

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年10月号 Vol.239



一般社団法人

住宅生産団体連合会

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>

「新築住宅、既存住宅そしてさらに 空き家問題まで」

(一社)住宅生産団体連合会 監事 松野 仁

〔一般財団法人 日本建築センター理事長〕

私も既にいわゆる高齢者と言われる年齢になり、最近では人生の中で約半世紀のスパンで起こった変化をよく考えるようになりましたが、人間にとって40年、50年先まで予測することはなかなか難しいことのように思います。典型的な例がコンピューターの「2000年問題」でした。1960年くらいから電算機利用が広く普及し始めましたが、プログラマーは2000年という未来に実感がなく、例えば「70年代」と言う様に下二桁のみ表記してきた結果いよいよ2000年が来ると「00」という表示が1900年を表すことになってしまうという問題があり、この対策に躍起になった事があります。建築や街作りでも同様で、ものによっては40年、50年後に建て替えや再々開発が必要になるはずながらその時のことを考えて設計することはあまり無く、そのことを遠い夢の世界のように考えてしまっていたのではないかと思います。



住宅政策の世界では社会経済構造の変化ということがあり、上にあげた単純な物理的あるいは経年的変化だけでないため少し様相の異なることですが、予想を上回るような事態が起きてきています。

戦後の絶対的な不足の時代に大量の住宅を建築してきて、しかし上質な長寿命のものばかりではなかったため、それを「造っては壊し」という時代が続きました。欧米との比較でよく言われることに「欧米はストックに投資し、日本では新築に投資する」というのがあります。これはデータにもはっきり現れていることです。かつて面白い試算をしたことがあります。1990年代半ば頃は住宅着工が150～160万戸ありました。そして一時急激な円高となり1995年4月には一瞬1ドル79円台を記録し



10月は住生活月間

たことがあります。この為替レート(1ドル=80円)を前提に、米国とEU諸国の新築のみの戸数から投資額を推計してみたことがあります。細かいことは忘れてしまいましたが、新築のみの住宅市場ではなんと、日本の新築の住宅投資額だけで米国とEU諸国全体の新築住宅投資合計額にほぼ匹敵する額となりました。勿論これは当時の一瞬の超円高を前提とした数字のマジックでしょうがそれほど我が国の住宅市場は新築に傾いていたわけです。

しかし、近年では耐震性能も省エネ性能も満たした住宅ストックが形成されつつあり「造っては壊し」というのが必ずしも良いこととは言えないこととなりました。しかも、少子高齢化、世帯数増加の鈍化、生産年齢人口の減少、未婚男女の増加傾向、若年層の収入低下傾向等々のことから次第に着工戸数は減少傾向となりストック流通の時代に移りつつあります。40年、50年前は高齢化社会の到来予想は或る程度言われてはいましたが、これほどの少子化、これほどの未婚男女の増加は予想出来なかったことです。私が若かりし頃携わった住宅政策では「標準世帯」というものを強く意識していた時代でしたが、今ではそれこそあつという間に「単独世帯」が世帯数のトップに躍り出てきました。

そして、現在はさらに「空き家」という社会問題が新たに発生してきています。地方だけではなく大都市の近郊まで、使われるあてのない住宅が放置される世の中になってきています。いまさらながら世の中の変化の激しさに驚かされます。

戦後の激動の時代が過ぎ、少しずつ安定した成熟社会に向かっていくとすれば少なくとも100年を見据えたものづくり、社会づくりが必要でしょう。

我が国の住宅の世界では、すでに長寿命でかつ「住宅のライフサイクル全体を見据えた住まいづくり」が模索されていますが、これはまさに時代が求めていることと痛感しています。

◇「第25回住生活月間中央イベント スーパーハウジングフェア in 富山」 開催のお知らせ

住生活月間中央イベント実行委員会（委員長 樋口 武男（一社）住宅生産団体連合会会長）では、2013年10月19日（土）～20日（日）、富山県富山市の富山産業展示館〈テクノホール〉にて、「第25回住生活月間中央イベント スーパーハウジングフェア in 富山」を開催いたします。

