¥3000万

東伊豆 新生活 幸福論

instructed by 榎並 徹
（タカラハウジング www3.tokai.or.jp/takara/）

取材・構成・文｜TOKO
edit by TOKO

撮影｜TAKI
photo by TAKI

南伊豆、中伊豆、西伊豆はどうしても別荘かリタイアメント対象となるが、伊豆急行が通じ、踊り子号を利用すればＪＲ東京駅に２時間前後でアクセスできる東伊豆なら現役生活が十分可能で、じっさい企業の管理職、自由業者などが多く居住し、活気がある。東伊豆での新生活は夢ではなく「現実」なのだ。湘南は、海が見えなくても坪１００万という土地はざら。30坪で３０００万、予算の下限が5、６０００万となっては、誰もが家を構えられるわけではない。しかし東伊豆なら、生活の便利さを犠牲にせず、海を望み、森に囲まれた暮らしが3０００万――場合によっては2０００万でも――あれば充分に実現できる。しかし――、憧れだけで移住し、失敗、後悔している人が多いのもまた事実だ。東伊豆の達人、榎並徹氏に、移住と生活の成功法を訊いた。

《移住成功三鉄則》
一、家ではなく「生活」のビジョンを明確に
二、台風対策と基礎工事コストに留意
三、家にお金を掛けすぎないこと
（中古建て売りをリフォームも妙手）

（上）自邸兼事務所のベランダにて。ウインドのウェイブボードと、「ベッドよりでかい」レース用のボード／（右）あるシークレットポイント。東伊豆はこんな波が割れることもある。ちなみにマスト長は4.5m。ライディングは榎並氏の師匠O氏。（撮影：榎並徹）

¥3000万

東伊豆 新生活 幸福論

■榎並と申します。若いころはヨット、57歳になった現在の方が過激で、ウインドサーフィンによる波乗りに夢中で、そういう理由で東伊豆に住んで35年になり、伊東市で、ハウスメーカーを経営しております。小さな会社で、私は有名建築家でもなんでもありませんから、億の予算を持って、豪邸をオーダーするようなお客さんはうちには来ません。ごく一般的なお客様、限られた予算のなかで、できるだけ意に沿った暮らしが実現できるよう、お客様と一緒に歩いて、土地を探すことから始めています。年に新築を6件、大きめのリフォームを12件、そのくらいのキャパシティです。この地に精通していることを活かし、仕事の量を増やすのではなく、ひとつひとつの密度を高めることを心がけています。

東伊豆に移住されたうちのお客さんは現役の方が多いですよ。まずは50代の会社員。管理職や役員で、東京出勤は週に2、3度、あとはネットを使って在宅勤務というパターンですね。カメラマン、陶芸家など自由業者さん、甘くはないですが、パン屋さんなど、こちらで開業される方。そんな職種に関係なく、ふたつに大別することもできます。東伊豆に移住して幸福になられた方と、そうではない方です。私などはお客様を幸福にすることが仕事だと思ってるのであれこれしつこく確認して、「いいから希望の家を建ててくれ」とよく叱られたり（笑）

あるお客さんは総予算2000万で、とにかく海際に家が建たないかと。「漁港の脇の網干し場の隣の20坪の土地でもいいから」と。これは無理なんです。ご予算の問題ではなく、そういう場所に、売りに出される土地が無いからです。海際の、ローカルの人が古くから住んでる村や町も、冠婚葬祭の独特な風習など、外の人が入って馴染むのは難しい。いきおい対象は、山や丘陵の分譲地に限られてきます。

海が見える物件も多いし、森も残っているし、傾斜地ゆえ隣家と軒を接することもないのでプライバシーも保たれる。いいのですが留意点もある。ひとつが台風です。じっさいに現場が残っていますが、谷に圧縮されて、大木が軒並みなぎ倒されるような突風が吹くこともあり、屋根を山の斜面角度と同じ片流れにするなど工夫が必要です。東京の工務店が建てた家はよく屋根が飛ばされる（笑）

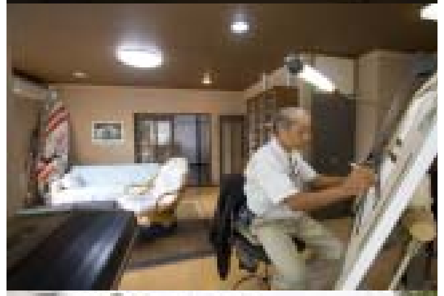
もうひとつが地盤です。伊豆高原などは岩盤ですが、地盤が軟弱で水害に弱い場所も多いのです。おまけに静岡県は耐震基準も高い。不動産業者に案内されて、「どうですこの眺望、真っ正面に見えるのは大島ですよ」なんて口説かれて、その土地を買ったら地盤が悪くて、杭まで打たなくちゃならなくて、総予算3000万のうち1500万が基礎工事に消えて、上屋を建てる金がなくなったという笑えない笑い話もよく聞きます。間に合わせの上屋を建て、転売しようにも売れず……。

