

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

(第16回)

議事録

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会（第16回）

平成20年5月22日（木）

【事務局】 一部委員の先生は遅れてお見えになる方もいらっしゃると思いますが、定刻を過ぎましたので、ただいまから第16回の住宅宅地分科会を開催させていただきます。

私は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。どうぞよろしくお願い申し上げます。

初めに住宅局長よりごあいさつを申し上げます。

【住宅局長】 おはようございます。本日は本部長はじめ、忙しい中、この分科会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

早いもので、平成18年6月にこの分科会の議論を踏まえて住生活基本法ができて、2年が経ちました。40年間、住宅建設計画によって量の充足を図ってきたわけですが、この分科会の審議を踏まえて平成18年9月に住生活基本法ができて、量から質へとそれが変わりました。18年9月に量から質へというのもあまりにも遅くて、キャッチフレーズとしては受けないのですが、当時その中でストック重視の話をさせていただきました。そういう流れの中でいろいろな方面で、日本の住宅の寿命をもっと延ばして、住宅に対する国民の負担の軽減とか、あるいは環境問題への対応を図るべきではないか、こういった議論がございました。

そういった観点からの住宅政策がどうあるべきかについて大臣から諮問がなされ、第14回と第15回の分科会において議論いただき、2月に答申をいただきました。この答申を踏まえまして、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を既に国会に提出してございます。国会での審議はまだされておませんが、何とかこの国会で成立させていただきたいと思っております。前2回の分科会での議論の際に、こういった施策を仮に法律ができて進める際においても、節目々々にその進め方等についてこの分科会でご議論、ご指導を賜りながら進めていきたいと申し上げました。今回の分科会は、そのような趣旨の会議でございます。

本日は長期優良住宅の認定基準などについてご説明させていただきまして、今後の施策に反映させていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】 それでは、本日お手元にお配りしております資料の確認でございます。配付資料一覧をつけさせていただいております。資料1、資料2-1から2-3、3-1から3-3、そして最後に4-1から4-5という形でお配りしております。不足等ございましたらお申し越しいただければと思います。

本日の委員及び臨時委員の出席につきましては14名ということで、定足数に達しておりますので、本分科会が成立しておるということをまずもってご報告申し上げます。

また、4名の臨時委員の皆様方におかれましては、前回の分科会におきまして、答申をもって任期満了である旨をお伝えしたところでございますけれども、答申を踏まえまして、今後、具体的な制度設計をしていくに当たりましては、ぜひとも引き続きご意見を賜りたいということで、任期の継続をお願いいたした次第でございます。ありがとうございます。

改めまして、本日及び次回予定しております分科会の趣旨についてご説明させていただきます。お手元にお配りしております資料1でございますが、先ほど私どもの局長からごあいさつ申し上げた経緯の中で、現在、国会に提出中の法案の成立といったものを予想前提として、具体的な制度設計に入っていきたいということで、答申に盛り込んでいただいた事項の実現化に向けてご意見をいただきたいということでございます。

本日は、議事次第の3の(2)に書かせていただいておりますが、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針、2つ目に認定基準、3つ目に住宅履歴書と称しておりますが記録の作成及び保存、そうしたものにつきまして先生方からご意見を拝聴いたしたく、分科会を開催させていただいたということでございます。

それぞれの資料につきましては、テーマごとに今回は大まかな方向性と、検討を要すべき事項についてまとめさせていただいた資料をお配りしておるところでございます。これらについて事務方からご説明申し上げ、本日、自由なご意見をいただければと思っております。よろしく願いいたします。

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。よろしく願いいたします。

【分科会長】 それでは議事に入りたいと思っております。本日はご多用中の中、大変お集まりいただきおまして、ありがとうございます。

前回の第14回と第15回のこの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」に対し、委員の皆さんから大変ご熱心なご意見を賜りまして、2月22日に答申を行ったところでございます。この間、いろいろ

ろな方に大変汗を流していただき、ありがとうございました。それを踏まえまして、本日資料としても配付されております「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」が国会に提出されていると聞いております。本日はこの法律案を踏まえまして、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針、認定基準、記録の作成及び保存について資料が用意されていますので、委員の皆さんから識見、ご意見を伺いたいというのが本日の趣旨でございます。

あわせまして報告事項、これは本日の審議事項でございますが、議事次第でございますように、この法律案そのものについての報告と、前回ご説明のありました歴史的風致の法律についての報告もあるようですので、以上のことをよろしくお願ひしたいと思います。

さっそく、議事（１）の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案について」についてご説明をよろしくお願ひします。

【事務局】 よろしくお願ひいたします。

資料２－１、２－２、２－３です。まず資料２－２をご覧くださいますと、先般ちょうだいいたしました答申、それからその前の住宅宅地分科会からいただいたビジョンにおきましても、いわゆる建設、維持、流通にわたるもの、さらにまちなみ、それから国民の意識の啓発やビジネスモデルの変革といった、非常に幅広い内容について進めていくべきとなっております。その関係から申し上げますと、法令も建築、都市計画、景観、宅地建物取引など幅広く及びますとともに、法律以外のモデル事業や住み替え支援といった予算措置等、また税制措置、そういったものを総動員して進めていく必要があるということです。

その中で今回の法案ですが、まずはそういった全体を進めていく中で、長持ちをさせて良い状態で長く使うということのリーディング的なものを進める。もう１点は、先ほど申し上げましたとおり幅広く進めていく必要がございますので、それに向けての基本的な方針を示すという大きくは２つの観点から法律を提出させていただいているところです。

資料２－３が法律案となっておりますので、条文を見ながら簡単にご説明申し上げますと、まず第１条におきまして「この法律は」ということで、「良質な住宅が建築され、及び長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要」ということを踏まえて、そういった構造、設備を備えた良好な住宅の普及を促進するために基本方針と各種の特別措置を講じるということになっております。

少し飛ばしまして５ページの４条ですが、この中でまず基本方針がございます。基本方針につきましては、そういった長期優良住宅の普及の意義、また普及の促進のために施策

に関する基本的事項、3は後ほどご説明いたしますので飛ばしまして、4号、そういった普及の促進に関するその他の重要事項について定めるということで、全体の大きな動きを踏まえまして今後の方向性等をこの中で規定していく位置づけになっております。

もう1つの大きな柱であるリーディング的な認定を進めていくという部分ですが、これにつきましては単なる物の性能だけではなくて、適正な維持管理を計画的にやっていたくということ、また記録の保存を義務づけて、将来の流通その他にも備えられるということの内容としておりまして、したがって、記録の保存、もしくは維持管理をきちんとやっていくということで、単体単位での認定という形の制度設計にならざるを得ないということから、そういう制度設計をさせていただいております。

認定そのものは6ページの5条です。5条の第1項2行目ですが、「建築及び維持保全に関する計画を作成し、認定を申請」として、建築の計画だけではなくて維持保全に関する計画も出していただくこととしております。

その計画の中身についてどのような認定の基準を設けるかについてが、8ページの6条です。まず第1号で構造、設備が長期使用構造であること。これは、3ページの2条の4項にその中身がございます。1つは構造耐力上主要な部分や、雨水の浸入防止部分についての耐久性の部分が1号のイです。1号のロで地震に対する構造耐力上主要な部分の安全性、2号でいわゆる住宅の利用の状況変化に対応したということで、いわゆる可変性の必要を求めています。3号としまして維持保全を容易にするための措置、4号としましてバリアフリー、省エネその他の性能を求めるということになっております。

8ページの6条2号ですが、そういったものの性能以外に第2号で、省令で定める規模以上ということで、規模の要件を付すとともに、次に3号におきまして、先ほど申し上げました維持保全の計画についてその方法、内容が適正なものであることと、一定の、我々としては30年といういわゆる1世代以上の計画を持っていただいて、それを更新していくという発想で、最低限1世代以上にわたるような計画をまずはつくっていただくということ。またその資金の裏づけはどうなっているかというチェックもさせていただくことが入ってまいります。

また5号におきまして、基本方針の3号にも認定に関する主要事項を定めることになっておりまして、そこに掲げるものについて適合していないといけないということで、まちなみとの調和等については、これを踏まえて基本方針の中に規定するということを想定しているところです。

また、こういった認定を受けたものにつきましては、13ページの11条において、きちんとした維持保全を行っていただき、建築した結果の記録を作成し、保存をしてもらう。それに対して12条、13条、14条で、認定権者において報告を徴収し、必要に応じて改善命令をし、従っていただけないような場合には認定を取り消すということにするとともに、その報告に関して虚偽報告等をされた場合には、第20条にございますが、罰則がかかるという担保措置を設けさせていただいております。

こういった認定を受けて、適切な維持管理をしていただいている住宅については、16条から17条にかけまして既存住宅の性能評価の契約見直しや、高齢者支援センターによる債務保証などの支援措置を受けられるという法律の構造になっております。

以上簡単ですが、法律のご説明でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。ただいまの説明に対しまして何かご質問等があれば、遠慮なく賜りたいと思います。いかがでしょうか。

よろしゅうございますか。次に審議事項の中でさらにいろいろ具体的な説明があると思いますので、そのときにいろいろご意見を伺うということでよろしゅうございますか。それでは、ありがとうございました。

今日の本題ですが、(2)の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案に係る検討事項について」でして、3点ございます。それでは3点は順に事務局からご説明いただき、そのあと審議する形でよろしゅうございますか。ではそのような議事進行にさせていただきたいと思います。順に事務局からご説明をお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

【事務局】 それでは、まず基本方針に関しまして資料3-1をご覧くださいと存じます。先ほど申し上げました法律の4条の第2項に基づきまして、意義、施策の基本事項、認定に関する基本事項、またその他の重要事項を定めること、となっております。

