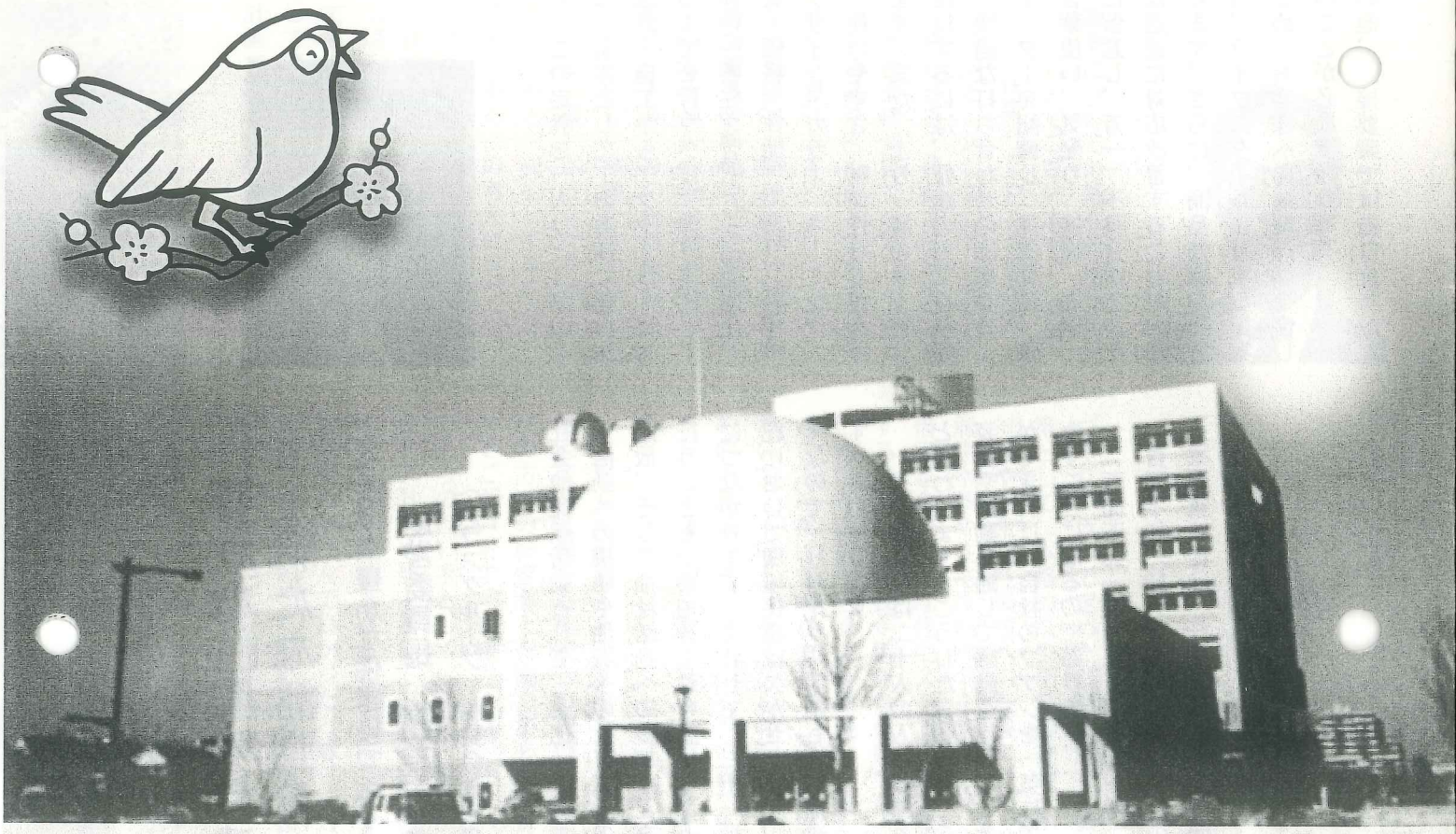
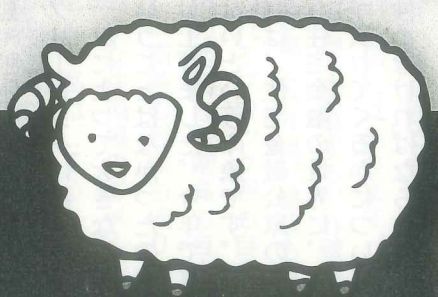
彩の国さいたま

彩の国

Smile通信



- 住宅月間シンポジウム特集
- シックハウス
- 高齢者住宅



vol.17

写真：2月にオープンするさいたま新産業拠点（SKIPシティ）

新年のご挨拶

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会
副会長　斗光　博
（サイサンミサワホーム株式会社
代表取締役社長）

会員の皆様　まずは謹んで新春のお慶びを申し上げます。

バブル崩壊以来、地価下落と株価の下落、そして新たな不良債券処理は加速的に日本経済を圧迫してきています。このような時代に、我々は企業としてどう立ち向かっていくか、それは一に「実体の認識を誤らない」、二に「思いきった方策展開をする、小出しにしない」三に「信頼を維持するため、従業員と目標意識を統一し結束する」ことが不可欠であります。

また、お客様があってこその企業なので「お客様満足度（CS）経営」をすることが重要であります。CS経営とは自社の提供する商品、サービス、企業イメージ等に関し、定期的かつ継続的に調査を行い、その結果からご不満な点を迅速に改善しお客様のより高い満足を追求する経営活動のことであります。この定義を一人ひとりがよく理解し、基本として、お客様に顔を向けた設計・施工からアフターサービスに至るまでを行うべきであります。

お客様の満足の商品としての要素は、「品質・価格・性能」であり、具体的にはデザイン・カラー、ネーミング、香り、使いやすさ、利便性などがあげられます。また、より一層のサービスをご提供するには、好感のもてる事務所や、快適な打ち合わせの出来るコーディネーターを配備し、従業員は、服装、言葉使い、気配り、挨拶、返事、笑顔に留意し、万一、不具合があった時には迅速に対応改善することが大切であります。さらに、商品知識を豊富に持ち、ライフスタイルに対する提案をはじめ、お客様への情報提供を惜しまないことが必要であります。

その他、接客要素ではありますが、社会的貢献活動として、文化・スポーツ活動への援助や地域への社有施設の解放、そして福祉活動への参加などを行うことも企業イメージを高めることにつながります。あわせて、二十一世紀において環境保護は欠かせないテーマなので、リサイクル活動も特に推進すべきであります。

一人のお客様は二十人の人脈があると言われます。こうした企業としての姿勢や活動を通じて感動を与えることができれば、自社のファンを一気に増やすことになるのであります。

「百聞不如一見」「百聞不如一考」「百聞不如一行」であります。明日の未来を築くには、行動することから始まります。

豊かな住環境創造への新たな活動を

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会
運営委員長　笠原　高治
（ポラスグループ　株式会社中央住宅　監査役）

平成十五年は、住宅業界にとりましてどのような年となるのでしょうか。私は昨年十月に開催しました当協議会主催の住宅月間シンポジウムでの挨拶の中で、これまで国土交通省より打ち出されてきた数々の施策（高耐久、バリアフリー、耐震、リフォーム、品確法、三階建や地下室等々）は、業界や世の中にクリーピングに浸透してきましたが、それによって大きな需要が生まれるということはなかったのではないかと申し上げました。今年で言えば更に何もないという印象です。敢えて申し上げれば、住宅金融公庫の体制変更に伴なう住宅金融の世界に、どのような変化が表れてくるかについてはよくよく見極めなければならないと考えています。

一方、豊かな住環境といった視点、これこそが実は当協議会が提言して行かねばならないと思うのですが、この豊かな住環境のイメージがまだまだ

平成十五年を迎えて

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会

理事　佐藤　直樹
（埼玉県県土整備部長）

明けましておめでとうございます。

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会会員の皆様におかれましては、ますます御清栄のこととお喜び申し上げます。

