

明けましておめでとうございます。
今年もよろしくお願いたします。

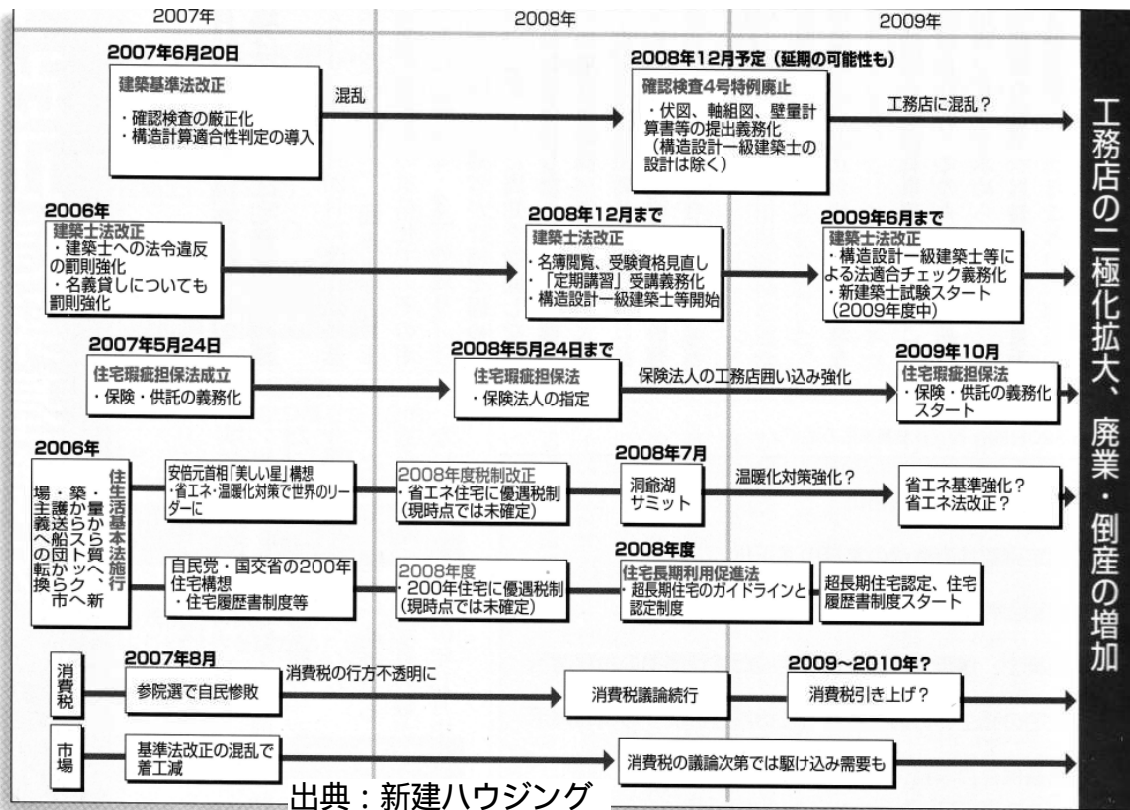


住まいのネットワークとは

住まいのネットワークは規約も会費もないゆるやかな組織で、この情報誌を読むことが会員の資格です。学習・交流を通じ、中小業者の協同化を目指しています。

発行所：埼玉土建一般労働組合
さいたま市南区鹿手袋6-18-12
電話 048-863-6293

工務店の2極化拡大へのロードマップ



これから2年が正念場
法改定と住宅施策で工務店の選別淘汰が加速

今年から来年にかけての法改定と住宅施策は、消費者保護とストック重視、温暖化対策が基調となっている。正論だが、小零細工務店にとっては大きな重荷であり、大手住宅企業が俄然有利となる。対応できない工務店の事業継続は不可能となる。この逆風を追い風に出来るよう情報収集と準備を進める必要がある。

4号特例の見直し
建基法改定による建築確認の遅れは、大幅な着工戸数減少で仲間の仕事を激減させた。GDPが0.2%落ち込むとの試算もあり、社会問題となった。しかし、工務店にとっての本格的な試練は、二階建て以下の木造住宅(4号建築物)の特例廃止だ。現行では提出義務の無い伏図や軸組図、壁量計算書など、14もの図書が必要となる。確認申請にかかる時間も費用も膨大となる。再び改定による混乱が危惧されることから、12月の施行を見送り半年位の延期が検討されているが、複雑に

