

第 219 回 SAREX 工務店力向上ワークショップレポート

2022 年秋、 知っておかなければならないキーワード

～脱炭素社会、ストック社会、職人問題対応、
そして、関連する施策制度理解等々について～

この 10 月 1 日以降、脱炭素社会に向けて「省エネ関連施策」が一斉に動きだしました。

9 月のワークショップは、連動する長期優良住宅や低炭素建築等も含めて、既に皆さんが理解している「つもり」の情報も伝えられたらと、池田隊長こと岡庭建設の池田浩和氏に講師をお願いしました。

巷にあふれる情報をいかに自社のエキスとしていくか。国の政策も様々な制度も、新たな工務店戦略の糸口と考える池田隊長の実践と明快な解説に大いに刺激を受けることができました。

脱炭素社会、ストック社会、 職人問題対応そして、 関連する施策制度理解等について

岡庭建設株式会社 池田 浩和 氏

I 2022 年秋、知っておくべきキーワード

■はじめに

野辺 今いろいろな動きが起きてるんですが、例えば社員大工の問題。本当にこれ 10 年後どういうふうになってるのか。今はなんとかかわせてもあと 10 年経ったら直接対決せざるを得ないという課題だと思います。そんなことを今日は検討したいなと思ってます。では池田さんよろしくをお願いします。

池田 こんにちは、池田です。特にこの 1、2 年でいろんな動きがありまして、脱炭素とかストック社会とか職人問題とか最近いろんな制度・政策がいつぱいに動いていて、われわれ建設業の中でも課題があると思



うんですけれども、そこに対して様々な制度もあるのでそういうこともお話できればなと思います。

ただ、制度とかの話だけをしているとつまらないので、自分の会社の中の取り組みと合わせてお話していこうと思ってます。

■岡庭建設という会社

私たちの町は西東京市というところにあるんですけど、練馬区の隣で、ご存知のとおり飯田グループのお膝元なのでとても建売住宅が盛んだったり、住宅が凄く盛んな町なんですね。その中で勝ち残っていく工務店にならなければいけないので、とにかくいろんな情報を元に工務店としての施策みたいなこ

とを考えているというところです。

うちの会社は約 30 人ちょっとの会社です。最近特徴的なところで変わってきたのが、この 30 人のうちの 1/3 が大工になりまして、今社員大工が 11 人おります。ですので大工から「俺らが一大勢力だ」と言われるぐらい今大工たちが増えてきているという状況です。今日はこのあたりも含めてお話していきたいと思います。

うちの会社はもともと大工から始まった会社で、今年 50 年目で「木と自然素材」とかそういったものを多用しながら、環境とかを考えながら家づくりをすることが多いです。

■「ドラエもんになろう」

あと JBN という全国団体で役としていろいろやっていて、その関係でいろんな委員会に行ったり、いろんなところに顔を出してます。今 JBN の中には情報調査委員会というのがあり委員長を務めている関係もあって、情報としては比較的団体の中でも多く携わることが多いです。

まず建設業界の最新の情報と動向についてお話していきたいと思います。僕が最近思ってることは、工務店の持続経営って情報収集とアイテムを増やすことかなとも思っていて、皆さんもいろいろ情報があるとしますけどそれを噛みくだいて自分の会社のエキスにしていけるかどうかだと思うんですね。

なのでうちも技術だけじゃなくて、知識も高めていくことを大事にしながら取り組んでいます。会社の中でも「みんなドラエもんになろう」と言ってるんですけど、ドラエもんのようにポケットの中にあるいろいろな自分たちのアイテムを入れて、そのアイテムが増えていけば増えてくほどお客さんを喜ばせたり、説得できたりとか、経営を永續できたりとかいうことができるのではないかとということで、技術と知術を大事にしていこうということです。

■住生活基本法が肝

これからの住社会はいいものをつくって、きちんと手入れして、長く使うというのがキーワードにな

っています。その関係で長期優良住宅とか低炭素住宅ということがあるわけですが、一番根本になっているのは住生活基本法、本当にこれが肝なんです。これは 10 年に 1 度大きな改正があるんですけど、最近世界情勢の関係もあって 5 年に 1 度見直しが行われてます。



▲池田氏 PPT より(以下、図表は特記なき場合池田氏 PPT より)

この住生活基本法は令和 3 年から新しいものになってきてますけれども、この中でやっぱり気候変動問題というのが今回組み入れられます。あと住宅ストック関連ですよね。これから既存住宅をどう活かしていくかとか、空き家問題。それから多様な住まい方ということも考えていかないといけない。住生活基本法で調べれば情報が出てくるんですが、こういうことが肝になっていて矢が打たれてくるということです。

ただ、これやみくもに矢を打ってるわけじゃなくて今の情勢を非常に汲み取っていて、そこから KPI を立てながらいろいろ国、都道府県知事、それから区市町村の行政に下りてくるということです。

皆さんの区市町村でもマスタープランというのが定められていくので、そういうのが定められる時に例えば委員に入るとか、手を挙げるとか、地域的なところに声を上げるとかっていうふうにしていった方がいいと思います。僕も地元の西東京マスタープランの時には手を挙げて自分の町に対していろいろ意見を言わせていただきました。これだけでも自分たちの町の住宅制度が変わってくる可能性があるんで、これって遠いものじゃなくて近いものだということも是非覚えておいてほしいなと思います。

■いいものをつくる

やっぱりいいものをつくるっていう話があって、住宅性能表示が平成 12 年に始まって、この時も「なんだ住宅性能表示は？」みたいなことがいろいろありながら、もう今なんか当たり前の時代になっちゃいましたよね。こういうところから住宅の質が非常に上がってきたというところなんです。

この延長で長期優良住宅が平成 21 年から始まってきた。で、当時住宅生産課が長谷川課長という方だったんですけど、これにはいろいろ課題もあるというお話を大分させていただきまして、通常は法律を改正するために民間の声を聞いて検討していく会ってなかなかなかったんですけど、長期優良住宅のあり方検討会っていうのが始まって平成 30 年から様々な見直しを入れてくれるようになったんです。

皆さんも長期優良住宅についてはご存知だと思いますけど、私たちの会社ももうほとんどが長期優良住宅で申請してますし、JBN の 3,000 社のうちの 8 割が長期優良住宅の経験もあるというぐらい、徐々に優良な工務店の中では増えてきていると思います。

東京の場合は面積が課題になっていて、これももう何年も改正要求をしてきたんですが、ハウスメーカー含めて声を上げてここ変えられなかったんですね。そのぐらい面積規定って凄く難しい。というのは住生活基本法の中に面積規定が入ってるんです。なのでここがなかなか突破できないんですが引き続きみんなが使いやすいものに変えていけたらなと思っています。

■維持管理ツールの活用

これから建物を長寿命化していくうえではきちんと手入れするというのが凄く重要だと思ってます。今 JBN でも維持保全計画書という長期優良住宅で提出するような書類をつくったりしてますけども、皆さんも連携団体でもあるので是非こういったものを活かして、維持管理でやっていかれるといいかなと思います。