近年、少子・高齢化、地球規模での環境問題の深刻化などから、住まいを取り巻く状況は大きく様変わりしてきております。また、丈夫で長持ちする住宅、高齢者や障害者にやさしい住宅、環境と調和した住宅などが求められるなど、住まいに対する意識も変わって来ております。

こうした中で、埼玉県の豊かな自然や歴史、文化などの地域特性を活かし、県民の皆様がいきいきと生活できる住まい・まちづくりを目指し、成熟社会に対応した住宅政策を総合的に進めるために、県では平成十四年三月に「彩の国住まい・まちづくりプラン」を策定いたしました。

この計画は、今後十年間の住宅政策についての基本方針を示し、また推進すべき施策についての基本的な考え方をまとめたものでございます。ここでは、今後の「住まい・まちづくり政策」の基本的方向といたしまして、誰もが安心して暮らせる、豊かさを実感できる、循環型社会に対応できる、パートナーシップで築く住まい・まちづくりを目標にしております。

これらの目標は、県民がいきいきとした生活を送るためには、住宅や住環境、街並みなど良好な社会資本が形成され、県民一人ひとりの価値観やライフスタイルに応じて多様な住まいが選択できること、誰もが安全で快適な住宅、住環境のもとで安心して暮らせることが基本であるとの考えに基づいたものでございます。

また、住宅建設の目標を五年ごとに定める「埼玉県住宅建設五箇年計画」についても、平成十四年三月に第八期計画として策定いたしました。

この計画では、彩の国住まい・まちづくりプランで定めた目標に対する施策として、本格的な少子高齢社会への対応や安全な住環境への改善のほか、居住水準や住宅性能水準を向上させ、借家を含む良質な住宅ストックを形成することや、県民が適正な負担のもとに住宅を選択できるよう環境を整備することを掲げております。この計画において、平成十三年度からの五年間で約四十四万戸の住宅建設並びに約二十三万戸の増改築件数を見込んでおります。

これらの計画を実現するためには、住宅産業に携わる協議会の皆様方や県民の方々の御理解と御協力が必要不可欠でございます。皆様方には、住まいづくりの担い手として、また、県民の良きアドバイザーとして一層のお力添えをお願い申し上げるとともに、引き続き誰もが住んで良かったと感じられる彩の国住まいづくりに全力で取り組んでまいりたいと存じます。

定のものとして確立されていないのではないでしょうか。規制緩和という声はよく聞かれるのですが、規制強化という言葉は殆ど聞かれません。法を守れば、何でも許されるという感じが我が国にはあります。都心部に今更、二階建を新築する、外壁素材、カラー、駐車場のあり様、植栽も自由、危険と言われるブロック塀も自由、当然、建蔽率の範囲なら階高も自由、これでは美しい街並の形成も成り立ちませんし、豊かな住環境のイメージも湧いてきません。私は、そうした豊かさのイメージを埼玉から発信できればと祈念しているところです。

幸い当協議会は、埼玉県の住宅行政ご当局を事務局として、官民が力を合わせて運営している全国でも珍しい団体です。今年は大いにこうした議論や提案をして行ければ、会員の皆様にも貢献できるのではないかと思います。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

住宅月間シンポジウム

「住宅月間シンポジウム」が十月二十五日、彩の国豊かな住まいづくり推進協議会の主催、国土交通省、住宅金融公庫南関東支店、埼玉県の後援でさいたま市の埼玉会館小ホールで開かれました。テレビ東京「なんでも鑑定団」の鑑定者で、さいたま市立博物館協議会委員長の安岡路洋氏が「古民具から学ぶ生活の知恵」、住宅業界で活躍する（株）ビルダー経営研究所代表取締役の中川惠章氏が「これからの地域中小工務店経営」をテーマに、それぞれ講演していただきましたので、その要旨を掲載いたします。

「古民具から学ぶ生活の知恵」

さいたま市立博物館協議会
委員長　安岡路洋

大宮、氏家、笠間「民具の館」が三箇所に

日本全国を歩くなかで、いろんなものを見てきました。五十年余にわたって集めた道具は、少なくとも一万点は超す。一つ一つの品物に思い出があります。

「家具を包むのに苦労したな」ということも覚えています。いくらで買ったかもわかる。

旧大宮市内にある自宅の一階を全部展示室にして、皆さんにお見せしています。

栃木県の氏家町から請われて、駅の真ん前に今年二月、私の「民具の館」をつくりました。オープンしてから一年たっていませんが、人口三万人弱の町に一万人を超える人が訪れている。町おこしの役に立っていると感じました。

展示は大きいものだと箪笥（たんす）。根付の小さい彫刻もあります。展示していないのは棺桶ぐらい。もっとも、あれは展示するようなものではないですがね。骨壷は展示してあります。

来年四月、茨城県の笠間にも設けます。集めた道具類は三ケ所に展示しても、まだ倉庫にあります。

考古学から始める

民具の専門家のように思われているかもしれませんが、考古学が専門で、建築工事が始まる前に、発掘で訪れた場所もたくさんあります。日本の歴史を解明するという大それた気持ちで、若い時から勉強をやっております。

一番興味をもったのは古い建築。社寺ではなく、一般民衆の住宅です。さいたま市の指定文化財の「旧板東家住宅」が旧大宮市内にあります。九十数坪の大きな農家の移築に関して、設計・監督をやりました。専門家ではありませんが、基本を知っていますから「こういう建築はない」「こういう仕口でなければダメだ」ぐらいはわかります。

埼玉県立博物館にも町屋を復元しました。町屋の店舗の一部に、上框（あがりがまち）があります。けやきで、幅七寸、厚み五寸、できて二十数年になりますが「留め」の部分に糸一本入る隙間も空いてません。

畳を上げて、畳の下の板を外せば、底の部分が車知（しゃち）で留めてある。だから、隙間が空いても、クサビを打ち込めば元に戻る。木がいくらやせても、また戻るんです。残すべき家や残すべき道具は、それなりの正しい手入れの方法さえわかっていれば、ちゃんと維持できるのだと思います。

湯飲み茶碗

家、事務所で、お茶を頂く。お客さまに番茶一杯でも出すのが礼儀になっている。

最近は、ガラス製のコップに冷たいお茶を入れる。あれも湯飲み茶碗の形で、大きさ、直径、茶碗の高さ、ほとんど変わらない。

湯飲みの形が出来たのが江戸時代。形が変わらず現在まで使われているというのは、そんなにないんですよ。

お茶をごちそうになる時、お盆の上に載せられたり、茶托に載せられたりする。口へ当てる時は、もう一方の手を添えて、両手でいただく。

なぜそうやるか。お茶の温かみを、薄い焼き物を通して、両方の手でしっかり受ける。お茶を入れてくださった人の温もりを両手で受けるために、掌に収まるように、湯飲み茶碗はできている。だから、江戸時代から寸法が変わらない。

コーヒー腕、紅茶碗には把手がついています。外国の器はつまんで自分の口に運べるようにできている。西洋と日本の違いはそこです。

日本人は、器に把手を付けて指先でつまむなんていうのは絶対しない。日本人は、飲むにしても、食べるにしても、すべてに感謝する心を持っているわけです。

漆の椀

味噌汁のお椀（わん）を見てください。漆のお椀も寸法が全部決まっている。漆を何回塗ったか、何十回塗ったかの工程で値段が決まる。あるいはどんな模様か、どういう作家の人がつくったか。この違いです。

漆のお椀、デパートでいくらで買えると思いますか。安いもので七百円から。本物の木に漆を塗っていても残念ながら蓋がありません。そういうのを買ってはダメなんですよ。

同じ売り場のガラスケースに並んでいるのは、安くても一客六万五千円。蓋付きですが、蓋なんてたかが知れている。塗の工程、良い漆を使うかによって、持ちが違う。値段が違う。

指三本か二本の上に糸尻を載せて、椀口に親指をかけることによって、熱い椀が自分の口まで運べるようになる。高さ二寸、直径が四寸から四寸三分。これが昔からのお椀の寸法です。江戸時代から連綿と変わらない。室町時代のお椀は直径十八㎝と大振りでした。男社会だったからです。