まずはその構成的なイメージから申し上げますと、まず第1章といたしまして促進の意義ということで、先般の答申の中でもいろいろご指摘をいただいた背景、必要性や状況、また進めていくことの重要性、そういったものを我々としては規定をしていきたいと思っております。

第2章としましては施策に関する基本的事項として、まずそれぞれ関係する主体の役割を位置づけた上で、基本的な考え方、また建築、維持保全、流通の各段階における施策、また普及啓発等への取り組み、そういったものを各段階別に整理して位置づけをさせてい

ただきたいと思っております。

また、第3章は認定に関する基本的事項ということで、基本的な考え方を規定させていただくとともに、建築の段階、維持保全の計画も認定の内容に入っておりますので、後ほど説明いたします省令等で規定する中身の補足的な意味で、建築段階、維持保全の段階についてもより詳細、もしくはつけ足すようなものについてこちらの基本方針に規定しますとともに、住環境への配慮に関する事項をこの中に規定させていただきたいと思っております。ここに規定した内容につきましては、認定の際にこれに適合することが認定の要件となるという構成となっております。

第4章ですが、その他の重要事項ということで、相互連携ですとか、関連制度、これまでの答申の中でもいろいろと信託等について検討すべき、その他いろいろのご指摘をいただきました。そういった幅広い意味で、今後進めていくべき検討についてどういう方向に向けて検討すべきか、またそれ以外の周辺のいろいろな関係制度が関係してまいります。いろいろな関係の制度、もしくは環境の整備についての我々としての取り組みをどう進めるべきか、というような規定をここに書かせていただくとともに、それ以外にもまだ漏れ落ちがあるとは思いますが、その他重要事項、ご指摘をいただいたものについてもそれぞれのコーナー等において、位置づけを整理しながら規定をさせていただきたいと思っております。

よろしくお願ひ申し上げます。

【事務局】 続きまして、認定基準についてご説明いたします。資料3-2をご覧くださいと存じます。

3-2の1ページ目ですが、認定基準につきましては大きく4つの構成となっております。1つ目は長期使用構造等ということで、こちらは住宅の単体の性能について規定をさせていただきたいと思っております。それから2つ目として、長持ちさせるために重要な観点である維持保全についてです。それから3番目に面積、4番目に住環境への配慮となっているところです。私からは1つ目と2つ目についてご説明をさせていただきます。

1枚おめくりをいただきまして「長期使用構造等」です。該当条文を載せておりますが、認定基準のところで「建築をしようとする住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること」という規定に基づくものでございまして、そのページの下の方の具体的内容のところで、まず基本的な考え方、次のページの下の方で基準の設定案という形で資料を構成させていただいております。

具体的内容、基本的考え方についてですが、まず1点目といたしまして、求めるべき性能とそれへ誘導するための要求水準ということで、認定をするためには一定のラインを引いて、それへの適合を審査していくことになります。要求水準の設定に当たっては現時点の知見、あるいは評価技術を踏まえて、今回、認定を所管行政庁、地方公共団体が行うこととなりますので、そちらにおいて評価可能なものであるという観点が重要かと存じております。またあわせまして市場の動向、あるいは民間事業者等による供給可能性、こちらも踏まえて求めるべき性能を目指して誘導していくという観点が重要と考えておるところです。

次のページですが、2つ目といたしまして現在住宅品確法におきまして、住宅性能表示制度というものを運用させていただいております。そちらで住宅の性能をはかる「共通のモノサシ」として、評価基準を設定しております。そちらをモノサシといたしまして、それへの整合を考慮しつつ要求水準の設定を行っていくことが重要と考えております。

それから3番目ですが、長持ちさせていくということに関しましては、きちんと手入れをしていくことが大変重要になってまいります。構造躯体の建設時の耐久性、物理的な耐久性に加えまして、長期にわたる維持管理を合理的に組み合わせることが求められると考えておまして、そのレベル、建設時のレベル、あるいは維持管理のレベルというものを経済合理性等々も踏まえまして組み合わせることが必要であろうと思っております。しかしながら、維持管理のレベルの評価というものが認定時点でどのようにできるかという課題もございますので、建設段階においては一定以上のラインを引いて、劣化対策ということを求めていくことが必要ではないかと考えております。一方で、例えばメンテナンスフリーを前提に建設段階で過大な性能を求めることは過剰な要求ではないか、ということで適切な要求水準の設定が必要ではないかと考えております。

4番目といたしまして、下に「求めるべき性能（案）」を（1）から（5）まで掲げております。耐久性、耐震性、維持管理の容易性、可変性、それからその他でございます。まずは物理的に長期にわたって構造躯体が使用できるような状態にあるということで、必要な劣化対策が講じられていることを求める必要があると考えております。

2つ目に、地震国日本としてはやはり大規模な地震というものを考えておく必要がございますが、その大規模な地震に対しまして、全くびくともしないということでは、やはり過大な要求ではないかと考えておまして、使用を継続していくという観点では、必要な点検、あるいは補修によって使用を継続していくという観点で、耐震性を確保していくこ

とが必要ではないかと考えております。

維持管理の容易性につきましては、点検や補修について計画を作成していただくこととなりますが、その実現を容易にするための措置を講じていく必要があると考えております。

可変性につきましては、長期使用を可能とするという観点でさまざまな方がそこに住まわれるということ、それが使用に耐えられるものということで、可変性能についての一定程度の間取りの変更等の容易性を求めていく必要があるのではないかと考えております。

それから長期にわたって存在し、このことは次世代に引き継がれていく社会的な資産であるということですので、政策的に誘導すべきという観点で省エネルギー性能やバリアフリー性能を求めていくことが必要だと考えております。

これらの観点を踏まえまして、一定の水準、どのような水準を設定するかということにつきましてはそのページの下から次のページに掲げております。参考といたしましてこちらにA3の折り込みで「長期優良住宅に係る住宅性能表示制度の性能項目とその等級」という資料を用意させていただいております。先ほども申しましたように、こちらで設定をしております「共通のモノサシ」を当てて、どのような形に設定するかということを検討してまいりたいということで、耐久性につきましては最高等級である等級3に加えまして、さらに劣化を軽減させるような措置、例えば柱を太くするか耐久性の高い樹種を使う、そのような措置が必要ではないか。あるいは構造躯体自体の維持管理を容易にするために点検口の設置などを求めていってはどうかと考えております。

耐震性につきましては、地震被災後の利用継続を容易にするという観点で、建築基準法で求めております耐震性、住宅性能表示制度では耐震等級1ということになりますが、それに加えまして、損傷を軽減するような措置を求めていく必要があると考えております。住宅性能表示制度では、次の段階として等級2というものを設定しております。これは建築基準法で求めております地震力を1.25倍した性能です。あるいは免震構造、これらの状況を参酌しながら実効的な水準を検討しておるところです。

維持管理の容易性につきましては、構造躯体、仕上げ材等に影響を及ぼすことなく点検、清掃ができるという観点が重要だと考えておりまして、維持管理対策等級、あるいは更新対策等級につきましては、最高等級である3を中心に検討しております。これは市場の状況等も踏まえて検討しているところです。

それから可変性につきましては一定程度の間取りの変更ということで、すべてにわたってフリープランである必要性については議論のあるところだと思います。あるいは住みか

えということで社会的に有効なストックをためまして、そちらでの住みかえを支援していくという観点も重要であろうという前提で、住宅単体としては一定程度の間取りはやはり対応していくことが必要と考えておりまして、配管あるいは配線などのための一定の空間、それらが確保できるように躯体の天井高について確保していく観点で考えております。

それからバリアフリー、省エネにつきましましては、現在、高齢者居住安定法、あるいは省エネルギー法に基づきまして努力を求めています基準に合わせて設定しようと考えておるところです。

これらの水準につきましましては、別途、構造あるいは材料等専門的な分野もわたっておりますので、そちらの学識経験者の意見を踏まえ、あるいは業界団体等からのヒアリングによって市場動向を踏まえながら検討してまいりたいと考えております。

続きまして2番目の維持保全につきまして説明をさせていただきます。維持保全は、きちんと手入れしていくということが長持ちするために必要なことです。いかに建築時に有効な性能を設けましても、適切に維持保全、維持管理ができていないと、それが叶わないということになりますので、まずはその維持保全に関する計画を適切につくっていただくことが必要であろうと思います。ただ、各部位、あるいは各設備に関してどのくらいの期間で点検、あるいは更新をしていくかについては非常に内容が様々なものです。あるいは設計の耐用年数が明らかになっていないということもありますので、基準を一律に設定することが必ずしも合理的ではないこともかんがみ、市場の動向等をさらに調査をさせていただきながら、点検の時期とか内容について設定をさせていただきたいと考えております。

現時点では次のページの2の基準案にございますように、維持保全ということで求めております、まず構造耐力上主要な部分ということで基礎、土台、壁等につきまして、あるいは雨水の浸入を防止するという観点で屋根、あるいは開口部、それから設備系といたしまして給水、排水につきまして必要な項目を設定してはどうか。定期点検の時期、あるいは内容を求めていってはどうか。あわせて災害時などの臨時点検の観点も盛り込んでおく必要があると思っております。定期点検につきましては、現在の新築住宅に関する瑕疵担保責任の履行期間をかんがみて、少なくとも10年ごとに点検を実施するという設定をしてはどうかと考えております。

さらにその他の検討すべき論点といたしましては、計画的な維持管理そのものに対する意識の醸成を如何に図っていくか、国民に浸透させていくかが非常に重要な観点であると考えておりますので、それを如何に進めていくかについてもあわせてご議論いただければ

と思っております。

【事務局】 それでは1ページおめくりいただきまして、3の面積でございます。法案におきましても、長期優良住宅に関しましてはその規模が省令で定める規模以上であることという形で規定をさせていただいております、それをどう考えるかという問題です。

