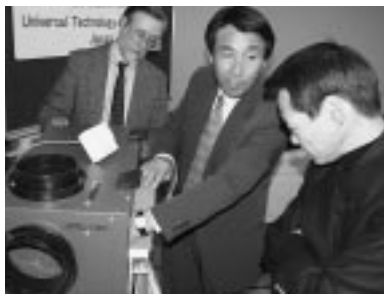
1999年11月の住宅建材セミナー

11月初旬ワシントン州政府は「住宅建材セミナー '99秋期」を開催いたします。今回のセミナーは日本海沿いの地域を中心にワシントン州の関連企業が訪れ、輸入建材に関する最新情報や商品説明を各開催地の出席者の前で行います。一週間にわたるミッションは鳥取、福井、金沢、富山、新潟の５都市で開催される予定です。

住宅建材セミナーで商品説明をするワシントン州の企業担当者

ワシントン州政府では年に２回このような建材ミッションを企画・主催しており、特定の地域で住宅産業関係者にワシントン州の企業を知っていただく上でたいへん有意義な方法です。日本海の地域で開催されるミッションには200人程の来場者が予想されます。日本貿易振興会（ＪＥＴＲＯ）、日本ツーバイフォー建築協会及び各都市の商工会議所から協力を得る予定です。

各開催地のプログラムは、まずある企業に技術的なメイン・セミナーを講演してもらい、ひき続き「ミニ展示会」が設けられ、出席者と参加企業間で名刺交換をして、リラックスした雰囲気の中で直接企業と話すことができる上、実際に製品を手に取って質問等をする時間があります。その後、他の企業の商品説明が行われます。事前に個別商談会にお申込みいただいた方には、ワシントン州政府によってセミナー開催前もしくは後に一対一でアポイントの手配を取りまとめております。


計画換気システムを説明する企業担当者

ワシントン州政府が企画している建材セミナーは地方の住宅産業関係者と出会うための絶好の機会であることが証明されております。開催地では多数のビルダー及び設計事務所が特定の商品に関する情報や輸入建材の供給会社を探すために参加されますので、親交を深める絶好のチャンスだと考えております。

以前のミッションと違って、今回はメイン・セミナー及び各企業のプレゼンテーションのテーマを統一し、「ヘルシーハウス」を取り上げます。日本でも最近、健康住宅及び建築の際に安全でより毒性の低い建材の使用という話題が注目されているので、来場者の皆様は米国におけるヘルシーハウスに関する最新情報を聞き、商品にふれるたいへんよい機会だと信じております。

ミッションの詳細については、10月中旬に各会場の地域にダイレクトメールでお知らせ及び申込書を発送する予定です。詳しい情報は、ワシントン州政府日本事務所まで。

日程

11月８日（月）　鳥取県鳥取市
11月９日（火）　福井県福井市
11月10日（水）　石川県金沢市
11月11日（木）　富山県富山市
11月12日（金）　新潟県新潟市

スケジュール

13：00－13：10　挨拶
13：10－14：00　今期メイン・セミナー
14：00－14：30　ミニ展示会・質疑応答・名刺交換（コーヒー・サービス）
14：30－17：30各社セミナー

２億円のリモデルプロジェクトって どんなもの？

シアトルのジョンソン宅（築90年）の大改造プランを紹介します。

２億円使うなら、いっそ新築にすれば、と思われる方も多いに違いありません。これだけの予算ならりっぱな住宅が建てられます。なのに、施主のセルマ・ジョンソンさんは、どうしてリモデル（リフォーム）にこだわったのでしょうか。そこらあたりを伺ってみました。すると、米国のリモデルの一端が垣間見えたようです。当地でも超豪華版といえる大改造計画はざっと次のようなものでした。（現地取材：佐藤克己㈲インターワークス　東京）

古い家なので屋根が高かった

絶景の眺望も昔の宅地だったから

ジョンソンさんは、まだ37歳の独身ですが、かつて勤めていたマイクロソフト社の保有株で莫大な資産を形成されました。その資金を頼りに念願の中古住宅（1908年建築）を発掘、手に入れました。

「ずっと若いころから家を持つのが夢でした。この家を捜すのにもかなり時間を使いました。この２年間で100棟は見て回ったでしょうか」とドリームハウスと出会うまでをふりかえるセルマ・ジョンソンさん。２年で100棟といえば１年で50棟、毎週１棟の割り合いになる。積極的な家捜しが続けられたようです。

「この家に決めた理由は、まず周辺の住宅より屋根が高かったこと。それが古い家の良さでもありますが、だから眺望もすばらしい」と３階のバルコニーに連れていってくれました。

