2009/11/11
第 4 号

虹を追っかけてみる

北工房 株式会社
■phone 011-622-7111
■fax 011-622-7125
■Web Site http://www.kitakobo.com/

「矜持」きょうじ

9 月 10 月と長期優良住宅普及促進事業にエントリーされた工務店さんのサポートで、弊社はてんてこ舞いしており、ニュースレターの発行が遅れてしまいました。申し訳ありません。

今年度の住宅着工戸数は全国的に見ると、今のところ昨年度比 30%減。一連の耐震偽装事件による確認申請手続き改悪時の混乱の落ち込みが 10～20%であったそうで、統計上はこのままだと、昭和 40 年の着工戸数にまで落ち込む可能性があるとの事です。昭和 40 年というと私が小学校に入学した頃。戦後の復興も一息ついて、ちょうど高度成長のスタートラインについた時世でしょうか？。戦後まずは仮住まいを作り、その寿命が 15～20 年。その後少々文化的な住宅に作り変えて、その寿命が 30 年～40 年。これから建つであろう住宅は、戦後 3 世代目にあたります。2 世代目の住宅は高度成長、バブルの波に洗われた典型的な「消費型」「商品型」「流行型」「消耗型」の住宅がほとんどで、郊外住宅地の街並みを眺めると、その軽薄さは明白です。ほとんどはメガハウスビルダーのマーケティングによって作られた家であり、必要だったのは「家に対する思想」では無く、「家に対する憧れ」とそれを刺激するマーケティング戦略。大きな時代の流れの見地からは、無理からぬ事だったと納得もしますが、郡部の昔ながらの家々を見ると、今更ながらにその重厚さに圧倒され、それらを創り出した大工さんの気概の前に、マーケティング的思考などはいかに薄っぺらなものか、痛いほど思い知らされます。

全国の様々な工務店さんのサポートをして感じるのは、いまだに大手ビルダーが考える戦略の真っ只中で踊らされている工務店が多いこと。更には、一緒に振り回されているエンドユーザーの多いことです。大手ビルダーにとって「家」は商品であり、商品である限りは「嗜好」と「トレンド」によって消費される物、、あるいは消費して貰わなければならない物です。スカートの丈や色や素材を毎年変えて、常に購買意欲を煽り立てる・・・大手ビルダーはそれらの商品と「住まい」を全く同列に扱っているのです。悲しいことに、作り手も住まい手もその戦略に惑わされ、枝葉末節に一喜一憂しているのが現実です。

弊社が関わっている「長期優良住宅」がイメージする家の寿命は 100 年。そもそも 100 年の耐用年数を持つものが、消耗される商品としてのまな板に載るはずもありません。100 年前から残っている様々なもの（美術工芸品のような物から、伝統・風土のような手で触れないものまで）が語るのは、当時の理念や思想です。我々がこれから作る 3 世代目の住宅像は 100 年後にも存在するであろう住宅です。それは決して「商品」として消耗されるものではありません。100 年後に住まわれている方々に、当時の家づくりに関わる者達の「気概」や「理念」が伝わるようにしたいものです。

今こそ、家づくりに携わる者が持っていて然るべき「矜持」が問われているような気がしてなりません。

目次

巻頭言 「矜持」
最近の設計から
特集記事
長期優良住宅を取り巻く様々な動き
所員近況報告
全国各地でセミナー開催
自家焙煎☆
珈琲のお店紹介
北地蔵

最近の設計から　北工房の考え方

今年に入って着工した住宅が順次出来上がってきています。現場のご報告など・・・・。

富良野市内ＴＯ様邸

１０月中旬の現場の状態です。ご覧の通り、自然環境の豊かな立地。先だって、早めの雪が降った折、訪現いたしました。窓越しに外の風景を眺めると、一枚の風景画のように見えます。部屋ごと、窓ごと、そして季節ごとにその風景は刻々と変化し、同じ風景は二度と存在しない。富良野の自然の中で、ご家族と共に時を刻み、穏やかに存在する。。そんな家になりそうな予感がします。
１２月竣工予定です。

富良野市内ＹＦ様邸

現在、ブルーシートの部分には大きなカーテンウォールがはめ込まれ、シートは撤去されています。パースには描かれていませんが、建物の両側はトウヒの並木、正面には大きな桜の木。室内から眺めるその景色は息を呑む開放感です。「北の国からの五郎の石の家」のように家の周りには大きなゴロタ石を積み上げようか、、、玄関の床にモザイクガラスをはめ込もうか、、、クライアントと共に夢は拡がるばかり・・・。時間をかけて風景に馴染んでくれればいいのですが・・・。１２月竣工予定。

札幌市内ＨＴ様邸

先だって、お引渡しを致しました。詳細は次号のニュースレターにてご報告いたしますが、大きなカーテンウォールと、部屋中に降り注ぐ日差しが印象的な家になりました。

長期優良住宅を取り巻く様々な動き　1

6 月に施行された「長期優良住宅」。周辺では様々な動きがあります。今後、長期優良住宅が家づくりのスタンダードになるのか、あるいは掛け声だけの動きで終わるのか、今年から来年にかけてがその試金石になるような気がします。

■「長期有料住宅」は 25 年後でもその価値は新築時の 35％!?

