

建材 マンズリー

No.629

3

MARCH
2018

特集

2018年度

住宅関連施策を読み解く

ストックの性能強化と活用に重点を置く

注目企業を訪ねる

株式会社ころみ

好木心

地域の間伐材を利用した アイビードーム



住宅関連優遇策一覧		新築	既築	2017年4月1日	2018年4月1日	2019年度	2020年度
Eコ&エネルギー	省エネ住宅に関する支援	○	○	● 補助額：定額 75万円 (地域区分・建物規模によらず全国一律) ※蓄電システム導入により 4万円/kWh 加算(上限：補助対象経費の 1/3 または 40万円 のいずれか低い額)	● 補助額：①ZEH 70万円/戸 ②(2019年度まで) ZEH+(ZEH要件に「更なる省エネルギーの実現」や「自家消費を意識した再生可能エネルギー」を追加したもの) 115万円/戸 ③(2022年度まで)蓄電システム導入により 3万円/kWh 加算(上限① 30万円 ② 45万円 または経費の 1/3 のいずれか低い額) ※低炭素化資材と先進的な再エネ熱利用技術を活用により加算(上限 90万円/戸)		
	省エネ設備に関する優遇	○	○	● 補助額：対象費用の 1/3 以内(上限：戸建住宅 120万円/戸 、集合住宅 15万円/戸)	● 補助額：①戸建住宅 導入費の 1/3 (上限 120万円/戸) ②集合住宅 導入費の 1/3 (15万円/戸) (2019年度まで) ※家庭用蓄電池 設備費： 3万円/kWh (上限 1/3) 工事費：定額(上限 5万円/台)を別途補助 ※家庭用蓄熱設備等 設備費・工事費合わせて定額(上限 5万円/台)を別途補助		
		○	○	● 余剰買取価格(10kW未満) ①東京・中部・関西電力管内： 28円(税込)/kWh ②その他の電力管内： 30円(税込)/kWh	● 余剰買取価格(10kW未満) ①東京・中部・関西電力管内： 26円(税込)/kWh ②その他の電力管内： 28円(税込)/kWh		① 24円(税込)/kWh ② 26円(税込)/kWh
リフォーム	長期優良住宅化リフォーム推進	○	○	● インспекション補助額：費用の 1/3 ● 事業タイプ別補助額：補助率 1/3 (上限：①評価基準型 100万円/戸 ②認定長期優良住宅型： 200万円/戸 ③高度省エネルギー型： 250万円/戸) ※三世帯同居対応の場合は上限を 50万円 上乗せ	● 変更点 ①「安心R住宅」の標準が付与されているものは、登録団体による公募・事前採択の対象とする ②高度省エネルギー型も通年申請のみとする		
	住宅セーフティネット	○	○	● 補助額：共同居住用住宅に用途変更するための改修工事・間取り変更工事・耐震改修工事・①地方公共団体が主体の場合 国 1/3 地方公共団体 1/3 ②国の直接補助の場合 国 ※用途変更のための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は、上限は 100万円/戸	● 総合支援メニュー(パッケージ申請)を追加： 住宅耐震化に積極的な地方公共団体を対象に、補強設計等の費用、耐震化改修工事費に対し定額 100万円 までを交付		
	耐震改修に関する支援	○	○	● 耐震診断補助額：国と地方公共団体で 2/3 ● 耐震改修補助額：国と地方公共団体で 23% (戸建住宅の上限： 82.2万円/戸) ※戸建住宅の耐震改修は定額補助の選択も可能(2017年度末までの時限措置) ※地方公共団体が区域を定め戸別訪問を行う場合、耐震改修に対し 30万円/戸 を加算	● 補助限度額の変更点 (1)長寿命型： 110万円/戸・100万円/戸 (事業者実績による) (2)高度省エネ型 ①認定低炭素住宅： 110万円/戸・100万円/戸 (事業者実績による) ②性能向上計画認定住宅： 110万円/戸・100万円/戸 (事業者実績による) ③ゼロ・エネルギー住宅： 140万円/戸・125万円/戸 (事業者実績による)		
木造住宅	地域材活用促進	○	○	(1)長寿命型 ● 補助額：対象費用の 10% 以内(上限 100万円/戸) (2)高度省エネ型 ①認定低炭素住宅 ● 補助額：対象費用の 10% 以内(上限 100万円/戸) ②性能向上計画認定住宅 ● 補助額：対象費用の 10% 以内(上限 100万円/戸) ③ゼロ・エネルギー住宅 ● 補助額：対象費用の 1/2 (上限 165万円/戸・150万円/戸 (事業者実績による)) (3)優良建築物型 ● 補助額：対象費用の 10% 以内(上限：床面積 1万円/m² 、かつ 1,000万円/事業者) ※(1)(2)：地域材を使用する場合は上限 20万円/戸 加算 ※(1)(2)：三世帯同居対応は上限 30万円/戸 加算	● 補助限度額の変更点 (1)長寿命型： 110万円/戸・100万円/戸 (事業者実績による) (2)高度省エネ型 ①認定低炭素住宅： 110万円/戸・100万円/戸 (事業者実績による) ②性能向上計画認定住宅： 110万円/戸・100万円/戸 (事業者実績による) ③ゼロ・エネルギー住宅： 140万円/戸・125万円/戸 (事業者実績による)		
税制	長期優良住宅普及促進税制	○	○	● 10年間で最大 500万円 控除(一般住宅は最大 400万円) 控除額=住宅ローン年末残高× 1% ※控除しきれない場合は翌年の住民税額から控除(上限 13万6,500円)			(2021年12月31日まで)
		○	○	● 床面積に 4万3,800円 を乗じた金額(上限 650万円)の 10% 相当額を控除 ※控除しきれない場合は翌年の所得税額から控除			(2021年12月31日まで)
		○	○	● 戸建ては 5年間 、マンションは 7年間 (一般住宅特例：戸建ては 3年間 、マンションは 5年間) いずれも 1/2 減額			(2020年3月31日まで延長)
		○	○	● 所有権保存登記：本則 0.4% に対して 0.1% (一般住宅は 0.15%) ● 所有権移転登記：本則 2.0% に対して戸建て 0.2% マンション 0.1% (一般住宅は 0.3%)			(2020年3月31日まで延長)
		○	○	● 課税標準からの控除額が 1,300万円 (一般住宅は 1,200万円)			(2020年3月31日まで延長)
	認定低炭素住宅促進のための特例措置	○	○	● 10年間で最大 500万円 控除(一般住宅は最大 400万円) 控除額=住宅ローン年末残高× 1% ※控除しきれない場合は翌年の住民税額から控除(上限 13万6,500円)			(2021年12月31日まで)
		○	○	● 床面積に 4万3,800円 を乗じた金額(上限 650万円)の 10% 相当額を控除 ※控除しきれない場合は翌年の所得税額から控除			(2021年12月31日まで)
		○	○	● ①所有権保存登記：本則 0.4% に対して 0.1% (一般住宅は 0.15%) ②所有権の移転登記：本則 2.0% に対して 0.1% (一般住宅は 0.3%)			(2020年3月31日まで延長)
	長期優良住宅化リフォームに係る特例措置	○	○	● ①省エネ+耐久性に係る5年以上のローン：年末残高の 2% を 5年間 控除(対象限度額は 250万円) ②それ以外の改修工事に係る5年以上のローン：年末残高の 1% を 5年間 控除(対象限度額は①と②の合計 1,000万円)			(2021年12月31日まで)
		○	○	● 耐震または省エネ+耐久性：対象工事費 10% を控除(対象限度額 250万円) ※太陽光発電設備は 350万円 ● 耐震+省エネ+耐久性：対象工事費 10% を控除(対象限度額 500万円) ※太陽光発電設備は 600万円 ● 耐震+省エネ+耐久性+バリアフリー+同居対応：対象工事費 10% を控除(対象限度額 950万円) ※太陽光発電設備は 1,050万円			(2021年12月31日まで)
		○	○	● 耐震・省エネのいずれかを行うことが必須：1年度分の 2/3 減額(120㎡相当分まで)			(2020年3月31日まで延長)
	三世帯同居に対応したリフォームに関する特例措置	○	○	● ①三世帯同居対応改修工事に係る5年以上のローン：年末残高の 2% を 5年間 控除(対象限度額 250万円) ②それ以外の改修工事に係る5年以上のローン：年末残高の 1% を 5年間 控除(対象限度額は①と②の合計 1,000万円)			(2021年12月31日まで)
		○	○	● 三世帯同居対応改修工事に係る控除費の 10% を控除(対象限度額 250万円)			(2021年12月31日まで)
	耐震改修促進税制	○	○	● 旧耐震基準住宅を耐震リフォーム行った場合：工事費の 10% を控除(対象限度額 250万円)			(2021年12月31日まで延長)
		○	○	● 旧耐震基準住宅を耐震リフォーム行った場合：1年度分の 1/2 減額(120㎡相当分まで)			(2020年3月31日まで延長)
中古住宅取得後の耐震改修	○	○	● 中古住宅を取得し適合した耐震改修工事を行った場合、耐震基準適合既存住宅と見なし、同等の特例措置を適用できる(「買って耐震」) (利用可能な特例措置：①住宅ローン減税 ②贈与税非課税 ③相続時精算課税制度 ④不動産取得税)		■ ④不動産取得税は敷地にも拡充		
	○	○	● 高い省エネ性、耐震性、バリアフリー性を満たす住宅：非課税枠 1,200万円 (一般住宅は 700万円)			(2019年4月1日まで現行の非課税枠を継続)	(2021年12月31日まで)
住宅資金贈与に関する優遇税制	○	○	● 一定の質の向上リフォームが行われた買取再販中古住宅取得の場合：家屋の所有権移転登記を本則2%に対し 0.1% (一般住宅特例は 0.3%)				(2020年3月31日まで延長)
	○	○	● 一定の質の向上が図られた中古住宅を買取再販した場合：築年数に応じ一定額を減額(最大 36万円)		■ 敷地にも拡充 ① 4万5,000円 ②土地評価額 1/2 ×床面積の2倍× 3% いずれか多い方を減額		(2019年3月31日まで)

