

完全  
予約制

4/27(土)、28(日)

## 【新築完成見学会】

### 全館空調とバリアフリー設計で、優しさと温もりが広がる住まい

in 京都府城陽市寺田

お施主様のご厚意により、2日限定で完成見学会を開催します。  
今回ご覧いただけるのは、**延床38.51坪、4LDK**で、**全館空調(パッシブエアコン)**をご採用いただいたお住まい。スキップフロアやサンルーム、書斎など、インテリアの見どころも満載です。

こちらの見学会は、完全予約制とさせていただきます。見学をご希望の方は、ぜひお早めにご予約ください。順次、弊社HPにてイベント情報を更新いたします!詳しくは右記のQRコードよりご覧ください。



完成イメージ

※ご参加をご希望の方は、フリーダイヤル(0120-012-463)またはホームページよりご予約をお願いいたします。  
【予約締切:4/25(木) 18:00迄】

#### | 建築データ |

- 木造2階建て(TEC-ONE金物工法)
- 耐震等級3
- 敷地面積: 156.10㎡(47.22坪)     敷地面積: 12.17m    奥行: 11.38m
- 延床面積: 127.32㎡(38.51坪)     建物間口: 8.39m    奥行: 8.19m

お待ち  
しています

## GWはデザオ建設のモデルハウスへ!

デザオ建設は、京都市内(上京区・下京区・南区)に3つの住宅展示場を構えております。それぞれの敷地条件に合わせた間取りで、大きさや雰囲気、築年数や設備が異なるので、家づくりのご参考にしてください。ぜひお気軽にお越しくださいませ。

※来場予約は、フリーダイヤル(0120-012-463)またはホームページよりお願いいたします。

#### 北野展示場



- ・SE構法で叶える大空間
- ・太陽光発電・V2Hによる自産自消の家
- ・街中でも叶うアウトドアリビング
- ・京都由来の素材と職人の手仕事を感ぜられる内装

#### 五条展示場



- ・自然との繋がりを感ぜる心地良い空間
- ・全館空調による快適な温熱環境
- ・ワークスペースやギャラリーが叶える豊かな暮らし
- ・木のぬくもりを肌で感ぜられる内装

#### 都大路展示場



- ・狭小間口でも、明るく広々と暮らせる空間
- ・太陽熱利用のOMソーラー搭載
- ・種類の異なる6つの床材を採用
- ・街中でも叶うアウトドアリビング

## 編集後記

デザオ通信を最後までお読みいただきありがとうございます。編集長の山田です。あつという間に冬も過ぎ去り、季節は春。暖かくお出かけしやすい時季になりましたね。皆様、いかがお過ごしでしょうか?

デザオ建設はこの4月1日をもって、創業60周年を迎えます。これもいつもご支援くださる皆様のおかげと感謝の気持ちでいっぱいです。これからたくさんの方のお役に立てるよう、スタッフ一同精進してまいります!今後とも変わらぬご支援の程、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

☆ニュースレターに関するご意見・ご感想・送付停止等ご希望の場合は下記までお電話かメールにてご連絡ください。

TEL:075-594-0666 E-mail:m-yamada@dezao.co.jp(担当:山田)

詳しくはWebをチェック!

\*\*\*デザオ通信 Vol.229 2024年4月号

発行: **株式会社デザオ建設**

〒607-8357 京都市山科区西野樫川町 50-1

お問い合わせ 資料のご請求 0120-012-463

アフターメンテナンス 専用ダイヤル 0120-968-469

www.dezao.com

## CONTENTS

Style of DEZAO [高断熱モデルハウスを見学した。]

コラム D's LABO [視線も光も通すインダストリアルマテリアル 金属系間仕切りパーツ事情]

家づくり最新情報 [子育て世帯に向けた、「フラット35 子育てプラス」]

デザオ不動産流通 不動産購入 -災害危険情報について③-

デザオイベントカレンダー

#### つなぐモデルハウス「とこしえ」

建築概要/SE構法2階建て  
敷地面積/281㎡(85坪)  
延床面積/195.14㎡(59.02坪)  
竣工/2018年  
インテリアコーディネーター/堀田

広々とした玄関土間、光と風を招き入れる中庭、陰翳礼賛の和室、職人の手仕事を感ぜさせるディテールなど、様々なものとの「つながり」から生まれた、「豊かさ」「心地よさ」「くつろぎ」「楽しみ」「やすらぎ」「夢」のある住まいです。

