



WE ARE YA+A

Architecture Know-how Report

Evolution • True value • Deepening

クリニック開業に向けて | 準備と戦略

医療機関は、どの地域でも求められる機関で、クリニックを開業すれば社会貢献度も非常に高いです。

しかし同じ診療科目のクリニックが開業されたとしても新規患者が集まる可能性が低いです。

『綺麗なクリニック』という理由で患者さんが集まってきてくれる可能性もありますが、長期にわたりクリニック運営が厳しいものになります。

開業を考えた際には、まず何をすべきか、どんな戦略を経営者として考えなければならないかということに重点を置き、開業までの行程も併せてご紹介します。

クリニック開業に向けて

1. クリニックの概要を考える
2. クリニックの建物を考える
3. 開業に向けた書類手続きについて考える
経営について考える
4. 工事着工へ

ざっくりとした言い方ですが、主な5行程に分けました。それぞれ事細か内容が隠れています。特に1.2.3は連動しますので、考え始めた当初はかなり不慣れなことで頭を抱えるかもしれません。まず言えることは、可能な限り早い段階でプロ（主に建築士・設計事務所）に相談すべきということです。

1. 考えるべきクリニックの概要

開業しようと考えたときには、すでに勤務医として十分な経験がおりでしょうし、専門とされている診療科目での開業を目指されていることと思いますが、あえて下記の考えるべき内容でも挙げています。

- ・診療科目
- ・地域・土地柄
- ・クリニックの開業形態（戸建てか、クリニックモールなどのテナント）
- ・入院ベッドの有無
- ・導入する医療機器（MCTなど特殊機器）

診療科目は決められているでしょうが、まず開業したい地域から考えるかと思えます。住み慣れた地域であったり、ふるさと・地元であったり、と思入れのある地域を選択することが多いのですが、開業したいと思う地域のクリニック開業状態を調べる必要があります。

✓ 診療科目と開業したい地域・土地について

特に診療科目を内科・歯科・整骨院の場合、すでに開業しているクリニックが多くあり、新規参入の場合は、軌道に乗せづらいことが予想されます。しかし、親子間相続でクリニックを引き継いだものの、建物が古く、改修される場合や、近隣に空き地への移る場合は、周辺の開業状態を考える必要は少ないでしょう。

いかにクリニックの開院当初から、軌道に乗せるかが経営のポイントですから、開業場所に関してはしっかりとリサーチする必要があります。場所の選定から、建築士に話を通すか否かにより、次の行程の進み具合も変わってきます。

✓ クリニックの開業形態

開業地域・場所の選定ともに、戸建て形態で開業するのか・テナント形態で開業するかも検討しなければなりません。

駅前・駅周辺のビルであったり、クリニックモールに参入したり、ショッピングモール（大きめの商業施設）の中での開業と様々な形態があります。

テナントの場合、特に注意していただきたいのが、該当するビルが『クリニックを開業できる』建物、つまり建築基準法などの法令を守る建物かどうかです。

クリニックは、建築基準法では“特殊建築物”に該当しますので、バリアフリーや防火対策基準など厳しく設定されているからです。

✓ 入院ベッドの有無

クリニックは、“特殊建築物”ですが、入院ベッドの有無により規制が変わります。

入院ベッド数が19床という数を起点に、「診療所」と「病院」として建物の区別がつかます。特に無床の場合、一般建築物としてみなされ、規制は緩くなります。

入院ベッド数が19床以上となると該当する建物は、「病院」として認定され、規制は非常に厳しくなります。

✓ 導入する医療機器

診療科目により導入する機器は異なりますが、周りのクリニックと違いをつけ（差別化）、その医療機器を導入していることを武器に患者を集めることも可能ですし、ご自身の目指す診療に向けて必要な機器の場合もあります。

ここで医療機器を考えることは、クリニックの規模にも関係するのですが、建物の電気配線や壁や床の作り方にも影響を与えます。

例えば、MRIを導入する場合、本体が大型であるため、搬入方法も特殊な方法ですし、強力な電磁波が発生するために四方の壁にも特殊加工が必要になります。

ですから、特に大型の医療機器を導入する場合、テナントの開業は厳しいですから、戸建開業を選択することになります。



2. クリニックの建物について考える

先ほどから何度か触れていますが、ここでは建物（建築基準法やその他準じる法令）について考えます。

すでに、戸建かテナントかを決められた上ですが、どちらの形態にもかかわらず、“特殊建築物”として取り扱われます。

立地、建物のつくり、防火に対する設備、バリアフリー、自治体の条例、定期報告の義務など様々な内容が関わり、お一人で把握するのは至難の技です。

すべて建物の設計に関わることで、建築士に相談すべき内容であり、一任すべきと判断される方もいらっしゃるかもしれませんが、『院長』、『管理者』となるわけですから、ある程度把握する必要があります。

むしろ建築士と積極的に連携することを推奨します。

3. 経営について考える

ビジネスとして成功するための土台づくりです。経営方針をかため、必要な機関との連携体制の構築、医療報酬のしくみ、電子カルテのためのLAN環境設定など、受付や医療行為の補助のため人員確保、資金繰り、広告や看板、・・・と1から作り上げていくことが大半です。

またクリニックの開業は、さまざまな部署に申請、届出の提出を行わなければなりません。特に大型の医療機器の導入においても申請が必要な場合もあり、すぐに許可が下るとは限りませんから、時間に余裕をもった行動をする必要があります。

- 必要な届出の一例、（ ）内は提出先
- ・ 工事前の建築確認申請（自治体）
 - ・ 診療所開設届（保健所）
 - ・ 保険医療機関指定申請書（厚生局）
 - ・ 生活保護法指定医療機関指定申請書（福祉事務所）

ご紹介した届出は、ほんの一握りです。初めての開業で戸惑うことも多くあるでしょうから、実績のあるプロにリードしてしてもらいましょう。

4. 工事着工へ

申請書の作成をかたわらに、クリニックのデザインも建築士と相談しながら進めていき、やっと建物の建築がスタートします。

地鎮祭や上棟式も経て、建物が完成へと向かいます。ドキドキ・ワクワク感を堪能してください。

開業に向けて準備をはじめよう

クリニック開業のきっかけは何であれ、人を助ける大業です。新型コロナの影響下で、多くの業種が自粛を求められる中、最先端で力を発揮し、いつでもどこでも求められる機関です。

近くに同じ診療科目があったとしても（ない方が好ましいですが）、建物の見た目や設備がしっかりと整っていれば、患者さんが集まってきます。

準備をはじめ大変なことが多いですが、一つ一つ解決していけばいいだけです。

まずは、信頼できる建築士・設計事務所から探しましょう。



サービス付き高齢者住宅の運営 | 建てる前に考えること

サービス付き高齢者住宅は、高齢者を対象とした住まいの中で、今もっとも注目を浴びている住まいと考えられます。ニーズも高いため、運営は見込みのある事業と考えてよいでしょう。

さて、ここで疑問に感じるのが、【サービス付き高齢者住宅】の高齢者向け住まいにおける位置づけと役割ではないでしょうか。

どんな設備を整えた住宅なのか、入居者へのサービス内容、採算のとれる運営を行っているのか、これからビジネスを広げる上で考えなければなりません。今回は、【サービス付き高齢者住宅】のサービス内容、建物や設備における基準、スタッフ、契約基準など、経営側に不可欠な内容を取りまとめてお伝えします。

サービス付き高齢者住宅とは

「高齢者すまい法」のもと、高齢者を支えるため、老人ホーム程度の介護などのサービスを提供しないものの、リハビリや訪問介護といった介護サービスのほか、診療所などの医療施設と提携した住宅です。

運営の上で、まず住宅面（広さや必要な設備、人員など）と、サービス面について把握しましょう。

<住宅面>

- ・ 入居者は60歳以上の高齢者
- ・ 要介護認定を受けた場合は60歳未満でも入居可能
- ・ 賃貸借契約が主流
- ・ 医療や介護系の資格をもったスタッフが常駐
- ・ バリアフリー対応
- ・ レクリエーションが行えるような共有スペースがあること

<サービス面>

- ・ 基本は生活相談および安否確認サービス
- ・ 介護型と一般型と2種類の提供方法がある

大きなポイントは、**バリアフリー対応住宅**であること、**生活相談などのサービスを提供すること**です。

提供するサービスについて

先ほどサービス面で<介護型>と<一般型>の2種類があるとお伝えしました。どんな違いがあるのか見てみましょう。

どちらのタイプにしても、**入居者は基本自立しているか、軽度の介護の方**になりますので、生活相談と安否確認のサービス提供が行われます。

◆ 介護型

- ・ 常駐するスタッフの在宅介護サービス
- ・ 生活支援サポート（掃除・洗濯などの家事やお散歩や買い物の付き添いなど）

上記2点を入居者が希望した場合に、すぐに対応できるようにしている住宅が<介護型>に該当します。

<介護型>の住宅の場合、自治体から「特定施設」として認定を受けていることが多いです。

<介護型>と名打っているように、サービス提供内容は、介護付き有料老人ホームと近いです。入居者の基準として**重度の要介護の方も受け入れ可能**にはなっていますが、重度の介護が必要となった際は、退所をお願いする場合も少なくありません。

生活支援サポート施設とは、介護保険法のもとに厚生労働省が定めた「人員・設備・運営」の3つの基準を満たし、自治体から運営が認められた施設のこと

もし<介護型>の運営を決めた場合、基準を満たすための苦勞はあると思いますが、自治体から「ハンコ」をもらえることになりしますので、社会的信頼度が高く、集客しやすくなる可能性があります。

◆ 一般型

基本のサービス（生活相談と安否確認）のみですが、入居者がもし介護が必要な場合、外部サービスを利用したりすることができます。レクリエーションを開催することがありますが、介護型よりも実施回数が少なく、サービスとは別にオプションとして希望者が参加する形式をとります。

基本的に入居者は、自立していること、もしくは軽度の要介護の方のみとなります。

運営側は、医療・介護の提携を充実させることがセールスポイントとなるでしょう。

<一般型>は、有料老人ホームなみのケアは不要ですが、いざという場合を心配されている方を中心に募集することになります。一人暮らしをされている高齢者は、非常に多くいらっしゃいますし、親御さんを心配されて【サービス付き高齢者住宅】を検討されている方にも安心できる場所としてアピールし、集客することできるかと思います。



サービス付き高齢者住宅の建物及び設備基準

サービス付き高齢者住宅として運営するためには、建物も通常の住宅とは異なります。以下の基準が設けられています。

- ・ 居室の広さは25㎡以上
- ・ 居室には、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること
- ・ 共有スペース（リビングやレクリエーションに使用する場所）
- ・ バリアフリー基準を満たすもの（段差解消やスロープの設置、エレベーターの広さなど）
- ・ 緊急通報装置の設置（居室部分、便所及び浴室や共有スペースにそれぞれ設置すること）
- ・ 耐火建築物又は準耐火建築物（耐火性能を確保している場合でもOK）
- ・ 耐震性

共有スペースが整っている場合、各個人の居室の広さは<18㎡以上/1居室>でもOKと認められていますし、台所などの設備も共有スペースがあれば各居室に備えていなくても認められます。

ただし、ご夫婦での入居を希望される方もいらっしゃいますので、2人用の居室も設ける必要があります。

スタッフ基準

”サービス付き”ですから、当然サービスをするスタッフが必要です。

- ・ 社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員
- ・ 医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ヘルパー1級又は2級の資格保有者

いずれかの方が日中常駐していなければなりません。

なお<介護型>の場合は、日中のみではなく、24時間常駐が条件となりますので、注意が必要です。

契約面での基準も設けられている

サービス付き高齢者住宅は、基本、通常の住宅などと同じように賃貸契約という形式をとります。

- ・ 書面による契約
- ・ 居住部分が明示している契約であること
- ・ 敷金、家賃・サービス費及び家賃・サービス費の前払金のみの徴収であること
- ・ 入居者の体調不良など入院による不当な契約解除は行わないこと
- ・ 住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないこと
- ・ 家賃の前払い金に対して、入居者の不利益にならないように保全措置などの措置を行うこと
- ・ 生活相談サービス以外の外部サービスの選択性の確保し、契約前に書面による提示・説明を行うこと

上記の基準があります。自治体により基準に差がありますので、どんな基準があるのか確認しましょう。

補助金制度

サービス付き高齢者住宅は、国としても推進している事業であり、より多くの住宅を増やしていきたいことから、補助金制度もあります。令和2年度の交付申請要項につきましてはコチラをご覧ください。

サービス付き高齢者向け住宅の整備に要する費用 及び 高齢者生活支援施設の整備に要する費用に対して算出されます。

例) <一般型>サービスタイプの住宅で、床面積が25㎡以上の住戸の場合、120万円上限/1戸

また、補助金は新築に限らず、空き家を活用し、改修する場合においても適用されます。



サービス付き高齢者住宅は、補助金制度がありますから、建設に向けるお金のハードルは低いと言えます。

また高齢者社会がますます進んでいくと予想される中、高齢者向けの住宅を新設していくことは、社会としても求められています。

一定の設備・建物基準がありますが、プロに相談することで、どんな基準があるのか把握、理解しやすいでしょうし、各自治体オリジナルの条例も垣間見て、話を進めることができるかと思えます。



障害者のグループホームとは

グループホームは、高齢者で認知症の方が入所される施設だけを指すではありません。【障害者のグループホーム】は、少し前までは、高齢者のグループホームと分けて『ケアホーム』と言われていましたので、認知度は低いと言わざるをえません。

しかし、【障害者グループホーム】は、福祉活動の一環として、社会貢献もできますし、何よりニーズがあり、ビジネスとして見込みが十分にあると考えられます。

ですから、今回は【障害者のグループホーム】の成り立ちに着目し、施設を建てるポイントについてご紹介します。

障害者グループホームの成り立ち

平成25年4月1日より施行された「障害者総合支援法」の中で、どなたが障害者と認定されるのか明確化し、翌年平成26年4月1日から【障害者グループホーム】の制度が成立しました。

◆ 障害者とは

18歳以上の方で、身体・心に障害を持っている方を指します。なお、18歳未満の方は「障害児」と区別されます。

一言に「障害」といっても、様々な症状があり、高齢者の要介護度で段階別に分けられるように、障害者の方も、身体障害者障害程度等級表において、重度の方から1から6までに分けられます。

身体障害者福祉法施行規則の身体障害者障害程度等級表では、以下のよう障害を持たれている部分によって大別されます。

- ・視覚障害
- ・聴覚又は平衡機能の障害
- ・音声機能、言語機能又はそしゃく機能の障害
- ・肢体不自由
- ・心臓、じん臓又は呼吸器の機能の障害
- ・ぼうこう、直腸又は小腸の機能の障害
- ・ヒト免疫不全ウイルスによる免疫の機能の障害

また障害者として、精神疾患の方も含まれ、3つの等級で分けられています。

【障害者グループホーム】に入居できる方は、障害者手帳を所持していること、また等級によります。

なお、等級が低いから入れないのではなく、当該施設が募集している等級と一致しているかの目安のためと考えてください。

◆ 障害者グループホームの概要

そもそも『グループホーム』とは、自宅に住んでいるのと変わらない環境で、同じ障害を持つ方と少人数で共同生活を送る場所です。

設計や環境づくりでは、障害者の孤立を避け、生活に対する不安を減らし、心体ともに安定して暮らしていける環境をつくることが求められます。

施設を運営する側は、場所の提供だけでなく、生活上のことや身体の相談、入浴や排せつ、その他食事の介護など日常生活上のサポートをします。

◆ ケアホームから『グループホーム』へ

平成25年4月1日からの「障害者総合支援法」により、「ケアホーム」と『グループホーム』は一元化しました。

「ケアホーム」で提供されるサービスは、日常生活に必要な食事や入浴の支援が主だっており、さらに入居できる方は、障害程度区分2以上と限定されていました。

『グループホーム』へと変化したことにより、入居対象となる方は幅広くなった上に、提供されるサービスも入居者それぞれの希望に合わせた内容のものに変更できるようになったのです。



高齢者のグループホームと 障害者グループホームの違い

『グループホーム』は、【障害者グループホーム】と高齢者認知症のグループホームと2つに大別されます。入居対象者が異なることは明白ですが、サービス内容や入居者に対する対応も異なりますので、ご紹介します。

◆ 高齢者のグループホーム

高齢者で認知症と診断された方が入居します。入浴や排泄、食事といった生活をしていく中、必要となる生活行動の訓練が行われます。入居者同士お互いにコミュニケーションをとり、季節行事などのレクリエーションを通じて、一緒に時を過ごします。自宅で過ごしているようなアットホームな環境の中で一緒に生活をしていき、認知症の進行を遅らせることを目的として、運営されています。

◆ 障害者グループホーム

一つのグループホームに、違う症状の障害者と混在して共同生活するのではなく、知的障害者や精神障害者など専用のグループホームが設立されています。共同生活をしていく中で、同居者と一緒に行う作業時間が設けられ、仕事をする感覚にも慣れていくことができます。少しずつ社会の中に入って、自立・就労していくことや、自尊心を育むことを目的として運営されています。

◆ 設備面（施設）での違い

次に施設を建てる上で違いがあるのか、見てみましょう。

	障害者グループホーム	高齢者認知症グループホーム
部屋	<ul style="list-style-type: none"> 原則個室（床面積7.43㎡以上） 共用施設（食堂、台所、便所、洗面設備、浴室、事務室、消火設備など） 	<ul style="list-style-type: none"> 原則個室（床面積7.43㎡以上） 共用施設（食堂、台所、便所、洗面設備、浴室、事務室、消火設備など）
入居者定員	2名から10名	5名から9名
職員	<ul style="list-style-type: none"> 管理者、サービス管理責任者 世話人 生活支援員 	<ul style="list-style-type: none"> 代表者、管理者 介護従事者 計画作成担当者

部屋や共有施設といった設備については、同じですが、定員・必要職員が異なりますので、『グループホーム』というくくりで施設の開所を検討中の方は、どなたを対象としているのか、まずは決めなければなりません。

開所するなら【障害者グループホーム】

『グループホーム』の運営を考えた場合、入居対象者を**障害者か高齢者か**を考えます。

高齢社会、認知症の方が増加傾向にある日本では、高齢者認知症グループホームを開所した方が経営上、採算が取れるのではと予想が立てられます。

確かに一理ありますが、いざ参入しようとする、職員の人員確保など有資格者が多く必要であったり、想像以上の要件の高さに驚かされるでしょう。

一方で【障害者グループホーム】は、一定の基準はありますが、高齢者認知症グループホームに比べ基準はゆるく、申請をすればほぼ通ると考えられますし、入居者も長期にわたり利用してくれる可能性が高いため、長期的な運営が見込めることでしょう

障害者グループホームを開所するなら

まずは①**入居対象者**、②**サービス提供の内容**を決め、その上で施設の場所・設計など検討していかなければなりません。

入居者に合わせてサービス（ソフト面）を考えることになりますが、変更しようと思えば変更できます。しかし、施設（ハード面）は簡単に変更できるわけではありません。

設計時には、床や壁の材質一つ一つにおいて、何がふさわしいのかを考えなければならぬからです。

例えば、入居される方が壁を壊す可能性がある、コンクリートの壁にする方が、壁が壊れずにすみますが、固すぎるがゆえにその入居者が怪我をさせていただきます。

となれば、衝撃を吸収するような材質の壁がふさわしいことになります。

つまり設備面においても、支援する側は、相手の症状にあったもの考える必要があるのです。



経験のあるプロに相談

障害者グループホームの開所にあたり、福祉施設であるため、特殊な建物に該当し、法律の壁に悩まされることは少なくありません。

また、福祉施設は、自治体への申請も当然行わなければいけませんし、周辺環境も意識する必要があります。

入居者にあった設計、材質の提案においてもノウハウが不可欠です。



グループホーム立ち上げに向けて | 建築基準法を知る

高齢社会である日本は、高齢者向けの施設の整備が急務となっており、とりわけ小規模で運営できる“グループホーム”のニーズは高まっています。

“グループホーム”の立ち上げは、様々な法律が絡み合い、壁の高さに驚くかもしれませんが、同じ高齢者向け施設である場合『有料老人ホーム』よりも開所がスムーズです。

今回は、“グループホーム”の立ち上げで絡む法律、主に施設（=建物）の建設において要となる建築基準法に焦点を当て、また『有料老人ホーム』との違い、なぜ開所しやすいのかをご紹介します。

“グループホーム”開所に絡む法律

- ・ 法人法
- ・ 介護保険法
- ・ 厚生労働省令第34号『指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準』
- ・ 自治体の条例（主にまちづくり条例）
- ・ バリアフリー法、消防法
- ・ 障害者総合福祉法、老人福祉法

ざっと挙げるだけでも上記の法律があります。“グループホーム”の立ち上げに向けて、『法人化』していることが大前提です。もともと『法人化』しているのであれば、一つ目のステップはクリアしていますが、まだであれば、『法人化』手続きから始めましょう。

◆ “グループホーム”と対象者について

“グループホーム”は小規模で、家庭とできるだけ同じ環境かつ、住み慣れた地域で過ごすことが大前提です。

そして、“グループホーム”の入居対象者は、「認知症の高齢者」と「障がい者」に大別されます。

認知症高齢者グループホームは、認知症対応型共同生活介護であり、介護保険法と老人福祉法のもとに、5名から9名程度受け入れるのが主流です。

認知症の進行を緩やかにさせるために、入居者は能力に応じた料理や掃除などの役割分担をし共同で生活を行います。

一方、障がい者グループホームの目的は、共同生活援助であり、障害者総合支援法のもと、2名から10名程度、もしくは2名から20名まで受け入れが可能です。

主に知的障害や統合失調症などの精神障害のある人で、支援があれば自立した生活を送れること、地域で共同生活を行うことに支障のない人が対象となります。

つまり施設は、目的にあった設備が求められ、雰囲気は家庭的で落ち着いた環境をつくらなければなりません。

◆ 地域密着型サービス事業について

“グループホーム”は地域密着型サービス事業の一つとしてもみなされ、利用者が住み慣れた地域でいつまでも生活できるようにサービスを提供します。

また利用者は、その地域の住民（住民登録がされている）でなければなりません。

つまり、“グループホーム”施設の立地を考えると、地域にニーズがあるかどうか調査しなければ、経営難に陥る可能性がありますし、自治体からの許可がおりるのかもあやしくなります。

建築基準法における“グループホーム”について

施設の用途は、寄宿舎もしくは共同住宅となります。対象者別による区分けはありません。定められた基準を見ていきます。

◆ 居室

夫婦の場合は2名同室でも可能ですが、基本は1人部屋です。運営側事情による2人部屋は認められません。

床面積は7.43平方メートル以上（約4.5畳以上）と決まっています。

◆ 共有施設

食堂、台所、便所、洗面設備、浴室、消防設備（スプリンクラー）など、日常生活に必要な設備が必要です。

また、利用者の安全性に配慮し、死角がないようにしなければなりませんし、従業員用の事務スペースや書類保管庫などと分離する必要があります。

◆ 立地

利用者が家族や地域住民と交流を持つ機会が確保できる地域であること、また病院の敷地外であることと定められています。

また、特別施設であるような看板を設置することは好ましくありません。



◆ 人員配置

- 事務所代表者（養護老人ホームなどの施設での従事経験者もしくは保険、医療、福祉サービスの提供を行う事業所の経営経験者であり、厚生労働省が定める管理者研修を修了者）
- 施設管理者（特別養護老人ホームや介護老人保健施設などで3年以上の認知症高齢者介護に従事した経験があり、厚生労働省が定める管理者研修を修了者）
- 介護職員（利用者3名に対し1名）、深夜帯は1名常駐
- 介護計画の計画作成者（介護支援専門員の資格保有者が1名以上、都道府県等が実施する認知症介護実践者研修あるいは基礎研修を修了者）

◆ バリアフリー

“グループホーム”は、建築基準法では共同住宅・寄宿舎にあたるため、『特定建築物』とみなされ、バリアフリー法の遵守も必要ですが、地域の条例により異なります。

例えば、段差解消の措置が必要であると考えられる地域とそうでない地域があります。

実際に、既存住宅から“グループホーム”に転用した際に、あえて段差解消にせず、入居者が自立できるための練習、訓練に活用した事例もあります。

◆ 緊急時の安全措置

火災の際に、施設利用者の安全確保の観点から、消防法のもとに定められた設備があります。

スプリンクラーの設置、自動火災報知設備、火災通報装置が必要です。

ただし、建物の位置や構造、設備等の状況により、スプリンクラー設備の設置を免除される場合もありますので、地域管轄の消防機関に確認しましょう。

『有料老人ホーム』と“グループホーム”の違い

特に認知症高齢者にとって、『有料老人ホーム』にすべきか、“グループホーム”にすべきか選択肢があります。

入居時のお金の面で大きな差はありませんが、入居できる対象者が異なります。

『有料老人ホーム』では、要介護1から5まで幅広く受け入れられ、利用者にとって終の住処として入居することができますが、“グループホーム”は、認知症の診断を受け、要支援2または要介護1以上のみと限定的で、病状が進行し要介護度が上がってしまうと、施設を退所しなければなりません。

“グループホーム”の開所がスムーズであるワケ

『有料老人ホーム』は介護を提供する際、報酬として介護保険を利用するのですが、行政はこの介護保険の利用額に制限をかけていく動きがあります。

この動きに伴い、『有料老人ホーム』の開所に制限が設けられています。

ではなぜ“グループホーム”の開所が優位なのでしょう。

- 1.“グループホーム”の施設は、小規模、かつ住み慣れた雰囲気であればならない
- 2.空き家が活用できる

人員確保の問題は否めませんが、施設をつくるという点では上記の2点で優位であると考えられます。

政府としても空き家が増加している問題を解決するために、空き家を活用する動きがあります。それは、一般住宅を“グループホーム”のような福祉施設への転用をしやすくするために施設整備の基準の緩和したのです。

だからこそ、“グループホーム”の開所はこれからも伸びしろがあるので

す。

勝ち組になる“グループホーム”の戦略

“グループホーム”の必要性は言わずと知れたことですが、開所をする上で、経営の採算を考える必要があります。

可能な限り、場所を考える時点から専門家への相談を始めましょう。場所を限定してしまうと、思ったことが条例でできないなどの問題が起きる可能性があります。

また、“グループホーム”は、空き家を活用するにしても、バリアフリーや消防法の基準を満たすために、大なり小なり工事が必要です。どんな工事を行うのか、入居希望者を募る環境づくりができるのか、勝ち組への一歩です。



サービス付き高齢者向け住宅について



有料老人ホームのようでありながら、有料老人ホームほどの設計基準が設けられていない『サービス付き高齢者向け住宅』は、高齢者社会のあおりも受け、国からの補助金制度もあり、普及に力を入れている分野のため、事業の展開としても十分に価値のあるものです。別の言い方をすれば、『サービス付き高齢者向け住宅』は競争が激しいとも考えられます。集客のためには、地域の条例や特性を見極め、どんなサービスを求める高齢者が多いのか調査する必要があります。

今回は、『サービス付き高齢者向け住宅』の概要と、有料老人ホームとの違いを明確にしなが、ご紹介します。

サービス付き高齢者向け住宅とは

バリアフリー対応の設備を整え、高齢者を対象にした賃貸住宅のことで、医療・介護の資格を持っている人が生活相談員として常駐し、“安否確認”や“生活相談”というサービスの提供が義務付けられています。

- 施設：サ高住 もしくは サ付住宅 で、一般型と介護型の2つに分けられる。
- 入居受け入れ条件：原則60歳以上で、かつ主に自立～軽度の要介護の方（高齢者住まい法に遵守）。ただし、要介護認定の受けた60歳未満の方も可能
- 費用：通常の賃貸住宅と同様に、賃貸借契約を結び、月額支払い（約10万円～30万円程度）、敷金（約2ヶ月分から5ヶ月分相当）が必要
- 部屋：原則個室で、25㎡以上（18㎡以上の場合もあり）。夫婦で暮らせる場合もあり。
- 廊下：幅78cm

高齢者が住み慣れた地域で暮らしていけるように『地域包括ケアシステム』拡充の施策を目的として作られた住宅ですので、入居者の生活リズムは、各個人に任せられ、決まったスケジュールで生活する有料老人ホームとは異なります。

有料老人ホームとの違い

有料老人ホームは【介護付き】・【外部サービス利用型】・【住宅型】・【健康型】の4つに分類され、『サービス付き高齢者向け住宅』は、【住宅型有料老人ホーム】と【外部サービス利用型介護有料老人ホーム】と比較されることが多くあります。

というのも、提供するサービスや入居条件にあまり差がなく、違いがわかりにくいからです。

大きく違う点をあげれば、有料老人ホームは、定期診療や健康診断といった健康管理、および緊急時対応のために協力医療機関と提携していること、また職員の配置が定められており、管理者(施設長)・生活相談員・栄養士・調理員を配置する必要がありますし、配置人数も利用者に応じて必要な人数が変わります。

◆ 住宅型有料老人ホームについて

食事や洗濯、清掃などの家事サービスを提供する施設で、住まいとの契約と介護サービスを別々契約することになりますが、その場所で、同じスタッフによる介護サービスを提供します。在宅介護サービスを提供しやすいように、デイサービス、訪問介護事業所や居宅介護サービス事業所が併設されている施設が多いです。

- 入居受け入れ条件：基本60歳以上で、自立～軽度の要介護の方
- 費用：月額支払い（約12万円～30万円程度）、入居一時金（0円～数千円）が必要
- 部屋：原則個室で、入居者13㎡以上/1人
- 廊下：車椅子を利用される方の通行に際し、妨げにならない幅
- 利用者は、介護サービスを必要とした場合、サービスを受けることは可能ですが、利用したら利用した分だけ支払う必要があります。

◆ 外部サービス付き介護付き有料老人ホームについて

介護付き有料老人ホームの中で、介護保険での自己負担額を定額で利用できる『一般型』と異なり、外部の介護サービスを提供する施設で、受け入れられる入居者が異なる点で、【住宅型有料老人ホーム】と違いがあると言えます。

- 入居受け入れ条件：基本65歳以上、ただし60歳以上を対象にしている場合もあり。要介護5までの方も可能
- 費用：月額支払い（約12万円～30万円程度）、入居一時金（0円～数億円）が必要
- 部屋：原則個室で、入居者13㎡以上/1人
- 廊下：幅1.8m以上（ただし、車椅子同士でもすれ違うことができるスペースがあれば1.4m以上でも可能）

住宅型と同様に、利用者は、介護サービスを利用した場合、利用した分のみ負担する必要がありますので、月にかかる費用は、ご紹介した価格と変わる可能性が非常に高くなります。



サービス付き高齢者向け住宅の設立に向けて

有料老人ホームと同様に、『認可』が必要で、都道府県もしくは政令指定都市（中核市）に届け出を提出する必要があります。提出先の部署は、各自治体により異なりますので、各自治体に確認しましょう。

サービス付き高齢者向け住宅は、所轄は国土交通省・厚生労働省であり、遵守する法律は『高齢者すまい法』であり、建築基準法では、主に『共同住宅』に該当することを念頭に入れて行動を進めなければなりません。また、食事などのサービスを提供すると、「有料老人ホーム」に該当することになるため、設備基準が異なったり、遵守する法律も異なるため注意が必要です。

◆ サービス付き高齢者向け住宅の設備基準

サービス付き高齢者向け住宅は、ご紹介のように『共同住宅』に該当しますし、求められている建物の設備がありますので、ご紹介します。

- 個人の居住部分：床面積25㎡以上（条件が満たされれば18㎡以上）
- 居住部分の設備：台所・水洗のお手洗い・収納設備・洗面設備・浴室
（共有スペースに十分な設備を揃えている場合は、居住部分に備えていなくてもOK）
- バリアフリー構造（高齢者の居住の安定確保に関する法律に遵守した構造）
- 緊急通報装置の設置（個室・共有スペース両方）
- 耐火建築物又は準耐火建築物であること、もしくは耐火性能を確保していること
- 耐震性があること

◆ バリアフリー構造の基準

高齢者の居住の安定確保に関する法律に遵守した構造内容をお伝えします。

- 床：段差なし
- 廊下幅：78cm以上（柱がある部分は75cm以上）
- 出入口の幅：居室の場合は75cm以上で、浴室の場合は60cm以上
- 浴室：面積1.8㎡以上
- 手すり：住戸内の階段おおび、お手洗いと浴室に設置すること
- エレベーター：3階以上の建物の場合、建物出入口のある階に停止するエレベータを設置すること

他にも、階段の幅に関しては勾配・けあげ、踏み面・蹴り込みなど非常に細かい設定が加わります。

少し前までは、介護の必要な方にむけた施設“有料老人ホーム”の開設が多くありました。しかし、有料老人ホームは、介護保険を使用するものであり、介護額の規制をかけるために、現在、多くの自治体で、“有料老人ホーム”の開設には規制がかかるようになりました。

いのちに関わる現場のため、“有料老人ホーム”ではスタッフの配置人数も細かに定められています。人員確保の面でも厳しくなっているのが現状です。

今、介護の必要な人だけでなく、高齢者の個人世帯も増え、見守りが必要になっていますから、安否確認サービスのある『サービス付き高齢者向け住宅』はまさに『求められている住宅』と言えるでしょう。



有料老人ホームについて

高齢者が介護が必要になった場合の住む場所として、真っ先に考えられるのは有料老人ホームでしょう。日本は、超高齢者社会に突入し、ますます高齢者が快適に暮らせる住まいが重要になってきてきますので、ビジネスとしても注目が集まるところです。2006年に老人福祉法が改正され、有料老人ホームのあり方が変わり、まもなく15年が経とうとしています。今の日本の経済状況やニーズに見合う施設でなければ事業として立ち行かなくなる可能性もあります。。
有料老人ホームの設立にむけて、必要な知識を再確認し、どのような計画を考えなければならないのか調べてみましょう。

有料老人ホームとは

高齢者が快適に暮らすための場所を提供し、食事、介護、家事、健康管理のいずれかの介護サービスを提供する施設です。

地域の自治体に、『有料老人ホーム』として届け出を提出しなければいけませんし、施設として、厚生労働省が提示している『有料老人ホーム設置運営指導指針』に従った、建物や設備を整え、スタッフの配置する必要があります。

介護保険との関わりを知る

有料老人ホームは、介護サービスの提供の仕方により4つに分類されています。

- ・ 介護付き（一般型特定施設入居者生活介護）
- ・ 住宅型（有料老人ホーム）
- ・ 健康型（有料老人ホーム）
- ・ 外部サービス利用型（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護）

提供するサービス内容・介護保険をどれだけ利用するか、自己負担額がどれほどかかるのかがポイントになります。

◆ 介護付き有料老人ホームの概要

24時間スタッフが常駐し、住居の提供といった施設サービスのほか、介護サービスと併せ手厚いサービスを利用者に定額で提供します。

入居者が要介護1～5までの方のため、多くの方の受け入れが可能です。自治体に『特定施設入居者生活介護』と認定され、上記の4つの分類の中では、もっとも充実したサービスを提供できる施設です。

◆ 住宅型有料老人ホーム

食事の提供や生活相談・見守りや安否確認などの施設的なサービスを提供することが可能ですが、介護サービス提供できません。

介護付きタイプとは異なり、介護サービスでの費用は、利用した分だけ支払う従量課金制で、住居費用は別で計算します。

住宅型は、『特定施設入居者生活介護』と認定されないため、「介護付き」「ケア付き」と表示して入居者を集めることはできません。

入居者が介護サービスを利用できるように環境を整えるため、訪問介護事業所や、デイサービス、居宅介護支援事業所などが併設されていることが多いです。

◆ 健康型有料老人ホーム

食事・家事サービスの提供のみを行う施設です。その分、図書室やスポーツジム・シアタールームなどのレクリエーション設備を充実させているのが特徴です。

介護付きや住宅型と異なり、入居者が軽度の介護が必要であれば、入居はそのまましてもらうことができますが、外部サービスを契約してもらう必要がありますし、重度の介護が必要になった場合、転居してもらうしか方法がありません。

◆ 外部サービス利用型有料老人ホーム

2006年の老人福祉法の改正と同時に新たにできた有料老人ホームの種類です。介護付き有料老人ホームと提供するサービスはほとんど変わりませんが、提供するサービスが自社提供か他社提供かという違いだけです。

外部サービス利用型ですから、住む場所は提供しますが、介護サービスは他社と契約してもらわなければなりません。施設としては、幅広い層の入居者を受け入れられますので、顧客を集客する点では有利でしょう。



3つの居住形態の契約方式を知る

有料老人ホームには、介護保険との関係の他に、居住形態の契約による分類（3分類）もあり、経営（収入）面でも重要なポイントになります。

- ・ 利用権方式
- ・ 建物賃貸借方式
- ・ 終身建物賃貸借方式

◆ 利用権方式

居住部分と介護サービス部分が一体となっている契約方式で、主に介護付き有料老人ホームが採用する契約方式です。

入居時に「入居一時金」を預かる場合、金額に応じた保全措置が必要であり、入居者に説明義務が生じます。

◆ 建物賃貸借方式

居住部分では賃貸契約をし、介護サービス部分では別で契約します。外部サービス利用型や住居型有料老人ホームで採用されることが多い契約方式です。

入居希望者を集めやすい利点がありますが、家賃滞納対策としての措置（例：保証人から代理支払いを求めるなど）が必要です。

◆ 終身建物賃貸借方式

建物賃貸借方式と同じような契約ですが、「終身」と名付けられているように、入居者の死亡をもって契約が終了する方式です。非常に特別なパターンで、都道府県知事から高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づいて終身建物賃貸借事業の認可が必要です。

有料老人ホームにおいて、入居者が病状悪化した場合、入院されることとなりますが、その場合の収入がどうなるのかを検討する必要があります。利用権方式の場合では、介護サービス部分が提供できなくなるため、収入は減少します。そのため、建物賃貸借方式を採用する施設が多いのが現状です。

連携サービスを考える

施設を経営する場合、利用者を増やすことで収入を確保することができます。住まいを提供する場合、施設上許容人数があるため、入居者からの収入しかありません。そこで、一時サービスを利用する顧客を獲得することで、収入を得ることが可能ですし、部屋が空きが出た場合、入居案内をすることができますので、利用者との“縁”を持つことが可能になります。

- ・ デイサービス（通所介護）
- ・ グループホーム（認知症対応型高齢者生活介護）
- ・ ショートステイ（短期入所）
- ・ 地域密着型の小規模多機能施設（ショートステイや訪問介護を併用して提供）
- ・ 配食サービス
- ・ クリニックの誘致

いずれの事業を連携させたとしても、施設の整備やスタッフの確保、利用者の流動率、各地域の自治体の条例などを考えてどのサービスが連携できるのか検討する必要があります。

建築基準法を遵守する

施設を建てるにあたり、地域の条例も大きく関わりますが、建築基準法も遵守しなければなりません。

老人福祉法において、有料老人ホームは、建築基準法でも、申請する用途は“老人ホーム”に該当します。職員数や管理栄養士の配置などスタッフに関するルールがありますが、今回は施設の設備面についてご紹介します。

◆ 老人ホームの設備基準

- ・ 建物は、耐火建築物もしくは準耐火建築物であること
- ・ サービス内容（食事提供や介護提供など）に応じた、共同利用の設備を設けること（例：食堂や医務室）
- ・ 入居者の部屋は個室であること
- ・ 入居者の床面積13㎡以上/1人
- ・ <介護付きの場合>廊下幅：1.8m以上、中廊下の場合は2.7m以上
- ・ <住宅型の場合>廊下幅：身体が不自由な者(車いす利用者)の通行の妨げにならない幅
- ・ 採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、5分の1から10分の1までの間で、政令で定める割合以上
- ・ 入居者が急病等緊急時の際に対応できる緊急通報装置を設置すること

◆ 既存の建物を利用した場合の設備面での特例

空き家活用して有料老人ホームを設立する場合、特例が設けられています。

- ・ 定員9名以下の場合、全室、個室にすること
- ・ 耐火建築物もしくは準耐火建築物にできない場合には、入居者の安全性が確保されていると認められる設備を整えること
例：スプリンクラー設備の設置や防火区画の設置、火災の早期発見及び通報の体制の整備、避難口の増設など
- ・ 廊下幅が確保できない場合、職員が廊下の移動を介助するなどの対策を行い、かつ入居者に説明すること

有料老人ホームを設立にあたり、さまざまな部署との連携も求められます。介護サービスは、生命にかかわるサービスですから、規制がかかるのは無理のないことです。しかし、今の日本では、既存の建物を利用することが推進されていますし、小規模の有料老人ホームのニーズが高まっています。特例を熟知し活用すれば、設立のチャンスは十分にあることでしょう。

まず何を行うべきか、どのタイプの有料老人ホームにすべきかなど個人で悩まず、実績のあるプロに相談し、前に進みましょう。



社会福祉施設に求められる設備について

現在の日本では、老人ホームやこども園などの社会福祉施設が求められています。これまでは、比較的大きな施設が主流でしたが、今後は小規模化された施設のニーズが高まっており、既存建物の改修・改築による老人ホームやこども園などの特殊建築物が建てられることが予想されますが、いざ建築しようとする様々な法律に遵守しなければならないことに圧倒されることでしょう。

今回は、どの福祉施設が何の法に該当し、遵守しなければならないのかを明確にした上で、建築基準法で定められたその建物に必要な設備をご紹介します。



社会福祉施設に該当する施設とは

社会生活の中で、様々なサービスを必要とする人を援護・育成を目的とした施設を指します。以下の5つに分類され、それぞれ適用される法律が異なります。

老人福祉施設、障害者支援施設、保護施設、婦人保護施設、児童福祉施設、その他の施設に大別されます。

各施設の開所を考えている場合、まずどの法律が該当するのか把握する必要があります。

分類	法律	施設例
老人福祉施設	老人福祉法	老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センターなど
障害者支援施設	身体障害者福祉法	身体障害者福祉センター
保護施設	生活保護法	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設
婦人保護施設	売春防止法	被害者を保護する施設
児童福祉施設	児童福祉法	保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、児童養護施設など

婦人保護施設は、基本的に普通の生活をすることができ、利用者の名前など各個人が特定されなければいいので、特殊な設備は必要ありません。他の施設には、身体的な障害がある方が多いため、快適に施設を利用できるように建築基準法でいくつか定められていることがあります。

建築基準法における福祉施設の必要設備

利用者の安全を守ることを第一に考えられ、以下の焦点をベースに各施設の基準が定められています。

- ・ 部屋の広さ（定員）
- ・ 建築物の採光について
- ・ 防火設備（耐火・準耐火構造を含む）について
- ・ 廊下の幅 など

注意しなければならないのは、同じ福祉施設として区分されるにもかかわらず、建築基準法では「用途」別に区切られ、決められた基準が異なることに注意が必要です。ではまず、上記にご紹介した焦点についてみてみましょう。

◆ 部屋の広さ（定員）

各施設には広さに合わせて定員数が決まってきます。子ども対象の施設・高齢者対象の施設と2つに分けて比べてみます。

<保育所・幼稚園・こども園の場合>

保育所とこども園は「保育」を目的としているため同じ基準ですが、幼稚園は「教育」を目的としており、設備として必要な広さは、建物に依存するのか、人数を元に考えるのか、と考え方が異なります。

保育所	幼稚園	こども園
【必要な部屋】 保育室・遊戯室 乳児室やほふく室が必要 【広さに合わせた定員】 保育室や遊戯室＝ 1.98㎡以上/1人 ほふく室＝3.3㎡以上/1人	【人数】 1学級：35人以下 【園舎の面積は学級数による】 1学級＝180㎡ 2学級＝320㎡ 3学級以上＝1学級につき100㎡	【必要な部屋】 保育室・遊戯室 乳児室やほふく室が必要 【広さに合わせた定員】 保育室や遊戯室＝ 1.98㎡以上/1人 ほふく室＝3.3㎡以上/1人

次に高齢者対象の施設で比較してみます。



<有料老人ホーム・養護老人ホーム・認知症高齢者グループホームの場合>

有料老人ホーム	養護老人ホーム	認知症高齢者グループホーム
【原則個室】 床面積：13㎡以上/1人	【原則個室】 床面積：10.65㎡以上/1人	【1人一部屋/必要に応じて2人も可能】 居室の床面積：7.43㎡以上

✓ 注意すべき建築用途

- 建築基準法では、建物を建築する際、その建物をどんな用途で使用するのか、行政に申請しなければなりません。上記でご紹介している「子ども対象の施設」「高齢者対象の施設」でも『用途』がポイントになります。「高齢者対象の施設」では多くのタイプがあるため、参考までに他の施設もご紹介します。

	施設名	建築基準法における用途
子ども対象の施設	保育所	保育所その他これに類するもの (児童福祉法による保育所)
	幼稚園	幼稚園(学校教育法第1条施設)
	こども園	幼保連携認定こども園 (幼稚園と保育所の両方の規制が適用)
高齢者対象の施設	有料老人ホーム	高齢者、障害者等の就寝の用に供する児童福祉施設等
	養護老人ホーム	高齢者、障害者等の就寝の用に供する児童福祉施設等
	認知症高齢者グループホーム	寄宿舎
	サービス付き高齢者向け住宅	共同住宅、寄宿舎又は高齢者、障害者等の就寝の用に供する児童福祉施設等
	老人デイサービスセンター	(宿泊サービスを提供する場合) 高齢者、障害者等の就寝の用に供する児童福祉施設等

「高齢者対象の施設」の場合、3つのタイプに別れることが明確になりました。つまり、建築の確認申請ではいずれの用途に該当するのか、重要になります。

◆ 建築物の採光について

ご紹介している社会福祉施設全て同じです。必ず、採光のための窓もしくは、その他の開口部(扉)を設けなければなりません。

居室の床面積に対して、5分の1から10分の1までの範囲で、各自治体の政令で定める割合以上
--

◆ 防火設備(耐火・準耐火構造を含む)について

火災時の対処として人の安全を守るだけではなく、建物の被害を最小限に抑えるために細かく定められています。また、建てようとする地域の条例(防火地域・準防火地域など)によっても制限が加わります。

- 耐火性能の確保
- 防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とし小屋裏又は天井裏まで到達すること
- 排煙設備の設置
- 非常用照明装置の設置
- 階段の寸法(幅・蹴上・踏面)
- 手すりの設置、主たる階段における回り階段の禁止
- 階段・エレベーター・吹き抜け部分等、竪穴部分の防火区画
- 廊下の幅

防火に関する設備だけでも膨大です。細かくご紹介しているとややこしくなりますので、今回は、廊下の幅についてご紹介します。

小学校	2.3m(中廊下)：1.8m(片廊下)
老人ホーム	<介護付き>2.7m(中廊下)：1.8m(片廊下) <住宅型>身体が不自由な者(車いす利用者)の通行の妨げにならない幅
特別養護老人ホーム	<一般型>2.7m(中廊下)：1.8m(片廊下) <地域密着型>1.8m(中廊下)：1.5m(片廊下)
サービス付き高齢者向け住宅	78cm(柱の存する部分は75cm)以上
認知症高齢者グループホーム・保育所・こども園・老人デイサービスセンター	詳細規定なし

◆ 必要設備は複雑

これまでいくつかの設備についてご紹介しましたが、ほんの一部にすぎません。要は、初心者にとって、高いハードルであることは間違いありません。建物を建てることは、建築基準法に従うだけではなく、児童福祉法ばかり、老人福祉法ばかり、バリアフリー法・消防法・各地域の条例など多くの法律が絡んできますので、依頼する建築事務所の“実績”が左右することは言うまでもありません。

◆ 社会福祉施設のニーズは高い

現在の日本は、高齢・少子化社会に伴い、社会福祉施設の需要が高まっています。社会福祉施設の開設は、社会的な貢献度も高いですし、ビジネスとしても大いなるチャンスと言えます。

ニーズは十分にありますが、今後の傾向として、大規模施設よりも小規模施設のニーズがあること、地域により求められる施設は異なりますので、十分なりサーチの上で検討していかなければなりません。

そして、利用者が『ここを利用したい』と思える施設でないとなかなか建てた施設が意味のないものになってしまいます。また社会福祉施設は、利用者もいますが、その利用者をケアする人もいますので、ケア側の人の利便性も考えなければならないことを忘れないようにしましょう。



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々が利用する建築物（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	・ 出入口幅：90cm以上 ・ かごの幅：160cm以上
ピー	・ 昇降口ビーの広さ：150cm角以上	・ 昇降口ビーの広さ：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々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な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・周辺の状況・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（あらかし）」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ことができます。

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

大規模火災をさげ、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わ不明

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関わらず、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しなければならず、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少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出来ますし、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きりに、地域の安全の確保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があれば、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㎡以内になりました。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いのです。

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のかを明らかにし、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するために、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、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したが、『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。

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。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。



老人ホーム等の容積率規制の合理化について

高齢社会である日本は、老人ホームのニーズは健在です。老人ホームを建てる際には、建築基準法に沿って設計・建築されなければいけません。2018年（平成30年）9月25日から施行された老人ホームの建築基準法の改正点を中心にお伝えします。

事業者として、見込みのあるビジネスです。どんどん、老人ホームの建設が増えていくでしょう。

建築基準法を改正した経緯

- 日本の高齢化が年々すすんでいること
- 老人ホームのニーズが高まっていること
- 都心などの密集地でも老人ホームを設立するため（コンパクトシティ化のため）
- もともとある建築物を有効活用するため（例：共同住宅から老人ホームに用途変更できる）

上記4点が改正されるに至った理由です。都市部は特に敷地面積が限られていますから、受け入れられる人数にも限界がありました。

また、老人福祉法に基づくと、地下スペースに居間や寝室といった居住スペースとして活用することはできませんので、注意が必要です。

規制緩和により、地下スペースは物置などのスペースとして活用し、地上で使っていた物置スペースを居住スペースに変更することが可能になり、さらに受け入れ人数を増やせるようになったのです。

改正したポイント

では、どの点が改正されたのか詳しく見てみましょう。以下2点が改正された内容です。

- 建物の容積率を算出する場合、地下室の床面積を含めない
- エレベーターの昇降路部分の床面積を算出の際に計上しない

本来、老人ホームは、各都道府県・地域ごとに定められた「容積率」があり、その「容積率」を超えてはなりません。

容積率＝延べ面積の敷地面積に対する割合のことを指す

改正したポイントごとに、改正前とどう変わったのか、国交省の改正内容周知の資料を元にご紹介します。

◆ 地下室の床面積について

（旧）建築基準法では、地下室分を含め、定められた「容積率」を超えてはいけなかったため、地下室を作ってしまうと、地上部分の面積が取れなく部屋数など少なくなってしまっていたのですが、（改）建築基準法では、地下室が床面積の3分の1を限度に容積率の計上の際に、含めず算出できるようになります。つまり、地下室に部屋を作っても、地上の部屋を減らす必要がなくなったのです。

例えば、敷地面積1,000㎡で、容積率の上限が200%とすると、

（旧）建物の床面積は、2,000㎡が上限

▼
（改）地下室分1,000㎡を含めた合計3,000㎡が上限

プラス1,000㎡分のスペースが活用できるようになります。

◆ エレベーターの昇降路部分の床面積について

（旧）建築基準法では、エレベーターの昇降路部分（シャフト部分）をかごの停止する階の床面積として、容積率の計算で算入していましたが、（改）建築基準法では、すべての階において昇降路部分を算入しないことになりました。

ただし、あくまでエレベーターのみが対象となり、エスカレーターや小荷物専用昇降機はこれまで通り容積率の中に計上します。

改正の結果、

エレベーターが停止する階の分だけ、その階の居住スペースとして増やすことが可能になりました。



容積率の制限と算出方法

容積率は、その地域（道路・公園・下水道といった公共施設とのバランス）の建築物の規模を規制するために、『容積率』で建築密度を調整するために必要な計算です。その算出方法を例をあげてご説明します。

例) 敷地面積5,000㎡とし、1階部分1,000㎡・2階部分1,000㎡・3階部分1,000㎡とします。

延べ面積（各階の床面積の合計）は、1階+2階+3階=3,000㎡
延べ面積 3,000㎡÷敷地面積5,000㎡=60% (容積率)

と上記のような計算方法になります。また、容積率の上限は、地域ごとにより異なりますので、建築士・行政との確認をしましょう。

改正はコンパクトシティ化に向けた緩和計画の一つ

高齢者の増加、介護ニーズを受けて、高齢者向けサービスの充実が不可欠となっています。

そこで政府は、地域を特定し、まちづくりの一環として、『都市機能誘導区域』を決め、老人ホームやデイサービスセンターなどの通所施設を「誘導施設」として認めるために必要な措置として打ち出したのです。

この改正により、これまで共同住宅として使っていた建物を”老人ホーム”にしたり、100人から200人規模の老人ホームしか建設できなかったのですが、30人から50人規模の老人ホームが建てられるようになりました。また、50人規模から55人規模へと受け入れ人数を増やせるようになり、ニーズに応えられる力が増えています。



独自性のあるデザインで人を集めましょう

高齢化社会の波は止まることがないでしょう。2040年には高齢者の数が倍以上になる地域も予想されていますので、老人ホームのニーズも同様に増えていくことが予想されます。

老人ホームは事業者として、ビジネスチャンスでもあります。

しかし、せっかक्तつくる老人ホームも「空き」があっては、経営が成り立たなくなります。老人ホームに居住を考えている人にとって、サービス内容も大事なポイントですが、建物は第一印象を左右するものです。

これから、生活する場所ですから、いかに”快適に過ごせる空間なのか”が選択の基準なのです。その選択をしてもらうために、デザインで”快適さ”をアピールしてみませんか。



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、書類提出時に是正事項の対策も掲載しておくことでよいでしょう。

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。



木造園舎をつくるハードルの高さについて

これから新しく園を開園しようとする、社会のニーズは、認定こども園の開園です。認定こども園では、幼稚園型・保育園型・幼保連携型・地域裁量型の4つに分類されますが、ニーズがもっとも高いのは幼保連携型ですね。

これまでの幼稚園の質（教育）と保育園の量（保育）の両方を兼ね備え、各自治体が受付を行うため、保育料も所得額別に分けられるため、場合によっては、リーズナブルな保育料で利用できると期待され、これから多くの園が幼保連携型認定こども園になっていくと予想されています。園舎を建てるとなると、どんなデザインかよいかと悩むところです。近年の風潮で、“木造”と真っ先に考えることでしょう。“木造”は耐火機能や材料費の面でこれまで敬遠されてきました。今、本当に“木造”園舎を建てるのが難しいのか検証してみましょう。

なぜ“木造”が推進されるのか

木の温かみを感じるため、人は“木造”を好ましく思うことが多いです。ですが、それだけで政府は推進するでしょうか。

木を使うこと＝自然環境を壊すことになると考えられていましたが、実際は、木を使うことで森の循環サイクルを守っていることが分かったからです。木がただ大きく育つのを待つだけでは、実は、木が木の成長を妨げているのです。

というのも、木と木が密集してしまうと、一つ一つの葉や木に太陽の光が当たらなくなり、必要な光合成を行うことができなくなるからです。つまり木を育てるには、“間引き”が必要となり、木を伐採し、利用することが求められるため、政府としても“木造”を推進するようになったのです。

木を建築に使うことのメリット・デメリットも分かっていないと、簡単に使えませんので、メリットとデメリットをご紹介します。

◆ 木造園舎のメリット

- ・デザインの自由さがある
- ・建築費用が鉄筋コンクリートに比べ、コストダウンしやすい
- ・木がもつあたたかみを感じられる
- ・環境に優しい

本当にコストダウンするかどうか、後ほど検証します。

◆ 木造園舎のデメリット

- ・耐久性が低く、地震などの災害の影響を受けやすい
- ・シロアリなど害虫による劣化の心配が大きい
- ・耐火機能が鉄筋コンクリートに比べ低い
- ・木の扱いが難しいため、職人の腕の良し悪しで差がでてしまう
- ・手入れが難しいと考えられている

次に、認定こども園を“木造園舎”にしようと考えた場合、設計プロに相談すると、まだ断られる可能性が高い現実が待ち受けています。それは、コスト面だけではなく、“木造園舎”にすることで、園の建築基準法が厳しくなることがあるからです。

認定こども園幼保連携型の建築基準

建築基準法では、従来の幼稚園と同じ基準にしなければなりません。

- ・基本、園舎は基本2階建て以下であること

<延べ面積3,000㎡超えの場合>

- ・耐火基準が一番厳しい基準である『耐火建築物』にしないといけない

<延べ面積3,000㎡以下の場合>

- ・園舎を2階以上で建築する場合でかつ、2階に保育室や遊戯室をつくる場合、耐火基準が一番厳しい基準である『耐火建築物』と避難施設にしないといけない

- ・園舎を2階以上で建築する場合でかつ、床面積2,000㎡を超えており、2階に保育室や遊戯室をつくらない場合は、準耐火建築物以上に該当する必要がある

- ・園舎を2階以上で建築する場合でかつ、床面積2,000㎡以下の場合は、その他の建築物に準ずること



◆ 実は”木造”は省コスト

建築に使用する「木」は大きく2つに分かれます。一つは、集合材と呼ばれる一つ一つの小さな木をつなぎ合わせたものです。もう一つは、無垢材と呼ばれる、一つの大きな木を使いやすいように加工した木であり、木一つ一つの模様や色味が微妙に異なり、木の温かみを感じることができます。集合材に比べ、どうしてもコストがかかるのは否めませんが、好まれているのは、この無垢材です。

しかし、建築後のランニングコストが安くなります。

木には、調湿機能があり、夏は涼しく・冬は温かいという性質があります。もちろん万能ではありませんから、必要に応じてエアコンを使う必要はありますが、集合材や鉄筋コンクリートに比べて、その必要性は少なくなり、光熱費を抑えることが可能となります。

