

住団連

Vol. 311

令和元年10月号

ホームページに全文掲載しています
<https://www.judanren.or.jp/>

豊かな住生活を
めざして

Contents

住団連 政策委員長 就任挨拶

竹中 宣雄 [ミサワホーム株式会社 取締役会長]

「2018年度戸建注文住宅の顧客 実態調査」報告書 発刊のご案内

「こども霞が関見学デー 2019」 開催される

「省エネ基準適合に向けた ロードマップ」を策定

「第3回 住宅政策勉強会」を開催

「住まいの性能図鑑Vol.3」発刊の ご案内



10月は住生活月間



住団連 政策委員長 就任挨拶



(一社)住宅生産団体連合会
政策委員長 竹中 宣雄
[ミサワホーム株式会社 取締役会長]

本年8月より、住宅生産団体連合会の政策委員長を拝命しました竹中です。どうぞよろしくお願いたします。

政策委員会は、金融税制はもちろん住宅政策全般について、政府や国土交通省に対して様々な提言や要望をしていく責任重大なミッションを担っており、委員長をお受けして身が引き締まる思いであります。

委員長就任に伴い、国土交通省が主催する社会資本整備審議会、住宅宅地分科会に当会からの派遣委員として就任し、さっそく9月12日に初回の会合に出席してまいりましたので、本稿をお借りしてその内容をご報告いたします。

社会資本整備審議会は、国土交通省内に設置された審議会のひとつで、大臣の諮問に応じて、不動産業、宅地、住宅、建築、建築士及び官公庁施設に関する重要事項を調査審議し、関係行政機関に意見陳述することなどを目的として設置されています。住宅宅地分科会以外にも環境や技術など11分科会などが設置されており、住宅宅地分科会は2001年1月に発足し、今回で47回目の開催となります。

今回の分科会のミッションは2016年3月策定された「住生活基本計画(全国計画)」を、その後の社会経済情勢の変化等を踏まえながら、新しい令和時代にふさわしい「住生活」のあり方について議論を行い、その見直しを検討することです。前回までの委員メンバーを刷新し、委員の互選により新たに東京工業大学環境・社会理工学院長の中井検裕氏が分科会長にご着任されました。

冒頭に、眞鍋住宅局長よりご挨拶があり、「現在の住生活基本計画の推進により、建築基準法や省エネ法改正などで一定の成果が上がっている一方、社会構造の変化に伴い、空き家や管理不全マンションの増加といった新たな課題も挙がってきており、

令和時代の新たな住生活への取り組みが求められている。」と述べられました。

続いて事務局より今回の見直しにあたっての論点として、「居住者」「ストック」「産業・新技術」「まちづくり」の4つの視点をベースに、様々な社会情勢の変化等について詳細なデータをもとにご報告がありました。

「居住者からの視点」では、子育て世帯、高齢者世帯、さらには外国人や住宅確保要配慮者の居住ニーズに対して住宅はどうあるべきか、「ストックからの視点」では耐震・省エネ・バリアフリーなど住宅が備えるべき性能を確保するための方策、既存住宅活用市場への転換の遅れや空き家の増加についての要因分析と対策、また、今後急増が見込まれている老朽化マンションへの対応、「産業・新技術からの視点」では建設業就労者数の減少に対する外国人材も含めた担い手の確保、住宅産業の海外展開やストックビジネスなど住生活産業の成長促進策、情報化・デジタル化やAI・IoTなどの新技術が住宅産業に与える影響などが示されました。

また「まちづくりからの視点」では、昨今の自然災害の激甚化・多発化を踏まえた政策対応、コンパクトシティ化や郊外住宅団地の老朽化・高齢化問題などが提議されました。

各委員からも自己紹介を兼ねて一言ずつ発言を求められ、それぞれのお立場で様々な意見が出されましたが、空き家問題や賃貸住宅の管理や質の問題、都市と地方の規模やニーズの違いを考慮した政策の進め方を希望するなどの意見が多かったように思います。私からも空き家対策としては、当会が常々主張している資産価値が適切に評価される既存住宅流通の仕組みが必要であること、まちづくりや地域の活性化のためには民間の努力だけでは難しく、予防措置や官民一体となった取り組みが必要であることなどを述べさせていただきました。

初回ということもあり、やや総花的な内容でしたが、今後は4つの視点それぞれの論点に絞り込んだ議論を進め、来年6月に中間とりまとめ、2021年3月に見直し案の閣議決定を目指しています。

