

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年6月号 Vol.247



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>

## ツーバイフォー工法オープン化から 40 年

(一社) 住宅生産団体連合会 理事 池田 富士郎

(一社) 日本ツーバイフォー建築協会 専務理事

いまから 40 年前の昭和 49 年 (1974 年) に枠組壁工法の技術基準が建設大臣から告示され、わが国においてもツーバイフォー住宅がふつうの手続きで建てられるようになりました。



それ以前にも先駆的な企業数社が、建築基準法第 38 条の大臣認定を得ることにより、各社のクローズド・システムとしてツーバイフォー住宅を生産・供給していましたが、ここにオープン・システムとしてのツーバイフォー工法がスタートしました。

以来 40 年間に、着工累計 231 万戸のツーバイフォー住宅が建設され、昨年度の新設着工戸数は過去最大の 12 万戸に達しています。

ここまで着実にツーバイフォーが普及してきた要因としては、つぎの 3 点が考えられます。

まず第 1 には、工法の基本技術が社会に開かれた共通のオープン・プラットフォームとなっていることにより、誰でも自由にそれを活用し、また様々な応用技術やデザインを加えて各社独自の商品やビジネスモデルを展開してきました。

そうしたなかで、日本ツーバイフォー建築協会は、会員の実践的なニーズに応えるため、会費収入等を財源に衆知を集めて各種の実大実験などを繰り返し、得られた客観的なデータに基づいて国土交通省へ告示基準の改正を要望して、規制緩和を実現してきました。

オープン化当初の告示基準では単純な総 2 階まででしたが、やがて小屋裏 3 階から正 3 階、3 階建

て共同住宅へと広がり、そして平成 16 年には 1 時間耐火構造の大臣認定を取得することにより、4 階建てや三千平方メートルを超える社会福祉施設、店舗、診療所等を、ツーバイフォー工法で建てられるようになりました。

このように、オープン・プラットフォーム・ビジネスとして新技術を開発・普及させていく方式は、今日のネット・ビジネスの隆盛と通じるものがあります。インターネットの基本技術 (HTML、HTTP、URI 等) は国際的なコンソーシアムで標準化し、無償で自由に公開しています。40 年前に工法をオープン化した関係者各位には「先見の明」があったのでしょうか。

第 2 には、構造材として使用する木材をすべて JAS や相互認証による国際規格に適合した規格材とし、断面寸法や含水率などの標準化を例外なく義務づけたことも、ツーバイフォーの設計、生産、資材調達、施工の合理化に大きな意味をもっています。

このことは、今後、ツーバイフォーに国産材の利用を拡大するうえでも、また、わが国の木材産業が市場競争力を高めるためにも、重要なポイントです。

第 3 に、オープン・プラットフォームならではの情報システム連携がもたらす、住宅生産プロセス全般を通じたネットワーク効果という一要因を挙げたいところですが、年間 12 万戸の規模の利益はまだほとんど実現されていません。いま製造業においては「インダストリー 4.0」「Internet of Things」等をキーワードに、産業構造を一変させる新たな動きが見られます。我々も周回遅れを取り戻したいものです。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成26年4月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成26年4月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場等の営業責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」：269事業所  
「低層賃貸住宅」：120事業所

### A 「戸建注文住宅」

#### 1. 対前四半期比総受注棟数・金額

##### (1) 実績

平成26年1～3月の受注実績は、平成25年10～12月の実績に比べて総受注棟数プラス16ポイント・総受注金額プラス5ポイントの結果となった。

前期の駆け込み需要の反動減との比較では総受注棟数・総受注金額ともにプラスに回復という結果となった（前1月度総受注棟数マイナス73・総受注金額マイナス27）。

地域別の総受注棟数では、関東（プラス26）、中部（プラス23）、九州（プラス15）の3地域でプラス、北海道（マイナス33）、東北（プラス31）、近畿（マイナス3）、中国・四国（マイナス10）がマイナスと、バラツキがあるが、全体の指数としてはプラスとなった。

