

彩の国

# Smile 通信

## 良質な住宅ストックを考える

- ・中古住宅の優良ストック化への背景を考える
- ・中古住宅市場の将来を考える
- ・消費者ニーズに対応したリフォーム施策の動向について
- ・ストック時代の耐震リフォームを考える
- ・都市、住宅地における屋上緑化、菜園緑化について



vol. 16

# 中古住宅の優良ストック化 への背景を考える

運営委員長 笠原 高治

新築住宅では、二〇〇〇年四月一日よりスタートした住宅品質確保促進法における瑕疵担保責任の特例を皮切りに、同年七月十九日には性能表示制度に関する基準や評価方法が告示され、続いて十月三日より全国各県において性能評価機関による住宅性能評価申請の受付が開始された。平成十四年一月の住宅性能評価の実績は、直近一ヶ月間の傾向と比して、設計住宅性能評価書の受付戸数は横ばいで、交付戸数はやや減少したものの、建設住宅性能評価書の交付戸数は、七五、五％増と大きな伸びが見られる。

一方、住宅産業界で長らく言われ続けてきた中古住宅流通市場の整備が二〇〇二年度を境に本格的に整う。この背景には住宅ストックの量的な充実に加え、少子高齢化の進展、環境問題への対応、労働市場の変化、価値観の多様化など既存の住宅を活用する新たな環境づくりが求められている。

## アクションプログラムの柱

国土交通省が二〇〇一年三月に発表した第八期住宅建設五箇年計画で、大きな方向性として掲げられたのが、「ストック重

視」と「市場重視」の二つ。そしてこれを受け、同省では昨年八月に住宅市場整備行動計画、いわゆる「アクションプログラム」を打ち出した。このプログラムは大きな柱のひとつが中古住宅流通市場の整備である。そこでは

- ① 安心して売買ができる。
  - ② 良質な住宅が高く評価される。
  - ③ 質（価値）が客観的にわかる。
- という三つを目標に掲げ、これに対し
- ① 中古住宅に関する瑕疵保証制度の普及の推進。
  - ② 中古住宅の質を考慮した価格査定システムの構築
  - ③ 中古住宅の検査制度、性能表示制度の整備・推進
- といった施策に取り組む方針を決めた。

## アメリカの中古住宅流通量は日本の二十八倍

ここで各種統計結果から日本の住宅現状について掴んでいきたい。平成十年における住宅ストックの総数は五〇二五万戸で世帯総数の四四三六万世帯を六〇〇万戸上回っている。

滅失住宅の平均寿命を国際的に比較すると、アメリカの四四年、イギリスの七五年に対し日

本の住宅の平均寿命は二六年と非常に短い事がわかる。また、中古住宅の流通量を考えると、日本はアメリカと比較して大きな差がある。一九九八年における新設住宅着工数はアメリカは一六一万戸、日本は一八万戸でありアメリカでは日本の約一、四倍の新築住宅が建設されている。しかし、中古住宅の流通量（一九九七年）はアメリカの四三八万戸に対して日本は一六万戸と、その差は二八倍もある。アメリカで流通している中古住宅の量は新設住宅着工数の約三倍。一方、日本の中古住宅流通量は新設住宅着工数の約一割という現状。また、住宅ストックに対してどれだけの中古住宅が流通しているかを比較してみても、アメリカが三、六％であるのに対し、日本は〇、三％と一％にも満たない。その理由の一つとして、日本での中古の戸建住宅の流通では、土地本位の売買が行われるからである。つまり、新築後一五年以上経ったものは、“土地代だけでしか売却できませんよ”とか“土地代だけで買えますよ”といった商習慣が依然として残っているからである。建物に対する適正な評価はまったくといっていい程なされていない。

## 中古住宅流通を促進させなければならぬ理由

海外との差を強調するまでもなく、日本の住宅は中古住宅流通なくしてその未来はないと言っても過言ではない。その一つの要因が少子高齢化社会の急速な到来である。

## 良質な住宅ストックを考える 中古住宅の優良ストック化への背景を考える

先進国において、高齢化率が7%から一四%になるまでにかかった年数は、フランスで一四四年、スウェーデンで八二年、アメリカで六九年、ドイツで四二年だが、日本では二四年と群を抜いて早い。また人口のポリュームゾーンとなる第一次ベビーブーマーと第二次ベビーブーマーの推移を見ていくと、二〇二五年には「七六〇七八歳」と「五一一五四歳」、二〇五〇年では第二次ベビーブーマーが「七六〇七九歳」で、これに伴って人口ピラミッドは着実に逆三角形型へと移行する。これはつまり、これまでのような新築住宅に依存したスクラップ&ビルドのサイクルでは日本の住環境は改善できないということを示している。

シヨンである。例えば持家を世帯別に見ると、「六五歳以上の単身者及び夫婦」の五〇%が百m以上の住宅に住む一方で、「四人以上の世帯」の三〇%が百m未満の住宅に住むといった住宅規模と世帯とのミスマッチが生じている。

また年齢階級別に持家率の推移を見ると、三〇〜五〇歳代の持家率は平均して六〇%だが、昭和五十八年から二〇歳代で年々持家率が低下する一方、六五歳以上の世帯では持家率が上昇する傾向がある。

さらに、高齢者世帯は不動産という資産を持っていても、キャッシュフローが少ないのが現状である。つまり若いファミリー世帯では十分な広さの住環境が確保できていない一方、高齢者世帯は不動産などの資産は持つもののキャッシュフローには限度があり、住宅をベースにした市場のミスマッチが起きていることがわかる。

最近では所有している家に住み続けながら、高齢期の生活資金の融資を受け、それを住宅の資産価値によって死亡時に一括精算する、リバースモーゲージなどの仕組みづくりも見られるが、現在は限定的・試行的な域を脱してない。

こうしてみると、日本の中古住宅市場は成熟を迎えたとはいえない状態にあり、その市場を活性化させる余地は充分すぎるほどあると言えるだろう。

このような中でわが国の優良住宅ストックの形成に中古住宅の優良化は避けては通れない。

## 中古住宅をめぐる動きが活発化

日本でもより優良な中古住宅の増加と、活発な中古住宅流通市場を形成するため、2001年度からその枠組み作りが行政サイドから始まっている。そのひとつが中古住宅保証制度である。

これは(財)住宅保証機構が実施しているもので、中古住宅の基本構造部分を原則五年間保証する制度である。対象となるのは、①築一五年以内で②新築時点で中間検査を受け③住宅保証機構の現場検査を受けている戸建住宅。基本構造部分に関連した瑕疵が発見された場合、修補に必要な相当割合の金額を機構が保証金として負担する。制度はまだスタートしたばかりというところもあり、実績としてはまだ少ない。しかし利用者の声

を集めてみると「売主としてリスク回避ができる」「仲介する立場から安心できる」「買主として安心を買った」というように、同制度が徐々に機能し始めている様子がうかがえる。

一方民間業者でも中古住宅をめぐる動きは活発化している。

(社)住宅生産団体連合会では二〇〇一年二月から約一週間アメリカに調査団を派遣し、中古住宅の取引の仕組みについて調査を行った。なかでも注目できるのが住宅検査(ホームインスペクション)制度である。アメリカでは仲介業者が買い手に情報開示をすることが義務付けられているが、見えざる欠陥についてのリスクを回避するため、住宅検査を専門とする会社にホームインスペクションを依頼するケースが増えている。そして日本でもホームインスペクションがビジネスとして注目され始めている。

