

住宅産業に関する話題提供

1. 住宅が造られるしくみ

住宅の市場規模は大きい→制度的整備は弱い
リフォーム→設計・工事が無資格無許可でできる !!

2. 住宅産業に関連する最近の活動

プレハブ住宅産業/戸建木造住宅業の世界はある
新築激減・リフォーム時代の新しい複合産業へ !!

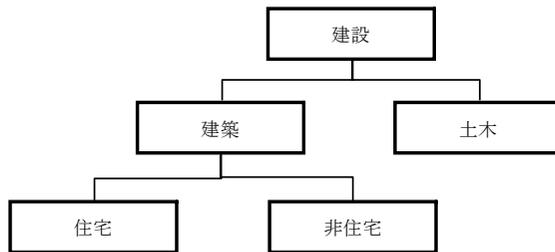
社会資本整備審議会住宅宅地分科会2010.10.18
古阪秀三
(京都大学)

1. 住宅が造られるしくみ

- ①：住宅市場の規模
- ②：住宅生産の関与者・法律
- ③：住宅生産システム

①：住宅市場の規模

建設市場での住宅市場の位置



建築着工床面積の推移

出所:建設業ハンドブック2010 日建連



(注) () 内は構成比

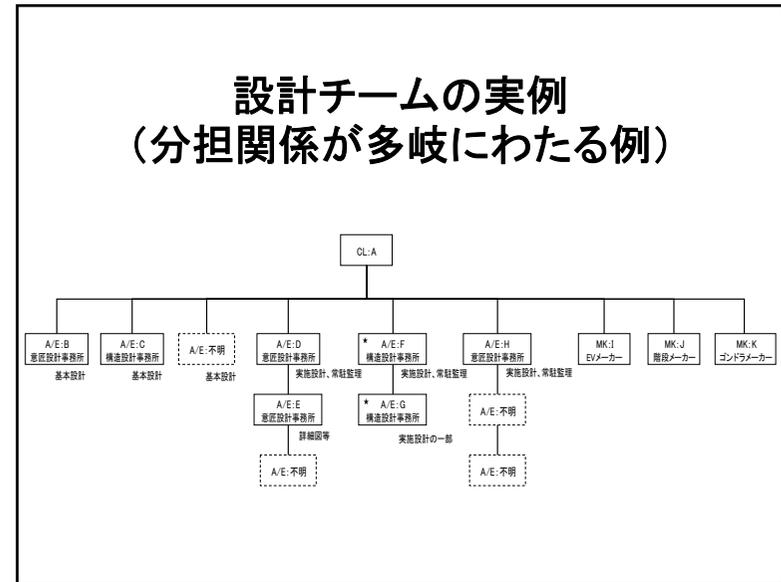
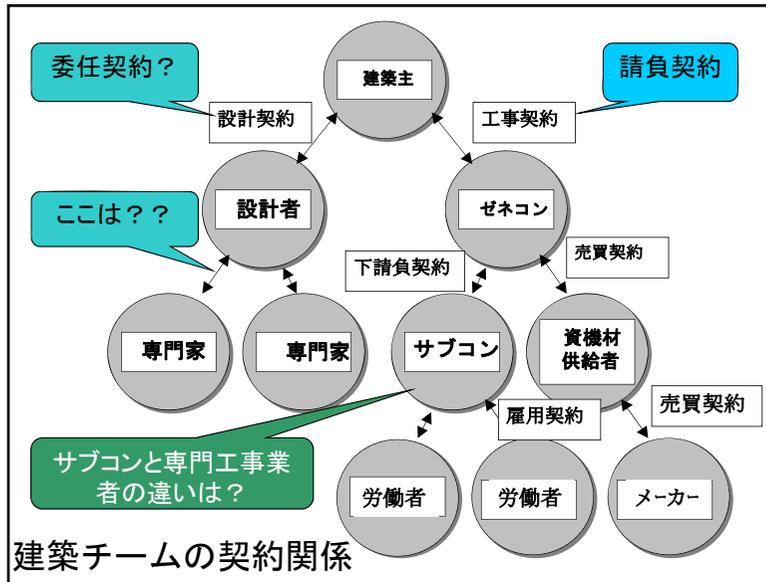
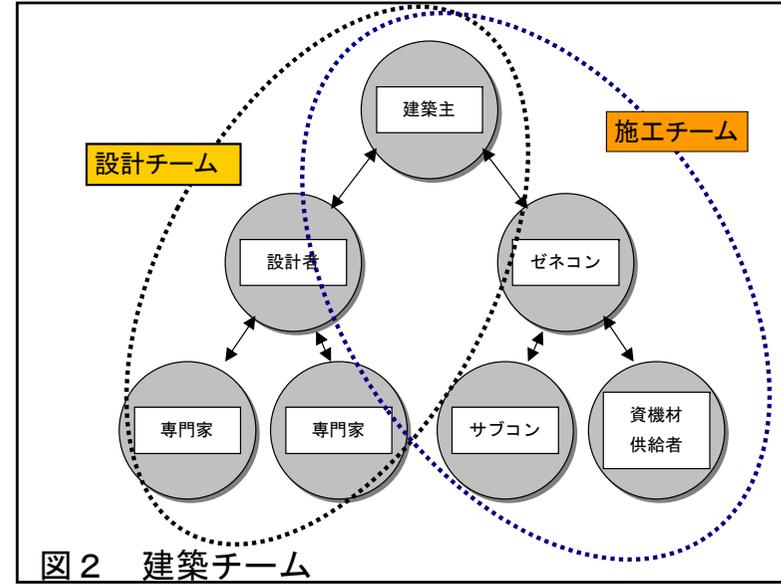
資料出所:国土交通省

