

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年12月号 Vol.194



ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

## 「住宅部品から長寿命化を考える」

（社）住宅生産団体連合会 理事 居谷 献弥  
【（社）リビングアメニティ協会 専務理事】

長期優良住宅の普及を始め住宅の長寿命化を進める動きが着々と進んでいる。

このような住宅の長寿命化の中で、住宅部品のめざす長寿命化とは、社整審答申で提言されている「良いものを作って、きちんと手入れをして、長く大切に使う社会へ」の言葉通り、良い製品を作って（設置して）、適切に点検・整備し、手入れをしつつ長く使う事であろう。近年、住宅部品の使用中の事故が増加し、「経年劣化」や「施工不良」がその大きな原因となっているが、「施工不良」は良い製品を設置するプロセスにおける、また「経年劣化」は適切に点検・整備するプロセスにおける問題点である。住宅部品の長寿命化に向けて、製造から使用しつづけ、交換・整備に至る長いスパンを視野に入れて課題を解決していかなければならない。

住宅部品の長期使用に関する問題に取り組むため、当協会に研究会を設置し、東京大学大学院教授松村秀一先生に委員長をお引き受けいただき、2007、8年度で検討してきた。この研究会で、特に安全面で影響の大きい「施工不良」と「経年劣化」に焦点を当て、関係者・消費者の考え方、法的責任、対応等の実態調査を行うとともに、より長く使用いただける方策を検討してきた。

この結果を、本年度にわかりやすく編集して「施工ガイドライン」、「自主点検表」としてまとめ、公表するとともに、現在広く説明会を開催している。（当協会のHP（<http://www.alianet.org/>）でも公開しており、ダウンロードできます。）



「施工ガイドライン」は住宅部品施工時の不具合事例等を調査し、その対応策、留意点を空間別に取りまとめたもので、建築事業者の方には適切な設計、施工の参考として、また住宅部品メーカーにとっても、その施工要領書の作成の参考になる事を意図している。「自主点検表」は、設置されてから10年くらいを目安に、住宅部品の状況を居住者自ら点検いただき、劣化兆候があれば専門家やメーカーなどに速やかに連絡いただき、修理、交換等を行って、住宅部品をより長く、安全にお使いいただく事を目的にしている。

もとより、住宅部品の長期使用問題に踏み出した段階であり、「住宅部品の点検」、「施工不良の解消」に限っても多くの課題があり、またこれら課題の解決に当たって、メーカーだけでなく、施工者や居住者などの立場を踏まえた、既成の取り組みの見直しや新たな取り組みや担い手が加わらなければいけない。

また、自主点検表は住宅履歴情報システム「いえかるて」の一環として活用することにより点検、劣化状況の確認や計画的な維持管理整備が一層容易になる事が期待されるが、このような新たな取り組みが、自前で一貫して仕組みを整えるのは容易ではなく、他に現在社整審で検討されている既存住宅・リフォームに対する瑕疵担保責任保険や検査制度などをはじめ、個々の取り組みを支える社会インフラが整うことが必要である。

住宅部品の方から長寿命化に向けた取り組みの一端を紹介したが、とりわけ既存住宅については6千万戸近くあることを考えれば、どれからでも、いつからでも住宅の長寿命化を始めることができるよう、新たな取り組みや担い手の参入と新たな取り組みなどを支え、促す新しい社会インフラの整備充実が広範に進むことが求められる。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成 21 年度第3回調査結果まとまる

- 調査期間 平成 21 年 10 月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場等の営業責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」： 251 事業所  
「低層賃貸住宅」： 65 事業所

