

住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 332

令和4年
夏号

特集

持続可能なまちづくり

新連載 防災を考える



CONTENTS

特集 持続可能なまちづくり

- これからの住宅生産** 02
～住宅ストック、まちづくりの視点から～
中井検裕氏（東京工業大学 環境・社会理工学院 教授）
- 郊外未来デザインに迫る：俯瞰と仰望** 07
小泉秀樹氏（東京大学 先端科学技術研究センター 教授）
後藤智香子氏（東京大学 先端科学技術研究センター 特任講師）
矢吹剣一氏（東京大学 先端科学技術研究センター 特任助教）

連載

- 【防災を考える－第1回－】
自然・社会の動乱の時代に打ち克つ 12
命と生活を守る住まいづくり
福和伸夫氏（名古屋大学 名誉教授）

行政情報

- 住宅局長就任のご挨拶** 16
塩見英之氏（国土交通省 住宅局長）
- 大臣官房審議官就任のご挨拶** 17
楠田幹人氏（国土交通省 大臣官房審議官 住宅局担当）
- 脱炭素社会に向けた住宅・建築行政における動向** 18
～建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正について～
国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付

住団連の活動・住宅業界の動向

- 住宅業界におけるDXの取組みについて** 21
第2回政策勉強会：稲田武夫氏（株式会社アンドパッド 代表取締役）
- 新副会長就任のご挨拶** 26
井上俊之氏（株式会社日本建築住宅センター 代表取締役会長）
- 新専務理事就任のご挨拶** 27
平松幹朗氏（一般社団法人 住宅生産団体連合会）
- 新理事就任のご挨拶** 27
瀬戸欣哉氏（株式会社 LIXIL 取締役 代表執行役社長 兼 CEO）
- ジャパンホーム&ビルディングショーのご案内** 28
「住宅税制の抜本の見直しに向けた提言」普及・推進 WG
- 第18回「家やまちの絵本」コンクール作品募集のお知らせ** 29
住生活月間中央イベント実行委員会
- 令和4年度「住生活月間」実施要綱** 30
- 新着情報** 31

本号の表紙

2014年に神奈川県藤沢市に生まれた『Fujisawa サステナブル・スマートタウン（Fujisawa SST）』は、先進的な取り組みを進めるパートナー企業と藤沢市の官民一体の共同プロジェクトです。

561世帯もの家族の営みが続くリアルなスマートタウンとして、技術先行のインフラ起点でなく、住人ひとりひとりのくらし起点の街づくりを実現することを目指しチャレンジを進めています。（Fujisawa SST 協議会提供）





特集

持続可能なまちづくり

昨年3月に決定した新しい住生活基本計画の目標のひとつに「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」が掲げられている。住団連においても本年3月に「住生活産業ビジョン Ver.2021」を公表し、2030年に暮らしたいまち・住まいの姿や住生活産業の取組みの方向性を示した。その中でもまちづくりの課題やあり方については数多く言及している。

本特集では、この分野で長年の研究・産学連携等により、日頃から住生活産業に大きな示唆を与えてくださっている先生の知見を講演録のかたちでご紹介し、「持続可能なまちづくり」の課題や対策のあり方を掘り下げていく。

講演

これからの住宅生産
～住宅ストック、まちづくりの視点から～

東京工業大学 環境・社会理工学院
教授 中井 検裕氏

講演

郊外未来デザインに迫る：俯瞰と仰望

東京大学 先端科学技術研究センター
教授 小泉 秀樹氏
特任講師 後藤 智香子氏
特任助教 矢吹 剣一氏

これからの住宅生産 ～住宅ストック、まちづくりの視点から～

東京工業大学環境・社会理工学院
教授 中井 検裕 氏

住団連では、住宅産業のより一層の発展と社会貢献を目指して大学との連携を深め、大学に蓄積する知見の活用を図るとともに、大学における基礎研究に資する情報提供等の連携活動を継続的に行っている。その活動の一環として去る6月16日に、東京工業大学 環境・社会理工学院教授 中井検裕氏から「これからの住宅生産～住宅ストック、まちづくりの観点から～」と題したご講演をいただき、会員企業と有意義な意見交換を行った。

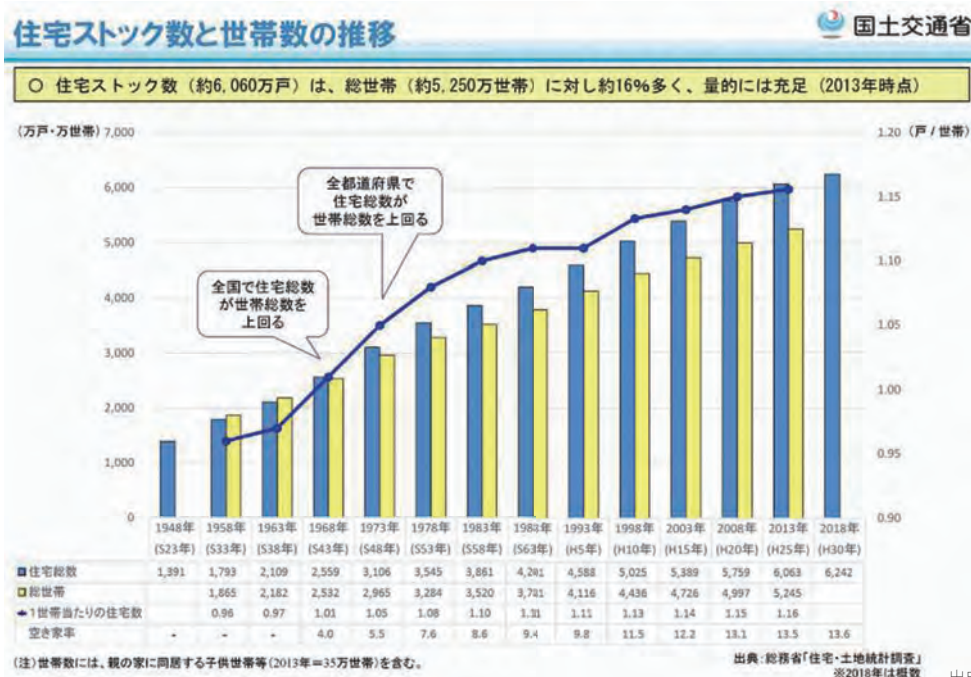
1. 足し算で改善できた成長の時代

戦後から現在までの住宅ストック数は順調に増加している。1968年に住宅総数が世帯総数を上回り、70年代には量的には充足されていた。住宅を流通させるためには空いているストックが必要なことを踏まえると、80年代以降は市場的に見ても充足された状況が続いている（【図1】）。国土交通省の「住宅着工統計」の新設住宅着工戸数を見ても、毎年約100万戸が生産されてきていることがわかる。

一方、住宅ストックの質はどう変化してきたかを見ていきたい。まず、広さという面では、国が望ましいと設定した居住水準を満たす世帯が順調に増加するとともに最低居住水準未満の世帯も減少しており、かなり向上したといえる（【図2】）。

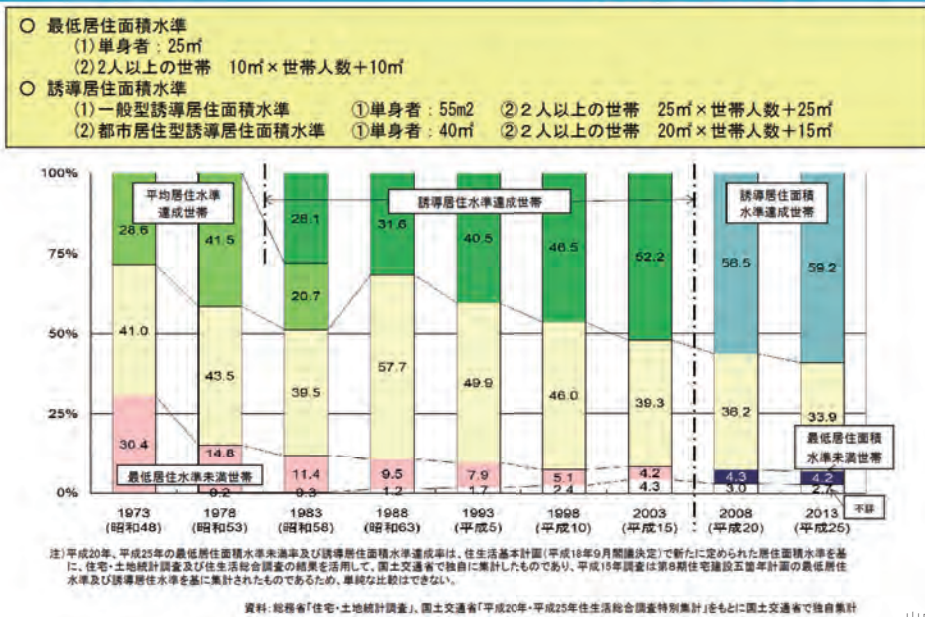
次に耐震化では、1981年に変更された耐震基準を満たす住宅は、2003年の時点で約75%、2008年に約79%、2013年では約82%と徐々に改善され、安全な住宅の割合も増加してきている。国は2025年目標として、2013年時点で約18%だった耐震性を有

【図1】 住宅ストック数と世帯数の推移



出典：国土交通省資料

【図2】 居住水準の推移



しない住宅ストックの比率をゼロにするという目標を立てている。

さらに長期優良住宅で見ると、開始された2009年から戸建住宅の着工戸数の約1/4を占める住宅が認定され続けている。認定基準には、住宅の長寿命化に必要な条件、社会的資産として求められる要件などが含まれている。毎年1/4ずつの戸数が長期優良住宅として加わっていくため、長期的に見て優良な住宅の割合も増加している。しかし、共同住宅での長期優良住宅の認定は着工戸数の0.1%と進んでいない。前回の住生活基本計画見直しの際にも大きな課題とされ、手続きの簡素化などの認定促進が図られた。

成長の時代は、以前より質の高い住宅を生産し、老朽化した質の低い住宅は市場で淘汰され、除却されていく。一般的に除却住宅数より生産住宅数が多いが、成長の時代は人口や世帯数も増加するため、空き家という問題は顕在してこなかった。以前より質の良い住宅をつくり続けられれば住宅ストック全体の質が向上していく、つまり足し算だけで住宅ストックの改善が実現できたのである。

2. 成長の時代から縮小の時代へ

しかし、住宅ストックの今日的課題は成長の時代とは異なり、これまで同様では解決しない。1つ目は空き家・空き地の問題がある。2つ目は、地球温暖化を原因とする異常な降雨現象が頻発するなどの気候変動

により、これまで危険とされていなかったエリアの災害リスクが上昇してきていることである。こうしたハザードエリア内の既存住宅をどうしていくかも国土強靱化などを考えると大きな課題となってきている。そのほかにも課題は多くあるが、大きな課題としてはこの2つだと考えている。

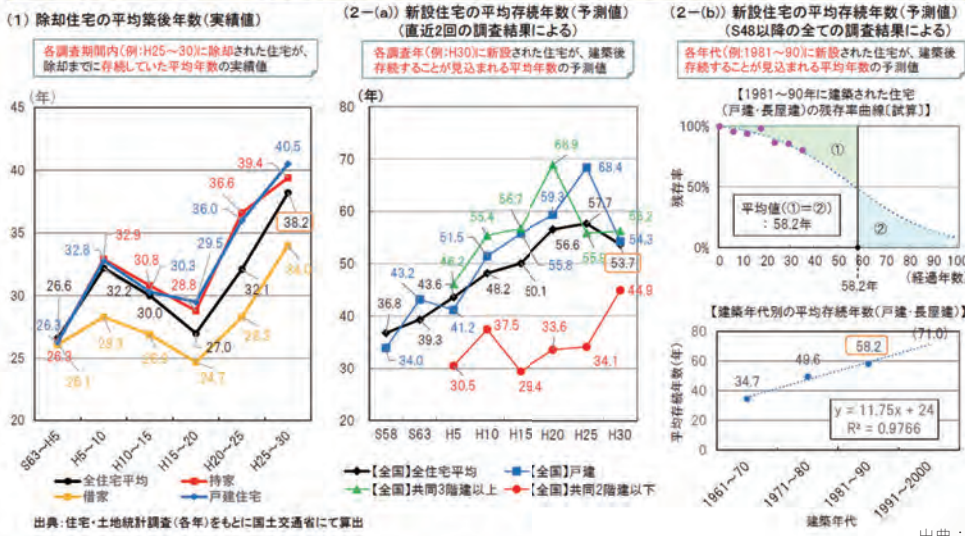
【課題①】 空き家

日本の人口は2008年にピークを迎え、世帯数はまだ増加しているが2023年には頭打ちになると予測されている。首都圏とそれ以外のエリアによって異なるが、首都圏もそう遠くない将来、同じような現象が起きると考えている。世帯数の増加といっても、その実態は高齢者の独り世帯によるもので、着工される住宅の1戸あたりの面積も減少傾向にある。

住宅の滅失について除却された住宅の寿命を見ると、1988年から1993年では平均26年程度だったのが、徐々に長寿命化して近年では40年程度となっている。さらに、2018年に建築された住宅は約50年程度と予測されており、今後除却される住宅は以前のように増加しないというのが現実である(【図3】)。こうした結果、空き家が増加することとなる。現在では、おおよそ約5000万世帯に対して住宅が約6000万戸あり、単純に引き算をすれば約1000万戸以上の空き家がある。人口と空き家の関係を見ると、人口が減少しているエリアで空き家が増加しているという傾向もある。

