

住宅生産技術の東南アジアにおける 技術移転に関する調査研究について

(問合わせ)

建築生産研究グループ 小野 久美子

Tel 029-864-6752

E-mail ono@kenken.go.jp

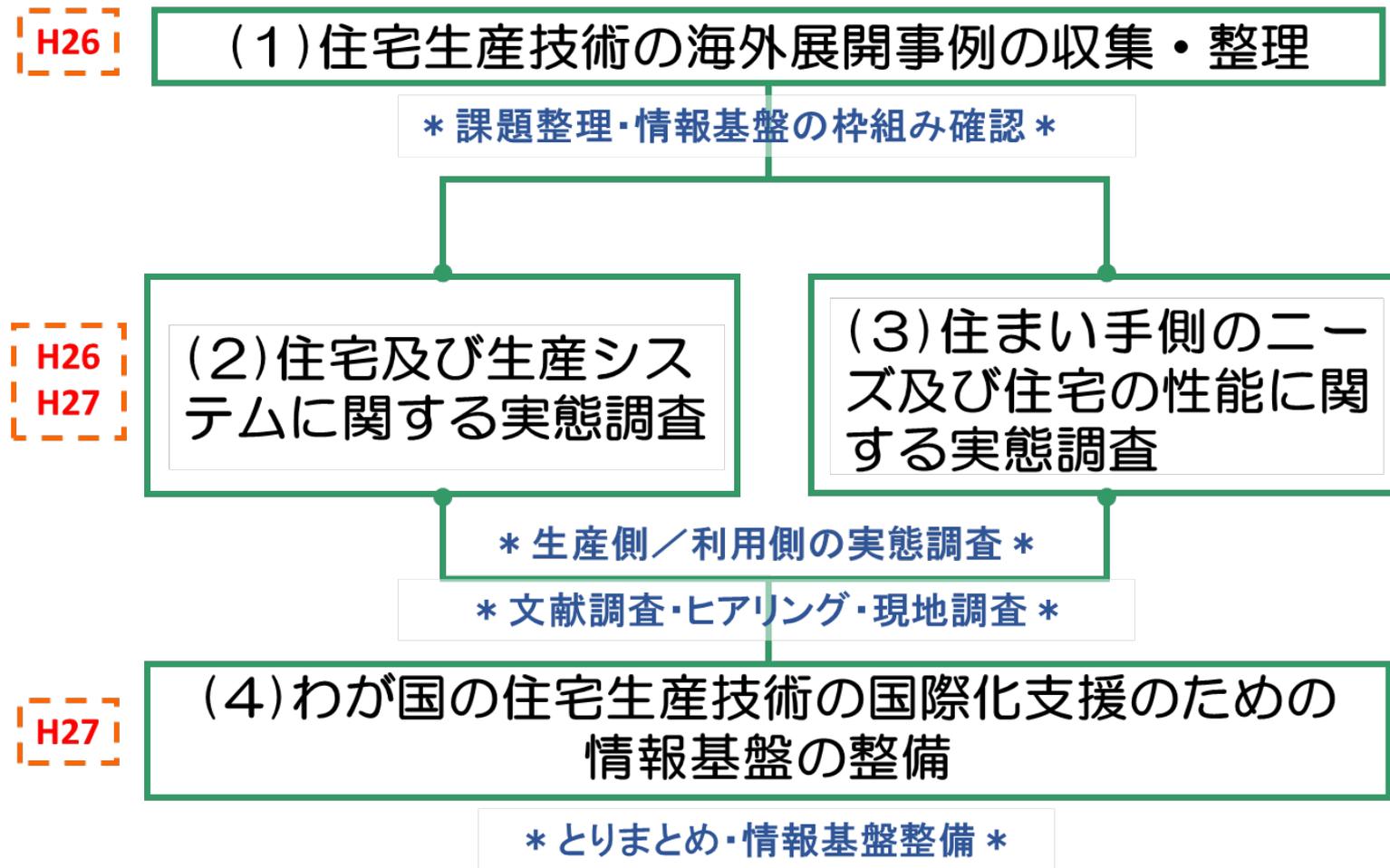
研究の概要

- 「わが国の住宅生産技術の東南アジア等普及のための情報基盤整備に関する研究」: 重点的研究開発(H26～H27)
- 研究の概要
 - わが国の住宅生産技術の東南アジア等近隣諸国への普及(海外展開)を支援
 - 国内の住宅生産関連事業者向けに、海外展開に必要な「共有技術情報」の体系・枠組みを構築し、情報を提供
 - 検討対象とする国を事例として、住宅生産技術の海外展開に向けた基本的な考え方(指針)を提示

研究の対象

- 検討対象とする国：タイ、インドネシア、マレーシア、
（参考；フィリピン）
- 対象とする住宅形態：プレハブ・戸建住宅
- 要素技術：海外展開・技術移転に向けて重点的に
検討すべき技術
 - わが国で先行的に開発を進めている技術（プレハブ住宅
生産技術、省エネルギー関連技術、バリアフリー関連
技術など）

