

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

(第 15 回)

議事録

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第15回）

平成20年2月15日（金）

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第15回の住宅宅地分科会を開催させていただきます。私、前回に引き続きまして事務局を務めさせていただきます、〇〇でございます。本日の会議の本題に入りますまでの間、進行を務めさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

初めに、前回、ご都合によりご出席いただけなかった委員の先生方を本日、ご紹介申し上げます。

（委員紹介）

【事務局】 次に、本日お手元にお配りしております資料のご確認をお願いしたいと存じます。議事次第の次にごございます配布資料一覧のとおり、資料として答申の案、参考資料として経緯・審議日程、そして諮問趣旨参考資料を配布させていただいております。資料の不足等がございましたら、お申しつけいただければと思います。

本日の委員及び臨時委員のご出席につきましては、14名でございまして、定足数に達しており、本分科会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、以降の議事進行につきましては、分科会長をお願いいたしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 それでは、早速議事に入りたいと思っております。前回の第14回住宅宅地分科会におきまして、国土交通大臣諮問「長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及について」をいただき、それに対して皆様からご意見をいただいたところでございます。いただいたご意見に基づきまして、本日、事務局において答申案を作成いただいております。これをたたき台に、本日も引き続きご審議をいただければと思っております。

それでは、初めに、事務局から答申案のご説明をお願いしたいと思っておりますが、その前に、参考資料のリストには入っておりませんが、残念ながらご多忙のため今回ご出席いただいておりますが、〇〇委員からの書面による意見提出がございまして、これを配布してほしいという要請がございましたので、番号はありませんが、参考資料の3だどご理解いただければと思います。よろしくお願いいたします。

では、早速ですが、ご説明、よろしくお願いいたします。

【事務局】 答申案についてご説明を申し上げます。いわゆる200年住宅に関する法律案を2月下旬に国会に提出することを予定しておりますので、先生方にはお忙しい中、集中的なご審議を短期間でいただくことになりましたことを、改めておわびを申し上げます。

前回いただきましたご意見を踏まえて、答申案を作成させていただきました。また、先週末に素案という形で先生方に取り急ぎ送付を申し上げて、昨日までにいただいたご意見について反映させ、本日は答申案としてお諮りしております。また、〇〇委員からは、いわゆる長期優良住宅、200年住宅にかかわる考え方、具体的方策を網羅的な形でお示しいただいたレポートもご提出いただいておりますが、これにつきましては今後、法案が成立しました後、国土交通大臣が定める基本的な方針の中でも参考にさせていただければと考えております。また、先ほど分科会長からご紹介がございました、本日も欠席の〇〇委員からも、改めてご意見をいただいております。これにつきましては、後ほどご紹介を申し上げたいと存じます。

それでは、資料の1ですが、答申の案として、前回いただいたご意見及び昨日までに改めてお寄せいただいた意見を踏まえて作成させていただいたものについてご説明を申し上げます。

1 ページおめくりをいただき目次です。大きくは3つのパートになっております。まず、1で住宅政策について、今回の長期優良住宅に至るまでの政策の経緯をお示しし、2で現状と対応の方向性をまとめさせていただいております。

2の、1で状況、2で長期優良住宅の整備・普及のメリットとして、環境負荷、国民負担の軽減となっております。そして、3で、こうした住宅を整備・普及させていくための基本的な考え方ということで、建設、維持管理、流通といった段階での基本的な考え方をお示ししているところです。そして、大きな3で、講ずべき具体的方策として、再度、建設段階、維持管理段階、流通段階といった形で整理をさせていただき、4のところ、まちなみとの調和といったもの、そして、5として、こうした住宅の普及に向けての諸啓発ということで、事業者サイドの人材の育成というものと、最後に国民の方々に対する情報、教育・啓発活動という形の構成で整理をさせていただいております。基本的には前回の審議で事務局からご参考としてお示しした流れを踏襲しております。

2 ページです。本文ですが、まず第1部として住宅政策について、住宅政策に関する経緯を示させていただいております。真ん中より少し下、「しかし」以降のところですが、

『少子高齢化の急速な進行や環境問題の深刻化など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』ということでございます。

そして、2で「住生活基本法・住生活基本計画」として、平成17年9月の本分科会での答申の中で、基本的視点の一つにストック重視の政策展開をするように、というご意見をいただいております。この答申を受けて、18年6月には住生活基本法が制定され、9月には住生活基本計画として全国計画を決定しました。これらにつきましても本分科会でご意見をいただいていたところですので。

次に、住生活基本計画では4つの目標を掲げておりますが、その第1に良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継を掲げております。そして、住生活基本計画では、こうした目標を達成する際に横断的視点というものを4つ掲げておまして、1つ、ストック重視の施策展開、2つ、市場重視の施策展開を横断的視点として掲げております。

こうした大きな住宅政策の流れの中で、欧米に比べて短いとされる我が国の住宅の寿命を延ばすことは、住宅の政策の中でまず取り組むべき最重要課題の1つだという形で位置づけをさせていただいております。

今回の答申につきましては、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・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という観点から取りまとめ、整理をさせていただいております。

そして、本論として、第2部になりますが、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として、第1に現状というものを示させていただいております。これについては、答申の参考資料につけさせていただいておりますように、住宅の平均築後経過年数、また、住宅流通市場全体に占める既存住宅の流通シェア、住宅投資に占めるリフォームの割合、また、世論調査の結果等々で、我が国における住宅の寿命が短い、また、そうした国民の意識といったものを示させていただいております。

次に、今後長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくことのメリットとして、環境負荷の低減と、国民負担の軽減の2つを挙げております。国民負担の軽減については、〇〇委員からいただいたストック資産の価値が向上するという事も書き加えさせていただいております。

また、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を構築していくことや、既存住宅の評価手法や維持管理・改修技術の向上によって、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。こうした良質な住宅ストックの蓄積を通じて、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、としております。そして、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という形でまとめさせていただきました。

こうした住宅の整備・普及についての基本的考え方として、建設、維持管理、流通に係る基本的な考え方を、総論的に整理をさせていただきました。（１）建設の促進として、住宅を長期にわたり使用可能とするためには、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だとしており、適切な維持管理を前提として物理的な耐久性の確保、維持管理や一定程度の間取りの変更を容易にするための工夫などが求められる、としております。

（２）の維持管理の促進です。住宅を長期にわたって使用していくためには、定期的な点検し、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、現状では、住宅所有者のそうした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、環境整備を行うことによって適切に維持管理がなされるよう誘導していく必要があるということです。

（３）の流通の促進では、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、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、情報不足などにより、既存住宅の流通が十分には進んでいない、ということです。

そして、建設、維持管理、流通の各段階又は全体において、新たなモデルの形成につながる先導的な取り組みに対する支援、普及啓発といったものが大事だ、としております。そして、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という形にさせていただきます。

そして、第３部ですが、具体的に講ずべき方策として整理をさせていただきます。まず１に、建設段階です。１つがイメージを共有することで、これについては３点整理をしております。１つがガイドラインを策定することです。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としております。

2つ目に、維持管理に関する計画を伴った認定制度の創設です。ここが特に今回の国会提出予定の法案の中心となる部分になりますが、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、先導的な取り組み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、こうした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、認定を受けた住宅に対する優遇措置を通じ、建設、維持管理、流通を図る必要がある。その際には、一定の性能を満たしたものを認定の対象となる仕組みを構築すべきだということです。

3つ目に研究開発の推進として、住宅の耐久性、耐震性等を向上させるための構法、施工技術の開発、そして修繕又は改良の技術開発、そして情報技術の活用を含む維持管理技術の開発などを続け、その成果の普及に努めることが重要です。また、〇〇委員からのご指摘を踏まえまして、併せて、交換された部材や設備の再利用を進めて産業廃棄物を減少させるための研究開発や成果普及も図っていくべきだということを書かせていただいております。そして、こうしたことに応じて新たなビジネスモデルやライフスタイルといったものも構築されていくのではないかとということです。

次に、建設段階でイメージを共有するとともに、住宅履歴書を整備していくことを書かせていただいております。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、信頼・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、ということです。また、〇〇委員からいただいたご意見を踏まえまして、なお、こうした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に推進すべきである。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ていくことにより、普及の先鞭をつけることが期待される、という形で書かせていただいております。

次に、イメージの共有、住宅履歴書と並びまして、負担の軽減を書かせていただいております。

ります。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せ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、としております。こうしたコスト増については、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だということで、税制上の優遇措置、そしてローン、金融等の充実といったものを盛り込んでおります。

次に、建設段階に続きまして、維持管理段階における施策として、4つ書かせていただいております。まずその1つが計画的な点検、補修、交換等の実施と、その記録の保存です。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、としております。また、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ということです。そうした記録を確実に保存・蓄積していくことが重要である。こうした情報の保存・蓄積により、住宅の維持管理の実施状況がわかり、流通市場においても、その実績の差異が適正に判断されることになる。さらに、住宅の瑕疵に係る保険等のより一層の充実といったものも図られていくべきである、ということを書かせていただいております。

住宅のリフォームへの支援では、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だということとともに、いわゆるリフォーム費用に係る債務を保証する支援体制の整備も必要であることを付記させていただいております。

3つ目に、住宅の管理体制を整備していくことです。特にマンションにおいては、老朽化したものが今後急増していきます。マンションの多くは区分所有であることから、増築、改修、建替えを進めるための調整は容易ではありません。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推進するため、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、信託の活用などを行い、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、大規模修繕等を円滑に行うといった仕組みも構築

