

# 第1章 間取りとは何か

## ●100点満点の家はない！？

これから家を建てようと計画されているあなたは、今まさに出来上がった素敵な住まいを想像して、夢に満ちあふれているはずです。私も素直に羨ましく思います。夢の間取りを手に入れるには、決して失敗しないようにしなければなりません。

よく、「家は三度建てても満足いくものはできない」と言われます。しかし、このご時世で何度も建てられる人はほとんどいませんし、そのような人がいたとしたら、なんだか癪に障ります。

私は、一生一度の大きな買い物を決断したあなただからこそ、協力したいと思っています。しかし最初に断っておきますが、いくら頑張っても設計しても住む人全員が満足だと思う家はほとんどありません。不満は、必ずと言っていいほど残ります。それは建築家に頼んでもハウスメーカーに頼んでも同じです。要するに完璧な住まいはつくれないのです。一体なぜなのでしょう。

それは、いくら話し合いを重ねても家族それぞれの思いを完全に一致させることは難しく、どこかで家族の誰かが妥協して我慢することが出てくるからです。それが住まいなのです。

## ●夫婦戦争勃発！

例えばよくある話ですが、書斎の例があります。ご主人はどうしても書斎が欲しいと考えていました。奥様は、はじめはそれに反対する気持ちはなかったのですが、間取りを検討するにつれ、どうせ使うはずもない書斎より、キッチンを広くして欲しいと思い始めます。さあ、ついに夫婦戦争勃発です。

相談相手は住宅会社の営業社員だけです。まだ経験が浅く、知恵の少ない若手営業社員だと、ご主人は途方に暮れてしまうでしょう。では経験豊富で弁がたつベテラン営業社員だといいいしょうか？

ベテラン営業社員は、おそらく奥様に軍配が上がるように誘導するでしょう。また若手営業社員は、書斎かキッチン拡張か、どちらか一つを諦めてもらい、はじめに白黒はっきりさせる方法を選ぶでしょう。しかし、営業でも建築士でも、本物のプロは両者のプライドを傷つけず、間を取ったバランスの良いアイデアを提案できるのです。

でも、そのようなプロをどうやって探せばよいかわからないですよね。だからこの本を読んでいるあなたが、少しでも本物のプロに近づけば良いと思いませんか？

この本では、そのための知識や考え方を説明していきたいと思います。

さて、話を戻します。そもそも、夫婦戦争が起きるのは、実は敷地のせいなのです。

なぜ夫婦戦争は敷地と関係するのか？ 言うまでもありませんが、それは建てられる広さが限られているからです。ですから、まずはあなたの敷地にどのくらいの広さの住宅が建てられるのかを知る必要があります。



## ●建てられる住宅の広さを知る

耳にしたことがある方も多いと思いますが、建ぺい率と容積率が法律（建築基準法）で定められていて、その制限の範囲でしか家は建てられません（**図表 1-1-1**）。

例えば 40 坪の敷地で、建ぺい率が 60%だと 24 坪まで建てられます。また容積率が 150%であれば 60 坪まで床をつくることができます。この率は土地により異なり、都市計画法における用途地域で定められています。第 6 章で解説しますが、ここではそういう法律があって、建築が制限されることを理解してください。

また斜線制限というのがあって、これも法律で決まっています。ちょうど鳥かごのように、目には見えない網のようなものがあり、その中だけに建てていいと決められていると思ってください。そんな制限がなぜあるのかについても第 6 章で解説します。理屈はともかく、そうなのだと思ってください（**図表 1-1-2**）。

## ●敷地を計算してみよう

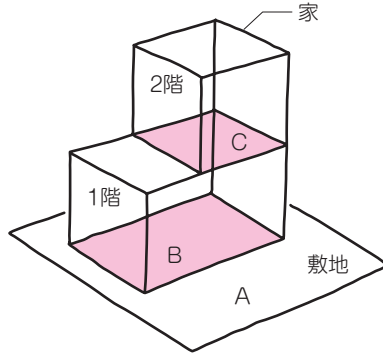
ではさっそく、あなたの敷地で計算してみましょう。ギリギリに計算するのではなく、安全率（余裕）をみて小さめに計算します（**図表 1-1-3**）。ギリギリに計算して、オーバーしてしまったら、せっかく考えた間取りが無駄になってしまいます。

