

おうちのはなし

283

器としてのHOUSEに、人の居る景色が宿ればHOMEになる。来客は座敷に上げておもてなし。中の間では家族と食を共にする。顔見知りとしばしの歓談。パートナーと薪火を眺め無言の確認。



古民家の魅力と再生



古民家は街の宝になる

ちょっとお洒落なレストランで、古材を使ったインテリアをよく見かけるようになりました。また、実際の古民家を改装した事例も各所にあります。年数を経て積み重ねられた風合いは、新築では決してできないものです。古民家も生き返る、リノベーションの魅力と条件を考えてみましょう。

既存住宅流通の時代

2016年以降、首都圏のマンション市場は、大きな転換点を迎えています。新築の販売戸数よりも中古流通の成約戸数の方が多くなったのです。それな

りにストックができたことがあります、家を入れる感覚も、少しずつ変わることがあります。

これが欧米の住宅市場では、既存住宅の流通の方が大きいことが当たり前です。既存住宅の流通は、アメリカやイギリスでは80%を超え、家は流通

古民家の魅力と再生

—古民家は街の宝になる

- ・既存住宅流通の時代
- ・古民家再生の技術
- ・古民家だからできること

『カボチャ』

秋は野菜が美味しい季節ですね。きのこもカボチャも食卓を賑やかにしてくれます。とても美味しいけれど、キッチンで大格闘するのがカボチャ。



そんな大袈裟な~とおっしゃるかもしれません、まな板の上ではなかなか手強い相手です。

何しろ皮が立派! 丸ごと大きなカボチャをいたいたいした時は、気合を込めてまな板に向かいます。

包丁もグッと握り締め、手が滑って自分の手をバッサリ…なんてことのないように。

母たちは割烹着を着て、包丁を握り締め、一振りでザックザックと切り分けていたように記憶しています。ザクッという音の後に広がる甘い香り。もうどんな料理にしても甘くてホクホクしていて美味しいに決まっている♪

和食、洋食、中華、何にでも大変身。スープからデザートまでコース料理でも何のその。メイン料理まで含め、全てカボチャでこなせます。特に小さな子や女の子には大人気。おまけに栄養価が高い。

さらにはハロウィンのお祭りでも大活躍! かなりの出世魚ならぬ出世野菜ですね。お家も出世家なんてのがあるかもしれません。

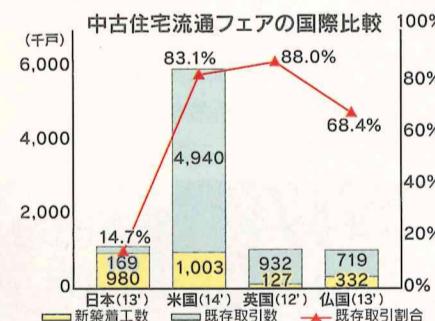
ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアテンダント協会 理事長 小川千賀子

によって自由に動かせる財産であり、動かせない不動産ではないのです。

それと同時に、古い家ほど価値が高くなるともいわれます。設備や性能は、古い家ほど劣化して価値は下がりますが、取り替えれば不足はありません。

もちろん家を新築することも同時に行われていますが、こうした既存住宅の流通が盛んになっているからこそ、新築の条件にも影響があり、参考になることがあります。



マンションの損得

そして日本では、この現象が首都圏のマンションから始まりました。マンションの評価条件は戸建て住宅に比べると比較的単純なので、購買者にとって判断がしやすいのでしょう。

流通しているマンションの価格は、現実に取引されている売買価格の事例が重なって決まっています。利便性や築年数、面積などの条件がわかれれば、価

格で比較ができ、ある程度の判断ができるようになります。

そのような周辺の市場の中で新築物件があると、多くは割高に感じられるでしょう。それというのも、新築マンションでは周辺の相場よりも、最終的には、土地の仕入れ値と建設工事費、さらに相応の経費を加えて価格が決められています。最後の販売経費分が、重い負担になってしまします。こうした新築マンションの割高感に消費者も気づき始めているのだと思われます。

また既存のマンションを買っても、じつはリノベーションすることで快適な生活空間を実現できることが知られてきたことも、大きな要因になっているようです。共有部分は個人では手を加えることはできませんが、専有部分は一度スケルトン状態に解体すれば、間取りもデザインも自由に作り直すことができます。