* 表は2018年2月時点の情報に基づいており、まだ確定していない内容も一部含まれます(公募時期などは4月以降に発表される予定)。* 補助事業は予算金額に達した場合、予定よりも早期に終了する場合があります。* 各種リフォームについても減税措置があります。詳細は(一社)住宅リフォーム推進協議会のホームページ等をご覧ください。

質の向上と多彩な利活用で 既存住宅・リフォーム市場の活性化を目指す

2018年度の住宅関連予算はほぼ前年度を踏襲し、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や「地域型住宅グリーン化事業」は、前年度を上回る予算で支援事業が継続される。「新たな住宅セーフティネット制度」や「安心R住宅制度」もいよいよ実質的な支援事業の開始となる。また、新しい取組みとして「住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業」が始まるなど、全体的に既存住宅ストックの質の向上と活用に照準を合わせた予算となっている。3月には空き家の活用などが盛り込まれた、「建築基準法」の改正案も閣議決定されている。2018年度の住宅関連予算の概要について、国土交通省住宅局総務課企画官の菅昌徹治氏に伺った。

2018年度の住宅局関連予算は、次の4分野の施策を重点項目としています。

まず、空き家対策も含めて、「既存住宅・リフォーム市場を活性化」させる様々な施策を推進します。若年・子育て世帯、高齢者世帯が安心して暮らせる「住宅セーフティネットの強化」にも力を入れます。耐震改修や密集市街地の改善などによる、「災害に強い安全な住まいづくり」への支援も引き続き行います。そして、省エネ化の促進や地域の木造住宅促進などによる「良質な住宅・建築物の整備」が4つ目の重点

