

NPO 法人 住まいのホームドクター／設計者
460-0017 名古屋市中区松原 1-17-6 朝日軒ビル 3階

HD ニュース
No. 78
2019. 11. 21

今後の予定／於：事務所会議室

11月21日(木)18:30～ 木造技術研究会
12月5日(木)18:30～ 役員会
12月17日(火)18:00～ 相談委員会
12月17日(火)19:00～ 研修会
(終了後に忘年会)

住宅を住み継ぐ

副理事長 澁谷道子

最近、中古住宅を購入されて住まわれている方の耐震診断が続いている。一般に言えるのは、そういう物件は小屋裏などを見させていただくと意外と構造がしっかりしていることだ。外周はしっかりと土壁が梁まで届き、どのように屋根を支えているかが明快な小屋組みが有る。大工さんが良心的に考えていてくれたことが感じられる。

惜しいのは前の住民が増築などしている箇所、大抵はそこが耐震上の弱点となっている。壁の無い開口だらけの空間だ。そして土葺屋根の重量のせいで結構補強のやり様が無い。1階はまずすべての壁の補強をしても壁が足りない。水廻りなどが改修してあるのでその壁に手を付けようという事が出来ない。そういった改修の際にその壁を耐震化しておくだけでずいぶん違うのだ。例えば物置となっているような部屋に収納を設けるなどして壁を増やすという手法をとる。屋根の土を取ることは改修の補

助金費用として認められ、多少壁の改修箇所も減るのだが、費用を抑えることに関しては壁だけで補強していった金額にはかなわない。

ところで無理をしても改修をした建物は、完成すると必ず感覚的にも構造が固まった感じがある。これは普通の方にも感じていただけるようで、安心感をもって住んでいただけるようになる。それは何物にも代えがたいのではないだろうか。

今年5月の日経の記事によると2018年の空き家の戸数は846万戸で、住宅総数に占める比率は13.6%になるそうだ。これらの中には手を加えれば良質で安価な住宅として次の世代の生活を支えることが出来る住戸もずいぶんありそうだ。住宅設備スケルトンにして次の住まい手の方にその分購入価格を押え負担して頂く方法とか、そこで解体して新築を建てる費用より有利に感じられる計算がなんとか成り立たないだろうか。

インスペクション

プラスアイデア(株) 土地家屋調査士 瀬古貴文

プラスアイデア(株)は三重県桑名市に本社を置き、土地家屋調査士事務所と一級建築士事務所の窓口として、不動産に関する様々なご相談をお受けしております。

年々空家相談や、住み慣れた家を手放す相談が増えてきており、お客様のお役にたてないものかと模索していた時に住まいのホームドクター様を紹介していただき、皆様の建築に対する真摯な姿勢に刺激を受け、私どももお仲間に入らせていただきたいと入会をお願いさせていただきました。

空家問題の解決策が見つからない、中古市場の活性化がスピードアップしないのは、既存住宅の「不安」「きたない」「不明確」といったマイナスイメー



インスペクションを見学。調査された森登さんに解説いただきました。

ジがなかなか払拭できずにいるからです。情報化社会において人が物事を決定する時は、根拠としての明確な情報を求められます。

ぱっと見キレイなりフォームやリノベーションがされた物件も、その裏に目に見えない不安要素があるのではないかと建物情報が100%開示されていない所が大きな課題の1つでした。

「建物のコンディション」という、これまでないがしろにされてきた既存住宅の情報を生み出すのがインスペクションです。買い替えや住み替え時だけでなく、今お住まいの住宅をキッチンとメンテナンスしていくにも、「建物のコンディション」を把握することはとても重要です。

マイホーム購入がゴールではなく、「幸せな日常を送るために、安心安全な不動産管理社会を作ること」が我々の使命です。

インスペクションが必須である時代はもう目の前まで来ていると感じます。

住まいのホームドクター皆様のお力をお借りしながら、不動産に携わる我々が共に先頭に立ち、安心安全な住環境の提供を行っていかねばならないと強く感じております。これからもご協力を賜りますようお願いいたします。

輪中の里を訪ねて

情報委員長 谷川照雄

10月26日、輪中の里を目的地に、6名で金山駅前から岐阜県海津市の木曾三川公園に向かい、途中長良川大橋で北に向かう車の大渋滞に遭遇しました。渋滞から抜け出したところで、三川公園駐車場で櫻井さんと合流し、計7名で1日を過ごすこととなりました。渋滞の話をするところはずいぶん、時間により北向きが大渋滞を起こす場所だそうです。



木曾三川公園内に移築された農家の母屋、奥が水屋。



上げ仏壇の模型

公園内にある、移築された輪中の農家と水屋を見学。当時の人たちは、水害が起きることを前提とし、

輪中堤を作り、部落ごと輪中堤の内部で生活をしたのです。輪中とはその字のごとく、輪中堤の内側を言います。住居をこしらえ、避難することができるよう、あらかじめその軒先に舟を用意しました。そして母屋にある仏壇は、水が家の中に侵入するという時には仏壇そのものを小屋裏まで釣り上げて先祖を守ったのです。

