いい家

NPO 後悔しない家造りネットワーク
《いい家塾》
2011.01.01　Vol.14 (新春号)

謹　賀　新　年

平成二十三年元旦

塾長　釜中　明

ごあいさつ

明けましておめでとうございます。本年が皆様にとって輝かしいよき年でありますように祈念申し上げます。

「家と庭の絆」～いい家とはどんな家？～

昨年暮、メルパルク京都カルチャールームでよみうり文化センター主催の特別講座で講演しました。京都の町家と庭の解説から、いい家の条件へと展開。事例は紫織庵の紹介です。見学した時最初の説明が「京の町家は夏向きに作ってます～」でした。いい家塾も「家造りは夏を旨とすべし」をモットーにしていますが、先人の知恵を活かした正しい手法です。３つの庭が配置されていましたが、夏は樹木の緑が直射日光をさえぎり、庭空間に涼風を通す事で蒸し暑い夏を快適に過ごすよう計算されていました。底冷えのする冬は、落葉樹が全ての葉を落とし淡い陽光を部屋の中に差し込む様になっています。季節の移ろいと天候の変化も敏感に感じる事が出来る工夫が素晴らしいです。

第２部は庭師の牧岡氏と私のトークセッションです。先ず私が、漢字の成り立ちから家と庭を分解しその関係を探りました。「家」は小学２年生で習う会意文字でウ冠と豕（ｲﾉｺ）編の二つの漢字を組合せて別の意味を表しています。ウ冠は空、宇宙など上のものを表し、家の場合は屋根を指します。豕は豚で屋根の下に人と豚が同居していた事が分かります。「庭」は３年生で習う形成文字で意味＋音を表すもので漢字の殆どがこれです。「广」マ冠通称まだれは、建物等に関する文字を作る冠で店、庁、庄等がある。任（テイ）は爪立ちする人を指す。廴（イン）は膜や塀で囲み中を見えなくして、儀礼をする所。その中庭に屋根の形をした广（ゲン）を加えたのが「庭」です。

以上漢字の成立ちから見ても家と庭は一体、一対である事が解ります。牧岡氏から庭の４つの基本形として、寝殿造様式、浄土式、枯山水、茶室路地の解説がありました。寝殿造様式が文字の成立ちとぴったり当てはまり、まさに文字通りでした。最後に「住まい」家庭の大切さを基本理念「人は家を造り住まいは人を創る」でまとめました。

拙書「後悔しない！ いい家づくりの教科書」の出版

昨年を振返りますと、トピックスは念願の出版と分譲マンションのコンサルティングでした。後悔する人を無くしたいと開塾しましたが卒業生はまだ 500 名です。もどかしさをカバーすべく、津々浦々に真実を届けたいとの想いで執筆致しました。出版社を主婦の友社にお願いしたのは、家づくりに女性がもっと主体性を持って関与して欲しいからです。早速各地から反響があり多くのお便りを頂いています。東京でも講座を開設してほしいと希望された方。また多くの本を読んだが納得できずにいたが、ようやく本物に巡り会い感動したので、終の棲家を造ってほしいと依頼がありました。

分譲マンションの劣化診断＆大規模改修コンサルティング

昨年末に築 28 年の分譲マンションの大規模改修工事を無事終えました。管理組合の皆様から高い評価を頂き慰労会まで開催して頂きました。今後膨大な数の分譲マンションの改修工事や建替えが発生しますが優良な業者に巡り会われる事を祈ります。

新年の主な新規活動

大阪の都心で定期借地権方式の木造コーポラティブ住宅プロジェクトがスタートします。
向こう三軒両隣「まち」の中で育まれていたコミュニティを再現。町並みに同調し、昔の伝統や知恵を今風にアレンジした緑が映える木造集合住宅です。新しい暮らし方にご注目下さい。

よみうり文化センター主催で、シリーズ「昔の住まいとこれからの暮らし」を企画しました。
1 月 22 日のイベントを皮切りに、4 月から毎月現存する大阪の「昔の住まい、まちなみ」を探訪します。ゆったりと流れる時間を感じながら先人の知恵と感性に学びます。ご一緒に楽しみませんか。今年も宜しくお願い申し上げます。

【「いい家塾」に期待すること】

分譲マンション管理組合 理事長　落合 雅治

昨年末、私の住んでいるマンションの大規模修繕工事が終わり、明るい外観に生まれ変わりました。塗料には世界初の最先端テクノロジーで開発された環境対応と高機能を併せ持つ「ナノコンポジット」が使われています。限られた予算の中で効果的に必要な工事だけを進めることができたのは、ＮＰＯ「いい家塾」のお陰だと思っています。

