

# 木の家の選び方

FIVE RULES

## 5つの法則

10分でわかる!  
木の家の選び方

田鎖郁男  
TAKUSARI IKUO

ほとんどの木造住宅は構造計算をしていない、  
この事実をご存知でしょうか。

すべての建造物に義務づけられている「構造計算」。  
しかし建築基準法では、木造2階建て住宅に関してのみ  
「構造計算」をしなくてよい例外を認めています。  
すべての人が安心して暮らせる家であるために…  
このあたりまえのことが、なぜ木造住宅は「例外」なのか。  
そんな疑問にこの本は答えています。

この本で紹介した「重量木骨の家」(SE構法)は、(株)エヌ・シー・エヌのホームページで紹介しています。

<http://www.se-structure.com>



30坪の家の広さを想像できますか？その広さを実感することはあるでしょうか？実際に住むのは6畳の和室、同じような広さの洋室、12、3畳のリビング。30坪の広さを意識することはほとんどありません。空間を区切って部屋をたくさん作る家づくりが、何の疑問もなく進められているのは、なぜでしょうか？広く暮らすことは、とても豊かで、とても贅沢なことと誰もが思っているのに、家の中には外せない壁がどんどん増えていくてしまう。

本当は60畳もある、広い空間なのに・・・・





ルール1

## 壁が多ければ、それでいいの！？

間取りを考えることは、家を建てる人にとって、

暮らし方を決める大切な要素かもしれません。

でもなぜ家は、空間を区切って壁の量と壁の位置を決めながら、

間取りを作っていくのでしょうか。

実はこれには壁をたくさん入れないといけない住宅会社の事情があるのです。

それは今の木造住宅が、家の大きさ（総床面積）に対して

壁の量がどれだけあるかによって、耐震性を決めるルールがあるからです。

約128,000戸の家がつぶれてしまった大正12年の関東大震災以降、

日本の住宅は大きな地震が来るたびに壁の量を増やし続けてきました。

そして、壁の量が多い家ほど地震に強く安心できるという考え方で縛られてしまったのです。

もし壁の少ない家を建てようとしたらどうでしょう。

住宅会社から断られてしまうはずです。

本当は壁の少ない家を造れないのですが、

「地震に強い理想の設計をご提案します」と、

壁をたくさん入れなければいけない事情を

「間取りの提案」に置き換えてしまうのです。

だからどの住宅会社も、家族の人数や収納量・好みのインテリアを聞きながら

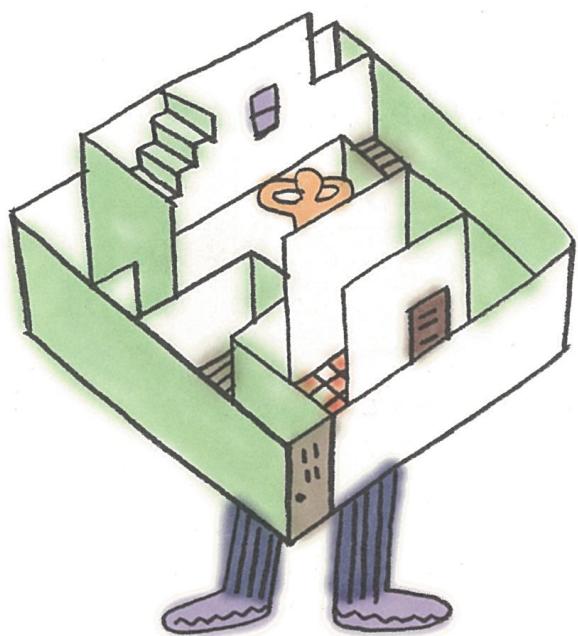
小さい部屋をたくさん作り、空間を細かく区切る家づくりを勧めます。

その空間を区切る壁の中には、法律上必要とされている耐力壁がたくさんあって、

耐震性に優れた木造住宅として提案されているのです。

「強さ」と引き換えに「狭い」に我慢する家を

手に入る、本当にそれでいいのですか？



壁が多ければそれでいい  
木造住宅は壁量に縛られている