項目です。

住宅関連の補助事業は、若干の変更がありますが、ほぼ継続します。全体として、既存住宅ストックの質をより高め、有効活用することにより、変更点などを踏まえ、順にご説明いたします。

既存住宅市場に活性化をもたらす「安心R住宅」や「住宅瑕疵データベース」

急増する空き家対策や、まだ十分整っていない既存住宅市場の整備が急務になっています。住宅の適切な

維持管理やリフォームによって、既存住宅ストックの長寿命化を図る

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、補助率・補助限度額の変更に継続されます。

一定の基準を満たした既存住宅に標準の付与を行う「安心R住宅」が4月1日から流通開始となりますが、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の事前採択の対象にも追加されます(図1・2)。

新しい取組みとしては、「住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業」(図3)が始まります。これはハウスメーカーや保険会社などの民間事

業の防火改修支援を新たに実施します。また、建築基準法を見直し、「防火・準防火地域において延焼防止性能の高い建築物は建蔽率を10%緩和する」など、制度面でもフォローしていく予定です(図5)。

南海トラフ巨大地震、首都直下地震といった大災害発生が心配される現在、2025年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するために、住宅・建築物の耐震化をより一層推進します。今回、従来の耐震化支援メニューに加え、新しい「住宅耐震化の総合支援メニュー」(図4)を創設しました。これは、今まで補強設計・設計監理・耐震改修と個別に申請していたものを一括パッケージで申請でき、手続きの煩雑さを解消しました。交付限度額は原則定額100万円(耐震改修工事費の8割を限度)で、住宅の耐震化に積極的な取組みを行っている地方公共団体が対象となります。

耐震化パッケージや 密集地防災改修支援で 安全な住まいを

また住宅弱者をなくすため、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が昨年10月に施行されました。要配慮者

す。事業者が協議会などを作つて情報提供システム作りなどに取り組む際の経費に対し、定額補助が行われます。

また住宅弱者をなくすため、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が昨年10月に施行されました。要配慮者

また、2016年に発生した糸魚川市大規模火災を踏まえ、大規模な火災発生の恐れがある市街地解消への取組みを強化します。密集市街地に該当しない場合でも、消防活動が困難な区域においては、老朽木造住

図3. 住宅瑕疵情報を活用した情報インフラのイメージ

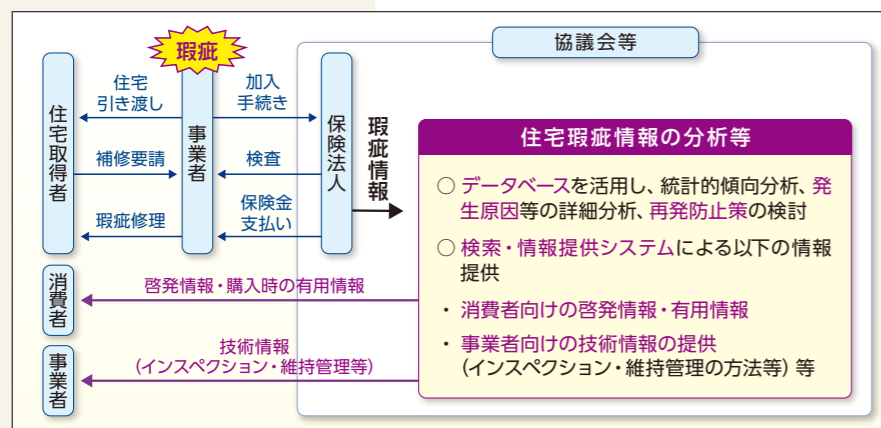
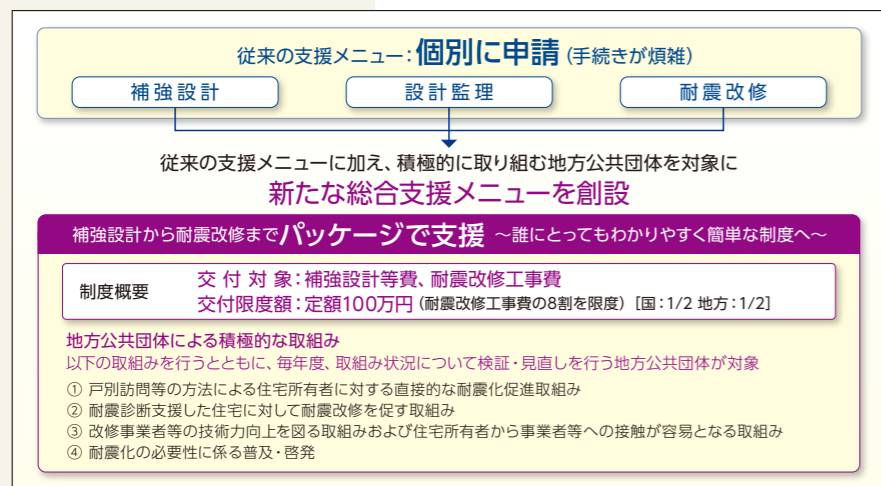


図4. 住宅耐震化のパッケージ支援



省が連携して取り組むことになりました。従来のZEHは環境省が、より高性能なZEH+(プラス)は経済産業省が、地域の中小工務店が連携したZEH(地域型住宅グリーン化事業)のゼロ・エネルギー住宅)とLCCM住宅(サステナブル建築物等

図2. 長期優良住宅化リフォーム推進事業

事業タイプ	申請タイプ	
	通常申請タイプ	事前採択タイプ
評価基準型	○	×
認定長期優良住宅型	○	×
高度省エネルギー型	○	×
提案型	×	○

※ 安心R住宅について(2018年度より追加)
・評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型に適合する事業で、安心R住宅制度の要件に適合し「安心R住宅」の標準が付与されるもの
・安心R住宅制度の登録団体が、本補助事業に取り組み買取再販業者およびリフォーム事業者の一覧、実施予定戸数等を明らかにして応募する

