

# 住ま〜と Bridge

2017  
10月号  
Vol.108

## ■ 今月のトピックス

## ■ 今月のテーマ

「平成30年度予算概算要求から  
みる来年度の住宅政策」

1. 国土交通省の平成30年度予算、  
概算要求内容

2. ZEH政策の変更

## ■ 匠総合法律事務所 の法律基礎知識 「木材のトラブル回避と 木材の知識向上」

(秋野弁護士)



## ●今月のトピックス●

東京の町田市にパナソニック系列の電器店さんで、『でんかのヤマグチ』というお店があります。

何度もテレビ等で紹介されている有名店ですので、ご存知の方もいらっしゃると思いますが、今年に入り近隣の電器店と共同仕入れの会社を設立し、仕入れ台数を増やすことで仕入れ価格を安くすることも始めています。

現在では、

- 住宅のリフォーム
- 太陽光発電システムの後付け
- 電気、ガス、石油の給湯器の取り付け販売

など、管工事や建築一式工事も取得し様々な施工込み販売により、業績を伸ばしています。でんかのヤマグチには、以前から話題性のある様々な取り組みをしています。

一例をあげますと、

- 冷蔵庫の新商品の販売にあたり、バスをチャーターし、三浦半島の三崎港に行き、マグロの解体ショーを見せ、冷蔵庫の魚が新鮮に冷蔵できるパーシャル機能の確認のため解体したマグロを帰りのバスの中で試食し、美味しさを実感してもらう。
- 蛍光灯1本でも、お客様の家に行き交換してくれるサービスを訴求したり(高齢者の場合、照明器具のランプの交換ができないことが多い)、帰りがけに、他の家電製品から異音聞こえた場合、診断をしに後日、新しい商品のカタログ等を持っていき販売する。

様々な取り組みで固定客をしっかりと囲い込んでいます。でんかのヤマグチでは粗利率が39.8%もあります。(共同仕入れに参加した他のお店では25%程度で格段に差がついています。)確認をしますと他のお店では客から言われなくても値引きをして販売していましたが、でんかのヤマグチでは値引きをしません。量販店に行かずに町の電器店で買うという客は、決して値引きを期待しているわけではなく、購入後のサービスや購入に至らない場合でも様々なサービスを提供してくれるという期待から購入をしてくれるのだから価格訴求はしなくてもいいという考えです。1つの商売の在り方、客の心理のつかみかたが非常に上手であることが分かります。

今月の  
 テーマ

「平成30年度予算概算要求からみる来年度の住宅政策」

毎年、8月の末にまとめる各省庁の来年度予算の概算要求が出そろいました。

今月は、国土交通省の住宅関連予算の概算要求をはじめ、他の省庁の住宅関連の来年度の概算要求から、来年度に計画されている住宅政策を確認します。

1. 国土交通省の平成30年度予算、概算要求内容

国土交通省の住宅局予算の概算要求から、来年度に計画している政策を整理します。

住宅局関係予算については、以下の各分野における施策を中心に重点的に取り組むとしています。

- i) 既存住宅の質の向上と流通促進による住宅市場の活性化
- ii) 少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくり
- iii) 災害等に強い安全な暮らしの実現
- iv) 良質な住宅・建築物の整備等

の4点について、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図るとしています。

上記4点について、政策の概要を確認しますと、以下の通りです。(戸建住宅関連)

1) 既存住宅の質の向上と流通促進による住宅市場の活性化

<流通促進による住宅市場の活性化>

住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、高齢者等が所有する住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、資産として流通する、新たな住宅循環システムの構築を支援する。また、既存住宅の流通・リフォーム市場の活性化により、若年・子育て世帯等が少ない負担で住宅を取得できる環境を整備する。