していくべきであることを書かせていただいております。

資産価値としての住宅の活用では、資産価値を活用して融資する仕組みを構築することで、高齢者などが多様な生活設計を行うことが可能となる。典型的には、リバース・モーゲージなどの仕組みについて、〇〇委員のご意見も踏まえまして、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といったものも求められるであろうということです。

また、前回、〇〇委員からいただいたご意見を踏まえまして、維持管理という単語についても、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のイメージの共有を図るためにも、内装、設備等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、こうした住宅構想の持つ理念の転換を示すような、維持管理といったイメージを超えた用語についても検討していく必要があるであろうことを書かせていただいております。

建設、維持管理に続きまして、次は流通段階での施策です。これにつきましては4つに整理をさせていただきます。その1つ目に、既存住宅の流通の促進では、〇〇委員のご意見を踏まえまして、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であることを書かせていただいております。

そして、〇〇委員からのご意見を踏まえまして、今後は、既に建設された住宅も含めてやったほうが良いということを含め、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整備を進めていく必要があるとしております。また、そうした観点から、リフォームについて、さらには、アシュアブル・ローンといった新たな住宅金融形態の実現も図っていくべきであることを書かせていただいております。

2つ目は、既存住宅の性能・品質に関する評価の充実とそうした評価の活用です。〇〇委員からのご意見を踏まえまして、住宅履歴情報の活用を図るだけではなくて、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も受けられるよう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だということをお知らせしております。それとともに、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もあるということをお知らせしております。

3つ目として、既存住宅の取引情報の充実ですが、ここでは、取引価格等に関する情報とともに、〇〇委員からいただきました、住宅の性能や品質に関する情報、こうした情報について、しっかり情報提供ができる体制を充実していくべきということを書かせていただいております。

4点目として、住替え・二地域居住を支援していくということを書かせていただいております。ライフステージに適合し、個人の多様な価値観・生活を満たすということでは、多様かつ豊富な住まいの選択肢を確保することが必要だ、としております。そして、そうしたことに対応できる住替えや二地域居住を推進する仕組みが重要だ、としております。このためには、仕組みの充実や推進に資するNPO法人等への支援、各種の情報提供の推進に加え、住宅ローン等においても支援体制が要るのではないかとということです。

また、建設、維持管理、流通段階と並ぶものとして、特に前回の分科会でご意見を多くいただきましたが、まちなみの形成・維持との調和です。これにつきましては、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ということです。

このため、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員からいただいた意見を踏まえまして、建築物の敷地の利用をはじめ周辺の一体の土地利用につき、地区計画、景観計画、建築協定等の規制・誘導手法の活用を促進することにより、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べきであり、まちづくりと建築行政との一層の連携強化を図っていく必要があるとしております。こうした観点から、行政の役割を補完し得る住民組織やNPOとの連携や支援といったことが大切だということを書かせていただいております。

最後に、5として啓発です。その1つが建設・維持管理・流通を担う、いわゆる事業者サイドの人材の育成です。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、管理等を行う技能者の育成や技能の継承等を図ることが必要だということです。また、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、更なる開発を進めることも重要だということです。

さらに、国民に対する情報提供、教育・啓発活動が充実していくべきだということで、〇〇委員からいただいたご意見を踏まえまして、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いいのか、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みが必要である。また、新たな制度の導入等を行う際には、事業者や取得者に過度な負担が生じないように、手続を簡便なものとするとともに、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要るであろうということを書かせていただきました。

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。そのためには、子どもの頃から住宅や住まい方に関する教育を受けるということで、正しい知識を持つとともに、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り、そのために国民的な運動の展開なども考えられる。これらの取組みにより、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ということで、住教育の重要性というものを指摘させていただいているところです。

以上が答申案について、駆け足でご説明を申し上げます。

最後に、本日も欠席ですが、〇〇委員から本日配布をしてほしいということで、平成20年2月15日に提出いただいているご意見がございます。これにつきまして私から簡単にご紹介を申し上げます。

〇〇委員におかれましては、前回も1月30日付けで意見を提出していただきまして、その主要な部分は今般の案に反映されており、評価したいということです。

法律に規定される要件はもとより、政省令に基づく要件についても、顧客のニーズを考慮した基準となるよう、住宅事業者や関連団体と十分協議することを重ねてお願いしたいということで、住宅性能表示制度との関係にも触れられております。そういうことも含めて、今後十分協議してもらいたいということです。

また、今回の認定制度は、まずは新築される住宅を対象にしていくのであろうが、今後は良質な既存住宅も幅広く取り込めるように、既存住宅に対する認定のあり方についても検討を実施していく必要があるであろうということです。

そして、こうした長期優良住宅の普及に向けては、本格的な住宅取得支援税制の創設をはじめとする税制や金融を含む広範囲なインセンティブを検討していく必要があるという

ご意見をいただいております。

最後に、住替えや二地域居住の推進など、流通市場に関して施策に踏み込んでいることを評価したいということと、こうした取り組みが内需主導型経済を支えるエンジンとしての投資財と捉える思想があるのではないかとということです。そして、いずれにせよ、本答申案で提言された各種施策については、問題提起にとどめることなく、早期の実現に向け、実効に踏み出していただきたいというご意見をいただいております。

以上です。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

各委員の皆様が大変熱心にご意見を事務局に対してご提出されました。大変ありがとうございました。昨日はその修正の様子の説明を伺いまして、ただいまの事務局のご説明からも、なるべく各委員からのご意見を取り入れ、いろいろ文案に腐心されていたということです。

さて、本日はこの答申案をまとめるということがございますが、答申案の文案そのものに対するさらなる加筆修正のご意見でも結構ですし、また、今後に向けてのいろいろなご示唆、ご意見でも結構ですので、それは区別せずいろいろいただきまして、その内容によって、関係課の方々もご出席ですので、適宜お答えいただければと思います。それから、文案の修正箇所が出てきた場合については、本審議時間の最後のほうで、もう一度通して修正箇所の有無については確認したいと思いますので、どのような観点からでも結構です、ご発言いただければと思いますが、よろしくお願いいたします。

【委員】 おまとめありがとうございます。特に前回でまちなみの調和ということの皆様よりご意見が出ましたが、その点も広く取り入れてくださっていただき、ありがとうございます。

ただ、幾つかご指摘したいところがあります。まず、先ほどここが非常にポイントになりますというお話でした、②の認定制度の創設。ここが実質的にはものすごくポイントになるところだと思います。その文面のところで、そのためには、長期にわたり使用可能な質の高い住宅というお話があって、その後一定の性能というお話があります。この文面から判断しますと、非常に物理的に耐久性の高い単体に対して優遇措置を設けるということがはっきり裏側に見てとれるような印象を受けます。前回にもお話がありましたし、いろいろな方々も主張されているところですが、77年とかイギリス並みに持っていくと、耐久性が長くなるということは、私たちのライフスタイルが大きく変わっていくこと

を経験していくことになるので、物理的な耐久性だけに何か優遇措置をとるというスタンスは、住生活という基本の概念からずれてくると思います。そういったことを考えますと、物理的ではなくて、長期にわたりというところも、経済的・社会的変化に対応できるようなものでなければならないというスタンスが必要ではないかと考えています。

具体的には、ただ単に耐久性があるというだけでなく、最近はやっておりますスケルトン工法ですとか、マンションの場合のチューブ方式のように、間取りに関しても非常に柔軟な対応が可能な住宅というものが技術的にもできております。そういうことを踏まえて、単に物理的なものだけではないというところをもう少し、確認の意味もあるのですが、非常に重要なところになりますので、ぜひ入れていただきたいと思っております。

また、あわせて、まちなみとの調和というところがかかれていますが、私個人としましては、認定制度に関しても、単体としての耐久性に加えて、まちなみとの整合性というところをチェックして、優遇制度というものを導入すべきではないかと思っております。また、そういう意見をお持ちの先生方もたくさんいると私自身は理解しておりますので、その点、ご検討いただければと思います。少なくとも物理的ではなくて、経済的・社会的な耐久性も問題にしているのだというところだけは、ぜひお願いしたいと考えております。

続きまして、(2) 住宅履歴書の整備のところに移らせていただきます。住宅情報の整備について書かれておりますが、情報を特定の方が握ってしまうということは、逆にその情報を利用して利益を得るといったチャンスを与えてしまうことになるのではないのでしょうか。特に、築後何年かしてリフォームをしたいとか、あるいはより安い業者との提携を考えているといったときに、既に情報を特定の方が握ってしまいますと、その情報が正確に使えないために、ほかの業者には頼めないとか、あるいはより高い価格で修理を行わなければいけないということになってしまうということが事実、幾つかあります。そういうことから、情報を整備すること、情報の質が正確であるということは当然のことなのですが、その整備をして蓄積していったときに、それがどのように使いやすくなっているかということも非常に重要で、新築の建設業者だけが情報を握っているという状態にはなってほしくないと考えておりますので、その点については、明記していただければと思います。

それから(3) 住宅の管理体制の整備のところ、マンションの組合管理方式に関して、第三者を管理者とすることなどのいろいろな案が出ておりますが、マンションの管理を見てもみますと、きちんとした長期の物差しで建設の段階から考えていただかないと、初期に付加価値を過度につけてしまい、後で維持管理が大変で、結局立ち行かなくなるというこ

とが出てきますので、建設の計画の段階からきちんとした修繕計画を作成し、長期的なスパンで実施していただくことも、建設業者としてはぜひ取り組んでいただきたいと思いますっております。

