

JBNニュース 7月 2014

Information

講「JBN省令準耐火構造」および「木造住宅の防耐火・JBN仕様」利用講習会

「省令準耐火構造利用講習会」と「木造住宅の防耐火仕様講習会」を全国6ヶ所で開催いたします。なお、本仕様の利用のための条件や特典につきましては下記に記載しております。大手ハウスメーカーが標準仕様としている省令準耐火や防耐火について、この機会にぜひお取り組みください。

内容:第一部「JBN省令準耐火構造」利用講習会

9:30~12:00(受付9:15~)

◎住宅金融支援機構省令準耐火構造の仕様基準のポイント(改正省エネ基準の基本事項も解説します)

講師:住宅金融支援機構

◎JBN省令準耐火構造の仕様について

(主な特徴:柱・梁のあらわしが可能となります) 講師:JBN

◎火災保険について

JBN省令準耐火火災保険案内センター(住宅あんしん保証)

第二部「木造住宅の防耐火・JBN仕様」利用講習会

13:00~17:00(受付12:45~)

◎防耐火性能の高い木造住宅の設計・施工指針

~木造らしさを生かした防耐火性能の高い家作り~DVD講習

◎大臣認定JBN防耐火構造の仕様の利用方法について

~木材を用いた外壁の防火構造/縦張・横張・よれ張~JBN

受講資格:JBN会員(工務店会員)

受講費用:全部参加【省令準耐火及び防耐火講習会の受講】1名あたり13,000円、第一部参加【省令準耐火講習のみ受講】1名あたり10,000円、第二部参加【防耐火講習のみ受講】1名あたり3,000円

利用方法:

省令準耐火	防耐火
①本講習会を受講し、登録申請	①本講習会を受講し、登録申請
②「住宅履歴(いえもり・かるて)」に物件登録	②「住宅履歴(いえもり・かるて)」に物件登録
③契約図書に専用の特記仕様を使用	

※省令準耐火/防耐火共に受講者が退職した場合、本仕様は利用できなくなります。

日程・講習会会場:各会場9:30~17:00、第一部9:30~12:00(受付9:15~)、第二部13:00~17:00(受付12:45~)

※受講料は、申込受付後、請求書を郵送させていただきます。

※使用するテキスト・資料等はJBNでご用意いたします。(木造住宅工事仕様書除く)

JBN省令準耐火構造について

火災保険料の割引(一般的な木造と比較し保険料が約半額になります)が受けられます。

(1)省令準耐火構造の住宅...

省令で定める基準に適合する住宅をいい、建築基準法で定める準耐火構造に準ずる耐火性能を持つ構造

【基準】

①外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第8号に規定する防火構造であること

②屋根が建築基準法施行令第136条の2の2第1号及び第2号に掲げる技術的基準に適合するもの(不材料で造り又は葺く等)であること

③天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分以上耐える性能を有するものであること

④①~③に定めるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること

(2)省令準耐火構造のメリット

①火災発生時に避難する時間を稼ぎます。(室内の壁・天井に15分の耐火性能、外壁・軒裏は隣家の火災からの延焼を防ぐ30分の防火構造)

②その結果、火災保険料が大幅に安くなります。(建設地や保険会社にもよりますが、通常の木造軸組工法に比べておよそ4割~6割程度保険料が安くなります。)

③平成24年8月1日に変更承認を受け、下記の内容が改訂されました。

- 1)日本全国で建設可能
- 2)柱、梁が全面表しで設計施工可能
- 3)メーターモジュール対応

火災保険料の例(参考)

