



建築設計事務所に聞く！ 土地・建物についての あれこれQ&A

一生を暮らす家、納得できるまで相談することが大事です。
まずは、建築設計事務所に相談してみてください。

▶ お問い合わせは **082-221-0600** へ

住宅を新築したい、リフォームしたい、土地活用の方法は... などの個別の相談をお受けいたします。
送付されたご相談内容は(社)広島県建築士事務所協会の住宅委員会の中で検討しご回答いたします。
(送付された個人情報は協会内で厳重に管理し相談者への連絡のみに使用いたします)

- ➔ [土地について知りたい](#)
- ➔ [名義について知りたい](#)
- ➔ [お金について知りたい](#)
- ➔ [建築設計事務所について知りたい](#)
- ➔ [大工さんについて知りたい](#)
- ➔ [間取りについて知りたい](#)
- ➔ [工事について知りたい](#)
- ➔ [儀式について知りたい](#)
- ➔ [施主は何を確認すべきかを知りたい](#)
- ➔ [書類について知りたい](#)
- ➔ [もしもの時のために知りたい](#)

土地について知りたい

Q1. 土地は「〇坪」、部屋は「〇畳」、敷地は「㎡」など、単位がいろいろあって分かりにくいんです。それぞれどれくらいの広さになるんですか？

A1. “坪”は、大化の改新後の土地制度における面積単位の一つです。“畳”は畳一枚の広さで、仕上がり寸法が地方によって違います。京間・京間・江戸間・団地間(マンションなどコンクリートの建物に多い)があり、現在の“㎡”で換算すると、次のようになります。

1坪＝3.3058㎡(約2畳)

1畳＝縦1.91m×横0.955m＝1.82㎡(京間)
縦1.82m×横0.91m＝1.65㎡(中京間)
縦0.88m×横1.76m＝1.54㎡(江戸間)

ちなみに間取り図に「6畳」と記入されていても、畳の寸法が違えば広さが変わってきます。土地や建物、部屋などの広さは単位を㎡で確認する必要があります。

Q2. 家を建ててよい土地といけない土地があると聞きました。どうやって調べたら分かりますか？

A2. 方法は2つあります。市役所や町役場などの行政機関へ行き、窓口で相談して直接調べる方法が一つ。専門家(建築設計事務所や建築士)へ相談する方法がもう一つです。建物の建設時には、区域や地域、地区による抑制や建物制限があることもありますし、敷地が道路に接道していないと建築できないこともあります。行政機関か専門家へ相談することをお勧めします。

Q3. 液状化現象や地盤沈下、土砂災害などが心配です。安全な土地を見分ける方法はないですか？

A3. 海岸沿いの宅地や池の近くなどは、液状化が起こりやすい傾向があります。過去に土砂災害が発生した土地は、特に注意が必要です。

Q4. 用途地域・建ぺい率・容積率・斜線制限とは何ですか？地域によって違うと聞きました。家を建てるのにどのような影響が出るのですか？

A4. **用途地域：** 都市を総合的に整備するために定められているのが、用途地域です。用途地域には「低層・中高層住宅などに関わる良好な環境を保護するため」の各種の住居専用地域、「業務の利用を増進するため」の各種の商業地域・工業地域があります。工業専用地域以外であれば、家を建てることはできます。Q2で述べたように、市役所や町役場などの行政機関の窓口で調べることができます。

建ぺい率： 土地によって、「その土地の何%まで家を建てていいか」が決まっており、これを建ぺい率といいます。細かい条件があるため、建て増しをする時などには注意が必要です。

容積率： 居住空間の広さのことです。2階や3階も含むので、100%を超えることもあります。

斜線制限： 道路の幅や隣りの家までの距離によって、建物の高さが制限されることがあります。

いずれにしても地域によって異なるため、専門家(建築設計事務所・建築士)に相談することをお勧めします。

Q5. 敷地を見るときは、どのようなことをチェックすればいいですか？

A5. 地盤確認とともに、敷地周辺の環境を見ることも重要です。まずは直接現地に行って自分の足で歩き、スーパーや病院、郵便局や学校など、日常生活に必要な施設を見ておきましょう。学校や保育園などが近くにあれば、子どもの通学には便利です。しかし始終業のチャイム音や休憩時間の歓声がよく聞こえてきますので、休日と平日の両方でチェックするのがお勧めです。

宅地造成地の場合、山の土を切って敷地とした部分(切土部分)と、土を盛って敷地とした部分(盛土部分)があります。不等沈下(家がどちらかに傾くこと)を防止するため、専門家に調べてもらうといいでしょう。敷地と接する道の幅は、4m以上と決まっています。接している道路の幅が4m未満の場合、家が建てられる敷地が狭くなる場合があります。これについてもさまざまな条件があるので、専門家と相談してください。

