1-2 間取りはいつの時点で考えはじめるもの?

土地を決めた後に間取りづくりを考える

土地を購入する前から間取りを決めてしまうと、購入した土地に間取りが入らなかったり、建築基準法（ケンペイ率など）に抵触したりして、間取りを実現できない場合がありえます。もし、土地にあわせてつくった新しくい間取りプランが、以前のプランより劣ると感じてしまった場合は、住まいの完成前から満足感も小さくなってしまいます。

このような状況を避けるためにも、間取りづくりは土地が決まった後に考えることをお勧めします。

❖愛した土地の中でできる間取りプランが重要

後悔しない住まいづくりを目指し、家族にとっての理想の間取りプランをつくった場合は、不動産屋にプランを実現できる土地を探してもらう方法を検討されるかもしれません。しかし、住まいづくりは地域特性や予算も考えなければなりませんので、理想通りにならない部分もたくさんあります。

まずは、住みたい場所や予算にあわせて土地を決め、土地が決まればその土地を愛し、愛した土地の中でできる間取りプランを考えることが重要です。

1-3 建築基準法を知らなくても安全、安心な間取りはつくれる

建築基準法を知っていなければ間取りはつくれないと思われている方も多いのですが、建築基準法の知識がなくても、3つのポイントさえ覚えれば、家族だけでも安全で安心な間取りはつくれるのです。

ポイント① 敷地に対して間取りを小さくつくる

ポイントの一つ目が、とにかく敷地に対して住まいを小さくつくることです。住宅の大きさを表す「ケンペイ率[*1]」や「容積率[*2]」はできる限り、限界より小さくして余裕をもってつくりましょう。

極端な話、どんな小さな敷地であってもこのことは守るようにしてください。「敷地が狭いから住まいを敷地いっぱいに建てたい」というケースがよく問題になるためです。計画よりも気持ち小さく間取りをつくることで、幅広い業者に見積もりをとることができます。そうすれば、当然ワンランク高いアドバイスをもらえるでしょう。

また、小さくつくったプランはあとから大きくすることは簡単ですが、一度大きくつくったプランを絞るのは難しいものです。人間のダイエット同じですね。そこで間取りのプランを考えるに際には、道路だけではなく、敷地の境界すべてから、最低限1メートルは距離をあけること、理想は1.5メートル、敷地に余裕があるなら2メートルはあけるようにしましょう。

❖境界と住まいの距離をあけることで、さまざまな問題に対応できる

これにより、風通しがよくなり健康的に暮らせ、何といっても住まいが長持ちするでしょう。さらには、音が広がらない静かな住まいになり、お隣の騒音などの影響や防犯上の死角、火災が起きたときの延焼が少なくなります。

＊1,2　ケンペイ率、容積率の詳細はP.30のコラムを参照してください。

2-1 土地の形を活かした間取りを考える

土地を購入する際、「自由に設計できるから何とかなる」「割安だからデメリットも吸収できる」といった考えで、正方形や長方形以外の土地を契約する人がいます。たとえば、三角形や台形の土地であったり、道路と接する土地の間口が車の入る程度の幅しかなく、その奥に住まいを建てる形状の旗竿型の土地です。

しかし、このような変形した土地でいざプランをつくり始めると、思うように間取りのプランが立てられず、悩んでしまうケースが多いのです。

希望する間取りがつくれる土地を選ぶ

一般的に、正方形や長方形の土地のほうが、土地の形としては価値が高くなっています。しかし、変形した土地であっても希望どおりの住まいが建てられれば問題はありません。

一番大切なことは、その土地で、家族が思い描く間取りプランを実現できることです。業者がよい土地であると判断しても、大家族でたくさんの部屋が必要であったり、ケンペイ率などの問題で希望する間取りができなければそれも意味はありません。

もしも、形が変形した土地を購入する場合は、契約前に、この土地ならどのような間取りができるのかを業者にしっかりと尋ねておくべきです。実際に確認して、納得できてから契約しましょう。

契約したら、その土地を愛する

土地をいったん契約してしまったら、白紙に戻すことはなかなか難しいものです。そのため、土地を購入した後に希望する間取りができないと分かった場合には大きな後悔をしてしまいます。しかし後悔しながら、快適な住まいづくりなどできるものではありません。

