

地域工務店のための 安くて質の良い家づくりのひけつ

—東京発・住宅市場の構造改革をめざして—



東京都都市整備局

はじめに

東京の新築戸建住宅は、全国平均と比べて建築単価が2割以上高く、床面積が1割以上狭く、都民のニーズに十分に対応できていない状況です。

東京の新築戸建住宅の約7割は、在来軸組工法の木造住宅であり、その供給の主な担い手は地域で活躍する工務店であることから、都民のニーズに的確に対応することのできる戸建住宅市場を構築するためには、住宅生産の合理化を図りつつ工務店を活性化することが不可欠です。

そこで東京都では、住宅の質を向上させながら建物本体工事費を3割程度引き下げる実証実験を、東村山市において実施しています。このプロセスで得られた合理化等の手法を中心に、地域の工務店の方々に向けてとりまとめたものが「地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ」です。

本書は、4つの章から構成されています。

第1章では、「今、住宅に求められていること」として、住宅生産の合理化が求められる背景、消費者のニーズなどについて述べます。第2章では、具体的な「住宅生産の合理化手法」について解説します。第3章では、東村山市で実証された4つのグループによる「実証実験における実例」を紹介します。第4章では、合理化に加えて「これからの工務店に求められていること」について述べます。

本書で紹介している各合理化手法を採用するにあたっては、それぞれの生産者の特性等に対して、適切かどうかを十分検討してください。

東京都では、平成19年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、「地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり」を目標に掲げ、本書の作成のほか、地域で活躍する住宅生産者の技術力向上の支援等に取り組んでいます。

地域の工務店の方々が、それぞれの特徴を活かしながら、本書を広く活用し、生産の合理化に取り組んでいただくことによって、東京発の戸建住宅市場の構造改革が進展していくことを期待します。

目次

はじめに

目次	…	1
第1章 今、住宅に求められていること	…	3
1. 東京の木造戸建住宅の現状	…	4
2. 住宅に関する消費者のニーズ	…	5
3. 良質と低廉な価格の両立	…	6
4. 東村山市本町地区プロジェクトにおける実証実験の概要	…	7
第2章 住宅生産の合理化手法	…	9
1. 住宅生産の合理化の基本的な考え方	…	10
2. 住宅生産の合理化の進め方	…	11
3. 住宅生産の合理化手法一覧	…	12
A. 企画・設計段階	(1) 平面・断面計画の単純化	… 14
	(2) 材と工の整理・集約化	… 16
	(3) 躯体と内装・設備の分離	… 21
	(4) 合理的な工法の活用	… 25
	(5) 設計・見積作業の効率化	… 26
B. 調達・加工段階	(1) 資材・人材調達の効率化	… 29
	(2) 工場加工比率の向上	… 32
	(3) 材料搬入の効率化	… 34
C. 施工・管理段階	(1) 工程管理・品質管理	… 36
	(2) 廃棄物の削減	… 38
第3章 実証実験における実例	…	39
1. 木の香る家	…	40
2. 木造ドミノ	…	44
3. 100年健康住宅	…	48
4. 新世代住宅	…	52
第4章 これからの工務店に求められること	…	57
1. 工務店ならではの利点を活かし、自社の特徴を伸ばすこと	…	58
2. 積極的に情報を発信すること	…	58
3. 建築主の信頼を得ること	…	59
4. 一社でできないことはグループで取り組む	…	60
5. 技術者・後継者を育成すること	…	60

