

WE ARE YA+A

Architecture Know-how Report

Evolution • True value • Deepening

いろいろな知識編

バリアフリー法について

高齢者や障害者がスムーズな行動・移動ができるように街・建物内をバリアフリー化を促進する法律であるバリアフリー法は、まちづくりにも関係がありますが、福祉施設の建物の所有者に限らず、あらゆる建物の所有者にとって切ることのできない法律です。

これから新築、増築、改築または用途変更、建築基準法上用途変更手続をしようとする場合、バリアフリー最低基準（建築物移動等円滑化基準）に適合させることが義務付けられたことはご存知かと思います。なお、建築基準法上用途変更手続は、確認申請が不要な場合もありますが、施設としてバリアフリー法に則らなければならないことも留意しなければなりません。

今回は、建物内で必要なバリアフリーの設備、また昨今の空き家・空きビル活用に伴う福祉施設への転用時のポイントを併せてご紹介します。

バリアフリー法が義務付けされた建築物とは

- ・ 床面積が2,000㎡以上である等一定の規模以上の特別特定建築物
- ・ 地方公共団体が条例において義務づけ対象となる特定建築物（学校など）

なお、2,000㎡未満の建築物でも多くの人が利用する建築物（特定建築物）はバリアフリー最低基準に適合させる努力（努力義務）が求められています。

< 特別特定建築物について >

不特定多数の人が利用する建築物、また主に高齢者、障害者等が利用する建築物（病院、百貨店、ホテル、老人ホーム、美術館など）が該当します。

◆ バリアフリー法の義務基準と誘導基準

バリアフリー法には、建物に対して義務基準と誘導基準という2つの基準が設けられています。

例えば出入口の幅は○cm以上にしなければならないといったものです。まずは、2つの違いを明確にしましょう。

義務基準とは・・・バリアフリー最低基準（建築物移動等円滑化基準）に適合させること

誘導基準とは・・・義務基準より高い基準（建築物移動等円滑化誘導基準）に適合させること

任意ですが、誘導基準で施設を建てると、所管行政庁の認定を受けることができ（認定申請自体も任意）、認定を受けている旨の表示が認められ、税制上の優遇や容積率の特例等の支援を受けることが可能になります。

誘導基準の認定を示すことができれば、利用者が安心して施設を利用することができますし、一企業としても、社会貢献度が高いと世間一般にも認められ信頼度も高まるメリットもあります。

基本的なバリアフリーの設備基準

設備場所と基準の一例をご紹介します。建築する施設によって、基準が異なりますので、注意してください。

設備場所	義務基準	誘導基準
出入口	80cm以上	90cm以上
廊下など	120cm以上	180cm以上
傾斜路（スロープ）	・ 手すり：片側 ・ 幅：120cm以上	・ 手すり：両側 ・ 幅：150cm以上
エレベーター及びその乗降口	・ 出入口幅：80cm以上 ・ かごの幅：140cm以上 ・ 昇降口ビームの広さ：150cm角以上	・ 出入口幅：90cm以上 ・ かごの幅：160cm以上 ・ 昇降口ビームの広さ：180cm角以上
お手洗い	・ 車いす用トイレ：1/建物 ・ オストメイト：1/建物 ・ 低リップ小便器：1/建物	・ 車いす用トイレ：各階に原則2%以上 ・ オストメイト：各階に1以上 ・ 低リップ小便器：1/各階

上記の例でわかるように、誘導基準の方が求められる水準が非常に高くなっていますが、利用者にとってより使いやすい設備になっています。

バリアフリーはどんな人でも分かりやすく、使いやすい

設備基準を遵守することも大切ですが、どの場所においても、使う人の多様性を考えた設備にすることもポイントです。

例えば、エレベーター一つでも使う人は車椅子利用者だけを考慮するのではなく、視覚障害者や聴覚障害者の利用も考え、視覚障害者誘導用ブロックの設置や音声による誘導装置する、見やすくわかりやすい案内表示も求められています。

他にも、トイレの手すりを左右両側につけることも多くの人が使いやすくなります。



多様性のあるバリアフリー

バリアフリー法において、基準をクリアにしなければなりません、各自治体により求められている基準が異なります。また建設する施設においても使用する人が限定されている場合、その施設を使用する人に見合う設計も変わります。

空き家からグループホームに転用する事例がありました。
そのグループホームは、元々の民家の雰囲気を壊さず、利用者が慣れ親しんだ雰囲気・空間で生活できることを強みとし、民家のため車椅子利用時の必要廊下の幅をクリアしなければなりませんでしたが、ご自身の力で歩ける利用者が多く、また自分の力で歩けるように助ける自助力ケアとし、廊下の幅を変えない設計にしました。
他にもバリアフリー施設では欠かせない段差の解消が必要ですが、あえてその段差を残した事例もあります。

上記のように、施設としてバリアフリー法の遵守しなければなりません、既存の建物の特性と利用者の力を生かすバリアフリーを成し遂げたのです。

新施設は空き家・空きビルを活用する

昨今、空き家・空きビルの数が増え、国の問題の一つとなり、既存の建物を活用するために、建築基準法も改正されました。

改正内容は、『延べ面積200㎡以内の用途変更（居住から福祉施設への転用）時に、確認申請を不要とする』ことです。これにより、空き家の9割の利用促進、福祉施設などへの手続きの簡略化がなされました。そして今、空き家・空きビル活用として、福祉施設の新設へと繋がっているのです。

事例でご紹介した空き家（民家）→グループホームの転用のほかに、空き家（民家）から自立援助ホーム・小規模多機能拠点・デイサービス・保育サービス拠点にした実例がありますし、空き集合住宅→コミュニティカフェ・支援センターやデイサービスなど様々な福祉施設への生まれ変わっている例も見受けられます。
日本の社会は、福祉施設を充実させていくことが求められていますので、活用方法としてまさにうってつけなのです。

戸建の空き家が主に目を向けられていますが、廃校した学校施設・閉院した病院・機械工場・事務所も同様に福祉施設に転用した事例もあり、各施設の既存のものを活用した設計も可能になります。例えば、病院の場合、すでに個室を居室にし、診察室を共同の食堂スペースにしたりと、既存の間取りを最大限に活かす方法もあるのです。

活用のメリット

既存の建物があるため、一から建設するよりもコストカットできる可能性が非常に高くなります。ただし、大幅な増築や改修が必要な場合もありますので、使いたい既存の建物の状態を確認することがポイントです。

また、人の心理として「慣れ親しんだ地域・家」から離れたいものです。見た目が民家であれば、福祉施設であっても高齢者の利用を促すことが可能になります。「施設」という独特の空間・人のみが守るのではなく、地域で見守っていくまちづくりの一旦も担うことができるようになります。



地域密着の福祉施設を

日本は高齢化社会となり、特に高齢者への施設のニーズは高まるばかりです、自分の家から離れたくない思いに応えられます。民家の雰囲気があり、慣れ親しんだ地域を離れることもなく時を過ごせる場所が福祉施設は、高齢者にとってまさに願ったり叶ったりの場所なのです。

政府が推進する既存の建物の活用にも貢献することができますが、福祉施設などに転用する際、十人十色、様々な変化を遂げます。なぜなら、既存の建物の特性・まち・周辺状況・建てようとする施設の特性を併せて改修を行わなければならないからです。

だからこそ、実績のある建築士・設計事務所の手を借りる必要があります。



防火、準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の 建蔽率の緩和について

建築物・市街地の安全性の確保を目的に、大規模火災を防ぐための延焼防止性能が高い建物への建て替えを促すため、平成30年6月、建築基準法の一部が改正されました。この改正では、手続きの合理化を図るなど他の内容も含まれていますが、今回は、建蔽率の緩和に焦点を当てます。

建蔽率の緩和で、事業者の方は何ができるのか・・・広い施設を建設できることになります。例えば、アパートや福祉施設であれば、一部屋あたりを広くできたり、もう一部屋を増設する可能性があるのです。

防火地域・準防火地域、耐火建築物、建蔽率、延焼防止性能といったそれぞれ明確し、今回の改正における注意点も明らかにしていきます。

専門用語を理解する

今回は、一つ一つの用語を理解しないと、非常に難しい内容になっていきますので、まずは、言葉の理解に集中してください。

◆ 防火地域と準防火地域とは

ざっくりとお伝えすれば、建物も人も密集する場所（地域）が防火地域であり、その防火地域を囲むように、周りにある地域（住宅などの建物市街地）が準防火地域と言えます。

例えば、都市の中心市街地や主要駅前、主要幹線道路沿いで、大規模な商業施設やその他ビルなどの建物が密集していて、人通りも交通量も多い地域が防火地域として分けられます。東京都23区の中でも品川区のように防火地域にあたる場合や、新宿区で、一部防火地域、一部準防火地域にあたる場合もあります。

当該の建物、または建設を予定している場所が、防火地域にあたるのか、準防火地域にあたるのかは、自治体の建築指導課（別名の場合もあり）で確認することが可能です。

なお、どの地域にあたるかによって、耐火建築物など、どんな建物にしなければいけないのかルールがあります。

◆ 耐火・準耐火建築物とは

建物の壁・柱・はり・屋根・階段などの主要構造部を鉄筋コンクリート造や耐火被覆をした鉄骨造など耐火構造とした建築物で、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有し、火災が発生しても一定の時間、倒壊しない建物が耐火建築物に該当します。

準耐火建築物とは、耐火建築物からは1ランク低い構造（準耐火構造）で耐火性能を有したもの（例：外壁の窓やドアといった開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有するものや、通常の火災時の加熱に30～45分以上耐える性能を持った木造建築物）が該当します。

なお、現行の建築基準法では、新築する多くの建物は、耐火建築物または準耐火建築物にすることが求められています。

◆ 新たに設けられた延焼防止建築物とは

防火のために必要とされる性能の一つで、外壁や扉や窓といった開口部に防火性能の高い材質を使い、外部からのもらい火を防ぎ、内部から炎が噴出するリスクを抑えた建築物のことです。

これまで防火性能を高めるために石膏ボードなどで覆わなければならなかった木の柱や梁は、木材をそのまま仕上げとして使用する「現し（あらわし）」設計ができ、デザイン性の高い内装にすることができるようになりました。

建蔽率について

建物を建てる土地の面積（敷地面積）に対して、建築面積（建物を真上から見たときの面積）をわり、100をかけたものです。

地域により、建蔽率が定められており、同じ広さの土地を購入したとしても、建蔽率が60%と50%では、60%の方が大きい建物を建てるができます。

これまで様々な用語について説明しました。次に、表題の『防火、準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和』について見てみましょう。

1. 延焼防止性能の高い建築物

先ほどの用語の説明でイメージしやすいかと思います。改正前は、耐火性の高い建物と認められるために、外側だけでなく、柱や梁にも防火加工が必要でした。これまでと同様の安全性を確保できる場合、外側をより防火性能を強固にすることで、柱や梁は、そのまま木材でも使え、デザイン性・オシャレ度の高い建物の設計・建築が可能になりました。

つまり、事業者にとって、**デザイン性の高い建物を魅力にして集客しやすい環境が整う**のです。



2. 防火、準防火地域で建ぺい率が10%緩和された

大規模火災をさけ、地域の安全性を維持するためには、建物の密度を下げる必要があります、建物そのものにも防火性能が求められています。

近年の技術の発達により、延焼防止性能が高めることが可能になったことで、一つの土地に対して、大きく広い建物が建設可能になりました。

事業者にとって、アパートや老人ホームであれば、一人でも多く受け入れ可能になり、収益性も高まります。

ここで、注意しなければならないのが、建蔽率が10%緩和される建物は、限られていることです。

◆ 建てられる建物とは

防火・準防火地域において、建蔽率が10%緩和される建物は、以下の2つのいずれかに該当する建物の場合のみです。

- ・ 防火構造のある2階建ての戸建など
- ・ 準耐火建築物以上の建物

新築であれば、必然的に防火構造が求められますが、リフォームの場合、準耐火建築物以上の建物にすることで、現行の建物をより広く建てられます。



どんな事業をするのか

まずは、検討している土地が、防火地域にあたるのか、準防火地域にあたるのか、自治体に問い合わせをしましょう。

その上で、どんな事業が展開できるのか考えなければいけません。

社会のニーズに合わせて、こども園や小規模保育園の開園、高齢者向けの施設（デイサービスや高齢者共同住宅、老人ホーム）であれば、社会貢献度は非常に高いです。もしくは、アパートや飲食店、民泊などより収益性を目指した施設をつくることもできます。こうした建物は、特殊建築物に該当します。

どんな事業・建物を建てるにせよ、建蔽率の問題だけでなく、消防法やバリアフリー法、福祉法など様々な法律を遵守しなければなりません。

プロに相談することは不可欠です。ただし、実績のあるプロでないと、話がなかなか前に進みませんので、探すなら、希望する事業の建物を手掛けた設計事務所などに絞りましょう。



増改築、用途変更に係る建築基準法について

空き家を老人ホームなどの福祉施設に変更する場合、福祉施設法で定められた個室の広さ、廊下の広さなど基準を満たすために、増改築が求められることが多いです。

福祉施設に変更する（用途変更する）場合、各自治体の建築指導課に、「確認申請」という手続きを行わなければなりません。建築確認申請許可書と検査済証の提出が必要です。

多くの場合、この「検査済証」がなく、確認申請もできない、増改築もできない事態となり手詰まりになっていました。そこで政府は、合理化を図るため、平成30年6月、建築基準法が一部改正しました。今回は、改正に伴い、どう変化したのか、「検査済証」がない場合、どう大変なのか、対処法も合わせてご紹介します。

◆ 検査済証とは

建築基準法で定められた『建築確認・中間検査・完了検査』の3つの検査がすべて完了し、その建物が法律の基準に適していると認められたときに交付される書類のことです。増改築が行われた場合にも新しく交付されます。

検査済証がある家＝建築基準法に遵守した家ということ
検査済証がない家＝建築基準法に遵守しているのか不明

検査済証があれば、増改築・用途変更を行う際に、手続き上スムーズに行うことができ、工事に着手できます。

◆ 既存不適格か違法か

検査済証がない場合、その建物が既存不適格建築物なのか、違法建築物なのかが大きなポイントとなります。

建築基準法は、時代の流れと共に、一部、改正が行われています。建築された当初は、その当時の基準法に適していたにもかかわらず、条例の改正が行われ、基準に適さなくなってしまった場合の建物が『既存不適格建築物』とみなされます。

しかし建築された当初から、建築基準法に適していない建物、もしくは増改築時に建築基準法に適さない状態で建てられた建物が『違法建築物』に該当します。『違法建築物』であれば、増改築・用途変更を行いたい場合でも、何もできなくなります。

◆ 既存不適格建築物か違法建築物かを調べる方法

検査済証があれば、多くの建物は、既存不適格建築物と考えられます。しかし、検査済証がないため、調査が必要なのです。

まずは、所有する書類から検査済証の代用になるものがないか確認します。

- ・ 建築計画概要書など
- ・ 建築確認台帳記載事項証明書

上記2点が見つかれば、検査を受けていることがわかります。

書類が見つからなければ、以下の専門家に相談し、法適合状況調査をしてもらいます。

- ・ 管轄の行政（役所の建築指導課）
- ・ 特定行政庁（建築主事がいる地方公共団体の行政機関）や指定確認検査機関（例：一般財団法人日本建築センター）

調査ののち、既存不適格調書を作成してもらいます。

指定確認検査機関とは、建築基準法に基づいて、建築確認や検査を行う機関として国土交通大臣や各都道府県知事から指定された民間機関を指します。

なお、法適合状況調査は、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に従って行われます。

もう一つ、法適合状況調査を行わず、一定の調査（図面による調査と現地による調査）で建築士が必要な図書を作成してもらった上で、指定確認検査機関相談・確認申請する方法もあります。



◆ 改正に伴う変化

平成30年6月に建築基準法が一部改正された目的の一つに、確認申請の手続きの合理化が行われました。

・ 用途変更する既存建物の延べ床面積が200㎡以下の場合、確認申請が不要

改正前は、確認申請が不要な場合は、延べ床面積が100㎡以下の場合となっており、ほぼ全空き家の用途変更時には確認申請の手続きが必須となっていました。

しかし、現在の空き家の約6割が100㎡以上200㎡の建物であることが多いため、確認申請が不要な延べ床面積を広げることで、手続きが簡略化できる建物を増やすことができ、福祉施設の増設などに空き家を利用することを推進しています。

