

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第43回）

平成27年11月30日

【住宅政策課長】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多用のところご参集いただき、ありがとうございました。

事務局を務めさせていただきます住宅局住宅政策課長の住本でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

本日お手元にお配りしています資料でございますけれども、議事次第に記載のとおりですので、ご確認をお願いいたします。座席表もあわせてお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと存じます。

また、審議の中でご発言いただく際には、挙手いただけましたら、マイクをお持ちいたしますので、大変申しわけありませんが、よろしくをお願いいたします。

本日ご出席委員のご紹介は、時間の都合上割愛させていただきます。お手元の配席図にかえさせていただきます。

それでは、以降は浅見分科会長に進行をお願いいたしたいと思います。それではよろしくをお願いいたします。

【分科会長】 おはようございます。それでは、議事を進めたいと思います。

本日は、これまで皆様からいただいたご意見を、事務局にまとめていただいております。本日を含めた委員の皆様のご意見を踏まえまして、次回、事務局より新しい計画の骨子を示していただく予定ですので、追加のご意見等、積極的にご議論いただければと思います。

神山委員、川口委員、木村委員からは、資料を提出してのご意見をいただきますので、よろしくをお願いいたします。

さらに、これまで複数の委員より、リフォームに関する相談体制の充実について意見がございました。今回は、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの佐々木理事長より、住宅相談と紛争処理支援の取組みについてご説明をいただきますので、こちらについてもご議論をいただければと思います。

まず、事務局、神山委員、川口委員、木村委員、佐々木理事長よりご説明いただき、そ

の後、あわせて質疑としたいと思います。それではまず、事務局より資料3について説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、資料3をお目通しください。「新しい住生活基本計画の方向性について」と書かせていただいています。ここでページをお開きください。今までご議論いただきました、まず1ページ目でございますが、現状と今後10年の課題ということでございます、少子高齢化・人口減少が急速に進展、特に大都市部において後期高齢者が急増、(2)でございます、世帯数の減少が空き家の増加に直結、空き家問題でございます。(3)といたしまして、出生率低水準のため、将来的にも問題解決が困難、少子化問題でございます。(4)地域のコミュニティが希薄化しているなど住環境が低下。そして(5)リフォーム・中古住宅流通等、住宅ストック市場への転換の遅れということでございます、皆様方のご意見をいろいろ分析させていただきますと、大まかに、次の2ページでございますが、基本的な項目にとりあえず分類をさせていただきました。(1)でございますが、少子化・若年化対策、①若年世帯・子育て世帯が望む住宅の選択・確保への支援。②三世帯同居・近居の支援等。(2)高齢者世帯、①サービス付き高齢者住宅の改善。②バリアフリー化、ICT活用型住宅、ロボット技術活用等。(3)空き家対策。①中古住宅市場への循環の促進。②他用途への転換の促進、③活用できない空き家の解体・撤去等。(4)質の高い住宅ストックの形成。①としまして、建替え・リフォーム等による耐震化、断熱性等の質の向上。②中古住宅流通・リフォームの活性化等、(5)セーフティネット対応といたしまして、①公的賃貸住宅の供給管理、②民間賃貸住宅の活用、③福祉等の他分野との連携等。(6)住環境の維持向上、①としまして、コンパクトシティ制度との連携、②住宅団地再生の機会を捉えた医療福祉拠点の形成、③木造密集市街地の改善整備等の分類をとりあえずさせていただきます、次の3ページから、皆様にこれまでいただいたご意見を項目別に分類したものをご紹介します。

まず1つ目でございますが、(1)少子化・若年化対策でございますが、子育て世帯など住み手をもっと安心して暮らせるようにすることが必要。2でございますが、住宅に求める内容や基準が多様化しているので、これまでの考え方にとらわれない発想が必要。3について、既存施設を活用して街の居場所をつくることや、困窮者に対する住まいの提供が必要。4でございますが、子育て世帯の居住水準について、賃貸住宅などきめ細かに見るべき。今の指標のとり方では見えなくなってしまう。5でございますが、出生率が回復したフランスやデンマークは、少子化対策の中に若年世代への家賃情報を入れていた。住

宅政策からどうアプローチするか考えることが必要。6でございますが、三世同居・近居の政策について、持ち家についても支援を考えていくことが重要。7について、20代の約半数が非正規雇用である背景を踏まえることが必要。

4ページ目に移って高齢者対策①でございます。1といたしまして、高齢者はほんとうに狭い住宅でよいのか。高齢者には面積の広い住宅のほうが健康によいという話もある。子育て期、子離れ期に適したストックのありようを考えていく必要。2、高齢者が所有している古い戸建てストックが中古住宅や質向上のネックになっているのではないかと。3は再掲でございます。4、住宅側でどう対応するか検討が必要。CCRCを包含した議論も必要。5、住宅の質と健康の関係について、常識化していくことで質の向上の大きなモチベーションになる。6、サ付きの供給について、立地も考慮することが必要。コンパクトなまちづくりと連動した支援をしてほしい。7、環境や健康といった視点も必要。8、高齢化が進む団地再生において、住宅関連サービスをどう確保していくかが必要。

次のページ、5ページでございます。9、高齢者向け住宅の割合、ヨーロッパでは公的賃貸住宅であるのに、日本のサ高住は民間住宅であり、諸外国並みの目標とするのは乱暴。10、バリアフリー化率について正確に伝える必要。11、住宅政策でコントロールできない老人ホームが高齢者住宅にカウントされるのは問題。12、高齢者の見守りに向けて、スマートメーターの普及率などを検討してもよい。13、高齢者向け住宅の割合について、今の家を何とかリフォームなどをして住み続けられるような高齢者の住宅の割合を増やすなどの指標がいいのではないかと。14、バリアフリーについて、共同住宅の共用部分が特に必要。賃貸住宅では特に遅れている。15、要介護者は、①、②、③の3パターンが想定されるが、新しい指標を検討することが必要。

(3) 空き家対策①でございます。6ページをご覧ください。1としまして、新しい住宅を供給するという発想ではなく、どう畳んでいくかという発想が重要。2、住宅の総量については、政府がもう少し踏み込んだ役割を果たすことを考えてもよいのではないかと。3、住宅という私有財産について、公がどのような役割を果たすべきか、検討が必要。4、住宅の総量管理は、国と地方の情報交換などの連携が必要。5、ストック改修、空き家対策、老朽化マンション対策は、連動して法整備がされなければならない。6、戸建て住宅の一種住専など都市計画を変更することもやらなければいけないのではないかと。7、空き家率低下のために数値目標が必要。8、地方居住や二地域居住、用途変更を考えていくことが必要。9、除却後に質が高い新築をつくったときに優遇するインセンティブが必要。

10、除却に対する支援を政策として目出ししていくべき。

次のページ、7ページでございます。11住宅管理保険といった政策を検討することが必要。住宅リサイクル法のようなもので強制的に除却費用を積み上げてもらう制度も検討してほしい。12、行政が共通の空き家管理システムをつくっていくことが必要。13、空家対策計画を市町村が定めるようなインセンティブを今回の計画の中に入れていくべき。14、二地域居住について、地域からの情報発信が不十分。

次に(4)でございまして、質の高い住宅ストックの形成①でございます。1、既存住宅ストックのマッチングの確率向上やミスマッチの把握というものにすべき。2、これは再掲でございます。大変申し訳ありません、再掲につきましては、今回原則としまして再掲ということを書かずに、私のほうから再掲と言わせていただきます。申しわけありません、今の2は再掲でございます。3、今あるものに少し手を入れて、地域貢献にもなるような住宅の活用に行政の後押しを期待している。4、断熱性の向上、住宅履歴の普及、ICTの活用が重要。5、住宅履歴情報は、中小企業への普及を進めてほしい。バックアップが必要。6、リフォームの際に住宅周りのことを何でも相談できる体制が必要。7、8は再掲でございます。

次のページ、9ページをお開きください。9、新築住宅の供給のあり方は常に追求すべき。10、民間賃貸住宅の修繕積立金の経費算入を認めてほしい。11、オーナーが高齢化し、民間賃貸住宅の流通促進を計画に入れてほしい。12、きちんと管理された賃貸住宅が高く売れる仕組みが必要。13、定期借家制度は使い勝手が悪い場合もあり、借地借家法を見直してもよい。14、イノベーションを推進するような法整備が必要。15、民間賃貸住宅の管理を強化し、安心して暮らせるようにすることが必要。16、数値目標を打ち出すことが必要。17、既存住宅の個人所有者に誰がどう情報を伝えていくか検討が必要。18、管理組合の役員はそのマンションに住むことを条件とすることが必要ではないか。

(4)の③でございます。10ページをお開きください。19、分譲マンションについては、5年、10年の計画をきちんとつくって運用していく必要がある。20、一律ゼロとなる住宅評価を改善すべき。21、第三者機関で査定するものがあれば、価値は維持できるのではないか。22、ストックを住み方に合わせていくというのも議論していくべき。23は再掲でございます。

10ページ、住生活関連産業の部分でございますが、1、大工の担い手は地方で危機的

状況であり、大工が多能工化することが必要。2は再掲でございます。

次のページ、11ページ、大変恐縮でございますが、ここは3から11まで全て再掲でございますので、次の12ページ、(5)セーフティネット対応に移らせていただきます。

1、民間借家も住宅困窮者向けに活用していくべき。2、住宅困窮者については職業訓練のサポートも必要。3、外国人の増加が見込まれるため、民間借家の契約書等をわかりやすくする必要。4は再掲でございます。5、災害等からの安全確保のため、公共施設に開放が必要。6、住宅セーフティネットの考え方、対象者が今後どれだけ増えるか施策を示すべき。7、指標の進捗は注意が必要。12ページは以上でございます。

13ページをお開きください。(6)住環境の維持・向上の部分でございます。1、訪日外国人増加に伴い、さまざまな機能をどのように整えていくか検討が必要。2は再掲でございます。3、既存不適格だが味のあるまち並みに対し、対応し得ることがあるのか。4、市場を通じて誘導していくべきものと、積極的に介入し短期的に進めるべきものに分けて考えることが必要。5、密集市街地のあり方については産業政策的な部分まで踏み込んでいくことが必要。6、居住誘導について、必要なところとそうでないところに分けて考えることが必要。土地利用規制や税制による検討も必要。7は再掲でございます。8、電柱地中化も必要。9、相続税負担の問題から細かな住宅が建ってしまうことへの検討が必要。

