

令和 8 年 2 月 1 0 日

C L T 活用促進に関する関係省庁連絡会議幹事会 御中

一般社団法人 不動産協会

CLT の普及に向けた第 4 次ロードマップ素案について（追加意見書）

C L T 活用促進に関する関係省庁連絡会議幹事会にてご作成いただきました添付「CLT の普及に向けた第 4 次ロードマップ素案」（令和 8 年 1 月 30 日付受領）は、当協会の要望をご反映いただき、幅広い課題に対する方向性が示されたと評価しております。

本書では、本ロードマップを通じて、木材利用がより一層促進されることを目的として、事業者（不動産デベロッパー）が持つ事業上の課題認識を、内閣官房をはじめとした各省庁の方々にお伝えすることが重要と考え、本書をもって下記の通り要望をお伝えします。

また、素案作成の過程において、昨年 4 月、3 年ぶりに国土交通省で「社会資本整備審議会建築分科会」が開催され、その後、見据える期間を 2050 年、計画期間を 10 年程度とする「建築分野の中長期的なビジョン（仮称）」（以下「ビジョン」といいます。）の策定に向けて検討が行われ、「中間的なとりまとめ」が策定されたことを考慮して、本書を作成しておりますことを申し添えます。

本要望をご賢察いただき、本ロードマップや具体的施策への反映をお願いいたします。

記

1. 長期修繕計画を含むエンジニアリング・レポートの作成に必要なガイドラインの策定

ご案内の通り、一昨年の 6 月、国土交通省では、「長期修繕計画作成ガイドライン」（2008 年初版）が改正されるなど、修繕費は衆目を集める事項となっています。

一方、「中間的なとりまとめ」では、ビジョン策定の目的として、以下の通り示されており、建築に関する予見性が重要であることが示されております。

国民や産学官の関係者が以下の 3 つの視点から考え、それぞれの立場で活躍できるよう、必要な道筋をつけられるようにすることを目的とする。

- ① 経済的・社会的投資の予見性
- ② 人材確保・育成の計画性
- ③ 技術開発の方向性

予見性の重要性は、事業化には必要不可欠な要素の一つであることから、「中間的

なとりまとめ」と同様に、「長期修繕計画を含むエンジニアリング・レポートの作成に必要なガイドラインの策定」を本ロードマップや具体的施策に反映されることを要望します。

なお、「エンジニアリング・レポート」は、国土交通省の「不動産鑑定評価基準」^{※1}では、証券化対象不動産の鑑定評価を行う際に確認を要する事項として示されるとともに、不動産鑑定士が鑑定評価報告書に記載を必要とする事項に示されるなど、「エンジニアリング・レポート」の必要性は、66兆円超とされる証券化不動産等^{※2}に携わるステークホルダーにとっては、周知のものであることを申し添えます。

※1 不動産鑑定評価基準

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html

※2 不動産証券化の市場規模

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000209.html

2. 非住宅木造建築物の「経済的残存耐用年数」[※]算定に係るガイドラインの策定

J-REIT 等では、原則、減価償却費を費用計上した後の会計上の利益（当期純利益）に基づき分配金が算出され、減価償却費算定に必要な耐用年数は、国土交通省を通じて「不動産鑑定評価基準」が示されていることもあり、J-REIT 等では「経済的残存耐用年数」が採用されています。

そうした基準において、木造建築物は、税法上の耐用年数が RC 造等に比して著しく短く当初の減価償却費が多くなり、耐用年数が高い RC 造等の建築物と比肩する水準の価格評価を算出しづらい状況にあります。

つきましては、本書の別項で要望しております「長期修繕計画を含むエンジニアリング・レポートの作成に必要なガイドラインの策定」を検討する際には、「経済的残存耐用年数」[※]といった観点での検討が必要となることから、同ガイドラインを策定の際には、「非住宅木造建築物の『経済的残存耐用年数』算定に係るガイドラインの策定」も合わせて検討されることを本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

※ 国土交通省「不動産鑑定評価基準」における経済的残存耐用年数 <https://www.mlit.go.jp/common/001204083.pdf>
価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。（抜粋）

3. 国・自治体に関与する公共建築物を通じた建築関連情報[※]の公表

平成 22 年の「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」制定以降、公共建築物における木材利用が促進され多くの木造建築物が供給されています。

これら木造建築物においては、建築関連情報が豊富に含まれており、そうした情報を

事業者へ共有し、木造建築物に対する知見が深まることは木材利用の促進や、事業主における「経済的投資の予見性」の向上に資するものと考えますので、当該事業者への共有について、本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

