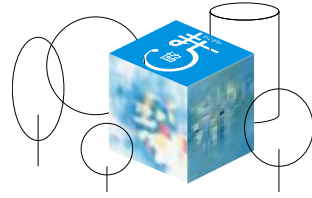


住まいと まちづくり



08号

2010年3月19日

観 かながわ住まい・まちづくり協会会報

特集1

【座談会】

良質で長持ちする住宅ストックの促進を目指して

「量から質への転換」「スクラップ&ビルドではなくストック重視」といったスローガンが掲げられて久しい住宅建築業界ですが、2009年はそのような理念を具現化し、体系的に結び付けるための制度や施策がいろいろと動き出した年でした。10月1日に本格施行となった「住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）」は、住宅の品質確保や住宅瑕疵保険を磐石なものとする上で、重要な意味合いを持っています。また、これに先立つ6月4日には、「長期優良住宅普及促進法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）」が施行され、所管行政庁による認定制度がスタート。2007年度から国土交通省の専門チームで検討されてきた「住宅履歴情報」の構築も、昨秋ごろから実践的な取り組みが始まりました。こうした1年のできごとを振り返りながら、今後、良質な住宅ストックの形成を進めていくために何が求められているのか、建築事業者や消費者の啓発等に携わるお二人に、話し合ってもらいました。

（座談会会場は、長期優良住宅先導モデルとして建てられた青木工務店「かながわ200年の家」＝大和市）



2009年10月、住宅瑕疵担保履行法が施行

田嶋 2005年に起こった構造計算書偽装問題でマンション販売会社の瑕疵担保責任が履行されず、購入した消費者が窮地に追い込まれてしまった反省などを踏まえ成立した「住宅瑕疵担保履行法」ですが、施行から数カ月経って、状況はいかがですか？

沼生 新築住宅の瑕疵担保責任については2000年に成立した「品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）」により、構造耐力上主要な部分あるいは雨水の浸入を防止する部分につき、全ての住宅供給事業者が完成後10年にわたって瑕疵担保責任を負うことが定められました。それまでの瑕疵担保期間は、民法の瑕疵担保責任の規定等により実態的に2年程度でしたので、国としても安全で良質な住宅の供給に向けて、いろいろな政策を展開してはいたのです。しかし、責任を負うとされていながら、現実には事業者が倒産した場合など事業者が瑕疵担保責任履行のための資力を備えていないと、補修費用などは消費者が負担せざるを得ないということが、構造計算書偽装問題で露呈しました。

（2面へ続く）

出席者

（財）住宅保証機構専務理事

沼生 哲男さん

（社）全国中小建築工事業団体連合会会長

青木 宏之さん

司会／

まち協理事（建築プラス環境設計事務所取締役）

田嶋 裕美さん



インデックス

- 1～4面 … 特集1：座談会《良質で長持ちする住宅ストックの促進を目指して》
- 5面 … 住宅リフォーム施工業者に対するアンケート調査結果について
- 6面 … 平成21年度まちづくり視察セミナー実施報告
- 7面 … まち協・事務局だより
- 8面 … 特集2：第2回住まいのバリアフリーリフォームコンクール結果報告

このため、適切な資力確保を事業者に求めることとし、併せて消費者保護の観点から事業者倒産時の対応を定めた「住宅瑕疵担保履行法」が制定されたわけです。

2009年10月1日以降引き渡される新築住宅からの適用ということで本格施行が始まりましたが、私ども住宅保証機構ではこれに先立ち、2008年6月からこの新しい法律に基づく「まもりすまい保険」を創設し、その普及を図ってまいりました。住宅を建てたり販売したりする事業者は、瑕疵担保責任を全うできるよう資力確保を講じることが義務付けられ、そのための手段としては保証金を積み供託で対応する場合と保険で対応する場合の二つの選択肢があります。現時点で保険を利用している事業者の割合は、新築住宅の着工戸数の概ね7割程度とみられています。残り3割については供託を選択した事業者と、今回の法律においては資力確保の義務付けの対象にならない小規模住宅を供給する建設業者と思われる。そうした状況を踏まえつつ、私どもとしましても事業者に対してなお一層の理解を求めていきたいと、研修会の場やその他さまざまな媒体を通じてPRにあたっております。

田嶋 消費者の認知度はいかがですか？

沼生 昨年8月、住宅瑕疵担保履行法が本格施行となる直前に、国が消費者に対する意識調査を実施したところ、法律について知っていると答えた方は9.9%、聞いたことはあるが詳細は知らないと答えた方が22.1%。残りの約3分の2の消費者は全く知らないという状況でした。周知を図っていくのはなかなか大変なことだと実感していますが、消費者への説明責任も強化されており、例えば住宅を販売する宅建業者なら、重要事項説明時に瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置として保険を使うのか供託なのか、保険であるならばどんな保険内容になっているのかといったことをきちんと伝えて売買契約を交わさなければなりません。新築工事を請け負う建設業者についても、契約の締結に際し書面によって資力確保のために講じた措置を説明することが求められています。事業者には、こうした手続きを遵守していただくよう徹底するとともに、消費者の皆様にも皆さんを守るための制度ができたので、住宅を建てたり購入する際には事業者によく確かめてくださいと言いつけていくことが、私たちの役目だと思っています。

