

CASA新聞

発行 株式会社カーザミカワ
岡崎本社 ☎0564-24-2511
岡崎市吹矢町88番地
豊田営業所 ☎0565-28-3891
豊田市豊栄町6丁目1番地

「バリアフリー新基準」6月施行 設計ガイドラインの見直しへ目標年度を30年度に設定 国交省

6月1日に「バリアフリー法」の改正政令が施行されることに伴い、バリアフリー設計のガイドラインとなる「建築設計基準」が見直された。

新たなガイドラインでは新基準への対応に加え、設計事例や改修・改善事例のポイントの別冊化、「建築プロジェクト」の当事者参画ガイドラインの追加、標準的な整備内容が一目でわかる「PDFしおり」の追加を行う。

今回の改正では、トイレ設計の考え方を大きく変更。利用者の状況やスペースに応じて施設全体に車いす用便房を適切に配置することが求められる。設置数は原則として各階に1箇所以上、床面積1000平方メートル未満の階がある場合は、床面積の合計が1000平方メートルに達するごとに1箇所以上を設ける。

また、便房の種類を「車いす使用者用便房」「オストメイト用設備を有する便房」「乳幼児用設備を有する便房」「男女共用の広めの便房」など、利用者のニーズに応じて明確化

特定の便房に利用者が集中することを避けるため、トイレ全体および施設全体で機能(種類)を分散設置することを基本とした。

駐車施設では、車いす用施設の設置数を従来の1台から全駐車台数が2000台以下では2%以上、201台以上の場合、は全体の1%+2台以上に変更した。さらにスロープやリフトが出る車両で昇降する場合を想定し、可能であれば後部スペースとして300センチ程度の乗降スペースを確保することを求めている。

集会場や劇場などの客席については、客席総数が200席以下の場合、100分の2以上、2000席の場合、100分の2000席以上の1000席を超える場合は1万分の75+7席以上の車いす席を設けることとした。同伴者席については、地方公共団体の火災予防条例で定められている場合に、車いす用客席と同じ数以上の数を固定席ではなくスペースとして設ける必要があるとしている。

中古住宅向けフラット35創設 住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は住宅ローンの新メニュー「フラット35中古プラス」を創設。2025年度予算成立に伴い、4月1日から適用を開始した。

新メニューは、中古住宅に特化した住宅ローン。取得する中古住宅が同機構で定める技術基準に適合する場合、当初5年間で年0.25%の金利引き下げを適用する。

定める技術基準は、屋外に面する開口部で建具周囲に隙間や建具の著しい開閉不良がないこと、天井で仕上げ材の著しい割れや欠損、剥がれ等がないこと、雨樋で破損がないこと、バルコニーで手すり等の著しいぐらつきがないことなどといった項目を設定している。

また、新メニューは他の金利引き下げメニューとの併用も可能だ。フラット35の既存メニューで中古住宅取得に関わるものは、中古住宅取得に合わせたリノベーションを対象としたメニューや、新築と中古両方を対象としたメニューがあったが、中古住宅取得に限定したメニューは初めて。

若年層や子育て世帯で、良質でコスト負担が小さい中古住宅の需要が高まっていることを受けて創設された。

24年度着工数、ほぼ横ばいの79.7万戸 物価高で名目投資額は増加

建設経済研究所と経済調査会が4月11日に公表した「建設経済モデル」による建設投資の見直し(2025年4月)によると、24年度の建設投資額は73兆9500億円となり、前年度と比べて4.0%増加する見込み。このうち民間の住宅投資額は同1.6%増の16兆9600億円になると予測した。

24年度の住宅着工戸数は、ほぼ横ばいの79.7万戸(同0.5%減)となる見通しで、戸建・分譲戸建が減少基調となる一方で、賃貸・分譲マンションは微増になると予測した。投資額は実質ベースでは微減、名目値ベースでは物価高騰により微増となる見込み。同調査は24年10、12月の2次速報を踏まえ、24・25年度の建設経済を予測している。

住宅着工戸数のうち、持家着工戸数は前年度比0.5%減の21.9万戸と予測。用地価格、建築価格ともに上昇傾向で、一次取得者の動きが慎重になっている。その一方で、富裕層向けの高付加価値商品の販売は堅調。前年度と同水準で推移する見込み。