なつた確認申請に対応できるように今から準備が必要だ。

住宅瑕疵担保法
10月には瑕疵保証の義務化がスタートする。瑕疵担保保険加入などによるコストの負担、基礎から中間、完了まで3回の検査が求められる。段取りの悪さや検査不適合があれば、工期延長による経費増は避けられない。工程表の作成や工事管理能力の引き上げなどが必要となる。

建築士法改定
建築士法改定で建築士受験資格が大幅に狭められた。大工職以外

出典：新建ハウジング

「1回からのしゅん」

の専門工事業者が受検できる機会は今年だけだ。二級建築士をめざすなら組合の二級建築士講座を真剣に受講することを勧める。建築士の定期講習制度、構造・設備設計一級建築士制度もスタートする。定期講習での終了

審査に合格できない場合は、再度講義と審査を受けなければならない。死活問題にならない準備が必要だ。

一〇〇年住宅省エネ対応

2000年住宅を政策化する「住宅長期利用促進法」が今年度中に成立する見通しだ。超長期住宅に求められる性能や維持管理方法をまとめた「2000年住宅ガイドライン」と「適合する住宅の認定制度」も予定されている。認定住宅を取得するための長期返済制度や登録免許税、不動産

取得税 固定資産税の軽減などの優遇施策も検討されている。超長期住宅に対応できる技術技能の取得が求められることになる。

お客が選べる耐震ツールを安価な制震装置が拡大へ

省エネ対策では、窓の改修や壁の断熱強化などの省エネ改修について、ローン残高の一定割合を所待税から年間控除する「省エネ改修促進税制」が要望されている。国交省が普及を進めているC A S B E E (建築物総合環境性能評価システム) による省エネ評価を義務付けている自治体もすでにあることから、

主な工法	耐震	制振	免震
仕組み	壁の耐力で揺れに抵抗する	揺れを吸収・軽減。仕口等への損傷が少なくなる	建物を浮かせて、振動を伝えるのを防ぐ。揺れを一番感じない。
新築			
リフォーム対応			×
金額	安価	50~80万	かなり高額
大臣認定			×
施工性	工務店で工事可。わずかに技術講習が必要な場合も。	メーカーの技術講習が必要な場合が多い。	専門業者しか出来ない

耐震工法の比較

環境性能評価の義務化は時間の問題と考えられる。建物自体の断熱性に加え設備機器を含めたエネルギー消費量による温熱環境等級の見直しも検討されており、省エネに対応する技術は必須となっている。

出米の耐震リフォームとして紹介し、施工技術講習も行った。大手メーカーでは、積水の制震装置の「シーカス」は現在同社の新築住宅の約7割に採用されている。メーカーの中でも早くから「制振」に取り組んでいるミサワは制振パネル「エムジオ・エヌ」を1棟あたり70~80万円で販売を開始しており、08年は

大臣認定も取得する予定だ。この通り大手メーカーは「制震」を標準搭載し始めている。また、工務店向けの雑誌などにも新しい制震ツールが続々と掲載されている。

昨年もこの紙面の中で、工務店や設計者の耐震対応を訴えてきたが、昨年の新潟中越地震や各自自治体の耐震改修促進計画の策定が進むことで、今年度はその流れはさらに加速しそつだ。

住まいを地震に強くする工法は、表の通り主に「従来の耐震」「制震」「免震」の3種に分類される。新築住宅は上部構造評点1.0以上を満たさなければならぬし、耐震補強工事もまずは構造評点1.0を目指すことになり、「制震」や「免震」性能は「耐震性能1.0」にプラスの性能と言うことになる。「免震」工法は新築一棟あたり200万~300万円かかることにくわえリフォーム工事には適さないため、今後は「制震」が耐震プラス性能の中心になると思われる。

一昨年、埼玉土建でも住まいのネットワークの中で、制振工法「GHハイブリッド」を、100万円以内で

大臣認定も取得する予定だ。この通り大手メーカーは「制震」を標準搭載し始めている。また、工務店向けの雑誌などにも新しい制震ツールが続々と掲載されている。



(写真左) ひかりかべ (写真右) GHハイブリッド (耐力壁だが光を通している)

「従来の耐震」商品でもさまざまな新商品が登場しており、選択肢が広がっている。中でも耐力壁ながら採光もとれる「ひかりかべ」や「ガラスブロック耐力壁」が面白い。両者は大臣認定もすでに取得しており「ひかりかべ」は東京都が選んだ「安価で信頼できる耐震改修工法」にも選ばれている。

今は住宅情報過多の時代だ。お客さんに耐震工法の違いをしつかり説明した上で、お客さんが選択できるだけの「耐震ツール」を準備したい。