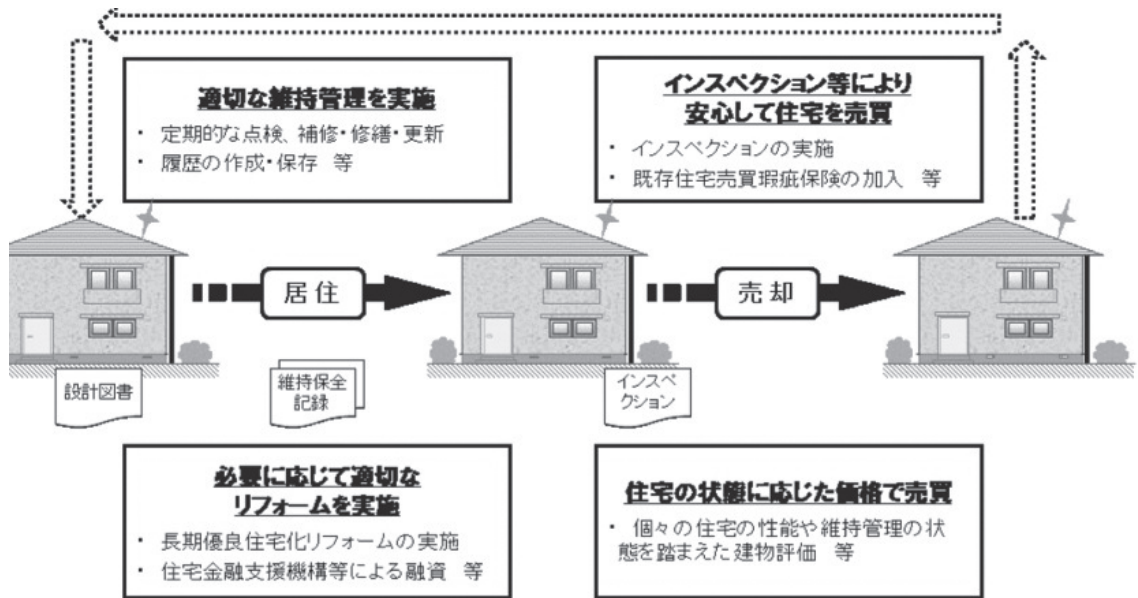
さらに、急増する空き家について、除却・活用や相談体制の整備等に向けた取組を促進するとともに、高齢化等が見込まれる住宅団地における持続可能な居住環境の形成を支援するとしています。

計画されている政策は、

- ①長期優良住宅化リフォーム推進事業(国費:45億円)
- ②住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業(国費:2.2億円)
- ③住宅ストック維持・向上促進事業(国費:13億円)
- ④住宅流通循環促進事業(国費:0.45億円)

とされ、①の長期優良住宅化リフォームにより、中古住宅市場を活性化し、既存住宅の流通を促進（既存住宅の売買の活性化）し、併せてインスペクションとリフォーム市場の活性化を図り、市場規模の倍増を図るための政策とされています。

＜既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策＞

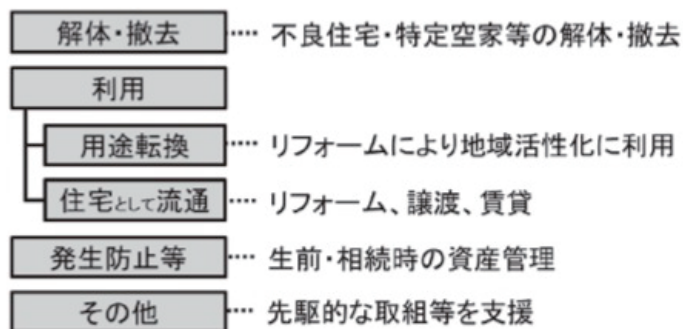


＜空き家対策の強力な推進＞

急増する空き家については、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとともに、事前に発生を抑制するための取組も併せて進めていくことが必要とし、空き家に関する総合的な相談に対応できる人材の育成や、不動産・建築・金融などの専門家との連携体制によるプラットフォームの構築を図るとともに、空き家の発生抑制など多様な課題の解決に向けたモデル的な取組に対して支援を行うとされ、空き家対策が本格的に稼働する年になるといえます。

＜空き家等対策の全体スキーム＞

適正な管理のため、除却・利用・発生防止を図る。



計画されている政策は、

- ① 空き家対策総合支援事業（国費：43億円）
- ② 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（国費：5億円）