14ページでございます。引き続き住環境の維持・向上に関しまして、11、アクティブシニアが生きがいをつくれるような文化的刺激のある環境や施設を備えたまちづくりを検討してほしい。12、立地について、住宅をどのように誘導するか検討が必要。住宅についても立地による強弱をつけた支援を検討できないか。13、距離と住宅の面積の相関での分析もしてほしい。14、コミュニティの管理、コントロールには誰がどのように行うのか、仕組みづくりが重要。15、コミュニティについて公の関与の仕方はどう考えているか。16、曖昧な部分を許容することがコミュニティ形成上必要。17、コミュニティという言葉の意味を定義しておくことが必要。18、過疎地域でのコミュニティ機能をどうするか検討が必要。

最後に15ページでございます。そのほかのご意見としまして掲載させていただいております。まず、①住生活基本計画全般につきましては、政策の方向性がどちらに向いているかを示し、事業者にも同じ方向の目線に合わせてもらうことが必要。2につきましては再掲させていただいております。②面積水準でございますが、50平米にこだわらず、面積要件について柔軟な考え方を持つことが必要。2でございますが、成果指標ではなく観

測実況指標として住宅ニーズを把握するという位置付けでいいのではないかと。③でございますが、住宅の必要性を理解してもらうために住教育が必要。④税制でございますが、金融、税制のあるべき形についても議論が必要。⑤でございますが、多様なニーズ、子育て世帯、高齢者世帯以外にもさまざまなニーズの想定が必要。⑥指標についてのご意見でございます。1は、ここだけ再掲と書かせていただいておりますが大変恐縮ですが、再掲でございます。2、耐震性については、それぞれ持ち家、借家、戸建て、マンション等に分けて目標値を出してほしい。3、耐震ブレーカーの普及率も安全面での指標となり得る。4、住んでいる人の満足度のような指標も検討してよいのではないかと。5、住宅の中と外と両方そろっていることで初めて生活が成り立つので、そういった意味での指標を模索してもいいのではないかと。最後に⑦でございますが、大都市圏における重点供給地域につきましては、示されました基本的な方針でよい、ただし、多様性、地域特性に配慮した運営が必要ということでございます。

時間の関係で簡単に説明させていただきましたが、もしニュアンスの違い等がありましたら、ご指摘いただければと思います。私からの説明は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは続きまして、神山委員より資料4のご説明をお願いいたします。

【神山委員】 それでは、資料4をご覧くださいと存じます。今日は、少子化問題と今後の住宅政策、それから空き家問題への取組み、良好な居住環境の形成という3点にまとめさせていただいております。

まず最初、少子化問題と今後の住宅政策ということですが、この少子化問題というのは、住宅問題とは切っても切り離せない問題であろうと思います。また、人口が減少していくということになりますと、将来、国家の存立にかかわる問題であります。人口が減少するということは、地方の街とかの日々の生活に大きい影響を与えることになるであろうと思います。学校の統廃合とか、医療機関の設備の縮小でありますとか、GDPの低下、あるいは社会保障制度の維持が困難になるというようなことが考えられます。第三次安倍内閣では、その三本の矢のうちに、出生率1.42を10年後に1.8にするという目標が掲げられています。これは出生率を上げるということになりますと、どうしても住宅ということがかなり大きい問題になってまいります。かなり大幅な大胆な住宅の支援策が必要だろうと思われれます。

4点ほど提言をさせていただきますけれども、まず1つ目に、民間賃貸住宅について家

賃の大幅な減額措置を講じること。つまり補助をするということになりますが、極端な例を言えば、一定期間は家賃をゼロにするというぐらいの発想が必要であろうと思います。次に2番目が、若年世帯が住宅を購入する場合、住まい給付金を今よりももっと拡充をさせてみたらいかがでしょうかということでもあります。消費税率の引き上げによって現金給付を今しているわけでありますけれども、現在ですと収入に応じて30万円、20万円、10万円ということになっています。この数字ではやはり全然物足りないのだと思います。100万円とか200万円とかそういう金額が必要だと思います。本来ならば500万、1,000万円と言いたいところでありますけれども、少なくとも100万、200万ぐらいは必要だと思います。消費税額は、現在、例えばマンションを買いますと、大体150万から200万円ぐらいの消費税がかかってきます。これに対する給付ということになりますから、今の30万、20万ということではとても足りないと思います。

3つ目が住宅ローンの金利をさらに1段階引き下げてほしいということでもあります。フラット35の新商品の開発が必要であろうと思います。加えて、子供が生まれた場合、住宅ローンの控除期間をさらに5年、10年延長すべきであると思います。固定資産税の軽減措置をさらに拡充して、減額の期間を延長するべきであると思います。支援機構のシステムを変えて、子育て世帯に関しては大幅な金利の減免をすべきであると思います。民間の金融機関、これはなかなか難しいと思います。米百俵という発想がありました。これはやはり将来、日本の人口を維持していくためにどうしても必要な措置であろうと思います。

4つ目ですけれども、住宅ローンあるいは住まい給付金を支援措置の対象となっている家屋の床面積、これの下限が今50平米ということになっています。これを40平米以上ぐらいまで引き下げてほしいということでもあります。今、建築費、土地代が上がっていますので、非常に購入価格が高くなっています。50平米ですと、子育て世代の人たちはちょっと手が届かないところまで来ています。ですから、もう1段階面積要件は引き下げてもいいのではないかと思います。つまり、手が届きやすくするということでもあります。将来的にそれが手狭になって転居するということになれば、賃貸に回せばいいわけでありまして、ご本人たちの資産になります。特に子育て世帯というのは音が気になります。特に上の階、隣の部屋、大変音が気になります。子育てをする側も、一日中そのことに対して神経をすり減らすぐらいの思いをしているそうです。特に民間アパートですとそういう傾向が高いかと思えます。ですから、そういうことに対する解決策というものの一助にもなるかと思えます。

次に2番目の空き家の問題であります。我々の協会でも、今、空き家問題に取り組んでいます。自治体の空き家対策についてはヒアリングをしたりしています。現実の問題としては、足立区とか世田谷区、あるいは千葉県柏市、こういうところの自治体に対してはヒアリング調査をしました。現実の結果として言えることは、ほとんど進んでいません。まず、空き家の相談があった場合に対応するというようなこととか、これから特定空家等の種別に関係なく空き家を解消するための方策というのは今後検討中であると、今、そういう段階であります。ですから、このままですと手遅れということになりますので、これは一段と前に進めるべく調査あるいは支援策、解決策が必要であろうと思います。所有者が遠方に居住していたりして連絡がつかないというケースもあると聞いております。ただ、一番大きい問題というのは、やはり資金問題ということになろうかと思えます。これに対しては、自治体あるいは民間事業者の連携による、所有者に対するサポートが必要であります。適正な管理が行われていない空き家は除却、売却を積極的に促進する必要があると思われま。

提言としましては、空き家等を売却した場合、これから生ずる譲渡所得金額に課せられる所得課税について、一定程度軽減する制度をなるべく早く創設するべきであると思えます。特に今後マンションが空き家になってくる可能性があります。マンションが空き家になってきますと、共用部分の電気が消える、あるいはエレベーターがとまってしまうという問題があって、現実の問題としては、生活ができなくなってしまうという可能性もあるわけですね。このマンションについては建替えを進めるべきだと思えます。この場合、マンションのボーナス容積率というものも今後考えるべき検討課題であろうかと思えます。少なくとも建築費の足しになる程度の補助をしなければ、ご自分達だけで建替えるのはちょっと無理かなと思われま。ぜひマンションのボーナス容積率の検討を進めるべきかと思えます。

3番目であります。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でありますけれども、これは私たちの協会でも今進め始めたわけですが、無電柱化を積極的に進める、これは非常に重大な問題であろうと思えます。我々協会では署名運動を開始しました。電柱の地中化が進まない一番大きな要素としては、費用の問題だと思えます。今の地中化ですと、1キロメートル当たり2,000万から2,500万というようなことを聞いています。これを地中化するということになると、4億、5億とかかるのだそうです。これだけ金額に開きがあると、事業者負担ということでは

やはり賄い切れないであろうと思いますし、これは国家を挙げて地中化を進めるべきだと思います。阪神・淡路大震災のときに経験をしましたけれども、電柱が倒れることによって避難経路が塞がれる、あるいはそれでけがをする、亡くなった、こういう問題がたくさんあるわけです。それ以前に、我々が日常生活をしていく中で、電柱があるがゆえに対面交通、車がすれ違えないという問題がしょっちゅうあります。毎日その経験をしているわけですがけれども、ほんとうに電柱を早目に何とかしなければいけないのではないかと思います。世界から見ると、日本は地中化が大変遅れています。まして、2020年は東京オリンピックがやってきます。できればそれまでにということをお願いしたいわけですがけれども、間に合うかどうかわかりませんが、少なくとも主要道路はそれまでに間に合わせるべきかと思います。今、法律の制定が進んでいると聞いてはいますけれども、なるべく早く成立をさせるべきであろうと思います。

もう1つですが、まち並み保全ということを考えますと、相続税の問題があります。この相続を契機にして納税をするために敷地が切り売りされます。特に皆さんよくご存じだと思いますけれども、旗ざお形式の敷地ができたり、非常に小さく細切れになったりして、いわゆる突っ込み道路ということでしょうか、敷地延長という分割がされます。これをこのままほっておきますと、やはり芦屋であるとか、田園調布であるとか、高級住宅街というのはあと何十年か後には皆無になると思われれます。ですから、これについては金持ち優遇ということではなくて、やはりまち並みを維持する、保全をするという考え方から、同居している人たちが引き続き居住を続ける場合については、相続税を非課税あるいは納税猶予制度、これも検討すべきではないかというふうに思います。