ぜひ二万五千円程度の漆のお椀をご夫婦用に揃えてください。神経は使わないといけません。ぬるま湯でサッと洗う。乾いたガーゼか洗い晒しの木綿の手拭いでサッと拭いて、すぐに棚にしまいます。洗わないで浸けておいては、漆がダメになってしまいます。

一緒に食事していれば、子どもは必ず気がつきます、親父とお母さんは漆塗りのお椀で、きれいだなと。子どもたちのは百円コーナーで買ったプラスチックですから、色つやも模様もない。

「同じものにして」。そこで初めて親子の会話ができるから、親としての威厳のある態度で「このお椀は一個三万円。お父さんとお母さんで六万円だ」と多めに言っておきます。そして「私たちの唯一の贅沢だ。買ってあげるのは、おまえがおれの年になってからだ。欲しかったら自分の金で買え」。そういうことを子どもに教えるチャンスです。それをやってください。

そうすると「うちの親父たちはすごいんだ」と思います。子どもは黙って、百円のお椀で食事します。自分で買う方法を考えさせるんです。

箸・その一　身度尺

料理番組に出たタレントさんが「ああ、おいしい」の一言で終わる。モノの味がわからない。子どものような持ち方でご飯を食べている。箸の持ち方さえ、まともにできないから、箸先を動かしても、動かない。どんな箸を買っていいか、わからない人もいる。

子どもが生まれたら、最初の誕生日の前に、箸を握らせて「食い初め式」をさせる。いっぱい食べて、丈夫に育って欲しいという儀式ですが、その時に、子どもが使う箸の寸法も、ちゃんと決まっている。

手を広げて、中指の頂点から、親指の頂点までの長さを計ってください。その十倍が身長と同じです。身度尺の単位は咫（あた）で、その一、五倍の箸を正確に持てば、小さな豆であれ何でも挟める。自分の一咫の一、五倍が一番使いやすい。

箸・その二　白い箸

箸の歴史は古くて、塗箸が出てくるのは、江戸時代の終わり。それまでは、ほとんど白い箸でした。味噌汁に入れてかき回すと、先が汚れる。すると、使った証拠になる。洗っても落ちない。

割箸は、白樺とかポプラとか、日本で取れないような白い木を使っています。一回きりしか使えない割箸は、考えようによってはもったいない。箸何膳で家一軒分なんて言われましたが、建築を知らない人は突拍子もないことを考えるなと感心しました。

箸・その三　利休箸

お茶の席でとる一時凌ぎの食事を「懐石」といいますが、茶の道具と一緒に、先が黄色く染まった箸など置けません。十五分から二十分ぐらい、水につけておいて、十分に水を含ませてから、布巾で拭いて出します。

頭の部分が四角で斜に切ってある。利休箸といいます。赤身で、白太ではありません。赤身の杉箸は色が染みないから、いつもきれいな箸が目の前にある。お茶の世界は、そこまで神経を使うわけです。

本格的な杉箸を使っているところなど、ほとんど見られませんね。日本文化の良さがどんどん消えていく。残念です。

使った道具は残る

テレビの鑑定をみていて「似ているのが、うちにもあったよ」「どうした」「捨てちゃった」と話し合うこと多いでしょう。でも、二百五十万円の値がつく皿が何十枚も何百枚もあるはずがないんです。

でも、テレビのおかげで、みんなが古いものに対して関心を持つようになりました。しかし、遅かった。せめて、五十年前、百年前に、そういうことを考えてくれていれば、いいものがたくさん残ったんです。

道具というのは、飾っておくだけではダメなんですよ。使わないとダメなのに、他人に見せるためだけに買ってくる。他人に見せないで、亭主や子どもに見せればいい。一緒に使って楽しむんです。そうすれば、ものを大事に使うようになる。

ものを集めても、皆さんの方が、先に逝っちゃうんです。「親父が大事にしていたな。捨てるのはしのびないから、どこか部屋の一隅においてやろう」　あなた方が消えても、使った道具だったら残る。日本文化も残っていくんです。

子供部屋は要らない

だけど、子どもに部屋を与えたことは大きな間違いですね。子どもに自主精神を持たせるといいますが子どもが自主精神を持ったら、子どもじゃない、大人です。

大人だって自主精神を持てないのがいっぱいいる時代に、子どもに「持て」といったって。小学一年生に四畳半くらいの部屋と鍵を与える。おまけにテレビと電話を与えて好き勝手にやらせて「うちの子どもは分からない」という親も親。

子どもが悪くなれば「学校教育が悪いからだ」という。学校の先生も子ども好きばかりではないでしょうとくに男は子どもが嫌いです。

考古学から民具の世界へ

私は、子どもの部屋を作らなかったし、子どものために生きたとは思っていない。しかし、書斎は持っています。発掘は昼間やりますから、夜しか勉強できない。夜を大事にしました。

大学も何も高等教育を受けていません。尋常小学校の頃から身体が悪くて、体育の試験は不得意でした。高等小学校に行きましたが一年間だけ。二年目に入院しました。男子は徴兵されたんですが、置いてきぼりです。

一人で勉強するようになったら、身体が丈夫になりました。考古学を独自に勉強して、今日まで続いています。勉強した知識を生かして民具を集めたわけで、箸の話や茶碗の話も、自分が集めたからできるんです。

代々ペンキ屋で、三代目でしたが七十になった時、やめました。酒好きで夜遅くまで飲んで、朝方、真っ赤な顔して、足場に登ってたら、危ないから降りてくれ、事故を起こすと工事が中止になるから、と言われたんです。

だから、職人のことはよくわかります。我々の先代がやった仕事はできない時代ですが、いくら科学や技術が進歩しようと、機械がそれにとって代わろうと、皆さんのやる仕事は決してなくならないと、言わせていただいて、終わりたいと思います。ご静聴ありがとうございました。

「これからの地域中小工務店経営」

株式会社　ビルダー経営研究所
代表取締役　中川恵章

持ち家相場は右肩下がり

総住宅着工戸数は、平成八年度の百六十三万戸をピークに、ダラダラと右肩下がりで推移している。

地価も株も長期低迷が続き、相変わらず回復の兆しがみえない。資産デフレの歯止めもかからない。

終身雇用が崩壊し、リストラに怯えるサラリーマンをはじめ、先の見えない不況のなかで、みんなが萎縮しています。

家庭で最大の投資となる住宅が悪況にあるわけで、経済環境の好転しか期待できないと思うわけです。

住宅業界に関して、少子高齢化の問題もあります。将来人口は二〇五一年に一億人を割る。人口が二十％減るということです。

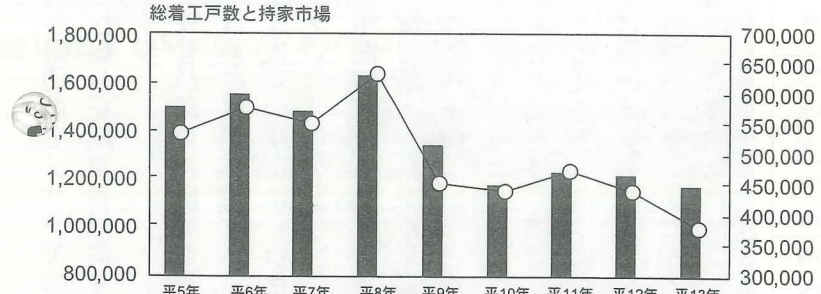
住宅の充足率は、どんどん高まっている。平成十年の調査で、充足率は一一四％。

一戸建てを中心とする持ち家市場は、基本的に右肩下がりの需要構造と考えた方が良い。

大手ハウスメーカーが持ち家市場の長期低落傾向を見極めて、賃貸住宅商品への戦略シフトを真剣に検討していることは周知です。

家を持ちたくないという消費者が、着実に増えているっです。

住宅需要構造は右肩下がり



	平5年	平6年	平7年	平8年	平9年	平10年	平11年	平12年	平13年
住宅着工戸数	1,509,78	1,560,62	1,484,65	1,630,37	1,341,34	1,179,53	1,226,20	1,213,15	1,173,17
前年比	6.3	3.4	-4.9	9.8	-17.7	-12.1	4.0	-1.1	-3.3
持家着工戸数	536,908	580,927	550,544	636,306	451,091	438,137	475,632	437,789	377,066
前年比	11.5	8.2	-5.2	15.6	-29.1	-2.9	8.6	-8.0	-13.9