日本には450万戸のマンションがあると言われています。居住者数は約1100万人で都市に集中（首都圏18.98%、近畿圏14.17%）。築10年過ぎから大規模修繕が必要となり、建物によっては30年で建て替えなければならないものもあります。

大規模修繕の必要なマンションは増え続けています。しかし、維持管理を管理会社まかせにしていると、気がつかないうちに不必要な工事を不適正な費用ですることになってしまいます。私の住んでいるマンションも例外ではありませんでした。今回の大規模修繕は２回目ですが、診断の結果かなりの手抜きがあることが判明したのです。出来上がってしまったものは見た目だけではまったくわからないのです。

じゃあ住民だけでできるのか？　それもノーです。良心的な業者に出会ったとしても、その業者はより良い工事をするために予想以上に経費がかかってしまう可能性があります。たまたまマンションに専門家が住んでいたらある程度はわかるでしょう。しかし、その人に責任を負わせることは後々のトラブルの原因にもなってしまいます。そこで必要になってくるのが第三者機関なのです。

before

after

ＮＰＯ「いい家塾」は住宅問題に取り組み、正しい情報を伝えている団体です。木の家の素晴らしさを伝え、後悔しない家造りを提唱しています。庭付き一戸建ては確かに多くの人の夢です。しかし、都会に住む人にとってマンションは避けられない選択肢となります。大規模修繕の経費は規模によって数千万円から数十億円にもなります。そこにたくさんの業者が群がっています。住み手が後悔せず、まともな業者がちゃんと仕事ができる環境にするためにも、「いい家塾」が取り組むべき課題はたくさんあると思います。これからの活躍に大いに期待しています。

【マンション大規模改修工事コンサルタント業務について】

サポーター 胡桃設計 木津田 秀雄

この度築28年が経過したマンションの大規模修繕工事のお手伝いをさせていただきました。マンションの大規模修繕と言えば、マンションの管理会社に任せておけば業者選びから工事の段取りまでやってくれるのに、なぜいい家塾が？とお思いの方も多いと思いますが、コンサルタント業務について簡単に御紹介したいと思います。

コンサルタント業務とは

実はこのマンションも1回目の大規模修繕を行った際には、全部お任せで業者の見積もりも修繕の範囲もほとんど理事会がタッチせずに進められていたそうです。
コンサルタント業務と言っても、基本は、建物の劣化診断（建物の診断をしなければ修繕部位も分かりません）、修繕設計（見積もりを公平に取るには、修繕設計を行い、同条件で入札を行う必要があります）、工事監理（工事が設計通りできているかの確認）になります。これらは新築の建物を建てるのと似ていますが、マンションの大規模修繕工事の場合には、それに加えて施工業者の選定、工事予算との調整、理事会や修繕委員会との調整、総会での区分所有者に対する説明、現場で日々出てくる追加工事や要望の整理と理事会等での承認などを臨機応変に、しかも管理組合の意向を確認しながら進めなければなりません。

特に費用の点では、マンションの区分所有者の皆さんのお金を預かっているわけですから、無駄な費用は使わず、しかも建物としての性能はアップしなければならず、難しい判断を管理組合とともにしなければなりません。今回も老朽化により高架水槽の取換えが必要と判断されたのですが、この際にポンプアップ式にして高架水槽自体をなくしてしまうことなども検討しました。しかし経費の削減と工事費用のバランスを考えて、当初の計画通り高架水槽の取換えとすることになりました。

新築の場合でも同じですが、どの位の費用をかければ、どのような効果や違いがあるのかを十分に説明して、最終は施主様に決めていただくというプロセスが重要であると考えています。特に管理組合の場合は、皆さんのお金を使う訳ですから、一つ一つの支出に対してきちんとした検討がなされなければなりません。

後悔しないために第三者の活用

マンションの大規模修繕をお任せで頼んでしまったら、必要以上の過剰な工事になってしまったり（施工業者からすれば、高価な仕事の方が儲かりますし、品質も高くなります）、安い金額で納まったと思ったら逆に手抜き工事になってしまっては意味がありません。さらに設計だけでなく、監理という工事を管理組合の代わりに第三者がチェックするという仕組みも大切です。

マンションのストックはまだまだ沢山あり、今後どんどん大規模修繕工事が増えてゆくかと思いますが、管理組合の側に立って、技術的な問題、金銭的な問題、管理組合の運営などについても相談できるコンサルタントが必ず必要になるものと考えます。

