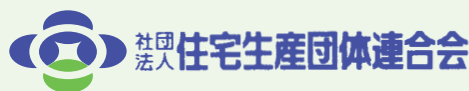


住団連

豊かな住生活をめざして—

平成22年5月号 Vol.199



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>

「優れたまちなみ」と「良好な居住環境」の推進を

（財）住宅生産振興財団理事長 村上 健治

昨年、5月23日の理事会で（財）住宅生産振興財団の理事長に選任されました。経済情勢が厳しいこのような時期に理事長を担うことは身の引き締まる思いです。微力ではございますが、理事長としての職務を全うして参りたいと存じますので、よろしくお願いたします。



さて、皆様ご存じのように住宅産業をとりまく環境は大きな変化に見舞われております。一昨年のリーマンショックに始まり世界同時不況となるなかで、我が国では、少子化の進行もありまして、昨年の新築住宅着工戸数が79万戸弱と100万戸を大きく割ってしまいました。長期的な減少傾向については予測していたものの、急激にその状況となり、非常に厳しいものがあります。

最近は、「住宅版エコポイント」、「生前贈与の枠の拡大」、「フラット35Sの金利引下げ」、「太陽光発電に関する補助金及び買取制度」等の政府の支援策を受けて、徐々に良くなってきていると思っておりますが、それでもまだまだ厳しい状況であると感じております。

このような状況のなかではありますが、当財団としては、活力に満ち、美しく、そして環境にやさしい住まいのまちなみづくりを通じて社会に貢献していくという財団設立の原点を踏まえ、良好なまちなみづくりの推進を図っていきたいと考えております。

当財団は、昭和54年に創設されて以来、全国で約370地区、1万6千戸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ターし、住宅メーカー等による良好な居住環境と優れたまちなみづくりに貢献して参りました。

しかしながら、少子高齢化社会やストック社会に対応したまちなみづくりに向けて、これまでの実績

に甘えることなく新たな展開を図っていく必要があると感じております。

例えば、従来、大規模な開発計画の中で展開されてきた、諸外国に負けない素晴らしいまちなみづくりをするという仕組みを、住宅供給の小さいロットの中や既存の住宅地の中で展開させていくことが必要となってきたと考えています。このためには、これまで積み重ねてきたまちなみづくりの経験を生かしながら、よりきめ細かく実行できる手法を検討していくべく考えております。

また、良好なまちなみを形成し継続していくためには、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ます。このため、これまでの「作り手」としてのまちなみづくりのノウハウを生かしながら、「住まい手」による維持管理やまちなみの育成、熟成を支援できるような、そんな活動を行っていかねばと考えています。

一方、国の住宅施策でも、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ストック社会や低炭素社会への転換を目指し、住宅長寿命化に向けた長期優良住宅施策や環境共生型の省エネルギー施策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、長く社会的価値を維持するためには、それに加えて、住宅を取り巻く居住環境やまちなみが良好に保たれている事が大切だと思います。

低炭素社会に寄与する環境共生型のまちづくりや電線の地中化によるまちなみ景観の向上等様々な工夫をこらし、安全で安心して暮らせる快適な居住環境と美しいまちなみを形成することにより、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、資産価値としても継承されると思えます。

当財団としても、長く住み継ぐ家とまちなみの普及に向けて、一層の積極的な取り組みをしていきたいと思っておりますので、今後とも引き続きご支援をお願いいたします。

最後になりましたが、貴連合会の更なるご発展と皆様方のご健勝を願っております。

◇平成 22 年 4 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表 1 は、平成 22 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 22 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 22 年 4 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)

		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	2	2	1	⑦	3	0	0	4	⑨	2
	受注金額	1	2	⑤	⑤	2	0	1	5	⑦	2
戸建 分譲 住宅	受注戸数	3	1	⑤	1	2	3	0	⑤	3	1
	受注金額	2	2	⑥	1	1	3	0	⑤	3	1
賃貸 住宅	受注戸数	3	1	2	0	④	0	1	3	④	2
	受注金額	2	1	2	2	③	0	1	3	④	2
リフォーム	受注金額	0	0	1	1	⑨	0	0	2	3	⑥
上記 全体	受注戸数	1	3	2	⑤	2	0	0	5	⑦	1
	受注金額	1	2	④	④	2	0	0	⑥	5	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 4 四半期 (平成 22 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・総受注金額ともにプラス 15 ポイントと、総受注戸数は 2 期連続のプラス、総受注金額は 8 四半期ぶりのプラス回復という結果であった (前 1 月度総受注戸数プラス 8・総受注金額マイナス 8)。

