

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

(第17回)

議事録

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会（第17回）

平成20年6月23日（月）

【事務局】 定刻より早いですが、皆さんおそろいになりましたので、ただいまより第17回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。

なお、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間及び後半の諮問書手交の部分に限らせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

初めに、〇〇よりごあいさつを申し上げます。

【事務局】 〇〇でございます。大変お世話になっております。

第14回、第15回分科会で国土交通大臣からの諮問「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」に関しましてご議論いただき、2月に答申をいただきました。その答申を踏まえまして、平成20年2月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を閣議決定し、国会に提出いたしました。残念ながら、提案理由説明まで読ませていただいたところで会期終了となり、継続審議になりました。次の臨時国会においてこの法律を成立させていただけるよう、最大限の努力をしたいと思います。

本日は、前回に引き続きましてこの長期優良住宅の認定基準などについて忌憚のないご意見を賜りたいと思っています。前回の分科会では、さまざまな前向きのご意見を賜りまして、事務局も大変いいインパクトをいただいたと思っています。

そういったものについて引き続き審議を詰めていただき、世の中のためになるような認定基準に仕上げていきたいと思っていますので、事務方の顔色を見ることなく、遠慮無くご指摘賜りたいと思っています。

加えまして、分譲マンションにつきまして、一連のマンション関連の法律ができて六、七年経ちますことを受けて、適正維持管理や計画修繕といったことをきっちりやっていくために、現在のマンション関連の法制が今のままでいいのかというようなことを含めましてご審議を賜るべく、本日は「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方」につきまして諮問をさせていただきたいと考えております。これにつきましてもご審議のほどをよろしくお願い致します。

【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をさせていただきます。

お配りしております議事次第の後に「配付資料一覧」がございます。資料1から資料4までと若干の参考資料ということで、幾つか資料を用意させていただいております。もし不足等ございましたらお申し出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11名ということで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。

本日は、長期優良住宅の制度設計にかかわる検討事項につきまして、前回の審議を踏まえ、さらに議論を深めていただければと存じております。また、後ほどマンション政策にかかわります諮問と、それにかかるマンション政策部会の設置につきましてお諮りしたいと考えてございます。

それでは、以降の議事進行につきましては、分科会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願い致します。

【分科会長】 それでは、早速、議事に入りたいと思います。

第14回及び第15回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」について皆様からご意見をいただき、2月22日に答申を行いました。

それを踏まえ、国土交通省は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を国会に提出しております。前回の第16回分科会におきまして、この法案に係る検討事項として、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及び住宅履歴書について委員の皆様にご意見を伺ったところであり、本日の分科会でも引き続きこれらの内容についてのご議論をお願いしたいと考えております。

まず、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」の状況につきまして、事務局からご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料の右肩に「資料1」という1枚紙がございます。

先ほどからお話が出ておりますとおり、2月22日に答申を賜りまして、2月26日に法案を政府として閣議決定し、国会に提出いたしました。そのまま衆議院の附託となっているわけですが、衆議院におきましては、道路関連の法案を含めます予算の関連の法案、これが先に審議を進めるという流れがございます。長期優良住宅法案は直接予算の執行そのものには関連しない非予算関連ということで、予算関連法案の次に審議をいただくとい

うことで話は進んでまいったわけでございます。残念ながら、我が省の提出した予算関連法案はすべて今国会で成立を見たわけですが、当法案は非予算ということで、6月11日に提案理由説明まではこぎつけたわけですが、その後、いろいろな混乱もありまして、審議までは入っていただくことはできず終わってしまったということです。

具体的には、20日の国土交通委員会で継続審議の手続が成立いたしましたので、次の臨時会が招集されましたら、なるべく早急に審議を賜りたいと思っております。

法律が成立いたしますと、法文上、6カ月以内に政令の定める日から施行ということになっておりますが、なるべく早く施行準備を進めますとともに、パブリックコメント等がございますが、成立後早急な施行を図りたいと思っております。

つきましては、本日、またこの後パブリックコメント前にも、できましたらまた分科会でご審議いただきたいと思っております。よろしくお願ひしたいと存じます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

ただいま事務局からご説明があったとおりですが、ご質問等があればいただきたいと思ひますが、いかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

では、この件については以上ということで、次の議事に移りたいと思ひます。

先ほど事務局からご説明もございましたが、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」の国会審議の状況を踏まえて、再度分科会を開催する予定とのことですので、今回は、必ずしも結論を得るのではなく、また、先ほど事務局からも顔色を見ないで遠慮なくご発言いただきたいというご注文もありましたので、ぜひ忌憚のないところでさらにいろいろ議論を深めていきたいと思ひますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

それでは、お手元に資料がございますので、まず順序としましては、一括して事務局からご説明いただいた後、審議に入りたいと思ひます。

まず、事務局から、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、住宅履歴書について、前回の議論を踏まえましてご検討された内容もあろうかと思ひますので、ご説明をお願ひしたいと思ひます。

では、順によろしくお願ひしたいと思ひます。

**【事務局】** まず、資料2-1から順次、それぞれの担当からご説明させていただきます。

まず、2-1の基本的な方針の関係です。座って説明させていただきます。

法文上、先般の分科会でもご説明させていただきましたが、4条におきまして「基本方針は国土交通大臣が定める」となっております。法律上は、意義、施策の基本事項、それから認定の基本事項、そして、その他の重要事項と、4本立てでございまして、このうち認定に関する基本事項に書かれた内容につきましては、6条を受けまして認定の基準という形の扱いになるという形になっております。

次に、その具体的な内容ですが、先般の分科会におきましては、それぞれの黒い大きな項目立て程度を示させていただきましたが、今回はその中身につきまして、もう少しこんな中身をこういった項の中にも書こうと思っておりますということも少し記載させていただきました。時間の関係もありますので、簡単にご説明させていただきます。

1つは、まず意義の関係でございしますが、背景、必要性、普及をめぐる状況を書いた後、重要性ということで、環境負荷、国民負担の軽減、また、国民資産を活用するという意味で国民資産の向上という3面からその意義について書かせていただきたいと思っております。

次のページです。

施策の基本事項ですが、まず第1番目に各主体の役割ということで、国、地方公共団体等の役割を位置づけた後、まずは各種施策の中の1番目として、基本的な考え方ということでそれぞれの段階でどういう方向性を目指すのかということ、建築、維持保全、既存住宅流通という中でそれぞれ目指すべき方向のようなものをまず書かせていただきたいと思っております。

それを踏まえて(2)以下では、各段階における施策について主なもの、今後の考え方といったものを記載していくということで、(2)の建築段階では、まず今回の認定制度自体の話、それから取得時の負担の軽減の問題を書かせていただきたいと思っております。

また、維持保全の段階では、①といたしまして点検等の実施や記録の保存、リフォームの推進等によります住宅資産の維持・向上の問題、また、②としてリフォーム市場の整備の問題、③といたしまして、そういったものを支える管理体制の整備、先ほど諮問の話もございましたマンションの維持管理などもこの中で位置づけをもっていきたいと思っております。

また、④といたしまして資産としての活用ということで、リバース・モーゲージや福祉型信託など、新しいビジネスモデルを進めていく上での視点・方向性のようなものを書か

せていただきたいと思っております。

また、（４）流通段階ですが、既存住宅の流通促進ということで、①として評価の問題や金融等の問題、また、②といたしまして性能・品質にかかわる評価の充実・活用の問題、また、いろいろな制度の中での新築と既存住宅との格差の縮小解消といったものを書かせていただければと思っております。③の取引情報の充実、④としまして住みかえや二世帯居住の推進をあげております。

ここまでが各段階ですが、それぞれに共通する部分があるものとして（５）として住宅履歴書の整備・普及、また、（６）といたしまして普及・啓発等ということで、まず①で人材の育成、これは施工管理のみならず維持保全等も含めて人材の育成等の話、②としましてそれぞれの段階での情報提供。これは国のみならず事業者等からも含めましての情報提供や教育啓発の問題、（７）といたしまして研究開発の促進・普及、それと、その成果の認定基準への反映、こういったものを書かせていただければと思っております。

第３ですが、認定に関する基本的事項です。

まず、最初に認定の基本的考え方ということで、例えば各工法に応じた認定基準を設けるといった基本的なスタンスを書いた後、２、３、４でそれぞれの段階における技術的な基準などはほとんど全部省令に置きますが、その省令に基づいての認定に当たっての留意事項等を書き込んでいく中で、例えば建築段階では計画に従った施工の確保、また、維持保全の段階では区分所有建物できっちりとした維持保全を確保するという観点、また、計画に従った定期点検の実施の確保といったものを書かせていただければと思っております。

また、この中の一番大きな話として、最後のページの頭ですが、住環境への配慮に係る事項ということで、詳細の中身につきましては、この後、認定基準の住環境に関しての検討状況の説明があると思いますが、そういう中身についてこのコーナーに書かせていただきたいと思っているところです。

その他の重要事項としましては主体間の相互連携。この中には、国交省との関係のみならず、林野その他の関係分野との連携、あるいは行政以外の住民組織、NPO等との連携の話も位置づけをさせていただきたいと思っております。

また、関連制度としましては、評価手法の技術開発等の推進、また、その他の環境整備としては、認定基準と直接関係のない全体的な広い意味でのまちづくりの推進ということで、都市計画手法等も含めましていろいろな居住環境の維持・形成の推進や電線地中化等の必要な基盤整備の推進といったものを記載していきたいと思っております。

また、(2)といたしまして、木材の使用に関する伝統的な技術の継承・向上への配慮ということもこのコーナーの中に書かせていただきたいと思いますところでは。

以上でございます。

**【事務局】** 続きまして資料2-2に基づきまして長期使用構造等にかかる認定基準についてご説明させていただきます。

資料2-2をお手元をお願いいたします。

「長期使用住宅の認定の基準について」です。ここに4つ書いてございます。アラビア数字で4つありますが、1に「長期使用構造等」ということで構造に関すること、それから2に「維持保全」。3で「面積」、4に先ほどの話にございました「住環境への配慮」です。このうち、私からは1と2を説明させていただきまして、3と4は、またそれぞれ担当より説明いたします。

1ページをお開きいただきまして、2ページをご覧ください。

上の表ですが、長期使用構造等関係ということで、前回いただいた主なご意見を表にまとめさせていただいております。前回、この基準を考えていくに当たり、まず第1に顧客のニーズを十分考慮すべきである。2としまして、普及の支障になるような過度の負担にならないようにすべきである。1と2は非常に関連した部分かと思っております。

また、3として、耐震性につきましては修復可能性というような考え方も入れていくべきではないか。さらに4といたしまして、傷みやすい部品などについては交換の容易性、こういった観点もあるだろう。それから5番目ですが、CO2の削減という非常に大きなテーマがございますが、その末の水準について十分検討すべきであるという内容につきましての5つ。さらに、6番目に、地域性を配慮していくべきではないかという主な意見をいただいております。

