



# キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

## 特集1：基準法改正シックハウス対策関連は7月1日から施行

### 経過

建築基準法改正	公布	昨年7月12日
技術基準案	公表	7月29日
国民の意見募集		8月28日
技術基準2次案	公表	10月21日
告示案	公表	11月
告示	公布	12月26日
JIS・JAS規格改正	予定	平成15年3月
建築基準法改正に伴う諸規定	施行予定	平成15年7月1日

### 目次

特集1：基準法改正「シックハウス対策」  
12月26日告示  
連載：バリアフリー（リフォーム）  
ニュース：最高裁が建替え相当損害賠償を命じる  
初の判断  
：贈与非課税枠550万から3500万円へ  
今年の1月にさかのぼって計算？

### 技術的基準の概要

- 規制の対象とする化学物質は、クロルピリホス及びホルムアルデヒドとする。
- 居室を有する建築物には、クロルピリホスを添加した建築材料の使用を禁止する。
- 居室では、換気回数等に応じて、内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発生する建築材料の面積制限を行うものとする。
- 居室には、一定の条件を満たす機械換気設備の設置を基本的に義務付けるものとする。
- 天井裏等については、下地材をホルムアルデヒドの発生量の少ない建材とするか、機械換気設備を天井裏等も換気できる構造とする。

### 技術基準の留意点

#### 1. 内装仕上げ材は、4つに区分される。（第0種ホルムアルデヒド発生建築材料と呼ぶ）

第1種：Fc2、E2 以下、無等級	使用できない
第2種：Fc1、E1相当	使用できる面積は極めて少ない
第3種：Fc0、E0相当	使用できるが面積制限あり
対象外：新規格、ムク材、非ホルムアルデヒド系材料	使用制限無し

解説 区分 基準法（発散量数値） 現行JAS規格 15年3月に改正予定

			平均値	最大値
第1種ホルムアルデヒド発生建築材料	0.12mg/m <sup>2</sup> 超	相当 Fc2 = 5.0	7.0mg/L	
第2種ホルムアルデヒド発生建築材料	0.02~0.12mg/m <sup>2</sup>	相当 Fc1 = 1.5	2.1mg/L	
第3種ホルムアルデヒド発生建築材料	0.005~0.02mg/m <sup>2</sup>	相当 Fc0 = 0.5	0.7mg/L	

#### 2. 内装仕上げ材としては、木質建材、壁紙、塗料、接着剤、断熱材が対象

#### 3. 内装仕上げ材面積規制の対象は「居室」であるが、「居室」には空気の流通する廊下等を含む。

#### 4. 内装仕上げ材面積規制対象は、面的な部分であり、流し台、下足箱等の造作家具の面材は規制対象となる。

<下記は対象外> 面積規制対象に含まれない

柱・梁等の軸材（化粧梁含む）、窓台、巾木、手摺、建具枠、間柱、胴縁、部分的な塗料・接着材

## 5. 「天井裏等」は、「居室」ではないので内装仕上げ材面積規制の対象とはならない。

### 面積規制対象に含まれない

しかし、F c 1・E 1以下の材料を使用する場合には、機械換気しなければならない。

但し、気密層、通気止等で居室と隔てられている場合は、緩和される。(注4)

「天井裏等」には、天井裏、小屋裏、床裏、壁、物置、押入、収納スペースなどが該当する。(但し、居室と一体で換気される場合は「居室」とみなす)

流し台、下足箱等の造作家具の内部は「天井裏」同じ扱いとなる。

## 6. 住宅では換気設備が必須となる。

例外は、昔型の隙間風の多い家屋。(下記参照) 但し、面積規制対象あり。

別に定める開放性を有する構造方法

\* 真壁造りの在来木造工法で、旧来型の木製建具を使用するもの

\* 外気に常時開放された開口部及び内外通気が確保できる隙間の換気上有効な面積の合計が床面積1㎡あたり15c㎡を超えるもの等

## 7. 面積規制対象 (換気設備の区分に応じて、居室の床面積に次の数値を乗じた面積以下)

換気設備を付ける (換気回数0.5回以上) 第3種=2倍 第2種=0.3倍

換気設備を付ける (換気回数0.7回以上) 第3種=5倍 第2種=0.8倍

6項の例外の家屋は、換気回数を0.5回以上とみなし 第3種=2倍 第2種=0.3倍

結果として、実質0.7回の換気設備を付ける方向と予測すべきか?

割高でも実質現行F c 0・E 0超の商品を使い換気回数0.5回にするか?