戸建分譲住宅部門はマイナスに転落したが、戸建注文住宅はプラスを継続し、賃貸住宅部門も 8 四半期ぶりのプラス回復となり、各種政策の支援効果が特に戸建住宅の受注を下支えしていると思われる。また、今回から調査のリフォーム部門は、8 割強の企業が前期比大幅増という結果で、全体的にプラス基調の結果となった。

この実績に対するコメントでは、「昨秋以降の回

復の兆しを持続、戸建・賃貸ともに都市圏を中心に増加するが、地方がやや微増。」「主力エリアである北海道、東北の受注回復が遅れているが、首都圏などのエリアは対前年を上回り、回復の兆しが見えた。」「市場環境は回復基調になった。展示場来場は大幅に増えるなどの動きは見られず、潜在需要を大きく喚起するには至っていない。」「全般的に増加傾向が続いたが、前年度の水準が低いため本格的回復とは言い切れない。」「若干回復傾向。」と、全体的に回復基調のコメントであるが、まだ 3 割弱の企業がマイナスという業績である。

平成 22 年度第 1 四半期 (平成 22 年 4~6 月) 見通しの景況判断指数は、総受注戸数・総受注金額ともにプラス 35 ポイントと、受注戸数・金額ともに、前期に続き大幅なプラスの見通しとなった (前 1 月度総受注戸数プラス 54・金額プラス 50)。

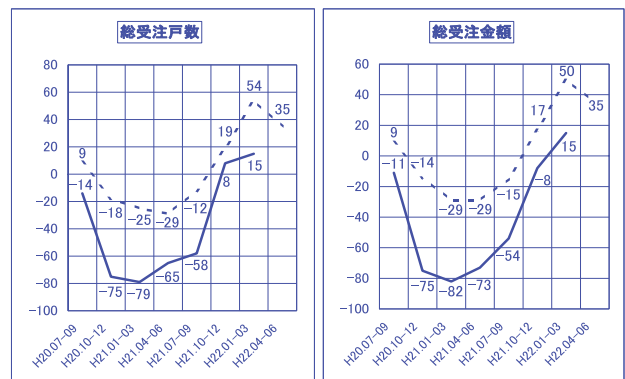
この見通しについてのコメントは、「住宅版エコポイントが全部門に大きく影響、環境商品戦略に市場ニーズが合致。」「エコポイントなど政策効果が見え始め改善してくる。」「上期第 1 四半期もほぼ同様の傾向が続くものと考えている。」「昨年 9 月より継続している増加傾向を維持していきたい。」「リフォーム事業を伸ばしたい。」「新商品の拡販効果に期待。」と、税制・金融を含めた経済対策に期待し、積極的に販売拡大を目指す声が多く聞かれ、戸建分譲住宅部門以外はプラス継続の見通しのため、全体的にプラスの受注見通しである。

