

# 1

## 第1章

今、住宅に求められていること

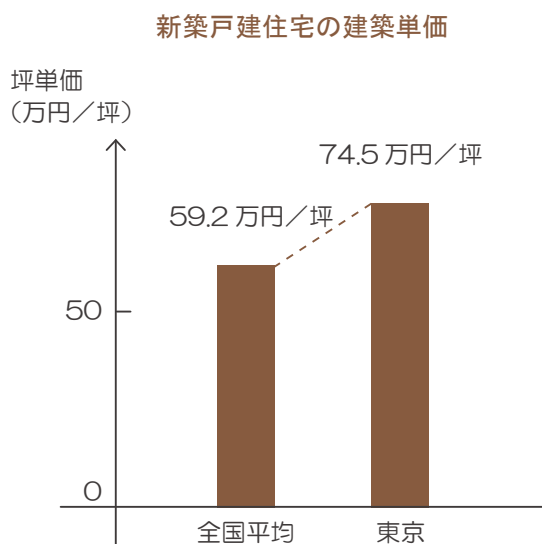
## 1. 東京の木造戸建住宅の現状

### (1) 狭くて高い東京の新築戸建住宅

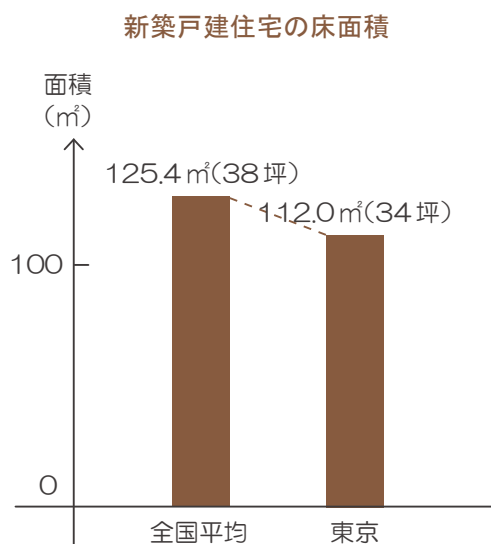
東京の新築戸建住宅の建築単価及び床面積をみると、全国平均より2割以上高く、1割以上狭くなっています。

東京の建築単価が高くなる要因としては、物価（材料費、人件費、運搬費、事務所や下小屋等にかかる経費）が高い、狭小・変形敷地などのため施工が難しい、床面積が小さいため相対的に単価が上がる、ことなどが考えられます。

