

レ シ ピ

recipe

HOUSE MAKING BOOK



多治見に建てる家・多治見に住まう本

recipe

HOUSE MAKING BOOK 
多治見に建てる家・多治見に住まう本

この本は

これから多治見に家を建てる人

より良い住まいを考えている人のための

家づくりのレシピです

家づくりの本はたくさんありますが

この本では 多治見に建てること 多治見に住むこと 多治見で暮らすこと

にこだわって編集しています

多治見のまちにあなたの思いを実現して下さい

美濃作太郎は長年夢だった家を建てることになりました。美濃一家の『家づくり会議』の会話を聞いてみましょう。

祖父 陶吉



家づくり会議

作太郎 みんなに窮屈な思いを長年させてきたが、やっと家を建てることできる。そこでみんなの意見を聞きたーので、何でもええから希望を言っ
陶吉 わしはのー、足が悪くてトイレと風呂場が近いところがええのー。それと一日中家におるで日あたるところがええな
志野 わしやー、おじいさんの言つとおりでええわ。それと庭がすこし……
作太郎 そうや、ほれ、バリアフリーとか言つのを考えなあかんや。

陶太 俺と織野の部屋はどうなるんや。
織野 将来のことを思うと改築できるように、間仕切りで仕切ったほうがええな
彩野 みんな、自分のことばかりで家族が集まって、話しができる部屋を中心に考えていかな。

作太郎 そうや、お母さんの言つとおりや。
彩野 お父さんもお母さんも働いているし、みんなが自分の部屋にとじこもたら家族で話し合えるときがなく、みんなの話を聞くところが大切と思うけど……
作太郎 うーん。今まではそんな部屋がなかったけど、ここではリビングルームを中心に考えるか。
陶吉 リビングルームって何や。

織野 おじいちゃん、昔言う居間のこと。
彩野 建物の外観も大切だけど、やっぱり家族構成と住まい方、それに家族構成が変わったら、簡単にリモデルできるように最初から計画しとかなくっちゃ。
作太郎 なんか楽しくなってきたぞ。よし、平面計画ちゅつのをやらなあかんや。おじいちゃんたちの部屋、陶太と織野の部屋、リビングルームとそれに俺の書斎か。

彩野 書斎？なにをするの。私は家事をするユーティリティーがほしいわね。勿論、台所は明るくてゆったりしてて楽しくみんなの料理が作れるところを。
陶太 俺の部屋は友達がおおげい入れるほうがええな。
作太郎 部屋に閉じこもるとあかんで、ベットと勉強机がはいるスペースだけや。ところで何部屋うるんや。

彩野 おじいちゃんたちの部屋、子供部屋2、私たちの寝室、リビング、台所、風呂・トイレ、それに書斎？、家事室、客間と……
作太郎 予算もそうだが、いろんな制度があるんで有効に活用せなあかんや。

陶吉 難しいことはわからんが、みんなが集まってくるげる家で、近所と井戸端会議ができる付き合いをし、地域のひとりとして思いやりの家を作るのが理想と思っ。
作太郎 それと地域の環境にあった住まい作りを心がけることも大切だな。
彩野 これからいつまでも住む家だから、隣近所のルールを大事にしなへんか。
作太郎 さあ、みんなで recipe (レシピ)を見て、計画を進めるか。

妹 織野

兄 陶太

祖母 志野

母 彩野

父 作太郎

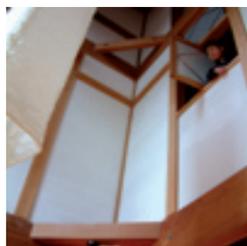
美濃作太郎・彩野夫婦は結婚以来多治見市本町にあるアパートに住み、陶太・織野が生まれ、4人で暮らしていました。一方、陶吉・志野は昔から多治見市日ノ出町で、一戸建て住宅に住んでいました。作太郎・彩野夫婦の共働き、子供の成長、陶吉・志野夫婦との同居をきっかけに、陶吉・志野夫婦の住み慣れた日ノ出町で6人で暮らすため、家を建て替えることになりました。



taste

住まいづくりのために考えたいこと

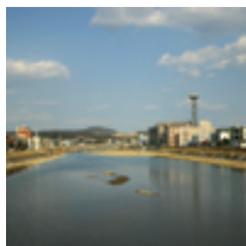
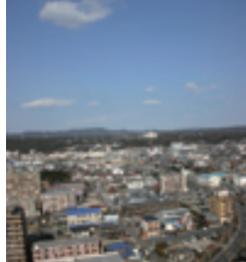
- 工法 58
- 耐久性・耐震性 60
- バリアフリー 62
- エコ 64
- 光・風 66
- 緑 68
- インテリア 70
- シックハウス 72
- 防犯 73
- メンテナンス 74
- 増改築・改修 76



process

住まいづくりの知識と手順

- スケジュール 26
- 資金計画 30
- 助成制度 32
- 土地 34
- 法規制 36
- 地域を読む 38
- 土地の使い方 40
- 土地の使い方の実例 42
- 間取り 44
- 間取りの実例 46
- 税金 52
- 登記・保証 54
- 情報・トラブル 55

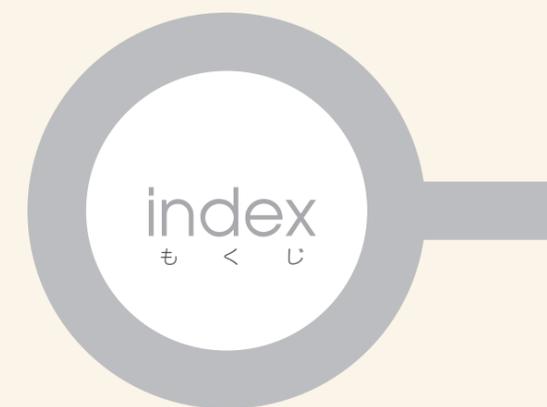


basic

住まいづくりを始める前に

- 家族 8
- 住まい 10
- まち 12
- 多治見のまち 14
- 多治見らしさ 16
- 多治見の風景 18
- 多治見のコミュニティ 20
- みんなでまちづくり 22

recipe | HOUSE MAKING BOOK 多治見に建てる家・多治見に住まう本



この本に記載されている数値や補助金等の内容は、平成 16 年 3 月現在のものであり、実際に家を建てられる場合は、事前に各問合せ先にご確認ください。



basic - 住まいづくりを始める前に

住まいづくりは家族にとって大きな出来事です
どんなふうに住らしたいのか？ そして、どんなふうに住きたいのか？
自分らしく、自分達らしくありたいものです
住まいづくりはまちにとっても大きな出来事です
まちに歓迎され祝福される住まいづくりをしたいものです

basic

住まいづくりを始める前に

家族

8

住まい

10

まち

12

多治見のまち

14

多治見らしさ

16

多治見の風景

18

多治見のコミュニティ

20

みんなでまちづくり

22

僕の家族

窯町 上川 創

僕の家族は、お父さん、お母さん、お姉ちゃん、お兄ちゃん、弟とおばあちゃん、そして、犬のオードリーの7人と1匹です。

弟とはよくケンカをします。でも一番たくさん遊ぶので、いないとちょっと寂しいです。僕の家にはファミコンやテレビゲームがないので（買ってもらえないから）紙風船とかピンポンとか、かくれんぼで遊んだりします。

お兄ちゃんは怒るとすごく怖いです。（お兄ちゃんが小さいときは、良い子だったのに、なんで大きくなると悪い子になっちゃうのかな？）でも、お兄ちゃんが遊びに入るとメチャクチャおもしろくなります。

お姉ちゃんにはいろんなことを教えてもらいます。例えば勉強とか、テレビのこととか……。家には4人も子供がいるのに子供部屋が1つしかありません。だからみんな居間に集まってくるので勉強するときもガヤガヤうるさいです。お兄ちゃんやお姉ちゃんが家からいなくなったらその部屋を僕のものにしようと思っています。

家の中で一番やさしいのはおばあちゃんです。毎朝お手伝いさんのようにやさしく起こしてくれます。いつまでも元気でいてね。



家族

1 recipe* basic

人と家族

人は家族の中に生まれ、家族の中で育ちます。そして人は新しい家族をつくり、また家族を育てます。人は太古の昔から、ずっとそうしてきました。人にとって家族は原点です。人がいなければ家族は存在しませんし、家族がなければ人も存在しません。人は家族そのものなのです。人は家族の中で生まれます。家族の愛を一身に受け、お互いに信頼し助け合うことを家族の中で学びます。

家族のカタチ

家族のカタチにはいろいろなあり方があります。現代の標準的な夫婦と子供の家族。昔は一般的であった、おじいちゃんやおばあちゃんと一緒に暮らす多世代家族など。今は老人や若者の一人暮らしや老夫婦だけの家族も増えてきました。こういった家族のカタチによって暮らし方も随分と違ってきます。でも、その基本は同じです。お互いを信頼し思いやる気持ちで家族の間を強く結び付けています。

家族の個性

人も十人十色と個性があるように、人の集まりである家族も、それぞれに個性的な暮らしがあります。以前はむしろ同じように暮らすこと・目立たないことに注意が払われましたが、今では自分らしく振舞うことを大切にしています。家族みんなで料理をしたり、

音楽を聴いたり、どこかへ出かけたり。

自分らしく振舞うことを大切にするとともに、家族もまた自分達らしくありたいものです。

現代の生活と暮らし

今は携帯電話などの通信手段を個人個人が持ち、部屋にはパソコンやテレビがあつて、生活はますます個人化しています。昔にくらべると、その分家族との触れ合いも薄れてきています。

また、情報化や通信機器の発達により、効率がよくなった一方、時間に追われたゆとりのない生活やすれ違いを生み出しています。

今、社会ではスローに暮らすことが見直されています。せめて家族との暮らしでは、もっと心にゆとりを持ってスローライフを心がけたいものです。

屋号「打物屋」

池田町 長谷川弘

私の家の母屋は、いつ建てられたか分からない。1900年に中央線が開通するまでは東濃一円で一番の繁華街であった池田町屋の表通りで屋号「打物屋」で旅人宿を営んでいた。

家の間取りは、何かあれば大勢の人が集まるため、襖を取り外せば20畳位の大広間が、直ぐに出来るようになっている。だから住む人にとっては、客などあれば隣の部屋で息をひそめていなければならない、開放的で住み難い家である。夏は涼しく冬は寒い。

