

**今週の
フラッシュ****建基法改正の混乱で大工・工務店に貸付金**

～ 国交省、着工落込みで建築関連中小業者を支援

国土交通省は9日、改正建築基準法の運用を巡る建築確認現場の不慣れ・混乱から建築着工が大幅に落ち込み、大工・工務店などの建築関連事業者や建築資材を扱う中小事業者の資金繰りの悪化が懸念されていることを踏まえ、経済産業省と連携し、政府系金融機関での「特別相談窓口の設置」や「セーフティネット貸付制度(経営環境変化対応資金)の適用」を内容とする建築関連中小事業者対策を決定した。

国交省と経産省では、中小企業金融公庫や国民生活金融公庫、商工組合中央金庫、沖縄振興開発金融公庫など政府系金融機関や、主要な商工会議所などに「特別相談窓口」を設置し、中小事業者に対する経営上の相談を受け付ける。

これに加え、社会・経済環境の変化により一時的に業況の悪化をきたしている中小事業者に対して、経営基盤の強化を図るための運転資金を融資する「セーフティネット貸付制度」を活用する。

1. 都道府県知事あて総務省との連名通知の発出

改正建築基準法の円滑な施行に向けて、国土交通省として、これまで各般の情報提供を行ってきたが、今後は、各都道府県等において、よりきめ細かな情報提供、相談対応等を図ってもらうよう、総務省とも相談の上、都道府県知事あてに総務省との連名通知を発出した。通知の概要は次の通り。

(1)改正建築基準法の運用に係る情報の共有、確認審査等に係る運用の統一を図るため、貴都道府県内の特定行政庁、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関等に対する説明会を開催する等の必要な措置を講じていただきたい。

(2)今回の改正の趣旨、内容の周知徹底を図るため、貴都道府県内の建築主側、設計・施工側の関係団体に対する説明会を開催するとともに、当該関係団体に対し、会員に対する周知徹底を図るよう要請していただきたい。

(3)相談窓口を設置するなど、設計者、施工者等からの法令解釈、申請図書の記載方法等に係る相談について、きめ細かく対応していただきたいこと。また、設計者、施工者等が今回の改正の趣旨、内容について十分に習熟するまでの間、具体の建築確認申請事案に関する事前相談を受け付けるとともに、貴都道府県内の特定行政庁および貴職指定の指定確認検査機関においても、同様の措置を講ずるよう要請することにより、確認検査に係る審査の円滑化を図っていただきたいこと など。

2. セーフティネット貸付の実施

大工・工務店など関連中小企業等への資金繰りなどの経済的影響が懸念されることから、中小企業庁に対応の要請を行い、9日より、政府系中小企業金融機関等に特別相談窓口が設置され、セーフティネット貸付および既往債務の返済条件の緩和措置が講じられることとなった。

具体的には、(1)中小企業金融公庫では、通常の融資枠(2.4億円)を4.8億円に倍増する。無担保や担保不足の場合でも融資可能(金利上乘せ、基準金利は5年以内2.40%)とするほか、元金返済据置期間を2年以内(通常1年以内)に延長。(2)国民金融公庫では、元金返済据置期間の延長(通常1年以内から2年以内)。(3)商工中金では、担保不足でも融資可能(金利上乘せ)とするなどの支援措置を講じる。(この件については、中小企業庁事業環境部企画課経営安定対策室 03 - 3501 - 2698)

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071009_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

政策動向

国交省、間取り変更は事前に設計図提出で可、構造計算影響なしが条件

改正建築基準法の運用に当たり、申請図書の補正や軽微な変更を巡って、確認申請現場が混乱しているが、国土交通省は、オーダーメイド・マンションやセレクトプランを採用したマンションなどの取り扱いについて、「確認申請の段階で、あらかじめ間取り変更に関する設計図書等を提出してもらえれば、基本的に再申請の必要はない」との見解を示した。

国交省の見解によると、オーダーメイド・マンションの場合、確認申請時点で間取り変更に関する事項を提出していれば、再申請の対象とならない。また、セレクトプラン採用のマンションも、確認申請時に顧客に示すセレクトプランの設計図書を提出していれば、再申請の必要はない。ただし、「いずれの場合も、間取りの変更が構造計算に影響を与えないことが前提」(建築指導課)としている。

