

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年11月号 Vol.276



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>

## 「熊本地震への対応」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 合田 純一

[(一社)プレハブ建築協会 専務理事]

4月14日、16日連続して震度7の地震が熊本地方に発生した直後、空港・鉄道・高速道路が使用できない中、福岡空港から久留米泊で早朝レンタカーで熊本県庁を訪問し、打ち合わせのち、被災地の悲惨な現場や応急仮設住宅建設候補地を視察しました。その後、長期にわたり震度3、4の余震が断続的に続く中、応急仮設住宅の建設準備が続けられ、完成・入居とやっとメドがつかしました。10月末に現地建設本部を解散し、維持修繕の窓口となる管理センターを現地に設置して入居者等からの対応に当たっているところです。



今回の熊本地震の被災者向けの応急仮設住宅の建設は全体で4,300戸あまり、うちプレハブ建築協会あっせんは3,600戸あまりでした。プレハブ住宅に関しては全て完成し、入居いただいております。

プレハブ建築協会では、全国各都道府県と災害時の応急仮設住宅建設に係る協定を締結しており、平素より、定期的に都道府県を訪問し情報交換を実施、また、都道府県が主催する防災訓練に参加、応急仮設住宅建設机上訓練やモデル住宅の展示などを行うなど災害発生時に迅速な対応が図られるよう準備をしています。東日本大震災では、膨大な住宅需要に当協会だけの能力では対応できないことから、住団連会員団体・会員会社に全面的にご協力いただき、応急仮設住宅の建設が行われました。

熊本の場合、災害というと水害が中心と考えられ、布田川断層と日奈久断層の2つの活断層がありながら、M7以上の地震が35年以内に発生する確率が0～0.9%と注目されなかったことから、地震への意識が十分でなかったことが被害の原因の一

つになったかもしれません。

一方、熊本は以前からアートポリスを実施し、公共建築にデザイン性を持ち込む風土であり、木材県として県産木材を活用した木造住宅が推奨されているところです。そのため、熊本県は、応急仮設住宅でも県産木材等の活用にあわせ、ゆとりとコミュニティ豊かな団地設計にしたいという趣旨から、「熊本方式」といっていますが、内装腰壁・床、玄関袖壁、ぬれ縁、スロープなどに県産木材を使用、畳は原則熊本産とし、住棟を3戸以下、住棟間のスペースを1m拡張、妻壁に木製ベンチを設置、団地に木造の集会室・談話室を整備することなどがプレハブ仮設、木造仮設に関わらず実施されました。また、住宅の性能・仕様も阪神淡路大震災、東日本大震災を通じ向上し、エアコン設置、追い炊き給湯、壁・天井の断熱性の向上、窓の二重サッシ化、界壁の遮音性向上等が図られています。この結果、入居者の苦情は極めて少ない状況となりました。今後の災害においても住宅の仕様はおそらくはこれをベースにしながら設定されていくことになると考えられます。

建設工事は、例年以上の豪雨に見舞われたにもかかわらず、建設する各社に何度も相当御無理をお願いし、各社の並々ならぬ頑張りで完成を急ぐことができました。

今後、本格的な復興の段階になり、住宅では災害公営住宅や自立再建住宅の建設が進んでいきます。再建される住宅は少なくとも安全性の高い住宅にすることが望まれますが、この中で住団連傘下の団体の各会員の方々が重要な役割を果たすことが期待されます。

将来、南海トラフ巨大地震、首都直下地震、その他各地で地震、洪水等の自然災害が予想されます。このための準備を怠りなくやっておく必要があります。おそらくは、東日本大震災級の大規模な災害が発生すると、住団連の皆様のご協力が必要になってくる場合があると思います。このことも踏まえ、プレハブ建築協会住宅部会として、東日本大震災の経験等をベースにその仕組みづくり、マニュアル化

の検討を実施しようとしているところです。

一方で、国や各地の地方公共団体におきましても、早期の応急仮設住宅の供給を図るため、事前の段階で、住宅建設候補地の選定、大規模候補地などでの地権者との調整、応急仮設住宅の地域仕様の設定、必要機材の備蓄等を行い、災害が発生したとき

