

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年4月号 Vol.233



一般社団法人

住宅生産団体連合会

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>

## 海外のライフスタイルも取り入れながら、 日本独自の環境対策を推進

(一社)住宅生産団体連合会 理事 近藤 征夫  
[輸入住宅産業協議会 会長]  
[スウェーデンハウス株式会社 取締役会長]

「輸入住宅産業協議会」は1995年に、輸入住宅に関連する企業・団体が集まり設立されました。当時から円高で輸入促進の面から輸入住宅が注目を浴びていましたが、私たちは欧米の住宅が年月を経てもその価値を持続し、長い期間利用されること、流動性を持った資産として位置付けられていることに注目してきました。



欧米では、新築と比べると既存住宅の流通量があるかに上回っているのが特徴です。日本も戦後の住宅不足からストック型社会に移行し、2008年の統計では空き家率が13.1%となっています。更に、「住宅の品質確保の促進等に係る法律」や「長期優良住宅普及促進法」の政策によって品質・耐久性が向上し、利用可能な既存住宅が増えていく状況にあります。

実際に低価格な建売より、程度の良い既存住宅に目を向ける消費者も増えています。

このような状況を踏まえ、海外のインスペクション制度なども参考に継続的に施工者研修も行ってきました。しかし、日本の住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度では建設評価まで義務付けておらず、まだ中古市場における再販価格は改善していない状況です。今後も耐震・省エネ・バリアフリーなどを推進する政策により、住宅の質は向上していきます。それにもかかわらず、中古になると建物の価値が急激に低下していく状況を改善する事が急務であり、住宅に対する投資を促す鍵だと捉えてお

ります。

エネルギー問題に関しましては、「都市の低炭素化の促進に関する法律」も制定され、設備まで含めた住宅の一次エネルギー消費量を削減していくことは国家ニーズでもあります。最近ではドイツの再生可能エネルギーへの取り組みが注目を浴びていますが、一方では戦争で破壊された戦前の街を再生しながら、脈々と続いている地域の生活をベースに新しい技術を重ねていくというアプローチも忘れていません。日本には独自の取組や進歩的な省エネ技術があるのですが、少しハードに偏りすぎているように感じます。

英国の宰相チャーチルは嘗て「人は家をつくり、家は人をつくる」という名言を残しましたが、私はこの言葉に強く共鳴しております。住宅はハード面では健康で安全に暮らせる器でなくてはなりませんし、エネルギー効率も重要になります。同時に住まい方や住環境は、そこに住まう人の思考や性格、習慣等を形成する上で極めて大きな影響力を持つことになります。

そこで、家づくりをお手伝いする上での重要なスキルとして、ライフスタイル提案が不可欠と捉えています。単に断熱性の高い建具や効率の高い設備のアセンブルではなく、日射遮蔽や緑化を意識したガーデニングなどの提案も重要です。クライアントの住まいに対するビジョンを具現化するためには、ライフスタイルと性能・デザインを総合的に判断できるデザイナーを養成していかなければなりません。輸入住宅産業協議会ではライフスタイルプランナー資格制度を1999年に立ち上げ、既に約8,000名のライフスタイルプランナーを養成してきました。そして今後はこの資格が住宅業界に広がるのが日本の住生活を豊かにし、ひいては住まいの資産価値を高めることにつながると考えています。

当協議会は小さな団体ですが、今後も価値の持続する家づくりと住文化の成熟を願って努力を重ねてまいります。

## ◇平成 24 年度第 2 回理事会開催

(一社)住宅生産団体連合会の平成 24 年度第 2 回理事会が平成 25 年 3 月 25 日、ホテルグランドヒル市ヶ谷において開催され、「平成 25 年度事業計画及び同予算に関する件」について審議され、全会一致で可決・承認されました。



理事会後の記者会見では、冒頭樋口会長より、平成 25 年度事業計画の重点項目について、住宅市場動向について、25 年度税制改正、特に消費税率引き上げの対策（負担軽減措置）について、引き続き行われる創立 20 周年記念事業のご紹介などのご挨拶がありました。



### 住団連平成 25 年度事業計画の概要

#### 平成 25 年度活動計画の重点事項について

##### 【概況】

昨年の 12 月に自民、公明両党による連立政権が誕生し、第 2 次安倍内閣が発足した。

我が国の経済は長引く円高・デフレ、雇用や所得の減少などの影響で GDP が減少し、景気の低迷が続いており、経済の再生が最優先課題である。

安倍首相は、強い経済を取り戻すために、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する

成長戦略の 3 本の矢で経済政策を進め、最重点課題であるデフレ脱却と経済再生を図る考えを表明した。安倍首相の決意表明を受けた直近の市況は、円高の是正・株価回復が進んだこともあって、回復基調にある。また、平成 25 年度税制改正大綱では、平成 26 年 4 月からの消費税率の段階的な引き上げに備えて、政策減税措置に重点を置いた税制改正となっている。