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 28625

自民・国交部会、改正建基法の円滑な運用で冬柴国交相等に意見書提出

自民党の国土交通部会(三ツ林隆志部会長)は4日、政府与党と冬柴鐵三・国土交通大臣に対して、改正建築基準法施行の円滑化を求めた意見書を提出した。改正建築基準法施行に伴う建築確認手続きの遅延により、建築着工が激減していることを受け、自民党では「経済活動や国民生活に大きな影響を及ぼしかねない」と懸念を示し、建築確認や建築着工が遅延している状況の改善を強く求めている。

意見書では、確認審査上の取り扱いについて、関係する建築主、設計者・施工者、確認検査機関に対して、情報の共有と運用の統一が図られるよう要望している。特に確認審査側である特定行政庁や指定建築確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関には、建築主等に無用の負担を強いることがないよう適切な運用を求めるとともに、

当面の措置として、特定行政庁や確認検査機関における事前相談についても、「恒久的な措置とすべき」ことを要請している。

また、住宅・不動産業者など申請者サイドが慎重になっているといわれている「申請図書の補正」や「工事中の計画変更の取扱い」「申請手数料の取扱い」「構造計算適合性判定の対象建築物の範囲」などに対して、実態を踏まえた改善策を検討するよう求めた。このほか、整備が遅れている「新たな大臣認定プログラム」についても、速やかに新プログラムが供給されるよう指摘した。

自民党の申し入れに対し、冬柴国交大臣は「構造計算適合性判定の対象建築物の見直しはできないが、それ以外の項目については早急に検討していきたい」などと回答した。

【問合せ先】自民党政務・国土交通部会担当 03 - 3581 - 6211

国交省、『住生活月間』功労者 35 名 14 団体を表彰

国土交通省は、『住生活月間』に合わせて住宅・建築分野で功績のあった個人・団体を表彰する「住生活月間功労者表彰」の受賞者を発表した。

国土交通大臣表彰を受賞したのは 28 名、9 団体、住宅局長表彰は 7 名、5 団体。大臣表彰では、大阪住宅産業協会副理事長の今井光郎・フジ工務店(株)取締役や全国賃貸住宅経営協会理事の岩田利延・(株)定石代表取締役などが受賞。団体では、地権者自ら事業資金の一部を負担して建替え事業を実現させた野方マンション建替え組合と(株)ケア・ジャパン、マンションリフォームの普及に寄与したマンションリフォーム推進協議会(髙聡久会長)などが受賞した。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071004_.html

【問合せ先】住宅局総務課 03 - 5253 - 8111 内線 39123

市場調査

生駒データ、9 月期のオフィス市場、空室・賃料改善が地方に波及

生駒データサービスシステムがまとめた 9 月期の全国主要 16 都市の「賃貸オフィス市場動向」によると、空室率は全国 16 都市のうち、東京 23 区や大阪、札幌、横浜、静岡、神戸、岡山の 7 都市で低下し、平均募集賃料は、東京 23 区や大阪、名古屋の 3 大都市のほか、札幌、仙台、横浜、金沢、静岡、広島、松山、福岡の 11 都市で上昇するなど、空室率の低下と賃料の上昇が地方圏域にも波及していることが分かった。

[東京 23 区] 平均空室率は前期(今年 6 月)比 0.2 ポイント(P)低下の 1.7%に改善。平均募集賃料は同 3.0%上昇の坪当たり 1 万 3370 円となっている。特徴的なのは、主要 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の S クラスビル(基準階 200 坪以上)、A クラスビル(同 100 坪以上)の空室率が共に同 0.4 P 上昇の 1.3%に悪化している点。同社では「テナントの賃料負担との乖離が生じ始めているため」と分析。

[大阪市] 空室率は同 0.1 P 低下の 5.7% で、2004 年 3 月期から 15 期連続の低下を記録。平均賃料は同 0.8% 上昇の坪 8820 円。

[名古屋市] 空室率は同 0.4 P 上昇の 6.6% に悪化。平均賃料は同 0.4% 上昇の坪 96700 円。

[U R L] <http://www.ikoma-data.co.jp>

【問合先】 03 - 3730 - 6484

催事案内

くらし創りメッセ、10 月 25 ~ 27 日に「住生活関連総合見本市」開催

くらし創りメッセ実行委員会(読売新聞大阪本社、大阪金物卸商協同組合連合会で構成)は、10 月 25 ~ 27 日の 3 日間、大阪・住之江区のインテックス大阪 1・2 号館で、西日本を代表する「住生活関連総合見本市」を開催する。後援は外務省や国土交通省近畿地方整備局、地元自治体や経済界、協賛は建築関連団体。

見本市の展示会は、(1)Osaka Home Expo 2007(2)セキュリティフェア大阪 2007(3)第 3 回大阪金物・工具総合見本市(第 42 回ハウス&リビングショー)(4)第 2 回安全・安心リフォーム展 の 4 構成。

