

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年7月号 Vol.189



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>

## 国民待望の長期優良住宅に向けて

(社)住宅生産団体連合会 理事 菊田 利春  
〔社)プレハブ建築協会専務理事〕

業界待望の「長期優良住宅法」が6月4日に施行された。経済環境の悪化を受けて平成21年度の予算・税制改正では住民税からの控除を含む過去最大規模の住宅ローン控除制度や長期優良住宅・リフォームについての投資型減税制度が実現し、経済危機対策として打ち出された贈与税の非課税措置もこのほど成立した。昨年第4四半期からの大幅な受注減、最近の着工数の大幅な減少と業界を取り巻く環境はきわめて厳しく、これらの施策が大いに力を発揮し、内需の柱としての住宅建設の拡大を期待するものである。



さて、問題は、これらの施策が「業界待望」のものではあるが、「国民待望」のものとして、「住宅建設・購入予定者待望」のものとして認知されているか、である。この点では未だしの感が強い。

特に、長期優良住宅制度については、税制や補助金の支援による建設・購入時の資金的メリットはともかくとして、本来の目標をどれだけ訴求でき、理解をいただけるかが問われなければならない。

例えば、長期優良住宅は建設時のみならず維持管理を含めて長期的にコストをかけ続けることを当初の段階で組み込んだシステムである。もとより、長期的に見た住宅コストは減少するし、これまでの建替による更新よりも社会全体としてコストが小さく、環境負荷も大幅に軽減される。このように、長期優良住宅の最大の利点は長期的、社会的に判断せざるを得ないものなのである。

資産の面でいえば、既存住宅ストック市場が活性化・成熟化してはじめて、長期優良住宅の基本性能や維持管理履歴、熟成した住環境等が評価され、住宅の資産



## 10月は住生活月間

価値が顕現化され、長期優良住宅を建てたメリットが住宅所有者に還元されることとなるだろう。

いずれにせよ、「住宅を長く大切に使うストック社会」を形成するためには、既存住宅市場の活性化が必要であり、国土交通省でも次のステップのため、社会資本整備審議会住宅地分科会既存住宅・リフォーム部会で、既存住宅版の保険制度やインスペクションの導入についての検討を開始するなど、既存住宅市場の活性化を目指している。

しかしながら、いま直ちに既存住宅市場が成立するものではない。現在享受できる安全・安心・省エネルギー等の価値を最大限訴求するとともに、将来価値について享受者たる住宅建設主・購入者に共感していただくことが必要である。住団連では「長期優良住宅の建て方」などのパンフレットで100年後までの姿を示しているが、こうした生活レベルでの将来像を共有できるような活動がますます必要になっている。

筆者の郷里である福島県須賀川市に「ジェイラップ」「稲田アグリサービス」という米を中心とした生産・販売組織がある。「作る責任、買う責任」を掲げ成功した産直モデルである。生産者は消費者から要求された質(味・安心)・量を継続的に作る責任を負うが、消費者にも生産者が再生産できる価格で買う責任を求めた。そのために、生産体制の革新とともに、消費者との新たな連携モデルを構築している。

信用とは繰り返し買ってもらえる、頼んでももらえることである(平川克美)。長期優良住宅が、住宅生産者と住宅購入者との継続的な信用醸成、新たな連携の場となることを期待するものである。

(参考) 奥野修司「それでも、世界一うまい米を作る」  
2009.3.31 講談社

## ◇平成21年度理事会・総会開催

(住)住宅生産団体連合会平成21年度第1回理事会並びに第17回通常総会が6月1日に開催され、平成20年度事業報告及び同収支決算並びに平成21年度事業計画及び同収支予算が議決されました。

また、今年度は役員改選期に当たり、総会におきまして理事及び監事の全員が選任されました。

この度、大久保尚武理事(積水化学工業(株)会長)及び石井英一理事(住)日本住宅建設産業協会参与)が退任され、新たに、根岸修史理事及び田村仁人理事が選任されました。総会后、引き続き開催されました理事会におきまして、会長には新たに樋口武男理事が選任され、また、副会長には矢野龍理事及び小川修武理事が再任され、そして、新たに、和田勇理事が副会長に選任されました。なお、役員任期は平成21年6月2日から平成23年6月1日までの2年間です。

