



7-14面 **ルネサンス**／復興特集
新建ハウジング創刊20年 復興とは何か。安全で豊かな住まいとは――。
 阪神・淡路大震災の直後に創刊した新建ハウジングは20年の節目にあたり、現場ルポやインタビュー、アンケートなどを通じて現在の家づくり・まちづくりの課題や展望を探った。原点に立ち返って震災復興の姿と工務店の役割を見つめ直し、これからの20年を考えるきっかけとしたい。



ルーフスペーサー
 モーグルフォーム 通気層30mmを確実に確保!
 日本の屋根を守りたい...
 住まいの品質を高める 日本住環境株式会社
 施工動画 WEBにて配信! | NJKK | 検索

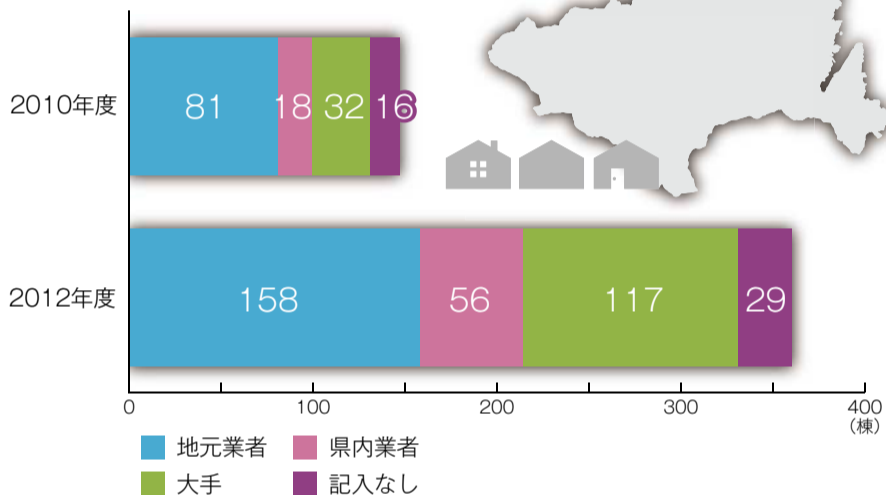
4面	トピック ／行政	「建築物省エネ法」案が閣議決定
5面	ニュース ／省エネ	HEMS通して情報提供自由化へ
15面	マンガ ／家づくりのオキテ	住宅性能表示制度

最新ニュースを毎日更新
 新建ハウジングDIGITAL <http://s-housing.jp/>
 お問合せ先：フリーダイヤル **0120-47-4341**

東京 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-27剛堂会館ビル5F TEL (03)3556-5525
 長野 〒380-8622 長野県長野市南県町686-8 TEL (026)234-1211
 購読料(半年間)12,000円(本体)+税 毎月10日・20日・30日(冊子プラスワン付録)発行

供給力の限界に業界疲弊

宮古市内における震災前後の着工棟数と施工者の所在地



調査は岩手県立大学盛岡短期大学部の杉本末耶さん・豊岡瑞季さんが平成25年度の卒業研究で行ったもの。内田信平准教授が指導した。大手・県内業者・地元業者ともに棟数が増えているが、市場シェアでは大手の伸びが著しい。震災後に宮古市内に営業拠点を設けた会社も多い。

将来ビジョンをどう描く

建設市場はいま全国的に人手不足にある。公共工事では各地で入札の不調・不発が多発。東北の被災地はその最たる場所だ。実際、岩手沿岸は港湾や道路の工事、宅地造成や区画整理がピーク。土地ができたところから災害公営住宅が発注され、自立再建も進むが、需要をこす供給力がない。

「これまでは供給過剰といわれ、ギリギリで経営をまわしてきた。そこへ膨大な発注。必要資格者が足りないから公共工事に指名されても応札できない。工期遅れや予算未消化が問題視されるが、根本から考えてもらわないとやり切れない」。岩手沿岸部の地場ゼネコン社長はそういつて疲労感をにじませる。

(2面に続く)

このデータは、地元業者の施工キャパシティの限界を物語る。地元の宮古建設組合によると、現在は元請の一人親方の受注残が平均2〜5件。それでも、規模が小さいゆえに1年以上先まで着工予定が埋まる。労務、資材不足は慢性化し、職人の出入りは激しく、賃金は不安定だ。

住環境整備の遅れ、地域ごとの進捗格差が指摘されている。「これまでは供給過剰といわれ、ギリギリで経営をまわってきた。そこへ膨大な発注。必要資格者が足りないから公共工事に指名されても応札できない。工期遅れや予算未消化が問題視されるが、根本から考えてもらわないとやり切れない」。岩手沿岸部の地場ゼネコン社長はそういつて疲労感をにじませる。

苦悩する復興はまだ途上

グラフは岩手県立大学の卒業生が行った宮古市内の戸建て住宅着工状況の調査結果だ。着工棟数は147棟か

東日本大震災から4年が経った。災害公営住宅の建設や宅地の造成が本格化。そのなかで工務店業界は苦悩し、疲弊する。押し寄せる大手資本、人手不足、急がれる整備、見えない将来ビジョン、増大するストック――。それは日本の住宅政策や住宅産業、家づくり・まちづくりが抱える課題の縮図だ。今年には阪神・淡路大震災から20年の年でもある。復興とは何か、豊かさとは何か。ルポやインタビュー、アンケートを通じ、これからの住まいやまちのあり方を探った(7-14面に特集)。

震災後に大手シェア急増

ハウスメーカーの進出が比較的弱かった地域だ。2010年度は戸建て住宅着工の55.1%を地元業者が占め、大手はわずか21.8%。が、震災を境に2012年度は地元の比率が43.9%に後退、逆に大手は32.5%にまで増加している。県内業者(県内大手)も12.2%から15.6%にシェアを伸ばした。



土地区画整理事業が進む宮古市鉾ヶ崎地区。これから住宅建設が本格化する

健康を守る断熱材へ。 AsahiKASEI
NEOMA
 ネオマフォーム
 ネオマフォームはゼロエネ住宅に最適です

東日本大震災から4年
現地ルポ
被災地の現状

(1面からのつづき)

苦悩のなかで未来を描け

追いつかない産業構造

「急ぎたいが、急げない」

「これまでの土地がなかった。それがようやくできてきた段階。建築の本格化は来年度から」。宮古市内の工務店の見通しだ。

津波を被った集落の整地、区画整理、高台移転地の造成——圧倒的な量の土木工事が急ピッチで進む。その上ではじまる住宅再建の山場。繁忙を極めるなか

「これまでの土地がなかった。それがようやくできてきた段階。建築の本格化は来年度から」。宮古市内の工務店の見通しだ。

津波を被った集落の整地、区画整理、高台移転地の造成——圧倒的な量の土木工事が急ピッチで進む。その上ではじまる住宅再建の山場。繁忙を極めるなか

情報の把握と共有

棲み分けや人材融通も検討

内田さんは、とにかく情報が不足している

「宮古発・復興住宅『ぬぐだまり』プロジェクト」が3月14・15日に山田町で開催した完成見学会・住宅相談会。見学者が途切れなく訪れる



「宮古発・復興住宅『ぬぐだまり』プロジェクト」が3月14・15日に山田町で開催した完成見学会・住宅相談会。見学者が途切れなく訪れる



設計・施工は甲斐谷建築企画で、建物はQ値0.8、C値0.5の高性能。同プロジェクトは宮古の資源を使った性能のいい住宅を、地元業者の手で早く安価に供給する活動を行っている

「住宅希望者の紹介はありがたが、おおよそざつばな情報では先に進まない。お互いに条件がギリギリだから、すり合わせに向けて納めたい考えだ。うまく情報を共有すれば職人の融通も可能という。「久慈では仕

「宮古発・復興住宅『ぬぐだまり』プロジェクト」が3月14・15日に山田町で開催した完成見学会・住宅相談会。見学者が途切れなく訪れる

「住宅希望者の紹介はありがたが、おおよそざつばな情報では先に進まない。お互いに条件がギリギリだから、すり合わせに向けて納めたい考えだ。うまく情報を共有すれば職人の融通も可能という。「久慈では仕

「住宅希望者の紹介はありがたが、おおよそざつばな情報では先に進まない。お互いに条件がギリギリだから、すり合わせに向けて納めたい考えだ。うまく情報を共有すれば職人の融通も可能という。「久慈では仕

「住宅希望者の紹介はありがたが、おおよそざつばな情報では先に進まない。お互いに条件がギリギリだから、すり合わせに向けて納めたい考えだ。うまく情報を共有すれば職人の融通も可能という。「久慈では仕

「住宅希望者の紹介はありがたが、おおよそざつばな情報では先に進まない。お互いに条件がギリギリだから、すり合わせに向けて納めたい考えだ。うまく情報を共有すれば職人の融通も可能という。「久慈では仕

「住宅希望者の紹介はありがたが、おおよそざつばな情報では先に進まない。お互いに条件がギリギリだから、すり合わせに向けて納めたい考えだ。うまく情報を共有すれば職人の融通も可能という。「久慈では仕



災害公営住宅の建設も本格化を迎えている

住宅基礎工事を数値で誤差検出

SPECTRA PRECISION

スペクトラ プレジジョン LL500 国内唯一の手動標準式レーザーレベ
世界中で10万台を超える圧倒的な実績。
直径500mの測定範囲と温度変化に
強い、信頼性。

スペクトラ プレジジョン HL700 回転レーザー受光器
上下矢印に加え、ミリ単位
(最小表示単位0.5mm)の
数値表示で高精度。

株式会社ニコン・トリンプル コンストラクション営業部 www.nikon-trimble.co.jp
〒144-0035 東京都大田区南蒲田2-16-2テクノポート三井生命ビル TEL03-3737-9411 FAX03-3737-9415

**業界初!! システム導入住宅に
快適性と省エネルギー性を保証!!**

コンフォート24-G5

高効率エアコンと最新空調技術を組み合わせた
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)対応の24時間全館空調システム(省エネルギー保証付き住宅)!

年間冷暖房費(例) IV地域:400円/m²年*

システム導入価格150万円~*
(設計、本体(エアコン、ファン、ダクト)、竣工時検査、アフターサポート含む)

施工は最短1日、全国で設置可能!

ZEH(SII)助成金(平成26年度補正予算補助金対応)

*表記数字は施工場所・環境によって異なります。

高断熱・高気密住宅を最高グレードに!
期間限定の説明会・セミナーで
コンフォート24-G5のノウハウを公開中!

株式会社ニコン・トリンプル環境研究所 http://www.serl.co.jp/
〒166-0003 東京都杉並区高円寺南3-47-8 高円寺ニューナショナルコート208
TEL.03-5305-3701 FAX.03-5305-3700 E-mail.info@serl.co.jp

Renaissance

[ルネサンス]

復興への歩み たとえ遅くとも



宮古市田老地区。道路築造や区画整理が進んでいる。右側が「万里の長城」とうたわれた防潮堤。かさ上げされた国道の外側は非居住エリアに、内側は宅地・商業地エリアに位置付けられている

増大するストック

刷新されるまちがもたらすもの

住宅再建には①高台の造成地に移転②元住んでいた場所や区画整理された場所に新築③自分で近くに土地を探して新築④災害公営住宅に入居⑤家族・親戚らが住む別の市町村に転居——などがある。

自力再建できる人を除けば、住環境整備に時間がかかるほど土地から離れていく人は多い。復興が急がれるのは確かだ。

が、膨大な労力をかけ短期間でつくり変えられるまち、大量に供給される住宅ストックが地域に何をもたらすのかの評価は、まだ定

まっていない。「よかれあしかれ、薄い壁で仕切られた仮設住宅はプライバシーがない半面、隣近所の気配を感じられ、共同生活を成り立たせていた側面がある」と前述の内田信平さんはいう。

災害公営住宅は居住環境が向上する一方、人のつながりの希薄化が懸念されている。せつかくできたコミュニティが分断されることを嫌う住民も少なくない。「また話すが、市街地まですぐに歩ける間。そして転居者・入居者の多くを65歳以上の高齢者が占める。「田老もまた人口・世帯の減少地域。学業や就業の場を求め若者が流出している。そこへ200戸近いストックが新たに生まれ、住民の多くが高齢者。住宅は必要だが、20年後、30年後に不良在庫の重荷になるのでは」と懸念も否めない」と内田さんは指摘する。

住宅の約5割が全壊した同村では、過疎地域に大量の災害公営住宅を建設しても将来「大量の空き家を抱える」と判断。三井所さんはそこで「柱と梁の軸組構法」による自立再建支援の住宅を提案し、かつ一気に仕上げず未完成にしておくことを求めた。

鉄骨ユニットに屋根をかける住宅は、工期

スピード重視の復興では最大公約数が重視され、各論はすくい上げられにくい。それもまた復興のジレンマだ。

平地から高台への移転は利便性も低下する。もともと密集していたコンパクトなまちが逆に郊外へ広がるかたちだ。宮古市田老地区では沿岸の後背地に約160区画の移転地が整備される。約160区画の間。そして転居者・入居者



造成が進む田老地区の高台移転地。約160区画が整備され、災害公営住宅も建設される予定

時間がかかろうとも住民で

「自立」を胸に立て被災地

震災復興のジレンマは、図らずも、従来の政策や法制度、行政システム、市場環境や産業構造に疑問を投げかけているようだ。

新潟県中越地震で旧山古志村の住宅再建に携わったアルセッド建築研究所(東京都渋谷区)の三井所清典所長は「集落の復興には風景の再生が不可欠」と話す。

手企業を引きあげてしまおうとメンテナンスが困難だ。また復興需要が終わり仕事がなくならない地域内から大工が流出、住宅医のいない無医村状態になってしまおうとも考えた。

重要なのは「行政が明確に住宅づくりをリードし、モデルを建設して将来の『山古志再建イメージ』を示したこと」と三井所さんはいう。「妻側を向いた屋根の風景が印象的なまち並み、母屋から突き出た出口のある『中門造り』、それを生かした集落」。そんなイメージの共有が「みんなので山へ帰ろう」という村長の呼びかけに重なり、全村避難の住民に響いたという。

医療・福祉施設などの設計を手がけるエスデー設計研究所(福島県郡山市)の石井久克所長は「時間がかかっても住民でまちをつくるのが大事。住宅を

それを行政などが支える必要がある。そこでお年寄りも歩けるコミュニティができ、交流が生まれ、初めて住みやすいまちになっていくわけだ。

「資材費・労務費の高騰で工事が止まっている。だが、急がせても疲弊が増すばかり。民間が元気にならないと、まちが復活するわけがない。味噌汁が冷めないうちから再開するところから再開したい」と石井さんは呼びかける。

(竹内美樹・若林利通)

は早い、建築した大手企業は引きあげてしまおうとメンテナンスが困難だ。また復興需要が終わり仕事がなくならない地域内から大工が流出、住宅医のいない無医村状態になってしまおうとも考えた。

重要なのは「行政が明確に住宅づくりをリードし、モデルを建設して将来の『山古志再建イメージ』を示したこと」と三井所さんはいう。「妻側を向いた屋根の風景が印象的なまち並み、母屋から突き出た出口のある『中門造り』、それを生かした集落」。そんなイメージの共有が「みんなので山へ帰ろう」という村長の呼びかけに重なり、全村避難の住民に響いたという。

医療・福祉施設などの設計を手がけるエスデー設計研究所(福島県郡山市)の石井久克所長は「時間がかかっても住民でまちをつくるのが大事。住宅を

急いで建ててもまちが壊れては何にもならない」と指摘。「放っておけば中央の資本が儲かることしかやらないが、まちは儲からない部門もないと成り立たない」と話す。

酒屋、お茶屋、八百屋、本屋といった小さな商売。それらが大量店の進出で消えていくのはもはや見慣れた光景だ。そして大手が撤退すると何も残らない。再び通りを活性化するには、利益が出ない仕事にも住民が時間をかけて取り組み、

床下地合板の撥水養生システム

天使の床下地 PAT.