住宅市場動向については、平成 24 年の新設住宅着工戸数は 88.2 万戸（前年比プラス 5.8%）と、リーマンショック以降では回復傾向にあるが、以前の 100 万戸台には程遠い数字である。直近での経営者の景況感調査による平成 25 年度の着工予測は 91.4 万戸と、消費税率の引き上げによる駆け込み予想などもあり、90 万戸台に回復すると見られているが、日本経済が真に再生され、国民の将来不安が払拭されることが、住宅市場の活性化に結びつくことになる。

平成 25 年度の国土交通省関係予算の基本方針として、復興・防災対策、成長による富の創出、暮らしの安心・地域活性化などが挙げられており、その具体的な施策について、住宅産業界として国民の期待に応えられるよう、行政と一体となり、積極的に施策の推進に取り組んでいく。特に、東日本大震災の被災者のための早期な住宅復興について必要な支援を進めていく。

これからの課題である人口減少、少子・高齢化、環境・エネルギー問題、防災・減災等に対して、住宅産業界として果たす役割はますます高まってきており、その解決に向けて、技術開発や設備投資を図るなど多様なニーズに応じた住まいの提供を推進していく。

住団連では、平成 25 年度事業計画として、以下の事項を重点項目とし、政策委員会を中心に各専門委員会において、それぞれの課題に取り組むこととする。

##### 【重点項目】

#### 1. 安全・安心な暮らしを支える住まいの確保への取り組み

安全・安心な住まいの確保は住宅の基本的課題であるが、特に、東日本大震災以降は、国民の安全・安心への意識と関心は従前以上に強くなっており、住宅産業界でも消費者の多様なニーズへの対応を積極的に進めているところである。

国土交通省は、平成 23 年 3 月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において、既存住宅の

耐震化率を平成 32 年までに 95%にするという目標を立てているが、進捗状況は遅れ気味で、現状において耐震不足の住宅が約 1000 万戸あると推計されている。

今後、首都圏直下型地震が発生した場合の都市防災の観点からも耐震建替・改修等が速やかに推進されるべきであり、住団連としても、耐震リフォームや耐震建替えがスムーズに進むよう、補助制度等の支援策の充実について強く要望していく。そして、次世代に住み継がれる長寿命で資産価値の高い「長期優良住宅」の更なる普及・促進を推進していく。

また、高齢者が安心して暮らす事ができる住まいを確保するため、「サービス付き高齢者住宅制度」の周知を図るとともに高齢者住宅の供給促進にも取り組んでいく。

## 2. 持続可能な低炭素循環型社会構築に向けた取り組み

環境問題における住宅産業界の課題として、家庭部門での二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）排出量の削減努力は急務となっている。

住宅産業界では、これまでも住宅の高気密・高断熱化、高効率設備機器の設置、太陽光発電の利用、などエネルギー消費を抑えた住宅の普及・促進に取り組んできた。

昨年、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行され、今年度は省エネ基準の見直しが施行される予定である。

住団連ではこれらの動きを踏まえ、認定低炭素住宅の普及・啓発にも力を入れると共に、電力を蓄える住宅用蓄電池と住宅設備機器や家電など、ネットワーク化してエネルギー使用を管理・最適化するホームエネルギーマネジメントシステム（HEMS）を活用したスマートハウスの供給・促進、ゼロ・エネルギー住宅（ZEH）の普及に向けた取り組みなどを推進していく。そして、持続可能な低炭素循環型社会構築のため、ライフサイクル全体を通じた総合的視点での CO<sub>2</sub> 排出削減を図り、最終的にはライフサイクルカーボンマイナス住宅（LCCM 住宅）の実現に向けた取り組みを住宅関連事業者・行政などとの連携を図りながら推進する。

また、そのために必要な支援策の充実・継続についても強く要望していく。

## 3. 良質な住宅ストックの供給・流通に向けた取り組み

昨年、国土交通省ではリフォームによる住宅ス

トックの品質・性能の向上や、中古住宅流通の活性化による住宅ストックの循環利用促進を目的に、「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定され、2020 年（平成 32 年）までにその市場規模を倍増させることを目標にしている。消費者、生活者の視点に立って、安心して既存住宅の流通を促し、また、リフォームを行うことの出来る市場の環境整備を推進することで、住宅ストックの品質・性能を高め、多様なニーズに対応した魅力あるストック型社会への転換を目指している。

