

おうちのはなし

060

風は知らない方から吹いて来て、影を揺らしている。白壁に目を細めながら、家のなかから聞こえてくる、湯が沸きあがる音を、待つていてる。



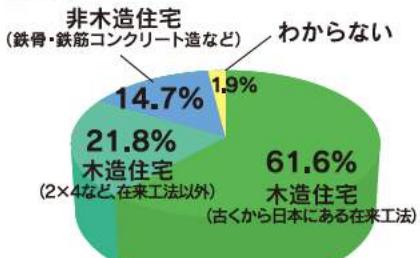
国民が求めている家

「新たに住宅を建てたり、買ったりする場合、どんな住宅を選びたいですか？」

内閣府による森林と生活に関する世論調査での質問です。この結論は下の図表1にある通り、約8割強が木造住宅を指向しているとあります。さすがに国の調査ですから、お客様の指向ではなく、国民の指向と書かれています。その中でも6割以上が、古くから日本にある在来工法の木造住宅と答えています。同じ木造住宅でも、在来工法以外のものと答えている人が約2割で、鉄骨造やコンクリート造などの木造住宅ではない家を選びたいとする人は、わずか15%弱です。

同じような調査で、フランスでは「石造り」がキーワードといわれます。それを考えると、日本では確かに木づくりを求める国民性があるといえそうです。

図表1



2007年 内閣府 森と生活に関する世論調査

みんな、どんな家を建てる？

—木造？鉄骨？それともプレハブ？

みんな、どんな家を建てる？

—木造？鉄骨？それともプレハブ？

- ・国民が求めている家
- ・家を買っている人、建てている人
- ・どんな家が建っているのか

「じっくり、コトコト」

最近、共働きの方に簡単に料理できる調味料が人気だそうです。

もちろん我が家も使っています。

お野菜だけでもいいし、お肉やお魚があればもっといい……。

とにかく、フライパンひとつで、和・洋・中と全て料理できるのですから、とても助かります。

おまけに美味しい。本格的な味が楽しめます。

言うなれば、料理の時短、ですね。

逆に、本格的でさまざまな出汁を学び、出汁を活かした料理を作ることも流行しているそうで、出汁のソムリエのような資格もあるようです。時間をじっくりかけて料理を楽しむという事ですね。

つまり、料理のつくり方が二極化しているということです。

インテリアももしかしたらそうかもしれません。

とりあえず、手軽にインテリアを楽しむというタイプと、

じっくり、じっくり時間をかけて作りこんでいくというタイプ。

どちらもいいですし、取り混ぜて楽しむのもいいと思います。

でも料理みたいに食べてしまったらまた次の料理でって言うわけにもいきません。手軽にインテリアを楽しむタイプも、じっくり進めているのと一緒にってこと？



ママはインテリアコーディネーター

designclub 小川千賀子

我が家を建てようと思えば、別に他の家のことは気にしなくて良いのですが、いろいろと気になることもあります。雑誌の記事や建築事例などから参考にしてみるけど、本当はどうなのでしょう。さまざまな要素に隠されて、なかなか本当の姿は見えませんが、家を建てている人が選んだ家づくりの決断の結果は？

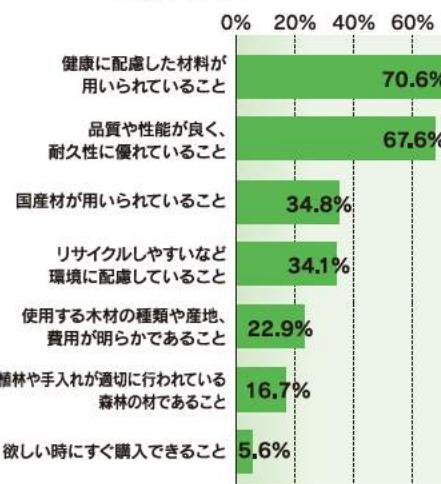
実際に建てている人のデータから

さて、最初の図表1の問い合わせで、一戸建て住宅を求めている人はどれくらいいるのでしょうか。マンションを求める人で木造を選ぶことは、まず考えられません。つまり、非木造住宅を指向する人の中には、マンションをイメージしている人が含まれているということです。ということは、戸建て住宅で木造以外の住宅を指向する人は、本当にわずかな数であるということです。実際に創業時には鉄骨造で進めてきた大手メーカーの数社は、今では木造住宅を手がけるようになっています。日本人には木造住宅がやはり受け入れやすい家なのです。

しかし、せっかくのデータですが残念ながらこれだけを見ても、あくまでも望んでいる人の要望の話です。都市部の中心など木造では建てられない地域もあり、百戦錬磨の営業マンが軽量鉄骨の家を売り歩いています。実際にどのような家を建てているのかは、着工している実績のデータを見なければわかりません。

こともできます。木造住宅への期待と不安が見えてくるような気がします。

■図表2 木材を利用した住宅を選ぶ時に重視すること



みんな、どんな家を建てているの?