次に、(3) 既存住宅の取引情報の充実です。ここの書きぶりなのですが、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ということですが、あくまでも消費者は守ってもらうものだというイメージが強いのです。実は既存住宅を売却するのも消費者というか、家計なわけです。どうしても悪い情報は隠されやすいというところがありますので、あるいは近年のプライバシーの問題などもありまして、特に住宅を売却するときの情報を出したがらない方が非常に多くて、人数なども非常に困っているという状況があります。売却する側も実はその情報のネットワークを使うことによって、自分がメリットを受けるのだということを理解していただいて、適切な意味できちんと情報を提供していただく仕組みを考えるということは必要だと思いますので、ぜひお願いしたいと思います。

以上、多くなりました。

**【分科会長】** ありがとうございます。数点ご指摘がありました。よろしくお願いいたします。

**【事務局】** ご意見ありがとうございます。本質的なご指摘でして、まず、耐久性だけで認定をしてはいけないのではないかということですが、本日の資料の中で参考資料の2というものを用意させていただいております。前回の分科会では、かなり内容の粗いものをお配りしましたが、本日は、それ以降の検討状況も踏まえて詳しく目ものを出させていただいております。いわゆる長期優良住宅を認定していく際には、耐久性、耐震性だけではなくて、内装設備の維持管理の容易性とか、変化に対応できる空間の確保、さらには省エネ性能、バリアフリー改修への対応可能性といったものも含めて認定要件の中に入れていければと思っております。また、住環境への配慮については、景観との難しさもあるわけですが、その点も念頭に置きつつ、地方公共団体が行う各種の規制誘導措置に沿って良好な住環境が確保されないと思われる場合には、認定には結びつかないような仕組みができないかということも、現在、検討はさせていただいているところです。

それから、住宅履歴書について、特定事業者の独占にならないようにということにつきましては、ご指摘のとおりで、まずは住宅履歴書の保存といえますか、管理の責任といったものは住宅の所有者そのものにかかることにしておりますが、それをどのような一般的な形で見ることができるようにするのかというところについては、今後、仕組みを考えて

いかなければなりません、特定事業者だけがそうしたものを使えるということにならないよう配慮をしていきたいと思っております。

それから、マンション管理の場合には、建設計画段階からしっかり維持管理のことがインボルブされていないと回らないということにつきましても、この法案等で認定をしている際に、いわゆる区分所有等の住宅を購入される際に、今後このような維持管理といったものの計画を実行していく、実施していくということをご納得いただいた上で、ご購入いただくという形でやっていけないかということで、法案作成の段階で検討しているところです。

それから、取引情報の充実につきましては、確かに自分に都合の悪い情報というのはなかなか出たがらないということですが、そこについてもやはり消費者保護という観点から、どのような形の情報といったものが流通すべきなのかということについては、取引情報、さらには品質情報双方について具体的に検討していきたいと思っております。

本日いただいたご意見を踏まえて、どれだけ修文ができるかについては、また後ほど分科会長からご采配をいただけたらと思っております。

**【分科会長】** よろしいですか。

では、〇〇委員、よろしく申し上げます。

**【委員】** 2点、修正意見があります。まちなみに関して、良好なまちなみの形成・維持に向けた施策ということで書いてあるのですが、最近、郊外の大体30年ぐらいたった住宅地のことをずっとテーマにやっている立場から申し上げますと、ここで言っている良好なまちなみの形成・維持というのは、暗黙の了解で専業主婦がいて、男の子と女の子がいて、非常にいい景観で、緑が多くて、というようなことなのですが、現代のこれからのライフスタイルを考えていくと、実はそれだけでは大変不十分な点があって、特にその住宅がどこにあるのかということと、生活全体の住環境の良さということを考えると、例えば共働きの子育て世帯と高齢世帯にとっては、利便性ということが生活の質自体を左右する非常に重要な要件なのです。そうしますと、今回のその中では、一体この住宅がどこに建つとよろしいのかということの、そもそものところがどこにも顕在化していないような印象を得ました。

それで、まず1つ目の修文の提案なのですが、ガイドラインの策定というところで、「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」と書いてあるのですが、ここを「長期にわたり使用可能な質の高い住宅及びその立地条件に

ついて、建設・維持管理に係る基本的な方針と確保すべき内容についてのガイドライン」という書きぶりにできないかということです。趣旨としては、他の分野や施策との関係ということもいろいろ書かれているわけですが、今現在、土地利用的にはコンパクトシティとか、あるいは郊外部では選択と集中というようなことが言われているわけで、そういう意味で言うと、非常に戦略的に住宅の立地を考えなければいけないということを前提とすると、そのぐらいいは書いてもいいのではないかというのが1つ目です。

2つ目は、「研究開発の推進」において「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」ということで書いてあるのですが、最後のところで、「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も構築されていくこととなる」となっております。私たち部会の立場として「こととなる」というように客観的に言っているのですが、今の状況から見ると、今ほんとうに新しいビジネスモデルとかライフスタイルをもっと積極的に提案しなくてはいけないので、語尾の問題なのですが、「新たなビジネスモデルやライフスタイルを構築していく必要がある」と書きかえたほうがよろしいのではないのでしょうか。

以上、2点、修正意見です。

**【分科会長】** ありがとうございます。具体的なお指摘がございましたが、しばらく検討されますか。今お答えになりますか。

**【事務局】** 後でさせていただきます。

**【分科会長】** では、少し引き取らせていただいとということで、しっかり私も記憶しておりますので、よろしくお願いします。

では、引き続き、〇〇委員、よろしくお願いします。

**【委員】** 実は、1つは〇〇委員がおっしゃった立地という問題なのですけれども、例えば、「地区計画、景観計画などを積極的に活用」と書いてあるのですが、今後、世帯数というのは減少していくわけなので、仮に今は住宅地であっても、20年後、30年後、あるいはさらに50年後、100年後に住宅地ではなくなってしまうかもしれないわけです。そうすると、もう少し都市計画というのが戦略的に、この地区は長期にわたって残していく優良な市街地なのだという認定だとか、地区計画的なものがあり得るのだと思うのです。だから、例えば長期市街地地区などといったものがあって、その中にあることが長期住宅は重要なのだと。10年後には市街地でなくなってしまうところに200年住宅をつくってもしようがないわけです。ですから、そういう意味で考えると、立地条件という

のは重要で、ガイドラインに書いていただくことも必要ですし、さらには認定制度の中で認定するプロセスの中で、立地条件が適切かどうか。もちろん200年後はそう簡単に占えないですが、ただ、どう見てもここは違うだろうと思うところがあったとして、そこにまで国費等を使って促進するというのは問題だろうと思います。そういった意味で、少し新たな都市計画のメニューを考えると、あるいは認定制度のところで、そういった立地等の問題も考えるということをご検討いただきたいと思います。

それから、もともと長期住宅がなぜ出てきたかという、先ほどは2つ目的があるというのはあったのですが、1つは環境負荷の低減、あとは経済的な負荷の低減だと思うのですが、そういった環境負荷の低減とか経済負荷の低減というのを、必ずしも200年そのまま存在している住宅がいいのか、それとも、研究のところで書いているのですが、交換された部材だとか設備を再利用するという形で、負荷をほとんど与えないような形で新しいものにつくりかえていける。ちょっと変な比喻ですが、レゴブロックみたいな感じですね。そこまでチープでなくてもいいのですが、そういった建てかえやすいのだけれども、環境だとか、あるいはエネルギー消費だとか、そういった面で優れているのだというものがあれば、それも認定して構わないと思うのです。そういった発想が、現在、研究開発の推進に書いていただいているのですが、ガイドラインだとか認定制度とか、そういったものに踏み込めないかなという感じがしております。

同様な趣旨で、長期にわたり使用可能な質の高い住宅というもののイメージを書いていたのですが、そのあたりにも、そもそもは環境負荷だとか、経済負担、エネルギー消費といったものだと思いますので、そういった観点を少し生かして、単に物理的に耐久性があるというだけではないようなものをうまく取り入れていく、あるいはそういった開発を社会で進めていただけるような形にするということも重要ではないかと思っておりますので、お願いしたいと思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今のご指摘に対して、よろしく願いいたします。

**【事務局】** 立地条件については後ほどお話をさせていただきますが、まず、1つ、ライフスタイルについては、構築されていくこととなるという楽観論ではない、意図的にということについては構築されていく必要があるということで、事務局としては、全く異議はございません。

それから、認定要件については当然、今後のいろいろな分野での研究開発技術の進展に

対応して、認定基準といったものも変わっていくのでしょから、委員がおっしゃられたようなものが技術開発として出て、それがしっかりした耐久性、耐震性等に寄与するということがあれば、ほかの条件等を備えておれば、当然そうしたものも認定住宅となっているのであろうという形が考えられると思います。

