



普遍的な住まい

- お隣さんによって資産価値が変わる？
- 誰もが使いやすいということ

Monthly HABITA 79号についての訂正



# Monthly HABITA 081

上の写真は200年以上前に建てられ、大切に手入れをされて住み継がれてきた古民家の内観の写真です。長い年月を経たことで深い色に木材が変化し、堂々と落ち着いた雰囲気に空間を引き締めています。

住宅の立て替えが激しい日本で、後世に「よい住まい」として残す事ができる住まいとはどのようなものなのでしょうか。今回は「普遍的な住まい」をテーマにお送りします。

連載

住まいのオーダーメイド館403

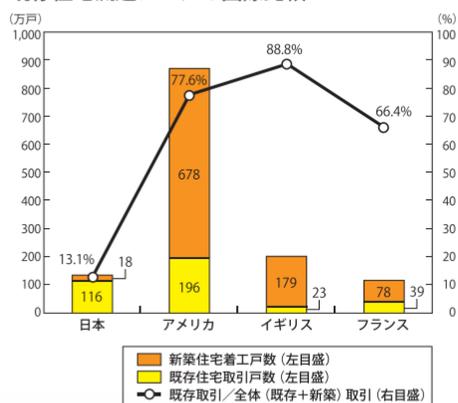
## 普遍的な住まい

### 海外に見習いたい住まいのあり方

日本では一定の築年数で建てては壊す、スクラップアンドビルドという消費型の考え方が定着し、住宅の建て替え寿命は平均26年と言われていた。しかしアメリカでは平均44年、イギリスでは平均75年と言われており、中古住宅の流通量も日本の13%に対してアメリカは78%と非常に多く、またイギリスに至っては89%と、新築と中古住宅の流通の割合が日本と逆転した状態になっています。これは欧州に「住まいは大切に手入れをし、長く住み継いでゆくもの」という考え方が根付いているからです。アメリカでは2世代に渡って、イギ

リスでは3世代に渡って同じ住宅に住んでいて、ビンテージ物として自慢しているほどだそうです。丹精込めて手入れをした住宅は、購入時よりも価値が上がることもあるのです。築20~25年で住宅の価値がほとんど0になってしまう、新築至上主義の日本は中古住宅の価値を高めることはとても難しいことです。しかし欧州のように住み継ぐ文化が定着すれば、1世代ごとに家を建ててローンに追われる現在の状況よりも暮らしに余裕ができ、また自然環境を守ることも繋がります。長く住み継いでゆける普遍的な住まいを日本でも実現する為には周囲の環境になじむ美しいデザイン、誰にでも、世代を経ても使いやすい設計、そしてメンテナンスをきちんと行うことが大切となります。

既存住宅流通シェアの国際比較



(出典) 日本:総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」,国土交通省「住宅着工統計」(平成15年)、アメリカ:American Housing Survey 2003,Statistical Abstract of the U.S.2006、イギリス:コミュニティ・地方政府省ホームページ/既存住宅流通戸数は、イングランドおよびウェールズのみ、フランス:Annuaire Statistique de la France edition 2004運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

### 注目されつつあるリノベーション

最近では中古のマンションやURなどもリノベーションを活発に行っています。今月には東京駅のステーションホテルも再生が終了し、リニューアルオープンが注目を浴びています。昔ながらの万人に愛されてきたデザインの建築は再生してもまた日の目を浴びることができます。

今までの日本のスクラップアンドビルドの社会の中でも古き良きものに価値を見出していくライフスタイルは注目を浴びてきています。今はまだ大規模建築が主のリノベーションですが、今後は一戸建てに住むという選択肢のなかにも"古民家蘇生"が加われば、日本の古き良き時代の風景も身近な場所で後世に残せることができるかもしれません。

リフォーム・メンテナンスしながら住み継ぐ文化が日本にも根付き、日本らしいと言えるような素敵な街並みがいたるところにみられるようになると素敵ですね。



左の写真はドイツのフロイテンベルグの街並で、ほとんどの住宅が350年前のもので、大規模火災で家が全て失われた際、村の皆で美しい街をつくらうと相談し、屋根の素材や色を揃えたといいます。現在も当時の決まりごとに習って大切に住み継がれています。美しい風景が残っているのは、人々が街並や住まいを愛し、大切にメンテナンスを施してきたからこそなのですね。

