

彩の国

smile 通信



部会活動報告・八王子公団研究所の見学会
彩の国の街並み 川越『菓子屋横町』
行政情報『住宅金融公庫基準金利適用住宅』『埼玉県住宅資金融資』『埼玉県特定優良賃貸住宅』

講演 『埼玉県の住宅市場動向と これからのお住まいづくり』

vol.2

住宅金融公庫基準金利適用住宅のご案内

公庫がおすすめする、175m²以下の質の良い住宅には、最も低い「基準金利」（平成9年9月現在で3.1%）が適用されます。質の良い住宅には「バリアフリー」「耐久性」「省エネルギー」の3タイプがあります。

お申込み：「住宅金融公庫業務取扱店」と表示された金融機関

お問合せ：住宅金融公庫南関東支店広報相談課 TEL 03-3260-9809

ホームページアドレス [<http://www:jyukou.go.jp/>]

埼玉県住宅資金融資(県ローン) のご案内

高い耐震性を備えた住宅や、地域性を踏まえた高い耐久性や、居住性を備えた住宅を建設・購入しようとする方、住宅をグレードアップしようとする方へ、その費用の一部を長期かつ低利で融資する制度です。

融資の種類：高耐震住宅資金、優良木造住宅建設資金、グレードアップ資金

融資限度額：500万円

貸付金利：住宅金融公庫基準金利（固定）

お問合せ：埼玉県住宅都市部住宅管理課

住宅振興係TEL048-830-5562(直通)



埼玉県特定優良賃貸住宅 のご案内

埼玉県特定優良賃貸住宅は、中堅所得者等に対し居住環境が良好で優良な賃貸住宅の供給を図ることを目的としています。供給方式は、民間の土地所有者の方が公的な助成等を受けて建設していただく新しい公的賃貸住宅です。また、入居者の方々には家賃に対する減額補助を行い家賃負担の軽減をします。平成9年度には、埼玉県特定優良家賃住宅の供給の拡大を図るため建設基準の緩和、住宅の管理を行う管理者に民間事業者を導入する等の大幅な制度の改正を行いました。

お問合せ：埼玉県住宅都市部
住宅管理課優良賃貸係
TEL048-830-5563(直通)



専門委員長 Voice

当協議会の3本柱「住環境」「住宅金融」「設計・施工近代化」の各専門委員会の委員長に就任された各氏から、抱負を語っていただきました。

設計・施工近代化専門委員会委員長
埼玉県住宅供給公社 企画部次長
大久保作男氏

設計・施工近代化専門委員会は、住宅情報関連から、高齢者対策、技術者の育成、省エネや健康住宅等々その守備範囲が広く、さらに後継者不足や在木造住宅の振興等大きな課題も含まれております。しかし、さいわい会員の皆さんは多業種の方が参加されており、それぞれの情報交流と充分な意見交換を行い、我々が目指す“住んでみたい、住んでみたいたい埼玉”実現のために取り組むべきテーマを模索、研究し、あわせて会員相互の資質向上に努めたいと思います。



住宅金融専門委員会委員長
近藤建設株式会社 取締役営業部長

貫井恭一氏

住宅金融専門委員に選任を賜りましたメンバーは、不動産・住宅に係わる各種金融制度や、コンストラクションローン、リフォームローン等の検討及び県・公庫への改革の提言や市町村の住宅金融についての調査・検討を重ね、県民の「住まい手」側に立った活動が豊かな住まいづくりへの架け橋となれるよう、メンバー一同が日常の業務を生かし、行動いたす所存でございます。

住環境専門委員会委員長
株式会社池工務店 取締役営業部長

黒木義高氏

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会が発足して、はや一年が過ぎようとしております。私も運営委員の一員として会に参加し、協会の理念に添つて微力ながら協力させて頂いております。住環境専門委員会では、住みにくいとされている埼玉県の住環境を行政まかせではなく民間レベルでの問題提起を行い、住まいの内外から環境などを考え、皆様により良い提案や研究を推進していきたいと思っております。



協議会では、去る7月23日、八王子の建築技術試験場の見学会を開催いたしましたところ、定員をはるかに越える151名の申し込みがありました。大型バス2台という制約があったため、91名に参加していただき、60名の皆様には、次回をお待ちいただいております。

