

# 注文住宅の間取りチェックリスト〔保存版〕

後から直せない順・有効幅早見表つき 全105項目 | my-home-diary.com

## まず確認：図面の数字は「壁芯」か「有効」か

図面の寸法の多くは壁の中心線どうしの距離（壁芯）。実際に使える幅（有効）はそれより狭く、壁芯910mmの廊下でも有効は約78cm前後になることがあります。打ち合わせでは「この寸法は壁芯ですか、有効ですか？」を必ず確認してください。下記の数値は A=法令の最低基準 / B=指針の目安 / C=経験則 と性質を分けています。

直せない = 構造上ほぼ変えられない

直すと高い = 壁・床を壊す

後でも可 = 入居後に調整できる

## 最優先12：後から直せない順（時間がなければまずここだけ）

【直せない】建物の配置と向き（方位）。日当たり・通風・隣家からの視線・西日の大半はここで決まる。敷地のどこに、どちらを向けて建てるかは建ってから動かせない

【直せない】窓の位置・大きさ・種類。採光・視線・通風・家具の置き場所に直結。耐力壁と絡むため後から大きく増減しにくい

【直せない】階段の位置と形。1階と2階の間取りを同時に縛る家の背骨。あとの移設は大規模リフォーム

【直せない】水まわりの位置（特に2階トイレ・浴室の真下に何があるか）。配管ルートで決まり、移すと床・天井を壊す

【直せない】天井高・吹き抜け・勾配天井。構造と一体で、後から高くはできない。冷暖房効率にも長く影響

【直せない】構造（耐力）壁・通し柱の位置。将来の間取り変更の自由度を決める。「動かせない壁」がどこかを把握しておく

【直せない】玄関と駐車場の位置・接道との関係。アプローチや車の取り回しの前提になり、外構全体を縛る

【直すと高い】コンセント・スイッチの位置 / 数 / 高さ。直せるが壁を壊す工事になる。図面段階が勝負

【直すと高い】壁・天井内の下地（手すり・テレビ・エアコン・物干し・収納の補強）。入れ忘れると後から補強工事

【直すと高い】断熱・気密の仕様と窓の性能。後からの断熱改修は高額。間取り段階で窓サイズと性能をセットで考える

【直すと高い】主要なドアの有効開口・引き戸への変更余地。構造に絡むと後の変更が高くつく。車椅子や大型家具を見据えて

【後でも可】内装の色・設備のグレード・可動棚・家具配置。ここは後からでも調整できる。優先度を上げすぎて、上の11個を後回しにしないこと

## 設計段階別チェックマップ（いつ・何を確認するか）

段階	この段階で必ず確認
基本プラン	配置・方位 / 階段の位置 / 水まわりの位置 / ゾーニング / 大まかな動線 / 駐車位置（＝最優先12のうち「直せない」項目）
実施設計	各室の寸法 / 窓・建具の種別 / 収納の内寸 / 天井高 / コンセント・スイッチ / 搬入経路
着工前	有効幅の最終確認 / 壁内の下地位置 / 設備の位置 / スイッチ高さの最終確定
上棟後・現場	現地に立って、窓の見え方・コンセント/スイッチの位置と高さを体で確認

## 寸法早見表（必ず「壁芯か有効か」を確認）

## A. 法令で決まっている「最低」基準（建築基準法・施行令）

項目	基準	ひとつ
居室の天井高さ	2.1m以上（施行令21条）	部屋の平均で。あくまで最低ライン
住宅の階段	幅75cm以上 / 蹴上23cm以下 / 踏面15cm以上（施行令23条）	“通れる最低”。上りやすい寸法はもっと緩やか
居室の採光	床面積の1/7以上の有効採光（法28条）	近年は条件付き緩和あり。最新は確認機関へ
居室の換気	24時間換気で0.5回/h以上（法28条の2）	給気・排気がふさがれない配置に

