



## 非住宅分野の木造化の流れに、どう取り組むか

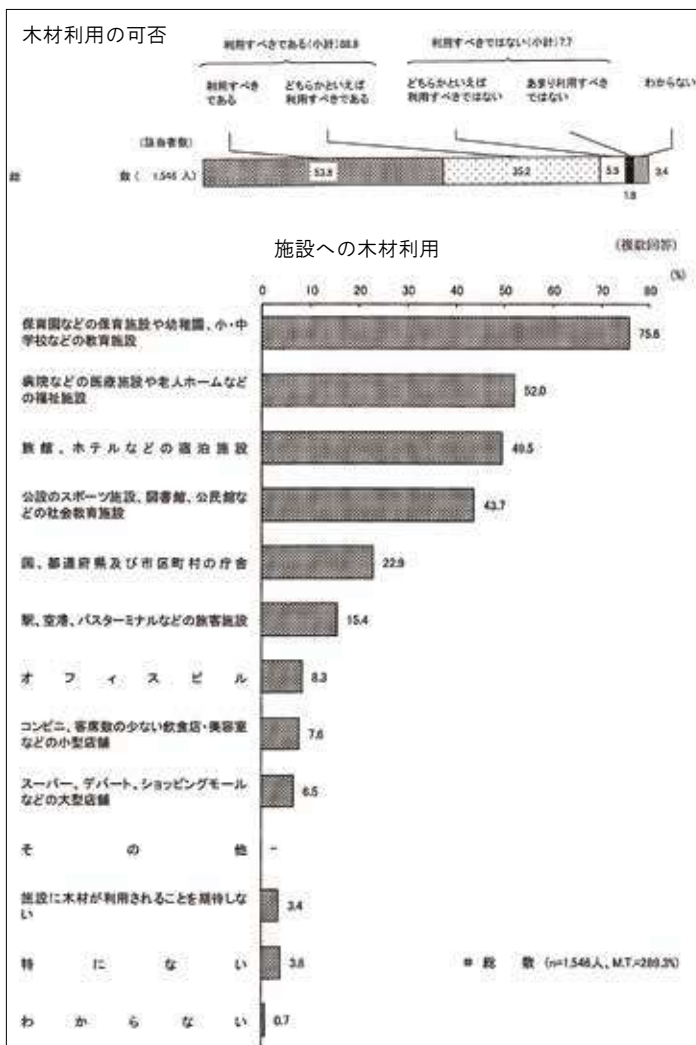
非住宅分野の木造化・木質化の動きが広がっています。林野庁がまとめている建築物全体の木造率は、この10年は4割強で横ばいが続いています。弊社が仕事を通じて接している工務店・設計事務所からは、施設等の中小規模の木造の新築や、店舗などの内外装の木質化の工事が増えているという声を、良く聞くようになりました。

内閣府の「森林と生活に関する世論調査」によりますと、9割弱が様々な建物や製品に木材を「利用すべき」と回答しています。「触れた時にぬくもりが感じられる」「気持ちが落ち着く」といった声が多く、保育所や福祉施設、ホテルなどへの利用を期待する割合

が高いという結果でした（左下グラフ参照）。学校施設の木造化・木質化の事例も年々増加しています（写真：文科省「木の学校づくり（改訂版）」から）。

昨年6月に全面施行された改正建築基準法では、戸建の空き家等を、福祉施設や商業施設に用途変更する際に大規模改修が不要になるよう、耐火建築物の規制を合理化しました。この法改正を踏まえた取り組みが本格化するの、今年以降だと思われます。

地場工務店には、住宅づくりで長年木材を扱ってきた技術を、こうした流れに積極的に活かすことが期待されています。



# 地域で暮らしの安心を守る時代

気候危機対策の国際的なルールなどを話し合うCOP25が昨年12月にスペイン・マドリードで開かれました。ほぼすべての国が参加する「パリ協定」の2020年の本格スタートを前に結論が先送りになった争点もあり、今後不安を残す会議となりました。世界的な脱炭素の流れの中、日本は石炭などの化石燃料への対応が批判されるなど、マイナスイメージが先行してしまいましたが、COP25で、日本が強くアピールした項目の一つが、2050年までに「CO<sub>2</sub>排出実質ゼロ」を表明した自治体が急増している様子です。

2019年12月10日現在、東京都や京都市、横浜市など10都府県、11市、4町、3村が、2050年までにCO<sub>2</sub>実質ゼロを表明。表明自治体の合計人口は約4,500万人となりました。2019年5月時点の約1,500万人から急増しています。同じく実質ゼロを表明している北欧諸国（スウェーデン、デンマーク、フィンランド、ノルウェー、アイスランド）の約2,700万人、米国カリフォルニア州の約3,900万人を超え、スペイン約4,700万人に迫る勢いです。

