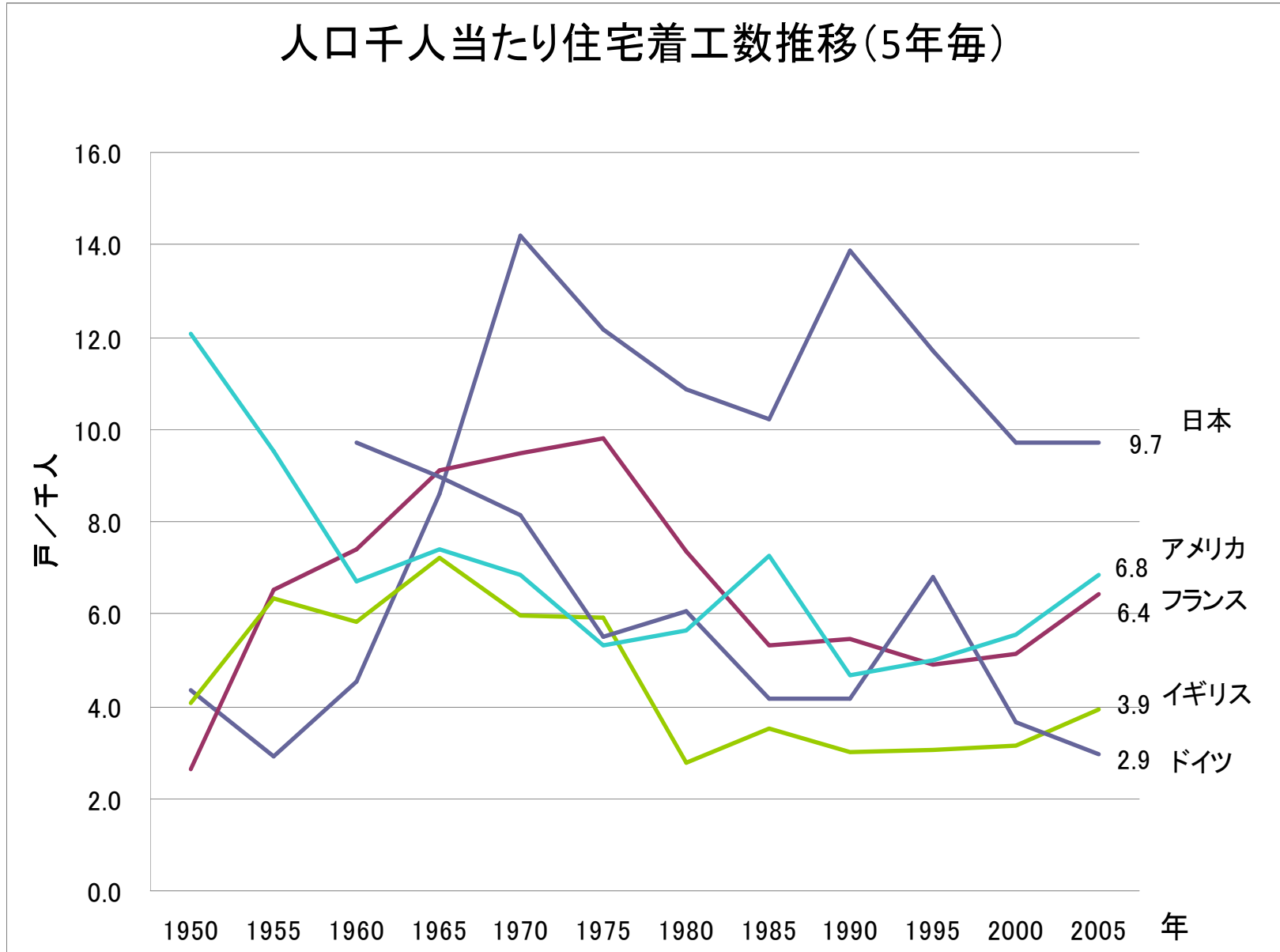


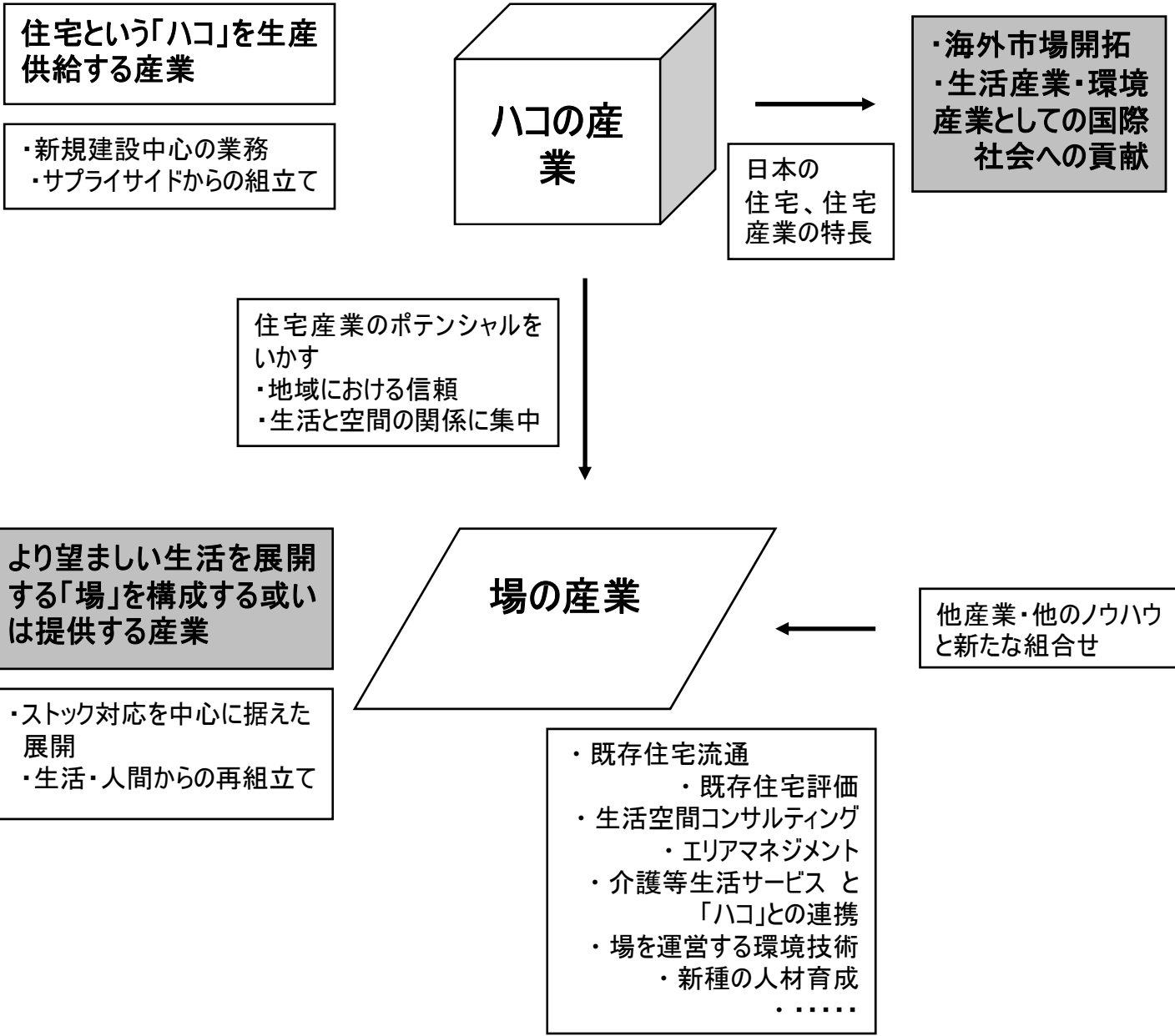
**市場環境整備を  
スムーズな産業転換  
という観点から考える**

**2010.11 松村秀一**

# 1. 住宅市場が 異常な国から 普通の国へ

# 10戸／千人／年という異常な水準を40年継続してきたが





「ないから建てたい」→「あるけど何とかしたい」  
大きく転換する生活者ニーズに応え得る産業へ

- 信頼性が高く安価な既存住宅の診断・評価技術
- 労働集約型産業からの脱却を可能にする住宅・住環境再生技術
- モノ～サービスまでの横断的で柔軟な問題解決手法を適用できる業態の実現
- インテリア・デザイン～エリア・マネジメントまでをカバーできる産業の形成