その意味では、リフォームを大規模にしたリノベーションの時代が、マンションの流通を支えているといつても過言ではないでしょう。

古民家の魅力と再生

古民家再生の魅力

戸建て住宅でも、マンションと同じようにリノベーションをして、すっかり生まれ変わることができます。その最も良い例は、古民家再生です。築100年以上経った古民家が、現代流の生活に適した住まいになります。

古民家再生の魅力はマンションとは違い、古いことの良さが残せることです。日本の伝統住宅の雰囲気を残して、予約の殺到する民泊ホテルに生まれ変わっている例も多くあります。

こうした日本住宅の良さを発見し、普及の努力をしてくれているのは、く

しくもアメリカやドイツの見識者であることも不思議です。特に日本の伝統の木造技術では、アテ材という曲がった木を上手に生かしながら建てる事例が散見されます。見方によつては、世界でも稀な景色のある家になっているのです。

直射日光や雨風に直接さらされず、人の生活の息吹の中で、本当にゆっくりと乾燥され、燻されて風味を増した木材は貴重なものです。塗装や加工で作ろうとしても、できるものではありません。

木材に発生する干割れも、伝統的な木造技術の中で予め想定されているからこそ、100年を超えて建ち続けてなんの支障もありません。逆に、木材の収縮や歪みを利用して、しっかりと組み合っています。そのため一度解体して外すと、二度と組み合わせることはできないほどです。

また、再生されない古民家の材は、古材として流通しています。古材を活かしたインテリアは、サスティナブルデザインとして、欧米でも根強い人気があります。

こうした古びた木材は、古民家再生の時には埃を払うだけではなく、表面を洗い、磨くことで、さらに魅力を高めています。安心して使うことができるのももちろんのことです。

古民家再生の技術

古民家再生の事例では、家を再生して残そうとするのは男性よりも女性の方が多いと聞きます。親や自分が育ってきた家を、ずっと残して欲しいと願うのだそうです。

反面、家の快適さに敏感なも女性です。たとえ価値が高くて、寒くて使いにくいまの家を願っているわけでもありません。古民家再生では、暮らし方を変えるだけではなく、家の性能を向上させる技術も必要としています。

性能に関わる共有部を扱うことができないマンションと、戸建て住宅のリノベーションでは大きく異なるポイントです。

この時の家の性能には、主に耐震性と断熱性があげられます。耐震性や省エネ性を充当する方法はいくらでもあります。

たとえば白蟻の心配でも、ちょっと驚く新技术があります。スマホの性能が向上しているように、センサー技術が向上し、人の生体反応であれば3m離れたところからでも、皮膚の動きや振動から、脈拍・呼吸数・体動がわかるバイタルセンサーが開発され、健康管理に使われています。このようなセンサーを応用させれば、外壁材の上からでも白蟻の生息を観測できるのです。直す場所をあらかじめ想定するのも難しいことではなくなるかもしれません。

古民家再生の断熱性でも、新しい壁の中や屋根・床下にも断熱材を入れます。そして肝心の開口部に新しいサッシを



取り付ければ、断熱性能は高まります。

最新のサッシは断熱の枠だけではなくガラスの選択肢も含めバリエーションが多く、性能は格段に向かっています。見た目は変わらない古民家のまま、現代住宅と同等の寒さや暑さ対策が施された家に生まれ変わることができます。

また、耐震性も補強する設計と工事には、いろいろな方法があります。

たとえば、地震への強度は、基本的に壁の量とバランスで決まります。またより強い壁を作れば、壁の量も調節できます。あらためて必要な耐力壁を計算してから補強をすれば、現在の基準に合わせた強度の家にすることができます。

問題は基礎の補強です。古民家の場合には基礎がない家も多く、家をまるごとジャッキアップして基礎を作る方法などがあります。すでに決して特殊なことではありません。

古民家だからできること

こうした省エネと耐震補強の工事を行なえば、設備などの機能を加え、新しい暮らしをつくるのはリフォームと大差はありません。むしろ古民家だからこそ、リノベーションに向いている側面がないわけではありません。

じつは古民家と呼ばれるような家は、比較的単純な構造をしています。和室の続き間や広縁があるような家は、間取りが「田」の字のように組まれていて、柱の配置も碁盤の目のように規則正しく配置されているのです。



古民家は街の宝になる

バランスが崩れた間取りで、耐力となる壁や梁が複雑に配置されていると、新しい家として生まれ変わることが難しくなります。また、材料を細くしてコストを下げるために、細かい梁や柱を乱立させた家も、大規模なリノベーションには向いていません。