思い出すのは1976年(昭和51年)9月12日に起きた、豪雨による安八町の長良川堤防決壊です。堤防決壊事故の報道で一面水没した地域で、輪中が水没を免れた写真です。その時は大変ショックを受けた記憶があります。それ以降輪中に関心を持つようになり、輪中の写真をよく撮りに行ったことを覚えています。いまでも”お千代保さん”(千代保稲荷神社)に行った帰りなどに、輪中堤を車で走りますが、その度に長良川堤防決壊を思い出します。



木曾三川公園展望台より南を望む。

江戸時代、その地域に生きる人たちは自然を受け入れ、自然に生かされているという気持ちで、毎日を送っていたのです。本当に頭が下がります。

以前、エジプトに行ったときに、古くからナイル川では洪水による水害が頻繁に起き、人々の生活に大変な被害を与えてきたということをガイドから教えてもらいました。反面洪水により運ばれた肥沃な土が畑を覆い、そこに住む人達にとって豊かな作物の恵みを与えてくれたというのです。考えは、輪中とどこか共通していると感じます。”地球にやさしい”とか“自然との共生”とか訳のわからないことを唱える、傲慢な現代社会の姿とはずいぶん違いますね。

話がそれましたが、その後、海津市歴史民俗資料館に寄り輪中の生活等の展示資料を見学しました。輪中の歴史が多少理解できました。千代保稲荷神社に参拝したあと、皆で美味しい鯰(ナマズ)のランチをいただきました。鯰はさっぱりとした白味魚で甘ダ



海津市歴史民俗資料館

レの蒲焼きは絶品です。養老山脈を間近に見、田園風景が美しく幸い天候にも恵まれ、気持ちがゆったり、一日穏やかな時間を過ごすことができたことを感謝します。

■相談委員会 10/17 18:00~18:30

無料電話相談報告。11・12月の無料電話相談の担当決め。既存住宅調査技術部会：桑名案件は連絡待ち。

■木造技術研究会 10/17 18:30~20:00

「ヤマベの耐震改修」読み合わせ。

■研修会 10/26(土) 8:15~17:30

「輪中とその暮らしについて」の見学会開催。千本松原(治水神社)・木曾三川公園センター・展望タワー・海津市内縦断(家屋を車内より見学)・海津市歴史民俗資料館・千代保稲荷神社散策他。

耳より情報

当会が会員となっている「一般社団法人住まい管理支援機構」の講演会が下記のとおり開催されます。詳細につきましては、11月12日に事務局よりお送りしたメール添付資料をご覧ください。

住まいサポートセミナー2019

『今こそ必要！

後悔しない実家相続のノウハウと空家対策』

開催日時 2019年12月12日(木)
開場 13:30分 開演 14:00~16:00
会場 ウィンクあいち 会議室1103号室
参加費 無料 定員 100名

- 講演 1.「空家問題と中古住宅流通」
- 講演 2.「名古屋市中における空き家の現状と対策」
- 特別講演「後悔しない実家相続の5つのポイント」

住まいサポートセミナー2019

今こそ必要! 後悔しない 実家相続のノウハウと 空家対策 参加無料 定員100名

日時 2019年12月12日(木) 開場: 13:30 開演: 14:00~16:00

会場 ウィンクあいち 会議室1103 (愛知県産業労働センター) 名古屋市中村区名駅四丁目4-38 TEL: 052-571-6131 近名古屋駅桜木通からミッドランドスクエア方面徒歩5分 ユニモール地下街5番出口から徒歩2分

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)によると、全国の総住宅戸数6,242万戸のうち、空家は846万戸(13.6%)で過去最高となり増え続けています。また、空家となった住宅のうち約56%が相続による取得といわれています。今回の住まいサポートセミナーでは、市民のみならず、名古屋市中における空家の現状および対策と実家相続のノウハウをお伝えいたします。どなたでもお気軽にご参加いただけます。

講演 1.「空家問題と中古住宅流通」 講師: 木野村 好己氏 (一般社団法人 住まい管理支援機構 会長)

講演 2.「名古屋市中における空家の現状と対策」 講師: 横村 宣仁氏 (名古屋市民経済地産地消推進部 主幹)

特別講演 「後悔しない実家相続5つのポイント」 空家問題を含め、トラブルの多い「実家の相続」について、その時になって後悔しないための大切なポイントを分かりやすく解説します。 講師: 後藤 明氏 プロフィール: 実家相続の生前対策アドバイザー、相続問題をもっと解決! する実家相続の生前サポートを行う専門家。相続トラブルゼロ! トヨタ式「生前対策道」をベースに実家相続CFP®(国際上級ファイナンシャルプランナー)に変わることに、お金・各種手続き・法的対応・暮らし方や不動産の不動産コンサルティングマスター

お申込み 12/4(水)までに家賃FAX申込書にご記入のうえ、お申込みください。 [住まい管理支援機構]のHPからもお申込みいただけます。 ※先着順受付、定員(100名)になり次第、受付を終了させていただきますので、お早めにお申込みをお願いします。

主催: 一般社団法人 住まい管理支援機構 後援: 名古屋市 中日新聞社 URL: https://sumai-support.org

