



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 改正建築基準法施行後の現場の状況！

戸惑いの中での、手探りの現場対応！

建築コストの上昇を懸念！

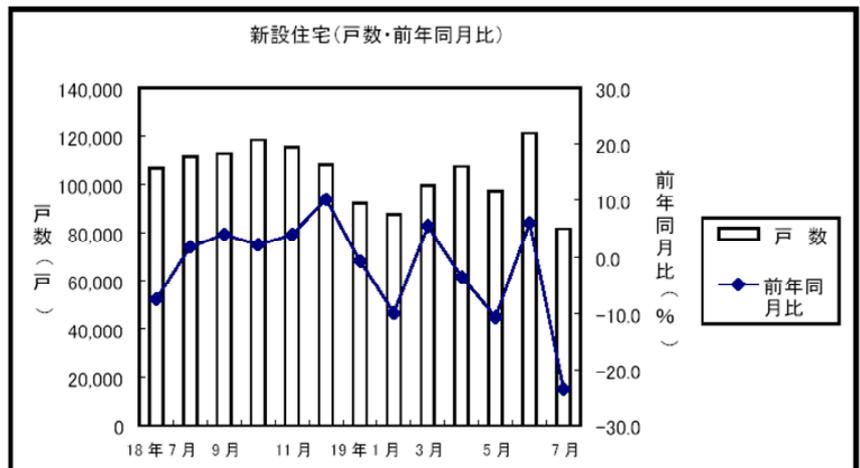
本年6月20日より改正建築基準法が施行されました。耐震強度偽装事件の反省から、建築物の安全性の確保に向けて、建築現場での厳しい対応が求められています。このため改正法施行後の現場ではその対応についてさまざまな問題点の発生や、変化が発生してきております。今回、改正法施工後の現場の状況の変化についてみてみます。

目次	
特集 1	改正建築基準法施行後の現場の状況！ 戸惑いの中での、手探りの現場対応！ 建築コストの上昇を懸念！
特集 2	『データにみる』住宅を取り巻く環境 第10回 住宅資材の供給（4） 合板の状況

（1）法改正の影響大 7月の新設住宅着工件数激減

改正法が施行された6月には、改正法の施行前の駆け込みによって住宅新築着工数が121,149戸に膨れあがっていますが、施行後の7月の着工数は、81,714戸で前年同月比23%減となり、平成9年以来の十年ぶりの大幅減少率となりました。又季節調整後の年率換算の着工数は947千戸となり、40年ぶりに100万戸割れの状態になりました。このような大幅な減少は、改正建築基準法の施行の影響が大きいと見られています。つまり制度改革への現実的対応が遅れ、事務遂行の準備がきちんとできていなかったため現場の確認審査が滞り、着工が遅れたのが原因とみられます。

現場では、審査する側、申請する側ともに戸惑いがあり、確認申請および審査件数が落ち込んだものと思われます。



出典：国土交通省「住宅着工統計(平成19年7月分)」資料より

（2）影響の大きい改正点 住宅コストの上昇は必至

確認審査および検査の厳格化 書類の差し替え不可という厳しい現実

今回の改正で、全ての建物に共通して課された規定は、「確認審査および検査の厳格化」ということです。

このことによって、確認審査中に計画変更がある場合、従来のような図面および書類の差し替えは認められず、再度新たに申請のやり直しとなりました。再申請となると申請費用の負担と着工の遅れという問題がでて

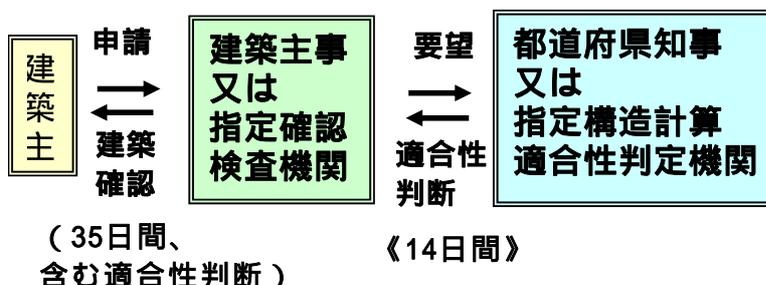
きます。いずれも住宅建設コストの上昇に繋がります。この回避のためには今後は、お施主様との要望の打合わせ、仕様の打合わせ等を綿密に行い、後日計画変更が生じないようにしておくことが必要になります。ただ、住宅建築の際にはお施主様の夢や希望を実現しなければ、なかなか満足してもらえませんので、途中で変更が出来ないということになれば、お施主様との間で、ギクシャクとした関係が出来上がることもあります。今後の入念な打ち合わせで顧客との信頼関係をきちんと築いて行くことが重要になってきます。