# お隣さんによって 資産価値が変わる？

大切に住み継がれ、資産として価値のある住宅の大きな要素の1つには、町並みが美しいことが挙げられます。誰でも「美しい住宅街」に住みたいと思うのは当然ですね。どんな外観の家でも法規に準じていれば建てる事ができますが、あまりに奇抜な建物は自身の資産価値を下げるだけでなく、その周辺の住宅の資産価値の低下にも繋がります。

家を建てる時には、自分の家の外観デザイン「だけ」を考えるのではなく、建設予定地に実際に建つ事を想像し、街の一角として調和が取れているかどうかを考えてみてください。デザインの流行は時とともに移り変わっていくものです。建てた時に流行している人気のデザインは、竣工まもなくはよくても、30年後の人気はわかりません。だからと言って没個性的で無難な物が良い、という訳ではありません。せっかく建てるのですから、好みではないデザインになってしまうのは本末転倒です。その時の流行に左右されず、普遍性の高いデザイン

の建物にしておけば、時間が経つにつれて陳腐化することなく、資産価値低下を防ぐことができます。自分の好みと、周辺的美観形成の間で如何にバランスを取るかがポイントとなるでしょう。

また植栽は上手に計画すると家に潤いをもたらす佇まいを美しく見せてくれます。住宅本体ばかりに集中して忘れてしまいがちですが、植栽に手をかけておくと10年後の見栄えが大分違います。成熟した樹木が家に品格を与えてくれるのです。外構費用としてあらかじめ100万程確保しておくとい良いでしょう。

たった一軒だけでは街並の資産価値を創る事はできません。しかし皆が皆、好き勝手に家を建ててしまったらチグハグな街並になってしまいます。一軒一軒の積み重ねが大切であり、美しい住宅が増えれば自然と地域の意識が上がり、全体の美観も整えられて行くでしょう。「周囲になじみ、美しいか」という視点を心に留めておくことを忘れずに！



# 誰もが「使いやすい見」ということ

注文住宅の場合、何にも縛られずに自由に設計できると思いがちですが、多少の個人差はあれど、やはり人間には誰でも共通する「これ」と決まった使いやすいポイントがあります。これらをきちんと押さえておけば、実際に住んでみたら実は使いにくかった…といったことも回避できますし、万一の売却の際にマイナスポイントになってしまうこともないでしょう。

## 立派な玄関には「間」がある

たとえば家の顔であり、外と内を繋ぐ境目の玄関。限られた土地の中で出来るだけ広く居室空間を取りたい、という思いから玄関が道路ぎりぎりにある住宅もよくみられますね。けれども玄関を開けたらすぐ道路、では何とも心もとありません。道路から室内を覗かれてしまったり、子供が玄関を開けるとすぐ道路に飛び出してしまう事になるので安全面も不安です。できることならそこに一息、「間」が欲しいもの。そのための空間がポーチです。実用の面でも雨の日にはポーチがあるとよしとでは違います。具体的な寸法としては、最低奥行き900ミリあれば傘をさすのに差し支えありません。また横幅もドアが外開きの場合はドアの幅よりも広く取るとより使いやすいポーチとなります。思い切ってポーチを広く取れば自転車やバイク、

またちょっと濡れては困るものをひとまず置いておくなど使い方も広がります。また先ほども述べたように玄関は家の顔。いくら家の中身が充実していても勝手口のようなただ「靴を脱ぐ」機能を果たすだけの玄関では家全体がなんとも貧相で、物悲しく見えてしまいます。逆を言えば小さな住宅でも玄関さえ広く取り、しつらえにもこだわればそれだけで家全体がとて立派に見えるというわけです。他の空間よりも無理をしてちょっと広めに作る事をオススメします。例えばタタキを広めにとるとその余裕が高級感を演出し、またタタキが少しの靴でいっぱいになって繁雑に見えることも防ぎます。タタキとホールの段差の高さはある程度高めの方が高級感があり、ホールがある程度あれば簡単な来客をもてなす場として使えるので便利です。近年バリアフリーの観点から、段差をなくす場合もありますが、段差が300mm程度あれば腰かけて楽に靴を履く事が出来るのでこれもある意味バリアフリーと言えるでしょう。