立地条件については〇〇から説明をします。

**【事務局】** 立地条件について、今回、例えば法制度で認定の際に考慮要件に入れるということについて、先ほど〇〇から説明いたしましたが、一方で、住生活における多様性のようなものも我々としては追求をする必要があります。当然ながら、各個人の好みとか嗜好とか、先ほど1つの生活のパターン、昔の画一的な生活の発想がそれだけではないというのは当たり前でして、それについてある程度誘導なり規制をやっていくためには、全体としての都市のあり方とか、まちづくりのあり方についての一定のルール、規制をつくり、それとの適合で見ていくことをやらざるを得ないというのが1つの問題です。特に認定という具体的な効果を発生させた制度にリンクさせますと、どうしても建てる段階で予見可能性との問題も出てまいります。つまり、これが認められるかどうかということがある程度見えないと、全くやってみなければわからないということで、建築の具体の計画までつくって、こんなのだめですとやられるとなると、いわば無駄足を踏ませるようなこともあります。そういった意味では、今現在の地区計画その他への適合だけでなく、将来、例えば都市計画でコンパクトシティの問題や、環境共生都市、風の道といったこともいろいろ検討いただいております。そういうものが出てきて、それが1つの指針あるいは計画として成立してきましたら、それを取り入れていくことを我々も進めていきたいと考えておりますが、それが制限や誘導としてきちっと入ってきたときには、その規制に対して当然適合するのは当たり前ですし、こういうまちのあり方があるべきだというのが明確に定められたときに、それへの適合についてどう見るかというのは、我々建築行政の立場でも、それは協力性がある程度ないと実現できないものもあれば、それとどうリンクしているかというのは、建築と都市計画のリンケージの問題として非常に重要だと思っております。一方で、今現段階で認定という世界なり、下の建築の段階から上のものがないものについて、いきなりこうあるべき論で組み立てるとというのは、現段階ではなかなか難しいところがあり、そういう意味では、そういうものと進展とあわせて、我々側のあり方、建築行政のあり方というものは随時見直していくことが必要になってくると思っております。認定要件などについては各種の省令等を含め、新しくできればこれを取り入れていけるような

形にはしていきたいと考えております。

【分科会長】 さらにお答えになりますか。では、よろしくお願いします。

【事務局】 先ほどリサイクルのお話がありました。〇〇委員からご意見がございましたように、環境負荷の低減及び経済負荷の低減という大きな目的を掲げておりますが、現在ご議論いただいている中には長期的な話と、足元の話と、両方あるのだらうと考えておりまして、諮問させていただいた課題が「長期にわたり使用可能な質の高い住宅」というときの現実的に直ちに実施できる1つのモデルとしては、S I住宅（スケルトン・インフィル住宅）ですとか、あるいは西欧において既に経験のある長持ちのした石づくりの住宅、あるいは我が国においても既に過去に経験があり、現に存在する例えば大口径材などを使った木造住宅というものを1つ念頭に置いているものですから、認定という形で直ちにストック型社会に転換していくときに取り入れていく部分としては、基本的に既存の経験と実績のある部分を中心に、認定制度という現実の制度としては運用させていただきたいと考えているところです。もちろんこうした全体の目的の中での環境負荷の低減等につきましては、材料の開発、リサイクル技術の開発、そうした材料の使い方の工夫などなど、いろいろなものがあるかと思えますけれども、現在直ちにこれなら大丈夫という原案を、残念ながら私どもとしては持っておりませんので、そこにつきましてはさらに勉強させていただく課題として受けとめさせていただくのが現実的なのかなと考えております。

【分科会長】 では、〇〇委員。

【委員】 趣旨はよくわかりますので、例えばその場合に、研究開発の推進のところで、その研究の成果がある程度出てきた場合に、それをまた認定制度だとかガイドラインに反映させていく、将来的に変えていく、そういった一言を入れていただくといいのかなと思えますが、いかがでしょうか。

【分科会長】 これは後でお答えいただきますか。今されますか。

【事務局】 また座長とご相談してのことだと思えます。趣旨は十分理解しているつもりですので、表現につきましては、座長のご意見を賜りながら担当課とも相談し、工夫させていただくべきものかと思えますので、よろしくお願いします。

【分科会長】 一通り各委員のご意見を伺った後、再度具体の修文の部分について、もう一度確認に入りたいと思えますので、よろしくお願いします。

では、まず〇〇委員、その次、〇〇委員ということで、順番にお願いします。

【委員】 いろいろ詳細については8ページにわたるご意見を出させていただいたので

ですが、どうしてもこの答申案で入れていただきたいというのは基本的な考え方のところにございます。多分4ページか5ページになるかと思いますが、例えば5ページでもいいと思うのですが、環境負荷の低減のところにかかわるかもわかりませんし、あるいは4ページの大きな2の1か2のあたりかもわかりません。そもそも200年住宅の話が出てきた背景のことをここに少し反映させるべきではないかと。なぜストック型社会に向かわなくてはいけないのか。これが私たちの子供や孫の時代はどうなるかということなのです。バックキャスティングという考え方なのですが、例えば2050年の時代を考えると、たった42年後なのですが、日本の人口は減りますけれども、世界の人口は今66億が93億になるわけです。そういうときの社会環境は別にして、地球環境だけを見ても、93億の人間がエネルギーと資源を使いながら、家を建てかえたりはできないわけです。それで、今からどうやって次の世代のために資産を残していこうかというのが、そもそもこの200年住宅の背景にあるストック型社会への転換が急務であると言われたバックグラウンドにあるわけです。ここに環境負荷の低減の中に廃棄物の視点だけは出ているのです。実は廃棄物なんてとてもしていたら、資源そのものが使えない。建てかえにかかわるエネルギー、あるいはそこにかかわる木や鉄やセメントの資源そのものが使えなくなるのではないかというようなことをもう少し広くここで入れるべきではないかと思います。だから、廃棄物が減るのだということとは別に、次の世代の時代環境を考えると、どうしてもここで地球が生産している資源、あるいは地球が持っている資源を人間社会の中に持ってきたときに、人間社会の中で長く使う、そのことが実は環境負荷の低減なのだ。そのことが次の世代の人たちの生活保障といいですか、社会の安全保障というようなものにつながるのだというようなことを、4ページか5ページあたりに少し反映されてはいかがでしょうかという意見です。あまりにも環境負荷の低減というのは視野が狭い表現になっているのではないかと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。今のご指摘に対してはいかがいたしますか。

【事務局】 また先生のご指導をいただきながら、文面等については調整して、ここに書かせていただくことは全く問題ないと私は思っております。

【分科会長】 では、〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 短期間にこれだけのものをまとめられた事務局に敬意を表したいと思います。

それで、3点、細かい点ですが修正案と、さらに4点目は編集的なレベルでの意見を申し上げます。

1点目はまず、(2)で国民負担の軽減というタイトルでずっと文章が続いております。この政策文章を考える際に、国民負担の軽減ということをお訴えるのか、国民資産の向上と申いまいしょうか、増やすということをお訴えるのか、両方が後に書いてあるのですけれども、どっちがヘディングでいいか、もし本日時間がありましたならば、この中でご審議いただければと思います。私は先ほどご紹介がありましたように、修正案の中に資産価値を向上するといったような意見を申し上げましたので、私は資産価値の向上ということをおむしろヘディングにしたほうが、メッセージが強いのではないかなと思ひました。この点についてはご審議いただければと思います。

2点目は、3の(1)に当たると申思ひのですけれども、先ほど事務局からご紹介がございました、参考資料の2の長期優良住宅の認定要件の2番目にも出ておりますが、文章全体を見ますと、耐震性、特に大規模な地震があった後、継続使用が可能だという文言が一言も入っていないのです。耐久性・対応性については出てくるのですが、できるならば、既に参考資料の4の骨子はかなりはっきりしてきていますのであれば、継続使用が地震後も可能であるということは明確に入れていただければと思います。

3点目は、住宅履歴書の段の最後の段落になると申思ひます。先ほど〇〇委員のおっしゃったこととも絡むのですけれども、住宅履歴書のデータそのものは住宅の居住者、所有者に帰属すると私は認識しておりますので、例えばそういう書き方は角が立つかもしれませぬので、最後の段落で、「なお、住宅履歴書については」の後に、「住宅所有者の資産価値向上の観点から」という文言を入れておけば、先ほど〇〇委員がご懸念の点が幾つか払拭されるのではないかなと思ひます。

あとは編集なのですが、我々がいろいろな意見を言っ、それを事務局で反映していただいたので、相互の関連はわかるのですが、初めてお読みになる方からすると、それを別々に受け取られてしまう可能性があるのです。そこは、本日はご審議いただく必要はありませんが、関連づけていく必要があるのではないかなと思ひます。例えば「新たな社会モデルが構築されていく」ということが書いてございます。これはおそらく最後の章にあった住教育における教える内容そのものだと思うのですが、それが関連しているということが読み流してしまうとわからないところもございませぬし、また、(2)の第2段落の後ろに「既存住宅の評価」がございませぬが、こういった評価と住宅履歴書でデータを用意していくということが実は関連しているのだということも、初めてお読みになる方は関連が見えないと思ひます。というように、今の段階ではやむを得ないと思ひますが、それぞれの記述が

実は非常に関連していることですので、記述として、これについてはここと関係しているよ、ということをつまみかかると、より一体性がある文章に仕上がるのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

1 番目のご指摘は、今お答えになりますか。それとも少しまとめて、少し保留したほうがよろしいですか。

【事務局】 まず、いわゆる長期優良住宅というのが国民負担の軽減か、国民資産の増加なのかということは、基本のご議論をいただければ大変ありがたいと思っています。自民党でのご議論では、国民負担の軽減という形に力点を置いて構想をまとめられたという経緯がありますが、私どもとしては両方ともあるのであろうとは思っております。とりわけ、自民党で福田現総理を会長としておまとめになられたときには、地球環境という問題と少子高齢化という大きな時代のトレンドを考えて、地球温暖化、地球環境という点で環境負荷の低減、そして少子高齢化、とりわけ高齢化の中で、国民負担の軽減を図ることによって、福祉とか医療等への国民のゆとりというものを生み出すという形で、論理を組み立てられたのであろうと拝察しておりますが、私としてはどちらも同じだけの、国民資産の増加といったものも、国富に占める割合等、アメリカなどと比較しても大変低いわけですし、また、自民党の議論でも、この「200年住宅」というのは、住宅を持つことがこれまで負債を持つことだったのだけれども、これからは資産を持つことになるという大きな時代転換なのだというご認識もあります。そこについてはお互い相矛盾するものでも、相反するものでもないのですが、どちらを最初に持ってくるかというのはご議論いただければ大変ありがたいと思っております。