ジョンソンさんの家のある「クイーン・アン」はシアトル市街が一望できる小高い丘。絵葉書で使われているシアトル市街の全景写真には、この「クイーン・アン」の中腹にある公園から撮られているものが多い。その絵葉書と同じ光景が目の前に広がっていました。

この例からも、米国では眺望が新築、中古を問わず住宅の価値に大きな要素となっていることがわかります。

交通の便、住環境が魅力の中古住宅

日本では反対のケースが多い

もうひとつ。ジョンソンさんの説明にもあったように、古い住宅では家が大きく建てられているケースがあるということ。これは建蔽率や工法の関係でしょうが、ジョンソンさんの場合、新築で建て直すと現在の家よりも小さくせざるを得ないという実情があります。これは現行の建築基準法による制約です。

日本では「米国では中古住宅のほうが高い。日本と違って時間がたてばたつほど資産価値が上がる」と喧伝されていますが、誤解してならないのは、中古住宅そのものの価値だけではなく、建てられている土地の立地条件もかなり大きな要素を含んでいるということです。

米国では住宅政策がずっと昔から充実しており、当時建てられた住宅は今日にいたっては好立地な所に建てられているケースがかなり多いのです。交通の便も良く、眺望も素晴らしく、街路樹も大きく立派なのが育っています。

その点、わが国の場合、戦後、「衣食」を優先してきたせいなのでしょうか、古い住宅はけっして憧れるものになっていません。むしろ新しいほうが建材も向上し、宅地開発されたものであれば周辺環境もりっぱに整備されています。

ですから、「中古住宅が高い」と言われる米国では、家そのものもさることながら、立地条件が大きく関係している、と受け止めたほうのが誤解は少ないのかもしれません。

基礎を全面打ち直し

改造予算は３倍に

ジョンソン邸に戻ります。

改造計画は50万ドルの予算で始められました。日本円で6000万円。これでもすごい。現在は150万ドル。１億8000万円まで膨らんでいます。　調べていくうちに、基礎が痛んで使い物にならないことがわかりました。フーチングもなければ、鉄筋も使われていません。すべて打ち直しになったことがコスト増の一番の理由です。総重量250トンの家屋を持ち上げ、その下で基礎打ち作業を進めました。

このプロジェクトでは「コストプラス」という方法が採られています。リモデルする個所、内容に合わせて見積り、加算する方式です。家を直すには、作業の段階で予測不可能な作業が発生することが多々、あります。最初から予算を固定すると後で融通が利かなくなります。しかし、この「コストプラス」は、施主と施工業者との間に相応の信頼関係がないと成立しないでしょう。個々の作業単価がガラス張りになっていることが不可欠でしょう。米国でも、あたりまえと言えるほど普及しているものではないように思われます。

今では入手困難な良材は最大限再利用

ベランダを増設

ジョンソンさんがこの家に惹かれたのには、内装材の素晴らしさがあります。窓の額縁やガラス、階段の手すりは現在では手に入りにくいものですし、ダグラスファーの原生林から切り出したフローリングやケーシングは当然すべてむく材で、年輪が詰まっていました。ジョンソンさんはそれら希少な建材を最大限生かすようにし、新しいデザインもそれらに合わせたものに仕上げました。

構造的には、南の裏庭に大きくベランダをせり出し、絶景とも言える眺望をアウトドア感覚で楽しめるようにしたことです。

ガラス張りの見積りが双方にメリット

柔軟性のある予算が重要

リモデル（リフォーム）で大切なことのひとつに、施主の意向をできるでけ明快にしておくことが挙げられます。ジョンソンさんの場合、ご自身の希望が何なのかがはっきりしていたことと同時に、改修作業を進めていく途中で、施主の希望が変わって新しい作業が追加になったり、また予想していなかった手間に見舞われたりします。そのような状況からしても、予算の柔軟性を保つためにも、透明なコストを明示する方法は有効かもしれません。

リモデル中のジョンソンさん宅

オーナーのセルマ・ジョンソンさん（右）とロメデルの現場監督Ｊ．Ｗ．ヘイズ氏

このプロジェクトの現場監督Ｊ．Ｗ．ヘイズ氏も、それぞれの改造作業の工数や人工代、管理費等を明かにしたと話していました。

日本でも最近、注目されているリフォーム市場。米国に比べ歴史は浅く、修理、改善といった小規模な内容のものも多く、その予算、レベルはまだまだといった感じです。今回のジョンソンさんのケースは例外的と言えなくもないのですが、リモデル（リフォーム）の可能性を知る上で参考になったのではないでしょうか。

古い窓はそのまま再利用