具体的な内容のところ、まず基本的な考え方として、やはり長期優良住宅につきましては住生活基本法、基本計画も踏まえて、居住面積の面でも良質なストックにふさわしい水準が要るのではないかと。そして長期優良住宅というものは生活の変化に対応できる可変性を備えるという観点から、リフォーム等を行っていくことも可能だということを念頭に置く。一方で今後、高齢化の進展に伴いまして世帯規模が縮小していくことも考えられるわけですので、そうしたことを念頭に置きつつ、ライフステージに応じた住みかえといったことも念頭に置く必要がある。そのためには既存住宅の流通促進ということを考え、ある程度ライフステージの各段階に対応したストック蓄積、形成といったものが不可欠ではないか。こういう考え方に基づいて設定案として1つの考え方を示させていただいております。

基本的な考え方としては一番下の※印に書かせていただいておりますが、住生活基本計画におきましては、誘導居住面積水準というものを掲げておるわけですので、ここでは3人世帯における誘導居住面積水準を1つの原則としつつ、今後増大が想定される高齢者向け住宅についても認定の対象とすることを可能とすることはどうかということも1つの考え方としてお示しをしております。具体的には共同住宅、マンションにつきましては75平米以上、戸建については100平米以上ということです。ただマンションにつきましては、高齢者に配慮した一定の仕様を備えたものにあつては、1人世帯の誘導居住面積水準である40平米以上という形でとりあえず示させていただいたところです。

こうした75平米なり100平米という基準について現状を踏まえてどう見るかですが、平成18年度に新設された住宅につきましては、一戸建てですと平均面積が125平米となっております。ただ、共同住宅につきましては59.5平米ということで、75平米よりもかなり下回っております。これについては借家はかなり狭いものが多いという形になっておまして、分譲マンションだけを見ますと75平米未満のものは30%弱になっておろうかと思っております。40平米のものにつきましても同様でして、40平米以下のものは、分譲マンションの場合13.6%しかないという形になっておまして。そういう観点で、マンションにつきましては特に借家の面積が現状においては狭いけれども、そこを

どのように考えていくかということで、75平米のあり方を考えていく必要があるのではないかと思っております。

それから1枚めくっていただきまして、その他の検討すべき論点としてご意見を拝聴いたしたいと思っておりますのが、ワンフロアの要件を設定すべきかどうかということです。総床面積に関する要件、100平米、75平米、特に100平米のほうですが、狭小敷地で細長い住宅等を建てるとした場合に、そうしたものを認定していくということをどのように評価するかということで、特に戸建を念頭に置きつつ、ワンフロアとして確保すべき面積の要件というものをどう考えるかということについてもご意見をいただきとう存じます。

面積に関しましては以上です。

【事務局】 引き続きまして、住環境への配慮についてご説明を申し上げます。いわゆるまちなみ、あるいはまちづくり等の調整と調和ということですが、この住環境への配慮につきましましては、これまで認定基準に関してご説明をしまいましたが耐久性、耐震性等とは違いまして、法律の中で明示的に基準を定めるということにはなっておりません。しかしながら審議会でこれまでもいろいろご議論がございましたように、やはり長期優良住宅に関しましては、長期にわたってまちの一部を形成するということから、まちなみ等との調和については一定の配慮が必要だと考えておりまして、先ほど法案の説明の中にもございましたが、基本方針の中で、認定に関する基本的事項として位置付けをしたいと考えておるところです。

具体的な内容に関しましてはその次のページをお開きいただきまして、一番上ですが、長期優良住宅は地域にふさわしいまちなみ等の内容が示されている場合はその調和を求めることが必要ではないかと考えております。具体的には、まちづくりは公共団体が主体的に行うことを踏まえ、法律に基づき公共団体が策定する景観計画や地区整備計画に定められた地区計画の区域においては、認定の際に当該計画との調和を求めることがまず第1の基本だと思っております。

それに加えまして、その下のその他検討すべき論点ですが、最初に事前明示性の確保の話を書いております。調和が求められるまちなみ等の内容は、認定を申請しようとする方があらかじめどういうものに調和をしなければいけないかということがわかるように、事前明示性が確保されることが重要だと考えております。その上で、先ほど申し上げました法律に基づいて定められる計画のほかに、民間の契約である協定、端的に言えば例えば建

築協定、景観協定をイメージしておりますが、これらの協定への調和も求めてよろしいのではないかと考えております。

さらに法律に基づき策定された計画のほかに、公共団体の条例で定められるまちづくり条例等に関しても、公共団体がまちづくりに関して明確な意思を具体的な内容で示している場合には、これらとの調和を求めたらよろしいのではないかと考えております。さらに最後の留意点ですが、長期優良住宅の認定を行う所管行政庁、都道府県でまちづくりに責任を負う、まちづくりを担当するのが市町村という場合がございます。この場合には特にその意思疎通について、十分な連絡調整を求めることが必要ではないかと考えております。

以上で基準の説明は終わりです。

【事務局】 続きまして最後に、資料3-3の記録の作成及び保存、いわゆる住宅履歴書についてご説明をさせていただきます。

その前に、先ほど認定基準の維持保全のところ、後ろのほうに添付しておりました参考資料をご紹介します。 「計画的な維持管理の例」としてA4横の3枚紙です。こちらでは、例えば戸建木造の場合、屋外部分、躯体部分、設備部分について、このような観点、このような部位についてこのような項目について、このような目安ということが示されております。2ページ目はそれを具体的に写真なりで説明しておりますが、基礎のひび割れ欠損がないこと等々についての点検が必要ではないかというところです。

それから3枚目は、本日、ご出席いただいております、〇〇におけます取り組みでして、こちらは例えば構造躯体につきまして、基礎、床組等は10年目の定期点検を実施し、その必要なプログラムを実施していただくということ、あるいは屋根、給配水管等につきましてはこのような定期点検の期間、あるいは部品交換の期間というものを定めて、消費者の方々に説明の上で適切な維持管理をされているという取り組みです。遅くなりましたが、ご紹介をさせていただきました。

それでは資料3-3をご覧くださいと思います。住宅を長持ちさせていくということとは、次の世代へ引き継がれていくということです。住宅は残っておりますけれども、それを建てた方、あるいは維持管理をされた方、修繕をされた方、あるいはリフォームをされた方、かかわる方は亡くなるということになりますので、情報というものを引き継いでいくことが適切な維持管理を行っていく、長持ちさせていくためには重要と考えております。今回、法律の中では、第11条でこの認定を受けた住宅につきましては、その建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、保存しなければならないということを規定させ

ていただいております。

下に具体的な内容、1つ目に基本的な考え方を示しておりますが、その保存を義務づけるべき住宅の履歴情報については、この法律で規定をしております建築及び維持保全に関する内容を対象といたしまして、そのときに必要な情報及びこの法律に基づく行為によって生成される情報を対象としてはどうかと考えておるところです。

具体的には「2. 作成・保存の対象」ですけれども、①として法律上の規定により生成される情報ということで、まずは認定申請から始まります。認定申請におきましては、認定基準に合致するところについての書類、図書等々を作成し提出いただくこととなりますが、そちらの書類等を適切に保存しているということが必要であろうということから始まりまして、晴れて認定を受けた場合には、その認定書等々につきましての保存、あるいは変更が生じた場合の変更に関する書類、それから4番につきましては譲受人を決定した場合、あるいは5番目の地位の承継等につきましても適切に保存をしていく必要がある。それから行政からの手続といたしましては報告の徴収、あるいは7番目、改善命令、次のページに行きまして助言、指導、これらにつきましてもどのような助言指導、あるいは報告の徴収を受けたのか、そのときにどのようなものを提出したのか、どのような対応をしたのかということも適切に保存をしていく必要があるかと考えております。

それから次のページ、②ですけれども、認定申請時に建築及び維持保全に関して計画を出していただくということになっております。その中での維持保全に関する計画に基づいて、点検あるいは調査、修繕などの行為が行われていくわけですけれども、その行為の過程で、実際にどのようなことをやったのか、それはいつやったのか、誰がやったのかということも適切に保存していくことも必要であろうと考えております。

3番目に保存方法の設定案を記載しておりますが、まずは保存の時期ということで、これはその行為等々が発生した直後に適切に保存する、保存すべき情報が新たに追加されたときに保存することとしてはどうかと考えております。保存を行う者といたしましては、法律に規定があります認定計画実施者、要は認定を受けた者が保存をしていくということです。

その他検討すべき論点に記載をしておりますが、それではなかなか住宅の所有者等々の認定計画実施者が適切に住宅の履歴情報を保存していけるか、住宅の情報というのはすべからく個人情報の塊ですが、非常に専門性の高いもの、あるいは膨大な量を有するものであるので、それにつきまして情報を蓄積あるいは活用していくような市場のサービスの展開

ということを期待するということです。その仕組み、ルールにつきまして、現在検討を行っております。今回ご出席をいただいております、〇〇委員に委員長をお願いいたしまして、住宅の適正な維持管理の実施、あるいは円滑な既存住宅流通、これらのためにどのような履歴情報を残していくのか、後世に何をどう伝えていくべきか、ということにつきまして検討しているところです。

そのページの一番下のポツですが、現時点の市場の状況を見ますと、一部のハウスメーカーであるとかディベロッパーにおいて、住宅の履歴情報というものが顧客情報として適切に保存、あるいはメンテナンスをされているところですので、それらの仕組みを活かしながら、様々な主体が住宅所有者における住宅に関する情報の蓄積という取り組みに関して支援をしていく、サポートしていけるようなサービスを提供していくということで、住宅の市場において活用されていく、市場におきまして事実上の標準とみなされるような仕組みを想定し、例えば国でこのような仕組みをつくるということではなく、市場の中で様々なサービスが現時点で展開され、あるいは展開されようとしていることもかんがみて、それらについて共通にしておくべき課題、そのようなものについては共通のルールを考えていってはどうかというところで、検討を進めておるところです。