## 建てておしまいの家、それでいいの！？

新築住宅なのに「狭い」と感じたり「壁」が邪魔だと思った経験をしてる人が、  
実はたくさんいます。

この人たちは、壁量に縛られた条件付耐震住宅を買ってしまった人たちです。  
この住宅の条件は、一度付けた壁は外さないという、とても融通の利かないもの。

つまり壁を取ってしまうと、約束された強度がなくなってしまうので、  
一度建てた間取りのままいつまでも住み続けなければなりません。

思うように変える事が難しく、建てた時に家づくりが終ってしまう住宅。  
買った時の満足感は最高です。

新品の家、新品の間取りに良い家づくりができたという感動があります。

しかし、住み慣れてくると、不都合な空間や、  
ここをこうしたいという事に気付いてしまうはずです。

その時から壁が外せない・自由にならない悪夢がはじまるのです。  
家に対するストレスは「狭さ」を感じた時に強くなるものです。

せっかくの新築住宅がストレスの原因になるという、不幸がはじまってしまいます。

完成したら変えられない住宅。

壁の量に縛られた耐震住宅は、

将来「狭い」を我慢して生活する条件も付いた住宅。

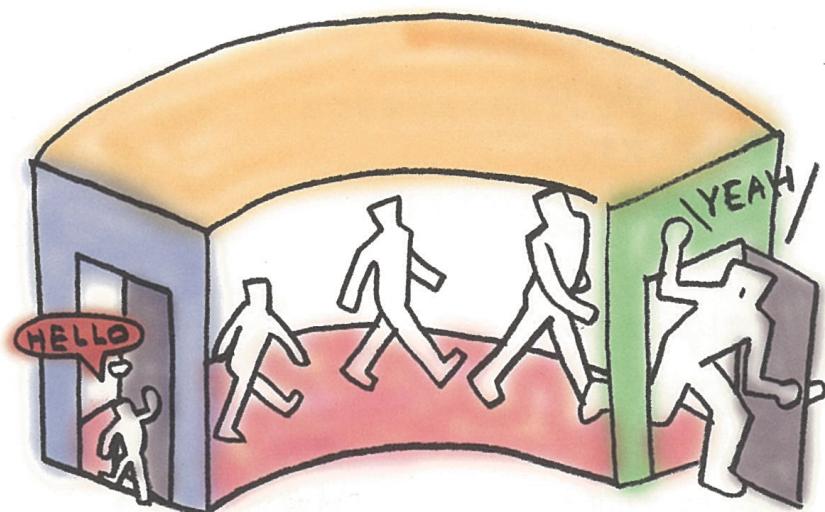
家は完成した時が、ゴールではありません。

建てた後も生活空間は変化し、広がっていくものなのです。

建てた時に、家づくりが終わってしまうフィニッシュ住宅を買いますか？

人は成長します。生活は変わります。

空間は変わらなくても本当にいいのですか？



「狭い」をがまんする  
建てておしまいの家に  
住宅ローンを払い続けるのですか

ルール3

## フルパッケージ、それでいいの！？

家づくりを始める時に、いろいろな住宅展示場を誰もが見て廻ると思います。

ハウスメーカーの大型展示場へ入ってみてください。

そこには、豪華な家具と素敵な絵画、

オプションと呼ばれている豪華な設備が並んでいます。

実際に同じものを注文すると坪あたり100万円なんて展示場も珍しくありません。

住宅会社はこれらの豪華な展示場で、

「こんな家が建てられます。」という「夢」を見せながら、

「あなたにふさわしい理想の家づくりを実現します。」

「いまの暮らしより便利で快適です。」と魔法をかけていくのです。

魔法にかけられて頼んでみたら、

すべて「フルパッケージ」自分の欲しかったものは、

「その商品はパッケージに含まれておりません。」

「その外壁は使えません。」

「そのキッチンは坪60万円からの商品に付いています。」と、

どんどん魔法が解けていくのです。

完成するころには、すっかり魔法が解けてしまいます。

魔法が解けても契約は解けません。



あらかじめ住宅会社が用意した間取り・収納・設備・建具で  
家づくりを進めるフルパッケージ住宅。

便利さを売り物にしているフルパッケージ住宅。  
あなたは、フルパッケージで坪いくら？  
という買い物をさせられてしまう家を買いたいのですか？  
設備を買いたいのですか？家具を買いたいのですか？