分譲住宅着工戸数は同4.6%減の22.4万戸と予測。マンション

の着工戸数は増加となる見込みだが、戸建の実績(累計値)は過去12年間で最低値となること予想される。貸家着工戸数は首都圏を中心とした賃貸需要の高まりを背景に、同1.9%増の34.7万戸になると予測した。物件の大型化や高付加価値化も進んでいる。

2025年度の建設投資額は74兆9300億円、前年度比1.3%増になると予測。このうち民間の住宅投資額は建設コスト上昇の影響もあり、同2.7%増の17兆4200億円を見込んだ。実質ベースでは前年と同程度になる見通し。住宅着工戸数は同0.9%減の79.0万戸と予想している。

持家着工戸数は同1.8%減の21.5万戸、賃貸着工戸数は同1.2%減の34.3万戸になると予測。持家は「子育てグリーン支援事業」などの支援策が追い風になるが、住宅価格の高騰や実質賃金低下により、着工数は微減が見込まれる。貸家は金利上昇が懸念されるものの、当面は賃貸住宅の需要が維持される見通し。

分譲住宅着工戸数は、都心や湾岸エリアで根強い需要があり、同0.7%増の22.6万戸になると予測。一方で、分譲戸建では土地の新規購入を控える動きが見られる。

表示説明

値下げ



横ばい



値上げ



市況状況

ラワン薄ベニヤ

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・



ラワン構造用12mm

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・



針葉樹12mm3×6

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・

・



法改正前の駆け込みで総数大幅増

戸建て分譲は29カ月ぶり増加 3月の新設住宅着工

3月の新設住宅着工戸数（国土交通省発表）は8万9432戸（前年同月比39・1%増）で、2カ月連続の増加となった。法改正を控えて一部で駆け込みも生じたとみられる。戸建て分譲は2022年10月以来、29カ月ぶりに増加した。貸家の単月4万戸台は08年10月以来の高水準だった。持ち家は3カ月前の増加となったとともに、単月着工戸数は23年8月以来的2万戸台となった。3大都市圏、その他都市圏ともに増加した。分譲は、マンション、戸建てともに増加。特に戸建て分譲は1万2472戸で、29カ月ぶりに増

加。マンション、戸建てを合わせた分譲としては、中部圏以外の各都市圏で増加となった。貸家も4万2525戸（前年同月比50・6%増）と大幅に増加した。堅調な着工だった貸家だが、単月4万戸の着工は近年では突出した実績となった。2×4工法の貸家が7525戸（同52・5%増）となったことが要因の1つとみられる。地域別では分譲と同様、中部圏以外の各都市圏で増加した。着工戸数の増加により、新設住宅着工床面積も682万7000平方メートル（同40・7%増）となり、2カ月連続で増加した。単月600万平方メートルは22年10月以来的水準だ。木造は各工法で前年同月を上回る実績となり、木造率は57・6%（前月比0・3%増）だった。24年度累計では81万6018戸（前年度比2・0%増）となり、3年ぶりに増加した。持ち家が22万3079戸（同1・6%増）で3年ぶり増加。貸家は35万6893戸（同4・8%増）で2年ぶりに増加した。戸建て分譲は12万2319戸（同8・5%減）で、2年連続の減少だった。

新築補助の申請期間と予算上限設定

子育てグリーン住宅支援事業

2025年の住宅補助事業「子育てグリーン住宅支援事業」の新築を対象とした補助金の予算上限額が決定した。今年度の同事業では、注文住宅が5月中旬から、分譲住宅が下旬から、賃貸住宅が6月下旬からそれぞれ申請開始の予定となっていた。これを踏まえ、注文・分譲・賃貸で予算比率ができるだけ偏らないことに配慮した。新築の交付申請期間と予算上限額は3期に分かれる。第1期は5月14～31日、長期優良住宅及びZEH水準住宅の上限額は300億円、GX志向型住宅は上限額150億円。対象は注文住宅で、5月30日から分譲住宅購入も対象となる。第2期は6月1～30日、上限額の割り振りでは第1期と同様。対象は注文、分譲で、6月30日から新築賃貸住宅の申請が可能となる。第1、2期ではそれぞれ予算上限額に達した場合、一度受付を停止し、次期から受付を再開する。また各期で予算上限に達しなかった場合は翌期に持ち越す。第3期は7月1日～12月31日。ただし予算上限に達すれば受付は終了。予約の場合は11月14日までとなる。長期優良住宅及びZEH水準住宅の上限額は100億円、GX志向型住宅の上限額は200億円。注文、分譲、賃貸すべてが受付対象となる。第1～3期で、長期優良住宅及びZEH水準住宅の予算は合計1600億円、GX志向型住宅の予算は同500億円となる。

