

住まへと Bridge

2016
8月号
Vol.94

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「施主の耐震性能への関心と
長期優良住宅への取り組み」

1. 熊本地震の被害状況
2. 住宅の耐震性への意識
3. コスト上昇の許容額

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「空き家を民泊として活用する
— 新しいリフォームのカたち」

(秋野弁護士)





●今月のトピックス●

インバウンド消費に陰りが見え始め、百貨店やドラッグストアの売り上げの伸び悩みが報道されています。このような現象が見え始めましたが、日本の持つ国宝などをもっと観光資源として活用することで、消費の拡大が見込めるという説を小西美術工藝社社長のデービッド・アトキンソン氏が「国宝消滅」（なぜ日本人は、金のなる木を枯らすのか）という本で主張しています。

デービッド・アトキンソン氏は、イギリス生まれですがオックスフォード大学で「日本学」を専攻し、ゴールドマン・サックス社のパートナーを経て、2009年に創立300年余りの国宝・重要文化財の補修を手掛ける小西美術工藝社に入社し、2011年に同社の会長兼社長に就任し、日本の伝統文化を守りつつ、旧習の縮図である伝統文化財をめぐる行政や業界の改革への提言を続けているという人です。

「国宝消滅」の本の中で、行政の方針を見直し、文化財の業界を産業化することで、4つの効果が期待できるとしています。

- 1つ目の効果は、文化財を観光資源として整備することで、観光立国の実現を果たし、社会保障制度を支える屋台骨を築けるということ。
- 2つ目の効果は、手厚すぎる保護行政を調整することで、観光客の満足度を上げ、観光客から文化財維持費を得られるということ。
- 3つ目の効果は、日本文化の伝承を担う教育施設へと文化財を進化させることで、人々が日本古来の歴史や習慣、美意識を身近に学ぶことを可能にするということ。
- 4つ目の効果は、文化財の修理の現場を増やすことで、伝統技術の継承に寄与するという事。

日本には全国に、多種多様な建造物や地域の特色が息づいた伝統が残っており、これらは観光資源としてのポテンシャルが非常に高いため、文化・文化財を「収入源」とみなす意識を日本人が持つようになれば、文化的な衰退を食い止め、日本の街並みを守ることにもつながらとてしています。

日本では、文化財というと建築物や仏像などモノだけをとりえがちでしたが、その文化財ができた背景などをもっと説明し、文化財の価値を高めるということを忘れがちであるとしています。なぜ長期優良住宅やゼロ・エネルギー住宅なのか、どのようにすることで、一般の住宅と差別化できているのかといった背景も施主に伝える必要があるということです。

今月の
テーマ

「施主の耐震性能への関心と長期優良住宅への取り組み」

28年度のグリーン化事業が始まりました。この政策は長期優良住宅の普及促進を狙いとした補助事業ですが、この事業は、平成20年度の「超長期住宅先導的モデル事業」から始まり、「木のいえ整備促進事業」「地域型住宅ブランド化事業」「地域型住宅グリーン化事業」と変遷し、補助金を給付することで、長期優良住宅の普及の起爆剤となっています。

熊本地震が発生し、住宅の耐震性能についての関心が高まっていますので、グリーン化事業の補助金を活用しつつ、長期優良住宅仕様を標準仕様とすることを推進する必要があるといえます。

1.熊本地震の被害状況

熊本地震は、平成28年4月14日21時26分頃に最大震度7の最初の地震（Mj6.5）が発生。1日おいた16日1時25分頃に同じく最大震度7を観測する地震（Mj7.3）が発生と、3日の間に震度7の地震が2度も続けて発生しています。その後も余震活動は続き、気象庁の発表では、5月24日までにMj3.5を超える地震が248回発生しているということで、余震が長期にわたり続いていることで、住宅に対する負荷も想像以上にかかっているといえます。時間が経過し、被害調査も進み、具体的な状況が判ってきましたので、6月30日に国土交通省が開催した「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」の報告から状況を見ますと以下の通りとなります。

