

住宅産業の取り組み紹介

2020.05.28

(一社)住宅生産団体連合会
副会長 ミサワホーム(株) 竹中宣雄



住宅生産団体連合会について

1. 設 立

平成4年6月(平成24年11月に一般社団化)

2. 設立目的

住宅の生産供給に係る課題の解決を図るために、構造・工法の枠を超えて会員団体間の調整、住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する調査・研究を行い、住宅産業の経済的・社会的・技術的向上と健全な発展を図り、もって国民の住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与すること。

3. 活動内容

- ① 住宅・住生活に関する様々な分野の調査研究
- ② 住宅政策に関する提言・施策要望
- ③ 国民への住宅・住生活関連情報の提供
- ④ 諸外国の住宅生産者団体との意見交換・情報交換
- ⑤ 災害復興支援 など

4. 会員団体

- | | |
|-------------------|--------------------|
| (一社)プレハブ建築協会 | (一社)全国中小建築工事業団体連合会 |
| (一社)日本ツーバイフォー建築協会 | (一財)住宅生産振興財団 |
| (一社)全国住宅産業協会 | (一社)日本木造住宅産業協会 |
| (一社)リビングアメニティ協会 | (一社)新都市ハウジング協会 |
| (一社)輸入住宅産業協会 | (一社)JBN・全国工務店協会 |



住生活産業ビジョン2018

国民の健康で豊かな住生活の持続的な維持発展に向け、住生活産業界が取り組むべき役割を明らかにすることを目的として「住生活産業ビジョンVer.2018」を作成・公表(2019年7月)

(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

- ① 短命・低品質な住宅の再生産からの脱却
- ② 既存住宅の性能・品質の向上
- ③ 良質な賃貸住宅の整備
- ④ 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の導入
- ⑤ 住宅の基本性能と生産性を向上させる技術開発
- ⑥ 地方公共団体と連携した魅力あるまちづくり、住まいづくり
- ⑦ 住宅生産者の技術の向上
- ⑧ 建築技術者の育成・就労環境の改善

(2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

- ① 様々な世代やライフスタイルに対応したまちづくり、住まいづくり
- ② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給
- ③ ライフステージ等の変化に対応可能な住宅整備やリフォーム関連技術の開発
- ④ 住宅ストックの流通・循環の促進
- ⑤ IoTやAI等を活用した高度な住生活サービスの提供

(3) 次世代の子供たちを育む住環境の整備

- ① 低廉良質な住宅供給
- ② 出産・子育てしやすい住宅・住環境の整備

(4) 優れた住宅生産技術等を活かす 国際展開

(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

① 短命・低品質な住宅の再生産からの脱却(1)

- 民間住宅投資が、短命・低品質な住宅の再生産に費やされることから脱却
- 長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備

《国の計画・目標》

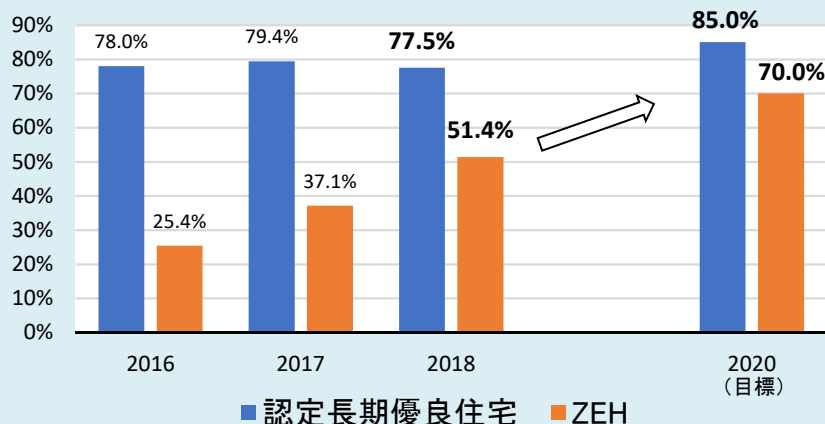
住生活基本計画(平成28年3月)

- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3%(2014年) → 20%(2025年)

パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略(令和元年6月)