2,000万円で新築住宅を建て、
保険期間35年で一括払いとした場合の火災保険料の例

	一般の木造住宅	省令準耐火構造の木造住宅
神奈川県	⇒保険料 727,190円	保険料 356,190円

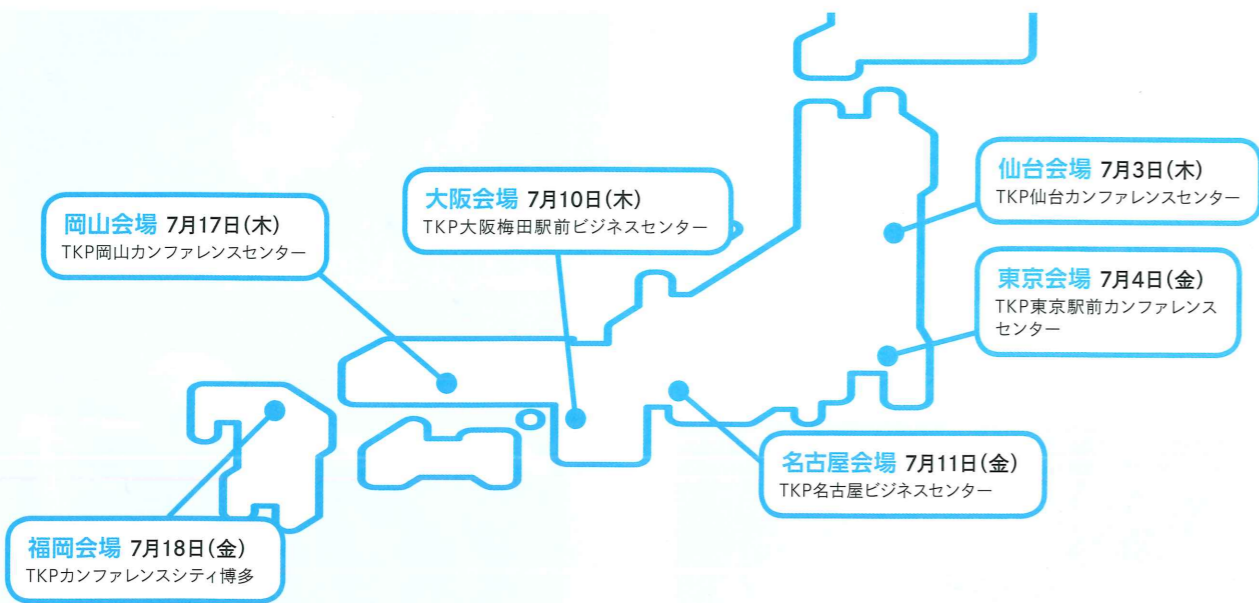
※保険料は、地域や保険会社によって異なりますので、詳細は保険会社に確認が必要です。

※JBNでは、三井住友海上と提携し、割安な保険を提供しています。(JBN省令準耐火火災保険案内センター)

防耐火について

JBNでは木製板張りの外壁防火構造の大臣認定を取得しています。防耐火性能の確保のためには、仕様および理論の正しい理解とそれにもとづく確実な施工が不可欠です。講習会では基礎理論、仕様と設計施工上の注意点の解説、事例等の紹介を行います。工務店の高い技術と地域材の活用機会を広げ、安全で魅力ある住まいと街なみづくりにご活用ください。

※講習会を受講すると「準防火地域、法22条区域においても、外壁に木板等を貼る」施工が可能となります。



発行/一般社団法人 JBN

〒104-0032 東京都中央区八丁堀 3-4-10 京橋北見ビル東館 6階

TEL 03-5540-6678 FAX 03-5540-6679

Mail jbn@jbn-support.jp HP http://www.jbn-support.jp



FSC® 森林認証紙と植物油インキを使用し、環境にやさしい「水なし印刷」を採用しました。

©JBN 禁無断転載

Contents

02 Topics

長期優良住宅化 リフォーム推進事業

一いよいよ本格始動



03 JBN 通信

「中古住宅流通WG」 シンポジウム開催



連載 **連携団体**

今月の連携団体は **山梨県**

04 Information

【講習会・セミナー・見学会】

- 講習会 1件
- セミナー 0件
- 見学会 0件

01 一般社団法人JBNは 法人化6年目を迎えました。

「重要になる地域工務店の役割」



一般社団法人JBNは法人化6年目を迎えました。

昨年11月には皆様のご協力のもと5周年記念 広島大会を700余名の参加をいただき盛大に行うことが出来ました。

6年目のJBNは新しい若い理事を迎え、事務局を充実し、創業時の組織から安定継続の組織への新体制で「工務店による工務店の為の組織」を実践して参ります。

本機関紙も「JBNニュース」と名称・内容を一新し、事務局にて編集・発行することとなりました。

今工務店業界は新築マーケットが収縮する中、生き残り競争が始まっています。JBNの役割はますます重要になります。工務店は地域に必要なだから存在し、必要だから継続してゆける業体なのだと思います。自ら「元請工務店」として継続を宣言した工務店に対してJBNは具体的に次のような支援をして参ります。

