

激動の時代。私たちは何を携えて進むのか。日本文化の源流「京都」から発する清新なメッセージが、京都・滋賀・日本、世界の進むべき指針を問いかけます。



◎たつみ・かずお
1929年京都府生まれ。京都大学大学院修了。専門は建築社会システム、ハウジング。現在、全国建築審査会協議会会長など。著書に「現代社会とハウジング」、「町家型集合住宅」ほか、日本建築学会大賞、建設大臣表彰などを受賞。

わが国の戸建住宅は長らく大工・工務店の手で建てられる木造住宅が中心でした。京都はその代表的な地域です。これは地域の生活・文化・産業になじんだ良いシステムであったのですが、戦後の高度経済成長に伴う都市化と急激な住宅需要の拡大に対応できず、粗悪な建売住宅を生み出す結果ともなりました。また、在来的な技術に依存していたために、現代的な住生活のニーズに応じて行けなかったことも確かです。

地域に根ざす 住まいづくり

異 和 夫
京都大学名誉教授

ここに登場して来たのが「住宅メーカー」であり、「工業化住宅」いわゆる「プレハブ住宅」です。昭和三十年代後半のことです。プレハブ住宅は、住宅生産を工業化して良品の住宅を低コストで生産供給することがねらわれていた。工業化の成果として材料・労務などの直接費は下がりましたが、生産設備費や販売・広告などの間接費は増えました。実際には、プレハブ住宅は次第に工業化色を消して高級住宅化の道をたどりました。

住宅メーカーが住宅の生産供給を在来的な「生業」から近代的な「産業」に変貌させた功績は非常に大きく、高く評価できます。大学の建築教育を受けた専門家が住宅技術の開発に取り組み、合理的な生産供給システムを構築しました。

このように期待されている住宅メーカーなのですが、年間の戸建住宅建設戸数の中で一割程度の比重のままだ、長らく低迷しています。どうしてなのでしょう。私は次のように解釈しています。ひとつは、住宅メーカーは品質・性能を高めデザインの全国的なブランド化を競って来ましたが、こうした動きに需要者が違和感を持ち始めたのではないのでしょうか。住宅が自動車とは異なるゆえんです。もうひとつは、部材・設備の工業化が推進された結果、優れた品質・性能を持つオープンな部材・設備が市場に豊富に供給されるようになり、大工・工務店がこれらをうまく利用し組み立てることで、かなり高いレベルの住宅が建てられるようになったことです。

さて、これからの住まいづくりはどうあるべきでしょうか。ひとつでいえば、わが国の住宅産業界が築き上げた世界にも誇れる工業化住宅システムと在来型の大工・工務店による住宅生産システムが連携し、それに地域の建築士やコンサルタントが加わって、地域に根ざすハウジングシステムをつくることです。最近、国産材を活用する動きが活発になって、林業、製材業などとも連携しての異業種のグループ化の動向が伝えられているのは心強いことです。

企画・制作＝京都新聞COM計画部

シリーズ1
低炭素社会での
100年住宅の暮らし

あたりまえのことですが、

ゼロの100年住宅 すべて 長期優良住宅。

※長期優良住宅の認定基準のうち、住戸床面積の条件のみ満たさない場合がございます。

100年住宅の詳細は、
お近くのゼロホームでお確かめください！

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に公布され、平成21年6月4日に施行されました。 ※詳細については、国土交通省ホームページなどでお確かめください。

「長期優良住宅」のメリット

- ◆長期優良住宅に対する税制上のメリットが大きく、住宅ローン控除や登録免許税、不動産取得税、固定資産税が軒並み優遇されます。
- ◆今後、国の施策として中古市場の整備が進む中で、長期優良住宅が否かは、資産査定上、大きな判断基準になるとされています。

【住宅ローン減税】

住宅ローン減税の控除率が1%から1.2%に引き上げられ（2011年分までが対象）、10年間で最大600万円まで控除可能になります。

■住宅ローン減税（長期優良住宅）による減税額の試算例（09年入居の場合）

住宅ローン残高	最大控除額（10年間）	
	一般住宅の場合	長期優良住宅の場合
5,000万円	500万円	600万円 ← 100万円もお得！
3,000万円	300万円	360万円 ← 60万円もお得！
2,000万円	200万円	240万円 ← 40万円もお得！

※控除額につきましては、年収やその他の条件などにより異なります。

【不動産取得税の特例措置】

住宅を所有する際にかかる登録免許税、不動産取得税、固定資産税の3つの不動産取得税についても、長期優良住宅は一般住宅よりも負担が軽減されます。

特例住宅仕様	登録免許税		不動産取得税 （課税標準から）	固定資産税 （120㎡以下の部分）
	所有権保存登記	所有権移転登記		
一般住宅	0.15%	0.3%	1,200万円控除	3年間1/2減額
長期優良住宅	0.1%	0.1%	1,300万円控除	5年間1/2減額

30%
OFF!!

70%
OFF!!

控除額が
100万円
UP!!

2年間も
お得!!

【フラット35S・50が利用できます】

住宅金融支援機構の「フラット35S」は、当初10年間（20年優遇タイプは当初20年間）のお借入金利について、年0.3%の優遇を受けることができる住宅ローンです。「フラット50」は、最長50年間の金利固定住宅ローンです。

※詳しくは、住宅金融支援機構のホームページなどでお確かめください。

100年住宅の
ゼロホーム



0120-021-046

ゼロに行こう ゼロ ホーム

京都ものがたり

検索

100年ものがたり

検索

本 社／〒603-8242 京都市北区紫野上野町108-1 TEL.075-495-1000(代) FAX.075-493-5680
支 店／〒615-0016 京都市右京区西院西津和院町52-11 TEL.075-321-6966(代) FAX.075-321-6960
支 店／〒606-8151 京都市左京区一乗寺花ノ木町13-1 TEL.075-701-3002(代) FAX.075-701-3455
支 店／〒604-8124 京都市中京区高倉通四上る常盤町574 TEL.075-222-1390(代) FAX.075-222-1308
支 店／〒601-8042 京都市南区東九条西御雲町30-3 TEL.075-671-8001(代) FAX.075-671-8030
支 店／〒660-0082 兵庫県尼崎市水明町4-4 TEL.06-6430-5200(代) FAX.06-6430-5222

管理センター／〒604-0924 京都市中京区河原町二条西南角 河原町二条ビル3F TEL.075-221-4400(代) FAX.075-221-4477
販売展示センター／〒604-8124 京都市中京区高倉通四上る常盤町574 TEL.075-222-1790(代) FAX.075-222-1308
メンテナンス部／〒604-0924 京都市中京区河原町二条西南角 河原町二条ビル3F TEL.075-221-4400(代) FAX.075-221-4477
京都インフォメーション／〒612-8449 京都市伏見区竹田西小屋ノ内町50 TEL.075-612-0020(代) FAX.075-612-0400
尼崎展示場／〒660-0082 兵庫県尼崎市水明町4-4 TEL.06-6430-5880(代) FAX.06-6430-5881

〔広告主〕 (株)ゼロコーポレーション

■掲載内容についてのご意見やお問い合わせは、当社企画室まで。TEL.075-492-8807（企画室）

http://www.zero-corp.co.jp/