

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
<http://www.kitakei.co.jp/>

テーマ：住生活基本法の見直し

今回 10 年間の住宅政策の方針を示した「住生活基本計画(全国計画)」の変更案が、国土交通省より公表された。変更案には 2020 年度に向けた住宅政策の内容や、達成目標が盛り込まれている。今月は、同計画の変更案から今後の住宅市場の姿をとらえ、変更の背景となった住宅市場の構造変化についてまとめた。

1. 2020 年度の住宅市場の姿とは、環境変化を踏まえた見直し

住生活基本計画は、住生活基本法にもとづいて定められ、現行計画(計画期間:2006~2015 年度)は 2006 年 9 月に閣議決定された。同計画は、住宅市場を取り巻く環境変化を踏まえておおむね5年ごとに見直すよう住生活基本法で規定されており、2010 年 7 月より社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、見直しの議論が進められてきた。

■ 成長分野への投資を重視

変更案から、政策が目指す将来の住宅市場の姿を見ると、

- ①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
- ②住宅の適正な管理および再生
- ③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ④住宅の確保にとくに配慮を要する者の居住の安定の確保

の4つが掲げられ、それぞれについて実施する施策内容と、2020 年度の達成目標(指標)が示されている。

また、実施する施策の視点として、これまでの「ストック重視」「市場重視」「総合的な施策展開」「地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開」に加えて、環境対応、高齢者対応などの成長分野への投資を重視する「効果的・効率的な施策展開」が追加されている。

■ 省エネ、高齢者対応に新たな目標

変更案では、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築のため、基礎的な安全性の確保の指標として、新耐震基準(昭和 56 年基準)に適合した住宅ストックの比率を、2008 年度の 79%から 2020 年度に 95%にすることが盛り込まれている。そのための施策として、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備のほか、老朽建築物の建て替え・除却、建築基準法上の緩和措置の活用による密集市街地の整備の促進などを行うとしている。

また、成長分野への投資を重視するという姿勢を反映し、住宅の省エネルギー化や高齢者対応に関連した指標が多く新設・改定された。一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率を、2008 年度の 21%から 2020 年度には 50%まで引き上げるほか、新築住宅の省エネルギー対策に関する指標として、建設住宅性能評価書を取得した新築一戸建住宅および、省エネルギー法にもとづく届け出がなされた新築住宅のそれぞれにおける省エネルギー基準(平成 11 年基準)達成率を、2020 年度に 100%とするとしている。

高齢者対応としては、2020年度に高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を2005年度の0.9%から3~5%に、生活支援施設を併設した公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合を2009年度の16%から25%に引き上げる内容の指標が新設されている。

■ 既存流通を強化、新築は「質」向上

「ストック重視」の姿勢も一層強化されている。変更案には、空き家ストックのさらなる増加が見込まれる一方で、国民の住宅購買力が低下していることから、国民が無理のない負担でニーズに応じた住まいを確保できるよう、既存住宅流通市場や住み替えやすい環境の整備のための施策を展開することが盛り込まれている。

その指標として、既存住宅の流通シェア(新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合)を、2008年度の14%から2020年度に25%とする目標が掲げられている。また、瑕疵担保責任保険に加入した既存住宅取引やリフォームの割合も指標として加えられている。リフォームの指標では、住宅ストックに対する実施率は6%を目標としており、現状の概ね2倍の需要を見込んでいる。

新築については、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進するとして、長期優良住宅の割合を2009年度の8.8%から20%まで引き上げる指標が新設されている。

この指標は、マンションや賃貸住宅も含めた数値目標であるが、現状で長期優良住宅のほとんどは戸建て住宅であるので、戸建持家住宅に限定すると50%以上と考えられる。

■ 主な指標一覧 ※(新)は今回、新たに設定された指標

指標	現状	2020年の目標
目標Ⅰ. 安全安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築		
住宅ストックの新耐震基準の適合率	79%(2008年度)	95%
高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合 (新)	0.9%(2005年度)	3~5%
生活支援施設併設の公的賃貸住宅団地の割合 (新)	16%(2009年度)	25%
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	21%(2008年度)	50%
新築住宅の省エネルギー対策に関する指標		
(1) 建設住宅性能評価書を取得した住宅における省エネ基準	62%(2008年度)	100%
(2) 省エネ法に基づく届出新築住宅における省エネ基準	42%(2010年度)	100%
目標Ⅱ. 住宅の適正な管理および再生		
住宅ストックのリフォーム実施率 ※増改築、補修、模様替えを含む	3.5%(2004~2008年度平均)	6%
目標Ⅲ. 多様な居住ニーズが適切に実施される住宅市場の環境整備		
既存住宅の流通シェア	14%(2008年度)	25%
取引時に瑕疵担保責任保険に加入した既存住宅の割合 (新)	0.5%(2010年度)	30%
リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の割合 (新)	0.2%(2010年度)	10%
滅失住宅の平均築後年数	約27年(2008年度)	約40年
新築住宅における住宅性能表示の実施率	19%(2009年度)	50%
新築住宅における認定長期優良住宅の割合 (新)	8.8%(2009年度)	20%
目標Ⅳ. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住安定の確保		
最低居住面積未達成率	4.3%(2008年度)	早期に解消
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	37%(2008年度)	75%

2. 迫られている新たな経営戦略の再構築

住生活基本計画の変更の背景には、人口・世帯数の減少や高齢・単身世帯の増加、雇用環境の悪化、財政状況の変化、家庭部門のCO2排出量の増加など、市場構造が劇的に変化していることがあげられている。このような環境変化に対応して、住宅会社や地域工務店も新たな経営戦略の見直しを迫られている。その課題を整理した。