に直ちに対応できるようにしておくことも重要で、プレハブ建築協会ではその旨につきまして国にも提言しています。

今後の皆様方のご協力、よろしくお願い申し上げます。

## ◇紋別バイオマス発電所・住友林業(株) 紋別社有林他を視察する

環境委員会、環境行動分科会は、紋別バイオマス発電所、ならびに関係施設および緑の循環森林認証制度（SGEC）を取得した住友林業 紋別社有林の視察を行いました。当地は、SGECを地域一帯となつて取得し、地域おこしを率先しているエリアであり、森林認証の取り組みを見るまたとない機会となりました。参加人員は7名。

・視察日時：平成28年9月15日（木）～16日（金）

◎9月15日（木）

1) 小向土場（バイオマス発電用原料の集積場）

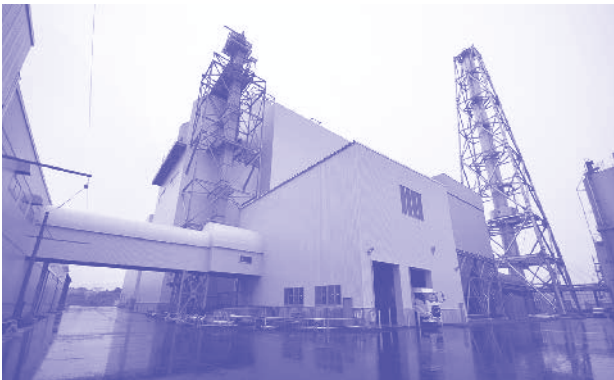
を見学ならびに説明を受ける。

2) 紋別バイオマス発電所（オホーツクバイオエナジー）バイオマス発電事業を視察。当発電所はFIT対象電力として運営を行い、発電規模は50,000KW、年間販売電力量3億KWh/年、これは一般家庭6万5千世帯の年間電気使用量に相当する。

◎9月16日（金）

1) 住友林業紋別山林事業所にて社有林事業、森林認証関係の説明を受ける。

2) 車に分乗して社有林を視察、総面積18,199ha、林業用道路造りのための伐採作業等も視察。



『紋別バイオマス発電所（オホーツクバイオエナジー）を視察



『住友林業(株)社有林』にて

## ◇第5回「住宅政策勉強会」開催される

住宅税制の抜本的見直しに向けた政策提言力を強化するために、住宅に関連する諸分野の識者を招いて定期的に勉強会を実施しています。

今年度第5回は10月21日（金）、専修大学商学部の瀬下博之教授を講師にお招きし、「日本の既存住宅市場の低迷原因を考える」をテーマにご講演いただきました。

欧米市場との比較に基づき、ひとつの要因として日本の既存住宅の品質には「情報の非対称性」があり、売り手は既存住宅の真の価値を知っているが、買い手は知らない状況があると指摘。そのため逆選

択が生じて取引が低迷し、インスペクションも普及していないという因果関係を解説されました。

既存住宅取引の活性化と有効利用のためには、強すぎる賃借権保護の緩和、不動産価値に基づく住宅ローンへの転換、買い手責任の下での住宅瑕疵担保保険の普及などによる築10年超の住宅の品質確保等が必要との見解を示されました。

今後も概ね月1回の頻度で開催してまいります。



瀬下 博之教授

## ◇第28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 兵庫」開催

第28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 兵庫」が10月15日(土)、16日(日)の両日、神戸市にて開催されました。

今年は、「つよくてやさしいこれからの我が家～健康省エネ住宅&耐震性能の高い住まい～」をテーマに掲げて実施致しました。

近年の住宅を取り巻く環境の変化に対応して、平成18年には「住生活基本法」が制定され、ストック重視への政策転換が示されました。同法制定から節目の10年目に当たる今年、これからの時代の住宅政策の指針となる、新たな「住生活基本計画」が策定されております。

