

秋号

2024 Autumn No 690



遠州國一宮小國神社 昨年 令和の御屋根替えが終了しました



拝殿と神徳殿のあいだから、御本殿が お顔をのぞかせています  
むらさきだちたる檜皮のほそくたなびきたる

## 特集

- 安政3年 大池村 服部惣助清成棟梁の熟考
- 掛川城の修復 ～天守閣 開門30周年を迎え～
- 静岡県の津波避難タワー





午前 6 時の小國神社 神様とお話するにはいい時間なのかもしれません



ご神域を流れる宮川 夏には川遊びをする子供達でたいへんにぎわいます  
やさしい神様が 見守ってくれています



# 建築静岡

Kenchiku Shizuoka

## Contents

00 | 小國神社 午前 6 時の風景

01 | 安政 3 年 大池村 服部惣助清成棟梁の熟考

04 | 掛川城の修復 ～天守閣 開門 30 周年を迎え～

(株) 鈴木庄一設計一級建築士事務所 鈴木庄一

06 | 静岡県の津波避難タワー

広報情報委員会 鈴木 忠

08 | コーヒーブレイク

「ブヨ(ブユ)」

「これからどうなるの」

西部

シュタイクアイゼン

中部

古い考えのひと

09 | 西部ブロック 第 11 回家族ふれあいたい会

in 浜名湖ボード R6. 8. 4

西部 会員厚生委員会

10 | ハイブリッド社会に生きる

「空き家問題は住宅政策のターニングポイント」

住宅資産研究所 倉田 剛



# 安政3年 大池村 服部惣助清成棟梁の熟考

## 掛川市 松ヶ岡 山崎万右衛門様 住宅

大池村 服部惣助清成棟梁は悩んでいた。

安政元年(1854年)に発生した**安政東海地震**で親方様(山崎万右衛門)の御屋敷が倒れてしまった。

急いで新しいお屋敷を建てないといけない。こんな時期に、村の衆みんなが食べていけるようにこのような大仕事を下さった親方様のご期待に答えなければ・・・。

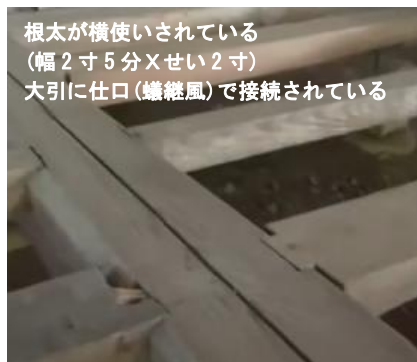
地震では1階柱がそれぞれ違う方向にテンデバラバラに動き、小屋部の柱間長(英語で言うとスパン?)が伸びたり縮んだりして、柱と梁のホゾが抜け、梁の継手は外れ、最終的にそれが倒壊の原因となった。とにかくまず、建物が一体として変形するようにすべきだ。床を固めることを考えるべきであろう。難しい言葉をつかうと床の剛性と言うのだろうか・・・

### 1 階床剛性の確保



1 階床 修復工事風景

根太が横使いされている  
(幅2寸5分×せい2寸)  
大引に仕口(蟻継ぎ)で接続されている



大引に番付がふってある



大引と土台の接続部分は  
クサビが打ち込まれている

1階床の根太は**横使い**にしよう。このほうが地震時の横方向の力に抵抗できるはずだ。更にその根太は大引きに蟻継ぎ風に接続する。そして根太は「転ばし」でも「半欠き」でもなく「落とし込み」にして、土台も大引も根太も天端をそろえて全体で抵抗が可能になるようにする。未来で言う**床倍率**でいうと、たぶん2倍くらいの倍率は確保できるのではないだろうか。

大引と土台との仕口部分は**楔(クサビ)**で固定する。2階床組と同じようにがっちり固定しないとイケない。土台から大引が抜けられないようにしよう。

神社仏閣のように根がらみ貫で柱脚の固定度を増すという方法もあるが、床高がそれほど高くない場合、この手法は極めて合理的なはずだ。

未来ではRC基礎というものがあり、こんな工夫や苦労はたぶん無意味だと思うのだが・・・。

2024 Autumn No.690

11| 景観整備機構【瓦版】 第108号  
標高3776mの世界をついに体験  
景観整備機構・まちづくり委員会 大林 勇

12| 編集後記・事務局からのお知らせ

見えない所へ  
全てのちからを  
All powers to the invisible place



SGM株式会社

～地業工事一式～

◆ 本社 ◆

〒431-1111 浜松市中央区伊左地町2293番地1  
TEL 053-482-8255 FAX 053-482-8266

拠点 ■ 静岡支店 ■ 名古屋支店

<https://sgm-group.jp>

# 安政3年 大池村 服部惣助清成棟梁の熟考

## 掛川市 松ヶ岡 山崎万右衛門様 住宅



掛川市南西郷にある旧山崎家住宅の庭には、赤松の大木があります。これにちなんで、この屋敷は「松ヶ岡」と呼ばれるようになりました。

所有者がこの「松ヶ岡」を処分するという意向がありましたが、市民から取り壊しを惜しむ声が上がリ、平成24年12月、掛川市が土地を購入し、保存活用する方針になりました。「松ヶ岡プロジェクト推進委員会」が立ち上がり、官民一体で松ヶ岡の修復・復元のための調査が行われ、令和2年度から大規模修復工事が着手されて、令和5年6月末で母屋の修復が完了しました。

調査中、左の写真のような棟札が出てきました。左官屋の天井裏壁に刻まれた落書き等も合わせて考えると、安政3年は完成の年ではなく、上棟された年であることが予想されます。安政元年に安政東海地震(いわゆる**東南海地震**)があったことを考えると、その地震によって倒壊してしまった住宅の建替であることが想像されます。

棟札には「大池村 服部惣助清成棟梁」の名前が書かれています。服部棟梁は、地震に負けない建物を造るためにいろいろな工夫をしていると感じました。その熟考をご紹介します。前頁の「1階床剛性の確保」はその一つです。

