

日本の木で、日本の技で、日本の家

工務店による工務店のための全国組織 JBN

1-1

地域工務店の仕事は新築工事から ストックビジネス+大型木造建築へ

～JBNの役割～

2015年2月

一般社団法人 全国工務店協会・JBN

会長 青木 宏之

全国工務店協会
JBN
Japan Builders Network

一般社団法人 全国工務店協会・JBN

一般社団法人全国工務店協会・JBN 設立趣旨 1-2

一般社団法人全国工務店協会・JBNについて

■一般社団法人全国工務店協会・JBN(Japan Builders Network)は、全国最大の工務店組織で2014年12月現在約2,700社以上の会員工務店から組織。

■JBNの会員工務店を支援する目的で設立された法人が、一般社団法人全国工務店協会・JBNで、関係省庁や研究機関等と密接に連携をとりながら運営。

■会長以下理事等は全て工務店会員が担当しており、工務店が運営する工務店のための組織。

概要

法人名：一般社団法人全国工務店協会・JBN

所在地：東京都中央区八丁堀3-4-10 京橋北見ビル東館6階 TEL:03-5540-6678/FAX:03-5540-6679

会長：青木宏之(株)青木工務店 取締役会長)

会員種別：正会員(工務店)、準会員(設計事務所、宅建事業者)協力会員(関連事業者)

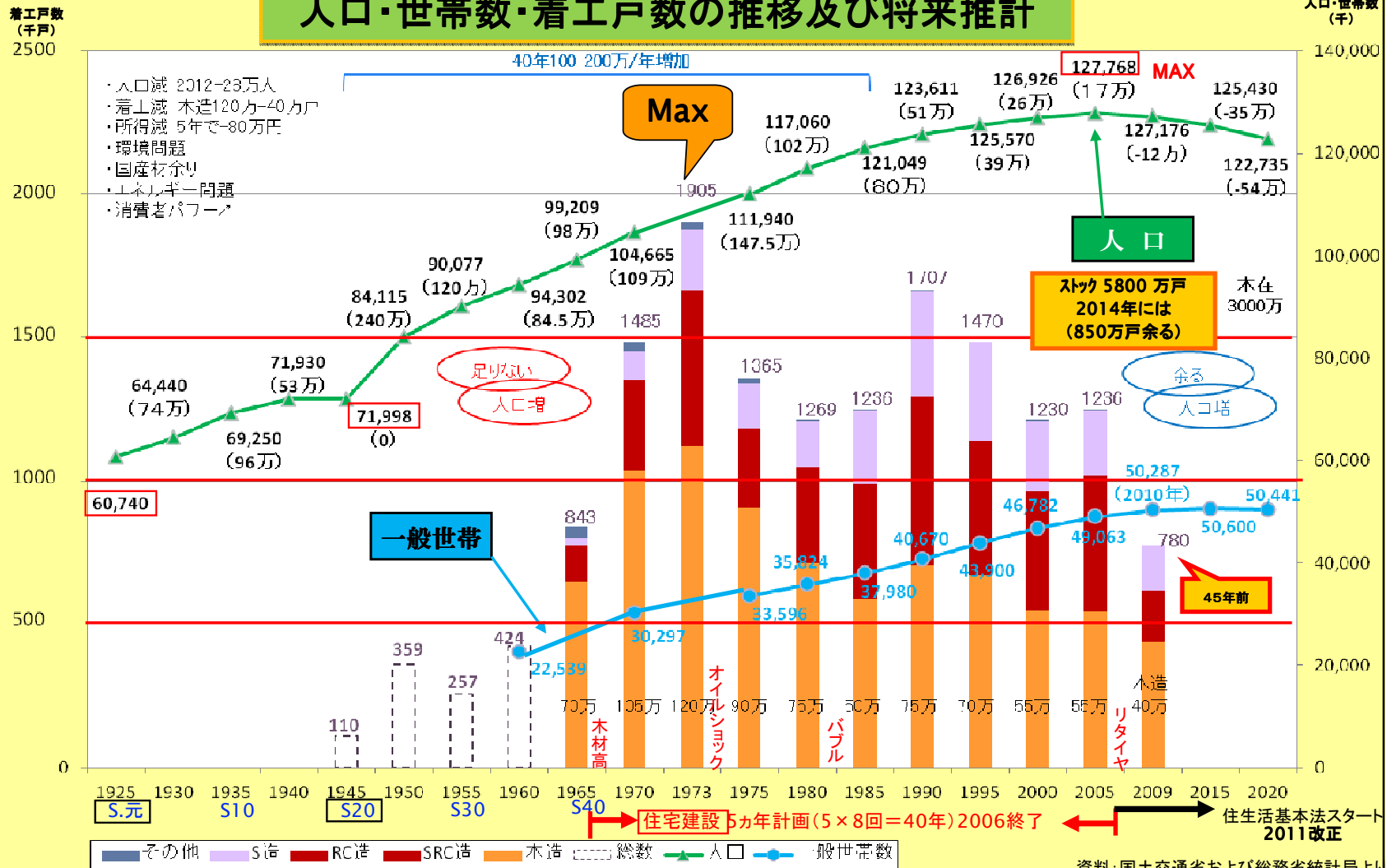
※JBN会員に入会するには、JBN連携団体の会員であることが原則条件

※2008年長期優良住宅建設支援の為設立

社会情勢の変化

2-1

人口・世帯数・着工戸数の推移及び将来推計



住生活基本法とは <2006年制定> → 2011年改正案

2-2

さらに3.11で大巾変更 原子力×

住生活基本法・住生活基本計画 → 着工の大幅減/所得環境の変化/環境対策

改正 既存住宅の流通,リフォーム,CO₂削減,耐震化,リフォーム保険,性能表示,長期優良住宅,街並み景観,住み替え,住宅ストックのミスマッチ解消,地域産木材の活用,低炭素化,省エネ基準達成率,マンション対策,中小工務店対策

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

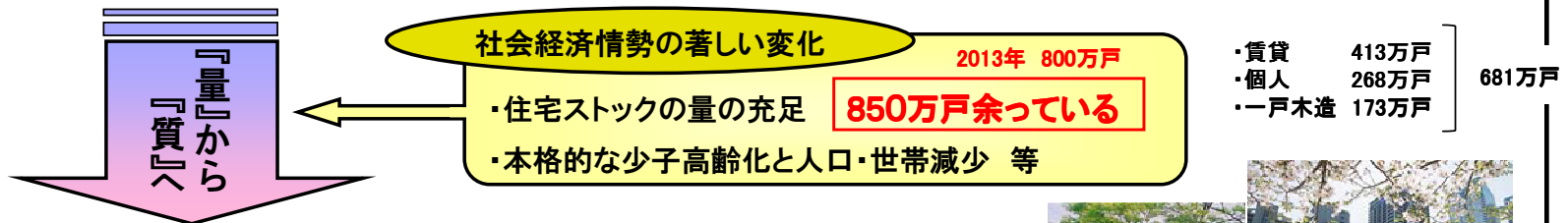
背景

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

1966

2006

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



新たな住宅政策への転換 ⇒ <政策変更>

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- ◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- ◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- ◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築



長期優良住宅の普及の促進に関する法律

新築

既存

(2009年6月4日 施行)

(国、地方公共団体及び事業者の努力義務)

第3条 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置

置その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(JBN)補助金・金利・税制優遇

2 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及の促進に関し、国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。

(JBN)いえかるて・住いの管理手帳

3 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及を促進するために必要な人材の養成及び資質の向上に努めなければならない。

(JBN)長期優良型式・耐震・省エネ・バリアフリー講習・大工・監督

4 国は、長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術を含め、長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及に努めなければならない。

(JBN)手刻み型式

【中略】

外国に気を使った表現

第4条

国益 JBNは100% 十分育った

3 国土交通大臣は、基本方針を定めるに当たっては、国産材（国内で生産された木材をいう。以下同じ。）の適切な利用が確保されることにより我が国における森林の適正な整備及び保全が図られ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に資することにかんがみ、国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及が図られるよう配慮するものとする。

国産材ポイント

② 中古住宅・リフォームトータルプラン(案)の概要

(平成20年、5760億/5000万世帯)

2-4

目指すべき住宅市場の姿	新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換する	2020年(平成32年)までに(新ビジネスモデル) 現在の約6倍の市場規模を倍増(20兆円)
意義	<ul style="list-style-type: none"> ○中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択幅を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に ○高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現 ○適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現 ○断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギー化と中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現 ○5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現 	<p>3000の新築戸数 ↓ 60% / 1000万戸以上</p> <p>→ 不動産市場の60% / 1000万戸以上</p> <p>→ 長期優良住宅</p> <p>→ 地球温暖化</p>
取組	消費者、生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する。	

1 中古住宅流通を促す市場の環境整備	2 リフォーム市場の環境整備
<p>(1)中古住宅に関する情報提供の充実(インターネット等を活用した物件・価格情報の提供)</p> <p>(2)中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ①宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供 ②中古住宅流通を契機としたリフォームの促進 <p>(3)中古住宅の品質の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ①インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定) (重要) → 自主(正善) 第三者(正悪) ②住宅の性能評価・表示の充実・普及促進 [H32年度までに性能評価住宅の流通割合20%] ・住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等(新築についてH24年度中に具体化) ③住宅履歴情報の蓄積・活用 いそもりかきま → 30年 <p>(4)定期借家制度の普及(地方公共団体との連携等による普及・啓発)</p> <p>(5)中古住宅の売買におけるトラブルの解決 → リフォーム保険</p> <ul style="list-style-type: none"> ①売買瑕疵保険の充実・普及促進 [H32年度までに保険加入率20%] ②紛争処理体制の整備 <p>(6)住宅の品質に応じた価格形成の促進 ・家リバーシブル</p>	<p>(1)リフォームに関する情報の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ①リフォーム工事費用等に関する情報の提供 ②リフォーム事業者に関する情報の提供 ③リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知 ④リフォームによる効果・メリットの周知 <p>(2)リフォーム工事におけるトラブルの解決</p> <ul style="list-style-type: none"> ①リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進 (義務化で済ませる) 5年 → 10年へ [H32年度までに構造・防水部分のリフォーム工事について保険加入率30%] ②消費者支援制度の活用促進(住まいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等) ③紛争処理体制の整備 → リフォーム保険 ④悪質リフォーム対策 → リフォーム保険登録業者で

3 既存住宅ストックの質の向上の促進	<p>(1)既存住宅ストックのリフォームに対する支援</p> <p>支援措置について新築中心から既存住宅ストックの質の向上に重点</p> <ul style="list-style-type: none"> ①既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援 (重要) ②中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援 ・中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資するローンの普及、買取再販に係る負担軽減 ③リフォームローンの充実(リフォームによる質の向上の担保評価への反映等の働きかけ) → 20%ローブ、金利も清算期間 → 早期優良住宅リフォームで プレート365 <p>(2)長期優良住宅の普及促進 - point</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅を長期優良住宅として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等の整備 [H25年度までに整備] 認定種別 	<p>(3)マンション等の適切な維持管理・再生の促進</p> <p>(4)リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進</p> <p>(5)ライフサイクルに応じた住み替えの促進(定期借家を活用した持ち家の賃貸化)</p>
--------------------	---	--

4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化	<p>(1)宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション、リフォーム等に関する講習会の実施やこれらの事業者との連携強化を通じて宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上 <p>(3)リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進</p> <p>(4)中古住宅・リフォームに関する技術開発等</p> <ul style="list-style-type: none"> ①検査技術(非破壊検査)の開発 ②住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発 ③共同住宅の再生、延命化のための技術開発 ④インフィルリフォーム技術の開発 	<p>(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上 → 中小建設業者のリフォームに力を入れる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工の知識・技術に関する講習等の実施、標準的な施工基準の普及 ・中小建設事業者等の連携によるグループ化・ネットワーク化の促進 (JBN) <p>(JBNの50%以上は宅建業登録)</p>
-----------------------	--	---

