

## 社会資本整備審議会答申

「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」

平成20年2月22日

社会資本整備審議会



## 目 次

I	住宅政策について	1
1.	住宅政策の経緯	1
2.	住生活基本法・住生活基本計画	1
II	長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況と対応の方向性	3
1.	長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況	3
2.	長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及のメリット	4
(1)	環境負荷の低減	4
(2)	国民負担の軽減	4
(3)	国民資産の向上	5
3.	長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための 基本的な考え方	6
(1)	長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設の促進	6
(2)	住宅の維持管理の促進	6
(3)	既存住宅の流通の促進	6
III	長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくために講ずべき 方策	7
1.	建設段階（維持管理・流通にも配慮）における施策	7
(1)	長期にわたり使用可能な質の高い住宅のイメージの共有	7
(2)	住宅履歴書の整備	8
(3)	質の高い住宅の建設・取得時の負担の軽減	9
2.	維持管理段階における施策	9
(1)	住宅の計画的な点検、補修、交換等の実施及び記録への保存	9
(2)	住宅のリフォームへの支援	10
(3)	住宅の管理体制の整備	10
(4)	資産としての住宅の活用	11
3.	流通段階における施策	11
(1)	既存住宅の流通の促進	11
(2)	既存住宅の性能・品質に関する評価の充実及び活用	12
(3)	既存住宅の取引情報の充実	13
(4)	住替え・二地域居住の支援	13
4.	良好なまちなみの形成・維持に向けた施策	13
5.	長期にわたり使用可能な質の高い住宅の普及に向けた啓発	14
(1)	長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設・維持管理・流通を担う 人材の育成	14
(2)	国民に対する情報提供、教育・啓発活動の充実	14
	社会資本整備審議会住宅宅地分科会委員名簿	16
	審議経過	17

# I 住宅政策について

## 1. 住宅政策の経緯

戦後の我が国の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅制度及び日本住宅公団等による住宅資金及び住宅の直接供給のための政策手法を柱として、8次にわたる住宅建設五箇年計画の下、住宅の「量」の確保に主眼を置いて進められてきた。その結果、全国の世帯数4,700万世帯に対し、住宅数が約5,400万戸と量的に充足することで、深刻な住宅不足が解消される等、一定の成果を上げてきた。しかし、少子高齢化の急速な進行や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準ではなく、良好な居住性能等を備えた住宅ストックが形成されているとは言い難い。このような状況を踏まえ、住宅の「量」を確保するだけでなく、住宅及び居住環境の「質」の向上が求められているところである。

## 2. 住生活基本法・住生活基本計画

平成17年9月に、社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、諮問「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」に対する答申がなされた。この答申では、住宅政策に関する抜本的な制度的枠組みの見直しを行い、今後の住宅政策における基本的視点の一つにストック重視の政策展開を掲げ、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行し、住宅を世代や家族を超えて社会全体の資産として活用していくことを提言した。

この答申等を受けて、平成18年6月に、住生活基本法が制定され、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現に向けた道筋が示された。同年9月には、同法に掲げられた基本理念等を具体化し、これを推進していくため、今後10年間における目標や基本的な施策等を定めた住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。

今後の住宅政策においては、住生活基本法に定められた基本理念に基づき、住生活基本計画に掲げた目標の実現に向け、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図り、良質なストックを将来世代へ承継していく政策に転換していくこととしている。

こうした住生活基本法の制定及び住生活基本計画の決定は、住宅政策

が住宅の「量」の確保から、住生活全般の「質」の向上へと移行する大きな契機となるものである。

住生活基本計画においては、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する以下の4つの目標並びにその達成のために必要な基本的施策を掲げている。

- 目標 1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- 目標 2 良好な居住環境の形成
- 目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- 目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

今回の諮問「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」は、上記目標を達成するための重要な政策の一つとなるとともに、地球環境問題が大きく取り上げられている中で、持続可能な社会を実現していく上での大きな第一歩ともなるものであると考える。

住生活基本計画では、これらの目標を達成する際に持つべき以下の4つの横断的視点を挙げており、これらの視点を基本として、住生活の「質」の向上に資する施策を総合的かつ計画的に推進することとしている。

- (1) ストック重視の施策展開
- (2) 市場重視の施策展開
- (3) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開
- (4) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