—木造? 鉄骨? それともプレハブ?

家を買っている人、建てている人

直近の2013年の着工数が発表されています。その総数は980,025戸で、持家と貸家と分譲マンション、分譲一戸建、賃貸住宅に分けられています。

持家	354,772戸
貸家	356,263戸
分譲一戸建	134,888戸
分譲マンション	127,599戸
賃貸住宅	5,059戸

この数を見ると最も多いのは貸家ですが、いわば社宅である賃貸住宅と合わせて3分の1以上は、所有のための家ではありません。つまり家を“借りている”人のための家です。

貸家以外の家を建てている、もしくは買っている人の戸数は、総数61万7千戸あります。このうち、マンションにても戸建て住宅にても、分譲の場合は売買契約による取引となります。現物を確認して手に入れるものです。少なくともどのような住宅が建てられるか決まっている住宅であり、そのほとんどが住む人の直接的な意見を生かしたものではありません。

ここで、家を“買っている人”と“建てている人”を分けることができ、次の図表3のような比率になります。



また家を買っている人の中で、マンションと戸建て住宅の比率は、ほぼ半々です。新しく家を建てたり買ったりしている人の中では、約21%の人がマンションを買っているということになります。当然のことですが、分譲マンションは鉄骨造か鉄筋コンクリート造の非木造住宅です。

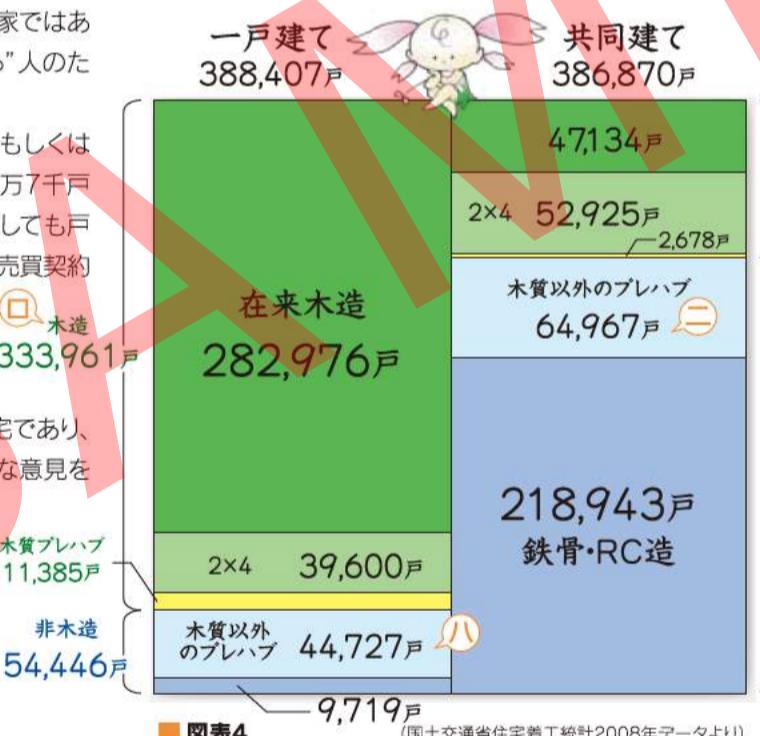
ここで最初の内閣府の調査の理想と、現実の住まいの比較ができます。非木造住宅を望んでいた14.7%の人よりも多くの人が非木造を手に入れています。分譲住宅や持家住宅でも鉄骨造やコンクリート造も建てられていることを考えると、さらに差は開きます。木造

に住みたいと思っていても、かなえられない人がおおぜいいるということになります。

木造住宅を検討することは、それほど難しいことではないはずなのですが…

戸建て住宅の傾向

戸建て住宅でどのような家が建てられているのかが分かるデータも、国土交通省の発表資料の中にあります。この中では、一戸建ての住宅とアパートやマンションなどの共同建てで分けられています。図表4の中の面積が、それぞれの戸数を表しています。



① 一見してマンションを含む共同建てでは、8割弱が鉄骨造や鉄筋コンクリートなどの非木造であることが分かります。共同建ての住宅の中でもその他の5分の1を占める木造住宅は、いわゆるアパートです。

② それに対して、一戸建ての住宅では、85.7%が木造住宅です。木造以外の多くはプレハブであり、それ以外の非木造の建築事例は極めて少ないものです。たとえば都市部の4階建て以上など特殊な事例であり、沖縄のように一般的な住宅が鉄筋コンクリートで建てられる地域もあります。その沖縄でも、近年では改めて木造住宅が見直されています。