<委員会が撮影した倒壊家屋の写真>



写真1 倒壊した木造住宅



写真2 写真1の建物の写真
筋かい端部、柱脚接合部



写真3 倒壊した木造住宅

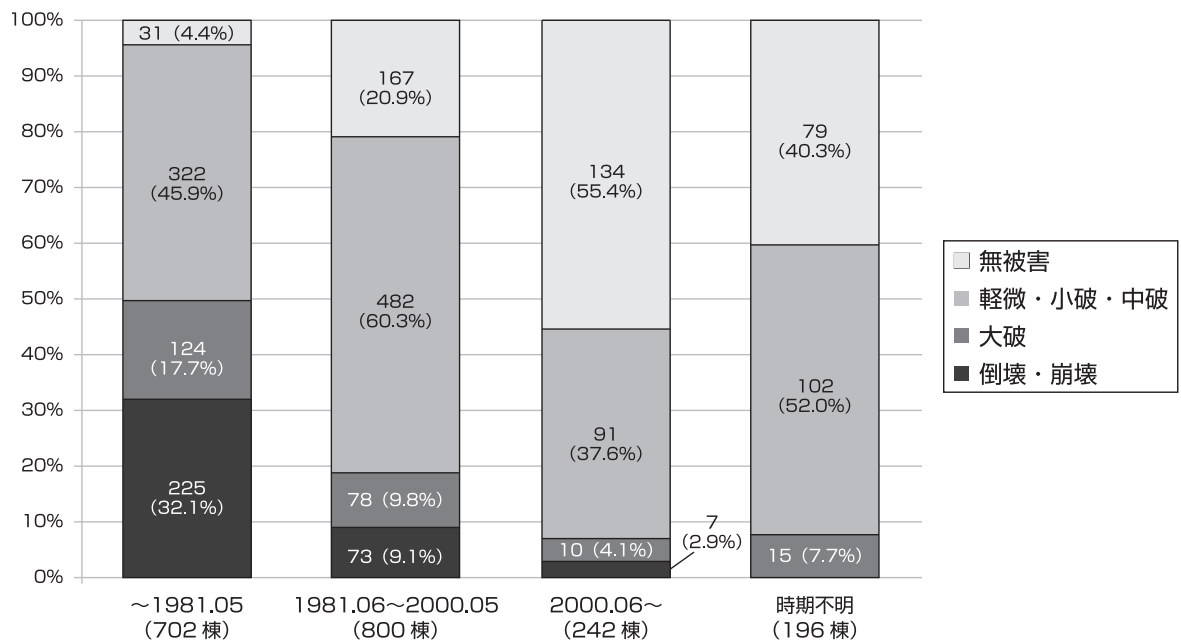


写真4 写真3の建物の写真
筋かい端部、柱脚接合部

- 木造住宅については、1981年6月から2000年5月までに建てられた新耐震基準の住宅は800棟あり、このうち73棟(9.1%)が倒壊、78棟(9.8%)が大破していた。
 (1995年に起こった阪神・淡路大震災で、神戸市中央区に建つ木造421棟を対象に実施した^{しっかい}悉皆調査では、新耐震基準の倒壊は13棟のうち1棟(8%)でした。)
- 接合部の仕様や壁の配置バランスの具体的な規定が記されていない2000年5月までの新耐震基準の問題が、熊本地震で顕在化したということがいえます。
- 1981年5月以前に建てられた旧耐震基準の木造住宅は702棟あり、過半数が倒壊もしくは大破した。倒壊が225棟(32.1%)、大破が124棟(17.7%)でした。
 (阪神大震災では、木造408棟のうち倒壊が77棟(18.9%)だったので、こちらも熊本地震が上回っています。)

築年別被害状況

[木造]