ついでに申し添えますと、「温泉つき」という魅力的なコピー。そこに家を建て、風呂の蛇口をひねると温泉がじゃんじゃんあふれ出し……というわけではありません。温泉（を引く権利）つき、ということなのです。幹線から温泉を引きこむ工事が必要で、これに約200万、温泉使用料ももちろん別途必要。泉温が低い場合、温泉を引くような人は岩風呂や露天にしたいから（よけいに冷めてしまうので）ボイラーも必要。高価な温泉用ボイラーを導入できればいいですが、一般ボイラーは温泉成分による腐食で、だいたい3年でダメになります。

もっといえば国立公園の問題。国立公園に自宅があるというのは一種のステイタスのようですが、家の色や屋根の形など様々な規制があります。道路から20m以上セットバックした位置でないと家屋が建てられないというのもあって、広大な敷地が必要だったり。これら規制は緩和される方向にありますが。

以上は住宅のハードの話し。

次に、「東伊豆に移住して幸福になるため」に、ハード以上に重要な、移住者の「ビジョン」についてです。そう、東伊豆はそこに住む人を選ぶのです。なぜ東伊豆で生活するのか、その必然性が重要なのです。



（上）榎並氏の会社が熱海で建設中の住宅。顧客の最優先事項はこの海が見える客間／（中）榎並氏自身、住宅ローンで生活を犠牲にしないため、小さな建て売りをリフォームし、自邸兼事務所とした。■（有）タカラハウジング www3.tokai.or.jp/takara/ ／（下）塗装職人と打ち合わせ。彼もそうだが、スタッフの職人たちには東伊豆ローカルのサーファーが多い

それがなく、憧れやムード的な理由だけで移住した人は、半年、一年で——必ずといっていいくらいですが——後悔します。伊豆では比較的便利といっても都市生活に較べればはるかに不便です。そこに暮らしているだけでは半年で飽き、不便さだけを感じるようになります。

必然性とは、サーファーであったり、ダイバーであったり、釣り師であったり、自宅に釜を持つ必要がある陶芸家であったりすることです。

あたりまえですが、移住とはそこに家を建てることではなく、そのフィールドとともに「生活を実現する」ことです。この意味で——ハウスメーカーの社長が言うべきことではありませんが——その一手段に過ぎない家に、お金を掛けすぎるべきではないと私は思います。

無理な住宅ローンを組んで、その返済だけでいっぱいいっぱいになり、夫婦で旅に出たり、たまにはおいしいレストランで奮発するといった「生活」が奪われたら、本末転倒だし、悲劇でしょう。

でも、さあ家を建てるぞ、という気持ちは一種の熱病ですから、つい冷静さを失ってその種のミスを犯すのです。

私自身その轍を踏みそうになったことがあります。

「仕事とは金ではなく時間を作る手段である」というのが私のモットーです。あと3年で還暦ですが、ウインドサーフィンに夢中で、年間200日海に出たこともあります。大きな声では言えませんが、朝礼後海に直行、ワンラウンド乗って、午後クライアント回りというパターンで、そういう生活と健康を私は何より大切にしています。

ところが一時期「ハウスメーカーの社長らしい邸宅を建ててやるか」という熱病に罹ってしまったことがあるのです。幸い、熱は引きましたが、そうでなければ海にも出られず、ストレスで、今ごろ病気になっていたかも知れません。

私はどうしたか？ 小さな建て売りを買って、リフォームしたのです。

これも（移住者にも）良い方法です。購入と同時にリフォームする必要はありません。暮らしながら、必要なところをこつこつリフォームしてゆけばいいのですから。

次に、私がリフォームを手がけた東伊豆移住成功例、Sさんのことをご紹介しましょう。

《移住成功例》

伊豆高原S氏邸（写真家・62歳）

200坪・2000万の中古物件を1500万でリフォーム

■Sさんは現在62歳。都心の大手出版社で、カメラマンとして長く、第一線で活躍、多くの後輩に慕われ、目標となっています。

55歳の時、自分のために写真を撮りたいと早期退職。食材と料理撮影を含む、「食」を総合プロデュースする事務所を設立。2部の写真集を出版。

趣味は釣りで、魚探とGPS装備の漁船仕様ボートで本格的に30年続けられています。

「60になったら沖縄に移住して、日の出とともに起き、日没とともに眠る」と公言されていましたが、再婚された奥様のご希望で、沖縄ではなく伊豆高原でペンション経営、に針路修正。S氏の料理の腕を活かし、日に一組か二組の客を迎える、プライベートなペンションというビジョンのもと物件を探し、伊豆高原でも最初に分譲された一等地のこの中古物件を05年2月に購入。すでに人が住んでおらず、上屋はかなり痛んでいましたが、2階から見える東伊豆の山稜と相模湾に惹かれて決めたとのことです。S氏にとっては、鎌倉、三浦に続く、これが3軒目の自邸となりました。

