

失敗しない家づくりのプロセス すすめ方とは・・・

家づくりを進めるのには自動車や家電製品を買うように簡単に決めて進められることではありません。マンションや建売住宅を買うよりも、注文住宅を建てようと思えばなおさら、失敗しないように着実に進めていくプロセスが大切になります。

注文住宅と言えば家族の数だけ物語があり、家族の数だけ家のカタチがあります。間取りを考えたりインテリアコーディネートや収納で悩んだり一番楽しい時です、一方資金の心配も何となく頭の片隅にあります。理想を追いかけ夢ばかり広がり、無理な計画で壁にぶつかることもあります。間取りのイメージも描けないまま土地を購入しても希望は叶えられないかもしれません。なかなか経験することがない家づくりを失敗させない為にも、情報収集も必要ですが家づくりのプロセスをしっかりとイメージしましょう！

住み替えでも建て替えでも新しい家を求めるには必ず動機があります。その動機はまさに原点になります、計画を進める中でも迷いが生じたり諦めかけそうな時には、解決策は必ずその原点にあります。その動機を大きく3つにまとめると次のようになります。①家族のため、②自分のため、③お金のため、です。①家族のためは、子育てを考えて学習環境を整えたり健康への配慮のために、またご両親を面倒みる為など多くの動機に繋がります。②自分のためは、知人たちが皆家を建てたので、とか住宅ローンを組んで目標を明確にしたいなどです。③お金のためは、家賃を払うのがもったいないなどです。①と③が多い動機になっています。

こうした動機をはじまりに家づくりを決断して進めていくには大切なプロセスが有りますので次にご紹介していきます。

《6つのプロセス》 1. 住宅建設資力を知る

快適住まいの家学

これまでの住宅ローンの歴史の中でも今が一番金利が低いと言われており、それを多くの人達が利用しています。低金利で様々なローン商品が用意されていますが、適切なローンを組み生活の上で余裕があれば繰り上げ返済していくというのが一番賢いローンの組み方です。先ず自分の懐具合を相談する前に出来れば自分で簡単な計算を出来るようにしましょう！

まずはどの位ローンが組めるのかを知ります！世帯の年間収入より算出します、年間収入の20%を返済に回す“ゆとりの計画”と30%を返済に回す“頑張る計画”との2つを計算します。世帯年収が500万円の場合、年間返済額は100万円～150万円になります。これを12で割ると月々の返済額になり、8万3000円～12万5000円になります。これを概ね3200円で割ると借入れ金額が出ます。ゆとりの計画で2600万円・頑張る計画では3900万円となります。借入金額に自己資金や住宅用贈与資金などを合計したものが住宅建設資力になります。

2. 予算配分を決める
家づくりを完成させるにはさまざまな費用を想定する必要があります。代表的なものに①諸費用(150～200万)／登記費用・火災保険・保証料など、②別途工事(150～300万)／外構工事・給排水取だし工事・地盤改良工事など、③その他費用(50～100万)／カーテン・引越代・家具家電製品・地鎮祭費用などがあります。これらを全部差し引いたものが建物費用です。住宅建設資力(総予算)－土地代金－①－②－③＝建物費用になります。＊建物費用を概ね65万円(税込)で割ると、どのくらいの大きさ(延床)の建物が建つかがわかります。

3. 建設会社を検討する
全体の予算配分が決まったら次は、具体的な間取りの検討よりも実は建物を依頼する建設会社を選ぶことを優先した方が成功への手順です。次号に詳しくご紹介いたします。

気にならな いポイント



1階/18.3坪 2階/13.0坪 TOTAL/31.3坪

魅惑の天井の高さ

平面プランだけを見ていると本当の空間がつかめません。ごく普通の間取りに見えるこの家のLDKの天井の高さは3m以上有ります。30坪ほどの小さな家でも天井が高くなると豪邸のように感じられます。空間の高さはそれだけで魅惑的です。



キーワード「省エネと地球環境」

消費する電力等を賢く節約すること、二次エネルギー(電気・ガス・灯油など)の消費が少なく済む家をつくること、その家がいかに地球に優しい家づくりかを考えてゴールであるLCCM住宅を目指します。

省エネ機器や太陽光発電等の再生可能エネルギーや蓄電池等を制御するのに必要なHEMSシステムを利用して「電力の見える化」を行います。通常は月に1度電力会社から送られてくる電力使用量のお知らせですが、電力の見える化では曜日毎や時間別に電力の使用量をグラフ化して比較したり、部屋別や機器別の電力使用量を同様に比べたりすることが出来ます。どの部屋が何曜日のどの時間帯にどの程度の電力使用量が出来ます。ムダ使いをなくし賢く節約いたします。次にエネルギー消費量の削減です。企業や公共商業の建物に比べ削減が遅れている住宅部門の省エネ化です。断熱性能を高めた改正省エネ基準適合の家を、5年後の2020年には全棟義務化にして、その10年後にはZEHゼロエネルギーハウスが標準になって行きます。家の省エネ性能を一次エネルギー消費量換算にしてメガジュール・ギガジュール単位で表示されます。夏は外から出来るだけ熱を室内に入れないように、冬は逆に温まった熱を外に逃がさないような、冷暖房費の少ない家づくりが基本になります。更に目指すところは家が完成するまでの過程(製造運搬)～解体(廃棄)に至るまで地球に負荷が無いLCCM住宅になります。

LCCM住宅 を目指して

どの機器がどの時間帯に自宅の電管理することが出来ます。

キーワード「ビオガーデン」

ビオトープという言葉をご存知でしょうか！この言葉はドイツ語で「生き物の住む場所」という意味を持ちます。今回のビオガーデンは、ビオを組み合わせた造語です。ビオガーデンを意識して庭を造ると昆虫や鳥魚や植物が生息共生する場所になります。ビオガーデンが実現すると動植物の生態が子供たちに伝えることが出来、情操教育に繋がります。風、光、水、緑、そして空気を取り入れることで自然の循環がうまく機能し、私達人間にとっても心地よいとてくつろげる空間になります。命の輝きと営みに子供たちは感動し大人は心を癒されます。

そのビオガーデンをつくるポイントランズです。本の造園でをつくり鯉を飼っていました。それが人工の池に変わり結果的には消えてゆく運命となりました。ビオガーデンの主演は植栽と水です、水辺をつくり植栽は苗を一株ずつ並べて植えるのではなく、まとめて植えると自然な雰囲気になります。最も重要なのは、自然界と同じ条件になるように巡回して自然ろ過する仕組みをどう設けるかです。そのためには人間の心臓のようにポンプ部分の水に常に酸素を吹込ませませす。自然界の条件を維持する水中ポンプが命になります。そのポンプによって噴水や滝の水の流れの演出に生かされます。光や緑や流れや滝のような風景まで、人も生き物もすべての命の源や感動をつくり上げていきます。日頃の生活の安らぎにもなるビオガーデン造りに挑戦して下さい！

家づくり庭づくり

庭をつくるのは全体のバカつての日には必ず池を飼って楽しんで