Subfloor of angel

正に思い描いていた通りの養生方法だ! (お客様の感想)

- 安全・安心
- らくらく施工 時間短縮
- 木の呼吸 そのまま
- 経済的

是非一度お試し下さい。

建築金物の総合商社
FIRST 水上金属株式会社
大阪本社: TEL.06-6211-1179 東京本店: TEL.03-3643-3503
九州支店: TEL.092-441-1977

まずは専用HPへ

新しい省エネ基準の枠組みの考え方



建築物の省エネ化を進める新しい法律「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」案が3月24日、閣議決定された。これまで省エネ法で規定されていた建築物関連の省エネ措置・基準は、今後この新法に集約される形だ。省エネ関連の法制度が大きく変化し始めている。

省エネ法で規定され（案の下に移る。「建築 省エネ法」案が3月24日、閣議決定された。これまで省エネ法で規定されていた建築物関連の省エネ措置・基準は、今後この新法に集約される形だ。省エネ関連の法制度が大きく変化し始めている。



「建築物省エネ法」案が閣議決定

建築物の省エネ関連法制度が大変化

新たな誘導基準の設定も

新しい法律（案）には、一般の戸建て住宅にも関係のある新制度も盛り込まれる。ひとつは新しい誘導基準の設定だ。省エネ基準よりも省エネ性能の優れた建築物の新築などの計画（省エネ向上計画）を所管行政庁が認定する制度を設け

住宅に使える制度も。新しい法律（案）には、一般の戸建て住宅にも関係のある新制度も盛り込まれる。ひとつは新しい誘導基準の設定だ。省エネ基準よりも省エネ性能の優れた建築物の新築などの計画（省エネ向上計画）を所管行政庁が認定する制度を設け

また、300㎡以上2000㎡未満の中規模建築物や2000㎡以上の住宅については、省エネ法で規定されている届出義務のままだが、基準に適合しない場合は必要に応じて所管行政庁が指示・命令ができるようになる。省エネ法では、性能が著しく不十分な場合でも、その根拠を示して「勧告」までにとどめられていた。規制が一段強化される形だ。

省エネ基準（住宅事業者が基準を設け、自治体が認定する。この認定を受けると、基準を満たすのに必要な省エネ措置にかかる床面積を容積率の計算の際に算入しない緩和特例を受けることができる。省エネ性に関連する誘導基準としては既に「低炭素基準」が設けられているが、新しい誘導基準は、省エネ性能としては低炭素基準程度と想定されているが、その他の要件などが見直される予定。あわせて、省エネ基準に適合していることを表示することができ、認定の仕組みも設ける。所管行政庁による適合認定を受けると広告などに表示できる。

国が基準を設け、自治体が認定する。この認定を受けると、基準を満たすのに必要な省エネ措置にかかる床面積を容積率の計算の際に算入しない緩和特例を受けることができる。省エネ性に関連する誘導基準としては既に「低炭素基準」が設けられているが、新しい誘導基準は、省エネ性能としては低炭素基準程度と想定されているが、その他の要件などが見直される予定。あわせて、省エネ基準に適合していることを表示することができ、認定の仕組みも設ける。所管行政庁による適合認定を受けると広告などに表示できる。

段階的な義務化へ。今後はこの新しい法律を軸に建築物の段階的な省エネ基準への義務化を進める。一般の報道では、大規模建築物への義務化が大きく取り上げられているが、このカテゴリの建築物は既に省エネ法の取り組みで、現行省エネ基準への適合率が約9割に達している。義務化されても実態的にそれほど大きなインパクトはない。一番の難関は、戸建て住宅など小規模な建築物だ。国は今回設け

国が基準を設け、自治体が認定する。この認定を受けると、基準を満たすのに必要な省エネ措置にかかる床面積を容積率の計算の際に算入しない緩和特例を受けることができる。省エネ性に関連する誘導基準としては既に「低炭素基準」が設けられているが、新しい誘導基準は、省エネ性能としては低炭素基準程度と想定されているが、その他の要件などが見直される予定。あわせて、省エネ基準に適合していることを表示することができ、認定の仕組みも設ける。所管行政庁による適合認定を受けると広告などに表示できる。

国が基準を設け、自治体が認定する。この認定を受けると、基準を満たすのに必要な省エネ措置にかかる床面積を容積率の計算の際に算入しない緩和特例を受けることができる。省エネ性に関連する誘導基準としては既に「低炭素基準」が設けられているが、新しい誘導基準は、省エネ性能としては低炭素基準程度と想定されているが、その他の要件などが見直される予定。あわせて、省エネ基準に適合していることを表示することができ、認定の仕組みも設ける。所管行政庁による適合認定を受けると広告などに表示できる。

防蟻断熱材 **防蟻剤ボラケア**
 ナイサス社(米国)製品
 人にやさしいホウ素系シロアリ対策
 日本木材保存協会認定品
 防蟻断熱材パフォームガード(基礎、床、壁、屋根、外張断熱)
 防蟻基礎断熱システム10年保証制度
<http://www.sips-japan.com>
シップス・ジャパン株式会社
 TEL:0545-35-7477 FAX:0545-35-7475

置き床式 無垢フローリング
G-CLIP FLOORING
 ジークリップ フローリング

釘・接着剤いらずの手軽な簡単施工。
 置き床施工のため、張り直しや撤去が非常に簡単！
 個人住宅はもちろん、頻繁に改装が必要な店舗などにも最適。

樹種：ホワイトオーク
 仕上げ：ナチュラルウレタン仕上げ
 カラー：ナチュラル・カフェ
 サイズ：18mm×150mm 乱尺 1.89㎡/梱
 価格：¥19,500/梱 (¥10,317/㎡)

① ② ③

株式会社 ナガイ
 インテリア事業部
www.nagai.co.jp
 〒150-0001 東京都渋谷区神宮前 3-6-26
 TEL：03-5772-4701 FAX：03-5772-4702

住宅性能表示見直し(平成27年4月)対応 **液状化判定**

SWS + **ソイルキャッチャー**
 スウェーデン式サウンディング試験

画期的な土質資料採取器具
 異なる深度の土を一度の作業で複数採取
 ※技術審査証明申請中(ベターリビング)

ソイルキャッチャー 特許第5071875号
 地下水チェイサー 特許第5114815号

SWS 試験実施
 ソイルキャッチャーで土質資料採取
 地下水チェイサーで地下水水位測定

土質試験実施
 液状化判定
 住宅性能表示 液状化レポート作成

一般社団法人 地盤調査技術研究協会 会員
株式会社 アースリレーションズ
 〒111-0042 東京都台東区寿 3-15-15 水新ビル 5F
 TEL 03-5826-5560 FAX 03-5826-5564
<http://www.earthrelations.co.jp/>



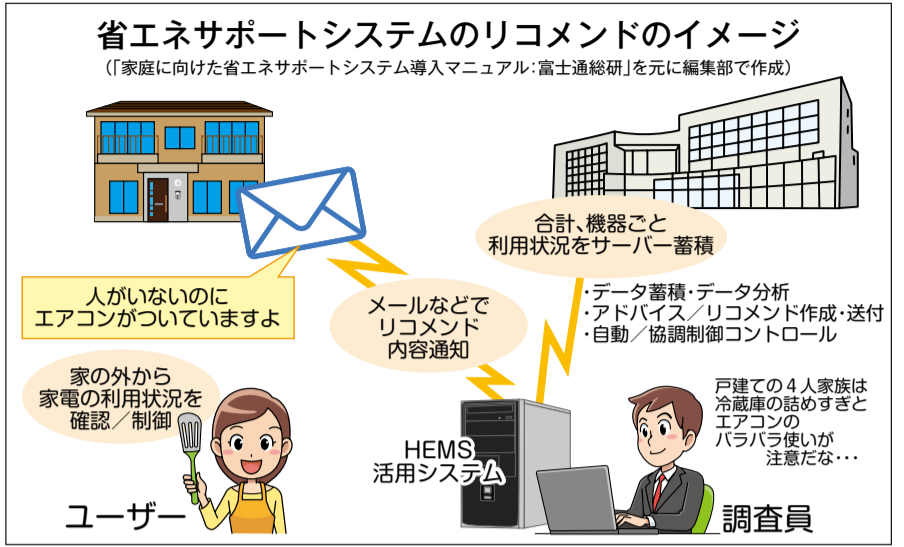
S1ソーラー代表取締役会長
依田 武さん

今後の注目は、「住宅のIoT化」だ。防犯対策や高齢者・子どもの見守りといった点でも期待でき、住宅自体が生活により身近で、また生活を近代化させる存在になる。当社は太陽光発電システムを工務店に提供

住宅の「IoT化」進む 暮らしへの貢献度高まる



しているが、そのエネルギーを制御・管理するための新しいHEMSを4月から投入する。太陽光発電の売電中でも蓄電した電気を有効に使用でき、「ダブル発電」扱いにならないことから売電額を最大化できる。当面の目標は、省エネやスマートグリッドの観点から周辺機器の低価格化と長寿命化。蓄電池の普及には家庭用で一基50万円程度が目安となり、太陽光発電システムの高効率化と合わせて、HEMSの貢献度はますます高まる。(談)



コミュニケーションで省エネアップ 環境省実証業務から

HEMS通して情報提供自動化へ 「飽きずに省エネ取り組める機能」を付加

住宅で導入が進んでいるHEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)だが導入家庭からは「節電疲れ」を指摘する声が高まっている。こうした声に環境省はHEMSに「飽きずに省エネに取り組める」機能を付加する実証事業として進めてきた。3月10日に発表された「家庭における低炭素化サポートシステム普及促進実証委託業務」の富士通総研の報告を紹介する。

同事業では省エネサポートシステムの構築と実証を首都圏と長野の30世帯を対象に3カ年にわたり実施したもので、今後のHEMS導入を検討する事業者の参考にするもの。

使用したHEMSは家庭内の使用電力の「可視化」に加え、使用状況に応じた省エネアドバイスなどの「情報提供」、または生活スタイルに応じた「制御機能」を持つ。システム利用によって総電力量だけでなく、家電ごと部屋ごとの電力使用データを1分単位で提供するとともに、どこにムダがあるのか、また他の家庭との比較情報も提供することが可能。

実際にムダがどこにあり、何を改善すればいいのかわかった場合、メールなどで定期的なコミュニケーションを図る「情報提供」は、慣れや飽きを防ぎ、長期的な省エネ行動につながる。

さらに高度な機能として、意識しないで省エネができる自動制御などの「制御機能」を備えている。

センサーから取得した電力データはPC画面で分析ができ、対象世帯に「テレビの使用頻度が高いですよ」とか「ほかの世帯に比べて電子レンジの利用が多いですよ」といったリコmendメール※を世帯ごとに「省エネレポート」として送ることもできる。

「制御」については、人感センサーを設置し人がいないときは自動制御で照度を落とす調節も可能。

ユーザへのアンケートでは「他の世帯と比べて何がムダなのか」「何をどうすれば無駄が解消できるか」というメールへの評価が高かった。

電力使用量は数値だけでなく、金額で示すと特に主婦層に受けが良い。冷蔵庫の電力が多いユーザについては「こまごまとした

省エネよりも、買い替えがお得です」という個別の提案メールも喜ばれたという。

また、コミュニケーション画面を付けて、ソーシャルネットワークサービスとの「LINE E」のように「ユーザとコミュニケーションがとれる画面」も設定してコミュニケーションの有無の違いを検証した。「呼びかけたグループとそうでないグループを比べると、呼びかけたグループのほうが画面を見る頻度が多くなることもわかった」という。

実証実験の担当者は、「全体としては情報提供の自動化がある

程度できたことが成果」とした。今後の課題としては「高度化する部分と単機能化する部分とに絞る」と「地域内の対応やピーク電力への対応」を挙げた。

【リコmendとは】
顧客の好みを分析して、顧客ごとに適すると思われる情報を提供するサービスのこと。オペレーターが顧客の希望に則して個別に情報収集し配信するなど、高級なサービスも存在する。

■日立マクセル
HEMSを生活インフラに
暮らし支援機能を強化

日立マクセル(東京都千代田区)は暮らしをサポートするHEMS「Hemelia(ヘムリア)」を4月1日から本格展開する。「ヘムリア」は、エネルギーマネージメント機能に加え、見守りによる高齢者・育児支援を提供。今後はセキュリティ機能、健康・理美容への支援機能などを強化し、さまざまな暮らし分野で支援機能を提供していくとして

個人向けの制御サービスのほか、ハウスメーカー、太陽電池メーカー、電力事業者などの法人ユーザに電力使用量、太陽電池発電量などの情報を提供する。同社はHEMS事業を「住生活インフラ」分野の重要事業と捉え、今後も幅広い展開を図っていく考え。

最新行政ニュースはウェブサイト
「新築ハウジングDIGITAL」
(http://www.s-housing.jp)、
日刊新築ハウジングメールニュースで。
*メールニュースの申し込み画面にリンクします

無垢フローリング

2,980

運賃・税別 円/m2からの e-建材 検索

- ・ マット感のあるUV塗装
- ・ 4種類より選べる
- ・ コストパフォーマンス◎
- ・ リピート率No1

納品後、万一、不具合がございましたら喜んで交換をさせていただきます。

サンプルブック&カタログを先着30社様に無償プレゼント!

株式会社カスコ 徳島県徳島市中洲 2-21 TEL: 0120-246-440 FAX: 050-3737-2121

主催：新築新聞社・新築ハウジング & エコワーク神戸住宅博実行委員会

質の高い「ローコストハウス」の 知恵と方法に学ぶ

新「中間層」攻略のための工務店セミナー

日本社会の構造的な変化により、
建築費がゴソッと消えた。

トマ・ピケティ教授がいうように、
「格差拡大」は先進国に共通する現象だろう。
「普通の家」大事の工務店にとって、
この対応は、難儀の種である。かといって、
貧相を絵に描いた家は造りたくない。

工務店の誇りと、何よりユーザーのために、
華美ではないけど、野暮でない家を造りたい。
強・用・美を統合した、新時代の家を造りたい。



当代注目の
講師陣揃い踏み。



伊礼 智
伊礼智設計室
代表



迎川 利夫
木造ドミノ研究会
事務局長



林 哲平
ベツタイ取締役
マーケティング事業部長



秋山 東一
LANDship
代表



西村 哲也
イビケンコンポーネント
事業部副事業部長



半田 雅俊
半田雅俊設計事務所
代表



本 峰久
いなほ工務店
代表取締役



小池 一三
町の工務店ネット
代表



三浦 祐成
新築新聞社
代表取締役

2015年4月7日(火) 11:00~18:00

【会場】大阪・立売堀グリーンホール (大阪駅近く)

【定員】200名

【主催】新築新聞社・新築ハウジング

※定員に達し次第、締め切りとさせていただきます。

エコワーク神戸住宅博実行委員会

【参加費】7,000円/人(税込)

びっしり7時間語り尽くし、知り尽くすプログラム!

