

住団連

Vol. 316

令和2年3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

「第7回 住宅政策勉強会」を開催

千葉大学大学院工学研究院 教授 小林 秀樹 様

ウイズガスCLUB主催『第13回全国親子
クッキングコンテスト』開催される。



◇「第7回 住宅政策勉強会」を開催

日 時：令和2年1月29日（水）16:00～17:30

場 所：（一社）住宅生産団体連合会 ABC会議室

講 師：千葉大学大学院工学研究院 小林 秀樹 教授

参加者：住団連会員団体及び会員企業より 38名

【講演内容】

テーマ：「空き家が増加する時代の住宅政策のゆくえ」

内 容：

一戸建住宅を中心に現状をまとめると

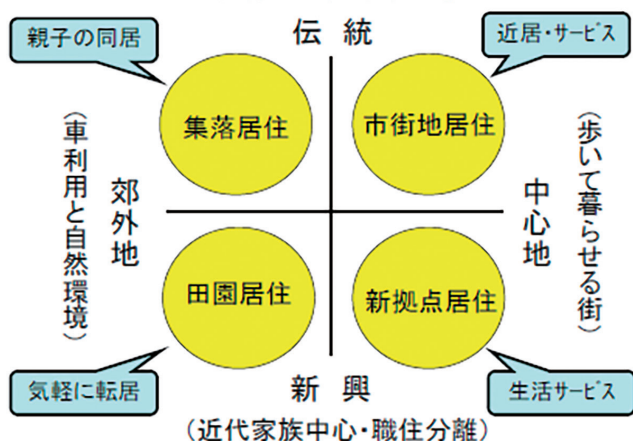
1. 新規需要は、人口減少時代においても「発展地域」で続く
都心部のマンション供給地域、ショッピングCに近く良質な郊外の戸建住宅地
2. 建替え需要にも、二極分化の影響があらわれる
衰退地域での建替えは、三世同居・隣居系が中心で減退。大工工務店が比較的優位
猶予地域では建替え需要はあるが、一戸建は弱含み。世帯数増は少人数世帯中心
発展地域は、新規建設が中心。建替えは、将来の課題
3. 従来ハウスメーカー等が供給してきた流動層の一戸建住宅は
○子育て家族⇒ 夫婦のみ⇒ 一人暮らし高齢者⇒ ?
○?の部分、中古流通・空き家活用・放置・取壊し。一般ユーザーには、?部分の見通しが不明

