

Happy Life Navigation

Vol.23 2018 Winter

Ha*Navi

30TH
Anniversary

特集

これからの防災・減災対策
アップデートのすすめ

第4回学生住宅デザインコンテスト
グランプリは「マチドマのある暮らし」

連続誌上セミナー 第2弾 第8回
「地積規模の大きな宅地」で生じた新たな問題



1,4 青空と緑に映えるオレンジの館。高い尖塔と風見鶏が外観をより印象的にしています。21階の応接間。部屋の一面を斜めに切り取り3連にした窓がインテリアのアクセントになっています。アール・ヌーヴォーのシャンデリアや家具調度はとてもエレガント。31階の書斎は八角スペースから光が燦々と差し込む明るい空間。5天井に重厚な木材を張った格調高い1階食堂。大きなアーチの窓も特徴的。その他、2階はプライベートスペースで、寝室、子ども部屋、朝食の間、客間などがあります。

木材の骨組みが個性を映し出す 北ヨーロッパ伝統の住宅スタイル

レンガと木材の
温もりある組み合わせ

ハーフ・ティンバー様式はイギリスのチューダー様式の流れをくみ、ヨーロッパの代表的木造建築の技法として15〜17世紀頃に北ヨーロッパを中心に普及しました。木の骨組みを外壁に露出させ、その間をレンガや漆喰などで埋めることにより、木材の太さや軸組が外觀の個性にもなっています。

往年の西洋建築が集まる神戸北野異人館街にあり、ハーフ・ティンバー様式で有名なのが「風見鶏の館」。ドイツ人貿易商ゴットフリート・トーマスの自邸として1909年頃にドイツ人建築家ゲオルグ・デ・ランデの設計で建てられました。1階がレンガ積み、2階がハーフ・ティンバー様式で、温もりの感じられる魅力的なたたずまい。その名の通り高い尖塔の上に風見鶏が掲げられ、このエリアのシンボルともなっています。インテリアには重厚なドイツの伝統様式に加えて、19世紀に台頭したアール・ヌーヴォーの趣を随所にちりばめています。1978年に「旧トーマス住宅」の名で国の重要文化財に指定。現在、見学可能だけでなく、館内の探検ツアーや、ドイツ文化を学ぶ講座などイベントも多彩に開催しています。

Ha*Navi Vol.23 2018 Winter

H | a | p | p | y | L | i | f | e | N | a | v | i | g | a | t | i | o | n |

2 日本に息づく世界の建築様式 ハーフ・ティンバー様式 風見鶏の館

4 特集 これからの防災・減災対策 アップデートのすすめ

- ◎ 2018年の災害実態 データと「困った」の声
- ◎ 今年の災害から学ぶ、防災・減災のキモ
- ◎ 防災グッズの考え方&優れもののアイテム
- ◎ 被災後、“ある”と“ない”とで差が出るもの

10 My feeling, My home 【新築の家・S邸】 互いを見守りながら 存分にくつろげる笑顔のある家

14 おすすめ SELECTION 大きな地震への備えは十分ですか？ 耐震リフォームで安心の住まいに [地震防衛隊 たえこ&まもる]

16 連続誌上セミナー第2弾 第8回 「地積規模の大きな宅地」で生じた新たな問題

18 第4回学生住宅デザインコンテスト グランプリは「マチドマのある暮らし」

21 Owner's Room

22 Information Gallery / 読者プレゼント



My feeling, My home 新築の家で紹介したS様邸のリビング。

Publisher :
株式会社 ヒノキヤグループ
『Ha*Navi』編集部
〒100-0005
東京都千代田区丸の内1-8-3
丸の内トラストタワー本館7階
©Hinokiya Group Co.,Ltd.
※本誌掲載の写真・記事の無断転載
および複写を禁じます。

2018年を振り返ると、
大きな地震や水害などが多く発生した年だと感じる人も多いのではないのでしょうか？
自然災害を避けることはできませんが、
準備をきちんとしておけば被害を少なくすることは可能です。
すでに防災準備をしている人もまだの人も、
今年の災害での「困った」ことを教訓に、対策をアップデートしておきましょう！

め

避難勧告と 避難指示？

われわれ年寄りはいつ避難すべき
なんだい？

停電したら、電子マネーも
クレジットカードも
使えなくて
水1本買えなかった！

ペットの防災用品や
非常食の備えを
忘れていたの…。

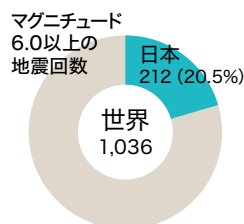
データと「困った」の声

2018年の 主な地震・水害・台風

- 島根県西部地震 (4/9)
震度5強(世界遺産、神社や家屋の破損や傾き、地盤沈下などが多かった)
- 大阪府北部地震 (6/18)
震度6弱(ライフラインの寸断。屋根瓦や墓石の破損。塀の倒壊による被災)
- 平成30年北海道胆振東部地震 (9/6)
震度7(大規模な地滑り・土砂崩れ。鉄塔や電柱の倒壊と北海道内全域での停電)
- 平成30年7月豪雨 (6/28-7/8)
洪水・崖崩れ。大規模な床上浸水による犠牲者は200人を超える
- 平成30年台風第21号 (9/3-5)
強風による車両の横転や街路樹・電柱の倒壊。空港の冠水・交通網遮断

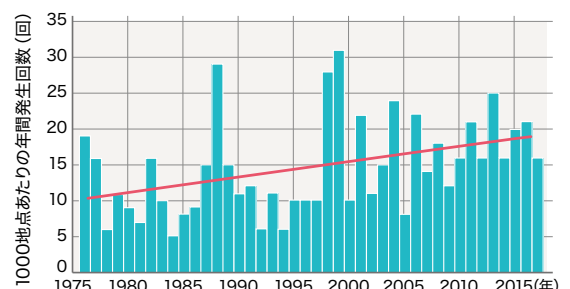
2018年は、大きな災害が少なく
ないと思われていた地域での被災
が相次ぎました。しかし、公的
機関の調査では、そもそも日本
は世界に比べて圧倒的に大きな地
震が多く(世界のマグニチュード6
以上の地震回数のうち2割が日
本)、1970年代から徐々に、
そして確実に降水量が増え続けて
いるというデータもあります。
今や、日本のどこで大きな自
然災害が起こるかわかりません。
被災地の声と経験から今年の災
害を振り返り、気持ちも身のま
わりもしっかり整えて、来る
2019年を安心して迎えられる
よう準備を万全にしたいですね。

世界の災害に比較する 日本の災害



「平成22年度版防災白書」
図1-1-1(内閣府)より

1時間降水量80mm以上の年間発生回数



※赤線は長期変化傾向

「気候変動監視レポート2017」(気象庁)より

これからの防災・減災対策 アップデートのすず

天災の少ない土地だから、
正直に言うと
今までは他人事だったわ…。

停電だと
トイレの流すボタンも
使えなくなっちゃうのねー。

給湯器のスイッチも
電気だから、
お風呂も
入れないよ。



2018年の災害実態

倒壊！！



大阪の地震では、死者3人のうち2人が外壁や塀の倒壊で、1人が室内で本棚に挟まれて亡くなりました。安全性を満たさない古いブロック塀が多数あることも判明しました。

停電！！

北海道の地震では全道にわたって停電するブラックアウトが問題に。2日間で約99%が復旧しましたが、完全復旧には1カ月ほどかかりました。地震の揺れによる実害がない地域でも、停電に伴ってクレジットカードや電子マネー、銀行のATMが使用できず、現金の重要性を痛感する人も。また、水道やガスに問題がなくても、トイレや風呂のスイッチに電気が使われているため、使用できないという問題もありました。