園舎は子どもたちが、1日の中で長時間過ごす場所ですから、極力自然なものに触れておくことで、五感も豊かに育ちますし、子どもたちにとって、”木造園舎”は心もからだも両方により面しか与えません。

◆ ”木造園舎”であることだけでは不十分

近年の傾向で、幼稚園や保育園から認定こども園に移行する園も増えていきますし、”木造園舎”にしたいと考えている園も当然増加しています。

では、保護者が園を選ぶときの基準として、”木造園舎”のきれいな園は最低限の基準であり、そこにいかに付加価値があるかで、てんびんにかけます。

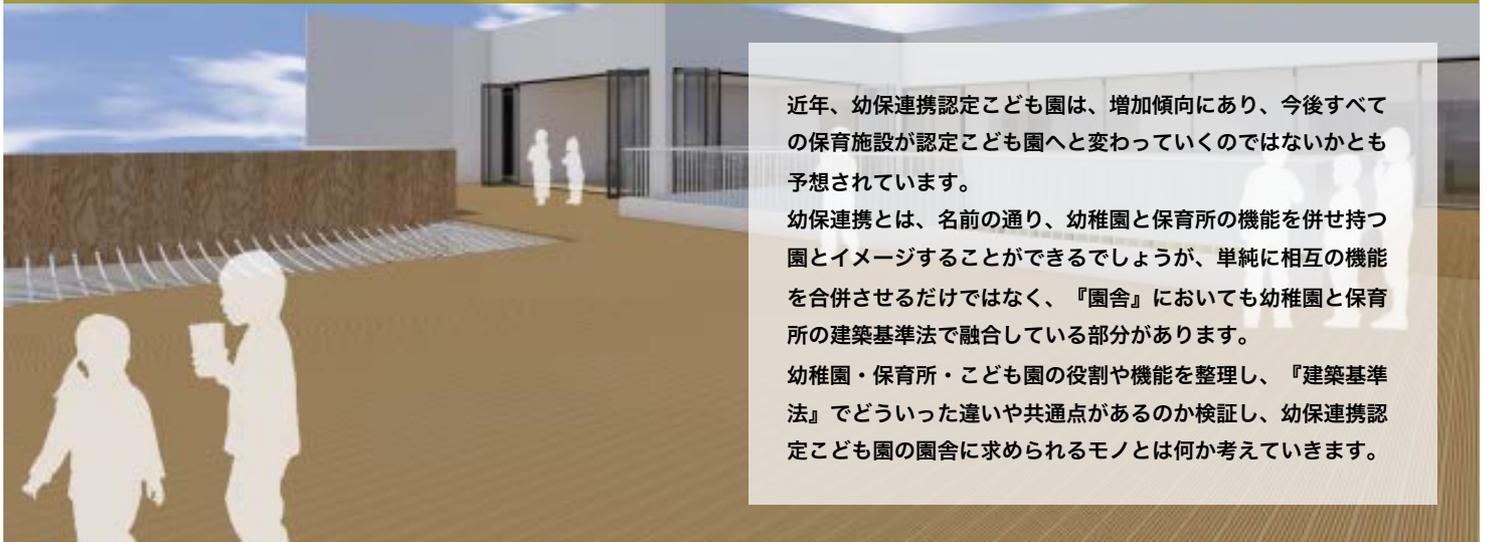
必要なのは、子どもが安心・安全に通園できるか、教育理念がしっかりしているか、理念に基づいた行動をしているかということです。

周りとは違う独自性が、保護者を惹きつける大きなポイントなのです。そのポイントの一つとして、『園舎や遊具・使用する家具』はいかがでしょうか。

「子どもの安全を守るため、園舎の〇〇は配慮して作られています」とか「オリジナルの家具や遊具を使用しています」とか、「五感を育てるために、△△を床に使用したり、デザインにしました」とアピールできるかと思えます。



幼保連携認定こども園に対する建築基準法令の基準の適用について



近年、幼保連携認定こども園は、増加傾向にあり、今後すべての保育施設が認定こども園へと変わっていくのではないかと予想されています。

幼保連携とは、名前の通り、幼稚園と保育所の機能を併せ持つ園とイメージすることができるのですが、単純に相互の機能を合併させるだけではなく、『園舎』においても幼稚園と保育所の建築基準法で融合している部分があります。

幼稚園・保育所・こども園の役割や機能を整理し、『建築基準法』でどういった違いや共通点があるのか検証し、幼保連携認定こども園の園舎に求められるモノとは何か考えていきます。

幼保連携認定こども園とは

正式には、幼保連携型認定こども園といいます。

共働き家庭が増え、保育所のニーズが高まり、社会問題の一つとなっている待機児童問題が発生したことが、認定こども園が創設されることに至った大きな要因です。

認定こども園は、幼保連携型を含め幼稚園型・保育園型・地方裁量型4つのタイプがあります。

幼稚園型・保育園型は、これまでの幼稚園・保育所と機能的に変わりありません。聞きなれないですが、地方裁量型に関しては、幼稚園・保育園の機能がある施設と考えていただければ大丈夫です。

となると、地方裁量型と幼保連携型との違いが何か気になりますね。地方裁量型は、あくまで両方の機能があるということにとどまり、幼保連携型は、両方の機能を備え、『学校施設』の一つでもあり、『児童福祉施設』として法的に認められたタイプという点で違いがあります。

まずは、これまでの幼稚園・保育所の機能や役割、法的な考え方を整理してみましょう。その後で、認定こども園・認定こども園の中でも幼保連携型についてご紹介します。

◆ 幼稚園について

学校教育法に基づき、文部科学省が管轄し、主に満3歳児以上で小学就学前の子どもが通う「教育」施設です。

保育担当者は、「幼稚園教諭の免許」を保有しています。「教育やしつけ」もしてくれる「質」のある施設として認知している方が多いでしょう。

施設によりませんが、標準保育時間は、4時間で、保育時間が短いため、主に専業主婦の保護者の家庭が利用することが多いです。

◆ 保育園について

児童福祉法に基づき、厚生労働省が管轄し、0歳から小学就学前の子どもが通う「福祉」施設です。

保育担当者は、「保育士の資格」を保有しています。

施設によりませんが、標準保育時間は、8時間で、自治体が入園の受付かつ振り分けを行い、共働き世帯が優先されるため、利用者の家庭がどうしても共働き世帯に偏ってしまっています。

◆ 認定こども園について

認定こども園法に基づき、内閣府が管轄し、0歳から小学就学前の子どもが通う施設です。

保育担当者は、担当する子どもの年齢や園の規模に応じて保有する資格(例:「幼稚園教諭の免許」か「保育士の資格」か)が異なります。標準保育時間は、保育園と同じ8時間が基本です。保護者の就労状況は問いません。

ただし、園児は保護者の就労状況により、1号や2号・3号と分けられ、利用できる施設に差がでたり、保育料にも違いが生じます。

◆ 幼保連携型について

幼稚園の「教育施設」の機能を持ちながら、保育園の「福祉施設」の機能も持つハイブリッド施設です。

認定こども園のうち、唯一、小学校との交流も行われます。質も量も備わり、最も保護者からのニーズが高い施設でしょう。

基本保育担当者は、「幼稚園教諭の免許」も「保育士の資格」も保有しています。ただし、幼稚園から認定こども園に移行した場合など現在は過渡期のため、必ず両方の資格を保有しているとは限りません。

保育時間は、原則11時間で、土曜日の開園し、自園調理での給食提供が義務付けられています。



幼保連携こども園の建築基準法の内容

平成27年に幼保連携こども園の建築基準法の取り扱いについてまとめられた、技術的助言の資料8や、認定こども園の設備に関する基準に基づきご紹介します。

幼稚園と同じ基準・保育所と同じ基準・認定こども園にのみ新設された基準と3つに分けてご紹介します。

◆ 幼稚園と同じ基準のもの

- 園舎が、市街地の区域内にある木造建築物等の場合、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造にすること
- 園舎の面積は、学級数に応じていること（1学級=180m²、2学級=320m²、3学級以上=1学級につき100m²増加）

◆ 保育園と同じ基準のもの

- 保育室・遊戯室・乳児室やほふく室（以下保育室などの教室）が必須であること
- 教室の種類ごとに必要な面積が異なること。（例：保育室や遊戯室=1人につき1.98m²以上、ほふく室=1人につき3.3m²以上）
- 屋外の遊技場（園庭）を基本設置すること（安全の確保や利用時間の確保ができるなど要件を満たしている場合に限り、代替の場所でも可能）
- 園庭の場所は屋上でも設置可能（ただし、4つの必要条件をクリアしていること）
必要条件：
 - 耐火建築物であること
 - 保育内容の指導が適切に実施できる環境であること
 - トイレや水飲み場を設置すること
 - 非常用階段や防火戸などの防災上、必要なものを設置していること
- 調理室を設置（給食を外注する場合でも、冷蔵庫などの最低限の設備を整えること）

◆ 認定こども園ならではの基準のもの

- 同一の敷地内もしくは隣の敷地内に建物や付属設備があること
- もし、上記の同一の敷地内にない場合、保育の適切な提供ができ、移動の際の安全の確保の要件を満たしていること
- 園舎の階数に関して制限はないが、乳児室などの教室を3階にすることが可能
- 乳児室などの教室を2階以上におく場合、階段や転落防止の設備などの待避設備において、耐火・防火基準を満たしていること
- 園庭の面積が、満3歳以上の場合は、学級数に応じた面積（1学級=330m²、2学級=360m²、3学級=460m²、4学級以上=1学級につき80m²増加）と、満2歳以上の場合、子ども1人につき3.3m²以上の面積が必要

建築基準法を準拠しながら独自デザインが求められる

新しく幼保連携型認定こども園を設立する場合、もしくは、幼稚園や保育所から認定こども園として変更する場合でも、建築基準法を満たしていなければいけません。園児を集めるには、園の教育方針に合うデザインで園舎や教室などを造っていく必要があります。

また、子どもの安全を守るために最大限の工夫も求められます。

例えば、扉に指を挟んで怪我をしないように、扉に凹みを作ったり、教室内で転んでも、衝撃を和らげる床にします。



小規模保育事業について

女性の晩婚化、現代の共働き時代に伴い、子育てがしにくい環境になっています。女性が出産をしてから社会復帰するには、体力はもちろんですが、「子どもの預け先」が必要です。

しかし、『保育園、落ちた』と嘆かれたように、預け先が見つからない、見つかったとしても認可外保育園で、保育料が高く、長い間預けることが難しいのが現状です。

『小規模保育事業』は、乳幼児の預けられる場所として、保護者のニーズは大きく、開園を待ち望んでいるため、これから事業を展開するにはビジネスチャンスではないでしょうか。

ただし、「子どもを預かる」大切な場所です。信頼を失えば経営も成り立ちません。小規模保育事業とは何なのか、一度考え直し、開園にあたっての注意点を紹介します。

小規模保育事業とは

2015年度から待機児童問題を解決するために、『子ども・子育て支援法』のもとに、自治体の認可が得られる「保育事業の一つ」として始まった事業です。

通常の保育園は、0歳～6歳までの子どもが入園することができますが、小規模保育では、0歳～3歳未満の子どもが対象で、一つの園の定員数は6人以上で19人未満と決まっています。

小規模保育事業が始まるまでの経緯

女性の晩婚・就業率の増加、核家族の増加に伴い、出産し、子どもを預けて仕事をするのが難しい環境になりました。また、人口が都市部を中心にした主要地域に集中してしまい、待機児童が出てしまったり、一方地方部では、園児不足により定員割れや廃園が増え、保育環境が地域で差が生じてしまいました。

日本は先進国の一つではありますが、他の先進国に比べ、子育てにかかる予算が最も少ない実態が、さらに後押しした原因でしょう。

小規模保育事業の今後

政令指定都市を中心とした都市部の待機児童の問題解決のために大きく期待されている事業です。

2019年の待機児童は約1万6,000人で、0～2歳の待機児童の数は、全体の75%、約1万2,000人と結果が出ています。保育サービスの需要はありますから、小規模保育事業の拡大が求められています。

少人数制の保育ため、一人一人手厚い保育が受けられるのではないかと期待され、保護者からの熱い視線が注がれることでしょう。

小規模保育事業を始めやすいメリット

- ・ 定員が19名以下のため、通常の保育園のような面積は不要
- ・ マンションの一室など既存する建物を使用する可能
- ・ 駅近などアクセスのよさで利用者が使いやすい環境を整えることができる
- ・ 子ども全員の状態を把握しやすい環境で保育サービスを提供できる
- ・ 保育事業の中でも認可事業の一つとされているため、助成金を受け取ることができる

通常の定員60名程度の大規模保育園に比べて、開園までの準備期間が短くてすむのが、これから開園を考えている方には、大きなメリットです。

経営にあたり、問題となる「お金」についても、助成金がもらえるとなれば、ハードルは大きく下がります。

開園での助成金の注意点

新設や増設や修理などの開園に向けて必要な整備費として保育所等整備交付金を利用することができます。しかし、土地の買収や整地にかかる費用は対象外です。

退園後の保護者へのフォローが大切

小規模保育事業の対象となる子どもの年齢は0歳～3歳未満のため、3歳になったら転園しなければなりません。「3歳になったから、もう預かれませんか」と突っ張ってはいは、冷たい保育園とみなされ、信頼性が失われ、定員割れ・閉園と追い込まれてしまいます。

政府としても、退園後の優先受け入れ先となる『保育園』などの連携を結ぶことを設定するように促していますが、現段階では提携を結んでいる小規模保育はまだ少ないです。

だからこそ、開園時に提携先を探しておくことで、保護者へのアピールポイントともなりますし、人気を集めることができるかと思えます。提携先として、認定こども園・認可保育所・幼稚園のいずれかが必要です。



小規模保育の形態は3種類ある

3種類のそれぞれの違いは、【子どもの定員数】・【職員の数】・【職員の中の保育士の数】です。

<通常の保育園の例>

定員数	職員の数	保育士の数
20名以上	0歳児：3人につき1人 1歳児：6人につき1人 2歳児：6人につき1人	左記の各年齢に合わせて必要職員全員が保育士資格保有者

<A型>

- 定員数は6名以上・19名以下
- 職員人数は通常の+1名で、全員が保育士の資格所有者
- 分園保育園やミニ保育園のような位置づけ

<B型>

- 定員数は6名以上・19名以下
- 職員人数は通常の+1名であり、保育士の資格所有者は2分の1
- A型・C型の中間の役割

<C型>

- 定員数は6名以上・10名以下
- 職員数は、3人に1人（補助者を置く場合は5人に2人）で定員により増減
- 保育士の資格はなくてもよいが、自治体が行う研修を修了している人（家庭的保育者）が職員となる
- 家庭的保育事業の規模と近い形態

なお、家庭的保育事業とは、保育する人の居住スペース、もしくは近い場所で行われる保育事業のことをいいます。『保育ママ制度』とも呼ばれています。ポイントとなる保育を担当する家庭的保育者は、自治体が行う研修を修了している保育士、または保育士と同等以上の知識及び経験を有すると市町村長が認める者を指します。

小規模保育の各形態の比較表

上記内容をまとめたものと、子ども・子育てハンドブックを参照に表にしています。

	A型	B型	C型
定員数	6名以上・19名以下	6名以上・19名以下	6名以上・10名以下
職員の数	保育所の配置基準 プラス1名	保育所の配置基準 プラス1名	3人に1人の割合 補助者を置く場合は 5人に2人
職員の資格	全員保育士	職員の2分の1が 保育士	家庭的保育者
必要面積	0・1歳児：1人 あたり3.3㎡ 2歳児：1人あたり 1.98㎡	A型と同様	1人あたり3.3 ㎡ (年齢問わず)
給食関連	自園調理（連携施設から搬入可能） 調理設備・調理員 (A・B・C型同じ条件)		

小規模保育経営に必要なこととは

1. 職員の確保

規定数を満たす必要もありますが、質の高い保育サービスを、保護者・子どもたちに提供するには、保育士の知識や経験、専門家が必要です。専門のコンサルタントやフランチャイズの利用を検討するのも一つかと思えます。

2. 他園との特色を出す

小規模保育園の場合、運動会などのイベントは行われなかったり、小さかったりと保育園ならではの楽しみが少なくなりがちです。そこで、NPO法人の全国小規模保育協議会への入会をお勧めします。

現時点で設立を目指している場合は、準会員になれますし、開園後は正会員へと移行することができます。大きなメリットは、有料ですが、協議会主催のイベントに参加することができます。イベントに対して、残念に思っている保護者へのアピールポイントとすることができるからです。

3. 制度をしっかりと理解する

どんな助成金があるのか、また助成金の利用には、何か利用できて、何が利用できないのかを理解する必要があります。一例としてご紹介しますが、家賃を補助してくれる助成金があります。家賃補助の助成金は、小規模保育をA型・B型・C型と形態により変わり、A型・B型では、1つの事業所につき4,000万円、C型では保育者1人あたり96万円です。

独自性のある保育園開園に向けて

小規模保育園として開園すると、認可をえているため社会的信用度が高く、自治体が入園時をふり分けるため、園児募集の表立った広告をする必要はありません。

ですが、他園と同じようにしては入園を希望する人がいませんから、何か特色を持つ必要があります。見た目は第一印象を左右しますし、園のデザインを特色として打ち出すのを提唱します。



保育園の安全について

昨今は共働きの時代で、「保育園、落ちた」と嘆いている保護者が多いです。待機児童がいる限り、新しく保育園が開園されることを待ち望んでいる方は多く、実情から国としても保育園の増設を推進しています。

保育園経営にとって安全確保は必須

保育園を運営していくにあたり、園児の安全を確保することは必須です。しかし、子どもは思わぬ行動を起こします。安心・安全保育を行うっていくために、どんなことができるでしょうか。

園内での子どもの怪我や事故は、保育士さんだけの責任ではありません。園児が使用するテーブルの角を丸くする、トイレのドアを指が挟まないようなつくりにするだけで怪我・事故を防ぐことができます。こうした設備面での安心・安全対策も行えるのです。

保育園で起こりやすい事故・怪我を検証し、今回は、設備面での対策方法をご紹介しますので、保育園の開園に向けて、準備を進めている中、ぜひ参考にしていただけたいと思います。

保育園で起こる事故・怪我とは

平成27年度教育・保育施設等の事故防止のためのガイドライン等に関する調査研究事業検討委員会で発表された内容を踏まえてご紹介します。

✓ 誤飲

おもちゃの誤飲をはじめ、床に落ちているものを口に入れてしまいます。

✓ 転倒や衝突（全園児）

一番多い事故・怪我のケースです。

0歳児で転倒はないと思うかもしれませんが、オムツ替えの際に目を離してしまいベットなどから転落したりする事故があります。他にも以下のような原因による事故・怪我があります。

- ・ プールやトイレなど、床が濡れている場合に滑って転倒
- ・ 園庭の遊具で遊んでいて転落
- ・ 園内を走り回って、子ども同士で衝突
- ・ テーブルの角で衝突

と列挙していくとキリがありません。

✓ お昼寝中やプールでの保育活動中での窒息（全園児）

お昼寝の場合は、寝返りがうてないこともあり、主に0歳～1歳の乳児で多く発生しやすい事故です。

水遊び・プールのような保育活動の一環では、先ほどご紹介したような「転倒」が原因とも考えられますが、どんなに浅くても溺れて窒息してしまうケースもあります。。

✓ 食物アレルギー（全園児）

5ヶ月以降になると、子どもは何かしら食事を取ります。卵・牛乳のほか、りんごやももなど果物のアレルギーや大豆アレルギーの子もいますので、給食では分けて提供しなければいけません。また子ども同士で交換してしまいアレルギーの食べ物を食べてしまう場合も想定できます。

✓ 地震や台風などの自然災害（全園児）

自然災害ですから、どうしても不可抗力になってしまいますが、想定しなければいけないケースです。

火事は、隣の建物などから移ってきてしまった場合も考えられますが、調理室での火事も想定できます。調理室からの出火の場合は、人為的ミスが原因です。

✓ 不審者の侵入や連れ去り（全園児）

いつどこから侵入してくるか分かりません。一番危ないとされる時間帯は、多くの人が入り出し不審者でもまぎれ込みやすいので、送迎の時間帯といえるでしょう。

もちろん時間関係なく侵入される可能性はありますし、ふと目を離れた際に連れ去り事件も考えられます。



怪我・事故に対する防止策は主に人の目に委ねられる

子どもたちから目を離さないことが求められます。

- 保育士さんの人数を増やす
- 保育士など職員がいない時間を作らない

といった対策しかできず、保育士さんの責任が重くなっているのが現状です。

園内・保育活動に起こりえる各事故や怪我に対し、具体的な保育士さんや職員さんの目・気の配り方を、全日本私立幼稚園連合会発行の安全の対策の手引きを参照し紹介します。

✓ 転倒・転落・衝突の場合の防止対策

- 子どもへの指導（トイレやプールでは走らない、用具や遊具の正しい使い方など）を行う
- 子ども一人一人の性格や行動を理解する（興味を持つものや身体能力に差があるため）
- 遊具や施設の安全点検を定期的に行う

✓ 窒息事故の防止対策

<お昼寝時>

1. うつぶせにして寝かせない
 2. 柔らかい布団やぬいぐるみを使用しない
 3. 衣類の紐や電気コードといった紐状のものがないか確認する
 4. 寝返りしていないかなどこまめにチェックする
- 呼吸をさえぎらない工夫が必要となります。

<プール活動中>

1. 動いていないや、不自然な動きをしている子がいないかどうか見る
 2. プール内の監視者を置き、監視に専念する
- 浅いから大丈夫ではありません。いかに隅々まで目を光らせるかが大事です。

✓ 誤飲や食物アレルギーの摂取への対策

<誤飲を注意する場合>

1. 食べる速さを強要せず、ゆっくりと食べさせる（驚かせないことも大事）
2. 一度に多くの量の食べ物や飲み物を摂取させないようにする
3. 口の中ものを飲み込んでいることを確認する
4. 食べ物ばかりでなく、適宜飲み物を与えたり、勧める
5. 睡魔がある状態で食べさせない

給食中での注意ばかりになってしまいましたが、おもちゃの誤飲も考えられますので、おもちゃや小さい道具を使う保育活動の際にも確認が必要です。

<食物アレルギーを注意する場合>

1. 家庭で与えていないものや、初めての食べ物を与えない
2. 献立・調理・配膳の際は、普通食と混ざらないように徹底管理する（担当者を決める、材料の保管場所を分けるなど）
3. 形や見た目に違いをつける（アレルギー除去食と普通食の差を明確にする）
4. アレルギーのチェック体制を2重・3重と行う

保護者からの聞き取りや、医師の証明書の提出もお願いしましょう。また年長児になると、アレルギー食に対して子どもも意識できますが、食べ物交換をしないように指導も行えます。

✓ 自然災害や不審者の侵入を防ぐ対策

1. 火事の場合・地震の場合など各災害に対応した避難訓練などを行う
 2. 関係機関との連携・情報収集できる体制を整える
 3. 園内を定期的にパトロールする
 4. 子どもだけで行動しないように保育士など付き添いをつける
- 怪我や事故は、保育活動中に起きてしまうため、実際に開園し、保育士や職員さんの管理・意識の持ち方に頼ってしまわないといけません。

設備面でできる安全対策

ここからは、予め考え行える園舎のつくり（設備）での安全対策をご紹介します。

✓ 怪我への配慮

<教室内>

1. 証明は足元や手元が十分に確認できるように明るくする
2. 子どもの手が届く部分に指を挟まないように工夫したドアを設置する
3. 証明器具はプラスチック素材を使ったものにする
4. 転んでも衝撃を和らげるクッションフロアにする
5. 壁の角は丸みのある仕上げ材を使用する

意外と盲点となるのが、収納スペースです。きちんと収納スペースを確保し、管理しやすくすることで、物がごちゃごちゃにならず、怪我を防ぐことにも繋がります。

<トイレ>

1. 水周りは防滑性の高い床材を使用する

ドアも、教室同様に指挟み防止用にするのもポイントですし、衛生面にも特に気をつけたい場所です。

<園庭や廊下・門>

1. 子どもが挟まれない間隔の門にする
2. ベランダの柵は、子どもが届かない高さにする
3. 階段の手すりは、滑り遊びができないつくりにする

教室外は、特に子どもたちが活発に動く場所です。危険な遊びをできないようにする工夫が大切です。

✓ 不審者侵入防止や事故防止のために

1. 監視の目が届かない場合は防犯カメラを設置する
2. 通報システムを導入する

設備でできる安全対策をご紹介しました。今回は怪我・事故を中心とした内容ですので、衛生管理の面では割愛しています。



企業主導型保育園について

企業主導型保育園とは、会社がつくる保育園です。待機児童問題解消のため、国としても開園を推進している保育園の一つです。

しかし、2019年3月に公表された検討委員会報告において、企業主導型保育園事業の見直しが行われており、令和元年の新たな企業主導型保育園の開園の新規募集が行われず、歯止めがかかっています。新たに企業主導型保育園の開園を検討している方は、苦虫を噛み潰している状態かもしれませんが、後々には開園の申し込みができることでしょう。今のうちに情報収集を行って、準備を始めておきましょう。

企業主導型保育園とは

従業員の働き方により、保育時間の増減など柔軟に対応できる保育サービスを、企業が提供する施設です。

単独企業の場合もありますが、複数の企業が合同で出資・利用でき、地域枠として近隣の子どもを受け入れることも可能です。

開園時の基準は、認可保育園よりも緩く開園まで時間がかからないのが特徴です。

保育事業の 카테고리の中で認可外保育園の一つとして認められていますが、多くの認可外保育園が助成金の補助がほとんどない中、認可保育園と設備費・運営費の助成を認可保育園と同じ程度の金額を受けることができます。

開園での必要な手続きは、開園後1ヶ月以内に、各都道府県の自治体へ「認可外保育施設設置届」を提出します。その後運営費の助成金決定を待つことになります。

◆ 企業主導型保育園の魅力

<企業側視点>

- ・ 認可が不要なため、開園まで時間がかからない
- ・ 従業員の働き方（夜間・土日・週2など）に対応した保育サービスが可能
- ・ 女性をはじめとした従業員の人材確保
- ・ 地域貢献ができたり、企業のイメージアップに貢献する
- ・ 認可保育園と同程度の助成金が受け取れる

<保護者視点>

- ・ 職場の近くで保育サービスが受けられる
- ・ 保育時間や延長保育の利用など対応してもらえる
- ・ 入園させやすく、保育料も認可保育園並みで利用しやすい

◆ 企業主導型保育園の問題点

<企業側>

- ・ 保育サービスの質が職員任せになる
- ・ 定員割れによる経営難の可能性

<保護者視点>

- ・ 経営の危うさにより閉園になる可能性が高い
- ・ 保育士の少なさや園庭がないなど保育の質

◆ 企業主導型保育園の施設数と定員数の変化

2016年は、施設数255・定員数4,693人に対し、2018年は、施設数2,365・定員数54,645人と、2年間で施設数・定員数ともに約10倍に増えました。

開園にあたり、認可保育園並みの助成金があるにも関わらず、設備基準など認可保育園に比べ緩い基準で開園できる魅力があったからです。保護者側からしても、園と直接契約できるため、「落ちる」心配がなかったからと言えます。



認可保育園について知ろう

開園にあたり、国が定めた基準（施設の広さ、保育士等の職員数、給食設備、防災管理、衛生管理等）を満たしていることが条件です。

受け入れ対象の児童は0歳から小学校就学前の乳幼児で、厚生労働省が管轄し、預かり保育を実施する「児童福祉施設」で、各都道府県知事の認可を得る必要があります。

◆ 認可保育園の魅力

<運営側>

- 安定した助成金を受け取ることができる
- 自治体が子どもの振り分けを行うため、定員割れの心配がない

<保護者側>

- 認可外保育園に比べ保育料が安い
- 施設・職員ともに信頼できる（開園にあたり厳しい基準をクリアしているため）

◆ 認可保育園の問題点

<運営側>

- お金の使い途が制限される（改装しにくい）
- 保育時間などに制限がかかる（行政から指導があるため）

<保護者側>

- 入園に対し受け入れ窓口が自治体になり、希望する園に入れるかからない（落ちる場合もある）

保護者側にとって、「預けられない」可能性があるのは不安になるのは当然のことです。預けられないことで、仕事の復帰もできず、収入面においても増えることがないので、どうやって生活していくのかと考えますよね。

企業が設置する事業所内保育施設との違いを考える

事業所内保育所とは

認可保育園の一つで、会社の事業所内の設置施設で、従業員の子どもと地域の子どもと一緒に保育する施設のことです。

つまり、企業主導型保育園は、「認可外保育所」として位置づけられ、事業所内保育所は「認可保育所」として位置づけられている違いがあります。

◆ 子どもの受け入れ体制における違い

	企業主導型保育園	事業所内保育所
保育料窓口・子どもの割り振り	保育園と直接	各市町村の自治体
受け入れ児童年齢	制限なし	0歳～3歳
地域枠	1/2までの範囲で独自に設定 従業員のみも可能	定員の4分の1

◆ 設備基準の違い

	企業主導型保育園	事業所内保育所
広さ	乳児室は1人の子どものつき 3.3㎡以上 保育室1.98㎡以上	乳児室・保育室は右に同じ 園庭は3.3㎡以上

◆ 事業所内保育所とは

	企業主導型保育園	事業所内保育所
0歳児	3人に1人	3人に1人
1歳～2歳児	6人に1人	6人に1人
3歳児	20人に1人	20人に1人
4歳～5歳児	30人に1人	30人に1人
その他	上記保育士+1名	上記保育士+1名
職員資格	保育従事者（半数以上保育士） ただし、保健師、看護師・准看護師のみなし特例（1名まで）保育士以外は研修実施	定員20名以上は、全員保育士 定員19名以下の場合、企業主導型保育園と同じ

表から分かるように、必要職員数はほぼほぼ変わりがありません。保育士の資格を持つ職員の必要数が、企業主導型保育園の方が緩い設定になっています。

◆ 助成金の違い

企業主導型保育園	事業所内保育所
設備費・運営費の95%（最大）	大企業は全体の3分の1、中小企業は3分の2まで助成

開園するにあたり、どれだけの助成金が出るか出ないかで企業側にとって大きいのは間違いありません。



なぜ募集がストップしているのか

2019年（令和元年）は、開園の新規募集を凍結している状態です。待機児童問題解決には至っていないにも関わらず、国としても推進してきただけにおかしな話です。原因と今後を考えましょう。

◆ 原因

1. 知識や経験が不足している保育士が不足
2. 保育自体の質の低下
3. 定員割れ

と上記3の事項が、企業主導型保育園事業そのものの見直しが迫られた理由です。確かに、待機児童が少ない地域に企業主導型保育園が開園するなどの乱立では、開園をする理由がありません。

保育の質よりも保育園の量（数）に重視してしまったことが原因の可能性があるとの見解を、2019年2月に当時の少子化担当対策大臣が発表しました。

◆ これからの展望

開園の基準が厳しくなることは必須です。現時点で分かっている変更点は以下の通りです。

- ・ 新規参入する場合は、5年以上の実績があること
- ・ 保育士の割合を50%から75%に引き上げる
- ・ 定員数の充足率を開示
- ・ 自治体との連携を強化

「保育の質の確保」「経営難による閉園防止」のための対策案です。それでも、認可保育園よりも基準は緩やかです。

企業主導型保育園のニーズは健在

働く保護者にとって、子どもを安心して預けられる場所は必要です。同じ企業を母体とする保育所であっても、企業主導型保育園と事業所内保育所では、「直接契約できる」「保育時間に融通が利く」のであれば、企業主導型保育園は魅力的です。

今預けるにあたりネックとなるのが、保育サービスの質、閉園になるかもしれない可能性なのです。この2点を明確に解決し、保護者に提示できれば、道は開けてくるでしょう。

2019年の待機児童数は、約1万6,000人と2018年よりは現象していますが、まだまだゼロには遠い状況で、特に0歳～2歳児のニーズは増加しています。



保育園の補助金について

保育園のニーズは、共働きの時代の流れと共に、減るところが高まっているのではないのでしょうか。ニーズに応えるため、新しい保育園設立に向け、準備を進めようとしている方々は増えているのではないかと思います。国としても、保育施設を増やすために認可事業を増やしたり、補助金制度を設けたり積極的に行っています。

保育園といっても2015年に制定された小規模保育をはじめ、認可保育園や認可外保育園と様々なタイプがあります。国・自治体からの補助金制度も保育園の種類によって異なるため、いざ開園に向け準備を始めても頭を抱えるのではないのでしょうか。

どんなタイプの保育園があり、どんな補助金制度を利用できるのかをご紹介します。

保育園の種類

認可保育園、認可外保育園の2つに大きく分けられ、その中で様々なタイプの保育園があります。

◆ 認可保育園

「保育園」と呼ばれますが、法律上では「保育所」という名称です。国が定めた様々な設置基準（施設の広さ・保育士などの職員数・給食設備・防災管理・衛生管理）をクリアして都道府県知事に認可された施設で、国から補助金が受けられるのが特徴です。公立・私立の両方があります。

✓ 小規模認可保育園

平成27年度4月から認められた保育所で、定員6名～19名で、児童の対象年齢は0歳から2歳です。通常2～3年の開園準備期間が必要ですが、4～5ヶ月ほど開園できる、今注目されているタイプの保育所です。各都道府県の自治体により異なりますが、平均して年間3,500万円の補助金が受けられます。

✓ こども園

保育園（家庭に代わり保育する）と幼稚園（小学校につながる教育をする）の要素を合わせ持つ園です。施設整備・耐震化や防犯対策を整備するための費用の一部を補助してもらえます。

✓ 事業所内保育（託児所）

企業が従業員のために用意した保育施設です。企業主導型保育所（詳細は後述します）と混同しやすいですが、こちらは認可保育園の一つです。開所には国の基準（乳幼児の定員が10人以上で、乳幼児1人当たりの面積は7㎡以上施設であること）を満たす必要がありますが、設置費・増築費や運営費の補助金制度があります。

✓ 院内保育（託児所）

院内で勤務する医師や看護師、その他の職員などが利用できる保育施設です。A型特例・A型・B型・B型特例の4タイプがありますが、児童数30人を上限としています。運営費・施設整備費として補助金を受け取ることができます。

✓ 認証・認定保育所

認証保育所は、東京都独自の制度で認められ、認定保育所は、神奈川県独自の制度で認められた保育所です。共に自治体から補助金を受けることが可能です。

◆ 認可外保育園

認可保育園に比べ、設置基準が緩く設立できる施設です。一方で国からの補助金は基本ないのが特徴です。

ですが、都市圏と中心に保護者のニーズが高く、国の設置基準ではなく、自治体独自の設置基準で開園を誘致し、補助金を出す自治体もありますし、国の子ども・子育て支援事業の一つとして認可され、補助金が出る場合もあります。

✓ 企業主導型保育所

企業が事業所内やその周辺に設ける2016年に運営が開始された保育園です。1社だけでなく複数の企業が合同で設置したり、従業員だけでなく、従業員以外の受け入れも行えたり、働き方に合った保育サービスができることで注目されています。

認可外保育園という位置づけにも関わらず、公益財団法人「児童育成会」に申請することで、開所にかかる工事費用の3/4相当の国の補助を受けることができたり、運営費の一部の助成も受け取ることができます。

✓ ベビーホテル・託児所

デパートやスポーツクラブなど一時的な保育サービスを提供する施設から、保育園のように継続して子どもを預かる施設までいろいろなタイプがあります。預かり児童数10人～20人程度が主流です。

託児所の場合、自治体により助成金がある場合もあるようですが、基本補助金制度はないと考えましょう。



◆ 認可・認可外療法がある保育所

✓ 夜間保育園

夜間や深夜に子どもの保育をする施設です。開所時間は午前11時から午後10時までと決められており、認可夜間保育園であれば公的補助金を受け取ることができます。

✓ 保育ママ

家庭的な環境の中で子どもを預かる制度のことで、正式名称は「家庭的保育事業」です。平成27年から認可事業の一つとして認められていますが、自治体により異なりますので、認可・認可外両方あるタイプとして紹介します。

子どもの定員は3名までで、開業にはリフォームが必要な場合があります。自治体により環境整備費として月額約3万円の補助金を受け取ることができます。

国・自治体の補助金制度

◆ 認可保育園の場合

- ・開設準備経費
- ・運営費
- ・ICT化システム導入費

上記3つの補助金があります。

✓ 開設準備経費としての補助金

物件の調達や改修等、保育園の開設や移行にかかる主な経費等が含まれます。ただし、補助の対象となるものや補助金額は、各都道府県自治体により異なりますので、開園したい地域の自治体に確認しましょう。

✓ 運営費としての補助金額

児童数や児童の年齢により補助金の額が異なります。

児童の年齢	児童1人あたりの単価
0歳児	210,000円
1歳児	135,000円
2歳児	135,000円
3歳児	78,000円
4歳児	69,000円
5歳児	69,000円

✓ ICT化システム導入費としての補助金

費保育士の業務負担を軽減することを目的に、保育現場へのICT化推進のための業務支援システムの導入に必要な費用の一部を補助する、という厚生労働省管轄の制度です。

基本的には、1施設あたり最大100万円の補助金の支援ですが、実際の補助金額に関しては自治体により異なります。

✓ 事業所内保育所の場合の補助金例

- ・ 2,300万円を上限（補助率は1/2）に、新築・増改築や建物の購入費が対象とした設備費
- ・ 1,150万円を上限とした既存の施設の増設費
- ・ 5年に1回に限り、上限40万円の保育遊具など購入費

があります。

◆ 認可外保育所の場合

基本国からの補助金が出ないのが認可外保育所ですが、企業主導型保育所など国が推進しているタイプの保育所には補助金が出ます。補助金の金額は、各都道府県の自治体により異なりますので、確認が必要です。

主な補助金制度は以下の通りです。

- ・ 開所工事費
- ・ IT導入補助金

✓ IT導入補助金

ICT化システム導入費と似ていますが、IT導入補助金は経済産業省の管轄です。保育事業だけでなく、他の事業の企業も対象です。企業規模や従業員数に条件があったり、対象となるITツールは、IT導入支援事業者があらかじめ事務局に登録したITツールのみといった条件もあります。

IT導入補助金は年度によって、補助額や申請期間が変わるため、それぞれ確認する必要があります。



特別養護老人ホームの安全対策・スタッフ動線について

高齢化に伴い、年々需要が増えてきている特別養護老人ホーム。利用者の方々が過ごしやすい空間であることはもちろん、経営者としては常に需要があり、入居したい人がたくさん訪れる施設であってほしいのではないのでしょうか。人気が高く、快適に過ごすことができる特別養護老人ホームは、安全対策がしっかりとされており、働くスタッフの動線もきちんと整えられています。

今回は、特別養護老人ホームを建てる前に知っておきたい、安全対策やスタッフ動線を考えた施設の建築について、ご紹介いたします。

コラムのポイント

- ・ 特別養護老人ホームとは生活全般における介護を行う施設です。『終の棲家』として求められる設備や機能を、建築段階から反映させる必要があります。
- ・ 介護事故を防ぐため、高齢者の方々にとっては大きな障害となるような段差や角は設計段階からなくしておきましょう。
- ・ スタッフ動線も考えた上で施設の設計をすることで、安全性が高く質の高い介護サービスを提供できる特別養護老人ホームになります。

特別養護老人ホームとは

特別養護老人ホームとは、要介護者に対して、入浴や排泄、食事、介護、日常生活の世話をを行うだけでなく、機能訓練や健康管理など生活全般における介護を行う施設のことです。

新規の入所者は、原則要介護3以上の高齢者に限定されており、在宅で生活することが困難な要介護者を支える施設とされています。

入所者の方は、

- ・ 認知症の方が9割以上
- ・ 平均要介護度は3.85

というように、重度化が進んでいます。そのため、死亡退所も多いのが現実です。

前回の介護報酬改定では、医療ニーズが高い入所者への対応とともに、介護福祉施設サービスでの看取り介護の質を向上させるため、『看取り』介護サービスの加算も大きく広げられました。日常生活での安全管理はもとより、看取り体制を一層強化していくため、夜間や緊急時の看護体制、医療提供の在り方について検討が求められています。

特別養護老人ホームの安全対策

特別養護老人ホームには、『終の棲家』として求められる設備や機能を、建築段階から反映させる必要があります。

◆ 予見可能性と対策の適切性

認知症の方、要介護度の高い方を相手にする以上、介護事故の時発生をなくするのは極めて困難です。しかし、予想されるリスクに備えることは可能です。

事故を起こさないように発生防止に努めるだけでなく、もし事故が起きたとしても被害を最小化する対策をしておきましょう。被害が最小化されることで、利用者の大きな怪我に繋がることなく、安心して施設での日常を過ごすことができます。

施設側としてできることは、あらかじめ予想されるリスクについて予見し、必要な対策を講じることです。

◆ 多くの事故原因は転倒や転落

高齢者が過ごす施設で起こる事故の中で、最も多いのが転倒や転落です。骨折した、打撲してしまった、という原因のほとんどを占めます。要介護度が高いということは、それだけ自分の意思で動くことができません。どうにかして動こうとして、介助中に、といった理由で事故が起こることは珍しくありません。

✓ 介護事故を防ぐには・・・

- ・ 私たちにとっては何でもないような段差や、壁や棚などの角でも、高齢者の方々にとっては大きな障害となります。これは、施設をつくる段階ですべて保護するなり隠すなりする必要があります。ちょっとした心配りで、入所者の方が過ごしやすく、かつ安全面にも配慮した施設となります。
- ・ もし、転んだりつまずいたりしても大きな事故になることを防ぐことができます。



◆ 安全対策としてあらかじめできること

施設の建築を始める前に、事故を予防するためには、あらかじめ施設についての情報収集をしておきましょう。

介護現場で実際に働いている人は、『ヒヤリハット』という状況を多く経験しています。ヒヤリハットとは、突然の出来事やミスに『ヒヤリ』としたり『ハッ』としたりするような、大きな事故に直結する一歩手前の出来事のことです。

実際に入所者を介してみないとわからない、と思うかもしれませんが、施設や設備によってヒヤリハットという状況が起こることは皆無ではありません。どのような施設や設備の状態の時に、ヒヤリハットとなる状況が起こるのか、どうなれば防ぐことができたのか、などあらかじめ把握しておきましょう。

重度の要介護者が過半数施設として、安全対策面で特別養護老人ホームは機能性の高さを備えておく責任があります。現場の声も参考にしながら、ハード面を整えていきましょう。

特別養護老人ホームで介護事故が発生しないように、予防をしっかりしておくことは重要ですが、万が一事故が起きてしまった場合、原因を明らかにして介護サービスの改善や質の向上につなげることが大切です。また、同時に入所者の方やご家族の方にも説明し、理解をしていただくことが大切です。

施設側が再発防止のためにどのような努力をしているか、事実しっかりと向き合って冷静に事故を分析し、その後のサービスの質向上につなげられるか、については現場でできる改善策であり、施設の信用問題にも関わってきます。

特別養護老人ホームの事故予防に関する取り組みは、施設全体で取り組み、報・連・相の仕組みづくりだけでなく、職員の教育、労務管理、人事考課や評価にもしっかりと取り入れましょう。働く上で常に組織づくりについて意識しておくことが大切です。組織全体で、意識するというバランスが取れていることで、リスクマネジメントにつながるだけでなく、質の高いサービスの提供にもつながります。

安全性の高い施設が出来上がったなら、ソフト面でも安全対策をしていきましょう。

安全対策もなされたスタッフ動線

特別養護老人ホームで働くスタッフは、一つの施設の中でですが想像以上の距離を動きながら働いています。この建物の中を人が通ると思われる経路を、線で表したものを動線といいます。設計の際、移動距離が長くなりすぎないように特に考慮するポイントです。

動線が短くなれば、移動距離や時間を短くすることができるため、仕事を効率化するだけでなく、入所者の方々の時間もつくることができます。

◆ 人の移動と物の配置

特別養護老人ホームでは、限られた人数のスタッフが、質の高い介護サービスを日々行っています。そのスタッフの動きに配慮した動線を計画し、部屋や物の配置を決めていくことがとても重要です。

たくさんの利用者の方々に関わりながら、同じような動作して何度行ったり来たりするような職場では、設計段階で考慮できたであろう無駄な動きを生み出す動線が、時間と労力の大きなロスになります。アットホームな小規模な施設ならまだしも、大規模な施設になってくるといかに効率的に働けるかは重要な課題です。

福祉現場という特殊な環境を考えた時、福祉住環境コーディネーターというプロの意見が反映されているかどうかは、より良い施設づくりにおいて重要です。プロの視点が加わった福祉施設であることは、入所者の方の暮らしやすさだけでなく、施設としての稼働率向上や安定した経営など、関わる人々全体にプラスに働きます。

これらの意見が活かされた特別養護老人ホームであれば、安全性も高く、スタッフも動きやすい高機能な施設として長く人々に愛されるでしょう。



特別養護老人ホーム新築に関わる法規制

高齢化が進む中、介護施設のニーズは年々高まっています。特に特別養護老人ホームは、新規の入所者は要介護度3以上の高齢者に限定しており、在宅での生活が困難な要介護者を支える施設としての機能が、強く求められています。この特別養護老人ホームですが、建築時には数多くの法規制があります。短期間の滞在場所ではなく、『終の棲家』としての役割も強い場所。この施設を、少しでも入所者様が快適に暮らしていけるような棲家にしていくための基準となる、建築に関する法規制を学んでおきましょう。

コラムのポイント

- ・ 特別養護老人ホームは、要介護高齢者のための生活施設です。食事や排泄、入浴などの日常生活だけでなく、健康管理や機能訓練を行う場所でもあります。
- ・ 特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準は、老人福祉法によって定められています。基準を満たし、入所者様の満足度の高い設備を造り上げることが重要です。
- ・ 数多くの福祉施設建築を手がけ、実績のある建築設計事務所と特別養護老人ホームの建築を進めていきましょう。

特別養護老人ホームとは

特別養護老人ホームは、要介護高齢者のための生活施設です。食事や排泄、入浴などの日常生活だけでなく、健康管理や機能訓練を行う場所でもあります。定員が29名以下の場合、地域密着型特別養護老人ホームと呼ばれています。

特別養護老人ホームを運営する場合、以下の規程を定めておく必要があります。

1. 施設の目的及び運営の方針
2. 職員の職種、数及び職務の内容
3. 入所定員
4. 入所者の処遇の内容及び費用の額
5. 施設の利用に当たっての留意事項
6. 非常災害対策
7. その他施設の運営に関する重要事項

特別養護老人ホームは設備基準を満たさなければなりません。そのため、通常のマンションなど建設に比べると高額となります。施設の定員数や大きさによって変わりますが、最低でも1~数億円はかかると想定しておきましょう。ただ、公的な補助を受けたり融資を受けやすかったりするため、ある程度事業負担は抑えることができます。

運営の基本方針

特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準は、老人福祉法によって定められています。

この中では、

- ・ 特別養護老人ホームの配置や構造設備は特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準や建築基準法などに従うこと
 - ・ 日照、採光、換気などは十分に考慮すること
 - ・ 入所者様の保健衛生や防災の万全を期すこと
- などが定められています。

特別養護老人ホームは、原則として専用施設として使用しなければなりません。しかし、同一施設内に他の社会福祉施設が設置されている場合は、特別養護老人ホームの効果的な運営と入所者様に対する適切な処遇が確保されるのであれば、入所者様が日常継続的に使用する設備以外の設備は例外となる場合もあります。

特別養護老人ホームの建築基準

特別養護老人ホームは、耐火建築物でなければなりません。

ただし、以下のいずれかの要件を満たす2階建てもしくは平屋建ての特別養護老人ホームの場合は、準耐火建築物でも可能となります。

1. 居室や入所者様が日常生活を過ごす場所を、2階、地下のいずれにも設けていないこと
2. 居室や入所者様が日常生活を過ごす場所を、2階、地下に設けているが、以下の要件をすべて満たしていること

- ・ 特別養護老人ホームの所在地を管轄する消防長又は消防署長と相談し、入所者様の円滑かつ迅速な避難を確保するために、必要な事項を定めていること
- ・ 避難訓練については、昼間もしくは夜間に行うこと
- ・ 火災時の避難や消火の協力を得られるよう、地域住民との連携体制を整備すること



また、都道府県知事が、火災予防や消火活動などの専門的知識を有する者の意見を聴き、以下のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての特別養護老人ホームの建物で、火災における入所者の安全性が確保されていると認めた場合は、耐火建築物又は準耐火建築物でなくても構いません。

- スプリンクラー設備の設置、内装材に難燃性の材料を使用、調理室のような火災が発生するおそれがある場所に防火区画の設置、などによって初期消火だけでなく延焼の抑制に配慮した構造であること
- 非常警報設備などを設置することで、火災の早期発見、早期通報の体制が整備されていること
- 円滑な消火活動が可能であること
- 避難口の増設や容易な搬送、円滑な避難を行うために十分な幅の避難路が確保されていること
- 避難訓練を頻繁に実施すること
- 配置人員の見直しや増員によって火災の際の円滑な避難が可能なものであること

その他にも、以下についても定められています。

- 廊下の幅は1.8メートル以上
- 中廊下の幅は2.7メートル以上
- 廊下やトイレなど必要な場所には常夜灯を設ける
- 廊下や階段には手すりを設ける
- 階段の傾斜は緩やかにする
- 居室や静養室が2階以上の階にある場合は傾斜路を1つ以上設ける（エレベーターを設ける場合は例外）

特別養護老人ホームの設備基準

各設備の基準は、以下のように定められています。

✓ 居室

- 居室の定員は1人
- サービスの提供上必要であると判断された場合は2人にするのが可能
- 地階に設けてはならない
- 入所者様1人当たりの床面積は10.65㎡以上（収納設備を除き4.95㎡）
- 寝台またはこれに代わる設備を備える
- 出入口は、避難上有効な空地や廊下広間に直接面して1つ以上設ける
- 床面積の1/14以上に相当する面積を、直接外気に面して開放できるようにする
- 入所者様の身の回り品を保管することができる設備を備える
- ブザー又はこれに代わる設備を設ける

✓ 静養室

一時的に、居室で静養することが困難な心身の状況にある入所者さまが静養する設備のことです。

- 介護職員室または看護職員室に近接した場所に設ける
- 居室に定められた基準を満たすこと

✓ 食堂

食堂と機能訓練室は同一の場所とする場合があります。

- 必要な広さを有する
- 食堂と機能訓練室を合計した面積は3㎡に入所定員を乗じて算出した面積以上
- 食事の提供または機能訓練を行う場合、食事の提供または機能訓練に支障がない広さを確保することができる場合は同一の場所とする

✓ 浴室

- 入所者様が入浴するのに適したものとする

✓ 洗面設備

- 居室のある階ごとに設ける
- 入所者様が使用するのに適したものとする

✓ トイレ

- 居室のある階ごとに居室に近接した場所に設ける
- ブザーまたはこれに代わる設備を設ける
- 入所者様が使用するのに適したものとする

✓ 医務室

- 医療法に規定する診療所とする
- 入所者様を診療するために必要な医薬品や医療機器を備える
- 必要に応じて臨床検査設備を設ける

✓ 調理室

- 火気を使用する部分には不燃材料を使用する

✓ 介護職員室・看護職員室

- 居室のある階ごとに居室に近接した場所に設ける
- 必要な備品を備える

✓ 機能訓練室

食堂と同様です。

- 必要な広さを有する
- 食堂と機能訓練室を合計した面積は3㎡に入所定員を乗じて算出した面積以上
- 食事の提供または機能訓練を行う場合、食事の提供または機能訓練に支障がない広さを確保することができる場合は同一の場所とする

その他、基準は定められていませんが、面談室や洗濯室、洗濯場、汚物処理室、介護材料室、事務室などの設備が設置されます。

この中の、居室、静養室、食堂、浴室、機能訓練室は、3階以上には設けられません。

ただ、

- ① 居室や静養室などがある三階以上の各階に通ずる特別避難階段が2つ以上あること
防災上有効な傾斜路がある、もしくは車いすやストレッチャーで通行するために必要な幅のバルコニーや、屋外に設ける避難階段がある場合は1つ以上
- ② 3階以上の階にある居室や静養室から、地上に通じる廊下や通路の壁、天井の室内に面する部分が不燃材料で仕上げられていること
- ③ 居室、静養室等のある3階以上の各階が、耐火構造の壁もしくは建築基準法によって防災上有効に区画されていること

これらが満たされている場合、居室、静養室、食堂、浴室、機能訓練室も3階以上に設けることができます。



既存の幼稚園又は保育園からの 幼保連携型認定子ども園への用途変更について

今の幼稚園や保育園を、幼保連携型認定子ども園へ移行したい。とはいうものの、どのような手続きが必要なのか、増改築をしなければならないのか、など疑問はたくさんありますよね。

今回は、幼稚園や保育園を幼保連携型認定子ども園へ移行する際の用途変更の手続きについて、どのような基準があるのか、などまとめてご紹介します。

コラムのポイント

- 現在運営している幼稚園や保育園を幼保連携型認定子ども園にする場合、用途変更をしなければなりません。
- 建築基準法上の幼稚園、保育園それぞれに適用される基準がありますが、幼保連携型認定子ども園の場合、より厳しい基準を適用します。
- 多くの保育所を建築しており、デザイン性や機能性が高いだけでなく、保育運営という目線も併せ持った建築設計事務所で、用途変更の手続きなどは進めていきましょう。

『幼保連携型認定子ども園』の建築基準法上の取り扱い

幼保連携型認定子ども園とは、幼稚園教育要領に基づいた幼稚園の機能、保育所保育指針に基づいた保育所的機能の、両方の機能をあわせもった施設です。幼稚園の良さと保育園の良さ両方が活かされているのが特長です。

現在運営している幼稚園や保育園を幼保連携型認定子ども園にする場合、都道府県により認定を受ける必要があります。数多くの手続きがあるだけでなく、施設が基準に満たしていない場合、用途変更をしなければなりません。

用途変更とは、新築の段階で幼稚園や保育園としていた用途を、認定子ども園のように別の用途に変えるための手続きを言います。

今後、幼稚園や保育園の用途変更をするのであれば、どのような内容で行うのかをあらかじめ把握しておくといいでしょう。

用途変更の基準

では、用途変更の基準を細かく見てみましょう。

◆ 木造建築物等である特殊建築物の外壁など

- ✓ 保育所
 - 適用外となる。
- ✓ 幼稚園
 - 市街地にある木造建築物の場合、外壁や軒裏で延焼の恐れがあるのであれば防火構造にしなければならない。
- ✓ 幼保連携型認定子ども園
 - 幼稚園と同様の基準を適用する。
2階部分を保育所として使用する場合、床面積の合計が300㎡以上であれば耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

◆ 居室から直通階段に至る歩行距離

- ✓ 保育所
 - 主な構造部が準耐火構造もしくは不燃材料で造られている以外の場合、保育室から直通階段までの歩行距離は30m以下にしなければならない。
- ✓ 幼稚園
 - 主な構造部が準耐火構造もしくは不燃材料で造られている以外の場合、保育室から直通階段までの歩行距離は40m以下にしなければならない。
- ✓ 幼保連携型認定子ども園
 - 保育所の基準を適用する。



◆ 2つ以上の直通階段を設ける場合

✓ 保育所

保育所として使用する階の床面積の合計が50 m²を超える場合は、2つ以上の直通階段を設けなければならない。
主要構造が準耐火構造または不燃材料で造られている場合は床面積の合計は100m²となる。

✓ 幼稚園

適用外となる。

✓ 幼保連携型認定子ども園

保育所の基準を適用する。ただし、一定規模以上の場合は適用される。

◆ 排煙設備の設置

✓ 保育所

保育所として使用する特殊建築物で、延べ床面積が500 m²を超える場合は排煙設備を設けなければならない。
ただし、床面積が100 m²以内で区切られている場合は設置不要となる。

✓ 幼稚園

適用外となる。

✓ 幼保連携型認定子ども園

保育所の基準を適用する。ただし、一定規模以上の場合は適用される。

◆ 非常用の照明装置の設置

✓ 保育所

保育所として使用する特殊建築物から地上に通じる通路には、非常用の照明装置を設置しなければならない。

ただし、窓や窓の類があり、

1. 今回該当する部屋から避難階の部屋までの歩行距離が30m以下
2. 今回該当する部屋から避難階の直下階もしくは直上階までの距離が20m以下

に該当する場合は、設置不要となる。

✓ 幼稚園

適用外となる。

✓ 幼保連携型認定子ども園

保育所の基準を適用する。
ただし、満三歳未満の子どもの保育を行わない保育室から地上に通じる通路は適用除外とすることができる。

◆ 内装制限関係

✓ 保育所

耐火建築物の場合、保育所として使用する3階以上の部分の床面積の合計が300 m²以上であれば、保育室から地上に通じる通路の内装には制限がある。

✓ 幼稚園

火気使用室以外は適用外となる。

✓ 幼保連携型認定子ども園

保育所の基準が適用される。

用途変更の手続きについて

改正後の認定子ども園法に基づいた、既存の幼稚園又は保育所から保連携型認定子ども園に移行する場合の建築基準法上の手続きは、次のようなものになります。

1. 既存の幼稚園から新幼保連携型認定子ども園に移行する場合、その床面積の合計が100 m²を超える場合、建築基準法第87条第1項に規定する確認申請等の手続きが必要です。

ただし、移行はするものの当面の間は満三歳未満の子どもの保育は行わない場合、幼稚園として取り扱います。満三歳未満の子どもの保育を行い始める際、規定の確認申請を行うことが可能です。それぞれの施設に応じた、柔軟な対応をすることができます。