ホームインスペクションだけでなく、民間では中古住宅評価の基準づくりや地域の活性化に中古住宅市場を活用しようという動きもある。

二〇〇一年九月に発足した日本住宅工事評価基準協会では、中古住宅の性能評価の基準づくりを独自に進めている。同社は

優良で的確なリフォーム業者で組織される日本住宅JAFなどの呼びかけによって設立したものの増改築という立場から木造の中古住宅などについて評価基準を設定し、工事発注者と受注者の間に立って第三者の立場から中古住宅を評価する。将来的には評価された中古住宅に価額を含めた付加価値をつけ、中古住宅流通の活性化に寄与させていきたいとしている。

また、リフォーム工事に関しては住宅保証機構に業者登録しているリフォーム会社などに工事を依頼し、工事部分について二度の現場検査を行い、保証を受けるための住宅登録料を支払うことにより、リフォームした部分の基礎や柱、屋根などの基本構造部分の瑕疵について、新築と同様一〇年の保証が受けられる。「住宅性能保証制度」の拡充がなされ、二〇〇二年六月より住宅登録申請の受付が開始された。

そして、本年五月十四日に国土交通省は、既存住宅性能表示に対応した日本住宅性能表示基準・評価方法基準等の変更案を公表、同月二十一日までパブリックコメント制度で、意見募集を終え、六月下旬の社会資本整備

審議会の議決、七月頃の施行を経て、十四年秋頃に本格運用される予定である。

平成十二年十月に施行された、日本住宅性能表示制度による新築住宅、そして今回の既存住宅の性能表示制度により、日本の住宅の質の向上とストック形成が促進されることになる。

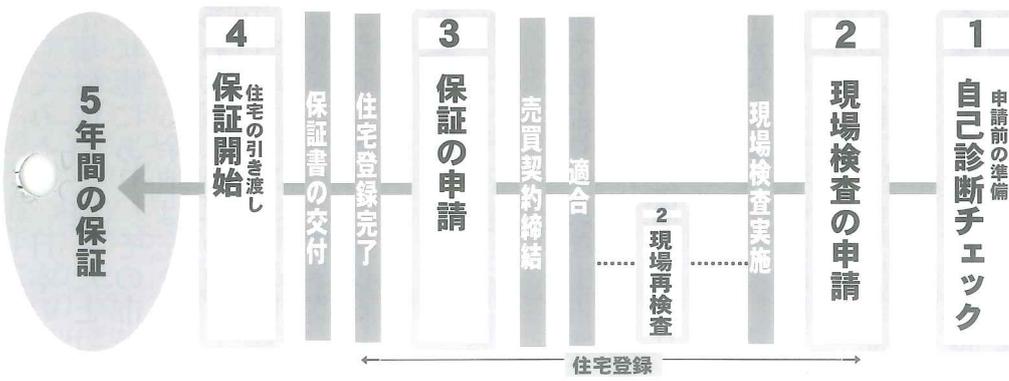
既存住宅性能表示制度の目的は、少子高齢化、環境への意識の高まり、住宅政策における市場重視・ストック重視への流れの中、新築住宅、既存住宅の双方が長く大切に使われるように、また、円滑に取引されるようにするための市場環境の整備が求められている。そこで、既存住宅の売買契約の当事者間における物件情報の共有化により、売買契約の透明化・円滑化を図り、既存住宅の円滑な流通や住替えを促進すること、既存住宅の居住者が住まいの痛み具合等を適時適切に把握することにより、適切な維持修繕やリフォームを支援し、住宅ストックの質を確保、向上することをねらいとし、もって住宅の品質の確保、向上を図ろうとするものである。

対象となる住宅は規模や建て方形式、新築時の状況、築後年

や履歴等を問われ、全ての既存住宅を対象とする。

指定住宅性能評価機関（第三者機関）が選任された評価員を用いて、評価方法基準という一定のルール・手順に基づき、客観的な検査や評価を行う。

### 増改築工事の保証制度の手続きの流れ



既存住宅の評価・表示事項は①現況検査に関する表示事項（「現況検査」と「特定現況検査」）②性能評価に関する事項の2つに分かれる。性能評価については具体的には、現行で規定されている九分野二十九項目のうち、既存住宅において技術的に相応の信頼度をもって評価が可能なもの等について表示する。

新築住宅の性能表示制度との相違点は、既存住宅に係る住宅性能評価は、建設住宅性能評価のみで行われる点であり、既存住宅に係る住宅性能評価書は、品確法上は建設住宅性能評価書に該当するが、新たに現況検査が評価項目に加えられること等、新築における制度とは異なる点も多く、消費者の誤解を避けるため、運用上は「現況検査・評価書」として定着を図る。

### まとめ

ストック時代に対応した、種々のインフラが整い始める二〇〇二年度は中古住宅流通の元年ともなりそうだ。そして同時に、中古住宅流通の活性化に向けた新サービスや新ビジネスが生まれ、花開くことも期待できる。まずはそれぞれの市場で評価されることになる。

# 中古住宅市場の将来を考える

広報部会 幸下 博仁

ヨーロッパの都市には中世の住宅や建物が、大事に保存され、現在も使用されている。外観を壊すことなく、使用するために、内部のリフォーム技術はきわめて進んでいるという。

日本は欧米に比べて、住宅の耐用年数が短い。中古住宅市場では、十五年以上の建物はゼロ査定が常識とされているが、アメリカでは、住宅を手に入れてから、メンテナンスを施すことにより、新築より商品価値が上がる中古住宅市場が存在する。住宅の流通の活性化において、良質な中古住宅のストックが、今後ますます重要となっていくのは間違いない。

さて、今後の中古住宅の良質なストックを形成する上で当然のように前提となるのが、構造としての高耐久性住宅である。適切なリフォーム、メンテナンスを施すにしても、住宅本体の耐久性が求められるのは自明の理である。一戸建て住宅、集合住宅を問わず、木造系、鉄骨系、コンクリート系、ユニット系を問わず、長持ちする住宅が、健全な住宅市場の形成につながる。

これまでの日本の住宅の平均

寿命は二六年（建設白書）といわれ、アメリカの四四年、イギリスの七五年と比べて、極めて短命だ。その理由の一つは彼我の国民性の違いが大きい。新築を好む日本に対し、古い住宅にこだわりがなく、住み替えを好む欧米の国民性の違いである。近年、日本でも住宅の寿命の長さをアピールする住宅が増えてきているが、今後の大きな傾向といえよう。

住宅の寿命は老朽化による建物の構造的なものと、住む人のライフスタイルの変化という、二つの問題が原因となるが、寿命の長い住宅に視点を置き、的確なメンテナンスを施すことにより長期耐用型の良質な住宅建設が可能となる。この二つの問題を解決することが、良質な中古住宅のストックが住宅市場の活性化をもたらすであろう。ライフスタイルの変化への対応も大きなリフォーム要因となる。