不動産流通近代化センターの発行する「不動産価格査定マニュアル」に今年から、長期優良住宅についての記述が追加されています。それによると、長期優良住宅の認定を取り、定期的にメンテナンスされた家に関しては、**築後 25 年経っても「新築時価格の 35%」の評価価値**という試算になるそうです。

現在木造住宅に関しては築後 15 年経過するとその査定価格はほぼ「0」。つまり 15 年以上のローンを組んでいる場合、15 年目以降はその家を売却しても必ず残債が残る理屈になります。しかし、25 年経過しても「新築時価格の 35%」という事は、25 年ローンを組んで、仮に 25 年目に売却しても手元に 35%分のキャッシュが残る計算。

長期優良住宅に関しての施策は基本的に「税制優遇」「金融施策」の 2 本、「徳」が「損」かの判断をする場合、数字の上では少々微妙な数字になっていますが、この「残存価格」という概念を組み込むと、一気に「お徳」。ただ、残念な事に現段階では目に見えてこない。

不動産業界もその流通活性化のため、このあたりの広報を積極的に行ってくれればいいのですが・・。

■環境に優しく、質の高い住宅の普及を促進する

【政策目的】

〇住宅政策を転換して、多様化する国民の価値観にあった住宅の普及を促進する。

【具体策】

〇リフォームを最重点に位置づけ、バリアフリー改修、耐震補強改修、太陽光パネルや断熱材設置などの省エネルギー改修工事を支援する。

〇建築基準法などの関係法令の抜本的見直し、住宅建設に係る資格・許認可の整理・簡素化等、必要な予算を地方自治体に一括交付する。

〇正しく鑑定できる人（ホームインスペクター）の育成、施工現場記録の取引時の添付を推進する。

〇多様な賃貸住宅を整備するため、家賃補助や所得控除などの支援制度を創設する。

〇定期借家制度の普及を推進する。ノンリコース（不遡及）型ローンの普及を促進する。土地の価値のみでなされているリバースモーゲージ（住宅担保貸付）を利用しやすくする。

〇木材住宅産業を「地域資源活用型産業」の柱とし、推進する。伝統工法を継承する技術者、健全な地場の建設・建築産業を育成する。

思想信条は横に置いておき現実的に民主党政権になった今、民主党マニュフェストの住宅施策に関する部分を抜書きしてみました。この中には「長期優良住宅」という文言こそ出てきませんが、方向性はあきらかに長期優良住宅の目指す「スクラップ＆ビルド」から「スットク住宅」へを示しています。また、このマニュフェストの元になったであろう、「民主党住宅ビジョン」～生活安心住宅プログラム～を眺めてみると

*高度経済成長期に急速かつ大量に建設された住宅の更新期を迎え、新たな需要も発生しています。高齢化、人口減少、さらに温暖化という不可避の大きな変化の中で、自然災害の多い日本において、**「いい家を長持ち」の長期優良住宅の普及促進**はじめ、「省エネ化」「バリアフリー化」「耐震化」を目的とした既存住宅の活用・改修と、そのための記録管理・審査・診断などのシステム整備を推進する。*

これからの新築住宅は、長寿命・耐震・断熱・バリアフリーで建て替えずに、長期の使用に耐える仕様を基準とします。

とあります。いわゆる箱物政策は抑制されるのでしょうが、長期優良住宅施策に関しては、前向きに捉えてもいいのかな？と思われます。

長期優良住宅を取り巻く様々な動き　2

■ これからは「住宅履歴情報」のある家があたりまえになる!?

