

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年11月号 Vol.193



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>

長く住み継ぐ家とまちなみ

(社)住宅生産団体連合会 理事 松本 浩
〔財)住宅生産振興財団専務理事〕

長期優良住宅法が施行されて数ヶ月が経過し、認定を受けた住宅戸数も伸びてきている。

この住宅の長寿命化のためには、個々の住宅の性能確保や適切な維持保全は必須であるが、そのみでなく、その地域の居住環境やまちなみについての計画や維持管理活動も重要なポイントである。

社整審答申においても「良好なまちなみの形成・維持に向けた施策」の必要性が示され、長期優良住宅の認定基準においても「居住環境」について定められている。

ここでは、住宅の長寿命化の観点から「まちなみ」について考えてみたい。

(財)住宅生産振興財団では、昭和54年に設立されて以来30年間にわたって、370地区、1万6千戸のまちなみづくりを行ってきている。

この30年間の事業を振り返ると、前半20年ではコモン（共有地）の設置や地区内道路、緑道等の配置方法などによりいいまちなみづくりの工夫が進められ、後半10年にはこれらのハードな仕掛けだけでなくいいコミュニティをつくるためのソフトについてもいろいろ試みられてきた。ハードがソフトを必要とし、そのソフトがハードにフィードバックするいい流れが出来てきている。（「30年のあゆみ」座談会より）

住宅同様「まちなみ」についても、作り手によるハード整備のみでなく、住まい手による維持管理

のための工夫などのソフト面が重視されるようになってきていると言える。

実は、今回の表題の「長く住み継ぐ家とまちなみ」は、本年度のまちなみシンポジウムのテーマである。まちなみシンポジウムの開催趣旨には次のように記載している。

「ストック型社会をめざす時代、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喚起し、資産としても継続されてゆく。作り手から住まい手へと託されたよいまちなみが、住まいを長持ちさせるのである。（以下略）」

作り手においては、住まい手が魅力を感じ、近隣の方々と協力して維持管理活動を行いたくなるような「まちなみ」を計画し整備する。

住まい手においては、作り手が丹誠込めて作り上げた「まちなみ」の担い手として、次世代に向けて「まちなみ」を育て上げていくような活動を行う。

それらの積み重ねにより、自分の子供たちに住み継がれ、あるいは、住宅流通の中で適切に評価され新たな住まい手に住み継がれるならば、まさに「長く住み継ぐ家とまちなみ」が実現できることとなる。

この「長く住み継ぐ家とまちなみ」の普及に向けては、今後さらに高齢化が進む中での住まい手による家やまちなみの維持管理方策や、住宅流通の中で家やまちなみの質や価値が適切に評価されるような仕組みの形成などが望まれる。

「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」これは「まちなみ」にとっても、住宅同様に、あるいはそれ以上に重要なものである。



◇平成21年10月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成21年10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10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10月上旬
- 調査対象 住団連法人会員15社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 15社

(表1)

		7~9月 (対前年同期比) 実績					10~12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
		⑥	2	4	2	1	0	2	⑤	⑤	3
戸建 注文 住宅	受注戸数	⑥	2	4	2	1	0	2	⑤	⑤	3
	受注金額	4	3	⑥	0	1	0	1	⑥	5	2
戸建 分譲 住宅	受注戸数	⑤	3	1	1	2	1	3	⑦	0	1
	受注金額	⑤	2	2	0	2	2	2	⑥	1	0
賃貸 住宅	受注戸数	⑤	3	2	0	1	0	1	⑦	1	2
	受注金額	⑤	2	1	1	1	1	1	⑤	2	1
上記 全体	受注戸数	⑤	⑤	3	0	0	0	2	⑦	1	3
	受注金額	3	⑦	2	0	0	0	2	⑥	2	2