- 新築の住宅・建築物について、2030年度までに平均でエネルギー消費量が正味でおおむねゼロ以下となる住宅・建築物(ZEH・ZEB)を実現。
- 新築住宅については、ライフサイクル全体でカーボン・マイナスとなる住宅を普及。
- 今世紀後半のできるだけ早期にストック平均のエネルギー消費量を正味でおおむねゼロ以下としていくために必要となる建材、機器等の革新的な技術開発や普及を促進

《プレハブ建築協会の目標》



新築戸建住宅における認定長期優良住宅の割合
77.5%(2018年) → 85%(2020年)

新築戸建住宅におけるZEHの割合
51.4%(2018年) → 70%(2020年)

出展: プレハブ建築協会 「住生活向上推進プラン」

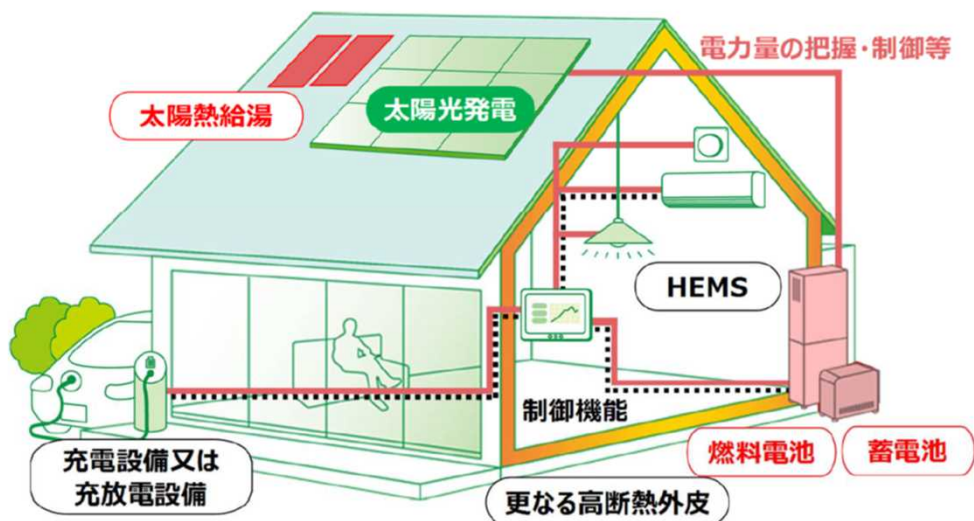
(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

① 短命・低品質な住宅の再生産からの脱却(2)

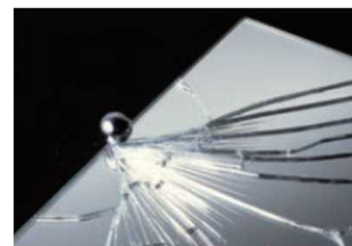
○ ZEH+Rを基本としたレジリエンス性の高い住宅整備やまちづくりの推進

○ …ZEH+で必要となるシステム (3要素のうち2要素以上を採用)

○ …レジリエンス強化に資するシステム (3要素のうち1要素以上を採用)