新役員体制は以下のとおりです。

### 【新役員名簿】

会 長	樋口 武男	大和ハウス工業株式会社	会長
副会長	矢野 龍	住友林業株式会社	社長
〃	和田 勇	積水ハウス株式会社	会長
〃	小川 修武	三井ホーム株式会社	会長
専務理事	佐々木 宏		
理 事	青木 宏之	株式会社青木工務店	会長
〃	上田 勉	パナホーム株式会社	社長
〃	岡本 利明	旭化成ホームズ株式会社	顧問
〃	神山 和郎	日神不動産株式会社	会長
〃	近藤 征夫	スウェーデンハウス株式会社	社長
〃	白石 達	株式会社大林組	社長
〃	竹中 宣雄	ミサワホーム株式会社	社長
〃	立花 貞司	トヨタホーム株式会社	会長
〃	根岸 修史	積水化学工業株式会社	社長
〃	畑中 浩一	パナソニック電工株式会社	社長
〃	松川 敏夫	エス・バイ・エル株式会社	社長
〃	村石 久二	スターツコーポレーション株式会社	会長
〃	池田富士郎	社団法人日本ツーバイフォー建築協会	専務理事
〃	石川 哲久	財団法人住宅生産振興財団	専務理事
〃	大槻 誠治	社団法人全国中小建築工事業団体連合会	専務理事
〃	菊田 利春	社団法人プレハブ建築協会	専務理事
〃	熊 建夫	社団法人日本木造住宅産業協会	専務理事
〃	鈴木 真生	社団法人リビングアメニティ協会	参与

〃	田村 仁人	社団法人日本住宅建設産業協会	専務理事
監 事	那珂 正	財団法人ベターリビング	理事長
〃	森 敏郎	株式会社東急ホームズ	社長



総会後の記者会見では、樋口新会長より会長就任のあいさつの後、今年度は非常に厳しい経済環境の中、政府が住宅取得に係る過去最大規模の減税や優遇策を講じて頂いた事への謝意と、住宅産業界として、これらの制度への積極的な取り組みが内需の柱である住宅投資の活性化に貢献できるとの考えを示しました。



## 住団連平成20年度事業計画の概要 平成21年度活動計画の重点事項について

### 【概況】

昨年度は、米国発の金融危機の影響が世界経済全体に波及し、日本も株式の大幅下落、円高の影響による輸出関連産業の落ち込みなど、日本の実体経済に大きな影響を与え、企業の業績は大幅に落ち込んだ。今こそ、内需を中心とした迅速な、実効性のある経済政策、景気対策が求められており、政府

は09年度予算成立後、補正予算を組むなどの経済対策を推進しているが、早期の実行が図られるよう期待されているところである。

住宅業界においても、急激な景気悪化、雇用不安問題等で、消費者マインドの低下、さらに購買意欲の低下と、受注動向は前年比大幅減少傾向であり、平成20年度新設住宅着工戸数は103.9万戸と、建築基準法改正の影響を大きく受けた前年度に引き続き、110万戸割れの着工戸数となった。住団連の平成21年度着工見通しでは、100.7万戸となっている（経営者の住宅景況感調査4月度結果より）。

#### 【住宅政策の動向】

我が国の住宅政策は、2006年6月の「住生活基本法」施行から、2008年12月5日「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」公布へと「量から質へ」のストック重視の政策へ大きく転換した。良質な住宅を長期に利活用する方向にシフトしており、今年度は、ゆとりある住生活の実現に向けた住宅政策の課題の一つである「ストック型社会」の実現を目指すため、優良な住宅ストック形成、良好な居住環境の形成が期待されており、住宅産業界としても、6月4日の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行を視野に入れて、「長期優良住宅」を国民に広く普及・推進を図っていく。