Q6. 敷地が長方形や正方形ではないのですが、家は建てられますか？

A6. 団地造成地はきれいな正方形や長方形をしていますが、それ以外の敷地は何らかの変形した土地である場合が多いもの。その土地に合わせて建物設計をしますから、極端な変形でない限り建築は可能です。専門家にお任せください。

Q7. 定期借地のメリット、デメリットは？

A7. 一定の期間(更新できる場合もあり)を定めて土地を借り、その土地に家を建てるのが定期借地です。土地代が不要なため建物代のみで家を建てることのできるというメリットがありますが、一定の契約期間が来ると土地を返さなければならないというデメリットがあります。その土地を購入する場合、長年払ってきた借地代は返却されません。一般的な敷地購入と定期借地のどちらを選ぶかは、本人次第になります。

Q8. 敷地調査って、具体的にどんな調査をするんですか？

A8. 敷地の地盤(地層)が、建物を支えられるかどうかの調査です。住宅などの低層建物の場合は、「スウェーデン式サウンディング調査」を行うのが一般的です。この調査では地盤内の土や締め具合、密度や硬度などを推定します。新築住宅の場合、2カ所程度行えば十分です。

■ 名義について知りたい

Q1. 親名義の土地に家を建てます。土地や家の名義はどうすればいいのでしょうか？

A1. 後々贈与は発生しますが、親名義の土地に親名義で家を建て、その家を賃貸で借りた方が経済的にお得です。

Q2. 家を建てるにあたり、親から資金援助を受ける予定です。贈与税はどうなりますか？

A2. 基本的に、資金援助を受けると贈与が発生します。しかし「相続時清算課税制度」(相続と贈与を一体で考え、相続時に清算する仕組み)を利用すれば3500万円まで非課税となります。

Q3. 二世帯住宅の資金や名義はどうするのがいいですか？

A3. それぞれ資金を出す場合は、それぞれの額により分割名義にした方がお得です。

お金について知りたい

Q1. 建築費以外にどのようなお金がかかりますか？

A1. 別途工事として ①地盤調査 ②地盤改良 ③照明器具 ④電話工事 ⑤門・柵・車庫の取り付け ⑥花壇や植栽の設置 ⑦給排水道路本管接続工事がります。また、家具やブラインド、カーテンやじゅうたん、照明器具の取り付けにもお金がかかります。これらの項目の中には契約時に含まれているものもあるので、確認しておきましょう。

Q2. 住宅ローンの利用条件と利用方法を教えてください。

A2. その人の所得、土地建物の担保価値などによって異なるので一概には言えません。一例として、「ローンの返済額が年間所得の12分の1、または、一カ月の所得の5の1以内」「返済額が土地と建物評価額に対して80～60%」などがあります。しかし元利均等や元金均等か、固定金利か変動金利かによって異なりますし、金利は金融機関によって違いますから、金融機関の窓口で相談してください。

Q3. 家賃を払いながら頭金を貯めるより、頭金0円でローンを組む方が最終的には得になると聞きました。本当ですか？

A3. そのような場合もありますが、所得や担保の状況、将来的な家族構成などによってかなり違ってきます。金融機関の窓口と相談してください。

Q4. 頭金はどのくらい貯めておけばいいのでしょうか？

A4. 頭金が多ければ多いほど、後の返済は少なくて済みます。しかし一般的には、総額の20%～30%用意しておけばいいと言われています。最近では、頭金が0円でもローンが組める場合もありますので、返済可能かは金融機関の窓口などに相談が必要です。

Q5. ㎡単価には何が含まれているのですか？

A5. ハウスメーカーなどが営業的に使用している㎡単価は、かなり曖昧です。しかし基本的に「㎡単価」といえば、「別途工事」と明確に記載されている以外のものはほとんど含まれます。㎡単価に含まれない物の例としては、外構工事・植栽工事・舗装工事・擁壁・ガレージなどの工事費があります。

Q6. 設計料の見積もりを数社に取るのは建築設計事務所に失礼ですか？

A6. 公共工事の設計業務などは、数社による入札方式をとっています。見積もりを取ることはまったく失礼ではありませんが、設計料の金額で依頼を決めるものではありません。大切なのは設計の内容です。