耐震性の文言等については、担当課とも相談をして、書き込む方向で調整をさせていただければと思っております。

それから、「所有者の資産価値向上の観点から」という形の文言を入れることによって、情報の帰属を明らかにするというところで、またここら辺りの文言については1点目の国民負担の軽減、国民資産の増加というところとの関係も若干ありますが、そのようなことがわかるよう工夫ができないか考えたいと思っております。

それから、4点目の編集の留意事項については、最終的にまとめる段階で関連する部分についてはここを参照のことというような注釈を適宜書き加えることによって、全体との

相関関係がわかるように工夫をしたいと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

今のご回答の中の国民負担の軽減のキーワードの部分なので、もう少し皆さんのご意見を伺いながら議論を、ということにしたいと思えます。キーワードを変えるか、数を増やすかとか、かなり大きなことになりますので。

では、すみませんが、順番にご発言をよろしく申し上げます。

【委員】 私も建築科として住宅を建てたりすることに最前線でやっておりますので、一番国民の感覚と建設行政というか、現場の状況ということは多分わかっているのですが、お話ししなければいけないと思えます。今回のこの答申の中で、私は自分のフィールドの中で一番興味というか、響いてきているのは住宅履歴書という点と、国民への啓蒙という2点なのです。といいますのは、例えば私なども住宅あるいはマンションを建てた場合に、皆さん、車だったら車検に費用をかけて、命を守ってくれるわけですから、お金もかけ、定期的きちっと管理していこうという意識を当然のように持っていらっしゃるのですが、多くの方の場合は、住宅というのは基本的にはその人の生活を守っているし、その人の文化を守っていて、命も守っているにもかかわらず、あくまでも商品というか、自分のボディになっていないのです。ですから、自分で何かをやろうとかいう意識をなかなか持てない。それだけでももちろん丈夫につくっているから、1年や2年で何かということはないということもあるのですが、20年とか10年というタームで手を加えなければいけない、という意識があまりにも日本という国は低過ぎるのです。ですから、そういう意味では履歴書というのは、業者云々という話ではなくて、自分自身の健康診断書だと思って、国民が自分の資産を自分で守る、自分が何かやるという意識と一緒に付随しないと、だれかがやってくれるでは何の意味もないものになるのではないかと思っています。

もう一つは、今回の議論で言うと、超高層の場合、そうではないマンションや、それから住宅、賃貸という形態によって全部違って来るので、1つのことで言うのはものすごく難しいと思ってこれを見させていただいているのですけれども、それぞれのケースで、その建物が誕生して、長期もっていく間に何をしなければいけないか、とか、何に手を入れることで具体的に長持ちするのか、のようなことを具体的に述べていかなければいけない。その前提として、私程度の人間が住宅の建設に日本でかかわっている中でいうと、ほんとうに今、住宅にかかわっている金額というのが適切かどうか、私は最低限のレベルまで建物を建てる金額が落ち込んでいると思うのです。どちらかという、あまりいい言葉では

ないけれども、安かろう、悪かろうになってしまっている。安かろう、悪かろうのものを長期もっていこうというのは大変なことで、ですから、私はこの中で一番気になったのは、質を高めるためにはちょっとお金がかかるかもというのですが、今最低のところに落ちている質を欧米並みに上げるということは、私からすると2倍ぐらい住宅の費用をかけないと世界に通用しないのではないかと。日本の技術力があって、ここまでコストダウンを図っているけれども、ほんとうかなと思うことが多いのです。本物の材料を使っていないのです。ほとんどが疑似的な材料ばかりです。〇〇委員はそのあたり一番お詳しいかと思えますけれども、ストックになる材料が今住宅でほんとうに使われているかと。つまり、消費者の価値がどんどん安いものに動いているから、それに合わせるために産業界が努力をして、何とか安いものということで動いています。実際にいろいろな事件が起きているのも、私は価格に対して起きていることだと思っているので、国民が、住宅は倍ぐらいかけることがほんとうの質だと思うようなことを子供のうちから価値観として持っていけないと、価値観が下がってしまっているというのがストックの問題で一番重要ではないかと思えます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今のご発言に対してはいかがですか。

**【事務局】** 今が、〇〇委員がおっしゃるほどの安かろう、悪かろう、なのかということとは、後から〇〇委員からご意見があるかと思いますが、よいものをつくって、それに愛着を持って丁寧に使っていくというところが大変重要なのだということは、特に最後の部分でも住教育の重要性ということで触れさせていただいておりまして、そこについては十分認識をさせていただいております。

ただ、今の2倍以上のコストというのを今後やっていくべきなのかどうかということについては、必ずしもそうではなく、この200年住宅をつくることによって、2割程度イニシャルはアップするであろうという程度の試算もあるという形でお示しをしております。

〇〇委員から、そこについてお願いします。

**【分科会長】** 今、されますか。どうぞ。

**【委員】** まず、身近な2倍かどうかということに関して、これは非常に私的な会社の話になって恐縮なのですが、現在販売している値段の1割あったら、100年はもちます。今のもので大体30年に1回メンテナンスをすればいいというサイクルに全部部品をつく

りかえました。コンクリートもピアなどがつくっている最高級のコンクリートですと、70年から80年ぐらい基礎はもちます。ただ、炭酸化を考えると、その表面に防止するために何かをつけなければいけないです。それを今塗り始めたから、100年ぐらいコンクリートも大丈夫と、いろいろな文献とか調査の結果わかる。外壁も塗装は30年もつ塗装ですから、30年に1回塗装していけばいいということになる。ただ、そういうのを全部入れると、あと1割ぐらい高くなるかなという感じはします。ただし、100年というスパのです。200年ではないです。ですから、そのくらいならできるのかなと思います。

それから、言われた中で私が非常に共感するのは、国民の意識がないと、これはほとんどできない仕事だと思います。まち並み1つにしても、まち並みをきれいにすることは、家をきれいにすることかどうかということも1回考えてみななければいけないと思うのです。私もいろいろなところを見て回って、ほんとうにいい家というのは何だろうと思ったら、道幅がある程度あって、前に例えば電柱がなくて、セットバックをして、オープン街路にしたまちは、家自身がそんなにすばらしいデザインではなくてもきれいなまち並みに見えます。ですから、多分、まち並みといったときには家だけの問題ではなしに、もっと社会的資本で道路を広くするとか、セットバックするためにいろいろな法的な規制をやるとか、あるいはまず電柱を日本からなくしたら、相当日本のまち並みはきれいになると私は思います。ですから、そういうのをそのままにして、住宅だけをつくってきれいにするというのは非常にまずい投資だと私は思いますね。だから、いい住宅にするのも1つですけども、大事なのは基本になる社会的なインフラをやるというのが最初だろうと思います。

それから、先ほど〇〇委員からあった資産という考え方は、私は入れるべきだと思います。現実に、この前新聞発表で、日本の国富が2,700兆ぐらいあると新聞に載りました。大体その中の200数十兆が住宅の資産です。ですから、全く日本の住宅資産というのは増えていない。アメリカは2,500兆ぐらいの住宅資産がある。7,500兆の国富の中の3分の1がそこである。やっぱりずっと増えてきた。ストック型になっているということだと思うのです。一般企業だったら、資産ですから、資産が何ぼ投資しても全く増えないような資産というより、むしろ負債側にいつているようなイメージの今のあり方自身が問題ですから。ただ、これは我々が何ぼ法律で規制しても変わるものではないと思います。国民意識だと思います。だから、それには私はつくったものが高い資産価値があるという世の中をつくれれば、国民は自由経済ですから、必ずそちらにいくと思います。それは先ほど〇〇委員がおっしゃったように、多分今から50年後、どれだけ資材を入れる能力が

日本にあるのかということを見ると、今のうちに将来100年ぐらい先までのいろいろなものを、残せるものは資産として残しておく。これが我々のやるべき大きな仕事ではないかと思うので、資産という概念は入れておいたほうがいいのかなど。社会の資産なのだというイメージで入れたらいいのではないかと感じます。

【分科会長】 ありがとうございます。

事務局にご検討をお願いしたいのは、(2)の国民負担の軽減の部分について、少し文章が長いこともありますので、仮にこれを少し分割するようなイメージで、国民資産の向上というような仮のタイトルですけれども、文章が上手に構成できるかどうかを本日の審議時間中に考えていただき、この件はご回答をお願いしたいと思います。これは会長預かりというわけにはいかない部分だと思いますので、よろしくお願いします。

では、〇〇委員から、お願いします。その次は〇〇委員ですね。

【委員】 ちょうど今の〇〇委員のご意見と同じようなところから始めたいと思うのですが、自民党のご議論のロジックの話がございましたが、負担軽減とか、地球環境とか、少子高齢化から住宅を論ずるといふのは、私は背景を承知しておりませんので、出てきている文字ということで申し上げるならば、ロジックとしては説得力がないのではないかと考えているのです。つまり、この200年住宅の話の心といふのは、安普請だった家はもう少しクオリティの高いものにして、住生活基本法もできたことだし、より豊かな生活を送ろうではないかと。その一環として住宅といふのは極めて重要なものですから、広い意味でのクオリティをアップするというので、そこが一番重要なところだから、ごみを減らすために200年住宅をつくらうといふのはちょっと違うのではないかと考えており、そこは共感できないのです。