## 2. 新しい技術＝診断技術 その普及と人材育成

# 部位からの検索



00.HOME 01.部位から検索 02.症状から検索 03.フリーワードから検索


HOME > 部位から検索 > バルコニー > 軒天 > コンクリート

## 01.部位から検索

「バルコニー/軒天/コンクリート」に登録されている件数:233件



## エキスパート・ジャッジメントを経た症例データの例(2)

	写真No	124074
	建物コード	24
	部位	バルコニー、避難ハッチ周り
	症状	漏水、枠のさび
原因	<p>埋めたときにモルタルを詰めが充分でなくて、そこから水が回っている可能性がある。水切り形状がよくない(雨落としボーダーがない)。ハッチと躯体の間から水が回っている可能性あり。避難ハッチ周りにひび割れが入って、側溝とつながっている。特にこの写真のように角住戸では、先端が下がっている可能性あり。水がそこに溜まって供給。</p>	
対策	<p>鉄枠が錆びた場合、ステンレスのカバーをかけるという補修方法がほとんどだが、側溝からの水の道がつながっているため、取り替えなければならないケースもかなりある。</p>	



### 3. 住宅が対象ではなく 生活を対象とする産業

それは  
公/共/民の境界を跨ぐ

# 楽隠居インフィル

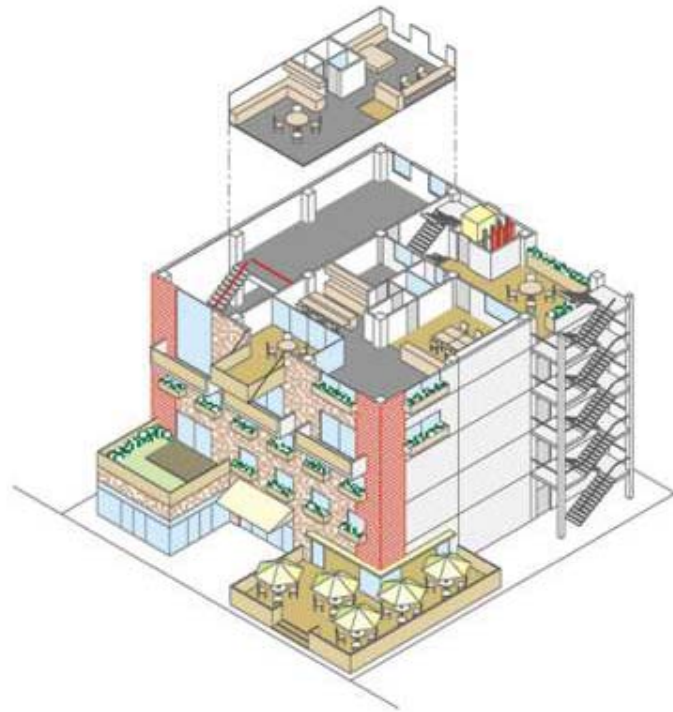
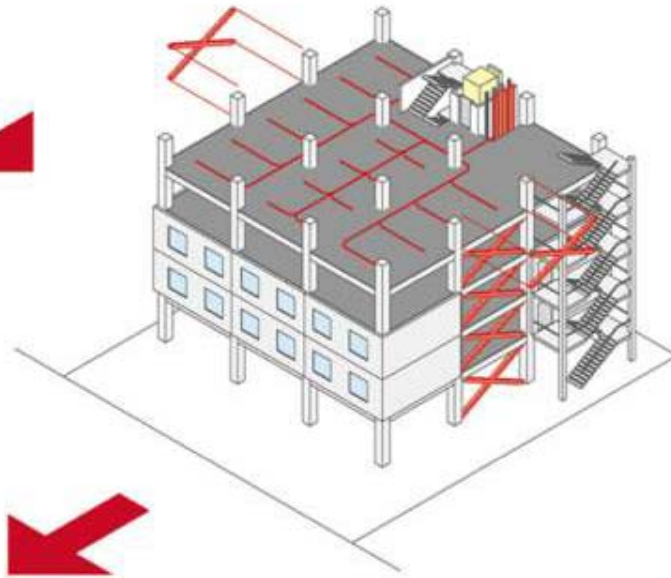
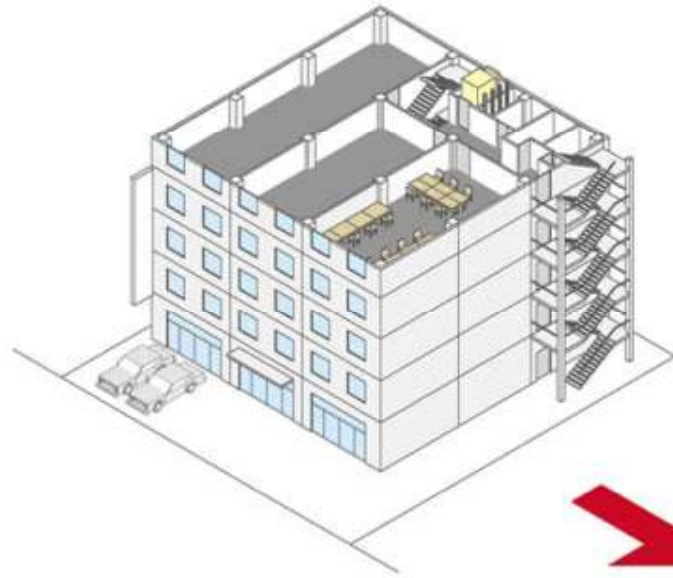
---