浸水！！



7月の豪雨では西日本の広い範囲で浸水。岡山県の一部では家屋の2階まで水が来て、犠牲者が多数に。水が引いても、カビや臭いの発生、土ぼこりに悩まされました。

今年の災害から学ぶ、防災・減災のキモ

今年の災害では、「今まで他人事だった」「ここには大きな災害は起きないと思っていた」と

TVの取材で正直に語る被災者の姿が印象的でした。

今まで大災害を経験していない人々は誰も同じ思いなのではないでしょうか。

ここ数年の異常気象や地震の頻発から、国内のどこで暮らしていても、

災害はもう他人事ではありません。

暮らしている地域の危険な場所・安全な場所や

住まいの安全度を、今あらためて確認しておきましょう。

1

「土地・環境」

まず、わが家や職場の把握を

住んでいる地域や職場の周辺に今までどんな災害があったのかを把握しておきましょう。浸水被害の多かった岡山県倉敷市では、1970年代にも水害がありましたがそのリスクがほとんど周知されていませんでした。山が近い、海や川がそばにある、住宅密集地で避難経路が確保しにくいなど、地形や環境によって気をつけるべき点は異なります。地域の市役所などでハザードマップを確認しましょう。

土砂崩れや土石流の危険は？

豪雨や暴風時は防災警報が聞こえないこともあるので最新情報に注意！ 避難勧告等の判断基準は各自治体HPで事前に確認！

避難場所は把握してる？

住まいも職場も地域指定の場所を要チェック！

2

「住まいの点検」

安全性の高いわが家に

「建築基準法改正」が行われた2000年より前に建てられた家は、耐震性を再度確認することをおすすめします。大阪府の地震では、耐震基準を満たしていない古いブロック塀の倒壊が相次ぎました。プロの手を借りて、家屋と外構・外壁の耐震診断を受けておくと安心。隣り合う家と共有しているブロック塀などについてお隣と相談・見直しをしておくことも大切です。また、室内では特に、家具の転倒防止を。

川と住まいの高低差は？

低地なら川が遠くても注意。無理に避難するより2階への移動が安全な場合も。豪雨の時は全員2階で寝て、PCなど大事なものも2階へ！

3 「ライフライン」 自分でできることを徹底チェック

スイッチ一つで電気やガスが点き、蛇口をひねれば水を使うことのできる現代。ライフラインが寸断されると、たちまち生活が不便に…。トイレの水洗も機能しなくなります。エネルギーの完全な自給自足は難しいですが、太陽光発電&蓄電池や雨水タンクの設置など、できることから始めてみませんか？すでに太陽光発電を導入している人は、これを機にメンテナンスを依頼すると安心。停電時にも常温使用できるタイプのウォーターサーバーがあると重宝します。



自治体による防災ハンドブック



持っているだけで
安心せず、
きちんと活用
しましょう。

自治体の防災ハンドブックは、地勢に基づいて災害予測を立てている場合もあり、より参考になることも。いずれもHPでダウンロード可能です。東京都の『東京防災』は汎用性があるため他の地域でも応用でき、書店でも購入できます。

防災体験施設



写真提供：東京消防庁

全国の消防署管内には防災体験できる施設があるので、一度体験して災害を身近に感じておくことも大事です。東京都墨田区の本所防災館では都市型水害体験など、ほかにはない設備があります。

【本所防災館】地震、都市型水害、暴風雨、火事の煙・消火

などが体験できる東京消防庁の施設。無料(予約がおすすめ) 本所防災館 TEL 03-3621-0119 休館日：水曜・第3木曜(国民の祝日に当たる場合は翌日)・年末年始(12月29日～1月3日)

※12月13日から2019年3月末まで消火体験はリニューアル工事の予定。

地震や川の氾濫による崩落で
橋が通れなくなるかも？

ほかにルートがあるか確認！

防災グッズの考え方&優れもののアイテム

今年は、災害の多くない地域が被災したため、準備不足の人が多かったといえます。そこで、新しい年を迎えるにあたり、避難所で過ごすことまで想像し、防災グッズの見直しをおすすめします。

まずは、災害から身を守ることが何よりも大切です。次に、避難の際にないと困るものを考えます。最後に、避難所で少しでも快適に過ごすためのものを…という3段階の考え方で準備をしておきましょう。



1 まず身を守るもの

自宅でも職場でも、手が届く場所に準備しておきたいものです。左記のほかに、衣類(防寒具)、フード付き雨具、救急キット、ろうそく、ライター、懐中電灯などがあれば安心です。

2 避難する際に必要なもの

いったん避難する際に最低限必要なものです。右記のほかに、ラジオ、ロープ、ヘッドライト、タオル(大小)、ビニールシート、布粘着テープなどがあるといでしょう。



3 避難生活を快適にするもの

少しでも快適に過ごすためには、左記のほかに、テント・寝袋・食器などキャンプ用品や非常用トイレ、非常用浄水器、サバイバルシート(防寒・保温)、大判ストール、携帯マクラ、カイロ、ランタン、洗面用具、保湿クリーム、裁縫セット、ビニール袋、なべ、電池、台車などがあると便利です。

埼玉県の防災マニュアルブックはトイレ対策編がかなり詳しい!

経験者の
リアルな声より

被災後、“ある”と“ない”とで差が出るもの

TVやインターネットによってあふれている情報、室内や街の灯り、温かくておいしい食事、清潔な衣類など、ふだん当たり前のようにあったものが当たり前でなくなるのが被災後の暮らしです。慣れない避難所での生活を元気に乗り切るために、安心できるアイテムや心や体がほっとするプラスアルファのアイテムを取り入れましょう。

温かい食べもの

避難所で配布されるのはパンやおにぎりが中心なので、温かい食べものが恋しくなります。発熱剤の付いた非常食があると心が安らぎます。火を使える場合はバッククッキングもおすすめ。

バッククッキングとは

ポリ袋に食材を入れて湯せんで火を通す調理法のこと。カセットコンロ、なべ、水、ポリ袋があればいろいろな料理ができます。



情報源の最重要アイテム

災害時の情報源として一番役立つのはラジオ。北海道厚真町では、9月6日の地震から2週間後に「あつま災害エフエム」が開局され、1日3回最新情報を発信。地域情報の収集には欠かせません。



清潔に保つ

お風呂に入れない時でも、濡れタオルで体を拭いて下着を替えれば快適な気分。洗濯ができないことも多いので、使い捨ての下着が便利です。災害時は求める人が多いので事前に準備を。



明るいと安心

スマートフォンのライトも短時間なら使用できますが、あっという間に電池を消耗します。避難所のうす暗いトイレなどでは必須アイテム。一家に一つではなく、一人に一つあると安心です。

災害時、避難所には充電待ちの列が…。エコバッテリーがあれば安心

BioLite キャンプストーブ2

ガスやガソリンなどを使わず小枝などの自然燃料を活用し、強力で安定したたき火や調理ができるストーブ。発電した電気は本体に蓄電され、たき火をしていない時にも電子機器に充電可能。USB接続で手元を照らせるフレックスライト付き。