青木 事業者は3月31日と9月30日の年2回、資力確保のために講じた措置を国土交通大臣もしくは都道府県知事に報告しなければならない義務も負っていて、違反者に対する罰則も設けられています。建設業許可を受けている事業者ですと建設業法に照らして処分の対象になるほか、年2回の



田嶋裕美・まち協理事

基準日翌日から50日を過ぎた以降は新たな請負契約を締結できなくなりますから、そうしたリスクを承知で違反を犯す事業者は、まずいないでしょう。

ただ、建設業許可を受けていない業者については法律上、資力確保する義務は負っていないので、任意保険への加入などの対策を講じるよう発注者の方からお願いする必要も

住宅瑕疵担保責任保険の仕組み

(財)住宅保証機構の「まもりすまい保険」の例



あるかもしれません。そういった面を消費者に知ってもらうのは大事だと思います。

田嶋 以前の任意保証制度のときですが、私も設計を手掛けた施主さんに、健康保険と同じように万一に備えてお金をかけておくことも必要ですと加入をお勧めした経験があります。保証料は10万円くらいだったのですが、施主さんはさほど抵抗感なく提案を受け入れてくれましたね。

沼生 保険に加入する主体はあくまでも事業者なのですが、興味深い調査結果があります。国土交通省が2006年6月にインターネットを通じて行った「住宅の瑕疵担保責任に関するアンケート」の中で、保険の加入費用はどの程度なら負担してもよいかを尋ねた設問がありまして、集計結果は10万円程度と答えた人が33.4%で最も多く、次いで20万円程度(19.5%)、5万円程度(14.8%)、30万円程度(12.9%)の順でした。相当の額を負担しても構わないと考えている消費者が多いことに、正直、驚かされたのを覚えています。

ちなみに、新しくできた「まもりすまい保険」でお支払いいただいている保険料は今のところ、住宅の面積によっても異なりますが一戸建ての場合、検査料込みでざっと5万~8万円といったところでしょうか。

田嶋 全建連は、その「まもりすまい保険」の特定団体として認定され、「ちきゆう(地域木造優良)住宅」というブランドを売り出しているそうですね。

青木 住宅保証機構が1980年から取り組んできた瑕疵担保責任にかかわる任意保険制度は、元をたどれば私どものメンバーの要望や働きかけによって実現したもののなのです。その7年後には、かつての住宅金融公庫が住宅保証機構と連携し、性能保証住宅を条件とする「高耐久性木造住宅制度」を創設したことを受けて、全建連としてもその普及促進にひと役買おうということになりました。そこで独自の仕様書として、地域の気候風土を生かした耐久性の高い住まいを造り上げるための品質基準を規定するとともに、住宅保証機構の検査員を兼ねる「ちきゆう住宅検査員」制度を立ち上げて自主管理体制を導入したのが「ちきゆう住宅」の成り立ちです。

「ちきゆう住宅検査員」制度とは、一定の資格を有し研修を受けた施工技術者が、保険適用の可否を判定する2回の検

査のうち、基礎検査の部分を実施するものです。住宅保証機構との提携により、全建連の加盟工務店については保険料を割引いていただけるメリットがあることに加え、次代を担う人材育成という面で非常に大きな意味を持っています。現在、全国に約3000人いる「ちきゆう住宅検査員」は皆、直接、現場工事にかかわる人たちですから、彼らをこれからのストック住宅を守る第一線の人間に育て上げたいというのが、私の考えです。

長期優良住宅は根付くのか

田嶋 次に、昨年の住宅建築業界においても一つ大きな話題となったのが、6月に施行を迎えた「長期優良住宅普及促進法」です。全建連では、こちらの取り組みにも組織を挙げて、積極的に対応を図っていると聞いています。

青木 伝統的技術の研究、人材育成、国産材の利用拡大という3つの指針を掲げ、「ちきゆう住宅」の上を行く住まいづくりを根付かせたいということで、国が法律の施行に先立ち2008年度からスタートさせた「長期優良住宅先導的モデル事業」に応募し、第1回にパスして500棟、2009年度も500棟で、合計1000棟を全国に建てるプロジェクトを進めているところです。

私には、この試みをきっかけに地域の工務店にもっと奮起してもらわないと、業界の存続が危ぶまれるのではないかと思います。3年前、全国の工務店ネットワーク「JBN」と、法制度や技術にかかわる情報提供などを通じて工務店事業をバックアップする「工務店サポートセンター」を立ち上げたのも、そういった危機感があってのことです。サポートセンターは一昨年の夏から一般社団法人にいたしまして、もちろん長期優良住宅の普及促進に向けた取り組みにも積極的にかかわってもらっています。