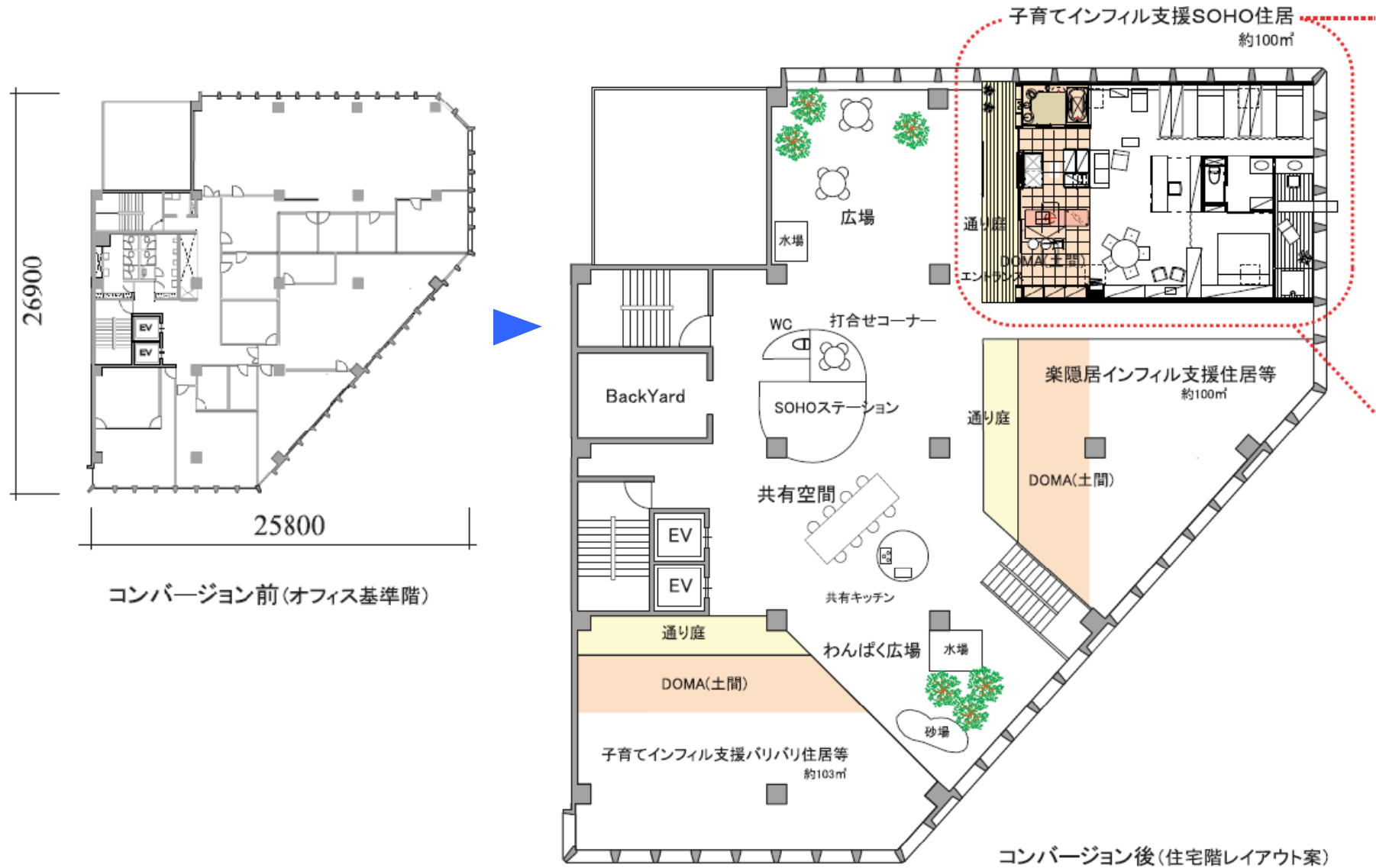
居住ブース

設備ブース





# 子育てコンバージョン計画



# 地域内 子育て支援ネットワーク

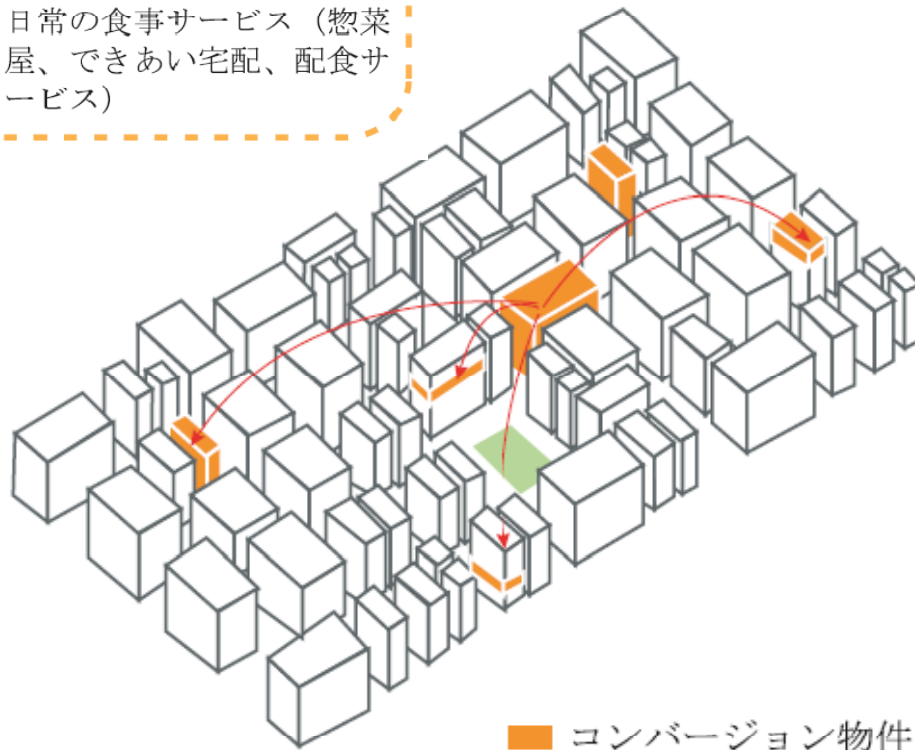
建物の一部を地域に開放した子育て支援施設にすることで、地域に広がる支援のネットワークを構築します。

## 家事サポート

- ・ 仕事で帰りが遅くなるときに食事を作ってくれる  
… 日常の食事サービス（惣菜屋、できあい宅配、配食サービス）

## 病気・けがの対処

- ・ 親の仕事に支障ない時間に行ける  
… 年中無休、夜間診療、24時間対応の医院、診療所、緊急時にすぐ対応してくれる提携医院
- ・ 子供のための診療科  
… 小児科、歯科
- ・ 大きい病院でないと対応できないときがある  
… 小児科緊急病院との提携