論点として3つ掲げておりますが、まず現時点の状況からすると、やはりIT技術、ユビキタス・コンピューティング等の技術によって、それらを活用して効果的に蓄積あるいは運用を可能とするような仕組みを検討していってはどうかと考えております。それから2つ目に、必要なときに必要な人が必要な情報を活用できるようにということで、蓄積した情報をうまく活用していくことが維持保全を容易にしていく、あるいは長持ちさせていくことに対しては重要かと考えておりますので、それらに対して各企業が提供するサービスについて言語の共通化、ある一定のものに対してばらばらの用語を使用してはうまくいきませんので、言語の共通化、あるいは原本性の確保、あるいはセキュリティの確保等々のルールについて検討する。あるいは3番目といたしまして、情報の正当性ですとか信頼性、虚偽あるいは誤入力というものに対する防止方策等についての検討をしていってはどうかということで、今、議論を進めさせていただいていることをあわせてご紹介をさせていただきます。

説明は以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。それではただいま事務局から説明がございましたが、その内容につきましてご質問、ご意見をよろしくお願ひします。どなたからでも、

またどのような観点からでも結構ですので、資料もあわせて、それから参考までに添付されている資料もご置きます。これも含めてどこからでも結構です。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 ただいま詳しくご説明いただきました長期優良住宅普及の促進に関する基本的な方針が示された報告案とか、また内容そのものについては共有でき、評価したいと思うのですが、長期優良住宅の今日のメインテーマであります認定の要件については、いささか意見を申し上げたいと思います。

現在、供給されている民間住宅の水準とか、並びに当該水準を顧客に評価されているということを踏まえて、実効性の高い基準とすることが私は必要ではないかと思えます。伺っていると、少しおしなべて高い基準を要求するという事に聞こえます。長期使用可能という本来の目的を超えた過剰なスペックにならないように、またそれは結局購入者へも過度な負担が生じて、結果的には普及促進の支障となる懸念が私はあると思えます。具体的な認定基準の策定においては、多世代の顧客から広く評価される住宅のあり方、これは技術的な見地も含めてですが、そういった意味で住宅事業者や関連業界団体ともぜひ十分な協議を行い、本制度の本来の目的であります長期優良住宅普及を促進させるための必要な基準の検討を実現性のあるものとしてお願いしたいと思えます。

1つの例、例えば耐震性能も、これも本当に実効性のあるという観点でぜひ具体的な検討、十分に意見を交換していただいて定めていただきたいと思えますし、面積の話ですけれども、先ほど75平米というお話が出ましたが、高齢者は40平米以上ということですが、現在は若年層も高齢者も含めまして、単身世帯というのがすごく増えております。それからせいぜい2人で、ペアで共稼ぎの方々、それから高齢者の方でも共稼ぎ、社会参画をされているということが多いわけでして、そういう意味では都心とか便利な場所に住まなければならないということでもございますので、75平米が基準というのはいささか、もちろん広ければ広いほどいいことは、これは私も全く同感ですけれども、やはり市場の顧客のそういった長期的な観点も含めた中でのスペースのあり方については、もう少しよくその辺のところの多角的な多様な観点からのご検討をぜひお願いしたいと思えます。

ここで高齢者だけが何か40平米までいいという、確かに高齢者に優しくということは大事ですけれども、やはり単身の女性も含め、若年層も含めて、これは活力を持って社会で活躍していただかなければなりませんし、そのベースは住宅でございますので、しかも職住近接の住宅でありますので、そこらあたり、ひとつ市場の実態というのをよくご理解

いただけないかなと思います。

それから環境と長期優良住宅の認定について、住環境への配慮ということですが、私これは趣旨はよくわかりますし賛成なのですが、果たしてこの制度で住環境との調和ということ認定として取り上げる意趣なのかどうかというのが、そもそも少し疑問に思っております。もちろん、環境に性能的な面で環境共生という部分は、これはいろいろな面で認定基準の中にあってしかるべきだと思うのですが、住環境そのものとのすり合わせというのは、ちょっと都市計画的な観点とかここにも書いてありますが、条例やまた地域の人たちの中での、自主的なこの住宅・地域はどうしようという価値判断の中で、いろいろなルールが自主的に決められていく地域特有のいろいろな制約もまたあると思いますので、これをこの制度の中にあえて位置づけるということについては、もう少し多角的な議論をすべきではないかなと、こんなふうにはちょっと思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ただいま大きく2つのご指摘がございましたが、何か今の時点でご発言はございますか。

【事務局】 ありがとうございます。認定基準、委員からは耐震性能あたりを例に挙げられましたが、今後、業界団体の方ともご相談をしながら詰めていきたいと思っておりますので、その中でまたご意見をいただければと思っております。

それから住環境を長期優良住宅法案の認定基準とすることにつきましては、特にこの分科会において、住環境との調和を重視すべきだという意見が前回、前々回、強く出されたことを踏まえて、今回、事務局としては地方自治体の状況を反映できるような形で、ご説明したような形の案を出させていただいたところです。

それから面積要件につきましては、高齢者が住んでいるところだけということではありませんで、資料にも書いておりますが、高齢者に配慮した一定の仕様を備えた共同住宅です。このような住宅が必ずしも高齢者が住むということを担保しないことには認定されないということではないわけですが、少なくとも流通していく段階で、高齢者がお住みになってもバリアフリー等々で対応できるということで、40平米ということにさせていただいているということです。

40平米につきましては、基本的に40平米をクリアできない分譲マンションは平成18年度の新設の中では13.6%程度にとどまるかと、そういうデータがございます。

以上です。

【〇〇委員】 75平米のほうも少々過剰ではないかという意見も述べたつもりなのですが如何でしょうか。

【事務局】 75平米について、これにどうしても固執するというものではございませんが、75平米については、確かに全体として見ますと、特に共同住宅の場合は7割ぐらいが落ちていくということにはなるわけですが、分譲のマンションを見ますと、75平米以下のものは28.4%となっております、そして借家を前提にしているマンションについては、これは92.7%と大幅にクリアできないという形になってきているわけです。そういうことも踏まえて、今後、今日のご議論も踏まえてさらに検討させていただきたいと思っております。

【〇〇委員】 今、供給されているマンションの市場での分析はそうかもしれませんが、これからいろいろな意味で、団塊ジュニア以下の若い人たちも含めて本当に活躍していたかなければいけませんから、その生活の本拠としての住宅ということだと、やはり75平米が本当に認定の最低基準なのかということです。しかも職住近接でなければいけませんので都心部においてです。これは高齢者の方もまた都心居住が、今、進んでいまして、都心でやはりまだ元気な間は社会参画して働いていただかなければいけません。1人、2人世帯へいきますと、そのあたりが主流になってくる今後のマーケットを考えますと、過去のデータだけではやはり判断すべきではないのではないかと思います。むしろ今後のトレンドも含めてとらえていただきたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。いろいろ3回分のご発言がありましたが、またお時間の中でぜひご意見賜りたいと思っております。

まず〇〇委員から先に、その次は〇〇委員ということで、よろしくお願いします。今日は特段集約しませんので、どうぞ。

【〇〇委員】 今のご議論の3つのうちの1つに関係するのですが、認定基準の1番目の長期使用構造等というのは、建物全体に対してかかるいろいろな性能だと思っております。そうすると、戸建住宅の場合はこれでよろしいのですが、共同住宅の場合には1つの建物として長期使用構造等ということがかかってくるわけです。そうすると、今ほど3番目の面積のところでは共同住宅の広さについてご議論があったのですが、その部分に行くと、今度は住戸のユニットの部分になるわけですが、そうするとそもそも最初に認定をするときに、1つの建物として担保している部分と、ユニットで担保している部分がどういう関係を見るのかということで、全住戸を、今のお話だと一定のバリアフリー対応があれば共

同住宅40平米以上、だから40平米を切るものが1戸でもあるとアウトなのかとか、その辺が面積の基準のところではちょっとよくわからなかったという問題があります。

それから〇〇委員のご指摘は私もかなりもつともなところがありまして、つい最近も厚生労働省の人口問題研究所から世帯予測があったのですが、この中にもデータがありますが、2025年には1人世帯が36.0%なのですが、同じぐらいの割合が2人世帯なのです。ということは2人以下がもう6割、7割というのがこれから15年たったあとの世帯型の状況なので、小さな国ですけれども、それに先行したデンマークでは住宅の過大性が非常に問題になりまして、例えばその国ですと1棟当たり1戸の住戸面積が平均67平米という基準の仕方をしていまして、それはどういうことかという、40足す75で、今ちょっといい加減に言いましたけれども、面積としてはデンマークが67平米平均という決め方をしているのです。

ですから、最初に申し上げた点は、よく建物全体と住戸との関係がわからなかったという点と、関連して面積の決め方というのはもう少し考える必要があるのではないかという意見と2点です。

【分科会長】 ありがとうございます。今のご指摘についてはどなたがお答えになりますか。

【事務局】 まずマンションを念頭に置いていただいた場合に、建築の計画そのものは棟単位で建築確認申請等もなされます。そういった意味では設備のハード、特に構造上重要な部分、これについては、基本的にマンションなどは共有部分ですので、それはある意味で、棟単位で見ることになります。認定そのものは、そのチェックをした上で住戸ごと、後々販売なり、引き継ぎは住戸単位で引き継がれますので、その意味では認定書そのものは住戸単位で発行する。従いまして、例えば小さなもの等、75平米か40平米かというのがありますけれども、要件を満たす住戸が混ざっているものについては、満たしている住戸について認定書が交付されて、満たしていないものはハード部分、構造躯体自体は立派であっても認定書はその住戸に関しては交付されないという形になってまいります。

