

住生活基本計画の見直しに向けての提言

平成27年11月30日

一般社団法人 全国住宅産業協会
会 長 神 山 和 郎

I. 少子化問題と今後の住宅政策

1. 生産年齢人口（15～64歳の人口）の減少が社会・経済に与える影響

- ・ GDP（国内総生産）＝（労働力人口×労働時間×労働生産性）が低下する可能性が極めて高い。
- ・ 高齢者を支える働き手の減少は、税収減により社会保障制度の維持が困難。

2. 人口減少が地方のまち・生活に与える影響

- ・ 地域コミュニティの機能低下（住民組織の担い手不足、学校の統廃合）。
- ・ 生活関連サービス（小売・飲食・娯楽・医療機関等）の縮小。
- ・ 税収減による行政サービス水準の低下。
- ・ 地域公共交通の撤退・縮小。
- ・ 空き家、空き店舗、工事跡地、耕作放棄地等の増加。

3. 出産子育て・若年世帯に対する思い切った支援策が必要

若い夫婦が、自らの住居を確保するに当たって、最大の関心事は住居費の負担。全く心配することなく住生活の安定（賃借、所有）が確保でき、安心して子育てができる環境を整備することは、国の責務。

※ [出生率] 現状（2014年）＝1.42 ⇒ 希望出生率（2025年）＝1.8

<提言>

- （1）民間賃貸住宅について……家賃の大幅な減額措置を講じる。（例えば：一定期間家賃ゼロ）
- （2）年収400～500万円台の若年世帯の住宅購入については、住まい給付金を大幅に引き上げる措置を講じる。（例えば：100万円）
- （3）住宅の購入については、住宅ローンの金利を一段と引き下げ、返済額の負担を軽減する。
（少子化対策型民間住宅ローンの商品の普及、及びフラット35の新商品開発の検討等）

