

虹を追っかけてみる



株式会社
■phone 011-622-7111
■fax 011-622-7125
■Web Site <http://www.kitakobo.com/>

「地域への眼差し」―住宅三法の施行にあたり―

2009年に入り、住宅三法（長期優良住宅法、住宅瑕疵担保履行法、改正省エネ法）が相次いで施行されました。当然、それぞれの法律の内容は異なるのですが、そのベクトル（お題目）は「長く使い続けられる住宅ストック」を増やす事。優良な住宅ストックが増えれば、それに伴い既存の不良住宅は淘汰されるか、優良な住宅への改修を迫られます。更にそれらに連動して住宅流通も活性化するであろうというもの。戦後復興期以来続くスクラップアンドビルドから豊かな未来へのストックフローの時代へ……。主旨は良く判りますし、賛同もします。

国交省も各法の広報・普及促進に熱心で、棚ボタの補正予算でも、ここぞとばかりに大盤振舞い。住宅産業が落ち込む中、稀にみるチャンスと、住宅関連業界も勢いづいています。不肖、私も「住宅生産団体連合会」さんのご依頼で、長期優良住宅に関して、地域工務店さんに対してセミナー講師を務めさせて頂き、末端の末端ながら、お手伝いしてまいりました。ただ、ここにきて、少々、疑問が……。

それぞれの法律には、当然の如く「義務」が列挙されている訳ですが、それらの義務を履行しようとするれば、何らかの組織・制度・システムを利用しなければ、履行できない仕組みになっています。長期優良住宅に関して言えば、今後「履歴システム」というWebを介したシステムに各工務店がそれぞれの住宅の情報を登録しなければなりません。これで、まずはコンピューターソフト屋さんの商売成立、更に各ソフトを一元管理する団体が成立。何らかの保険に加入する義務を負わされる住宅瑕疵担保履行法に関して言えば、現在のところ5社による寡占状態でその保険業務は行われています。

法律条文の一行一行に、そんな「利権」が見え隠れしています。

無論、大前提が「国民の最大の利益」を担保するため、なんでしょうから、表立った反対表明は出来ないのですが、ここにきて、「エンドユーザー」への周知が決定的に不足しているような気がしてなりません。そして、年間数棟レベル規模の中小地域工務店への過剰な負担も顕在化しています。

様々なシステムや組織を利用するためには、相応のコストが発生します。それらを一次的に負担するのは全て施工者。それなりのシステムを構築済のメガパワービルダーはそれらのコストをグロスで考えればいいので、負担感は少ないと思いますし、技術的ノウハウも蓄積済です。しかしながら、北海道〇〇郡△△で長年、集落の普請を請け負っていた棟梁にそのノウハウがあるとは思えず、結局、合法的に対応するには過大とも思えるコスト負担をするか、コスト負担が出来なければ合法的でなく造り続けるかの二者択一。棟梁が一時的にせよコストをバッファーできるはずは無く、結局は地域の爺ちゃん婆ちゃんへコスト転嫁するしかない。爺ちゃん婆ちゃんがそのコストを負担出来ないとすれば、国交省の考える「不良な住宅」に我慢して住み続けるか、合法的でない、つまり違法行為を行うしか選択肢がなくなるのです。

数十年後（多分、私はこの世に居ないでしょうが）の日本の風景を俯瞰した時、新材材で作られた優良と称する住宅の並ぶ都市住宅街と、メンテもされず朽ちていく家に住み、それでもその地域に住み続けなければならない人々の顔が、コインの表裏として遠くに見えてくるのです。確かに「優良な住宅の並ぶ都市住宅街」は、私が学生時代に学んだ建築のあるべき姿の一面なのですが、私も年齢を重ねたせいも、その理想だけを追うのは、どうも釈然としないのが本音です。

