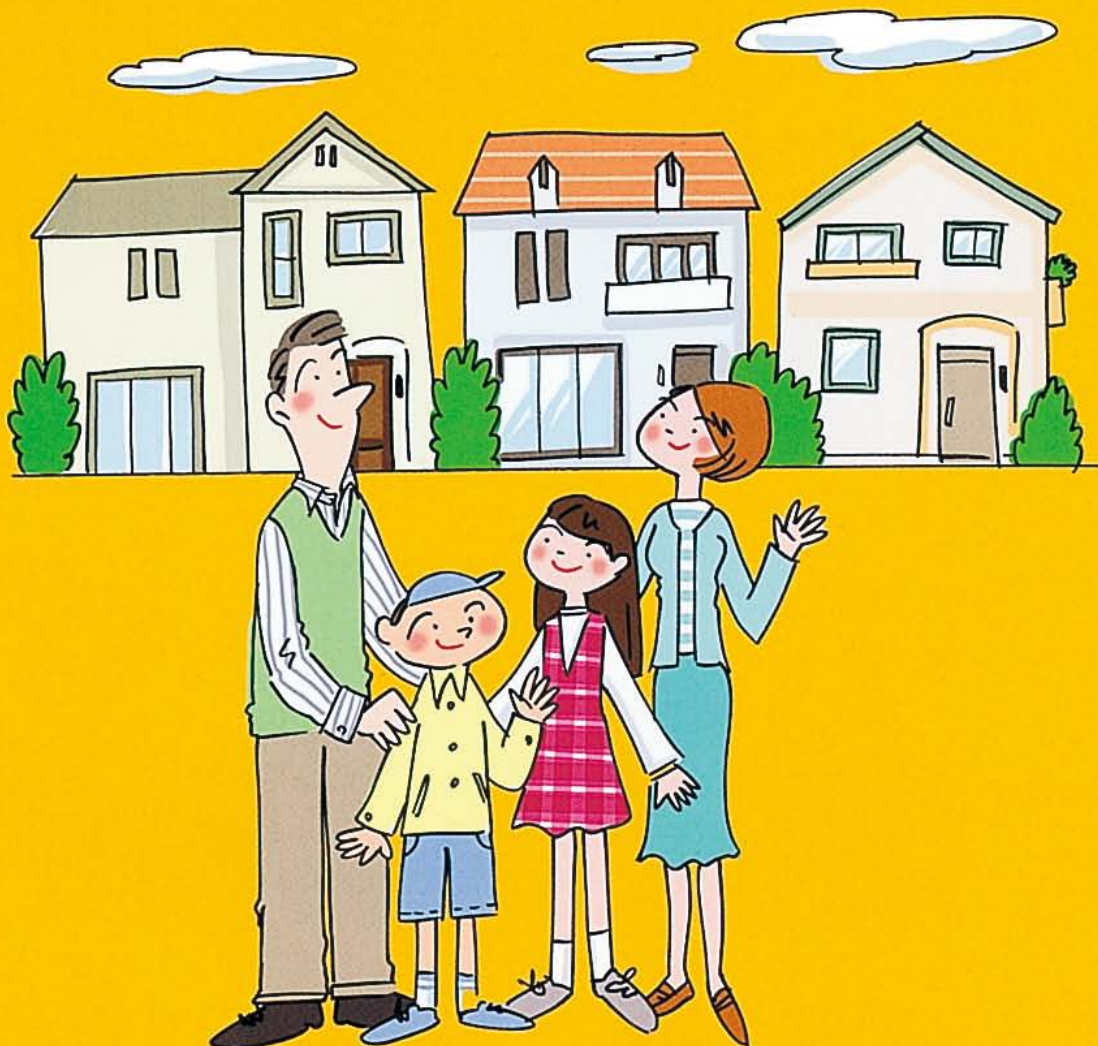


早わかり!!