人口減少時代における住宅政策のゆくえ

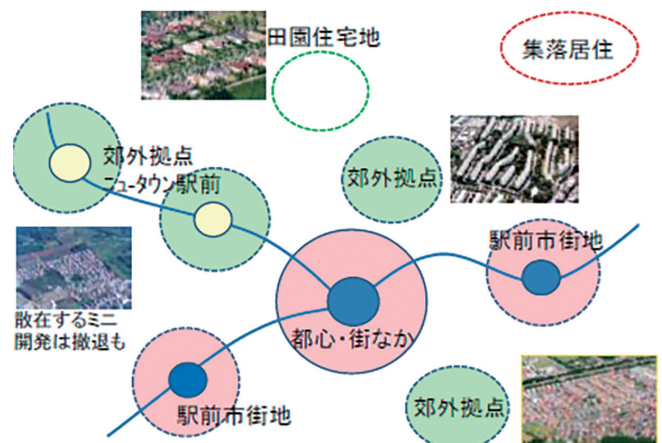
現在のまま放置すると、二極分化が進みつつ、都市は中心地を失って拡散する。

住宅地には歯抜けが生じ、魅力のない街、犯罪不安が高い街、利便性に劣る街が多数放置される。

望ましい居住像（多様な家族・職住近接）



多極型コンパクトシティ：人口減少時代のまちづくりの目標



4つの持続可能な居住像を実現するための政策課題

1. 集落居住の再生

- 同居・隣居を推進する方策（利子補給・同居住宅の小規模宅地基準）
- 空き家活用等による二地域居住の推進（調整区

域での要件の見直し）

2. 市街地居住の再生

- 中心市街地における魅力的な再開発の推進（共同住宅が中心になる）
- ストックを生かした空き家活用による居住の推進（用途変更を含む）

3. 田園居住の確立：郊外住宅地の豊かさを実現する住宅政策

現状の郊外戸建住宅地は、ゆとりと魅力に乏しい⇒ 田園居住地では300㎡以上は必要

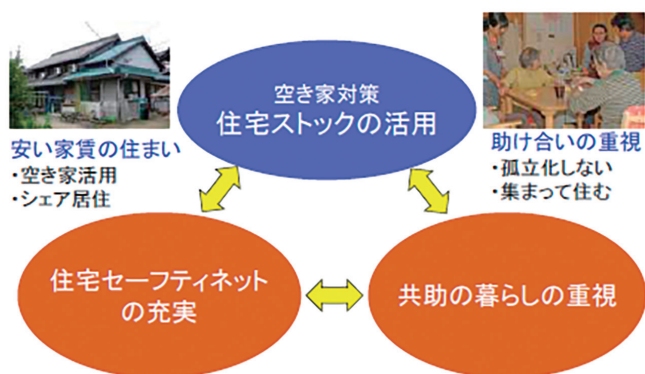
4. 郊外拠点居住の確立：大都市郊外の住宅地を地域の拠点とする

- ①暮らしを支える福祉施設・サービス（老後・育児）を整備する
- ②多様な世代が暮らせる住宅ストックを形成する

空き家対策は、有効活用の推進と管理不全の未然防止

空き家活用による居住福祉の推進や街の活性化は、全国共通の課題であり住宅政策の重点のひとつ

居住支援のための空き家活用



人口減少時代における住宅政策の課題のまとめ

1. 4つの居住像の確立を目指して地域に即した政策の展開

- ・税制の小規模宅地の要件見直し（郊外地域と同居住宅では広く）
- ・同居・隣居・近居への支援策（利子補給や同居時の介護給付の検討等）
- ・市街地再生・再開発の推進（商業業務系再開発から住宅系再開発へ）

2. 空き家活用の推進とそれに向けた規制等の見直し

- ・一戸建住宅の福祉利用・シェア居住等への用途変更時の規制緩和
- ・集落部（市街化調整区域のうち集落）での空き家活用時の要件の緩和

3. 福祉政策と連携した住宅政策の展開

- ・空き家を活用したセーフティネット住宅の推進
- ・市街地と郊外団地の拠点化に向けた福祉施設・地域包括ケアとの連携

4. 都市政策と連携した住宅政策の展開

- ・多極型コンパクトシティと4つの居住像の連携。住み替え支援の検討

要 旨：

今日の人口減少は、発展地域と衰退地域の二極化を伴いつつ、大都市郊外や地方は中心を失って拡散する方向に向かう。利便性の高い立地の選好が強まる影響で、好立地での住宅の新築が続いている一方、若者単身を想定したアパートや不便な立地の一戸建住宅で空き家が増加している。

このような時代を迎えて、住宅政策は、第一に将来の居住像の確立に向けた住宅の実現、第二に空き家活用、第三に福祉政策と連携した住宅供給、第四に都市政策と連携した住宅誘導になる。多極型コンパクトシティを将来像として描き、空き家活用とコンパクトな街づくりを連携させることが重要になる。

空き家の増加は、人口減ではなく都市構造の変化の影響だ。空き家対策は、有効活用の推進と管理不全の未然防止を考えるべきであり、特に一戸建住宅の空き家を活用して居住福祉の推進や、多様なシェア居住を実現することが求められている。今日のシェア居住の発展は、少子高齢化・単身化・福祉の限界等を受けた都市住民の知恵であり、今後は事業者等が新しい住まい方を工夫したり、人々が住居として選択したりできるように、建築規制を緩和する等の諸条件を整えることが必要だ。



◇ウィズガスCLUB主催『第13回全国親子クッキングコンテスト』開催される。 「募集数58,402組の中からグランプリ決定」

2020年1月26日（日）第13回ウィズガス全国親子クッキングコンテスト全国大会が開催されました。第13回目を迎える今大会では、58,402組の応募の中から9地区大会を勝ち抜いた11組の親子がその腕前を競いあいました。出場者は、コンテストのテーマ『「わが家のおいしいごはん」～家族で一緒に作ろう、うちの自慢メニュー～』に沿って考案したメニューを、60分の制限時間内に4名分調理し、服部幸鷹氏など3名の審委員によって審査が行われました。審査の結果、グランプリに東海地区代表の野村千里さん・壮一郎さん親子が選ばれ、準グランプリには四国地区代表の氏原詩子さん・陽月さん親子と、関東中央地区代表の田中さち子さん・秀明さん親子、近畿地区代表の青木めぐみさん・かのんさん親子が選ばれました。