以上、3点申し上げましたが、もう1つついででお話をさせていただきますけれども、消費増税が迫っています。そもそも論で言いますと、不動産、住宅というのは消費税にそぐわないのではないかという考え方が我々業界の中にもありますし、一般の方もそういうことをおっしゃる方もいます。というのは、消費材か資産かということを考えますと、消費税と同じような性格である不動産取得税があるわけです。なおかつ固定資産税というものもあります。二重課税、三重課税になっているわけでありまして、それと一般の国民から見たら、住宅、不動産というのはその方たちの持っている最大の資産であろうと思います。これに対して果たして消費税というのはそぐわないのではないかと思いますけれども、今ここに来てその議論をしても始まりませんが、要するに、消費増税時に軽減税率にかわり得る代替案をぜひ検討すべきであろうと思います。これは今日のお話をしたいこととはち

よっと違いましたが、それをあえてつけ加えさせていただいて、終わりにさせていただきます。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございました。

それでは続きまして、川口委員より資料5のご説明をお願いいたします。

【川口委員】 それでは発表させていただきます。

資料5の裏のほうの図を先に見ていただきたいのです。「我が国の住宅を類型化すると明確になる住宅セーフティネット不足への対応策を考察する」という図を書いております。グラフ上でいくと、左下から所得が上のほうに高い、右のほうが公的なものか民間かということで作成いたしました。所得が低くて公的なものが左下に行き、所得が少し高くて民間のものが右上に来るという図式の中で、公営住宅からUR、住宅供給公社、それに民間賃貸住宅、戸建て住宅、分譲マンションとありますが、右の方に行くと簡易宿所との間に、公営住宅に準ずる住居に（空き室・空き家を活用）したらいかがなものですかというような提案でございます。

表のページに戻ってください。今の図をつくった基準は、ちょっと大まかですがけれども、左側のほうが、下のほうから生活保護受給世帯、生活困窮者層、それに中間層、準富裕層、富裕層となっておりますが、上の2つは無視していただいて結構です。右のほうに並べていくと公営住宅があり、下のほうから住宅扶助費、住宅確保給付金、家賃補助という形になっております。今回のご提案は、空き家・空き室の住宅ストックを効果的に活用することにより、公営住宅に準じた住居の確保と住生活の向上が実現できるということで、ポイントを羅列してみました。1、家主への理解を深め、空き室提供を促進する。その中の①積極的な協力が得られる政策（優遇措置等）、②改修費の助成、大規模修繕費の積み立て等です。2番目が住宅の質の向上ということで、①対象住宅の建築基準と標準設備など。②が修繕履歴の蓄積等。③が省エネ、遮音、防災・防犯、バリアフリー、耐震補強などです。3番目が、入居者・建物・家賃等の管理体制の整備で、①賃貸住宅管理業者として登録する業者に限定するとか、②として生活支援と安否確認・孤独死対応などのものが挙げられます。4番目として、賃貸契約におけるルールの明文化。①家賃滞納時の対応及び退去ルール、②近隣住民とのトラブルの回避などです。

4番目の家賃滞納の対応等々は、地方ではかなり空室が多いものですから、以前、ガイドラインができたところからいろいろな事例が出ております。例えば、敷金等々は、地方ではもうあまり取られておりません。ですから、契約書をもっと簡素化して、敷金や礼金、

敷き引き等、商習慣による費用はなくし、家賃にすべて含めるという形にすれば、退去時の敷金精算トラブル等が無くなり、スムーズな退去がなされます。

ぜひこういったものを考えていただきたいと思っています。

この世帯所得が中間層で大体平均世帯が529万、中央値で415万ですが、地方はこまで行っておりません。この中に一定の家賃を補助して、こういった、市営住宅とか公営住宅とかURとかありますけれども、抽選に当たらない人は運が悪いということがないように、今空いているものを活用したセーフティネットを設けたらいかがなものかということでご提案させていただきます。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは続きまして、木村委員より資料6のご説明をお願いいたします。

【木村委員】 資料6に基づきまして若干コメントをさせていただきたいと思います。

1ページの上段の部分なんですけど、不動産業界で今、10年後の2025年あるいはもっと先の2030年、これは何かというと、団塊世代が後期高齢者を迎える時期ということで2025年、それからやはり30年、40年の先を見た政策提言を行うということで、今作業を行っております。住生活基本計画の見直しの方向性とかなり似ているものもございいますが、それらを中心にコメントさせていただきたいなと思います。

ここに書いてありますように、現代の社会・経済の動向ですが、少子高齢化、これは皆さん色々コメントしておりますし、生産年齢人口が年間もう100万人ぐらい減ってくるということで、10年経てば1,000万人減ってくるということでもありますので、あるいは住宅の部分であれば既存ストックが老朽化する、それから災害とか環境への対応等で様々な課題があるわけです。国民一人一人が真に豊かさを実感できて、将来に希望が持てる社会を目指すためにも、都市とか住宅のストックというもの、これはいわゆる長期にわたる社会資産として質の高いものをつくり上げて、次世代に継承していく、こういうことが大事じゃないかと考えております。

それから1ページの下段のほうでございしますが、こうした考えに基づきまして、現在、「大都市および住生活のあり方に関する政策提言」ということで、その中では目指すべき姿といたしましては、少子高齢化等の課題解決にまちづくりを通じて貢献すると。プラス、良質な住宅ストックを形成して、手入れをしながら長く使って、将来へ継承していく、こういうことをうたっているわけでございます。

それから4ページにわたりまして説明をしたいと思います。次の2ページに移っていたきたいと思います。これはまず、豊かな住生活を実現できる環境整備といたしましては、少子化・高齢化、それから都市居住というのを入れまして、その3つの視点でまちづくりについてこれからお話をしたいと思います。①のところでございますけれども、少子化・若い世代への対応といたしましては、若い世代が働きながら家庭を築いて、安心して子育てができるような環境の整備が大事だと思います。では、これだけで皆さんが非常に楽しい生活ができて、子供が増えていくかということ、そういうことではないんですが、少なくとも我々としてできることは、こういうことを整備しながら子育て支援施設の整備、あるいは同居とか、近居という言葉も最近ありますが、これを促進する。シニア層の育児サポートなども含めまして、地域全体で取り組んでいくことが必要であろうということを考えております。そのためにも再開発というのは結構大事でございます、このまちづくりを行いながら、保育施設の併設とか、その他の少子化に対応した環境整備を行っていかうということだと思います。

それから高齢化への対応ですが、前々からお話があったように、ヒートショックの対策とか住宅の断熱性能の確保、そういったことによりまして快適な住環境を整備することで健康維持、あるいは今、社会保障の問題がございますけれども、医療費の抑制に向けて貢献をいたしたいと思います。住宅と医療・介護施設の近接的で一体的な整備ということで、スマートウェルネス住宅・シティというか、そういったもののまちづくりに取り組んでいきたいというふうに思っております。

それから③でございますけれども、職住近接・都心居住のまちづくりの推進ということで、官民一体での取り組みとなりますけれども、主要駅を中心として生活支援施設を集約して、仕事と家庭が両立するワーク・ライフ・バランスの実現への環境整備といいましょうか、こういうこともやっていきながら、まちづくりを通じて貢献をしていきたいと思いません。それから耐震とか耐火、セキュリティ、こういうものを含んだ安心安全なまちづくり、特にやはり木造密集市街地といったところの再開発の推進も今急務ではないかと思っております。

次の3ページ目でございますけれども、2つ目として、建替え等の手法によりまして高品質な住宅への再生・供給についてであります。耐震性とかバリアフリー、省エネ性能に優れた健康配慮住宅によるストック形成を目指すために、まず新規の供給において、良質な社会資産として評価されるような高品質な住宅供給を促進したいと思っております。そ

れから、耐震基準を満たさないマンションはまだ結構ございまして、約100万戸とかいろいろなことが言われますけれども、建替え等によって良質な住宅へ再生・更新して、いわゆる住宅市場に戻していくということが大事かと思っております。3ページの中で、下段の左下でございまして、下のちょっと右側に青い点線で囲まれた部分でございまして、これが示しておりますように、耐震性は満たしていても、いわゆる竣工後の年数が経過してございまして、設備面でも、最近の住宅、マンションに比べると見劣りするようなものが今後どんどん増加してきます。そういった意味では、建替えの合意形成の支援とか、あるいはマンションの敷地の売却の制度、現在は耐震不足に限り適用されておりますが、こういうものの適用範囲をもっと拡大するとかいうところも大事かなと思っております。それから家族構成とか住生活のニーズに対応して間取りの変更がしやすいような、例えば間取りをおいとして、それがライフスタイルが変わってくるとどんどん変えていけるような、間取り変更もできるような、スケルトンなインフィル住宅といいたいでしょうか、そういうことにも取り組んでいきたいというふうに思っております。

次に4ページ目でございますが、ここでは既存住宅を再生して良質な住宅として市場へ戻す取組みであります。前回の分科会でも国土交通省からご説明がありましたけれども、立地的に見ても市場性がある利活用できるようなストック、これは耐震改修あるいはリフォーム、リノベーションなどを行って、耐震性とかバリアフリー、あるいは省エネ性能を満たして、良質なストックとしてこれも住宅市場に戻すといいたいでしょうか、住宅マーケットにのるような形にしていくのも大事かなと思っております。

それから、良質なストックとして長期にわたって維持していくためには、新築当初から適切な管理の仕組みが伴っていることが必要だと思いますし、長期修繕計画とかそういったものの維持管理に関する情報を、事業者側から積極的に提案あるいは啓発して、お客様のほうにも理解をいただくということも必要かなと思っております。また、住宅修繕の履歴情報の整備というか、そういうものによりまして信頼性の高い中古住宅市場を整備していくことが今後ますます重要になってくるかなと思っております。

最後に5ページ目でございますが、多様なニーズやライフスタイルに応える住宅を供給する取組みであります。家族構成とかライフスタイルが大分今変遷を重ねてございまして、住宅を選ぶ際に人々が重視する要素も大変多様化してございます。例えば共働き世帯であれば職住遊、まあ、遊というのがいいのかわかりませんが、エンジョイともいえますけれども、いわゆる遊ぶことも近接しているような立地を好むと。子育て世帯であれば子育てにふさ