次回の見学会を鋭意検討中です。ご期待ください。

東京都八王子市に住宅・都市整備公団による住宅の総合研究・実験施設が建設され、去る7月23日その一般公開を訪ね、ユニークで新しい実験を体験してまいりました。

かつて戦前・戦後と木造長屋に住み、銭湯に通つていた私たちの生活は、戦後のめざましい発展により、物質的な「豊かさ」が求められ、建設計画にも「便利さ」が住宅の価値として優先されました。経済的にも次第に豊かになつてくると、思い思いの生活様式を選択し、多種多様なデザインの家に住むようになつてきました。

住宅・都市整備公団の 建築技術試験場を 訪ねて

サイサンミサワホーム（株）
建設部 建設技術課長

吉田 涉

吉田 涉

現在、私達が住んでいる多くの家はいつでもお湯が出て、朝からシャワーが使え、子供達はそれぞれに個室を持つっています。また、部屋の中は好みの温度に設定でき冬でもアイスクリームが食べられます。家事も便利になり、もう洗濯板やタライは見られなくなりました。木造長屋から鉄筋コンクリートの集合住宅へ、木材の下見板から火災に強く耐久性を備えたサイディングの外壁へと、もう日本の家屋は世界一の水準になりつつあります。快適な住環境の追求と科学技術の発展は、多くの建築材料を生み出し、その自然素材は国外にも求めるようになりました。それに伴う輸入素材の種類は数えきることができないくらいです。これにより基幹産業である建設業は国の経済を活性化させ、諸外国へも影響を与えました。

急テンポによる経済成長は一時期に歪みが生じましたが、「地球環境問題」は言葉としても今や定着し、大規模な公害問題は次第に少くなり、かつては汚物の流出先だった河川にも釣り糸が垂れるようになつてきました。「豊かな生活」は人間側の快適さだつたことにやつと気付きはじめたのです

しかし、まだまだ解決されない問題は多く、また、新たに発生している問題、そしてまだ気付いていない多数の問題に目を向けなければなりません。私達は色々な問題を経てきましたが、現在は「優しい生活」こそが真の価値として認識し、自然との調和による環境共生をテーマとかかげ成長はじめています。

住宅・都市整備公団は、昭和三〇年に日本住宅公団として設立されてから「住宅対策の拡充」の実施機関として、近代的な都市計画を踏まえての住環境を提案し、自ら実施してきました。そして建築技術試験場は、戦後の高度成長時代に礎を築き、常に時代が要求する以上の住宅環境を創造するための社会的使命を果たしてきました。



環境に関する十七の試験施設が広い場内に配置されています。「集合住宅歴史館」は、公団初期から現在に至るまで数十年に渡る住宅を誰にでも分かりやすく、また感動的に再現しています。競争社会で育つてきた団塊世代の方々には懐かしく、若い方にもアンティークとして興味深いでしょう。現代の建築家には復興デザインとしては非取り入れてほしいと思います。再生建材やリフオームに関する展示をおこなっている「すまいと環境館」は、何でも新しくすればよいという現在の風潮を的確に批判しているでしよう。家は自分で育てるものという考え方から、できる



車椅子での調理を楽にした
高さが変えられる流し台「居住性能館」

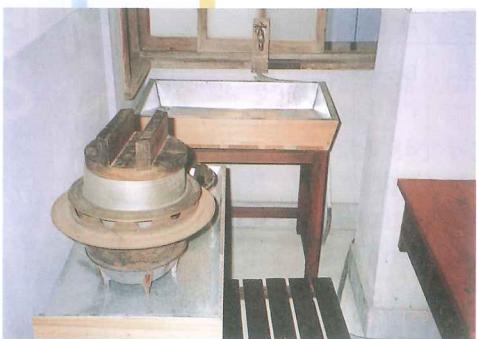
限りコストを抑えて新築し、収入や家族事情にあわせて間取りや模様替えを自分で計画していく「コスト低減実験住宅」などはすでに一般化され始めているようです。そして「居住性能館」の遮音実験室では壁や床の仕様に関しての意外な体験ができました。

今、自然が私たちに与えてくれた恩恵に感謝できる時代です。温度や湿度までコントロールしていく生活であっても、当然、自然の力は大きく影響しています。新材料の発達により家の装いはいつまでも新しさを保っていますが、年数を経過することによって得られる味わいと風格は次第に失われているのです。まず自然を理解し、次に自然の一部として私たちの生活があり、そのうえで私たちと自然が共生する、という在り方に沿つて、試験場には様々なか実験設備が設けられています。

リバオームひとつにとつても、外壁の塗り替えといった外見の化粧直しにだけでなく、コンクリートの劣化補修や給排水管の交換までしたほうが良いでしょう。そのとき大幅な間取りの変更が必要な場合、その例もあげています。

