

# 2011年南雄三ツアー 建築・住宅・町並み&建築病理学 学習旅行 IN イギリス

## 英国住まい事情レポート

ー イギリス人は、家の話が大好き ー

コッツウォルズを後に、ロンドン郊外へ向かうバス車中で、ガイドさんが語ってくれた話が興味深かった。家にかかる情熱は世界一と、これまでこの地を語るあらゆる本の中で書かれていたが、やはりそうだった。なぜなら、イギリスでは「家」=「資産」だから...。そんな切り口から、今回の学習旅行で得たことをまとめてみたい。

### ■ イギリス的住まい観 とイギリス人的理想の住まい遍歴

《 イギリス人の住まい観を表す文章 》

- ー 住いというものは、そう急速に変化するものではない。
- ー 同じ屋根の下で何世代もが生活し続けるのである。
- ー もしイギリスを象徴するものが何かと問われれば、
- ー 人はただちにこう答えるに違いない
- ー それは古いイギリスの民家だ。

( 上記、イギリスの田園生活誌 デイヴィッド・スーデン著  
山森芳郎・山森喜久子訳 より抜粋 )



コッツウォルズの景  
のんびりと草を食む羊(左)・コッツウォルドハニーの古いコテージ(右)

#### 《 イギリス的住まい観 》

上記の文章に現れているように、イギリスにおいて、家は世代を超えて住み継がれて当たり前のもの。その感覚は、現代においても同じようで、スクラップ&ビルドを繰り返す日本人の家に対しての感覚とは大きく違うことを実感できる。

また、イギリスは、そう簡単に新築できるようなお国柄ではないので、当然、中古市場が活発。その市場は、日本が16万戸に対し、イギリスは80万戸。家の評価価値も違う。

日本:25年、米:50年(日本の2倍)、英:75年(日本の3倍)

またイギリスは、古くから、国民に貸家より持ち家に住むことを推奨していて、借りるより所有していた方がお得になるシステムになっているようだ。

#### 《 イギリス的 理想の住まい遍歴 》

一般的に、イギリスの若者は、働きはじめるとすぐに親元を離れて自活。そして、自分が手の届く範囲の「フラット」(マンション)を購入。

結婚→子供誕生という人生の転機に、「家」を住み替えていく。

子供が巣立つと、夫婦ふたりでは広くなった家をまた売却。最終的には、カントリーサイドに小さなコテージを持ち、売却差益で得た資金でのんびりと暮らす。



これが、イギリス人的な理想の住まい遍歴。カッスルクーームで出会ったご夫婦 笑顔が素敵!

### ■ イギリスの住宅ローンとサーベイヤーという職能

イギリスは日本と違い、人生をかけてのローンを組み、一生に一度の家を一世代の大仕事として、家づくりをするようなお国柄ではない。あくまで、家は、自分の人生を生きる場として住み替えていくもの。住宅ローン対比してみるとその理由が分かる。

ちなみに、住宅ローンの融資を受ける際には、このサーベイヤーに依頼し、徹底的にその住まいの素性を調べてもらうことが必須条件。ローンが、モノに対しての評価 なので、それはシビアに調べるとのこと。

地盤、基礎、構造体、補修履歴、電気配線、給排水設備、ありとあらゆる面から調査して価値をレポート。そのレポートは住宅ローンを受けるための資料としてだけでなく、その結果を、不動産屋さんとの価格交渉にも活かすそうだ。ただサーベイヤーにも色々あり、最低限のレポートしかしないところもあれば、建築病理学的なことを踏まえきっちりレポートしてくれるところもあり、依頼主は状況によってふさわしいサーベイヤーを選んでほしい。



サーベイヤーを探すUKのサイト  
イギリス王立公認不動産鑑定士協会(RICS)が情報を発信

#### ▼ 住宅ローン対比...何を評価して融資するのか?

イギリス:「土地+家 = 不動産としての価値」を評価  
日本:「人としての信用=返済能力」を評価

日本と比較して、イギリスは、返済能力を人に背負わせない。あくまで、不動産としての価値に対して融資することが基本。(現在は、不動産の価値に対して3倍の融資)

だから、借りやすく、家に対しての評価も崩れないので、長期の展望が立てやすいという特徴があり、人生の転機ごとに住み替えることも、日本ほど難しい理由の裏付けになっていることが理解できる。