建築設計事務所について知りたい

Q1. 家づくりを依頼したいけど、どこに頼めばいいか見当が付きません。どうやって情報を集めればいいですか？

A1. 住宅を新築する場合、まず建築設計事務所へ依頼されることをお勧めします。住宅建設は、大きく分けて「設計」と「施工」となりますので、新築する場合は「設計」の専門組織である建築設計事務所に相談するといでしょう。大工の棟梁や工務店、建設会社やハウスメーカーなどに聞いて、情報収集をしましょう。建築設計事務所に相談すれば、施工者の情報も教えてもらえますし、建築設計事務所を開設している施工者もいます。個人で施工者を選ぶ場合、完成している建物を自分の目で実際に見て、自分の感性に合う施工者を選ぶことも大事です。

Q2. 建築設計事務所に依頼するより、工務店に依頼した方が安く済むのでは？

- A2.** 工務店に設計・監理、施工を依頼すると一般的に設計・監理費は安く済むかもしれませんが、施工費が高いか安いかはトータル的には分かりません。営業マンが契約時に「設計料は無料にします」と言うことがありますが、設計にも人件費や申請費などの費用が発生します。「設計が無料」ということはあり得ませんので注意してください。工務店が建築設計事務所を開設している場合、設計と施工の両者ができますが、一概に「安く済む」とは言えません。

Q3. 建築設計事務所に依頼するメリットはどこにあるのですか？

- A3.** 例えば医師には「外科」「眼科」「耳鼻科」といった専門分野があります。同じように建築には「設計・監理」と「施工」の専門分野があります。建築設計事務所は建物の設計から工事契約、完成までのすべてを専門家の立場で監理できます。建築の専門家がすべて監理するというのが、一番大きなメリットです。

Q4. 庭づくりや内装、インテリアの相談をしてもかまいませんか？

- A4.** 建築士にも得意・不得意はありますが、原則的には相談してもらって大丈夫です。それぞれについて必要があればインテリアコーディネーター・造園・照明などの専門家を紹介できます。

Q5. 建築士が工事を監理すると聞きましたが、毎日監督しているわけではないのですか？

- A5.** 監理者は建築士法に基づく建築士で建築主(施主)の委任をうけて、工事が図面通りに施工されているかどうか確認します。契約から工事完成、引き渡しまでを行うのが仕事というわけです。業務の委任の仕方には「設計者に監理業務も含めて依頼する場合(設計・監理一式)」、「設計・監理と施工者同一人に任せる場合(設計・施工一式)」、「設計者及び工事請負者とは別に第三者に委託する場合(第三者監理)」があり、現場の監督は一般的には毎日ではなく必要なポイントに行きます。

■ 大工さんについて知りたい

Q1. 大工さんには10時や3時のおやつを出した方がいいですか？何が喜ばれますか？

- A1.** 地域性もありますが、10時や3時のおやつを今でも出されるところはあります。出すとすれば、お茶と茶菓子がいいでしょう。酒類はどんな場合でも絶対禁止です。

Q2. 大工さんに直接工事の進み具合を聞いてもいいものですか？

- A2.** 遠慮することはありません。どんどん聞いてください。時には感謝の言葉などをかけてあげるとよいと思います。

■ 間取りについて知りたい

Q1. 間取りはどの程度まで考えておけばいいですか？

- A1.** 間取りを考えるのは専門家でも一番大変で大事なところ。形にこだわらず、まず自分たちの住まいに対する考え方や気持ちを、思いつくま箇条書きにしてみてください。子どもの人数や性別、自分の好きな色や形も、重要なポイントになります。住宅雑誌や住宅展示場は間取りのヒントを探すアイテムになります。キッチンや家具、照明器具などなど、気に入ったものがあれば列記しておけばいいと思います。専門家が、そのメモをもとに設計図をつくれます。

Q2. 通風や採光はどの程度考えればいいのでしょうか？

- A2.** 日本は高温多湿の国ですから、通風と採光には十分な配慮が必要です。建物の向きも重要になります。自然の現象で夏は南の海(瀬戸内海側)から、冬は北(中国山地側)から風が吹きますので、敷地の方位を見て家の中をどのように「風が通るか」を考えればいいと思います。

Q3. 意匠図・構造図・設備図があると聞きました。何が違うのですか？

A3. 意匠図とは建物内外の仕上表・平面図・立面図・詳細図などを示した物、構造図とは建物の基礎から柱、梁、床、壁などの骨組図などを示した物、設備図とは給排水衛生設備図・電気設備図・空調設備図などを示した物です。

Q4. 耐震性や耐火性は、どこを確認すればいいですか？

A4. 地震・台風などによる耐震性能は時代によって変わりますが、建築基準法により耐震設計基準・防火性能・耐火性能が定めてあります。設計図の仕様書や仕上表に記述してあるので、確認してください。

