

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年5月号 Vol.187



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>

## ストックの時代は、 「まちなみ」から維持したい 優れたまちなみが、住まいを長持ちさせる。

（財）住宅生産振興財団 専務理事 石川 哲久

持続可能な社会を維持するため、資源と資産とを大切に生活するライフスタイル・ストック型社会への転換を目指し、住宅分野では「超長期住宅の推進施策」等が進められています。その際先ず個々の住宅が相応しい性能とシステムを備える事が必要ですが、長く社会的価値も維持するためには、加えて住宅を取り巻く住環境とまちなみも良好に保たれている事が大切に思います。安心安全で快適な住環境と美しいまちなみは、住む人々に誇りと満足をもたらし、次世代に続く需要をも喚起し、資産価値としても継続されるでしょう。近年住宅地の価格が下落している中でも、良好な住環境を備えた住宅地は相対的に優位に評価されているようです。



昨年ニューヨーク郊外のラドバーンを訪れました。1920年代から開発されクルドサック道路パターンの住宅地として有名ですが、住宅管理組織（Home Owners Association）が当初から設立されて適切に維持管理されている事はあまり知られていません。豊富な樹木と広大なコモン緑地に囲まれた住宅は（火事の一軒を除けば）80年以上に亘り住み続けられており、National Historic Landmarkの指定に相応しく、また長期の優良住宅地のモデルであると言えます。

日本では、計画的な住宅地開発であるニュータウンや区画整理事業区域内での着工割合に比べ既成

市街地内の建替えや道路位置指定等による小規模な住宅地供給が多く、さらに区画整理区域内であっても地権者に換地される宅地について比較的自由に建築できるよう規制を好まない事もあり、残念ながら良好な住宅地の供給が充分とは言い難い状況です。

住宅生産振興財団は昭和54年に創立されて以来、全国で約359箇所、15,881棟に及ぶ新市街地の良好な住宅地のモデルとなるプロジェクトをコーディネートし、財団に限らず住宅メーカー等による良好な住環境と優れたまちなみの事例も見受けられますが、質量ともまだまだの状況で、更なる努力が必要と思います。

財団では、会員各社と国土交通省からのご支援を受け「住まいのまちなみコンクール」を平成17年から実施して4年間で延べ20の優秀事例を表彰し支援しています。ハウスメーカー等の「生みの親」が作った優れた住宅地を引き継いで適正に維持管理している住民の活動を「育ての親」として選んでいます。作る側と管理する側での様々な知恵と苦心が凝縮した貴重な参考事例となっています。表彰団体等からの御理解と御参加を得て、その経験等を交流普及する場として「住まいまちなみネットワーク」を今年6月からWebを中心に立ち上げることにしています。

手離れを早くとの意識で供給された住宅でなく、住民を主体とした管理の仕組み（組織や協定等）がビルトインされ頑張っている住宅地は、今後とも活力を持ち続けて次世代までの良好なストックとして長く引き継がれる資産となると思います。

長く住み続けられる住宅地を国民全体の資産として守ってゆきたいものです。

## ◇平成21年4月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成21年4月に実施した単純集計です。また、調査毎の単純集計を住宅景況感判断指数で表しており、この指数は「良い」との回答割合から「悪い」との回答割合を差し引いた数値です。

### 平成21年4月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成21年4月上旬
- 調査対象 住団連法人会員16社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 16社

(表1)

		1～3月 (対前年同期比) 実績					4～6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
戸建 注文 住宅	受注戸数	⑩	2	2	2	0	1	⑦	⑦	1	0
	受注金額	⑩	2	2	1	1	1	5	⑧	2	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	⑧	3	2	0	0	3	⑥	3	1	0
	受注金額	⑧	2	2	0	1	3	⑥	3	1	0
賃貸 住宅	受注戸数	⑥	1	1	0	2	1	④	3	2	0
	受注金額	⑥	1	1	0	2	1	④	3	2	0
上記 全体	受注戸数	⑨	4	1	0	0	1	6	⑦	0	0
	受注金額	⑨	5	0	0	0	1	6	⑦	0	0