あくまで手続きの簡略化のためであり、人の安全を守らなければいけませんから、福祉施設や飲食店など必要な設備は整えなければいけませんし、消防への申請も必要なことを忘れてはいけません。

・ 既存不適格建物の増改築する場合、現行の基準法の条件を満たす工事を段階的に入れる

改正前は、現行の建築基準法に適するための工事を増改築の工事と一緒に行わなければならない、大きな工事となり、工期が長くなってしまったり、費用がかさんでしまったり、空き家を使うことを難しくしていました。

改正後は、増改築の場合のみ、全体的な計画のもとに、段階的に工事を行ってもよくなり、工期・費用の面で軽減され、その建物の利用できる部分は利用できるようになったのです。

◆ 用途変更時の注意点

用途変更後、どんな施設にするのかによって、守らなければならない法律が変わることをに注意が必要です。

大きく関係する法は、消防法、食品衛生法、各自治体のまちづくり条例、バリアフリー法、老人福祉法、耐震改修促進法などの遵守も必要なのです。非常に複雑な知識が必要ですので、プロに相談しましょう。



求められる福祉施設

日本は、超高齢化社会となり、福祉施設のニーズは高まっています。また、既存する建物（空き家・空きビル・空き小学校など）を活用した施設への転用も求められています。

特に空き家は、外観を戸建の状態を維持することで、高齢者がこれまでの生活と変わりがいないような雰囲気のもとで暮らしていけるメリットがあり、利用者が利用しやすい環境がつかれますし、地域に根付いた見守り環境も合わせてつくっていくことが可能になります。

既存の建物を生かした設計をすることで、大きな工事を減らすことができますし、慣れ親しんだ雰囲気を壊すことも少なくなるでしょう。



用途変更に対する建築基準法の変更について

平成30年6月27日に国土交通省により建築基準法の一部を改正する法律の概要が交付されたことをかわきりに、地域の安全の確保をするための改修の推進、空き家の活用や地域の安全の確保、老人ホームなどの福祉施設を設立しやすい環境が整ってきました。

大きく4つの部門①建築物・市街地の安全性の確保、②既存建築ストックの活用、③木造建築物の整備の推進、④その他の改正等に分かれています。お互いに関連している部分もあれば、そうでない部分もあり、一見ややこしい感じがしますが、今回は『用途変更』に対してどう改正されたのかをポイントに説明します。

建築基準法が改正された背景

- ・ 老朽化した木造建築物が多く、火災で大規模火災にならないように地域の安全性を高めるため
- ・ 空き家が増加傾向にあり、空き家を活用したいため
- ・ 技術の向上により、木造建築物でも火災に強くなったこと、また、環境保全のため、木造建築を推進するため

以上の3点が、改正された背景です。そして、今回、『用途変更』に対して密接な関係があるのは、空き家です。

空き家について

近年の核家族化により、実家を相続し、住むことが少なくなったこと、高齢者が所有者の場合、老人ホームなどの福祉施設に転居したことで、空き家がこの20年で1.8倍に増加し、2033年には3戸に1戸が空き家になると予想されています。

空き家を何の管理もせず、放置していると、屋根や外壁が剥がれ落ちる、倒壊するおそれがあったり、庭などに草が生い茂り、害虫の発生も考えられ、周囲の環境に悪影響を与える可能性も十分に考えられます。

さて、空き家を活用するための方法として、リノベーションを行い今流行りの古民家飲食店に変更したり、シェアハウスや民泊施設に変更、解体して売却を含めた土地活用をしたりといくつかの方法が考えられます。

しかし、空き家を活用するために、『用途変更』における大規模工事が必要なこと・面倒な手続きが障害となっていました。

用途変更の難しさ

もともと建築物を設計する際に、「これから建築する建物もは〇〇のために使用します」と申請する必要があります。そして、『用途変更』とは、その建物の使い方を変えることです。

<具体例>

今ある建物を“住居”→“飲食店”もしくは“グループホーム”や“老人ホーム”にすること

そして、以下のような必要な設備を整えるための工事と手続きが必要で、『用途変更』が敬遠されていたのです。

<これまでの用途変更の際に必要なだった措置3つ>

- ・ 3階以上の階で建築する際に、建物全体を耐火建築物しなければならない
- ・ 延べ面積100㎡以上の場合、用途変更の建築確認申請が必要
- ・ 空き家は既存不適格建造物に該当することが多く、煩雑な手続きが必要

今回、この3つの障害を緩和する改正がなされたのです。

改正で変更になった点

- ・ 延べ面積200㎡未満かつ3階建て以下の建物で、建物全体を耐火建築物にする必要がなくなった
- ・ 用途変更の確認申請が必要な規模が200㎡超に変わった
- ・ 既存不適格建造物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくこと



◆ 耐火建築物への工事が不要な点について

飲食店への用途変更時、福祉施設への用途変更時に必要な措置についてご紹介します。

- 飲食店への変更・・・特段の措置は不要になった
- 就寝に使用するための施設・医療や福祉施設への変更・・・自動火災報知設備などの設置、階段の間仕切り壁と防火設備などで区画する階段の安全処置は必要

<注意点>

飲食店・福祉施設であっても、安全設備として非常用照明の設置の必要性は改正前と変わりません。

空き家の『用途変更』における手続きは簡略化されましたが、各建築物に必要な基準（避難するための必要な安全措置）は満たさなければならないことを忘れてはいけませんし、消防への申請も必要です。

◆ 確認申請の規模が200㎡超になった点について

確認申請が必要な規模が100㎡超から200㎡以内に変わりました。200㎡超の場合は申請は依然として必要です。

実は100㎡超から200㎡以内の床面積の空き家が、全空き家のうち約6割を占めているのです。この改正により、用途変更がしやすい空き家が増加し、活用を促すようにしたのです。

<注意点>

延べ面積が200㎡以内という点では、一つの建物で200㎡以内でないといけません。例えば、1階部分がすでに飲食店で申請していた場合、改修部分が2階だけで、その2階部分のみが延べ面積の対象ではなく、建物全体の合計で200㎡以内ならば確認申請が不要なのです。

つまり、一つの建物で200㎡以内であることがポイントになります。

◆ 既存不適格建造物の用途変更での手続きの緩和について

『用途変更』のための改修工事には、検査済証が必要です。

なお検査済証は、工事が建築確認の図面通りに建物が完成したことを示す確認検査機関や行政機関によって発行される書類のことです。

さて、これまで問題となっているのは、手元に確認済証のみがあり、築年数が古いほど検査済証がないことが非常に多いのです。検査済証がないと、その空き家が、既存不適格建造物（建築基準法が改正されたことで適合していない建物）か、違法建造物なのか分からないため、判別するための手続きが必要ですし、既存不適格建造物の場合であれば、現行の建築基準法に合う改修を一度に行わなければならなかったのです。

そこで改正により、建築基準法に適合させる工事を段階的・計画的に改修することが可能になりました。

<注意点>

既存不適格建造物のみ適応される改正であり、その建物が違法建築物では適応されません。違法建築物とは、建築された時点ですでに、その当時の建築基準法に適合していない建物のことです。違法であれば、最悪の場合、改修はできません。

検査済証がない場合、既存空き家が既存不適格なのか、違法なのかを証明するため、法適合状況調査が必要です。

福祉施設への転用は専門家に相談を

建築基準法については、建築士に任せなければ前には進めません。建物を建てる際は、建築基準法だけでなく、地域の行政など守られなければならないことは非常に多くあります。

その上で、ただ単に福祉施設にするだけでは、周りとの差がつけられません。福祉施設を人が集まる魅力的な場所にするには、コンセプトをもとに福祉施設の設計が求められます。



戸建て住宅の用途変更に伴う建築確認の緩和について

平成31年6月26日をもって建築基準法は、『戸建て住宅の用途変更に伴う建築確認の緩和』されました。

緩和された背景には、近年増えている空き家の活用、高齢化社会の中で必要とされる老人ホームなどのサービスを満たしていく目的があります。しかしながら、表面的な“緩和”であり、実際に戸建て住宅を老人ホームなどに変更するには注意点がいくつもあります。

『戸建て住宅の用途変更に伴う建築確認の緩和』でどう変わったのか、旧建築基準法と比較し、なぜ表面的な“緩和”にすぎないのかといった点についてご紹介します。

用途変更と申請

建物を施工する際に、「住宅を建築します」といった建物を何として使用するかを明らかにし、申請しなければなりません。

そして、『住宅→店舗』『住宅→宿泊施設』といった、建物の使用目的を変更する場合に、用途変更の確認申請の手続きが必要です。

『店舗や宿泊施設（特殊建築物に該当する建物）』では、利用者の安全面確保のために、相応しい広さや設備などが建築基準法で細かく規定されています。その規定を満たしかを確認するために、用途変更の手続きが求められています。

実際に手続きを行うためには、いくつもの書類が必要ですし、多くの費用と手間がかかります。

なお専用住宅や長屋、事務所、銀行、市役所、神社・寺院などの非特殊建築物を、そのまま非特殊建築物に用途変更する場合は、確認申請は不要となっています。

◆ 特殊建築物とは

建築基準法第2条から引用しますと下記の建物が該当します。

学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物

特殊建築物は、多数の人が使用することもあり、衛生面や防火の面で、厳しい規制が定められています。建築時には、衛生面や防火対策として必要な設備があり、消防や保健所にも各種申請や手続きが必要です。

◆ 今回の“緩和”におけるポイント

・ 確認申請が、のべ面積100㎡から200㎡超に変更

例えば“緩和”前は、建物を『居宅』として用途申請し、特殊建築物として用途変更する場合、建物の延べ床面積が100㎡以下であれば確認申請の手続きは必要がなく、100㎡以上であれば、確認申請が必要でした。

“緩和”後は、確認申請が必要なのは、建物の延べ床面積が200㎡超の場合と変更になったのです。

・ 耐火構造への変更が不要となった

建物を老人ホームのような特殊建築物にする場合、火災などの災害の際に避難でき、耐火構造が必要です。

しかし、延べ面積200㎡未満かつ3階建て以下の木造建築物の住宅を用途変更する際、迅速に避難できる措置があれば、耐火構造にする必要がなくなりました。

“緩和”により、耐火構造への変更が不要となったことで、工事の必要性がなくなり、費用も時間も短縮できるようになったのです。

改正における“確認申請の緩和”での注意点

用途変更での確認申請は不要になり、手続きが簡単にはなりませんが、『建築物はその用途に応じた法律や自治体の条例などが適用される』ことを忘れてはいけません。

✓ 検査済証の有無

・ 本来建物は、「建築確認・中間検査・完了検査」を経て建築基準法に適合していると認められた際に『検査済証』が発行されます。しかし、古い建築物ほど『検査済証』が交付された建物は少ないのが現状で、空き家からの用途変更の際の問題点となっています。

・ 『検査済証』は、改修・改築時には必要不可欠な書類だからです。『検査済証』がない場合、さらに再取得のための手続きが必要になります。



✓ その土地の用途

- 該当する地域が、第一種低層住居専用地域として認められている場合、老人ホームにすることが可能ですが、
- 高さ制限（10mもしくは12m）が変わることはありません。

✓ 安全措置は必要

- 耐火構造にする必要はなくなったとしても、建物の中にいる人が避難できるように、自動火災報知機等の設置・非常用照明の設置は必要ですし、消防や保健所への手続きは必要です。

✓ 定期報告が必要な場合もある

- 定期報告とは、その建物が安全かどうか定期的に専門家にチェックをしてもらい、管轄する自治体への報告書の提出が求められている制度のことです。
- 用途変更後の建物が、「3階建て以下で、床面積が100㎡を超える」場合は定期報告が義務付けられています。床面積が100㎡超のままという点に注意が必要です。

✓ 建物全体で考える必要性

- 戸建て住宅から特殊建築物への用途変更の場合、あまり想定されることはありませんが、もともと1階部分が飲食店として申請していた場合、2階部分も変更することになったとします。
- 2階部分で200㎡以下での用途変更でも、1つの建物としてみなされますので、1階部分と合算して計算しなければなりません。つまり、1階と2階部分と両方で200㎡以下であれば確認申請は不要ですが、200㎡超えた場合は、これまで通り、確認申請は必要です。

老人ホームや民泊のビジネスチャンス

政府側からすると、空き家の活用や高齢化社会の需要に応えることが“緩和”の背景にはありました。事業者・これから企業を考えている人にとっても、社会への貢献度も高く、ビジネスチャンスといえます。

今回の『戸建て住宅の用途変更に伴う建築確認の緩和』でも、社会福祉施設である老人ホームであれば、個人の部屋の広さなど定められていることがあり、細かく難しい法律がのしかかります。これらを理解し行動するために、建築においては、建築のプロである建築士に頼りましょう。もちろん、老人ホームなどの福祉施設での経験・実績がある建築士かどうかも大切なポイントです。

◆ 必要な書類を準備しよう

まずは、使用したい空き家の資料が必要です。以下の4つの書類は有無を確認しましょう。

- 検査済証
- 確認済証
- 図面（確認申請図、竣工図、構造計算書、増改築した場合はその図面など）
- 消防適合証明書の書類（あれば）

書類が揃っていない場合でも、検査済証の再取得手続きのような対応ができる場合がありますので、依頼する建築士に相談しましょう。



耐震診断について

地震が起こった際、揺れにどれだけ耐えられるかを調べる耐震診断は、耐震診断を行わなければならないと判断された建物の所有者・管理者にとっては義務になります。

記憶に新しい東日本大震災をはじめ、島国である日本は、地震は避けることはできません。

人が地震で命を落とすことは、ほぼありません。というも地震は、建物の倒壊を引き起こし、さらに火事へと発展させ、人の命を奪ってしまうのです。つまり人の命や財産を奪ってしまうのは、二次災害（建物の倒壊と火事）といってもいいのです。

建物の倒壊を防ぐことは、多くの人の命を守ること、さらには財産を守ることが可能になります。耐震診断を行い、基準を満たしていなければ、耐震化のため、補強・改修が必要です。

東京都では、建物に耐震診断・耐震改修マーク表示させることで、建物所有者は、「社会的責任を果たしている」と評価され、建物を利用する側の人からも、「この建物は安全である」と確認できるように2008年9月30日から実施・運用がされています。

さて、その建物の耐震の強度を調べる『耐震診断』の概要、診断内容、こういった流れで『耐震診断』が行われるのか、をご紹介します。

耐震診断とは

日本耐震診断協会の言葉を引用しますと、

“既存の建築物で、かつ旧耐震基準で設計され、耐震性能を保有していない現行の構造基準（新耐震基準）で耐震性の有無を確認することです。また、新耐震基準で建てられた建物の場合でも劣化等が懸念される場合に行うべき行為です。”

耐震基準は、建築基準法で定められ、度重なる大震災に影響を受け、都度改定されていますので、常に耐震基準を確認するとよいでしょう。

耐震診断を行うことで、建物の安全性が確認されますので、基準の確認だけでなく、耐震診断も積極的に依頼しましょう。

耐震診断後は、『耐震基準適合証明書』が発行されます。耐震基準を満たしていると証明する大事な書類ですので、きっちりと保管しましょう。

◆ 耐震基準は3段階に区分け

住宅の品質確保の促進等に関する法律により、地震の揺れに対する強さを3段階表記で示されます。特に新築の住宅でよく見かける文言ですので、聞いたことがあると思います。

耐震等級1・・・新耐震基準を満たす状態

耐震等級2・・・等級1の1.25倍（学校や病院などが該当）

耐震等級3・・・等級1の1.5倍（消防署や警察署など防災拠点になる建物が該当）

新耐震基準は、1981年に旧耐震基準から改正された基準であり、震度5程度の地震が起きてもほとんど損傷することがない状態を指し示します。

新耐震基準を満たしているかどうかは、許容応力度計算（建物の強度を計る計算）と保有水平耐力計算（建物の形状やバランスを計る計算）の2つの計算で算出されます。

✓ 耐震診断を行うべき建物とは

- 大きく4つに分類されますが、原則として昭和56年（1981年）5月31日より前に建築された建築物（旧耐震基準で建築された物）の中で大きく4つに分類されます。
- しかし、1982～1983年頃に竣工（工事完了）された建物でも旧耐震基準で建てられた場合がいくつも見受けられますので、耐震診断されることをおすすめします。

