

## ★空き家・空室対策セミナー開催★

人口の減少や単身者の増加、そして住宅用地特例の優遇(住んでいなくても、建物が建っていれば、土地だけの状態に比べて固定資産税が1/6になる)により、日本には820万戸の空き家があるそうです。これを何とかしようと、住宅用地特例の優遇が解除される「空き家対策特別措置法」が施行されました。「え、うちの空き家どうしよう…」と思われた方、弊社では空き家問題の解決の一環として、賃貸住宅、障がい児童向け施設、小規模保育園、シェアハウスへの改修についてのノウハウをお伝えするセミナーを開催します。同封のチラシをチェックして、ぜひご参加ください！(川上)

- ◆日程:平成28年1月26(火)14:00-
  - ◆場所:ホテルセンターザ博多「葵の間」
  - ◆ゲスト講師:株式会社船井総合研究所 高田悠一様、川崎将太郎様
- ご予約は、総務部・川上まで。



★昨年開催のセミナーの様子★

## ★傳設計 サテライトオフィス開設★

昨年の10月、傳設計サテライトオフィスを開設し、一部移転しました。このビルは、弊社が設計・監理した物件で、グループ会社である小野設計は同フロア(小野設計は一足先に移転を済ませていました)。ここに、傳設計 サテライトオフィスを開設させた理由は、やはり、グループ会社である小野設計との連携強化です。机や椅子等は新調したため、日ごろ使っていた荷物のみをまとめて、夕方から社用車で新しい事務所に向かいました。周りの社員に“夜逃げみたい”と言われながら。。。移転に伴い、ご協力いただきました皆さま、ありがとうございました。(戸田)



★外観(真ん中のビルです)★



★社用車で移転先へ★



★改めてよろしくお祈いします★



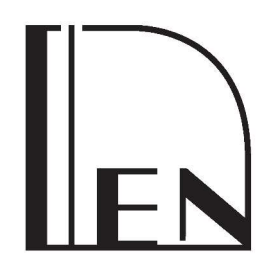
★椅子組み立て中★

## 社員名鑑 vol.17



氏名:古賀瞬斗  
社歴:2年9カ月  
所属:設計2部  
主な業務:構造設計、耐震診断  
趣味:フットサル、サッカー観戦  
試合もですがスタジアムを見るのも楽しみのひとつで、試合開始時間前はスタジアム内を歩き回り写真を撮っています。いつか各チームのホームスタジアムめぐりをしたいです。

幼いころからものを作る、かたちを考えるとということに興味があり、建築を学びだしてからは、建物の骨組みである構造に興味を持ち構造技術者になりたいと考えようになりました。構造設計では計算するために力の流れをイメージしながら建物の架構を適切にモデル化しなければならず難しく頭を悩ませますが、そこが楽しい面でもあります。また、構造計算とはいっても、考え方は一通りではなく想像以上にクリエイティブな仕事だと最近感じるようになりました。力不足で毎日のように壁にぶつかっていますが、確かな技術と経験を身につけた理想の構造技術者になれるよう、努力したいと思います。



# 傳設計ニュースレター

## CONTENTS

- ◆今、伝えたいこと  
～安全・安心な建物への  
拘りを～
- ◆設計業務TOPIX  
・平成26年度市営中浜住宅  
34棟 耐震等改修工事
- ・宗像大社前駐在所・  
宗像消防格納庫 着工
- ・分離発注って  
よく聞くけど、、、ナニ？
- ・国立競技場の積算問題  
って一体どういうこと？
- ◆空き家・空室対策セミナー  
開催
- ◆傳設計 サテライトオフィス  
開設
- ◆社員名鑑

## 今、伝えたいこと ～安全・安心な建物への拘りを～

明けましておめでとうございます。皆さまにおかれましては、新しい年をお健やかに迎えたいと存じます。本年もどうぞ宜しくお願いいたします。

さて、昨今問題になっている「杭」問題、未だに報道を見ない日はあまりありません。日本中の方々がご心配であり、また、憤りを感じていらっしゃると思います。そもそも「杭」は、軟弱な地盤で建物を支えることができないような場合に、建物の荷重に耐える強さを持つ地盤である「支持層」まで深く打ち、建物を支える基礎とするというものです。発端となった問題は、マンションを建てるための杭を施工した際に一部データの改ざんを行い、何らかの理由で建物が傾いたという、とんでもない事案でした。通常、杭を打つためには、杭を打つための調査が必要になります。この調査は、規模にもよりますが、数メートル～数十メートル間隔で行われます。この調査の中で、支持層までの深さがどれくらいかの確認等がなされますが、それを確認したとしても、その1メートル先の支持層はとて深いものかもしれないというのは事実です。実際、私も鹿児島県の某教育施設で、そのような経験をしたことがありました。結局、その工事は安全を期するため工期を延長し、費用も予定以上にかかることになりましたが、結果的にお客さまには安心していただくことができたと思っています。