2. 既存の保育所から新幼保連携型認定子ども園に移行する場合、建築基準法の技術基準の適用関係から判断すると「児童福祉施設等」間での用途変更には該当します。そのため確認申請などの手続きは必要ありません。

3. 既存の幼保連携型認定子ども園は、認定子ども園法一部改正法の規定によって新幼保連携型認定子ども園にみなされます。そのため、増改築などを行う以外は確認申請などの手続きは必要ありません。

確認申請を行う場合は、できる限り速やかに行いましょう。

もし、新幼保連携型認定子ども園への移行までに新築や増改築の工事が終わらなかった場合は、工事の進捗に合わせて満三歳未満の子どもの保育は保育所の基準に適合した部分で保育を行うことも可能です。とはいえ、しっかりと全てを整えて新しい施設のスタートを切ることを目標とするのであれば、早めの準備が大切です。



保育園の設置基準について

待機児童は少しずつ減ってきているものの、保育施設や保育士の数はまだまだ足りていない、というのが現状の昨今。保育園以外にも、認証保育園、企業内保育室など、様々な形で保育サービスが提供されています。時代のニーズに応え、新しく開園準備を進めている自治体や企業の方も多いのではないのでしょうか。保育園の設置、といっても保育室の広さや数など、様々な要件があります。今一度、保育園を設置する際に知っておきたい要件や設置基準を確認してみましょう。

保育所設置の基本要件

保育園の基本要件は、以下のように決められています。

✓ 保育園の必要性

保育園を設置する際は、人口数、保育所入所待機児童数、就学前児童数、就業の現状、地域的な現状、動向の分析をもとに将来的な保育需要の推計を行い、必要性があることが求められます。

✓ 保育園の設置位置

保育園の設置位置は、周辺住民への保育園設置に関する説明や調整が十分になされていること場所が望ましいです。

また、児童を送迎する際の駐車場も、十分配慮されている必要があります。

✓ 保育園の名称

保育園の名称は、県内に同一の名称がないことが求められます。

✓ 保育園の経営主体

民間の保育園経営主体は、社会福祉法人である事が基本です。もし、保育園設置予定地の市町村長から適当であるといった意見があった場合、審査をした上で社会福祉法人以外の者でも設置経営主体になる事ができます。

個人の場合、保育園を存続させるための基礎が不安定でない事が基本です。

✓ 保育園の定員数

定員は、小規模保育所や夜間保育所などの例外を除き、60人以上です。定員のおおむね2割以上は3歳未満児を入園させるものとし、さらに定員のおおむね1割以上は2歳未満児対象の設備を設ける必要があります。(特例幼保連携保育所などの例外も有)

✓ 開園時間・保育時間

原則、保育園の開園時間は1日につき11時間、保育時間は1日につき8時間です。

土地や建物に関する設置基準

保育園は、土地さえ確保できれば開園できるというものではありません。クリアしなければならない要件が細かく定められています。

◆ 土地や建物の設置基準

保育園の設置予定地が、

- ・市街化調整区域の場合、都市計画法上の開発許可見込みがある
- ・農地の場合、農地転用許可の見込みがある

必要があります。

設置予定地には、原則として抵当権等の制限物権がついていないことが求められます。

もし賃借地である場合、

- ・賃借期間が長期間で賃料額が相当な額である
- ・賃借権登記を設定する

ということが原則として求められます。

新たに保育園を建設せずに、既存の建物を利用するのであれば、耐震性に問題のないことが求められます。また、賃貸建物の場合、

- ・賃借期間が長期で賃料額が相当な額である
- ・抵当権などの制限物権がついていない
- ・賃借権登記を設定する

ということが求められます。

◆ 保育園内の設備に関する設置基準

子どもたちが過ごす保育室に関しては、年齢ごとに広さや用途などが定められています。

✓ 遊戯室

行事や一斉保育に使用するために、小学校の体育館のような独立した遊戯室の設置が必要です。基準の広さはありませんが、遊戯室の目的が果たせることが求められます。



✓ 保育室(2歳児以上の部屋)

2歳以上児1人当たりの面積基準は1.98m²以上の広さが必要です。遊戯室と合算して面積を計算することも可能です。

特例幼保連携保育所が、低基準第94条第1項の規定を満たす場合は例外です。

✓ 2歳児以上用トイレ

2歳児が使用可能な便器や手洗い場が備わったトイレです。便器の数の目安は幼児10人あたり1個で、便器の間には仕切りが必要です。

✓ 乳児室・ほふく室(0・1歳児の部屋)

乳児室はほふくしない乳児や1歳児、ほふく室はほふくする乳児のための部屋です。別々の部屋に設置しても、同一の部屋を区切って設置しても構いません。

乳児室の場合1人当たり1.65m²以上、ほふく室の場合一人当たり3.3m²以上の面積を確保する必要があります。

0・1歳児と2歳児は、生活リズムや発育の程度が大きく異なります。そのため、2歳児以上児の保育室は原則として、天井までの壁などで仕切って設けなければなりません。

✓ 調乳室または調乳設備

乳児用設備として、調理室とは別に調乳室を設けます。独立した設備である事が理想ですが、乳児室やほふく室の内部を区切って設置することも可能です。

✓ 沐浴室または沐浴設備

沐浴は、からだを水で洗い清めることです。乳幼児設備として必要です。0・1歳児のトイレや乳児室・ほふく室内部を区切って設置することも可能です。

✓ 2歳未満児用トイレ

0・1歳児が使用可能な便器や手洗い場が備わったトイレです。汚物処理設備を設ける必要があります。

✓ 医務室

衣料品を常備し、静養できるベビーベットが必要です。カーテンで区切る事が出来れば、事務室との兼用は可能です。

✓ 調理室

保存食を2週間以上保存できる設備を備え、定員分の給食を供給するために必要な広さと設備を備えている必要があります。シンクは複数必要です。

✓ 調理室前室

調理員が直接、非汚染作業区域である調理室に入ることのないようにするための設備です。衛生管理の観点から設けられています。調理室の入り口に当たる場所に設け、手洗い設備の設置が必要です。

✓ 食品保管庫

原材料の汚染を、非汚染作業区域である調理室に持ち込まないようにするための設備です。調理室、調理室前室とは別に必要です。

✓ 下処理室

調理に使う原材料を納入する際、原材料の下処理が必要な場合に設ける設備です。原材料の汚染を、非汚染作業区域である調理室に持ち込まないようにするためです。流しなどの設備があれば、屋外でも可能です。

食材の搬入や検収場所は、原則として専用の出入り口を設ける必要があります。

✓ 事務室(職員室)

保育園に必要な帳簿の保管、職員の執務のため必要です。

✓ 保育士・調理員それぞれの休憩室

保育士や調理員が休憩するスペースです。勤務シフトを考慮しながら、休憩人数皆が休憩できるスペースが必要です。

✓ 職員用便所(調理員用は原則として別)

職員専用の大人用の便器の設置が必要です。2歳児以上用トイレと同じ場所でも可能ですが、2歳児以上児用に必要な便器の数とは別に、大人用の便器が必要です。

✓ 収納スペース

収納スペースが不十分な場合、安全面や衛生面で悪影響が出ます。午睡用の布団や遊具、保育用の備品を収納するスペースが必要です。保育室に家具を置くと、有効面積が実質的に減少してしまうため、収納スペースは設けましょう。

✓ 幼児用手洗い設備

衛生管理の観点から、原則として室内に幼児の手洗いの設備が必要です。

✓ 屋外遊戯場

2歳以上の子どもが遊べるように、1人当たり3.3m²以上の面積が必要です。(特例幼保連携保育所などの例外も有)

保育園付近にある公園や広場、保育園屋上を屋外遊戯場として使用する場合は、「待機児童解消に向けた児童福祉施設最低基準に係る留意事項等について」「児童福祉施設最低基準の一部改正について」の確認も必要です。



幼稚園・保育園経営のポイント

少子化とはいえ、昨今は待機児童の問題が深刻化しています。地域格差もありますが、子どもを預かる施設、場所がそもそも不足しているのが現状です。今後は、今以上に幼稚園・保育園を利用する家庭の状況は変化を見せており、そのニーズにあった幼稚園・保育園を経営していく必要があります。

そんな幼稚園・保育園経営ですが、実際に内情が見えにくい現場です。今回はその経営の8つのポイントをご紹介します。

1. 設置基準をクリアする

幼稚園・保育園を設置するためには、厚生労働省で定められた最低基準をクリアする必要があります。

設置基準で定められているものは大きく3つあり、

- ① 学級編成・職員
職員の配置基準、学級編成、職員の配置、など
- ② 設備
立地要件、保育室の設備、園庭の面積や設置、調理室、など
- ③ 運営
教育・保育時間、研修、会議、苦情解決、家庭との連携、子育て支援など

です。基準を満たすことで、認可園として開園することができます。どれかの条件を満たしていない無認可の園で行くこともできますが、無認可というだけで園児が集まりにくかったり、信用を得られにくかったりすることもありますので、極力基準を満たすようにしていきましょう。また、この基準を満たすことができるかどうかで受けられる補助金の金額も変わってきます。そして施設を設置する市町村によってもその基準が変わってくるので、調べておく必要があります。

2. 補助金の利用

認可の保育園では、補助金が受けられます。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。

経営元の企業により、補助金額は変わってくるようですが、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、補助金額は高額になっているようです。

幼稚園の補助金も、市町村によってまちまちです。1園あたり500～600万円の支給が行われているところもあり、こちらも事業形態によって異なるようです。

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で、よほどのことがない限り経営難になることはないでしょう。

3. 独自の教育理念を掲げる

教育理念は教育基本法の中で定められています。

第1条（教育の目的） 教育は、人格の完成をめざし、平和的な国家及び社会の形成者として、真理と正義を愛し、個人の価値をたつとび、勤労と責任を重んじ、自主的精神に充ちた心身ともに健康な国民の育成を期して行われなければならない。（教育基本法）

と定められたものを前提に、各園が特色を出しながら決められています。重要なのは、人を育てることであり、どのような目標に向かって人を育てるか、どのような人を育てることを到達の目標とすべきかです。

幼稚園・保育園経営をする上で教育理念がしっかりと定まっていることは大きく3つの点で重要です。

まずは教育、保育の軸がブレないという点です。軸が整っていることで、方向性で迷いや疑問が生じた時に、速やかに基本に立ち戻ることができます。

次に、働く人材確保と育成がスムーズに行えるという点です。幼稚園教諭、保育士は、雇用形態や給料、人間関係を重視した上で職場を決めています。それだけでなく、自分自身がやりたい保育である事、信念をもって仕事ができる教育理念である事、なども重要視しています。元々、やりたい保育が明確で、仕事に対し強い思いを持つ人が多いので、共感してもらいやすいものが良いでしょう。そうすることで、自ら学び成長しようとする良質な人材が多く集まるようになります。

最後に、保護者に選ばれやすくなるという点です。保護者も、大切な我が子を預ける場所として幼稚園・保育園を選ぶ時に、教育理念は重要視しています。教育する上で重要視する部分は家庭によって様々でしょうが、受け入れられやすく、信頼してもらえるような理念にすることで、最終的に選ばれるかどうかに関わってきます。記憶に残りやすい、インパクトのある教育理念は、話題性はあるかもしれませんが、『教育現場としてふさわしい理念かどうか』が見られるので、保護者、地域に受け入れられやすいものを選びましょう。



4. 経営システムの導入

現在、一般の会社に対してだけでなく、幼稚園・保育園経営でも経営コンサルティングを行う会社が多くあります。ここでは経営する上での基本的なマーケティング、マネジメントシステムの考え方や維持、発展面でのフォローアップなどのサービスを提供しています。人件費管理や保育計画の作成、職員同士の連携などにかかるコスト、時間削減などに大きく役立つので、利用しない手はないでしょう。

保育現場ではまだまだ手書きによる書類の作成、アナログな職員同士の情報共有、システムが統一化されていないことによる作業負担、などが色濃く残る風土です。あらかじめ整ったシステムを導入しておくことで、後々の負担軽減にもつながります。

そして、幼稚園・保育園現場は、会社とは空気感がやや違う独特な職場です。小学校に通っていた時の職員室の風景や先生たちの様子を思い浮かべると、想像がつきやすいかと思いますが、大人と子どもと一緒に過ごす職場です。そこでは、普通の会社では当たり前のことが、まかり通らないことが多々あります。今まで培ってきた会社経営のノウハウだけで行うよりも、教育現場を知っている人やある程度プロの手を借りた方が、不必要な職員との衝突や、現場からの疑問が多数上がるリスクが減り、経営を進めやすくなります。

5. 人材確保と育成

幼稚園・保育園を運営していく上で欠かせないのが、人材確保です。魅力的な先生、経験値の高い先生などを雇用しておかないと、安心して運営していくことができません。人材が確保できず、とりあえず集まった経験の少ない人ばかりで固めても、保護者の信頼を得にくくなる上、事故が発生しやすくなりリスクマネジメントばかりに時間を割かれてしまいます。

また、人件費を抑えようと経験のない人材を安い給料で揃えても、あまり質の良くない保育サービスになる上、各々のスキルを上げていくことに時間がかかってしまいます。

いい人材を確保できると、現場の運営をそのまま任せることができるので、自分の経営に集中することが出来ます。可能であれば、開園前の早い段階から有望な人材には声をかけ、力を貸してもらえるように働きかけておきましょう。

6. 園児の確保をする

園児がいなければ、幼稚園・保育園経営は成り立ちません。

幼稚園は、都市部では定員割れすることなく、特に人気のある園は毎年の枠の争奪戦ですが、地方では定員割れをしているところも珍しくありません。安定して園児を確保するのが難しいのであれば、経営形態を認定子ども園にするなど工夫が必要です。

保育園は、フルタイムでの共働きの世帯が多く、長時間子どもを預かってくれるということで園児が集まらない、ということは避けられそうです。しかし、長期的に経営していくのであれば、保育時間の見直しや受け入れ人数の変更などを行い、柔軟に状況に対応した方が良さそうです。

7. 開園エリアとポジショニング

どこの地域に開園するか、他の競合園との差別化やポジショニングのバランスも重要です。例えば、シニア世代が多いエリアに開園する場合、園児の確保が難しくなってきます。駅近がいいかといえば、保育環境があまり良くないので敬遠する保護者も少なくありません。車通園が可能か、園庭は広いか、なども重要です。

教育理念とも絡んできますが、考えている教育理念がプラスに働くようなエリア、独自の教育方針が、周りの競合園との差別化が出来るポジショニングを狙っていく必要があります。待機児童の問題が叫ばれている昨今なので、開園してしまえば園児は集まるでしょう。ただ、継続的に安定して園児を集め、選ばれる園にしていくためには最初のポジショニングは大きな役割を果たします。

8. プロモーションを行う

マーケティング戦略として行われるプロモーション。プロモーションは、新しいサービスや商品が出た時に、そのサービスや商品の存在を多くの人に認知させるため、認知させた人にサービスや商品購買のための動機付けをさせるために行います。一見、幼稚園・保育園経営にはあまり結びつかないことのように思われますが、大きな役割があります。

幼稚園・保育園は閉鎖的な部分があり、日々どんな事を行い、どんな環境なのかを外側からはあまり知ることができません。在園、卒園児や近隣に住んでいる方であれば、知ることが出来ますがそうでない場合、情報を得ることは難しいでしょう。そのため、幼稚園・保育園は、ほぼ自園のホームページを作っています。この中で、どんな方針で教育を行い、日々どんな活動を行い、特色があるのかを記載しています。

しっかりとプロモーションを行わなければ、継続的に園児を受け入れることが難しい上、働きたいと思っている教育資格保有者や、卒業後に就職先として考えている学生を取りこぼしてしまいます。

また、プロモーションをしっかりと行っていることで、外部からの信頼を得ることが出来ます。

いざ経営が始まると、後回しになりがちな部分ですが、プロモーションはしっかりと行っておきましょう。



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。

補助金の支給限度額は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、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つたり、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つ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、人が過さず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らない。

◆ 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。



小規模保育事業の特徴と経営の基礎知識

待機児童解消の一環として、最近増えてきている小規模保育所。都市部以外にも大きく広がりを見せています。働く保護者を支えるだけでなく、しっかりと目が行き届く細かな保育、として子どもたちの成長にも大きく貢献しています。

小規模保育事業の特徴やメリット、設置基準や今後経営していく上で大切なポイントなどを見てください。

コラムのポイント

- 小規模保育事業所とは、0～2歳という低年齢児を定員が6人以上19人以下という小規模な人数で運営するものです。3つの分類に分かれ、それぞれ資格者の数、子どもの定員数、必要な保育室の広さなどが異なります。
- 経営していく上で、『保育士の確保』と『連携施設の整備』が大きなポイントとなるでしょう。
- 小規模保育事業所の基礎知識を身につけ、今後の運営に役立てましょう。

小規模保育事業所とは

人が生まれてから3歳頃までは、人格を形成する大切な時期と言われています。この時期に保育所で過ごす子どもたちは、保育士と密なコミュニケーションをとり、一人ひとりの発達に合わせた保育を行うことが理想とされています。

小規模保育事業所は、0～2歳という低年齢児を定員が6人以上19人以下という小規模な人数で運営するものです。少人数にしっかりと保育士の目が行き届く保育として現在注目されています。

◆ 法制化の背景

子どもの保育や子育て支援を総合的に進める新しい仕組みとして、『子ども・子育て支援法』が2015年に施行されました。この法律の中で、小規模保育事業所は国の認可事業として位置付けられています。

現在の日本は、待機児童が問題視される一方で、過疎化が進む地方では廃園が進むといった偏りがあります。また、子どもに対する国家予算も先進国の中で最も少ないのも現状です。これらの偏った問題を解消していくために、新しい仕組みとして『子ども・子育て支援法』が整えられることになりました。

◆ 待機児童の解消

2018年現在の待機児童は、約2万人ともいわれています。特に東京や兵庫、沖縄は待機児童が多く、早い段階での改善が求められています。この待機児童の多くは都市部に集中しているため、小規模保育事業所の数を増やすことで問題は大きく解消されます。

都市部は保育所不足が現状であっても、大型の保育園が作りにくいのが現状です。しかし、定員数の少ない小規模保育事業所であれば、広い土地を必要とすることなく限られた場所でも開設することができるのです。

◆ 小規模保育事業所のメリット

大きく広がってきている小規模保育事業所ですが、事業者にとっても利用者にとっても、いくつものメリットがあります。

① 経営のしやすさ

通常の保育園を開園する場合、満たす基準のハードルが高く開園までに早くても2～3年の年月を要します。小規模保育事業所の場合、認可の基準がそこまで高くない上、半年ほどで開園することができます。

また、保育所が求められている都市部は、土地や家賃の値段が高い上に園庭にするには狭いといったネックがあります。しかし、小規模保育事業所は園庭が必要ないため、資金面でも開園につなげやすいというメリットがあります。

さらに一度入園したら卒園まで在園する家庭が多いため、安定した運営が見込めるでしょう。

② 需要ある場所への開園

小さい規模で運営することができるので、本当に需要がある場所に絞って開園することができます。通勤途中に立ち寄ることができる場所、退社が遅くなくても開園時間内に迎えに行くことができる場所は重宝されます。このようなニーズのある場所での開園は、保護者にとっても寄り添った運営となります。



③ 寄り添った保育

子どもの人数が少ないので、保育士の目が行き届きやすく、寄り添った保育をすることができます。大人数の中では埋もれてしまうような小さな成長も、見落とすことなくすくすく上げて成長につなげることができます。

じっくりと子どもに関わりたいという保育士にとっても、働きやすく定着しやすい職場にしていけることができます。

④ 人口の少ない地域でも開園可能

人口の少ない地域でも、定員が少なく小さく始めることができる小規模事業所は開園することができます。保育所は慢性的に不足しているため、人口は少なくてもニーズがあるためです。

小規模保育事業所の認可基準

小規模事業保育所は、『A型』『B型』『C型』と3つのタイプに分類されています。全国共通のガイドラインとして、『家庭的保育事業等の設備及び運営に関する基準』という省令を厚生労働省が発表しています。

✓ 『小規模保育事業A型』

保育所分園やミニ保育所に近く、原則として保育者は資格者に限られます。職員数も、認可保育所の配置基準数より1名多く職員を配置することが求められています。原則として、利用定員は6人以上19人以下です。

✓ 『小規模保育事業B型』

保育者の1/2以上が有資格者に限られます。A型同様、認可保育所の配置基準数より1名多く職員を配置することが求められています。原則として、利用定員は6人以上19人以下です。

✓ 『小規模保育事業C型』

グループ型小規模保育に近く、職員は資格者でなくても構いません(市町村によっては基準が異なります)。家庭的保育事業者1名が保育可能な乳幼児は3名以下で、原則として利用定員は6人以上10人以下です。

それぞれ運営に必要な資格や保育士の数は異なりますが、

- ・満3歳未満の幼児の保育が前提
- ・利用する乳幼児に対して入園時と年に2回の健康診断を実施する
- ・保育室などは原則として1階に設置し、消防や衛生管理などに配慮する
- ・継続的な教育を行うため保育所、幼稚園、認定こども園との連携をとる
- ・原則として自園で給食を調理して提供する

などは共通です。

	A型	B型	C型
必要な資格	保育士 国家戦略特区限定 保育士	全職員のうち半数 以上の保育士 国家戦略特区限定 保育士	家庭的保育者
必要な資格者・教員数	・0歳 乳児3人につき1人 ・1～2歳未満 幼児6人につき1人 *上記合計数+1 名必要	・0歳 乳児3人につき1人 ・1～2歳未満 幼児6人につき1人 *上記合計数+1 名必要	家庭的保育者1名 につき乳幼児は3 名以下 補助者が加わった 場合は5名以下
必要な面積	・0～2歳未満 1人あたり3,3㎡ ・2歳以上 1人あたり1,98㎡	・0～2歳未満 1人あたり3,3㎡ ・2歳以上 1人あたり1,98㎡	・0～2歳未満 1人あたり3,3㎡ ・2歳以上 1人あたり3,3㎡

小規模事業保育所の経営ポイントと課題

小規模事業保育所を経営していく上でのポイントは、『保育士の確保』『連携施設の整備』です。

◆ 保育士の確保

保育園だけでなく、小規模事業保育所でも課題として挙げられるのが保育士の確保です。保育士不足が叫ばれ続けている昨今、保育士を必要人数揃えるだけでも最初は負担になるかもしれません。小規模保育事業C型であれば保育士資格は必要ありませんが、A型、B型の場合、保育士確保は必須です。

保育士を採用するのはもともと難しい上、早朝や夜間の勤務も必要になるため、様々な時間に対応できる保育士であることも重要です。開園時間だけを見ると、労働基準法で定められている労働時間は大きく超えてしまいます。保育士の負担にならないようなシフトを組むとともに、雇用条件を工夫する、他の園と差別化をする、といった工夫が必要です。

◆ 連携施設の整備

連携施設に関する理解があまり進んでいない、という事業者も中には存在します。そのため連携施設設定に対する整備が進んでいなかったり、保護者への説明がなされていなかったりします。

また、経営面で余裕がない、連携先となる保育園や幼稚園にツテがない、連携のための交渉ノウハウがないため整備が進まない、なども現状として挙げられます。

市町村によっては、連携施設確保のために事業者に対して積極的に後押しをするところもあります。小規模保育事業所と連携施設の間に入って交渉をしたり、交流会を開催して当事者同士が積極的にコミュニケーションをとることができる場合も、設けたりしています。連携施設の設計が円滑に行われるように法整備も整ってきているので、うまく活用しながら整備を進めていくことが大切です。

差別化された小規模保育事業を

社会の大きな資産である子どもたちに、質の高い保育を行うこと、少人数でより細やかな保育を行うことが求められています。このような社会の求める保育を実現するのが、小規模保育事業です。

多くの保育施設を求められている中で、保育室の内装やデザインなどで差別化を図っていくことがこれからはますます重要になってくるでしょう。今後、小規模保育事業を立ち上げるのであれば、しっかりと実績と信頼の置ける設計事務所とともに進めていくことで満足度の高い小規模保育事業所を作り上げることができます。



『特別養護老人ホーム等整備費補助制度』とは

高齢化が進む昨今、多くの高齢者施設が必要になっています。時代の流れに寄り添って、施設の建設や整備を促進するために、多くの都道府県や自治体で整備補助制度が整ってきつつあります。

特別養護老人ホーム等整備費補助制度とはどのようなものなのか、基本的な考え方や補助対象施設、補助制度を受ける際の注意点などを参考に、これからの福祉施設建築を進めていきましょう。

コラムのポイント

- ・ 超高齢社会に対応していくため、東京都では見込みや施設配置の地域バランスに配慮しながら、特別養護老人ホーム等の整備を促進し、補助制度を整えています。
- ・ 補助制度の対象施設は、特別養護老人ホーム、介護専用型ケアハウス、養護老人ホームの3種類です。それぞれの運営スタイルによって、補助金が変わってきます。
- ・ 改築の必要性や既存入所者への配慮、将来の利用計画を検討した上で、うまく補助制度を活用しながら福祉施設の建築・増改築を進めていきましょう。

特別養護老人ホーム等整備費補助制度とは

これから福祉施設の建築や経営を検討している人にとって、『特別養護老人ホーム等整備費補助制度』はある程度理解しておきたい制度です。補助制度があるかどうかは、土地のオーナーや施設運営者にとって大きなメリットとなるからです。

◆ 基本的な考え方

東京都によると、

1. 平成32年度の特別養護老人ホーム等の整備については、東京都高齢者保健福祉計画を確実に実現するために、老人福祉施設等の整備に必要な補助要綱等を制定する。そして予算の範囲内で、計画的な整備を推進する。
2. 『特別養護老人ホーム等整備費補助制度』に基づき、特別養護老人ホーム等の整備を行おうとする区市町村や社会福祉法人や医療法人、土地所有者は、『社会福祉施設 整備費補助対象法人審査要領』を踏まえて今後の手続きを進める必要がある。

としています。

◆ 制度の目的

これからさらに進む超高齢化社会。日本は、1970年に『高齢化社会』、1994年に『高齢社会』、2007年に『超高齢社会』へと突入しました。今後も高齢者の数はさらに増えると予測されており、2025年には総人口の約30%、2060年には約40%に達する見込みであるのが現状です。

このような高齢人口が急速に増加する中で、医療や福祉などの問題への対応が急務となっています。今までの医療制度や老人保険制度では対応しきれなくなっているためです。そのため、もし高齢者が障害を抱えた場合、自宅での生活を続けるのか、施設での生活をしていくのかが重要な選択となっていきます。

このような社会に対応するために、将来的な介護サービス利用者数を見込み、必要な施設の整備を促進することを目的として整ってきているのが『特別養護老人ホーム等 整備費補助制度』です。

主な補助金の内訳

補助金は、以下の3つのケースにおいて受け取ることができます。

✓ ケース① 施設整備費補助

定員30人以上の特別養護老人ホームを整備する場合に、建物の整備に要する経費に対して補助金を交付する。

✓ ケース② 定期借地権の一時金に対する補助

用地確保(都有地を除く)のための定期借地権契約を行い、土地所有者に対して支払われた一時金(賃料の前払いとして授受されたものに限る)に対して補助金を交付する。

✓ ケース③ 借地を活用した特養整備に関する補助

国有地又は民有地において特養を整備するにあたり、土地所有者に対して支出した賃料に対して補助金を交付する。



それぞれのケースの中でも、

・工事費及び工事請負費

これらと同等と認められる委託費や分担金、購入費が含まれます。備品購入費は含まれません。

・工事事務費(設計監理料)

補助対象経費となる工事事務費は、工事費や工事請負費の2.6%を限度とします。

これらの費用は**補助対象経費**となります。

ただ、

・土地の買収や、緑化・外構・土地造成・擁壁等の整備に要した費用

・既存建物の買収にかかった費用

・既存建物の解体撤去や仮設の建築にかかった費用

・職員宿舍

・その他整備費として適当と認められない費用

などは**補助対象外**となるので、お気をつけください。

補助制度の対象施設

補助制度の対象施設は、『特別養護老人ホーム』『介護専用型ケアハウス』『特定施設入居者生活介護の指定を受けた養護老人ホーム』の3つです。

整備費補助を行う上で、都では施設全体で入居者の生活やケアに必要な面積を確保できるよう、定員1人当たりの必要整備面積が定められています。

◆ 特別養護老人ホーム

・対象施設

定員30人以上の特別養護老人ホーム、これに併設する老人短期入所施設

・対象整備区分

創設、増築、改築、ユニット化改修、増床型改修、大規模改修、改修型創設、療養転換創設、療養転換改築、療養転換改修、多床室のプライバシー保護のための改修、共生型改修、看取り対応改修など

・整備費補助額

ユニット型の場合定員一人当たり

整備区分	基準単価 (円)
創設	5,000,000
増設・療養転換創設、増設	5,000,000
改築	6,000,000
改修型創設	3,750,000
増床型改修	2,500,000

従来型個室定員一人当たり

整備区分	基準単価 (円)
創設	4,500,000
増設・療養転換創設、増設	4,500,000
改築	5,400,000
改修型創設	3,375,000
増床型改修	2,250,000

多床室 定員1人当たり

整備区分	基準単価 (円)
創設	4,050,000
増設・療養転換創設、増設	4,050,000
改築	4,860,000
改修型創設	3,037,000
増床型改修	2,025,000

◆ 介護専用型ケアハウス

・対象施設

定員30人以上の軽費老人ホームで介護専用型特定施設入居者生活介護の指定を受けるもの、これに併設するショートステイ

・対象整備区分

創設、既存施設の増築、介護療養型医療施設からの転換整備、社会福祉施設災害復旧費国庫負担(補助)の対象となる改修等、知事が特に必要と認めた工事

・整備費補助額

ユニット型定員一人当たり

整備区分	基準単価 (円)
創設	4,300,000
増設・療養転換創設、増設	4,300,000

◆ 養護老人ホーム

・対象施設

定員30人以上の養護老人ホームでこれに併設するショートステイ

・対象整備区分

創設、既存施設の増築、改築、改修

・整備費補助額

整備区分	基準単価 (円)
創設	4,300,000
増設	4,300,000
改築	5,160,000



増築・改築を行う際の注意点

特別養護老人ホーム等整備費補助制度を利用するために増築や改築を行う際は、以下の4点に注意が必要です。

✓ ① 改築の必要性があるかどうか

補助を受けて改築を行う場合、老朽度調査票を提出するとともに、大規模改修などでは対応できない改築が必要となる具体的な理由を記した理由書の提出が必要です。

✓ ② 用地費補助の財産処分(補助金相当額の納付)

移転改築を行うことによって、用地費補助を受けて取得した土地を売却したり、他の用途に使用したりする場合、都から受け取った補助金相当額の用地費補助費用の納付が必要です。

✓ ③ 既存入所者への配慮を行う

建物をユニット型に改築する場合、入所者の経済的負担が増加します。

システムの変容を受け入れられない入所者がいる場合、新たな受け入れ先確保が必要です。それ以外にも、今いる施設が変わることによって生じる入所者の身体的、精神的負担への対応も必要です。

✓ ④ 職員の確保や研修の必要性

施設の移転やユニット型への転換によって、新たな職員を採用したりユニットケアに関する職員向けの研修をしたりといった準備が必要になります。

✓ ⑤ 将来の利用計画

今利用している建物の増築を行った場合、既存の建物が先に老朽化してしまう可能性があります。増築を行う際は、まだ使える増築棟の活用が可能か、敷地内改築ができるかなど、将来の利用計画を見据えた検討を行いましょう。

✓ ⑥ 消費税率の引き上げを視野に入れておく

消費税率が2019年10月1日から10%に引き上げられます。2019年度中に施設整備費補助金の協議書を提出する場合、建築請負契約の締結は補助内示後の2020年度です。建築請負契約に係る消費税率は、一律10%で計算をしましょう。

工事請負費の適切な見積りを

建築費の動向も見ながら、協議書提出時から適切な設計・見積りを行う必要があります。

- ・ 資金計画上の負担が少なく開設後のコストも見据えた設計
- ・ 建設費の高騰を踏まえた見積り

であることがポイントです。

設計や資金計画を変更する場合、補助の内示後だったとしても再度審査会に付議することがあり、整備開始時期が遅れてしまいます。そうすることで、事業者にとっての負担が大きくなります。

事業者にとって最適な方法は、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し、設計管理まで行う業者に依頼することです。全ての工程を安心して任せることで、事業者の負担は軽くなります。適切な見積りを提案してくれる業者を選ぶようにしましょう。



『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

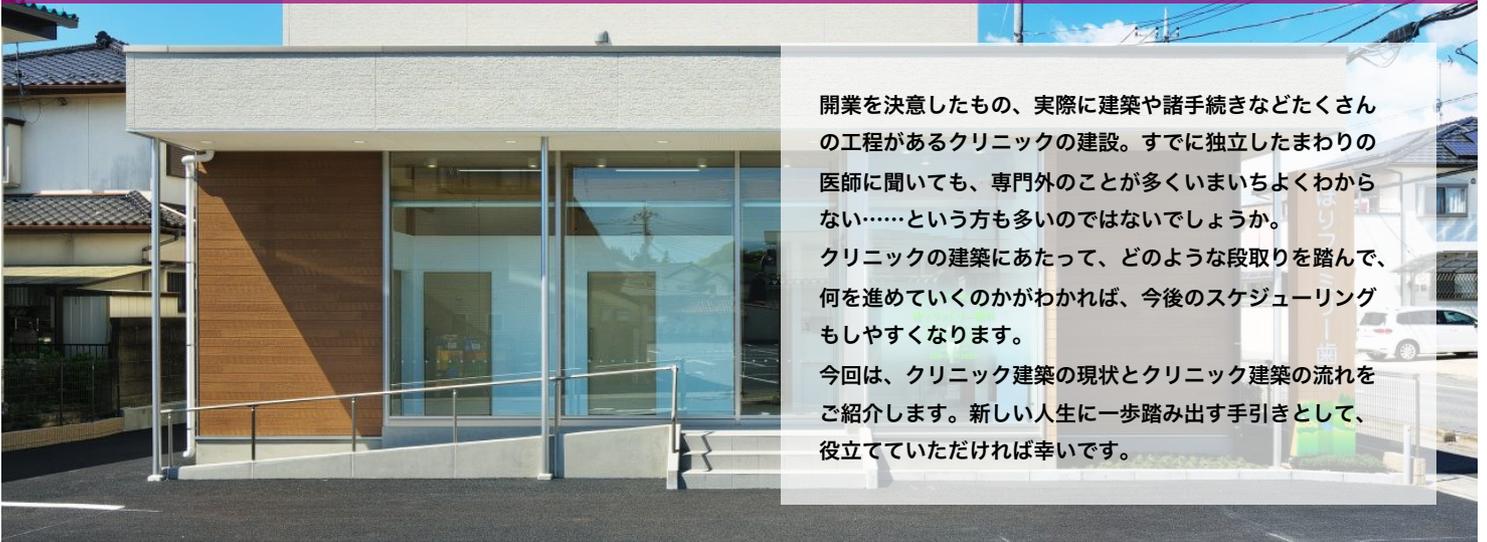
今回の改正建築基準法では、次の2点が目標として挙げられています。

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つたり、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いよくわからない……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者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者が一体的に設計と施工を実施するものうち、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られることができる建築設計事務所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者が一体的に設計と施工を実施するものうち、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るのです。

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。これらを一つず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。何か事故があってからでは遅いですし、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の過ごす場所なので、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ふこともあります。

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が。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思うと、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。



福祉施設経営を成功させるポイントと土地活用

駅から遠い場所にあるため不便、賃貸物件として貸し出すには人の流入が見込めない…といった空いた土地の活用方法でお悩みではありませんか？
ある程度の広さが確保できる土地の運用方法で悩んでいるのであれば、福祉施設経営の検討というのも一つの手段です。今回は、福祉施設経営を成功させるためのポイントとともに、福祉施設建築の建設費補助金の仕組みをご紹介します。

コラムのポイント

- ・ 現在利用されていない土地は、収益性が高く安定した運営をすることができる福祉施設としての活用方法があります。
- ・ 福祉施設建築の際は、国の補助金や助成制度、融資制度を受けることができます。必要に応じて活用できるように情報収集しておきましょう。
- ・ このコラムを読んでいただくことで、福祉施設としての土地の活用方法を知り、今ある土地を社会貢献として活かすことができます。

福祉施設の運営主体

福祉施設とは、高齢の方や子ども、障害のある方々に福祉サービスを提供する施設のことです。自立して、個々の能力を発揮できるように必要な、日常生活における支援や技術の指導などを行っています。

福祉施設の運営主体はいくつかのパターンがあります。入所型の社会福祉施設の場合、地方自治体か社会福祉法人が運営することが原則として定められています。

また、通所型および訪問型サービスであれば、地方自治体や社会福祉法人に限らずとも、民間企業やNPO法人など一定の基準を満たせばさまざまな法人でも経営することが可能です。

◆ 検討価値の高い土地活用方法

既に賃貸住宅は余裕しているが、相続税対策として競合しないように土地活用をしたい、現在の土地近辺には既に賃貸住宅が多く存在しており、飽和状態なので賃貸住宅以外の活用方法を採用したい、節税効果のある土地活用をしたい。

こういった条件を満たすのも、福祉施設の経営です。

節税効果が高い土地活用、という住宅系の土地活用になってきます。しかし、既に賃貸住宅を経営していたり競合が多かったりする場合、いくら節税効果が高いとはいえ空室リスクが高く安定した収益を見込むことができません。福祉

施設の経営であれば、必要とされる地域がまだ多く存在するため、節税効果を重視する人にとっては検討価値が高い土地活用方法なのです。

福祉施設経営を成功させる3つのポイント

安定した福祉施設の経営を成功させるためには、社会福祉法人が抱えるリスクもしっかりと把握した上で適切なリスクマネジメントを行いながら、スムーズな経営を行う必要があります。

1. 社会貢献性を重視して経営を行う

福祉施設は、今後の日本社会や地域との関係性を見据えた時に、社会貢献性が高い土地活用方法であるといえます。

社会のために自分の土地という資産を活かす、という思いが土地活用の目的として掲げられることで、地域住民にも受け入れられやすくなります。そういった根底の思いは結果として、土地活用としての歯車がうまく回るようになります。

介護施設経営は、社会貢献性という面においては最適な土地活用方法です。

2. まとまった土地の安定的な活用を行う

面積の大きな土地は、いざ活用するとすると投資額も大きく賃貸住宅等にする場合、需要と供給の面で差や負担が生じてしまいます。しかし福祉施設であれば、まとまった大きさの土地を活用することができます。福祉施設を運営するためには、まとまった大きさの土地が必要です。さらに、運営事業者を探したり施設によっては総量規制で自由に建築できなかったりと、介護施設の経営に携わることができる人は基本的に絞られます。福祉施設を建築し、経営が安定して行われるようになれば、用途に悩んでいた土地を安定的に活用することができます。

この時に注意しておきたいのは、他の土地活用方法と比べ圧倒的に投資額が大きいこと、福祉施設という建物の特殊性により、途中で解約があったとしても他の用途への転用が難しくリスクが高いこと、という2点でしょう。投資額に関しては、うまく国の建設費補助と税制優遇を利用すること、中途解約の際は中途解約ペナルティ条項の設定を運営事業者との契約内容に盛り込む、などの検討をしておきましょう。



3. 収益性の確保と節税

福祉施設は、一般の賃貸住宅に比べて高い収益性や利回りが期待できます。マーケットとしても今後拡大することが見込まれているので、空室リスクも比較的低いでしょう。安全な福祉施設を安定的に運営していくために、管理委託や修繕などといったメンテナンスはこまめに行い、中途解約などのリスクに備えましょう。

また、介護福祉施設は固定資産税や相続税の節税につながります。敷地が評価されることで、更地よりも評価額が低くなります。

固定資産税等の保有コストの軽減措置も受けられるので、宅地としての固定資産税や都市計画税が軽減されます。固定資産税などのような保有コストは、事業収益内から支払うことができます。

長期的に安定した運営を続けることができる仕組みを整えていくことが、福祉施設経営を成功させるポイントです。

活用していく上では、しっかりと体制を整えた上で、安定的継続的に利用者がいる状態をつくるためにも、魅力ある付加価値やサービスを提供していくようにしましょう。

福祉施設建築の建設費補助と税制優遇

福祉施設を建築する際は、国や地方公共団体の補助金を受けることができます。『地域介護・福祉空間整備等交付金』『次世代育成支援対策施設整備費交付金』などの助成制度も創設されています。また、施設整備を社会福祉法人がする場合、独立行政法人福祉医療機構による融資制度もあります。

◆ 社会福祉施設等施設整備費 国庫補助金の利用

『社会福祉施設等施設整備費国庫補助金交付要綱』という国が定める制度によって、補助基準額を上限に整備に必要な経費の4分の3の金額を補助するものがあります。

◆ 社会福祉施設の整備助成制度

社会福祉法人が社会福祉施設を整備する場合、その整備費の1/2を原則として国は補助し、施設設置者に対して都道府県は整備費の1/4を補助しています。また、民間事業者が社会福祉施設を設置する場合、社会福祉事業施設等の設置、整備などに必要な資金の融資を独立行政法人福祉医療機構が行っています。

これらは、地方自治体もしくは社会福祉法人が運営することが、原則として定められています。補助金制度を利用する場合、社会福祉法人であれば税制面の優遇だけでなく、助成金の支給なども時々実施されています。これらの情報に関しては、常にアンテナを張っておき、可能な限り利用するように工夫していきましょう。

土地活用は社会貢献

今ある土地をそのままにしておくことで、生み出せたかもしれない利益を得ることができなかつたり、空き地によるリスクが高まったりすることを考えると、地球上にある土地という限られた資源は、より有益に社会貢献として活用していくことができます。

日本社会の今後を見据え、土地活用方法を検討されているのであれば、福祉施設としての活用も一つの手段ではないでしょうか。



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。
- 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が、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ると、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ったり、求めていた仕上がりにならな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に、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なってきました。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どの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。



【土地という財産】空き地のままで終わらせない活用方法7選

どうにかしたいと思いつつ、結局手がつけられていない、活用方法がわからない空き地。そんな空き地を持って余していませんか？

空き地は活用しなくても税金がかかりますが、活用次第では利益を生み出すだけでなく、社会に価値を生み出すことができます。

空き地を空き地のまま持ち続ける危険性や、空き地を活用する方法など空き地の持つ力を発揮するための方法をご紹介します。

コラムのポイント

- 空き地は、毎年固定資産税や都市計画税といった税金が所有しているだけでかかってきますので、積極的な活用をお勧めします。
- 空き地の活用方法は、賃貸アパートやマンションの経営、駐車場、トランクルーム、イベント開催などいくつも挙げられます。
- コラムを読んでいただくことで、空き地の有効な活用方法を知り、空き地に価値を持たせ働いてもらうことができます。

空き地にかかる責任

普段は気にも留めなくても周りをよくよく観察してみると、意外と多くの空き地がまともなく存在していることに気付くのではないのでしょうか。経済活動や、産業構造の変化、少子高齢化や人口減少などのような社会構造の変化によって、空き地は増加傾向にあります。

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、相続されたまま、空き家が伴う場合は解体費用をかけたくない、特に何も考えていない、などの理由から活用されていません。

◆ 毎年の固定資産税

毎年固定資産税や都市計画税といった税金が、空き地を所有しているだけでかかってきます。

固定資産税…土地の評価額×1.4%

都市計画税…土地の評価額×0.3%

地方自治体によって異なりますが、このような決して安くはない税金を、空き地を所持していることで毎年払う必要があります。例えば、坪20万円の50坪の空き地では、固定資産税と都市計画税を合わせて

20万×50坪=1000万(評価額)×1.7%(合計税率)=17万(年間税額)

という額になります。

◆ トラブルの増加

空き地として持ち続けることで、最も危険なのは犯罪やトラブルの元となってしまう、ということでしょう。

空き地はこまめに手入れをする必要があります。雑草やゴミによって荒れてしまうと、不法投棄の温床になったり、近隣からのクレームが発生したりする可能性が高まります。空き地を放置することによって、リスクが生じてしまうのです。

ただ所持しているだけ、とはいうものの、所持している以上その空き地には責任が生じているのです。

空き地を活用する手段

では、今ある空き地はどのように活かしていくことができるのでしょうか。いくつか具体例をご紹介します。

✓ 賃貸アパートやマンションに活用

立地が良ければ、賃貸アパートや賃貸マンションを建てて貸し出すことによって、家賃収入を得ることができます。もしも満室に近い経営を長期間続けることができれば、初期投資分を数年で回収し安定した不労収入とすることもできます。

年間の経費としては、固定資産税や共用部分の電気代、メンテナンス費用などがあります。また、不動産所得税を納める必要もありますが、不動産所得は減価償却費や青色申告特別控除など計上でき、マイナスになったとしても給与所得など他の所得と損益通算ができます。



✓ 駐車場に活用

管理にそこまで手間がかからない上、比較的費用をかけずに始めることができるのが駐車場経営です。

月極駐車場として初期費用をあまりかけずに始めることができますし、コインパーキングとしての利用もできます。月極駐車場の場合、収益は少なくなりますが将来他の業態に転換する時、簡単に転換することができます。コインパーキング場合、専門業者に土地を一括借上げて機械を導入して地代を受け取る、専門業者から機械を購入して管理を依頼するなどいくつか方法があります。機械導入は初期投資やリスクなどはありますが、月極駐車場よりも高い収益を得ることができます。

✓ 施設経営としての活用

クリニックや保育園、福祉施設などの施設として活用することもできます。老人ホームや介護施設、保育施設は今後ますます必要とされてきます。必要とされているものが建つことによって、地域住民や利用者にとって有益なものになり、意義のある投資となるでしょう。

高齢者施設の場合、市街化調整区域であるかなど関係なく、そもそも自治体による許可がないと建築できない総量規制のものと、自由に建築できるものに分かれています。その中でも、自立しており介護要素の低い高齢者向けのサービス付き高齢者向け住宅や住宅型有料老人ホームは総量規制の対象施設でないため、市街化調整区域でも建築できる可能性があります。

更地として経営者に貸し出す方法、建物を建てたりリフォームしたりすることで建物を貸し出す方法などが挙げられます。

✓ トランクルームとしての活用

トランクルームも、初期費用をあまりかけずに始めることができます。コンテナを使ってリーズナブルに始めるだけでなく、しっかりとした建物を建てることによって高級路線で打ち出していくこともできます。

物を保管する場所なので、こまめな空気の入替えや物の品質を保つ為の管理が必要です。しっかりとケアができる時間がある人、ケアを外注する為の人手を見込めるのであれば始めやすい活用方法でしょう。

✓ 資材置き場としての活用

空き地が更地の状態で、資材を保管する必要がある会社や施設の近辺であれば、すぐに活用できる方法です。資材置き場なので、あらかじめ整備する以外には大きな費用はかかりません。こちらも、将来他の業態に変更する時でも簡単に転換することができます。

✓ 太陽光発電としての活用

太陽光発電としての活用も、田舎では多く目にしたことがあるでしょう。政府がによって投資家が積極的に参入したくなる仕組みが作られているため、ある程度参入しやすいのがポイントです。太陽光発電は、発電した電気を電力会社に売り、その収益で設置費用から撤去費用をまかなうというのが原則の固定価格買取制度（FIT制度）のもとに成り立っています。

賃貸収入や駐車場利用などでは得られない、収入が守られるという国との約束が太陽光発電の大きな強みです。また、専門知識がなくても始めることができますが、日当たりの良さや開始20年以上経つとFIT制度が使えないなどのデメリットも挙げられます。トータルで見た上で、利益が出る、続けられるのであれば検討してみましょう。

✓ イベント開催場所としての活用

自治体や組織がイベント開催を行うイベント開催場所として活用することもできます。会議室や体育館のような施設内ではなく、広い野外を使うとすると、以外とそのような場所がないものです。

運動会やフリーマーケットのようなイベント開催場所として貸し出すことで、地域住民だけでなく場所を必要としている人たちに大いに役立ちます。収益という面ではあまり期待はできませんが、今まで空き地だったものが活用されることで人々の笑顔につながる、という喜びを感じることはできます。

空き地にも価値を見出す

空き地はうまく活用することで、人々の生活に潤いを与えることができる可能性を秘めています。

現段階で活用方法を見出せていなかった空き地をお持ちの場合は、これらの活用方法を検討してみたいかでしょうか。



【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つたり…となってしまうと時間と労力が勿体無いですよね。

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、なかなか話がかみ合わない、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ない。

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しておきましょう。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も重要です。

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）と仕事をしておきた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。



【土地活用】後悔しないためにやっておきたい2つの準備

手元にある広大な土地。市街地にある、商業施設にも駐車場にも使えないようなどう活用すればいいかわからない土地。手に負えない土地を、幾つも抱えてはいませんか？土地は、うまく活用することでどうとでも変化する力を秘めています。

そんな土地を活用していくために、やっておきたい準備や土地活用例をご紹介します。

コラムのポイント

- 土地活用を行う前に、リスクマネジメント、事例から学び土地にあった活用方法を見つける、という2点は準備しておきましょう。
- 土地の活用方法としては、賃貸アパートやマンション経営、駐車場運営、保育園や福祉施設などの施設経営があります。
- 土地活用を行う前にできる準備はしっかりと行い、有益な土地活用を行いましょう。

土地活用を始める前に

一口に土地活用、と言っても、土地によって活用方法には向き不向きがあります。やみくもに活用するのではなく、この土地にはこの活用方法がある、というように、まずは土地にあった活用方法を考えることが大切です。

そして、土地活用を始める前に知っておきたい心構えが2つあります。どれも聞いたことがあるとは思いますが、今一度見てみましょう。

◆ 心構え① リスクマネジメントを行う

元々自分の土地だから元手はかからない、とはいえ、活用方法によってはそれなりの費用がかかるのが土地活用です。もし、賃貸マンションや賃貸アパートの建築を行うのであれば、多額の借入をした上で賃貸運営を開始し、長期的な返済計画を立てる必要があります。そして、その建物は20～30年、もしくはそれ以上かけて運営する必要があります。賃貸マンションや賃貸アパートは、収益が大きくなる可能性がある一方で、リスクが高いものです。

深く立地条件や人工の流れを考えず、業者の勧めや周りの動きに便乗して運営を始めたために、何年も空室が埋まらず返済計画がままならない、というパターンは多々あります。これらは見通しが甘かったがため引き起こされてしまった典型的なパターンでしょう。

リスクや問題点はあらかじめ把握しておき、不動産業界の最低限の知識を身につけておく、という行動をしておかないと長期間の土地活用は難しいでしょう。

✓ 資金調達

土地活用をするにあたって、アパートを建てる場合もコインパーキングを設置する場合も、資金がない場合、銀行から融資を受けることになります。銀行融資を受けられるかどうかによって、次に進めるかどうかが変わってきます。融資を受ける金額は多額であることが多いので、金利が変動した場合は、返済総額が変化するリスクもあるということも知っておきましょう。

✓ 何もしないというリスク

土地を活用する上でのリスクを考えていると、何もしない方がリスクマネジメントになるのでは、と思う方もいらっしゃるかもしれません。しかし、土地はただ保有しているだけでは資産としての価値はずっとそのままです。むしろ、固定資産税や多額の相続税など、持っているだけで必要な経費は沢山あります。

駐車場の経営や資材置き場としての貸し出しであれば、収益は小さいものの、リスクは抑えることができます。なにもせずにただ土地として存在しているだけ、というよりは、何か土地としての価値を生み出した方が経済的にも有益な場合が多々あります。

◆ 心構え② 事例から学ぶ

自分が所有している土地は、どんな活用方法があるのかわからない、どの活用方法が一番有益なのかわからない、という方も多いかもしれません。

そのような場合は、まずは身近な沢山の事例から学んでみましょう。多くの業者は沢山の事例を持っていますので、今の土地にあった活用方法を提案してくれるはずですよ。また、今ではインターネットが発達しています。土地の活用方法として調べると、多くの活用方法が出てきますし、今の土地に近い条件で、うまく活用している手段も見つかるかもしれません。

最初は真似ることで何事も上達していきます。土地活用初心者であれば、最初はうまくいっている方法を真似てみて、そこから手を替え品を替え、得たい収益に近づけていくというのも一つの手段です。



土地の活用例3選

では、土地の活用例を見てみましょう。

◆ 賃貸アパートやマンションの経営

賃貸アパートや賃貸マンションを建てて貸し出すことで、家賃収入を得ることができます。この場合、立地が非常に重要となります。多額の資金を投じ建物を建てたとしても、入居者が集まらなくては家賃収入が得られず、大きな赤字を負ってしまいます。もしも満室に近い経営を長期間続けることができれば、初期投資分を数年で回収し安定した不労収入とすることもできます。

年間の経費としては、固定資産税や共用部分の電気代、メンテナンス費用などがあります。また、不動産所得税を納める必要もありますが、不動産所得は減価償却費や青色申告特別控除など計上でき、マイナスになったとしても給与所得など他の所得と損益通算できます。

◆ 駐車場の経営

比較的安価な費用で始められる上、管理にもそこまで手間がかからないのが駐車場経営です。

✓ コインパーキング

コインパーキングの経営は、専門業者に土地を一括借上げして機械を導入することで地代を受け取る方法と、専門業者から機械を購入して管理を依頼する方法とがあります。機械導入のリスクはありますが、一般的に、月極駐車場による方法よりもコインパーキング形式の方が高い収益を得ることができます。

✓ 月極駐車場

月極駐車場は初期費用の必要がない分、リスクを抑えることができます。しかしその反面、収益は少なくなるのが現状です。とはいえ、将来他の業態に転換する時に簡単に転換することができるのは魅力でしょう。

駐車場経営には、土地の向き不向きが大きく分かれます。住宅街の中にあり、周辺住民の駐車場や、商業施設、オフィス付近、駅の近くなど施設利用のための駐車場として、であれば利用を見込むことができます。商店街や人が多く集まる一等地付近のコインパーキングや、多少値上げをしても月極が埋まるほどの場所の駐車場以外では大きな収益は見込めない活用法ではありますが、その分リスクも低いものとなります。

◆ 施設の経営

クリニックや保育園、福祉施設などの施設を建築する方法もあります。高齢化社会であるにもかかわらず、老人ホームや介護施設はどこもいっぱい、入居者待ちというのが現在の状況です。また、保育園も待機児童が多く、施設そのものが少ないのが現状です。

施設そのものが少ない状況下において、保育園や福祉施設を建てるとなるとそこまで入居者確保や利用者確保に追われずに済みます。また、必要とされているものが建つことで、地域住民や利用者にとってはとてもありがたく、意義のある投資と言えるでしょう。

また、立地条件が良ければ、開業医として独立する人に向けて貸し出すこともできます。いずれにしろ、土地を探している人や組織は以外と多く、情報収集は欠かせないでしょう。

有益な土地活用にするために

土地は活用することで新たな価値を生み、そこをうまく運用していくことで、利益となります。

今現在、使っていない土地がある、活用方法に悩んでいる、という場合、活用しない方がリスクだということも念頭に置いた上で、今後の一手を投じることを検討してみたいかがでしょうか。



【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。

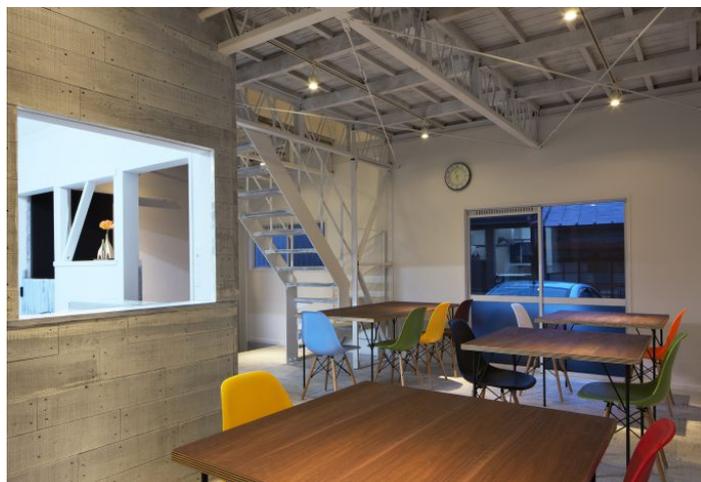
こちらは、元々は住宅だったものを大きくリノベーションし、カフェにしたものです。既存の外壁やサッシはそのまま活かし、白い塗料で塗ることで爽やかで清潔感のある外観にしました。古く劣化してしまった外観でも、キレイなイメージに塗り替えるには新たに塗装する、というのとはとても有効です。



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。



なぜ？リノベーションは設計事務所に任せて損はない理由

今の住まいをリノベーションして新たな家として暮らし始めたい、中古物件を購入し店舗として使うためにリノベーションしたい…。新しい季節、既存の建物に対し、新たに手を加え何かを始めようと踏み出す方も多はず。リノベーションを行う会社は多く存在しますが、その中でも委ねるべきは設計事務所です。理由は幾つかありますが、一つは1級建築士だから、ということ。今回は、設計事務所が行うリノベーションの良さとなぜお勧めなのかという理由についてご紹介します。

コラムのポイント

- リノベーションとは、今ある建物に対して大規模な工事を行うことで、新築の状態よりも性能を向上させたり、価値を高めたりすることを言います。
- リノベーションを設計事務所に委ねることで、斬新なアイデアの提案だけでなく、意図的な工夫や建物の可能性を開花させるべく術を使って対応してもらうことができます。
- このコラムを読んで頂くことで、設計事務所のリノベーションを委ねるメリットを知り、今後のリノベーションの検討材料にすることができます。