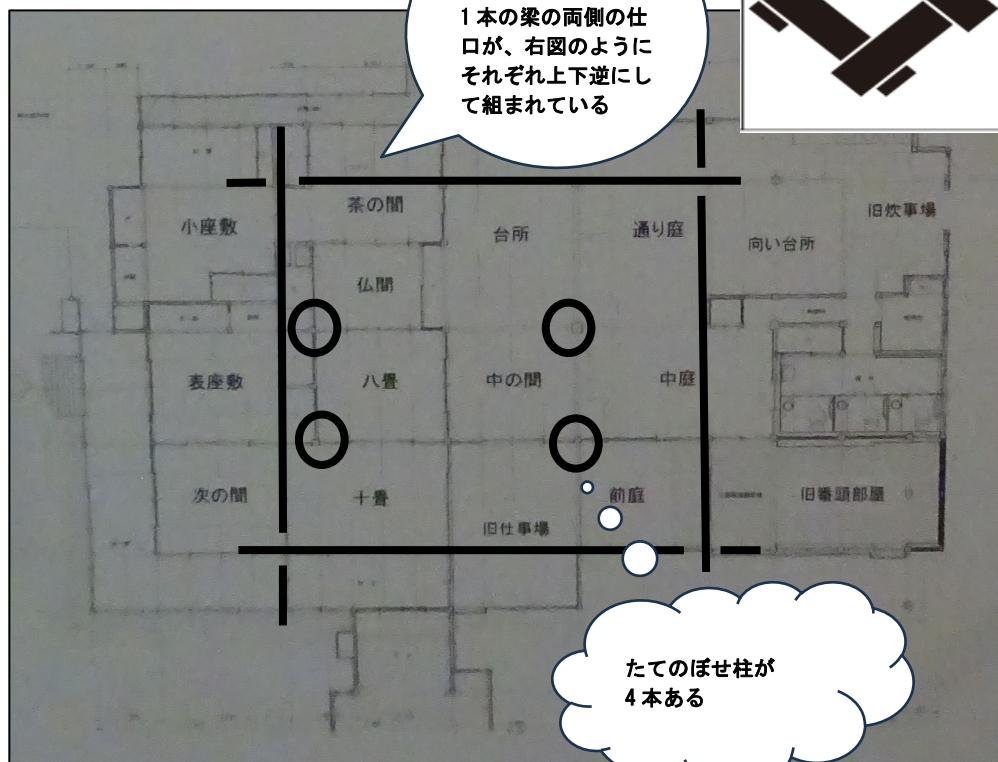
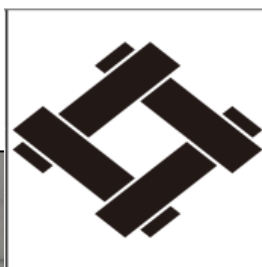
### 立てのぼせ柱 と 井桁に組まれた梁組

建物平面のほぼ中央に大黒柱(桧1尺)があります。その柱を含めて建物のコア部分を支える柱は、「たてのぼせ柱」として屋根面まで伸びています。

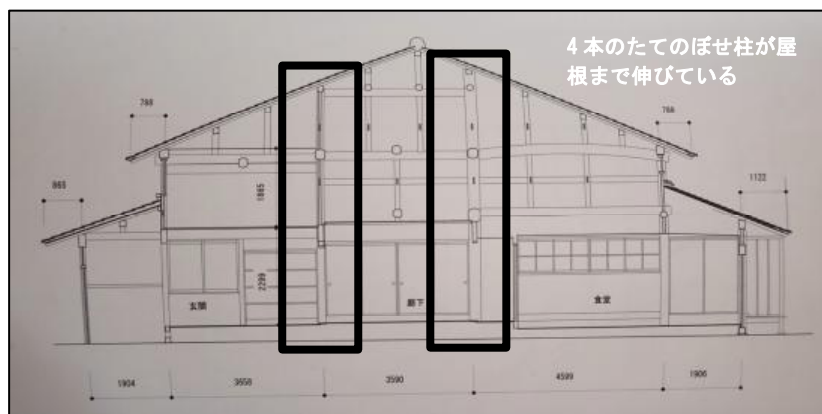
通常柱は桁までのため、小屋組は柱梁のメインの架構とは別の応答になりますが、屋根面まで伸びすことで、柱梁架構と小屋組が一体化され、剛性が確保されてラーメンのような応答が可能になると思います。

この「たてのぼせ柱」が2本あるのは他の建物でも見受けられるようですが、4本が屋根面まで伸びている例はないようです。もしそれが立証されれば、国の文化財に指定される可能性もあるようです。

梁は井桁に組まれて  
いる  
1本の梁の両側の仕  
口が、右図のように  
それぞれ上下逆に  
して組まれている



たてのぼせ柱が  
4本ある



4本のたてのぼせ柱が  
屋根まで伸びている

そのたてのぼせ柱を更に取り囲む梁は井桁に組まれており、それぞれ4本の梁は、片端仕口部が下側で受けていたとすると、もう一方の片端仕口部は上側になっています。まさに**井桁組**となって分解しづらく組まれています(どのような手法で組まれたかは謎です)。

その他の梁も含めて、継手を極力少なくするように、梁材はなるべく1本ものを使用しているようです。



## 修復後の松ヶ岡の風景



貴人用玄関口  
通常の玄関はこの横側  
になります



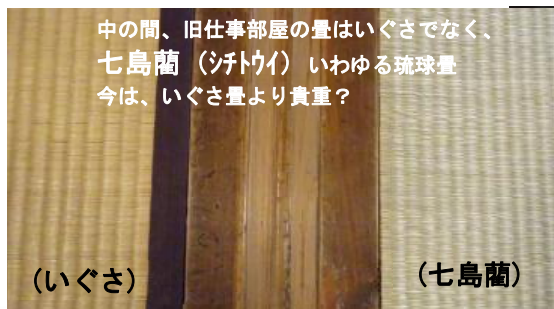
10月、11月の庭園は  
紅葉も相まって、ちょうど見頃のはず



広縁の竿縁天井  
竿縁が長手方向に配置されているので、  
やたらと細くて長い  
ふっう、逆方向使いだろうと思う



ぬれ縁に座って、深蒸し茶を  
飲みたい！



中の間、旧仕事部屋の畳はいぐさでなく、  
七島藁（シチトウイ）いわゆる琉球畳  
今は、いぐさ畳より貴重？

(いぐさ)

