

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年10月号 Vol.192



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>

「千年の家」

(社)住宅生産団体連合会 理事 熊 建夫
〔社)日本木造住宅産業協会専務理事〕

何も法隆寺のことではない。庶民が暮らした民家のことだ。

日本木造住宅産業協会は毎年住生活月間の行事として「作文コンクール」を実施している。小学生を対象とし、昨年は第11回目で、全国から16千点の応募があった。その中で国土交通大臣賞受賞作品は関西にある古民家を訪れた時の様子を綴ったものであった。それが「箱木家住宅（国指定重要文化財）」別名「箱木千年家」。



お寺でもなければ、ただの木造の民家だが建設年代は14世紀室町期といわれている。もちろん現存している最古の木造住宅の民家。しかも昭和50年代まで実際に居住されたもの。

(神戸市教育委員会 HP 参照)

日本の住宅とりわけ木造住宅の寿命は“短い”とされてきた。しかし滅失した住宅の統計からだけでは真の耐久性はわからない。箱木家を見るまでもなく、木造建築の寿命は本来長いものだ。伐採された檜が最も強くなるのは300年後でその後は緩やかに弱くなるといわれる。因みに、法隆寺の檜は今でも伐採時と変わらぬ強さがあるといわれている。

短いとされたのは、戦後建てた住宅の水準（間取り等）が低すぎて建て替えざるを得なかったことによる。一戸あたりの住宅の面積が安定してきた昭和60年代以降持家の平均床面積は130㎡であり、今後の建て替えのペースは遅れ、住宅寿命は次第に欧米に近づくものといわれている。

また、同様なことが耐震性についてもいえる。「木造住宅は地震に弱い」は過去の地震により被災



10月は住生活月間

した木造住宅の絶対数が多いがゆえの誤解である。既に品確法・性能表示で明確なように、耐震等級はその性能により決まり、構造材によって規定されることはない。この点では地震保険がこれに対応しておらず、木造住宅は高い保険料を払っており、これを是正する必要があると考えている。

長期優良住宅の認定が始まった。本当に落ち着くのは今後2,30年後と思われる。認定をもらった住宅が中古住宅として適正な評価を受け、適正な価格で売買されることが不可欠だ。

その為には、中古住宅への旺盛な需要が必要である。需給が小さいとマーケットは成立しない。欧米では新設住宅の3～8倍の中古住宅の流通がある。アメリカでは職場の地位等に合わせて住宅の買い替えを行うといわれている。

日本では逆に中古住宅の流通は新設住宅の7分の1程度しかない。住み替えを行う者の50%は賃貸住宅への移転であり、中古住宅を買う者は僅かに7%でしかない。(H15 住宅需要実態調査他)

長期優良住宅の維持管理に関して、技術開発や各戸に特別な番号を付すことなどが検討課題として挙げられている。新しい取り組みに対応するためにも、先々において中古住宅のマーケットが安定していることが肝要で、そのような見通しがたてばこの分野に対する国民、各業界からの支援・投資は一段と広がるものと考えられる。

税制、金融以外にも既存住宅の長期優良住宅認定、土地に頼らず建物に着目したリバースモーゲージなどの実現が待たれる。

千年はともかくも、百年以上は続く住宅を期待したい。

◇「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」全国大会のご案内

日本の住宅政策は、少子高齢化などをはじめとする社会の変化や、地球温暖化問題等、時代の要請に伴い、社会的資産としての良質な住宅ストックを形成し、ながく大切に住み続けるストック型社会へと大きく転換しつつあります。そして、これを実現するためには、広く国民にその方向性を理解してもらい、事業者ともども努力していくことが必要です。「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」では、昨年度に引き続き全国大会を下記の内容にて開催いたします。

【開催概要】

- 日時：平成 21 年 10 月 22 日(木)
13：30～16：30
- 場所：東京国際フォーラム ホールC
東京都千代田区丸の内 3-5-1
Tel 03-5221-9000（代表）
- プログラム
 - ◇セレモニー 13：30～13：50
奥田会長挨拶、大会宣言など
 - ◇基調講演 13：50～15：50
講師：藤原 智美氏（作家）
テーマ：「変わる家族と住まい～豊かな住環境を目指して～」
 - ◇シンポジウム 15：00～16：30
テーマ：「環境問題の解決とゆとりある豊かな住生活を実現するには？」
パネリスト：岩村 和夫氏、
ダニエル・カール氏
マリ・クリスティーン氏
藤原 智美氏
モデレーター：青山 佳世氏
- 参加費：無料（下記ホームページより参加申込票をダウンロードしてお申し込みください）
<http://www.jyuseikatsu-kaigi.jp/>
- 主催：「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」
- 事務局：（社）住宅生産団体連合会内
〒105-0001
東京都港区虎ノ門 1-6-6 晩翠軒ビル
TEL 03-3592-6497 FAX 03-3506-0655

◇『2008 年度戸建注文住宅の顧客実態調査』報告書まとまる！

住団連では、『2008 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され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を目指すことを目的として 2000 年度から開始し、今回で 9 回目です。調査の対象エリアは、3 大都市圏と地方都市圏（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）で、有効回答数は 3,206 件でした。

