

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年4月号 Vol.269



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>

「省エネ、リフォーム、自主点検」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 本多 直巳

[(一社)リビングアメニティ協会 専務理事]

一般社団法人リビングアメニティ協会(略称ALIA)は、住宅設備や建材に関わる企業・団体が構成される法人で、快適な住空間の提供を目指して、調査研究や情報収集・発信などの活動を行っています。



タイトルの「省エネ、リフォーム、自主点検」は、近年のALIAの活動の中で、特に力を入れている3つの分野です。このうち、省エネとリフォームが住宅業界にとって取り組むべき重要な課題であることは論を待たないでしょう。政府においては、2020年までにすべての新築住宅・建築物について省エネ基準への適合を義務化するとされており、建築物省エネ法をはじめ様々な施策が展開されています。リフォームについても、10年後の市場規模を12兆円とし、法制度や補助金、税制など多くの施策により推進が図られています。省エネ、リフォームについては、今後とも一層の推進に期待しています。これら省エネやリフォームの推進のためには、性能や施工性の向上など住宅部品の果たすべき役割は極めて大きなものがあると考えており、ALIAとしても研究等の充実に努めていく所存です。

住宅部品の自主点検に関しては、まだ世間一般には知られていないかもしれないので、この場を借りて少しご紹介させていただきます。平成21年から、経年劣化による重大事故の発生のおそれが多い屋内式ガス瞬間湯沸器等9品目について、所有者登録や設計標準使用期間終了時の通知、メーカーによ

る点検などを内容とする長期使用製品安全点検制度がスタートしました。ALIAでは、当時から研究をすすめ、平成24年より「住宅部品点検の日」(10月10日)の制定、シンポジウムの開催、点検ハンドブックの作成などの活動を行ってきています。

長期使用製品安全点検制度の対象9品目以外にも、住宅部品は長期間の使用により必ず劣化していくもので、放置すると事故につながる恐れがあります。今後、住宅の長寿命化が求められる中、安全で快適な住生活のためには、定期的に住宅部品を点検し、必要な場合には修理、交換等を行うことが重要です。その際、まずは日常使用している居住者自身が点検を行い、不具合や異常があれば専門業者に相談するということが住まいを長く快適に保つためには必要だと思います。

昨年のシンポジウムでご講演をいただいた山崎古都子先生は、「かつて日本には大掃除の習慣があり、大掃除で畳を上げ、干すとともに、床下の点検を行っていた。また、釘の補修、樋の掃除、網戸の修理などもDIYで行われ、主に男性の仕事とされてきた。最近は、男性のそうした住宅の維持管理を行う「居住力」が落ちており、「居住力」を高めることが住宅の維持管理の促進には欠かせない」というお話をされていました。

国が進めている長期優良住宅認定制度、リフォームの推進、住宅履歴情報の充実、既存住宅の価格評価手法の改善など、住宅の長寿命化のための各種施策については、その推進に一層期待しているところですが、ALIAとしても住宅部品の自主点検を通じた「居住力」の向上により、よいものを作って長く住まうということに寄与していきたいと考えています。

◇平成 27 年度第 6 回理事会開催

(一社)住宅生産団体連合会では平成 27 年度第 6 回理事会を平成 28 年 3 月 22 日、ホテルグランドヒル市ヶ谷において開催し、「平成 28 年度事業計画及び同予算の件」について審議をおこない、前会一致で可決・承認されました。



理事会後に開かれた記者会見では、和田会長より直近の住宅市場の動向、昨年 11 月に首相官邸で開催された官民対話の内容、平成 28 年度 住団連事業計画の重点項目について、報告がありました。



平成 28 年度事業計画

1. 概況

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を柱とするアベノミクス（第 1 ステージ）により、長年続いたデフレからの脱却に向けて緩やかな回復基調が続く中、政府は昨年末に「ニッポン一億総活躍プラン」を提唱し、GDP600

兆円、希望出生率 1.8、介護離職ゼロの達成を目指す新たな経済財政政策（アベノミクス第 2 ステージ）を取りまとめるとともに、約 3.5 兆円規模の平成 27 年度補正予算を編成し、住宅対策に関しても「三世同居に対応した木造住宅の整備（国土交通省）」や「サービス付き高齢者向け住宅の整備（国土交通省）」、「住宅の省エネルギー省エネリノベーション支援（経済産業省）」等に関する予算が措置された。

昨年末には平成 28 年度税制改正大綱が取りまとめられ、住宅関連では「新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限の延長」をはじめとする租税特別措置の延長、「空き家の発生を抑制するための特例措置」及び「三世同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置」の創設が盛り込まれた。

