



家づくりの基礎知識

家を建てようと思ったけれど、何から始めればいいのかわからない…という人は多いはず。楽しくスムーズに進められ、後悔しない家づくりをするために知っておきたい基礎知識を解説します。家づくりにかかるお金や間取りを考えるポイントについて整理しましょう。

家づくりの流れとかかる時間 I

やること・決めることがたくさんある家づくり。焦ってバタバタするか、落ち着いて楽しむことができるか、どちらになるかは事前準備次第。楽しむ余裕をもてるように、まずは家づくりの大まかな流れを知っておこう。

家づくりには約1年 工事期間は工法によって差がある

家づくりにかかる時間は、工法や依頼先によって異なるが、平均的には約1年（*）。「家を建てよう」と決断したばかりの人でも、手際よく進めていけば、来年の今頃には新居を完成させ、住み始めていることもできるのだ。家づくりの流れを大まかに見ると、まず予算や希望する内容をもとに建築会社の情報収集を行い、その中から一社を選んで間取りや設備を決め、工事がスタートする。一般的に工事前の準備期間に半年程度かける場合が多い。工事開始から完成までの期間は、工法によってかなり幅があり、2ヶ月から半年程度かかる場合がある。

契約までの期間は事前準備次第で大きく変わる

契約してから建築会社のリードで進むか、契約までの期間は施主の進め方次第で、かかる時間が大きく変わってくる。家づくりの流れを把握して効率よく進めたい。そのためにおさえておきたいポイントをいくつか紹介しよう。

● まずは「予算」の把握から

家づくりを決断すると「まずは情報収集！」と資料請求や住宅展示場めぐりから始めがち。しかし、手当たり次第に情報を集めても、予算に合わないと結局ムダになってしまう。最初にしておきたいのは、わが家の「予算」をしっかり把握しておくこと。自己資金として用意できる金額、無理なく返済できる借入額を計算し、総予算を決めておこう。

● 家族で話し合い要望をまとめる

予算が把握できたら、建てたい家のイメージづくりをしていこう。この段階で新居での暮らしについて、家族全員でじっくり話し合っておくことが大切だ。家は家族全員が生活する場であり、思い出をつくる場でもある。最初は間取りや工法などにとらわれず「新居でどんな生活をしたいのか」という視点で考えて、まとめておくと良いだろう。

意見の調整には時間がかかるかもしれないが、家族それぞれが住まいと暮らしに求めるものを再確認する、よい機会にしよう。

● 予算と要望に合わせて情報を効率よく収集

建築会社の情報収集では、情報の「量」より「質」が大事。予算と要望をもとに、その条件にマッチするものをインターネットの検索機能を活用して情報収集すれば効率的だ。また、住宅展示場めぐりは、なんとなく見て回っても疲れるだけ。平日にチラシやカタログなどを見ておき、休日に目的を絞って回ると印象に残り、検討しやすくなる。

● **見積り依頼の前に設備・建材の情報収集を**

設備・建材は家全体の費用に大きく関わってくるので、「細かいことはまだ先」と油断せず、早めに情報収集を始めておこう。どうしても入れたい商品があれば、見積もり依頼時に必ず伝えること。また、その他の設備や部材については、どの程度のグレードの商品でよいかなど、コストに影響する部分だけでも伝えておこう。こうすれば各社からの見積もりの設備・建材のグレードがバラバラで比較しづらい、ということが避けられる。

● **見積もりの段階で敷地に関する調査も実施したい**

建築する土地の敷地調査（法規制や隣地との関係など）と地盤調査（地盤の強度など）は、依頼先へ見積もりを依頼する段階で実施しておきたい。というのは、敷地の条件や制約は、家の形状や広さの前提条件になるため。また地盤調査は基礎工事方法の判断材料になるので、精度の高い調査をしておけば、費用の追加を予防することもできる。

● **プラン詳細まで確認してから契約すること**

依頼先を一社に決めたら、工事金額だけでなく、間取りや設備・仕様などプランの詳細まで確認してから契約したい。契約後に様々なプラン変更をすると、工期が遅れたり、追加料金が発生して予算オーバーという事態にもなりかねない。焦って契約することのないよう、余裕をもった検討期間をとりたい。また、「キャンペーン期間中に契約をすれば割引ができます」などの言葉に惑わされないようにしよう。