リノベーションとは

リノベーションとは、今ある建物に対して大規模な工事を行うことで、新築の状態よりも性能を向上させたり、価値を高めたりすることを言います。

リフォームとリノベーション、どちらもよく聞き似たような言葉ですが、意味合いが全く違ってきます。

◆ リフォームとは元に戻すこと

リフォームとは、建築後長い時間を経たことで、汚れて古びてしまった内装を新築の状態に近づけるための改修のことを指します。剥がれてしまった壁紙を貼り替える、床板を張り替える、古くなった浴室まわりを新しいものに取り換える、などが挙げられます。

大掛かりに取り壊して新たなものをつくり上げて…というわけではなく、部分的や表層的に改修工事を行うことで、古びてしまった住まいを新築当時の状態に戻すために、原状回復するために行われます。

◆ リノベーションは刷新

リノベーションは、間取りや内装、配管などすべてを一旦ゼロから考え直し、これから住む人たちの暮らしに合わせてつくり替えることによって機能を刷新し、新しい価値を生み出すことです。

定年退職を機に新たな土地に引っ越し、そこで購入した中古物件の壁を取り払って光と風が通り抜ける広々としたリビングをつくったり、家族向けの部屋をひとり暮らしにあった間取りや機能に刷新したりすることで、そこで暮らす人に向けて新たな価値を提供することができます。

刷新によって、新たな価値の創出とこれから住む人のライフスタイルにあった暮らしの創出、といったプラスαの様々なものを生み出すことができます。リフォームはマイナスから0にすること、リノベーションは0から1にも100にもすること、と考えてもらうと分かりやすいのではないのでしょうか。

リノベーションの魅力

リノベーションの魅力は、多岐に渡ります。

魅力1.自由に設計することができる

リノベーションによって、内装デザインを変えたり間取りを変えたり、設備機器交換、水回りの位置変更など自由に設計することができます。既存の住まいにあわせ、生活スタイルを変えていくのではなく、生活スタイルに住まいを合わせていくことができます。

新築とは違い、すでにあるものに対して設計を加えていきます。そこに不自由を感じる方もいらっしゃるかもしれませんが、設計は制約の中からこそ大きな価値が生まれるのです。

魅力2.今後の資産性

マンションの資産価値は、築年数の経過とともにどんどん下がっているのが日本の現状です。約20年で、建物の価値は下がりきるとまで言われています。そして築20年を超えた時点で、中古マンションとしての資産価値はほぼ同じであると言えるでしょう。

最新設備の整った築5年、10年の築浅マンションは、今後ますます価値が下がる可能性があります。資産形成という視点で見た時に、今後の価値が下がりにくいのが中古物件なのです。



魅力3. 物件の選択の幅が広がる

都心に住みたい、地方でも交通の便が整った場所に住みたい、しっかりとした建物に駐車場も完備されている場所に新店舗を出店したい…。現在希望しているエリアで、希望に合致した理想通りの物件を探し出すのは意外と難しいものです。特に、駅の近くや人気エリア、市街地のような好立地には建物が立ち並んでおり、今後新たな物件が建つことはとても稀です。

中古物件であれば、価格も高騰しすぎておらず、利便性が良く人気の高いエリアでもある程度価格を抑えて手に入れることができます。また、物件数もとても多いので、希望に応じた物件が見つかりやすく、選択肢を広げることができます。

設計事務所はリノベーションに強い

では、いざリノベーションをするとなった時に、どこにリノベーションを頼みますか？ハウスメーカー？懇意にしている工務店？様々な選択肢があると思いますが、ぜひ設計事務所に依頼する、という選択肢も視野に入れておいてください。

設計事務所をお勧めする理由として、以下のような理由が挙げられます。

理由1. 斬新なアイデアを持っている

建築士は、建物のあらゆる可能性を探りながら設計、建築を進めていきます。お客様のこんな暮らしがしたい、あんな間取りにしたい、というイメージを超えたものを提供することができます。

想像している以上の提案がなされたら、さらにそれが形にされたら。この間取りではこのプランしか組めません、といったような画一的なものではなく、一人ひとりの理想や生活に合ったものが生み出されることに対しては、誰もが幸せを感じるのではないのでしょうか。

理由2. 意図的に工夫をなすことができる

間取りに関して、キッチンだからこう、リビングだからこう、というように画一的な間取りになっているケースは多々あります。また、物件によっては空間が細かく区切られ、多様な空間活用すらままならない場合もあります。

このような状況に対しても、暮らしやすさや利用しやすさ、導線など様々な視点をもとにして意図的な設計の工夫をすることができます。建築士だからこそなせる技でしょう。

理由3. 建物の新たな可能性を開花させることができる

リノベーションは、今あるものに対して手を加えることで、性能の向上や新たな価値を見出すことです。今までは、一つの用途、一つの方法でしか活用されていなかった建物に、新たな可能性を見出し、カタチにする。設計事務所にリノベーションを委ねることで、これらを実現していくことができるのです。

『創造とは、逆境の中でこそ見出されるもの』とかつて大物建築家が入っていたように、すでに存在し手を施すのが難しいような建物という逆境の中でこそ、リノベーションという創造が価値を創出するのです。

このように、設計事務所に委ねることによって得るものはとても大きく、新たな暮らし、新たな生き方をさらに飛躍させるような後押しとなるのです。

リノベーションで建物に新たな価値を見出す

改革や挑戦、創造。今ある場所から新たな場所に行くためには、今まで積み上げてきたものも活かしつつ進んでいく必要があります。

建物も同じで、新たな道を進んでいくためには、リノベーションという改革が最も有効でしょう。



田舎だからこそできる土地活用と活用方法

広大な土地に豊かな緑。都会の喧騒からは離れた場所にある、落ち着いた田舎という場所。たまにその土地を訪れるのはいいけれど、その土地が自分のものだったら…。今回は、『田舎』という活用が難しそうな場所でもできる、土地の活用方法をご紹介します。このコラムで、手持ち無沙汰になっている土地が、生き生きと輝き出す活用先のヒントとなれば幸いです。

コラムのポイント

- 田舎の土地活用方法としては、建物を建てて貸す、土地を貸す、そのまま活用するという方法があります。
- 田舎の土地活用前には、市街化調整区域と農地法という2点の内容を抑えておきましょう。
- 土地活用方法を知ること、眠っている土地を活かす手段を知り、行動に移すことで地域の人々や自分自身への大きな収益を生むことが出来ます。

『田舎』という土地を活用すること

田舎という土地。癒しにはなるかもしれませんが、どう活かしているのかわからない、という方も多いのではないのでしょうか。

田舎の土地は、活用していてもしていなくても、固定資産税は支払わなくてはなりません。何もせずに支払いだけを続けるよりも、何かしらの活用をし、収入を得ることにつなげていきたいですね。

いろんな野菜の収穫ができる農園を作って都心からの観光客で賑わい収益黒字化、地域の人々のコミュニティスペースを造って使用料で収益が…。これらは決して叶わない夢ではなく、工夫次第で自身でもできることなのです。

田舎の土地活用の方法

まずは、田舎の土地活用方法をご紹介します。

活用方法としては、『建物を建てて貸す』『土地を貸す』『自分で活用する』の3つが挙げられます。

1. 建物を建てて貸す

これは土地活用の中で最も多いパターンです。賃貸マンションやオフィス、グループホームなどを建てて、運営者や利用者に貸すというのがこれに当たります。建物を貸すので、何もなかった土地から家賃としての収入が発生します。運営者、入居者さえ決まれば安定した家賃収入のシステムが確立し、不労所得として定期収入を得ることが出来ます。

ただ、空室や資産価値の下落などといった建物から生じるリスクはもちろんあります。また、自然災害などに見舞われ建物の破損という事態に陥る可能性もあります。

✓ 賃貸マンションやオフィス

賃貸需要が低いのではないかと、借り手は見つかるのかといった心配はあるかもしれませんが、ニーズを読み解くことで賃貸物件としてうまく活用出来る場合があります。

田舎暮らしに憧れる若者、古民家のリノベーションをしてミニマルなライフスタイルを送りたい人、都会からの移住を考えている人、リモートワークをしているので都会に住むことにはこだわらない人など、田舎というものに魅力を感じている人は想像以上に多く存在します。

元々田舎に住んでいたり、田舎に住みたいと思わなかったりする人には理解しがたいかもしれませんが、しかしこのような多くの価値観がある中で、対象を絞ってうまく情報を発信し賃貸住宅としての活用を促すことで、その土地は有効活用できます。借り手にとっても満足度の高いものとなるでしょう。

SNSが発達し、田舎暮らし支援サイトや移住支援制度などたくさんある情報も広く手に入れられるようになってきました。うまく活用しない手はありません。

実際に賃貸マンションやオフィスビルとして貸し出す場合は、入居条件の計画やその土地が賃貸物件を建てる場所として適切かなどのリスクマネジメントはしておきましょう。



✓ 高齢者施設

現在は急速に進む高齢化社会です。そのため、多くの高齢者施設は入居待ちの状態が続いています。今後も高齢者の数が益々増えることを思えば、これからも需要が高いのが高齢者施設でしょう。

開業し、人ささ集まれば継続的な収入は望めます。ただ、高齢者施設は、自治体による許可がないと建築できない場合と自由に建築できる場合があります。比較的建てやすいのは、介護要素の低い自立した高齢者向けの『サービス付き高齢者向け住宅』や『住宅型有料老人ホーム』でしょう。

2. 土地を貸す

何か建物を建てたりはせず、土地そのものを貸し出すという活用方法です。毎月一定額の地代や更新料を得ることが出来ます。固定資産税を思えば、地代や更新料の収入は大きいのではないのでしょうか。

ここで注意しておきたいのは、借主が建物を建てて登記してしまうと借地権が発生してしまうということです。現段階では貸し出しており将来的に自分で土地を使う計画であったとしても、借地権を主張されてしまうと土地を使うことができなくなってしまっただけでなく、トラブルの元にもなります。貸し出す際は、きちんと書面による取り決めをしておきましょう。

土地を貸すという方法は、建物を管理する必要がなくリスクの少ない土地活用方法ですが、ずっと貸し出すのか、10年後自分が使うのかなど長期的に視野を広げた上で決めていきましょう。

3. そのまま活用する

自分が住む家を新たに建てたり、畑にしたり、その場でビジネスを始めたり…と自分で使ってしまうという方法です。どうしても土地そのものや建物の借り手がない場合、選択肢として取り入れましょう。もし何かビジネスを始めるのであれば、地代や家賃の必要がなくビジネスに専念出来ます。

また、太陽光発電施設を作ってしまうという手もあります。政府が積極的に参入したくなる仕組みを太陽光発電には作っています。太陽光発電は、発電した電気を電力会社に売り、その収益で設置費用から撤去費用までをまかなうというのが原則の固定価格買取制度（FIT制度）のもと成り立っています。賃貸収入や駐車場利用などでは得られない、収入が守られるという国との約束が太陽光発電の大きな強みです。

これらの中から、今の土地にあった活用方法を見出してみましょう。

土地活用に関しては、多くの実績をもとに相談に乗ることもできますので、お気軽にお問い合わせください。

田舎の土地活用前に知っておくこと

田舎の土地を活用する前に、知っておきたい制度があります。それは『市街化調整区域』と『農地法』です。

◆ 市街化調整区域

2. 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
3. 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。（都市再開発方針等）

引用：都市計画法

市街化区域とは、『その土地や街を活性化させるために活用される地域のこと』です。ここでの市街化調整区域は、『あまり市街地開発をせず、無秩序な市街地の拡大を防ぐ地域』のことです。

市街化調整区域では、住宅や高齢者施設など、建築にあたって建て方や建てられる規模などに多くの制限があります。もし賃貸マンションや高齢者施設の建設を検討している場合、土地が市街化調整区域に当たらないか確認が必要です。

◆ 農地法

農地法では、土地が耕作を目的とする農地として登録されている場合、土地の売買や貸し借り、転用などが規制されています。もしもこの場所に施設や住宅を建てようとする場合、農業委員会の許可や申請が必要となり、場合によっては許可が下りないこともあります。こちらも、あらかじめ確認が必要です。

いずれにする、活用を考えている場合は農業委員会への申請、許可が必要です。許可もすぐに降りるものではなく、2~3か月かかる場合も多々ありますので、時間的な余裕を持って活用につなげていきましょう。

田舎でも有益な土地活用を

田舎の土地活用に関しては、本当に様々な方法があります。自分では難しい、うまくいかない、という場合は、プロの手を借りるのも一つの手です。

土地活用には、多くの実績があります。メールでもお電話でも、ぜひ一度お問い合わせください。



評価される幼稚園とは | 建築とコミュニティとの関係

自治体の中において幼稚園の建築を求められている、現在空いている土地を有効に活用したい、何か安定的に収益が見込める事業を行いたい…など様々な理由の元で行われる幼稚園経営。永続的に事業として続けていくためには、建築におけるポイントを押さえておく必要があります。

今回は、子どもや保護者、地域から評価される幼稚園とはどのようなものなのかをご紹介します。

コラムのポイント

- 幼稚園は子どもが多くの経験をし、心身の発達を促す場所です。その子どもたちが過ごす園舎は、魅力ある学びの多い施設である必要があります。
- 幼稚園建築を進める上では、立てる場所やデザイン、関わる人々の目線、安全面などを意識しましょう。
- 幼稚園関係者、オーナー、建築士という様々なプロの目線を合わせた幼稚園は、関係者やコミュニティからしっかりと評価される幼稚園となるでしょう。

幼稚園建築のポイント

幼稚園は3~6歳の子どもが毎日過ごすことで多くの経験をし、心身の発達を促す場所です。

◆ 学校教育の始まりの場

幼稚園は、小学校と同じく学校教育法では『学校』とされています。3歳から小学校入学前までの子どもが、教育課程に基づく教育が受けられる場です。

子どもは3歳頃になると、まわりへの興味や関心が深まります。また、人とのつながりが急速に広がることで自立に向かい始めます。こういった発達を踏まえて、集団生活を通し、協調性や可能性を伸ばしていく場所です。

幼稚園で主に行うことは『遊び』です。大人が考える遊びとは異なり、子どもの遊びは様々な遊びを通じて人との関わりを学んだり、語彙力や感性、創造性を磨いたりするきっかけとなるものです。しっかりと遊ぶことで、生きる力や人間性を身につけ、小学校以降の学習の基盤を作っています。

幼稚園の建築、経営を進めていく上では、これらを意識した上で、独自性をだしていく必要があります。幼稚園の建築は、これらを育てる礎となる場所作りと言えます。

では、幼稚園建築を進める上でのポイントをご紹介します。

✓ 関わる人々の目線を意識する

幼稚園は、幅広い世代の人が利用する施設です。その中でも常にその場で過ごすのは、『子ども』『保護者』『幼稚園教諭』でしょう。

まずは子どもたちが遊びやすい、過ごしやすいものにしましょう。子供達にとっては、自分たちが数年を過ごした思い出の場所です。今でも、自分が通った幼稚園は覚えている方が多いのではないのでしょうか。子ども目線で過ごしやすい工夫がしっかりとなされているだけでも、幼稚園としての役割が果たされています。

そして、保護者目線から見て、安心感を抱くことができる、安全な場所であることはとても重要です。また、明るく洗練されたイメージで子どもたちのことを考え配慮された設計か、そんな親としての気持ちを満たすことができる場である必要があります。

さらに、幼稚園教諭にとっては働きやすく、子どもたちに目が行き届けやすい環境である必要があります。幼稚園教諭の視界をさえぎらないような作りをするとともに、スムーズな導線を作り上げることができるような園舎にしましょう。

それぞれの目線を意識した施設にしていきましょう。

✓ どこに建てるか

どこに幼稚園を建てるかはその後の幼稚園のイメージや、保護者に選ばれるか、安全面はどうか、など多くの部分で幼稚園経営を左右します。

どこの地域に開園するか、他の**競合園との差別化やポジショニング**はどうするか、も重要です。例えば、シニア世代が多いエリアは後々園児の確保が難しくなっていきます。少子化が当たり前になってしまっている現状では、長期的に子どもが通い続けることができる場所であるかをシミュレーションしてみましょう。また、構想している教育理念が価値として受け入れられるようなプラスに働くようなエリアや、独自の教育方針が周りの競合園との差別化が出来るポジションを狙っていくことができる場所を狙って建てていきましょう。

開園してしまえば、多くの待機児童が流れてくる可能性も高く、園児を集めることは難しくありません。ただ、継続的に安定して園児を集め、選ばれる園にしていくためには建てる場所はとても重要です。



✓ デザイン

幼稚園は、子どもが遊び学ぶ場所。それだけを考えればシンプルな施設でいいのでは、と思うかもしれませんが、デザイン性も重要です。ネットで検索してみると、デザイン性の高い幼稚園、他とは異なるデザインの幼稚園などのまとめサイトが散見します。

外観はもちろんのこと、園内もデザイン性の高いおしゃれな幼稚園が今や求められています。教育という中身が整っていればいいだけではないのです。園舎や園庭だけではなく、毎日使う保育室、下駄箱、トイレなどの設備が整っているか、遊具がセンスよく配置されているか、机や椅子、ロッカーの使いやすさやサイズ感なども重視されています。

✓ 地域のシンボル

子どもたちが毎日を過ごし、多くの保護者の方が行き交う幼稚園。ここでは地域の高齢の方を招いてのお話会や、餅つき、運動会など、多くの行事が行われています。これらの行事は、地域の方々にとっても楽しみであり活力となるものでもあるのです。

また、地域の見守り隊として通園時の交通安全に配慮した活動や、見回りを率先してして下さるなど、多くの地域の方が幼稚園との関係を築いています。

多くの地域の方々が利用したい、またここに来よう、良好な関係を築きたいと思えるような、**地域のシンボルとしての役割**も果たすことも踏まえた施設にしましょう。

✓ 安全性が第一

安全面は第一です。いくら幼稚園教諭がいるからといって、目が行き届かない場合もありますし、思ってもみないことをするのが子どもです。設計段階で、大きな段差が生まれていないか、子どもなら挟まりそうな隙間は生まれていないか、防ぐことができる死角はないか、などに気をつけましょう。

安全面に配慮された施設は、**大切な子どもを預ける保護者の気持ち**を掴みますし、**事業としてのリスクマネジメント**にもなります。

こういったポイントを押さえ、幼稚園建築を進めていきましょう。

性能とデザイン性の両立

子どもたちにのびのびと過ごしてほしい、遊びを通じて健やかに成長してほしい。そんな思いは、子供に関わる誰もが抱く思いではないでしょうか。

木材を使ったぬくもりを感じる空間、統一された机や椅子、柔らかな色合い、安全に配慮した設備など、毎日を過ごす場所だからこそ内装や設備にも十分な配慮が必要とされています。

幼稚園設計を進めていく場合、経営者や園長先生、現場の先生方の、現場に即したプロとしての意見と、建築家や設計事務所の建物のプロとしての意見をしっかりと汲み取りながら進めていきましょう。

物理的に難しい場合ももちろんありますが、両者が作り上げようとするものが上手く融合することで、より良い幼稚園、評価される幼稚園が実現します。

新たな価値と経験の提供

幼稚園を建築し、子どもたちや地域の方々に対し新たな経験の場を作り上げるといふ喜び、経営者や土地オーナーとして新たな価値を経験することができるという喜びは、何事にも変えがたいものではないでしょうか。

今はまだ検討中だが、保育園経営のための土地探しについて知りたい、幼稚園建築に必要な大まかな資金を知りたい、建築にあたって必要な許可や利用できる補助金を知りたい…

という方も、お気軽にお問い合わせください。日本のみならず海外の幼稚園建築実績も元に、詳しくご説明させていただきます。



福祉と建築を結びつける福祉住環境コーディネーター

福祉施設の建築を進めていく上で、もっと利用者目線で現場の意見に基づいた福祉施設を造り上げることはできないか、福祉面の専門的な知識をもっと活かさないか…。そうお考えになる方は多いのではないのでしょうか。

これらの問題を解決してくれるのが、福祉住環境コーディネーターです。福祉住環境コーディネーターのスキルが活かされることで、これらの問題は解決し、さらにより良い福祉施設を造り上げることができます。

今回は、福祉住環境コーディネーターの役割や、建築業界の中でどのようなポジションを担っているのかをご紹介します。

このコラムが、利用者目線に立った、これからの福祉施設造りの参考になれば幸いです。

コラムのポイント

- 福祉住環境コーディネーターは、高齢の方や障害を持った方が、自立した生活を送ることができるように住環境を整備する役割を持つ人のことをいいます。
- 仕事内容として、顧客の相談対応や福祉用具や介護用品の提案、福祉施設全体のコーディネートを行い、様々な分野の知識を携えた上で各分野の専門家と渡り合っています。
- このコラムを読んでいただくことで、福祉住環境コーディネーターの役割について理解でき、今後の福祉施設建築時にそのスキルを最大限活用することができます。

福祉住環境コーディネーターとは

福祉住環境コーディネーター。初めてこの名称を聞いた、という方も多いかもかもしれません。

◆ 住環境をプロの視点で整備

『福祉住環境コーディネーター』とは、高齢の方や障害を持った方が、自立した生活を送ることができるように住環境を整備する役割を持つ人のことです。

医療や福祉だけでなく、建築についても知識を身に付けており、幅広い分野に精通しています。また、各種の専門家と連携をとりながら、高齢の方や障害を持った方に対して適切な住宅建築や施設改修プランを提案する、という役割も担っています。

バリアフリーなどの居住空間の改善を提案するだけでなく、介護用品や生活用品などについての細かなアドバイスも行います。バリアフリーも、段差をなくしスロープを付けることだけでなく、施設によって必要とされるニーズは千差万別です。クライアントの特性にマッチした福祉施設の環境を提案し、実現していくためには様々な分野の専門家とコミュニケーションをとり調整を行う知識が必要です。

福祉住環境コーディネーターは、生活の基本である『住宅』についての知識が深く、福祉施設を運営していく上での確かな提案をすることができます。

◆ 様々な場所で活躍

福祉住環境コーディネーターは、幅広い分野に精通している知識を活かし、多くの場所で活躍しています。

✓ 医療関係

病院などの医療施設において、医師や看護師と連携を取りながら、高齢者や障害を持った方のリハビリやサポートを行っています。人に対する関わりだけでなく、病院内の環境整備、福祉用具のアドバイス、新規導入環境や用具に関しての情報共有などのトータル業務を行います。

✓ 福祉関係

もっとも多くの福祉住環境コーディネーターが活躍しているのが、宅介護支援センター、高齢者福祉センター、老人ホーム、グループホーム、ケアハウス、訪問看護事業所、介護保険施設などのいわゆる福祉施設です。これらの施設では、施設内の住環境整備や使用する用具についてのアドバイスを行うことを、メインに行っています。

このように、様々な現場で活躍している福祉住環境コーディネーターですが、もちろん建設業界も例外ではありません。

数多くの福祉施設の建築、設計に携わる建築業界にとって、福祉住環境コーディネーターのプロの視点は大きいに役立つものです。福祉施設や福祉やその環境を取り巻く住環境、介護サービス利用者やその家族の潜在的なニーズを汲み取りながら、的確な設備の導入や整備の提案を行う視点と、設計士の視点が合わさることで、利用者の方にとって最高の施設を造り上げることができるのです。



スキルを活かせる仕事内容

では、福祉住環境コーディネーターは建築業界の中ではどのような仕事に携わっているのかをご紹介します。

◆ 顧客の相談対応

住宅や商業施設とは異なり、福祉施設には特有の設備や造りがあります。バリアフリーである事はもちろん、車椅子で自由に動き回ることができるだけのスペース確保、職員しか操作出来ない造りのエレベーター設置、通常のものとは仕様異なるトイレ…といったように、利用される方にフィットした施設にする必要があります。初めて福祉施設を経営する、建設に携わる、という方にとってはわからないことが多々あります。こういった内容に対し、どのように設計をし、どのような設備を導入すれば最適な環境が作り出せるのかといったアドバイスをを行います。

また、新規の建設だけでなく、現在運営している福祉施設の改装、新たに導入しようとしているシステムの相談、提案などにも対応しています。

◆ 福祉用具や介護用品の提案

介護ショップや福祉機器メーカーなどのような販売店にも、福祉住環境コーディネーターは在籍しています。在籍している福祉住環境コーディネーターによって企画、開発された福祉用具や介護用品を、福祉施設へ導入しています。

福祉施設で使用されているものは、より負担なく、使いやすくするために改良が繰り返されています。新たに出来上がったものの情報をいち早くキャッチし、クライアントの求める最適なものを提案しています。

◆ 福祉施設全体のコーディネート

福祉施設の設計の段階から関わることで、施設全体のコーディネートを行います。初期段階から関わることで、プロの意見が反映されより良いものが出来上がるとともに、やり直しや不備が少なくなります。

また、部分的にバリアフリーなどの住環境整備を行うよりも、施設全体の動線、使用頻度などを基にした環境整備がなされた方が、利用する方もスムーズに使うことができます。

多岐にわたる専門的な知識を携えた上での施設全体のコーディネートは、より良い福祉施設にしていくためには欠かせないスキルです。

このように、必要不可欠なポジションとして福祉住環境コーディネーターは存在しています。

実例：福祉住環境コーディネーターの視点を活かした施設



では、福祉の視点に基づいてつくられたグループホームをご紹介します。

こちらは、精神障害者のためのグループホームで利用者の方に施設感を与えないような、自宅にいるような内装に仕上がっています。また、外観も一見福祉施設には見えません。



木の軸組の現しをアクセントとしています。



こちらでは、自宅のようなリビングルームで利用者の方同士が交流をはかることができます。

非日常ではない、日々の穏やかな生活を送ることができるよう配慮しています。

1階だけでなく、2階にもリビングを設けることで、少人数での密な交流、関わることは難しくても人を側に感じることができる空間になっています。





このように、利用される方の状態によっては、施設感を出さないことがベストな場合もありますし、全員が集まって交流をするスペースが必要でない場合もあります。

クライアントからだけでなく、利用者の方も何を求めているのか、を汲み取り、そこに必要な設備の導入や施設全体のコーディネートを行います。

求められている福祉施設を

このように、福祉施設を作る際に大きな役割を果たすのが福祉住環境コーディネーターです。

プロの視点に加わった福祉施設であることは、利用者の方の暮らしやすさだけでなく、施設としての稼働率向上や安定した経営など、関わる人々全体にプラスに働きます。



【店舗経営】ノウハウだけじゃない！利益に直結するものとは

独立開業であったり、新たな事業を再び始めたりと、経営を始めるにあたって準備することはたくさんあります。結果として、利益に結びつけていくためには、小手先のテクニックではなく段階を踏んだ入念な準備です。今回は、店舗経営をする上での基盤となる事業計画や開業までに整えておきたい準備を見てみましょう。このコラムが、経営を始める際、今一度足元を固める羅針盤となれば幸いです。

コラムのポイント

- 経営は、収益を最大化するために人やモノ、資金を活用する活動のことです。店舗経営を進めていく上では、事業計画をしっかりと練って土台を固めた上で進めていく必要があります。
- 店舗経営にあたっての理念や収支計画、マーケティング戦略やリスク計上等、土台をあらかじめ固めておきましょう。
- このコラムを読んでいただくことで、店舗経営を始めるまでの土台作りとして必要な知識を取り入れることができます。

収益最大化のための活動

起業、開業が昔に比べてやりやすくなったと言われている昨今ですが、実際に多くの店舗が新たに誕生し、経済を生み出しています。

経営とは、収益を最大化するために人やモノや資金を活用する活動のこと。実際に経営を始めるにあたって、必要な準備ができていないかでは、開業後の経営に大きな影響を及ぼします。創業1年後の生存率が62%、5年後では25%という総務省のデータにも見られるように、すべて順風満帆に事が運ぶわけではありません。店舗経営を円滑にいくためにも、必要な準備はしっかりと行い土台を整えておきましょう。

事業計画の重要性

利益を出していく店舗を経営するためには、まずは事業計画を細かく作成しましょう。書き出すことで、頭の中で思い描いているだけではわからなかったプランの欠点や、もっと利益を生み出すことができる施策などに気づくことができます。

事業計画書を書く目的として、大きく2つ挙げられます。

◆ 補助金や融資の申請のため

資金の援助を受ける際の申請では、事業計画書がとても重要です。

✓ 創業時融資

創業時、融資を検討している人は多いでしょう。融資の審査は、事業計画書などで行う書類審査と、担当者を行う面談審査があります。事業計画書は、この書類でまず必要になります。

書類審査を通らなければ、面談すらしてもらえません。人柄や経営者としての資質を見てもらうことはできません。そもそも、事業計画書の内容を見た段階で、面談できるかどうかほぼ決まってしまうので、それだけ説得力のある、将来性のある内容である必要があります。

創業融資の審査は、一度でも落ちてしまうと履歴が残ります。日本政策金融公庫の、ある支店で落ちたので次は別の支店でチャレンジを試みたとしても、全支店にデータは残っています。一度でも落ちると後がなくなってくるので、万全の準備をして挑む必要があります。

✓ 補助金

もっとも多くの福祉住環境コーディネーターが活躍していると言われて補助金は、国や自治体の政策の目標を達成するために、事業者に対して交付されるお金のことをいいます。これは政策にあった事業を実施する場合のみです。

創業補助金の場合、起業家を増やすため、起業家を資金面でサポートする補助金です。

事業計画書による書類審査は、審査員が事業計画書を採点する方法で行われます。この創業補助金は、面談審査がありません。説得力のある、将来性のある事業計画書かどうか、今後の運命の鍵を握っています。

これらの過程を乗り越えるためにも、しっかりと練ってある事業計画書は必要です。



◆ 事業の方向性

事業計画書を作成することによって、これから行おうとしている事業を、全体的にも細部に渡っても確認することができます。大きい視点で事業を眺めている時点では、確実性を感じたものの、詰めてみると穴だらけだった、細かい内容は定まっているものの、経営全体としてどう繋がりどう成長していけそうかは問題点が多かった、など改めて気づくことができます。綿密な計画であるか、数字的な根拠はどうか、勝算はあるのか、成長が見込めるのかななどを俯瞰で見てみましょう。

どれだけ情熱があったとしても、無計画に物事を進めようとするとうまくはいきません。計画をしっかりと練り、検証に検証を重ねた上で進めていきましょう。

事業計画で重要なこと

事業計画書がほぼ出来上がり、いざ店舗経営に踏み出そう…とする前にやっておくことは山ほどあります。

円滑な店舗経営を進めていくためにも、しっかりと練っておきましょう。

✓ 経営理念や事業の目的

経営理念は、その店舗が何のために社会に存在するのかの意義を表したものです。創業者が創業に込めた想いと目的、将来的な方向性などをまとめましょう。

✓ 店舗経営のコンセプト

店舗の事業内容、どのようなサービスや商品を提供するのか、ターゲット層はどこかなど全体の概要をまとめましょう。

また、出店を考えている市場環境はどうか、店舗のサービスや商品が売れる理由とその根拠は何か、だけでなく競合他社のサービスや商品との違いや独自性、新規性もまとめます。そして顧客にとってどんなメリットがあるのか、どんなノウハウや裏付けがあるのかを明確にしましょう。

✓ 収支計画

商品やサービス別に、年単位、月単位での売上数量、売上高、粗利益などを予測します。1年間の月ごとの損益計算書の作成、必要な設備や備品、店舗の借入費用、内装工事費、広告費など1年間の月ごとの収支計算も作成します。先ほどの融資を受けた場合、返済の予定も組み込んでおきましょう。

どんなに良い商品やサービスだとしても、損益や財務の裏付けは重要です。売上や利益の計画は説得力のある、ビジネスとしてお金が回るように、全体のバランスや辻褄が合うように作成していきましょう。

✓ マーケティング戦略

原価を考慮した上で、顧客ターゲット層に受け入れられ、経営戦略的に意味のある価格の設定を行いましょう。利益を上げ続けることができ、かつお客様に受け入れられる適正な価格設定をしまししょう。

また、ターゲット顧客層に対して、どのような方法で、どのようなサービスや商品を提供していくのか、現金やクレジットカード、PayPayなどの決済アプリを導入するのかなどの代金回収方法や営業時間も決定しましょう。

合わせて他社分析も行います。商品やサービスの品質、価格、販売方法などの点において、店舗の強みと弱み、比較した競合他社はどうなのかを総合的に分析します。

✓ 仕入の方法

どのような商品を、どこから、どのタイミングで仕入れるか、必要な商品を安定的・計画的に仕入れることが可能なのかを記載します。仕入れ代金の支払はどのように行うのかといった条件なども加えましょう。

✓ 問題点やリスク

今後問題となりそうな部分やリスクの可能性をできる限り挙げていきます。そして、列挙するだけでなく解決方法も合わせて考えておきます。

食中毒の発生の場合だと、衛生管理の徹底、温度管理、手洗いなどが挙げられます。

このように、店舗経営を始める前にあらかじめ練っておく計画はたくさんあります。見落としていた、計画を詰めていなかった、では取り返しのつかないことにもなりかねません。

計画的に構想は練っていきましょう。

店舗設計も重視した準備を

店舗の経営は、開業までのスケジュール、開業後事業を軌道に乗せるまでのスケジュールの両方の準備を整えておきましょう。

どれだけいい素質や商品を持っていても、ノウハウだけでは生き残っていくことは難しい状況に必ず直面します。土台を整え、利益を生み出し続けることができる店舗経営に踏み出しましょう。



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ったり、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。

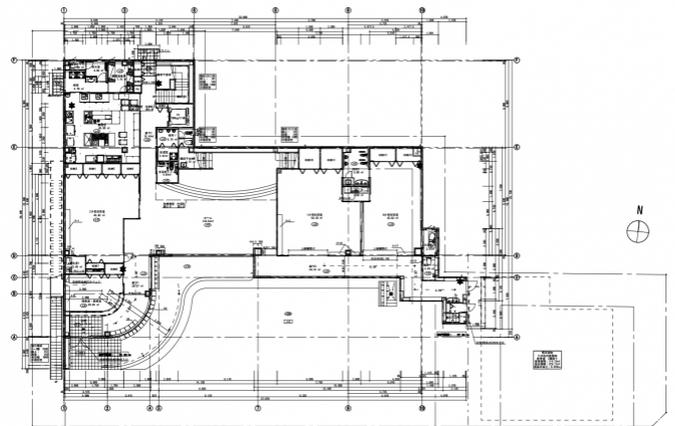
今回はBIMとは何か、どのように利用され利用することにどんな利点があるのかをご紹介します。

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。

◆ 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。建築物を設計する際には、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。



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。

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。

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きました。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い段階を経る必要がありました。

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を元に施工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。会社にいなくても、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。



売り上げと直結する店舗設計のチカラ

飲食店、アパレルなど、店舗経営をしていく上で重要なのが店舗設計です。

お店の印象を左右するだけでなく、今後の売り上げも左右する店舗の要です。サービスや取り扱うものの品質、雰囲気や携わる人ももちろん重要ですが、その良さを更に引伸ばす役割を担う、店舗設計の重要性についてご紹介します。

コラムのポイント

- 店舗設計とは、店舗全体の作りや物の配置、広さやスタッフ、お客様の動線を計算した上でのレイアウトを決めて設計図を作成していくことです。
- 店舗設計をする上でのポイントは、コンセプトを明確にし、客単価や客層、作業効率など様々な視点から店舗イメージを決めていくことです。
- このコラムを読んでいただくことで、店舗開店時に、店舗設計をどう進めていけばいいか要点をつかむことができます。また、他の店舗設計を参考にすることもできます。

店舗設計とは

店舗設計と言われると、店舗全体や内装の雰囲気全体を思い浮かべる方が多いのではないのでしょうか。

店舗設計をする建築士は、店舗全体の作りや物の配置などを考えます。そして店舗の広さやスタッフ、お客様の動線を計算した上で、物の配置やレイアウトを決めて設計図を作成します。それを元に、デザイナーなどが壁の色や店内の雰囲気、什器などを考えていくのです。これらトータル的な作業を含めたものが、店舗設計です。

◆ 店舗設計に大切な3つの要素

店舗設計を考える際は、3つの要素を組み込むことが重要です。

- 全体的な設備設計
- 使用する上での機能性
- 雰囲気やイメージなどのデザイン

の3つです。

この3つを踏まえた上で店舗設計を行います。コンセプトはあっているか、開業計画に沿って実現できているか、などを踏まえて3つの要素を組み込んでいきます。

◆ 店舗設計を得意とする設計事務所

店舗設計は、多くの建築設計事務所が行っています。設計事務所の中にも、住宅、商業施設、福祉施設や幼稚園など様々な建築を取り扱っているところがあれば、飲食やアパレル、サロンなどに強く、その業種をメインで行っている事務所もあります。それだけでなく、店舗のデザイン設計以外にも、店舗のロゴやパッケージデザインなど総合プロデュースを行う事務所もあります。

それぞれに強みや得意な部分があるので、ホームページ上の建築実績などを調べてみるのがいいでしょう。これから経営しようとしている店舗イメージに近いもの、求めている雰囲気と一致しているものなどが見つかることで、今後の店舗設計の計画が、一気に進めやすくなります。

◆ 費用と相場

店舗候補地が、居抜きなのか1から改装するのによっても変わってきますが、店舗設計を行う上での費用の割り出し方としては、以下のようになります。

① 総施工費

塗装や内装工事などの造作工事費、電気やガス、水道、空調などの設備工事費の総工費から設計料を算出。
総工費の10～15%が設計料金となる。

② 坪単価

坪数×単価での算出し、デザインと内装工事費込みで坪単価30万～50万円が相場。
小さな店ほど割高になる傾向。

③ 人件費 + 技術料

造作工事や設備工事にかかる人件費を基準に算出。場合によっては、技術料が加算される。



これらを元に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。

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。できる限り抑えたいのが本心かもしれませんが、予算の上限を提示することにより、複数のアイデアを出してもらえることができます。また、それらを比較検討することで納得度の高い店舗を造ることができます。

店舗設計のポイント

店舗のイメージや売り上げを左右する店舗設計ですが、設計を行い店舗のデザインなどをトータルで進めていく上で、取り入れたい幾つかのポイントがあります。

✓ コンセプトを明確にする

どんな客層にどんなサービスを提供し、どのような価格帯で、どのような時間を過ごして欲しいかななどを明確にします。その上で、設計士やデザイナーに共有していきます。

コンセプトが明確でなければ、提供したいサービスと店舗に隔たりができてしまいます。明確にした上で、しっかりとイメージをすり合わせながら店作りを進めていきましょう。

✓ 客単価の設定をする

店舗イメージによって客単価は影響を受けます。ポップな店舗で高級寿司を売ろうと思っても、イメージと客単価に差があるために支持されずに終わってしまう可能性が多々あります。店舗が目指す客単価に見合った、店舗のデザインにするようにしましょう。

✓ 客層の想定をする

店舗のイメージによって、客層も決まってきます。客層を明確に想定しておくことで、そのターゲット層が好み、足を運びたくなる店舗設計をすることができます。客単価も踏まえつつ、客層を想定しましょう。

また、ターゲットとする客層が価値を見出し、来客動機に繋がるようにしていくことで安定的な集客、収益になっていきます。

✓ 滞在時間の想定をする

店舗設計を元にした席配置によって、お客様がどのくらい滞在するかが変わってきます。一組あたりの来店者数でどのくらいで満席になるか、滞在時間はどのくらいかによって席回転率も変わってきます。動線なども踏まえて、効率よく営業ができるような設計を行いましょう。

✓ 作業効率を上げる配置にする

作業効率のよさは、生産性を上げるだけでなく、回転率にも影響します。また、在庫管理もしやすく無駄の少ない環境となります。関連性の高い作業を同じ場所で行うことができる、必要なものが必要な時にすぐに行うことができる、作業効率を考えたレイアウトにする、など工夫をしていきましょう。

また、棚の高さやシンクの広さ、ストックの位置なども、作業効率に影響します。いかに最初の段階で、生産性を上げていくことができるかを工夫していきましょう。

✓ 立地との調和を考える

どのような場所に店舗を構えるかも重要です。落ち着いた住宅街の中にカフェを構えようとしているのに、ネオンが煌く派手な看板を掲げている、あるいは賑やかな繁華街の中に、しっとりとした雰囲気であって主張をしない店舗にする…といった店舗を見た時に、どう感じるでしょうか。

最初こそ人は集まるかもしれませんが、しかし、よっぽどいいサービスや味、接客を行わなければ、浮いてしまったり、逆に目立たなすぎたりしてしまいます。

店舗を構える場所の中で、ずっと同調しながらもパッと目を引き、いい意味で気になる店舗になるのが望ましいのではないのでしょうか。

このように、店舗設計を進めていく上では幾つかポイントがあります。今後の店舗ビジョンを想定しながら、収益性の高い店舗に成長していきけるような店舗設計を進めていきましょう。

成功するには店舗設計のチカラもうまく活用すること

店舗運営をしていく中で売り上げを伸ばし、店舗として成長させていくためには、サービス、味、品質、人、雰囲気など様々な要素を伸ばしていく必要があります。ただ、それだけでは限界があります。経営を始める前の最初の段階で、『店舗設計』をベースとして整えておくことで、これらが最大限に力を発揮していくことができるのです。

今後店舗設計を検討されている方は、ぜひこのポイントに気をつけて準備を進めていってください。



幼稚園無償化が幼稚園経営に与える影響

幼稚園無償化。ニュースで多く取り上げられてきた政策が、とうとう今年の10月からスタートします。保護者にとっては、家計を支えてくれる制度、負担を減してくれる制度かもしれません。しかし、幼稚園経営をする側から見た時に、今後の幼稚園経営にどれほどの影響があるのでしょうか。幼稚園無償化の内容と、今後幼稚園経営に与える影響を見てみましょう。

コラムのポイント

- 幼稚園無償化は、家庭の経済的な負担減、すべての子どもに質の高い教育を提供するために、幼稚園や保育園などの保育料を無料、もしくは一部無料とするものです。
- 幼稚園無償化により、幼稚園のターゲット層の変化、それに伴うブランド性の変化、保育の質をいかに保つかなど課題が生じます。
- このコラムを読んでいただくことで、幼稚園無償化の知識を身につけることができます。

昨年、政府は教育無償化の関係閣僚会議を開き、制度の具体策を了承しました。年間で幼児教育・保育には7764億円かかるとの試算を示し、2019年10月に予定している消費税率10%への引き上げで増える財源を充てる、としています。

幼稚園無償化とは

家庭の経済的な負担を減らし、すべての子どもが質の高い教育を受けられるようにするために、幼稚園や保育園などの保育料を無料、もしくは場合によっては一部無料とするものです。

◆ 対象年齢は

幼児教育無償化の対象となるのは3歳～5歳児で、保育の必要性の認定事由に該当する子どもとされています。

0～2歳児は、住民税非課税世帯が無償化の対象です。

◆ 今後のスケジュール

幼児教育の無償化は、2019年10月から一部スタートします。全面実施は2020年4月の予定です。

無償化のスケジュールがずれているのは、2019年10月から予定されている消費税率10%引き上げによる税収を幼児教育無償化にあてるため、当初は2020年4月から予定していた全面実施をずらしたためです。増税により見込まれている約5.6兆円の増収のうち、2兆円が幼児教育無償化の財源とされています。

◆ 無償化とはいえ上限も

共働き家庭やシングルで働いている家庭が、幼稚園や保育所、認定こども園を利用する場合は基本的に無償となる、とされています。しかし、利用するサービスによって無償となるかどうかは異なります。

✓ 認可保育

認可保育所は、児童福祉法に基づき都道府県又は政令指定市又は中核市が設置を認可した施設の事です。認可保育所には、小規模認可保育所と夜間認可保育所もあり、児童福祉施設最低基準に適合している、設置認可の指針の要件を満たす事で、認可されます。幼稚園や認定こども園のような認可保育を行う施設に通う3歳～5歳までの世帯はすべて無償です。

✓ 認可外保育

児童福祉法上の保育所に該当するものの、認可を受けていない保育施設は、認可外保育施設、認可外保育所と呼ばれています。認可外保育所、ベビーホテル、ベビーシッターなどは認可外保育に含まれます。そのため無償化の対象にはなりません。しかし0～2歳児の場合は月42,000円まで、3～5歳児の場合は幼稚園無償化文を含む月37,000円まで、助成金が支払われる予定です。

幼稚園は月額で『2.57万円』が上限となります。これが、幼稚園は自己負担が発生するかもしれないので保育園にしよう、という保護者の感情を動かす、という幼稚園経営者にとっての懸念材料となります。



幼稚園経営に与える影響

今回の幼稚園無償化に際し、様々な意見が取り沙汰されています。国としての考え、子を持つ親としての考え、いろいろとありますが、幼稚園や保育園を運営するものとして考えられる、今後の動向としては次の3つが挙げられるのではないのでしょうか。

◆ 高嶺の花が身近に

経営者として、少子化が加速する中でいかに選んでもらうかは、今後経営を続けていくためにとても重要です。

幼稚園の場合、立地の良さや園の風土、教育カリキュラムなど持っているものを活かし、工夫に工夫を重ねて『選んでもらえる』独自路線や幼稚園としてのブランドを生み出しているのではないのでしょうか。そしてそれを維持するための保育料の設定をされている園が大半だと思います。しかし、無償化となってしまうと、2.57万円までは家庭の負担がなくなってしまうため、幼稚園ブランドに対するハードルが一気に下がってしまう恐れがあります。今までの保育料では躊躇していたけれど、2.57万円にいくらかプラスした金額であれば、払えないこともないので憧れの幼稚園に通うことができる、という選択肢を選べる家庭が増えることが考えられます。

保育料を多く支払ってでもあの幼稚園に通わせたい、と考える人が多いからこそ成り立っていたブランド性や、作り上げてきたイメージが一気に崩れてしまう恐れがあり、それは今後の経営に大きな影響を与えます。幼稚園無償化と合わせて保育料を値上げする園もありますが、世間的なイメージも悪く保護者の反感を買ってしまうのも事実です。

◆ ターゲット層の変化

土地柄や住民の家族構成、世帯収入など多くのことを調査し、ターゲット層を絞って決めた幼稚園の設立。無償化によって、このターゲット層に変化が生じる可能性があります。

先の幼稚園のブランド性の部分でも述べた通り、幼稚園に対するハードルが下がることで、ターゲットとしていた世帯以外のご家庭もたくさん増える可能性もあります。

人の幅が広がり、様々な価値観に触れることで、子どもたちや保護者の成長につながることも考えられますが、今後のカリキュラムの見直し、教育方針の見直しにつながるかもしれません。

◆ 保育の質と保育料のバランス

ニュースや新聞で多く取り上げられているのが、認可保育園と認可外保育園では保育の質や敷地面積・衛生面で格差があるとの指摘です。そもそも、幼稚園の中でも教育者の質やカリキュラムによって教育内容に格差があるのが現状ですが、この差が更に顕著になるのでは、という懸念が多くあります。

幼児教育無償化で、子どもを預けて働きたい保護者が増えると、園の中に子どもの人数が増えて一人ひとりに配慮が出来ず、教育の質が下がるのではないかと心配もありますし、必要な保育が十分になされないのでは、という心配も挙がっています。

施設の数を増やす、幼稚園教諭の待遇改善など、質の高い教育を提供できる場を作ることは急務の課題とも言われています。

しかし、実際にすぐに施設を増設できる状況ではない、幼稚園教諭の採用困難、育成面での課題など経営していく上で難しいというのも事実です。施設や人という環境を整えるための財源確保も課題です。

保育料とバランスをとりながら、教育の質をいかに高めていくかが、少子化の今後生き残ってするための一手と言えるでしょう。

無償化に影響されない園舎造りを

幼稚園無償化が、今後幼稚園経営に与える影響は多くあります。

これから幼稚園建設を検討されている方は、変わっていく今後の幼稚園の動向をしっかりと見ながら、戦略的な土地探し、少子化でも子どもが集まる施設設計を共に進めていきましょう。



福祉住環境コーディネーターが活躍する建築業界

『福祉住環境コーディネーター』をご存知ですか？高齢の方や障害を持った方など、幅広い方に対応した住環境を整備するためには必要不可欠な存在です。主に、福祉の現場で活躍されている方が多い資格ですが、建築現場でも『福祉住環境コーディネーター』はスキルを発揮し、必要とされる存在です。今回は、その福祉住環境コーディネーターがいかに建築の世界に必要とされているかについて、御紹介します。

コラムのポイント

- 『福祉住環境コーディネーター』とは、高齢の方や障害を持った方が、自立した生活を送ることができるように住環境を整備する役割を持つ人の事で、福祉、医療、建築現場など幅広い世界で活躍しています。
- 福祉施設建設時に必要な目線や動線の配慮、住環境整備を幅広い知識で行います。
- このコラムを読んでいただくことで、建築現場での福祉住環境コーディネーターの役割を知ることができ、プロの目線で作り上げられた福祉施設の姿を知ることができます。

福祉住環境コーディネーターとは

たまに聞くことはあるものの、具体的にどのような内容の資格であり、仕事をこなしているのでしょうか。

◆ 福祉住環境コーディネーター

『福祉住環境コーディネーター』とは、高齢の方や障害を持った方が、自立した生活を送ることができるように住環境を整備する役割を持つ人のことを指します。

医療や福祉だけでなく、建築について幅広い知識を身に付けています。また、各種の専門家と連携をとりながら、高齢の方や障害を持った方に適切な住宅建築、施設改修プランを提案するという役割を担います。

バリアフリーなどの居住空間の改善を提案することももちろん、介護用品や生活品などについてのアドバイスも行います。生活の基本である住宅についての知識が深いので、仕事だけでなく、日々の暮らしにも活かしていくことができます。

◆ 活かすことができる現場は？

福祉住環境コーディネーターは、幅広い現場でスキルを発揮しています。

✓ 福祉関係

もっとも活躍していると言われているのが、宅介護支援センター、高齢者福祉センター、老人ホーム、グループホーム、ケアハウス、訪問看護事業所、介護保険施設などです。これらの施設では、それぞれの施設内の住環境整備について、アドバイスをを行うことをメインに行います。

✓ 介護ショップや福祉機器メーカー

介護ショップや福祉機器メーカーなどのような販売店では、主に商品の企画や開発などに携わる傾向が強いです。高齢化が進んでいる現在、施設だけでなく自宅にも介護用品を取り入れる人は少なくありません。また、今後さらに需要が高まることは予測されるので、必要とされる場は多くあるでしょう。

✓ 医療関係

病院などの医療施設では、医師や看護師と連携を取りながら、高齢者や障害を持った方のリハビリやサポートを行います。病院内の環境整備や、福祉用具のアドバイス、導入などの業務を行います。

このように、様々な現場で必要とされるスキルです。福祉やその環境を取り巻く住環境、介護サービス利用者やその家族の潜在的なニーズを汲み取るだけでなく、各現場がニーズを満たすことができるにはどのような設備や整備が必要か、システムの導入が必要かを考え、行動に移すことが求められます。



建築業界が必要とする理由

先に述べたように、福祉や医療に携わる人の多くが学ぶ福祉住環境コーディネーターですが、建築業界でもそのスキルは発揮されています。

というのも、様々な視点に立った時に、福祉住環境コーディネーターの目線はたいへん貴重なものとなるからです。そのため、リフォーム会社や工務店に勤める建築士なども、積極的に学んでいる資格です。

建設業界が必要とするのには、以下のような理由があります。

◆ 理由その① 福祉施設建設時に必要な目線や動線

設計事務所では、マンションやクリニックだけでなく、数多くの福祉施設の設計や監理を行っています。そのため、住環境から働きかけることができる、福祉と建築に関する幅広い専門知識を必要としています。

高齢の方、障害を持った方が快適に過ごすために、長期的に暮らし続けるためには、建築とは別の専門性を活かした建物を作ることが求められます。私たちにとっては特に気にならないような段差でも、高齢の方にとっては大きな障害となってしまう場合があります。そのような時には、福祉住環境コーディネーターが高齢の方がより快適に暮らすことができるために、バリアフリーの住宅改修の提案などを行います。

また、建築の知識だけでは時にデザイン性を重視してしまったり、健常者だけが暮らしやすい施設になったりすることもあります。さらに、専門的な知識が少し足りなかったために、本当に必要とされている設備や環境が抜け落ちてしまうこともあるかもしれません。

そのような、避けることができたかもしれない失敗を事前に回避するためにも、福祉住環境コーディネーターという視点は大きな役割を担います。

◆ 理由その② 建築や医療などの各方面の立場を理解

福祉住環境コーディネーターはその資格の性質上、建築や医療、行政など各方面の状況や立場を理解しています。そのため、多岐に渡った視点から、必要とされる提案をすることができます。

建築や医療、福祉について、体系的で幅広い知識を身につけた上でクライアントに適切な施設改修プランを作成します。それだけでなく、福祉用具や諸施策情報などについてもアドバイスすることができます。

福祉施設を造り上げていく上で、各方面の立場を知っている人が仕事に携わっていることは、設計事務所だけでなく、共に仕事をする上でとても心強いものとなります。それは信頼関係の構築に繋がり、より良い仕事へと繋がっていきます。

◆ 理由その③ 住環境整備を幅広い知識で

生活を快適にサポートする設備にするために、福祉住環境コーディネーターは住宅に関するアドバイスと合わせて、福祉器具や介助用品の情報提供やアドバイスを行います。

また、高齢の方や障害を持った方に対し、住みやすい住環境も提案します。バリアフリー住宅への新築や建て替え、リフォーム、福祉用具や介護用品、家具などの選択や利用方法とアドバイス、福祉施策や福祉・保険サービスなどの情報提供も行います。

そして、福祉住環境コーディネーターが厚生労働省から認められている業務があります。それは住宅改修費支給の申請にかかわる理由書の作成業務です。この業務は福祉住環境コーディネーター2級以上の資格取得者とケアマネジャー、作業療法士のみが認められているものです。こういった業務も幅広く行うことができるので、建築業界で重宝されるものとなります。

スキルを存分に活かせる環境を整える

このように、福祉の現場だけでなく、建築業界でも福祉住環境コーディネーターは重宝されています。

福祉施設を造り、運営していく上で欠かせない要素はいくつか挙げられますが、高齢の方や障害を持った方の目線に立って設計されたものか、設備配置されたものかは、今後の福祉施設の経営を成功させるためには重要です。



【非課税】住宅取得等資金贈与のしくみと手続き

新築で家を建てた。しかし、そのために親から110万円以上の財産贈与を受けたので、贈与税がかかる…と思いませんか？

実は住宅取得の際に利用出来る『住宅取得等資金の贈与税の特例』というものが、上手に活用することで、資金贈与は非課税になります。今回は、そのしくみと適応条件などをご紹介します。

コラムのポイント

- 『住宅取得等資金の贈与税の特例』は、住宅を購入するための資金の贈与を受けた場合、贈与する側が贈与を受ける側から見て直系尊属であることを条件に、最高3,000万円までが非課税にできるというものです。
- 特例適用には、住宅、人それぞれに要件があり、限度額、必要書類も細かく設定されています。
- このコラムを読んで頂くことで、住宅取得等資金の贈与税の特例の知識を深めることができます。

住宅取得等資金の贈与税の特例とは

住宅資金を親や祖父母から支援してもらおう場合によく利用されるのが、贈与税の非課税枠である110万円の贈与を受けることです。毎年110万円までの贈与であれば、非課税になる制度を暦年課税といいます。110万円を超えると贈与税が発生しますので、その他にも贈与を受け、110万円という金額を超えないように注意する必要があります。両親それぞれから110万円もらう、といった方法では課税対象になります。非課税枠の範囲内で贈与があった場合であれば、税務署への申告の必要はありません。

◆ 最高3,000万円までが非課税に

しかし実際には、家を建てる、増改築を行う、となると、多くの資金が必要となります。そのため、より多くの住宅取得資金を支援してもらいたいという場合は、『住宅取得等資金の贈与税の特例』を利用するという方法があります。

この制度は、住宅を購入するための資金の贈与を受けた場合、贈与する側が贈与を受ける側から見て直系尊属であることを条件に、最高3,000万円までが非課税にできるという特例です。

直系とは父母や子などの縦の血縁関係、尊属とは祖父母や父母など自分より上の世代のことを指します。

特例が適用される要件

住宅取得等資金の贈与税が非課税になるには、人と住宅、それぞれに関して適用されるための要件があります。

◆ 受贈者の要件

- 贈与時に日本国内に住所を有している
＊贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有しており、かつ、受贈者又は贈与者のいずれかがその贈与前5年以内に日本国内に住所を有している場合。または、贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有していないが、贈与者がその贈与の時に日本国内に住所を有している場合は対象。
- 贈与時に贈与者の直系卑属
- 贈与年の1月1日時点で20歳以上
- 贈与年の合計所得金額が2,000万円以下
- 贈与年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等をする
- 贈与年の翌年3月15日までに、その家屋に居住すること、又は、同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実である見込みであること

◆ 住宅の要件

✓ 新築または取得の場合

- 取得する家屋の床面積は、50m²以上240m²以下で、かつ、床面積の2分の1以上が自己居住用
＊東日本大震災の被災者は50m²以上で上限なし。
- 中古住宅を取得する場合、築後経過年数が取得の日前20年（耐火建築物は25年）以内、または新耐震基準に適合するもの
- 新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、買主が居住を開始する日までに耐震改修工事を完了したもの
- 受贈資金の全額で、翌年の3月15日までに住宅を新築または取得（敷地も含む）し、居住するもしくは遅滞なく居住するのが確実であること



✓ 増改築や大規模な修繕の場合

- 増改築の工事費用が100万円以上
- 増改築後の家屋の床面積は、50m²以上で、かつ、床面積の2分の1以上が自己居住用である。
 - *住宅の新築等に先行して取得する土地等は適用対象。