一方、消費税軽減税率については飲食料品と新聞を対象に平成 29 年 4 月 1 日から導入するとされ、当連合会が強く要望してきた住宅への適用は見送られることとなった。今後予定されている消費税率 10% 引上げにより民間住宅投資が一層縮小し、住宅ストックの質の向上や民生部門における環境対策の遅れ、景気回復への影響等が懸念されることから、政府に対し万全の対策の実施を強く求めるとともに、住宅取得に対する恒久的な消費税負担軽減措置の実現に向けた要望活動を継続していくことが重要である。

平成 28 年度国土交通省住宅局関係予算（案）では、東日本大震災からの復興を加速させるとともに、「少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくり」、「安全な住まい・まちづくり」、「優良な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化」の 3 分野に重点的に取り組むとされている。また、経済産業省の省エネルギー関連予算（案）には ZEH 導入支援のための予算が、環境省のエネルギー対策関連予算（案）には賃貸住宅の省 CO2 促進のための予算が計上されている。これらいずれの施策についてもその推進には住宅産業界が果たすべき役割が非常に大きく重要であることから、当連合会は関係省庁及び関係団体等と連携・協力しながら積極的に関係施策の推進に取り組む必要がある。

また、今年2月には社会資本整備審議会が「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」、「強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長」等8つの目標を掲げた新たな住生活基本計画全国計画（案）を国土交通大臣に答申し、今後の住宅政策の方向が明らかにされたところであり、当連合会は国土交通省等と連携しながらこれら8つの目標の実現に向けた取組みを展開する必要がある。

さらに、昨年11月30日からパリで開催された気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）においては法的拘束力を持つ「パリ協定」が採択され、各国は温室効果ガス排出量削減目標の作成・提出と目標達成のための対策が義務付けられた。日本は2030年までに2013年比▲26%の目標を提出、特に家庭部門では▲40%の削減目標を掲げており、この目標達成に向け住宅産業界は従来以上の取組みを展開する必要がある。

このような状況の中、住宅市場は消費税率8%への引上げにより持家を中心に大きく縮小し、平成26年度の着工戸数は前年度比▲107千戸の880千戸にまで減少、特に持家についてはリーマンショック直後の水準以下の278千戸にまで落ち込んだ。政府は平成26年12月に経済対策を発表し、その中でフラット35S金利引下げ幅の拡大、省エネ住宅ポイント創設等の対策を打ち出したが住宅市場が本格的に回復するまでには至らず、平成27年の持家の着工戸数は前年比▲2千戸となった。中国や新興国経済が減速し、個人消費が勢いを欠く中、2月15日に発表された平成27年10～12月期の国内総生産二次速報では、民間住宅投資は前期比▲1.2%と1年ぶりのマイナスとなり、政府による様々な対策にもかかわらず住宅市場は消費税率引上げ後の低迷から抜け出せていない状況が続いている。

当連合会は、今後の住宅市場の動向を注視し、必要に応じて状況に対応した機動的な対策の実施を政府に強く求めるとともに、我が国が直面する「少子高齢化」、「環境・エネルギー」、「安全・安心」、「景気回復」等の課題や住宅政策上の諸課題について、住宅こそがこれらの課題解決の中心的役割を担っ

ているとの認識の下、課題解決に向けた税制・財政・金融・規制等のあり方を検討して政策提言を取りまとめ、その実現を各方面に働きかけていく必要がある。

以上の点を踏まえ、平成28年度は以下の重点事項を中心に政策委員会及び各専門委員会において諸課題に取り組み、政府等に対し積極的な政策提言活動を展開することとする。

2. 重点項目

(1) 質の高い住宅の供給・住環境の整備

激甚化する気象災害や切迫する巨大地震、少子高齢化、地球環境・エネルギー問題の深刻化等に対し、長期耐用性を備えた質の高い住宅ストックの整備が急務となっているが、既存の住宅ストックには耐震性や省エネ性等が十分とは言えないものが多く含まれており、高齢者や子育て世帯の生活に適応した住宅ストックや住環境の整備も十分に進んでいるとは言えない状況にある。このため、IoT等の先端技術の動向等にも注視しつつ、以下に掲げる取組みにより質の高い住宅の供給・住環境の整備を推進する。

①長期優良住宅等の質の高い住宅の整備

建替えやまちづくりと連動した住宅の整備に当たって、長期優良住宅の供給に率先して取り組むとともに、特に省エネ性確保の観点からはZEHの普及拡大に努める。長期優良住宅やZEHの一層の普及を図るため税制・財政・金融・建築規制等の施策のあり方や国民に対する普及啓発のあり方を検討し、政策提言を行う。

②既築住宅の質の向上のためのリノベーションの推進

政府がCOP21において提示した温室効果ガス削減目標達成のためには家庭部門における省エネの取組みが重要であり、新築住宅のみならず既築住宅をZEH化する等により省エネ性を大幅に改善することが不可欠である。また、質の高い住宅ストックの形成に向けて既存住宅の長期優良住宅化も課題となっている。