住宅は国民の経済活動や社会生活の基盤であり、長期にわたる住生活の安定・向上を実現する上で不可欠である貴重な資産であるため、良質な住宅ストックの形成を図り、その長期使用の促進を図ることは重要な課題である。本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控えた我が国において、現在及び将来の国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現していくには、より一層充実した住宅政策を推進していくことが必要である。とりわけ、欧米に比べて短いとされる住宅の寿命を延ばすことは、住宅政策の中でまず取り組むべき最重要課題の一つと言える。

そのために、今回の答申では、上記の住生活基本計画に掲げられた横断的視点をもちつつ、長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普

及させていくための方策についての提言を行う。具体的には、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の持つ意義を改めて整理し、確認するとともに、その推進に向けて重要と考えられる方策について、その方向性及び留意点を示すこととする。

## Ⅱ 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況と対応の方向性

### 1. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況

住宅ストックに関する現状を見ると、諸外国と比較した場合、地形、地質、気象等の国土・自然条件や地震の発生頻度等の地理的な条件、国民性等の違いから単純には比較できないものの、我が国では、取り壊される住宅の平均築後経過年数は約30年と、イギリスの約77年、アメリカの約55年に比べると短い。

また、我が国の住宅流通市場全体に占める既存住宅の流通シェアは13.1%と、イギリス88.8%、アメリカ77.6%、フランス66.4%に比べると格段に低い。

さらに、我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は28.7%と、イギリス61.4%、フランス56.0%、ドイツ51.0%に比べると低い。

世論調査でも、住宅を購入するとしたら、新築と中古のどちらがよいと思うか聞いたところ、「新築がよい」とする者の割合が82.2%、「中古がよい」とする者の割合が3.4%、となっている。また、「新築がよい」とする理由としては、「間取りやデザインが自由に選べるから」(41.9%)、「すべてが新しく気持ちいいから」(34.4%)、「中古は、耐震性や断熱性など住宅の品質に不安があるから」(10.6%)等が挙げられている。

このように、我が国においては、住宅ストックが有効に活用されているとは言えないだけでなく、国民の意識としても、間取りやデザインが自由に選べないことや、耐震性や断熱性など住宅の性能に不安があることを理由に、既存住宅よりも新築を購入することを選好する傾向があり、それらの要因を取り除くような施策が十分とは言えない状況にある。

## 2. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及のメリット

長期にわたり使用可能な質の高い住宅が整備され、普及することは、住宅ストックの資産価値の向上をもたらし、次のような種々のメリットを生み出すこととなる。

### (1) 環境負荷の低減

次世代の社会の課題を考えると、今後急速に世界の人口が増加し、途上国の経済が成長する中で、資源の枯渇とともに地球環境問題が深刻な課題になると指摘されている。このため、つくったものを世代を超えて長持ちさせて大事に使う「持続可能社会」への転換に向けて、我が国は取り組んでおり、これは、資源消費量や二酸化炭素の排出量の削減にも資する。

すなわち、良質な住宅ストックを形成して次世代に引き継ぐことは、将来の世代の暮らしを豊かにしつつ、地球環境を保全することにつながる。

こうした方向性にも関わらず、我が国の滅失住宅の平均築後経過年数は約30年と短く、住宅の解体等により、大量の産業廃棄物を発生させている。平成7年度以降、建設廃棄物の排出量は減少している一方で、建築関連の産業廃棄物は、近年、量及び割合とも増大しているところである。また、住宅関連の産業廃棄物は、年間1,720万トンであり、建築関連の産業廃棄物の半数以上を占めている。

地球環境問題が国際的に深刻な課題となっている今日、住宅を長期にわたり使用し、建替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものである。

さらに、地域建材を利用することにより、二酸化炭素の排出抑制や地域活性化に寄与する。

### (2) 国民負担の軽減

長期的視野で見ると、良質な住宅ストックの形成を通じ、ストックの価値が向上するとともに、住宅の構造躯体の建替えにかかるコストを削減することで、その削減分を最新設備の導入やリフォーム等による住生活の「質」の向上に活かすことはもちろん、福祉や余暇活動等にあてて、経済的なゆとりや豊かさを実感できる社会の実現につながっていくものと考えられる。今後の高齢社会の急速な進展とともに増加する介護、

医療サービスに、従来の住宅に関する支出を回し、より豊かな高齢社会を実現することも可能となる。

例えば、200年間にわたり住宅を使用した場合にかかる費用は、50年に1回の建替えを行う場合と比較すると、住宅の建設、取得、維持管理のための負担を3分の2程度に縮減することも可能との試算がある。