変化する法制度

目まぐるしく移り変わる法制度にも対処しなければいけない。

五十年ぶりの建築基準法の改正、品確法をはじめ、我々の住宅業界に大きな影響を及ぼした法律、政令、告示が次々と打ち出されています。

消費者保護、環境対策などの必要な法制度とは思いますが、あまりにも拙速ではないかと言いたくなるところもあります。

これらの法制度が今後の市場にどのような影響を与えるのか。

例を挙げると、性能規定化と海外建材の流用があります。

性能規定化は、建物の設計のルールを拡大したり、海外より高いといわれている建築資材の高コスト構造是正を狙いとした法体系の見直しです。

従来の使用基準を満たさなくても、一定の性能を満たせば基準に適合する。

設計の自由度の向上あるいは新たな工法の開発、建築材料の開発、海外建材の導入などに、拍車がかかると思います。

輸入建材、例えば2×4やプレハブ建材等、輸入建材でイメージする国は、北米あるいは北欧でした。

しかし、これからは、先般ＷＴＯに加盟した中国の建材が台風の目になると思います。

中国の住宅資材、建材がとんでもない勢いで、日本の住宅市場に入り込んでくるでしょう。

工事管理厳格化

工事管理体制の厳格化も避けて通れません。工事管理届で、工事の概況の一部として、工事管理の結果の記載を求めておりましたが、改正では、管理上状況のより詳しい記載を求めています。

検査、設計図書の照合はもとより、構造駆体仕様部分の軸組とか、接合部、あるいは鉄筋部位等の重要部位の記録、写真、保存、法定検査のチェック、記録の管理。

そういうマネジメントの部分が厳しく求められるようになりました。

表示看板に工事監理者の氏名を記載することが義務づけられていますが、存在を問われるという意味で、誠に抽象的なことと思います。

中小工務店に対して、設計施工体制を充実してくださいと求めているわけですから、設計者や工事監理者に対する役割と責任がとても大きくなります。

建築技術者の確保が十分でないと言われる小さい工務店さんにとっては、負担が増大する。

大手ハウスメーカーと同じように、全てを丸抱えする仕組みではない。

医薬分業のような形も、ひとつのやり方かなとかんがえます。

住宅の価値比較

もうひとつは性能表示の問題です。平成十二年十月から評価の受付が始まって、丸二年の受付が十万四千件。新設住宅着工戸数の八、三％程度ですが、月を追うごとに伸びている。

これから買おうとする住宅の価値を、客観的なモノサシで総合比較できる仕組みを消費者は高く評価しています。

消費者が高く評価するものが支持されないわけがない。

性能表示の状況は、自治体、地域のバラツキがものすごく大きい。

二年間の累計戸数を十三年度の着工戸数で割った数字は東京十五、七％、神奈川十四、三％、埼玉九、六％。

品確法の成立時、地域の中小工務店が不利益を被らないようにとの条件が付帯決議されました。

それでもなお、ほとんどの中小工務店は、具体的な性能表示対策への準備、実践となるとトーンダウンする。

性能表示制度は最高の武器

大手ハウスメーカーのようなブランド力も資本力もない地域の地場中小工務店にとって、最高の武器になると思います。

公共機関が行う住宅の価値の仕組みを消費者は信頼する。営業マンの言葉やカタログの言葉よりも、公的機関の評価を信頼します。

トラブルがあったとしても、専門的な紛争処理機関に一万円程度の負担で委任できる。最悪の場合の安心感がある。

工務店はそれをどううまく使っていくか。行政は、どううまく使えるかということを、真剣に考えていかなくてはいけない。

消費者は情報通

昨今住宅の営業マンよりも、消費者のほうが情報収集力に秀でている。

インターネットを通じて、誰もが簡単に、ストレートな情報を入手できる。建材を工務店がいくらで買っているのかというような情報が、誰でもわかるようになっています。

徹底比較し、徹底的に値段の見積もりを要求して、どの商品なら一番得かということを[illegible]に判断します。

高性能を要求して「私のこだわり」を捨てないのが今のお客さまです。

一二七の市場

経済成長のころ「二六二の市場法則」があったが、いつの間にか崩壊してしまった。

最初の二は上流マーケットの二〇％、六は中流マーケットの六〇％、ロープライスマーケットの二〇％というわけです。ボリュームマーケットの中流意識に受け入れられる商品が企業を大きく成長させた。

現在、上流マーケットは一〇％、中流は二〇％、中流の大部分がローブライスにシフトして一二七となってしまった。

今まで安いといわれた低価格フランチャイズの牙城が崩れつつある。大手の坪二十五万円住宅から始まって、業界は一気に低価格住宅にシフトした。

低価格が当たり前の中でどれだけ質の高さを比べるか。坪いくらの商品を開発したから売れるという時代ではない。

近くの木で家を

近くの山の木で家を作る動きが全国各地に広がっています。

若手建築家たちの自然素材中心の木造りの家が、一種のブームです。メーカー住宅への飽き、工業化住宅

性能表示は定着するか

累計	設計住宅性能評価					
	受付			交付		
	一戸建住宅	協同住宅等	戸数合計	一戸建住宅	協同住宅等	戸数合計
平成12年10月3日～14年7月31日	22,491	81,814	104,305	21,384	75,651	97,035

累計	建設住宅性能評価					
	受付			交付		
	一戸建住宅	協同住宅等	戸数合計	一戸建住宅	協同住宅等	戸数合計
平成12年10月3日～14年7月31日	17,533	54,228	71,761	10,381	12,791	23,172

設計住宅性能評価交付戸数（平成12年10月3日～14年7月31日）

	一戸建住宅	共同住宅等	設計住宅性能評価交付合計	平成13年着工戸数	熱心度
	設計	設計戸数			
東京	2,615	23,586	26,201	166,961	15.7%
[illegible]川	1,696	12,949	14,645	102,263	14.3%
宮城	825	1,919	2,744	21,144	13.0%
大阪	1,576	8,930	10,506	87,283	12.0%
千葉	1,586	4,447	6,033	58,456	10.3%
広島	492	1,577	2,069	21,099	9.8%
兵庫	1,185	3,566	4,751	48,494	9.8%
埼玉	2,770	3,568	6,338	65,945	9.6%
愛知	850	5,156	6,006	71,781	8.4%
京都	397	1,470	1,867	22,459	8.3%

への飽き、画一化住宅への飽きが背景にある。

埼玉県の総面積が約三十八万ヘクタール。森林面積が十二万三千ヘクタール。県の総面積の三二%が森林。近いところに山の木がたくさんある。ヒノキがいっぱい植わっている。こういう材木を何で使わないのか。県産の木材を使っていこうといったアプローチがされていない。住宅産業界としても、行政と手を組みながら、こういう問題を追求していかなくてはならないと思います。

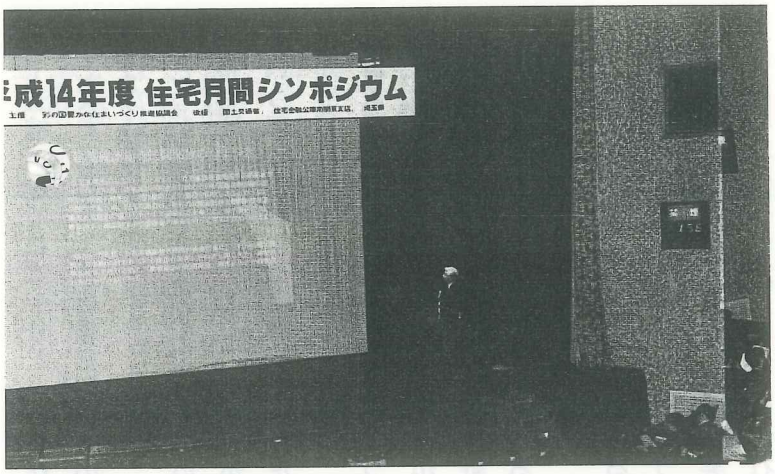
優れた大工技能

そういう背景を踏まえた上で、これから地場、地域産業の中小工務店がどういう戦略で経営を行ったらいいのか。

キーワードは「自然素材を中心に、地球環境にやさしい家」。商品化された住まいと一線を画する「私たちの住まい」を求める消費者が昨今、多くなった。建築家による設計と、優れた大工技能の組み合わせをイメージしている世界です。