既築住宅の質の向上のためのリノベーション技術の開発に取り組むとともに、リノベーション推進のための税制・財政・金融・建築規制等の施策のあり方や国民に対する普及啓発のあり方を検討し、政策提言を行う。

③子育て世帯や高齢者の生活に適した住宅供給・住環境整備

高齢者世帯や子育て世帯等を始めとする多様な世帯が安心して健康に暮らせる住宅供給と住環境整備に向け、サービス付き高齢者向け住宅やスマートウェルネス住宅の普及、スマートウェルネス・タウンの整備、既築住宅の三世帯同居リフォーム等を促進するための税制・財政・金融・建築規制等の施策のあり方を検討し、政策提言を行う。

(2) 既築住宅流通市場の活性化

豊かな住生活の実現に向け、国民一人一人がライフスタイルやライフステージに応じた住宅を手に入る既築住宅流通市場の拡大・活性化が不可欠であることから、住宅性能表示制度やインスペクション制度の普及、住宅履歴情報の活用拡大を図るとともに、優良ストック住宅推進協議会と連携して新たな中古住宅査定手法の普及を推進する。また、買取再販制度やリフォーム一体型住宅ローンを始めとする既築住宅流通市場の活性化に有効な制度の一層の普及拡大に向け、税制・財政・金融施策や各種法規制のあり方を検討し、政策提言を行う。

(3) 住生活向上と強い経済実現のための税制・金融制度の構築

国民生活の基盤であり、社会的資産である質の高い住宅ストックが形成され、適切に維持管理され、幾世代にもわたって住み継がれるストック型社会を実現するとともに、住宅の新設やリフォームを始めとする内需に支えられた強い経済を実現するため、良質な住宅ストックの整備に向けた民間住宅投資が安定的・継続的に行われるための環境整備が不可欠である。このために必要な税

制・金融・財政・建築規制等の施策に関する調査・研究を行って政策提言を行うとともに、その実現に向けた要望活動を展開する。

特に、消費税については8%への税率引上げにより住宅市場が急激に縮小した状況が続いていることから、社会保障財源の確保という消費税引上げの目的を尊重しつつ、住宅市場の動向と税率再引上げによる住宅市場への影響を注視し、有効な対策を適切なタイミングで実施するよう政府に対する機動的な要望活動を行なう。また、住宅取得時における消費税の恒久的負担軽減措置について、関係団体等と緊密な連携を取りながらその実現に向け世論の形成を図るとともに、政府に対する粘り強い要望活動を継続的に展開する。

さらに、将来の住宅税制の抜本の見直しに向け、住宅税制のあるべき姿について調査研究を行う。

◇平成27年度 産業廃棄物の適正処理講習会 開催結果報告

住団連 環境委員会 産業廃棄物分科会にて実施致しました「平成27年度の産業廃棄物の適正処理講習会」が完了しましたので報告いたします。

※平成28年度も開催を予定しておりますので計画が決まり次第 住団連ホームページに掲載致します。

URL : <http://www.JUDANREN.or.jp>



開催回数 12都市 12回

1047名という多くの方々に、ご参加いただきました。

平成 27 年度 産業廃棄物の適正処理 講習会 開催結果

	開催日	開催地(会場)		参加者数
①	平成27年6月15日	東京都	(浜松町) AP 浜松町	157
②	6月19日	神奈川県	(横浜) AP 横浜駅西口	104
③	6月26日	埼玉県	(さいたま) ホテル プリランテ武蔵野	73
④	7月10日	茨城県	(水戸) ホテル テラス ザ ガーデン水戸	53
⑤	7月17日	千葉県	(千葉) TKP ガーデンシティ千葉	93
⑥	7月30日	大阪府	(大阪) 毎日新聞ビル	141
⑦	7月31日	愛知県	(名古屋) AP 名古屋 名駅	128
⑧	10月9日	新潟県	(新潟) 白山会館	22
⑨	10月23日	広島県	(広島) ホテル広島ガーデンパレス	79
⑩	11月6日	宮城県	(仙台) TKP 仙台カンファレンスセンター	74
⑪	12月4日	熊本県	(熊本) リバーサイドホテル	31
⑫	平成28年2月5日	兵庫県	(神戸) 神戸三宮東急 REI ホテル	92
	合計			1047名

<委員会活動(1/16～2/15)>

[運営委員会]

●第247回運営委員会 (3/8 12:00～13:30)

(審議事項)

○専門委員会委員の推薦に関する件

(報告事項)

○平成27年度第6回理事会付議案件等に関する件

- ・平成28年度事業計画の件
- ・平成28年度収支予算の件
- ・会費等既定の一部変更の件
- ・その他

[政策委員会]

●東大拡大住宅政策研究会 (2/16 15:00～17:00)