○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21年度第2四半期(平成21年7~9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58ポイント・総受注金額マイナス54ポイントと、2期続けてマイナス幅が減少する結果となった(前7月度総受注戸数マイナス65・総受注金額マイナス73)。

総受注戸数・金額ともにすべての部門でマイナスが継続しているが、賃貸住宅以外は3期続けてマイナス幅が減少しており、各政策の支援効果による回復のきざしを感じさせる結果となった。

この実績に対するコメントは、「厳しい市場環境は続くも、経済対策によりマイナス幅は減少しており、市場の底打ち感あり」、「まだ市場環境が明確に回復基調にあると言い切れないが、改善の兆しは見られる」、「6,7,8月と続いた減少傾向を9月で止めることができ良かった。四半期、半期でもほぼ前年比プラスマイナス0を維持」、「首都圏の受注が堅調であったが、全体としては横ばい」との底打ちを

感じさせる声もあるが、「景気先行不安から決断を先送りしているお客様が依然としておられる」、「戸数の回復は見られるが、価格の低下傾向継続」、「雇用・所得不安などにより、厳しい市場環境が続く」、「昨年秋以降の景気悪化の影響継続」、「景気低迷や、所得・雇用環境の悪化の影響があり、前年同期比マイナスとなった」といった厳しい声も多く聞かれ、4割弱の企業が二桁以上のマイナスという業績である。雇用不安、購買意欲の低下など、住宅市場への影響が継続していることが推察される。

平成21年度第3四半期(平成21年10~12月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス19ポイント・金額プラス17ポイントと、受注戸数・金額ともに、7四半期ぶりにプラス回復の見通しとなった(前7月度総受注戸数マイナス12・金額マイナス15)。

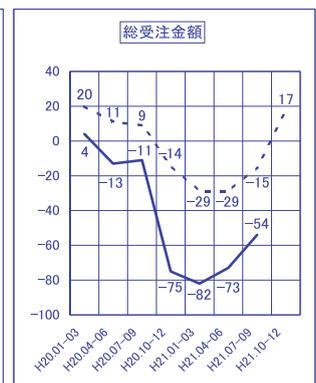
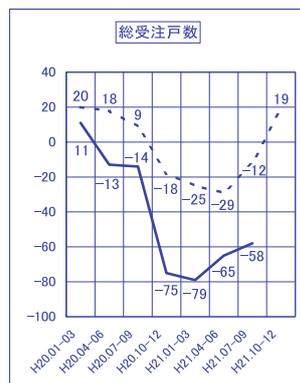
この見通しについてのコメントは、「各種経済対策の効果、景気改善による消費意欲の回復に期待し、前年比10%増を目指す」、「やや改善に向かう」、「まだ市場環境が明確に回復基調となるとは言えないが、前年比は若干プラスになると考える」、「従来同様に営業力、提案力の強化を継続し、建替え需要掘り起こしに注力していく」、「新商品による拡販に期待」という期待の声と、「世界経済には回復の兆しが見えるものの、国内住宅市場はむしろ厳しさを増しており、強気に見通して前年並み」、「7~9月期と同様と思われる」、「景気の先行き不透明感強い。2番底になると、受注低迷もある」などの不安の声もある。戸建分譲住宅以外の部門がプラス回復の見通しのため、全体的にはプラス回復するとの受注見通しである。

