

・雇用創出の見込みと今後の課題

年間の建設投資額 54 兆円(1992 年 84 兆円)、新設住宅着工件数 116 万戸(1996 年 163 万戸)と大幅な落ち込みにより、建設業、建築業は大きなダメージを受け、小規模企業が大きく減少している状況である。この厳しい状況の中で、住宅リフォーム市場規模は 8.2 兆円と推計され、今後 10 年間にリフォームの可能性のある住宅ストックも 860 万戸(持ち家)と試算されており、大きな市場として注目されている。

住宅の種別	リフォーム対象件数(万件)	リフォーム実施率からの推計(万件)
公団・公社(借家)	100	
分譲マンション(持家・共同)	580	
持家(戸建・長屋・共同)	3,194	860.3

表-19

財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
 “平成 14 年 3 月 住宅ストックのリフォーム技術等に関する調査”より

しかし、多くの建築業者、新規参入業者が住宅リフォームに期待をかけて、住宅リフォーム営業に力を入れてきたが、悪質な契約や工事を行う業者が増えたことにより、消費者のリフォームに対する警戒心が強くなり、期待したほど活性化していないのが現状である。最近ではテレビや雑誌等でリフォームを取り上げることも多くなり、住宅リフォームに対する意識は変わってきているが、リフォームを行う場合の欠陥工事、費用等に対する不安を持っている消費者は今なお多い。

これらの状況を踏まえ、消費者の不安払拭と満足度を高める方策を中心とした住宅リフォーム活性化案について検討し、課題の抽出とその対策としての仕組み(案)作りを行ってきた。

住宅リフォームに関連する制度の課題

- 品確法対象住宅の普及
- 高齢者・障害者対応住宅、設備の普及
- 家庭内事故の防止対策
- 各地域で行われている助成・補助制度の活用

住宅リフォーム施工に関連する課題

- 推奨施工会社の基準と選定
- 交付書類、契約書の締結促進
- リフォーム参入業者に対する資格制度
- 施工評価・審査・コンサルタント制度

住宅リフォームに関連する技術者の課題

- 既存関連資格の明確化
- コンサルタント人材



1. 雇用創出の見込み

1.1. リフォーム件数増加による見込み

平成 15 年 5 月発表の“雇用創出企画会議 第一次報告書”では、現在の住宅リフォームに係わる雇用人口は 78 万人となっており、雇用創出施策により 35 万人増の 113 万人を見込んでいる。

住宅リフォーム分野での雇用創出
雇用創出企画会議第一次報告書 より

図-54

		(7万人 増)	
住宅リフォーム 78万人	高齢化に伴うリフォーム需要の拡大 住宅産業の制度改革による 単価引き下げ (830万円 598万円)	113万人 [+ 35万人]	<必要な施策> 高齢世帯が安心してリフォームを行うことができるリフォーム産業の健全育成 [業界ルールの確立など] リフォームが手軽にできるよう単価の引き下げ [狭い専門的職業分野を横断的多能工へ] [共通部品の開発などコスト削減] 円滑な労働移動 [新しい分野への労働移動] [職業能力開発への支援]
(新築住宅市場) (222万人)	住宅ストックの質の向上と 住宅ストック寿命の長期化 (平均26年 40年) ➔	(194万人) [28万人]	
現在		施策の効果	

現在のリフォームに関連する市場の状況は、下記の通りである。

リフォーム市場規模

- ・住宅リフォーム紛争処理支援センター2003年 報告
リフォーム市場規模 8.2兆円 (建設業元請7兆円 その他1.2兆円)
- ・総務省 家計消費状況調査による住宅に関する支出

家計消費状況調査(総務省統計調査：平成14年04月～平成15年03月)

表-20

住宅関係支出	月額支出(円)	世帯数 平成12年国勢調査	住宅関係 年間総支出額(億円)
家屋に関する設備費・工事費・修理費(内装)	5,033	47,062,743	28,424
家屋に関する設備費・工事費・修理費(外装)	5,114		28,881
給排水関係工事費	2,085		11,775
合計	12,232		69,081

・その他

国土交通省 2002年：建築業登録会社数 214,127社

日本増改築産業協会 2002年 調査数 101社

リフォーム担当者1人あたり年間売上額 2600万円

リフォーム1件あたり平均売上額 114万円

これらのデータを単純に計算すると、年間約600万件の世帯(持ち家、貸家を含む)が、ごく軽微なものを含め何らかのリフォームを行っており、これは全世帯の約13%にあたる。

上記データにより、住宅リフォームに関わる雇用人口78万人から113万人以上の雇用を確保するためには、10兆円以上の市場が必要と考えられる。単純計算では、年間約850万件(約18%)のリフォームが必要となる。この市場拡大のためには、住宅リフォームのハード的部分に加え、ソフト的側面として地域密着型サービス事業の展開による市場活性化が急務である。

1.2. 地域密着型サービス関連雇用による見込み

第 2 章で記述した、地域密着型サービス事業を地域 NPO 等と協力し、実現・運営することで、提携業者の書類・記録の統一化、価格の適正化を図る体制構築が可能となり、また関連企業の協力体制により技術教育、モラル向上、人材育成を目的とした業者連携も可能となる。

この協力体制が実現した場合、健全で優良な業者が増え、消費者の不安感を払拭することが可能となる。結果として、待ちのリフォームから、ニーズ掘り起こしのリフォームへの転換を図ることが可能となり、リフォーム件数の増加を見込むことができる。