今年4月に発生した熊本地震では、多くの建物が被災し、住宅等の耐震性能を確保することの重要性を改めて考えさせられる契機の年となりました。

一方、地球規模での「温暖化防止」という環境・エネルギー問題への取組に対する関心が益々高まりを見せており、耐震性能が高く、自然災害にも強い、併せて省エネ性能が高く、安全・安心、健康的に暮らせる住まいづくりに努めることが、時代の要請となってきております。そこで、本年のテーマ展示では、省エネ住宅が、快適で健康に暮らすことができる住宅であることを紹介しました。

同時に住宅金融支援機構や都市再生機構をはじめとした住宅関連団体の展示や、家やまちの絵本コンクール受賞作品等の展示も行われました。更に、全国122箇所の総合住宅展示場において全国統一キャンペーンを実施し、住生活月間の告知のご協力を頂きました。

会場となった神戸ハーバーランドスペースシアター内ステージでは、高円宮妃殿下によるテープカットセレモニーが行われ、その後、妃殿下は各出展ブースをご視察、受賞者との記念写真やご説明をお受けになられました。

会期中は約3,000名の一般来場を頂きました。



引き続き、高円宮妃殿下のご臨席のもと、石井国土交通大臣をはじめ多数のご来賓に出席いただき、ホテルクラウンパレス神戸にて「住生活月間・住生

活月間中央イベント合同記念式典」が行われました。

住生活月間中央イベント実行委員会和田委員長は、那珂住生活月間実行委員会会長とともに主催者として挨拶し、また高円宮妃殿下よりお言葉をいただきました。

和田委員長は、挨拶の中で「平成18年に住生活基本法が制定され、ストック重視への住宅政策が示されたこと、今年、同法制定から10年目の節目の年を迎え、これからの時代の住宅政策の指針となる「住生活基本計画」が策定されたこと、平成21年には、長期優良住宅制度が創設され、長期間住み継がれる、質の高い住宅の整備促進を図るための法制度が整えられていること、開催地である兵庫県神戸市が、平成7年に兵庫県南部地震での大被害を経験していること、今年発生した熊本地震では、多くの建物が被災し、住宅の耐震性能を確保することの重要性を改めて考えさせられる契機の年となったこと、環境・エネルギー問題への対応として、自然災害にも強い、省エネ住宅の普及を推進していくことが、時代の要請になってきていること、ホームページ『住宅・すまいWeb』を通じて、全国への住情報の発信を推進していること、更に、全国住宅総合展示場に於いてキャンペーンを実施していくことで、住宅・住環境、住まい方等について、豊かで快適な住まいを求める国民の皆様のお役に立つ情報を発信してまいります。」と述べました。

その後、同式典において、「住生活月間功労者」、「住まいのリフォームコンクール受賞者」、「家やまちの絵本コンクール受賞者」に対する国土交通大臣賞等の表彰、「熊本地震被災からの復興支援に功労があった方」に対する感謝状の授与が行われました。住団連も「住宅局長感謝状」(熊本地震・応急仮設住宅建設関係・団体の部)を頂戴いたしました。



住団連を代表して表彰を受けられる 山本 実 住団連運営委員会副委員長(三井ホーム(株)取締役 常務執行役員)

10月14日（金）、中央イベントに先立ち、高円宮妃殿下は、「神戸市立東灘小学校」の授業と「竹中大同工具館」をご視察されました。



授業のテーマは「安全に住むための工夫を考えよう～地震に備えて～」



赤尾館長より御説明をお受けになられる。

## ◇平成28年10月度「経営者の住宅景況感調査」結果

### 1. 住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 平成28年10月上旬
- 調査対象 住団連理事・監事等、18社の住宅の受注動向を把握されている経営者
- 回答数 18社
- 集計方法 1. 単純集計（○印の数字は最も回答が多かった項目）