政策委員会では会員の皆様からのご意見・ご要望をしっかりと受け止めて、住生活基本計画の見直しに反映していただけるよう努めますので、ご協力のほどよろしくお願いたします。

◇「2018年度戸建注文住宅の顧客実態調査」報告書 発刊のご案内

『2018年度戸建注文住宅の顧客実態調査』を報告書として取りまとめましたので公表いたします。

この調査は、戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握することを目的として、2000年から開始し、今回で19回目となります。

調査の対象エリアは、3大都市圏(東京圏、名古屋圏、大阪圏)と地方都市圏(札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市)で、有効回答数は3,687件でした。

(主なポイント)

- 世帯主年齢の平均は、今年度40.9歳と、昨年度より0.4歳上がった。例年どおり30歳代の割合が高いとともに、ここ数年、増加傾向を示していた25～29歳が減少に転じ、今年度は0.8ポイントダウンとなった。
- 従前住宅については、「賃貸住宅」の割合が最も高く51.3%を占める。
- 建築費(3,605万円)は昨年度より増加し、土地代を加えた住宅取得費(4,918万円)も増加した。「買い替え」は、建築費、土地代ともに減少、「建て替え」と「土地購入・新築」は、建築費が増加、土地代が低下した。
- 建築費の1㎡単価は28.1万円で、昨年度から0.6万円増加した。
- 一次取得層の「土地購入・新築」では、住宅取得費

に占める建築費の割合は6割(60.0%)である。

- 住宅取得費の世帯年収倍率(6.21倍)は、昨年度より0.24倍低下した。
 - 認定長期優良住宅は全体の76.5%を占めている。これに伴い、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」の適用は64.4%を占めている。
 - 住宅ローンの金利タイプは、「変動金利」が増加する反面、「全期間固定金利」と「固定金利期間選択型」の低下が続いている。
 - 贈与金は昨年度より増加し平均1,174万円となったが、贈与ありの割合は15.9%で昨年度より低くなっている。
 - 贈与に係る特例制度の適用では、「住宅取得資金贈与非課税特例」が70.5%で突出して高く、次いで「基礎控除と非課税特例の併用」(12.6%)の順となっている。
 - 住宅消費税の圧迫感は今年度も低下した。しかし、建築動機として意識する人は増加した。
 - 住宅性能表示制度を採用した割合は若干低下し51.2%となった。
 - ZEHの検討の有無では「検討しなかった」が62.7%を占めている。
- * 報告書(A-4版243ページ)は、2,500円(税込)にて頒布いたしておりますので、住団連ホームページの図書申込書よりお申し込みください。ホームページ：<http://www.judanren.or.jp/>

※調査内容の一例

プロファイル項目	平均値			備考
	2016年度	2017年度	2018年度	
有効サンプル数	4,292件	4,424件	3,687件	
世帯主年齢	41.0歳	40.5歳	40.9歳	
世帯人数	3.43人	3.40人	3.32人	
親子世帯	51.6%	53.1%	52.0%	二世帯(三世帯含む)同居11.1%
世帯年収	897万円	895万円	874万円	
延床面積	130.1㎡	128.6㎡	128.1㎡	
住宅取得費	4,755万円	4,889万円	4,918万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,454万円	3,535万円	3,605万円	建て替え4,033万円
自己資金	1,318万円	1,372万円	1,356万円	自己資金比率26.4%
贈与額	1,167万円	1,145万円	1,174万円	「贈与あり」のみ
借入金	3,893万円	4,031万円	4,069万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	4.34倍	4.50倍	4.65倍	「借入あり」のみ

◇「こども霞が関見学デー 2019」開催される

25府省庁等が連携し、こども向けに業務説明や省内見学を行う『こども霞が関見学デー』が今年も8月7日(水)～8日(木)に開催されました。

住団連では、会員企業から住宅局ブースにスタッフを配し来場者のご案内を致しました。

住友林業(株)、(一社) JBN・全国工務店協会からは、「木造クイズコーナー」、「体験コーナー」などを出展いただき会場を盛り上げていただきました。

昨年を上回る2,000名以上が来場され、住宅への理解を深めていただくよい機会となりました。



木造クイズコーナー (住友林業)



超高層木造コーナー (住友林業)



