

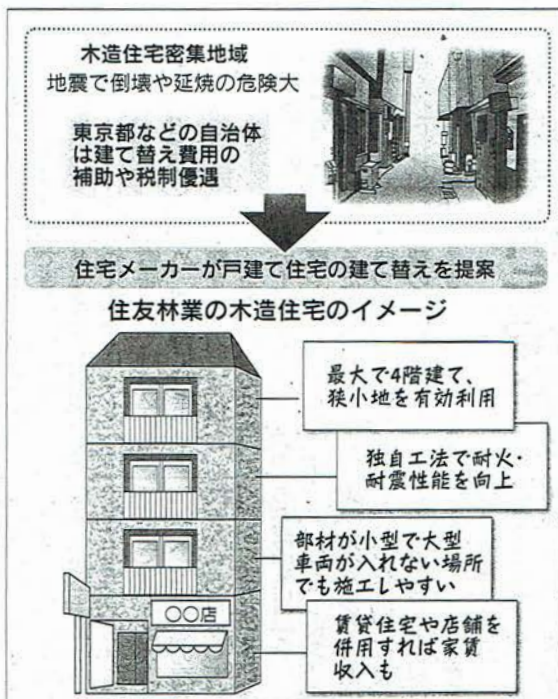
木造密集地 すっきり変身

住宅各社、五輪にらみ需要開拓

住宅メーカーが老朽化した木造住宅密集地域での建て替えに力を入れる。住友林業は狭い場所でも工事しやすい新工法の4階建て住宅を開発。積水ハウスや大成建設も相談会や担当者を増やす。東京や大阪に多い同地域は直下型大地震などで甚大な被害を受ける危険性が高く、国は2020年度までの解消を急ぐ。東京五輪を控え、再開発機運が高まるなか、安全で暮らしやすい街づくりを後押しする試みになる。

住友林業 新工法で4階建て

国土交通省の推計で、焼の危険性が著しく高い。全国で46万戸以上に達する。地震による倒壊や延焼の危険性が高い。国は20年度までに特



に危険な木造住宅密集地域をなくす方針だ。木造住宅が密集する地域は東京都内だけで約1万6千軒(都試算)と23区の総面積の4分の1にあたる。関連市場は住宅部分だけでも3000億〜4000億円規模になるとみられる。

広い道路整備

東京五輪を控え、都市の防災機能を高める必要がある東京都は、税制優遇や補助制度で建て替えを促している。再開発が進めば、緊急車両が走りやすい広い道路が整った

▼木造住宅密集地域
木造建築物が密集した地域で「モックミツ地域」とも呼ばれる。築45年を超える住宅も多い。東京や大阪などを中心に戦後、

り、火災の延焼を防ぐ、公団が整備しやすくなった。国が整備しやすくなった。国や自治体が建て替える住宅も多い。東京や大阪などを中心に戦後、

今後の市場拡大をにらみ、住宅各社は新商品の開発や営業体制の充実に力を注ぐ。住友林業は新しい工法を取り入れた木造住宅を月内にも売り出す。石こうボードで木質

無秩序な市街化が進んだことなどから広がった。国や自治体が建て替える住宅も多い。東京や大阪などを中心に戦後、

建材を覆い耐火性能を上げ、柱の接合部の金属ボルトを増やすことで耐震性も従来より1.5倍に高めた。

鉄骨・鉄筋コンクリート製と比べて部材がコンパクトで軽いのが特徴。狭い敷地や路地でも人の手などで運びやす

く、大型車両が入りにくい木造住宅の密集地で施工しやすいよう工夫した。営業力も強化

住友林業は4月から都内の営業担当者を2割増やし、営業の開拓を急ぐ。新商品の価格は1坪(3

・3平方メートル)あたり85万円から。まず初年度だけで100棟の受注を狙う。価格は同社の平均よりやや高めになるが、最大で4階建てでもできる。

低層階を店舗にしたり、賃貸住宅として貸し出したりすることで家賃収入が見込めるという。

積水ハウスも木造住宅密集地域の建て替え需要を掘り起こすため、23区内の21展示場で初めて一斉相談会を開く。

コンクリート製の戸建て住宅メーカーを子会社を持つ大成建設は、建て替えに携わるグループの営業人員を4月から2倍の約40人に増やし潜在需要をすくい上げる。

賃貸併用で費用負担減

木造住宅の密集地の再開発では、複数の土地をまとめてマンションを建設する例があるが、地権者が多く合意形成に時間がかかる問題があった。住宅メーカーは、不燃化や耐震対策が比較的しやすい戸建て中心の建て替えを提案して需要を高める。住友林業は、首都圏などでは耐震対策につなげる賃貸併用住宅や二世帯住宅を建てる地権者が多いこともあり、各社は家賃収

節税効果など利点 高齢者にアピール

入のほか、節税効果や子供との同居メリットなどを訴えて需要の開拓を急ぐ。現在は住宅が建つ土地の固定資産税額を更地の6分の1に抑える優遇措置があり、木造住宅密集地域で所有者が空き家を放置したままにする例もあった。このため国は特に危険な空き家については優遇措置を見直した。中古住宅や土地の流通が活発になり、さらに建て替え需要が高まる可能性もある。