【図3】住宅の存続期間の実績・予測

- (1) 除却住宅の平均築後年数(実績値)は、38.2年(全住宅)で、平成15年以降増加傾向
- (2) 新設住宅の平均存続年数(予測値)は、(2-(a))平成25・30年の調査結果によると、53.7年(全住宅)で、前回より減少(2-(b))昭和48～平成30年の調査結果によると、1980年代に建築された戸建・長屋建は58.2年で、増加傾向



出典：国土交通省資料

空き家の中でも賃貸用の住宅や売却用の住宅は市場に流通している空き家で、必要な空き家ともいえる。問題とされているのは約350万戸ある「その他の空き家」と呼ばれているもので、木造の戸建住宅が多く、その中には管理不全の空き家などが多く含まれている。市場に流通していない「その他空き家」のうち、耐震性があり腐朽・破損がないものは約100万戸、さらに、そのうち最寄り駅から1km以内の徒歩圏内という立地条件で市場に流通させることができるものは約50万戸しかない。これら以外の空き家をどうしていくかが非常に大きな課題となっている。

【課題②】気候変動

気候変動の影響については、気候変動の様々なシナリオに応じて河川工学の研究者が計算しているが、平均気温が2℃上昇した場合は降雨量が約1.1倍、河川流量は約1.2倍、洪水発生頻度は約2倍と予測されている。4℃上昇した場合には、それぞれ約1.3倍、約1.4倍、約4倍となっている(【図4】)。ハザードエリアには土砂災害、津波、河川の洪水などによって様々な種類があり、これらのいずれかの地域に該当する世帯数は全世帯数の約1/4を占める(【図5】)。ハザードエリア内は直ちに危険だというわけではないが、その

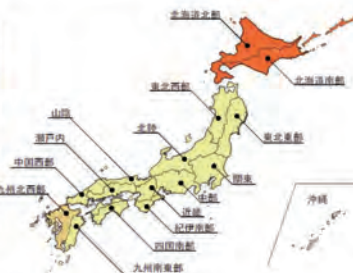
【図4】気候変動を踏まえた治水計画のあり方 提言 改訂版【概要】
＜気候変動に伴う降雨量や洪水発生頻度の変化＞

- 降雨特性が類似している地域区分ごとに将来の降雨量変化倍率を計算し、将来の海面水温分布毎の幅や平均値等の評価を行った上で、降雨量変化倍率を設定。
- 2℃上昇した場合の降雨量変化倍率は、北海道で1.15倍、その他(沖縄含む)地域で1.1倍、4℃上昇した場合の降雨量変化倍率は、北海道・九州北西部で1.4倍、その他(沖縄含む)地域で1.2倍とする。
- 4℃上昇時には小流域・短時間降雨で影響が大きいため、別途降雨量変化倍率を設定する。

＜地域区分毎の降雨量変化倍率＞

地域区分	2℃上昇		4℃上昇
	通常	短時間	短時間
北海道北部、北海道南部	1.15	1.4	1.5
九州北西部	1.1	1.4	1.5
その他(沖縄含む)地域	1.1	1.2	1.3

- ※ 4℃上昇の降雨量変化倍率のうち、短時間とは、降雨継続時間が3時間以上12時間未満のこの3時間未満の降雨に対しては適用できない
- ※ 流域面積100km²以上について適用する。ただし、100km²未満の場合についても降雨量変化倍率が今回設定した値より大きくなる可能性があることに留意しつつ適用可能とする。
- ※ 年超過確率1/200以上の規模(より高頻度)の計画に適用する。



＜参考＞降雨量変化倍率をもとに算出した、流量変化倍率と洪水発生頻度の変化の一級水系における全国平均値

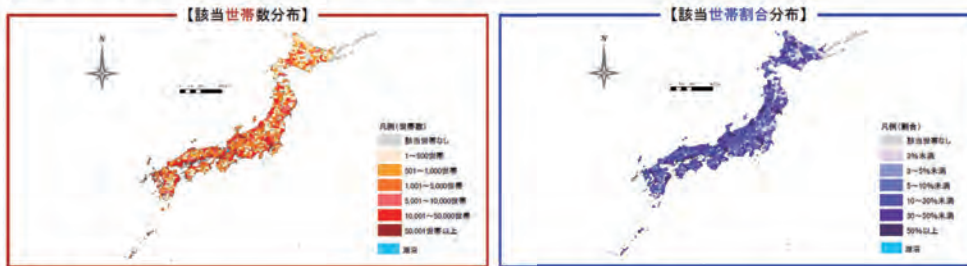
気候変動シナリオ	降雨量	流量	洪水発生頻度
2℃上昇時	約1.1倍	約1.2倍	約2倍
4℃上昇時	約1.3倍	約1.4倍	約4倍

- ※ 2℃、4℃上昇時の降雨量変化倍率は、産業革命以前に比べて全球平均気温がそれぞれ2℃、4℃上昇した状態をシミュレーションしたモデルから試算
- ※ 流量変化倍率は、降雨量変化倍率を乗じた降雨より算出した。一級水系の治水計画の目標とする規模(1/100～1/200)の流量の変化倍率の平均値
- ※ 洪水発生頻度の変化倍率は、一級水系の治水計画の目標とする規模(1/100～1/200)の降雨の、現在と将来の発生頻度の変化倍率の平均値(例えば、ある降雨量の発生頻度が現在は1/100として、将来はその発生頻度が1/50となる場合は、洪水発生頻度の変化倍率は2倍となる)

出典：国土交通省 気候変動を踏まえた治水計画のあり方提言改訂版

【図5】 いずれかの災害リスク地域に居住する世帯の状況(全国における推計) 国土交通省

○土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域のいずれかの地域に該当する世帯数は12,032,009世帯となり、総世帯数のうちの23.1%を占めると推計



土砂災害、津波浸水、浸水のいずれかの地域に該当する住宅	建て方別世帯数及び割合 (単位:世帯)							
	合計	一戸建て	長屋建て	共同住宅 (1-2階建て)	共同住宅 (3-5階建て)	共同住宅 (6-10階建て)	共同住宅 (11階建て以上)	その他
総世帯数 (主世帯数の合計)	51,884,188 (100%)	28,854,769 (100%)	1,005,005 (100%)	6,154,012 (100%)	8,283,148 (100%)	4,570,411 (100%)	3,237,750 (100%)	79,093 (100%)
該当する世帯数※	12,032,009 (23.1%)	8,742,879 (30.5%)	354,758 (35.3%)	1,293,089 (21.0%)	1,060,571 (12.8%)	379,900 (8.3%)	170,503 (5.3%)	30,309 (38.3%)

【推計方法】
 ① 土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域の各リスクエリアが重なっている区域では、該当する世帯数を重複して集計することがないよう、いずれかのリスクエリアに該当しているものとして集計した世帯は、その他のリスクエリアにおいて該当する世帯数を集計する際には除外して集計した。
 ② 世帯数、該当世帯の推計方法については土砂災害警戒区域と同様の手法とした。
 ③ 平成27年国勢調査の建て方別世帯数の共同住宅の区分設定については津波浸水想定地域と同様の手法とした。

出典：国土交通省資料

中には危険なものも含まれているという認識を持っていただきたい。

立地適正化計画において将来都市を集約していく上で居住が望ましいとされている「居住誘導区域」の中にもハザードエリアが多く含まれているのが実態である。日本の場合、大都市は大河川下流の沖積平野に立地していることが多く、洪水のリスクはやむを得ない状況ではあるが、なかには危険性が高いエリアも含まれている。

3. 縮小の時代に必要なのは引き算の視点

住宅ストックを改善していく際に、成長の時代に行ってきた"以前より質の高い住宅を生産すること"だけでは空き家やハザードエリアに立地する住宅ストック問題は解決しない。除却住宅数より生産住宅数が圧倒的に多く、人口や世帯が減少している縮小の時代に必要なことは引き算の視点である。といっても引き算だけではビジネスとして成立させることが難しいので、足し算と引き算をいかにパッケージ化していくかということが住宅生産者に求められていると考えている。足し算として考えられることは、たとえばエリアマネジメントを開発当初からビルトインすることで空き家化することを予防する、ハザードエリアの中でも居住室を上層にあげるなど、住まい方の工夫で安全を確保することである。

日本の郊外住宅地はほとんどが第一種低層住宅専用地域にあり、このゾーニングは元々"外部からの脅威をどう排除するか"という思想に基づいてつくられたもので、異質なものを自分たちの住宅地へ入れないことで等質性を確保することを目的としている。しかし、現在の脅威は外部から入ってくるものではなく内部に存在している。内部にある空き家やハザードエリアなどに対してはゾーニングでは対応できないため、住宅地の使い方を正す手法としてエリアマネジメントは有効であるといえる。

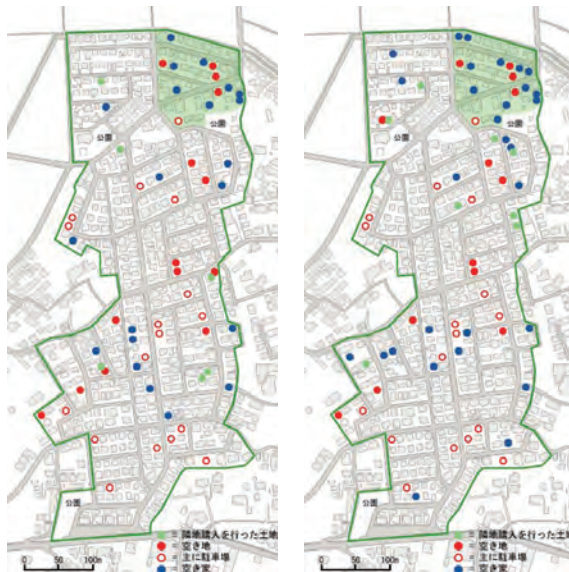
足し算と引き算を具体的にどうパッケージ化していくかという、引き算の部分では防災集団移転促進事業、がけ地近接等危険住宅移転事業などの移転支援事業が用意されているが、なかなか普及していないのが実態である。パッケージ化するには何らかの新しい事業制度が必要と考えており、その基本的な内容は土地・建物の交換分合と入れ換えを中心とした仕組みとなる。

まずは「団地内集約事業」について、20年ほど前に私の研究室で郊外住宅地を今後10年間何の施策も講じないとどうなるかというシミュレーションを実施した。何もしないとかなりの量の空き家や空き地が点々と発生する結果となった(【図6】)。そこで居住者への余剰地への意向調査を行ったところ、隣地購入は約1/3、土地買い増しは約1/4のニーズがあることがわかった。そこで、空き地の両隣に購入ニーズがある場合、その空き地を分割して吸収するというシミュレーションを行ったところ、何もしないものに比

【図6】 10年後施策なし



【図7】 隣地購入：5年後（左）と10年後（右）



【図8】 隣地購入+団地内
入れ替え（10年後）



出典：中西正彦・鈴木章裕・中井検裕（2004）首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究、都市計画論文集 39(3)、2004、319-324

べてわずかではあるが効果が出るという結果になった（【図7】）。これに加えて、広い土地への引越しや建替えニーズがある場合、団地内で入れ替えを行ない、空き家や空き地を一カ所に集約するというシミュレーションを行ったところ、かなりの土地が集まる結果となり、家庭菜園や高齢者施設などへの活用も可能であることがわかった（【図8】）。

次に「縮退型土地区画整理事業」が挙げられる。区画整理事業は一般的に宅地を造るための事業だが、宅地を小さくするために応用できないかと考えた。空き地が発生した際に一段大きめの区画整理事業をすることで集約を進めていくことも可能だと考えている。

最後は「ツイン市街地整備」で、集約する部分の再開発事業と郊外住宅地の再編をパッケージ化し、その中で土地や建物を入れ換えしながら集約拠点の密度をあげつつ、郊外住宅地には緑を回復させていくという事業である。しかし、この事業は再開発と区画整理事業を同時に行ない、さらに飛び区画整理事業として一体的に行なうという難易度の高い仕組みとなっているため、もう少し容易な形でこのような事業ができないか検討を行っているところである。

こうした事業にはビジネスになるかどうかという問題がある。これまでの開発事業制度は、正の開発利益が出ることを前提に、公共と事業者や地権者が Win-Win の関係を築いて良質な宅地・住宅を生産してきた。しかし、縮退のための事業は、引き算が入ることによって開発利益が出ないことがある。その場合の対応として、利益が上がっているところからの開発利益の移転、緑地や農地などの評価の改善、さらには負の開発利益を皆で薄く平等に負担するトラストや税金の投入なども考えられる。こうした事業を活用しながら新しいビジネスモデルを構築していくことが重要だと考えている。

■中井検裕（なかいのりひろ）氏 プロフィール



東京工業大学大学院社会理工学研究科教授。1958年大阪生まれ。1986年東京工業大学大学院理工学研究科博士課程単位取得退学。

ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス地理学科助手、東京大学教養学部助手、明海大学不動産学部助教授、東京工業大学助教授などを経て、2002年より現職。工学博士。

専門は都市計画。主な著書に「都市の風景計画」（共著、学芸出版社）、都市計画の挑戦」（共著、学芸出版社）など。

郊外未来デザインに迫る：俯瞰と仰望

東京大学先端科学技術研究センター

教授 小泉 秀樹 氏
特任講師 後藤 智香子 氏
特任助教 矢吹 剣一 氏

成熟社会居住委員会では、ハウスメーカー・不動産会社がこれまで開発・供給してきた郊外住宅団地の再生の検討を進めている。今回、同委員会の「高齢者住まい方ワーキング」及び「まちな・み力創出ワーキング」では、東京大学先端科学技術研究センターの小泉先生、後藤先生、矢吹先生から、地域と企業、大学の連携による郊外再生実践についてお話をうかがい、ハウスメーカー・不動産会社としての郊外住宅地再生への取組みについて、去る4月15日に意見交換を行った。なお、今回は住団連の令和4年度第1回政策勉強会との共催となる。