【分科会長】 多少繰り返されている点もありますが、とりあえずいろいろ委員のご発言を伺った上で、また再度お願いしたいと思います。

それでは、〇〇委員、よろしくお願いします。

【〇〇委員】 長期優良住宅というのは、今から100年、200年使う住宅でありまして、50年後がどうなっているか。先ほどお話がありました国立人口問題研究所のデー

タを見ますと、主要3都市圏以外の地方都市には急速な人口減少があります。私がいる北九州は、100万人の人口が、2050年（42年後の人口）には60%になります。甘く見ても68%の人口減少になります。さらに地域によっては、例えば八幡東区（製鉄所があったところですが）では、3分の1になります。そんなところにどのような長期優良住宅をつくるかということは非常に重要なことでもあります。ここの第4の住環境への配慮ですが、当然、地方都市の都市計画に基づいたまちづくりの計画、そういうところに準拠しながら認定をすることが重要になる。市区町村をいろいろ見て、きちんと将来予測をやって都市計画を考えている都市が実際どのくらいあるのかという現実を考えてみる必要があるのではないかと思います。

そういうことで、認定基準の中にきちんと近い将来（2050年といえば40年後である）の予測をある程度配慮した上で、どういうアロケーションで長寿命型住宅をつくっていくのかということを考慮する必要があると思います。変な場所に200年住宅をつくられたら、次の世代はとんでもないことになるわけです。解体するだけでも大変だということになるので、近未来を前提にした都市計画、長期ビジョンの視点を取り入れた指標のようなものをつくる必要があるのではないかと思います。

同じような視点でこの面積の話を考えますと、例えばマンションですが、今、75平米とかいろいろそういう基準が議論されているのですけれども、これももっとフレキシブルに考える。当面はこの75平米以上でもいいが、次の世代は人口が減るわけですから、例えば、私達が「2戸1」と言っていました、2つの家を将来は1つにできるようなフレキシビリティのある構造を規定に入れるようなことができないでしょうか。

【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ですか。

【事務局】 住環境への配慮について、ある程度将来を見通したところだというお話なのですけれども、1つは、私どもとしては、まちづくりというのは地方分権その他で、公共団体、特に市町村が主体的に行うということを考えれば、市町村に主体的にお考えいただきたい。その意思が明確なところで、その内容と意思を調和することを図りたいと思っております。仮に総論的にこの長期優良住宅がどういうところに建つべきかという基準を定めても、その長期優良住宅が立ち並んでいって町ができて、そのおかげで町がよくなるということは逆はないだろうと思います。あくまで反対から発想している法律ですので、ここはまちづくり全体の意思が別途あってそれに従うと、それと調和を図るということで初めて町全体がよくなるのではないかと考えておまして、仮に長期優良住宅でなくて認

定をしなかった場合には、普通の住宅が建って、それが短い期間で壊されてまた建て替わるといふことになっていくわけですから、それであつたら、より長持ちをするものを建てるほうがいいのではないかという発想で、あくまでまちづくりとの調和というのは公共団体の意思に従うということにしたいと考えております。

【分科会長】 それでは、どうぞ。

【〇〇委員】 そもそもこの200年住宅ビジョンという発想は、次の世代に対してどういふように社会資本、資産を残していくかというバックグラウンドが最初にあつたと思ひます。その1つの手段として住宅があるわけで、本来なら社会資本全体をどのように将来に向けて形成していくかと、次の世代、その後の世代ということを考えていく上では、今、環境問題でいろいろやっていますように、やはりバックキャストという思想が大事ではないかと思ひます。

つまり今日の続きに明日を設計するのではなくて、もう、すぐ次の世代の姿が見えるわけですから、そこを前提にこゝう社会資本、個人資産を形成していくという理念が実現されなければ、この法律自体がもしかしたら次の世代にとって意味がないものになるのではないかというようにも思ふのですが、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 いいですか。

【分科会長】 どうぞ。お願いします。

【〇〇委員】 少々〇〇委員の意見とは違ふのですけれども、そもそも200年住宅が議論されたとき、当初は、今、中国で大きな問題が起こっていますし、いろいろな意味で経済的な問題もあつて、資産価値があつてしかも安心・安全な住宅づくりというのが第1番目ではないかと思ふのです。言われるような社会構造の変化に対してどう対応するかという問題は、私はもう少し高次元の議論として国家ベースでやらないといけないのではないかと思ふのです。今、さしあつたての問題を解決しようと思ふこの問題で、そんなに大きな100年後の社会を入れるというは無理ではないかというのが1つの意見です。

それからまちなみの問題が前回からいろいろ議論されていて、私はそのときも申し上げたのですが、果たして200年住宅だからまちなみがきれいになるということはありません。まちなみというのは、例えば50年もつ家でも、今あるところはいまちなみはいいまちなみです。それは何かといふと、もっと広い次元で国家のもっと大きな計画なのではないかと思ふのです。私は、例えば電柱をなくしてセットバックをして緑を表に出すといふこと1つをやるだけで、今の建物でもきれいなまちなみになる。そして

その地域の地価とか一般的な資産価値が上がるということだから、私はこの法律であまりにも大きくやると何をやっているかわからなくなるということで、この法律は住宅をある基準のものにして、それを資産価値として十分100年なら100年残そうと、まず第1段階としてのところにとどめたほうがいいと思います。

住戸の大きさの問題については、私は、あまり規制はしないでいいのではないかなと思います。最低限のところを規定すればいいので、あまり規制すると何が目的だったかというのが非常にわかりにくくなると思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。もう少し各委員のご意見を伺いたいと思いますので、回答は少しお待ちください。

それでは、〇〇委員、その次に〇〇委員ということで、お願いします。

【〇〇委員】 一つの住宅にずっと住み続ける工夫をするのは大変難しい話のようにも思えるのですが、先ほど〇〇委員からかご意見がありましたように、ハードルを高くするのが本会の趣旨ではなくて、推奨していこうという話だと思うのです。今後、専門的に詰めていかれるということですが、私のように設計を通して直接建築にかかわっていると、いろいろな窓口別の基準ができると、その手間にてこずって、結局基準をクリアすることに時間が割かれます。本来長く住んでもらうために、愛着を持ってその家に住み続けていくにはどうすべきか、ということが一番重要なテーマとなっていくべきです。つまり、法律で愛着をつくる事はできないので。

ご説明の中で、疑問に思ったのは、地域性をどう考えるかということです。先ほどから面積のことが議論になっていますけれども、一昨日、私は富山県の砺波平野を車で走っていました。住宅面積が広いとして有名で、すばらしい農村風景が残っているところですが、そのすぐ傍まで新築の戸建群が迫ってきていました。ハウスメーカーさんもあると思うのですが、その戸建の群はおそらく東京の中心部で建て替わっている戸建群と比べると、よほど豊かにたっぷり建っているのです。ところが、その風景の中ではちょっと景観的には異質になっているというのは事実です。つまり、田舎と都会の両方を、同じ設定で評価するのは難しいということ。先ほど、今後というお言葉もありましたけれども、やはりいろいろ地域性との関わりで評価設定が違ってくるのではないかと思うのです。

ですから100平米といっても、100でいいというところもあれば150だということ、選べるような何かA、B、Cを各自治体が決めるとか、何かそういった幅をとって

あげないと、なかなか一意に決められないかなど、面積については思います。

【分科会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員にお願いして、そのあと、事務局からお願いします。

【〇〇委員】 資料3-2になりますけれども、今、ずっとお話になっている住環境への配慮というところについて、仕組みの問題について少々申し上げたいと思うのですが、まず、これだと最後のページになります検討すべき論点のところ、**「事前明示性が確保されることが重要ではないか」**というのはそのとおりなのですが、この法律を見ると、添付されている条文のまさに4条の2項の3号で基本的事項というのがあって、認定基準は6条の1項の5号で**「4条2項3号に照らして適切なものであるもの」**ということなので、法律自体に事前明示性がなくて困ったなと思っているのです。

根本的には、やはりまちなみのような話をどのようによくしていくのかということは、都市計画があって、その上に住宅政策があってということなので、本来はそこがリンクしていないといけないのに、それがいろいろあってできないものだから、しょうがないから次善の策的ところで工夫をしようということで、根本的な問題がその辺にはあるのでしょうかけれども、やはりひとつこういう法律のつくり方というのは非常にいびつだということと言えるのだらうと思うのです。

それで法律がいびつでもおおよそ問題なく済むこともあるのですが、ただ住宅関係だと、特に実際に本当にこじれて問題になるのは、住宅だとディベロッパーやヘッジファンドあるいはベンチャー企業とか、そういういわゆる今までの手法が通用しない人たちが最後まで頑張る。それで理屈でいくわけですから、そうするとやはり最後のとりでになるのが法律の規定がどうかということなのです。

そういう点で言うと、やはり法制度のつくり方が甘いのではないかという気はしております。まして、実際、国立マンションなんかでもそうですけれども、自治体の対応がものすごく遅いし、問題自体がなかなか把握できないのと、公的主体は議会がありますので、そうするとなかなか意志決定が速やかにできないのと、意思もなかなかまとまらないというところのミスマッチというものが、うまくマネージできればいいのですけれども、できないところで紛争が起きるとということなので、そのあたりがすごく甘いなというのがあります。

それで実際この6条の2項で私が気になりますのは、認定の問題と、「認定申請をする者は、所管行政庁に対して計画を建築主事に通知し、建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出ることができる」ということですから建築確認の話と、それ