北野展示場の詳細と来場予約はこちら▶



# DEZAO 通信

2024 April

Vol.229



# Style of DEZAO

— 私たちの家づくり —

家づくりに関する最新情報をチェック! The Latest News

## 高断熱モデルハウスを見学した。

UA値2.8W/m<sup>2</sup>・K、延床36.6坪の木造2階建て高断熱モデルハウスを見学した。12畳用の壁掛けエアコンを玄関ホールと2階リビングに設置し、夏と冬を交互に運転する。実質、エアコン1台で1軒の家を賄う計画だった。各部屋にはシンプルなダクトが計画されていた。冷気は下降し、暖気は上昇するという性質を利用すれば、オープンな間取りの高断熱住宅であれば、家中をエアコン1台で賄うことは可能だと思う。実際、室間の温度差はあまり感じなかった。但し、ダクトや換気計画には、十分な考慮を必要とする。コロナのような感染症への対策も必要だろう。家族構成やプライバシーに関する考え方が、計画に大きく影響すると思った。

ランチに立ち寄ったレストラン、淡路島の北西部に位置し、「サンセットライン」と呼ばれる県道31号線沿いに建つイタリアンの店だったが、この店舗設計が実に上手い。全席から海を見渡せる階段状にレイアウトされた客席、潮風に似合う素朴な建材、真鍮シェードの照明器具、壁に飾られた写真など…、全てが素敵だった。

波間に揺らぐ光の輝きの中を、長い髪が潮風に編まれてゆくの見える。

若い頃、よく神戸に遊びに行った。小さな水筒に珈琲を詰めて、手作りのサンドイッチを携えて…、埠頭や芝生の上を寝そべって一日を過ごす…。

出掛けることは面倒に思いながらも、気持ちだけは、また訪れてみたい。

## チェックポイント Check Point

### フラット35 子育てプラスとは

「フラット35」をお申込みのお客さまが子育て世帯または若年夫婦世帯である場合に、子どもの人数等に応じて「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

①子どもの人数等に応じて金利を引下げ  
子育て世帯または若年夫婦世帯に対して、全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます。  
（【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。）

②金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充  
新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。

## 子育て世帯に向けた「フラット35 子育てプラス」

2023年12月13日に閉幕した臨時国会で、2023年度補正予算が成立したことを受け、住宅金融支援機構は、2024年2月13日から新たに取扱う金利引き下げメニューとして「フラット35 子育てプラス」をスタートしました。

フラット35 子育てプラスとは、「フラット35」をお申込みのお客さまが、子育て世帯または若年夫婦世帯である場合に、**子どもの人数等に応じて「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げる制度**です。引き下げられる金利は、**1ポイントにつき0.25%（5年間）**で、子どもの数に比例してもらえポイントが増えるという仕組みになっています。

例えば、子どもが1人（もしくは若年夫婦世帯）の場合は1ポイントで年0.25%、子どもが3人の場合は3ポイントで年0.75%ほど適用金利が下がる仕組みです。金利引き下げの上限は4ポイントに相当する年1.0%（従来の制度では0.5%が上限）ですが、仮に4ポイントを超えた場合は超えたポイントを6年目（金利引き下げ期間は5年間）以降に持ち越せるため、基本的に子どもの数が多いほど金利引き下げに効果があります。

このように、フラット35 子育てプラスは、子どもがいる世帯や若年夫婦世帯が住宅ローンを組むにあたって**毎月の返済額を抑えるのに役立つ制度**です。ただし、予算が上限に達する見込みとなった段階で受付が終了となるので、利用をお考えの場合はお早めにご相談いただければと思います。



コラム デイーズ ラボ column D's LABO

インテリア・暮らしの情報をお届け

## 視線も光も通すインダストリアルマテリアル 金属系間仕切りパーツ事情

その昔、室内に金属系の窓を計画する際、ロートアイアの作家さんに頼んだり華奢に仕立ててもらった木製建具に塗装でアイアン風にみせたり、少し特別な作業が絡みました。今は拘っておられるお客様にはオーダーで対応することもあります。既製品のパーツである程度対応できるようになっています。

