

まえがき 2

第1章 長寿命の家をつくるポイント

1 「長持ち」は基本中の基本です 6

2 壊すべきか、引越すべきか 12

3 子どもの成長と家のプラン 14

4 世代によるニーズの違い 16

5 「住み替え」というライフスタイル 20

6 長寿命のデザインとは？ 22

7 メンテナンスしやすい構造を考える 26

8 住宅設備のメンテナンスを容易にするために 30

9 メンテナンスしやすい建築材料を選ぶ 34

「コラム」デザイン性の高い家をつくるには 38

第2章 家の資産価値を高めるために

1 日本の住宅寿命は30年？ 42

2 家の価値を高める点検とメンテナンス 43

第3章 「良い家」とは何でしょう？

- 3 リフォームによって家の価値を高める 48
- 4 構造と間取りのリフォームで耐震性を高める 50
- 5 断熱性の高い家に変身させる 52
- 6 設備をリフォームして長持ちさせる 54
- 7 より安全な家づくりに向けて 56
- 8 価値の再生を目指す「リノベーション」 58
- 「コラム」中古住宅（既存住宅）で避けられない耐震の問題 60
- 「コラム」性能と価値は違います 64
- 1 「良い家」と「好きな家」 66
- 2 家の価値をどのように考えるか？ 68
- 3 家のつくり手からみた価値評価とは 70
- 4 住み手（買手）にとつての価値評価とは 73
- 5 良い家は百人百通りです 79
- 6 日本でも建物の評価が必要に 82
- 7 国の「2000年住宅」への取り組み 84

8 良い家づくりは良い町づくり 86

コラム 家の評価の歴史と変遷 90

第4章 上手な住み替えのために

1 良い家の価値は下がらない 94

2 これからは中古住宅（既存住宅）の売買が活発に 96

3 中古でも高く売れる海外の住宅 98

4 中古住宅（既存住宅）でも適正な価格設定を 100

5 家の手放し方で評価は違います 102

6 家の履歴はきちんとしていますか？ 106

7 スムーズな住み替えをするために 111

コラム 住宅ローンが変われば中古市場も活発に 114

第5章 建築家との家づくりのすすめ

1 建築家とともに家をつくる 118

2 より良い家づくりのために建築家が果たす役割 120

第6章 「三方良し住宅」に挑んだ実例 20

- 3 世界に一つしかない家をつくる 124
- 4 良い建築家と巡り会うために 128
- 「コラム」家づくりの会について 130
- 1 スケルトン&インフィルの発想による家 134
- 2 集材材を用いた新工法で「長寿命とエコ」を実現した家 140
- 3 地産木材を利用し、エコロジーを実現した家 148
- 4 ライフステージに沿った2度のリフォームで長寿命化した家 154
- 5 長く住み続けられる価値を、増改築で実現している家 162
- 6 旧宅のイメージを継承したリフォームで価値を維持する家 170
- 7 価値のあるリフォームで長寿命化した家 176
- 8 リモデルで蘇った新しい生活と資産価値 182
- 9 立地条件を活かした逆転プランで築17年後でも評価された家 188
- 10 素材や仕上げへのこだわりが評価された家 194
- 11 和風の個性が評価された家 200
- 12 建築家のブランドが評価された家 206

13	環境と町並みを含めた機能的デザインが評価された家	212
14	売却時に買い主の興味を引きつけたソーラーシステムの家	218
15	厳しい敷地条件を建築家の設計力で克服した家	224
16	家族と愛犬とが快適に暮らすことを目指した家	230
17	太陽光の採り入れ方を工夫し、快適性を高めた家	236
18	環境負荷の低減と快適性を重視した都市型工口住宅	242
19	旧宅の建具等を再利用して建て替え、家も住人も長寿命	248
20	将来の生活の変化に備え、長寿命を目指した家	254

あとがきにかえて 260

付録 「家づくりの会」の建築家たち 261

まえがき

「三方よし住宅のススメ」と聞いて、「何それ？」と思われる方も多いと思います。

「三方よし」とは「買い手よし」「売り手よし」「世間よし」という近江商人に伝わる教えで、商売は「買い手」や「売り手」ばかりでなく、「世間」のためにもならなければいけないという教えなのです。

現在、日本の住宅事情は大きな転換期にさしかかっています。ある統計では、住宅の存在数が世帯数を上回り、住居の数は余っています。今までのように20〜30年程度の短期間で家を壊し、新しく家を建て替えることの繰り返しは、環境的影響からも資源の面からいっても許されるものではないでしょう。

それを受けて、国も「超長期優良住宅」いわゆる200年住宅という政策を掲げ始めました。これまでのスクラップ・アンド・ビルド的な住宅供給の在り方から一転して、これからは長持ちする良質な住宅をつくり、それを社会のストックにしていこうという考え方です。