## ライフサイクルと住まい

①結婚、家族のライフサイクルは、

- ②子供の誕生、
- ③子供の成長、

- ④子供の独立、
- ⑤夫婦の高齢化、
- ⑥単身高齢化

というパターンが一般的である。最近の傾向としてあげられるのが②については少子化が社会問題として、⑤についてはバリアフリー、二世帯住宅の需要増が顕著化しており、いずれも住宅産業の対応が重要となっている。中古住宅においてもその需要の見極めが必要だ。家族の成長変化や、ライフスタイルの変化に対応した、住宅も可能となっている。最近では、長寿でストック価値の高い住宅作りに、2K（スケルトンインフィル）住宅という発想がある、駆体部分と、内装部分を分離した住宅である。これも耐久性と可変性の実現を目的としており、社会的な要求にこたえたものといえる。

また、天井まで届く、収納家具での間仕切りや、可動型の間仕切壁で、スペースを変化させることもライフスタイルの変化を見通した柔軟な対応の一例だ。そのためには住宅市場の動向リサーチ、家族の将来の暮らしのシミュレーションリサーチもますます重要となってくるだろう。なお、住宅リフォーム市場の整

備、活性化に向け、住宅リフォーム工事の取り組みを推進する上での基礎資料として、(財)住宅保証機構と(財)ベターリビングが共同で、住宅リフォーム推進協議会の協力で行われたリフォーム工事保証に関する実態アンケート調査は消費者にとっても、リフォーム事業者にとっても重要なデータのひとつである。

十四年二月に実施された調査結果はインターネット上(リフォームネット)で、公開されているが、主な内容をご紹介します。

### 住宅リフォーム工事保証に関する実態調査結果について

調査対象は業界団体会員企業、業界名鑑より六三三三社を無作為抽出し、郵送によるアンケート用紙の配布、回収。調査方法のポイントは住宅リフォーム促進にあたり今後の課題になると考えられるもの。すなわち、小規模リフォーム工事における、書面での契約の推進、工事の変更に係る事業者と消費者との対応の充実、保証、瑕疵担保に関する、啓蒙等である。住宅リフォーム推進協議会では、昨年、「住

宅リフォーム工事標準契約書」を作成しており、その普及も図っている。

詳細は

<http://www.refonet.jp/jigyotyosaindex.html>を参照ください。

## アンケート調査の結果

- 年間総売上に占める住宅リフォーム工事の割合について(リフォーム売上比率)
  - ・資本金が少ない企業ほどリフォーム売上比率は高く、資本金1000万円未満の企業では約4割の企業がリフォームの売上比率50%以上であります。
- リフォーム工事請負契約の締結方法について
  - ・全体では約8割、大規模な工事では9割以上が簡易なものを含めて書面にて契約を行っていますが、軽微な工事においては書面での契約は約5割となっています。
  - ・見積書を添付している事業者のほとんどが何らかの形で内訳を明示しています。
- 住宅リフォーム工事に係わる瑕疵担保責任・アフターサービス(リフォーム保証)について
  - ・「保証基準」や「瑕疵担保責任期間や内容」を特に設定していない事業者は6割となっており、小規模な事業者になるほど設定していない割合が大きくなる傾向にあります。
  - ・アフターサービスとしての「保証」と民法上の「瑕疵担保責任」の違い等について請負契約書・約款に保証基準を示していると回答しているなど、十分に理解していない事業者も一定程度いることが考えられます。
- 既存住宅の不具合の確認・工事内容変更の取扱いについての施主への事前説明等について
  - ・既存住宅の工事前及び工事中の不具合については、ほとんどの企業で何らかの方法で確認をしています。
  - ・9割の工事社が工事途中における工事内容変更の取扱いについて何らかの方法で施主に伝えています。しかし、小規模な事業者ほど「特に対応していない」とする割合が多くなります。
- 工事実施に際しての留意事項・クレーム対策について
  - ・クレーム対策としては、9割以上の企業が何らかの対策を行っています。
  - ・6割の企業が、トラブル防止のため写真をとると回答しています。

# 消費者ニーズに対応した リフォーム施策の動向について

広報部会 仲田 正徳

## 一 リフォームに対する消費者ニーズ

・消費者から見たリフォームの課題は、業者選びと資金計画

近年実施された各種調査から住宅リフォームの現状を概観すると、次のような実態が読みとれる。

□リフォームの工事種別としては、「屋根、外壁等の塗替工事」、「屋根の葺替工事」が工事件数の五〇％、実施額の五五、六％を占めていること(図1)、リフォームの動機は、「住宅の老朽化」、「もっと便利・快適に」が群を抜いて高いこと(図2)から、住宅の経年変化に伴う耐え難い機能劣化を改善するリフォームが多いことが伺える。

また、リフォームの依頼をした業者としては、「工務店・大工」が半数を超え、リフォームを扱う業者は多いものの、地元に着した業者がリフォームに関与するケースが多いことが推測される(図3)。

今後リフォームを行う際の不安な点は、「工事業者選定」、「工事費用」、「ローンや返済」が課題としてあげられており(図4)、国土交通省等においてこれらに対応した施策が打ち立てられている。

図2 リフォームをした理由

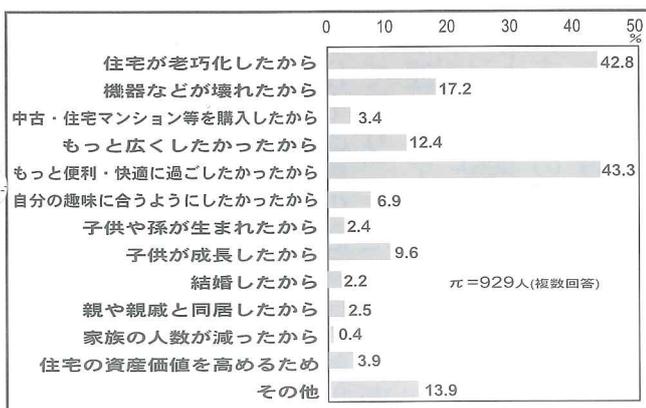
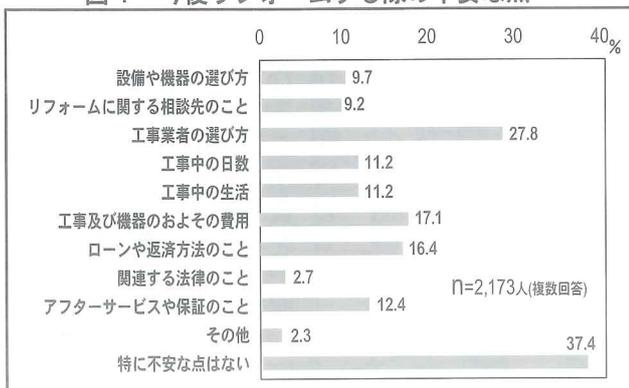


図1 住宅リフォームの工事種別 (1999年分)

| 工事種別          | 工事件数    | 工事実施額   |
|---------------|---------|---------|
|               | 構成比 (%) | 構成比 (%) |
| 合計            | 100.0%  | 100.0%  |
| 内装の模様替工事      | 17.5%   | 13.1%   |
| 間取りの変更工事      | 1.6%    | 3.8%    |
| 窓・扉等取替工事      | 2.9%    | 0.9%    |
| 台所等給排水設備の改善工事 | 9.3%    | 6.4%    |
| 便所の設備改善工事     | 8.4%    | 8.2%    |
| 浴室の設備改善工事     | 5.5%    | 7.1%    |
| 集中冷暖房設備の設置工事  | 0.3%    | 0.2%    |
| 太陽熱温水器の設置工事   | 0.1%    | 0.4%    |
| 断熱工事          | 0.3%    | 0.9%    |
| 結露防止工事        | 0.2%    | 0.1%    |
| 防音工事          | 0.0%    | 0.0%    |
| 屋根のふき替え工事     | 11.9%   | 13.5%   |
| 屋根・外壁等の塗り替工事  | 38.1%   | 42.1%   |
| 基礎構造の補強工事     | 0.7%    | 0.7%    |
| その他           | 3.0%    | 2.4%    |