右側にその対応が書いてございますが、現在、こうしたご意見等を踏まえまして、業界あるいは消費者の意見、こうしたものをいろいろとヒアリングしている最中です。業界と申しますものも、建設する立場、売る立場、直す立場等々いろいろございますので、各般の関係者からの意見聴取も進めているところでして、それぞれ1から5までいただいたご意見を十分取り入れられるように検討を進めているところです。

6番ですが、地域性につきましては、この長期使用構造の部分だけでなく、いろいろな場面であったというご意見だと存じておりますが、例えば耐震性などにつきましては、その地震への影響、あるいは省エネルギー性能につきましては、その気候区分などによる差

異がございますので、こうしたものは当然入れていくということを前提にしながら、一方、地域、地域の公共団体が一義的に判断できるような明確性を持つということで組み込んでいきたいと考えております。

ページを少し後ろへ回っていただきまして4ページへお願いいたします。

ただいまの構造の関係で、長期使用構造等ということで並べております。前回お示しした資料とほぼ同じですので、極めて簡単にご説明させていただきますが、条文上はやはり建物についての普及その他の観点から、耐久性があること、それから耐震性があること、さらに設備などの交換が容易であること等々が定義上書いておりまして、真ん中より下ですが、認定の基準では、建築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、こうした定義群に合っているものであることを求めています。

それでは、どのようにその基準をつくっていくかということですが、4ページの下にございますが、認定という明確な基準をつくってまいりますので、現時点の見聞あるいは評価技術と、こういった中で現実的に所管行政庁、市役所あるいは県庁ですが、こうした方々が評価をきちっとやっていけるということ。もう一つは、先ほどのご意見にもございました市場動向あるいは民間事業者に供給可能性と、当然、こういったものがベースにあるということです。

1ページをお開きいただきまして5ページですが、もう一つ、私ども住宅の性能につきましては、住宅性能表示制度を平成11年より進めてまいりましたが、これが共通の物差しですので、こうしたものとの整合性を考慮しながら進めていく。もちろん、長期的に使っていくなど新しい視点が入ってきておりますので、相互に調整を図っていく必要があるかと思いますが、先ほど申し上げましたように、各種のヒアリングを踏まえながら現実的な解答を、現在、模索しているというところです。

その下に③と書いてありますが、維持管理あるいは耐久性ということですが、考え方としては、ただ単にがっちりつくるということではなくて、建物をきちんとつくるといふことと、維持管理をしていく、この両側をきちんとしていく。片側だけを強くするのではなくて、両側を適切に組み合わせていくということをしていくことによりまして、最後の行ですが、建設段階の性能を過大に求めない、現実的な解答を模索していくということが、現在進めている作業の内容です。

2として真ん中以降に具体的な内容がございますが、例えば耐久性につきましては、現在、性能表示の最高等級ですと3ということになりますが、これが大体75から90年、

通常の維持管理でこのくらい保つとなっておりますので、さらにこれを上回るような工法あるいは管理方法、耐震性などにつきましては新しい考え方かもしれませんが、地震があったとしても無傷ということではなくて、傷は多いかもしれないが直せばまた長い間使える、その間でまた地震が来ても大丈夫と、こういう水準を具体的にはどうすべきか、ということ、現在、ヒアリングなどを通じて検討しているところです。

維持管理の容易性につきましては、躯体の仕上げ材などへ影響などを及ぼすことなく点検ができるとか、配管の工事などについても、いわゆる道連れ工事のように無駄なことがどんどん出てくることがないようにということなどを中心に組み立てられているところです。

次に6ページですが、可変性などにつきましても、一定の階高をとることによって、その可変性を高めようと考えておりますが、あまりにも理想的状態のような架空の状態などを求めるつもりもございませんので、具体的な模様替え等々に対応した具体のあり方ということも、これも先ほどのご意見を踏まえて業界等のヒアリングを進めているところです。

「その他」のところは省エネルギー性能等が書いてありますが、省エネルギー性能につきましては、先般、省エネ法の改正もございましたが、現在、現実の技術として安定しております等級4というものを中心に検討を進めているところです。

次に7ページですが、第2番目のテーマである維持保全についてです。

こちらも条文等、具体的内容として書かせていただいておりますが、先ほども申し上げましたように、ただ単につくりっぱなしは当然いけないわけですし、きちんと維持管理していただくことが大切です。真ん中に第6条の下線部分といたしまして書いてございますが、イとして建築後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使えるということです。従いまして、その具体的内容は、7ページの一番下に書いてございますが、8ページへつながりまして、基準を一律に設定するというのはなかなか、維持管理というものにつきましてもいろいろな工法、いろいろな管理がございますので、あまり形而上的と言うとちょっと語弊がありますが、決めていくというよりは、むしろこれまでの経験の中で、市場で行ってきたような点検、内容、どういうものが合理的で、かつ効果があるのか、こういったものを抽出し、そのエッセンスとして組み立てていくことをやっていこうとしております。

2に具体的な基準案がございます。下線を引いておりますが、維持保全計画に記載すべき項目といたしましては、基礎、土台、壁、柱などの定期点検の時期・内容、あるいは屋

根、開口部など雨水浸入に対する部分についても同様に点検の時期・内容、それから、よく交換が行われます給水管、排水管など、災害時などの損傷の状況等々ということです。

定期点検につきましては、少なくとも10年以内ということではないだろうかということで、今、深めていっておりますが、新築住宅の場合、10年間は瑕疵担保の期間であることなども配慮しつつ、具体的にどのような年数等がいいのかということも含めて、現在、調整検討を進めているという状況です。

私からは以上でございます。

**【事務局】** 引き続きまして面積関係です。同じく資料2-2の2ページの下段です。

前回、当分科会よりいただいたご意見について整理しておりますが、1つが、1人・2人世帯が主流となる今後のマーケットを考えますと、事務局としての1つの考え方としてお示した共同住宅についての75平米という面積要件は過大ではないか。特に都心部では供給戸数が少なくなる危険性があるということ。2つ目に、住戸規模の変更が可能な構造形式が長期優良住宅ということであれば、建設当初からあまり住戸規模を厳格に考えなくともよいのではないかとということ。それから3つ目に、地域性を反映できる、地域による居住面積の違いといったものを反映できるようにすべきではないかとということです。

次に、「ゼロ・イチ」というゼロサムの基準ではなく、グレードをつけていくようなこともできないのかということ。また、グループ居住など多様な住まい方も考慮すべきではないか、といったご意見をいただいたところです。

9ページは、そうしたことを踏まえまして、本日のご議論のたたき台ということで用意させていただきました。

面積につきましては、認定基準の中には規模要件というものがあるということでして、それを考えるに当たっての基本的考え方として、今回は3つ考え方を示させていただいたところです。居住面積の面でも良質なストックにふさわしい水準、また、長期優良住宅は可変性を備える、さらにはライフステージの各段階に対応したストックの形成も重要だということですが、前回いただいたご意見を踏まえまして、新たに④ということで都市部の共同住宅においては、特に高齢者世帯を中心に小規模世帯が増加していくという傾向に配慮することが必要ではないか、また、⑤として、地域による居住面積の違いが大きいことから、実情に応じた基準設定を可能とするようにできないかとということです。

そして、基準の設定案といたしまして、戸建てにつきましては、前回、特段ご意見がなかったかと存じますので、基本的には100平米以上ということで3人世帯の誘導居住面

積水準を採用するという事です。

共同住宅につきましては、都市部における今後の居住の状況を想定し、住生活基本計画における都市型の誘導居住面積水準をベースに検討していくという事です。そこをどう考えるかという事です。これは後ほどグラフを用いて少しご説明いたしますが、誘導居住面積につきましては、3人世帯を前提とすると75平米、2人ですと55平米、単身ですと40平米という形になっているという事です。

それから、地域の実情の反映につきましては、引き上げを可能とできるような措置を講じられないかという事です。

こうしたことを考えていくときに検討しなければいけない論点を改めて書かせていただいております。

1つが、共同住宅の面積要件です。今後、世帯規模が縮小していく、その中でも、高齢者の単身、夫婦のみ世帯が増えていくという大きな時代の流れの中で、小規模世帯向けの良質な住宅供給というものをどう考えていくか、その際、高齢者に配慮した仕様を備えた住宅の普及というものをどのように考えていくか、ということが1つの大きな論点かと考えております。

また、2つ目の論点は、一棟のマンションにおける認定・非認定住戸の混在の可能性という事です。長期優良住宅の認定につきましては、共用部分の維持保全について認定基準を満たしていただくことを前提に住戸単位で認定することにしております。従いまして、さまざまな住戸タイプで供給を行う分譲マンションの場合、面積要件によりまして一棟のマンションの中で認定対象となる住戸とならない住戸が生じるという事です。こうした混在について、その後のマンション管理の円滑な実施という点からどのように考えていくかという事です。

3つ目の論点は、ワンフロアの床面積要件です。総床面積、特に一戸建てですが、100平米を満たすものであっても、狭小敷地に3階建てで建てるというような場合をどう考えていくのかという事です。これについて評価する場合には、ワンフロアとして確保すべき面積要件といったものを考えていく必要があるのではないかとこの事です。

それから4つ目、前回ご意見いただいたグループ居住などの多様な住まい方ですが、グループ居住といいますと、個室と共用空間ですが、その関係はプランによって様々なので、一律に標準的な面積を設定するのは困難であろうという事です。今後、個室と共用空間の関係などについて一定の類型化を図って検討を深めていくことが必要ではないかという

ことを書かせていただいております。

お手元にお配りしております資料で表紙に「人口・世帯数の推移」と記載されているカラーのA4横長の資料がございます。これに基づきまして簡単な補足説明を申し上げます。

1ページから3ページまでは、基本的には今後の世帯パターンのトレンドをあらわす統計です。4ページは、現在の一戸建て及び共同住宅の面積の現状を示した資料です。上が一戸建て、下が共同住宅となっております。18年度新設着工分にかかるフローのデータと、15年の時点における全体ストックのデータです。

一戸建てにつきましては、戸当たりの平均面積が全国的には125平米となっており、最大の都道府県は山形県、最小は神奈川県で、約1.4倍の差があります。この100平米を満たさない一戸建てがどの程度あるのかということで見ますと、フローで25.1%、ストック、この場合は100平米未満ということですが、35.3%です。

論点として大きゅうございます共同住宅についてのデータです。18年度の新設着工のフローのデータで見ますと、全国平均で59.5平米、ストックは15年時点で見ますと47.6平米ということになっております。最大、最小の都道府県は、ここに書いてあるとおりです。

資料をおめくりいただきまして7ページです。

先ほどのペーパーで誘導居住水準面積を基準に考えた場合に、3人ならば75平米、2人なら55平米、1人なら40平米ということですが、現在のフロー及びストックについてどのような状況かということをお示したものです。右から左に向けて面積が狭くなっていくということですが、フローの部分でいきますと、75平米を満たさない住宅が69.6%ということですが、左に行きまして55平米を満たさないものは54.3%、40平米を満たさないものは38.1%という状況になっているところですが。

