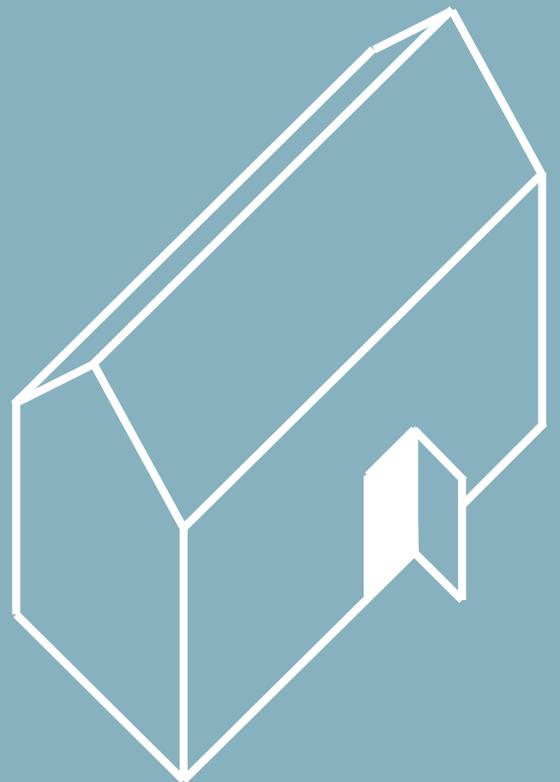


すまいづくり

その前に

お金に限りがないのであれば、どんな家も、何度でも建てることができます。しかし、多くの皆さんにとって「すまいづくり」は人生の大イベント。この冊子で、すまいづくりでの後悔を少しでも減らし、「すまいとは何か」を考えるきっかけにしてください。

- ・ 変わらないものは、何ですか？
- ・ 住まいと暮らしとお金のこと
- ・ あなたにとって、住まいとは何ですか？
- ・ その部屋、何年使いますか？
- ・ 敷地をよむ
- ・ 住まいの地盤
- ・ コストは知らなきゃ減らせない
- ・ 住まいのエコロジーは三位一体で
- ・ メンテナンスのつぼ
- ・ リフォームに備える
- ・ まとめ - すまいづくりの主な流れ



変わらないものは、なんですか？

あなたが生まれた頃と今、家の周囲はどれだけ変わりましたか？

もしあなたが20代で、すまいを建てることになれば、そこにこれまでの人生の倍は暮らすことになるでしょう。便利な街で暮らしたいと思っても、病院やスーパーマーケットはなくなっているかも知れません。景色の良いところで暮らしたいと思っても、視界を遮るものができるかも知れません。年月を経れば、人も暮らしも街なみも変わります。

すまいづくりの最初の一步として、変わるものと変わらないものから始めてみましょう。

市街には路面電車が有り、万代シティはまだありません。新潟バイパスは建設中で、関屋分水はこの2年後に通水しました。鳥屋野潟の南部には広大な水田地帯が広がっています。



国土地理院 1970年 5万分の1 地形図

新潟市はかつて多数の潟湖が点在していた場所で、海拔が低くて軟弱な地盤が多いことが特徴です。土地を探すときは、近くに住むお年寄りに聞いてみてください。50年前はどんな場所だったか。特に新潟地震や水害のときはどんな様子だったか。昔の災害などについて知ることは、その土地を知る上でとても大切なことです。

左の地図の33年後。上越新幹線や日本海東北自動車道などが整備されました。かつて農地だったところにも公共施設や商業施設、住宅地などが広がり、新潟と亀田の市街地はほぼつながっています。



国土地理院 2003年 5万分の1 地形図

あなたにとって、住まいとは何ですか？

今まさに『すまいづくり』をはじめようとしているあなた。漠然としたイメージだけで進めようとしていませんか。

それはあなたにとって本当に必要な住まいなのでしょうか。

まずはスタート地点に立って考えてみましょう。

あなたやあなたの家族にとって、住まいとは何なのかを。

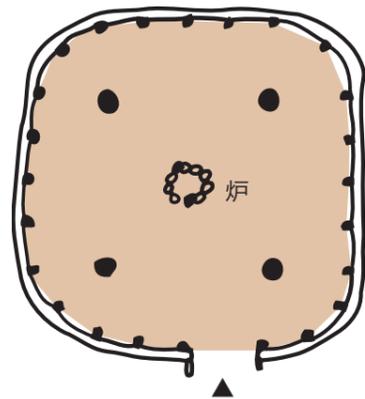
以下の項目について、該当するものにチェックをつけてみてください。

- いつかは家を建てるとう若い頃から決めていた
- 方眼紙を見るとなんとなく間取りを書いてしまう
- テレビCMなどの住宅で暮らしたいと思う
- 住宅ローンを払ってやっと一人前になれる
- 何も決まっていないうが、子ども部屋については具体的なイメージをもっている
- 家を建てたら、自分自身や家族との関係が変わると思う
- 家を建てたら始めたい趣味がある
- アパートやマンションでは子どもが伸び伸びできなくてかわいそうだ
- 家賃が住宅ローンと同額なら、家を建てた方が得だ
- 注文住宅を建てるなら個性的な住まいがいいと思う
- 住むなら絶対に新築だ
- 家があれば家族が幸せになれる

いくつチェックができましたか？

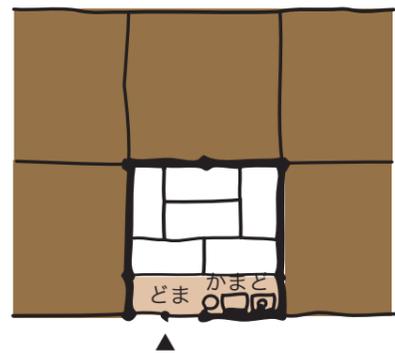
今度はあなたがチェックした項目について、自ら反論してみてください。

そして、あなたやあなたの家族にとって、本当に必要な住まいとは何なのかをあらためて考えてみましょう。



竪穴式住居

この頃の住まいは雨風と寒さをしのぐだけ。何人で暮らしたかは定かではありませんが、天気がよければ寝るのも屋外だったようです。



江戸の長屋

6畳一間に家族で暮らしていました。お店の並ぶ大通りの奥に長屋があり、江戸の庶民は生涯借家で暮らしました。

住まいの選択肢

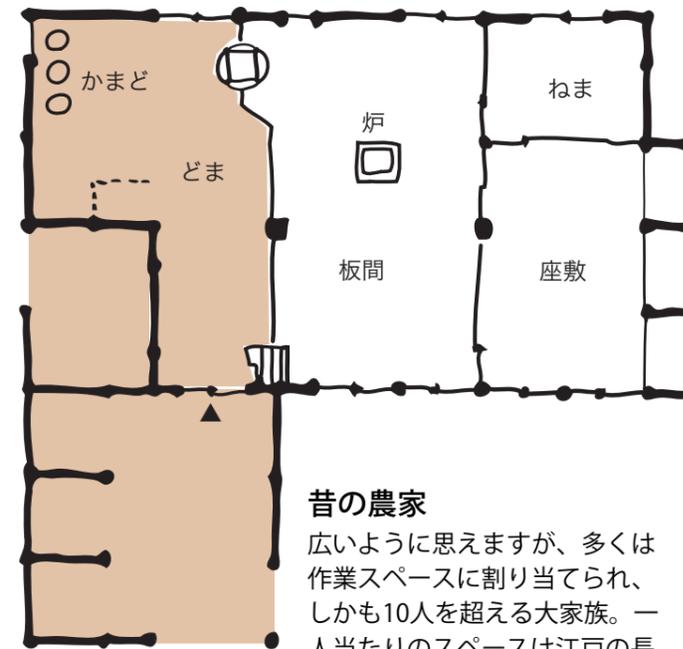
「家賃並みの住宅ローンで家が建つ」とよくいわれます。確かに賃貸住宅の家賃は安くはないでしょう。

