

住宅リフォーム・住まいの工夫のいろいろ

1. はじめに・・・
2. マンション改修事例 Y邸
3. 住宅改修事例 H邸
4. 新築事例 U邸
5. 暮らし・住宅のおすすめ書籍一覧
6. おわりに・・・

1. はじめに・・・

皆さんは、**住まいの工夫**といわれて、何を思い浮かべるでしょうか？
まず、今現在のお住まいが漠然と浮かんでくるのではないのでしょうか。

使いかけの朝のキッチン。

洗濯物がお日さまと風にゆれるベランダ。

ダイニングで食卓を囲む家族の様子。

収納に収まりきらずオモチャが出しっ放しのリビング。

婚礼箆笥に占拠された和室。

だったり・・・？

人それぞれ浮かんでくるシーンは違うと思いますが、多くの方は家族の成長と共に増えてゆくモノと格闘しながら、生活をされているのが現状ではないのでしょうか？
生活動線にストレスを抱え、日々の暮らしを営まれていることと思います。

私が住宅づくりに携わって約 10 年。

その中で手掛けた住宅は延べ 200 棟近くになります。そのなかで施主様のお宅に伺って、実際の住まい方を見せていただいたのが、少なく見て、その半分としても 100 軒近くのお宅の暮らしぶりを拝見させてもらっています。

事実、私が伺ったお宅のほとんどの方が多くのモノに囲まれた生活をリセットさせたいとの希望をお持ちでした。浮かんでくるシーンそのままですね・・・。

なかには、とても整理上手な方もいらっしゃって、暮らし方のヒントを頂く機会にも恵まれました。

そんな方のおうちは、古くても狭くても家のことを気にかけて、ご自身の暮らしと向き合うそんな姿勢の方々でした。そんなおうちは、とても居心地よくて温かさのあるものだったと記憶しております。

今回の勉強会の発端は、障害を持つお子さんが外へ出られなくても、日常の暮らしの器である家、住まいを豊かにしようというところからお話が進んだと伺っております。

世の中には数多くの便利なモノが溢れています。

介護商品にも様々なものがあります。段差解消機・リフト設置など介護用品を導入することはすぐに出来ますが、その前に、知っておいていただきたいこととお話したいと思います。

家族、介護する側にとって**ストレスとならない家**が大切だと思います。

私にも障害者の弟がいます。

私の母がよく言います。障害を持つ子とお母さんは一心同体だからね。

だから、介護する側のお母さんが住みよい家でなければ駄目なのです。
お母さんのイライラが、お子さんにダイレクトに伝わります。
お母さんのニコニコもまた、お子さんにダイレクトに伝わります。
私たちは、居心地の悪い家から逃げ出すことが出来ますが、障害者の弟はそこにいるし
かないのです。
ただでさえ、日常生活は、普通の積みかさねで、大変だったり、イライラしたり連続
ですよ。
住まいのことでストレスになっていることがあれば、解消したい！
日常の暮らしをもっと心地よいものにしたい！
そう、思っていらっしゃる一般の方が増えたからこそ、テレビでも、リフォーム番組や
住宅の特集がさかんに組まれるようになったのではないのでしょうか？
それを観てどう思われるのでしょうか？
自分自身の暮らしも変わるのではないか？と思いますよね。

私は、家にいる時間が短いからこそ、その時間を大事に出来るように心掛けています。
でも、インテリア雑誌に出てくるようには、毎日、綺麗に暮らせません。
埃じゃ死なないと、云ってくれる主人だからこそ、私の超アバウトな家事でも成り立っ
ていると、いえますが・・・。
片付け下手な私ですが、家の中に一ヶ所だけ聖域を設けています。
結婚したときに、少し贅沢な小ぶりのチェストを、婚礼家具代わりに買いました。
その上だけは、他のところは目を背けたくなるような時でも、綺麗にして心に添う空間
になるようにしています。
好きな絵を飾り、小物を飾り、好きな花が安かったら、たまには花を生けたりして・・・。
電気業者にお願いして、そこを照らすダウンライト（間接照明）もつけました。
夜、疲れきって帰宅したときでも、そこだけは自分を癒してくれます。
仕事や家事でバタバタでも、そうしたことで、少し自分の心にバランスが戻るようにな
りました。
全部を完璧には出来ませんが、そんな風に生活を愉しむように心掛けてみています。

少し話はそれましたが、住み心地良さは建築でどうこうしない部分でも変えることが出
来ます。

リフォームされたお客様にも、そんなこともお話して、設計だけでなく、一緒に通販の
カタログで家具を選んだこともありました。
住まいを変えたからといって、日常生活のストレスの全部が解決するわけではないでし
ょう。でも、何にもしないより、したほうが、ゼロよりましだと思います。
こんな暮らしの工夫は、私なんかはまだまで、お客さんに教えていただく機会のほう

が、本当に多いのです。

悩んでいらっしゃる方も、あとは、皆さんの心の持っていきか次第で、暮らしは変化すると思います。

では、住宅をリフォームする、住み替えをする、そんな時、失敗しないために何をしたら良いのか？を悩んだときはどうしたらよいのでしょうか。

私の出番です。

今までの仕事を通して経験したことで成功したこと、失敗したことを含めて、これから実例をご紹介します。

そのなかからポイントを見つけて、それに対する対処法を知っていただきたいと思っております。

実例紹介の前に、皆さんにどんな気持ちで聞いていただきたいかをこれからお話します。住みよい家にするにはまず、自分自身の暮らしの中で何がバリアとなっているのを知ることだと思えます。

例えば、お子さんをお風呂に入れること。であれば、

物理的なスペースの克服？

抱えるときの体力的な問題？

その家族によって問題は様々だと思えます。

限られたスペースのなかでの解決法は、これまた様々で、業者からの色んな提案の中からひとつを選び、検討して判断しなければなりません。

介護用品の導入。または、建築工事を伴うもの。

限られた予算、スペースの中で、様々な要望を、足し算引き算しながら作っていくものですので、全部の要望を叶えることは現実的には、不可能に近いのです。

でも、その不可能を可能に近付けるためのヒントを、これからご紹介する実際の家づくり、暮らしの実例から感じ取っていただくことを、今回の勉強会の目標にしたいと思います。

住まいを工夫する = 住環境を整える
= 暮らしが大きく豊かになる

大きく捉えると、何から始めて良いか分からなくなるほど、**住**というカテゴリーは多くの要素を包括しているので、まずは、出来ることから始めれば良いということで今回はきっかけづくりになれば嬉しいです。

何もしないより、したほうがゼロよりマシ・・・。

そんな気持ちで進めていきたいと思えます。

少し想像力をはたらかせてください

少しだけ今までの固定観念をはずしてみてください。

そこで、何か掴んでいただければ嬉しいです。

2 . マンション改修事例 Y 邸

皆さんのなかで、マンションにお住まいで、どうやってリフォームしたらよいのかを悩まれている方も多いと伺っております。

Yさんの事例から、困っていたお子さんの入浴時の介助を楽にするためのリフォームをどのようなプロセスで進めていき、実現にいたったのか？その過程のなかから、ヒントを得ていただければ嬉しいです。

Yさん宅は、介護が必要な肢体不自由のお子さんがいらっしゃいます。

当時、分譲マンションに、賃貸でお住まいでした。わたしが、リフォームの依頼を受けて伺ったときには、同じマンションの1階の売り物件を購入された後でした。

購入した理由は、

住みなれた場所で環境も良かったこと。

マンションにしては、玄関まわりや廊下が広く、車椅子での室内の動きに支障がなかったこと。

ちょうど、1階で専用庭が付いていて、万が一の災害時の避難にも有利だったこと。

お風呂まわりをリフォーム出来そうな間取りだったこと。

だと、伺いました。

既に、仲介した不動産屋からの紹介で、リフォーム会社からの見積りが、Yさんの手元にあったようです。

正直にいうと私は、なぜ予算的にも近いものを提示されていた会社にお問い合わせしなかったのだろうと不思議に思いました。

でも、話を進めていくうちに、だんだんとその意味が分かってきました。

リフォーム会社は、ユニットバスの交換や、キッチンの交換は出来ても、Yさんの真意である入浴時の介助を楽にするためのリフォームだという目的を、心底理解はしていなかったのです。障害者がいる生活がどんなものなのか？ということは、一般の人には想像しにくいものなのです。