入居時期から逆算して計画的に進める

このような家づくりの流れや、ポイントを踏まえて、いつ何をするかという計画を立ててみよう。社宅やアパートの退出期限や子供の入学などに合わせて入居したい希望がある場合は、そこから逆算して計画するとよい。とくに期限がない場合も、「入居目標時期」を設定して、計画的に進めたい。建売住宅やマンションを購入するのと違い、注文住宅は建築会社から設備の一つひとつまで自分たちで決めなければならない。完成までの約 1 年間は時間も手間もとられるが、それが注文住宅の醍醐味。一生に何度もない家づくりの経験を存分に楽しもう。

■ 家族の要望を書き出してみよう ～まとめ方の例

思いつくままに書く	「暮らし方」に置き換える	優先順位をつける
明るい家にしたい	陽射しをたっぷり感じながら 暮らせる健康的な生活	2
地震に強い家	安心して暮らしたい 長く住みたい	1
キッチンにこだわりたい	料理や片付けがしやすい 家事がラクに感じる暮らし	3

■決断から入居までの約1年間（＊）

資金計画をたて総予算を決める

9
～
12
カ
月

入
居
希
望
時
期
の

- 自己資金として用意できる金額を把握する
- 毎月支払金額&返済期間から、無理なく返済できる借入額を計算
- 住宅ローン商品の資料を集めておく

建てたい家のイメージをつくる

- 新居での理想の暮らしについて、家族全員の意見をまとめる
- 間取りへの要望と欲しい設備を考える
- インテリアや外観のイメージをまとめる

建設会社の情報収集をする

8
ヶ
月
前

- 興味ある会社に資料請求をする
- 展示場、現場見学などに行く
- 3社程度に絞り、見積もりを依頼する
- 建築する土地の地盤調査を行う。

建築会社を決め請負契約を結ぶ

6
～
7
ヶ
月
前

- 比較検討し、1社に決める
- 付帯工事費や諸費用の詳細見積もりをもらう
- 保障内容やメンテナンス体制を確認
- 契約書一式をもらい内容を確認、請負契約を結ぶ
- 住宅ローンの申込みをする

間取り・設備などプラン詳細を決定

- 設備・建材の詳細（色や素材など）を決める
- 間取り詳細（室内ドアの位置や、造り付け家具の有無など）を決める
- 付帯工事費や諸費用の最終見積もりをもらう
- 建築確認申請を提出する

ご近所へ挨拶し工事スタート

6
ヶ
月
前

- 建築図面一式と工事工程表をもらう
- 工事現場のご近所へ挨拶をする
- 地鎮祭、上棟式をする
- 工事現場へ必要に応じて確認に行く

GOAL

竣工検査を行い完成・入居

- 完成したら、引渡しの前に竣工検査を行う
- 完了検査書と保証書をもらう
- 引越しをする
- 登録を行い、住宅ローンを実行する

工法・構造の種類と特徴 II

工法は材料や構造によって性能や工期などさまざまな違いがある。しかし、「木は火事に弱そう」「長持ちさせるならコンクリート」などイメージで判断するのは NG。特徴を見極めて、わが家に合う工法を選ぼう。

材料と組み方で異なる工法の特徴を知る

家づくりの工法とは、家の躯体（骨組み）をつくる方法のこと。工法によって躯体の材料、重量を支える仕組みが異なる。完成した外観からはどの工法で建てたかほとんどわからないが、実はさまざまな工法で建てられている。技術が進歩した現在、どの工法でも設計や仕様次第で性能を高めることができる。したがって、耐震性や耐久性などの性能差はほとんどないといえる。しかし各工法で使う材料や工法そのものの特徴によって性能面で得意とする分野があったり、開口部の制限、設計やリフォームの自由度などに違いはある。建築の工期は、家の大きさにもよるが、2ヶ月足らずのものもあれば、半年以上かかるものも。建築費用は工法によってさまざまだが、入居後のランニングコストやメンテナンス費用も含めて考える必要があるので単純比較はできない。これらより、一概にどの工法がいいとは言えないが、理想の家をつくるための基礎知識として各工法の特徴を知ることが大切。以下に解説するそれぞれの特徴を参考に、希望の家を建てるのは、どの工法が合うか考えてみよう。