1. 郊外の俯瞰

(1) 郊外住宅地再生社会連携研究部門について

最初に、2019年10月に設置した、郊外住宅地再生社会連携研究部門の枠組みについてお話ししたい。大学だけではできない、そして企業だけでもできない、郊外住宅地の再生手法の創出を、産官学が連携した研究と実践活動により行うことを目的としている。現在ご協力いただいている企業は、大和ハウス工業株式会社様、ミサワホーム株式会社様、株式会社東急不動産 R&D センター様、NEC ソリューションイノベータ株式会社様の4社だ。本日の講演でご関心をもっていただける企業様がおられたら、ぜひ私共にご連絡いただければと思う。

参加研究者は本日お話をさせていただく3名の他にも、小田急電鉄様でMaaSを実践している藤垣洋平氏、やはり都市交通専門の高見淳史氏、こま武蔵台の再生に関わっており住宅・都市解析が専門の樋野公宏氏、建築専門の大月敏雄氏と李鎔根氏、東大以外からは園田真理子氏、室田昌子氏、阿部千雅氏がおられる。

研究内容は郊外住宅の俯瞰的・広域的なスタディと個別地区のケーススタディだ。個別スタディの対象は、①こま武蔵台(埼玉県日高市)、②上郷ネオポリス(神奈川県横浜市)、③新百合ヶ丘(神奈川県川崎市)、④めじろ台(東京都八王子市)の4地区だ。

この度、2021年3月までの取組みを1冊にまとめたプロジェクトレポートを刊行した。URLからPDF

データのダウンロードが可能となっている。

(<https://www.rcast.u-tokyo.ac.jp/content/000015443.pdf>)

印刷物が必要であれば配布するので、東京大学先端科学技術研究センター郊外住宅地再生社会連携研究部門までご連絡を頂きたい。(https://futuredesignsuburb.org/)

(2) ニュータウンの用途地域に関する分析

我々はニュータウンの用途地域と人口趨勢の関連について分析した。

首都圏約680のニュータウンにおける、各中心点から半径500mの範囲の用途地域を集計すると、約61%が第一種低層住居専用地域(一低専)、約15%が第一種中高層住居専用地域(一中高)、約12%が第二種中高層住居専用地域(二中高)、約10%が準住居地域だった。都県により用途地域の指定に違いがあり、神奈川県では一低専が多く、埼玉県では一中高が多い傾向がみられる。特に横浜市は、政令指定都市の中で、一低専の指定が最も多くなっている。

一低専は、閑静な戸建て住宅地を形成する用途地域で、コンビニも立地できない、かなり厳しい土地利用規制がなされる。そして一低専の割合が20%~50%を占めるニュータウンや70%以上を占めるニュータウンで30~40%の人口減少が多く生じている。一中高は、中高層の共同住宅で形成される用途地域だ。一中高の割合が50%~80%を占めるニュータウンで、50%程度の人口減少が多く生じている。

第二種低層住居専用地域(二低専)は、一低専より

も土地利用規制が緩く、コンビニやカフェの立地が可能だ。そして二低専が多い地域には人口減少地区が少ない傾向がある。二低専はニュータウンの幹線道路沿いに、一低専に隣接して指定されている。純粋な住宅地から幹線道路沿いに出ると、買い物やサードプレイスとなる空間があるという、優れたデザインによる住みやすさが、人口持続性に影響を与えている可能性がある。

以上の分析が、これからの用途地域見直しを検討する上でのヒントになるのではと考えている。

(3) ニュータウンの俯瞰から考えられるいくつかの仮説

① 緩やかに時間をかけてつくられた街は衰退も

緩やかになる

以前からの研究で、事業者が開発許可などにより一気に作ったニュータウンはオールドタウン化も一気に進みやすいことが明らかになっている。区画整理は、地権者が土地売買を少しずつ、時間をかけて行うために、街が緩やかにつくられる。そのような地区では人口減少や高齢化が緩やかとなっている。

② 通勤圏は拡大し通勤率は各所で低下する一方、特定の郊外地域への転出は進む

東京都心通勤を中心とするライフスタイルが変

化し、ベッドタウンとしての郊外住宅地の性格が変化しつつあると考えられる。湘南のような、リゾート的要素での競争力の高い地域への移住が進んでいる。リモートワークがこうした動きを支えていると考えられるが、コロナ禍による後押しも考えられる。

③ 用途地域(土地利用)が地域の持続性に影響している

人口趨勢との関連分析を通じて、用途地域による規制が暮らしやすさに影響している可能性があると考えている。都道府県ごとの用途地域指定の履歴や空間の実態把握、用途地域だけでなく、地区計画や建築協定による敷地分割や用途の規制など、より精緻な分析が必要と考えている。

2. 郊外再生の取り組みと課題

(1) 研究対象地区の概要

研究対象地区は、新百合ヶ丘が少し異なるが、東京都心から片道1時間半程度の立地で、人口減少が進み、高齢化は2015年時点でおおよそ50%まで進んでいる(【表1】)。用途地域は、新百合ヶ丘の駅周辺で商業地域や近隣商業地域が指定されているが、主に一低専である。

【表1】 研究対象地区の概要

	こま武蔵台	上郷ネオポリス	新百合ヶ丘	めじろ台
位置	日高市(武蔵台1~7丁目)	横浜市栄区(野七里1丁目の一部、野七里2丁目、桂台南2丁目の一部)	神奈川県川崎市麻生区	八王子市(めじろ台1~4丁目)
最寄駅/距離	高麗駅/最遠約1.5km	港南台駅/約3.3km 大船駅/約4.3km 金沢文庫駅/約4km	新百合ヶ丘駅/最遠約2.2km	京王高尾線/最遠800m
開発主体	東急不動産株式会社	大和ハウス工業株式会社	—	京王電鉄株式会社
開発時期	1977~1987年	1970年~ (1972年販売開始)	1985年(ミサワホーム株式会社分譲地区オナーズヒル) 1987年(ミサワホーム株式会社分譲地区プライムタウン)他	1965年 (1967年販売開始)
事業手法	旧住宅地造成事業に関する法律による許可	旧住宅地造成事業に関する法律による許可	土地区画整理事業	旧住宅地造成事業に関する法律による許可
開発面積	約93ha	約46ha	—	約94ha
人口	約5,000人 (2019年統計ひだか)	約2,000人 (2019年9月現在、上郷ネオポリス自治会調べ)	約50,000人 (2015年国勢調査)*2020年オンデマンド交通域内	8,175人(2020年4月)
総戸数	約2,200世帯 (2019年統計ひだか)	868戸 (2019年9月現在、上郷ネオポリス自治会調べ)	約20,500世帯 (2015年国勢調査)*2020年オンデマンド交通域内	3,481世帯(2020年4月)
人口趨勢	減少	減少	金程向原その他/万福寺増加	減少
高齢化率	約50%(2019年統計ひだか)	七里1丁目:42% 野七里2丁目:52% 桂台南2丁目:55% (いずれも2015年国勢調査)	約22%(2015年国勢調査)	約40.2%



こま武蔵台



上郷ネオポリス

(2) 現場が抱える諸課題

①まちづくり組織の自立的運営

我々が関わっていく中で、郊外住宅地の現場が抱えていると考えている課題の1つは、まちづくり組織の自立的運営だ。純然とした住宅地であるために、ステークホルダーが限られ、収益確保に限界がある。エリアマネジメントは商業地において盛んに展開しているが、郊外住宅地でエリアマネジメント等を展開する場合、収益確保がネックとなる可能性が高いと考えられる。

②高齢化の進展と若年層の巻き込み

65歳以上人口比率が50%を超えている郊外住宅地もあり、高齢化への対応が切迫している状況だ。その中でまちづくりに取り組んでおられる皆様も、高齢になっている方が増えており、若い人をいかに巻き込むかが課題となっている。さらにコロナ禍で高齢の方が感染された時にリスクが高く、活動に制限がかかっている。

③住宅ストックのあり方

郊外住宅地の高齢化進展により、高齢者が住み続けるための支援や介護サービスをどのように導入するかが課題になると考えられる。そして住まい循環のデザイン、住み替え支援のデザインが課

題になると考えられる。家族と暮らしておられたが、ご自宅に単身で暮らすようになった方も多くおられる。一方で今の若い人は昔と比べて収入が少なくなってきていて、広い住まいにはなかなか入れない。地域内で多様な世代が暮らせる支援とデザインが重要と考えている。

④行政の巻き込み

行政との連携はまだ不足していると認識している。行政側には、特定の住宅地に関与することへの説明責任が必要という事情があり、そこをどうするか工夫が必要と認識している。

⑤法規制に起因する土地利用の不自由さ

本日お話したように、用途地域・地区計画・建築協定などが障害となり、店舗などの出店がしにくい状況になっており、これからどうすべきかを、きちんと考えていく必要があると認識している。横浜市は一低専の多いところだが、横浜市都市計画審議会において用途地域に関する検討が行われた。その中で議論されたことは、用途地域見直しと併せて、建築基準法別表の読み方をもう少し柔軟にしようということだ。例えば、一低専で集会施設は建設できることになっており、地域住民が集うことを目的として運営されているコミュニ



新百合ヶ丘 (オーナーズヒル)



めじろ台

ティカフェやコワーキングスペースは集会所として、建築確認申請を通すことが出来るのではない。また、野七里テラスは建築基準法第48条に基づきつくられたコンビニ第1号だが、最初の事例であるために、建築許可に相当な時間がかかったということがある。許可手続きに必要な期間の短縮方法を考えている。

3. 郊外未来デザインへの仰望

郊外住宅地に様々な課題が生じていることはこれまでの学術研究で指摘されてきた。これから必要なことは、いかに課題を解決するかと併せ、郊外住宅地の将来ビジョンと計画デザインを描いていくことと考えている。

かつての郊外住宅地は都心に通勤する方のベッドタウンだったが、最近ではリタイアした方が暮らすリタイアメントコミュニティや、リモートワークをされる方の暮らすところへの変化が見られるようになった。さらに上郷ネオポリスでは海に近いということでサーフィンを趣味にする方が移り住んでおられる。日高市はトレッキングやハイキングの聖地として知られている。都心から遠いが、自然に近接したとても魅力的な

場所としての価値が認識されるようになってきた。衣食住と職、遊樂の重層的な機能を郊外住宅地が内包していく形にリノベーションしていくような取組みが必要ではないかと考えている。

また建物単体やスペースといった点的取組みをつなげ、拡げた、面的・立体的な都市計画の枠組みから、まちをどうしていくのかという視座が必要ではないかと考えている。

郊外再生の主な論点（【図1】）の①から⑨は、都市計画の枠組みの中での取組みを考えたものである。

①について、居住者の皆様は会社勤めで、本格的にまちづくり活動に関わるのは定年退職後の方が多く、コミュニティ活動はこれまで本腰入れてできなかったところがあるので、学びながら活動する状況や、コミュニティの連帯や紐帯を強化する取組みがいずれの地区でも必要かと考えている。

②について、郊外住宅地はステークホルダーが少なかったり、人通りが多いということがなかったりするので、ビジネスの機会は限られているが、コミュニティの自立的経営やタウンマネジメントの観点からの可能性があるかと考えている。

④について、廃校を上手く使えていないとか、最近ではプレイスメイキングと言うが、道路空間のニッチなところがにぎわい創出につかえていないとか、公的資

【図1】 郊外再生の主な論点

再生を推進する主体・体制	<ul style="list-style-type: none"> ①地域経営の主体 <ul style="list-style-type: none"> - 地域経営をリードする主体のあり方（母体となる組織や新たに巻き込むべき主体など） - 組織体制や連携体制／それら組織に求められる働き・機能 ②地域経営の資金獲得 <ul style="list-style-type: none"> - 郊外住宅地再生に投資する資金の拠出元確保、コミュニティビジネスの必要性と実現性など
各分野の方法論	<ul style="list-style-type: none"> ③ニューノーマル時代における働き方 <ul style="list-style-type: none"> - 働き方の多様化（リモートワーク／ワーケーション）、働く場としての郊外住宅地の可能性 ④子ども・子育て環境 <ul style="list-style-type: none"> - 子育ての場としての郊外住宅地の環境評価 - 廃校などの廃公共施設の地域に資する利用方法 ⑤医療・福祉施設 <ul style="list-style-type: none"> - 高齢者介護施設の必要性と現況の法的な制限の緩和の必要性 - 地域包括ケアシステムの必要性 ⑥住宅ストックの更新 <ul style="list-style-type: none"> - 建て替え・リフォーム・住み替え需要の把握の必要性とその仕組みのあり方（住み継ぐ場所としての郊外住宅地の住宅ストックの更新のあり方） ⑦周辺資源の活用／ライフスタイル・文化の創造 <ul style="list-style-type: none"> - 周辺の自然や地域資源・農地の活用や連携（ニュータウンなどを周辺に聞く） - 新たなライフスタイルや文化の可能性（住環境を「守る」ことに加え、これからは「創る」）
エリアビジョン創出・地区への波及	<ul style="list-style-type: none"> ⑧地域の再生ビジョンの共創 <ul style="list-style-type: none"> - エリアの将来像の構想づくりとステークホルダー間での共有の必要性
都市・都市圏における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ⑨交通環境 <ul style="list-style-type: none"> - 新たなモビリティの可能性と地域による運営の必要性 - 大都市圏・周辺都市・中心市街地との関係性