グランプリに選ばれた野村さん親子は、特に『タコめし』の美味しさを審査員に絶賛され、嬉しい受賞となりました。



また、準グランプリ【住団連賞】の氏原さん親子は、昨年の第12回同大会でも【住団連賞】を受賞されており、2年連続されており、2年連続で準グランプリに輝きました。

出場者親子の皆さんは、料理を通じて親子や家族の絆をより深め、本戦までの準備期間も含め、家族



の絆を育む貴重な時間を過ごした大会となったのではないのでしょうか。住団連からは、一宮事務局長が住団連賞（準グランプリ）のプレゼンターとして参加いたしました。

<委員会活動（1/16～2/15）>

〔運営委員会〕

◎運営委員会

第285回

2月4日

（審議事項）

1. 臨時総会（みなし総会）の提案の件。
2. 令和2年度特別会費（分担案）に関する件。（報告事項）
1. 運営委員会委員の交替について。
2. 省エネ計算の実践講習会実施状況について。
3. 令和2年度海外視察研修会について。

〔政策委員会〕

◎政策委員会支援WG

1月21日

- ・社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第2回）（1/16開催）開催報告・資料の共有 ⇒中村座長より資料説明。
- ・議論「居住者からの視点」について ⇒桑田SWGリーダーより説明あり。住宅宅地分科会にて住団連としての意見表明を行うための論点整理の議論を行った。
- ・3・4月の分科会等におけるプレゼンテーションについて ⇒中村座長より、国交省から住団連に対して分科会でのプレゼン要請があったことの説明がなされた。

2月14日

- ・議論「居住者からの視点」について ⇒桑田SWGリーダーより説明あり。住宅宅地分科会にて住団連としての意見表明を行うための論点整理の議論を行った。
- ・「産業・新技術からの視点」について ⇒「産業・新技術からの視点」に関する意見（案）について内海SWGリーダーより説明あり、取りまとめの方向性について議論を行った。
- ・4月の住団連プレゼンテーションについて ⇒中村座長より構成案の提示があり、次回以降内容について議論することとなった。

◎広報戦略検討PT

1月24日

- ・運営委員会審議事項用設立書について ⇒委員にて書式の確定を行った。
- ・令和2年度予算について ⇒他団体の広報誌制作費用を確認しつつ、住団連機関紙の改訂から予定される予算を検討、その他の項目を含む広報予算の検討。
- ・スケジュールについて ⇒委員会設立までのスケジュール確認。

[専門委員会]

◎住宅性能向上委員会WG

1月20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 ⇒長期優良住宅認定基準等に関する検討WGについて。長期優良住宅技術基準の概要パンフレットについて。良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明会について。住宅トップランナー制度の概要と報告方法について報告、意見交換。
- ・SWG1・SWG2活動報告
⇒SWG1：基礎断熱評価法TG、定常二次元伝熱計算Proで計算する基礎形状等に関する確認について報告。Z既存戸建住宅のZEH化推進に向けた作業部会について討議・報告。
⇒SWG2：省エネ計算の実践講習会実施状況について報告。省エネ基準適合性評価に関するアンケート調査実施状況について報告。小冊子「快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅」の注文状況について報告。
- ・第2回下水道への紙オムツ受入実現に向けた検討会報告 ⇒金地委員より報告、意見提出依頼。
- ・社会資本整備審議会 住宅宅地分科会および政策委員会支援WGより協力依頼について ⇒事務局より報告、支援SWGへの委員派遣依頼。

◎住宅性能向上委員会SWG1

1月20日

- ・住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用について ⇒国交省性能班との意見交換実施

2月4日

- ・ガス協会床暖房評価の見直し対応について ⇒ガス協会との意見交換実施。
- ・第8回長期優良住宅あり方検討会について ⇒1/29開催内容の共有。
- ・WEBプログラム公開予定、基礎断熱評価法TGについて ⇒1/22開催内容の共有。
- ・土間床等の外周部からの熱損失量算定案に関する意見 ⇒各社からの意見の共有、建研への意見提出合意。

◎住宅性能向上委員会SWG2

1月17日

- ・省エネ計算の実践講習会について ⇒最新申込状況共有・フォロー依頼。テキスト修正作業報告。
- ・省エネ基準適合性評価に関するアンケート調査について ⇒アンケート発送数・回収状況の確認、共有。
- ・小冊子「快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅」について ⇒追加注文状況の共有。

2月14日

- ・来年度活動計画について ⇒講習会、事業者アンケート、解説動画の方向性検討。

◎住宅ストック研究会

1月22日

- ・今後の検討テーマについて
⇒各社・団体から提案のあった具体的な検討事項案について討議。
⇒実施すべきと考える事項を各委員より2/10迄に提出の上、次回2/19決定予定。
- ・検討テーマに関連する事例報告 ⇒大和ハウス工業（株）の団地再生について事例報告をしてもらい、意見交換実施。