図1. 「安心R住宅」の概要

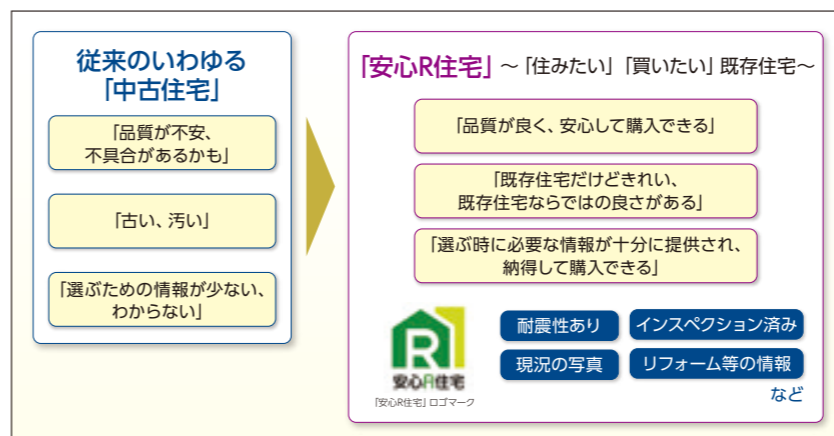


図5. 建築基準制度の主な見直し

[見直しの方向]

1. 建築物・市街地の安全性の確保
<ul style="list-style-type: none"> ○ 維持保全計画作成建築物の範囲拡大 ○ 既存不適格建築物所有者等への指導・助言の創設 ○ 防火地域・準防火地域内で延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和
2. 戸建住宅等の用途変更に伴う制限の合理化
<ul style="list-style-type: none"> ○ 戸建住宅等を用途変更する場合、一定の措置を講じれば耐火建築物でなくてよい ○ 建築確認が必要となる規模の上限を100㎡から200㎡に見直し
3. 大規模な建築物に係る制限の合理化
<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存不適格建築物を用途変更する場合、段階的・計画的に現行基準に適合させていく仕組みを導入 ○ 既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和
4. 木造建築物に係る制限の合理化
<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐火構造とすべき木造建築物の対象の見直し。高さ13m超・軒高9m超から高さ16m超・階数4以上とする ○ 木造のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し ○ 防火地域・準防火地域で高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱においてさらに木材利用が可能となるよう基準を見直し

先導事業)については国土交通省と、住み分けを行います(図7)。
また、省エネ化や耐震化など海外から注目される日本の住宅・建築技術をアジアなどに普及していく、「住宅・建築分野の国際展開」にも力を入れていきます。新興国の住宅建築基準・制度を調査・分析し、各国に日本の制度を紹介するなどにより、日本の住宅や建築技術を海外に進出させる後押しを行います。実際にアジア諸国からは、日本の制度を勉強したいという要望がかなりあるので、法律の策定などのお手伝いをしてい

ます。また、これから海外展開を考えているハウスメーカーなどが、相手でセミナーやワークショップを開催する際にも支援します。
既存住宅ストックの活用に向けた税制や「建築基準法」改正
住宅関連の減税措置は、2018年3月までとされていた特例措置はほとんどが延長されました。拡充は「買取再販事業者に係る不動産取得税」で、取得した既存住宅に一定のリフォームなどを行う場合、建物だけ

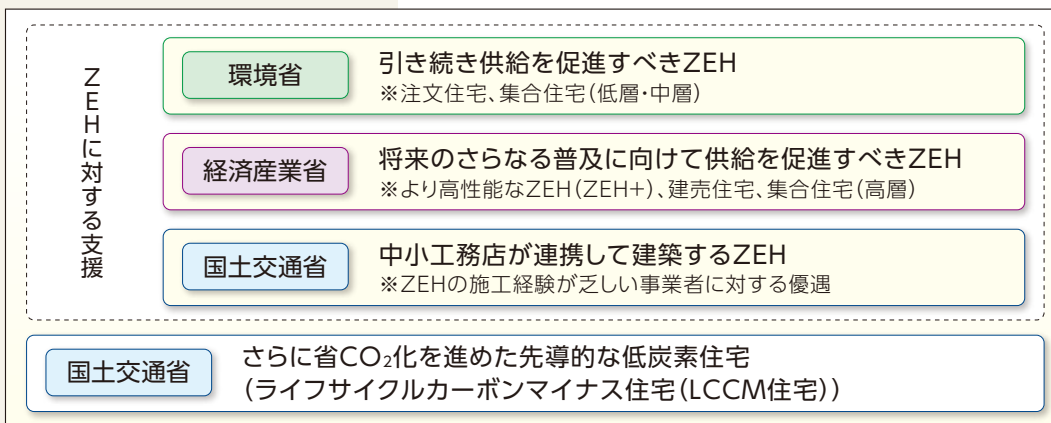
図6. 「地域型住宅グリーン化事業」補助限度額の変更

長寿命型	補助限度額
① 長期優良住宅	100万円/戸 → 110万円/戸 ^{*1}
高度省エネ型	補助限度額
② 認定低炭素住宅	100万円/戸 → 110万円/戸 ^{*1}
③ 性能向上計画認定住宅	100万円/戸 → 110万円/戸 ^{*1}
④ ゼロ・エネルギー住宅	165万円/戸 → 140万円/戸 ^{*2}

*1 施工経験4戸以上の事業者の場合、100万円/戸
*2 施工経験4戸以上の事業者の場合、125万円/戸

でなく敷地の不動産取得税も軽減します。減額は、①4万5000円か、②土地評価額(1㎡当たり)×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%のいずれか多い方です。また、耐震基準を満たさない住宅を取得後に耐震改修を行った場合(「買って耐震」も同様に、不動産取得税の軽減を敷地にも適用します)。
3月に閣議決定された「建築基準法」の改正案では、防火・準防火地域の建蔽率緩和や、耐火構造とすべき木造建築物の見直し、耐火構造を