そのためには、構造的に安全な建物であることは言うまでもないことですが、メンテナンスしやすい家であることも重要な要素になってきます。

今までは、家族構成の変化に合わせて家を増改築する人がいる一方、増改築では費用が掛かり過ぎ、新築の費用と大差ないという判断から建て替えをする人もたくさんいました。でも、これからは家をメンテナンスして長く住み続けるという住まい方と、家族構成や住まい方の変化に合わせて他の家に移り住むという住まい方が、生まれてくるかもしれません。

そのときのためにも、しっかりとした家をつくり、メンテナンスをする。そのことが家の資産価値を上げ、そしてそのメンテナンスを記録しておくことが、その家の履歴となり、将来、家を手放すことになったとき、買い手側にとっては家の安全性を担保する重要な証になります。

そういった質の高い、資産価値のある住宅が増えることは、環境的にも社会的にもとても良い循環を生みます。この循環が、まさに「買い手よし」「売り手よし」「世間よし」の三方よし住宅なのです。

この本では、多様なライフスタイルに応じて長く住み続けていく方法と、その価値を高めていくさまざまなノウハウについて、実例を交えながら詳しくご説明していきたいと思えます。

次に、高齢化に備えた家について考えてみます。一軒の家に生涯住み続けるとしたならば、忘れてはならないのが、高齢化への対応です。

定年退職を機会に家を新築したり、リフォームする人はもちろんのことですが、人間はいずれ年を取りますので、若い人でも、将来のことを考えて、バリアフリーに対応できるような家づくりをしておくことが必要です。

●おしと住むならば

ここで、バリアフリーについて、少し詳しく触れておきましょう。

バリアフリーの考え方は、すでに社会に広く浸透していて、家づくりにおいても、廊下や階

段の幅、出入り口の広さなど、基準や目安が整備されています。

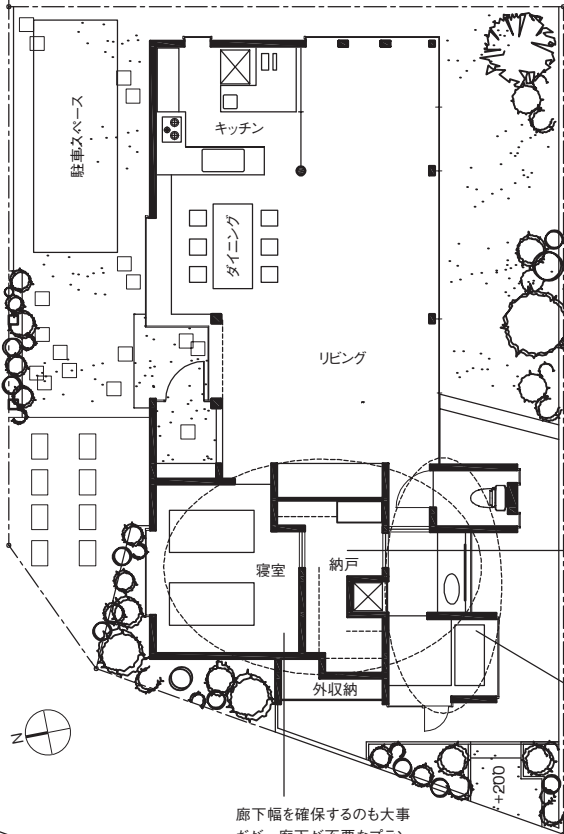
浴室やトイレの広さなどは、高齢者が動きやすく、事故が起こりにくいというほかに、介護者のためのスペースも考慮に入れて設計をする必要があります。

手すりなどは下地を準備しておけば、後から取り付けることはできますが、廊下や浴室、トイレの広さ、出入り口の幅などは、後からやろうとするととても大掛かりな改造をしなければならなくなります。