これらの要件を満たすことで、住宅取得等資金の贈与税は非課税になります。

非課税の限度枠

住宅取得等資金の贈与税が非課税になる限度枠は、以下の通りです。

住宅契約集結日	物件の消費税	質の高い住宅	一般住宅
2020年 3月31日まで	8%	1,200万円	700万円
	10%	3,000万円	2,500万円
2020年4月1日～ 2021年3月31日まで	8%	1,000万円	500万円
	10%	1,500万円	1,000万円
2021年4月1日～ 2021年12月31日まで	8%	800万円	300万円
	10%	1,200万円	700万円

◆ 質の高い住宅の基準とは

一般の住宅に比べ、非課税枠が500万円加算される対象として、質の高い住宅、というものが挙げられます。ここで示す質の高さとは、

- 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅
- 高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅

です。

各等級は、住宅性能表示制度の性能等級と同じものです。中古住宅や増改築を行った住宅は、評価方法基準のうち、既存住宅の基準に適合しているかどうかで判断します。

適合を証明する書類もいくつか種類があるので、合わせて確認することをお勧めします。

住宅取得等資金の贈与税の特例に必要な書類

住宅取得等資金の贈与税の特例を受ける場合、確定申告時に税務署に申請する必要があります。その際、以下の書類を提出する必要があります。

◆ 必要書類

- 計算明細書
- 受贈者の戸籍謄本
- 贈与年の所得金額を明らかにする書類
- 請負・売買契約書
- 登記事項証明書
- 受贈者の戸籍の附票の写し
- 増改築等工事証明書

- リフォーム工事瑕疵保険付保証書
- 耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険付保証書のいずれか
- 質の高い住宅の基準に適合することを証明する書類
 - * 5は新築住宅・中古住宅の場合のみ
 - * 6・7・8は増改築等の場合のみ
 - * 9は一定の築後年数(木造 20年・耐火建築物25年)を超える中古住宅の場合のみ
 - * 10は非課税枠の500万円加算を申請する場合のみ

このように、多くの書類を提出する必要があります。入手に時間がかからないものもありますが、耐震基準適合証明書などは、申請から1ヶ月ほどかかる場合もあります。確定申告の時期になって慌てないよう、提出書類が揃わず制度を利用することができなかったということがないように、あらかじめ準備しておきましょう。

制度を賢く利用する

住宅取得の際に利用できる制度は、意外と多くあります。賢く活用するためにも、どのような要件を満たせば、制度を利用できるのかということとはしっかりと把握しておきましょう。

✓ 暦年贈与との併用

この住宅取得等資金の贈与税の特例は、暦年贈与と併用する事ができます。

併用する場合は、110万円までの暦年贈与に関しては非課税隣、税務署への申告は不要です。住宅取得のためのまとまった資金を、暦年贈与だけでなく非課税で多くの贈与を受ける事ができます。実質的な非課税限度額は、結果として規定より110万円ほど高くなります。

また、将来の相続財産を非課税で生前贈与する事ができます。贈与税だけでなく、相続税対策としても効果があります。

✓ 住宅ローンを支払っている場合は対象外

この制度は、新たな住宅取得のための資金援助が目的です。そのため、現在ローンを支払っている人への贈与は、この特例を使う事ができません。

✓ 小規模宅地等の特例が利用できない

小規模宅地等の特例とは、被相続人と一緒に住んでいた土地を相続したのであれば、330㎡までは80%減額するというものです。

贈与を受けて住宅を取得した場合、一緒に住んでいたとしてもその住宅は、子や孫の資産となります。そうすると、もし親や祖父母が亡くなったとしても、相続する事にはならないので、小規模宅地等の特例は利用できません。『非課税で生前贈与を行う』、『将来実家の土地を8割減の評価で相続する』、というそれぞれのメリットを比較検討した上で、利用する必要があります。



違いは何？『クリニック』と『病院』

クリニックは、地域の医療を支え、地域に安心感を根付かせるために必要な機関です。

そのため、開業をするにあたって、『クリニック』を開業するか、『病院』を開業するか、では形態が全く異なります。

コラムのポイント

- クリニックは、軽い病気やけが、慢性期疾患（症状は落ち着いていても引き続き治療が必要な病気・けが）の診療を中心として行います。
- 病院は、突如発症し短期間で重症化する可能性のある急性期疾患の診療や、MRIやCTなどを使った精密な検査などを行います。
- 誰もが適切な機関で適切な治療を受けることができるようにするため、クリニックと病院の立ち位置は違います。
- このコラムを読むことで、クリニックと病院の違いと立ち位置を知り、次回診察時に迷うことがなくなります。

クリニックと病院の位置付け

クリニックと病院の違いは、患者様にとって身近かそうでないかといえるでしょう。

病院は、診療科目が多数あります。その分患者様の数も多く、待ち時間も長くなり、手軽なものとは感じにくいです。一方、クリニックは開業医の方が多く、地域に根ざした医療や関係構築をしており、身近に感じることが多いでしょう。

クリニックは、病院と違い、地域に根ざしているという特徴を持っています。

◆ クリニックとは？

駅や街中で、『〇〇クリニック』や『〇〇医院』という看板は多くあります。しかし、医療機関の分類上、『クリニック』や『医院』は、法律上存在しません。クリニックも医院も、『診療所』の通称です。

『病院』という名前を診療所に分類される医療機関が付けることは、法律で禁止されています。しかし、『診療所』では病院という言葉に比べ医療機関を表す言葉として分かりにくくなります。なので、わかりやすくするために診療所に分類される医療機関は、クリニックや医院という名前を使用しています。『〇〇内科』『〇〇形成外科』というように、対応している診療科を名称として使用している診療所も数多くあります。

クリニックは、開設者が医師か非医師かは問われず、市町村や医療法人、社会福祉法人等の法人が開設する診療所もあります。

医療法によるクリニックの定義は、

この法律において、「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は十九人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。（医療法）

と、あります。

クリニックには、病床数（ベット数）が1～19の有床診療所と、病床を持たない無床診療所があります。また、歯科診療所もここに含まれます。

✓ クリニックの立ち位置

クリニックは、軽い病気やけが、慢性期疾患（症状は落ち着いていても引き続き治療が必要な病気・けが）の診療が中心です。命に関わる大きな病気やけがではなく、日常的に起こりうる病気やけがを治療することで、地域に根ざしています。

クリニックを経営する場合、信頼される診療をし続ける以上に、経営を安定させる為に手法を凝らしていく必要があります。



◆ 病院とは？

医療法による病院の定義は、

この法律において、「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は十九人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。（医療法）

病院の定義は、複数の診療科があり、入院できるベット数が20以上の比較的規模の大きい医療機関を指します。

そして他にも、先進的な医療に取り組む国立病院、大学病院といった大規模病院や、地域医療を支える中核病院、地域密着型病院などがあります。

病院よりも更に大きい総合病院は、

患者100人以上の収容施設を有し、その診療科目に内科、外科、産婦人科、眼科および耳鼻咽喉科を含み、かつ化学、細菌および病理の検査施設、病理解剖室、研究室、講義室、図書室、救急用または患者輸送用の自動車を有する場合、その所在地の知事の承認を得て、総合病院と称することができる。（医療法）

とされています。

✓ 病院の立ち位置

突如発症し、短期間で重症化する可能性のある急性期疾患の診療や、MRIやCTなどを使った精密な検査は、病院が行います。

もし、風邪などの軽い病気で多くの人が病院にかかると、命に関わる急性期疾患の患者がすぐに治療を受けられなくなります。たとえ急性期疾患で病院にかかり治療を受けたとしても、症状が落ち着いてくると治療はクリニックに移されます。そうすることで、病院は適切な治療を必要としている患者を受け入れることができます。

クリニックと病院の役割が違うのは、誰もが適切な機関で適切な治療を受けることができるようにするためです。

クリニックと病院の違い

クリニックのスタッフ数は、特に定義はありません。ただ、人経費は経営を進めていく上で削られる対象となりやすいのは事実です。

働く人がクリニックを作り、強い組織へと育てていき、患者様との関係性も構築します。あまり削ることなく、クリニック運営を行いましょ。

病院のスタッフ数は医療法により決められています。最低3名の医師が必要で、更に、外来患者40名に対して医師1名、入院患者16名に対して医師1名が必要ともされています。

✓ 初診料

日本の医療費は、国が価格を決める公定価格制です。病院や診療所で行われる診察、検査、処置、手術などの医療行為は、ひとつひとつ国が価格を決めており、この価格を診療報酬と言います。

以前は、初診料は病院とクリニックで異なる値段設定がされていました。しかし平成18年度に法律が変わり、病院もクリニックも初診料は2700円に統一されました。

ただ、受診する時間や曜日によって、初診料は料金が変わります。午前8時前と午後6時以降で、その医療機関が表示してある診療時間外に受診した場合は時間外加算がされます。また、午後10時～翌午前6時までの間に受診した場合は深夜加算がされます。

✓ 紹介状

紹介状があるかどうかによって、医療費は大きく変わってきます。紹介状は、医者同士でしっかりと患者情報が共有、二度同じ検査等をする必要がない、などの役割を果たします。

同じ病院にかかる場合でも、クリニックから病院へ紹介されて診療を行う場合と、直接病院に行き診療を行う場合は医療費が異なります。病院によっても異なりますが、病院に行く場合は紹介状がないと医療費は高くなります。もし紹介状なく直接病院に行くと、特別料金が徴収されるだけでなく、何度も同じ検査をしなければなりません。

もしクリニックから大きな病院へ行くのであれば、紹介状を持って行きましょう。

クリニックを選ぶ理由

病院は、ほぼ全ての診療科目を受診することができます。しかし、病院だけしかない場合、不都合や不便が生じます。

確かに、病院は高度な医療技術を提供しています。しかし、患者数が多く待ち時間が長かったり、必要な医師の人数が揃わなかったり、診療スペースが足りなかったりと、患者様に医療を提供するための時間がかかってしまいます。

クリニックは医療を分散化する大きな役割を果たしています。

クリニックは、日常生活の中で利用しやすいような施設作り、空間作りが必要で、だからこそ地域に根付かせていく必要があります。良い立地、良い環境を作り上げることで、地域の医療を支え、自身のクリニックを上手く経営していく事につながります。



後悔しないために…クリニックの内装で注意すべきことは

開業を決意し、外装や内装にしっかりとこだわったクリニック。実際に機能し始めてから、不便を感じる事が多い、結局改装する羽目になった…という事態は極力避けたいですね。

後々後悔しないために、クリニック開業時、特に内装部分ではどのような点に気をつけるとよいのでしょうか。

コラムのポイント

- ・ クリニックの内装は、デザイン性だけでなく動線や収納、音に配慮することが重要です。
- ・ 内装にしっかりとこだわることで、患者様に配慮しているという意思表示や安心感の創出につながります。
- ・ このコラムを読んで頂くことで、クリニックを開業する際、患者様の目線を持ちながら、物理的に働きやすい環境のクリニックを作り上げる引き出しとなります。

クリニックに必要な機能性

クリニックの診療技術の高さや専門性の高さももちろんのこと、外から見た時の個性的なデザインで洗練された佇まいであるということも、評価され選ばれる対象となっています。

そしてそれは、集客にも大いに影響を及ぼすこととなります。

現代では、SNSをうまく活用する事によって、クリニックを拡散してもらい病院について紹介してもらい、知ってもらえることができるようになりました。

実際に個性的なデザインの建物は、見た目のお洒落さだけで拡散され、認知度を上げています。

このように、外観はクリニックの印象を大きく左右します。

ただそれだけではなく、実際に来院された方がクリニックに対してどう感じ、今後も継続して来院しようと思うかどうかは、内装も大きな影響を与えます。

クリニックで実際に働く医師、看護師が働きやすい環境が整いイキイキと働いていることは、来院された方にポジティブな印象を与えます。それが、不便を感じながら働く姿だどうでしょうか。また、居心地の悪い診察室、診察内容だどうでしょうか。

可能な限り整えられる部分は整えた上で、クリニックの内装は決めていきましょう。

内装で気をつけたいこと4選

では、どのような部分に気をつけたいかをご紹介します。

1. カルテ棚は広く確保する

電子カルテ化が一般的になった現代。新規開業するほとんどのクリニックが、開業時に電子カルテを導入しています。

また、ペーパーレス化ということで既存のカルテを無くしていく方向のクリニックも多いでしょう。

実際には、たくさんのメーカーが電子カルテを販売し、電子カルテの普及を狙っています。

しかし医療機関全体を見渡してみると、実際の電子カルテの普及率は意外と低い状況のようです。

✓ 増えるものと考えて設置する

電子カルテを導入するので、うちのカルテ棚はそこまで大きくなくていい…と思うかもしれませんが。

しかし、電子カルテで患者さんの情報を残していくと決めていても、診察内容や病種によっては紙に印刷した上で保管する場合があります。そして、クリニック運営を続けていくうちに、電子カルテだけでは不便が生じる、という声が現場から挙がる可能性もあります。

また、すでにカルテのストックの多いクリニックの場合、古いカルテをストックしておく場所も必要となります。

いずれにしろ、カルテは増えるものと想定し、ある程度のスペース確保は必要です。

✓ 見せる収納、見せない工夫

カルテ棚は、受付スタッフの方が使いやすいように受付の後ろや横の棚に基本的に配置されます。

個人情報が見えてしまうので、見えない場所に収納する方が安心、という関係者の方も多いでしょう。



あえて見える場所に収納する、という方法もあります。受付スタッフの後ろに、

大きく棚を設け色別にカルテを収納していきます。
個人情報なので、中身が見えないような配慮は最低限行います。
最初は開いているスペースが多かったものが、開業後数年経つとカルテでいっぱいになり、鮮やかなカラーのグラデーションが印象的な棚に…
というように、カルテ棚を育てる事もできます。
クリニックの足跡として、常に目に入る場所にあるので持つベーションにもいい影響を与えるでしょう。

カルテを見せる、見せないのいずれの収納方法であれ、カルテ棚、保管スペースは広く確保しておきましょう。

カルテ棚と同様、薬剤倉庫のスペースが少なく、収納に困るという場合も多いようです。
その場で過ごし続ける以上、ものはだんだんと増えていくことも念頭に置いた上で内装を決めましょう。

2. 診療室はとにかく広くする

来院される方の年齢層を考慮して、無理なくスムーズにクリニック内を移動できるように動線設計をしましょう。
そのためにも、診療室は広く確保するようにしましょう。

自由に歩行ができ、不自由なく日常生活を送る人の目線、動線だけでクリニック内の導線設計をしてしまうと、車椅子の方、妊婦さんなどは行動し辛く、ストレスとなってしまいます。
少し配慮して診療室を広くすることで、ストレスは軽減することができます。
明確でわかりやすく、広々とした動線を確保することで、車椅子や年齢に関わらず、利用しやすいクリニックとなります。

3. 防音対策をしっかりと行う

クリニックは、身体や心の状態、家族構成やその関係性、診療方針など、プライベートな内容が多く話される場所です。
内容を、周りの人に聞かれたくないという方がほとんどでしょう。
そのため、防音にはしっかりと配慮する必要があります。

✓ 隙間を無くす

音は空気を伝わって聞こえます。そのため、少しでも隙間があるとそこから音は漏れます。パーテーションを設置しているので大丈夫、と思っている方もいらっしゃいますが、パーテーションの周りに大きな隙間があればそこから音は漏れてしまいます。
遮音対策として有効なのは、隙間を可能な限りなくす、ということです。

密室であるにも関わらず、隣の部屋から会話が漏れる場合、遮音している素材が軽いことが考えられます。
音漏れには、素材の密度、重さが関係してきます。
カーテンのような薄く軽い素材であれば、音は漏れやすくなります。
カーテンであれば、暑く、重いものを使用することで、音漏れはある程度防ぐことができます。
クリニック待合室と診療室を、カーテンだけで仕切っている場合は、会話は筒抜けとおいておいた方が良さそうです。

また、内装の形状や材質によって、共鳴、振動しやすい音があります。
普段は影響がなくても、患者様の声の高さやトーンによって共鳴、振動してしまう場合があります。
そういった場合に備えて、マスキング効果を有効ない活用する方法があります。

✓ マスキング効果とは

2つの音が重なった時、ある周波数帯域の音が同じ周波数帯域の音を聴こえにくくする、耳の構造上から起こりえる生理現象です。
この特徴は、騒音対策にも用いられており、音が気になる場合に、別の音を発生させてカモフラージュさせるなどして活用されています。

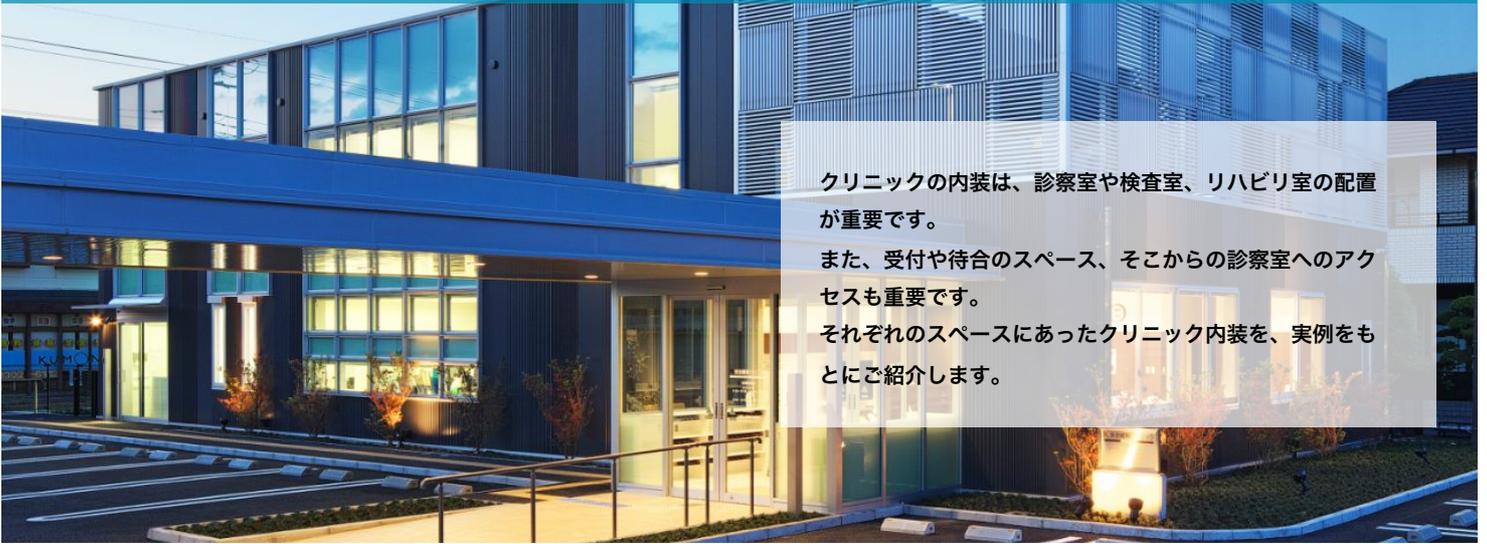
このマスキング効果を用い、診察室内のBGMの周波数帯域を調整し、人の声をマスキングしやすいように工夫することができます。

4. 衛生面に配慮している意思表示

清潔感、衛生面は、クリニックだからこそ求められる対策です。
初期投資を惜しんだがために、後々、改築することにならないよう最初の段階で行っておきましょう。
また、患者様に配慮しているという意思表示や安心感の創出にもつながります。
据付型の消毒装置を設置したり、花粉やPM2.5、ウィルス等を遮断する為のエアーカーテンを入り口に設置したりとすることができます。



【実例紹介】クリニックの内装とデザイン



クリニックの内装は、診察室や検査室、リハビリ室の配置が重要です。

また、受付や待合のスペース、そこからの診察室へのアクセスも重要です。

それぞれのスペースにあったクリニック内装を、実例をもとにご紹介します。

コラムのポイント

- ・ 医療提供施設としてクリニックの内装に求められるものは、清潔感があること、地域性や利用者層に合わせた雰囲気であることです。
- ・ リラックスできる診察室、スタイリッシュな外観にすることで、デザイン性で患者様の心をつかむことができます。
- ・ このコラムを読んで頂くことで、デザイン性の高いクリニックに触れ感性を磨くことができます。それとともに、今後開業時に参考にできる内装やデザイン、レイアウト、作業動線の知識を得ることができます。

クリニック内装のポイントとは

クリニックの内装は、他の商業施設や建築物とは違い、医療提供施設として求められるものを形にしていく必要があります。

① 清潔感の漂う施設

医療施設であれば、清潔感があるというのは必要不可欠です。常に掃除が行き届き、自分の身体を任せても大丈夫だと思ってもらえる施設である必要があります。デザイン面で工夫することで、清潔感のある空間は作り出すことができます。また、診察室や待合室ともにLEDを用いて均一の明るさを確保することで、クリニック内の明るさにも配慮でき清潔感を演出することができます。

② 地域性・利用者層に合わせた内装

誰もが安全な家具・設備機器を備えることは必須です。そして、利用者の年齢や雰囲気といった利用者層に合わせた内装にすることで、親近感と居心地の良さを抱いてもらうことができます。

③ ムダのない動線設計

レイアウトの工夫で動線をスムーズにしましょう。特に患者さんとスタッフの動線は異なるので、双方の動線を考えながら設計を進めることが大切です。

実例紹介 | ほりファミリー歯科



シンプルな形状で、ガラスと温かみのある木調がアクセントとなった外観です。



開放的な待合室には、キッズルームも併設されています。クリニックを利用するのは大人だけでなく、小さなお子様連れの方もいらっしゃいます。お子様連れの方は、騒いでしまわないか、他の方に迷惑をかけるのではないかと、という理由から、どうしても足が遠のきがちになってしまいます。そういった配慮をさせてしまわないよう、キッズスペースは不可欠です。



お子様も心地よく過ごすことができる待合室は、建築後に併設しようとするスペース的に難しかったり、ちぐはぐなデザインになったりしてしまいます。

設計の段階であらかじめ取り入れておくことで、空間にフィットしたデザイン性の高いキッズルームとなります。

絵本やフェルトのおもちゃなど、あまり大きな音が出ず、さらにお子様
が集中できるおもちゃを置いておくことで、お子様、保護者の方、他の
外來のお客様皆が安心して過ごすことができます。



建物は、通常の診察以外にも幅広い使い道があります。

休業日を利用してセミナー開催をしたり、利用者向けの季節のイベントを企画したりすることで、参加者同士の人脈を広げるだけでなく、場の運用を効果的に行うことができます。また、そういった場を提供している、ということでクリニック自体の認知度も上がるでしょう。

場の使い方としての考え方は様々ですが、将来的な利用方法も加味した上で内装を作り上げていくことで、ぐっとクリニックの活用方法が広がります。

作業動線を考慮することで、診察を効率良く進めていくことが出来ます。

また、清潔感のある診察室内であれば、利用者もリラックスした状態で診察を受けることができます。

リラックスすることで、信頼関係の構築もスムーズになります。

診療技術、場の空気感、構築しやすい関係性など、多方面からアプローチできる診察室にしていきましょう。

実例紹介 | 永田眼科クリニック



外観はシンプルな矩形でありながらも、単調にならないように押出成形セメント版のリップの太さを変えたものをランダムに貼り陰影を操作されています。また、設備スペースを囲うルーバーをランダムな市松模様とすることでいいアクセントとなっています。

人目をひくデザイン、というだけで記憶に残りやすく選んでもらいやすくなります。



昼間、存在感があるのはもちろんのことですが、夜間でも中の光が幻想的に溢れて周りの建物とは一線を画します。



クリニックの内部は、落ち着いた木調と白をベースとして、テクスチャの貼りわけによって動線を操作しています。

クリニック関係者は、常に過ごす場所なのでどこに何があるか、診察時の動線はどうかなどは把握しています。

しかし、初めて利用する方やどのように診察室内を動けばいいのかよく分からない方にとっては、迷ってしまうことも多々あるでしょう。

診察時は、言葉での誘導が常にできる状況でない場合も生じます。

動線操作によって、利用者だけでなくクリニック側のストレスも軽減することができます。





明るい雰囲気の漂う、シンプルな外観です。

鉄筋コンクリート造りで、外観は敷地高低差を処理する擁壁も兼ねています。元々、高低差のある土地となると、クリニック建設は敬遠されがちです。しかし、そのような土地は買い手が見つからない、高度な建築スキルが必要、などという点で高低差のない土地を購入するよりも価格が抑えられる場合があります。

このように、立体的に高低差のある敷地を利用することで、ネックとなる敷地の状態を強みや良さに変えることが出来ます。



また、このように高低差のある二面の道路を利用してあります。診察、治療ゾーンは3、4階に設けています。

待合室、内観のデザインはコンクリートの素地に木材を合わせています。

コンクリートの整然とした質感の中にも、木地の温かみが備わっています。



廊下やリハビリ室のデザイン。

間仕切りはガラスによって透け感を演出しています。実際の広さよりも、視線の抜けにより感覚的に広く感じるので、利用者の方も解放的な空間の中でリラックスしながら待ち時間を過ごすことができます。



医療スキルが高いのももちろんですが、あのおしゃれなクリニックに通いたい、綺麗な施設で治療を受けたい、という利用者の心をつかむには、デザイン性の高いクリニックであることが大きな効果を発揮します。コンセプトにあったクリニックを建設することで、地域での存在感が増すこととなります。

その場所で、継続して患者様が来てくださることで、医療現場という目には見えない、行きにくい、足を踏み入れにくいという壁を取っ払ってくれる役割をも担ってくれます。

様々な建築実例を参考にし、人々が通いとなるクリニックを造り上げましょう。

デザイン性の高いクリニックを作り上げて1から設計や建築を進めていくには、建築実例が多く、様々な要望、パターンにしっかりと対応してくれるプロの専門家や建築事務所とともに行うのが最も有効かつ効果的でしょう。



クリニックの開業 | 知っておきたい建築基準法と諸手続き

クリニック開業のため、新たに建築物を建てたりテナントを探したり…。
しかしいざ進めてみると、クリニックを建築できない場所だったり、構造的に使えないテナントだったりすることも。そこで開業をスムーズに進めるために、知っておきたい建築基準法や諸手続きをご紹介します。

コラムのポイント

- 建築物を建てる上で基本となる、建築基準法により、病院は特殊建築物に当たります。
クリニックは、有床か無床かにより特殊建築物になるかどうかが決まります。
- クリニック開業には、建築確認申請、診療所開設届、保険医療機関指定申請書などの諸手続きが必要です。
- 建築基準法の内容を知り、必要な諸手続きを押さえることで、クリニック開業をスムーズに進めることができます。

建築基準法とは

建築基準法とは、建築物を建てる上で基本となる法律です。敷地、構造、設備、用途に関する最低の基準を定めています。

私たちの生命・健康・財産が守られ、安全に快適に暮らせるように建物や土地に対してルールを定めたものです。

建物を設計したり建築したりする際、都市計画法や消防法などさまざまな法律と関連しながら最低限守るべきルールを明確にしたものです。

建築基準法の対象になるのは、建築物、建築物の敷地、設備、構造、用途などで、どんな用途や規模の建物がその土地に建てられるのか、床面積や建築面積の上限どのくらいか、というようにルールが多岐にわたって定められています。

着工前に行う建築確認申請、着工後の中間検査、完了検査なども建築基準法で定められています。

◆ 病院は特殊建築物

特殊建築物とは、建築基準法第2条2項で定められている特殊な設備・構造を持った建物のことです。

「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をいう。」

病院は、これに当てはまります。

病院は、立地条件や防火設備、構造など厳しく制限されています。それは構造・設備が特殊な建築物で不特定多数の人々が利用するため、「通常の建物よりも火災が発生する可能性が高い」「人命に関わる大きな事故につながるリスクが高い」「建物だけでなく、周りにも影響が及ぶ可能性」など、多くのリスクを抱えているからです。

そのため特殊建築物として、立地条件や防火設備、構造、あるいは工事中の取扱いにまで厳しく義務が定められています。

通常の建築物とは異なり、構造の老朽化や避難設備の不備などによって大きな事故や災害につながるリスクが高いとされています。

そのため建築基準法で、専門の調査者や検査者が定期的に調査・検査をし、市や都道府県の特定行政庁に報告することが建築物の安全性を保つことを目的に決められています。

特殊建築物の所有者は、この調査結果を元に建物のメンテナンスや維持管理を行う必要があります。

◆ 開業予定のクリニックは有床？無床？

では、これから開業しようとしているクリニックは有床（入院ベッドがある）と無床（入院ベッドがない）、どちらの予定でしょうか？

クリニック開業時、計画に大きく影響してくるのは、有床か無床かという点です。



建築基準法では、20床以上が病院と規定されています。それ以下は診療所扱いですが、19床以下でも建築物としての分類は特殊建築物と規定されています。そうになると、避難や内装制限等の規制が無床の場合と比較しても格段に厳しくなります。無床の診療所、クリニックは特殊建築物とはなりません。そのため建築基準法において、用途により規制されることはありません。しかし1床でもベッドを持つ（100㎡以下は除く）と、特殊建築物として扱われてしまいます。

このようにクリニック（診療所）を作る場合、建築基準法だけでなくバリアフリー法や地方公共団体条例の規制があります。建築基準法以外の各種条例での規制もあるため、手続きが複雑です。クリニック建築実績の多い建築士や建築事務所と連携することで、スムーズにクリニックの開業に向けて進めていくことができるでしょう。

クリニック開業時に必要な諸手続き

では、クリニック開業時に必要な手続きをご紹介します。

◆ まずは建築確認申請を

クリニックを新築、増築、大規模の修繕、特殊建築物へ用途変更する場合は、工事着手前に、**建築確認申請**を提出します。そして、確認済証の交付を受ける必要があります。これは、クリニックが避難、安全、構造、設備それぞれに関連した法律の規定に適合している事の確認のために受けるものです。

確認申請は、原則として法律に適合していれば認済証が発行されます。

規模ではなく用途での申請となるので、ビルにテナントとして入居する場合であれば建築確認申請（用途変更の申請）も必要ありません。

◆ 諸官庁への主な届出・手続き

主な届け出・手続きは以下の2つです。それぞれの内容を見てみましょう。

✓ 保健所に『診療所開設届』を提出

クリニックを新しく開業する時に提出するのが、『診療所開設届』です。医療法第8条によると、クリニック開設日から10日以内に所管の保健所へ提出する必要があります。

しかし、事前相談なく開設届を提出しようとしても、すぐに受理されることが少ないので事前に保健所に足を運ぶようにしましょう。内装や院内レイアウトなどについての指導が細かく入ることを想定し、内装工事前に一度は相談を済ませておくこと後々スムーズに事が運ぶでしょう。

クリニック名称も、すでに近隣に同名のものがある、似たような名前があることもあります。そうすると、名称の変更が必要になります。看板、パンフレット、名刺全て準備した後でクリニックの名称変更を知るとなると、精神的にも金銭的にも大きな損失となってしまいます。

同時に開設届の書き方や、添付書類の書き方指導、その他不明点はしっかりと確認し、スムーズな受理を目指しましょう。

✓ 厚生局に『保険医療機関指定申請書』を提出

診療所開設届が無事に受理されれば、医療法上はクリニックが開業できたこととなります。しかし、それだけでは自由診療しか行えません。自由診療扱いは、診察料が全額患者さんの自己負担となってしまいます。

公的医療保険による診療、つまり保険診療を行うためには、保険医療機関としての指定を受ける手続きがさらに必要です。開業地を管轄する厚生局の事務所に『保険医療機関指定申請書』を提出することが、その手続きにあたります。

受付には締切日が設けられています。締切日自体は地域により異なるものの、保険医療機関としての指定は原則毎月一日付けです。ただ、指定開始日は地域によりまったく異なりますので、管轄の厚生局に事前に問い合わせ確認しましょう。

締切に間に合えば翌月初めから開業し保険診療を行うことができますが、もし間に合わなかった場合、一ヶ月以上開業は先延ばし、その間は無収入…ということになります。

そのような事態に陥らないよう、開業地が決まった段階で手続き申請スケジュールを確認しておきましょう。

今後の人生を左右する、大事な開業手続きですので、スケジュールや書類に不備がないかの確認作業は慎重に行いましょう。

専門家とともに確実なクリニック開業準備を

クリニックを開業する場合、建築基準法に則り、建築物を建てる必要があります。そして、諸手続きも

保健所に

- ・診療所使用許可申請書
- ・診療用X線装置備付届
- ・麻薬管理者・施用者免許申請書
- ・結核予防法指定医療機関指定申請書

などを提出するだけでなく、それ以外にも

- ・生活保護法指定医療機関指定申請書
- ・母体保護法指定医師指定申請書
- ・労災保険指定医療機関指定申請書

などを福祉事務所、労働基準監督署に提出する必要があります。

これらを不備なく進めていくためには、開業計画の初段階からクリニック実績の多い建築家と連携していくのが最も確実でしょう。



【必読】クリニック開業までのスケジュールリング

クリニックの開業を決め、いざ準備を始めようとした時に重要なのが、どのような流れで開業を進め、どうスケジュールリングを組むかです。最初にしっかりと計画を行い、それに基づきながら進めていくだけで、手探りながらも着実に開業準備を進めていくことができます。

コラムのポイント

- ・ **クリニックの開業準備として、まずは基本理念を決め、診療方針、経営基本計画を練りましょう。**
- ・ **人口や交通量に基づいた開業地選出、事業計画書の作成、それに基づいた資金調達、設備投資、諸手続きなどが開業に向けて必要です。**
- ・ **このコラムを読むことで、自分のベストな開業時期、クリニック開業をする上で必要な工程を知ることができます。また、クリニック開業にあたっての建築実例を知ることができます。**

まずは基本理念・診療方針・経営の基本的な計画を

クリニックの開業を決めたら、まずは基本理念を明確にし、診療方針や経営基本計画を立てましょう。クリニックの開業、経営の土台となる部分なので、最初にしっかりと時間をかけて慎重に考える必要があります。

診療方針や経営基本計画の作成自体は難易度が高いものではありません。なぜ開業するのか、どういう診療をするのか、といった開業の動機を掘り下げること、自然と考えが固まり作成につなげることができます。開業動機は人それぞれです。技術を活かす、医療貢献、人間関係に注力したくない、収入を上げたい…。美しい理由でなくても、開業に向けてのエネルギーとなる動機であれば十分です。本心に向き合って開業動機を明確にしておくだけで、ご自身にあった計画や診療方針を立てることができます。

✓ 基本理念

組織がその根本に据える理念や目標、思想のことです。クリニックを開業するにあたり、どんな目標を掲げ、どんな思想で診療を行うのか、今後の方向性を左右する重要なことです。ブレないように固めておきましょう。

✓ 基本方針

どのような患者さんに、何を、どのように提供するのかを決めましょう。得意な分野に絞るのか、知識や経験がある範囲で、診療範囲を広げるのか…ご自身の考え、やり方にあった方針を決めましょう。

開業までの流れとスケジュールリング

クリニックの開業の時期は、年度末で現職場を退職し4月～6月に開業する医師が多い傾向にあります。

開業当初は慣れないことが多いので、クリニック繁忙期と開業時期が、なるべくかぶらないようにしましょう。

繁忙による手際の悪い対応や、慣れからくる医療ミスにより、クリニックの印象を悪くする恐れがあります。

避けられるリスクはあらかじめ避け、計画を練ることで開業後もスムーズにクリニックを運営することができます。

では、開業に向けていつ頃から開業準備を始めたらよいのでしょうか。新規開業の場合であれば、余裕を持って1年以上かけて準備をしていきましょう。

開業地選出から資金調達まで、より綿密な計画を立て、着実に準備を進めていくことができます。

◆ 開業地を決める

開業に向けてやるべきことの中でも、特に重要なのは開業地を選出することです。開業地は集患に直結し、今後の経営がうまくいかどうかの大きな鍵を握っています。

なかなかよい物件が見つからない、候補がたくさんあり決められない、という状況に陥るかもしれませんが、のちの計画に遅れが出ないように考慮しつつ納得のいく開業地を見つけましょう。

開業地を見つけるために把握しておくポイントは3つあります。

① 周辺人口と人の動きを把握する

開業地周辺の人口は、来院患者数に直結します。

今だけでなく、10～20年後まで経営を続けることを想定し、人口に加え年齢構成、家族構成、転勤世帯が多いのか、子どもの数はどうなのか、などを把握できるようにあらかじめ市場調査を行いましょう。



② 交通機関の状況を把握する

徒歩、自転車、車、公共交通機関など、移動手段は主に何が使われているのかによって人の流れは変わってきます。最寄り駅の規模によっても違うでしょう。専門性の高い医療を中心に行うのであれば、広範囲の集患が可能な駅近くでの開業、というように考えられます。また、移動手段による道の状況により人通りが大きく異なってきます。実際に確認しておくことで安心でしょう。

③ 競合医院の数と実態を把握する

既に多くのクリニックが開業しており、長年経営して実績を積んでいるのであれば、他のエリアを検討する、異なる医療を提供する、など検討しましょう。

これらのポイントに気をつけて、開業地を決めましょう。また、クリニックを開業する場合は保健所の許可が必要です。開業地が決まったら、契約を結ぶ前にまず保健所に確認し、その場所にクリニックの開業ができるのかどうかを確認しましょう。

◆ 資金調達を行う

資金調達のため、融資を受けるのであれば経営計画を示した事業計画書の提出が必要です。政府系金融機関、メガバンク、地方銀行などさまざまな金融機関が融資を行っています。

✓ 事業計画書とは

開業時に必要な以下の内容をまとめたものです。

- 開業時の支出内訳
土地、建物、内装、テナント敷金、医療機器、広告宣伝費など
- 資金調達の内訳
自己資金、借入金、リースなど
- 開業後の初年度収支計画

銀行の融資を得るというだけでなく、開業後の状況把握や経営指針を把握するためにも、事業計画書は重要です。自己作成も可能ですが、綿密な内容に仕上げるためにも税理士やコンサルタントに依頼し作成を頼んだ方が確実でしょう。

✓ 設備を整える

テナントに入居する場合は、ビル自体の基本設備の細かなチェックを行います。

また、クリニック内で使用する医療機器は、性能のいい大病院や大学病院で使い慣れたものを使いたいかもしれません。

しかし、高価な性能のいい機器を揃えるだけの融資が下りない可能性もあります。必要最低限の性能に絞り、確実に必要な設備を整えていくようにしましょう。

機器の耐用年数やメンテナンスの頻度などのチェックも合わせて行いましょう。経営していく上で、診療内容の変化や医療機器の進化は十分に考えられます。5～10年後を想定し、設備面を整えていく必要があります。

そして設備とともに、内装も重要です。

クリニックとはいえ、居心地の良い待合室や診察室であれば、それだけでクリニックの評価も高まります。

建築事例の多い、経験豊富な建築士や設計事務所の力も借りながら、計画を進めましょう。

✓ 諸手続きを行う

クリニックを開業する場合、様々な届出が必要となります。診療所開設届は保健所に、保険医療機関指定申請は厚生局に、など多岐にわたります。各機関に事前相談の上、確実に提出しましょう。

修正が生じたり、思ったより審査に時間がかかったりと、順調に手続きが行われない場合を想定し、段取り良く早めに取り掛かるようにしましょう。

開業に向けてしっかりと段取りを

開業するタイミングは人それぞれです。今、という方もいれば5年後、という方もいらっしゃるでしょう。

開業医という今後の人生を思い描くのであれば、キャリアプランを明確にしてしっかりとしたスケジュールを組み、開業に向けた準備を進めていきましょう。



【クリニック経営】成功する秘訣とは



クリニック経営は、計画性のある目標設定をした上で、地域の人脈やSNSなどの様々なツールやつながりを生かすことで成功につながります。
効果的なクリニックの集患につながるSNS活用法や経営していく上で重要となる秘訣をご紹介します。

コラムのポイント

- ・ クリニック経営を成功させるには、計画性のある目標設定、人脈づくりが必要です。
- ・ 現代では、集患においてWEBをいかに有効活用するかも重要です。
- ・ クリニック経営において成功の秘訣を知ることができ、専門家と綿密な計画を立てながら進めていくことで、思い描くクリニックを作り上げることが現実となります。

現場での経験、下積みを経ていざ自身のクリニックを経営！という道を志す時。

医療現場の知識はたくさんあるものの、経営の知識はまだ弱い、把握できていないことがたくさんある、という方も多いのではないのでしょうか。そこで、クリニックを経営しそれを成功に導く4つの秘訣をご紹介します。

秘訣① 計画性のある目標設定

何事も、事を成し遂げていくためには目標設定が大きな鍵を握ります。実際にクリニックを開業・経営するのであれば、開業する時期の決定、月々の集患数、年間の売上高、収益など目標を立てて達成していく必要があります。

計画性がなく、突然開業しても成功する可能性は低いでしょう。あらかじめ開業の意思表示をしておく、開業資金の積み立て、やりくりなど、開業前に計画的に進めておく必要があるものが多々あります。実現可能な目標をまずはしっかりと掲げ、計画的に経営を進めていきましょう。

立てる目標やそれを達成するための内容として、以下のようなものが挙げられます。

- ・ 1～3カ年の長期戦略策定を行い将来のビジョンを立案
- ・ 3カ年計画をもとに、売上及び経費のマーケティング計画を作成
- ・ 開業エリアを分析し、見込み利用者の発掘案を作成
- ・ 利用者固定化のためのツール作成
- ・ サービス力強化対策案の作成

クリニックの3カ年の計画が難しいのであれば、まずは1年、半年、1カ月の目標を設定して、それをクリアするためにどうスケジュールを組むか、立てた計画はどう実行したかなど、これまでの自分を振り返りながら段階を経て計画していきましょう。

秘訣② 地域の中での人脈づくり

クリニックを経営していく上で、地域医療を推進する行政関係者やケアマネジャー、介護士といった専門職に携わる人だけでなく、利用者やその家族など地域の多くの人との出会いがあります。

人々との人脈をつくりあげ、積極的に関わり良好な関係性を気づいていくことが出来ないと、クリニック経営を成功に導くのは難しいでしょう。

高度な医療スキルは、もちろん最低限必要なものです。経営を続けていくためには、人との関わりが重要であり、最終的に人が人を呼び、売り上げとなり経営を続けていく大きな役割を担うことを理解しておくことが重要です。

名刺交換やメール、食事など人脈を作る手段は多岐に渡ります。知人、医療関係者、行政関係者、趣味の付き合いなど様々な分野に広がる人脈を形成していきましょう。

自身のネットワークは、どんな分野に多く深く広がっているのかわかることで、今後必要となる人脈のヒントともなります。

秘訣③ WEBを活用した集客・集患

集客・集患の媒体として絶対に必要なのがWEBを活用したマーケティングです。

現代ではHPやSNSなど様々な媒体があり、そこを通じて新規患者がクリニックを知るきっかけとなります。

自身のクリニックのサイトを持っている、という声は多く聞きます。しかし作っただけでは意味はなく、サイトを効果的に運用していく必要があります。



- WEBサイトのアクセス解析
- 競合WEBサイトの分析

をまずは積極的にを行います。

その上で、

- SEO対策
- WEB広告の運用
- SNSの活用

を効果的に行います。これらは専門業者に頼むことで、クリニックにあった効果的なやり方を導入してくれるでしょう。

そして、

- 結果の検証や修正、調整
- を繰り返すことにより、効果的なWEBを活用した集客・集患となります。

医療機関は、医療法広告規制により開院後の広告活動は法律で規制されています。

しかし開院前は広告活動が許されており、その広告活動は開院後の患者数に大きく影響します。

開院前は、まずは折り込みチラシや内覧会で、積極的にアピールしていきましょう。

クリニック開院後は、WEBを上手く活用することで、広告代わりとなります。

場所や時間を問わず、クリニックをアピールできますので、時間を決めて労力を注ぎながら通常業務と並行して集患対策を行う必要がなくなります。

- どのような疾患を診られるのか、症状名や症状の写真・イラストを用い掲載する
- 専門的な科目では症状名をわかりやすく掲載する
- 行っている検査、クリニックまでのアクセス方法、地図、診療時間、予約の有無などをわかりやすく掲載
- 院長やスタッフ、クリニック内の雰囲気などを写真やコメントを交えて掲載

これらの情報が適切に利用者に伝わることで、よりクリニック来院へのハードルが下がります。

クリニックは、実際に足を運び、診察を受けなければどのようなものかは利用者にはわかりません。

お試しでちょっと覗いてみよう…ということもなかなかできません。そのために、利用者の方に選んでもらうには積極的な利用者が求めている情報の開示が有効です。

秘訣④ 一線を画すデザイン性

クリニックだけでなく、どのような経営でも独自性を打ち出していくことは重要です。

個人や組織にあった良さを生かし、周りとの差別化を行うことで独自の経営スタイルを育てていくことができます。

クリニックの場合、内装や全体的なデザインは独自性に大きく貢献するでしょう。

空間の内装、照明の明るさ、問診時や診察時のデスクに看護師や医師が座る位置、室内のカラーリング、アロマ、BGMに至るまで、利用者を選んでもらうために工夫できる点は多々あります。

ただ診察ができればいい、コストを抑えればいい、というのではなく、こだわって設計され作り上げられたものは五感を通して人々の心に届きます。

開業後に行っていく予定の医療行為や集患が予想される人達の属性などを考慮した上で、デザインを作り上げていきます。そうすることで、クリニックは個性的で利用者のニーズに寄り添うものが出来上がります。

クリニック経営を成功させるために

クリニックの経営は、秘訣を抑えながら進めていくことで成功に近づけることができます。

経営、というコスト面はどうしても気がりにはなりますが、開院後に利益を確保し生み出し続けていくためには、コスト面ばかり意識するのではなく、集客意識を常に持ち続けることが大切です。

特に、デザイン性の高いクリニックを作り上げて1から設計や建築を進めていくことは、建築実例が多く、様々な要望、パターンにしっかりと対応してくれるプロの専門家や建築事務所とともに行うのが最も有効かつ効果的でしょう。



クリニックの効果的なホームページ活用法

クリニックを開業するにあたり、ホームページは重要な役割を果たします。
広告宣伝費をかけなくても、クリニックの診療内容や開院時間などを24時間発信し続けるホームページの有効活用法をご紹介します。

コラムのポイント

- **クリニックのホームページは、集患に大きな影響を与えます。**
- **デザインの工夫や必要とされている情報をわかりやすく記載、更新頻度などに気をつけることで、ホームページを有効活用することができます。**
- **経験豊富な専門家とともにホームページを作成、運用することでリスクマネジメントにもなり、費用対効果も高まります。**

クリニックのHPの必要性

知らないことや気になることは、インターネットでなんでも検索することが出来るようになった現代。
インターネット上に情報が無い、というだけで、集患が必要な仕事は大きなチャンスを逃すことに繋がります。

◆ 『近いから』だけでは選ばれない

今までは、人口が多い場所にクリニックを開業することで集患に繋がっていました。
そこからの口コミでさらに繋がりができ、集患で頭を抱えることは少なかったでしょう。

しかし、現在ではインターネットの普及により、クリニックがどのような診療を行い、いつ開院しているのか、クリニックの雰囲気はどうか、技術面はどうかなどは、すべて調べられるようになりました。
クリニックの数も増えている中、ホームページを使って電話番号や看板以外でも効果的に宣伝を行うことができている方が、より選ばれるようになってきています。

ホームページがしっかりと活用されていないと、残念ながら新規の患者様を増やしていくのはなかなか難しいでしょう。

◆ 必要な人に向けての適確なアピール

患者様が必要とする情報がしっかりと載っているホームページを持つことで、クリニックの細かい診療内容や診療に対する考え方、スタッフの雰囲気など、電話番号や看板ではアピールできない非常に多くの情報を伝える事が可能になります。

長年、同じクリニックでかかりつけ医としてお付き合いのある方にとっては、必要性はあまり感じられないかも知れません。

しかし、今よりも自分に合った診療を受けられるクリニックを探している方、新たにクリニックを探している方、また今後取引を考えている業者の方や勤務先を探している方などには、情報や魅力を正確に伝えることができます。

ホームページは、最初に作って終わり…ではありません。必要とする人の目に触れて、初めて役割を果たします。

そして中身も、クリニック側が伝えたいことばかりをふんだんに盛り込むのではなく、患者様が見やすく、情報が分かりやすく、使いやすく整っているホームページである必要があります。

そうすることで、後々費用対効果のあるホームページへと成長を遂げていきます。

集患につながるホームページにするために必要なこととは

ホームページは、ただ作って満足するのではなく、集患に繋がらなくてはなりません。

患者様にとって魅力的なホームページにするためには、幾つかのポイントがあります。



◆ 清潔感と安心感のあるデザイン

ホームページの印象は、最初の数秒で判断されます。人間も同じで、はじめまして、の最初の数秒で相手がどんな人かを判断します。なので、目に留めてもらいやすいデザイン、人に好印象を与えるようなホームページである必要があります。

明るく爽やかなホームページ、清潔感のある、シャープな、整然としたデザインのホームページにすることで、患者様は安心感を抱き、ここなら大丈夫かもしれない…と選ぶきっかけとなります。クリニック内の写真も多用することで、内情を良く知ってもらうことができます。

また、遠方に住んでいてそのクリニックの院長の顔や様子を知らない方でも、写真があるだけで信用してもらいやすくなります。

可愛いから、かっこいいから、という理由でチープな印象の色使いだったり、奇抜なデザインを取り入れたりすることで、一定の層には受け入れられるかもしれませんが。

しかし、自分の体を任せていいのだろうか…という疑念につながりかねず、足を運んでもらうことすらできないかもしれません。

◆ 整然とわかりやすい診療内容

✓ 住所・電話番号・診療時間・場所

住所、電話番号、診療時間は、患者様がクリニックを利用する上で必要最低限の情報です。

誰が見てもすぐわかるような位置に掲載しましょう。診療時間と診療を行っている曜日は、見やすい表にまとめ、すぐ予約をしたいといったニーズにもすぐ対応できるように、どのページからでも予約ページに飛べるようにしておきましょう。

クリニックまでのアクセスは、来院手段に合わせて案内を掲載します。徒歩、車、公共交通機関、と手段を想定した上で、最寄り駅からの行き方や目印になる建物の紹介、駐車場の有無などを掲載します。

誰もが携帯のグーグルマップを頼りに通院できるわけではないので、できるだけ詳しい情報を載せておきましょう。

✓ 治療方針・治療内容

得意とする分野や治療方針、治療内容やおおよその期間などを詳しく記載します。

クリニックが得意とする分野の疾患を、詳しく図解や可能な範囲で写真を記載することで、患者様にとっては求めている治療方法を見つけたり、医師の専門分野が患者に伝わりやすくなったりします。

得意分野以外でも、対応できる具体的な症状についても合わせて記載しましょう。

患者様が、自分が抱えている症状と照らし合わせて、クリニックにかかるかどうかを決める判断材料となります。

治療期間も載せることで、実際に通院可能かどうかの判断材料にもなります。

実際の治療の流れの詳細を記載しておくことで、治療の流れがイメージできるのでクリニックに来院した時の不安も和らぎます。

◆ 広告規制に留意する

SNSを有効活用すれば集客には繋がります。しかし、医療は開業前や一定の条件を満たしていない場合の広告は規制されています。

詳しくは、厚生労働省の『医療若しくは歯科医療又は病院若しくは診療所に関する広告等に関する指針(医療広告ガイドライン)』に記載されています。

ではどのような内容が規制対象となるのでしょうか。

✓ 広告規制対象

- QRコードを読み取ることで表示されるウェブサイトは、インターネット上のウェブサイトと同様の取り扱いとなる。ただし、当該医療機関等の情報を得ようとの目的を有する者が、当該QRコードを読み込ませることで閲覧するものであり、広告可能事項の限定解除要件を満たした場合には、広告可能事項の限定を解除可能。
- 患者の希望であってもメールマガジンやパンフレットは広告として取り扱われる。ただし、患者等が自ら求めて入手する情報を表示する媒体広告なので可能事項の限定解除要件を満たした場合には、広告可能事項の限定を解除可能。
- フリーペーパーに掲載された医療機関等の広告も、医療法及び医療広告ガイドラインによる広告規制の対象。
- 『最先端』や『最適』の表現は、誇大広告に該当。

✓ 広告規制対象外

- 個人が運営するウェブサイト、SNSの個人のページ及び第三者が運営するいわゆる口コミサイト等への体験談の掲載については、医療機関が広告料等の費用負担等の便宜を図って掲載を依頼しているなどによる誘引性が認められない場合は、広告に該当しない。
- 無料相談は広告可能。無料で健康相談を実施している旨については広告可能。ただし、広告に際し、費用を強調した広告は品位を損ねるもので、医療に関する広告として適切ではなく、厳に慎むべきもの。

集患の手段としてホームページを活用する上で、新規患者数をさらに増やすためにメールマガジンを配信する、簡単に読み取れるようにQRコードを載せる、などの方法はたくさんあります。

ただ、医療では規制に引っかかってしまうものも多々あるので、採用する場合はしっかりと調べた上で行う、専門家とともに進めるなどのリスクマネジメントが必要です。

◆ 更新頻度

ホームページ作成後も、治療内容や診療時間の変更、移転など、掲載されている情報に変更が生じた場合は早めに修正対応をしましょう。古い情報が掲載され続けているというだけで、信用に関わります。情報は常に正確なものであるように気をつけましょう。

常にホームページに留意することができない、という場合、得意とする分野のコラムやプラスアルファの専門的な情報を定期的に載せることをお勧めします。クリニックとしての知識の深さや専門性を知ってもらうことができる上、常に情報を更新することで、クリニックの評価向上とともに検索のされやすさに繋がります。

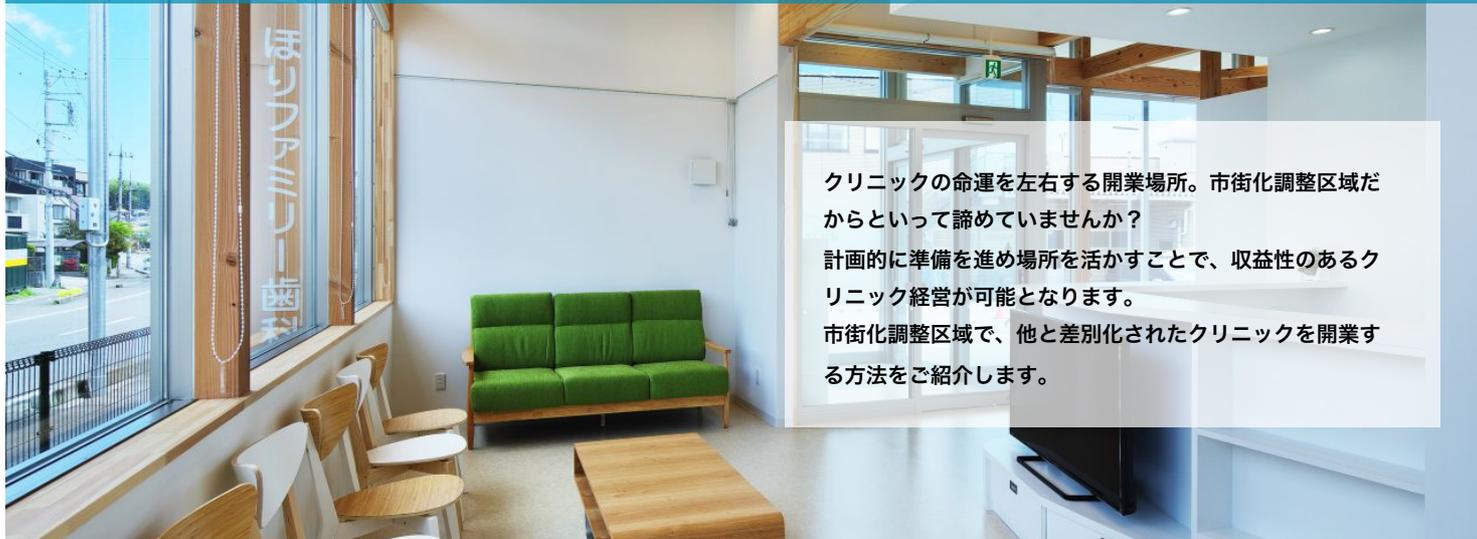
ホームページは効果的に活用を

クリニックが地域にどのように貢献したいのか、どのような医療を提供したいのか、などをしっかりと記載することで、誠実なイメージが伝わり、結果としてホームページは大きな役割を果たすことができます。

掲載される写真も、クリニック自体が魅力あふれるデザインで人々の目を惹きつけるものであれば、それだけで大きな集客効果となります。



市街化調整区域でのクリニック開業



クリニックの命運を左右する開業場所。市街化調整区域だからといって諦めていませんか？

計画的に準備を進め場所を活かすことで、収益性のあるクリニック経営が可能となります。

市街化調整区域で、他と差別化されたクリニックを開業する方法をご紹介します。

コラムのポイント

- 市街化調整区域にクリニックを開業する上で重要なのは、競合医院の少なさや駐車場の広さなど場所の利点を最大限生かすことです。
- また、駅からの遠さや調剤薬局の有無などの一見不利な点も、建物独自の魅力的なデザイン性や整った設備面でカバーすることができます。
- 市街化調整区域という側面を最大限生かすことで、持続して高い収益を生み出すクリニック経営が実現します。
- このコラムを読んで頂くことで、市街化調整区域で開業するメリットやデメリット、スムーズに開業する手段を得ることができます。