○印の数字は、最も回答が多い。

### 1. 景況判断指数からみた傾向

#### (戸建注文・分譲住宅と低層賃貸住宅の総計)

平成20年度第4四半期(平成21年1～3月)実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス79ポイント・総受注金額マイナス82ポイントと、ともに前期に比べ、さらにマイナス幅が大きく拡大する結果となった(前1月度総受注戸数・総受注金額ともにマイナス75)。

総受注戸数・金額ともにすべての部門がマイナスで、四半期ごとにマイナス幅が拡大し、平成19年度第4四半期までの回復基調にブレーキがかかり、平成9年度の消費税の引き上げ時以来の大幅な落ち込みという結果になった。

この実績に対するコメントは、「住宅ローン減税等により、顧客マインド回復傾向。」との声もあるが、「景気後退の影響あり、全体的に苦戦。」、「受

注の先行指標となる展示場、イベントの集客は対前年比並だが、雇用不安などから顧客の様子見状態が続いている。賃貸住宅の受注減は、融資環境の厳格化も影響している。」「市場環境に未だ明確な改善の兆しは見られない。」「この四半期も厳しい状況が続いた。建替え需要の減少が大きく響いている。」「トータル的には非常に厳しい数値となっている。」「情報数自体の落ち込みは少ないものの、契約までに時間がかかる。」「前年度比はダウンだが、月別推移は安定してきている。」といったマイナス基調の声が多く聞かれ、平成21年度税制改正大綱の大型減税効果が期待されていたが、予算成立まで時間がかかり、企業業績の急激な悪化による雇用不安、購買意欲の低下が住宅市場の更なる低迷に連動していることが推察される。

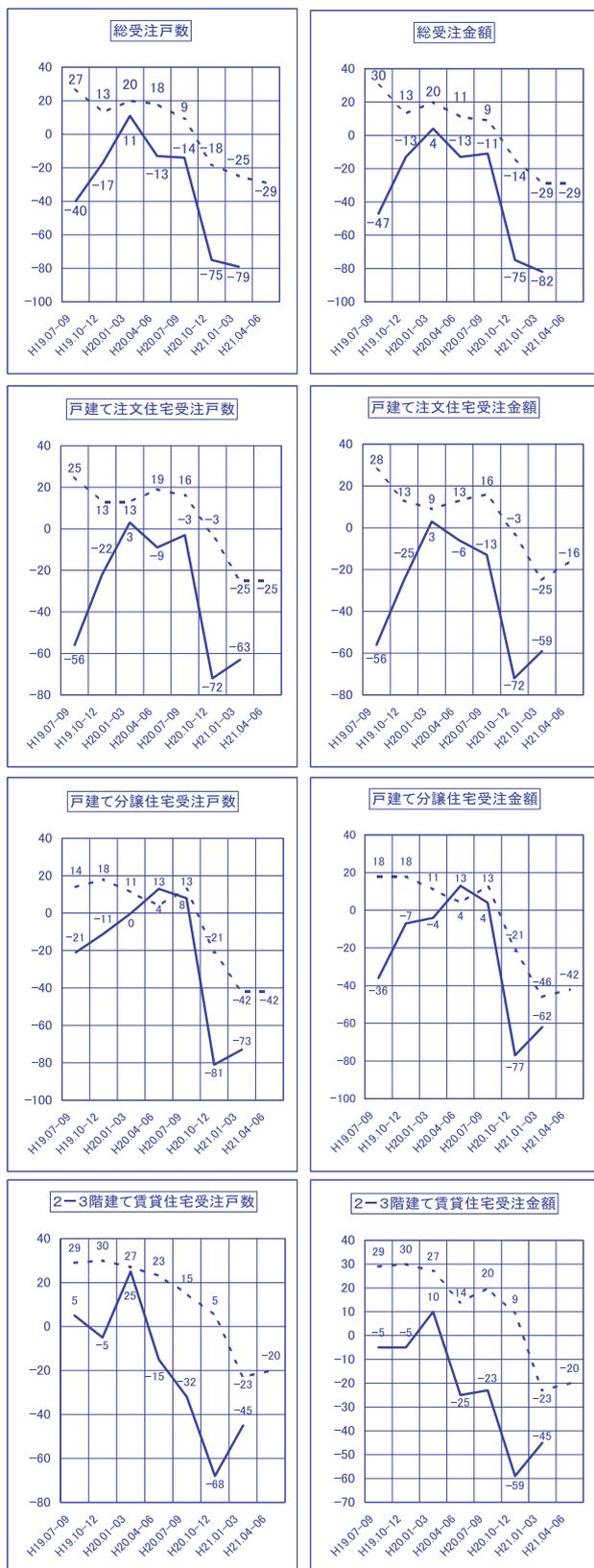
平成21年度第1四半期(平成21年4～6月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数・金額ともにマイナス29ポイントと、受注戸数・金額ともに、前期に引き続きマイナスの見通しとなった(前1月度総受注戸数マイナス25・総受注金額マイナス29)。

