

家の常識・非常識

はじめに

いよいよ念願の家づくり。でも、はじめてのことばかりで、わからない言葉や、どうしたらよいか迷うこともたくさんあるでしょう。

そんなときのために、家のこと、土地のこと、お金やローンのこと、保険のことなど、家づくりにかかわる基本的なことがらを一冊にまとめてみました。

この本では、知っていれば得をする、知っていれば迷わない、そんな家づくりの豆知識や常識をいくつかピックアップしてご紹介しています。

ひとつひとつ、疑問を解決していくことで、家づくりがよりスムーズに、より充実したものになると確信しています。

いつも傍らに置いて、迷ったときには手に取ってみる、そんな身近な一冊となることを願っています。

もくじ

はじめに――	2
どんな土地を選ばいい？いい土地と、悪い土地の見分け方――	5
用途地域で変わる、建ぺい率と容積率――	7
買う？それとも借りる？所有権と借地権――	9
「工法」にはどんなものがある？――	11
木造住宅に使われる木の種類と特徴――	13
高気密・高断熱はあたりまえ？高性能住宅――	15

長期優良住宅で、税金が減額される？	17
環境にも、お財布にもやさしい太陽光発電	19
耐震・免震・制震…地震に強い家って？	21
みんなどうしてる？地鎮祭や上棟式	23
家づくりのための資金計画。自己資金と頭金	26
住宅ローンの種類と審査の基準	28
固定金利と変動金利、それぞれの特徴	31
住まいにかかわる保険のいろいろ	33
「万が一」のトラブルのために、覚えておきたいこと	36
おわりに	38

どんな土地を選べばいい？いい土地と、悪い土地の見分け方

土地を選ぶとき、はじめに思い浮かぶ条件は何でしょうか。土地の広さ、日当たり、利便性、金額……。人によって、その優先順位は異なります。

しかし、家は家族の命を守るものです。家の構造に気を配るように、土地もまた、見えない部分にまでこだわってほしいのです。

たとえば、造成地。家を建てやすくするため、高いところは低く削られ、低いところは土が盛られて均（なら）されています。前者を切土（きりど）、後者を盛土（もりど）と呼びますが、ここで問題になるのは盛土の方です。切土の場合は、もともとある地面を削るだけなので、地盤は強固なままです。一方、盛土は、今ある地面に土をのせるので柔らかく、しっかりと固めないと、雨などで沈下するおそれがあります。また、盛土の中にがれきなどが混ざっている、土地はさらに不安定になります。

このような軟弱地盤に家を建てる場合は、地盤が安定しているところまで杭を打って基礎をつくったり、地盤改良をしたりする必要があります。また、傾斜地などでは、擁壁（ようへき）（土留め）に近いところは盛土である場合が多いので、そこから離して家を建てるようにしましょう。

また、一般的に軟弱地盤は低地に多いといわれます。以前、川や沼地であった場合などは注意が必要です。

土地が安く手に入ったとしても、あとからいろいろな工事にお金がかかってしまったのでは大変です。地盤調査をしたり、造成計画図などを手に入れ、あらかじめ調査しておくことが重要です。