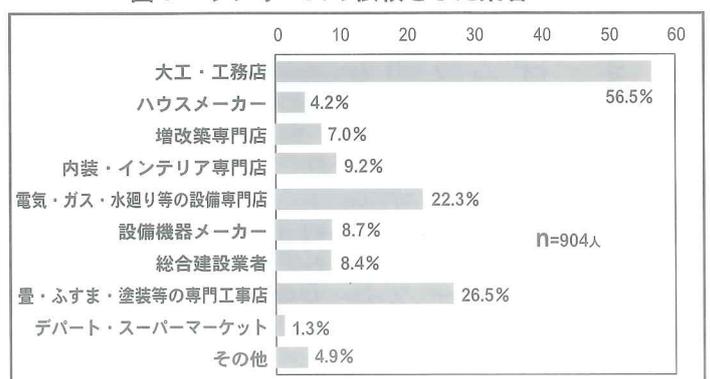
出典：増改築・改装等調査 (建設省)

図4 今後リフォームする際の不安な点



出典：1996年(財)日本住宅リフォームセンター調査

図3 リフォームの依頼をした業者



出典：1995年(財)日本住宅リフォームセンター調査

## 二 リフォームに対する政策の動向

・二〇一五年までに住宅ストックの四割をバリアフリー化  
 国が策定した第八期住宅建設五箇年計画（平成十三年三月十三日閣議決定）では、①ストック重視、②市場重視、③高齢社会への対応等が基本的方向として掲げられており、住宅の質向上を誘導するため、二〇一五年までのバリアフリー化目標が次のとおり創設されている。

| 目標              | 取組  |
|-----------------|---|
| 安心してリフォーム工事を頼める | 標準的なリフォーム工事契約書の作成・普及<br>リフォーム工事の内容や見積りへのガイドシステムの開発・普及<br>住宅のバリアフリー化のための情報提供・診断システムの開発・普及<br>第三者によるリフォーム工事の検査制度の検討<br>リフォーム工事の保証制度の検討<br>リフォーム事業者に関する情報提供システムの整備 |
| リフォームしやす        | リフォームの容易な長期耐用型住宅の技術開発<br>住宅部品の取り付け部分の標準化等<br>集合住宅のリフォーム技術の開発・普及<br>リフォームに関する能力を備えた技術者の育成方策の検討<br>個人でも取扱えるリフォーム部品の開発や普及等、DIYの推進方策の検討                             |
| 長持ちさせる          | 公共賃貸住宅ストックの計画的な大規模改善の実践<br>中古住宅の検査制度、性能表示制度の整備・推進<br>既存住宅の耐震性能の評価及び表示手法の整備  |

○「手すり」、「広い廊下」、「段差解消」をすべて備えた住宅ストックを二割確保

○個別事情に対応したバリアフリーリフォームされた住宅ストックを二割確保

・住宅市場整備行動計画の策定  
 消費者が安心して取り引きできる住宅市場の環境整備に向けて取り組むべき行動計画（アクションプログラム）が策定されており、リフォーム市場に関する部分は次のとおりとされている。

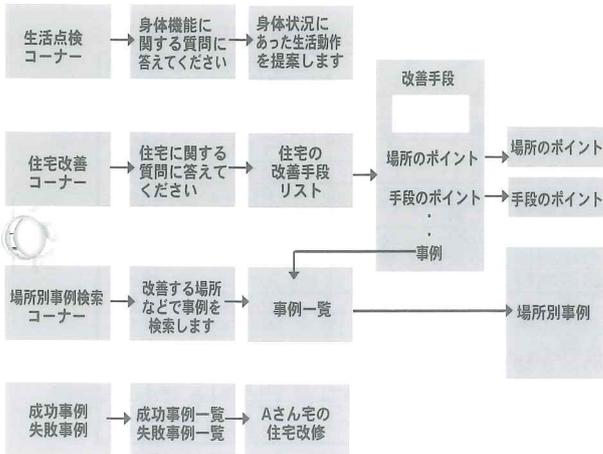
## 三 具体的施策

現在進展している具体的施策の一部を次のとおり紹介する。

### (1) 住宅バリアフリー化情報提供システム

住宅のバリアフリー化を適切に推進するため、高齢者やその家族が住宅改善の必要性や効果について知り、また、複数の専門職が連携して住宅改善にあたるために必要となる知識や情報を、インターネットを通じて広く提供するもの。

本システムは、(財)住宅リフォーム・紛争処理センターの運営する「リフォームネット」において、自由にアクセスできる。  
<http://www.refonet.jp>



### (2) リフォーム見積ガイドシステム

住宅リフォームは、工事を行う部位や改善の内容が多岐にわたっていること、既存建物の条件が様々であることから、工事を計画する消費者にとって、目安となる工事費を把握しにくいことが課題である。

本システムは、このような課題に対応し、以下の2つのメニューで構成されている。  
 ○おおまかな見積り金額の把握  
 リフォームしたい部位の面積やグレードを入力することにより、希望するリフォーム工事のおおまかな工事費を簡易計算するシステム（費用の計算は、(財)経済調査会の「積算資料ポケット版 リフォーム・増改築編」を活用し、システム化。）

○見積依頼書の作成  
 リフォームしたい各部位のプラン、設備、仕上材などを指定し、具体的な仕様を設定した見積依頼書を作成するシステム

本システムは、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの運営する「リフォームネット」において、自由にアクセスできる。  
<http://www.refonet.jp/misumori>

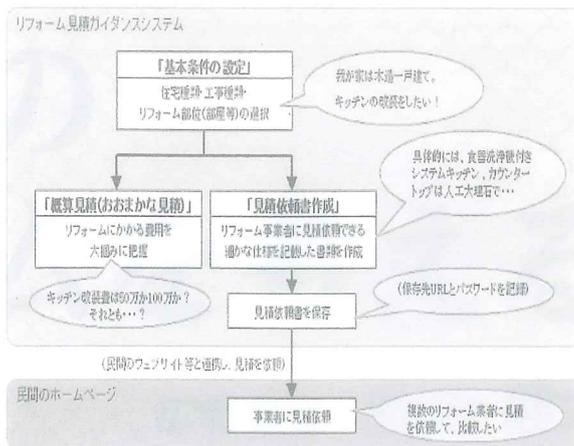
消費者ニーズに対応したリフォーム施策の動向について

(3) **増改築工事への瑕疵保証制度**

瑕疵保証円滑化基金（財）住宅保証機構が造成する中小住宅生産者における充実した瑕疵保証の導入を円滑化するための基金）による保証対象に「新築住宅に準ずる一定の増改築工事（建築確認の対象となる10㎡以上の工事で費用500万円以上のもので）」を追加。

○保証対象事故

対象部位・増改築工事の対象となる10㎡以上の工事（既存部分に起因するものは除く）



保証内...構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵修補費用

四 公庫の政策誘導  
リフォーム融資

公庫の新築住宅では、この四年間でバリアフリー住宅を5%から61%へ、省エネルギー住宅を28%から63%へと大幅に普及しており、その政策誘導効果の高さがうかがえる。リフォームの分野でも同様の政策誘導すべく、以下のとおりのメニューが用意されている。

