



住生活基本計画・国の住宅市場方針を読み解く③

住生活基本計画概要解説の最後の一本です。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

目標1 新たな日常、DXの推進等
目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まい
目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標6 住宅循環システムの構築等
目標7 空き家の管理・除却・利活用
目標8 住生活産業の発展

▼住生活基本計画の概要解説について

日合商解説vol.26において①「社会環境の変化」の視点

日合商解説vol.27において②「居住者・コミュニティ」の視点

日合商解説vol.28において③「住宅ストック・産業」の視点

今回のvol.28で住生活基本計画の概要解説は最後になります。

▼今後の注目ポイント

国の方針として「骨太の方針」が2021年6月に取りまとめられます。

この中で「環境」についての言及があり、省エネ基準義務化の件や住宅ストックに対しての施策の新たな数値目標等も出てくるのではないかと期待されています。更に、年末にかけてCOP26が控えており、世界中の気候変動対策の詳細が発表されていきます。日本の予算編成・法改正・法規制にも大きな影響を与えますので、この際の内容を読み解いていくと来年以降の施策の先回りを行うことが出来るかもしれません。

▼「住宅ストック・産業」の視点について

今回のテーマは、業界に最も近しい視点で記載がされています。だからこそ、前回までの住生活基本計画の概要解説よりも内容が濃くなっています。俯瞰的にでも今後の「住生活産業」の方針を捉えることで、企業毎に何を優先していくかを決める指標が見えてきます。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

目標6 ①

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

解説

国が推奨したい「安心R住宅、長期優良住宅、ZEH」というキーワードは一般ユーザーには浸透していないのが課題です。言葉にとらわれず、根本たる既存住宅流通の活性化の為に地場事業社がどういった展開を行うかの計画がポイントです。業界が一丸となって取り組んでいくことが求められているのかもしれません。

(2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

(成果指標)

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円（H30）→14兆円（R12）
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15%（R1）→50%（R12）

解説

建築物の長寿命化は業界全体の命題ですので、これまで同様継続ですが成果指標部分は今後、目標と共に変わってくる可能性があります。住宅性能に関する表示も今後光熱費による表示が出ておりますので、ユーザー目線がますます強くなる傾向にあります。リフォーム市場規模は微増予測ですが、競合や参入も多くなるので、業界の売上編成には大きく変化が起こる可能性があります。

目標6 ②

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(3)世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
 - ・長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充
 - ・ライフサイクルでCO2排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進
 - ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

(成果指標)

- ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率

（平成25年度比）※ 3%（H30）→18%（R12）

※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャスティングの考え方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等に関するロードマップを策定

※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を追加

- ・認定長期優良住宅のストック数 113万戸（R1）→約250万戸（R12）

解説

ZEHストックの為に以前から言っていた「エネルギーリフォーム」が出てきます。カーボンニュートラルに向けて出されている温室効果ガス2030年46%減目標には、とても足りないので、急務の課題となります。このエネルギーリフォームの必要性をどうやって市場に伝えられるかが論点となりそうです。

既存住宅のエネルギー消費量を大きく削減に向けて動くには「何等かの施策」が必要そうです。ストックに対しての、市場整備・支援に関してはテコ入れがあるでしょう。また既存の大半を占める賃貸市場についても同様です。目標値も、大きく変わってくる可能性があります。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_column

目標 7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

解説

ビジネスチャンスと言って良い分野です。国の進め方は、空き家になってからの対応がほとんどなので、空き家になる前の対策は地場事業社の独壇場で、大手も介入しづらい分野です。情報をいかに入手することが出来るチャンネルづくりが出来るかマーケティングが重要なポイントです。

(2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

(成果指標)

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件 (H27.5～R2.3) → 20万物件 (R3～12)

解説

「生産緑地制度は8割が継続」ということで、土地にかかる市場施策のうち、残るは令和3年4月28日公布されました「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)になります。こちらは公布後、2年以内に施行されるので、宅地が国庫に帰属し、大幅なまちづくり改訂が行われることが期待されます。空き家になる前の不動産情報を集めるのと同様に、土地が欲しい人の情報も集められるマーケティングが有望そうです。

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。
地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

解説

国の進め方では大工技能士等の施工部分の強化が必要とされていますが、元請事業社がその仕事を継続する為には工事力と共に「資産活用のコーディネーター」マネジメントが出来る人材の育成が必須です。流通事業社の皆さまは施工力だけでなく、取引先事業社に元請事業社としてやっていけるようサポートがポイントです。

(2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や 海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、
住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーヤドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上
- 官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