市街化調整区域とは

新しくクリニックを開業する場合、多くの人は駅前や人通りの多い地域、区域への開業を検討します。

ただ、そういった立地条件のいい場所にはすでにクリニックは実存し、新規開拓しにくい面が多々あります。

このような場合に新たな開業場所として注目されているのが、市街化調整区域での開業です。

現段階では市街化されない場所

市街化調整区域とは、都市計画法（第7条以下）に基づき指定されている、都市計画区域における区域区分です。

市街化区域という対照的な区域もあります。

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域、現段階で市街化を行ってはいけない区域です。

その為、例えば土地の持ち主であったとしても、その土地に自由に建物を建てることは出来ません。

また、制限が加えられた建物しか建てることは出来ず、建物を建てる場合には数多くの段階を経る必要があります。

反対に、市街化区域内は住居地域や商業地域、工業地域など用途が指定されており、建蔽率、容積率にわたり計画的に定められています。

建物の規制はありますが、基本的に、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされています。

その中に水道、下水道等を効率的に配置します。

また、低層用途地域には低い建蔽率や容積率を設定して高い建物が建たないように規制したり、商業地域は高い建蔽率や容積率を設定して高層化の建設を促進したりしています。

それぞれの大まかな違いは、

- 市街化区域は街を活性化させるために活用される地域
- 市街化調整区域は積極的な市街地開発をせずに無秩序な市街地の拡大を防ぐ地域
住宅開発では、建て方や建てられる規模など多くの制限や抑制があると言えるでしょう。

そのため、市街化調整区域でクリニックの開業は可能なのか疑問に思うかもしれません。

しかし、いくつかの手続きを行い、計画的に進めていくことで市街化調整区域でのクリニック開業は可能となります。

そこで、市街化調整区域でクリニック開業を検討している場合に知っておきたいメリットやデメリット、開業のポイントをご紹介します。

市街化調整区域でクリニックを開業する
メリット・デメリット

市街化調整区域は、街が活性化されていないので、開業に当たって不利な場所…というわけではありません。

市街化調整区域だからその良さもあります。



◆ 市街化調整区域のメリット

✓ 土地の価格・賃料が安い

駅前や活性化された街中とは違い、市街化調整区域は街の中心部からやや外れた場所にあります。そのため、土地は安く購入することができます。購入の際の費用は掛かりますが、毎月賃料を支払う必要がありません。

また、市街化調整区域の土地賃料は非常に安く済みます。他者の所有地に建物を建てるので、契約の際は後々トラブルにならない様に専門家に入ってもらえるなどの対応は必要になりますが、賃料の安さは魅力でしょう。

✓ 競合医院が少ない

あえて市街化調整区域に開業という選択はしない、という方は多いかもしれません。しかしその分、市街化調整区域での競合医院は少なくなります。競合医院が少ないというだけで、患者さんに選んでもらえます。積極的なプロモーションや認知度向上のための広告費なども、削減することができます。また、近隣にあまりクリニックがない場合リピート率が高く、安定した集患が見込めます。

✓ 目立ちやすく自由度の高いデザインで建てられる

市街地とは違い、周りに建物が集中していないため規模の大きい建物というだけでとても目立ちやすいです。そして、ただ規模が大きいだけでなく、スタイリッシュだったりパッと目を引くデザインであったりすると、それだけで注目度も高くなるでしょう。積極的な広告宣伝などを行わなくても、建物自体が宣伝を行ってくれます。

✓ 駐車場と建物が近く通院しやすい

田舎や市街地から離れれば離れるほど、交通機関を利用するのではなく、車社会となります。そうなってくると、広大な駐車場があることは、利用者にとってとても魅力的です。駐車場が確保できるということで選んでもらえる確率が上がるのであれば、多少の土地代、駐車場整地代は大きな負担ではないでしょう。

◆ 市街化調整区域のデメリット

反対に、デメリットは以下のようなものが挙げられます。

✓ 駅から遠い

市街地から離れ、駅から遠い場所にあるので交通機関を利用する人には選ばれにくくなります。また、ふと通りかかって知ってもらえる機会も減るので、WEBや紙媒体での広告宣伝等に力を入れる必要があります。そして駅から遠い場合、将来的に人口が減り利用者が減ることで、クリニックの存続そのものが危ぶまれる可能性もあります。現段階での人口や世代、所得面を鑑みることはもちろん重要ですが、将来的なこともしっかりと加味した上での検討が必要です。

✓ 近くに調剤薬局がない

自院で調剤までできる場合を除き、利用者に薬を出すのであれば調剤薬局が必要となります。市街地であれば、調剤薬局が点在しているので困ることはあまりないですが、市街化調整区域であればネックとなります。

✓ クリニックをまず建てる必要がある

市街地であれば、ビルなども多く立地や賃料などを考慮した上で入居することができます。しかし、市街化調整区域だとそもそも建物自体がない場合が多く、クリニックを開業するために建設するところから始める必要があるため、コストがかかります。デザイン性が高く、希望を実現してくれる建築事務所などに出会うことができるのであればいいですが、そうでない場合は難しいでしょう。

以上のようなメリットやデメリットを考慮した上で、市街化調整区域でのクリニック開業は検討する必要があります。

市街化調整区域でクリニックを開業するポイント

市街化調整区域で開業をするのであれば、押さえておきたいポイントがあります。必要なポイントをしっかりと押さえておくことで、開業をスムーズに進めていくことができます。

✓ 広い土地を確保しておく

駐車場を備えるのであれば、広めに確保しておく必要があります。郊外であれば、クリニックの利用者だけでなく、勤務医やスタッフ用も車通勤をする場合は関係者で駐車場が埋まってしまう…という恐れもあるからです。また、郊外では駐車場が備わっているか、車を止めやすい造りかということも重要です。選ぶのは利用者の方なので、選んでもらいやすいポイントは積極的に採用していきましょう。

✓ 余裕を持って開業スケジュールをたてる

市街化調整区域で開業する場合、用途変更や開発許可申請等の行政手続きが必要で。そのため、余裕を持ってスケジュールを立てておかないと、手続きがずれ込んだり思うように進まなかったりした場合に、開業時期が予定より大幅に延びてしまう可能性があります。市街地でないからこそ生じてくる手続きは、しっかり把握しておきましょう。

✓ 専門家のサポート体制を整える

土地の用途変更、形質変更、建築面などで、市街化調整区域でクリニックの建設を進めていく場合は高度な専門知識が必要になります。ある程度は自身で進めることも可能ですが、後々生じてくるかもしれない問題や計画変更をスムーズに進めたいのであれば、早い段階から専門家に関与してもらうことで順調にクリニック開業を進めることができます。

市街化調整区域は一般的な土地と比べ、建築制限があるので市場価値が下がり、価格が割安な場合があります。ただ、市場価値が下がることで住宅ローンの融資が下りなかったり、融資額が減額されたりする場合があります。そういったケースが生じた場合、専門家が関与していることで未然に防ぐことができ、効果的な解決策を投じてもらうことが可能となります。

クリニック開業はデザイン性の高い建物で

市街化調整区域でクリニックの開業を進めるのであれば、建築実例が多く、様々な要望、パターンにしっかりと対応してくれるプロの専門家とともに行動するのが最も有効かつ効果的でしょう。



不動産を相続 | 必要な税金と対策

相続税、といえば、高額な税金がかかるのではないかと、思っている方も多いのではないのでしょうか。全体を把握できないと、不安になりますよね。

今回は、不動産を相続した時にどのような税金がかかってくるか、またどのような対策ができるのかをご紹介します

不動産の相続に必要な税金は

相続税とは、被相続人（亡くなった方）の遺産（相続財産）を相続で受け継いだ場合や、遺言によって遺産を受け継いだ場合に、その遺産総額となる金額が大きいかかってくる税金です。基本的に、亡くなった被相続人が所有していた財産は、全て相続税の対象となります。

預貯金や現金、金融資産、自動車、不動産、骨董品、美術品、特許権、著作権など、全ての金銭に見積もることができる財産が相続税の課税対象になります。

日本国内だけでなく国外に所在する財産、被相続人の財産で家族名義になっている財産なども全て課税対象です。

被相続人が亡くなったことで支払われる死亡保険金、死亡退職金なども、相続によって取得したものとされ、相続税の課税対象です。ただ、死亡保険金や死亡退職金のうち、相続者に支払われた一定の金額までは非課税となります。

それぞれの非課税限度額の計算方法は、以下のようになります。

死亡保険金の非課税限度額=500万円×法定相続人の数
死亡退職金の非課税限度額=500万円×法定相続人の数

その他にも課税対象となるものは

- 被相続人から生前に贈与を受けた相続時精算課税の適用を受ける財産
相続開始の時の価額ではなく、贈与時の価額を相続税の課税対象に計算
- 被相続人から相続開始前3年以内に贈与を受けた暦年課税の適用を受ける財産
相続開始の時の価額ではなく、贈与時の価額を相続税の課税対象に計算

です。

一方、相続税がかからない財産は、墓地や仏壇・仏具、神を祭る道具など日常礼拝をしている物です。ただ、骨とう的な価値がある投資対象となるもの、商品として所有しているものは相続税がかかります。公益事業用財産、相続税の申告期限までに国などに寄付した財産なども非課税です。

不動産相続の注意点

不動産を相続するときの注意点は、どのようなものがあるのでしょうか。

✓ 相続人全員での話し合いを行う

遺産の取り分け方や誰が相続するかについて、被相続人（亡くなった人）が土地・建物などの不動産を残していた場合は相続人全員で話し合い、決める必要があります。その話し合いを遺産分割協議と言います。遺産分割協議は、相続人全員が一堂に会し行わなければならないものではなく、メールや手紙、電話でも大丈夫です。遺産の分け方について、相続人全員で意思統一ができれば問題はありません。

もし相続人が一人しかいない場合や、被相続人が遺言で不動産を相続する人を指定している場合は、相続する人が決まっています。

✓ 不動産の共有はできるだけ避ける

不動産を誰が相続するか決まるまでは、相続人全員が遺産を共有している、『遺産共有』という状態です。このままの状態でもいいのですが、共有のままだと、不動産を処分するとき、新たに土地活用を行うときにも全員の同意が必要です。

また、共有者の誰かが亡くなれば再び相続が生じ、不動産に関わる人が増えていきます。このような状況を避けるためにも、不動産は共有するのではなく特定の相続人が引き継いだ方が良いでしょう。

✓ 代償分割や換価分割を行う

遺産が不動産しかない場合、1人が不動産を相続すると他の人が何も相続できないことになってしまいます。その場合、不動産を相続する人が相続しなかった人に金銭を払って清算する代償分割という方法があります。

また、不動産を相続したい人が特になければ、不動産を売却して現金化して分ける換価分割という方法もあります。



✓ 名義変更をどうするか

不動産を相続した場合、すべての方に共通する相続手続きがあります。それは名義変更です。

また、法務局に全て日本中にある不動産の情報は登録されています。所在地、広さ、規模、誰が所持しているかという情報です。亡くなった方（被相続人）の名義である不動産を、その不動産を相続した相続人の名義に変更する手続きを相続登記と言います。相続により不動産の所有者が変わることで、この誰が所持しているかという部分が変わるので、この変更手続きをする必要があります。

相続登記は相続が発生した場合、終盤で行う手続きで、登録免許税と言われる税金が主にかかります。この税金は、相続登記をする不動産の価値により変動し、固定資産税評価額の0.4%と決まっています。

相続登記の手続きを司法書士に代行してもらう場合、これらの必要書類は印鑑証明書以外はすべて直接、職権で代行取得をしてもらうことが可能です。

✓ 相続放棄をするかどうか

相続開始後3ヶ月以内に家庭裁判所へ「相続放棄申述書」を提出し、申し立てをすることで、相続放棄ができます。相続は基本的に、被相続人が所有している全ての財産債務を引き継ぎます。しかし必ずというわけではなく、相続人は「相続放棄」を選択することができます。相続放棄は財産債務の一切を相続しません。しかしこれは家庭裁判所での手続きが必要です。

しかし、相続放棄をした時点で自動的にその土地が国の財産となりますが、責任から解放されるわけではないので注意しましょう。その土地の名義人は相続放棄後も被相続人であり、固定資産税はかかりませんが注意義務や管理義務は継続します。そして土地の管理義務は、次の管理者が現れるまで継続します。

もし自分以外の相続人が相続を承認した場合、その相続人が次の管理者となります。しかし相続放棄するような土地を、わざわざ相続するというのはあまり多くはないでしょう。

利害関係人または検察官が家庭裁判所に請求することで、全ての相続人が相続放棄をした場合には相続財産管理人が選任され次の管理者となります。この場合、土地の管理責任義務から解放されます。ただ、これらの手続きや申し立てには数十万円以上の費用が必要です。この負担額が大きいことにより、結局相続し続け固定資産税の支払いや土地の維持管理を続ける人が多猪が現状です。

✓ 手続きの期限に気をつける

不動産の評価方法にはきまりがありますので、それに沿って評価しなければなりません。

また、土地を相続する際には、小規模宅地等の特例により、評価額が減額されることもあります。

なお、相続税では配偶者に大きな税額控除があり、配偶者が相続した遺産額が法定相続分または1億6000万円までの場合には相続税がかかりません。

相続税がかかる場合や、小規模宅地等の特例、配偶者の税額控除などの適用を受ける場合には、相続税の申告が必要です。

相続税の申告は相続開始から10ヶ月以内に行わなければなりませんので、期限に遅れないよう注意しておきましょう。

✓ 売却も視野に入れる

土地を相続したものの、維持管理をしていけないというのであれば、売却も視野に入れましょう。相続した家や土地を売却し、現金にすることで、遺産として相続人と平等に分けやすくなる上、相続税の納税資金に充てることもできます。自宅の購入資金や子どもの教育費などにもできます。

ただ、家や土地を売ることで税金や諸経費などの出費があります。税金は「印紙税」や「譲渡所得」にかかる税金（所得税・復興特別所得税・住民税）。諸経費は不動産仲介会社に支払う仲介手数料、などがあります。

主な税金としては

- 印紙税
売買契約書に印紙を貼って納める国税
- 譲渡所得課税
売却益に課税され、所得税や住民税がかかる税金

親の実家など相続した土地や建物には、自分で住む、賃貸にする、売却するなどさまざまな方法があります。売却するのであれば、早めに行動し節税につなげましょう。税理士など専門家に相談しながら決めることをおすすめします。

相続税の節税対策

相続税を節税しようとする場合、幾つか方法があります。

✓ 相続財産の評価額を下げる

相続した土地を、賃貸にすることで賃借権分だけ評価が下がります。これは、地域によって違いますが通常は土地を借りている側に借地権という権利がいくらか設定されると考えられるため、その分土地の評価を下げるというものです。

また、土地を貸す場合には定期借地という方法で貸す方法があります。この場合も同じく評価を下げる効果があり、この場合は自用地価額から土地定期借地権価額を差し引いた金額もしくは、残存期間に応ずる割合を考慮した金額のいずれか低い価額で評価することになっています。期間を定めない賃貸契約でも定期借地でも、評価額を下げ流ことができます。借りたいという人がいるのであれば、積極的に利用しましょう。

また、建物の固定資産税評価額による評価は建築額よりも低いため、建物を建築することで現金預金を所持しているよりも評価が下がります。建物の評価額は、建築額の7割前後となるのが通常です。もちろん、建物は年数が経てば評価額が徐々に下がっていきます。その点も考慮しましょう。

アパート経営することで、土地と賃貸用建物の評価を下げるという方法もあります。

借地にアパートを建築し、借地料を経費としてアパート収入から差し引くことで不動産所得は減るように見えます。しかし、建物を借地の上に一度建築した場合建物がある以上は土地を借り続ける必要があります。アパート経営が上手くいかなくても、建物を散り壊すか土地の貸主に譲り渡さない限り、土地を借り続ける必要があります。経営がうまくいかなくてもどうにかできるだけの余剰資金や解決方法がないのであれば、あまりおすすめはできません。



✓ 相続財産を減らす

相続が発生してしまう前に、贈与によって相続財産自体をなくしてしまうことができます。贈与には、相続税対策として利用できるさまざまな制度があり、配偶者控除に加えて教育資金の一括贈与など、さまざまな特例が設けられ始めています。

相続税の基礎控除額以下となる、いわゆるサラリーマン家庭を想定した相続時精算課税制度も、広大地評価と組み合わせ、地主の方にとっても大きな節税効果を発揮します。

✓ 非課税枠を利用する

財産の中には非課税財産として相続税の対象にならないものがあります。お墓、仏壇のような祭祀財産、お葬式の費用などは財産の性格上、課税対象として適さないために非課税財産が定められています。納付期限までに行った、国や地方公共団体、公益法人等への相続税の寄附も非課税です。ただし、投資目的の金の仏像や骨董品などは、祭祀用ではなく投資目的とみなされるために課税対象となります。

また、みなし相続財産というものがあります。民法の上では遺産扱いにならない、遺産分割協議の対象にはならないものの税法上は相続財産とみなされる財産のことです。未成年者控除、障害者控除とともにさまざまな非課税枠があるので、自身が保有している財産がどの財産に当たるのかは一度調べてみましょう。



【福祉施設】種類とそれぞれの特徴



福祉施設と言っても、種類やサービス内容、設備、規模は様々です。

今回は、福祉施設の種類はどのようなものがあるのかご紹介します。

福祉施設とは

福祉施設は正式に、『社会福祉施設』と呼ばれています。社会福祉施設はお年寄りや子ども、障害のある方々に福祉サービスを提供する施設であり、これらの方々が自立して各々の能力を発揮できるよう、必要な日常生活の支援、技術の指導などを行うことを目的としています。

数多くの福祉施設を必要としている人、利用している人がいます。その必要とするサービスは多岐にわたり、施設によって提供するものも様々です。

福祉施設の種類

福祉施設は、大きく4つの分野に分けられます。それぞれに当てはまる施設の特徴や、料金形態は以下ようになります。

◆ 高齢分野（13の施設、サービス）

主に、介護や支援を必要とする高齢の方に向けた在宅や施設での介護を行う施設です。

✓ 特別養護老人ホーム

在宅での生活が困難になった、要介護の高齢者が入居できる施設です。公的な施設の為、利用者の費用は安く設定されています。経営状態としては、積極的なサービス加算による介護報酬や人権費によってまちまちですが、規小規模でない施設は比較的黒字経営をしています。GOOD DESIGN AWARDで受賞している施設もあり、施設の形そのものも利用者の判断基準となっています。

✓ 養護老人ホーム

介護の必要性に関係なく、環境・経済面で在宅での生活が困難な高齢者が入居できる施設です。前年度の収入によって利用者の費用は異なり、災害に見舞われたり生活保護の適応を受けたりすることでも変わってきます。

✓ 軽費老人ホーム

無料、もしくは比較的低額な料金で自立して生活するのが困難な身寄りのない、家族の援助を受けることができない高齢者が利用できます。介護が必要な人は入居できません。定員規模が大きい施設は安定した経営を行っています。

✓ 老人デイサービスセンター

65歳以上で、身体もしくは精神上の障害があるために日常生活を営むのに支障がある高齢者が日中通う施設です。食事や入浴、機能訓練などの提供を目的としているとともに、コミュニケーションの場としても高齢者に人気のある施設です。小規模デイサービスの介護保険報酬が2015年に削減されたため、経営状況としては思わしくない小規模の施設もあります。

✓ 老人短期入所施設

一時的に施設に入所し、サービスを受けることができる施設です。介護度や使用する部屋のタイプ、利用日数により、利用料は変わってきます。

✓ 認知症高齢者グループホーム

認知症高齢者に特化した共同生活住居です。認知症症状の進行を遅らせる、安定した心理状態で過ごす、などを目的に入居者同士で家事分担を行っています。入居条件は、要支援2以上の認知症高齢者、医師による認知症の診断、グループホームがある市町村に住民票があること、が挙げられます。

✓ 老人保健施設

主に医療ケアやリハビリを必要とする要介護状態の高齢者（65歳以上）が利用します。医師による医学的管理のもとでの看護や介護、作業療法士、理学療法士によるリハビリテーションなどが提供されます。また、栄養管理・食事・入浴などのサービスまで併せて提供します。介護老人福祉施設と比べると、どちらも入居して介護サービスを受ける施設です。しかし、老人保健施設は在宅復帰を目指すための施設であり、後々の退去が前提です。入居期間が限定されているため、特別養護老人ホームの入居待ちとして利用する人もいます。



✓ 介護療養型医療施設

比較的重度の要介護者に、充実した医療処置とリハビリを提供する施設です。看護師の人員配置が他の施設より手厚く、医療処置に対応しています。また、多床室もあることから比較的少ない費用負担で利用できます。

食事の提供や排泄の介助など、介護サービスは提供されますが、あくまでも医療機関であり本来は回復期にある寝たきり患者に対するケアが中心です。

月額利用料は、約10万～17万円程で介護老人保健施設よりも高めに設定されています。

✓ 居宅介護支援事業

介護を必要としている人が適切な生活支援を受けられるよう、各種介護サービスに関する手続きを代行してくれるサービスで、ケアマネジメントともいいます。

サービス対象は要介護1～5の認定を受けている人で、利用者は介護支援についての知識が豊富な介護支援専門員（ケアマネジャー）に相談の元で、希望や環境に合わせたケアプランを決定します。その内容は、自立した生活をする上での希望や要望、目標を設定し、達成に向けて利用すべき介護サービスの内容などが記載されます。担当のケアマネジャーが、被介護者からの相談や要望に応じてケアプランを作成し、それに沿って適切な介護サービスの提供者・事業者との調整を行います。

ケアプランの作成やケアマネジメントサービスは、すべて介護保険が適用されるため自己負担はありません。

✓ 地域包括支援センター

介護・医療・保健・福祉などの側面から高齢者を支える「総合相談窓口」です。専門知識を持っている職員が、介護予防ケアマネジメント、総合相談、包括的・継続的ケアマネジメント、権利擁護などの相談に応じ、住み慣れた地域で生活できるように支援を行います。介護保険の申請窓口も担っています。

業務は保健師、看護師、社会福祉士、ケアマネジャーがそれぞれの専門性を活かし連携しながら、分担して行っています。

✓ 老人居宅介護等事業

身体上または精神上の障害があるために、日常生活を送る上で支障がある65歳以上の方に、自宅で食事、入浴、排せつ、家事、その他相談や助言などを行う事業です。

本人または扶養義務者の収入によって、利用負担額は変わってきます。

✓ 訪問入浴サービス

看護師1名を含めた3名（または2名）のスタッフが自宅に訪問し、専用の浴槽を使って入浴をサポートしてくれる介護サービスです。要介護者が自力での入浴が困難、家族のサポートだけでは入浴が難しいなどの場合、家族の負担軽減を主な目的として行われます。

要介護1～5認定を受けている、医師から入浴を許可されている方が、ケアマネジャーに相談後ケアプランを作成してもらい利用することができます。

✓ 訪問看護サービス

住み慣れた地域や家で、病気や障害を持った人が療養生活を送れるように支援するサービスです。訪問看護ステーションから看護師や理学療法士、作業療法士等が家に訪問し看護ケアを行います。

訪問看護は病気や障害をもちながら在宅療養する人は全て対象で、主治医の訪問看護指示書が必要です。

介護保険と医療保険のどちらが利用できるかによって、自己負担額は無料～数千円と異なります。

◆ 児童分野（16の施設、サービス）

主に、乳幼児～幼児を対象とするサービスです。

✓ 保育所

日々保護者の委託を受けて、保育に欠けるその乳児又は幼児を保育することを目的とする施設（児童福祉法第39条第1項）

とあるように、保護者の就労、保護者の病気などにより、家庭において十分な保育が受けられない乳幼児を預かり、保護者に代わって保育することが目的です。保育士により、養護と教育が行われます。

乳幼児に対する保育だけでなく、施設の利用者や地域の子育て家庭のために、育児相談、支援などを行う施設もあります。

✓ 認定こども園

幼児教育・保育を一体的に行う施設です。幼稚園と保育所の両方のよさをあわせもっています。

管轄は保育所は厚生労働省、幼稚園は文部科学省、認定こども園は内閣府です。厚生労働省も文部科学省も関わっているため、両方の機能ももっています。

認定こども園は以下のような種類があります。

・幼保連携型

幼稚園教育要領に基づく幼稚園的機能と保育所保育指針に基づく保育所的機能、両方の機能をあわせもつ。小学校児童との交流や小学校との連携などを図り、円滑に小学校へ進み教育が受けられるように考えられた施設。

・幼稚園型

公立や私立の認可幼稚園がベース。保育が必要な子どものため長時間保育をしたり、生後2～3か月から預かったりと、保育所的な役割がある施設。

・保育所型

公立や私立の認可保育所がベース。就労していない保護者でも利用できる幼稚園的な役割を備えることで、認定こども園としての機能を果たす施設。

・地方裁量型

幼稚園、保育所どちらも認可がない地域の教育・保育施設がベース。待機児童解消のために新たに認定こども園としてその機能を果たす施設。

◆ 障害者・障害児分野

障害を持つ方、障害児の方に合わせたサービスです。

✓ 就労移行支援

障害のある方の社会参加をサポートする、国の支援制度で障害者総合支援法という法律があり、就労移行支援は、障害者総合支援法に基づく就労支援サービスのひとつです。65歳未満で一般企業への就職を目指す障害のある方を対象に、就職に必要な知識やスキル向上のためのサポートを行います。



◆ その他

高齢分野、幼児分野、障害者・障害児分野に含まれないサービスです。

✓ 婦人保護施設

元々、売春を行うおそれのある女子を収容保護する施設でした。現在は家庭環境の破綻や生活の困窮など、様々な事情で社会生活を営むことが困難な女性も保護の対象です。婦人保護施設が、配偶者からの暴力を受ける女性の保護を行うこともできます。

選ぶポイント

それぞれの分野ごとの、選ぶポイントを挙げてみると、以下のようなものがあります。

◆ 高齢分野

- ・入居条件はどうか
- ・他の入居者との関係性をうまく築けるか
- ・費用はどのくらいか
- ・経営母体、ケア体制、スタッフの質は整っているか
- ・設備、環境は整っているか

◆ 児童分野

- ・通える範囲かどうか
- ・保育内容、保育士の質はどうか
- ・設備、資材、遊具などの環境が整っているか
- ・保育以外の支援は充実しているか

◆ 障害者、障害児分野

- ・利用者本人にあったサービス、作業をしているか
- ・第三者評価はどうか
- ・通える範囲かどうか

デザインに特化した福祉サービスを

一口に福祉施設とはいっても、様々な種類があり、それぞれの機能は異なります。

サービス内容だけでなく、施設の設備やデザインも利用者から選んでもらうポイントとなります。



デイサービスを開業するための基礎知識

現在使っていない土地を利用して、デイサービスの開業を検討している。ただ、まだ知識が少ない、具体的にどのような手順を踏めばいいかわからない…という壁にぶつかってはいませんか？
そんな方のために、今のうちに身につけておきたいデイサービスを開業するための流れや、注意点を紹介します。

デイサービスとは

デイサービスとは、日帰りでデイサービスセンターや特別養護老人ホームなど福祉施設に通い、入浴、食事、レクリエーション、機能訓練などを受けることができる介護サービスです。利用される方の孤立感を解消や、心身の機能維持、周りで支える家族の介護負担の軽減などを主な目的として行っています。

同じ日帰りの居宅サービスであるデイケアは、主治医の指示の元で病院や介護老人保護施設などの医療施設に、リハビリを中心としたサービスです。

昼間の利用が中心で、朝9時頃に利用者の自宅まで迎えに行き、夕方5時過ぎに自宅まで送り届けるのが一般的なスタイルです。

デイサービスを利用できる対象者は、要介護1～5の方です。認知症の高齢者や寝たきりの高齢者、特定疾病により要介護状態となっている40～64歳までの方などが対象となります。

要介護ではなく、要支援1、2の方は指定を受けたデイサービスを週1回～2回ほど利用することができ、こちらは日常生活支援総合事業の対象となります。

開業に必要な準備

このようなデイサービス事業を開業し、経営していこうとする場合、多岐に渡った準備や計画が必要になります。

◆ 情報収集を行う

まずは開業にあたり必要な情報収集をしっかりと行いましょう。介護事業に関する法律や、制度は数多くあります。助成金制度、社会保険、実地指導など多岐にわたります。また、資金面はどうするのか、現在のデイサービス業のサービス内容や設備のトレンド、差別化をどのようにしているのかなど、全体的な情報を収集しておきましょう。

◆ 必要な基準の把握する

指定（認可）や基準（人員要件、設備要件など）を正確に把握しておく必要があります。デイサービス事業所として、指定（許可）を受けるため、以下の基準を満たすことが必要となります。

1. 法人格がある
2. 利用者の人員基準(利用人員が10名以下の場合と、10名超の場合では基準が異なるため)
3. 設備基準(利用定員に対して、広さや必要な設備が決まっているため)
4. 運営基準

介護サービスを始める時にはまず、法人形態を決める必要があります。介護サービス事業で使用されている法人形態は株式会社が多いです。利用者の方が安心してサービスを受けることができ、必要なサービスもしっかりと提供されるシステムが整っているからです。地域密着型で介護サービスを行う場合、NPO法人や非営利団体なども多くあり、どちらの形態でいくかは最初の段階でしっかりと固めておきましょう。

◆ 開業する地域、物件を選ぶ

何かしらのサービス業を開業する場合、開業したい地域の分析やマーケティングは必須です。しっかりと下調べを行い開業につなげることで、永続的に事業を展開していくことができます。

✓ 開業地域の場合

- 要介護認定者はどのくらい存在するのか、今後10年以降どのように変化しそうか
- 競合他社はどこにどれだけあり、運営状況はどうか
- 検討している地域に、ニーズはあるのか

といったような内容に気をつけながら、開業地域を選びましょう。



✓ 物件の場合

- 競合他社は近辺にないか
- 従業員が通勤しやすい場所にあるか
- 安全に送迎車からの乗り降りができるスペースが確保できるか、周りの道路状況はどうか
- などのように利用者目線で必要なものや
- 市街化調整区域ではないか（都市計画法）
- 用途変更手続きの必要性（建築基準法）
- 自動火災報知機等の設置の必要性（消防法）
- 建物が介護事業所として使用できるかどうか（条例）
- 建物、場所の許可が下りるかどうか（介護保険法）

などのように、各条例や法律に適合するか違反していないかなども合わせて検討する必要があります。

これらを踏まえた上で、目指している事業形態（民家活用、新築など）のコンセプトとすり合わせながら選んでいくようにしましょう。

◆ 事業計画書を作成する

銀行の融資を受ける時、資金調達の際には事業計画書が必要です。事業計画書は社会保険労務士に依頼して作成します。

デイサービス事業を行うことにどんな思いがあるのか、事業のコンセプトは、規模はどのくらいでいくのか、ニーズはあるのか…。など計画している内容を明確にしておきましょう。

◆ 資金調達を行う

事業計画書の作成後は、日本政策金融公庫や銀行などに対し資金融資の申し込みを行います。税理士と相談しながら行いましょう。

介護事業の開業資金調達をする場合は、株式会社日本政策金融公庫や地域金融機関から融資を受けるのが一般的です。株式会社日本政策金融公庫は、一般の金融機関が行う金融の補完や様々な業種への融資を行っています。担保の有無や、融資期間はどのくらいかなどによって、利率は細かく変わってきます。細かく確認をしておきましょう。担保なしで借入れをする場合、高めの利率が設定されています。創業資金に関する専門的な相談を受けたまわる窓口もあるので、一度利用してみるのもおすすめです。

融資を受ける以外の資金調達の方法として、助成金を利用するというやり方もあります。ある一定の条件を満たして申請を行うと、国や自治体から補助金が支給されます。助成金は返済する必要がないので、利用できるのであれば申請を行いましょう。

例えば、「介護福祉機器等の購入費用に対する助成」という助成金があります。これは福祉機器購入・労働環境の整備のためにあります。介護労働者の身体的負担軽減を目的として介護福祉機器を導入したのであれば、上限を300万円のうち購入額の2分の1を支給してもらえる、というものです。

また、「雇用管理制度導入費用に対する助成」という助成金。こちらは人事賃金制度や能力開発など雇用管理改善につながる制度等を導入したのであれば、100万円を上限として費用の2分の1が支給してもらえる、となります。

◆ 人材確保

必要な資格職種を持つ人、その他従業員の募集をかけます。合わせて施設の利用者を集める準備も少しずつ始めましょう。

- 資格保有者を集める

最低でも1人有資格者が、福祉事業を始めるためには必要です。開業後、事業を進展させていくことを思えば、さまざまな有資格者を採用していくようにしましょう。有資格者が多く在職していることで、より幅広い細やかなサービスを提供することができます。

社会福祉士や精神保健福祉士は生活相談員として活躍してくれます。生活相談員とは、利用者やその家族、事業所同士の連絡や調整役を担ってくれます。

管理栄養士や調理師は、調理職員として働いてもらうことができるので、食事から施設利用者の健康面を支えることができます。また、料理の質の向上や食材などの費用を節約・やりくりできることも期待できます。看護師や准看護師は、サービス提供責任者として活躍してもらえることが期待できます。もし利用者に異変があったとしても、医師の診察が必要かどうかを素早く判断することができます。それだけでなく、看護師が施設内にいてくれるということは、利用者やご家族の方にとっての上なく心強いことであり、安心感を持って施設を利用してもらうことができます。

理学療法士や柔道整復師は、専門的な身体の機能を把握しています。そのため、介護者のリハビリを本格的に行うことができます。利用者のご家族は、病院を離れた後でも、介護施設で利用者にとって合ったリハビリができるかどうかを重視して介護施設を選びます。少しでも回復し、普通の生活に戻れるように願うからこそです。

実際に有資格者が行う施術、対応は専門的で安心して受けることができます。ただそれだけでなく、専門的な対応をしてくれる人がいる、という安心感を与える上でも大きな効果があります。

事業として精神面でも信頼を得るために、有資格者を集めていきましょう。

◆ 各種申請

申請におけるやりとりの中で提出する書類は、ゆうに100枚以上に及びます。

- 通所介護計画書の作成
- 重要事項説明書の作成
- 就業規則の作成
- 社内規定、マニュアルの作成
- 介護報酬請求ソフトの導入

申請書類や提出期限、審査期間など申請手続きについての詳細は、地域によって異なります。役所の介護保険担当部署などに細かく問い合わせが必要です。



開業に向けての注意点

いざデイサービスをスタートさせても、理想通りに運営できないことは多々あります。

その理由としては、以下のような理由が挙げられます。

✓ 利用者が集まらない

何よりも一番のリスクは、利用者が集まらないことです。利用者数は直接売上や収入に結び付くので、そもそも利用者が集まらなると運営は厳しくなります。それに加えて従業員に賃金を支払うこともできません。利用者さえ確保できれば、介護保険の収入で経営は安定します。

起業してすぐはなかなか集客ができないものです。オープンしたばかりのデイサービスでまだ誰も利用していない、どのようなサービスを行っているのかわからない施設。ここにご自身の親御さんをお願いするのは少し勇気がいるものです。周りの誰かが利用していて、ある程度の口コミやサービス内容を把握できれば利用する判断も下しやすいですが、どれだけいい環境を整えいいサービスを提供していたとしても、なかなか難しいものです。最初の数人の利用者を集める、ということにまずは注力しましょう。

✓ 働く人材が集まらない

オープンしたばかりで利用者がほとんどいない状態では、雇うスタッフも少なくしないと給与も払えません。そしてまともな運営もできません。そこで、最初はスタッフの数を少なくしておき、利用者が増えて来たらスタッフを増やすようにする、という流れが一般的です。しかしなかなかスタッフが集まらず、既存のスタッフに大量の仕事がまわり、スタッフは不満で辞めてしまい、その結果満足したサービスを提供できずに施設運営を続けられない…という恐れがあります。こまめに情報発信し、常にスタッフは集めるようにしていきましょう。

✓ ネガティブな人間関係

どれだけいい人材が集まっても、ささいなことから人間関係のトラブルは勃発します。不仲や派閥の発生。管理者がまわりを率いて経営者を悪者にする。狭い、閉鎖された世界なのでこういったことが起こりやすい環境ではあります。小さな組織はちょっとしたことですぐに関係が崩れてしまい、施設全体に悪影響を及ぼしてしまいます。こまめにヒアリングをする、上下関係、強弱関係の有無をある程度把握しておくようにしましょう。



【有効活用】特殊建築物を用途変更する重要性

今は使っていないけれど、倉庫として使っていた建物を飲食店として使ったり、広さを生かしてスポーツ施設にしたり…。

建物を新たに生かして使おうとする場合、幾つかの手順が必要になります。

今回は、体育館や病院などの特殊建築物の用途変更について、ご紹介します。

特殊建築物とは

特殊建築物とは、特殊な設備・構造を持った建物のことです。

「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をいう。」（建築基準法第2条2項）

主に、体育館・病院・劇場・展示場・百貨店・スポーツ練習場・公衆浴場・旅館・工場・倉庫などが、その一例です。逆に、事務所や戸建住宅は、特殊建築物に当てはまりません。

これらの建物は、立地条件や防火設備、構造など厳しく制限されています。それは構造・設備が特殊な建築物で不特定多数の人々が利用するため、「通常の建物よりも火災が発生する可能性が高い」「人命に関わる大きな事故につながるリスクが高い」「建物だけでなく、周りにも影響が及ぶ可能性」など、多くのリスクを抱えているからです。そのため特殊建築物として、立地条件や防火設備、構造、あるいは工事中の取扱いにまで厳しく義務が定められています。

また、特殊建築物は、通常の建築物とは異なり、構造の老朽化や避難設備の不備などによって大きな事故や災害につながるリスクが高いとされています。そのため建築基準法で、専門の調査者や検査者が定期的に調査・検査をし、市や都道府県の特定行政庁に報告することが建築物の安全性を保つことを目的に決められています。特殊建築物の所有者は、この調査結果を元に建物のメンテナンスや維持管理を行う必要があります。

✓ 特殊建築物と特定建築物の違い

似た言葉で特定建築物がありますが、こちらは

- (1) 建築基準法に定義された建築物であること。
- (2) 1つの建築物において、次に掲げる特定用途の1又は2以上に使用される建築物であること。特定用途：興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、学校（研修所を含む。）、旅館

- (3) 1つの建築物において、特定用途に使用される延べ面積が、3,000平方メートル以上であること。（ただし、専ら学校教育法第1条に定められている学校（小学校、中学校等）については、8,000平方メートル以上であること。）

（厚生労働省）

特殊建築物のほうが、より幅広い建築物を指しています。特定建築物は、規模や高さが制限されており、特定建築物よりも特殊建築物の方が幅広い建築物を示しています。

住宅、事務所、神社、教会などは特殊建築物に当てはまりませんが、類似用途や厳密に調べると特殊建築物に該当する場合があります。不確かな場合は、行政に確認した方が良いでしょう。

用途変更とは

用途変更とは、ある建物を、今とは違う別の使用方法に変えるための手続きです。元々は倉庫だったものを新たに飲食店として使いたい、商業施設だったものを倉庫へと変えたい、などという場合は用途変更の手続きが必要になります。その建物をどう使うかによって、建物を安全に使うための構造や設備の基準が建物によって異なるため、用途変更はしなければなりません。例えば、建物を飲食店として使う場合に必要な基準と、倉庫として使う場合に必要な基準は、異なってきます。それぞれの建物での避難の考え方や、求められる採光や換気などの環境的な性能が違い、それぞれの用途に合わせた環境対策や安全対策が必要となります。そういった理由から、建物の使い方が変わったとしても建築基準法のもと安心、安全に使うためには、用途変更の確認申請をする必要があります。

申請をせずに建物を新たな用途で使うと、法律違反になります。また、建物の構造や設備の不備などによる、安全性が問題視されます。これから建物を今までとは違う使い方で利用するのであれば、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く必要があります。



◆ 用途変更をしなければならない場合

用途変更の確認申請は以下の2つのパターンの場合必要です。

(1) これまでの建物の使いみちを「特殊建築物」へと変更する場合

「特殊建築物」へ建物の使い方を変える場合であっても、元々の使い方が新しい使い方と似ている場合、手続きは必要ないこともあります。元々、映画館として利用していた建物を、劇場やコンサートホールとして利用する場合はこれに該当します。これらの使いみちの分類については、建築基準法施行令第137条17で定められています。

(2) 用途を変える面積が100m²を超える場合

用途を変える面積が100m²よりも狭い範囲の場合は、手続きは必要ないとされています。展示場の一部を倉庫として利用する、倉庫の小スペースを工場として使う場合などがこれに当たります。

ある建物の使い方を変える時に用途変更の手続きが必要かどうかは、状況によって異なってきます。手続きが必要ない場合がありますが、用途変更の手続きの必要がないとしても、建物をそのまま次の用途に使う問題ない、とは限らない場合もあります。

ある建物の用途を飲食店に変える場合、もし用途変更の手続きは必要なかったとしても、その建物が飲食店として構造や消防設備などの面で安全基準を満たすためには、建築基準法を守る必要があります。手続きの必要がないような場合でも、念のため調査を建築士に依頼すると良いでしょう。

もし、用途変更をしなければならないにも関わらず、確認申請をしなかった場合は労働基準法第99条によって、1年以下の懲役または100万円以下の罰金が科せられます。法人の場合は、建築基準法第104条2によって、100万円以下の罰金が科せられます。

その上、その建物が技術的に基準を満たしていなかった場合には、建築基準法98条によって、3年以下の懲役または300万円以下の罰金が科せられます。法人の場合は、建築基準法第104条1によって、1億円以下の罰金が科せられます。

用途変更をせずに商売をしているテナントや事業者は少なくありません。しかし、用途変更を怠ったばかりに負うリスクは大きいものになります。しっかりと調べて、必要であれば申請をしましょう。

用途変更の手順

用途変更をする場合は、以下のような手順で行います。

✓ 手続きの確認・検討をする

まずは用途変更の手続きに必要な書類は何か、費用はいくらくらいかかるのか、期間はどのくらいかかるのかなど確認しましょう。

- 関係法令の法的手続きの確認
12条5項報告、近隣への説明、バリアフリー条例、申請内容との相違はないか、敷地、用途、面積、状況、構造上の損傷
- 設計時の法令確認（既存不適格建築物でないかの確認）
既存不適格建築物とは、すでに建っている建物で、建った時点では法律に適合していたがその後法律が変わったため適合しなくなった建物のこと。
- 確認申請図、設計図、竣工図など図面の確認
- 用途変更する特殊建築物の種類
- 建築基準法の確認
- 立地の確認

✓ 見積り・契約をする

上記の内容で用途変更が可能であれば、見積もりを取りましょう。用途変更は確認申請をはじめとする各種手続きの代理は建築士の独占業務です。用途変更は確認申請が必要なので、建築主本人が直接申請する場合を除き、建築士以外の人が手続きの代理業務はできません。また、建築主本人が申請する場合以外は第三者が手続きの代理をするということになり、建築士事務所所属する建築士でなければ手続きの代理業務はできません。

手続きの検討や行政との事前相談等で用途変更が可能であれば、建築士に見積りを出してもらい、納得できるのであれば契約という流れになります。

✓ 確認申請図書作成・申請を行う

確認申請書、設計図書作成を行います。確認申請書とは、役所や建築確認検査機関に提出する書類で、建築物が建築基準法や条例に適合しているかを確認するためのものです。これには基本的な図面しか含まれていません。

確認申請書類の完成後、民間機関や自治体への申請を行います。

✓ 着工・工事に取りかかる

新規用途の工事は確認申請済証もしくは用途変更済証を取得すれば、解体工事などを除き工事着工が可能となります。

✓ 竣工検査・完了検査を行う

工事施行者と管理者である建築士によって最終確認が行われます。ここでは、図面通りに仕上がっているかの確認を行います。工事完了後は、所轄消防署の消防検査を受け、地方公共団体や建築指導課に工事完了報告を提出して終了です。

用途変更の重要性

空き店舗や空きビルなど、数多くの利用されていない不動産が存在しています。これらをうまく用途変更して活用していくことで、大きな市場価値を生み出す可能性は大いにあります。

様々な声なければならない制限はありますが、使われていない住宅をシェアハウスとして運営したり、古民家を地域の物産販売所にしたりと、工夫次第で建物が活用され始めます。そしてそれは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、結果として大きな活用手段となります。

もし、活用せずにただ保管されているだけの建物があるのであれば、しっかりと活かしていくことをぜひ検討してみてください。



田舎でもできる土地活用方法

土地活用とは、使っていない土地を有効活用し、利益を得る事業のことです。

田舎には広大な土地が活用されないまま残っていたり、またどのように活用すればいいのか頭を抱えてしまうような場所だったり、活用するには難しい場所です。

田舎の土地を、有意義に活用していくにはどのような方法があるのでしょうか。

基本の土地活用と収益性

まずは基本の土地の活用方法を押さえておきましょう。方法としては大きく4つあり、建物を建てて貸す、土地そのものを貸す、使用賃借をする、自分で使う、となります。

それぞれの活用方法の内容や収益性について見てみましょう。

1. 建物を建てて貸す

建物を建てて貸す、という土地活用の中で最も多いパターンです。賃貸マンションやオフィス、グループホームなどがこれに当たります。建物を貸すので、家賃として収入を得ることができます。入居者が決まれば、安定して家賃収入が入ってくるシステムが確立し、不労所得として定期収入を生み出し続けてくれます。

しかし、空室や資産価値の下落など建物から生じるリスクがあります。また、自然災害などどうしようもない事象に見舞われるかもしれません。入居条件の緩和やその土地が賃貸物件を建てる場所として適切か、耐震性や防火性はどうかなど、リスクマネジメントが必要になります。

2. 土地そのものを貸す

建物を建てたりせず、土地そのものを貸すという活用方法です。地代や更新料など、毎月一定の収入を得ることが出来ます。土地は所有しているだけで固定資産税がかかるので、地代としての収入があることで収支はプラスになっていきます。

しかし、借主が建物を建てて登記してしまうと借地権が発生してしまいます。もし将来的に自分で土地を使おうとしても、借地権を主張されてしまうと土地を使うことができなくなります。建物を管理する必要がないので、リスクの少ない土地活用方法ではありますが、長期的に視野を広げっていく必要があります。

3. 使用賃借をする

権利金や地代などのやりとりなく、土地を無償で貸す、もしくは借りる方法です。親子や親戚、夫婦間などで行われることが多く、親の土地に自分の家を建てる、親戚の所有するマンションに無償で済む、などがこれに当たります。

口約束でも可能な貸借りなので、法的な保護がないためにトラブルにつながりやすかったり、想定外の相続税がかかったりと思わぬ出来事にもつながるので、権利関係の確認や関わる人の理解を得ておく必要があります。

収益はほぼ上がってこない上、固定資産税は払い続けなければなりません。利益にはつながりませんが、土地が何にも活用されない、という事態は避けることが出来ます。

4. 自分で使う

自分で家を建てたり、畑にしたり、その場でビジネスを始めたりと自分で使ってしまう方法です。ビジネスを始めれば、地代や家賃が必要ないので収益は大きくなります。土地そのものや建物に借り手がないのであれば、一つの選択肢として視野に入れておくとも良いでしょう。

このように、それぞれの活用方法が挙げられます。これらを元に、田舎の土地は活用していくことが出来ます。



田舎の土地活用で知っておくポイント

都会とは違い、田舎で土地活用を行っていくために知っておく必要があること、それは、『市街化調整区域』と『農地法』です。この2点を抑えていなければ、建物を建てることができない、必要な整備がなされないなどの事態が生じ、せっかくの田舎の土地活用もうまくいかなくなってしまう。

✓ 市街化調整区域とは

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市再開発方針等) 引用：都市計画法

市街化調整区域とは反対に、『市街化区域その土地や街を活性化させるために活用される地域のことで。

『市街化調整区域』はあまり市街地開発をせず、無秩序な市街地の拡大を防ぐ地域です。そのため、市街化調整区域にはマイホームなどの建築にあたり、建て方や建てられる規模など多くの制限があります。反対に『市街化区域』は街を活性化させるために使われる区域です。

✓ 農地法とは

田舎にはたくさんある農地。この農地は、耕作目的とされている土地のことで。この農地は、土地の売買や貸し借り、転用などが規制されており、この場所に施設や住宅を建てようとする場合には許可や申請が必要となります。

土地活用方法の具体例

田舎の土地活用方法の具体例をご紹介します。

✓ 賃貸住宅にする

賃貸需要が低く、そもそも貸し出すことが難しい、と言われている田舎ですが、ニーズをしっかりと読み解くことでうまく活用出来る場合があります。

のどかな田舎に住みたいと願う人や、古民家のリノベーションをしてミニマルなライフスタイルを送りたい人、都会からの移住を考えている人など、現在は田舎というものに魅力を感じている人が多く存在します。そもそも田舎に住んでいる人や、田舎に住みたいという思いがない人からはわからない価値が、そこには存在します。そういった人に向けてうまく情報を発信し、賃貸住宅として活用してもらうことで、その土地は有効活用される上に、借り手にとっても満足という双方にとって良い結果となります。

田舎暮らし支援サイトや移住支援制度などたくさんあるので、うまく活用してみると良いでしょう。

✓ 建築投資を伴わない利用

建物を建ててしまうと、元々の人口の少なさや賃貸需要の低さから大きなリスクを負ってしまう可能性があります。そこで、建物を建てずにトランクルームや駐車場、コンテナ置き場などに活用する方法があります。建築費用もかからず、活用されなかったとしてもリスクは低くなります。

場所によっては、行政が土地利用に協力的なところもあるので、行政の支援を得て協力しながら土地活用を勧めていくのも一つの手です。地域住民がイベントスペースにしてそこから地域活性化が進んだり、その土地の産業や特産品が再生したりと、使い方によっては新たなビジネスの発祥の場になるかもしれません。

✓ 賃貸住宅にする

賃貸需要が低く、そもそも貸し出すことが難しい、と言われている田舎ですが、ニーズをしっかりと読み解くことでうまく活用出来る場合があります。

のどかな田舎に住みたいと願う人や、古民家のリノベーションをしてミニマルなライフスタイルを送りたい人、都会からの移住を考えている人など、現在は田舎というものに魅力を感じている人が多く存在します。そもそも田舎に住んでいる人や、田舎に住みたいという思いがない人からはわからない価値が、そこには存在します。そういった人に向けてうまく情報を発信し、賃貸住宅として活用してもらうことで、その土地は有効活用される上に、借り手にとっても満足という双方にとって良い結果となります。

田舎暮らし支援サイトや移住支援制度などたくさんあるので、うまく活用してみると良いでしょう。

✓ 建築投資を伴わない利用

建物を建ててしまうと、元々の人口の少なさや賃貸需要の低さから大きなリスクを負ってしまう可能性があります。そこで、建物を建てずにトランクルームや駐車場、コンテナ置き場などに活用する方法があります。建築費用もかからず、活用されなかったとしてもリスクは低くなります。

場所によっては、行政が土地利用に協力的なところもあるので、行政の支援を得て協力しながら土地活用を勧めていくのも一つの手です。地域住民がイベントスペースにしてそこから地域活性化が進んだり、その土地の産業や特産品が再生したりと、使い方によっては新たなビジネスの発祥の場になるかもしれません。

✓ 太陽光発電を行う

政府が、投資家が積極的に参入したくなる仕組みを作っているのが太陽光発電です。太陽光発電は、発電した電気を電力会社に売り、その収益で設置費用から撤去費用をまかなうというのが原則の固定価格買取制度（FIT制度）のもと成り立っています。賃貸収入や駐車場利用などでは得られない、収入が守られるという国との約束が太陽光発電の大きな強みです。

メリット

- 年収の安定
- 設置から撤去まで全てまかなえるFIT制度が利用できる
- メンテナンスは外注可、手間がかからない
- 専門知識がなくても行える

などの始めやすさ、続けやすさがある一方で

デメリット

- 日当たりが良くなければ利益がでない
- FIT制度が使えるのは20年のみ
- 季節、天候によっての収入の増減
- 土地状況による初期投資額の違い

などが挙げられます。

トータルで見た上で、利益が出る、続けられるのであれば検討してみるのも良いでしょう。



✓ 高齢者施設を建てる

高齢化が進んでいる昨今、入居待ちの状態が続いている高齢者施設も少なくありません。これからもどんどん需要が高まることを踏まえると、有効な活用方法です。

高齢者施設（介護系施設）は、市街化調整区域であるかなど関係なく、そもそも自治体による許可がないと建築できないもの（総量規制）と自由に建築できるものに分かれています。その中でも、介護要素の低い自立した高齢者向けの「サービス付き高齢者向け住宅」や「住宅型有料老人ホーム」は総量規制の対象施設でなく、市街化調整区域でも建築できる可能性があります。

ある程度の建物規模が必要なことから、投資額は数千万円～数億円と高額になりますが、需要次第で相場利回りも8～10%程度と比較的高利回りが期待できる土地活用です

現在注目を集めている、CCRC「CCRC（Continuing Care Retirement Community）」というキーワード。これは、アメリカで普及している高齢者コミュニティのことで、リタイア後の健康なうちに入居し、後々介護が必要な状態になったとしても、同じ場所で最期まで過ごせるというものです。高齢者やこういった施設の受け入れ態勢が整っている施設と連携しようとする行政の動きもあるので、こういった働きかけとうまく連動するのも良いでしょう。

ただ、住み慣れた場所を離れて施設に入ることを良しとしない方も多いです。自然豊かでのどか、友好的なコミュニティが構築できる、設備が整っているなど、人が集まるような投資やシステムは必要となります。

✓ 高齢者施設を建てる

住宅に向かないような場所でも建てることができ、管理も難しくはない墓地や霊園にするという方法もあります。英代使用が前提なので、急な移転、閉園もほとんどない上に長期的な収入が見込まれます。造成費用もかかりません。

ただ、一旦墓地や霊園としてしまった場合、他にどれだけ有効な活用方法があったとしても、途中で変更するのは難しくなります。以前墓地だったところに家を建てても買い手はつきにくく、どうしてもネガティブなイメージが付きまとうでしょう。

ニーズの見極めポイント

これらのように、田舎の土地活用をしていく方法はいくつか挙げられます。これらのニーズを見極めるポイントとして、以下のような2点が挙げられます。

✓ その土地の持つ魅力を見極める

有効活用しようとしているその土地は、どんな魅力があるのかを見極める必要があります。賃貸物件を建てる場所に向いているのか、新たなコミュニティを形成する場所に向いているのか、交通量、住んでいる人のニーズ…というようにあらゆる視点で見てください。ただ利益率や手軽さだけを見ても、満足のいく結果は伴いません。

今は様々なサービスが生まれ、ネットワークを活かし活用されています。上手に付加価値をつけていきましょう。

✓ 魅力に沿った事業計画を建てる

見極めた魅力にあった事業計画を立てましょう。見極めた上での魅力に沿った滋養計画を建てることで、形になりやすく経営面でも後々プラスになるでしょう。ニーズを見極めることで、その後事業を続けていけるかにも大きく関わってきます。

その場所にあった活用法を取り入れる

田舎の土地活用と一口で言っても、その活用方法は様々です。いいと言われている方法でも、実際にその土地や人々にフィットしていなければ、なかなかうまくいきません。

いろいろな方法から、ご自身の考え方や方向性にあったものを取り入れ、活かしていきましょう。



【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、ど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で出来上がります。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と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すと、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々ありますが、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が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。



サブリース契約とは？不動産活用方法

最近ニュースなどでよく聞く『サブリース契約』。

賃貸経営をしていく上での一つの方法で、管理を専門の会社に一任するためにあまり知識を持っていない人、経験の浅い人でも手を出しやすいという側面があります。

これから賃貸経営を始めることを検討しているのであれば、よく内容を理解しておく必要があります。

サブリース契約とは

サブリース契約とは、マンション、アパートなどの賃貸住宅をオーナーからサブリース会社が一括で借り上げて、入居者へ転賃する、というものです。

貸主とサブリース会社との間にはマスターリース契約というものが行われ、サブリース会社と入居者との間には転賃借契約というものが行われます。

賃貸物件を営むオーナーは、収益は入居している部屋の分の家賃しか入りません。そのため、空き物件が多かったり家賃滞納が多かったりすると経営が不安定になってしまいます。また、賃借人に対し、トラブルの対応を行わなければならない、管理面で多くの煩わしさが生じてしまいます。

また、不動産会社も独自で賃貸物件を建てる場合、土地を購入した上で、新たに物件を建てなければなりません。そのため、土地購入や建物建設、資産などにかかる税金など多額の費用が必要となります。そこで、オーナーが不動産会社に土地や建物などの管理を行ってもらうとともに、不動産会社から一定の保証金を得ることができるという仕組みが生まれ、多く利用されるようになりました。現在、大手不動産会社の多くがこのシステムを導入しています。

導入されるようになった理由

導入され、広がった要因としては様々な理由が挙げられます。主な理由としては、以下のようなものが挙げられます。

✓ 確定申告の簡素化

サブリース会社と契約することで、確定申告が簡素化されます。賃料収入を得ている場合、毎月の収支を帳簿につけ、収入と支出を明らかにして確定申告を行わなければなりません。日常的にバラバラに入ってくる賃料とともに、入退去の際には様々な費用が発生します。これらをきちんとまとめて確定申告を行うことは、多少の煩わしさがあるでしょう。

サブリース契約をすると、これらの一連の作業がなくなり、サブリース会社からの収入一つに絞られます。支出も、リフォームや修繕など多発するものでもないため、管理がとても楽になります。作業の簡素化は大きなメリットと言えるでしょう。

✓ 空室・滞納リスクの回避

契約期間中は、サブリース会社が大家に一定料金を支払うことになっているので、たとえ空室が生じていても、家賃の滞納が生じていても、賃料の収入を得ることができます。サブリース会社との契約は一括借り上げです。なので賃料に空室や滞納は影響せず、自己経営でどうしても付きまとう空室リスクや滞納リスクを回避することができます。特に滞納リスクは、減収だけでなく、人的トラブルでもあるのでより深刻な上にストレスもかかってきます。