住団連では市場活性化のための環境整備の推進に向けて、新築住宅の住宅性能表示制度の充実・普及促進に積極的に取り組むとともに、既存住宅の瑕疵担保責任保険の普及促進、インスペクション制度・履歴情報の活用により良質な住宅ストックの供給・流通を目指し、既存住宅市場の活性化や市場の環境整備支援策の充実について強く要望していく。

また、中小建設事業者の技術力の向上やリフォーム技術の開発等への支援策充実についても要望していく。

## 4. 経済活性化と住生活の向上に向けて、住宅税制・金融への取り組み

昨年、「社会保障と税の一体改革」が閣議決定され、自民、公明、民主の 3 党合意により、消費税率の段階的引き上げが決定された。その中で住宅に係る措置として住宅取得者に対する負担軽減について明記され、平成 25 年度税制改正大綱で住宅ローン減税制度等の拡充が図られ、ローン減税だけでは賄いきれない分に対する給付措置も盛り込まれた。

住団連としては、その給付措置の具体的な内容が出来るだけ早い時期に国民に示されることを強く要望していく。

また、中期的な課題として、住宅に係る税体系の在り方について、欧米先進国が取り入れているような軽減税率を含めた政策的な配慮、並びに法律に基づく恒久的な措置が講じられるよう、制度の充実について強く要望していく。

住宅は国民生活の基盤であると同時に、生命や財産を守る機能を持つ「社会的資産」であり、住宅投資の拡大は生産誘発・就業誘発など経済波及効果が高く、我が国経済に与える影響が大きく、地方経済をはじめとする内需の柱としての牽引役が期待されている。

住団連では、国民の住生活の向上を図るため税制・金融など政策面での支援を強く要望するとともに、経済活性化に繋がる提言活動を推進していく。

## ◇創立 20 周年記念事業の開催

住宅生産団体連合会創立 20 周年記念式典・記念講演会・祝賀会が 3 月 25 日（月）にホテルグラン ドビル市ヶ谷において開催されました。

創立 20 周年記念式典は午後 3 時から行われ、冒頭に樋口会長より主催者を代表して挨拶をされました。

続いて、ご来賓として、国土交通省井上住宅局長からご祝辞をいただきました。



引き続き、記念講演会が開催され、映画作家の大林宣彦氏から、「これからの生き方・くらし方・住まい方」をテーマに記念講演が行われました。大林先生の興味深いお話に、参加者は熱心に耳を傾けていました。



午後 5 時 30 分からは、祝賀会を開催し、ご来賓として、太田国土交通大臣、関口日本経済団体連合会住宅政策委員会共同委員長、岩沙不動産団体連合会会長、鶴保国土交通副大臣からのご祝辞をいただきました。

会員企業・団体の方々には、年度末という非常に忙しい中、ご協力をいただきました。おかげさまで、約 460 名の多数の方にご出席いただき、盛況のうちに 20 周年記念行事が開催できたことを厚く御礼申し上げます。



## ◇「NAHB 国際住宅展 視察会」実施報告

（一社）住宅生産団体連合会主催による NAHB（全米ビルダー協会）の国際住宅展視察会を、1 月 21 日（月）～ 28 日（月）の 6 泊 8 日のスケジュールにて催行いたしました。今年で 9 回目となりますが、秋山住団運営委員会委員長（大和ハウス工業 執行役員）を団長に、総勢 24 名の方々にご参加いただきました。

今回は、米国ネバダ州ラスベガス市での国際住宅展とニューアメリカーンホームの見学及び、サンフランシスコ市での住宅セミナーの受講と街並み・住宅の視察が中心で、天候にも恵まれ、非常に充実した視察会を実施することができました。参加者からは、視察各所において多くの質問が飛び交うなど熱心な視察を行いました。

先ず、NAHB 国際住宅展開催の前々日に、国際住宅協会（IHA）の年次総会が開催されました。

### 【IHA 年次総会】：1 月 20 日（日）

参加国：米国、カナダ、オーストラリア、フランス、スウェーデン、ノルウェー、ロシア、中国、南アフリカ、ナイジェリア、日本 計 11 カ国

各国の住宅事情の発表の後、日本は、秋山団長が挨拶を行い、その後のプレゼンでは、日本の住宅事情と住宅施策について発表しました。日本の住宅はなぜ築後価値が下がってしまうのかなどの質問があり、長期優良住宅の普及環境の整備が必要だと感じました。その後、持寄り議題の討議と意見交換となり、欠陥住宅部品・設備等の問題への対応について意見を聴取しました。