		7～9月（対前年同期比） 実績					10～12月（対前年同期比） 見通し				
		△10% 程度・以上 悪い	△5% 程度 悪い	±0% かわらず	+5% 程度 良い	+10% 程度・以上 良い	△10% 程度・以上 悪くなりそう	△5% 程度 悪くなりそう	±0% かわらず	+5% 程度 良くなりそう	+10% 程度・以上 良くなりそう
総数	受注戸数	1	4	⑥	3	0	0	0	⑦	6	1
	受注金額	0	1	⑧	3	1	0	0	4	⑦	2
戸建 注文 住宅	受注戸数	2	3	⑦	2	2	0	1	6	⑧	1
	受注金額	1	1	⑥	5	2	0	0	5	⑨	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	④	1	2	2	1	0	0	4	⑥	0
	受注金額	2	2	③	2	1	0	0	4	⑥	0
賃貸 住宅	受注戸数	3	0	④	④	1	0	0	⑥	5	1
	受注金額	2	1	2	⑤	2	0	0	5	⑥	1
システム	受注金額	2	2	⑦	3	0	0	1	⑥	⑥	1

### 2. 景況感判断指数

#### 【総数】

##### －実績－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）実績の景況感判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（総受注戸数 +25ポイント、総受注金+35ポイント）に対し、  
**総受注戸数は △11ポイント、総受注金額は+15ポイント** となり、戸数においては予測を下回り、2期連続の減少となったが、金額においては再度プラスに転じた。  
 （前4～6月度実績 総受注戸数 △4、総受注金額 △4）

##### －見通し－

平成28年度第3四半期（平成28年10～12月）見通しの景況判断指数は、  
**総受注戸数は +29ポイント、総受注金額 +42ポイント** となっている。

#### 【戸建注文住宅】

##### －実績－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月実績）の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（受注戸数 +25ポイント、受注金額 +30ポイント）に対し、  
**受注戸数 △3ポイント、受注金額 +20ポイント** となり戸数においては【総数】同様、予測を下回り、2期連続の減少となったが、金額においては再度プラスに転じた。  
 （前4～6月度実績 受注戸数 △9、受注金額 △7）

##### －見通し－

平成28年度第3四半期（平成28年10～12月）見通しの景況判断指数は、  
**受注戸数 +28ポイント、受注金額 +37ポイント** となっている。

#### 【戸建分譲住宅】

##### －実績－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（受注戸数 +14ポイント、受注額 +5ポイント）に対し、  
**受注戸数 △25ポイント、受注金額も △10ポイント** となり2期連続マイナスとなった。  
 （前4～6月度実績 受注戸数△18、受注金額△18）

##### －見通し－

平成28年度第3四半期（平成28年10～12月）見通しの景況判断指数は、  
**受注戸数 +30ポイント、受注金額 +30ポイント** となっている。

#### 【低層賃貸住宅】

##### －実績－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）実績

の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（受注戸数 +42ポイント、受注金額 +31ポイント）に対し

受注戸数 ±0ポイント、受注金額 +17ポイントと予測を大きく下回った。

しかし、ここ2年近くの堅調な数字が自らのハードルを上げた感もあり、依然としてプラスを維持する個社が多い。

（前4～6月度実績 受注戸数 +31、受注金額は+25）

#### 一見通しー

平成28年度第3四半期（平成28年10～12月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 +29ポイント、受注金額 +33ポイン