直径12.7×高さ21cm(収納時)重量約935g
¥18,360(税込)
問・モンベル・カスタマー・サービス
BioLite公式HP <https://www.bioliteenergy.jp/>



Present
3名様



Present
6名様

WAKA WAKA POWER+

ソーラーパネルにリチウムイオンバッテリーとLEDフラッシュライトを組み合わせたソーラーチャージャー。携帯電話の充電はもちろん、フル充電の状態であればライトを約200時間連続点灯できます。軽量・小型なのでふだんの生活にもおすすめ。

高さ12.2×幅7.7×厚み1.6cm 重量約160g ¥7,344(税込)
(株)アンブラー・ジュインターナショナル <http://uneplage.co.jp/>



このマークのついた商品をプレゼントいたします。
詳しくは22ページをご覧ください。

feeling
My home

[S 邸]

3LDK+小屋裏収納

- エリア——福島県岩瀬郡
- 家族構成——夫婦+母親



平屋でありながら、まるで二階建てのような外観。これによりリビングの大きな吹き抜けが実現しました。

互いを見守りながら
存分にくつろげる笑顔のある家開放感がありながら
一体感を得られる平屋を

築50年、トイレは母家と別棟、家の裏にはうっそうと茂る竹やぶ、日中も暗くて日が入りづらく照明が必要、昔ながらのお風呂にはシャワーがない……。それが建て替え前のS様の家でした。住み慣れてはいても、お客様の年齢を考えると、利便性、安全性に関して不安が多くなっていました。「居住年数とともに老朽化は避けられず、母だけではなく、自分たちの老後にも備えたい。使い勝手が良く住みやすい」が家「が欲しいね、と夫婦の意見が一致して、建て替えのタイミングだと思いました」とご主人。奥様は「この機に、季節による部屋の温度差も何とかしたい」と思っていたそうです。そこで早速、



奥様の心遣いが来る人を温かく迎えます。

住宅展示場を見学しはじめました。平屋を希望されたご夫妻は、なかなか気に入ったプランに出合えずにいましたが、「リアルサイズ」の桧家住宅のモデルハウスは、住まいとしての実感が得られ、住みたい家のイメージを具体的に描くことができたといいます。こうして「バリアフリーはもろんのこと、空間としての開放感があり、しかも一体感があつて温度差のない快適な平屋」を理想のコンセプトとして、家づくりがスタートしました。



キッチンからタタミダイニング、そしてリビングへと一体感のある空間が広がります。

小屋裏収納から吹き抜けを通して見下ろすリビング。開放感のある眺めは奥様のお気に入り。これだけの広さでも「Z空調」で温度差を感じない快適な住まいとなりました。



トイレの位置からの発想 親への優しさを形に

最も時間をかけ、大切にしたのは動線を考慮した間取りです。「夜にトイレに起き出す回数も少なくないので、安全な動線と、ある程度の広さの空間が必要」という発想から、まずお母様とご夫妻の寝室とトイレの位置を決めていったといいます。洗面・脱衣室のスペースも広めにとり、LDKはタタミダイニングを採用。「横になってくつろげる」「小上がりが腰かけ替わりになって移動が楽」など、お母様ファーストの心遣いが随所に込められ、同時にご夫妻のこれからの居住性と実用面を見据えての設計です。

タタミダイニングを中央にして大き

な空間を占めるLDKは、リビングの高さのある吹き抜けでさらに開放感が増します。高窓から日差しが奥のダイニングの方まで降りそそぎ、居心地の良さは格別です。キッチン、ダイニング、リビングそれぞれで、家族が思い思いに過ごしていても、つながりを感じ、互いを見守りながら時間を共有できる「大きなワンルーム」ともいえる空間。「Z空調」を採用したことで温度のバリアフリーも実現しました。平屋らしからぬスタイリッシュで大胆な片流れの外観が、「二階建てじゃないの?」と訪れる人たちに意外性を与えるのも、ご夫妻のちょっとした楽しみだそう。ともに年を重ねていく夫妻の終の棲家としての思いが、理想の、そして自慢できるわが家を完成させました。



KODAWARI 01 LDK Living Dining Kitchen

家族のつながりを実感できる空間

部屋数の多さではなく、共にいながらも、互いの自由度は高い個別の空間を確保できる「大きなワンルーム」がコンセプト。それを忠実に形にしたのが、タタミダイニングからつながる吹き抜けのリビングです。広さはもちろん、天井の高さとたっぷりの採光が一層開放感を際立たせます。キッチンとタタミダイニングとリビングがほどよくつながりながら家族3人がそれぞれ心地よい時間を過ごすことができるぜいたくな居場所となっています。

1 「以前とは比べものにならないほど明るくなった」リビング。吹き抜けを生かし、採光は抜群。2 掘りごたつ式のタタミダイニングでは、お母様がテレビを見たリゴロリと横になったり気ままに過ごせます。壁の1面はニオイや湿気を吸収するエコカラットに。3 透かしのある仕切りは奥様の選択。壁を設けるより一体感ももて、インテリアのアクセントにも。上部には「Z空調」の吹き出し口が。

KODAWARI 02 デコレーション Decoration

奥様の手作りで温もりあるインテリアに

玄関、壁面のニッチ、キッチン、ダイニング、リビングの一角、ドアなど、至るところに手作り感あふれるデコレーションがあしらわれています。アイボリー、ブラウンの濃淡でシンプルに統一された内装に、色や形の遊びが映え、住まう人の温もりや息づかいが漂います。奥様の「わが家」への愛着を感じさせ、住まいに個性をもたらししています。



4 壁掛けの両面時計には、グリーンをあしらって。5,6 玄関ホールにも「ウエルカム」のメッセージ。ニッチも利用し、一枚の絵を描くようにお手製のアイテムを配置します。7 レタリングシートでドアに装飾。手間は惜しまずロゴタイプにもこだわります。8 キッチンではレンジフードにさまざまなあしらいをプラス。左手はパントリーと勝手口。

KODAWARI

03

バリアフリー

Barrier-free

広さと動線を確保し、 いつまでも安心して動ける家に

すでに高齢のお母様はもちろん、年を重ねればいずれ自分たちにも体の変化は訪れると考えたご夫妻にとって、安心して動けることは、快適な住まいに欠かせない条件でした。トイレの位置や各スペース、廊下などの広さ、そして特に家族の寝室の位置関係には徹底してこだわり、できる限りの安全を確保しました。

9,10トイレの隣りにお母様の寝室を設けました。トイレは広く、車イスで入ることも可能。11寝ていても気配がわかるように夫妻の寝室はお母様の部屋と続きドアで。ウォークインクローゼットを大きく取り、家族三人の共用に。12トイレの隣の洗面・脱衣室も、ゆったりスペース。13リビングからと、寝室側の廊下からつながる和室。仏壇がすっきり収まり客間としても活躍。



10



9



13



12



11



15



14

KODAWARI

04

家事ラク

Housework

使い勝手を良くするために効率的に空間利用

ご夫妻が平屋にこだわったのは、上下移動のない分動きやすいから。特に、主婦にとっては家事のしやすさに直結します。キッチンには、勝手口手前にパントリーを設け(右ページ写真8)、食品や水回りの消耗品をストックするなど収納力をアップしました。また、デッキだけでなく室内にも物干し場を設け、天候や季節を気にせず洗濯が可能です。