昔の繁華街の面影を残していた家並みも老朽化と住み難さで次々と建て直されて、古い家は数軒しか残っていない。よく「お宅の古い家を見せて下さい」と人が訪ねて見え、黒光りしている大黒柱、建具、梁などを見て、「素晴らしい」と言われるが、私にはその良さは分からない。しかし、旅館時代からの築山にある「市内では余り見かけない」と庭師さんが言う200年近い松などの木々は大切にしたいと思っている。



住まい

2 recipe* basic

家族と住まい その家

家族には、家族一人ひとりの暮らしと家族としての暮らしを支える住まいが必要です。住まいとは家族の安全を守り、それぞれの暮らしを入れる器です。そして、豊かな家族関係をつくりあげる舞台です。

住まいは家族によって生まれ、やがては家族のための心の住み家となります。

家族はここにおいても家族ですが、家族には帰るところ・住むところとしての住まいが必要です。遠く離れて思うことは、家族のことであり、家のことです。

住まいのカタチ

家族に個性があるように、家族が暮らす住まいのカタチにも個性があるはずです。しかし今は住宅が商品化し、買うものという考え方も多くなってきました。でも、

住まいのカタチは画一的なものでもなく、流行のものでもありません。

例えば個室やだんらんに対する思いもさまざまで、趣味や仕事によっても住まいの考え方は違うものです。自分達らしい生活の出来る住まいづくりを考えたいものです。

コミュニケーション

少子高齢化が進み、家族のカタチもさまざまな今、家族の対話の機会が少なくなっています。家族の中や地域の中でふれあいと会話を持ち、みんなを支えあって生活することがこれからは大切です。

住まいづくりでは、毎日家族が顔を合わせて会話の出来るリビングやダイニングを大切にしたいものです。外から帰ってきたら自然にみんなが顔を合わせてコミュニケーションがとれるよう、温かく

くつろぐことのできる場所をつくりたいものです。

資産としての住まい

つい最近までの日本の住宅は、建物そのものよりも、土地に大きな価値をもち、「土地さえもっていれば」という考えが強くありました。しかし、暮らしにおいて大切なのは、家族を守り暮らしを支える建物そのものではないでしょうか。

また、住宅は親から子へ、子から孫へと資産として受けつがれるものでした。今ではさまざまな事情で必ずしもそうではありませんが、いずれにせよ、古くなったから壊してしまうのではなく、しっかりとつくり、大切に使うことが必要ではないでしょうか。

煙突の残る町

赤坂町 江崎敏夫

1966年、石炭焼成による角窯を築窯。作れば売れる、残業、残業でこの窯場も窯炎夜空を焦すかの如く陶磁器産業隆盛の時代でした。その石炭による焼成の時代も、昭和40年代中期後だんだんと姿を消し、灯油ガス炉大量生産型のトンネル窯へと移行して、近代窯業への確立を誰もが疑うことはありませんでした。しかし、今では窯煙はなくなり、煉瓦作りの煙突など過去の遺物でしかありません。また、長く高い足場を組み、垂直に煙突を積み上げる技術などは、本当に職人の芸でした。そんな築炉の技術者さえもいなくなった現代……。私もその遺産を受け継ぎ石炭窯を改修し、灯油窯へと切り替えました。しかし、長い煙突を過去のものとして、一時代を物語るものとして地域社会の皆様に残し、現役で活用し、いつまでも残していきたいと思っております。



まち

3 recipe* basic

住まいとまち

家族が暮らすためには住まいが必要ですが、そのためには学校、病院、公園、スーパー、バス停などの施設があつて、はじめて暮らしは成り立ちます。

でもそれだけでいいのでしょうか。あなたが今住んでいる家のまわりを見回すと一体何が見えますか？ お向かいの素敵なお家、玄関先で花の手入れをするおばあちゃん、道端で楽しそうに遊ぶ子どもたち、たくさんさんの緑。

私たちの暮らしには、生活の便利さと共に、こういった暮らしの風景が広がるまちが必要不可欠です。

まちのカタチ

まちには、自然が多く残った地域、お店が建ち並んだにぎやかな

地域、歴史が深く刻まれた地域、新しくつくられた団地など、まちのカタチにはいろいろあります。どのまちにも良いところがたくさんあります。そのまちの良いところを大切に、まちのカタチを守りたいものです。

まちは誰がつくるの？

それはこのまちの良いまちのカタチはどのようにしてつくられるのでしょうか。それは私たち一人ひとりの住まいづくりから始まるのです。あなたの住まいは、他所から見れば環境となり、まちの一部となります。

まちは、自然環境と人が作り出した建物や道路で構成されています。魅力的な住宅があると、まち全体も魅力的になります。一人ひとりが心がけることで、まち全体が魅力的になっていく。とても素

敵なことだと思いませんか。

まちに住む作法

美しいまちなみを見るとき、そこには一定の「作法」があるのを感じます。「作法」のないのが作法という今の時代にあつて、ここに住むんだという気持ちを持って、私たち一人ひとりがまわりに対する配慮・思いやりを持って良い環境づくりを心がけ、まちのカタチを大切にしながら出来ることから始めることが、まちづくりへの大きな一歩になります。

これまで、個人の資産としてとらえていた住宅を、良い環境としての価値を高め「まちの財産」ともなるよう考えたいものです。まちに歓迎され、祝福されるような住まいづくりをしましょう。

環境共生都市・住宅について 委員 前田重宏

大量生産時代、大量消費時代を共に歩んできた私たちは今、地球温暖化、酸性雨、森林破壊、海洋・河川の汚染等々 地球規模的な大きな問題に直面しています。

こうした『地球環境問題』は同じく『日本一暑い多治見』市民にとって『地域環境問題』でもあろうかと思えます。次代を担う子供たちに健康で快適な住まい（居住環境）と心に残る故郷（周辺環境）を残していくことこそが今の私たちにとって最も大きな使命ではないでしょうか。

過去、開発（街をつくる、建物を建てる）は周りの環境に大きな負荷をかけ大切なエネルギーを多く消費してきました。この残り少ないエネルギーを今後大切にしていかなければなりません。

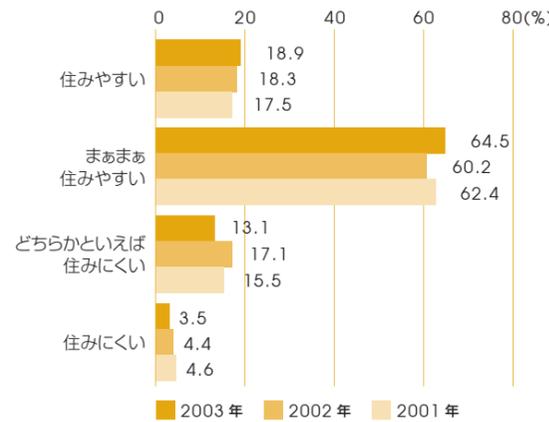
私達は自然から太陽光、風、森林といった多くの“恵み”を受けながら生きています、これらの“恵み”を先人たちが最も大事にし共生しながら生きてきたあの知恵をここでふたたび学び、見直す時が今来ているのではないかと思います。そして「住まいづくり」「まちづくり」に取り込んでいくことこそが“健康で快適な住まい”と“心に残る故郷”を後世に残す事となるのではないのでしょうか。



数字で見る多治見

多治見のまちの住みやすさアンケート

2001年～2003年に実施した市民意識調査では、約8割の人が「住みやすい」「まあまあ住みやすい」と回答しています。また過去と比較するとわずかながら住みやすさが増加の傾向にあります。



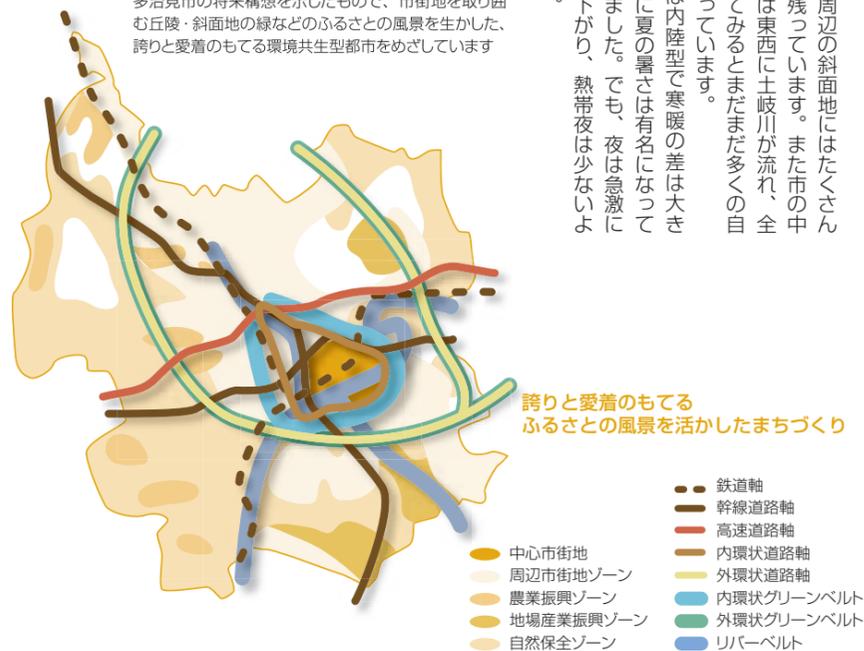
多治見の統計 (H15年4月現在)

人口	106,154人
世帯数	35,039世帯
住宅戸数	31,910戸
1世帯の人員	2.95人
出生	2.5人/日
死亡	1.9人/日
婚姻	2.3組/日
離婚	0.5組/日
転入	10.9人/日
転出	12.4人/日
車の台数	1.8台/世帯 (全国 1.08)
エアコンの台数	2.4台/世帯 (全国 1.92)

私たちの住むまちは「多治見のまち」です。では、「多治見」というまちはどんな「まち」なのでしょう？
多治見は、古くから美濃焼の産地として栄えた焼き物のまちです。また丘陵地には旧石器縄文・弥生時代の遺物も多く、古くから文化が開けていました。
近世には交通の要所となつて、陶磁器の集散地として発展しました。明治に入り多治見村の本町あたりを中心に商店が建ち並び「まち」が形成されはじめました。その後中央線などの鉄道の開通に伴いさらに発展し、数度の町村合併の後、昭和15年に「多治見市」が誕生しました。
多治見市発展の原動力となつてきた陶磁器産業もオイルショック以降停滞気味となつて、かわつて丘陵地の宅地開発が進んで、近年では「美濃焼のまち」と「住宅都市」としての二面性を色濃く反映したまちとなつています。
多治見市は、市街地の周辺を丘陵地に囲まれた盆地状の地形で、