## B. 性能表示・指針の「目安」（全戸に義務ではない）

項目	目安	出典・注意
高齢者配慮の通路・出入口	通路の有効幅員 約780mm以上（柱等750mm） / 出入口 約750mm以上（浴室650mm）	住宅性能表示の高齢者等配慮の目安。等級・条件で異なる。設計者へ
駐車スペース（1台）	普通車2.5×6.0m / 小型2.3×5.0 / 軽2.0×3.6（おおよそ）	国交省指針等の目安。乗降・ドア全開でさらに余裕を

## C. 一般的な経験則・目安（公的基準ではない＝設計者と要相談）

場面	目安	補足
壁芯910mmの廊下	有効幅 約78cm前後	壁仕様・工法で変動
キッチン通路	1人90cm前後 / 2人すれ違い100～120cm	有効幅で
ベッド・家具まわり	通路50～60cm以上	毎日通るなら60cm
室内ドア有効開口	片開き約70cm前後 / 車椅子配慮75～80cm以上	—
冷蔵庫・洗濯機の搬入	製品幅＋約10cmのクリアランス	据付説明書で確認

## 玄関まわりのチェック

家族全員が同時に靴を脱ぎ履きできる広さがあるか

シューズクロークの棚数と奥行きは十分か。傘・レインコート・外遊び道具・ベビーカーの置き場はあるか

【直せない】玄関ドアの開く方向が、隣家や道路から中を見せすぎないか

玄関からリビングが丸見えにならないか（来客時のプライバシー）

宅配ボックスや置き配のスペースは確保されているか

## 寝室・個室・在宅ワークのチェック

ベッドを置いたときの通路幅は十分か（最低50cm、できれば60cm以上）

クローゼットの奥行きはハンガーパイプ用に60cm以上あるか

窓がベッドの頭側に来ないか（冬の冷気・結露・朝日の影響）

【直すと高い】エアコンの風が、ベッドやカーテン・ペンダントライトに直撃しない位置か（照明が揺れる・効きムラ。配管経路と下地も）

【直せない】子ども部屋を将来仕切る場合、分割後も各部屋にドア・窓・コンセント・照明が確保されるか

子ども部屋は机とベッドを置ける広さか（最低4.5畳、できれば6畳と言われる）

書斎・ワークスペースにコンセントと通信（有線LAN含む）は十分か。WEB会議時の音は大丈夫か

来客用・親の宿泊用に、最低限くつろげる個室や畳コーナーがあるか

## 収納のチェック

収納が「使う物の近く」に配置されているか

すべての収納の奥行きが、しまう物に対して適切か（深すぎると死蔵、浅すぎるとはみ出る）

リビングに日常使いの物（書類・薬・文房具・ランドセル・上着）の収納場所があるか

米・飲料・ストック・調理家電が置けるキッチン収納・パントリーの量があるか

季節家電（扇風機・ヒーター・加湿器）、布団、掃除機の置き場が決まっているか

階段下収納の有無と使い勝手を確認したか

外部収納（庭道具・タイヤ・アウトドア用品）のスペースはあるか

ウォークインクローゼットの通路部分が無駄になっていないか（壁面収納との比較）

## 動線のチェック

キッチン 洗濯機 干す（室内干し含む） しまう、の家事動線は短いか

買い物帰りの動線（駐車場 玄関/勝手口 キッチン）はスムーズか

ゴミ出し動線（キッチン ゴミ置き場 集積所）に無理がないか

朝の身支度ルート（寝室 トイレ 洗面 着替え キッチン）にボトルネックがないか

来客動線と生活動線が交差しないか（洗面所や生活感が来客に見えないか）

回遊動線にする場合、ドアが多すぎて壁面が減り、家具が置けなくなっていないか

室内ドア・引き戸の開き勝手が、家具・スイッチ・他のドア・人の動線と干渉しないか

## LDK（リビング・ダイニング・キッチン）のチェック

ソファ・ダイニングテーブル・椅子など、実際に置く家具の寸法を入れてレイアウトが成り立つか

ダイニングテーブルで椅子を引いたとき、後ろに通路幅が確保されるか

テレビとソファの距離は適切か。窓とテレビの位置関係で逆光・映り込みにならないか

