぎるような気がする。夢を語る人が少ない。世の中のために、志を持つ人が少なくなった。だから、ビジョンを描けない。女性の社会進出と言われるが、自分の能力を活かすというのではなく、実態はローン返済のための共働きだつたりする。

こうした状況の中で、子どもは家族団欒も知らず孤立していく。登校拒否やいじめが目につき、家庭内暴力や虐待など、信じられないような事件も起こる時代だ。

豊かな時代が続く日本だが、その実態はどうも物の豊かさに偏りすぎ、心が貧しくなつたように感じる。

これからの時代を担うのは、子どもたちなのである。一人ひ

とりがそれぞれの立場で、次代を担う子どもたちのために何をしなければならないのか、考え、実行することが大人たちの役目なのだ。

住まいづくりにしても、次代が望む人間を育てる「子ども中心の住まいづくり」が必要なのではないだろうか。知性を磨き、豊かな感性と創造性を培い、健康でたくましい子どもを育てる配慮が住まいづくりの隅々に欲しいものだ。

住まいは単に子どもを大きくし、雨露をしのぐだけの器ではない。やがて巣立ち、社会人として生きていくために必要な責任感や他人を思いやる心のやさしさ、法律やルールを尊ぶ公平感などを幼児のときから身につけさせる役割もある。伝統、文化、美意識、創造性、そして人間関係を学び、人として成長していく場であり、心の豊かさを実現する一翼を住宅は担っている。

これからの時代を担い、国をつくてゆく子どもたちを育てるなかで、住まいは大きな影響を与えるのだ。

403

住まいの オーダーメード館

X belt chair

誤嚥って知っていますか？

口から取り込むものは大きく分けて、「空気と飲食物」の2つ。人間は高度な能力で取り込むものを瞬時に判断し空気は肺へ、飲食物は胃へ送り込みます。その際、いろ

いろな事情で飲食物が肺に流れてしまうことを誤嚥といいます。

原因は様々ですが、起きり易い状況の共通点は、ズバリ悪い姿勢での食事。ベッドやソファ等本来リラックスする姿勢での食事は取り立て良くありません。正しい姿勢で食事をすることが唯一の予防策といえます。

正しい姿勢での食事をサポートする椅子、それが「X belt chair

(エックス・ベルト・チェア)」です。

正しい姿勢は誤嚥の可能性を低下させます。

本
材質:ナラ、ウォールナット
サイズ:W600×D500×H44(SH450)
販売価格:¥56,700~(税込)
403製造商品No. G-0179 136

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 椅子検索



住 健 住 康

じゅうけんじゅうこう

長生きできる家

人間生活の三要素が衣・食・住であることは誰もが知っていることだ。とくに衣と食については戦後の物不足時代ならともかく、服も食べ物もあり余るほどある時代になった今、その切実感は、ほとんどない。

となると、今の日本人にとって切実なのは何か。それは、“高齢化”であり、そこから導き出されたのが衣・食に代わっての医・職なのである。

人生80年時代が現実のものとなり、日本は世界一の長寿国となつた。しかし、ただ歳を重ねるだけの老人にはなりたくない。健康で生き生きとした老後を過ごしたい、というのは誰もが思うことである。「健康=医」が切実なテーマになることは間違いない。

また、人生80年時代に伴つて定年は60歳、65歳と延長されにくだろうが、それでも定年後的人生はまだタップリある。定年後の人生の生きがいを持って暮らすためにも仕事が必要であり、職が切実になってくる。

ただ、住宅だけは量的に充足されたものの質的改善意欲は今も根強く、住宅不満時代がつづいている。住宅に対する人々の切実感は変わらない。「衣・食・住」から「医・職・住」へ日本人の新しい生活三要素は、「医・職・住」になるだろう。これらをテーマに様々な調査・研究・開発を進めていくとこれまで気がつかなかつたこと、何気なく見過ごしていたことがたくさん出てくる。特に健康の面では、それが多いのである。

健康な住まい、また、自宅でも快適に仕事ができるような職のある住まいが、これから家のづくりのテーマとなつてくるだろう。

予防医学の観点から住まいづくりを進めていくことは住宅会社の使命の一つでもあると思う。



生け垣のメリット

成城や田園調布といった高級住宅地は街の緑化や建築について、景観の面から一定の取り決めや規制を最初から行い、それが今、高級住宅地というステータスを得ているのだ。

家自体は、使っていけば年々古くなり、財産価値がなくなっていく。ところが緑の樹木を植えておくと、年々生長して財産が増えていく。そこで10年先はこうなる、20年先はこうなると、あらかじめ計画的に環境をつくつていけば、楽しみが大きいし、財産も増える。それを1軒だけでなく、隣近所も誘い合つて共同で緑の環境づくりをすれば、将来すばらしい街が完成する。

生け垣に花が咲くよう計画し

て、春秋だけでなく、冬も夏も花が咲くようにしておけば、1年中花のある街になる。

木の実のなる植物を生け垣に植えておけば、鳥が飛んで来て実をついぱむ。棲みつくこともあるだろう。そうすれば、朝は鳥のさえずりで目を覚ますことができる。

また、生け垣は人命救助にも役立つ。交差点で、生け垣だと横から出てくる車が見えるので、事故が減るのである。コンクリートの塀だと子どもが車との間に挟まつて大事故となることが多いが、生け垣だと車に接触しても生け垣の中に入り込む。子どもが誤つて2階から転落しても、生け垣のおかげで助かつた例もある。

さらに盗難防止にも役立つ。コンクリート塀だと、いったん泥棒に中に入られると外側からは見えにくいので、泥棒には都合がよい。その点、生け垣だと泥棒の全身がさらされて入りにくいそうだ。

生け垣は趣味と実益を兼ねた、日本人にとって身近な存在である。