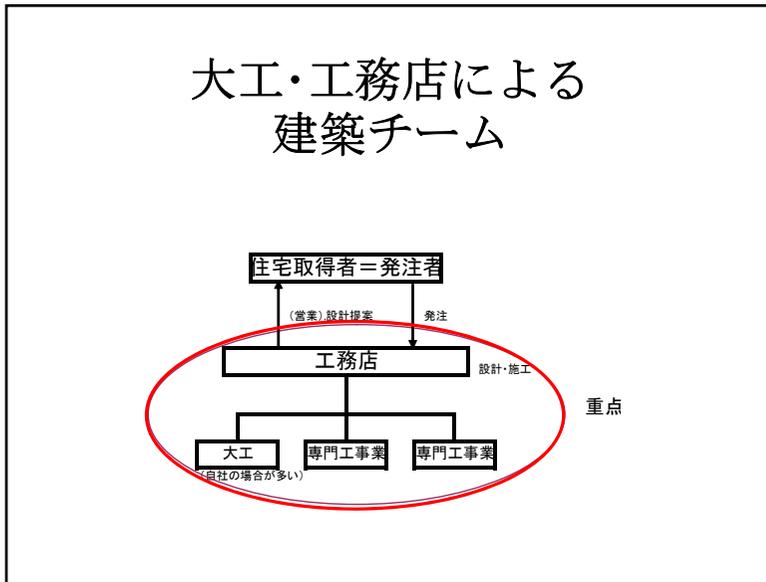
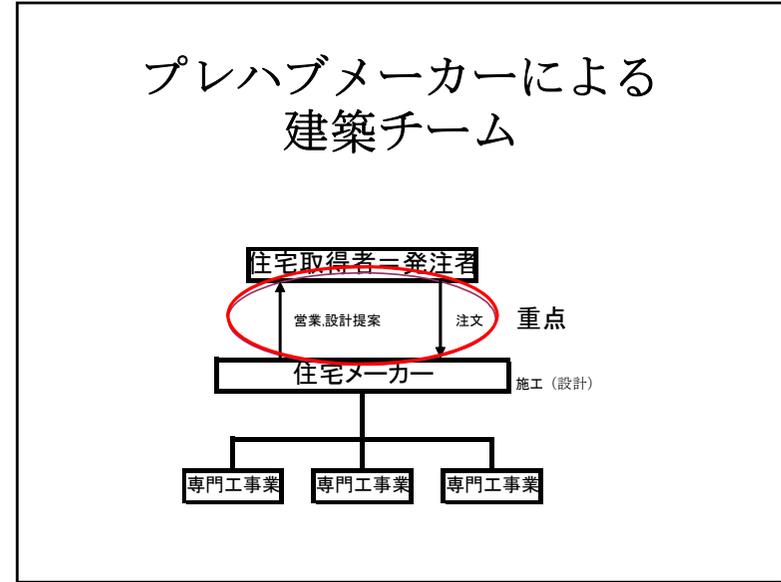
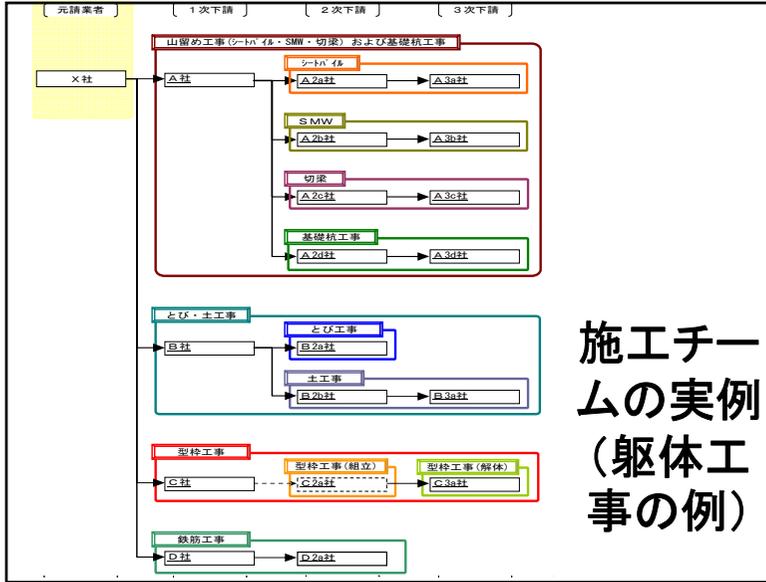
建築着工
な悪化

