

建築士事務所協会・當間卓さんに聞く

多世帯で住む、職住近接&賃貸、自分で作れる所は作る、中古を生かす…。住まいは住む人次第で、どのようにも造れる。そんな家づくりの考え方を、県建築士事務所協会住宅委員長の當間卓さんは、2014年10月に開かれた県主催の「住まいのパネルディスカッション」でテーマに掲げ、訴えた。「建築費アップや人手不足の今だからこそ、柔軟な発想で多様な住まいを考え、工夫することが大切」と説く。話を聞いた。（我那覇宗貴）

建築費増や人手不足が背景

なぜ、多様な住まい？

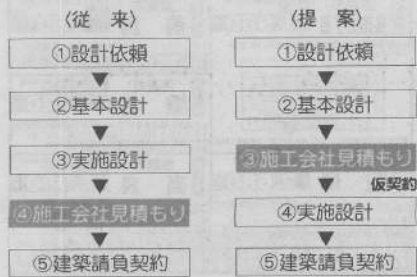


「家族でじっくり話し合い、住まいで本当に必要なものを見極めてほしい」と話す當間卓さん。2014年12月17日、那覇市楚辺の集設計。

どうすれば？(その2)

「実施設計」前に見積もり

現在の状況で着実に家づくりを進める方法として、當間卓さんが提案するのが、施工会社への見積もりを、従来の実施設計後ではなく基本設計が固まる段階で行う方法だ（下図）。基本設計は間取りや主な仕上げ、実施設計は、施工に必要な詳細な寸法などを決める。



これまでは建築費が確定する実施設計後に見積もりを取っても、設計当初との金額差はほとんどなかった。しかし、建築費が上がり続ける現在の状況では金額差が大きくなり、建築費が折り返わずに頓挫する可能性が高い。そこで、基本設計が固まる段階で見積もりを取ることで、建築費をある程度固定させ、予算オーバーを防ぐ狙いがある。

見積もりは、建築士と施主、それぞれが探した施工会社から取る。その際、平面図・立面図・断面図・仮定断面図が必要になる。「出てくる見積もりの精度は9割程度。精度の高さがポイントになるので、信頼できる建築士に施工会社を探してもらおうのも一つの手」と説明する。建築請負契約は仮契約で結んでおき、金額が確定する実施設計後に本契約を結ぶ。

「安くなるわけではないが、着実に家づくりを進めるために現時点で考えられるベターな方法だと思う」と話した。

「なぜ今、多様な住まいを考える必要があるか。建設作業員の不足や資材の高騰による建築費のアップが挙げられる。当社が施工会社に見積もりを出した時点で説明すると、鉄筋コンクリート造住宅の坪単価は、以前は高く坪70万円程度だったが、ことし9月時点では80万円、100万円にまで跳ね上がった。その結果、図面は出来たのに予算が合わず、建築をあきらめざるを得ない方もいる。作業員の不足は、近年の建築不況や若者の業界離れなどで慢性的にあった。昨年からはことし3月にかけての消費税増税の駆け込み需要で拍車がかかった。そんな厳しい現状を、これから家を建てる方にも知っていただきたい。『住まいのパネルディスカッション』でも、テーマとしてあえて取り上げた。建築士や施工会社の代表、中古住宅のリノベーション（資産価値を高める大規模な改装のデザイン）をパネリストに迎え、そ

どうすれば？ 今までの考え方変えよう

それぞれの立場から、現状や考えられる対策を話してもらった。

○ 厳しい状況で、家をつくるにはどうしたらいいか。

■ パネルディスカッションを経て感じたのは、今までの家づくりの価値観にとらわれないことの重要性。自分たちの暮らしに必要なものを家族でじっくり話し合い、見極めてから家づくりに臨む方が、無理がない。例えば、子ども室。通常だと、人数分の部屋を用意しがちだ。子どもたちの年齢を踏まえて、必要最小限の部屋数にしたり、リビングに隣接させて、独立後にはつないで使えるようにするなど、設計での工夫はいくらでもできる。

○ シンクも検討の余地がある。一方、施工会社の見積もりを、従来の「実施設計」後ではなく、それより前の「基本設計」が固まる段階で出してもらおうのも一つの方法（図み詳細）。建築費をある程度固定でき、大幅な予算オーバーを防げる。着工までに期間があるので施工会社は段取りが組むことができ、工事の中断を避けやすくなる。

○ 信頼できる建築士を探すこともポイントだ。施主の要望に「難しいが考える」と、前向きな姿勢かどうか、実際に会って確認を。オープンハウスに足を運ぶことも大切。

○ 発想次第で、家は手に入ると。現在の状況は見方を変えれば、家をつくる動機が明確になり、自分たちの生活スタイルに合う住まいを吟味するには、いい機会と思う。厳しい中でつくることができる。住んでからの満足度は高いはずだ。オンリーワンの住まいを実現させてほしい。