



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集 1 住宅の長寿命化を目指す！

平成 20 年度以降、住宅履歴の情報管理など各種施策の推進を計画！

国土交通省は、平成 20 年度の概算予算の中で、住宅の長寿命化（「200 年住宅」）の推進を目指した予算を新たに計上しています。今回この住宅の長寿命化を目指すものの内容をみてみます。

（1）住宅の長寿命化（「200 年住宅」）の推進

政策実行のために平成 20 年度に予算化

国土交通省は、「住生活基本法」に盛り込まれた住宅の寿命の長期化を目指して、「200 年住宅」の政策実現を図る計画です。「住生活基本法」の中では、耐久性や耐震性を高め、安全な暮らしを実現することが求められていますが、京都議定書の約束の実現を通して、環境への負荷を最小限にとどめることも必要です。さまざまな社会環境の変化の中で、長期間にわたって循環利用可能な住宅を実現していくことが必要になりますが、その実現のための環境整備について今回提案されています。「200 年住宅」は、住宅が 200 年も長持ちするわけではありませんが、とにかく住宅の長期長持ち（ロングライフ化）を求める気持ちを表す象徴的な言葉として用いられています。

住宅局の平成 20 年度の概算予算請求の中では、住宅の長寿命化を図るために、住宅建設、維持管理、流通、資金調達の各段階で、総合的な施策を講じる予算として、108 億円が見込まれています。

この予算の中で、主に次に述べるような三つの施策を行う計画です。

施策 超長期住宅の先導的モデル事業を推進する

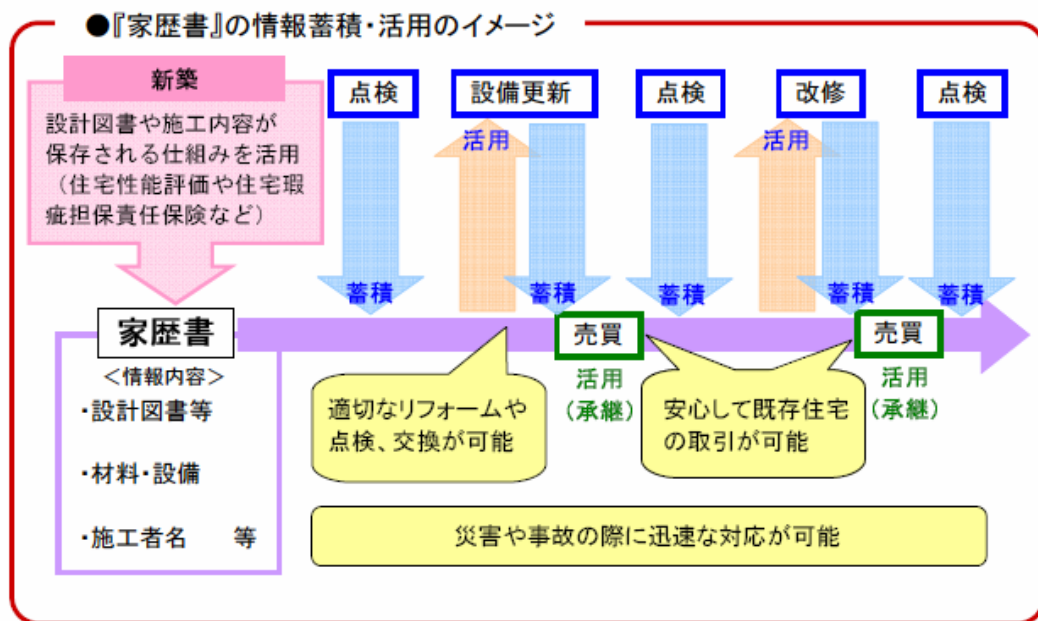
超長期住宅に必要な性能として「高耐久性」、「高耐震性」、「維持管理の容易性」といったものが挙げられています。これらの性能を高める更なる技術開発が必要です

目次	
特集 1	住宅の長寿命化を目指す！ 平成 20 年度以降、住宅履歴の情報管理 など各種施策の推進を計画！
特集 2	『データにみる』住宅を取り巻く環境 第 11 回 住宅資材の供給（5） 合板について（2）



出典：国土交通省住宅局「平成 20 年度予算」資料より

が、建設、維持管理、流通、金融などそれぞれの局面で、住宅取得者や住宅関連事業者など関係者の反応を検証しながら、一般的なシステムの構築を図ることが必要になってきます。そこでこれらの超長期住宅に必要な性能を兼ね揃えた住宅の建設プロジェクト、あるいは既存住宅の流通における住宅履歴書と瑕疵担保保証のセットの導入など、住宅を長期にわたって維持管理・流通を行うため