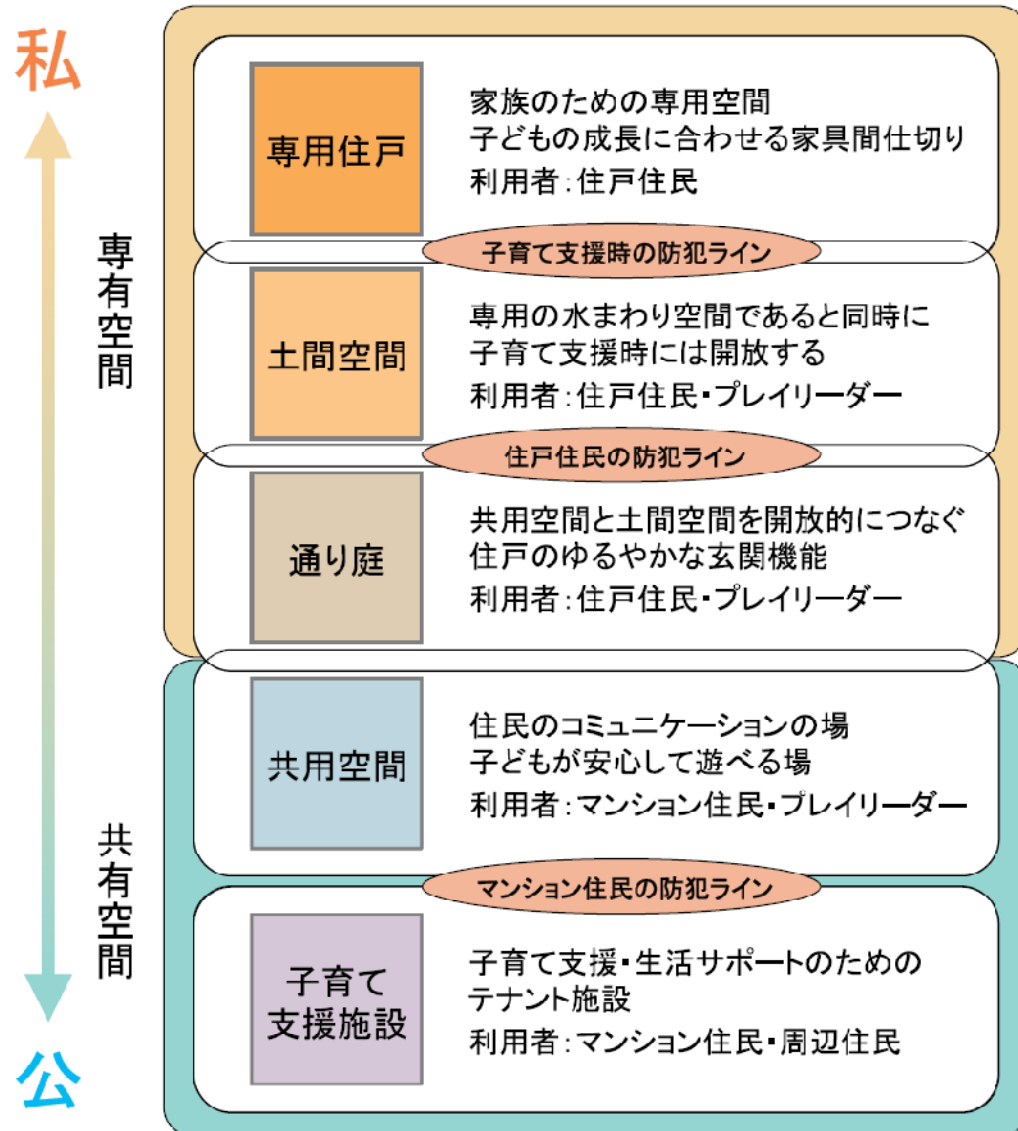
■ コンバージョン物件

## 留守時の世話、見守り

- ・ 毎日の仕事の間子供を預けられる施設、人  
… 保育所、ベビーシッター等
- ・ 急な残業や急用のときに預けられる  
… 上記託児サービスの延長や一時預かり

