



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹



1月号

発行日2009年1月

「200年住宅法」の成立で何が変わるか

昨年、11月28日に「200年住宅法」（長期優良住宅の普及促進に関する法律）が成立し、今年の6月までの施行を目指しています。

わが国の住宅は、諸外国に比べて建て替えサイクルが短いため、この法律により長期優良住宅を認定することで良質な住宅ストックを供給し、建て替えによる環境負荷の低減や国民の住宅取得負担の軽減を目指すというものです。

長期優良住宅に認定されれば住宅ローン控除が一般住宅の最大500万円から600万円に増額される他、登録免許税・固定資産税・不動産取得税につての税負担も一般住宅以下に軽減されます。これらの軽減措置は一般住宅の税額と比べても大きな額にはなりそうもないですが、同時に創設される「投資型減税」により、2割程度の増額が見込まれている長期優良住宅にするためにかかった費用（最大1000万円）の10%相当額（最大100万円）を減税するというのは効果が大きそうです。また、住宅ローンも現在の最長35年が50年まで延長される予定になっています。

長期優良住宅の認定基準については「一定以上の住宅性能」と「維持保全に関する計画の策定」が挙げられています。

「一定以上の住宅性能」として要求する項目については構造躯体の耐久性・耐震性、内装・設備の維持管理や更新の容易性、省エネルギー性が挙げられている他、共用部分については高齢者に対する対応性などが列挙されています。

「維持保全に関する計画の策定」については構造躯体をはじめとする屋根・開口部・排水管など

の定期点検をおおむね10年毎に実施する方向で検討が進められています。

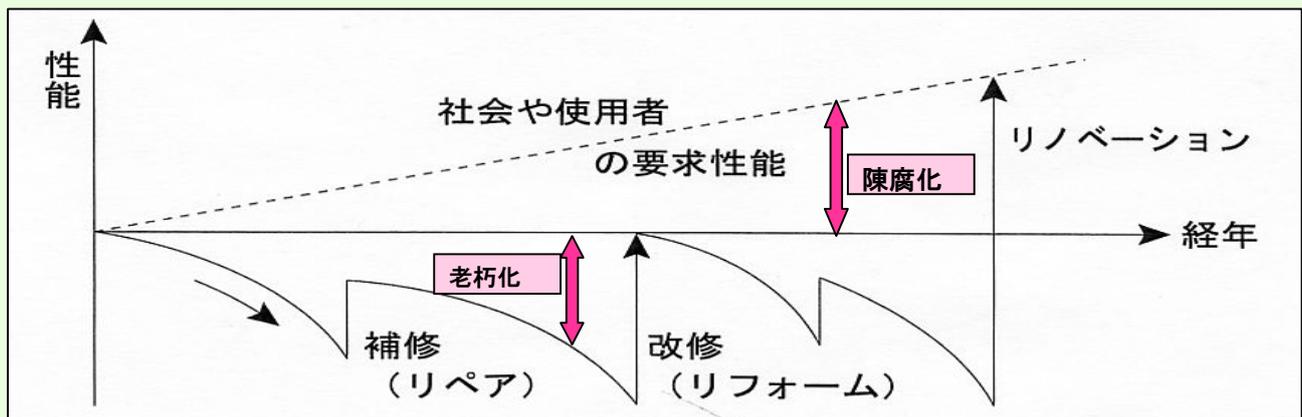
その他の認定基準としては戸建て100㎡以上、共同住宅は3人世帯が75㎡以上、2人世帯では55㎡以上等の基準が設けられる予定です。

しかし、これらの基準を満たしたからといって100年以上の寿命を全うするかといえば、そうではありません。社会全体に、まだ使用できる建物を壊すことを悪とする風潮を作らなければなりません。「もったいない」が環境保全に寄与するだけでなく経済的にも寄与するという教育が今後ますます必要とされてくるでしょう。

200年住宅法を契機に、新築だけでなく問題を多く抱え、住宅の多数を占める「既存住宅」を持続存続させるにはどうしたらよいかという問題にも踏み込んでもらいたいものです。

これまでわが国の住宅は、中古住宅として売りに出そうとすると20年以上経過した物件は、住宅の価値をみないで土地値だという社会風潮があるため、仕方無しのリペア（修理）は行われるものの、リフォーム（改修）もままならず、リノベーション（再生）などはもってのほかで、そこまでするなら建て替えようという人が多いのです。

「リノベーション」とは、時代の変化に柔軟に対応して、社会や使用者の要求性能に合わせて建物を再生させるための抜本的な改修のことをいいます。下図で説明すると、陳腐化を排除して現時点の建物要求によみがえらすことを指しますが、実際ははっきりした定義を知っている人は、少ないかもしれません。



一般的にリノベーションという言葉からイメージするものは、「心機一転ガラッとイメージを変えた、やや大掛かりでおしゃれな現代的な印象のリフォーム」といったところかもしれません。

