

# 住育資料

戸建住宅の快適性と安全性

戸建住宅で出来る事業

不動産を選ぶとき、建てる時、リフォームするときの法律の知識

資金の確保—減税、融資、補助金、ポイント制度など

戸建住宅の省エネと環境配慮

2023.04.

# 住宅を「住み継ぐ」文化に

住宅の耐用年数は、日本は30年、アメリカは70年以上、イギリスは80年以上と言われている。現在の金融の考え方は、親が住宅ローンを背負い家を建て、子供が成人した段階で建てた家を壊し、再びその子供が住宅ローンを背負い新しい住宅を建てていくという流れではない。

日本では住宅が使い捨ての消費財であり、一種の金融商品化している。社会的なストックとなっていない。また、現在では、必ずしも血縁者が家を相続して住むとは限らない。少子化もあり、血縁が住宅を引き継ぐのではなく、社会的な流通の中で、第三者が住宅を引き継ぐことを考えなくてはならない。住宅は長寿命にして、環境配慮や安全性を考えて、改修しながら、時代の変化や第三者の意向に沿うものとすべきだ。以下、不動産購入にも役立つ資料としている。

## ■資金

資金の調達には次の3つに分かれる。具体的には別紙参照

- 減税制度—所得税、固定資産税等の減免等
- 補助金—全国共通のものとは地域限定のものがある。最近で有名なものはグリーン住宅ポイント
- 融資—住宅金融支援機構、銀行ローン、フラット35（長期固定金利）

※いずれも、合法的な建物であり、長寿命化、安全性と耐震性の確保、環境配慮、環境性能UP、バリアフリー化などの必須条件が伴う。イニシャルコストはかかるが、長期でライフサイクルコストを考えるとお得です。

※数は少ないが、古民家の改修を対象にした融資を行う金融機関もある

## ■環境配慮

法的強制力がある制限を主とした建築基準法や環境法などと、市場の力を借りた市場誘導型の環境性能評価ツールによるものがある。また、省エネと創エネ、自然エネルギーを混在させた最新のエコ住宅やゼロエネルギーハウス（ZEH）、アースシンプなど多岐提案され、イノベーション提案する、創エネと自動車を組み合わせた社会変革を目指す考え方もある。

- 法、条例による規制—建築基準法、都市計画法、住宅の品質確保の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、条例など
- 環境性能評価ツール—日本住宅性能評価基準、BELS、CASBEなどの評価認定基準
- 省エネ（断熱性、通風、給湯器など）+創エネ（太陽光、太陽熱、地熱など、自然エネルギー）で新たな社会への提案—ゼロエネルギーハウスなど

※いずれも環境配慮を行い、資産価値を高める手立てである

## ■安全性、快適性と法律について

建築基準法による、建物形態、耐震性、採光、シックハウス対策などが定められ、消防法で火災報知器の設置が定められている。住宅の品質確保の促進に関する法律では、消費者の権利が保護されている。

都市計画的には各自治体でハザードマップ（洪水、崖崩れ、津波など）が公開されている。また神奈川県には崖条例があり、災害に対する立地を検討できるようになっている。これらは、不動産を購入する際には参考となる。また、常識的に、バリアフリーも必ず必要な要素となる。

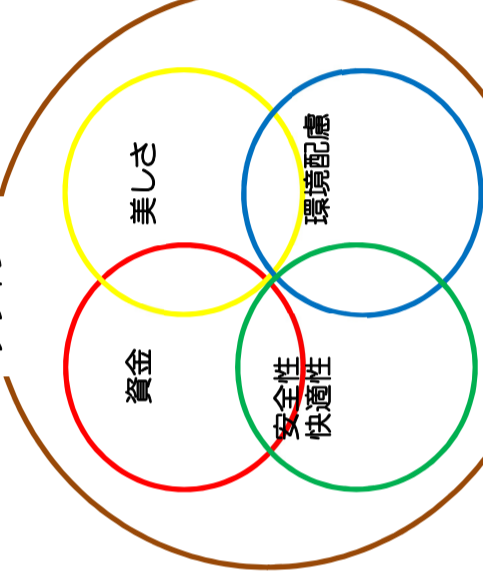
- 耐震性—別途耐震基準の変遷を添付
- 換気、採光—別途資料
- 火災予防、避難—火災報知器、裸火の延焼防止、消火器、台所レンジフードの高さなど
- シックハウス対策—別途資料（当社では、自主的に自然乾燥材、神奈川県産材の使用、木質の内装、健康材料や塗料を使用する）

• ハザードマップ—鎌倉市の事例を添付

• ノーマライゼーション—障碍の定義、ユニバーサルデザイン、バリアフリー

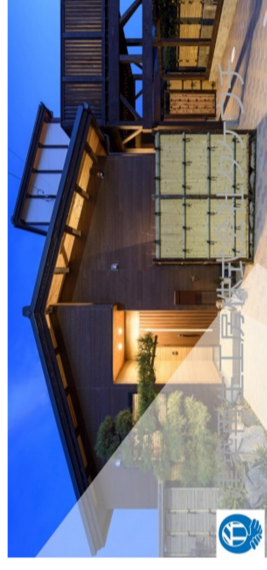
床の段差解消、手摺（廊下、トイレ、浴室）、介護ができる大き目の便房など

## デザイン



### ■古民家鑑定、伝統耐震診断、床下インスペクショ

- 戸建住宅でできる事業
  - 民泊の一簡易宿泊所と住宅扱いの違い
  - グループホーム—寄宿舎
  - シェアハウス—共同住居の賃貸住宅
  - ゲストハウス—客人の宿泊（別棟）



### 住宅を「住み継ぐ」文化に

良き古い民家を残すこと・使うことは、安らぎ・いやし空間・歴史の継承につながり、木の本来の性質を生かすことになり、未来の環境保全にも通じています。古い民家の保存・活用・再利用、そして古材などの伝統資材活用などを通じ、市場の成長を押し進め、環境に配慮した、質の高いストック型社会の形成に貢献したいと思っています。

新しく建築する住宅には再度使用できる循環型建築資材を活用し、循環型建築・グリーン建築をめざし、持続可能な品質を持つ建築物として未来の子どもたちに伝えたいとともに、地球と日本の環境を守っていただける建築社会の創造に貢献する所存です。

「もったいない」と思う心を持ち、手間を惜しみ合理性・利益のみにとまった時代から、伝統・近代の融合・調和を考えていきたいものです。

私共は社会公共性のある事業を通じ地域を元気にしていくことを目標に頑張ります。



建築再生工房(株)タケウチのホームページより

<https://kamakuratakeuchi.com/>



## タケウチの住宅への想い