JBN 体験コーナー (JBN・全国工務店協会)



木組みコーナー (展示品提供: 木組み博物館)

◇「省エネ基準適合に向けたロードマップ」を策定

本年5月17日に改正建築物省エネ法が公布され、トップランナー制度への注文戸建住宅、賃貸住宅の追加、建築士による建築物エネルギー消費性能基準への適合についての、説明義務化などの規定が新たに定められました。

住団連では、従来より省エネルギー性能の高い住宅の普及のため、住宅性能向上施策への意見・提案、その後の施策の普及、中小住宅生産事業者の知識向上、エネルギー関連団体との連携等の活動を行っ

省エネ基準適合に向けたロードマップ

【概要】住宅・建築物の低炭素化に関連して、平成30年度 社会資本整備審議会を踏まえ、6か月以内施行及び2年以内施行に対する住団連の

国の政策	国/住団連/他団体の取組	2019 4 5 6
トップアップ	国 ●注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度対象への追加 住団連 住宅性能向上委員会 ●委員長をオブザーバー派遣 実効性のある基準になるよう尽力	トップランナー 達成目標年度 社会資本整備 SWG1、SWG2
住宅トップランナー制度適用対象の追加		
ボトムアップ	国 ●説明義務化に向けた省エネ性能評価方法の簡素化等 住団連 住宅性能向上委員会 ●委員長をオブザーバー派遣 実効性のある基準になるよう尽力 国 ●説明義務制度の実運用における課題解決 住団連 住宅性能向上委員会WG ●加盟団体からの意見の吸い上げ 課題の抽出、整理 他団体 断熱建材協議会 ●住宅の省エネ基準に適合する仕様の組み合わせ検討 住団連 SWG1&SWG2 ●事業者が使いやすく、実状に即した省エネ基準適合建材のパッケージングの策定支援 ●住団連加盟団体所属住宅事業者の実態把握 ●中小工務店向け講習会の開催 ●中小工務店用e-ラーニングの作成	省エネ基準等 戸建住宅:外断熱 集合住宅:住戸 社会資本整備 SWG1、SWG2 住宅の省エネ WGより人員
建築士による省エネ基準適合に対する説明義務化		
消費者への周知	国 ●省エネ基準説明用詳細リーフレットや消費者向けの漫画風説明資料の作成 住団連 SWG2 ●住団連作成の小冊子を活用した消費者の省エネ意識啓発活動 ●消費者意識啓発のためのイベント実施 他団体 不動産情報サイト事業者連絡協議会 ●分譲戸建・分譲マンション・賃貸住宅の省エネ性能表示検討	

てきており、建築物省エネ法の改正に先立ち平成30年度に開催された、社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会においては、住宅事業者代表として意見を述べる機会を頂きました。

改正建築物省エネ法における建築士による説明義務化は令和3年4月に施行されますが、住団連としては、それまでに、全ての会員が省エネルギー基準を理解し、基準に基づく設計・説明が出来るようになるという観点から、教育・普及活動について強化