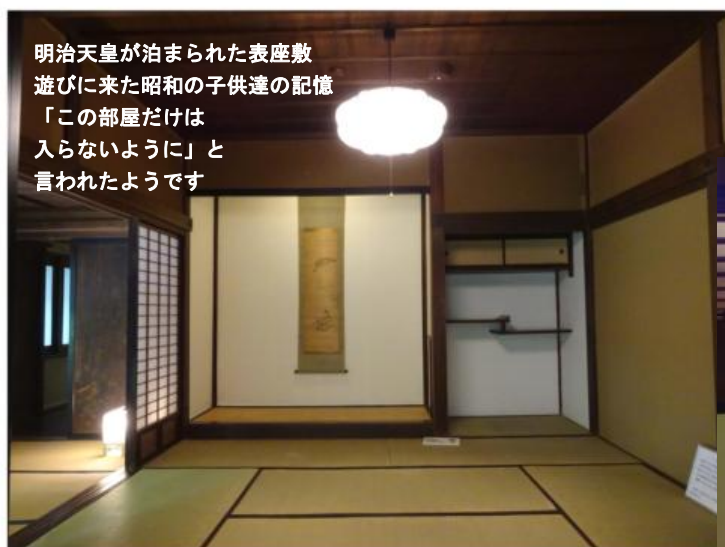
(七島藁)



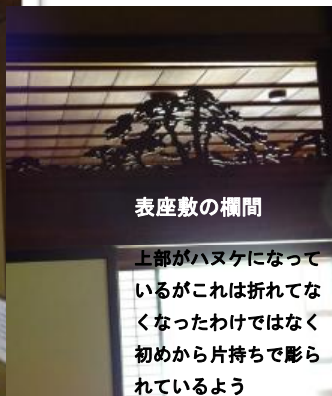
井桁に組まれた小屋梁  
梁の曲がりを利用して、そのま  
ま下屋まで伸ばし、継手を設け  
ないようにしている



1尺角の大黒柱  
たてのぼせ柱4本  
のうちの1本  
梁組は二の小屋組  
その他、貴、小屋  
筋違、土壁ががっ  
ちり組まれている



明治天皇が泊まれた表座敷  
遊びに来た昭和の子供達の記憶  
「この部屋だけは  
入らないように」と  
言われたようです



表座敷の欄間

上部がハヌケになっ  
ているがこれは折れて  
なくなったわけでは  
なく初めから片持ち  
で彫られているよう

構造用特厚合板 28mm やホールダウン金物などがあつたら、もうちょっと楽に考えられたらどうなあとと思います。それ以前に耐震性を上げたいならもっと壁を増やせばいいのに・・・とも思いました。

でもまあ、元旦から続く地震のことや、来年から始まる新2号建築物のことも考えると、服部棟梁を見習って、私たちもより創意工夫をして、より良い建築づくりを目指さないといけないなあと感じました。

松ヶ岡は、毎週第4土曜日に見学ができます。詳しくは <https://www.bt-r.jp/matsugaoka/> まで。



# 掛川城の修復

天守閣 開門30周年を迎え、天守閣・冠木門・搦手門・土塀・漆喰塀などを修復

修復設計・監理

株式会社 鈴木庄一設計一級建築士事務所

まずは掛川城の歴史を・・・

明応三年(1494)頃、掛川周辺を収めていた原氏が今川氏に滅ぼされたことにより、その後、今川氏親の命により重臣筆頭の朝比奈泰熙(やすひろ)が最初に掛川城を築いたが、その場所は現在ある掛川城の所ではなく、東に500mほど行った所に中央より段状に東・西・北曲輪群などを配する中世城郭があった。ところが、完成してまもなく氏親は泰熙に掛川城の拡大を命じ、その後築城されたのが現在の位置にある掛川城である。その後時代は流れ小田原の陣(1590)によって、豊臣秀吉の家臣として山内一豊が掛川城に移ってきた。一豊は即城郭の整備に取り掛かり天守を築城し、慶長元年(1596)に完成させている。近世城郭からは曲輪を丸というようになり、この時代の掛川城は本丸・二の丸・三の丸・中の丸・松尾曲輪などを配する大規模な近世城郭を築城した。なお、一豊の掛川城大改変による構図は、後に城絵図として多少残されているが、朝比奈氏時代の掛川城の構図はあまりわかっていない。ちなみに天守と天守閣の使い分けとして、中世・近世時代に築城され現存するものを天守とし、現代において復元されたものを天守閣として区別している。

木造復元された掛川城天守閣の構造形式

天守閣

主要構造	木造
階数	三重(付櫓一重)内部四階
建築面積	六三・二三坪(209.00 m <sup>2</sup> )
延床面積	九二・二六坪(304.96 m <sup>2</sup> )
棟高	五三・四尺(16.18m)石垣上端より
屋根	本瓦葺き
外壁	大壁漆喰塗籠
基礎	RC基礎の上に礎石据付
内部	各階縦嵌板張り



竣工 天守閣 南東面全景

天守閣の修復工事は令和4年に行われ、主な修理内容は外壁劣化部撤去復旧、廻縁・高欄劣化部撤去復旧、屋根瓦補修、避雷針設備補修などを行った。幸いにも鯨本体に劣化の症状はなく、それに付随する避雷針設備と瓦との取合部の修理で済み事無きを得た。とは言え、足場組一つとっても、邪魔となる植栽の伐採から始まり、地均し後に構台を組み、やっと枠組足場を組むことができた。同じく仮設工事として、ラフテレーンクレーン50～80tが本丸に搬入できるのか？また、このサイズで本工事が補えるのか？設計時から入念に確認し、狭い搬入道路の路面補強や植栽の伐採により、これらの問題も一つずつ解決していった。余談だが、この特殊な足場工事は他に例をみないためとても苦労したが、何よりも工事中に台風が東海地方を通過した時には、心配で夜も眠ることが出来なかった。