### 【NAHB 国際住宅展】

今回で 69 回目となる住宅展は、米国のみならず世界中からの出展が約 1,000 ブース、講演やセミナー、展示棟もあり、3 日間の会期中の参加者は約 10 万人を数える世界最大規模の住宅関係の見本市です。会場には、ホームビルダーや、部材・資材・設備・工具等のメーカーが出展し、カナダ、日本、中国からも参加がありました。

開会式では、主催会長からの挨拶の後、ウォルトディズニー社の元 CEO マイケルアイズナー氏による基調講演が行われ、社会に大きな変化をもたらす

活動を通じて企業の発展・価値を高めていくことが必要であることを、過去の企業歴史から力説していました。その後オープニングショーが行われ、風刺の効いたパフォーマンスで会場に笑いを誘っていました。

その後、各自興味のあるブース・展示棟の見学となりました。米国流の住宅設備機器や合理的工法は日本に無いものが多く、参加者の目を引いていました。また、近年の傾向である「環境・エコ」については、ソーラーパワーによる省エネ部品等が見られましたが、自然エネルギーの利用よりも、環境に悪影響のない塗料や屋根・壁の断熱・遮熱材など日本とは別の視点の展示が見られました。更に、シャワー・バス機器や暖炉などの商品バリエーションの多さが印象的でした。日本企業は、エアコンや給湯器メーカーの数社が出展していましたが、成長著しい中国企業は「CHINA エリア」を広いスペースを確保して展示をしていました。



「NAHB 国際住宅展示会 会場前にて」

### 【ニューアメリカンホーム 2013】

今年のニューアメリカンホームは、ラスベガス市郊外の高級分譲地に建築されていました。地下1階地上2階建て、総面積168坪、販売価格450万ドルの高額物件を見学しました。フラットルーフのモダンな外観とプールなどを家の中にとり入れた開放的な間取りが印象的でした。



「ニューアメリカンホーム外観」

### 【サンフランシスコ 住宅セミナーと住宅視察】

サンフランシスコは、市単独の面積は50kmに満たない中に人口80万人と、建物が密集している都市です。市街地の多くは連棟式の形態となっています。また、特に南面は意識していない造りですので、

異質な感じます。(逆に日本人感覚がここでは特異なケースとのことです)

現地の日本人の不動産エージェントの講師によるセミナーでは、①不動産流通の現状②販売プロセス③日本との商慣習の違い④米国流環境対策について、実際のディスクロージャー資料や訴訟事例を使用して分かりやすい講義でした。日本の住宅政策の方向性である長期優良住宅の普及とリフォーム・中古市場の倍増には、米国での手法に学ぶ点も多くあり、質疑応答はバスでの移動中途切れることなく続きました。

住宅視察では、先ずシリコンバレーの南端部に位置する「一戸建ての高級分譲地(38区画中35区画販売済、販売価格1億円以上)」、次にシリコンバレーの北端部に位置する「一戸建て高級分譲地(34区画分譲中、販売価格1.5億円以上)」を見学しました。両方とも現地販売員による説明があり、参加者からは細かなところまで多くの質問が出ておりました。

更に、サンフランシスコの市街地でも最高級といわれる、アラモ・スクエア公園前にある「伝統的市街地(通称:ビクトリアンハウス)」を見学しました。ここは、築100年以上で街全体の景観を条例を含めて維持し、1~3億円の中古市場を形成している3階建て群で、市民が一度は住んでみたいと思う街とのことでした。

以上ボリューム満点のスケジュールで全行程を終了しました。



「ビクトリアンハウスの外観」

住宅は、その国の気候風土などにより独特の文化的要素が反映されているとは言え、異国の住宅文化や環境に対する考えの違いに直接触れられ体感できたことは、大切な経験となりました。

ご参加いただいた皆さまのご協力により、非常に充実したツアーを催行できたこと、そして、所属の団体や企業を超えて交流できたこともあわせて改めて感謝申し上げます。

住団連では、このような機会を通じて、会員団体・企業に有益な情報を提供し、交流・情報交換の場となるように今後も努めてまいります。

(住団連 国際部 我妻秋良)