田嶋 長期優良住宅は、所管行政庁が一定の指標に照らして認定を行うわけですが、国土交通省によって示された基準値についてはどう思われますか？

青木 2006年の住生活基本法の理念に基づき、消費者が安全に安心して暮らし続けることのできる住宅の最低限の基準が示されると、とらえています。そのような質の高い住まいが手に入る上、減税や融資面においていろいろな優遇措置が講じられているわけですから、これは作っていただかない手はないでしょう。

ただ、工務店にとってネックなのは、認定を受けるための申請書類の作成や事務手続きが不得手だということ。自前で設計が行えるところも極わずかしかなかった。設計事務所との役割分担が不可欠だと思っていますので、全国を回っては声を大にして協力を訴えています。この問題を克服しないことには大手住宅メーカーなどには到底、太刀打ちできませんし、長期優良住宅の裾野も広がっていかないのではないかと思います。

沼生 「まもりすまい保険」は瑕疵が発生したときに保険

金をお支払いし、事業者の方が円滑に補修を行えるようサポートするためのものですが、瑕疵をできるだけ抑制するために事業者の方が遵守すべき設計施工基準を設け、保険加入の条件としていることも知っていただきたいですね。

さらに全建連のような特定団体については、一般的な設計施工基準とは別に団体ごとに耐久性基準、つまり長持ちする住宅を造るための基準を設けていただき、保険料の割引という措置をとることで、良質な住宅の供給を後押ししているわけです。その意味で、全建連が積極的に推進されている長期優良住宅も保険制度も目指しているところは同じで、歩調を合わせるようにそれぞれの施策が進んでいるのではないかと思います。

田嶋 全建連は長期優良住宅の先進的モデル事業の一環で、「住宅履歴情報」の構築にも携わっているそうですね。

青木 100年、200年と長持ちする家を普及させていくということは、当然ながらその間に施主も施工業者も当事者はいなくなりますし修理やリフォームによって変更された箇所も出てくるわけですから、そういったことをきちんと把握できる資料を残しておく必要があります。これもやはり大手住宅メーカーなどには自前で保管できるシステムが確立されているのに対して、工務店一社一社のレベルではそうもいかないということで、インターネットなどを利用して情報を共有できる仕組みの整備を進めています。

それと、住宅履歴情報の構築が重要視されているもう一つの背景として、わが国の住宅の資産価値にかかわる評価の問題が挙げられます。現状のように築30年ほど経った建物はほとんど価値が評価してもらえず、土地だけの値段で流通しているような状況ですと、いくら長持ちする家とうたっても消費者に魅力は伝わっていかないでしょう。ですから、厳しい基準をクリアして建てられ、きちんと維持管理されて100年、200年と残った建物の価値が正当に評価されるように変わっていくためには、その過程を把握できる履歴情報がなくてはならないということなのです。

今後の課題と展望

田嶋 今まで何ってきて、2009年は良質な住宅ストックの形成を促すための仕組みづくりという面で大きな進展があった1年でした。この流れを確実なものにして、フロー消費型の住まいづくりから転換を図っていくためには、何が求められているのでしょうか？

沼生 保険との関連で言いますと、長く持たせる目的で造った住宅の維持管理が適切に行われるとともに、リフォーム工事にかかわる品質の確保や消費者を保護するための仕組みがますます重要になってくると思います。現在、リフォーム工事を行った事業者向けの瑕疵担保責任任意保険の商品化について、検討を行っています。

それからもう一つ、流通市場において消費者が安心してストック住宅の売買が行えるよう環境を整えていくことも



沼生 哲男・住宅保証機構専務理事



青木 宏之・全国中小建築工事業団体連合会会長

大事な視点でしょう。住宅保証機構では、2001年から「既存住宅保証制度」として任意保険を運用していますが、現在、瑕疵担保責任任意保険の商品化の検討を行っているところです。

田嶋 住宅の長寿化が進むにつれ定期検診やメンテナンス事業、リフォーム市場も拡大していくことが予測されますし、中古市場を活性化させるチャンスとも言えますね。

青木 リフォーム工場の質を高めていこうとするならば、そのための検査をどうするかという問題が出てきます。増改築の場合、進ちょくが流動的なので臨機応変に対応していかなければいけないでしょうし、構造部分にかかわる判断が求められるケースもあり、現場施工を行える技能と建築士的な考えを併せ持つ人材が必要になってくる。その育成のためのベースになるであろうと考えているのが先ほど申し上げた「ちきゆう住宅検査員」で、現在の約3000人を5000人ぐらいにまで増やしたいとも思っています。

またリフォームの一つの分野として、全建連として注目しているのが耐震改修です。診断は受けたものの補強工事に至っていないケースがかなりの数に上っていて、われわれは工事ができても診断ができないことから仕事に結びつかない。そこで2年かけて傘下の工務店社員を研修して、350人ほどの耐震診断士を育成しました。この取り組みも継続させ、耐震診断から改修工事までをトータルで行える工務店をどんどん増やしていきたいと考えています。