竣工 上重 廻縁・高欄 南東面

天守閣の修復は上重、中重、下重、付櫓の順に上から下へ、そして日射、外気温、風向、湿度より東西南北面を考慮して効率よく施工を行った。



写真(竣工 上重 廻縁・高欄 南東面)を見ると修復直後は、外壁が薄黄土色であることがわかる。結論から言うと、この色は土佐漆喰を使用しているからである。土佐漆喰とは、塩焼き石灰に発酵ワラスサを混ぜ、さらに三ヶ月発酵させたものである。薄黄土色の原因はこの発酵ワラスサの色であるが、半年程度経てば白色に変化してゆく。



工事中 土佐漆喰製造工場

写真(工事中 土佐漆喰製造工場)を見ると、床に二つの筒状穴があるが、石灰石を焼いているところである。右側にある黒い石状のものは、コークスであり、これとさらに塩を入れて高温で焼いている。ちなみに筒状穴は約7mの深さとなっており、焼成された生石灰は下から取り出され、塩焼き石灰は発酵ワラスサと融合しながら土佐漆喰へと加工されてゆく。



工事中 土佐漆喰上塗り

外壁は下重北側の一部を除き、全て既存土佐漆喰を剥がし、シーラー処理後に砂漆喰塗りを施し、その上に新たに土佐漆喰を仕上げた。ただし、劣化が著しく壁土から修理する箇所は下塗りに半田を用いて修理をした。写真(工事中 土佐漆喰上塗り)は下重南側の上塗り中であるが、左官職人が横一列に並び、この層の一面を上から下へ

一気に上塗りしているところである。5人の職人による息の合った巧みな技であると言えよう。ちなみに今回、外壁・唐破風・軒天などに土佐漆喰を使用した理由は、30年前に本天守閣を復元した時にも使用していたからである。通常の本漆喰とは異なり、土佐漆喰は糊(つのまたなど)を混入せず、発酵ワラスサによる本体そのものの粘着製を保ち、さらに塩焼き石灰の粒子は絡み合った板状になっており、土佐漆喰は本漆喰に比べて耐久性に優れているということで今回も採用した。



工事中 隅切首継手仮墨付

写真(工事中 隅切首継手仮墨付)この部分は上重廻縁・高欄を支える重要な構造物材である。写真ではわかりにくいですが著しい劣化状況であり、台持ち継手を採用し、取替材による修理を採用した。



工事中 上重屋根破風尻 瓦取外し

上重屋根の南東破風尻からの雨漏り箇所は、原因解明の上、同様納まりの他3箇所も修理した。また、亀裂の入った鳥衾瓦も5箇所取替とした。

この度、修復工事を無事終わることが出来たのも、掛川市民、事業関係者のおかげであり、心より感謝申し上げます。



## □はじめに

津波避難タワー（マウント等含）は全国で約550基（2023.04国交省）ほど建設されています。その中でも静岡県は一番多くの津波避難タワーが建設されていることを知っていましたか？その数は140基。

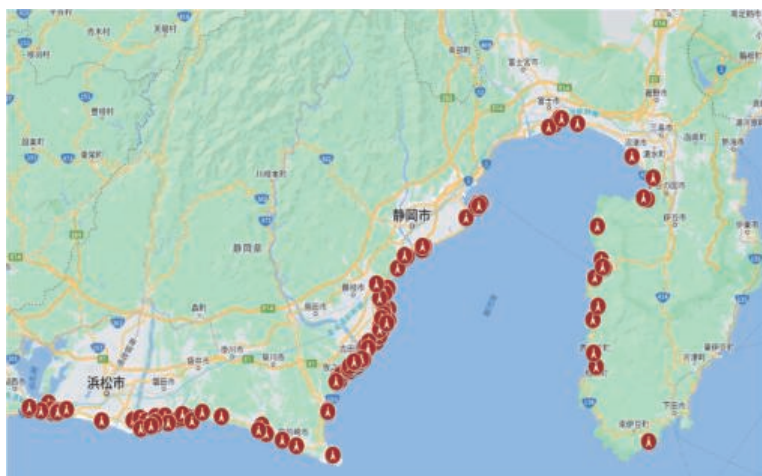
- No1 静岡県 140基
- No2 高知県 123基
- No3 三重県 38基

今回の特集ではみなさんも県内のどこかで目にする津波避難タワーについて取り上げてみたいと思います。

調べて見ると津波避難タワーは各市町にて管理されており県内を取りまとめたMAPが無いため、自作してみました。右のQRコードを読み込んでみてください。タワーマークをクリックすると規模や場所などが確認出来ると思います。

県内の津波避難タワーをいくつか取り上げてみます。

## ・静岡県津波避難タワーマップ



静岡県危機管理部危機情報課からの情報提供を元に筆者が整理し作成しました。



今沢津波避難タワー(掛川市)PCapc



B 区津波避難タワー(吉田町)歩道橋型



港の交流館(磐田市)展望室併用



下島津波避難タワー(静岡)S造



用宗港津波避難タワー(静岡市)S造



避難マウント(沼津市)



テラスセオレンジトイ（土肥町）3階にレストランもある観光施設であるが上階部に非常用発電室を備え避難所も兼ねる施設。



津波避難タワーの概略について述べてみたいと思います。

- 1) 津波避難タワーとは
- 2) 津波避難タワーはどんな構造？
- 3) 高さや広さの決め方は？
- 4) 確認申請はどんな扱い？

#### 1) 津波避難タワーとは

津波襲来時に近くにビルや高い場所がなく 72 時間と言われる 1 次避難時に滞在することを目的として設置されるタワー形状の施設です。

通常この施設が設置される場所は海岸線に近く、短時間で避難できるように配置され、階段、スロープにて予想水深より高い避難フロアまで移動して避難することが可能な避難施設です。

太陽光発電による照明や蓄電池による非常用電源、簡易トイレや非常食、毛布等の備蓄庫などの機能を持ちます。

静岡県の津波避難タワーには殆ど屋根がなく備蓄庫も少ないことから今後、改善される事を期待します。

#### 2) 津波避難タワーはどんな構造？

現在、国内に数多くの津波避難タワーが建設されている。階段、スロープ、避難床を持ち漂流物対策の緩衝杭なども設置されるケースもあり、その構造は以下に大別されます。

- ① 鉄骨造
- ② 鉄筋コンクリート造
- ③ 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ④ プレキャストコンクリート造