しかし、賃貸住宅の場合は、補修費や固定資産税は大家さんの負担であり、この費用を考慮したうえで住宅ローンと比較する必要があります。さらに、賃貸住宅は子どもの成長や家族の変化に応じた住み替えが容易であることもメリットと言えます。

また、中古住宅の購入も選択肢のひとつです。

住宅数が世帯数を上回って久しく、空き家率が年々上昇するなか、国も中古住宅の流通市場活性化に向けた施策を進めているところです。良質な中古住宅を見つけることができれば、新築するより低コストで住まいを得ることができるとも知れません。

住み方は様々です。自分にあった住まいをあらためて考えてみましょう。



昔の農家

広いように思えますが、多くは作業スペースに割り当てられ、しかも10人を超える大家族。一人当たりのスペースは江戸の長屋と変わりありません。

設問に対する反論の例

- いつかは家を建てるとう若い頃から決めていた
家を建てるとうが目的になっていませんか。家は住むためのものです。
- 方眼紙を見るとなんとなく間取りを書いてしまう
間取りはすまいづくりにとってさほど重要なものではありません。また、日照や周辺環境に大きく影響を受けます。間取りに関するイメージは一度すべて捨ててみてください。
- テレビCMなどの住宅で暮らしたいと思う
CMやモデルハウスなどの住宅は一般的にとて高価な仕様です。住まいにそれだけのお金がかかる人なら余裕があつて当然です。
- 住宅ローンを払ってやっと一人前になれる
何ごともやり遂げることは尊いことであり、その覚悟は人を強くします。しかし、それが住宅ローンである必要があつてでしょうか。
- 何も決まっていないうが、子ども部屋については具体的なイメージをもっている
あなたの子どもたちは、あなたの思い描くイメージどおりにその部屋を使うかどうかはわかりません。
- 家を建てたら、自分自身や家族の関係が変わると思う
変えるのは住まいではなく、あなたとあなたの家族です。遠い未来はわかりませんが、残念ながら現在の住宅にはそのような機能は備わつていません。
- 家を建てたら始めたい趣味がある
今から始めてください。
- アパートやマンションでは子どもが伸び伸びできなくてかわいそうだ
住宅ローンの一部を貯金して、年に数回家族でキャンプや旅行に出かけてみましょう。その方が子どもはずっと伸び伸び育つかも知れません。
- 家賃が住宅ローンと同額なら、家を建てた方が得だ
家を建てるとう住宅ローン以外にも、修繕費や固定資産税などが必要です。借家であればこれらの費用は大家さん持ちです。また、ライフスタイルの変化に応じた住み替えも容易です。
- 注文住宅を建てるなら個性的な住まいがいいと思う
個性はあなたのものです。住まいに代弁してもらう必要はありません。
- 住むなら絶対に新築だ
新築した住宅も、あなたが住んだ瞬間に他人から見れば中古住宅です。
- 家があれば家族が幸せになれる
あなたはとても疲れているのかも知れません。

その部屋、何年使いますか？

限られた敷地に、限られた予算で住まいを建てる場合、必要な部屋とそうでない部屋、スペースのメリハリがその後を快適に暮らしていくための大事な要素になります。

この間取りは、夫婦と子ども2人の4人家族を想定した、ごく標準的な住まいです。家族にとって、必要なものとそうでないもの、広くしたいスペースと狭くても構わないスペースを考えてみてください。

和室
親や友人が泊まりに来るときには便利ですが、それはリビングではできないことですか？また、そんな時はみんな揃って温泉などへ行った方が楽しくはないですか？普段使わない部屋は、いずれ物置と化し、本来の目的を果たせない場合があります。

浴室
大きな浴槽は上下水道料金を跳ね上げますが、一日の終わりにリラックスできる無二の場所。ここさえ気に入ればあとは全て妥協できるかも。

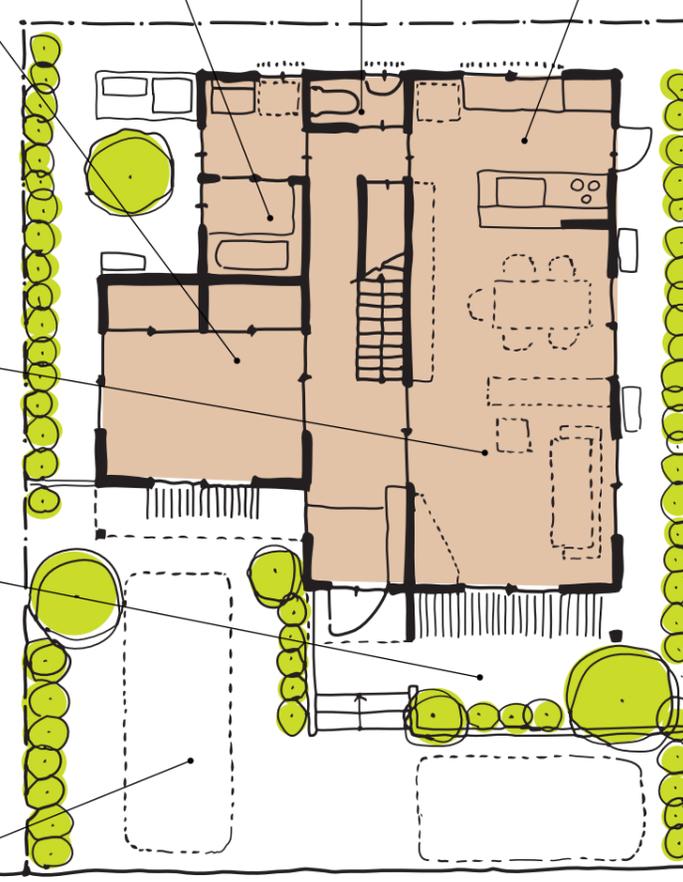
キッチン
対面式キッチンで見ることができるのは、家族の笑顔ではなく、テレビを見ている家族の背中です。

トイレ
住まいの中で最も使用頻度の高い場所がここです。配置は十分に検討を。

リビング
仲の良い家族でも、いつも向かい合っているものではありません。同じ空間でも向き合わずに過ごせるような工夫があれば、個室に籠らず過ごせたりするものです。家具などで「多様に使える」空間を作れますか？

