



# 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

### — 要注意事項 —

最近の住宅関連訴訟では、請負側に不利！

(消費者重視傾向が非常に強い判例が出ています。)

過剰トーク・過大広告には気をつけましょう！

1 建築基準法等の法律を遵守する事は最低限の義務であることは言うまでもない！

2 逆にそれ(基準法通り・性能表示の空気環境最高ランク)を守ったから、とって、  
シックハウス対策は完璧であると自分で解釈して表現することは危険！

シックハウス症状の発症する人は、それぞれ発症原因が異なる。それを無視して、当社の提供する住宅は、(基準法通り・性能表示の空気環境最高ランク)を守っているから「万全なシックハウス対策済み！」のような表現はしない事。

正しい表示例「当社は、法律で定められている内容を満たしている！」

「性能表示制度の空気環境に関するランクは最高ランク」

「当社は、健康対策には細心の注意を払っていますが、お客さまのご家族の中に特にアレルギーなど敏感な方が居られましたらお申し出頂きますようお願いいたします」 e t c

3 今回のシックハウス対策のみならず、今後の営業トーク並びにチラシ広告には細心の注意をしよう！

### 続報

24時間換気システムの義務化(原則)の対応策

1 換気回数 0.5回/hを目指す時の注意点

現行のJAS FCO=F☆☆☆

の建材を居室に使用できる面積は、床面積の2倍まで



つまり、床材FCO=F☆☆☆と天井にE0相当のクロスもしくはF☆☆☆の建材を使用すると、壁面等はF☆☆☆☆相当以上の建材もしくは、ホルムアルデヒドの発散しない材料を使用する事になる。

2 換気回数 0.7回/hを目指す時

現A行のJAS FCO=F☆☆☆

の建材を居室に使用できる面積は、床面積の5倍までのため現行のF☆☆☆建材は壁面等にも可能と一般的には解釈できる

### 目次

特集1：基準法改正  
「シックハウス対策」続報！  
連載：バリアフリー(リフォーム)

### 3 換気設備を選択する時、通常換気システムは4通りあります

第1種換気設備 給気・排気の両方が機械換気であるものを指します

第2種換気設備 給気のみ機械換気であるものを指します

第3種換気設備 排気のみ機械換気であるものを指します

第4種換気 自然換気によるもの（これは決められた換気回数を実施させる証明が困難）

一般的には、第1種の換気設備が換気量を確保するのに有効とされています。

また、コスト軽減策として第3種も採用されがちです。ここでは、ショートサーキット現象を起こさない施工が重要となります。よって、確実に全般換気が指定の回数に対応できる事が肝要で、取付さえすれば良いと軽く考えないほうが良いでしょう！

特に、最近の裁判の状況等を見ると請負側に不利な判例が出ているようです。特に、確認申請もOK、完了検査済み証もあるから～、といっても訴訟が発生している事実を知ってください。すなわち、これらのリスクはビルダーが負うことになるという事です。

\* ショートサーキット現象とは、特に第3種では給気は自然給気となる為に、（遠い居間の空気を確実に排気（換気）できれば良いのですが）排気口の近くの隙間・レンジフード等からショートカットされてしまう現象をいう。

\* つまり、室内（遠い居室など）の換気が不十分になり、目的を達成できない事も予測されます。＝瑕疵となる恐れがある。

## 換気設備の採用のポイントと価格

### ポイント1

天井裏等については、下地材をFCO＝F☆☆☆の建材とするか、機械換気設備を天井裏等にも設置する

### ポイント2

換気回数を0.5回or0.7回にするか？

いづれにしても、設計図面で計算をする必要があり、なお、各換気扇の風量計算と確実な空気の流れの道の確保と確実な施工が重要です。

## 価格の検討

1 ダクト方式とダクトレス方式

2 第1種と第3種 　　いずれも後者が安価です。

当社では、

- 1 プランによって確実な計画換気をご提案します。
- 2 ご希望のどの方式にも対応できます。（熱交換方式もご提案します）
- 3 価格優先のご希望にも、ご提案もできます

7月1日施行は何をもって施行されるのか？

着工日ベース = 7月1日着工分から

よって、7月1日以降の着工商談分は改正基準法に合わせた予算を提案しないとビルダーの負担になりかねませんのでご注意ください！！

## 良く聞くことの意味について

(通常の住宅営業と置き換えてみてください)

我々工務店側の目的は、当然ながらリフォーム（できれば、大型の工事）の受注をすることにあります。また、相談相手（お客様）も頭の中では理解されている。

その相談相手（お客様）には、いくつかのタイプがあります。

- 1 何とか良い仕事をしてもらう為に、我々（工務店）側の話をよく聞いて対応したいと、その気持ちが前面に出るタイプ
- 2 自分の目的をある意味、一方通行で話してくるタイプ
- 3 （すでに）とにかくいろいろな業者に相談をされていて、どこに工事をしてもらうか？決めかねているタイプ。
- 4 自分の要望が伝わり難い為に、業者選定に悩まれているタイプ