## 料理上手になるキッチンの配置

「男子厨房に入らず」という言葉があったように、かつてはキッチンが主婦の城、リビングから独立しているも

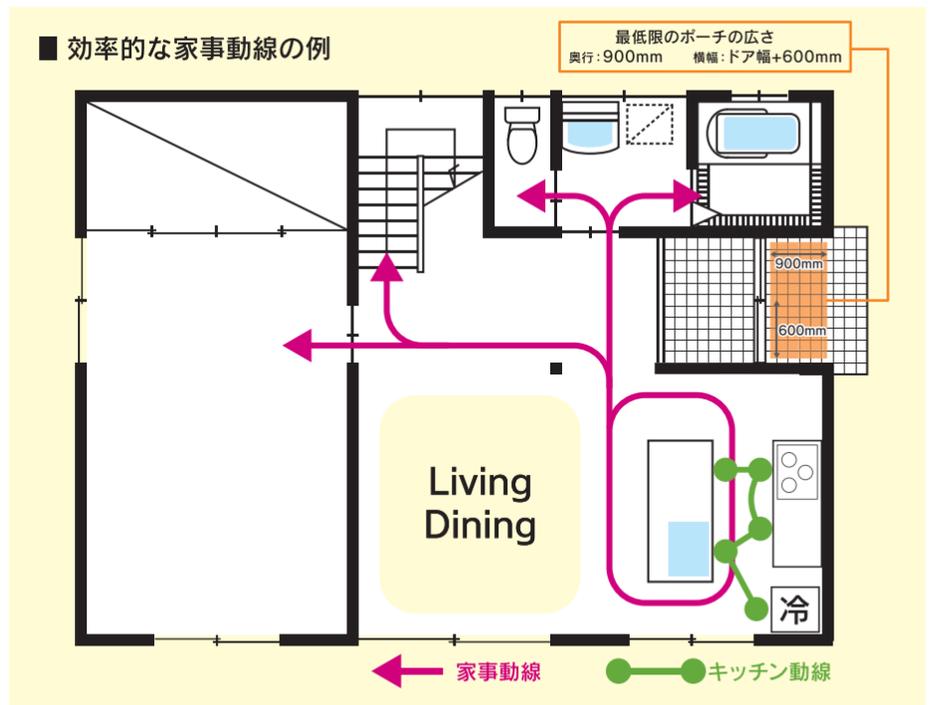
のがスタンダードでした。共働きが当たり前となった今のキッチンももっとオープンで様々な形が登場しています。ところでキッチンの形は変われど、押さえるべきポイントは変わりません。料理上手とは手際がよいこととよく言われるように、使い勝手の良いキッチンの条件に動線が短いことが挙げられます。ここで調理の手順を思い出してください。冷蔵庫から食材を出し、洗い、切り、火に通す。この一連の調理の手順のとおりキッチンの設備を配置すると無駄な動作が少なくなり、作業効率上がる良いキッチンとなります。また調理スペースと

は別に、配膳や盛り付けの為のスペースも確保するとより快適です。もし冷蔵庫がコンロの隣にあり、シンクが一番遠かったら、お母さんは野菜を持って台所を端から端まで右往左往しなければなりません。せっかくの料理も冷めてしまいます。

## 効率的な家事動線

家事動線とは、調理や洗濯など家事をするときに移動する道筋です。これが効率的にプランされていれば、ストレス無く家事がはかどり、暮らしやすい家になります。

ポイントは、とにかく動線を短くすることです。ただし、狭くて動きづらいのはいけません。また回転しやすい導線を確認することで動きやすくなります。



# キニナルマドリ ソトナカの家



2階



1階

中心に外部空間(植栽スペース)を取り入れた、印象的なマドリ。

狭小地に建物を設計する場合はできる限り内部空間を広く確保できるようにするが、家の中に外部を取り入れることで、人目を気にせず採光と通風が得られるようになった。パブリックスペースとプライベートスペースを光と木々が柔らかく隔ててくれている。

建築は自由に、そして無限の可能性を引き出す空間が広がる。

オープンカーのように屋根のないクルマが、他のクルマとは、全く別の楽しみがあるように、風や太陽、四季を肌で感じる事が、住まいにもできる可能性を広げてくれる。



見本



■ 建築場所: 神奈川県藤沢市片瀬海岸 ■ 延床面積: 119㎡ (36坪)