高額な住宅もローコスト住宅も「構造」にかけるお金はほとんど変わりません。  
設備や建材の値段で大きく価格を変えているに過ぎません。

展示場へ行ったなら、設備や家具を視界から消してみてください。  
どこもまったく同じでしょう。あなたは、本当は豊かな空間を買いたいのです。  
設備はいつでも買うことができます。  
30年たったら設備は全部入れ替えなければならないのです。  
でも空間は造り変えることができません。  
すべてを一度に決めてしまうフルパッケージ。  
将来の生活を今、ぜんぶ決めてしましますか？  
フルパッケージで坪？円で家を買いますか？

すべてあると便利に見えてしまう魔法  
目の前の生活をどう変えるかしか見せない  
住宅の売り方



## 証明できない、それでいいの！？

あなたの建てる家は、住宅会社のカタログやビデオに出てくる  
耐震・実験住宅と同じ間取りでしょうか？同じ敷地でしょうか？  
住宅はひとつひとつ違った土地に建てるものです。  
同じ大きさの家でも土地の条件によって  
住宅の強さを決める構造は、ひとつひとつ違うものです。  
しかし今のルール（法律）は、同じ大きさの家なら、  
その形に関係なく決められた壁の量をある程度  
バランス良く配置すれば良いというものです。  
柱や梁など、材料の太さは大工さんが勘と経験で決めていいのです。  
本来建築は、構造の安全性を一棟一棟客観的に証明する  
「構造計算」を前提にしなければなりません。  
大きさが同じでも、形が変われば構造設計はそれぞれ違うものですから、  
その形に相応しい柱と梁を決めて構造を造るのが常識。  
しかし、木造住宅に限っては、そこまでの専門性が要求されていません。