から認定制度の話というのは、これは必ずしも一元的に連動するというわけではないのですよね。バラけることがあり得るということですよ。

そこがバラけて、それからもう1つ、検討すべき論点で出てくるのですが、どこまで自治体の意思を酌み取るのかといったときに、地区計画とか景観計画ということになると法定計画なので、体系の中に入ってくる。多分協定も問題ないのかと思うのですが、それは次元の違うところでまちづくり条例みたいながあります。その法令と秩序とは別のところで、現在も建築確認とまちづくり条例というのは別次元のところであってばらばらになっていまして、くっついているような、くっついていないようなという運用になっているわけです。そこが、相手が行政主導、条例であろうと要綱であろうと何でもいいのですけれども、具体的な働きかけに対して聞いてくれるような主体であれば何となくハーモナイズして問題が顕在化しないということになるのでしょうかけれども、そこが思ったとおりにならないというところで紛争が起きてきて、その点についてさらに認定制度というのをさらに1個、きちんと連動していないところに入れてしまうということになると、そのあたりが、マトリックスをつくってどういうふうにバラけるのかというのはつくれるのではないかと思うのですけれども、そこが本当に甘く考えておいて大丈夫なのかと思っています。

それで少し思うのは、少なくとも建築協定とか景観協定まではいいかもしれないのですが、まちづくり条例——といっても行政指導条例ですから要綱でつくってもいいし、ただの計画ということもあるわけだし——こういうのまで自治体の意思として入れてしまうというのはあまり意味がないのではないかと。つまり実際にはこんなのは要するに可能とすべきではないかと言っているけれども、可能云々の問題ではなくて、事実上行われるものは行われるということなので、別に言及する必要がそもそもない次元の問題ではないかと思いついて、そこがきれいに、完結的に制度ができていないところが気持ち悪いということですよ。

それから自治体の意思がどういうふうにあられるのかということのも、まさに国立マンションがそうだったと思うのですが、最初、たしか条例か何かアバウトな条例があつてそれなりに抽象的に意思が示されていて、その後、何かまずいなということで30メートルとか20メートルとかそういう数字を出してきたと思います。たしか1週間で条例を改正したり、そんなこともやっているわけです。駆け込み的にいろいろ対応するというようなことになってくると、もめる場合には、本当に自治体の意思そのものの認定というのが結構

難しいのではないかとも思いますので、少しそこは限定的に、抑制的に制度をつくっておいたほうがいいのではないだろうかと思います。

それから最後の「〇」ですけれども、主体が異なる場合、連絡調整が必要ではないかというので、連絡調整がうまくいくということはどれほどあるのだろうかという感じがむしろするわけでして、ややオプティミスティックにつくっているかなということ、何か小さいことからできることをちょっとだけやるというのだったらいいのですけれども、それにしてももう少し発展性を持った形で、悪い話ではないと思うので、制度をどういうふうにも多少でも将来性のある形をつくっていくということになると、そのあたりに問題があるような気がしたということでございます。

【分科会長】 ありがとうございます。お2人の発言は違う視点でございますが、何か事務局からご発言はございますか。

【事務局】 まず〇〇委員からの面積要件のお話で、地域性を反映させるべきではないかというのは、今後、検討させていただこうと思います。戸建だけを見ましても、富山も広いわけですが、全国では、山形では157平米が平均ということに対し、一番狭いところの神奈川が111平米だということで、1.5倍ぐらいの差があります。そうしたものをどのように考えていくのかということも今後、検討させていただければと思っております。

【事務局】 まちづくりについてご指摘をいただいております。まずどこまで自治体の意思を酌むべきか、ということについては、これは前回の審議会でも議論がございまして、その後の議論でも、私どもは正直言って様々なレベルでのご議論があることは承知をしております。ただ原則は、やはり認定という非常に裁量性がもっとも広い行為の中で、自治体側の意思をどれだけの確につかんで反映をするかという問題ではなからうか思っております。特に認定自体は最終的には自治事務ですので、所管行政庁が最終的にはどこまでやるかを定めるわけですから、マニフェストである認定基準でどこまで書くか。それからもう1つ、本来認定ではこうあるべきという技術的助言の中でどういう例示をするかというその書き分けも含めて、これからまた検討して、次回の審議会等でご議論をいただけたらと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。それで、先ほど住宅面積のことがあったのですが、やはり富山県と東京都心とはやはり条件が違うと思うのです。多分ライフスタイルも違いますし、私が思いますに、案外東京の少なくとも23区とか、それから政令都市でもかなり可能性はあると思うのですけれども、従来小規模ですと面積が小さいこと自体が

住環境上のあまりよくないということかもしれませんが、むしろ住宅の集合住宅としての維持管理なり、それから流通なりが適切に行われている前提であれば、むしろ小規模なものについて、若い世代の霞ヶ関の若手の人たち、特に女性の方がまだ独身時代にぼんと買ってしまおうとか、それからあるいはそれは流通ができれば逆に言うと住宅の取得に対するものすごい意欲がわいてくると思うのです。

それからいろいろ多様な世帯があると思ひまして、都内ですと荻窪で日産プリンスの跡地の防災公園整備をやりました。私はちょうどまだ建設中のときに現場を視察したのですが、既に分譲申し込みとかのときに案内している都市機構の人が意外な購入層というのが、杉並区の戸建住宅の方が売却されて分譲住宅を購入したいと。ただ、賃貸のほうをさらに求めるといふことで、それは実は子供を住まわせて、なるべく近い距離で引きつけておこうということですが、やはり、例えばあるいは夫婦で、別居ではなくほんとうに事実上小規模な住宅を2つ購入して、お互いプライバシーを守ってもう別居として仲良く暮らすとか、あるいは事実婚とかを含めて、やはり都会はやや別の要素があるような気がするのです。ですからそこら辺はやや少し、必ずしも面積だけにとらわれると、都市における住まい像ということも違うかもしれませんので、そこら辺りは次回議論するかも知れませんが、面積のことを検討する中で、住宅像というのは、特に大都会の部分は多様性があるような気がしますので、そういうこともご検討いただければと思います。

では、次、どなたか。まず〇〇委員からお願いします。

【〇〇委員】 長期優良住宅ですけれども、まだ耳慣れない言葉ですから皆さんのお考えがかなり違うとは思いますが、マインドを変えるというのでしょうか、次の世代に向かって、市場において新しい今までなかったような価値を創造するのだという出発点は、確認しておかないといけないと思うのです。つまり、今の延長線上で何かやって、今の延長線上にあるものを認めないものはおかしいという論理が入ってくるのは、私がおかしいと思ひまして、ただしそれは、先ほどから皆さんがご懸念のようにいたずらに初期性能を高くするというようなことでは全くないわけですので、これから十分に対話をしながら、どうしたら次の世代に向けての新しい価値をつくれていくかということを具体的に基準の中に盛り込んでおくべきだろうと思います。

それで耐震性については、やはり基準法のレベルというのは、私の認識では人命の安全は保証してくれますけれども、継続的に居住可能なレベルを必ずしも保証しているわけはありませんので、少なくともこの長期優良住宅という看板があるとすれば、多くの国民

の方は少なくとも、無損傷ということはないにしても、非常に大きな地震があったとしても比較的軽微な修理で継続使用が可能だろうというくらいは、通常、期待されるかと思うのです。そういう意味では初期性能をいたずらに高くする必要はございませんが、今後、想定される大地震があった場合での修復可能性を持っているというのは、申し上げた新しい価値をつくっていくということでは、入れておくべきではないかと思えます。

もう1つは可変性ということが幾つかのレベルで使われていて、ここではほとんど間取りという意味で使われているのですが、維持保全についても同じように初期性能について著しく上げないという意味では、特に見た目にはあまり変わらないのだけれども、実は傷みやすい部材は変えられるようになっているという部材レベルでの交換性のようなことは耐久性の中に入れておけば、それはコストをかけるというよりは、つくるときに知恵を十分に使っていただくというレベルの話ですので、そういったものは基準に入れておくべきだろうと思えます。

それと面積の件については、私も全国一律に決めていくことについての合理性はないと思えますけれども、ただ、例えば逆にワンルームマンションのように比較的構造躯体そのものがもう鳥かごのような躯体があって、将来社会情勢が変わっても、とにかくそういった小さい規格の住宅は使えないというのは如何なものかと思えます。ですから、当座は現在の我々が認識できるこの5年、10年、あるいは20年における世帯動向における住宅規模のあり方と、長期使用に耐えるためにスケルトンの形として、だからといって戸境に動かしがたい構造壁がずっと入っていくような構造でいいのかということ、今は40平米なり30平米かもしれないけれども、将来は社会情勢が変わっていけば、場合によってはそれが60平米なり90平米なりに変えていけるような構造を持っているようなものという、躯体の形式とその住戸規模のあり方というのは少し2階建てで考えていく必要があるのではないか。それを一律に考えるから非常におかしくなっていくと思えます。その上でさらに地域的なことを考えると例えば大都会の都心部であれば、当面、むしろ小規模世帯が増えていくことは確実だから、それを前提に考えると住宅規模としてはこうだろうというような決め方でいいのではないかと思えます。

最後ですけれども、法律用語なのでしょうけれども、この法律の中に「長期使用構造等」という言葉があるのですけれども、非常にわかりづらいというか混乱を生みかねない用語だと思います。というのは、構造というと特に建築関係の人はストラクチャーを考えるのですけれども、先ほどからご説明を聞いているとこれはファブリックという意味で、設備

等々も含めたものなのです。ですので、これは法律を出したからこれで行くしかやむを得ないのですが、今後、基準ができていくときの基準のつくり込み方とか、あるいはでき上がった後いろいろな説明する機会には、これはストラクチャーではなくてファブリックという意味だということは誤解のないようにしていただかないと、またここで実務上の混乱が起きるように思いますので、配慮いただければと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。では〇〇委員からお願いします。その後、事務局からまた説明をよろしくをお願いします。