津波避難タワーが建設される敷地は海岸に近く狭小地が選定される事もあり、鉄骨造が採用されること多い。理由としてはプレファブ化が可能であるため工期短縮、工費削減が可能となります。また津波波力は受圧面積に比例することから小口径で高強度を期待でき、溶融亜鉛メッキ等により海岸からの潮風による錆に対しても耐久性を高めることが出来る**鉄骨造**が多く選択される理由となっています。

#### 3) 高さや広さの決め方は？

避難タワーの高さは全国で想定されている予想浸水深 (m) から決められます。現在、国内での津波高さ高知県黒潮町で約 34m となり、静岡県の最大予高さは伊豆東海岸では 10~18m が多く、最大では約 30m と予想されています。

・避難階高さ：避難階高さについては津波予想浸水深を元に津波のせり上がりを考慮して余裕高さ 3~4m を加算して決めます。

・例) 避難階高さ

= 津波予想浸水深 10m + (余裕高さ) 3m = 13m

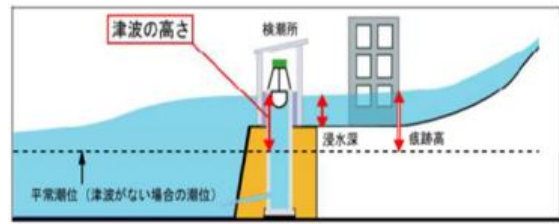
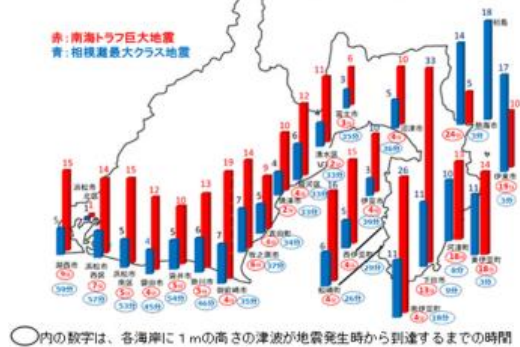


図-7 「津波の高さ」の定義 (気象庁)



(県庁 HP)

#### ・避難階床面積

避難タワーの建設される場合、行政により避難想定人数が推定され、この避難人数に対して必要床面積を 1 m<sup>2</sup> に 1~2 名決定されます。

国のガイドラインや静岡県の場合は概ね 1 名/m<sup>2</sup>とすることが多いようです。

例) 吉田町 2 名/m<sup>2</sup>、大阪市 0.625 名/m<sup>2</sup> など

・例) 想定避難人数 100 人とした場合

避難階床面=100 人×1.0 (人/m<sup>2</sup>) =100 m<sup>2</sup>

#### 4) 確認申請はどんな扱い？

静岡県内では屋根付きの津波避難タワーが少ない為、建物として想定してないことが多いのですが、高知県では県ガイドラインより屋根を設けることになり建築物として確認申請を受けます。

通常は高さ 8m を基準に工作物 (物見塔) として確認申請を提出することが多いと思われます。

#### 5) まとめ

今まで日本海側は大きな津波が来ないと言われていましたが近年では見直されています。また北海道の一部では津波浸水深の想定が高知県黒潮町に匹敵することも判明しています。海に囲まれている日本特有の津波災害が予想される中、静岡に住む我々も常に身近な問題として認識したいと思います。



### ブヨ(ブユ)

シュタイクアイゼン／西部ブロック

長野に3泊4日で家族旅行に行きました。

特に金持ちでもない我が家、ホテルには泊まらずキャンプ場にテントを張ってそこから車で足を延ばします。観光をしたり温泉に行ったり、キャンプは目的ではなく宿泊手段です。食事はキャンプ場についた日などはBBQをしたりしますが、観光に行った先の店で食べたり、近くのお店で食事したり、面倒な時はスーパーの惣菜ですませたりです。手の込んだキャンプ飯を頑張って作ったりはしないので、アウトドアとして、キャンプとしてはどうなの？という感じもしますが、でも休日なので頑張りません。

大型のテントとタープを張れば、快適に過ごせる訳でして、近くの川でも遊べる。子供も楽しそうだし、なにより長めの旅行を安上がりに計画できる。ついでに自然と触れ合う経験も。多少の不便は、今の便利な時代に生きる子供の教育にも良いはずです。

ただしやっぱりアウトドア、ドアの内側とは違います。ホテルと決定的な差はそう“虫”です。当然対策はします。地面とテントの中は虫よけスプレー、さらにはタープとテントは網のスクリーンで防御します。おかげで滞在中は何の問題もなく過ごせました。それが逆によくなかった。最終日、早朝に目を覚まし撤収作業を開始、完全に油断した僕は虫よけスプレーを体につけないまま。足首が草の先に当たってなにか“こそばゆい”ような“痒い”ようなような、「ん、痒い?」。足首を見ると虫にやられた跡が10か所以上も。“ブヨ”の仕業です。徐々に足首が腫れあがり、両足のくるぶしが姿を消します。猛烈な痒みはやがて痛みへと変わっていきます。薬を塗り鎮痛剤を飲んでも激痛が、結局痛みは数日間、腫れは1週間ほど続きました。ちょっとした隙でえらい目に、いい体験をしました。この経験を生かし、さらなる虫対策を研究しようと、今も足に残る虫刺されの跡を見ながら心に誓うのでした。

### これからどうなるの

古い考えの人／中部ブロック

ここ数年、気温が上がり猛暑の夏が当たり前になってきました。暑すぎて海水浴場も行く人がいなくなると思っても見ませんでした。オクシズの梅ヶ島でも気温が30度を超えることがほとんどなく「ここは涼しいねえ」言っていたところでも、日中は31～33度になりエアコンが欲しくなってきたと言っております。こんな暑い中でも作業をしなければならないので、空調服を着る作業員が増えました。でも、正直38～40度の暑さでは外の作業を1日するのは限界では？と思ってきました。もう努力根性でも、さすがにどうしようもない時代だと感じております。