1. 防災拠点となる建物

災害時に避難所として指定されている建物で、代表的な建物は、庁舎や避難所、病院、食糧等の備蓄倉庫や救援物資の集積所などです。自治体等が防災拠点と定めている建物が該当します。

2. 不特定多数の者が利用する建築物

病院や学校、大型商業施設、高層ビルなど不特定多数の人が利用する大規模な建物、および介護施設等の避難弱者が利用する建物でも、大規模なものが該当します。

3. 避難路（緊急輸送道路）沿道建築物

緊急車両が通る道路沿いにある建物のうち、地震によって建物の一部が倒壊し、道路の通行障害をきたす恐れのある建物が該当します。災害が起きた際に、緊急車両が通れなければ、迅速な対応ができなくなるという考えから、耐震診断が必要な建物と判断されています。

4. 危険物の貯蔵・処理を行う建築物

火薬類、石油類などの危険物を一定の数量以上貯蔵・処理する大規模な建築物で、敷地境界線から一定の離隔距離が確保されていない建物が該当します。

- 上記の4分類に該当する建物で、耐震診断を行った場合、結果を報告する義務があります。



◆ 現在の耐震化進捗状況

一般住宅においては、平成25年度の国土交通省の調査結果では、総戸数約5,200万戸のうち、約4,300万戸は基準を満たし、約900万戸が基準を満たしていない状態でした。調査結果をもとに、国土交通省では、令和7年には、全戸の耐震化が終了している状態を目標としています。

不特定多数の人が利用する建物においては、平成25年度の国土交通省の調査結果では、約42万棟のうち、約36万棟は基準を満たしていましたが、約6万棟はまだ基準が満たされていませんでした。調査結果をもとに、国土交通省では、令和2年（今年）には、95%の建物の耐震化が行われている状態を目標としています。

建築物の耐震改修の促進に関する法律において、国や各自治体が、耐震診断の費用・耐震化への改修時にかかる費用の一部を補助する助成制度も設けられています。補助金額は、自治体により異なったり、建物の規模によっても変わりますので、耐震診断を依頼するところで問い合わせてみましょう。

◆ 耐震診断で調べる内容

資料にて建物の概要（設計者・施工者、設計年、竣工年、延床面積、建築面積、階数、構造種別、基礎形式、仕上げ等）や使用状況など

現地にて、外観や材料、資料や図面との照合具合、敷地内や周辺の状況。

いつ、どんな状態で、該当する建物が建築されたのかを調べます。

◆ 耐震診断に必要なもの

- ・ 建物概要が分かる資料
- ・ 図面（主に設計図書であり、耐震診断で最も重要な資料）
- ・ 構造計算書
- ・ 地盤調査資料
- ・ 確認申請書類、検査済証
- ・ 現在の使用状況、増改築、改修、被災履歴、用途変更等がわかる資料

耐震診断で問い合わせをされる前に、できるだけ準備しておきましょう。

耐震診断の流れ

耐震診断を依頼した場合の流れを把握しておきましょう。耐震診断は、耐震診断の講習を修了した者のみが行うことが可能です。

✓ 予備調査

- ・ 資料の確認や、診断レベルの選定、現地調査の日時や計画が行われます。
※なお診断レベルとは、現地調査後の解析を行う際に用いる診断方法（一次/二次/三次）を選定します。

✓ 現地調査

- ・ コンクリート強度・中性化の調査、外観調査、履歴調査、ひびわれ調査、設計図書との照合、不同沈下量測定調査、構造部材断面調査、配筋状況、鉄筋径調査が行われます。

✓ 耐震診断（解析）

- ・ 一次診断・・・壁が多い建物で、延べ床面積に対して十分な柱と壁の断面積がバランスよく確保されているかを判断されます。算出方法は、易しいとされています。
- ・ 二次診断・・・主に柱・壁の破壊で耐震性能が決まる建築物で、床や梁が十分に強いと仮定し、柱・壁の強度計算から耐震性能を診断されます。（一般的な診断方法）
算出方法は、難しいとされています。
- ・ 三次診断・・・主に梁の破壊や壁の回転で耐震性能が決まる建築物、骨組みを構成するすべての部材を考慮して詳細に建物の耐震性能を診断されます。（形状が複雑な場合や高層の建物の場合に多い）
算出方法は、非常に難しいとされています。

✓ 診断報告書が作成される

- ・ 耐震診断の評価と結果がまとめられます。同時に、結果により必要な補強（改修）計画が提案されます。

✓ 補強（改修）設計

- ・ 診断結果により必要と判断された箇所の補強（改修）にむけた方針や方法が検討され、図面の作成が行われます。

- ・ 耐震診断は、診断すべき建物と認定されているものは限りがありますが、耐震化されていることで、地震から建物を守り、ひいては人の命・財産を守ることができます。
- ・ 特に東京は、首都・2020年東京オリンピックが控えていることもあり、耐震化ポータルサイトを立ち上げたり、耐震診断にかかる費用の一部負担や改修にかかる費用の助成と力を入れています。



定期報告

人々の安全を守るため、定期的に建物が安全かどうかを確認し、報告する制度『定期報告』について考えてみましょう。

報告を怠ったことによる懲罰よりも、“人の命”・“建物のいのち”を守ることを第一とし、必要不可欠で“当たり前のこと”という認識を持つことが何よりも大切です。

『定期報告』制度は、すべての建物に適用されていませんし、誰がチェック・報告をしてもいいわけではありません。どんな建物が対象となるのか、誰がチェック・報告を行うのか確認していきましょう。

建築基準法における定期報告制度について

建築物の安全性を確保するためには、建築時のチェックだけでなく、完成後の適法な維持管理が大切であるという考え方がベースとなっています。

また思わぬ事故を防ぎ、地震や火災等の災害時の被害を軽減したり、建築物を長持ちさせる目的もあります。

定期報告は昭和54年の法改正により報告制度として始まり、平成28年6月1日の改正されています。

なお、報告義務者は、該当する建物の所有者・管理者です。

もし所有者・管理者を変更した場合は、変更の手続きを忘れないようにしましょう。手続きを忘れると、定期報告義務の通知が旧所有者・管理者に届いてしまうかもしれません。

改正されたポイント

昭和54年からスタートした定期報告制度ですが、平成28年の改正で厳正になった項目をご紹介します。

- ・ 報告すべき対象の建物を増加
- ・ 防火設備に関する検査制度の追加
- ・ 専門知識を有する資格者が、定期的に調査・検査すること
- ・ 定期調査(検査)報告概要書の提出が必要

より多くの“人の命”と“建物のいのち”を守ることで、建築物を起因とする事故を防ぐことに結びつきます。

報告しなければいけない建築物とは

・ 建築物・建築設備

不特定多数の人が利用する施設（国または特定行政庁が政令で指定する）

例）公会堂、集会場（結婚式場・葬斎場等）、サービス付き高齢者住宅・グループホーム、デイサービスセンター・母子保健施設・助産施設

スポーツ施設、病院や有床診療所、ホテル
各建築物により床面積が300㎡以上または、3階以上などの細かい規定がありますが、公会堂など例にあるような建物であれば対象建築物に該当すると考えてもよいでしょう。

・ 昇降機

例）エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機（フロアタイプ）

例外とするもの）住戸内のみ昇降する昇降機、工場などで設置されている専用エレベーター

・ 防火設備

例）対象としている建築物・建築設備に設置している防火設備

例外とするもの）常時閉鎖式の防火設備、防火ダンパー、外壁開口部の防火設備

特定行政庁とは

調査を行う対象建築物を決定しているのは、国と特定行政庁です。その特定行政庁とはどこが該当するのでしょうか。

建築主事（建築確認を行う地方公共団体の公務員）をおく、地方公共団体の長のことで、基本は各都道府県に設置されており、また各都道府県の中で、建築基準法に従い、人口20万人・25万人以上の市においても特定行政庁が置かれています。



調査を行う資格者とは

- ・ 一級建築士、二級建築士：建築物・建築設備・昇降機・防火設備と
いずれの調査も行うことが可能
- ・ 防火設備検査員：防火設備のみ調査が可能
- ・ 昇降機等検査員：昇降機のみ調査が可能
- ・ 建築設備検査員：建築設備のみ調査が可能

各専門の検査員に調査を依頼することも可能ですが、一級建築士・二級建築士に依頼できれば、すべての検査対象物を調査してもらうことが可能です。

元々、該当する建物の建築時から設計を担当している建築士であれば、何がどこに、どうあるのかも熟知されているので、より信頼できるでしょう。

報告の時期

調査を実施し、報告を行う時期は、調査をする対象物によって異なります。

建築物・・・3年に1回

建築設備など・・・1年に1回

（建築設備には、エレベーターなどの昇降機・排煙設備などの建築設備・防火設備が含まれています。）

各特定行政庁より、通知義務の連絡が届きますので、通知を受け取り次第、一級建築士など資格者に調査を依頼しましょう。

定期報告の流れ

定期報告には決まった時期に行わなければいけません、通知が届いてから、調査を依頼し、報告がなされるのか、一連の流れをご紹介します。

1. 各特定行政庁より通知が届く
2. 建築士や担当調査員に調査の相談をする
まずは弊社にお気軽にご相談ください。
 - ・ 下記お問い合わせフォーム（24時間受付）
 - ・ 東京オフィス03-5284-7106
 - ・ 宇都宮オフィス028-635-7226 いずれからでも承ります。
3. 予備調査の実施
 - ・ 基本方針のお打合せ（現地調査を実施する日時など）
 - ・ 図面有無の確認
 - ・ ご予算のご相談
 - ・ お見積もり についてお話しします。
4. 現地調査の実施
建築士や調査員が、以下のことを実施します。
 - ・ 図面との照会
 - ・ 建物利用状況の把握
 - ・ 調査・検査上記の4分類に該当する建物で、耐震診断を行った場合、結果を報告する義務があります。
5. 定期報告の報告書が作成、提出する
調査結果を報告書に取りまとめ、書類作成を行います。
 - ・ 維持、保全のためのアドバイス
 - ・ 是正事項があればご説明都内の場合、報告書の提出先が、調査対象物により異なりますので、不備のないようアドバイスいたします。
6. 審査結果が届く
報告書を提出後、特定行政庁より審査結果が届きます。審査結果に真摯に向き合い、即座に是正事項に対し対策を行いましょう。
どんな対策を行ったのか証明・提出する義務もあります。二度手間にならないように、書類提出時には是正事項の対策も掲載しておくとういでしょう。

定期報告の準備は万全に

定期報告は、“人の命”・“建物のいのち”を守るため、建物を管理・所有する側の義務です。通知が届いてから、建築士などに相談することと思いますが、特定行政庁からの通知が遅れる場合もあるかもしれません。もし通知が遅れていれば、念のため、当該特定行政庁に確認を取りましょう。

弊社にご相談いただければ、スムーズにお手続きがすすむようにアドバイス・調査の実施や定期報告の報告書作成へとお手伝いさせていただきます。

今現在、これから定期報告に該当するような建物（老人ホームなど）の設立をご検討中の方も、もちろんご相談ください。



トイレのバリアフリー化と補助制度の活用

バリアフリーという言葉が広く知れ渡るようになり、建物は利用する人にとってどんどん優しい空間になってきている昨今。トイレも例外ではなく、利用者に優しい造りであるかが求められています。

トイレをもっと使いやすくするためには、バリアフリー化の改修・増築工事をするのが最適ですが、気になるのが費用面です。そこで今回は、自宅や公共施設など広い範囲の、トイレのバリアフリーに利用できる補助制度をまとめました。

コラムのポイント

- ・ バリアフリーとは、高齢者や障がいを持った方が、社会生活を送る中で障壁になるものを取り除くことです。
- ・ トイレのバリアフリー化に利用できる支援策として、住宅の場合は介護保険や各自治体の補助金・助成金制度、公共事業の場合は都市鉄道整備事業や訪日外国人旅行者受入環境整備緊急対策事業、都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業などが挙げられます。
- ・ トイレのバリアフリー化に伴う改修・増築工事をお考えの方は、お気軽にお問い合わせください。

バリアフリーとは？

多くの人が知っているバリアフリーという言葉。設備面でのバリアフリーは、通路や室内だけでなく、トイレにももちろん求められています。

◆ トイレのバリアフリーの必要性

バリアフリーという言葉は『障壁の除去』という意味です。高齢者や障がいを持った方が、社会生活を送る中で障壁になるものを取り除くことを言います。

トイレのバリアフリー化については、公共施設や駅などで、車椅子使用者が利用しやすいトイレだけでなく、小さな子ども連れの親たちも利用しやすい多機能トイレが設置されるなど対応が進んでいます。

- ・ 大きな段差の撤去
 - ・ 転倒防止のため歩きやすい床にする
 - ・ 歩行や動作のサポートのために手すりを付ける
- などがバリアフリーの施工として挙げられます。

住宅：トイレのバリアフリー化に利用できる補助制度

住宅のトイレをバリアフリー化する場合、主に利用するのは高齢者の方なのではないでしょうか。

高齢になり体の自由が利かなくなる、介護が必要になる、といった変化があると、今まで使っていたトイレが不便になってしまいます。バリアフリー化するにあたって怪我などを未然に防ぐために、トイレの距離や室温などはあらかじめ確認しておきましょう。暑すぎたり寒すぎたりしないか、トイレが遠すぎないか、は重要です。

◆ 介護保険を利用

介護保険は、少ない費用負担で介護サービスが必要とする人が利用できるようにつくられた、国の制度です。

日常生活を安心して安全に送るために住宅のトイレを、介護を受ける人がバリアフリー化するためにリフォームする場合、介護保険のリフォーム補助金が利用できます。リフォーム補助金を受けるには、介護保険利用の対象者であるという判定を受けておく必要があります。

対象となるトイレのリフォーム内容は

- ・ 手すりを取り付ける
- ・ 段差をなくす
- ・ 滑らないように床の材料を変更する
- ・ 扉を引き戸に変更する
- ・ 便器の取り替え

などが挙げられます。

介護保険を利用してトイレのリフォームをする場合、ケアマネージャーに相談し、申請書類を提出、工事の実施、支給申請という流れになります。

補助金の支給限度は20万円で、限度額を超える場合は自己負担です。この限度額は、一人が生涯使える限度額です。しかし、要介護状態区分が3段階上昇したり、転居をしたりと状況が変化した場合は、再び20万円までの支給限度額が設定されます。



◆ 各自治体の補助金・助成金制度を利用

各自治体の補助金や助成金制度を利用する事もできます。この場合、介護保険のように介護するためだけではなく、省エネ化や耐震化、防災対策、空き家改修、同居対応なども当てはまります。

申請する場合、自治体へ申請書類の提出をして補助金の交付が決定し、リフォーム工事を実施します。工事の完了報告をした後、補助金額が確定、補助金支給という流れになります。

自治体によって制度や受付期間、補助金など内容が異なるので、お住いの補助金制度についてあらかじめ調べておきましょう。介護保険やほかの補助金・助成金制度と併用できなかったり、お願いしようとしていた施工業者が補助金制度を実施する地区になかったりする場合があります。

公共事業：トイレのバリアフリー化に利用できる補助制度

公共事業でバリアフリー化の工事を進める場合、以下のような制度が利用できます。

◆ 都市鉄道整備事業

駅に障がい者対応型トイレを設置する場合利用できる制度です。駅構内、地下鉄駅の安全性や利便性向上のため、障がい者対応型多機能トイレ設置を推進しています。

対象事業者は、地方公共団体などで、駅のバリアフリー化のための大規模改修を行った対象事業費の35%以内とされています。

◆ 訪日外国人旅行者受入環境整備緊急対策事業

訪日外国人旅行者に向けて、ストレスフリーな交通利用環境の利便性向上を実現する取り組みとして、交通施設や車両等の洋式トイレ、多機能トイレの整備などを支援します。

補助制度を利用する場合、訪日外国人を受け入れる上での現状と課題を認識し、必要な施策を実施するための計画を策定、提出することが前提として求められます。

◆ 都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業

大規模な地震に備えた市街地の防災性向上、公園施設の機能保全・向上対策を戦略的に実施することによる安全性の確保を行います。子どもや高齢者など、誰もが安心して安全に利用できる都市公園整備を行うことを目的としています。