(1) 政策誘導リフォーム工事

下表の①から⑥までのいずれかの工事を行う場合には、融資金額が引き上げられる。

- ・修繕・模様替え
- ・増・改築

二五〇万円→五〇〇万円  
五〇〇万円→一、〇〇〇万円

一、長寿社会への対応

高齢化などに伴い身体機能が低下した場合でも支障なく、自立した生活が営めるよう住宅を改良する工事

|                |   |
|----------------|---|
| ① バリアフリー住宅工事   | 住宅内の段差の解消、通行幅の確保、浴室の拡張、階段の形状、手すりの設置等をする工事   |
| ② 高齢者等対応設備設置工事 | 次のいずれかの設備を設置する工事<br>*ホームエレベーター *移動用リフト<br>*階段昇降機 *車いす対応キッチン<br>*高齢者身体障害者専用のトイレ及び洗面所<br>*住宅用自動消火装置 |

二、環境との共生

地球温暖化を抑制する化石燃料の使用量の削減に効果のある工事、居住環境の健全化を図る工事

|                 |   |
|-----------------|---|
| ③ 断熱構造化工事       | 地域区分に応じて指定される断熱性能を満たすよう実施する工事   |
| ④ 省エネルギー型設備設置工事 | 次のいずれかを設置する工事<br>*暖冷房設備及び給湯設備<br>*太陽光発電システム<br>*パッシブソーラーシステム            |
| ⑤ シックハウス対策工事    | 全ての居室が、住宅の気密性に応じた必要換気回数を満たすよう換気設備を設置し、内装工事仕上げ材から人体に有害な物質が極力でないよう処理する工事。 |

三、住宅の長期耐用化

|            |  |
|------------|--|
| ⑥ 長期耐用改修工事 | 長期間にわたり居住できるように住宅の構造を強化する工事<br>次のいずれかの工事<br>*構造的に弱点がある部分の改良を行う耐震補強工事<br>*強度を長期間維持できるようにする耐久性向上工事 |
|------------|--|

コ・ラ・ム

(2) 基準金利適用リフォーム工

事  
左のいずれかの工事をおこなうには、基準金利が適用される

(平成十四年七月十日現在で、  
通常金利二、六五%↓基準金利  
二、五五%)。

五 まとめ

今後新築着工の頭打ちは避けざるを得ず、ストック時代が到来したといえる。当協議会においても住宅リフォーム市場、施策の動向を適宜情報提供していくので、各会員におかれては、これを注視されることが肝要かと思われる。

|          |  |
|----------|--|
| 省エネルギー工事 | 前記③と同じ   |
| 耐震改修工事   | 「建築物の耐震改修の促進」(平成七年法律一二三号)に定める計画の認定を受けた改修計画にしたがって行う耐震改修工事 |

高齢者向け返済特例制度  
(バリアフリーリフォーム)について

加齢により、長年生活してきた住宅の使い勝手に不自由さを感じて、リフォーム工事の実施を希望する高齢者層は、今後益々の増大が見込まれる。しかしながら、高齢者は年金生活により生計を維持しているのが一般的であり、自己資金を有する恵まれた者以外は、新たな借入を行うと毎月の返済を行うのが困難な

場合が多く、結果としてリフォーム工事が実施されない事例が多い。

そのような方々を対象とした、毎月の返済が利息のみで、死亡時に住宅資産等を活用して一括返済するバリアフリーリフォームのための特別な融資制度(リバースモーゲージ)が、平成十三年度から公庫融資のメニューに取り入れられている。

(融資の概要)

・借入申込時に年齢が六〇歳以上であること

・一戸建ての住宅であること  
・実施されるリフォーム工事に、公庫で定めているバリアフリー工事基準に適合する工事が含まれていること

・(財) 高齢者住宅財団に設置されている高齢者居住センターの保証が受けられること

・建物と土地に公庫が第一順位の抵当権の設定が可能であること

# ストック時代の耐震リフォームを考える

広報部会 柚田 建太

## 耐震リフォームの対象となりうる住宅

東海・東南海地震などに備えて、政府や自治体は法整備や助成制度の整備を進めている。耐震リフォームもこの大きな流れのなかで、自らのあり方を模索し経営の方向を決定していかなければならぬ状況にある。

耐震リフォームの対象となりうる住宅は、神戸淡路の震災並震度七、五を基準に考えると、木造住宅ならその全体の六〇％以上にもなれば、全国では一八〇〇万戸前後になるという膨大なマーケットと目されている。しかし、住宅新築などの既存事業にくらべ、ビジネスとしての歴史が浅い耐震リフォーム事業は、当初予想した実績に届かない事業者も多く、不況のなかで慎重に事業展開を模索しているというのが現状だ。

耐震リフォームは行政にとっても単なるビジネスではなく、人命と財産を守るという重大かつ緊急の使命を担う事業でもあるので、更なる工夫と対策を必要としている。現時点での課題は、居住者の危機意識の低さを解消すること、業者や行政側からの十分な情報発信活動の実

現に絞り込むことができないように思う。

## 公的助成制度

耐震リフォームに対する居住者の関心は地域によって大きな温度差があるといわれる。とくに個人住宅に上限五四〇万円の補助金を適用する横浜市をはじめ、東海地区は行政による先進的な取り組みが多い。個人資産に五四〇万円という大きな補助金を出す衝撃的な誘導策からは、ここまでしなければ間に合わないという行政側の強い危機感が伝わってくる。しかしながら、こうした先進地域でさえ行政側と居住者の間に地震への危機意識に格差があり、耐震診断・耐震改修ともにゆっくりとしたペースでしか普及が進んでいない。制度はあっても居住者が活用せず、結果として事業者が苦戦を強いられているのである。

埼玉県における耐震関連の助成制度の活用状況を見てみると、耐震診断への助成件数では、制度を持つさいたま市、川口市、北本市、草加市、幸手市、熊谷市、羽生市のすべての実績件数を合計しても本年はまだ3桁に届いていない。

しかし、平成十年に県内で耐震診断に助成制を持つ自治体

は一市だけだったのに、平成十一年には四市、十二年には五市、十三年は七市と行政側による制度整備は確実に進められている。埼玉県内の自治体における耐震改修助成制度（戸建専用住宅等対象）の概要は