中古住宅の流通市場については、やはり先ほど述べた建物の資産価値を評価する仕組みをどうするか。購入のための融資に関しても、アメリカなどではきちんと検査や維持管理が行われていれば100年経った建物であっても融資が受けられるのに、日本では難しいのが現実ですから、そういった問題を克服するための知恵が求められています。

田嶋 今後に向けた課題もいろいろ明らかになってきました。一方、消費者に高品質な住まいづくりを促す動機付けとしては、「住宅版エコポイント制度」の実施も注目されますね。

沼生 エコ住宅の新築とエコリフォームの2種類があり、新築については住宅性能評価機関等の第三者機関に証明書を発行してもらう必要がありますが、いずれも一定の基準や条件を満たしていれば消費者は最高で30万ポイントを受け取れます。申請の受け付けは3月8日からスタートし、保険法人6社が加盟する「一般社団法人・住宅瑕疵担保責任保険協会」が事務局メンバーとして加わっているため、全国に約700ある住宅保証機構の取次店でも申請受付を引き受けることになりました。この取り組みは経済効果や、地球環境問



100年、200年先まで良質な住まいを維持して行くためには何が求められているのかー。
意見を述べ合うお三方＝右から青木会長、沼生専務理事、田嶋理事

題への対応、住宅の質の向上という面で重要な施策ですから、積極的に対応していきたいと考えています。

田嶋 最後に100年、200年先のわが国の住まい・まちづくりを見据えて、メッセージをお願いします。

青木 うちの青木工務店は祖父が起業してから4代、今年で100年になります。これから息子の代になりますと、もはや戸数を増やす必要性はなくなり、完全に「質」の時代に移行してくるわけで、新築のマーケットは当然ながら縮小せざるを得ません。ですから長期優良住宅を突破口に、これをケアしながら直したり、間取りを変更したりする工事が、今後の工務店の仕事の重要な柱になってくると思います。

「地域に必要とされる工務店」ー。サポートセンター長である芝浦工業大学名誉教授の藤澤好一先生がよく用いる言葉なんですが、逆に言えば、地域で必要としない工務店は業界からいなくなる。そんな危機感を常に忘れず、人々の住生活のお役に立てるプロとして、生き残っていききたいものです。

沼生 以前は「造る」ことを重視してきた国の住宅政策も、住生活基本法の成立を契機に、物質的な器ではなく「住む」ということに重点を置いた法制度の枠組みが整備されるに至りました。そこにおいては、健康や安全を維持するとか地球環境問題への対応、家族の絆といった精神面をはぐむ役割、あるいは地域の街並み景観を良くするとか、気持ちのいい空間をつくるといった要素も含まれてくるのではないのでしょうか。

保険を扱っている立場というのは、とかく住まい手と造り手の対立した構造の中に存在しているととらえられがちですが、むしろ双方の安心感を高めることにより、一体となって住生活をより良いものにしていくことが求められているのではないかと思います。

田嶋 本日は、良質な住宅ストックを長期的に維持保全していくための制度づくりや造り手の取り組みを伺うことができました。そうした流れを踏まえつつ、設計、施工者や関連の専門機関が手を携え、この先もずっと安心・安全の住まいづくりを消費者に提供できる環境がはぐくまれていくことを期待したいと思います。

住宅リフォーム施工業者に対するアンケート調査結果について

まち協・平成21年度神奈川県安心リフォーム推進事業

まち協では、消費者が安心して住宅リフォームを行える環境を整備するために、平成21年5月、神奈川県や建設関連団体等で構成する安心リフォーム推進部会を設置し、住宅リフォームに関する情報提供、専門家や事業者の資質向上を目的とした研修会やコンクール等を実施しています。

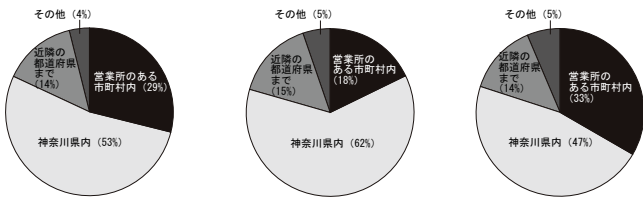
一方で、昨今の消費者ニーズからは、公的な相談窓口整備や信頼できる事業者に関する情報提供などが特に求められています。

こうした観点から、平成21年12月25日から翌年1月18日まで、県内住宅リフォーム事業者2,209社を対象としたアンケート調査を実施したところ、388件の回答（回収率18.7%）が得られましたので、その集計結果の一部を報告します。

1 主な営業エリアについて

まず全体をみると、神奈川県内が53%で過半数を占め、営業所のある市町村内が29%であり、82%の事業者が県内での営業活動を行っています。近隣の都県を含む営業エリアを持つ事業者は14%であり、その他は4%でした。