1500万のご予算でリフォームを依頼され、調査に行きましたが、一見廃屋か、と思えるような状態でした。

リフォームは新築よりはるかに難しい作業です。古い家屋の柱配置など基本構造をそのままに、新しい住人のライフスタイルを実現するパズルのような作業。

(左頁上)物置的ガレージをリフォームした「土足でわいわい寛げるサロン」。S氏のフォトギャラリーでもある／(左頁下)檜と伊豆石を使った風呂。このクラスのユニットバスは200万程度するが、その7割ほどで製作した

もうひとつは見積もりです。リフォームの場合、床を剥がすと基礎がダメだったというようなことが頻発します。けれど見積もり段階でそこまで調査するわけにはゆきません。だから大手の見積もりにはかなりの「安全率」が含まれることになります。私どものような知名度のない小さな業者の武器は、提案力と——これは頭をひねればカバーできるのですが——やはり低価格です。リスクを負い、利益は圧縮されますが、会社の維持費や広告宣伝費が低いことでなんとか維持するという。まあそれは裏事情です。

S氏邸の場合、好条件もありました。——リフォームの場合とても重要なのですが——S氏のご希望が明快だったことです。壁を剥がすと柱が意外にしっかりしていたという嬉しい誤算もありました。

S氏のご希望は、ガレージとも土間ともつかない荒れた1階のスペースを、土足でくつろげる心地よいサロンにして欲しいこと、1階の和室部分に風呂を増築、などです。

この風呂、日本庭園が完璧なフレーミングで切り取られ、さすが写真家と感心したのですが、作業は大変でした。軒を半間出したのですが、その高さは変えられないので、新設する排水設備とその勾配を取り、かつ浴室の高さを確保しなければなりません。物理的に浴室の屋根はやや低くなったのですが、それでかえって親密な空間になったとの評価をいただきました。

その様に、手を加えるべきところは加え、庭園に面した接したベランダやサッシはそのままの使えたので手を加えず、予算内に収めました。

Sさん、その後すこしご体調を崩され、事務所を後進に譲られ、結局ペンションも開業されませんでした。

「年をとっても、風景と仏像の写真だけは、おれは絶対に撮らないよ」——体力が衰えた写真家はそういう被写体を選ぶようになるらしいです——と公言されていましたが、昨年秋のある日、空を見上げると「面白い雲が浮かんでいて」、現役時代のように「眼がレンズになってしまった」

雲の連作を自邸ギャラリーで公開したら昔の仲間が続々訪れ、好評、楽しい時を過ごされたとのことです。

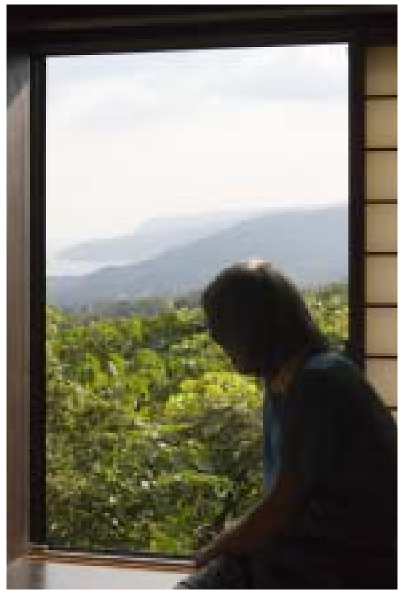
朝起きて天気が良ければ、ズームレンズを装着したボディひとつを首から提げてスクーターで出かけ、「新シリーズ」の被写体を探し、14時には帰って、ちびちび飲みながら、勤めに出ている奥様のために夕飯の準備をします。干物はご自分で作られ、出汁を取るための、トビウオや小鯛の煮干しを仕入れに、月に一度築地に出かけられるそうです。

伊豆は新鮮な地魚が豊富ですが、なんでも揃うわけではありません。

Sさんは東伊豆移住で幸福を得た、ひとつの好例と言えるでしょう。

■榎並徹（談）

あたりまえですが、移住とはそこに家を建てることではなく、そのフィールドとともに「生活を実現する」ことです。その一手段に過ぎない家に、お金を掛けすぎるべきではないと私は思います。



（右頁上）当初ペンションにする計画だったので、伊豆高原のなかでも、表通りに面した、分かりやすい立地を選んだ／（右頁下）敷地は200坪。伊豆は季候が良いため、短期間放置するだけで庭が雑草で埋もれてしまう／（左）2階の客間からは稲取、大川あたりが望める。伊豆でもこのように「優しい」眺望は珍しいという