おそらく、その会社の提案には、目的を解消する生活感覚がなかったのだと思います。想像ですが、Yさん自身、そこに不安を感じたため、その提案に対して決定の判断を下し、リフォームに踏み切ることはしなかったのでしょう。

そうなのです。本当にそれで大丈夫なのか？という不安を残したままでは絶対に踏み切るべきではないのです。

では、どうしたら良いのでしょうか？

Yさんは、その不安を抱えたままリフォームに踏み切りませんでした。

知人の家を新築した会社にも、話を聞いてみることにしたのです。

(それが、私だったわけですが・・・)

このYさんのように、最初に依頼した業者に不安感をもったら、他の違う立場の人間に話を聞いてみることをしてみましょう。

そこで違った提案が生まれる可能性もあります。

第三者としての意見を持つ、理学療法士さんやソーシャルワーカーさんに出てきたリフォームプランを見てもらうことも良いでしょう。

あと、私が気をつけていることは、お客さまの要望のうらにある真意を読み取るようにしていることです。例えばですが、お客さまからこの壁を抜きたい、との具体的な要望を出されても、そのままプランには反映しません。その要望の裏にある、なんでそうしたいのか？何に困っているのか？の裏付を知って、私自身が理解しないと進みません。でないと、その壁を抜くといった物理的なことを実現させるために、犠牲になるなにかが、必ずといって良いほど出てきて、悩んでしまうからです。

実際のリフォーム現場でも、そこまでするのだったら、この壁はあっても良かった。とあっさりお客様に云われてしまうことが、過去にあったからです。

そんな経験から、次のように考えるようになりました。

建築なんて、あっちを立てれば、こっちが立たず、を繰り返していくものなのだ。というようにです。

だからこそ、意思疎通が出来るお客さんとであれば、迷ったときの取捨選択も、こちらの建築的な判断とお客さまの要望とが裏づけとなり、双方が納得したものを造れるでしょうから・・・。

こんな例から、分かっていただけでしょうか？

皆さんも意思疎通の図れる業者を選びましょう。それが第一歩なのです。

Yさんの要望はこうでした。

お風呂場を広げたい。脱衣場を広げたい。

お子さんの入浴の介助を安全に楽にしたいために。

水廻りの設備機器の交換。(洗面台・キッチン・給湯器)

洗面台はお子さんが車椅子で座ってアクセスできるようにしたい。

洗濯置場をキッチンから脱衣場に移動したい。(現況図参照)

Yさんの家事動線には合わなかったため。

じゅうたん床をフローリングに変えたい

ダニなど、衛生的に不安。

室内のクロスの張替え、畳の表替えなど。

要望のうらにある、困っていることについても分かってきました。
こう住みたいという希望も見えてきました。
けれど、要望には具体的に出ていなかったことでしたが、私の目から見て、今回のリフォームでやっておいたらよいのではないか？という部分が出てきました。
廊下と脱衣場の段差の解消についてです。
実際にYさん宅で、お風呂にいれる方法を聞かせてもらいました。
まだお子さんが小さいので、抱っこをして脱衣場まで移動し、脱衣場の床に厚手のタオルを敷き、そこで着替えさせお風呂に入れていました。
一通りの流れを把握し、プランを考えていくなかで、大きくなったらどうするのだろうと心配になりました。明らかに段差がバリアになってしまいます。
車椅子を使って移動し、脱衣場に行こうとすると、その段差を乗り越えなければお風呂に入れないのです。
大きくなったお子さんを脱衣場の入口の前で車椅子から何かに移乗させる大変さが想像できます。どう解消しようか？考えます。
脱衣場入口の床を、回転スペースの広さ分だけ高くして、その床に向かって廊下内にスロープを設け、段差を解消することを思いつきました。
脱衣場の床を低くすることは、配管状態から考えると物理的に無理でした。
他に一番影響がなく、予算をおさえた工事としては、その方法がベターだと考え提案のなかに入れました。
しかし、実際の工事ではその提案は実現しませんでした。
なぜだったのでしょうか。理由は以下の通りです。
そこには私が見抜けなかった将来に対してのYさんの考えがあったのです。

お子さんは首がすわっていません。
座位保持椅子などを利用しないと姿勢を保つことができません。
障害の状態や日常生活のことも、最初の打合せで聞いていたことですが、今後、その状態がどう変化していくかは、お医者さんにも分からないそうです。
そのことに対するご両親の気持ちを、私はそこで初めて理解しました。
例えば、今より重度になって寝たきりになってしまったときには、両親だけの力で、お風呂に入れることが出来ないだろう。
ベッドから浴室までのリフトの導入や、ヘルパーさんの力などを借りないと入浴できなくなるかもしれない。
また、進行が進まずに今の状態を維持したままであれば、脱衣場へは車椅子で連れて行けそうだ、といった成長時の姿が想像できます。
その時には、スロープを廊下内につける案を取り入れたら良いのです。

まして、当時のお子さんの状態であれば、フラットな廊下内にあるスロープが、かえって邪魔になるのが目に見えています。

今回の工事では、スロープは止めましたが、脱衣場入口の開口巾だけは広くとれる二連引戸を設置したのです。

今だから思うことなのですが、Yさんとそこまでの話を煮詰めたことは、とてもよい結果となりました。

なぜなら予測できない体の状態に合わせて、余分な工事をしなくて済んだからです。お子さんを自分たちで介助できる限界までの、必要最低限の工事で良いことを設計者とお客様で共通意識としてもつことで、リフォーム後の後悔を避けることができました。

この例から分かっていただけたでしょうか？

障害は千差万別であることを、障害を知らない人には想像すらできないのです。そこに勘違いや読み不足があると、完成するものが検討ちがいになったりします。

実際に工夫した項目を参考までにあげさせていただきます。

Yさんが入浴時の介護で困っていたのは次のことです。

入浴後に、一時的にお子さんを横にするスペースは確保したいのです。

でも、ただ広いだけではダメなのです。

床に直に横たわらせて着替えさせるのでは、また抱きあげる時の負担が大きいの、なにか工夫が欲しい、という要望でした。

当時、簡易ベッドやストレッチャーをおく案もあったと記憶しているのですが、サイズが大きすぎたりしてこの脱衣場には納まりません。

そこで、収納付きの可動式ベンチを提案させてもらったのです。

ベンチ本体は、集成材の板を使い大工工事で製作し、動きのスムーズなロック機能付キャスターを取り付けることにしました。

こうして、Yさんのリフォームの内容が決まり、見積を提出し、金額も折り合って、契約をさせていただき、工事に入る段階になりました。

今回の工事では、区の助成制度を利用しました。

必ず着工前に、区のケースワーカーさんが現状をチェックしに現地で立会いを行います。私たち業者は、給付種目にあわせて区に提出用の見積書を作ります。

提出後、給付決定の通知を待っての着工となります。

マンションでの工事の場合、事前に管理組合への報告も必要です。これは施工会社である私どもの会社が行います。隣と、上階にもご挨拶にまわります。

工事前に、Yさんとは仕様打合せも行います。実際に入れる設備品のグレードの確認やクロスの色決めをしてもらいます。

工事着工前に、全てをきめてもらいました。

今度は私が、今までYさんと打合せをした内容を、現場監督、職人、業者に正確に伝えるために図面、工事項目、工事範囲を分かりやすくまとめる番です。

参考までに、そのときの仕様書も添付しました。(別紙参照)

