



【法改正】ふき材のみ・カバー工法による 屋根・外壁改修は確認申請不要に

令和7年4月の建築基準法改正により、今後2階建て木造住宅などの住宅は「4号建築物」から「新2号建築物」に分類されます。改正後には改修工事を実施する場合、確認申請の対象となります。こうした中、国土交通省は2月、各都道府県の建築行政主務部長宛ての文書を通知しました。屋根ふき材のみの改修やカバー工法による屋根の改修では「確認申請が不要」としています。

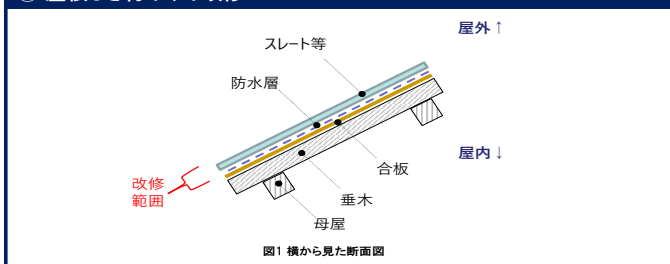
さらに、外装材の改修についても言及しました。国交省によると、外壁の外装材のみを改修したり、外壁の内側から断熱改修をしたりする場合には、「大規模な修繕」、「大規模な模様替え」には該当しないといえます。ただし、結果的に「外壁の全てを改修する」工事となった場合には例外となります。さらに、「外壁に新しい仕上げ材をかぶせるような工法による改修等

を行う行為」も「大規模の模様替えには該当しない」としています。

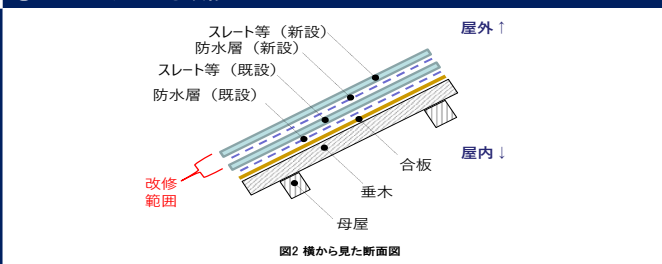
大規模の模様替えに該当しない屋根及び外壁の改修を行う際には確認申請を不要としています。具体的には「改修後の建築物が構造耐力上又は防火上安全であることが明らかでない場合には、設計にあたり壁量計算や耐震診断による構造安全性の確認又は外装材等の防耐火性能の確保が必要」と記載しています。

カバー工法による屋根リフォームの需要は好調を維持しています。施工にあたっては、もともとの屋根材の状態にもよりますが、工期が比較的短いカバー工法の方がベターな選択肢になる場合があるでしょう。

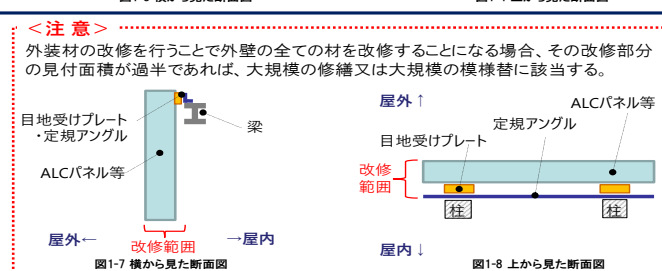
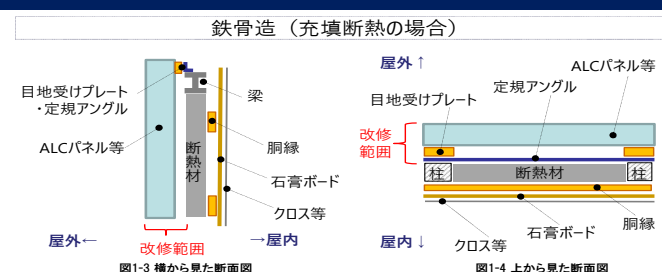
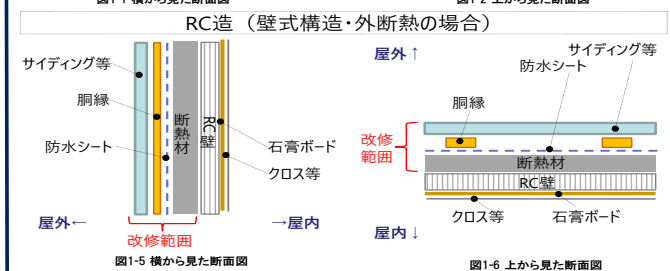
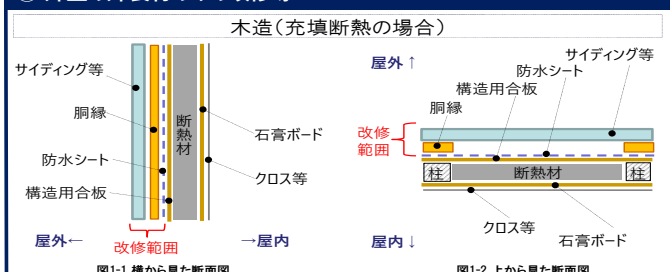
① 屋根ふき材のみの改修