都市型の住環境に慣れてしまつた私たちは、常に国の経済力に保護され、大きく依存しています。しかし資源の決して豊富ではない日本では、電力の供給にも限界が

一方、生活様式の多様化と複雑化した社会構成の要求に対しても調査研究が進められており、単身世帯や夫婦のみの世帯の増加に伴う諸問題、今後さらに重要性化していく高齢化問題、そしてこれから必要不可欠とされているコミュニケーションの活性化などについて、正面から取り組んでいます。住まいは居住者の年齢と共に変化していくもの。将来のことを考えると住まいも親切な方が良いはず。例えば室内のどこへでも車椅子で移動するためには、廊下には手すりが必要だということ、目の不自由な人にとって見えにくい色とは何か、



なつかしい昭和30年代の 共同住宅の内部「集合住宅歴史館」

あります。水不足も毎年どこかで話題になります。技術試験場では、省エネルギー対策はもちろん、同時に自然との共生と環境負荷の軽減をテーマに設定して、太陽光発電や雨水の利用による資源の自給自足を身近な問題として捉え研究を重ねています。このように、自然と文化、個人と社会といった、場合によつては相対する難解な問題にこの技術試験場では取り組んでいます。

見学を希望される場合は事前に計画を立て興味のある施設に時間を充分とるようにしたいものです。火・水・木曜日と第二・第四の金曜日、いずれも午後のみ一般に公開されています。技術試験場側では見学の目的と参加人数を連絡してから訪問してほしいとのことです。見るものを飽きさせない、まさに“住空間についての博物館”です。

「埼玉県の住宅市場動向と これからのお住まいづくり」

平成9年5月23日(金)

平野秀一

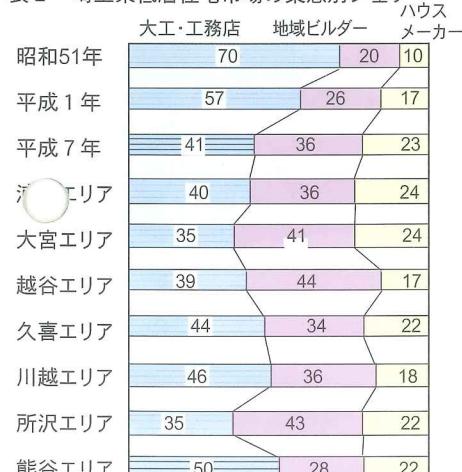
メーカーが攻めににくい市場

埼玉県は、ハウスメーカーから云うと、首都圏で一番攻めににくい市場です。なぜ攻めににくいかといふと、鉄道が縦に走っているからです。京浜東北線、東武東上線、西武池袋線、それから東側の東武伊勢崎線、というように、中部、西部、北部、東部がバラバラでなかなか抑えにくい。最近は、ほどんど各社とも各地域に拠点を置くようになり、シェアは上がつてきましたけれど、本来攻めににくい市場です。

工務店から、ビルダーへ
メーカーへ

また、表2を見ていただきますと大工・工務店、ビルダー、メーカーの、昭和51年、平成元年、平成7年の20年間の推移を見ると、ビルダーとメーカーのシェアが増え、いかに工務店が減つていいるかが分かります。そういう意味ではこの辺に売っている資材メー カーさんは非常に危機感を持つていると思います。表3の統計で申し上げますと、プレハブのシェアは変わりませんが、平成8年度の住宅着工戸数は、若干減りまして79197戸でした。注文住宅、つまり持ち家は、32841戸です。貸家住宅と分譲住宅の内訳をする中高層と低層とを分けるデーターがないので申し上げられないのですが、平成8年度のプレハブ建設は6873戸で、プレハブのシェアは20.9%で平成7年度と全く変わりませんでした。ツーバイフオーワーのシェアは、平成7年度の9.1%に対して、8年度が9.9%で0.8ポイントアップしてほぼ10%になりました。在来木造建築は、平成7年度の63.8%から63.4%に落ちています。つまり0.4ポイントのダウントレンドということです。

表2 埼玉県低層住宅市場の業態別シェア



※住宅産業研究所調査
アパート・建売を含む全低層住宅

表1 7年度埼玉県住宅業者販売ランキング（推定）

順位	県外業者ランキング		県内業者ランキング	
	業者名	棟数	業者名	棟数
1	積水ハウス	2160	アイダ設計	850
2	積水化学工業	1270	中央住宅	710
3	旭化成工業	810	近藤建設	300
4	大和ハウス工業	770	リーベ	260
5	ミサワホーム	680	池工務店	230
6	飯田建設工業	620	開成コーポレーション	200
7	ナショナル住宅	560	藤島建設	170
8	住友林業	550	和光	150
9	木下工務店	390	セブンホーム	140
10	三井ホーム	370	大賀建設	140