建築着工床面積に占める住宅の割合は
一貫して60%を超えている

急激

②：住宅生産の関与者・法律

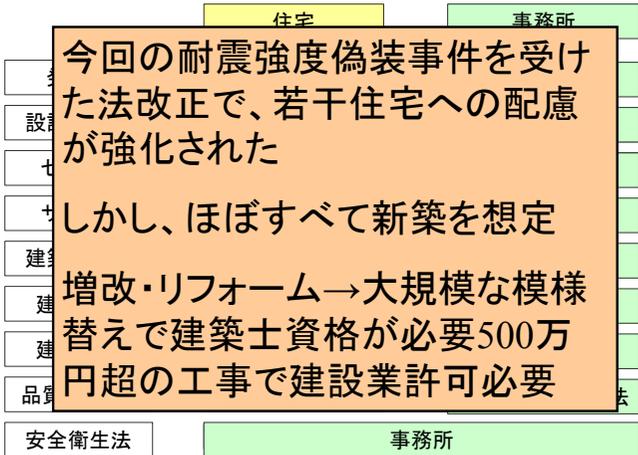




住宅と事務所の建設産業構造上の差異

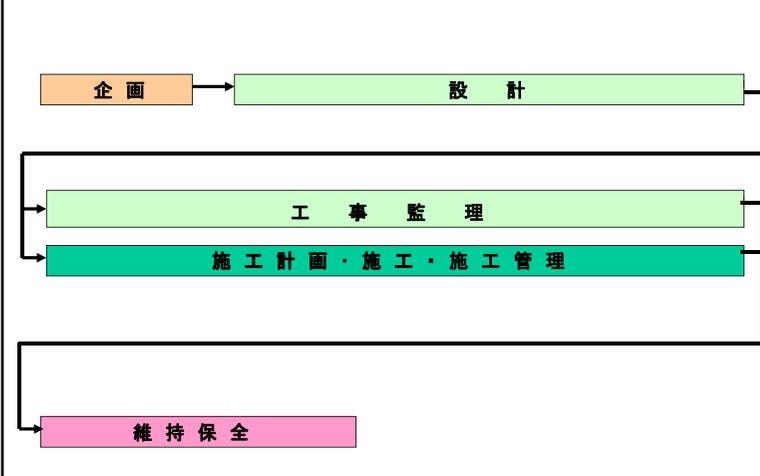
	住宅	事務所
発注者	住宅	事務所
設計事務所	住宅	事務所
ゼネコン	住宅	事務所
サブコン	住宅	事務所
建築基準法	住宅	事務所
建築士法		事務所
建設業法		事務所
品質確保・法	住宅の品確法	公共工事の品確法
安全衛生法		事務所