ただ、全体として修文をどうするかという話がありますけれども、本日いただいた答申案を読みますと、比較的落ちついて書かれておられて、それほどの違和感はなく読むことができたと思いますので、そこはニュアンスをどこまで修正できるか、もうちょっと出せるかどうかということだと思っておりますが、これは文章のテクニックの問題なのかなという感じがいたします。

それはそれといたしまして、少しコメントをさせていただきたいのですが、全体としては悪い話ではないので、こういう政策を進められるといいのではないかと考えています。住宅政策の根本の話だと思っておりますが、1つは例えば、公共性という言葉がここだけしか出てきていないように思いました。(3)の真ん中辺りですけれども、住宅といふもの、

それから日本の場合ですと住宅が建っている土地、両方分けて考えるのかと思いますが、それぞれについて日本の場合には私的な所有権が非常に強いということはよく言われます。しかし、住宅にせよ、土地にせよ、公共性といいますか、公的な性格、実は私的所有物でありながら、公的性格を持っているというところの公的性格というのをどのぐらい斟酌して、それを法制度に生かしていくことができるのかというのは根本の問題としてあって、そういうことをおそらくは表現したいということで、公共性という言葉が出てきているのだらうと思います。

したがって、政策としては、まち並みの問題もそうなのですが、どういうふうに仕組みをつくっていくのかということで、今回結構いい指摘も個別的にはあると思っていますのですが、それは住宅なら住宅のつくり方という問題と、管理のあり方について具体的には出てくると思うのです。そうすると、(3)で、マンションの話が出てきて、マンションの管理体制が重要というのは、これは私自身も非常に深刻な問題なのではないかと思いますが、管理組合が機能していないのです。無責任体制になってしまうと、だれも管理していないということになるし、ちょっとうるさい人がいると、うるさくてやってられないというのがあって、充実した管理というものを合理的にやるということは現実の課題として極めて重要だと思うのです。そうすると、少なくとも現行制度に何かしら改善を加えていかなければいけないということになって、第三者を管理者とするという表現が出てまいりますけれども、こういう従来方式ではない合理的に委託ができるような仕組みというのは、真剣に考えていくということが必要だらうと思います。個別住宅に関しても、(4)で、戸建て住宅についても個々人が維持管理するだけではなくて、新たなビジネスモデルが必要で、福祉型信託ということで出されているのですが、これも個人の住宅でありながら管理をどうするのかという話で、個人に投げてはだめだ、やり切れないと。放っておきますと、放置住宅みたいな話も最近はありますので、そういうところで管理の仕組みについて、これは政策として知恵を絞って考えていくということがどうしても必要なのだらうと思います。

関連するのですが、マンションの問題はとても重要で、区分所有権というのをどのぐらい勉強されているのかわからないのですが、区分所有権の沿革といいますか、来し方行く末はどうなるのかということが大変心配で、私の浅薄な理解なのですが、所有権は所有権なのだけれども、実質においてはおそらく長期の利用権みたいなものなのです。そういう意味で言うと、フィクション性の非常に強い権利であるというところがあって、

根本において、特にこういう住宅についての利用権というか、権原みたいなもののあり方です。説明の仕方はともかくとして、200年住宅だったらずっと1人の人間が持っているということではできないわけですから、そういう限りにおいては、実質における利用形態といったところを研究しておく必要があります、そうすると、区分所有権というのはどういふふうに理解し、将来も維持するのとか、そのようなことは研究課題としては重要な問題としてあるのではないかと思います。

最後に1点だけ申し上げたいのですが、認定の話が出てきて、まち並みに対して配慮する、配慮しないということで、参考資料で先ほどご紹介があったのですが、住環境への配慮という要件をこのペーパーですと書かれておりますが、前回、私もこの点、少し発言させていただいて、法律要件にするにはどうしたらいいかと思い、景観配慮ぐらいかな、などと思っていたのですが、景観だと指呼し限られてしまうので、住環境への配慮というようなワーディングがもう少し広がりを持っているので、なかなかいい要件設定ではないかということで、これが生き残るかどうかわかりませんが、こういう方向で考えていただけるとよろしいのではないかと思います。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

一応全体としては、答申案は及第点を既にいただいたようなのですが、幾つか加筆をすかどうかというのがありますので、具体的などころまで言及されても結構ですが、お答えがあればお願いします。

**【事務局】** まだこれからもご意見をいただく時間がありますが、本日いただいた意見については、既にご回答しているものもありますし、また、分科会長ともご相談をして、必要な修正案を作成し、改めて短期間であります、ご照会したいと考えております。実は法案の閣議決定を再来週の26日の火曜日ということで予定されておりますことから、それまでにご答申をいただければと考えているわけです。現段階では、22日に分科会としての答申について、社整審会長にご報告するという段取りをさせていただいているところですので、本日いただいた意見を踏まえて、分科会長ともご相談をし、改めて委員の先生方にショートノーティスでございますが、再度ご確認に近い形で諮らせていただければと思っております。

これまでいただいた意見の中で、多くのものについては反映させていただきたいと思っておりますが、1つ大きな話としてありますのが、200年住宅のメリットのところに関

境、国民負担と並んで国民資産という形を入れていけばいいのではないかというのがあります。国民資産については、私個人的なイメージとしては、まずはこれまでの住宅取得というのはローンを抱えて負債だったものを資産に転換していくということが重要だろうということです。それから、国全体で見たときの国富構成においても、日本というのは住宅の占める割合が大変低かろうということで、こういうものを伸ばしていくことが大切だということです。そういう意味では、この200年住宅というものを推進していくことによって、まさに国民個人としても、また、国家としても資産増大につながっていくであろうということです。そして、資産価値が増えるということが1つのインセンティブとなって、よいものをより丁寧に使って、大切に維持管理していくという国民意識の醸成といったものも図られていくことになるのではないかと思います。そしてそれがまさにストック型社会を支える基盤となるのであろうというような形で文章を書かせていただければと思っていますのですが、その順番です。環境負荷の低減、国民負担の軽減、国民資産の増加というところの順番をどの順番で書けばいいのかと思っております、今のところは環境負荷の低減、ここには当然、〇〇委員からいただいたストック社会へ転換する背景も書き込んだ上で、国民負担の軽減というのと国民資産の増加といったもの、この順番をどういう順番で書けばいいのか、この分科会としてどちらをより前面に出して書くべきなのかについては、ご審議いただければありがたいと思っております。口頭で大変申し訳なかったのですが、国民資産の増加と書くとする、そのような流れで書きたいということについて、もう少しこういう形で書いたらいいのではないかというご意見もいただければありがたいと思っております。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今、まだ審議会中はペンディングということで、さらにご発言いただいていない委員の方から一通り伺った後で、もう一度いたしますが、まず、〇〇委員から、よろしく願います。

**【委員】** 非常にきめ細かく丁寧に資料をつくっていただいて、ありがとうございます。

ほかの先生方からも出ていますけれども、質の高い住宅のイメージとして、まち並みとの関係ですとか、研究開発というお話がありましたが、モノとしての住宅の性能ということだけではなくて、これからのライフスタイルを予測して、それを踏まえた上での機能面ですとか、デザイン面、このあたりも研究をしていただければと思っています。研究開発というところに幾つかの文言、一定の機能を備えたとありましたが、住む側にとっての

機能と土地風土に合う住宅、それに合わせた機能・デザイン面ということの議論がすごく大事かと感じました。

具体的な文言については、私は専門がコミュニケーションとか広告宣伝のところなので、5の(1)で技能者の育成というところがあるのですが、私どもの一般の生活者が家を買うときとか家を建てるときに接点を持つ方というのは、事務系の専門家とかコンサル営業といった職能の方が多いので、技能者、技術面の管理をしていく方だけではなくて、そういう方々への人材の育成とか教育とか、このあたりというのも触れていただいたほうがいいのではないかと感じました。

2番目の情報提供の充実についてなのですが、このままですと、売って終わりで買って終わりみたいなどころがありまして、どうしても情報を提供するときにも取得時に集中してしまい、あとがなかなか少ないのかなということも思いました。住宅の履歴書のところも、表面だけではなくて、私どもも就職するときに履歴書と職務経歴書とかいろいろありますけれども、データベース化され、住んでからの実際の状況や、売ってからその後の状況、周りの環境の変化といったことも踏まえて、問題点や改善点ですとか、あるいは不満といったこともかなり出てくる可能性があります。それを放置すると、長期に住宅をもっていくということと逆行するおそれがあるかと思いましたので、ほかの先生のご指摘で維持管理を超えた言葉ということにもつながると思うのです。コメントとして聞いていただければと思うのですけれども、このあたりが考えるべきことかなと思います。

あとは、今の最後の事務局からのご発言もありましたが、こういうことが国民運動だとか、共感を受けて広がっていくには、一方通行ではなくて、もっとコミュニケーションが必要だということになって、人の価値観を動かしたり変えたりしていくものというのは、細かいスペックとかではなくて、理念とかものの考えとか、心の部分があると思っています。ですので、200年住宅の理念というのを説明いただいたときには、すばらしいなと感じたところがありますので、まずそこから、例えば大量生産、大量消費の時代はもう既に終わっていて、循環型経済社会ですから、その中での住宅のあり方を議論した上でこうなのだから、私どもが情報を受けるときには、ゼロのものを聞いていくときにはつかみみたいなものが必要なので、それを入れていただく必要があるのかなと思いましたし、それは子供たちへの教育にもつながるところがありまして、資産の意味というのが多分、大人が議論している試資産の意味と、これからの若者が考える資産は変わってくるかなと感じているところがあります。例えば40歳ぐらいを境にももの所有の感覚というのが随分今