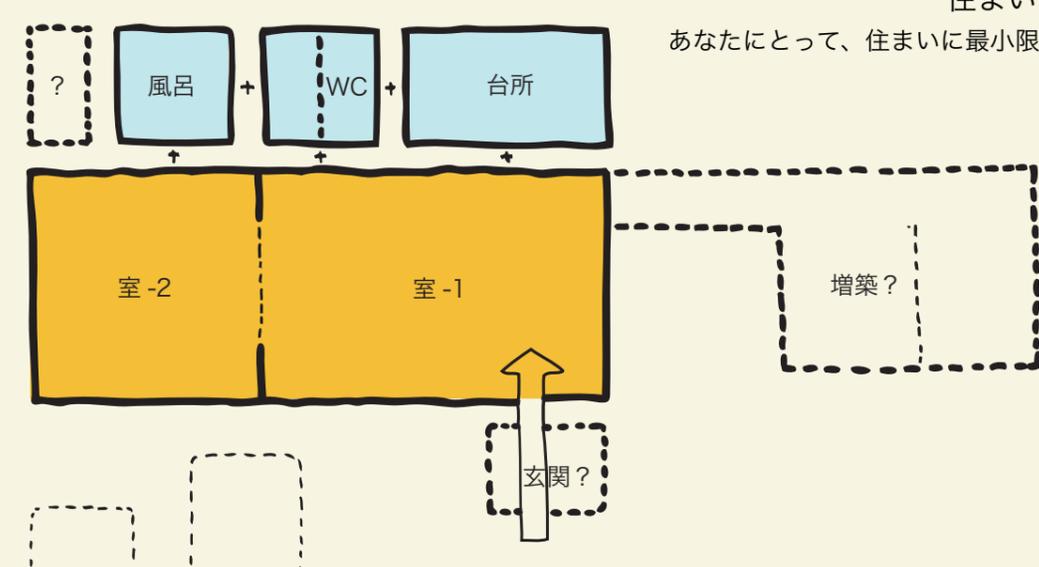
庭
庭木や植栽を植えることで、家族と一緒に汗を流せる場や、一人ゆっくりと過ごせるかけがえのない場所になるかも知れません。

カーポート
車は意外と大きいです。1台に必要なスペースは5×2.7坪（約8畳分）。2台分確保するのは至難の業。自動車の維持費から検討してみてください。

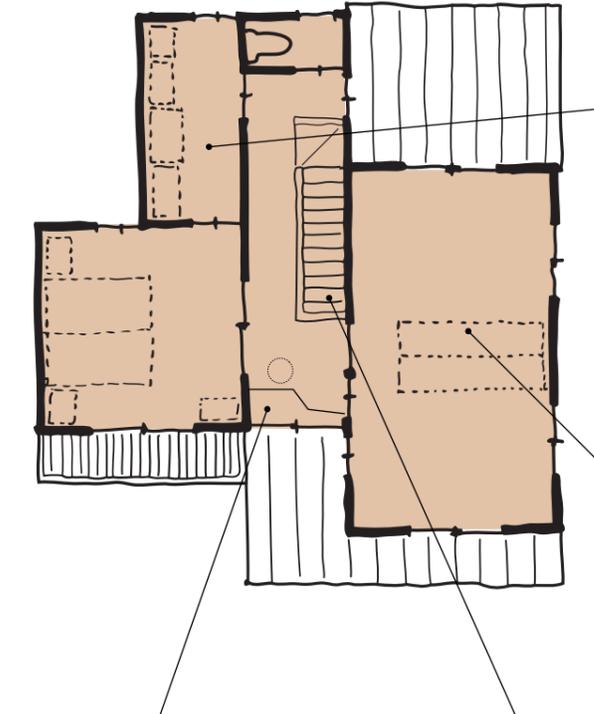


標準的な住宅モデル
敷地面積： 約52坪
延べ床面積： 約38坪

住まいの空間モデル
あなたにとって、住まいに最小限必要な部屋は？
機能は？



(フラット35の融資対象住宅の場合)
住宅は、原則として2以上の居住室（家具等で仕切れる場合も可）、炊事室、便所、浴室（浴槽を設置したもの）があり、独立した生活を営むことができるものとし、床面積は70㎡以上（戸建て住宅などの場合）
※店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分が対象となります。
※住宅の床面積は、車庫、バルコニー、共用部分（共同住宅の場合）などの床面積を除きます。



収納
家族の収納、個人の収納、キッチンの収納。どれだけ確保すれば良いでしょうか。不思議なもので、収納スペースがあればあるほどモノが増えるという事態が起こります。収納は「どのようなライフスタイルを選択するか」から検討してください。

子ども部屋
「自分だけのスペース」は子どもにとって必要な場所です。しかし、自分が子どもの頃を思い出してください。そして両親や先輩に聞いてみてください。何歳まで親と同じ寝室で寝ましたか？どれくらいの時間を自室で過ごしましたか？勉強はどこでしましたか。もしかすると使うのはわずか5～6年のことかも知れません。

書斎
物置になりやすいスペースの一つ。喫茶店や図書館では代わりになりませんか？

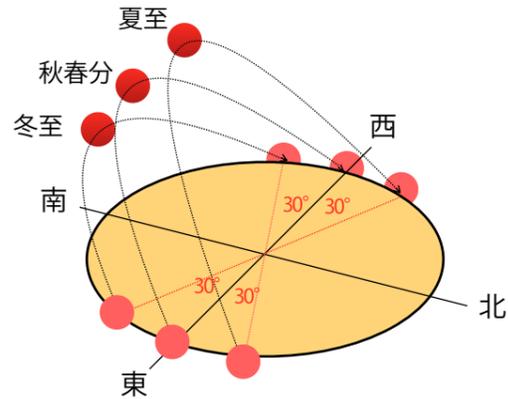
階段
段の高さと幅は上り下りの快適さや怪我の防止に直結します。角度は緩やかに。事故の起こりやすい場所の一つです。

敷地をよむ

家を建てたら、どんなにその場所が嫌いになっても家ごとのお引越は無理。ですから土地選びと、その敷地をどう使い、ご近所とどんな関係を築くかは、住まいで不幸せにならないために最も重要なことです。

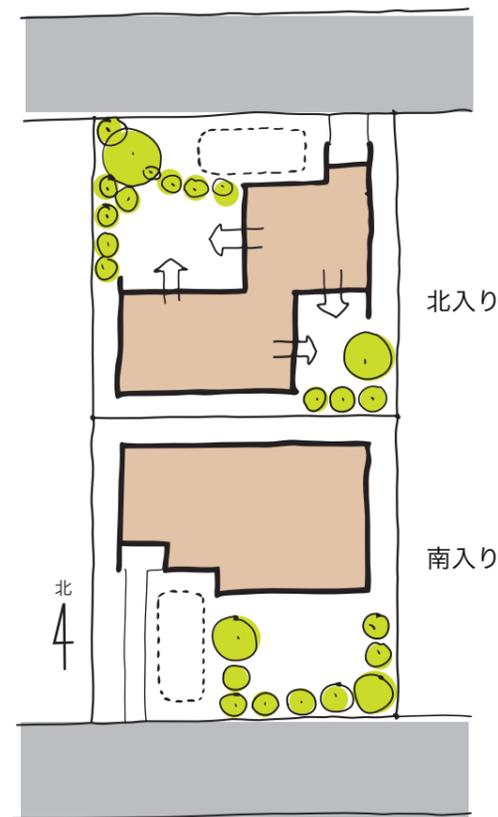
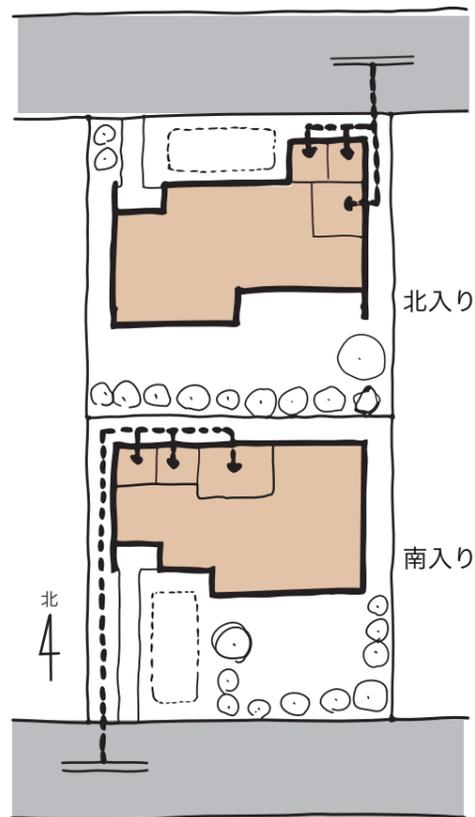
太陽はどう動く？