##### (2) 見通し

平成26年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ総受注棟数マイナス13・総受注金額マイナス7との見通しである（前1月度総受注棟数プラス9・総受注金額プラス6）。

総受注棟数では、北海道（プラス16）、東北（プラス8）以外は、関東（マイナス13）、中部（マイナス15）、近畿（マイナス31）、中国・四国（マイナス2）、九州（マイナス14）がマイナスとなっており、全体的にもマイナスになるとの見通しである。

#### 2. 一棟当り床面積の動向について

##### (1) 実績

平成26年1～3月の床面積実績はプラス3となった（前1月度マイナス14）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前10月度15%から27%に）が大幅に増え、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前36%から23%に）が大きく減少し、全体的にプラス基調が強く表れている。

地域別でも、「やや広がっている・広がっている」の割合は、すべての地域で増加しており、逆

に「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、すべて地域で減少と、傾向が顕著であり、全体の指数でも前期の大きなマイナスからプラスに回復した。

##### (2) 見通し

平成26年4～6月の見通しは、マイナス2である（前1月度プラス2）。

全国では、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前10%から17%に）が増え、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前14%から12%に）、「変わらない」（前76%から71%に）が減少しており、全体の指数としてもマイナスになるとの見通しである。

地域別では、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」は、5地域で増加しており、全国的な傾向を表している。

#### 3. 建替率（実績）の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成26年1～3月の総受注棟数に占める、建替物件の（実績）割合である。

全国では、「50%以上」は（前22%から17%に）と減少、「40%未満」（前52%から57%に）が増加と、全体的に建替率の減少傾向が続いている。

地域別で見ても、「50%以上」はすべての地域で減少しており、全体的な傾向を表す結果となった。

#### 4. 顧客動向について

##### 1) 見学会、イベント等への来場者数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期5%から19%）が増加し、「減少」（前期64%から45%）が減少、顧客の動きは、停滞傾向がやや回復した。

地域別では、北海道地域以外で「減少」の割合が「増加」を上回っている。

##### 2) 全体の引き合い件数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期3%から18%）が大きく増え、「減少」（前期74%から44%）が大幅減と、回復傾向が表れている。

地域別では、北海道、東北地域以外で「減少」の割合が「増加」を上回っている。

##### 3) 土地情報取得件数について

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期15%から13%）、「減少」（前期34%から27%）ともに減少、土地情報量は横ばい傾向である。

地域別では、すべての地域で「横ばい」が最大値を占めている。

#### 4) 消費者の購買意欲について

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期5%から12%）が増加し、「減少」（前期62%から35%）が大幅減、消費者マインドは若干回復している。

地域別では、すべての地域で「減少」が「増加」を上回っており、消費者マインドの回復にはもう少し時間がかかりそうである。

## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比総受注戸数・金額

#### (1) 実績

平成26年1～3月の受注実績は、平成25年10～12月の実績に比べ、総受注戸数・総受注金額ともにプラス3ポイントと、総受注戸数・総受注金額ともに1期でプラスに回復という結果となった（前1月度総受注戸数マイナス39・総受注金額マイナス32）。

総受注戸数の地域別で見ても、北海道（プラス24）、東北（プラスマイナス0）、関東（プラスマイナス0）、中部（プラス14）、近畿（プラス3）、中国・四国（プラスマイナス0）、九州（マイナス9）と、九州地域のみがマイナスであり、戸建注文住宅と同様に、前期の駆け込みの反動減との比較で、全体の指数は若干のプラスという結果となった。