この見通しについてのコメントは、「前年並みの受注を見込む」、「受注は安定微増傾向にあり、公的諸施策により増加を見込んでいる。」「追加経済対策(贈与税減税)効果に期待。」との声もあるが、「1～3月に引き続き様子見状態が続く。但し、住宅ローン減税や太陽光補助金制度など、好条件が揃い、7月以降は緩やかに回復してくると予想。」「09年度上期は厳しい市場環境が続くと考えられるが、若干は上向くと想定する。」「引き続き危機感を持って営業力強化を図っていく(特に戸建住宅部門)。」「いずれも大きく増加に繋がる材料はなかなか無いが、政府の贈与税対応などの税制面、長期優良住宅などの優遇、需要刺激策が功を奏するかが伸びの鍵となる。」「対前年同期比一桁減にとどめたい。」という声もあり、各社とも、大型のローン減税など、減税制度拡大の効果に期待を持ちつつも、上半期については厳しい受注見通しを立てている。

## 各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H21.4月調査)

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ヶ月の対前年同四半期比景況見通し判断指数の推移



..... 見通し

— 実績

## 2. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成 21 年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答 15 社の予測平均値が、総戸数 100.7 万戸（前 1 月度 101.8 万戸）と、前回調査から更に減少している。

利用関係別では、持家が 30.5 万戸（前 1 月度 31.1 万戸）、分譲住宅 26.4 万戸（同 27.4 万戸）、賃貸住宅 42.5 万戸（同 43.9 万戸）と全部門減少である。

## 3. 住宅市場について

向こう 6 カ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行なった。その結果は次のとおりである。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	0 (0)	8 (10)	8 (6)
生産設備 (工場を含む)	0 (0)	15 (16)	1 (0)
新商品開発	5 (6)	10 (10)	1 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	2 (4)	6 (6)	8 (6)
新規採用人数 (18年度下半期採用数)	1 (0)	5 (12)	10 (4)
広告宣伝費	1 (2)	4 (10)	11 (4)

( ) 内は、平成 20 年 10 月度調査数値である。

## ◆平成 20 年度住宅の長寿命化講習会 結果報告

住団連主催の住宅の長寿命化講習会が平成 20 年 10 月 27 日から平成 21 年 3 月 19 日まで開催されました。平成 20 年は住宅の長寿命化元年、12 月の長期優良住宅普及促進法成立に先立ち、超長期住宅先導的モデル事業が開始される状況の中で、講習会をスタートし、併せて、全国各地の要望に応えるため、出前講座を実施しました。

受講者数も多く、住宅の長寿命化の必要性について多くの関心と理解をいただいたと推察されます。

- ・総受講者数；8,749 名
- ・総メルマガ登録数；2,955 名

## (1) 会場数及び受講者数

	講習会	出前講座
日程	平成 20 年 10 月 27 日 ～平成 21 年 2 月 27 日	平成 20 年 10 月 31 日 ～平成 21 年 3 月 19 日
地域	大都市、地方都市	全国 (北海道から沖縄まで)
会場数	30 会場	160 会場
受講者数	2,590 名	6,159 名
一会場当り 受講者数	86 名	38 名
メルマガ 登録数 (受講者に対する割合)	1,396 名 (53.90%)	1,559 名 (25.30%)

(注) 出前講座は、20 名以上集められる住宅事業者及びグループ・団体からの申し込み制にて実施しました。

## (2) カリキュラム

- イ) 住宅の長寿命化の背景・必要性
- ロ) 住宅の長寿命化のポイント（後には、長期優良住宅の認定のしくみと要件）
- ハ) 超長期住宅先導的モデル事業の概要

