

彩の国

smile 通信

No.1

創刊号

「彩の国の
豊かな
住まいづくり」

一般公募による「彩の国
豊かな住まいづくり推進協議会」の
ロゴマークが決定

すまいるアラカルト
ただいま 会員数 171

「彩の国 豊かな住まいづくり
推進協議会」
設立総会を開催

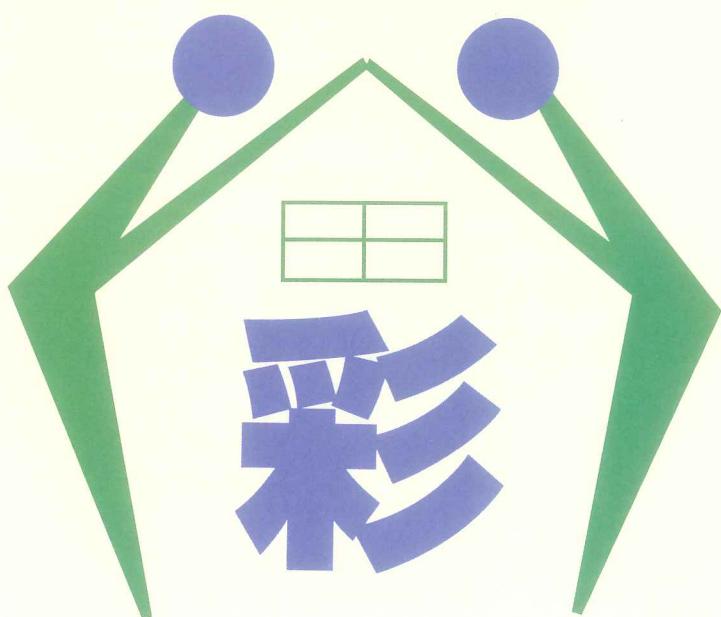
彩の国 INFORMATION

特 集
「住宅産業の方向性と
埼玉県市場の企業戦略」



一般公募による

「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」のロゴマークが決定。



受賞のことば

安部信子さま

(大宮市在住 デザイナー)

「きっと入選する」という思いを込めながら、覚えたてのマッキンントッシュを使って作ってみました。選ばれて大変光栄に思っています。人と人が手をつなぎ合って、家のシルエットをつくっている様子をイメージしたのですが、このマークのよう皆で豊かな彩の国をつくっていきましたね。



広く公募した「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」のロゴマークが、応募総数29点の中から厳正な審査により決定。大宮市にお住まいの安部様から寄せられたマークが選ばれました。今後はこのマークが、会の顔として広く県民の方々に親しまれていくことになります。

「彩の国 豊かな住まいづくり推進協議会」 設立総会を開催。

平成8年10月18日、埼玉県県民健康センターにおいて「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」の設立総会と、浦和東武ホテルにおいて設立記念パーティーが開催されました。設立総会では、三澤邁 埼玉県住宅都市部部長のご挨拶はじめ、協議会の設立、会則の審議、役員、運営委員、事務局長の選定、ならびに平成8年度の事業計画案と収支予算案が決議されました。会長には、(株)中央住宅の中内社長が就任。議事がスムーズに進行し、設立総会はとどおりなく終了。会場を浦和東武ホテルに移して、土屋義彦埼玉県知事、浅古登埼玉県議会議長、小川忠男建設省住宅局局長代理の石川哲久住宅整備課課長などの方々にご臨席を賜わり、設立パーティーが開催されました。パーティーでは(社)埼玉県鳶土木工業会の方々による「木遣り」や、来賓・役員各氏による「鏡開き」などが行われ、約2時間にわたり交流と歓談の時間が流れ閉会となりました。