住宅と事務所の建設産業構造上の差異

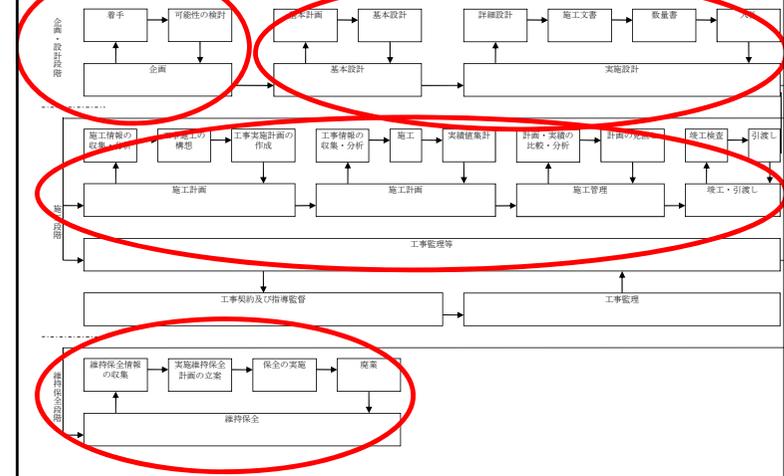


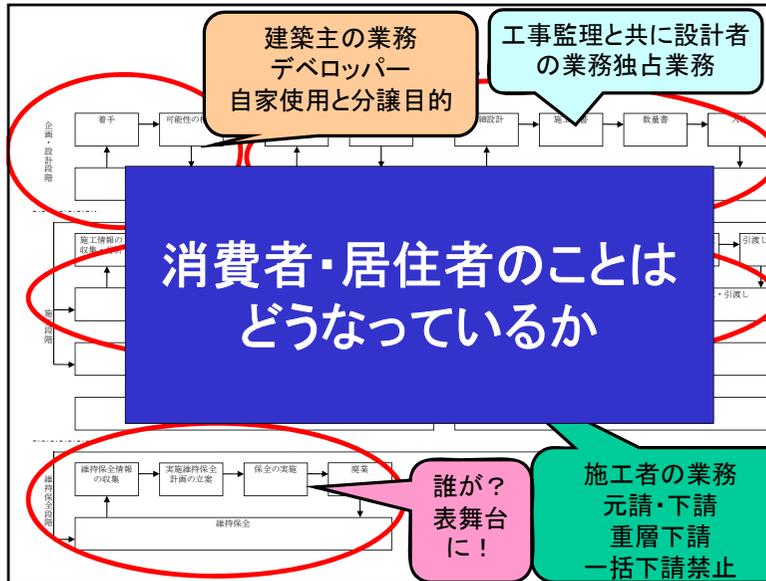
③：住宅生産システム

住宅生産システム



住宅生産システム





2. 住宅産業に関連する最近の活動

(住宅産業フォーラム21の活動を中心に)

住まいまちづくり担い手支援事業

1. プレハブ企業型生産と地域型生産の融合システムはありうるか(住宅産業再編研究会:2009)

2. 30年後の住まいづくり社会を構想するプロジェクト(30年後の住まいづくり構想研究会:2010)