キッチンのワークトライアングル（シンク・コンロ・冷蔵庫の三角形）が効率的か

キッチンの通路幅は二人ですれ違えるか（有効100～120cmが目安）

【直すと高い】冷蔵庫の扉の開く方向が、壁や棚と干渉しないか（型番と開き方向を設計者に伝える）

ゴミ箱の置き場は確保されているか（分別用に3～4個分のスペース）

【直すと高い】リビング側のコンセント位置（テレビ裏・ソファ横・スマホ充電場所）が、想定する家具レイアウトに合っているか

照明の位置が、実際に置く家具に合っているか（ペンダントライトがダイニングテーブルの中心に来るか、ダウンライトが家具配置に合うか）

## 水まわり（浴室・洗面・脱衣・トイレ）のチェック

【直せない】浴室・洗面・トイレの位置が、配管的に無理なくまとまっているか（特に2階水まわりの真下）

浴室の窓の位置は外部からの視線に配慮されているか

浴室の広さは将来の介護を考慮しているか（1坪以上が望ましいとよく言われる）

洗面室と脱衣室は分離できるか（朝の渋滞・来客時の使い分け・入浴中の洗面利用）

洗濯機の置き場（防水パン・水栓・コンセント・排水）と、干す場所との距離は近い

洗面所にタオル・パジャマ・日用品ストックの収納があるか

トイレは各階にあるか。来客が使う場合にリビングから音が聞こえにくい位置か

寝室からトイレへのアクセスはしやすいか（特に夜間）

トイレに温水洗浄便座・掃除機用、洗面にドライヤーや電動歯ブラシ用のコンセントが足りているか

## 採光・通風・視線のチェック

【直せない】LDKに日中の自然光が十分入るか（方角と窓の位置）

北側の居室が暗く・じめつかないか（採光と通風の確保）

LDKや寝室など主要な居室に、風の入口と出口になる2方向の開口があるか（都市部では全室は難しいことも）

居室がFIX窓だけになっていないか（開けて風を通せる窓があるか）

【直せない】隣家の窓と自分の家の窓が正面で向かい合っていないか

道路側の窓の高さと、通行人の目線の関係を確認したか

【直せない】西面の窓が大きすぎないか（夏の西日対策）

将来、隣地に建物が建つ可能性を考慮しているか（今の眺め・採光に依存しすぎない）

## 温熱・換気・結露のチェック

【直すと高い】断熱・気密の仕様（断熱材・サッシ・ガラス）が、地域の気候に見合っているか

【直せない】大きな窓・吹き抜けの「明るさ・開放感」と「夏の暑さ・冬の寒さ・冷暖房費」のバランスを確認したか

各居室に24時間換気の給気・排気が計画され、給気口が家具でふさがれない位置か

北側の居室・収納・窓まわりの結露対策（断熱・通風・換気）を確認したか

エアコン1台で効きやすい間取りか、または各室の冷暖房計画があるか

日射取得（冬は入れ、夏は遮る）を意識した窓配置・庇・シェードになっているか

## 階段・廊下・搬入のチェック

階段の1段の高さ（蹴上）と踏面は上り下りしやすいか

直線階段ではなく踊り場があるか（転落リスクの軽減）

階段に手すり・足元灯の計画があるか

【直すと高い】大型の家具・家電の搬入経路に支障がないか（玄関幅、廊下の曲がり角、階段の天井高・幅）

廊下の有効幅は十分か（すれ違い・荷物出し入れ）

## 音のチェック

【直せない】2階のトイレ・浴室が、1階のリビングや寝室の真上にないか

子ども部屋と主寝室のあいだに、音の緩衝（収納・廊下など）があるか

吹き抜けがある場合、2階への音・においの伝わりは許容できるか

道路側の寝室窓の防音性能は考慮されているか

隣家のエアコン室外機・給湯器の位置と、自宅の窓・寝室の関係を確認したか

## 電気・通信・スマートホームのチェック

【直すと高い】コンセントの数と位置は、将来増える家電・季節家電にも余裕があるか（各居室に最低複数、キッチン家電用の専用回路、テレビ周り、廊下の掃除機用、玄関、洗面）