子どもを出産した場合は、

① 住宅ローン控除の控除期間（現行10年間）を更に5～10年間拡充する。

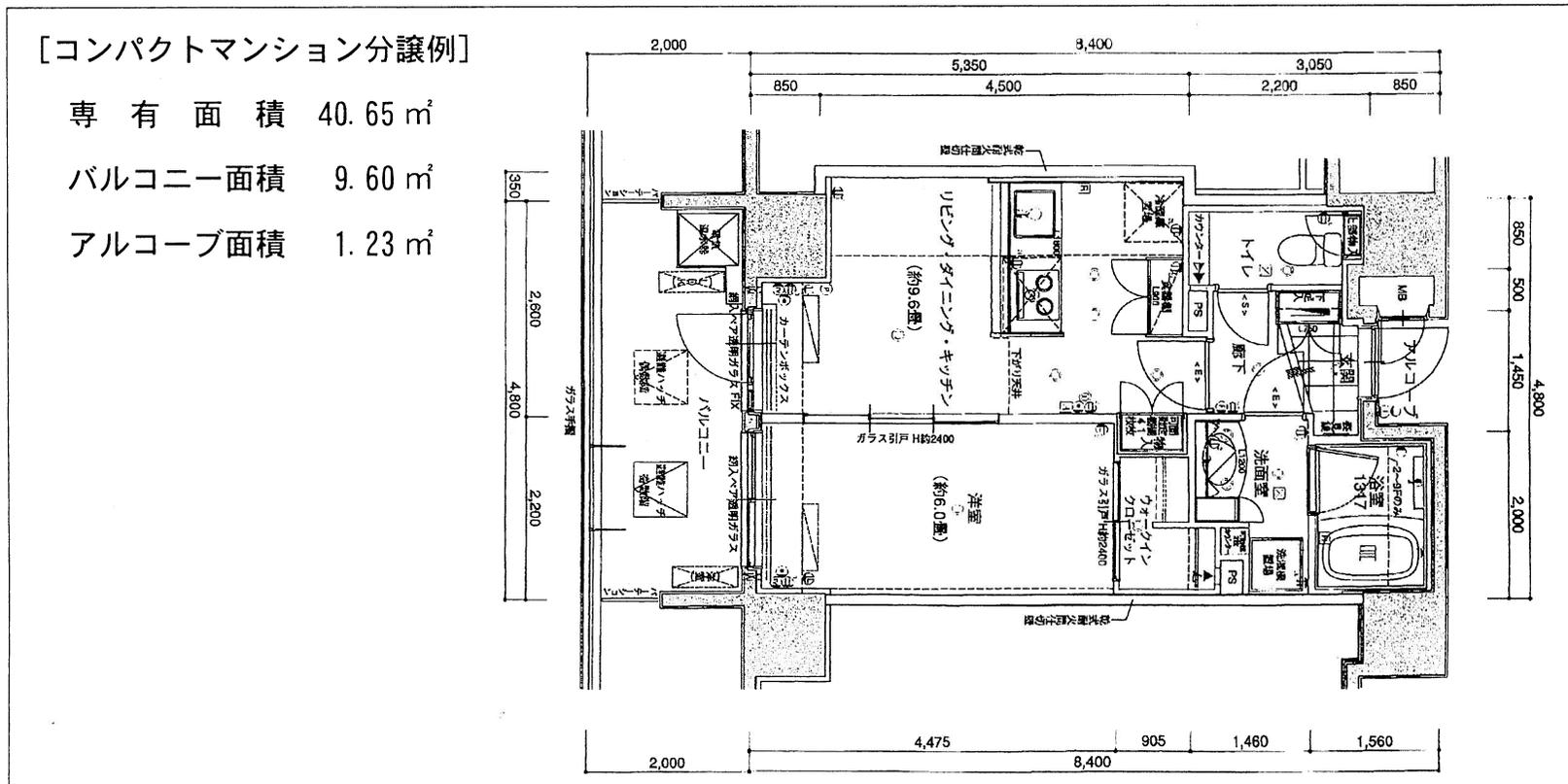
② 固定資産税の軽減措置を更に拡充するとともに減額期間を拡充する。

(4) 若年世帯の居住実態を勘案し、各種支援策の家屋の対象床面積については、現行の下限（50㎡以上）の要件を40㎡以上に緩和する。

最低居住面積水準（例：3～5歳児のいる3人世帯は35㎡）未満の子育て世帯は、全国で約54万世帯が存在。

⇒ 早期に解消を図る必要がある。

※（参考）10㎡広い面積を確保するには、家賃では2～3万円アップ、分譲マンションでは500～600万円アップ。



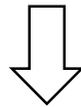
Ⅱ. 空き家問題への取組み

1. 当協会の取組み

- (1) 協会に「空き家対策研究会」を設置。
- (2) 協会ホームページに一般消費者を対象とした「相談室」を設置。
- (3) 自治体の空き家対策の取組や考え方について、ヒアリングを開始。
- (4) 自治体と協会の協働を検討（空き家の実態調査、相談会・空き家の管理、利活用、処分等への適切な対応、）。

2. 空き家が解消されない事情

- (1) 空き家所有者が遠方に居住
(管理自体が難しく、管理の委託先などの手配が面倒など)
- (2) 管理や解体などの費用問題
(資金の問題、相続関係の争いなどによる管理者不在など)



自治体・民間事業者（団体）の連携による「空き家所有者」へのサポートが必要

3. 空き家の改修、除却、売却を促進する支援策

適切な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空き家の利活用とあわせて除却、売却等を積極的に促進する必要がある。

<提 言>

空き家等を売却した場合に生ずる譲渡所得金額に課せられる譲渡所得課税について、一定程度軽減する制度の創設

譲渡の際の課税負担が軽減されることによって、空き家の有効活用に資すると考えられる。空き家対策を強力に推進して行くため、早期に創設すべきである。

Ⅲ. 良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成の問題点

1. 自然災害等から安全が確保された安心して暮らせる居住環境の形成

国民の防災・安全の確保を図るため、無電柱化を積極的に推進することは極めて重要である。

- ・電柱は、いたましい通学児童の交通事故など人々の安全な通行を妨げるとともに、とりわけ阪神・淡路、東日本大震災で経験したように倒壊した電柱は、避難路を塞ぎ、救助の妨げとなっている。
- ・世界の主要都市の無電柱化率は、ロンドン・パリ・香港は100%、ニューヨーク83%、シンガポール93%、一方日本では、東京23区7%、大阪5%、京都3%と著しく低い状況にある。
- ・無電柱化の推進は、地域住民、地方自治体、企業・団体など国民のあらゆる階層が参加する運動として取り組むべきプロジェクトである。

<提 言>

国民の防災・安全の確保を図るため、無電柱化を推進する法律の早期成立が期待される。

2. まちや地域の記憶・歴史が継承され、良好な景観が形成された豊かで快適な居住環境の形成

相続対策の一環として、住宅の取り壊しを含む敷地の一部又は全部の売却により、良好な街並み保全や居住環境が悪化している事例がみられる。そのため相続税の影響について、検討を進める必要がある。

相続を契機として、相続税の納税を含む相続対策の一環として敷地の全部または一部が売却され、ミニ開発の出現、コインパーキング等の異質な建造物への転用、街並みにそぐわない賃貸アパート等の建設が行われている。

<提言>

被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続し、引き続き居住した場合には、敷地細分化を防止し良好な街並みの維持を図るために、その住宅及び敷地について相続税を非課税、あるいは納税猶予制度などの検討が必要である。