プレハブ企業型生産と地域型生産の
融合システムはありうるか

簡単な活動説明

活動の全体像

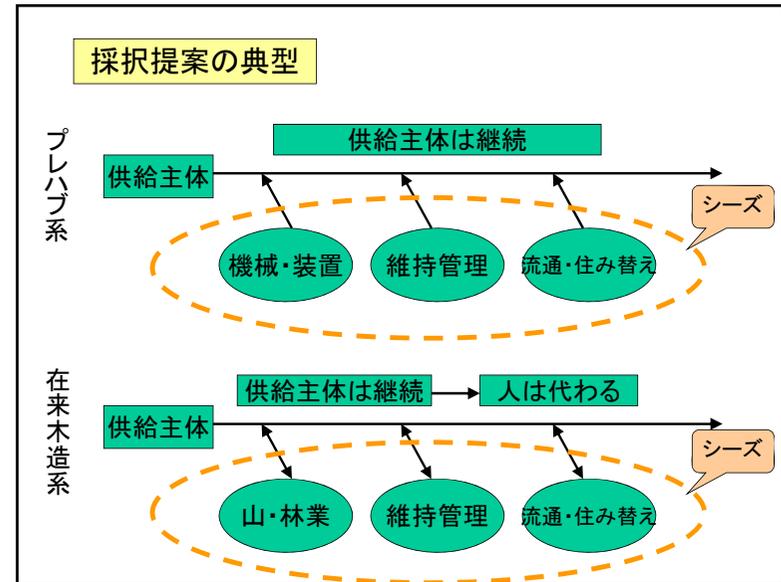
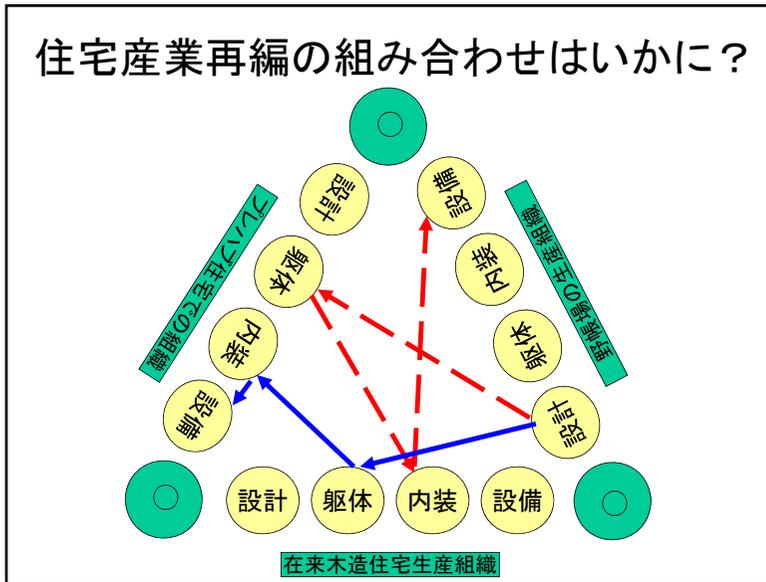
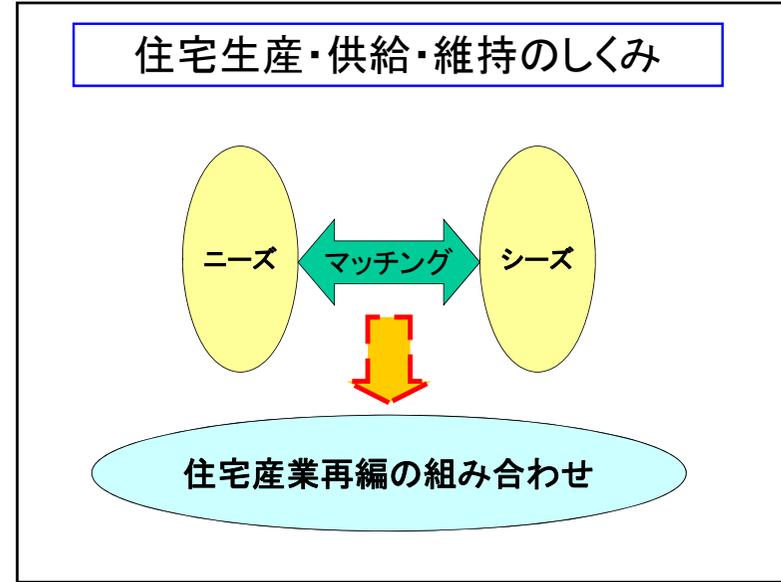
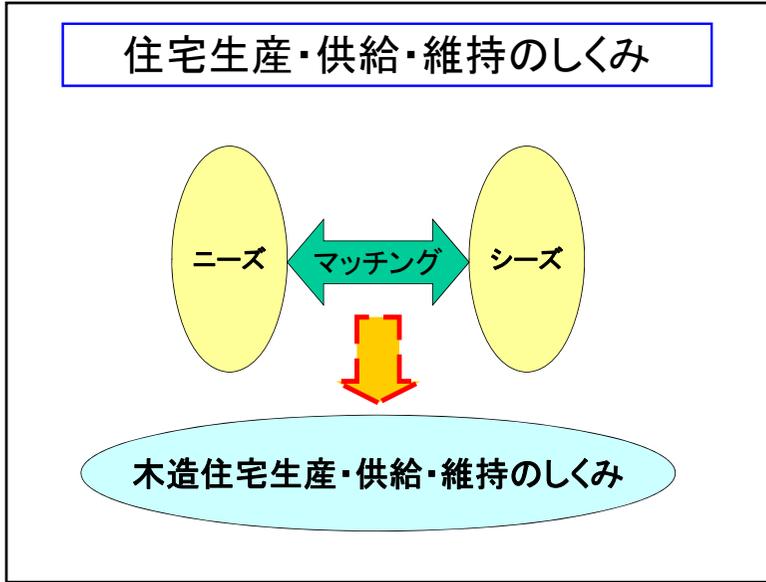
住宅市場の実態と今後の変化

