

家づくりの実務情報

日経ホームビルダー

2015年9月22日発行
(毎月1回、22日発行第196号)
1999年12月22日第3種簡便物認可

10
2015

大阪は東京より蒸し暑い?

あえて東西面を開き景観を楽しむ
「子供たちのため」とセミナーで説く

エディオンが仲介参入

リフォームで融資を受けられない!?

工務店が空き家対策と
耐震を推進

配線工事不要のセンサーライト

女性倍増へ国が支援

蔵付き分譲住宅で地域密着を図る
茶会の縁で成約率アップ

認識広まる中での
エコキュート訴訟

アンカーボルトが柱から離れすぎ

岩手で壁量ミス12件

塗料で「表面がカチカチだ」

ペッパーが接客

「顧客専用」を過剰なほど演出
そのメールではアポが取れない

権利の上に眠る者は保護しない

欠陥トラブルが 時効で変わる!?

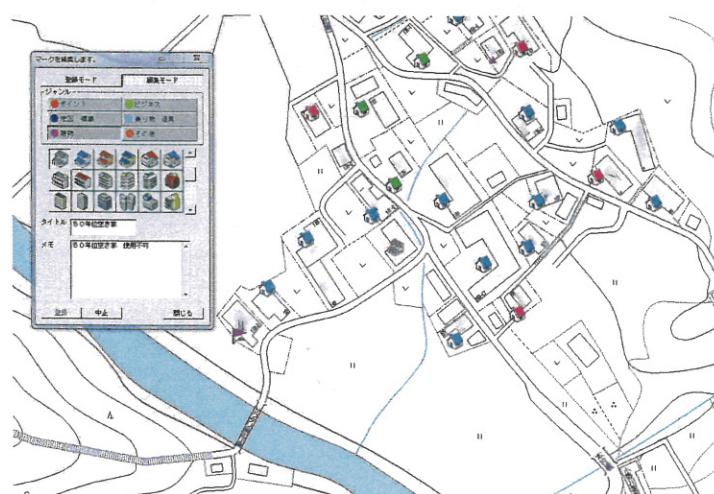




工務店が空き家対策と耐震を推進



戸別訪問で各戸の状況を確認しているところ。上は、高知県中小建築業協会会長の立道和男さんとスタッフの山崎貴美子さんが、空き家の外観を目視調査している様子。この空き家は、改修しても利用が難しいと判断した。左は、チームのメンバーである窪川工務店の田邊建樹さんが空き家を目視調査している様子
(写真:34ページまで本誌)



戸別訪問の調査結果。各色の意味は以下の通り。青は、1981年より前に建てられ、耐震診断または耐震改修をする必要のある住宅。赤は、81年以降の木造住宅や、耐震診断もしくは耐震改修済みの住宅。緑は、改修すれば住める空き家。黒は、改修しても利用が難しい空き家。これらのうち空き家については、高知県中小建築業協会の診断方法で「活用可能」「解体を勧める」など五つのランクに分類。ほとんどが「相当量の改修後活用可」に当てはまるという
(資料:高知県中小建築業協会)

「補助金が使える耐震診断と耐震改修のご案内です。県と町からの委託で訪問しています」。在宅者にこう話し掛けるのは、四万十町内の工務店と高知県中小建築業協会のスタッフだ。実務者3~4人から成るチームで戸別訪問し、耐震化の必要性を説明したり付近にある空き家の情報を収集したりする。空き家を含む町内全9790戸について、7月から4チームで見回つており、10月末までに終了する予定だ。

チームの主要な作業は四つ。第一は、各住宅を以下の4項目に分類する。

- ① 1981年より前に建てられた居住者のいる住宅(耐震診断・改修が

がら、空き家の調査も実施する活動が、高知県四万十町で進行中だ。住宅の耐震化促進、空き家対策、仕事づくり、地域の活性化という方が抱える諸問題に、工務店のネットワークが挑む。

（荒川尚美）

一般社団法人 高知県中小企業振興会		平成 年 月 日			
木造住宅耐震診断 ・補強に関する相談					
申込書					
【申込者】 〒 _____ 住 務 _____ <small>高知県高岡郡長岡町東高岡150番地101-101号</small> 【診査料金】 _____ 氏 名 _____ 電話番号 _____					
真剣満々小規模な会社が高齢者に20年以上の老朽化した住宅構造に向けたアドバイスにより、修理費を抑えられると喜んでいます。 ご希望の方はお手数をおかけいたしますが、FAX・電子メールの合意の上、FAXでお申込下さい。					
①既往歴(5年以上以前の既往歴まで) ②既往歴(5年以内の既往歴) ③既往歴(5年以内の既往歴)					
-□(未) 平成(未) -□(未) 平成(未)					
④各種のおおよその年収 年収の内訳を記入下さい -1億(未) 5億(未) -1億(未) 5億(未)					
⑤相談内容 -耐震診断について -耐震改修工事について -その他()					
⑥専用方格 -問題が欲しい -其論文状態 -その他()					
⑦送付日 -いつでも - - 時間 - - 時間 -					
⑧その他用箇所					
大変お世話になります まず最初に 診断 <table style="float: right;"> <tr> <td>* メール : jimukyoku@kochi-bcs.jp</td> </tr> <tr> <td>* 電話 : 088-822-0303</td> </tr> <tr> <td>* Fax : 088-822-0304</td> </tr> </table>			* メール : jimukyoku@kochi-bcs.jp	* 電話 : 088-822-0303	* Fax : 088-822-0304
* メール : jimukyoku@kochi-bcs.jp					
* 電話 : 088-822-0303					
* Fax : 088-822-0304					