### （3）国民資産の向上

我が国では、多くの国民は住宅ローンを利用して住宅を取得しているが、住宅ローンをようやく返済した時には住宅の建物資産価値の評価がゼロになってしまうとも言われており、住宅を持つということは住宅ローンを抱え負債を負うというイメージが根強い。また、日本の国富は、土地に偏っており、住宅資産の割合はアメリカでは3割を占める一方、我が国では1割にも満たない。

これに対し、質の高い住宅をつくり、適切な維持管理を行い使い続けることが出来れば、住宅の資産価値が維持され、住宅を持つことが、負債を抱えることなく資産を持つこととして捉えることが可能となる。その結果として、国民の住宅に係る資産が向上し、我が国の国富構造を是正することにもつながる。

このような国民資産の向上は、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック重視の国民意識の醸成につながるものである。

平成17年の社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」で掲げられているように、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への転換が求められている中、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を目指し、良質な住宅ストックの将来世代への承継の推進に向けて、各種施策を更に推し進めていく必要がある。

長期にわたり使用可能な質の高い住宅が、建設され、適切に維持管理され、適切な評価を受けて流通されるような仕組みの構築や、既存住宅の評価手法や維持管理・改修技術の向上により、今ある住宅ストックをより長く使い続け、適切に流通させていくための市場環境の整備が必要である。このような良質な住宅ストックの形成を通じて、住生活を向上させ、より豊かな国民生活の実現を図っていくことが求められている。

成熟社会にふさわしいストック型社会における豊かな住生活の実現



に向け、長期にわたり使用可能な質の高い住宅が国民全般に浸透し、国民運動として盛り上がっていくことが期待される。

### **3. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための基本的な考え方**

#### **(1) 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設の促進**

住宅を長期にわたり使用可能とするためには、物理的耐用性と社会的耐用性に優れた住宅とすることが必要である。

まず、物理的耐用性としては、構造躯体の建設時の性能と維持管理段階の適切な補修・更新等を合理的に組み合わせることが必要であり、適切な維持管理を前提とした耐久性の確保や維持管理を容易に行うことができる措置などを講じること、また、地震国日本においては、大地震後も継続使用が可能であるよう、耐震性を確保することが挙げられる。

次に、社会的耐用性としては、ライフスタイルの変化等に住宅として対応できるよう、一定程度の間取りの変更などを容易にするための工夫などを講じることが挙げられる。

さらに、バリアフリーや省エネなど、次世代に引き継ぐべき社会的資産として政策的に誘導すべき性能を備えていることや住環境への配慮も求められる。

このような性能等を備えた住宅の建設の促進を図る必要がある。

#### **(2) 住宅の維持管理の促進**

耐久性に優れた住宅であっても、きちんと手入れしなければ長持ちせず、また、ライフサイクルの変化等にあわせてリフォームしたり、部品・設備を更新しなければ陳腐化してしまう。住宅を長期にわたって使用していくためには、定期的に点検し、必要に応じて補修、交換する等、維持管理を適切に実施していくことが大切である。しかしながら、現状においては、住宅の所有者の維持管理に関する意識が低いことから、維持管理の大切さを啓発し、情報提供や環境整備を行うこと等によって適切な維持管理の実施を誘導していく必要がある。

#### **(3) 既存住宅の流通の促進**

住宅を長期に使用するためには、住宅の所有者の死亡、家族構成の変化、転勤等の理由によって当該住宅を必要としなくなった場合に、住宅を必要とする別

の者に譲渡され、その使用が継続されて、柔軟に住替えが行える体制が整備されることが求められる。しかしながら、既存住宅に対する品質又は性能に関する不安、情報不足などの理由により、既存住宅の流通は十分に進んでいない。

上記の課題を解決し、長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくためには、建設、維持管理、流通の各段階又は全体において、行政、関係業界のみならず、国民一般を含めた新たな社会モデルが構築されていくことが必要である。そのためには、新たなモデルの形成につながる先導的な取組に対する支援を講じ、普及啓発等を図るとともに、関係する各種制度について、新たな社会モデルに適合できるように改革を進める等、金融・税制を含めて、総合的な施策を行っていくことが必要である。