同イベントは、住宅に関する充実した情報を全国の消費者に提供し、国民の皆様に住生活、住環境に関する知識や理解を深めていただくことを目的に、1989年から実施しているものです。

今年度は、「愛情いっぱい！省エネ・健康住宅—スマートウェルネス住宅のススメ—」をテーマとして、富山県において記念式典、展示イベント等を開催します。

【開催概要】

- ・名称：第25回住生活月間中央イベント
スーパーハウジングフェア in 富山
- ・日程：2013年10月19日（土）
9：15～9：20 ①テープカットセレモニー
11：10～12：00 ②合同記念式典
- ・会場：
①富山産業展示館（テクノホール）
（テープカットセレモニー・展示会場）
（住所：富山市友杉1682番地）
②ホテルグランテラス富山
（合同記念式典）
（住所：富山市桜橋通り2番28号）
- ・主催：住生活月間実行委員会
住生活月間中央イベント実行委員会
住まい博 富山130実行委員会
- ・後援：国土交通省、住宅金融支援機構
都市再生機構、富山県、富山市
- ・入場無料
- ・開催テーマ：「愛情いっぱい！省エネ・健康住宅—スマートウェルネス住宅のススメ—」
- ・パネル展示：中央イベントメインテーマ展示・第9回「家やまちの絵本コンクール」入賞作品、その他関連団体のパネル展示を行います。

*詳しくは下記のホームページをご覧ください。

<http://chuo-event.jp/>

お問い合わせ先：

住生活月間中央イベント実行委員会事務局
我妻・松本

Tel：03 - 5275 - 7252

◇「2012年度戸建注文住宅の 顧客実態調査」報告

一般社団法人住宅生産団体連合会（会長 樋口武男 大和ハウス工業株式会社代表取締役会長）では、この程『2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査』を報告書として取りまとめました。

この調査は、戸建注文住宅を建築した顧客の実態を明らかにすることにより、今後の戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握し、これからの社会にふさわしい住宅の供給の有り方を探ることを目的として2000年から開始し、今回で13回目となります。調査の対象エリアは、3大都市圏（東京圏、名古屋圏、大阪圏）と地方都市圏（札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市）です。有効回答数は4,502件でした。

【主なポイント】

- ・世帯主年齢の平均は、今年度42.1歳と昨年度より1歳ほど上昇した。例年通り30歳代の割合は高いが減少傾向が続いている。
 - ・一方、60歳代は昨年度から増加傾向が続いており、今年度は10%を超えた。
 - ・世帯主年収は810万円で、昨年度より7万円減少した。
 - ・建築費は3,054万円と昨年度より低下し、土地代を加えた住宅取得費も4,188万円と低下した。建築費の1㎡単価も23.7万円で、昨年度から0.1万円低下した。
 - ・建て替えは昨年度より増加を示しており、従前住宅の平均築年数も昨年度と同じ36.4年となっている。
 - ・住宅取得費の世帯年収倍率は5.87倍で、昨年度に比べ0.26%ポイント低下した。借入金に対する年収倍率も昨年と同じ4.0倍となっている。
 - ・認定長期優良住宅は全体の63.7%を占めている。これに伴い「住宅ローン減税（長期優良住宅）」の適用は61.6%を占めている。
 - ・住宅資金の贈与金は昨年の1,185万円から1,253万円へと増加したが、贈与ありの割合は17.9%で昨年より低くなった。
- *報告書(A-4版189ページ)は、実費(2,000円(税込))にて頒布します。住団連ホームページの図書申込書よりお申し込み下さい。