- 1.長期優良住宅へ 新築+リフォーム対応支援
- 2.中古流通マーケットへ(売れる・貸せる・借りられる)参入の為の支援
- 3.中大規模木造建築へ地域工務店参入支援
- 4.「家守り」に地域工務店のしくみ作り支援
- 5.JBN型人材育成(技能者・技術者)システム支援
- 6.協力会員との連携を深め、工務店に新情報支援
- 7.継続の為、次世代の経営者を育てる(次世代の会)支援
- 8.全国組織として各種保険等を特定団体としてのメリットの追求支援
- 9.工務店に必要な技術の研究開発を工務店が使えるものにする説明会の支援
- 10.全建総連とJBNで組織した(一社)全木協のしくみで各県と災害時仮設・復興住宅の建設協定を結び地域に在来工法のアピール支援

以上の項目を支援して参ります。1つでも自社のものにして、地域工務店として継続してゆきましょう。

JBN全国大会 in 神奈川 2014

「東日本大震災と日本の将来」
内閣府大臣政務官・復興大臣政務官
衆議院議員 小泉 進次郎 氏

日時
10月9日(木) 式典 13時~
10月10日(金) 分科会 10時~

JBN省令準耐火構造の変更承認がされました。 さらにご利用しやすくなりました!!

【主な変更点】

- ①工務店サポートセンターからJBNへの商号変更
- ②長期優良住宅化リフォーム推進事業の本格始動に伴い、本仕様に適合すれば改修工事も対象となる事が承認されました。
- ③JBN仕様では、大壁・真壁を問わずオール4寸柱が規定でしたが、大壁に限って105mm角の柱が承認されました。
- ④平成25年11月1日発、機構の省令準耐火仕様の緩和措置に対応詳しくは講習会にぜひご参加を。

長期優良住宅化リフォーム推進事業が いよいよ本格始動しました*

TOPICS

戦後の住宅建築施策方針の歴史は、まず昭和41年より開始の住宅建設五ヵ年計画を8サイクル40年間に渡り行ってきました。それは、住宅難の時代を解消したのち、経済成長期の住まいを「量から質」へと一定水準に引き上げる効果の役割を果たした上、市場ストック重視へ導くこととしました。平成11年住宅品質確保促進に関する法律が制定され、消費者の安全・選択基準が示され、結果として住宅の取得に関して一定の安心の礎を築き、平成18年住生活基本法の成立により、国民の住生活を安全・安心で暮らせ、街並み環境も含めて豊かにする方針に転換されたのを受け、平成20年長期優良住宅の普及の促進に関する法律が制定しました。翌、平成21年に施行規則が定められ現在に至っています。

既存住宅の長期優良住宅化リフォーム 【性能向上リフォーム】は必要なのだろうか？

本推進事業の目的のひとつでもあるストック住宅の活用が重要なテーマです。現在の日本の住宅戸数は十二分に満たされており、すでに総世帯数を大幅に上回っています。したがって、新築を大量に建てるよりも、すでに建っている中古住宅を「如何に優良住宅化していくか」ということに重点を置くべきです(平成20年度の総務省調査結果757万戸⇒本年7月に最新データが発表される予定)。確かに、災害大国でもある日本において、自然災害への安心・安全のために耐震性向上は必要です。低炭素社会を実現するためにも、省エネ性能を上げることも大切です。超高齢化社会を目前にして、よりバリアフリー対策をしていくことも喫緊の課題です。しかし、前述のとおり20年後には資産価値ゼロとなる現実があります。なぜなら、売却時の中古住宅の査定は現行の近隣売却取引事例比較法による評価法が一般的であり、融資面で

も特に有利に働くことはありません。これは日本人が、できれば新築が良い、という価値観からかも知れません。戦後の住宅不足で「とにかく大量に」と建てられた住宅の質があまり良くなく、傷んできたら壊してまた建てる、という形が定着し、リフォームするという考え方が浸透してこなかったこと、日本の固定資産税評価方法が、木造住宅では築20～22年、鉄筋コンクリート造の住宅なら47年経てば、一律で建物の価値がゼロになるというしくみであることが挙げられます。一方「もったいない」という文化も持っている民族であり、たとえば築70年の文化住宅を上げ家(曳家)し、基礎を打ち直し、耐震性・耐久性を高めた住宅に改修するケース、愛着のある我が家だからこそ、たとえ建て替えるより予算が掛かったとしても全面改修するというケース、外壁のメンテナンス・外観の陳腐化改善がきっかけで外張り断熱工事を同時に工事することで快適性も一気に向上する同時改修のケースもあります。また利便性の追求で最新の設備交換でデザイン性を重視するケース、収納・フレキシブル空間・趣味室・地下利用など、性能向上以外のリフォームも枚挙に暇がありません。更に、流通市場が求める住まい方に対応すべく、まだまだ使える和室をリビングに変更する改修などを行い、中古流通を推進することもあります。