### **Ⅲ 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくために講ずべき方策**

#### **1. 建設段階（維持管理・流通にも配慮）における施策**

##### **（1）長期にわたり使用可能な質の高い住宅のイメージの共有**

###### **① ガイドラインの策定**

長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくためには、まず、次世代に引き継ぐにふさわしい長期に使用可能な質の高い住宅とはどのようなものか、国民、住宅関連事業者、国・地方公共団体等の間でイメージを共有することが重要である。このため、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設・維持管理に係る基本的な方針と確保すべき内容等について、経済合理性や実効性等を踏まえつつ、国民にわかりやすく示すガイドラインを策定し、広く周知・啓発することが必要である。

###### **② 維持管理に関する計画を伴った認定制度の創設**

長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設を促進するためには、先導的な取組に対してインセンティブを付与し、その普及を図っていく必要がある。そのためには、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設及び維持管理に関する計画の認定制度を設け、認定基準を満たした住宅

に対する優遇措置を通じ、質の高い住宅の建設及び維持管理、その流通を図る必要がある。その際には、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造等の構造方法等に関わらず、一定の性能を満たしたものを認定の対象とする仕組みを構築すべきである。

### ③ 研究開発の推進

長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくためには、住宅の耐久性、耐震性等を向上させるための構法、材料、施工技術の開発、修繕又は改修の技術開発、情報技術の活用を含む維持管理技術の開発などを続けていくとともに、その成果の普及に努めることが重要である。

併せて、交換された部材や設備の再利用を進めて住宅関連の産業廃棄物を減少させるための研究開発や成果の普及も図っていくべきである。

また、研究開発の成果等を踏まえ、認定基準等へも反映していくことが必要である。

このように、各種施策を講じることで、長期にわたり使用可能な質の高い住宅のイメージが共有され、また、そのことが生活の豊かさの実現につながるとの社会共通の認識が醸成され、これに応じた新たなビジネスモデルやライフスタイルが構築されていく必要がある。

## (2) 住宅履歴書の整備

既存住宅の円滑な流通や計画的な維持管理等を行っていくためには、住宅所有者は、住宅を建設した時点から、その住宅に関する情報を蓄積し、これらを「住宅履歴書」として整備していくことが必要である。マンションについては、マンション履歴システム（マンションみらいネット）が先行しているが、マンションに限らず、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書、材料・設備、施工者名等の情報が確実に保存・蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及を推進すべきである。これにより、適切な点検、補修、交換やリフォーム等が可能となり、快適な生活環境を長期にわたって効率的に確保できるだけでなく、保存・蓄積される情報の信頼性が確保されることで、より適切な評価に資するなど安心して既存住宅を取引することも可能となり、既存住宅の流通時における活用が期待される。また、災害や事故の際にも、迅速かつ適切な対応を行うことが可能となる。

なお、住宅履歴書については、新規の質の高い住宅に限定せず、既存の住宅も含め、すべての住宅に普及するよう推進するべきである。特に、新築時に住宅性能表示がなされた住宅等について、住宅履歴書が整備されることにより、普及の先鞭をつけることが期待される。

### **(3) 質の高い住宅の建設・取得時の負担の軽減**

長期にわたり使用可能な質の高い住宅は、一般的な住宅と比較して、建設コストがある程度高くなることが予測されるが、数世代にわたって使用されたり、これまでの既存住宅よりも高い価格で売却できたりすることで、一世代当たりの住居費負担は従前よりも低くなることが期待できる。しかしながら、現状においては、既存住宅の質の相違が適切に価格に反映される市場が整備されていないため、質の高い住宅の建設・取得は、将来に向けたリスク負担を伴うこととなる。このため、質の高い住宅の建設・取得を促進するためには、このコスト増加について、新たな社会モデルへの変革を先導する公共性を有する投資として、その低減に向けた思い切ったインセンティブを付与することが必要である。

このため、特に経済的負担が大きい住宅の建設・取得時には、税制上の特例措置を講じる必要性が高いとともに、住宅ローンについても、償還期間を延長して毎月の返済額の引き下げを図り、担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン（ノンリコース・ローン）が提供される仕組みの構築等を推進すべきである。

## **2. 維持管理段階における施策**

### **(1) 住宅の計画的な点検、補修、交換等の実施及び記録への保存**

質の高い住宅を長期にわたり使用するには、維持管理に関する計画に沿って、計画的な点検、補修、交換等が必要である。例えば、給水管、排水管等の設備機器等を定期的に点検し、不良部があった場合に、その部分を交換することなどが考えられる。定期的に点検することは、居住者にとって良好な居住環境を維持する上で必要なだけでなく、長い目で見ると、維持管理に係る費用を軽減するとともに、資産価値の維持につながる。