14,15ご夫妻の寝室窓際にサンルームと、外にデッキを設置。天気が良ければ洗濯物は屋外デッキに、雨の日は屋内サンルームに干します。16玄関に続く土間収納には、ご夫妻の趣味のゴルフバッグなどを収納。反対側にはコート掛けも設置。17リビングにもエコカラットを施工。2枚の引き込み戸を収め、和室の入り口はフルオープン。ちなみに、テレビ横に並ぶトロフィーは、ご主人のゴルフの腕前を物語ります。



17



16

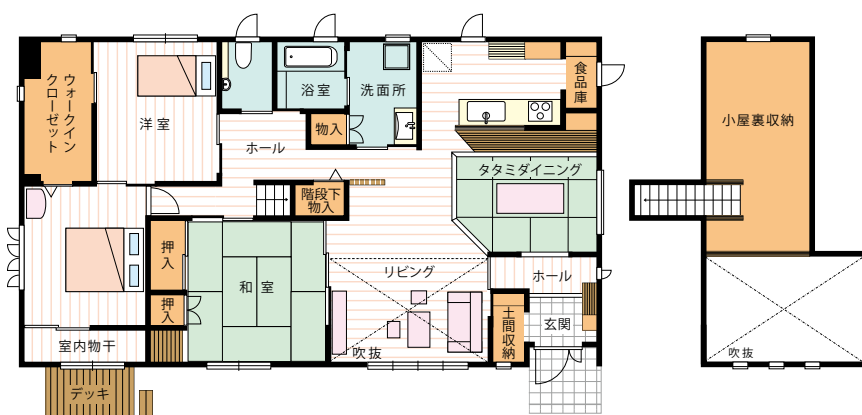
Photography by Jin Saito

●S邸 DATA

1階面積—118.41㎡(35.75坪)

小屋裏面積—16.56㎡(5.00坪)

……収納



1階

小屋裏



「予算は少しかかって、やっぱり平屋がいいな」と、ご商談の最初の頃にご主人から伺いました。自分たちの住みやすさにもつながることですが、まずはお母様の生活を第一にというご夫妻の優しさが、「トイレの位置」へのこだわりからも伝わってきました。個室の集まりというより、家族の共有スペースとしてのLDKを中心に家を考える姿勢が貫かれた家になったのではないのでしょうか。監督と職人さんたちも努力を惜まず、いろいろなご要望を形にして、結果的にご夫妻の笑顔を見ることができ、皆さんに感謝です。

(担当: 検査住宅 東北支社 郡山営業所 所長 増淵 剛)

大きな地震への備えは十分ですか？
 耐震リフォームで安心の住まいに



【地震防衛隊 たえこ&まもる】

安心の3つのステップ

まずは診断からスタート

- 1 耐震診断
30,000円(税抜)
- 2 耐震設計
- 3 耐震補強

今年は台風や大雨による水害、地震など、大きな自然災害のニュースが忘れられない一年となりました。台風や大雨は、天気予報である程度予測することもできますが、地震については21世紀の今でも予測不可能と言われています。

国立研究開発法人防災科学技術研究所が発表しているデータによると、首都圏の主要都市の多くで、震度6弱以上の地震が発生する確率が80%以上となっています（2018年9月11日現在）。

ヒノキヤの「たえこ&まもる」で

は、専門家の耐震診断をはじめ、必要に応じて耐震設計・耐震補強を行う万全のシステムを構築。今こそ耐震性をきちんと確認して、心から安心して住まいにしませんか？

1 耐震診断

耐震診断士の資格をもったスタッフが建物を診断。さらに専門家が床下に潜って状況を確認します。

主な診断項目



屋根・屋根裏・接合部



筋交い



基礎

2
耐震設計

診断の結果、耐震性が不十分な場合は、専用ソフトによるシミュレーションで耐震補強が提案されます。

主な補強の種類



屋根の軽量化



接合部の補強



壁・基礎の補強

3 耐震補強

1と2に基づき、熟練の技術者が施工します。耐震だけではなく、制震による方法も。仮住まい不要で短工期なのが特徴です。

耐震補強例



左／基礎・土台・柱を外から補強
右／内壁耐震ボード



制震例



建物内に振動軽減装置を設置。地震のエネルギーを吸収します。

耐震リフォームの実例

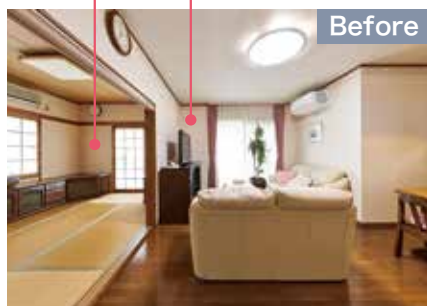
S様邸
Before & After

S様のお宅は築25年。2011年の東日本大震災の時に大きく揺れたため、耐震性について不安があり、お子様の独立を機に耐震リフォームを決意したそうです。耐震性もUPし、希望通りの間取りが実現しました。



耐震改修パネルによる壁補強

古い壁をはがして耐震壁を施工するだけなので、天井や床の大工事は不要です。S様のお宅では、写真左のリビングだけでなく、キッチンの家電収納の裏、収納庫脇…と合わせて5カ所に耐震壁を施工。広々とした間取りに変更することができました。



Before



After

左の和室をなくしてリビングを拡張。奥2カ所の壁に耐震壁を取り付けることにより外壁の強度を増し、和室と居間の間にあった壁を取り払うことができ、広々と明るい空間になりました。

S様の声

築25年の家で耐震性に不安がありましたが、しっかりと診断をしてもらえたので安心しました。耐震壁を設置することで不要な壁を取り払っても十分な耐震性を確保でき、理想の間取りを実現することができました。

安心して生活を送っていただくために
住宅のメンテナンス診断+耐震診断 実地中!!

費用 ~~30,000~~円(税抜) ➔ 無料

キャンペーン期間
2019年
3月31日まで

施主様のご両親のお宅も築年数に関係なく対象となりますので、この機会にぜひご紹介ください!!