Q5. 木造在来工法とはなんですか？普通の木造住宅とは違うのですか？

A5. 木造在来工法とは普通の木造住宅のことで、木造の柱、梁と筋違いで耐震性を保持する建築物です。

■ 工事について知りたい

Q1. 工事の流れを教えてください。

A1. 一般的な住宅の主な工事を抜粋すれば、「仮設工事(着工時～地鎮祭、縄張り確認)」→「基礎工事・木工事(建方工事～上棟式)」→「屋根工事・仕上げ工事(外部、内部)」→「設備工事(給排水、電気工事等)」→「外構工事」→「竣工(検査、竣工式)」となります。設備工事で埋設する配管や配線工事は、建築工程に合わせて順次施工されます。実際は多くの各種専門工事に別れ、たくさんの工事が同時に行われています。

Q2. 家が完成するまでに、だいたいどれくらいかかりますか？

A2. ごく一般的な住宅(120㎡～135㎡位の木造在来工法)の場合、工事着工～完成引渡まで約5ヶ月～6ヶ月程度です。

Q3. 基礎工事とは何をするのですか？

A3. 基礎は、「建物全体の荷重」をしっかり受け止め、「安全に地盤へ伝える」役目をしています。木造住宅では鉄筋コンクリート造の布基礎とか、ベタ基礎とする事が一般的だと思われます。

Q4. 「雨が降ったから作業ができなかった」という事を聞きます。家を建て始めるのにいいシーズンなどはありますか？

A4. 一般的な木造家屋を建てる場合、梅雨が来る前には屋根工事を済ませておきたいものです。また基礎のコンクリートを打つ時期が真冬や真夏の時期には、専門的な配慮が必要なこともあります。工事期間を6ヶ月程度とすれば、暖かくなってきた初春に着工し、寒くなる前の晩秋ごろに完成させるのが比較的スムーズだと思います。

Q5. お風呂やキッチンなどのメーカーは、いつまでに決めればいいですか？

A5. メーカーによって機器の寸法、幅、奥行、高さなどが異なるので、その寸法によって図面が作成されます。出来れば実施設計の時に決めたいですね。

Q6. コンセントの位置などは、どの段階で確認できますか？

A6. 実施設計図面の段階で決められれば良いですね。コンセントの位置などの電気配線工事は上棟が終わり、大工工事の内装造作工事(間仕切り、鴨居、間柱、胴縁などが入った時点)で行われます。その時点で、位置や個数を確認するのが良いでしょう。

儀式について知りたい

Q1. 地鎮祭にはどのような意味があり、何をやるのですか？

A1. 地鎮祭(とこしずめのまつり)ともいわれていますが、普通はそのまま音読します。工事着工前に行う祭典で、敷地の神様(土地の守護神)を祀り、その土地の永遠の安定と工事の安全を祈願します。大安吉日を選んで行うのが一般的です。

Q2. 棟上はどのタイミングで、どんなことをするのですか？ご祝儀の相場も知りたいです。

A2. 棟上げ(上棟式)とは、柱と梁を組み上げて、棟木を上げるに当たり工匠(大工、棟梁など)が神を祀って行う儀式です。地域性や棟梁などによって異なりますので、関係者と協議される事をおすすめします。ご祝儀に対しては「志」次第なので決まりはありません。「棟梁への祝儀が5万円、大工さんへの祝儀が1万円ずつ、昼食として二段重ねの弁当」というケースがありますので、参考にしてください。

施主は何をするべきかを知りたい

Q1. 工事中に立ち会いをするといわれましたが、どのタイミングで行うのがいいですか。またどんなことを確認すればいいですか？

A1. 工事が始まる前に、「どの内容について立ち会うか」を打ち合わせしておくことが望ましいです。例えば「家の配置を縄張りで確認する」「仕上げ材の確認をする」「設備機器類の色や配置を確認する」などさまざまありますが、細かくは専門家と相談することをお勧めします。工事着工後の変更指示は、工期や金額にも影響することがあります。設計図面の時点で、仕上げ材や設備機器の種類・配置については十分話し合っておきましょう。

Q2. 工事中には何をチェックしておけばいいですか？

A2. 設計を建築設計事務所に依頼している場合、設計の段階で納得するまで十分打ち合わせ、図面通り施工しているかを監理してくれていますので、あまり心配はありません。監理者がいない場合、施主が自分ですべての項目をチェックすることは非常に難しいので、建築設計事務所に相談することをお勧めします。