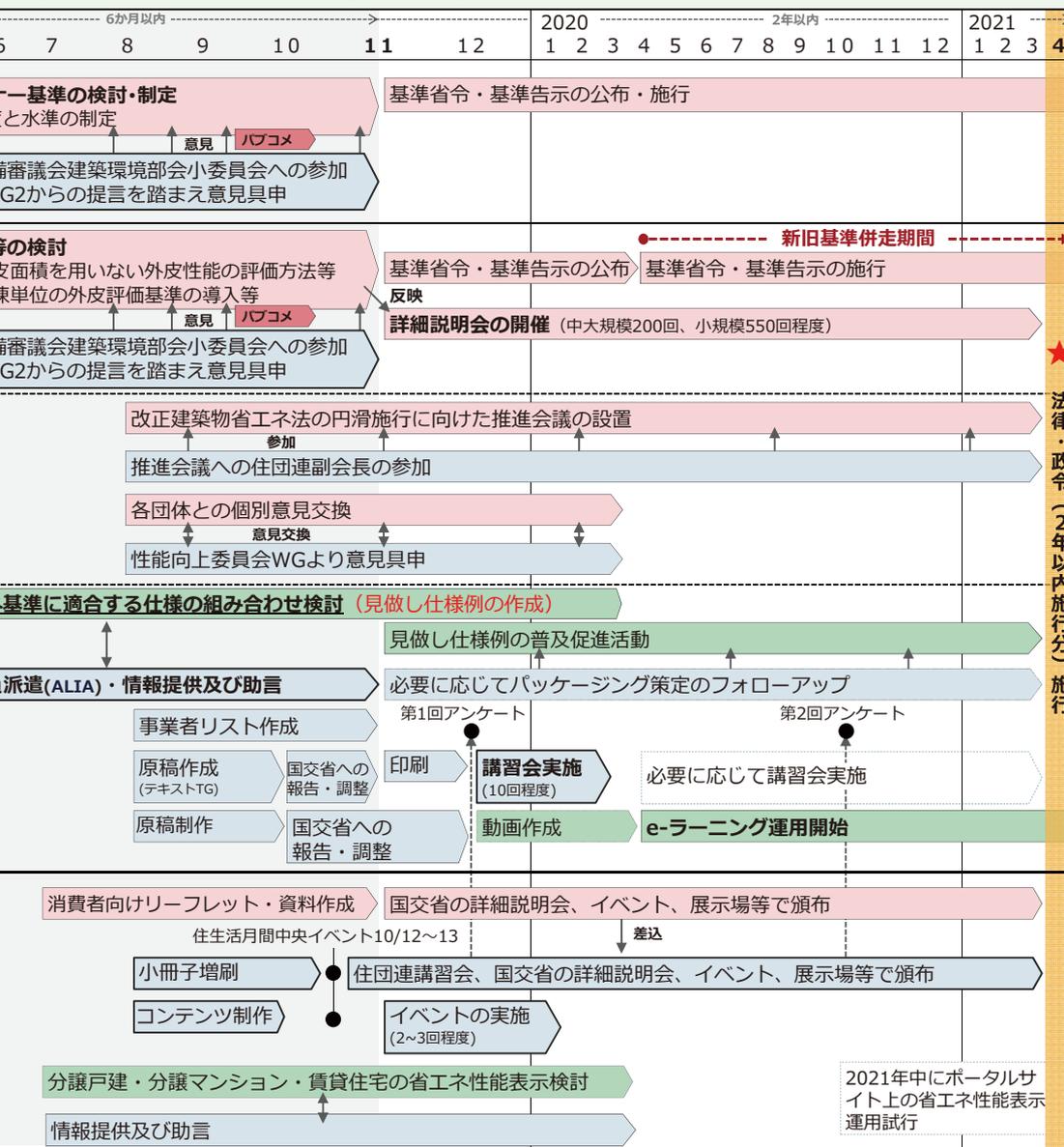
をはかり、特に小規模な会員の知識・技術力の向上に取り組むとともに、基準に基づいた住宅の設計が簡易に出来るよう、他団体とも協力を進めて行く必要があると考えます。

そのため、住宅性能向上委員会では、これらの取組を着実に実施するため、「省エネ基準適合に向けたロードマップ」を策定しました。今後は、ロードマップに沿って、省エネ基準適合に向けた活動を展開して参ります。

2019.10.01 Ver.1

(一社)住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会

審議会 建築環境部会での審議、第二次答申等を経て、改正建築物省エネ法が2019年5月17日に公布された。取組み、今後の省エネ基準適合に向けた住団連としての取組みを示す。



★住団連の目標

元請けとなる
全ての住宅事業者が

- ①省エネ基準に関する知識力・技術力を身につける。
- ②省エネ基準への適合性を計算・評価出来るようになる。

■ ロードマップ解説 ■

本ロードマップでは、改正建築物省エネ法を踏まえ、6か月以内及び2年以内施行に対する住団連の取組み、今後の省エネ基準適合に向けた取組みを示しています。

大きくは、国の政策である、「住宅トップランナー制度適用対象の追加」「建築士による省エネ基準適合に対する説明義務化」「消費者への周知」に関連した住団連の取組を、国交省のスケジュールと連携した形で記載しています。また、断熱建材協議会や不動産情報サイト事業者連絡協議会など、他の団体と共に連携して取組んでいくことを予定しているため、併せて記載をしています。なお、提示されたスケジュールについては、流動的な部分もあることから、定期的に進捗状況を確認し、必要に応じて修正を加えていく予定にしています。

