



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

152号

発行日2022年7月号

「戸建て住宅建築はいろいろと大変な時代に」

コンクリート造などのいわゆるビル建築は、2005年の構造計算偽装事件以来、2006年の改正で確認申請時には構造計算のダブルチェックを行うなど厳しくなりました。しかし、4号建築といわれる建築基準法第6条1-四に規定され建建物においてはこれまでは建築確認申請時に構造審査が省略されていましたが2025年からは構造審査が必要となることが閣議決定されました。

4号建築とは、①診療所や共同住宅など特殊建築物で200㎡を超えるもの②木造以外で2階建て以上か延べ面積が200㎡を超えるもの③木造でも3階建て以上か延べ面積が500㎡を超える大型木造のもの。この①～③以外の建物を指します。平たく言えば平屋建て、又は500㎡以下の木造戸建て住宅となります。今後は4号建築は削除され、構造審査などが不要な建物は200㎡以下の1階建て戸建て住宅のみが3号建築と変更されます。

4号建築の木造住宅は1981年の新耐震基準で、筋交いなどの耐震壁の量が大幅に増加されたが、1995年の阪神大震災で倒壊した建物が出てきたため、2000年には耐震壁の配置をバランスよく入れるよう法改正が行われました。それにも関わらず2000年以降の建物が2016年の熊本地震で倒壊した建物があり、その大きな原因として、耐震壁はきちんと入っていても、2階の柱や耐震壁の下に柱がなく耐震性能が十分に発揮できない建物が崩壊したため、柱に位置が上下階そろそろ割合として柱の直下率の規定が盛り込まれました。

このような規定があるにも関わらず建築士の設計した4号建築については構造審査が不要でしたが、今後は規定に合致しているかの構造審査が必

要になり、安心した住宅供給になるでしょう。

さらに、300㎡を超える木造建築は構造設計の義務化も盛り込まれ安全性が強化されました。

また、現在では300㎡を超える建物については省エネ法に基づく適合義務（戸建て住宅の場合は届け義務）がありますが、300㎡未満の建物は建築士から省エネ基準の説明義務のみで、建て主は説明は聞いても、あくまで努力義務です。

しかし、2023年からはまず、トップランナーと呼ばれる大手住宅メーカーの住宅、2025年からは全ての住宅を含む建物に省エネ基準を義務化する予定になっています。

現在の省エネの考え方は、断熱材などの使用を強化してエネルギーロスを少なくする省エネが主流ですが、2025年からはそれに加えて下図のように太陽光パネルなどによる非化石エネルギーを拡大させるのです。

しかし、太陽光パネル設置の義務化では設備費用に加えて建物に重量が加算されるため構造費用が上昇するため住宅価格は高くなるでしょう。

そして将来的にはエネルギーを消費収支を限りなく抑えたZEH（ゼロエネルギーハウス）やZEB（ゼロエネルギービル）を目指した建築物への誘導などが図られています。費用対効果を考えるとプラスにはなりませんが、脱炭素・脱原発では必要です。

しかし、最近、欧州連合では原発や天然ガスを再生可能エネルギー中心の経済を実現するまでの移行期に役立つと位置づけました。一方、日本では脱炭素・脱原発の意見が主流ですが、石油や天然ガスが高騰している中、電気の供給が将来的に安定して続けられるか難しい状況だと思えます。