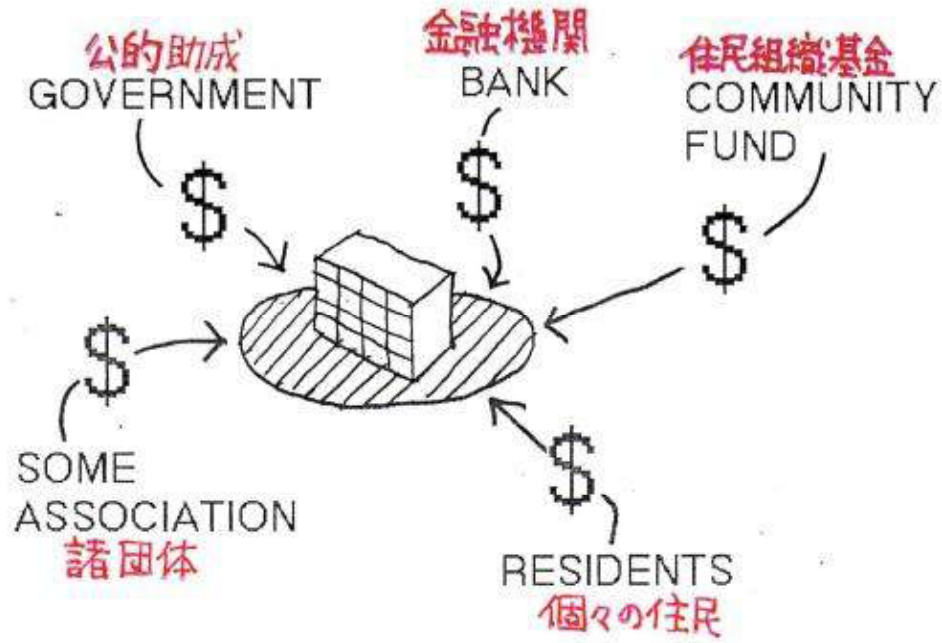
周辺地域に広がる子育て支援ネットワーク

# 施設構成の概念図

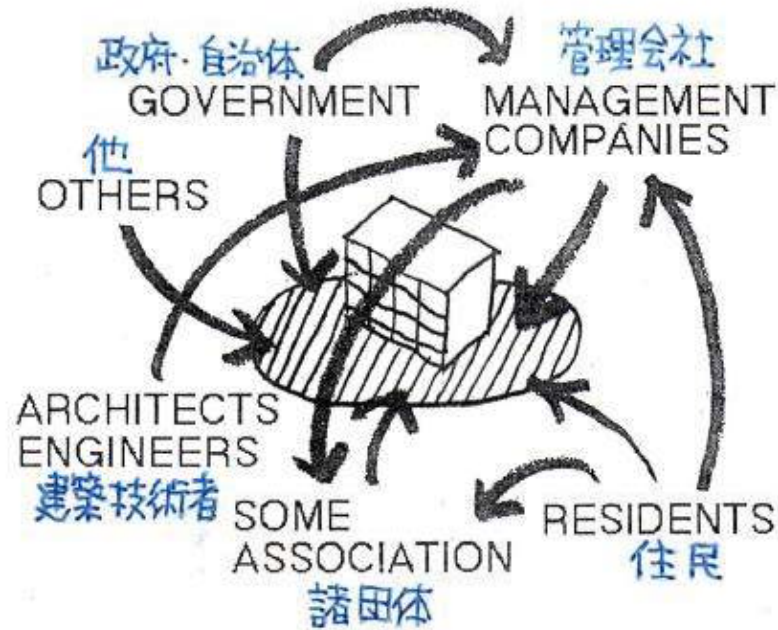


## 4. 新たな職種＝ ファシリテーター

再生財源



意思決定





**5. 生活環境への投資を促す  
公的な支援のあり方  
＝リスクを減らすこと**

## ニューヨーク・ロウーマンハッタン

- 1995年LM経済再活性化計画4大項目の一部  
(他に商業・工業誘致、エネルギー政策)
- 固定資産税控除  
(投資による評価額増加分に対して8年間+4年間)
- 固定資産税免除 (転用しない場合に予定される額に対して10年間+4年間)
- ランドマーク指定建物では更に優遇