また、今年4月1日に改正省エネ法が施行された。昨年7月の洞爺湖サミットでは、地球環境問題が主要テーマに取り上げられ、住宅産業界においても環境問題に対応し、住宅の総合的な省エネルギー対策が求められる。

住宅においては、規制を受ける住宅の床面積基準の引き下げ（2000→300㎡）と、一定の供給力（年間150戸以上）をもつ戸建分譲業者に対する省エネ化の義務付け、の2点が大きなポイントである。新しい省エネ目標は、住宅の躯体の断熱性能向上と高効率設備の導入を誘導し、一次エネルギー消費量をベースにした基準となったことで消費者にもわかりやすくなり、住宅の省エネ化を更に加速する機会と捉えている。

住宅分野における環境負荷低減の観点から、省エネ対策が講じられた優良な住宅ストックの形成、良好な居住環境の形成等の目標に向けて、これからの少子・高齢化社会において、持続的に発展する経済社会と社会生活の安定を目指すには、欧米先進国のように住宅・住環境を内需の重要な柱として位置づけ、それを支える政策的配慮が求められている。住宅供給事業者は、その責務として、国民の豊かな住生活の実現を図るため行政・国民と力を合わせて、

積極的に取り組んでいく。

#### 【税制】

前期のような経済状況を踏まえ、平成21年度税制改正においては住宅関係税制について多くの改正が行われた。第一に、住宅ローン減税について過去最大を上回る限度額とするとともに、所得税から控除しきれない額を住民税からも控除できる仕組みが導入された。また、長期優良住宅については控除率を上積みする措置がとられた。第二に、かねてよりの懸案であった住宅投資型減税について、長期優良住宅についての投資型減税が新設されるとともに、住宅の耐震・省エネルギー・バリアフリー改修についても投資型減税が設けられた。更に、平成21年度緊急経済対策において、住宅取得のための贈与税の非課税枠が新設される事となった。

消費者がこれらの制度を有効に活用し、経済波及効果の高い住宅投資を行うことにより、4～5兆円とも言われる経済効果が表れる事が期待される。

また、今後の財政・税制改革の議論における未解決の重要な課題として、住宅に係る消費税問題がある。住宅の財としての特性、不動産取得税との二重課税、既存住宅の企業の買い取り・再生への課税などの問題解決の為に、住宅に係る消費税は抜本的に見直しされる必要があり、EUなどの諸外国を例にとっても、非課税、ゼロ税率、軽減税率、還付など、住宅に対する政策的配慮がされている。

住団連では住生活基本法の理念実現のために、長寿命住宅の普及促進、若い子育て世代の持ち家取得のためにも、住宅に係る消費税は、最低限現行水準での据え置きなどの特別な配慮が必要であり、国民の目線で真摯な議論を行い、合意を得るべき課題と考えている。

#### 【長期優良住宅】

持続可能な社会の実現を目指すという観点から、長期にわたる耐久性能を備えた住宅づくりを目指す「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が、昨年末の臨時国会で成立、12月5日に公布され、今年6月4日に施行される。

住団連では、次世代に残す資産価値の高い住宅づくりと、長寿命化の為に仕組みづくりを目指した議論を踏まえ、「長期優良住宅」の普及・促進に向けた種々の課題の解決を図り、その実現を目指す。また、今年度、2年目を迎える長期優良住宅先導的モデル事業等にも積極的に参画し、広く普及・啓発を行っていく。

また、国民全体の豊かな住生活の実現のためにも、「住宅は国民の生命や財産を守る機能を持つ“社

会的資産”である」ということを広く認知してもらうための啓発活動も重要な役割と考えている。住団連では、昨年設立した「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」を通じて、国民の住意識の向上を図るための国民的運動を推進していく。