【〇〇委員】 先ほど大変すばらしい、躯体と面積要件と2つ分けて考えたらどうかとか、すごくいい、すばらしい意見だと思うのですが、今回、議論を拝見いたしまして、そもそも長期優良住宅とそれ以外という「ゼロ1」の世界で話をしていると、やはり最低を誘導水準で決めるのか、最低のところに行くのか、それだけでもすごく大変だと思うのです。やはりこの「ゼロ1」で行くという発想自体が、経済の私のような者から見ると非常に無理があるなという様に思います。

既に住宅性能表示というすばらしい性能があって、それとどのようにリンクさせているかということは、既に躯体に関しては非常にこういうすばらしい表をつくられているわけです。実は先ほど〇〇委員からもありましたけれども、既に現存する住宅でもこの基準にはぎりぎり引かからないかもしれないけれども、かなり長期に使えるような住宅も既にあるのだということを踏まえたと、ゼロ1で「長期・それ以外」というのではなくて、住宅性能表示の発想と同じなのですけれども、これだけのレベルで、その一番上はここまでこういうふうにありますよというレベルが幾つかの段階があって、私たちはこのレベルでいいという人はそのレベルに見合ったお金を出せばいいだけの話で、ゼロ1でやると逆に基準が高過ぎて使われないとか、あまりにもそこまではいかないから、それなら、なくていいのかということで、結局アンバランスな意図しない状況のどちらかに行ってしまうということがあるので、やはりグレードを定めて、ここはこのグレードですよということを少し目指して発想を柔軟にさせていただいてもいいのではないかと思います。

法律自体は具体的にどれをどういうふうに進めろという様に、私が見た感じではそういう感じに書いておりませんよね。ですからその認定基準その他でも、やはりゼロ1でいくのではなくて、少し幅を持たせる、あるいは面積は面積、躯体は躯体ということで、この条件に関してはこのレベル、面積要件はこの実態、市場のマーケットに合っていると、

やはりそういう様な組み合わせで判断していくということになると、ちょっと大変は大変かと思いますが、グレードをつけていくという発想はとても素晴らしいと思いますので、ぜひ検討していただきたいと思います。

それとまちなみのところですが、そもそもこれは固定資産税の減免措置ということが絡んでくると思います。固定資産税は市町村税ですから、その市町村の意思が反映されないでどこかで決めるというのはそもそもおかしいのではないかと私は思っています。ですから市町村の意思が反映するという意味ではいいことだと思いますが、ただやはりルールはあいまいであってはいけなくて、〇〇委員がおっしゃったようにやはりきちんとした実行可能なものがあって、それをベースに関係者がどう協議していくか、土台をつくるかということを考えていただいて整理をしていただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。ただいまお2人のご意見をいただきましたが、何かございますか。よろしいですか。お願いします。

【事務局】 基本的には今日のいただいたご意見も踏まえて、また事務局としてさらに詰めさせていただくということになります。

私からは、ゼロ1ではなかなか無理なのではないかというところがあって、確かに認定基準そのものの柔軟性とかそういうものは今後工夫していく余地があるとは思いますが、法制度として組んで認定をするというときに、やはり認定する、しないというところにおいては、どうしてもやはり法制度としてこのようなものを置くと、5.1と4.9がどれだけの差なのかということですが、法的効果としてはゼロ1の効果を生まざるを得ない要素というのは、どうしても最後まで残るだろうとは思いますが、そういうことを踏まえた上で、先生がおっしゃられたようにあまり硬直的でないような形で基準づくりができるのであれば考えていきたいと思っております。

【事務局】 まちなみにつきまして、繰り返しになりますけれども、公共団体の意思をどこまでどのような形で把握するのか、それをどういう方式でやるかということについては、次回、また資料を整理してご議論いただきたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員、それから〇〇委員。すみません、順番で申しわけございませんが、よろしくをお願いします。

【〇〇委員】 今まででいろいろな意見が出ていたのもあるのですが、私は少し違う観点からしたいと思います。実は社会資本の5カ年計画を立てている中で、治水事業では、今は温暖化してきたために今までのような降雨量の予測で100年に1回の確率でやって

いたらどうも間違いそうだとようになってきている。これまで、100年に1回の確率とっていたものが、40年から30年に1回ぐらい起こってしまうだろうということで、治水事業ではもう全部には対応できない。ですから流域のほうで、面のほうで対応できるものなるべく面で対応してくださいということなのです。

これがこの法律では30年以上の住宅ということになっていますが、今日の資料3-2では大体75年から90年ぐらいもつという想定をすると、この法律では住宅の給水・排水の設備というのですけれども、その後河川まで行く間に対策をしてあげないと治水のほうに間に合わない。例えば広域浸透升をきちんと設けなさいとか、そういう格好で地下に水を何とかするようなことをこちらの長期優良住宅のほうでもきちんと考えないといけないのではないだろうかというところで、河川側はぜひそういうことを住宅側に言ってほしいというリクエストが私どもに来ていることが1つ。

それからさきほどのエネルギーの問題で、今の基準法で言っている案がありました。ただこれが60年から70年という話になると、今、洞爺湖サミットあるいは次の17回ですか、コペンハーゲンのもので日本がどんな対策を打つかわかりませんが、長期優良住宅が実はCO2の削減効果があまりないものを建てるというのはいかがなものか。今ある基準でやるのか、もう少し漠と従来型より例えば3割は削減したものにすべきだとか、そういうことも考えなければいけないのではないかと。そういう配慮をしないと、非常に先ほどの〇〇委員の話のように、単体のことだけで決まっていることだから仕方がないのではないかと。そうしてしまうとまずいのではないかと。単体もやはりそこまでは言っておかないとまずいのではないかと思います。

それからもう1つは〇〇委員の言ったことですが、これはどちらかというと役所の制度側から見ていて、規定のスタンダードはやはり住む人とかマーケットの目線でこういう基準はいかがなものかというのを見てもらいたい。だからそれは、例えば私なんか家建て替えたときに一番考え込まされたのは、お宅はテレビを何台見るのか、どこで見るのかと言われて、そうするとプラグをどこに用意しておくか。実際にはテレビは買わなくていいわけです。そこにプラグを入れればアンテナソケットが来ているというような形にしておかないと、パソコンが入ってきてファクスが入ってきた何かでという結構な回線数が要るのです。それが実は建物側できちんとしていないと、後で入って大変不便をするというようなことがありますので、そこら辺も少しマーケットとか住む人の目線で考えていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 それでは、続けてよろしくお願いします。

【〇〇委員】 まさに住む側の目線でお話をしたいと思ったのですけれども、私どもはどんな家に住むかの前に、どこに住むかというのを考えるわけで、そこが今回の法律の守備範囲というのはもちろんあると思うのですけれども、本気で住宅を1つの社会資本として世代を超えてつないでいこうというときには、やはり地域性というのがすごく大切かと思うのです。まだ見ぬ200年先の人のために毎日この家をきちんと使おうというようなモチベーションは、なかなか無味乾燥の家だと湧かないわけで、この文化みたいなものとか、この地域に建っている家だからつないでいきたいといったような、何かそういう様な感覚がとても必要ではないかと思っています。ですので、今回は安全とか耐震面に非常に配慮されて法律をきちんと整備されているとは思いますが、ここを維持管理の面とか住む人の気持ちを柔軟に対応していただけるような部分があるといいのではないかと思います。

それで例えば資料2-2の5に国民に対する情報提供とありますけれども、住宅を長持ちさせる工夫とか行動の情報というのはなかなか少なく、一般的に大事に使いましょうとかそういう情報だけではなくて、その家に合わせた形の管理の仕方というのがあると思いますので、そういう形でやっていかないと内容が伝わっていかないのではないかなと思っています。

もう1つは建築段階における施策の面で、これはちょっと一部の視点からなのですが、ご高齢の方とか単身世帯が増えて、1人だからお掃除とかもし易いあまり広くない家という考えもあるかもしれませんけれども、今、いろいろなところで高齢の方が集まってグループみたいになって一緒に住んで、1つ大きいリビングがあるとか、あるいは母子家庭や父子家庭、1人家庭が増えているので、子供たちが遊べる部屋があつてという様に何か集合住宅みたいな、もうそういうものもいろいろ言われていまして、新しい形の共同住宅というのはこの先どうなるかはわかりませんが、個々にぽつぽつと建っているよりは、有益な住宅として社会の資産になるべく住宅という様には考えられるかなと思っていますので、そういうところが特徴的にイメージされて、税制上とか金融上の措置もあつたりするといいのではないかなと感じています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 いろいろな論点が出ましたので、論点として出ない点を2つだけ申し上げたいと思います。

1つは質問、家歴書について質問させていただきたいと思います。〇〇委員がおいでなので〇〇委員に質問させていただきます。〇〇さんから資料を出していただいています、ハウスメーカーの方、ディベロッパーもそうですけれども、かなり維持管理について、例えば住宅ができたときに何年したらこうされてくださいと。そして維持管理には住んでいる方にお金を払っていただくわけですね。5年とか10年経って何割ぐらいの方が住宅のメンテナンスをしておられるのでしょうか。それからその資料は、いわゆる家歴書になるものというのは、当然、会社ではお持ちだと思うのですが、その情報開示といったものをどうするのか。住んでいる方は書類をきちんと保管しておられない可能性があります。大体私どもがいろいろもめたときにお話を聞くと、ほとんど書類を持っておられない消費者の方が多い。そういうものをどう扱っておられるのかというのが1つのご質問です。