図7. ZEH(ゼロ・エネルギー住宅)等の推進に向けた3省連携の取組み



不要とする空き家の転用促進などが盛り込まれています(図5)。既存住宅ストックの活用にも、予算や税制に加えて法制度でも焦点を合わせるという考えでしょう。

地域の間伐材を利用した アイビードーム

兵庫県
宍粟市



写真提供：宍粟市生涯学習センター学遊館 太陽工業株式会社



アイビードーム(上)と「学遊館」の全景(左)



兵庫の中西部に位置する宍粟市。市域の大部分が山地であることから、「森林から創まる地域創生」をテーマに林業を主産業として地場産業の強化を図っている。「宍粟市生涯学習センター学遊館」は、研修棟、宿泊棟などからなる市民の生涯学習の拠点として2003年にオープンした。その施設内の多目的広場の上にかかるのが、木造のアイビードームだ。

ドームは間口40m、奥行30m、高さは最も高い部分で10・5m。柱は1本もないため、フットサルやステージを利用したイベントなども楽しめる。地元材の宍粟材を指定し、構造材(トラス部材)には間伐材を利用したヒノキの丸太1796本を、その他建築材にはスギを使用している。

これまで間伐材は節や虫食いなどの欠点が多く、構造材に適さないとされてきたが、「ハイブリッド木造スペースフレーム」の採用でそれが可能となった。この工法は木材を丸棒加工し、鋼製の球形コネクタで三角形につなげたものを組み合わせていくため、耐力にばらつきが少なく、節などが構造欠陥にならない。また、鋼管に比べて軽く、簡単に部分交換できるのも特徴だ。アイビードームはこの工法で初めて造られた大型建築物である。

トラス部材の金物も兵庫県内で製作。構造材から一般建築材、金物まですべて県内の地場産業の協力で建設したことから、関係者の地域創生に対する並々ならぬ熱意が感じられる。巨大ドームの建設で、地域材の新たな用途開拓とさらなる需要の拡大が期待されている。

注目 企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

「つながりプラス」の傾聴技術と聞き書きから発展した新たな体験型プロダクトとして、「親の雑誌」という自分史作成サービスも開始している。雑誌形式で5冊18万円と一般的な自分史よりも低価格で作成でき、

「話すことで思いが具体的になるのか、オシャレに興味を持って何十年ぶりに旅行を決めたなど、アクティブになる高齢者が多いんです。これこそが孤独のケアの効能であり、心が元気になる証だと思っています。週2回という電話の回数もちょうどよく、頻繁すぎるといたわりの押し付けになり、かえって拒否反応につながるようです。高齢者はあくまでも目上の人であり、人生経験豊かな先輩。この匙加減が、元気な高齢者をターゲットにしたビジネスを成功させるカギではないでしょうか」

「愚痴や雑談などは離れて暮らす子どもには話しくく、他人だからこそ話せることもある。聞き書きレポートには通り一遍のものではなく、親の暮らしぶりや今の思いが分かる内容が綴られる。子ども世代の親に対する理解が深まり、親子の会話が増えるという好循環も生まれているようだ。

「高齡者との会話データを蓄積しコミュニケーションメソッドを提案

標などを話してくれる高齢者も多いそうだ。

“聞き上手”で高齢者の心をケアするプロ集団



代表取締役
神山 晃男氏

本社 ● 東京都渋谷区広尾 1-9-15
広尾宮田アネックスビル3F
創業 ● 2013年
資本金 ● 1,550万円
従業員 ● 8名
事業内容 ● 高齢者向け会話型見守りサービス、自分史作成サービス、高齢者関連ロボット開発支援、その他高齢者関連事業支援

「話をしたい」という高齢者のニーズを満たす新サービス

超高齢社会を迎えている日本では、ひとり暮らしの高齢者のおよそ4割が2〜3日に1度しか会話をしていないという調査データがある。一方で健康には問題がないため、何らかの生活支援サービスを受けられることに抵抗を感じる層も増えている。そんな「元気な高齢者」をターゲットに、心を元気にする見守りサービスを展開しているのが、株式会社ころみだ。

「当社が提供する『つながりプラス』は、専任担当者がひとり暮らしの高齢者に電話をかけ、聞き書きレポートとして子どもにメールで伝えるサービスです。1回10分、週2回の電話を行うことで、戸別訪問によ

株式会社ころみ

ここが注目ポイント

傾聴力を生かした会話で老親を見守る新サービスを考案

体験型プロダクトサービス『親の雑誌』で家族の絆を深める

蓄積された高齢者対応の会話メソッドをロボット分野にも活用

会話シナリオ開発

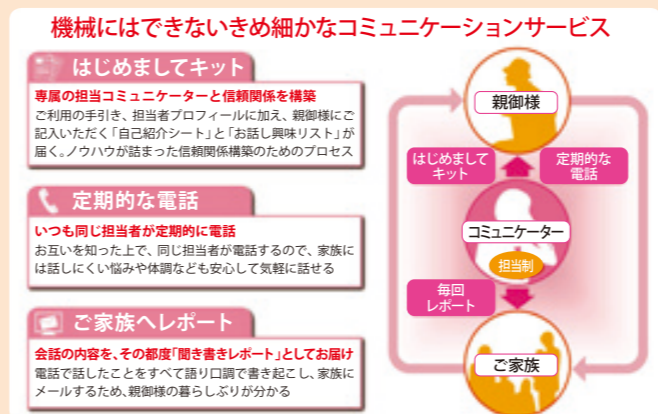


傾聴をベースにした寄り添い形の会話を、ユーザーに合わせて具体的なシナリオに落とし込める方法論も構築



全20ページ、フルカラーで18万円(税別)から制作できる「親の雑誌」。制作数は約500件に及び

「つながりプラス」サービス概要



「現在、高齢者との会話で蓄積された内容をもとにした『高齢者会話メソッド』の提案を開始しており、高齢者をターゲットとする企業や施設などでの教育にも活用されています。いわゆる「世間話」の蓄積はこれまでになかったデータであり、「コミュニケーションロボット」にも応用を進めているところ。今後も「聞く力」を軸に、サービスの規模を拡大していきたいですね」