## 【省エネルギー】

政府は低炭素・循環型社会の実現に向けて、太陽光発電導入支援制度を復活し、脱化石燃料エネルギーの開発などの省エネルギー対策を強く求めている。住宅の関連分野に於いても、環境負荷の更なる低減に向けて、建設リサイクルの推進や廃棄物の抑制、省エネルギー性能の向上、自然エネルギーの活用が求められている。住団連では、住宅単体の断熱性能向上のみならず、太陽光発電、家庭用燃料電池、高効率設備機器などの導入促進を図り、エネルギー消費の低減を推進していく。

## 【住団連】

今、地球環境問題、少子高齢化の進展、多様なライフスタイル、複雑な社会的問題等住宅を巡る環境は著しく変化している。このような時代変化の中で、住宅の果たす役割はますます重要となっていくものと思われる。

欧米と比較して、真の豊かさを実現できない理由のひとつが住宅問題に起因していると言われており、国民のゆとりある豊かな住生活を実現するために、住生活全般にわたって制度や企業のあり方等も含め、諸課題の解決を目指していく。

住団連では、それぞれの専門委員会毎に、平成21年度活動計画を別紙の通り作成し、それぞれのテーマに積極的に取り組んでいく。特に平成21年度の重点事項は次の通りである。

### 1. 経済の活性化に向けて、住宅産業の果たす役割

世界同時不況により、わが国の実体経済も多大な影響を受けてGDPも大幅な落ち込みとなっている。住宅産業界も、2008年建築基準法改正の影響からの回復基調にストップがかかり、更に落ち込み幅が拡大している。その中で、日本経済に対する内需の柱である住宅の役割の大きさから、史上最大規模の減税等が実施され、日本経済の牽引役としての回復が待たれるところである。住宅産業は裾野が広く、雇用を始め地方経済に与える影響も大きく、他産業への経済波及効果も非常に大きな産業となっている。

そこで、

- ①日本経済の牽引役としての自覚を持ち、住宅業界全体で種々の減税制度のPRに努め、住宅投資の拡大と、雇用の創出を図り地域経済をはじめとす

る景気回復に寄与していく。

- ②長期優良住宅促進法の施行に合わせて、地球環境問題、少子高齢化問題等を解決するために長期優良住宅の普及・促進を図り、ストック型社会実現への出発点の年とする。
- ③国民のゆとりある豊かな住生活を実現していくために既存住宅の評価の問題を始め、既存住宅流通の促進、居住のミスマッチの解消をすすめて、住宅資産の活用や取得費の抑制等により、真の豊かさが実感できる制度の構築を図っていく。

### 2. 長期優良住宅の普及・促進

今年6月4日に施行される。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の手続きの迅速化や、技術的な問題に対し、ホームページやサッシ等を通じてバックアップしていき、良質な住宅ストックの拡大に寄与していく。また、長寿命な住宅にふさわしい住宅金融のあり方、住宅価値の評価システムの確立による既存住宅流通市場の活性化、住宅履歴情報、ライフサイクルを視野に入れた省エネ住宅の推進など、普及・促進に向けた諸課題の解決・実現を目指していく。

住団連では、普及・啓発を積極的に推進するため、昨年引き続き住宅の長寿命化講習会の開催・出前講座の開設を実施し、消費者との接点にある住宅事業者に対し、「長期優良住宅」の正しい理解の習得、住宅の長寿命化に対する技術レベルの向上を図っていく。

### 3. 「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の推進

国民全体の豊かな住生活の実現のためにも、「住宅は国民の生命や財産を守る機能を持つ“社会的資産”である」ということを広く認知してもらうことが重要であり、昨年設立した「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」を通じ、国民の意識の啓発を図るための国民的運動を推進していく。

### 4. 地球温暖化問題に対する更なる取組みの推進

地球温暖化問題に対応するため、京都議定書に続く2013年以降の国際枠組みについて、国際交渉が行われている。その中でも温室効果ガス排出量の総量目標が重要な要素となることから、政府では2020年を目途とした中期目標の策定に向けて検討が行われているところである。