産の利活用が手薄かなというところを最近感じている。子育て環境や子どもの遊び環境の充実がなければ、新規居住者の獲得はできない。

⑤について、福祉サービスの充実という点については、地域包括ケアシステムの構築が必要であり、早急に実装を進める必要がある。

⑥について、ハウスメーカーの皆様が、空き家の情報を早めに入手して、リノベーションと再販を行うというところまでたどり着くことが重要と考えている。そういった情報集約には取組み始めたところだが、例えば子育てしやすい住宅とか、高齢者の住みやすい住宅にするとか、リモートワークに対応した住宅とか、住宅ストックの多様化へのアプローチが必要と考えている。

⑧と⑨については、各地区にはNPOや一般社団法人が立ち上がっているが、皆様が高齢だったり、自治体や既存の組織との役割分担や関係づくり、資金をどのように獲得して地域に再投資するかに悩まれたりしているところも少なくない。我々は、ニュータウンで完結するのではなく、周辺の自然環境などと連携することで、魅力の高い住宅地として再生できるのではないかと考えている。どこを目指して活動を進めるかというところで迷いを生じることが多く、大学や民間企業がプランニングサポートに入ることが重要と考えている。

また、大都市圏における郊外住宅地の位置づけが重要と考えている。周辺都市や周辺市街地との関係といったマクロ的な位置づけを、フィーダー交通、ラストワンマイル交通、MaaS等と結びつけて考える必要があると考えている。交通再編は、郊外のライフスタイル再編との結びつきが論点になると考えている。

③～⑦の各分野方法論については、現場の個別事業としてすぐに始められがちだが、試行錯誤しながらのところがある。地域経営の主体形成や必要の資金獲得、色々な人が共創する、いわゆるコレクティブインパクトをどのように発揮するのかについて、再生ビジョンづくりが欠かせない。①、②と⑧が、ベーシックなところでとても大事だということを再認識しているところである。

■小泉秀樹（こいずみひでき）氏 プロフィール



東京大学先端科学技術研究センター／大学院工学系研究科都市工学専攻教授。

1964年東京都生まれ。東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了後、1997年から東京大学大学院講師（都市工学）、2000年同助教授を経て、2013年より現職。研究成果をふまえて多くの市民団体、自治体、企業とまちづくりの実践に取り組んでいる。また都市計画提案制度の創設に社会資本整備審議会委員として関与。著書に『コミュニティ・デザイン学』（編著、東京大学出版会）他多数。

■後藤智香子（ごとうちかこ）氏 プロフィール



東京大学先端科学技術研究センター特任講師。

2011年東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了。博士（工学）。柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）ディレクター、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻特任助教を経て、2019年より現職。

コミュニティスペース、子ども環境、空き家空き地の活用といった観点から郊外住宅地のまちづくりを研究している。

■矢吹剣一（やぶきけんいち）氏 プロフィール



東京大学先端科学技術研究センター特任助教。

1987年福島県いわき市生まれ。筑波大学第三学群社会学類（都市計画主専攻）卒業。東京大学大学院都市工学専攻修士課程修了。株式会社久米設計勤務後、東京大学大学院都市工学専攻博士課程修了。博士（工学）。東京大学特任研究員・アーバンデザインセンター坂井チーフディレクター、神戸芸術工科大学助教を経て、2021年より現職。専門は都市計画、都市デザイン。

防災を考える - 第1回 -

自然・社会の動乱の時代に打ち克つ
命と生活を守る住まいづくり名古屋大学名誉教授
福和 伸夫 氏

1. はじめに

豊かで安心な日常生活が当たり前だと思っていたが、このところ、大震災、大津波、原発事故、線状降水帯による度重なる豪雨災害、コロナ禍、ウクライナ戦争など、安全な社会が脅かされている。この5月には、愛知県の農業用水の水漏れで、発電、自動車生産、農業などが連鎖的に止まった。

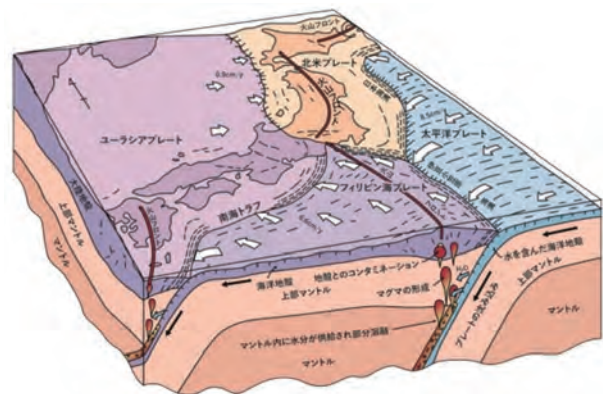
また、コロナ禍で物流や半導体生産が滞るだけで全世界に影響が及んでいる。ウクライナでの戦火はエネルギーと食料の安定供給を阻害し、全世界で物価が上昇している。

便利で効率的な現代社会は、複雑怪奇に相互依存しており、一つの不具合が連鎖して影響が広域に及ぶ。とくに島国の日本は、あらゆるものを海外に頼っている。こういう時代だからこそ、安全な住まいが大切である。今後、自然と社会の様々な動乱が危惧される中、命と生活を守る住まいについて考えてみたい。

2. 慈母と厳父の顔を持つ日本の自然

4枚のプレートが衝突して作られた日本列島（【図1】）は、アジアモンスーン地帯に位置する。沈み込んだ海のプレート上面で溶けたマグマが火山を作り、風光明媚な景色や温泉などの恵みを生み出す。また、火山が連なる脊梁山脈に季節風がぶつかって雨の恵みをもたらす。

【図1】日本列島周辺のプレート



出典：全国地質調査業協会連合会ホームページ
(<https://www.zenchiren.or.jp/tikei/plate.html>)

一方で、地震や火山噴火、台風・豪雨・豪雪と隣り合わせでもある。地震による強い揺れ・液状化・津波、火山噴火、崖崩れや地すべり、急流河川の土石流、洪水など、様々な災害に見舞われる。日本の自然は慈母であると同時に厳父でもある。かつて、自然に対して無力だった先人はうまく自然と折り合いをつける独特の日本文化を育み、危険なところを避けて集落を作ってきた。田植えが梅雨時に限定されるため、地域での共同が不可欠だった。それぞれの家には、井戸、汲み取り便所、カマド、燈明、畑などがあり、共助と自助の力をもっていた。

しかし、明治以降、近代化の中で都市に人口が集中するようになり、自然と隔離した環境で、ライフラインや高速交通に依存した高効率な社会を作ってきた。

3. 災禍が重なると時代が変わる

日本の歴史教育では、文明史と人物史が中心で、災害史を学ぶことはほとんどない。だが、災禍の歴史を重ねてみると、全く違う歴史観を得る。

例えば、第一次世界大戦中に、桜島の大正大噴火、東京湾の高潮災害、スペイン風邪の流行があり、さらに関東地震が起こった。スペイン風邪では国内で約40万人が犠牲になった。さらに関東地震で10万人強が犠牲になり国家予算の3倍の経済被害を受け、その後、多くの地震が続発した、大正デモクラシーと言われた民主的な時代が、軍国主義化し、太平洋戦争に突入した。

さらに、太平洋戦争末期には、東南海地震と三河地震が続発し、敗戦後には、枕崎台風、南海地震、カスリーン台風、福井地震と、毎年、甚大な自然災害に見舞われた。困難な状況に陥った日本は朝鮮戦争による特需で息を吹き返した。

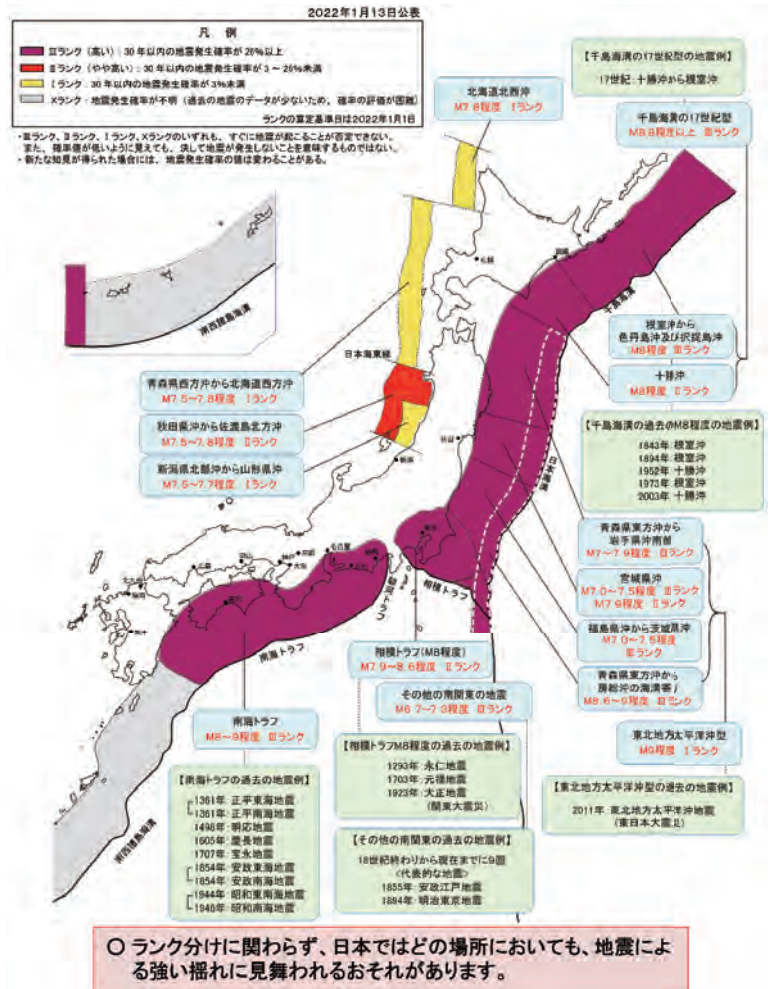
江戸末期にも、黒船来航の翌年、東海地震と南海地震が連日発生し、翌年に江戸地震、さらに江戸が台風襲われ、その後、コレラも流行し、安政大獄や桜田門外の変を経て大政奉還を迎えた。

今、東日本大震災や新型コロナ禍を経験し、首都直下地震や南海トラフ地震が切迫している中、住まいのあり方を見直すときだと思う。

4. 繰り返す海溝型地震

日本列島周辺では、プレート境界地震が繰り返す。東日本では、北アメリカプレートの下に太平洋プレートが潜り込んでおり、十勝沖地震や東北地方太平洋沖地震などが起きてきた。西日本では、ユーラシアプレートの下にフィリピン海プレートが潜り込んでおり、相模トラフ沿いの関東地震や、南海トラフ沿いの東海地震・南海地震が起きてきた。

【図2】地震調査研究推進本部によるプレート境界の周辺で発生する地震



出典：地震調査研究推進本部ホームページ
https://www.jishin.go.jp/main/img/hyoka_kaiko_rank.pdf

今、最も心配されているのは、千島海溝沿いの地震と南海トラフ沿いの地震である（【図2】）。千島海溝沿いの地震については、地震調査研究推進本部が、今後30年間に7～40%の確率で超巨大地震が発生すると評価しており、内閣府防災担当は、最悪、約10万人の犠牲者が出ると予測している。

また、南海トラフ沿いでの地震は、今後30年間の発生確率が70～80%と評価されており、最大32万3千人の死者が出ると予想されている。

甚大な被害を減らさなければ国家存亡の危機となる。津波被災地域からの移転や家屋の耐震化が必須であり、住宅業界の責任は重い。プレート境界での巨大地震の前後には、内陸で活断層による地震が頻発する傾向があるので、あわせて注意したい。

5. 危険回避が住まい選びの基本

「危うきには近寄らず」は、宅地選びの基本である（【図3】）。都会に人口が集中するようになり、危険な場所に住宅地が拡大した。沖積低地や干拓地、埋立地、旧河川や池沼などは、洪水や高潮、津波などの浸水危険度が高い。地盤が軟弱で地震の揺れが強く、液状化もしやすい。

また、尾根と谷を切り盛りして造成した丘陵地でも谷部の危険度は高い。段々畑状に造成した傾斜地も要注意である。とくに谷埋め盛り土は地すべりを起こしやすい。

かつて迷惑施設だった初期の鉄道は谷部や沖積低地など、集落を避けた低地に敷設された。このため、住宅地から坂を下って駅に向かう光景が一般的である。

近年、行政は、土砂災害警戒区域や津波災害警戒区域などを指定すると共に、不動産取引時に水害ハザードの説明を義務づけ、立地適正化による居住誘導を進めている。宅地選定の際には、便利さだけでなく、ハザードマップや昔の地図の確認を勧めたい。

6. 災害に備えた家づくりを

孫子は「彼を知り己を知れば百戦殆うからず」と言った。家族の命と生活を守るには、地震などの災害に負けない家づくりが基本である。耐震基準は全国一律の最低基準である。本来、軟弱な地盤では耐震強化が必要である。

また、液状化危険度の高い場所では、地盤改良や強固な基礎が望まれる。建物の耐震化に加え、室内の安全確保も重要である。強い揺れを受けると家具・什器は凶器になるので、転倒防止対策は必須である。