優れた大工技能の工務店さんというのは、素朴、正直、安価というイメージが成り立つ。

さらに意匠センス、オリジナリティー。提案力。じっくりと、お客さまの声を聞いてあげるコンサルティング。こういうものがないと、これから、住宅というものは簡単には売れない時代であろうと思います。



低価格住宅は武器になるか

低価格住宅の成功の共通項、低価格住宅の商品戦略に共通して見られる要素が、いくつかございます。

徹底したカウンター販売で、営業経費を最大限圧縮するという概念が、その戦略の裏側にございます。

インターネットを通じた販売促進活動が、大きな必須要素としてついてきます。

低粗利益であっても採算が取れるという勝ち残りの戦略要素がなければ、低価格住宅を商品としてやっても意味がない。

ポイントは、低価格フランチャイズであっても、大手メーカーであっても、その設計要素は共通しています。入り隅を作らず、外壁面積を最小化するとか、基礎梁も最小限とする考え方。また、屋根を張り出し大屋根として面積を最小化する。壁を単なるパーティーションという概念で仕組みを作る。外部開口部を絞り込み、最少化する。内部の仕様を細かく分離しないで、内部建物は最少化する。建材仕様は数種類に絞り込む。設備仕様も絞り込んで、造作種類も最少化する。プレカットとプレハブ化による現場施工コストの徹底削減、こうしたことが、共通したポイントになってくる。

その要素が、商品戦略の共通要素にも付いてきます。共通して言えることは、成功している低価格住宅メーカーさんの商品コンセプトは各社とも極めて明確です。

二番目は、平面外観プランが数点に絞り込まれている。つまり、セグメント要素が非常に強いという共通要素があります。標準仕様、スペックも絞り込まれていて、オプション範囲が極めて少ない。収納スペースの簡素化や建具の種類や数を削減する。

しかし、キッチン、洗面、バスルーム、トイレ等の設備関連は絶対に質を落とさない。この部分で質を落としたら、坪二十五万円住宅は売れません。壁紙、フローリング、外壁建材もそうです。

それから、専門的な知識や説明、説得能力を営業マンに期待しない。必要な説明や解説情報は、インターネットやカタログで得る。徹底的に情報公開する。そして、安くても、性能表示には、完全に対応する。コンセプトが合わない、この住宅を理解していただけないお客様は追わない。エネルギーをかけない。

売れないメーカーの失敗要因

一方で、坪二十五万円住宅を作ったけれど、ちっとも売れないメーカーさんの失敗要因。

それは、低価格住宅を開発し、作り、売ろうとする時に、「我が社」の住宅に対する常識が邪魔をするからなんです。「せめて住宅はこうあるべきだ」という、あなたの常識が邪魔をしてしまう。だから、従来の営業マンでは思うように売れない。従来の組織構造では、低価格住宅をやって儲からないし、事業が成立しない。

そこで、「我が社」が社内の規制緩和をできるかどうかです。「我が社」にも見えない規制が多すぎる。従来

の延長上の概念の枠組みを大きく変えていかないと、「低価格にしたら儲かる」という理屈は通らない。

基本は「コンセプト」と「絞り込み」です。住まいの価格はこうあるべきだという強い信念。この仕様、このスペック、この設計で十分ではないかという強い信念です。そして、商品の特徴を納得できないお客様は、追わない勇気を持つ。施工コストの削減だけでは、低価格住宅には到達できないということを理解する。営業、販促、設計、施工、つまり、入口から出口までの全てのフローを見直して、徹底的に経営エネルギーの削減を併用しなければ、真のローコスト住宅は実現しない。

地域中小工務店の生きる道

地域中小工務店という立場で見ていった時「小さくてもいいのではないか」と言いたい。ゆっくりと、自分が納得する家づくりを通して、工務店業を全うする。大きくしなくてもいいのではないか。大きくならなくても、自分の納得する住宅づくりをひたすら追求する。結果、その住宅を選択していただいたお客様に感謝され、町では優れた大工と言われ、住宅づくりを何よりも楽しむ。年間で十五棟建てれば十分だ。そんなゆっくりとした工務店経営でいいのではないだろうか。

こういう生きざまの中で、どういう勝ち残りの戦略があるのだろうかという部分をもっと認識していった方が、いいのではないだろうか。

営業が非力であっても、極端にいってゼロであっても、卓越した部分があれば生き残れます。得意住宅分野の徹底したセグメントができているか。

「自分は、こういう住まいを作るために存在するのであってこういう住まいを作ることが、唯一の自己実現の証明なのである」と、言い切れるか。そういう商品、住宅をお持ちかということです。

こう言い切れるものがあれば、その世界で勝ち残れます。例えば、「住宅は苦手だけれど、美容院を作らせれば、誰にも負けない」という工務店さんを知っています。その工務店さんは、美容院だけで全国から仕事が来ます。

二番目は、マーケティングエリアの徹底した絞り込みです。目標とする年間着工戸数を受注するために、あなたが必要とする商圏エリアを絞り込んで、そのエリアにのみ経営資本を投入する。

三番目は、感動を呼ぶほどの徹底した顧客満足の実現です。顧客満足が卓越していれば、それだけでも勝ち残れます。「我が社」の顧客満足の実態があなたは見えていますか。「我が社」の顧客満足のレベルが、あなたは見えていますか。

最後に

そろそろ結論に行きたいと思います。行政も、顧客も、市場も、大きく目まぐるしく様変わりしています。右肩下がりの産業構造は、基本的には大きく変わってこないだろうと私は思います。そういう変貌する住宅市場のなかで、「我が社」をどう改革するかという話を、今日のまとめとしたいと思います。

目まぐるしく変動する住宅市場に対して、「我が社」の抱える問題、課題は山積みしている。これをきちんと交通整理して、優先順位を付けて、どの方向を向いていくのか。そういう経営政策もセグメントされていないと、どれもこれも、手をつけるわけにはいかない。一体、どれから手をつければいいのか。優先順位はどうあるべきか。「我が社」の経営資源の集中はどうあるべきか。悩みは尽きないと思います。まして地域の中小工務店だったら、なおさらでしょう。

だとしたら、その範ちゅうで、やはり、どうセグメンテーションしていくか。どういう経営の方向性のなかで生き残り、勝ち残っていくのか。どういう分野のどういうカテゴリーの卓越性だったら、自分にもできるかということを考えていかなくてはならないのではないかと思います。

それでもなお、変貌する市場と顧客に対して、果敢に「我が社」を作り替えていくことができなければ、勝ち残ることができないということ。このことを、あらためて中小工務店の皆さんに、認識として持っていただきたいと思っています。まさに正念場です。

ちょうど、時間です。ありがとうございました。

老後の住まい方について

～高齢者向け住宅改造・資金講習会及び相談会～

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会の事業の一環として、老後の住まい方をテーマにした講習会を開催致しました。こうした活動を通じ、より多くの方々のお役に立てればと考えております。

住まいと危険
―住宅改修の必要性―

埼玉県総合リハビリテーションセンター
医長兼地域リハビリテーション課長
市川　忠

住宅改修は高齢者や乳児、幼児のため、体が不自由な方のために行われることが多くなっています。埼玉は非常に若い県ですが、今後急速に高齢化が進むと予想されています。そこでなぜ住宅改修が必要かを考えてみましょう。