SAREX でもつくられていたと思いますけども、JBN でも「健康ハンドブック」というのをつくって

ます。これから維持管理していく中で、手入れにいくらお金がかかるのかわからなかわかりにくいじゃないですか。これをプログラムをつくって皆さんの使っている建物の仕様を入れていくと金額が出てくるようなものがあって、これ会員が使えるようになっているんですね。



先ほどお話したように情報もあるんだけどいろんなアイテムが出てくるので、このアイテムをいかに集めていってお客さんに納得してもらおうかというのでも施策の対応の中でも重要ななと思っています。

制度をただ単に使いづらいとかそういうことじゃなくて、その中からどう上手く活かしていけるかということも大事ななと思います。

■TO-IZ で定期点検ツールの共有化

で、うちの会社もこれから長く使っていくために定期点検を行っているんですけども、3カ月、1年、2年、5年、10年でその後2年間隔で定期点検を行っていきます。3枚綴りの点検シートを使ってるわけですけど、この点検を今「東京家づくり工務店の会」という会でやっていて、みんなシートが一緒なんですね。4社で点検をしていく。長期優良住宅で建てた後の維持管理というところも4社で同じ点検内容にして、今後定期点検の共有化だとか、その先のサポートのあり方みたいなことも共有しています。

「東京家づくり工務店の会」もこの後またいろんなことを考えてますけれど、いろんな制度、施策が出てくる中で個社でやることも大事ななだけでも、連携してやっていくということも凄く重要ななと思

います。団体のように大きなところで全体でやることもありますけど、やっぱり小刻みに動けることも大事なので、今 TO-IZ でやってる 4 社で動く行動というんですかね、こういうことも凄く重要ななと思います。



■新たな課題をネットワークで解決していく

先日「東京家づくり工務店の会」のスタッフ勉強会というのをやって、ここで東京は今東京ゼロエミ住宅っていう制度が始まっていて、省エネの計算だとか、それから非常にハードルが高い消費エネルギー量が求められてるんですね。なかなかクリアするのが大変なんですけど、こういうことをスタッフみんなで共有しています。

他にもスタッフの意見の中で出たのが、もっと耐火の標準的な仕様をつくろうとか、そんな話も出てきたので、これからいろんな制度、施策みたいなところをやっぱりこういうふうネットワークで解決していくということも大事ななあとと思います。

「東京家づくり工務店の会」も4社で共通仕様書が今年になって出来上がったりだとか、あと今、SUVACO っていう住宅マッチングで SNS で話題になっている会社があるんですが、そこと TO-IZ と薦屋家電が連携して二子玉川で展示を秋ぐらいから考えてまして、こういったアピールをしていきながら受注につなげるということも始めています。これはある意味、中古住宅流通という部分から仕事につなげるということを考えています。

■国の制度を自社流に展開する

それからうちの会社で言うと、長期優良住宅で建ててる人は特にですが10年目以降は2年間隔で定

期点検を義務付けていくというなかたちをとっています。会費制度になっていて、会員になって2年で2万円貯まったら定期点検、また2万円貯まったら定期点検という、車検のような点検制度を入れていて、これは自社のオリジナル制度としてやっています。工具の貸し出しとか、家具の割引だとかいろんな制度を入れながらオリジナルでやっています。

国のいう「家を守っていく」というのはただ単に維持管理の話でしかないのです、なんかもっとおもしろいものにならないかなあと、維持管理を自分なりに考えたというところなんです。なので今日お話していく内容って、ただ単に国交省がする話じゃなくて、今ある制度の中で自社流に置き換えてくるとどんなことができるかなっていうことを入れながらお話していきたいと思います。

■壁量規定の見直しが始まる

長期優良住宅も変わってきます。特に10月1日から様々な内容が変わってくるので、既にご存知の方もいらっしゃると思いますけど、この長期優良住宅の中の耐震性能の部分なんです。2025年に改正建築基準法が施行します。改正建築基準法のところで4号建築の縮小が始まります。ほぼほぼ撤廃じゃないかなと思うような縮小が始まってきて、これから構造審査が必要になってくる。それと合わせて今住宅の建物の壁量規定の改正を一緒に動かしているというところなんです。

これは、これからZEH化が進んでいきますので全国的に屋根の荷重が変わってきますから、この屋根荷重を考えた壁量計算にしていかなければならないということで、去年の11月から始まった社会資本整備審議会の中でその見直しの話が出てきて、われわれも「これは慎重に行ってほしい」ということと、それから「業界にちゃんと浸透するように行ってほしい」という話をしてあるんですが、どうもいろんな動きがあるようで2025年に改正する内容をこの10月1日の長期優良住宅の耐震性能の中に組み込みたいということをしきりに国交省が言っていて、その壁量が入ってくるということです。

あわせて品確法の方も改正されていくんですが、ここの中でもやはり社会資本整備審議会ではこれからの建物重量化とあわせて壁量規定等を変えていくということが書かれています。

今いろいろ検証されている最中ですけども、今の現状の重たい屋根とZEHの住宅事例の重さを比較して、やっぱり屋根の重さですね。平均するとだいたい太陽光って平米当たり20~30kgだと思いますけども、一面で均すと結構な重量になってくるので、やはりここは既に見越しておかなきゃいけないのかなということ。ご存知のとおり今まで2階建ての軽い屋根だと1階が29%で2階が15%っていう感じですから、かなりどうなのかなっていう壁量だったところが一気に変わってくるかなと思います。

■長期優良住宅の改正

今回は建築基準法の壁量がまだ決まってないんだけれど、長期優良住宅の改正はもう行くっていう話なんです。おそらくSAREXにおられる方々は許容応力度計算とか利用されているのであんまり心配ないかと思いますが、壁量計算でやられる方々でこの情報を知らないでお客様と打ち合わせをして長期を出そうとすると10月1日越えてから申請すると、ちょっとここが引っかかる可能性が出てくるので、もし壁量でやっておられる方がいたらちょっとこういう情報を提供してあげてほしいなと思います。

で、今回は暫定的長期優良住宅の耐震基準ということで、通常壁量の等級2だと長期優良住宅の認定は取れないです。重い屋根で計算した、1階だったら69、2階だったら41。さっき言った29と比べたらほぼ倍ですね。それぐらいの壁量が必要になってきます。で、今耐震等級2でいろいろ検証しているところですけども、これでもう重い屋根レベルの壁量が必要になってきそうだとこのところ、これは今公開されている資料ですけどもこんなことが決まってきて10月1日に改正されます。でするので暫定耐震等級2で長期優良住宅が始まってくるということです。

■めり込み規定はどうか

「壁量」の関係は後程にもお話ししますが、壁量とあわせてあんまり情報が出てないのが「めり込み」なんです。めり込みの規定が入ってくるんですね。これを今審査対象にするかどうかはまだ決まってるってない。

で、めり込みって何かという許容応力度計算をやる人は屋根が重くなったら土台に柱がめり込むとか、堅い木にすればOKということができると思うんですけど、壁量計算だとめり込みって出てこないんですよ。なので一定の間が飛んだ時には添え柱がないといけないとか、こんな情報誰も知らないんじゃないかと思うようなことが10月1日に施行するんです。これが、考慮することが望ましい、みたいに書いてあるんですね。望ましい事項は審査対象なのかって、これが今議論になってる最中で、もう答えが出てるかと思うんですがそんな状況のものがあるというところですよ。