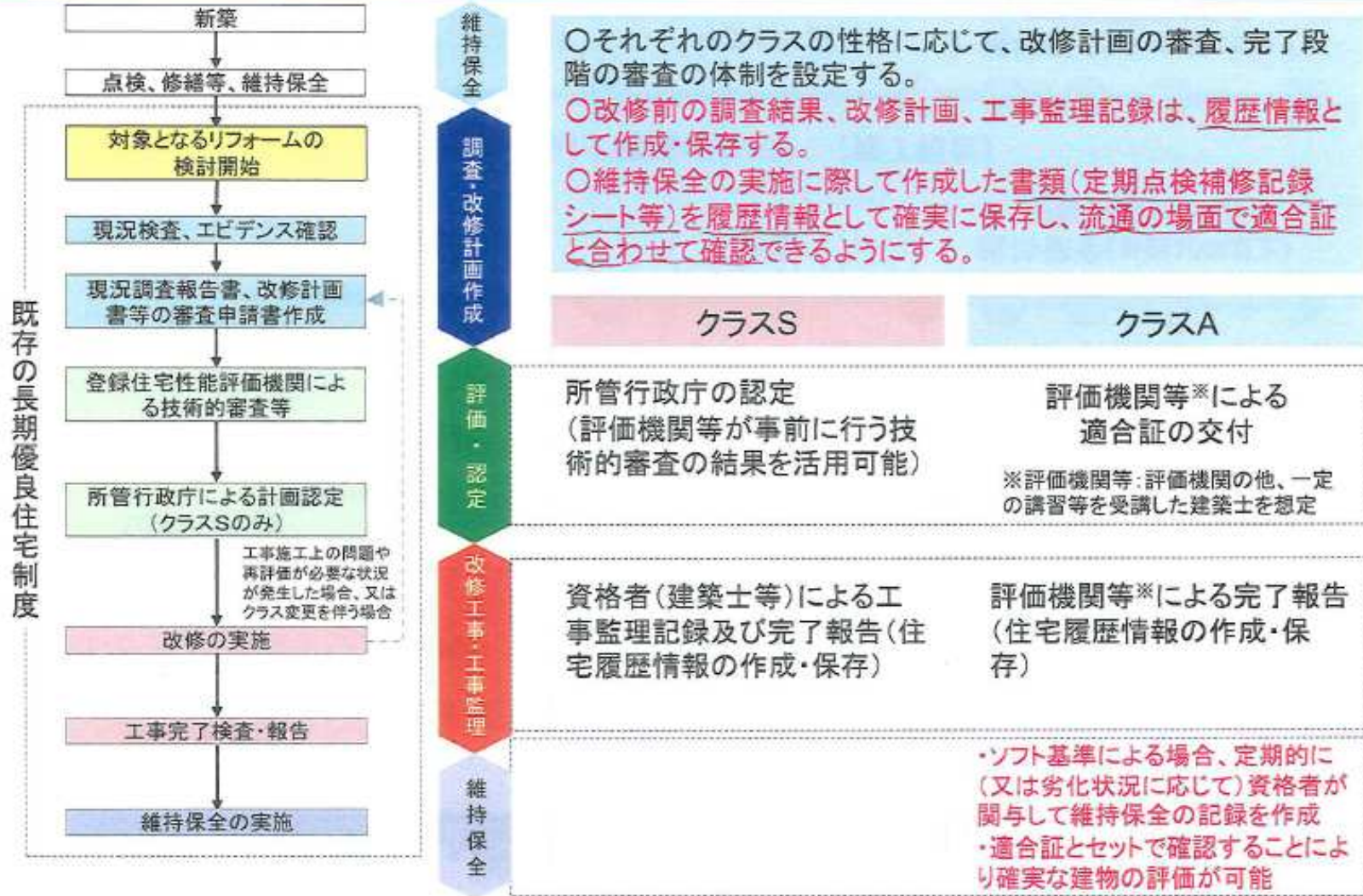
5 住環境・街並みの整備	<p>(1)市街地の安全性の確保</p> <p>(2)良好な住環境・街並みの整備</p>
--------------	--

長期優良住宅の認定基準(概要)

2-5

性能項目等	概要
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <ul style="list-style-type: none">・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期限が少なくとも100年程度となる措置。
耐震対策	<p>○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <ul style="list-style-type: none">・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。
維持管理・更新の容易性	<p>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none">・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること。
省エネルギー性	<p>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none">・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。

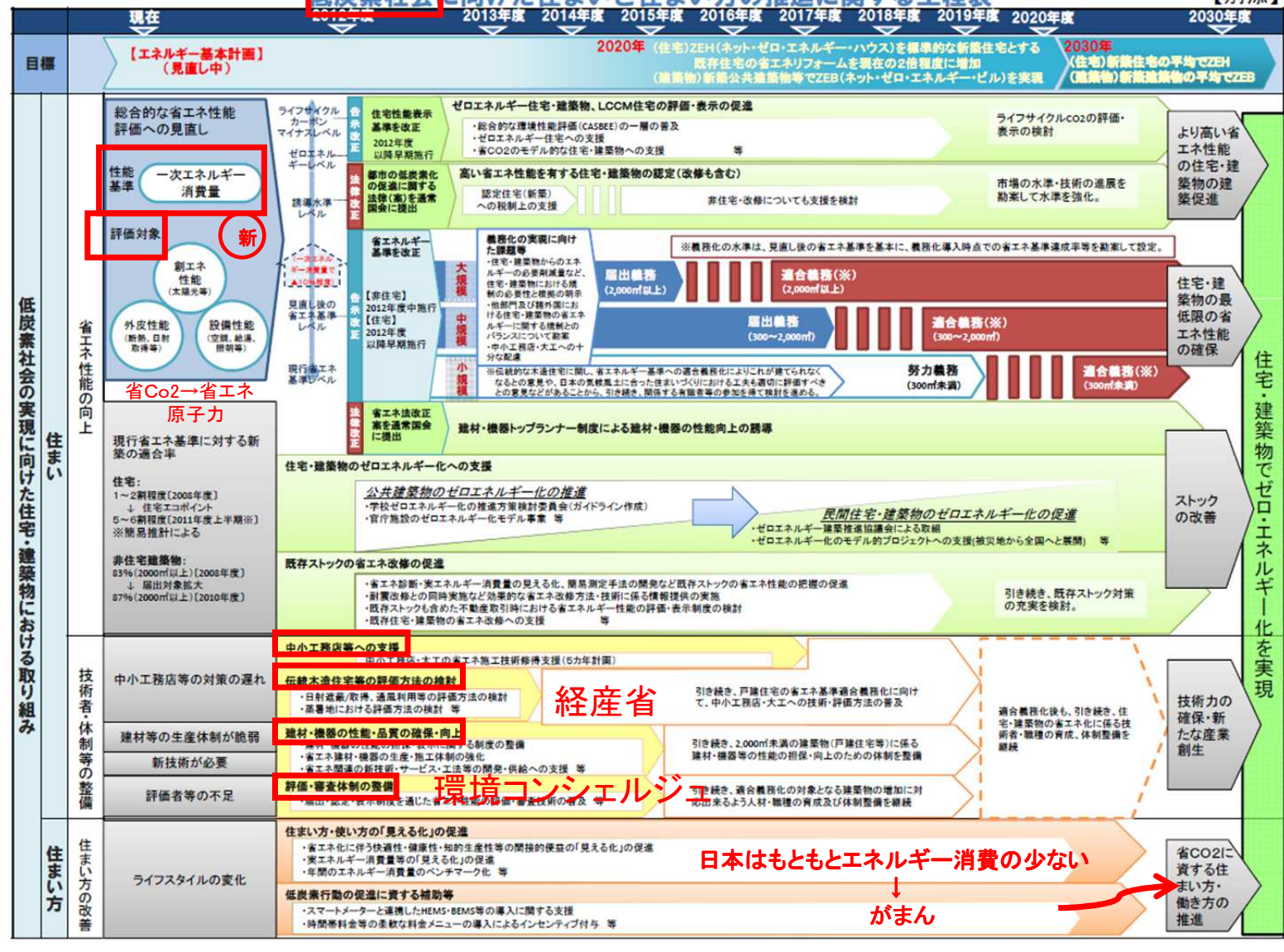
評価について（全体フロー）（案）



スタートと異なった方向へ

低炭素社会に向けた住まいと住まい方の推進に関する工程表

【別添】

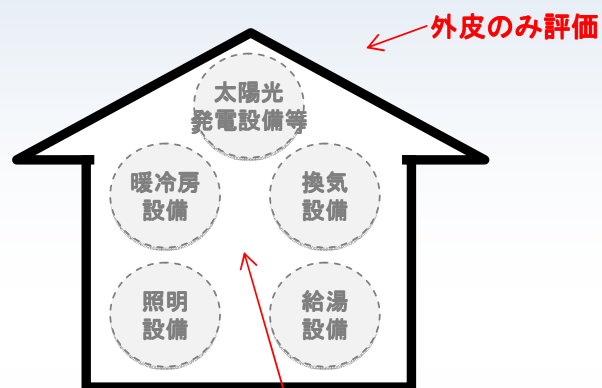


《参考》住宅・建築物の省エネ基準見直しの概要

《新築住宅の省エネ性能の評価方法の見直し》

現行の省エネ基準

- 現在の住宅の省エネ性能の評価は住宅の外皮の断熱性能のみを評価。

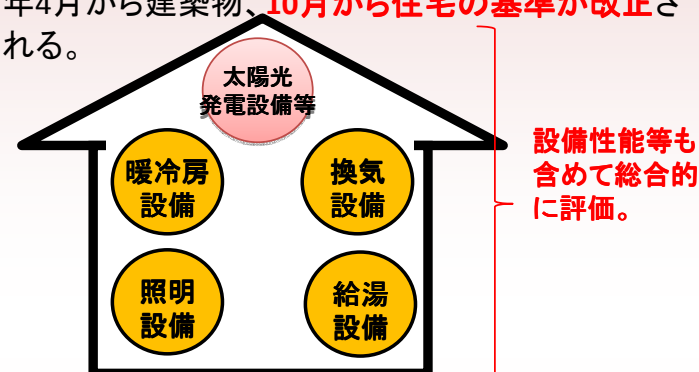


【課題】

- ・消費者にとってメリットが分かりにくい。
- ・住宅の全エネルギー消費量の約30%を占める給湯や照明などの設備による省エネ努力が評価されていない。
- ・太陽光発電や太陽熱利用によるエネルギー創出の努力が評価されていない。

見直し後の省エネ基準

- 一次エネルギー消費量を指標として、断熱性能に加え、設備性能や再生可能エネルギー利用量を総合的に評価する方法に見直しを実施し、平成25年4月から建築物、10月から住宅の基準が改正される。



＜一次エネルギー消費量の計算方法＞

暖冷房エネルギー消費量

+

給湯エネルギー消費量

+

照明エネルギー消費量

+

換気エネルギー消費量

+

家電等エネルギー消費量

-

太陽光発電による
再生可能エネルギー導入量等

||

設計一次エネルギー消費量

≤

基準値

【判断基準】
設計一次エネルギー消費量が基準値を下回っていること

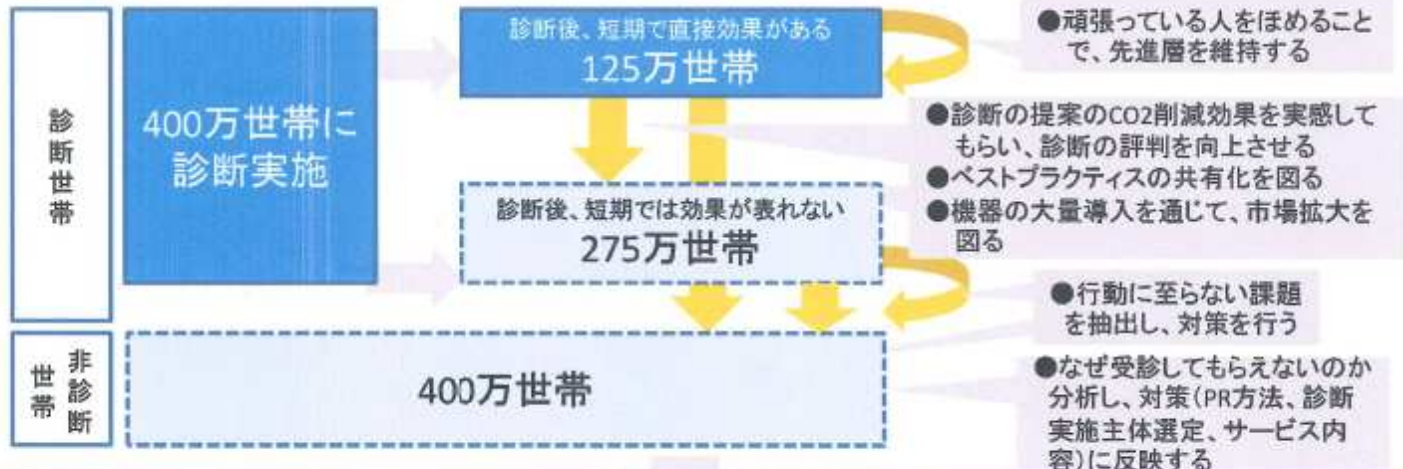
2-1. 家庭エコ診断の診断数目標 (営業に使える)(環境省)

- 家庭エコ診断の目に見える成果のひとつとして、家庭のCO2大幅削減につながる環境機器の導入が挙げられる。
- 太陽光発電や次世代自動車等の環境機器が2020年あたりでイノベーター+アーリーアダプタ相当(16%、800万世帯)が全数導入している程度に普及していることが望まれる。
- 家庭エコ診断を通じた直接・間接的な効果により、800万世帯の環境機器導入に影響を及ぼすことをめざし、半数の400万世帯の診断を2020年までに実施することを診断数目標とする。