そのような状況下で、地域の住宅生産の担い手である工務店が住宅生産を合理化し、低廉な価格を実現することは、波及効果も大きく、意義のあることと考えられます。



資料：個人住宅規模規格等調査（平成16年度）  
／住宅金融公庫



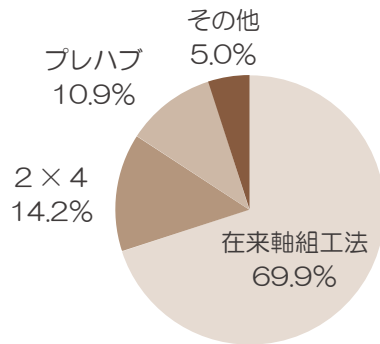
資料：住宅着工統計（平成18年度）  
／国土交通省

## 2. 住宅に関する消費者のニーズ

### (1) 住宅供給の中心は在来軸組工法の木造住宅

東京の新築戸建住宅の着工戸数を工法別にみると、在来軸組工法の木造住宅が全体の約7割を占めており、供給の中心となっています。

新築戸建住宅の工法別着工割合（東京都）

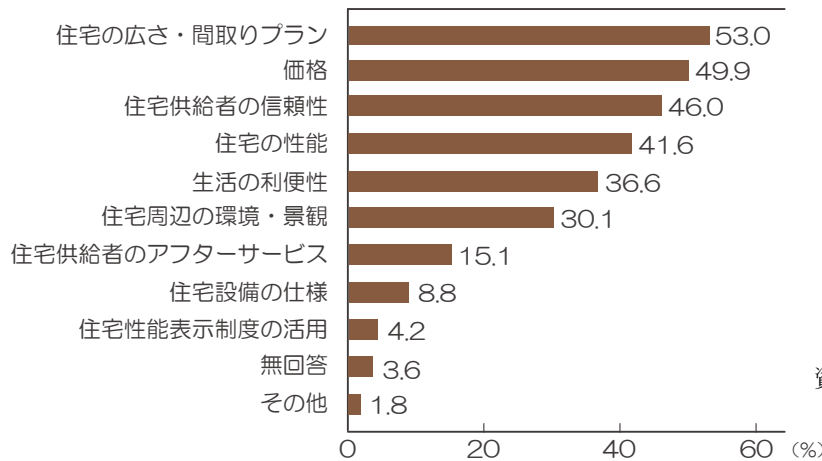


資料：住宅着工統計（平成18年）  
／国土交通省

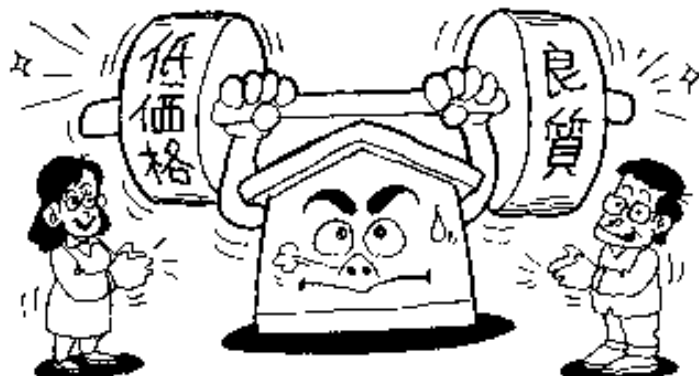
### (2) 消費者は「良質で低廉な価格の住宅」を求めている

新築住宅に対する消費者の要望をみると、「住宅の広さ・間取りプラン（53.0%）」、「価格（49.9%）」、「住宅供給者の信頼性（46.0%）」、「住宅の性能（41.6%）」等が上位を占めており、良質で低廉な価格の住宅が求められていることがわかります。

現在の住宅を建築又は購入した際の重視項目（複数回答）



資料：住宅市場動向調査  
〔住宅性能表示制度アンケート〕  
(平成17年度) / 国土交通省



### 3. 良質と低廉な価格の両立

#### (1) 質の高い住宅とは

住宅の質とは何でしょうか。住宅の質とは、高級な材料を使うことや、豪華な設備を備えることだけではありません。客観的に評価できる性能（耐震性能、防火性能、耐久性能、省エネルギー性能、シックハウス対策、バリアフリー性能、防犯性能等）のほか、使い勝手や住みごち、景観や街並みへの配慮といった要素も考えられます。

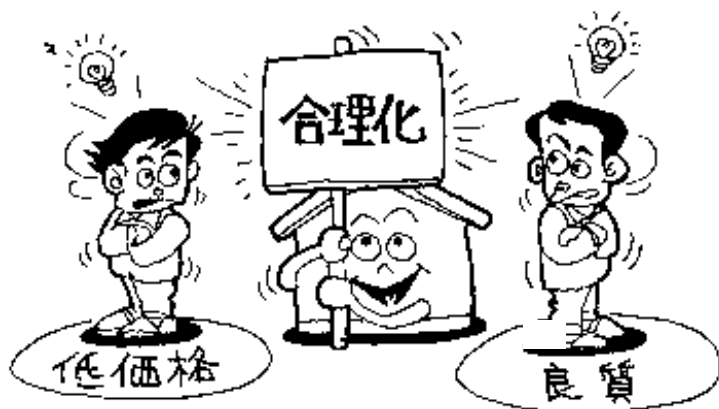
住宅の質を構成するこれらの多様な要素を、建築主の要望に応じて総合的に向上させることが大切です。