ストックにつきましても、75平米未満のものは82.0%、55平米未満のものは56.8%、40平米未満のものは37.7%ということで、同じような数字となっております。面積要件を設定した場合、現在の最新のフロー及び直近のストックで見ますと、このような形で満たすもの、満たさないものの分布が見られるということでございます。

面積につきましては以上でございます。

**【事務局】** 引き続きまして住環境への配慮についてご説明申し上げます。

まず、資料2-2の3ページをご覧いただきたいと思っております。前回のご議論の中で3点ほどご意見を集約して載せております。

まず1点目、まちなみは地域のルールであり、一律に決めるのは疑問であるというご意見がございました。2点目、将来予測を踏まえて建てる場所を決める必要があるというご意見と、反対に、将来予測や社会構造を考慮するのは難しいという両論のご意見がございました。それから3点目、調和が求められるまちなみのルールは明確である必要性があるというご指摘がございました。

これに対しまして対応案ということでございますが、要点を申し上げますと、地域にふさわしいまちなみ等が自治体の主体的な取組みにより示されている場合には、それとの調和を図ることが必要である。その際に、将来の見通しも含めて調和を求めることとしたい、あるいは、調査対象の事前明示性を確保しつつ、自治体の意思を広く反映できることとしたいというのが事務局の考えでございます。

これを踏まえまして、11ページをご覧いただきたいと思います。

住環境への配慮ということで11ページの部分は前回もご説明いたしましたが、認定基準の中に「住環境への配慮」という明示された事項はございませんが、第6条の中で認定基準等の中に「その他基本方針のうち第4条第2項第3号に掲げる事項に照らして適切なものであること」という項目がございまして、上に戻りますが、第4条の中に長期優良住宅建築等計画の第6条第1項の認定に関する基本的事項を定める、ということになっております。ここの中で住宅はまちを構成する重要な要素であり、長期優良住宅が長期にわたってまちの一部を形成することになることから、まちなみ等との調和についても一定の配慮が必要であるということで、この基本方針の中の認定に関する基本的事項に「住環境への配慮」を位置付けたいと考えております。

具体的なその内容ですが、12ページをご覧いただきたいと思います。

前回のご議論の最後に、次回の議論の中ではマנדートな基本方針、認定基準本体と、それとあわせた技術的助言、拘束力はないけれども、認定基準を説明する資料としての技術的助言とに二層に分けてご説明したいと申し上げておりました、その資料でございます。

まず1点目。認定基準本体ですが、1の2行目からです。長期優良住宅の普及及び促進のためには、長期優良住宅とまちなみ等との調和について一定の配慮が行われることが必要である。まちづくりを主体的に行うのは地方公共団体であることを踏まえると、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には、長期優良住宅も当該内容と調和することが適切である、としております。

さらに2点目ですが、認定に当たっては、長期優良住宅が、地区計画、景観計画、条例

によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容  
と調和が図られることを基本とする。これが事務局の考える認定基準の案です。

これに対して、技術的助言の案がその下にございます。

まず、1点目。調和を図るまちなみ等を定める形式は、基本方針に先ほど「地区計画か  
ら景観協定等」という「等」まで言いましたが、この中には地方公共団体の要綱等で公表  
されるものも含まれることとしたいと思っております。

それから、少々飛ばしていただきまして3番ですが、法律に基づいて計画の内容が定め  
られ、届出勧告の手続も決まっている地区計画、これは正確には地区整備計画などが定め  
られているところに限りませんが、それと景観計画につきましては、認定に当たってこの届  
出を受けて必要に応じ勧告を行う担当部局との必要な連絡調整が行われることで足りると  
したいと思っております。

一方で、具体的な内容が法令に定められていない、手続が定められていないものについ  
ては、2番ですが、条例・要綱等によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定の内容は、  
まず建築物の高さ等の具体的な内容が定められていること、さらに4番ですが、これらに  
ついてはまちなみ等の計画の担当部局や協定認可権者との調整を経て、あらかじめ調和対  
象を選定し、公表していること、また、認定に当たって必要に応じて担当部局との連絡調  
整が行われることとしたいと思っております。

さらに、5点目ですが、地区計画等を策定中の場合、策定手続を開始した旨を地方公共  
団体が明示する場合には、先ほどの4番と同じく、あらかじめ調和対象を選定・公表して  
認定に当たって必要な連絡調整が行われることとしてはいかがかというふうに考えており  
ます。

最後に6番です。これは何度も審議会でもご指摘がございましたが、都道府県が長期優  
良住宅の認定を行う主体である所管行政庁、まちなみ等の所管部局が市町村である場合に  
は特に両者の十分な連絡調整が行われることが必要である旨を技術的助言で説明したいと  
考えております。

なお、別の資料で、地区計画、景観計画等の例を載せております。お時間の関係もござ  
いますので、仔細は省かせていただきますが、地区計画、景観計画、次のページが建築協  
定、景観協定とありまして、その次のページ、まちづくり条例、最後にまちづくり要綱が  
ございます。兵庫県朝来市は団地のまちづくり要綱がございまして、最後の4ページ目に、  
朝来市の建築物の制限に関して、具体的な容積、建ぺい、高さ、階数、斜線、壁面後退等、

具体的に定めているという例です。これは認定の際に調和を図るべき対象として適当だろうと考えておりますが、一方、その下の佐世保市の要綱ですが、これは景観形成基準が下の表になっておりますが、いずれも何々と調和し、あるいは、調和する高さとするとか、屋根勾配などで調和を図るとか、具体的な基準となっております。これについては、依然、明示性が確保されていないことを考えますと、私どもとしては認定の際に当てる物差しとすることは適当ではないのではないかと考えております。

以上でございます。

**【事務局】** 引き続きましてもう一つ資料をご説明させていただきます。

資料2-3です。タイトルが「記録の作成及び保存（住宅履歴書）について」というタイトルの資料をご覧ください。

第1枚目に、前回のご議論でいただきました指摘事項を掲げさせていただいております。5つの点が載っておりますが、第1に、住宅履歴情報の保存、これが中古住宅の流通の活性化あるいは建物の資産価値を考えると、そういう視点が大切だというご指摘でございます。第2に、メンテナンスコストの観点からも履歴書は大切だということと、メンテナンスコストが下がるのだということ。3といたしまして、具体的な話として某社の場合として60年のプログラムで毎年診断を実施しているということをご披露いただいております。4番目に、住宅履歴情報のセキュリティーの確保、5番目に住宅履歴情報のオーナーからの引き継ぎというテーマです。

1番目と2番目は、まさにこの住宅履歴情報というものが市場においてどういう意味を持つのか、直ったり、あるいは売ったり、買ったり、使ったりということのご指摘でございまして、おっしゃるとおりでございます。対応のところに書いてございますが、改めていただいたご意見を吟味いたしますと、こうした履歴情報というものに対しまして法律の中でも、1の1行目ですけれども、住宅履歴情報の保存、あるいは既存住宅の性能評価の特例、契約のみなしですが、こうした措置をさせていただいておりますが、2番目のポツにございますように、こうした住宅履歴情報というものは中古住宅流通において極めて有効なツールになるはずだということ。3番目のポツにございますように、その際に、価値と住宅の本来の価値というものをきちんと維持できるようになるのではないかとということ。一番下のポツに書いてございますが、また、後ろのページでご説明します住宅履歴情報整備検討委員会という委員会を、本日ご欠席ですが、〇〇委員にお願いいたします。こういった委員会の中で具体的な中身を、現在、詰めているところです。

2番目、3番目につきましても、この履歴情報があればメンテナンスが非常にやりやすくなる、的確なメンテナンスができると、ご指摘のとおりでございます、そうしたものに役立つようなシステムとして構築していきたいと考えております。

4、5につきましては、こうした履歴情報というものの扱い方についてのご指摘と考えられますが、セキュリティー、もちろんその反対側といたしましては情報の信憑性のような話もございます。また、非常に長い期間使っていく住宅ですので、当然にオーナーがかわっていくことは予定しなければいけないわけですが、こうした中での的確な情報が引き継がれていくようにしていきたいと考えております。

2ページ、3ページにつきましては、前回も見ていただきました該当条文、それから具体的な内容ですが、具体的内容、2ページの下半分からですけれども、つきましては、まず2の①といたしまして、法律の中で規定された生成される情報。括弧にありますように耐震から始まりましてバリアフリーなどのような構造・設備などと考えております。また、住宅の規模としては専用面積など、次のページですが、今の(1)の関連でd、e、f、gといった形での期間、資金計画、組合の場合はその管理組合、それから維持保全を行うものの者の名称等がまず浮かびます。

その後、(2)から(8)まで続いてまいります、法律の中で予定しておりますいろいろな行為につきまして記録していく。その下に「②」と書いてございますが、長期優良住宅の建築等計画に基づく行為で生成される情報、例えば災害というのも当然含むということですが、点検、調査、修繕等の情報、そうした実施した点検調査などの実施日、施工者というもの等々をこの法律上の情報として蓄えていきたいということです。

次に4ページですが、先ほど申し上げました住宅履歴情報整備検討委員会です。先ほど、法律上の項目文を並べました。また、法律の責務といたしましては、具体的には建物をお持ちの方というイメージになろうかと思っておりますけれども、それだけではなく、情報の量、あるいは保管の仕方等々につきまして、市場も活用して十分に体制を整えていく必要がございます。そうしたものなどにつきまして、現在、〇〇委員を中心に検討いただいているところです。

真ん中のところに図が描いてございまして、黄色いところが書いてございますが、先ほどいただいたご意見のとおり、メリットといたしましては、適切なリフォームや点検、交換、安心して既存住宅が取り引きできる、あるいは災害等における迅速な補修などが可能だという観点に立って進めているところです。

次のページですけれども、現在、そうしたこの委員会では、法律の中で定められている情報をさらに的確にきちんとやっていくために、電子技術（IT技術）を活用して進めていってはどうかということを中心に置きながら、①から⑥まで並んでおりますが、みんなが共通した履歴情報を言語化して使えるように互いに言葉が通じる、あるいは特定性・原本性、おかしな情報が入ってこない、多様なニーズに使えるような汎用性、さらに個人情報になりますので情報の保護、このセキュリティー、こういったご指摘がございました。情報の正当性・信頼性、さらにIT技術とやや難しくなりそうですが、普及推進などにも役立つようにということです。

この資料の後ろにカラー刷りで、「住宅履歴情報の例」として、「①SMILEシステム」というものがございます。お開きいただきますと、このSMILEシステムの概要が2ページございます。その次にもう一つ、NPO法人長期保証センターがつくっているシステムです。最後に、後ろから2枚目ですが、マンションみらいネットがつくっておりますシステムがございますが、それぞれ、建設、補修などにつきましての情報を電子化した例です。それぞれ数百件規模で実用あるいは試験的に動かしていると聞いておりますが、こうした先進事例なども踏まえつつ、お客様には使いやすく、また、情報としては正確に、さらに、情報のセキュリティーは完璧にといった方向を目指して、現在、委員会の中で検討を深めているところです。