お問い合わせ
お申し込み

株式会社検家リフォーミング
☎ 0120-77-4146 営業時間/AM9:00~PM6:00

耐震リフォーム
ご成約された方に
防災グッズをプレゼント

※画像はサンプルです。プレゼントは画像と異なる場合がありますが、ご了承ください。



詳しくは…<http://www.hinokiya-reforming.jp/>

検家リフォーミング

検索

第8回 「地積規模の大きな宅地」で 生じた新たな問題

「地積規模の大きな宅地」の創設によって新たに生じた問題でポイントとなるものは、大きく分けて二つあると考えます（あくまでも私見です）。

それは、1. 制度上の問題点と、2. 評価実務上の問題点です。

また、新制度を適用することで分割協議上の評価で大きな齟齬をきたす問題点もありますが、今回は説明を割愛いたします。

1 制度上の問題点

これまで広大地の際には認められていたにもかかわらず、新通達から除外された項目があります。

①地区区分の中小工場地区が除外されたこと

②容積率が東京23区は300%以上、その他地域は400%以上について除外されたこと。また、この容積率の判断は前面道路の幅員は関係なしに指定容積率で判断すること

③市街化調整区域は例外規定を除いて認めないこと（昭和45年以前に建っている農家住宅用の敷地が該当するかどうかは不明確です）

④三大都市圏500㎡未満、その他都

市圏1000㎡未満の土地は認めないこと

この①～④に該当すれば、まさに問答無用で適用できないという、かなり割り切った規定になったという印象です。

2 評価実務上の問題点

1の制度上の問題点とも重複するのですが、実際の時価評価の観点からの検証が必要と考えます。「単に決まり事だから、この土地はこの評価額で十分だ」という議論は危険です。

例えば、市街地農地や山林などの造成費でも傾斜度10度だからこの数字、傾斜度20度だからこの数字といっても、現地調査のうえ、高低測量などをしな

ければ見積もることはできません。戸建て開発用地においては、完成宅地にするための造成費が土地価格に大きなウェイトを占めるからです。

また、容積率についても鑑定実務的には、指定容積率は300%でも基準容積率が160%になる土地を300%と同じように考えるといわれても、これは無理があります。後述するように、地形や日影規制によっては、使える容積が300%には遠く及ばない土地も存在します。

さらに、面積基準となる500㎡と1000㎡です。もちろん、どこかで線引きをしなければならないのが規定というものでしょうが、では490㎡と980㎡の土地は500㎡や1000㎡と何が違うのでしょうか。これをこの

まま適用させると、通達上は490㎡や980㎡の土地の方が、500㎡や1000㎡の土地より高くなるのが容易に証明できます。

このような矛盾が随所に現れます。これらを是正するために、鑑定評価が担うべき役割があると思います。旧広大地では見逃された、より細かい判断が、一層重要になるはずですよ。

3 新たな問題の代表例

「地積規模の大きな宅地」から除外されることになった中小工場地区と普通商業・併用住宅地区が隣接する地域での矛盾を指摘します。

（次ページの路線価図に記したA地・B地は想定上の物件で、実際に評価し



はがのりひと
芳賀則人 不動産鑑定士

たものではありません)

「地積規模の大きな宅地」が適用される地区区分は、ズバリ次の2地区のみです。

① 普通商業・併用住宅地区

② 普通住宅地区

※ビル街区、高度商業地区、繁華街地区、中小工場地区は除外されました。

筆者としては、ここに大いなる疑問を感じます。中小工場地区が除外されたのは、国税庁が解説する左記の理由からです。

中小工場地区は、主として中小規模の工場用地として利用されることを前提とした地区であり、当該地区内の宅地は、中小規模の工場用地として利用されることが標準的であることから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

(平成29年10月3日資産評価企画官情報第5号「資産課税情報第17号」財産評価基本通達の一部改正について「通達等のあらまし」について(情報))

しかし、旧広大地では、中小工場地区に所在する物件は中小工場地区という理由で認められなかったことはありません。基本的には要件を満たせば広

大地と認められました。

つまり、多くの中小工場地区の土地は戸建て分譲用地になるからです。これでは旧広大地通達との整合性はありません。

具体例を挙げて評価額の矛盾を確認

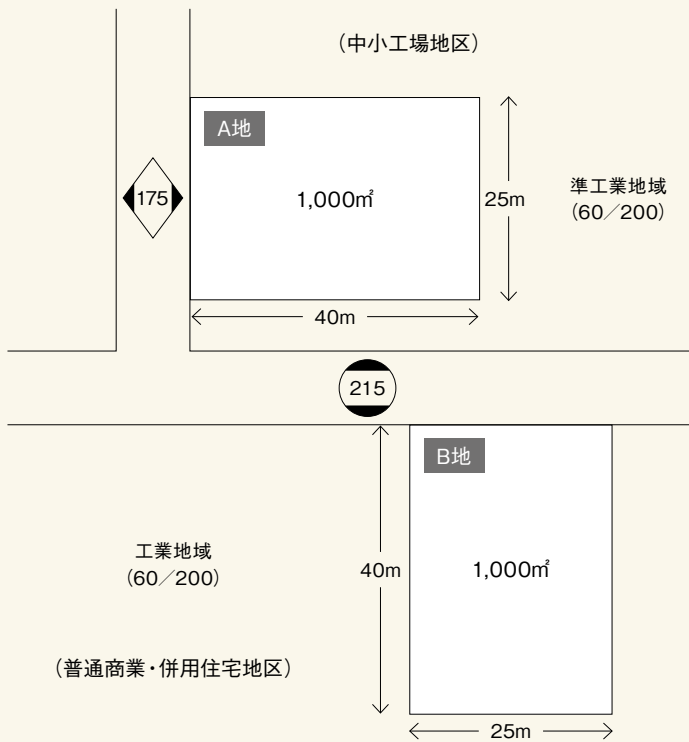
してみよう。実際に神奈川県鶴見

区の路線価図で、近隣の同面積の2つの宅地A・Bがあると仮定してその評価額を評価してみよう。(左図)

この比較から、次のことが理解でき

ます。

すなわち、まったく条件が同じにもかかわらず、A地に比べて路線価の高いB地の方が、1903万円も評価が低くなるという逆転現象が生じることになるのです。



A地の評価額

中小工場地区に所在するため「地積規模の大きな宅地」⇒ 適用外

$$175,000\text{円} \times 1,000\text{m}^2 = 175,000,000\text{円}$$

B地の評価額

普通商業・併用住宅地区に所在するため「地積規模の大きな宅地」⇒ 適用

$$215,000\text{円} \times \begin{matrix} \text{奥行補正率} \\ 0.93 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{規模格差補正率} \\ 0.78 \end{matrix} \times 1,000\text{m}^2 = 155,961,000\text{円}$$