プレハブ

部材が工場生産され工期が比較的短い

プレハブは Pre-fabricated（前もって部品などをつくる）からきた言葉。柱や梁、壁などの部材を工場生産し、それを建築現場で組み立てる。こうした特徴から、工業化住宅や工場生産住宅とも呼ばれている。プレハブ住宅は工法・構造認定の過程で、構造上の安定性、耐火性や耐久性まで幅広く審査されている。また、品質管理が行き届いた工場生産される比率が高く、品質のばらつきが出にくい。現場作業が軽減されるため、工期は比較的短くすむというメリットもある。躯体の素材によって、「鉄骨系」「木質系」「コンクリート系」「ユニット系」はつくり方の特徴によって他のプレハブと区別される。

● 骨組系

設計の自由度が高く、防錆対策で高い耐久性も

骨組みの材料に、主に軽量鉄骨を使用したプレハブ住宅のこと。鉄骨の柱、梁、ブレース（柱と柱の間に斜めに入れる部材）で骨組みを構成する軸組工法が主流だ。つくりは木造軸組と似ているが、柱と柱の間だけでなく床にもブレースが入り、横から加わる力に対する抵抗力が強められている。他のプレハブと比べて特徴的なのが、軸で構造体を構成するため柱の位置・長さが自由に決められる点。狭小・変形敷地にも対応しやすい。外壁は

サイディングや軽量気泡コンクリートパネルなどさまざまで、選択肢が幅広い。鉄骨は素材の特性上、さびや腐食が出る可能性があるが、各社とも独自の防錆対策を念入りに施し、高い耐久性を実現している。

● 木質系

工場生産で安定した品質の木質パネルを使用

木質パネルを組み立てて床・壁・天井を構成する、2×4工法と同じ壁式工法の一つ。一般的な2×4工法との違いは、パネルを工場生産する点にある。木材で組んだ枠に断熱材を入れた後、合板などの面材を張ってパネル生産。それを現場に運んで組み立て、強力な接着剤や釘、接合金物などで接合してつくりあげる。木質パネルは、合理的設計による軽量化で耐震性が高められている。また、加工が容易なため、施工会社による品質の差が小さく工期も短め。面で支える構造は地震や台風の力の面全体で受け止めるため、躯体が変形しにくい特徴をもつ。軸組の工法に比べれば開口部の自由度は低めだが、特別に大きな窓をつくる以外は問題ない。

● コンクリート系

コンクリートパネルを使用 耐久性や耐火性に優れる

コンクリートパネルを組み立てて床・壁・天井を構成する、壁式工法の一つ。面で支えるため、地震や台風などの外圧を面全体で分散して支え、躯体が変形しにくい構造になっている。あらかじめ工場で作ったコンクリートパネルをつかって現場で組み立てるため、現場打ちのコンクリートに比べて管理が行き届き、コンクリートの品質が安定するという特徴をもつ。パネルは各メーカーが独自で開発するケースが多く、性能を高める工夫がなされている。またコンクリートを使っているため耐久性、遮音性、耐火性に優れたおり、防火地域にも建てられる耐火建築物に認定されている。壁で支える他の工法・構造と同様、開口部などの設計にはある程度の制約が生じる。

● ユニット系

工場生産の比率が高く工期2ヶ月前後が可能

ユニット系は、つくり方の特殊性により、前述の素材による分類とは区別されている。工場では、鉄骨の柱と梁によるボックス型ユニットをつくり、壁や天井の下地材、建具や設備など取り付けまで済ませてしまう。それを専用トラックで現場に運び、クレーンを用いて組み立てていく。工場ですでに家づくりの工程の80%以上を終えているため、現場工期は2ヶ月足らずのケースも多い。プレハブは全般的に工期が短めだが、なかでも最も短いのがユニット系である。また、仕上がりのばらつきが少なく品質が安定していることも、工場生産の比率が高いことによりメリットといえる。また、ユニットの躯体として柱や梁に使用する素材は、鉄骨の他に木を用いるメーカーもある。