### A「戸建注文住宅」

#### 1. 対前四半期比総受注棟数・金額

##### (1) 実績

平成 21 年 7～9 月の受注実績は、4～6 月の実績に比べて総受注棟数プラス 6・総受注金額はマイナス 2 の結果となった。

総受注棟数は、3 四半期続いてプラスを維持したが、総受注金額は 4 期続けてマイナスが継続した（前 7 月度総受注棟数プラス 4・総受注金額はマイナス 11）。

地域別の総受注棟数では、北海道（プラス・マイナス 0）、近畿（マイナス 4）、中国・四国（マイナス 7）以外は、東北（プラス 13）、関東（プラス 9）、中部（プラス 11）、九州（プラス 12）と、プラスを堅持し、全体としても受注棟数は増加傾向が継続だが、受注単価の減少傾向は指数幅は減少するも継続している。

##### (2) 見通し

平成 21 年 10～12 月の見通しでは、7～9 月の実績に比べ総受注棟数マイナス 2・総受注金額マイナス 4 である（前 7 月度総受注棟数プラス 16・受注金額プラス・マイナス 0）。

総受注棟数では、近畿（プラス 3）、中国・四国（プラス・マイナス 0）、九州（プラス 9）以外の地域は、北海道（マイナス 16）、東北（マイナス 4）、関東（マイナス 2）、中部（マイナス 9）と、マイナスの見通しであり、全体としても継続傾向に一服感が表れている。金額については受注単価の下落傾向からか、減少傾向が続くとの見通しである。

#### 2. 一棟当り床面積の動向について

##### (1) 実績

平成 21 年 7～9 月の床面積実績はプラス 2 と、1 年ぶりのプラスとなった（前 7 月度マイナス 8）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前 4 月度 19%から 25%に）が増加し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前 31%から 24%に）が減少、「変わらない」（前 50%から 51%に）は横ばいで、全体の指数としてプラスに回復した。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合は、東北（前 0%から 42%に）、関東（前 18%から 29%に）、中部（前 21%から 27%に）、近畿（前 12%から 18%に）の 4 地域が増加し、北海道（前 18%から 0%に）、中国・四国（前 27%から 14%に）、九州（前 33%から 12%に）の 3 地域が減少しており、地域的なばらつきが表れているが、全体としては増床傾向との結果であった。

##### (2) 見通し

平成 21 年 10～12 月の見通しは、マイナス 2 である。（前 7 月度マイナス 2）

全国では、「変わらない」（前 76%から 81%に）が

増加、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前 11%から 7%に）、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前 13%から 12%）が共に減少しているが、全体としては減床傾向が続くとの見通しである。

地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、北海道（前 9%から 0%に）、関東（前 11%から 7%に）、中部（前 13%から 4%に）、中国・四国（前 19%から 14%に）、九州（前 17%から 13%に）の 5 地域が減少しており、全国の傾向を表している。