(1) 新築からリフォーム、流通事業への取組み

昨年秋からの受注環境は好転しているといっても、2010年度の持家需要は、30万戸、2011年度は30～33万戸前後と考えられ、中期的にも大きく回復することは考えられない。今後、一次取得層は、新築から中古住宅・中古マンション購入＋リフォームへ、あるいはシニア世代でも建替・住み替からリフォームへ需要はシフトすると考えられる。住宅会社、地域工務店は新築依存型の事業構成から、増築、リフォーム、あるいは流通など新事業へ取組みを強化することが必要になる。

(2) 新築事業における商品力強化

新築分野においては、住宅会社、地域ビルダーなど業態間競争がますます激しくなってくる。また、長期優良住宅など省エネ住宅に向けた新技術の開発も進行している。自社のターゲットを一層絞り込み、施工力、品質管理、デザイン力、提案力の強化が不可欠になってくる。

最近では、同業者あるいは木材業者、建材流通業者との連携や共同化によって大手企業に対抗する動きも活発化している。

(3) 顧客接点の再構築

地域工務店の最大の強みは、OB施主をはじめとした地域に根ざしたネットワークである。この強みを活かし、イベントやセミナーなどによって情報発信力を高め、顧客接点の再構築を図ることが課題になる。営業力の基本は、情報発信力でなくてはならない。自らの存在意義を地域や得意先にアピールすることが大事で、営業マンを雇ったり、チラシ広告を配布する前に、地域での自社の存在感を前面に押し出す施策を持っていなければならない。

(4) 経営管理力の強化

保証制度や保険加入、新しいコストの増大要因が、工務店経営を圧迫している。

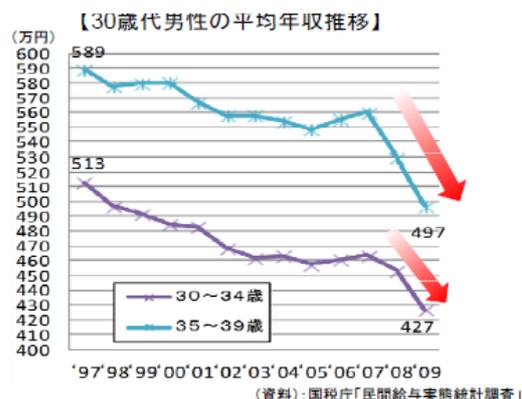
経営不振店の共通の理由は、目標がない、計画がない、ことである。夢がなければ目標なし、目標なければ計画なし、計画なければ実践なし、実践がなければ反省もなく、進歩もない。

これから求められるのは、計画経営の実践である。業務の標準化、実行予算と実績の乖離分析、コスト管理など経営管理力を強化する取組みが課題となる。

(5) 経営理念、ビジョンの確立

松下幸之助は、「経営者は、はじめに言葉がなければならない」という趣旨のことを言っている。この「言葉」こそ、経営理念といえる。成功した多くの経営者は、自らの事業環境に対する危機感や問題意識から「お客さまに喜んでいただくため」の強い意志を持ち、社員に対する教育・モラルアップを課題としていることが共通した特徴となっている。

新年度を控え、あらためて、自社の経営理念について考えることも重要になってくるのではないだろうか。



キタケイの提供するプライベートブランド

豊かな経験と創造力から生まれるアトリエ発のオリジナル商品 “ スプロートアトリエ ”

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサルシリーズ ” に新たに登場です

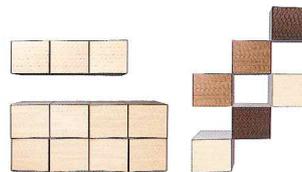
スプロートアトリエ
Sprout Atelier

豊かな経験と創造力から生まれる
アトリエ発のオリジナル製品



「玄関収納の新しい形～」

「～」の中で、「～って、こういう」の在り様を特定してしまいがち。個性を満たすよう空間をどのように自由さを残すようにデザインする意味が派生します。さざなみブロックはこなすか・・・、バリエーションは無数に増えます。イメージネーションを限界まで膨らませて下さい。きっと素晴らしいアイデアが、き上がってくるはず。日常という大切な時間に、楽しさを、そして美しい意味を見いだす、それが私たちの希望です。



所有するモノの数に追従する玄関収納。



内部に可動棚が2枚装備され、1つのボックスに標準的な大人の足だと6足収納可能です。必要な収納量に合わせて「さざなみブロック」のコーディネートをお楽しみ下さい。

White Natural Medium

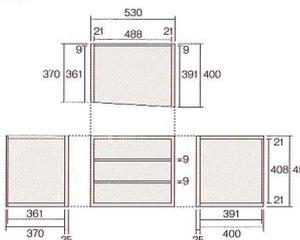
玄関収納
さざなみブロック

工業大学卒業後、
2001年若本製作/
常勤講師。主に、プロ
を中心に活動。2006年
2009年SUSアルミ共生
賞など受賞。

玄関収納
さざなみブロック

品 番:SB-530W/N/M
税込価格:¥50,400/台
本体価格:¥48,000/台
サイズ:H450xW530xD400/370mm
材 質:BOX本体=シナプライウッド
扉枠=アルミフレーム
扉パネル=ラジアータバイン集成材
下足収納:6足/台

Size



波のよ
上質 北恵株式会社

我々 * 大阪市中央区南本町3-6-14 Tel:06-6251-8361 Fax:06-6251-7671
www.kitakei.co.jp http://www.sprout-univ.com

取扱店