#### (2) 良質と低廉な価格の両立

一見相反するような「良質」と「低廉な価格」とを同時に達成するにはどうすればよいでしょうか？

その答えは「住宅生産の合理化」です。すなわち、住宅の企画・設計、材料等の調達・加工、施工・現場管理の各段階において無理・無駄を見直し、効率良く住宅をつくることで、建築単価を下げるだけでなく、質の高い住宅を提供できるのです。



## 4. 東村山市本町地区プロジェクトにおける実証実験の概要

東京都は、良質と低廉な価格とを同時に実現するために、民間事業者と共に住宅生産の合理化の実証実験を東村山市本町地区プロジェクトにおいて実施しています。

実証実験においては、建物本体工事費を3割程度引き下げることを目的として、住宅の企画・設計、材料等の調達・加工、現場の施工・管理など一連の住宅生産プロセスにおいて様々な工夫を行った戸建住宅が合計100戸建設されます。実証実験住宅の建設は、公募により選定された下記の4グループが行います。

本書の第2章「住宅生産の合理化手法」、第3章「実証実験における実例」では、東村山市本町地区プロジェクトにおける様々な合理化手法を事例として紹介します。

### 【実証実験住宅に関する条件】

- ① 規模：敷地面積 50 坪（165 m<sup>2</sup>）、延べ面積 40 坪（132 m<sup>2</sup>）程度
- ② 価格：建物本体工事費を都内の平均単価より3割程度引き下げ
- ③ 住宅の質
  - ・住宅性能表示制度における「劣化対策等級」、「維持管理対策等級」の等級3（最高等級）を取得すること
  - ・東京都安全・安心まちづくり条例に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」の規定に適合していること
  - ・様々な間取りプランの設計が可能なものであること、建築後の間取り変更が容易なものであること

#### 木の香る家



グループ構成員（◎代表企業）  
◎（株）匠技建、（有）加賀美工務店、  
長崎工務店（株）、（株）リンデンバウム遠野、  
（株）現代計画研究所

#### 木造ドミノ



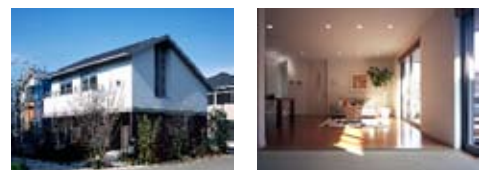
グループ構成員（◎代表企業）  
◎相羽建設（株）、（株）自然エネルギー研究所、  
（株）オーエムソーラー協会

#### 100年健康住宅



グループ構成員（◎代表企業）  
◎（株）大和工務店、（株）公住工務店、  
多摩消費者住宅（株）、松本建工（株）

#### 新世代住宅



グループ構成員（◎代表企業）  
◎（株）アキュラホーム

## 東村山市本町地区プロジェクト「むさしのiタウン・四季の街」の概要

本プロジェクトでは、東京都が公募で選定した民間の企業グループで設立した事業会社(株)東京工務店に、一括して70年の定期借地権で土地を貸し付けます。

(株)東京工務店は、280戸の戸建住宅の転定期借地権付分譲を行うほか、道路・公園・居宅介護支援事業所・商業施設等の整備、地代の徴収等を行います。

戸建住宅の建設は、公募により選定された5グループ(実証実験4グループ、まちづくり1グループ※)があたります。

※まちづくりグループ…宅地造成・幹線道路の整備や180戸の戸建住宅の建設等を行う。

構成員：◎東日本ハウス(株)、(株)洋設計事務所、三協測量設計(株)、大末建設(株)(◎代表企業)

### ● 経緯

- 平成16年3月 事業実施方針の公表
- 平成17年1月 「まちづくりグループ」と「実証実験グループ」を公募で選定
- 平成17年5月 事業会社「(株)東京工務店」設立、東京都と基本協定を締結
- 平成18年9月 戸建住宅建築工事着手
- 平成19年2月～ 戸建住宅販売開始



東村山市本町地区プロジェクトの詳細については、東京都都市整備局ホームページを参照してください。

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/higamura\\_projekuto.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/higamura_projekuto.htm)