老朽化が進んだ公園や施設を、地域のニーズに合わせて再び整備し、誰もが使いやすいようにバリアフリー化することが挙げられます。対象事業者は、地方公共団体です。

◆ 宿泊施設バリアフリー化促進事業

全国各地の観光地で、すべての訪日外国人旅行者がストレスなく快適に宿泊できる環境を整備するため、旅館やホテルの宿泊施設が客室のレベルアップや大規模改修、共用部のバリアフリー化改修を支援する事業です。

バリアフリー化の効果が特に高いと認められるものから事業計画が認定されるため、トイレだけの改修よりも、フロア全体など大規模な改修を行う方が、補助対象事業として選ばれやすくなります。

公募によって、補助対象事業者は決定します。ただ、時期によって公募期間や補助額は変わるので、注意が必要です。

施設：トイレのバリアフリー化

駅や公園、図書館などの公共施設や、老人ホーム、グループホーム、就労支援施設などの福祉施設も、様々な人が利用するためバリアフリーされている必要がある場所です。

施設としての効率性はもちろんのこと、人が過ごす場所として細部まで心を込めた施工が大切です。



『住宅宿泊事業法』とは？今ある不動産を活かすヒント

近年利用者が増加している『民泊』は、空いている家や部屋を活用して宿泊サービスを提供するものです。この民泊に一定のルールを定めたのが2018年6月にスタートした『住宅宿泊事業法（民泊新法）』です。民泊は、空き家を有効活用したい、普段は使わないセカンドハウスを改装して活用したい、といった今手元にある不動産に価値をつけることができます。

これから民泊を始める前に、健全な民泊サービスの普及を図るために定められたルールを改めて確認してみましょう。

コラムのポイント

- ・ 住宅宿泊事業法は、一定のルールを定めることで健全に空いている家や部屋を活用した宿泊サービスを提供するため、2017年6月に成立したものです。
- ・ 住宅宿泊事業をするためには、必要な届け出をし、定められた管理業務もしなければなりません。また、貸し出す家には設備要件と居住要件があります。
- ・ 現在活用できていない空き家や持ち家は、住宅宿泊事業として賢く活用していきましょう。

住宅宿泊事業法とは

住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）は、一定のルールを定めることで健全な民泊サービスを図るため、2017年6月に成立しました。

◆ 『民泊』という宿泊サービス

民泊には、法律上明確な定義はありません。一般的には、住宅のすべてもしくは一部を利用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指しています。

空室を短期間でも貸したい家主と、短期間でいいので宿泊をしたい旅行者をマッチングするビジネスが展開されていることを受け、近年インターネット上で急速に増加しました。

訪日外国人観光客が増え多様な宿泊ニーズに対応できる、増加している空き家を有効活用できる、地域活性化につながる、といった観点では期待が高まっている民泊ですが、

- ・ 騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題化している
- ・ 安全面や公衆衛生の確保がされていない
- ・ 訪日外国人観光客の宿泊ニーズの多様化
- ・ 旅館業法の許可が必要にもかかわらず、無許可で営業されている

といった課題もあります。これらの課題に早急に対応し、一定のルールを定めたものが、住宅宿泊事業法です。

2018年6月に施行されて以降に民泊を行う際は、

- ・ 旅館業法（昭和23年法律第138号）の許可を得る
- ・ 国家戦略特区法（平成25年法律第107号）（特区民泊）の認定を得る
- ・ 住宅宿泊事業法の届出を行う

といった届け出が必要です。

◆ 旅館業法との違い

旅館業法の許可も住宅宿泊事業法の許可も、決められた自治体に対して手続きを行う必要があります。

旅館業法の場合は、年間の営業日数に制限はありません。しかし旅館の立地に制限があります。一方、住宅宿泊事業法は、宿とされる立地は制限されない代わりに、年間の営業日数は180日以下に制限されています。

住宅宿泊事業者の義務

住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）は、一定のルールを定めることで健全な民泊サービスを図るため、2017年6月に成立しました。

◆ 必要な届出

住宅宿泊事業を営む場合、住宅宿泊事業届出書や誓約書に必要事項を記入し、住宅の図面等を添付して、住宅の所在地を管轄する都道府県知事に届け出ます。届出は原則として民泊制度運営システムを利用して行います。



◆ 必要な管理業務

以下のような管理業務も必要です。

1. 宿泊者の衛生確保

- ・居室の床面積は、宿泊者1人当たり3.3㎡以上を確保する
- ・清掃及び換気を行う

2. 宿泊者の安全の確保

- ・非常用照明器具を設置する
- ・避難経路を表示する
- ・火災やその他災害が発生した場合は、宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を講じる

3. 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

- ・外国語で届出住宅の設備の使用方法に関する案内をする
- ・外国語で交通手段に関する情報を提供する
- ・外国語で火災や地震、その他の災害が発生した場合の通報連絡先を案内する

4. 宿泊者名簿

- ・本人確認を行った上で作成する
- ・作成日から三年間保存する
- ・宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日を記載する
- ・宿泊者が日本国内に住所がない外国人の場合、その国籍、旅券番号を記載する

5. 周辺地域への悪影響の防止

- ・騒音防止のために配慮すべき事項を説明する
- ・ごみ処理に関して配慮すべき事項を説明する
- ・火災防止のために配慮すべき事項を説明する

6. 苦情等への対応

- ・住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域住民からの苦情や問合せについては適切かつ迅速に対応する。

7. 住宅宿泊管理業者への委託

- ・住宅宿泊事業者は、届出住宅の居室が5室を超える場合や、人を宿泊させる間不在になる場合、住宅宿泊管理業者に委託する。

8. 住宅宿泊仲介業者への委託

- ・住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を他人に委託する場合、登録を受けた住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託する。

9. 標識の掲示について

- ・住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに毎年2、4、6、8、10月及び12月の15日までに、前2ヶ月分の届出住宅に人を宿泊させた日数、宿泊者数、延べ宿泊者数、国籍別の宿泊者数の内訳の報告を都道府県知事等にする。

10. 住宅宿泊管理業者への委託

- ・住宅宿泊事業者は、届出住宅の居室が5室を超える場合や、人を宿泊させる間不在になる場合、住宅宿泊管理業者に委託する。

宿泊営業対象になる住宅の定義

住宅宿泊事業を営むためには、次の設備要件と居住要件を満たした住宅で行わなければなりません。

◆ 設備要件

民泊を行うためには、「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」が設けられている必要があります。

一つの建物内に必ず設けられていなくても、同じ敷地内それぞれの建物に設けられた設備が使用可能であれば、複数の建物でも一つの住宅として届け出ができます。

浴室は、近隣の公衆浴場を浴室として届け出ることはできません。ユニットバスのように浴室と便所が独立した設備でなくても認められます。また、浴槽がなくても、シャワーがあれば認められます。

便所は、洋式・和式どちらでも可能です。

◆ 居住要件

居住要件として、

- ・ 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- ・ 入居者の募集が行われている家屋
- ・ 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋

以上のいずれかに該当しなければなりません。

現に人の生活の本拠として使用されている家屋は、現在、生活が継続的に営まれている家のことです。短期的に利用しているだけの場合は該当しません。

入居者の募集が行われている家屋は、住宅宿泊事業を行っている間、居住用住宅として分譲や賃貸といった形で入居者の募集が行われている家のことです。社員寮として入居希望社員の募集が行われている家屋や、入居対象者を限定した募集がされている家もこれに当たります。

広告で故意に事実ではない不利な取引条件を記載している、入居者募集の意図がない、といった場合は入居者の募集が行われている家屋と認められません。

随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋は、生活の本拠地として利用されていないものの、所有者によって年に一回以上は居住利用されている家のことです。

民泊専用の新築投資用マンションは、住居としての使用履歴がないため該当しません。



『改正建築基準法』について

先日、改正建築基準法が全面施行されました。時代の流れの中で、少しずつ改正されてきた建築基準法ですが、今回の概要はどのようなものなのでしょうか。概要や法改正の背景、改正にかかる目標を見てみましょう。

コラムのポイント

- 2019年6月25日、改正建築基準法が全面施行されました。
- 建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応が改正の背景にあり、これらを解消するための概要が定められました。
- 法改正により、『既存建築物の適切な維持保全・改修等を通じた、建築物の安全性の確保及び密集市街地の解消の実現』『古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化』を目指します。

改正建築基準法が全面施行

昨年2018年6月、建築基準法の一部を改正するという法律が公布されました。そして一部は2018年9月25日に施行され、**2019年6月25日から改正建築基準法が全面施行**されました。

◆ 法律改正の背景

法律改正の背景として、以下の3つの理由が挙げられます。

✓ 建築物の安全性の確保

糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による被害の発生を踏まえ、老朽化した木造建築の建て替えや、建築物の維持管理など、安全性の向上や安全確保をいかに円滑に進めていくかが課題となっています。

火災だけでなく、近年多く発生している震災や火災、台風で被災した建物を目の当たりにしたことで、建物の安全性を実感した人も多いのではないのでしょうか。

✓ 空き家の有効活用

国土交通省が行う2013年の土地基本調査によると、日本国土の約8.2%、約1552km²が空き地となっています。この空き地の多くが活用されていません。しかしいざ活用しようにも、まず建築基準法に適合させるための大規模な工事が必要となるケースが問題となっていました。

空き家を福祉施設や商業施設等に用途変更するために、改修工事の手続きが不要になったり制限されていた用途が合理化されたりすることで、既存建築物の利用を促進することができます。空き家が増える中、安全面に配慮しながらもすでにある建築物を、住宅以外に有効活用していくことは強く求められています。また行政面でも、安全性確保と既存建築物の有効活用の両立は、今後も大きな課題です。

✓ 木材の活用

木材が建築材料としてしっかりと活用されることで、循環型社会を形成し、国土の保全や地域経済の活性化に貢献することができます。また、近年の技術開発を踏まえて建築物の木造化、木質化に貢献できるような建築基準の合理化も求められています。

こういった背景によって、今回建築基準法が改正されることになりました。



建築基準法の必要性

建築物を作る上で、守る秩序が**建築基準法**です。

建築物は、私たちの生活に欠かせません。日々の生活を送る『家』であったり、社会生活を送ったりするために必要な『会社』や『学校』、『福祉施設』。生きていくために必要な食料を手にする『スーパー』だけでなく、『商業施設』『図書館』など全て建物であり、建物がなくては、社会は存在することができません。

これらの建築物を建てる、維持する、体系化するために存在する建築基準法。これがなくては、誰もが自由に家や建物を建て、安全面や生活のために最低限必要なインフラが整備されることなく、乱立してしまいます。自由ばかりでは、快適な住環境、建築物はできないのです。安心、安全、衛生が守られて初めて、豊かな社会は確立します。

最初に建築基準法が制定されたのは、1950年です。時代の変化や技術の進歩により、度々法改正されています。今回の改正でも、時代に合わせた改正が行われているのです。

改正の概要

では、実際にはどのような部分が改正されているのでしょうか。国土交通省発表の、**建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）**によると、大きな変更点は以下の4つです。（以下一部引用）

- ・建築物・市街地の安全性の確保
- ・既存建築ストックの活用
- ・木造建築物の整備の推進
- ・その他

それぞれの内容について、詳しく見てみましょう。

◆ 建築物・市街地の安全性の確保

維持保全計画によって維持促進を行うとともに、建築物の安全性の確保、建替えや防火改修などを行うことで、市街地の安全性の確保を実現することを目的としています。

密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化

防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。

既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し

既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大。

◆ 既存建築ストックの活用

福祉施設や商業施設などに空き家を用途変更する場合、大規模な改修工事を不要にすること、手続を合理化することで既存建築ストックの活用を促進することを目的としています。

戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

耐火建築物等としなければならない3階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200㎡未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。また、200㎡以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。

建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設

既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定※1を緩和する制度を導入する。

用途制限に係る特例許可手続の簡素化

用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続において建築審査会の同意を不要とする。

◆ 木造建築物の整備の推進

木造建築物の整備を推進するだけでなく、木造建築物の建替えや防火改修を促進することを目的としています。

木材利用の推進に向けた規制の合理化

耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲を拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の2m超の門・塀について一定の範囲で木材も利用可能とする。

◆ その他

その他にも、

- ・老人ホーム等の共用の廊下や階段を、共同住宅などと同じように容積率の算定基礎となる床面積から除外すること
- ・現行1年の興行場などの仮設建築物の存続期間の延長
- ・用途制限などに必要な特例許可手続を簡素化すること

なども改めて定められています。

改正建築基準法が目指すもの

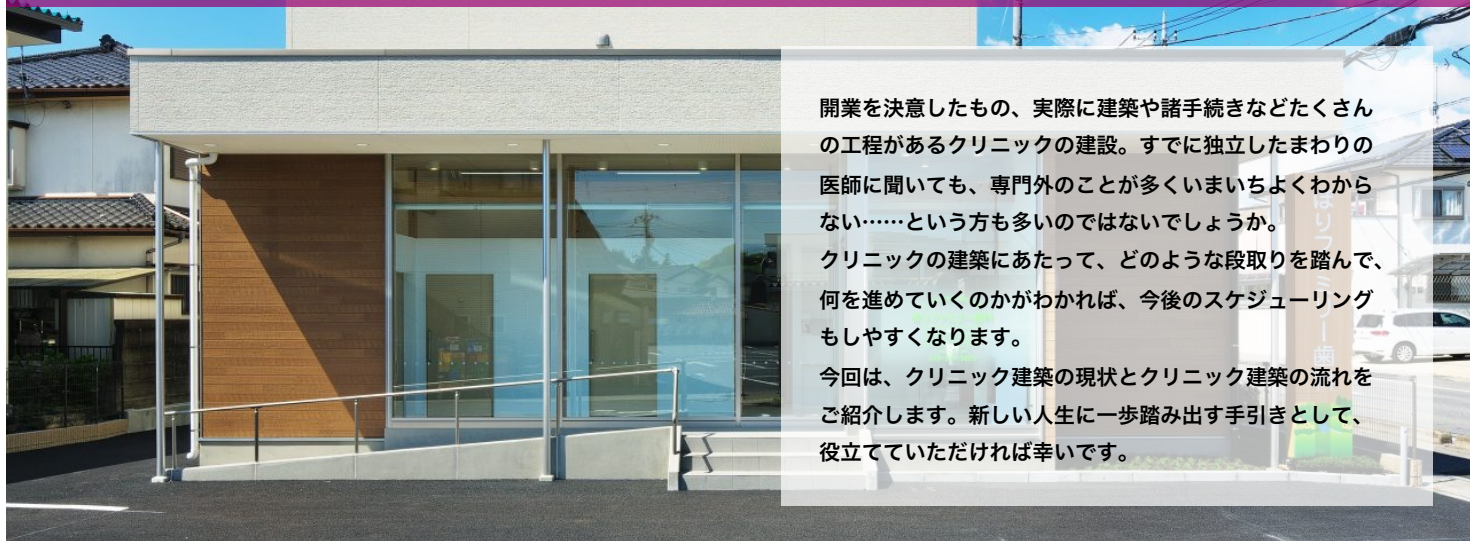
今回の改正建築基準法では、次の2点が目標として挙げられています。

1. 既存建築物の適切な維持保全・改修等を通じた、建築物の安全性の確保及び密集市街地の解消の実現
2. 古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化

秩序のために存在している建築基準法がネックとなり、建築物の安全性が確保できなかったり、限られた資源である土地、空き家が放置されたりしていたのが。現状でした。しかし、今回の改正で、それらの資源はもっと有効に活用され、暮らしの安全性は確保されるようになるのかもしれない。



【設計から内装まで】デザインビルドで建てるクリニック



開業を決意したもの、実際に建築や諸手続きなどたくさんの工程があるクリニックの建設。すでに独立したまわりの医師に聞いても、専門外のことが多くいまよくわからない……という方も多いのではないのでしょうか。クリニックの建築にあたって、どのような段取りを踏んで、何を進めていくのがわかれば、今後のスケジュールングもしやすくなります。今回は、クリニック建築の現状とクリニック建築の流れをご紹介します。新しい人生に一步踏み出す手引きとして、役立てていただければ幸いです。

コラムのポイント

- ・ クリニック建築を進めていくためには、医療現場のニーズを理解した経験豊富な建築事務所に頼むことで、限られた時間を有効に活用して開業を進めていくことができます。
- ・ デザインビルド方式を活かしながら、依頼から設計、建築まで綿密な打ち合わせを重ねながら進めていきましょう。
- ・ このコラムを読んでいただくことで、クリニック建築の現状、具体的な段取りを知ることができ、今後の開業に向けての準備をスムーズに進めていくことができます。

