



発行所：日本合板商業組合

〒101-0045 東京都千代田区神田錦治町3-5-4

TEL：03-5256-9080

https://www.nichigoshonet/

e-mail：jpwa@oboe.ocn.ne.jp

Japan Plywood Wholesalers Association

## TOPIC 1 | 規格住宅に新潮流 都市型、平屋、単身世帯向けなど

世帯人数の減少に対応した身の丈に合ったプラン、リーズナブルな価格を実現した規格住宅新商品の提案が相次いでいる。戸建住宅が売れにくい時代の新たな住まいづくりの提案として注目を集めそうだ。

断熱工事やリノベーション、不動産事業を手掛けてきたNENGOは2023年10月、都市型戸建注文規格住宅「NENGOの家-家と庭と-」を発売した。構造上必要な耐力壁を可能な限り外周部、四方の壁で確保することで、間取りの自由度、可変性を向上させた。建物の高さを5mに抑えることで、日本全国どのエリアにおいても斜線制限をクリアし、規格プラン通りに建てるのが可能で、設計変更によるコストアップが生じない。

アイダ設計は2023年10月、趣味を楽しむ空間を想定し

た様々なプランを用意した単身世帯向け平屋の規格住宅「BRAVO UNO(ブラボ・ウノ)」の販売を開始した。例えば、ビルトインガレージで車を「眺める」楽しみを提案する「GARAGE HOUSE」プラン、玄関からリビングを介さずにプライベート空間(洋室)にアクセスできる「HOBBY HOUSE」プランなどを設定し、理想の暮らしを想像しながら間取りを選択することができる。

ヤマト住建は2023年7月、平屋の規格住宅「エネージュONE」を発売。高気密・高断熱住宅で豊富な実績を持つ家づくりのノウハウを生かし開発した。約20プランの中から間取りやコーディネートを選択が可能。どんな年齢層や家族構成でも健康・快適に暮らすことができるプランを用意している。

## TOPIC 2 | マンション建替え要件を条件付きで緩和へ

法相の諮問機関である法制審議会の区分所有法制部会が、分譲マンションの建替え決議の要件緩和など「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台」を示した。建替え決議の要件を現行の「所有者の5分の4」を条件付きで「所在が明らかな所有者の4分の3」に緩和する。

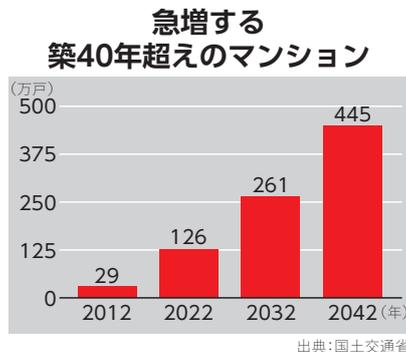
マンションの建替えに係る主な法律は、「建物の区分所有等に関する法律」と「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の二つ。建替えの実施を決定するためには管理組合の集会において決議が必要で、この手続きなどは「区分所有法」に規定されている。

今回の法改正の大きなポイントの一つが、決議要件について見直し所有者の合意形成をしやすくすることにある。たたき台では、現状の建替え決議を、法律等で定める基準などに適合していない場合という条件付きで、「区分所有者の4分の3以上」に緩和する。この条件とは、①耐震性、②防火性、③外壁・外装材、④給排水配管設備、⑤バリ

アフリー、の5項目のうちいずれかに該当すること。また、所在等不明での「所有者全員の5分の4以上」において、所在不明者は反対票に数えていたため、合意形成が難しかったことを踏まえた改正だ。

このほか、一カ所の敷地に複数の建物が建つ「団地」についての建替え要件も緩和する。一括建替えの決議を「所在が明らかな所有者の4分の3、かつ所在が明らかな各棟所有者の過半数」に、1棟建替えの承認は「団地全所有者の4分の3」を緩和事由により「出席者の3分の2」とする。

このたたき台を元に23年中に要綱をとりまとめ、24年1月の通常国会への改正案提出を目指す。



今知りたい情報がここにある

住生活産業のための  
情報プラットフォーム

Housing Tribune Online premium

ハウジングトリビューン オンライン プレミアム

https://htonline.sohjusha.co.jp/premium/