季節によって太陽の運行は大きく異なります。陽の光は、明るさや暖かさと同時に暑さも運びます。太陽の運行を知ることが住まいづくりの第一歩です。太陽が真東から昇って真西に沈むのは、秋春分の時期だけです。新潟では夏至の時期には約30度北側に振れた東から陽が昇り、約30度北側に振れた西に日が沈み、240度太陽が運行します。



敷地と道路 北入り・南入り

日本では南入り（敷地の南側に道路）の土地が好まれ、売り出される場合も少々値段が高いのが常。南側に道路があるということは、すまいに日差しが入りやすいということ。しかし、道路から水道管などを長く引く必要があれば工事費が高くなります。北入の（敷地の北側に道路）の土地は建物や庭の配置などの工夫があれば、快適なすまいを計画できます。

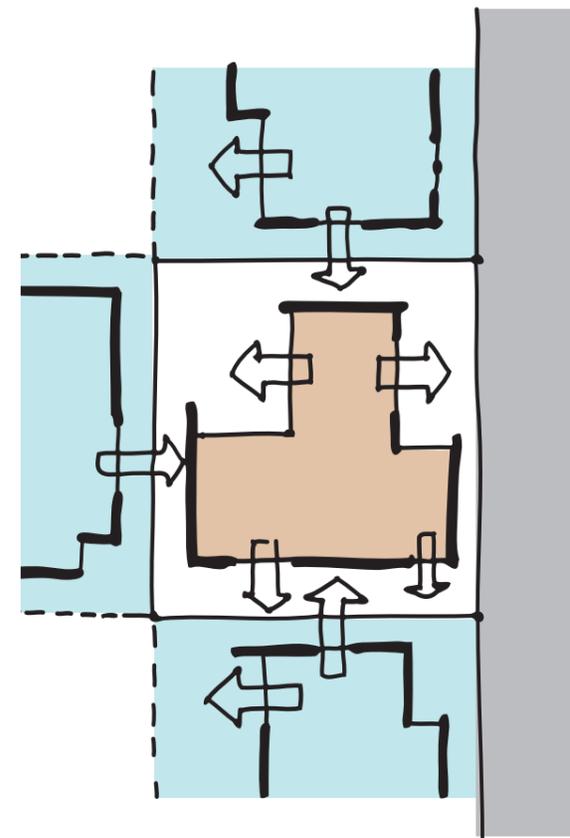


風はどう吹く？

冬場の季節風が吹く地域であれば、外壁材や窓の配慮や、玄関の位置の検討が必要です。また、屋内に快適な風が通るために適切な開口部を設けるには、どの方角から風が吹いてくるかを確かめることが必要です。

開口部（窓）は近隣との兼ね合い

住まいを建てたらご近所さんとは一生のお付き合い。お隣のリビングに面してリビングの開口部を持ってきたりするのは喧嘩を売るのと同じです。間取りや住まいの配置は周囲をよく見てから決める必要があります。自分が幸せになるための第一歩は、他人を不機嫌にしないことから始めなくてはなりません。



建ぺい率と容積率

建ぺい率は敷地面積に対して建物が占める面積の割合で、容積率は敷地に対する延べ床面積の割合のことです。これは都市計画で定められており、設計ではこの制限を受けます。住宅地では一般的に建ぺい率60%、容積率200%が多く、この場合は、200㎡（約60坪）の土地ならば80㎡（約24坪）は空地にしなければなりません。

北側斜線制限と道路斜線制限

まちなみや敷地の日照・採光・通風などを確保するため、用途地域によって、「絶対高さ」（第一種・第二種低層住居専用地域）と「斜線制限」（道路斜線、隣地斜線、北側斜線）があります。北側斜線は敷地の北側の日照を守るためのルールです。

道路と敷地

建物を建てるには、幅4m以上の道路に敷地が2m以上接していなければなりません。敷地が接する道路の幅が4m未満の場合は、自らの敷地内であっても道路境界から門扉や建物をさげて建てなければならないこともあるので、事前に確認しましょう。

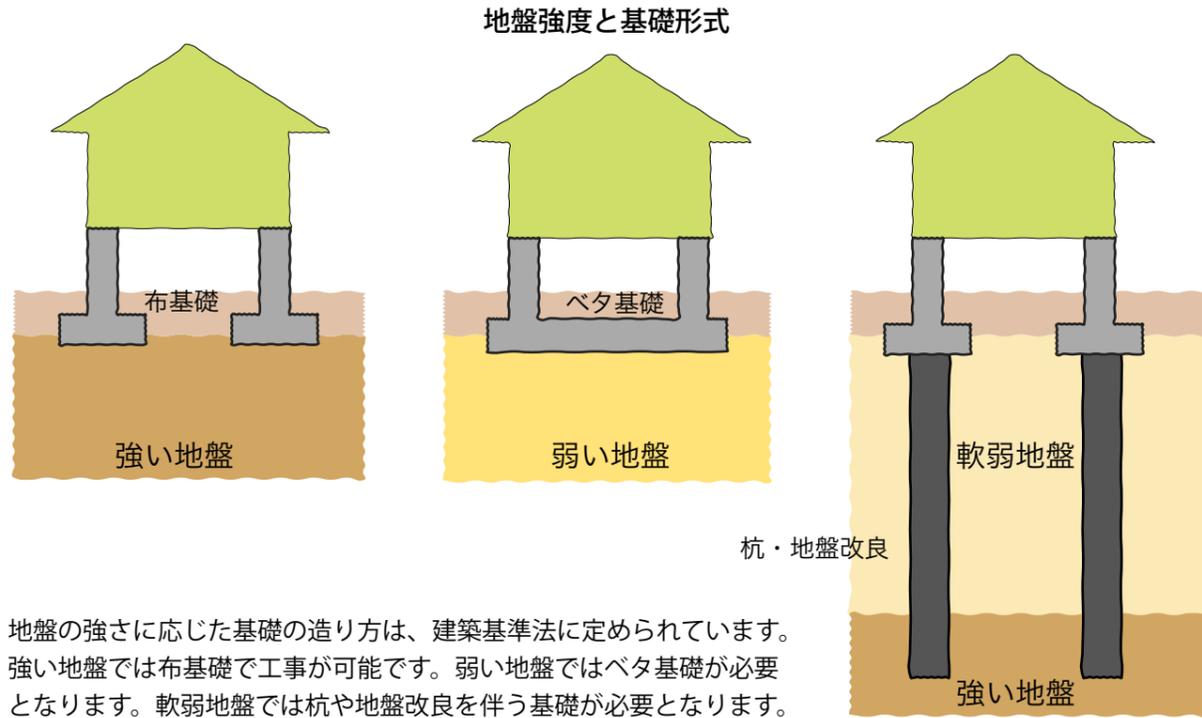
また、道路は住まいにとってのライフライン。道路との接点は人や車の出入口であるとともに、電気、上下水道、ガス、通信回線などの出入口です。配管が道路のどこを通っていて、敷地のどこまで引き込むかによって工事費が大きく変動するため注意が必要です。