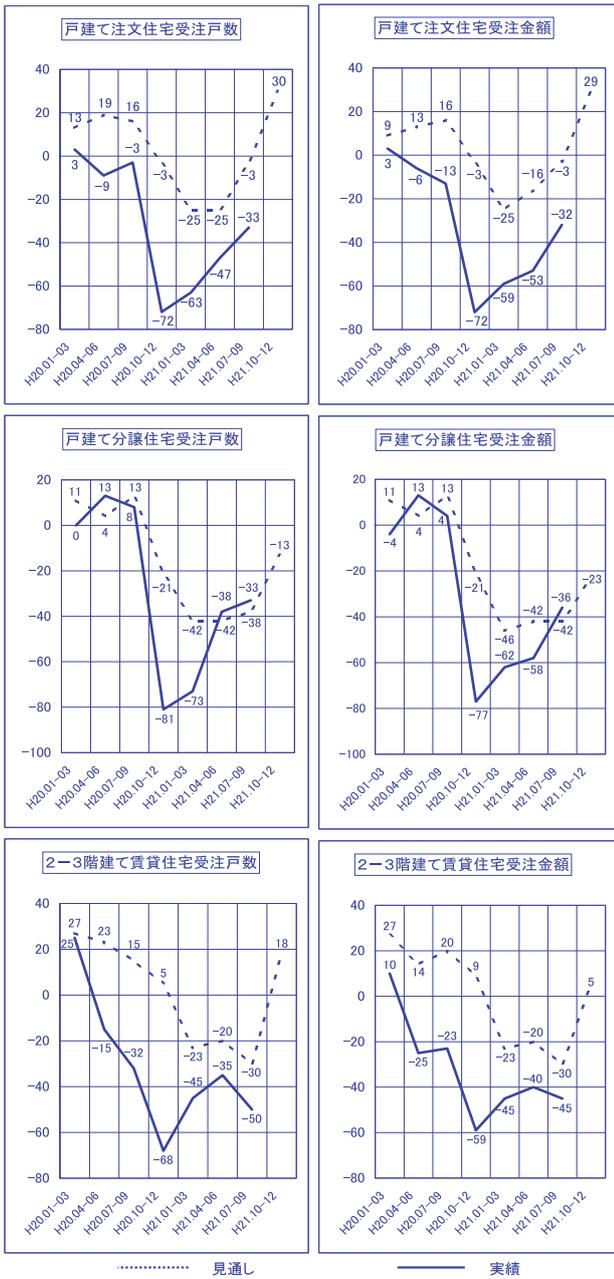
各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H21.10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





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 14 社の予測平均値が、総戸数 86.7 万戸（前 7 月度 97.2 万戸）と、前回調査より更に大きく減少している。

利用関係別では、持家が 29.1 万戸（前 7 月度 30.5 万戸）、分譲住宅 19.9 万戸（同 24.6 万戸）、賃貸住宅 36.5 万戸（同 41.6 万戸）と全部門で減少である。

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。その結果は次の通りである。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	0 (0)	9 (8)	6 (8)
生産設備 (工場を含む)	0 (0)	15 (15)	0 (1)
新商品開発	5 (5)	10 (10)	0 (1)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	2 (2)	4 (6)	9 (8)
新規採用人数 (21年度下半期採用数)	0 (1)	9 (5)	6 (10)
広告宣伝費	2 (1)	6 (4)	7 (11)

() 内は、平成 21 年 4 月度調査数値である。

◇第 21 回住生活月間中央イベント 「スーパーハウジングフェア in 東京」 開催

第 21 回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in 東京」が有楽町の東京国際フォーラムをイベント会場として、10 月 1 日（木）から 10 月 4 日（日）までの 4 日間、開催されました。「住みたい、建てたい、今がチャンス！ 長期優良住宅のすべて」を基本テーマに、本年 6 月に施行された「長期優良住宅の普及に関する法律」がもたらす、「良質な住宅を建設し、大切に使う」ポイントや、長期優良住宅を購入する際の優遇税制などについてアニメーションやパネル展示を通じて、広く啓発を行いました。

例年同様に住宅金融支援機構、都市再生機構の展示、リフォームコンクール・家やまちの絵本コンクール受賞作品他のパネルが展示された他、住宅関連団体による長期優良住宅に関する取組みや、10 月 1 日から施行された、「住宅瑕疵担保履行法」についての説明なども展示されました。

初日の 10 月 1 日には、高円宮妃殿下のご臨席をいただき、大勢のご来賓出席のもと、住宅金融支援機構の「すまい・るホール」にて住生活月間・住生活月間中央イベント合同記念式典が行われました。