11:00 開会 イントロダクションレクチャー
三浦 祐成 (新築新聞社・新築ハウジング代表)

11:20 基調講演 i-worksの実践と可能性
伊礼 智 (伊礼智設計室代表)

12:10 昼食休憩(自由)

13:00 新中間層向け提案住宅プレゼンテーションA

①木造ドミノ住宅

迎川 利夫 (木造ドミノ研究会事務局長)

②ゼロキューブ

林 哲平 (ベツタイ取締役マーケティング事業部長)

③フォルクスハウス1.5

秋山 東一 (LANDship代表)

14:30 休憩

14:40 新中間層向け提案住宅プレゼンテーションB

④ビーノ

西村 哲也 (イビケンコンポーネント事業部副事業部長)

⑤びおハウスHシリーズ

半田 雅俊 (半田雅俊設計事務所代表)

⑥神戸で計画している住宅博

本 峰久 (いなほ工務店代表)

16:10 休憩

16:20 パネルディスカッション

「新中間層に向けた家づくりを考える」

①ゼロキューブ×ビーノ×いなほ工務店

司会:三浦 祐成

②伊礼 智×迎川 利夫×秋山 東一×半田 雅俊

司会:小池 一三

17:40 まとめレクチャー

小池 一三 (町の工務店ネット代表)

18:00 終了 アンケート記入、名刺交換

都合により、プログラムの内容・時間を変更する場合がございます。

『新「中間層」攻略のための工務店セミナー』お申込みは、こちらから。

申込み後、受講票とプログラムをお送り致します。 ※ご登録いただいた情報はご連絡/参加情報の把握/情報提供の目的以外には使用いたしません。

FAX	026-234-1445	WEB	新築ハウジング 検索
貴社名	参加者氏名		部署・役職
ご住所 〒			
Tel	Email ※詳細案内をメールでお送りさせていただきますので必ずご記入ください。		

新築ハウジング創刊20年
原点に立ち返って復興とは何か。
安全で豊かな住まいとは——。

新築ハウジングはいまから20年前、阪神・淡路大震災の直後に創刊しました。数カ月におよぶボランティア活動のなかで、地方の建設専門メディアとして、同じ日本に生きる同胞として、この惨禍を見ることができないと確信したのです。

以降、日本の住環境を取り巻く行政システムや技術環境、産業構造を見つめ直し、情報の側面からよりよい家づ

くり・まちづくりに貢献したい、あるいはそれを担う全国づくり手を励まし応援したいという思いで、走り続けてきました。

あれから20年経ち、その間にも、東日本大震災をはじめ大きな災害が列島各地を襲いました。それらの災害が投げかけているものは、安全で豊かな住まいとは、何でしょうか。何が壊され、何が残り、何が変わったのでしょうか——。新築ハウジングはいま再び、創刊当時と同じ地点に立っています。

本特集はルポやインタビュー、アンケートなどにより、震災復興の姿と工務店の役割を再度問直すことを試みました。首都直下地震や南海トラフ巨大地震への備えが求められる日本の家づくり・まちづくり。本特集がこれからの20年を考えるきっかけの一つになれば幸いです。

20年間支えてくれた皆様、ありがとうございます。これからもどうぞよろしくお願いたします。

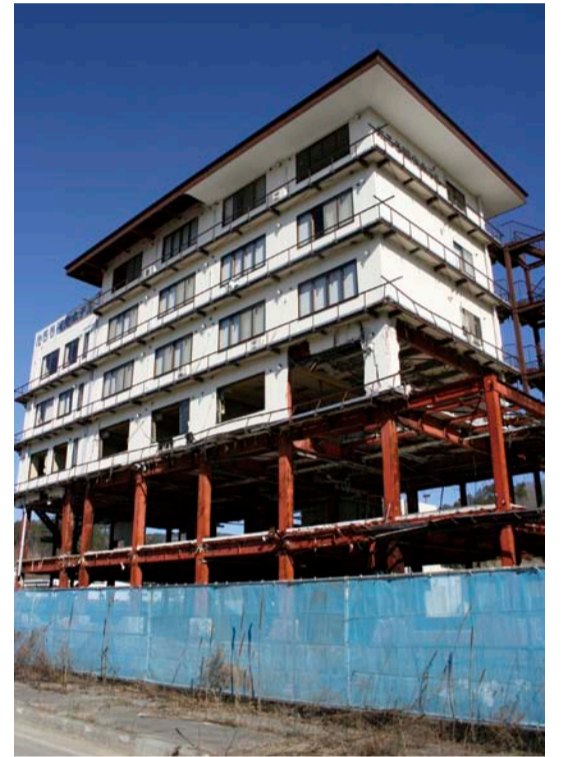
(新築ハウジング編集長・竹内美樹)



阪神淡路大震災/神戸市灘区



東日本大震災/石巻市門脇地区



たろう観光ホテル。震災遺構として保存・活用することが決まっている

「燃え広がらない」「裏あて不要」— 日本唯一の防火木製外壁

WILL WALL ウイルウォール

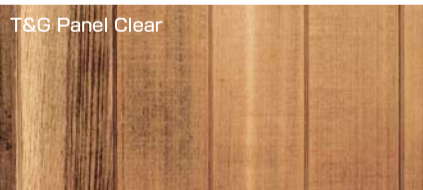
「延焼・類焼を防ぐ」— それは「外壁に着火し、燃え広がり、開口部などからの火の侵入を防ぐこと、そして隣家に火を移さないこと」そこまで考えるべきだと思います。ウイルウォールは在来工法・枠組工法という「工法別」のみならず、「断熱材が可燃物」であっても、「部屋内側に不燃材料を使用しない」場合でも、「外壁の燃え広がりを抑え」かつ建築物内部への「遮熱性」「遮炎性」を実現し、「裏あてをしなくて天然素材の調湿性をそのまま活かせる」日本で「唯一の」防火木製外壁です。

(防火構造・準耐火構造 45分・60分の認定取得済み)

T&G Panel



T&G Panel Clear



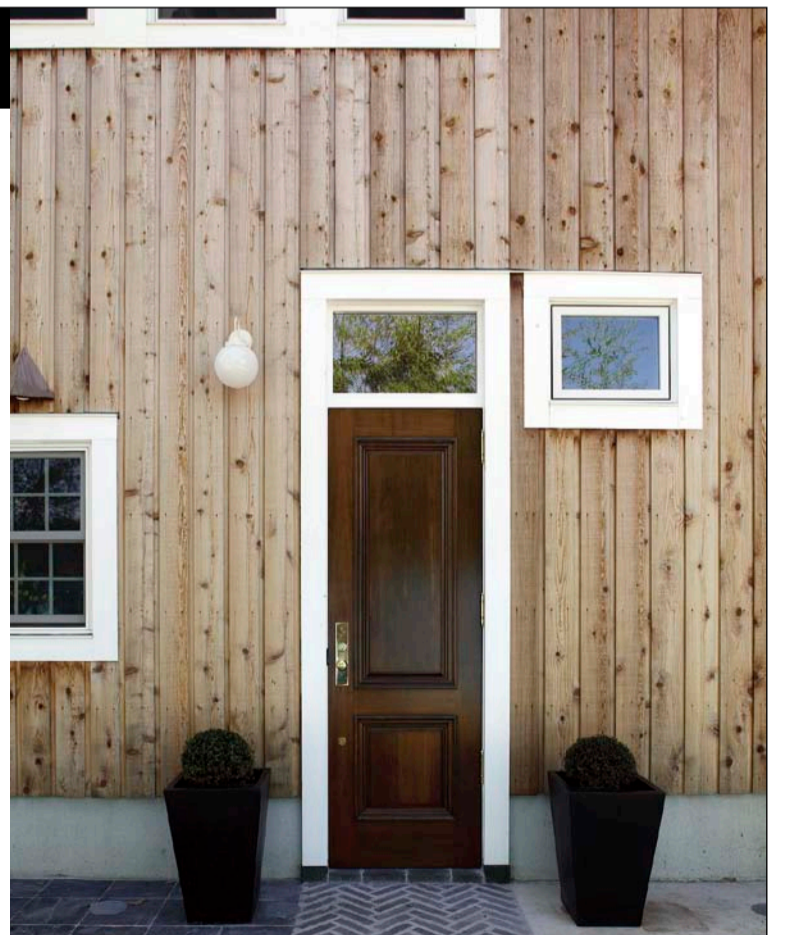
Bevel Knoty



Single Panel



その他の形状もございます。



CHANNEL ORIGINAL
チャンネルオリジナル株式会社



本社
〒231-0015 神奈川県横浜市中央区尾上町4-54 kannai ex 9F
Tel: 045-662-0088 Fax: 045-662-6001
大阪営業所
〒564-0051 大阪府吹田市豊津町13-24 江坂リッツエビル 4F
Tel: 06-6337-0037 Fax: 06-6337-0185

名古屋営業所
〒461-0004 愛知県名古屋市中区栄3-15-31 千種第3ビル3F
Tel: 052-979-5188 Fax: 052-979-5238
仙台営業所
〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-12-7 三共仙台ビル5F
Tel: 022-716-0187 Fax: 022-224-2215

福岡営業所
〒812-0026 福岡県福岡市博多区上川端町14-10 グランドサヴォイ104
Tel: 092-282-0980 Fax: 092-282-0988

<http://www.channel-o.co.jp/>

Renaissance
[ルネサンス]

重要性がクローズアップされた

あきらめや孤独死の問題も浮き彫りに

神戸市震災復興住宅整備緊急
3カ年計画の達成状況

H13.3月末

住宅種別	計画戸数(戸)	達成(戸)
公営住宅	16,000	16,389
市営	10,500	10,721
県営	5,500	5,668
再開発系住宅	4,000	4,156
住市総	2,500	2,879
密集・一般改良	200	173
同和改良	300	299
改良再建	1,000	805
特定優良賃貸住宅	6,900	4,146
市	5,700	3,702
県	1,200	444
公団・公社住宅	13,500	7,690
公団	10,500	4,745
市公社	2,000	1,776
県公社	1,000	1,169
合計	40,400	32,381
新規建設住宅総計	72,000	120,107

H7.2～H10.3 住宅着工統計

■住宅再建

市は住宅再建に際し、住宅整備緊急3カ年計画とすまい復興プランを策定。既着工分が1万戸あったため、7万2000戸を供給するとした。内訳は官営が4万400戸で民間が3万1600戸。これに対する実績は、官営3万2631戸、民間8万7476戸の計12万107戸。

当初は民間の借家が大量に供給されたが、持ち家の戸建てと分譲マンションに人が移動することで、民間の借家が空き室だらけとなったようだ。

神戸市の1994年～97年度の住宅着工統計によると、建築工法別の着工戸数

住宅着工統計（神戸市、建築工法別）

	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	6～9計	割合
在来工法	16,262	31,099	39,366	23,396	110,123	79.8%
プレハブ	2,272	9,481	5,847	3,221	20,821	15.1%
2×4	824	2,735	2,164	1,366	7,089	5.1%
計	19,358	43,315	47,377	27,983	138,033	100.0%

建設省、兵庫県調べ

は在来工法が8割、プレハブとツーバイフォーが合せて2割。プレハブメーカーが市場を席巻したとされるが、そのイメージは大手ハウスメーカーとするのが妥当かもしれない。

■住宅需要の反動も

大震災が起きると住宅の特需が起きる。新築だけでなくリフォームもあり。深刻な職人不足や資材不足が生じ、賃金や資材価格の高騰が起きる。

神戸市内では当時、建設業許可の必要がない住宅の補修やリフォームに異業種や職方だった者たちが参入。だが、

反動で住宅需要が急減すると倒産を余儀なくされた住宅会社も少なくない。

■ソーシャルキャピタルという考え方

阪神・淡路大震災はボランティア元年とも言われ、人の良心や信頼に基づく「チカラ」が再認識された。市のレポートはこのチカラを「ソーシャルキャピタル」という概念を用いて説明している。

ソーシャルキャピタルは、人間関係資本などと訳される。人々の協調行動が活発化することにより社会の効率性を高められるという考え方で、信頼関

阪神・淡路大震災の教訓

神戸市のレポートより



仮設住宅(写真提供:神戸市)

係や規範、ネットワークの重要性を説く概念である。

震災前から機能していた地域コミュニティは被災住民と行政、ボランティアをつなぎ、被災住民の要望を行政に要求する機能を果たした。コミュニティづくりによる孤独死の防止や、住民ニーズを引き出した市街地再開発、コレクティブハウジングの挑戦もこれに当たる。まちづくりコンサルも大きな役割を果たしたとされ、阪神の数々の取り組みにも地域工務店が社会貢献するヒントが垣間見える。

(岸豊)



仮設住宅における餅つき(写真提供:神戸市)



神戸元氣村(写真提供:神戸市)

積極的な日射しのコントロールで夏涼しく冬暖かい

ドイツ生まれの外付けブラインド
ヴァレーマ



省エネで快適な住宅には外付けブラインド

- 窓からの日射熱を80%カット
- 室内からスラットの昇降、角度調整が可能
- 窓からの熱輻射を抑え快適な体感温度で健康生活
- 眺望と風の通り道に加えブライバシーもしっかり確保
- スラットは26色のカラーを用意
- 軽量ながら頑丈な構造+取り付けも簡単です



金子建築工業(株)のZETHモデルハウス ※ZETH=ゼロエネルギー建造住宅

世界で愛される信頼のブランド
OSMO & EDEL

ドイツWAREMA社日本総代理店

オスモ&エーデル株式会社 エーデル事業部 EDEL

本社: 〒673-1111 兵庫県三木市吉川町上荒川1748-6
東京支社: 〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-20-2 ホウライビル11F

TEL.(0794)72-1555 FAX.(0794)72-1711
TEL.(03)6279-4972 FAX.(03)6279-4970

●詳しくはWebで <http://www.osmo-edel.jp/>

ヴァレーマ

検索

寄稿 マンション防火の専門家からの提言

「在宅避難」ができる家づくりを

一般社団法人マンションライフ継続支援協会 専務理事 飯田太郎氏

大都市を中心に「在宅避難」という考え方が広がっている。首都直下地震や南海トラフ巨大地震等が発生したとき、大都市では膨大な数の被災者が出るため避難所が大幅に不足すると予想されている。首都直下地震の場合、被害想定によると、避難者数は断水・停電の影響を受けて最大720万人にのぼるが、避難所に入れるのは290万人にすぎない。

南海トラフ巨大地震でも同じような事態が想定され、中央防災会議は「避難者トリアージ」の必要性を打ち出した。トリアージとは、大規模災害などで多数の傷病者が発生した際に、重症者を優先的に手当ですることだが、避難者についても同様の考え方が必要である。もともと避難所は災害で自宅が住めない状態になった人を対象にするものである。電気や水道が止まったとしても、家に大きな損傷を受けず住むことができる人は対象にしていない。