トと継続して高い予測となっている。

#### 【リフォーム】

##### 一実績ー

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（受注金額 +36ポイント）に対し、

受注金額 △11ポイントと予測を大きく下回り、6期連続したプラスから減少に転じた。

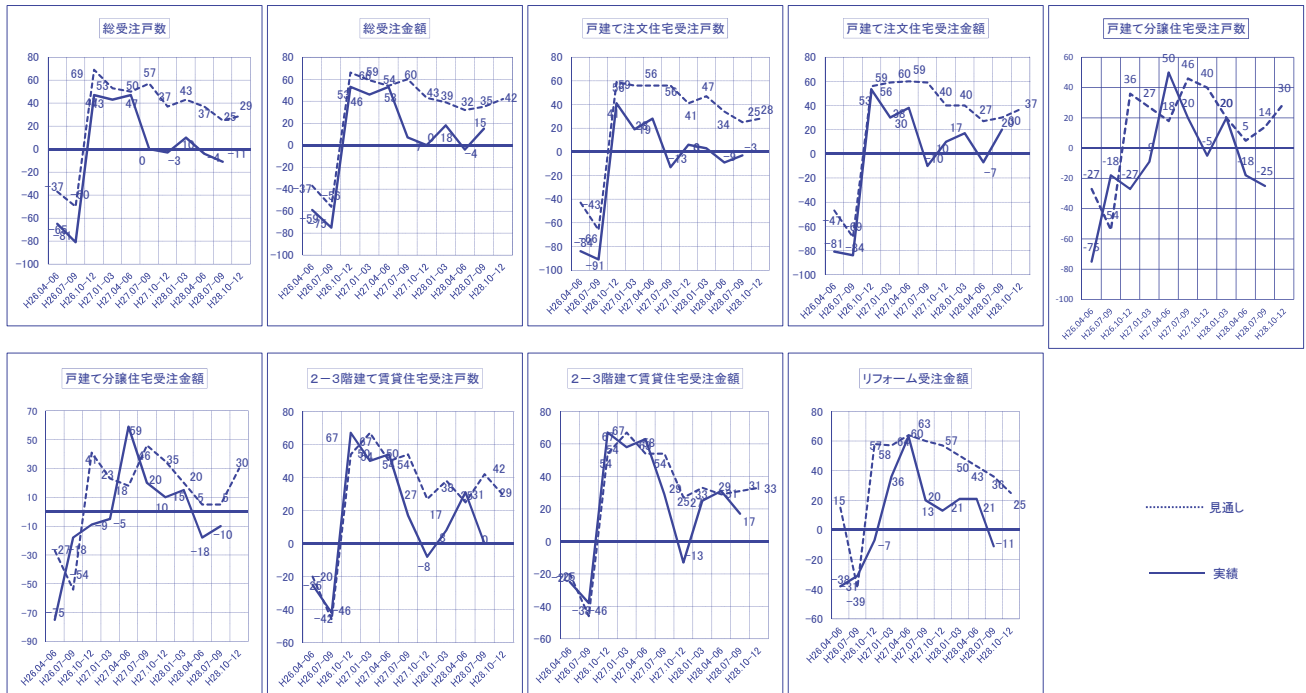
（前4～6月度実績 受注金額 +21）

##### 一見通しー

平成28年度第3四半期（平成28年10～12月）見通しの景況判断指数は、受注金額が +25ポイントと、継続して成長を予測している。

### 経営者による住宅景況判断指数の推移

実線：調査時点の対前年同四半期比景況判断指数の推移  
点線：向う3か月間の対前年同四半期比景況見通し判断指数の推移



### 3. 新設住宅着工戸数の予測

平成28年度の申請済住宅着工総戸数の予測については、回答した16社の予測平均値が、総戸数92.0万戸（前7月度91.1万戸）という予測結果となった。利用関係別では、持ち家が28.6万戸（28.4万戸）、分譲住宅が24.5万戸（24.4万戸）、賃貸住宅が39.0万戸（38.0万戸）となり、前回（7月度）予測を上回っている。

### 4. 住宅メーカーの経営指標について

向こう6か月間の住宅メーカーの経営指標となる右記の項目については右記のとおりである。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 （展示場含む）	1 (3)	15 (13)	2 (2)
生産設備 （工場を含む）	1 (3)	17 (15)	0 (0)
新商品開発	3 (5)	14 (12)	1 (1)
販売用土地 （分譲住宅用地含む）	8 (7)	8 (7)	0 (1)
新規採用人数	6 (10)	11 (6)	1 (2)
広告宣伝費	2 (5)	15 (13)	1 (0)

（ ）内は、平成28年4月度調査数値である。

## <委員会活動（9/16～10/15）>

### 【運営委員会】

第253回運営委員会 10/4（12：00～13：30）  
（報告事項）

1. これからの住宅のトレンド紹介チラシ  
「ZEH・HEMS・IoT住宅で省エネで快適な住まいに」について
2. 公明党との住宅政策懇談会の概要報告について
3. 合法伐採木材利用促進法（クリーンウッド法）への対応に係わる住団連の検討状況について
4. 「2016年度住団連海外分譲住宅地視察会（オーストラリア）」（仮称）について
5. IHHWC2017（東京会議）の実行委員会委員委嘱について