多治見のマスタープラン

多治見市の将来構想を示したもので、市街地を取り囲む丘陵・斜面地の緑などのふるさとの風景を生かした、誇りと愛着をもてる環境共生型都市をめざしています



市街地周辺の斜面地にはたくさん緑が残っています。また市の中心部には東西に土岐川が流れ、全体としてみてもまだまだ多くの自然が残っています。
気候は内陸型で寒暖の差は大きく、特に夏の暑さは有名になってしまいました。でも、夜は急激に気温は下がり、熱帯夜は少ないようです。



Interview 多治見のまちの風景 多治見市長 西寺雅也

私たちがなぜ江戸の町並みにあこがれるのか、華美にならず、落ち着きや重層感、統一感があるということでしょうか。古いものをその時々で生活様式に合わせて使い勝手を変えながら使い続けるような仕組みが作れないのでしょうか。まちなかが超高齢化したり、空洞化している状態を解消し、中心市街地としての機能をどうもつて、生活の場としても豊かさを感じることのできるようにしたいと思います。

色を競い、奇を衒い、刺激的であることを競い合うような、結果的には全国どこへいっても同じ風景になってしまう郊外の風景を変えていかなければと思います。

また、緑を創ることはまちの風格を生み出し、景観に豊かさを与えます。緑陰は生活に潤いや精神的な安定感をもたらします。公共用地は当然ですが、住宅も事業所も緑化を進めてもらう仕掛けを作っていくことでまちの風景は随分変わっていくはずです。



多・治・見・ら・し・さ

委員 河村洋征

渓谷を過ぎ電車がトンネルを抜けると、周囲を緑に囲まれた市街地がひろがり、まちを南と北にわけるように土岐川が東から西へと流れる。

そんな風景を眺めながら山あいの坂道を登ると、焼き物を育んできた煙突のある風景と自然豊かな風土を生かしたまちが点在する。

人工的で画一的でなく、自然のロケーションを大切にしたまちに、「多治見らしさ」を垣間見ることが出来る。

コンクリートに囲まれた街の空間に圧迫感さえ感じた40年余りの通勤生活。休日に親しみと人情味に溢れる東濃弁の会話を耳にすると、また緑の風景を眺めるときに心が癒された一日。それも精神文化的な「多治見らしさ」の一つであろうか。そんな言葉もいつの日か消え去るときが来るであろうか。

「多治見らしさ」がいつまでも心のふるさととして引き継がれることを望みつつ、電車は市街地を過ぎ虎渓山のトンネルをくぐり抜け、また山あいの渓谷へと走る。



多治見っていったらなあんだ？

H14年に市内の小学校6年生1,115人とその保護者981人の方に、「今の多治見」から思いつく言葉をあげていただいてまとめたものです。表は上位25の言葉で、色のついた部分は両方に共通したものです

順位	子ども	大人
1	陶器	陶器
2	土岐川	暑い
3	山(森)	修道院
4	暑い	永保寺
5	田舎	土岐川
6	美濃焼	交通渋滞
7	まなびパーク	虎渓山
8	陶器祭り	東濃弁
9	自然	道路が狭い
10	川	陶器祭り
11	永保寺	田舎
12	修道院	美濃焼
13	花火大会	ベッドタウン
14	静か	山(森)
15	多治見駅	花火大会
16	自然が豊か	保守的
17	虎渓山	多治見祭り
18	ゴミが多い	まなびパーク
19	車が多い	盆地
20	山が多い	多治見あられ
21	東濃弁	車が多い
22	道路が狭い	緑が豊か
23	緑が豊か	坂道が多い
24	多治見あられ	川
25	田	シデコブシ

多治見の
まちに
住む

多治見らしさ

多治見らしさって何でしょう。多治見から連想される言葉を10個あげてもらおうという調査が行われました。この調査は市内全域の小学6年生とその保護者に対して行われたものです。

大人と子どもでは回答の内容が少し違いますが、美濃焼きの産地として陶器のまちであること。土岐川が中心に流れ虎渓山や斜面地に緑が多く、山や川などの自然が豊かなこと。田んぼが多くてちよつぱり田舎風なこと。永保寺や修道院があり、伝統的なまちであること。多治見祭り、花火大会、陶器祭りなど祭りが多いこと。道が狭くて車が多いことなど。

今はどこに行っても、金太郎鮎のようにも同じような風景が広がっています。これではまちに対する愛着も誇りも持てません。多治見のまちは、そうあってほしいものではないですか。多治見のまちに帰って来ると「ほっと」「するするな」「私のまち」になってほしいものです。

「らしさ」の中には良いらしさもあるけれど悪いらしさもあります。良い「らしさ」は私たちの財産です。みんなで守り育てていきたいものです。しかし守るだけではまちに元気がなくなってしまう。良い「らしさ」を資源として、「ほっと」するような魅力的なまちにしたいものです。



多治見に似合う色

風景づくりアドバイザー [色彩]
船橋あつこ

市内の小学校6年生とその保護者の方へ「どんなまちになるといいですか？」というアンケート調査を行いました。分かったことはやはり全般に穏やかでナチュラルなイメージを望む人が多かったこと、そしてこれはまちの色として表現するとソフトな暖色ということになります。その他、地区によって同じ暖色でも深い色や渋い色をイメージする回答も多数あったのは、地場産業の影響を受けてのことかと興味深く感じました。

また、多治見は地形が盆地でまわりを豊かな緑で囲まれているので、この緑を引き立てるためには、土と同じ暖色でややくすんだ色を使うのが効果的です。

美しいまちを守るためには、茶系・ベージュ系・うぐいす色・地場産業のレンガタイルの色といった色が中心になります。こういった色彩は風景になじみやすく、多治見の気候風土にも合うので、建物と風景の調和がとれるばかりでなく、外壁の色あせ（退化すること）を防ぐという経済的な効果も期待出来ます。



美しい風景のいろ
多治見市では多治見らしく美しい風景をつくるための条例を定めています。
条例では、風景をただ単に「モノ」の美しさだけでなく、その背後にある歴史や文化や人々の思いを含めた風景とし、地域に根ざした美しい風景を守り育て、整え、創り出すための方策が示されています。
多治見を美しいまちとするためには、みんなで風景づくりの作法を持ち、守っていくよう努めることが必要です。

多治見の緑
多治見の良い「らしさ」のひとつに、まわりの緑の豊かさがあります。この財産をさらに身近なものにするために、条例の中には、緑の風景づくりに努めること、大規模建築物に関しては規定があります。
まちにはたくさんの方が住んでいて、特に看板が目立つため、必要以上に大きく派手なものが多くあります。住まいではそれほどひどい事例は見かけませんが、中には周辺とあまりにかけ離れた色使いで、まちなみの連続性を壊しているケースも見られます。
大規模建築物では、この色使いに関してガイドラインを設けています。これは市民アンケートによって導き出された、市民が好むまちの色をベースに、背景として

○ オススメの色



多治見に似合う色は暖色系の色に少しグレーを混ぜたもの

緑にマッチする色を選定したものです。これによると、暖色系の色にほんの少しグレーを混ぜたような穏やかな色の組み合わせがよいようです。
色の選定は特に難しく悩むところですが、住宅地にあってはまわりの色も参考にしながら落ち着いた色使いにしたいものです。

○ 色彩の調和の○と×



色相調和
建物の色を同一または類似する色相でそろえ明度や彩度に変化を持たせる



トーン調和
建物の色を同一または類似するトーンでそろえ色相に変化を持たせる



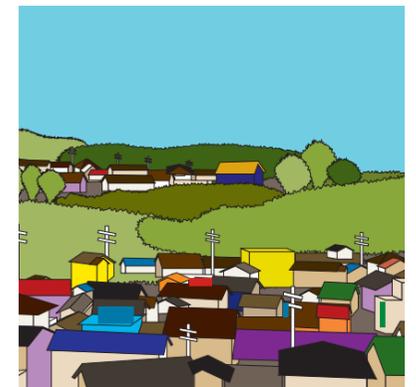
類似色調和
建物の色を色相・明度・彩度が類似する色彩（類似色）でまとめる



市役所の屋上から南の方を見た風景。写真下から市街地/斜面の緑地/段丘上の住宅/斜面の緑地/丘陵地の住宅とサンドイッチ状に広がる独特の風景



黒や茶系の瓦屋根、暖色系にほんの少しグレーを混ぜた穏やかな色の外壁によって構成され、周辺の緑とマッチした美しい風景ができあがっている



青や緑と言った寒色系の瓦屋根や外壁が混じった風景で、家並みの調和を乱し、周辺の緑ともマッチしていない、騒々しい風景となっている

コミュニティデザインの大切さ

委員 土岐麻梨子

私たちはみんな、それぞれの地域に住まいを設けて暮らしています。これは、戸建て住宅に住んでいる人も、マンションやアパートに住んでいる人も、みんな同じですね。

でも、ちょっと考えてみてください。自分の住まいの周りに暮らしている人たちと一緒に住んでいる感覚ってありますか。恐らく、ほとんどの人がそんな感覚を持っていないのではないかと思います。そんな感覚を暮らしの中に取り入れていくことが、「コミュニティデザイン」なんだと思います。

では、具体的にどうしたらよいのでしょうか。例えば、玄関先に花を植えたしましょう。そうすると、毎朝水をあげますよね。いつもよりちょっとだけ玄関先にいる時間が長くなり、ご近所さんとの出会いが生まれるかもしれません。この出会いを、出会いの空間を一つずつ、少しずつ育てていったらどうでしょう。きっと、まちの中にぼつぼつと家族が生まれ、それがつながってやがて大きなものとなり、明るく楽しいまちづくりができそうな気持ちになりませんか。そうしたら、きっと身近に問題が発生しても、まちの家族で支えあって乗り越えていける気持ちになりませんか。



- ②
- ③
- ④

①家を中心とした暮らし方になっていきますが、道端での暮らしの復活が必要です。②市内にこんな井戸がまだ残っていました。それも使われているのです。③市内のあちこちに残っている格子戸。新しい使い方まで道行く人の目を惹かせています。④座りたくないベンチが多い中で、このベンチは別。とても場所になじんで、座る人を守っています。