## (3) 受講者に対するフォロー

- ・住団連ホームページに、「出前講座風景」「講習会質問と回答」のコーナーを設けました。
- ・メルマガの発信：平成 21 年 1 月から 3 月に、講習会・出前講座のメール登録者へ 3 回新情報を送りました。
  - (一回) 長期優良住宅の認定要件等のパブコメのお知らせ
  - (二回) 平成 21 年度長期優良住宅先導的モデル事業の応募について
  - (三回) 長期優良住宅の認定要件等の政省令・告示について

## (4) アンケート結果；別表のとおり

平成 20 年度  
長寿命化講習会 受講者アンケート結果

	講習会 (30 会場)	出前講座 (160 会場)
①受講者の男女別		
男性	1,883 名 (90%)	4,197 名 (91%)
女性	216 名 (10%)	418 名 (9%)
②受講者の年代別		
20 代	172 名 (8%)	558 名 (11%)
30 代	611 名 (29%)	1,224 名 (25%)
40 代	586 名 (28%)	1,095 名 (22%)
50 代	480 名 (23%)	1,071 名 (22%)
60 才以上	136 名 (6%)	656 名 (13%)
未記入	108 名 (5%)	263 名 (5%)
③アンケート結果		
質問 1) 住宅の長寿命化の背景と長寿命化のポイントについて		
イ) よくわかった	427 名 (21%)	923 名 (19%)
ロ) だいたいわかった	1,130 名 (55%)	2,372 名 (49%)
ハ) 少しばかりわかった	469 名 (23%)	1,436 名 (30%)
ニ) わからなかった	45 名 (2%)	109 名 (2%)
質問 2) 「超長期住宅先導的モデル事業」について		
イ) 非常に興味を持った	402 名 (19%)	816 名 (17%)
ロ) 興味を持った	1,048 名 (51%)	2,218 名 (47%)
ハ) 少しばかり興味を持った	533 名 (26%)	1,502 名 (32%)
ニ) あまり興味がない	79 名 (4%)	227 名 (5%)

## ◇住宅金融支援機構からのお知らせ

平成 21 年度の優良住宅取得支援制度【フラット 35】S は、平成 21 年 4 月 1 日から受付を開始していますが、平成 21 年 5 月 1 日以降に資金をお受け取りになる方から、金利の引下げ（0.3%）期間を当初 10 年間（現行は、当初 5 年間）に延長します。

### 【フラット 35】S の概要

#### <受付期間（平成 21 年度）>

平成 21 年 4 月 1 日（水）～

【平成 21 年度の優良住宅取得支援制度募集金額に達するまで】

※募集金額に達する見込みとなった場合には受付を終了することとし、受付終了日については、受付終了日の約 3 週間前までにフラット 35 サイト ([www.flat35.com](http://www.flat35.com)) でお知らせします。

#### <融資対象住宅>

- ①申込本人または親族自らの住まいになるための住宅
- ②建設費または購入価額が 1 億円以下の住宅
- ③耐久性など一定の技術基準を満たしている住宅
- ④（新築住宅の場合）借入申込日において竣工から 2 年以内の住宅で人が住んだことがない住宅
- ⑤（中古住宅の場合）借入申込日において築後年数が 2 年を超えている住宅または既に人が住んだことがある住宅

#### <金利優遇>

当初 10 年間 0.3%（年率）優遇

#### <【フラット 35】S の基準>

##### 〔新築住宅・中古住宅共通〕

省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久・可変性のうち、いずれかの性能が優れた住宅

1. 【省エネルギー性】（省エネルギー対策等級 4 の

住宅）

居住空間を断熱材及び高性能の気密材で包み込むことにより、従来より高い水準の断熱性・気密性を実現した住宅

2. 【耐震性】（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2、3 または免震建築物）

数百年に一度発生する地震（東京を想定した場合、震度 6 強から震度 7 程度）の 1.25 倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅又は免震建築物

3. 【バリアフリー性】（高齢者等配慮対策等級 3、4 または 5 の住宅）

介助用車いすの使用者が、排泄、入浴、就寝、移動等の基本的な生活行為を行えるようにするための基本的な措置が確保された住宅

4. 【耐久性・可変性】（劣化対策等級 3 かつ維持管理対策等級 2 または 3 の住宅（共同住宅等については、一定の更新対策が必要））

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え（間取り変更）の容易性について適正な水準が確保された住宅