診断数目標 2020年までに400万世帯を診断

過去の診断実績から、受診者に対する対策実施率20~30%と想定

125万世帯が診断の直接効果により行動を実践



診断を通じて直接・間接的に800万人に影響を及ぼす

⑥ 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に関する取組

公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律

【平成22年10月1日施行】

- 国は、自ら率先してその整備する公共建築物における木材の利用に努力
- 国は、木材の適切な供給の確保のために必要な措置を講ずるよう努力
- 農林水産大臣及び国土交通大臣は、国が整備する公共建築物における木材の利用の目標等を内容とする基本方針を策定
- 各省各庁の長が公共建築物における木材の利用の促進のための計画を策定
- 都道府県知事及び市町村は、それぞれ、当該都道府県及び市町村が整備する公共建築物における木材の利用の目標等を内容とする方針を定めることができる 等

林野庁策定中

公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針

【平成22年10月4日告示】
農林水産大臣,国土交通大臣告示

【平成23年5月10日策定】

国土交通省公共建築物における
木材の利用の促進のための計画

国土交通省公共建築物
木材利用促進連絡会議

【平成23年3月9日第1回開催】

木造計画・設計基準

積極的周知

地方公共団体等

○ 官庁施設における木材の利用(平成23年度)

【木造化】

・ 横浜植物防疫所つくば園場等

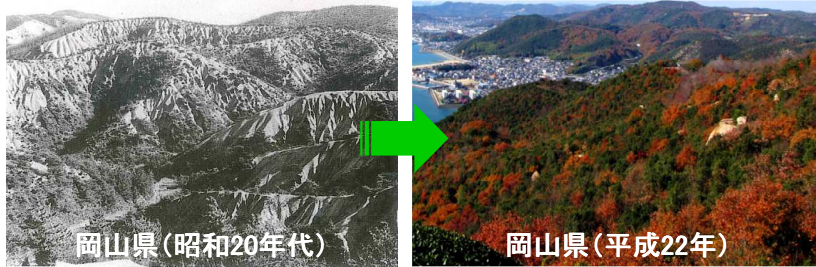
【内装等の木質化】

・ 京都地方合同庁舎等

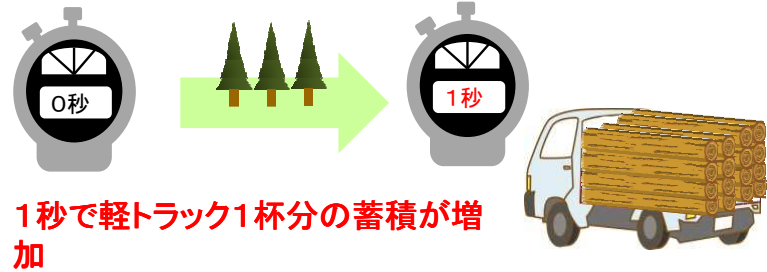
森林資源大国ニッポン

- 我が国は国土の7割を森林が占めており、戦後造成された約1,000万haの人工林が本格的な利用期を迎えている。
- その蓄積は昭和50年代の2倍以上の約49億^m。成長を続ける森林は天然資源が乏しい我が国にとって貴重な資源。また、地域活性化を実現するための重要な戦略資源。

荒廃した国土から、豊かな森林へ



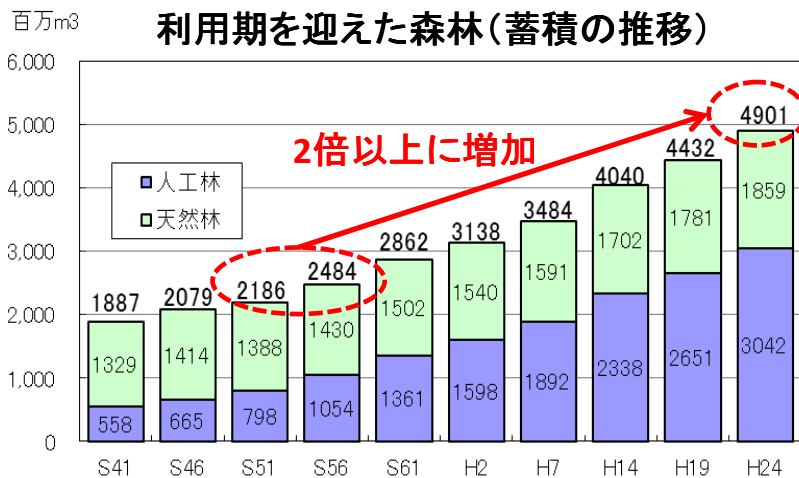
秒単位で増えている森林資源



※軽トラック荷台(幅1.4m×奥行き1.8m)に高さ1.2mの荷物を積んだ場合



※在来工法住宅(120^m)の標準的な木材使用量を24^mとした場合

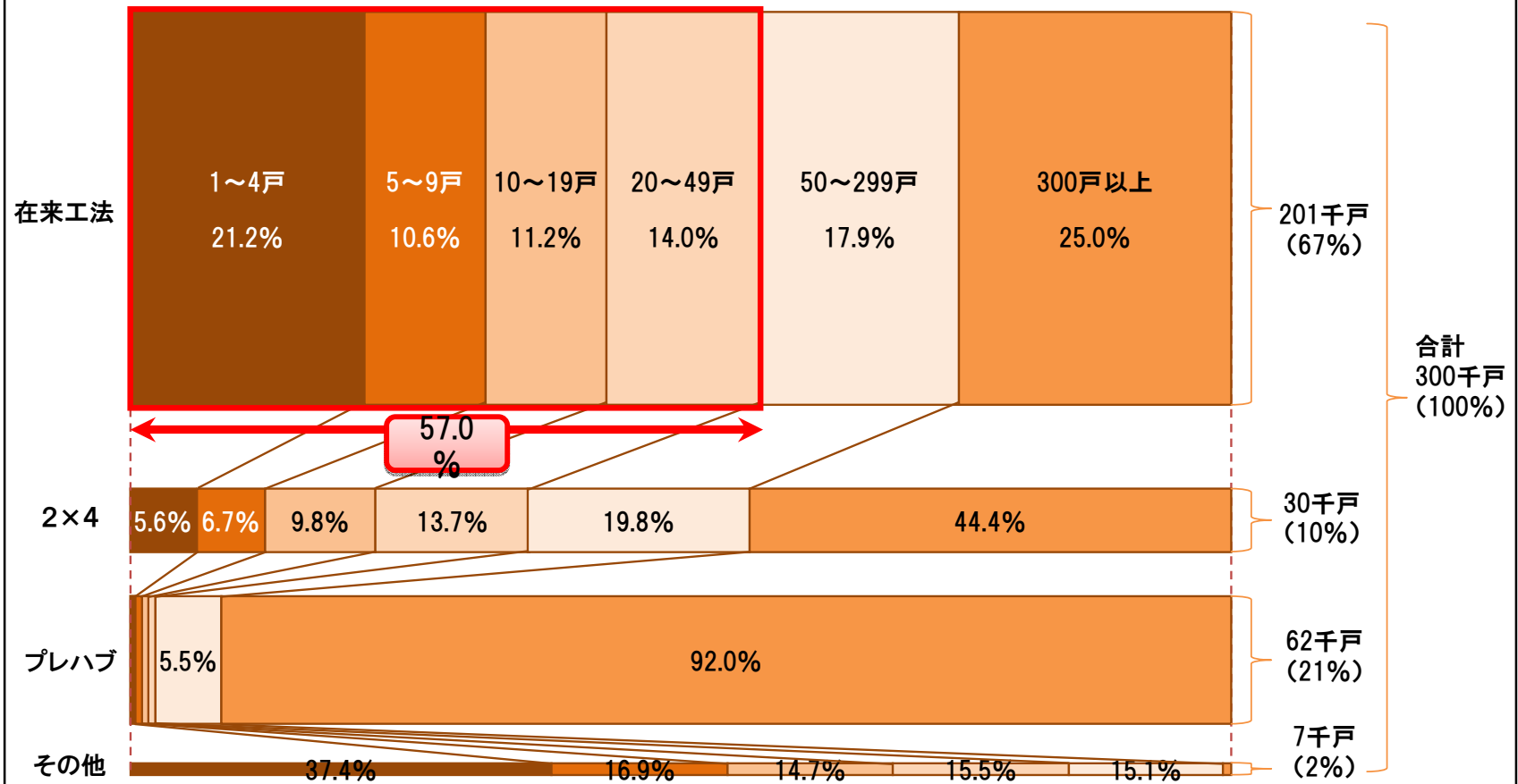


※林野庁「森林資源現況調査」

木造住宅の担い手の現状(請負のみ)【平成24年度】

○ 戸建て在来木造住宅の約半分は中小の大工・工務店が供給


戸建て住宅の工法別・年間受注戸数シェア



注: 年間受注戸数のシェアは、平成24年度の瑕疵担保履行法に基づく届出、住宅瑕疵担保責任保険の加入実績及び各社の公表資料等による(一部推計を含む)。

木造在来工法の特徴

2-13

- 日本の国の豊富な森資源(日本の木)のもと、
自然発生した”オープン工法“ **100年前の家は究極のエコハウス**
【日本の家】 一人前の大工ならだれでも作り・改修できる
→ 見えない所をある程度予測できる
- 熟練した大工により手道具で作れる(日本の技)
現状9割程度が工場でのプレカット 
- 建築資材は地域にある木・石・土・紙などの自然素材で作れる
燃やすことで元に戻る → **環境に優しい** (最終的に燃料→CO₂に)
- 大地震の度に工夫され、改良されてきた
(100年以上もっている家は地盤が良く、メンテナンスも良い)
- 技能者は(大工・左官・建具・林業・屋根等)も**素材により訓練**
され育ってきた → 若い人が育っていない

大工就業者の推移

2-14

	手刻み					プレカット本格的にスタート 大問題						
大工就業者の推移	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	
総数(15歳以上年齢)	852,745	868,450	936,703	805,789	734,087	761,822	646,767	539,868	402,120	284,000	200,000	
85歳以上	50	30	45	23	32	106	174	103	130	400	530	
80~84歳	185	190	197	236	417	527	361	368	1,130	1,500	1,300	
75~79歳	1,280	1,275	1,446	1,900	1,927	1,820	1,848	3,499	4,670	4,000	2,700	
70~74歳	6,315	5,150	9,523	6,782	4,349	6,971	11,415	17,508	12,990	10,000	12,400	
65~69歳	15,140	24,025	24,083	11,699	14,667	39,113	46,518	35,595	29,730	34,000	39,000	
60~64歳	41,475	40,000	26,804	25,210	56,435	90,057	63,133	58,001	65,140	53,000	26,500	
55~59歳	52,670	33,200	40,566	74,797	105,587	86,197	77,329	89,068	72,310	36,000	20,000	
50~54歳	37,205	40,800	93,506	125,537	89,420	89,081	101,474	90,646	44,780	25,000	21,000	
45~49歳	43,040	90,870	145,060	100,119	86,221	113,268	99,196	53,497	29,690	25,000	21,000	
40~44歳	93,445	138,550	111,710	96,307	111,107	108,103	58,574	35,740	29,950	34,000	26,000	
35~39歳	142,425	103,665	106,870	121,428	107,119	64,338	39,574	37,003	41,540	32,000	12,000	
30~34歳	105,695	101,025	135,041	117,112	62,917	45,146	41,645	48,107	36,170	19,000	8,000	
25~29歳	99,560	126,465	130,770	68,768	42,416	44,444	52,300	40,855	21,590	9,000	3,500	
20~24歳	119,695	117,005	78,329	41,991	34,816	53,207	41,952	24,596	10,150	4,000	4,000	
15~19歳	94,565	45,595	32,754	13,880	16,657	19,444	11,274	5,282	2,150	2,000	2,000	
30代前半時点の定着率	1970入職者			1,975	1,980	1,985	1,990	1,995	2,000			
[30~34歳]/[20~24歳]				113%	100%	80%	108%	120%	90%	86%		
在来木造着工数	978,000戸	923,000戸	685,970戸	545,620戸	621,614戸	557,183戸	440,146戸	426,760戸	330,000戸	300,000戸	250,000戸	
大工1人当たりの戸数	1.40	1.23	0.81	0.73	0.97	0.76	0.76	0.83	0.87	1.12	1.38	
	大工足りない					30%減(刻みなし、枠付建具の普及)大工余り				大工足りない(+リフォーム)		

- 良い材料＋良い仕事での時代は終わり、設計＋ソフトサービス＋性能の時代へ
- 40年前から他産業の進出、リフォームも最近他産業からの進出がある。

⇒ 主役を取り戻す。

全て新しいビジネスと考える取り組み

1. 新築住宅を作る(次世代省エネ義務化)在来を武器に(大工育成)

