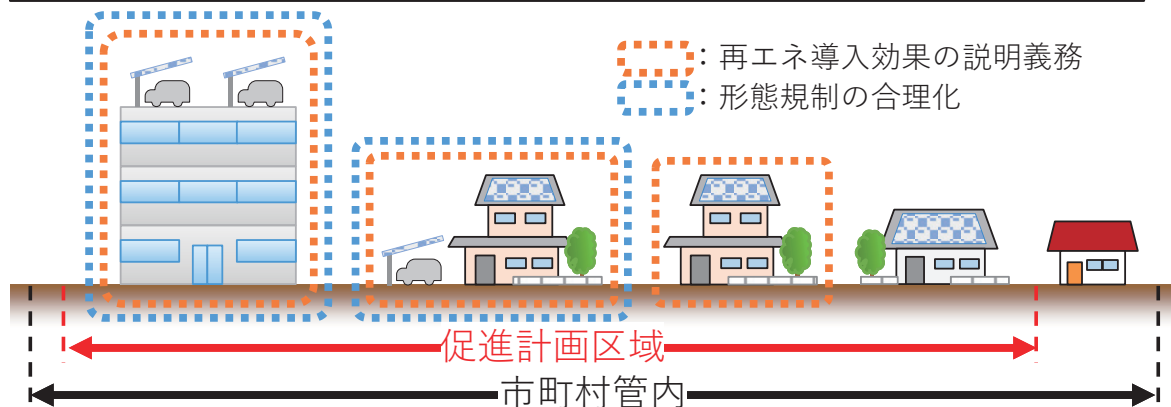


## 令和6年度施行予定「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」

### 【特例許可の対象規定（建築基準法）】

- ・ 容積率 ・ 建蔽率
- ・ 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さ
- ・ 高度地区内における建築物の高さ



2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、建築物分野での省エネ対策の加速、木材利用の促進が求められており、国土交通省では2030年に新築で、2050年にストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指としています。こうした中、同省は社会資本整備審議会建築分科会「第24回建築環境部会」を8月8日に開催。当日は、①「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針」の改正案、②「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」、③「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」、④建築物エネルギー消費性能基準等小委員会の審議結果——について報告を行いました。

このうち②については、建築物への再エネ利用設備の導入を促進させるための施策となっています。具体的に同制度では、市町村は、基本方針に基づき建築物への再エネ利用設備の設置促進を図ることが必要であると認められる区域について、促進計画を作成することができるとしています。

その際、再エネ利用設備の種類については、国土交通省令で定める再エネ利用設備から、市町村が選択する仕組みです。

また、同制度では、市町村が促進計画を作成し公表することで、計画対象区域内において「建築士は建築主に対し、設置可能な再エネ設備を書面で説明する」(建築士の説明義務)、「市町村は建築主に対し、情報提供、助言その他の必要な支援を行う」(市町村の努力義務)、「区域内の建築主は、再エネ利用設備を設置する」(建築主の努力義務)、「建築基準法の形態規制の特例許可」などを推進できるよう措置しています。そして、国土交通省は市町村における制度の円滑な活用に向け、同制度の解説や促進計画の作成手順などを提供する「促進計画の作成ガイドライン」を作成。同ガイドラインの解説編では、建築士による説明義務制度の具体的な説明方法・時期などについて解説していることなどが報告されました。

なお、同制度は、令和6年度に施行予定となっています。

## 「猛暑」に不安 約47%

近年、台風の大型化、集中豪雨といった異常気象が日本全国で多発しており、各地で様々な被害が出ています。また、世界有数の地震大国である日本では、いつ大地震が発生するか予断を許さないのが現状です。災害時の被害を最小限に止めるには日ごろからの備えが重要になるといえるでしょう。

こうした中、YKK AP(株)(東京都千代田区)は20～60代の男女1220人に「住まいの防災・減災についての意識調査」を8月9～16日に実施しました。これは住まいの災害対応力を高める設備や商品について、求められる要素を把握するために実施したものです。生活者の意識の把握なども目的としています。

同調査によりますと、暮らしを脅かすリスクのうち、不安を感じることの1位は「病気・ケガ」(64.2%)、2位はほぼ同率で「自然災害」(64.0%)という結果になりました。さらに自然災害への不安の内訳を聞きました。不安を感じる人が最も多かったのは「地震」(85.9%)、次いで「台風・竜巻」(64.3%)、「豪雨」(52.9%)、「猛暑」(46.6%)の順でした。

今回4位に入った「猛暑」ですが、今年は特に厳しい暑さについて報道で目にする機会が多かったのではないのでしょうか。同調査の結果から、近年の猛暑が「災害」級であると感じている人が多いことが分かった形です。

続いて不安を感じる自然災害を地域別に見てみましょう。地震はエリアを問わず全国で高い傾向があるのに対し、台風や豪雨は北海道を除く地域で不安と回答する人が多いことがみてとれます。また東北は猛暑への不安が他エリアより高い傾向

で、中国地方では土砂崩れ・がけ崩れが他エリアよりも高いなどの地域性が見られました。

自宅エリアで自然災害が発生した場合についても調査しています。その結果、現在住んでいる自宅が「安全・安心だと思う」という人は44.9%、「安全・安心だと思わない」人は20.3%という結果になりました。