■長期優良住宅での変更点

あと長期優良住宅でこの2月から変わったところで全国的にいうと災害危険区域では長期優良住宅の認定は取れなくなりました。災害危険区域、いわゆるレッドゾーンではもう長期優良住宅の認定は取れなくて、イエローゾーンではその対策を行って特定行政庁が認めた場合は長期優良住宅ができるということなんですよ。

○ 現在、長期優良住宅の認定にあたり、地震以外の災害リスクは考慮されていない。

○ 今般の改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。

○ 土砂災害、津波、洪水などの災害リスクが高い区域が所管行政庁の区域内において既に指定されている場合、その区域で認定を行う際に配慮を求める。

○ 例えば、災害の危険性が特に高いエリアは認定対象から除外。一定の災害の危険性はあるものの居住継続が必要とされる区域については、所管行政庁において必要な措置を求めることができることとする。

【災害の危険性に応じた対応のイメージ】

認定対象から除外
土砂災害特別警戒区域など

その地域の災害の発生状況に応じた対策が講じられた住宅を認定
- 所管行政庁の有観で例えば浸水対策の実施を求めることが可能
浸水想定区域など

災害の危険性が特に高いエリア
災害の危険性が高いエリア

これよくレッドゾーン、イエローゾーンという危険災害区域なので、いわゆる傾斜地みたいなイメージを持たれる方が多いかと思うんですが、黄色い

枠の中に「浸水想定区域」って書いてあります。何かっていうとハザードマップを意味してるんです。ハザードマップでおそらくこれから「50cmはいいけど1mはダメ」っていうところが出たり、「1m50cm、2mはダメ」っていうところが出てくるので、これはあくまで特定行政庁が決めることになるので所管行政庁に必ず確認する。

うちも設計スタッフが練馬区に行ったら確実にこれを聞く、杉並区に行ったらこれを聞くというように、役所調査で行ったら必ず長期優良住宅の扱いを確認してるんですね。

これのノウハウってハウスメーカーの方々はやっぱり営業マンがまわってるので全てこれ統計取ってるんですよ。ここが通るか通らないかっていう情報の集め方とかって大きい会社で上手なので。僕らは地道にしかできないですけど地元でやる範囲のレベルを確認していったるところですよ。

■流域治水関連法

それから、あわせて流域治水関連法というのが令和3年度に改正されてるんですね。これ意外と情報が届いてないんですが、建築基準法、都市計画法、河川法とか様々な法律に関わってくるんです。

地震災害が非常に怖いことは確かなんですが、それ以上に今一番恐れているのが豪雨被害なんですよ。台風よりも豪雨被害の方がかなり可能性が高くなってるので可能な限り河川のそばとかそういったところでの建築を避ける方向になってるんだと思います。

で、これから移転する計画だとか、そこでは建築の許可を出していかないと、非常にこれから不動産価値に影響してくるこんな法律が改正されているんです。これ結構ずるいと言ったら変なんですけど、この法律は国が定めてあとは都道府県よろしくって感じなんですよ。これ都道府県が定めた後は区市町村にそれが委ねられるということなんです。

■川のそばは要注意

川のそばのエリアは家が建てられない、もしくは嵩上げすればOKになる可能性もあります。これが

これから様々な都道府県知事、区市町村にバトンが下りてきますので、これによって今後建築できる場所、エリアが変わってくると思います。これちょっと怖いなと思います。

東京でいうと、江戸川とか荒川といったところは0m地帯もあつたりするので今後そこについても確認していく必要性があると思います。こっちは石神井川っていう小さな川があつて関係ないかなと思つたんですけど、看板に一級河川って書いてありまして、一級河川は対象になって、これから二級河川も対象になるということなので、幅広い河川が対象になってくると思います。

なのでこの流域治水関連法の意識も持たれてた方がいいかなと思います。

■「浸水対策の設計の手引き」の活用を

ただ浸水対策覚えておいてねって言ってもなかなか難しいと思うので、去年住団連で「浸水対策の設計の手引き」というのをまとめました。これも検索すると出てきます。これ無料で、ダウンロードすれば使えます。私もワーキング委員で入ってるんですが、この中にハウスメーカーさんのノウハウとか工務店のノウハウがあつて、浸水の時にはどういう対策をしたらいいとか、区分1だったら床下浸水、区分2だったら床上浸水、区分4だったら1階全部浸水みたいなね。その時に僕たちは何したらいいかわからないじゃないですか。

何したらいいかという設計方法をここに全部記してあるんです。これ非常に頁数多いんですけども、例えば何を塞いだらいいとかそんなことも全部書いてあります。

法律も改正されていて、そこに対する設計ノウハウがないので住団連でまとめたものですので、これは是非ダウンロードして一度見ていただけるといいと思います。こういうツール、使えるものは使っちゃった方がいいです。1からつくるのは大変ですから。こういうものでどんな対策をしたらいいか、皆さんの地域で求められる対策を考えていくということが重要かと思ひます。

■脱炭素社会への取り組み

それともう釈迦に説法かもしれませんが、これから脱炭素社会に向かった様々な行動が必要ということで、2020年省エネ義務化は見送られましたけど、2025年に向けてこれから義務化に入っていく。そして2021年に説明義務化が始まっていますけども、2050年にはカーボンニュートラルで、2030年にカーボンハーフレベルの脱炭素を目指そうということで今行動が行われていると思います。

「脱炭素社会のあり方検討会」ではロードマップが示されています。2025年に省エネ適合義務化というのは皆さんご存知のとおりで、遅くとも2030年にはZEHレベルが義務化になるかと思ひます。そして2030年にZEHが標準になったりとか、2050年にカーボンニュートラルを目指すうえでのあり方みたいなのが示されています。

JBNも「脱炭素社会のロードマップ」というのを定めておりますのでそちらも去年作成したのでご覧いただけたらなと思ひます。

この中に様々な住宅レベルの話だとかいろんなことがありますけども、まずここで謳われたことで大きな話が、2050年がやっぱりストック平均でZEHということ。ストックって既存住宅含めてですよ。ですから新築住宅だけじゃなくて既存住宅含めてZEHというふうに書かれてるんですね。なのでやっぱりこれから性能向上ノベみたいなのも増えていくべきだろうし、そういうことと合わせて再生可能エネルギーみたいなことも含まれてくるんだろうと思うんですが、この後話していく改正建築基準法とリンクしないところもあるので、こういったところも整理していく必要があると思ひます。

■性能表示制度の上位等級新設

その上でこれから10月1日に住宅性能表示制度の改正が行われます。今まで断熱性能等級だけで言えば等級4で終わりだったのが4月1日から等級5が出てきています。等級5がいわゆるZEH基準です。で、10月1日からは等級6と7が入ってきます。この等級6と7はHEAT20でいえばG2レベ

ル、等級7は G3 レベルというような内容になっています。結果、こういうかたちになりましたけど、去年がこの6、7の戦争が水面下で大変でして、これをなんとかやや中小が使いやすい方向になったのは良いことかなあとと思います。

