

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成20年10月号 Vol.180



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>

## 長期優良住宅実現の流れを 途切れさせることなく

(社)住宅生産団体連合会 理事 竹中 宣雄  
[ミサワホーム株式会社 代表取締役社長執行役員]

先般、国土交通省から発表された平成20年7月度の住宅着工統計では、新設住宅着工戸数97,212戸、前年同月比19%増と13ヶ月ぶりの増加に転じ、利用関係別でも持家、貸家、分譲住宅とも前年を上回り、特に持家については前年同月比23.1%増とこれも建築基準法改正以前の平成19年2月以来、18ヶ月ぶりの増加となりました。



この発表数字だけを見れば明るい兆しとも捉えられますが、これは昨年6月の建築基準法改正による落ち込みの反動で、総数としてはまだ一昨年を上回っていません。住宅・建築業界としては国民所得の伸び悩みや物価の上昇等による景気の停滞感などで、依然、住宅取得マインドは冷え込み、回復基調にはないというのが共通の認識ではないでしょうか。販売の落ち込みや原油高などによる資材価格高騰、米国のサブプライム問題も絡み、先行きに対する不透明感が増す中、一刻も早い経済対策、景気対策が求められます。

また、8月には国土交通省から平成21年度の予算概算要求と税制改正要望が発表されました。平成20年度は「超長期住宅先導的モデル事業」として新規予算が計上され、長期優良住宅実現への流れがスタートしていますが、来年度も引き続き予算計上されています。

今年度予算ではモデル事業以外にも「住宅履歴情報の整備」や「住宅評価手法の開発」など、まさに「住生活基本法」の理念のもとフローからストックへ舵を切り、いよいよ長期優良住宅元年を迎えて様々な施策が予算に盛り込まれたという期待感があります。

一方、税制改正要望では去年は登録免許税、不



## 10月は住生活月間

動産取得税、固定資産税の特例措置として「住宅の長寿命化促進税制」が創設され、平成21年度も6月に閣議決定された「経済財政改革の基本方針2008」、いわゆる「骨太方針」に基づき長期優良住宅を新築又は取得した場合の所得税控除が要望されていますが、是非とも実現していただきたいと思っています。

また、太陽光発電システムの補助制度の復活や住宅用燃料電池への補助制度の創設が打ち出されており、このような政策の下で、省エネ・創エネ住宅への取り組みがますます加速し、私共は地球環境問題に対応する住まいづくりも求められます。

長期優良住宅は環境対策のみならず、「豊かな住生活の実現」というより高い次元での重要な施策ととらえ、盛り上がってきたこの流れを途切れさせずに積極的に取り組んでいかなければなりません。

いずれにしても、これらの予算や税制を実行性のあるものとするには「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案（仮称）」を成立させることが重要なポイントだと思います。法案は衆参両院の所謂“ねじれ”の影響を受けて先の通常国会では成立せず、次の臨時国会での継続審議となっています。この法律の成立が経済対策、景気対策に直結し、国民の、ひいては国の利益につながるということと与野党とも強く再認識していただき、成立されることを願っています。

最後になりますが、8月28日に、住宅を軸として暮らしの質向上を国民運動として展開するための組織「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の設立発起人会が開催されました。住宅の質の向上や中古流通市場の整備、街づくりや景観など、恒久的な住宅政策を実現するために、この国民運動を盛り上げていくことが、経済の活力に繋がることと大いに期待しています。

## ◇「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」設立発起人会開催される！

住団連では、今年度事業計画の重点項目である国民推進会議の立ち上げを目指し準備を進めていましたが、8月28日(木)12:30から経団連会館において、「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」設立発起人会を開催しました。



【奥田会長ご挨拶】

発起人代表として奥田碩経団連名誉会長から「国民推進会議は、日本の住宅・住環境を良くしたいという人々の集まりであり、声を一つにしていく場だと思います。一人ひとりの創意工夫を活かし、国民推進会議として意義ある活動をしていきたいと思っております」とのご挨拶がありました。



【谷垣大臣ご挨拶】

引き続き、ご来賓として、谷垣禎一国土交通大臣から「この国民推進会議が皆様の努力で国民運動として大きく展開することを期待しています」とのご

挨拶がありました。

会議終了後の記者会見では、国民推進会議の運営委員長に就任した住団連和田会長から「良質で長寿な住宅ストックを形成し、その住宅ストックを活用してゆとりある豊かな住生活を目指すためには、国民の叡智の結集が必要です。国民推進会議は、日本の住宅・住環境を良くしたいと思う人々が共に集うことで、ゆとりある真の豊かさを実感できる生活の実現を国民的運動として取組んでいきたいと思っております」との挨拶がありました。



【和田運営委員長記者会見】

今後は、10月29日に決定している全国大会に向けて、国民推進会議全国大会準備委員会を中心として準備を進めてまいります。是非、沢山の皆様のご参加をお待ちしております。

## ◇「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、これまでのフロー消費型社会から、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。しかし、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。そこで、ゆとりある豊かな住生活を実現するため、幅広く国民に訴える国民的運動を持続的に推進し展開していくことを目的として、「ゆとりある豊かな住生活を実