◇「第3回 住宅政策勉強会」を開催



日 時：令和元年7月23日(火) 16:00～17:30
 場 所：(一社)住宅生産団体連合会 A会議室
 講 師：東京都市大学 環境学部 室田 昌子 教授
 参加者：住団連会員団体及び会員企業より 26名

テーマ：「郊外住宅地の持続性向上に向けた
 マネジメント」

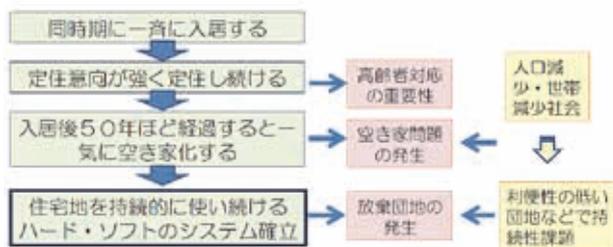
1. 郊外住宅地と持続可能性

(1) 郊外地域で開発された住宅地の特徴

1. 特定期間に行政や企業などが、土地区画整理事業や開発許可などの事業手法を使って、特定エリアを開発した住宅地
2. 地区計画や建築協定などを活用している地区も多くインフラの整った環境の良い地域が多い
3. 一斉入居をし、その後長く定住し、高齢化が進む地区が多い
 → 住み替えが進んでいない地区も多い
4. 住宅の老朽化が進み、管理状態の低下がみられる住宅もあり、地域全体の老朽化が進んでいる → エリア全体のイノベーションが必要

(2) 開発型の住宅地の課題と発生

高経年化した住宅団地の課題の発生



持続性の向上にむけた課題

- どうすれば、豊かな環境や利便性を維持し続け

られるか？

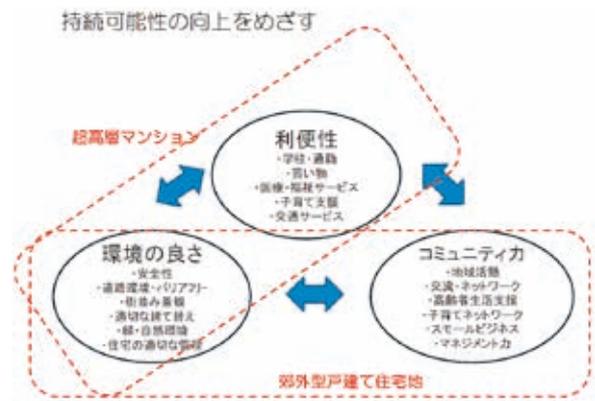
- どうすれば、地域の再生を担える人材や場、集団が形成できるか？
- どうすれば、住み替えと住み替え先に選択されるか？

2. 郊外住宅地の事例

- (1) 鳩山ニュータウン
- (2) 千葉県季美の森再生
- (3) 武蔵小杉駅周辺の超高層マンション

3. 持続可能性の向上をめざすコミュニティ・マネジメントとは

- 地域の潜在的可能性の発見と活用
- 民間企業と市民との地域における役割再編
- 連携協力・情報システムを活用したコミュニティ・ニーズへの対応



要 旨：

郊外地域でこれまで開発された住宅地には、一斉入居をし、その後長く定住することにより高齢化と住宅の管理状態の低下、地域全体の老朽化が進むといった特徴がみられる。どうすれば、豊かな環境や利便性を維持し続けられるか、どうすれば、地域の再生を担える人材や場、集団が形成できるかが課題となっている。住み替え先の住宅地を選択する際、①利便性、②環境の良さ、③コミュニティ力の3つの要素が重要となるが、これらがそろうエリアは稀だ。住宅地の持続可能性の向上をめざすにはコミュニティ・マネジメントが必要であり、それはコミュニティの変容に対応した今後のコミュニティの形態であろうと考える。地域へのニーズに対応し、地域の潜在的可能性を生かし、地域価値を高めるために、住民、企業、行政で連携し、現在、必ずしも対応できていない部分の活動や事業の拡大や充実を図るべきである。

◇「住まいの性能図鑑 Vol.3」発刊のご案内

「住まいの性能図鑑」第1巻では、『省エネ性能』を中心に最先端の住まいづくりを、第2巻は地震をはじめとした『災害に強い住まいの性能』について特集しました。

第3巻のテーマは『丈夫で長持ちする住まい』。今、注目されている「リノベーション住宅の魅力」や「リフォームのコツとポイント」にスポットを当てながら、住み継がれる家・将来的にも価値ある家にするために【新築時に考えたい工夫と性能】について、子ども向けの化学図鑑のような“そうだったのか”という発見がたくさんある冊子となっております。