いろいろなデータで違うのです。私ども、本とか、レコードとか、CDとか、全部自分のものにしますけれども、若者は欲しいとき、必要なときにダウンロードして、必要なものをお借りする、持つという感じがあります。住宅というのも社会の資産で、コモンズ、共有財で、それをある程度、10年間か30年か50年か、その人によって違うと思いますが、ライフステージに合わせて社会からお借りするという感じに転換ができればいいなと思っていますし、子供たちに教育をしていくと、家を持つ世代に影響を与える、家庭の中で重要な意見を言う人という存在にもなっていくと思います。そういうところが冒頭の理念と最後の締めめの教育のところであまくつながっていくと、今回の趣旨が社会にもよく伝わるのではないかなと感じました。

【分科会長】      ありがとうございました。

今のご指摘を踏まえて、14、15で少し加筆を考えてみますか。

【事務局】      はい。

【分科会長】      ということで、何らかの反映があるかと思しますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

では、まだご発言いただひていない方で。では、〇〇委員から、よろしくお願ひします。

【委員】      これ全体は短期間でわりとスマートにまとめたのではないかと思ひます。さきほど〇〇委員や〇〇委員がおっしゃった立地条件についてどうするかというところはかなり重要なことで、都市計画が追いついてきたらやりますという、そんなことを言ったら100年先に追いついたらやりますという話になってしまうから、多分、長寿命の住宅をどこに建てたらいいかというのは、一応先に決めるほうがいいのではないかと思ひます。私の立場からいくと、いろいろな社会基盤とか生活基盤が整った場所ということにしないと、都市の中で今からさらに整備していかなければいけないというよりは、今整備できているところをどうやって都市的に保っていくかというほうが、多分今後、都市の経営の中では重要だと思ひます。

そんなことが立地条件として、ここで書いてある地区計画とか何とかというのは、確かに事務局が言うように後で出てくるかもしれないようなものだとすれば、極端なことを言うと、区画整理が終わったところならいいといったことになるのではないかと思ひます。そんなことをストレートにここに書くと、ちょっと違和感があるので、少し工夫をしていただきたいのです。その表現は工夫していただきたいのですけれども、立地する場所についての限定的なことをガイドラインの中に入れるというのは、私はどうしても必要だと思

っています。

もう一個、さきほど〇〇委員も言われ、事務局も言っている資産価値の増大というのは、私はほんとうに入りたいのです。要するに丁寧に住んだ人と、ひどく住んだ人の住宅がその周りの値段だけでぱっと決められてしまうというようなのはおかしいと思っているのですけれども、〇〇委員が言ったように、今の日本のマーケットというのはそういうことしか何も考えてくれていない。それをトップにすると、世の中から見ると、おまえら何を考えているのだと逆に批判されてしまうので、資産価値の増大というのを入れるのはいいのですけれども、それがトップというのは国民の話から見ると乖離してしまうかなと思います。私は、ほんとはそれを一番入りたいのですけれども、トップではないような気がしません。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今のご指摘に対しては、加筆を含めて何かご回答ございますか。

**【事務局】** 立地条件のところについては、〇〇からご説明したように、具体的にどうしていくのかというのは今後のガイドラインなり、認定基準を決めていくときに考えていくことになるのだと思います。

**【委員】** さっきのようなお答えだと、我々としては幻滅してしまって……。事務局が言っている崇高な考え方と現実ではこんなに落差がありますと言われてしまったような……。だから、それなら区画整理事業が済んだところとかと限定してしまったほうがいいかなと思います。

**【事務局】** 実は認定要件のところに書いてある住環境への適応のところ、公共団体が示す規制誘導方針に従ってと書いていまして、私どもとしては、まちづくりに責任を持つ公共団体が明確に示した計画とか方針について、それを具体的に公共団体が個別の建築計画についてコミットをするという場合に、それを尊重していきたいと思っております。確かに区画整理済み地とか、そういうところに限定をするという考え方もあるとは思いますが、まちづくりに関して責任を持つ公共団体が示す意思に従うというのが一番の筋ではないかと思っております。したがって、その範囲をどういうふうにするかは、例えば条例で具体的に勧告等を行っている場合に、それに従っていくということで、どこに立地すべきかというのはまちづくりに責任を持つ公共団体に委ねたいと思って、こういうふうな基準にしておるところでございますので、ぜひご理解をいただきたいと思っております。

【委員】 それはいいのですけれども、今、公共団体側はいろいろなことをそうやって任されていて、ものすごく困惑しているわけですよ。もう少し国としてのポリシーステートメントをきちっと出したほうが、逆に言うと、国がそこで分権してしまったのだからと逃げるところがあるので、私はそうではなくて、ポリシーステートメントとして出すべきではないかと。ただ、実際の最後の判断は市町村とか都道府県でいいとは思うのですけれども、国としてのステートメントは出してほしいという意味で言っているのです。

【分科会長】 ありがとうございます。

残り時間が少なくなってきましたので、私から各委員を指しますので、申し訳ございませんが、〇〇委員、何かご発言、お願いできれば。

【委員】 私、事前に出した意見をおおむね反映していただいているので、よろしいかと思えますけれども、1つは、先ほど〇〇委員がご発言のあった5の(1)の2つ目のパラグラフのところ、これが既存住宅の評価とか、あるいはそれに基づくどういう手を入れたらいいかということがすごく重要になってくるわけですが、実はそれを担える人材というのは極めて不足しているというか、今までほとんどそういう技術者というのは、新築をやっている技術者が、仕事がなくなったらやっているという程度でやってきた部分がありますので、この第2パラグラフの下の行、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、更なる開発を進めるだけではちょっとだめだろうなど。開発はもちろん必要なのですが、一方で普及とか、それを担う技術者の養成というのを課題に加えていただく必要があるなというのが1点です。

もう一点は、この答申自体をいじる必要はないのですけれども、今後のこれに基づいたご検討の際に、こういうことを検討いただければと思っていることは、特にこの履歴情報のところで、既存住宅の資産価値を評価するときに履歴情報というのは重要な役割をこれから果たしていくことになると思うのですけれども、その信頼性です。住み手がこういう履歴でしたというのを持っていて、それが資産価値を評価するときの判断基準になるとした場合に、どういうふうにその信頼性が情報として確保されていくかということがありません。極端な話、このことは秘密にしておいて、このことだけ出すとか、これはやっていないけれども、やったことにしておこうとか、いろいろなことがあり得ると思うのです。そういう意味での情報の整備の中にどのように信頼性を保てるかという事柄も、ぜひ念頭に置いて進めていただければと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

2点ご指摘のうち、最初の点については具体的な要望なので、対応は可能ですか。

【事務局】 はい。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、〇〇委員、いかがでしょうか。

【委員】 この答申の原案を拝見しまして、項目はかなりきちんと整理されているということで、基本的には短期間で審議もほとんど皆さんのご意見が出る時間が少ないままやるにしては、まあまあこういう項目でいいのかなと思って、私は基本的に賛成をしたいと思います。

先ほど議論になっている資産価値と負担の件は、順番は負担が先のほうがいいという意見を申し上げておきます。答申が外へ出ますと、資産というのはどちらかというとマイナスイメージにとらえる方がいまして、そういう観点から言わせて、順番は負担を先にさせていただいたほうがいいと申し上げます。

それから、前回も一番議論に出、本日も相当いろいろなご意見が出たのですが、景観論の問題が難しいところではないかと思うのです。認定制度と絡みまして、一番難しいことだと思うのですが、前回のご意見を申し上げたときも、何人かのご意見を合わせて当局のお答えは、本日書いてありましたような地区計画とか、景観計画とかを使ってやりますという答えがそのまま書いてあるのですが、もう少し踏み込んでいかないと、200年住宅のねらいに合わなくなるおそれがあるという気がするのです。したがって、〇〇委員が言われたように、そんなところに何で建てていいのだという場所に200年住宅というのはおかしいでしょうし、もう少しいろいろな例で申しますと、昔からお屋敷町などがありますが、それは100年もったりしている住宅はたくさんあるのですが、相続でみんななくなってしまうのです。相続で土地が分割されるようなことを前提にしては立地案も成り立たないでしょうし、結局、都市計画の問題にかなり近づいてくる。それから先ほど街並みがよければ住宅が50年もたなくたっていいのだというご意見も、それは少し逆説的ですが、街並みと200年住宅というのはかなり強い密接があるというのは、前回の皆さんのご意見でもかなりたくさん占めていたのです。住宅局にお願いするのは難しいかもしれませんが、この会には都市計画分科会長もおられますから、都市計画分科会でもなかなか取り上げるのは難しい問題なのですが、こういった議論を私がお提案申し上げるのは、タスクフォースみたいなフリーディスカッションできる〇

○委員とか○○委員とか、そういった方で少しご議論していただいたらいいのではないかと思います。ただ、住宅行政でも、200年住宅として認定をして、何らかのインセンティブを与えるためには、ある程度の数も必要だということもあるでしょうし、これはもう少し具体的話をしていただいたほうが、観念論的な議論ではなくて、具体的にどうことができる、どうことをやったらいいか、まずいのはどういう場合があって、どれはやめておいたほうがいいのか、有志の先生方でいいと思うのですけれども、そういう具体論を議論する場を設けていただいたらいいのではないかと思いますということ申し上げて、意見とさせていただきますと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいまのご意見に対しては、最後に、事務局からのご発言の中で、またいろいろお考えを伺えればと思います。