日本では地域でのエネルギー自立を目指す動きが、ようやく本格化してきています。社会的な課題に配慮している事業者を重視するESG投資の存在感が増してきた

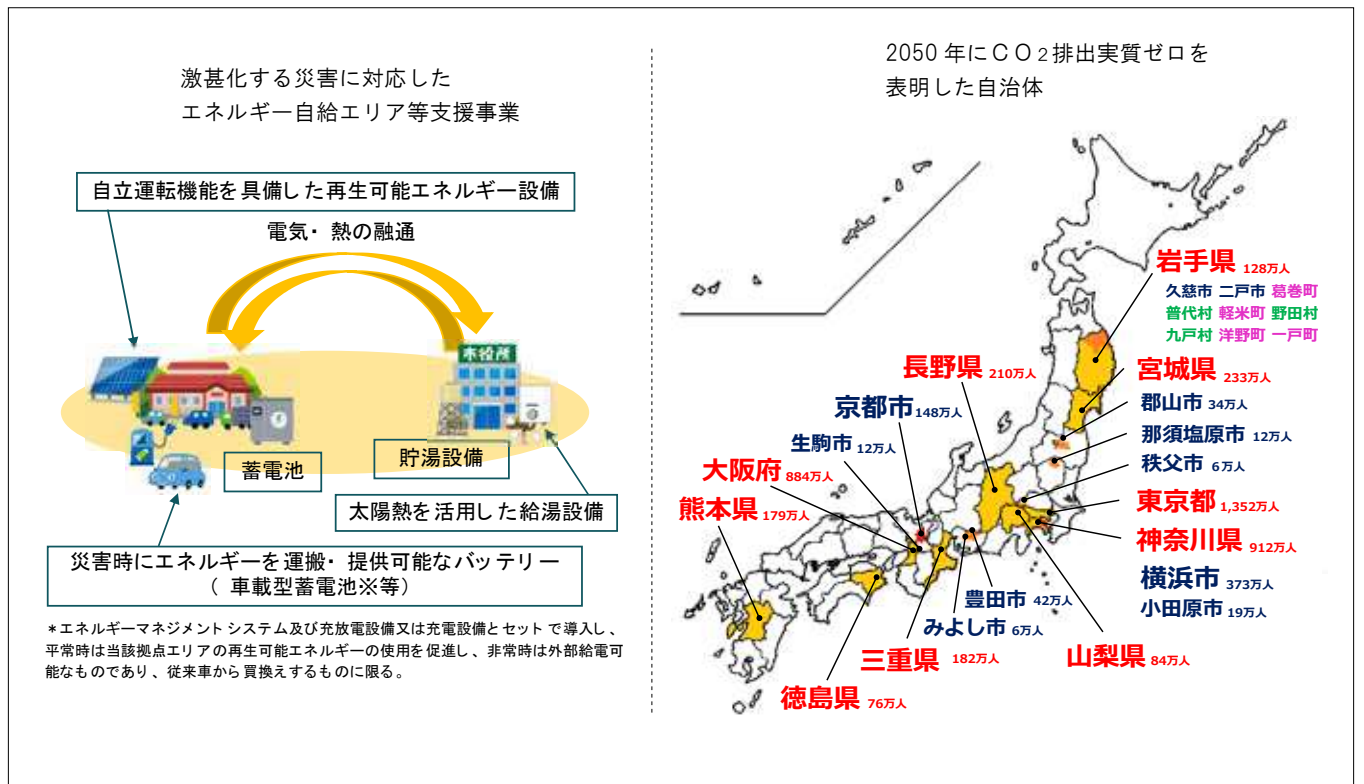
ことなど、いくつかの要因がありますが、最も大きな要因が災害対応だと考えられます。

東日本大震災以降、大きな自然災害が発生するたびに停電が発生し、住民の生活が脅かされています。そのため、早期に分散型エネルギーの体制を、自治体ごと、あるいは地域ごとに確立する必要性を、多くの人が感じているのが実情でしょう。

環境省、国交省、経産省は令和元年度補正予算案に、3省連携事業として「激甚化する災害に対応したエネルギー自給エリア等構築支援事業」を盛り込みました。災害時にエネルギー自給が可能で周辺住民等にエネルギー供給が可能なエリア構築のためのシステム導入を補助する形です。

また、経産省は、避難所等の施設とZEHなどが連携して地域のネット・ゼロ・エネルギーを目指す“コミュニティZEH”の推進も、補正予算案に盛り込んでいます。

地域のエネルギー自立のためには、そのネットワークを構成する要素の一つでもある住宅が果たす役割が不可欠です。地域の安心・安全を守るためにも、これからの住宅のあり方が、改めて見直されているといっても過言ではありません。



## Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

### 国交省 フラット35 リノベの要件を緩和

既存住宅に関して、流通市場の活性化や性能向上は、日本の住宅政策の中心課題だ。政府は補助事業の実施や住宅の評価基準の見直しなどを進めているが、国土交通省は2020年度、中古住宅を購入して性能向上リフォームをしたり、住宅事業者が性能向上リフォームした中古住宅を購入する場合に利用できる住宅ローン「フラット35 リノベ」の、要件を緩和する。既存住宅の取得と合わせて質の向上に資する一定規模以上のリフォームをさらに促進する考えだ。

政府が昨年12月20日に閣議決定した2020年度予算案に盛り込んだ「フラット35 リノベ」は予算枠内で実施されるため、各年度の受付開始から、予算金額に達する見込みになった時点で受付終了になる。

#### 現在の【フラット35】リノベの要件等

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】リノベ(金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.5%
【フラット35】リノベ(金利Bプラン)	当初5年間	

#### 【フラット35】リノベ (金利Aプラン)

省エネルギー性	(1)認定低炭素住宅 (2)一次エネルギー消費量等級5の住宅 (3)性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)
耐震性	(4)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅
バリアフリー性	(5)高齢者等配慮対策等級4以上の住宅(共同建て住宅の専用部分は等級3でも可)
耐久性・可変性	(6)長期優良住宅(長く安心、快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅)

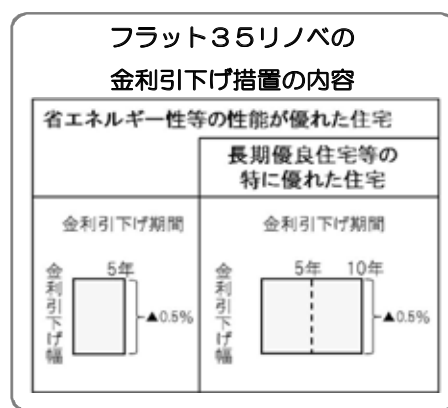
#### 【フラット35】リノベ (金利Bプラン)

省エネルギー性	(1)断熱等性能等級4の住宅 (2)一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 (3)全居室の開口部に一定の断熱改修が実施された住宅 (リフォーム工事前の住宅が断熱等性能等級3または省エネルギー対策等級3の場合に限り可)
省エネルギー性	(4)全居室の開口部および住宅全体の床・外壁・屋根(天井)のいずれか1か所以上に断熱改修が実施された住宅 (5)LDKの開口部の断熱改修が実施され、かつ、1種類以上の高効率化等設備への交換が実施された住宅 (6)LDK以外の居室1室以上の開口部の断熱改修が実施され、かつ、2種類以上の高効率化等設備への交換が実施された住宅
耐震性	(7)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 (8)免震建築物
バリアフリー性	(9)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(10)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅 (共同建て住宅等については、一定の更新対策が必要) ※「一定の更新対策」とは、躯体天井高の確保(2.5m以上)および間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。

#### 「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うこと。

①インスペクションの実施	住宅の劣化状況、性能等について専門家による建物状況調査を実施することで、中古住宅の売買に際して建物の状態を把握することで、売買におけるトラブル発生のリスク軽減、ひいては売買の安心・安全にもつながります。
②瑕疵保険の付保等	既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険を付保することで、これらの保険は、引渡しを受けた住宅の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合に、その補修費用をまかなうことができる保険です(詳しくは、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ( <a href="http://www.kashihoken.or.jp">http://www.kashihoken.or.jp</a> )をご覧ください。) (注)融資対象住宅について、売主等が既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険と同等の保証を行っている場合は、当該保証でも差し支えありません。
③住宅履歴情報の保存	リフォーム工事に関する写真および図書(工事箇所を示す図面、詳細図面等)について、保存形式や保存場所を明確にした上で買主が保存することで、いつ、どのようなリフォーム工事を行ったかを記録として残しておくことで、将来、点検・リフォーム・売買等を行う際に、履歴情報が活用できます。
④維持保全計画の作成	リフォーム工事後の住宅について、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置等を定めた、計画期間が30年以上の維持保全計画を作成することで。