#### 3. 建替率（実績）の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成 21 年 7～9 月の総受注棟数に占める、建替物件の（実績）割合である。

全国では、「50%以上」（前 26%から 29%に）が増加し、「40%未満」（前 51%から 50%に）が微減、前期比若干上向きの状況である。

地域別で見ると、「50%以上」は、北海道、中部、近畿、九州地域の 4 地域で減少しており、東北、関東、中国・四国の 3 地域は増加で、地域的なばらつきがある。

#### 4. 顧客動向について

##### 1) 見学会、イベント等への来場者数

7～9 月は 4～6 月に比べて全国では、「減少」（前期 38%から 29%）、「増加」（14%から 18%）と、若干増加傾向が表れている。

地域別では、北海道以外の地域で増加傾向である。

##### 2) 全体の引き合い件数

7～9 月は 4～6 月に比べて全国では、「減少」が 25%と減り、「横ばい」が 64%と増加し、横ばい状況である。

地域別でも、「横ばい」が北海道を除く 6 地域で 50%を超えている。

##### 3) 土地情報取得件数について

7～9 月は 4～6 月に比べて全国では、「減少」が 24%、「増加」が 17%と、減少が上回っており、土地情報量が減少傾向にある。

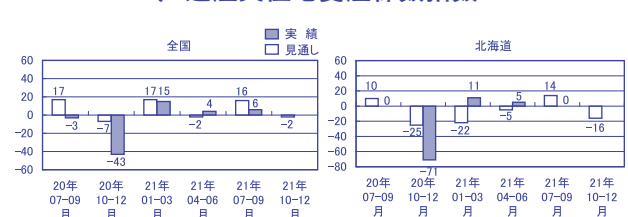
地域別では、東北、近畿で「増加」が「減少」を上回っている。

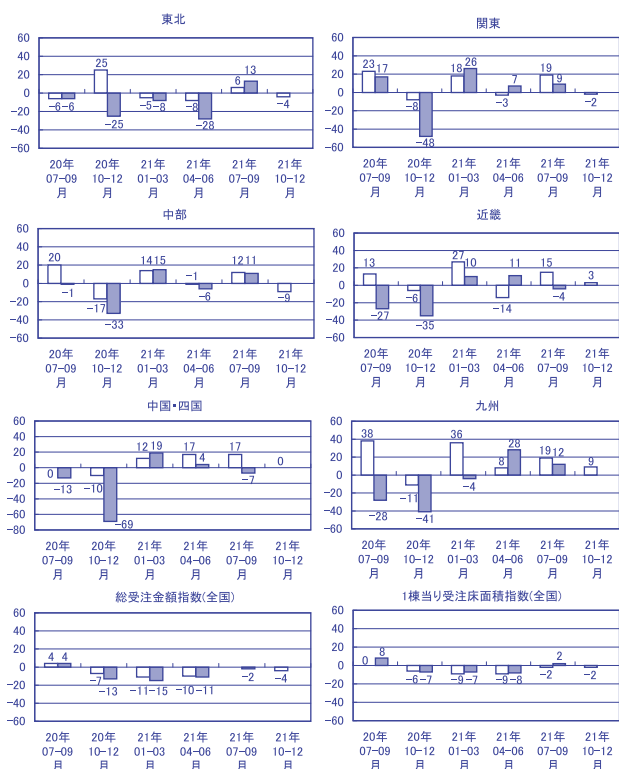
##### 4) 消費者の購買意欲について

7～9 月は 4～6 月に比べて全国では、「減少」が 27%、「増加」が 10%と、減少が上回っており、住宅取得支援策による効果がすこし薄れているのではないかと。

地域別でも、全地域で「減少」が上回っており、北海道は「増加」0%と厳しい状況が継続している。

戸建注文住宅受注棟数指数





## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比総受注戸数・金額

#### (1) 実績

平成21年7～9月の受注実績は、4～6月の実績に比べ、総受注戸数マイナス3・総受注金額マイナス2と、総受注戸数・金額ともに4期続けてマイナスが継続している（前7月度総受注戸数マイナス21・金額マイナス17）。

総受注戸数の地域別で見ると、東北（プラス13）、関東（プラス19）がプラス、北海道（プラス・マイナス0）、近畿（プラス・マイナス0）は変わらず、中部（マイナス25）、中国・四国（マイナス41）、九州（マイナス14）はマイナスが継続しており、地域的なばらつきがあり、全体としても前期に続きマイナス幅が減少しているが、プラス回復せずという結果になった。

#### (2) 見通し

平成21年10～12月の見通しは、総受注戸数マイナス4・金額マイナス6である（前7月度総受注戸数マイナス6・金額マイナス10）。

地域別の総受注戸数は、関東（プラス5）、近畿（プラス12）、中国・四国（プラス14）の3地域はプラス、北海道（マイナス12）、東北（マイナス13）、中部（マイナス16）、九州（マイナス36）の5地域でマイナスとの判断をしており、全体としても、プラス回復は見込めないと見通しとなった。

### 2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成21年7～9月の実績は、プラス5である。3四半期ぶりのプラスとなった（前7月度マイナス1）。

全国では、「変わらない」（前60%から43%）の割合が減少し、「やや広がっている・広がっている」

（前22%から34%に）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前18%から23%に）が増加という状況で、プラス指数となった。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」は、北海道、中国・四国地域以外が、東北（前11%から50%に）、関東（前29%から34%に）、中部（前15%から33%に）、近畿（前17%から63%に）、九州（前14%から29%に）など5地域が増加しており、全国的な増床傾向を表している。