◇第9回「家やまちの絵本」コンクール 結果の報告

第9回「家やまちの絵本」コンクールを実施しましたが、このたび受賞作品を決定いたしました。概要は次の通りです。

1. 実施概要

- ①募集期間：7月20日から9月6日（消印有効）
- ②募集部門：
 - A) 子供の部（小学生以下、親による製本化の手伝いは可）
 - B) 中・高校生の部
 - C) 大人の部（18歳以上）
 - D) 合作の部（制作者が複数いる場合）
- ③応募総数：854作品
 - (ア) 審査日程：9月20日（金）
 審査委員長：
 延藤 安弘（まちの縁側育くみ隊代表理事）
 審査委員：
 小澤紀美子（東京学芸大学名誉教授）
 町田万里子（手作り絵本研究家）
 大道 博敏（江戸川区立平井西小学校主幹教諭）
 勝田 映子（筑波大学附属小学校教諭）
 林田 康孝（国土交通省住宅局木造住宅振興室長）
 仲田 正徳（住宅金融支援機構CS推進部長）

古川 陽（都市再生機構カスタマーコミュニケーション室長）
 佐々木 宏（住宅生産団体連合会専務理事）
 （敬称略）

2. 表彰：国土交通大臣賞（1作品）、文部科学大臣奨励賞（2作品）、住宅金融支援機構理事長賞（1作品）、都市再生機構理事長賞（1作品）（いずれも図書カード5万円）、住生活月間中央イベント実行委員長賞（4作品、図書カード3万円）
 入選作品（20作品、図書カード1万円）
 参加賞：応募者全員に応募作品の希望のページを複製してミニオリジナルスタンドパネルを制作します。
3. 展示：10月から11月にかけて住宅金融支援機構のギャラリー会場にて展示を行います。
4. 主催：住生活月間中央イベント実行委員会
 共催：一般社団法人 住宅生産団体連合会
 後援：国土交通省、文部科学省、住宅金融支援機構、都市再生機構、東京都教育委員会、神奈川県教育委員会、埼玉県教育委員会、千葉県教育委員会、愛知県教育委員会、京都府教育委員会、兵庫県教育委員会

第9回「家やまちの絵本」コンクール 受賞者

部門	受賞	題名	作者	学校等（所属）
子どもの部	国土交通大臣賞	町を救った太陽君	小野寺 麗央 おのであ れお	野田市立岩木小学校4年
子どもの部	文部科学大臣奨励賞	トコちゃんのピクニック	大島 帆乃夏 おぼたけ ほのか	珠洲市立宝立小学校2年
中学生・高校生の部	文部科学大臣奨励賞	ヨモヨモたちの町づくり	後藤 望友 ごとう みゆ	名古屋市立工芸高等学校2年
中学生・高校生の部	住宅金融支援機構理事長賞	山田家と俺の昼寝事情	外山 舞 とやま まい	静岡県立浜松西高等学校3年
合作の部	都市再生機構理事長賞	団地の泣きライオン	星野 英俊 ほしの ひでとし	養護学校教諭
			青山 恵子 あおやま けいこ	養護学校教諭
子どもの部	住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞	あつまるあつまる	中村 都麦 なかむら つむぎ	荒川区立第2峡田小学校3年
大人の部	住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞	家のまもりはヤモリにおまかせ	八木 志津子 やぎ しづこ	児童館職員
大人の部	住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞	わたしのまち	大江 シオン おおえ しおん	愛媛大学3年
合作の部	住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞	ぼくのいえ	森 悠仁 もり ゆうじん	3歳
			森 あづさ もり あづさ	母
			森 佳己 もり よしき	父