キャンセルができないのであれば、購入した土地を逆にとことん愛することです。形が少々悪くても、どこかよい点も必ずあるはずです。

変形した土地のプランづくりでは、土地の形に逆らわない

もしも変形した土地で間取りのプランをつくる場合には、土地の形に逆らわないことが大切です。悪いところばかりに目を向けずに、その土地のよい点を引き出したプランニングをおこないましょう。

業者の中にも、その土地の形を上手に活かしてくれる建築家や、住宅メーカーは必ずいるものです。

❖変形した土地ならではの利点を探す

変形した土地の場合は土地にあわせて住まいも変形しがちなため、従来は住まいの強度が落ち、耐久性や耐震性という面で心配もありました。屋根や基礎も複雑になり、建築費用がかさむ問題もあります。しかし、現在の住まいは耐震性、耐久性は大幅に向上しています。

また、変形した土地であるからこそ、上手に設計さえすれば、隣の家の土地も変形しているために、とても日当たりがよかったり、テレビの音などでお隣に迷惑をかけない、ストレスの少ない住まいができるといった利点も出てくるでしょう。

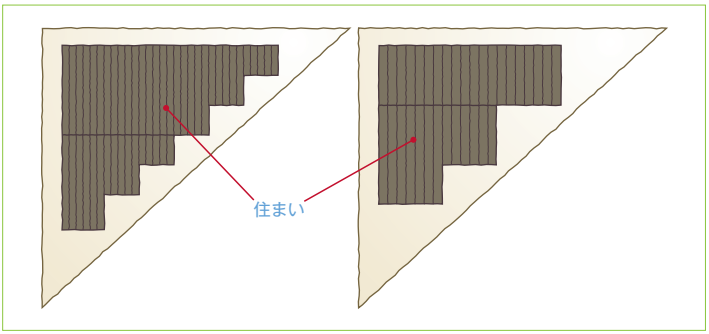

図2.1◉変形している土地は、住まいの間取りに制約が生まれやすい

3-6 ドアと窓の配置で部屋の空気の流れが変わる

通常、一部屋の窓の数は２ヵ所というケースが多いはずです。しかし２ヵ所の窓では、実際にはなかなか高率のよい風通しは期待できません。しかし、窓の数を単純に増やせばよいという問題ではありません。

窓を３ヶ所以上にした場合、風通しは確かによくなりますが、窓には熱を逃がす特性があるため冬には寒さも感じてしまいます。また、住まいの間取りづくりの際に、南向きの部屋を多くつくろうと思えば、南に面した部屋が３部屋あれば、真ん中の部屋は１ヶ所しか窓が取れないことになります。

そこで、窓から入る風の通り道を増やすためにドアに着目しましょう。

部屋の中の風通しには、ドアと窓の位置関係が重要

同じ部屋の中にいても、窓からの風の流れを感じる場所と、そうでない場所があります。これにはドアの位置も大きく関係しているのです。

ドアの位置が窓に近いところにある場合、そのドアが開いていれば、窓から風が入ってきても、風はすぐ近くにあるドアをめがけて流れていきます。風が通るのはその短い道筋で、部屋のそれ以外の空間は、風が通らず空気が淀んだ状態になってしまうのです。

また、できる限り窓から遠い場所にドアがあれば、風の通り道も長くなり、部屋の中の空気も流れます。

住まいの風通しもスムーズに

住まいの風通しは、あくまで窓から窓へ流れるものが重要ですが、ドアの位置を調整することで住まいの中にスムーズに流れていきます。窓から入りドアから出た風を廊下や他の居室にも効率よく流すために、住まいの窓とドアの配置を検討しましょう。