② カバー工法による改修



① 外壁の外装材のみの改修等



大規模の修繕及び大規模の模様替えには該当しない改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

住み替えない理由は「コミュニティを大切にする」

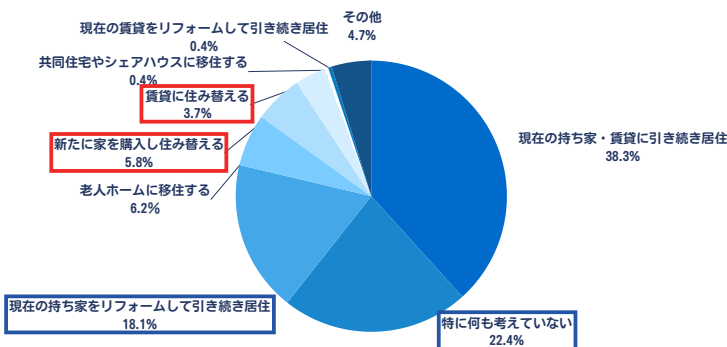
株オースタンスは、「住居や資産などの暮らしにおける意識・動向調査」を実施し、その結果を4月25日に発表。調査対象は同社の運営するシニア向けコミュニティサービス「趣味人倶楽部」の会員465人(30代以下0.2%、40代1.5%、50代12.6%、60代34.5%、70代以上51%)、調査期間が4月11～24日となっています。

まず「現在の住居形態」を質問。持ち家と答えた人が約86%を占めました。持ち家の中では新築・一戸建てが半数以上を占め、新築・中古ともにマンションよりも一戸建てを所有する人が多くいることがわかりました。加えて、「現在のお住まいに関して不満はありますか」と質問。全体の41.7%の人が不満があると答えました。住居の古さに対する不満が最も多い一方、収納がないことや間取りが住みづらいことなど、居住空間の設計に対する不満を持つ人も多くいるようです。次に「老後のお住まいについて、どのような形

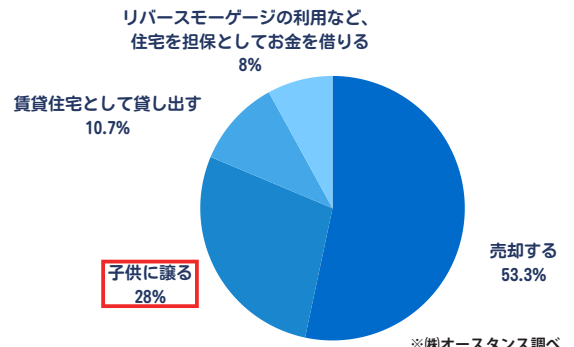
態をとっていますか、もしくはとりたいと思っていますか」と質問。「現在の住居に引き続き住む」・「持ち家をリフォームして引き続き住む」という人が半数以上を占めていました。移住や住み替えよりも、今の地域に住み続けたいという意見が多いことがわかりました。