はじめての住まいづくりガイド



ABC
HOUSING

はじめての 住まいづくりには？がいっぱい。

ようこそABCハウジングへ。
いよいよ住まいづくりへの第一歩が始まりました。
とは言っても、たいいていの人にとって
マイホームを手に入れるのは初めての体験。
なにかから手をつけたらいいのか見当がつかない
といった声が聞こえてきそうです。
そこで、家を建てるにあたっての必要なアレコレを
一冊の本にまとめたのが、このガイドブック。
どうぞ、はじめての住まいづくりにお役立てください。



住まいは一日にしてならず。ひとつひとつ、じっくりと。

マイホームを手に入れるまでには、じつにたくさんのプロセスが必要です。
その一歩一歩を、しっかりと踏みしめた先にマイホームとの
出会いが待っているのです。
さあ、理想の住まいに向かってスタート!



イメージづくり

- 家族全員の希望をまとめます。
- 敷地の条件を調べます。

ABCハウジングで モデルホーム見学

- イメージに合ったモデルホームを確認します。
- 工法、構造、間取りや外観、インテリアなど家族全員が納得いくまで、何度でもご見学ください。
- 雑誌やカタログでも情報収集。

契約

- 詳細が決定し、価格にも納得できれば、正式に工事請負契約を結びます。



本設計・本見積り

- 本設計と本見積りを依頼します。

着工

- 工事内容に合わせて立ち会います。
- 希望により地鎮祭を行います。



上棟

- 工事内容に合わせて立ち会います。
- 希望により上棟式を行います。

竣工

- 工事がすべて完了しました。



資金計画

- 無理のない資金計画を立てます。



メーカー決定

- 1社に絞り込み、仮契約を結びます。
- プランと見積りの修正を依頼します。
- 納得がいくまで内容を検討します。
- この頃には、資金計画を決定しましょう。

候補メーカーを 比較検討

- 家族で話し合っって数社に絞り込みます。

概算見積り

- 各社に予算と希望を伝え、基本設計と概算見積りを依頼、比較検討します。

施主検査

- 住んだつもりで細かくチェックします。



引き渡し

- 指摘した直しを確認します。
- 新居の関連書類とカギを受け取ります。

入居

※このプロセスはメーカーにより異なります。



どんな家に住んでみたいのか。
家族一人ひとりの想いを確かめ合って。



家のイメージを語り合うことが
住まいづくりの最初の第一歩です。

家づくりに関する情報収集は
日頃からこまめに行いましょう。

新しい家を作るにあたって、まずやっておきたいことがあります。それは、家族それぞれがどんな家に住みたいと思っているのかを確認することです。どこに建てるのか。外観はどんなふうにするのか。広さや間取りはどうするのか。などなど話し合ってみると、それぞれのイメージが違ってました。なんてことは、よく聞かれることです。まずは、一人ひとりの気持ちを語り合うことから始めてみてはいかがでしょうか。

なにか新しいモノを買うとなったら、それに関する情報を集めるのは常識。住まいだって例外じゃありません。身近なところでは、新聞広告やチラシなどに載っている家の写真や間取図をこまめにチェック。気に入ったものはスクラップしておきましょう。また、知り合いに家を新築した人がいるなら、お祝いがてら訪問してみるのも一手。もちろん、住宅展示場などでモデルホームを見学するのもおすすめです。

どんな場所に家を建てるのか。
敷地や周りの環境にも目を向けて。



敷地をじっくりと観察して
周囲の条件をチェックしましょう。

敷地の状況に合わせて
建てる住まいをイメージしてみる。

家づくりは敷地の環境によって大きく左右されます。だから、しっかりとチェックしておく必要があります。たとえば、時間帯によって日当たりや風向きが変化する場合がありますし、曜日によって交通量や人通りに増減があることも考えられます。ですから、時間帯や曜日などを変えて、何度か足を運んでみるといいでしょう。その際、メモを取るための筆記用具やカメラなどを携行していくと便利です。

家族で語り合った住まいへの想いと、集めてきたいろいろな情報をつき合わせてみると、住みたい家のイメージが浮かび上がってくるはず。そのイメージを実際の敷地に重ね合わせてみてください。もしかすると敷地が変形していたり、狭かったりと、条件的に無理がある場合もあるかも知れません。そんな場合でも、設計上の工夫を凝らすことで、希望にかなった家づくりが可能になることもあるので、まずはイメージを大事に。