設立記念パーティーで
ご挨拶を賜わった
土屋義彦埼玉県知事



多数の会員が参加して
執り行われた設立総会

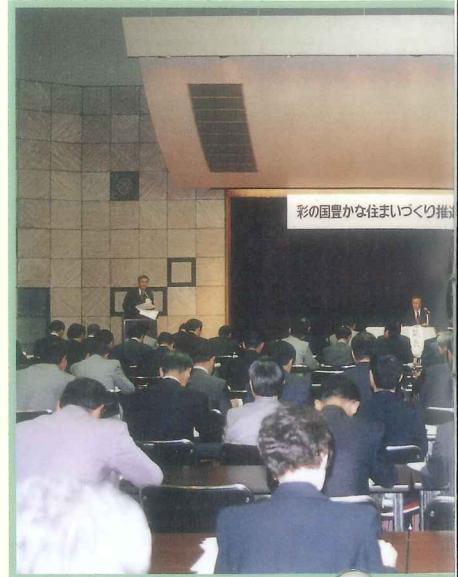
会設立の喜びと抱負を語る
中内俊三会長



設立記念パーティーでは(社)埼玉県鳶土木工業会の方々により木遣りが披露されました



来賓・役員各氏による記念パーティーでの鏡開き



彩の国豊かな住まいづくり推進協議会設立総会

平成8年10月18日の設立総会を開催以来、「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」は、埼玉県内の各方面より注目を集め、民間企業各社をはじめ、埼玉県、住宅・都市整備公団、住宅金融公庫、埼玉県住宅供給公社、(財)埼玉県住宅サービス公社などが一丸となり、会員数が着実に増加し平成9年3月上旬現在で171に達しています。

会員の構成は総合建設を筆頭に、住宅メーカー、不動産、工務店や建材メーカー、エネルギー、金融など多方面にわたり、文字どおり住まいづくりのネットワークとして着実に成長しています。今後も協議会の事業活動の展開と合わせて、会員募集を行う予定です。

ただいま会員数

171



Voice 会員

(株)池工務店

池澤源蔵氏 (代表取締役社長)

「私共は、地場産業として地域の方々に喜ばれる住まいづくりを目指している企業でございます。協議会の運営に参画し、会の発展と彩の国の住まいを豊かなものにする為に協力できればと思っております。一人でも多くの人が喜んで頂ける住まいづくりを実現できますよう「協議会」に期待していきたいと思います。」



「彩の国豊かな住まいづくり 推進協議会」の 平成9年度 事業活動スケジュール(案)

平成9年5月／第2回総会開催
平成9年5月／第2回理事会開催
平成9年夏／専門委員会活動実施
平成9年秋／協議会PRパンフレット発行
平成9年秋／第2回講習会開催
平成9年10月／設立1周年行事開催
平成10年／第2回シンポジウム開催



協議会会長・(株)中央住宅

中内俊三氏 (代表取締役社長)

「首都東京のバックアップ機能を有し、且つ豊かな自然、環境に恵まれた、ここ埼玉の地に優れたデザイン、頑丈な住宅、美しく、安全な街並みをつくることこそ私達の本当の仕事です。この為に私達は集まりました。有効な議論、実行をしたいのです。私も会長として、この重職を担ってまいります。会員の皆様の積極的なご協力をお願ひいたします。」



(財)埼玉県住宅サービス公社 石川勇二氏 (工務部長)

「県の住宅政策において住宅の市場を構成する住宅関連事業者の組織化や住情報のネットワーク化などが政策展開として位置付けられました。平成9年度は、住宅の購入を希望する県民に、住宅建築の専門的な情報を提供したり、住宅市場の活用を誘導する「住まいいる情報ネットワーク」のセンターを創設するため、調査し、平成10年度から開設しようとしています。これらはまさに本協議会で進めている「住関連のネットワーク」とドッキングして、より幅広い情報が展開できるものと期待しています。将来的には、このような協議会が互いにリンクすることで全国規模の大きな情報ネットワークができる事をいまから楽しみしております。」



会員のあなたの声を お寄せください。

「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」に対するご意見やご感想、また本誌に取り上げて欲しいテーマなどなんでも結構です。あなたの声をお待ちしています。