以上です。

**【分科会長】** ご説明、ありがとうございました。

では、本日は冒頭にもお話ししましたように、結論を出すということではございませんし、また、今後への反映ということになりますので、どこからでも結構ですし、また、どのような観点からでも結構ですので、いろいろ忌憚のないご意見を賜ればと思いますが、いかがでしょうか。

どうぞ、よろしく申し上げます。

**【委員】** 認定基準のことについてお伺いさせていただきます。意見も含まれると思いますけれども、認定基準で、今、どちらかという初期設置認定の話が非常に大きな話題になっていると思いますが、あと、この認定から外れること、それからまた、戻ること、あるいは終わることという、その長い期間にわたりますので、幾つか後のほうの話も影響があるのではないかと考えております。

例えば更新をしていくということになると思うのですが、例えば認定基準から外れた場

合に一体どのような、初期は認定されているということは明らかなのですが、途中の段階で認定基準から外れたらどういうふうにマーケットで評価されていくのかということと、それからまた戻れるのかというところがすごく重要ではないかと思っているのです。

具体的には、例えば定期点検を少なくとも10年以内ということがあるのですが、では10年以内はできなくて12年目にやった場合にはどうなるのだろう、で、12年目にやった場合にはもう永遠に長期優良住宅には戻れないのかどうか、それ以外のところはすべて要件を満たされているのだけれども、どうなるのだろうとか、あるいは災害時に非常にすごく大規模な震災の被災時に遭った、その瞬間的には非常に問題があると思って認定を取り消されたけれども、適切な修繕が行われて元に近い状態の性能が保持されているということがあった場合に、多分、認定にもう1回復帰するのかどうかというところがすごく気になります。

それは、実は、住宅の履歴のところにも関係があると思っています。例えば住宅の履歴で少しマイナーなリフォームだと思っていたら、実は非常に重大な問題があったけれども、当事者間の話し合いの結果によって履歴としてマイナーなことだけをとどめておいて、重大な問題はお互いの利益にならないから掲載しないということが行われる可能性も大きいわけですね。ですから、復帰ができるのだということであれば、きちんとメジャーな問題はメジャーとして扱えて、またそれを解消すればまたもとに戻れるのだよという、そういう何か努力が認められるような仕組みが大切ではないかと思っています。

その認定から外れたときにどうなるかということで全くマーケットとしても振り向かれないような、そういった状況は考えにくく、例えば先ほどのご説明の中で性能表示の中の多分一番トップに当たるものは、この長期優良住宅だと私はとらえているのですが、整合性を確保するというお話があったのですけれども、例えば長期優良住宅の認定は一時的に外れるけれども、性能表示の面では非常にトップクラスにあるとか、あとこれだけをクリアすればまた戻れるとか、そういう様な性能表示と非常に密接な連携をとることによって適切にルールが守られている仕組みができるのではないかと思っています。

そうでないと、逆に1つの要件が満たされないだけで外れてしまうのはかわいそうとか、あるいは問題があるとかといって認定の基準そのものに何かものすごい裁量の余地がどんどん出てきてしまうような、そういった法体系はあまり好ましくないということで、認定はきちんとするけれども、それから外れたり戻れたりしたときにどうなるかということについてもご検討いただきたいと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。

今のご指摘に対してどなたからご回答よろしいですか。

【事務局】 まず制度的なものからご説明させていただきますと、認定を受けた後、いろいろまだ課題があったとします。例えば点検でやるべき10年のものがちょっと遅れたとします。その瞬間に自動的に取り消されるというものではございません。あくまで行政庁から取り消しという行為があって初めて取り消しになりますので、それまでの間にいわゆる改善命令等を行って、その命令に応じてというようなときに取り消されるということになってまいります。

従いまして、計画から外れた内容といいますか、実態行為として計画から外れた部分がそう大きくないもので支障がないと行政庁が判断し、改善命令等が出されて、それに従っていただけるのであれば、認定そのものが自動的に消えるというものではないということになります。但し、記録にはそうなったということは残ります。本来、10年目ですべきものが11年目になったとか、もしくは改善命令を受けたという記録が残ってしまいますので、その部分は当然ながら実際の売買において少々判断の要素として使われるかもしれません。

一方で、改善命令に従わない者に対し、実際に認定が取り消しになってしまったとします。そこで、それで取り消されたのがわかった上で新たなオーナーが買われて、自分できちんともう1回直してもう1回認定をとというのがどうなるかというところですが、それはいわば既存住宅、中古の住宅の認定をもう1回取り直せるかどうかということと同じだと理解しております。

法律上は、建築としておりまして、例えば中古のリフォーム、改善をして認定ということは、法律上は可能な書きぶりにはしておりますが、現時点では技術的にそういう中古のもの性能をきちんと評価できるかどうかという問題があります。認定基準の書き方において、現在の段階ですぐに中古住宅について一定の基準を満たせば認定できるというのはなかなか難しゅうございますが、その技術水準が満たされれば、その可能性は、法文上は残っている、残してある、という構成にしております。

【事務局】 今の改善の記録が残るということをご説明しました。先ほどの資料2-3の3ページに、記録すべきデータ群が書いてございましたが、②の2つ上のところ、「改善命令」と書いてございますが、「所管行政庁の命令及び行った改善措置の事実とその内容」というのは、住宅の履歴書の中で記録指摘事項として予定しております。

それから、中古住宅についての評価などにつきましては、今、いろいろ難しいことがあると申しあげましたけれども、こうしたものを適切に評価できるような技術体系、実行体系をつくっていく必要があるだろうということで、それはそれとして技術開発等を、今、進めているところでございます。

あと1点、性能の基準と性能の表示の関係ですが、住宅性能表示制度の等級は、かなり高い水準まで、今、置いているものがございまして、例えば地震が来たときにもびくともしないぐらいのレベルとして等級3というのがあるものですから、消費者の方々に選択していただく物差しとしての幅はできるだけ広くとっているのですけれども、この住宅の長期優良住宅としてどの水準でなければいけないかということについては、例えば地震については、傷はついてもいいけれども、直せばまた使えるということで、必ずしも最高レベルを取っていくということではなくて、この目的に合致した水準は性能表示が持っている物差しの幅の中で、あるいは幅の外かもしれませんが、具体的にはどの水準にあるのかということ、現在、いろいろな業界、あるいは消費者の方々のご意見を聞きながら定めていっている状況ですので、あわせてご報告をしておきます。

【分科会長】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【分科会長】 では、〇〇委員。それから〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 1つは質問とお願いです。

今もご質問があった住宅履歴情報の場合、10年というのがありますけれども、これはずっと60年、言うなら100年かどうかわかりませんが、チェックとうものは、長期にわたって継続すべき要件だと思うのです。だから私の今まで受けていた感じからいけば、住宅履歴情報が15年目にやめてしまったといったら、その後を買う人はある意味、非常に困るということで、やっぱり初期の性能としてピシッとすべきことと、継続的に60年とか何年かわかりませんが、継続的にその行われるべき項目とは2つあるのではないかと思うのです。ですから、その辺はもっとはっきり明示されるつもりなのかどうかです。それが1点。

それから、同じシステムなのですが、ここに3つの例がありますけれども、多分、先日、〇〇さんのお話があったように、もう各社、相当やっている電子システムがあると思うのです。趣旨にはほとんど沿うのですが、あるいは不足している部分があるかもしれませんが、全く同じシステムというのは非常に困難であるのではないかと思います。各社にはい

ろいろな住宅のつくり方も含めてシステムがあり、それに一緒にシステムとして組み込まれているものですから、今すでにやっているところはそれを変えるのは非常に大変なので、どういう項目が必要であるという明示にさせていただければ、もし不足している部分についてはそれを補うということで十分初期の目的は達成されるのではないかと思います。その辺、お考えだと思いますが、お願いをしておきたい。

【分科会長】       では、まずどうぞ。

【事務局】       継続的に情報を保存することは極めて大切だということは、おっしゃるとおりでございます。現在の認定では、維持保全計画は30年以上ということになっておりますけれども、履歴につきましては、先ほど見ていただいた、実は2つをあまりきちんと分けずにご説明したのですが、法律上、これは最低限保存してくださいという話と、それだけでは、項目、あるいは時間、手間の観点でうまくいかないだろうと。そのバックアップをするためには、IT技術を活用してやっていく必要があるのではないかとということで実はご説明しました。

手間の観点でいいますと、例えば50年、60年と経ってきまして、誰がどこにどんな情報を持っていけばいいとか、膨大な情報が動いていきますので、入力するのも大変だということになってしまいますと、ちょっと手を抜くとその瞬間にどんどん情報が崩れていくということがあることから、例えば、スーパーのようにバーコードで読んでしまえば簡単に読めるようなものとか、そういうものもひっくるめて使い勝手のいいものを考えております。

ただ、今おっしゃったとおり、どこか1つの新しいシステムをつくって、そこにみんな入ってきてくださいと言っていることではなくて、むしろ、既にいろいろなシステムがありますから、逆にそれがばらばらになってお互いに情報の意味が変わってしまうことがあってはいけないので、それを5ページで「蓄積する履歴情報の共通言語化」と言っております。それは全く同じコードとか番号を使ってくださいということではなくて、住宅市場、住宅産業という共通のフィールドの中で「これは同じ言葉ですよ」ということが相互に理解し合えるような仕組みをつくっていきたいということを考えております。既存のものを生かしながら、一方、共通の基盤をどうやって組み立てるか、結構難しい話になっております。

また、おっしゃるとおりいろいろな会社がやられていることも存じておりますので、そういう情報も実は委員会の中ではお聞かせいただいています、たまたま本日は3つだけ

ご覧いただいておりますが、そういう方向で進めさせていただきます。

【分科会長】 よろしいですか。

では、〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 前回は申し上げましたけれども、具体的な認定基準の策定において、本日のご説明で多世代の顧客から広く評価され得る住宅のあり方や技術的な見地も含めまして、住宅事業者や関連業界団体とも十分な協議・調整を行い、本来、本制度の目的であります長期優良住宅を普及促進させるために必要な基準の検討を進めていると、現実的にいろいろな観点から多様な検討をしているということに大変敬意を表したいと思うのですが、この辺については、やはり実効性が重要です。今、資源高も含めまして、非常に住宅の供給の環境は厳しい状況にあります。また、技術革新も進歩のいろいろな意味でイノベーティブにどんどんいろいろな面で進化しております。そういった観点も含めてぜひさらに実効性のある制度となるように関連業界団体とも今まで以上にひとつ認定の具体化については十二分に詰めていただきたいと思うところがございますが、特に住宅性能表示制度の基準、これを採用するに当たっては、既存の同制度における評価実績の状況というものも開示していただけたらという声がございますので、関連業界団体、住宅事業者等と協議されるときには、そういったあたりもぜひ、説明責任として開示をしっかりといただいた中で具体的な実効性のある基準というものを共有していただきたいと思います。