「フラット35 リノベ」は、フラット35の借入金利から一定期間0.5%引き下げる。金利Aプラン(当初10年間)と金利Bプラン(当初5年間)の2種類がある。既存住宅に関して、省エネ、耐震、バリアフリー、耐久性・可変性のいずれかの性能向上リフォームを実施することと、「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うことが要件。ただし、リフォーム工事前に技術基準に適合している住宅は、新たに性能向上リフォームを実施しても対象にはならない。また、フラット35 リノベを利用するには、購入する既存住宅が住宅金融支援機構が定めるフラット35の技術基準に適合することが必要。さらに、「性能向上リフォームの適合基準」に適合することと、「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うことを示す適合証明書を取得する必要がある。適合証明書は検査機関に物件検査の申請を行い、合格した場合に交付される。



#### 次世代住宅ポイントの申請期間は令和2年3月31日まで

国土交通省は昨年12月13日、令和元年11月末時点での次世代住宅ポイント制度の実施状況について公表した。ポイント申請受付状況は11月の新築が1万3540戸、リフォームが1万8702戸、合計が3万2242戸だった。累計では新築が4万2080戸、リフォームが2万9284戸、合計が7万1364戸だった。

審査の結果、発行した11月のポイント数及び戸数は新築が7710戸(26億6069万4000円)、リフォームが3904戸(2億245万5000円)、合計が1万1614戸(28億6314万9000円)だった。

累計では新築が3万1355戸(108億9800万円)、リフォームが8613戸(4億1473万9000円)、合計が3万9968戸(113億1273万9000円)だった。ポイント発行申請期限は令和2年3月31日まで。申請期限前であっても、予算額に達し次第終了するので注意が必要だ。



## Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

### 林野庁 補正予算で 非住宅分野の木材消費拡大など支援

林野庁は、非住宅分野の木材製品の消費拡大や木材製品の国際競争力強化のために、加工施設の大規模化・高効率化、新技術の実証等の支援策を展開する。本年度補正予算に、「合板・製材・集成材国際競争力強化・輸出促進対策」事業を盛り込んだ。

事業内容は「合板・製材・集成材生産性向上・品目転換促進対策」として、木材加工流通施設の整備、「再編計画」に基づく工場間連携や他品目への転換等を支援する。また、原木を低コストで安定的に供給するため、路網整備、高性能林業機械の導入や間伐材生産等を支援する。

「木材製品の消費拡大対策」では、非住宅分野等の、外構部も含めた木造化・木質化等を推進。輸出に向けた付加価値の高い木材製品、PR活動等を支援する。さらに、林業経営体の経営力の向上や労働安全衛生対策の強化の取り組み、林業分野の新技術実証のための取り組みも支援する。

### 2019年 減少傾向続く、5カ月連続減 11月着工 持家は4カ月、貸家は15カ月連続減

国土交通省が2019年12月26日に公表した2019年11月の新設住宅着工戸数は7万3523戸（前年同月比12.7%減）で5カ月連続の減少となった。分譲は増加が続いているが、持家は4カ月連続の減少。貸家は15カ月連続で減

少した。季節調整済年率換算値は83万3736戸（前月比5.2%減）で2カ月連続の減少となった。

利用関係別では、持家は2万3655戸（前年同月比7.3%減）で4カ月連続の減少。民間資金によるものも2万1100戸（同6.7%減）で4カ月連続で減少し、公的資金によるものも4カ月連続で減少（12.5%減）した。貸家は同17.5%減で15カ月連続減少。民間資金による貸家は30カ月連続の減少となり、公的資金による貸家も6カ月連続で減少した。

分譲住宅は2万819戸（同10.3%増）で6カ月連続の増加。マンションは4カ月連続増加（同23.6%増）、一戸建も6カ月連続の増加（同1.1%増）。構造別では木造が4万5326戸（同5.7%減）で4カ月連続減。工法別では軸組木造（在来工法）が3万4480戸（同5.8%減）で5カ月連続の減少となった。

令和元年11月 新設住宅着工統計（▲は減少、無印は増加）

	戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)	
新設住宅合計	73,523	▲4.7	▲12.7	
利用関係別	持家	23,655	▲3.4	▲7.3
	貸家	28,779	▲2.2	▲17.5
	給与	270	▲14.3	▲52.1
	分譲	20,819	▲9.1	▲10.3
地域別	首都圏	24,518	▲4.5	▲18.0
	中部圏	9,759	4.8	0.6
	近畿圏	11,212	▲0.9	▲9.1
	その他の地域	28,043	▲9.0	▲13.1
構造別・建て方別	木造	45,326	▲0.9	▲5.7
	一戸建	33,351	▲2.7	▲4.5
	非木造	28,197	▲10.2	▲21.9
	共同住宅	23,192	▲11.9	▲23.2
工法別	軸組木造	34,480	▲0.9	▲5.8
	在来非木造	18,944	▲11.3	▲24.7
	プレハブ	10,312	▲7.2	▲14.8
	2×4	9,787	▲0.9	▲5.4