【念願のいい家が完成しました】

10期生　丸山 智

以前は夏暑く、冬寒い、結露のひどいマンション暮らしでした。冬になると乾燥して肌がかゆくなり、朝起きるとノドが痛くて、よくカゼをひいていました。子供の頃はアトピーに悩まされたこともあり、産れてきた子供には健康で快適な家で暮らせるようにとの思いがありました。そんな時オルターさんで「いい家塾」を知り、受講することにしました。

全5講でさまざまな事を学び、完成見学会では新築特有のイヤな臭いのない木の香りが漂う家を体験しました。地元にも「自然素材」「健康住宅」を謳う住宅会社はありますが、実際は玄関に入った瞬間、刺激臭がする「フツーの家」でしかありません。我が家もシックハウスの心配のない、木の香りが心地良い家をということで「いい家塾」さんに家造りをお願いしました。

完成した家は寒い日に帰宅しても、家の中はほっこり暖かく、木とセルローズファイバーの良さを実感します。先日も来客から「この家は暖かいなぁ」という声を頂きました。家の真ん中では梼原町で伐採祈願した大黒柱が家族を見守ってくれています。その傍らで子供が歌って踊って飛び跳ねてムクのフローリングでゴロゴロと・・毎日楽しそうに過ごしています。そんな姿を見ていると、親も自然と笑顔になります。まさに『家笑う』です。設計から施工段階では夫婦の意見が合わず、ケンカしたりイライラして笑えない時期がありましたが、一緒に悩み、考えた分「いい家」が出来ました。家造りを通して、改めて夫婦のあり方を学んだような気がします。

お施主さんや皆の想いが詰まった「いい家」完成です！

塾長、事務局悠至さんにはさまざまなアドバイス等でサポートして頂き、ありがとうございました。記録的猛暑の中、連日汗だくで仕事をして頂いた大工さんたち。設計の時愉空間の山田さん、土地探しからお世話になった施工のダイワ建築企画さん。変更やわがままばかりでご迷惑をおかけしました。我々の家造りに携わって頂いた全ての方に感謝します。本当にありがとうございました。

【完成！！ 川西けやき坂の家】

サポーター アトリエ２馬力 吉田 公彦

「外観は洋館にしたいんです」
「はい。・・エッ！？」
「杉板の床に座卓を囲んで食事でしたよね？」
「エエ。変ですか？」

この家の計画はこんな楽しい驚きとチャレンジの連続でした。街を見おろす特長的な出窓や片側の長い切妻屋根、ヨロイ戸等で洋館を演出し、内部は和洋ハイブリッド、梼原の深い山からやって来た杉の八寸角の大黒柱や床が活きる空間になりました。
玄関ドアは緑色に・・これも驚きの一つですがアメリカ製のミルクペイントという塗料を使って素敵な色に仕上がりました。把手も家族のイメージでデザインされた唯一無二のものです。毎日何回も出入りする玄関ドアはローコストであっても、既製品ではなく、手作りのものにしたいと改めて思わせてくれる「作品」になりました。

土地選びの時から、厳しい全体予算を考慮しつつ進めていましたが、Yさんのこだわりが発揮された最大のものが薪ストーブです。現地は標高も高く、冬の住み心地と、家を建てるなら・・・という憧れもあり「屋根から煙突が出た姿（壁からではなく）」も含め、若いママの夢が実現しました。入居して１ヵ月の今、パパの方がその魅力にハマっている様です。

打合せに行く借り住まいのトイレの壁に紙切れに何か書かれています。曰く「けなされて育った子は人をけなす様になる」「叱ってばかりいると自信のない子になる」・・・高名な教育者の言です。こういう姿勢で子育てをしている人達の家なんだと、襟を正す気持ちになり、あったかい家になる予感がしました。

子供達の足形をアプローチに残したのですが、ここでも「儀式はいりません」つまり打ったばかりのコンクリートの上を子供達が「歩いちゃった」という自然な感じにしたいという思い。小さな足跡が家へと続きます。

いい家塾で学び、土地探し、梼原の山での時間、小さくシンプルに作ろうという工夫、多くの手作りや安くまとめる苦労・・・若い家族と共に成長する家であってほしいと願っています。