前月比50円高を提示

値上げ受け入れも実需不足拭えず 国産針葉樹合板

大手合板メーカーは、国産針葉樹構造用合板について4月比50円（12ミル厚3×6判、問屋着、枚）の値上げを提示した。既に中京地区以西では新値が通り始める一方、首都圏では相場観をそろえようという様子もある。合板メーカーは丸太高や人件費上昇などを受けて、採算性改善のため継続した値上げが必要と判断した。需要家からは「メーカーの値上げ意向を受け入れる姿勢が広がる一方、末端の需要不足に対する懸念も見られる。合板メーカーは5カ月連続で値上げに踏み切り、大手は4月比50円高を打ち出している。市場では年初から上げの勢いが見られ、新値で唱えに呼応した小幅高が続く。木建ルートやプレカット工場向け、直需向けと全般に強基調にある。首都圏では4月に針葉樹構造用合板（12ミル厚、3×6判）の中心価格が1070～1100円（問屋着、枚）となったが、5月にここから50円高となる。首都圏と比べて上値につく関西など本州の他地域では、さらに一段高となる見通しだ。一方、需要地の首都圏では相場観をそろえようと、5月頭には製販ともなごの競合もあるなかで、メーカーは丸太を安定的に仕入れるためにも製品価格を引き上げたい考えがある。

2023年度のZEH市場6.6兆円

集合住宅のZEH化進む

矢野経済研究所は5月9日、国内のZEH市場に関する調査の結果を公表した。2023年度のZEH市場は、建築物の工事費ベースで6兆5712億円（前年度比61・4%増）。うち戸建て住宅が約4割、集合住宅が約6割を占めた。21年度から23年度の間に、おける年平均成長率（CAGR）は19・1%増。戸建てのZEHは19・1%増。一方、集合住宅では163・5%増となった。2030年度までに省エネ基準がZEH水準へと引き上げられることを見据え、大手を中心とした各デベロッパーが自社の住宅を、原則ZEH Oriented以上として、市場拡大につながると見られる。ながっている」と見られる。市場全体では、30年度までCAGR11・4%増で推移し、30年度の市場規模を14兆円と予測する。省エネ基準の引き上げに向け、ハウスメーカーやデベロッパーが商品開発、販売の両面でZEHを標準化していく中で戸建て、集合の両市場で拡大を見込んでいる。30年度から35年度にかけては、CAGR4・3%増で推移し、35年度には17兆2700億円を見込む。着工減が進む一方、再エネ設置拡大などを盛り込んだ第7次エネルギー基本計画を背景に、戸建て住宅では再エネを搭載したZEH、Nearly ZEHへの移行が進むと予測。集合住宅でも太陽光の導入拡大で市場拡大につながると見られる。

高（同）。このほかの地域でも製材向けなどとの競合もあるなかで、メーカーは丸太を安定的に仕入れるためにも製品価格を引き上げたい考えがある。市場では、プレカット工場向けで出荷回復も聞かれ始めている。また木建ルートでも4月下旬には先高観の継続や大型連休を前にした手当てで荷が動いた。一方で、地域等によっても需要には差があり、市場全体で見れば活況といえるほどの荷動きとは言えない。流通は合板の値上げに理解を示しながらも、末端需要が盛り上がっていないことに危機感も漂う。また、プレカット工場からは資材の値上げは仕方ないとして受け入れる姿勢も見え、一方で「利益を確保して受注できればいいが、一部住宅会社では木材価格の値上げを受け入れる雰囲気を感じない」（プレカット関係者）と販売先に転嫁しにくい現状も浮かび上がる。こうしたなかで受注量ではなく利益率重視ではなく軌道修正し、受注獲得に動くプレカット工場もある。