長期優良住宅が建てられる ⇒ メーカーは標準、工務店は10%位 ⇒ JBNに期待40%
中古マーケットへ

2. リフォーム工事をするー国産材＋大工(マンション内装も視野)増築-改築

水廻り、内外装＋性能向上リフォーム(長期優良住宅リフォーム)ができる補助事業

レッドオーシャン フルオーシャン・消費者に、住宅を資産にする投資をしてもらう

3. 中古住宅をリフォームして売る・貸す(改修＋中古流通)JBNの40%は宅建業

流通ビジネスー流通・性能リフォーム・評価

4. 維持管理事業 ⇒ 将来はビジネスとして確立(重要)

アフターサービスから事業へ(家守り)ーいえかて 住まいの管理手帳 - インスペクター

5. 大型木造建築物、公共建築物等を建設 ⇒ 法律である・P.C.業界と組む

公共施設、病院、老人ホーム、幼稚園等 ⇒ 低層事務所等 JBNオープン工法開発

トラス10m

地域木造住宅生産体制強化部会の概要と参加団体等名

3-2

全国木造住宅生産体制推進協議会 **会長はJBN青木**

地域木造住宅生産体制強化部会

- (1) 地域住宅産業創成に向けた検討
部会の会員である業界団体等により、「地域住宅産業」の創成に向けて取り組むべきテーマの設定とテーマ別の対応策等をまとめる。検討に当たっては、学識経験者からの意見、助言等も得る。
【想定されるテーマ例】
- ・ 地域に根ざした住宅需要の拡大と地域住宅生産体制の強化
 - ・ 大工技能者等の激減及び高齢化への対応
 - ・ 木造伝統構法に関する技術・技能の継承及び発展 等
- (2) (1)に盛り込むテーマのうち先行して取り組む対策
- ① 地域型住宅のブランド化の推進
各地域で地域型住宅のブランド化等に取り組もうとするグループへの助言や活動支援等を行う。
 - ② 住宅省エネ技術の普及推進体制の整備
新築住宅の省エネ基準適合率を2020年までに100%とすることを旨とし、全国各地で大工・工務店等を対象とする省エネ技術講習を展開する。

協力団体

- (独)住宅金融支援機構
- (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- (一財)ベターリビング
- (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会
- (一社)日本サステナブル建築協会
- (社)リビングアミニティ協会

連携・協力

協議会設立支援

省エネ技術講習の実施に当たっての指導・進捗管理等

木造住宅体制強化推進協議会(地域協議会)

地域木造住宅生産体制強化部会と連携し、各地域において、地域の住宅関連事業者の技術力向上や、グループ化による市場競争力の向上等を図る。

- ・ グループ化促進支援
- ・ 課題に応じた研修
- ・ 各種の技術・ノウハウ支援
- ・ 最新の施策関連情報の提供
- ・ 事業者間での情報交流 等

各地域の

地域型住宅供給グループ

地域工務店等

建材流通事業者

木材関連事業者

建築士事務所

団体名

■大工・工務店関係団体

- ・ (社)全国中小建築工事業団体連合会
- ・ (社)日本ツーバイフォー建築協会
- ・ (社)日本木造住宅産業協会
- ・ **(一社)JBN**
- ・ (一社)日本ログハウス協会
- ・ 全国建設労働組合総連合

■建築士・建築士事務所関係団体

- ・ (社)日本建築士会連合会
- ・ (社)日本建築士事務所協会連合会

■住宅部品・建材流通・木材関係団体

- ・ (社)全国木材組合連合会
- ・ (公社)日本木材加工技術協会
- ・ (公社)日本木材保存協会
- ・ (一社)全国住宅産業地域活性化協議会
- ・ (一社)全国LVL協会
- ・ 国産材製材協会
- ・ 全国管工機材商業連合会
- ・ 日本合板工業組合連合会
- ・ 日本集成材工業協同組合

■業界横断的調査研究・連携等支援組織

- ・ (一社)木と住まい研究協会

■その他関連法人

- ・ (財)建築技術教育普及センター
- ・ (財)日本住宅・木材技術センター
- ・ (一財)住まいづくりナビセンター
- ・ (一財)日本建築センター

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会

3-3

<委員名簿>

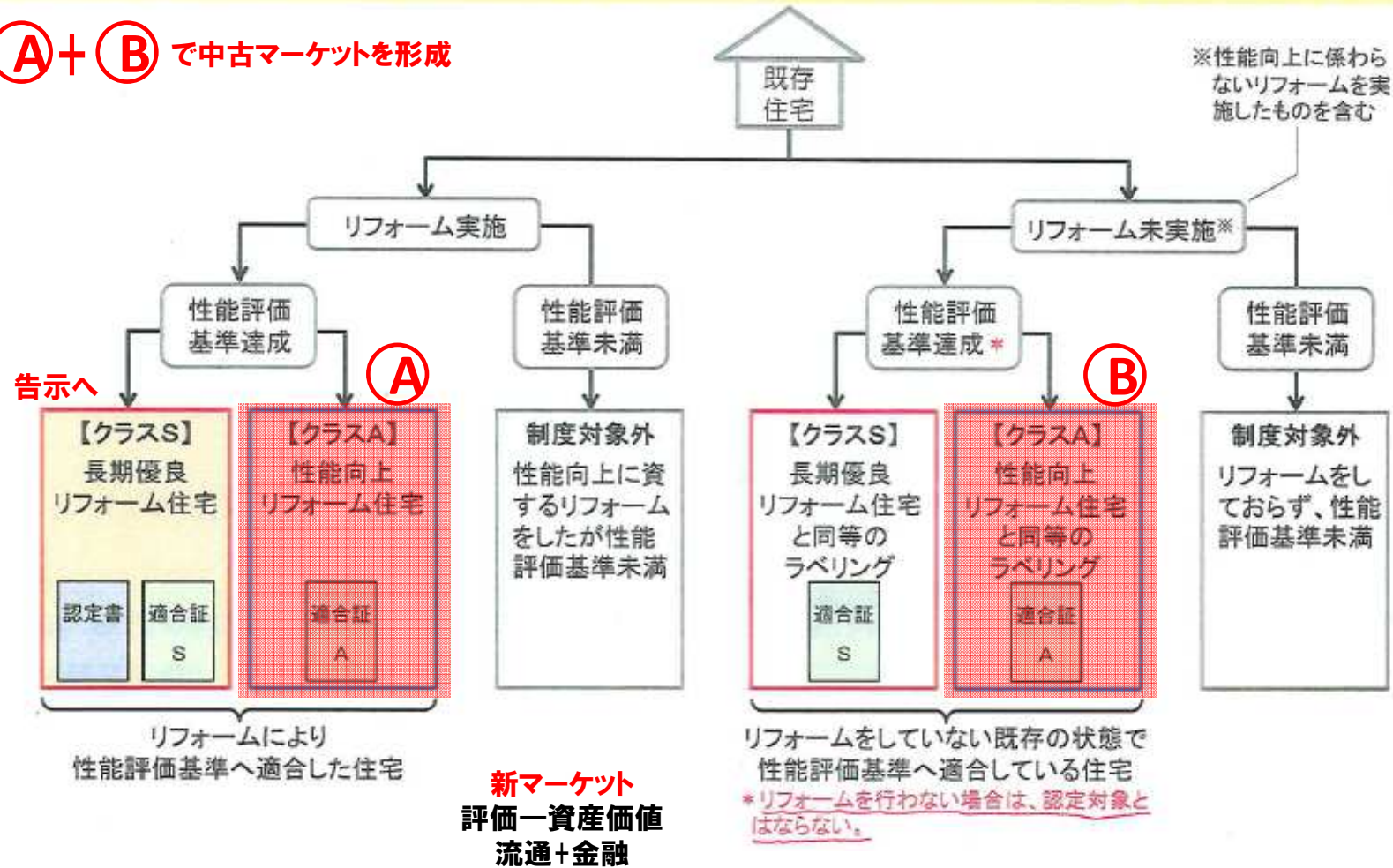
	氏名	所属
座長	深尾 精一	首都大学東京大学院
委員	菅木 宏之	(一社)JBN
委員	秋元 幸之	芝浦工業大学
委員	安孫子 義彦	(一社)日本建築設備診断機構
委員	石川 忠幸	(一社)全国中小建築工事業団体連合会
委員	五十田 博	京都大学
委員	市川 三千雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
委員	井出 多加子	成蹊大学
委員	井上 波彦	国土技術政策総合研究所
委員	江原 正也	(一社)住宅リフォーム推進協議会
委員	大石 佳知	(公社)日本建築士会連合会
委員	大下 克己	(一社)不動産流通経営協会
委員	小川 拓也	全国建設労働組合総連合
委員	荻原 幸雄	(一社)日本建築士事務所協会連合会
委員	楠 浩一	横浜国立大学大学院

委員	栗原 千朗	(一社)マンションリフォーム推進協議会
委員	小松 幸夫	早稲田大学
委員	斎藤 卓三	(一社)住宅性能評価・表示協会
委員	酒井 裕三	(一社)日本住宅リフォーム産業協会
委員	坂横 義夫	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
委員	鈴木 大陸	北方建築総合研究所
委員	高橋 暁	国土技術政策総合研究所
委員	榎本 敬大	(独)建築研究所
委員	長谷川 洋	国土技術政策総合研究所
委員	濱崎 仁	(独)建築研究所
委員	平田 俊次	(一社)住宅生産団体連合会
委員	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所
委員	松村 秀一	東京大学大学院
委員	三浦 尚志	国土技術政策総合研究所
委員	野城 智也	東京大学

(参考)認定・評価ルート

○ 既存住宅については、リフォーム実施の有無や性能評価基準への適否により認定・評価の種別が異なる。

(A) + (B) で中古マーケットを形成



制度の目指す方向とフレーム

(A)+(B)

第3回「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会」
2013.11.6 参考資料 1-2

- ・制度の対象とする住宅(リフォーム工事を伴う既存住宅)は、初期の性能やメンテナンス状況が様々であり、**性能評価のための情報が不足していることが多い。**
 - ・住宅の長期性・優良性に係る**性能評価基準に関する情報を明らかにした上で、必要に応じてリフォームを行うことにより、当該住宅が性能評価基準に適合していることが明確になることから、住宅のより適正な資産価値の評価や流通時の優位性に繋がる。**
 - ・**継続的に住宅のメンテナンスを実施することにより、住宅の性能が保持され、資産価値が維持される。**
 - ・性能評価基準は、以下の2種類を設定する。
 - 長期優良リフォーム:リフォームにより新築の長期優良住宅と同等程度の性能実現を目指す基準(クラスS)
 - 性能向上リフォーム:長期優良リフォームに準じる水準を目指す基準(クラスA)
- ⇒一律の基準だけではなく、性能向上に資する幅広い取組を認めるよう配慮

30

【新築】

いいものをつくって
きちんと手入れして
長く大切に使う社会
としていくこと

長期優良住宅(認定)

- ・法に基づく認定(告示)
- ・評価機関の発行する適合証等を活用

【リフォーム】

〈評価基準あり〉

認定基準(クラスS)

既存住宅の情報を明らかにし、必要に応じて性能向上を図りながら、きちんと手入れして長く大切に使う社会としていくこと

長期優良リフォーム住宅 (認定)

- ・法に基づく認定(告示)
- ・評価機関の発行する適合証等を活用

準ずる基準(クラスA)

性能向上リフォーム住宅 (第三者評価)

- ・法に基づく認定なし*
 - ・評価機関の発行する適合証等を活用
- ※性能向上に資する幅広い取組・提案も可能

〈評価基準なし〉

- ・大規模修繕等の劣化部位の維持補修のための工事
- ・間取変更や和室の洋室化等の評価基準外の機能向上のための工事

個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会(仮称)委員名簿

3-6

大手は独自に
マーケットを形成

委員名	ご所属
青木 宏之	一般社団法人 JBN 会長
石川 卓弥	一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部長
犬塚 浩	京橋法律事務所 弁護士
辛島 正史	税理士法人東京シティ税理士事務所 税理士
久谷 真理子	株式会社プラチナ・コンシェルジュ ファイナンシャルプランナー
小村 利幸	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 副会長
斉藤 道生	一般社団法人移住・住みかえ支援機構 副代表理事
土田 あつ子	公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会 主任研究員
寺澤 昌人	京都市都市計画局住宅室住宅政策課 民間住宅ストック活用担当課長
中川 哉	島根県江津市総務部政策企画課 課長補佐
野口 利也	和歌山県県土整備部都市住宅局建築住宅課建築指導班 課長補佐兼班長
三好 孝一	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 理事

【オブザーバー】

太田 秀也 日本大学経済学部教授

【事務局】

国土交通省住宅局住宅総合整備課(三浦、長野、松本)

株式会社価値総合研究所(小沢、鴨志田、赤松、藍原)