誰にでも造りやすくするために、

今の木造住宅の構造ルールは曖昧な部分が多く、許容範囲が広いものです。

どの住宅会社もルール通りに造っているから安心と説明してくれますが、

一棟一棟強度のシミュレーションをしてくれるわけではありません。

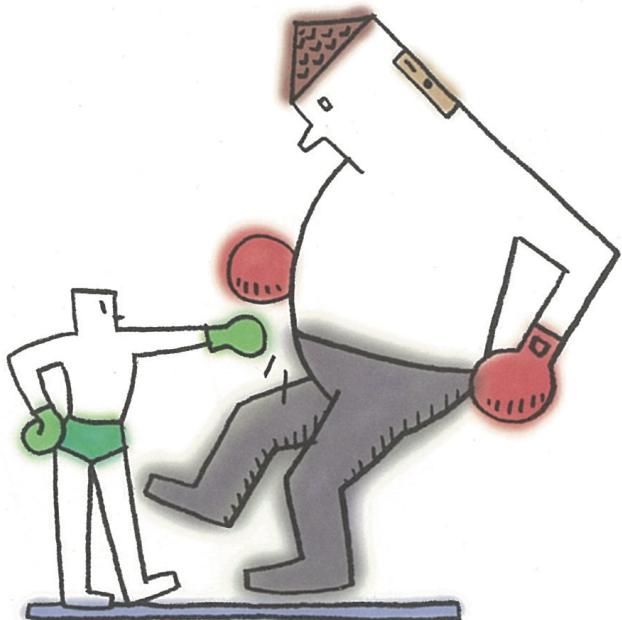
住宅の構造にかかる力は一棟一棟それぞれ違うものです。

地震や強い風などの力が加わった時、

その力に耐えられる強度があることをきちんと証明した構造でなければ、

その安全は勘と経験を買っているようなものなのです。

強さが客観的に証明されない家、それでいいのですか！？



それぞれ形の違う住宅にもとめるもの  
大工さんの勘！？ 壁の量！？ 構造計算！？

## 家が資産にならない、それでいいの！？

家はよく耐久消費財と言われますが、

家は消費して使い棄てるものではなく、資産でなければなりません。

今までの考え方は、土地が資産で、建物は耐久消費財というものでした。

しかし、土地価格が高騰していた時代とはもはや違います。

土地が上がっていた当時は、家族のための家を買い、

子供が結婚したら土地の値上がり分を頭金にして子世帯と同居する二世帯に買い替える。

しばらくすると夫婦二人で暮らす家を購入する。

ライフスタイルや家族構成の変化に応じて買い替えや建替えを行うことが、

土地（資産）を元手に可能な時代でした。

家はまさに消費されるものだったのです。

中古住宅（20年以上経った在来木造住宅）は、

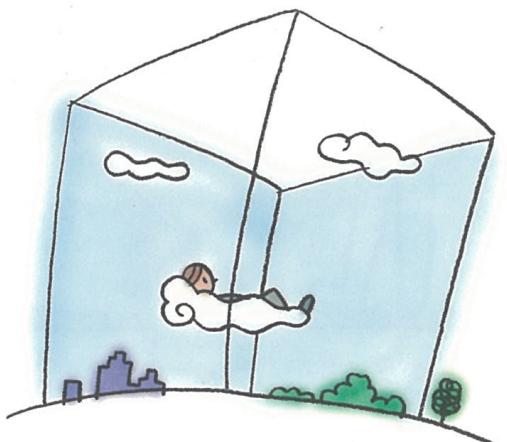
転売する時に評価額が0円でも、

土地（資産）の値上がり分がそれ以上でしたから

何の問題もなかったのです。

ひとつの家で永く、豊かに暮らそうと言う

「長期優良住宅」という考え方も当時はありませんでした。



せっかく慣れた土地なのに、家を買い替えて  
別の土地に引っ越してしまうことによって地域や友人・知人との絆も薄れてしまう。  
売った家は外せない壁がたくさんあって、間取りが自由に変えられず  
耐震性を科学的に証明できない家は、売りづらいから壊されて  
また新しくその時代の流行の家に建替えられていく。  
このように家を消費していく暮らし方は、本当に豊かなのでしょうか。

変わっていく暮らし方やスタイルに、家が合わせができるものであるなら  
その家は本当に永く使い続けることができる家になるのではないでしょうか。  
国もやっと「長期優良住宅」の普及に取り組み始めましたが  
それは、壁で支える住宅  
=間取りを自由に変えにくい住宅で本当に実現できるのでしょうか。  
いつか住みにくくなる空間を「長期優良住宅」と呼ぶことだけはやめてほしいものです。

壁で支える耐震強度  
間取りが変えられないフィニッシュ住宅  
フルパッケージ  
カンと経験・強さを証明しない住宅

資産にならない家を、あなたは選びますか！？  
それとも資産になる家を選びますか！？



5つのルールを読んで知ってほしかったこと…

## ほとんどの木造住宅は 「構造計算」をしていない。

現在の法律では、2階建て以下の木造住宅は、

構造計算をしなくてよいことになっています。

2階建て以下の木造住宅の構造ルールは、

筋交いや耐力壁の量（壁量規定）で構造強度を確保することが定められています。

この壁量規定の歴史をたどれば、

1959年に施行された建築基準法で筋交いと壁の量が決めされました。

しかし1978年の宮城県沖地震で多くの木造住宅が倒壊し、

1981年に新耐震基準として壁の枚数を増やしてルールを変えました。

しかしさらに1995年に阪神・淡路大震災が発生し、

壁の枚数だけでは、強度が足りないことが分かり、耐震補強金物の数を決めたのです。

このようにして、壁や補強の数はどんどん増え、

60年前には30坪の家（床面積1階：55m<sup>2</sup>・2階：44m<sup>2</sup>）の

1階に必要な耐震壁の長さは8.8メートルだったのに、

今では18.15メートルも耐震壁が必要になってしまったのです。

これが、現在の木の家を狭くしている元凶なのです。



木の家を選ぶ時、  
なにで選びますか。  
間取りですか、  
デザインですか、  
価格ですか。  
暮らしかた、  
間取り、デザイン、  
住まいにかかる  
生涯コストは、  
「構造」がすべて  
決めているのです。  
「構造」を選ぶことは、  
「家」を選ぶことです。