また、暑いだけではなく、線状降水帯の雨や洪水、雷、土砂崩れなど、身近で多くの災害に見舞われ、人が普通に暮らすのも大変になってきたのではないかと思います。

国や県、市町村は公共交通機関を使うようにと言いながら、バスや電車は運転手がいらない・赤字路線だから廃線や本数減、20時以降無しのところが増えました。タクシーはコロナ禍から台数が減り、お酒を飲んで帰ろうと思っても平日でも30分～1時間待ちするときも多くなりました。

令和になり、生活スタイルや年齢層の変化や人口減、高齢化社会の現実や子育て負担増、またIT化による日常の変化が物凄い速さで進んでいるのに、中身は昭和のままで変わっていない。だから使いにくいし、生活が大変な世の中なのかなと感じております。政治も派閥や自分たち党の存続が中心で、国民のために動いていないのでは？確かに存続だけでも大変だと思いますが、そろそろ限界だと思います。地球が悲鳴を上げている今を真剣に取り組んで頂きたいと思います。

建築は私達、建築士が変えることができます。街並みやまちづくり、耐震や省エネ・環境など生活に係わる大事な仕事ができます。それは、これからの社会がより良い暮らしができるように、選び進めることができるのです。建築士も減ってきており、「大工」もなりた職業トップ10から消えましたが、人が生きている限り無くならない職業です。

今一度、見つめ直し、魅力ある建築業界に変わっていきたいですね！でも、本当にどうなるのだろうか？



# 西部ブロック 第11回家族ふれあいたい会

in 浜名湖ボード

R6. 8. 4

西部ブロック 会員厚生委員会







## 空き家問題は住宅政策のターニングポイント

倉田 剛\*

令和5年の総務省の「住宅・土地統計調査」では、日本の総住宅数はこれまで一貫して増加しており、2023年10月1日現在で過去最多の6502万戸である。総空き家数の方も、やはり一貫して増え続けており、1993年から2023年までの30年間で約2倍の900万戸で過去最多、空き家率も過去最高の13.8%である。総住宅数と総空き家数が、同軸的に、一貫して増加傾向にある住宅市場の現状は、既存（中古）住宅の循環性（流通性）が脆弱な新築偏重の市場であり、人口減少と高齢化に伴って空き家数はさらに増加するものと推測できる。こうした実態は、無制限的な新築市場を形成してきた住宅政策の失策に因る"付け"であり、政策転換のターニングポイントであると示唆している。

令和4年の新設住宅着工で地域別戸数を概観すると、首都圏の総戸数は増加、次いで近畿圏も増加、中部圏やその他の地域では減少傾向である。しかし、マンションの増加は各地域に共通している全国的傾向であり、世帯の集住（マンション居住）傾向が明らかである<sup>(1)</sup>。マンション居住世帯の増加は単独世帯数の増加と連環していて、65歳以上の単独世帯数の増加も顕著であることから、2040年には約40%に上るものと予測されている（総務省）。となると、マンションの空室化現象も近い将来問題化する懸念は現実的であり、さらに進化させた空室予防対策の構築は喫緊の課題となってくる。

空き家の増加現象は全国的傾向ではあるが、総務省の同調査によると、和歌山や徳島の空き家率21.2%に対して沖縄9.3%であり、地域の人口動向や住宅市場の属性などが空き家率と密接な関係にあることを示唆している。コロナ禍以降、静岡県伊豆半島の海に面した地域に都市圏からの退職者世帯が移住する動きがある。伊豆方面は高齢者世帯が多く、空き家も増加傾向の地域であったのだが、最近、海と山に囲まれた自然環境に惹かれて移住する退職者世帯が増えてきていることから空き家も徐々にだが減少している。住まいを売却して移住しなくても、「二地域居住」のライフスタイルならば異なった生活環境やコミュニティも二元的に体験できることで健康的で文化的かつ快適な暮らしが体現できる。さらに、「二地域居住」の場合は、都市圏と地方圏の双方の住宅市場に実需を喚起させるハイブリッド効果も期待できることから、合理的で効果的な空き家問題の「入口対策」の1つとなる。

令和5年の国交省の「我が国の空き家の現状と最新の政策動向について」によると、空き家の取得は相続による取得者が55%、その6割が65歳以上の世帯主である。将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」

との回答が約3割、将来的な「賃貸・売却」の意向の空き家所有者は2割超であり、そのうちの約4割は賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない。同資料からも明らかだが、相続した空き家の利活用は総体的に不活発であり、建物を取り壊すと固定資産課税を6倍に戻す税制も"重し（負担）"となっている。例えばだが、建物を取り壊して更地にした土地を、その後、宅地として使用しない場合は「非宅地」として課税する。しかし、将来、その土地を再び宅地化する場合は、その期間の課税減額分を納付するといった措置が講じられたならば空き家の解体は進むはずであり、一考に値する。

憲法第29条では、1項で財産権を保障しながらも、2項と3項で、財産権も社会的、合理的な制約を受けることを定めている。空き家法が、私財である空き家に社会的、合理的な制約を課すことは評価できるのだが、その法的効果が薄いのは「出口対策」が主であり、空き家の問題化を予防する「入口対策」が足りないからである。

国交省は、2024年度中にも建物の空き家化を自治体を持つ水道の使用状況などから判定するシステムを開発して隠れた空き家の不動産取引を後押しする目論見がある。だが、個人の住宅の使用状況が公的資料から判定されて公開されることに法的問題はないのだろうか。空き家を狙った犯罪を誘発するリスクが想定されていない拙速な「出口対策」であり、慎重な検討を重ねるべきである。本稿でいう「入口対策」とは、持家高齢者世帯の自発的な「住まいの終活」の取り組みであり、それを後押しする誘導的な行政支援全般の総称である。稿者は、「住まいの終活」スキームの1つに、老後の「ヒト・イエ・カネ」をマッチングする「住まいの年金化®プラン」を推奨していて、リバースモーゲージはその典型である。リバースモーゲージは不動産担保型金銭消費貸借契約であり、利払いは毎月だが、元金は死後一括の代物弁済プランならば、高齢者（債務者）が亡くなった後に債務や空き家は残らない。セール・リースバック契約の場合も空き家は残らない。また、住まいを、相続ではなくて、セール・リースバック契約や不動産型終身年金契約<sup>(2)</sup>などを家族と結ぶ方法もやはり「住まいの年金化®プラン」であり、空き家問題の「入口対策」といえる。