現する国民推進会議」を設立いたしました。

この度、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 20 年 10 月 29 日(水)

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

◇オープニング 13：30～13：45

和太鼓演奏

◇セレモニー 13：45～14：15

奥田会長挨拶、大会宣言など

◇基調講演 14：15～15：15

テーマ：「住む思想を巡って～イギリスと日本と～」

林 望 氏 (作家)

◇シンポジウム 15：25～16：30

テーマ：

「ゆとりある豊かな住生活を実現するためには？」

<パネリスト>

林 望 氏、樋口 恵子 氏

村上 周三 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

## ◇『2007 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、『2007 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 8 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 3,240 件でした。

### （主なポイント）

- (1) 戸建注文住宅の世帯主は、20 代・30 代が約 50%であり、その中でも 35～39 歳（団塊ジュニア）が全体の 23%を占め、ここ数年増加傾向が続いている。
- (2) 建築費は昨年と同水準であるが、土地代の上昇により住宅取得費が増加するとともに借入金も同じように増加している。
- (3) 住宅取得費と借入金の年収倍率は、2001 年度以降年々上昇しており、2007 年度には住宅取得費年収倍率は 6 倍を超えた。
- (4) 住宅ローンの金利タイプは、「固定金利期間選択型」が 53.6%で最も多く利用されており、「全期間固定金利」は、24.6%に止まっている。
- (5) 建て替えにおける従前住宅の平均築年数は、年々延びており 2007 年度は 33.3 年である。
- (6) 住宅ローン減税の効果については、全体では「住宅ローン返済に充当」（37.5%）が最も多く、「借入金の増大」、「その他購入（家電製品等）」が大きく減少し、減税効果をゆとり度にまわす余裕はなく、逼迫度が増している。
- (7) 住宅消費税の資金計画への影響については、04 年度より減少傾向にあったが、今年度では「かなり圧迫感があった」、「少し圧迫感があった」を合わせると 69.3%を占め、一転増加している。

\*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。

[\(http://www.judanren.or.jp/\)](http://www.judanren.or.jp/)

## ◇平成20年度住生活月間中央イベント セミナー企画のご案内

### 1. 「住宅の地球温暖化対策」最新の動向

第1回 住宅・建築物省 CO<sub>2</sub> 推進モデル事業 プロジェクトにて採択された住宅4案の解説ならびにヒートポンプと燃料電池についての最新の動向を関係団体から発表していただきます。

#### 【開催概要】

- ◆日時：平成20年10月17日(金)  
13:30～16:30 (受付開始12:30)
- ◆会場：住宅金融公庫 すまい・るホール  
(文京区後楽1-4-10)
- ◆主催：(社)住宅生産団体連合会・住生活月間中央イベント実行委員会
- ◆参加費：無料(280名様)
- ◆締切：10月14日(火)
- ◆プログラム

#### [第1部]

#### 第1回 住宅・建築物省 CO<sub>2</sub> 推進モデル事業 プロジェクトより

- ①アルミ構造体を用いた輻射式冷暖房システムを有する環境共生型住宅の開発  
・・・アトリエ・天工人 / 金沢工業大学  
13:05～13:35
- ②太陽熱連携 HP 給湯器とグリーン電力システム利用  
・・・三洋ホームズ株式会社 13:40～14:10
- ③ハイブリッド換気住宅によるゼロエネルギータウン・プロジェクト  
・・・パナホーム株式会社 14:20～14:50
- ④CO<sub>2</sub> オフ住宅  
・・・積水ハウス株式会社 14:55～15:25

#### [第2部]

#### 住宅設備機器における最新の動向

- ①ヒートポンプについて「家庭におけるヒートポンプ機器の役割と動向」  
(財)ヒートポンプ・蓄熱センター 15:35～16:05
- ②燃料電池について「平成21年度本格普及ステージ突入を迎えて」

・・・(社)日本ガス協会 16:10～16:40

### 2. 「今、ふたたび郊外の時代がやってくる！」 —少子高齢化と郊外の復興—

団塊世代の定年を迎えて、超高齢社会が、現実には大きな社会課題となっています。今回は、特に大都市およびその郊外のシニア世代の居住実態に焦点を当てて、調査・分析を行った結果を報告します。あわせて、現在、住宅産業が提供する最新の高齢者事業と、郊外シニアの新しい住まい・住まい方の提案事例を紹介します。

#### 【開催概要】

- ◆日時：平成20年11月4日(火)  
13:00～16:00 (受付開始12:30)
- ◆会場：住宅金融公庫 すまい・るホール  
(文京区後楽1-4-10)
- ◆主催：(社)住宅生産団体連合会・住生活月間中央イベント実行委員会
- ◆参加費：無料(250名様)
- ◆締切：10月24日(金)
- ◆プログラム

#### [第1部]

13:05～14:20  
基調講演「少子高齢化と郊外の復興」

#### —老後期を迎えた郊外住宅地の課題と可能性

明治大学理工学部建築学科  
准教授 園田真理子氏

#### [第2部]

「ハウスメーカーが提案する、高齢社会における新しい住まい・住まい方」 14:30～16:00

- ①住友林業株式会社+株式会社サン・ステップ
- ②東急不動産株式会社+株式会社東急ホームズ
- ③株式会社マザアス (ミサワホームグループ)