多治見のコミュニティ

多治見の
まちに
住む

コミュニティ

お隣さんとの関係はどうですか。都市化が進んだ現在では、地域のつながりが薄れてきているところもあるのではないのでしょうか。昔から、「遠くの親戚より近くの他人」という言葉があるように、すぐに助けてくれるのは、近くにいる人ではないでしょうか。人の助けが必要なときに、近所の人たちとまったりお付き合いがないと困ってしまいます。新しい団地では、盆踊りやお祭りなどを始めることで交流を深めているところもあります。

私たちは近くの人とよく顔をあわせ、いろんなところで付き合っていかなければなりません。こうした付き合いを大切にし、お互いが気持ちよく住めるように、まわりに対するちょっとした気配りを忘れないようにしたいものです。

コミュニティデザイン

昔のまちには、みんなを使う共同の井戸があったり路地があったり、家の前の道では子どもたちが遊んでいた、近所の人と立ち止まっておしゃべりする空間があったりしました。大人の会話を聞き

ながら、子どもたちも地域の一員となり、地域の付き合いはコミュニティが自然に出来上がってききました。

ところが、最近ではそんな場所がありません。道での立ち話や子どもの遊びには、車にも注意しなくてはならないのです。

そのため、家を建てるときに生け垣や塀や門を道路から少し後退させて、ちょっとした空間を作ったり、植栽をしたりする家もあります。また玄関までをオープンにして、そこを広場のよう扱ったケースもあります。ちょうどそこだけ道が広がったような感じですね。

このように近隣のコミュニティを育むことが出来るちょっとした空間や仕掛けを作ったりすることを「コミュニティデザイン」といいます。こうしたことで地域のつながりが出来れば、一層地域への愛着もわき、困ったときにお互い助け合うことも出来ます。

Interview

私の住むまち「市之倉」

市之倉町 土本英雄



平成8年に多治見市が打ち出したオリベストリート構想の中で、市之倉町が本町の奥座敷として定められたのを機に、人間国宝の加藤卓男先生が提唱された市之倉まちづくり実行委員会がスタートしました。現在、産業振興、文化振興、地域文化振興、町並み保存、の4つの部門に分かれて、50年先の市之倉を夢みて活動しています。市之倉のまちに住んでいる方々が、市之倉のまちをより魅力的なものにするために、市之倉のまちに来てくださる方々に、もてなしの心を伝えるよう活動しています。古いやきもの工房をリニューアルして、やきものに親んでいただくギャラリーをつくったり、古民家をイメージした建物をつくったり、町に花を飾ったりして市之倉を美しくしようとする心の醸成を図っています。このほか、市之倉さかづき美術館の誕生、オリベ砂防ダム建設、ウェルカムぎふ運動の花植え、観光ガイドの養成など、ピシターに訪れて頂ける環境づくりをしています。楽しい倉之市も開催しています。また、古くからのやきものまちであることを活かし、家族みんなで楽しめるまちづくりを考えています。今年まちのサイン(案内板)計画に努力します。



地元が作成しているマップ。まちにはたくさんの窯元があって、ギャラリーの見学や陶磁器の販売もしています。工房の中を見学させてくれたり、作陶できる工房もあります。



古くから陶磁器の産地として栄えた市之倉ではまちづくり実行委員会が積極的にまちづくりを進めています。市のオリベストリート構想の重要拠点としても位置づけられ、最近ではさかづき美術館もでき、この地を訪れる人も多くなっています。

市之倉の場合

みんなでも
まちづくり

法的に裏付けされた市民がつくる地域の決めごと

カッコの中の法律や条例に基づいて、地元の住民が自主的にルールを定め、みんなでもまちづくりをすることができます。

地区計画(都市計画法)

市町村が定める都市計画の1つで、地区整備計画には細街路、小公園などの地区施設、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さ、壁面の位置などに関する制限が定められます。

建築協定(建築基準法)

建物の敷地、位置、構造、形などについて、住民が自主的にルールを定め、個性的なまちをつくっていきます。

緑地協定(都市緑地保全法)

敷地内の植栽などについて、住民が自主的にルールを定め、緑の多い市街地をつくっていきます。

風景づくり協定(多治見市美しい風景づくり条例)

建物や緑化の基準などについて、住民が自主的にルールを決め美しい風景づくりを進めます。

まち並み

昔は、地元の大工さんが、身近にある材料で家を作っていたため、どこどなく似かよった家が並び、まちなみにもまとまりや調和がありました。今は、材料や建て方もさまざまで、和風の家の隣に四角いコンク

リート造りの家や、ログハウス風や、ツバパイフォーなど、色も形もさまざまな建物が混在しています。

けれども地域ごとに調和のとれた雰囲気のあるまち並みをもって素敵だと思いませんか。北小木の家々、池田町屋の家並み、滝呂町17丁目

まち並みが調和して落ちついた感じがします。

まち並みをつくる

昔からのまち並みをみんなで守っていく。新しいまちをつくることにみんなが約束を決める。住んでいる地域で小さなルールをつくる。何をその地域のこだわりと

するかはいろいろですが、何が共通点のある地域は、どこどなくまとまりがあって、きれいなまちになります。ルールを定めずに自主的に守られているまち並みもありますし、まちのルールを決めているところもあります。たとえば、

建築協定を結んでいる大針町の横ヶ丘地区や、緑地協定と地区計画

を定めている滝呂町17丁目では、みんなが守れる範囲を決めて、今よりもよつときれいなまちになるように頑張っています。

地域にある素敵なものを、みんなで守り、活用して、次の世代に引き継いでいくことも、地域の魅力を高める方法のひとつです。

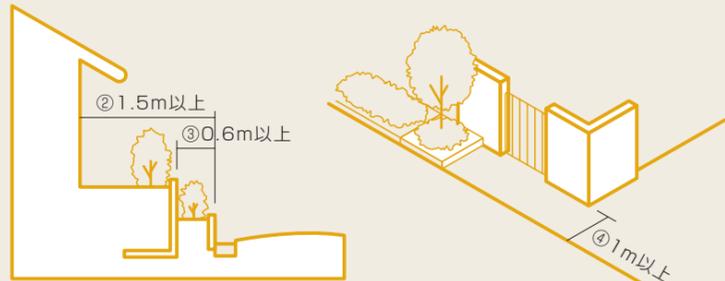


滝呂町17丁目は地区計画と緑化協定を結びガイドラインを定めています。また、緑化委員会を中心に、美化活動や樹木の剪定講習会などを行い、地元で樹木の維持管理をしています。このような活動が認められ、滝呂町17丁目は国の行う都市景観大賞で、平成13年度に「美しいまちなみ優秀賞」に選ばれました。

滝呂の場合

滝呂町17丁目の地区整備計画

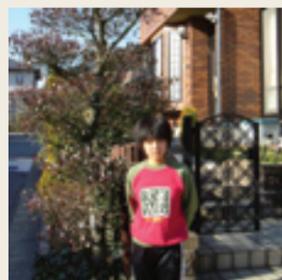
- ①建築物の敷地面積は最低200㎡とします
- ②建築物の外壁から道路境界線までの距離は1.5m以上とします
- ③擁壁面から道路境界線までの距離は0.6m以上とします
- ④門・門塀の外壁から道路境界線までの距離は1.0m以上とします
- ⑤かき・柵は生垣または透視性の良いフェンスとし、ブロック塀などは設置できません



Interview

自分の家からまちづくり

滝呂町 知原弘奈



私の家は建ててから6年経ちますが、その時家族みんなで植えた木を見てお父さんが「だいぶ大きくなったなあ」と言っています。このように家に花や木を植えるのは私の家だけではありません。私の住んでいるまちでは、「緑地協定」というルールがあり、どこかの家にもきれいな花や緑がいっぱいの木が植えてあります。私の家にも花や木が植えてあり鳥や虫が

飛んできます。夏は、花や木の他にトマトやピーマンもあり、たまに夕ごはんのサラダになったりしています。もう一つ私の家には自慢する木があります。それはモッコクという木でシンボルツリーとして家の目印になっていて、これから何十年も一緒に暮らしていく家族のような木です。これからもお手伝いで木や花に水をやって大切にしていきたいと思っています。



process - 住まいづくりの知識と手順

住まいづくりは家族にとって一大事業です
たくさんの時間とお金がかかります
そしてたくさんの知識と知恵が必要です
ですから良いパートナーを見つけることが大切です
そしてじっくり考え、話し合うことです
でも何より大切なのは夢を持つことかも知れません

process

住まいづくりの知識と手順

スケジュール	26
資金計画	30
助成制度	32
土地	34
法規制	36
地域を読む	38
土地の使い方	40
土地の使い方の実例	42
間取り	44
間取りの実例	46
税金	52
登記・保証	54
情報・トラブル	55

住まいづくりのパートナー選び



設計事務所

専門家の立場で設計と工事の監理を行います。自分に合ったオリジナルな家づくりを目指し、家づくりに積極的に参加したい場合に適しています。ただし設計料・監理料（工事費のおよそ10%～15%程度）が必要となります。ローコストを条件とすれば、設計料を払ってもトータルでは安くなる場合もあります。

工務店

地域密着型で設計と施工の両方を行います。この両方を同じところで行うというやり方は、話が早く予算の枠内で設計を進めるにはいいのですが、工事のやりやすさを中心に考える傾向があります。信頼のおけるパートナー選びが大切です。小規模の工事も頼みやすく、後々のアフターケアも小回りが効きます。

ハウスメーカー

広範囲に営業網を持つ、大手の住宅建築会社のこと。資金計画、アフターサービスまで家づくり全般にわたるサービスを行います。さまざまな規格商品で工期も短く手間いらずです。モデルハウスで確認が取れるのも良い点です。

スケジュール

住まいづくりは一生に一度の大事業。住まいは3度建てないと分らないともいいますが、住み始めてから後悔しないよう、じっくり考えたいものです。ここでは、まず大きな流れを概観します。詳しくは各ページをご覧ください。

6 実施設計

基本設計をもとに実施設計に入ります。この図面をもとに、施工者が住宅をつくりますので、しっかりと図面づくりをしてもらいましょう。増改築をするときも必要ですので、設計図面は大切に保存しておきます。

図面の種類



5 基本設計

まず、はっきりと条件（予算・敷地）や要望を伝え、計画に無理がないかをチェックしてもらいましょう。問題がなければ基本設計案を出してもらいます。最も大切な場面です。しっかりと検討しましょう。概算見積もりも出してもらい予算で出来るかの確認も忘れないようにしましょう。