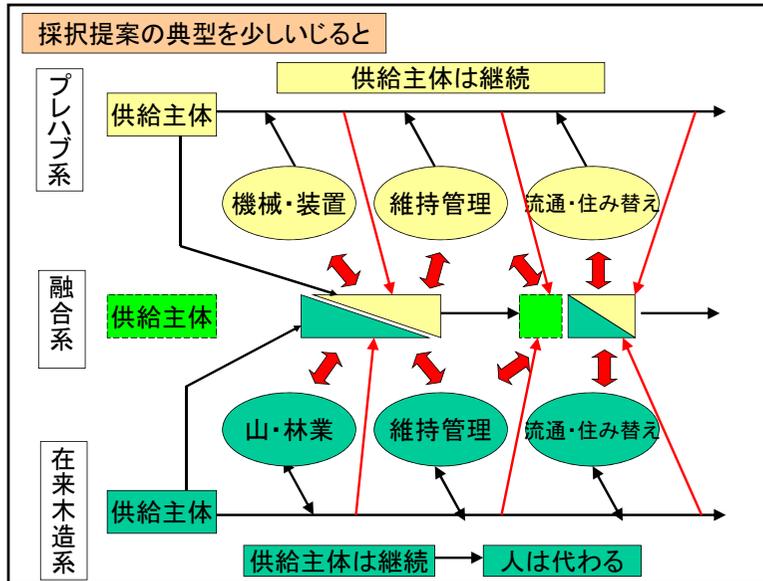
- ・地球環境保護
- ・人口減少
- ・フロー→ストック
- ・新築の激減
- ・リフォームの増加
- ・ノックのありか
- ・客は信用できるか
- ・住宅産業構成者の現状と変化
- ・仕切り直し・再編

・顕在化する
問題点
・解くべき課題
・求められる
新しいしくみ

住宅産業の新展開

- ・建築士が活躍する住宅産業
- ・居住者フレンドリーな住宅産業
- ・新築プレハブ+リフォーム在来木造
- ・新築在来+リフォームプレハブ
- ・万能インフィル産業
- ・これらが可能な住宅産業再編のすがた





研究内容

- 住宅市場の実態把握と長期展望
 - ⇒ 住宅市場の実態と将来概観
 - ⇒ 主体別にみた住宅産業・市場の実態
- 住宅産業再編を視野に入れた新展開
 - ⇒ 戸建住宅産業再編の将来イメージ
 - ⇒ 新展開モデルの可能性と現実性検討
 - ・ 枠組1:「新築プレハブ+在来木造リフォーム」
 - ・ 枠組2:「新築在来木造+プレハブリフォーム」
 - ・ 枠組3:「戸建住宅改修事業での新インフィル供給モデル」
～万能インフィルモデルを目指して～
 - ・ 枠組4:「居住者がアクセスしやすい住宅産業」
 - ・ 枠組5:「エリア・アーキテクト構想～建築士が活躍する住宅産業～」

30年後の住まいづくり社会を 構想するプロジェクト

簡単な活動説明

「30年後の住まいづくり構想研究会」活動内容

- ・ 30年後の住まいづくり社会の構想検討
- ・ 住宅産業の変化・融合・再編の予測
全国クローズドから地域クローズドシステムへの移行
住宅産業から複合産業への転換
- ・ 3つの住まいづくりの維持・展開モデルの実現性検討
モデル1:「プレハブ+在来木造」を含む「居住者がアクセスしやすい住宅産業」
モデル2:「エリア・アーキテクト構想～建築士が活躍する住宅産業～」
モデル3:「戸建住宅改修事業でのインフィル供給モデル」
- ・ 30年間のシナリオライティング