### 【政策委員会】

◎成熟社会居住研究会 9/29（16：00～18：00）

- ・辻哲夫氏（東京大学特任教授）よりご講演  
「住宅メーカーに期待するこれからの高齢期の住まい」柏プロジェクトを通して

◎住生活産業ビジョンWG 10/3（16：30～18：00）

- ・日本の住宅事情把握のための議論  
諸外国の建築基準の体系、住宅省エネ基準の国際比較、住宅市場に関する日米比較などを参照
- ・古田英敦氏（パナホーム株式会社エイジフリー事業推進部）よりご講演  
「高齢者向け住宅に関する自立支援の実施状況と認知症高齢者の心身機能維持との関係性について」
- ・「サービス付き高齢者向け住宅整備事業、空家対策、郊外団地活性化に関する要望書」提出について

◎住宅ストック研究会 10/4（16：00～17：30）

- ・（一社）リビングアムニティ協会より、過去実施したリフォームに係る各種調査内容の紹介
- ・各委員より、実施予定のストックに関するアンケート調査について、その内容と理由を報告
- ・浴野座長より、アンケート調査のアイデア出しの集約結果についての報告と、今後の進め方

### 【専門委員会】

◎住宅性能向上委員会 WG1 9/20（10：00～12：00）

10/11（13：00～15：00）

- ・外皮基準検討WG・設備込基準検討WG合同「住宅生産者等SWG」について
- ・平成29年度以降のZEH支援事業に関する政策要望について

◎住宅性能向上委員会 WG2 9/23（9：30～12：00）

- ・建築物省エネ法講習会テキスト最終チェック
- ・同講習会運営スケジュール等実施内容検討について

◎工事CS・安全委員会 9/26（15：00～17：00）

- ・住団連の社会保険加入促進計画改訂案について
- ・建設キャリアアップシステムの進捗状況について

- ・建設業における安全優良職長厚生労働大臣顕彰  
平成28年度住団連優良職長の推薦について
- ・「自分が事故に遭わないと思ってしまう」傾向についての調査について

- ・建設現場の危険源の定義・分類について

◎環境行動分科会 9/27（15：00～17：00）

- ・住宅・建築分野における合法木材等の流通及び利用の促進に関する法律に係わる住団連の対応状況について
- ・住宅産業の自主的環境行動計画（第5版）行動目標と考え方および現状に関するサマリー（案）について
- ・紋別バイオマス発電所、住友林業 紋別社有林視察報告
- ・環境省 平成27年度アスベスト大気濃度調査結果について

◎IoT検討PT 9/30（13：30～15：00）

- ・「エネルギー使用合理化国際標準化推進事業」について
- ・出力制御実証試験結果及びVPP実証事業について
- ・前回議事録確認
- ・9/14 ERAB検討会報告
- ・9/15 経済産業省 住宅におけるIoTビックデータ利活用促進に関する検討会報告
- ・9/15 HEMS専門委員会報告
- ・9/16 九州電力出力制御対応検討会報告
- ・三社連名リーフレットについて

◎住宅性能向上委員会 WG 10/4（13：00～15：00）

- ・住宅政策の動向について  
H28補正予算及びH29予算要求の内容について他
- ・建築用建具・外装材などの飛来物耐衝撃性能試験法に関するJIS化提案
- ・平成28年度SWG活動の推進
  - 1) SWG1活動状況報告  
外皮基準検討WG・設備込基準検討WG合同「住宅生産者等SWG」について他
  - 2) SWG2活動状況報告  
中小工務店の省エネ適合住宅普及に係る促進計画の実施について
- ・その他委員会等連絡確認事項  
IoT検討PT関連情報（HEMS普及WG他）について他

◎建築規制合理化委員会 WG 10/6（13：00～15：00）

- ・平成28年度規制合理化要望案について審議および国交省建築指導課コメント
- ・増改築の手引きについての進捗報告
- ・壁の防耐火仕様に関する検討会に関する報告
- ・建設産業政策会議の設置と委員派遣についての報告