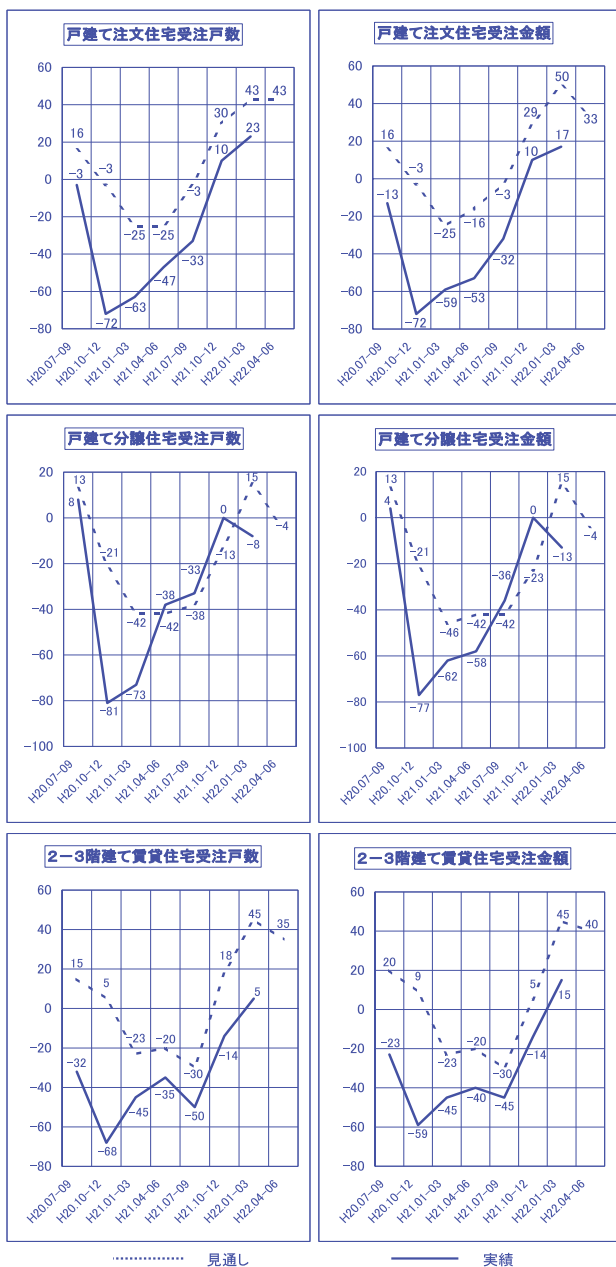
各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H22.4 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





2. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成 22 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 83.5 万戸（前 1 月度 85.5 万戸）という予測である。

利用関係別では、持家が 30.5 万戸（前 1 月度 30.5 万戸）、分譲住宅 19.5 万戸（同 19.7 万戸）、賃貸住宅 32.6 万戸（同 33.8 万戸）となっている。

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）	1（0）	12（9）	2（6）
生産設備 （工場を含む）	0（0）	15（15）	0（0）
新商品開発	6（5）	9（10）	0（0）
販売用土地 （分譲住宅用地含む）	5（2）	7（4）	3（9）
新規採用人数 （22年度下半期採用数）	3（0）	11（9）	1（6）
広告宣伝費	6（2）	8（6）	1（7）

（ ）内は、平成 21 年 10 月度調査数値である。

◇小学校との景観まちづくり活動の成果として、雑誌「真鶴 BOOK」を刊行

住団連のまちなみ環境委員会の分科会「まちなみ力創出研究会」では、国土交通省の平成 21 年度「住まい・まちづくり担い手事業（長期優良住宅等推進環境整備事業）」の助成を受け、景観まちづくり活動を実施しました。

筑波大学大学院 渡和由准教授のご指導の下、神奈川県足柄下郡真鶴町まなづる小学校（校長：加藤 哲三）の授業における 1 年間の活動成果をとりまとめ、小学生による地元紹介誌「真鶴 BOOK - 真鶴一番のお気に入り場所 -」として刊行致しました。

1. 活動の狙いと概要

景観まちづくり活動の狙いの一つは、次世代の「担い手」である子供たちとともに、地域の景観について一緒に考え、将来のまちづくりの担い手を育てることです。

この活動では、まなづる小学校の 5 年生児童（2 クラス、61 名）を主体に、総合学習のカリキュラムにおいて、1 年間にわたり約 47 時間（コマ）の授業を実施致しました。

2. 雑誌「真鶴 BOOK」の内容

全体は 2 部構成で、それぞれ 1 学期と 2 学期の授業内容と、ワークショップの活動をまとめたものです。

第 1 部は「僕たち・私たちのお気に入り真鶴を探そう！」で、児童自身がまちの好きな場所、もの、ことを見つけ、友達同士お互いに気付き、共有することができました。

第 2 部は「真鶴のはたらきマンに聞こう！」と題し、まちで働く様々な大人に、好きな場所、もの、ことをインタビューし、違った視点からまちの良さを知ることができました。