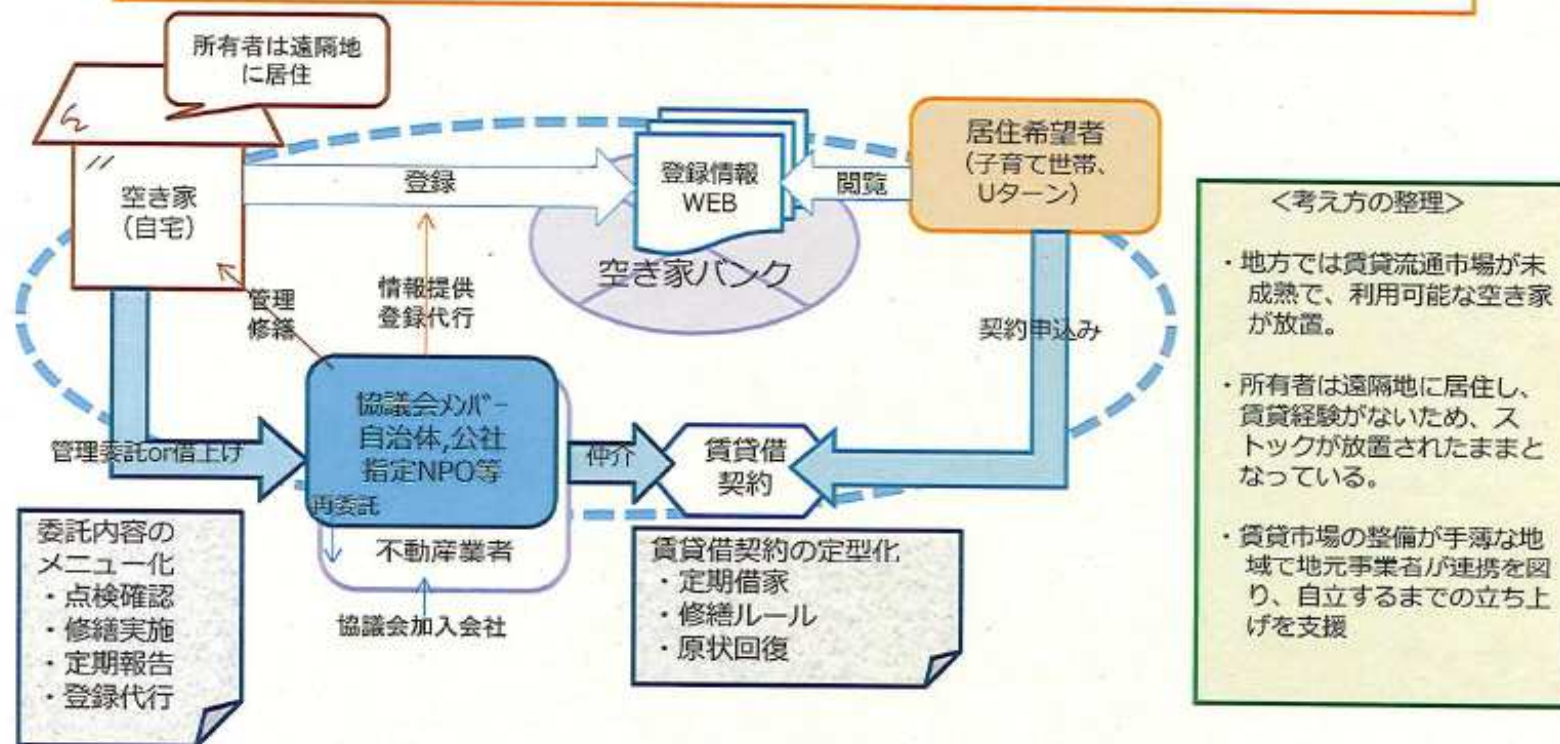
空き家(自宅用)の賃貸流通サイクルの形成

※主として、人口減少の地方部を念頭

- 空き家所有者は、遠隔地に居住し、適切な情報入手が困難（自治体の支援が必要）
- 空き家所有者や自治体は、賃貸管理や契約のノウハウがない（事業者の協力が必要）

空き家管理協議会加盟団体、自治体、指定NPO等が、空き家所有者から管理受託又は借上げした空き家を管理し、住宅ストックの活用によるUIターン居住者の入居を促進し、地域の賃貸住宅市場を整備

- 賃貸借契約,管理契約のひな形、ガイドラインを作成し、賃貸流通を円滑化



<委員>

- ✓ 青木 宏之 (一社) JBN会長 (唯一の生産団体)
- ✓ 池田 重人 (株) 常陽銀行 営業推進部担当部長 兼 総合金融サービス室長
- ✓ 池本 洋一 (株) リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長
- ✓ 上野 宏 (一社) 信託協会 専務理事
- ✓ 内山 博文 (一社) リノベーション住宅推進協議会 会長
- ✓ 熊倉 隆治 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
- ✓ 黒岩 幹夫 (一社) 住宅リフォーム推進協議会 監事・環境整備委員会委員長
- ✓ 河村 正人 (独法) 住宅金融支援機構 理事長代理
- ✓ 七條 博明 (株) 三菱東京UFJ銀行 リテール業務部長
- ✓ 高木 伸 (一社) 全国銀行協会 常務理事
- ✓ 高村 英有 東急リバブル (株) 取締役執行役員 統括部長
- ✓ 谷川 和路 三菱UFJ信託銀行 (株) 経営企画部協会担当部長
- ✓ 中林 昌人 優良ストック住宅推進協議会 代表幹事事務局長
- ✓ 西川 和孝 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長
- ✓ 本田 伸孝 (株) 金融財政総合研究所 取締役
- ✓ 前田 一夫 (一社) 住宅性能評価・表示協会 制度普及委員会委員長
- ✓ 森本 浩 (一社) 全国サービサー協会 専務理事
- ✓ 和氣 猛仁 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 副会長

<オブザーバー>

- ✓ 金融庁 監督局 銀行第一課
7119.

<事務局>

- ・ 国土交通省 住宅局

- ・ 広田 隆彦
- ・ 伊藤 孝博
- ・ 政策室長
- ・ スイ造
- ・ 田中 副大臣

「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」(平成25年度)における主な論点

1. 新たな建物評価手法に関する指針の市場への定着について

論点

新たな建物評価手法に関する指針を中古住宅流通市場と金融市場のそれぞれに定着させるには、どのような取り組みが必要か。

(1) 建物評価の改善と市場への定着

新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点は何か。それを市場に定着させるためにはどのような仕掛けが必要か。

(2) リフォーム等による建物価値の向上の反映手法

リフォーム等による建物の価値向上を新たな建物評価手法においてどのように反映させるべきか。

(3) インспекションの活用方策

インспекションを新たな建物評価手法においてどのように反映させるべきか。

2. 高齢化・ストック社会を見据えた中古住宅関係金融商品・市場について

論点

新たな建物評価手法、既存住宅の長期優良住宅等としての認定・評価などが定着した場合に、新たな中古住宅関連金融商品としてどのようなものが生まれるか。また、その市場整備の観点から、公的な支援・関与の必要性はあるか。

(1) 新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性

新たな建物評価手法の導入等により、リバースモーゲージ等の新たな可能性がどのように広がるか。

(2) 戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化を踏まえたビジネス拡大の可能性

中古住宅に関するインспекションや新たな建物評価手法の定着を前提として、戸建中古住宅を買い取り、賃貸を行うビジネスの拡大の可能性はあるか。また、こうしたビジネスに関連した金融等のビジネス展開の可能性はあるか。

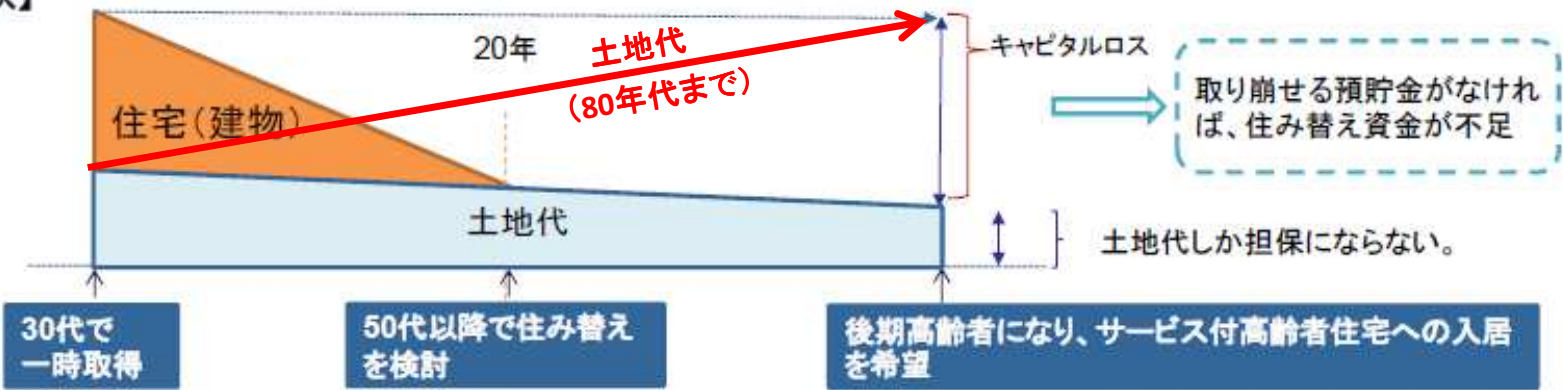
(3) 現行の割賦販売法を踏まえたリフォームローンに関する商品開発の可能性

割賦販売法の規制を踏まえつつ、リフォームローン、リフォーム一体型ローンに関してどのような事業者(リフォーム業者、金融機関)間連携の可能性はあるか。

中古住宅流通市場活性化が目指す住宅市場の将来像(住み替え促進)

地価の右肩上がりの上昇が見込めない中、住宅の建物部分が20年で一律に減価する形では、中高年層の住み替え資金が確保できないが、建物評価の改善と中古住宅流通促進により、ライフサイクルの中での住み替え・生活資金を確保

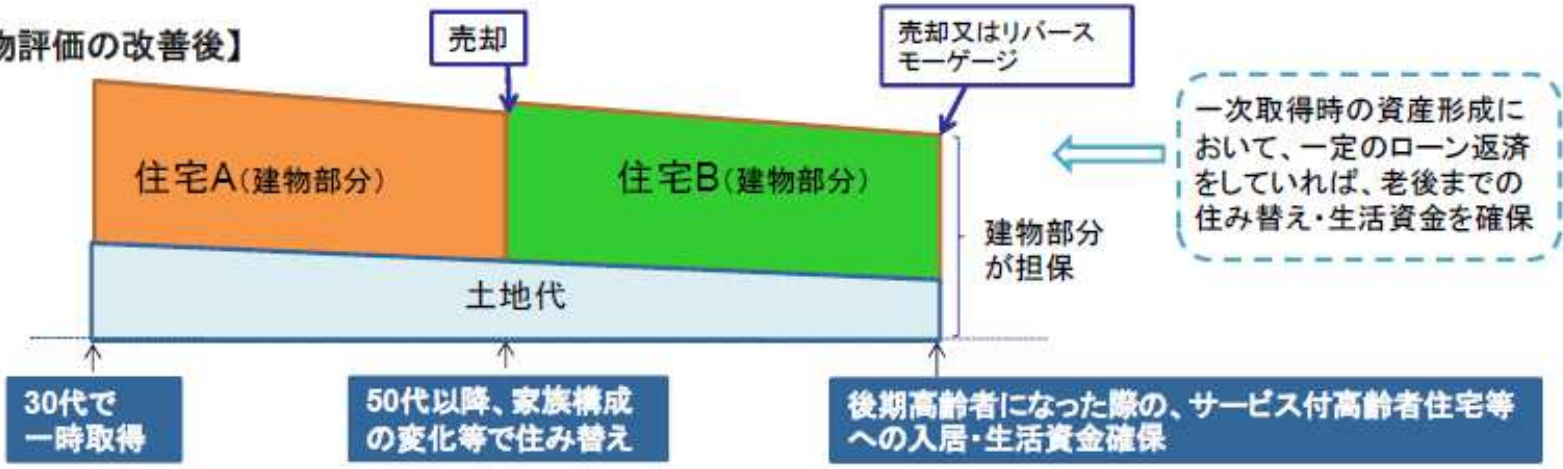
【現状】



取り崩せる預貯金がなければ、住み替え資金が不足

土地代しか担保にならない。

【建物評価の改善後】



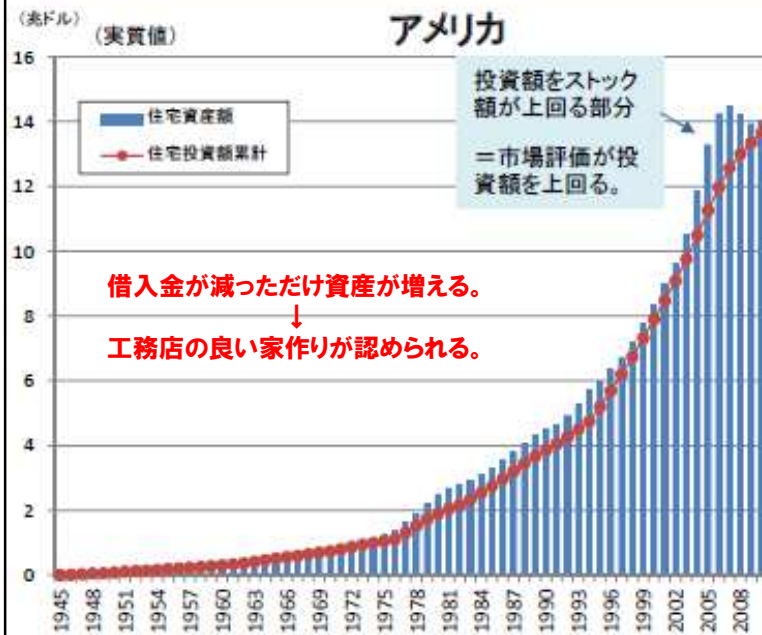
一次取得時の資産形成において、一定のローン返済をしていれば、老後までの住み替え・生活資金を確保