平成8年度事業活動実績

第1回シンポジウム「地域に根ざした住まいづくりを考える」

平成9年2月26日(水)、県民健康センター大ホールにて開催、参加者94名

〈基調講師〉講師：延藤安弘氏(名城大学教授)

〈トークセッション〉延藤安弘氏、藤原悌子氏(藤原企画代表)

第1回講習会

平成9年1月14日(火)、さいたま共済会館501会議室にて開催、参加者106名

〈住宅金融公庫融資制度について〉

講師：大澤氏(住宅金融公庫南関東支店公共業務課長)

〈年金住宅融資制度について〉

講師：吉沢氏((財)埼玉県年金福祉協会業務部長)

〈彩の国の住まいのローン制度ならびに

高耐震住宅融資制度について〉

講師：吉村氏(埼玉県住宅都市部住宅管理課 課長補佐)

住宅産業はどう変わる

95年前後を境に、住宅産業は大きく変わろうとしている。ここから3年程続いた史上最低金利の恩恵、昨年の消費税ブームと、他産業がうらやむ市場環境であつたが、昨年10月以降状況が一変し、しかも現在の市況低迷は長引くとの見方が支配的である。確かに75年頃には年間90万近く世帯数が増えていたものが、95年には60万世帯に減少、2015年頃には世帯数の増加がゼロになることを考えれば当然かも知れない。これからは従来はほとんど競合しなかつたハウスメーカーと地元工務店という業態間の競合、新しい販売方法の導入による顧客の奪い合い等が熾烈化する。

顧客の意識も変わり、情報武装したうるさ型のこだわり客が増えている。そのこだわりに応えなければ、顧客から選んでもらえない。自社に合った顧客を選ぶ時代は終り、顧客が企業を選ぶ時代である。

当然住宅も変わる。公庫融資の床面積基準から性能基準への移行、行政の政策誘導等もあり、バリアフリー・や高断熱は、ハウスメーカーでは早くも標準仕様となりつつある。実際S社では、95年にわずか4%だったペアガラス採用率が、96年には40%にも達している。昨年あたりから急速に高まつた健康住宅への関心は、今年はブームになりそうな気配である。

建替中心市場に 移行する埼玉

こうした住宅産業の動向は、埼玉も例外でない。まず第一の特色は、こだわりが強く腰が重いといわれる建替客の比率が47%と半分近く、

神奈川より多いという点である。自社の拠点へ「集客」するのではなく、建築現場見学会など顧客に近づいた営業活動が必要である。また断熱や収納にこだわる点では新築客と同じだが、二世帯同居が多く、したがつて高齢者配慮にはよりこだわる。工期が短い点については、新築より多いもののそれほど多くはない。今後建替が活発化すると思われる昭和51年～60年に建築された戸建てのストック比率が34%も占めており、建替客対策はますます重要なことになる。

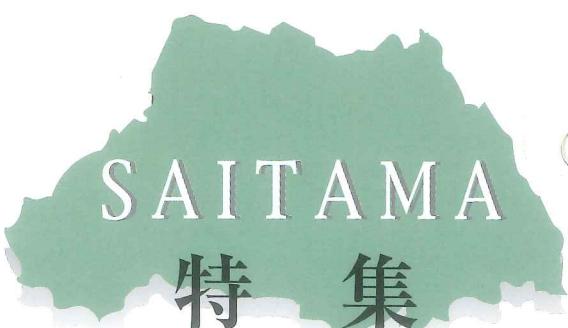
価格は中級以下が狙い目

建替客は土地があるため、一般的に新築客より建築費は上である。ただ埼玉は建替比率は東京に次いで高いが、住宅金融公庫の調査によると建築費は千葉より若干低く、首都圏では最も低い。世帯平均年収も同様である。

実際ハウスメーカーのヒアリングでも、高級商品中心のメーカーは、埼玉で最も苦戦しているようである。従つて埼玉における価格戦略は、中級またはそれ以下が狙い目といえる。