①耐震診断に約一〜三万円の補助

②耐震改修に一〇〜二〇万円の補助

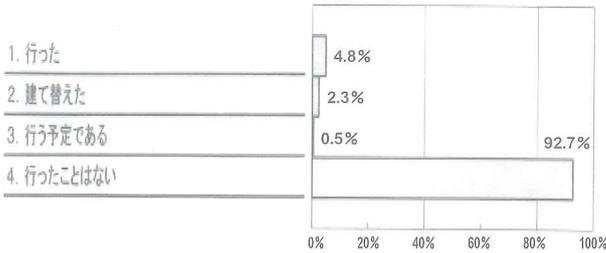
がある。（表一）

表一、埼玉県内の公的助成制度

| 1.耐震診断 |   |                                     |
|--------|---|-------------------------------------|
| 市      | 対象建築物   | 限度額(1戸あたり)                          |
| さいたま市  | S56年以前建築の専用住宅<br>在来工法の一戸建て、木造、2階建て以下のもの   | 2万5千円(1/2補助)                        |
| 川口市    | S56年以前建築の木造住宅<br>在来工法の一戸建て住宅  | 2万5千円(1/2補助)                        |
| 北本市    | S56年以前の建築の確認に基づき建築された次の住宅<br>・自己所有の一戸建て住宅又は専用住宅<br>・地上2階建て以下(地階を除く)の延べ面積200㎡以下で木造在来工法 | 1件につき1万円<br>(診断員の会への助成)<br>市民の利用は無料 |
| 草加市    | S56年以前建築の木造2階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅  | 3万円(1/2補助)                          |
| 幸手市    | 自己所有の個人住宅又は併用住宅若しくは集合住宅の個人住宅部分<br>工事費20万円以下   | 10万円<br>(5%補助)                      |
| 熊谷市    | S56年以前建築の木造2階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅  | 2万5千円(1/2補助)                        |
| 羽生市    | S56年以前建築の在来工法、2階建て以下の一戸建て住宅   | 3万円(1/2補助)                          |
| 2.耐震改修 |   |                                     |
| 市      | 対象建築物   | 限度額(1戸あたり)                          |
| 北本市    | 上記の耐震診断を経た40万円以上の耐震補強工事が対象  | 20万円(10%補助)                         |
| 幸手市    | 自己所有の個人住宅又は併用住宅若しくは集合住宅の個人住宅部分<br>工事費20万円以上   | 10万円<br>(5%補助)                      |

ほかにも融資資金として「埼玉県住宅ローン」のなかに「グレードアップ改修資金」があり、「耐震補強工事」も対象となっている。この制度では調査費や

問6 この建物の耐震改修を行ったことがありますか？



表二、耐震改修の経験

診断費も負担対象となっており、居住者の使い勝手をよくする工夫がなされている。有担保融資と無担保融資があり、居住者は無担保で一五〇万円を上限に融資をうけることができる。金利は住宅金融公庫基準金利が適用され、返済期間は一〇年である。これは前出の助成制度と異なり、県内どこの市町村でも活用できる。事業者側はこうした公的助成制度や融資制度に精通し、居住者に紹介、解説して活用すべきであることは言うまでもない。

### 耐震リフォームへの関心

国土交通省住宅局建築物防災

対策室による「平成十二年度

耐震改修推進調査結果の概要」にある「居住者の意向調査（全国一〇地区の住宅密集地の六九四三棟を対象）」によれば、「耐震改修を行なったことがあるか？」という問いには

- ① 行なった（四、八％）
- ② 建て替えた（二、三％）
- ③ 行なう予定である（〇、五％）
- ④ 行なう予定ではない（九二、七％）

というデータがある。（表二）

「行なったことはない」の回答と、「行なう予定である」との関係から分けるとおり、行な

うと思っ（てい）はまだまだ限られた人たちであるということに分かる。

しかし（耐震改修の必要な建物の）耐震診断と耐震改修は、県条例（埼玉県震災予防のまちづくり条例）第一八条の「既存建築物の耐震性の向上」にも定められており、このあたりの認識向上に事業者側も努力を惜しんではならないと思う。

また、

「耐震診断を受けたことがない理由（複数回答）」でみると、

- ① 耐震上問題ないと考えている（二五％）
  - ② 耐震改修の費用を負担できない（二一％）
  - ③ どこに相談すればよいかわからない（二一％）
  - ④ 耐震改修は費用がかかるから（一九％）
- などの項目が上位にならぶ。

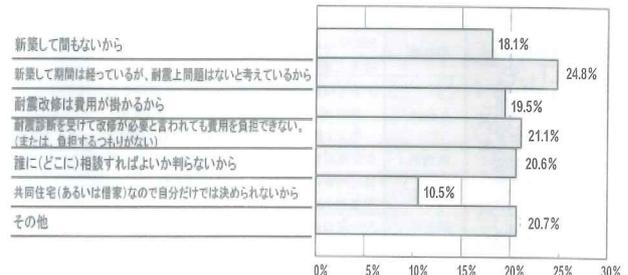
（表三）

事業者側として注目すべきこ

とは「どこに相談すればよいかわからない」と「耐震改修は費用がかかるから」というのがそれぞれ二一％、一九％もあること。つまり一般的に居住者への広報活動と、費用（価格）への認識向上にまだまだ工夫と努力の余地があるということである。耐震診断や改修を行なっ

表三、耐震改修を受けない理由

問4 「耐震診断を受けたことがない」を選択した方その理由は何か。2つまで。

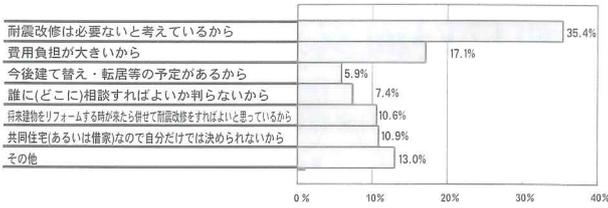


いる事業者を知らない消費者が、行政の窓口相談に行っても、近所の工務店一覧を見せてくれるのがせいぜいで、適確で信頼ある事業者につながらず、そこで終わってしまう。つまり新築とリフォームは業者の専門技術や法整備が違うという点、あまり理解されていないのである。これも耐震改修促進の妨げとなっているのではないだろうか。

### 耐震改修の工事費用

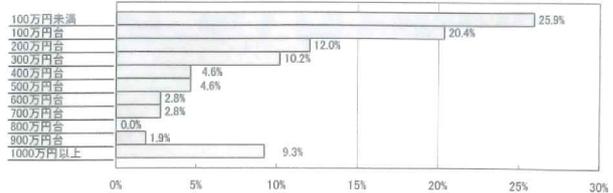
耐震改修を行なった工事費用については二〇〇万円未満で全体の四六、三％を占めるなど、

問7 (問6で「4.行ったことはないを選択した方」その理由は何ですか。)



表五、耐震改修を行わない理由

「1.行った」場合の耐震改修に掛かった費用は幾らくらいでしたか。



表四、耐震改修にかけた費用

耐震改修に対する居住者側の感  
覚的価格帯が見え隠れしている。  
(表四)

やや大掴みに言えば二〇〇万円を超える耐震改修の居住者への提案は、新築への建て替えとの比較をされやすい。耐震改修対象が昭和五十六年以前に建てられた住宅が中心だとすると、建て替え対象と非常に似た需要層だからである。よって、耐震改修工事と建て替え工事でははつきりとした価格の差別化がはかられるべきではないだろうか。

### 埼玉県の震災対策

埼玉県における震災対策はすでに昭和五十一年に策定されており、阪神淡路大震災の直後に緊急の見直しを経て、平成九年三月、震前対策として「埼玉県既存建築物耐震改修促進実施計画」が策定され、県内各市町村の建築関連部署に耐震相談窓口が設置されるなど具体的な施策がなされている。震後対策としては「埼玉県応急危険度判定体制整備計画」に基づいて、応急危険度判定士の認定制度なども動き出している。こうした流れの中で、さらに平成十年一月には「彩の国既存建築物地震対策協議会(事務局を県建築指導課に置く)」が設立され、県および市町村と当協議会を含む民間建築関連四団体との間で、地震対策を促進する協議の場が設けられた。