それはそのまま、既存住宅を探す時のポイントになります。なかなか見えにくい点もありますが、外壁や屋根の形状が複雑であるほど、リノベーションしにくい傾向があるといえるでしょう。現実的に、純粋な古民家の多くは、技術もなかったので単純な形をしているものがほとんどです。

もし新築を考える場合でも、自由設計といわれて間取りばかりに気を取られるよりも、しっかりと柱や梁の配置を考えておくことの方が大事です。将来の子や孫たちがリノベーションして使いやすくするのも、あるいは将来の流通市場に価値のある住宅となるポイントも古民家の中にあるといえるのです。

古民家改修工事

省エネや耐震補強の工事に対しては、国の補助金などもあります。新築を検討するのと同時に、既存住宅の流通を調べることも、大事な時代になってきました。

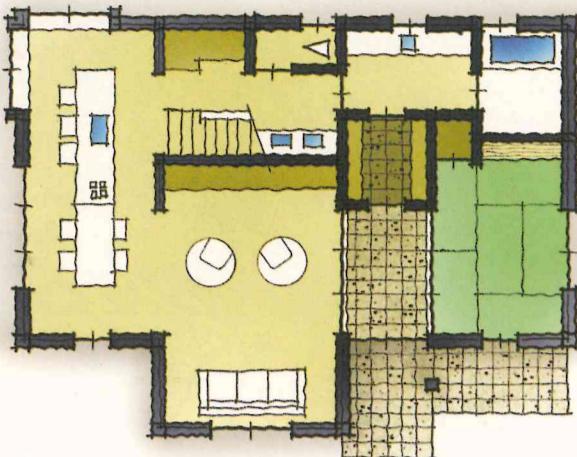
最後に、最も大事なポイントがあります。それは、古民家再生や既存住宅改修を行なっている指定の企業をしっかりと選ぶことです。

今住んでいる地域を見渡せば、そのような活動を行なっている企業が、地域の工務店や設計事務所であることがわかるはずです。

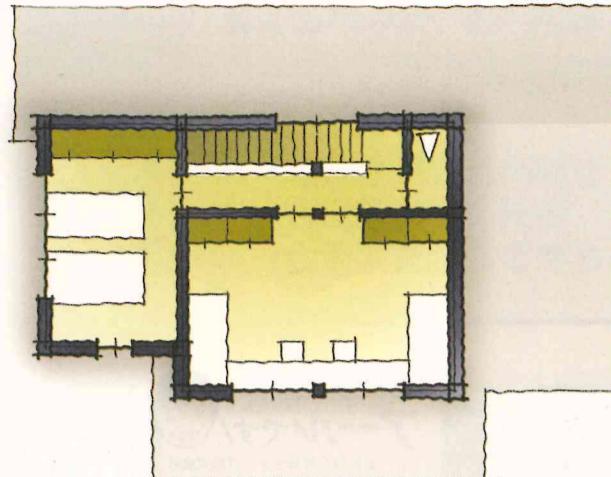
木造住宅のプロとして地域の大財産である古民家を守っているのです。もちろん、新築住宅の工事も得意としています。そして、その地域をないがしろにしては、継続的に残って行くことも難しい立場にいます。

だからこそ、どんなに住宅市場が変わり、あるいはネット社会になっても、大手メーカーがシェアを広げることができないままにいるのです。たとえ新築を検討していても、ちょっと冷静になつて、古民家や既存住宅市場も調べることを含めて、地域に根ざした工務店に相談をしてみてはいかがでしょうか。

キ
ニ
ナ
ル
マ
ド
リ



1F 23.0坪 2F 12.8坪 TOTAL 35.8坪



四方交差点の玄関

玄関からリビング、座敷としての和室、そして昨今の住宅に多い玄関収納からバックヤードへ通じる動線が土間を四方に囲む。片流の下屋を工夫してみた。



日本の伝統美

粗めのウッドパネルとブラックが印象的。
落ち着いたジャパンニーズモダンのリビングに。



リビングルーム

スタンド	フォレス／TL-2eco	天井クロス	TOLI／WRW-4239
センターテーブル	デザインクラブオリジナル	壁クロス	リリカラ／XB-512
ソファ	デザインクラブオリジナル	幅木	DNP／WS-5119E
ラインドレープ	タチカワ／LD-2615	フローリング	大建工業／1119
クッション	RUBELLI／30055/04	木製扉	DNP／WS-5102E
クッション	カサマンス／LIDO 6341682	レバーハンドル	カワジュン／E9T-GQ-LM
クッション	トミタ／FVB96601-05	アクセントクロス	サンゲツ／SG-294
ウッドパネル	ノスタモ／ドロップイン		