### 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成21年10月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「やや弱い・弱い」（前70%から76%に）が増加し、「普通」（前24%から15%に）が減少しており、経営者のマインドは全体的に下がっており、供給意欲度については、更に弱まっていると判断できる。

地域別では、「かなり強い・強い」は、関東、中部、中国・四国の3地域が大幅に増加しているが、北海道、東北、九州の3地域が0%であり、地域的なばらつきが見られるが、全体的にオーナーのマインドは冷え込んでいるという傾向が見える。

### 4. 賃貸住宅市場動向について

#### 1) 見学会、イベント等への来場者数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」が42%、「横ばい」が54%と、全体的に減少傾向が継続している。

地域別では、関東、中部以外は「増加」が0%と厳しい状況である。

#### 2) 全体の引き合い件数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」が54%と増加し、「横ばい」が38%と、減少傾向が継続している。

「減少」している地域別では、中国・四国（86%）、九州（86%）、北海道（75%）が大きく減少している。

#### 3) 賃貸住宅市場の空室率

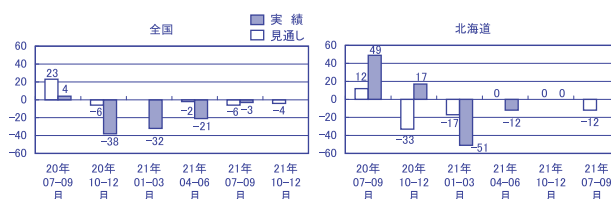
7～9月は4～6月に比べて全国では、「横ばい」が51%と過半数を占めており、「増加」が42%と増加傾向である。

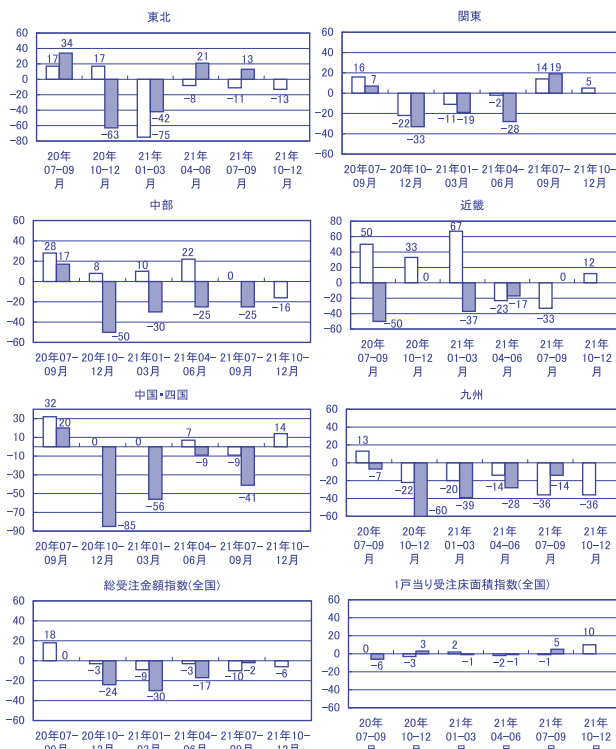
地域別では、九州（86%）、東北（75%）、北海道（75%）、中部（67%）の4地域で空室率の増加傾向が顕著である。

#### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」が48%、「横ばい」が49%と、融資についての積極性は減少傾向が継続しており、北海道、関東以外の地域では「増加」が0%と傾向が顕著である。