★とある表彰式にて★

最も大事なことはごまかさないこと、そして安全を期することだと思います。そのために不測の事態に備え、状況によっては試験杭を多く打ち、杭長を変える等の設計変更がありうる旨を予め契約書に明示するべきではないかと考えています。また、当然のことながら工事を設計図書と照合し、それが設計図書の通りに実施されているかいないかを確認する監理者として、毅然とした態度を取ることが重要です。このようなことを言えば、煙たがられることもあります。私たちが設計者として高いレベルで求められる安全、そして安心には拘るべきだと思うのです。

設計事務所を経営する者として、また一建築士として、何が大事なのかを考えながら職務を全うしたいと思います。(代表取締役 岩本茂美)

## 岩本茂美 (いわもと しげみ)

株式会社傳設計 代表取締役

《最近のこと》

行ってきました、仁和寺見学。仁和寺は御室御所とも言われ、その名の通り皇室と縁がある格式の高い寺院です。見学当日は雨露が落ち、苔が映え、美しい仁和寺に感動！行ってヨカッタ！その感動を胸に、滋賀の設計事務所社長さんと熱い夜を過ごしました。



★仁和寺の紅葉シーズンはこんな感じ★

◆編集後記／／年末年始はどのように過ごされましたか？私の年末はバーゲン&忘年会。実家でおせちを作ったりした後はいくつになっても大好きな某カウントダウン歌番組(復活に涙)を見て、そのまま初詣へ。日が昇ったらバーゲン&新年会。たまにはゆったりとお正月を迎えてみたいー！なんて思いますが、何だかんだで毎年楽しく過ごしています。今年も傳設計ニュースレターともどもよろしくお願いいたします。川上



「想い・安全・未来をカタチに」  
株式会社 傳設計  
DEN ARCH. & ENG. OFFICE

<本社>

福岡市東区香椎駅前2-1-15

TEL : 092-672-8538

<サテライトオフィス>

福岡市東区香椎駅前2-12-41 302

TEL : 092-692-4555





## 平成26年度 市営中浜住宅34棟 耐震等改修工事

Consortium  
O-taka&Den

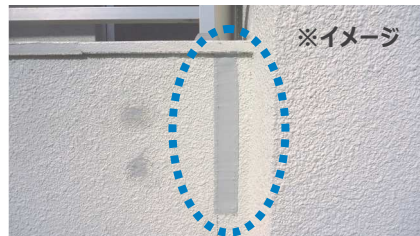
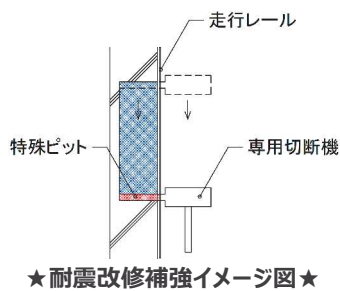
以前、プロポーザルで特定された耐震改修工事(建物の耐震性能を高めるための工事)が進んでいます。建物の耐震性能を高めるには、ブレースを入れて建物自体の強度をがっちり高める方法と、建物に耐震スリットを入れ、建物の強度は小さくとも、建物自体に粘り強さを出す方法の二つがあります。今回は発注者である福岡市から、プロポーザルの際に「建物(住民)への負担を最低限にすること」と「低予算であること」を求められていたため、それらを満たすべく、各先進メーカーに技

術協力をいただき、主に耐震スリットを用いた工法を採用することにしました。理由は、本建物は昭和56年の新耐震設計法の施行以前の建物であり、柱に壁がついている影響で、地震などの際には、柱に力が集中し、破壊してしまう可能性があります。よって、柱と壁の間にスリットを入れ、柱から壁を切り離し、柱を粘り強くすることができるこの工法が、建物の特性から考えて、メリットがあると判断したからです。

担当させていただく「コンソーシアム方式」が採用されました。福岡市の新しい試みです。これにより設計段階で、設計・施工が密に意見交換を行え、工事費も抑えることができました。(石戸谷)



★完成イメージ★



★スリットを入れ、シーリングした後★  
今回、一つの共同体として、大高建設様が「施工」、弊社が「設計」を

# 傳設計 設計業務

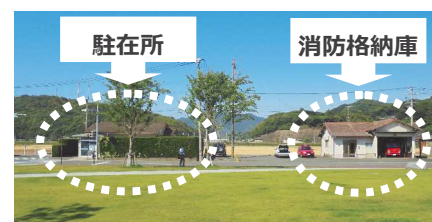
# NEW&HOT TOPIX

前々回のニュースレターで、宗像大社前の駐在所の設計をさせていただいている旨をお伝えしましたが、その隣接する土地の消防格納庫の建て替えの設計についても、弊社でさせていただくことになりました。どちらも100㎡ほどの小さな建物です。



宗像市は、昨年7月に世界遺産登録の国内推薦が決まり、市全体が世界遺産登録に向けて、盛り上がっています。今回のような小さな建物でも、公共の建物であれば、世界遺産群に相応しいものになるよう、環境ア