1.2.1. 地域密着型サービスによる雇用

表-21

区分	業務項目	業務内容	建築関連有資格者	一般
相談・教育	相談窓口	相談 アドバイス	建築資格、経験を持つ技術者	
	教育	施工結果検査・保管 業者指導・教育	建築資格、経験を持つ技術者	
	紹介	業者紹介 インターネット紹介 補助・助成制度案内		オペレーター
点検・検査	住宅診断・施工 検査業務	現場検査担当	建築資格、経験を持つ技術者	
		リフォームアドバイス担当	建築資格、経験を持つ技術者	
		業者教育、点検技術者教育	建築資格、経験を持つ技術者	
	住宅設備点検	現場点検担当		研修等により必要知識・技術を習得した担当者
	高齢・障害者作業支援	現場作業担当		研修等により必要知識・技術を習得した担当者

平成 15 年 4 月現在の市町村数は 3,190 (市 : 677 町 : 1,961 村 : 552) である。地域密着を目的として、各市町村に担当者を設置した場合、約 25,000 人の雇用が見込める。

	市	町	村	計	
市町村数	677	1,961	552	3,190	
担当者数	1	677	1,961	552	3,190
	2	1,354	3,922	1,104	6,380
	3	2,031	5,883	1,656	9,570
	4	2,708	7,844	2,208	12,760
	5	3,385	9,805	2,760	15,950
	6	4,062	11,766	3,312	19,140
	7	4,739	13,727	3,864	22,330
	8	5,416	15,688	4,416	25,520
	9	6,093	17,649	4,968	28,710
	10	6,770	19,610	5,520	31,900

表-22

担当者数 6,770 15,688 3,312 25,770

この 25,000 人は雇用数としては少ないが、住宅リフォーム活性化のためのスタッフであり、住宅リフォーム件数増加及び付加サービス事業による雇用拡大を実現させるための要員である。

前述の窓口・担当者を通じ、各地域市場のリフォームの活性化を行うことにより、施工業者やリフォームに関連する産業、企業の雇用増加の可能性を見込むことができる。

2．今後の検討すべき事項

2．1．建築資格制度に関する検討事項

(1) 資格管理体制及び資格表示制度

第 3 章 3.1 に記述した様に住宅リフォームに関連する業務と資格者のスキルを明確にし、資格管理を行う組織及び告知制度構築の検討が必要である。

(2) コンサルタント人材の育成及び告知制度

第 3 章 3.1 に記述した住宅リフォーム工事の中核を担うコンサルタント人材の育成のための制度及び一般消費者への告知の仕組み作りの検討が必要である。

2．2．地域密着型サービスに関する検討事項

2．2．1．検討すべき体制及び制度

地域密着型サービス実現のために、検討および実現しなければならない事項として下記が挙げられる。

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の普及体制
- ・ 高齢者・障害者対応住宅、設備の普及推進体制
- ・ 高齢者・障害者が安心して住宅相談ができる環境、体制
- ・ 家庭内事故の防止設備の設置、アドバイス体制
- ・ 住宅及び住宅設備機器への定期点検制度
- ・ 住宅関連情報の通知及び相談窓口の設置
- ・ 施工業者、施工結果の評価制度
- ・ 必要書類の提示及び契約内容の検査、相談体制
- ・ 施工業者の契約、提示内容について相談できる窓口の設置
- ・ 施工中の施工技術、施工品質検査体制
- ・ 協力企業及び NPO の調査及び実施ネットワーク体制
- ・ 支援企業の調査及び支援ネットワーク体制
- ・ 顧客情報管理及び監視体制

2．2．2．地域密着型サービス実現に向けた調査事項

住宅リフォーム分野の活性化を目指して、様々な調査結果をもとに地域密着型サービスモデル

(案)を作成したが、実現にあたっては住宅や居住人員等の地域特性、地域において既に行われている施策、地域施工業者の状況等の調査が必要である。

実現に向け、今後調査・検討すべき事項として下記が挙げられる。

- ・ 提供サービス項目及び内容の調査・検討
- ・ 提供サービスの協力団体及び協力企業の調査・検討
- ・ 地域特性、施策調査による試行候補地域の選択
- ・ 試行候補地域の現地調査
- ・ 候補地域の地方公共団体・NPO との協力体制の構築方法の調査・検討
- ・ 候補地域における試行モデルの作成
- ・ 試行及び修正
- ・ 実施・運営管理

3. まとめ

住宅リフォーム分野における雇用創出の拡大を目指し、住宅リフォーム分野の現状と課題及び対策を検討してきたが、消費者が住宅リフォームを行う場合に必要な情報の不足あるいは整備されていないことによる、リフォーム及びリフォーム業者に対する不安と、不満のある既存住宅へのリフォームの我慢が、住宅リフォーム分野活性化を妨げる大きな要因であることが明確となった。

消費者の住宅リフォームに対する不安を解消するためには、気軽に相談できる窓口や人材を明確にし、安心してリフォーム施工業者を選択できるようにすることが必要であり、住宅に対する我慢を解消するためには、消費者が安心して、住みやすく質の高い住宅にするための意欲を高めることのできる施策が必要である。

健全な業者及び優秀な技術者を育成する仕組みを早急に構築することによって、住宅リフォーム件数の増加と質の向上を進め、住宅に関連するサービスの具体的提供によって、住宅及び住まい方の安全性と付加価値を高めるとともに、住宅リフォーム分野の活性化を促すことができる。

人材を育成する仕組みづくり及び顧客満足度を高めるサービス事業を実現させるためには様々な解決すべき課題が山積している。住宅リフォーム分野の活性化による雇用創出拡大を図るため、今後も地域密着型サービス事業の実現に向けての具体的取り組みが必要である。