

# 社会ニーズに対応した リフォーム市場拡大の方向性

# 高齢化・要介護者の増加への対応

## 【背景と狙い】

- 今後、都市部を中心に高齢化が進展。
- 要介護者の増加と介護スタッフの不足。
- 健康寿命の延長のため、病気・トラブルを防ぐ環境整備が必要。(ヒートショック防止、転倒防止等)

## 【ハードル】

- 高齢者・要介護者を対象とした、住宅設備・建材は一般に需要が少なく価格が高い。(自動排泄装置などの新規製品ほど高額)
- 住環境が健康に及ぼす影響への認知度がまだまだ低い。

## 【今後の取り組みが期待される事項】

- 高齢者の介護リフォームが増えてくるとその中身が複雑になり、ワンストップでの対応が難しくなるが、それ故ワンストップ対応ができればビジネスモデルになる。
- 自宅介護や自宅療養に適したリフォーム・プランのパッケージ化の推進やそうしたプランを実施する場合の補助制度・融資制度が有効。
- 小売業として、介護用品の品揃えの充実。介護保険適用制度の簡素化が必要。
- 高気密、高断熱の住宅に改修することにより健康寿命が延び、有病率が低下することも解明されつつあるが医療費、介護費用の低減による定量的便益が明確になっていないので、レセプトを含めたデータ分析による調査が必要。
- 室内温熱環境のバリアフリー化(高気密、高断熱、全室空調)の有効性の啓発が必要。
- 介護保険補助は、浴室改修、洗面、トイレ改修など健康・快適リフォームへ補助対象を拡大していくべき。
- 高齢化や介護のためのハードの普及には、ハード設置後の未来が見える、ソフト・制度(法での義務づけ、補助金)の充実が必要。

# 在宅医療への対応

## 【背景と狙い】

- 高齢化に伴い、医療機関の病床が不足し、在宅での医療が求められる。
- 将来的には、自宅で測定した血圧、心拍数等を医療機関と共有し、医師からのアドバイスを受けるといったことが進展すると考えられる。

## 【ハードル】

- 在宅医療の際に、光熱費、薬剤の送料等が自己負担であり、高額となるケースあり。

## 【今後の取り組みが期待される事項】

- 医療機関の病床が不足しているのが、人材不足だとすると、個人住宅をリフォームして在宅医療(介護)可能にするよりも、空き家を医療(介護)施設にして、そこに人材・サービスを集約していく方が現実的。
- 在宅医療対応が可能な疾病の洗い出しと整備に必要な要件の整理及びマニュアル化が必要。
- 在宅医療・介護のためのかかりつけ医の養成が必要。

# 地域活性化への対応

## 【背景と狙い】

- 少子高齢化の進展、都市部の高齢化と人口集中が進み、地域では、急速な人口減／無人化が予想される。
- 地方では、住民サービスの広域化と併せ、都市部の人口の積極的な受入れにより活力の維持が求められる。
- その際、地方の空き家、集会拠点や人を呼び込む際の住まいとして有効に活用する。

## 【ハードル】

- 地域における事業者間の連携
- 空き家の確保、リフォーム資金の調達
- 移住者の確保とその方の職の確保
- 住み続けたい魅力的なまちづくり

## 【今後の取り組みが期待される事項】

- 都市と地方のリフォーム・リノベーションは分けて考える必要がある。地方・郊外では街づくりのように地域の特徴やコンセプトを踏まえてリノベーションを行う必要がある。新しいコンセプトを入れて街の資源をどのように有効活用させるかを考える時、リフォーム・リノベーションは非常に重要。
- 都市への人口集中と地方の人口減、広い家に住みたい若者と不要になった高齢者など、それぞれのカテゴリでのミスマッチを解消させる場面でストックを有効に活用できるのではないか。地方部では街全体としてのリノベーションを考えていく必要がある。
- ブルースタジオのような街づくりのリノベーションの専門家がどこにいるのかわからない。街づくりが必要になっていく中で、このような情報が取れない。
- 新築が現実的に建てられないローカルエリアは、リノベーションによって中古住宅を再流通させることが必須になってくる。
- 地域ぐるみの再開発的リフォームを推進する際にリフォーム費用の補助が有効。
- ヘルパーステーションや包括支援センターの職員への、「移住すみかえ支援機構」による「マイホーム借り上げ制度」に関する情報提供により、高齢者居住住宅がより有効に活用できる。
- 民間企業に地域活性化で利益を生む事業に挑戦する機会を与えることで、面白く実践的なアイデアが生まれるのではないか。