3階建需要は東京に次ぐ

埼玉は都心部のアクセスの良さから、早くから建壳分譲等の開発が活発に行われてきた。しかし神奈川や千葉のようにデベロッパーによる大型開発は少なく、開発が多かつたことから、土地、建物とも面積は小さかった。そことは現在の敷地面積の狭さに反映しており表1に示したように千葉に比較すると50m以上小さい。ただ建物の延床面積は千葉より3倍小さいいだけ、広さの確保に対するニーズが強いことを窺わせる。



「住宅産業の指向性と 埼玉県市場の企業戦略」

住宅産業研究所 最前線レポート①
(株)住宅産業研究所 平野 秀一

ないといえる。次いで図1に示したように蕨、

戸田、朝霞、志木が30%台、富士見、川口、鳩ヶ谷が20%台である。この図から分かるように、敷地高度利用ニーズが高いのは、京浜東北線の浦和以南、東武東上線の上福岡以南の県南地域である。大宮になると浦和より大幅に低下するし、その隣の上尾になると実に半減する。

ただ最近の3階建ニーズの高まりは全国的なもので、郊外化、ローカル化が目立つ。埼玉においても、県南から県央へ広がる可能性は高い。一般的に見て、3階建比率が10%を超えるエリアでは、対応を検討する必要が生じる。ただ単に床面積が増えればいいというのではなく、顧客の遊び心をくすぐるような楽しい提案も欲しいものである。

にはいかないこと

由で、これが逆に地場業者を育ててきたといえ

る。

しかし今後3者間の競合激化は避けられない。

商品力や販売力など総

合力でハウスメーカー優

位が動かないとすれば、ビルダーや工務店はどう

に競争力を見い出し、顧客に選んでもらうの

か。最大のポイントは商品であろうが、地元企業

らしさ、在来木造らしさなどを、外観・資材・プ

ランに盛り込む必要があ

る。商品だけではなくア

フターなども含め、大手

ではできないきめ細かい

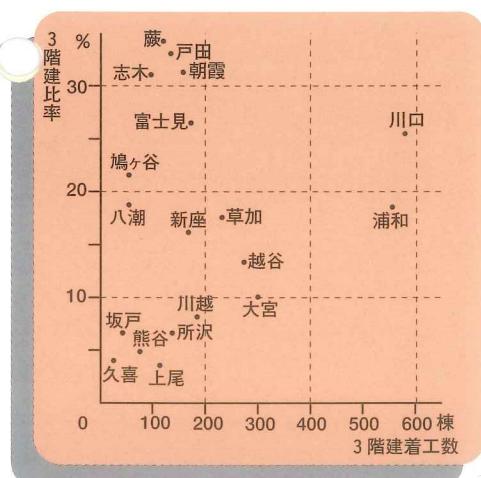
対応をしていかないと生き残れない。

■表1／首都圏住宅市場における埼玉県の位置付け

項目	単位	東京	神奈川	千葉	埼玉	寸評
(1995年) 65歳以上人口	%	12.8	10.7	11.0	9.9	高齢化社会への突入は全国で最も遅い
(2010年)	%	21.4	17.8	18.1	16.7	
世帯数伸率(96/91年)	%	4.5	8.6	11.2	12.1	市場成長力は全国一
持家着工数	戸	29,408	29,126	23,858	28,115	市場規模は全国で4位
持家着工数県庁都市集中率	%	62.5	28.8	11.4	5.7	大手は攻めにくく、地元企業には守りやすい
プレハブシェア(持家)	%	21.3	21.8	24.0	20.9	
世帯収入	万円	898	807	767	740	高級より中級客狙い
持家建築費	万円	3,071	2,668	2,634	2,623	
持家敷地面積	m ²	187	195	308	245	
持家延床面積	m ²	125	120	131	128	敷地の有効活用、防災配慮
3階建比率	%	22.5	8.7	4.1	10.9	
建築ストック(51~60年)	%	28.9	33.0	34.2	33.8	建替中心、経験から来るこだわり
建替比率(持家)	%	56.2	40.4	42.3	47.4	