今後、住団連のH.Pより頒布(400円)/1部)のご案内をいたします。



<委員会活動(8/16~9/15)>

[政策委員会]

◎広報戦略検討PT

7月10日

- ・H.Pメンテナンス報告 ⇒事務局及び管理会社より、改訂前に必要なメンテナンス作業の説明。メンバーとの共有、今後の改訂に向けての追加修正点、スケジュール等を確認した。
- ・マスコミとの意見交換会等、今後の活動について ⇒各団体より、参考として報道関係者とのリレーション内容の発表。発信したいもの、できるもの等、材料と出席者に関する意見の集約を行った。

[専門委員会]

◎住宅性能向上委員会WG

8月29日

- ・住宅政策の動向について/国土交通省住宅局住宅生産課 ⇒建築物省エネ法の改正概要と今後のスケジュール等について報告。改正建築物省エネ法の運用に係る論点に関して討議。
- ・令和元年度WG活動の推進状況報告 ⇒ロードマップ作業PT活動状況報告、SWG1、2活動状況報告。
- ・大臣要望提出、政策委員会の報告 ⇒8/22大臣要望提出、8/5政策委員会承認事項について報告。

◎住宅性能向上委員会SWG1

8月20日

- ・2019年度住宅性能関係制度の合理化要望提案検討 ⇒15項目の内容精査・討議。
- ・省エネ基準に関する説明義務の課題について ⇒課題取りまとめの共有。
- ・建築物省エネ基準等小委員会について ⇒8/8

開催内容の報告、地域区分見直しについて討議。

9月5日

- ・制震建築物について ⇒国交省狩野補佐と討議、意見交換。
- ・JISA4702、4706の改正原案への意見について ⇒意見案を討議、承認。
- ・長期優良住宅認定基準等に関する検討WGについて ⇒9/2開催内容の報告。

◎住宅性能向上委員会SWG2

8月27日

- ・省エネ基準適合に向けたSWG2活動計画について ⇒国交省との打合せ内容報告、講習会等の方向性・課題検討。
- ・省エネ基準適合に向けたロードマップ案について ⇒最新版について報告。

◎IoT等先進技術活用WG

8月19日

- ・経済産業省住宅産業室からの情報提供 ⇒縄田室長より資料提供いただく。
- ・各外部団体の会議内容報告 ⇒JEMA、JREA、建産協、東京消防庁、産総研の会議内容について。
- ・感震ブレイカー SWG報告 ⇒内閣府への報告内容について。
- ・太陽光発電パネル火災事故対応報告 ⇒JEMAとの連携について。
- ・FITに関する課題及び要望内容報告 ⇒経済産業省への要望提出について。
- ・小電力発電設備への規制検討意見交換内容報告 ⇒経済産業省電力安全課との意見交換について。

◎住宅ストック委員会

9月6日

- ・「リフォーム多能工化推進策」の提言・工事項目案について。(リフォーム工事の特性に合わせた緩和要望) ⇒建設業法勉強会(第1、2回)の経緯説明。 ⇒第3回建設業法勉強会(9/3)の詳細説明と今後に向けた討議。 ⇒「買取再販に関する調査まとめ」の説明と討議。 ⇒「会員のストック活用事業」について説明と討議。

◎住宅ストック研究会

9月3日

- ・「リフォーム多能工化推進策」の提言・工事項目案について。(リフォーム工事の特性に合わせた緩和要望) ⇒建設業法勉強会(第1、2回)の経緯説明。 ⇒近畿地方整備局へのヒアリング内容について報告。 ⇒上記ヒアリング内容を踏まえて、第3回建設業法勉強会の進め方について討議。

◎技能者問題委員会

9月5日

- ・住宅工事現場の働き方改革ガイドライン案について ⇒案文に対する意見を集約し、次回再度加筆した案文を事務局より提示する。
- ・第7回専門工事企業の施工能力の見える化等に関する検討会について(主催：国土交通省土地・建

設産業局建設市場整備課) ⇒建設キャリアアップシステムを利用した工務店施工能力の見える化について次回原案に対する意見を持ち寄る。

- ・建設資材物流の十分なリードタイムを確保するための検討を行う地方協議会への参加について(国土交通省自動車局貨物課からの依頼) ⇒トラック運送業の生産性向上に向けて課題抽出及びその改善方策等について整理検討するための地方協議会への参加依頼を説明。

