



省エネ基準適合は90%超に 4号特例の縮小は 手続きに遅滞なく対応

7月4日付で就任した石坂聡国土交通省住宅局長はこどもエコすまい支援事業について、申請割合における大手住宅事業者などの比率が下がったことに言及。「中小工務店の皆さんがZEH化に取り組んで頂いた。本当に大きな効果があった」と述べ、その意義を強調しました。冒頭、「住宅、建築、街づくりの仕事は本当に課題が多いと思っている」と話した石坂住宅局長。「国土交通省は防災減災・国土強靱化に取り組んでおり、そこが基本になる」として、住宅や建物の耐震化に注力する考えを表明しました。続けて阪神淡路大震災の頃で耐震性がある建物の比率は約3分の2でしたが、現在は約90%に上昇していることに触れ、「かなり建物の耐震化が進んできた」と話します。

さらに密集市街地整備にも取り組むと発言。地道な建て替えや道路の拡張、空き家を取り壊し、防災空地やポケットパークの整備を行なうとともに地域の防災力を高めていく取り組みを着実に進めていくとしました。これに付随し、木造住宅密集地帯で火災が発生した際の懸念事項についても紹介。「消防が鎮火できない環境下であって風が強くと、火災拡大防止に役立つ幹線道路がない」などの条件がそろくと大規模火災につながってしまう恐れがあると話します。

その際思い起こされるのが平成28年に大規模火災が発生した新潟県糸魚川市の事例です。だが、石坂住宅局長は、同市が木造密集市街地ではなかったことを明かしました。それでもひとたび火がついて風が強ければ、ひたすら燃え続けてしまう現実を目の当たりにし、「我々としてもショッキングな事態だった」と石坂住宅局長。「災害対策に終わりはなく」と述べ、今後密集市街地対策や不燃化、さらには耐震化を進めていくとします。

現在同局が抱える施策として注目度が高いのが今年6月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」です。同法は6カ月以内に

改正法を施行する旨が記載されています。「半年は意外と短い」と話した上で、放置すれば「特定空き家」になるおそれがある「管理不全空き家」の指定基準など、ガイドライン作成の準備を急いでいると打ち明けました。

現存空き家と若年層希望の住宅に ミスマッチ大きい

一方で空き家対策は地域の活性化や移住といった、何のために必要なのか、目的を明確化することも重要だと問題提起。空き家の数を減らすことだけを目標にすると、ひたすら除却するという非現実的な選択を取ってしまいかねませんが、「そこは我々が目指す方向ではない」と語ります。危険なものは除却、活用できるストックは循環して流通させていくという前提のもと、「あえて放っておいてよい空き家もあっていいと思う」と切り込みました。

さて、こうした中、空き家対策に関連する形で時折議論に取り上げられるのが「新築住宅の総量規制」の話題でしょうか。これは「人口減少・世帯数減少局面では、新築住宅の供給を抑制し、既存住宅の活用や流通を促進することで、住宅市場のバランスを取ろうとする」という考え方とあってよいでしょう。

これについて石坂住宅局長は現存する空き家と若年層が希望する住宅のミスマッチが大きいとする見解を披露。「リフォームするなど活用、流通できる空き家は使えばいいと思うが、そうではないものが多いのではないか」と述べ、「既存住宅の流通を進めるが、新築そのものの規制は難しい」とします。

さらに「新築の際に解体時のことを見越したデポジット制度を導入してはどうか」という案についても「家を買おうとする若者に負担がかかる」と否定的です。石坂住宅局長は「若者が100～200万円の解体費を供託

上記記事は8月31日、石坂住宅局長が国土交通省建設専門紙記者会のインタビューに応じた際の内容から転載しています。出典は日本住宅新聞2023年9月15日号1面記事をご参照下さい。

すると、その分の支出が増える。ただでさえ家を買うのに汲々としているので難しい」としました。

既存住宅の流通については近年値上がりする中古マンションについて若い人たちが抵抗なく購入していることに言及。「いずれ郊外の庭付き戸建てでも価格、性能、メンテナンス状態が行き届いていればおそらく抵抗なく買ってもらえるのでは。そういう意味では流通する素地が出来てきているのではないかと期待感を見せました。