建築サイドの話になってしまいますが、ご覧いただくと分かるように、工事項目ごとに工事範囲を示し、業者リストを作っておくと、現場でのトラブルが少なくなります。

リフォームの場合、きちんと工事範囲を示さないと、誰も予定しなかった工事項目が出てくる危険があるので私は、そのようにして危険回避をしています。

関係ない話のようですが、皆さんにとっても、こういった建築サイドの内情を知っておかれることも損はないと思います。

特に大きなトラブルもなく工事は予定通りに終了し、Yさんは無事引っ越されました。無事、区役所の給付も入金されたのは、工事完了後、2ヶ月ほど経ってからでした。

以上が、Yさん宅のリフォーム工事の過程でした。

<Y邸リフォーム概要>

- 鉄筋コンクリート造マンション 15階建て 1階部分 3LDK の改修
- 家族構成 : 3人 夫婦 + 長男 (障害あり・・肢体不自由、要介護)
- 改修内容 : 室内リフォーム (クロス張替、たたみ表替、襖張替、床張替え)
水廻り交換・・システムキッチン交換・給湯器交換
ユニットバス 0.75坪 1.25坪に交換
洗面化粧台 可動式洗面に交換 (座ドレッサー)
洗面脱衣室拡大のための改修、その他雑工事

- バリア解消のポイント

Y邸の問題 (バリア): 当時のマンションはまだ段差なしが一般的ではなかったため脱衣場・浴室廻りの段差解消が必要。
水まわりの狭さからの介助のしにくさ。

上記バリアの解消方法: 浴室～脱衣場がフラットであることは絶対条件。
浴室内の洗い場が広いこと。

以上は、既製品の低床型ユニットバスで対応。

脱衣場～廊下の段差、脱衣場入口開口巾の問題。

廊下内にスロープを設置により段差解消

しかし、将来についての見極めがあったため今回は取止
脱衣場入口開口巾広さの確保は2連引戸で対応

- 工期 : 約1ヶ月

- 現場担当の声・・・・ 1階だったため、材料の搬入が容易だったこと。
残材の仮置場を確保できたことが工事的にメリットがありました。
また、Yさんは予算ありきというところで、しっかりと取入れるもの、諦めるもの。の取捨選択ができていたため、リフォームでありがちな工事での追加工事もほとんどなく 費用対効果の面でご満足いただけたと思います。

● 入居3年目のY邸を訪ねて・・・。

改修後、実際にお住まいの様子を、皆さんにお伝えしたくて丸々2年ぶりにYさんのお宅を訪ねました。

ベンチの使い心地はどうだろう？後悔されていることはないだろうか？と色々心配しながらの訪問だったのです。

ご挨拶もそこそこに、早速住み心地を伺いました。

第一声の、‘満足しています’という言葉に、まずはひと安心です。

具体的に何が良かったのかも聞かせていただきました。

・ ベンチの使い心地について

文句なく便利だそうです。

今ではこれがない入浴シーンは考えられないほどだそうです。

具体的にご説明します。

最初の予定通り、そこは、着替えさせるスペースとして使われています。

木製のベンチなので、硬いです。

その上にクッション代わりにホームセンターで売っていたという、1枚300円のバスマットをあつらえたように敷いて使われていました。

上手いです！

防水性もあり、弾力もある、良い素材選択をされたなあ。と感心しました。

ベンチの奥行きは60cm.で、広いとはいえません。

確かに、その寸法を決めるとき、とても迷いました。

色んな取り合いで、その寸法に決めたのですが、それがまさにYさん宅にとっては、ジャストな寸法だったようです。

合わせて、壁際ぴったりの設置場所も良かったのです。

なぜなら、お子さんは自分では動けないので、その奥行きでも問題はなかったそうですが、やはり2年の間にお子さんは大きくなったのです。

これでは少し不安定なのかなと思い、壁から5cmから10cmほど離してベンチを設置し、お子さんを横にさせたそうです。

10+60で70cmの奥行きのベッドに早変わりです。

最初から奥行きの10cm大きいベンチを作っていたら、動かしにくいですし場所も取ってしまいます。

壁際が10cm空いていてもその隙間から落ちる心配はないですし、上手い空間の活用術だなあ。と再び感心しました！

ちなみに、洗濯物を干す前に、しわを取るため、洗濯機から取り出して広げ

る一時的な置場所としても一役買っているそうです。

- ・ 次に広さの確保についてですが、格段に介護の時に感じるストレスが減ったそうです。

脱衣場の入口巾、脱衣場の広さ、浴室の洗い場の広さ。

やはり、限られた空間でも、やりくりして、介護するときに大変なところにスペース配分するのが、障害者同居住宅のセオリーだな。と今回の訪問で改めて、確信出来ました。

- ・ 予測していなかったことで今度手を加える時には、取り付けたいものが出てきました。

トイレ内に汚物流しが欲しいそうです。

当時お子さんはオムツをしていましたが、その後、学校での排尿訓練の成果によってトイレで用を足せるようになったのです。

ただ、トイレに関しては、まったく手を加えていなかったため、現状のトイレの広さでは介助して用を足すことが出来ないのです。

(トイレを広げるべきだったのか?と、内心どきり、としました。)

そこで、Yさんは和室の一角に、簡易トイレを置き、そこで用を足すようにさせたそうです。

お子さんにとっても、狭いトイレにわざわざ移動するのではなく、くつろいでいる所の延長で気軽に?用が足せることでストレスを感じないようです。そんな面からも、Yさんは、今の使い勝手でかえって良かった、と思っていられるそうです。

ただ、簡易トイレであるがゆえ、汚物の処理の問題があります。

トイレに流すそうですが、その容器を洗うのが洗面台だと、どうしても抵抗があるものです。

便器のタンクについている手洗部分で、容器をゆすぎ、お風呂場で洗剤を使って、がっちり洗っているそうです。

今のままだでも何とかなるので大丈夫なのでしょうが、あったら良いな。

そんなご要望でした。

他にも色々とお話をさせてもらいました。

お知り合いで、Yさんと同じように中古のマンションを購入してリフォームされた方が、Yさんのお宅を見てびっくりしたそうです。

うちもこんなふうにしたかった・・・と。

その方は、お風呂の位置を変えたり広げたりすることは、はなから出来ないことだと思っていられるようです。

また、入居して、車椅子が玄関に入れられなかったことに気が付いたそうです。

推測ですが、その方の中では、住宅には当たり前、そのような配慮がされていることが常識だと思われていたのでしょうか。

とても、残念です。

折角の住み替えとリフォームで、後悔する結果になってしまって欲しくありません。

わたしも、この仕事を始めた当初は、双方の常識の違いを、理解していませんでした。お客様から尋ねられないことでも、図面に唄っていることは、お客様も納得されているものだと思っていました。

でも、違うのです。

建築の世界では当たり前でも、建築に素人のお客様にとっては分からない未知な部分が住まい造りの世界には、多く存在しているものなのです。

話し合いを怠る。いけないことです。

でも、間違えないで下さいね。皆さんに疑心暗鬼になって住まいづくりをしましうと言っているわけではないのです。

良識ある建築業者や建築士は、自分たちも困るような設計や施工はしません。

そんな良識あるところとは、信頼関係を築いた方がきっと良い住まいが出来ます。

大多数が良識ある仕事をしていらっしゃいます。

けれど一部には、心ない非常識なことを平気でやってのけ、建て終えてしまうケースもあるのです。

法に触れるようなことはしなくても、障害者がいらっしゃるお宅だからこそその不具合が生じてしまうこともあります。(車椅子置場、回転スペース、廊下幅など)

先程の方のように、入居してから気付いてしまっても、泣き寝入りするしかなくなるのです。

わたしは、皆さんに住まいづくり、住まい選びの際の、判断材料の手がかりになるものを、お伝えしたいと思っております。

続いてのこともY邸の事例のような方向けに、まとめたものです。

参考にしてください。

- 中古マンションに住み替えをお考えの方に・・・。

Y邸の例からみても住み替えとして、手頃な中古マンションを探してのリフォームは介護の面からみても、上下移動のある住宅に比べ、平面のマンションは、条件を満たせばよい住環境を得られやすいといえます。