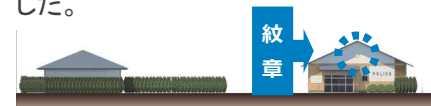
ドバイザーが付いての設計となります。過去2回の会議の中で、環境アドバイザーの方が「色使いは明度、彩度をなるべく下げ、建物も目立たせず、周囲の景観と調和するようにしてください」と仰っていたので、その方針に沿っています。



★既存の建物★

消防格納庫が敷地の角地ということもあり、屋根を方形(ほうぎょう)という四角錐にして、どの面から見ても緩勾配の圧迫感がない屋根にしました。また、植栽を配置し、周囲との調和を図りました。ただし、駐在

所は視認性も求められるので、切り妻屋根とし、建物の棟に直角に接する側面に入口と警察紋章を設置しました。



現在、解体工事が完了し、各工事の基礎工事・木工事へと進んでいます。完成予定はどちらも今年の3月です。(法村)



★現在の工事の様子★  
格納庫と駐在所の場所が入り替わります

## 宗像大社前駐在所・宗像消防格納庫 着工

## 分離発注ってよく聞くけど、、、ナニ？

前回のニュースレターでお知らせしたT保育園の施工業者を決める入札を行いました。今回は、建築、電気設備、機械設備、太陽光発電設備などの専門の会社に直接発注する『分離発注方式』での入札です。なぜこの方式を採用したかと言いますと、二つの利点があるからです。

【工事価格を低く抑えられる】  
通常の入札ならば、次の表のように、B社が1,040万で一番安いので、落札はB社、ということになります。それが分離発注だと、建築工事はA

	A社	B社	C社	D社
建築工事	500万円	550万円	600万円	700万円
電気工事	200万円	150万円	250万円	160万円
機械工事	300万円	250万円	150万円	200万円
太陽光発電	100万円	90万円	120万円	80万円
計	1100万円	1040万円	1120万円	1140万円

社、電気工事はF社といったように、各工事で一番安い金額を入れた会社が落札することになります(次の表参照)。これらの合計は880万ですので、一括の発注(B社1,040万円)より安いことがお分かりいただけると思います。

	A社	B社	C社	D社
建築工事	500万円	550万円	600万円	700万円
電気工事	E社	F社	G社	H社
	200万円	150万円	250万円	160万円
機械工事	I社	J社	K社	L社
	300万円	250万円	150万円	200万円
太陽光発電	M社	N社	O社	P社
	100万円	90万円	120万円	80万円
			の合計	880万円

直接反映させた品質が確保でき、責任ある施工が可能になります。

これらの利点はありますが、設計監理は各工事をまとめなければならず、設計事務所は負担が増えることになりませんが、そういった負担を考慮しても利点が上回ると考えます。



★入札の様子★

なお、この保育園の「完成見学会+分離発注」セミナーを3月に開催します。完成見学会に興味がある方、分離発注に興味がある方、どちらにも興味がある方、ぜひお越しください。詳細はホームページにアップします。(法村)

【お客さまと工事会社の直接契約】  
分離発注ではお客さまと各工事会社が直接契約を行うため、費用の透明化はもとより、良いコミュニケーションで、お客さまのニーズを

Q)「少し前に問題になった、新国立競技場の費用が膨れ上がり、どうにもこうにもならなくなった件で、その費用の積算根拠を明らかにする“検証委員会”が行われていましたが、官公庁工事における積算って、一体なんなのでしょうか？」(福岡市・S様)

A)ハイ。お答えします。  
建築設計の業務には意匠設計、構造設計、電気設計、給排水設備設計があり、それらの設計をもとに工事金額を算出するという「積算業務」があります。積算業務とは、設計したものの数量を計上し、単価を掛け、合計していく作業です。そんなこと言われても難しいですね。具体的に言いますと、設計した図面から、コンクリートが何㎡、鉄筋や鉄骨が何t、ガ

ラスが何㎡、フローリングが何㎡・・・などを読み出し、それぞれに単価をかけて合計、更に経費を足し、工事費を算出することになります。



仰るように、新国立競技場の工事費が膨れ上がってしまった問題がありましたね。当初は1,300億円と言われていたものが最後には2,520億円と言われていました。設計が素晴らしくても、予定工事費に納まらなければ、それは絵に描いた餅でしかありません。積算は民間の案件でも、もちろん行いますが、官公庁に限っ

て言いますと、役所の方が過去の実績等から、用途や規模を考慮して、対象建物の工事費を大まかに決めます。その金額を基に、設計事務所が設計を行い、積算をし、工事の予定金額を算出します。国立競技場の場合は、その大まかな金額の決め方に問題があったのではないかとされています。私たちもそのギャップに悩まされることがありますが、正確な積算を行い、設計と工事費が合ったものを作るように切磋琢磨しているところです。(法村)



★こういった類のもので勉強します★

## 国立競技場の積算問題って一体どういうこと？