

## ◇ 土地探し! ◇

消費税増税マインドの影響が最近、九州でも完成見学会に若いご家族の来場が増えており、その共通点は土地を探している方が多いことです。

土地についてのご要望をお聞きすると、お子様の学区や交通の利便性、日当たり等を挙げられます。考え方の一つとして、南面道路の敷地に拘らず、安価な北側道路の土地でも設計次第で部屋を明るくする事もできます。

私共のファース工法で施工すると、設計工夫で心地良い室内環境が実現出来ます。実例として三角形の敷地を活かし、デザイン賞に輝いたお洒落な家もあります。また、土地の高低差を利用したアイデア一杯の二世帯住宅も存在します。

ハウスメーカーでは難しい変形した土地での設計対応も、一品制作である工務店のファースの家であれば可能なのです。新築の資金計画の中で土地予算は大きなウエートを占めます。大事な土地予算を活かす為に、是非上記の事も参考にして戴き土地探しをしてみられては如何でしょうか。

尚、土地の購入を検討される中で、物件概要書による所在地(地番)登記簿、現況実測都市計画、用途地域、建蔽率、容積率、高度制限、防火指定、その他のチェックも必要です。

問題点を確認する為には、契約前に「重要事項説明書」を不動産業者より受け取り、目を通しておくことをお勧めします。

重要事項説明書には、その土地の建築上の規制、金銭・契約の取引のことなど、不動産取引の最も重要な事が書かれています。

今までの説明に喰い違いはないか新たな耳慣れない言葉や規制は無いかをしっかりと確認し、失敗の無い土地購入を願います。不安材料、疑問点があれば地域密着の信頼できる工務店さんに相談されれば安心かと思えます。

## ◇ 敷地調査とは・・・ ◇

敷地調査は住まいづくりの出発点です。敷地の大きさ、形状だけでなく、法的規制、配管状況、日照、風向き、周囲の環境など、お客様の住まいの環境を総合的に考え、専門家(工務店)としてあらゆる角度からデータを集め、お客様に「敷地調査報告書」としてお渡しし住まいの設計をスタートします。

ハウスメーカー等で、一度敷地調査がなされている場合でも建築依頼予定の工務店があれば、必ず再確認する必要があると思われま。

これは、過去に用途地域、道路判定の誤り、道路後退が必要であるとのことで

設計されていたにも関わらず、法務局、市道路管理課の立ち会い記録の再確認の結果、既に道路後退済みであることが判明した事例もあります。

敷地調査は法的規制だけではなく、お隣の住まいとのトイレの位置関係、リビング、寝室の窓が重ならないようになどデリケートな部分も確認しておく必要があります。注文住宅の良い点は、隣家の窓が接近する場合でも、三角窓風に仕上げ、南側より採光をとり、通常的位置ではない上下に窓を設けることでお洒落な明るい部屋にする事もできます。

後は大事な予算要素として、地耐力、水道下水の確認も大事になります。前面道路に水道管があっても、配管が個人名義(個人所有)であった事により結局使えず、水道引き込みに多額の費用が発生した事例もあります。

建替えの場合でも安心できません、専門家(工務店)による早目の調査をお勧めします。

## ◇ 家具リスト ◇

ご自身の住まいを設計プランニングする場合、図面上に1/50等で新居に持ち込む予定の家具、家電を配置することをお勧めします。

タンス、ベッド、机、本棚の配置によっては、コンセントが使えなかったり、窓が一部隠れたりする場合があります。

配置の為に「家具リスト」を作成するのですが、W(横幅) D(奥行) H(高さ)の寸法を当たるとき部分的な出っ張りも含めて記入しておきましょう。

冷蔵庫など、将来的に大型サイズに買い替える予定がある物については余裕をもって収める事も大事でしょう。

尚、建築が始まり住まいが上棟した時点で、家具、家電の配置計画に基づき、プロット図(ダウンライト、スポットライト等の照明器具、コンセントの位置を平面詳細図に記入)を作成し照明計画等の打ち合わせを進めて行きます。

よりよい住まいを完成させる為の家具リストの準備をお願いします。

(著 九州事務所 山田増雄)

## 幸太の知恵袋

### 畳について家具の跡をとるには

お部屋の模様替えをした時や、引っ越しをした時に、気になるねえ。畳に残った家具の跡の窪み。あらかじめ霧吹きなどで窪んだ部分の畳を濡らしておいて、アイロンをかけると直るんだよ。試してごらん。