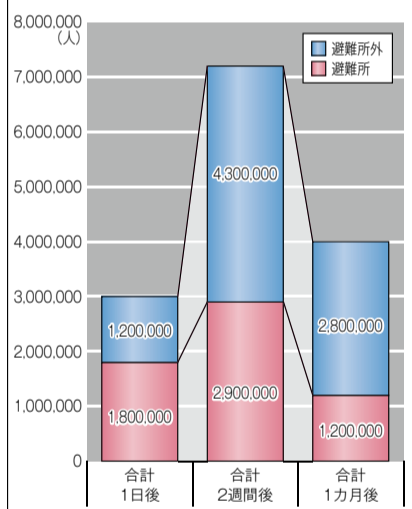
現在のところ大都市で在宅避難を求

められているのは主にマンション居住者である。マンションは建物の倒壊や延焼の危険性が少なく、被害を受けても自宅で生活を続けることができる可能性が高いからだ。

東京23区ではマンション向けのパンフレット等で在宅避難を原則とすることを明示しているところも多い。マンションの管理組合や自治会でも飲料水や食糧を備蓄するだけでなく、生活に欠かせない家電製品が使えるように非常用電源を確保することや、いざというときに隣近所の住民が助け合えるようにするなど、在宅避難ができるマンションにする取り組みが始まっている。こうした動きの背景には避難所の生活環境が劣悪なこともある。狭い空間でプライバシーも確保できず、避難所で健康状態が悪化した被災者も少なくない。避難所に行ったものの、あまりの環境の悪さに自宅に戻った人も多い。

避難所の環境の劣悪さは東日本大震災でも問題になった。在宅避難の考え方が必要なのは大都市のマンションに限ったことではない。戸建て住宅に住む人でも、できるだけ避難に行かずに済むにこしたことはない。そのためには壊れにくく燃えにくい家にするのはもちろんだが、太陽光発電と蓄電池を組み合わせた非常用電源や雨水の貯留による在宅避難ができる家づくりを考えることも必要である。この点でハウスメーカーのスマートハウスには学ぶところが多い。また、昨年11月に起きた神城断層地震の際にも示されたように、災害時に頼りになるのは近所の人だ。近所の人と言葉を交わしながら花づくりができるような外構にするといった工夫も震災対策の一助になる。

首都直下地震の被害想定における避難者数(中央防災会議)



耐震化と市民のチカラの

阪神・淡路大震災から20年が経過した。大都市を襲った直下型地震は多数の人命を奪うこととなった。被災地にはいまだ更地が残り、被災者の中には未解決の問題を抱えて心の傷を癒せず毎日を過ごす人もいる。神戸市が2013年1月にまとめた「阪神・淡路大震災の概要と復興」を中心に、今後の復興の教訓となる内容をレポートした。

■耐震化の必要性

阪神・淡路大震災による兵庫県の死者・行方不明者は6437人。死因は家屋の下敷きとなることによる窒息・圧死が77%を占めた。焼死が9%、その他が14%。経済力の劣る高齢者が多かった。

人命と財産を奪う家屋の倒壊を防ぐため、事前対策として「すまいの耐震化」が欠かせないことが判明。国をあげた建築物の耐震化へとつながった。

市では①自分の住まいを知る(耐震診断)②住まいを丈夫にする(耐震改修)③住まい方を工夫する(家具固定)一を耐震化の3原則として掲げたが、取り組みは意外にも浸透していない。

2013年度末までの実績は耐震診断5045戸、設計費補助813戸、工事費補助1134戸。耐震診断実施者へのアンケー

トによると「地震はもう来ない」「地震が来たらあきらめる」「どこに相談すればいいのかわからない」などの回答があった。

■仮設住宅と暮らし

神戸市内で全壊・全焼した住宅の約4割の3万2346戸の仮設住宅が建設された。残りは自主再建や補修、賃貸住宅への移転で賄われた。

仮設住宅はバス・トイレが付いた2K30㎡のプレハブ住宅。舗装や街灯、店舗や診療所などの生活支援施設が必要となったが、法律が対象としたのは住宅のみ。これらは行政の基金を得てボランティア的に整備された。

入居手続きや仮設住宅の生活は論議を呼んだ。入居手続きで問題となったのは、入居の順序と物件や場所のミスマッチ。高齢者や障害者を優先したこと

から、高齢者ばかりの団地も発生。コミュニティが分断される中で、多くのボランティアが安否確認や個別訪問などに努めたが、結果として自殺者や孤独死の発生が社会問題化した。



倒壊した木造家屋(写真提供:神戸市)

参加費 無料

TDホーム 加盟検討セミナー

全国主要都市で開催!

セミナー開催予定地 仙台・福島・埼玉・千葉・静岡・大阪・広島・岡山・山口・博多・佐賀・熊本

詳細スケジュール、お申し込みはホームページで。TDホームFC で **検索**

<http://tdhome.biz/>

高品位な家で差別化

一緒にお客様に喜んで頂ける、いい家作りをして安定経営しませんか。

TDホームFC本部(株)ジャパン・コンストラクション・システム TEL.0949-26-5833 (担当) 錦織・菊川

シリーズ累計 26,000部 発行の「住まいの間取り集」から待望の『暮らし方』シリーズ 登場!

間取り集

今人気のある『生活スタイル』 注目の3シリーズ!!

5月末 お届け予定

Kitchen 対面キッチン & リビング階段 タイプ

6月末 お届け予定

Entrance Storage 玄関 収納庫付 タイプ

4月末 お届け予定

Japanese Room 和室付 4LDK タイプ

間取り集を使うことが契約への早道!

※表紙のデザインはイメージです。イメージパース(線画) 立面図付

詳しくはこちら <http://www.lbyu-net.com/plan2/> **検索**

お申し込み・お問い合わせは **住まいの文化座 / 遊ベーシックデザインの会**

電話: 03-3230-1070 FAX: 03-3230-1021 メール: web@lbyu-net.com

sumaino bunkaza 運営事務局: 遊建築設計社 〒102-0083 東京都千代田区麹町 4-3 紅谷ビル8階

Renaissance

[ルネサンス]

死者ゼロだった 神城断層地震

——命を守るコミュニティー——

昨年11月に起きた長野県神城断層地震は、観測震度5強の白馬村に局地的な被害をもたらした。その様相は「震度7」にも見えるという。もし同じ揺れが都市直下で起こったら——。阪神・淡路大震災以降、各地の被災地をめぐって耐震設計・耐震工法の研究と普及に努める榎原健一さん（大阪市）の分析とともに、住まいの安全について考えてみたい。

予測できないことが起こる現実を直視 設計基準は地域住民と自治体が一体で



墓石がランダムに倒壊。観測震度5強以上の揺れが襲った可能性が高い



大きく傾いた住宅。歴史ある住宅が多く残る集落で、どのように安全を図るのか



「災害時住民支え合いマップ」の作成マニュアル

安全は建物の新旧や耐震性だけで決まらない



白馬村堀之内地区の住宅被害。新しい鉄骨の住宅で根巻きコンクリートの柱が破断している

墓石が全部、ランダムに倒れている——それは「震度7の被害様相といってもおかしくない」。一級建築士で技術士の榎原健一さんはそう話す。長野県神城断層地震の数日後、白馬村堀之内地区の被災を目の当たりにした。

建築構造力学を専門とし、阪神・淡路大震災以降、各地の被災地をまわって得た知見を関西府県の耐震指針づくりに役立ててきた。その間、予測できる範囲での安全の精度は高まってきたという。が、予測できないことが起こるのが自然現象だ。専門家の目にも、堀之内の被害は観測震度5強のものには見えなかった。

地盤や地形で地震の揺れが増幅されることは知られているが、それ以外にも、複数の断層の交差が影響要因としてあげられている。が、それがどのようなメカニズムで働き、どのような振動となって入力されるのか。わからないことは多いのだ。そうした予測できない破壊が多数あらわれるのが直下型地震の特徴で、阪神で数多く見られたビルの「中間層破壊」もそれにあたる。

榎原さんは、堀之内でも根巻きコンクリートの柱が水平に破断した鉄骨造の住宅があったことに着目する。「古い・新しい」「旧耐震・新耐震」といった尺度では説明できない被害だからだ。「安全を高めるには、予測できないことを予測しようとする行為が重要。つまり『理論通りにいかないことがいくらかもある』という現実を直視

することだ。ゆえにすでに起こった過去、歴史に学ぶことが大事なのだが『新耐震以降は安全』といった固定観念がその行為を押し殺してしまう」

■一律の基準では進まない

災害時の避難や救助、その先での復旧には、いうまでもなく家が倒壊しないことが前提となる。建築基準法が定める大地震時の安全レベルは「損傷するが、倒壊しない」。そこで建物は粘りを持たせ、急激な耐力低下を抑える。衝撃で柱が折れないようにしたり、接合部が外れないようにする補強が有効なことは論を待たない。

が、倒壊のレベルをどの程度にどう抑えるかは、地域の材料や構法、気候風土やライフスタイルによる。先祖から受け継いだ家やまちを、一律の基準で『刷新しろ』とはいえないからだ。倒壊域でどうしても大きな生存空間が確保できないようなら、最低でも避難・救出ができる路を内部につくるような建築計画も重要になるだろう。

■コミュニティーの力

実際、神城断層地震は100棟近い住宅が全壊したが死者は一人も出なかった。中山間地のため敷地が広く、普段人が住んでいない建物も多かったが、住民のコミュニティー意識が高く「助け合い」の機能が働いたことが一因といわれている。

そもそも山間地ではレスキューのブ

ロも足りない。白馬・小谷を管轄する消防署では常時緊急出動できる車両が2台、人員が7～8人。地震当日に堀之内で活動ができたのは1台で、隊員が2人を助け出した。それ以外の人は近所の手助けで脱出したわけだ。

助け合い意識の高さを裏付けるのが、白馬村が4年前から作成している「災害時住民支え合いマップ」だ。区より小さな組単位の地図に高齢者や障がい者の家を落とし込み、いざというとき誰が助けるかを決めて共有。迅速な安否確認や救助、支援に役立てる。

「誰がどこにいるかお互いにわかっていて普段から声をかけ合う。何かあったとき『あの家にはお年寄りがいる』『あの家には何人住んでいる』と明快な指示が可能。そうした備えが死者ゼロにつながった」と白馬村社会福祉協議会。村では目標29地区中、堀之内を含む16地区がマップを策定している。

■復興と重なる耐震化

「住まいの安全は必ずしも建物の耐震性や新旧だけではない。地域の防災計画、避難・支援体制、福祉環境、歴史・文化性などと合わせ総合的に考えるべき」と榎原さんはいう。

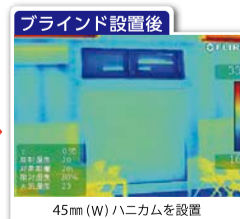
すなわち耐震化は、人が持続的に暮らせる住環境を、地域住民と自治体が一体で、長い時間をかけてつくっていくというあたり前の行為だ。それは復興の姿とも重なる。工務店はそこで最も力を発揮できる存在だ。（竹内美樹）

販売店
募集

省エネグループが作った、窓の断熱材

《ハニカム構造・断熱ブラインド》

このハニカム構造が断熱のポイントです！



当協会では住宅の高断熱化に力を入れ、窓の断熱化が重要と考えています。今までは他社の窓の断熱材を使っていました。しかし、コストが高く採用率の低迷が続き、大きな問題となっていました。そこで約400社の消費が見込める当協会が、自らがメーカーとなり、低価格でありながら高性能な商品を開発しました。是非とも一度お使いくださいませ。



資料請求はこちらへ

「省CO2住宅」+「健康で快適な住環境」を目指す！

〒301-0855 茨城県龍ヶ崎市長ケ丘4-5-2
TEL.0297-85-3311 FAX.0297-85-3312
e-mail info@pv-solar.co.jp http://www.pv-solar.co.jp



☎ 0120-41-7988

P.V.ソーラーハウス協会
会長 両野 一也

エネマネ2014年 東大チームに採用

Renaissance

[ルネサンス]

地域工務店の 災害対応

———木造仮設住宅

工務店の地域社会に対する存在意義とは何か。たとえば災害が起きたとき、被災者の多くが避難所生活に続いて体験するのが仮設住宅での暮らしだ。東日本大震災までは皆無だったこの応急仮設住宅の建築に大きな風穴を開けたJBN(東京都中央区、青木宏之会長)らの取り組みを紹介する。

1000戸の供給に対応した底力 実績買われ都道府県と次々協定締結



応急仮設住宅の外観



応急仮設住宅の協定締結の様子。青木宏之会長と愛知県知事



現場作業技能者の朝礼風景



居室内部

■経緯

東日本大震災が発生してまもなく、仮設住宅の建築規模(5万戸以上)が、大手住宅メーカーで組織するプレハブ建築協会のキャパシティを超えることと判断した国土交通省は、JBNと全建総連、日本建築士会連合会の3団体に対し、応急仮設住宅の建築に協力を求めた。

仮設住宅の供給者になることは、JBNの青木宏之会長が思い描いていたことでもあった。そこで「住宅事業者としてボランティアでもいいから携わりたい。地域の職人たちの仕事をつかって地域にお金を循環させたい」と、3万戸の供給を任されたプレハブ建築協会に直談判。手始めに東北3県で300戸の建築を担う約束を取り付けた。

■具体の取り組み

当初の300戸は先の3者で専門団体を組織して従事。後の福島県の700戸は、JBNと全建総連で設立した一般社団法人全国木造建設事業協会(全木協)が建設を担った。

全木協はJBNに本部が置かれ、各都道府県に全木協都道府県協会を設け、主幹事を務める工務店が都道府県と応急仮設住宅の協定を結び、加盟工務店が傘下に入り、各工区の建築を担う仕組みだ(図参照)。

木造の仮設住宅は軸組工法で、施工

の大半を大工が担えるように工夫した。プレカットされた105mm角のグリーン材を柱と土台と桁に使用。合板不足に対応するため、水平力には筋交いと火打ち梁を多用。寒冷地であることや断熱材不足に対応して、羊毛断熱材を採用した。

間取りは標準の9坪タイプ以外に、6坪、12坪の3つをラインナップ。9坪タイプは4.5畳の和室2間とダイニングキッチンとバス・トイレからなる。

降雪地帯のため、玄関先には雪が払える風除室も配置。床は畳敷きとし、寝転んでくつろげる仕様とした。建築費は450万円。撤去費が80万円。

工期はプレハブ建築協会の2週間には及ばないものの、最短3週間と早い。

1カ月の供給可能戸数は500戸。大工は建設労連の尽力により、地元福島を中心に全国から参集した。労働条件は大工の日当が2万円。労働時間は8時~18時などと、労働条件が規定された。

プレハブ住宅に比べて暖かく、近隣の音も気にならない。板張りの外壁がコテージのようで飽きが来ない、畳の和室はホッとすると、入居者からの評判は上々のようだ。

■関係者の声

応急仮設住宅の建築について青木会長は「避難所で生活をしてきた人の中には、仕事に従事することができ涙を流す人もいた。自信を持ってもらえた

ことが何よりうれしい。見知らぬ職人同士が100人もいても、見事に統率されて各人が役割をこなしている姿に感動した」と話す。

また福島県内の仮設住宅の陣頭指揮に当たった全木協福島県協会の和田正光会長は「手さぐりで大変だったが、皆と一緒に仕事ができて本当に良かった。今後につながるリレーションシップができたことが最大の収穫。この仲間とともに災害復興住宅の仕事も受注できた」と述べる。