とし、各自治体との連携により空き家の利活用を促進していくということです。

## 2) 少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくり

若者や子育て世帯が希望する住宅を選択・確保できる環境や地域ぐるみで子どもを育む環境を整備することにより、若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活を実現。（3世代同居・近居の促進）さらに、サービス付き高齢者向け住宅等の整備促進などにより、高齢者が自立して暮らすことができる住生活を実現。

<若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現>

三世代同居など複数世帯の同居に対応した良質な木造住宅の整備やリフォーム、若者が既存住宅を取得して行う長寿命化等に資するリフォームに対する支援を実施。加えて、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、近居等に伴う住宅取得に対して、地方公共団体による財政的支援と併せて、住宅金融支援機構のフラット35の金利引下げを実施。

計画されている政策は、

- ① 地域居住機能再生推進事業（国費：364.49億円）
- ② 地域型住宅グリーン化事業（国費：135億円）
- ③ 優良住宅整備促進等事業費補助（国費：251.32億円）

とされており、長期優良住宅や省エネ住宅の促進のための地域型住宅グリーン化事業が今年度と同じ名称で計画されています。その予算額も、今年度よりも20億円程の増額を要求しており、来年度も長期優良住宅の補助金事業が継続される見通しとなりました。

## 3) 災害等に強い安全な暮らしの実現

耐震性を有しない住宅ストックを2025年までにおおむね解消する目標を達成するため、住宅・建築物の耐震化を地方公共団体と連携してより一層推進するとともに、大規模な火災の発生の恐れがある密集市街地等の改善のための取組の強化を図るとし、計画されている政策は、

- ① 耐震対策緊急促進事業（国費：140億円）

と耐震リフォーム等への予算が組まれています。

## 4) 良質な住宅・建築物の整備等




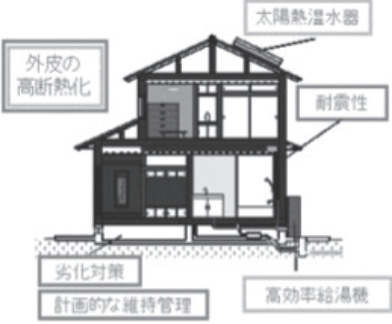


先に取り上げられた地位型住宅グリーン化事業も、良質な住宅の整備に当たりますが、ここでは、住宅・建築物の省エネ化等による環境対策、地域の木造住宅の生産体制の強化等への支援を行うことにより、良質な住宅・建築物の整備を促進するとされ、計画される政策は、

- ① 地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業（国費：4.65億円）
- ② 環境・ストック活用推進事業（国費：126.58億円）



平成29年度も実施されていましたが、職人の育成・工務店様の技術の向上・新しい省エネ素材などの活用と、住宅建設に関連する事業者（製材から建設業者まで）のグループが一丸となって取り組むことを目指しています。

<事業の概要>

<p><b>木造住宅・建築物の施工技能者の育成</b></p> <p>▶ 地域の住宅生産者グループ等による大工技能者の育成・技術力向上の取組を支援</p> 	<p><b>良質な木造住宅等の整備の推進(拡充)</b></p> <p>▶ 中小の木造住宅生産事業者グループによる耐久性や省エネルギー性能に優れた住宅・建築物の整備の促進</p> <p>▶ 事業の取組成果等の周知を図るため、普及事業を行えるよう拡充</p>   <p>・補助対象(住宅)のイメージ</p> <p><input type="checkbox"/> 長期優良住宅 <input type="checkbox"/> ゼロ・エネルギー住宅等</p>  <p>地域材加算…主要構造材(柱・梁・桁・土台)の過半に地域材を使用する場合に補助額を加算</p> <p>三世同居加算…キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち、いずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置する場合に補助額を加算</p>
<p><b>CLT等木造建築技術を活用した住宅・建築物の整備促進</b></p> <p>▶ 先導的な技術を導入した木造建築物等の整備の促進</p> <p>○ CLT(直交集成板)工法による木造ホテル</p> <p>○ CLTの建築実証と居住性等の実験を担う実験棟</p> 	
<p><b>地域の気候風土に応じた環境負荷の低い木造住宅の整備促進</b></p> <p>▶ 地域の気候風土に応じた環境負荷の低い木造住宅の建築技術等に係るリーディングプロジェクトを支援</p> <p>○ 気候風土に応じた省エネ住宅のイメージ</p> 	