また、計画的な点検、補修、交換等の実施内容について、その記録を住宅履歴書として確実に保存・蓄積していくことが重要である。これにより、住宅の維持管理の実施状況が明らかになり、既存住宅の流通市場

においても、維持管理の実績の差異が適正に判断されることが期待される。

さらに、適切な維持管理が行われることにより、住宅の基本性能が維持されることを踏まえ、住宅の瑕疵に係る保険等のより一層の充実を図るべきである。

## **（２）住宅のリフォームへの支援**

質の高い住宅を長期にわたり使用するためには、内装や設備等について、社会的な要請やライフサイクルの変化等に応じたリフォームを行うことで、住宅の陳腐化を防ぐ必要がある。また、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の資産価値を維持・向上させていく面からも、適時適切なリフォームの実施が求められる。

このため、国民が安心してリフォームを行えるような健全なリフォーム市場の整備が重要であり、リフォーム事業者に関する情報提供やリフォームに関する相談体制の充実が必要である。

さらに、フローの収入が少ないためリフォームの資金調達が困難な高齢者等に対して、その債務を保証する支援体制の整備が必要である。

## **（３）住宅の管理体制の整備**

質の高い住宅を長期にわたり使用するには、設計、建設の段階から必要な維持管理に関する計画を立てるとともに、住宅を適切に管理していく体制を整備する必要がある。

特にマンションについては、その総ストックは約505万戸、約1,300万人が居住していると推計され、そのうち、建築後30年以上となるものは平成23年末には100万戸を超えると見られているなど、老朽化したマンションが今後急増していくと見込まれている。一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションでは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど多くの課題を有しており、増築、改修、建替えを進めるための調整は容易ではない。このため、管理体制の整備がますます重要になっている。

そのため、マンションについては、適切な維持管理や計画的な修繕を促進するため、現行の管理組合方式に加え、区分所有者以外の第三者を管理者とすることや、信託を活用するなどして、専門的な知識・経験を

有する者が責任を持って維持管理する仕組みを検討することが必要である。

また、第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みも構築すべきである。

#### （４）資産としての住宅の活用

住宅の資産価値が適正に評価されることを前提とすれば、その資産価値を活用して融資する仕組みを構築することで、高齢者が多様な生活設計を行うことが可能となる。具体的には、高齢者が住宅を担保として融資を受け、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージなどが提供される仕組みの構築が必要である。

さらに、一個人の生涯を大きく超える長期にわたって住宅が使用され続ける新たな社会においては、戸建て住宅等においても、これまでのように個人が維持管理を行うのとは異なる新たなビジネスモデルが普及することも想定されることから、福祉型信託など、新たなビジネスモデルに対応できる枠組みの検討も求められる。

なお、「維持管理」については、その語感から、劣化した部分を修繕交換するという程度の意味に解釈されることもある。目指すべき新たな住宅のあり方についてイメージの共有を図り、住まい手の意識向上を促していくためにも、内装、設備等の性能の向上によって住生活のレベルアップを図っていくことや、きちんと手入れしながら長く大切に使いこわすという理念への転換を示すような、新たな用語（例 リノベーション）についても検討が必要である。

### ３．流通段階における施策

#### （１）既存住宅の流通の促進

市場重視・ストック重視の政策を展開していく上では、住宅の質が適切に評価され、適切な価格で安心して既存住宅が取引できる流通市場の形成を図ることが必要である。現状では、住宅の取得後、その資産価値を維持または向上させようとする国民の意識は希薄であるとともに、既存住宅の流通市場でも、住宅の質や維持管理の程度の差等が適切に価格に反映されているとはいえず、また、それらを適正に評価するための共通の基準も十分には共有されていない。

このような現状を踏まえ、市場において既存住宅の流通の促進を図るためには、国民の誰もが円滑に利用できる適正な評価の仕組みを構築していくことが基本となる。

適切に維持管理された住宅が市場において適正に評価され、円滑に流通することが、良質な住宅の建設・購入や適切な維持管理の推進にとって重要なインセンティブとなる。今後は、既に建設された住宅を含め、適切に建設・維持管理された住宅の資産価値が適正に評価され、住宅資産が最大限に活用されるよう、社会全体で市場環境の整備を進める必要がある。