地震後には、ライフラインも途絶する。電気、ガス、上下水道、通信などが無ければ、命や生活を維持できない。日常生活に不可欠なライフラインだが、相互に依存しており、どれかが途絶すると全てに波及する。例えば、発電には燃料、水、電気、通信が必要である。

一方で他のライフラインは電気に大きく依存している。ライフラインの自由化によるコストカットで、安定供給や安全確保に齟齬が生じる懸念もある。太陽電池や蓄電池、電気自動車は、停電対策にも役立つ。また、井戸や雨水タンクは、断水時に活用できる。環境対策と防災対策の一举両得となる対策を普及させたい。

【図3】地震時の都市周辺の危険



出典：愛知県「やさしい防災・減災備L（そなえる）ガイド（家庭編）」（<https://www.pref.aichi.jp/uploaded/attachment/388518.pdf>）

7. 災害後に1人も取り残さない取り組みを

最近、インクルーシブ防災という言葉をよく聞く。障害者や高齢者なども含め一人も取り残さない防災という考え方である。過去の災害でも、障害者や高齢者は健常者や若者に比べて死亡率が高くなっている。とくに、避難後に体調を崩す人が多い。

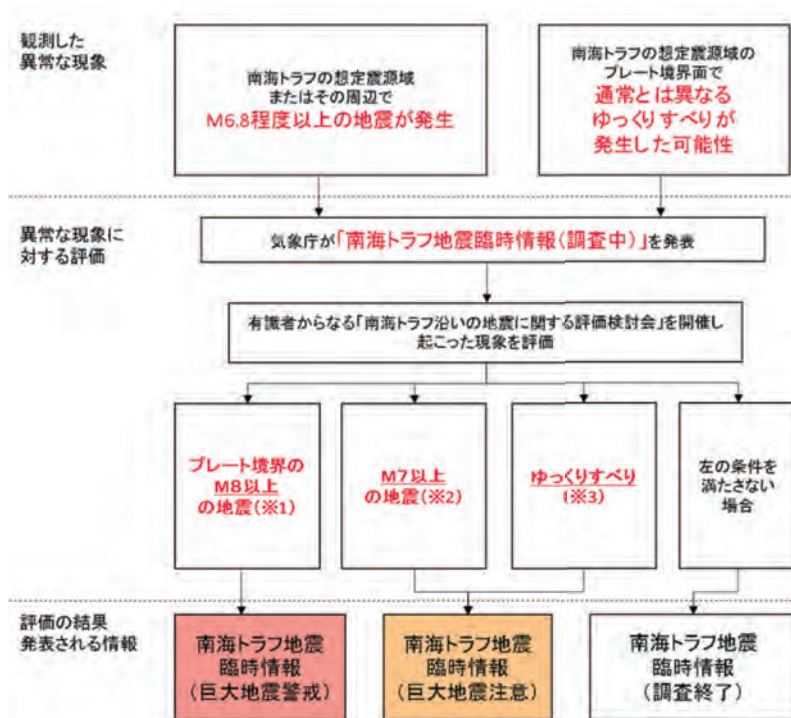
これを避けるには、被害を受けない安全な土地選びや、家屋の耐震化と家具の転倒防止、食料や水の備蓄などの事前対策の促進、災害発生前後の早期避難の支援、災害後の避難場所の環境作りなどが重要になる。災害から救われた命を災害後に失うことは何としても避けたい。

近年、水害に対しては、水没しても家屋に水が浸水しない住宅が実用化されている。また、トレーラーハウスやコンテナハウスなどを利用した災害後の住宅確保の方策も提案されている。

さらに、南海トラフ地震に対しては、地震発生の危険性が高まったときに、南海トラフ地震臨時情報を発出する仕組みが作られた（【図4】）。東西の震源域のどちらかで半割れの地震が起きた場合に、自治体が指定した事前避難対象地域の住民に対して、1週間の事前避難を呼びかける仕組みである。

臨時情報が出たときに狼狽えないようにするには、事前対策が重要である。また、緊急地震速報等の最新の技術を活用することも必要となる。これらは、いずれも新たな産業防災ビジネスにつながる。住宅産業界の前向きな取り組みが期待される。

【図4】臨時情報発表までのフロー



図は、異常な現象を観測した後における情報発表の代表的な流れを示したものであり、現象の推移等によっては、実際に発表する情報は、この図と異なる場合がある。

- ※1 南海トラフの想定震源域内のプレート境界においてM8.0以上の地震が発生した場合（半割れケース）
- ※2 南海トラフの想定震源域内のプレート境界においてM7.0以上、M8.0未満の地震が発生した場合、または南海トラフの想定震源域内のプレート境界以外や想定震源域の海溝軸外側50km程度までの範囲でM7.0以上の地震が発生した場合（一部割れケース）
- ※3 ひずみ計等で有意な変化として捉えられる、短い期間にプレート境界の固着状態が明らかに変化しているような通常とは異なるゆっくりすべりが観測された場合（ゆっくりすべりケース）

出典：内閣府「南海トラフ地震の多様な発生形態に備えた防災対応ガイドライン」

■福和伸夫（ふくわのぶお）氏 プロフィール



名古屋大学名誉教授。名古屋市出身。工学博士・構造設計一級建築士。1981年名古屋大学大学院修了後、10年間の清水建設勤務の後、名古屋大学工学部助教授、先端技術共同研究センター教授、環境学研究所教授、減災連携研究センター教授を経て、2022年に定年退職。建築耐震工学に関わる教育研究に携わる傍ら防災・減災活動を実践。日本建築学会賞、同教育賞、同著作賞、防災功労者内閣総理大臣賞、文部科学大臣表彰科学技術賞などを受賞。

住宅局長就任のご挨拶



国土交通省 住宅局長
塩見 英之 氏

この度、住宅局長を拜命いたしました塩見です。これまで住宅局審議官として皆様にお世話になりました。局長就任にあたり、改めて御挨拶を申し上げます。

貴連合会におかれましては、その設立以来、国民の豊かな住生活の実現に大きく貢献してこられました。過日、創立30周年を無事に迎えられましたことに改めてお祝いを申し上げます。

住宅行政を取り巻く環境が大きく変化しているなかで、貴連合会に期待される役割はこれまで以上に大きく、更なるご発展を心から祈念する次第です。

第一に申し上げるべきは、カーボンニュートラルの実現です。先の通常国会では、いわゆる建築物省エネ法等の一部改正法が無事に成立しました。この間のご理解と力強いご支援に深く感謝申し上げます。まずは、その円滑な施行に向けて、きめ細かな周知や実施体制の整備、中小事業者の方々の技術力向上といった準備に万全を期すとともに、新築住宅の省エネ化と既存ストックの省エネ改修を強力に支援してまいりますので、貴連合会には、住宅業界を力強く牽引していただけるようお願いいたします。

第二は、厳しさを増している住宅市場への対応です。資材の価格急騰等を受けて、住宅の受注や着工に影響が生じ始めています。内需の柱である住宅投資が経済の回復をしっかりと下支えできるよう、令和3年度補正予算でスタートさせた「こどもみらい住宅支援事業」を令和4年度予備費によって大幅に拡大したところであり、子育て世帯等による省エネ新築住宅の取得と、省エネリフォーム等を強力に推進いたします。また、令和4年スタートの新たな住宅ローン減税によって、省エネ性能の高い住宅の整備を後押ししてまいりますので、これらの積極的な活用をお願いします。

コロナ禍は、従来の事業手法に変更を迫っている点で

ピンチではありますが、住まいへの関心が高まっている大きなチャンスでもあります。消費者ニーズに応じた住宅供給の拡大が図られることを期待しています。

第三は、約5,000万戸の住宅ストックの性能向上です。既に世帯数を上回っているものの、耐震性や省エネ性能、バリアフリー性能などが不十分な物件が多くを占めています。一方で、空家ストックは年々増加しています。将来世代に継承するに相応しいストックを形成するには、高い性能の住宅への新築・建替え、リフォームによる性能向上、空き家対策の三本柱をバランスよく総合的に推進する必要があります。

また、管理不全・老朽化マンションの増加を見据え、適正管理や計画的修繕を着実に進める必要があります。

第四は、住宅生産システムの改善です。住宅産業の将来的な発展に不可欠な若手を確保するには、DX（デジタル・トランスフォーメーション）によって生産性を向上させ、社会的課題の解決に寄与する産業へと進化を遂げる必要があります。貴連合会は、既に「DX推進計画策定ガイドライン」を策定されており、これに基づく取組が大きく進むことを期待しています。

また、住宅産業全体の成長と分配の好循環に向けては、取引事業者全体のパートナーシップによって、価値創造のための転化円滑化を図ることも重要であります。

以上のほかにも、住宅業界をとりまく課題は山積しています。貴連合会におかれましては、こうした政策課題への御理解、御支援をいただくとともに、国民が真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて、一層積極的な取組をいただきますよう、お願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員各位の更なる御発展と、皆様の益々の御健勝、御活躍を祈念いたしまして、就任の挨拶とさせていただきます。

大臣官房審議官就任のご挨拶

国土交通省
大臣官房審議官
(住宅局担当)

楠田 幹人 氏



去る7月1日付けで住宅局担当の大臣官房審議官を拝命し、主として住宅行政を担当することになりました楠田です。どうぞよろしくお願いいたします。

住宅生産団体連合会の皆様方には、日頃より住宅行政にご理解、ご協力を頂き、厚く御礼申し上げます。また、住生活の質の向上、住宅産業の発展への多大なるご尽力に対し、深く敬意を表します。

住宅は、国民一人ひとりの生活の基盤、我が国経済・社会の礎となるものであり、国土交通省においては、昨年3月に改定した住生活基本計画に基づき、各種施策を総合的に展開しているところです。

このうち、住宅取得等については、令和4年度税制改正において、住宅ローン減税、新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の延長等が認められるとともに、「こどもみらい住宅支援事業」について、令和3年度補正予算542億円に加え、令和4年度予備費等で600億円が措置されるなど、国民の住宅取得の支援、内需の柱である住宅投資の喚起のための環境整備を進めてきました。今後も、建築資材の価格高騰、世界的な利上げ等の動向を注視しつつ、必要な施策を講じてまいります。

また、2050年「カーボンニュートラル」等の実現も喫緊の最重要課題です。先の通常国会において、建築物省エネ法の一部改正法案が成立し、一定の準備期間を経て、全ての新築住宅・非住宅への省エネ基準適合の義務付け等、取組みの強化が図られることになりました。今後は、法の円滑な施行に全力をあげるとともに、引き続き、あらゆる政策ツールを総動員して、建築物の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等に取り組んでまいります。

これらの他にも、住宅政策を巡っては、住まいのセーフティーネットの充実、バリアフリーの推進、子育て支援、空き家対策、マンション管理、既存住宅の流通促進、住宅産業の担い手確保や生産性向上など、重要な課題が山積しています。

貴連合会及び会員企業の皆様方には、これまでの多大なるご理解、ご協力を改めて深く感謝申し上げますとともに、引き続き、これら諸課題への対応の重要性をご理解頂き、その解決に向けて積極的にお取り組み頂きますよう、よろしくお願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員企業の皆様方の今後益々のご発展を祈念し、ご挨拶とさせていただきます。

脱炭素社会に向けた住宅・建築行政における動向 ～建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正について～

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付

1. はじめに

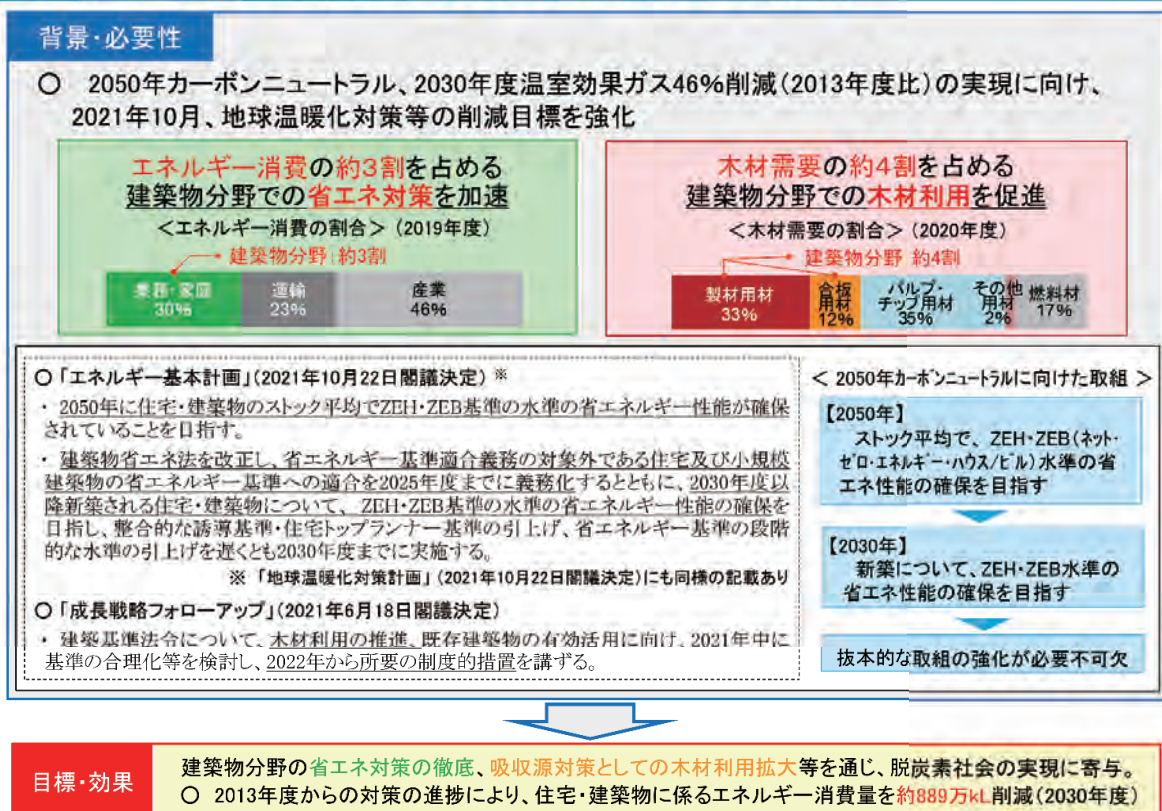
2020年10月26日の菅総理大臣（当時）の所信表明演説において、「2050年カーボンニュートラル」を目指すことが宣言され、2021年4月22日の気候サミットにおいては、2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指し、さらに50%の高みに向けて挑戦を続ける方針が表明された。