■「一番上じゃなくてもいい」

うちの会社も数年前から東京の中でも再生可能エネルギーを利用したような住宅のあり方を考えていくということで、2016年、今から6年前に ZEH 化した建物を建築して、いわゆる空気集熱と発電を一緒にしたような建物なんですけど、こういうものをつくりました。



われわれ東京でも多摩エリアの方なもんですからまだ太陽光が載せられるエリアも多いかと思うんですが、東に行ったらなかなかこうはいかないと思うので、今私たちが西エリアでできることを発信をしていながら、軒先までいっぱい太陽光を載せたりいろんな挑戦をして、可能性を模索しながら取り組んでいるというところです。



ただ等級6とか7って出てくると、僕 YouTube で

も言ってるんですけども、なんか一番上取らないと気持ちが悪いみたいな方がいらっしゃるんですけど、「一番上じゃなくていいよ」って言うんですね。やっぱりそこだけじゃなくて、やりきれることをやっていくということも大事なので、7に行ける人は7に行けばいいし、6が決して悪いわけでもない。これからのあり方を皆さんが考えていけばいいのではないかなと思います。

■声を上げていくことが大事

で、長期優良住宅もこの10月1日から断熱性能等級の基準が等級5になってきますから、いわゆる ZEH 基準になってきますし、消費エネルギー量も-20%が求められてくるというところで長期優良住宅の認定は10月から断熱省エネ性能そして耐震性能の部分に改正が行われているというところ。それから、流域治水の関係で災害危険区域で建築ができないということ。それから共同住宅でいうと階高設定のところですね。今まで2.6mというのが非常に使いづかったところについても一部改正が行われているというところなんです。この2.6mのところの改正は参創ハウテックの尾崎さんという方の意見で、住団連から出した要望でこれ改正まで上手く至ったというところもありますので、やっぱり声を上げていくのは大事なかなと思っています。

■アパートの性能表示義務化

そしてもう一度ロードマップに戻りますけども制度の中で省エネ法のあり方って結構あるんですけども、この中にアパートと建売住宅はあと2年後にはエネルギー的な表示とか光熱費を表示するようなことを義務化していくっていう流れなんですね。ちょっとこれなんか骨抜きの状態になりそうかなっていう感じが資料を見たら思ったんですけども、当初はポータルサイトにもエネルギー量とか光熱費とかそういうことが表示できるような制度になるということで、これの準備会のところを4年ぐらい前に僕もお手伝いをしてやってたんですけど、もっとその時には表示される内容が多かったんですけどちょっと

微妙な状況にきてますね。

これも 2024 年に義務化するって謳ってますので何かしらここで謳われてきます。特に全国的に工務店ってアパートを建てる人結構いるんですよ。なのでアパートはまたエネルギーの関係が義務化されたり、数字が変わってくるので、そことあわせて表示が義務になってきます。これからポータルサイトで表示されてくる内容によって借りる人がどこを見るかというのが変わってきますので、今後やっぱりこの省エネ性能を高めていくということが凄く必須かなと思います。

■「ゼロエミアパート」の取り組み

うちの会社も「ゼロエミアパート」というシリーズで、高性能な賃貸住宅をつくってるんですね。



結構長期優良住宅レベルでつくってるものが多かったのですが、アピールしてなかったなということで、改めて「ゼロエミアパート」みたいに呼んでたんですけど、女性のスタッフから名前がかっこ悪いということで、「ROEMI (ロエミ)」っていう名前を付けてうちの高性能なゼロエミアパートを始めたところなんですけど、非常にこういった声がかけて増えてきて、去年アパートだけで4軒ぐらい建築しています。

■工務店のアパート戦略

で、1軒今年完成したのはニアリー-ZEH レベルのアパート。光熱費もやっぱり下がるし、アパートって断熱性能計算すると0.4とか0.3になるんですね、窓が少ないから。結構断熱性能がいいんだっていうのがよくわかるんですが、逆に言うと今後は空室対策として、ただ単にネットがつながるとかそういうことじゃなくて、性能によって光熱費が下がるってところを売りにしていくアパートって重要だ

なって思っていて。そこを話していくと結構アパートを手掛けられる方には共感いただけてるかなと思います。



なので工務店的な私たちの情報を活かしたアパート戦略っていうんですかね。アパートって結構大きいのでやっぱり価格帯として6,000万、7,000万円ぐらいになるんですよ。だから住宅を手掛けるよりも倍ぐらいの大きさになったりするのでそういった売上げになってたりするということもありますが、今も2軒ぐらいやってますけどアパートを高性能化することも1つ売りだなあとと思います。

これもさっき言ったように24年の光熱費のこととか、ロードマップのこととか、こういうことをお客さんに話していく中で共感されてるということで、よく皆さん「なんだよこのロードマップ」とか「こんなのできねえよ」とかいろんなこと言いますが、僕はこれをどうやってお金に換えられるかなっていつも考えているので、こういうようなアパートを考えたということなんです。

■認定低炭素住宅の改正

あと認定低炭素住宅も一緒に改正されているんです。これも結構情報が伝わってないんですね。特にこれ都市部で非常に使いやすいものだったんですけど、ここも一緒に改正されています。10月1日施行されます。

これから認定低炭素住宅は再生可能エネルギーがある意味必須になってきます。戸建ては必須になります。今まで義務じゃなかったですけど必須になってきて認定低炭素住宅は消費エネルギーが基準より

-10%求められていたところが-50%求められるので、かなり削減量が必要になってくる。

例えば東京ゼロエミ住宅っていうのは-30%自動に削減できるような住宅ができるので、そこからさらに20%下げようとするとおそらく2、3kWぐらい太陽光が必要になると思います。なのでこれは東部と西部では東京の中でもちょっと差が出てくると思います。今まで東京の中だと減税とかそういったものに活かしやすかったんですけどちょっとやりずらくなってきたかなと思います。

制度を整えていくとこのような結果になっても仕方がないかなあというふうには思いますが、認定低炭素住宅が結構大きく変わって、10月1日以降に申請するとこれが適用されますので、もし利用される方がいたら注意していただきたいなと思います。

で、これ住宅性能評価・表示協会、ここに資料が載ってます。あと長期に関する改正は全部じゃないですけど動画も流れてるので、もしわからなかったらこちらをご覧くださいというかと思います。

■既存住宅の高性能化リノベ

そことあわせて、うちの会社も今年50周年なのですが、27年前に建てたモデルハウスがあって、こちらを取り壊して新築しようか、モデルにしようかって考えたんですが、27年前の建物を改めて自分たちの今ある技術でリノベーションしようということとでカーボンニュートラルに向けたモデルハウスをつくりあげました。



先ほどのロードマップにあったような2050年の住宅のあり方みたいなことを僕たちの地元・西東京に伝えていけたらなと思っています。

既存住宅でちょっとZEHに届かないというぐらいのものを手掛けています。太陽光でいうと4.5kWぐらい、 U_A 値で0.31ぐらいなんですけど、それでもちょっとZEHまで届かなかったという建物をつくりました。