耐震等級2の評価というのは、我々の感じでは相当これは重い基準かなという感じもいたしておりますので、この辺をどういうふうにとらえていくかは、本日の説明ではさらにその上に耐震等級3も何か視野に入れているような話がございましたので、私としてはこの辺については、ぜひ実際に耐震性能というもののあり方を踏まえた上で認定基準を定めていただきたいと思います。

それから、面積要件についてですが、前回の議論を踏まえて本日も修正的な説明をいただいて、大変、私としてはこの方向かなという感じを持っておりますが、一方では、高齢者に配慮するということを強調されておりますが、これはもう当然でございますけれども、今の時代はやはりバリアフリーよりもユニバーサルという考え方のほうが私は大事だと思います。

それから、若い世代です。これも単身、それから2人、この世代で頑張っって世の中のために役立とうと思っっている方の住まいですね。これはこれからもますます重要になってきます。しかも、それは都心部のやはりいろいろな意味でなかなか広い住宅が持ちにくいよ

うな環境での住宅というものから人生のスタートをされると、また、いわゆる家族の基本原単位としてスタートされるということになりますので、この辺はやはり住み替えとかいろいろなことも含めて時間軸の中で長期優良住宅が多彩に提供されていくような仕組みが大事ではないかと思っていますので、面積要件についても、本日のような方向でまとめていただければと思っていますし、ユニバーサルデザインとかユニバーサル機能という感じの中で、バリアフリーよりももう少しそのところは、逆に言うと新しい発想を盛り込んでいただいたほうがいいのではないかと思います。若い人にも、誰にも、万人にもやさしいという様にいくべきではないかと思っています。

【分科会長】      ありがとうございました。

今のご発言についてご回答ありますか。では、よろしくをお願いします。

【事務局】      おっしゃるとおり、いろいろと現実的な案をつくっていく必要があろうかと思っておりますので、そのように進めております。

1点、誤解を受けるようなご説明をしたとすればおわび申し上げますが、先ほど耐震等級3の話が出ましたけれども、これは最高等級をそろえていくのかということについて言いますと、そうではないということです。3という水準は、地震が来てもビクともしないという数字、いわば防災センターのイメージの強さでございまして、それを考えているわけではないのです。

また、では2なのかということ、これまたちょっと考え方が違っていて、先ほど細かくはご説明しませんでした。地震時にビクともしないか、壊れないか、傷が小さいかという観点ではなくて、当然ながら壊れて人が死なないけれども、補修してまた時間的に使っていける、新しい考え方をここで組み込まなければいけません。これは等級1、2、3のどれかというふうにはなかなかハマっていくような話ではありませんし、逆に、3みたいに防災センターのように強くしようかということではありませんので、そこら辺りはデータをお示ししながら具体的にいろいろな現場の方のご意見も聞きながら定めていきたいと考えておりますので、ぜひまたよろしくお願ひしたいと思ひます。

【分科会長】      では、また別のご意見をいただきたいと思ひます。

では、〇〇委員。

【委員】      資料2-1の3「長期優良住宅の普及の促進を図ることの重要性」です。ここに(1)、(2)、(3)とございまして、昨今、国内外において大規模地震が発生していることで、国民は非常に耐震性について、要するに「安全・安心」という視点に関心

を持っているようです。そこで、(4)として、「安全・安心の視点」というものを追加していただければと思います。

中身としては、建物自体が安全・安心であるということについては、資料2-2の5ページなどに住宅性能耐震性の記述がございます。この「建物自体が安全・安心」であることのほかに、「立地している場所が安全・安心」であるかどうか。これを私どもは「アロケーション」と申していますが、こういう視点を加える必要があるのではないかと考えます。これは難しい話かもしれませんが、考え方として地方自治体が主体的に取り組むべきテーマであると思います。「長期優良住宅をどこにつくるか」という視点を織り込む必要があると考えますが、いかがでしょうか。

【分科会長】      ありがとうございました。

今のご質問にご回答を、よろしく申し上げます。

【事務局】      前日も同じようなご意見をいただきました。

繰り返になってしまいますが、まちづくりに関して責任を持っている公共団体がどういうまちづくりをするかということをも明記していただくということを、私どもとしては、今、一番重要だと思っています。一般的に安全・安心が必要であるということに関しては、私どもも全くそのとおりだと思っております。むしろ、どちらかという認定基準という個々の建築計画を認めるかそうでないかという基準よりは、むしろ、例えば今の全体の基本方針で申し上げますと、4ページになりますが、一番後ろの重要事項の中に「良好なまちなみの形成・維持に向けた施策」があつて、そういう中で一般的なまちづくりの方針と、それから住宅のあり方といったことの中で少し取り上げさせていただくことも適當ではないかと思えます。次回までご検討させていただきたいと思えます。

【分科会長】      ありがとうございました。

では、ほかの方でご意見等ございますか。

では、〇〇委員、よろしく申し上げます。

【委員】      2つあるのですが、1つ目は、この長期優良住宅だけに限った話ではないのですが、長期優良住宅に非常に関わりのあることで、入れるとすると資料2-1の4ページの「四の2」という大分後ろのほうの、本日議論している基準等とは関係ないのですが、長期に住宅なり建物が保つようになったときに、当然ながらその間に様々な増改築あるいは改造の投資が起こるわけです。例えば100年以上経った場合に、それがずっと住宅であるかどうかすら保証の限りではないというか、フレキシブルに考えるべきだと思うので

す。これは長期優良住宅に限りませんが、建築基準法をはじめとする現行基準のそういう改修工事への適用、いわゆる「既存不適格」と呼ばれる問題ですけれども、フローを中心とした時代であれば、その基準ですけれども、ストックを運用する段階である一定規模の工事をしたときに、現行基準を守らなければいけないということはかなり大きな足かせになるケースが多々あるやに聞いています。実際、それがコストアップになって建て替えにつながるというようなこともよくあるものですから、既に別の場で検討されているかもしれませんが、検討されてないとすれば、この2のポツ1つではさびしいので、2つ目ぐらいに、そういう長期に建物を運用していく、あるいは住宅を運用していく場合の、その時点での基準の適用の全体的な考え方の整理というのでしょうか、今後に向けて、そういうことをやる必要があるのではないかというのがまず1点です。

2つ目は制度、本日の認定基準に関わることで、やや細かいことなのですけれども、2-2の5ページの上、先ほど来、話に出ています「住宅性能表示制度の活用について」というタイトルがついているのですが、ただ、中身を読むと、その制度の活用ではなくて「評価基準との整合を考慮する」という、タイトルと中身が合っていない感じがするのです。実際にその前のページにありましたけれども、市町村の窓口でもどこでも確実に評価できることというわけですが、例えば性能表示制度の評価基準で等級何に当たるかということ各窓口で簡単に評価できるかという評価できないわけで、そのために評価機関があるわけです。

ですから、この5ページの②の趣旨は、性能表示制度を活用するという話なのか、あるいは評価基準を何となく使うということなのか。整合しながら使うというだけの、制度を使わずに評価基準を援用するという話をしているのか、どちらなのかという、これはご質問です。

**【分科会長】** では、今の2点でございますが、いかがいたしますか。

では、よろしく申し上げます。

**【事務局】** では、2点いただきました。

1点は、この長期優良住宅に限らない話ということでストック活用の話でございますが、その問題は先前からご指摘があったかと思えます。ストック活用の中で、全部を一遍に直せということになるとなかなか動かないということがございますので、住宅の、これは全体の建築を支えているベースになっているのは建築基準法の運用のところからのお話かと思えますが、段階的な改修というような話や、あるいは耐震改修などのように必要な

ことを行う場合に、必ずしも全部が直らないとしてもまず害さない範囲でやっていくという考え方は、現在、建築基準法でもストック型へと転換してきているところです。

もっと長期的に使っていく場合に、こうしたものでまだ足りるのか足りないのか等々につきましても、そうしたご意見を踏まえて、的確なあり方を引き続き検討を進めさせていただければと思います。

第2点目の「住宅性能表示制度の活用について」、確かに言葉がおかしゅうございます。大変失礼いたしました。私ども、実は、住宅の性能の向上というものを一生懸命やったとの思いが強いあまりに、「住宅性能表示制度の活用」と書いてしまったわけでございますが、ここは「住宅性能表示制度」と言ってしまうと確かに制度ですが、200年住宅の建てる段階における認定の基準は、これもまた住宅の広い意味での住宅の性能の一部ですので、この2つの整合を図っていきたいと思っております。ただ、長期優良住宅という中では、これは独立した基準群を、先ほど言いましたように時間軸を持った基準としてつくりますので、独立ではございます。ただ、こうした考え方を組み込んでくる中では、住宅性能表示制度の基準についても、またこちらを見ながら、より合理的に変えていく必要もあるのではないかという考えを持っております。書き方は間違いでございまして、この長期優良住宅の基準としては、基準は独立であります。ただ、それにあわせて、性能表示制度の普及というもう一つの目的とも調和を図りながら、その見直しも含めて進めていきたい、そういう意図だどご理解いただければと思います。

【分科会長】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【分科会長】 では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 面積の関連についてご質問及びコメントを申し上げたいのですが、資料2-2、10ページあたりだと思うのですが、戸建ては100平米ということにして、共同住宅で「住生活基本計画の都市型誘導居住面積水準をベースに検討」と書いてありますが、この意味がよくわからないのです。ここに3つ数字がありますが、結局どれなのか、というようにわかりにくい。それで、例えばですが、単身者がたくさんいそうな地域では40平米を使うといい、それに対してファミリーがたくさんいそうなところは75平米を使えばいい、そういうご趣旨と考えてよろしいのでしょうか。まず、第一はご質問なのですが。

【事務局】 共同住宅における面積要件を考えていくときには、基本的にはこの都市型

誘導居住面積をベースに考えるであろうということです。前回は3人世帯をモデルに75平米とご提示したわけですが、今後は単身・夫婦のみ世帯が増えるだろうというご意見がございましたので、75平米を55平米あるいは40平米に引き下げるのか、といったことを含めて、もっと別の考え方、あるいはこの中で選ぶとするとどこだろうといったご意見をいただければということを書かせていただいたところです。

【委員】　そういう意味での意見を申し上げますと、やはり単身層がたくさんいそうなところは40平米とか、2人ぐらいが多いところは55平米とかというやり方はありだと思いのです。だから、その地域によって選ぶということで、何か一律に55平米にするとか、40平米にするとかという話ではないのかなという感じがいたしました。

ただ、長期的になった場合に、ほんとうに単身者だけがいる地域があるかどうかというのはわからないので、もしかすると少し群として見たときに平均的にはこのぐらいとか、そういうような見方もあるのかなと思います。そうすると、ちょっと中間的な値になるかもしれない。これは意見です。