木造軸組工法

敷地形状や間取りに柔軟対応できる

日本の伝統的な工法で「在来工法」ともいわれ、現在でももっとも多く採用されている。基礎に土台をのせて柱を立て、梁などの水平材を渡して骨組みをつくり、筋交いという斜めの材を入れて補強。軸で躯体を支えるのが特徴。木造軸組工法の大きな長所は、柱の位置・長さを自由に設定できるため、デザインや間取りの自由度が高いこと。筋交いの入った壁以外なら、開口部を自由に設けることもできる。強度に優れた集成材を用いて太い梁をつくるなど、構造を強化することで柱の少ない大空間も可能だ。また、同じ大きさの家を建てる場合、建築費用の比較的安めなのも魅力の一つ。外観デザインは和風のイメージが強いが、洋風なども幅広く対応できる。

職人による技術差は縮小 耐震性や耐火性も向上

近年の改良や技術開発によって、昔の木造軸組工法の家とは、さまざまな点が変わってきている。例えば、かつて職人の技量が競われた木材同士をつなぐ部分。最近では精緻に機械加工された木材や、接合部分を補う金物が採用されるようになり、個人の技術による精度のバラツキは解消される方向にある。耐震性を高めるために、コンピュータによる壁量計算により筋交いや補強金物を適切に配置し、金物で接合部の強度を高めるなどの対策が行われるようになった。また火事の心配については、屋根や外壁に不燃材を用いれば木に直接火が当たらないため、火に強い家になる。気密性や断熱性を高めるため、外断熱工法を取り入れる例も。本来は弱い面も、さまざまな工法で他の工法に劣らない性能を発揮している。

2×4工法

「面」で支える壁式工法で高い性能を発揮

北米から輸入された工法で、1970年代から日本でも一般的に建てられるようになった。このため、「輸入住宅」の多くが、この工法を採用している。断面サイズが2×4インチの角材を使うことから「2×4（ツーバイフォー）工法」と呼ばれているが、日本での正式名称は「枠組壁工法」。2×4インチの角材と合板でゆがみにくい構造である「面」をつくり、がっちり組み合わせた六面体の箱型を一単位として空間を構成する。同じ木を使用した住宅でも、木造軸組が柱や梁などの「軸」で重さを支えるのに対して、2×4は床、壁、天井の「面」で支える。これにより、地震や台風などで加わる縦や横からの力を一ヶ所に集中させることなく、面全体に分散して受け止めることができ、高い耐震性能を発揮するのが特長だ。

気密性・断熱性に優れ出火対策も充実

日本での高気密・高断熱住宅のスタートは2×4住宅からだった。壁の枠組み材を2×6インチにするとより厚い断熱材が使えることから、壁に2×6材を用いて断熱性能を高めるケースも増え、2×6工法と呼ばれている。火に強い石膏ボードを壁下地に張りめぐらし、1階と2階や居室間の壁内部の火の通りを遮断するファイヤーストップ材を設け、火事への対策をとっている。面で支える工法のため開口部の設計にやや制限はあるが、柱の出ないすっきりとした空間をつくりやすい。欧米スタイルの外観デザインは得意とするところだ。また、使う材料も建てる方法もマニュアル化され、加工も比較的容易といえる。そのため、人件費や工期がおさえられ、施工会社による品質の差も小さい。

RC造

工期、コストはかかるが性能に高い評価

RCはReinforced Concrete(補強されたコンクリー)、つまり鉄筋コンクリートのこと。現場で鉄筋を組み、型枠をはめてコンクリートを流し込んでつくる。鉄とコンクリートがお互いの欠点を補って高い強度を生み出しており、税法上(減価償却期間)他の構造に比べて耐用年数がもっとも長く設定されている。断熱性、耐火性、耐震性にも優れている。コンクリートは型枠次第でどんな形もつくれるため、建築家が意匠を凝らした家をつくる例も多い。工期は一般的に7～9ヶ月程度の日数が必要と他の工法と比べて長く、コストも高めになる。また重量が大きくなるため、地盤の弱いところでは補強のためにかなりの費用がかかるケースもある。