また、既存住宅の流通市場の円滑化のため、既存住宅の質の向上を図るために取得時にリフォームをする場合は、取得に対する融資限度額にリフォーム費用分を上乗せする等、住宅の質や資産価値を維持・向上させる努力を後押しする施策を講じていく必要がある。

さらに、住宅の資産価値を維持・向上させる努力が市場で適切に評価されれば、適切な維持管理等を通じ、長期にわたって住宅の担保価値を維持・向上させることが可能となることから、これを踏まえた新たな住宅金融（住宅を売却する際に売主の住宅ローンが買主に承継され、金利上昇局面において、従来の低金利をそのまま利用できる債務承継型ローン（アシューマブル・ローン））の実現も図っていくべきである。

## （２）既存住宅の性能・品質に関する評価の充実及び活用

既存住宅の購入における不安の解消や適切な維持管理の実施を確保するためには、当該住宅の性能・品質に関する評価が重要であり、住宅履歴書の活用を図るとともに、住宅購入希望者等が専門的・中立的な立場からの評価や助言を受けられるような専門的技術の確立とそれを円滑かつ的確に運用できる体制の整備・充実を図ることが必要である。

既存住宅の取引に際しては、現在、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく既存住宅性能評価のほか、民間の検査会社が独自の方法により、消費者や宅地建物取引業者向けに既存住宅の品質・性能に関する情報提供を行っているが、その内容や精度が検査会社により異なっているのが現状である。このため、既存住宅性能評価を補完するものとして、簡便で一定の客観性を確保した既存住宅の評価手法を検討し、その普及を図っていく必要がある。

また、住宅性能評価書が売買契約書に添付された場合は、表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなす措置が新築

住宅についてのみ講じられているが、既存住宅の流通の円滑化のためには、このような新築住宅と既存住宅との制度上の取り扱いの差をできるだけ縮小・解消していく必要がある。また、既存住宅の売買に関する瑕疵に係る保険等についても、その内容の充実を図るべきである。

### **（３）既存住宅の取引情報の充実**

既存住宅の取引情報については、消費者が必要とする情報を得られるようにし、その質を高め、一般的には詳しい知識を有しておらず情報に関して非対称の状況に置かれている消費者の利便に資する環境整備を行う必要がある。取引価格等に関する情報については、土地総合情報システムや指定流通機構（レインズ）において整備されているが、既存住宅を売却・取得しようとする者に対する情報提供の充実がより図られるべきである。また、住宅の性能や品質に関する情報についても、客観的な表示のあり方や入手の容易性などに配慮しつつ、価格情報との連携も視野に入れた適切な提供の仕組みの確立を図ることが重要である。

### **（４）住替え・二地域居住の支援**

市場において多様かつ豊富な住まいの選択肢が存在し、子育て期や高齢期といったライフステージに適合し、個人の多様な価値観・生活に最適な条件を満たす住まいが、市場において容易に確保できるよう、多様かつ豊富な住まいの選択肢を確保することが必要である。住宅とその住宅に相応しい居住者とをマッチングし、住替えが円滑に行われることは、住宅の長期使用を促進するだけでなく、既存住宅流通市場全体の活性化を図る上からも重要であり、個人の多様なニーズに対応した住替えや二地域居住を推進する仕組みが必要である。

そのためには、住替えを円滑化する仕組みの充実、住替えや二地域居住の推進に資するNPO等の取組への支援、住替えや二地域居住に有益な各種の情報提供の推進等に加え、住宅ローン等においても、住替え等を支援する仕組みを整備していく必要がある。

## **４．良好なまちなみの形成・維持に向けた施策**

住宅は、都市やまちなみの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有し、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素である。

また、住生活はハードとしての住宅のみで成り立つものではなく、周



辺の住環境が、豊かな生活を過ごすための不可欠の要素である。

長期にわたり使用可能な質の高い住宅を建設し、維持していく際には、その住宅が将来にわたってまちなみの一部を形成することになることから、周囲のまちなみとの調和についての配慮が必要である。また、これによって、住宅の価値も高まっていくこととなる。

良好なまちなみは、敷地の利用をはじめ周辺の一体の土地利用と関係が深いものである。少子高齢社会に対応するため、都市機能の集約化に向けて、地方公共団体において、地区計画、景観計画や建築協定等のまちづくりに関する施策を活用し、良好な居住環境の維持及び形成をより一層推進していくことが求められている中で、まちづくりと住まいづくりに関する施策との連携を深めることが必要である。