それから、下のほうに「検討すべき論点」がありまして、この関係で2つほど申し上げたい。1つは、「ワンフロアの床面積要件」というのがありまして、これはおそらくミニ開発みたいなものを必ずしも促進させたくないというようなご意向があつてこのようにお話しされたと思うのですが、その場合に、ミニ開発の問題点は、臨棟間隔みたいなものがあると思うのです。今、例えば臨棟間隔が、下手をすると30センチとか、人も入れない感じのものが結構あつたりするのですけれども、そうではなくて、例えば少なくとも民法で定める50cm×50cmで100cmとか、そのぐらいはあるというのを最低限にするとか、床面積ですべてを語るわけではなくて、むしろ臨棟間隔みたいなもので、もし戸建てだったらですが、考えるなんていうのがあると思うのです。

なぜそういうことを言うかということ、ある程度臨棟間隔がないと、外の部分を改修しようというときに、非常に大変なことになります。そういう意味でも、せめて1メートルぐらい、民法がちょうど50cmと言っているので、ちょうどいいかなと思って数字を申し上げているのですが、そういったような考え方を入れることができるのではないかと思います。

それからもう一つは、下にグループ居住の件がございますが、最近、居住面積の水準が等差数列というのですか、になっていまして、ということは、1人増えるごとに何平米増えるといいというようなことを、国交省のほうである程度、政策として実施しやすい体系

に直されたと思うのです。ですから、そういったようなことをうまく使うと、この面積要件をうまくつくることができるのではないかと。例えば誘導居住水準では1人当たり15平米ずつ増えていったかと思いますが、そんなようなことをうまく入れていくことをすればいいのではないかと、これは考え方のコメントです。

【分科会長】 ありがとうございます。

今のご発言にご回答を、よろしく申し上げます。

【事務局】 1点目につきましては、基本的にはこの誘導居住面積というものをベースにそれぞれの地域の世帯構成の特色を反映できるようにというご意見だと理解しております。改めてそうしたご意見も踏まえて検討してまいりたいと思っております。

それから、ワンフロアで臨棟間隔なども考慮に入れた基準が設定できないのかということにつきましても、面積要件にさらにどうするのか、または、面積要件ではなくてそういうことにするのかも含めて、検討させていただきたいと思っております。

それから、グループ居住につきましては、いろいろ誘導居住水準面積、最低居住水準面積を出しますときに、基本的に専用部分、共用部分、1人増えればこういう形になっていくというベースもございますので、そうした数字も参考にしながら、ここに書かせていただいておりますようにある程度の法則性、公式性といったもので類型化を図れないかということも検討させていただければと思っております。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。

では、このほかにもございますか。

では、〇〇委員、お願い致します。

【委員】 この住宅履歴情報整備検討委員会において、ルール等についての具体的な検討を進めているということですが、これはいつ頃、どういう形で出てくるのでしょうか。

【事務局】 今のご質問は委員会の話でございますが、委員会につきましては、19年、20年、21年の3年間で1つの成果を出すように、今、勉強を進めております。これは、認定の基準をつくる委員会ではございませんので、認定は法律ができたら当然できるわけですが、それを周辺で支える市場のあり方や共通の言語のあり方などにつきましては、まず3年間で基本骨格を定めていきたいと考えております。

【委員】 21年までですか？

【事務局】 はい、進めていきたいということでございます。

【委員】 ここに整理されているように、やはり私は5ページの中の⑥「普及推進」、

ここのところで、たまたま我が社の場合は、建てていただいたお施主様だけにきちんとやっておりますけれども、ここにも1ページにもありますように前のオーナーから云々という点もあるのですが、我々は、これを1つの健康診断のカルテのような位置づけにしているのです。患者さんがいつも我が医院に来てくれればいいのですけれども、別の病院に行かれますと、どういう診察、どういう治療を受けているかというのがわからないということになる。家の場合も、ちょっとした増改築などは、当社に頼まないでほかのところへ頼まれる。そのときに、もうそこで電子管理しているのですけれども、情報が入ってこない。我が社で電子管理している物件はわずか20万、累計は20万戸なのですけれども、それでも非常に大変な仕事なので、情報管理を誰がして、義務化などは難しいのでしょうか、オーナーさんにそういう意識を持って、何かそれをやればもっとこういうメリットがあるのですよとか、この辺、どういうふうに検討されているかお伺いしたい。21年まで検討をされるとのことですが、どこか1点、中間報告していただいたらいいと思いますが、まさしく私は5ページの⑥のところが非常に重要ではないかと思います。

【分科会長】 では、どうぞ。

【事務局】 21年と申し上げましたけれども、19年から既にスタートしておりますので、基本的な枠組みとか、途中でつくっているものについてはどんどん出していきます。21年と申し上げましたのは、最後にコンピューターのシステムなどとして最後に構築していこうと考えておりますけれども、今の段階で何をどういうふうにやっていくのかというものについては、早急に取りまとめて報告していきたいと考えております。

【分科会長】 では、よろしく願いいたします。

【事務局】 先ほどの委員のご質問に関係するのですが、いろいろなシステムがあって構わないわけです。一方で、実際スタートさせた時に、いろいろなシステム間のデータが共通に比較できなければならないので、共通言語化部分が必要となります。これはこの制度がスタートする前に詰めないはずだと思います。

【委員】 どこにどういうふうに入るかということはわからないのですけれども、これだけ長期優良住宅だということになれば、今、CO2削減が非常に大きな問題になっていて、そのことがここに何らかの格好で、その基準という格好で入るのかどうかかわからないのですけれども、そういうことを考えないでよいのだろうかということが1つ目の質問です。

もう一つは、前回も申し上げたのですけれども、この2-3でいくと、住宅の給水、排水の設備について記述があるのですが、これは住宅が長期優良住宅として保つためにこう

いうことを言っているのですが、私がもう一つ言いたかったのは、住宅から出る水を地下に返す浸透弁の設置などといった対策をしておかないと、河川や下水にそのまま流されてしまう、そちら側がもう手いっぱいの間合わない、という状況が生じるのではないかとことです。河川局では地球温暖化関連でこのあたりの答申が、先週かな、出ているので、住宅から出た水をどう処理するかについて、長期優良住宅で何か触れておこななくていいのだろうかというところについてご質問します。

【分科会長】 今のご質問についてはいかがでしょうか。

【事務局】 CO2の話を含めて環境全体につきましては、基本方針の中でも「環境の負荷の低減等」というのを書かせていただくこととしております。

また、具体的な記述としては、第1に省エネルギーに関する部分につきましては認定の基準の中で、当然、取り入れていくこととしておりますが、その他、木材の利用の推進その他につきましては、基本方針の中で定め、進めていくこととしております。

浸透ますの話につきましては、現在、どのような形でどうこれを具体的に受けとめていくか、もう少し検討させていただきたいと思っておりますので、本日お答えできずに申しわけございません。

【分科会長】 ○○委員、いかがですか。

【委員】 どうもありがとうございます。

2点ほど申し上げたいのですけれども、1つは、優良住宅という概念の問題でいろいろ議論がかなりまとまってきて地方公共団体にある程度任せると、それから法律の立て方を優良性のぎりぎりした議論はしにくいと、ここまで大体収斂してきたと思うのですけれども、景観計画とか、地区計画とか、そういう良いというものについてある程度出ているのですけれども、ネガティブな部分ですね、これが優良住宅なのかと言われるものもあり得るのですけれども、それも多少書いておいたほうが良いのではないかと思います。災害危険区域とか、あるいは、例としていいかどうかはわかりませんが、都市計画や都市計画事業が決められている土地。二階建ては基準法では建てられるけれども、それから事業が予定されていて地方公共団体も事業をやっているというのに二階建てでもいいから建てようとか、そういうネガティブなものも一応そこへ入れておいたら良いのではないかと思います。意見を申し上げておきたいと思っております。それから、先ほど立地論とか、あるいは○○委員がおっしゃったようなものはあるかもしれませんが。それが1つです。

2つ目は、家歴書の件なのですが、これも随分いろいろ勉強していただいています。私

はこういうふうに予想しているのですけれども、非常に良い建物がどんどんできてきて、しかも、前回、〇〇さんのお話もあったようにきちんと管理もしておられる。半分ぐらいは10年定期点検をしておられるというのですが、現実にマンションの場合でいいますと修繕積立金がありますので、ある程度計画的な修繕はできるのですけれども、戸建ての場合をお聞きすると、積立金のようなものはないものですから、例えば10年たったら100万円、200万円かかるという、まだこれは立派だとなってしまう。かなり施工も進歩していますから、まだ大丈夫だと思う方が結構多いのです。

そうすると、戸建ての事業者の方にはマンション修繕積立金と同じように、お造りになった方に積立金でもしておいていただいて、10年たったら100万円かかるから、年間でいえば10万円ずつだから積み立ててくださいと、こういうことをお勧めするのが良いのではないかということをお申し上げているのですけれども、しかし、仮に10年後に定期点検をやらうとすると100万円かかります、あるいは200万円かかりますと言うと、自分の家を見て、まだいいのではないか、15年くらい保つのではないかと思って延ばされてしまう場合がある。そうすると、この家歴書のときに10年で点検をしてないと改善命令が来るということになるのですか。従って、優良住宅ではなくなってしまうかもしれないとなる。そうすると、せっかく建てたときに優良住宅でも、その後10年が経ち、15年が経つと、優良住宅から外れていってしまうかもしれないとなる。しかし、長期優良住宅の一番のねらいは、長持ちをさせることです。従って、長く保てば流通にそれが扱われていく。ですから、中古市場の流通がかなり大きなウエートをもって考えるのだとすると、その評価が下がらないようにすることが必要です。評価が、例えばこういう修繕をしていれば10年後でも、12年後でも、13年後でも、場合によっては同じ評価ができるということが必要になってくるというのが第1点です。これは前にご質問したところです。これは鑑定評価の問題が絡むかもしれません。

それから、おそらく長期優良住宅でつくって初めは認定を受けたのだけれども、それから外れていったところの家歴書というのを、どうやってうまく市場でお使いいただくかというところだと思うのです。多分、法律の立て方は、長期認定した以外はもういいと言わないとなると捨てられてしまう。捨てられる、というか、自動的にそうなるのですけれども、そういうところの対策は法律の外かもしれないけれども、先ほど検討委員会でいろいろやっておられるというけれども、そういうデータがきちんとこの法律から外れても使えるようにしておいたら良いのではないかということをご意見として申し上げたい

と思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、よろしくをお願いします。

【事務局】 最初のご指摘ですが、実は認定基準の最初の議論のときに、私どもから事業化が確実な都市施設や市街地開発事業の区域は当然外すということで申し上げたところが、それでは足りないという意味で委員からたくさんご意見をいただき、今の案としております。再度都市計画施設等の区域について書かせていただきます。

【分科会長】 ご発言をお願いします。

【事務局】 住宅履歴書の話ですが、おっしゃるとおりでございます。特にこの長期優良住宅というものと絡めて検討を進めてきておりますが、長期優良住宅として認定があるなしにかかわらず、最終的には多くの住宅がどういう履歴を経てきたのかということが蓄えられるような状態が理想形だろうと考えておりまして、認定を受けていないから、あるいは外れたから使えないというようなことではなくて、広く多くの方が使えるようなシステムとして構築していきたいというものを目指して頑張っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