政府の中期目標の実現に向けては、我が国のエネルギー需要の約3割を占める住宅・建築物分野における省エネルギーの徹底を図ることが必要不可欠である。

そうした中、先の通常国会において、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が成立し、本年6月17日に公布された。

今回の法改正は、脱炭素社会の実現に向けて、建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）を中心とした「省エネ対策の強化」と、建築基準法等の改正による「木材利用の促進」の大きく二つの柱から構成されたが、本稿では、前者の主な改正内容を中心に紹介することとしたい（【図1】）。

【図1】 改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果



2. 省エネ性能の底上げ

新築住宅の省エネ基準適合率は8割を超え、不適合な住宅を適合させるための追加コストも0.5%以内の水準にとどまるなど、新築住宅への適合義務化が過剰な制約に当たらない環境が整いつつある。

一方で、2021年2月のアンケートでは、自ら基準適合を確認できる建築士の割合は5～6割程度にとどまっており、市場の混乱なく義務化を実現するためには、十分な周知・準備期間の確保や未習熟事業者等に対する技術力向上の支援が求められる。

こうした状況を踏まえ、新築住宅を含む全ての建築物の省エネ基準適合義務化のため法改正を行い、十分な周知・準備期間を確保するために2025年度以降に新築される住宅等について適用することとした（公布後3年以内施行）。

並行して、仕様基準の更なる簡素化・合理化やDXの推進等により申請側・審査側の負担軽減を図ることとしている（【図2】左上）。

3. より高い省エネ性能への誘導

中期目標等の達成に向け、より高い省エネ性能を有する新築住宅の供給促進を図るため、新たな地球温暖化対策計画においても、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。加えて、規制強化のみならず、（中略）ZEHやZEBの実証や更なる普及拡大に向けた支援等を講じていく。」とされている（【図2】左下）。

（1）住宅トップランナー制度の対象拡充

住宅トップランナー制度は、一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対し、国が目標年次と省エネ基準を超える一定の水準の基準（トップランナー基準）を定

め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課し、必要に応じて勧告等を行うことにより、省エネ性能のより高い住宅供給を誘導する仕組みである。

現行制度においては、建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートの3区分をその対象としているが、今回の法改正により、大手事業者が供給する分譲マンションを対象に追加した（公布後1年以内施行）。

（2）省エネ性能表示の推進

国民や事業者にも省エネ対策の必要性などを理解してもらい、意識変化や行動変容を促すことが必要であり、既存建築物も含め、市場においてより省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備が急務である。このため、表示する事項や表示の方法などの統一的なルールを国が定めた上で、これに従った表示が行われない場合に、国土交通大臣から事業者に対して勧告等の措置を講じることを可能とした（公布後2年以内施行）。

4. ストックの省エネ改修

既存の住宅・建築物の省エネ性能の向上にあたっては、性能確認が容易ではないことや、新築時に比べ性能向上コストが高くなること、形態規制が障害となるケースがあるなどの課題がある。

このため、改修の際に規制上は増改築部分のみ省エネ基準適合を求めるなど改修そのものを停滞させない仕組みとするとともに、増改築部分以外における省エネ改修を促進するため、財政・税制上の支援を総動員することとしている。また、省エネ改修を円滑化するための形態規制の柔軟な適用等も図ることとしている（公布後1年以内施行）。（【図2】右上）。

5. 再エネ設備の導入促進

建築物分野の中期目標の達成、カーボンニュートラルの実現のためには、太陽光、太陽熱、地中熱やバイオマスなどの再生可能エネルギーの利用を可能な限り促進する必要がある。

このため今回の法改正では、再生可能エネルギーの導入ポテンシャルのあるエリアにおいて、地域の意識向上や市街地環境への配慮を図りつつ、地域の実情に応じた再エネ設備の導入等を促進するため、再エネ設備の導入が効果的な区域を市町村が定め、当該区域内において再エネ設備の導入効果等の説明義務を建築士に課すとともに、市街地環境を害しないことを個別に確認する前提で形態規制を合理化する仕組みを導入することとした（公布後2年以内施行）。（【図2】右下）。

6. おわりに

住宅・建築物分野における省エネ対策の強化は、国民の住生活の質の向上・健康長寿命化にも資するものでもある。国土交通省としては、改正法の施行に向けて万全を期す所存であり、各種制度の活用や体制整備など、貴連合会の皆様の引き続きのご尽力・ご協力をお願い申し上げたい。

【図2】 省エネ対策の加速

省エネ性能の底上げ (Building Energy Efficiency Improvement)

全ての**新築住宅・非住宅**に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
 ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務	適合義務 2021.4～	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

ストックの省エネ改修 (Energy Saving Renovation of Existing Buildings)

住宅の省エネ改修の**低利融資制度**の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化 (Rationalization of Form Regulations)

省エネ改修で設置
高効率の熱源設備

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合
 (市街地環境を害さない範囲で) 形態規制の**特例許可**

再エネ設備の導入促進 (Renewable Energy Equipment Introduction Promotion)

促進計画 市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の**再エネ設備***の設置を促進する区域**を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。行政区域全体 や 一定の街区等

* 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務 (Renewable Energy Introduction Effect Explanation Obligation)

- 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 (Rationalization of Form Regulations) ※新築も対象

促進計画に即して、再エネ設備を設置する場合
 形態規制の**特例許可**

太陽光パネル等で屋根をかけるると建蔽率(建て坪)が増加

より高い省エネ性能への誘導 (Guidance to Higher Energy Saving Performance)

住宅**トップランナー制度**の対象拡充

【現行】 建売戸建、注文戸建、賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**を追加

省エネ性能表示の**推進**

- 販売・賃貸の**広告**等に省エネ性能を**表示**する方法等を国が告示
- 必要に応じ、**勧告・公表・命令**

(類似制度) 窓・エアコン等の省エネ性能表示

(参考) 誘導基準の強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30～40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等【省令・告示改正】
 一次エネルギー消費量基準等を強化

住宅業界におけるDXの取組みについて

第2回政策勉強会：株式会社アンドパッド代表取締役 稲田武夫氏

2021年5月にデジタル改革関連法が成立し、9月にはデジタル庁が創設されるなど、住宅産業も含めた日本社会のDX実現に向けた動きが本格化している。また2020年からの新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新しい住まい方や働き方が進展し、居ながらにして高度で利便性が高く、多様なサービスを享受できるようなDX技術開発が進められている。こうした中、住団連では本年3月に住宅業界としてより一層DXの取組みを進めるために、「DX推進計画策定ガイドライン」を作成、公表した。去る6月14日には第2回政策勉強会に、建設DX関連のサービスを幅広く手掛ける株式会社アンドパッドの稲田社長をお招きし、建設現場におけるDXの最新情報等をご紹介いただいた。

1. はじめに

住団連においては、住生活基本計画に則って、先日「DX推進計画策定ガイドライン」を制定され、2025年に向けて各社がそれを実行していくという状況だと思ふ。

今日はアンドパッドとは何か、ということをお話しし、またハウスメーカーだけでなく地場の工務店でのDXが、もうここまで進んでいるということを多少なりとも感じていただけることと思う。また各企業の経営者やシステム責任者とお話しする機会があり、今各社がどんなことで困っているのかなどを、できるだけ難しいシステムの話はせずにお伝えしたい。

2. 株式会社アンドパッドの紹介

私は前職がリクルート勤務で、29歳だった2014年にエンジニアと2人で立ち上げた会社がアンドパッドである。設立から約8年で、現在従業員は600名程度となっている。特徴はインターネットの会社で、Salesforce Ventures、Sequoia Capital China、地方銀行など幅広い企業から資金調達を行い安定した経営を行っている。

アンドパッドは、現場の効率化から経営改善まで一元管理できるクラウド型建設プロジェクト管理サービスを提供している（【図1】）。その一つは施工管理アプリと言われるものだが、施工管理だけでなく建築経営全てに活かせるデータ経営を提案し、写真、工程管理、チャット、報告、タスク管理、受発注、図面など様々なデータ管理サービスを提供している。



【図1】クラウド型建設プロジェクト管理サービス

現在約 3,800 社の建築会社とのお付き合いがあり、うち約 2,000 社が住宅業界である。関係会社を入れると 13 万社となり、我々が重視している職人の利用数は 33 万人にのぼる。2 年後には 50 万人を超え、5 年以内に 100 万を超える見込み。そうなると建築従事者 500 万人のうち 20% が ANDPAD の ID を持っていることになる。

アンドパッドは顧客に実際にアプリを使ってもらうための説明会を全国で年間 4,500 回以上行っている。とあるハウスメーカー系の会社で、説明会のお手伝いを 200 回くらいやったこともある。このように年間のべ約 6 万人に直接ご説明している。現場を第一に考えており、また、建設 DX は人が大事ということで、IT 企業にもかかわらず社員を 600 人を超える規模に増やしているのも、こうした活動を進めるためである。

手前みそだが令和 3 年度の i-Construction 大賞の国土交通大臣賞を受賞した（【図 2】）。国土交通省の方ともお話しさせていただく機会が多いが、公共工事の DX は進みやすいが住宅の DX は規模が小さく、まだ行き届いていないという認識のようだ。今回の受賞についても、いよいよ住宅の DX にも国土交通省が動きだしていると受け止めることができるのではないかな。

アンドパッドは、設立当初から施工管理アプリを提供する会社ではなかった。2～7 人ほどの社員数で 3 年ほどやっていて、私自身も住宅業界出身ではないため、住宅会社にどんなシステム開発でもいいから請け負わせてもらい、土日の展示場に立たせてもらうなど、あらゆる勉強をさせていただいた。もともとはリフォームから始まった。300 万から 600 万くらいの、回転数が多いリフォーム工場の施工管理をアプリでできないかと、リフォーム会社からご相談をうけ開発したのが最初である。その後 2018 年頃から新築に広がり、分譲に広がり、ハウスメーカーともお付き合いするようになった。現時点で社員のうち約 3 割が建設

業界から参画しており、それぞれ業界をよくしたいという思いを持って転職してこられた人が多い。特徴的なのは一級建築士や一級施工管理技士が多く集まっており、リフォーム、注文住宅、分譲、ビルダー、専門工事、ゼネコン、設計事務所などそれぞれの業界にあったシステムをつくっている。

ここからはプロダクトの紹介になるが、こちらが施工管理アプリである（【図 3】）。現場監督と職人が一緒になって使うツールである。できるだけ電話と FAX を減らそう、また現場監督が現場に行く回数を減らし業務効率化をはかろうというものだ。新築工事だと平均して 1 日 4 時間移動していると言われている。これを 3 時間に減らそうとか、一棟建つまでに 20 回とも言われている現場訪問回数を減らすことなどを狙った施工管理アプリである。

このように ANDPAD は、施工管理アプリのイメージがあるが、最近起こっていることは、注文・分譲の 100 棟、500 棟、1000 棟クラスの会社から ANDPAD の基幹システムを採用いただいていることだ。施工管理が ANDPAD なので、それ以外の、顧客管理・営業管理・契約の管理・実行予算の管理・受発注行為・入金管理など全てを統合的に管理できるソフトが求められ、基幹システムを開発・提供している。

さらに昨年からは、受発注を ANDPAD でやりませんかとお伝えしている。受発注の電子化については、自社のシステムから最初の一次請けまでの部分は、すでに電子化できている会社が多いが、その先のプロセスは未だペーパーワークが多いのが現状だ。せっかく ANDPAD のアプリを持っているのだから、見積依頼・注文・注文請書・納品・請求も、ボタン一つで終わらせようという提案だ（【図 4】）。これは建設業法・電子帳簿保存法に準拠した EDI（電子帳簿交換）システムで、それをスマホアプリで提供しているのはおそらく日本初と言われている。



【図 2】 i-Construction 大賞の国土交通大臣賞



【図 3】 施工管理アプリの画面

【図4】ANDPAD 受発注



そのほか、DXをめぐる最新情報を交換するカンファレンスなども行い、その中では消費者の動向をSUUMO池本様から話していただいたり、データ経営が最も進んだビルダーに出させていただくなど、新しいテクノロジーと業界DXの現在地をお知らせする取組みも行っている。

以上のように施工管理アプリとしての顔、一元管理ソリューションの顔、さらには課題解決パートナーの顔をもち、業界に貢献したいと考えている。

3. DX事例の紹介

(1) 受発注プロセスのDX

いくつか事例を交えて紹介したい。一つ目は受発注システムの採用事例で、ある年間5～600棟規模のビルダーだ。月に3万通の注文書・請求書があり、課題は下請法対応で、例えば発注と請求が対になりきっていないなど、よくある話だ。着工後に内容変更もあるだろう。自社のシステムもあるが、主にFAXでのやりとりをされており、特に締め日の残業がすごいとのことだった。これをすべてANDPADの受発注システムでDX化した。