また「(住み替える場合) 今まで住んでいた住宅はどのように活用しますか」と質問。住み替える場合、半数以上が「売却」を想定していることがわかりました。一方、「子どもに譲る」「賃貸住宅として貸し出す」など手放さない方法を想定している人もいました。

そして「(住み替えない場合) 住み替えない理由は何ですか」と質問。住み替えない理由として、地域との交流・つながりを断ち切りたくないから、子どもや孫の近くに住み続けたいからといった、コミュニティを大切にする声が見られました。



「老後のお住まいについて、どのような形態をとっていますか、もしくはとりたいと思っていますか」(n = 465)



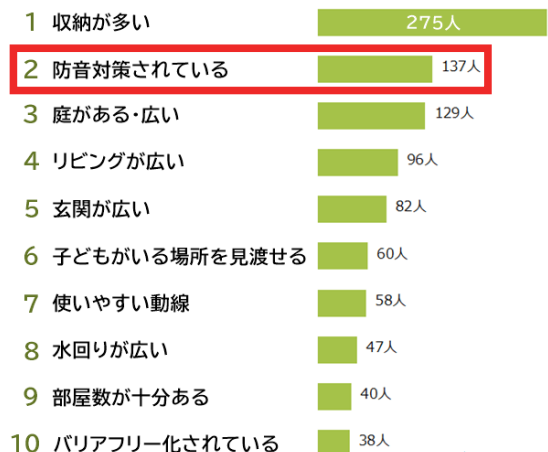
「(住み替える場合) 今まで住んでいた住宅はどのように活用しますか」(n = 465)

子育てのための住替えは「収納」と「騒音対策」をチェック

不動産の買取再販業を行う株AlbaLinkは、「子育てしやすい家に関する意識調査」を実施し、その結果を5月8日に発表。調査対象は小学生までの子どもがいる親500人、調査期間が4月4～17日となっています。全体的には「収納や居住スペースが広いこと」を重視している人が多く、広くて防音対策もしっかりされている家なら子どももののびのびと過ごせると考えられる。また「バリアフリー」や「子どもがいる場所を見守れる」など、お子さんの安全性に配慮したコメントも多数ありました。一方、「今の家で子育てしにくいと感じるところ」については、家の各スペースが「狭い」「足りない」と答えた人が多数。同社は「最近では狭小住宅でのミニマルな暮らしが取り上げられることも多いですが、子育てにおいては家がゆったりしていることが重要になるとわかった」としています。なお、防音対策としては断熱性能の向上も期待できる窓改修もおすすめです。

子育てしやすい家の特徴

n=500(複数回答)上位10位



断熱等級5に留まらず 等級6、等級7も推進

国は2050年カーボンニュートラル実現に向け、2025年には新築の全ての建築物において省エネ基準の義務化が開始。その後、遅くとも2030年までに省エネ基準をZEH水準へ引上げることが考えられています。さらには、2050年までにストック平均でZEH水準の省エネ性能の確保を目指す方針です。そこで、国はZEH等の推進に向けた取り組みとして、様々な支援を実施。例えば国土交通省は、子育て世帯等によるZEH水準の住宅等の購入等への補助を行う「子育てエコホーム支援事業」、「住宅ローン減税におけるZEH水準の住宅等を対象とした借入限度額の上乗せ」、「フラット35におけるZEH等を対象とした金利の引下げ」といった支援を行います。

その他、経済産業省と環境省は事務局が環境共創イニシアチブ(SII)の「戸建ZEH支援事業」において「ZEH」、「ZEH+」等といった住宅を支援します(図1)。戸建住宅における「ZEH+」は、「ZEH」の定義を満たした上で、更なる省エネルギーの実現(省エネ基準から25%以上の一次エネルギー消費量削減)を実施。加えて、再生可能エネルギーの自家消費拡大措置のうち、①外皮性能の更なる強化、②高度エネルギーマネジメント、③電