わしい良好な住環境を好むし、子育てに必要なある程度広い面積を確保するためにも、郊外に住宅を求めるといった需要もございます。それからアクティブシニアというのは、余暇を有意義に過ごすために、やはり駅近で便利な立地に拠点を置いて活動したい、こういうニーズもありますので、こういったものに対応するような我々の対応も必要かなと思っております。

豊かな住生活の実現ということですが、住宅面積について前々から言われていますように、欧米に比べて日本の住宅はまだ狭い、あるいは一定水準の広さの確保が必要だという意見がある一方で、先ほど神山さんからありましたけれども、広さにあまりこだわらないとか、あるいは利便性とか環境とか健康に配慮した住宅とか、高品質な住宅を重視したいということで、求めるニーズも大変多様化しておりますし、一般的な広さ、今は50平米以上と言われてはいますが、これと同様にコンパクト型の住宅を取得する際にも、こういった50平米以下のものに対しても税制等の支援をお願いしたいということが、現場のいわゆるお客様からも話として、要望として出ていることですので、ぜひこの辺については対応をお願いしたいと思います。

我々としても、できるだけこういった社会のいわゆるニーズが多様に変化しておりますので、それに合わせてまちづくりとか住宅の供給とか、人々が安心安全で、あるいは安心して住宅を選択できるような社会といいたしめようか、そういった環境整備をこれからもやっていきたいと思っておりますので、ぜひまた政策面でもいろいろご支援を賜りたいと思っております。

私からは以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございました。

それでは続きまして、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの佐々木理事長より、資料7のご説明をお願いいたします。

【住宅リフォーム・紛争処理支援センター】 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長の佐々木でございます。まず、本日はこのような機会をいただきまして、まことにありがとうございます。本日は、当センターが行っております住宅に関する相談、紛争処理支援といった手続につきまして、お手元の資料に従いご説明をさせていただきます。

お手元には資料7と、データ集である住宅相談統計年報2015をお配りしております。年報につきましては、後ほどご参考にご覧いただければと思います。

まず、当センターの位置づけ、概要についてご紹介をさせていただきたいと思います。お手元の資料の2ページをお開きいただきたいと思います。当センターは、住宅品質確保法に基づく住宅紛争処理支援センターとして2000年に大臣の指定を受け、住宅の紛争に係る相談、各弁護士会に設けられた住宅紛争審査会に対する財政面や技術面にわたる支援などを行っているところでございます。住宅品質確保法には3本の柱がございますが、1本目は住宅性能表示制度、2本目は10年間の瑕疵担保履行の義務づけ、そして3本目として住宅紛争処理の仕組みというものがございます。その住宅紛争処理の仕組みを支えているのが当センターの役割ということでございます。

当センターが行っております住宅相談・紛争処理の流れは、図にございますように3段階でございます。第1に、センターにおける電話相談、これは住宅に関する幅広い相談を広く一般の皆様から受け付けているところでございます。第2に、住宅品質確保法に基づく建設性能評価住宅、住宅瑕疵担保履行確保法に基づく保険付き住宅、それからリフォーム工事に関する対面による専門家相談というものがございます。そして第3に、評価住宅と保険付き住宅についての紛争処理から成っております。

これまでの実績は表にあるとおりでございます。これまでに15年間を経過いたしました。電話相談については20万本、延べ応答回数で言いますと25万回、そして専門家相談についても、これは5年間を経過しておりますが、5,800件弱、そして住宅紛争処理支援については786件の申請の受け付けを各紛争審査会で行っているところでございます。

これらの運営に必要な経費でございますが、住宅品質確保法、そして履行確保法に基づいて住宅性能評価機関、それから保険法人から戸数に応じて拠出される負担金が充てられているところでございます。

ちなみに、対象となる評価住宅、保険付き住宅の状況でございますが、3ページをお開きいただきたいと思います。それぞれ着工戸数に対する割合で申しますと、評価住宅が大体2割程度、それから保険付き住宅が5割程度でございます。両者への重複は比較的少ないという状況でございますので、あわせまして新築住宅の7割程度が対象となっているということでございます。特に、持ち家につきましては9割程度が対象になっていると推定をされているところでございます。

それでは、今申し上げました電話相談、専門家相談、紛争処理の3段階の流れに従いまして、順次ご説明を申し上げてまいりたいと思います。

まず第一に電話相談でございます。4ページをお開きいただきたいと思います。当センターでは、技術的問題から法律的問題に至るまで、幅広く電話での相談を受け付けております。相談は、一級建築士である相談員が当たっているところです。現在38名の相談員が在籍しています。常時18名から26名が対応に当たっているところです。相談員については全て一級建築士ということですが、さらに採用後1カ月間研修を受けるほか、その後も随時、各種研修あるいは見学、いろいろな機会を通じまして、技術的知見の充実や対応能力の向上に努めているところでございます。また、法律的な助言を得るために、弁護士10名が交代で当センターに駐在をしているところでございます。

相談の実績、状況でございますが、5ページに示させていただいております。相談件数はご覧のように年々増加をたどっております。昨年度は、件数で申しますと約26,000件、延べの電話の回数で申しますと約36,000件を受けているところでございます。相談内容については、例示にございますように、住宅の不具合や契約との相違など、また、リフォームについては特徴的なものとして訪問販売に関するものなど、多様な内容が含まれているところでございます。また、当センターを知ったきっかけとしては、直接ホームページ等から入ってこられる方も多いわけですけれども、全国の消費生活センターや地方公共団体などから紹介された割合が半数近くになっており、増加傾向にございます。また、全国の消費生活センターなどから直接当センターにお電話をいただくケースも増えております。住宅についての専門相談機関として中心的な役割を果たしていると考えております。

相談内容は、資料に代表例を掲げていますが、ご覧のように多様な内容にわたっております。相談員には、これらに対応できる幅広い知識が求められているということで、研鑽に努めている状況でございます。

次に、電話相談の一環としてリフォームについての見積もりチェックサービスというものを実施いたしております。6ページにお示しさせていただいております。これは見積書について、特にリフォーム工事の場合、見積書について消費者の不安が多いという実情を踏まえまして、リフォーム工事に関する見積書の内容などについて消費者にアドバイスをするものでございます。ご希望があれば見積書を直接送ってもらって、その内容をチェックした上で助言を行っております。助言内容の代表例は資料にございますように、例えば見積書の中身が現場確認の状況、数量が適正に拾われているか、あるいは工事の中身は明快になっているか、仕様は明示されているのだろうかなどなどをアドバイスをさせていただいているところでございます。

件数でございますが、昨年度は534件、2013年、ちょっと突出して多い年がございましたけれども、開始してから順調に件数は増加してきているという状況でございます。

次に、7ページに入らせていただきます。相談の第2段階でございます各弁護士会に委託して行っております専門家相談についてご説明させていただきます。これは各弁護士会の事務所の中で、弁護士と建築士が対面で相談に応じるものでございます。対象は評価住宅と保険付き住宅、これらについての請負契約あるいは売買契約についてのご相談です。そして、リフォーム工事と老朽化マンションの建替えに関する相談、これについては国庫補助事業として行っております。これらについて、それぞれ無料での相談を受け付けているところでございます。専門家相談をご希望する方は、当センターの電話相談で申し込みをしていただくということになっておりまして、ご用意していただきたい資料など、電話相談の中でアドバイスをして、それによって対面での相談が充実したものとなるように努力をしているところでございます。

8ページに参りまして、その実績でございます。毎年これも増加を続けているところでございます。昨年度は、評価住宅と保険付き住宅に関するものが922件、そしてリフォームに関するものが884件ございました。相談に来られるきっかけなどは右下にお示ししたとおりでございます。また、この相談に対する相談者の評価として、弁護士と建築士が同席して対面で相談に応じるといった点について相談者の方からはご評価をいただいているところでございます。また、この中で、昨年度から施行されましたマンションの建替えに関する相談も国庫補助事業として受けているところでございます。これについては、トラブルということよりも、マンションの建替え事業に関する具体的な進め方などなどについて相談を受け、あるいは実際に進めていく段階での法律的な問題等についても相談を受けているところでございます。

次に9ページに入らせていただきます。制度の第三段階として、住宅紛争審査会における紛争処理制度についてご説明をさせていただきます。これは評価住宅と保険付き住宅の請負契約や売買契約に関する取得者と請負者または販売者との間のトラブルにつきまして、全国52の弁護士会に設けられました住宅紛争審査会が調停、あっせん、仲裁を行うもので、いわゆるADR（裁判外紛争解決手段）の一つとして位置づけられているものでございます。ADRとされるものは、住宅以外の分野でもいろいろな分野で設けられておりますけれども、住宅紛争についてのこの仕組みについては高い評価をいただいているという状況でございます。最高裁が行いましたADRに関する調査報告の中でも、先ほどご説

明しました電話相談、専門家相談、そしてこの住宅紛争審査会における紛争処理という一連の流れとして有効に機能しているというご評価をいただいているところでございます。

申請件数もご覧のように増加を続けております。また、円グラフにございますように、申請者の9割は住宅取得者からでございますが、1割は住宅供給者からの紛争処理申請となっているところでございます。この点は、円滑な住宅紛争の解決は消費者のみならず住宅供給者からも望まれているということを示していると考えているところでございます。紛争処理には、紛争審査会の弁護士と建築士が共同で当たっております。法律的・技術的な専門的で中立的な立場から、当事者間の調整を行っております。全国52の弁護士会に設けられた住宅紛争審査会には、弁護士約1,100名、建築士約600名が所属して紛争処理に当たっているところでございます。

ADRの特徴、メリットとしては、このような中立公平性、専門性に加えまして、非公開で行われること、そして、次にご説明するような紛争処理の迅速性が挙げられております。また、住宅紛争審査会による紛争処理については、申請費用が1万円となっている点も利用しやすい特徴として挙げられるところでございます。

10ページに参りまして、これまでの実績についてご説明をさせていただきます。昨年度までに申請のありました786件のうち684件が既に終結を見ているところでございます。そのうち調停等が成立いたしましたものは、54%の366件でございます。この54%という解決率、成立の割合でございますが、他のADRに比べても高いものであるということの評価されているところでございます。また、解決までの期間については、平均で6.6カ月、平均の審理回数は4.7回となっております。そういうことで、裁判に比べても迅速な解決が図られているところでございます。