#### ▼ サーベイヤーという職

サーベイヤー(Surveyor)とは、イギリスにある建物や土地造成設計などの都市建設事業と不動産事業に拘わる職能。資格名としてもこの名称が使用されている。( ウィキペディアから抜粋 )

一般的には、建物鑑定士・積算士という職能として、イギリスで認知されているようだ。いわゆる「建築家」は実務的なことは行わず、建築の実務的なことを良く知っているサーベイヤーが、家づくりやリフォームの際に、施主を助けることが多いそうだ。家の仕様の多くは、予算にあわせて積算士が決めているようだ。日本と違い、建築家との線引きがきっちりされている。

シビアに物件をジャッジしてくれる職種。日本でいう建築士がその役割を担っているような気がするが、中古市場が動く世とならしたら、益々サーベイヤー的職能が必要とされているように感じた。

英国住まい事情レポート

■ イギリス的 住宅バブル\_\_ 誰もがディベロッパー？！

近年、イギリスにおこったバブル期には、それこそ勝ち続きの人生すごろくゲームのようなドラマが多々見られたとか。

一見、廃屋のようなヴィクトリアン時代の住まいを購入し、そこをDIYリノベーションして価値ある家に変貌させ、驚くような高値がつき売却。その後も、'住み替え'で着実にステップアップし、最終的には、南仏にワイナリー付の邸宅を持った...という一般人が居た... しかも、そんなに珍しい話ではない！というから驚きです。

そう、イギリスでも、バブル期には不動産価値はどんどん上昇。そのバブルの10年間、誰もがディベロッパーで、とにかく、家を転売すれば倍になって売れていったそうです。バブルがはじけた今でも、ロンドン五輪が終わるまでは、家の値段は確実に下がらないとされ、未だ不動産投資は活発。

と、ガイドさんは、近年のイギリスの不動産事情を語ってくれました。



SALE 売り家の看板  
コッツウォルズで見かけた売り家  
覗き込んでみると庭も家もインテリアも  
とっても素敵な状態で売り家として出ている

■ 古い家ほど価値が高い訳\_\_ヴィクトリア時代の建物が人気

イギリスでは、家を持つなら古い家！  
古い家に投資するのが利口！

と、言われているそうです。  
なぜなら、古いものは、無くなっていく運命で、決して数は増えないこと。  
そして古いものには、時を重ねたモノにしかない味わいや美しさがあり、そこに、イギリス人は価値を見出すから。

なので、新しい家が古い家より価値が上ということは決してなく、イギリスでは新築の家より、お金がかかっても住みにくくても、古い家の方が、断然...依然...人気が高いそうなのです。

なかでも特に人気なのが、ヴィクトリア時代の家。

ヴィクトリア時代は、英国が地球の1/4を征服した時代。  
富...豊かさが凝縮された時代だったので、建物もシッカリつくり、素材も上質。間取り空間もよく、天井が高いのが特徴。いわゆる素生が良くても古くてもリノベーションしやすく人気が高いそう。

ただ古ければ良いと云う訳ではなく、手を入れて素晴らしい住まいに変身を遂げるには、元々の土台が良いものであることが、云うまでもなく、物件を選ぶ大切な選ぶ基準というのは、日本と一緒。素性の良い物件選びをすることが、リノベーション成功への第一歩なのです。



イギリスで人気なリノベーション雑誌

古い納屋を現代的にリノベーションさせた事例などが 経緯と共に写真で紹介されている  
テレビ番組でのビフォーアフター特集も人気があるらしい

広告だけではなく 政府が推奨する再生可能エネルギーをつかったエコ住宅の  
リノベーションの方法なども きちんと伝えているのがイギリスらしい  
( 写真 HOMEBUILDING & RENOVATING サイトより抜粋 )

◀ イギリス人が好む住宅って?? ?

▽ 天井が高いということは空間が増えること...  
天井高を利用した中二階(ロフト空間)をつくること  
ができる物件は人気が高い...



↑ テレンス・コンランの狭小空間

イギリスで人気のデザイナーが書いた本の翻訳版  
古くて狭い空間をリノベーションする際のヒントが綴られている  
株式会社エクスナレッジ刊より抜粋

▽ 英国人もフローリング好き。ヴィクトリアン時代に敷かれた古い絨毯の下には、重厚なパインやオークの床材があり、それを活かしたインテリアが人気が高いとか...