第4回学生住宅デザインコンテスト

グランプリは「マチドマのある暮らし」

建築界の未来を担う人材の育成・支援を目的とした学生住宅デザインコンテスト

(主催:毎日新聞社、共催:ヒノキヤグループ、後援:国土交通省・林野庁)は今年で4回目を迎えました。

第4回のテーマ「100年木造住宅」には全国の学生から207点の応募をいただき、

10月2日に審査が行われました。

名古屋大学の竹内宏輔さんと久保元広さんが「マチドマのある暮らし」でグランプリ受賞、

京都工芸繊維大学大学院の田中翔太さんが「100年の塙」で準グランプリを受賞しました。

そのほかHINOKIYA賞1点、優秀賞3点、審査員特別賞3点、入選5点が決定し、

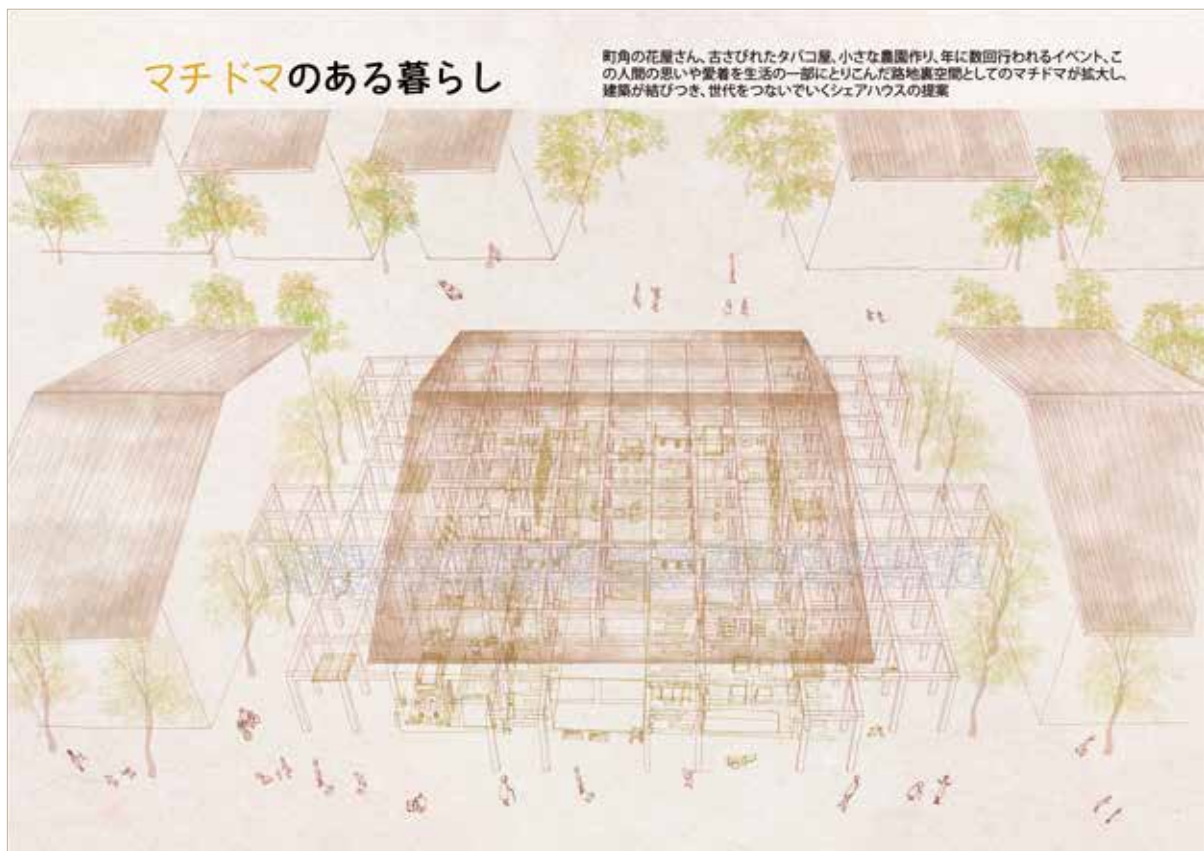
11月11日に表彰式が行われました。



グランプリ [1点] 賞状・賞金30万円

《作品タイトル》

マチドマのある暮らし



たけうち こうすけ
竹内 宏輔

名古屋大学 工学部 環境土木・建築学科 4年

くぼ もとひろ
久保 元広

名古屋大学 工学部 環境土木・建築学科 4年

第4回

学生住宅デザイン コンテスト



準グランプリ [1点] 賞状・賞金15万円

《作品タイトル》
ねぐら
100年の塙

たなか しょうた
田中 翔太

京都工芸繊維大学大学院
工芸科学研究科 建築学専攻
修士課程 2年



HINOKIYA賞 [1点] 賞状・賞金10万円

《作品タイトル》
#ユニット

ひょうどう しゅうきく
兵頭 周作

広島大学大学院
工学研究科建築学専攻
博士課程前期 1年

かじ かわ だい すけ
梶川 大介

広島大学大学院
工学研究科建築学専攻
博士課程前期 1年

ほり うち よう へい
堀内 遥平

広島大学大学院
工学研究科建築学専攻
博士課程前期 1年



入選

[5点]
賞状

継承する自邸

あねざき たみ
姉崎 匠 法政大学大学院

柱間の家

～人を受け止め、町に伝える100年木造住宅～

さわ じ ゆうすけ
澤地 祐輔 大阪大学大学院

自然に呼応する屋根の家

まつもと よしゆき
松本 祥幸 大阪工業大学大学院

「間」に浮かび上がる時「間」

おおかた と き や
大方 利希也 明治大学

Reconnecting

「空き家とデッキでの暮らし
地方の人々が成長できる
空き家デッキ」

ヤプトラー ブライアン
Yaputra Brian 中央工学校

審査員特別賞

[3点]
賞状・賞金3万円

1820 森にある家

みぞぐち よし な
溝口 芳奈 金城学院大学
生活環境学部
環境デザイン学科 4年

大地とくらす家

かまたに じ ゐ ん
金谷 潤 東京工業大学大学院
環境・社会理工学院 建築学系
修士課程 2年

式年遷住 地域に開かれる 新築・解体のプロセス

あかがわ ひでゆき
赤川 英之 宇都宮大学
地域デザイン科学部
建築都市デザイン学科 3年

やまぐち と も き
山口 睦生 宇都宮大学
地域デザイン科学部
建築都市デザイン学科 3年

優秀賞

[3点]
賞状・賞金5万円

四季と暮らす家

かたぎり さい
片桐 彩 東北大学大学院 工学研究科
都市・建築学専攻 修士課程 1年

アマヤドリ

かたやま み き
片山 美樹 明治大学大学院 理工学研究科
修士課程 1年

まえしば ゆう や
前芝 優也 東京都市大学大学院 工学研究科
建築学専攻 修士課程 2年

棧の家

にしおか ひろ と
西岡 広登 大阪工業大学大学院
ロボティクス&デザイン工学研究科
ロボティクス&デザイン工学専攻
建築デザインコース 修士課程 2年

おくむら しゅういち
奥村 収一 大阪工業大学 工学部
空間デザイン学科 4年

【審査員】 手塚貴晴 (建築家/株式会社 手塚建築研究所 代表/東京都市大学 教授)、粕谷淳司 (建築家/カスヤアーキテクツオフィス 代表/関東学院大学 准教授)、黒石いずみ (青山学院大学 教授/デルフト工科大学 NWO客員教授)、荒木伸介 (株式会社ヒノキヤグループ 取締役)、毎日新聞社

コンテスト受賞作品の詳細はコチラをご覧ください。

第4回学生住宅デザインコンテスト特設サイト <http://www.mainichi-j-contest.jp/index.html>

(初心者対象) 手結びのきもの着付教室

無料受講券(2ヵ月全8回)プレゼント!