# 地域のものづくりと住まいの連携

## 【背景と狙い】

- 地域の中小企業のものづくりの力をリフォーム分野に活かすことができないか。
- 地域の中小企業が提供する独自性ある商品により消費者志向の多様性に応え、住まい手にとっての住まい・暮らしの充実につなげる。

## 【ハードル】

- 地域中小企業における経営資源の不足

## 【今後の取り組みが期待される事項】

- 熱中症を防ぐために自動的に温度調整できる機能を建物に付加したり、地震の際に建物の強度を機械が感知して外に出る必要性の有無を知らせるような装置が考えられるのではないか。このような機能に必要な技術は日本のものづくり企業は持っているが、今まで住宅産業に関係がなかった企業をいかに引き込み、新しい機能を付加していくかで建物の価値を上げられると良い。ものづくり製品の中には住居の中で活用できるものも多いため、暮らしやすさ、安心、耐震といった面での機能開発が必要。
- リフォームはアSEMBルする産業であるが、今後、普段の生活でセレクトショップでモノを買う世代（アSEMBルが好きな人）が増えていくと、今まで以上にそのスタイルに対応していかなくてはと思う。
- 新しいサービスなど打ち出すベンチャー企業を育てる環境を整えば、イノベーションを促進し、業界の活性化を図ることができる。
- 大手が良いもの、施工が簡易なものを作り、それを組み合わせてアSEMBルするのは日本の企業の大部分を占める地場の中小企業が行うという形が理想なのではないか。
- 大手ハウスメーカー、デベロッパ等が国産材、地域材等を積極的に利用することで、地域の建材の生産性も向上。

# エネルギーマネージメントの推進

## 【背景と狙い】

- 現在の省エネルギー基準はあくまで新築を対象としている。
- エネルギー消費を改善する観点で、量的に対応の効果があるのは省エネルギー基準が低い当時（S55、H4基準）に基づき建築された既築住宅

## 【ハードル】

- 日本の省エネルギー基準が、欧米の同等地域に適用されるものと比較して低水準であること。
- 外皮、開口部の断熱性向上の効果が消費者に「見える化」しづらいこと。

## 【今後の取り組みが期待される事項】

- 省エネルギー基準や耐震基準に合致させるためのリフォームに対する補助制度・融資制度の整備・改善していくことが必要。
- 既存住宅に省エネ設備を設置する場合の規制緩和が望まれる。（既存不適格住宅への救済措置等）
- リフォームにおける「断熱改修」は、新築時と同性能を得るのに何倍もコストがかかる。断熱改修技術の開発支援、思い切った補助金制度が必要。

# より安全・安心な住まいの実現

## 【背景と狙い】

- 東日本大震災以降、消費者のニーズには変化があり、「安全性」の考慮はより重視されるようになった項目の1つ。
- さらに、消費者は、「より品質が良いもの」、「より自分のライフスタイルにあったもの」に対し、必要な対価を払う意識が拡大している。

## 【ハードル】

- 中古住宅を現行法令に適した耐震性、防火性を有するものにリフォームすること(制度への対応、費用)。
- 暮らしをより安全で安心とするためのサービス、住宅設備の導入等にかかる情報不足。

## 【今後の取り組みが期待される事項】

- 耐震・耐久性向上のための改修は、「目に見えない」あるいは「改修技術不足」のため進んでいない。共通したインスペクション基準による査定と、基準を満たすことによる税制・金融支援及び市場における正しい価値評価が必要。
- 過去に合法的に建築されたものでも現行基準から見れば安全とは言えないという事実をもっと啓発していくことが必要ではないか。



# 取り組みの方向性

- 地域の活性化という命題に対応する際、住宅あるいはリフォームが果たすことのできる役割は大きい。
- また、住宅分野に、地域に根ざした企業が新たに参画することで、社会ニーズに直結した諸課題を解決し、さらに地域の住宅にその地域の建材の活用が進むようなプレイヤー間の連携強化が期待されている。
- 当省では、地域資源を活用した新たなビジネスモデル構築や中小企業支援プラットフォーム等を通じた地域活性化に向けた各種取り組みを実施している。
- このプラットフォーム等を有効活用しながら、リフォーム市場における新商品・サービスの開発・販路拡大等の取り組みを地域の実情に合わせて実施し、リフォーム市場への地域中小企業の挑戦を促し、新ビジネスを創出・連携する仕組みを構築していきたい。

展開例) ビジネスマッチングを通じた新たな連携創出  
 リフォーム市場のポテンシャル、ニーズ等をとりとまとめ、ビジネスチャンスとして提示

## 中小企業への 各種ビジネス支援(ミラサポ)

## 地域資源を活用した ビジネスモデル構築