審査に要する期間が長期化し、工期も長期化

今回の改正で、四号建築物等木造2階建て以下の小規模住宅では、確認審査の期間は従来どおりの7日間とされていますが、木造3階建て以上の住宅など構造計算書を要する住宅では、これまでの審査期間の21日から35日に変更されています。このため確認審査に要する期間が全般に長くなり、工期も長くなっています。現状では特に構造計算が必要な木造3階建て住宅については、審査の遅れが目立っています。審査する側に審査の基準が明確でないことに対する戸惑いがあるためです。

確認申請に係るコストの上昇必至

構造計算適合性の判断



出典：国土交通省「建築基準法施行規則等の一部を改正する省令」資料より弊社作成

木造3階建ての物件は申請が混乱

上述のように、今回建築確認申請に新たな取り組みが行われ、建築確認審査および現場検査の厳格化が行われていますが、これまでのところ木造2階建ての住宅などいわゆる四号建築物については、申請・審査基準が厳しくなったものの、申請に必要な図書類等に大幅な変更は無く、これまでと同様に申請が継続されています。

しかしながら、木造3階建て住宅など構造計算が必要な建築物では、新たな基準の確認が必要であることおよび安全性の確認に必要な添付書類が増えたことなどもあって、申請を受ける側も、申請を出す側も、手探りの状態が続いており、又確認機関によっては、はっきりとした構造計算の基準書が国から出され基準が明らかになるまで、申請を受付しないところも出てきており、現場の混乱が出てきています。

木造3階建ての物件は建築士の作業とリスクが増大 全般的に設計料の上昇は必至

また木造3階建ての物件の構造設計を行う建築士事務所では、後述のように構造計算での安全性を証明する書類が増えていることや、申請図書間の整合性を確認する作業など、これまで以上に作業が増加しています。又確認機関とのやり取りにこれまで以上に時間が割かれることなど作業量と拘束時間の両方が増加する一方です。加えて構造計算業務に係ることによって、建物に対する構造面での責任が増加しています。このような状況ですので多くの設計事務所が、作業量とリスクの両面の増加から設計料の値上げを求めています。適切な費用が得られなければ、多くの小規模の設計事務所が積極的に木造3階建て住宅の仕事を行えない状態になり、これらの業務を敬遠することにもなりかねません。作業量の増加は四号建築物でも同様の状況ですので、今後は全般的に設計事務所のコストが増大して、設計料が上昇してくることが予想されます。

(3) 構造設計の必要な物件の状況

構造計算を行った物件には必要書類が増加

木造3階建ての物件のように、法律上構造計算が必要な物件がありますが、今回の改正で、構造計算を行う物件については、次のような書類の作成作業が新たに必要になってきました。設計士の作業量が大幅に増えたわけです。又設計士の責任が重くなりました。

構造計算など構造設計に携わった建築士の名前を申請書に列記する

「安全証明書」を発行する

「構造計算概要書」を作成する

応力図等の書類を作成する

「安全証明書」の発行

「安全証明書」は構造計算の内容が間違いなく、建物の安全性は確保されているということを証明する書類です。今回新たに交付が義務付けられました。構造計算を行った場合は、必ず、計算を行った建築士が依頼主に発行することになります。

「構造計算概要書」の作成

「構造計算概要書」は構造計算を行った建物について、計算の背景となった環境、条件、および計算の際に適用した条件、方法などを詳しく、わかりやすく記載するものです。

ところが、この概要書そのものが大変厄介で、記載内容が細かく、すべての構造様式をひとつのフォームで記載することになっているため、木造の場合どの欄にどれだけ詳しく記載すべきか判断が難しいものになっています。又この書類作成には、使用素材のメーカー側のデータが必要になる場合もあり、資料集め、資料作成に費やされる時間も無視できません。S造も、RC造の建物も含め、申請時に記載内容の確認を行いながら、適切な書類作成が必要となる書類といえます。

業務の担い手は建築士 構造設計に係るプレカット工場は建築士事務所登録が必要

構造設計あるいは構造計算を行う場合は、建築士が行う必要があります。建築基準法および建築士法では、外注いわゆる下請けを利用することを制限しているわけではありませんので、下請けした会社又は個人が作業を行うことは何ら支障がありません。ただ、建築士の資格の無い者がこの作業を行うことはできません。但し、建築士の指示と指導のもとに社内の建築士の資格のないものが、簡単な作業を行うことは認められています。その場合の最終責任者は指示を出して作業を行わせた建築士です。

前述のとおり構造設計に複数の建築士が係った場合は、すべての建築士の名前が列記されることになります。従って、プレカット工場等で構造図である各階の伏図を作成することがありますが、これらの図面を作成する者は建築士である必要があります。又その建築士が帰属して伏図作成の業務を行うプレカット工場は、建築士事務所の資格を取っておく必要があります。