どんな暮らしをしていくのか。
家族の将来のことを考慮して。



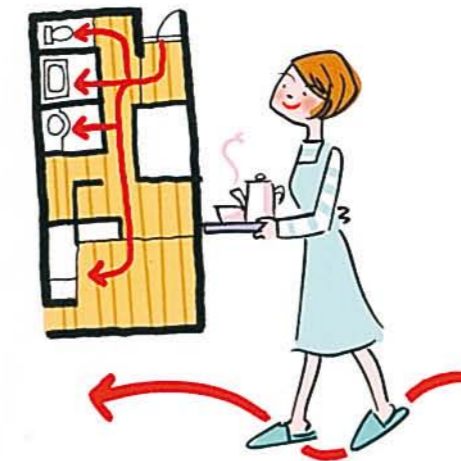
ライフスタイルは変化する
という視点で家づくりを考える。

家づくりを行うにあたって、家族構成は大きく関係してきます。たとえば、子供部屋をどう作るのかという課題。子供が成人になるまでの20年間で、部屋の役割はかなり変化してきますし、独立した後は残った部屋をどう使うのかといった問題が発生します。また、自分たちが高齢者になった場合の備えについても考えておく必要があります。10年、20年先に目を向けて家づくりを考えると、答えはおのずと見えてきます。

ずっと住みつける場所だから
素材にはとことんこだわってみる。

ここ数年、自然素材のもつやさしさが再評価され、住まいに自然素材を採り入れるプランが多くなってきています。木を例にとると、温もりや柔らかさ、香りなど、五感を刺激するさまざまな魅力にあふれています。とはいっても、耐久性や施工性、メンテナンスが手軽な最近の人工素材も捨てがたいものがあります。要するに、自然素材と人工素材のそれぞれのメリットを上手に組み合わせることが大切なのです。

毎日を快適に過ごしていくために。
ふだんの暮らしぶりに目を向けて。



日常の暮らしの中で
家族がどう動くのかに注目する。

生活の中で人がどう動くのかを想定して、家の中に作った道筋のことを「動線」といいます。部屋と部屋をつないで間取りを考える際、動線がムダなく作られていることが、生活上、支障のない動きを実現する条件。たとえば、ミセスが家事をする場合に、キッチンや浴室、リビングなどの行き来がスムーズにできるかどうかなど、毎日の暮らしの中で家族がどういった動きをするのかに目を向けてみましょう。



何を、どこに、どれだけ。
収納スペースは計画的に考える。

新しい家を建てたら、収納スペースはたっぷり確保して、すっきり開放的な部屋にしたいもの。とはいえ、収納スペースはただ広く取ればいいというものではありません。ゆとりがあるからといって無計画にモノを押し込んでいくと、いざというときに必要な物が取り出せなくなってしまいます。新しい家のどこにどれだけの物を収納するのか計画して、そこからあふれる物は処分するという方向で考えてみてはいかがでしょうか。

さあモデルホームへ行こう! ②



モデルホームでは「ココ」を見る! ①

モデルホームは「テーマ」を決めて見学する。

モデルホームを見学する際に
大事なことは「テーマ」をもって見ること。
その場の雰囲気や気分に流されて
なんとなく見ているだけでは意味がありません。
そこで、モデルホームでチェックしておきたい項目を
部屋ごとにリストアップしてみました。

〈玄関〉

玄関は住まいの「内」と「外」を結ぶ接点です。
家族と訪問者、それぞれの視点からチェックしてみましょう。

◎第一印象について

- 広さや天井の高さは十分にありますか?
また、吹き抜けなどゆとりを感じさせる工夫がありますか?
- 採光は十分に足りていますか?

◎収納スペースについて

- 短時間の訪問者のための接客スペースがありますか?
- 履物や傘などの収納スペースは確保されていますか?
- ゴルフバッグや遊具などの収納スペースは確保されていますか?

◎その他の工夫について

- 玄関からプライベートスペースが見えないように
間取りの工夫がなされていますか?
- 施錠システムや監視カメラなどの防犯設備は十分ですか?