また新築物件の場合ですが、一般的に間取りの変更を受け付けてくれないマンションも、まだたくさんあると聞いております。

間取り変更が可能でも、とんでもなく高額な変更料がかかったりする場合があるので中々手が出しにくいのではないのでしょうか？

最近、躯体状態（スケルトン状態）で販売し、プランニングは自由という分譲マンションもあります。そういったものをお探しになるのも良いかもしれません。

リフォームを前提として中古物件購入を考えた場合、ひとつ注意点を挙げさせていただきます。

実際にわたしが経験したことから得た注意点ですので、ご参考にしてください。

・設備配管がどうやってされているかの状態を確認しましょう。

まれに床スラブ（コンクリートの床内）に給排水・ガス管が、埋め込まれている物件もあります。

これの何が悪いのでしょうか？

日常生活には何の影響もありませんが、配管は老朽化します。

構造体である床スラブをいじって、配管を補修することは不可能だからです。

漏水時、下階への損害の補償、逆に上階から損害を受ける場合も実際にあります。

被害にあった側でも、上階の住人が保険などに加入していないと、修理するお金の出所がなく、自己負担で、泣き寝入りとなってしまうケースも最悪は予想されます。

また、そんな物件は水まわりの位置を変えづらいです。

天井高を確保するために、本来必要な床下内の配管スペースを取らないくらいですから、おそらく階高は低いでしょう。

水周りの位置を変えるには、現状の床の上を配管スペースとして、最低でも15cmほど充てますから、天井高もその分低くせざるを得なくなります。

上記のような現場の漏水後の復旧リフォームを頼まれましたが、まったくもって、ひどいものでした。

居住者にとってのメリットは何もありません。

構造がそんな状態の分、販売価格が安いくらいです。

配管状態の説明義務はないので、業者も説明せずに売却してしまうケースがほとんどだと聞いております。

いずれにしても、購入前に自分がどう住みたいかをまとめ、その条件を叶えるためにその物件に、障害がいくつあるのか？長所だけではなく短所を客観的に見つけるようになっていただきたいと思います。

いざ、気に入った中古マンションが見つかり、購入を考えたとき、皆さんの中にはそんなこと云われても、私では素人だし、分からない、不安だという方もいらっしゃるでしょう。

そんな方には、以下の方法もあります。

相談窓口として、建築士事務所や設計スタッフがいる住宅会社に相談してみるのはいかがでしょうか？

住みたい暮らしのイメージがあり、要望を伝えれば簡単な間取り提案はしてくれるでしょう。

ただし、そのときに皆さんは、まず不動産屋から物件の資料を取り寄せ、提示して下さい。そして、リフォームの希望内容を伝えてください。

また、その設計士さんには、建築的な見地から、リフォームが可能かどうかを判断してもらいたい旨を伝えましょう。

皆さんに代わって不動産屋から情報を集め、そのマンションが住まい手のニーズにあったものか？判断するための材料作りをして、相談相手になってくれるでしょう。

報酬として、現地調査の費用の実費と、プランまで依頼すればその費用がかかってきますが、素人判断で先程の例に挙げたようなマンションを買って、あとで後悔するなら安いものだと思います。

また実際に、お客様から教えていただいたことがあります。

慎重な方は、探偵さんを頼んで、近隣の情報を集めることもしているそうです。

マンションでしたら、その情報をもとに上下階、隣人の住人がどんな方か？また、それによって、住んでからの生活音のある程度は、予測できるでしょう。

マンションの音のトラブルはとても深刻なものです。

慎重すぎるかもしれませんが、生活の基盤となる住まい選びです。

参考にしてください。

3. 住宅改修事例 H邸

次の事例は、築10年の建売住宅に住まうお宅での改修計画についてです。

これは、今現在、打合せ途中の事例です。

なぜ、この事例をご紹介するかというと、皆さんのなかにも、普通のいわゆる建売住宅を購入されて、お子さんの成長とともに不自由を感じて、リフォームを考えているかたも多いと伺いました。そんな方は、ここからヒントを得てくだされば嬉しいです。

このお宅では既に、階段昇降機の設置と脱衣場・トイレまわりを広げるリフォームを介護リフォーム専門会社で終わらせています。

普通に考えれば、その工事である程度の介助生活の中で生じるバリアが解消できるはずだと思いませんか？

しかし、その工事が新たな生活の不自由を生んでしまっていたのです。

それが、何だったのかはこれからの話に出てきますが、なぜそんなことになってしまったのか？リフォームを頼むときに注意すべきことを、この事例を通して皆さんに知っていただきたいと思います。

Hさんは、10年前にいまのお住まいを建売で購入されました。

当時はまだご夫婦とお嬢さんの3人家族で、もう一人位なら子供が増えても部屋が3部屋あれば大丈夫だろうと考えて、その住宅を購入されたそうです。

総2階延べ面積22.5坪。1階にLDKと水廻り、2階に3部屋の3LDKの間取りです。

当時の、普通に家を探している方の買い方としてはごく一般的なのでしょう。

障害者がいらっしやらないご家族では、自分がそこで暮らせると思えば、水周りの狭さや階段の狭さについては、部屋数さえ満たしていれば、納得してしまうことが多いのです。

日本の住宅選びは、いかに個室が広くとれ、部屋数が多いかを判断基準とするのですから仕方がないことです。でも、少し固定観念から離れて、家族の暮らしやすさを基準にすれば、それだけではないことに気付くと思います。違った視点で、住宅には何が大切かが見えてくるのですが、ここではその話はこれ位にします。

Hさんのお話に戻ります。

Hさんのお宅には、肢体不自由のお子さんがいらっしやいます。

小さいうちは、階段での上下移動や浴室まわりの狭さも問題なく過ごすことができましたが、成長と共に親への負担が大きくなります。

お母さんの腰が辛くなり、いよいよ何か手をほどこさないといけない状態になったのです。

1階には、寝室となる部屋がありません。寝室として当てるスペースもありません。
2階への移動は生活上必須だったのです。

そして、2年前に介護リフォーム専門の会社で1度目の改修工事をおこなったそうです。
1期目改修内容は階段昇降機設置と、脱衣場・トイレ周りの介助スペースを広げるための工事でした。

言葉だけで聞くと目の前の問題を解決するには確かにそれで十分に感じます。
でも、それが新しいバリアを生んでしまったのです。

なぜかという、そのリフォームの担当者にお子さんの将来の姿を想像する力がなかったのではないのでしょうか？または、分かっているにもかかわらず説明しなかったのか・・・？

それは想像するだけに終わってしまいますが、とにかくHさんは当時、まったくその可能性に気付いていませんでした。

Y邸の事例では途中で私も、Yさんも、お子さんの成長を見越して内容を考えたため
リフォーム工事によって新たなバリアは生まずに済みました。

が、Hさんのお宅では、両者とも気付かずに進めてしまったようです。

お子さんは、脚に緊張があり曲げることができません。それは、当時からの症状だった
そうです。小さいうちは使えていても、昇降機を取り付けた後の階段巾、正味45cm。
の階段では、脚がつかえるのは時間の問題でした。そのためせっかく取り付けた昇降機
でしたが、2階へ上りきると手摺壁に脚がつかえてしまい、普通には降りられない状態
になってしまったのです。

あってはいけないことです。

あったとしても、予測のうえであって然るべきでしょう。

でも、こんなことが、実際のリフォームの現場にはあるのです。

皆さんは、そのような失敗をしないためにどうしたら良いのか、もうお分かりでしょう。

Yさんの例からも分かってらっしゃると思いますが、繰り返させていただきます。

業者・担当者との意思疎通が大事なのです。

何に困っていて、こうしたいのか。お子さんの状態はどうなのか。を、きちんと担当者に伝えましょう。

このように、介護リフォーム専門を看板に挙げている会社でも、内情を云えば、建築の
経験に乏しい福祉住環境コーディネーターさんや、逆に建築の知識はあっても介護の実
情を分かっていない建築畑のコーディネーターさんもいることが見えてきます。