(5) 今後必要な現場での対応策

以上のようなことから、今後の住宅建設については、次のようなことが起こると考えられますので、様々な面から住宅建設に関するコストが上昇してくる要素をはらんでいます。従って、これらの点についての対応策を準備し、顧客をしっかり確保することが大切です。

住宅建設において今後予想される変化

計画変更が出来ないため施主との打ち合わせの長期化

設計に要する費用の上昇

確認審査期間の長期化と関係諸経費の上昇

建築確認内容と現場の施工内容の一致が必要

工期の長期化

以上によるトータルの住宅コストの上昇

第10回 住宅資材の供給(4)

合板の状況

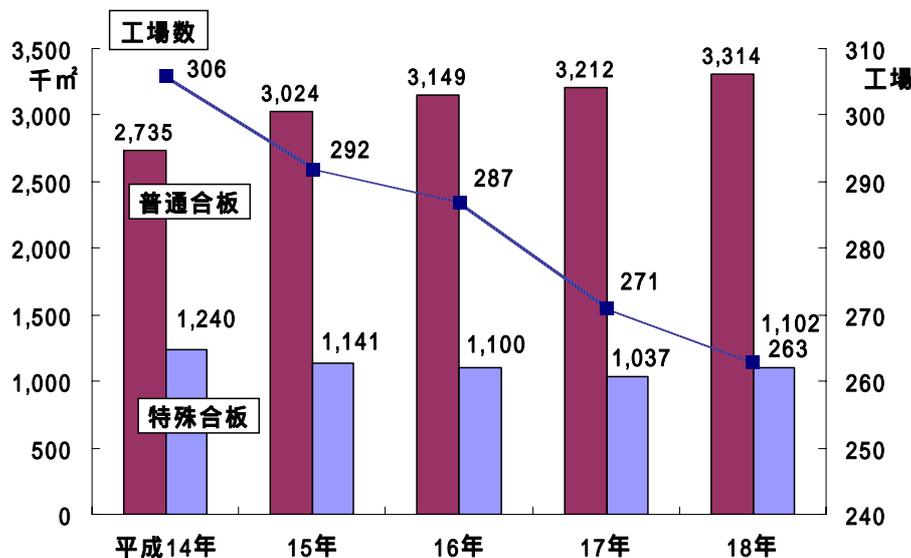
前号まで住宅資材のうちの木材の製材品について、全国の工場の状況、原料である原木素材の供給状況、製品の生産状況についてみてきました。木材を原料にするもうひとつの建設資材に合板がありますが、今回この合板の状況についてみてみます。

(1) 全国の合板工場は減少、生産量は増加

合板工場は減少

全国の単板および合板の製造工場は、右記のグラフのとおり年々減少の一途を辿っています。平成14年に306工場あったものが、4年後の平成18年には263工場までに減少しています。この原因には、原料である原木の入手が容易でなくなったことや、輸入合板との価格競争が厳しく価格の変動が大きいため利益の確保が容易でないこと、などがあげられます。合板は、世界的なマーケットの中で販売されていることから、生産国や消費国の需要状況によって、数量も価格も大きく変動しますので、日本国内だけで需給調整を行い、価格を調整することが難しいわけです。このため業界は常に市況の波にさらされて、価格の変動に一喜一憂しているわけです。

平成18年合単板工場数及び生産量



出典：農林水産省「平成18年木材統計」資料より弊社作成

工場の生産量は徐々に増加

上記グラフ並びに右表のとおり工場数は年々減少していますが、生産数量は徐々にではありますが、年々増加しています。特殊合板については平成14年に比べて減少していますが、普通合板は毎年増加の傾向をたどり、平成18年の生産量は3,314千㎡になっています。ただし、減少が続く中で、特殊合板は平成18年には前年より若干増加して1,102千㎡になりました。

平成18年合単板工場数及び生産量

単位：千㎡

	工場数	普通合板		特殊合板
		生産量	針葉樹合板	生産量
平成14年	306	2,735	1,339	1,240
15年	292	3,024	1,873	1,141
16年	287	3,149	2,150	1,100
17年	271	3,212	2,249	1,037
18年	263	3,314	2,484	1,102

出典：農林水産省「平成18年木材統計」資料より弊社作成

普通合板のうち針葉樹合板が年々増加

増加している普通合板の中であって、以前は太宗を占めていた南洋材合板は原料素材の輸出国の状況から減少し、針葉樹を原料とする針葉樹合板が中心となって、その生産量も年々増加しています。

この原料素材の変化の様子は次号でみてみます。