すまレピ
すまいのレシピ

403
住まいの
オーダーメイド館

バイオトルネードランプ

焚き火感覚で、本物の炎のゆらぎを自宅で楽しむことができる町工場ブテラがつくる「バイオトルネードランプ」です。

まるでキャンプの「焚き火」を囲んでいるような存在感があり、置くだけどんな場所でも素敵な雰囲気に変えてしまいます。

使い方は簡単。火をつけ、ガラスカバーを被せると、下から風を取り込み渦を巻きながら炎が高く上昇します。

この渦巻く炎は、電気などの力ではなく「煙突効果」という自然現象を利用した技術によって生まれています。燃料は燃えると水蒸気だけが発生するバイオエタノール燃料なので、臭いや煙、ススなどはほとんど発生しないで快適に使うことができます。



バイオトルネードランプは普段の生活の中に1/fゆらぎの炎で癒しの空間をつくりあげます。

株式会社 ブテラ

ひとに教えたくなる チョッといい話

キャンプマニアのお客様は、たき火にハマり、家のなかでもゆらゆら揺れる炎を見て過ごしたいと思っていたそうです。「簡単なのがとてもイイ」と購入いただきました。リビングでご家族5人楽しめているそうです。キャンプ場で使ったとき、トルネードランプを囲む仲間の方から「災害時停電のときにも使える」という意見がでたことを教えてもらいました。

●価格:¥ 31,818円(税別) ●サイズ:H40cm 台座直径14cm
●403掲載商品:G-0419_006

www.order403.com/

health & sustainability

リサイクルできるもの?

持続可能社会を目指して3R活動が提唱されています。3つのRとは、Recycle、Reuse、Reduceです。使ったものを資源として分類して集め再生産すること。もう一度使い直すこと。ゴミの低減などをすることを見直すことです。

現代社会の中では、これらのこと多くの人が意識しなければ実行すること

とはできません。未来の子どもに残す地球環境の問題として、皆で取り組む必要があります。

ゴミを低減することは毎日の活動で実践し、使い直すことには意志が必要です。でも、リサイクルという再活用は、ちょっと身近ではない遠い気持ちがあります。

その上、資源として集めて、分別して、再生産し再配布するまでに使用される、すべてのエネルギーを勘案する必要があります。もしかしたら、リサイクルという言葉を気軽に使いすぎているのかも知れません。

環境を考えた生活といえば、江戸時代の暮らしに引き合いに出されます。しかも当時の世界では、極めて先進的なものでした。

たとえば、木を一本切っても、使わない部分はありません。農作物も、水稻を栽培では粉殻や藁まで利用して、3Rは徹底されていました。最終的には灰にして畑にも撒いて利用することで終わらせています。

究極は人の排泄物まで売り買いがされる資源として再利用されました。しかも、そのために貴重な水資源を浪費

することもなく実現していました。現代社会の技術が進んだとはいっても、今の私たちは施設の建設費や設備を動かすのに、大量のエネルギーを消費して浄化しています。回収して再生産するリサイクルに、大きなエネルギーが使われているのです。

特に石油を資源とした製品のリサイクルは、便用するエネルギーのことまで考えたら、新たな問題点となりかねません。

いかに身の回りで処理できるかを考えると、江戸時代の暮らしは、現代以上の先進技術であったのかも知れません。

おうちのはなし

いつかは建てる、
住まいづくりのための、
情報紙「おうちのはなし」



※発行内容は予告なく変わることがあります。

日本の住宅建設の担い手
住まいづくりの手順
長期優良住宅制度
建てるなら、やっぱり木の家
家歴書の価値
洋風デザイン・和風デザイン
建築費の内訳の見極め方
住まいづくりにかかる諸経費
太陽光発電住宅特集
家庭内事故と対策
これからの住まいと暮らし

住宅情報紙「おうちのはなし」を年間購読しませんか?