既存住宅でどの程度できるかっていうことも自分たちで試してみたというところなんです。決して大きな建物ではないんですけども27年前の建物をリノベーションして高性能化を図ったというところです。東京の場合どうしても民法の離れの関係があるので外断熱を後からやろうと思うと民法でアウトになっちゃうもんですから、内側に断熱を増やしていく方法をシステム化してみたりだとかそんなことを新しく考えています。

■フラット35もZEHに

ということで省エネ関連含めると省エネ基準が25年に改正されて、性能表示が10月1日に改正されて、長期優良住宅も10月1日改正され、その後も改正されて、認定低炭素住宅も、そしてフラット35が10月1日からZEHに変わるのでここも融資に関しても変わってきちゃうというところですし、様々なポイントを稼がないと今度10年間の金利優遇がとて難しくなってきました。なのでこのあたりもエネルギー関連と質的関連を組み合わせないと金利優遇は結構難しくなってきましたので、皆さんもフラット35に関しては改めて知っていただけたらなと思います。

■既存住宅流通という世界

あとこれから新築だけじゃなくて徐々にこういったインフレの問題もあって既存住宅の動きが増えてきます。最近やたら中古住宅の問い合わせが増えてきているので既存住宅流通という世界も必要かなということなんです。

今、東京都の方も非常に促進を図っていて、東京都住宅政策本部のサイトにも、良質な中古住宅流通をする会社ということで岡庭建設の取り組みが載っているのと、あと東京家づくり工務店の会もこの中

に掲載されていたり、あとリビタさんとかみずほさんとかいろんなのありますけど今こういところで東京都と連携しながら既存住宅流通とか性能向上みたいなことをやっていってるところです。

うちの会社で言えば不動産もやっているのこういことをワンストップでやっているというところ

■大工育成を模索し続けた 10 年間

今日冒頭にあった大工関係の担い手というところなんですが、自己紹介でお話した通りうちの会社 11 人の社員大工がいて、上は 50 歳ぐらい、40 代、30 代、20 代、10 代がおります。今年 10 代が 2 人、20 代が 1 人入ってるんですね。今 11 人の社員大工で約 1/3 が大工になっています。



今から 8、9 年前に蟹澤先生から大工の現状の課題とか、これから建設キャリアアップシステムみたいなことが始まってくるとか、いろいろ話を聞いた時に、今の大工の常用だとか請負だとかってちょっとどうかなって考えさせられることがあって、この 10 年近く肅々と社員大工のあり方みたいなことを考えてました。

建設キャリアアップシステムの中でレベル 1～レベル 4 みたいなことがあって、見習いから上級職長みたいなところが当初はあって、木活協で「担い手育成事業」というのがあるんですけど、ここに大工のレベル感を示した資料が入ってるんですね。

この資料を元に自社のレベル 1～レベル 4 みたいなものをつくって自分流の会社の大工の目指せる仕事を決めていったんです。

■親方までのステップを明確化

今若い子が入ってくると 10 代の子は親方になるまで何したらいいかわからないんですよ。その子たちが何をしたら 1 棟できるのかとか、どうしたら人に教えられるようになるのかということを経段的につくっていきました。

ただこれも日々うちの社員大工と話しながら、若い奴らがどうやって伸びていくかみたいなことを常に議論しながらやっていたことなんです。このヒントが 9 年前に聞いた蟹澤先生の話だったり、その当時に行われていた担い手育成事業の資料だったりして、ここから自社流のものをつくって日々格闘です。

今年入った女の子 2 人目なんですけど、その子は全く経験がないんですけど、その子が今なんとか楽しいってやってくれてるのでそのあり方ですね。そういったところを決めていきながら今取り組んでいます。ただ、その元になる資料はここにあるものですね。ここをやっていきつつ、そことお給料の関係みたいなところを兼ね合わせてったというところ

■若い大工希望者と工務店のマッチング

それと今若い子たちで一番重要なのがやっぱり「休み」なんですよ。なので週休 2 日制度というのを導入しないとイケない。今、若い子たちが来る時にはやっぱり「週休 2 日」とか「仕事の時間」だとかを最初に聞いてきます。そういう体制を取るので工業高校からの問い合わせとかも増えてきて、大体年に 1 人とか 2 人とか入社したいと言ってきてくれるようになってます。来年も 18 歳の子が 2 人入ることが決まっています、まさしく 30% 超えてしまおう一大勢力になるので、ちょっとこのあたりも考えていかなきゃと思ってるんですが。

ただ、大工になりたい子っているんだっていうことと、なりたいたけどどうしたらいいかわからないということにも最近気づいて、今工業高校の先生から頼まれてるのが「大工を募集してる会社はもったないですか？」って言われてるんですね。逆に工

務店が見つからないみたいです。やっぱりそこが上手くマッチングできてないんだなっていうことも考えてたり。あとは一部上場ということで建売会社の方に流れちゃってるケースがあったりしてそこで1年目で辞めちゃってる人も多いんですね。なので本当は行くべきところに行って上手く育てられたら、もっと工務店が本当に活躍して活性化できるんじゃないかなと思うんです。

■入退場管理アプリ

で、今は建設キャリアアップシステムもとにかく試行錯誤でいろんなことをやってるんですが、現場は入退場制度を試行的に始めてます。いろんなシステムがあるんですが、今キャリアリンクとANDPAD というところが施工アプリがあって、キャリアリンクさんはもう認可が下りて実証も終わりました。実証をうちの方でやったんですが、職人さんのガラケーで電話をすると入場・退場したのがわかるようになってます。ANDPADさんはスマホで現場近くに来るとGPSで反応して入退場できるようになったりとか、これはアプリ会社によって変わってくるんですけど。



若い子たちはやっぱり自分たちがやってきた仕事の証が残るっていうことは凄く嬉しいんですね。年配の人たちってもうあがる人が多いのであんまり興味ないかもしれないけど、若い人たちは自分たちの結果がちゃんと残っていてそれが給与に反映されたりだとか、自分たちの技術を社会に伝えていくっていうことが凄く求められているんだなっていうことを感じています。

やっぱり建売会社の大工と、岡庭建設で働いてる

大工と同じにされたくないっていう気持ちをみんな思ってるみたいなので、やっぱりそういう差別化ができるっていう意味でも記録が重要じゃないかなと思っています。

今、徐々にみんなが馴染んで、他の職人さんも使い始めてるところなんですけど、こういうものを利用しながら職人さんの活性化のところも進めてるところです。

こうやって現場で入退場のところでピッとやると「入場しました」「退場しました」って、建設の協会の方に自動的にその人の働いた記録が残るんですね。この人が何年働いたということもわかるんです。



皆さんもどうですか、請負大工とか呼んだ時に、俺は大工を10年やってるんだというような人たちも多いと思うんですけど、やっぱりどういう仕事をしてきたかということが1つポイントになるかと思っています。顔認証とか電話発信とかいろいろあるんですけど、こういう制度を整えていくということが凄く重要かなと思います。