住宅業界においてもこれに積極的に対応し、地球温暖化ガス排出量の削減が効果的に行われるよう、より一層協力に取り組んでいく。

## ◇第5回「家やまちの絵本」コンクールの実施

住団連では、第5回「家やまちの絵本」コンクールを実施することになりました。

### 【趣旨】

幼少期から住まいやまち、家族などに関心を持ってもらうことを期待してそのきっかけ作りを行う。また、この事により、小中学生に対する総合学習や道徳教育としての教育的効果の高まりも期待する。

### 【募集要項】

応募期間：7月20日から9月6日（消印有効）

応募資格：

- A) 子供の部（小学生以下、親による製本化の手伝いは可）
- B) 中・高校生の部
- C) 大人の部（18歳以上）
- D) 合作の部（製作者が複数いる場合）

審査委員長：延藤安弘（愛知産業大学大学院 教授）

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（筑波大学附属小学校 教諭）
  - 大道博敏（文京区駒本小学校 主幹教諭）
  - 越海興一（国土交通省住宅局 木造住宅振興室長）
  - 小柳賛平（住宅金融支援機構 CS推進部長）
  - 佐々木宏（住宅生産団体連合会 専務理事）
- （敬称略）

- 表彰：国土交通大臣賞（1作品）  
文部科学大臣奨励賞（1作品）  
住宅金融支援機構理事長賞（1作品）  
（いずれも図書カード5万円）  
住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞（各部門1点、図書カード3万円）  
入選作品（各部門上位5作品）  
（図書カード1万円）

参加賞：応募作品のミニオリジナルスタンドパネル  
表彰式：10月1日の住生活月間中央イベント式典にて表彰式を行います。

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て展示予定です。

作品集：11月末作成予定

【主催】住生活月間中央イベント実行委員会

【共催】社団法人 住宅生産団体連合会

【後援】国土交通省、文部科学省、住宅金融支援機構、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・愛知県・大阪府・京都府・兵庫県・各教育委員会、日本教育美術連盟、全国造形教育連盟

## ◇住宅金融支援機構からのお知らせ

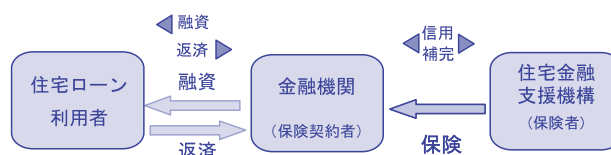
### ■住宅融資保険を活用した住宅ローンについて

今般の経済危機対策において、独立行政法人住宅金融支援機構は、民間金融機関が住宅ローンの供給を今まで以上に円滑に行えるよう下記1の住宅融資保険制度について、下記2のとおり制度を拡充致しました。

なお、制度拡充後の住宅融資保険付き住宅ローンを取扱う金融機関については、現在金融機関と協議中ですので、制度開始日である平成21年6月30日から住宅金融支援機構のホームページ (<http://www.jhf.go.jp/about/financial/insurance/index.html>) において公表しております。

### 記

#### 1 住宅融資保険の制度概要



通常の住宅ローンの他につなぎ融資を取り扱っている金融機関もあります。

#### 2 住宅融資保険の拡充内容

- (1) 填補率9割型に加え、填補率10割型の新設
- (2) 填補率10割型の担保掛け目の撤廃及び諸費用を対象に追加
- (3) 住宅ローンの借換融資の保険対象化
- (4) 保険料率の引下げ