建築条件つき宅地

一定期間内に特定の業者と建築契約を結ぶ条件がついた土地取引のこと。契約に違反すると手数料や手付け金などは戻ってきません。建て売り住宅とは違い、建築する住宅そのものに制限はありません。

住まいの地盤

土地は一度購入すると、なかなか買い替えられるものではありません。表層の見た目だけにとらわれることなく、宅地になる前の土地の様子を古い地図や周辺の地形などから推測してください。また、最終的には地盤調査が必要です。



地盤の強さに応じた基礎の造り方は、建築基準法に定められています。強い地盤では布基礎で工事が可能です。弱い地盤ではベタ基礎が必要となります。軟弱地盤では杭や地盤改良を伴う基礎が必要となります。

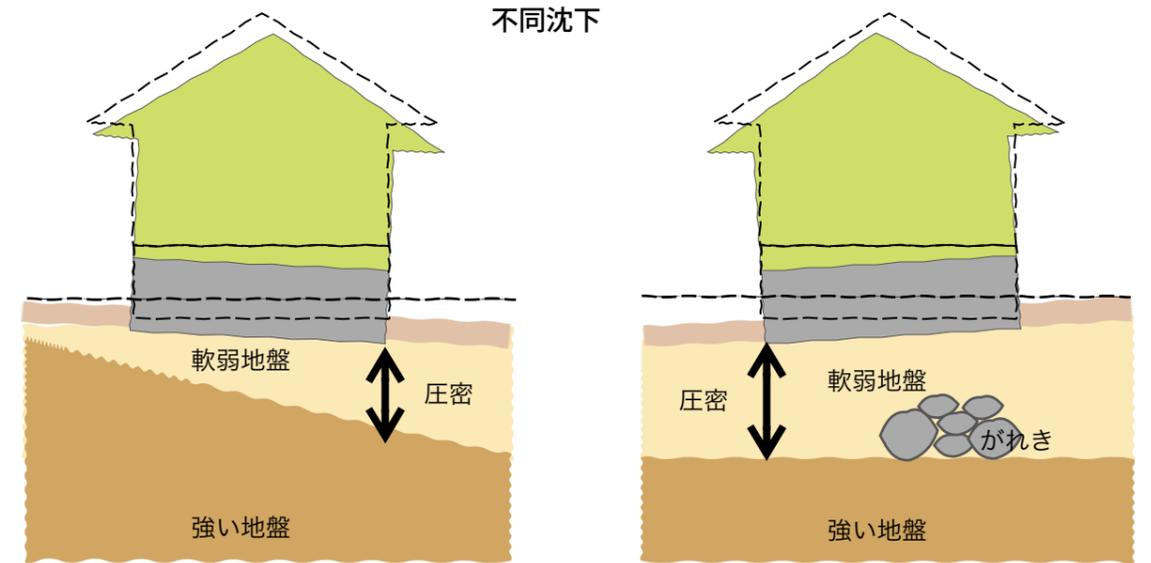
地盤と基礎について

新築の場合、原則として地盤調査が義務づけられており、地盤の強度によって基礎工事の仕様が決まります。調査は専門の調査会社に委託（住宅の場合、費用は一般的に4～5万円程度）し、一定の重さの杭がどれだけ地面に沈むかで強度が数値化され、地盤改良の必要性が判断されます。新潟市の多くは軟弱な地盤のため、基礎や地盤改良については十分な検討が必要です。その地盤が持つ強度によって工事費にも大きな差があり、数十万円で済む場合もあれば、200万円を超えるケースもあります。

住宅性能表示制度

住宅の性能を表示するための共通ルールとして国が定めた基準です。これにより住宅性能の相互比較が可能となります。住宅の性能表示事項は、次のような10の分野に区分されます。

- 1 構造の安定に関すること
- 2 火災時の安全に関すること
- 3 劣化の軽減に関すること
- 4 維持管理・更新への配慮に関すること
- 5 温熱環境に関すること
- 6 空気環境に関すること
- 7 光・視環境に関すること
- 8 音環境に関すること
- 9 高齢者等への配慮に関すること
- 10 防犯に関すること



軟弱地盤とは、重量をかけると圧縮しやすい性質の地盤のことです。その現象を圧密（あつみつ）沈下と言います。軟弱地盤の層の厚さが違う土地では、同じ重量をかけると、厚い地盤の方が大きく圧密し不同沈下の原因となります。また、軟弱地盤の中にがれき等がある地盤では、がれきがない部分の圧密量が大きいため不同沈下の原因となります。

“〇〇住宅”といううたい文句

広告によく記載された“〇〇住宅”には明確なルールが定められているわけではありません。表記を鵜呑みにせず、その内容を自ら確かめる必要があります。

1. 耐震住宅

現在の建築基準法の基準で建てられている限り、建物はある程度の地震には耐えられる性能を有しています。数年前から「免震構造」や「制震構造」などの地震に対する様々な工法が住宅にも使われるようになってきました。頑丈な住宅を建てることはできますが、そこは予算との兼ね合い。なお、中越地震では住宅そのものより地盤の崩壊が大きな被害をもたらしました。

2. バリアフリー住宅

「障壁」がない住宅のこと。つまり誰にとっても暮らしやすい住まいを目指すものですが、具体的には様々な方法があります。家庭内での事故は意外と多く、年間1万2千人以上の方が亡くなっています（2005年厚生労働省）。また、段差などを原因とする事故のほか、急激な温度差が循環器疾患や脳梗塞などの原因となることもあり、温度障壁を抑えることも重要とされています。

3. 省エネルギー住宅

自然エネルギーの活用などにより、エネルギー消費量をできるだけ減らす住宅です。気密性・断熱性の向上や、太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギーの利用、壁の中に空気層を設けて循環させるなど方法は様々です。なかには特許を取得して独自の強みにしている企業もあります。