■工務店のネットワークで大工育成

やっぱりこれから大工さんが減ってくるので本当にうちも社員で整えていきたいということで今お給料を払いながら大工の学校に行ってもらってます。ある意味週休3日みたいなもんです。土曜日に訓練校に行って、ここに行ってる間はお給料を払うっていうかたちです。東京の建築高等職業訓練校と連携してます。うちも50年前から始まっている会社なので大工あがりなもんですから、こういったところと昔から連携してるんですけど、訓練校っていうのは今後重要だなと思っていて、最近JBNでも訓練校つくるべきじゃないかなと言うけど、訓練校を1からつくるのは大変なんですけど、全建総連系なんかいっぱい持ってるのでそういったところを利用しな

がら教育する仕組みを共有できたらいいんじゃないかなと思っています。

今うちの会社から2人行ってますけどこういったところへ毎年行かせる。この訓練校に行かしてもらえるのかという問いかけも若い子から出てきているので、やっぱり教えてもらえるとところに行けるといことも魅力みたいです。

あとうちの代表の方が他の工務店の仲間と「東京

大工塾」というのをつくりまして、大工をネットワーク化していく、それから会社がみんなが連携して技術を共有していくみたいなことも今始めています。

ということで駆け足なんですけども、改正法から大工的なところまでかいつまんでお話をしました。こんなところから皆さんと色々な話ができればと思います。どうもありがとうございました。

II 質疑応答

■社員大工に1年生大工を付ける

菰田（こもだ建総） 社員大工が増えてるということでしたが、年齢構成って実際どんな感じですか。

池田 一番多いのは20代。平均年齢にすると30きるかな。

菰田 社員大工って1棟の現場をやらせる時に、例えばうちで言うと棟梁的な存在に若い子を社員大工として付けてたんですけど。そのへんはどういうスタイルでやらせてる感じですか？

池田 やっぱり新しく入った社員大工は社員大工にしか付けられないと思うんですね。請負大工にする時にはどういうかたちで請負契約するかっていうのが凄いポイントになると思うんです。そこが、その教えてる人は社員じゃないかって問われちゃう場合があるので、基本的に社員大工を産んでく時はそれなりに1棟できる社員大工を1人産んどかなきゃいけないかなと思いますね。

今現状はそういう子が3人社員大工でできてたので、そこに1年生を付けていく。合う合わないもあるから徐々に巡回させていって半年毎にチェックしていった感じなんです。

それで今ちょうど4年生、5年生ぐらいの2人が、そこからほぼ1棟さわれるようになってきたので先輩大工たちもラクになるっていうことがだんだんわかってきた。若い子が覚えて頑張ってくれると自分たちがラクになるっていうとこで、まだ教え方が確立してるわけじゃないんだけど、教え方をみんな

共有しながら、今そういう付け方をしてますね。

■経費は増える

菰田 社員大工で一番年配の人って何歳ぐらいになります？

池田 一番上で49歳（元は請負大工）。うちに大工1年生で来た子は40歳。その子は入社からうちで。

菰田 請負から社員大工になった時の手間って上がりました？ 下がりました？

池田 手間は上がった。やっぱり社員になると車をこっちで持ったり、道具を全部うちで持つじゃないですか。会社で買うからそういうことを含めていくとかかる経費は増える。

菰田 やっぱり将来を考えて支出は増えるけどもそういう存在が必要だろうという考えですか？

池田 そうですね。そういう考えでやってきた感じなんです。で、一昨年ぐらいにもう1人ずっとうちで請負でやってたんだけど、この先の年金だとかいろんなことが出てくるから家族との時間とかいろんなことを含めてやっぱり社員になってくれるっていう話になって。今はイッパシが3人でそこに若い子が付いてっていう感じですね。

■性能を意識した既存改修が増えている

大坂（優建築工房） 池田さんありがとうございました。ご無沙汰してます。池田さんのお話の中で、既存住宅利用のところをもう少し具体的にお聞きした

いなど。自社で持たれているモデルハウスをリノベーションしたというのは素晴しくて、私も一切そういうものを持ってないので非常に羨ましいと思いますけども、既存利用のところで今後の岡庭さんの取り組みだとか、建設業全体としてこういう方向に行くんじゃないか、またこういう方向に行くべきじゃないかみたいなのがあったら教えていただきたいなと思います。

池田 これはうちのモデルをリノベーションしたからなのかはわからないんですけど、既存改修、特に性能を意識される方が増えてきていて、やっぱりエネルギーとか性能に関して考えたりリノベーションが増えてきてるのが現状かなと。ここ最近では1:1ぐらい、新築もあるけれども性能向上できるのかとか、予算がどのくらいまでかかるのかという問いかけが増えてきてるのでここはこれから1つボリュームゾーンというか、重要なことだと思っています。もう優建築工房さんがやってるようなことですよ。

あと、きれいにすることは結構できる人多いと思うんですけど、性能のこととか、いわゆる省エネ計算ができるとか、こういうようなりノベーションするところが少ないみたいです。だから日本語が通じないって言って来られる方も多いと思うので、例えばエコワークスさんみたいな会社っていうのはより伸びるんだなって思いますけど。そういう方が増えてきてるのが現状です。

■4号縮小の影響はどこまでか

池田 1点言い忘れちゃったところでいうと、ちょっと懸念しているのがさっきお話しした改正建築基準法なんですね。改正建築基準法で4号が縮小になると構造計算が必要になったりとか、あと4号があったから大規模修繕、大規模の模様替えってあったと思うんですけど、確認申請が必要になっちゃう可能性が出てきて、ここが上手くやらないと引っかかっちゃう場合が出てくるのでそのノウハウと法のすり合わせが要るかなという、ここはちょっと気をつけなきゃいけないところかなと思いますね。

大坂 どの程度の規模になったら申請が必要になる

かまだわからないですか？ もう構造を少しでもさわったら必要になるみたいな方向でしょうか？

池田 そこがまだこれからだと思います。

優さんの場合って既存が例えば違反だったりだとか、検済みが無い建物に増築するっていったらどういふふうにやってます？

大坂 やってません。ただ、当時ですから検済み取ってない建物が非常に多いので、役所の方にどんな資料が残ってるかと、その建物の構造とかそういうものがどの程度読み解けるか個別に相談にあって、既存の建物の面積の1/2以下でエキスパンションジョイントならOKとか、そういうようなことはいろいろありますけど、明らかに違法建築であったり、または過去に増改築を繰り返して明らかに違法建築になっている、既存不適格になっているものをさらに増築とするのは基本的にはお断りしています。

池田 大規模修繕、大規模模様替えはやられます？

大坂 やります。そこが全部確認申請が必要になってくる可能性があるということですよ。

池田 例えば階段掛け替えちゃうともうアウトっていう話になっちゃう場合があるし。だから、そこが上手くいくようにならないかなと思ってるので、またノウハウを共有できたらいいなと思います。

大坂 是非お願いします。

■住宅部門でのキャリアアップが課題

香田（中島工務店） うちも土木と社寺があるものですから大工っていうのは結構若い子が希望して入ってくる子が多いんですね。意外と大工さんになりたい若い子がいるんだなあというのは実感なんですけど、社寺部門は自社大工がいて、そちらへ興味持っていく子も多くて、それはいいんですけど、なかなか住宅の方に目を向けてもらえないところがあって。住宅の方の自社大工は実は今いないんですね。