制度

- 省エネ基準の段階的な引き上げ **国交省 経産省**
遅くとも2030年度までに省エネ基準をZEH基準の水準へ引き上げ
- 省エネ性能表示制度 **国交省**
住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対してZEH+等への適否も掲載可能な省エネ性能ラベルの表示を努力義務化
- ZEHビルダー/プランナー制度 **経産省**
ZEHの自立的普及拡大を図るため、要件を満たしたハウスメーカー・工務店等を登録

支援

- 子育て世帯等によるZEH水準の住宅等の購入等への補助 **国交省**
令和5年度補正予算 2100億円 令和6年度予算案 400億円
- ZEH、ZEH+、ZEH-M等への補助 **環境省**
令和6年度予算案 110億円の内訳
- 住宅ローン減税におけるZEH水準の住宅等を対象とした借入限度額の上乗せ **国交省**
- フラット35におけるZEH等を対象とした金利の引下げ **国交省**

周知

- 省エネポータルサイト **経産省**
- 家賃の基準変わります (ZEH促進マンガ) **国交省**
- デコ活サイト **環境省**

【図1】ZEH等の推進に向けた取り組み

気自動車(PHV車を含む)を活用した自家消費の拡大措置のための充電設備又は充放電設備——の2つ以上を導入しなければならないとしています。こうした中、SIIの「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会2023」資料によると、「戸建ZEH支援事業」において「ZEH」の断熱性能等級別の分布状況(n=833)は、図2の通り。これらのデータからZEH基準の「断熱等級5」に留まらず、「等級6」、「等級7」に適合する住宅も多く占めていることがわかりました。2022年10月にHEAT 20のG2水準の「等級6」・G3水準の「等級7」が施行され、多くの地域で取り組みを行っていることが確認できます。なお、国土交通省、経済産業省、環境省では、ZEHの取り組みを周知するコンテンツを用意しています。

国交省ZEH促進漫画



経産省・省エネポータルサイト



環境省デコ活サイト



U _e 値	地域区分							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0.20	0	0	0	0	0	0	0	0
0.23	0	1	0	2	1	4	0	0
0.26	0	3	1	3	7	17	2	0
0.28	0	1	0	3	6	11	1	0
0.30	0	0	0	0	6	9	0	0
0.34	0	0	1	0	3	15	0	0
0.40	0	0	0	6	7	32	9	0
0.46	0	0	2	14	35	111	29	0
0.50	0	0	1	9	55	230	59	0
0.60	0	0	0	0	17	144	50	0
0.60超	0	0	0	0	0	0	0	0

断熱等級7

断熱等級6

外皮性能の更なる強化

断熱等級5 (ZEH基準)

【図2】ZEH支援事業「ZEH+」の断熱性能等級別の分布状況 (n = 3501)

人と暮らしにゆとりを。

トイレがもっと毎日をゆたかにできるように。
もっと人や家にとって大切な存在になれるように。
INAX水まわり100年の伝統を受け継ぎ、
さらにつぎの100年を見据えて、
“THE INAX”と呼ぶにふさわしいトイレが誕生しました。
人と暮らしにゆとりを生む、SATIS X。
トイレの未来が、かたちになりました。

SATIS X



LIXIL

SATIS Xの
説明動画は
2次元コード
からアクセス



夏本番前、エアコンの試運転はできているか 省エネ性能たかい設備なら電気代の軽減も

夏を迎えました。本格的な暑さとなるのは8月からとされていますが、エアコンの試運転はお済みでしょうか。エアコンがなくては生活できない気候になってからエアコンをつけて、万が一故障していた場合には熱中症への罹患など命にもかかわります。今のうちに試運転を行うよう、お施主様に呼びかけをお願いします。

また、今年の夏は気候的にも家計的にも厳しくなるとされています。**6月からは政府による電気代への補助金**が終わりを迎えました。さらに気候変動の影響とされる地球温暖化の影響により、夏の暑さはいつにも増して過酷になると考えられます。必要なのは試運転だけではありません。エアコンのフィルター掃除を行うだけで約7%の電気代が軽減されるとのデータもあります。さらに、購入から年数が経っている場合には買い替えもおすすめされます。