研究内容とフロー



研究内容詳細

- 研究内容(1) 住宅生産技術の海外展開事例の収集・整理
 - 文献調査、ハウスメーカー等国内企業、公的機関への関係者ヒアリングを実施
 - 対象とする国・地域の状況の把握と、海外展開における課題を整理
- 研究内容(2) 住宅及び生産システムに関する実態調査
- 研究内容(3) 住まい手側のニーズ及び住宅の性能に関する実態調査
 - 現地調査を実施し、有識者等へのヒアリング、市場調査等により情報を収集
- 研究内容(4) わが国の住宅生産技術の国際化支援のための情報基盤の整備(成果取りまとめ)
 - 「共有技術情報」の整理:海外展開を実施・検討している我が国の住宅生産関連事業者にとって共通して必要となる情報について、対象とする国毎に情報を収集・整理し、解説
 - 住宅の供給に係る新たな事業展開のあり方を提案するロードマップを検討
 - 研究成果は、建研HPでの公開を予定、広く情報共有されることを期待

現地調査① タイ王国

| 調査先・調査内容(2014年・2015年) | |
|-----------------------|--|
| 内務省公共事業局 | 建築に係る法律・規制の概要および運用 |
| 住宅公団(NHA) | 住宅供給システムと住宅需要の実態 |
| 政府住宅銀行(GHB) | 住宅ローンのしくみ、運用実態、市場動向 |
| タマサート大学 カセサート大学 | タイの建設業のしくみ・動向、不動産市場の動向 |
| 民間企業など | 建設市場動向、生産体制等(ディベロッパー、専門 工事業者へのヒアリング) |
| その他 | 住まいに関するニーズ調査、建設資材市場、分譲 地等の視察・市場調査 海外展開事例視察 |

6

現地調査② インドネシア共和国

| 調査先・調査内容(2015年) | |
|-----------------|---|
| 公共事業省 | 建築に係る法律・規制の概要と、運用について |
| 人間居住研究所 | 建物の安全性認証制度への取り組み、試験方法など |
| インドネシア投資調整庁 | 外資規制・許認可に関する制度概要、日本企業の参入状況、建設業関連の今後の動向など |
| バンドン工科大学 | インドネシアにおける住宅着工の概況、インドネシア人の住まい方及び住環境に対する要求性能など |
| その他 | 建設資材市場、工業団地、分譲住宅等の視察、市場調査 海外展開事例視察 |

現地調査③ マレーシア

| 調査先・調査内容(2015年) | |
|-----------------------|---|
| マレーシア建築研究所 (CREAM) | 建築に係る法律等の概要、建築材料の認証機関 (CIDB)との協力関係について |
| マレーシア工科大学 | 建築に係る法律・規制の概要と、確認申請等運用 について |
| タンク・アブドゥル・ラマン 大学 | マレーシアにおける建設業界のしくみ等について |
| その他 | 現地分譲地等の視察、市場調査 海外展開事例視察 |

得られた知見等

- 持ち家志向が高いことは日本と共通しているが、住民の住宅に対するニーズは日本と異なるものもある。
- 地域産業でもある住宅産業は、建築許可制度や外資規制、不動産取得規制など、市場参入は容易ではないが、参入の業態やビジネスモデルの工夫で展開の余地がある。
- 展開にあたっては、現地企業との連携は欠かせない。そのため、現地企業が連携したくなるようなアドバンテージが必要。具体的には、ブランド力（「ジャパン・ブランド」の定着）、技術力（市場に対応したスペック、ローコスト化）、資金力等が考えられる。

成果の取りまとめ(1)

－共有技術情報の項目・内容(案)－

| 住宅生産関連情報 | |
|-----------------------------------|--|
| ニーズ・市場関連 | 消費者ニーズ・嗜好、ニーズの高い技術・システム、住宅情報の発信方法、住宅価格、土地所有・登記制度、住宅ローン制度 ほか |
| 住宅生産システム関連 | 業界企業の動向(不動産ディベロッパー、建設会社(ゼネコン)、専門工事業業者、資材メーカー)、契約システム(各組織の役割)、施工技術、日本企業の動向、外国企業の動向 ほか |
| 法律・社会制度関連 | 建築関連の法律・制度(概要・枠組み)、建築許可、関連制度(中間・完了検査等、維持管理、瑕疵担保、改修)、中長期的な住宅・インフラ政策、海外法人設立、外貨制限、就労規制 ほか |
| 対象国基本データ | |
| 人口・世帯構成、経済状況、インフラ普及率、気候・風土等特徴 ほか | |
| 海外展開に関する方策提案(ロードマップ) | |
| 法制度や都市計画の視点、市場ニーズの視点、現地の生産体制の視点 等 | |

※ 上記情報について、各国別に整理し、わかりやすく解説 ¹⁰

成果の取りまとめ(2)

「海外展開に関する方策等解説」(ロードマップ)(案)

1. 所得階層の違いによる住宅供給・生産のあり方
2. 日本企業が進出する上での業態について
3. 現地で用いる構法の適用について
4. 現地で訴求力のある技術要素について
5. 住宅の供給方式について
6. 日本の住宅生産関連事業者に期待されること
7. 住宅分野における日本ブランドの確立のために
取り組むべきこと

他の機関との連携、活動など

- 国土交通省での海外展開関連事業との連携
 - 「住宅瑕疵担保履行制度の国際展開研究会」(国土交通省住宅局住宅瑕疵担保対策室)との連携: 先行研究として、既往収集情報の提供、意見交換
- 建築研究開発コンソーシアムとの連携
 - コラボレーション・ミーティング(建築生産分野)
 - ◇ 12月16日(水)第1回開催予定(キックオフ)
 - ◇ テーマ:「わが国の住宅生産技術の東南アジア等へ向けた海外展開に関する検討」
 - ハウスメーカー、ゼネコン、建材・住宅関連製品メーカーなど幅広い分野の方々との情報共有・意見交換を期待