40 土地の使い方

44 間取り

56 taste- 考えたいこと

図面の種類



4 パートナーを選ぶ

依頼先は設計事務所・工務店・ハウスメーカーなどがあります。あなたの住まいづくりを実現してくれるパートナーを選ぶことが大切です。探す方法は知りあいネットワークというのがありますが、気に入った住宅を訪ねて、話を聞き紹介してもらうのもよいでしょう。住宅雑誌やインターネットも利用できます

55 情報・トラブル

パートナー選び



3 資金計画

住まいづくりには随分とお金がかかります。それは建物の工事費用だけではなく。自己資金、借入金、助成制度などを検討して無理のない資金計画をまず立てましょう

30 資金計画

32 助成制度



2 土地と周辺調査

家を建てる土地には法律などいろいろな制約があります。また土地の状態（地盤）も重要です。生活するには、店・学校・病院といった施設や交通の便なども重要です。特に土地を購入する場合は現地に行ってよく調べましょう

34 土地

36 法規制

38 地域を読む



1 住まいのイメージづくり

家族で将来のことを考えながら、どんな住まいにしようか住宅雑誌やインターネットで調べたり、実際にまちの中にある住まいを見て建たい家のイメージをつくりましょう



図面の種類

設計には間取りなどの建物の基本的な内容を決める基本設計と、それをどのようにするのかを決める実施設計があります。それらの図面はおおよそ表のような図面から構成されています。

基本設計図書

敷地案内図	建築場所を示す
配置図	敷地の形と建物の位置・方位などを示す
平面図	間取り
立面図	建物を外側の4方向から見た図
断面図	建物を垂直に切断した図
仕様概要表	建築計画の全容
仕上げ表	建物の外部、内部の仕上げ材料一覧
設備図	電気・給排水・空調・換気など

実施設計図書

基本設計図書	平面・立面図など
矩計図	(かなばかりず) 建物断面の詳細図
基礎伏せ図	基礎の配置・種類などを示す平面図
床伏せ図	床を支える構造を上から見た図
はり伏せ図	梁(はり)の構造を上から見た図
小屋伏せ図	小屋の組み方を上から見た図
天井伏せ図	天井の形や仕上げを示す図
軸組図	建物の骨組みを示す図(柱・間柱など)
展開図	部屋の壁の様子を示した図
建具表	全建具の種類、開閉方法などを示した表
電気設備図	照明やコンセント類の位置や種類を示す
給排水設備図	配管設備の状態を示す

住まいに対する思い入れ

大原町 わたなへみちこ



Interview

私の住まいづくりは、気持ちのいい場所を作りたいという思いで、この地に出会ってからの始まりでした。また、それは子供の頃から雑木林のとなりに住みたいと思っていた夢がかなう場所でもありました。

住まいのイメージは、雑木林のたくさんのおかげで空気が澄み、空が近く感じられるこの場所から自然と「呼吸できる家」と時間と共に味わいのでてくる家と浮かびあがってきました。

昔からの日本の家づくりの知恵には土壁と木で高温多湿の気候風土に合うよう工夫され作られてきました。

そんな家にはきつと心地よい空気が流れ自然と人が集まるのではと想像した時から家づくりは、ステキな職人さんたちとの出会いで8年前に完成しました。今、柱の木の色もいあめ色になり外の雑木林に負けないようないい場所になってきています。

私もこの家の変化においていけないようにいい時を重ねて、少しでも成長していきたいと思っています。



工事の流れとチェックポイント

地縄はり	敷地に縄をはり建物の位置を決めます <input type="checkbox"/> 建物の位置を確認しましょう
基礎工事	家を支える大切な基礎工事です <input type="checkbox"/> 図面通りかをきちんと確認しましょう
木工事	建物の骨組みの工事で、ほぼ外形が出来ます <input type="checkbox"/> 特に接合部分や筋かいなど確認しましょう
屋根工事	木工事が終わったらすぐに屋根工事です <input type="checkbox"/> 雨などで骨組みを痛めないように早めに行きましょう
外壁工事	外壁、サッシ、断熱材の工事です <input type="checkbox"/> ほぼ外観ができあがります 外観のチェックをしましょう
配管・配線工事	電気、ガス、水道など設備の工事です <input type="checkbox"/> 内側の壁が出来る前に、設備の位置を確認しましょう
造作工事	内装、建具、設備器具などの内装工事です <input type="checkbox"/> 使い勝手や仕上げを最終確認しましょう
外構工事	門、フェンス、駐車場などの外まわりの工事です <input type="checkbox"/> 後まわしにしないできちんと考えましょう

見積もりチェック

見積書はおおよそ下表のような形式で、項目としては下記の内容から構成されています。工事費の総額を決める根拠となるもので、きちんと記載されているかを確認します。

※表は参考金額です

摘要	数量	単価	金額
4. 外装工事			
サイディング下地	212 m ²	1300	275,600
サイディング	212 m ²	5500	1,166,000
コーナーサイディング L=300	23 本	4500	103,500
下地水切板金	29 m	1000	29,000
下地防湿シート	212 m ²	300	63,600

見積もりの項目

(いろいろな分類の方法があります) 仮設工事 基礎工事 木工事 屋根・板金工事 建具工事 左官工事 タイル工事 塗装工事 内・外装工事 電気設備工事 ガス設備工事 給排水・衛生設備工事 雑工事 諸経費

12 入居 諸手続き

新しい住まいでの新しい生活。でもまだまだやらなければならないことはいっぱい。入居後は速やかに諸手続きをしましょう

- 52 税金
- 54 登記・保証
- 55 情報・トラブル
- 74 メンテナンス



11 完成 引き渡し

待ちに待った完成。検査をして施工業者より住まいの引き渡しを受けます

検査・引き渡しの注意事項



10 工事

いよいよたくさんさんの思いのつまった住まいが形となります。工事がしっかり行われるように、工事監理者がつきませんが、手抜き工事や欠陥工事後でひどい目に合わないよう、できるだけ工事中も現場を見に行き自分の目で確認することが大切です

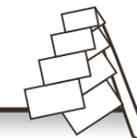
58 工法

工事の流れとチェックポイント



9 着工

工事に先立ち、起工式（地鎮祭）が行われます。建築主とその家族、設計者、施工者など工事関係者が参加します。最近では省いたり、略式化している場合が増えていますが、最低限近所へ工事が始まることの挨拶回りは必要でしょう



8 契約と準備

契約を取り交わすときには、工事請負契約書をよく読んで下さい。ここで、建築費用の支払い時期、支払い方法をよく確認することが重要です。疑問に思うことは、しっかり聞いてから契約をしましょう。着工前に市役所又は指定確認検査機関に確認申請書を提出し、確認済証の交付を受けます

36 法規制

建設工事請負契約



7 見積もり チェック

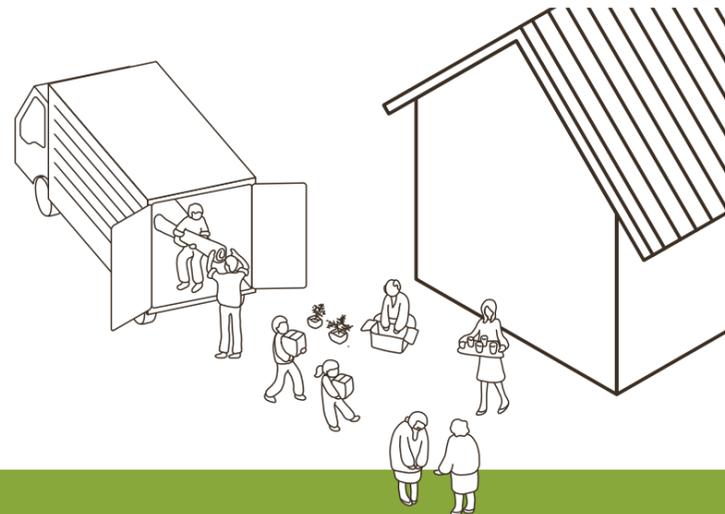
施工者から見積書が提出されます。高額な見積もりになっていないか、また、各工事の明細があるか確認をしましょう。設計事務所に依頼した場合、実際に家を建てる施工者を選びます。複数の施工者から見積もりを取って比較検討します。単に金額が低いということだけでなく、設計者と相談の上、技術力や遂行能力等も考慮し決めます

見積もりチェック



検査・引き渡しの注意事項

竣工検査のときは、図面通りに完成しているか、不備がないか念入りに確認して下さい。また、市役所又は指定確認検査機関に完了工事申請書を提出し、完了検査を受け、検査済証の交付を受けます。残金の精算をして、家の鍵と設備機器の保証書・確認済証・検査済証など、引渡し書類の一式を受け取ります。



建設工事請負契約について

建設工事請負契約書の構成

工事請負契約書（工事内容、工期、引渡しの時期、請負代金の額、支払方法など）
工事請負契約約款（契約の取決め）
設計図、仕様書（仕上げ）等

注意事項

- ① 必要な書類、図面が全てそろい、記載漏れがないか確認する。
- ② 契約内容が希望通りになっていることを必ず確認する。
- ③ 約款は分かりにくくて理解するのが大変ですが、特に注意すべき点は解約、瑕疵担保、履行遅延に関する条項です。平成12年からは新築住宅の基本構造部分に10年間の瑕疵保証が義務づけられています。標準的な約款としては住宅金融公庫融資住宅工事請負契約約款があります。

確認申請書とは

住宅を含め建物を建てる場合には、「建築基準法」という法律に適合している必要があります。この法律は、お互いが安全で健康的な生活が出来るよう最低限のルールを取り決めたものです。確認申請とは工事に着手する前に、図面等の必要な書類を提出して適合していることの確認をもらうための申請のことをいいます。

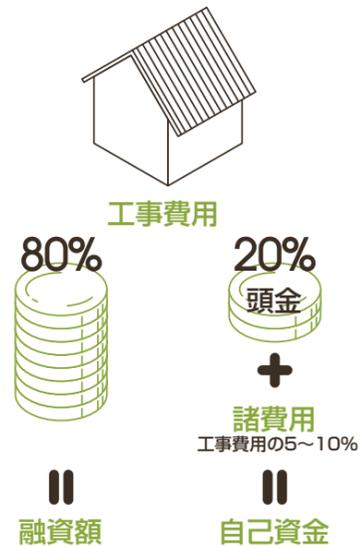
36 法規制

住まいづくりにかかる総費用
家そのものは全体の約7割

money plan

資金計画

一般的な資金計画



坪単価って?
坪単価とは一坪(3.3㎡)あたりにかかる費用のことです。「坪いくら」という言い方をしますが、一般的には本体工事費を建物の坪数で割ったものがよく使われます。「見やすいように見えますが、住むためには、エアコン、カーテン、照明器具などの別途工事も必要です。」