市井の設計屋は大きな流れの中で定まったルールに従うしか術は無いのですが、それでも「地域への眼差し」だけは失わず仕事をしていきたいと思いを新たにしています。

目次

地域への眼差し
―住宅三法の施行にあたり―

最近の設計から

特集記事

住宅三法

- ・ 長期優良住宅法
- ・ 住宅瑕疵担保履行法
- ・ 改正省エネ法

〈ビルダーの皆様へ〉
北工房における長期優良住宅への対応

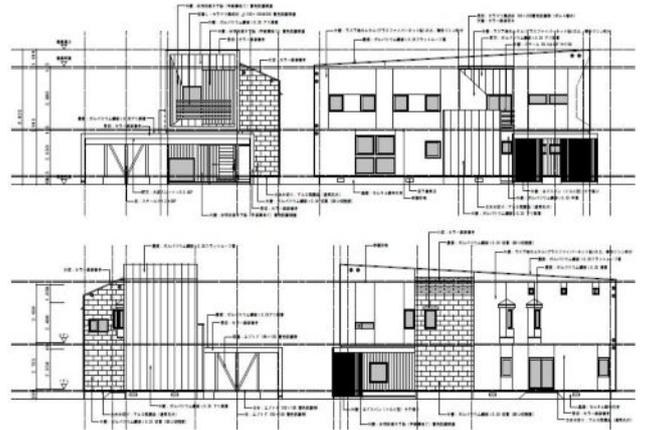
所員近況報告

特殊建築物定期報告

ステキ☆スイーツのお店
紹介
パーラーペンギン堂

実際の設計では、クライアントのご要望だったり、予算の都合であったり、原因は様々ですがその設計作業の経過において建物の形が進化します。前号でご紹介した住宅が概ね着工の運びとなりましたが、その姿は当初の予定から大きく変わっています。今回はそのプロセスの一端をご紹介します。

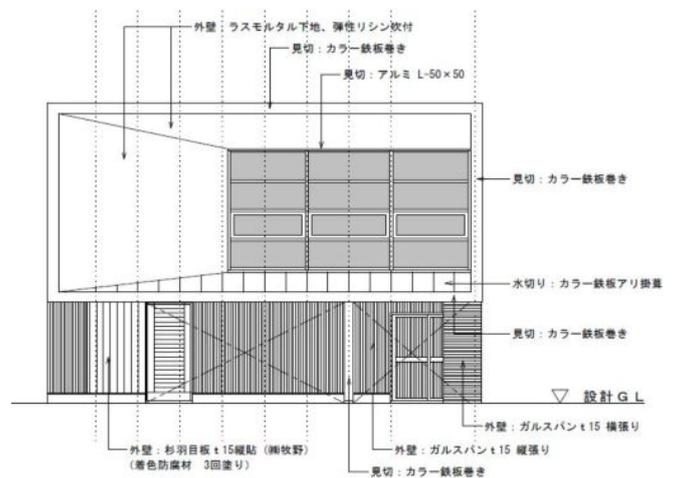
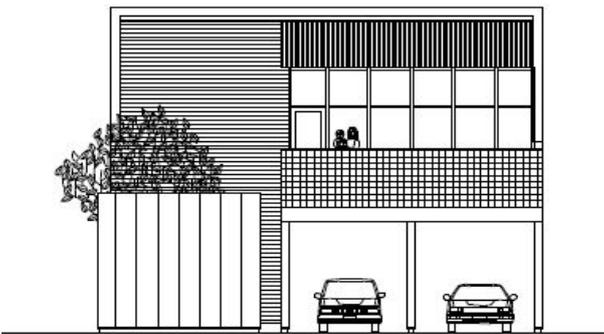
富良野市内T O様邸



前号でご紹介した計画時のスケッチが左側。右側は、現在数社にお見積もりを依頼している我々の言うところの「実施図」です。今回は、予算もさることながら、全体の配置関係を変えましたので、姿かたちが大幅に、、、というか、全く別の建物になっています。全体に面積は小さくなり（コストが少なくなり）ましたが、今までの打ち合わせの経緯がありますので、PLANの内容は成熟度が増しています。左の段階のPLANを作るまではかなりの陣痛を伴いますが、その後は「変貌の激しさ」の割には安産な場合が多いようです。

雪が降り出す前には竣工したいと鋭意努力中。新居でお正月を迎えられるよう、頑張ります。

札幌市内H T様邸



こちら左側は前号でご紹介したスケッチ段階。右側は最終的な「実施図」です。既に工事契約も終了し、7/10から着工予定です。この設計も、右と左では大きく印象が異なりますが、実は、「間取り」は同じ。右側のファサード（道路から見た姿）を作り上げるまでには、いくつものエスキス（下書き）を没にしました。