## <委員会活動(5 / 16 ~ 6 / 15)>

- 成熟社会居住研究会 (5/18) 13:30 ~ 15:00
  - ・委員各社における、高齢者向けに建築した優良賃貸住宅の実地見学会を開催
  - ・旭化成ホームズ(株)の「東武練馬、ヘーベルビレッジ」にて、住宅見学後、質疑応答と意見交換
- 環境管理分科会 (5/18) 15:00 ~ 17:00
  - ・改修段階の環境負荷調査について
  - ・視察勉強会の実施について
  - ・LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅について
- 戸数合算問題検討会 WG (5/19) 14:00 ~ 16:00
  - ・瑕疵担保履行法の供託金に関するメーカー・販社間の戸数合算問題についての意見交換
- まちな・み力創出研究会 景観まちづくり教育 WG (5/20) 9:40 ~ 11:30
  - ・まなづる小学校5年生、筑波大学渡研究室、住団連の3者協働による、第2回「ワークショップ」を開催
  - ・5年生を合計10グループに分け、町内を「まち歩き(探検)」し、自分たちの「お気に入りの場所、もの、こと」を探して写真撮影、併せて次回WSに向け、ほかのグループが見つけるためのヒントを作成
- 資産活用委員会 (5/21) 10:00 ~ 12:00
  - ・報告書の最終取りまとめ案について
- 工事CS・労務安全分科会 (5/21) 15:00 ~ 17:00
  - ・平成20年労働災害発生状況報告書について
  - ・改正労働安全衛生規則への対応について
  - ・住友金属 安全体感教育について
- 温暖化対策分科会 (5/26) 10:00 ~ 12:00
  - ・地球温暖化対策の中期目標に対する意見(パブコメ)について
  - ・LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅について
  - ・地方行政の地球温暖化対策推進条例について
- 産業廃棄物分科会 (5/26) 15:00 ~ 17:00
  - ・主査の選任と新委員の紹介
  - ・低層住宅石綿取扱いガイドについて
  - ・処分費等の分離支払いについて
- まちな・み力創出研究会 景観まちづくり教育 WG (5/27) 9:40 ~ 12:20
  - ・3者協働による、第3回「ワークショップ」を開催
  - ・前回、別グループが作成したヒントカードをもとに、そのグループの「お気に入りの場所、もの、こと」を探しに「まち歩き」し、見つけたら写真撮影と答え合わせ
- まちなみ環境委員会 (5/29) 15:30 ~ 17:30
  - ・WG「まちな・み力創出研究会」より、平成20年度の活動の成果と反省について報告
  - ・同じく、平成21年度の活動計画について、テーマを(1)定性的ガイドラインの手引書の作成、(2)真鶴町との景観まちづくり教育活動とする提案があり、何れも審議の上承認され、本年度の方向性が決定
- 住生活月間中央イベント実行委員会 (6/1) 14:30 ~ 15:10
  - ・平成20年度第20回住生活月間中央イベント収支決算に関する件
  - ・平成21年度第21回住生活月間中央イベント実施計画に関する件
  - ・平成21年度第21回住生活月間中央イベント収支予算に関する件
  - ・役員(委員長)の互選に関する件
- まちな・み力創出研究会 WG(6/3) 9:40 ~ 11:30
  - ・3者協働による、第4回「ワークショップ」を開催
  - ・ここまでのワークショップの活動を整理し、次回の「成果発表会」に向けた展示物の制作作業と、児童本人の発表演習
- 住宅の長寿命化講習会事務局会議 (6/4) 13:30 ~ 15:00
  - ・平成21年度の住宅事業者向け講習会企画について
- 建築規制合理化委員会 (6/8) 13:30 ~ 15:30
  - ・「既存不適格建築物の増築に係る基準の緩和について(告示改正等)」のパブリックコメントに関して国土交通省ご担当者を招き、説明会及び質疑応答を実施
  - ・6月28日の期限までに委員会として意見・要望をまとめ、提出予定
- 運営委員会 (6/11) 10:30 ~ 12:00
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・「リスクマネジメント推進アクションプログラム」冊子について
  - ・請負契約の前受け金問題等について
  - ・長期優良住宅認定申請状況について
  - ・その他
- まちな・み力創出研究会 景観まちづくり教育 WG (6/13) 8:50 ~ 10:25
  - ・3者協働による、第5回「ワークショップ」を開催、今回で春のWSは一旦終了
  - ・学校公開日にあわせ、春のワークショップの成果を、父兄や町教育関係者に向け、広く情報発信
  - ・5年生児童全員が、各々の「お気に入り真鶴」を発表し、平行してほかの友達のそれを見学、共有化