「安全・安心だと思う」理由は、ハザードマップで危険度が低い土地であったり、災害実績が少なかったり「立地」に関する要因を挙げる人が多くみられました。また「安全・安心だと思わない」人は、建物の築年数が古いことや耐震性能への不安を理由に挙げる人が多くいました。

調査対象者がすでに行なっている防災対策についても聞いています。その結果、なんらかの防災対策をしている人は70.4%でした。その内訳は「食料・飲料水、生活用品の備蓄」や「防災グッズの用意」、「避難経路の把握」など手軽にできる対策が上位となっています。一方で、行なっている防災対策が「特にない」人も29.6%いることが分かりました。住まいに関する項目では「家具家電の転倒対策」を実施している人が19.3%いたものの、住まいに「耐震補強」、「台風・浸水対策」、「防火対策」、「発電・蓄電池の設置」をしている人は10%程度に留まっています。

自宅の安全性に不安を感じている人がいる一方、家への防災対策を行っていない理由として「費用が掛かる」、「先延ばしにできてしまっている」などが上位に挙がっています。調査結果からは「『災害が起きるかもしれない』という不確定の事象のために費用を捻出することへのハードルが高い」ということが分かったといえるでしょう。

## 現存空き家と若年層希望の住宅にミスマッチ大きく

7月4日付で就任した石坂聡国土交通省住宅局長は8月31日、国土交通省建設専門紙記者会のインタビューに応じました。この中でこどもエコすまい支援事業については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化に取り組んで頂けた。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」と話しました。

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において風が強くと、火災拡大防止に役立つ幹線道路がない」などの条件がそろって大規模火災につながってしまう恐れがあるとします。

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。しかし、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す。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い」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した。

### ●新築の総量規制やデポジットに難色

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。

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指すと、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」の話題だと思われます。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」という考え方によってよいでしょう。

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あまりにも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」としました。

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するとなると、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」と話しました。

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。

### ●住宅の省エネ適合義務化に自信

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」と自信を見せました。石坂住宅局長は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%超となっていますが、現時点ですでに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みます。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」と述べました。

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。

石坂住宅局長は「建物が重くなっているの、ある程度計算してもらお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。

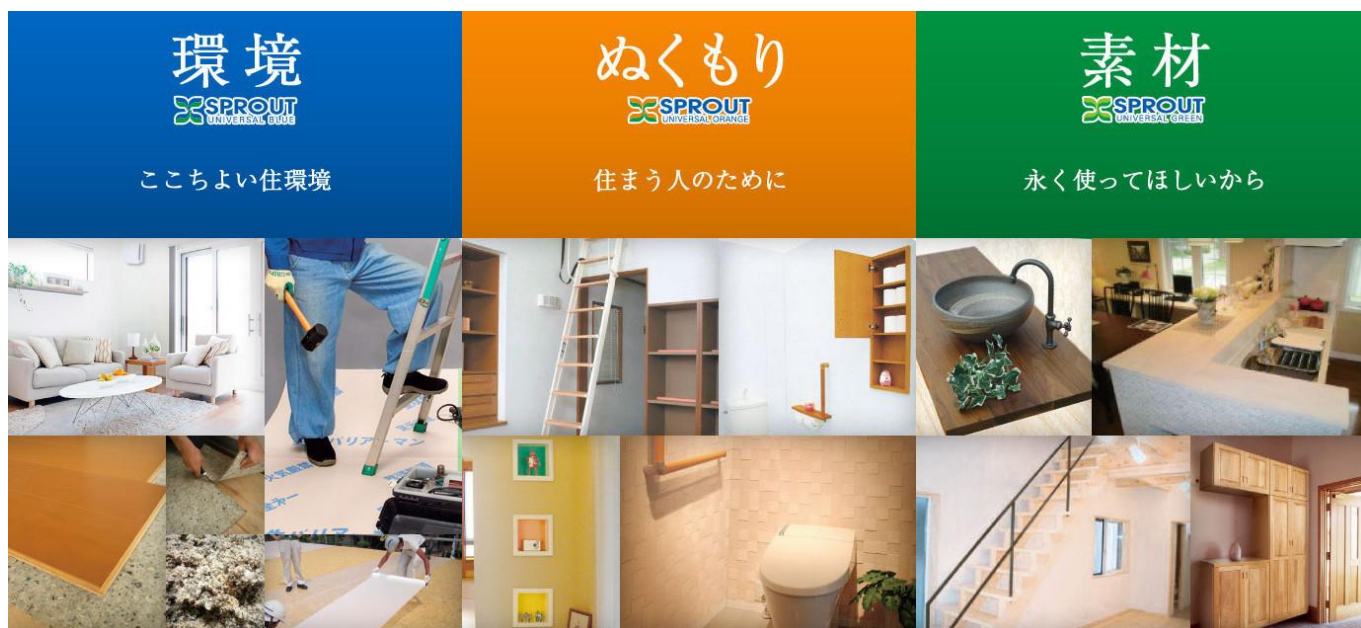
※本記事は日本住宅新聞2023年9月15号より一部抜粋した上で編集・転載したものです。



キタケイの提供する2つのプライベートブランド  
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”  
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”  
 企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを  
 バックアップします。



[www. sprout-univ. com](http://www.sprout-univ.com)



[www. relaxsingwood. com](http://www.relaxsingwood.com)

リラクシングウッド  
 抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