住宅を資産に — 仕組みは出来た。あとは流通・金融のビジネスモデルを作る。

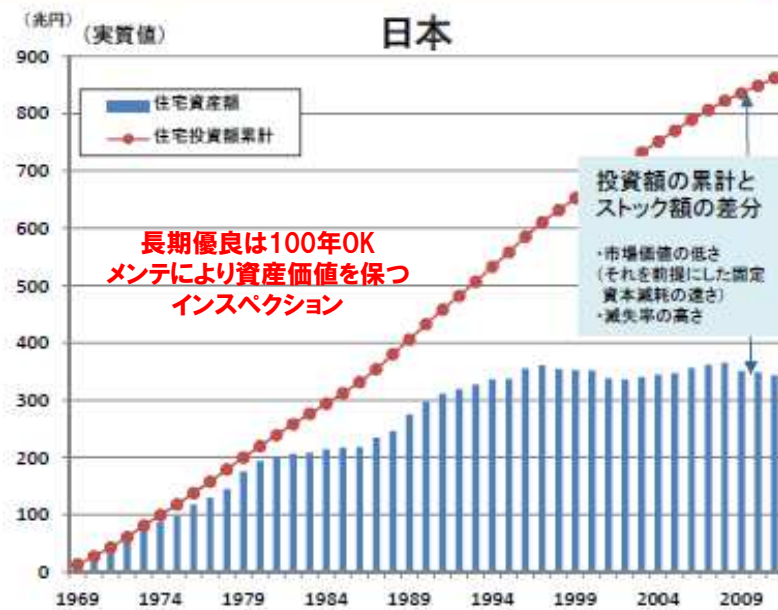
- ・インスペクション
- ・長期優良(新築・リフォーム) ⇒ 適合証・認定書 — 金融が評価 — 流通にのせる
- ・住宅履歴保存
- ・メンテナンスガイドライン(エビデンス)

日米の住宅投資額累計と住宅資産額

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。



(資料)住宅資産額:「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計:「National Income and Product Accounts Tables」(米国商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料)国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

長期優良住宅が25年で評価は「0」は耐えられない。

既存住宅インスペクションの見取り図

現状：

- 現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- 目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。

H25年6月に策定したガイドラインの対象



	既存住宅に係る一次的なインスペクション = 既存住宅現況検査	既存住宅に係る二次的なインスペクション = 既存住宅診断	性能向上インスペクション
概要	• 既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション	• 劣化の生じている範囲や不具合の生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション(耐震診断等)	• 性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握
主な利用場面	• 中古住宅の売買時に補修工事の必要性等を把握しようとするとき • 維持管理時に現況を把握しようとするとき(定期的な点検)	• リフォーム工事実施前に対象範囲を特定しようとするとき • 一次インスペクションで詳細な検査が必要とされたとき	• リフォーム工事の実施時 ✓省エネ、バリアフリーリフォーム等 ✓内装、設備リフォーム等
活用	インスペクションの結果を住宅履歴情報として蓄積するなどにより活用		





必須

※ 中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

既存住宅の住宅性能表示制度の充実について

必須/選択項目の範囲の見直し案

○住宅の性能に関する規定は他法令・他制度においても充実が図られてきていることや、評価事務の合理化や負担軽減及び選択自由度の向上が求められていることから、必須項目を限定する。
 ○必須項目については、**住宅購入者等の関心の高い項目等**に厳選するとともに、**外見では分かりにくく建設後には調査しにくい項目**でもある長期優良住宅の認定基準を勧案する。

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	
		現行	見直し案
①	構造の安定に関すること	●	● 
②	火災時の安全に関すること	●	○
③	劣化の軽減に関すること	●	● 
④	維持管理・更新への配慮に関すること	●	● 
⑤	温熱環境に関すること	●	● 
⑥	空気環境に関すること	●	○
⑦	光・視環境に関すること	●	○
⑧	音環境に関すること	○	○
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	○
⑩	防犯に関すること	●	○

(参考)

既存住宅	長期優良住宅
○	■
○	—
—	■
○	■
—	■
○	—
○	—
—	—
○	■ <small>(共同住宅のみ)</small>
○	—

(注) ●は必須項目、○は選択項目。

長期間に及ぶ保存について

3-14

現在



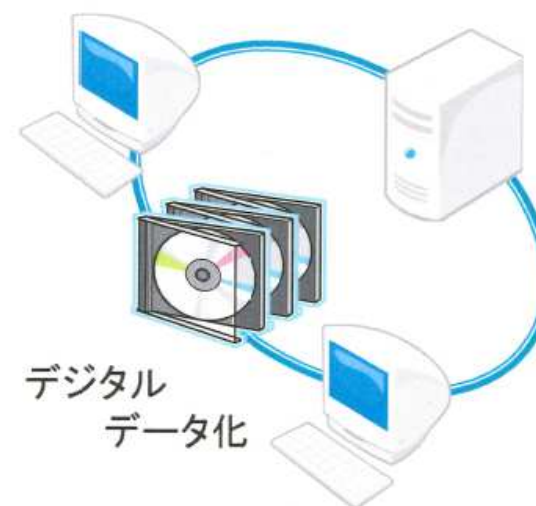
情報を紙ベースで保存しているのが大半。
工務店の中で保存しており
施主には渡しているが保存の
状況は把握できない。
長期の保存に向かない。

JBN-CAD
現場管理システム

工務店
サポートセンター

建材・納まり
データベース

今後

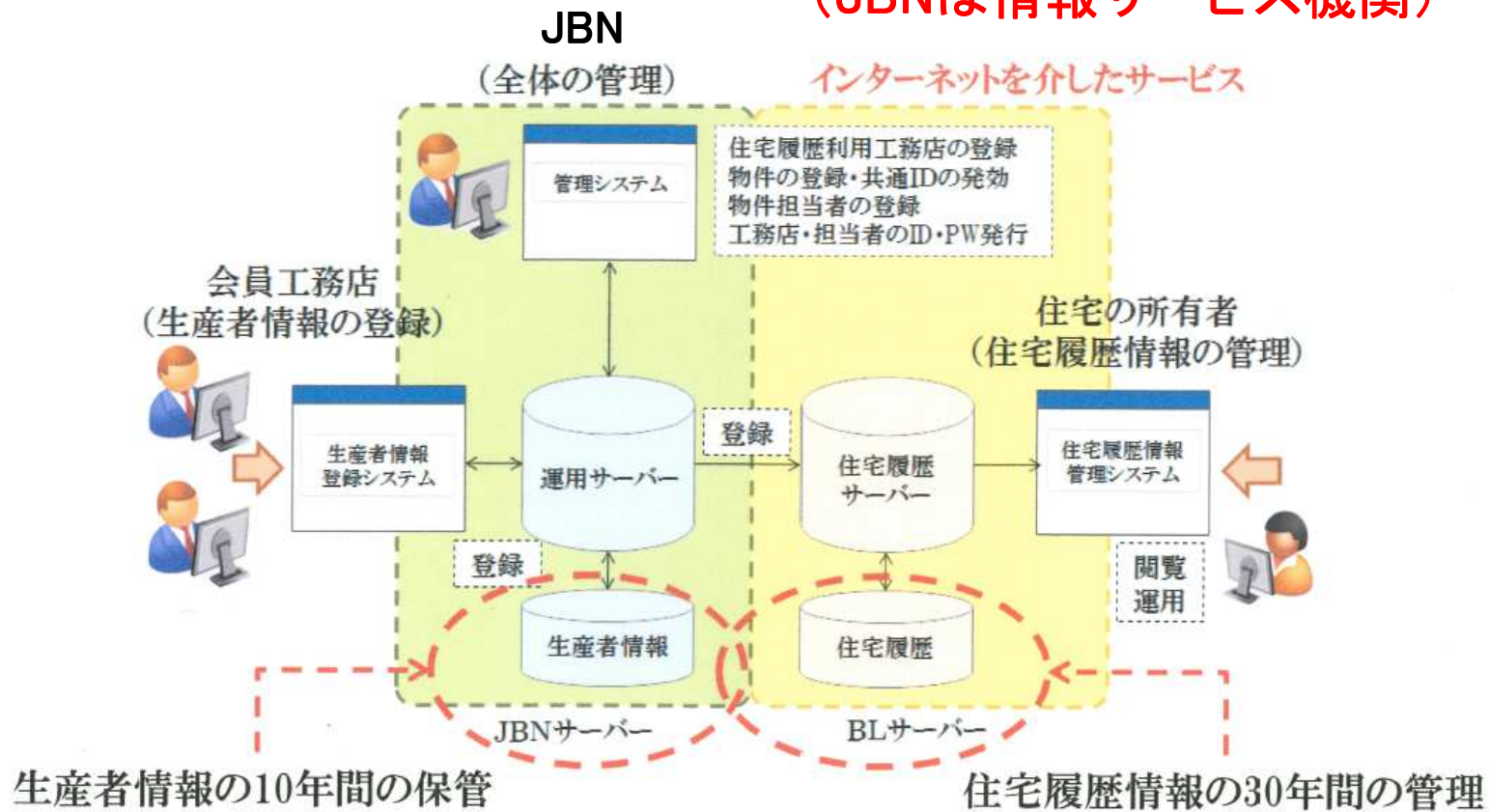


住宅履歴情報の長期間保存
に向けて、紙ベースの保存から
デジタルデータ化を進める。
外部（第3者機関）へ預ける事
で長期間の保存と管理を実現
する。

JBNがお預かりします

3-15

(JBNは情報サービス機関)



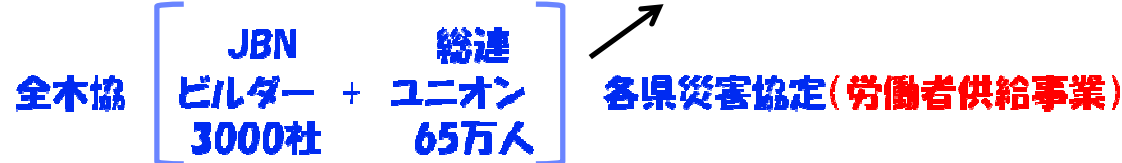
自社で長期間保管できるのか？

地域の工務店の全国組織としての役割

4-1

■工務店の業界は今までなかった。フランチャイズ、勉強会、住宅倶楽部、建材

①.災害時仮設・復興住宅建設 ⇒ 大型木造建設(大型木造WG)



②.人材を育成する(JBNは大工育成を宣言) ⇒ 指導者のいる最後のチャンス

投資+国の支援+業界の支援 ⇒ 社会資本

訓練校・技術者一ニース有

→お金がない

③.工務店中心の研究開発—工務店が使える ⇒ 使えない研究はいらない

手刻み:長期、外壁板:国産材エコP、省令準耐:保険料、バリアフリー:省エネ・補助金

④.次世代実務者に自信を持たせる—必要な業界 家づくりの中心

地域へ貢献(元請として元気に)

⑤.地域工務店の全国組織として国県への協力と要望 → **関連団体と業界活動**

消費者の為+業界の為、施策のヒアリング先—工務店の意見

⇒ 実務者の生の声、国交省林野庁環境省支援

応急仮設住宅

4-2

- 1,000戸の実績
- 地域の大工・工務店と国産材 + 性能



全木協構成団体（正会員）の概要

4-3

■一般社団法人JBN 会員数：約2700社

全国の工務店を直接サポートすることを目的に2007年に国交省の支援により設立。直接サポートする会員をJBN(Japan Builders Network)と称し、JBN会員は2,700社となっている。日本最大の工務店ネットワーク。

■全国建設労働組合総連合（全建総連） 組合員数：約61万人

大工・左官などの建設業に従事する労働者・職人、一人親方、手間請従事者等で組織している組合で、1960年11月24日に結成。日本の建設産業において最大の労働組合で、かつ、日本の労働組合では4番目の規模にあり、都道府県ごとに組織された53組合の連合体。