▽ 日本の影響...ミニマリズム？！

日本の影響でいわゆるイギリスらしいトラディショナルなインテリアより、木の床と白い壁の何も無い空間が人気があり、家を売るときには、壁を白く塗ると物件が即決する確率も高くなるとか...(確かに近年B&Bやホテルもモダンなインテリアが増えてきた気がする... イギリス的なインテリア好きな私は個人的に 残念...)  
IKEAが浸透しているのも、理解できる。



↑ BREイノベーションパーク(エコ住宅展示場)

木の床・白い壁づかいされたインテリアの家  
ところで新しくつくるのに収納や暮らしの動線といった要素には  
全く工夫をしていない住宅ばかりなのは何故？  
古くて不便な家に慣れきってしまったのか

英国住まい事情レポート

■ 家を愛するイギリス人\_\_家は資産！趣味と実益のDIY

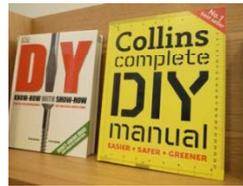
ただ、イギリスでは、バブルに乗じた投資 としてではなくても、家にこだわって手を加える人は本当に多く、家を愛すること...家で暮らすを愉しむこと...に関しては、イギリス人は素晴らしく上手。

まず、家や庭を愛する心があり、暮らしを愉しむ基盤がある。インテリアを飾り、庭を手入れし、メンテナンスを施し、誰もが憧れるような家に、価値を高めていく。そして、自分の人生に必要な次のステージが来たら、価値の上があったその家を手放し、ステップアップしていく。

そんなスタイルが、定着しているお国柄のようです。( 私がいいなあと思うのは、モチロン、こちらの姿！ )

そう、イギリスでは、人生のステージに合わせて、住み替えていくのが、当たり前なので、当然、次の売却のコトを常に考え、お金を生み出してくれる‘資産’である‘家’を、大切に大切に維持するのです。

家は住み継ぐものとして捉えているようだし、普段の家の住まい方が、イコール、家の価値にも直結するので、当然、家の手入れ、メンテナンスには積極的。( 実利と趣味を兼ねての家好きな人が多い ) なので、日本よりも、ずっとDIYが盛んで、DIYの指南書も、驚くほど本格的。



↑ 写真 イギリスのDIY参考書床貼、壁紙貼はモチロン、電気配線まで！



↑ 写真 環境に配慮した家づくりの指南書も多くてている

■ 住まい丸ごと学べる！ リノベーション&セルフビルドセンター という施設

だからからなのでしょうか。こんなスゴイ施設があるのは...！  
「 The National Self build & Rinovation Centre 」

ザ・ナショナルセルフビルド&リノベーションセンター

家を修繕する、リノベーションする、家を建てる、そんな一般の人々が、建築そのものを学べるセンター。今回の視察旅行で訪れました。

ビックサイトのような展示場に、地盤・基礎・床・壁・屋根・配管・外装・インテリア家づくりに必要な全てのことに対して、実物大の模型や実物展示、材料・素材の商品としての情報があり、ひと通り見ていると、どんなふうに家が作られているのかが一目瞭然になっています。

教科書と現場が一体になったような、実に羨ましい施設。

一般の人が、ここで情報を集めて技術を学んで、DIYやセルフビルドを実践していける施設なのです。

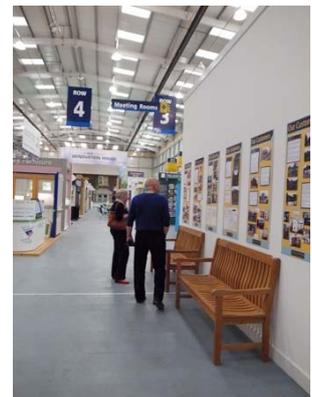
《 中古の家を正しく修繕する 》

レディング大学で建築病理学を教えているマイカ先生のレクチャーにより、一般的なイギリスの中古住宅を快適で温熱環境にも配慮した住まいに生まれ変わらせるリノベーション術を学びました。

このセンター内の実物模型は、かび臭く古臭い匂いまで再現。そこをリアルに修繕していく過程を工程毎に見ることができる配慮にも感心させられます。日本でもこんな施設があれば、家づくりに翻弄させられる人がどんなに助かるだろう...と思いつつ見学。