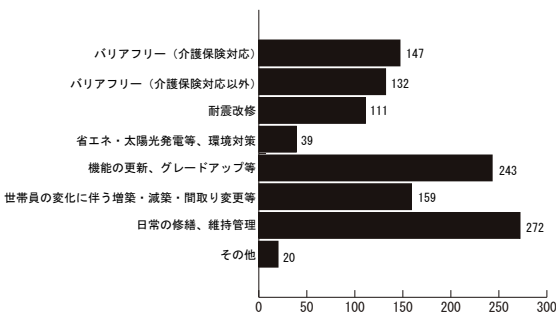
一方、営業所のある市町村内を営業エリアに持つ事業者について、主に新築を行う業者の18%に対して、リフォームのみを行う業者は33%と大きな相違が認められます。こうしたことから住宅リフォームが、より地域に密着した業務形態であることが理解できます。



グラフ1 営業エリア (全体) グラフ2 営業エリア (主に新築を行う業者) グラフ3 営業エリア (リフォームのみ行う業者)

2 施主からのリフォーム工事に関する注文について

「日常の修繕、維持管理 (272件)」及び、「機能の更新、グレードアップ (243件)」が特に目立っています。これらは、工事の前後において劇的な変化をもたらすものではないことから、あまり注目されることはないですが、リフォーム工事においては最も市場が大きい分野といえます。また、「バリアフリー」については「介護保険対応 (147件)」と「介護保険対応以外 (132件)」に分類しているため、これらを合算すると279件となり、前述の「日常の修繕、維持管理」を上回るこ



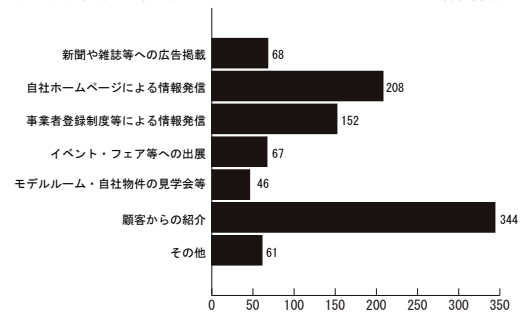
グラフ4 施主からのリフォーム工事に関する注文

とから、特に重要な市場であることがデータの上からも明らかとなりました。

なお、この設問においては、営業エリア等、回答者の属性による目立った違いは認められません。

3 顧客獲得方法について

顧客獲得方法とついて、重要と思われるものは何かという設問（複数回答）に対しては、「顧客からの紹介」が344件（有効回答件数387件）と、回答者の88%が重要と考えています。以下、「自社ホームページによる情報発信 (208件)」、「事業者登録制度等による情報発信 (152件)」が目立ち、回答者の属性による相違は特に認められませんでした。

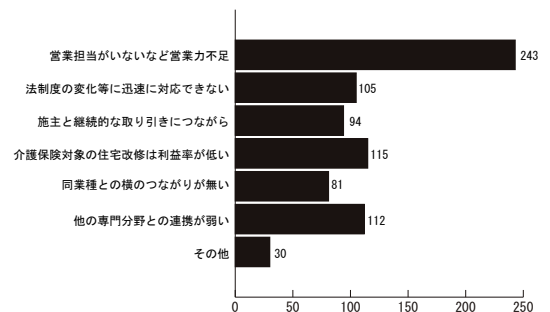


グラフ5 顧客獲得方法について

4 営業上の課題について

「営業上の課題について思い当たることは何か」という設問に対しては、約3分の1の事業者が（243件/有効回答数388件）が「営業担当がないなど営業力不足」を上げ、他の選択肢に比べ突出しています。リフォーム事業者は工務店や一人親方という営業形態が多いと見られ、選任の営業担当をスタッフとして常勤させる余裕がないことが推察されます。

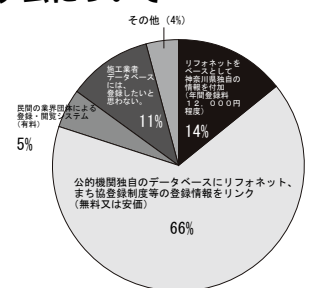
その他の意見には、専門スタッフや有識者の不足、企画提案に弱いなど、設計力や技術力の面での弱点を上げる意見も複数見られました。



グラフ6 営業上の課題について

5 施工業者登録・閲覧システムについて

約3分の2の事業者が、「公的なデータベースにリフォームネット、まち協登録制度等の登録情報をリンク」を適当と考えており、できる限り安価（又は無料）で登録でき、既存の業者登録情報等を最大限に活用できる登録システムの構築が期待されているといえます。



グラフ7 住宅リフォーム施工業者登録・閲覧システムについて

平成21年度まちづくり視察セミナー実施報告

まち協事業報告・まちづくり視察セミナー

平成21年11月6日、当協会恒例の建築視察ツアーを総勢約30名の参加を得て実施しました。幸いなことに天候にも恵まれ(前年の伊東忠太の建築視察は半日土砂降りでした)、快適な1日を過ごすことができました。