本日の資料の中に資料番号がついていないのですが、2つほど手引きが添付されています。

せっかくですので、この話も含めながら引き続き話をしたいと思います。これにつきまして、まず事務局からご説明いただきまして、それからさらに、特にこの住教育につきましては、〇〇委員に随分お世話になっているようですので、あわせて〇〇委員からもお話を伺いたいと思いますので、よろしくお話ししたいと思います。

【事務局】 では、少々お時間をいただきましてご説明させていただきます。

資料番号が振ってなくて恐縮です。参考資料です。横使いで少し厚目の資料、タイトルが「長持ち住宅の手引き（イメージ）」と書いたものです。

これは長期優良住宅ですけれども、国民の方々に広くその意味、それから、どういうふうになれば良いかということを知っていただき、共通のものとして進めていただくことが大切です。「ガイドライン」というかたい言葉もございましたが、ここでは「長持ち住宅の手引き」というやわらかいタイトルをつけさせていただいております。現在、作成途中のものです。

1 ページをお開きいただきますと、「この手引きの作成に当たって」と書いてございますが、住宅の長寿命化の背景、効果、実現すべき取り組み、政府の施策などを判り易く説明する。目的、将来像などについて、国民、住宅関連事業者などとイメージを共有化するという目的のものです。

こうした目的に即しまして右側に目次が書いてございますが、第一に、何で日本の住宅は長持ちしないのかということ。それから、「つくっては壊す」から「長持ちさせる」時代へと、時代が変わってきていること。4、5、6 といたしまして、こういった長持ちする住宅というのは何がいいのか、費用、住居費の負担軽減、試算への、それから環境の負荷となっております。そして、では具体的にはそれはどうすればいいのかということで7、8、9、10 という観点から書かせていただきました。

11 から15 は、今年度取り組んでおります具体的な施策を並べさせていただきます、最後の参考のところ「ある地方都市の戸建ての住宅の場合」として1つの場合についてのストーリーを漫画のような形でつくらせていただいております。

ざっとお目通しいただきますと、1 ページを見ていただきますと、「日本の住宅は長持ちしない？」のかと。常日頃から見ていただいているデータですが、イギリスなどに比べて圧倒的に短い。また、下のグラフにございますように、古い時代のものが少ない。

次のページですが、何で長持ちしないのか。消費者は新築を志向している。あるいは生活の水準のためには住宅の更新が今まではよかった。それを支える経済は右肩上がりであったというような背景がございます。

「ところで」ということで、3 ページですが、「つくっては壊す」から「長持ちさせる」時代へととなっております。人口、世帯の問題、地価水準が右肩上がりではない、こうした全体の社会状況の中で長持ちさせる時代に代わっていくということです。

では、長持ちさせるとどうなるか。4 ページでございますが、第一に居住費の負担がライフサイクルとして1年あたりとしては下がってくる。

次のページですが、資産としての価値が上がってくる。グラフが書いてございますけれども、日本では10%弱の住宅の価値が、アメリカのようなストックとして活用しているのが3割ぐらいある、こうしたものを目指しながら、ということです。

第6 ページですが、これも前から言わせていただいております環境の負荷が下がってくる。エネルギー、あるいは廃棄物というものが下がってくる。

では、どのようにつくればいいのかということの概観が7 ページです。戸建てとマンシ

ヨンの場合で書いてございますが、耐久性、維持管理、耐震、その他の工夫をしながらつくっていくのだというつくり方です。

8 ページですが、そして、それを計画的に維持管理していくということで、維持管理イメージを左側に表としてございます。

そして、そのようなことをやっていくためには、これは非常に長い時間です。9 ページにありますような情報の的確な蓄積、受け渡しが必要ということです。

また10 ページにございますように、そうした住宅が流通することが大切です。流通するから長持ちする、長持ちするから流通すると、そういう循環サイクルへともっていきたい。

11 ページ以降ですが、これは今年取り組みを書かせていただいておりますが、11 ページにはこのための法律の枠組みを、12 ページにはこの住宅にかかわる税の優遇の枠組みを、13 ページには、先ほど申しました住宅履歴情報、それから、下にございますがモデル事業と、こうした予算面での支援を、14 ページには既存住宅の流通に対する支援の取り組みを、15 ページには、先ほども議論がございました住環境への配慮というものを並べさせていただいております。

次にまた表紙が参りますが、その次からは漫画が描いてございます。これは、地方都市に住むBさんという方が、下の絵に描いてございます大工さんによって住宅を建て、リフォームし、次のページですが、メンテナンスをしていくと、こうしたデータ群があるからメンテナンスも簡単にできるのだという例です。

で、次のページに行きまして、家族形態がだんだん変わっていく。子供は独立、お父さんは亡くなり、3人家族へという中で、住宅も大工さんも、自分はもうやめるので、次の工務店さんへ引き継いでいきます。住まい手も、それからつくり手も代わっていく。

次のページですが、2033年、30年後ですが、大きく家族形態が変化した中で、この住宅を、ほかの大きな住宅を必要な人が使っていくという形でつくっていくという例。

次のページは、2048年ですが、母親が亡くなって夫婦二人になってくる。どんどんとこの住宅が循環されていく。

次のページ、2050年ですが、お年寄り夫婦は自分のふさわしい高齢者用のマンションのイメージで病院が近くにあります。そして、自分の家はまた違う人たちに使われ、全体として社会のストック化していくという漫画仕立てですが、これもまた共同住宅版なども含めまして、こうした漫画仕立ても加えて、国民の方々に共通のイメージを持ってい

ただくよう資料をつくっているということをご報告させていただきました。

【分科会長】      ありがとうございます。

これは、現在作成中の原稿ということで理解してよろしいですか。

【事務局】      ほぼ完成段階に近いのですが、後ろの漫画のパターンが現在は地方都市戸建てだけですので、都心のマンションというのも今つくっております。そういうものを全部つき合わせまして完成版としたいと考えております。もうすぐでき上がる予定です。

【分科会長】      わかりました。

では、続きましてお世話になりました〇〇委員にこの冊子のご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】      お手元に1枚、2月22日の本分科会の答申とパンフレットをお配りしております。後ほど〇〇委員から内容についてご説明いただきますが、背景については事務局からご説明申し上げます。

住教育の重要性につきましては、お配りしております本分科会の答申の下から6行目ですが、「子どもの頃から住宅や住まい方に関する教育を受ける」ことが大変重要ではないかということで書かれております。

こうした住教育につきましては、住生活基本法ができました後、早速着手いたしまして、2年にわたり〇〇委員を中心に大変ご尽力いただいて、このたびお配りしておりますような「住教育に取り組んでみませんか？」という教育ガイドラインを取りまとめたところです。今後は、このガイドラインを基本に、学校関係者や住宅関係団体のご協力を得ながら住教育の普及に国土交通省としても努めていきたいと思っております。

内容については、〇〇委員からコメントいただければと思います。

【分科会長】      ありがとうございました。

では、〇〇委員、よろしく願いいたします。

【委員】      淡い色の冊子で、中に参考として1枚入っていますが、これはそれぞれの検討調査研究会のメンバーと委員の名前が入っております。

私も、実は30年間、教員養成に席を置きながら住教育をやってきました。しかし、ほんとうに住教育をやってくれるかどうかというのは、いつも疑問に思いつつ、それから、学習指導要領ではきちんと入っているのですね。特に家庭科の先生を養成する部署には入っているのですが、なかなかやってくださらないということで、たまたま住生活基本法ができたときに、こういった住教育の指導指針みたいなものがないかというお話があり

ましたので、それを担当させていただきました。

それまでは、〇〇の所長さんなどにご尽力していただいて学校教育で何とかできないかということで文部科学省にもかけ合っていたりしたことがありますし、教員養成大学に住教育を担当できる人を全都道府県の学部大学に置いていただく運動を文部科学省に資料をつくりながら進めたこともあります。

家庭科は、小学校の5年・6年生から中・高男女共修なのです。皆さん、実際にやりますと興味を持っているのですが、いざとなるとなかなかやってくれないということだったわけですが、この表紙を見ていただきますと、「ガイドライン」とは一つも書いていません。「住教育に学校で取り組んでみませんか？」となっております。これは、コミュニケーション能力をつけ、活用する力を育みますよ、ということで、今、望まれている子供たちにつけたい能力の中心に書いておりますし、それから、この表紙をめくっていただきますと、3ページ目の右上のところからせん状の絵がかいてありますが、幼児期から小・中・高、成人になってまでとして、生涯学習としても学習できますよ、ということはこのガイドラインでは、そして3ページの下欄に住教育の領域としては、「人と住まい」、「住まいの空間と構成」、「住まいと社会」、「住まいと環境」ということで、先ほどご議論いただいているような内容も盛り込める、そして、特に考え方とか活用する力をつけていかなければいけないのではないかと。参加していただいた実際の小・中学校の先生、それから元文部省にいらっしゃった先生、それから文部科学省にいらっしゃる先生にもいろいろご意見をいただきながら進めてきました。

今、文部科学省は、こういう住教育のような横断的な内容について、教科を横断して取り組むことのできる「総合的な学習の時間」に力を入れていますので、そういったところで取り上げてほしいという構成にしておりますし、この4つの領域に対して各2つずつの事例、考え方を載せております。

そして、表紙をめくった後ろの2ページに、住教育の魅力として、社会に参画し、身近な人とよりよい人間関係を築くためのコミュニケーション力がつきますという、昨今の社会で報道されていることを見ますと、環境破壊だけではなく、関係破壊ができていてはないかと思しますので、そういった「関係力」というのでしょうか、「関係構築力」というもの、そのベースは「コミュニケーション能力」だと思います。

そして、「学んだことを活用する」。特に、この住宅とか建築というのは、ただ算数だけではなく、それを応用する数学的な素養、あるいは理科的な素養というものがベースに

あるわけですので、そういった意味では、アメリカあるいはヨーロッパではそういったカリキュラムがあるのですが、なかなか日本ではそのところが、先生たちも単なる黒板で、あるいはワークシートだけで授業させるので、いわゆるOECD43カ国のテストでは応用力が低いと評価されているというところで、「活用する力」。そして、「資源とか環境に配慮する」。これは本日も議論が出てきたところです。

そして、長期に保つ住宅も、やはり地域というのでしょうか、あるいは住まいとか暮らしの知恵というものを継承していくという視点が必要ではないかという、そういったところで書いております。

これは、ホームページにも載せてありますので、学校の先生たちに使っていただくこと、それから、ある財団からちょっと私のほうに補助金が来る予定がありますので、そこで学校の先生たちに、それへ取り組んでくださると少し補助金が各学校、小・中学校に行きますよという、そういうホームページに載せて、学校現場は10万円でも20万円でも欲しいという声が聞こえますので、そういった仕組みをつくって何とか普及させていきたいと思っておりますので、どうぞ皆さんの応援をよろしくお願ひしたいと思ひます。ありがとうございました。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