住宅内は一般に安全な場所と考えられていますが、高齢者にとっては、そう安全な場所ではありません。実際には多くの事故が発生し、平成十一年度では六十五歳以上の方八千六百人以上が住宅内の事故で死亡しています。一方、同年度の六十五歳以上の交通事故による死亡者数は四千九百人ほどであり、いかに住宅内での事故が多く発生しているかがわかります。具体的な事故として、風呂で溺れる、転倒しての頭部打撲や骨折などで住まいに高齢者への配慮があれば未然に防げるものも少なくないと思われます。

また、寝たきりになる原因の約二割が転倒であり、多くの方は最初の一、二回の転倒で骨折することが知られています。以上のことから住まいの危険を減らしていくことが、健康で長生きする一条件となってきます。

高齢になると、運動機能、感覚機能、平行機能、認知機能の低下がみられるようになります。動作が緩慢となり、感覚が鈍くなり、バランスが低下して、そしてさらにそれらによって生じる危険を予知、回避する力が弱くなります。そこで高齢者ご本人の身体機能に依存、期待するばかりでなく、危険自体を減少させることが重要です。

住宅改修で着目すべき点は、①段差　②床材の材質　③戸の開閉（ドアと引き戸）④浴室　⑤トイレ　⑥台所　などです。

①段差については、転倒が最も起こりやすい場所であり、数センチの段差は認識しづらくかえって転倒しやすい傾向があります。高齢になると歩行時に思ったほど足があがらなくなっていて、何気ない段差に躓くことが増えてきています。敷居等で段差が気づき難い場合は、色の変化やコントラストの変化を用いて、段差に気づかせることも段差が改修できないときの代替策として考慮しておく必要があるでしょう。

②床材は基本的には滑り難いものが必要となってきます。冬場ウールのソックスをはくと更に滑りやすくなり要注意です。また階段などは薄暗い状況でもわかりやすくするための明暗、コントラストの調整をお願いすることがあり得ます。

③戸の開閉を行うとき、ドアではドアノブを引いてから体をどちらかにねじる動作が必要になり、転倒のリスクが高くなると考えられます。

④風呂では浴槽内での溺死事故が多く報告されています。入浴中の血圧変化で意識が混濁し、その間に浴槽に滑り寝るように溺れてしまうことがあります。浅くて長い浴槽は一見またぎ越しが楽で安全と思われがちですが、溺れやすくなります。

⑤トイレでの立ち上がり動作だけでなく、下衣の上げ下ろしが相当に困難になり、転倒の危険が目立ってきます。

⑥高齢者の台所事故も多く起きています。表面着火の問題から電磁調理器の導入や、刃物を使うので手元をより明るくすることなども考慮に入れる必要があると思います。

特に上記の点に配慮して、住宅改修を進めていくことが重要と考えます。一方、段差解消や手すり増設等簡易な住宅改修は安易に行われやすい傾向があります。手すりひとつであっても取り付ければ機能するものではなく、適切な高さ、手すり自体の形態などが必要であり、リハビリ関連職種や専門的意見に基づいて改修計画をたて、より改修規模は小さく、より低コストな住宅改修を企画できるよう心がけ、余力がある時点規模を少し拡大して実施するのが良いと考えられます。

実際の住宅改造とまちづくり

一級建築士事務所
地域建築計画研究所
所長　正木　拓

バランス

住宅の表情やプライバシーの問題、そしてデザインを意識するなど単なるマニュアル追いの改修やハードの押し売りにならぬよう自覚を持ち、訪問した場合も住宅改修ありきではなく福祉用具の導入や行政サービスとのバランス、総合的に利用者にとって何が本当に必要か？を考える習慣が必要です。

家族の力

以前、進行性難病の方の住宅改造のお話を頂き、お宅を訪問した際に驚きました。使えない階段昇降機、とてもスロープにできないような狭小敷地、エレベーターもつけられないような構造体…。しかし、お話を聞いていくうちにご主人の実家がすぐ近くにあり、そちらでの同居という方向性ができていて結果的には行政サービスも組み込んで二世帯住宅への改修ということになりました。同居の家族は介護力もあり、大掛かりになりがちな進行性疾患の方の改修も自然な形で納めることが出来ました。（住んでいた自宅が駅近くで賃貸として好条件だったのも幸いしました）『家族の力』も大きな要素の一つです。

予防

子供が独立した高齢者夫婦のお宅で、一般リフォーム的な依頼がありました。子供部屋間の仕切りを取って大部屋の寝室をつくる・キッチンを新しいものに変える・そして脱衣場・浴室の改修でした。『見えないバリア』である温度差を将来の危険因子としてとらえプランニングしました。

このプランニングでは更に万が一車椅子生活者になった場合の将来対応プランも提示して、その後の改修工事について充分対応可能であることを利用者の方に説明しました。建築の専門家がその場限りの計画でなく、利用者の方々と長スパンでお付き合いをしていくという意思表示であり、安心感を与えるのはとても大事だと考えます。

これは新築の場合でも同じことが言えます。都内で手がけた新築の住宅では最初からいわゆるバリアフリーではないのですが、将来のエレベーターの位置や道路から車椅子でアプローチする場合を想定した設計をして、予防的な部分を利用者の方に説明した例もあります。

まちに出てみる

ここでは私の友人の脊髄損傷の車椅子の方と一緒に大宮駅とさいたま新都心駅周辺及び駅の中をチェックしたお話をします。

まずは大宮駅西口です。駅改札レベルから地上に降りるエレベーターが設置されていません。ですからペデストリアンデッキを渡ってデパートに入り、デパートのエレベーターを使って地上に降りるしか方法がありません。デパートの休館日などのときはどうすればいいのでしょうか？スロープがペデストリアンデッキの途中にあるのですが、螺旋状の二回転ノンストップのものです。上半身の力がかなり強い方でないと一人では使えません。ここは、介護者が当然ついているという大前提でつくられたのでしょうか？

自立してまちに出るためには他人の力を借りなくてもよいことを指すのであって、問題の箇所の多さに改めて驚きました。駅の中も在来線ホームに降りるエレベーターが無く、ターミナル駅としてはまだまだ未整備であることに驚かされます。

さいたま新都心駅については計画段階から福祉のまちづくり条例が適用されておりスムーズに利用できる状態です。

ところで公共交通機関は交通バリアフリー法が二〇〇〇年に施行されて、駅・バスターミナルや鉄道車両・バスなどすべての新規公共交通機関にバリアフリー化の義務付けを、既存の物には改善の努力義務を課しています。が、既存の物については市町村が作成する基本構想で、地域の特性に合わせて積極的にバリアフリーのまちづくりをすすめる必要があります。

国土交通省では駅のバリアフリー情報交換システム（らくらくおでかけネット）をホームページで広く情報提供していますので利用してみてください。また、いわゆる駅ミシュラン（らくらくおでかけ度一覧表）を作成して、

☆　段差が残っている駅
☆☆　簡単な介助が必要な駅
☆☆☆　単独で利用可能な駅

の三段階に分けて、バリアフリー化の状況を示しています。残念ながら大宮駅は☆（一つ星）です。さいたま新都心駅については記載されていませんが三ツ星だと考えられます。また、都内主要駅では同じ駅でも鉄道会社によってばらつきがあります。整備の促進を望むところです。

地域の連携

今までお話してきたのは、住宅改修・福祉用具の導入等の『生活づくり』と公共施設・公共機関整備等の『インフラづくり』です。

本当に素晴らしいまちづくりを進めるために地域住民やＮＰＯ法人・企業が参加する『コミュニティづくり』、さらに長いスパンで考えた時に必要な『教育』これは学校教育や専門家の教育まで含みます。地域のみんなが参加して『協働』していく環境になればと願います。

正木　拓（まさき　たく）
一九六九年神奈川県生まれ。武蔵工業大学工学部建築学科卒業。大手建設会社の住宅・共同住宅・医療福祉グループの設計・コスト・施工部門に勤務後、一級建築士事務所地域建築計画研究所を設立。現在に至る。
首都圏を中心に住宅・診療所・福祉施設等の設計・改修アドバイス、その他建物の用途を問わずバリアフリー・アクセスコンサルタントも行っている。
（二〇〇三年、正木建築研究所に名称変更予定）