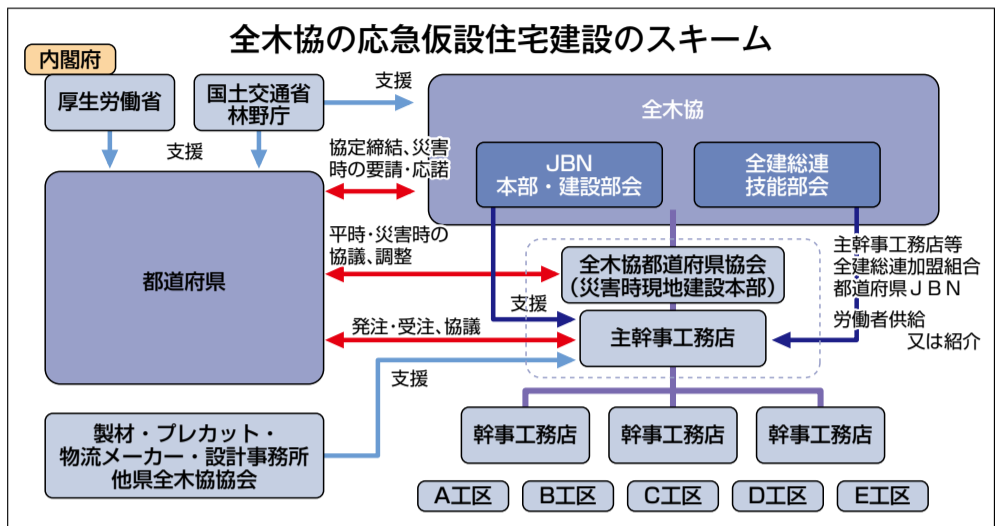
東北3県を皮切りとした全木協と都道府県による応急仮設住宅の建築協定はこれまでに、南海トラフや首都直下地震のエリアを中心に17都県にまで拡大している。これは20年を要したプレハブ建築協会の5倍の速さという。

東日本大震災以降、仮設住宅建築の実績はないものの「自治体が木造仮設住宅を望んだ場合、今後も全木協に建築の依頼があるだろう」と事務局は説明する。

これまで、眺めているだけだった応急仮設住宅の建築に風穴を開けたJBNの取り組みは、地域工務店が地域社会に貢献する一つのかたちになると同時に、地域工務店がスクラムを組めば平時においても大きな潜在力を有することを示唆しているように思える。

(岸豊)

東日本大震災でわかった大工の組織力



コードを壁側に整理

コードホルダー スッキリくん

清掃楽々! 作業性、安全性アップ!

品名	スッキリくん
サイズ	48(D)×129(W)×40(H)mm
素材	ポリプロピレン
梱包	小箱10個/大箱100個

現品サンプル(無償)カタログ等を用意しております。お気軽にお申し付けください。

ふたば商事 株式会社 〒177-0045 東京都練馬区石神井台6-17-4 ☎03-3923-8544 FAX 03-3922-4733
www.futabashouji.co.jp/ info@futabashouji.co.jp

EP人工知能《3mm床暖》

低電圧で安全・経済的 施工は敷いて張るだけ

メンテナンスフリー リフォームにも最適

- 厚さ、たったの3mm。どんな床でもOK
- PTC効果と自己温度調節機能内蔵のダブル省エネタイプ
- 低電圧で安全・経済的。人体にもやさしい
- 電磁波も極微弱
- 乾式・湿式・埋設式、何でも施工OK

ELEKTROPLAST NORWAY 日本総代理店
GOODWIN グッドウィン株式会社
〒235-0012 神奈川県横浜市磯子区滝頭2丁目15-1
TEL: 045-352-8051 FAX: 045-752-1617
Home Page: http://www.goodwin-jp.com

Renaissance

[ルネサンス]

耐震化と地域社会の関わり

木造密集地域の課題は未解消

阪神・淡路大震災で大火災となった神戸市の長田区のような密集市街地は、現在も全国に2万5000haあるといわれる。こうした地域では高齢化が進み、さらに権利関係が複雑な上に不在地主が増加したことで建物の更新を一層困難なものにしている。

地域社会への参加意識が低下

さらに近年は高齢者の単身世帯だけでなく、晩婚化が進んだことで若年層の単身世帯が増加。また共働き家庭も増加し、人の暮らしは「地域社会」への参加意識が希薄になる方向に進んできた。

この点、個々の住宅や塀の耐震性能、防火性能を向上させることは、個人だけでなく地域社会全体に与える影響も大きい。最近は頻繁に発生する災害を契機に相互扶助の視点から「地域社会の復活」が重要視されている。

専門家としての工務店の役割

普段から「地域社会」との交流に努めている地場工務店であれば、高齢者や障がい者などの「災害時要援護者」の力となったり、地域連携の架け橋となることが可能だ。しかも建築の専門家として、単に耐震診断や耐震補強工事についての技術を提供するだけでなく、自らも地域の人たちに耐震診断や耐震補強工事の必要性を薦めることができる。

信頼できる専門家からの話であれば、より多くの住まい手が安心して耐震診断を受けることにつながり、安全な地域社会の実現に一步前進する。新築住宅市場が縮小する中でその役割を務めるにあたって、遅いということはない。

(若林利通)

「つくり手」アンケート調査

大工・工務店経営者の防災意識

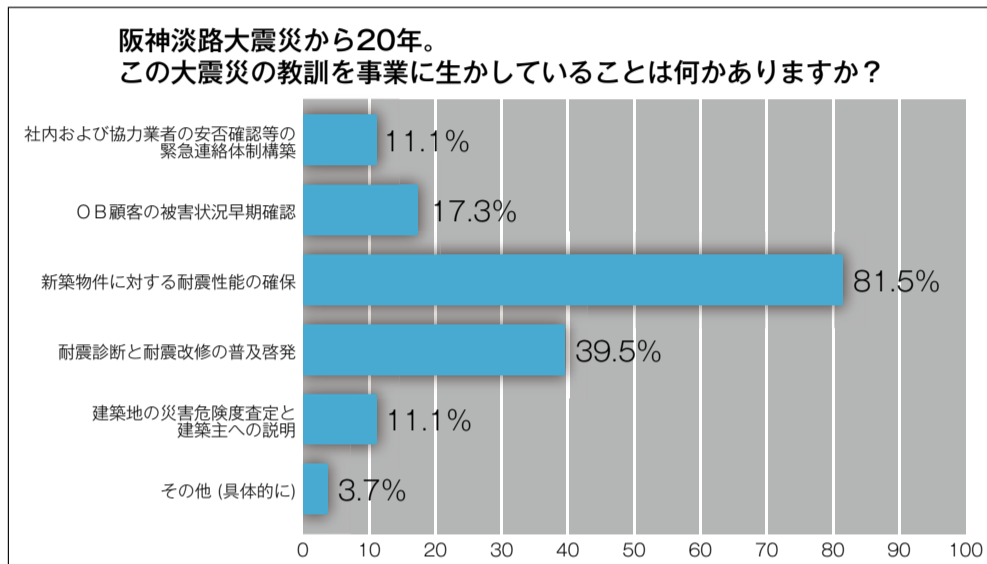
調査概要

調査時期:3月10日～13日
調査対象:新築ハウジングメールニュースに登録する大工・工務店経営者を中心に88人から回答を得た

大震災の教訓を生かせていない？

緊急時の安否確認体制が未整備

OB客に対して2割、社員・職人は1割



新築ハウジングでは大工・工務店の若手経営者を中心に、耐震や防災に関するアンケート調査を行った（3月20日付8面既報）。ここでは「地震に強い家づくり」だけでは災害から暮らしを守れないという本音も聞かれたが「阪神・淡路大震災の教訓をどう事業に生かしているか」という問いに対しては、必ずしも教訓を生かせていない実情も垣間見られた（調査概要は上の囲み参照）。

顧客の防災教育は低調

「木造住宅の安全性」については、新築ハウジングが昨年12月に実施したアンケートで「大震災以来、安全性が高まった」と考える工務店が95%だった。

しかし、既存住宅を含めた住まい手の暮らしの安全性については約2割の人が「変わらない」「むしろ低くなっている」と回答している。老朽化した住宅の耐震改修が進んでいない実態をとらえた評価だ。

今回のアンケートでは、大工・工務

店としての日頃の震災・防災対策を調査。「新築住宅の耐震性能の確保」については全体の81.5%が「確保できている」と答えたが、顧客に対する「耐震診断や耐震改修の普及啓発」については39.5%と、約4割にとどまった。建設地の災害に対する危険度の説明に至っては11.1%と、低調な数字となっている。

「震災時にOB顧客の被害状況確認をするか」についても17.3%と、2割に満たない。全国的な回答なので実際に震災経験がないということもあるが、これも低調な数字だ。

また「社内および協力会社の安否確認など緊急連絡体制の構築」も、わずか11.1%にとどまっている。

アンケート結果から読み取れるのは、ほとんどの大工・工務店経営者が耐震性能の高い家づくりには関心があり、ある程度は顧客に対して自社の住宅の耐震性を紹介していること。だが、防災教育として建設地の災害危険度査定を行って説明したり、緊急時にOB顧客や自社の社員・職人に対してどう行動するかを決めたりしているところは少ないようだ。

(若林利通)

全国 250 社以上の加盟工務店が“売れる”を実感。「知りたい」情報がここにある！

工務店のための実践情報セミナーを開催！

参加費無料

今話題の工務店経営者3名による“すぐに実践できる戦略”を一挙公開。

実践講演

「納得価格」の実現で勝ち残る地域シェア 10%を確保するデザイン戦略



チトセホーム株式会社
代表取締役 西山哲郎氏

■デザイン戦略編

4/23(木) 東京会場
5/28(木) 名古屋会場
6/4(木) 福岡会場

実践講演

お客様に刺激を与え、集客・契約UPを図る新コミュニティ戦略



株式会社さつまホーム
代表取締役 新留巧三氏

■コミュニティ戦略編

4/14(火) 名古屋会場
5/12(火) 福岡会場
6/9(火) 東京会場

実践講演

必聴！経営者に知ってほしい価格交渉をしないコスト削減戦略



株式会社坂井建設
代表取締役 坂井泰久氏

■コスト削減戦略編

4/10(金) 福岡会場
5/21(木) 東京会場
6/29(月) 名古屋会場

forsense FOR YOUR SENSE

詳しくは [フォーセンス](http://www.4sense.co.jp) 検索
〒108-0075 東京都港区港南 4-1-6 ビュロー一品川 2313
<http://www.4sense.co.jp>

【受付開始時間】 13:00 ～ 【開催時間】 13:30～16:30

【参加対象者】 経営者および事業責任者

Renaissance

[ルネサンス]

私の提言1

「生業の生態系」を守る



建築家・芝浦工業大学名誉教授
三井所清典氏

建築家。芝浦工業大学名誉教授。1939年佐賀県生まれ。東京大学工学部建築学科卒業。同大学院博士課程修了。アルセッド建築研究所所長。現在は日本建築士会会長。

復興住宅は地域で可能な構法を 将来の潜在需要を確保

住宅は超長期の耐久消費財だ。これをきちんと守ることのできる社会でなければならない。それを実現するためには「生業の生態系」を保全することが必要だと考える。

工務店や大工は社会構造にとっての重要な要素であり、維持管理を通して消費者に対し責任を取る必要がある。東日本大震災の各地域でも同様のことがいえる。

人口減少、低成長の中で豊かに暮らすためには地域の「生業の生態系」を守ることが大切になってくる。

非常時の供給計画の考え方

この「生業の生態系」を地域ごとに守るためにどうすればいいのか、考えてみたい。

人口がおよそ1万5000人～2万人、平常時の年間の新築住宅が100戸程度の仮定の町を想定。その際、地元の工務店が在来の工法で供給する住宅は60戸と想定。あとの40戸はハウスメーカーで供給できていたと考える。

大震災でこの仮定の町が破壊され、4～5年は新築住宅が年間1000戸ずつ

供給されなければならないと仮定する。地元が必死に頑張る通常の2倍の120戸を供給するためには合理的な効率のよい地域の生産体制をつくり、その地域の力を継続的に発揮していく必要がある。

しかし、この場合も残りの880戸を外部に頼ることになり、将来の潜在需要を地元で確保するのは難しい。将来の需要を安定的に確保するためには、

やはり600戸(60%)を地域の力で可能な構法で建設する必要がある。

このため、地元で出来る最大を120戸とすれば、残りの480戸は外部の工務店の支援を受ける必要がある。

仮定の上で大まかな想定を試みたが、地域での供給力を早く見極め、適切な外部支援を求めることが重要だ。

これまで東北の各地の人々と接触している限りでは、当面の修理や濃厚な人間関係から生じる住宅の改修や新築に忙殺され、全体の住宅復興にどう取り組むかを考えることができない状況にある。この状況を打破し、復興住宅総体と取り組む必要がある。



復興住宅による山古志復興イメージ

(インタビュー/若林利通)

耐震は震災の最大の防御策 まちづくりが命救う手段に

2009年、他紙において「耐震ニューディール」を提言した。当時の不況下、中小・零細事業者には「人の命を救うこと」と「まちの安全・安心」に関わってもらうことで人材の育成や歴史景観の保全を実践してもらい、政府はそれを支援する政策を立ててほしいということである。

耐震化は、建築や都市にかかわる者ならばどうしても解かなければならない命題だ。阪神・淡路大震災で、耐震性が低い家屋に住む高齢者と若い世代が命を落とした事実を忘れてはいけない。

2006年に滋賀県彦根市中心市街地の花しょうぶ通り地域で行ったアンケートでは、地震の被害に遭う可能性について90%の人が「心配している」としながら、77%の人が「補強工事をする余裕がない」「耐震診断は信用できない」と回答している。

一方で、耐震診断や耐震補強に積極的になる理由として「近所の補強工事の現場を見た」が56%、「診断した人の推薦があった」が40%となった。つまりいくら掛けて誰に頼むのか、それらは信頼できるのか、という点を明確にする必要がある。

同年には彦根市を舞台に、民・官・産・学と子供たちで、何がこのまちにできるかを考える「防災・耐震・まち

づくりフォーラム」を開催し、2007年、実際に町家を伝統木造構法で耐震改修し内閣総理大臣賞をいただいた。

「まちづくり」という平常時の連携が、非常時には命を救う手段となり、またそれは、まちの歴史や文化の継承を担うものであって、将来像を分かち合うものだという認識を共有した。

津波も家が潰れたら逃げられない

東日本大震災では津波被害の前に「耐震補強しても仕方ない」という諦めの声が漏れた。そうではない。津波が来ても生き延びることは可能だが、家が潰れたらその下敷きになり逃げられな



被災地に建てられた小さな交流施設「希望の庭の小さな家」。復興のシンボルとして人々が集まっている。2013/06/04

い。耐震は最大の防御策であることは変わらない。

私は東日本大震災の直後、岩手県陸前高田市で花畑をつくり始めた地元の吉田正子さんとの出会いをきっかけに、吉田さんの住宅跡地に地域の人が集う3坪の小さな家を贈ることにした。これは「この場所の復活の支えになる場所を創ってあげたい」という衝動で決めたこと。災害後で職人さんも居ない中、滋賀県立大のゼミ生やボランティアの協力を得て土工事・基礎工事から関わり、2012年11月に完成させた。