住生活月間中央イベント実行委員会樋口委員長は、立石住生活月間実行委員会会長とともに主催者として挨拶し、また高円宮妃殿下よりお言葉をいただきました。



樋口委員長は、挨拶の中で「本年の住生活月間中央イベントは、テーマに基き、本年6月より施行された『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』を、より多くの国民の皆様へ普及・啓発し、良質な住宅を建設し、大切に使うポイントや新たに創設された優遇税制などを紹介するための催事、並びに第14回より開設したホームページ『住宅・すまいWeb』の更新充実、全国住宅総合展示場の参加によるキャンペーン等の一斉住情報発信事業の他、セミナー等の開催により、消費者と住宅生産者が一体となれる交流の場づくりをより強力に推進していくことにより、豊かで快適な住まいを求める国民のお役に立てれば幸いと存じます」と述べました。さらにこの合同記念式典では、「住生活月間功労者」、「リフォームコンクール」、「家やまちの絵本コンクール」の、国土交通大臣表彰が行われました。



また、例年行われる住教育プログラムとして、東京国際フォーラム7階ラウンジにて、「親子でつくるおもちゃ絵本教室 ～牛乳パックのクルクルおもちゃ絵本～」を実施しました。手作り絵本実践家の町田万里子先生のご指導のもと、約20組の親子が世界で一つだけの絵本作りを行い、来賓のご視察を受けました。



◇長期優良住宅に関する事業支援セミナー開催中 —12月～2月 12箇所にて開催—

今年度、長期優良住宅に認定された戸数は、9月末で、17,404戸（一戸建：17,148戸、共同住宅等：256戸）に達しています（2009年6月4日施行からの累積、全国）。

住団連では、国土交通省のご支援をうけ「長期優良住宅に関する事業支援セミナー」を開催しています。長期優良住宅の税制・金融支援策から認定要件・申請方法、モデル事業に採択された事業の概要まで、広く、住宅事業者に有用な情報を提供するセミナーとして、大変好評です。また、セミナー受講者には、「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。一般の住宅と長期優良住宅のローン減税額比較や投資型減税の算出や自由自在な住宅ローンの組み合わせなど、非常に販売促進に役に立つツールです。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。

【12月～2月に開催される日程と会場】

開催地	開催日時	会場
福岡県福岡市	12月7日(月) 13:30～	天神クリスタルビル大ホール
東京都豊島区	12月8日(火) 13:30～	サンシャインシティ文化会館 5階特別ホール502
静岡県静岡市	12月15日(火) 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910会議室
大阪府大阪市	12月15日(火) 13:30～	大阪府建築健康会館6階ホール
広島県広島市	1月18日(月) 13:30～	RCC文化センター7階C1・2
東京都千代田区	1月21日(木) 13:30～	総評会館203
神奈川県横浜市	1月22日(金) 13:00～	ハウスクエア横浜ハウスクエアホール

愛知県名古屋市	1月22日(金) 13:30~	昭和ビルホール
千葉県千葉市	2月5日(金) 13:30~	千葉県労働者福祉センター4階402号
秋田県秋田市	2月8日(月) 13:30~	秋田県立秋田技術専門校 職業訓練センター
大阪府大阪市	2月9日(火) 13:30~	アジア太平洋トレードセンター (ATC) セミナールーム1
東京都文京区	2月23日(火) 13:30~	すまい・るホール

*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。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>

◇第7回「真の日本のすまい」提案競技開催！

今年も、(財)住宅産業研修財団では(財)住宅保証機構、(財)生涯学習開発財団、(社)日本建築士会連合会との共催で第7回「真の日本のすまい」提案競技を下記の内容で開催いたします。