老後の住まい方について
「介護保険で可能な住宅改修」

埼玉県介護支援専門員協会
会長　長谷川佳和

二〇〇〇年四月より介護保険制度がスタートして早くも二年半が過ぎました。介護が必要な方を社会全体の協力を得てお世話をしていくシステムとして定着しつつある状況です。しかしその中で福祉用具と住宅改修についてはまだまだ良く知られていない分野であります。そこで今一度住宅を中心に分かり易くご説明させていただきます。

まず、介護保険を使える方には六十五才以上の方（第一号被保険者）であるか四十才から六十五才未満の医療保険加入者（第二号被保険者）で特定疾病にかかっている方が対象です。その対象者がまず居住地の役所の介護保険課か高齢者福祉課の窓口に要介護（要支援）認定の申請をしなければなりません。その後調査員が申請者の自宅を訪ねて認定に必要な事項を調査するとともに、申請者のかかりつけ医の意見書も書いてもらわなければなりません（かかりつけ医の意見書を書いてもらう手続きは役所が行います）。訪問調査と医師の意見書を基に介護認定審査会にて審査判定を決定し、役所より結果の通知があります。そしてその結果で要支援・要介護（①・②・③・④・⑤）と出た方は介護保険の居宅サービス・施設サービス（要支援の方は一部受けられないサービスがあります）が受けられます。本日のメインテーマであります住宅改修も認定結果で要支援・要介護となった方でないと受けられません。住宅改修が必要な方は次に家の中でどの部分に支障があるかを見ていただきたいのですが、専門知識をお持ちの方は少ないと思いますので、是非とも専門家に相談してみてください。専門家としては、理学療法士・作業療法士・福祉住環境コーディネーター・建築士・介護支援専門員等が挙げられます。次に介護保険で可能な住宅改修の内容ですが、一人当たり原則二十万円まで（支給限度基準額）で、大きく分けて五種類の改修が出来ます。

①手すりの取り付け

玄関・廊下・居室内・トイレ・浴室または玄関から門までの間などに設置できます。

主に立ち上がり動作や歩行の安全のために設置することが多いでしょう。

②床段差の解消

廊下から居室・トイレ・浴室などの段差をなくすためにスロープにするかフラットにする等の改修をするものです。

③滑り防止及び移動円滑化等のための床または通路面の材料の変更

居室の畳をフローリングにする・床を滑らない材質のものに変える等の改修をするものです。

④引き戸等への扉の取替え

開け閉めのしづらい扉を引き戸にする・扉の取っ手を握り易いものに換える等の改修です。

⑤洋式便器等への便器の取替え

和式便器を洋式に取り替える工事です。

⑥その他①～⑤の改修に付帯して必要な改修

以上ですが、事前に専門家とよく話し合い合意の下で行ってください。また改修工事の費用は原則償還払い方式になっておりますので、全額立て替えていただき、その後必要書類（申請書・工事内訳書・改修工事が必要とされる理由書・領収書・改修前と後の写真）を役所に申請することが必要で、支給限度基準額の範囲ならば九割が戻ってきます。ただし支給限度基準額を超えた額は原則全て自己負担となりますのでご注意ください。

建築基準法施行令改正

シックハウス対策が本年7月より義務化

広報部会　松原　智則

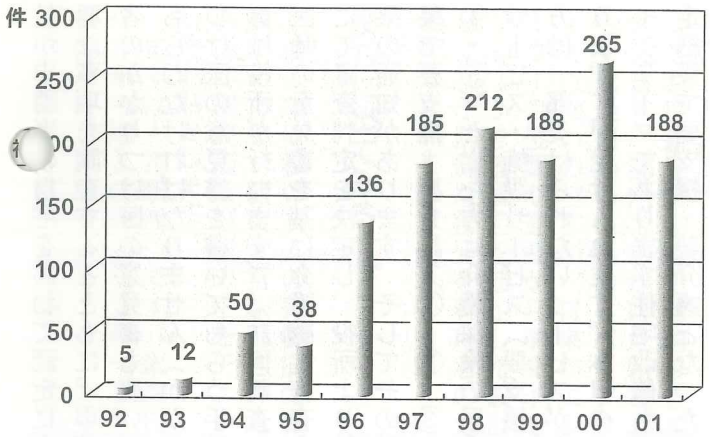
住宅建設業七、八のシックハウス対応

〈九ヶ月前に新築マンションを契約したが、ホルムアルデヒド濃度値が高く入居できない。業者に解約か補償を求めたい〉

〈リフォーム後に重症の化学物質過敏症になった。今は別の家に避難中。どうしたらよいか〉

〈新築注文住宅に入居直後からシックハウス症になった。業者は緩和剤を塗るというが依頼しても良いか〉

これらは、消費生活センターに寄せられた最近の相談内容の一例だ。全国の同センターへの相談件数の推移は、九十五年の三十八件から九十六年の一三六件へ急増し、〇〇年の二六五件がピークとなっている。



国民生活センターのホームページより

建築材料に起因するものに限らないが、化学物質の影響を受けている人は全国で五百万人にのぼるという推計もある。マスコミを通じて大きく取り上げられる頻度は、ひところに比べ落着きはしたものの、実態的には対応が充分になされたとは言い難い状況だ。住宅業者側の意識はどうだろう。国民生活センターが昨年一月に全国の住宅建設業者七五七社（うち有効回収率２３・８％）へのアンケートを行なった。これによると、揮発性有機化合物（以下ＶＯＣとする）の室内濃度指針値をほとんどの業者が周知している反面、三割強の業者が「参考程度にしか捉えていない」かもしくは「分からない」としている。クロルピリホスを主成分とする防蟻薬剤にいたっては、これを使用しないで他の対策を講じている業者が四割にしかすぎない。アンケート回答数が少ないが、残念ながら住宅建設業者がシックハウス防止に向け、真摯に正対しているとは言えない側面が伺える。健康指向や環境問題への関心は今後一層強まるであろう中で、いよいよ本年七月よりシックハウス対策が法律により網がけされる。これを機に我々住宅建設業者は、法の束縛に身を任せるのではなく、自ら研究し積極的な対応をもって、むしろ住宅購入者へのアピール要素としたいものだ。

建築基準法関係シックハウス対策技術的基準の概要

規制対象の化学物質はクロルピリホスとホルムアルデヒド。クロルピリホスの添加材は施工後五年以上経過したもの（増改築工事における既存部材等）を除き使用が禁止となる。ホルムアルデヒドは放散量の性能区分により四つに分けられる。第一種が従来のＪＩＳのＥ２やＪＡＳのＦＣ２相当、第二種がＥ１やＦＣ１相当、第三種がＥ０やＦＣ０と同程度の放散量の建築材料。表示方法は第一種が「△△板」のように単なる製品名のみ、第二種がＦ◇◇、第三種がＦ◇◇◇となる。（◇は記号等で表記される予定）さらに第三種よりも放散量の少ない建築材料がＦ◇◇◇◇と表示される。建築に際してＦ◇◇◇◇は使用制限がないが、第一種は逆に使用禁止。第二・三種については、住宅の気密や換気の性能に従って使用できる面積が制限される。例えば、第二種建築材料を使うとし、該当する住宅が一般的な気密性能を有し、換気設備を設けるその換気回数が０・５以上０・７回／時間未満の居室では、床面積に対する２・８分の１までが使用可能面積となる。同じ条件で第三種建築材料を使用する場合は床面積に対し０・５分の１、つまり床面積の２倍までとなる。この他、気密性の低い住宅や住宅以外の場合、さらに換気設備の有無や性能等により、そして放

散量レベルの違う二種類以上の建築材料を混用する場合等、それぞれ使用可能面積の上限が異なるので注意したい。尚、違反し自治体からの改修命令に従わないときは、一年以下の懲役か五十万円以下の罰金が科されることがある。