紛争の争点となっております主な不具合の内容については、その表に示すとおりでございます。戸建て住宅については、基礎や外壁のひび割れに関するものが多いという状況でございますが、住宅の各部分にわたっているところでございます。共同住宅につきましては、これらのほかに特徴的なものとして、騒音や設備などに伴う異常音といったようなものに関するものが大きな割合を占めているところでございます。また、こういった不具合に関するものだけではなくて、代金の支払い、あるいは契約時の説明との相違など、多様な争点がこの場で話題となっているところでございます。

以上、電話相談から専門家相談、紛争処理という一連の流れについて説明をさせていただきました。

次に11ページに入りまして、社会的な問題となっている特定の事案について、国土交通省の要請を受けて当センターが行っている相談等の対応について概略ご説明をさせていただきます。具体的には、そこに昨年度以来の4事案の実例を挙げさせていただいておりますが、このうち特に免震装置の大臣認定違反、そして現在問題となっております基礎ぐいの問題については、その影響等を考慮いたしまして、図に示しましたような特別の相談体制を各弁護士会、建築士会などの建築関係団体などと連携をして整えているところでございます。

最後に12ページに入らせていただきます。以上のように、住宅についての相談、そして紛争処理を実施しておりますが、以上ご説明した仕組みの運営に当たって当センターが行っている業務の内容を示させていただいております。弁護士会に対しましては、紛争審査会の運営に必要な費用の助成、それらとともに紛争処理委員等に対する専門的知識の研修、住宅の瑕疵や補修などに関する技術的資料や裁判例などの情報の提供、そして既に終了した紛争処理の事案についての事例集の作成・提供、そして日弁連や各住宅紛争審査会との連絡調整などを行い、円滑な紛争処理が図られるように努めているところでございます。また、電話相談を通じまして、紛争処理の申請や専門家相談を希望する消費者等へのサポートを行っているところでございます。

以上で説明は終わらせていただきますが、当センターといたしましては、引き続き国土交通省、弁護士会や多くの関係者と連携いたしまして、以上ご説明したような仕組みの活用がより一層図られ、消費者の皆様の安心安全、そして良質な住宅の供給のために努力してまいりたいと考えておりますので、今後ともご理解、ご支援をお願いして終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございました。

それでは、今、事務局、神山委員、川口委員、木村委員、佐々木理事長からご説明がございましたが、これらについてご意見等をいただければと思います。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 大変貴重な資料やご意見をありがとうございました。早速ですが、資料3で国土交通省からご説明いただいた中の、私が一番かかわっております高齢者対策、少子化対策の、3ページ、4ページあたりを申し上げたいと思います。特に4ページの高齢者対策ですけれども、いろいろな、今後まだもう少し詰めていく必要があるようなことを多面的に取り上げていただいているという点ではよかったかなと思いますけれども、それ

だけに、非常に中身が混乱しているというか、筋がまだあまり立っていないと思います。高齢者の場合、大事なことは、やはり非常に対象者が多様であるということ抜きには考えられないと思うのです。

5ページのところにあります、要介護者はこの3パターンだというのは、私が申し上げたことだと思いますが、身体障害メインの方、身体障害プラス認知症を発症する方、最初から認知症がどちらかというメインな方という、私はやはり要介護者のパターンってこうかなと経験的に思っているのですが、それと同じように見ますと、やはり高齢者の経済階層ですね、低所得、それから中間層、近ごろあまり聞かないですが富裕層という、その3パターンで、最近言われているのは中間層の方々も非常に高齢期が長いので、下流化するということが言われておりますが、そういう所得階層から見て、今ここに上げられていることがどこに当たるのかということですね。

それからもう1つ、対象者のパターンとして、家族形態からの見方ですね。高齢者のみの世帯、それも単身と高齢者夫婦という2つあるわけです。それと若年層、二世帯や三世帯同居という家族の3パターンだと思うんです。それから見たときに、今の提案がどういうふうに対応しているのかということですね。そういうマトリックスのもとで私自身も考えてみたいと思っております。

そういう中で1つご指摘したいのは、サ高住の話ですが、サ高住って建設分野では非常に期待されているものですね。ですけれども、今の高齢者の経済状況からいうと、それに入れる方々はかなり限度があると。老人ホームのほうで言いますと、個室ユニット型が中心になっていますが、今、特養の待機者って全国に50万人いるんですね。でも個室ユニット型の老人ホームにはかなり簡単に入れるというのが近ごろ施設長さんたちと話している話なんです。じゃあその50万人はどこに行っちゃったかという、もうちょっと費用の安い、結局ホテルコストを取りますので、多床室、4人部屋のほうにずっと並んでいらっしゃるという状態で、そういうことが非常に福祉分野でも見えてきておりますので、サ高住というものが、それほど払える人たちが今後多くはない。それと、サ高住というのは、今もう特養の代替施設のようになっていて、入られる方の8割から9割は要支援とか要介護の方たちですよ。そういう状況をもうちょっとよく考えていく必要があるかなと思います。

それと、一番最初に高齢者は本当に狭い住宅でよいのかと疑問型で書いていただいたので、よかったというふうに思いますけれども、福祉の分野から言いますと、やはり高齢者、

人としての居住水準ですね、広さとかトイレや洗面という設備とか、それをやはり国土交通省にはしっかりと示してほしいと。福祉のほうがどちらかというところ居住水準は低いわけですよね。ですけれども、そうじゃないんだというぐらいにしっかりとした居住水準を示していきたいなというふうに思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。では、お願いします。

【委員】 いわゆる少子高齢化の真正面に対応するという、いわゆる新三本の矢の一つに子育て支援というのがあります。私はやはり住生活基本法、基本計画の大事な役割は、若い世代に住生活の夢を与えることと認識しております。先ほどの神山・木村委員の話の中に、私としてはあえて、今までこの分科会で配付された資料や国交省の資料によれば、やはり若年層の94%が2人以上の子供を望んでいるとか、80%が子育てのために大きな持ち家を望みながら、実態は子供が小さい世帯ほど借家で狭い家というような状況で、家の狭さや可処分所得の不足から結婚や出産を見合わせているというデータも出ております。出生率の向上には、やはり夢を与え、若い人たちに対する婚姻率を高め、あわせて子育てに前向きになれるような私は大胆な支援策が必要だと思います。それでこそ住生活基本法だと私は思います。

具体的なアイデアとしては、結婚をする若年層カップルに対しては、誘導居住面積以上の住宅を購入したら、例えば全てゼロにするということは、すなわち消費税ゼロ、ローン金利ゼロ、取得・保有税ゼロというようなものがあります。適用期間についても、結婚、第一子出産、第二子出産ごとに5年延長し、最長10年間ぐらいはゼロとするということはどうでしょうか。加えて、二世帯同居住宅の建築・リフォームに対しても同様の支援を行ってはと考えております。また、持ち家に至る助走路としての賃貸や近居に対する支援策も別途必要と考えております。この際、やはりかなり思い切った内容にさせていただき、若者の背中を押して結婚、出産へと踏み切らせていくには、このぐらいのインパクトがある政策でないと、しかも長期にわたって実行していくということが必要だと思います。やはり衣食住の中で住を背負う国交省がご担当なものですから、若者の結婚、出産をバックアップする、国交省が先頭に立って今回の見直しの中で思い切って提言する、そのぐらいの実行力のある、迫力のある形を、ぜひ住宅局長、お願いしたいと思っております。よろしく申し上げます。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、お願いします。

【委員】 資料3の12ページにセーフティネット対応という5番目の項目がございます。

すが、この中に住宅困窮者という言葉があります。セーフティネット対応についての主なご意見のかいつまんだ3点として基本的な項目が挙げられていますが、住宅困窮者についての定義がないんですね。私が幾つか申し上げたことがほとんど入っておりませんので、再度申し上げたいと思います。住宅困窮者とは、まず安全な住宅確保が困難な人であるということをはっきりここで書いていただきたいということです。この安全な住宅確保が困難ということは、収入が低いという意味と、信用が低くて貸してもらえないというようなことの両面があると思います。その結果、2番目に、非常に低質な住宅や住宅とは言えない居所で暮らしている、そういう人たちが国勢調査のレベルで推計すると100万人程度いるということを申し上げたはずですが、そのことを抜きにしてセーフティネットという言葉はやはり使いにくいだろうと思います。

3点目は、さらにその結果、社会関係から排除される人々が出てくる。これは孤立・孤独死、それからごみ屋敷と言われるように住生活をマネジメントできない。それから3番目に災害の被害に非常に遭いやすいという問題があると思います。そこで、それらに対する提言としては、先ほどの川口委員のご提言に私はほぼ賛成しております。資料5ですけれども、特に民間賃貸住宅を利用して公営住宅に準じた認定住宅というような形に片方すると同時に、やはり家賃の補助というものを一定つけていただきたい。ここに川口委員がお書きになったその裏側のページにあるように、さらに、私が申し上げているのは、これ以下の層がいるということなんです。見えない層がいるということです。それは、火事など災害や事件などのときだけにわかるわけです。そのときだけわかるという層がいる。それで、これにどうやって歯止めをかけるかというものが無い限り、セーフティネットとはいえないと思います。そのために私が、これは欠席しましたので資料だけお出ししましたが、最低居住面積や設備を満たしている住宅の適正家賃というものを、何らかの形で、第三者機関でもいいし都道府県レベルでも構いませんけれども、家賃情報の収集と、そこから適正家賃の認定というようなものを暫定的にでも構いませんから行っていただきたい。そういうものがありませんと、この家賃補助をどのぐらいしたらいいとか、生活保護の住宅扶助費、これが住宅確保給付金に連動していますが、これらをどう決めるかという目安がないのです。ですから、そこをつくっていただくのが国土交通省のこの部会の使命かと私は思います。大変申し訳ないのですけれども、例えば12ページの2番目で、住む場所を確保するだけでなく、職業訓練のサポートが必要と書いてありますが、それは厚生労働省で今一生懸命やっています。ですから、国土交通省のこの分科会では、住宅