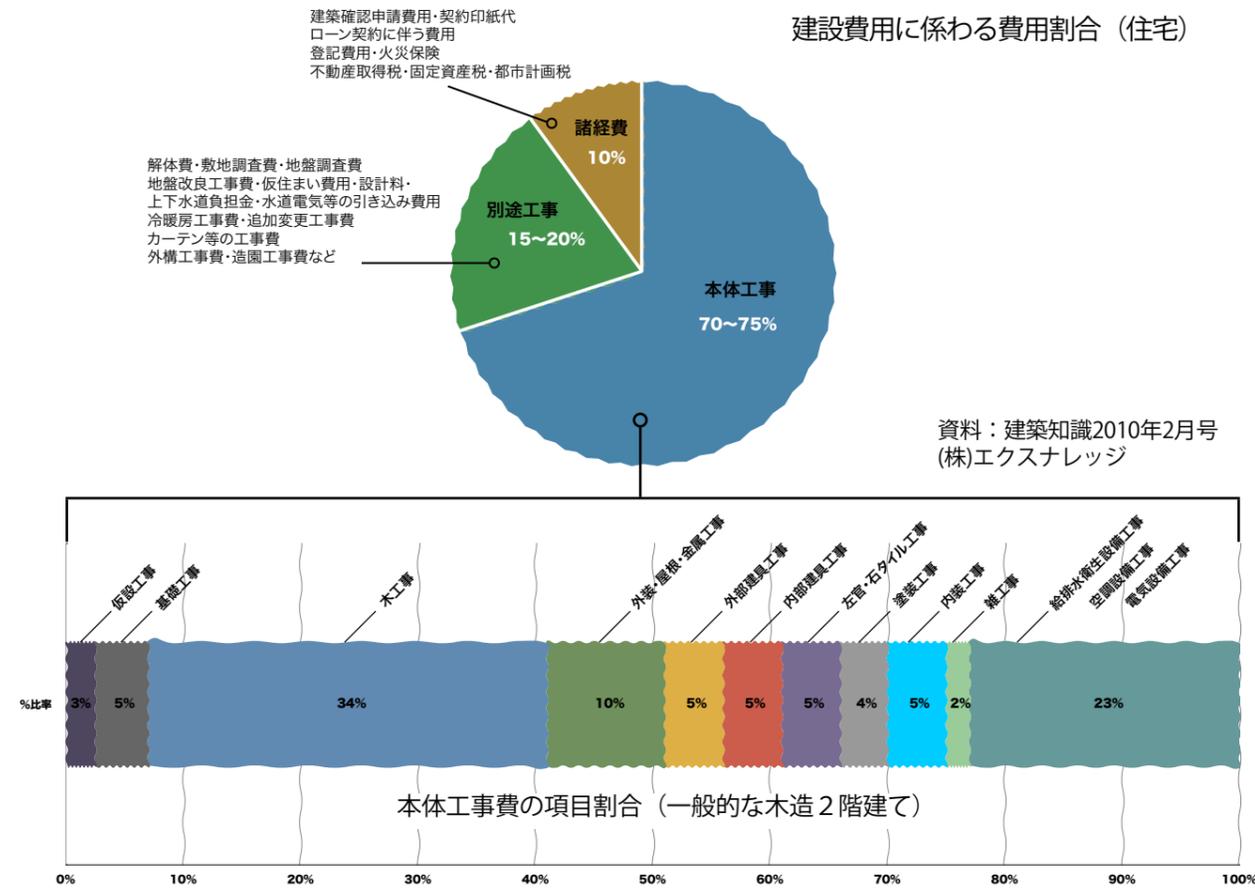
4. 健康住宅

シックハウス症候群やハウスダストによるアレルギーを、建材や工法によって軽減しようとする住宅です。シックハウスについては、平成15年の改正建築基準法の施行により、ホルムアルデヒドなどを発生させる建材の使用制限や換気設備の設置などが義務づけられています。

コストは知らなきゃ減らせない

昔の住まいは板張りもしくは畳敷きで、どの部屋もほとんど同じように造作されました。そうした住宅ならば坪単価は有効な目安になりましたが、今の住まいでは設備の性能が建築コストを大きく左右します。

例えば40坪の住宅で、当初の仕様より200万円高いキッチンや設備を選ぶと、それだけで坪単価は5万円のup。太陽光発電設備や床暖房、薪ストーブなどを設置したり、床材やお風呂のグレードにこだわると、当初の坪単価は簡単に2倍になってしまいます。坪単価ではなく、おおよそのコスト割合を見て、あなたの暮らしに必要なものとそうでないものを見極めることが重要です。高価であってもどうしても必要な設備なら、諦める前に総面積や間取り、構造、設備を含めた建設コスト全体のなかで検討してみてください。

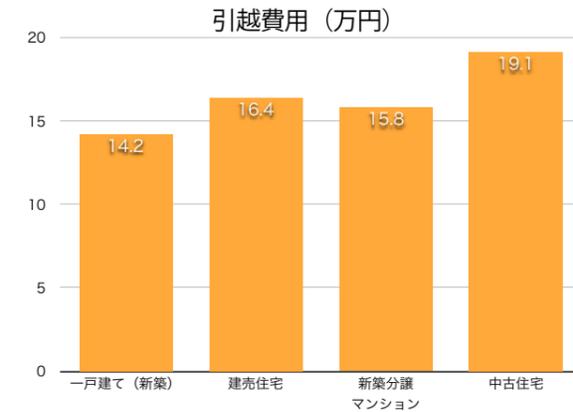
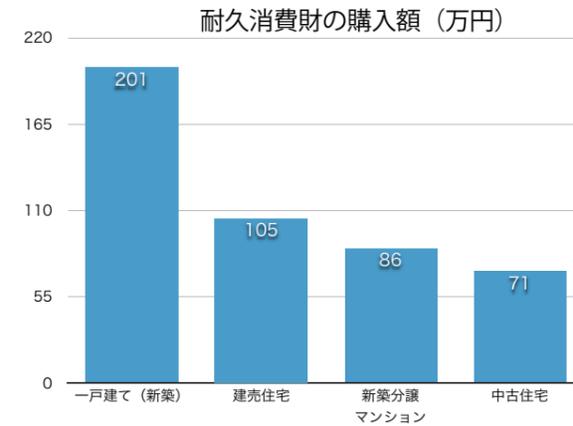


- 地盤改良工事
この費用は上記円グラフの「別途工事」に含まれています。選んだ土地の地盤によって改良費に200万円以上かかるケースもあります。費用圧縮の手立てはありません。
- 木工事
住宅の構造に関する部分です。特殊な構造（免震構造など）としない限り、あまり変化の幅はありません。
- 外装・屋根・金属
施工面積で費用が決まるので、壁は凹凸が少なく、屋根は底部分が少ないほど安くすることができます。
- 窓・建具
断熱やUVカットなど、性能の向上とともに価格は上昇しますが、安易に安いものを選ぶと冷暖房費が増大することになります。

- 内装
目に見える部分ですが、費用のなかで大きな割合を占めるものではありません。
- 設備
近年増大の一途をたどるのがこの部分。特にシステムキッチンとシステムバスは、どれを選ぶかによって大きな価格差があります。とはいえ、省エネ性能とメンテナンスのしやすさなどはどんどん進化しているのも事実。照明なども同じですが、たくさんある中から選ぶとすると目移りするので「どう暮らしたいか」「どう使いたいか」から選択しましょう。

家具や家電等にもコスト意識を

「せっかく新築だから」と全部の窓にオーダーカーテンをつけただけで数十万円。照明設備はこだわればきりがありません。大切なものとそうでないもの、新たに購入するものとまだ使えるものの精査を。事前に家具店や電気店などでリサーチして予算を立てておきましょう。



資料：住宅金融支援機構 「公庫融資利用者に関わる消費実態調査」 H.26年

住宅設備は省エネ競争中

浴室は保温性、トイレは節水。また、手入れや掃除のしやすさなど、設備メーカーはランニングコスト削減や手間削減を競い合っています。特に住まいの中でもトイレは使用頻度の高い場所。すまいづくりを考え始めたら、一度ショールームに足を運んでみてください。