「防災・耐震のまちづくり」は「いのちを守る」活動であり、私たち建築家の基本的義務でもある。

「夢のないところに人は集まらない。挑戦のないところには結果はない」一歩ずつ結果を出していきたい。

私の提言2

「防災・耐震のまちづくり」を



建築家・滋賀県立大学名誉教授
柴田いづみ氏

建築家・滋賀県立大学名誉教授。早稲田大学大学院建築工学専攻を修了後、渡仏して欧州の歴史的建築について研究した経験を生かして集合住宅や鉄道の駅・高架橋設計をはじめ、住民と行政を巻き込む「防災・耐震のまちづくり」に深く関わってきた。内閣府中央防災会議専門委員・文化庁文化審査会専門委員を歴任。

Renaissance

[ルネサンス]

創刊20周年
復興特集のまとめとして

工務店はコミュニティー再生に貢献できる存在だ

復興とは何か、豊かさとは何かを考える

阪神・淡路大震災から20年、そして東日本大震災から4年が経過した。

「災害は社会のひずみを顕在化させる」といわれる。「ひずみ」とは潜在的な課題のことで、新潟県中越地震では「農山村の過疎高齢化」であり、阪神・淡路大震災では「木造建築の耐震不足と都市の脆弱さ」であった。東日本大震災では「津波と原発事故」という複合災害が都会と地方で起き、顕在化したひずみは複雑だ。

東北の取材からは「復興は緒についたばかり」で、さまざまな潜在的な課題が見え隠れしていることが垣間見れる。

復興とは何か、豊かさとは何か。経済が成長し人口が増加している時代はそれ自体が豊かさだったので「復興」はそこに素直にリンクした。しかし人口減少、経済縮小時代の「復興」は、単に「元に戻す」こととも、巨費を投じて「まちを刷新する」こととも違うようだ。

キーワードの一つに「コミュニティーの再生」がある。新潟県中越地震で被災した旧山古志村では、行政の長が明確に住宅づくりをリードし、住民が将来の再建イメージを共有。集落のほとんどが同じ場所に移転し、コミュニティーを維持した。一方、東日本大震

災の応急仮設住宅では、近所が離れ離れとなり新たなコミュニティー再生をせまられたケースが少なくない。

地域に根付いた大工・工務店の存在意義とはなにか？といわれると「地域への貢献だろう」という答えが返ってくる。工務店もまた地域住民なのだ。

ところが「大工・工務店経営者の防災意識に関するアンケート」からは、1社単独での地域貢献としては住宅の耐震性確保や耐震改修の普及啓発が精一杯という状況が伺える。

工務店は家の管理や保守、点検を通じて住民の不安や悩みに寄り添う存在だ。震災で打ちひしがれた住民に対し、積極的に関係をつくり、その地域の魅力や資源に気付きを与え、どんな小さなことでもその魅力や資源を生かす活動を行う。こうした主体的な地域活動が、住民の気持ちを復興へと導くのではないだろうか。

「在来の木造住宅でその地域独特の住宅供給に努める」というのもその一つだろう。1社でできないことは、ネットワークをつくって実現する。JBNと全国建設労働組合連合会を核にした全国木造建設事業協会（全木協）が応急仮設住宅の供給にチャレンジし、17の都県との協定を締結したことは注目に値する。



新潟県中越地震の復興住宅モデル棟
(左:低床タイプ、右:高床タイプ)
提供:アルセッド建築研究所

今後は非常時の住宅再建でも、地域との親和性が希薄なハウスメーカーに代わって、住宅供給を可能にする生産体制を構築してほしい。早期の復興が進めば、それだけ故郷を離れる住民も減る。

一方で、家の管理、補修にからんで地域のコミュニティーづくりに力を貸してほしい。「住民は減ったけど、地域が以前より元気になった」「震災前は孤独だったが、今はいろいろな仲間ができた」などの声が聞かれるコミュニティーづくりの一端を担えるのは「地場工務店だからこそ」ということを自負してほしい。

それは東北の復興を支えるのみならず、人口減少社会を迎えた日本という国を支えることになるのだから。

(若林利通・岸豊)



山古志を象徴する文化の牛の角突き。震災を機に存続が危ぶまれたが復活、地域住民が誇りを取り戻した

28年の実績

瓦屋根の換気には「リンピア」を!

換気口面積の大きい製品が、排気量が多いと思いませんか？
換気量は内部構造に左右されます。
リンピアは風の力を利用して小屋裏の湿気を、効率よく排気します。

性能試験データ、カットサンプルをご請求下さい。

ふたば商事 株式会社 〒177-0045 東京都練馬区石神井台 6-17-4 ☎03-3923-8544 FAX 03-3922-4733
http://www.futabashouji.co.jp/ info@futabashouji.co.jp

新築と既存住宅への地盤保証

あなたに最適な保証は？
建物・地盤への保証は適正ですか？
一般社団法人
建築地盤センター

「すこやか建物保証」
建物の主要構造体の腐朽ならび漏水、結露箇所を調査し、適切な判断をご提案すると共に、建物の原状回復を保証します。

「地盤保証」
建築基準法に準じた地盤調査の結果を、第三者である建築地盤センターが評価します。適切な地盤改良の必要性をご提案する共に不同沈下に対する原状回復を保証します。

「建物あんしん保証」
(建物再沈下保証)

不動産業者様へ!!!
「すこやか建物保証」検査員資格認定セミナーを開催致します。

【日時】 4/25 (土) 13:30 ~ 16:30 ※先着 25名で締切らせていただきます。
【場所】 浦和コミュニティーセンター 10階 第9集会室
さいたま市浦和区東高砂町 11番 1号

当社の「すこやか建物保証」についてお話しします。本セミナーを受講された方には、「すこやか建物保証」検査員に認定致します。参加無料ですのでお気軽にお問い合わせ下さい。

KJC 一般社団法人 建築地盤センター
〒330-0852 埼玉県さいたま市大宮区大成町 1-473-2
Tel 048-783-5355 Fax 048-783-5356
E-mail info@kjiban.or.jp URL http://kjiban.or.jp/



図1 住宅性能表示制度の改正点

- 省エネ基準の見直し等に伴う改正
住宅に係る省エネルギー基準の見直し(2013年10月1日施行)に伴う外皮(断熱)性能に関する新しい計算方法などの導入、一次エネルギー消費量に関する基準の追加、数値表記の導入
- 液状化に関する情報提供
液状化に関する情報提供を行う一定の仕組みの整備(評価や等級表示の対象ではない)
- 必須/選択項目の範囲の見直し
新築住宅において、全10分野32項目のうち必須項目となっている9分野27項目について、4分野9項目に整理
- その他改正事項
JISの改廃対応や仕様の追加など、現時点の他制度の動向及び新しい知見などに基づき必要となる改正

2013年省エネ基準の計算方法

外皮平均熱貫流率による基準

冷房期の平均日射熱取得率による基準

単位温度あたりの熱貫流率 (UA値) = $\frac{\text{外皮表面積}}{\text{単位温度差あたりの総熱損失量}^{**2}}$

冷房期の平均日射熱取得率 (γA値) = $\frac{\text{外皮表面積} \times 100}{\text{単位日射強度あたりの総日射熱取得量}}$

※2 換気および室温によって失われる熱量は含まない



省エネ住宅ポータルについては、従来の「平成17年基準」の利用が可能です。「省エネ住宅ポータル対象住宅証明書」の発行が受けられます。



図4 住宅性能表示制度の評価項目の変更

住宅性能表示制度の評価項目	新築住宅		(参考)
	2015年3月まで	2015年4月から	
① 構造の安定に関する事	●	●	長期優良住宅 ●
② 火災時の安全に関する事	○	○	-
③ 劣化の軽減に関する事	●	●	●
④ 維持管理・更新への配慮に関する事	●	●	●
⑤ 温熱環境に関する事(●●●●●エネルギー消費量に関する事)	●	●	●
⑥ 空気環境に関する事	○	○	-
⑦ 光環境に関する事	○	○	-
⑧ 音環境に関する事	○	○	-
⑨ 高齢者等への配慮に関する事	○	○	●(共同住宅のみ)
⑩ 防犯に関する事	○	○	-

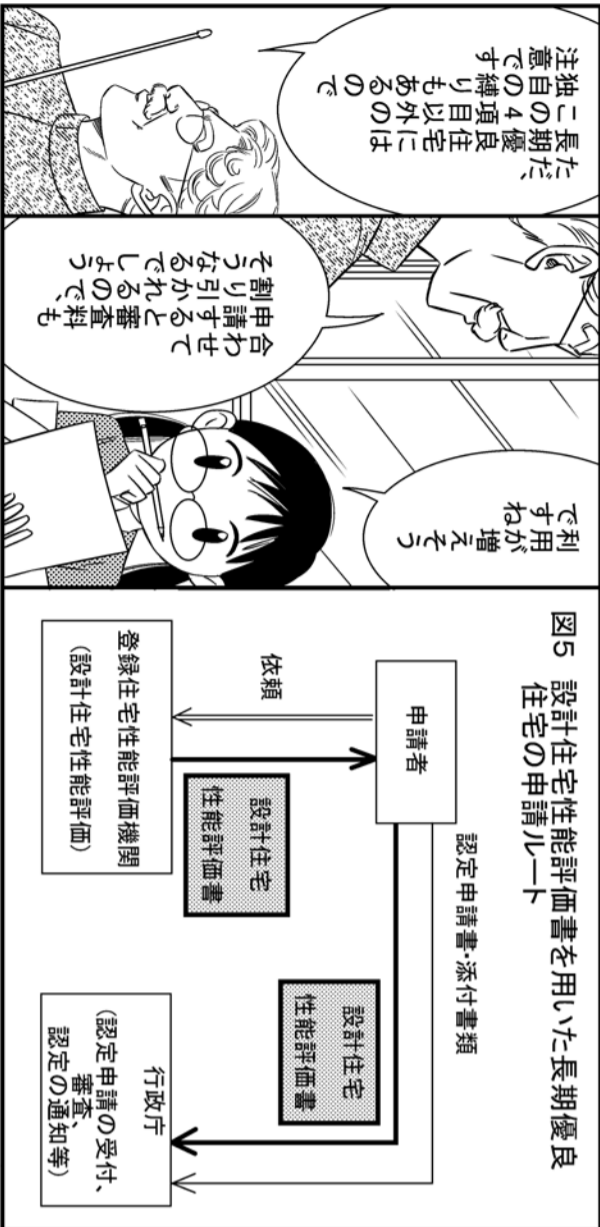


図5 設計住宅性能評価書を用いた長期優良住宅の申請ルート

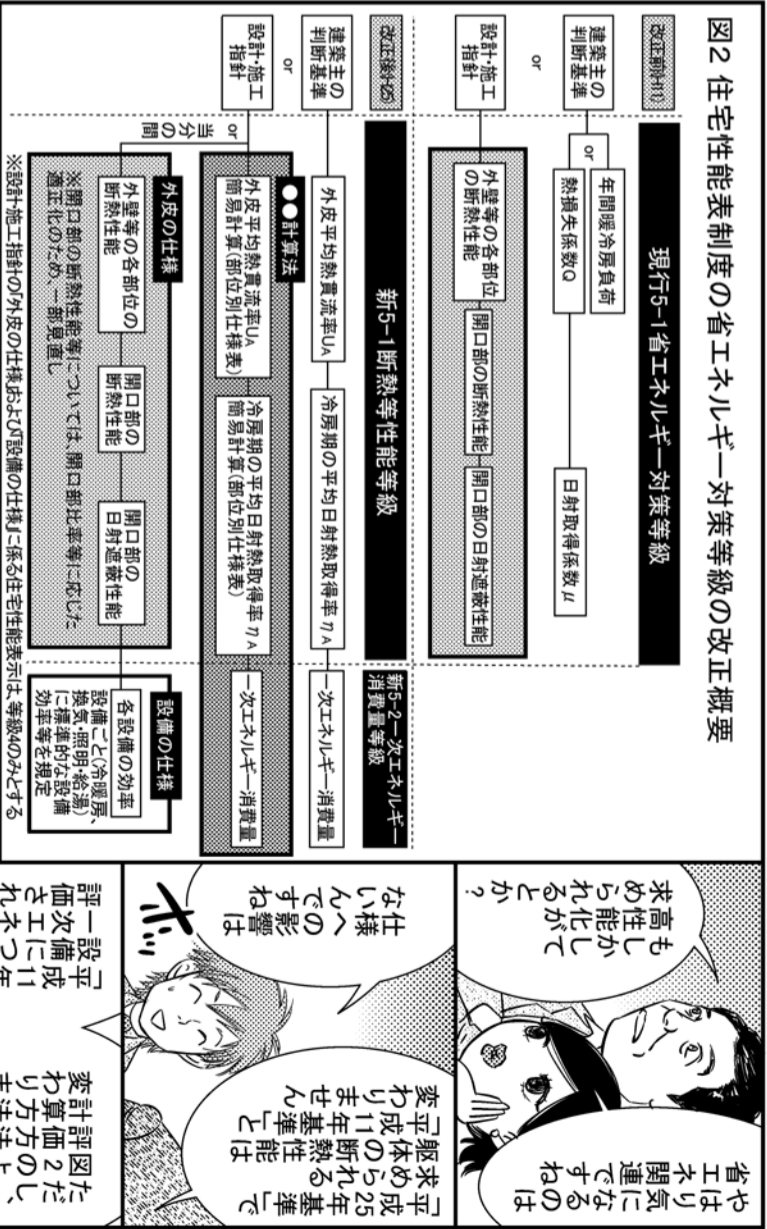
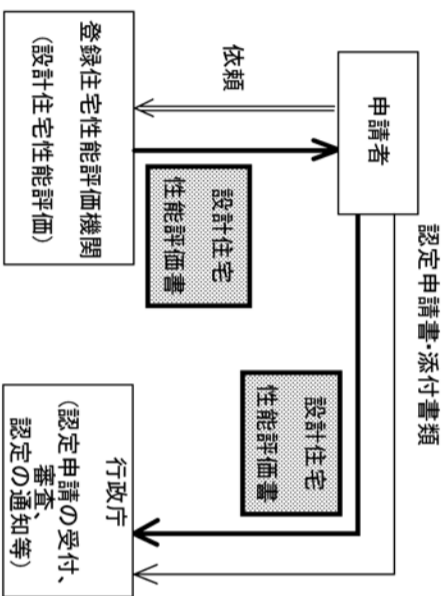