〈リビングルーム〉

リビングは応接間、子供の遊び場、ミセスの仕事場、団らんの場など
いろいろな使われ方をします。それぞれの役割からチェックしましょう。

◎明るさ、広さ、心地よさについて

- 部屋のすみずみにまで日の光が行き届いていますか?
- 開放感を感じさせるための間取りの工夫がなされていますか?
- 家族全員が集まってもゆとりある広さが確保されていますか?
- 風の通りは十分に確保されていますか?

◎快適な暮らしをつくる工夫について

- 暖炉やこたつなどの設備が必要ですか?
- 音楽や映像が楽しめる設備が必要ですか?
- 子供が遊ぶための遊具などが必要ですか?
- サンデッキなど、自然を楽しむための設備が必要ですか?

〈キッチン〉

キッチンではいかに効率よく、そして楽しく動くことができるのかが課題。
ミセスの立場でチェックしてください。

◎キッチンのタイプについて

- ライフスタイルに合わせて、キッチンのタイプを選びましょう。
[キッチンのタイプ]
 - ・「独立タイプ」他の部屋からの視線を遮り、作業に専念できる。
 - ・「オープンタイプ」料理や後片づけをしながらコミュニケーションが図れる。

◎キッチンのレイアウトについて

- 家族の人数や作業の内容に合わせて、キッチンのレイアウトを考えましょう。
[キッチンのレイアウト]
 - ・「I列型」調理台を1列に配置して、狭いスペースに対応できる。
 - ・「II列型」横方向の動線が短く、2人での作業がしやすい。
 - ・「L字型」狭いスペースでも、コーナー部分を活用して広々と使える。
 - ・「U字型」スペースが広く取れ、多人数での作業に適している。

◎その他の工夫について

- 収納スペースはミセスの身長に合わせて作られていますか?
- 作業をするのに十分な明るさがありますか?
- 調理のニオイを排出するための換気設備はありますか?
- レンジ台やシンクの高さ・サイズが適していますか?

〈バスルーム〉

バスルームは1日の疲れを癒し、リフレッシュするためのスペース。
家族全員にとっての使いやすさ、快適さをチェックしてください。

◎設置場所について

- 使用時間や生活パターンを考慮すると、寝室の近くがベターです。
- 1階にバスルーム、2階にシャワールームという設置方法も可能です。

◎設備の組合せについて

- 暮らし方に合わせた組合せを考えていますか?
たとえば「バスルーム+トイレ」や「バスルーム+洗面」の組合せなど。

◎健康や快適性について

- ジェットバスやマッサージシャワー、サウナなどの設備をプラスしますか?
- 朝でも気持ちよく使えるよう、明るさは十分ありますか?
- ゆったりとくつろげるよう、広さは十分に確保されていますか?



モデルホームではココを見る! ②

モデルホームでは、一年生の気分で見学する。

モデルホームを訪れるほとんどの人は
住まいづくりのビギナーとっていいでしょう。
だから、住まいに関する疑問や質問は遠慮なく
担当者にぶつけてみましょう。
小学一年生の頃の素直な気持ちで見学すれば
きっと新しい発見があるはずです。

〈ベッドルーム〉

ベッドルームでは、どれだけリラックスして眠りに就けるか、
そして、どれだけ爽やかに目覚められるかということをポイントに。

◎静かさや安らぎについて

- 物音のしやすい部屋から離れた場所に設置されていますか?
- 防音上の工夫がなされていますか?
- リラックス効果を高める調光装置が取り付けられていますか?

◎お部屋の向きについて

- 朝の光はたっぷりと採り入れられますか?

◎プライベートタイムの楽しみ方について

- 書斎やホームバーなど、ご夫婦や自分の時間を楽しむ工夫をしていますか?

◎その他の工夫について

- クローゼットなどの収納スペースは十分ですか?
- 健康的な眠りのための空調や換気設備は備わっていますか?



〈子供部屋〉

子供部屋の役割は年齢や性別によって異なります。
そのことを見越したプランを考えておくことが大切です。

◎年齢に応じたプランについて

- 子供の成長を見越したプランを考えていますか?