我々がハウスメーカーと異なるところは、設計の段階で可能な限り、その案を練り上げるところにあります。ハウスメーカーは「工事」によって利益を生み出していますので、できるだけ早い契約を望み、計画段階をおざなりにする傾向がありますが、我々設計事務所は、「計画」を深く考えるところでフィーを頂戴しています。どこまでしつこく案を作りこむかこそが建築家の価値だと考えています。これからも時間の許す限り、私達はしつこく、しつこく、考えていきたいと思えます。

住宅3法 長期優良住宅法 住宅瑕疵担保履行法 改正省エネ法

今年に入って住宅に関する法律が次々と施行されています。今まで「建築基準法」以外、それほど縛りの無かった住宅ですが、住宅3法が施行された事により、国の住宅行政に関する目線がはっきりしてきました。また、今後は「建築基準法」そのものが無くなり「建築基本法」として生まれ変わる・・・事も検討の潮上に乗っているようです。細かな基準はさておき、基本の「考え方」だけ簡単におさらいしてみたいと思います。

突然、怒涛の如く動き出したように思える住宅行政ですがその布石は、昭和に遡ります。ベターリビング協会などでは昭和50年代から「センチュリーハウジング」と称し、100年の使用に耐える住宅を、、そしてそれを実現するための社会的な条件は何かを、継続的に研究していました。ただ、現実の住宅経済活動の中では大きく取り上げられることもなく時間が経過していました。

そこに阪神淡路大震災や一連の偽装問題など、住宅業界を震撼させる事件・社会問題・社会現象が続きざまに発生したのです。

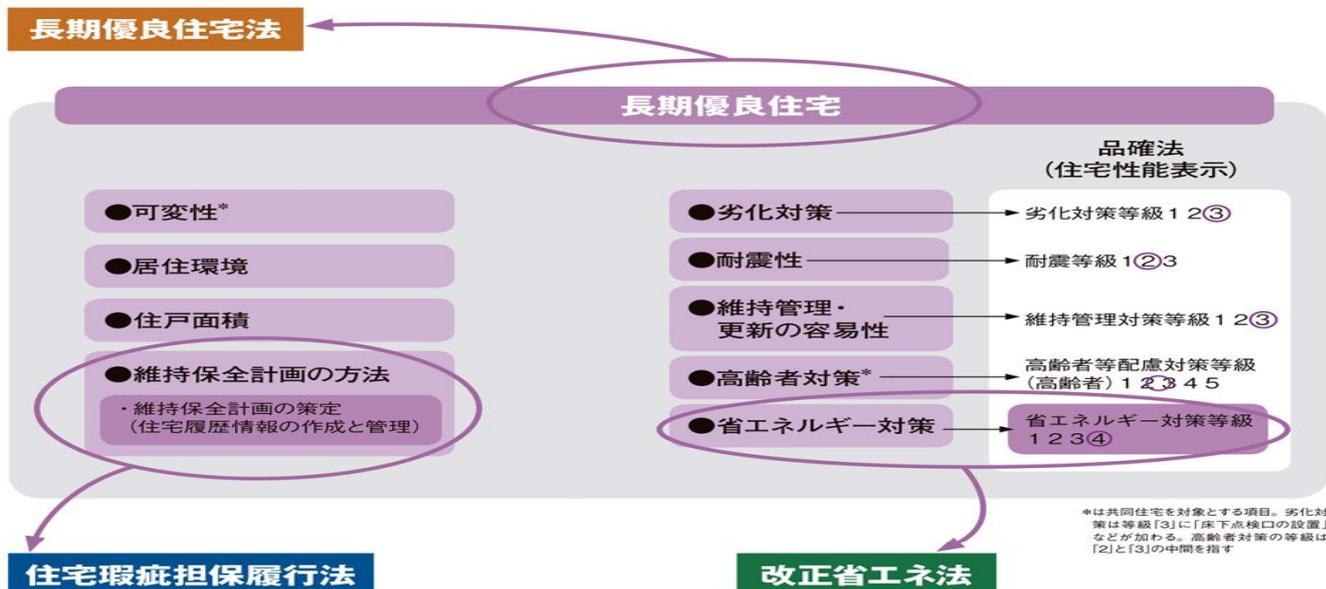
阪神淡路大震災では、戦後の劣悪な工事技術で建てられた住宅が軒並み倒壊し、「住宅ストックの品質の低さ」を露呈、一連の偽装問題では、建築行政のシステムの硬直化もさることながら、偽装発覚後の騒動で住宅供給者が倒産してしまい、責任の所在がはっきりしているにもかかわらず、エンドユーザーが救済されないという不幸な状況が発生しました。流通業界ではトレーサビリティが姦しく言われ、製造者責任が問われるようになったにも関わらず、住宅・建築についてはその専門技術性、あるいは常に「一品生産」である事、その投資金額が並外れて大きいことなどに甘え、全てのシステムが旧態依然のままである事等、潜在的な問題が周知となってしまったのです。また同時に地球規模でのCO2削減、固定化が叫ばれるようにもなりました。