従って、家の骨格にかかわる部分をはじめからそのつもりでつくっておく方がよいということです。

退職後に夫婦で住む家として計画されたプラン

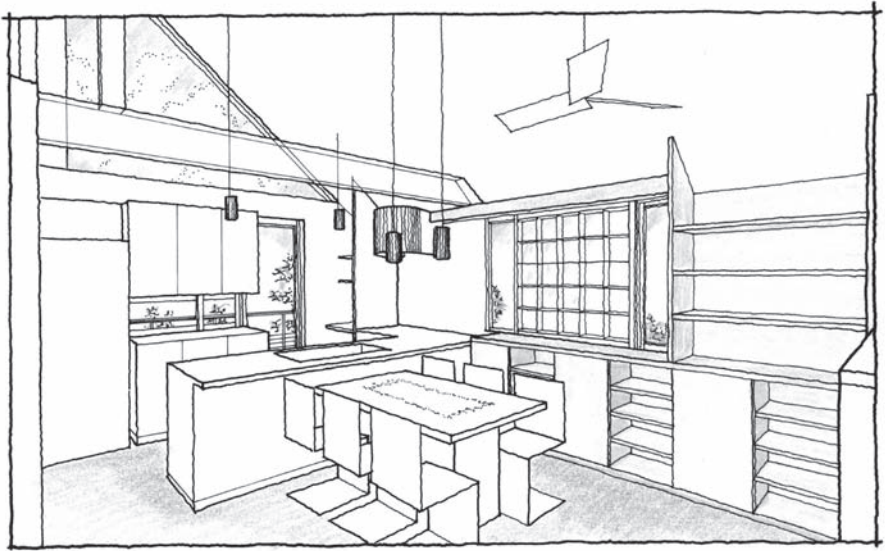
平屋でメインの生活の場をワンルーム的につくり、水回りの使い勝手などに注意した。



通り抜け納戸
狭い廊下を通らずに寝室と水回りを行き来できる。
寝室に隣接するウォークインクローゼットは、着替え部屋としても役に立つ。

気持ちよい水回り
水回りを南側に集めて配置。
使いやすくだけでなく、気持ち良い場所、「使いたくなる」場所にすることが大切。

廊下幅を確保するのも大事だが、廊下が不要なプランニングの工夫は、それよりもっと暮らしやすい。



リビングダイニングにキッチンを対面させ、若い家族のコミュニケーションを大切にした空間

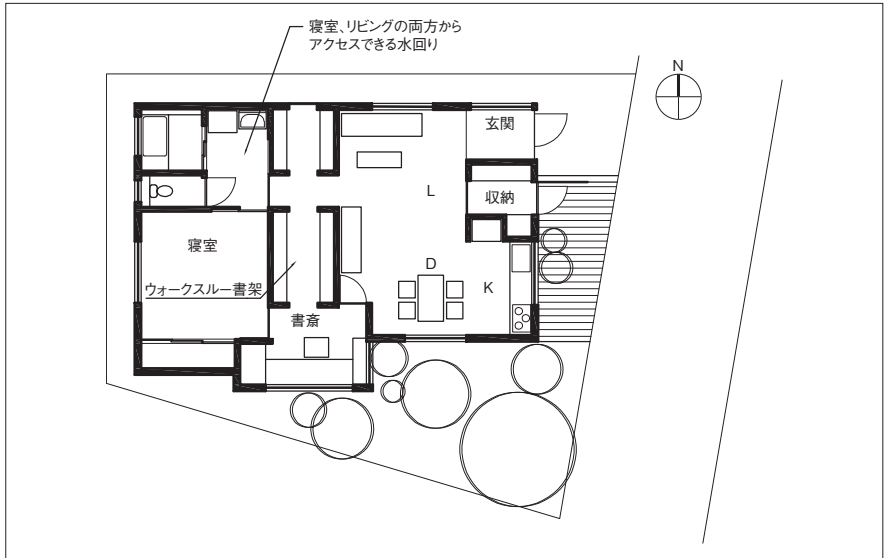
●若い間だけ住むならば

前ページの内容は、その家に長く、できれば一生涯住むという前提でのことですので、住み替えを前提にするならば少し話が変わってきます。

たとえば、若い夫婦が非常に限られた予算で、「そんなにゆとりはないけれども自分たちの家がほしい」という希望をもったケースです。

この夫婦にとっては、バリアフリーを考慮し、十分な広さをもつ浴室やトイレ、幅の広い廊下があるよりも、その分の面積を少々減らしても、他の部分に振り分けるような間取りにした方が有利になります。予算、スペースともにパフォーマンスの良い、住みやすい家になるはずです。

その家に一生住もうとすると、いざれば不都合が起こるかも知れませんが、限定された期間だけの家ならば、それで十分かもしれません。



2人で暮らすには十分な広さのLDK、そして、寝室からも、LDからも直接行ける水回り

そのような需要は継続的に発生しますから、住み替えるときに、同じようなニーズをもつ他の若い夫婦に売却できればよいわけです。

●高齢の夫婦だけで住むならば

ある程度の年齢になって家を建てたり、住み替えたりする場合にも同じことがいえます。

例えば、子育てが一段落した高齢の夫婦が住まうことだけを前提に考えてよいのなら、独立した個室は必要ありませんし、できれば平屋で、なるべく全体がワンルームのようになっていの方がいろいろと都合がよいはずで、寝室から直接トイレや洗面所に出入りできるルートがあってもよいでしょう。

成長期の子どもがいる家では、ほとんどありえないようなプランが、高齢夫婦にとってはありがたいがたく、暮らしやすいプランとなるわけです。