令和7年4月に迫る住宅の省エネ基準適合義務化は「問題なくできると皮算用している」と自信を見せます。新築戸建住宅のうち、省エネ基準に適合している住宅は、令和元年時点で80%超となっているが、現時点ではすでに90%を超え、現場レベルではその割合がさらに増しているのではないかと見込んでいます。この他、4号特例の縮小についても「審査体制をはじめ関係する機関、確認検査機関、自治体と連携し、手続きを滞らせないよう重点的に対応していきたい」と述べます。

また同時期には「ZEH水準等の木造建築物の構造基準（壁・柱）の変更」も行われる予定です。これは省エネ化等に伴って重量化している建築物の安全性の確保のため、必要な壁量などの構造安全性の基準を整備するものです。

石坂住宅局長は「建物が重くなっているので、ある程度計算してもらうことも含めて考えている」と説明。「将来的にはペロブスカイトの太陽光電池の利用など、重いパネルを搭載するのではなく、フィルムなどの形で色々な建材に塗り込んで発電できる社会を目指して技術開発を進めてほしい」と先を見据えました。

住宅購入価格の上昇については「住宅支援機構の金

利も上がり気味。取得環境は厳しくなっていると思う」と見解を披露。「岸田政権では子育て対策の観点から住宅金融支援機構の金利引き下げなども検討すべしとしています。これから概算要求に向けてどれだけ引き下げるのか含めて取り組んでいく」としました。

「肌感覚でZEHの普及が倍に」

補助金申請額の割合が上限に達しつつある「こどもエコすまい支援事業」については、次の住宅取得支援策が決まっていなと説明します。その上で毎月200億円の予算消化があり、前年の「こどもみらい住宅支援事業」に比べ、倍のスピードで利用されていることを解説。

なお、改めて説明すると、新築について「こどもみらい住宅支援事業」では「高い省エネ性能等を有する住宅」、「省エネ基準に適合する住宅」も対象にしました。一方、「こどもエコすまい支援事業」はZEH水準以上の断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に適合した住宅を対象に100万円補助する仕組みです。このことも踏まえた上で、「肌感覚でZEHの普及が倍になっている」とその効果をアピールしました。

申請割合における大手住宅事業者などの比率が下がったことについても言及。「中小工務店の皆さんがZEH化に取り組んで頂けた。本当に大きな効果があった」と述べ、その意義を強調。同施策について「経済対策的にも効果があるが、世の中がカーボンニュートラルに向けて変わっていく。すごい効果があると思っている」とまとめました。

関東大震災から100年 改めて工務店はどう生きるべきか

全潰、全焼、流出家屋は29万3387軒、死者・行方不明者は約10万5000人という未曾有の被害をもたらした関東大震災の発生から今年9月1日で百年目を迎えます。内閣府のホームページによると関東大震災は震度は最大で7、マグニチュードは7.9と推定される巨大地震でした。今日に至るまで、日本の住宅業界は、地震や自然災害に強い住宅の開発に努めており、住宅は関東大震災当時のものと比較して耐震性が高く、防災対策も進化していることは間違いありません。それでも同程度の震災が発生すれば、現在であっても想定外の大きな被害につながる可能性は十分にあります。この歴史的な出来事を教訓として工務店はこれからの時代をどう生きるべきか、この機会に考えたいところです。

まず、普段からの心構えとして重要なのが現在手掛けている物件もいずれは地震をはじめとする災害に見舞われる可能性があるとの認識の上に立って設計・施工、お客様に対する提案を行う必要があるということです。中でも耐震性の確保は一丁目一番地の課題といえるでしょう。「天災は忘れた頃にやってくる」というあまりにも有名な警句は科学者寺田寅彦の言葉ですが、地震によって住宅を倒壊させないだけでなく、震災後も変わらない日常生活を送れる堅牢な造りが求められます。

地震による被害は多くの場合、建物の構造や耐震性能、地盤の状態、建築物の年数、周辺環境などによって異なるものです。現行の新築には一定の基準が設定

されている一方、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた既存ストックの中には十分な耐震性を備えておらず、大地震で倒壊する恐れのある建物も散見されます。このような住まいの耐震リフォーム提案を勧めたいところです。