困窮者に住む場所を確保する、それをはっきりしていただきたいと思うんですね。

それから、今まで子育て層、若者、高齢者というふうなカテゴリーで出ていますが、住宅困窮者にはその全てが含まれている。結婚や出生率についてのご意見も多いですが、結婚する前にきちんとした職業を確保していく。そのためにも住宅の確保というのは非常に大事なんですね。ですから、若年、特に単身層ですね、それから高齢単身層、そこまできちんと目配りをして、多様なカテゴリーを含んだ住宅困窮者をつくらないという、そういう意味でも最低限をきちっと設定していただきたいと思います。そうでないと、全体として、若者、子育て層、高齢者というふうにかテゴリー別になりますけれども、やはり全体の論調としては、カテゴリー別ではなく、ライフコースに合わせて住み替えていくというようなこともあったかと思うのです。その中で、そのライフコースの住み替えからさえも落ちてしまって、住宅とは言えないようなところに住んでいる人がいる社会というのは、そういう設計が結局無理になりますので、最低限をきちっとやるというように、この5番目をぜひしっかり書き込んでいただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 神山委員と木村委員のお話をお聞きして、今私どもは空き家がいっぱい、もう既にあるわけです。木村委員の出されたものに対しては、私は全面賛成なので、これから新築をつくるなら、ある程度優良住宅というようなものに誘導する形で進めていくということが必要だろうと。数年後、また10年後に空き家になるようなものをこの時代で新たに作る必要はない。そういうものにインセンティブを与えてやることについては多少懸念があると1つは思っております。

もう一点は、今、若い人、また高齢者、今住宅困窮者のお話もございましたけれども、だからこそ今ある空き家をそういう方たちにどう活用するかという知恵が働けるし、また働かせる必要があるんじゃないかと思います。だから、色々な空き家の質調べて、ある程度評価をつけて若い人に渡す、または高齢者の皆さんに、ちょっと大きい家はシェアハウスの的に、グループホーム的に高齢者の人たちに使ってもらう。それは低額でできる。既に私どものまちで障害者のグループホームを4つつくっております。空き家を利用してグループホームになっている。このような形で、空き家の質を上げて有効に住んでもらうかということが、いろいろな課題とうまく相乗的につながる。そのような発想が多分求められるのではないかと思います。そのために新たに作るというのは、財政的にもなかなか難

しいというのが現実にあるので、空き家の中でもいろいろなタイプがあり、うまく使っていくということが、解決策の一つになるんじゃないかと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 紛争処理の件で質問ですけれども、今、熊本市のほうが、5区に分けて空き家問題に関する相談員を派遣するということがほぼ決まりつつあるんです。不動産の取り引きに対しては、紛争処理というのはきちっと対応がとれているから、そう懸念はしていないんですけれども、リフォーム相談になってくると、正直言って過大なリフォームで売却とか、過大なリフォームで賃貸に回す、多分そういう問題が出るようなことを僕は懸念しています。そういうときにこの紛争処理センターというのは、何らかの業務提携とかそういうことができるかというご質問です。

【住宅リフォーム・紛争処理支援センター】 直ちにどういう対応ができるかというのは、ちょっと幅広に考えなきゃいけないと思うんですけれども、私どもが受けているこの国庫補助事業のリフォーム専門家相談、これは消費者からの相談ということで受けております。したがって、消費者がリフォーム工事にかかわるといふか、発注を予定しているという場合であれば、そのご相談は受けられると思います。それからもう1つは、一般的なリフォームについてのいろいろな知見を求めてのご相談、これについては電話でお受けできるという形になっておりますので、適宜、地元の消費者生活センターさんなどの連携も私どもはとっておりますので、そういった枠組みを含めていろいろご相談させていただければと思っています。

【委員】 なるほど。パンフレットをつくるものですから、事前に、一般の方の相談があれば、ここにもいいですよということを告知するのは構わないと理解していいですね。

【住宅リフォーム・紛争処理支援センター】 そうですね、また具体にご相談いただいで進めたいと思います。

【分科会長】 では、お願いします。

【委員】 ありがとうございます。神山委員と川口委員のご提案に賛成点があったので、お話しさせていただきたいんですけれども、まず、神山委員にご提案いただきました少子化問題の今後の住宅政策の中の、年収400万から500万の若年世帯の住宅購入の住まい給付金等、確かに私どもでいつもお客様で、このぐらいの若い方でご年収がこのぐらいの層の方って、住宅取得の際の自己資金、例えば諸経費などをお持ちでない方が多くて、

大体住宅取得でそのぐらいの方が買う金額って3,000万ぐらいがご希望です。その場合、諸経費が大体二、三百万かかるんですが、そういったお金がないので、そのお金をためてから買おうかなという方が多いのですが、ただそのぐらいの年収の方だと、子育てしながら貯めるのが難しく、例えば10年ぐらい貯めるとなると、既にその時点でお家賃が大体年間で120万ぐらい払っているとすると、10年で1,200万ぐらいの家賃を払うこととなります。先に例えば諸経費分ぐらいがそういった給付されることによって、住宅取得をして、そうすると住宅ローン残高が10年後には1,200万家賃を払った分が減っていくので、例えば面積が小さいものを買って、もう少し広いところに買い替えをしたりとかするようなことができると思うんですね。そうすると、今後、少子高齢化になると、不動産の取引、一時取得者がすごく減ってくるので、仲介会社の仕事も減っていきます。なので、こういった住み替えなどすることによって、不動産業界の仲介の仕事も3倍ぐらいになるのかなと思います。またあと、面積の小さいものに関してなんですけれども、50平米って、やはりすごく住宅ローン減税が小さくて、実際、登記面積になるので、50平米ではなくて54平米ぐらいなんですね、面積で。最近、シングル女性でおうちを買いたいという方が多くて、そういう方ってやはり住宅ローン減税を受けられない方が多いです。そうすると、シングル女性となれば、老後に備えて住宅取得をお考えの方が多くて、やはり老後の資金として住宅購入を進める上でいい政策かなと思います。

あと、川口委員のご提案がありました賃貸契約におけるルールの明文化というところも、実はちょっと最近、立ち退きをお手伝いしていて、古い老朽化の賃貸マンションの建替えによる立ち退きなんですけど、そうすると、最近入居者の方が、住んでいる方が反社会的のような口をきく方が多くて、すごい立ち退き料を何か家賃の20倍ぐらい請求されて、やはり老朽化でそもそも契約時に建替えのことはうたっていないんですが、やはり建替えも何年も前から計画されるというよりは、その持っている方の人間関係で急に建替えをするというようなこともあるときに、やはりそういったことは古いマンションに限っては、賃貸借契約のところにおいてそういったことを、文書に明文化するのがやはりいいのかなと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。お願いします。

【委員】 まず、基本的な項目の全体的な立て方の順番なんですけど、これはこのまま基本計画の順番となると、やはり住宅のストックの形成というのが大きな目標であって、そ

これの結果として少子化や高齢者対策になっていくということなので、ちょっと順番を変えて、それで個別課題として少子化対策、高齢者対策等に流していったほうが、読んでいるほうは全体的な安定感があるのではないかということが1つ考えられます。

それからちょっと現状の課題で、昨今起きている免震ゴムの話とか、それから杭の偽装も含めた、住宅に対する信頼性が著しく損なわれて云々みたいなことはやはり入れておいた上で、それに対応した部分をストックの形成の中に入れて込んで、こういった問題は必ずチェックしていきますよという意味を示しておいたほうがいいのではないかなと考えます。

それから、浅見先生といろいろな方がダブっていますが、民泊の関係も最近出てきますので、民泊に対する目出しなり備えをこの計画の中でしておかないと、計画上対応できなくなってくると思いますので、その点をどこかで目出しをしていただきたいと思います。

あと、住生活関連産業云々のところかもしれませんが、空き家ビジネスなり留守宅関連ビジネスというものも昨今はやっていますので、これに対する言及もしておいた上で、何らかの、届け出なのか何なのか知りませんが、一定程度の行政の関与が必要ではないかなと思いますので、言葉をつけ足していただければと思います。

【分科会長】 では、お願いします。

【委員】 ありがとうございます。まず、資料3の2ページのところの新しい計画の基本的な項目なんですが、今、〇〇委員がおっしゃったように、ちょっと項目の分け方が、全体像、総論のところと個別のところが入り乱れているので、少しこれを整理されたほうがいいと思います。おっしゃったとおりだと思います。多分色々なことが横断的にかかわってきて、これを総合的に解いていかないといけないというものを無理矢理個別にやっているのでは、少し違和感とか歪んだ感じがします。

それと、ぜひ今回の考え方の中で、ストック対応はストックになってからやるのではなく、正規につくるときからストックのことを考えて、いいものをつくってちゃんとマーケットで評価されると。従来はやはりつくることに重点が置かれて、できたものに対して手を出す方法が我々はなかったもので、困ってから手を出すと、後追いにずっとなっていることがずっと問題になってきたと思いますから、そういう考え方をやはりしっかり打ち出していきたいと思います。

そういった考え方の中で、4つほど、この2ページの項目に入れていただきたいというか、加えていただきたいのは、まず1つ目はストックのところ、マンションなんですけ

れども、先ほど木村委員のほうから住宅履歴情報のイメージをご提示いただいたんですが、やはりつくるときからこの情報をしっかりと情報サービス機関に入れていただく。それによって市場で流通するときにそれを活用するというようなスキームにしていかないと、今と同じ繰り返しですから、マンション管理適正化法で11の図面のセットをお渡しするとディベロッパーは決まっているんですから、それを管理組合が持って、同時にどこかにちゃんとやっていただくというような、もう既にある情報を効率的に動かして活用していくというスキームが必要ではないかと思います。

2点目に、住環境の維持向上のところに、コミュニティを育成する住宅地、せつかくつくるなら、もう二度と同じような間違いが起こらないように、そして住民自身が自信を持ってマネジメントしていく上の住宅地を応援していくということで、自分たちで自分たちの街の価値を上げていく、再生を自らやっていくような住宅地づくりは応援しますというスタンスを出していただけたらなと思います。