◎消費者制度検討委員会

2月13日

- ・匠総合法律事務所 秋野弁護士のご講話 ⇒「新民法562条1項に規定された『数量』に関する契約不適合責任を契約約款に明記するか否か」について解説・意見交換。
- ・民法改正について ⇒各委員より、民法改正についての現状の取り組み状況報告と意見交換。
- ・浴野委員より、取り組み事例の報告 ⇒プレ協「災害対応マニュアル（住宅部会編）」について報告。
- ・森委員より、取り組み事例の報告 ⇒（一社）日本木造住宅産業協会の活動について報告。

◎技能者問題委員会

1月23日

- ・住宅工事現場の働き方改革ガイドライン構成案について ⇒委員から提出された構成案を項目別に検討し、次回ガイドライン案としてまとめる事とした。
- ・建築大工の特定技能外国人の受入れに関する連絡会議（報告） ⇒12月に閣議決定予定である「分野別運用方針案」の取りまとめを行った。
- ・第3回建設資材物流における生産性向上及びトラックドライバーの労働時間改善に関する懇談会（国交省）（報告） ⇒現状の課題に対する解決策を取りまとめたガイドライン骨子が提示された。ガイドラインは良好な改善施策例を紹介するもの。

◎環境委員会

1月28日

- ・住宅に係わる環境配慮ガイドライン改定作業について ⇒これまでの意見を集約し、外部委員である三菱総研に取りまとめを委託。
- ・SDGsに関する会員企業等の対応状況調査（WEBアンケート）について ⇒WEBアンケートに対しトライアルとして委員による入力を行い、意見を募る。その後調整して3月には調査を開始する予定。
- ・「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」について ⇒石綿含有建材の有無の調査報告対象業者の再検討及び調査方法の簡便化等住団連としての要望を取りまとめる。
- ・経団連低炭素社会実行計画2019年後フォローアップ調査について ⇒報告案を解説し、今後の課題を共有した。

- ・環境委員会令和2年度事業計画案について ⇒ 承認された。

◎工事CS・安全委員会 1月17日

- ・仮設足場手摺先行工法等法制化の現状について ⇒ 法制化は回避されたが大臣公示となる可能性もあり今後の動きに注視する。
- ・低層住宅労働災害発生状況調査実施について ⇒ 1月20日調査開始、2月末日までに回答を集め、その後集計する。6月末報告書として公表予定。
- ・工事CS・安全委員会令和2年度事業計画案について ⇒ 承認された。

◎建築規制合理化委員会 2月6日

- ・2020年度令和元年度活動報告 ⇒ 各WG座長より活動報告（建築規制合理化WG、輸送制限緩和SW、建設業法勉強会、基礎・地盤技術検討WG）を行う。
- ・2020年度令和2年度委員会活動計画 ⇒ 各WG活動計画の説明により承認される。
- ・講話：講師 国土交通省住宅局 建築指導課 建築物防災対策室長 今村 敬様 ⇒ 『建築行政に関する最近の動向』について講話を頂く。

◎建築規制合理化委員会WG 1月21日

- ・令和3年度（2020年度）建築規制合理化要望案について ⇒ 提出のあった10案について各団体での意見をまとめる。
- ・建築基準法整備促進事業について ⇒ 【F14】 主要構造部の防耐火性能等に関する

大臣認定仕様基準の検討の経過報告。

⇒ 【F13】 屋根・軒裏の開口部等の建築物の部分における防火措置の検討委員会の経過報告。

- ・「建築基準法第27条第1項に規定する特殊建築物の主要構造部の構造方法等」に関する意見募集について ⇒ 今回提出パブリックコメントは無し。

◎基礎・地盤技術検討WG 1月17日

- ・SWS試験のJIS改定の進捗状況 ⇒ 2019年12月末 国土交通省に提出したスクリーウェイト貫入試験方法の解説の内容に関して紹介ならびに説明実施。
- ・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 ⇒ 「指針」の適用建物範囲に関する議論の進捗状況説明。
- ・建築技術コンソーシアムにおける進捗状況 ⇒ 小規模建築物における地盤調査技術の研究会の報告、宅地耐震化技術（既存擁壁背面地盤の補強工法）の開発に向けた研究会の実績報告と（1/17）の実験内容に関して説明、また、①被害調査の実施、②補強方法の提案、③補強方法の検証に関して、今後も継続する。

■お詫びと訂正のお知らせ

先月号（315号）におきまして誤りがありました。「大和ハウス工業(株)営業本部ヒューマンケア事業推進部 部長 瓜坂和明様」としておりましたが、正しくは、瓜坂和明様でした。お詫びしますと共に、訂正いたします。

■お知らせ

住宅業況調査（令和元年度 第4回）報告 **NEW**

を2/28より住団連H.Pにて公開しております。

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