鉄骨造

強度の高い鉄骨を使用し3、4階建てにも向く

主要な構造躯体である柱と梁が鉄骨でつくられる。設計の自由度が高い構造で、防錆処理によって高い耐久性をもつ。使用する鉄骨の種類によって軽量鉄骨造と重量鉄骨造があるが、とくに重量鉄骨造は鉄骨の強度が高いため柱の本数が少なくすみ、筋交いをなくすことも可能。それによって大きな窓や階高のある空間など、より自由な間取りをつくることもできる。3、4階建てなどの中層住宅、店舗併用や賃貸併用住宅にも、向かうえに、将来の生活変化などに合わせた間取りの変更がしやすい。木造住宅に比べて重量があるので、大きな基礎が必要になる。このため、地盤によっては改良などの工事費が高くなる場合もある。

依頼先の種類と特徴 **III**

よい依頼先と出会うことは、家づくり成功のキーポイント。しかし数ある会社の中からどう選べばいいの？と途方に暮れる人も多いだろう。まずは大きく4種類の特長を知ること、依頼先選びの道筋を立てよう。

■ 依頼先で変わる商品の違い

ハウスメーカー

- ・会社 全国各地に支店や営業所を持ち、広範囲な営業網と安定した品質管理が特徴。大規模な生産設備を持ち、自社でパーツの開発・生産を行う会社が多い。商品販売は、自社で直接行うか、一部の地域を販売代理店を通し販売する。工事は専属または指定された工事会社が行うケースが多い。
 - ・商品 仕様やデザインを決めて商品化しているのがハウスメーカーの家の特徴。モデルハウスでその商品を見ることができ、具体的にイメージをつかみやすいのがメリット。商品には間取りなどの自由になるフリープランと、既成のプランから選ぶ企画型があり、企画型は比較的低コストなのが特徴。
-

FC（フランチャイズ）

- ・会社 コンビニなどのビジネス形態と同じで、商品開発から広報活動を行う本部と、複数の加盟店から成る。加盟店は地域に密着して営業してきた工務店だが、単独ではできない商品開発や部材の一括仕入れなどができるため、経費ロスも少ないのがメリット。本部が品質保証や完成保証をするケースが多い。
 - ・商品 FCでつくる家は、設備・仕様や間取りプランまで決めて商品化されているケースと、部材や独自の工法は共通だが家自体は自由設計で行っているケースとがある。スケールメリットによる購買力を発揮して、割安感のある住宅を建てているFCも多い。
-

工務店

- ・会社 地域に密着して営業している会社が多いのが特徴。設計・施工からアフターサービスまでその会社で一貫して行う。形態はさまざま、棟梁1人だけのところもあれば、営業・設計・工事担当と分業制の会社もある。
 - ・商品 工務店によって建てる家の特徴はさまざまだが、基本的には自由設計。少人数で運営されている会社が多いので、社長のアイデアや理念が、住宅性能や間取りのプランなどに反映されているケースが多い。
-

設計事務所（建築家）

- ・会社 1級あるいは2級建築士が、設計から施工監理までを請け負う。施工は別途、設計事務所や施主が選んだ工務店と工事請負契約を結ぶことになる。規模は、多数のスタッフがいたりところもあれば、1人で運営しているところもある。

- ・商品 施主の要望を細かくヒヤリングした後、設計に時間をかけ、個性的な家を作るのが特徴。建築家によって作風が異なり、自然志向の家からモダンな雰囲気の家までさまざまな住宅がみられる。
-

