

### 第3回地域型住宅「信濃町の家」構築検討委員会 議事録

日 時：平成28年11月2日（水）18：00から

場 所：信濃町役場 第1会議室

出席者：検討委員9名（1名欠席）、事務局7名、桂川アドバイザー

#### 1 開 会

（事務局）

定刻になりましたので、只今より第3回地域型住宅「信濃町の家」構築検討委員会を開会します。要綱の規定によりまして委員の過半数以上の出席が開催要件となっており、過半数を達しておりますので、会議が成立していることを申し上げます。本日は桂川アドバイザーもお越し頂いておりますので、よろしくお願いいたします。それでは、次第によりまして進めさせていただきます。2のあいさつと致しまして、鹿島委員長よりあいさつをお願いします。

#### 2 あいさつ

（鹿島委員長）

こんばんは。皆さんお忙しいところお集まり頂きありがとうございます。これより第3回地域型住宅「信濃町の家」構築検討委員会を開会します。忌憚のないご意見を伺いたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

#### 3 議事録の確認

（事務局）

資料 第1回地域型住宅「信濃町の家」構築検討委員会議事録より説明。

#### 4 議題（議長は鹿島委員長）

（1）検討委員会の役割と今後の流れ

（事務局）

資料「信濃町の家」検討委員会の今後の検討内容により説明。

（2）「信濃町の家」ビジネスモデルの確認

①ビジネスモデルの分析について

（事務局SCOP）

資料 フォレスタイル・信濃町の家ビジネスモデルの比較より説明。

ビジネスモデルキャンバスを利用し、評価・分析を行い、事業構造が見える化した説明。

②フォレスタイルの仕組みについて

（アドバイザー）

資料 システムの裏側とその利用方法を説明

資料 東白川村フォレスタイルの概要と考え方

## 質疑応答

(C委員)

2点お願いします。フォレストスタイル建築の判定基準で非該当とは、具体的のどのようなことでしょうか。また、間取りシミュレーションを工務店業者が利用して、顧客に間取り、概算金額を提示する活用は行っていますでしょうか。

(アドバイザー)

1つ目の質問である判定基準の非該当は、村の助成が該当しないということです。

2つ目の質問は、シミュレーションシステムに欠点があり、L字の間取りは算出できず、すべて壁がある想定で概算額を算出してしまうため、ベースがすべて四角のシミュレーションとなります。実際の建築額と5%ほどズレが生じてしまいます。工務店が納得する概算額であれば、シミュレーションに保存をして、公開することは可能ですし、その間取りをリンクして顧客に提供することは可能だと思います。

(T委員)

フォレストスタイルの物件は、設計契約と設計監理契約すべてあるのがベースなのですか。

また、シミュレーションシステムの精度（概算額）としての評価はどの程度と考えますか。

(アドバイザー)

1つ目の質問は、顧客が設計士を入れて、設計監理契約を締結する場合がありますし、設計だけの顧客もいます。工務店へ設計・施工を依頼する場合など、ケースバイケースで顧客に選んでいただくようになっております。

2つ目の質問は、システム構築したのが6年前であり、現在も当時の単価等を使用しております。積算する単価変更などは市場調査、工務店への聞き取りによる受注額や積算書などから平均値を出し、それを算出してシステムに反映する必要があります。

また、顧客に柱をプレゼントする関係で、プレゼントする柱代金を抜いた積算書であるかを確認するため、工務店は事務局に積算書を提出してもらっています。

### ③意見交換

(I委員)

フォレストスタイルシステムは、スマートフォン、タブレットでも対応しているのですか。

(アドバイザー)

シミュレーションシステムはFlash Player対応であることから、iPhoneなどではインストールできないため使用できません。間取りを画くのにスマートフォンでは画面が小さいと感じます。

(K委員)

「信濃町の家」にある素材は何なのか。それを追求して基準を設けてはどうか。プランニングや素材、デザインは工務店でやっていると思う。

(C委員)