特に、1のタイプの方は比較的対応しやすい。我々工務店側も気持ちが入りやすいので自然と誠実に商談を進めていきやすい。（ただし、間違っても自分のペース（良く聞かず鵜呑みにして）を進めてしまうと後々不満足を与えてしまう結果になる。）

2・3・4のタイプの方は、なんだかむずかしく思いがちになってしまう。

そこで、ちょっと考えてみよう！（このお客様はどんな人か？）

- 1のタイプ……比較的年輩の方が多いと思われる。ある意味人生経験をされていて自己主張より聞いてから～。
- 2のタイプ……自己主張があり自分の中にすでに完成イメージを強く抱いているケース。
- 3・4のタイプ…自己の思いをうまく伝達できなくて、理解してもらえないから困っているケース

\* さまざまなケースがあると思われませんが、  
まず、このお客さんがどんな事に困っておられるか、何を希望されているのか？  
想像しながら、確認しながら聞き上手になってみては。

## <対応の仕方の一例>

よく聞いてから、次のステップへ

- ①アイデア・過去の事例など、できるだけ目に見える形で提案をする。
- ②その要望される工事がそのお客様の場合、本当にできるかどうかを現場（下地など要因）を確認して説明すること。
- ③要望通りできない場合、その理由を現場に合わせて説明をする。  
(その際、予算にもよりますが？と切り込んでいく。)
- ④その上で、新たな代替え提案をする。

## <高齢者・身障者向けリフォームの進め方>

大まかな初回面談での対応イメージは、今までの連載で述べてきましたが、今回は具体的なチェックシートを提案していきます。

## 一スペースの配慮一

### ■ モジュールと尺貫法

車椅子や床走行式リフトなどで移動したり、トイレや浴室で介助を受けながら生活動作を行うとすると、既存の廊下や幅員寸法では狭すぎる事が多い。

必要なスペースを確保する工夫として、「モジュールをずらす方法」「壁・柱を取り外す方法」の2つが考えられる。

### ■ モジュールをずらす方法

モジュールをずらす方法は、主に新築や大規模増改築に用いられる。

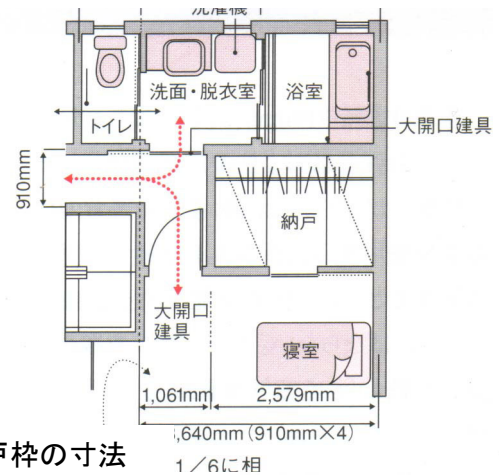
廊下やトイレ、階段などの幅は、通常芯一芯で910mm（3尺）で造られている。この場合の有効幅員は壁の内法寸法で最大780mmとなる。この狭さゆえに、車椅子使用者の生活動作や介助動作は困難となる。

また、柱芯一芯910mmの間隔で建てられた柱間に納まるように考えられている建具枠の内法寸法は、通常700～720mm程度となる。したがって、建具を取り外した枠の内法寸法を通行幅としても、700～720mm程度では介助移動や自走用車椅子での通行は困難となる。したがって、新築や増築を含む大規模改造の場合、必要箇所（高齢者や障害者が使用する部屋と寝室やリビングルームを結ぶ動線など）では、モジュールをずらし必要な部分の幅を広げることで対応する。

### ■ 壁・柱を取り外す方法

壁・柱を取り外す方法は、部分的な増改築に適している。木造住宅には、構造的にみて、取り外せる壁・柱と、筋かいなどが入って取り外せない壁・柱がある。設計者や施工者に図面を見せて、取り外せる壁・柱と取り外せない壁・柱を確認した後に住宅改造計画を行う。改造しようとする部分に上階部分がある場合は、壁・柱の撤去、移動は一般に困難である。仮に可能となった場合においても、他所で補強工事を行うことを原則とする。また、撤去、移動を行う場合の工事費用を事前に概算で設計者や施工者に示してもらい、改造費用をあらかじめ検討する。

モジュールを広げた通路幅を確保した例



戸枠の寸法