クリニック建築は複雑かつ多様化

医師としての今後の人生を構築していく手段として、『クリニックとして独立』という手段を選ぶ方は少なくはありません。実際に多くのクリニックが開業し、クリニック建築ができることを売りにしている会社も多くあります。

しかしクリニック建築は、安全性や医療機器への専門的な知識、理解など多くのスキルが必要とされます。そのため、これまでも多くの経験を積んだ設計事務所や建築家に依頼しないと、後々の調整に手間と時間がかかってしまうことも多々あるのです。

✓ 医療機関についての豊富な知識

医療の現場は日々進化を遂げています。それとともに、医療現場従事者の働き方、求められる質も変わってきています。

そんな中、医療機器も変化を遂げています。数年前には細心のモデルだったものが、すでに古い型になっていることもあれば、何年も愛され生き残る機器もあります。このような現場変化に、対応できていなければクリニックの建築は難しいでしょう。多くの機器に対する知識があるからこそ、予算に合わせて導入を決めたり、動線に合わせて設計をしたりすることができるのです。

✓ 多様化する患者様のニーズ

今の時代、クリニックとして医療サービスを提供しているだけでは独自性を活かすことはできません。レベルの高い医療を提供した上で、さらにサービス面も重視されています。

そのため、サービス面も考慮されたクリニックが求められます。設計段階からの全体の広さのバランス、椅子の数、効率重視を感じさせない動線、植物や音楽を取り入れたリラックスした空間が求められます。クリニックによっては、ウォーターサーバーやFree Wi-Fi、血圧計などの健康測定器具などを待合室に設置しているところもあるようです。いずれにしろ、患者目線に立ったクリニックの設計が求められます。

✓ 高級志向でデザイン優先

また、サービス面だけでなく、クリニックとしての空間をいかにこだわるかも、患者数を大きく左右します。特に待合室は、ゆったりとくつろぐことができるように、間接照明やダウンライトを効果的に配置、シックなデザイン、高級感のある材質で揃えておく必要があります。

✓ 敷地条件の変化

今や、都市部で駅が近いことはクリニックの敷地第一条件には挙がらなくなってきました。もちろん人口の割合を考えた時に、都市部の方が集患には優れています。しかし、郊外の方が競合する既存医院が少なく、希望にあった土地を探しやすいこと、土地価格が比較的安いことなどが重視されるようになってきているのです。

クリニックを出す場所は、今後のビジネスを大きく左右します。クリニック建築の経験が豊富で、土地探しから建築まで建築会社が行うことで、これらの問題は解決されるでしょう。

こういった現場に即した配慮ができる上で、医師としての動線や内装の意図を理解してもらうことができ、イメージ通りのデザインに仕上げてもらえることがまず重要です。

その上で打ち合わせを重ね、建築家の図面での空間イメージと、先生方のイメージや使い勝手、動線をすり合わせて設計を進めていきます。そうすることで、スムーズに開業を進めていくことができるのです。



デザインビルド方式で進めるクリニック建築

クリニック開業には、多くの手続き、打ち合わせ、工程が必要です。特に個人で開業準備を進めるのであれば、やるべきことは山ほどあるでしょう。そのため、多くの企業とともに仕事を進めていくよりも、デザインビルド方式をとる1つのオールマイティな設計事務所に依頼して、すべてを任せてしまうやり方がお勧めです。

必要なやりとりを密に重ねることができるだけでなく、報告や修正、依頼の行き違いも生まれにくくなります。

◆ デザインビルドとは

デザインビルドとは、一つの企業あるいは事業体が一体的に設計と施工を実施するもののうち、設計の契約と工事の契約を同時に行う方式です。

デザインビルド方式は、設計や施工が一元化されます。これによって、連携を綿密にとることができるため、より質の高い建物を建設することができます。開業までの時間のロスを大幅に防ぐことができ、設計をしながら必要な施工材料を集め、計算していくこともできます。さらに、先生方の意図をくみ取った施工、動線やデザインなどができます。クリニック建築の予算と技術を総合的に見た上での設計を行うので、より質の高いものを造りあげることができます。

◆ クリニック建築にデザインビルドを取り入れるメリット

メリット① 発注者調整業務の負担が減る

もし、設計元と施工元が別々であれば、施工の中での費用の調整、設計に対する認識のズレによって起こる追加工事の調整など、様々な調整を先生方が行う必要があります。

設計も施工も一元管理をしていることで、随時調整していくことができます。負担が減ることにより、開業に向けての様々な準備に集中することができ、開業者としてやるべきことをスムーズに進めていくことができます。

メリット② 設計、施工期間を短縮することができる

いくつもの業者を挟まないため、施工にかかる時間を短縮することができます。いくつもの設計を同時進行している場合、スムーズなコミュニケーションをとりながらいかに効率良く計画を進めていくかはとても重要です。クリニック建築に必要な段取りを、建築事務所がすべて一元管理することによって、すべての設計、施工にかかる時間を格段に短くすることができます。

メリット③ コストを削減することができる

デザインビルド方式を取り入れることで、設計段階から施工を考慮した品質管理や計画をすることができます。自社が得意とする工法を取り入れたり、無駄のない資材調達をしたりするため、不要なコストは削減できます。その上で設計段階から医療現場側の意見を取り入れることで、やり直しが生じることもありません。



デザインビルドとは？建築事務所が対応する多様なニーズ

震災復興や東京オリンピックなど、多くの建築需要の高まりの中で採用されているデザインビルド。かつて公共工事では、デザインビルド方式は採用されていなかったものの、今では随分とニーズが高まっています。

横松建築設計事務所では、長らくデザインビルド方式を採用しています。このように、民間では長い間採用されてきた、デザインビルドとはどのようなものなのか。どんなメリットが挙げられるのか、デザインビルドに求められる課題は、など詳しく見てみましょう。

コラムのポイント

- デザインビルドとは、一つの企業あるいは事業体が一体的に設計と施工を実施するもののうち、設計の契約と工事の契約を同時に行う方式のことです。
- デザインビルドのメリットとして、発注者調整業務の負担減や、設計、施工期間の短縮、コスト削減などが挙げられます。
- このコラムを読んでいただくことで、デザインビルドについての知識を得ることができ、これからの建築を任せることができる建築設計事務所の存在を知ることができます。

デザインビルドとは

デザインビルドとは、一つの企業あるいは事業体が一体的に設計と施工を実施するもののうち、設計の契約と工事の契約を同時に行う方式である、と設計・施工一括発注方式導入検討委員会報告書（2001年）によってまとめられています。

- 施工方法などによって設計内容が大きく変わる場合など、設計内容を発注者が1つの案に決められない
- 設備工事などで設計と製造が密接な連携を取れない
- 設計後に工事を発注する、という時間的余裕がない

といった状況に有効な手段として用いられています。

◆ 公共工事で採用されてこなかった過去

かつて、公共工事は設計と施工を異なる者が実施し、設計と施工は分離が原則とされていました。設計者は発注者に委託されて設計図を作成し、その設計図を元に価格競争入札が行われることで施工業者が決まる、というのが一連の流れでした。これらは1959年の建設省事務次官通達の中でも、設計の受託者は当該工事の入札に原則として参加できないものとされています。

民間工事とは異なり、公正に、安く工事を行うために保たれ続けてきたバランスが崩れたのは、『社会の変化』と『生産性と品質管理の見直し』が大きく関わっています。

✓ 『社会の変化』

近年、数多くの震災に見舞われてきた日本は、被災地の早急な復興事業が必要とされています。そんな中、設計が終わった段階で入札が始まり、やっと工事が始まり…という段階を踏んでいては、時間がかかってしまいます。新しい商業施設やクリニック建築とは違い、人々の生活が密接に関わっている以上、早急に進めていく必要があります。

また、東京オリンピックも大きなポイントでしょう。オリンピック開催までに、関連施設の計画、設計、建築を進めようとした場合、スムーズに進めていくために設計と施工を一括で行うことで短縮できるフローを省く必要があります。

✓ 『生産性と品質管理の見直し』

早急な建築にも付随しますが、より質の高い建物を設計、施工しようとした場合、設計と施工元がバラバラでは密なコミュニケーションをとることができないことが多々あります。それによって時間のロス、意思疎通がうまくいっていないことから生じる計画や資金繰りの微調整、均一化されない品質、などをこまめに修正していく必要がどうしても生じてしまいます。

これらの流れを元に、公共工事の品質確保の促進に関する法律によって、公共事業でもデザインビルドの導入が進んでいきました。

デザインビルド方式は、設計や施工が一元化されます。これによって、連携を綿密にとることができるためより質の高い建物を建設することができます。

設計をしてから施工者を決めるわけではないので、時間のロスを大幅に防ぐことができます。また、設計をしながら必要な施工材料を集め、計算していくこともできます。さらに、設計者の意図をくみ取った施工、技術を活かすことができる施工などができるようになります。

価格と技術を総合的に見た上での設計を行うことで、より質の高いものを造りあげることができるのです。



デザインビルドのメリット

横松建築設計事務所は、設計から施工、監理まで一元化して行っています。それには、大きなメリットがあるからです。

メリット① 発注者調整業務の負担が減る

もし、設計元と施工元が別々であれば、施工の中での費用の調整、設計に対する認識のズレによって起こる追加工事の調整など、様々な調整を発注元が行わなければなりません。

設計も施工も一元管理をしていることで、随時調整していくことができます。そのため、どこかに大きな負担がかかったり、調整に時間がかかったりしてしまう…ということが生じにくくなります。負担が減ることにより、本来の業務に集中することができ、スムーズに仕事を進めていくことができます。

メリット② 設計、施工期間を短縮することができる

いくつもの業者、やりとりなどを挟むことがないので、それだけ時間を短縮することができます。いくつもの設計を同時進行している場合、スムーズなコミュニケーションをとりながらいかに効率良く計画を進めていくかが重要です。一元管理することによって、すべての設計、施工にかかる時間を今までよりも格段に短くすることができます。

メリット③ コストを削減することができる

デザインビルド方式を取り入れることで、設計段階から施工を考慮した品質管理や計画をすることができます。得意とする工法を取り入れたり、無駄のない資材調達をしたりと自社に合った設計をするため、不要なコストは削減できます。また、施工者が得意な工法を取り入れた設計で進めていくことができるので、より良い品質を保つことができます。

このように、時間やコストなど、多くの不要なステップを省くことができます。

デザインビルドに求められる課題とは

一元管理できるからこそその良さがたくさんあるのですが、もちろん改善していく部分、今後の課題としてあげられることも幾つかあります。これらをつづつ解消していくことで、デザインビルド工法を取り入れる良さというものは際立ってくるのです。

✓ 見積もり条件の認識の相違

依頼を受けた時点で、見積もり条件や設計面での相違があった場合、相違に気付くことなく物事が進んでいってしまう、というリスクがあります。

一元管理していなければ、外部の目が入ることによって比較的初期段階で気付くこともできるのですが、それができない場合、発注を受ける段階で細部まで認識のすり合わせを行う必要があります。

✓ 認識、設定漏れの増額リスク

そして、発注者と受注者の認識に相違があったり漏れがあったりした場合、軌道修正のための増額につながる恐れもあります。時間やコスト削減のために行っているものにも関わらず、増額となっては本末転倒でしょう。

✓ コストや品質に関する責任の不明確さ

しっかりと打ち合わせや計画を立てて建築計画を進めていても、発注者側が設計や施工を全て託してしまう場合もあります。こうなった場合、本来は発注者が負うべきコストの責任、品質確保に関する責任が果たされることなく後のトラブルにもなりかねません。



【保育園経営】いまある土地を活用してできること

土地活用の選択肢としての保育園経営。活用例としてあまり聞いたことがないので手を出しにくい、土地を活用するだけの価値があるのかわからない、と思っていませんか？

保育園経営は、やり方によって国や自治体が助け舟を出してくれる、リスクの少ない土地活用方法です。社会貢献もして安定した収益につながる保育園。そんな保育園を経営するメリットや、必要な費用、経費をご紹介します。

コラムのポイント

- ・ 限りある資源である土地を、必要とされている事業や施設に使うことは大きな社会貢献です。
- ・ 保育園経営には、損害保険や賠償保険、消耗品、人件費などの費用や経費がかかります。画用紙やおもちゃなど、他の事業ではかからない経費が多いです。
- ・ 保育園経営は、初期投資金額が低く投資回収率が高いため安定した経営ができ、明確なニーズのある土地活用にはうってつけの方法です。

空いた土地で保育園経営をするということ

土地の活用方法として、駐車場や賃貸マンションなどいくつかの方法が挙げられます。しかし、場所によってはこれらのやり方が合わない場所もあるでしょう。

現在、少子化が叫ばれているものの、保育士不足や保育所不足は依然として問題になっています。働く親が預けやすい場所は、保育園よりも優先的にオフィスや飲食店が立ち並び、かといって郊外になると子育て世代の流入が見込めない、という状況も多々見受けられます。しかし、十分な広さの土地を現在もっているにもかかわらず、うまく活用できていないのであれば、保育園として経営していくことがさまざまな面でメリットがあります。

保育園経営なんて…と思うかもしれませんが。もちろん、ご自身で経営していくこともできるでしょう。もしもそこまでの想いが無い、土地を活用してくれるだけでいい、というのであれば、保育園経営に力を注ぎたい人、生業にしていきたい人、フォローしてくれるコンサル会社は必ずあります。土地を持つ自分自身に保育園経営に対する強い想いがなくても、その土地をうまく活用してくれる人に託すこともできます。土地も限りある資源です。必要な場所に提供することで、できることから社会貢献をしていきましょう。

必要な費用と経費

では、実際に保育園経営をする上で必要な費用と経費を見てみましょう。

✓ 建築費

まずは保育園を建築する費用がかかります。この中には建物や家具、おもちゃ、絵本、備品なども含まれます。保育園はたくさんの命を預かる場所、感受性豊かな子どもたちが1日の大半を過ごす場所です。魅力ある保育園を建てましょう。

特に安全面には配慮し、設備投資は怠らないようにしましょう。何か事故があっても遅いですし、後々工事を加えていこうとすると手間もかかります。

多くの保育園建築の実績を持つ建築事務所に依頼することで、積み重なったノウハウや経験をもとに、魅力ある保育園園舎を提案してもらうことができます。建築実例を参考に、イメージにあった保育園を作り上げていきましょう。

✓ 人件費

保育園として実際に稼働し始めると、最も経費がかかるのが人件費です。保育士の給与、福利厚生だけでなく、給食を提供するのであれば栄養士の給与も必要です。最近は、給食は外部に委託し栄養士を派遣してもらうというやり方も増えてきています。設備や保育方針、人件費との兼ね合いを考えた上で、いい方法を選択しましょう。

認可の保育園の場合、補助金が受けられます。1園あたり500～600万円を受け取っているところもありますが、保育している児童数や児童の年齢、職員の勤続年数などによって金額が変わってきます。経営元がどのような企業か、経営形態かによって補助金額は変わりますが、一般企業が運営する園よりも、社会福祉法人が運営する園の方が、補助金額は高額に設定されています。補助金を利用しながら、しっかりとした経営プランの元で誠実な運営を行うことが求められます。



✓ 広告費

いくら保育園が足りないからといって、何もせずに開園してすぐに定員に達してしまう、というのは難しいでしょう。なぜなら、保育園が新しくできるということを知らない人がほとんどだからです。また、ツテがなければ保育士も一から探す必要があります。最初は園児や求人、開園のチラシなどの広告掲載費が必要になります。開園当初だけでいい場合もありますが、子どもがなかなか集まらなかったり、保育士が定着しなかったりすると定期的に広告費が必要になります。

✓ 消耗品費

オフィスでコピー紙やボールペンなどの消耗品の経費がかかるように、保育園でも工作用の色紙や画用紙、クレヨン、ハサミなどの経費がかかります。創造性を養い感性豊かに成長していくための質のよい保育を提供していくためにも、削ることのできない部分です。怪我をした時の医薬品なども含まれます。

✓ 水道光熱費

室温や湿度にこだわった快適な保育室を保つために、水道光熱費がかかります。特に0歳児のような小さな子どもの過ごす場所は、ハイハイをするので床暖房を入れたり、小さいサイズのトイレを設置したりする必要もあります。水道で遊んだり、トイレの水を何度も流したりと、興味あることは何でもやってみるたくさんの子どもが過ごす場所なので、驚くほど水道代が高くなったりもするようです。