忘れちゃいけないこんな費用

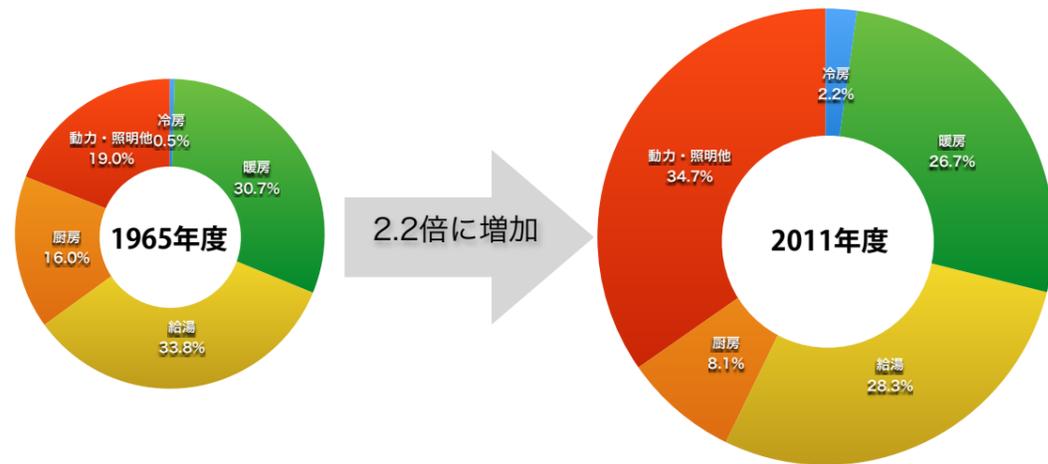
住宅を取得すると、建設費用以外にも思いのほかお金がかかります。一般的には、建設費用の2割を用意すべしと言われており、建設費が2,300万円ならば、460万円くらいの腹づもりが必要です。

- 住宅ローン契約締結時
印紙税
- 工事又は売買契約締結時
印紙税
- 引き渡し時
消費税 総額表示になっているはずですが、見積もりの段階で必ず確認
仲介手数料 不動産業者が仲介している場合などは要確認
- 登記にかかる費用
登録免許税
登記は自分で行うこともできますが、土地家屋調査士に書類作成を依頼する場合は、5~8万円程度の手数料が必要です。
- 税金
不動産取得税
固定資産税
都市計画税
- 保険料
火災保険料 (住宅ローンを組む場合必須)、地震保険料
団体信用生命保険料 (住宅ローンの種類によって必須)
- 上水道引き込み工事費用
50万円程度 (口径や本管からの配管長などによって変動)
- 下水道受益者負担金
敷地面積1㎡あたり300円。200㎡ (約60坪) ならば6万円。
- 別途工事費
外構工事や造園工事、エアコン、給湯などの機器類の設置工事や計画の変更に伴う工事費など。その内容により数十万円の場合から200万円を超える場合もあります。予算に合わせた計画が必要です。
- 引越し代
 - * その他にも、分譲マンションの場合は管理費や修繕積立金、住宅性能表示制度を利用する場合は調査手数料など、様々な費用が必要な場合があります。手数料や支払い額、支払の時期は必ず確認し、メモを取って忘れずに。
 - * 住宅ローンは減税措置があります。確定申告も忘れずに。

住まいのエコロジーは三位一体で

断熱性は高まり、エネルギー効率は上がり、家電製品は省エネに、確かになりました。しかし、トータルでは住まいの消費電力は減ってはいません。それは「エコな暮らし」でしょうか。快適な暮らしは「住まい」と「機器」と「住まい手の知恵」を合わせて考える必要があります。

家庭の用途別エネルギー消費の推移



資源エネルギー庁「エネルギー白書2013」より

その1 住まいをエコにする

暖房と冷房、必要なエネルギーは圧倒的に暖房が高コスト。したがって、住まいは「冬をむね」として考えるのが正しい選択です。まずは外気の寒さで内壁が冷えない造りを重視します。暑さ寒さの正体で分かるように、壁が温かければ寒くはないのです。温めるなら、空気よりも壁の方がはるかに熱効率に優れています。また、窓にはカーテンやブラインドを使うよりも隙間のない障子の方が断熱性では優れたインテリアといえます。

その2 機器でエコをする

風呂の残り湯は毎日200ℓほど。これを洗濯に使うことで節水できます。最近では風呂から洗濯機までの配管設備をあらかじめ取り付けすることもできます。またトイレはなるべく節水タイプのものを選べば確実に水の使用量を減らせます。

その3 知恵を使ってエコに暮らす

夏対策は日差しを遮ることが第一。窓にすだれをかけたり、アサガオなどの蔓を這わせたりすることでかなり違ってきます。南に面した窓の周囲に熱を反射するものを置いたり、舗装をしないなどの工夫もあります。風が吹くと過ごしやすくなるのは身体の表面から水蒸気を奪うため。窓を開けて心地よい風を通すのも大事なことです。逆に冬場は身体に感じるような風を起こさないよう心がけます。「寒いからエアコンを強にする」ではなく、保温性の高い服装をすることや代謝量を増やすこと。つまり「暖かい服装」や「身体を動かす」ことも知恵のうちです。