今回の視察対象は①鳩山会館(東京都文京区音羽)、②護国寺(文京区大塚)、③雑司ヶ谷霊園(豊島区南池袋)、④旧前田侯爵邸(目黒区駒場)、⑤静嘉堂文庫(世田谷区岡本)の5ヶ所でしたが、ツアー企画は5月にしており、まさか政権交代で鳩山会館が突如の人気スポットとなることは予想していませんでした。

鳩山会館

鳩山会館は大正13年に完成した旧鳩山一郎邸で、一郎氏と筑波大学付属中学から東大まで同窓生であった建築家・岡田信一郎の設計になるアダムスタイルの豪邸です。(写真1)



写真1 鳩山会館。美しいバラが咲き誇っていた

護国寺・雑司ヶ谷霊園

護国寺は鳩山邸から数分のところで、徳川綱吉の母・桂昌院の発願により天和元年(1681)に創建されたもので、本堂と月光院は国の重要文化財です。この寺の墓地には岡田信一郎をはじめ、大隈重信、山縣有朋、ジョサイア・コンドル等の著名人が眠っており、コンドル夫妻の墓は文京区指定史跡となっています。(写真2)



写真2 コンドル夫妻墓(護国寺霊園内)

雑司ヶ谷霊園は都立霊園で、横浜の久保山霊園と同時期の明治7年に開設されており、佐野利器や夏目漱石等数多の著名人が眠っています。

旧前田侯爵邸

旧前田侯爵邸は目黒区立駒場公園内に保存・公開されており、昭和4年に完成した高橋貞太郎設計のチューダー様式の豪邸です。外壁は神奈川県庁舎と同じスクラッチタイルが使用されており、時代の共有に親しみを覚えます。

静嘉堂文庫

最後に訪ねた静嘉堂文庫は三菱財閥4代目・岩崎小弥太が初代・弥太郎以来岩崎家が収集した絵画、彫刻、茶器、刀剣等の古美術品を収蔵する館として、



写真3 静嘉堂文庫について懇切丁寧な説明をされる原徳三先生(左)/写真4 コンドル設計になる岩崎家霊廟(右)

大正13年に桜井小太郎の設計で建築されたものです。ここでは、歴史家としても著名な静嘉堂参与の原徳三先生から懇切丁寧な説明を受けました。(写真3)特にジョサイア・コンドル設計になる岩崎家霊廟(写真4)を案内された時には、参加者一同感銘を抱きました。最後に参加者一同で、静嘉堂をバックに記念写真を撮り、定刻に帰浜いたしました。(写真5)



写真5 参加者一同静嘉堂をバックに記念写真

-特別寄稿- 祖父と静嘉堂文庫

(社) 神奈川県建築士会会長 藤田 武

昨年11月6日、まち協主催の洋館視察ツアーに初参加いたしました。視察先は音羽御殿と呼ばれる鳩山会館、駒場公園にある旧前田公爵邸、そして静嘉堂文庫等で、それぞれがその時代最高の材料・技術が駆使されており勉強になりました。なかんずく、静嘉堂文庫は藤田家にとって縁のある施設でもありまして、訪問の機会を与えて頂いたまち協に感謝しております。

実は静嘉堂文庫の初代館長は、私の祖父倉助でありました。倉助は、慶応3年愛媛県新居浜市今泉に生まれ、神戸で倉庫業を営み、明治40年頃に岩崎小弥太の知遇を得たようです。大正12年の関東大震災の時は、管理人として岩崎家清澄別邸を開放し多くの人を救済しており、深川区長からの感謝状が我が家に残っています。(写真6)



写真6 深川区長からの感謝状

そして大正13年、静嘉堂文庫完成後館長として赴任し、家族共々敷地内の官舎に居住していました。祖父と関係者が岩崎家廟堂の前で並んでいる写真があります。(写真7)



写真7 右端が祖父。中国からの文化人を招聘した時だろうか

私の母も昭和3年藤田家に嫁入りし此処で長女を出産、親父共々生活の拠点としていたところでもあります。私と直ぐ上の姉は、現在住んでいる奥沢に移転後生まれたので、ここに住んだことはありません。昭和15年に静嘉堂文庫は財団法人化して、岩崎家の財産から切り離されていますから、移転はそれより前だと思います。

私がこの静嘉堂文庫を初めて訪ねたのは、祖父が昭和23年に亡くなって、2~3年経ったころ。叔父に誘われたからであります。祖父の孫を伴ってきた事を告げると、館長さんに茶室へ案内され、茶菓を頂きました。この茶室の前庭は梅林で梅が仄かに匂っておりました。その向こうは多摩川を借景にした素晴らしい風景でありました。

当時の静嘉堂文庫の佇まいは、小展示室を持った本館と棟続きの茶室、文庫館そして岩崎家の廟所で、敷地全体が良く手入れされ、斜面地に梅林や散策道も整えられ、せせらぎに沿った小道の途中に東屋が配されるなど、苔むした素晴らしい名庭園でありました。