### 当協議会の震災対策

#### 耐震相談小委員会・耐震補強実施グループ

当協議会は「彩の国既存建築物地震対策協議会」から「民間建築関連団体相談窓口」の指定を受けるべく申請しており、「共同事業化専門員会」内の「耐震相談小委員会・耐震補強実施グループ」の会員各社がその事業を担い、企業教育の実施や統一広報資料の配布などを行ない、活発に活動している。もともと「彩の国既存建築物地震対策協議会」の事業化計画に、民間対応窓口の創設が謳われており、当協議会の共同事業化専門員会はこれを受けて設置したのであり、小野委員長を中心に頑張っておられる。

「耐震相談小委員会・耐震補強実施グループ」は会員資格を認定・登録された企業のみで構成されているので、そのメリットをアピールすることができるとくに耐震診断・耐震改修が普及しない原因の一つに不良業者の横行があるが、当グループは

公に認められた「耐震相談窓口」なので、消費者が安心して見積もり依頼のできるグループ統一の診断方法や積算の基準があるのが強み。未参加の会員各位も参加を検討してみたいかがだろうか。

また、県建築指導課には「やってみよう！わが家の耐震診断」という居住者が自分で記入できる木造在来工法用の簡易診断パンフレットが用意されているので、県の地震対策の方針を説明しつつ居住者に提供し、県や市町村の施策と一体感のある情報提供活動を通じて居住者の耐震対策への意識を高めてもらうような具体的な行動も実行してみる価値がある。

地震は予期できぬ災害ではあるが非常に高い確率で出現する天災でもある。起きてしまつてからでは遅い。居住者の意識が低く(表五)、ビジネス形態が確定していない今こそ、まさに公民一体となって危機意識を持ち、情報発信活動に努め、施策と事業を推進して地震に強い埼玉県を実現しなければならない。

# 都市、住宅地における屋上緑化、菜園緑化について

〈新しい需要発掘のために〉

広報部会 川井 正仁

経済不況のまっただ中、住宅建築戸数が減ってきている。住宅メーカー各社は、厳しい市場環境に喘いでいる。新設住宅着工戸数のダウンに加え、それに占める持家着工戸数は三年連続のシェアダウンとなっており市場規模自体が縮小している（いわゆるストック市場への移行である）。いうまでもなく、経済環境要因が最大の理由であるが、人口構成や社会環境などの急速な市場構造変化に対応しきれていないことも大きな要因である。住宅メーカー各社は、他業種の企業同様に、業界再編やリストラなどまさに、生き残りをかけた大競争時代に突入している。この様な状況の中で、住宅需要を喚起する為の政策的な方法はまだ打ち出されていないのが現状ではなからうか。住宅需要を喚起するのは、ひとえに民間企業の努力にかかっている。民間企業はこの大競争の厳しい環境の中、新たな価値創造の挑戦を続け、それらを具現化することを求められている。

今、各住宅メーカーの直面する課題といたったものは、  
①長期化、多様化、こだわり化する見込み客への対応  
②住宅需要層の購買力と価格戦

略のギャップ  
③企業を代表する商品開発力の低下

④CS（顧客満足）対応力のあ  
るシステム構築の必要性の認識  
等が考えられる。

また一方、消費者側のニーズは数多くあるが大代表的なものを挙げるなら、  
①性能より「暮らし方」を提案する商品、

②他との差別化はもとより「自分らしさ」を主張したい、  
③ローコストではなくコストダウンである

等々いくらでも挙げられるが一言にいつてしまえば、快適な時間の過ごし方、生活空間のアメニティ向上、ストレス社会ならでは癒し、心の潤いを求めているのではないか。これらの問題を解決する方策として緑化はかなり有力視されている。都市空間の中で緑化が可能な未利用で残されている所は「屋上」であり、戸建て住宅の中ではベランダ、カーポート廻りであり、キッチン廻りであり壁面である。「屋上」でも「ベランダ」等であつても緑化をする際の基本的な留意点としては、

- ①荷重を調整する、
- ②防水槽及び防水槽の保護、
- ③植栽基盤、この中には(a)衝撃

- 防止層 (b)防根層 (c)排水層
- (d)フィルター層 (e)土壌 (f)嵩上げ材 (g)緑・容器 その他
- ④植物の選定、
- ⑤維持管理の考え方、等をきちつと整理しておくことが必要である。

買って欲しい、建てて欲しいターゲットを明確にし、その方々に合ったふさわしい暮らし方を提示することが成功するポイントである。そのためには、マーケットのトレンドをキャッチするアンテナを持ち、そのニーズ・ウォンツを具体的に商品として提案できる発想力を持たなければならぬ。新築需要・リフォーム・増改築のきっかけ作り商品として、緑化は一考に値するものである。

具体的な事例をいくつか挙げておきます。

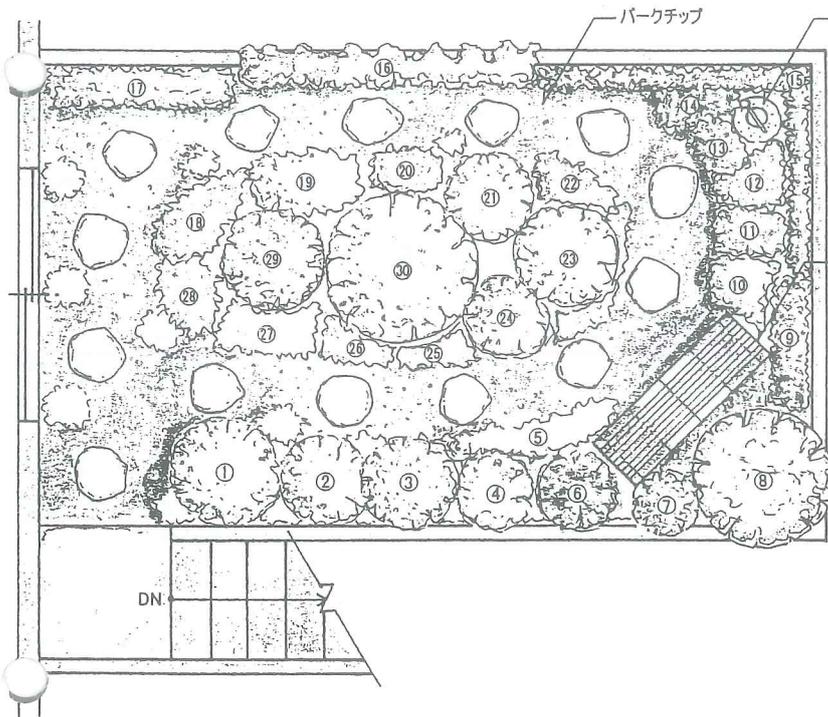
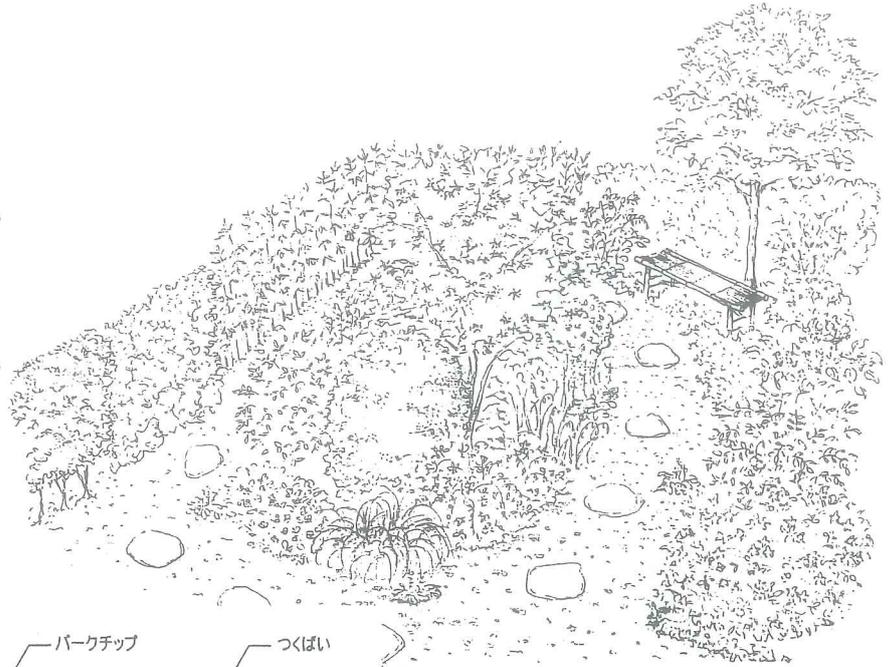