私は、去年、福祉住環境の学校の夜間に、週1回通いました。

そこは、資格取得を目的にしているような学校ではなく、実践的な建築と介護医療の現場にいる講師が、事例に基づいて授業をする学校でした。

クラスメートには、既に福祉住環境コーディネーターの資格をもっている介護福祉士さんもいて、内情を教えてもらいました。

資格だけ取ってもどうにもならないそうです。

資格取得の勉強は、確かに知識として得るものがあり無駄ではなかったと、話していました。でも悔しいことに、実際の現場に福祉住環境コーディネーターとしてリフォームを担当することになっても、建築的な取り合いが出てくると悩んでしまうそうなのです。お客さんの要望を叶えるためには必要な工事だけれど、構造的な裏づけを取る術が分からずに、‘構造的に無理です’と答えてしまったそうです。

彼なりに、介護用品の提案と、元の建築の躯体をいじらずに済む工事でそのリフォームは無事に終わったそうですが悔しかったそうです。

こんな経験があったから、彼は実践的な知識を得たいという気持ちで、この学校に来たのだと話してくれました。

全体の住空間を捉え、建築的な取り合いのもと、設備、構造面まで検討し、要望を具体化する能力を持っているかどうか？は、大切なスキルです。

リフォーム会社のコーディネーターさんの中には建築畑出身でない方も大勢いて、その中には先程の彼のようなスタッフもいるのでしょうか。

もちろん、介護用品の選定などで彼らの能力を必要とされている場面は多く、そこで活躍している方もたくさんいらっしゃいます。

ただ、建築が絡む大掛かりなリフォームの際には、違った意味での人選も必要になってくるのではないのでしょうか。より良い結果を得るためには、上手く、福祉住環境コーディネーターさんの人選をされてください。

Hさんの話に戻ります。

家族5人が住まうには、正直申しあげますと、あまりゆとりのあるほうではない家に車椅子、座位保持椅子などがさらに場所を取ります。

また、1階に収納がないため荷物があふれてしまっています。

この先永く親子が、この家に住まうことを考えると何かしなければならぬと、Hさんは切実に考えていたそうです。

今度のリフォームで最後にしたい。

親子が永く住まえる家にしなくてはならない。そう強く思っていたらっしゃるようです。

改修内容は、まだ打合せ段階のため詳細は未定ですが希望されている内容は、以下の通りです。

- ・ 増築してお子さんの部屋を1階に作りたい（将来の寝室スペース）
- ・ それに伴う収納部分の充実、家族の暮らしを豊かに・・・
- ・ 入浴時の負担を減らしたい 浴室を広くする。入口を広げる。など・・・
- ・ 1階リビングに床暖房を導入（くつろぐ場所を快適に）
- ・ キッチンの交換 場合によってはレイアウトの変更（お子さんに目が届くように）
- ・ 車から玄関までの間、雨に濡れたくない

とのご要望に対して、私の計画コンセプトは、以下の通りです。

- ・ 介護者の負担の軽減をはかること。
- ・ 最後までいっても、万が一の時の将来への対応可能なリフォームであること。
- ・ すっきりとモノが納まる暮らしを実現させること。

それらを実現させる際に、問題となってくるところを予想しました。

入浴時の狭さが介護者の負担になっていることは明らかです。

しかし、耐力壁（筋交が入っている壁）が浴室廻りを囲んでいます。

けれど、浴室の広さの確保は、優先順位が高いと推測されます。

そのため、耐力壁を抜くことになります。

（補足ですが、きちんと抜いた分の壁を他の場所で補うことが出来、安全を構造計算によって確認できれば、ぶち抜くことも可能です。）

荷物が多いため収納スペースを確保するのですが、

1階に暮らしの要素が集約されるため、持ち物をすべて収めることは難しそうです。

リフォームを期に暮らし方を見直し、必要なモノの厳選をすることも視野に入れるべきでしょう。

要望では、お子さんの部屋となる部分を、増築部分に充てたいと伺っていますが、生活動線を考えると、果たしてそれが正しいものか、非常に迷うところです。

上記コンセプトと問題点を元にふたつプランを作りました。

提案1．A案

Hさんの要望を出来るだけ、コストを抑える方向で考えたもの。

提案2．B案

A案での問題点を解消させ、将来のお子さんの変化も見越しての提案。

詳しくは別紙図面を参照していただきたいと思います。

バリアはどこにあるのか？

その解消にあたり、建築サイドで出来ることはどこまであるのかを、ポイント毎に検証していきたいと思います。(図面参照)

助成制度について区役所に問い合わせてみました。

障害の等級、世帯所得、現状の暮らし方の不自由度合がどこまでなのか、によって助成内容が異なるそうです。

ご家族が障害者福祉課のケースワーカーに直接相談されたほうが良いと思います。

ただし、どこの区も助成に対しては施工会社からの工事金額の見積の提示などを要求されます。工事業者にその旨は、一番初めに必ず伝えましょう。

そして必ず工事前に、必ず区役所に相談に行ってみるべきでしょう。

ご存知かもしれませんが、工事完了後だと、何も助成されません。

予算オーバーの時の調整法やリフォーム内容で迷ったときにどうしたよいのでしょうか。

- ・ 後から出来る工事は諦める。中途半端なことはしない。

ご家族にとって諦められるところの判断は、私たちでは分かりかねます。

完璧を目指さずに、余白を残しておくことも選択肢のひとつです。

工事の取り合い上、切り離せない部分も出てくるので、建築サイドの担当者と話し合いをもって取捨選択を図ればよいと思います。

また、建築サイドの意見だけではなく、病状を分かっている理学療法士さんやソーシャルワーカーさんへの相談も必須だと思います。

体の変化、効果的な福祉用具の提案をしてくださるでしょう。

また、その助言は建築サイドにもきちんと伝達してください。

- その他注意点を挙げるなら・・・

- ・ 工事体制の仕組みを確認しましょう

その会社の仕組みを、契約前に確認しておくべきです。

場合によっては、下請けの工務店に丸投げする会社もあります。

そんなところは避けたほうがよいでしょう。

ですが、設計事務所に設計を依頼した場合には別です。

設計と工事は別になります。

設計事務所に依頼する場合は、設計だけではなく監理までお願いするべきです。

その分の費用は掛かりますが、お客様にかわって工務店との橋渡し役(予算を超過しそうな場合などの調整役)になってくれます。

・仮住まいをどうするか？

工事期間中の家族の暮らしによっても、現場の進捗状況が変わってきます。

仮住まいを考えるのか？住みながらリフォームするのか？

迷うところです。住みながらのリフォームは住まい手にとっても非常にストレスになるものですし、工事の手順も変わって、そのことで、工期が延びます。大掛かりな工事であれば、予算に仮住まい費用を組み込んでおくようにすることも重要だと思います。

Hさんと、先週の土曜日に打合せをしてみました。

この時は1回目のプラン提示をさせていただきました。

奥さんは、A案がしっかりと気持ちに沿うようです。

お子さんについて、ご家族の要望について、さらに踏み込んだお話が出来ました。

今後のプランに反映させていくつもりです。

そして、大体のプランが固まったら、構造チェックです。

床下・天井裏から構造の状態をチェックし、本当にプランが成り立つかどうかの検討が必要なこともご説明し、納得していただきました。

4 . 新築事例 U邸

最後は新築事例についてご紹介させていただきます。

正直申しますと、新築が一番楽です。楽というのは語弊がありますが、そうなのです。

なぜなら、敷地からの制約はあるものの、全てを新しく作れるのです。

どんな小さい土地でもその中で工夫は出来ます。

工夫ができるからこそ、今までの固定観念は捨てた方がよいのです。

暮らしを見つめなおし、今までの慣習から逃れたほうが成功するでしょう。

夢も膨らみますが、予算との兼ね合いをつけながら希望を取り込んで、家づくりを成功させるためにはどうしたらよいのかを、これからご紹介するU邸の事例から参考にさせていただきたいと思います。