また、最近、利用者が急増しているリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース60」も長寿社会に適合性が高い「住まいの終活」スキームであり、本人が亡くなった後に債務や空き家を残さない。

国が、新築主流の住宅政策から転じて既存住宅取引の活発化に取り組む、住宅地のスプロール化を封じる、高齢者の住まいの年金化（公的リバースモーゲージ）を後押しする、高齢者の持家負担を軽減する等々の政策転換に踏み出すならば、全国的な空き家増加現象も収束に向かうはずである。

※ NPO法人リバースモーゲージ推進機構・理事長。  
 一級建築士、宅建取引士、博士（法政大学、愛知工業大学）。

(1) 資料：国交省令和4年「建築着工統計調査」。

(2) 倉田剛（2012）『居住福祉をデザインする』。ミネルヴァ書房 p156





富士山剣ヶ峰にて



登山中に眺める御来光

## 近いようで遠かった、富士山に初登頂

令和6・7年度の景観整備機構・まちづくり委員（西部ブロック）の大林勇と申します。前回の瓦版から予想外に早く、執筆の機会を頂き、何を書こうか悩んだ末に、静岡県民にはおなじみの「富士山」について書いてみることにしました。

空気が乾燥し、大気透過率の高くなる冬季には、私の住む浜松市北部からでも富士山の姿を眺めることができます。富士山は県民にとっては絶対的存在であり、小学校の頃から親しんできたものです。「あたまをくもの上に出し〜♪」と授業で皆さんも何度も耳にしたことでしょうし、新幹線に乗るとついつい、富士山の姿を探してしまいますよね。それほど身近な存在であるにも関わらず、「いつか登ろう」、「来年登ろう」と先延ばしにしたまま、毎年9月の「登山道閉鎖」のニュースを耳にする富士山未経験の方は意外と多いのではないのでしょうか？ 富士山は古来、信仰の対象となったり、浮世絵「富嶽三十六景」にも描かれたり、日本のみならず海外からの旅行者にも人気があります。東京都墨田区にある、すみだ北斎美術館（設計：妹島和世建築設計事務所 2016）でも、富士山を描く葛飾北斎の様子が収められています。私自身、旧東海道を自分の脚で辿っているときに、昔の旅人と同じように安倍川や薩埵峠から眺める富士山の美しい姿に心奪われた記憶があります。

私は長男が小6の頃に富士宮ルートから一緒に登山始めたのですが、天候が悪く8合目で下山し、それから10年が経ってしまいました。いつかリベンジを、と思ったまま、毎年の先延ばしを繰り返し、私もそれなりの年齢に。今回、瓦版の執筆が回ってきたこと、沼津市で学ぶ次男が最終学年であること、これも一つの縁かと思い、出し忘れていた宿題のような「富士登山」を今年こそ目指すことにしました。そうと決まったら、まずは基本事項の復習です。富士登山には4ルートあり、静岡県側からは、富士宮・御殿場・須走の3ルート、山梨県側からは、吉田ルートがあります。いずれのルートもスタート地点は、「5合目」ですが、私が登った御殿場口は、近くの富士宮口よりも約1000mも

標高が低いのですが、マイカー規制が無い、混雑が少ない、登りながら御来光が見えることから、御殿場ルートを選びました。

ルートにより山小屋の数が異なっており、私が登った御殿場ルートでは山小屋が非常に少なく、食料、飲料、トイレについては準備と覚悟が必要です。なお、トイレは微生物が汚物を分解する、バイオ式的环境配慮型トイレで、使用の際には協力金300円が必要です。100円玉を多めに用意すると安心です。

さて、仮眠を済ませ、朝3時から登山開始です。ハードな御殿場ルートを選ぶ人は、富士山登山者の5%程度と言われるだけあって、視界には誰も人がいません。こんな暗闇を体験できる機会は現代ではなかなか無く、まるで違う惑星にでも来てしまったかのようです。暗闇の中、永遠に続きそうな火山灰の砂礫を踏みしめ、GPSアプリとヘッドライトを頼りにワクワクと不安を胸に黙々と歩を進めます。高度が上昇するに従い、徐々に周りも明るくなり、登山道の様子も見えるようになり、ほっと一息。東の方向を見ると眼下に広がる雲の向こうから顔を出す太陽と山中湖の穏やかな湖面、忘れられない景色です。

山頂を目指して進んでいくと、御来光を眺め終えた人々がポツポツと下りてきます。報道で話題の軽装な外国人旅行者も多く見ますが、皆さん元気に挨拶を交わしながらマナーよく、すれ違って行きます。休憩をしながら6時間程度で御殿場口の山頂の鳥居に到着。その後、登頂証明書を購入し、剣ヶ峰で記念撮影をし、折角なのでお鉢めぐりも終え、帰りは霧雨の中、大砂走りもクリアし無事下山。10年越しの宿題をやっとクリアした達成感に包まれたのでした。ひょっとして、これは静岡県民として生まれてから50数年の宿題だったのかも知れません。

皆様も体力に応じたルートでぜひ、富士の頂から静岡県を眼下に眺めていただきたいと思います。心地よい疲労と達成感に満たされるはずです。

（景観整備機構・まちづくり委員会 大林 勇）



◆編集後記

元旦の能登半島地震や来年から始まる新 2 号建築物のことなどを考えて、構造関係の特集を組んでみようと思っていました。  
そんななか、編集作業中の 8 月 8 日に宮崎で地震が起こり、南海トラフ地震臨時情報が発表されました。  
地震は怖いと思います。でも、この不安感を少しでも取り除くことが、私たちの仕事のひとつだと思います。これからも背筋を伸ばして、真摯に取り組んでいきたいなと思いました。  
お忙しい中、寄稿して下さいの皆様、また、松ヶ岡についてご教授下さった 京都伝統建築技術協会 伝統建築研究所 浜野 豪先生、本当にありがとうございました。

編集長：広報情報委員 志茂野昌歳

◆ご意見募集

静岡県建築士会広報情報委員では、広報誌「建築静岡」をより有益な情報源とするためのご意見、ご提案を募集しています。お名前、ブロック名をご記入の上、下記あてに FAX でお願ひします。なお、いただきましたご意見は非公開とし、個々のご意見への直接回答は控えさせていただきます、ご了承下さい。