解説

海外展開しやすい環境整備は以前からも進んでいたので事業社側の問題だけなのですが、ロボットを活用した施工・省施工等は大手の方が先に入っています。ただし、これをやる前にDX推進の為の基本的な社内改革をしっかりとしておくことをお勧め致します。良いDX導入は、社内改革や向かうビジョンが明確で何の為のDX導入かを社員全員が理解できている状態です。逆に悪いDXは、トップダウンで新たなツールを導入し、きちんと活用がなされていない状態です。取り組み方を先に整理することがポイントです。

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

基本的な考え方

- 大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在。
- このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。
- 具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

・都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

・郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるのに厳に限定する。

基本的な考え方は、住生活基本計画の概要のはじめにも記載されていた通り。現在の状況に対する早急な解決対応が求められています。これまでとの大きな違いは、技術革新が進んできた、AIやソフト・システムを利用したDX推進です。

これらは日本国全体のどこの地域にも言えることですが、各地域は個別に解決しなければならない内容があります。木密地域の解消や、災害リスクの高い地域は対策が急務です。新たなまちづくりが進むところでは、他地域の受け入れまで考えなければなりません。

情報を精査して、新たなビジネスを創出し、地域社会でしっかりと存在感を出し、ユーザーに価値を提供していくことがポイントです。

解説

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_column

住生活基本計画 状況課題から方針と対策事項のまとめ

状況 課題	方針の要約	対策事項（案）
世帯 状況	生活保護世帯・住宅扶助世帯に対してのセーフティネットは今までと同様に継続して展開。	対ユーザーに対しては世帯年収によって対策方法をそれぞれ構築することが消費者事業には求められるので、その情報を取引先工務店に開示して導くことが重要です。特にマーケットでは築年数が経った賃貸物件の改修工事や建替えの提案等が増えてくるタイミングです。 所得減少により賃貸物件への住み替えもあることを念頭において対策がポイントです。
気候 変動 脱炭素 社会	国際社会で日本の取組が課題視されているので、優先順位は高め。今後のエネルギー基本計画と照らし合わせて目標数値は変わることを明言。	社内向けにはSDGsの目標・指標に則り企業活動を行うことが最低限のラインとなります。流通事業では特に「配送部分」は炭素税（渋滞税等）の対策が必要になるかもしれません。商品を取り扱う上ではサプライチェーン上の どの会社もSDGsに対応していないと企業評価に関わるので対策が必須です。
住宅ス トック	空き家の増加と既存住宅流通の停滞が課題。 <u>ZEHス</u> <u>トック</u> についても言及。新耐震以降のストックへの展開。	既存住宅の性能に関しては、前項の気候変動対策・温室効果ガス削減目標の件とも相まって早期の対策が求められてくる可能性が高いです。エネルギーリフォーム・ZEHストックというキーワードが出ていますので、 一番重要な対策はエンドユーザーに対して「ZEHの必要性」をどう伝えられるか です。
多様な 働き方 新しい 住まい 方	複数拠点居住やコンパクトタウン化に向けた施策言及。この状況を契機として、市場整備の方を進める展開。	大きな話に思える「多様な働き方・新しい住まい方」ですが、切り取ってみると、 住宅内部のテレワーク推進 がポイントなので、大手同様に住宅プランに書斎・ワークスペースの提案が 最低限必須 になります。その上で何で差別化を図るという点は「仕上げによるデザイン提案」という所が最初の入口かもしれません。これらは賃貸物件にも搭載を進めていくことが必要になってくるかもしれません。
新技術 DX	具体的な方針ではなく、状況のみが記載。DX推進は各企業が各々推進していく。	社内でDX推進をしようとして、陥りがちのが、社内の業務改革をしっかりと決めずにコンテンツを導入してしまうところにあります。国でさえもDX推進に難航しています。 大手でさえ標準化に向かうのに5年かけるので、計画的なDX推進が必要です。 またDXの意味合いから社内でちゃんと共通認識を取れるかどうかもポイントになります。
災害と 住まい	レジリエンス住宅というキーワードと共に、「災害後も継続して居住できる」という文言がポイントに。命が守られるだけでなく、そこで暮らし続けられることが必要。	この方針は、暗に「大きな災害が起きてしまった場合、インフラ復旧にかかるまでの対策を地場で進めるように」と促しています。21世紀なんだから、復旧にかかる時間は早くなるだろうと憶測をたてても、その通りにならない可能性があります。新築・既築・公共建築問わず、すべての建築において 今までの概念とは異なる全く新しいレジリエンス の考え方が必要になってきます。ポイントをおさえておきましょう。