関東大震災では木造住宅のみでなく、レンガ造りの建築物にも大きな被害がみられました。「組積造」の建築物は鉄筋などの適切な補強がなければ地震に対して脆弱な一面があります。近年でも平成30年6月に発生した大阪府北部地震でコンクリートブロック塀の倒壊が防災上の大きな課題としてクローズアップされたことは記憶に新しいところです。大阪府北部地震で倒壊したブロックは設計・施工不良と鉄筋の腐食が要因と報告されています。当然のことながらブロック塀の内部の鉄筋の腐食といった経年劣化は目視だけで判断できるものではありません。それでも「塀が傾いていないか」や、「控壁の有無」は外観からでもわかる点。仮に問題が見つかった場合、これらの塀の改修の必要性を訴えることが地域の家守りとして重要な役割となります。これ以外にブロック塀を木塀などに置き換えるようお勧めすることも意義ある取り組みといえるでしょう。

大地震の際は関東大震災のように火災が発生する可能性もあります。同震災の発生時間は11時58分。昼食の時間帯と重なったことから出火につながり、3日朝まで2昼夜にわたって燃え続けました。平成28年12月の新潟県糸魚川市で発生した大火を見てもわかるように現代都市においても火災が広範囲に被害をもたらす可能性は想定されるべきです。まず火災による被害を最小限に抑えるため、防火性能を高めた住宅を建てること

が必要です。これに加えお施主様の住まいが大規模火災を引き起こすきっかけにならないための注意喚起も併せて行うことが望まれます。例えば電気系統やガスの定期的な点検と保守などの他、不具合があれば早期に自社に申し出るよう呼び掛けておきたいところです。この他、地震発生時に自動的にガスが止まるシステムや停電時に使用できる非常用電源などの設備の存在をお伝えできれば、お施主様の安心につながるでしょう。

災害では停電や断水など生活インフラの停止も予想されます。近年、各地の最高気温が更新されていますが、将来的には夏場に40度を超える地域が一般的になるかもしれません。仮に夏場に震災が発生した場合、建物が安全だったとしても空調機器が利用できず、室温管理ができなければ住居において熱中症などの二次被害に見舞われるおそれもあります。その点、太陽光発電システムの搭載や蓄電池の設置はこうした課題に対する解決策となりうるもの。住まいのレジリエンス性能を担保するためにも余裕のあるお施主様には是非検討するよう促せると良いでしょう。

関東大震災から間もなく100年。コロナ禍を経た現在、住まい手の生活スタイルは変化を迎えています。従来の常識やニーズが継続することを前提とした提案では、今後お施主様の心を打てなくなる可能性も否定はできません。一方で時代が変わっても、住宅で人が暮らし続ける限り、工務店に安全・安心で快適な住まいづくりが求められ続けることは不変です。改めて自社が生き抜くため、幸せかつ健康・快適に暮らすための住まいづくりに必要なことは何か見つめなおすきっかけとしてほしいです。

YouTuber大工がキャリアの入口を作る

(一財)住総研は、第60回住総研シンポジウム『住まいの未来をつくる「〇〇大工」』(第1回)を7月13日に開催しました。当日は、同「主題」で委員長を務める蟹澤宏剛教授(芝浦工業大学)が主題解説を実施。さらに、①「YouTuber大工」の船井啓太氏(息子)、大工の正やん(父親)、②「デジタル大工」の仲子竣祐氏(地域おこし協力隊)、③「家具大工」の植原健司氏(株サクラサク代表取締役)、④「電工」の前中由希恵氏((一社)女性技能者協会)、⑤「コミュニティ大工」の加藤潤氏(株まるのこらボ代表取締役)――の5組がそれぞれ講演を行ないました。

まず主題解説で蟹澤教授は、「建設職人の担い手確保は難しく、特に大工は10年後には半分、20年後には3分の1まで減ることが確実。一方、住宅はストックが世帯数を大幅に上回り、空き家や限界集落が増加する」と指摘。「住まいづくりの将来はどうなってしまうのか?」と警鐘を鳴らします。そこで今回同教授は、昨今散見