日本一の技術を目指す



彩きもの学院

首都圏10校で「手結びのきもの着付教室」を主催している「彩きもの学院」では、初心者のための「無料きもの着付教室」の応募受付を開始します。各コース2ヵ月全8回の無料受講券を進呈。

カリキュラム (1 講習 90 分)

- 第1週 開講説明会、学院の紹介、着付けの基礎知識
- 第2週 ゆかたの着方、半幅帯の結び方
- 第3週 下着のつけ方と補整の作り方、長襦袢の着方、たたみ方
- 第4週 ふだん着の着方、きものの名称とたたみ方
- 第5週 手結びの名古屋帯お太鼓
- 第6週 きものの着方と帯結び、礼法
- 第7週 フォーマルの着方
- 第8週 手結びの袋帯二重太鼓

校	2月生		3月生		4月生		会 場
	コース	開講日	コース	開講日	コース	開講日	
銀座	金曜	2/15	水曜	3/13	木曜	4/18	銀座駅C2出口徒歩3分
新宿	金曜	2/15	水曜	3/13	木曜	4/18	JR 新宿駅西口徒歩5分
渋谷	金曜	2/15	水曜	3/13	火曜	4/16	JR 渋谷駅東口徒歩5分
池袋	金曜	2/15	木曜	3/28	火曜	4/16	JR 池袋駅西口徒歩4分
立川	金曜	2/15	木曜	3/28	火曜	4/16	JR 立川駅南口徒歩4分
横浜	月曜	2/18	水曜	3/13	木曜	4/18	JR 横浜駅西口徒歩4分
松戸	火曜	2/12	木曜	3/28	水曜	4/17	JR 松戸駅西口徒歩3分
大宮	火曜	2/12	水曜	3/13	火曜	4/16	JR 大宮駅東口徒歩5分
宇都宮	金曜	2/15	火曜	3/12	水曜	4/17	東武宇都宮駅徒歩5分

全10教室(銀座・新宿・渋谷・池袋・立川・横浜・千葉・松戸・大宮・宇都宮)

●時間: A10:30~12:00 B14:00~15:30 C19:00~20:30

●定員: 各時間先着10名(応募者には、開講日の1週間位前に受講券を送付)

●受講料: 無料(但し教材費として、5,900円/税込必要)

※きもの、帯、長襦袢の貸出あります。(全8回3,500円)



Instagram更新中!



お申し込みは『HaNavi』係まで



0120-073005

<http://www.saikimonogakuin.co.jp>

● オーナーズサイトの登録はお済みですか？

ヒノキヤグループのお客様向け会員制WEBサイトは、お客様ごとの住宅情報やメンテナンスの手引き、リフォーム・メンテナンスのガイド、住宅設備機器の取扱説明書のダウンロードページ、また、お客様限定リフォーム特典もお知らせしております。ご覧いただくためには、会員登録（無料）が必要となりますので、まだお済みでない方はぜひお早めのご登録をお願いします。

URL <https://owners.hinokiya.jp>

※ご登録には「ログインID」（本誌をお送りした際の宛名シール左下に印字してある8桁の英数字）が必要となります。

合計8桁の英数字が
ログインID(新規登録用)



【会員登録して住宅履歴がご覧いただけるお客様】

下記の会社(注文住宅各社)とご契約のお客様が対象となります。

- ・ 松家住宅
(旧松家住宅東京、旧松家住宅北関東、旧松家住宅上信越、旧松家住宅東北)
- ・ 松家不動産
(旧松家住宅建設)のお客様で“長期優良住宅”認定の住宅をご購入いただいたお客様
- ・ パパまるハウス (旧北都ハウス工業)

※ご確認いただける情報はご契約されたグループ会社により異なります。対象外となるお客様もいらっしゃいますのでご了承くださいませ。

※レスコハウス、松家住宅東海 (旧ハウジーホームズ) とご契約のお客様へ現在システム導入準備中でございます。しばらくお待ちくださいませ。

● お客様紹介制度のご案内

お取引内容に応じて以下の謝礼・割引をさせていただきます。

注文住宅

- ご紹介者: 契約金額の1%(上限20万円)を差し上げます。
- ご契約者: オプション工事20万円分をサービスいたします。

- ご紹介者: 5万円を差し上げます。
- ご契約者: 5万円を差し上げます。

- ご紹介者: 契約金額の1%(上限20万円)を差し上げます。
- ご契約者: オプション工事20万円分をサービスいたします。

戸建分譲

- ご紹介者: 10万円を差し上げます。
- ご契約者: カーテン工事(20万円分)をサービスいたします。

リフォーム

- ご紹介者: 契約金額の1%を差し上げます。

外構(庭・塀等)

- ご紹介者: 契約金額の1%を差し上げます。

賃貸戸建

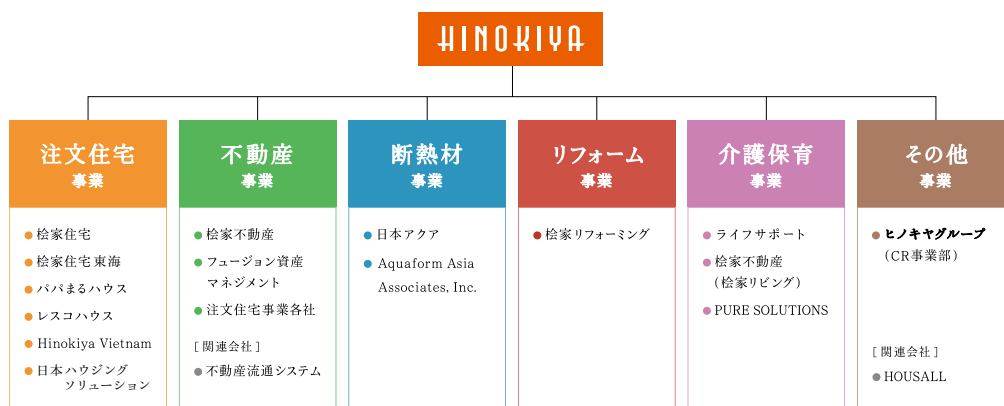
- ご紹介者: 8万円を差し上げます。
- ご契約者: 1棟あたり20万円分サービスいたします。

ご紹介方法 コミュニケーションシートに記載のうえご郵送いただくか、下記「オーナー様専用お問い合わせ先」へご連絡ください。
※お客様紹介制度は、契約前の紹介手続きが必要となります。

● ヒノキヤグループ6事業

暮らしを豊かに育む、「ワンストップソリューションカンパニー」を目指すヒノキヤグループは、持株会社を中心に子会社13社、関連会社2社により構成されています。主力の「注文住宅事業」、「不動産事業」、「断熱材事業」に加え、「リフォーム事業」、「介護保育事業」、「その他事業」といった周辺事業を充実することで、多様化するライフスタイルを反映したお客様のニーズにしっかりと対応できる体制を構築してまいります。製品やサービスを通じて社会が抱える課題を解決したい。すべてはお客様に安心していただける「住まい」と「暮らし」のために。

株式会社ヒノキヤグループ(持株会社)



Information Gallery

● 『2018 ツール・ド・フランスさいたまクリテリウム』が開催されました！

ヒノキヤグループが協賛する、5回目となった『2018 ツール・ド・フランスさいたまクリテリウム』が11月4日（日）に開催され、会場となったさいたま新都心は、世界トップクラスの白熱したレースと、ファンの歓声に沸きました。

1周約3kmの周回コースを19周するクリテリウムメインレースでは、序盤から息をつかせぬ激しい展開が続きましたが、先に仕掛けたゲラント・トーマス選手（チーム スカイ）、終盤で追いついた新城幸也選手（ツール・ド・フランス ジャパンチーム）との接戦をアレハンドロ・バルベルデ選手（モヴィスター チーム）が制し、見事、優勝を飾りました。



©Saitama city

● モダンでスタイリッシュな外観の『スマート・ワン 平屋プラン』が登場

桧家住宅ブランドの主力である企画住宅『スマート・ワン』シリーズに、9月から平屋のプランが加わりました！

平屋でありながら、収納力の高い「固定階段付小屋裏収納」や、屋上庭園「青空リビング」を持つプランなど、これまでにない個性的で遊び心もある間取りが特徴です。段差のないバリアフリーな生活や、生活動線と同じ高さに広がる庭から感じる自然とのつながりといった平屋ならではの魅力に加え、ヒノキヤグループのノウハウを結集して、高まる平屋へのニーズに応えてまいります。