静嘉堂参与・原先生のお話では、本館は現在の美術館・管理棟に建替え、茶室(釣月庵)は五反田の三菱関東閣に移築したとのことでありました。また岩崎家の廟所が石積みでジョサイア・コンドルの貴重な遺作である事を知ったのも驚きでした。しかし敷地全体としては荒れ果てた感じで、この点は残念でありました。機会がありましたら改めて家族共々訪ねて見たいと思っております。

最後になりますが、廟所の建設時当時の社員が寄贈した一対の灯籠の寄贈者の名盤に祖父の名前を見つけ、ひそかな感激のうちに拓本いたしました。(写真8、9)



写真8 (左) 明治43年3月と刻印されている/写真9 (右) 灯籠に刻された数百名の寄進者の中に倉助の名がある

まち協・事務局だより

事業報告／その他事務局からのお知らせ

【高齢者円滑入居賃貸住宅】登録制度が変わります

高齢者が自立し安心して暮らし続けることができる社会の構築に向けて高齢者の状況に応じた住まいの場と介護・生活支援サービスが確保されるような対策を強化していくために、「高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）」が一部改正されました。

これに伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録要件も変わります。これまで登録されていた住宅は、既定の要件を満たし、再度登録手続きを行わない限り、平成22年5月19日をもって登録が抹消されます。詳細はまち協のホームページ（<http://www.machikyo.or.jp>）をご覧ください。事務局までお問い合わせください。

住宅リフォームに関するアンケートを実施しました

まち協では、①市町村等の住宅リフォーム相談窓口並びに、②県内の住宅リフォーム施工業者を対象にアンケートを実施しました。これは、昨今の消費者ニーズから、公的な相談窓口整備や信頼できる事業者の情報提供などが特に求められており、今後市町村等との連携やリフォーム事業者データベースの構築などを図るための基礎データの収集を目的に行ったものです。

このたび集計を行いましたので、今号では特に②の調査結果をご報告致します。（本紙5面）

住まいのバリアフリーリフォームコンクール表彰式

平成21年10月23日、横浜情報文化センター（横浜市中区）6階情文ホールにおいて、「第2回住まいのバリアフリーリフォームコンクール表彰式／講演会」を開催しました。昨年度よりスタートした同コンクールの審査結果を受け、応募作品の展示と入賞者7名の表彰を実施。審査委員長の野村歡・国際医療福祉大学教授の総評及び講演並びに落語家の桂歌助師匠による漫談、無料相談なども併せて行いました。一般消費者、リフォーム事業者、建築士など55名が参加し、相談者は1名でした。（関連記事8面に掲載）

住宅リフォームステップアップセミナーを2回開催

まち協では、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会と共催で、住宅リフォームステップアップセミナーを2回開催しました。平成21年12月12日

に波止場会館において消費者向けセミナー（参加者32名）を、翌年1月12日に横浜開港記念会館において事業者向けセミナー（同76名）をそれぞれ開催。講師はいずれのセミナーも当協会の田嶋理事（一級建築士）が担当しました。

神奈川県耐震セミナーを開催しました

まち協では、神奈川県からの委託を受け、県内市町村と連携して「神奈川県耐震セミナー」を平成21年10月から22年1月にかけて計4回開催しました。今年度は厚木市（かながわ防災フェア2009に出展）、茅ヶ崎市、海老名市、平塚市において、木造住宅の耐震性や建物内の家具の転倒防止の必要性などについて、パネル展示等を行い、延べ547名の木造住宅所有者等が参加しました。

高齢者向け住宅改造施工業者登録講習会を開催

まち協では、高齢者の身体特性やバリアフリーに関する知識などを習得する講習会を開催し、受講者の所属する事業者リストを作成し、市町村等の住宅相談窓口やホームページで公開しています。今年度は平成21年11月20日、27日、12月2日に産業貿易センター（横浜市中区）で新規事業者登録のための講習会を開催し、登録者は58名でした。また、平成22年3月12日には登録更新のための講習会を横浜市中区の会場で開催し31名が受講した結果、登録事業者数の合計は408名となりました。

マンション管理基礎セミナーを開催

平成22年2月27日、川崎市中原区の川崎市総合福祉センター（エポック中原）において、川崎まちづくり公社及び（財）マンション管理センターとの共催により今年度2回目のマンション管理基礎セミナーを開催しました。今回は「マンションの防火」と「マンションの防災」をテーマに川崎市消防局予防部予防課及び県川崎警察署生活安全課の担当職員による講演が行われ、参加者は管理組合役員、まち協登録のマンション管理アドバイザーなど計125名でした。

第30回理事会・通常総会を開催します

平成22年3月23日、波止場会館（横浜市中区）において平成22年度事業計画及び予算案を審議する第30回理事会及び通常総会を開催します。

特集2：第2回住まいのバリアフリーリフォームコンクール結果報告

優秀賞

部位別部門2作品

発達障害のあるお子さんの行動特性に配慮したテレビ収納台 (横浜市旭区)