されるようになった「〇〇大工」という概念から新しい住まいづくりとその担い手の将来像を考えたいとしました。「〇〇大工」は、情報発信を重んずる若い世代を中心としたもので、そこには従来の一人親方大工、工務店大工などとは異なる住まいづくり・ものづくりの担い手と住まい手との関係があります。蟹澤教授は、こうした動きから新しい住まい方が生まれる可能性などを見出すことが期待できるとしました。

次に5組の「〇〇大工」のうち、「YouTuber大工」の講演では、息子の船井啓太氏が大工の父親を撮影し、YouTubeでチャンネル名「大工の正やん」として人気を博していく過程や分析、展望などを発表しました。同氏は最初に、「日本の職人による家づくりが見られることに価値がある」と仮説を立てYouTubeを開始。現在登録者数は、日本語チャンネルが約59.3万人、英語チャンネルが約12.3万人、合計約71.6万人となっています。同チャンネルのアンケートから、同氏は日本の大工の

うち2人に1人は見ていると推計しました。

また、同チャンネルは教育機関や社員教育でも利用されているとし、同氏は「大工の入口を作っている」と分析します。一方、専門性のある同チャンネルとして、責任と課題を挙げます。映像は一部始終を見せているが全てではない。映像だけで全てを想像し、「正やんイズム」が創造されてしまうことを同氏は危惧する。コ

ントロールの効かない影響力が間違ったことでも通ってしまうのです。

そのため、同氏は裏付けを行い分析することで責任を果たします。父親の「大工の正やん」御年66歳。同氏は父親が引退するまでに登録者数100万人を目指すとなりました。

Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

**2023年 7月着工 持家前年同月比20カ月連続減
貸家再びの増加、分譲戸建9カ月連続減**

国土交通省が令和5年8月31日に公表した本年7月の新設住宅着工戸数は、6万8151戸だった。前年同月比は6.7%減で、2カ月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は77万7600戸（前月比4.1%減）で、2カ月連続の減少だった。

利用関係別では、持家は2万689戸、前年同月比は7.8%減で20カ月連続の減少。この内、民間資金による持家は1万8970戸、同比は6.8%減で19カ月連続の減少だった。公的資金による持家は同比が17.4%減で21カ月連続の減少となった。貸家は3万170戸、同比は1.6%増で先月の減少から再びの増加。この内、民間資金による貸家は2万7552戸、同比は2.9%増で先月の減少から再びの増加だった。公的資金による貸家は同比が10.3%減で2カ月連続の減少となった。分譲住宅は1万6979戸。この内、マンションは5797戸、同比は28.0%減で3カ月ぶりの減少だった。一戸建は1万1066戸、同比は11.2%減で9カ月連続の減少となった。地域別では、中部圏の前年同月比は6カ月ぶりの増加。一方、首都圏・近

畿圏の同比は2カ月連続の減少、その他の地域の同比は5カ月連続の減少となった。構造別では、木造が4万136戸、前年同月比は3.9%減で16カ月連続の減少。工法別では、軸組木造（在来工法）が3万1441戸、同比は5.2%減で17カ月連続の減少となった。

令和5年7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		68,151	▲ 4.0	▲ 6.7
利用関係別	持家	20,689	1.8	▲ 7.8
	貸家	30,170	0.2	1.6
	給与	313	▲ 36.6	6.1
	分譲	16,979	▲ 15.5	▲ 17.6
地域別	首都圏	22,275	▲ 4.5	▲ 12.1
	中部圏	8,291	2.7	3.0
	近畿圏	10,541	▲ 1.5	▲ 7.9
	その他の地域	27,044	▲ 6.5	▲ 4.0
構造別・建て方別	木造	40,136	1.2	▲ 3.9
	一戸建	29,626	1.0	▲ 8.0
	非木造	28,015	▲ 10.6	▲ 10.4
	共同住宅	24,013	▲ 10.9	▲ 9.0
工法別	軸組木造	31,441	0.6	▲ 5.2
	在来非木造	19,211	▲ 15.4	▲ 13.1
	プレハブ	9,719	2.6	▲ 4.0
	2×4	7,780	2.5	1.8



水まわりって、大切だから
Takara standard

LEMURE
レミュー

株式会社 八興

本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
大阪営業所 / 〒530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F



Monthly HAKKO 2023年10月号 vol.58

発行 / 株式会社 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>