それから3つ目に、先ほどスケルトン賃貸、これも木村委員のほうからスケルトンインフィルというご提案がありましたが、やはりこれから少し新しい住宅の形として、30年ほど前にチャレンジしたスケルトン賃貸のような、DIY賃貸もできることに限りがありますので、やはり少し新しい、色々な多様化している人に適応できるような形でのものも新規供給の中に考えていく必要があるんじゃないかと思います。

4つ目に、団地の再生とか住宅地の再生をもう少し、まあ戸建て住宅志向が大きな問題になっていますから、それを入れていただいて、そこに高齢者のサポートとか子育てサポートとか多様なサポートを入れて、せつかく再生で人が入れ替わるときに今までと違って同じ世代が入るんじゃなくて、色々な世代がそこにもう一回入ってきていただく意味で、人の再生もできていくような、こういうような項目もぜひつけ加えていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。今、お話に出ている、この基本計画の構成の問題なんですけれども、私はこの少子化とか高齢化対策とか、供給側ではなくて住む人の視点に立ったところで構成されていくのは、今回の特徴で非常によいかなとは思っていたんですけれども、加えて、今先生方からお話のありました、この理念というか、例えば3ページにある少子化のところの2番目の、これまでの考え方にとらわれない発想ですとか、4ペ

一項目の高齢者対策の1項目にある、子育て期とか子離れ期に適したストックのあり方を考えていくというか、この計画書の基本理念になるようなところというのを、この各論に入れるのではなくて冒頭に据えて、その上でこの構成になればはっきりするのかなということを想像します。

あと個別のところでは、高齢者のところにICT活用住宅というのがあるんですけども、特に1番目の少子化とか若年層の子育て世代のところこそ、ICTですとかIoTの考えがあることで活性化するかなと思うところがありまして、多分、流通の面のB to BのところはかなりIT化、ICT化は住宅の分野も進んできていると思うんですけども、このB to Cのところというのがまだ希薄なような気がいたしますので、これをうまく取り込んで、住む人の視点で充実した内容を提供していくというふうなことが書かれると、ここを基軸にうまく展開するかなと思いますので、よろしくお願いします。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。どうぞ。

【委員】 2点あります。資料3の2ページ目の、新しい計画の基本的な項目（案）というところで、(2)の高齢者対策のところの①に、一番最初にサ高住と書いてあるんですけども、むしろ高齢者の対策としては、高齢者になっても住み続けられる住宅とか住環境の形成というのが大事であって、どうしてもだめだったらサ高住に行くというような形なので、最初にサ高住ありきというのは、ちょっと書き方としてどうかと思いますので、少し編集されてみてはどうかと思いました。

2点目なんですけれども、先ほど齊藤委員もおっしゃっていましたが、老朽化マンションの建替え問題とか、それに対応するような話がこの中になくて、今回、資料6に出された中に、築35年を超える住宅、分譲マンションが1,369万戸ということで、今後どんどん老朽化マンションの建替え問題というのがかなり深刻になってくるかと思しますので、そういったこともこの中にきちんと入れて、今後の対応ということで国として考えていくという姿勢を入れたほうがいいのではないかと思います。

特に前回、空き家のデータの中で、駅に近いほうが空き家率が高いというデータがありましたけれども、実際、駅近の老朽化したマンションがどんどん空き家になっている可能性も高いわけで、そうしたものを建替えるときに介護とか子育て支援施設、足りない施設を複合化したり、多機能化しながらマンションも建替えていただくような、そういう施策にもっていく、それに対してのインセンティブを与えていって、さらにまた容積率を上乗せして住戸数を上げるというよりも、むしろ地域に必要な施設を入れていっていただく、

それも駅に近い立地のいいところに入れていただくというように、都市政策と住宅政策をリンクさせてインセンティブを働かせていただけるようにもっていただければと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 (5) のセーフティネットへの対応のところの、まず①の、民間の賃貸住宅も住宅困窮者に活用すべきということは、私は大賛成でございます。ただ、そのためには、家主さんもそのことに対する理解を深めていく必要がございます。アメリカのケースなんかですと、公正住宅法という法律があって、家主さんは借り主を差別してはいけない、こういうことが明確になっているんですね。ですから、そういうことを日本ではやはり考えていく必要があると思います。そうしないと、一般の人が借りてくれないような劣悪な民間住宅が困窮者に供給されるおそれがあるので、それではあまりよくないので、民間賃貸住宅を公的な住宅の受け皿にしていくときは、ぜひ家主さんに対してもそういう社会的な責任を何らかの形で明確化していくことをぜひお願いしたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 いろいろありがとうございます。私からは、全般的に資料3のところ、地方の役割というのが少しないので、地方としてどういう役割を担っていただくのかというような視点を書き込んでいただきたいと思います。

それと、今のお話でもありましたように、要するにいろいろなプランを達成するために、プランナーの育成、建築士さんでもあり、宅建業者でもあり、そしてそのほかの事業者でもいいのですが、いろいろな総合的な役割を担えるような、ぜひプランナーの育成ということも、住生活のところでは住が基本になりますが、人の育成ということにも少し踏み込んでいただきたいと思います。

あと1点、これからのことを考えますと、今、多文化共生といいますか、海外からの移住者もいずれは受け入れないといけないというようなこともおっしゃる方があります。その前に、できるなら、その多文化に対する理解は、市町村レベルでも必要だと思いますので、どこかに多文化共生、いわゆるいろいろな人と文化を受け入れる多様性の視点もお書きいただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】 1点だけ、資料3の9ページなんですけれども、13番に定期借家制度についての記述があります。見直しというご意見でございますけれども、これにつきましては、逆に定期借家であるからこそ、要するに物件として出していただけるオーナーが逆に増えるという一つの見方があります。それで、先ほど建替えの立ち退きの問題もありましたけれども、実は今、私どもの連合会が、この定期借家制度の見直しと申しますか、変更についてお願いの申請をしております。従来ですと、普通契約で入った場合、定期借家への変更がだめということでありました。平成何年か以降の分についてはいいんですが、特に古いものにつきましては、定期借家制度が始まって以来数年のものにつきましては、これの変更は合意があってもできない、してはいけないということになっています。だから、これを何とか改正していただいて、立ち退きの場合に、逆に事前通知が必要というご意見もありましたし、例えば2年後なら2年後ということで、建て直しの計画がありますということで、そこで定期借家に切りかえていただいて立ち退いていただくというような形もとれるということもありますし、定期借家制度につきましては、逆に進化をさせていっていただくほうがいいのかなど。見直しについては、要するにこれを排除するのではなくて、進化をする形に見直しいただければいいなという意見でございます。

【分科会長】 あと、ご発表いただきましたけれども、神山委員、何かありますか。

【神山委員】 特にこれと言ったことではないんですけれども、新築住宅がいいのか、中古がいいのか、大変議論の分かれるところでもあらうと思います。ストック重視ということを見ると、まあ極論ですけれども、新築はもう要らないという理論も成り立つわけですね。しかし、ほんとうにそうかという決してそうではないと思います。アベノミクスが飛んでしまうと思います。

それから、基本的にリフォームするにしても何にしても、要は、費用負担を誰がするのか、これが実は一番大きい問題であらうというふうに思います。我々供給者側としては、売れる価格の範囲内では精いっぱいいいものをつくっているつもりで仕事をしているわけです。そうしなければ、当然、マーケットで勝ち残れませんから、最大限安心安全な、いいものをつくっている自覚は持っているつもりです。じゃあその後どうするかというと、保証期間の問題もあらうかと思っておりますけれども、いいものを維持するために何かというと、やはりどれだけ手をかけるかということにならうかと思っております。供給者側としてはどれだけアフターサービスができるかという問題だと思います。

それから、持ち主がどれだけ自分の不動産、住宅に対して投資をしているか、このことも大きい問題だと思います。実は20年ほど前にアメリカに行ったときに、ある友人が中古の住宅を買いました。すぐ隣で売っている新築の住宅とほとんど値段が一緒なんです。何で中古を買うの、何で新築買わないのと質問をしたことがありました。そうしたら、いや、そうじゃないんだ、新築の住宅というのはできたばかりなんだと。こちらは20年たっているから、今までのオーナーはかなり手を入れているんだ、手を入れていいものになっているはずなんだ、だからこっちを選んだんだ、こういう話がありました。これは住宅に対する文化の違いということもあろうかと思います。ですから、一方的に供給者側だけの問題ではなくて、やはり所有者の意識の問題、このこともやはり踏み込んで議論を展開すべきだと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。木村委員、何かありますでしょうか。

【木村委員】 もう先ほど言ったことなんです、我々は別に新築ばかり言っているわけじゃなくて、やはり今ある空き家も含めたストックをどういうふうに生かすかというのは当然考えているわけで、それについては先ほどちょっと申し上げましたが、リノベーションするとか、いわゆるリフォームするとかいろいろ話があります。それも大事にしながらやるんですが、ただ、ストックでもどうしようもないものもあるんですね。例えば、1987年以前に建ったものももう大分量が増えて、1,000万戸ぐらいあるんじゃないかと思いますが、それをほったらかしていると、結果的にはまた地震が起きれば多くの災いが我々に降り注いでくるということもありますので、そういったものも含めて、あと、木造の密集住宅というのは結構皆さん空から見ていただければわかるように、結構ないところに、中野とかそういうところにあるんですけども、危ないところがいっぱいあります。これは一朝事があったら、火事になったりみんな倒れたりしてかなりの災害が生じるということがあります。こういうのはやはり早くそういうことを再開発するなりして、いわゆるいい住宅、長期優良住宅になるようなものを建てながら、将来はまた修繕計画とか、あるいは一つのやり方をちゃんと整えて、それでストックとしてずっと、先ほど神山さんが言ったように、いつまでたっても十分住めるような形にしているということで、やはりある程度新築もしていかないと日本の住宅ストックというのはどんどん衰退化するというか悪くなっていくということもありますので、その辺の両方をうまくバランスをとりながらやらざるを得ないところはあるのかなと。