「信濃町の家」という名称から考えると、行政感が強く行き詰まってしまい限界があると思うのですが、東白川村のように「フォレスタイル」という名称で、5つの大きな柱があるのですが、それ以外に建物の要素的に規則等はあるのですか。

(アドバイザー)

当初は工務店がフォレスタイルに参加してくれなくて、何も要求がなく基準等も無い状況です。また、今年に入り地震が2回ほど発生したことで、フォレスタイル登録者から木造建築から鉄骨造への変更があり、実際に話を進めていたものが2件受注が取消しとなりました。

私共も耐震性の問題で、説得できるだけの基準を設けていませんでしたので、基準を設けることで工務店の制約が出来てしまいますが、信濃町の場合には、雪が降るため権能な家を建てることできるし、説明できる材料が揃っていると思います。

(C委員)

豪雪地帯であり寒冷地であることで、住環境や断熱性能、山や田舎などの木の素材感が出てくれば良いと思います。例えば、北海道仕様の断熱基準があるので、信濃町仕様のような大きな枠組みの中で強みになるのではないかと思います。

(T委員)

他のハウスメーカーも、暖かい家などで同じような強みを持っているので、もう少し考える必要があるのではないかと思います。

(M委員)

現在のハウスメーカーなどで打ち出している建築額が、1,500万円から2,000万円で安い設定となっているため、信濃町産の安い杉を使った家を研究してはどうか。ブランド化されていない木材を活用する。

(I委員)

雪の対策として、屋根の雪とかインナーガレージなど雪の生活が少しでも楽になるような家が良いのではないかと思います。

(K委員)

東白川村のフォレスタイルに依頼する顧客は、どのような魅力を感じて発注するのですか。

(アドバイザー)

安い家が出来るとい理由の方は1割程度だと考えます。殆どは木を使用して自由設計出来ることだと思ひます。

(SCOP)

東白川村フォレストスタイルで建築される家の坪単価はどの程度ですか。

(アドバイザー)

坪単価の設定等を行っていないのですが、フォレストスタイルシステムから入る若い方で、坪単価のイメージを持っていない方には、先に広さを限定してしまうと坪単価が下がってしまい、いろいろ要求されても実現できないことをお伝えしています。

そのため、広さの話は後にして、建築費以外の部分で、設備、部屋機能、質(調湿機能)の話をお聞きしています。そのような聞き取りから坪単価が想定されますので、その後に予算額等から面積を算出し、広さである間取りを決めていただくように誘導しています。

(A委員)

東白川村フォレストスタイルは木造軸組工法100%なのでしょうか。

(アドバイザー)

そのとおりです。

(A委員)

町内の工務店は様々な工法で施工しているので、それをシミュレーションできるシステム構築は可能なのでしょうか。

(アドバイザー)

工法が違ふと積算の方法が違ふと思うので、シミュレーションソフトを3つ用意して、積算する単価等を入れれば対応することは可能だとは思ひます。システム会社へ相談することが必要と考えます。

(N委員)

フォレストスタイルがきっかけで顧客と信頼関係ができれば、口コミで受注が増えると思ひます。

【フォレストスタイルシステムの機能追加について】

(K委員)

信濃町版では窓とか断熱性能が比較出来る機能があると、寒冷地版みたいでよいのではいか。

(C委員)

設備機器を変更することによって、エネルギーによるランニングコストが数値化される機能があるとよいのではないかと。他に無い機能を追加してはどうか。

(T委員)

木の調湿機能を数値化されるとありがたい。

(I委員)

顧客の収入で家が建てられるのかどうかを判断するような、例えばファイナンシャルプランナーを紹介するページがあってもよいのではないかと。

(SCOP)

いろいろな視点からご意見をいただきましたが、次回も意見交換の場を設けようと思いますので今日はここまでで閉じたいと思います。

(3) 次回の開催について

(事務局)

正副委員長と相談し、12月中旬以降で開催を考えておりますので、委員の皆様には改めて通知させていただきます。

5 閉会

20時30分終了