## ■ 平成15年度の税制改革のポイント (政府税調の公表分)

### ① 前贈与非課税枠の拡大 550万円から3500万円へ (住宅取得費用とした場合)

現在は、毎年110万円しか認められていない非課税の生前贈与は、今年1月から2500万円まで拡大した。(遺産相続の時点で相続される) 住宅の取得資金とした場合は3500万円まで認められる。

この制度でメリットがある人は、正味遺産額が8000万円(妻と子供二人の場合)以上の相続遺産がある層です。地元の地主や、資産家など富裕層には、メリットがありこのような人は、息子や娘にこの際土地や現金を贈与して家を建てるという需要が期待されます。

普通のサラリーマンでは余り期待できません。

### ② 株式譲渡益課税の26%から10%への大幅減税 (5年間の特例)

低迷する株式市場の活性化を目指して、譲渡益課税や配当課税の大幅減税が予定されています。

バブル期に40000円だった株価が5分の一まで落ち込んでいる現状では、減税を享受できる層は限られますが長期間保有する企業や資産家では言うてのメリットがあります。キャピタルゲインに見切りをつけて、株を売って、子供に贈与するか自分で住宅を建てるという需要も出てくる可能性があります。

### ③ 不動産取得税・登録免許税は大幅減額・特別土地保有税や事業所税の課税停止

税率を下げることになるが、これも個人の住宅取得では大きなメリットがなく、大企業の土地取得にはメリットが大きくなっている。特に特別土地保有税の停止や事業所税の新增設分の停止が大きい。

企業向けには、研究開発投資減税が目玉になっており研究開発費の10%を法人税から控除することになっており、研究開発投資の一番大きな松下電器やトヨタは5000億円以上、単純に500億円も税金をまけることとなります。

### ④ 年収1,000万円以下のサラリーマンは大幅な増税、

一方で、年収1000万円以下の層に適用される配偶者特別控除の廃止によって、所得税の課税最低限が下がり、専業主婦の家庭では、年間所得税・住民税があがる。更に、健康保険や社会保険料が現在は、毎月の給与額によって決められているが、ボーナスも含めた年間所得総額によって決められるようになる。このことでボーナスの割合が高かった中堅サラリーマン層では、保険料の大幅な増額になる。

また、医療費も本人負担が2割から3割負担と50%アップになる。

サラリーマン層の家計はますます苦しくなり、住宅の需要層としては期待できない。

**今年、金持ちターゲット。**という状況がハッキリしてきます。

ストックのしっかりした地主層、中小・中堅企業オーナー、大手企業の役員クラス、工務店もお客様もしっかり儲けている人しか、成長を享受できない時代になったということです。

今年、年金制度の改革が最大のテーマになり、合わせて消費税のアップが検討されています。塩川財務大臣も「今年の夏までに方向性を明らかにする。」と言っていますし、奥田経団連会長も毎年1%ずつ上げるといふ過激な発言も報道されています。

## バリアフリー工事の進め方（リフォーム編）

### 本人の生活している場所で相談する事が大切

高齢者や障害者の生活上不便・不自由を解消する為に行われるのが通常である。多くは、本人ではなく、発注者との打合せとなっている。つまり、本人が立ち会わない形で行われている。

それは、本人が入院中であつたり、あるいは本人を相談場所まで連れていく事自体が大きな負担になるからです。しかし、本人の不自由さ・困難さは、本人、次に医者（リハビリ介護担当者）が良くわかると考えるべきです。現場で本人の立会いができれば最高ですが、必要であれば入院先の本人あるいは、介護支援者に本人の状況を聞き理解してリフォームをプロの目で提案をするようにしたいものだ。また、リフォーム後も介護者が必要な場合は、その介護者の軽減という視点も必要になる。（少なくとも、単なる介護・バリアフリー対策商品をそのまま当てはめるだけでなく、得意の技術で対象者にあつた改造など手を加えた形で提案してほしい。）

### 注意したい点 例

#### ①入浴動作が困難だから改造したい！

本人の残存能力がどの程度あり、また、その困っている動作は浴槽への出入り、洗体、機器類の操作のいずれの利き腕動作なのか、さらに、どのように困っているか、どのようにしたいのか、しっかり聞き出そう。

#### ②高齢者は、聞き出そうとしても話したがらない。

「老い先短い自分の為に…、それでなくても世話になっている。」などで大きな費用負担に遠慮がちになっている事が多い。この場合の対応の一つとして、むしろ本人さんより介護者の軽減または解放という大きなメリットがあることを説明するようにしたい。

#### ③この工事の対象者が、固定的障害か（事故などによる障害）、進行性疾患か、加齢による身体機能の低下がさらに進行するかを見極めて、何回も工事をしないで良い方法を提案するようにしたい。

### 積極的に聞く！

特に、本人と面談ができれば…。

- 1 受容的な態度と言葉で話の理解を示し話の先を促す  
時折うなずく、「そうですか」「なるほど」「そうですね」など
- 2 相談者の話した内容の一部を反復することによって、傾聴の意思表示をすると同時に、重要なポイントの意識化を喚起する  
「〇〇ということですか」
- 3 明確化を行う  
相談者の話を簡潔に要約し、確認する、などがあげられる。
- 4 慎むべき行動や態度、言語表現の例として  
(ア) 記録を取ることに集中してしまい、相談者の方に視線がいかない。  
(イ) 時間を絶えず気にする  
(ウ) 「その話は先ほど聞きました」などと、話の腰を折るような言い方などがあげられる。