表3 挖工具の住宅着工戸数

年度	合計	低層住宅			中高層住宅			低層プレハブ住宅			
		持家	貸家	分譲	貸家	分譲	持家	比率	貸家	比率	
63	109,016	26,067	41,480	14,882	13849	12,738	4,093	15.7	10,408	25.1	
1	105,995	26,442	40,764	13,802	12,561	12,426	4,311	16.3	9,723	23.9	
2	104,729	25,506	40,654	13,044	12,081	13,444	4,456	17.5	9,305	22.9	
3	89,944	24,766	34,882	9,589	10,129	10,578	4,391	17.7	10,438	29.9	
4	102,782	26,366	44,871	10,222	11,746	9,577	4,600	17.5	13,947	31.1	
5	106,654	28,236	32,571	13,331	15,237	17,279	5,120	18.1	9,779	30.0	
6	94,375	29,492	19,289	15,926	11,437	18,231	5,810	19.7	5,865	30.4	
7	80,908	28,115	14,484	15,201	9,642	13,466	5,869	20.9	4,068	28.1	

東京、神奈川に次ぐ、第2の市場

埼玉県は、非常に大きいマーケットで持ち家の年間着工戸数だけでも約3万で、東京、神奈川に次ぐ大きな市場です。千葉を外から見ると、木更津から外房総の方に捨てる市場がありますが、埼玉はどこをとってもそのような市場はないのです。

か16号沿線と圏央道にかけて注目

今、埼玉はハウスメーカーにとってそういう意味では、重要なマーケットになっています。埼玉にはどこといつても捨てる市場はな地域がこれまで伸びてきましたいのですが、その中でも例えば、一番注目されるのが16号沿線とその外側の圏央道にかけてのことで。これは埼玉だけではなく東京、神奈川でも同じです。例えば、神奈川の相模原から町田、八王子地区、この辺りが16号沿線ということになります。

消費全般は日本の先行エリア

この辺のエリアというのは、住宅だけでなく日本の消費全般的な行例を見る上で、参考になるエリアといわれています。この辺のエリアは、例えは、愛知県からトヨタなど40社が視察に来るという、そのようにとつて伸びという問題があります。

16号沿線は建て替え需要期、今一番注目

それから16号沿線は、埼玉で言うと川越、大宮から春日部ですが、団塊世代の家が今、建て替えの時期にきています。かつては、新興住宅地、郊外、客層もそんなに高くないというイメージだったのですが、今は子供も卒業して、16号沿線は決して、そのようなイメージではないのです。建て替えが増えてきて、そこそこ財産もある、そういう意味で、16号沿線から外側は、一番今注目されている、ハウスメーカーも一番力を入れようとしているエリアなのです。

埼玉住宅市場攻略のポイント

1. 基本戦略

- ①市場の中心の16号沿線の拠点都市の攻略がポイントで、中心は大宮、浦和
- ②市場全体として、西、北にシフト、川越、熊谷がポイントで、これに大宮を加えた、3点攻略が基本
- ③西の所沢、川越は全く別エリアで、別拠点が必要
- ④東の拠点は、地政上は春日部だが、越谷=久喜2眼レフ体制が必要

2. 狙い目市場はどこか

- ①成長性では新郊外ゾーンで、丁度圏央道ライン上
- ②各拠点都市の周辺の岩槻、狭山、坂戸、飯能、本庄等で、住宅総合展示場のないところが狙い目
- ③当面は16号線上の拠点都市を深耕