## 景観を楽しむ庭

(カーポート上・和風)

常緑樹、落葉樹をバランスよく組み合わせ、  
四季を通して楽しめる庭。

小道には、自然素材のパークチップを撒いて森の中を歩いているような雰囲気を出している。和の庭を演出するつくばいは、しっとりとした水場の風景を作り出す。

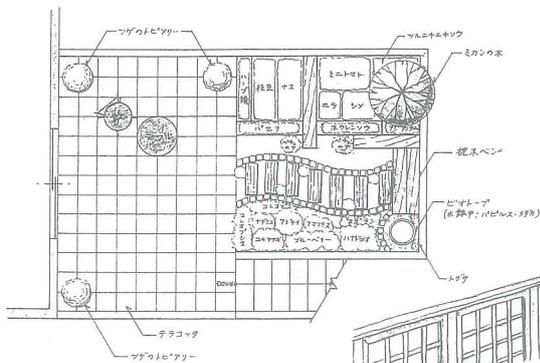


### 植栽プラン

- ① サツキツツジ【常緑低木・花期5-6月】
- ② ムラサキシキブ【落葉低木・花期5-6月・熟期10-12月】
- ③ ガクアジサイ【落葉低木・花期6-7月】
- ④ ジンチョウゲ【常緑低木・花期3-4月】
- ⑤ リシマキア【耐寒性多年草・花期4-7月】
- ⑥ ポケ【落葉低木・花期12-4月】

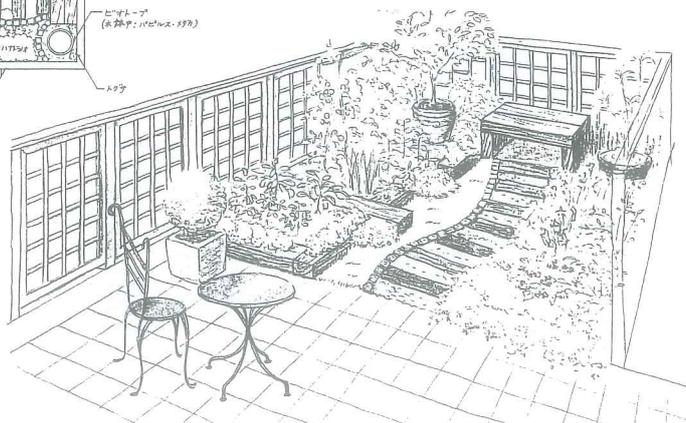
#### ハンプベンチ

- ⑦ ナンテン【常緑低木・花期5-6月・熟期11-2月】
- ⑧ シキザクラ【落葉小高木・花期10-4月・熟期6月】
- ⑨ サザンカ【常緑高木・花期10-12月】
- ⑩ フィリナルコユリ【耐寒性多年草・花期5-6月】
- ⑪ ギボウシ【耐寒性多年草・花期7-8月】
- ⑫ シャガ【耐寒性常緑多年草・花期7-8月】
- ⑬ スズラン【耐寒性多年草・花期4-5月】
- ⑭ シダ【多年草】
- ⑮ カンチク【常緑中低木】
- ⑯ テイカカズラ【常緑つる性】
- ⑰ ツバキ【常緑高木・花期10-4月】
- ⑱ インパチェンス【一年草・花期5-10月】
- ⑲ ヤマブキ【耐寒性多年草・花期4月】
- ⑳ オダマキ【耐寒性多年草・花期5月】
- ㉑ ヒイラギナンテン【常緑低木・花期4-5月】
- ㉒ シバザクラ【耐寒性常緑多年草・花期3-5月】
- ㉓ ユキヤナギ【落葉低木・花期2-4月】
- ㉔ クチナシ【常緑低木・花期6-7月】
- ㉕ アジュガ【耐寒性多年草・花期4-5月】
- ㉖ スノーフレック【秋植え球根・花期4-5月】
- ㉗ ケマンソウ【耐寒性多年草・花期4-5月】
- ㉘ フィリヤプラン【耐寒性多年草・花期8-10月】
- ㉙ ギンモクセイ【落葉小高木・花期9-10月】
- ㉚ カエデ‘カセンニシキ’【落葉低木】



## 菜園キット

(カーポート上)



当協議会は、埼玉県の皆さまの「豊かな住まいづくり」のために、各種住宅関連企業と行政を密接なネットワークで結び、多方面にわたり活動を行っています。

埼玉県の住宅供給を取り巻くさまざまな要因を踏まえ、県民が安心して暮らせる街や、住まいづくりを目指して民間の各種住宅関連企業と行政とが、「住まい」に関する情報を共有しながらいろいろな事業に共同で取り組めるネットワークを構築しました。民間と行政の垣根を超え、私たちの埼玉を「住みやすい埼玉、ふるさと埼玉」として実感できる住まいづくり、住環境づくりを目指して活動しています。



### 「住宅産業・関連企業」

- 総合建設会社
- 住宅会社
- 不動産会社
- 工務店
- 建材会社
- コンサルタント会社
- 広告会社
- 設計会社
- 住宅設備会社
- 新聞社
- 企画会社
- 金融会社

### 「行政・公共団体」

- 埼玉県
- まちづくり住宅センター
- 住宅金融公庫
- 都市基盤整備公団

## 住宅月間シンポジウム

十月二十五日(金) 開催  
埼玉会館で

来る十月二十五日、埼玉会館(さいたま市)において、午後一時三十分より、平成十四年度住宅月間シンポジウムが開催されます。

講師は、首都圏における地域ビルダーとして活躍されている株式会社ビルダー経営研究所代表取締役の中川恵章氏とテレビ東京「なんでも鑑定団」でお馴染みの安岡路洋氏です。奮って御参加ください。

### 「古民具から学ぶ

### 生活の知恵

テレビ東京「なんでも鑑定団」

## 安岡路洋氏

### 「これからの

### 地域中小工務店経営」

株式会社ビルダー経営研究所

## 中川恵章氏

代表取締役

午後一時 開場  
午後一時三十分 開演  
午後四時四十分 終了

## 会員募集中

「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」

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、事務局までお願いします。

▼読者の皆様からの推進協議会及び会報に対するご意見を募集しています。



Saitama Amenity Housing Network