非常用コンセント



飛散防止ガラス



備蓄庫



玄関止水シート



避難情報提供をサポートする集会所と防災公園



防災トイレ



かまどベンチ



貯水システム



雨水貯蓄タンク



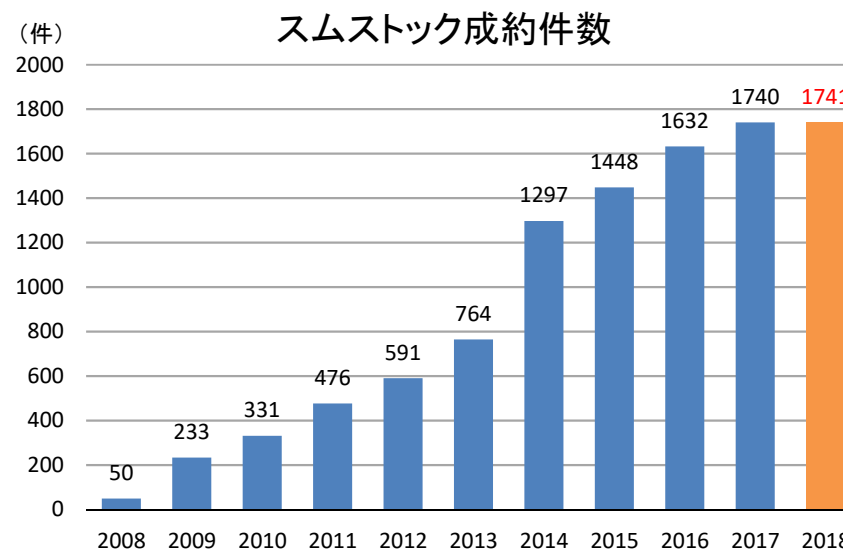
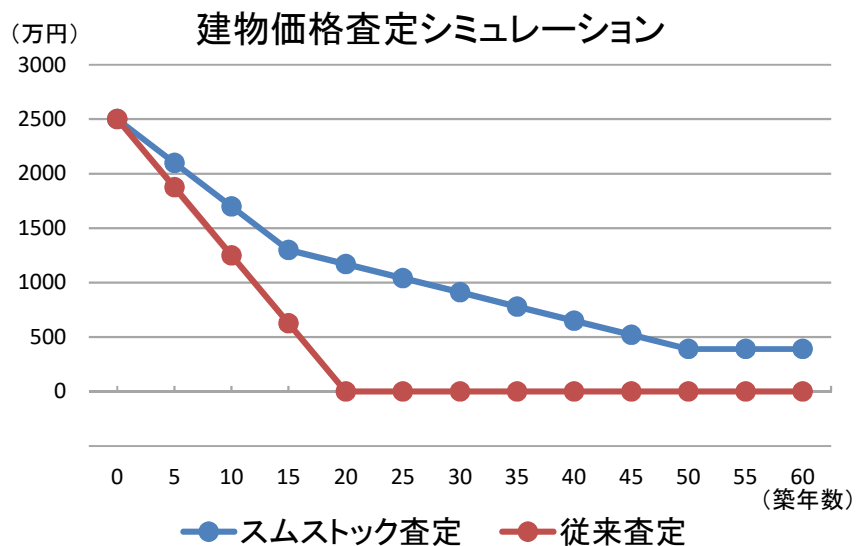
蓄電池

(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

④ 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の導入

《優良ストック住宅推進協議会》

- 住宅生産団体連合会の会員10社で設立
- 住宅の性能・品質や管理状態等を的確に反映した新しい査定方法(スムストック)
- 構造躯体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)とに分けた独自の査定
- 「安心R住宅」事業者団体登録(第1号)



(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

⑤ 住宅の基本性能と生産性を向上させる技術開発

○ BIMの導入、建築部資材の規格の標準化・共通化、工場生産比率の向上、IoT・AI・ロボット等の先進技術の活用、工事の平準化等による生産合理化



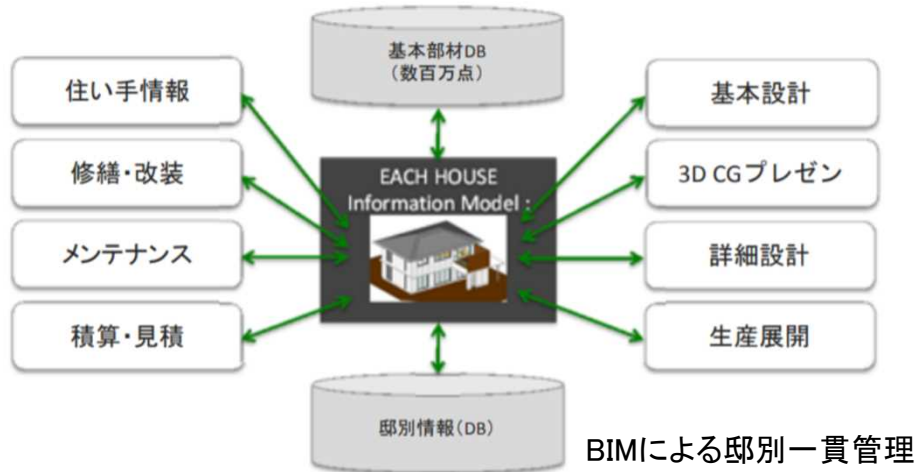
工場生産(ロボット溶接)