※ 建築関連情報

修繕に関する情報の他、例えば、おそらく CLT を主体に木造化した「いわき CLT 復興公営住宅」といった既存の公営住宅を対象に、用地取得から基本計画までの手順と留意点（モジュールなど）や、基本計画から実施設計までの手順と各関係者との協議内容（どの工種と何を協議すればよいか、防耐火・区画貫通に関する留意点等）、施工計画（搬入路や仮設計画を含みます。）と施工手順に加えて、工程写真などを用いたサッシ廻り、床・壁・屋根等の取合いに係る制作図や、施工図、竣工時性能確認手法（遮音性・耐久性）といった詳細情報を題材に、設計・施工技術者として必要な情報

4. 木造建築物が目指す方向性の「中層建築物」から「中高層建築物」への転換

RC 造や S 造の新築においては、事業化の起点となる「開発用地の確保」を実現すべく、建築計画において可能な限り容積率を消化し、建物の収益性を高めたくうえで、開発用地の取得費を可能な限り積上げ、競合と競り合い、「開発用地の確保」を実現しています。

都市計画上、高容積率の設定がされている都市部において木造建築物は、RC 造や S 造に比して高層化に関する基準が発展途上にあり、事業者にとって木造は、RC 造や S 造に比して事業機会が限定的となっています。

ただ、林野庁からは一足飛びに中高層建築物を目指すことは現実的ではないとも聞いており、それであれば、混構造を前提として、例えば、「準耐火建築物での 10 階建て」を目指すといった方向性が本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

なお、先月開催されました「CLT 活用促進に関する関係省庁連絡会議幹事会（第 7 回）」の配布資料「資料 1：関係者等からの意見聴取について」に記載がありました「継続が必要な項目は、引き続きロードマップに位置づけるべき。（有識者）」については、木材利用を取巻く現状を踏まえた示唆に富むご意見と考えますので、この有識者のご意見に沿う意味でも、また、国土交通省が 2050 年を見据えたビジョン策定を検討している状況を踏まえる意味でも、先を見据えたロードマップの策定を要望します。

5. 中高層木造建築物（混構造を含む。）を対象とした木造化モデル設計の策定

素案に示す「1.(2) モデル的な CLT 建築物等の整備の促進」においては、技術的知見を整理・公表する相手先として、その必要性をご理解いただき、「設計者・施工者等」に加え、「建築主」を明示いただいたことは評価しております。

当該「モデル的なC L T建築物」の建築にあたって必要な「木造化モデル設計」については、「1.(2).③ 用途等に応じた木造化モデル設計の作成、実物件への適用」で対象者を「木造建築の経験が少ない設計事務所・工務店・建設会社が」として、示されているものの、建築主は対象とされていません。

昨今の中高層木造建築物における事例で多く採用されます混構造においては、形態が多様で複雑であることを踏まえ、有識者を交えた混構造の「木造モデル設計」を策定について、建築主を対象として、本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

6. 防耐火規制に関する検討対象の具体化と講習会の開催

素案に示す「4.(1).① 中層C L T建築物等に関する基準の合理化・整備」においては、「> C L Tを柱やはりに用いた場合の構造・防火に関する基準を整備する。」と当協会の意向を反映いただいたことは評価しております。

ただ、本ロードマップが官学産の幅広い関係者が目にすることを踏まえ、広範にわたる防耐火規制において、どういった基準の合理化・整備を目指すのか具体的な項目を明示する必要があると考えます。

当協会としましては、内装制限の合理化を念頭に、当該具体的な項目として「スプリンクラーの適正な評価や性能強化、ならびに準耐火規制の範囲や仕様規定・性能規定の見直しを通じた防耐火規制の合理化。」を本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

また、「ビジョン検討に当たってのご意見」として、「市街地との相隣関係を踏まえた防火地域等の細分化や内装制限等の防耐火に係る規制の合理化、建築基準法令・消防法令の連携強化を通じた一層の制度整備が必要。」と示されました。

つきましては、そうしたビジョン策定や具体的な施策の進捗と並行して、ロードマップの内容を適宜見直すような機動的な運用を本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

加えて、既に内閣官房宛てに提出したアンケートにも記載しましたが、複雑な防耐火規制（建築基準法令や消防法等）は、普段、実際の設計を行わない事業者内の技術者において触れる機会が少ないことから、「事業者内の技術者」を対象とした、動画をもって常時視聴可能な形態による講習会の開催について、本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

7. PDCAの実践

ビジョン策定にあたっては、「ビジョン検討に当たってのご意見」として、「時間軸やロードマップに沿って PDCA サイクルに基づいた法令等のルールの定期的な見直しを行うことで柔軟に新しい知見を施策に反映することが重要。」と示されました。

そもそも、本ロードマップの必要性を認識するものの、例えば、5年後の予算も含めた施策を確定することは容易ではないと認識しておりますので、普段から官学産での意思疎通を図り、木材利用を牽引する事業者の持つ課題を共有のうえ、PDCA サイクルに基づいた本ロードマップの見直しを適宜行うことを、本ロードマップや具体的施策に明示的に反映されることを要望します。

以上