規模や体制によって異なる特長を知ろう

家づくりの依頼先は、規模や体制によって「ハウスメーカー」「フランチャイズ(以下FC)」「工務店」「設計事務所(建築家)」の4つの種類に大きく分けられ、それぞれ異なる特長をもつ。特長を正しく理解することが、自分たちの要望に合う家を立ててくれる依頼先を選ぶための第一歩といえる。大手ならではの安心感や質の安定を重視するなら「ハウスメーカー」。営業から設計、建築、アフターサービスまでのシステムが整えられていて、効率よい生産体制により安定した品質が供給されている。既成のプランから選ぶ企画型住宅なら、比較的成本をおさえてつくるのが可能だ。一方、身近なホームドクターのようなパートナーを求めるなら「工務店」が向いている。同じ工務店で設計、施工、アフターメンテナンスまでを行うケースが多いため、近くにあれば入居後も頼りになるだろう。会社の形態や規模、建てる家の特徴はさまざま。近所で評判を聞いたり、実例を参考にするなど情報収集してみよう。これらハウスメーカーと地場工務店の特徴を併せ持つのが「FC」。本部が新商品開発や部材の一括仕入れなどを行い、地域に密着した工務店が施工にあっている。本部が住宅工事の完成保証や、住宅品質保証などのさまざまな保証書を発行するケースも多い。また、「すみずみまで要望通りの家にしたい」という思いがあるなら、「設計事務所(建築家)」という選択肢もある。建築家がそれぞれの作風をもってオリジナリティの高い家、凝ったデザインの家をつくりあげる。他と大きく違うのは、建築家が担当するのは設計から施工監理までの部分だけということ。実際に施工する工務店は別なので、別途、工務店選び、工事請負契約を結ぶことになる。

情報収集では「建築地域」と「価格帯」をチェック

情報収集は、情報誌やカタログ、住宅展示場などの情報源を活用するのが一般的。その際必ずチェックしたいのが「その商品が建築可能な地域か」と「価格帯が予算に合っているのか」。いくら理想にピッタリの家が建つといっても、この2つの条件から外れていたら問題外。条件に合う会社で、施工した家やモデルハウスの写真、間取りや設備仕様などひとつでも気に入る点がなければ、積極的に資料請求をして、できるだけ多くの情報を集めておくと良いだろう。また、インターネットを活用するとなお良い。

依頼先と一緒に土地を探すという方法も

まだ建築する土地が見つからない場合は、依頼先に土地探しを依頼するという方法もある。ハウスメーカーや工務店は、土地の仲介を行う部署が社内にある場合も多く、

あらかじめ希望を伝えておくことにより、広告等に掲載される前に土地情報を教えてくれるケースもある。また、建てたい家のイメージを共有しておけば、一緒に土地を見に行った時に、その家の建築が可能かどうか、プロの視点でチェックしてくれるというメリットもある。

家づくりにかかるお金 *IV*

建売住宅を「買う」のではなく、ゼロから「つくる」注文住宅では、ちょっとした油断やカン違いが大幅な予算オーバーに。早い段階で家づくりにかかるお金について正しい知識を得て、予算内で建てることをめざそう。

家の本体費用は総費用の7割

まず知っておきたいのが、建物の工事費用である「本体工事費」は、家づくりにかかる費用の7割程度でしかないということ。屋外電気設備工事やガス設備工事などの「付帯工事費」、住宅ローンや引越しなどに関わる「諸費用」も含めた総費用を予算内におさめる必要がある。付帯工事費や諸費用はコスト調整が難しい部分。予想外の額に慌てることのないように、見積り時に地盤調査を依頼したり、付帯工事費についても見積りをとっておくなど、早めの把握を。

総予算の上限で契約するのは避ける

本体工事費用は依頼先によって大きく異なるので、予算に合う価格帯を選ぶ必要がある。ただし算出方法があいまいな「坪単価」(本体工事費÷延床面積)はあくまでも工事費用の目安。正確には見積もりをとってきちんと比較しよう。また、契約時点で予算の上限額ギリギリという状況は避ける。契約後に間取りや設備を変更して予算オーバーしてしまう例はとても多い。それも考慮に入れ、あらかじめ予算より1~2割割り抑えた金額で契約しておく心安だ。