「住生活基本法」が平成18年に基本理念として施行され、その後、自民党・政務調査会住宅土地調査会が「200年住宅ビジョン」を発表しました。本来、住宅ストックの確保、住宅流通の活性化が目的だった「センチュリーハウジング」の延長線上の「住生活基本法」「200年住宅ビジョン」だったはずなのですが、社会情勢を踏まえ、そこにさまざまな「意味」が付加されたのです。

「偽装問題」に対応すべく建築士法が改正され、建物の強度をあげるため「建築基準法」が改正、更に今回の「長優法」で誘導施策として丈夫な建物にはインセンティブが与えられるようになりました。また、省エネ住宅についても「改正省エネ法」と「長優法」の2段階構えで省CO2建築を目指し、それらを「記録」「証拠」として担保し、責任を明確にするため「住宅履歴システム」が「長優法」の中で定められています。

建築のエンドユーザーとして「個人」はとても弱い立場です。「規制」として「個人」の立場を守る事もさることながら、今回の長期優良住宅法は、あくまでも「誘導施策」として、さまざまな関連法とLINKしながら、「建築する個人（購入する個人）」と「施工者」にインセンティブを与え、「優良な住宅」を普及促進させる事が主旨となっています。

ストック時代の家づくりと住宅3法の関係



虹を追っかけてみる

<ビルダーの皆様へ> 北工房における長期優良住宅への対応

●長期優良住宅の7つの認定基準

環境 地域の住環境に配慮する

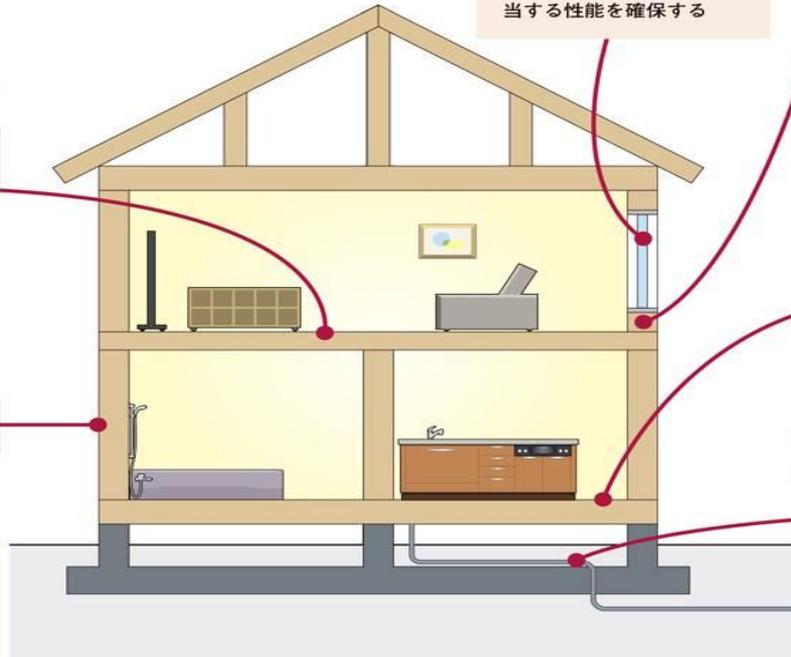
- ・地区計画や景観計画、条例によって建築協定や景観協定などがある場合には、これらの内容と調和した住宅にする