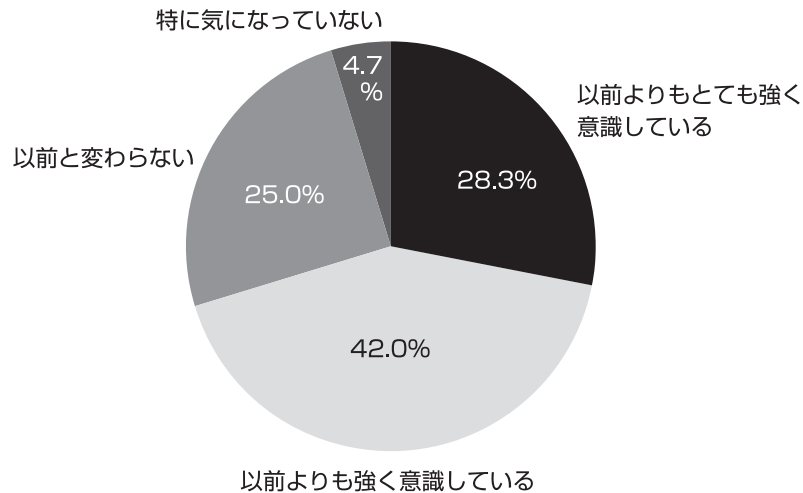


このように被害が拡大している状況がマスコミによる報道でも明らかですが、現在の住宅建築予定者への意識調査の結果(新建ハウジング調査)をご紹介します。

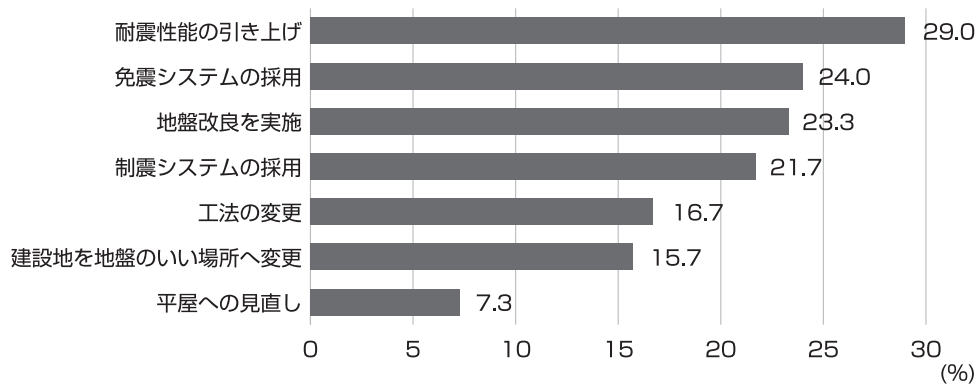


2.住宅の耐震性への意識

現在住宅建築を予定している人300人への緊急調査の結果では、グラフのように耐震性への意識は、7割の施主が高まったとしています。



そのため、新居における地震対策を当初の考え方から変更する予定としている施主が65%と過半を超えています。耐震性能の変更を考えているとする施主がどのようなことを検討しているかを見ますと、



など、様々な変更が予定されています。

耐震基準があるということを知っているとする施主は、9割に達しており、ほとんどの施主が基準の有無を認知していますが、

- ・その基準（耐震等級1）が倒壊をしないための最低限の基準であり、全壊の可能性があることを理解しているのは77%。
- ・逆に見ますと4人に1人は大地震が来ても耐震基準を満たしていれば倒れないと誤認識していることとなります。

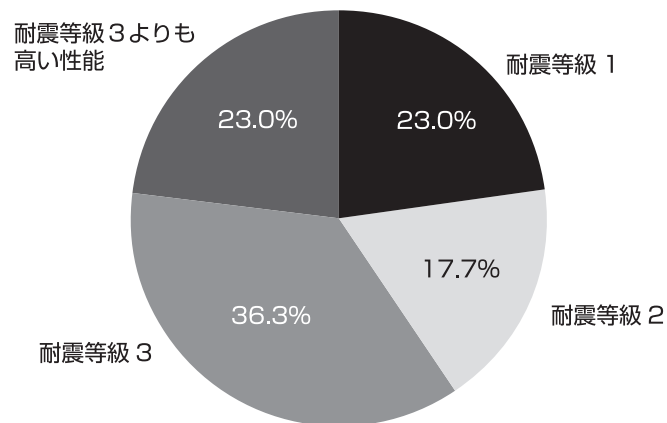


アンケートに回答をした施主の声を確認しますと、

- 熊本では、現在の耐震基準の住宅でもかなり損傷しているようなので、地震からはどうしても逃げられない（壊れるのは仕方がない）のではないかと。
- 個人の住宅の耐震性にどこまでコストをかければいいのかわからなくなった
- 高度な耐震性をつけても、地震は広範囲なので周辺からも影響されるため、保険の方にコストをかけてもいいと思う。
- 耐震基準を見直してほしい。耐震基準の変更などの情報を教えてほしい。