アシストスーツ



天井施工ロボット



BIMによる邸別一貫管理



床下点検ロボット

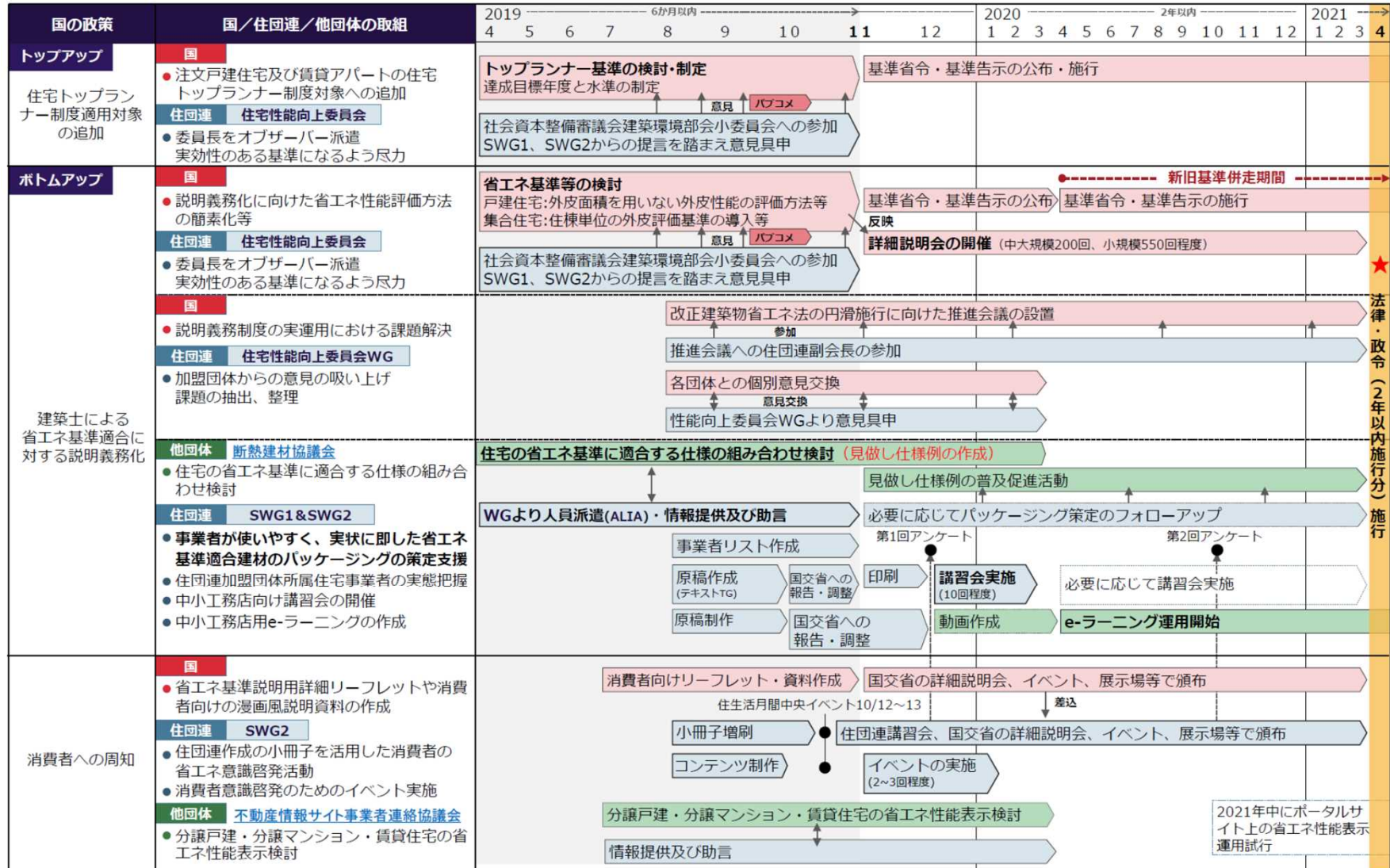


ドローンによる点検

(1)資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

⑦ 住宅生産者の技術の向上

○ 省エネ基準適合に向けたロードマップ(2019/10策定)