イギリスには、貴族が居ますが、見本となるスタイルを実践し庶民にそれを指し示すことが彼らの存在意義でもあるとか...なるほどそんな意識がある国では、展示場ひとつとっても日本のそれとは全く違う方向性になるのです。そんなところは、とても羨ましく感じる要素のひとつ。

イギリスでも多くのリノベーションは、専門知識を持たない人によって行われていることが問題になっているそう。それを正しい方向へ導くためにためにも、このような施設を、国がかりでつくってしまうのでしょうか...。



↑ ザ・ナショナルセルフビルド&リノベーションセンター  
受付・ローンアドバイザーコーナー・実際にここを利用して建てたカスタマーレビュー  
休日のイベント時には大混雑になる



↑ セルフビルド&リノベーションセンターでのマイカ先生の講義



↑ イギリスの古い家を再現した実物大模型



↑ 古い家のどこに問題点が潜んでいるか？



↑ 断熱改修の方法を順を追ってレクチャー



↑ ビフォー～工事中～アフターまでの過程を展示 ↓



英国住まい事情レポート

■ 「健康」から バックキャストイング 建築病理学 を知って

イギリスでは、無料医療。膨大に膨らむ医療費を抑えるため、「どんな家に住むと健康に影響があるのか？」ということ为国が医療機関と連携して統計をとっている。その統計結果に基づき、良質な住宅を提供することを目的とし住環境の改善を目指す法制度の取組が【BRE:HHSRS】(「Housing Health and Safety Rating System」の略)

これは、住宅の健康面・安全面を評価するシステム。環境保健師とよばれる検査員が依頼のあった住戸を一件ずつ訪問し、29のHazard(ハザード)項目で、家の危険度を判定するというもの。面白いのが、賃貸住宅の借り手でも、自分の住む部屋の調査依頼をできること。判定してもらって基準以下だと、大家さんは改修の義務を課せられるそうです。大家さんに立入りを拒否する権利はなく、改修しないと罰金措置もあるキビシイもの。その評価が家賃相場にも反映されているそうです。

イギリスでも家での事故による死亡が、交通事故による死亡より多いという事実。(これは日本も一緒。改めて知るとオドロキ！)また、どんな家に住むと事故が起きやすいかを、明確に統計が取れている国だからこそ実施できる法制度。「健康」からバックキャストイングして 施策を決め 制度をつくること。段差、寒さ、湿気、カビ、防犯、設備、火災。もろもろ家を取り巻く危険性を排除することは、結果、国民の健康にも繋がります。医療費の増大も防げるという目論みがあることでしょうが、施策と国民利益の構図が、スマートだと感じます。



ロンドンB&Bの窓辺  
一般家庭が宿と朝食を提供してくれるイギリスの暮らしと家を体感体験できる

≪ 旅を終えての個人的な所感 ≫

「家が資産」と、言葉で書くと当たり前のことのようにだけれど、日本では「家」が資産価値としてみなされることはなかった。

住んだ途端に価値が下がり、住宅ローンが終わる30年後には、家の価値は「ゼロ」。日本人は人生の一大事として、自らマイホームを手当てするが、多くの人にとって、「家」は建てるだけで精一杯。

ノーメンテナンスがもてはやされ、傷がつかない...汚れない...ことが至上命題のような家がどこんなに多く建てられているか。そんな風に、はなからメンテナンスをするつもりなどないから、日々の生活に追われると、途端に家が荒んでいく。10年目で一度目のメンテナンスをしましょうと言われても、雨が漏っていないなら...見た目が少々悪くても...と、最低限のメンテナンスも後回しにする。そして多くの人が、一生一度の家づくりに、自らの個性をぶつけて自己表現をするから、町並みに対しての意識が及ばない。当然、日本の家や町並みを、イギリスのそれと比べてみると、貧しさを感じてしまうのは否めない。

私も含めて、暮らし好きな女性に、イギリス好きが多いと感じる。古いものを愛でること... 暮らしを愛すること... 町並みが美しいこと... 田園と街の距離感... 景観の美しさ... 旅をするたびに、そんなイギリスを知って体感して、うっとりする。(不便なところさえも、それで良いと思ってしまう魅力があるのだ！)