サブリース会社に運営を任せて、賃料収入が安定することは、物件の建築・購入で借り入れたローンの返済も安定することに繋がります。

✓ 管理業務の一任

サブリース契約をすることで、物件を管理してもらうことができます。入居者の管理や賃料の管理などを行ってくれます。サブリースでは物件所有者、オーナーが運営者ではなく、入居者にとって借主となるサブリース会社が管理責任を負うことになります。そのため、通常の管理業務は全てサブリース会社に一任できます。サブリース会社の取り分は、管理業務に関する費用も含まれていると考えられます。そのため、費用負担が大きくなるのがメリットのようにも感じられますが、管理業務を一括、一任できるのは大きな安心材料でしょう。

気をつけたい注意点・問題点

このように、サブリース契約をすることで避けられるリスクや、管理面での楽さ、メリットなどはいくつか挙げられます。

しかし、利用する上での注意点ももちろんあります。

✓ 人口減少による空室リスク

人口減少は一時的なものではなく、今後も減少していくと考えられています。しかし、人口は減少しているのにも関わらず、賃貸マンションは増え続けています。物件そのものの魅力云々ではなく、そもそも人口が少ないことで空室が生じ続けるというリスクがあります。どれだけ空室保証、一括借り上げ保証を謳われても、人口減少による空室リスクという社会的な問題からは避けにくいでしょう。



空室リスク対策のために、物件に付加価値をつけるという手段もありますが、実質的に管理はサブリース会社が行うのでなかなか手を出しにくい部分もあるでしょう。

✓ 保証料、賃料の見直し期間の確認

家賃補償額は、周辺相場から得た実勢家賃をベースに決められていくはずですが、しかし、実勢家賃を物件所有者、オーナーが正確に把握していることは少ないです。家賃保証は家賃の7割～9割と幅広く、さらに低い割合も考えられます。そのために、サブリースの知識をあまり持たない物件所有者、オーナーは、しっかりと収支計算をせず、低すぎる家賃保証で契約を結ぶかもしれません。例えば7割の家賃保証なら、入居率が7割でも採算が取れるほど高い家賃でないと採算が合いません。できれば9割の家賃保証を目指し、その家賃が実勢家賃とかけ離れていないかにも注意を払う必要があります。

そして、サブリースの家賃保証は、提案時に○年間保証とされても、2年程度の契約更新で下げられていく可能性があります。最初に結んだ契約だけで、将来まで安泰だと安心しないようにしましょう。経済事情の変化や、周辺相場の変化による賃料改定について、契約書に明記されていることがほとんどです。

サブリース会社は借主の立場であり、借地借家法上は賃料の減額請求が認められているからできることであって、○年間保証は実は「同額の家賃」を永続的に保証するものではありません。だからといって賃料の減額を断ると、中途解約になってしまう可能性もあります。長期間のサブリースを計画しているのであれば、家賃保証は下がる、という前提でシミュレーションしておかないと計画倒れになってしまいます。

✓ 解約の予告期間の確認

サブリース会社は借主の立場です。借主保護の性質が強い借地借家法の適用により、物件所有者、オーナーからは正当事由なしに解約できないかもしれません。また契約上の中途解約においても、解除の予告期間が長かったり、違約金が高かったりと、解約には不利な条件が設定されることもあります。さらに、サブリースが解約されると、物件所有者、オーナーは大家の地位を引き継ぐことになります。しかし、サブリース会社が入居者情報を渡さないことも考えられます。すると入居者と連絡を取ることができず、振込先の変更ができない、敷金を持ち逃げされる、ということもあります。

✓ 違約金の有無

サブリース契約を解除する場合、違約金が設定されているケースも多々あります。『解約は少なくとも半年前に行う必要がある。契約を守らなかった場合は違約金として、4ヶ月分の家賃を支払わなければならない。』などの厳しい条件が、サブリース契約の解約に明記されているケースが大半です。また、『オーナーが家賃の見直しに応じなければ、いつでも契約を解除できる』といったサブリース会社に都合の良い条項を盛り込んでいる場合もあります。契約前には解約条項もしっかりと確認しておく必要があります。

✓ 管理会社の経営状態の確認

サブリース契約を行う際は、必ず経営状態を確認しましょう。経営不振などによって倒産してしまうことも考えられます。サブリース会社が倒産し、契約解除になると入居者との賃貸借契約は、物件所有者に引き継がれます。しかし、サブリース会社が預かった敷金は、物件所有者に引き渡されるというのが原則ではありますが、倒産してしまうように回収できないという可能性もあります。

しっかり学んだ上での活用を

サブリース契約をする上では、様々な安心材料がありますが、すべてのリスクをカバーしてもらえないわけではありません。

内容を詳しく把握し、条件や契約内容をしっかりと理解する必要があります。



競売3点セットについて

競売3点セットについて

✓ 現況調査報告書

裁判所の執行官が作成します。土地・建物の概況、地積や床面積などの状況や、不動産を占有している者がいる場合にはその氏名等も記載されます。

実際に、執行官が現地に見に行くなどして不動産を調査した内容が記載されている他、見取図や室内の写真なども添付されています。買い受ける判断や買い受け後の手続きにおいても重要な基礎資料となります。

✓ 評価書

評価人（不動産鑑定士など）が作成します。裁判所が売却基準額、買受可能額（これ以上安くは売却されない価格）を決めるための資料で、こちらも公開されています。不動産競売手続においては、短期の入札期間内に売却する必要があることや、不動産の状況に応じた各種補正が行われていることは、市場より安く不動産が買える理由のひとつとなっています。

✓ 物件明細書

現況調査報告書と評価書の資料に基づいて裁判所の書記官が作成し、買い受け後の登記手続きなど、裁判所が競売に関する様々な手続きを行うための基礎資料となります。また円滑な執行手続きを行うための資料にもなります。

実際にこれらの3点セットは不動産競売物件情報サイト「BIT」
<http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/>

で閲覧することができます。

これらの資料を自分で見て、物件を購入するのもよし。または、競売を取り扱っている業者に相談するのもあります。弊社もこういった競売物件の相談は承っています。

リスクがあるために通常の流通価格より安い値段である競売物件ですが、そういったリスクを回避するために専門の業者に相談する手段もあることを覚えておいて下さい。



本日は宅建協会主催の「IT不動産 成功への鍵」というセミナーでした。

以下にメモ書き形式で記載します。

IT不動産

✓ 新規参入の不動産会社について

異業種からの不動産会社の立上げについて言及していました。例としてソニー不動産、ヤマダ電機、エディオンハウジング、パナソニックなど。それぞれの自社の特徴を活かした戦略を説明していました。

感じたことは、本業だけでは売上げ拡大ができないため、異業種に参入しているのだと思いました。そのときに本業の特徴であるブランド、家電。また既存の店舗を利用してるため、お客がある程度は自動的に来客する点などはなるほどと思いました。

✓ 人口減少

人口が減少しているため、何年前より、来客数などは減って当然。ただ、契約数は落とさないように工夫が必要。そのため成約率は重要。

✓ SNSの利用

ツイッターやyoutube、ブログの利用を考える。どれも自社の知名度を上げるのが目的。そのためにちょっとした周知の徹底の必要性。重要なのは更新頻度を高めること。

✓ 大手のポータルサイトだけでなく、 自社のポータルサイトの必要性

これが一番の議題でした。その会社のサービスのため当然ですが。必要性として、契約までのお客様の行動についてデータのもとに説明していました。インターネットでどのくらい検索してくるのか。物件の問い合わせをしてから実際に物件を決めるまでの行動。SEO対策の落とし穴や現場での声など。

全体としてデータや生の声を用いての説明でとても面白いセミナーでした。



家賃滞納

オーナーさんから土地に対してアパートのプランを提案致しました。

部屋の大きさや数、家賃なども提示した中で家賃滞納についての話がありました。

家賃滞納に対処するための方法として2つ説明しました。

家賃滞納

✓ 入居者審査を厳格にする

第一に、入居時の審査を厳しくして、しっかりと家賃を納めてくれる人を選ぶことが重要になります。入居者の審査と言っても、不動産管理会社に募集業務を委託している場合、オーナー自らが入居希望者を面接するわけではありません。不動産管理会社が、入居者の属性・現住所・引越し理由と時期・同居者・勤務先・収入・ペットの有無・連帯保証人などの必要事項の確認を行っています。入居審査後、オーナーにその内容が伝わり、最終判断を仰ぐこととなります。

外国人、水商売関係の人、ペットを飼っている人、楽器を使用する人などは、周囲の入居者と生活のズレや摩擦が生じる可能性がありますので、よく考慮する必要があるでしょう。また、引越し理由がはっきりとしない人、年末などの通常引越しに適さない時期の入居希望者には注意した方がいいでしょう。

ただ、入居審査を厳しくすれば入居者が集まりにくくなることも覚悟しなければなりません。

✓ 滞納補償サービスを利用する

家賃・共益費の滞納があった場合に、滞納された家賃・共益費を入居者に代わって立て替え払いをしてくれる制度です。不動産管理会社がサービスメニューの一つとして提供しているケースと、信販会社や専門会社などが独自に滞納保証だけを提供しているケースがあります。

空室対策もですが、家賃滞納のリスクに対しても十分検討して下さい。



設計事務所で家を建てるメリットについて

家を建てるには工務店、ハウスメーカー、設計事務所等の選択肢があります。
設計事務所の立場で弊社と家を建てる4つのメリットについて紹介させていただきます。

1. 土地から探せる
2. お客様の想いを取り入れる自由設計
3. 複数の建設会社、工務店から見積もりが取れる
4. お客様の代理人として工事を監理

1. 土地から探せる

独立した不動産部門で土地探しからお手伝いをさせていただいております。

建物の設計をする一級建築士と土地を取り扱う宅建士の両方の知識やノウハウをつかって一般的な形状の土地はもちろん、変形地や狭小地等の価格は安いですが特殊な形状の土地の有効利用を考えながらお客様のニーズにあった土地探しをサポートします。

土地取得にかかる費用は通常の不動産屋さんに支払う仲介手数料のみですので一般的な土地取得の場合より費用がかかってしまうということはありませんのでご安心ください。（土地探しに関しては土地の取引が確定するまでは完全無料です。）

また、市場にお客様の希望の土地が出ていない場合は地主さんに土地を売ってもらう交渉をすることも可能です。

2. 土地から探せる

これから建物を建てられるお客様。

様々な想いがあると思います。

好きな外観デザイン、インテリア、庭、使い勝手、住み心地、予算、敷地条件etc……！

本当にたくさんの事があって建築のプロでもまとめることは大変です。

弊社では一つ一つの事に真剣に向き合ってお客様の想いをカタチにするお手伝いをさせていただきます。

・ 敷地条件

全く同じ条件の敷地は存在しません。

陽当り、風向き、近隣住宅の有無、高低差、変形etc……

それらを感じ、受け止め、お客様の要望に対する最適解を求めます。

・ デザイン

図面だけではお客様と完璧なイメージの共有をすることは不可能です。弊社では目に見える部分は全て3D化をおこない「目に見える打ち合わせ」をおこないます。

これによりお客様が設計の内容をわかった上で進めていくことができます。

イメージの共有が出来ないままに設計を進めていくことはとても恐ろしいことです、トラブルになる危険をはらんだまま進めていくということです。

どんな斬新で素敵なデザインであってもお客様の理解と合意が無いままに設計を進めることはありえないと考えています。

弊社では3Dを活用し目に見えてわかりやすくイメージの共有をおこないながらお客様の想いをカタチにしていきます。

・ 工法

弊社は設計事務所ですので木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等様々な構造の建物を設計することが出来ます。

・ 材料

一般的によく採用される既成品以外の材料や納まりをお客様の希望に合わせてデザインします。

窓やキッチンなどもオリジナルで製作することができるので全体にバランスの取れたデザインをすることが可能です。

・ コスト

お客様の様々な要望を予算内におさめる事もデザインと考えています。様々な要望が予算内におさまらぬ場合には満足度が下がらないように材料変更や取捨選択のアドバイスをさせていただきます。

また建設会社や工務店とのコスト削減の交渉もおこないます。



3. 複数の建設会社、工務店から見積もりが取れる

弊社では建物の工事をすることはできません。
よって、弊社で作成した図面を建設会社に渡して工事費の見積もりをしてもらいます。
弊社は建設会社と専属の契約をしているわけではありませんので見積もりをしてもらう会社は自由です。
お客様のつきあいのある業者さんでも大丈夫ですし、もちろん建設会社や工務店を紹介することも可能です。
今まで様々な業者さんと一緒に仕事をしてきていますので適切な価格でいい仕事をする建設会社を紹介することが出来ます。

そして設計事務所で家造りをする際の大きなメリットとして同じ図面で複数の建設会社からの見積もりを取れるということがあります。
同じ設計の内容でも見積もりをする建設会社や工務店によって金額は全然違います。
会社によって規模、宣伝費、仕入先との関係、経験値etc…様々なことが違うのでしかたのないことではありますが、100万単位で違うこともザラにあります。
お客様の要望を適正な金額で実現するには設計はもちろんですが、「工事をする会社」を選ぶことはとても重要なことです。

弊社は工事をする会社ではありませんので、お客様の代理人として適正な金額で希望の建物が建てられるように見積もりをとる会社の選定、見積り内容の比較、チェック、工事をしてもらう会社の選定のお手伝いをさせていただきます。

4. お客様の代理人として工事を監理

お客様と工事請負契約を結んだ建設会社や工務店がおこなう工事を、お客様の代理の立場で厳しくチェックします。
この工事監理という業務は家造りをする上でとても大切なことです。
設計事務所の家造りの場合は工事する側（建設会社、工務店）チェックする側（設計事務所）とはっきりと分かれています。
設計事務所がチェックを甘くする理由もありません（工事側と設計事務所は別契約なので）。
この工事監理が正確に機能させることによりお客様の家の工事が手抜き工事になることを防ぎます。



ホームインスペクション

【ホームインスペクション】という言葉は聞いたことがありますか？

インスペクションは直訳すると調査、検査です。

ホームインスペクションはお家を検査するということです。

ではどんなときにお家の検査が必要か？

- 新築で建てたマイホームの1年後、3年後、5年後、、、と定期的に
- 中古住宅（一戸建て・マンション）購入時の劣化状況の調査に
- リフォームや修繕を行う際に
- ご自宅を売りたい時に

、、、と様々な状況でのインスペクションが考えられます。

住宅を人で例えると、

なんだか調子が悪いと思ったら病院へ行って検診を受けますね。

そこで診断結果の説明を受け、何もなければ安心感が得られますし何かあれば更に精密検査を受けることになります。

病気にかかっていたとしても早期発見できれば軽い治療で済むかもしれません。

また、定期的に健康診断を受けている方も多いと思います。

こちら何もなければ安心できますし、または早期発見の手助けにもなります。

お家も同じで専門家の目で一次検診として、目視で屋根・外壁・室内・小屋裏・床下等の劣化状態を診断します。

何かあれば更に精密検査として機材を使用してより詳細に診断します。

弊社としても、ホームインスペクターとしての知識や経験を活かして積極的に業務に取り入れております。

住宅は人生で一番の大きな買い物と言っても過言ではありません。

購入前も購入後も、お客様にとって少しでも不安を取り除けるよう、安心して笑顔で過ごせるようお手伝いをしていきたいと考えております。

何か気になる点や不安な点がありましたら、お気軽にご相談ください。



土地売買契約条項 第6条

第6条（売買代金の清算）

売買代金について実測清算を行う場合において、実測面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1m²標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については、実測による売買代金の清算を行わないものとする

実測売買型の契約方法によって契約するため、実測面積と標記面積との差異があった場合、その清算をする方法について規定した条項です。

実測売買の本来の方式は契約締結時までに土地の実測面積を確定し、それに基づいた売買代金によって契約し、決済をします。

ただし、取引の円滑化を図るため、実際には契約時に公簿面積（謄本に記載された面積）によって暫定的に売買代金を決めておき、その後引き渡しまでに、測量を行い、その実測面積と公簿面積との差について清算することも多いです。

一般的にこれを実測売買と呼んでいます。



土地売買契約条項 第5条



土地売買契約条項 第5条

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は預金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項になります。

代金の支払は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。もともとは、この代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うのが建前ですが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しの際に残代金全額を支払う形態のものが多くあります。

この契約書でも、一般の例にならって、手付金の支払日、中間金の支払日、そして残代金の支払日をそれぞれ、当事者間で約定し、標記の表にその期日を記載することとしています。

代金の支払が約定した期日までにできない場合、売主は自己の債務を提供したうえ、未払金額とその金額に対する法定の遅延損害金（民法年利5%、商法年利6%、当事者間で別の定めがあればその割合）を請求するか、この契約を解除することができます。この契約書では契約解除の条項を設けてあります。



土地売買契約条項 第4条



土地売買契約条項 第4条

第4条（地積更正登記）

前条第一項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じても、
売主は、地積更正登記の席を負わないものとする。

実測をした結果、実績面積と公算面積との間に相違があっても、売主にはその登記を更正する義務（地積更正登記義務）がないことを定めた条項です。

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は現金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項です。

代金の支払義務は買主の義務であり、この義務は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。そのため、代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うこととなりますが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しするとき残代金全額を支払うことが多いです。



土地売買契約条項 第3条



土地売買契約条項 第3条

第3条（測量図の引渡し及び境界の明示）

売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地（A）について測量させ、（A）記載の測量図を本物件引渡しのとしまでに買主に交付する。

2 買主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

売主に対し、実測図を交付し、隣地との境界を明示する義務を定めた条項です。

土地を買うにあたって、買った土地の境界が不明確なままだと、将来において争いなどがおきる可能性があります。それを避けるために、売る前にきちんと境界を定めること。そのときの負担は売主だと決めている条項になります。

このとき、測量図について注意すべきことは、必ず隣地所有者等の立会いをしてもらうことと、資格ある者（測量士・土地家屋調査士）に測量を行わせることです。「隣地所有者等の立会いなしに作成した実測図」では、これによって代金の清算をしても、その後、買主が隣地所有者等の立会いを求めて再実測し、その範囲に誤りがあることが分かった場合は、再清算の要求を受け入れざるを得ないと考えられ、契約の終了後に問題を残すことにもなりかねないからです。また、無資格者によって作成された図面では、そのために後日紛争となることも十分考えられるからです。

また、隣地所有者に立会いをしてもらったときは、後日の証拠として、立会印の押捺を得ておく必要があります。



土地売買契約条項 第2条



土地売買契約条項 第2条

第2条（手付）

買主は、売主に対して手付として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部を充当する。

手付金の支払いに関する規定と、残代金支払時に手付金を売買代金の一部に充当する根拠を定めたものです。

手付の種類

不動産は一般的に重要で高額な財産である為、不動産の売買では、売買契約締結時に代金の全額を支払って引渡しを行うことは極めて少なく、手付金の授受が一般化しています。このため、この契約書でも手付金の規定を設けています。ここで手付契約は要物契約であり、手付金の授受がないと、手付契約の効力は生じません。

手付には

- ① 契約締結を証する証約手付
- ② 一定の時期までに手付損・倍返しにより契約を解除できるとする解約手付
- ③ 違約があった場合に、違約罰として損害賠償とは別に没収できる違約手付

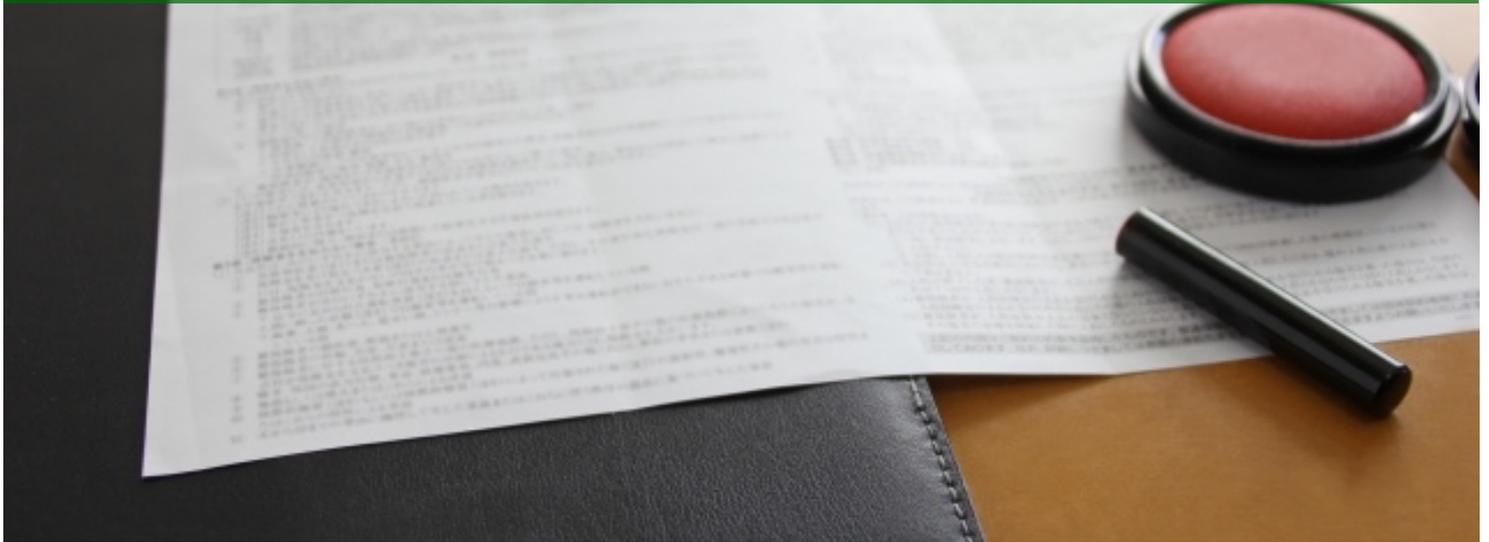
民法は特段の事情のない限り②の解約手付と推定しています（民法第557条第1項買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。）

ただし、解約手付性を認めても、証約手付性を否定されることはありません。

第2項の規定が設けられたのは、手付金は、元来売買代金とは異なる性格の金銭であると考えられており、これを売買代金に充当するにはその根拠規定が必要なためです。



土地売買契約条項 第1条



土地売買契約条項 第1条

第1条（売買の目的物及び売買代金）

売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

本物件の売買について売主と買主の基本的合意を表明する条項になります。

民法によると「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる」（民法第555条）と規定されています。

つまり、売主が買主に土地を渡すことを約束し、買主が代金を払うことを約束することで契約が成立すると言っています。極端なことをいうと、当事者間（売主、買主）の合意が成立すれば売買の効力は生ずるもの（諾成契約）であり、契約書等書面の作成は、必要とされていません。

しかし、不動産は高額で影響も大きいため、契約の内容を明確にして争いを未然に防止し、また後の証拠を残すことも考えておかなければならないところから、ほとんど例外なく書面によって成約されます。そして不動産売買契約書に売主・買主が署名・押印したときに契約が成立したとみるべきというのが判例・通説になっています（売渡承諾書、買付証明書の交換では未だ不動産売買契約は成立しないというのが判例です。）

※売渡承諾書は、まだ売買代金額が確定していない上、有効期限が付してあって、売主が買主に対し、右有効期限内に右条件について合意が成立すれば、本物件土地等の売買契約を締結する意思のあることを示す、道義的な拘束力をもつ文書にすぎない。（奈良地葛城支判昭60.12.26判タ599.35）

※売渡承諾書は、売買交渉を円滑にするため既に合意に達した取引条件を明確にしたものにすぎないもの（東京地判昭59.12.12判タ548.159）



土地売買契約条項 第1条

第1条（売買の目的物及び売買代金）

売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

本物件の売買について売主と買主の基本的合意を表明する条項になります。

民法によると「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる」（民法第555条）と規定されています。

つまり、売主が買主に土地を渡すことを約束し、買主が代金を払うことを約束することで契約が成立すると言っています。極端なことをいうと、当事者間（売主、買主）の合意が成立すれば売買の効力は生ずるもの（諾成契約）であり、契約書等書面の作成は、必要とされていません。

しかし、不動産は高額で影響も大きいいため、契約の内容を明確にして争いを未然に防止し、また後の証拠を残すことも考えておかなければならないところから、ほとんど例外なく書面によって成約されます。そして不動産売買契約書に売主・買主が署名・押印したときに契約が成立したとみるべきというのが判例・通説になっています（売渡承諾書、買付証明書の交換では未だ不動産売買契約は成立しないというのが判例です。）

※売渡承諾書は、まだ売買代金額が確定していない上、有効期限が付してあって、売主が買主に対し、右有効期限内に右条件について合意が成立すれば、本物件土地等の売買契約を締結する意思のあることを示す、道義的な拘束力をもつ文書にすぎない。（奈良地葛城支判昭60.12.26判タ599.35）

※売渡承諾書は、売買交渉を円滑にするため既に合意に達した取引条件を明確にしたものにすぎないもの（東京地判昭59.12.12判タ548.159）

土地売買契約条項 第2条

第2条（手付）

買主は、売主に対して手付として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部を充当する。

手付金の支払いに関する規定と、残代金支払時に手付金を売買代金の一部に充当する根拠を定めたものです。

手付の種類

不動産は一般的に重要で高額な財産である為、不動産の売買では、売買契約締結時に代金の全額を支払って引渡しを行うことは極めて少なく、手付金の授受が一般化しています。このため、この契約書でも手付金の規定を設けています。ここで手付契約は要物契約であり、手付金の授受がないと、手付契約の効力は生じません。

手付には

- ① 契約締結を証する証約手付
- ② 一定の時期までに手付損・倍返しにより契約を解除できるとする解約手付
- ③ 違約があった場合に、違約罰として損害賠償とは別に没収できる違約手付

民法は特段の事情のない限り②の解約手付と推定しています（民法第557条第1項買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。）

ただし、解約手付性を認めても、証約手付性を否定されることはありません。

第2項の規定が設けられたのは、手付金は、元来売買代金とは異なる性格の金銭であると考えられており、これを売買代金に充当するにはその根拠規定が必要なためです。



土地売買契約条項 第3条

第3条（測量図の引渡し及び境界の明示）

売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地（A）について測量させ、（A）記載の測量図を本物件引渡しのとしまでに買主に交付する。

2 買主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

売主に対し、実測図を交付し、隣地との境界を明示する義務を定めた条項です。

土地を買うにあたって、買った土地の境界が不明確なままだと、将来において争いなどがおきる可能性があります。それを避けるために、売る前にきちんと境界を定めること。そのときの負担は売主だと決めている条項になります。

このとき、測量図について注意すべきことは、必ず隣地所有者等の立会いをしてもらうことと、資格ある者（測量士・土地家屋調査士）に測量を行わせることです。「隣地所有者等の立会いなしに作成した実測図」では、これによって代金の清算をしても、その後、買主が隣地所有者等の立会いを求めて再実測し、その範囲に誤りがあることが分かった場合は、再清算の要求を受け入れざるを得ないと考えられ、契約の終了後に問題を残すことにもなりかねないからです。また、無資格者によって作成された図面では、そのために後日紛争となることも十分考えられるからです。

また、隣地所有者に立会いをしてもらったときは、後日の証拠として、立会印の押捺を得ておく必要があります。

土地売買契約条項 第4条

第4条（地積更正登記）

前条第一項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の席を負わないものとする。

実測をした結果、実績面積と公簿面積との間に相違があっても、売主にはその登記を更正する義務（地積更正登記義務）がないことを定めた条項です。

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は現金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項です。

代金の支払義務は買主の義務であり、この義務は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。そのため、代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うこととなりますが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しのとしまでに残代金全額を支払うことが多いです。

土地売買契約条項 第5条

第5条（売買代金の支払時期及びその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は現金小切手で支払う。

売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項になります。

代金の支払は、引渡しや所有権移転登記申請手続き等売主の義務と引換えに、同時に履行される（民法第533条）こととなります。もともとは、この代金は所有権移転時（引渡し時）に全額を一括して支払うのが建前ですが、実務上は、買主は契約成立のときにまず手付金（手付は、実務上はそのまま後日代金に充当されるのが通例です）を支払い、次いで代金の一部として中間金を支払い、最後に移転登記の申請手続きと引渡しのとしまでに残代金全額を支払う形態のものが多いです。

この契約書でも、一般の例にならって、手付金の支払日、中間金の支払日、そして残代金の支払日をそれぞれ、当事者間で約定し、標記の表にその期日を記載することとしています。

代金の支払が約定した期日までにできない場合、売主は自己の債務を提供したうえ、未払金額とその金額に対する法定の遅延損害金（民法年利5%、商法年利6%、当事者間で別の定めがあればその割合）を請求するか、この契約を解除することができます。この契約書では契約解除の条項を設けてあります。

土地売買契約条項 第6条

第6条（売買代金の清算）

売買代金について実測清算を行う場合において、実測面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1m²標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については、実測による売買代金の清算を行わないものとする

実測売買型の契約方法によって契約するため、実測面積と標記面積との差異があった場合、その清算をする方法について規定した条項です。

実測売買の本来の方式は契約締結時までに土地の実測面積を確定し、それに基づいた売買代金によって契約し、決済をします。

ただし、取引の円滑化を図るため、実際には契約時に公簿面積（謄本に記載された面積）によって暫定的に売買代金を決めておき、その後引き渡しまでに、測量を行い、その実測面積と公簿面積との差について清算することも多いです。

一般的にこれを実測売買と呼んでいます。



東日本大震災復興特別区域法2



東日本大震災復興特別区域法2

復興整備計画とは特定被災区域内の一定の要件に該当する地域であって、市街地の整備に関する事業、農業生産の基盤の整備に関する事業その他の地域の円滑かつ迅速な復興を図るための事業を実施する必要がある地域について、当該事業の実施を通じた地域の整備に関する計画（「復興整備計画」）を作成することができます。当該復興整備計画の目標を達成するために必要な事業を復興整備事業といいます。（法第46条）

この計画区域に栃木県は、宇都宮市、足利市、佐野市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、高根沢町、那須町、那須川町が該当します。およそ足利市と佐野市の除く栃木県を真ん中から二つに分けたうちの東側が該当しています。そのため鹿沼市、日光市、栃木市などは入っていません。

実際に宇都宮市などは該当していますが、

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物その他の工作物の新築
- ・改築又は増築その他政令で定める行為

をしようとする場合、当該行為の30日前までに内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を被災関連市町村に届け出なければなりません。

適用除外として

- ・通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で定めるもの
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・国又は地方公共団体が行う行為
- ・復興整備事業の施行として行う行為

このように計画として宇都宮市などは定めてありますが、具体的な事業の計画などは未定で届出も出す必要などはないのが実情です。



宅建業者・宅建士に対する宅建業法上の主な規制



宅建業者・宅建士に対する宅建業法上の主な規制

- 宅地建物取引士の業務処理の原則など（宅建業法 第15条、第15条の2）

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

宅建業法の一部が改正され、平成27年4月1日より「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称が変更されたことに伴い、新たに規定されたものです。

宅地建物取引士は不動産取引の専門家であることを宅建業法に明文化し、不動産取引の専門家として公正かつ誠実に業務を行い、「士」に対する期待・信頼を裏切らないことを求めています。

- 宅建業者の業務処理の原則（宅建業法 第31条）

宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

この信義誠実義務は、民法第1条2項にも規定されている 私法秩序の原則であり、宅建業者が業務遂行するに際しての基本となる大原則です。



媒介（仲介）業者の役割と責任



媒介（仲介）業者の役割と責任

通常の消費者の方は、不動産の取引の経験がある人は少なく、不動産を売却したり、購入したりするときにはどうすればよいのか、安心して安全に取引を行うにはどんなことに注意すればよいのかが分からないのが通常です。

そこで、不動産の売却、購入に際しては、不動産取引の専門家である宅建業者に仲介をもらっています（新築分譲住宅などの売主が宅建業者の場合は、売主と直接取引を行うことも多い）。売却・購入の依頼を受けた宅建業者はトラブル防止、取引の安心・安全・確実な履行のために必要な業務を行います。

売主と買主が直接取引を行っても違法ではありませんが、金額が高額である不動産取引ではトラブルも大きくなることが多いため、専門家である宅建業者を仲介にした方が安全です。

◆ 売却・購入の依頼を受けた仲介業者の業務・役割

- ・ 取引物件に関する調査
- ・ 取引の相手方（売主又は買主）の検索－インターネット・公告など
- ・ 売買の相手方との交渉（契約交渉、契約物件の調整・助言）－購入申込、売渡承諾
- ・ 購入希望者に対する重要事項説明書の交付・説明－買主の取引の判断
- ・ 合意された契約条件に基づく売買契約書（案）の作成・提示
- ・ 売買契約の締結－本人確認、手付金の授受
- ・ 決済に向けての売主・買主の履歴準備の補助－借入手続、境界確認・設置…他
- ・ 決済・引渡しの準備－決済日時・場所の調整・通知、司法書士の手配…他
- ・ 決済・引渡しの業務補助－公租公課などの精算

※売買契約の成立により仲介業者には報酬（仲介手数料）の請求権が生じます

◆ 仲介業者の責任

仲介業者の業務は契約を成立させるだけでなく、契約成立後は、決済に向けて売主・買主の補助をしながら、取引を安全に確実に完了させる責任があります。仲介業者には宅建業法上の義務を確実に遂行することはもちろんのこと、取引当事者が不測の損害を被らないように必要な助言を行い、必要な措置を講じることが求められています（仲介業者の助言義務）。これらの助言義務は、仲介業者の業務上の一般的注意義務と解されています。



宅地建物取引業法

宅地建物取引業法

第三十一条（業務処理の原則）

宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

書かれていることは、何の変哲もない、常識的なことが書かれています。不動産取引をする者は、取引に関わる人たちに対して、悪いことをするなどと言っています。つまり、騙したりするような行為はするなということです。

なぜ当たり前前かが書かれているのか。もともと不動産取引の場において、国民が騙されたりして被害を受けていたことから、このように法律に定められて、一般消費者保護の流れになりました。

さらに突っ込んで考えると、もしも業者の調査の不十分に起因して、依頼者に損害が生じた場合には、業者はその損害を賠償する責任がでています。

業法の中に業者の注意義務を定めた条文はありませんが、依頼者の信頼に応えるべく、誠心誠意努力すれば、調査不足に因るトラブルなど起こらないので、それによって依頼者が損害を受けたのならば、それは業者の第31条の義務違反になるということになります。

つまり、調査義務を負うと考えれば、物権の法的制限を基本にして、物件の概要から持ち主の個人的調査にいたるまで、プロとして期待以上の提供ができることを原則とする心構えを持つことが重要になります。

上記の業務処理の原則から派生する考えとして、

第三十二条（誇大広告の禁止）

宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

表示しなければならない項目、表示してはいけない項目についてが出てきます。物件種類別に「不動産公正競争規約」に記載されています。

第三十三条（広告開始時期の制限）

宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

必要な許可番号について、現地における看板等記載広告をすることと、物件広告に記載することになります。



宅地建物取引業法



宅地建物取引業法

目的

この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。

戦後の住宅不足に対して、当時不動産取引を規制する法律が何も無く、取引の仲介を行うのに無資本でも報酬を得られることから、専門的な知識や経験のほとんど無い者が取引に従事し、手付金詐欺・二重売買などを行う悪質な業者が横行するようになりました。これらを規制し、一般消費者の保護を図るために、昭和27年6月に宅地建物取引業法が制定されました。衣・食と並んで「住宅」は人間生活に欠くことのできない生活基盤にも関わらず、住宅を入手する宅地・建物の取引については、一般消費者がその知識や経験の乏しいのが通常であり、他方、悪質な業者により、高額な財産を失い、多大な損害が生じているのも事実です。宅地建物取引業法では、免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことによって、

1. 宅地建物取引業を営むものの業務の適正な運用を図る。
2. 宅地・建物の取引の公正を確保する。
3. 宅地建物取引業の健全な発達を促進する。

上記の三点を目的とし、終局的には宅地・建物を購入する者に対する損害の防止と、その利益の保護、宅地・建物が円滑に流通することを目的としています。



マンションの管理の適正化の促進に関する法律（マンション管理適正化法）



マンションの管理の適正化の促進に関する法律 マンション管理適正化法

目的

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

マンションに住む人のためにマンションの管理者がやらなければならないことを定めた法律ともいえます。

同法にてマンションの定義は（法第二条）

- 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

マンション管理業の適正化のための措置

- 「区分所有マンション管理業者の義務などについては、重要事項の説明、契約成立時の書面交付、財産の分別管理、管理事務の報告などの規程が設けられ、この法律の規定に違反があったときは、国土交通大臣は必要な指示、業務停止命令、登録の取消しなどの措置をとることができることとなりました（法第四十四条～法第九十条）」
- 宅地建物取引業法の重要事項説明

建物の売買・交換の重要事項説明では、管理の委託先とともにその管理業者の登録番号を説明することとされています。また、「建物の賃借」の重要事項説明についても同様ですが、戸建て住宅、アパートなど、この法律の適用対象とならない管理業者は、登録されていない場合もあります。

分譲段階における適正化の措置

宅地建物取引業者は自ら売主として新築マンションを分譲した場合には、管理者等に対して、設計に関する図書を交付しなければならないこととなりました（法第一〇三条）。

設計に関する図書とは、工事完了時の建物及び付属施設に係る以下のものをいいます。

- 付近見取図
- 配置図
- 仕様書
- 各階平面図
- 二面以上の立面図
- 断面図又は矩計図
- 基礎伏図
- 各階床伏図
- 小屋伏図
- 構造詳細図
- 構造計算書



建物の区分所有等に関する法律



建物の区分所有等に関する法律

目的

一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

区分所有者の権利義務を定義し、権利変動の過程・利害関係人を明確にする。

✓ 区分所有権および専有部分

マンションのように、一棟の建物において構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所その他の用途に供される場合のその建物の部分を「専有部分」といい、この建物の部分を目的とする所有権を「区分所有権」といいます（法第一条、法第二条第一項、第三項）。

✓ 共有部分

区分所有建物のうち、専有部分以外の建物の部分を「共有部分」といいます。共有部分には、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又は一部の共用に供されるべき建物の部分である「法定共有部分」と、例えば集会室や管理人室のように本来専有部分になりうる部分、付属の建物を規約で共有部分とした「規約共有部分」の2つがあります（法第四条第一項）。



高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住確保法）



高齢者の居住の安定確保に関する法律 高齢者居住確保法

目的

この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする（法第一条）。

高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする法律です。都道府県から高齢者向けの賃貸住宅として指定を受けると一定の制限を受けることになります。

✓ 高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅市場の整備

高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅の賃貸人は、賃貸住宅について都道府県知事又は指定を受けた指定登録機関の登録を受けることになります（法第四条）。

登録を受けた賃貸住宅の賃貸人は、入居を希望する高齢者に対し、入居を拒否したり、賃貸の条件を著しく不当に定めることができません。

国は、高齢者の住居の安定を目的として設立された公益法人について一定の基準を満たした法人を高齢者居住支援センターに指定します。このセンターは賃貸人からの要請があれば、高齢者賃貸人が賃貸人に支払うべき滞納家賃債務を保証することになります（法第十一条）。

高齢者向け賃貸住宅の建築や既存のアパート・マンションの高齢者向け改良工事（手すり、緊急通報装置の設置、段差の解消等のバリアフリー化）に関しては、一定の基準を満たした計画書を提出して都道府県知事の認定を受けると、工事費用等の一部の補助を受けることができます。



住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

住宅の品質確保の促進等に関する法律 品確法

目的

この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。（法第一条）

✓ 同法にある住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、住宅の性能を共通のルールに基づいて表示することにより、住宅購入者が複数の住宅を相互比較できるようにするために創設された制度です。

- この制度を利用するか否かは、住宅供給者・購入者の任意です。法律上の義務ではありません。
- 利用を希望する場合は、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」に対し、一定の手数料を払い、評価の申請をします。
- 登録住宅性能評価機関が行う評価には、住宅の設計段階で行うものと、完成後に行うものと2種類あり、設計段階で行う評価結果については「設計住宅性能評価書」が、完成後に行う評価結果については「建設住宅性能評価書」がそれぞれ交付されます。
- 登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを売買契約書に添付等すると、当該評価書に記載された性能を有する住宅を引き渡す契約をしたものとみなされます。ただし、評価書を契約内容としないことを、用途契約書面で定めた場合は、この限りではありません。



災害対策基本法



災害対策基本法

目的

この法律は、国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もつて社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的とする。（法第一条）

1959年（昭和34年）に愛知県、岐阜県、三重県及び紀伊半島一帯を中心として全国に大きな被害をもたらした伊勢湾台風を契機に制定されました。

✓ 指定緊急避難場所と指定避難所の指定

市町村長によって指定緊急避難場所又は指定避難所に指定された土地の所有者、管理者はそれについて廃止しようとするとき又は改築その他の重要な変更をしようとするときは、市町村長に届け出なければなりません。



大規模災害からの復興に関する法律



大規模災害からの復興に関する法律

目的

この法律は、大規模な災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るため、その基本理念、政府による復興対策本部の設置及び復興基本方針の策定並びに復興のための特別の措置について定めることにより、大規模な災害からの復興に向けた取組の推進を図り、もって住民が安心して豊かな生活を営むことができる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができ、指定をするときは、内閣府令で定めるところにより、その旨及びその区域を公示します。

届出対象の区域内では、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を特定被災市町村に届け出なければならない。

適用除外

- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 復興整備事業の施行として行う行為



東日本大震災復興特別区域法



東日本大震災復興特別区域法

目的

この法律は、東日本大震災からの復興が、国と地方公共団体との適切な役割分担及び相互の連携協力が確保され、かつ、被災地域の住民の意向が尊重され、地域における創意工夫を生かして行われるべきものであることに鑑み、東日本大震災復興基本法（平成二十三年法律第七十六号）第十条の規定の趣旨にのっとり、復興特別区域基本方針、復興推進計画の認定及び特別の措置、復興整備計画の実施に係る特別の措置、復興交付金事業計画に係る復興交付金の交付等について定めることにより、東日本大震災からの復興に向けた取組の推進を図り、もって同法第二条の基本理念に則した東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進と活力ある日本の再生に資することを目的とする。（法第一条）

被災関連市町村により、復興整備計画に該当する土地を所有している場合、一定の制限を受けます。土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を被災関連市町村長に届けなければなりません。

適用除外

- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 復興整備事業の施行として行う行為





都市再生特別措置法

目的

この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（以下「都市の再生」という。）を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付並びに立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする（法第一条）

近年の急速な都市の変化（情報化、国際化、少子高齢化など）に都市を対応させるために、都市計画を推進するための法律。

- 都市再生歩行者経路協定
- 退路経路協定
- 管理協定
- 都市再生整備歩行者経路協定

などがあります。

また、立地適正化計画区域の「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」での一定の行為は、事前に（30日前までに）、市町村長に届出なければなりません。

届け出た事項の変更についても事前に（30日前までに）、市町村長に届出なければなりません。





全国新幹線鉄道整備法

目的

この法律は、高速輸送体系の形成が国土の総合的かつ普遍的開発に果たす役割の重要性にかんがみ、新幹線鉄道による全国的な鉄道網の整備を図り、もって国民経済の発展及び国民生活領域の拡大並びに地域の振興に資することを目的とする（法第一条）

この法律において「新幹線鉄道」とは、その主たる区間を列車が時速200キロメートル以上の高速度で走行できる幹線鉄道をいいます。

国土交通大臣に行為制限区域を指定されると、土地の形質の変更、又は工作物の新設、改築、若しくは増築をしてはいけなくなります。

適用除外として、

- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- ・ 仮設の工作物（居住又は宿泊に供する建築物を除く。）の新設、改築又は増築など

全国に新幹線のネットワークを構築するために、このような行為制限区域を設定することがあります。

確認方法として、行為制限区域の指定があると官報に公示されるとともに、区域を表示する図面が関係地方運輸局及び建設主体の事務所その他国土交通大臣が指定する場所において当該指定が解除される日まで縦覧されます。



廃棄物の処理及び清掃に関する法律



廃棄物の処理及び清掃に関する法律

目的

この法律は、廃棄物の排出を抑制し、及び廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分などの処理をし、並びに生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的とする

この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であって、固形状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く）をいいます。

廃棄物の定義、国民、事業者、国、地方公共団体の債務、一般廃棄物の処理、産業廃棄物の処理等について定めています。

都道府県知事に指定区域に指定されると、土地の形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日に30日前までに、環境省令で定めるところにより、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届出なければなりません。

ただし、以下の行為については、この限りではありません。

- 第19条の10第1項の規定による命令に基づく第19条の4第1項に規定する支障の除去等の措置として行う行為
- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であって、環境省令で定めるもの
- 指定区域が指定された際、既に着手していた行為
- 非常災害のために必要な応急措置として行う行為





土地収用法

目的

この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続き及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もつて国土の適正且つ合理的な利用に寄与することを目的とする（法第一条）

土地、権利、物件及び砂れきの収用又は使用にかかる事業の認定の告示があった後、起業地において明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更等をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。許可を受けなければならない行為は収容・使用の対象となる土地、権利、物件、砂れきごとに次のように定められています。

- 土地の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更
- 権利の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的であり、又は当該権利に関係のある土地、河川の敷地、海底又は水の形質の変更
- 立木、建物その他土地に定着する物件の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的である立木、建物その他土地に定着する物件の損壊又は収去など

※起業地：起業者（土地、権利、物件又は砂れきを収用し、又は使用することを必要とする一定の事業を行う者）が事業を施工する土地をいいます。





土壌汚染対策法

目的

この法律は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とする。

この法律において「特定有害物質」とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く。）であって、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるものとして政令で定めるものをいう。

✓ 土壌汚染状況の調査と報告

使用が廃止された有害物質使用特定施設の工場や事業場の敷地であった、土地の所有者などでその施設を設置していたもの又は都道府県から通知を受けたものは、特定の有害物質の汚染状況を指定調査機関に調査させて、その結果を知事に報告しなければならない。

✓ 土地の形質の変更

土地の形質変更の届出

- 一定規模（3000平方メートル）以上の土地の掘削その他の形質の変更については、その着手の30日前までに一定の事項を知事に届けなければならない。
- 知事は、届出を受けた土地が特定有害物質による汚染があると認めるときは、土地所有者などに対して指定調査機関に調査させて、その結果を報告することを命ずることができる。





道路法

目的

この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もつて交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする（法1条）

道路の定義から整備手続き、管理や費用負担、罰則等まで定める道路に関する事項を定めており、公法、行政法、公物・营造物法に分類される。

✓ 道路一体建物に関する協定

「道路一体建物に関する協定」は道路の区域を立体的区域とした道路と当該道路の区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて、道路の管理者と建物所有者との間で締結されるものです。協定を締結した場合、道路管理者は、その旨公示します（法第47条の8）

なお、ここでいう道路の管理者とは指定区間（政令で指定する区間）内の国道にあっては国土交通大臣、指定区間外の国道にあっては都道府県又は指定市、都道府県にあっては都道府県又は指定市、市町村道にあっては市町村をいいます（法第13条～第17条）。

✓ 制限の内容

道路一体建物に関する協定は、その協定が公示された後に、その対象となっている道路一体建物の所有者となった者に対しても、その効力があります。



森林法 2



森林法2

目的

この法律は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の持続培養と森林生産力の増進とを図り、もって国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする（法第一条）。

この法律における「森林」は

- 木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹
- 上の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地

但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用される土地及びこれらの上にある立木竹を除く。

✓ 制限

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区の区域内及び海岸保全区域内の森林を除く。）において次のような開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、次に掲げる規模を超えるもの（施行令第二条の3）。

- 専ら道路の新設又は改築を目的とする行為でその行為にかかる土地の面積が1haを超えるものあっては道路の幅員3m
- その他の行為にあっては土地の面積1ha

✓ 適用除外

- 国又は地方公共団体が行う場合
- 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行う場合など



地すべり等防止法



地すべり等防止法

目的

この法律は、地すべり及びぼた山の崩壊による被害を除去し、又は軽減するため、地すべり及びぼた山の崩壊を防止し、もつて国土の保全と民生の安定に資することを目的とする（法第一条）。

※ぼた山 石炭又は亜炭に係る捨石が集積されてできた山であつて、この法律の施行の際現に存するものをいい、鉱山保安法及び経済産業省設置法の一部を改正する法律第一条の規定による改正前の鉱山保安法第四条又は第二十六条の規定により鉱業権者又は鉱業権者とみなされる者がこの法律の施行の際必要な措置をこつべきであつたものを除くものとする。

✓ 制限（地すべり防止区域内）

- 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為
- 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水の浸透を助長する行為
- のり長3m以上ののり切又は直高2m以上の切土
- ため池、地すべり防止施設（地すべり防止区域内にある排水施設、擁壁、ダムその他の地すべりを防止するための施設）以外の一定の施設又は工作物の新築又は改良など

地すべり防止区域内において上記4つの行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

✓ 制限（ぼた山崩壊防止区域）

ぼた山崩壊防止区域においては以下の行為をする者は都道府県知事の許可を得なければなりません。

- 立木竹の伐採（間伐、択伐、除伐又は風倒木竹若しくは枯損木竹の伐採を除く。）又は樹根の採取
- 立竹の滑下又は地引による搬出
- のり切又は切土
- 土石の採取又は集積
- 掘さく又は石炭その他の鉱物の掘採で、ぼた山の崩壊の防止を阻害し、又はぼた山の崩壊を助長し、若しくは誘発する行為
- 芝草の採取
- 用排水路の新設又は改良





特定都市河川浸水被害対策法



特定都市河川浸水被害対策法

目的

この法律は、都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害が発生し、又はそのおそれがあり、かつ、河道等の整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な地域について、浸水被害から国民の生命、身体又は財産を保護するため、当該河川及び地域をそれぞれ特定都市河川及び特定都市河川流域として指定し、浸水被害対策の総合的な推進のための流域水害対策計画の策定、河川管理者による雨水貯留浸透施設の整備その他の措置を定めることにより、特定都市河川流域における浸水被害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする（法第一条）。

✓ 制限（地すべり防止区域内）

特定都市河川流域の宅地等以外の土地において、一定規模（原則として1,000平方メートル）以上の雨水浸透阻害行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事（指定都市などにあつては、その市長）の許可を受けなければなりません。

※雨水浸透阻害行為

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、宅地など（宅地、池沼、水路、ため池、道路その他雨水が浸透しにくい土地）にするために行う土地の形質の変更、土地の干そうなど雨水の浸透を著しく妨げる行為をいいます。





河川法

目的

この法律は、河川について、洪水、津波、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もって公共の安全を保持し、かつ、公共の福祉を増進することを目的とする。

✓ 制限の内容

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除去しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

✓ 河川区域の確認方法

物件が河川区域内にあるか否かの確認のためには、登記簿上の表題部の河川区域内の土地である旨の記載を確認するとともに、一級河川にあっては地方整備局の事務所、二級河川にあっては都道府県の事務所で、河川現況台帳を閲覧することができます。





新都市基盤整備法

目的

この法律は、人口の集中の著しい大都市の周辺の地域における新都市の建設に関し、新都市基盤整備事業の施行その他必要な事項を定めることにより、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図り、もって大都市における人口集中と宅地需給の緩和に資するとともに大都市圏の秩序ある発展に寄与することを目的とする。（法第一条）

人口集中の激しい大都市周辺を整備して、大都市への人口集中を緩和することを目的としています。

✓ 制限の内容

新都市基盤整備事業にかかる土地整理における仮換地が指定された場合には、従前の宅地について所有権、賃借権などを有していた者は、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地の存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の宅地の存した使用収益権を停止されます。また、仮換地の所有者や賃借権者などは、その仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地の使用収益を禁止されます。

✓ 建築物の建築義務（法第50条）

新都市基盤整備事業の施行者や実施計画に基づき宅地を造成した者から施行区域内の共同利便施設等を建築すべき土地を譲り受けた者は、その譲り受けの日から2年以内に、所定の建築物を建築しなければなりません。



新住宅市街地開発法



新住宅市街地開発法

目的

この法律は、住宅に対する需要が著しく多い市街地の周辺の地域における住宅市街地の開発に関し、新住宅市街地開発事業の施行その他必要な事項について規定することにより、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的とする（新住宅市街地法第1条）

人口集中の激しい市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発および住宅が足りていない国民のために居住環境の良好な住宅地を大量に供給すること。

たとえば、人口が集中している大都市では住むところがないので、その周辺を開発して住むところを提供できるようにした法律のことで。

単なる宅地の供給を目的とするものではなく、道路、公園、上下水道、学校、病院、公共施設などのインフラも含めた広大な地域全体の都市基盤整備を綿密なマスタープランに基づいて供給しています。

千里ニュータウンや多摩ニュータウンなどが例としてあります。

✓ 法律上の制限

- 新住宅市街地開発事業の施行者から、処分計画に基づき建築物を建築すべき宅地を譲り受けた者（その承継人を含む。）は、その譲受けの日の翌日から起算して5年以内に、処分計画で定める規模及び用途の建築物を建築しなければなりません。
- 新住宅市街地開発事業の工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成宅地等やその上に建設された建築物に関する所有権、地上権等の権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。



最近の法令改正と実務上の留意点

宅建業法における「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称が変更となり、士業になりました。それに伴い宅地建物取引士に係る条文が新設されました。

最近の法令改正と実務上の留意点

第15条（宅地建物取引士の業務処理の原則）

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める業務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

✓ この条文の解釈・運用の考え方 公正誠実義務について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、専門的知識をもって適切な助言や重要事項説明などを行い、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備することが必要である。このため、宅地建物取引士は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争などを防止するとともに、宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関などの宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。

第15条の2（信用失墜行為の禁止）

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない

✓ 解釈・運用の考え方 信用失墜行為の禁止について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として専門的知識をもって重要事項の説明などを行う責務を負っており、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為をしてはならないものとする。宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ず直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

特にこの第15条の2の信用失墜行為の禁止についてはよく考えることが必要になってくると思います。書いてあることは当たり前のことになりますが、明文化したことにより、何か問題を起こしたときに、この条文を理由に訴えられる可能性があると思います。

第15条の3（知識及び能力の維持向上）

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

✓ 解釈・運用の考え方 知識及び能力の維持・向上について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、常に最新の法令等を的確に把握し、これに合わせて必要な実務能力を磨くとともに、知識を更新するように努めるものとする。

第31条の2（従業者の教育9）

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うように努めなければならない。

✓ 解釈・運用

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修などに参加させ、又は研修などの開催により、必要な教育を努めるものとする。

第15条の3、第31条の2は自身の取引士としての知識の向上だけでなく、従業員にも教育の機会を与えるようにするとされています。

上記で記載した、追加事項ですが、「宅地建物取引士」は、単に不動産取引の専門家ということではなく、「高度な専門知識を有した不動産取引の専門家」と位置付けられました。建築士、司法書士、土地家屋調査士などの他の士業と同様に、専門家としての信頼・期待は大きく、求められる責任も従来より重くなりました。

このことで、今まで以上の責任のある仕事にするとということが条文の追加から伺えます。



不動産の取得には、とても大きな金額が必要になってきます。

段階を踏んだステップにより、どのように無理のない購入金額が算出されるのかを整理してみましょう。

不動産取得予算

無理なく購入できる物件価格は、「借入れできる額」と「自己資金」の合計額から、購入にかかる「諸費用」を差し引いた金額になります。

「借入れできる額」は「金融機関からの借入可能額」と「無理なく返せる借入額」のうち、小さいほうの金額が該当します。

「自己資金」は現在の貯蓄の中から住宅購入に充てることのできる金額と、両親など親族からの資金援助などが該当します。これらの合計額から諸費用分を差し引いたものが適正な物件の予算と考えられます。

$$\begin{array}{c}
 \text{適正な物件予算} \\
 \parallel \\
 \text{借入できる額} \\
 + \\
 \text{貯蓄のうち住宅購入にまわせる額} \\
 + \\
 \text{両親など親族からの資金援助} \\
 | \\
 \text{諸費用}
 \end{array}$$

※頭金についても考えます。購入予算が、上記の適正な物件予算内であっても、頭金にまわせる金額が少ないと、追加発注工事がかげられなくなったりもします。また、物件タイプによっては購入できない場合もあります。また、融資率の関係から、住宅ローン選びにも影響が出てくることについても認識しないといけません。

◆ 無理なく返せる借入額

$$\begin{array}{c}
 \text{毎月の返済可能額} \\
 \parallel \\
 \{ \text{収入(手取額)} - \text{住宅以外の支出} - \text{住宅を購入した場合の年間維持費} \\
 - \text{教育など、将来に向けた貯蓄} \} \\
 \div \\
 \text{12ヶ月}
 \end{array}$$

・ 収入

年間の手取額。ボーナスがある場合には、ボーナス分も入れて計算します。

・ 住宅費以外の支出

収入額から、昨年1年間に増えた貯蓄額（財形貯蓄や株式投資などへの投資額も含む）を差し引いて、実際に使った金額を調べて下さい。

・ 住宅を購入した場合の年間維持費

固定資産税、都市計画税、マンションの場合には管理費・修繕積立金、駐車場・駐輪場の使用料などの費用がかかります。また、住宅を購入すると、面積が賃貸のときよりも広がる傾向がありますので、水道光熱費も高くなる傾向がありますので注意して下さい。また、通勤・通学の距離などが大幅に変わる場合には、交通費の増加も考えられます。

・ 教育など、将来に向けた貯蓄

今後、子どもの教育費ピークがくる、老後資金を計画的に積み立てる時期にきている、という場合には、住宅ローンを返済しながらも、貯蓄を行っていくことは必要です。また、一戸建てを購入した場合には、将来必要になる修繕費の積み立ても重要になります。