自然素材の落とし穴

ムク材など自然素材をふんだんに使用する住宅や無添加住宅と呼ばれるものが、健康指向の高まりと並行して一つのブームになっている。しかし、自然素材が即ち健康素材とは言いきれない。漆に触れると皮膚がかぶれるのはその代表例だ。ムク材の精油含有率は、ヒバが1・0～3・0%、ヒノキは1・0～1・5%、ヒノキは1・0～3・0%ある。場合によっては農薬等が残留しているケースもあるし、天然の化学成分自体がアレルギーや慢性中毒を人によっては発症させることもある。

住まい方へのアドバイス

建築材料だけでなく、家具インテリアからホルムアルデヒド等が発散する可能性があることはご周知の通りだし、開放型暖房器具は汚染物質だけでなく水蒸気を発生させ、結露やカビの原因になる。その他のVOCでは、パラジクロロベンゼンやナフタレンは防臭防虫剤類から、ダイアジノンは殺虫剤から、フェノールは殺菌消毒剤から、アセトアルデヒドは防腐・防カビ剤から等々、身近な生活用品からも種々の発生がある。

※小児の場合1/10

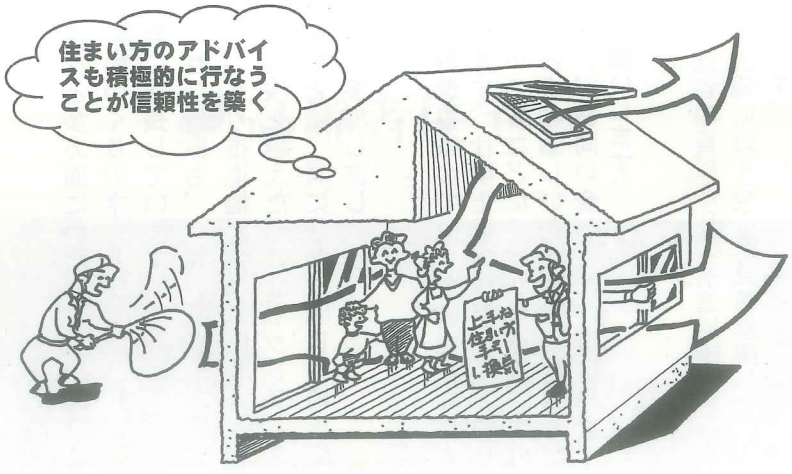
植物名	発生源等	濃度指針値
ホルムアルデヒド	建材、接着剤、塗料、家具、暖房器具　等	0.08 ppm
トルエン	接着剤、塗料、家具　等	0.07 ppm
キシレン	接着剤、塗料、家具　等	0.20 ppm
パラジクロロベンゼン	防虫剤、芳香剤　等	0.04 ppm
エチルベンゼン	接着剤、塗料、家具　等	0.88 ppm
スチレン	各種樹脂・樹脂塗料に含まれる高分子化合物の原料　等	0.05 ppm
クロルピリホス	防蟻剤	※0.07 ppm
フタル酸ジ - nブチル	塗料、顔料、接着剤の加工性・可塑化効率向上に使用	0.02 ppm
テトラデカン	灯油、塗料等の溶剤	0.41 ppm
フタル酸ジ - 2エチルヘキシル	塗料、接着剤等可塑剤	7.6 ppb
ダイアジノン	殺虫剤	0.023 ppb
アセトアルデヒド	接着剤、防腐剤　等	0.03 ppm
フェノブカルブ	防蟻剤	3.8 ppb

居住者にとっての無害な建築材料を選定・推奨するのは当然のこと。それ以上に換気の有効性も含め、ご入居後のアドバイスを事前に行なっておくことも、住宅建設業者における自己防衛の手段であるし、また信頼性を築く要素にもなる。

まとめ

化学物質過敏症については、医学的に解明されていない部分が未だ多い。どのような物質によりどれだけの量が起因するかは人によって違うが、発症の潜在的な可能性は誰にでもあるとも言われている。本改正法によって規制がかけられるのは2物質に過ぎないが、その他のVOCについてもいずれ近いうちに網がかけられることになるだろう。品確法もこれに伴ない本年3月頃に改定される予定だ。

行政や業界の今後の動きに注目することは勿論のこと、冒頭にも述べた通り、むしろ積極的な対応を行なうことが、住宅建設業者としてのあるべき姿勢ではないだろうか。



埼玉県の開発許可基準の見直しについて

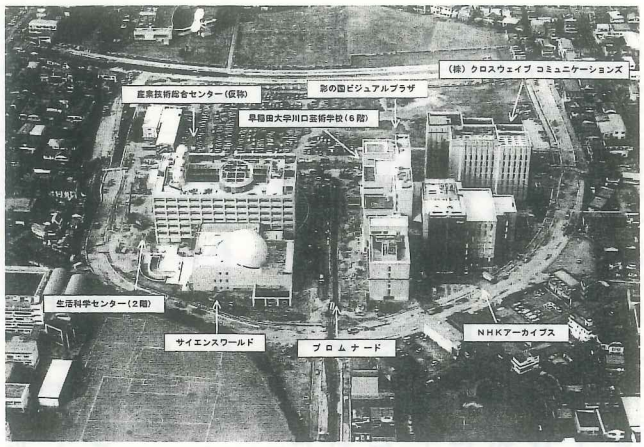
都市計画法が大幅に改正されたことに伴い、市街化調整区域において、地域の実情に応じた開発許可基準を定めることができるようになりました。これを受け、埼玉県では、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準の見直しを行っています。この埼玉県の開発許可基準が適用になるのは、県内の都市計画区域内で市町村自ら開発許可を行っていない四十四市町村です。平成十五年二月に条例案を県議会に上程し、平成十五年六月に条例の施行を予定しています。

こちらの詳細については、県庁開発指導課のホームページをご覧下さい。

http://www.pref.saitama.jp/A08/BM00/kikaku/comment_kekka.html

さいたま新産業拠点「ＳＫＩＰシティ」

平成十五年二月に川口市上青木地内に『さいたま新産業拠点「ＳＫＩＰシティ」』が街びらきします。さいたま新産業拠点「ＳＫＩＰシティ」は、埼玉県等が映像関連産業を核とした次世代産業の導入・集積」と「県内中小企業の振興」を基本方針に、企業の創造的な技術開発を総合的に支援し、国際競争力を備えた県内産業の振興を図るとともに、映像関連産業の拠点として整備するものです。



ＳＫＩＰシティ現場状況（平成14年11月19日）

会員募集中

「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」

埼玉県の住宅供給を取り巻く環境は、高齢社会、少子化、女性の社会進出、地球規模の環境対策などの多くの社会問題をかかえています。一方、県民の住宅意識や、住宅に対する価値観の変化から、より豊かに暮らせる社会を支える基幹としての住まいづくり・街づくりが求められています。

こうした状況を踏まえ、住宅関連の民間の各企業と行政とが、住まいに関する情報を共有しながらさまざまな事業に共同で取組めるネットワークを構築することで、時代に適したより広域で高次元の住宅整備の実現と住宅産業の発展を見込めることになります。

平成八年十月十八日の設立総会を開催以来、「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」は、埼玉県内の各方面より注目を集め、民間企業各社をはじめ、埼玉県、都市基盤整備公団、住宅金融公庫、埼玉県住宅供給公社などが一丸となり活動しています。会員の構成は総合建設を筆頭に、住宅メーカー、不動産、工務店や建材メーカー、エネルギー、金融、広告など多方面にわたり、文字通り住まいづくりのネットワークとして着実に成長しています。

ぜひ皆様も、「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」の民間と行政の垣根を越えた柔軟なネットワークをもとに、真に豊かな明日の埼玉創りに参加しましょう。

推進協議会では、会員を募集しています。仕事上のお取引先やお知り合いの方などに、ぜひ推進協議会のことをお話しいただき、ご紹介ください。お問い合わせは、事務局までお願いします。

▼読者の皆様からの推進協議会及び会報に対するご意見を募集しています。

彩
Saitama Amenity Housing Network

編集・発行／彩の国豊かな住まいづくり推進協議会／〒336-8501 埼玉県さいたま市高砂3-15-1
[埼玉県県土整備部住宅課内] TEL 048-830-0033
インターネットホームページアドレス http://www.sahn.net