Uさん宅は築30年以上の木造家屋に二世帯でお住まいでした。

ご夫婦、中学生のお兄ちゃん、小学生で肢体不自由のKくん、そして御両親の6人家族です。

Uさんの敷地は、風致地区内といわれる行政の規制がかかっているため、建ぺい率・容積率（敷地面積に対しての建てられる面積の割合）規制が厳しい地域でした。

皆さんも、家づくりを考えられたら、テレビ広告で目にするハウスメーカーの展示場にまずは行ってみることでしょう。

Uさんもそうでした。

近くにあるハウスメーカーの展示場に出向いて、家族構成、大まかな予算と希望を伝え、プランを依頼したそうです。

楽しみに待っていたUさんでしたが、提示されたものに、がっかりしてしまったと伺っております。

延べ面積29.3坪のプランの提案。間取りの狭さと見積の高さに、でした。

規制の厳しい地域だとは知っていましたが、これしか建てられないのかと、本当にがっかりされたそうです。

そこで、以前から広告の入っていた地元の住宅会社にも同じように依頼をしてみることにしました。プランが出来上がり、見たものに思わず驚いたそうです。

‘本当にこれだけのものが建てられるのですか？’と訊ねるUさんに

‘大丈夫ですよ。’と営業マンがにこやかに答えます。

1回目のプランは延べ面積で42坪ありました。

2階については、そこまでの広さは必要ないため、2階を縮小し、35.61坪の間取りで見積を依頼することになりました。

提案のプランの中にあつた、ウッドデッキ、ガス床暖房、スロープなどの外構工事もすべて見積もってもらふことにされたのです。

トータル予算も合い、不要だと思われたそうですが、ウッドデッキなどのオプションも取入れた内容で契約をしていただきました。

心配だった地盤改良工事も地盤調査の結果、会社標準のべた基礎で済み、契約後は、アンテナ工事代だけの追加で済みました。

建築中も大きな問題もなく完成し、2004年12月下旬に入居されました。

< U邸概要 >

- 木造軸組工法 2階建て 1階 18.74坪、2階 16.87坪 延べ 35.61坪
二世帯住宅
- 家族構成 6人 親世帯：夫婦
子世帯：夫婦、長男（中学生）次男（小学生、障害あり要介護）
- 金額
 - ・ 大手ハウスメーカー
延べ面積： 29.03坪
本体： 2,250万円（標準仕様で見積）
諸費用：約200万円（登記料・融資手数料・保証料・引越し・仮住まい
式典費等）
別途工事：550万円（外構・解体・地盤調査費用・カーテン・照明など）
トータル： 3000万円
明細はなし概算見積（ハウスメーカーでは一般的）。地盤補強費用は別途。
 - ・ 地元住宅会社
延べ面積： 35.61坪
本体： 1,890万円 標準仕様＋希望オプション込
（エアコン・ガス床暖房・照明器具・地盤調査費用込）
附帯工事：280万円（外構工事・解体工事・ウッドデッキ工事）
諸費用：約200万円（登記料・融資手数料・保証料・引越し・仮住まい
式典費等）
トータル：2,370万円
図面に基ついた明細付きの見積書。カーテン・地盤補強費用は別途。
- 2社の比較・・・金額編
諸費用はどこで建てても金額に変動はありません。
標準仕様も、各社さほどの差はないと思います。
ただし、地元住宅会社ではオプション項目を含んでいました

差額 630万円

上記の差額の訳は何なのでしょう？

皆さん不思議に思いませんか？

各社それぞれでしょうが、この差額は大きいものですよ。

ハウスメーカーさんは広告費がかかっているといわれています。

モデルハウスの常設費用、テレビ広告、などの固定の人件費、宣伝費用。

これらが、そこで建てられる1棟1棟の住宅に加算されてきます。

ただし、ハウスメーカーのブランドイメージ、安心感、メーカー独自の工法など

小さな会社が真似の出来ないメリットも数多いのです。

上記にこだわりがない方でしたら、(もちろん構造面、仕様、保証内容などを納得したうえでになりますが)同グレードの良い家は小さな会社でも、大概安く建てることのできるのです。

差額の630万円もあれば、同グレードの家に贅沢な仕様を取入れることもできます
ただし以下の点については必ず確認をしてください。

最低限、第3者機関の瑕疵保証を建物につけているか？(自社保証でないこと)

施工体制で、自社の監督がいるか？(下請け工務店に丸投げではないか？)

契約後、着工後の追加工事の可能性はあるか？

見積に含まれている内容がどこまでなのか？

これを踏まえ、良い担当者との出会いがあり、予算も折り合っていれば家づくりは良いスタートを踏み出せたといえるでしょう。

ここで、お断りしておきますが、決してハウスメーカーさんの批判をしているわけではございません。

客観的に、お客様の立場で見たときに選択肢として、こんな方法もあることをお伝えしたいだけなのです。

ハウスメーカーさんの家は予算があれば、皆さんがあまりわずらわしい思いをすることなく、本当に安心したよい家が出る可能性は高いでしょう。

でも、余りにも大きい金額の差があったら、じっくりと考えてください。

Uさんには、この勉強会で、資料を提示していただきました。

本来でしたら余り目にする事のない他社のプランと見積もりもお貸しくいただきました。

本当に感謝の気持ちでいっぱいです。

- 2社の比較・・・間取り編

図面を参照してください。

- ・ ハウスメーカーの図面に見る「バリア」はどこにあるのでしょうか？

障害者同居、高齢者同居の住宅と分かって、設計されているとは思えない部分が図面内に見えてきます。

一般的に、引戸を付け、段差をなくせば良いとされていますが

それは、昔の家にあった床の段差の解消などを指しているものであり、新築で建てる場合にはそれは、当たり前として捉えるべきでしょう。

せっかくの新築なのに、新たなバリアをプランニング段階から作りだしてしまっているのです。(図面を参照してください)

介助が前提ですが車椅子で動くには少し厳しいように思えます。

水周りへの動線、玄関アプローチの動線と狭さ、階段の狭さなどにももう少し配慮があって然るべきでしょう。

最初にも申し上げましたが、既存の家のリフォームと違って、新しい家には制約は少ないです。

勿論、予算・敷地条件によつての制約はありますが、住まう方の家に対しての優先順位が固まっていれば極端な話、何でもありなのです。可能なのです。

完璧はないにしろ、それを目指すことは出来るのです。

- ・ 段差解消方法、屋外から室内へのアプローチ方法。

水周りのゆとり。

家族が今まで不満だった点の解消。

これは、プランニング時に納得いくまで検討してください。

次に、予算の調整方法についてです。

Uさんは、当初あれもこれも希望を出すと、コストに跳ね返ってくるかと懸念されていたそうです。

引戸はオプションだろうから、玄関入口についても段差がなければ、ドアで我慢しようかなど・・・。

しかし、後から追加するなら、最初から要望して、積み上げていった金額の合計から引き算をしていく家づくりのほうが失敗はないのです。

絶対に必要なものは最初から取入れること。が重要です。

そこから、予算超過時には削っていく手法をとるべきなのです。

なぜかと申しますと次のような理由があげられるのです。

最初は我慢して、契約時に標準仕様で予算内に収めても、希望を契約後から足していく足し算の家づくりは結果高くなります。

要望の取捨選択は、ご家族にとって大変なことでしょう。

でも契約前なら収拾は付けやすいといえます。

家づくりも中盤に差しかかると疲れも出てきます。

お客様にも焦りが出て、判断が鈍るのです。

後悔したくない気持ちから、追加を諦めきれず、予定しなかった追加金額に最後は苦笑いしてしまう場面も数多くみてまいりました。

U邸の場合、私には障害者同居住宅に経験があり、必要だと思われることをプラン当初から入れていたため、Uさんは、最低限、押さえるべきポイントについて、無意識に取入れて、引き算の家づくりが出来たのではないのでしょうか？