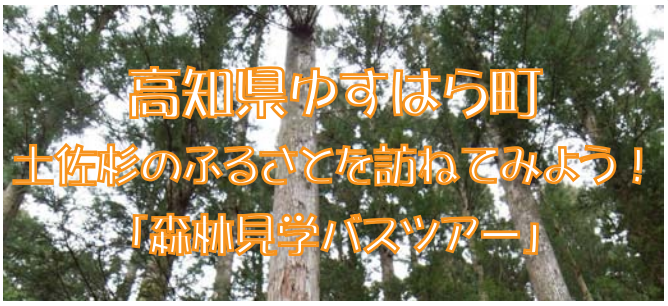
≪いい家塾≫　家造り講座　14 期募集中です！！

家造りは人生で一番大きな事業です。そんな大事な家のことを、みなさんはご存知ですか？？
買ってから「こんなハズじゃなかった・・」と後悔する前に、まずは勉強しましょう。
≪いい家塾≫の家造り講座は、「こんな家が欲しい！」と答えられるようになるための勉強会です。
一級建築士や大工を始め、現場で活躍する優秀な職人や各界の有識者が講師を担当します。
たくさん勉強されている方も、知識がない方でも楽しく学べるプログラムを準備してお待ちしています。

【会場　大阪市立住まい情報センター】　【参加費：9450 円 (資料代として)】
※第 1 講のみ　追手門学院　大阪城スクエア　【定員：30 名（申し込み順、お早めに）】

No.	月 日	概　　要
1 講	2/20	・ガイダンス・土地の重要性・家造り基礎知識・日本の住宅事情
2 講	3/27	・ローンと資金計画・3 つの構造・家造りの事例紹介・不動産講座
3 講	4/24	・外部実習　日本民家集落博物館見学
4 講	5/22	・木造工法の種類・住まいと色彩・日本の森林環境、針葉樹の特徴・シロアリ講座
5 講	6/26	・健康住宅の素材・省エネ講座・リフォームと収納・日本住宅の 5 重苦
6 講	7/24	・欠陥住宅・ライフプランの設計・電磁波の正体・ユニバーサルデザイン
7 講	8/28	・住まいの防犯対策・広葉樹の魅力・後悔した家を支援・ガラスの破壊実験
8 講	9/25	・自然素材で快適リフォーム・断熱講座・住まい訪問記・庭の魅力
9 講	10/23	・畳講座・日本の間仕切り「襖」と「障子」・ワークショップ「夢を描く」
10 講	11/25	・これからのまちづくり・シックハウス・住み心地の正体

イベントのご案内　ぜひご参加ください！！



家を支える柱や梁は、どのような山で育ち、製材されているのでしょうか？国際認証 FSC を受けた高知県梼原町で日本の森林環境を学び伐採見学もしていただきます。坂本龍馬脱藩の道や、四国カルストも見どころです。農家民宿での郷土料理も楽しみの一つです。ぜひご家族揃ってお越しください。

日　時：平成 23 年 3 月 19 日（土）　20 日（日）
出　発：3 月 19 日（土）8：00　難波 千日前南都銀行前
定　員：25 名
参加費：大人 20,000 円　子供 16,500 円　乳児 362 円
（高知県からの補助金により格安です！）
申し込み、問い合わせは　いい家塾　事務局まで。

会場の「大阪くらしの今昔館」は江戸時代の大坂のまちなみの復元や、明治から昭和初期にかけての代表的な暮らしぶりを再現したパノラマ遊覧などが展示されています。
当日は、塾長 釜中 明と学芸員さんの案内で館内を見学します。
後半は落語家 桂 福点さんの創作落語を楽しみます。

日　時：平成 23 年 1 月 22 日（土）　14：00 ～ 16：30
会　場：大阪くらしの今昔館
（大阪市立住まい情報センター 8 階）
参加費：2,000 円（入館料含む）
申し込み、問い合わせは いい家塾 事務局　もしくは
よみうり天満橋文化センター（TEL 06-6941-1112）まで。

編集後記

最近琴線に触れた言葉が「シェア」である。シェアオフィス、カーシェアリングなどがある。所有（単有）せずに、必要に応じ必要な分を共有するスタイルは、今後さらに需要を増すような気がする。「所有」といえば、仕事柄か不動産が一番に頭に浮かぶ。土地や建物の所有は制度的や法的には個人の所有物となるが、「まち」という大きい視点で見たときはどうだろうか？誰の所有物でもないまちなみの一部として構成される「家」は、純粋な個人の所有物ではないはずである。反対の意味で印象に残ったのは「無縁社会」という寂しい言葉である。昨年の流行語に入ったが、何かをシェアすることで生まれる縁は多岐に渡ると思う。私はありがたいことに無縁とは程遠い世界にいる。本年も縁を大事に様々なことに取り組みたい。【編集人】

NPO：後悔しない家造りネットワーク《いい家塾》
発行人：釜中　明　　編集人：釜中　悠至
本部．事務局：大阪市天王寺区生玉寺町 1-13-6F　Tel：06(6773)3423　Fax：06(6773)3420
URL: http://e-iejuku.jp　E-mail： info@e-iejuku.jp