面積 良好な居住水準を確保できる規模に

- ・1階の床面積を40㎡以上、延べ床面積は75㎡以上
- ・都市部など地域の事情によって引き下げ可能だが、下限は55㎡

維持保全 定期的な点検や補修計画を策定

- ・構造耐力面での主要部、雨水の浸入を防止する部分、給排水設備は点検の時期と内容を定める
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施



省エネ 省エネルギー対策等級4を確保する

- ・断熱性能などを高めて、省エネ法で規定されている次世代省エネルギー基準に相当する性能を確保する

耐震性 耐震等級2を確保する

- ・建築基準法で規定されている壁量の1.25倍を確保する
- ・免震建築物の場合には品確法の免震建築物であること

耐久性 劣化対策等級3を確保する

- ・構造躯体が、少なくとも100年程度使用できるようにする
- ・点検のため床下空間を330mm以上にするほか、小屋裏にも点検口を設置

維持管理 維持管理対策等級3を確保する

- ・構造躯体に比べ耐用年数が短い内装や設備は容易に補修できるようにする
- ・構造躯体に配管などを埋め込まないこと

北工房では、長期優良住宅にかかる、各種手続き(構造計算、性能評価申請<Q 値計算>など)のお手伝いが可能です。また、長期優良住宅普及促進事業の申請などに関わるご相談も承っています。また、連携性能評価機関などとの協力により、速やかな対応が可能です。是非、ご相談下さい。

木造部分の構造計算 & 申請の構造対応(構造計算書、申請対応伏せ図、引き抜き金物図含む)	600 円/㎡
安全証明書発行(確認申請が必要な建物を構造計算する際には添付必須)	10,000 円/棟
構造計算概要書(確認申請が必要な建物を構造計算する際には添付必須)	10,000 円/棟
Ex: 132 ㎡(40 坪)の木造の住宅(杭無し)の確認申請用構造計算	
(600 円 × 132 ㎡) + 10000 + 10000 =	99, 200 円
性能評価関連書面作成、申請対応	600 円/㎡
Ex: 132 ㎡の木造の住宅(杭無し)の性能評価申請(構造計算含む)	
(600 円 × 132 ㎡) + 10000 + 10000 + (600 円 × 132 ㎡) =	178, 400 円
確認申請業務(スケッチからの作図など含む)	1200 円/㎡
Ex: 132 ㎡の木造の住宅(杭無し)の確認申請+性能評価申請(構造計算含む)	
(600 円 × 132 ㎡) + 10000 + 10000 + (600 円 × 132 ㎡) + (1200 円 × 132 ㎡) =	336, 800 円
☆尚、壁式構造のRC部分、杭の計算、などについては別途見積もりとさせていただきます	

- **栃木です。**／(^m^)。先だって30数年ぶりの同級会がありました。札幌市立啓明中学校22期卒業3年10組。先生もお元気。今は某内装会社の専務H氏、中学の時からのをかなえ北京五輪では国際審判としてコートに立ったS氏、学校中の憧れの的で結局ANAのCAになったKちゃん、etc・・・三十数年ぶりの再会はみんないい笑顔でした。ただねえ、、、あたしや、当時てつきりお付き合い状態と思っていたY美ちゃん曰く「エ〜ッ！（*o*！全然そんなつもり無かったわよ。（一へー#）って・・・そんなあ、、、（TmT。。。「俺、三十数年、ずつ〜と勘違いしてたの？」と、言っても彼女は5人のお孫さんがいるお婆ちゃん。私も孫持ち。悔やんでみても、既に遅かりし。。。Y美ちゃん・・・俺の純情、返してくれ！！