✓ 傷害保険、賠償保険料

たくさんの子どもたちが過ごす保育園では、思わぬ怪我や事故がたくさん起こります。園庭で遊んでいる時に、子ども同士でぶつかって怪我をしたり、投げたボールが近所の車に当たって傷をつけてしまったり…。些細なことでも、事が大きくなってしまいうこともあります。そんな時に、保育園が入れる障害保険や損害賠償保険に入っておくと、安心して日常業務を行うことができます。いざという時に助けになる上、職員が通勤時に事故にあった、騒音で損害賠償を請求された、などという時にも助けになります。

費用や経費などは、会社とは違い保育園独特のものが多く、必要かどうかの判断をしにくいものももちろんあります。そこは経営目線ではなく、子どもたちの成長に必要なかどうか、という目線で選んでいくと良いでしょう。

保育園経営のメリット

保育園経営は、社会貢献という側面が強いため高収入につながるわけではありません。しかし、金銭的にも経営的にもいくつかのメリットがあります。

◆ 初期投資金額が低く投資回収率が高い

製造業であれば、倉庫を作って在庫を抱え、機会を買うための設備投資をして…という費用がかかります。また、賃貸マンションであれば建築費や設備費がかかり、長期的なリターンは見込めますが空室リスクがあります。

保育園は、最初は園舎の建築や設備投資、遊具や家具などの費用はかかりますが、そこまで大きな出費にはなりません。また、一度安定して園児の数を確保すれば、保育料や補助金などによって安定した経営を続けることができます。

軌道に乗るまで、最初は時間がかかるかもしれません。しかし小さく初めて大きなリターンを目指すのであれば、初期投資の低さは魅力なのではないでしょうか。

◆ 社会貢献

誰もが保育園を建築、経営できるわけではありません。求められているものを提供することができるなんらかの価値を持っていること、実際に社会に還元していくことは、大きな社会貢献になります。自己肯定感を向上させることや他者との関わりを深めることによって、社会貢献は人生の幸福度が上がるといわれています。精神論ではありませんが、保育園経営から幸福を見出すことができるとすると、素敵な事業ですね。

◆ 明確なニーズ

保育園は、明確なニーズがあります。需要があるかわからない、ヒットしなければリスク、といった側面があまりないのが特徴です。働き方改革が叫ばれ、女性の社会進出が顕著になっている現在、保育園は最も必要とされています。この環境が、保育園経営への一歩を後押ししてくれる役割を担ってくれています。

保育園経営という土地活用手段

何かを経営しようと思うと、必ず利益を追求しなければなりません。可愛い子どもたちの集まる保育園も、例外ではありません。ただ保育園の場合は、子どもを第一に考え、子どもを取り巻く環境に対して経営者としてできることをし続けることで、自ずと結果はついてきます。

土地活用、社会貢献、幸福度向上。いろんな顔を併せ持つ保育園経営も、これからの土地活用の選択肢に入れてみるのも一つの手段です。保育園経営を検討されているお客様には、建築実例をもとに様々な角度から提案、ご説明をさせていただきます。お気軽にお問い合わせください。



建築費を左右する建設費指数と建築費コストダウンのための具体的方法

建築を進めていく上で、限られた予算の中で建築費指数を元に適切なコスト管理を行うことは、多くの現場で求められています。また、状況によっては積極的なコストダウンが必要な場面も多々あります。

これから建築を進めていくために必要な、建築費指数とは何か、コストダウンの方法はどのようなものがあるのか、などをご説明します。

コラムのポイント

- 建築費は、構造や資材、設備グレードによって大きく左右されます。
- 確実なスケジューリングを行った上で、構造面、設備面、施工面でのコストダウンを行いましょう。
- このコラムを読んで頂くことで、建築費に関する基礎知識とコストダウンの方法を身につけることができます。

建築費を左右するもの

建築費は、どのような施設を建設するかによって費用は大きく異なります。施設には高層オフィスビルや商業施設、雑居ビルなど様々な種類があるからです。また、建築物の構造や備える設備によっても、建設費は大きく変わってきます。

◆ 構造形式による建築費の違い

建築物の構造形式は、主に**鉄筋コンクリート造**か**鉄骨造**か**木造**となります。

鉄筋コンクリート造の方が、鉄筋とコンクリートを使用しているため堅く強度があります。鉄骨造は鉄による構造で、鉄筋コンクリート造よりも強度は劣るものの柔軟性があります。

建築の際、鉄筋コンクリート造は鉄筋を現場で組み立ててコンクリートを流し込むことで手間がかかります。それに比べ、鉄骨造は現場で工場成形したものを組み立てます。そのためそこまでの手間は掛かりません。これらの手間や原材料の違い、高層による建物の強度が必要か、などによって建設費は左右されます。

◆ 設計費指数とは

建築を行う際、建築費指数という指数で、金額水準や変動を把握します。一般的に、建築する地域や規模、用途、グレード、構造によって分類された中から判断します。

建築費指数とは、『特定の建設市場での建築プライスや建築コストの水準』を表した指数のことを言います。建築プライス指数と建築コスト指数の2つに分類されます。そのため、建築費指数を活用する際は、プライス指数なのかコスト指数なのか、それぞれのプライスとコストに含まれている金額や工事の範囲はどこまでを指すのかを明確にする必要があります。

このように、建築費指数によっても建築費は大きく左右されるのです。

建築費コストダウンの検討

現在、資材や運搬コストなど、建築にかかる費用は高騰しています。クリニックや商業施設を造る場合、多額の費用がかかるのは仕方ありませんが、可能な限りコストは下げたいと思うのが施工主様の思いなのではないでしょうか。

双方が良好な関係と高品質のいいものをつくり続けるためにできる、戦略的に工事費をコストダウンしていくためにはいくつかのポイントがあります。

① スケジューリングを確実にする

何事もしっかりと準備をしておくことで、物事を確実に進めていくことができるだけでなく結果を出すことができます。コストダウンするためには、見積依頼をする前からしっかりと計画を立て進めていきましょう。しっかりとスケジューリングを行い、余裕を持って図面の作成、施工会社の見積、発注先決定を行っていくことで、不必要なリスクを低減させることができます。



② 施工と設計を分ける

価格の割合が大きい工事費を適切に評価する為には、同じ場所の建築を行う場合でも、複数社からの提案を受領することで工事費や施工費を適切に判断することができます。その際、工事の規模や業種、地域性などトータルで判断し、適切な会社に依頼をしましょう。

設計から施工まで一貫して行うことで得られる安心や信頼はもちろんありますが、コストダウンという視点から考えると、施工と設計は分けた方がよいでしょう。

③ 発注条件を明確にした資料の作成をする

見積条件や契約条件、依頼事項は資料によって明確にしましょう。図面だけでは判断することが出来ない部分が意外とある上、常に図面を見ている人ばかりではないため判断に時間をとられる場合もあるからです。また、後々のトラブルの抑止にもなります。

依頼内容を明確な書類にすることで、不要なコストを省く判断ができるようになります。

④ 見積と品質のチェックをする

見積書は、各項目や数量・単価の確認しっかりと行いましょう。また、その他資料も元に建築案件への理解度を深めることで、要不要を判断することができます。

これらのポイントを抑えることで、工事費の見直しや削減によるコストダウンは可能になります。

建築業界には、専門的な用語が多くコストダウンは難しいのではないかと、思う方もいらっしゃるかもしれません。しかし、限られた予算内でより良いものを造るためには、コストダウンを行うことで多面的に案件を理解し、建築を進めていくことが大切です。

建築費コストを下げるための具体的な方法

では、建築費のコストを下げるためには具体的にどのような方法があるのでしょうか。

✓ 構造面

- ・ 構造計画の見直しと構造やスパンの再検討
- ・ 梁の高さを低くして建物階の高さを下げる
- ・ 構造計算の精査で梁や柱を小さくする など

基本的に、適切な計画はとても重要です。これからの建築費や工期を左右するものなので、適切な準備を行いましょう。梁の高さを低くすることで、全体的に低い作りになるためコストを下げるすることができます。しかし、天井が下がってしまうため設備を設置しにくくなるというデメリットもあります。梁や柱を小さくすることで、材料費を抑えることができます。同じ施設として使い続ける場合は問題ありませんが、用途変更を今後行う場合、構造的に小さいために行いにくくなることもあります。

✓ 設備面

- ・ 設備のグレードを下げ必要最低限にとどめる
- ・ 梁高さを低くして建物階高を下げる
- ・ 空調容量や電気個数、ワット数の調節を行う など

設備のグレードを下げることで、大きく価格は変動します。設備を重視していない場合、最適なコストダウンの手段でしょう。ただ、グレードを下げて必要なものしか設置しなかったことによって、見た目や雰囲気はどうしても貧相になってしまいます。空調容量や使用電気のコントロールも、状況によっては効果的です。

✓ 施工面

- ・ 施工方法の見直しと無駄の排除を行う
- ・ 減額協力を促す など

工事が進むにつれて、後戻りはできなくなってはきますが、定期的なプランの見直しは効果的にコスト削減をすることができます。施工費の減額は、最終手段として行うことができます。しかし、あまりにも費用を下げてしまうと、トラブルや工事方法の変更に対応できなくなってしまいます。

こういった方法で、建築費は具体的に下げていくことができます。

予算内で適切な建築を行うことは、もちろん重要です。しかしあまりにもコストダウンに注力することで、トラブルに対応できなかったり、求めている仕上がりにならなかったりというデメリットはどうしても生じてしまいます。人々の生活や社会に欠かせない、良いものを造っていくためには、必要なコストダウンとそうでないコストダウンがあるということ把握しておきましょう。

適切な建築と監理を

商業施設やクリニック、保育園など、様々な建築物があります。

求めている建築物の姿は、利用する方、施工主様によっても様々です。適切なコスト管理を行いながら、計画を進めていきましょう。



商業施設建築の建設費算出・欠かせないインフラ整備と総費用

商業施設やクリニック、住宅などを建築する際、設計費やデザイン料以外にも必要なのがインフラ整備にかかる費用です。インフラが整っていることは、商業施設がより一層魅力ある施設として社会に影響を及ぼすとともに、建築業界や社会の景気促進をしていきます。それは社会にとって欠かせないものとなります。今回は、インフラ整備とは、どのような種類があるのか、について見てみましょう。

コラムのポイント

- ・ インフラとは下部の構造や下から支えるものを意味する言葉で、新しい商業施設建築などのような社会基盤が必要になる時や、いまある社会基盤を修復する必要がある時に整備されます。
- ・ 商業施設の建築費は、総施工費や坪単価、人件費 + 技術料などのすべてを指します。
- ・ このコラムを読んで頂くことで、商業施設建築にかかる全体的な費用を把握することができます。

『インフラ』とは

インフラ、infrastructureを略した言葉です。infraは『下に』、structureは『構造』を意味しています、そのため、**infrastructureは下部の構造や下から支えるものを意味する言葉です。**

最近では、会社内で共有するもの、という意味でも使用されています。社内のインターネット環境を整備したり、プロジェクトのチーム配置を行ったりする際に、インフラ整備という言葉が使われています。

インフラ整備が積極的に行われることで、多大な建築費が必要になります。しかし、その建築費を通して多くの会社に仕事が生まれ、会社としての価値を生み出し発展していきます。そして、建築業界全体の景気促進が行われ、生活全体が豊かになっていくのです。

◆ インフラ整備が必要とされる時

インフラの整備が必要とされるのは、新しい商業施設建築などのような社会基盤が必要になる場合や、いまある社会基盤を修復する必要がある場合などです。

例えば商業施設を建築する際は、建築物そのものの周りの道路整備から始まり、上下水道、ガス、電気などそこで商売をしていく上で必要なものを全て整えていく必要があります。

また、すでに何年も商業施設として活躍した建物が老朽化してきた場合、復旧前の状態に戻すだけでなく、安全面や機能面などの改善、利便性や効率性も配慮した上での再整備を行う必要があります。建築費がかかりますが、それだけ必要とされる投資なのです。

インフラの種類

インフラには様々な種類があります。

ここでは、商業施設建築の際に必要なだけでなく、日々の生活の中をも支えてくれる『電気』『ガス』『水道』『通信関係』『交通関係』について見てみましょう。

インフラ① 電気

電気は、水力、原子力、風力、火力など様々な方法で発電されています。電気環境が整っていないければ、商業施設として営業を続けていくことはできません。

日本では電気の需要と供給のバランスが常に監視されています。制御するシステムが24時間稼働しているため、もし送電線でトラブルが起こったとしても送電線に影響が出ないよう、電力インフラがしっかりと整備されています。そのため、震災や落雷などの自然災害、不慮の事故による送電線の破損や不具合などにも耐えることができます。

インフラ② ガス

昨今、ガスは厨房だけで使用されるものではなくってきています。強い火力だけでなく、弱火にとろ火と、ガスは食材のうまみを引き出すことができます。使い勝手がよく、調理器具との相性もよいことで食材のうまみを最大限に引き出してくれるガスは、商業施設に入る飲食店には不可欠です。美味しい飲食店が入っている、ということは商業施設の話題性やリピーター確保という点見たときに重要です。そして、飲食店で重宝されるだけでなく冷暖房に使われたり、排熱を空調や給湯に使われたりと、多くの使い道があるのです。



インフラ③ 水道

上水、中水、下水の3種類が日本の水道にはあります。それぞれの特徴を見てみましょう。

✓ 上水

上水とは、飲める水を運ぶ水道のことを言います。各家庭、商業施設で利用されている一般的な水道水は、上水のことを言います。水源は主に、ダムや湖や川、井戸水などが当たります。数多くの殺菌処理が行なわれているため、上水からは有害物質などは検出されません。

✓ 中水

中水とは、トイレや工業用水として再利用される水のことを言います。これは飲むことはできず、主に雨水や工業用水などが水源に当たります。

✓ 下水

下水とは、洗濯や調理などの生活排水、雨水、事業所の産業排水などを言います。これらの水は集めて処理が行われた後、公共用水域に排出されます。

インフラ④ 通信関係

電話回線や通信回線、無線などを言います。通信インフラが整備されていることで、電話やメールをはじめ、スマートフォンやパソコン、タブレット、ゲーム、動画視聴、ゲームの通信対戦などが利用できます。

通信回線が少ないと、通信速度は遅くなり通信回線が届かない場所では通信ができません。快適に通信機器を使用するためには、通信インフラの整備が非常に重要です。

多くの駅やカフェ、商業施設で公衆無線LANサービスが提供されるようになったのは、これらの整備が整ってきたからです。

インフラ⑤ 交通関係

道路、鉄道、空港、港と大きく交通インフラは分けられますが、商業施設において、人の流れや物流という点では重要な役割を果たします。しっかりとしたマーケティングを行い、商業施設内には話題性や収益性のあるテナントを誘致し、高利益が見込める場所に商業施設を設置しても、交通インフラが整っていないければ、たちまち人々にとって使いにくいものとなってしまいます。

普段使っている道路や鉄道は、日々多くの自動車や電車が往来します。そのため、摩耗していないか、老朽化していないかなどの点検が必要になります。商業施設に隣接する道路や駐車場は、使いやすく、混雑が生じたり人や物流が滞ったりしないような整備が必要です。

建築にかかる費用と相場

インフラ整備以外に、商業施設建築を行う際のどれくらいの建築費がかかるのかを大まかに見てみましょう。建築費は、居抜きなのか1から建築するのによっても変わってきます。

① 総施工費

塗装や内装工事などの造作工事費などの設備工事費の総工費から設計料を算出したもの。、電気やガス、水道、空調などのインフラ整備も含まれます。

総工費の10～15%が設計料金となります。

② 坪単価

坪数×単価で算出します。デザイン料と内装工事費を合わせて、仕様により幅がありますが坪単価30万円～120万円程度となります。大きな店舗よりも、小さな店舗の方が割高になる傾向があります。

③ 人件費 + 技術料

造作工事や設備工事に必要な人件費を基準に算出します。建築物のデザイン性の違いなどのように、場合によっては技術料が加算されることもあります。

これらを元に、建築費用を算出していきます。まだ設計や依頼前の段階でも、ある程度の予算を割り出すことができるので、参考にしてみてください。

商業施設建築にあたり、予算を組む場合は自分にとっての上限の予算をつけることがポイントです。予算の上限を提示することによって、デザインや設備、内装などの面で複数のアイデアを出してもらえます。また、それらを比較検討することで納得度の高い商業施設を造ることができるのです。