Q3. 引き渡し時には何をチェックすればいいですか？

A3. 引き渡しは、施主・管理者・建設会社の立ち会いのもと行われます。建物の引渡しを受ける施主検査の前には、建設会社や工務店が社内検査をしているのが一般的です。そこから報告を受けた後、依頼した内容の工事が満足できる仕上がりになっているかどうか、目視と機能点検(建具の開け閉めや、スイッチのON・OFF等)を行います。設備機器類については使用方法の確認、メンテナンス方法やメーカーの連絡先などを書面に整理してもらうといいでしょう。少しでも気になることは確認しましょう。

書類について知りたい

Q1. マイホームを持つためには、どのような手続きが必要ですか？

A1. 銀行からお金を借りる場合は、借入手続きと賃借手続きが必要です。土地を購入したら保存登記が、建てる家が決まったら工事を始める前に建物確認申請をしなければなりません。完成後には、表示登記と保存登記がそれぞれ必要です。

Q2. 見積を見ると「〇〇一式」と書いてあり詳細が分かりません。

A2. 見積書は必ず、種目内訳→科目内訳→細目内訳と明細まで記載されてあるのが原則です。〇〇一式の見積書は不備ですので、業者に明細の提示を要求しましょう。

Q3. 確認申請は、なぜ必要なのですか？

- A3.** 「建物を建てる場合、工事を始める前にその建物が建築基準法やその他の条例に適合しているかどうか確認の申請を出し、確認済証の公布を受けなければならない」と建築基準法第6条に規定してあるからです。また完了検査に合格すると、適法な建物の証である「検査済証」が交付されます。

Q4. 確認申請の手順や手数料について教えてください。

- A4.** 設計図書・仕様書その他必要な書類(建物によって異なる)を確認申請用紙として、特定行政庁(各役所建築課)または指定確認機関(民間)に提出します。手数料は、書類を提出する場所によって異なります。

Q5. 契約書はどんなところをチェックしておけばいいですか？

- A5.** 設計監理者がいる場合は、監理者が代わりにチェックしてくれます。直接施工業者と工事契約を結ぶ場合は、「工期(着手・完成)」、「請負代金(支払方法)」を確認しましょう。特に工事範囲など設計図に記載されてない項目を「別途工事等」で除外してある場合があるので注意が必要です。

Q6. 引き渡し時に渡される書類にはどんなものがありますか？

- A6.** **A**完了検査済証・確認申請書副本(消防設備計画書必要な場合、その他関係法令に該当する場合必要なもの)
B建設業者から「竣工図」建物が完成したそのとおりの製本した図面(実施設計より変更があった場合は、その変更後の図面) **C**建設業者の工事引渡し証明書(建設会社の代表者の印鑑証明付) **D**出入口の鍵の引渡しと保証書・設備機器の取扱い証明書及び保証書 **E**保証書(住宅性能保証制度に加入された方・その会社独自が保証する場合の保証書) **F**工事監理報告書(監理者に委託した場合)などの書類が渡されます。

Q7. 建物の登記はどうすればよいのですか

- A7.** 個人住宅の場合、建物に家屋番号を付けるため、完成後に表示登記が必要です。表示登記には「建築確認通知書原本」「施工者の工事引渡し証明書」「代表者の印鑑証明1通」が必要です。本人が直接行くこともできますが、土地家屋調査士などに頼むことが多いです。表示登記が終了すれば、自分の所有にするため保存登記が必要になります。この場合、「施主及び所有権を付ける人の住民票」「実印」「印鑑証明書」が必要です。

もしもの時のために知りたい

Q1. 万が一不具合があったら、どうすればいいのですか？

- A1.** 瑕疵などが見つかったり不具合が生じた場合、まず、建設を請け負った建設会社(又は監理者)に不具合内容等を明確に伝え、対処してもらいましょう。対処してもらえない場合の相談は、一例として下記のような団体等がありますので参考にしてください。
- ・社団法人広島県建築士事務所協会
 - ・広島市消費者センター
 - ・広島県消費生活センター
 - ・広島市役所住宅計画課
 - ・広島欠陥住宅研究会
 - ・建設工事紛争審査会

Q2. 欠陥住宅被害に合わないためのノウハウはありますか？

- A2.** 被害に合わないための決定的なノウハウは、残念ながら存在しません。しかし一般的に、欠陥住宅の被害に合いやすい人はいます。雑誌・広告やチラシにのめり込む人・断ることを知らない人・契約を急ぐ人・営業マンをすぐに信用する人は、欠陥住宅の被害に遭いやす傾向があります。おかしいなと思った時は、行政機関の住宅相談窓口等を利用するのも一手ですが、専門家に相談してみてください。