[U R L] <http://www.kurashi-messe.com>

【問合先】くらし創りメッセ(廣済堂内) 06 - 6444 - 2327

住団連、10 月 23 日に「住宅の長寿命化と消費税」で公開シンポ開催

(社)住宅生産団体連合会と住生活月間中央イベント実行委員会は、10 月 23 日午後 1 時半から、東京・文京区水道橋の住宅金融支援機構本社 1 階の『すまい・るホール』で、『住生活月間』中央イベントの一環として、公開シンポジウム「住宅の長寿命化と消費税」を開催する。参加費は無料(先着 250 名)。

第 1 部 基調講演 テーマ:「住宅の長寿命化による資産価値向上のために」
講師:野城智也・東京大学生産技術研究所教授。

第 2 部 パネルディスカッション テーマ:「住宅の長寿命化と消費税」
コーディネーター:野城智也・東京大学生産技術研究所教授
パネリスト:篠原二三男・ニッセイ基礎研究所土地住宅政策室長、関 弘典・東急ホーム技術開発部長、三澤剛史・全米リアルター協会日本担当、藤井繁子・リクルート住宅総研主任研究員。

[U R L] <http://www.judanren.or.jp/event/jugekkan/04.html>

【問合先】住団連広報部 03 - 3592 - 6441

会員動向

アスコット、「グッドデザイン賞」金賞等 3 賞受賞

(株)アスコットは、(財)日本デザイン振興会が主催する「2007 年度グッドデザイン

賞」において、マンションで初めてのベスト 15 に入る金賞を、賃貸マンション「スタイム」が受賞したのをはじめ、同社のシンボルマークデザインが入賞、そして分譲マンションにセミオーダーが出来る「ポイントセミオーダーシステム」が入賞、あわせて 3 賞を受賞した。「スタイム」は、様々な需要に対する、最大公約数的なデザインだけではない、新しい生活、提案性のある「一歩踏み出したデザイン」と評価された。また、「ポイントセミオーダーシステム」は、同社が企画開発したマンションを購入時のポイントを利用してユーザーが気軽にオーダーできるシステムが評価された。

グッドデザイン賞(G マーク)とは、1957 年に通商産業省によって創設された「グッドデザイン商品選定制度」を継承する「日本で唯一の総合的デザイン評価・推奨制度」。
〔 U R L 〕 <http://www.ascotcorp.co.jp/>

アールシーコア、ログハウス分譲事業を全国展開へ

(株)アールシーコアは、ログハウス分譲事業を全国展開する。千葉県や神奈川県で開始した建売分譲が好調で、今後は地方で展開する販売会社と連携しながら、全国展開を図る計画である。

同社は今年 4 月、山万の「ユーカリが丘」(千葉県佐倉市)の分譲地の一角に 15 区画のログハウスを建設し、5 月のゴールデンウィークまでに全区画に目途を付けた。また、バス停まで徒歩 15 分、最寄駅までバス 7 分という立地の「長柄」(神奈川県葉山町、総戸数 11 区画)は、昨年 11 月から約 3 カ月間で全戸を完売。建築面積は約 50 坪、分譲価格は土地・建物合わせ約 5000 万円。

同社では「当社のログハウスを求める層は、利便性よりも、街づくりや自然環境を重視する傾向が強い」と一般的な分譲住宅との違いを語る。

「ユーカリが丘」は、建物をアールシーコア、土地を山万が販売する共同事業。販売好調を受け、今後、山万との共同分譲をさらに進める方針。地方では、販売会社単位だけではなく、本部との共同事業を検討。建物についてアールシーコア本社と販社との共同売り主となることで、販社の在庫リスクを軽減し、供給戸数のアップを狙う。

同社はログハウスを年間 1000 棟弱販売する。用途は別荘が約 25% で、自宅需要がほとんど。
〔 U R L 〕 <http://www.bigfoot.co.jp>

社名変更

(株)シンアイ(正会員)は、設立 20 周年の節目に当たり、社名を同社のマンション・ブランド名をとって「株式会社エクセリア」に変更(9 月 1 日から)した。

事務所移転

(株)住協(正会員)は 10 月 4 日付で、本社事務所を下記に移転し、営業を開始した。

〔新所在地〕〒359-1141 埼玉県所沢市小手指町 1-1-4

T E L 0 4 - 2 9 0 3 - 8 8 0 0 F A X 0 4 - 2 9 2 6 - 4 5 7 7