年間24回発行×単価220円+配送料110円

年間7,920円(税込)

毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434

FAX 03-6272-6449

〒102-0072 日本橋蛎殻町1-3-5 7F

www.ouchi874.org/

一般社団法人 住まい文化研究会

リフォームに、新築に、
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 220円(税込)

www.ouchi874.org/

発行人:一般社団法人 住まい文化研究会
〒103-0014 東京都中央区日本橋蛎殻町1-3-5 7F
主筆 石川新治

おうちの家計簿

こんには、
アルです!
L.R.コンサルティング株式会社
代表取締役 吉川浩一

春先からスタートした住宅関連の補助金が予算枠に近づいてきました。今は各種補助金の現状と見通しについてお知らせします。

住宅購入やリフォームに2023年一番活用されたのは、国土交通省の「こどもエコ住まい支援事業」。

こちらの補助金は新築でZEHであれば一律100万円、リフォーム工事の場合は30万~60万円の補助が受けられます。9月中旬時点で既に予算の96%の申請が入っておりまますのでお急ぎください。

2つ目は環境省の「ZEH支援事業」。

こちらは新築のZEHに55万円の補助金が出ますが、一次公募の予算残が、同9月中旬時点で7000万円と少なくなっています。

ただし二次公募が11月20日から予定されていますので一次公募がダメでも諦めないでください。

3つめは経産省の「次世代ZEH+実証事業」。

ZEHよりさらに5%省エネ性能の高い住宅が対象で補助額100万円。11月20日まで受付けられていて、申込状

況は未だ発表されていませんが、早めの申込をお勧めします。

最後は断熱リフォームが対象の「次世代省エネ建材実証支援事業」。

こちらも経産省の管轄ですが、リフォームの内容によって補助額が変わります。

たとえば家の窓を全て省エネ性能の高い窓に交換するなら最大で150万円の補助。建物の内側から断熱をする工事の場合最大で200万円の補助。建物の外側から断熱工事する場合は地域によって変わりますが、最大300万円または400万円の補助を受けられます。

一次公募は終了し現在は二次公募が11月30日までの予定で受付中ですが、こちらも人気の補助金なのでできるだけ早くお申込みをする事をお勧めします。



秋の野を彩る七草

秋の七草は七草粥の行事で有名な春の七草に比べ、知っている人は少数派かもしれません。秋の七草は、萬葉集で山上憶良が詠んだ次の2首に由来するといわれます。

「秋の野に咲きたる花を指折りかき数ふれば七種の花」

「萩の花尾花葛花なでしこの花をみなへしまた藤袴朝顔の花」

ここに登場するハギ、ススキ、クズ、ナデシコ、オミナエシ、フジバカマ、キキョウの7種の花が一般に秋の七草といわれています。

どれも夏の終わり頃には咲き始め、秋の訪れを告げる初秋の花です。華やかでエネルギーに満ちた盛夏の花に比べ、控えめで楚々とした雰囲気ですが、秋の景色を見渡すとあちらこちらに色彩がちりばめられていることに気づきます。紅葉狩りのイメージが強い秋ですが、可憐な野の花々の美しさも引けをとりません。

夏の終わり、朝夕に涼しさを感じるころになったら、秋の七草を探しに秋の野

原に出かけてみましょう。秋の七草は古くから親しまれてきた花ばかりなので、

注意してみると、意外と身近な場所でも

見つけることができます。また、ハギの

トンネルが有名な向島百花園や、仙石原

のススキ草原など、それぞれの花の名所

を訪れるのも楽しいものです。

旅する蝶、アサギマダラが訪れる花としても知られるフジバカマの群落に足を運べば、透き通った水色の羽をも



心地よい暮らしは、
あたらしい窓から。

組合せは
全21パターン

外観色 ブラウン カームブラック ピュアシルバー ホワイト ブラチナステン

内観色 クリア ナチュラル ダークブラウン ホワイト ブラチナステン

YKK AP株式会社 お客様相談室 0120-72-4134 受付時間／月～土 9:00～17:00(日・祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)

断熱性に優れた樹脂を室内側に使った「エピソードNEO」。
エアコン効率を高めながら、不快な結露も抑えます。お好みのカラーが選べて、インテリアにもマッチ。毎日の暮らしをもっと素敵に、もっと快適に彩る、あたらしい複合窓です。

*【平成28年省エネルギー基準】建具とガラスの組合せによる開口部の熱貫流率 樹脂と金属の複合材料製建具+Low-E複層ガラス(中空層10mm以上) 国立研究開発法人 建築研究所ホームページ内「平成28年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報(住宅)」による。

あたらしいアルミ樹脂複合窓

エピソードNEO

窓
を考える会社
YKK
ap