[小学校に入るまで]

リビングにコーナーを設けてスペースを仕切る程度でOK。
設ける場合は、親の目の届く範囲で。

[小学生から中学生まで]

小さくても独立した部屋で、机・ベッド・収納などのスペースが必要。
また、1つの部屋を2人で使う場合は、性別を考慮して。

[高校生ぐらいから]

部屋で過ごす時間が長くなるため、書斎的なスペースに。
設置場所はリビングや寝室から離れた場所に。

◎成長を育む快適な環境について

- たっぷり日光の採り入れられる場所に設けていますか?
- 子供たちが気兼ねなく遊べるように、防音・遮音の工夫がなされていますか?
- 収納スペースはゆとりをもって確保されていますか?



〈和室〉

茶の間や客室、くつろぎの間など、幅広く使われる和室。
生活にゆとりをもたらすスペースとしての演出が大切です。

◎用途に合わせたプランについて

- お稽古事や客間として使用する場合は、独立性の高い場所に設けていますか?
- 客間として用いるなら、玄関脇など気兼ねなく使える場所に設けられていますか?
- 茶の間として使うなら、リビングとつなげて設けられていますか?

◎本格的な和の雰囲気づくりについて

- 床の間や床柱、欄干、障子などの材質・デザインにこだわっていますか?
- 雪見障子や地窓など、和室ならではの光を採り入れられますか?

◎現代的な和室の演出について

- リビングとつなげる場合、スキップフロアなどの工夫をしていますか?
- 隅柱や造作を見せないシンプルなしつらえを心がけていますか?



〈プラス1スペース〉

モデルホームには、他にもいろいろなスペースの提案が盛り込まれています。
もしもこんな部屋があったら、といった気持ちでチェックしてください。

◎設置場所について

- ミセスのための家事室を設けますか?
- アトリエなど、趣味の部屋が必要ですか?
- お父さんのための書斎が欲しいですか?
- おじいちゃん、おばあちゃんの部屋がありますか?
- 大きなモノや長いモノを収納するためのスペースが用意されていますか?
- サンデッキやサンルームなどを作る予定がありますか?





【住まいのマネー学】

家を建てるのに必要なお金、
いったいどのくらいかかるの？



家づくりにかかる総予算を
しっかりと把握しておく。

住まいづくりのために、いったいいくらかのお金がかかるのか。建物を建てる本体工事費以外にも、別途工事費、設計費、税金、登記費用、住宅ローンの手続き費用、引越費用など、いろいろな費用が必要となってきます。ですから、この諸費用を含めてトータルでいくらかかるのかをきちんと把握しておかないと、後になって資金が足りなくなること考えられます。まずは専門家に相談することをおすすめします。



家計のことを考えて
自己資金はなるべく多く用意する。

家を建てるために必要な資金といえば、まず思い浮かぶのが住宅ローン。でも、それと同じくらい重要なのが自己資金です。つまり住宅ローンと自己資金をセットで考えることが住宅資金の基本。そして、総費用に占める自己資金の割合が多いほど余裕が生まれます。その後のローン返済を考えると、総費用の20~30%くらいを自己資金として用意しておく安心。もちろん少しでも多く用意できるのがベターです。

住宅ローンを借りることよりも
返済するときのことを考えて。



住宅ローンを借りる際には
返済に有利な金利を選ぶ。

住宅ローンを借りる際のポイントとして、なるべく有利な資金を利用することをおすすめします。金利についていえば、ローン返済は長期にわたって行われるため、金利がたった1%違うだけでも総額は大きく変わってくるのです。つぎに注意したいのが金利の種類。長期間、金利が一定の固定金利と、金利が変化する変動金利。一般には固定金利が有利といわれていますが、さまざまな要素から選択する必要があります。



家計との関係を考慮して
ゆとりある返済計画を立てる。

住宅ローンはどれだけ借りられるかということよりも、余裕をもって返せる額はいくらかという視点で考えることが大切です。一般に返済額は年収の25%以下に抑えるのが目安とされていますが、その割合は年収額によって異なります。年収の多い家庭なら家計にゆとりがあるため、返済額の割合を増やすことが可能です。いずれにしても、生活を圧迫しない余裕のある返済計画で望みたいものです。