## 403

### 住まいのオーダーメイド館

#### 天然木にこだわった建具

飛騨高山で培われた繊細で高度な木工技術が建具造りにも活かされています。

抜け格子建具は、日本古来からの伝統の意匠です。縦格子が表裏一体に合わせ、垂直に貫いた納まりは、面格子浮彫りをよりいっ

そう際立たせています。ご要望に応じてガラスを落とし込む事もできます。

推奨仕上げはブラックウォルナットにべん柄の色調整を施し、亜麻仁油を擦り込み浸透させ自然乾燥させたもの。

この工程を丹念に3回繰り返す事で一層深みと味わいを引き立たせた建具が生まれてくるのです。織人によって一つ一つ手をかけられた商品だからこそ、使うほどに愛着がわいてくるのです。

伝承された技術でつくられた建具は風格とともに生活の中に安心感を与えてくれます。触れる、見るなどの人のもつ五感に優しい商品といえます。

参考サイズ: DH2,050×DW750×DT36mm  
材種: ブラックウォルナット(胡桃)  
仕上げ: べん柄 + 亜麻仁油仕上げ 他  
価格: ¥458,850~  
403掲載商品No.G-0034\_041

#### 住まいのオーダーメイド館 403

東京都新宿区新宿1-2-1-1F  
<http://order403.com/>

403

検索



## Monthly HABITA 79号についての訂正

Monthly HABITA79号、「SMART HABITA参上」の2面下段のシュミレーション表において、以下の注釈の記載が不足しておりました。謹んで加筆致します。以下の諸点に御留意ください。読者及び関係者の皆様にご迷惑をおかけしたことをお詫びいたします。

- 太陽光パネル10Kw以上を搭載する住宅を建設する場合、その地域の電力会社との事前協議が必要となる場合があります。各電力会社へお問い合わせ下さい。
- 全量買い取り式か余剰買い取り式かはお客様自身で選択することができます。各電力会社とご相談の上決定してください。なお、掲載しているシュミレーションは全量買い取り式を選択した場合を基に作成しております。
- 太陽光パネル50Kw以上を搭載する住宅を建設する場合、電力会社との事前協議に費用が必要です。詳しくは各電力会社へお問い合わせください。(例: 東京電力の場合、アクセス検討の費用等が必要)
- 住宅と離れて庭などに太陽光パネルを設置する場合には、その部分に関して住宅ローンが利用できない場合があります。各金融機関へお問い合わせください。
- 国の補助金及び地方自治体ごとの補助金も考えられますが、掲載しているシュミレーションには地方自治体毎に違いが発生するため、算入しておりません。該当する場合、より負担が軽減できることとなりますので、御調べになることをお勧めします。

基本

ローン

設計

仕様・見積もり

インテリア

アフターメンテナンス

## 長持ちする設計

### 棟の高い家はめでたい

棟が高く、急勾配の屋根は水はけが良く長持ちします。デザインを重視した勾配のない屋根は、雨漏りや耐久性に悩まされる可能性が高いため、要注意です。「うだつが上がる」という言葉がありますが、うだつとは、屋根のてっぺんにある装飾を施した瓦のことです。うだつを上げるためにはそれなりの出費が必要だったことから、富の象徴になり、屋根上には競って立派なうだつが上げられました。これが「生活や地位が向上しない」「見栄えがしない」という意味の慣用句「うだつが上がらない」の語源になったのです。昔、平民が少しでも屋根を高く積み上げ、武士の家に近づこうとしたことから生まれた言葉。棟の高いことは理にかなったうだつの上がる話です。

### 軒が深く、庇の長い家は夏涼しく、冬暖かい。

軒の出が深く、庇も長いことは日本建築の特徴です。太陽の位置が高い夏は、家の中まで太陽光が入らないので涼しく過ごせます。冬は太陽の位置が低いので、家の奥まで光が差し込んで暖かいという自然エネルギーを利用して、効率的に生活することができる先人の知恵です。開口部や外壁に雨が当たることを防ぎ、家の耐久性を高める効果もあります。最近では軒のないデザイン住宅があふれていますが、軒の出や庇のない家は家づくりの基本から間違っています。そんな家に限って高断熱高気密とうたっているからおかしな話です。日本の気候風土がもたらした形ですから、軒が長いのは日本の住居の基本です。