仮に土地の面積が  $124\text{m}^2$  だとします。建ぺい率が 60%で容積率が 120%だと制限されている場合、建てられる建築面積は、 $124\text{m}^2$  の 60%です。つまり  $74.4\text{m}^2$  となります。容積率が 120%ですから、延べ床面積は  $148.8\text{m}^2$  となります。

延べ床面積を超えることはダメですが、小さくすることはもちろん構いません。

自分で計算するのが面倒であれば、どこかのハウスメーカーの展示場にでも行ってアンケートに名前を書けば、営業社員がすぐに飛んで来てでしょう。そこで「私の敷地に、どのくらいの面積の家が建てられるのかを計算して欲しい」と言えば、喜んで

図表 1-1-1 建ぺい率と容積率

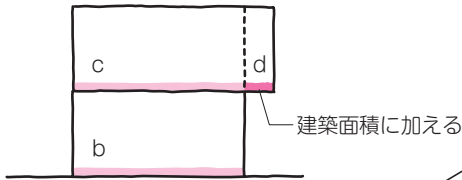


建ぺい率と容積率は法律で定められていて、用途地域により異なる。

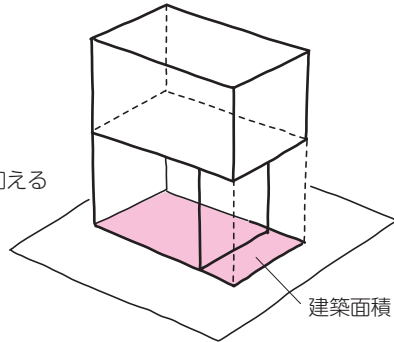
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$$

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積 (B+C)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$$

<2階が1階から飛び出ている場合>



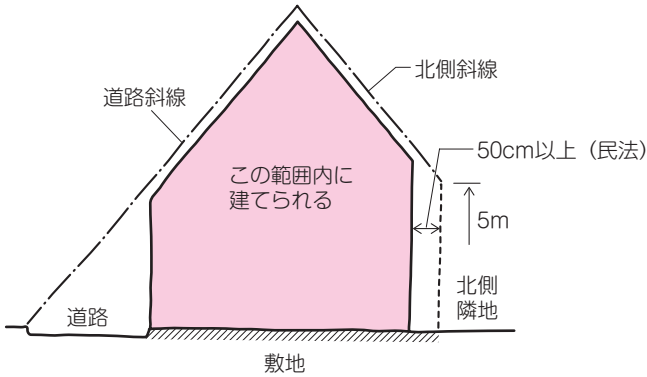
建築面積 = b+d  
延べ床面積 = b+c+d



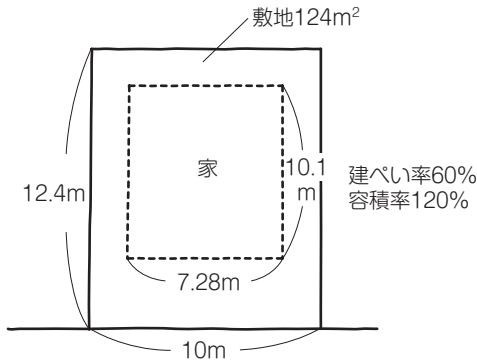
ひとくちメモ

敷地面積とは、土地の広さ。  
建築面積とは、建物を真上から見たときの投影面積。  
延べ床面積とは、各階の床面積の合計。

図表 1-1-2 斜線制限



図表 1-1-3 敷地の計算例



建てられる建築面積  $124\text{m}^2 \times 0.6 = 74.4\text{m}^2$

建てられる延べ床面積  $124\text{m}^2 \times 1.2 = 148.8\text{m}^2$

やってくれますが、簡単ですから自分でやってみてください。

建てられる面積がわかったら、その範囲で間取りを考えていくことになります。2階建てにするか3階建てができるのかもこれでわかります。