大切な住まいを守る いえかるて 住宅履歴情報

これはつい先だって、国交省の住宅履歴情報整備検討委員会（委員長：野城智也東大教授）が定めた住宅履歴情報に関するロゴマーク。現在、ベターリビング協会を事務局として全国協議会設立に向けて動いています。近々、「制度」として動き出すのは間違いありません。以下、住宅履歴整備検討委員会のＨＰから転記します。

1. 住宅履歴情報って何？

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報をいいます。住宅所有者であるあなたが、蓄積、活用していくためのものです。いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録したあなたの住まいの「履歴書」といってもいいでしょう。

2. なぜ住宅履歴情報が必要なの？

日本の住宅が新築されてから壊されるまでの年数は平均約 30 年と、欧米に比較して短いことが指摘されています。まだ使える住宅を次々と建て替えてしまうことは、地球環境への負荷が大きいだけでなく、長い目で見ると住まい手の居住費の負担も大きくなります。これからは、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が必要です。住宅を世代にわたって住み継いでいくには、最初に丈夫な住宅をつくるだけでなく、点検や修繕等の維持管理がきちんと行われることが必要です。住宅の維持管理を適切に行うには、住宅がどのように設計、施工され、どのような修繕、改修･リフォームされたかという「住宅履歴情報」が不可欠です。

安心：竣工時の仕様の情報や過去に実施された維持管理の情報が明らかなため、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施できます。

快適：住宅履歴情報を活用し修繕,改修･リフォームの計画を立てることができ,的確な予算･工期で希望にかなう合理的なリフォームを実現できます。

信頼：設計、施工、維持管理等の情報がある住宅は既存住宅として売買するときに、安心・納得して売買できるだけでなく、住宅の資産価値が適切に評価されます。

安全：災害時に住宅履歴情報に基づいて迅速かつ適切な復旧や補修ができます。設備機器等に不具合があった場合の交換等の対応が円滑に実施できます。

■ 施策の全てが長期優良住宅へ！！

少々、恣意的に情報を選択した感もありますが、少なくとも国交省の行う住宅政策のベクトルが「長期優良住宅」に向いているのは間違いなさそうです。また、国交省としても箱物、ダム物に風当たりが強い今、生活重視型の「長期優良住宅」に注力するのも自然な流れです。当然、新築されるクライアントに対する優遇処置が次々と打ち出されそうです。今年、棚ボタ式に発表された、補正予算「長期優良住宅に対する 100 万円補助」に関しても、来年度の本予算概算要求に盛り込まれているようです。

建て主にとっては来年が新築の建て時、工務店にとってはチャンスの一つになりそうです。

所員近況報告

■ **栃木です。／（＾ｍ＾。**

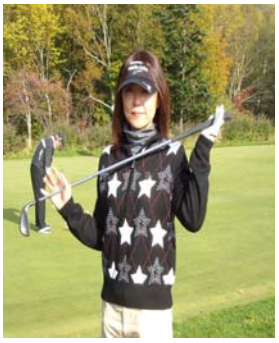
昨年から富良野に行く機会が多く、富良野・美瑛の四季の移り変わりを楽しむことが出来ました。ヒグマのような風体には似合わないと充分承知ですが、それでもやはり季節ごとの美しさにため息。同時に、最近は東京にも行く機会が多く、そのギャップに少々戸惑い気味です。もちろん、東京は東京で刺激的で魅力的ですが、いつの日か設計屋稼業から足を洗う時、心豊かに穏やかに、富良野のような処で過ごしたいと思うのが本音。いつぞや、私の釣り仲間が「俺ね、リタイアしたら、川の傍に掘立小屋建ててね、そこで釣りし続けるのが夢なのさ」と言っていた事を思い出します。爺さんばかり寄り添って、山の中で毎朝毎夕、釣り談義・・・・。アイザック・ウォルトンの釣魚大全か、ジジィ版「stand by me」と言えば美しいのですが、まぁ、実際は、お下品なオヤヂばかりですから「うりゃ〜〜、テメ、、凸(｀ｍ´メ）、そこは俺の釣り場だぁ〜〜！！」とか、、俗っぽい世界になるんだろうなぁ・・!!(;｀ｍ´)o／￣￣￣￣＞゜))))＜
ま、、、それもいっか。。（＾ｍ＾

■ **はい！そういうわけで、杉渕です！**

比較的仲の良い杉渕四兄弟の話です。先日、実家に帰って上の弟夫婦とアルコールを酌み交わしていた時、「何かみんなで愉しい事をしたいねぇ」という話になり色々と無茶な話も出ましたが、紆余曲折の末「ミスタードーナッツのメニュー全品食い尽くせ！」に（笑）。。。妹家族と下の弟家族には内容を秘密にして無理やり参加させました(^^;;　参加者は大人5人と子供4人。。。店員のお姉さんに笑われつつもドーナツとドリンク合せて66品が豪快にテーブルの上に並びました。。。他のお客さんの痛い視線にもめげず、みんなで食べましたよ〜（笑）計画当初は、どんだけ時間が掛かるかと思いましたが、結局50分程度で完食！！！甘いものを食べた後にしょっぱいものを食べたくなり、ラーメンを食べて帰りました(^^;;
次回のおばか案は年末に決行します（笑）