対して、便利だし小綺麗だけれど、どこか心を満たさない日本の住まい環境を残念に思い、彼の地のように暮らしたい...暮らせないのだろうか？ そんな想いがイギリス好きな人を生み出しているような気がする。

日本で叶わないのは、どうしてなのだろうか？  
地震が少なく昔の家々が残っているからだろうか？  
暮らしの水準が日本に比べて高いからだろうか？  
等々、色んな疑問が浮かんでいた。

でも、理由は単純。

イギリス人が、家を大好きなのは、「家」が自分の資産を増やしてくれるから。そう、「資産運用」としての役割もあるから、という分かりやすい事情が、イギリス人が家々を愛でる要因の大きな理由だったこと。実にシンプルで分かりやすい。愛される家は価値を生む。

その背景を、南先生 & ガイドさんのレクチャーで窺い知ることができ、これまでの感情先走りのイギリス大好き人間を卒業できた気がする。

余談だが、自らの不動産経歴を振り返っても、「愛される家」というのは、実質的に得をすることを実感している。

サラリーマンDINKS時代に、ただ便利さを求めた駅近新築のタワーマンションを後先考えずに購入した。騒音と新建材の味気ない暮らしがこんなに嫌だとは知らなかったと実感するが、それでもインテリアを充実させてそれなりに楽しく住んだのち、売りに出したら、インテリア好きな独身男性が気に入ってくれ、こちらのほぼ言い値で、なんと購入時より高く購入してくれた。その分が、住み替えの物件代とリフォーム代になった。

もう一軒、タワーマンション暮らしの息苦しさにおかしなところがあった頃、求めた自分と同年の軽井沢追分の古い家。二束三文で売り払われるか取り壊されるかという運命だったその家に一目惚れして購入。数年間の拠り所として愛でていたが、設計事務所として独立を機に、どうしようか考えあぐねていたところ、私と同じように一目惚れしたリタイヤ直後のご夫婦が現れ、こちらも購入時より高く売却できた。

今の住まいは、築30年以上の古いマンションの一室を、リノベーションした住まいだ。30代の自分が都会で無理なく持てるのは、これくらいが限界。無断熱で、結露でカビ臭かったけれど、前住人が愛して住んでいた部屋だった。その愛された住まいにしか現れてこない空気感が気に入って購入。建物のつくりのデメリットを、素材づかいと間取りの工夫で結露のない住心地よいシンプルな空間に生まれ変わらせた。無断熱鉄筋コンクリートの箱の住まいも、自然素材のチカラを借りたら、心地よくなる。そんな自分に来ることをして住んでいると、共感してくださる人が居て、施主になってくださる。ここを離れるときは連絡してね...息子に買わせるからと、予約まで入っている。愛される家にはそんな魅力がある。

こんなことを書いたのは、自慢したいからではない。日本でも、人生のステージにあわせて住み替えていく時代が来るような気がするならないからだ。そのためにも、愛される家をつくらう！という想いで日々の仕事に取り組んでいる。愛される家の背景として甘い感傷的なものだけではなく実利的なことも伴うと、イギリス人のように、人間マメになるものだ。

どんな素材をつかって、どんなつくり方の家でも、納得して建てた家であれば良いと思っている。ただ、建築士としてその家づくりに携わる以上は、家づくりの技術・世の中の情勢・色んなことを知って包括して学んで理解し、噛み砕いて施主に伝えていかなければならない。感情的な想いが先走ってしまうのが、私の欠点だけれど、今回のような学習旅行で得た体験と知識が裏づけされたことで、施主に伝えることにも幅が出ると嬉しい。新しくつくる家、古い家の改修、どちらも、今回の視察旅行で得た学びと気付きのエッセンスに助けられることが多そうだと感じている。



↑ カッスルルームにて スピカさんと...  
散歩中通りの英国紳士が自らシャッターを押すといってくれ撮影してくれた一枚



↑ イギリスキューガーデンの秋の景  
イギリスで一番好きなところ。王立の植物園、庭を愛でる英国人がのんびりと過ごしている素敵な空気感

今回の学習旅も途中からの参加でしたが、参加されている皆さんとお知り合いになれたことも私の財産です。南先生のツアーは2度目。自由で楽しく、毎回得るものがあります。また参加できるよう、日々頑張りたいと思います。この機会をくださって、本当にありがとうございました。

レポート担当: いいひ住まいの設計舎  
牛尾出美