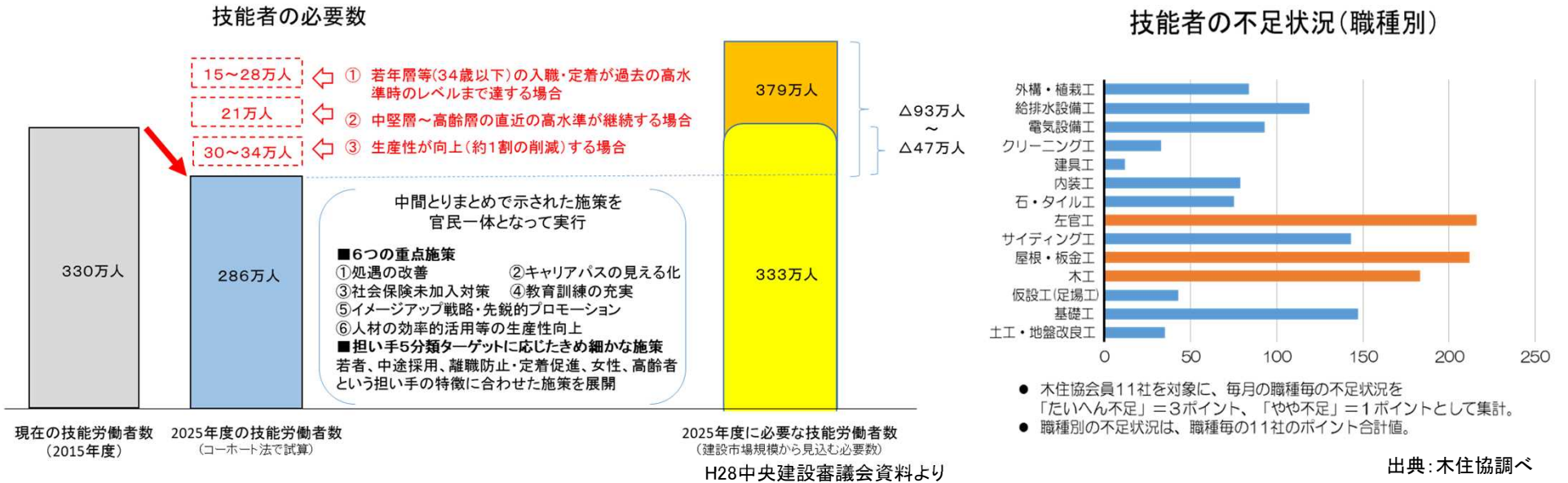


★ 住団連の目標：元請けとなる全ての住宅事業者が ①省エネ基準に関する知識力・技術力を身につける。
 ②省エネ基準への適合性を計算・評価出来るようになる。

(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

⑧ 建築技術者の育成・就労環境の改善

○ 建築技術者の育成、就労環境の改善、女性・高齢者・外国人の活用促進などによる建築技術者の確保



建築技術専門校の開設

技能実習生受入スキーム



海外からの技能実習生の受け入れ

(2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

① 様々な世代やライフスタイルに対応したまちづくり、住まいづくり

- 環境に配慮した快適で安全・安心なまちづくり・住まいづくり
- 自治体等と連携した郊外戸建団地再生や老朽団地建替への取り組み



郊外戸建団地再生(横浜)



老朽団地建替(江戸川アパートメント)



自治体等との連携

(2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給

- 高齢者が安全に、できるだけ長く自立して快適な生活を送れる住宅・生活環境の整備
- サービス付き高齢者向け住宅やグループホームなどの良質な高齢者向け住宅の整備
- 高齢期にも自宅で健康・安心・快適に暮らすための「早めのリフォーム」提案

「自立」から「介護」までのネットワーク(千葉県)



シニアの自立した生活を支援する賃貸住宅



警備会社による24時間365日対応の緊急通報システムを採用。
 □体調の急変時でも緊急ボタンを押せば警備会社のガードマンが駆けつけます。また、ライフリズム異常通知システムで暮らしの中での異変を設備の面からも見守ります。



高齢期の健康で快適な暮らしのための改修ガイドライン

POINT 1 温熱環境への配慮

①開口部など住宅の断熱性を高め、電灯設備を適切に設置
 ②断熱と断熱、トイレ、浴室などの温度差の減少
 ③住まい全体の断熱層ができるように開閉し易い工夫

(1Fプラン例)