\*参加ご希望の方は下記HPから申込み用紙をダウンロードし、FAXでお申込み下さい。

<http://www.judanren.or.jp>



## <委員会活動(8/16～9/15)>

- 超長期住宅講習会事務局会議(8/21) 10:00～12:00
  - ・講習会テキスト案の検討
  - ・長期優良住宅に関するQ & Aについて
  - ・スケジュール案について
  - ・講習会会場の選定と担当について
- 建築規制合理化委員会主催説明会(8/21) 12:00～15:00
  - ・国土交通省による「改正建築士法等説明会」実施
- 建築規制合理化委員会(8/21) 16:45～17:30
  - ・国土交通省による最新住宅業界情報のご講義
  - ・「住宅の増改築等における改正建築基準法運用の手引き」の改正について
- 政策小委員会(8/26) 13:30～15:00
  - ・瑕疵担保責任法について
  - ・建設業法について
  - ・建築士法について
- 産業廃棄物分科会(8/26) 14:30～17:30
  - ・東京都環境局 廃棄物対策部産業廃棄物対策課との懇談会
  - ・積水ハウス株式会社ゼロエミッション紹介DVDについて
  - ・(社)全国産業廃棄物連合会からの環境省 産業廃棄物課への要望書について
  - ・「東京都における産業廃棄物対策のこれから」について
- 成熟社会居住研究会(8/26) 15:30～17:30
  - ・高齢者のライフスタイルについて、仮説を提示、今後、各住宅会社の入居者に対する調査を実施して検証
  - ・「住生活月間 中央イベント」セミナーにおける、タイトルと基調講演の概要等について、園田先生より提案がなされ、全体の骨組みが確定
- 温暖化対策分科会(8/28) 10:00～12:00
  - ・改正省エネルギー法 基準概要について
  - ・低層住宅建築工事における現場施工段階のCO<sub>2</sub>排出量調査結果について
  - ・住生活月間中央イベント 環境セミナーについて
  - ・洞爺湖サミット ゼロエミッションハウスについて
- まちなみ環境委員会(8/29) 15:30～17:30
  - ・「200年住まい・まちづくり担い手事業」選定に伴う修正活動計画について、WGより報告があり、主要な実施項目を承認
  - ・真鶴町における「景観まちづくり教育活動」の進め方について、各委員より多数の有益なアドヴァイスと問題提起
- 住宅性能向上委員会 WG(9/3) 13:00～16:00
  - ・長期優良住宅の認定基準について
  - ・省エネルギー基準の明確化・簡素化について
  - ・住宅履歴情報、他、関連報告
- まちなみ・み力創出研究会(9/4) 13:30～15:30
  - ・国交省、松本課長補佐によるセミナー「建築と地域社会－良好な景観形成に向けた提言－」(90分)を、同時開催
  - ・テーマ推進における役割分担の再明確化、外部委託先の選定等議論するとともに、活動計画に対する進捗確認
- 工事CS・労務安全管理分科会(9/5) 11:00～13:00
  - ・労働安全衛生規則「563条 作業床」の改正案について
- 工事CS・労務安全管理分科会(9/9) 13:30～15:30
  - ・労働安全衛生規則「563条 作業床」の改正案について
  - ・低層住宅建築工事の労働災害統計分析結果(その4)について
  - ・建設業労働災害防止協会「第45回 全国建設業労働災害防止大会 in 福岡」について
- 平成20年度住生活月間第3回中央イベント企画委員会(9/9) 13:30～15:00
  - ・第20回中央イベント企画内容について
  - ・同 関連企画について
- 運営委員会(9/11) 12:00～13:30
  - ・専門委員会委員推薦に関する件
  - ・「足場についての安全衛生規則改正」に係る住団連の対応の件
  - ・平成21年度住宅土地関連税制要望について
  - ・住宅の消費税を考える意見交換会実施報告
  - ・平成19年度住宅関連環境行動助成事業報告書について
  - ・第45回全国建設業労働災害防止大会について
  - ・国民推進会議設立の報告
  - ・国民推進会議全国大会(10月29日)動員計画について
  - ・平成20年度国民推進会議分担金について
  - ・長期優良住宅講習会報告
  - ・11月度運営委員会等について
- 住宅性能向上委員会(9/11) 15:00～17:00
  - ・平成20年度上期住宅性能向上委員会WGの活動報告
  - ・長期優良住宅の認定基準について
  - ・国土交通省の動向(予算概算要求概要、税制、他)
- 環境管理分科会(9/12) 10:00～12:00
  - ・改正省エネルギー法関連について
  - ・住生活月間 中央イベントセミナーについて
  - ・低層住宅における省エネならびCO<sub>2</sub>削減に係る普及啓発事業 関係冊子 タイトル(仮)「めざせ! 省エネ住宅環境にやさしい住まいづくりガイドライン」について
  - ・洞爺湖サミット 積水ハウス ゼロエミッションハウスについて