リノベーションはマンションのように、20年や30年で建て替えない、というか、建て替えられない建物ではリノベーションが行われますが、戸建て住宅では建て替えの方向になるのがほとんどではないでしょうか。

「新築そっくりさん」は戸建て住宅のリノベーションですが、その多くは建て替えるより安いという理由からではなく、新築となると2度の引っ越し手間と仮住まい費用がかかる、建ぺい率違反をしているので同じ規模の建物が建てられないという理由からです。特に後者については、下町では半数以上の建物は建ぺい率違反の違反建物と考えられるため建て替えしようにも敷地が狭く同じ建物が合法的に建てられないのです。

ここで、違反建物と既存不適格建物とは違いますので注意して下さい。既存不適格建物は現時点の都市計画法・建築基準法に合致していない建物ですから、法律改正が多かった21世紀以前に建てられた建物、すなわちほとんど全ての建物は既存不適格建築物といってよいのです。違反建物はそもそも確認申請は合法に行っていますが、実際には土地が狭いため、隣地との間にある空き地を借地したことにして確認申請をしたり、申請した建物と実際に建てられた建物が違うという建物が多かったのです。とにかく住宅需要に見合った戸数を確保するのが社会事情のため、確認申請があれば検査済証がなくとも登記でき、金融機関も融資する時代でした。金融公庫融資住宅については検査はあったものの非常にゆるい検査で、完成時には確認通りでないものも少なくありません。

また検査済証がなくとも登記できる仕組みは現在でも変わっていませんが、最近では融資の際に検査済証の提出を求める金融機関も出始め、「2000年住宅法」の成立を契機に、建物の量産化から質の向上化が求められる時代では、違反建築は限りなくなくなっていく時代になるでしょう。

それでは、建て替えたくとも建て替えられない事情をもっている下町の狭小敷地の住宅は今後どうなってしまうのでしょうか。都市防災の観点から沿道不燃化という政策をとっており、火事の起きた街区内は燃え尽きても他の街区に燃え広がらないように、沿道に建っている建物の不燃化を促進しており、そのための助成金も出しています。街区内の整備については密集法（密集市街地整備法）が1997年に施行され2003年には「特定防災街区整備地区制度」が創設され、共同不燃化を進めていますか、借地などの多い下町ではなかなか進まないというのが実情です。

今後は、地区計画により用途地域の見直しや容

積率緩和をしながら、民間のデベロッパーの協力をあおいで、官民一体の開発が行われてくるでしょう。構造不況にあえぐデベロッパーがむしろこの分野で協力することで新たなビジネスチャンスが創出されるのだと思います

話を「2000年住宅法」に戻しましょう。

2000年住宅のモデル事業の提案コンペが国交省主催で行われましたが、第1回の応募件数650件の内40件が昨年7月に採択されました。応募案件の多くは住宅性能を如何に上げるかといったものが多く、既存住宅についての提案はわずかであったそうです。

住宅を100年以上もたせるには頑丈な住宅を造ればよいというわけではありません。ハードの問題として建物を考える場合、耐久性を高める技術についてはそれほど難しい事はないのです。

難しいのは住宅を使う人が「豊か」で「快適」になるにはどうしたらよいかということで、建物がもてばよいということ以上に、住宅の資産としての価値を如何にして享受して生活の豊かさ・快適さにつなげられるかということです。

ちなみに、コンクリート造の設計が多い私の事務所では100年コンクリートの仕様は標準としていますし、そうだからといって工事費がむやみに高くなることはなく、他の部位も含めて維持管理をきちんと行えば100年以上はもつだろうという設計と仕様にしてあります。それはそれほど難しい問題ではないのです。よく言われる、分譲マンションがスラム化するというのは、コンクリートだけの問題ではありません。むしろコミュニティの崩壊の方が多いはずなのです。

長期優良住宅認定制度では住宅の履歴書、いわば「家歴書」の作成と保存が義務づけられていますが、具体的にどんな情報を誰が記載して、どう保存するのか、まだ検討中です。この制度で国交省が取り組もうとしているのは、2000年もつ住宅をどうつくるのかというよりは、定期的にメンテナンスを行い住宅の寿命を延ばすにはどうしたらよいかということです。そのためには、定期的なメンテナンスが「家歴書」として、信頼できる情報として残す仕組みが必要です。

2000年住宅法を契機に住宅を長期にわたりストックするにはどうすればよいのかという方向に今後の施策は進むはずですが、それには安心して中古住宅を購入できる流通システムの構築が必要とされます。そう考えると、今後、新築は明らかに減少しますが点検や補修などの定期的な仕事が増えることとなります。点検や補修は、新築に比べて住宅全般の知識やノウハウ、技術力が求められるため、工事会社の真価が問われます。

そのため真面目に工事を行ってきた会社にとっては新たなビジネスチャンスといえるのです。