くどいようですが、上記で述べた通りに、新築では優先順位に基づく取捨選択さえ出来れば何でも出来ます。

私が、U邸で配慮したポイントは以下の点です。（詳しくは図面参照）

二世帯住宅のため、生活の時間帯がずれること。（ゾーニングで工夫）

親世帯も高齢のため、足腰が弱る可能性もある。

そうなった際の動線の確保（車椅子での自力走行も視野に入れる）

お子さんのために、1階にもう一部屋配置したかったのですが、建ぺい率の規制が40%だったため、これ以上上げるのは無理で、2階にお子さんの就寝スペースを取らざるを得なかったのです。そのため、階段巾、2階ホール広さをゆったりさせ、階段昇降機の将来の設置に備えました。水周りのゆとり。

お子さんのトイレ利用が予定されなかったため、高齢者が万が一車椅子利用になった場合でも対応できるトイレ形状にしました。

脱衣・浴室スペースは、セオリーのもと、出来る限り広く確保しました。

玄関ホールのゆとり

外用車椅子の置場。移乗スペースの確保に配慮しました。

外回りから室内へのアプローチを自然に出来るように・・・。

スロープ～ポーチ～ウッドデッキをつなぎ、LDのノンレールサッシで室内に自然にアクセスできるように配慮しました。（写真・図面参照）

ウッドデッキはリビングに続く第二のアウトドアリビング、またはバルコニーになるため、U邸ではぜひ取入れてもらいたかったのです。

- お客様の声

Uさん宅は、おばあちゃんが一番家づくりにこだわりがあり

おばあちゃんが‘うん’といってくださいることが絶対条件でした。

けれど、打合せ時には一度もお会いしませんでした。入居後お話を伺うと

200%満足していらっしやるとのこと・・・！本当に嬉しい一言です！

引き算しようと思ったウッドデッキも床暖房も採りいれていただいて、正解だそうです。

特に、温水床暖房は感覚が柔らかく、一度暖めてからだスイッチを消しても余熱が残り、テレビを前に横たわってくつろぐことの多いお子さんにとって、とても良かったそうです。

また、床暖房を入れたのに光熱費も古い家より安くなったそうです。

今の家は、ペアガラスであり気密性も格段と良いのが理由でしょう。

リビング内に収納を設置したのも、物が片付いて良いそうです。

ご親戚の方に羨ましがられたそうです。

失敗だったのは、洗面化粧台を車椅子対応にしなかったことを後悔されていました。

お風呂に入らないまでも、車椅子に乗ったまま、腕など洗えるようにしたほうが便利だったそうです。

私の提案力にまだ不足があった点を反省しなければいけないと、またひとつ勉強になりました。

- 更に、家づくりを成功させるために・・・。

新築するときに気をつけることで、あとひとつ挙げるとしたら、営業マンとの相性です。お客様にとって最初に出会うのは営業です。

ハウスメーカーでのプランの時、設計の方とは実際にお会いしなかったそうです。

同じ要望を出して、ここまで違いが出たのは、担当営業マンの采配にもよると思います。最初皆さんからお話を聞くのは営業の方です。

皆さんが全部希望を出したと思っても、設計サイドに、話が全部通っているとは限らないのです。

営業マンによっては、簡単に家族構成、希望部屋数、希望予算しか提示しない人間もいます。

その情報だけでプランする設計士は、どこまでお客様の要望を満たすことが出来るのでしょうか？難しいです。要望が見えず、無難なプランに落ち着くことでしょう。

私も、同じ立場ならそうになってしまいます。

営業マンがお客様と引き合わせてくれて、希望を直に伺うからこそ、様々な知恵が生まれるのです。

この例からみても、新築時には、担当営業マンが家づくりの良し悪しを決める要因になってしまうことも分かっていただけたと思います。

その会社が気に入っていても、営業マンとの相性が合わないようでしたら、担当者を変えてもらうことも可能ですので相談してみましょう。

同じことが、担当設計士にもいえるでしょう。

云いにくいかもしれませんが、大切なことです。

● 家づくりのパートナー選び

家づくりを考える際、自分がどんな家を望んでいるのかによって、頼む方法も変わってきます。選択肢としては以下のものが考えられます。

- ・ ハウスメーカー（設計施工）
- ・ 地元住宅会社（設計施工）
- ・ 設計事務所 + 工務店（設計施工分離）
- ・ コーディネーター会社を通して建築家コンペ、施工会社コンペを行う方法

など、色々あります。これは注文住宅の場合に該当することです。

家づくりの How to 本は、世の中にたくさん出版されています。

その中で、同業者がみて良心的だなと思う本を別の項目でご説明しておきます。

ご参考にどうぞ・・・。

土地付きの建物を探している方へのアドバイスをさせていただきます。

あえて説明することを迷った位、一般的なことですが、以下の点に注意してください。

- 新築住宅を買う。いわゆる建売住宅の場合。
検査済証があるか？（行政の検査に合格した証拠）の確認（税金関係で必要）
住宅の瑕疵保証について、自社なのか？第三者機関なのか？の確認しましょう。
第三者機関での10年保証が付いていた方が安心です。
なぜこれが第三者のほうが良いのか、というと、購入時には隠れてしまっている
構造体の部分を第三者の立場で、建築中の建物について検査をして、その検査に
合格した住宅にしか保証をださないからです。

出来ているものの購入なので、十分にお子さんにとって、ご家族にとって、生活し
やすいかを、実際の建物をみて検討してください。

新築なら、構造体の伏図（材木がどのように組んであるかの図）も手に入ると思
います。お願いして、手元においておきましょう。

将来のリフォームの時に役立ちます。

- 建築条件付の土地の場合、又は 売建て住宅の場合

これは、土地の状態でお客様を探す不動産屋さんの販売形態をさしています。
売建て住宅というのは、販売プランが存在しているもので、お客様がついてから
建築するケースです。

たいがい、設計変更は受けてくれるはずですが、

相談してみましよう。

出来上がったプランに満足しなかったら、納得するまで、書き直してもらってくだ
さい。

また、条件付の土地の際には、その条件を外すことも場合によっては出来ます。

ただし、その分の手数料は余分にかかります。

そうすれば注文住宅のように、一からお好きな方法で作り上げてゆくことが出来る
でしょう。

5.暮らし・住宅について参考書籍一覧

- バリアフリー住宅を考えたときのお勧め本

図解 居住バリア・フリー百科

編著 : 日比野 正己・夢設計

発行所 : 阪急コミュニケーションズ

価格 : 本体 2,850 円

高齢者・障害者のための住宅、施設を手がける設計事務所がまとめたハンドブック。住宅をリフォームするときの建築的考え方などをイラスト・図・写真をふんだんに使い実例を紹介してあります。場所別、症状別の対応策なども上手にまとめられています。本当の意味でのバリア・フリーを教えられます。

また、高齢者や障害者が自立して暮らす、生活の新しい提案などされており、気付きの多い良書だと思います。

一般の方にも分かりやすいと思います。

21世紀型住宅の常識

著者 : 米木 英雄

発行所 : 雲母書房

価格 : 本体 2,500 円

建築士である著者の息子さんが交通事故で車椅子になってしまい、自分の家づくりマニュアルとして、まとめたノウハウを集めた著書です。

今までの住宅の狭さに何をプラスしたら良いか、具体的に説明されています。

私の参考書にもなっています。

皆さんにも分かりやすい、図入りです。

リフォームで迷ったら寸法を具体的に確認するなどに役立つことでしょう。

- 住まいづくりをするまえに読んでおいて欲しい良書

家づくり その前に

著者 : 女性建築技術者の会

発行所 : 三省堂

価格 : 1,400 円

1992年、今から10年以上まえに書かれた本ですが、女性ならではの、生活への視点からみた家づくりの実例とエピソードが、分かりやすくイラストを多用して書かれています。