応募者：(株) マルヒト

ブラウン管テレビに登る、画面をたたく、テレビを落とす、収納ガラスを何度も開閉する等の行動が見られる、発達障害のある男児の安全確保と介護者の精神的負担軽減を目的として完成したテレビ収納台。



《改造前》

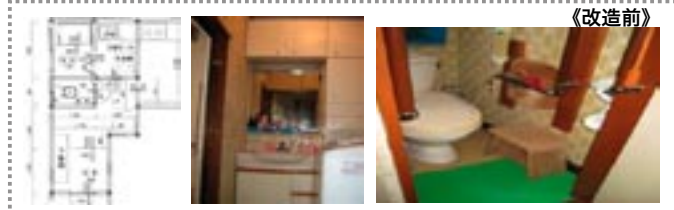


《改造後》

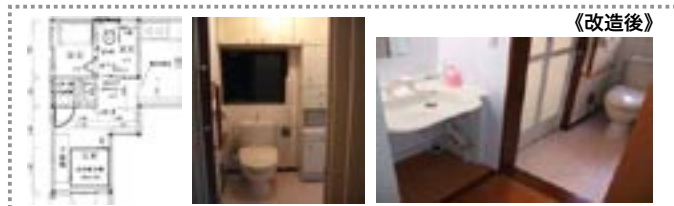
便器・洗面化粧台・洗濯機の配置変換で大幅な介護軽減を (茅ヶ崎市)

応募者：高住研キヨタ (株) [登録施工業者奨励賞]

脊髄動脈奇形を16年前に発症し車いすでの生活となり、妻の献身的な介護で生活してきたが、本人(夫)の要望により、妻への負担を軽減するため、最小限の介護で生活が出来るように行ったリフォーム。



《改造前》



《改造後》

努力賞

総合部門

車椅子生活対応リフォーム Part2 (平塚市)

応募者：(有) 勝建ホーム [*]

築40年の二軒長屋の借家を1世帯用に結合し、脳梗塞による後遺症のある車いす生活の妻の生活実態に合わせて行ったバリアフリーリフォーム。

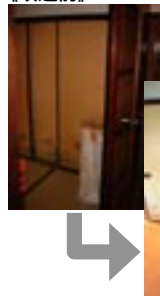
《改造前》

《改造後》

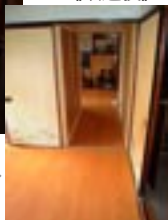


《改造後》

《改造前》



《改造後》



《改造前》



入賞

総合・部位別部門各2作品

母親と介護者にやさしい生活空間を (総合部門・横浜市港北区) 応募者：(有) 吉澤工務店 [*]

脳内出血による片麻痺のため車いす生活になった母親がトイレ、玄関等を車いすで行き来できるように、玄関及びトイレの段差解消を行ったリフォーム。

一戸建ての中の、自立して生活するための1LDK (総合部門・茅ヶ崎市) 応募者：(株) 南條設計室

現在、身体的障害はない母親が、息子世帯から自立して生活できるよう1LDKのような部屋にするとともに、将来、身体的障害が発生した場合に備えての予防的バリアフリーリフォーム。

ナイスアプローチ (部位別部門・横須賀市) 応募者：(有) 佐野工務店 [*]

デイサービスなどを利用するときに、玄関から道路までのアプローチを歩きやすくするために、段差を解消し、スロープを設け、手すりを設置する。

外出を容易にする段差解消工事 (部位別部門・横浜市緑区) 応募者：高住研キヨタ (株) [*]

大腿骨頸部骨折で入院、狭心症もあり手術はできない。車いすでの生活となり、週3回透析のために外出する際の困難さへの対策として、道路から敷地内へウッドデッキ・段差解消機、渡り廊下の設置により外出を容易にできるようにした。

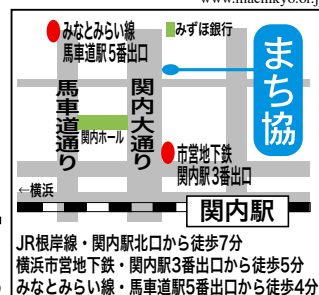
[*] 入賞者のうち高齢者向け住宅改造施工業者の登録事業者には「登録施工業者奨励賞」を併せて授与いたしました。

※ なお、入賞作品は、「第2回住まいのバリアフリーコンクール開催概要/結果発表」として冊子にまとめましたので、下記HPよりダウンロードできます。

【正会員】 自治体 12 組合等 25 企業 14 個人 84 【賛助会員】 企業 12 個人 2

「住まいとまちづくり」/発行：(社) かながわ住まい・まちづくり協会 編集責任者：佐藤嘉明

〒231-0007 横浜市中区弁天通 3-48, Tel.045-664-6896, Fax045-664-9359, Email-admin@machikyo.or.jp, http://www.machikyo.or.jp



www.machikyo.or.jp