

千葉県は2011年新設住宅着工戸数は41,142戸と44年振りの低水準となったが、関連業界では、今後の新築住宅や250万世帯ある既存住宅ストックの建替・リフォーム需要の顕在化を期待

千葉県の新設住宅着工戸数は、08年のリーマン・ショックや11年の東日本大震災により大きく落込み、09年から11年にかけて4万戸台で推移、11年は41,142戸と1967年(37,517戸)以来、44年振りの低水準となった(国土交通省「建築統計年報」)。

県内新設住宅着工戸数は、これまで2度のピークを経験してきた。第1次ピークは1970年代前半で、高度成長に伴う首都圏への人口の大量流入により、大規模住宅団地建設が相次いだほか、臨海工業地帯などへの企業進出に伴う従業員転入や企業社宅の建設ラッシュなど1970年から1979年までの10年間で781,063戸の住宅が着工された(最盛期は1972年の105,864戸)。

第2次ピークは1980年代後半から1990年代前半で、バブル景気に伴う賃貸マンション投資や自宅購入などを背景に、1985年から1994年の10年間で849,175戸の住宅が着工された(最盛期は1987年の100,988戸)。

しかし、バブル経済崩壊後の94年を境に公共工事や民間設備投資の縮小、大型プロジェクトの進捗鈍化などにより、建設工事需要や住宅着工戸数は基調的な減少傾向に転じた。さらに、中長期的にみても、高度経済成長期やバブル期のような、貸家、給与住宅の嵩上げによる住宅建設需要の大幅な増加が期待しにくくなった。

今後を展望すると、開発の進むつくばエクスプレス沿線の柏市、流山市や、千葉ニュータウン地区の印西市、白井市、アクアライン通行料金値下げの好影響による木更津市では、今後も人口の増加が見込めるほか、千葉県には250万世帯の既存の住宅ストックがあり、すでに一部では建替需要が出てきている。住宅建設業界では、一般的に、既存の木造戸建住宅は約30年、マンションは約50年が建て替えサイクルといわれているので、住宅着工の第2次ピークに建てられた住宅(85~94年までで849,175戸)を中心に、今後10年以内には建替需要やリフォーム需要の顕在化が期待されている。そのほか、東日本大震災の復旧・復興工事や、震災や計画停電の経験からの省エネ・エコ住宅、免震や液状化対策など事業者や居住者の多様な建物ニーズが存在している。県内住宅関連業者は、こうした需要をタイムリーに捉え、新しい多様で高度な建設ニーズに合った住宅等の技術開発に積極的に取り組み、対応することにより、顧客満足度を高めていくことが求められる。また県や市町村などの自治体は、一刻も早く液状化被害のあった地域の復旧、放射線量の多かった地域の除染作業を完了させるとともに、ハザードマップ作成など防災対策の充実を図り、安心・安全なまちづくりを対外的にアピールし、千葉県を震災前のような魅力あるまちとして、ブランド力を高めていくことが重要である。(森)