キッチン周りのパーツでお世話になることの多いekrea Partsでは、以前より色（白・黒）や材質（アイアン・木製）が選べる室内窓を扱っておりましたが、細かなサイズオーダーも可能になり、より取り入れやすくなりました。ekrea Partsの室内窓は、敢えてラフに仕上げた接合部分にアイアンらしさが残ってヴィンテージ感もあります。FIXタイプのみですが、相性の良い型板ガラスは4種類から選べて、お好みのテイストも必ず見つけられそう。個人的に一番良いと思ったのがスリムに仕上げられたディテール。軽快で洗練されたイメージに仕上がります。開閉の必要のない場所なら、質感の良さ・シンプルなラインナップの既製品ならではの使いやすい価格はお勧めです。

インテリアに持ち込む金属系の建具は、機能性がそのままアクセントになったようなインダストリアルでクールな表情も人気の秘密です。三枚目の写真は、先日お引渡しさせて頂いた会社様の事務室内、社長様のスペースにあまり重くない、必要に応じて風も光も通るパーテーションをご希望されてご提案した施工例です。右手の室内窓は、一番上の部分が突き出し窓になったPanasonicの室内窓。メーカー品ならではの頼りがいのある安定感で、こちらもお勧めすることの多い商品なのです。入口に採用された三連吊り引き戸はYKKのfamittoです。何れもアルミ材、すこしボリュームは出てきますが、開閉ができる等自由度や軽さ故の扱いやすさはアルミならではのメリット。同じ吊り引き戸パターンの間仕切りもマットガラスをチョイス頂くと、程よく視界を遮る機能もしっかりプラスされます。三枚目の写真は、ギャラリーの奥に設けたワークショップスペースとの仕切りに採用された施工例です。スチールのオープン階段やダクトレールのスポット照明と呼応しながら、存在自体が空間のモダンなアクセントに。木製建具とは一味違う、ガラスを軽やかに空間に溶け込ませてくれるシンプルなたたずまいが身上です。

室内窓やガラスのパーテーションは、例えばマンションの間仕切りや、リビングの一角に設けた勉強コーナー、オープンキッチンの一部など、仕切りたいけど光や家族の気配は感じたい時や、開放感が求められる時、ちょっと小洒落た解決策としてここ数年ご提案することがぐんと増えた印象です。右下の写真は、YKKfamittoのカタログの写真ですが、室内窓を設置されたところが壁だとしたら…と想像すると、室内窓の効用がイメージしやすいのではないのでしょうか。とはいえ、生活時間が多少ずれる家族が行き来するエリアと例えば寝室など真っ暗にしたい場所との間仕切りには、もちろん不向きです。家族の動きを想像しながら、あくまでアクティブに動く空間を仕切りたいとき、開放感を残したエリア分けの最適解としてはなかなか使える選択肢。間仕切りが壁である必要は必ずしも無い、を発想の起点に、一味違う空間構成を考える時、室内窓や引戸・ドアに加えて嵌め殺しのパネル、とバリエーションも充実してきた金属製の間仕切りパーツのことも思い出していただければと思います。



ekrea Partsホームページより。右側の華奢な室内窓がサイズオーダーにも対応する商品。材質はアイアンブラック・白・木製からインテリアに合わせて選べる。



部屋として独立させる程ではなく、空間の仕切りが欲しいというご希望にフィットするアルミ系室内窓。右側の室内窓の一番上の窓は開閉可能な突出窓。



坪庭からの光の気配は感じさせながら遮蔽性のあるマットガラスのパーテーション。



YKKfamittoホームページより。リビングに設けた書斎コーナーの施工例。無駄のドアタイプでより一体感のあるカタチに。

## デザオ不動産流通 不動産購入 - 災害危険情報について③ -

今回は、洪水浸水想定区域・雨水出水浸水想定区域・高潮浸水想定区域(水防法)についてご説明いたします。

水防法は、洪水、雨水出水、津波又は高潮に際し、水災を警戒し、防御し、及びこれによる被害を軽減することを目的としています。それぞれの想定区域を指定し、ハザードマップ等による周知を図ることとされ、宅建業法第35条の重要事項においても説明義務があるものです。ただし、水害ハザードマップに記載された浸水想定区域には該当していないとはいえ、全く水害のリスクがないということではありません。また、記載されている内容については、今後変更される場合もあるので注意が必要です。

京都市では、洪水浸水想定区域については、京都府の指定を受けハザードマップを作製していますが、雨水出水浸水想定区域は指定されておらず、また、高潮及び津波に係るハザードマップは海に隣接していないため作成されていません。今後不動産購入をお考えの場合は、ぜひお気軽にご相談ください。