#### (2) 見通し

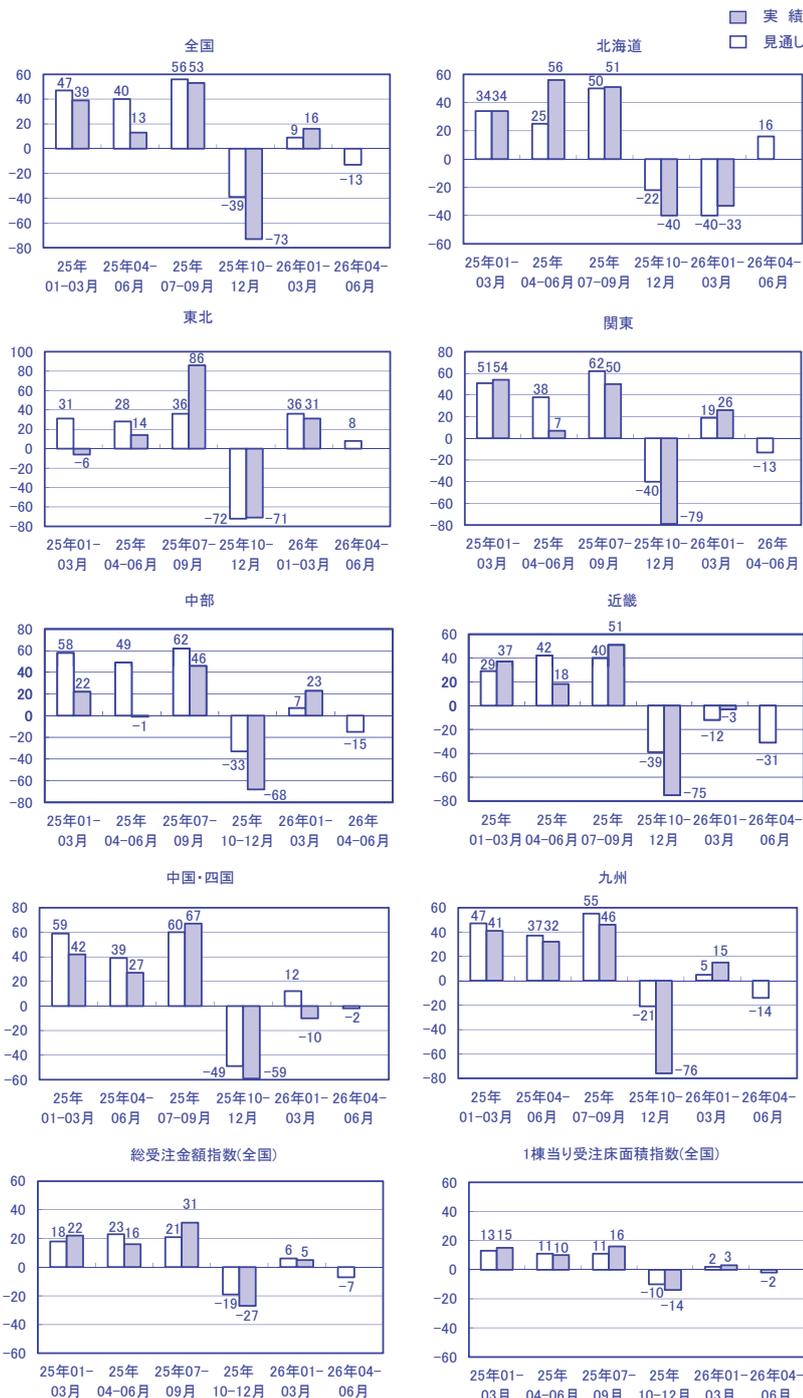
平成26年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ、総受注戸数マイナス1・総受注金額プラス2である（前1月度総受注戸数プラス4・総受注金額プラス2）。

地域別の総受注戸数は、北海道（マイナス24）、中国・四国（マイナス21）、九州（マイナス19）はマイナス、東北（プラス35）、関東（プラス3）、中部（プラス2）、近畿（プラス10）はプラスと、地域ごとのばらつきがみられるが全体の指数は受注戸数で若干のマイナス・金額はプラスとの見通しである。

### 2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成26年1～3月の実績はプラス1で、プラス基調が継続している（前1月度プラス5）。

全国では、「変わらない」（前73%から66%に）が減り、「やや広がっている・広がっている」（前16%から17%に）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前11%から17%に）と



もに増加しているが、全体的な指数では若干プラスとなった。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合は、5地域で減少し、「変わらない」は4地域で増加と、現状維持の傾向がやや強いと思われる。