【募集内容】

家族との絆や伝統文化の復権に加えて、今回は地域の気候風土との調和を重視し、「生まれたところ」や「住んでいるところ」など、「肌身で感じ気候風土にふさわしい」「日本の伝統を活かした」すまいをテーマに提案を募集します。

【スケジュール】

募集開始：平成21年11月30日（月）

応募締切：平成21年12月4日（金）消印有効

応募先：〒105-0001

東京都港区虎ノ門1-1-21 新虎ノ門実業会館2階

(財)住宅産業研修財団「真の日本のすまい」

提案競技事務局

TEL：03-3504-6601

FAX：03-3504-6609

【主催】

(財)住宅産業研修財団

【共催】

(財)住宅保証機構、(財)生涯学習開発財団、

(社)日本建築士会連合会

【後援】

国土交通省、文部科学省、経済産業省、林野庁、

(独)住宅金融支援機構

*詳しい内容は、下記ホームページでご確認下さい。

<http://www.hic.or.jp/compe>

お問い合わせ先

(財)住宅産業研修財団「真の日本のすまい」

提案競技事務局 TEL：03-3504-6601

◇経済産業省 資源エネルギー庁からのお知らせ

2009年11月1日から「太陽光発電の買取制度」がスタートします。これは、皆様がお持ちの太陽光発電システムによって作られた電力のうち、余剰電力を48円/kWh電力会社に売ることができる制度です。詳しくは買取制度HPを御覧ください。

(<http://www.enecho.meti.jp/kaitori/index.html>)

お問い合わせ先：資源エネルギー庁新エネルギー対策課
03-3501-1511（内線4551～4556）

太陽光発電システムのご購入をお考えの皆様へ

～太陽光発電の余剰電力買取制度が始まります～

2009年11月1日から「太陽光発電の買取制度」がスタートします。これは、太陽光発電システムによって作られた電力のうち、使われずに余った電力を、これまでの倍程度の価格である48円/kWhで電力会社に売ることができる制度です。この制度により日本の太陽光発電導入量を拡大することで、エネルギー源の多様化に加えて、温暖化対策や経済危機にも大きく貢献できます。

買取対象は余剰電力
太陽光発電システムで作られた電力のうち、使われずに余った電力が買取対象となります。既に設置された太陽光発電システムも対象となります。

買取期間は10年間で買取価格は固定
設置する用途や年度毎に買取価格は異なりますが、それぞれ価格を10年間固定して買取が行われることとなります。

全員参加型
買取費用については、電力を使用する方々全員で広く安く負担いただくようになります。標準的な一般家庭の場合、一月あたり数円～100円未満の負担です。

買取制度の概要

詳しくは買取制度HP(<http://www.enecho.meti.go.jp/kaitori/index.html>)を御覧ください。
[問い合わせ先] 資源エネルギー庁 太陽光発電買取制度課 03-3501-1511(内線4455～4456)

経済産業省
Ministry of Economy, Trade and Industry

太陽光発電の新たな買取制度導入にあたって

太陽光発電は今後の普及拡大と技術革新によってシステム価格が下がる可能性があり、より一層普及が拡大するといった好循環が期待されます。太陽光発電は日本が得意とする製品であり、材料メーカーから販売、施工会社まで関連産業も幅広く、経済効果や雇用効果が期待されています。

太陽光発電の導入量を2020年20倍に！

2005年 約140万戸 (140万kW)

2006年 約280万戸 (280万kW)

2020年 約1400万戸 (1400万kW)

2005年の約10倍

買取制度の開始

高効率型の技術開発が必要

住宅 約3割

非住宅 約7割

住宅用-約30万戸 140万kW (367万kW)

住宅用-約80万戸 280万kW (700万kW)

2005

2020

買取制度により、太陽光発電の導入を加速化することが重要です。

買取制度Q&A!