重ねて当然の結論を書けば、戸建て住宅は木造が中心であり、共同住宅は鉄

図表5

企業規模	会社数	会社シェア	戸数シェア	戸数	
1戸	13,055社	49.9%	4.0%	13,100戸	
2戸	4,055社	15.5%	2.5%	8,150戸	B
3戸	1,884社	7.2%	1.7%	5,550戸	
4戸	1,230社	4.7%	1.5%	4,900戸	
5戸	785社	3.0%	1.2%	3,900戸	
6~10戸	2,198社	8.4%	5.2%	17,000戸	
11~20戸	1,308社	5.0%	5.9%	19,300戸	E
21~50戸	1,020社	3.9%	9.9%	32,400戸	
51~100戸	366社	1.4%	7.7%	25,200戸	
101~500戸	209社	0.8%	12.4%	40,600戸	
501~1000戸	26社	0.1%	6.2%	20,300戸	
1001戸~	26社	0.1%	41.9%	137,200戸	
A	26,163社			2009年下半期戸数(想定) 327,600戸	C
				戸建て住宅 164,075戸	
				注文住宅 95,000戸	D

戸数は2009年度の会社数・戸数シェアの実績から、一般社団法人住まい文化研究会で推計。(新築総戸数775,277戸、戸建388,407戸、共同建て386,870戸より、下半期戸数を推計試算)

骨・コンクリート造が中心になっているということです。

さらにこの表から気づかされることは、プレハブ住宅に関することです。プレハブ住宅といえば、テレビや新聞のコマーシャルでも聞き覚えのある大手メーカーが手がけているものがほとんどです。でも思っているよりも、大手メーカーすべての数を足しても少ないものだと感じる方が多いのではないかでしょうか。

また、この建築実績から見ると特に軽量鉄骨造のプレハブ住宅では、戸建て住宅よりも共同建て住宅の方が多い5割近くも多く建てられていることが分かります。細かな配慮が必要となる戸建て住宅よりも、比較的バージョンで対応できる共同建て住宅の方が、プレハブに

木造 は向いている
102,737戸 のかも知れません。

また木造のアパートでも、地主さんのアパート経営を指導している大手の賃貸住宅専門の企業が多く戸数を建てています。

非木造 これらを考えると、実は共同
284,133戸 建て住宅では
1 ① 大手メーカーを選び、戸
建て住宅では地域の住宅
建設企業を選んで建てて
いる傾向もあります。

どんな家が建っているのか?

それを直接確認できるデータは、住宅瑕疵担保履行法が実施された2009年の国土交通省のデータを深読みすると見えてきます。実際にお客様に住宅をお引き渡した事業者と、引き渡し戸数の割合が発表されています。それをまとめたものが上の図表5です。

この調査では、全体の80.4%にあたる年間10戸以下の事業者が、全戸数の16.1%の戸数をかけて、全体の19.6%にあたる年間10戸以上の事業者が、83.9%の戸数を供給していると書かれています。大手が活躍しているように見えますが本当でしょうか。

実はこのデータから、企業規模による戸数を割り出すことができます。

最初に2009年の建設業登録企業513,200社から、会社数は26,000社強あり、戸数を割り振ってみました。

しかしこの戸数には、戸建て住宅もマンションやアパートなどの共同住宅も含まれています。また、持ち家の中でもマンションや建売などの分譲住宅も含まれています。マンションやアパート、さらには建売住宅を手がけている事業者の多くは、この表の企業規模でも100棟以上のはずです。

逆に年間10戸以下の事業者は、まずマンションやアパートを手がけているとは考えられません。共同住宅は1~2棟を建てれば、すぐに10戸を超てしまうからです。つまり表にある1~10戸の(B)事業者が建てている総数の52,600戸は、ほとんどが戸建ての注文住宅と考えられます。

この時の戸建て住宅の戸数は約16万4千戸です。さらに建売住宅はこのうち約7万戸あります。つまり注文住宅を(D)“建てている家”的数は、約9万5千戸となります。この数値で確認してみると、実は年間10戸以下の住宅建設企業23,000社で戸建て注文住宅の半以上を建てていることになります。

同じように11~50戸の事業規模の(E)住宅建設企業2,300社も5万戸以上あります。もちろん事業規模が増えると、木造共同建ての住宅を建てている事業者も多くなるので、すべてが注文住宅ではないはずです。

いずれにしても図表4でも見られたように、大手メーカーをすべて合わせても、注文住宅ではやはり15%ぐらいしか建っていないのです。

戸建て住宅を建てるのであれば、みんな、どんな家を建てているのか。

その答えは、7人に6人は地元に近い建設会社で木造住宅を注文して建てています。そして残りの1人が、数ある大手メーカーの中で、どこかのプレハブ住宅や鉄骨住宅を建てているということです。しかも、国民が望んではいなかつた木造以外の家になります。どうやら住宅は、自動車や電化製品などのように、大手企業とかブランドで選ぶものではないようです。