### 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成26年4月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「かなり強い・強い」(前12%から18%に)が増加し、「やや弱い・弱い」(前38%から25%に)が大きく減少、「普通」(前50%から57%に)は微増と、経営者のマインドは回復傾向が表れている。

地域別では、4地域で「かなり強い・強い」の割合が増加している。

### 4. 賃貸住宅市場動向について

#### 1) 見学会、イベント等への来場者数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」(前期12%から17%)が増加し、「減少」(前期28%から10%)が大幅減少、顧客の動きが出てきている。

地域別では、全地域で「横ばい」の割合が最大値を占めている。

#### 2) 全体の引き合い件数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」(前期10%から19%)が増加し、「減少」(前期38%から18%)が大幅に減少、引き合い件数も回復傾向である。

地域別では、全地域で「横ばい」の割合が最大値を占めている。

#### 3) 賃貸住宅市場の空室率

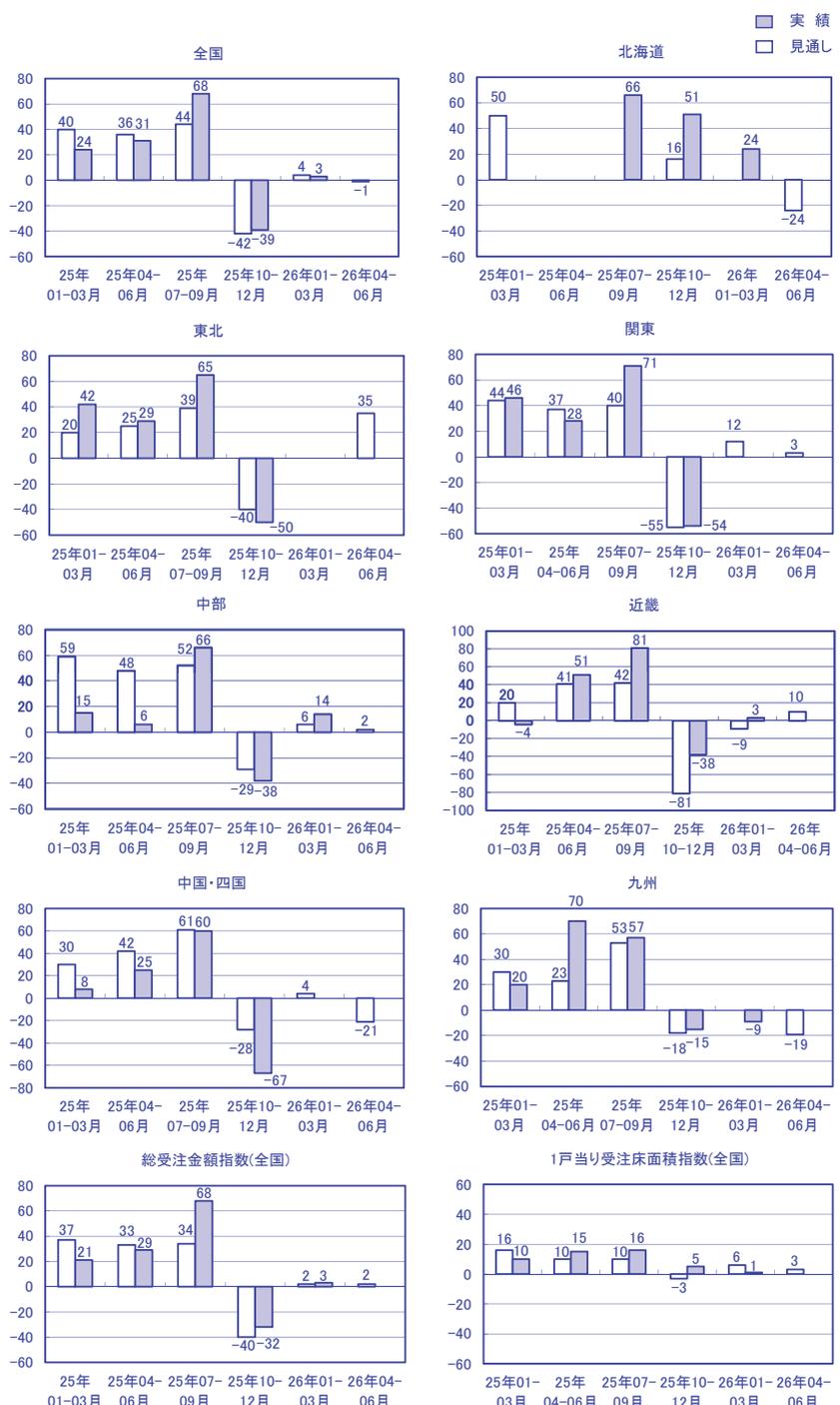
1～3月は10～12月に比べて全国では、「横ばい」(前期80%から75%)が微減し、「増加」(前期14%から16%)が微増だが、空室率は横ばい傾向が継続している。