図2 住宅性能表示制度の省エネルギー対策等級の改正概要

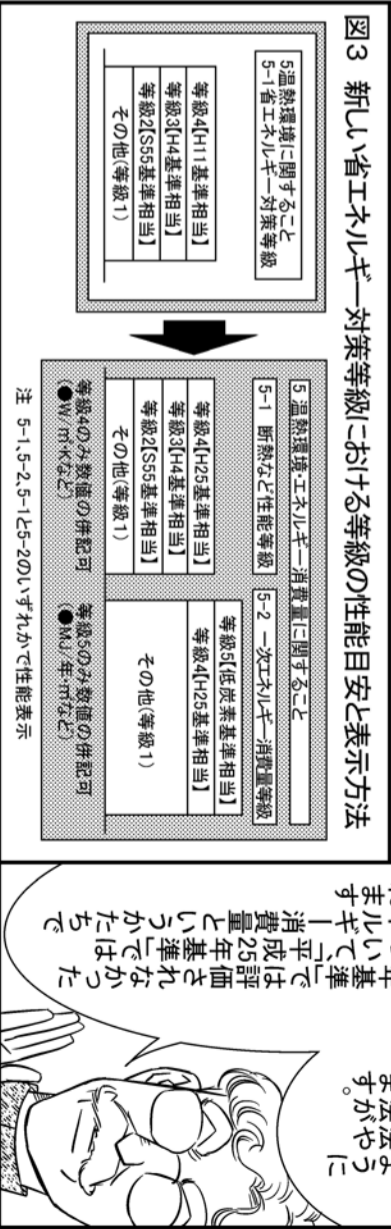


図3 新しい省エネルギー対策等級における等級の性能目安と表示方法



提供情報のイメージ		
液状化に関する広域的情報 (マクロデータ)	地方公共団体等が公表している液状化ハザードマップ、被災履歴などの情報	
液状化に関する住宅敷地の情報 (ミクロデータ)	地盤調査の記録 これに関連した方法等の地盤調査から得た液状化発生可能性に関する情報	
液状化に関連して行う住宅基礎などに 関する工事の情報 (住宅に対するもの)	杭基礎や住宅基礎などに関する工事	

現在、住関連がこの改正を踏まえて地盤調査や標準化判定などに関する作業を引き成しています

SW S 試験調査を用いた土のサンプリングや地下水位の確認方法などの簡易試験が中心となりそうです

どうやって評価するんですか？

これは等級表示はありません。あくまで参考情報として評価書の特記事項に記載されます

性能表示は中小工務店は無関係だと思ってたが、顧客と長く付き合うために使えるツールになってきたな

液状化のハザードマップも用意されるんですよ

性能表示は中小工務店には無関係だと思ってたが、顧客と長く付き合うために使えるツールになってきたな

これはあくまで参考情報として評価書の特記事項に記載されます

等級表示はありません。

性能表示は中小工務店には無関係だと思ってたが、顧客と長く付き合うために使えるツールになってきたな

液状化のハザードマップも用意されるんですよ

「5-1-1 断熱等性能等級」だけでは対象外です

「5-1-2 一次エネルギー消費量等級」は対象外です

こちらが平成25年基準に準拠します。

ただし、審査対象になるのは当面は「5-1-1 断熱等性能等級」だけで「5-1-2 一次エネルギー消費量等級」は対象外です

性能表示は長期の物差して住宅の認定なので、性能表示は長期の物差して住宅の認定なので、性能表示は長期の物差して住宅の認定なので、

このほかに最低住戸面積や住宅履歴書の作成、定期点検や定められています

長期優良住宅で必要になる住宅履歴関連書類(例)

- 長期優良住宅建築等計画
- 認定通知書
- 設計図書
- 維持保全書
- 実施報告書など

注 認定を受けた住宅は、建物と維持保全の状況を記録して保存しなければならぬ

「平成25年省エネルギー基準」(「5-1断熱等性能等級」)に適合

「5-2一次エネルギー消費量計算」は当面の間、評価対象とはならない

注 「5-2一次エネルギー消費量計算」は当面の間、評価対象とはならない

設備は更新していくものだから

関係者

長期優良住宅

「5-1断熱等性能等級」に適合

「5-2一次エネルギー消費量計算」は当面の間、評価対象とはならない

注 「5-2一次エネルギー消費量計算」は当面の間、評価対象とはならない

設備は更新していくものだから

関係者

長期優良住宅

たとえ長期優良住宅でも、劣化の軽減が、330mm以上の点検口を設ける必要です

このほかに最低住戸面積や住宅履歴書の作成、定期点検や定められています

長期優良住宅で必要になる住宅履歴関連書類(例)

- 長期優良住宅建築等計画
- 認定通知書
- 設計図書
- 維持保全書
- 実施報告書など

注 認定を受けた住宅は、建物と維持保全の状況を記録して保存しなければならぬ

長期優良住宅の省エネルギー性能基準の改正

表1 長期優良住宅で必要になる住宅履歴関連書類(例)

- 長期優良住宅建築等計画
- 認定通知書
- 設計図書
- 維持保全書
- 実施報告書など

注 認定を受けた住宅は、建物と維持保全の状況を記録して保存しなければならぬ

表2 長期優良住宅の面積制限(木造一戸建て)

1つの階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積かつ床面積の合計が75㎡以上)の人世帯の一般型誘導居住面積水準であること

注 55㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限として、所管行政により引上げ・引下げがある

長期優良住宅における劣化の軽減の規定(木造)

次に掲げる基準に適合すること

- 区分された床下空間(人通路等)により接続されている場合は、接続されている床下空間を10の部分とみなす。どこに点検口を設けること
- 区分された小屋裏空間(人通路等)により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を10の部分とみなす。どこに点検口を設けること
- 床下空間の有効高さを330mm以上とすること。ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむを得ない認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、かつ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合にあつては、この限りでない

長期優良住宅の省エネルギー性能基準の改正

表3 長期優良住宅の省エネルギー性能基準の改正

省エネ法に規定する「平成11年省エネルギー基準」(「5-1省エネルギー対策等級」)または「平成25年省エネルギー基準」(「5-1断熱等性能等級」)に適合

「平成25年省エネルギー基準」(「5-1断熱等性能等級」)に適合

注 「5-2一次エネルギー消費量計算」は当面の間、評価対象とはならない

設備は更新していくものだから

関係者

長期優良住宅

図7 地盤液状化に関する情報提供

図6 長期優良住宅における劣化の軽減の規定(木造)

Builders Village.

Build Local!

住宅以外のイベントで「村人」集めファン育成

- マルシェ
- フェス
- 暮らしの学校
- 体験学習

Builders Report

Village = Community

岐阜県・株式会社鷺見製材

ビレッジ戦略で10年後の顧客を創造する。

外構ビジネス『エスティナ』でビレッジ戦略を深化!

株式会社鷺見製材に住宅事業部「ひだまりほーむ」が生まれて16年。マーケティング戦略を得意とする石橋常行社長・明世常務のブランディングが功を奏して「本物素材だけでつくる高級な木の家工務店」が地域で浸透。坪60~70万円台の新築を年40棟ペースで手がける会社として順調に成長を遂げてきた。

だが、将来に目を向けると不安要素も。「当社が手がける“中高級層向けの木の家”はかなりニッチな市場。今後、住宅取得者全体のボリュームが縮むことを考えると、ターゲットを現状の“点”から“面”へと広げておく必要があります」と石橋社長。

集客・受注は、本社敷地内に建つ

モデルハウスが中心。だが、週末の来場者数は3~5組、チラシの反響率は0.4%と以前に比べると減少し、危機感を覚え「5年、10年後の顧客を自分たちで育てよう」と決めた。「短期客向けには従来通りモデルハウスや見学会での集客。それと並行して、まだ家を建てるかどうか分からない人を集めて当社を知ってもらい、ファン化する。これをやり切れば、10年後には相当強い会社になっていると思うのです」。

顧客の創造めざし、集客の「入口」増やす

未来の顧客創造のために動き出したのは2011年。株式会社鷺見製材の経営理念には「豊かな暮らしをサポートする」という一文がある。まずは、その

内容を理解し、共感してくれる人を育てるところから始めようと、OB・管理客向けに味噌づくりや田植えの体験イベント「暮らしの学校」をスタートした。

これを機に、自社の理念に直結するイベントを次々と企画。同年10月からは毎月1回のマルシェ「暮らしの陽だまり市」を開催するようになった。

「価値観が同じ人に来てもらいたいのので、流行に左右されず『人の暮らしの本質』に関わるイベントだけを全力でやるのがポリシー」(明世常務)。だが当初は、これが集客につながるのかどうか半信半疑だったという。

マルシェを始めて1年。毎回15人以下と振るわなかった集客も徐々に増え始め、3年目に入った現在は600人が来場。出店者も農園、オーガニックフード、雑貨、手づくり子ども服など多

岐にわたり、50店ものショップが参加するまでになった。

集客のコツをつかんだ同社は、「集客→ファン化→商談→クチコミ」の流れを組織的に生み出す取り組みを本格化。暮らしの学校やマルシェを含め約20もの入口を設定。

特定は難しいものの、すでに5組ほどがイベントをきっかけに新築の商談に結びついているようだ。



600人の規模で集客する「陽だまり市」。このイベントをきっかけに新築の商談も

「庭」の事業化で始める新しい暮らし提案

セミナーで自信。ビレッジ戦略、本腰へ

こうした中、株式会社リビルドが主催し、昨年6月に鎌倉で開催された「ビレッジ戦略セミナー」に石橋社長が参加。ここで勇気もらおう。ビレッジ(集客村)戦略とは、あらゆるところで顧客との接点をつくり「集客+収益化のしくみ」をもつことで、ライフタイムバリュー(顧客生涯価値)の最大化を図るビジネスのやり方。縮む時代には集客の入口をいかに多く持ち、収益につなげるかが勝ち残りのカギとなる。

「私たちの理想は、住宅に限らず“暮らし応援企業”として地域で存在し続けること。その実現のために手探りでビレッジ戦略を進めてきましたが、それが間違いじゃなかったという裏付けと自信をもらえたことがうれしかった」とし、自社の取り組みを「すみせいビレッジ」と名づけた。

さらにビジネスのヒントも得られたという。リビルドのセミナーでは、工務店の「集客+収益化のしくみ」として庭、カフェ、グリーン雑貨を紹介。なかでも庭事業「エスティナ」が石橋社長の目にとまった。

それは以前、モデルハウスの庭をリフォームしたときのこと。「それだけで家のグレードが格段にあがり、どんなに丹精尽くして建てた家も美しい1本の木にはかなわないことを肌身で思い知った」という。以降、「庭がない住まいはあり得ない」と、初回プラン提出時に家と外構計画の同時提案を徹底。3割程度だった庭の受注率を8~9割まで伸ばした経験があった。ただ残念なことに、社内に庭提案のノウハウがなく外構業者に丸投げしてきたため、せっかく受注しても自社の利益にならない、というジレンマを抱えていた。

庭の事業化が集客+収益に



「カタログで庭を売る」はエスティナの大きな特徴。3月に刷新された最新カタログは100頁を超える

こうした経緯から、グリーン雑貨店、カフェ運営も選択肢があがっていたが、ショップは集客のための仕組み。それよりも優先順位の高いものとして、経営課題のひとつであった、庭事業「エス

ティナ」の導入を決断。以前からエスティナについては知っていたが、後回しになっていた庭事業にこのタイミングで取り組んだ理由を挙げてもらうと

①ビレッジ戦略の1要素として庭の事業化は不可欠②エスティナの理念に共感できた③手描きプランニング、研修制度、販促ツールの充実など、仕組みとして完成度が高い④リビルドとパートナーシップを組めば面白いことができるという期待があった—との答えが返ってきた。

2015年3月から「エスティナ岐阜」として始動。まずは、新築の初回提案時に家+庭を同時に提案し、確実に受注することが目標。社内事業化すれば原価率が下がり、庭にかけられるお金が増え、住まいの魅力が上がる。住まい手にもいいことづくしだ。売上げもこれまで通りの受注率をキープすれば庭だけで1億円弱が見込め、大きな収益源となる。

また、苗の買い付けツアーやガーデンパーティーなど庭での暮らしを楽しむイベントのアイデアもふくらむ。

さらに「将来的には、リガーデンで岐阜のまちなみを美しく生まれ変わらせたい」との構想も。「すみせいビレッジ」の可能性はまだまだ広がりそうだ。

広がる「すみせいビレッジ」

~株式会社鷺見製材はこんな会社~



【右】社長の石橋常行さん
【左】常務の石橋明世さん

- 製材業として1928年に創業。「人づくり、幸せづくり」が企業使命。
- 1999年から住宅事業「ひだまりほーむ」をスタート。展開する住宅ブランドは「季然」(坪70万円)、「ひだまりほーむ」(坪60万円)、「HAKOYA」(坪50万円)で、100%国産材、顔の見える家づくりを徹底。3事業部制にしており、10年後に各事業部が売上15~20億を確保できる体制をめざす。
- 「すみせいビレッジ戦略」の入口として行っているイベントは、◇暮らしの学校(味噌や梅干しづくり、家具展など)、◇陽だまり市(マルシェ)◇ひだまりフェス(仕事体験など)◇ぼくらと森のかけはしプロジェクト(森林体験学習)◇NOVUファーム(田舎暮らし体験)◇プロカメラマンによる子どもの無料撮影◇バイオリンコンサート
- 暮らしの学校、マルシェ、フェスへの来場参加者はポイント制の「ビレッジカード」で管理(累計4794人)。スタンプが全部たまると500円券として地域の提携ショップ25店で使える。同社のマルシェに参加した作家やショップがその後、独立を果たしたり評価が上がるなど出店者間で「パワースポット」的に語られる存在でもある。
- ビレッジ戦略を通じて、地域での評判に変化。以前は「いい家はやっぱり高いね」だったが、最近「社員や会社の雰囲気すごくいいね」に。つくる家は変わっていないのに、敷居がいい意味で下がり、ターゲット層が点から面に広がりつつある。

ビレッジ戦略セミナー

住宅 × 雑貨・カフェ × 庭

4/7名古屋 4/10京都 4/15福岡 4/17鎌倉 4/21那覇 4/24鎌倉

参加費: 社長または次期社長となる役員10,000円(鎌倉会場のみ15,000円)/名、その他30,000円/名(税別)※鎌倉会場のみランチ代込み

株式会社リビルド ネクストビルダーズ本部
東京都中央区日本橋浜町3-39-1・5F TEL:03-5614-5741 mail:info@estina.jp

FAXかWEBにてお申込みください。担当より折り返しご連絡させていただきます。

FAXはコチラ▶03-5614-5742 WEBはコチラ▶http://info.village.jp/#seminar

セミナーに参加する 4/7 4/10 4/15 4/17 4/21 4/24 資料請求

■貴社名 お名前 役職

■ご住所

■電話番号 E-mail

※拡大コピーをしてご利用ください。

イベントガイド

本紙では、経営・営業・法律・技術・リフォームなど工務店や建築士向けのセミナーや見学会などを「イベントガイド」で紹介しています。掲載希望の方は、電話03-5783-4100 FAX03-5783-4100 E-mail: info@4sense.co.jp までご連絡ください。

4/7 宮城 東京 愛知 大阪 **セミナー**
火 **2015年の住宅リフォーム業 WEBマーケティング戦略**
 主催 (株)シップ
 日程 宮城:4/7(火)、東京:4/8(水)、名古屋:4/9(木)、大阪:4/10(金) 各会場13時30分~16時30分 ※個別相談16時30分~17時30分
 内容 リフォーム業においてもホームページ閲覧はスマートフォンとタブレット経由が50%を超えた。2015年住宅リフォームのWEBマーケティング戦略の根幹のひとつは、自社サイトがモバイル対応されているかが重要とされている。自社の「強み」とそこに魅力を感じるお客様を明確にし、リフォームの重要性と生涯顧客創造手段として費用対効果が高いホームページを活用する集客戦略を伝授します。
 参加費 5000円(個別相談込) * 経営者対象で限定10名
 問合せ TEL:03-3868-9621 E-mail:info@shipinc.co.jp
 H P http://tinyurl.com/m2x5auf