また、地域性豊かで良好な居住環境整備やまちづくり等を地域が主体的に進めていくためには、行政と、行政の役割を補完し得る住民組織、NPO、企業、専門家等との緊密な連携を図るとともに、それらの取組を支援することで、地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開を図っていく必要がある。

## **5. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の普及に向けた啓発**

### **(1) 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設・維持管理・流通を担う人材の育成**

長期にわたり使用可能な質の高い住宅を建設するには、建設・維持管理・流通のそれぞれの分野を担う事業者等において、高い技術力等が必要になる。このため、基盤となる建築物に関する技術開発の支援・誘導に加え、実際に施工、管理等を行う技術者・技能者を始めとする関係者の育成や技能の継承等を行うことが必要である。

また、数世代にわたり社会的資産としての住宅ストックを活用していくためには、住宅の建設に関する技術だけでなく、点検・診断や改修に関する技術、維持管理等に関する技術について、更なる開発、普及及び人材の育成を進めることが必要である。

### **(2) 国民に対する情報提供、教育・啓発活動の充実**

長期にわたり使用可能な質の高い住宅とは、どのようなものか、そのような住宅を建設・購入時から適切に維持管理し、長期にわたって使用

することは、費用面も含めてどのようなメリットがあるのか、また、適切な維持管理はどのように行えばよいのか、さらには住宅を売却や賃貸する場合、住替えて次の住宅を取得する場合に注意すべき点は何か等について、国民に対し、情報提供の充実に向けた取組が必要である。

また、新たな制度等の導入を行う際には、住宅関連事業者や住宅の取得者等に過度な負担が生じないように、手続を簡便なものにするとともに、事前に十分な説明や情報提供を行い、制度等が円滑に施行されるよう、事前の入念な準備が必要である。

さらに、住宅性能への関心や住宅の維持管理への意識の向上など、住宅を長く大切に使うことに関する国民意識の醸成（新たな社会モデルに対応した住文化の形成等）も重要である。

大量生産・大量消費型の社会から持続可能なストック型社会への転換が迫られる中、質の高い住宅を長期にわたり使用するという新たな生活スタイルの意識が国民に普及・浸透していくには、これまでとは異なる住意識が醸成されることが必要である。このためには、子どもの頃から住宅や住まい方に関する教育を受けることで、長期にわたり使用可能な質の高い住宅ストックの形成やその活用に関して十分な認識を持つとともに、自らの住生活のあり方について学び、考え、実践する機会を設けることが重要である。そのためには、国民的な運動の展開なども考えられる。

これらの取組により、将来世代にわたって良質な住宅ストックを継承していく高い意識を持った住まい手の育成が可能となる。

## 社会資本整備審議会住宅宅地分科会委員名簿

分科会長	こしざわ 越澤	あきら 明	北海道大学大学院教授
分科会長代理	あおやま 青山	やすし 侂	明治大学公共政策大学院教授
分科会長代理	くろかわ 黒川	たけし 洸	(財)計量計画研究所理事長
	あさみ 浅見	やすし 泰司	東京大学空間情報科学研究センター教授
	いで 井出	たかこ 多加子	成蹊大学教授
	いわさ 岩沙	ひろみち 弘道	三井不動産(株)代表取締役社長
	くどう 工藤	かずみ 和美	東洋大学教授
	こざわ 小澤	きみこ 紀美子	東京学芸大学教授
	さくらい 櫻井	けいこ 敬子	学習院大学教授
	そのだ 園田	まりこ 真理子	明治大学准教授
	たなか 田中	りさ 里沙	(株)宣伝会議編集室長
	にしたに 西谷	つよし 剛	國學院大學法科大学院教授
	みつい 三井	やすひさ 康壽	住宅金融支援機構副理事長
	やの 矢野	りゅう 龍	住友林業(株)取締役社長
臨時委員	おかもと 岡本	としあき 利明	旭化成ホームズ(株)取締役会長
	おかもと 岡本	ひさと 久人	次世代システム研究所長
	まつむら 松村	しゅういち 秀一	東京大学大学院教授
	やしろ 野城	ともなり 智也	東京大学生産技術研究所教授

## 審 議 経 過

第14回 住宅宅地分科会 平成20年1月30日  
「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及  
させていくための方策について」(審議)

第15回 住宅宅地分科会 平成20年2月15日  
「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及  
させていくための方策について」(審議)