「利用者は高齢の親世代であるが、申込者は子ども世代という特徴もあり、販路形成は課題だという。しかし最近では、従業員の親へのケアとして企業の福利厚生の一環に取り入れられることも増えているようだ。今後の展望を次のように語る。

「コミュニケーションが直接お宅に伺って話を聞くのですが、高齢者にとっては撮影や資料探しなどに費やす労力が楽しい刺激となり、作成する前よりお元気になる方が多いんです。また、完成した『親の雑誌』は家族間のコミュニケーションツールにもなるように、自分史をつくられたご本人より子ども世代の方に喜ばれる傾向にあるんです。これは当社としても、意外な反響ですね」

家族からのプレゼントとしても支持されている。傾聴により聞き取った内容を飾らずありのままに本にするため、子ども世代にも親の歴史がよく分かるという評判だという。

「コミュニケーションは企業経験者や役者、美容相談員など様々。あなたの話を聞きたい」というメッセージを伝え、高齢者に「自分の話には価値がある」と思ってもらうことが重要だという。神山氏の狙いは当たり、子どもたちですら聞いたこともないような若い頃の思い出や、これからの目

「話をしたい」という高齢者の欲求は想像以上で、これを満たす事業を始めることには大きな意義があると感じました。しかし、高齢者の見守りサービスという点、いざわが先にいってしまうケースが多く、元気な高齢者には不快な場合もあるのではないかと考えました。そこで、心理学を取り入れた当社独自のトレーニングを受けた傾聴の専門家であるコミュニケーションが電話をするシステムを構築しました」

「代表の神山晃男氏は投資ファンドを経て同社を起業した。サービスの着想は日本の少子高齢化の加速と、離れて暮らす自身の両親。孤立する高齢者をケアできるサービスはないか考え、多摩ニュータウンなどの団地で道行く高齢者に突撃インタビューを試みた。すると、ほとんどの人が楽しそうに様々な話をしてくれたという。

「見守りよりもコストがかからず、かつITを活用した単純な生存確認よりもきめ細かなケアが可能になっています」

※ 人の話に注意を払い、深く丁寧に耳を傾けること。自分の聞きたいことを聞くのではなく相手と話したいことを受容的・共感的な態度で聞くこと

環境省・経済産業省による戸建住宅の 2018年度ZEH(ゼロ・エネルギー住宅)支援事業発表

2018年度のZEH支援事業は、環境省・経済産業省・国土交通省の連携事業として進められる。このうち環境省と経済産業省担当の概要が発表された。

経済産業省担当では、より高性能な「ZEH+（ゼッチプラス）」を新設。ZEH+は、通常のZEHに①さらなる省エネルギーの実現 ②売電のみを前提とせず自家消費を意識することが要件として追加された。要素は外皮性能の強化、高度エネルギーマネジメント、電気自動車の活用など。補助額は通常のZEHが70万円/件に対しZEH+が115万円/件。蓄電システムに対する加算

金の上限も通常30万円から45万円に上げられている。さらにCLTを構造耐力上主要な部分に使用するか、先進的な再エネ熱利用を活用する場合は上限90万円/戸を加算する。

また、ZEHビルダーの「5つ星表示制度」も新たに設けられた。前年度のZEHビルダー実績を報告していること、実績や普及目標を自社HPに表示することなど、それぞれ星1つに相当する5つの評価項目が設けられた。星5つのZEHビルダーのみ執行団体のZEHビルダー一覧に掲載される。

街を森にかえる環境木化都市の実現へ 木造超高層建築の開発構想W350計画始動 — 住友林業

住友林業は、創業350周年を迎える2041年を目標に、高さ350mの木造超高層建築物を実現する構想「W350計画」をまとめた。

この構想計画は当社研究開発機関の筑波研究所が中心となって行い、建築構法、環境配慮技術、使用部材や資源となる樹木の開発など、未来技術へのロードマップとして木造建築物の可能性を広げていく。そして「高層建築物の木造化・木質化」と「街を森にかえる環境木化都市の実現」を目指す。

この超高層建築物は木材比率9割の木鋼ハイブリッド構造となる。木材と鋼材を組み合わせた柱・梁に鉄骨制振ブレース（筋かい）を配置するブレースチューブ構造*とし、建物をぐるりと回るバルコニー状のデザインとする。

バルコニー部分は超高層建築物でありながら新鮮な外気と豊かな自然、木漏れ日に触れられる空間を目指す。地上から建物のバルコニー部分を経由して高層階まで連続する緑は、都市での生物多様性を育む景観となる。建物内部は純木造とし、木のぬくもりややさしさを感じる落ち着いた空間とする。

W350計画の総工費は、現在の技術の積み上げでは従来型超高層建築物のほぼ2倍の試算となるが、今後技術開発によりコストダウンを進め、経済的にも実現性を高

める。構想の実現は木材の再利用、人にやさしい都市づくり、林業の活性化などのメリットがあり、木の良さを生かす適材適所の木材利用で木造建築の需要を伸ばしていく。耐火・耐震・耐久性のさらなる引き上げ、建築コストの徹底した削減、新たな部材や構法の開発、そして資源となる樹木の開発などに注力し、街を森にかえる環境木化都市の構築を目指していく。



【建築概要】

- 高さ・階数：高さ 350m 階数 地上70階
- 建物用途：店舗・オフィス・ホテル・住宅
- 建築面積：6,500㎡
- 設計協力：株式会社日建設計
- 延床面積：455,000㎡（6,500㎡×70階）
- 木材使用量：185,000㎡
- 構造：木鋼ハイブリッド構造（内部は純木造）
- 総工費試算：約6,000億円

*ブレースチューブ構造：柱・梁とブレースにより筒形の殻（ブレースチューブ）を構成する構造システム。柱や梁などで組まれた軸組に対角線状にブレースを入れることで、地震・風などの横からの力に対して建物が変形するのを防ぐ。