人々の生活を潤沢にする商業施設建築を

商業施設建築に際し、多くの費用がかかります。しっかりと収益につなげ、社会にとって有益なものにしていくためにも、綿密な準備をした上で建築を進めていきましょう。



【設計事務所の選び方】商業施設建築を頼む際のポイントとは

商業施設の建築、という大小の規模を問わず、多くの人と資金が絡み、建築においてもデザイン決定においても今後の収益性、話題性ともに左右するとても大きなプロジェクトになります。

経験豊富な建築事務所に、こういった案件を依頼する際にはいくつかのポイントがあります。今回は、そのポイントについて見てみましょう。

コラムのポイント

- ・ 設計事務所とは、建築士が所属する法人のことです。一級建築士が所属していれば、商業施設などの大きな建物の監理設計も行うことができます。
- ・ 設計事務所を選ぶポイントとして、コミュニケーション能力、設計能力、監理能力、コストマネジメント能力、信頼関係構築能力などの有無を確認しましょう。

設計事務所の仕事

そもそも、設計事務所とはどのような仕事を行うのでしょうか。設計事務所とは、建築士が所属する法人のことをいいます。一人がメインとなって運営を行う個人事務所、複数の建築士が所属し、共同で運営を行う組織事務所など、様々な形態があります。そこに所属している一級建築士は、国土交通大臣から認可を受けた国家資格です。意匠、構造、設備などの高度な知識を持ち合わせており、家だけでなく、学校や体育館、商業施設や病院など、ありとあらゆる建造物の設計をすることができます。

◆ 設計の自由度とデザイン性の高さが強み

設計事務所は、設計を専業で行っています。そのため、デザイン力があります。優れたデザイン力によって、法令や予算以外での制約はほとんどなく、自由に設計をすることができます。また、様々な工法、仕様も状況に応じて選択することができます。

設計事務所は、依頼者が求める商業施設としての役割や、土地の環境、ニーズに合わせた設計を、制限をかけることなく考えることができます。どんなに条件の悪い土地や、超狭小住宅や地形が極端に悪い土地などでも、建物のプランニングに影響が及ぶことはほぼなく、ゼロから1を創造することで、求められるもの以上の設計をすることができます。

設計事務所を選ぶポイント

では、商業施設を建築する際、どのような点に気をつけて設計事務所を選ぶと良いのでしょうか。

ポイント① コミュニケーション能力の有無

商業施設を建築するともなると、何年何ヶ月にも及ぶ長い時間をかけて、土地探しから設計、建築、開業という流れを経ることになります。また、開業後も幾度となくメンテナンスであったり、改装であったりと幾度となくコミュニケーションをとる必要があります。長い時間をかけて関係性を育んでいく以上、建築士とのスムーズなコミュニケーションは不可欠です。

コミュニケーションがうまくいかないがために、些細な行き違いになったり、建物の仕上がりに影響したり、お互い信頼できなかったり…となってしまうと時間と労力が勿体無いですね。

どれだけ好きなテイストの建物を建てるとしても、コスト面が理想通りだとしても、建築士とのコミュニケーション面に疑問を感じる、なかなか話が噛み合わない、というのであれば、違う設計事務所も視野に入れた方がいいのかもしれません。

専門用語は噛み砕いて説明してくれる
こちらの話をしっかりと最後まで聞いてくれる
理解するまで説明してくれる
曖昧なことは言わずできない事はできないと言う

など、コミュニケーション面でも信頼関係構築という面でも、納得ができて任せることができる設計事務所を選ぶようにしましょう。



ポイント② 設計能力の有無

どれだけ素敵な創造性のある、大胆なデザイン設計ができたとしても、実績がなければ、どれだけのものを作るのか信用することはできません。過去にどのようなものを作ってきたのかという実績や、経験値を積極的に見るようにしましょう。

コンクールで受賞するほどのデザイン力の持ち主であったとしても、それ以外の建築実績がないのであれば、注意が必要です。判断する側が専門知識を持ち合わせていない場合、判断が難しい部分はありますが、実際に出てきた資料が図面や模型、CGだけの場合、実際には設計を請け負っていない可能性が多々あります。必ず出来上がった建物の写真を見せてもらうようにしましょう。また、本人の責任で設計監理を行ったものではなく担当者として携わったもの、師と仰いでいた人が担当したものもあるので、細かいチェックを行いましょう。

ポイント③ 監理能力の有無

設計事務所として行う仕事として、プランづくり、敷地調査、建築確認申請のような法的手続き、施工監理など様々な内容が挙げられます。設計したら終わり、というわけではなく工事管理も大切な仕事の一つです。その中でも、施工監理をしっかりと行ってくれるかどうかはとても重要です。実際に建築工事が始まると、建築士は現場で進行や施工状態などのチェックを行います。その中で、施工の間違いや工事の遅れなどのトラブルに対して、瞬時に判断し、工務店、建て主などに対し適切な指示や調整を行います。この過程があることで、様々なトラブルや手抜き工事などを未然に防ぐことができるのです。

また、監理能力を見る場合は、現場へどのくらいの頻度で向かうかの確認もおきましょう。足繁く通うに越したことはないかもしれませんが、あまりにも現場に通う頻度が低い場合、注意が必要です。

ポイント④ コストマネジメント能力の有無

商業施設全体に対しての希望を叶えつつ、予算に合わせた設計ができることは、設計事務所に求められる必要最低条件です。また、工事の見積書が適正な内容で仕上がっているのか、コストを落とせるポイントはないか、数社の施工会社からとった見積もりを比較検討して予算調整を行っているかの確認も行います。もし予算面が厳しい場合でも、どこまでなら妥協できるか、代案があるか、受け入れる姿勢はあるかなど、しっかりと話し合ってくれるかどうか也很重要です。

また、コストダウンに対応できるかどうかも確認しておきましょう。場合によっては、施工しやすく頑丈な工法で行う、安くても質のいい素材・設備などを取り入れる、などの対策を練った方がいい場合もあります。設計事務所に依頼することで、設計料はある程度かかりますが、コストダウンの提案や実際に行ってくれるかどうかの姿勢を見ることは、設計事務所としての働き方を見極めるチャンスでもあります。

ポイント⑤ 信頼関係構築スキルの有無

どんな仕事にも通じますが、一度仕事として関わった以上、出せるスキルはしっかりと出した上で、双方にとって有益であるような関わり方が大切です。商業施設という大きなプロジェクトであれば、双方に信頼関係が築けているかどうかは、今後の経過や仕上がりに大きな影響を及ぼします。

対クライアント、仕事での関わり、とはいえ、人と人との関わりである以上、この人（人たち）と仕事がしたい、この人（人たち）と仕事をしたいと最終的に思えるような信頼関係を築きたいですね。

設計事務所との関係構築の重要性

設計事務所は、所属している建築家のアイディア、創造性もさることながら、多種多様な専門スキルを持ち合わせています。

今後の商業施設建築には、デザイン性、アイディア、過去の実績をもとにした提案など、求めるものをたくさん持っている会社と共に建築設計を進めていきたいですね。



【商業施設】デザイン設計以外の注意点

商業施設を設計する際には、クリアする必要のある要件や気を付けておきたいことが幾つかあります。

スタイリッシュでデザイン性の高い建物、というだけでは、入れ替わりの激しい商業施設として生き残っていくことは難しくなります。

どのような確認事項があるのか、デザイン設計以外に注視する点は何か、さらに実例と共に、実際の商業施設を見てみましょう。

コラムのポイント

- ・ 商業施設を建てる前には、用途変更が必要かどうかの確認とともに、地域のニーズはあるのか、稼働状況はどうなる予定か、などのマーケティングが必要不可欠です。
- ・ このコラムを読んでいただくことで、デザイン性以外にも商業施設建築に求められポイントを知ることができます。

商業施設を建てる前の確認事項

現在、空き店舗や空きビルなど、利用されていない数多くの不動産が存在しています。これらを商業施設として利用することで、新たな価値や経済を生み出しているところ、とお考えの方も多くいらっしゃるでしょう。

商業施設は、その街の景観や雰囲気大きく左右します。人通りや客層など、しっかりと把握しながら、商業施設としての空間の方向性を見出していかなければなりません。

実際に設計などの準備を始める前に、商業施設を建てる場合には確認しておきたい要素が幾つかあります。

◆ 用途変更が必要かどうか

用途変更とは、今ある建物を、今とは異なる、別の使用方法に変えるための手続きの事をいいます。元々、倉庫として使用していたものを新たに飲食店として使いたい、数年間使われていなかった、かつての遊技場を商業施設に変えたい、などという場合、用途変更の手続きが必要となります。

用途変更の必要性に疑問を感じるかもしれませんが、建物を安全に使うための設備の基準や構造が建物によって異なります。そのため、その建物をどう使うかが今までと変わるのであれば、用途変更はしなければなりません。

例えば、倉庫として使う場合に必要な基準と、建物を飲食店として使う場合に必要な基準とは大きく異なります。それぞれの建物で求められる採光や換気などの環境的な性能や、避難経路の考え方、出入りする人の数によって求められる強度などが違うため、それぞれの建物の用途に合った環境対策や、安全対策が必要となります。

これらの理由から、建築基準法のもと安心安全に建物を使うためには、使用方法が変わる場合、用途変更の確認申請をする必要があります。

申請をせずに、新たな用途で建物を使うことは法律違反です。また、建物の構造や設備の不備などの安全性も不安要素が残るでしょう。今後、商業施設として建物を今までとは違う使い方で利用する場合、用途変更の手続きが必要かどうかをあらかじめ確認しておきましょう。

幾つかの制限はありますが、使われていない倉庫を商業施設として運営したり、古民家を商業施設としてリノベーションしたりと、工夫次第で建物は十分に活用され始めます。そして商業施設が地域の住民とのつながりを生み出し、経済の流れを生み出します。活用されずにただ保管されているだけの建物がある場合は、用途変更を行い活用していくことで、大きな市場価値を生み出す可能性が大いにあります。

◆ 地域のニーズと稼働状況

商業施設を建てる際は、あらかじめマーケティングをしっかりと行うことが重要です。商業施設や店舗の寿命は、3~5年ほどとも言われており、それ以上に短い場合もあります。その中で、何が流行っており、これから何が流行するのか、さらにその地域では何が求められているのか。先見性を持って選択していくことが重要です。

商業施設を建てようとしている地域の、お店の稼働率も重要です。都市部のように、多くの人が行き来し、人の流れを仕掛けていなくても良い場合を除き、その地域で必要とされ発展していくためには、ニーズを見極め建物の配置や店舗設計の計画が求められます。

◆ ターゲットに合わせた商業施設

商業施設として運営していくためには、ターゲットの客層を決めその決めた客層を実際に商業施設に呼び込むために、イベント開催、や広告、キャンペーンなどを行い、さらなる客層を得る行動が必要です。夏祭りやクリスマスなどの季節に合わせたイベントを開催することによって来店するきっかけを作るとともに新規顧客の獲得を行います。



近年では、開催したイベントの内容をSNSで発信することによって、さらなるファンの獲得を行っています。メルマガやシークレットセールなども有効な手段でしょう。これらの行動は新規の顧客を得るため、集客の継続を図るためだけではなく、来店した人が増えてさらに拡散してくれることで、商業施設の認知度向上にもつながります。ニーズを掴んだのであれば、意識的なSNSマーケティングを積極的に導入していきましょう。

大寛町のカフェリノベーション



では、実際に用途変更をし、商業施設として生まれ変わった実例をご紹介します。

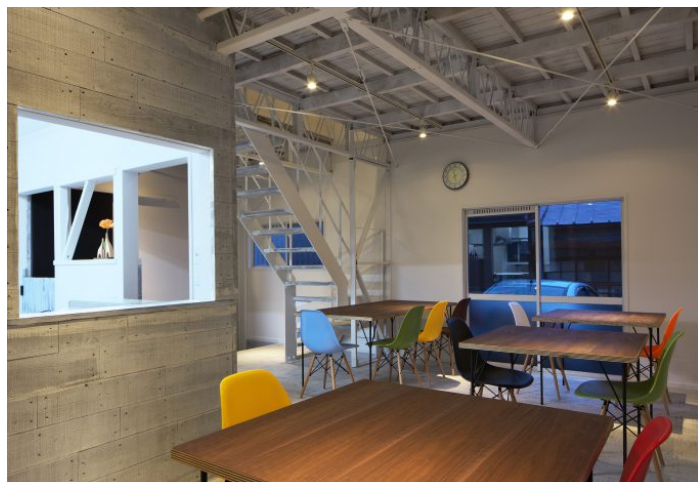
こちらは、元々は住宅だったものを大きくリノベーションし、カフェにしたものです。既存の外壁やサッシはそのまま活かし、白い塗料で塗ることで爽やかで清潔感のある外観にしました。古く劣化してしまった外観でも、キレイなイメージに塗り替えるには新たに塗装する、というのはとても有効です。



玄関に元々あったタイルは剥がし、モルタルで補修しました。また新たに玄関の一部の壁にはタイルを貼りました。玄関のドアは、既存の枠を活かしつつお店にあった雰囲気のあるドアを新設しました。全体的に、雰囲気が出るようにエイジング塗装を施しています。

既存の階段は撤去し、新たに鉄骨で階段を作りました。そうすることで、階段の向こう側が見えることによって同じ広さでも空間に広がりが出て、広々とした開放感を感じることが出来ます。

キッチン周りの壁は板張りのエイジング塗装を施しています。



既存の天井は剥がし、構造材の梁や根田、床板はラフに白く塗装しています。基本的には白で揃えていますが、床や壁、天井の素材は同じ白でもそれぞれ違います。また、塗装の塗り方を変えているため、同じ白でも単純でない空間になっています。

テーブルは積層合板にウォルナットの突板をプレスして制作しています。照明は、構造材の下にライティングレールを通すことで、フレキシブルに調整できるようにしています。

エントランスから階段を通して客席を見ると、白い空間にカラフルなシェルチェアが並んでおり可愛らしいアクセントとなっています。

2階には6人がけのテーブルの席が2つあり、階段を挟んで2部屋となっています。



階段の手すりも兼ねて本棚を設置。本棚があることで、ゆっくりとした時間の流れを感じながら、自分だけの時間と空間を楽しみたいという人にとってはまた足を運ぼう、と思える場所になります。空間という『場』の提供が、人の流れを生み出します。

2階の席は、カフェとしてだけでなくサークル活動等のスペースとして貸してほしい等の要望もあるそうです。地域の住民にとって、必要とされる場所、存在することでつながりが生まれる場所、としてのカフェとしての役割を果たしています。

デザイン性で人の心に残る商業施設を

施設規模の大小関係なく、商業施設を設計、経営していく上では地に足のついたマーケティングとニーズに基づいた運営が必要です。

さらに、また行きたい、と選択肢に上がるようなデザイン性の高い商業施設であれば、人々から重宝されるものとなるでしょう。

今回ご紹介した以外にも、数多くの商業施設の設計、監理実績が多くあります。今ある建物を商業施設にしたい、空き地に新たに商業施設を建設するかどうか検討中、など、迷っていらっしゃる方は、ぜひともご相談ください。



BIMを使った提案が満足度の高い理由

商業施設や福祉施設、幼稚園などの建築を進めていく際、図面を見ながら設計内容の話を進めていくことが多々あります。しかし、施工者が図面を立体的にイメージすることができなかつたり、設計者と施工者双方とで意見や捉え方が違ったりすると、スムーズに話を進めることができない…という状況に陥ってしまいます。

しかし、『BIM』を使うことで、こういった状況は生じにくく、設計をスムーズに進めていくことができます。今回はBIMとは何か、どのように利用され利用することにどんな利点があるのかをご紹介します。

コラムのポイント

- BIMとは、『ビルディング インフォメーション モデリング』のことで、コンピュータ上にバーチャルな建築物を3次元で作成し、CGパースやアニメーションによって設計内容を視覚化する設計手法です。
- BIMには、設計者や施工者の意見を明確に反映、スムーズな意思疎通、設計ミスの減少、働き方改革などの利点があります。
- このコラムを読んでいただくことで、BIMの基礎を知ることができます。