それで、意外と皆さん、日本の悪いところでもあったのかもしれませんが、空き家って、見ていただければわかりますけれども、ほんとうに使い物にならないものが多いにあります。おそらく皆さん民泊だとかいろいろなことを言っていますが、これはほんの少々で、たしか国土交通省の統計にもありましたが、800万戸ぐらい空き家はありますけれども、50万戸ぐらいしかないということで、意外と非常にシャビーです。だからここに人が住むということは相当手も入れなきゃいけないし、ほんとうに国民経済からいってそこまでやって空き家を大事にする必要があるかというところもありますので、意外と、その空き家の利活用って必要だとは思いますが、よっぽど慎重に考えないと、逆に言うとマイナス要因も出てくるかなと思います。

それから、最後に1つだけ、先ほど〇〇委員がおっしゃった、定期借家制度なんですけど、借地制度でもいいんですけど、これは一般にいわゆる借家、借地もそうですけれども、非常に消費者の方が、ある意味では戦後の名残でもあったんですが、何かやるときに非常に消費者エゴを出すんですね。これはほんとうにいいことかどうかわかりません。ということで、定期借地という形で5年とか10年とかいう形でもって、これをまた改悪するのは、私は時代の流れに逆行していると思いますので、むしろ、先ほど小林委員がおっしゃったように、やはりもっともっと純化させて、いわゆる使い勝手のいい、そして消費者にとっても非常にわかりやすいとか、あるいは我々の供給者側というか、サプライヤーのほうも非常に自分たちの便益が守れるとか、そういうものにしていくのがこれからなので、いわゆる定期借家借地制度を否定するのはちょっと私は違うんじゃないか、あるいはそれを改悪するのは決していいことじゃないかなと思っていますので、その点だけはちょっとお含み置きいただきたい。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。一巡しましたけれども、あと何かつけ加えたいという方はいらっしゃいますか。よろしいですか。

それでは続きまして、最後に資料8ですが、既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅認定基準案について、ご報告をお願いいたします。

【住宅生産課長】 資料8でございます。住宅生産課のほうからご報告させていただきます。本日も既存住宅の流通あるいはリフォームについてのご議論をいただきましたけれども、並行して検討を進めておりました既存住宅の長期優良住宅の認定基準案について、現状をご報告したいと思います。

1 ページ目をお開きいただきたいと思います。長期優良住宅の普及の促進に関する法律につきましては、平成21年6月に施行いたしまして、新築分野での長期優良住宅についての認定制度を創設し、税制や融資あるいは補助制度によってその誘導を図ってきております。そうしたことから、既に新築住宅の認定実績は件数を重ねておりまして、1 ページ目の右下にございますように、過去6年間で64万3,000戸ほどになってまいりました。平成26年度の実績は約10万戸ということになります。こうしたことを重ね、平成26年度の割合で言いますと、住宅全体の11.3%、戸建て住宅については24%ほどの長期優良住宅が世の中に供給されているということになりました。

2 ページ目に参ります。実は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の条文上は、新築住宅だけではなく、既存住宅の増築あるいは改築についても、そういった行為を行って長期優良住宅にする場合にこれを認定する仕組みが設けられておりますけれども、当初の段階では技術的な制約、あるいは新築段階での評価が十分でない住宅も多いというようなことで、新築住宅のほうから認定をする仕組みを立ち上げ、これを先行させていただきました。しかしながら、法律の国会での審議でも附帯決議の中で、既存住宅への長期優良住宅の認定のあり方等について検討を行うことが意見として付されておりますし、また、日本再興戦略の中でも、既存住宅の長期優良化に係る認定基準を策定すべしというようなことが過去位置づけられてきております。これを受けまして、本日はご欠席でございますけれども、首都大学東京の深尾先生を座長とする、既存住宅の増改築によって長期優良住宅化するための認定基準の検討委員会を平成25年度に立ち上げましてご審議をいただき、その原案を26年1月にまとめました。現在までの間、長期優良住宅化リフォーム推進事業という予算補助の事業によりまして、この基準案の検証を行ってございまして、既に2万6,000件ほどの住宅をこの補助事業で採択した実績がございます。こうしたことで実績を重ね、その現実性があるのかどうかということも見据えながら、業界団体やあるいは関係の公共団体、評価を行う機関との意見交換を経まして、パブリックコメント案も取りまとめて既に公表してございます。

3 ページ目、4 ページ目のほうにその概要がございます。時間も限りがございますので簡単にご紹介いたしたいと思うのですが、新築住宅の長期優良住宅については、新築住宅では非常に高いレベル、長持ちして、しかも優良であるという質の高いレベルを基準の中に盛り込んで、既に認定しております。既存住宅についても基本的な考え方は同じでございまして、劣化対策、耐震性、可変性、あるいは省エネ性などについて項目を設けて、こ

れを評価して認定するというところでございますけれども、既存住宅の場合、新築住宅と全く同水準の高いレベルを求めよういたしますと、住宅の基礎部分も含めまして相当大規模な増改築、改変工事を行わざるをえないというような制約もございます。そうした場合については、むしろ増改築ではなくして建替えをしていただく。建替えをしていただいた場合には、これは新築ということになりますので、新築の認定を受けていただくことが妥当であろうと考えられるわけですが、増改築の場合には、既存住宅の既にある性能、増改築工事による常識的な範囲ということもございます。そうしたことを念頭に置きまして、新築住宅の水準とは若干異なるような水準を設けているものもございます。

劣化対策が3ページ目でございますけれども、例えば点検口から目視によってある程度劣化状況がわかる場合には、床下空間の高さを新築とは異なるものにしてもよろしい。あるいは耐震性については、新築住宅では相当高いレベルの等級2というような耐震性を求めています。既存住宅については等級1でよろしいというようなレベル差を設けております。そのほか、新築住宅では実現可能であるけれども、既存住宅の増改築では合理的になかなか難しいというようなものについては、それぞれ異なるレベルや、あるいは代替的な基準を設けることによって対応させていただくというような方針でございます。しかしながら、新築住宅と既存住宅のこうした基準の違いが消費者によく伝わるように、これは認定したときの認定書の中で、新築住宅の基準を適用したものであるのか、あるいは増改築の基準を適用したものであるのかということがわかるように、認定書の書式、これは省令によって定めることとしておりますけれども、それを区分いたしまして、明示的にそこを示そうと考えてございます。

5ページ目に参ります。5ページ目は、これも並行して検討を進めてまいりました住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の見直しでございます。平成12年度から新築住宅の性能表示制度が始まりました。14年度から既存住宅の性能表示制度も始まりまして、既に実績を重ねているところでございますが、これについてもいろいろなご意見がございまして、今回、幾つかの見直しをするものでございます。代表的なものだけ申し上げますと、まず1番目につきましては、さきの通常国会で建築物省エネ法が制定され、公布されました。これに基づいて建築物、住宅についての省エネルギーの基準が告示によって定められることになるわけでございますが、従来、性能表示制度については省エネ法ですとか、低炭素法ですとか、複数の法律に基づく省エネルギーに関しての基準を引用する形で等級を定めておりました。これを今回、この建築物省エネ法に定める

基準のほうに全て引っ越しをして、統一をするということになりましたので、そうした意味での半ば形式的な改正でございます。

2番目のところでございますが、この品確法に基づく性能表示制度は、先ほど申し上げましたように、既存住宅の性能表示も既にごございますけれども、技術的な制約から、省エネ性能あるいは劣化対策、いわゆる耐久性についての対策の程度でございますが、そうした項目については、これまで評価を行っておりませんでした。しかしながら、新築段階である程度評価を受けた住宅が市場に多く供給されるようになってきたこと、あるいはインスペクションの技術などが普及してきたこと、こういったことを念頭に置きまして、劣化の軽減、あるいは省エネルギーに関する表示事項、評価事項というものもこの既存住宅の中に加えるということで、項目の追加をいたします。これらが先ほどの長期優良住宅の基準のほうに引用され、統一されるということになるわけでございます。そのほか、耐震性能についての評価の合理化など細かい点がございまして、説明は省略させていただきます。

6ページ目に参ります。スケジュールでございますが、これら長期優良住宅の認定基準あるいは性能表示の基準、評価の基準につきましては、事務的な検討を経まして、10月23日から11月21日までパブリックコメントをいたしました。その結果として、長期優良の認定基準については112件、性能表示の基準については36件の意見をいただきまして、今その意見を踏まえて最終的な細部の調整をしているところでございます。本日も報告させていただくほか、12月18日に予定されております建築分科会において、これは法律上、性能表示の基準の審議、議決が義務づけられているということもございまして、そちらのほうで改めて性能表示の基準、評価の基準についてはご審議をいただくこととしております。できれば年明けには公布をさせていただき、建築物省エネ法の施行とあわせて来年4月の施行を目指していきたいというふうに考えてございます。

説明は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。ただいま事務局から報告がありました資料ですが、何かご意見等ありますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 せっかくですので、議論の流れとしてはいい方向に行っているものですが、環境省がやっているように、省エネであれば新築の50%を2020年に、2050年には100%、ゼロ・ミッションにする。こういう目標があります。同じように新しい住宅性能制度がありますが、既存住宅を含めて、国民のどのぐらいの人たちがいつ頃ま

でにこういう性能の中で住んでもらおうとか、こういうような形の、目標値といいますか、30年かかるかもしれませんが、ある程度の条件の住宅に住むのが日本人としてもスタンダードだ。そういう目標値というか理想的な数値みたいなものがあってもいいんじゃないか、それにはお金持ちから、先ほどの困窮者であってもそういう環境を私どもは総力をつくっていく、こんな形のものがあってもいいんじゃないかと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは、予定していました時間ともなりましたので、本日の審議はこれで終了といたします。

最後に事務局から、次回の分科会について連絡事項がありますので、よろしくお願ひします。

【住宅政策課長】 本日は長時間にわたるご審議ありがとうございました。今後の分科会についてご連絡いたします。

次回の住宅宅地分科会につきましては、12月14日（月）10時から開催し、本日たくさん意見をいただきましたので、2週間ほどでございますが、その間に新しい計画の骨子についてお示しする予定でございます。

本日はこれで終了といたします。ありがとうございました。

— 了 —