住宅を取得するためのお金は
上手に借りて、上手に返す。



自己資金は積立を利用して
こつこつと着実に増やす。

マイホームを手に入れるための自己資金を増やす方法としては、毎月こつこつとお金を積み立てることがカンジン。その手段としては、金融機関の住宅財形貯蓄や住宅金融公庫の「つみたてくん」、郵便局の住宅積立貯金などがあげられます。これらが優れているのは、資金づくりに有利なことはもちろん、財形貯蓄や公庫融資の割増が受けられるなど、さまざまなメリットが用意されていることです。



親や祖父母からの資金援助で
かしこく家を手に入れる。

手持ちの現金や預金以外にも、自己資金として活用できるものがあります。たとえば、親からの「住宅取得資金贈与の特例」の利用。通常、親からの贈与を受ける場合は高い税率が科せられますが、条件を満たした住宅資金の贈与になると、1人550万円までは非課税、550万円を超えた分も1人1500万円までは、通常より税金の負担が軽くなります。もちろん祖父母から孫への贈与にも適用されます。

後でもらうか、今もらうか？
親からの資金援助を考える。



新しい制度を利用して
よりおトクに資金を得る。

2003年1月1日より、親から資金援助を受けたときの贈与税の非課税枠が最大で3500万円まで拡大される「相続時精算課税制度」がスタート。この制度では親からの贈与が「使い道自由の資金」なら、通算2500万円まで非課税となるケースがあります。親からの贈与が「住宅資金」の場合は、上記の2500万円に1000万円をプラスした3500万円までが非課税となるケースがあります。住宅取得資金贈与の特例を含めて、より有利な制度をお選びください。実際に使われる方は、税務署または、税理士に必ずご相談ください。



贈与以外の方法を使って
親から資金援助を受ける。

住宅取得のために親から資金援助を受ける方法として、親との共同名義にする方法があります。親と子、それぞれが負担した分に応じて家を共同名義にしておけば、贈与税の問題は生じません。贈与税の非課税枠を超える資金援助を受ける場合に有効です。別の手として、親から借金するという方法もあります。しかし、この場合は毎月きちんとした返済事実がないと、贈与と見なされることがあるのでご注意ください。

見えない場所にも、大事なことがいっぱい。 だから、住まいの「中身」にも注目しましょう。

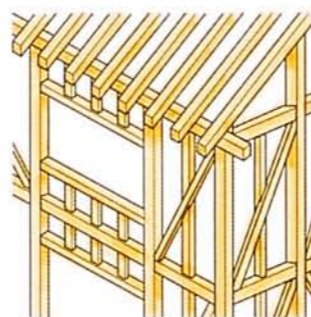
モデルホームを見て回るときついつい建物の外観やデザイン、インテリアなどに気持ちが向いてしまうものです。もちろんそれも大事なことなのですが、住まいがどんな仕組みでできているかを知るのも同じくらい大切なことなのです。そこで、ABCハウジングに出展している各住宅メーカーの代表的な工法をまとめてみました。



タテ・ヨコ・ナナメの3方向から建物を支える

木造軸組工法

日本の伝統的な家づくりを継承した工法で、現代の住宅では最も一般的なもの。土台・柱・梁というタテ・ヨコの軸で上からの荷重を支え、地震の揺れや風など横からの力には、筋交(すじかい)によるナナメの軸で対抗します。柱の太さや材質が好みで選べること。間取りや空間、開口部の設計の自由度が高いこと。増改築の際、融通がききやすいことなどがメリット。近年では、耐火ボードや石膏ボードの採用で、3階建ても可能になりました。



「面」のチカラで外力を分散させる

ツープайフォー 枠組壁工法(2×4工法)