■ **成田です。**

北海道の短い夏も終わり、肌寒く感じることが多くなってきましたね。自転車通勤はというと。。。挫折しましたorz　朝の自転車通勤は気持ちがよく眠気も吹っ飛び朝から快調に仕事が出来るのですが、帰宅となるとチャリなんて乗ってられません（笑）。ということで体重は増加傾向にあります。本当にダイエットしないとやばいっす。いいダイエット法があれば北工房の成田までご一報下さい！！仕事の面ではＨＴ様邸が完成しました！！オーナー様もとっても喜んでくれてとても幸せな気持ちになりました。これからもこの気持ちを忘れず大切にし日々努力をしようと思います。



■ **泉です☆**

前回のニュースレターからすっかり季節が変わってしまいました〜。今回もゴルフネタですが、、、今年は友達に『ゴルフおたく』と言われる位ゴルフにハマッってしまいました♪全部で何回行ったかな〜？？12,3回は行った様な気がします（笑）行ってる割に中々上達もしていませんが・・・(^^;)　今年の春先はあんまりお天気も良くなかったですが、今年の秋は秋晴れが結構続いて、本当に楽しい半年でした☆もうシーズンが終わってしまって本当に残念な感じです。。。

■ **こんにちは、栃木明美です。**

一ヶ月程前に二人目の孫が誕生しました。百優（もゆ）といいます。二人目ってどこの家でも同じでしょうが、写真やビデオが少ないです。母親（長女）も余裕です。ここ一ヶ月は、長女、孫二人が我が家に居候。2歳半の上の孫が歌い、踊り、走り回り、百優は夜泣きし、にぎやかだったのですが、実は次女も愛犬ジェット君を連れて、部屋を借り独立。娘二人、孫二人、愛犬も居なくなり、、、家に居るのはヒゲ面のオヤヂだけ・・・・寂しいですぅ。･ﾟﾟ･（Ｔ_Ｔ）･ﾟﾟ･。

株式会社
北工房
Sapporo
Architecture Design
Service Sector

TEL:
011-622-7111

FAX:
011-622-7125

E-MAIL:
info@kitakobo.com

北工房 Web サイト
http://www.kitakobo.com/

ブログ
「北海道発・建築と格闘中！」
http://kitakobo.exblog.jp/

幸せになるための家づくり
from 北海道
http://blog.smatch.jp/kitakobo/

■経営理念■

一、「㈱北工房」は設計を通じて「北海道の建築環境」の向上を目指すプロフェッショナルの集団です。

一、「㈱北工房」はプロフェッショナルとして「自由な発想と創造力」「確固たる技術とノウハウをクライアントに提供します。

一、「㈱北工房」は「社会モラルを尊守」し、全ての業務に「プライドと責任」を持って臨みます。

一、「㈱北工房」は仲間と共に、それぞれの「夢」の実現に向かって走り続けます。

全国各地でセミナー開催

---社）住宅生産者団体連合会　委託講師として---

今夏、社）住宅生産者団体連合会のご依頼で、全国津々浦々「長期優良住宅」に関するセミナー講師として走り回っておりました。札幌はじめ五所川原・十和田・仙台・直江津と廻りましたが、その地で頑張っている地域の工務店さんの熱意に触れ、今こそ弊社のような設計事務所が地域の工務店さんを応援するべきなのだと感じ入りました。また、各地でその土地柄に相応しい住宅を拝見し感銘を受けました。

五所川原セミナー

仙台セミナー

十和田で拝見したお住まいは、居間の真ん中にヒノキの大黒柱がそそり立ち、木の香が家中にたちこめていました。

札幌セミナー

自家焙煎☆珈琲のお店紹介♪

今回ご紹介するお店は、**北１西２にある【珈琲店・北地蔵】tel(011)271-1567** です。

札幌時計台の近くにひっそりとした佇まいで古くからあるお店です。店内はジャズが流れ、レトロな雰囲気で静かな時間が流れています。

焼きたてパンも販売しており、良い香が店内に漂います☆

本や雑誌を読みながら、ゆったりとした時間を過ごせるお店です♪

自家焙煎と言うと、私的には少し苦味がキツイかな？と言うイメージなのですが、調度良いほろ苦さがとても美味しかったです。

自家焙煎珈琲となつかしプリン

この日はプリンを頂きましたが、今時のトロリとしたプリンではなく、少々固めのプリンが懐かしく美味しかったです。

皆さんもぜひ１度行ってみて下さい☆