### 良く聞くこと以外の基本姿勢

（下記の6つ事を通常の住宅営業に置き換えて見てください！）

積極的に理解するように努める  
よき援助者となるように  
秘密保持を厳守

ありのままを受け入れるように  
よき観察者となるように  
「説明と同意」を厳守

各部屋で検討される段差の解消や手すりの取り付け、スペースの配慮といった基本技術の習得は、住環境整備をより具体化していくうえで不可欠である。配慮すべき共通事項の特徴やケース、解決の為の手段について解説する。

## ■ バリヤフリー 共通基本技術編

各部屋で検討される段差の解消や手すりの取り付け、スペースの配慮といった基本技術の習得は、住環境整備をより具体化していくうえで不可欠である。配慮すべき共通事項の特徴やケース、解決の為の手段について解説する。

### 2 手すりをつける

#### ① 手すりの形状

形状は円形を基本とするが、慢性関節リウマチ等で手指に拘縮があり、巧緻性が十分でない時には、手すりを握らず、単に手や肘をのせて移動する方法もとられる。したがって利用方法を考えて、必要な形状を検討する。

#### ② 手すりの直径

階段や廊下での手すりの直径は、手を滑らせながら使用するので通常はしっかりと握る事はない事、広い空間で使用される手すりは、ある程度の太さがあった方が安定感がある事、などにより、32～36mm 程度とする。

トイレや浴室などで上下移動、移乗用に使われる手すりの直径は、しっかりと握ったときに親指と他の指先が軽く重なる程度がよいとされ、28～32mm 程度とする。

#### ③ 手すりの取り付け

在来工法の場合、間柱への手すりの受け金具の設置を安易に考えがちであるが、間柱自体に手すりの受け金具を取り付けることは避けるべきである。手すりの受け金具は3本の木ネジで壁面に留める場合が多いが、間柱の幅(35～40mm程度)では2本のネジしか留められず、十分な支持が得られないからである。(図9)

枠組み壁工法で構造用合板を使用する場合は、全ネジタイプの木ネジを使用して手すりを取り付けることとし、せこうボードを使用する場合は手すりの受け材であらかじめ下地を補強して、それに手すりを取り付ける。

手すりを取り付ける位置(手すりを設置することが予測される位置)には、壁下地補強を行う。壁下地補強は、現在検討している手すりの設置位置よりも広範囲にわたって行い、対象者の身体状態の変化にも対応できる様にする。

いずれにせよ、施工者は、高齢者がどのような動作・姿勢で手すりを使用するのかをよく理解し、手すりが堅固に取り付けられるように配慮する。

図7 エアタイトの設置例

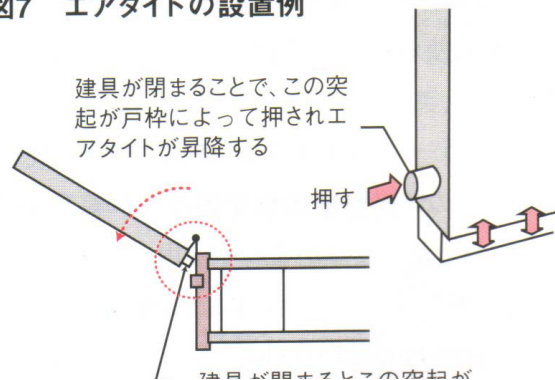


図8 手すりの端部の形状

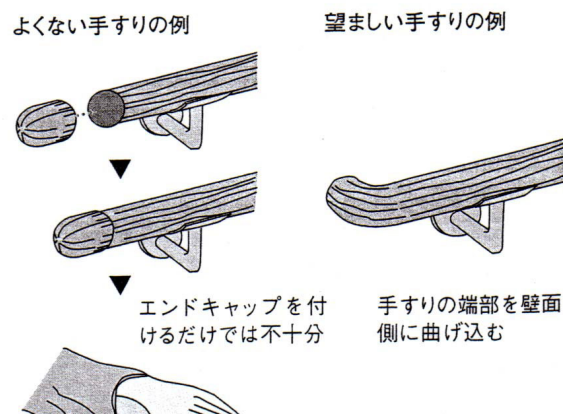
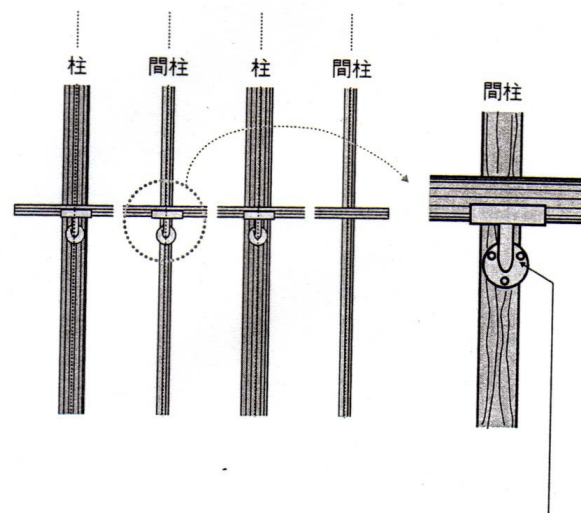


図9 手すりの取り付け位置



間柱の端部に手すり受け金具がくるので木ネジが利きにくい