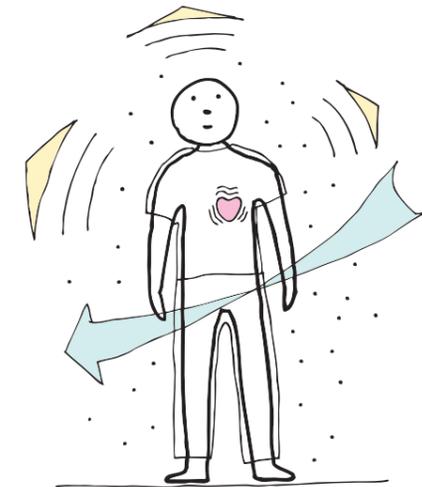
着衣量

着衣量が少ないほど涼しく、あるいは寒く感じます。

輻射（ふくしゃ）

壁等の温度が高いほど暑く、あるいは暖かく感じます。

室温



運動量（代謝量）

運動量が多いほど暑く、あるいは暖かく感じます。

気流

気流が速いほど涼しく、あるいは寒く感じます。

湿度

湿度が高いほど蒸し暑く、あるいは暖かく感じます。

人の暑さや寒さに影響を与える要素

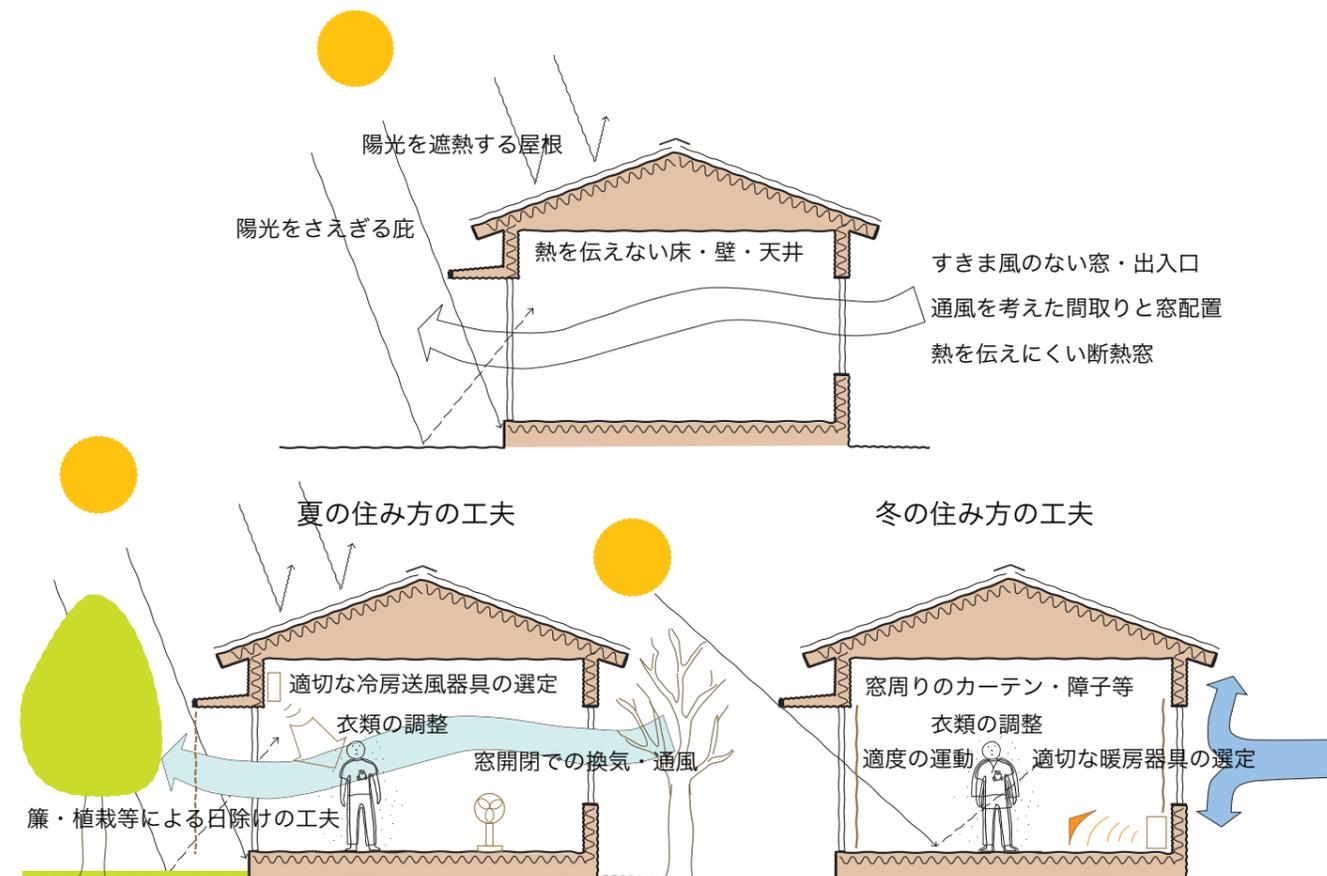
暑さ寒さの正体

成人の場合、皮膚からの放熱は安静時ではおよそ50~60W/hの発電をしているに等しいと言われます。これより速く熱が逃げてゆくと「寒い」「涼しい」と感じ、遅く逃げていく場合に「暑い」「温かい」と感じます。これが暑さ寒さの正体。

そして室内での体感温度は次式で求められます。

$$\text{体感温度} = \frac{\text{壁等の表面温度} + \text{室温}}{2}$$

すなわち、内壁の表面が24℃あれば室温が16℃でも、身体は20℃あると感ずることができるのです。



メンテナンスのつぼ

住まいにかかるお金は住宅ローンの支払いだけと思い込んでいませんか？住宅に使われている多くの設備は、ローンを支払い終える前に交換や修理が必要になります。

住まいとのお付き合いは、「建てるまで」ではなく「建ててから」が始まり。大切に長く暮らすことは、気持ちの面でもコストの面でもあなたを穏やかにしてくれるでしょう。

メンテナンスを想定した設計

配管を隠さない

住まいの寿命が尽きる前に確実に交換時期を迎えるのが、上下水道やガスなどの配管。これがどこをどう通っているかで工事の大小（＝費用の多寡）が決まります。できるだけ短く、できるだけシンプルに、そしてできるだけ隠さないでおくことが将来の工事費の節約になります。

流行ものを選ぶリスク

一時的な流行モノを採り入れると、数年後にはその品番がなくなっている可能性があります。例えば壁紙。一部だけ剥げたときでも、その品番がなくなっていたら一部屋丸ごと張り替えです。選ぶときに迷ったら、スタンダードなものを選択しておくのは、「無難」ではなく「賢い」ことです。

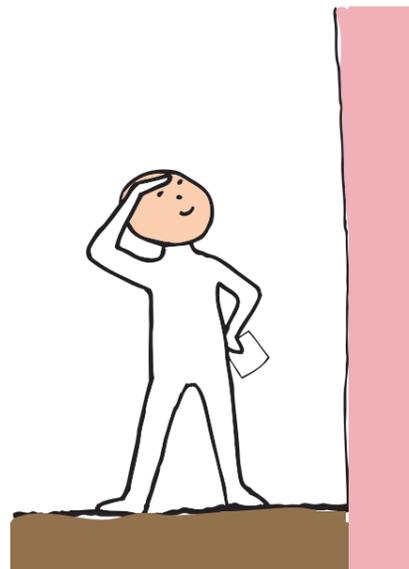
暮らしながらメンテナンス

大掃除で不具合を見つける

海岸部など塩害のある地域では、外壁やサッシの水洗いは寿命を伸ばすことに直結します。また、押し入れからは、文字どおり押し込んだ湿気の発生源が見つかるかも知れません。住まいを隅々まで手入れし、早期に不具合を発見することは、メンテナンスコストを下げるとともに快適な暮らしにつながります。

庭づくりは住まいを守る

庭づくりは住まいの不具合を見つける絶好の機会。外壁や雨樋などの老朽化や害虫などに早めに対処できれば、被害を小さくすることができます。



【住宅の点検・リフォーム時期の目安（代表的なもの）】

部位	点検時期の目安	取替え時期の目安	
水栓器具	1年ごと	10～15年位で取り替えを検討 (3～5年でパッキング交換)	
給水管・排水管		15～20年位で全面取り替えを検討	
キッチンシンク、洗面設備			
トイレ			
ガス管			
給湯器		10年位で取り替えを検討	
浴室		10～15年位で全面取り替えを検討	
屋根	瓦葺き	5～6年ごと	20～30年位で全面葺き替えを検討
	屋根用化粧スレート葺き	4～6年ごと	15～30年位で全面葺き替えを検討
	金属板葺き	2～3年ごと	10～15年位で全面葺き替えを検討 (3～5年ごとに塗り替え)
	雨どい（塩化ビニル製）		7～8年位で全面取り替えを検討
	軒裏（軒裏天井）		15～20年位で全面補修を検討
外壁	2～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討	

※住宅金融支援機構 「ホームページ」より

引き渡し時の注意

住まいの仕様がどうなっているのか、これが分からないとメンテナンスやリフォームの際に大きな手間とコストがかかります。以下の書類は必ず受け取ってください。ないと言われたら作ってもらってください。あなた自身がきちんと保管する必要があります。

- ・ 基礎と骨組（土台・柱・梁）の建物の構造がわかる図面
- ・ 完成時の図面（工事では設計時からの変更が必ずあるもの。完成時の図面(竣工図)は重要です)
- ・ 屋根、外壁、サッシ、床、壁、天井などの仕様（下地や仕上げ材のメーカー品番など）
- ・ 給排水等の配管図、電気設備等の配線図
- ・ 建物や設備などの保証書類



長期優良住宅はメンテナンスフリーではありません

長期優良住宅とは、住宅の寿命を延ばし、数世代に渡って使える住まいを目指したもので、一定の条件を満たした住宅として認定を受けることにより、住宅ローン減税や固定資産税などの優遇措置が受けられます。しかし、長期優良住宅は、間取りの変更や設備の更新などが行いやすい住宅であり、「メンテナンスが要らない住宅」ではありません。優良な住宅であり続けるためには、必要に応じて部品や設備の交換など、住まいながら次世代に引き継ぐための点検や維持管理が欠かせません。

新潟市 建築部 住環境政策課 平成 29 年度 改訂

〒951-8550 新潟市中央区学校町通1番町602番地1
TEL : 025-226-2813 (直通)
Mail : jukankyo@city.niigata.lg.jp