（主なポイント）

- (1)戸建注文住宅の世帯主は 30 歳代が 45.3%であり、その中でも 35～39 歳（団塊ジュニア）が全体の 23.8%を占め、調査開始してから最高水準となった。
 - (2)「建て替え」（33.9%）「買い替え」（6.8%）が減少する一方、「土地購入・新築」（43.4%）が増加しており、一次取得者の増加が顕著である。
 - (3)世帯年収は、－21 万円と大幅に減少し、これに呼応するように住宅取得費も減少している。また、贈与額や自己資金も大幅に減少している。
 - (4)住宅取得費の世帯年収倍率（5.83 倍）は、昨年度より低下したが、借入金の年収倍率は 3.73 倍と調査開始以来最高倍率になっている。
 - (5)住宅ローンの金利タイプは、「固定金利期間選択型」（50.9%）が半数を占めるが、今年度は「変動金利型」が 11.6%から 23.3%に増加し、「全期間金利固定金利」は 24.6%から 16.8%に低下した。
 - (6)建て替えにおける従前住宅の平均築年数は年々延びる傾向にあり、築 30 年以上が 66.2%を占めている。
- *報告書（A-4 版 143 ページ）は、実費にて頒布致します。頒布価格は 2,000 円（税込）、送料別購入ご希望の方は、下記住団連ホームページ図書申込書よりお申し込み下さい。
(<http://www.judanren.or.jp/>)

◇長期優良住宅に関する 事業支援セミナー 好評開催中

住団連では、長期優良住宅の税制・金融支援策から認定要件・申請方法、モデル事業の採択結果概要まで、広く、住宅事業者には有用な情報を提供するセミナーを開催中です。

最新の住宅ローン&減税シミュレーションのソフト(CD)も無料進呈されます。セミナーの時間は、3時間です。

この機会に、是非、住宅の建築・販売に関係ある皆様のご参加をお待ちしています。

【10月～11月に開催される日程と会場】

開催地	開催日時	会場
秋田県 大仙市	10月19日(月) 13:30～	大曲地域 職業訓練センター
大阪府 大阪市	10月19日(月) 13:30～	阪急グランドビル 26階1・2・3
福岡県 福岡市	10月23日(金) 13:30～	天神ビル11階 10号会議室
静岡県 静岡市	10月26日(月) 13:30～	静岡県コンベンション アーツセンター グランシップ1001-1
新潟県 新潟市	11月2日(月) 13:30～	新潟テルサ 大会議室
山口県 山口市	11月5日(木) 13:00～	山口グランドホテル 孔雀の間
宮城県 仙台市	11月9日(月) 13:30～	ハーネル仙台 蔵王B・C
東京都 千代田区	11月9日(月) 13:30～	総評会館 203
埼玉県 さいたま市	11月16日(月) 13:30～	埼玉産業文化センター 906
愛知県 名古屋	11月24日(火) 13:30～	昭和ビルホール

*お問い合わせ・申し込みは、住団連ホームページ「長期優良住宅に関する事業支援セミナーのご案内」をご覧ください。

<http://www.judanren.or.jp/event/long-life/index.html>

・長期優良住宅に関する事業支援セミナー「出前講座」お申し込み受付中

全国どこでもいつでも出向いてご説明する「出前講座」を開催しております。内容は、上記セミナーと同じです。住宅事業者の皆様が、20名以上お集まりになる機会がありましたら、お気軽に、ご連絡

ください。所要時間は2時間。現在、48会場から申し込み有り。枠は、先着順にて100会場。2009年2月20日までの開催です。

お問い合わせ・申し込みは、住団連ホームページの長期優良住宅出前講座まで

<http://www.judanren.or.jp/event/long-life/delivery.html>

◇東京大学経済学部講座 産業事情 「住宅産業と住宅政策」開講される

10月7日より東京大学経済学部の冬学期に「住宅産業と住宅政策」の講座が開講されます。専門課程の選択科目として、毎週水曜日の13:10～14:50の授業を計13回実施します。住団連の会長・副会長のトップセミナーや、住宅産業の歴史、現状と今後の課題など、幅広く講義する予定です。

【スケジュール】

第1回	10/7	概論：住宅産業論（何故、今住宅産業なのか）
第2回	10/14	国民経済と住宅及び住宅政策
第3回	10/21	住宅産業：企業の経営その1
第4回	10/28	住宅と税制
第5回	11/4	住宅金融概論
第6回	11/11	住宅産業：企業経営その2
第7回	11/18	住宅ストックと住宅産業
第8回	11/25	環境問題と住宅産業
第9回	12/2	賃貸住宅市場
第10回	12/9	住宅産業：企業経営その3
第11回	12/16	長寿社会と住宅産業
第12回	1/13	住宅産業：企業経営その4
第13回	1/20	住宅産業の未来像