■主な本体工事費 ～総費用の約7割

仮設工事

現場で組み立てる鉄骨足場、仮設トイレなどの費用

基礎工事

建物の土台となる基礎をつくる材料費と手間代

木工事

家の骨組みや造作に関わる材料費と手間代

屋根・板金工事

屋根葺きと防水、雨樋や軒の工事に関わる材料費と手間代

内装工事

壁・床・天井など室内の仕上げの材料費と手間代

建具工事

窓サッシや玄関ドア、室内ドアなどの材料費と取り付け工事代

左官工事

内外壁の塗りや玄関ポーチなどコテで仕上げる工事の材料費と手間代

塗装工事

ペンキなど刷毛やローラーで塗る工事の材料費と手間代

電気設備工事

電気配線やスイッチ・コンセントの材料費と手間代

住宅設備工事

キッチンなどのユニット設備の商品代金と取付工事費

給排水衛生設備工事

上下水道の配管や水栓器具の取付に関する工事の材料費と手間代

■主な付帯工事費 ～総費用の約2割

屋外電気設備工事

電線から道路の敷地内へ引き込む工事。15万円前後

屋外給排水衛生設備工事

給排水管を建物に引き込む工事。80万～120万円前後

ガス配管設備工事

指定された専門会社が行う工事。20万～30万円前後

照明・カーテン、エアコン

必要数やグレードによって大幅に異なる。また、会社によって本体工事に含まれる場合もある

外構・造園工事

門や塀、カーポート設置などの工事。広さや工事内容によるが200万円前後が一般的

解体工事

古い建物を取り壊す工事。3～5万円／坪が一般的

基礎補強工事・地盤補強（改良）工事

地盤が弱い時に行う工事。補強の方法によるが杭を数本打つ工事で100万円前後

■ 主な諸費用 ～総費用の約1割

契約まで	地盤調査費用	地番の強度を調査する費用。5万～10万円前後
契約時	契約書の印紙税	建築会社と交わす「工事請負契約」書類の印紙代。工事代金が1000万～5000万円の場合、1万5000円
	建築確認申請書	設計が建築基準法に合致しているか、役所や民間指定機関に審査してもらった費用。5万～20万円程度
着工～完成	地鎮祭・上棟式費用	着工時に地鎮祭を、屋根が完成する上棟時に上棟式を行う場合の費用。地鎮祭2万～4万円、上棟式3万～6万円程度
	近隣挨拶費用	両隣や向かい、工事車両が出入りする近くの家に挨拶をする際の手土産代。1軒につき500円～1000円程度
	引越し費用	引越しは荷物の量と距離で大きく異なる。また、建替えの場合、引越しは二回行うことになるので相応の費用の準備を忘れずに
	トランクルーム代	建替えて仮住まいに入らない荷物を保管する場合必要。首都圏で6畳程度の広さで5万程度／月程度
	水道加入金	新築で新たに水道を引く場合や、建替え時に拡張する場合に支払う。6万～数十万円と立地条件と自治体によって大幅に異なる
入居後	住宅ローン関連費用	住宅完成後、融資を受ける際に支払う費用 <ul style="list-style-type: none"> ・印紙代：借入金1000万～5000万以下なら2万円 ・事務手数料：借入れ先によって無料～数万円程度と異なる ・保証料：借入額や借入れ先によって異なる「フラット35」は無料 ・火災保険・地震保険：地域や建物の構造によって異なる。 ・団体信用生命保険：借入れ先によって異なる。民間金融機関は負担してくれる場合が多い。 ・抵当権設定費用：登録免許税は、借入額の0.1%が目安。司法書士報酬は2万～6万円程度

間取りを考える手順 V

自由に間取りをつくるせっかくのチャンス。設計者任せにせず、自分なりに考えて理想の間取りに近づけたい。プランニングの手順とポイントを参考に、わが家にとって最適な間取りをめざそう。