● 暖房設備の設置
 ■ 暖冷房が断下、トイレにもよく開閉し易い工夫
 ■ 玄関スロープ等を設置 (POINT: 外出のしやすさの配慮)を参照
 ■ 開口部の断熱化 (内窓・高断熱サッシ等)

改修後の効果

- 運動機能の維持と健康で自立した期間を延ばします。
- 血圧低減効果やヒートショック・熱中症を予防します。
- 室温調節が難しくなった場合でも適切な環境を確保します。
- 断熱性や設備効率の向上により光熱費を低減します。

POINT 2 外出のしやすさへの配慮 玄関スロープ設置例

外出がスムーズにならないよう緩やかな階段やスロープなどに改修し、外出しやすく、おさまる場所がやすくなる。
※上記の「玄関スロープ」等を参照。

POINT 3 トイレ・浴室の利用のしやすさへの配慮
 床面とトイレの高低差で足元の滑り対策や安全な浴室で、快適な入浴を楽しむ。

POINT 4 日常生活空間の合理化への配慮
 折戻は階段とリビングなどをワンフロアに、コンパクト空間にすることで安心・快適・便利に。

POINT 5 主要動線上のバリアフリーへの配慮
 日常生活でもよく使う空間上の段差をなくして転倒を防止し、いつでも安全に。

POINT 6 設備の導入・更新への配慮
 最新の設備を導入することで、便利で安全・清潔、しかもランニングコストも低減。

POINT 7 光・音・匂い・湿度などの配慮
 五感が衰えても、長時間にわたって快適に過ごせる室内に。

POINT 8 余った部屋の活用への配慮
 子ども部屋や和室を趣味室などにすることで、楽しく充実した日常生活を。



(2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

⑤ IoTやAI等を活用した高度な住生活サービスの提供

- IoTやAI等の先進技術の活用、他産業界との連携による多様で高度な住生活サービスの開発・提供
- 高度な住生活サービスを簡易に享受できる住宅の技術基準や仕様等の研究・開発及び標準化(関係業界との共同研究・開発)



非接触型センサーを用いた
在宅時緊急疾患早期対応ネットワーク



「HED-Net」のサービスイメージ

(3) 次世代の子供たちを育む住環境の整備

② 出産・子育てしやすい住宅・住環境の整備

○ 乳幼児・児童の安全配慮、出産・子育てに適した良質な住宅や部品の開発・供給

○ 保育園・幼稚園などの子育て施設の整備



子育てに
配慮した住宅

安全・安心な部品・設備等



ハウスメーカーが手掛
ける保育園・幼稚園

(4) 優れた住宅生産技術等を活かす国際展開

○ 我が国の住生活産業が有する優れた住宅生産技術や省エネ技術等を国際的に展開し、諸外国が抱える諸問題の解決や住生活の向上に貢献

(2020年3月段階 住団連調べ)



■ 国に期待される取組み

1. 政策資源(税・補助・金融・規制)を良質な住宅ストックの整備促進に重点化
2. 良質な住宅に係る諸制度を長期優良住宅を軸に整理・一元化
3. ストック型社会に相応しい住宅税制の構築
 - a. 多岐多重課税の解消・簡明化
 - b. 良質な住宅整備を阻害する住宅取得時における重い税負担の軽減
 - c. 流通課税の軽減
4. 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の確立・普及
5. 空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進
6. 建築技術者の育成支援
7. 民間事業者の自由な発想による活動(住生活サービスの開発、生産性向上の取組み等)に対する支援
8. 少子化打破に向けた様々な分野に係る政策の総動員
 - a. 出産・子育て期の世帯に対する住宅確保支援
 - b. 同居・近居、三世代住宅整備の促進

住団連ビジョン

- 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成
- 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現
- 次世代の子供たちを育む住環境の整備

実現のために

優良住宅ストック社会の構築

(建替え、リフォーム、メンテナンス及び流通の循環システム)

良質な住宅ストックが資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代もの健康で豊かな住生活を支える優良住宅ストック社会を実現するため、短命で低品質な住宅の再生産を抑制し、自然災害リスクが少ないなどの適正な立地における良質な住宅ストックの整備と適切な維持管理を促進し、市場を通じた円滑な循環システムを構築すべき。

