

新成長戦略 ～「元気な日本(元気な林業と工務店)」復活のシナリオ

【2020年までの目標】耐震性が不十分な住宅割合を5%に

菅首相は所信表明演説において「公共事業中心の経済政策」を「第一の道」とし、「市場原理主義に基づき、供給サイドに偏った、生産性重視の経済政策」を「第二の道」とし、「第三の道」として「経済社会が抱える課題の解決を新たな需要や雇用創出のきっかけとし、それを成長につなげようとする政策」を挙げた。

「第三の道」としての、既存住宅の耐震改修工事

- ① 築30年以上の住宅は全体の約1/3を占める。その大半は、今の耐震基準に照すと「不適格住宅」。
- ② 壁を剥がす大改修工事は、耐震・省エネ(断熱充填)・バリアフリーの一体工事が必要。新成長戦略では項目が分かれている。「長期優良改良住宅(仮称)」として一体化する。
- ③ 建築廃棄物で問題なのはコンクリート塊。今ある「基礎」を使うのでコンクリート・ゴミを出さない。
- ④ 大改修工事には、たくさんの構造(補強)材が使われる。改修工事は、木材自給率50%の「出口」になる「お得意さん」
- ⑤ 仕上材には自然素材、特に木が好まれる。壁・床・天井を剥がすと大量の仕上材が必要になる。
- ⑥ 5%達成は、町の工務店とその山元の林業を元気にし、山にも町にも雇用がつくられる。改修工事は小さな町の工務店の仕事。町に槌音が響けば、山にもたくさんの仕事が生まれる。
- ⑦ 改修工事は「眠れる資産」が起こされ、活かされる。「個人の金融資産1,441兆円(H21.6)が出て来る2007年度、住宅投資が17.1兆円に對しまして、これに居住関連の支出を足し込みますと、約45兆円という数字になります」(国土省成長戦略会議における川本住宅局長の報告より)
- ⑧ 5%達成には長期住宅ローンが必須条件である。大改修のための「長期住宅ローン」が未確立。
- ⑨ 長期ローンを制度化するためには、建物評価(査定)制度の確立が急がれる。クレジット(個人信用)ではなく、モーゲージ(建物担保)による評価制度を確立させる。
- ⑩ 建物評価は資産評価を促し、それによって「中古住宅市場」が形づくられる。これまで木造住宅の資産評価は20年で0だった。ストックとして認められる建物には値段がつくようにする。
- ⑪ 住宅は市場のためにあるのではなく、先ず住むためにあることを確認したい。その家は「自分たち家族が住む家」であって、「売る」ために建てたり直したりするのではない。地震に負けない耐震性を持ち、高い省エネ性によって「住まいの快適」を実現するのは、そういう家を住まい手が欲するからだ。それを基本に据えないと中古住宅市場は根付かない。「先にマーケットありき」でなく、居住の本質を突き詰めることを大切にしたい。

耐震改修が抱えるグレーゾーン?

この「怪?」を解かないと、目標とする「5%」は見えてこない

大修繕工事という怪?

改築は建築確認申請を必要とするが、4号(2階建)の建物は大規模の修繕でも「申請なし」でOKとされる。何が改築で、どれが修繕なのか境界がアイマイ。建築指導主事によっても判断が分かれている。これが建物の実態把握を困難にしている。

違反建築問題という怪?

街が一掃されるのは、戦災が災害か公権力の行使といわれてきた。日本のように居住権が尊重される国では、公権力の行使は容易ではない。町が古ければ古いほど、町はモザイク模様を描き、複雑さを増し、現行法規からすると違法な建築が滞留される。

建築基準法を遵守した基盤整備を進める従来手法に立つのか、明日起こるかも知れない地震の被害軽減をはかるため、緊急措置的に「簡易耐震改修」を進めるべきか? 政府は見えないふりをするのではなく、古い木造密集地域では「特区」指定を使って、いそぎ予防措置を講じるべきではなからうか。

定めなき工事内容という怪?

白紙から検討できる新築住宅と違って、既存住宅は敷地地盤が異なり、構造も築年数も、建築材料も劣化の程度も、お手入れの具合も、何もかも異なる。したがって改修工事でも既存の建物に沿って解決が求められ、それがまたバラバラな状態を生んできている。

既存大改修にはローンがつかないという怪?

リフォームローンと、新築・建替えを対象にした住宅ローンはあるけれど、大規模改修に必要な1千万円以上借りられる住宅ローンは存在しない。クレジット(個人信用)からモーゲージ(建物担保)への転換により、「第3の住宅ローン」制度創設へ。

リフォーム業者と工務店という怪?

大規模改修は、建築基準法が分かる建築士を必要とする仕事であり、木造建物の査定評価は、資格を有した建築技術者が行うべきである。悪徳リフォームを許したのは、新築工事を追う余り、工務店が地域に密着することを疎かにしたからである。

5%目標達成のためのロードマップ

焦土から出発した戦後の住宅行政は、新築中心で行われてきた。ストックを活かして使うノウハウも、制度も、未だ確立されていない。従来の方法でなく、思い切った転換策が「新成長戦略」に求められている。

現場が分かるスペシャリストによる作業部会

既存住宅の改修・改築は「机上」で論じる前に、現場から発想する必要がある。前例・順法に基づいた「こうしか考えられない」発想ではなく「こうも考えられる」発想に立ち、現場人間を中心とした抜本対策を考えるための作業部会を設けたい。

ガイドラインの作成

作業部会がやることは、現場ノウハウを整理し、確度の高い手法・処方を選び出し「ガイドライン」にまとめることである。案件周辺の過去の地震被害や、周囲の家の状態などを調査し、住宅医による問診的手法を含めたカルテづくりも進めたい。

学者・研究者による実証・検証

作業部会によって作成された「ガイドライン」を建築工学に照らして検証し、必要なものについては実証実験を行い、求められる耐震性能と同等と認められるものについては「見なし仕様」ということで認定して行くことも考慮されるべき。

行政による制度化

「疑わしいものはすべて禁止」ではなく、工学的な検討を経て評価され得るものについては、性能評価の対象とし制度適用を進めるべきである。また、この制度は設計・工事両面からそれを専門的に評価・チェックできる資格者養成を必要とする。

建替え・新築の突破口は②の発想がヒントに 新築・建替え住宅が減るのは避けられないけど。

② 世帯居住

最近、二世帯居住が再ブームに。親世帯は、頑張って土地・建物を手に入れた。しかし、現在の建築基準に照らすと耐震が心配。劣化が進行しているため、建替えたいと思っている。しかし年齢から長期住宅ローンは? 子世帯は土地付住宅を入手するのはムリ。親世帯が土地と自己資金(眠れる資産)を提供し、子世帯が残りを長期住宅ローンで支払うという親子の協同・連携。

② 地域居住

「一地域でもムリなのに二地域なんて」と言うなかれ。二地域だから可能に、という案。都市ではアパートに住み、週末に郊外の「家庭菜園付住宅」に住みます。郊外の土地は借地でもいい。田舎で小さな家なら建築費も安い。この週末住宅は、食の安全・子どもの教育・大地震時の避難地・定年後の「終の住処」に。「休暇分散化」と「高速道路無料化」にリンクする政策に育てる。

② 百年住宅

新築・建替えられる住宅は、200年住めることを目指す長期優良住宅で建築。この制度は、ストックされる良質の住宅が強調されているが、若い人が資産価値を持つ家を長期住宅ローンで建てられる「若者向き制度」でもある。現実に長期ローンを担えるのは若齢層であり、そのことをもっとアピールすれば、勇気を持って木造建築に乗り出す人が増えるはず。