BIMとは？



まずBIMについて、言葉を聞いたことはある、という方は多いのかもしれませんが。最近では、各設計事務所が取り入れており、BIMを使用していることを打ち出しています。

◆ BIM (Building Information Modeling)

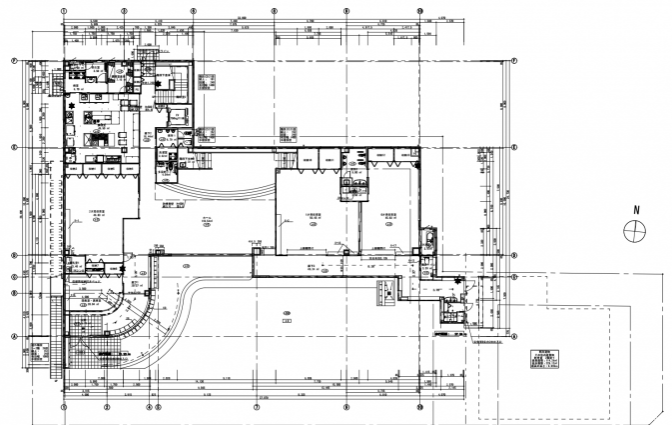
BIMとは、『ビルディング インフォメーション モデリング』の頭文字をとったもので、BIM（ビム）と呼ばれており、『ビル=建築物』『インフォメーション=情報』『モデリング=3次元モデル』のことです。

コンピュータ上にバーチャルな建築物を3次元で作成し、CGパースやアニメーションによって設計内容を視覚化することで、早い段階からデザインイメージを作成者以外でも確認できる設計手法です。

さらに、材料属性、寸法や数量等の数値的属性、その他様々な情報を入力することで、設計や施工、維持管理ができるだけでなく、業務や生産性の効率化や、品質を向上させていくことができます。

◆ 2次元から3次元へ

BIMの最大の特徴は、何と言っても3次元モデルでしょう。建築物を設計するには、製品情報や位置情報、材料数量価格など多岐に渡った情報が必要で、それを情報ごとにリンクさせ、管理していく必要があります。これらの情報を、設計図とBIMとをリンクしデータベース化することで、設計から監理施工、維持修繕まで一元化して管理することができるようになりました。



今まではCADと呼ばれる製図ソフトを用い、建設業界では設計図が制作されていました。しかしCADでの設計では限界がありました。

CADは本来、製図ソフトです。製図版を使い、紙と鉛筆で線を引いて設計していた原始的な方法を、コンピュータでできるようにしたソフトです。そのため、基本的には2次元の設計を行うためのものです。CAD製品の中には、2次元の設計をもとにして3次元の設計を作成できるものがあつたため、それをもとに3次元でのイメージをつかみ、設計上の問題点を把握していました。しかし、本来は2次元の製図ソフトです。問題点の修正は、2次元の図面上で修正し、再び3次元の設計を行い、修正結果を確認する、というとても効率が悪く、問題点を把握しにくいという状況でもありました。

そして、もともとが2次元での情報で成り立っているものなので、とある一面が壁なのか床なのか、それとも天井なのかのかわかりづらく、問題点を把握しにくいという状況でもありました。



このように、弱点や問題点があったCADでしたが、今までは熟練した設計士の高い能力によって補うことができていました。しかし、現在では人手不足や設計の複雑化などにより、設計ミスが増えてきており、結果として建設業界全体の問題となっているのです。

こういった流れの中で、BIMという新たな設計手法が注目されているのです。

◆ BIM導入によって得られた効果

CADは2次元での設計が基本です。しかし、BIMは3次元の設計を最初から行うことができます。

もし、3次元の設計上問題点が見つかったとしても、すぐに修正することが可能です。そもそも問題の発見もCADに比べて簡単にできます。そして、修正結果もすぐに確認することができるので、作業の効率化が図れます。

さらに3次元の設計を元にして、設計者と施工者が施工上の問題点などを話し合うことができるので、施工者側から見ても問題点の指摘が容易になりました。そのため、施工段階に入ってからの問題発覚も、減らすことができるようになりました。

BIMが必要とされる理由



このような時代の流れの中で浸透してきたBIMですが、建設業界からも、施工者からも必要とされる理由はたくさんあります。

✓ 意見を明確に反映することができる

設計を進めていく上で、設計図を作り上げるのは設計士の役割です。しかしその中で、設計者だけでなく施工者の意見を拾い、的確に反映していく必要があります。CADでは難しかった意見の明確な反映は、BIMを使用することで、3Dを元に施行者も状況を把握しながら進めていくことが可能となりました。建築性能や構造、環境性能、解析などを都度確認しながら、意見の反映を容易に行うことができます。

✓ スムーズに意思疎通を図ることができる

BIMは3次元の設計です。そのため、3Dという『絵』で視覚的に理解できてコミュニケーションをとり、意思疎通を図ることができます。絵なので、設計図が読めない子どもでも、出来上がった建築物の姿を容易に理解することができます。うまく活用することで、プロジェクトの関係者全員がBIMを元に建築物の仕上がりを簡単にイメージすることができますようになります。

スムーズな意思疎通や意思決定は、高品質なプロジェクトを推進するために欠かせない要素です。結果として、より高い性能の建築を、高いコストパフォーマンスで実現することができます。

✓ 設計ミスの減少につながる

BIMを使うことで、設計の初期段階で細部に渡り検証ができるようになりました。それだけでなく、設計者と施工者とがスムーズに意思疎通を図れるようになりました。その結果、複雑なデザインや設備であったとしても着工前に問題解決に至ることができ、ミスの減少につながっています。そして設計ミスが減少したことにより、無駄なコスト削減にも繋がっています。

✓ 働き方を変えさらに生産性を上げる

BIMの導入は、働き方にも大きな影響を及ぼします。現在のようなクラウド社会では、世界中のどこにいても仕事ができるのです。会社になくても、自宅やシェアオフィスなど、個々の能力を十分に発揮できる環境を選び、仕事を進めていくことができます。結果として省力化やペーパーレス化、生産性や品質の向上につながるだけでなく、工期の長期化や遅延の減少も期待されます。

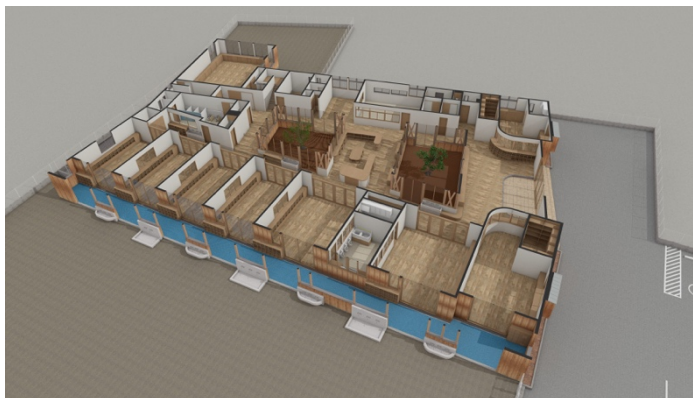
ただ、将来を見据えてBIMの導入や人材確保を行う企業も多いものの、BIM技術を使える人材がいなかったり、育成する時間がなかったりという問題、BIMを使える人材はまだ少なく外注も難しい現状など、課題点はまだ多くあります。

BIMで理想の建築物を



BIMを使用することで、設計者と施工者の意思をすり合わせながら効率よく建物建築を進めていくことができます。

仕事を進めていく上で特に重視されるコミュニケーションの部分も、BIMを挟むことでスムーズに進めていくことができます。



【工務店の選び方】決め手は7つのポイントに絞ること

注文住宅を建てる時に大切なのが、こういった会社に任せて、一緒に進めていくかということです。大手のハウスメーカーの安心感がありますが、もっと自分たちの要望や思いに寄り添ってくれながら、家づくりを進められる工務店も人気があります。

工務店とは

主に個人需要の住宅建築を請け負う、比較的小さい規模の建築業者のことです。複数の専門業者のマネジメントを行い、住宅建築の総合的な工事を行います。

地域に密着した、小さい会社というイメージがある工務店。社長自ら職人として現場に立っていたり、その地域の公的建造物の修繕や改築など行う時には頼りにされていたり、と大手ハウスメーカーとは違う立ち位置で存在しているところが多々あります。

◆ 工務店とハウスメーカーの違い

一概に小さい規模の会社とは言えない工務店ですが、ハウスメーカーとの違いはどういった点が挙げられるのでしょうか。

✓ 規模、施工エリアの違い

全国に営業拠点を持つ大手ハウスメーカーと違い、工務店は、営業拠点がたくさんあると言っても小規模、エリアも同県内、市内など限られた範囲になります。限られた範囲だからこそ、地域に密着し、密度の濃い家づくりを行うことができます。

✓ プランの違い

ハウスメーカーでは、自由設計型、企画型などのプランから選びます。元々標準仕様となっているパリエーションの中から、自分たちに合ったものを選んでいきます。工務店では、間取り、外観デザイン、使う資材、設備など、施工主と一緒に考えて作り上げていくことができます。プランの自由度が高く、思いを反映しやすいのが特徴です。

✓ 施工の精度、工期の違い

建築資材の加工は、ハウスメーカーの場合工場一括で行われるので、均一な仕上がりのものが出来上がります。工務店の場合は職人さんが行うので、腕の違いによるばらつきがどうしても発生する場合があります、このような精度の違いは発生します。

工期はハウスメーカーの場合、工法や全体の流れがシステム化されており、効率的に作業が行われるため、35坪ほどの住宅であれば4ヶ月弱の工期です。同じ規模や工法、床面積、プランであっても、工務店の場合は4~5か月工期は必要となります。

✓ アフターメンテナンスの違い

アフターメンテナンスは、各会社によって体制がまちまちです。ハウスメーカーは定期点検が制度化されているため、担当者が変わったとしてもしっかりとメンテナンスを行います。工務店の場合、何か不具合があった場合、早急な修繕が必要になった場合などすぐに駆けつけてくれます。手厚く細やかな対応をきっちり行ってくれる強みがあります。

✓ 価格の違い

ハウスメーカーは、家を規格化することで材料費を安くし、コストダウンを行っているので工費だけでみれば価格を抑えることができます。ただ、多額の費用を投入している広告宣伝費が最終的に上乗せされるので、結果的に価格は上がってきます。工務店は、ハウスメーカーほどの広告宣伝費はかけていないのでその分の費用を抑えることができます。

このように比べてみるとハウスメーカーとの違いはいくつか上げられます。

より自由度が高く、家に対してこだわりが強く、柔軟に家づくりを進めていきたいという方にとっては工務店を選ぶことに魅力を感じるかもしれません。

工務店のメリット、デメリット

メリット① コストパフォーマンス

工務店は小規模な会社が多いため、原価に近い金額で、都心部の狭小複雑な住宅にも安く建てるすることができます。



メリット② 自由度の高い設計デザイン

施工上の制約がハウスメーカーほど多くなく、したがって自由度の高い家づくりを行うことができます。使う建材や設備も、規格化されていないため「あと10センチ扉の幅を大きくしたい」などの要望も細かく出しやすくなります。

メリット③ 迅速な対応

小さい会社だからこそその迅速な対応が可能になります。地域に根付いている工務店が多いので、何かあった時にはすぐに駆けつけられることができる、小回りがきき、柔軟に対応することができるというようなコミュニケーションも可能になります。

メリット④ 明瞭で抑えた価格

標準仕様などのオプションがほとんどなく、契約のあとで計画当初と大きく価格が変わってくる、追加請求が来る、ということは少ないです。また、広告宣伝費に多額な経費をかけないので、その分価格を抑えることができます。

デメリット① 具体的な家のイメージがつきにくい/h4>

展示場やショールームなどを持たないため、具体的な家の間取りや雰囲気、イメージがつきにくくなります。また、住宅設備も様々な企業のショールームを見て回る必要があるため、時間に労力、コストがかかります。

デメリット② 最先端に弱い

最新のデザインや仕様、設備の知識や提案力がない場合があります。昔ながらのデザイン、やり方を大切にしている場合も多いので、どこまで現代の情報を持っているのかを把握する必要があります。少ない人数での会社運営であれば、目の前の仕事に集中することで新たな情報を仕入れにくいことは大いに考えられます。

デメリット③ 施工レベルの違い

施工技術レベル、職人さんの腕レベルは、工務店によって大きくばらつきがあり変わってきます。ハウスメーカーの下請けをしていれば、技術力も高いと考えられますが、技術面の判断は難しいところがあります。できるだけ建築実例を確認しておきましょう。

工務店を選ぶポイント

メリットデメリットを把握した上で、いざ工務店で注文住宅を建てると決めたものの、最終的にどこに重点を置いて工務店を選べばいいのか迷う…という方も多いのではないのでしょうか。

✓ 企業として安定しているか

大切な自分たちの家作り。安心して任せることができる騎乗を選ぶことは必須です。年間施工数を確認し、経営状況を把握しておきましょう。施工数が多ければ多いほど、経営状況がよく、安定した経営をしています。

工務店が倒産してしまうと、アフターメンテナンスに影響してきますし、家を完成させられるかどうか、にもかかってきます。

✓ 自社施工であるか

契約だけを行い、後の施工は全て下請けに丸投げ…というスタイルの工務店もあります。自社施工であれば、家づくりにおける責任を全てとってくれるか、それだけの能力があるかを把握することができます。

下請け業者に頼むことで、余計な費用が加算されたり、どちらが責任を持つかで揉めたりすることもあります。そういったトラブルを避けるためにも、安心して家づくりを任せるためにも、判断基準として持っておきましょう。

✓ 理念が明確で得意分野があるか

他社と比べ、どんなこだわりがあり強みがあるのかを把握しておきましょう。

デザイン性を重視している、無垢材にこだわりを持ち温かみのある家作りをしている、最新設備を常に整えスタイリッシュな家を提案している、など、自社特有の理念が明確な工務店を選びましょう。自分たちの建てたい家、理想に近い理念を持つ工務店を選ぶことで、計画段階からの認識のズレが少なく、満足度の高い家づくりに繋げることができます。

✓ コミュニケーションが取れるか

技術力や資金など家づくりで大切なことは多くありますが、その話を進めていく上でのコミュニケーションが取れるかどうかはとても重要です。家づくりの素人であるお客様の意見に耳を貸し、要望を全て引き出し、限りなく形に近づけることができるようにプロとして提案をしていく。これができるかどうかで、その工務店が信頼に値するかどうかが変わってきます。

しっかりとコミュニケーションがとれることで、都度意見を言いやすくなり、ポジティブな関係を築くことができます。自社の意見を押し付けてきているだけになっていないか、こちらの意見を鵜呑みにするだけになっていないかなども注意してみましょう。

✓ 腕のいい職人が揃っているか

長く安定して経営を続けている工務店には、腕のいい職人さんが揃っています。これまでの建築実例を確認したり、すでに家が完成し、引き渡しを終えた方に仕上りの丁寧さや正確さを確認したりすることで、ある程度の技術力を確認することができます。

窓枠や壁板の少しのズレ、歪みは新築当初は問題なくても、後々大きな問題を引き起こす可能性があります。しかし、志高く丁寧な家づくりをする職人さんに頼むことで、そういった問題は減らすことができます。

✓ 雇用形態を整えているか

腕のいい職人さんが揃っている工務店は、職人さんを常雇いしています。常雇いすることでコストはかかりますが、工事のたびに職人さんを探す手間を省ける上、力量を認識しているので質の良い家づくりを任せることができます。

職人さんを常雇いしている工務店は、技術力にこだわっているところが多いので、こだわりや理念を大切にしているか、というところにも繋がってきます。

✓ 社長、従業員の人間性は

関わる人の人間性は大切です。どれだけ素晴らしい経歴を持っていても、大きい工務店でも、人間性に不安を抱いてしまうような人とは共に家を造るという作業は難しくなるでしょう。

実際に足を運び、工務店の雰囲気や従業員の会話内容に注意を払いましょう。また、経営哲学を聞き、立ち振る舞いを見ることで、人間性を把握することができます。

建てた後に後悔しないために

テレビや雑誌などで大きく宣伝されている大手ハウスメーカーに比べ、工務店はどうしても特徴や建築実例がみえにくくなります。積極的に施工例の見学会に足を運んだり、完成見学会に足を運んだりして、建物やデザインの良さや自分たちの持つイメージとのすり合わせができるかを見極めるようにしましょう。