など、今後、どのような対応が必要かわからず、迷っている施主が多いことがわかります。

耐震性能を高めるということは、当然ですがコストアップにつながりますが、建設コストが上がることを前提にして、どの程度の耐震性能を求めるかを確認しますと、



グラフのように、等級3以上の高い性能を求める施主が6割を超えています。

尚、等級の説明のために

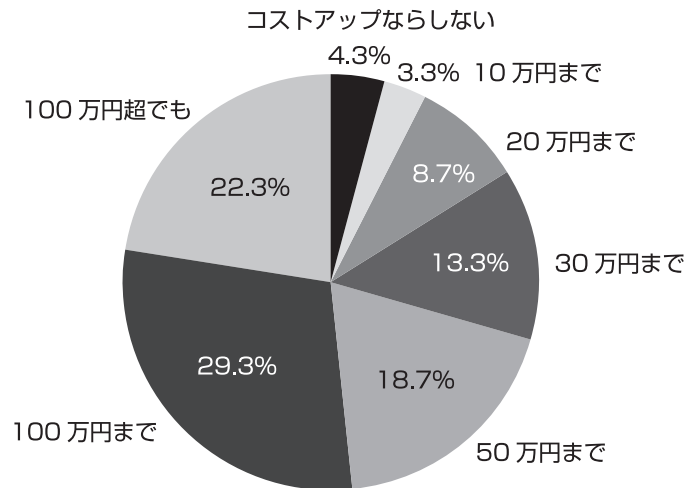
- ・等級1・・・倒壊の可能性がある
- ・等級2・・・大きな被害を受ける可能性がある
- ・等級3・・・小さな被害を受ける可能性がある

と説明したうえで回答を得ています。



3.コスト上昇の許容額

耐震等級3もしくはそれ以上の性能がほしいとされていますが、建設コストアップの許容額の状況を確認しますと、



コストアップ許容額としては、過半の施主が50万円以上をかけてもいいとしており、約3割は50～100万円ほどの費用で効果のある対策を望んでいるということになります。

いずれにしても、これからの家づくりでは、長期優良住宅が施主にアピールするために非常に有効といえます。

そのため、施主に対しては、

- ・当社の建てる住宅は、すべて長期優良住宅仕様であること。
- ・耐震等級は、等級3（現在の最高等級）であること。
- ・きちんとした地盤調査のもとに地耐力を確認していること。

などを訴求することで安全安心な住宅を供給できるということを強調する必要があります。

ただし、長期優良住宅では、維持管理計画の確実な実施が不可欠です。長期にわたり点検サービスが必要ですが、きちんとした点検サービスの実施は、口コミによる紹介受注の基本となりますので、確実に実施してください。



匠総合法律事務所の法律基礎知識

「空き家を民泊として活用する－新しいリフォームのカタチ」 (秋野弁護士)

政府の規制改革会議は6月2日、個人宅の空室を有料で貸し出す「民泊」について、営業日数の上限を「年間180日以下」とすることを条件に解禁する方針を閣議決定しました。

今後は所管省庁である厚生労働省と観光庁で営業日数の上限を確定し、2016年度中に法案を提出する事となります。

この民泊解禁にあたり、秋野が注目しているのが、亡くなった親が住んでいた家が空き家になっており、この「おじいちゃん、おばあちゃんの家にお盆や正月だけ親戚が集まる」という空き家を「民泊にするためにリフォームしませんか?」という提案です。

民泊には家主の生活の本拠である民泊施設自体を旅行者に貸し出す「家主居住型（ホームステイ型）」と家主が生活の本拠としない民泊施設を貸し出す「家主不在型」の2種類があります。

規制改革実施計画では2つの民泊すべてについて180日以下の年間営業日数上限を設けることになりました。もっとも、東京都大田区や大阪府では特区民泊の認定を取得することで日数に拘束されない「民泊」運営は可能となる予定です。

「お盆や正月に親戚一同が集まるための家」そのものも家族の絆という意味では大きな意味合いを持つと思います。

他方で、普段「空き家」にしていると、どんどん建物が劣化し、清掃不足も重なり、次第と親戚も集まらなくなり、最終的には老朽化した空き家が残る、という事になりかねません。

そこで、お盆や正月は、親戚一同の集まる家として使うが、それ以外のシーズンは、民泊として貸し出すという家をリフォームして作り出せばどうでしょうか？

自然と室内は清掃しなければなりません、この維持管理費用は、民泊への宿泊費により支弁することもできるでしょう。

どんどん規制改革により、住宅ビジネスの幅が広がっていきます。

住宅会社の皆様も、この新しい法規制緩和の流れに乗り、様々な提案をエンドユーザーの皆さんに実施していただきたいと思います。