2つ目は、これは行政側にお聞きしたいのですが、中古の流通の問題にかかわってくると思うのですが、中古住宅が日本では著しく伸びていないというのは、建物は「ゼロ」に評価されていると。したがって仮にこの家歴書があれば、どういうふうに維持管理をしたから価値は減っていないのだということがわかる。それによって流通のときに役立つと思うのですが、その部分についてどのようにされるのかということが今日の説明ではないのですが、この問題は不動産業課が担当だと思うのですが、そのところと一緒に議論していただかないと家歴書の意味が出てこないと思うので、その点をきちんと押さえておいていただきたい。これは意見として申し上げておきます。

【分科会長】 ご指名もありましたので、よろしゅうございますか。

【〇〇委員】 せっかくIT時代に入りましたので、我が社の場合は35年前からいわゆる木造住宅を始めまして、基本的にはもうお客様と契約しましたら、すぐクロスといいまして全部間取りから何から全部入れています。そしてまさしくここにありますように、その間クロスを変えたりするなど、すべてのいわゆる家に関するメンテナンスから何から全部入れています。ですから、まさしく家歴書でして、カルテですね。我々もカルテと言っております。それで我々は逆に言うと、ビルダーとしてはホームドクターのような感じで、24時間365日が入ってきたらすぐ、そのクロスをあけるとどこが悪いとかということがわかるようにできています。

したがってこれは簡単です。ほとんどの大手ハウスメーカーさんは全部やっておられると思いますけれども、なぜこれを行ったかと言いますと、1つは地震や台風のときに、例えば台風が通ったらすぐその間に全部電話をして、半日以内に雨漏りなどがあるか、場所場所にテントを入れていまして、ブルーシートをかける。そういう形で行っていまして、ここにも出ていますけれども、この長期住宅の場合はぜひこれ、いわゆる家歴のようなことをきちんとすれば、一遍入れてしまえばオーナーが替わられても全部わかってきます。

ただ基本的には秘密、情報はお客様と我が社だけということにしています。これは非常にセキュリティ上、時々営業マンが持って歩いて車の中で盗られるなどといったことがありますので、今は持ち歩かないようにさせていますけれども、そういうデータは、現在は非常に厳しいセキュリティをかけないといけないと思っています。

【〇〇委員】 そのご利用の頻度なのですからけれども、いつというか、5年たったら定期点検をやられるでしょう。

【〇〇委員】 うちはまだ毎年。我が社の場合「ロングサポートシステム」といって、お客様のためにとりあえずは60年間健康診断をします。毎年必ず健康診断をして、クロスなども7年か8年、具体的に言うとタバコを吸う家といろいろ違うのですけれども、有償と無償で健康診断をして、どんどんメンテナンスへアップデートしていくという形にしています。必ず1年に1回は実施しています。

【〇〇委員】 点検させる。それは有料ですよね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 有料でもお客さんはちゃんとお金を負担されているのですか？

【〇〇委員】 それはもちろん、例えば屋根のこのところはもう経年変化しているしこうですよ、とお話をさせていただいて、それで事実上これは直されたほうがいいです、これはまだ大丈夫ですと申し上げて、直されるときには直されるし、そういう話し合いできちんとしています。

【〇〇委員】 家歴書はわりと有効に利用されると考えていいですか。

【〇〇委員】 もう完全に、これがないとね。

【〇〇委員】 一般化するわけですね。

【〇〇委員】 メンテナンスの費用その他、もう完全にこれで全部管理していますから。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 あわせて別にご意見とかございますか。

【〇〇委員】 いや、もう。

【分科会長】 よろしいですか。

【〇〇委員】 それは、どれくらい前からおやりになっているのですか。

【〇〇委員】 そうですね、20年前ぐらいからですか。

【〇〇委員】 残念なことに、私が中古で購入した隣のお宅は〇〇さんだったのですが、そのときには多分そういうシステムがなかったのかと思います。

【〇〇委員】 何年ぐらい前ですか。

【〇〇委員】 ちょうど20年ぐらい前に建った家です。

【〇〇委員】 そうでしょうね。ぜひ言ってください。すぐ直します。

【〇〇委員】 いや、建築を一応本業にしていますので、自分で維持メンテナンスをやるのですが、そのとき思ったのは、お隣のすごく親しい方が前オーナーでしたが、受け渡しの時、そういう書類管理があいまいでしたね。

【〇〇委員】 そうでしょうね。

【〇〇委員】 私の場合は買い手側が建築家ですから、確認申請書類はありますかとか、一応図面もありますかということのを問うて、その他関係しそうな書類一式が袋に入ったものをいただいて精査したのです。だけど多くの方はあまりわからないから、多分ローンの審査で確認申請書が要りますよという、その1枚の紙はご存じかもしれないのですけれども、所有者の間ではなかなか徹底していない。せっかくのよいシステムも、中古の流通をするときにやはり徹底していくといったことがないと、それが有効に発揮されないところもありますね。

【〇〇委員】 そうですね。要は我々が、1メンテナンスをきちんとしていなければいけないですね。これはIT活用以外にないです。2は、そのようにおっしゃられる中古市場をするときに、またこの家歴、カルテがないとできません。

【〇〇委員】 そうですよ。

【〇〇委員】 多分大手ハウスメーカーさんは全部完璧になっていると思いますけれども。

【分科会長】 〇〇委員、いかがですか。何か。

【〇〇委員】 はい。規制行政と違って給付行政の分野というのは、非常に行政庁側に裁量の余地が大きいし、それが合理的だと思います。さっき〇〇委員から法文を叱られていましたけれども、適切であるというのは非常に抽象的な文言ですけれども、こういうの

は給付行政の世界ではむしろ適切な規定ではないかと思えます。

そこでそういうときに、裁量が非常に広いときにどういうけじめをつけるかということですが、結局これは行政主体間の競争ということで、適切な競争手続を確保することでけじめをつけていく。つまり本件で言えば地方自治体というものの間の競争ということで最善のものへ向かっていくというシステムをとるべきだろうと思えます。ですから立地の問題もそうでしょうし、少し欠けていると思えます設備の関係ですね。設備関係、例えばお湯が出ることであるとか、空気交換、エアコンとかああいうものとか床暖房は要るのかとか台所はどうだというような、こういう住み方に関することだって、自治体としては関心を持って多分アプローチするでしょう。そういうことが少し抜けていますが、その辺も少しにじみ出せるようにして、基本方針レベルではやはり自治体との連絡調整という言い方で出ていますけれども、あれを重視して、その過程でその裁量がいわば統制されていくというか、よい裁量へ向かっていくということを頭に置けばよいのではないかなと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。実は時間がそろそろ迫っておりまして、各委員の方、またそれぞれまだ発言し足りないということもあるとは思いますが、まだもう1回分科会が用意されていまして、それから場合によっては、さらにもう1回の開催を考えてもいいようなことも事前の事務局との打ち合わせではありました。できれば今日と次回で、ある程度まとめたという事務局のお考えだったようですが、そういうようなお考えもあるということをお前提といたしまして、今日は特段集約しないことといたします。

それから1点だけ報告事項がまだ残っておりますので、ちょうど事務連絡を含めて時間になると思えますので、今日は一応そういうことで、ぜひまた次回開催までの間でお気づきの点があれば事務局にご指摘いただくということで、いろいろ多様な意見をいただきましたので、ぜひよろしくお願ひしたいと思えます。

では最後のもう1点の報告事項のことをよろしくお願ひします。

【事務局】 それではお手元の資料4-1以降でございますが「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律案」、これは「歴史まちづくり法」と略しておりますが、これが成立しましたのでご報告いたします。

本法律につきましては2月の分科会で概要を説明させていただいておりますが、改めまして資料4-2をご覧くださいと思います。この法律は文化財行政とまちづくり行政

が協力をして、重要文化財等とその周辺のまちづくりとを一体的に行うことで、文化財を生かしながらまちの再生あるいはまちづくりを進めていこうというものです。

法律の中身は基本方針を文部科学省、農林水産省、国土交通省が共同で策定し、市町村が歴史的風致維持向上計画を策定して、これを3省が共同で認定をすることになっております。認定を行いますと、屋外広告物規制等の権限が市町村に委任される、あるいは重要文化財ではないけれども歴史的に意味がある歴史的風致を形成する建造物について届出勧告制度が働く。と同時に、私どもの直接の関係ですが、新しい歴史的風致維持向上地区計画という新しい地区計画制度を設けておきまして、これにつきましては再開発等促進区や開発整備促進区とは違って、公共施設の整備を伴わなくても用途の規制緩和が働くという新しい地区計画制度を設けたところです。

この法律は、1月29日に閣議決定され、4月22日に衆議院を通過、5月16日に参議院を通過して、法律40号で5月23日に公布される予定です。なお施行は公布後6月以内とされておりますので11月頃になろうかと思っております。

以上ご報告でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。これについては時間がないので、ご質問等は別途、直接事務局にということをお願いしたいと思います。国政の重要な課題を国会で議論したということで成立まで時間がかかったようですが、長期優良住宅法案も早期の成立をぜひ願っております。次回の開催日を含めて、次回に向けてのご説明をよろしくお願ひしたいと思います。

【事務局】 本日は貴重なご意見をいただきまして、大変ありがとうございました。

本日のご審議を踏まえまして、本日、お諮りをしました基本的な方針、認定基準、住宅履歴書のあり方等々の内容につきましてはさらに検討を深めまして、次回6月の分科会におきましてはより具体的な考え方といったものをお示しできればと考えております。引き続きのご審議をよろしくお願いいたします。

次回は、6月23日月曜日の午後3時半から、本日同様この4階特別会議室において開催させていただきます。よろしくお願い申し上げます。

【分科会長】 それではちょうど時間となりました。本日は長時間にわたり熱心にご審議いただきましてありがとうございました。また次回、こういう場面がございますので、またいろいろ活発にご意見を賜ればと思います。

では、以上をもちまして本日の住宅宅地分科会を終了いたします。どうもありがとうございます。

ございました。

— 了 —