工事費の支払い
一般的に、契約時、中間時(上棟時)、竣工時の3回に分割して支払うのが一般的です。業者と契約時に取決めます。
特にローンを利用する場合は、融資金がいつおろせるかをチェックして支払いの時期や金額を決めます。融資金が遅い場合は「つなぎ融資」を利用する方法もあり

公的ローンと民間ローン
住宅ローンは大きく分けて公庫、自治体融資などの「公的ローン」と民間の金融機関の「民間ローン」があります。それぞれの特徴をよく知った上で、自分にあったものを見つけてみましょう。返済には無理のないよう余裕を持って臨みましょう。

助成制度を利用する
市には住環境整備のためや高齢者・障害者のための住まいづくりにおける助成制度があります。条件が合えば、少しでも負担を軽くすることが出来ます。利用を考えると、**32** 助成制度をご覧ください。

家づくりに関する融資制度

融資の種類	利用できる条件	年齢制限	融資額	問い合わせ
民間+公庫 (新型住宅ローン)	毎月の返済額の5倍以上の収入がある 1戸当たりの住宅部分床面積70~280㎡	70歳未満 (親子リレー返済は例外)	100万円以上5000万円以下で、建設費または購入価額の80%を限度とする	住宅金融公庫名古屋支店 Tel. 052-263-2900
マイホーム 新築融資	毎月の返済額の5倍以上の収入がある 1戸当たりの住宅部分床面積80~280㎡ など	70歳未満 (親子リレー返済は例外)	住宅の規模、建設地などにより異なり、住宅部分の建設費の80%を限度とする	
財形住宅融資	毎月の返済額の4倍以上の収入がある 財形貯蓄を1年以上続けていて、残額が50万円以上ある など	70歳未満 (親子リレー返済は例外)	財形貯蓄残額の10倍以内で、最高4000万円まで(住宅取得後の80%を限度とする)	
年金住宅融資 (併せ融資)	毎月の返済額の5倍以上の収入がある 厚生年金か国民年金に通算して3年以上加入している など	-	年金の加入期間などにより異なり、公的融資の合計額は原則として所要資金の80%を限度とする	
自治体融資		※岐阜県と多治見市には住宅建設のための融資制度があります		32 助成制度
社内融資	一定期間以上、その会社に勤務	会社により異なる	会社により異なる	-
民間金融機関融資	安定した収入があり、団体信用生命保険に加入	20~69歳	各社により異なる	-

家づくりにかかる総費用の内訳

住まいづくりに必要な資金としては、本体工事費以外に、下のような別途工事費と諸費用が必要です。それらの費用は、全体の20~30%が必要で、諸費用は自己資金でまかなう部分も多く、綿密で余裕を持った資金計画が必要です。



本体工事

仮設工事 基礎工事 木工事 屋根・板金工事 建具工事 左官工事 タイル工事 塗装工事 内・外装工事 電気設備工事 ガス設備工事 給排水衛生設備工事 雑工事 諸経費

別途工事

別途工事とする範囲は業者によって異なります。契約時にきちんと確認することが大切です。別途工事が多いと本体工事費が一見安く感じますが、別途、別途で予算オーバーになったりします。

地盤工事	地盤が軟弱な場合、地盤を改良したり、くいを打ったりする
解体工事	古い建物の解体・リサイクルのための分別解体
給排水管 ガス管引込工事	指定業者による工事で、多治見市の場合水道の引き込みに必要(給水引込負担金)
外構・植栽工事	造園・車庫・門塀などの外まわりの工事
空調設備工事	エアコン・床暖房などの工事
照明器具 カーテン工事	趣味的の高い照明器具・カーテンなどは本体工事に含まれない場合があります

諸費用

形に残らない諸費用で見落としがちですが、良い住まいを自分のものとするためには、不可欠なものです。

設計・監理料	図面や仕様書などの設計図書を作成したり、工事が図面どおりに行われているかを監理する費用。設計事務所に設計を依頼する場合は、総工事費の10~15%程度
敷地調査費	測量・地盤調査の費用
各種手続き費用	確認申請諸費用・ローン融資手続き費用・登記費用
祭事費用	地鎮祭・上棟式の費用 近所のあいさつまわりの手土産
税金	契約時の印紙代・不動産取得税・固定資産税・都市計画税
その他	火災保険・団体信用生命保険の保険料・カーテン・照明器具・家具の購入費・引っ越し代

よりよい住環境づくりのために
有効利用しなкゃ

support

助成制度

介護保険での住宅改修

問い合わせ先 多治見市役所福祉課 TEL 0572-22-1111

対象者 介護認定を受けた高齢者

支給対象限度額 20万円（介護保険から支給されるうち1割負担）

①～⑤の改修に伴って必要となる住宅改修も支給の対象となります。

- ・手すり取り付けのための壁の下地補強
- ・床材の変更のための下地の補修や通路面の材料変更のための路盤整備
- ・扉の取り替えに伴う壁や柱の改修
- ・便器の取り替えや浴室の段差解消に伴う給排水設備工事 など

①手すりの取り付け
廊下・トイレ・浴室・玄関・玄関から道路までの通路などに、転倒防止や移動補助のための手すりを取り付けます



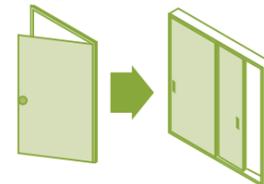
②段差の解消
居室・廊下・トイレ・浴室・玄関などの各室間の段差および玄関から道路までの通路などの段差を解消するために、敷居を低くしたりスロープを設置するなどの改修です



③床・通路面の材料変更
居室を畳敷きから板張りやビニール系床材などに変更。浴室の床を滑りにくいものに変更。通路面においては滑りにくい舗装材への変更など。



④引き戸などへの扉の取り替え
開き戸を引き戸や折戸、アコーディオンカーテンなどに取り替え。ドアノブの変更や戸車の設置も含まれます

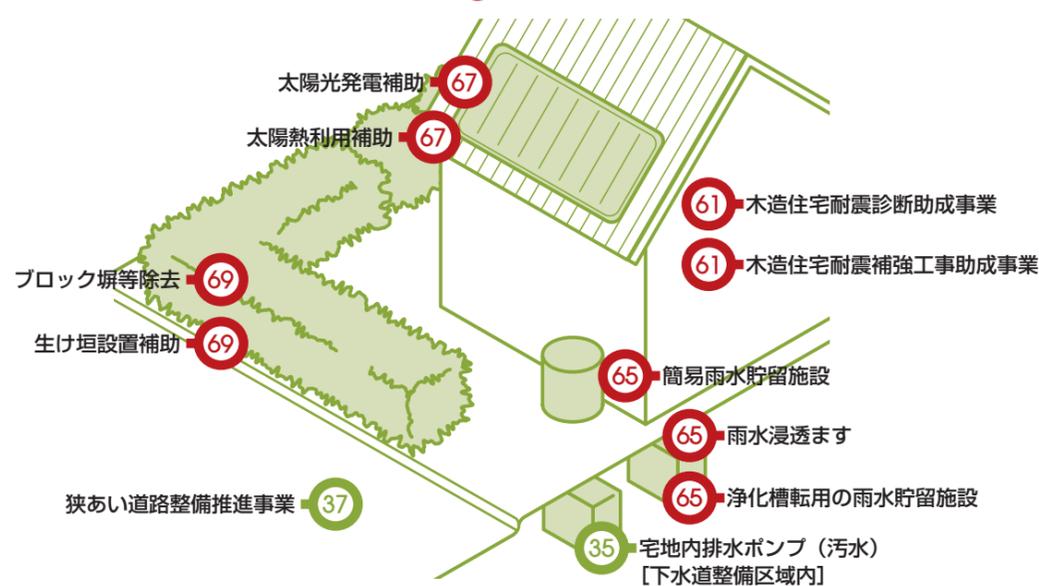


⑤洋式便器などへの便器の取り替え
和式便器を洋式便器に取り替える場合



よりよい住環境づくりのための助成制度

多治見市では住環境整備や自然環境保全などのため、住まいづくりにおいて下図のようなさまざまな助成を行っています。詳しくはそれぞれの○ページをご覧ください



県・市の住宅建設資金融資

問い合わせ先 岐阜県庁労働行政室 TEL 058-272-1111
市 多治見市役所農林商工課 TEL 0572-22-1111

名称	対象者	融資限度額	利率	償還期間	申込先
岐阜県勤労者住宅建設資金融資	県内に居住または県内の事業所に勤務している勤労者	新築・購入 増改築（耐震性）	3.04%	10年	東海労働金庫 多治見支店 TEL 0572-23-0133
		増改築（耐震性以外）			
多治見市勤労者住宅資金融資	市内に1年以上住み、同じ事業所に1年以上勤務している人で、安定継続した収入があり、必要な自己資金がある人	新築・増築 改築・購入	3.04%	20年 （10年超は要担保）	

※それぞれの条件を満足していれば併用は可能

県の利子補給制度

問い合わせ先 岐阜県庁住宅課 TEL 058-272-1111

名称	工種の種別	対象	利子補給の対象融資額	利子補給率	期間	併用
個人住宅建設等資金利子補給制度	新築・購入・増改築	民間の金融機関の融資を受ける人	住宅区分によって融資対象限度額が異なります	最高 1.5% （住宅ローンの借入れ金利-住宅金融公庫基準金利）	当初5年間	福祉対応型住宅建設資金利子補給と併用は可
福祉対応型住宅建設資金利子補給制度	新築	公庫の福祉対応型住宅の割増融資等を受ける人	工事の内容によって対象融資額は異なります	1.5%	当初5年間	個人住宅建設等資金利子補給制度との併用は可
地域木造住宅建設資金利子補給制度	新築	公庫の地域木造住宅特別加算を受ける人	公庫の基本融資額と地域木造特別加算額の合計額	0.5%	当初5年間	他との併用は不可
加齢対応型住宅等住宅リフォームローン利子補給制度※	増改築	融資を受け、県の定めるバリアフリー改修工事を2項目以上行う人	対象融資限度額 300万円	1.5%	当初5年間	他との併用は不可