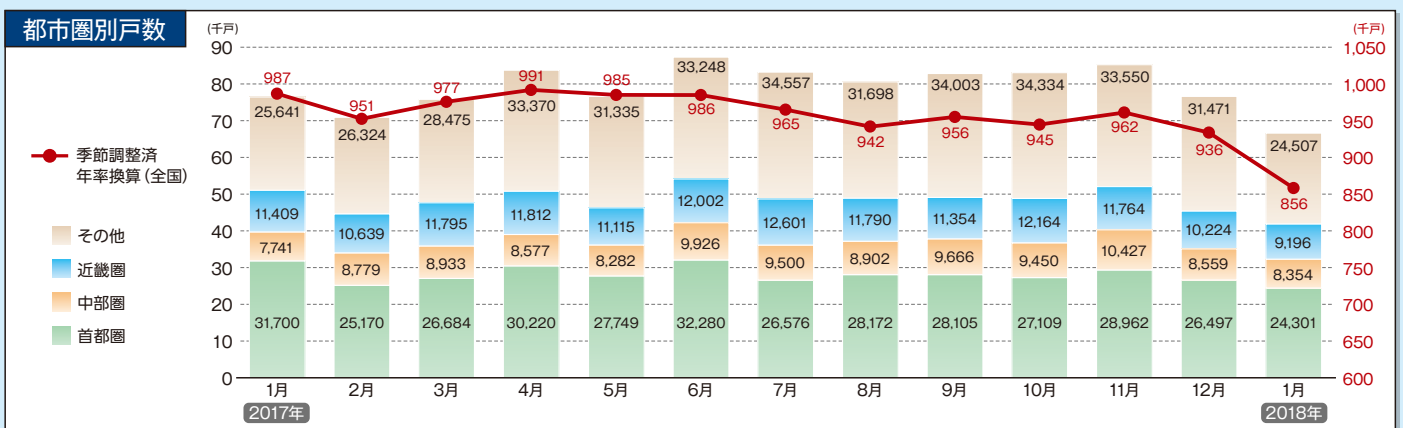
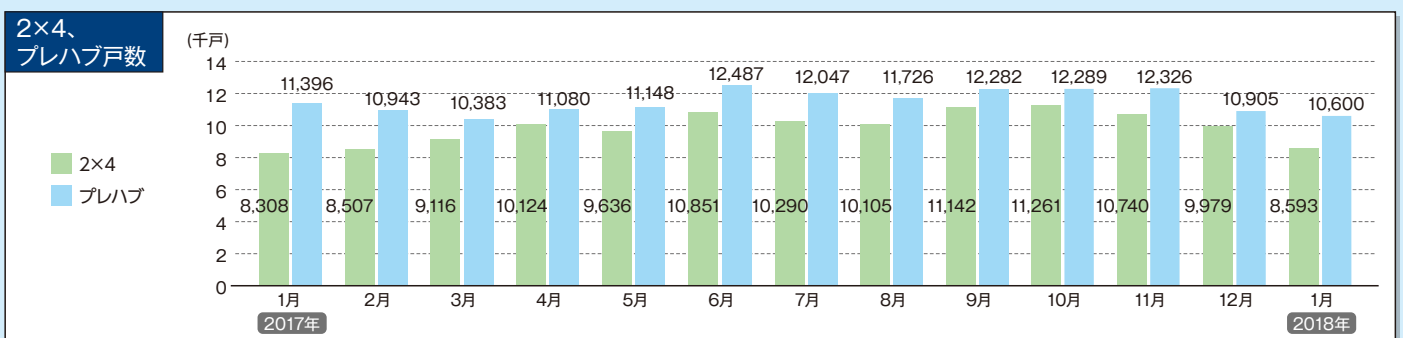
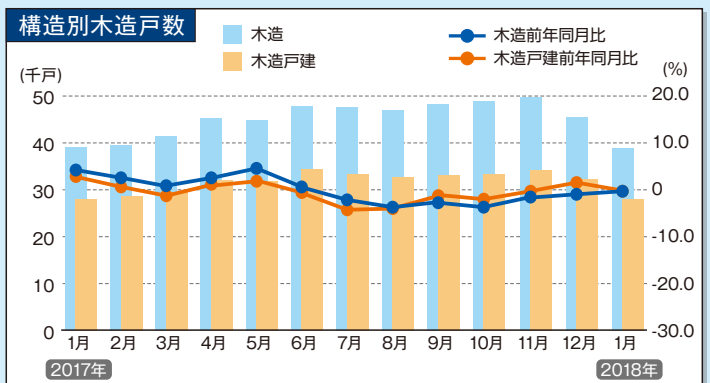
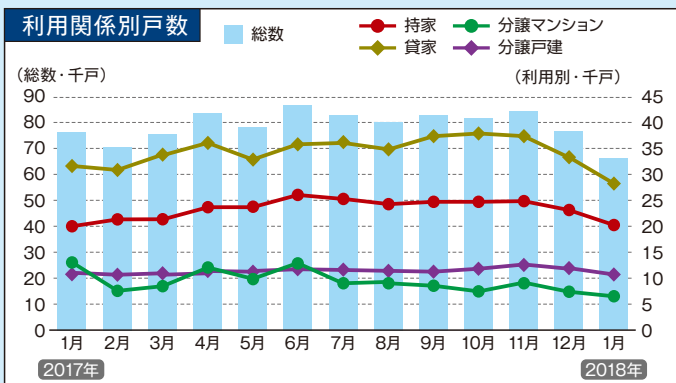
編集室より

- 弊社ホームページに特集ページのみを掲載中です。
<http://sfc.jp/mokuzai/kenzaimonthly/>
- 広告掲載・誌面に対するご意見、ご感想は
建材マンスリー編集室専用アドレスまでお寄せください。
kenzai-monthly@sfc.co.jp