公益社団法人 静岡県建築士会  
広報誌意見募集係 FAX 054-273-0478

◆広報情報委員会

担当副会長：吉山真三 (西部)  
担当理事：藤原龍美 (西部)  
委員長：杉山真一 (中部)  
副委員長：内山孝 (西部)  
：鈴木忠 (東部)  
委員：塩見敏弘・三田芳之・長尾隆行 (東部)  
星野浩二・松村香代子・佐藤真知子 (中部)  
福田光宏・山口知己・志茂野昌歳 (西部)

編集長：志茂野昌歳 (2024 Autumn)

発行所：公益社団法人静岡県建築士会  
〒420-0033 静岡市葵区昭和町9-5 第2大石ビル7階  
TEL 054-254-9381 FAX 054-273-0478  
http://www.shizu-shikai.com

印刷所：(有)橋本印刷所

◆事務局からのお知らせ

年会費の納入をお忘れの方は至急お手続きをお願いします。  
お問合せは、本会事務局・各ブロック事務局まで。  
本会事務局：054-254-9381 東部ブロック：055-939-8210  
中部ブロック：054-204-6880 西部ブロック：053-451-5166

※会費及び入会金に関する規程

第5条第2項により会員様は、会費の年額を毎年5月27日(その日が土・日又は祝日に当たるときは翌営業日)までに納入しなければならないことになっています。

会員数	令和6年7月16日現在	
		■正会員 933
		■賛助会員 142
		■合計 1,075

入会者	
■正会員 2名	
浜松：佐藤 圭子 1級	
浜松：川村 彩華 1級	(株)エフエフ住宅

■賛助会員 1社	
浜松：UGRコーポレーション(株)	浜松市中央区北島町1521番地

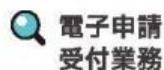
退会者	
■正会員 4名	





NICE WEB 申請システムによる電子申請をご利用ください

# 電子申請



電子申請  
受付業務

建築基準法（確認・検査）／適合証明（設計・現場）／  
省エネ適合性判定／住宅性能評価／長期使用構造等確認／  
低炭素建築物技術的審査／BELS 評価



24 時間 365 日  
申請可能

来所不要で  
時間短縮

電子データで  
本申請

インターネットで  
進捗状況確認

ご利用に  
あたって

## 01 NICE WEB 申請システム への利用登録が必要です。

NICE WEB 申請システムのご利用には、  
専用のログイン ID が必要です。  
利用申込み後、当センターにて、お客  
様のログイン ID を発行いたします。  
システムのご利用は無料です。

## 02 電子申請のお支払いには、 月締め払いが便利です。

電子申請ご利用の場合、お支払いには  
月締め払い（銀行振込）が便利です。  
月締め払いには契約が必要となります  
ので、システム利用前に月締め払いの  
お申込みをお願いいたします。

一般財団法人 静岡県建築住宅まちづくりセンター

【お問い合わせ】企画・営業部 ☎ 054-202-5540 ✉ eigyou@shizuoka-kjm.or.jp

▼ 詳しくはこちら ▼

静岡 まちせん 検索



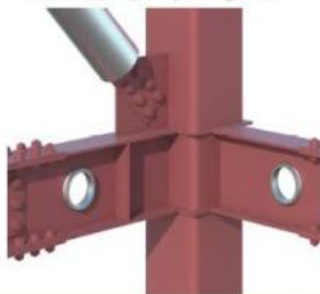
露出型弾性固定柱脚工法

ベースパック



鉄骨梁貫通孔補強工法

OSリング



中低層の様々な建物に使用可能！

SPフィットブレース

Slim Pin Fit Brace



鋼材系制振デバイス

ツイストダンパー

TWIST DAMPER



お問合せ先



岡部株式会社

ベースパック事業部 〒420-0035 静岡市葵区七間町 18-1 PIVOT 静岡 301

TEL:054-204-7282 FAX:054-204-7288 URL: <http://www.b-pack.net/>

戸隠神社参道の杉並木



2020 秋「コロナのマスクがはずれたら、私をスキーに連れてって」  
という特集を覚えていますか？とりあえずマスクも外れたし、中部  
横断自動車道も開通したので、県境を超えてのご紹介です。

まちづくりセンター  
甲府事務所

志賀方面スキーヤーの  
ソウルフード 竹風堂の栗おこわ



渋温泉 金具屋 木造 4 階建  
一度は泊ってみたいものです





奥座敷 12.5 帖  
床の間 琵琶床  
書院窓



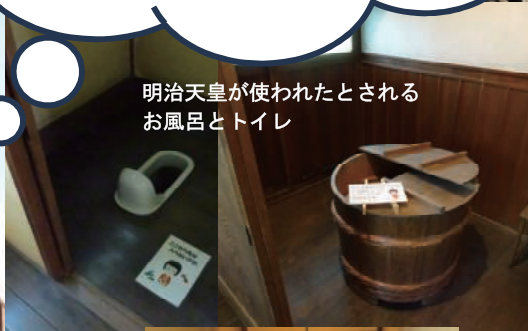
2階から庭園の眺望



かまぼこ天井の広縁・廊下

掛川市「松ヶ岡」は  
安政東海地震（南海トラフ地震）後、  
すぐに建設されました。  
こちらで紹介するのは、  
明治44年に増築されたとされる  
奥座敷棟（当初は平屋建、現在2階建）  
です。

明治天皇が使われたとされる  
お風呂とトイレ



明治っぽい(和洋折衷)窓の洗面所



2階広縁から



2階の和室 二間



9月現在 主屋前の長屋門の修復をしています  
子供たちにも手伝ってもらいました

## 公益社団法人 静岡県建築士会

定価 1部270円、送料 1部100円  
会員の方には購読料として会費の中に含まれています。

建築静岡 Autumn 2024

第 690 号 令和 6 年 10 月 1 日発行  
昭和 33 年 12 月 25 日 第 3 種郵便物認可

発行所 公益社団法人静岡県建築士会  
静岡市葵区昭和町9-5 第2大石ビル7階  
TEL 054-254-9381  
印刷所 (有)橋本印刷所