- **どうも、杉渕です。**。。個人的な話ですが、ここ最近色々と周辺事情が慌ただしく変化していきまして、かなり頑張らなければいけないと・・・。話はガラッと変わって、以前にもニュースレターで書きましたが、自分は農家の長男で、今年の春たまたま実家へ帰った時に「もみ撒き」（稲の種を植える作業）を手伝う事になったのですが、前夜祭で夜中までたんまり酒を飲んで翌朝はボロボロ。手伝いに来ていた人達は、前日一緒にお酒を飲んでいたにもかかわらず軽快に仕事をしていて、自分の不甲斐なさを痛感しました（汗、、、挙句の果てに、一日だけ農作業手伝ったにもかかわらず2・3日筋肉痛と腰痛が抜けませんでした（なんと情けない）まあ、一日中机のPCに向かって仕事をしている訳ですから、しょうがないと言えましょうがないのですが・・・（と、自分に言い聞かせる事にはしています）

- **成田です。**最近暑くなり季節的にもアウトドアなど楽しんでいる方も多いと思います。私もアウトドアが大好きなのですがあまり行く機会が作れないので週末の休みに自宅前でバーベキューをしています。外で食べる焼肉とビールは格別においしいですね！！明日からまた頑張ろうという気持ちにさせてくれます。しかし飲みすぎ注意ですね。。。こんな週末を送ってしましたらお腹の辺りが悲惨な事に・・・現在、もとの体に戻すべく自転車で通勤しております。自転車に乗り始めてから体形が変わったかという・・・全く変わっていませんーん orz



いつか体重減る事を祈りつつ雪が降るまでチャリ通がんばってみます！

- **泉です☆** 今年連休あけの5月、6月と週末はいつもお天気が悪かったですね・・・（一へー；）そんな中、私は数年ぶりにゴルファーに復活しました！！ここ暫く何となく遠ざかっていましたが、友達に半ば強制的にコースに出る予定を入れられ、焦って打ちっぱなしに行ったのが連休の最終日でした。それから3週連続でコースに行っ来てちゃいました☆☆お天気はあいにくでしたが、久しぶりの外遊び♪とても楽しかったです。さすがに少々飽きてしまつて6月はお休みしていましたが、ここ最近の陽気でまたテンションが上がってきたので、そろそろ芝が恋しい感じですよ♪・・・っと思っていた矢先に7月のゴルフのお誘いが・・・！はいOK！！行ってきます。次回のニュースレターでは、少し上達した様子をお伝えできればいいなと思っています(^;) / 球技繋がりです・・・最近テニスにも誘われていました、キャラではないのですが（笑）すっかりヘルシーな毎日を送っています(^)
- **こんにちは、栃木明美です。**仕事は6月が決算なので今が一番忙しい時期です。°°（X_X）°°。前回、夫の糖尿病発覚、その後ダイエットのためお弁当作りを始めた話を書きましたが、5ヶ月で8kg減に成功しました。見た目にもスッキリとしたお腹。そうすると本人もやる気が出るみたいで、最近は食事制限の他に腹筋運動が加わったようです。（笑）。私はこの時期、特にカモガヤのアレルギーに悩まされています。元々、犬アレルギーで病院通いをしています。カモガヤで目が腫れて、犬で咳が止まらず・・・。その原因の我が家の愛犬ジェット君もクシャミがひどいので動物病院へ連れて行ったところ、なんとアレルギー性のクシャミとの事。犬にもアレルギーがあるんですね。趣味で習っているバレエの発表会が7月24日にあります。もう1ヶ月という事で練習に励んでいます。夜になると足が・・・TT。もし興味のある方はチケットありますので栃木までお問い合わせ下さい。無料です。

「家」に関する悩みやお困りごとは、emiNetコールセンターへ！

emiNetのメンバーには弁護士・税理士・土地家屋調査士・建築士などの専門家はもちろんの事、工務店、リフォーム関連業者まで多彩なメンバーがそろっています。誰に相談してもわからない、そばに相談できる人がいない・・・そんな方はまずemiNetコールセンターにお電話くださるか、メールでお問い合わせ下さい。コールセンターにおいて、対応すべき専門家をご紹介します。