そういう中で、キャリアアップということで住宅の大工で一人前になるっていうのはどういうことなのかを示しながらやってみてみたいところが凄く興味があります。

将来あなたはこんなふうになれるんだよという

ころを見せてあげる必要があるのかなあと思ったんですけど。わかりやすいキャリアアップっていうことで能力ということていうと大工の技能検定とか、免許とかそういったもので付けていって、しかも給料もアップしていくというようなシステムのところをもう少し詳しくお聞きできればと思います。

■若い大工にとってのモチベーションになる

池田 まずキャリアアップシステムはレベル1～レベル4という段階があるんですよ。例えばうちの社員大工でいうと、5年目までは見習いなのでレベル1にしかならないんです。技術だけでなく経験年数も必要なんです。5年目までがレベル1で、5年を超えて一定の仕事ができるとレベル2になれる。

で、技術を証明するものがやっぱり必要なんです。なのでレベル2になる時には例えば丸鋸持ってなきゃいけないとか。建て方主任者持ってるかとか、職長持ってるかとか、そういったことも求められるんですよ。レベル4だったら一級技能士か建築士とかが必要なんです。うちの40歳の子は大工なんですけど一級建築士を取ったんですよ。そうやって10年目以上で一定の資格を持って一定の仕事ができると判別できればレベル4申請できる。

で、2年前にうちの社員大工になった20年近くうちでやってる子なんですけど、なんにも資格取ってないんですよ。だからレベル4になれない。だからそういう子はそういう子でその技術を尊重してあげて、取れるところまで褒めてあげるしかないと思うんですけど、もうそれ以上今から技能士取ったりとか建築士取ったりするのは難しいかもしれないのでそういう場合もあるんですけど、ひとまずそういうふうなかたちで分かっていると。

■建設業法に基づいている

池田 この建設キャリアアップシステムって民間が定めて勝手にやってるわけじゃなくて、建設業法の中に書かれてることなんです。ですから今後はここに乘っかって業の許可とかいろんなものに全部絡んできます。インボイスも絡んできます。ですから

皆さんのところにいる職人さんが請負契約なのか社員なのか、場合によったら査察も入るかもしれません。おそらく特定からもう入ってると思います。要は偽装なのか、偽装でないのか、そういったことも全部わかるんですけども。

香田 業法にちゃんとあるようなシステムとレベルというのが明確にあって、それを自分のところに取り入れながら給与査定もしていき、将来的にはほこのポジションにいくって目指せるものを示してあげるみたいなことが凄く重要なんでしょうね。

池田 今年5年目になる子が2人、レベル2を取ったんですよ。そうなったことで給料がこう変わりますということを示すと、やっぱりそれってやってることと評価が繋がってくるので若い子たちはやりがいになってくるんだと思いますね。

■偽装請負問題にも気を付けたい

池田 それから今後全体的に、大工、職人って非常に減ってくるという中で、それでも仕事が忙しい時とあまい時といろいろあると思うので、その時の貸し借りというのも社員だったらできるんですよ。うちも東京家づくり工務店の会だとそれぞれ社員大工がいるので今後その職人の共有化とかも今考えていて、東京家づくり工務店だけでもうちと創建舎と参創ハウテックと田中工務店で20数人になるのでやっぱりそういうものが上手く共有できることも今後必要だと思ってます。

逆に請負大工に「あっち行け、こっち行け」って言うのが違反行為になるのでこれは気をつけた方がいいですね。指示を出したら瞬間に社員って扱いを取られますので。それを労基に駆け込まれたらアウトになります。

野辺 それがこれから増えるんじゃないかという話をしてるんですね。

■PV搭載の考え方

関尾（あすなろ建築工房） この後小山さんとも情報交換する予定なんですけど、東京都の太陽光パネルの動きがあって、太陽光パネルって僕らの地域だ

と北側斜線がかかって狭小地なので載っても2キロ、東京都も2kWっていう縛りに下げてきたけれど、昔3kW載らないとペイしないって言った中で2kWで載せるかなあっていう。隊長のところはエコテックノーフとか使って先端まで全部使ってということをやっているけど当然ながらコストがかかるってということもあるので、隊長がどう考えているのか聞いてみたいと思ったんですが。

池田 義務化はまた別な話で大手とかハウスメーカーの話だと思うんですが、ただお客さんに話す時は、さっきの例えばロードマップもそうですけど示されている以上はこれからエネルギー問題だとか環境問題だとかそういうことを含めて、載せられる人は載せてった方がいいという話をしています。

一番大事なのは、今まで工務店に「太陽光なんて」という人が多いのは、やっぱり維持管理の問題だと思うんです。昔太陽光で屋根からいろんな問題が起きたりした、そのトラウマがあっていろいろ言ってる方も多いと思うんですけど、最近はそういう技術だとか法律だとかいろんなものができてやりやすくなってきているので、そういうことも説明する。特に維持管理のところは徹底的に説明しますね。

■地域ごとの実情

池田 そういう意味で載せられる人は載せた方がいい。ただ、やっぱり2kW以上だね。

関尾 3kWではないんですね。2.2とかでも載せちゃう？

池田 載せますね。載せられるところは載せちゃう。でも、あとは東京の場合は周りの状況だね。

関尾 日影の問題ありますもんね。あと南向きの傾斜になってるかどうか。

池田 それと東京だと狭小になるから太陽光よりもロフト優先したい人もいるんだよね。

関尾 そうなんですよね。どっちかっていったらそっちなんですよね、僕らも。

池田 都市部ってやっぱりロフトも重要なので、だからそれは将来高い電気代払うしかないよね。

関尾 あとはうちの場合は、将来付けられるような

かたちにしておくことが多いんです。限られた予算の中で、どっか削って載せるんじゃないくて、だったらもうちょいロフトの空間広くしましょうとか、そんな話にどうしてもなっちゃう。特にこの1年コストが上がったこともあってなかなか提案しきれてないというところがありますね。

池田 予算の優先順位もあるかもしれないけど。ただ全く否定して載せないということじゃなくて。

関尾 うん、そうですね、それは同じです。

■新たな取り組みからつながりが生まれる

榎本（モック） 池田さんにお伺いしたいんですけど、今日の話の内容ではないんですけど、不動産のネットワークだとかTO-IZもそうですけど、そういう仲間づくりっていうか凄く上手じゃないですか。それはどうやってるんですかみたいな。

池田 いや、どうやってるっていうんじゃないくて、一言でいえば人に恵まれてるだけです。だけど、今日話してるような制度とか施策とかいろんな話があると思うんですけど、僕工務店って比較的食わず嫌いって多いなあと思ってて、さわってないのに「あんなのさあ」とかって言う人が凄く多いんですけど。僕は1回齧ってみるんですよ。齧ってみて美味しいか不味いかって理解した方がいいと思ってて。

例えばさっき言った中古住宅流通みたいなものも、否定的な意見もあるかもしれないけど、2013年の時にいろんな調査をして自分の中でわかったことを発表したら、不動産系の人たちから凄く共感してくれて、そこからいろんなつながりができたこともあるので、やっぱりいろんなものに取り組んでみて、出会ったところからつながっていく。その延長でしかないですよ、正直。