地域別でも、全地域で、「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。

### 4) 金融機関の融資姿勢(積極性)

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」(前期32%から36%)、「減少」(前期3%から6%)がともに増加し、「横ばい」(前期64%から58%)が減少、金融機関の融資姿勢は積極性が表れている。

地域別では、北海道以外の地域で「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。



## ◇「建設廃棄物の適正処理に係る講習会」開催のお知らせ

住団連は平成26年度も建設六団体副産物対策協議会、建設マニフェスト販売センターとの共催で、低層住宅建設向けの廃棄物適正処理に係る講習会を下記の内容で全国15地区にて開催いたします。

なお、本講習は、CPDS（継続的専門能力啓発システム）認定講習3ユニットです。

是非ご参加下さいませよう、ご案内いたします。

記

### 【内容】

#### 【第1部】建設廃棄物の適正処理について（その1）

- ・建設業と環境問題、環境関連法について、廃棄物処理法の概要、排出事業者に関連する主な項目について、処理基準他、不法投棄の事例その1
- 建設廃棄物の適正処理について（その2）

- ・処理委託契約、マニフェストによる管理、不法投棄の事例その2

#### 【第2部】石綿含有建材の適正処理

- ・法規制の概要、解体・改修工事での対応等について

#### 【参加費】

無料

#### 【申し込み方法】

下記住団連HPより参加申込書をダウンロードして頂いて、締め切り日までにお申し込みください。

<http://www.judanren.or.jp/>

#### 【問い合わせ先】

（一社）住宅生産団体連合会 担当：柳（ヤナギ）

〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地  
六番町SKビル2階

TEL：03-5275-7251

### 平成26年度住団連 建設廃棄物 適正処理 講習会 スケジュール

No.	開催地	開催日	会場	住所/TEL	定員	申込開始	締切日
①	東京都 (東京)	5/27 (火) 13:30~16:30	TKP 品川カンファレンスセンター 「ホール 4A」	〒108-0074 港区高輪3-26-33 京急第10ビル4F TEL：03-5793-3571	200		H26年 5月20日
②	茨城県 (水戸)	6/12 (木) 13:30~16:30	ホテルテラスザガーデン水戸 「シルバースクリーン」	〒310-0015 茨城県水戸市宮町1-7 [水戸駅直結] TEL：029-300-1515	100		6月5日
③	神奈川県 (横浜)	6/27 (金) 13:30~16:30	TKP 横浜駅西口カンファレンスセンター 「ホール A」	〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-24-1 横浜谷川ビルディングANNEX TEL：045-412-4362	100		6月20日
④	大阪府 (大阪)	7/17 (木) 13:30~16:30	TKP 大阪御堂筋カンファレンスセンター 「カンファレンスルーム 6C + 6D」	〒541-0047 大阪府大阪市中央区淡路町3-5-13 創建御堂筋ビル TEL：080-3456-6259	150		7月10日