### 低層賃貸住宅受注戸数指数





## <委員会活動(10 / 16 ~ 11 / 15)>

- 国民推進会議運営小委員会(10/16) 15:30 ~ 17:00
  - ・全国大会準備状況報告、協力依頼、当日の進行説明
  - ・推進会員入会状況報告
- 環境管理分科会 (10/20) 15:00 ~ 17:00
  - ・カーボンクレジットを取り巻く現状について
  - ・住宅建築におけるエネルギー削減シナリオに関するデルファイ調査について
  - ・低炭素都市推進国際会議 2009 報告
- 建築の質の向上に関する検討 WG (10/23) 15:00 ~ 17:00
  - ・既存住宅(建築)の質の分類について
- 建築規制合理化委員会 (10/30) 10:00 ~ 12:00
  - ・「小規模建築物の増改築の手引」改定案について
  - ・建築基準法等に関する国交省ヒアリングについて
- 成熟社会居住研究会 (10/30) 13:00 ~ 16:00
  - ・10月19日(月)開催の国交省「高齢者住宅供給事業者」ヒアリングの質疑応答内容について報告
  - ・住団連の平成23年度「税制改正要望や政策提言」策定に向けた、「成熟研」としての要望とりまとめ
  - ・平成21年度第1回「高齢者居住安定化モデル事業」の採択各社のその後の進捗状況につき意見交換
- まちな・み力創出研究会 / WG (11/4) 9:40 ~ 12:20
  - ・まなづる小学校にて、秋のワークショップ「真鶴の働きマンに聞こう！」(インタビュー)を開催
  - ・町内の11人の大人に、11グループに分かれた見

- 童が、景観に係るさまざまな質問による取材実施
- ・インタビュー内容をネタとして活用し、2月に最終成果物として、雑誌「まなづるマガジン」を発刊
- 消費者制度検討委員会 (11/5) 13:30 ~ 15:30
  - ・判例事例研究/東京地方裁判所 シックハウス裁判判決(10/30)について
  - ・消費者庁の概要と今後の取組について
  - ・相談統計年報 2009 について
- 建築の質の向上に関する検討 WG (11/6) 10:30 ~ 13:00
  - ・既存住宅(建築)の質の分類について
- 広報連絡会 (11/6) 13:30 ~ 15:30
  - ・10団体との情報交換
  - ・各団体広報紙、リリースの発表
- 産業廃棄物分科会 (11/6) 16:00 ~ 17:30
  - ・支障除去等に対する財政支援のあり方等について
  - ・低層住宅建設廃棄物リサイクル処理ガイド改訂について
  - ・産業廃棄物管理システムについて
- まちな・み力創出研究会 (11/9) 16:30 ~ 19:00
  - ・真鶴町のまちづくりNPO団体「海緑鳥(うみどり)」代表を迎え、ガイドライン作成に係る協働を提案
  - ・1月下旬、住民や行政担当者も交えたガイドライン作成に向けたワークショップを実施することで合意
- 住宅性能向上委員会 WG (11/10) 13:00 ~ 15:30
  - ・建築基準法等のヒアリングについて
  - ・住宅性能表示制度、長期優良住宅、瑕疵担保保険等の横断の取組について
  - ・住宅性能向上委員会・WGの今後の進め方検討
- 国民推進会議運営小委員会 (11/12) 15:00 ~ 17:30
  - ・全国大会実施報告と次回への課題
  - ・会員入会促進 会員企業関係先リストの整理
  - ・来春活動促進WGの設立検討
- 工事CS・労務安全管理分科会 (11/13) 10:00 ~ 12:00
  - ・低層住宅建築工事の典型的労働災害における安全対策の抽出整理について
  - ・安全体感教育研修報告
  - ・平成21年度 低層住宅の労働災害発生状況調査について
- まちな・み力創出研究会 (11/13) 14:30 ~ 17:30
  - ・10 / 6「『規制型』から『共感型』まちなみ景観づくりへ」セミナーのアンケート結果等について、報告
  - ・11 / 4秋のワークショップ「真鶴の働きマンに聞こう！」の活動状況報告と、「成果発表会」の案内
  - ・修正版「まちなみガイドライン制作ノート」&「まちなみをつくるキーワード」と、今後の方向性を承認