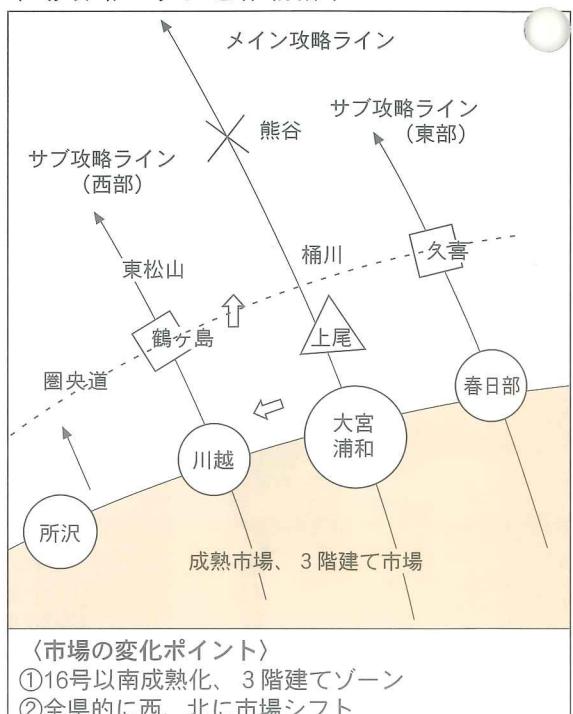
3. 攻略ベクトル

- ①京浜東北線、高崎線ラインが背骨攻略ライン
- ②サブラインが東と西のタテ軸攻略ベクトル
- ③これにヨコの16号戦略とのクロス戦略
- ④将来的に圏央道ラインまで北上

4. 裏マーケティングの工夫

- ①谷間⇒3階建てゾーン（川口、朝霞、越谷）
- ②上尾と熊谷の中間ゾーン、川越と所沢中間ゾーン
- ③住宅総合展示場のないゾーンが狙い目

市場攻略マップと作戦指令



会員紹介

サイサンノミカワ
ホーム株式会社
取締役営業部長

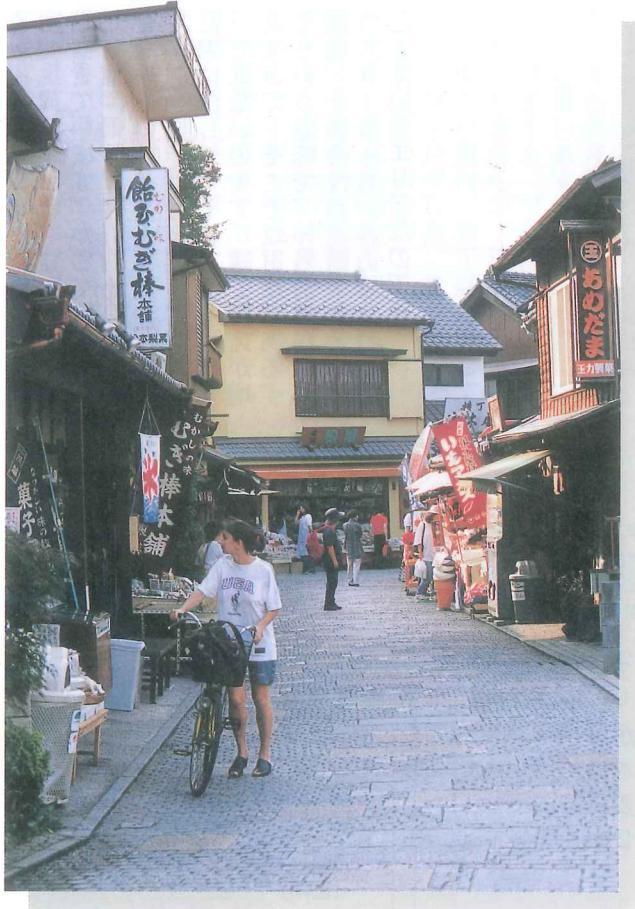
高野政次氏



菓子屋横町「川越市」

彩の国
街並み

小江戸川越の観光ルートの代表の一つ“菓子屋横町”は、時の鐘の北西に位置するたつた50m程の狭い路地に十店舗程が集まっているにすぎない。しかし土曜はもちろん平日でも、昼中は人混みに埋まってしまうほどの賑わいがある。若者の原宿、高齢者の巣鴨、年齢を超えた賑わいを見せる川越、懐古趣味にも、若い人々の食感にも合う“駄菓子”が古くて新しい街を作っている。



Saitama Amenity
Housing Network

「彩の国
豊かな住まいづくり
推進協議会」

会員募集中

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、事務局までお願いいたします。

表紙写真
長瀬小坂団地

全国初のツーバイフォーによる県営住宅。デザインはアメリカンスタイルだが、周辺の自然環境との調和を図っている。本県の姉妹州である米国オハイオ州産の木材を多用している。

私は、埼玉県を中心、「お客様第一主義」をモットーに、建物の販売、施工、アフターサービスを行っております。
また、環境保全活動の一環として、「ISO14001」を業界で最初に認証したり、100年住宅システムや産業廃棄物の低減、緑あふれる街づくりなど、住宅を取り巻く環境問題にも積極的に取り組んでおります。

「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」では3つの専門委員会を組織しておりますが、私どもの力が少しでも埼玉県の住宅全般のレベルアップに貢献できるよう頑張りたいと思います。