4/13 愛知 **講演**
月 **「これからの住宅業界と大工を守る法律知識」**
 主催 愛知県建設センター
 日程 4/13(月) 13時30分~14時30分
 会場 愛知県建設センター4階大教室
 内容 名古屋建築技能大学校の平成26年度修了式と27年度入校式との同時開催で、住宅業界を専門とする匠総合法律事務所の吉川幹司弁護士が基調講演を行う。建築業界は新築からリフォームへのシフトチェンジや耐震化など大きく動いている今、知っておくべき法律知識と事例をわかりやすく解説します。
 参加費 無料
 * 申込締切4/6(月)、参加資格は自由
 問合せ TEL:052-852-6328 FAX:052-841-4591
 H P http://www.p.aiken-c.ac.jp/

4/14 埼玉 **セミナー**
火 **環境断熱®ECOボード施工研修会**
 主催 GERMAN HOUSE Corporation
 日程 4/14(火) 13時~16時30分
 会場 埼玉県川口市戸塚東3丁目2-28
 内容 木からできた断熱材「環境断熱®ECOボード」は木質繊維系断熱材として、日本で初めて防火試験での国土交通省認定(2004年)を取得。その商品特性およびコストを説明します。また、展示場や施工現場にて、ECOボードの性能体感会後、専用外装材「透湿モルタルシステム」の実演と塗り体験も実施。
 参加費 無料
 問合せ TEL:048-291-0666
 E-mail:info@nakajimahome.co.jp
 H P http://www.germanhouse.co.jp

4/16 宮崎 **視察**
木 **「高千穂シラス 九州工場見学会」**
 主催 高千穂シラス(株)
 日程 4/16(木) 13時~16時50分
 会場 高千穂シラス九州山田工場/かかし館(宮崎県都城市山田町)
 内容 シラス壁15周年記念展示、シラス壁商品説明・施工実演を含めた「九州工場・乾燥場」の見学会を開催。◇「省エネ」「ローテク」な製造ラインや下地処理から仕上げまでの施工全容が直に見られる◇シラス壁のCO2削減効果など優れた環境貢献性や省エネプロジェクトの最新事例紹介など、見どころがいっぱいで、自然素材100%の良さが実感できます。
 参加費 無料(現地までの交通費は自己負担) * 予約制で、対象は工務店・設計事務所等住宅建設関連業者およびエンドユーザーで限定60名(先着順)。昼食付
 問合せ TEL:0120-011-535
 H P http://www.takachiho-shirasu.co.jp/

4/17 大阪 **セミナー**
金 **アメリカ総領事館・住宅セミナー 「NAHBビルダーズショーに見る最新アメリカ住宅」ほか**
 主催 在大阪・神戸アメリカ総領事館 商務部、ATC輸入住宅促進センター(IHPC)
 日程 4/17(金) 13時30分~16時45分(交流会17時~18時) IHPCセミナールーム1
 内容 基調講演では小金澤敏明氏(ナーダック・ビルディングサプライ)が1月にラスベガスで開催された「NAHBインターナショナルビルダーズショー」から最新のアメリカ住宅のトレンドを、高畑和久上席商務専門官(在大阪・神戸アメリカ総領事館)が日米住宅産業を比較し、日本の住宅産業の対米進出の可能性について考えます。他に、4社から米国製の輸入建材・設備機器のプレゼンもあり。
 受講料 無料(事前登録制) * 定員100名。申込締切は4/14(火)
 問合せ ATC輸入住宅促進センター
 TEL:06-6615-5432 E-mail:ihpc@atc-co.com
 H P http://www.atc-ihpc.com

4/21 北海道 **セミナー**
火 **理想の顧客が集まる 「自社のFANをつくるホームページ活用セミナー」**
 主催 (株)向上計画総合研究所
 日程 4/21(火) 16時~18時
 会場 向上計画総合研究所 2F会議室(札幌市)
 内容 住宅会社ホームページ制作には業界のノウハウが必要。大切なのは「誰に」アクセスしてもらうかという「質」。競合他社と差別化をはかり、自社のファンを作ること。住宅会社専門のWEBコンサルタントが、理想の見込み客が集まってくる、集客に効果的なWEBコンテンツ活用から、来場予約を5倍に伸ばした他社事例を紹介。住宅会社に特化したWEB活用法を解説する。
 参加費 無料(要予約、先着順) * 申込締切は4/16(木)
 問合せ TEL:011-738-7255
 H P http://buildersnet.jp/

4/21 東京 **会合**
火 **遊ベーシックデザインの会 定期会合 【ゲスト参加】**
 主催 住まいの文化座/遊ベーシックデザインの会
 日程 4/21(火) 13時~17時
 会場 東京ビッグサイト(東京国際展示場)
 内容 工務店・ビルダーにとつての現状把握と、これから10年先の家づくりを考える会合です。テーマはプロダクトアウト「創造的な家づくり」で、会員からの実例を交えた発表やディスカッション、そして「ガレージ付1.5ボックスの家」という、商品化に向けたデザイン住宅の提案を行います。会員向けの定期会合だが、ゲスト参加も大歓迎!
 参加費 無料(要予約)
 問合せ 運営事務局:尚遊建築設計社
 TEL:03-3230-1070 E-mail:web@lbyu-net.com
 H P http://lbyu-net.com/bunkaza/

4/23 石川 大阪 **セミナー**
木 **どこを目指すのか日本の省エネ住宅 ~一次エネルギープログラムの有効活用とは~**
 主催 アキレス(株)
 日程 金沢:4/23(木) 金沢勤労者プラザ101研修室
 大阪:4/24(金) 建設交流会館702号室
 両会場とも13時30分~17時
 内容 4月から本格スタートする改正省エネ基準。そして2020年には義務化されます。問題は「基準」のもつ意味を知らず、どこを目指すかよの混乱していることです。そこで南雄三氏(住宅技術評論家)を講師に迎え、省エネセミナーを開催。「省エネと断熱の意味するものとは」いったい何なのかを考えます。
 参加費 3000円(要予約) * 両会場とも申込締切4/15(水)、定員は70名
 問合せ TEL:06-4707-2343 FAX:06-4707-2309
 E-mail:daiki.ono@achilles-jpn.co.jp

4/10 福岡 愛知 東京 **セミナー**
金 **「実践工務店経営者の技あり戦略公開セミナー」**
 主催 (株)フォーセンス
 日程 福岡:4/10(金)、名古屋:4/14(火)、東京:4/23(木) 各会場13時30分~16時30分
 内容 フォーセンス設立10周年を記念して、フォーセンス役員が代表を務める3社の「技あり戦略」を大公開します。福岡では坂井建設(大分)が業務の効率化を上げ、大幅なコストダウンと利益確保を可能にした「価格交渉しないコスト削減戦略」、名古屋ではさつまホーム(大阪)が地域コミュニティを活用しながら集客・契約アップに繋がる「見込み客発掘の技あり戦略」、東京ではチトセホーム(宮崎)が圧倒的な商品力で地域シェア10%を確保する「商品開発の技あり戦略」と三者三様の強みを講演します。
 参加費 無料(事前登録制) * 定員10名
 問合せ TEL:03-5783-1701
 H P http://www.4sense.co.jp/

5/14 東京 福岡 大阪 **認定講習**
木 **「耐震技術認定者講習会」**
 主催 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
 日程 東京:5/14(木) 損保会館、福岡:5/19(火) 福岡県中小企業振興センター、大阪:5/20(木) グランキューブ大阪 各会場とも10時~17時40分
 内容 一日の研修で、住宅耐震化の第一歩である耐震診断の基礎知識と一般診断法の習得が可能。受講者には「耐震設計施工技術者研修会修了証」を発行。中古住宅・リフォーム市場の拡大が政府主導で掲げられる中、安心・安全な家づくりを支える建築事業者はぜひご参加を。
 参加費 1万9440円(要予約)
 問合せ TEL:048-224-8316 E-mail:jimukyoku@mokutaikyoo.com
 H P http://www.mokutaikyoo.com/

シート連結釘 KMP Kanai Group KN村田産業

ハズレンシート(特許取得) ユニクロ

熱処理を施し硬く折れにくい。スクリュー形状の鋼板用釘。釘はずれ防止に役立つ特別形状のハズレンシートを使用。

釘はずれ防止に役立つ特別形状(特許3159036号)のハズレンシート
 従来のシート(プラスチックシートまたはプラスチック)による釘の連結方法では、コの字型断面を持つ上下の釘保持部の丸穴に釘を差し込んで保持していましたが、シート自体が柔らかい樹脂であるため、短い釘ほど外れ易いという欠点がありました。この問題を解決するため、下側保持部の穴を閉じた形状に変更して釘が外れにくいシート連結体に改良しました。以来、手で掴んだ時や釘打機に装着する時に、外れ易かった釘の脱落が殆どなくなりました。ハズレンシートはZMP/KMP/CMPの3種に使用されています。

釘とねじの製造販売 本 社 〒596-0021 大阪府岸和田市松風町 11-2
 tel.072-439-3020 fax.072-439-3211
 東日本営業部 〒340-0833 埼玉県八潮市西後 717-1
 tel.048-920-3788 fax.048-920-3773
 http://www.fujinittei.co.jp

152ミリの優越。 12×152×1,818/909mm

ブラックウォールナットT+ ¥11,761/㎡(税別)

複合フローリング「T-スライス」

約2mm厚の天然木 突板貼フローリング 152mm幅のダイナミックな質感 良質な木材を質沢に1枚板で採用

◆表面塗装はヒマワリオイルが主成分のオイルを3回塗り
 ◆床暖房対応 ※床暖房施工時には必ずエンドマッチのメス裏の下層にも接着剤を塗布してください
 ◆JAS認定工場製品 面積制限なく施工が可能 ◆オイルクリア塗装

メープルT+ ¥9,952/㎡(税別)

オークT+ ¥9,047/㎡(税別)

お問い合わせ・サンプル請求 TEL.052-930-7855
 プレイリーホームズ株式会社 Wood Do? 検索

ハイブリッド窓 (アルミ樹脂複合窓) の常識が変わる。



ハイブリッド窓で 樹脂窓同等の 断熱性能を実現。

熱貫流率

1.05

W/(m²·K)^{*1}

住宅の省エネ性・
快適性向上

意匠性

フレームを50%スリム化し

ガラス面積 約30%拡大^{*2}

眺望性・採光性も向上

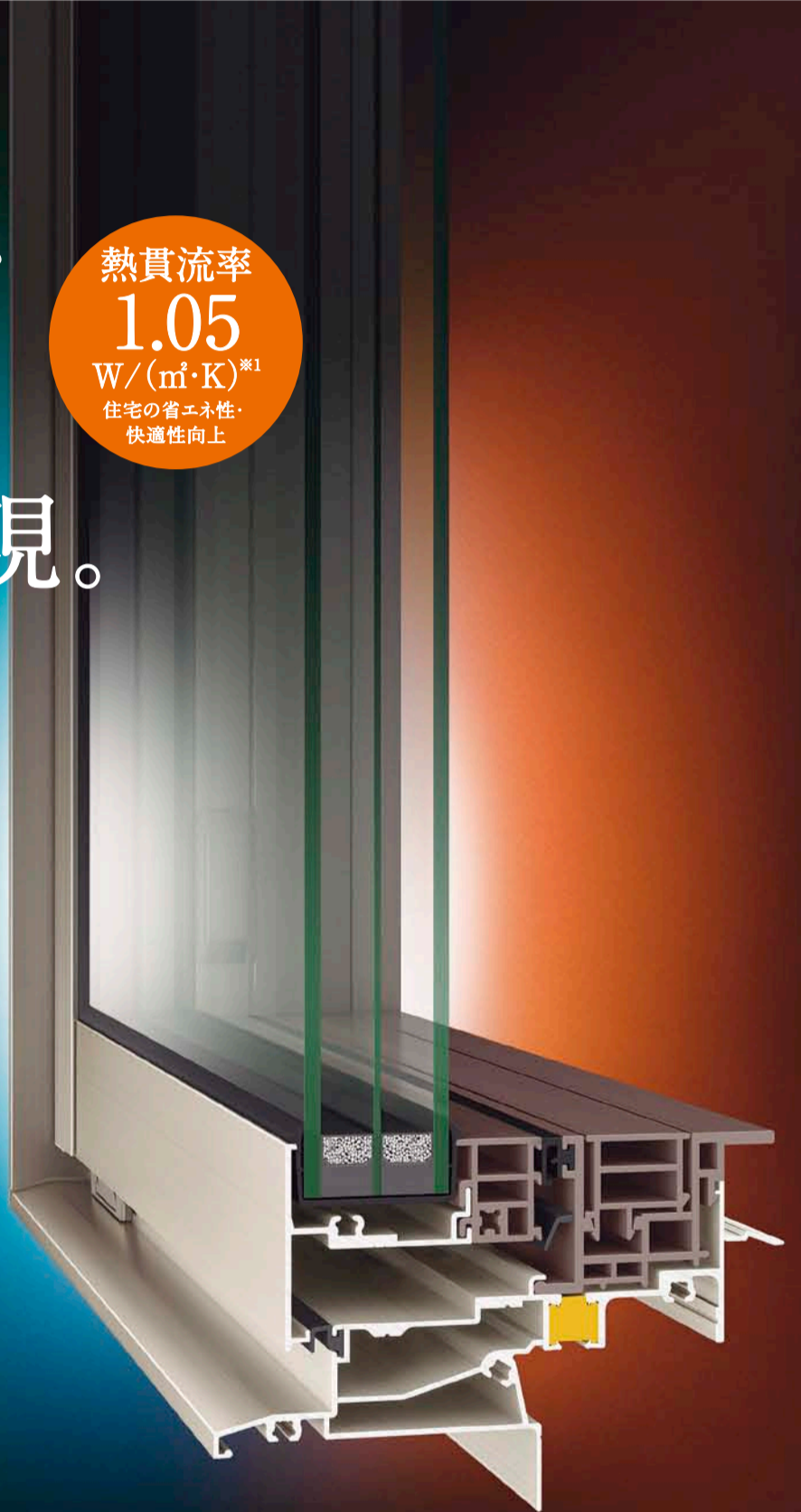
操作性

わずか1.3mmの特殊薄板ガラス採用で

トリプルガラス約19%軽量化^{*3}

複層ガラス並みの軽さを実現

※1 縦すべり出し窓(TF) 16513 トリプルガラス(クリプトンガス入り)内外Low-Eグリーン(3-10-1.3-10-3) JIS A 4710-2004による社内試験値 ※2 当社従来品 樹脂窓との比較 ※3 ガラスのみの重量比較 (スペーサー等は含まず) ※4 防火戸は複層ガラスのみとなります。



省エネ住宅ポイント対象製品

新発売

防火戸も同時発売^{*4}

SAMOS X

高性能ハイブリッド窓 サーマスX

株式会社 LIXIL お客さま相談センター ☎ 0120-126-001 受付時間: 平日 9:00~18:00 土・日・祝日 9:00~17:00

私たちは、優れた製品とサービスを通じて、豊かで快適な住生活の未来を創造する住まいと暮らしの「総合住生活企業」です。

サーモスX

検索