### 高い基礎は耐久性が長い

昔の木造住宅には縁の下がありました。そこに薪などを入れて保存していたものです。しかし今では、鉄筋コンクリートの基礎を設けているので縁の下はなくなってしまいました。縁の下には風通しをよくする働きがあり、家の土台を腐らせずに、長持ちさせたのです。基礎が低いと地面から湿気が上がりやすく、通気も悪いとカビなどが発生し土台が腐りやすくなってしまいます。日本は湿度が高く、梅雨や秋雨など季節の長雨もあります。「基礎はできるだけ高く」これが家を長持ちさせる基本です。基礎が2倍高いと耐久性が4倍長くなると言われているほどです。

### 平屋は住みやすい

敷地が広ければ、平屋を建てるのがおすすめです。2階建より住みやすい平屋の特徴は、階段の上り下りを必要とせず、平面の移動だけで生活の用が足せる利便性があります。生活動線が短くシンプルにでき、見渡しの良い空間づくりが可能です。上下移動がないため、バリアフリー対応も容易にできます。2階の荷重がない分、耐震性にも優れています。ガーデニングや畑仕事、日曜大工などでも、平屋は庭の魅力を引き立たせるので、庭を家の延長のような感覚で暮らすことができます。

# 見本

## 居心地

### 天井は、間抜けにならない吹き抜けを

吹き抜けのある空間は開放感があり、素晴らしいものです。よく、1階から2階をぶち抜いた空間が見うけられますが、あれは吹き抜けではなく、間抜けと言います。吹き抜けとは、1.5階ほど高い空間のことです。あまりにも高すぎたり、広すぎたりすると空間のバランスが崩れて、心地よさが損なわれます。和室は、座って生活するので、洋室より天井をやや低くした方が心地よく、また和室の吹き抜けはありえません。

### 部屋の隅が心地良い

家を建てる時は人生が成功している時なので、窓を大きくとり、つついっ明るい家にしてしまうことが多いですが、人生明るい日ばかりではありません。集中するとき、落ち込んだ時、悩み考えるとき、人間(動物も)は明るい場所よりも暗い場所を求めます。部屋の隅にうずくまり、薄暗い場所のほうが心理的に落ち着くからです。家というのは多少薄暗い部分がある方が住みやすいのです。日本人が昔から愛してきた光と影は、暗いところがあって初めて明るいところが魅力的に見えるものです。大きな窓ばかりではなく、幅を狭くして、高さを取り明かりを確保する窓が良いでしょう。

### 自然素材でまとめる

木と土と紙などの自然素材をベースにした家づくりは、湿気の調節に最適で日本の気候風土にマッチしていました。冷暖房などない時代には本当のエコライフが息づいていたのです。土壁、ふすま、障子、畳という建材を駆使した昔ながらの家では、穴が開いたりへこんだり破けたりはしますが、子どもたちに怪我はさせません。プラスチックや金属などはキズもつきにくく丈夫ですが、人には優しくありません。キズが増えてゆくごとに家族も家も共に成長するのです。人に優しいことは住宅の重要な性能であり、自然素材を使った日本の住文化は大変素晴らしいものです。海外でも上質な住宅は内装を木で仕上げるのが多くあります。

### 木火土金水

「もく、か、ど、こん、すい」とは、古代中国に端を発する自然哲学の思想で、万物は木・火・土・金・水の5種類の元素からなるという説です。茶室は、この木火土金水で構成されています。柱と天井の木、お茶を沸かす火、土でできた壁、釜などの金物、そしてお茶をたてる水。宇宙にあるものが小さな空間に全部あります。茶室は言わば小宇宙なのです。狭いにじり口をくぐると、四畳半とはいえそこは全宇宙を体現した広大無限な空間です。不思議と落ちついて居心地がよいのは、この宇宙を構成する要素があるからで、なにかひとつでも欠けるとおかしいのです。現代の住宅には火と土が身近にないので落ちつかないのかもしれない。

### 心地良い色は、子どもの時より見てきた日本の風景

日本人は、色同士の「合う」「合わない」を敏感に判断し、色を見分ける能力が高い民族です。空間の中で色が多くなると、「ごちゃごちゃしている」と感じます。それは、空間において素材そのものの色を大切にしてきたからです。例えば、古民家などに見られる建具、畳、土壁、障子、そして天井も素材そのものの色、あるいは素材が経年変化した色が多いのです。草花や自然の中の色が多く、日本の主な伝統色だけでも約450色と言われています。朱色の赤、紺色の青は、木の色と相性が良いので、そういったインテリアには心地良く合います。イタリアやアメリカの赤を1点、わざわざ入れるのも空間としてまとまりがあれば、アクセントや愛嬌にはなります。

