

木造が採用されなかった小・中規模建築のはなし

住宅以外の建築物で、木造建築のメリットやSDGsの浸透により主構造を木造とした建築物を事業主に検討して頂ける機会が増えているように感じています。しかし、木造で建築をおこないたいと思って頂いているのに結果、鉄骨造を採用した事例があります。

打合せ初期段階では、木のあたたかみや、自然素材の表現の良さ、環境への配慮が出来る点も高く評価され計画は進んでいくのですが、融資の話や、建築後の資産管理の話が出てくると雲行きがあやしくなってきます。会社規模の大きな事業主は、資産としての耐用年数が、小規模運営の事業主は、融資期間が障害となり木造ではなく鉄骨造を採用しました。規模や用途、敷地条件も木造に適している状況でいずれにしても採用できなかった理由は、法定耐用年数でした。これらの事例を紹介しモク活にいかせればと思います。

事例 1



敷地条件

用途地域：近隣商業地域
 防火地域：法22条地域
 敷地面積：約1200㎡

用途・規模

主要用途：事務所同等用途
 延床面積：約498㎡
 階数：1階 最高高さ：5.125m

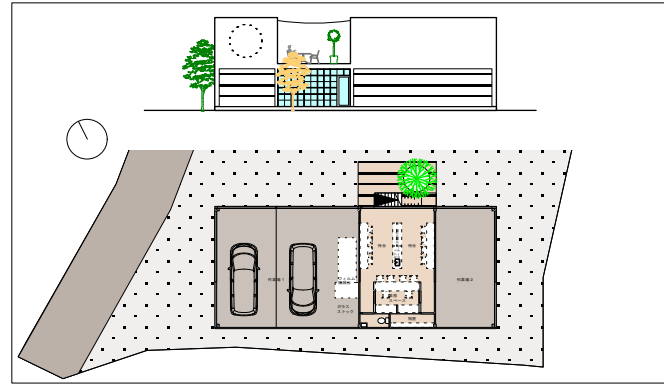
現状

鉄骨造にて完工
 内装で木材を利用

採用されなかった理由

資産管理の耐用年数が木造と鉄骨で12年違うので鉄骨が採用された

事例 2



敷地条件

用途地域：市街化調整区域
 防火地域：法22条地域同等
 敷地面積：約640㎡

用途・規模

主要用途：地域に必要とされる店舗
 延床面積：約150㎡
 階数：1階 最高高さ：6.015m

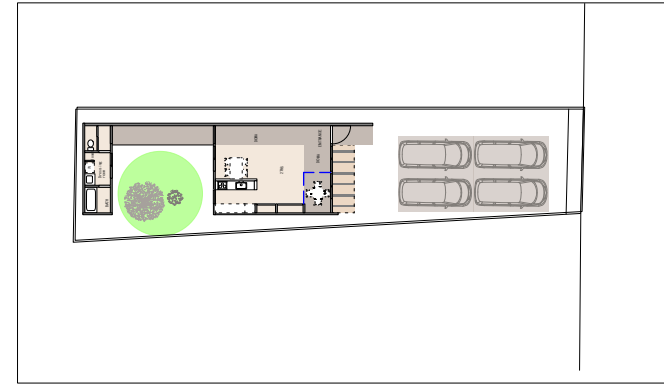
現状

鉄骨造にて検討後ペンディング
 内装で木材を利用

採用されなかった理由

銀行融資の段階で、鉄骨造では25年返済、木造では15年返済となり鉄骨造が採用された

事例 3



敷地条件

用途地域：2種中高層住居地域
 防火地域：法22条地域
 敷地面積：約260㎡

用途・規模

主要用途：事務所同等用途(スタジオ)
 延床面積：約70㎡
 階数：1階 最高高さ：4.9m

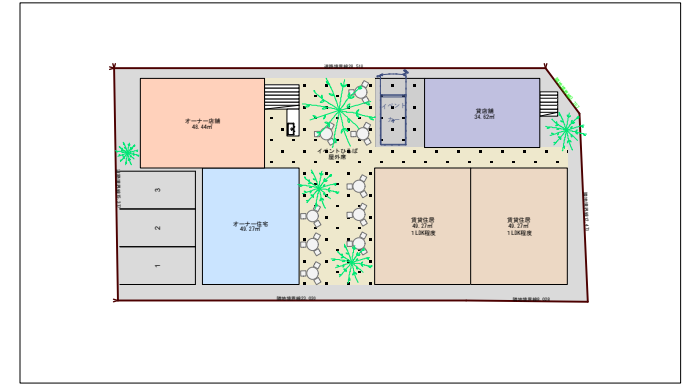
現状

鉄骨造にて検討後ペンディング
 内装で木材を利用

採用されなかった理由

投資としての建物だったため、木造の法定耐用年数が懸念された。

事例 4



敷地条件

用途地域：2種中高層住居地域
 防火地域：法22条地域
 敷地面積：約470㎡

用途・規模

主要用途：集合住宅
 延床面積：約400㎡
 階数：2階 最高高さ：6.5m

現状

鉄骨造と木造両方で検討中

採用されなかった理由

銀行から鉄骨造での建築を進められている状況

※木造で建築出来た、事例もあります。

以上4つの事例で木構造が採用されなかった理由として、国税庁により提示されている法定耐用年数が建物の価値となり、事業主の規模や融資内容によっては木造での建築が困難となる状況がありました。

法定耐用年数表

木造造	22年
軽量鉄骨造	27年
鉄骨造	34年
RC造	47年

実際の建物の耐用年数とは、ずれがあるのではないかと思います。法定耐用年数が、融資期間や資産価値の根拠となり、木造建築の採用の妨げとなっている

多くの事例により木造建築の魅力がひろまり、木構造を採用できる建築物が増えていると思いますが、より普及させるためには、住宅用途以外の中・小規模建築物での採用率をあげる必要があると感じています。技術の向上により木造の耐久性も上がってきていることをふまえて、事業用として建てられる建築物でも、鉄骨造やRC造と同程度の扱いが出来るような仕組みづくりが求められているのではないかと思います。