出典：国土交通省住宅局「平成 20 年度予算」資料より

の提案をもった先導的なモデル事業に対して、助成制度を創設して政策実現を推進する計画です。

超長期住宅を維持管理・流通するための提案の具体的な例として、

スケルトン（構造躯体）とインフィル（内装・設備）の分離

ICタグによる住宅情報の記録・管理システムの導入

などが挙げられています。

施策 住宅の適切な維持管理および円滑な流通を確保する

前述のとおり、住宅の履歴情報の記録・監理が、住宅の適切な維持管理や流通に必要であるとの認識がなされています。新築時の設計図書や施工内容からはじまり、リフォームや点検時の履歴をもれなく蓄積して、これらを「住宅履歴書」として管理することが必要であるということです。これによって更なるリフォームおよび点検等の維持管理が計画的にかつ容易に行わ

※履歴情報の蓄積・管理に当たっては、IT技術の活用を促進

例：ICタグによる情報の記録・管理



出典：国土交通省住宅局「平成 20 年度予算」資料より

れることとなります。又既存住宅の性能や品質に関しての情報提供が行われ、既存住宅の取引が安心して、活発に行えることにつながります。このことによって、生活者の実情、生活方法に合わせた、住宅の住み替え並びに買い替えが促進され、より良い住環境が求められることになるわけです。

この住宅履歴書の履歴情報の蓄積・管理に当たっては、ICタグを利用した情報の記録および管理やコンピューターによる情報管理など、ITの活用を促進して行うことも考えられています。

施策 住宅の長寿命化および環境的利用を支えるための住宅金融を拡充する

現行の住宅ローンは、住宅金融支援機構の長期の住宅ローンでも35年が最長ですが、今後超長期住宅に対応した住宅ローンが必要となってきます。超長期の償還期間が設定可能な住宅ローンの開発が必要なわけです。又、超長期住宅の取得後、リフォームを行うなどの措置がとられることとなりますが、このリフォームの実施を容易に行えるように既存住宅のリフォーム資金の調達を支援する制度が必要となってきます。さらに高齢者

などが、マンションなどに住み替えることも多くなってきますので、そのような場合の住み替え先の住宅取得のための資金調達の支援などを行う必要もでてきます。

いずれにしても、現行の住宅資金調達に関係したもろもろの制度では、うまく対応しきれない場合がでてきますので、住宅金融制度のより充実したものを築きあげることが必要となります。工夫された新たな金融制度でこの超長期住宅の実現を目指す計画です。

(2)「200年住宅」のイメージ

この計画の中で求めている、長期にわたって循環利用できる質の高い住宅は次のようなイメージを持っています。これらのイメージにあった条件の機能を兼ね備えた住宅を実現することが今後の目標となります。

スケルトン（構造躯体）は耐久性・耐震性に優れていて、インフィル（内装・設備）は可変性を確保している。
維持管理が容易であり、計画的になされている。
省エネルギー性、バリアフリーなど次世代に引き継ぐにふさわしい住宅の質を持っている。
周辺の街並みと調和している。 等です。



出典：国土交通省住宅局「平成20年度予算」資料より

(3)「200年住宅」のメリット

このような超長期住宅を建設することによって、世代を超えて循環利用される「社会的資産」としての住宅が得られるわけですが、特に、次のような点について居住者や社会に大きな利益をもたらせると考えられています。

大地震にも耐え、長期にわたる安全な暮らしが確保できる。

住宅建設から取得および維持管理をトータルでみて、経費的な負担を2/3程度に抑えることができ、「ゆとり」のある生活を実現できる。

産業廃棄物の年間発生量を削減でき、CO₂の排出量を削減でき、環境負荷を低減できる。

特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

第11回 住宅資材の供給(5) 合板について(その2)

前回は住宅資材のうち、木材製品とともに多く利用されている合板について、合板工場の状況及びその生産量の推移についてみてきました。今回、合板の原料面、輸入品の状況等についてみてみます。