## 2. ZEH政策の変更

経済産業省及び資源エネルギー庁が掲げている省エネ推進のロードマップである

- 2020年までに、標準的な新築住宅でZEHを実現。
- 2030年までに、新築住宅の平均でZEHを実現。

のために、今年度(平成29年度)までは経済産業省が補助金を出しており、ZEHビルダーの登録制度などを推進しています。しかし来年度予算の概算要求によりますと、ZEH政策の主幹が経済産業省から環境省に移管される予定とされています。

境省によりますと

- ◆2030年の削減目標達成のためには、家庭部門からのCO<sub>2</sub>排出量を約4割削減しなければならない。
- ◆個々の住宅の低炭素化の技術は確立し、大手住宅メーカー以外の地場工務店や設計事務所に拡大していく必要がある（ZEHの補助金の大部分を大手住宅メーカーが活用していることを考慮）
- ◆このため従来、経済産業省において実施していたネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）支援を連携事業として環境省において実施する。加えて、より低炭素性能の優れた先進素材（CLT、CNF等）や再エネ熱を活用した住宅の普及促進に向けた支援を行う。
- ◆さらに、低炭素化が遅れている賃貸住宅及び分譲集合住宅のZEH化に向けた支援を実施する。

としています。環境省のZEH事業の概要は、

- ①戸建住宅において、ZEHの交付要件を満たす住宅を新築・改修するものに定額の補助を行う。
- ②ZEHの要件を満たす住宅に、低炭素化に資する素材（CLT、CNF等）を一定量以上使用し、または先進的な再エネ熱利用技術を活用した戸建住宅を建築する際に定額の補助を行う。
- ③分譲住宅及び賃貸集合住宅（一定規模以下）において、ZEH相当となるものを新築または同基準を達成するように既築住宅を改修する場合に、追加的に必要となる費用の一部に定額補助を行う。

※CLT：直交集成板      CNF：セルロースナノファイバー

（中高層の集合住宅については、従来通り経済産業省による補助事業の予定とされています。）

など集合住宅（分譲及び賃貸）の新築、改修の際も補助金が出される予定です。

補助の内容は、

- 上記の①及び③が定額で、戸当たり70万円
- 上記②が戸当たり90万円（上限）
- 蓄電池3万円／kWh（上限額30万円）を別途補助

となっており、実施期間は

- ①について平成30年度～平成31年度
- ②及び③について平成30年度～平成34年度

とされています。

尚、ZEHビルダーの登録等の制度などは、今までの方法を踏襲するということです。経済産業省から環境省への主幹の変更がなされる予定ですが、ZEHの普及促進は急務であるため、より積極的な推進がなされるようです。さらに環境省では、ZEH政策は『国土交通省との連携事業』と明記しており、今後、国土交通省のゼロ・エネ住宅政策（地域型住宅グリーン化事業等）がどのようになるかが注目されるポイントとなります。

## 匠綜合法律事務所の法律基礎知識 「木材のトラブル回避と木材の知識向上」 (秋野弁護士)

新著「木力検定4木造住宅を学ぶ100問」(海青社)が8月14日に発刊されました。

東京大学木材利用システム研究会の皆様との共著で、私は、木材のトラブル回避の問題を担当しています。

さて、大型木造・中型木造への注目も増す中、ますます、木材に対する深い知識を持って、トラブルを回避する必要性が大きくなってきています。

国土交通省は、建設産業政策2017+10～若い人たちに明日の建設産業を語ろう～を発表しました。まず、木造大工さんをはじめとする木造住宅・木造施設の技術者の地位向上を果たす事も、皆さんとともに求めていきたいと考えています。



### 新著案内

- タイトル／『木力検定④木造住宅を学ぶ100問』
- 体裁／四六判・124頁
- 発刊日／平成29年8月1日
- 定価／1,080円(税込)
- 編著／井上雅文・東原貴志・青木謙治・秋野卓生
- 出版社／海青社

### ページ見本