⑤	愛知県 (名古屋)	7/18 (金) 13:30~16:30	TKP 名古屋駅前カンファレンスセンター 「ホール 5A」	〒450-0002 愛知県名古屋市中村区名駅2-41-5 CK20名駅前ビル TEL：080-4596-9453	150		7月11日
⑥	千葉県 (千葉)	8/22 (金) 13:30~16:30	三井ガーデンホテル千葉「天平」	〒260-8616 千葉県中央区中央1-11-1 TEL：043-224-1131	100		8月10日
⑦	兵庫県 (神戸)	9/2 (火) 13:30~16:30	TKP 三宮会議室「会議室 3」	〒651-0086 兵庫県神戸市中央区磯上通8-3-10 井門三宮ビル TEL：080-3930-6754	100		8月24日
⑧	埼玉県 (さいたま市)	10/3 (金) 13:30~16:30	TKP 大宮ビジネスセンター「ホール 1」	〒330-0845 さいたま市大宮区仲町2-26 富士ソフトビル TEL：048-658-3062	100	H26年 4月21日	9月24日
⑨	北海道 (札幌)	10/24 (金) 13:30~16:30	TKP 札幌駅カンファレンスセンター 「カンファレンスルーム 2D」	〒060-0807 札幌市北区北7条西2-9 ベルヴェオオフィス札幌2F TEL：011-708-7116	80		10月15日
⑩	広島県 (広島)	11/7 (金) 13:30~16:30	TKP ガーデンシティ広島「パール」	〒730-0037 広島県広島市中区中町8-18 広島クリスタルプラザ TEL：082-536-0330	100		10月27日
⑪	群馬県 (高崎)	11/14 (金) 13:30~16:30	高崎ビューホテル「あかぎ」	〒370-0815 群馬県高崎市柳川町70 TEL：027-322-1111	80		11月7日
⑫	宮城県 (仙台)	11/21 (金) 13:30~16:30	TKP ガーデンシティ勾当台「ホール 2」	〒980-0803 仙台市青葉区国分町3-6-1 仙台パークビル TEL：022-726-5072	100		11月13日
⑬	大分県 (大分)	12/5 (金) 13:30~16:30	トキハ会館「カトレア」	〒870-0021 大分県大分市府内町2-1-4 TEL：097-538-3125	80		11月25日
⑭	鹿児島県 (鹿児島市)	1/16 (金) 13:30~16:30	アーバンポートホテル鹿児島「メディア」	〒892-0817 鹿児島県鹿児島市小川町15-1 TEL：099-239-4111	80		H27年 1月8日
⑮	沖縄県 (那覇市)	2/6 (金) 13:30~16:30	パシフィックホテル沖縄「カネオヘ」	〒900-0036 沖縄県那覇市西3-6-1 TEL：098-868-5162	100		H27年 1月28日

## <委員会活動(4/16～5/15)>

- 住宅税制・金融委員会 (4/16) 13:30～15:30
  - ・国土交通省の税制改正に向けてのヒアリングについて
  - ・2013年戸建注文住宅の顧客実態調査の内容について
  - ・平成27年度税制改正・予算要望原案について
  - ・今後のスケジュールについて
- 消費者制度検討委員会 (4/16) 13:30～15:30

- ・平成25年度活動報告と26年度活動計画
- ・各委員からの消費者関連情報について
  - ①消費者への自主点検ツール「自分で点検！ハンドブック」について
  - ②アンケート調査結果：「信頼される住まいづくり」について
- ・工期遅延と不可抗力について・・・匠総合法律事務所
- ・小規模建築物に適用する簡易な液状化判定手法