<委員会活動(8/16～9/15)>

- 建築規制合理化委員会 WG (8/20) 15:00～17:30
・住団連版「住宅の増改築等における建築基準法運用の手引き」改定について
- 住情報委員会 WG (8/27) 15:40～11:30
・「マイホーム検定」企画の具体的な進め方について検討
- まちなみ環境委員会 (8/28) 15:00～17:30
・平成21年度「住まい・まちづくり担い手事業」選定に伴う、修正活動計画として2テーマを承認。
・10月6日の国交省「住生活月間 中央イベン

- ト セミナー」企画の、テーマ/進め方等について報告。
- ・真鶴町「地域景観づくり緊急支援事業」選定に伴う、協働のあり方について審議し、方向性を決定。
- 消費者制度検討委員会 (8/31) 15:00～17:00
 - ・住宅履歴情報整備検討委員会の進捗について
 - ・住宅の請負契約における前受け金問題事例研究
 - ・住まいと設備のメンテナンスマニュアルについて
- 住宅性能向上委員会 WG (9/2) 10:00～12:00
 - ・住宅性能向上委員会の今後の進め方について
 - ・進め方 PT からの報告
- 建築の質の向上に関する検討 WG (9/2) 13:30～15:30
 - ・既存住宅の質に関する参考文献、資料の調査
- 政策小委員会 (9/2) 13:30～15:00
 - ・東京大学経済学部講座「住宅産業と住宅政策」の講義内容の取りまとめについて
- 環境管理分科会 (9/3) 13:00～15:00
 - ・改修段階の環境負荷調査について
 - ・環境自主行動計画フォローアップ(温暖化対策編)について
 - ・気候変動枠組条約における伐採木材製品の取扱に関する動向について
- 産業廃棄物分科会 (9/4) 15:30～17:30
 - ・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
 - ・環境自主行動計画フォローアップ(循環型社会形成編)の目標設定について
 - ・解体歩掛り調査の取組みについて
- 建築規制合理化委員会 WG (9/4) 10:00～12:00
 - ・国土交通省建築指導課からの改正告示・技術的助言の説明及び質疑応答
 - ・(財)日本住宅・木材技術センターからの増改築手引書の説明及び質疑応答
 - ・住団連版「住宅の増改築等における建築基準法運用の手引き」改定について
- 運営委員会 (9/8) 12:00～13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・長期優良住宅認定申請状況について
 - ・前受金ガイドライン HP アクセス状況について
 - ・住生活月間中央イベントセミナー開催について
 - ・工事・CS 安全委員会委員の推薦について
 - ・住宅新築工事の請負契約における特定商取引に関する法律への対応について
 - ・既存不適格建築物の増築に係る基準の緩和について
 - ・国民推進会議新役員名簿配布について
 - ・住宅性能表示制度普及推進キャンペーンについて
- 住生活月間中央イベント企画委員会 (9/8) 15:00～16:30
 - ・「スーパーハウジングフェア in 東京」実施計画について
 - ・第 21 回住生活月間中央イベント関連企画について
- 住宅性能向上委員会 (9/10) 15:00～17:00
 - ・国土交通省住宅生産課 最近の動向について
 - ・住宅性能向上委員会 WG 活動報告
 - ・住宅性能向上委員会の今後の進め方について
- まちなみ・み力創出研究会 (9/11) 10:00～12:00
 - ・「住まい・まちづくり担い手事業」補助金交付申請に伴う、活動内容の修正項目を再確認し、承認。
 - ・『規制型』から『共感型』まちなみ景観づくりへ」セミナーの、役割分担、講演内容等擦り合わせ。
 - ・真鶴町「景観形成研究会」における、当メンバーの関与のあり方について協議し、方向性を明確化。
- 基礎・地盤技術検討 WG (9/11) 15:30～17:30
 - ・地震時の液状化評価及び対応に関して
 - ・各担当テーマの進捗状況報告
- 建築規制合理化委員会 (9/14) 13:00～15:00
 - ・国土交通省からの最近の情報提供
 - ・建築規制合理化委員会 WG 活動(増改築に関連する規制緩和、手引書の改定等)
 - ・建築の質の向上に関する検討 WG 活動報告
- 工事 CS・労務安全分科会 (9/14) 13:00～15:00
 - ・現場の労働安全指導に関して
 - ・安全体感教育研修について
 - ・平成 21 年度安全優良職長候補者推薦について
- 成熟社会居住研究会 (9/14) 16:30～18:30
 - ・平成 21 年度第 2 回「高齢者居住安定化モデル事業」に対する、委員各社の提案応募状況の報告。
 - ・平成 23 年度の住団連の政策提言(案)採用に向けた、「成熟研」(案)策定のためのヒアリング。
 - ・園田先生より「高齢者の居住の安全・安心のために」と題し、最新の研究活動の成果をレクチャー。
- 温暖化対策分科会 (9/15) 15:00～17:00
 - ・環境自主行動計画フォローアップ(温暖化対策編)について
 - ・サン & グリーンプロジェクトについて
 - ・最新情報(建築分野の地球温暖化対策ビジョン 2050、地球温暖化問題を巡る対応)について