※注／ハウスメーカー：県外にもネットワークをもつ住宅メーカー、地域ビルダー：注文住宅20戸以上または建売業者、大工・工務店：前記以外

■図1／都市別3階建住宅着工数
(住宅産業研究所、平成7年度調査)



彩の国 INFORMATION



長島記念館

正銀行(現あさひ銀行)会長の故長島恭助氏の生家は、建築後260から270年を経てもその姿をとどめています。現在は(財)長島記念財団が設立され、その建物内部の見学はできませんが、隣接した生家を利用して記念館が設けられ、氏が生前に収集した川合玉堂や横山大観などの絵画や刀剣等の美術品を展観しています。

お問い合わせは

☎0493-39-2025

埼玉県大里郡大里村大字小八林1022番地



写真は「パブリコート伊奈」団地で、大勢の方
が住宅の購入にこのローンを利用されました。

彩の国の家 住まいのローンのご案内

彩の国の住まいのローンは、良好な景観や街並の形成と質の高い住まいづくりを進めるため、一定の基準を満たす良好な住宅の建設や購入に対して、その資金の一部を長期かつ低利で融資する制度です。融資対象住宅の建設基準には必須条件の基準項目と、適宜選べる選択項目があります。なお平成9年度には、建設基準の改定や融資対象者条件の拡充などにより利用しやすくするための改正を予定しています。

◆融資限度額:1,000万円

◆貸付金利:住宅金融公庫の基準金利マイナス0.5%

お問い合わせは／埼玉県住宅都市部住宅管理課

☎048(830)5562-5563



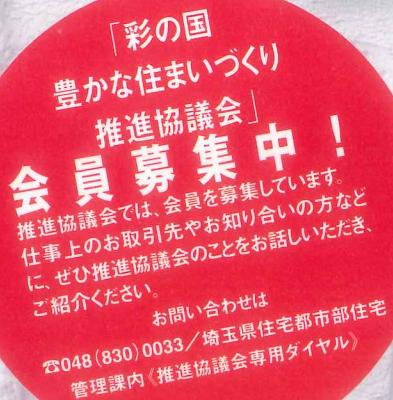
埼玉県のシンボル

県の花「サクラソウ」(写真上)

サクラソウ科の多年草で、川のほとりや野原に自生し、春先にハート型をした可愛らしい花を咲かせます。県内では荒川沿岸に広く自生していましたが、浦和市田島ヶ原の自生地は、今も昔ながらの面影を残し、国の特別天然記念物に指定されています。

県の魚「ムサシトミヨ」(写真下)

トゲウオ科の淡水魚で、オスが巣を作り、子育てをすることで知られている魚です。現在は、全国でも熊谷市の元荒川上流部でしか見られなくなり、その生息地の一部が県の天然記念物に指定されています。



推進協議会では、会員を募集しています。
仕事上のお取引先やお知り合いの方など
に、ぜひ推進協議会のことをお話しいただき、
ご紹介ください。

お問い合わせは

☎048(830)0033／埼玉県住宅都市部住宅
管理課内〈推進協議会専用ダイヤル〉

表紙のことば

表紙イラストレーター
岡部哲郎(埼玉県和光市在住)

「私が和光市に移り住み早五年が過ぎました。駅前は数年前から開発が始まり、現在進行形という状況です。沢山の店舗もでき、便利さを感じるとともに、のんびりと広がっていた頃があった頃を懐かしく思います。都心にいた頃とは違い、現在住んでいるマンションは、晴れた日は一日中陽が差しここでできます。太陽の光、温かさを肌で感じができる中での制作は、自然が持つ力を作品の中に取り込めそうな気がします。」



この用紙はエコマーク認定の再生紙を使用しています。