*この活動の結果、大人も子どもまちについての新しい発見があり、意識の変化が生じたものと思われれます。

今後は、雑誌「真鶴 BOOK」を有効活用し、次世代の担い手育成に向けた普及啓発活動を行なう予定です。

<委員会活動(3 / 16 ~ 4 / 15) >

- 住宅性能向上委員会 WG (3/18) 13:00 ~ 16:00
 - ・平成 21 年度第 3 回住宅性能向上委員会の報告
 - ・意見募集の対応について(住宅品質確保促進法施行規則一部改正等、長期優良住宅法施行規則一部改正等)
 - ・平成 22 年度住宅性能向上委員会 / WG 事業計画概要(案)について
- 工事 CS・労務安全分科会 (3/19) 12:30 ~ 15:30
 - ・足場の法改正による現場状況等に関する情報交換
 - ・ヒューマンエラー防止対策ガイドブックについて
 - ・平成 21 年低層住宅の労働災害発生状況調査について
- 成熟社会居住研究会 (3/19) 15:00 ~ 17:30
 - ・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
 - ・ミサワホームグループ、(株)マザアスの「マザアスコート南柏駅前」にて住宅見学後、質疑応答ほか
 - ・高齢者の身体状況に伴う多様なニーズに対し、住居とサービスを多角的に提供し、千葉県西部で好反響
- 建築の質の向上に関する検討 WG (3/25) 16:30 ~ 18:00
 - ・国交省提出報告書の取りまとめ
- まちな・み力創出研究会 (3/26) 10:00 ~ 12:00
 - ・平成 21 年度の活動を振り返り、主な成果(真鶴 BOOK の発刊)と反省(ガイドラインの未完)を整理
 - ・平成 22 年度の活動テーマを
 - 1、まちなみガイドラインの標準形の完成
 - 2、普遍的ガイドラインの普及・啓発
 - 3、真鶴町版ガイドラインの住民へのプレゼンテーションとし、概ね継続する方針を決定
- 温暖化対策分科会 (3/26) 15:00 ~ 17:00
 - ・地球温暖化対策に係る中長期ロードマップについて
 - ・日本経団連「低炭素社会実行計画」について
 - ・住宅分野の高効率設備機器の普及に関するデル

- ファイ調査報告について
- 建築規制合理化委員会 WG (3/30) 10:00 ~ 12:00
 - ・建築基準法の見直しに関する検討会報告
 - ・同上報告会で提言する意見(建築基準法見直し)取りまとめ
- 運営委員会 (4/6) 12:00 ~ 13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・東京大学経済学部「住宅政策研究会」報告について
 - ・「建築の質の向上に関する検討」について
 - ・「長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会」報告について
 - ・住宅エコポイント(12月週及適用分)のアンケート結果について
- 住宅税制・金融委員会 (4/6) 13:30 ~ 15:30
 - ・「長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会」の報告
 - ・住宅税制の推移について
 - ・主要国の不動産関係税の負担額について
 - ・平成 23 年度住宅土地税制改正・予算・金融政策に対する要望について
- 環境管理分科会 (4/6) 16:00 ~ 18:00
 - ・地球温暖化対策に係る中長期ロードマップについて
 - ・日本経団連「低炭素社会実行計画」について
 - ・住宅分野の高効率設備機器の普及に関するデルファイ調査報告について
- 建築規制合理化委員会 WG (4/8) 10:00 ~ 13:00
 - ・建築基準法の見直しに関する検討会報告
 - ・同上報告会で提言する意見(建築基準法見直し)取りまとめ
- 広報連絡会 (4/9) 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
- 工事 CS・労務安全分科会 (4/12) 13:30 ~ 15:30
 - ・外部足場の手すり先行工法に関する報告書について
 - ・ヒューマンエラー防止対策ガイドブックについて
 - ・平成 21 年低層住宅の労働災害発生状況調査について
- 環境委員会 (4/13) 15:00 ~ 17:30
 - ・環境委員会及び 3 分科会の平成 21 年度の活動報告
 - ・環境委員会及び 3 分科会の平成 22 年度の活動計画と予算について
 - ・日本経団連「低炭素社会実行計画」の参加について