間取りについて考える前に敷地条件の確認をする

間取りを考えるときに、つい「リビングは南側で吹き抜けを」「子供部屋は6畳を2つ」など部屋数や広さなど、居室の関することから考えがち。しかし敷地の法規制や周辺環境によって、最適な間取りプランはあるもの。したがって間取りを考える時には、まずは敷地条件の把握から始めること。敷地面積、建ぺい率・容積率、斜線制限などの法規制を確認し、どんな広さや高さの家ができるのか明らかにしておこう。さらに道路と敷地の高低差、隣家などの周辺状況も確認しておけば、光や風の入り方や、近隣からの視線の入り方をふまえて、部屋の配置を考えられる。

部屋の名称ではなく何をしたい空間かを考える

右に間取りを考える5つのステップを紹介する。Step2のゾーニングでのポイントは、リビング、ダイニングといった一般名称からいったん離れ、そこで何をしたいかを見極めておくこと。例えばリビングといっても、「家族でくつろぐだけ」「友達がたくさん集まれるように」など使い方によって必要な広さや機能は異なる。既成の枠にとらわれずに考えることで“わが家らしい”プランを導き出そう。Step3の空間レイアウトでは、家事や来客動線のイメージを。また特にキッチンなどの水まわりの音や、においの伝わり方にも配慮したい。ただし、こうした手順どおりに進めても、敷地の制約や予算の上限もあるので、100%希望を満たす間取りをつくるのは難しいもの。こだわりに優先順位をつけて、順位の高い部分から実現させると、後悔しない言えづくりをすることができるだろう。

■ 間取りづくりは5つのステップで

Step	どんなカタチの家をつくれるか調べる
1	あれこれ夢を描いても、土地の法規制によってできないこともある。まずは敷地条件を調べて、どれだけの広さや高さが使えるのかの把握を。また建築現場では日当たりや風通し、また周囲からの視線の入り方などの周辺環境についてもチェックしよう。
Step	空間を大まかな「ゾーン」で考える
2	何 LDK といった固定観念をいったん捨て、パブリックゾーンやプライベートゾーンなど、空間を大まかに分けてみよう。必要な部屋の名称や数を挙げて考えるよりも、“その空間で何をしたいのか”を先に考えてみるのが大切
Step	部屋と部屋のつながりや動線をイメージする
3	大まかなゾーニングから、細かい空間のレイアウトへ。家事動線にムダはないか、朝の支度がスムーズかなど、図面に動線を描いてシュミレーションしてみる。将来の間取り変更のしやすさもチェックしておくとうい。
Step	部屋ごとに収納するモノや置く家具を決める
4	どこに何を収納するかを決め、必要な収納スペースと場所を割り出す。また、家具や家電のサイズや位置も、部屋の広さや形、照明器具やコンセントの数や位置に影響するため、あらかじめ考えておいたほうがよい
Step	ドアや窓の位置、大きさを考える
5	ドアは部屋の使い勝手や家具の配置を考慮して、内開き、外開き、引き戸を使い分ける。窓は「採光を重視するならトップライト」など、用途や設置場所に合わせて形状や開き勝手を選ぶ。また窓のレイアウトは外観も考慮すること

■ 知っておきたい土地にまつわる法規制

用途地域	12種類の「用途地域」に分けられていて、種類によって建物の規模や高さの制限が異なる。家を建ててよいのは都市計画法で決められた「市街化区域」のみ。
建ぺい率	敷地面積に対する建築面積（建物を上から見下ろしたとき、外周の壁の中心線で囲まれた部分の面積）の割合。地域ごとに許容制限が決められている
容積率	敷地面積に対する延床面積（各階の床面積の合計）の割合。地域ごとに許容制限に決められている。制限が厳しいほど敷地に対する建物の規模を小さくなる
高さ・斜線制限	建物の高さは地域ごとに制限がある。斜線制限は、北側隣地や前面道路に対して一定の角度で延びる斜線内に建物を収めなければならないというもの
防火地域	用途地域とは別に、防火上の観点から「防火地域」「準防火地域」「法22指定区域」の区分がある。もっとも規制が厳しいのは「防火地域」
接道義務 (セットバック)	幅4mに満たない道路に接している土地に家を建てる場合、道路中心線から2m後退したところを道路の境界線とみなす敷地のセットバックが必要となる