材工それぞれで受発注から納品・支払までをすべて電子化するシステムを一緒に構築した。建設業法に詳しい弁護士にも入っていただいて、すべての受発注工程をスマホ電子でやろうという取り組みだ。実行予算の発注ボタンからスタートする。そこからアプリと連携して電子でやるという仕組みだ。

月に3万件ある請処理発注と大量の請求のペーパーが、どれくらいなくせるか。ボトルネックは社内の現場監督、購買の方も、協力会社の皆さまも、これまで紙でやりとりしていた受発注が、本当に電子化できるのか、という不安だ。

そこでANDPAD導入プロジェクトを一緒に推進した。何よりもこの会社は、経営者がDX、ペーパーレスをどこよりも推進する強い意志があった。各店舗にプロジェクトリーダーを配置していただいた。

フェーズを業務設計・念入りの検証、社内の自己学習、協力会社への導入サポートの3つに分け、弊社とクライアントの計6人の推進チームを組成し、どうやって導入するか3ヵ月ほど検討した。

家が建つまで40工程、イレギュラーな発注行為は15パターン程度あった。発注から請求まで総務業務が問題なく電子でできるかという不安があり、我々にはできると確信していたが、社内で自己学習をしていただいた。そしてANDPADと基幹システムとの連携が正常に動くかのテストを何度も実施した。また、協力会社への手厚いサポートも行った。〇月の〇から電子化をすると宣言、すると当然不安になる。アンドパッドも社としての説明会は、受講率約80%だったがその後個別での説明を実施し、協力会社450社に全て説明し、実質100%を達成。

結果として何が起きたかと言うと、3万通あった紙が2ヵ月でほぼ全て電子化できた。

450社ほぼすべてがANDPADの受発注システムに対応できた。ちなみにこちらは東京の会社ではない。受発注にかかる業務時間が520時間削減され、社員の残業も当然減少した。

(2) 検査業務のDX

次にDXの価値はこういうところにもあるのだ、という学びを得た事例を紹介したい。

とある地場の中小工務店さんで「現場キレイ活動」をされており、全国的にも現場がきれいなことで有名な会社だ。

こちらは現場監督が20～25棟を受け持っていて、営業から引き渡された後の業務をすべてされており、品質管理、安全管理、原価管理、現場管理、顧客対応など多岐にわたっている。着工後に実行予算の見直しが行われるなどが起きている状況だった。

そうした中で、品質管理には、法定検査など監督が関わり確実にやるべき工程上の検査もあるが、自社の品質基準に沿っているかなどのチェックを行う自主検査もある。そこで、ノンプロ（有資格者でない）の方が、ANDPADの検査アプリを使って、監督の品質管理業務を一部代替できるのではないかと発想で取り組んだ。

自主検査のガイドラインをANDPAD検査に構築し

た。そして検査アプリ上のガイドに従って検査を着々とこなすことができる。この業務には建設業界ではない人、たとえばヤクルトレディをされていた方や歯科助手をされていた方などを品質管理係という肩書で採用されている。

すると、現場の職人さんにとっては、プロかどうかよりも現場に何度も来てくれるため、よりフレンドリーに接することができ、こうした品質管理係の言うことにもよく耳を傾けていただけるといった状況がおきた。こうした取り組みにより現場監督の業務の一部が減り、無駄に現場に行く回数を減らすことができ、担当できる件数が増え、何より商圏が広がったということだ。

DXは、今いる人が楽になるだけでなく、その業界にいない人が、業界に参入できるチャンスを創出することができるということを我々も学ばせて頂いた。

(3) 顧客とのコミュニケーションにDXを活用

3つ目は、お客様とのコミュニケーションの改善事例だ。

ANDPADの機能の中に、お施主様とやりとりしながら家を作っていく「施主報告」というものがある。

お施主さんが現場の進捗状況を見たいというものだ。ANDPADは当然施工管理アプリなので現場の写真など全てが蓄積されている。それらを全てお施主様に見せると、問題が起きることもあり、業務も忙しくなる。ANDPADにはそうした中でも、お施主様にお伝えすべき写真を抜粋してお見せし、やりとりするコミュニティ機能がある。

この会社の課題は、お施主様にとって契約から着工までが感動体験のピークになっていることだ。引渡しでちょっと上がることもあるが、着工以後の住宅会社の体験価値が非常に悪いということだ。アンケートをすると、営業・設計・ICの満足度はまだよいが、現場監督の満足度は落ちがちという結果だった。そして結果として紹介率が他社に比べて低いという経営課題につながった。

取り組みとしてはANDPADの「施主報告」機能を使って、現場監督ができるだけ共感性のある現場レポートをお施主様に渡していくという活動をした。週3回、職人さんの表情なども入れながらお施主様に共感喚起型の現場レポートを送ることを徹底した。簡単にその場でLINEを送るのかのように行っていた。また職人さんをチームにわけて、どのチームがこのアプリでお客様を喜ばせたか、などの社内コンテストも行い、

家づくりを活性化させた。こうした取り組みの結果、従来は着工までが満足度のピークだったものが、着工後も満足度が下がらない状況が生まれた。

ANDPAD 施主報告にはお施主様が返信をくださるため、職人のモチベーションも上がり、他のお客様の紹介につながった。また若手の現場監督さんがベテランの職人さんとコミュニケーションとりやすくなるなどの効果もあった。

(4) 建設DXをさらに進めるための取り組み

33万人のうち、ANDPADを最も利用しているユーザー様を表彰している。

例えば、元請けから招待を受けて利用する社外ユーザーのコメントでは現場で「言った、言わない」という議論になっても、全てのログが残っているので、ANDPADが下請け職人の仕事を守る「守り神になっている」という評価もいただいている。

また、とある住宅設備機器の流通商社のユーザーでは、これまで1日40～50回の電話をしていたのが、ANDPADを利用するようになって電話は1日5回程度となり、業務時間として連絡に費やしていた時間が1日3時間程度短縮され、配下のメンバーの育成や若手社員の商談同席等にあてる時間が取れるといった成果が生まれた。このようにANDPADを活用している職人や協力会社の社員ほど、元請けの招待を通じて働き方が変化する状況が生まれている。

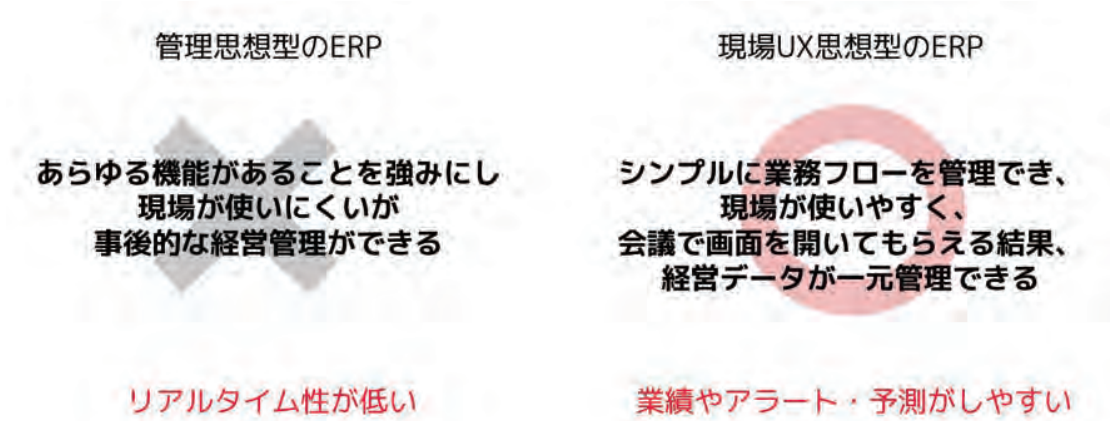
4. アンドパッドが考えていること

(1) 現場から普及が進みネットワーク効果が発生

ANDPADの導入数は、導入社数、利用社数、ユーザー数ともに業界ナンバーワンで飛躍的に伸びている。これはネットワーク効果が働き、職人への普及が進んだ結果、次に参画する元請け会社がDXを推進しやすいプラットフォームが生まれているからだ。我々は職人さんにANDPADを使ってほしいと、必死に働きかけている。ただ使ってほしいというだけでなく、コンテストを行ったりして楽しく使ってもらえる工夫も行っている。そうしてエリア内職人の利用率が上がる。そうすると次に参画する元請けのDXがスムーズに進む。

普及していないサービスを利用することは、一から職人さんにIT教育をすることにつながり、うまく活用できるまでに時間がかかってしまう判断となる。

【図 5】管理思想型と現場 UX 思想型の違い



(2) 現場優先の設計思想

我々の思想は、基幹システムから施工管理システムに至るまで、全てのシステムは利用者を中心にした設計を行っている。その結果シンプルに業務フローが管理でき、現場が使いやすい（【図 5】）。現場に行く回数を減らそうという発想もあるが、我々は現場でできることを増やそうとしている。こうしてリアルタイムにデータが集まってくる。

一方、管理思想型の設計では、経営側が一元的に経営数値を見るために設計されており、とすると現場では大量の入力業務が発生する。あるビルダー様はその日の 18 時までに入力しないと、翌朝の経営会議に間に合わないのが、必死に会社に戻って入力をしている。その結果、使い勝手が悪いシステムとなり入力漏れや遅延が生まれ、リアルタイム性が低く不完全なデータしかとれない場合もある。

(3) データこそが真の経営資産

上流から描かれたシステムマップをよく拝見する。その計画は企業の 5 年計画等にあらわれるが、理想郷の大きさがゆえに、現場の利便性が劣後しがちである。

また、その計画はモバイルデバイスやアプリの進化を織り込んでいない。基幹システムの開発とモバイルアプリの開発は全く別ものである。経営管理データを担うのは実は現場のデータであり、現場が利用することが前提になるが、その現場は PC を望んでおらず、現場データの蓄積にはモバイルデバイスで動かせるアプリが不可欠となる。巨大な設計図の進行過程で、その前提となるモバイルアプリの技術は圧倒的な進化を遂げている。したがって、巨大な設計図の価値は日に

日に減っていくと考えられる。

建設 DX の本論は、大変僭越ながらデータではないかと考えている。ソフトウェアも資産計上されるものであるが、モバイルアプリが優位な時代であり、この世界の技術の進展はとてとても早い。最も使い勝手がよい外部ツールを選択し、資産たるデータを最大化し、解析することに IT 投資をするべきではないかとよくお伝えしている。

■ 稲田武夫（いなだたけお）氏 プロフィール



慶應義塾大学経済学部卒業後、株式会社リクルートにて人事・開発・新規事業開発に従事。

2014 年アンドパッド（旧：オクト）設立、「現場監督や職人さんの働くを幸せにしたい」という思いで、建築・建設現場の施工管理アプリ ANDPAD を開発。利用企業数 13 万社、ユーザー数 33 万人のシェア No.1 施工管理アプリに成長。全国の新築・リフォーム・商業建築などの施工現場の IT 化に日々向き合っている。Forbes JAPAN の「日本の起業家ランキング 2022」にて 3 位に選出。

新副会長就任のご挨拶



井上 俊之 副会長

6月20日の定時総会・理事会の決定を経て、7月11日より副会長に就任いたしました。住宅関係の多くの企業様に出資をいただいております晴海の(株)日本建築住宅センター会長と兼務になります。どうぞよろしくお願いたします。また、前職の(一財)ベターリビング理事長在任中は大変お世話になりました。この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

さて、住宅業界を巡る環境の変化には目まぐるしいものがあります。消費税引き上げ後間もなく新型コロナウイルスのパンデミックが起り、行動制限による営業環境の制約、国際的サプライチェーンの不調による部品調達の混乱等が生じました。少し落ち着いたと感じた頃にロシアのウクライナ侵攻が始まり、資源・資材価格の高騰等が進んでいます。この間、いわゆるウッドショックや輸送費の高騰等の問題も生じました。また、2050年カーボンニュートラル宣言(2020年10月)は住宅・住宅業界の近未来の景色を変えたと言っても過言ではありません。コロナ禍はテレワークの一定の定着や生活様式の変化等住まいの在り方にも影響する変化ももたらしました。

住宅は言うまでもなく人々の生活の基盤です。社会・経済状況がどうであろうと、多様な選択肢を用意し、人々が収入等の世帯の状況に応じて、必要とする質や広さの住宅に居住出来る環境を整えること、これが住宅生産者の務めでもあります。もちろんこのことは、税、金融、財政支援、諸規制を司る行政や関連業界と連携しなければ実現できません。住団連ではこのような観点から、これまで政策提言・要望活動、ガイドラインの作成、調査研究等を進めてきましたし、変化の時代であるからこそ一層強力に進める必要があると感じております。

中長期的な課題としては、一般消費財と同様に扱われている消費税をはじめとする住宅税制の在り方、6000万戸余の住宅ストックを豊かな住生活の基盤としてどう活かしていくのか(質の高い新築によるリプレース、リフォームによる性能向上、流通の活性化による需給のミスマッチの解消、空き家の利活用と不良空き家の撤去等を総合的に)、2030年、2050年を見据えたカーボンニュートラルの着実な推進などがあります。現下では、