#### 〔中古住宅のみ〕<【フラット 35】S（中古タイプ）>

次の①から④のいずれかに該当する住宅

##### 【省エネルギー性】

- ①二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅
- ②建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級 2 以上）又は中古マンションらしくらくフラット 35 ※のうち、【フラット 35】S（中古タイプ）として登録された住宅

※旧住宅金融公庫（住宅金融支援機構）融資、旧住宅・都市整備公団（都市再生機構）の分譲に係る住宅等で一定の要件を満たすものについて、中古住宅として新たに購入される方が【フラット 35】を利用する際に必要となる適合証明の手続きを省略できる仕組みです。

##### 【バリアフリー性】

- ③屋内の段差が解消された住宅
- ④浴室及び階段に手すりが設置された住宅

\*なお、詳細については、下記ホームページをご確認ください。

住宅金融支援機構 ホームページアドレス

<http://www.jhf.go.jp/>

【フラット35】専用ホームページアドレス

<http://www.flat35.com/>

## <委員会活動(3/16～4/15)>

○まちな・み力創出研究会 (3/16) 9:30～12:00

- ・「まちなみガイドライン」の実地運用に伴う、使用ツール類の整理および整合性の確認
- ・優良景観行政団体3市に対する、ヒアリング調査の実施報告
- ・補助事業「200年住まい・まちづくり担い手事業」の活動報告書の内容紹介と承認

○資産活用委員会 (3/17) 10:00～12:00

- ・今後の取りまとめについて
- ・報告案骨格作りについてフリーディスカッション
- ①信託の活用について
- ②リバース・モーゲージの活用について
- ③住み替え支援制度について

○建築規制合理化委員会 WG (3/19) 14:00～15:30

- ・国土交通省住宅生産課 最近の住宅関連の情報について
- ・委員変更について
- ・平成20年度活動報告と平成21年度活動計画について
- ・住宅の増改築における改正建築基準法運用について

○まちな・み力創出研究会(景観まちづくり教育WG) (3/25) 13:30～15:30

- ・来年度の「景観まちづくり教育」活動企画案を、まなづる小学校に対し、渡准教授と渡研究室の学生2名より提案
- ・校長先生と担任を交え、カリキュラムの具体的な内容と年間スケジュールを協議し、基本的方向は合意

○アクションプログラム策定検討会

(3/27) 15:00～17:00

・低層住宅建築工事業者を対象としたリスクマネジメント推進アクションプログラム(案)について

○温暖化対策分科会 (4/7) 10:00～12:00

- ・「国土交通省 太陽光発電の導入拡大に関する説明会」について
- ・温暖化対策に係る住団連 中期目標の策定について
- ・温暖化対策分科会の今後の進め方について

○国民推進会議運営小委員会 (4/9) 12:00～13:30

- ・国民推進会議今後の進め方について
- ・2009年度の活動計画(会員募集、ホームページ運営、全国大会の開催、予算、運営組織の件)
- ・その他

○住宅性能向上委員会 WG (4/9) 13:30～16:30

- ・長期優良住宅認定マニュアル(暫定版)認定申請書作成の手引き(暫定版)について
- ・長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査業務規定・技術的審査の手引きについて
- ・住宅性能表示制度に対する具体的な取組みについて

○工事CS・労務安全管理分科会

(4/10) 13:00～16:00

- ・改正労働安全衛生規則への対応について

○成熟社会居住環境研究会 (4/13) 13:00～16:00

- ・国交省、岡崎室長より「高齢者居住安定化モデル事業」の募集要項を始め、最新の情報を紹介
- ・平成21年度の活動テーマについて協議し、上記モデル事業に係る「情報提供・普及業務」を中心に進める方向で調整

○基礎・地盤技術検討WG (4/13) 16:00～17:30

- ・住宅規制合理化委員会への2008年度活動報告について
- ・スウェーデン式サウンディング試験に関するJIS改訂について
- ・建築研究会「耐震化率向上を目指した普及型耐震改修技術の開発」に関する報告