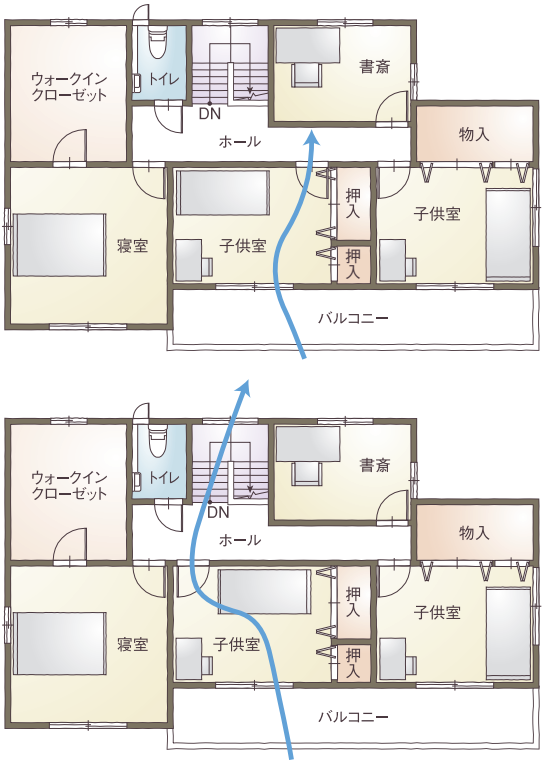

図3.6◉ドアと窓の位置が異なれば、部屋の中の風の通り道が異なる

ワンポイント

現代では、花粉症の予防や防犯、防音、プライバシーの問題から、窓を閉め切ることが多くなっています。住まいのすべての窓を開けて風を通す機会が少ないのであれば、ドアの開閉で住まいに風の流れを効果的につくりましょう。
また、冷暖房機器の性能が格段によくなったとはいえ、日本には四季があり、冷暖房に頼らずに窓からの風通しを楽しむ季節もあります。ここ最近は、エコや省エネといった生活スタイルが見直されており、エアコンを使わずに、窓を開けたときの空気の流れは重要なものになってきています。

4-14 住まいの外観や内観図を確認して窓の位置を調整する

住まいの構造によって違いますが、1階と2階の窓の位置が上下にそろうと住まいが丈夫になります。木造などの場合は、1階から2階まで柱（通し柱）が通りますので、より強い住まいになります。そして、デザイン的にもすっきりします。

1階と2階の窓の位置を確認する

1階と2階の窓の位置をそろえるという視点から、前節で配置した窓の位置を確認していきます。住まいの南側や北側、西側から見た外観はすべて問題ありません。しかし東側を確認してみてください。2階の角

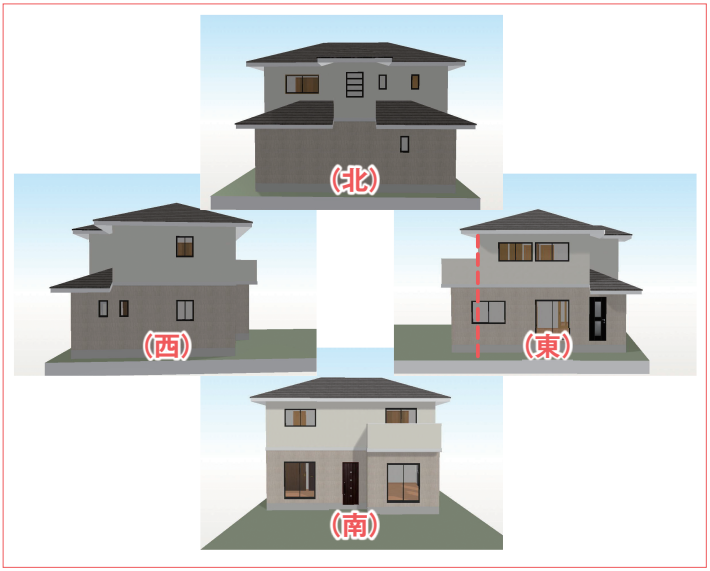

図4.45◉窓の位置を外観表示で確認する

が窓の上にのってしまっています。2階の部屋の角の荷重を柱で支えることができません。

東側は1階のリビングの窓を北側にずらすと、1階と2階の間に柱が通せるようになり、強い住まいになります。

間取り作成ソフトを使うと、間取りを重ね合わせて表示できるため、窓や角の位置確認が簡単におこなえます。今回の例では、窓をずらすことで2階の角が一階の壁の上にのったことが確認できます。2階からも1階の確認ができます。全体的に問題がありません。