## <委員会活動 (2/16 ~ 3/15) >

- 建築規制合理化委員会 WG (2/18) 10:00 ~ 12:00
  - ・平成 25 年度規制合理化要望事項審議
  - ・社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会 第 4 回報告
  - ・平成 25 年度建築規制合理化委員会活動計画について
- 国総研意見交換会 (2/19) 13:00 ~ 17:00
  - ・小規模建築物の液状化の情報提供に関する意見交換
  - ・建築基準整備促進事業に関する 25 年度取り組みについて
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (2/20) 13:00 ~ 15:00
  - ・制度初期導入状況について (アンケート実施とその結果の確認)
  - ・エネルギー性能表示検討状況について
  - ・インスペクションガイドライン検討委員会報告
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (2/21) 10:30 ~ 12:00
  - ・ヒヤリング実施による意見要望取りまとめ案作成について
  - ・住宅性能表示制度普及支援ツール作成案について
- まちなみ・力創出研究会 (2/21) 15:00 ~ 17:00
  - ・2 回に亘る八潮市民に対するヒヤリング結果について、上井主査より得られた情報や知見を報告
  - ・今後、八潮市で家づくり、まちづくりをするにあたり、活動の成果をどのように具体的提案に結びつけ形にしていけるか、全員でフリーディスカッション
- 住宅性能向上委員会 (2/26) 13:00 ~ 15:30
  - ・最近の住宅政策動向について (国土交通省住宅生産課)
  - ・液状化判定手法に関する検討委員会報告他
  - ・既存住宅インスペクションガイドライン検討委員会報告
  - ・「治安に関する特別世論調査」の概要について報告
  - ・平成 24 年度委員会事業報告及び平成 25 年度事業活動計画について
- 建築規制合理化委員会 WG (3/4) 12:30 ~ 14:30
  - ・平成 25 年度規制合理化要望事項審議
  - ・確認審査等に関する指針の一部改正にかかるパブコメについて
  - ・平成 24 年度規制合理化要望の進捗について
- まちなみ環境委員会 (3/4) 15:30 ~ 17:00
  - ・WG の上井主査より活動状況を報告する一方、八潮市との協働活動の今後の方向性について議論
  - ・来年度、活動の成果を八潮市における家づくり、まちづくりの具体的提案としてとりまとめることとし、県の区画整理事業地内におけるまちづくりにもエントリーする予定
- 式典部会 (3/5) 10:00 ~ 11:00
  - ・3 月 25 日 (月)「20 周年記念式典」当日の進行運営で意見交換。
  - ・出席予定者数、来賓、プログラム、映像の確認。
- シナリオについては、事務局確認一任。
- ・映像については、松島主査に確認一任、委員慰労会の開催は年史部会にも案内する等。
- 第 217 回運営委員会 (3/5) 12:00 ~ 13:30
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・平成 25 年度事業計画に関する件
  - ・平成 25 年度予算に関する件
  - ・創立 20 周年記念式典の開催について
  - ・IHA 中間会議 (フランス) 開催について
  - ・新事務所への移転について
  - ・その他
- 国民推進会議意見交換会 (3/6) 13:30 ~ 14:30
  - ・今後の活動について、立ち上げの目的の確認と、それを踏まえての今後について意見交換
- 20 年史編纂部会 (3/7) 13:00 ~ 14:30
  - ・「住団連 20 年のあゆみ」台割について
  - ・「住団連 20 年のあゆみ」全体の原稿案の確認について
  - ・今後の日程について
- 基礎・地盤技術検討 WG (3/11) 15:00 ~ 17:00
  - ・建築基準整備促進事業に関する東京ソイルリサーチとの意見交換
  - ・地盤品質判定士制度に関する報告
  - ・各委員報告
- 建築規制合理化委員会 WG (3/13) 12:30 ~ 14:30
  - ・平成 25 年度規制合理化要望事項審議
  - ・住宅リフォームのトラブルについて報告と依頼
- 建築規制合理化委員会 (3/13) 15:00 ~ 17:00
  - ・インスペクションガイドラインについて (国交省より)
  - ・社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会の動向 (国交省より)
  - ・平成 25 年度建築規制合理化委員会活動計画について
- 産業廃棄物分科会 (3/15) 16:00 ~ 17:30
  - ・(公財) 産業廃棄物処理事業振興財団 産業廃棄物不法投棄等原状回復支援事業 佐世保市事業について
  - ・平成 24 年度 第 3 回 建設六団体副産物対策協議会 運営委員会について
  - ・経団連 環境安全委員会 2013 年 3 月 5 日 廃棄物・リサイクル部会について
  - ・平成 25 年度 産業廃棄物分 適正処理 講習会の開催について
  - ・平成 25 年 2 月 23、24 日 仙台地区 復興状況視察結果について 村上委員、岡委員 報告
  - ・記事：建設リサイクル掲載 (建設廃棄物リサイクル広報推進会議)「建築物におけるアスベストの取組みについて」国土交通省住宅局建築指導課
  - ・平成 24 年度 産業廃棄物 適正処理 講習会徳島、仙台会場 アンケート結果について
  - ・平成 25 年度 産業廃棄物 適正処理講習会の開催について