○○委員、いかがでしょうか。

【委員】 ありがとうございます。2点だけ、手短かに申し上げます。

土地と建物の関係ですが、意見を言いまして、少し修正もしていただきました。ただ、私は、今回はこれが限度ではないかと思います。土地問題というのはマイクロとマクロがあって、敷地分割をしなければいい住宅になるだろうし、マイクロでは最小限面積も必要です。マクロではまさにまちづくりに絡む。しかし、これは手続においては参加という手続であり、司法においては規制という手法を中心とするのです。建物のほうは、多分手続においては科学であり、そして手法においては給付、あるいは誘導というような手法であろうと思います。つまり両者はドッキングしなければいけないものですが、しかし、手続、手法は相当に違いがある。とすると、同じ法律、同じ制度の中でそこをくっつけるというのは非常に難しい。難しいからやらないというのもひどいのですけれども、とりあえずのところ、もう2週間後に閣議決定するというようなときは、多分、建築基準法の単体と集団のところがここへ絡んでいるのだと思うのですが、単体に焦点を合わせた良質な住宅という射程をとって、現実的な第一歩を踏み出すのがいいのではないかと、そういうふうに思いますので、落としてしまえばいいという意味ではありません。できるだけ書いたほうがいいですし、認定の段階で頑張ったほうがいいけれども、しかし、そこはほどほどでよいのだというのが私の考え方です。

それから、第2点は認定基準のことですけれども、これが答申上ははっきりしていないのです。どうやら別紙を見ますと基本方針というのがあって、それから急に認定というこ

とになるのですけれども、認定というのは極めてマイクロでしょう。だから、真ん中にいるのですよね。真ん中にいるのが認定基準と書かれているものであって、これは法文上、多分もう案ができていると思うのだけれども、例えば指針とかというようなものになっているのでしょうか。つまりそういうものがないと、いわゆる基本方針という言葉と認定というのはつながらないのです。そういう答申に見えてしまうと、何か1つ足りない答申になるので、今のところそこを読みますと、ガイドラインの策定とってうまく文章上はごまかしてある。つまり、この中で全部操作できるようになっていまして、逆に言えば、法律がどうなるのかと思って見る人から見ると、この答申というのは何かそのところがぼやけているという感じがするのです。ですから、基本方針、認定基準、認定というようにきちっと書いたほうがわかりやすいが、しかし、そこはそんなにはっきりさせなくたってという決断だってあるわけなのです。だから、それはもう分科会長と事務局にお任せしますが、いずれにせよ、3段階みたいなものになっているはずだなということだけは確認したいし、多分そうははずだろうと思うのです。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

申し訳ございませんが、今12時2分ぐらい前なので、12時5分ぐらいまでは延長ということで、ご了解をお願いしたいと思います。

そこで、参考資料の1の最後のページですが、1月30日の前回の分科会、それから2月15日の今回の分科会、それから2月下旬に関連法案国会提出予定ということで、先ほど冒頭の事務局のご説明からもかなり日程的にタイトな中でやっているという前提です。ある程度そういう事情も配慮しながら、今回はこれが第一歩を踏み出すということの中で、100点を期するとなかなか修文が事務的、時間的に大変だということもご理解いただきながら、とは言いながら、ぜひこれは書き込めということもあると思いますので、少し今後のことと、修文についてのある程度の基本的な方向を一応ご説明いただいて、それが無いと幾ら何でも分科会長一任というのはややどうかという気もしますので、1つは第2章の(1)、(2)ですが、そこに(3)の国民資産の増大がいいのか、あるいはここに質の向上という文言もありますので、国民資産の向上という言い方もあるかもしれませんが、そういうニュアンスのことが1つ入ってくることは大体各委員からも強く要請がありましたので、これは受けていただけるのであれば、本日は明言していただいて、あとは内容的で、特に少し加筆したいという箇所について、もしご発言できるようでしたら、

一気に全体をご発言いただければありがたいと思うのですが、いかがでしょうか。

**【事務局】**      ほんとうに短期間でご無理をお願いして申し訳ございません。基本的には国民資産の向上という形で、先ほど申し上げたような形で記入をさせていただければと思います。

それ以外の部分、立地条件のところについては後ほどご説明いたしますが、それ以外の部分については文言等で可能な限り対応できるように、今後分科会長とご相談をしながらやっていきたいと思っております。ただ、その際に、参考資料の2に今度の法律案の概要をつけさせていただいておりますが、〇〇委員からもご指摘がございましたが、基本的な方針を定めているということが2つ目の箱にあって、その下に認定制度というものがあります。そして右上に認定基準というものも別途つくるという形になっていくわけでして、こうした方針や認定基準といったものにつきましては、今後、法案が通った後、整備をしていくという形になるわけです。したがって、今回の答申につきましては、基本的な方針なり認定基準などに盛り込むべき骨格なり、キーワードのようなものを盛り込んでいただいて、具体的に立地条件等を考えるときに、どのようにそれを認定基準のところに書き込むのか、場合によっては基本的な方針のところに書き込むのかというところについては、今後の産業なのかと思っておるところです。したがって、改めて200年住宅についての基本的な方針等を定める際には、また分科会でご意見を承って定めていくことになると思いますが、本日の段階においては、基本的な大きな枠、そしてその中のキーワードみたいなもの、方向性をしっかりご議論いただければ、我々はそれに従って法案が通った後、これらの具体化をやっていく、そしてその際に、適宜必要に応じ先生方のご意見を拝聴するという流れでさせていただければありがたいと思っております。

事務局としては、本日のご意見を踏まえて、入らない、難しいのではないかという文言は私自身、立地条件以外のところについては、それほど感じはしなかったわけですので、その辺りについて盛り込んで、ショートノーティスではございますが、改めて来週早々にでも委員の先生方に、再度確認の意味も含めて、分科会長とご相談の上、送付を申し上げたいと思っておるところで。

以上です。

**【分科会長】**      ありがとうございました。

以上のようなご説明を踏まえまして、先ほど立地条件だけというお話がありましたが、そこだけは念頭に置いていただいて、できる限り各委員のご発言は取り入れ、この答申案

プラス本日の意見をもとに加筆修正を行うことで、それについての取り扱いは、修正案についてはもう一度再度送付させていただきますが、再度分科会を開催することは、物理的にも時間的にも無理なものですから、修正の方法については分科会長一任ということでお願いします。ただ、個別に事務局等にいろいろな直接やりとりをされるのは、ぜひやっていただいて結構だと思います。そのようなことでご了解いただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【分科会長】** ありがとうございます。

さて、その後につきましては、実は審議会の答申となるいろいろな手続と今後のこともありますので、事務局からまた再度そのことをお話しいたいて、局長に最後、総括的なごあいさつもいただければと思いますが、よろしく願いいたします。

**【事務局】** 改めまして、短期間でご審議をいただきましたこと、感謝申し上げますとともに、短期間ということでご迷惑をおかけしたことをおわび申し上げる次第です。

今後のスケジュールといたしましては、早急に本日の案に対する修正案を分科会長とご相談の上作成をし、来週早々に先生方にご確認、さらにはまたご意見をいただければ、また分科会長とご相談して検討し答申としてまとめる方向で進め、来週の金曜日までには最終案を作成し、再来週の金曜日に社会資本整備審議会の会長のご了解を得たいと考えております。

また、今回の審議につきまして、臨時委員として4名の方に加わっていただいたわけですが、重ねて短期間で有意義なご意見をいただきましたことを感謝申し上げます。今月内の国土交通大臣への答申をもちまして、任期満了ということでございますが、重ねてお礼を申し上げます。

なお、今後、来週にかけての意見調整をしまして、最終的に答申といたしましたもの及び2月末に国会に提出しますこの法律案につきましては、改めて委員の先生方に送付させていただきますと思っておりますので、ご査収いただければと思っております。

それでは、局長より最後にごあいさつを申し上げたいと思います。

**【住宅局長】** 短期間でありがとうございました。また、遅参して恐縮でございました。

200年住宅ということで、住宅についてはこういった方向を出していただきましたが、エレベーターを上がってきて、こっちの部屋へ近づいたところ、大きな声が壁越しに聞こえるものですから、この分科会はもめているのかなと不安で入ってきたら、〇〇委員の演

説だったのでほっとしました。

先ほど、〇〇委員からもご質問がございましたが、法律としては22条という極めてシンプルな基本的なことしか決まっていない法律でございます。現在、関係の方面に説明に伺っているのですが、何か質問されると22条しか書いていないものですから、帰ってきて担当に聞くのですけれども、この答申を先に見せていただければ、ちゃんと説明できたのにと今思い返しているところでございます。

そういった法律でございますので、本日いただいたことを踏まえて、これから実質的な中身を肉づけして、初めて政策としてワークする話でございますので、答申としてはおまとめいただくわけでございますが、今、事務局の話がございましたように、節目々々で深掘りするときにはいろいろご意見を賜りながら、方向について過ちのないように具体化を進めてまいりたいと考えております。事務局におきましても、具体的かつ実現可能性のある道を探っておりますので、そういった意味でも今後ともいろいろとご指導賜れることをお願い申し上げます、私のごあいさつにかえ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、本日は長時間にわたり、大変熱心にご審議いただきまして、10分超過になりましたが、その点はおわびいたしますが、ご容赦いただきたいと思っております。

以上をもちまして、本日の住宅宅地分科会はすべて終了させていただきます。ありがとうございました。

— 了 —