花粉症の方には辛い季節ですが、春の訪れが近づいている証拠です。桜の開花が待ち遠しい一方で春は別れの時でもあります。私は1年半編集長として本誌に携わってきましたが、4月1日付の異動で今月号が最後となりました。実はそろそろ紙面のデザインやレイアウトなどを一新したいと考えておりましたが、そこは後任に託したいと思います。読者の皆様、「建材マンスリー」を引き続きご愛顧のほどよろしくお願いたします。(T)

2018年1月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

		1月					12月	11月	10月
		対前年同月比		対前々年同月比					
新設住宅計		66,358	▲ 10,133	▲ 13.2%	▲ 1,457	▲ 2.1%	76,751	84,703	83,057
建築主別	公共	848	189	28.7%	▲ 290	▲ 25.5%	763	773	1,565
	民間	65,510	▲ 10,322	▲ 13.6%	▲ 1,167	▲ 1.8%	75,988	83,930	81,492
利用関係別	持家	20,257	29	0.1%	▲ 7	0.0%	23,288	24,904	24,807
	貸家	28,251	▲ 3,433	▲ 10.8%	▲ 37	▲ 0.1%	33,438	37,508	38,017
	給与住宅	402	▲ 116	▲ 22.4%	42	11.7%	488	409	645
	分譲住宅	17,448	▲ 6,613	▲ 27.5%	▲ 1,455	▲ 7.7%	19,537	21,882	19,588
	うちマンション うち戸建	6,525 10,743	▲ 6,573 ▲ 120	▲ 50.2% ▲ 1.1%	▲ 1,858 384	▲ 22.2% 3.7%	7,422 11,992	9,052 12,580	7,489 11,861
資金別	民間資金	59,179	▲ 10,074	▲ 14.5%	▲ 771	▲ 1.3%	69,379	76,722	74,244
	公的資金	7,179	▲ 59	▲ 0.8%	▲ 686	▲ 8.7%	7,372	7,981	8,813
	公営住宅	821	235	40.1%	▲ 44	▲ 5.1%	698	743	1,337
	住宅金融機構融資住宅	3,536	19	0.5%	▲ 42	▲ 1.2%	3,642	3,905	3,737
	都市再生機構建設住宅	4	▲ 39	▲ 90.7%	▲ 267	▲ 98.5%	16	0	119
	その他住宅	2,818	▲ 274	▲ 8.9%	▲ 333	▲ 10.6%	3,016	3,333	3,620
構造別	木造	38,962	▲ 117	▲ 0.3%	1,446	3.9%	45,452	49,926	49,052
	非木造	27,396	▲ 10,016	▲ 26.8%	▲ 2,903	▲ 9.6%	31,299	34,777	34,005
	鉄骨鉄筋コンクリート造	212	▲ 152	▲ 41.8%	▲ 83	▲ 28.1%	435	446	642
	鉄筋コンクリート造	14,709	▲ 8,695	▲ 37.2%	▲ 2,181	▲ 12.9%	18,005	19,242	18,470
	鉄骨造	12,410	▲ 1,177	▲ 8.7%	▲ 616	▲ 4.7%	12,752	14,982	14,755
	コンクリートブロック造 その他	42 23	14 ▲ 6	50.0% ▲ 20.7%	▲ 12 ▲ 11	▲ 22.2% ▲ 32.4%	58 49	52 55	78 60



(出所：国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)

新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ＊
リラ＊
キレイ

個性をか・た・ちに

オンリー湯ノベーション

システムキッチン

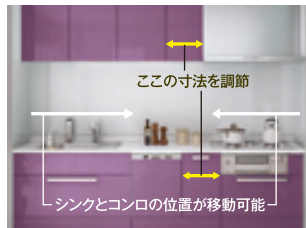
私の暮らしにちょうどいい

ジュ・テーム

recipia
plus
recipia

J ジャストサイズに!

「Just!」10mm刻みで間口を調節できます。



T つかエール

L型カウンターをプラスするスペース拡張プラン。



M マルチグリル

グリル内のセンサー付バーナーが火加減を自動調整します。



ガスビルトインコンロ

今日も「おいしさ」のいちばん先へ。

PROGRE
プログレ
マルチグリル



システムバス



Yupatio

Yupatio
HIROY

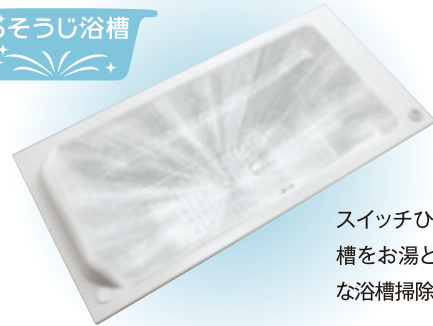
5000万点を超える画像・イラストの中からシステムバスの壁を自由に選べる

「アートウォールプラス」



専用シミュレーターを使い楽しみながら画像を選べます。

おそうじ浴槽



スイッチひとつで自動的に浴槽をお湯と洗剤で洗浄。面倒な浴槽掃除から解放されます。

ハイブリッド給湯・暖房システム

優れたエネルギー効率

給湯一次エネルギー効率 **145%** ^{※1} **HYBRID**
NORITZ

給湯・保温一次エネルギー消費量 **14.1GJ** ^{※2}

ZEHに
おすすめ!



※1 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構「住宅事業建築主の判断基準」6地域の条件を参考に当社調べ ※2 建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報(国土研究開発法人建築研究所)によるエネルギー消費性能計算プログラム住宅版(Ver2.2.3)(6地域にて)

建材マンスリー
No.629
MARCH
2018



昭和39年8月創刊 第54巻 平成30年3月1日発行(毎月1日発行)
発行人/福田 晃久 発行所/建材マンスリー編集部 〒100-8270
住友林業株式会社 木材建材事業本部 事業企画部

通巻629号 東京都千代田区大手町1-3-2(経団連会館) TEL 03-3214-3280 FAX 03-3214-3282

株式会社 **ノーリツ**

本社/〒650-0033 神戸市中央区江戸町93(栄光ビル) <http://www.noritz.co.jp>
商品についてのお問い合わせは… **電話料金無料 0120-911-026**