日本最大の工務店ネットワークと
業界最大の建設労働組合が連携

各県との協定式の様子

4-4



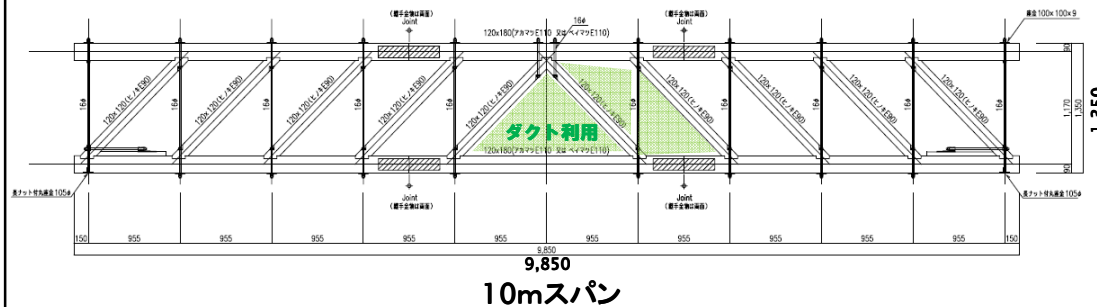
左上から時計回りに徳島県、埼玉県、愛知県、広島県

中大規模木造

4-5



JBNトラス10.0(スパン10m)を利用した木造平屋建て1,000㎡の工場



■木造にすることに利点

- ・コストが抑えられる
- ・減価償却が早い
- ・木の良さを生かした空間の実現
- ・環境配慮・地域経済の活性化

■設計段階で気をつけること

- ・設計段階で木構造をイメージする
- ・防耐火の仕様
- ・素材調達
- ・維持管理やメンテナンス



官庁営繕が行う木造の官庁施設の設計に関し、必要な技術的事項及び標準的手法を定める

○ 耐久性

藤井先生
吉村先生(白アリ)

施設を50～60年を目安として使用することを目標とし、腐朽・シロアリ対策として、通気構法の採用、高耐久樹種の使用、木材の薬剤処理等を規定。



○ 防耐火

安井先生

防耐火の規定を満足しつつ、木材を構造体及び内装、外装に使用することのできる手法(燃えしろ設計、不燃化木材の使用等)を列挙。



○ 構造計算

腰原先生
○ 構造材料
有馬先生

事務所用途の荷重に対応するため、原則として、構造計算を行う。

構造計算を行うため、構造体に用いる木材はJAS材を原則とする。

説明会、ホームページ等を通して積極的に地方公共団体等に周知

地方公共団体等が木造で施設を整備する際の技術的な検討が格段に円滑かつ効率的なものとなる。
(官庁営繕の技術基準は、地方公共団体においても参考とされ、実質的に採用されている。)

省令準耐火構造

4-7

省令準耐火構造住宅は、通常の木造モルタル構造の住宅と比べると同じ補償内容で保険料が大幅にお安くなります。

神奈川県内で2,000万円で新築住宅を建て、保険期間35年で一括払いとした場合：一般木造住宅727,190円⇒省令準耐火構造住宅356,190円

JBN仕様住宅の特徴は・・・



全国で
建設が可能!!



柱・梁の
4面あらしが
可能に!



メーター
モジュールに
対応!!



外壁仕上げに木板材を用いた防火構造

4-8

直張構法、通気工法縦張り、通気工法横張り、よろい張りの4つの仕様を基本とし、構造用面材（構造用合板、木質軽量ボード等）、断熱材（GW,RW）の組み合わせにより、真壁、大壁どちらにも対応できるものとし大臣認定を取得しています。



法22条地域(2階建ての戸建住宅を建てる場合)

●準防火性能の外壁

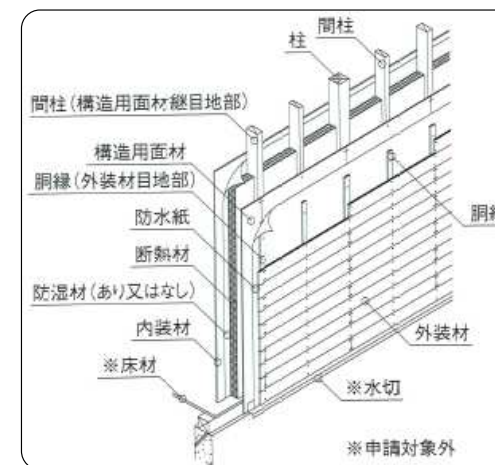
延焼のおそれのある部分の外壁は、準防火性能を有するものとする。

準防火地域(2階建ての戸建住宅を建てる場合)

●防火構造

延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏を防火構造とし、外壁開口部は防火設備する。

告示対仕様で対応する場合屋外側は、土塗り壁、鉄網モルタル、亜鉛鉄板張り等とする必要がある。



通気工法、横張り、大壁造の場合の仕様

国産材でマンションリフォーム

4-9



全開の引き分け障子から六義園の緑を見る。
手前は存在感ある180度のスキの大梁柱。
フラットなヒノキ縁甲板の床とスキ節有り縁
甲板天井が入ってくる光と共に空間の広がり
を演出。壁はしっかりとラフ仕上げで舞臺の
木材と調和した自然な風合いに。

27



34

「和の住まい」の推進

4
10

1. 趣旨

日本の地域の気候・風土・文化に根ざした住まいづくりや住まい方を含めた日本の住文化の良さの再発見・普及に向けた「和の住まい」を推進する。



(住まいの要素)
瓦屋根、深い軒、板壁、漆喰壁、高窓・天窓、すだれ・よしず、格子、雨戸、襖・引戸、欄間、障子、続き間、縁側、玄関、吹抜け、畳、板の間、土間、真壁、大黒柱、床の間、囲炉裏、土壁、濡れ縁、坪庭、植栽、前庭・・・

卓袱台、炬燵、七輪、布団、座布団、蚊帳、行水、打ち水、着物、羽織、袴、下駄、草履、湯たんぽ、風呂敷、団扇・・・

2. 当面の活動

1) 各界有識者の声を盛り込んだ手引き書のとりまとめ

和の住まい推進関係省庁連絡会議が、日本の伝統的な住まいの中にある「生活のシーン」と「住まいの要素」別の「日本の住まいの知恵」を整理した「和の住まいのすすめ」をとりまとめ。

2) 国民向け普及活動の展開

関係省庁が連携し機会を捉えて普及を推進
住生活月間フォーラム「和の文化に学ぶ」(平成25年10月30日開催)をスタートとして和の住まいに関するリレーシンポジウムを各地で展開*。

(※平成25年度は新潟県、愛知県、山口県、熊本県で開催)

3. 推進体制(和の住まい推進関係省庁連絡会議)

文化庁、農林水産省、林野庁、経済産業省、国土交通省、観光庁により構成

マイホーム借上げ制度とは？

4-11



借り手がつかない時も最低賃料を保証。最長で終身まで借上げます。

「マイホーム借上げ制度」は移住・住みかえ支援機構(JTI)が家の耐久性・耐震性を審査した上で転貸し、賃料をマイホームの持ち主に支払う制度です。

国の資金(高齢者住宅財団)が後ろ盾となって空き家時も一定の賃料を保証し、最長で終身にわたり借上げ続けるのが特徴です。



貸主・借主のメリット

4-12

マイホームを貸したい人のメリット

- (1) 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- (2) 3年毎に解約の自由
- (3) 物件・土地は子供に相続

物件を借りたい人のメリット

- (1) 良質な借家の循環
- (2) 敷金なし。壁紙等の改修可
- (3) 3年毎に優先して再契約。

具体的に、「マイホーム借上げ制度」のメリットは、

- (1) 住宅に新しい付加価値が生まれます！
- (2) マイホームがもうひとつの「年金」に
- (3) 最長で終身借上げ、空き家の際も最低家賃を保証
- (4) 万一に備え、国の基金があるから安心
- (5) 売却しないので家に戻ることも可能
- (6) 借上げられた住宅は子育て世帯等に賃貸。
- (7) 適合住宅にすれば、年齢制限もありません！



スマートウェルネス住宅研究開発委員会
委員会名簿

(敬称略、氏名五十音順)

区分	氏名	所属
顧問	那珂 正	一般財団法人ベターリビング 理事長
委員長	村上 周三	一般財団法人建築環境・省エネルギー機構 理事長
幹事	伊香賀 俊治	慶應義塾大学 教授
幹事	林 立也	千葉大学大学院 准教授
委員	青木 宏之	一般社団法人JBN 会長 一般社団法人JBN 会長
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学 教授
委員	秋山 弘子	東京大学 特任教授
委員	伊久 哲夫	一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会 委員長
委員	碓氷 辰男	一般社団法人不動産協会 環境委員会 委員長
委員	江里 健輔	山口県立大学 理事長
委員	柏木 孝夫	東京工業大学 特命教授
委員	木場 弘子	キャスター・千葉大学客員教授
委員	小泉 雅生	首都大学東京大学院 教授
委員	社本 孝夫	株式会社日本建築住宅センター 特別顧問
委員	清家 剛	東京大学大学院 准教授
委員	田辺 新一	早稲田大学 教授
委員	八代 浩久	電気事業連合会 理事事務局長
委員	東嶋 和子	科学ジャーナリスト
委員	中上 英俊	株式会社住環境計画研究所 代表取締役会長
委員	林 泰弘	早稲田大学大学院 教授
委員	幡場 松彦	一般社団法人日本ガス協会 業務委員会委員長
委員	坊垣 和明	東京都市大学 教授
委員	松縄 堅	株式会社日建設計総合研究所 理事長
委員	室田 泰弘	有限会社湘南エコノメトリクス 代表取締役

各部会の研究テーマと全体像



組織の体制

スマートウェルネス住宅 研究開発委員会

顧問：那珂 正（ベターリビング）

委員長：村上 周三（建築環境・省エネルギー機構）

スマートウェルネス住宅 作業委員会

顧問：那珂 正

委員長：村上 周三

幹事：伊香賀俊治（慶應義塾大学）

：林 立也（千葉大学）

作業部会

部会① 将来ビジョン部会

部会長：村上 周三

部会② 健康・生活サービス部会

部会長：伊香賀 俊治

部会③ エネルギー・情報・設備部会

部会長：秋元 孝之（芝浦工業大学）

部会④ 住宅産業部会

部会長：清家 剛（東京大学）

オブザーバー

総務省

厚生労働省

農林水産省

経済産業省

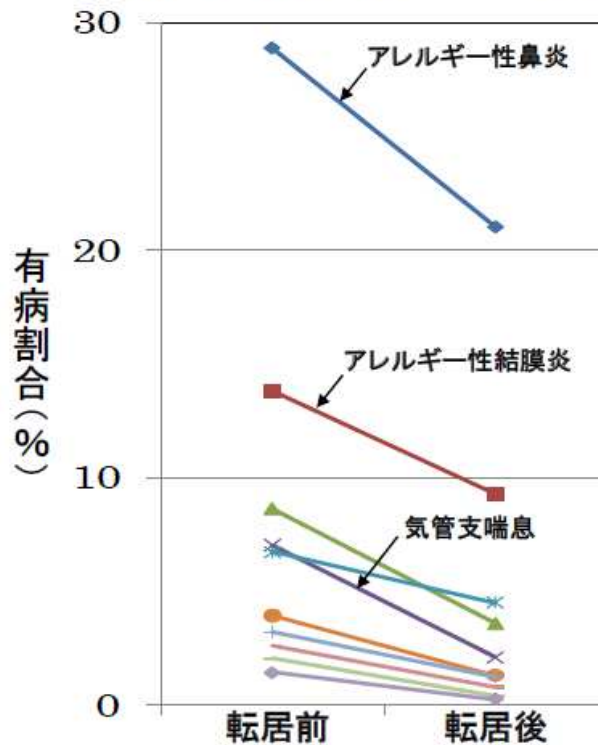
国土交通省

環境省



断熱性能の向上による有病率の改善

断熱性能の低い家から高い家に転居した人を対象に調査¹⁾



疾病	有病割合(%)	
	転居前	転居後
アレルギー性鼻炎	28.9	21.0
アレルギー性結膜炎	13.8	9.3
アトピー性皮膚炎	8.6	3.6
気管支喘息	7.0	2.1
高血圧性疾患	6.7	4.5
関節炎	3.9	1.3
肺炎	3.2	1.2
糖尿病	2.6	0.8
心疾患	2.0	0.4