故障に備えるエアコン買い替え 新製品の中にはエネ効率16.3%改善も

まだ使える機器を使い続けるのも大事ですが、エアコンの交換には工事が必要です。壊れてしまったときにすぐ代替品が使えないため、故障に備える買い替えという

考え方もあります。新製品に変えることで省エネ性能が向上することも大きなメリットです。家計の負担軽減に役立つでしょう。高価な買い物となり、長年使うものになるため、購入のさいには保証の内容についてもしっかりと確認しておくことがおすすめです。

エネルギー消費効率改善（実績）		
機器名		エネルギー消費効率の出荷台数による加重平均値の改善率（実績）
エアコン*	家庭用窓吹き・壁掛け4kW以下	16.3%（2005年度→2010年度）
	家庭用窓吹き・壁掛け4kW超	15.6%（2006年度→2012年度）
照明器具*	蛍光灯器具	14.5%（2006年度→2012年度）
テレビ（液晶・プラズマ）		60.6%（2008年度→2012年度）
電子計算機		85.0%（2007年度→2011年度）
磁気ディスク装置		75.9%（2007年度→2011年度）
電気冷蔵庫（家庭用）		43.0%（2005年度→2010年度）
電気冷凍庫（家庭用）		24.9%（2005年度→2010年度）
電気便座		18.8%（2006年度→2012年度）

*印を付した機器については、省エネ基準が単位エネルギーあたりの性能で定められており、*印を付していない機器については、エネルギー消費量（例：kWh/年）で定められている。上表中の「エネルギー消費効率改善」は、それぞれの基準で見た改善率を示している。

2024年4月の住宅着工統計調査

新設住宅着工統計

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		76,583	19.2	13.9
利用関係別	持家	17,878	7.5	▲ 3.9
	貸家	34,598	22.7	20.6
	給与	1,152	390.2	331.5
	分譲	22,955	19.6	16.5
地域別	首都圏	26,747	18.2	11.7
	中部圏	8,393	▲ 4.5	11.1
	近畿圏	13,656	21.5	31.8
	その他の地域	27,787	28.7	9.4
構造別・建て方別	木造	38,809	9.0	4.4
	一戸建	26,664	6.7	▲ 7.8
	非木造	37,774	31.8	25.6
	共同住宅	34,544	35.1	31.2
工法別	軸組木造	28,923	7.0	▲ 2.3
	在来非木造	30,751	39.7	35.7
	プレハブ	7,845	4.7	▲ 6.4
	2×4	9,064	17.5	37.4

近畿圏内県別の新設住宅着工統計

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山
住宅合計	910	1,831	7,613	2,422	526	354
前年比 (%)	67.0	80.2	42.1	▲ 9.8	18.5	13.5
持家	300	279	747	679	166	166
前年比 (%)	3.4	▲ 1.1	2.2	4.3	▲ 11.2	▲ 1.2
貸家	322	777	4,867	712	212	152
前年比 (%)	90.5	67.1	67.3	▲ 24.8	152.4	68.9
給与	2	2	14	1	0	0
前年比 (%)	▲ 33.3	▲ 50.0	7.7	0.0	▲ 100.0	0.0
分譲	286	773	1,985	1,030	148	36
前年比 (%)	244.6	191.7	16.5	▲ 5.2	9.6	▲ 33.3
うち集合	184	574	1,210	583	44	0
前年比 (%)	-	811.1	42.2	3.9	120.0	0.0
うち戸建	102	199	775	444	104	36
前年比 (%)	22.9	▲ 1.5	▲ 9.1	▲ 15.4	▲ 9.6	▲ 33.3
床面積 (㎡)	75,346	141,375	506,918	202,433	46,125	30,915
前年比 (%)	50.3	74.1	39.0	▲ 8.6	4.8	7.3

※▲は減少、無印は増加を表す

※単位が明記されていない数字は戸数

出典：国土交通省「住宅着工統計調査」