何年間支払うことができるか ≠ 何年返済で借入するか

35歳の人が35年ローンを組んだ場合、70歳まで返済が続きますが、公的年金の支給が65歳で、民間の退職年齢も65歳である時代において、退職後も支払いが続いてしまうと、老後生活資金までも使ってしまうこととなります。退職金で返すのも同様です。

何年間支払うことができるかは、自分が収入を得られる期間、会社員であれば定年退職まで、自営業であれば仕事を辞めるまでの年数を考えましょう。

しかし、教育費の負担が終了した後は、退職までに繰上げ返済を多くすることができます。



「毎月無理なく支払える返済額」と「何年間支払うことができるか」が出せたら、下の借入額の目安表で、無理なく返せる借入額を調べましょう。

この場合、金利は、返済できる期間を全て固定した金利で見ると安心です。

毎月返済額から算出する借入可能額

毎月返済額(万円)	金利	返済年数				
		15年	20年	25年	30年	35年
5	2.0%	770	980	1,170	1,350	1,500
	2.5%	740	940	1,110	1,260	1,390
	3.0%	720	900	1,050	1,180	1,290
	3.5%	690	860	990	1,110	1,200
	4.0%	670	820	940	1,040	1,120
6	2.0%	930	1,180	1,410	1,620	1,810
	2.5%	890	1,130	1,330	1,510	1,670
	3.0%	860	1,080	1,260	1,420	1,550
	3.5%	830	1,030	1,190	1,330	1,450
	4.0%	810	990	1,130	1,250	1,350
7	2.0%	1,080	1,380	1,650	1,890	2,110
	2.5%	1,040	1,320	1,560	1,770	1,950
	3.0%	1,010	1,260	1,470	1,660	1,810
	3.5%	970	1,200	1,390	1,550	1,690
	4.0%	940	1,150	1,320	1,460	1,580
8	2.0%	1,240	1,580	1,880	2,160	2,410
	2.5%	1,190	1,500	1,780	2,020	2,230
	3.0%	1,150	1,440	1,680	1,890	2,070
	3.5%	1,110	1,370	1,590	1,780	1,930
	4.0%	1,080	1,320	1,510	1,670	1,800
9	2.0%	1,390	1,770	2,120	2,430	2,710
	2.5%	1,340	1,690	2,000	2,270	2,510
	3.0%	1,300	1,620	1,890	2,130	2,330
	3.5%	1,250	1,550	1,790	2,000	2,170
	4.0%	1,210	1,480	1,700	1,880	2,030
10	2.0%	1,550	1,970	2,350	2,700	3,010
	2.5%	1,490	1,880	2,220	2,530	2,790
	3.0%	1,440	1,800	2,100	2,370	2,590
	3.5%	1,390	1,720	1,990	2,220	2,410
	4.0%	1,350	1,650	1,890	2,090	2,250
11	2.0%	1,700	2,170	2,590	2,970	3,320
	2.5%	1,640	2,070	2,450	2,780	3,070
	3.0%	1,590	1,980	2,310	2,600	2,850
	3.5%	1,530	1,890	2,190	2,440	2,660
	4.0%	1,480	1,810	2,080	2,300	2,480
12	2.0%	1,860	2,370	2,830	3,240	3,620
	2.5%	1,790	2,260	2,670	3,030	3,350
	3.0%	1,730	2,160	2,530	2,840	3,110
	3.5%	1,670	2,060	2,390	2,670	2,900
	4.0%	1,620	1,980	2,270	2,510	2,710
13	2.0%	2,020	2,560	3,060	3,510	3,920
	2.5%	1,940	2,450	2,890	3,290	3,630
	3.0%	1,880	2,340	2,740	3,080	3,370
	3.5%	1,810	2,240	2,590	2,890	3,140
	4.0%	1,750	2,140	2,460	2,720	2,930
14	2.0%	2,170	2,760	3,300	3,780	4,220
	2.5%	2,090	2,640	3,120	3,540	3,910
	3.0%	2,020	2,520	2,950	3,320	3,630
	3.5%	1,950	2,410	2,790	3,110	3,380
	4.0%	1,890	2,310	2,650	2,930	3,160
15	2.0%	2,330	2,960	3,530	4,050	4,520
	2.5%	2,240	2,830	3,340	3,790	4,190
	3.0%	2,170	2,700	3,160	3,550	3,890
	3.5%	2,090	2,580	2,990	3,340	3,620
	4.0%	2,020	2,470	2,840	3,140	3,380
20	2.0%	3,100	3,950	4,710	5,410	6,030
	2.5%	2,990	3,770	4,450	5,060	5,590
	3.0%	2,890	3,600	4,210	4,740	5,190
	3.5%	2,790	3,440	3,990	4,450	4,830
	4.0%	2,700	3,300	3,780	4,180	4,510
25	2.0%	3,880	4,940	5,890	6,760	7,540
	2.5%	3,740	4,710	5,570	6,320	6,90
	3.0%	3,620	4,500	5,270	5,920	6,490
	3.5%	3,490	4,310	4,990	5,560	6,090
	4.0%	3,370	4,120	4,730	5,230	5,640
30	2.0%	4,660	5,930	7,070	8,110	9,050
	2.5%	4,490	5,660	6,680	7,590	8,390
	3.0%	4,340	5,400	6,320	7,110	7,790
	3.5%	4,190	5,170	5,990	6,680	7,250
	4.0%	4,050	4,950	5,680	6,280	6,770
35	2.0%	5,430	6,910	8,250	9,460	10,560
	2.5%	5,240	6,600	7,800	8,850	9,790
	3.0%	5,060	6,310	7,380	8,300	9,090
	3.5%	4,890	6,030	6,990	7,790	8,460
	4.0%	4,730	5,770	6,630	7,330	7,900

◆ 住宅取得にかかる諸費用

住宅取得時にかかる諸費用・税金

✓ 諸費用

- ・ 不動産業者に支払う仲介手数料
- ・ 住宅の表題登記が必要な場合は、土地家屋調査士などに対するの登記手数料
- ・ 住宅の権利を明らかにするための登記および住宅ローン利用の際の抵当権設定登記に際して、司法書士に依頼する場合は、司法書士に対して登記手数料が必要です。
- ・ 住宅ローンを利用するときには、金融機関への事務手数料、保証会社に対して住宅ローン保証料、損害保険会社に対して火災保険料、地震保険特約料、団体信用生命保険について団信特約料が発生します。
- ・ 一戸建ての場合には、地鎮祭、上棟式の費用、水道加入金なども発生し、建替えの場合には、建物の解体費用、建物建築中の仮住まい費用もかかります。
- ・ 引越し費用、粗大ゴミの処分費、家具・カーテン・照明器具・家電などの耐久消費財の購入費用も発生します。

✓ 税金

- ・ 契約時に印紙税
- ・ 土地、建物の取引形態が仲介（媒介）の場合、不動産業者に対する仲介手数料が発生しますので、こちらの仲介手数料に消費税がかかります。
- ・ 住宅ローンの抵当権設定登記申請のために、登録免許税が発生します。
- ・ 工事請負契約代金および購入価額のうち建物に対する金額には、消費税がかかります。
- ・ 土地、建物の取得（増改築を含む）をした場合には、不動産取得税がかかります。

住宅取得後にかかる諸費用・税金

✓ 諸費用

- ・ 住宅ローンの返済
- ・ 団体信用生命保険の特約料
- ・ マンションでは、管理費、修繕積立金、駐車・駐輪場を借りる場合にはその利用料がかかります。

✓ 税金

- ・ 固定資産税
- ・ 都市計画税



◆ 頭金

頭金は、住宅などを買うときに支払える現金のことです。持っている貯金額ではなく、貯金の中から住宅を買うと出せるお金のことをいいます。

頭金は住宅ローンの借入額を減らすためのお金になります。

住宅を買うのに、2000万円かかるとき、頭金が0円だと、住宅ローンの借入額は2000万円になります。頭金が200万あると住宅ローンの借入額は1800万円になります。金融機関によっては、物件価額の8割までを融資限度としている金融機関もあり、頭金を2割準備しなければならない場合もあります。

頭金を貯めておくべき理由を以下に記します

- 毎月の住宅ローンの返済額が少なくなるため
- 支払う住宅ローンの利息が少なくてすむため
- 住宅ローンの返済期間を短くできるため

ただ、頭金を多くすればいいかという必ずしもそういうわけではありません。返済年数を短くしても利息支払いを減らすことはできません。

また、頭金を多くするあまり、手元の貯金を崩しすぎると、将来のリスクに対して備えが減ってしまうことになるので注意して下さい。



長期優良住宅制度



長期優良住宅制度

目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良好な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る

- 住まいを長く使うことで環境問題に貢献する。住宅や除去に伴って廃棄物の排出。しいては二酸化炭素の排出を抑制する
- 住宅ストックが出来ることで、中古住宅市場の活性化になる。今までは建てては壊すのが基本的であったが、長持ちする建物が増えれば、建て直すことなく、リフォームなどによって利用するケースが増えていくだろうということです。
- フロー（新築）から、ストック（保存）、量から質への転換。上記と被りますが、質の高い建物を建てて、長持ちするようになれば、長期間保有していてもあまり価値が下がらずに資産価値が以前より維持できることになり、ストックとしての価値があるようになります。

このような長期優良住宅の条件として

- 高い耐震性 耐震等級は2以上とすること。または免震建物
- 高い断熱性能 次世代省エネルギーの断熱性能をもった建物
- 高い耐久性 劣化の低減の等級3および床下、天井裏点検口と床下の高さは330mm以上あること
- 高い維持管理性 維持管理の等級3
- 住宅の面積 55平方メートルを下限として、2人世帯で75平方メートル以上の床面積
- 維持管理の計画と保存 建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修などに関する計画が策定されていること。その建築および維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存すること

行政庁や確認審査機関に書類申請を提出し、要件を満たしていると「認定」してもらえます。

税金などの優遇措置も受けることができます。

- 住宅ローン減税
- 投資減税型の特別控除
- 登録免許税の税率が下がります
- 不動産取得税の控除拡大
- 固定資産税の特例措置の延長

税金以外のメリットとして、中古住宅として売るときにも、一定の評価が得られることも可能になります。



生産緑地制度



生産緑地制度

目的

良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る。

概要

生産緑地地区の指定（生産緑地法第三条）

市町村は、市街化区域内の農地で、次に該当する地域について都市計画に生産緑地地区を定めることができます。

- 良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設などの敷地に供する用地として適しているもの
- 500平方メートル以上の面積
- 農林業の継続が可能な条件を備えているもの

生産緑地地区の指定を受けると

- 生産緑地であることを示す標識が設置されます。
- 固定資産税が一般農地並みの課税となります。
- 相続税の納税猶予の特例などが設けられています。
- 農地などとして維持するための助言や、土地交換のあっせんなどを自治体より受けることができます。

制限される行為（生産緑地法第8条）

- 建築物その他の工作物の新築、改築または増築
- 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- 水面の埋立てまたは干拓

生産緑地の指定解除

以下のいずれかに該当する場合に市区町村の農業委員会に買取申し出を行い、市区町村が買取せず、買取希望照会・農業経営者への買取斡旋を経て生産力地として買取する者がいない場合には生産緑地の指定が解除されます。

- 生産緑地の指定後30年経過
- 土地所有者または主たる従事者の疾病・障害等により農業などの継続が困難な場合
- 土地所有者の志望により相続した者が農業を営まない場合

指定解除後に当該土地は再び生産緑地の指定を受けることはできません。上記のいずれにも該当しない場合には生産緑地の指定は解除されません。

土地を探していて、いいと思った土地が、生産緑地になっていると、上記の条件をクリアしないと都合の良いように建物を建てられないということになりますね。まあ、農業として税金を安くしているのだから、都合のよいように使われてしまったら、法律の目的から外れることになるので当然のことになります。



航空法



航空機の航行の安全及び航空機の航行に起因する障害の防止などを目的としている法律。

航空法

目的

国際民間航空条約の規定並びに同条約の付属書として採択された標準、方式および手続きに準拠して、航空機の航行の安全及び航空機の航行に起因する障害の防止を図るための方法を定め、並びに航空機を運航して営む事業の適正かつ合理的な運営を確保して輸送の安全を確保するとともにその利用者の利便の増進を図ることにより、航空の発達を図り、もって公共の福祉を増進することを目的とする。
(航空法第一条)

最近では航空法の改正で、密集した住宅地などでのドローンの飛行を禁止したりしています。飛ぶもの（飛行機、ヘリコプター）に対しての規制している法律になります。

重要事項説明では、第一種または第二種空港、その他公共用飛行場などにおいて、航空機の離着陸などに支障を及ぼす恐れのある行為が禁止されていることを説明します（法49条1項、55条の2第3項、56条の3第1項、自衛隊法107条2項）。具体的には、建築物（アンテナなどの付属設備を含む）の高さや建築工事におけるクレーンなどの高さが制限されます。

調査先として、各空港でインターネットを利用した「空港高さ制限回答システム」を採用しているところもありますが、原則として、各空港事務所に問い合わせして照会します。空港によっては保安上の理由から、直接訪ねても受け付けてくれない場合がありますので、あらかじめ各空港事務所に電話やメールで問い合わせたいです。



森林生産力向上を目的とした森林行政の基本法です。保護・監督の行政規定と盗伐などに対する特別刑法とを内容とする。森林・林業基本法の基本計画と長期見通しに即した森林計画の樹立、保安林・保安施設地区の指定、施業・測量のための他人の土地の使用、森林審議会などについて規定しています。

森林法

目的

森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もつて国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする（第一条）

森林は国の資源であるため、無秩序に伐採などされると、自然破壊や災害を引き起こす可能性もあり、影響が大きいため規模によっては計画的に伐採をすることとしています。

重要事項説明では、地域森林計画の対象となっている民有林の開発許可、保安林における立木の伐採などの許可、施業実施協定、その他一定の制限事項について説明します（法10条の2第1項ほか）。

※施業実施協定：市町村の区域内に存する一団の民有林で次に掲げる要件に該当するものの森林所有者等又は当該対象森林の土地の所有者は、当該市町村の長の許可を受けて、森林施業の実施に関する協定であって当該対象森林について行う間伐又は保育その他の森林施業の共同化及びそのために必要な施設の整備に関する措置を内容とするものを締結することができる。

調査先として、都道府県又は市町村の森林法担当部局で、民有林、保安林に指定されていないか確認します。



河川法



日本の国土保全や公共利害に関係のある重要な河川を指定し、これらの管理・治水及び利用などを定めた法律。

河川法

目的

この法律は、河川について、洪水、津波、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もって公共の安全を保持し、かつ、公共の福祉を増進することを目的とする。

国や地方公共団体が洪水などの氾濫の観点から、整備する河川を指定して、私たち国民の命を守る法律になります。全部の河川を整備できればいいのですが、それに優先順位をつけていくということです。

現行の河川法においては、法の対象とする河川について水系を基本的な単位としている（水系主義）。水系は一級水系と二級水系に区分される。一級水系に含まれる河川は一級河川、二級水系に含まれる河川は二級河川と称される。

なお、河川法の適用を受けない河川は、普通河川と呼ばれます。

重要事項説明では、河川区域、河川保全区域、河川予定地又は河川保全立体区域における一定の許可を説明します（法26条1項ほか）。

区域に指定されているかどうかは、各河川を管理する地方整備局又は都道府県の河川管理担当部局で確認します。

注意点として、主に河川法に定める一級河川、二級河川などが対象となりますが、市町村が指定する準用河川についても上記の制限が準用されますので、注意して下さい。



宅地造成等規制法



宅地造成等規制法

宅地造成に関する公示などについて必要な規制を行う法律。

目的として、宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出によって多くの人が死傷することを防ぐこととなります。そのために、

- 宅地造成工事の許可制
- 一定の工事の届出制
- 宅地を常時安全な状態に維持する義務

についての手段を定めています。

住宅、店舗などを建てるときに、土地を掘ったり、埋めたりするときの規制などを定めた法律になります。規制もなく土地を勝手に崩したりして、土砂崩れなどが発生すると大変なことになるので、そういったことに対する規制などを定めています。

重要事項説明では、宅地造成工事規制区域内で行われる一定の切土、盛土などの宅地造成工事について、許可が必要になることを説明します（8条1項、12条1項）また、規制区域外でも造成宅地防災区域に指定されている場合は、取引様態に関係なく、重要事項説明が必要になります（法20条1項）。

調査先として、宅地造成工事規制区域内又は造成宅地防災区域かどうかは、各都道府県で確認しますが、関係市町村にも通知されるので、各市町村の担当部署でも調べることができます。

※宅地造成等規制法において、「宅地」とは農地、採草牧草地、森林、公共施設用地以外の土地をいいます。必ずしも居住の用に用いる土地のみを指すわけではない。また登記の内容とも関係がなく、後述の指定が宅地造成の前か後ろであったかを問いません。



土地区画整理法



土地区画整理法

目的

この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。（第一条）

国や市などが都市計画などで市民の土地を買収するときの費用負担や方法を定めた法律になります。ルールを決めておかないと、買収された人によって、たくさんお金を貰えた人とそうでない人がでたりしたら不公平になってまいりますので。

不動産の重要事項説明では、土地区画整理事業の施行地区内における一定の行為制限、仮換地指定の効果などを説明することになっています（法76条1項ほか）

・ 調査先

土地区画整理事業では、計画段階から認可広告、換地処分などの流れがありますので、まず、事業主体（個人、組合、地方公共団体など）に、事業の進捗状況を確認します。事業の多くは都市計画で決定されますので、主に都市計画課などで事業区域の有無や認可を確認する機会が多いそうです。（ただし、法律上は組合施行などの場合、都市計画決定が必須ではありません）。

仮換地が指定されている場合は、仮換地指定証明書、仮換地図などの資料を事業主体から入手し、従前地と仮換地の位置などを確認します。この場合、資料のみの独断ではなく、所有者などからも、仮換地の位置や効力発生の日について聞き取り調査を行うことが大切になってきます。

※土地区画整理事業のしくみ

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のことです。
- 公共施設が不十分な地域では、地主などからその権利に応じて少しずつ土地を提供して貰い、この土地を道路・公園などの公共用地にして増やす他、その一部を売却して事業資金の一部に充てたりする事業制度もあります。現状で使いにくい土地を国などが主体となって整備することです。不整形な土地、曲がった道路、道幅の狭い道路などに用いられたりもします。





景観に関わる法律。

無秩序に建築し、景観を壊すことのないように、一定の規制をかけるための法律です。

景観法

目的

この法律は、日本の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする（第1条）

定められた背景には、日本の高度経済成長期以降、全国一律に近い町並みが形成されてきた。地域全体の調和・美観・伝統を軽視した住宅やビル、向上、護岸などの建築物・構造物が次々に建てられ、自然景観から調和や地域ごとの特色が失われてしまいました。良好な景観や環境を求めるよりも、経済性が優先され、建築基準法や都市計画に違反しない限りどのような形態の建築物でも建てることのできる国と言われるようになったことがあります。

景観法の調査先として、景観計画区域は景観行政団体に確認します。景観行政団体は主に市町村に多くみられますが、都道府県の場合もありますので、あらかじめ電話などで確認するといと思います。

一方、景観区域は、都市計画区域又は準都市計画区域内で定められますので、都市計画の担当部署で地区指定の有無を確認します。

注意点として、景観計画区域は、都市計画区域内とは限らないので、都市計画区域外でも必ず調査が必要になります。

また、建築などの制限については、通常は、担当部署でパンフレットなどを作成していることが多く、重要事項説明の説明資料としても使えるので、調査の際に入手しておくことをお勧めします。





農地および採草放牧地の取り扱いについて定めた日本の法律のこと。

農地法

目的

国内の農業生産の基盤である農地が現在および将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることに鑑み、耕作者自らによる農地の所有が果たしている重要な役割を踏まえつつ、農地を農地以外のものにする 것을規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、および農地の利用関係を調整し、ならびに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資すること。

要約すると、簡単に農地を宅地などに変えられてしまうと、国民の食べるものがなくなってしまうので、規制した法律です。

不動産の重要事項説明では、農地の権利移動、転用又は転用を伴う権利移動について、許可等が必要になることを説明します。（法3条、4条、5条）

※農地：耕作の目的に供される土地

※採草放牧地：農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。

これらは、事実状態で判断され、登記簿上の地目は関係ありません。



競売3点セット



競売3点セット

◆ 現況調査報告書

裁判所の執行官が作成します。土地・建物の概況、地積や床面積などの状況や、不動産を占有している者がいる場合にはその氏名等も記載されます。競売の申し立てのあった不動産の評価を記した書面。

実際に、執行官が現地に見に行くなどして不動産を調査した内容が記載されている他、見取り図や室内写真も添付されています。買い受けの判断や買い受け後の手続きにおいても重要な基礎資料となります。

◆ 評価書

評価人が作成します。裁判所が売却基準額、買受可能額（これ以上安くは売却されない価格）を決めるための資料で、こちらも公開されています。

不動産競売手続きにおいては、短期の入札期間内に売却する必要があることや、不動産の状況に応じた各種補正が行われていることが、市場より安く不動産が購入できる理由のひとつとなっています。

◆ 物件明細書

現況調査報告書と評価書の資料にもとづいて裁判所の書記官が作成し、買受後の登記手続きなど、裁判所が競売に関する様々な手続きを行うための基礎資料になります。競売の申し立てがあった不動産の概要を記した書類。また円滑な執行手続きを行うための資料にもなります。

上記3つの資料は裁判所で誰でも閲覧可能になっています。



不動産の特徴



不動産の仕事をしていて思うのは一つとして同じ土地や建物は無いということです。

設計の仕事をしていても同じですが。

改めて不動産の特徴として

• 動かない

不動産は動かないので、人間がその場所に行って見て来なければなりません。また、地番や住居表示、それから緯度・経度のような番号で位置を特定することができます。この性質は「不動性」、または「固定性」と言います。

• ずっとそこにあり続けます

土地は何百年たっても同じところにあり続けます。いまいるところは埋立地や造成地などでなければ昔からあり続けています。実際に遺跡などは何千年前から存在しています。こういった性質を「永続性」と言います。

• 不増性

土地は工業製品のように、たくさん製造して数を増やすことはできません。湖を埋め立てたり、海に人工島を造るのは別ですが。建物も数ヶ月待たないと増えないです。大きくしたり小さくしたりすることもできません。この性質を「不増性」と言います。

• 個別性

不動産の場合、形は大きさが同じでも、隣にあっても、場所が違えば同じとは言えません。

• 様々な使い道があります

土地は建物を建てるだけでなく、作物や木を育てることができます。牧場や竹林として利用したり、駐車場としての利用。鉄塔を建てたり、公園にしたりといろいろな使い方ができます。これを不動産の「用途の多様性」と言います。

• 併合、分割の可能性

隣の土地とくっつけてひとりの土地にしたり、逆に分割して二つにすることもできます。

• 社会的位置の変異性

同じ場所でも人の見方によって変化する場合があります。

こういった性質があるため、価格をつけるにしても様々な要因が絡んで、価格に反映していくのが面白く、大変なところでもあります。



家賃保証会社

賃貸住宅の契約時に必要な貸借人の連帯保証人を代行する会社のこと。貸借人が家賃滞納などの家賃債務の債務不履行をした場合、貸借人に代わって家賃保証会社が代位弁済を賃貸人に行う。賃貸保証会社、家賃債務保証会社という呼称を用いることもあります。

言い換えると、アパートを借りている人が家賃を払えなくなったときに、大家さんに代わりに家賃を払い、大家さんの変わりに取立てをする会社のことです。

昔は、保証人の欄には親戚を書いたりしていた人が多かったと思いますが、現在ではこのような保証会社を使う人も増えてきています。

✓ メリット

借主にとっては、何らかの事情で連帯保証人が立てられない場合でも、保証会社を利用できれば借主の収入や社会的信用で部屋を借りられる可能性があるというメリットがあります。貸主にとっては、借主の家賃不払リスクを軽減できるメリットがあります。

✓ デメリット

保証会社は本来リスク受容の対価として保証料を徴収し運営していきませんが、家賃滞納や夜逃げが多発しているため、退職者でない十分な収入がある保証人を要求することが多いです。審査基準を収入や勤続年数などに重点をおいているそうです。また、保証契約時に家賃総額の3割から10割を払ったりすることもあり、保証会社そのものが倒産したりするケースも出てきています。保証料の相場は保証会社によって異なり、家賃の半月分、一か月分、家賃の30～70%程度、1～3万円程度の固定額などさまざまです。2年ごとの更新時には、初回契約時より安く設定される例も多いそうです。

審査についてですが、会社によって様々ですが、「賃貸保証データベース」を活用する家賃保証会社の場合、過去に家賃の滞納記録があると審査に通ることが難しいそうです。データベースには、指名、生年月日、運転免許番号など個人を特定する情報とともに、過去の保証内容に係る情報や代位弁済残高などが登録される。また、明け渡しの際の費用負担などをめぐるトラブルで未払いがあれば、それが正当かどうかに関わらずブラック情報として登録されるそうです。自分が悪くなくても、貸主や管理会社との間で問題を起せば次の賃貸借契約で不利になることもあるため十分に注意して下さい。



ローン借り換え



ローン借り換え

バブルも崩壊して、低金利時代に入りました。

借り換えのメリットがあるのは、ローン残高が1000万円以上、金利の差が1%以上、残りの期間が10年以上あるケースだそうです。

借り換えの金銭的なメリットは暗算でも概算できます。現在、残高1000万円、10年後に完済するケースでは、10年間の平均残高500万円×金利差1%×10年=50万円のメリットがあると考えられます。

デメリットとしては、諸費用として、新たな銀行の保証料、事務手数料、抵当権設定費用。また労力と時間がかかります。借り換え先、借り換え元の銀行との打ち合わせなど。

借り換えの費用として、銀行の保証料、抵当権の解除と新たな抵当権設定登記の費用（ローンの金額によりますが10万～20万円前後）、印紙税（1万円～2万円程度）といったところですが、借り換え元の銀行から保証料の返金があるので、実質、登記費用と印紙税と考えても大丈夫です。

借り換えの手順としては、

1. 借り換え先の銀行の検討
2. 借り換え先に融資を受けられるか相談
3. 借り換え先に正式に申し込み
4. 借り換え元の銀行に一括返済を連絡
5. 借り換えローンの契約
6. 新たなローンの実行（資金が入る）
7. 借り換え元へ一括返済（資金が出て行く）
8. 同時に抵当権の抹消
9. 借り換え先で新たな抵当権を設定



ローンの返済期間



ローンの返済期間

住宅ローンの返済期間ですが、住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）が行ったアンケートでは、約55%の人が35年ローンを選択したそうです。30歳でローンを組んで、完済するのが65歳。現時点では定年してから、ローンがなくなる人が多いということですね。今後の定年が65歳であるとは思えませんが、正直70歳ぐらいまで引きあがりそうな気はしますが。

この返済期間35年ですが、通常の木造住宅の耐用年数は、国土交通省の「平成20年版建設白書」によると、約30年と記されています。平成8年度では26年だったので、少しずつ延びています。

こうした長い期間ではいろいろな出来事が発生する可能性があります。

- 子供の教育費
- 年金の支給時期と金額
- 病気
- 死亡
- 固定資産税
- 定年と退職金
- 相続と相続財産

などなど

子供が高校入学、大学入学すれば学費や仕送りの費用などがかかります。思いもよらない病気にかかる。リストラされて収入がなくなるなど。どのようなリスクが発生しそうで、それに対する対応など。保険に入る、教育ローンを組む。いろいろと考えていてもいいかと思います。

返済が滞ったら最後、銀行は機械的に、抵当権を実行し、マイホームを売却した代金から住宅ローンの貸付金を回収したりもします。



不動産探しのパートナーを見つけよう



不動産探しのパートナーを見つけよう

土地購入の際は、特に競争相手が多し人気の高い土地の場合、素早い購入判断が求められます。そこで欠かせないパートナーが、不動産知識に長けた不動産業者です。必要なのは、不動産知識に長けた不動産業者。求められるのは、物件の周辺環境や関連法規についての調査能力、そして狭小地では特にポイントになるのが、その土地に建てられる建築ボリュームや間取りのイメージ力。弊社は設計事務所が母体のため、法律調査、ボリュームチェックなどはお手の物です。また、BIMを使ったパースの作成などにも慣れているので、お客様に分かりやすい説明も可能です。

土地を購入する建て主の立場に立って、土地を分析し、スムーズな購入と建築のためのサポートをしてくれる不動産業者を見方につけておくと、いざ理想的な土地を見つけたときに心強いです。金融機関を紹介してもらうなど、住宅ローンのことについても予め相談しておけるとよいです。

土地、建物含めて、不動産の売買にはとても高い資金が必要になってきます。そのため、事前の資金計画が重要になります。住宅ローンを利用するならば、いくらまでの金額を借り入れすることができるのか把握しておく、土地と建物にどのように予算をかけられるか検討できると話が進みやすいです。

土地が決めて、法規チェックやボリュームチェックをして、建築条件を決めて、それを考慮して、建物の希望条件をまとめていきましょう。何階建てにしたいのか。ガレージは必要なのか。部屋数はなど。希望条件と予算のバランスを設計士ととりながら、自分の建てたい建物をつくりましょう。

土地を探して、建物を建てるまでお手伝いができる「うつのみや不動産研究所」までよろしくお願ひします。



どのような形の土地がいいですか？

傾斜地、細長い土地、三角地や扁平の台形地など。いろいろな土地の形状があります。整形地を除くこれらの土地は、不特定多数に対応したハウスメーカーの規格住宅には不向きでも、計画しただけでは住み心地の良い家になります。敷地形状の注意点と設計のポイントを記します。

◆ 整形地

メリット：建てたい家を建てやすい整形地

デメリット：土地の価格も高い



四角い整形地は、ハウスメーカーなどの規格化された住宅でも建てやすく、車の出し入れも容易なため、土地価格は高めになっています。一方、整形地に建てる家ではプランニングの制約が少なく、自由に建てやすい。工事の面でも不便さは少ないです。そのため、設計の工夫次第では建築費を抑えることも可能になります。

◆ 三角地

メリット：個性的な形の家をつくれます三角地

デメリット：家と土地に無駄なスペースができる



変形の狭小地は、整形の家が建ちにくく、敷地の余白が生じやすいデメリットがありますが、比較的安く入手する場合があります。変形地に合わせた形で家を建てれば敷地を有効に使えるうえ、敷地境界線に沿って斜めに切り取られた切り妻屋根や多面体の外観など、佇まいも個性的です。敷地の余白は植栽や坪庭にも活用することができます。

◆ 傾斜地

メリット：眺望がよい

デメリット：工事費がとても高い



良い眺めが魅力の傾斜地。けれど、擁壁、RC地下構造物、杭打ちなどによって、平坦な土地に比べて工事費が高くなる傾向があります。斜面や擁壁のため、家が建てられる範囲が極端に狭くなる可能性もあります。コストと土地利用の両面で狭小地のメリットが活かさない条件ですが、それでも傾斜地を選ぶ場合には相応の工事費を確保してください。

◆ 旗竿地

メリット：車があっても四角家を建てられます

デメリット：窓からの見通しや日当たりが悪い

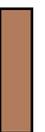


道路に接する細長い路地上の敷地と、奥に広がる宅地からなる旗竿形状の土地。道路から奥まっているため見通しや日当たりが悪い場合が多く、整形地に比べて敬遠されがちですが、その分安いことも多いです。アプローチとなる竿部分に緑化や外溝デザインを施せば雰囲気のある外観に。間口が3m程度あれば駐車スペースにも利用できます。

◆ うなぎの寝床

メリット：奥行きのある楽しい家ができる

デメリット：スムーズな動線が作りにくい



道路に面する間口が狭く、奥に細長い敷地。いわゆる「うなぎの寝床」には敷地の長手方向に視線が抜けるプランがよいです。廊下ではなくスキップフロアでオープンスペースをつなげば、敷地の奥行きを生かした開放感と変化に富んだ空間をつくることができます。また、スキップフロアの段差を利用して天井高を抑えたロフト収納も可能です。



土地選び

「小さな土地に小さな家を建てれば、予算も少なくすむ」
こう考えていても理想通りに進むとは限りません。土地を
安く手に入れられても、工事車両の駐車スペースが確保で
きない。重機が立ち入れない。など立地条件によっては、
工事費が高くなってしまふこともあります。また、土地が
狭すぎると住宅ローンの融資対象外になる場合もあります。
こうした不運を避けるための注意点を以下で説明してい
きます。

◆ 車はありますか？

狭小地では、駐車場の有無が建物の建て方に影響していきます。車の幅と乗降に必要なスペースを考えると、駐車場の幅は3mほど必要になります。前面道路に接する敷地の間口が狭い場合は、駐車スペースのために建物を削ることになります。6.5m以上の間口があれば縦列駐車ができるため、建物面積を確保しやすくなります。

◆ ガス、水道が使えますか

既存の宅地を分割して売りに出している狭小地では、水道やガスなどの配管が敷地に引き込まれていないこともあります。そうすると、上下水道の引き込み工事ではおよそ50万～150万円ほどかかります。下水は公共で引き込みをしてくれることもありますが、上水は原則自己負担になります。都市ガスや電気は、供給会社が工事費を負担するところが多いです。

◆ 狭小住宅の坪単価は割高になりやすいです

狭小地では、運搬車両や重機が入ることができず、人件費が余計にかかることもあります。無理に重機などを入れるために、壁を壊したりすれば、当然費用も・・・

◆ 敷地いっぱいには建てられません

建物の大きさは、地域ごとに設定された建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）や容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）によって制限されています。また、前面道路が4m未満の場合、敷地境界を現況から後退（セットバック）させる必要があります。住居地域に多い建ぺい率50%、容積率100%の場合、4人家族が無理なく暮らせる家の敷地は25坪を目安に考えてください。



人口減少と不動産



人口減少と不動産

現在、世界の人口は約70億人、2100年には100億人を超えると予測されています(国立社会保障・人口問題研究所資料による)。一方、日本の人口は1億2700万人から、2050年には9500万人に、2100年には4770万人に減少すると予測されています。

この日本の人口の減少は、ほかの国では今まで経験したことの無い変化になります。人が減れば、需要が減り、不動産の価値は下落するというのが、一般的な感覚ですが、不動産の価格が実際にどうなるかは、誰にも分かりません。

人口が減るときに日本が全体的に下がるとは考えにくいと思います。急激に過疎化する町と、ゆるやかに過疎化する、または逆に増える町も出てくると考えられる。東京やその周辺は変わらず、地方が減ると考えられている。というより、地方の都市の過疎化が目立っているところも多いと感じる人もいないだろうか。

人口が減ることにより、労働力が足りなくなるから、外国人を移住させて増やす方向に国が動いているが、どうなるかは不明です。

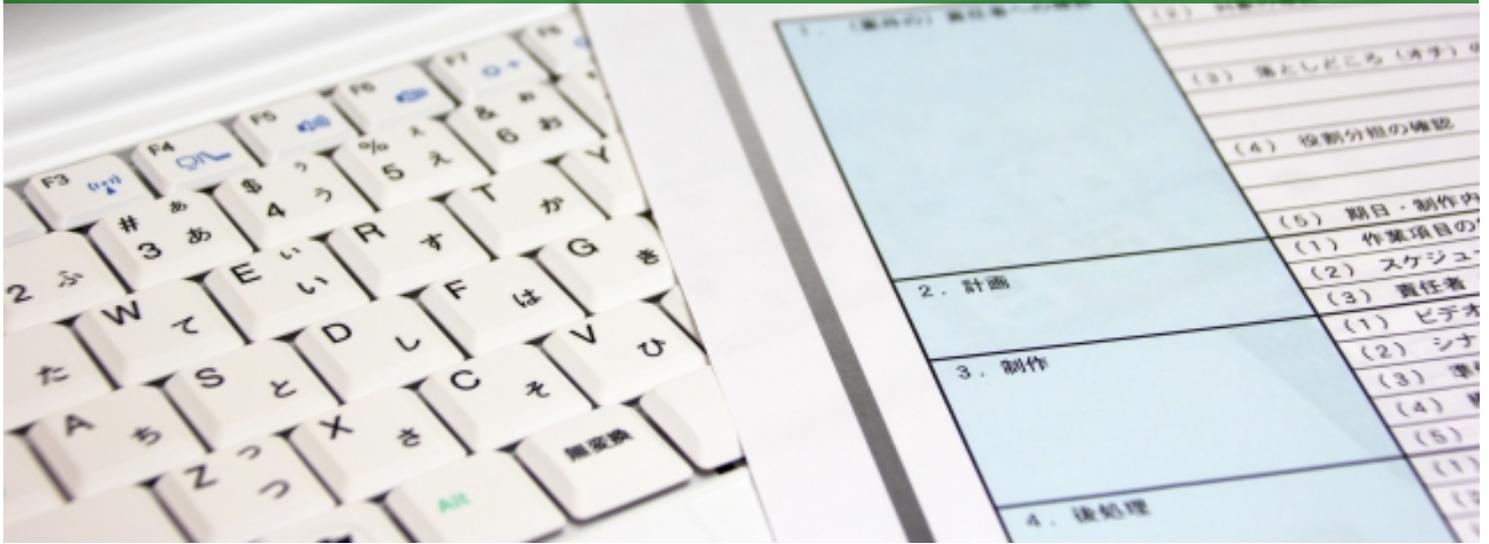
移民を受けれるには、日本が歴史的に島国であるため、移民が積極的に来る環境ではないため、受け入れ論と反対論が出ています。

人口の減少に合わせて、現在まで進めてきた都市計画を見直して、コンパクトシティを作っていく必要もあると思います。人の住むエリアを従来よりまとめて、役所、公共施設、商業施設を減らして、余った土地は農業地をまとめる。そのことにより農業の効率化も図られます。人口が少ないことにより農業の生産量を増やしても意味がないのではと考えられるかもしれませんが、日本の品質の高い米や野菜を輸出に回せばいいと思います。

人口が減ることにより、従来までのスクラップド&ビルドではなく、既存の建物をリノベーションして利用する動きも活発になっています。作り直すのではなく、検査をして補修をして、リフォーム、リノベーションをしていく動きはこれからも増えていくと思います。



登記簿



登記簿

不動産の情報が載っています。

法務局にその土地の住所を記入して、お金を払えば誰でも見ることができます。

記載されている内容は、大きく分けて3つ。表題部、甲区、乙区になります。

✓ 表層部

表題部は、土地なら所在、地番、地目(土地の用途)、地積(土地の面積)などが記載されています。建物の場合は、所在、家屋番号、種類(用途)、構造、床面積などです。

もっとも重要なのが甲区と乙区で、不動産の権利について記載されています。

✓ 甲区

甲区には、売買や相続などの所有権の移転の原因が順を追ってわかるようになっています。そのためどのような経緯で現在の持ち主に所有権が移転したかが分かります。

特にチェックするのは、現在の所有状況です。単独で所有しているのか、共同で所有しているのかでだいぶ違ってきます。複数の人が共同で所有している場合、全員から所有権を移転しないと、自分で思うように使用することができません。

✓ 乙区

乙区には、抵当権や貸借権など所有権以外の権利について記載されています。たとえば、どの金融機関からいくらお金を借り、またそれに対して抵当権などが設定されているかどうかなどが記載されています。住宅ローンを組んで購入したのなら、一番抵当権には融資を受けた金融機関になっているはずです。

ところが、一番抵当権が住宅金融公庫や銀行以外の金融機関になっていたら注意して下さい。所有者が、不動産を担保にして、サラ金や街金などから融資を受けた可能性があります。

国民生活金融公庫は事業の運転資金を融資する金融機関になります。こちらの抵当権がついているということは、事業の資金繰りが悪化している可能性があります。

このように登記簿には不動産の情報が多く載っています。



実勢価格

ある時点で売買契約が成立するであろうと思われる価格を、不動産業界では「実勢価格」といいます。
言い換えると、実際の売買の中で決まる価格になります。

公示価格や路線価だけで見ても不動産価格を把握しきれるとは限りません。
公示価格、基準地価格、路線価といった公の評価額は「〇〇時点」といった過去のデータで求められた価格になります。

公示価格は1月1日現在の評価額なので、そのデータがその年の12月31日まで変わりません。
けれど、社会情勢や世情の変化によって、土地の価値は変動します。
また、局地的には大きなマンション、商業施設、学校、会社、工場が近くに建つなどの要因によっても変わってきます。
また、道路が拡張した、通った、線路が通ったなどの要因もあります。

そのため、実際の土地取引の価格は、公示価格だけでは決めることができません。
実際には、取引する時点での価格が重要になってきます。

実勢価格を知るには、その土地の所在する地域の不動産業者に尋ねることをお勧めします。
また、情報誌などから、地域の実勢価格を知ることでもできますが、実勢価格よりもやや高めになる傾向があります。

✓ 公示価格

公示価格は1地点について2人の不動産鑑定士が各々別々に現地調査し、現況の土地事情を分析評価します。
公示価格は、その結果を踏まえて、国土交通省の土地鑑定委員会が決定します。

公示価格の内容は、土地の形状から周辺の状況や駅までの距離、バス停までの距離、ガス・水道等の整備状況が示され、そういう条件のもとで土地はいくらかということを含んでいます。

したがって、取引したい土地が公示地点(標準地)より駅に近いと地価が高くなることになります。そうした、実勢価格の判断基準となるのが公示地価になります。



登記の疑問点



登記の疑問点

不動産の謄本に売買する物件を調べていると、合筆にてなくなったはずの地番が共同担保目録に残っていることに疑問があり、悩んでいました。

分からないときには知っている人に聞くのが基本。インターネットで検索するのも手ですが、知りたい解決にたどりつけなかったので、知り合いの先輩に相談。先輩も分からなかったので、宅建協会へ相談。ここでも納得いく回答が得られなかったため、法務局を紹介されました。法務局に直接伺い、無料相談を利用。結果、抹消登記をしていなかっただけでした。

ちなみに抹消登記は持ち主が行うみたいで、行わないことに対しての法務局からの罰金や指導などはないみたいなのでそのままであったみたいです。

念のために持ち主に確認しておいた方がよいかとも丁寧な対応をされました。とても感謝です。

以前に商標登録を自分で行ったときにも分からないことを、協会の無料相談を利用したときも助かった記憶があります。無料相談には何度も助けられています。本当にその道のプロに聞くのが一番早く、確実であると実感します。

自分で調べることを疎かにするわけではありませんが、自分で調べられることにも限界があるので、どこかのタイミングで見切りをつけて、人に聞くのも本当に重要であると思いました。

✓ 謄本

文章の原本の内容を証明するために、原本の内容を同一の文字、符号で全部かつ完全に謄写した書面。今回は登記簿謄本についてです。法務局でとることができます。

✓ 合筆

隣接する数量の土地を一筆の土地に法的に合体させること。対義語に分筆。登記にて用いられます。

✓ 共同担保目録

同一債権の担保として、異なる不動産の上に設定された抵当権のことを共同抵当あるいは共同担保といいます。この担保権の設定登記を申請するときに添付すべき不動産の目録を共同担保目録といいます。

✓ 商標登録

「誰が作った商品か?」「誰が提供しているサービスか?」といったことを消費者に示す、標識(マーク)のことです。



土地の値段

土地の値段

土地の評価額は、公示価格や都道府県基準地標準価格(基準地価格)あるいは路線価を基準にして決められます。ただし、実際の土地売買では、当事者間で自由に価格を設定して売買しています。

毎年、1月1日時点で全国約31000ヶ所の地点について、国土交通省から委託された不動産鑑定士によって、鑑定評価されたものが官報に公表されます。これを「公示価格」といい、新聞紙上にも一部が掲載されます。書籍でも「地価公示」として大蔵省印刷局が毎年発行しています。国土交通省のホームページでも検索・閲覧可能です。

公示価格と同様に、一般の土地売買の参考になるものが基準地価格です。各都道府県のおよそ26,000ヶ所の地点で、7月1日時点の土地価格が、9月下旬に公表されます。こちらもインターネットで検索・閲覧は可能です。

また、国税庁も、市街地の主要道路(路線)に面した標準的な土地の単価を決めています。これを相続税の路線価といいます。この路線価は、1月1日時点の公示価格が基準になっており、公示価格の80%相当額を目安に定めています。路線価は相続税や贈与税を計算する際の基準として使用されています。土地の単価の相場を求めるには、路線価を0.8で割り戻せばよいのですが、実際の評価額は角地、接道、敷地の形状など補正するべき条件によって上下するので注意して下さい。

他に、固定資産税評価額も土地の評価の参考になります。固定資産税評価額は各市町村が、土地や建物に課税するための評価額のことです。不動産を所有すると、固定資産税や都市計画税、不動産取得税などが課せられますが、こうした税額の基礎となる額のことです。固定資産税評価額は、3年に1度見直されます。

宅地の固定資産税評価額は公示価格の70%とされているので、公示価格が分からなくても、この固定資産税評価額を0.7で割っても計算はできます。

しかし、公示価格だけを見ても、不動産価格を把握しきれるとは限りません。

現実に業界では実勢価格が重要となってきます。



住宅ローンの体系



住宅ローンの体系

住宅ローンを大きく分けると2つになります。

◆ 公的住宅ローン

✓ 財形住宅融資

国と勤務先の事業者が協力して融資する公的な住宅ローンで、住宅の購入や建築、リフォームと広範囲に利用できます(借り換えは対象外)。ただし、融資対象の住宅が定められた技術基準に適合する必要があります。近年、公的ローンの中では最も金利が低いものとなっています。適用金利は申込時点の金利になりますが、5年ごとに金利が見直されるので注意して下さい。

✓ 自治体融資

都道府県、市町村が申し込み窓口となり、その地域に一定期間居住又は勤務している人に対して行う融資です。自治体によって条件がことなるので注意して下さい。所得制限、床面積の制限などもあります。

◆ 民間住宅ローン

✓ 固定金利型

金利が固定されているローン。特徴として毎月返済額と総返済額は確定しています。また、選択する人の目安として、将来の支出や収入に不確定要素がある。教育費がこれからピーク(高校入学、大学入学など)を迎える。金利情勢に左右されたくない。返済期間が長いなどがあります。

✓ 変動金利型

金利が変動するローン。金利を見直すのが年に2回(半年型)などがあります。金利の変動も1.25倍までの上限になっていることが多いです。安定した収入が見込める。教育費のピークが終わった。借入額が少ない、返済期間が短いなどの人が選択することが多いです。

✓ 固定金利期間選択型

最初の数年間だけ固定金利ですが、その後は変動金利に移行するものです。契約の種類によっては、一定期間経過後に固定金利にできたり変動金利にできたりするものもあります。メリットとして、ローン開始時の固定金利が低いことが多いので、最初の数年間は支払いが安くなるというメリットがあります。変動金利になった場合、金利の上昇幅に限度がないので、どこまで金利が上昇し、支払いが増えるかわからないデメリットがあります。

✓ フラット35

最長35年間の長期固定金利で、適用金利は融資実行時の金利になります。最高8,000万円が融資限度額であり、財形住宅融資との併用も可能です。融資対象の住宅への技術基準がいろいろとありますので、注意して下さい。



住宅ローン事前審査基準



住宅ローン事前審査基準

住宅ローンを借りることができるか、銀行などが事前に審査して、借りることができる審査基準のことです。審査する基準は銀行などによりけりになります。

代表的な事前審査項目を以下に記します。

✓ 完済時年齢

借りた住宅ローンを全て返済が終わるときの年齢になります。ほとんどの銀行が80歳未満としています。

✓ 借入時年齢

住宅ローンを借り入れた時の年齢になります。

✓ 返済負担率

年収に占める住宅ローン返済の割合になります。こちらが高いほど生活に余裕がないことになります。35%を超えていると審査に落ちやすいと言われています。

✓ 勤続年数

今現在の会社に勤めている年数のことです。1年未満であると審査に落ちやすいと言われています。

✓ 担保評価

ローンが返せない場合の担保の評価になります。担保にした土地や建物などの評価した金額になります。

✓ 健康状態

団体信用生命保険に加入できるかどうかという指標です。

✓ 融資可能額(融資率) 購入の場合

融資率は、購入する物件に対して何割住宅ローンで賄うかということ です。例えば、土地と建物合わせて2000万円、住宅ローンの借入額が1500万円なら融資率は1500万円÷2000万円で7.5割になります。融資率が100%以内だとよいと言われています。

✓ 金融機関の営業エリア

✓ 連帯保証

✓ カードローン等のほかの債務の状況や返済履歴

過去にカードローン、年金、税金の返済が滞っていないかなど。

✓ 雇用形態

会社員や公務員の方が有利だと言われています。大手企業の方がよいなど。逆に自営業の方が厳しいとも言われています。

✓ 申込人との取引状況

住宅ローンの審査の機関については銀行や金融機関によって異なり、およそ1週間から2週間程度。必ず審査の見込みを聞いておきましょう。

事前審査が通ったら、今度は住宅ローン本審査になります。こちらは銀行など金融機関ではなく、保証会社が行います。また審査基準なども異なってくるそうです。そのため仮審査を通過しても、本審査で落とされることもあるので注意して下さい。



既存宅地制度



既存宅地制度

市街化調整区域内の土地に対する制度を緩和し、その土地が「市街化調整区域とされた(線引き)時点で既に宅地となっていた」などの条件を満たした場合に、建築行為許可を免除する制度です。2001年(平成13年)5月18日をもって廃止されました。

ここでの既存宅地は市街化調整区域に指定(※線引き)される前から宅地の土地になります。線引きに指定されるに、登記簿の地目が宅地であったことが条件となります。これが基本ですが、他に線引き時点の地目が農地の場合、農地以外でも条件によっては既存宅地として認められる例があるので、市町村に問い合わせてください。線引きされた基準日をよく調べて下さい。

以下は静岡県浜松市の例を挙げて説明します。市区町村によってあったり、なかったりしますのでよく調べてください。

建物の基準として、

- ✓ 第二種低層住居専用地域に建築できる用途の建築物(戸建て専用住宅・共同住宅・小規模な店舗)
- ✓ 高さ10m以下、建ぺい率60%以内、容積率200%以内(建ぺい率の角地など割増は可)

※市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域。原則として、新たに建築物を建てたり、増築することを極力抑える地域になります。ただし、公的な施設、農林水産業施設、公的機関による土地区画整理事業などによる整備などは可能です。既にある建物を除いては、全般的に農林水産業などの田園地帯とすることが計画されています。

対義語として、市街化区域があります。こちらは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域になります。



買付証明書

買付証明書

欲しい不動産を見つけて、買う意思を書面にしたものをいいます。

不動産はとても高額です。そのために動く金額はとても大きい商品であるといえます。そのため取引は慎重に行う必要があります。

買付証明書には、

- ・ 購入の意思
- ・ 購入の条件

を売主に対して提示します。

この買付証明書を出した順番に売主への契約交渉権が発生する、と考えてください。予約券に整理番号がついたようなものです。

書類には、

- ・ 購入希望価格
- ・ 手付金の額
- ・ 住宅ローンの額
- ・ 契約希望日
- ・ 引渡し希望日
- ・ その他の希望条件

などを記載します。

原則として、買付証明書には法的拘束力はなく、買付証明書を提出した買主の意思でキャンセルができます。また、買付証明書に有効期限を記載していますが、有効期限は一般的に1～2週間程度です。こちらも法的拘束力をもっていません。

これを考えると、いつでもキャンセルできるという理由で、確固たる意思もなく安易に買付証明書を出すのはモラルとして避けるべきこととなります。

そのため、買付証明書や購入申込書は、不動産の購入を決断してから提出するものなので、売主の気持ちを考えずに軽い気持ちで意思表示をしないようにしましょう。動く額が大きいので。

※売渡承諾書

「買付証明書」に対して、それを応諾した売主が購入希望者に宛てて発効する書面。買うオファーに対しての、売るオファー。購入希望者から提示された契約条件に対し、売渡承諾書の中に新たな条件を付す場合もあります。



土地を選ぶための重要10のポイント

土地を選ぶための重要10のポイント

✓ 地歴(湿地や沼、田んぼなど)はどうか

過去に沼、池たんぼ、水路だったところを埋め立てて宅地にした土地であると、地盤がしっかりしておらず、陥没したり、家が傾いたりする可能性があります。調べるには、図書館などで古地図や過去の住宅地図で見えます。

また、山を切り開いて土を持った「盛り土」の場合は、地盤がゆるい可能性がありますので注意して下さい。

✓ 周辺環境(崖のそば、日照、高圧線など)はどうか

日照はどの程度保証されているのか。高圧線が付近を通っていないか。現地を確認して下さい。また、車の音などは大丈夫か。ゴミ捨て場はどこにあるのか。家から近いのか遠いのか。

個人的に嫌な施設がないか(墓地やゴミ焼却場)。コンビニやスーパーまでの距離。学校や公共機関(駅、バス亭)などはどこにあるのか。自分が住んだときにどのように生活するかを想像して現地を見てください。

✓ 法的規制(用途地域、容積率など)は問題ないか

用途地域によっては建てられない建物もできます。必ず、確認して下さい。容積率、建ぺい率によっては自分の建てたい建物ができない可能性もあるのでこちらも同様です。

✓ 土地の形(不整形など)はどうか

✓ 方位(前面道路との向きなど)はどうか

前面道路がどの方向にあるのか。また接道する道路の幅も重要です。4m以下ですと、セットバックをしなければなりません。セットバックのために建築制限を受けるので。

✓ 道路づけとその幅はどうか

接道している道路の幅が4m以下ですと、セットバックをしなければなりません。セットバックのために建築制限を受けるので注意して下さい。

✓ 地盤(盛り土、切り土、擁壁など)に問題はないか

地盤の状態がゆるいと改良工事が必要になるので注意して下さい。そのために余計な費用がかかりますので。

✓ 更地なのか、建物付きなのか

✓ 水道などのインフラ整備は十分されているか

水道などと繋がっていないと工事代が発生する可能性もあるので注意して下さい。

✓ 抵当権などがついていないか

土地を買っても以前の抵当権が残っていることがないように注意して下さい。必ず登記簿謄本で確認して下さい。抵当権が残ったままですと、突然差し押さえになる可能性も否定できませんので。



石綿(アスベスト)



石綿(アスベスト)

石綿(アスベスト)は、天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれています。昭和50年に原則禁止になるまでは、ビル等の建築工事において、保温断熱の目的で石綿を吹き付ける作業が行われてきました。建築物においては、耐火被覆材などとして吹き付けアスベストや屋根材、壁材、天井材などとしてアスベストを含んだセメントなどを板状に固めてスレートボードなどが使用されていたことがありました。

石綿は、繊維が極めて細かいため、作業中に人が吸入すると、肺線維症(じん肺)、悪性中皮腫の原因になるといわれ、肺がんを起こす可能性があることが知られています(WHO報告)。石綿による健康被害は、石綿を吸ってから長い年月を経て出てきます。例として、中皮腫は平均35年前後と長い潜伏期間の後発病することが多いとされています。

肺がんの場合は、石綿ばく露から肺がん発症までに15~40年の潜伏期間があり、ばく露量が多いほど肺がんの発生が多いことが知られています。

悪性中皮腫、肺がんにしても長い潜伏期間を経てからの発症することが特徴となっています。

吸い込んだ石綿の量と発病との間に相関関係は認められていますが、どれくらい吸い込めば、発病するのかは明らかになっていません。

また、一旦吸い込んだ石綿の一部は異物として痰の中に混ざり、体外に排出されますが、大量の石綿を吸い込んだ場合や大きな石綿は除去されずに肺内に蓄積されると言われています。

もし、古い建築物で見かけたり、不安があったら建築した業者などに問い合わせ、相談をしてください。不用意に撤去して吸ってしまったり、周囲の人間に吸わせてしまったら、健康上の被害の可能性がありますので注意して下さい。

また、「あなたの家にアスベストが使われています」と言って、改修工事を持ちかけるリフォーム詐欺などもあります。しつこい場合は警察などに相談をしましょう。もし契約してしまった場合も解約する方法があります。地元の消費者センターに相談して下さい。



ITを活用した重要事項説明に係る社会実験について②



◆ 実証実験

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会の過程で、実証実験が行われています(平成26年5月)。

実験は、「重要事項説明」→電子署名→37条書面の交付→説明内容の理解度チェック→インタビュー調査の流れで行われました。

※37条書面：重要事項説明が取引士によって行われた後、契約という段階に入りますが、その際の契約書のこと

検討結果として、対面でなくとも、少なくともテレビ会議等であれば、重要事項説明に必要な要素を満たすことが可能であると考えられます。なお、取引主任者等における工夫がなされた電話やメール等の活用については、上記検討の中では、重要事項説明に必要な要素のうち一部の項目について満たすことが可能か否かの具体的な検討ができなかったため、今後、ITやその活用方法の進歩・工夫などを踏まえたさらなる手法の検討が必要である。また、書面の交付などについては、宅建業法の改正を検討すること、及び電子署名利用のガイドラインの作成を検討することが提案されました。

◆ 検討項目

取引のあり方の変化

- 実物を確認せずに取引する事例の増加
- 重要事項説明のあり方(実施される曜日時間帯、分割の実施)の変化

消費者の理解

- 利用する機器や環境により、それぞれ消費者の理解はどの程度であったか
- 共同媒介(関係者が4人以上)の場合、未完成物件の売買の場合などにおいても、関係者間で理解が十分に得られるか
- 新たにITを活用し、消費者にとって理解しやすいサービスとしてどういったものがあるか

トラブルの発生・抑制・解決

- 利用する機器や環境により消費者の理解が不十分又は誤解が発生し、トラブルが生じていないか
- ITによる重要事項説明について同意の取り方に問題はないか
- ITを活用した場合に取引主任者のなりすましが発生しないか、又は抑制されたか
- 録音・録画によりトラブルの解決が迅速に図られたか
- 実物の不動産を確認しないで契約することでのトラブルが増加していないか