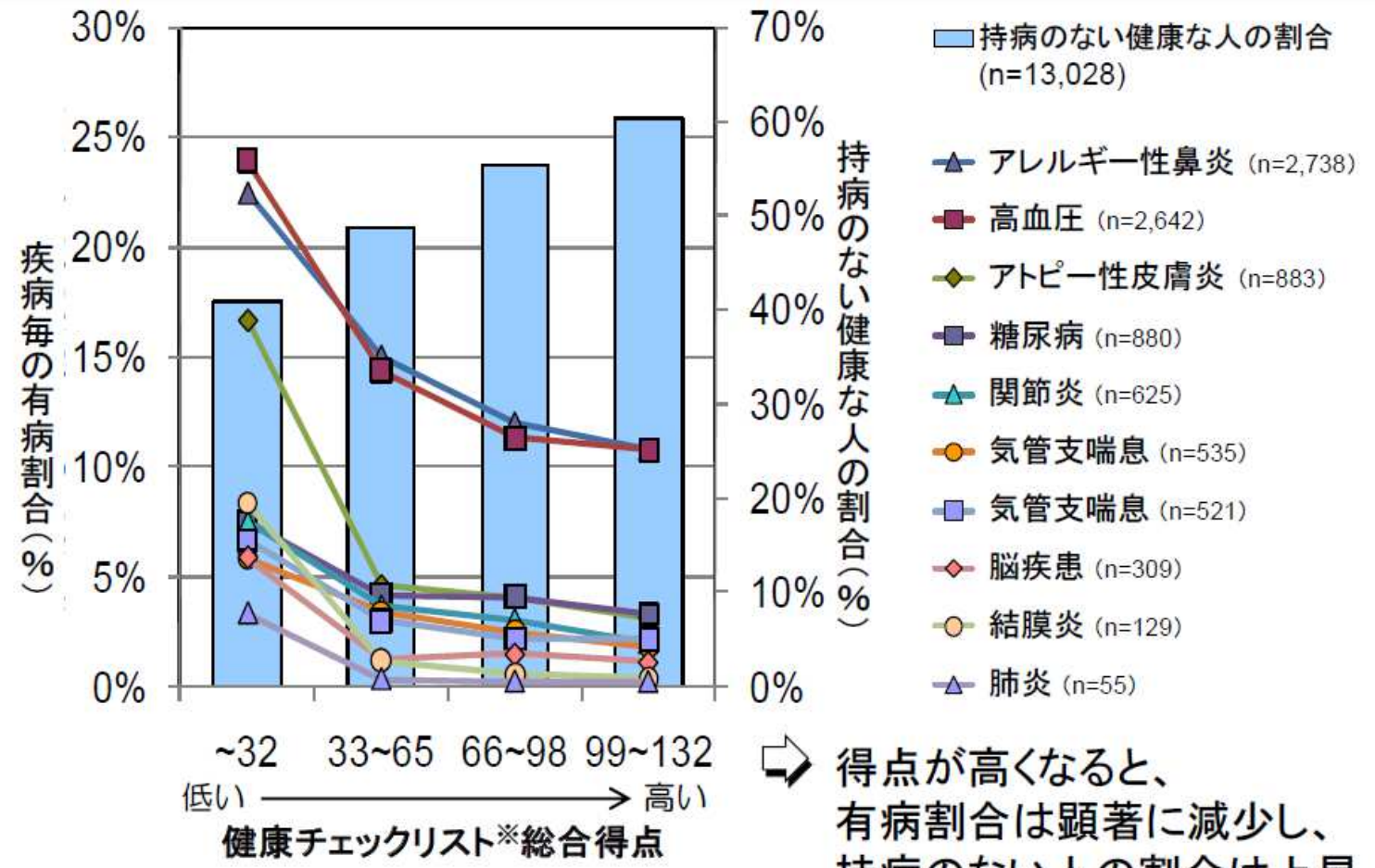
n=10,257人

➡ 断熱性能向上により有病率は顕著に改善

1)伊香賀俊治、江口里佳、村上周三、岩前篤、星旦二ほか:健康維持がもたらす間接的便益(NEB)を考慮した住宅断熱の投資評価、日本建築学会環境系論文集、Vol.76、No.666、pp.735-740、2011.8

(参考)「CASBEE-健康」における健康チェックリストの得点と有病割合

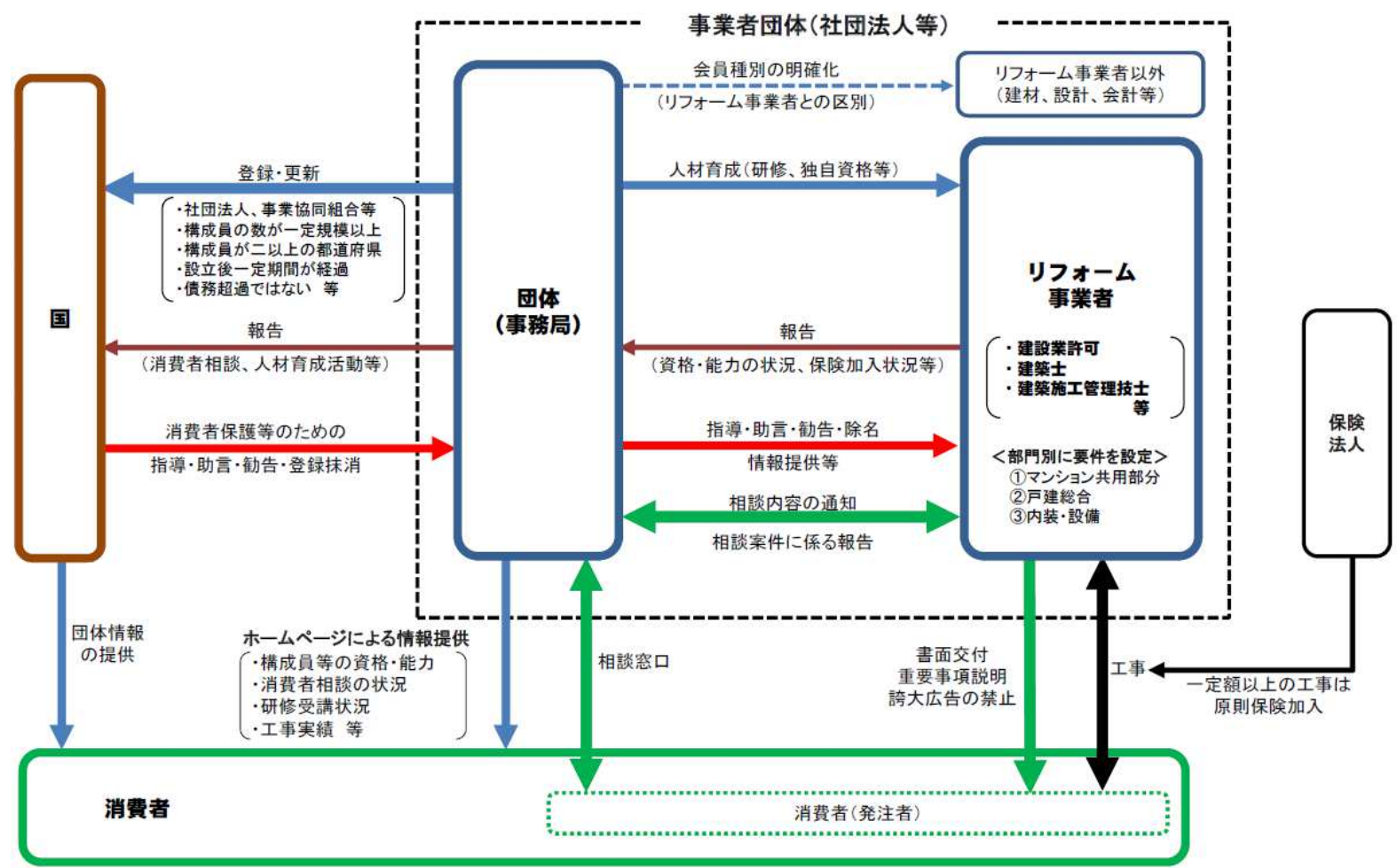
4-17



➡ 得点が高くなると、
有病割合は顕著に減少し、
持病のない人の割合は上昇

※建築環境・省エネルギー機構「CASBEE-健康チェックリスト」の総合得点。
得点は、冷房が効かずに熱いと感じることはあるか、等の50の質問の回答より評価。

事業者団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進に関する制度(スキーム)



長期優良化リフォーム推進事業の概要

1. 目的

日本再興戦略中長期工程表における重要業績指標「**中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増***」の早期達成に向け、リフォーム市場の拡大と、良質な中古住宅の流通を促進する。

※ 10兆円(2010年)→20兆円(2020年)

2. 要件

瑕疵担保協会マニュアル

- ①リフォーム工事前に**インスペクションを行う**とともに、工事後に**維持保全計画を作成**すること
- ②下記性能項目のいずれかの**性能向上に資するリフォーム工事**を行うこと。

- | | |
|-------------------|-------------|
| a. 劣化対策 | b. 耐震性 |
| c. 維持管理・更新の容易性 | d. 省エネルギー対策 |
| e. 高齢者等対策(共同住宅のみ) | |
| f. 可変性(共同住宅のみ) | |

- ③リフォーム工事後に少なくとも**劣化対策と耐震性(新耐震基準適合等)**の基準を満たすこと。



3. 事業主体

- ・リフォーム工事の建築主
(建築主の依頼を受けた施工業者を含む。)
- ・**グループによる提案も可**とする。

4. インスペクション結果の反映

- ・インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること。
 - a. **リフォーム工事の内容に含める**
 - b. **維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記**

平成26年10月27日

5-1

一般社団法人JBN（全国工務店協会）
会長 青木宏之殿

自由民主党政務調査会
住宅土地・都市政策調査会
会長 金子一義

「住宅土地・都市政策調査会」ご出席のお願い

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
さて、標記の件に関し、下記の通り会議を開催致します。つきましては、
住宅土地・都市政策についてご意見を賜りたく思いますので、万障お繰り合
わせの上、ご出席下さいますようお願い申し上げます。

記

- 日 時 平成26年10月29日（水） 午後3時より
- 場 所 自由民主党本部7階 702号室
東京都千代田区永田町1-11-23
- 議 題 住宅土地・都市政策に関連する事業者団体・地方自治より
ヒアリング

（出席予定団体）
（一社）JBN（全国工務店協会）、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、
京都市、熊本市

政府の国土強靱化(ナショナル・レジリエンス)政策の動向と協議会設立の背景

2012年12月 第二次安倍内閣誕生、国土強靱化担当大臣創設

2013年3月 国土強靱化担当大臣私的諮問委員会「ナショナル・レジリエンス懇談会」がスタート

2013年12月 国土強靱化基本法が国会で成立
同時に「国土強靱化推進本部」(本部長:安倍総理、全閣僚が本部員)を設置、「国土強靱化政策大綱」決定

2014年6月 国家の最上位の基本計画として「国土強靱化基本計画」が閣議決定
同時に「国土強靱化アクションプラン2014」「地域強靱化計画ガイドライン」が策定

いよいよ、民間の国土強靱化への取組み(大企業、中小企業、NPO, 一般生活者)が今後の課題に!

幹事団体一覧

新経済連盟
経済同友会
住宅生産団体連合会
JBN
日本建材・住宅設備産業協会
全国中小建築工事業団体連合会
日本ガス協会
日本LPガス団体協議会
日本建設業連合会
全国建設業協会
日本チェーンストア協会
日本フランチャイズチェーン協会
日本鉄鋼連盟
日本トラック協会
日本船主協会
生命保険協会
日本損害保険協会
日本旅行業協会
全国信用金庫協会
日本消防協会
日本ケーブルテレビ連盟
日本作業療法士協会
電気事業連合会

インターネット協会
日本CLT協会
宇宙航空研究開発機構
日本防災士機構
防災教育普及協会
放送界全体から構成される組織(設立予定)
人材サービス産業協議会
国民生活産業・消費者団体連合会
住宅地盤リスク情報普及協会
フロータブルビルディング研究会
木と住まい研究協会
全国地球温暖化防止活動推進センター
構造物センシング機構
高度映像化情報センター
日本有機資源協会
森林資源高機能評価・活用推進協議会
地盤強靱化推進協会
コージェネレーション・エネルギー高度利用センター
東京工業大学先進エネルギー国際研究センター(AESセンター)
気象キャスターネットワーク
東海旅客鉄道
レジリエンス物流研究会(設立予定)

※上記は、ご検討中・依頼中を含む。また、幹事団体は順次増える予定。

～国土強靱化による民間投資の促進案～

5-4

〈地域の中小工務店の場合〉

2014年10月22日

一般社団法人 JBN（全国工務店協会）

会長 青木 宏之

JBNは中小の地域工務店の全国組織です。

発足より6年間、国の定める方法で、消費者が資産になる100年使える長期優良住宅を国産材で作ってきました。維持管理のしくみ、瑕疵担保責任保険、住宅履歴情報も保存しております。

しかしながら、現状は建物の評価は25年でゼロになり、消費者は35年ローンで残り10年は評価ゼロの住宅の返済を続けなければなりません。

大都市圏ではまだ不動産としての土地の評価が見込めますが、地方では土地の評価はあまり見込めません。しかし建物は100年使える長期優良住宅です。インスペクションのガイドラインもできました。

まず書類が保存されている長期優良住宅からでも住宅の価値を認め、お金を貸すシステムを作っていただきたい。これにより資産として価値が認められれば、消費者は耐震・省エネ改修に投資し、良い住宅が増え、中古の流通も活発になり、結果として日本の住宅の強靱化につながると思います。