◎工事CS・安全委員会 8月22日

- ・「足場からの墜落・転落防止対策の充実強化に関する要望」厚生労働大臣への提出について ⇒要望書提出に関して進捗状況報告。
- ・令和元年度建設業における安全優良職長厚生労働大臣顕彰推薦について ⇒全建連にて推薦者を選定する方向で決定。
- ・低層住宅労働災害発生状況調査の今後のあり方について ⇒アンケート調査を定点観測とする事で精度が向上し、回答者の負担も減ることから、各団体にて定点観測対象可能な会社の数を次回委員会にて提示する。
- ・現場撮影ご協力の御願い(労働安全衛生総合研究所) ⇒労災防止の資料作成の為、全方位カメラを用いて現場作業状況を撮影予定。それに協力可能な現場を募る。

◎環境委員会 8月23日

- ・「平成31年度建設廃棄物の再資源化に関する調査・検討業務」に係るアンケート協力依頼に関する説明(環境省) ⇒建設リサイクル法の見直し検討における廃プラスチック類の実態把握。アンケート書式を一部修正し、後日再配信。
- ・住宅に係わる環境配慮ガイドライン(第2版)改定作業の件 ⇒加筆、修正項目を書き加えた叩き台を事務局にて作成し、次回提示。
- ・SDGsに関する会員企業等の対応状況調査の件 ⇒9/27運営委員会にて調査について説明する。
- ・第6回 建築物の解体・改修等における石綿ばく露防止対策等検討会ワーキンググループの件(報告) ⇒検討会の内容報告及び今後更に検討を要する項目についてデータ収集するための協力現場を募る。

◎建築規制合理化委員会WG 8月29日

- ・改正基準法に関する質問事項について ⇒全体を整理して配布し、追加意見を募集する。次回

WGで指導からコメントをいただく予定。

- ・基整促P13(区画貫通部)のアンケートについて ⇒区画貫通部に関するアンケート調査について、実施方法、調査内容についての意見をいただきたい。
- ・外壁に不燃材料等を張る場合の防火上の取扱いについて(技術的助言) ⇒助言案に対する住団連の意見を指導課へ送付することとする。
- ・令和2年度住宅・土地関連施策要望について(大臣要望) ⇒8/22提出済資料について報告がなされた。
- ・基整促F16合同会議について ⇒8/1の合同会議の報告がなされた。
- ・工事監理ガイドライン案のパブコメについて ⇒住団連としての意見は提出しない。

◎基礎・地盤技術検討WG 8月22日

- ・SWS試験のJIS改定の進捗状況について ⇒名称変更について、現場で問題がないように国交省より通知を发出予定。
- ・日本建築学会「小規模建築物基礎設計指針」改定委員会の進捗状況について ⇒アンケートを依頼予定。各社ごとに集約して回答する。
- ・建築技術コンソーシアムにおける進捗状況について ⇒平板載荷試験について協力できる場所があればお願いしたい。
- ・総合土木研究所「基礎工」特集への協力依頼 ⇒協力できるデータを座長に連絡することとする。

◎建設業法勉強会 9月3日

- ・ストックの活用に向けた建設業法上の課題について ⇒太陽光パネルの設置工事について意見交換を行った。
- ・技術者の有効活用に向けて ⇒技師補制度(仮称)の活用について国交省より解説をいただき意見交換を行った。
- ・住宅部材の生産工場の視察計画について ⇒事務局よりスケジュール案を提示し、具体的な日程についてあらためて調整することとした。

◎国際交流委員会 8月23日

- ・海外視察研修会現地での挨拶担当について ⇒団長、副団長などで分担する事とする。
- ・9/26(木)英国大使館主催「英国住宅・不動産投資セミナーとラグビー・ワールドカップ観戦イベント」について ⇒参加希望者を事務局で取り纏める。



一般社団法人

住宅生産団体連合会

発行日：令和元年10月10日

発行人：小田 広昭

発行：(一社)住宅生産団体連合会

所在地：〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階

TEL03-5275-7251(代)

ホームページ <https://www.judanren.or.jp/>

E-mail sumai@JUDANREN.or.jp

この機関誌に関するお問い合わせ先：広報部 原田