アメリカの開拓時代に開発され、1970年代に日本に導入された工法で、建物を壁・床・天井などの「面」によって構成します。主として厚さ2インチ(約38ミリ)×幅4インチ(約89ミリ)の規格材を使用するため、この名で呼ばれています。躯体の重さや地震、風などの外力を広い面で受け止め、建物全体に力を分散させます。耐震性・耐火性に優れ、気密性・断熱性にも高い能力を発揮します。設計の自由度が高いことや施工が簡単なことも魅力です。



工場生産によってクオリティを追求した

鉄骨・ユニット工法

全工程の80%以上を工場生産する、システム化された工法で、品質にムラがなく、施工ミスもほとんどありません。そのため、最終的な建築コストが予算を大きく上回るおそれがありません。各ユニットのフレームには鉄を使用し、内装仕上げには木質系を採用するのが一般的です。さらに、外壁には不燃材を施工するため、高い耐火性を実現。増改築が手軽にできることもメリットです。



コンクリートの性能を飛躍的に高めた

鉄骨・コンクリートパネル工法

鉄の骨組みと軽量コンクリート(ALC)パネルを組み合わせた工法。ALCは無数の気泡を含んだコンクリート素材であるため、結露を発生させません。軽量化を追求するとともに、一般のコンクリートの10倍の断熱性を実現。しかも、耐震・耐水・耐久性に優れているため、規格住宅においては比較的長い使用に耐えるものとなっています。近年、パネルの多様化が進み、吹き抜けや広々としたワンルームなど、多彩なプランを可能にしています。



箱状のカチで外圧を受け止める

木質・パネル工法

いわゆるプレハブ工法のひとつ。壁や床、屋根パネルなど、ほとんどのパーツを工場生産し、組立は現場で行うという手間のかからない工法です。接着剤や釘、ボルトなどによって、壁・床・屋根が一体化した箱状になっていますから、外圧に対して強く、荷重を面で支えるという点においては枠組壁工法と同じ程度の耐震性を発揮します。しかも、壁パネルには石膏ボードやグラスウールを採用し、耐火性も抜群。最近では吹き抜けや3階建てなどの設計も可能になりました。



優れた耐震・耐火性と長寿命を実現した

壁式鉄筋コンクリートパネル工法

砂と砂利を混ぜ合わせた重いコンクリート・パネルを使った工法。耐熱性・遮音性に優れ、耐震性・耐火性にも高い能力を発揮します。さらに、法定耐用年数も47年という長寿命を実現。最近の傾向として、屋上が利用できるフラットルーフタイプに人気集中しています。また、パネルの多様化によって、曲面タイプが登場するなど、モダンなデザインのプランニングも現れてきています。



耐震性に優れ、増改築も手軽に行える

鉄骨・パネル工法

プレハブ住宅として最も長い歴史をもつ工法で、現在の新築プレハブ住宅の半数以上がこの建て方を採用しています。木の柱や梁を使うかわりに鉄骨を組み上げ、そこにパネルを取り付ける軸組工法が主流となってきています。接合はボルトか溶接によって行い、鉄骨と基礎を一体化させます。優れた耐震性・気密性に加えて、不燃物を採用したパネルによって高い耐火性も実現。融通性も良く、将来の増改築にも手軽に対応します。



2つの工法のメリットを掛け合わせた

ツープайフォー 2×4とユニット工法

壁や床、天井などの各ユニットを、厚さ2インチ×幅4インチの規格材を用いて「面」として使う2×4工法。各ユニットをあらかじめ工場において生産し、現場で組立作業を行うユニット工法。2つの工法を融合させ、現場では据え付けと屋根工事のみという優れた省施工性を実現しています。すべてのユニットは工場生産されるため、品質が一定で、施工上の誤差もほとんど生じません。さらに、工事も短期間で済みます。



一体形成で強度と長寿命を実現した

壁式鉄筋コンクリート工法

建物の壁・床・梁などの形状に合わせた型枠に鉄筋を配置して、コンクリートを流し込む工法。コンクリートを流し込んで固めるため、自由度の高い設計が可能です。しかも、躯体全体に継ぎ目がない一体形成のため、頑丈で長寿命。過去の大きな地震による被害も少なく、耐震性と強度には定評があります。最近では、土地の有効利用ニーズを受けて3階建て住宅にも採用されています。