※平成16年度より制度を「住宅リフォームローン利子補給制度」として、耐震改修工事についても利子補給の対象となる予定

市の高齢者・障害者のための助成制度

問い合わせ先 多治見市役所福祉課 TEL 0572-22-1111

高齢者

この事業は、高齢者が住宅で生活するために必要な住宅改善整備を行うための資金を助成することにより、その日常生活の利便を図り、要援護高齢者の在宅での自立した生活の促進に寄与することを目的とするものです

対象者 市内に住所を有する65歳以上の在宅の要援護高齢者で前年所得額が250万円未満の人

助成対象経費 日常生活の利便を図るため既存住宅の居室・浴室・洗面所・台所・便所・玄関・廊下又は、特に必要と認められる住宅の設備・構造等を対象高齢者に適応するように改善するために要する経費。（ただし、介護保険の改修費の対象となる経費を除く）

補助基本額 70万円から所得に応じた自己負担額を控除した額

障害者

在宅の重度身体障害者の自立生活の維持向上、介護者負担の軽減を図るため、住宅の改善整備費の一部を助成します

対象者 下肢・体幹機能障害の1・2級もしくは視覚に障害を有する6歳以上65歳未満の人で、その世帯の生計中心者の前年所得課税年額が、33万円以下の人

助成対象経費 日常生活の利便を図るための既存住宅の居室・浴室・洗面所・台所・便所・玄関・廊下又は特に必要と認められる住宅の設備・構造等で、介護保険の住宅改修費の対象を除いた経費

補助基本額 70万円から所得に応じた自己負担額を控除した額

住まいづくりの第一歩は土地選び
どこに住むかで暮らしの半分は決まり

土地

building site

住 まいづくりにはまず敷地となる土地が必要です。土地選びには、まわりの環境とその土地の条件が決め手となります。何れも足を運び自分の目でしっかりと見定めましょう。

地域

生活するためには単に家だけがほしいという訳ではありません。学校、公園、病院、スーパーといった施設や交通の便が重要です。また家の前の道路の交通量や騒音などの環境も大切です。

下の地図は多治見市が作成している「防災マップ」です。急傾斜地崩壊危険区域や浸水の恐れのある地域や避難場所などを示したものです。こういった地域で家を建てる場合は、十分調査をして、災害などの対策を検討することが大事です。このような地域に建てる場合にはそれなりの自衛も必要です。

敷地のカタチ

敷地のカタチは家のカタチを左右します。

変形した敷地などは、家を建てる時には制約が出てくるため、四角い敷地のほうが効率的です。

また敷地と道路に高低差がある場合にはどんなことが考えられるでしょう。

例えば、駐車場の上に住宅を建てる場合があります。このカタチは敷地を有効に使うことが出来ま

Interview

土地の選び方 委員 田中邦雄

“住まいを建てる”……その先にどんな暮らしの“夢”が広がっているでしょうか、夢は、土地探しの様々な情報にふれるところからはじまり、住みたい人（家族）の思いとライフスタイルが異なり、夢と希望は、十人十色・多岐にわたる選択肢があります。

土地探しは、家族で天気の良い日に“これ”と云った土地を物色されるのが普通ですが、……後日、天気の悪い日（悪天候）にその土地に立って見（監・看・視・診）て下さい。……意外な長所、また反対に思ってもみなかった欠点を見つけてことができるかもしれません。

また、土地の周辺の様々な環境と条件は、その土地の価値として評価（環境評価）できます。……その土地の周辺を時間を惜しまず散策し、近隣の方々と情報の交換をすることで、新しい発見を“夢”につなげて下さい。

土地探しは、“急がず・焦らず”



ですが、道路からは階段やスロープを上がって住宅に入ることになるので、車いすを利用することになった場合などを考えると少し不便を感じるかたちと言えます。

それに対して、敷地が道路よりも低い場合には、湿気がたまりやすく住宅の傷みも早くなります。道路と敷地の高低差は出来るだけないほうが、長い間住むことを考えた場合には、利点が大いでしょう。

土地の前面または背後に崖のある土地はどうでしょう。見た目でも少し怖いと思う場所に建てられている住宅があります。そういった場所に建てる時は、敷地いっぱいに建てるのではなく、崖から離れた場所に住宅を建てる必要があります。

崖の高さによって離れなければならない最低限の距離が決まっていますが、地震などで土砂崩れなどが起きる可能性を考えると、出来る限り離れた場所に建てるのが安心感につながります。崖から

建物と離して、崖を緩い法面にすることで、自分だけでなくまわりの人も安心できます。敷地が狭く、建物を崖から離すことができない場合には、安全な擁壁などの設置が必要です。

敷地調査

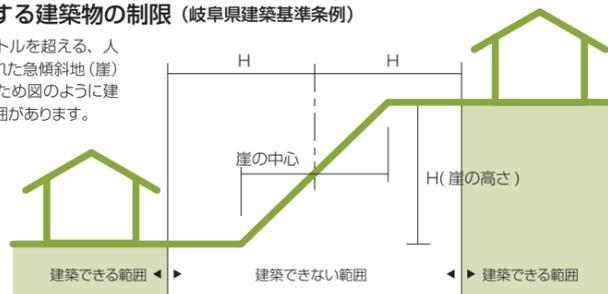
敷地は見た目だけでは分からないことも多くあります。地盤の硬さもそのひとつです。昔から建物が建っていた土地や山を削って造られた土地は地盤も硬く特別な基礎は要りませんが、田畑や湿地を埋め立てた土地は地盤が柔らかく、杭や基礎で補強しなければなりません。事前に十分調べておけば、資金計画も予定が立ち、設計もスムーズに進みます。

またこの機会に敷地境界線も隣の人の確認をしておくことが大切です。

一生を過ごす住まいですから、隣家とのトラブルを避け、安心できる暮らしをしたいものです。

崖に近接する建築物の制限（岐阜県建築基準条例）

高さが2メートルを超える、人為的に造成された急傾斜地（崖）では、安全のため図のように建築できない範囲があります。

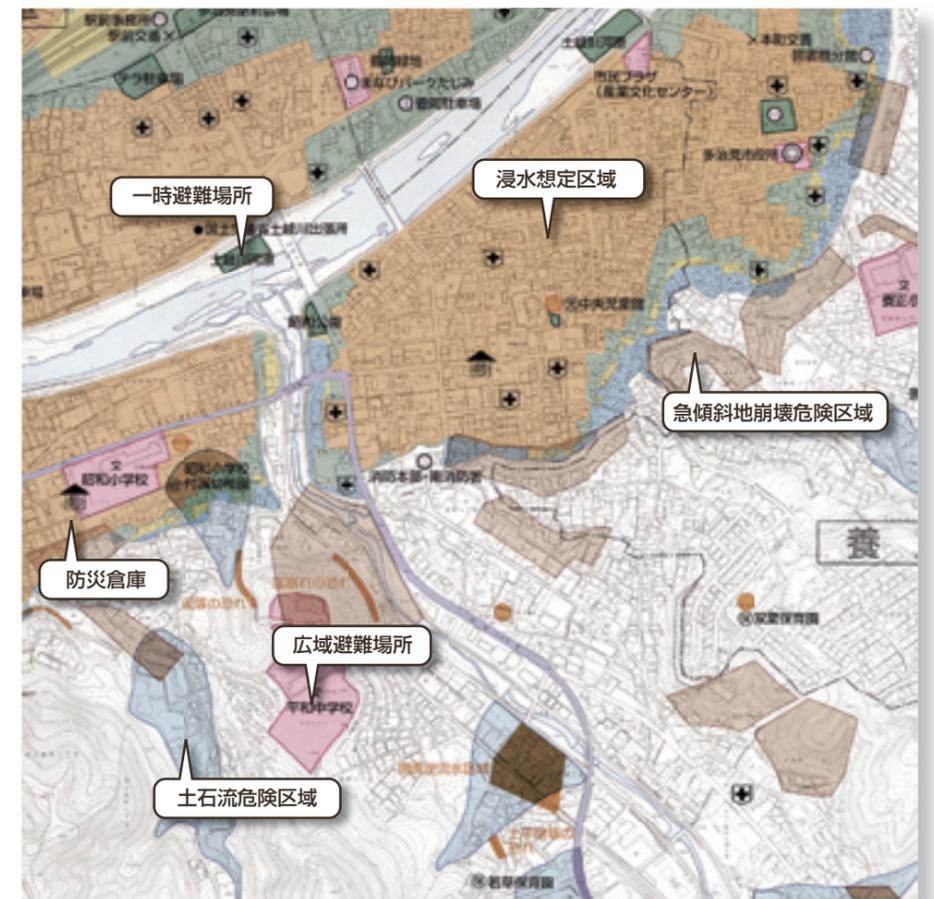


※ただし、安全な擁壁などを設置した場合は、この範囲の中でも建築できます。

多治見市防災マップ



避難場所、種々の危険区域、公共機関の医療機関の位置、最大浸水深さなどを示した防災のためのマップ。校区ごとに作成されていて、市役所企画課・市民課・各地区事務所でもらえます。



check!