emiNetコールセンター： **011-633-6066**

ご相談無料

【受付時間】 月～土 AM 9:00 ～ PM 6:00（日曜・祝祭日 休み）

〒060-0001 札幌市中央区北1条西15丁目1-3-409 ㈱北工房内 emiNetコールセンター事務局

info@eminet-hokkaido.com



Sapporo
Architecture Design
Service Sector

TEL:
011-622-7111

FAX:
011-622-7125

E-MAIL:
info@kitakobo.com

北工房 Web サイト

<http://www.kitakobo.com/>

ブログ

「北海道発・建築と格闘中！」

<http://kitakobo.exblog.jp/>

幸せになるための家づくり

from 北海道

<http://blog.smatch.jp/kitakobo/>

■ 経営理念 ■

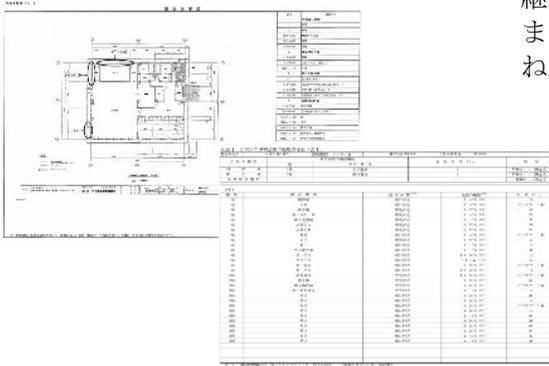
- 一、「北工房」は設計を通じて「北海道の建築環境」の向上を目指すプロフェッショナルの集団です。
- 一、「北工房」はプロフェッショナルとして「自由な発想と創造力」「確固たる技術とノウハウ」をクライアントに提供します。
- 一、「北工房」は「社会モラルを尊重」し、全ての業務に「プライドと責任」を持って臨みます。
- 一、「北工房」は仲間と共に、それぞれの「夢」の実現に向かって走り続けます。

特殊建築物定期報告

特殊建築物検査報告業務・建築設備検査報告業務

特殊建築物全般については3年に1度、特殊建築物に付随する建築設備については毎年、検査報告を行うことが建築基準法で定められております。適切な維持管理を怠っていた建物や設備が原因で事件・事故が起こった場合、罰せられるのはその建築物の所有者です。

平成13年に起きた「歌舞伎町雑居ビル火災」では建物や設備の不備が原因で多数の被害者が出ました。このビル火災の原因として、①煙感知器連動防火戸の閉鎖不良②非常用進入代用口が看板などで塞がれていた③階段室に物品が放置され救助活動を阻害した等がありました。建物の所有者は業務上過失致死傷罪に問われました。



※建築物検査の調査報告図と非常用照明の報告書です。

北工房ではこのような書類を作成しておりますが、これらの書類を省き「廉価」を標榜する業者もあります。これらの書面は法的に義務付けられたものです。お気をつけ下さい。

ステキ☆スイーツのお店紹介♪

今回ご紹介するお店は、南4西1にある【パーラーペンギン堂】
tel (011) 261-2320 です。

以前からずっと気になっていたお店です。ここのお店は他にも色々なジャンルのご飯やさんを系列店にもち、どこも想像通りハズレがなく、いつもとても満足して帰っていたので、いつかこのパルフェ♪が食べたいってずっとずっと思っていました~(^^)/

そう、ここはパフェではなくパルフェって表記してあるんです♪♪

お店は全体的にレトロな雰囲気、パーとパーラーが一体になった大人のパーラーです。シャンパンとソルベ・・・

平成21年度の下宿、共同住宅又は寄宿舍(3階以上のもので、かつ床面積の合計が1,000㎡を超えるもの)については、札幌市では3年毎に対象地区を「札幌市建築基準法施工細則」により指定しています。今年は【豊平区・清田区・厚別区・南区】です。報告期間は6/1~11/30までです。お間違いないで！！

業務範囲は札幌市内だけでなく、全道各地対応可能です。また料金はHPに掲載しております。

<http://www.kitakobo.com/tyousa/houkou.html>

継続契約などの場合は、割引制度もありますので、お気軽にお問い合わせ下さいね。



非常用照明を検査

打診検査



塩キャラメルパルフェとチョコパルフェ



本当にステキなコラボ満載です☆

当然味は文句なく濃厚なソフトクリームが絶品です！！

皆さんもぜひ！度行ってみて下さい☆