スイッチの位置は、ドアを開けたときに自然に手が届くか。3路スイッチ（両端で点灯）が必要な場所はあるか

寝室のベッドサイドに照明スイッチ・コンセント（スマホ充電）があるか

外部コンセントと外部水栓はあるか（掃除・洗車・庭・イルミネーション）

Wi-Fiルーター・通信機器の置き場は家の中心付近か。必要な部屋に有線LANを引くか

【直すと高い】将来のEV充電用の配管・配線、太陽光・蓄電池の設置スペースを今のうちに検討したか

【直すと高い】分電盤の位置と主幹アンペア・回路数が、IH・エコキュート・エアコン・EV充電などの同時使用に足りるか

【直すと高い】各室のエアコンの位置・配管・室外機の置き場が確保され、将来の入れ替え（サイズ・機種変更）も想定しているか

インターホン・宅配ボックス・防犯カメラの位置と配線を確認したか

## 防犯・防災・安全のチェック

1階の窓に防犯対策はあるか（シャッター・面格子・防犯ガラスなど）

外から見通しの悪い死角になりやすい場所がないか（侵入の足場になる物置・エアコン室外機の位置も）

幼児の転落防止策を考慮しているか（窓・バルコニー・吹き抜けの手すり高さ・足がかり）

玄関・勝手口到人感センサー照明と、外からの見通し（死角をなくす）があるか

ハザードマップで浸水・土砂の想定を確認し、1階の電気設備の高さや寝室・避難動線に反映したか

停電・断水に備え、使える電源（蓄電・ポータブル電源の置き場）や水の確保を想定したか

## 外構・駐車・接道のチェック

【直せない】駐車場・駐輪場の配置は適切か（車の出し入れ、ドア全開での乗降、将来の台数）

リビングから段差なく庭・テラスへ出られ、視線が外に抜けるか

物干しスペースの日当たり・風通しは良いか。外部からの視線は気にならないか

ゴミ置き場の位置は適切か（キッチンからの距離・臭気・収集動線）

外部からのプライバシー確保（フェンス・植栽・門まわり）を検討したか

接道と玄関アプローチの関係（雨の日の濡れ・段差・自転車の取り回し）を確認したか

## 将来の変化・バリアフリーへの対応チェック

1階だけで最低限の生活（寝る・食べる・水まわり）が完結する可能性が残っているか

【直すと高い】玄関・浴室・トイレ・廊下に、手すり設置用の下地が入っているか

主要なドアを引き戸にできるか（開閉が楽・車椅子対応）

玄関の上がり框や浴室出入口の段差を、将来解消できる作りか

子どもが巣立ったあと、部屋を別用途（趣味室・客間）に転用しやすいか

将来のリフォームのしやすさ（動かせる壁・水まわり変更の可否）を確認したか

【直すと高い】床下・天井の点検口があり、給湯器・エアコン・分電盤など設備の点検・更新（入れ替え）のスペースがあるか

## コスト・構造の確認

【直せない】建物の形がシンプルか（凹凸が多いと外壁面積が増えコスト増）

水まわりが近くにまとまっているか（配管コスト・将来のメンテ）

不要な廊下やホールが面積（＝坪単価×無駄）を圧迫していないか

「採用したい設備・仕様」と「予算」の優先順位を、家族で先に決めたか

## 生活シミュレーション

朝の流れ（起床 トイレ 洗面 着替え 朝食 出発）を家族全員分、図面の上でなぞったか

夜の流れ（帰宅 手洗い 着替え 食事 入浴 就寝）を同様に確認したか

雨の日の動き（濡れた傘・上着・洗濯物の置き場、玄関～室内の動線）を想定したか