あと、やっぱりこの先今日お話した通り多様化していくので、もう新築だけじゃない。それから若い人たちは新しいものを望んでないという面があって、古いものもいいとか、古いものを自分でDIYしたいとか、自分でいじりたいという人たちが増えてきてニーズも変わってきたりするわけですよ。だから多様な社会に対してわれわれがどうあるかというこ

とも読みながらいろんな人と付き合うことが大事かなと思いますね。

■評価をお金に替えられるか

野辺 話が戻るけど、さっきレベル別の技術を担保してるのは例えば1級技能士だと。でも1級技能士でお金になんか今まで一切なくてこなかったんだよね。それをどうやったら本当にお金になるのかっていうことを、僕は池田さんのところはやれても他の工務店に対するリアリティーは少ないなあっていう気がしてるんですよ。

この間も僕の好きな大工の正やんっていうYouTube見てたら、正やんに息子が建築士の資格を持ってないのかと言ったら「俺は1級は持ってないけど2級は持ってる」と。「だけどこんなもの使えたのは2回だけだった」と。

そういう価値観と新たな価値観とが今ぶつかりあってるわけですよ。それを上手く引っ張ってかなきゃいけないのかなという気がしてしょうがないんですけどね。

池田 本当そうですよね。今ちょうど狭間だと思うので、若い人たちがやっぱり生き残っていくためにはそこをちゃんとしといてあげないと。

■今後の TO-IZ の活動の方向性

野辺 あともう1つは、小規模ネットワーク。小規模な協同をどう進めていくのかということで、TO-IZ は結構共有化している仕組みが生産から営業の方まで展開しているわけですよ。今新たに構築すべきものって何だと思います？

池田 今はどちらかというと社員の技術的なところもあるし、この1年ぐらいは4社で民法対策みたいなことをやって、民法対策の標準仕様書づくりをこの1年ぐらやってきてます。

これからは職人の共有化と、ストック対応とか、より高性能な住宅のあり方みたいなのこの共有とか。でも今、職人の共有みたいなことは真剣にやりはじめる場所ですね。

野辺 それはやっぱり社員だからこそできることで

すよね。

池田 そうですね。そういう意味でも社員化の流れはあるし、今若い子は自分で独立しようと思ってる子は少ないので、やっぱり安定が重要ななとも思いますね。

■ベテランを社員化

相模（オーガニックスタジオ新潟） 大工さんに関してはこちらも3年前ぐらいから雇用するようになってきました。適性にもよるので、1人目は1年経ったら辞めちゃいましたが、2人目の新人が頑張っていて、彼は行けそうかなあみたいな感じでやってますね。

新卒採用するにあたって10数年ずっとうちでやってきた大工さんを2名程採用して社員大工化して、それを受け皿として新卒を採用したというか。

とにかく手をつけないと本当にやばい。最低限身を守るレベルぐらいまでは大工さんがいないとちょっとリスクが大きすぎるので、今キャリアアップシステム的な4段階の賃金テーブルにして新人はこれだということ。もっとラフな感じなんですけど、やりながらやっていこうかなということですね。意外と行ける感じ。

池田 そのやり方でいいんだと思います。まず今までやってる人を社員化してって。あとは付けた時に今職人って俺の背中を見ろっていう世界で生きちゃってる人が多いので、この意識を変えてかないといけないと思うんですね。

相模 仕事が安定したりとかだけじゃなくて、経理処理とか、そのへんのデスクワークみたいのが凄く負担らしくて、そういうの全部こっちで集約できるというのが大きいみたい。そうなるなら iDeCo とか、あぁいった年金上乘せみたいな。福利が全然違うので、やっぱり老後が全然違ってくるってわかってきて、だから先を考えたならもう社員にしてくれみたいな、そんな感じでしたけどね。

入ったら入ったで、最初はなんかやってやってるみたいな感じだったのが、だんだん帰属心が出てくるみたいで、いい感じで社員大工化、前からやって

る人を入れてよかったなっていう気がします。もうお金の問題じゃない、お互いの安定感っていうか。お金は全然別に得もなにもなくて、むしろ出てく方が多いんでしょうけど。

■YouTube を見てくるお客さんが増えた

野辺 池田さんところ顧客育成というか、今一番何が多いの？ YouTube 聞いている？

池田 YouTube はやっぱり通り道になってますよね。こんなに YouTube 見てるんだって思うぐらい、それは増えてますね。でも、やっぱり地域系でいえば16年になりますけど「家づくり学校」っていう、これが一番多いですね。そこは変わらない。コロナになってオンラインになって、逆に参加者数が席の数関係なくなって増えたりしてますけど。

あと、ただ昔から野辺さんが言ってる拠点化戦略じゃないですけど、僕らは先代から受け継いで50年この会社があるので、僕らは50年やってきたここで、いかにエリアを狭くしてやってくかというかたちで考えていますね。

野辺 そうそう。だから岡庭の場合、地域ラインとこのか線を明確に引いてるっていうのはわかるんですよね。それはやっぱり凄いと思う。地域ラインを曖昧にしてきたのがこのところの工務店なので、そうすると需要の質そのものがどうしても上がってかないんですよ。

■今後の展望

野辺 最後に、ちょっと聞くの早いんだけど、目に見えて新築の需要が減ったという感じがします？ どういう見通しでいるのか。要するに、リノベーション

の明確な価値をつくりだすようなことを考えたり、それから施設建築を考えたりとか、いろいろ手を伸ばそうよという話になってるんだけど、みんな本当にそんなに手を伸ばせるのか、お客をつくれるのかどうかという。そのあたりのことをどういうふうに見てらっしゃる？

池田 いずれにしても昔から野辺さんが言ってるとおり新築って絶対しぼんでくるじゃないですか。一定量はあるかもしれないけど、ニーズはどこでどう変わるかわからないですね。今の若い人たちの話を聞いていると。

なので、どちらかというストック型準備みたいなこと、拠点化というところでお客さんが生まれる仕組み、より地域と密になる取り組みをしたり、お客さんと密になる仕組みとかは考えています。

で、今こういうインフレの関係で買い控えが間違いなく起きてきてるし、より増えると思うんですよ。今来てる方はやっぱり「中古」と言い始めていて、だから既存が凄く増えてるのはそのへんかなと思ってるんですけど、そこは逆に言うと今回のモデルだとか、さっきの東京都の関係もですけど準備しといてよかったかなっていうふうに思います。

野辺 なるほど。じゃあ今日はこれで終わりたいと思います。池田さんありがとうございました。

(文責：SAREX 事務局)

【WS・9月】2022年秋、知っておくべきキーワード

- 日時：2022年9月15日（木）15：00～17：00
オンライン（Zoom 利用）にて開催
- 講師：岡庭建設株式会社 池田浩和氏

NEXT
WORKSHOP

2022年
12月15日（木）
15：00～

工務店生き残りまでの持ち時間一変われるうちにやるべきこと

12月は、芝浦工大の蟹澤宏剛先生を講師にお迎えします。是非ご参加ください。