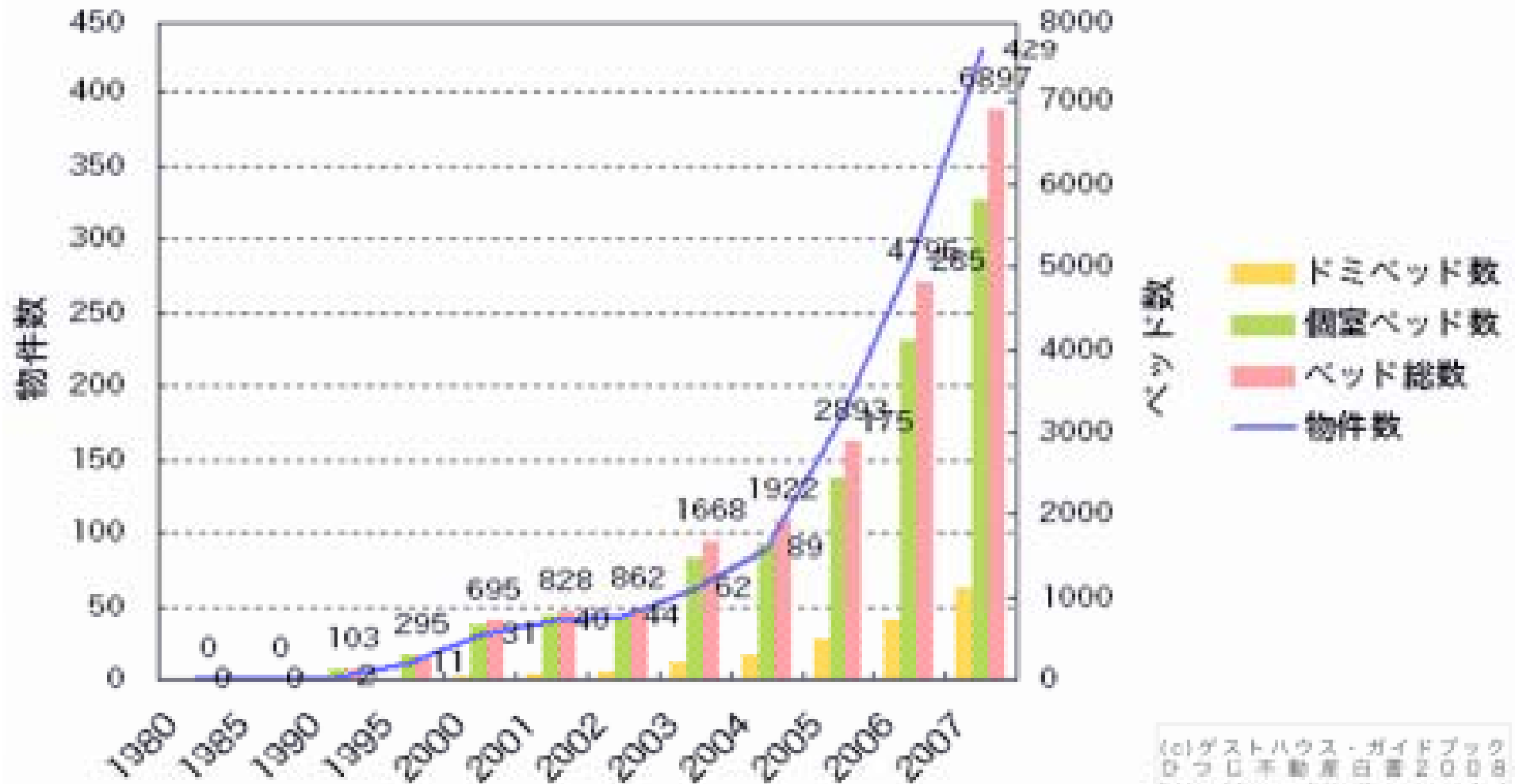
# パリ

- 1994年ダルモン・レポート(法規制緩和、資金援助の方針→空きオフィスの解消、住居地区の確保)
- 駐車場支出金の大幅削減(1993)
- 土地利用計画の見直し→容積超過に課される罰金の免除
- ただし、1, 2階部分のコンバージョンは規制対象
- 特定住居改善計画OPAHによる補助金(低所得者用公共住宅の場合の加算)

## ロンドン(イギリス)

- 1994年コンバージョンへの付加価値税の減免
- 2001年コンバージョン投資の税控除
- 計画許可の不要な用途変更を可能に(1987年+1998年)
- ただし、地方自治体による計画許可→温度差 (雇用機会減少や住宅のほとんどない地区での抑制/コンバージョンに関するガイドライン等)
- ロンドン・イズリントン区クラーケンウェルでの民間先行(ロフトタイプの都心居住需要)

## 物件数・ベッド数推移（東京・神奈川・埼玉・千葉合計）



(c)ゲストハウス・ガイドブック  
 オフショア不動産白書2008  
<http://www.hituji-report.jp/>