この著書で紹介されているアイデアが、10年以上経った今、メーカーがやっと気付いて商品化したものがあったりします。(坐キッチンなど)

これはどういうことかということ、ここに書いてある家づくりの知恵はいつの時代も

生かすことが出来る家族の生活への知恵なのだろうと思います。
読みやすく、偏った構成の本ではないので、家づくりの参考書としてだけでなく、暮らしを見直すための、良いきっかけになる本だと思います。

建てどき

著者： 藤原和博
発行所： 情報センター出版局
価格： 1,700 円

元リクルート社員で今はリクルートの客員研究者。

様々なテーマで著書を書いている。

ハウジングという住宅の情報月刊誌、の立ち上げに関わった人物。

教育、住宅、介護、組織を越えた個人間のネットワーク分野での社会的システムを確立しようとしている氏が書いた、自邸を作るドキュメント本です。

建築家と施工会社と施主である著者のやりとりがリアルです。

建築家を頼んで家を建てたい方には、とても参考になると思います。

建築サイドの人間が書いたのではない How To 本なのでリアルですし、情報としても信頼できます。

豊かに暮らすことの意味も家づくりを通して語っている本です。

少ないお金で夢がかなうイギリスの小さな家

著者： 井形慶子
発行所： 大和書房
価格： 1,500 円

まさに、今の日本の住宅づくりにおける矛盾を、イギリスの家や暮らし方と対比して語っている一冊です。

矛盾の裏にある、消費者のニーズに対しての住宅業界や不動産会社の本音をずばり、取材し言い当て、暮らしの豊かさを叶える精神論まで教えてくれています。

著者自身もハウスメーカーで型破りな家づくりをしています。

この本からは、自分の生き方に沿った家づくりの大切さが良く伝わります。

わたしは建築サイドの人間ですが、一般の人からこのようなニーズをどんどん出して、日本の住宅をより良いものにしていくきっかけとなって欲しいです

井形さんの著書からは、モノだけではない精神的な豊かさを得るためにはどうするべきかを教えてくれています。

他にも、古くて豊かなイギリスの家 便利で貧しい日本の家という、この本の前身ともいえる著書があります。

日曜日の住居学

著書：宮脇 檀

発行所：講談社

価格：563円

住宅のプロの建築家が、家づくりの建前と本音を自分が経験してきたことをもとにわかりやすく語ってくれます。他にも著書多数。

自分らしく心地よい住まいづくりをするために知っておきたい建築家の助言が詰まっています。

この方は、男性ですが、実に細かく生活・暮らしのあれこれを主婦以上に知っていた建築家です。父子家庭をきりもりしていただいただけあって、その住宅論には嘘がなく、生活感が伝わります。

建前と本音が見えかくれする住宅づくりの実像に学ぶことは多いです。

けれど、父親も家での暮らしを豊かに！と唱え、自らも実践した先駆けの建築家でした。他にも著書多数。どれもエッセイとしても、楽しめる内容です。

- インテリア、暮らしのヒントになるような書籍

カエテミル

著者：川上 ユキ

発行所：大和書房

価格：1,400円

家具デザイナーの著者が散らかった部屋をお洒落に模様替えするテクニックをイラストで分かりやすく説明。

アイデアを実践できるヒントがたくさん掲載されています。

気軽に出来そうな模様替えの本です。

シンプルに暮らす整理術

著者：クニエダ ヤスエ

発行所：大和書房

価格：1,400円

元祖シンプルライフの提唱者。

こんな風に整理して暮らせばきっと気持ちよいのでしょう。

小物の上手な収納方法。キッチンの中の整理法。

無駄なものをもつことに疑問を投げかけるそんな本です。

この著書のように全部は出来なくても、整理する、収納上手になるにはどうしたら良いのかを教えてください。

横森式シンプル・シック

著者： 横森 理香

発行所：文春文庫 PLUS

価格： 657 円

荷物にあふれていた古い戸建の住宅をリフォームし、生活改善計画をたてた著者が、自分の暮らしを見直し、どういうことに自分が幸せを感じられるのかを、続いて購入した中古マンションのリフォームと最初と、2度のリフォーム経験を通して教えてくれます。

お洒落でシンプルな暮らしぶりから、食生活や健康のためにより生活習慣にわたり、自らが幸福になる実践的ドキュメント。

捨て上手になる秘訣もこの本は教えてくれます。

- 住まい方の色々なかたちを知りたい方にお勧めです

家族と住まない家

著者： 島村 八重子

寺田 和代

発行所： 春秋社

価格： 1,700 円

家族だけで暮らすのではない、新しい暮らしの姿を紹介しています。

高齢化が進み、家族形態も多様化するであろう日本人のこれからの住まい方が紹介されている本です。

血縁でなく、選択縁の住まいを選んだ人たちの実例紹介。

コレクティブ・ハウス、グループリビング。など・・・きっと10年か20年後には他人同士が支えあう。そんな、この本で紹介されている暮らしの選択肢も増えるのだと予感させてくれます。

コウハウジング

著者： コウハウジング協議会

発行所： 風土社

価格： 1,800 円

子育て、安心、支えあう仲間たち。欲しかったのはそんな暮らし。というサブタイトルがついている本です。

実際のアメリカでのコウハウジング事例の紹介を通して、日本人にもこんな暮らし方もあるよ。と教えてくれています。

個の家族だけが負担するのではなく、関わりたいときには関わり、一人で居たいときには一人で居られる、そんな集まって暮らすコウポラティブハウスには障害者同居の家族の負担が、軽くなりそうな可能性もみえてきそうです。

6 . おわりに . .

駆け足で説明させていただきました。

私が実務を通して感じていることをまとめたつもりですが、なにぶん、このような経験は初めてでしたので、分かっていただけか、とても心配です。

住宅に対して、皆さんが興味を抱かれることはとても良いことだと思います。なぜなら、今までが安易過ぎたのです。

私たち造り手側も、お客様のニーズをもとに、住宅を造りあげていきます。

いまでは不自由となっている古い住宅での暮らしも、当時は時代が望んで出来上がってきたものだと思います。

けれど、皆さんが気付きはじめた今でも、業者側は過去の成功例や固定観念から、中々抜け出せずに旧体制然の住まいを、造り続けてしまうのでしょうか。本当に良いものを望む一般の方が増えてくれるからこそ、そのニーズに答えた新しい住まいの形を、造り手側は考えていくことでしょうか。

是非、この機会に、住まいや、住環境について、もっと関心をよせていただきたいと思います。

私は所詮、一建築士で、ひとりで出来ることは限られてしまいます。

実務の中で、皆さんが望むことにお応えするべく、努力していくにすぎません。ですが、私は住宅づくりが大好きですし、日本の住宅を良くしていきたいと心から思っております。

お客さまの喜んでいただく顔が、何より嬉しいのです。

新築した家で、障害をもったお子さんが驚くほど元気になったとお聞きしました。本当に嬉しくて、それまでの苦労も吹き飛んでしまいます。

お互いの少しの勘違いで、気まずくなって、家づくりを終わらせてしまうのはとても、残念なことです。

皆さんも、**住**への知識が持てれば、知らないということで、損をすることも少なくなるでしょう。

今日は、**住**への知識を知るためのお手伝いが出来たでしょうか？

住まいの工夫のヒントは得られたでしょうか？

最後にこのような機会を与えてくださった、渡辺様をはじめとする

PTAの皆様方と、快く事例紹介として資料の提供をお許しいただいた、三件のお施主様に、深くお礼を申し上げたいと思います。

本当にありがとうございました。

坪木 出美