即ち、住まいには構造・設備交換などを検討する物理耐用年限に属するものと、省エネ性・家族構成の変遷、使い勝手や住まい方に起因する間取り等の社会的耐用年限に属する建築動機があるわけで、性能の切り分けがだけが必要なのではないと考えます。実勢価格、担保評価額、賃貸価格が下がりにくい場合によっては上がることもさえる、そのことが「国民が住宅投資する累計額を減らさない」ための最重要のポイントと考えるべきです。

*詳しくは会員専用ページにて


長期優良住宅の認定制度

長期優良住宅の認定制度

○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政が認定
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能**

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件
劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、可変性[※]、バリアフリー性[※]
※共同住宅のみ

<2>社会的資産として求められる要件
高水準の省エネルギー性能、
基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)

<3>長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件
住環境への配慮、住戸面積

既存住宅について

現行では新築住宅の認定基準はあるが、既存住宅の増改築の認定基準がない。
⇒法律制定時、附帯決議にて検討の実施が決議

【附帯決議】 (20.11.27国土交通委員会)
政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、ストック重視の住宅政策への転換という住生活基本法の基本理念を踏まえ、改修・維持保全、流通の促進等により、**既存住宅の長期使用化を図るとともに、既存住宅への長期優良住宅の認定の在り方等について検討を行うこと。**

JBN 通信



「中古住宅流通WG」シンポジウムを開催



5月22日(木)13:30～16:30、すまいるホール(東京都文京区)で開催したJBN中古住宅流通WG活動報告シンポジウムについて報告します。

中古住宅流通WGは、JBNとしての中古住宅流通への取り組みの方向性を導き出すため、全国各地の先進事例の調査やキーパーソンからのヒアリング調査などを平成24年4月から1年間実施してきました。後半には、委員各社が実際に中古住宅流通への取り組みを開始し、試行錯誤の中から具体的成果を出すことを目指しました。

シンポジウム冒頭、主催者あいさつで青木会長は、「住宅は、『造る・建てる』の時代から、『直す・貸す・売る』という時代になる。建築と仲介が手を携え、住宅を資産として流通させることができるよう、努力していかなければならない。今日はそのスタート」と述べ、工務店が中古住宅市場に参入していく必要性を訴えました。

「国土交通省住宅局住宅生産課住宅ストック活用・リフォーム推進官の松野秀生氏」「国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産政策調整官の矢吹周平氏」は、人口の減少による新築着工の落ち込みや住宅取得者の資産の減少を示し、新築から中古流通リフォームビジネスへ期待されていることが紹介されました。

続いて、株式会社 価値総合研究所主任研究員の小沢理一郎氏は、現在全国各地で進められている中古不動産流通市場活性化に向けた事業者間連携について紹介し、消費者対応や専門知識の習得における連携の必要性やこれまでの成果などについて説明しました。



連携団体

in 山梨県

山梨県木造住宅協会は富士山のふもと山梨県甲斐市に拠点を置き、平成22年に設立した会員数70社(正会員44・賛助会員26)の小規模な会ですが、対外的には「地域協議会」の事務局を務め「住宅省エネ化事業」「地域型住宅ブランド化事業」「担い手育成事業」等、様々な事業に取り組んでおります。独自には「県内外の現場見学会」「長期優良住宅のための講習会」「自宅柱の伐採ツアー」「春のお祭り・住宅フェア」等を実施し、地域の大家さんの手による地域の木を活かした住まいづくりを実践しています。

一人大工さんも多い当会では「大工さんが元気に、いつまでも活躍できるように」が合言葉です。会員一人ひとりとの距離を縮めるため「本音で語ろう・ひざ詰め懇親会」を毎月企画するなど、地域に根差した「工務店をサポートする」仕組み作りに知恵を絞りながら、世界遺産の富士山に負けたくないような「頼りになる協会」を目指して活動しています。



自宅柱の伐採ツアー



春のお祭り・住宅フェア