東京大学大学院経済学研究科学術交流棟 小島
コンファレンスルームにて

○標題：「ポストアベノミクスー住宅市場の将来ー」

ープログラム(講演内容)ー

- ・「住宅金融の課題と展望」 福田 慎一
(東京大学大学院経済学研究科教授)
- ・「高齢化・イノベーション・経済成長」
吉川 洋 (東京大学大学院経済学研究科教授)
- ・「人口減少・高齢化時代における税財政の課題」
林 正義 (東京大学大学院経済学研究科教授)
- ・討論 司会：井堀 利宏
(政策研究大学院大学教授)

[専門委員会]

●住宅性能向上委員会 (2/16 13:30～15:30)

○住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課

○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 27 年度活動実績と 28 年度事業計画の方向性について
- ・省エネラベリングシンポジウムへの参画及び普及推進に向けた今後の取組みについて
- ・SWG1・2 活動報告
(建築物省エネ法、H25 基準に関する質問・要望の推進状況について)
(中小工務店にとって使いやすい仕様規定提案に関する検討状況について他)
- ・第 3 回住宅性能向上委員会議事要旨(案)について
- その他委員会報告・確認報告事項
 - ・第 14 回建築環境部会報告
 - ・第 1 回良好な温熱環境実現に向けての懇談会他
- 建築規制合理化委員会 (2/23 15:00 ~ 17:00)
 - ・建築行政の最近の動向について(国交省建築指導課)
 - ・平成 28 年度建築規制合理化委員会活動計画について
 - ・平成 27 年度建築規制合理化委員会活動報告について
 - ・建築規制合理化要望活動について
- 住宅性能向上 SWG2 (2/24 11:00 ~ 12:30)
 - ・中小工務店にとって使いやすい仕様規定提案に関する検討について
- 住宅性能向上 SWG1 (2/25 13:00 ~ 15:00)
(アグリゲーター関連)
 - ・ERAB(エネルギー・リソース・アグリゲーション・ビジネス)検討会報告
 - ・HEMS 第 3 回専門委員会報告
 - ・IoT 関連情報収集等の今後の対応について
- 環境行動分科会 (2/25 15:00 ~ 17:00)
 - ・講演・質疑応答:世界のヒートアイランド対策について Dr.Hashem Akbari 様(Dr.ハシム・アクバリ:東京大学 客員教授)
 - ・環境行動分科会 平成 28 年度 事業計画・予算について
 - ・第 5 回 環境意識調査(案)について
- 住宅性能向上 SWG1 (3/3 10:00 ~ 12:00)
 - ・建築物省エネ法に係る性能向上計画認定、認定表示制度の申請の計算表等に関するお願い
 - ・建築物省エネ法による新基準に係る要望
 - ・住宅省エネシステム検討委員会住宅生産者 SWG への参画について

・ZEH 支援事業の ZEH ビルダー登録制度の概要について

- 消費者制度検討委員会 (3/4 15:00 ~ 17:00)
 - 平成 27 年度 第 3 回委員会議事要旨の確認
 - 各委員からの消費者関連情報について
 - ・自社の消費者関連活動の状況
 - ・各団体の推進事例並びにトピックス紹介
 - 来期活動について
 - 住宅関連法律情報について解説
 - ・省エネトラブル(サーモグラフィカメラにてチェックされたら?)最前線
 - 国の住宅政策動向
 - ・新たな住生活基本計画について他
- 建築規制合理化委員会 WG (3/8 15:00 ~ 17:00)
 - ・増改築の手引き改訂について
 - ・直近のパブコメ状況について
 - ・平成 28 年度建築規制合理化要望の集約について
- まちなみ環境委員会 (3/10 10:00 ~ 11:30)
 - ・事務局より平成 28 年度事業計画(案)をご提案し、テーマ「住宅地整備ガイドラインの作成」、及び「まちなみ整備に関する改善策の提言」について、具体の活動をどうするか議論
 - ・それに伴い、後者を推進するための運営体制(新たな WG の設置、メンバー構成等)を検討
 - ・前者テーマに取り組む WG「まちなみ・み力創出研究会」の活動報告と、今後の方向性チェック
- 工事 CS・労務安全管理分科会 (3/10 15:00 ~ 17:00)
 - ・コムテックス株式会社の就労管理システムについて
 - ・工事 CS・安全委員会の構成変更について
 - ・技能者就労履歴管理システム WG 第 4 回について
 - ・脚立足場とローリングタワーの安全普及啓発 DVD について
- 環境委員会 (3/11 15:00 ~ 17:00)
 - ・平成 28 年度 環境委員会の事業計画・予算について
 - ・自由民主党 農林水産戦略調査会「合法伐採木材等の利用の促進について(未定稿)」について
 - ・2016 年 IHA(国際住宅協会)年次総会について