Q: 買取価格は地域ごとに一定ですか?
A: 買取価格は、全国一律です。

Q: 年度ごとに買取価格は変わりますか?
A: 太陽光発電システムの導入年度によって買取価格は低減していきます。
導入年度の価格で10年間買取を続けます。(10年間の買取価格は変わりません。)

Q: 買取価格はどのように決まりますか?
A: 買取価格については、太陽光発電システムの普及状況やシステム価格の動向を見ながら毎年見直しを行っていきます。

Q: 太陽光発電システム購入にかかる費用はどれくらいで回収できますか?
A: 新築であれば10年～15年で費用が回収できるようになります。

<委員会活動(9 / 16 ~ 10 / 15)>

- 国民推進会議運営小委員会(9/17) 15:00 ~ 17:00
 - ・全国大会について
 - ・入会状況について
- 建築の質の向上に関する検討 WG (9/18) 10:00 ~ 13:00
 - ・既存住宅の質についての検討
- 広報連絡会 (9/18) 13:30 ~ 15:30
 - ・10 団体との情報交換
 - ・各団体広報紙、リリースの発表
- 建築規制合理化委員会 WG (9/24) 15:00 ~ 17:30
 - ・「小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き」の編集
- 特商法説明会 (9/25) 10:00 ~ 11:30
 - ・改正特商法の対応についての住団連からの発信文書について、これまでの経緯を含めて説明と質疑を行った
- 「まちな・み力創出研究会」WG (9/30) 15:00 ~ 18:00
 - ・10 / 6「住生活月間 中央イベント」セミナー開催にあたっての、役割分担等の最終打ち合わせ
 - ・まなづる小学校にて、担任も交え、秋のWS「真鶴の働きマンに聞こう！」企画(案)の詳細を検討
 - ・11 / 28「成果発表会」に向けて、活動の目的や

- 目標を明確化するとともに、全体の流れを整理
- 運営委員会 (10/6) 10:30 ~ 12:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・「マイホーム検定」のスタートについて
 - ・国民推進会議運営状況報告について
 - ・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ホームページアクセス状況について
 - ・第21回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in 東京」実施報告及び、同「セミナー」開催について
 - ・平成21年度臨時総会並びに臨時理事会の開催結果について(書面決議)
 - ・地方運営委員会開催予定について
 - ・その他
- 「まちなみ環境委員会」(10/6) 13:30 ~ 15:30
 - ・住生活月間 中央イベント セミナー「『規制型』から『共感型』まちなみ景観づくりへ」を開催
 - ・第1部基調講演「エンビジョン論としてのまちなみ景観」(筑波大学 渡津教授)、第2部「住環境形成デザインガイドラインの作成」、「まなづる小学校との景観まちづくり教育活動」の3テーマ
- 建築の質の向上に関する検討 WG (10/8) 10:00 ~ 13:00
 - ・既存住宅の質の分類と整理
- 住宅性能向上委員会 WG (10/8) 13:00 ~ 16:00
 - ・平成21年度第2回住宅性能向上委員会の報告
 - ・今後の進め方検討
 - ・国土交通省(住宅生産課)の近況について
- 産業廃棄物分科会 (10/9) 10:00 ~ 12:00
 - ・不法投棄支障除去等に関する基金について
 - ・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
 - ・住宅リフォーム推進協議会報告
- 工事CS・労務安全管理分科会(10/13) 12:45 ~ 16:30
 - ・安全体感教育研修(鹿嶋 住友金属において)
 - ・高所・電気・玉掛について危険体感研修を実施
- 建築規制合理化委員会 WG (10/15) 10:00 ~ 13:00
 - ・「小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き」の編集内容確認
 - ・建築基準法等に関する要望、意見ヒアリングについて
- 温暖化対策分科会 (10/15) 16:00 ~ 19:00
 - ・住宅建築におけるエネルギー削減シナリオに関するデルファイ調査について
 - ・浴室ユニット省エネ性能表示について
 - ・健康維持増進住宅コンソーシアム 海外視察報告