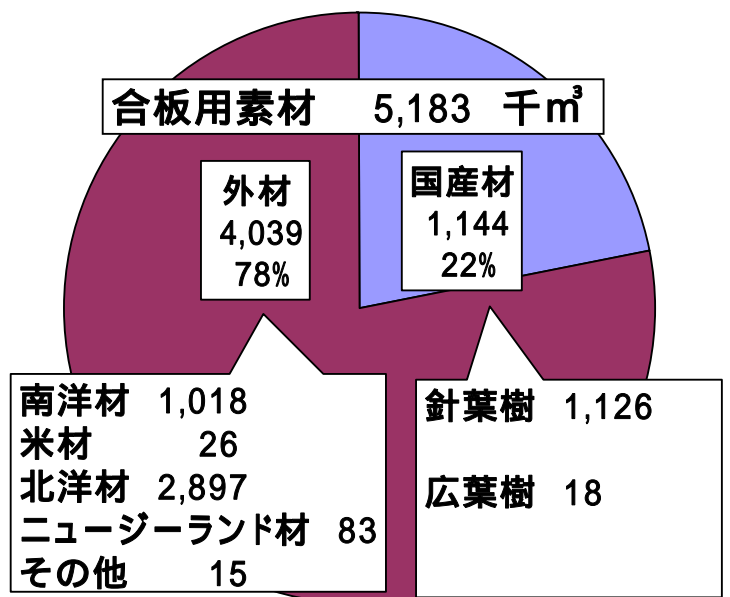
(1) 合板の原料は針葉樹が約 80%

これまでみてきましたとおり、木材の消費量のうち合板用に使用されている数量は、平成 18 年では全体の消費量の 18% を占める 5,183 千³になっています。今日まで合板材料の主流であったラワン等の南洋材原木が、インドネシア、マレーシアなどの産地側の国内産業振興のための政策から輸出が制限され、材料の確保が難しくなったことから、昨今では、原料の主役は北洋材素材あるいは国産材素材の針葉樹に移ってしまいました。

右表の「平成 18 年の合板素材の材種別需要」にあるとおり、外材 78% のうち北洋材が 2,897 千³で原料のトップを占めていますが、これに米材 26 千³およびニュージーランド材 83 千³を合わせると、外材の針葉樹素材で 3,006 千³となり原料全体の 58% を占めます。これに国産材の針葉樹素材 1,126 千³を加えると、針葉樹素材が 4,132 千³となり、全体の 79.7% と約 8 割を占めています。

南洋材は 1,018 千³となり全体の 19.6% となっています。針葉樹の合板が南洋材に取って変わった状態が続いています。このことを製品でみてみますと、素材の需要量を反映して、平成 18 年の普通合板の生産量 3,314 千³のうち、針葉樹合板が 2,484 千³で 75% を占めています。

平成18年合板素材の材種別需要



出典：農林水産省「平成18年木材統計」資料より弊社作成

(2) 合板の輸入は昨年比増の 4,881 千³

前述のとおり、これまでの合板原料の輸出国であったインドネシア、マレーシアは、国内産業の振興もあって、素材での輸出から製品の輸入へ転換して、合板そのものの日本への輸出に力を入れています。

又南洋材合板だけではなく針葉樹合板の輸入も、2×4 住宅や輸入住宅の数量増加に伴って増加しています。

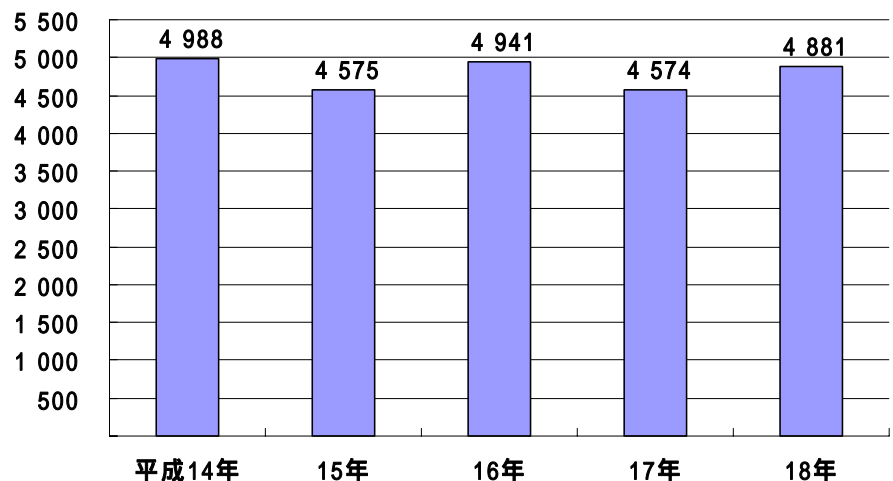
このような状況下で、わが国の合板の輸入量は右記のグラフのように月間 400 千³前後で推移しており、平成 18 年は年間輸入量が 4,881 千³になっています。

国内での普通合板の生産量が 3,314 千³、又特殊合板の生産量が 1,102 千³であることを考えると、合板流通市場での影響力は大きなものがあります。

ただ、これまで述べてきたように、輸入合板の価格は、合板が世界の市場の中で動いている商品であるだけに、世界のマーケットに影響され易く、大きく変動する要素があるということに注意する必要があります。

合板の輸入量の推移

単位：千³



出典：農林水産省「平成18年木材統計」資料より弊社作成