片流れの屋根と手前のゲートがモダンなデザイン



切妻屋根とアクセントに縦格子を用いたデザイン

オーナー様
限定

Ha*Navi 読者プレゼント

抽選で合計9名様にプレゼントいたします！

今回の特集「これからの防災・減災対策 アップデートのすすめ」でご紹介した災害時に役立つアイテムを抽選でプレゼントいたします。本誌付属のオーナー様専用コミュニケーションシートにご記入のうえ、郵便ポストへご投函ください。ご当選の発表は賞品の発送をもってかえさせていただきます。なお、この用紙は本誌やヒノキヤグループに対するご意見・ご要望、お客様のご紹介など、オーナー様に自由にお使いいただけるコミュニケーションシートとなっております。ぜひご活用ください。

プレゼントお申し込み締切: 2019年2月28日(木)

① BioLite キャンプストーブ2

3名様

○商品サイズ:
直径12.7×高さ21cm(収納時)
重量約935g



② WAKA WAKA POWER+

6名様

○商品サイズ:
高さ12.2×幅7.7×厚み1.6cm
重量約160g



住まいのコンシェルジュデスクより

365日
受付



お引き渡し後に発生したお住まいに関する不具合の調整・補修などに対する迅速なご対応はもちろん、お客様のお申し出に基づき、お住まいの状況に合わせたメンテナンスのご提案やサポートを実施いたします。

例えばこのようなお困りごとでも！



ガラス割れ



水漏れ



トイレ詰まり



カギ紛失 など…

お客様へ大切なお知らせ

24時間換気システムの ファンスイッチは「常時運転」に！

高気密・高断熱住宅では換気ファンのスイッチがOFFになっていますとその特性ゆえに空気が滞り、室内の湿度が高くなった際には結露が発生しやすくなります。結露防止のためにも24時間換気システムは基本的に「常時運転」を行ってください。

※「切る」スイッチはメンテナンス時に一時的にファンを止めるためのものです。

換気ファン
スイッチ



エアフィルターは定期的に清掃を！

「ルームガラリ」のゴミ除けネットや快適空間システム「ココチE」のエアフィルターと防虫ネットに多量のゴミやホコリが付着したままだと性能低下の原因となります。掃除機などを使用し定期的に清掃を行ってください。



「ルームガラリ」の清掃



「ココチE」のエアフィルター清掃

生活サービス(有償)のご紹介



エアコンクリーニング



キッチンクリーニング



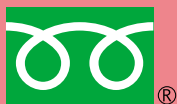
洗濯槽クリーニング



レンジフードクリーニング

アフターサービス・リフォームのご相談・生活サービスのご紹介などお気軽にお電話ください。

ヒノキヤグループ | 住まいのコンシェルジュデスク



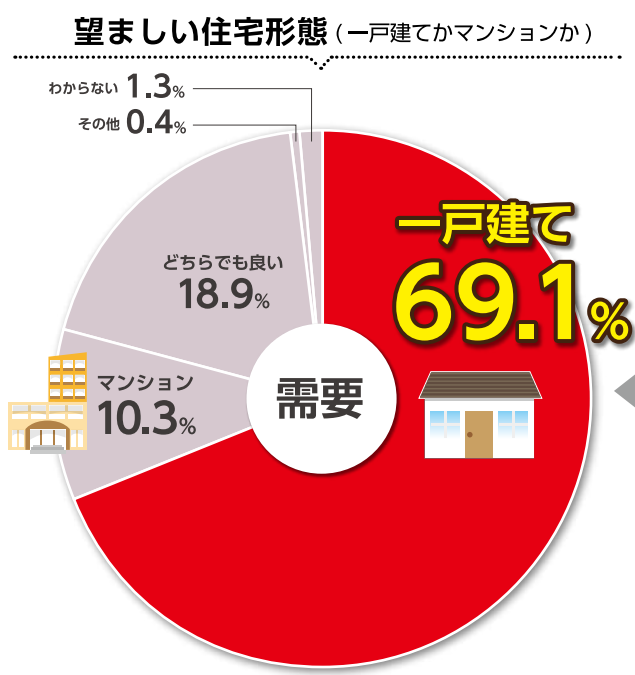
0120-62-1118

営業時間 / AM 9:00 ~ PM 7:00 (年中無休)

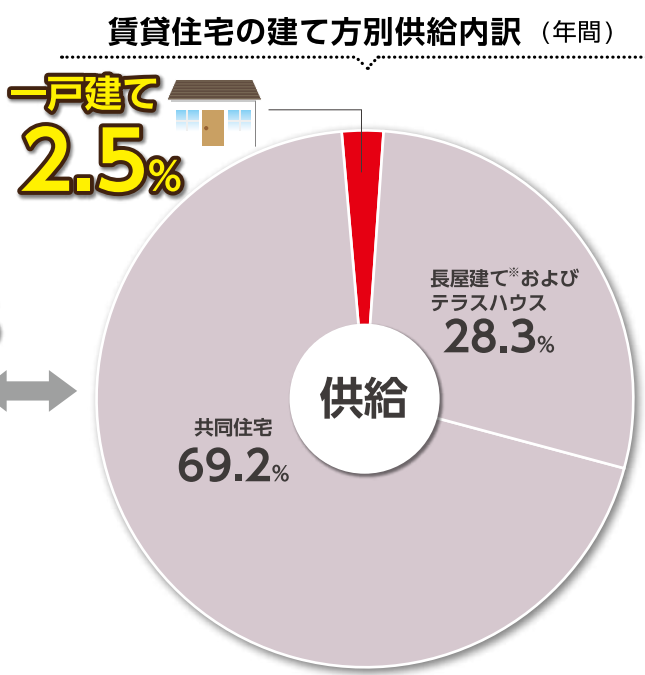
戸建賃貸^{土地活用}

—空室リスクの少ない資産活用—

戸建賃貸はつねに**供給不足**。それが**高入居率**の理由です。



出所：国土交通省「建築着工統計報告 平成26年版」



出所：国土交通省「建築着工統計報告 平成26年版」

※長屋建て：二つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共有にし、それぞれ別々に外部への出入り口を有しているもの。テラスハウスと呼ばれる住宅もここに含まれる。

戸建賃貸6つのメリット！

- ① 初期投資を抑え**高い利回り**を実現！
- ② 10年未満の**早期回収**が可能！
- ③ **分割売却／分割相続**ができる！
- ④ **節税効果**が高い！
- ⑤ **立地を問わない**ので狭小地や変形地でも大丈夫！
- ⑥ **高品質な住居**のため高い家賃・長い入居期間が見込める！

桧家不動産の戸建賃貸 PRIME ASSET シリーズ



1棟からでもご相談ください！

お問い合わせ <https://www.primeasset.jp>

0120-443-743

【営業時間】 9：00～17：30（日曜・祝日休み）

HIKOKIYA

ヒノキヤグループ

株式会社 桧家不動産

ランデックス土地活用事業部

〒112-0004 東京都文京区後楽 1-4-14 後楽森ビル 12 階
【TEL】 03-6858-7861 【FAX】 03-6858-7865