宅地内排水ポンプの設置の補助 問い合わせ先 下水道課 Tel. 0572-22-1111

土地が低い等の理由により、公共下水道が利用できない世帯の水洗化を進めるため、ポンプ設置に必要な経費の補助をします

対象工事

- ①排水ポンプ設備の設置工事に係る費用
- ②排水ポンプ設置工事及びこれに伴う電気設備工事
- ③ポンプピット築造工事
- ④圧送管工事

※ただし、下水を排除するための排水設備工事と同時に行う必要があります

補助の要件

- ①浄化槽を設置している場合は、浄化槽を廃止、もしくは雨水貯留施設への転用をお願いします
- ②対象工事は、必ず多治見市下水道工事指定店で行ってください
- ③市税等を滞納していないこと

補助限度額 80万円

安全で良い環境をつくるため
住まいづくりにもルールがあります

law

法規制

自分の敷地に自分のお金で住宅をつくるのだから、どんなふうにするのも自分の勝手のように思えます。でもそうだったら、住環境の悪化や調和のとれないまちになってしまつてもいいません。そうはならないように、建築する際には最低限のルールが設けられています。そしてそれをみんなで守ることが義務づけられています。

用途地域・都市計画道路
自然環境を守りながら、計画的なまちづくりを進めるため、多治見市内を2種類の区域に分けています。

ひとつは、市街化を今後とも進めていく地域で市街化区域といえます。もうひとつは、建築や開発を抑制することによって市街化に歯止めをかけ、出来るだけ自然を残していく地域で市街化調整区域といえます。

多治見市の市街化区域では、11種類の用途地域が定められており、地域ごとに建てられる建物と建てられない建物があります。

また、将来どのようなルートで道路整備をしていくのか、あらかじめ計画された道路があります。この道路を都市計画道路といえます。そのため、建物の新築や改築などを計画するときは、その敷地はどんな用途地域が定められているか、計画された道路に支障はないかなど市役所で確認することが必要です。

この地図は「都市計画総括図」という地図で、用途地域や都市計画道路の情報が掲載されています。

建築基準法

建築をする際守らなければならないルールが「建築基準法」に定められています。この法律は、安全や衛生といった最低限のルールを定めたものです。

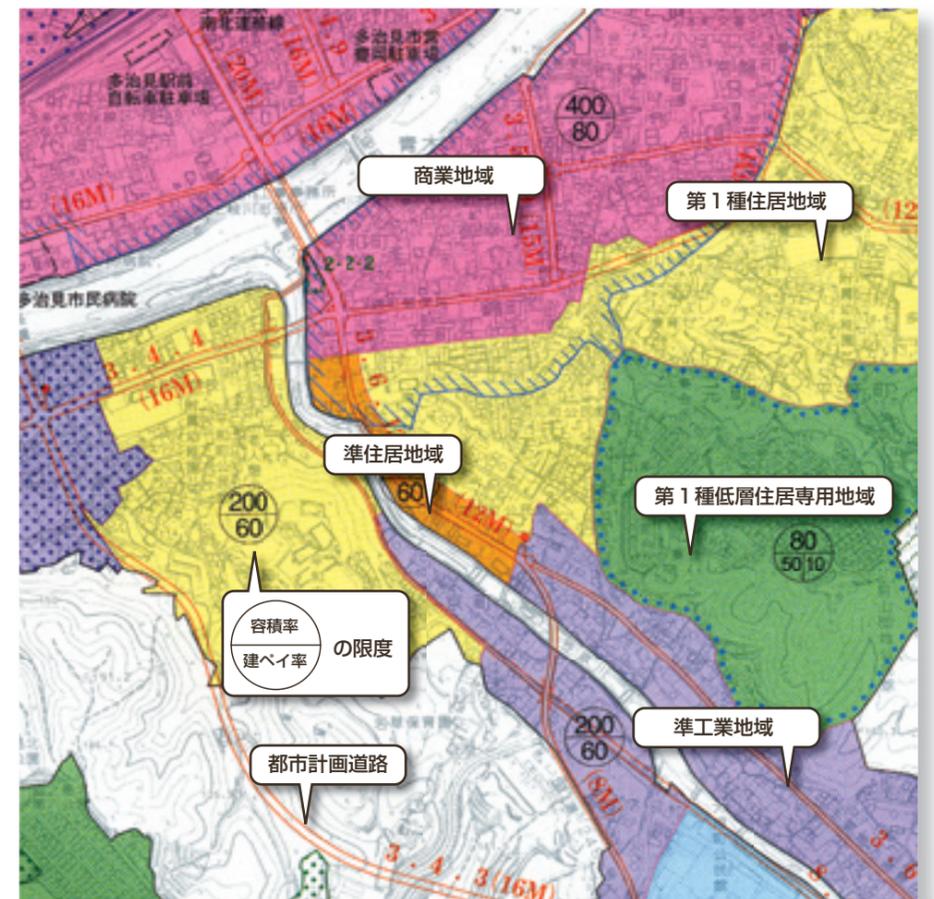
建築の際には建物がこの法律にあっているかどうか確認されます。このチェックを受ける行為を確認申請といって、市や県や指定確認検査機関が審査を行います。審査は法律の内容に基づき、前ページの用途地域ごとに定められたまちづくりの規定と、どの地域であっても個々の建物が備えていなければならない住まいづくりの規定があります。その他に、都市計画法や宅地造成等規制法、農地法、砂防法、河川法など、様々な法規制があり、土地を購入する際や、建物を計画する際には市役所などと事前に相談する必要があります。

建築の計画が適合していれば、確認済証が交付され、建築することが可能となります。建物が完成したら、計画どおりに建てられたかを確かめなければなりません。その行為を完了検査申請といって、市や県や指定確認検査機関が検査を行います。そこで計画どおり建築されていることが確認されると、検査済証が交付され、その

多治見市都市計画総括図



多治見市の都市計画を一枚の地図に収めたもの。用途地域や都市計画道路が記載されています。市役所売場で1,000円で購入出来ます。



建物の使用が可能となります。建物の使用者は、検査済証交付後も、法に適合するよう維持管理をしなければなりません。

道路と敷地
生活する上で道路と敷地とは切っても切れない関係にあります。道路に接していないと出入りは出来ませんが、接していても道路が狭いと消防車などの緊急車両が入りません。道路は、幅が4m以上必要だと法律で定められています。もし、前の道路が4m未満(狭あい道路)の場合、道路の中心から2mの範囲に、建物や塀を建てる事ができません。損をするような気持ちになる人の中にはいるかもしれませんが、みんなが少しずつ後退するだけで、その道路はとても使いやすくなります。

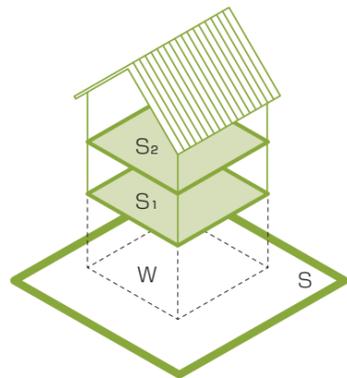
建築基準法の具体例

建ぺい率と容積率

用途地域によってそれぞれ建ぺい率と容積率が決められています。住居地域ほど小さい値になります。

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

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}(S_1+S_2)}{\text{敷地面積}(S)} \times 100(\%)$$

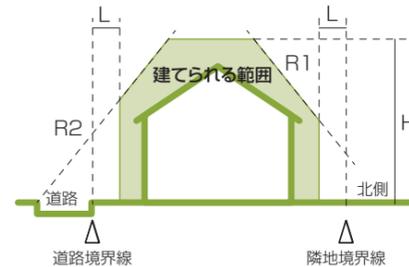


斜線制限 (R)

近隣への採光、通風、安全等のために図で示すような斜線の範囲内に建てなければなりません。北側斜線制限(R1)、道路斜線制限(R2)、隣地斜線制限の3種類があります。ただし、北側斜線制限については、第1種・第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域に限りです。

高さ制限 (H)

次の地域は建物の高さが制限されます。
第1種低層住居専用地域 10mまで
第2種低層住居専用地域 12mまで



外壁の後退距離 (L) (敷地境界線からの)

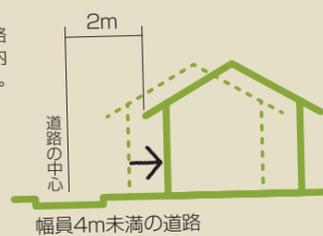
第1種低層住居専用地域では敷地境界線から1m後退して建てなければならない地域があります
※民法では全ての地域で敷地境界線から50cm以上離して建てなければなりません。
※敷地境界線から1m未満の距離の、隣地がのぞける窓やベランダには目隠しが必要です。

狭あい道路整備推進事業

問い合わせ先 多治見市役所開発指導課 Tel. 0572-22-1111

建築基準法では、幅が4m未満の道路に接して建物を作る場合、その道路の中心から2mの位置を道路境界線として建物の配置などを計画しなければなりません。市では、市道に限り、その道路となる個人の土地(後退用地)の買取や使用貸借により、道路の拡幅を進めています。また、買取や使用貸借の契約をした建築主等に対して、後退用地内にある既設の門や塀、生け垣等の除去や移設にかかる費用の一部を次のとおり助成しています。

- ①後退用地内にあるものの除去や移設にかかる費用を市にて算出し、その額の2分の1を助成します(ただし、助成する限度額は次のとおり)
門・塀・擁壁の除去・移設(80万円) 生け垣・樹木の伐採・移植(20万円)
水道メーターの移設(2万円) 公共汚水ますの移設(5万円)
- ②すみ切り用地内にあるものの除去や移設にかかる費用を市にて算出し、その額の10分の10を助成します(すみ切り用地とは、角地の角の部分)



check!

地域を読み
地域に向けて住まいをつくる

local rules

地域を読む

どんな場所にも住まいをつくるための作法があるように思います。自然の多く残った地域や古いまちなみの残っている歴史のある地域など、その地域の良い雰囲気を大切にして住まいづくりをしたいものです。

地域

「多治見市住宅づくり条例」

「OKUha」

「多治見市住宅づくり条例」
「OKUha」が「多治見市住宅づくり条例」
「OKUha」が「多治見市住宅づくり条例」

「多治見市住宅づくり条例」
「OKUha」が「多治見市住宅づくり条例」
「OKUha」が「多治見市住宅づくり条例」

「多治見市住宅づくり条例」
「OKUha」が「多治見市住宅づくり条例」
「OKUha」が「多治見市住宅づくり条例」

地域の作法

ある都市で計画中のマンションに、ある高さ以上の建設差し止めの仮処分が決定しました。また別の都市では既に建設されたマンションに、ある高さ以上の部分についての撤去の判決が下されました。

共同法的にはなだり問題はなく、理由はその地域では、ある高さ以上の建物を建てないように自己規制をして環境を維持してきたというものです。これはその地域の建築ルールが法律より優先された事例ですが、そこまでいかないにしても、それぞれの地域には暗黙の内に了解されている作法のようなものがあるといえます。

住まいづくりの礼儀

暮らしは自分や家族だけで成り立っているものでなく、近所との関係もより豊かな暮らしを実現するには大切です。最近では安全面でもこの点が見直されています。

住まいづくりは、近所への仲入りの意思表示でもあります。ご近所に祝福され、歓迎されるような住まいづくりをしたいものです。そのためにも、それなりの礼儀があるように思います。ある程度は控えることが必要となります。どの程度かは難しい問題ですが、掛け違えたボタンを元に戻すのはとても時間と労力が必要です。

外観を調和させる5つのパターン

建物の外観をまわりに調和させるためには次のような具体的な方法があります



多治見市都市計画マスタープラン



多治見市の将来構想を示したもので、市街地を取り囲む丘陵・斜面地の緑などのふるさとの風景を生かした、誇りと愛着もてる環境共生型都市をめざしています。市役所都市計画課でもらえます。