<委員会活動 (8/16 ~ 9/15) >

- 住宅性能向上委員会 SWG2 (8/19) 13:30 ~ 15:00
 - ・住宅性能表示制度普及推進キャンペーン実行委員会報告について
 - ・普及推進に向けての今後の実施内容検討について
- 基礎・地盤技術検討分科会 WG (8/21) 13:30 ~ 19:00
 - ・建築研究開発コンソーシアム関連報告と討議
 - ・各委員報告
 - ・基整促関連報告
- まちな・み力創出研究会 (8/26) 14:30 ~ 17:30
 - ・八潮まちづくりデザインガイドの作成に向けて、今後の活動の方向性につき、ディスカッション
 - ・①保留地等での具体的なまち(家)づくり、②「色」をテーマとしたまちおこしの提案やガイドブック作り、という大きく二つの方向が示され、今後は②をメインに活動することに
- 住宅性能向上委員会 WG (8/28) 13:30 ~ 15:30
 - ・住宅性能評価制度見直し・液状化の情報提供に係る表示等について
 - ・平成 25 年度 SWG 活動の推進について
 - ①一次エネルギー消費量の表示提案報告
 - ②必須選択見直し提案報告
 - ・基準整備促進事業対応状況報告について
 - ・既存建物木造住宅の現況・劣化調査への協力について
- 温暖化対策分科会 (9/3) 13:30 ~ 14:30
 - ・省エネ基準(新規)関連 一次エネルギー消費量の評価・表示の方法について
 - ・H25 住宅省エネ基準の見直し等に伴う住宅性能表示制度の改正について
 - ・積水ハウス株式会社 グリーンファースト ゼロについて・・・田村委員
 - ・リンナイ株式会社「平成 25 年度 地球温暖化防止活動環境大臣表彰」応募案について
 - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第 4 版 改訂 WG 進捗状況
- 基礎・地盤技術検討分科会 WG (9/4) 10:00 ~ 12:00
 - ・小規模建築物に適用する簡易な液状化判定手法の検討委員会第 1 回報告
 - ・試験候補地について
 - ・液状化フローの再検討に関して
- 環境管理分科会 (9/5) 14:30 ~ 17:00
 - ・省エネ基準(新規)関連 一次エネルギー消費量の評価・表示の方法について
 - ・H25 住宅省エネ基準の見直し等に伴う住宅性能表示制度の改正について
 - ・積水ハウス株式会社の環境への取り組み・・・佐々木委員
 - ・住団連 環境意識調査について
 - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第 4 版 改訂 WG 進捗状況
- 第 222 回運営委員会 (9/6) 16:00 ~ 17:00
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・平成 26 年度国交省住宅局関係予算概算要求等について
 - ・〈仮〉「林業復活・森林再生を推進する国民会議」について
 - ・定期借家推進協議会への入会について
 - ・「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」解散について
 - ・平成 25 年度建築規制合理化要望について
 - ・第 25 回住生活月間中央イベントの行程について
 - ・建設業退職金共済制度の普及促進協力方のお願について
 - ・その他
平成 25 年度第 3 四半期運営委員会開催日程について
- まちなみ環境委員会 (9/9) 15:00 ~ 17:30
 - ・WG「まちな・み力創出研究会」より、現在の活動の進捗報告と、今後の方向性について提案
 - ・各委員より、今年度中に八潮市に対するまちおこしの提案を実施し、一定のアウトプットを得た上で、来年度以降の活動テーマや計画を策定するよう、アドバイス
- 広報連絡会 (9/9) 16:00 ~ 17:30
 - ・各団体広報誌の発表
 - ・各団体の情報交換
- 工事・CS 労務安全管理分科会 (9/10) 12:30 ~ 17:00
 - ・足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会について
 - ・社会保険加入推進・啓発ビデオについて
 - ・「こうすれば助かる」の改訂について
 - ・建設業退職金共済制度の普及促進の協力方のお願について
 - ・基発 0827 第 7 号 平成 25 年 8 月 27 日 労働安全衛生法施行令の一部を改正する政令及び労働安全衛生規則等の一部を改正する奨励の施行について
 - ・iPad を使用した KY 教材開発について
- 中央イベント企画運営委員会 (9/13) 13:00 ~ 15:30
 - ・「スーパーハウジングフェア in 富山」実施企画案について 全体概要の説明 テーマ展示計画の説明
 - ・第 25 回住生活月間中央イベント関連について 全国統一キャンペーン関連の参加状況報告
- 成熟社会居住研究会 (9/13) 14:30 ~ 17:30
 - ・NPO 法人「高齢社会の住まいをつくる会」理事長吉田紗栄子様より、ご講演「超高齢社会の住まい～住宅相談からみえてくること～」の後、質疑応答とディスカッション
 - ・明治大学 園田教授より、「高齢期における住宅改善の効果分析 基礎調査」のレクチャー