高知県中小建築業協会が四万十町で活用した制度と補助金額

- ・厚生労働省の地域人づくり事業：耐震に関する戸別訪問による営業力や診断・設計・施工力を高める研修費用などに掛かる経費（約500万円）
 - ・国土交通省の空き家管理等基盤強化推進事業：空き家の老朽度合いや利用可能性合いを診断する全戸調査などに掛かる経費（約200万円）
 - ・事業費の合計：約700万円（ほとんどを補助金で賄った）

※耐震診断および耐震改修に掛かる費用は含まれない

山崎さんと田邊さんが、住民に耐震診断を受けるよう勧めている。山崎さんは、生活者の目線で説明したりヒアリングしたりする方法を教える指導員も務める。左上の2点は、戸別訪問先に配布する耐震診断の申込書。四万十町の耐震診断の住民負担額は1戸当たり3000円。耐震改修の補助金額は、設計が最大20万5000円、工事が最大123万4000円。

必要となる住宅) ②耐震診断・改修済みか81年以降に建てられた居住者のいる住宅③改修すれば住めると判断できる空き家④改修しても利用が難しいと判断できる空き家。第二は、①の居住者に耐震診断・改修制度の利用を促し、地元の工務店が対応する旨を説明する。第三は、空き家の所有者に連絡し、③については内部調査を勧める。第四は、耐震診断や耐震改修、空き家の内部調査の依頼があれば、協会で決めた方法で対処する。

また同協会では、③の所有者が住宅を売却しようとしたり賃貸に活用したりする場合に、耐震診断結果や改修費の目安、使える補助金などの情報をウェブサイトにある空き家情報欄などで紹介する予定だ。

33ページとこのページの写真は、チームの戸別訪問に同行したときのものだ。この日は倒壊すると道路や河道を塞ぐ恐れのある空き家を確認。1人暮らしの高齢者から雨漏りの相談を待ち掛かけたりもした。

同町内で営む窪川工務店の田邊建樹さんにとって、O B客宅以外を訪問するのは今回が初めてだ。「我々が訪問することは事前に県や町の担当者と自治会長から説明があったの

手掛け、耐震改修の補助金で貯える
低コストの工事が多いという実績を、
県と町に認めてもらえた」と話す。
9月8日までに、戸別訪問で①と
判断し、居住者に耐震診断・改修制
度の説明をした約400戸のうち、30戸
の居住者から診断の依頼があつた。
同町企画課主査の高口亨太さんは、
「プロが現場を見て耐震化の必要性
を話すので説得力があるようだ」と

別訪問を県と町がサポートしていることだ。住宅の耐震化が進まないのは、住民がどこに工事を頼んだらいいのか分からぬのが一因との指摘がある。県と市は、この取り組みが問題を解消する一助になると考へている。同協会会長の立道和男さんは、「これまで二〇件ほどの対応で多く

この活動は、高知県内の約100社の工務店が加入する高知県中小建築業協会が推進しているものだ。

自治体が工務店をサポート

で、話をよく聞いてもらえた。耐震の営業や技術を鍛えるのにいい実践の場になつた。これをきっかけとして、近隣住民が困つたときに気軽に声を掛けてもらえる関係を、地元の同業者とともに築きたい」と話す。

晨診斷
· 改修

説明する。同町は今年度の耐震診断と耐震改修費の予算を、前年度の実績の約2倍とした。

中山間地域の事業モデルに

同町の空き家率は約28%と高い一方で、県外からの移住の相談が年に1000件以上あるという。窪川工務店では、移住者からの空き家改修の依頼を2件引き受けている。高知県中小建築業協会が5月に開催した、空き家による移住促進と地域活性化をテーマにしたシンポジウムには、町の職員や地元工務店の実務者、商工会会員などが大勢参加して盛り上がった。

また、中山間地域に該当する同町には不動産会社が少ない。立道さんは、「工務店が空き家の管理

や相談に当たる中山間地域型の事業モデルにもなる」と指摘する。協会は同町での活動に掛かった費用約700万円のほとんどを、厚生労働省の地域人づくり事業と国土交通省の空き家管理等基盤強化推進事業の補助金で賄つた。前者は耐震に関する営業力や設計・施工力を向上させる活動に、後者は空き家の全戸調査や住民からの相談体制づくりなどに充てている。

「住宅の耐震化と空き家の対策は、自治体内の担当部署が異なるのが一般的だ。そのため従来はばらばらに行わってきたが、一緒にの方が合理的で安価に済む可能性が高い」(立道さん)。同協会はこの活動を高知県内に広めていきたいと考えだ。



上は、高知県中小建築業協会が5月に四万十町で開催したシンポジウムのチラシ。下は、シンポジウム当日の様子。京都の町家を滞在施設に活用する事業を手掛ける庵（京都市）社長の梶浦秀樹さんが講演した。梶浦さんは全国各地で空き家を活用した町おこしのアドバイザーを多数務めている

(写真：高知県中小建築業協会)

H

ミニッポンの木造住宅を
もっとねばり強く

木造筋かい用接合金物

ブレスターZ[®]
PAT.

◆筋かいに粘り強さを与える
◆安全限界を超える変形追従性能
◆高い初期剛性を実現

床合板 対応 壁倍率 2倍

GOOD DESIGN AWARD 2014 受賞

岡部株式会社 木造戸建部材グループ

〒131-8505 東京都墨田区押上2-8-2
Tel.03-3624-5401 Fax.03-3624-5154
www.okabe.co.jp