資材高騰等への対応が喫緊の課題だと思います。その他生産サイドとしてはDXの推進、働き方改革等、やるべき仕事は枚挙にいとまがありません。

多少私見に及ぶかもしれませんが、もう一点述べさせていただきます。それは住宅の安全安心についてです。政策的に向上を図るべき性能としては、いずれも安全安心にもつながる耐震性能、省エネ性能、バリアフリーが3本柱とされてきました。しかし、生活の基盤である住宅に求められる安全安心の概念は多様化、高度化しているように思います。特に一戸建て住宅は他に及ぼす影響が少ないことから、緩やかな規制の下におかれてきました。安全安心は自己責任で考えざるを得ません。例えば住宅火災は年間1万7千件程度でした(2005年頃)。コンロへの安全センサー義務付け(2008年)、既存住宅への火災警報器義務付け(2011年)により令和初頭には1万件余と激減したのです。規制の強化が顕著な効果を生んだ事例と言えます。しかし、憩いの場である浴室での死者は年間1万数千人ともいわれ(溺死は5000人程度)、冬季における低室温等住宅の温熱環境が少なからず関係していることが明らかになっています。住宅内の転倒等による死者は年間2000人余に及びます。気候変動による災害の激甚化は、強風による飛来物対策を余儀なくしつつありますし、水害による浸水についても建物側での対応が期待される状況となっています。これらについて行政主導のみを求めることは現実的ではありません。民間主導のガイドライン作成や住宅の生産・商品づくりを通じて解決策を示し、必要なものは行政がすくい上げるというようなことも期待されると思います。

このような時期に大変な重責である副会長に選定いただいたことを大変光栄に思っております。芳井敬一会長のリーダーシップのもと役員、職員、企業の皆様方と協力しながら、「成果を得るためには行動あるのみ」をモットーに誠心誠意務めて参る所存です。皆様方とのコミュニケーションが仕事の基盤です。日頃は晴海のトリトンスクエア在勤が多いことと思いますが、いつでも何なりと声をおかけください。前任の小田広昭副会長同様にご指導、ご鞭撻、ご厚誼を賜りますことを心よりお願いし副会長就任のご挨拶とさせていただきます。

新専務理事・新理事就任のご挨拶

このたび、7月11日付で専務理事に就任致しました平松幹朗です。約3年に渡り、(一社)プレハブ建築協会の専務理事として当連合会の理事を務めさせて頂きましたが、新たな気持ちでさらに気を引き締めて、連合会の活動、住宅業界の発展のため



平松 幹朗 専務理事

に尽力してまいりたいと思いますので、引き続き各位のご指導、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

2年を超える新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、住宅市場はウッドショックに端を発する資機材の高騰や品不足により大きな影響を受け、さらにロシアによるウクライナ侵攻による世界経済の激変により、燃料高や円安の進行等、経済全体が先の見通せない非常に厳しい状況が続いております。しかしながら、カーボンニュートラルの実現に向けた省エネ性向上や長期優良化の推進等、住宅産業の課題への取り組みは待たなしです。コロナのもたらした変化や今後進展する社会の様々な変化にも柔軟に対応しながら、引き続き良質な住宅の提供を通じて質の高い暮らしの実現につなげて行かなければなりません。長期優良住宅、ZEHをはじめとした、優れた環境性能と耐震性能、省エネルギー性能を兼ね備えた良質な住宅を供給することにより、豊かな住生活の実現を目指し皆様とともに取り組んで参りたいと考えております。

また、毎年のように大きな災害が発生し、南海トラフ地震等大規模広域災害のひっ迫も指摘されています。大規模な災害の発生時には、住宅業界全体での対応が求められ、様々な調整の役割を当連合会も担うことが求められます。被災された方々の暮らしの再建に向けた取り組みに迅速に対応できるよう連合会としての役割を真剣に考えていきたいと思っております。

コロナ感染症の影響により、連合会の活動も大きな制約を受けてきましたが、その一方でWEBの積極的活用や感染対策など様々な工夫により事業を展開し、新たな経験も蓄積されています。これらも今後の活動の糧として、様々な課題に対し、会員の皆様とともに社会に貢献できるように努めてまいりますので、ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

このたび、一般社団法人リビングアメニティ協会会長就任に伴い、理事に選任されました株式会社LIXILの瀬戸でございます。就任にあたりひと言ご挨拶申し上げます。



瀬戸 欣哉 理事

当協会では、優良な住宅部品の普及により快適な生活の改善を図るという理念のもと、各種事業を通じて社会構造の変化に対応していくことを目指しております。

住宅業界の現況は、少子高齢化による新築住宅着工数の長期的な減少トレンドに加え、世界的な原材料不足やサプライチェーン問題、輸送・物流コストの上昇、エネルギーコストの増大等、様々な新しい課題に直面し、大変厳しい環境が続いております。

省エネルギー分野においては、2050年カーボンニュートラルが宣言され、住宅政策においても、改正建築物省エネ法が成立し、2025年度までに全ての新築住宅の省エネ基準適合が義務化されることが決定しました。省エネ基準のZEH水準への引き上げも予定されており、脱炭素社会への移行は待たなしの状況です。

また、新型コロナウイルス感染症の影響も長期化しており、「新しい生活スタイル」は、住宅に求められる空間のあり方や価値観の変化を生み出しております。

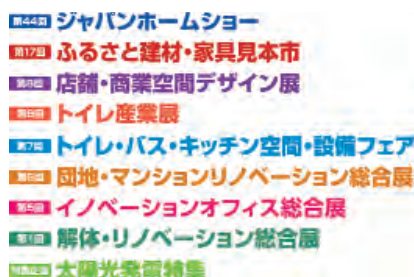
従前からの課題である、急速な少子高齢化・人口減少の進行、リフォーム・既存住宅流通等のストック市場の活性化、激甚化する自然災害への対応などへの対応も引き続き求められており、新たな課題への対応も含め、未来の豊かな住まいと暮らしのために必要な機能、住宅部品の果たすべき役割を考えていきたいと思っております。

当協会では、10月10日を「住宅部品点検の日」と定め「いいものを作って、きちんと手入れして、補修、交換が適切に行われる」文化の醸成を推進してまいります。

微力ではありますが、住団連会員の皆様と連携を図りながら、豊かな住生活の実現と住宅業界の発展に向けて貢献してまいりまいる所存ですので、ご支援いただきますようお願い申し上げます。

ジャパンホーム&ビルディングショーのご案内(住団連の講演枠あり)

「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」普及・推進 WG



※ジャパンホーム&ビルディングショーを総称として、ご覧の8つの展示会が開催されます。

住宅生産団体連合会は、今年も日本能率協会が主催する「Japan Home & Building Show 2022」に共催団体として、他の共催3団体（リビングアムニティ協会、日本建材・住宅設備産業協会、日本建築家協会）と共に参画します。

今回で44回を数える本展は、東京大学 松村先生を実行委員長、積水ハウスの上木常務執行役員を副委員長とし、当団体の平松専務理事も共催委員として入り開催準備中です。

その中で今回は住団連として初めて講演枠にて講演を予定しております。会場内では他に40本以上の講演会と300社以上の企業がブースを構える予定です。8月下旬には来場登録が開始となります。ぜひ住団連の講演と併せてご来場をご検討ください。

<< 展示会の概要 >>

名称：【Japan Home & Building Show 2022（ジャパンホーム & ビルディングショー 2022）】

会期：2022年10月26日（水）～28日（金）10:00～17:00

会場：東京ビッグサイト（有明・東京国際展示場）東展示棟

後援：外務省 経済産業省 国土交通省 林野庁

日本貿易振興機構（ジェトロ） 住宅金融支援機構（順不同）

主催：一般社団法人日本能率協会

共催：一般社団法人リビングアムニティ協会 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会

一般社団法人住宅生産団体連合会 公益社団法人日本建築家協会

予定出展者数：約380社・団体/580ブース

来場方法：公式ホームページ：<https://www.jma.or.jp/homeshow/> をご覧ください。

< 住団連 講演について >

テーマ：“人生100年時代の豊かな住生活の実現に向けて”

講演要旨：今年3月に公表した「住生活産業ビジョン Ver.2021」より住団連の提言するこれからの住生活産業の取組み、住宅税制の抜本的見直し提言などの国に期待することを分かりやすく、お話しします

講演日時：10月26日（水）12:50～13:40 A会場にて

講演者：住宅税制・金融委員会 委員長 山本 実

【お問い合わせ先】

展示会全般について：（一社）日本能率協会 ジャパンホーム&ビルディングショー 事務局 堀内、石郷岡

〒105-8522 東京都港区芝公園 3-1-22 TEL: 03-3434-1988 Email: jhbs@jma.or.jp

講演についてなど：（一社）住宅生産団体連合会 大類（おおるい）

第18回「家やまちの絵本」コンクール作品募集のお知らせ

住生活月間中央イベント実行委員会

当連合会では、今年も第18回「家やまちの絵本」コンクールを開催しています。概要は次の通りです。

■募集期間

令和4年7月20日(水)～9月6日(火)(消印有効)

■テーマ

「家やまち」への思い・夢、あこがれの家、好きなまちなどを手作り絵本に

■募集部門

- A. 子どもの部 (小学生以下)
- B. 中学生・高校生の部
- C. 大人の部 (18歳以上)
- D. 子どもと大人の合作の部
(子ども：小学生以下、大人18歳以上)

※A部門：親による製本の手伝い(作品の綴込等)は可
※A・B・C部門：合作(2人以上の制作者)での応募も可
※D部門：3名以上でも可

■表彰

- ①国土交通大臣賞(1作品)
- ②文部科学大臣賞(2作品)
- ③住宅金融支援機構理事長賞(1作品)
- ④都市再生機構理事長賞(1作品)
いずれも副賞図書カード5万円
- ⑤住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞(4作品)
図書カード3万円
- ⑥審査委員特別賞
図書カード1万円
- ⑦入選作品(各部門上位5作品以内)
図書カード1万円

■審査日程

令和4年9月初旬～下旬(審査結果は10月～11月に、ホームページ上で発表及び発送をもってお知らせします)

■表彰式

令和4年10月15日(土、予定)、住生活月間中央イベント記念式典会場において、上位5作品の制作者を対象に表彰式を行います。

■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おいて、上位5作品を展示します。



第17回国土交通大臣賞「インターフォンのピーたろう」

■運営

- ①主催：住生活月間中央イベント実行委員会
- ②共催：一般社団法人 住宅生産団体連合会
- ③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、北海道・福島県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・長野県・静岡県・愛知県・京都府・大阪府・兵庫県・広島県・福岡県・沖縄県の各教育委員会

■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)
- 勝田映子(帝京大学 教育学部 教授)
- 北方美穂(あそびをせんとや生まれけむ研究会 代表)
- 槇英子(淑徳大学 総合福祉学部 教授)
- 前田豊稔(豊岡短期大学 通信教育部こども学科 准教授、アートハウス西宮 代表)
- 志村直愛(東北芸術工科大学 デザイン工学部 建築・環境デザイン学科 教授)
- 石井秀明(国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室長)
- 嘉藤鋭(住宅金融支援機構 マンション・まちづくり 支援部 技術統括室長)
- 松尾知香(都市再生機構 総務部 広報室長)
- 平松幹朗(住宅生産団体連合会 専務理事)

■募集要項詳細

- 「住宅・すまい Web」(<http://www.jutaku-sumai.jp/ehon/index.html>)
- 住団連 (<http://www.judanren.or.jp/>)

※本件に関する問合せは、広報部湯淺または「家やまちの絵本」コンクール事務局目黒まで

令和4年度「住生活月間」実施要綱

■目的

この月間は、官民協力の下、広報活動や各種行事などを通じて、国民に住宅、住環境、住まい方等について考える機会を広く提供し、もって国民の住意識の向上を図り、豊かな住生活の実現に資することを目的とする。

■期間

令和4年10月1日（土）～10月31日（月）

■主催

国土交通省、地方公共団体、住生活月間実行委員会

■後援（予定）

内閣府、警察庁、消防庁、文部科学省、厚生労働省、林野庁、経済産業省、環境省、日本放送協会、（一社）日本新聞協会、（一社）日本民間放送連盟



■実施内容

住生活月間中に次に掲げる行事、活動等を積極的に行い、豊かな住生活の実現に向けて国民の住意識の向上を図ることとします。

（1）中央行事の実施

①住生活月間記念式典

（第34回「住生活月間」及び第34回「住生活月間中央イベント」の合同記念式典として開催）

②住生活関係功労者の表彰

③住生活月間中央イベントの開催

④住教育の推進

⑤シンポジウムの開催 等

（2）会員団体による関連行事の実施

住生活月間実行委員会の各会員団体によるセミナー、シンポジウム等の行事や広報活動の実施

（3）地方における関連行事の実施

地域の特色を生かしたシンポジウム、講演会、住生活フェア等の行事の実施

（4）広報活動の推進

新聞、テレビ、ラジオ等の協力を得るとともに、パンフレット、ポスター、シンボルマーク等を活用し、国民に住生活月間の趣旨を広報

新着情報（ホームページの公表情報）

5月27日 令和4年度第1回 住宅業況調査報告

6月3日 創立30周年にあたって

6月10日 第18回「家やまちの絵本」コンクール開催のお知らせ

6月30日 令和3年低層住宅の労働災害発生状況報告書





発行日: 令和4年8月9日

発行人: 平松 幹朗

発行: (一社) 住宅生産団体連合会

所在地: 〒102-0085

東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階

T E L: 03-5275-7251 (代)

U R L: <https://www.judanren.or.jp/>

E-mail: sumai@JUDANREN.or.jp

この機関誌に関するお問い合わせ先: 広報部 湯浅



本号の表紙
『FujiSawa ガスディナブル・スマートタウン (FujiSawa SST)』(神奈川県藤沢市)