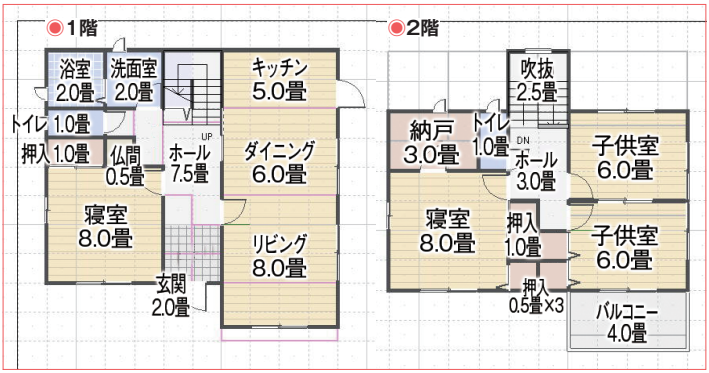

図4.46◉窓の位置をずらして上下で柱を通す

部屋の中への日差しの入り方を確認する

間取り作成ソフトを利用すれば、太陽の日差しが部屋の中にどのように入るのかを、季節や時間、地域を想定して確認することができます。

これにより、「部屋の中に日が入っていて問題ない」「もう少し大きな窓にしてみよう」などのイメージがつかめるはずです。

図4.47◉
部屋の中に日差しが
どのように入るか確認する

内観図で階段にある窓を確認する

次の図は、階段の内観図です。階段の踊り場で、部品で搭載されている人間を立たせてみました。これを見ると窓に手が届きにくいことが分かります。その場合、掃除や窓ふきなどがしにくくなってしまいます。そこで今回は、窓の高さを低めに設定しておきます。

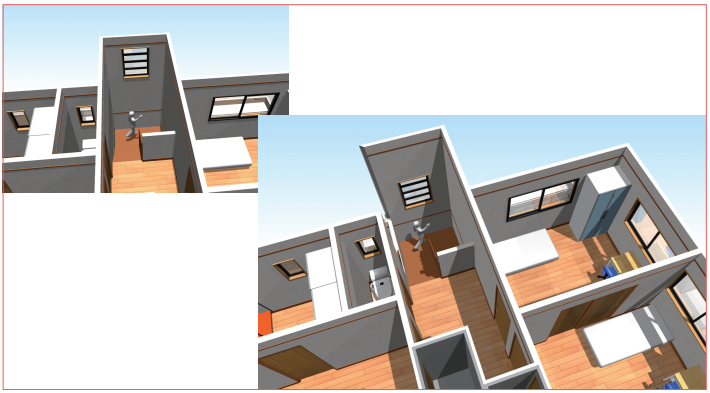

図4.48◉内観図の確認。調整前の左図では階段と窓の位置が離れている。
右図は窓の位置を調整したもの

4-15 部屋の中に設備や家具を配置する

部屋の中に設備や家具を入れ、窓やドアの配置に問題がないことを確認します。

間取り作成ソフトを使えば、始めから家具や設備を簡単に配置したり移動させたりできるので、確認が簡単になります。

部屋の中に設備や家具を入れる

部屋に設備を配置します。

キッチンに対面キッチンを配置します。対面キッチンは換気しやすくなるように、コンロを外壁側に配置します。

浴室に浴室のユニットを配置します。浴室のユニットはシャワー時の人影が窓に写りにくくなるように、浴槽を窓側に配置します。

洗面室に洗面所や洗濯機を配置します。洗面所はうがいや手洗いがしやすくなるように、洗面台が入口に近くなるように配置します。また、洗濯機は洗濯時に浴槽の残り湯を利用しやすいように浴槽から近い位置に配置します。

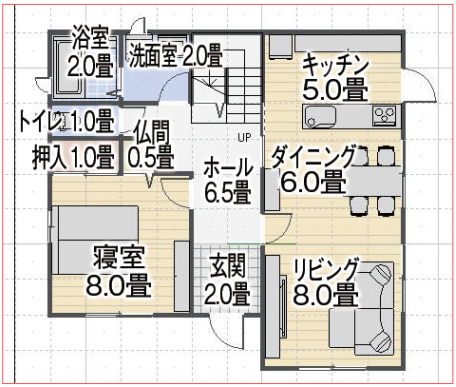

図4.49
家具を入れた1階の間取り