の検討委員会内容報告

- 住宅性能向上委員会 (4/18) 13:00 ~ 15:30
  - ・住宅性能向上委員会、審議・承認及び確認事項について
  - ・平成 26 年度委員会活動方針（案）について
  - ・SWG 活動内容の承認
  - ・住宅性能表示制度見直しに係る制度利用促進に関するアンケート調査実施
  - ・普及パンフレット「長期優良住宅の建て方」の更新について他
  - ・最近の住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
  - ・その他報告事項
  - ・中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充他
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (4/24) 13:00 ~ 15:00
  - ・H26 年度活動推進について
  - ・住宅性能向上に関する取り組みアンケートの詳細検討とスケジュール検討
  - ・長期優良住宅の建て方説明ツール（案）作成の構成検討とスケジュール検討
  - ・インスペクター資格講習について
- 消費税 SWG (5/8) 9:30 ~ 11:00
  - ・経済対策・消費税の陳情状況について
  - ・軽減税率対象分野選定の視点について
  - ・軽減税率要望書の取りまとめについて
  - ・今後のスケジュールについて
- 建築規制合理化委員会 WG (5/8) 10:00 ~ 12:00
  - ・小規模建築物の増改築における確認申請の手引きの改訂について審議
  - ・平成 26 年度規制合理化要望について審議
  - ・IT を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会の報告
  - ・仕様にバリエーションのある場合の取扱いについて報告と意見交換
- 環境委員会 (5/9) 15:00 ~ 16:30
  - ・環境省「気候変動キャンペーン」への住宅生産団体連合会の参加について
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (5/12) 13:00 ~ 15:00
  - ・既存住宅の住宅性能評価手法に関する検討委員会（第 1 回）概要報告
  - ・窓の遮熱計算法 JIS 適合ソフト検証委員会概要報告
  - ・既存住宅の長期優良化リフォーム推進事業の基準内容確認について
- 産業廃棄物分科会 (5/12) 15:30 ~ 17:30
  - ・平成 25 年度 適正処理講習会 終了済会場（松山）のアンケート結果について
  - ・適正処理 講習会 平成 26 年度の開催について（委員からの意見の検討・確認）
  - ・平成 26 年度 適正処理 講習会 テキストについて
  - ・国土交通省 社会資本整備審議会環境部会建設リサイクル推進施策検討小委員会、交通政策審議会交通体系分科会環境部会、建設リサイクル推進施策検討小委員会
- 第 8 回 合同会議について
  - ・リサイクル広報推進会議 機関誌「建設リサイクル」購読のお願い。
- 避難支援区域内工事産廃処理 説明会 (5/13) 10:00 ~ 13:00
  - ・第 1 部 被災地の災害公営住宅建設促進のための取組の紹介。（国交省住宅局住宅総合整備課）
  - ・第 2 部 福島第一原発事故に係わる避難指定区域内における施工ならびに廃棄物の処理について。（内閣府 原子力被災者生活支援チーム、厚生労働省、環境省）
- 環境管理分科会 (5/13) 14:00 ~ 16:00
  - ・エネルギー基本計画（平成 26 年 4 月 11 日 閣議決定）について
  - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第 5 版 について
  - ・住宅生産団体連合会の低炭素社会実行計画について
  - ・「住宅に係わる環境配慮ガイドライン」の改訂について
- 成熟社会居住研究会 (5/14) 10:00 ~ 12:00
  - ・東急柏ビレッジ自治会長 明渡晃様より「成熟社会の現状と問題点～東急柏ビレッジ 30 年を振り返って～」と題してご講演
  - ・分譲後長期間を経過した住宅団地の活性化は、住民、行政、ディベロッパーの連携が鍵とのこと
  - ・平成 25 年度の活動成果を報告するとともに、今年度の活動計画策定に向けた進め方について承認
- 運営委員会 (5/15) 12:00 ~ 13:30
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・環境省「気候変動キャンペーン」への（一社）住宅生産団体連合会の参加に関する件
  - ・経済対策と住宅消費税の要望結果報告について
  - ・平成 26 年度住宅建設に係わる産業廃棄物の適正処理講習会開催日程、ならびに、平成 25 年度講習会実施報告について
  - ・住宅産業の自主的環境行動計画第 5 版の発行について
  - ・住宅業界の「低炭素社会実行計画」の発行について
  - ・東京大学経済学部講義：産業事情「住宅産業」についての考え方について
  - ・2014 年国際住宅建設・住宅保証会議への参加状況について
  - ・定期借家リーフレット「定期借家制度を利用しませんか！」
  - ・日本・ミャンマー建築住宅産業協会入会のご案内について
- 消費税 WG・軽減税率 SWG 合同会議 (5/15) 13:30 ~ 15:30
  - ・軽減税率 SWG の経過報告
  - ・住宅消費税の軽減税率の適用についての要望書のブラッシュアップ
  - ・軽減税率導入研究会の概要報告