この2つの冊子について、ご質問やご意見がございましたら、よろしくお願ひしたいと思ひますが、いかがでしょうか。

この委員会を見ますと、国立大学附属小学校の先生も入られているのですが、その小学校では既に実践はされているのですか。

**【委員】** ええ、その実践のアイデアとか、私は実は住宅生産団体連合会の住まいウェブ、ここでは〇〇委員や〇〇委員もその住まいウェブのホームページを担当していますが、私も「教育と住まい、まち」を担当して、そこに載せていただひています。そのメンバーの住宅生産団体連合会の方も入っていただひて、何とかそういうもので普及させていこうと取り組んでいます。

学校のことでよくわかつたのは、7月・8月が、アクセス数が多いのです。〇〇委員のウェブが一番アクセス数は多く、桁がちょっと違うのですが、やはりそれは夏休み中に教材研究をしようというあらわれだと思ひます。各メーカーさんがそれぞれ立派なパンフレットを出してひて、そういったものを先生たちは住宅展示場へ行ってもらつてきたりしながら教材研究などもやっていますけれども、だんだんこのホームページを見ながら先生

たちも勉強されていることがわかってきておりますので、またそういったメーカーさんのご協力も仰ぎながらやっていき、また、それにもこれのヒントを載せていきたいと考えております。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今のようなお話もまた機会があればぜひ、分科会の中でご紹介いただきたいと思いき、事務局でもぜひご支援をお願いしたいと思いき。

それから、本日の議題の中に（３）と（４）がございまして、今回、新たに諮問をちょうだいして審議を開始するという重要なこともございまして、そろそろこちらへ移っていききたいと思いき。

それで、次回の分科会の開催時期は未定ですが、国会でこの法律制定の状況を見ながら、ということになると思いきので、またその間、いろいろお気づきの点があれば、各委員からご遠慮なく事務局にご指摘とかご質問とかお寄せいただければと思いき。それでは、（３）と（４）に入りたいと思いきますが、よろしゅうございましてか。

（「はい」の声あり）

**【分科会長】** ありがとうございます。

では、（３）にございましてように、新たな諮問をちょうだいすることになっております。それに基づきまして具体の審議のやり方についてお諮りするのが（４）です。

本日の資料としては３－１ですが、国土交通大臣より社会資本整備審議会に対して新たな諮問がなされておりますので、事務局から諮問書の朗読等をよろしくお祈いします。

**【事務局】** それでは、資料３－１をご覧ください。

（諮問文読み上げ）

資料３－２をごらんください。

（諮問理由読み上げ）

以上でございまして。

（諮問書手交）

**【分科会長】** ただいま諮問書をいただきました。

当該諮問事項につきましては、平成２０年６月２３日付で社会資本整備審議会会長より当分科会に付託されておりますので、今後、この住宅地分科会において皆様方にご審議をお願いすることになります。

それでは、事務局より諮問事項のご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、諮問の趣旨、背景等につきまして、資料3-4、横長の資料でございますが、それに基づいて、時間もございますので、かいつまんでご説明させていただきます。

1枚めくっていただきまして2ページです。

分譲マンションのストック数の現状です。先ほど諮問理由にもございましたが、現在のストック総数は、折れ線の一番右端のところですが、528万戸に達しております。約1,300万人が居住されており、日本の人口の約1割の方がマンションにお住まいだという状況です。

左側に「築30年以上」とございますが、築30年以上のマンションのストックが63万戸ございます。それから、新耐震基準以前のマンションストックが106万戸ございます。5年後には130万戸くらいに急増することが予想されている状況です。

3ページをお開きください。

マンションに関しては、いろいろな法令がございまして、左側に「建築」、右側に「建替え」ということで、マンションの一生をどういう法律で支えているかという一覧です。

左側が建築基準法から始まりまして、マンションの管理が始まるところから区分所有法がベースになるということです。区分所有法につきましては法務省の所管ですが、国土交通省としましてはマンション管理適正化法、これは居住の管理の点で、そういった法律を平成13年8月施行で整備しているところです。

それから建替えにつきましては、平成14年12月にマンション建替円滑化法が施行されまして、建替えの円滑化を図っております。

4ページをご覧ください。

今、国土交通省関係の法律が2本あると申し上げましたが、その施行状況です。

マンション管理士制度を創設しましたが、平成19年度末で1万5,661人となっております。それからマンション管理業者の登録制度を創設しましたが、登録数が2,374者、それから管理業務主任者の登録数が4万9,174人となっております。それから、居住者の相談を受ける機関といたしまして「マンション管理適正化推進センター」を指定いたしました。受付相談数が9,000件余りという状況です。

次に、建て替えの状況について、5ページをご覧ください。この棒グラフは累計でして、マンションの建替事業の実施実績は、平成20年4月1日現在で121件完了となっております。

この121件は、戸数でいいますと、大体、1万戸くらいということですので、先ほど老朽マンションストック63万戸と申し上げましたが、それに比べて、決して進んでいるという状況ではないと認識しております。

次に6ページですが、マンションの管理の現状について簡単にご説明申し上げます。

まず、マンション居住の動向ですが、これは高齢化と賃貸化が進んでいるということ、一方で永住意識が高まっている、という状況にあるということです。

7ページでございます。

マンションの管理の動向ということで、各管理組合において、やはりトラブルが非常に発生している状況でございます。図の一番右側、特にトラブルの発生はないというところは、平成15年で7.4%ということで、ほとんどのマンションでトラブルが発生していることとなります。その中で特に、居住者間のマナー、建物の不具合、費用負担、滞納等を含めます費用負担の問題、この3つが問題になっているという状況です。

8ページですが、そのうちの費用負担の中の管理費等の滞納状況についてです。3カ月以上の滞納戸数割合、これはマンション総合調査において経年でおおむね5年ごとに調査しておりますが、平成15年では実はゼロ%の管理組合が増えており、そういう意味では改善されてきております。しかしながら、一番上の10%超の管理組合は次第に増えてきておりまして、ある意味、二極化しているような状況でございます。

下の図ですが、平成15年調査において、3カ月以上といっても、その先どうなっているのかということですが、6カ月以上のものが20%強、それから1年以上のものについても20%弱ということで、実は6カ月以上を超えると滞納問題は非常にこじれまして、なかなか回収等が難しいという状況がわかるかと思えます。先ほど申し上げました賃貸化、高齢化、トラブル、そういった問題によってなかなか管理組合の運営が難しくなっているのではないかとということです。

9ページ目をお開きください。

長期修繕計画・修繕積立金の状況です。200年住宅でも大きなポイントになっている点ですが、建物を長く使うためには、計画的な修繕が必要なわけです。マンションの場合、一時的に100万円や200万円をとというのはとても合意形成がとれませんので、長期修繕計画を定めて、それに基づいて適切な毎月の積立金を積んでいただくことが必要です。

国としましても、12ページにありますように、住生活基本計画で長期修繕計画につきまして指標を立てて、長期修繕計画と長期修繕計画に基づく修繕積立金について施策を推

進しているところです。

その状況ですが、まず、左上の四角ですけれども、修繕積立金の額が長期修繕計画に基づくものが増えてきております。これは大変良いことですが、依然として2割の管理組合で修繕積立金の額が長期修繕計画に基づかないという状況です。

それから、下に青字でございますが、長期修繕計画に基づき設定されているものの、その根拠たる計画が確かなものか検証するすべはないという状況です。過年度調査によれば、例えばサンプリング調査をしたところ、機械式駐車場など非常に費用のかかるものの項目抜けがあるといった状況でして、必ずしも長期修繕計画自体が適切ではない状況かと思っております。

それから、具体の修繕積立金の額ですが、右側の円グラフをご覧ください。その下に平均で9,066円、これは毎月の数字ですが、9,066円となっております。

この数字がどういう水準かということですが、下にモデル例を2つ掲げております。モデルBをご覧いただきたいのですが、30戸、4階建て、エレベーターなし、平置き駐車場15台。実は、エレベーターがなくて機械式駐車場がないと、非常に費用のかからないマンションですけれども、しかも、この前提が「見直し時期」と左側でございますが、例えば築5年から9年のところで、見直すまでに1万1,000円を積んでいたとして見直しが築5年から9年で、そのときに修繕積立金を幾らに引き上げなければいけないかという図でして、1万1,000円積んでいても1万4,888円まで引き上げなければいけないということです。

ちなみに、上の円グラフに戻っていただきまして、1万4,000円超を積んでいる組合が矢印であります。15.4%に過ぎないということで、その結果、左側、修繕積立金のみで大規模修繕工事を行う管理組合は6割にも満たない、という状況になっております。適切な長期修繕計画とそれに基づく積立金の設定は、非常に大きな課題になっていると認識しております。

10ページ目をご覧ください。

老朽マンションストックの現状についてです。下の表をご覧ください。昭和45年以前と昭和61年以降を比較したものです。住戸面積も非常に狭い、それから空き家、借家、高齢者のみ世帯率も高い、それから、特徴的なのがエレベーターの設置率が非常に低いということです。さらに、ここにはございませんが、先ほど2ページ目で約106万戸が旧耐震基準時代のマンションだと申し上げました。すべてが、耐震性がないというこ

とではないわけですが、相当数のマンションがやはり耐震性能にも問題があるものと推定されます。そういった問題が老朽マンションストックの現状です。

11ページ目ですが、2月22日にマンションの管理につきまして答申をいただいております。

2点、第三者管理者方式、それから長期修繕計画の支援、その2点について答申をいただいているところです。

以上で説明は終わらせていただきます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

このような資料を拝見しますと、いろいろな意見がたくさん出ると思うのですが、審議事項が残っておりますので、申し訳ございませんが、発言されたい方は少々お待ちください。

このような諮問をちょうだいしたわけですが、これを具体的に審議する場が必要になりますので、引き続きましてこの資料4に基づきまして、具体的にこういう形で審議を進めたいということで事務局からご提案をお願いしたいと思います。

**【事務局】** それでは、資料4をご覧くださいと思います。

設置の趣旨ですが、諮問理由、それから、諮問の趣旨・背景で申し上げましたとおり、マンションにつきましては維持管理段階から建替え全般にわたりまして多くの問題を抱えており、具体的な施策の検討が必要だと考えております。

そのため、諮問事項でございます「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方」につきましては、その具体策の検討に当たってマンション実務に精通している方のご意見もいただきながら、集中的かつ機動的に調査・審議を行うことが必要ではないかと考えております。そのため、住宅宅地分科会にマンション政策部会を設置してはいかがかと考えている次第です。

マンション政策部会における検討事項ですが、1つはマンションの管理の適正化をさらに推進するための仕組み、もう1点は耐震性等が不十分な老朽化したマンションの建替えや改修、それを促進するための仕組み、この2点が大きな柱かと考えております。

参考までにスケジュールですが、設置をお認めいただければ、7月にも第1回のマンション政策部会を開きまして、以降、5回程度部会を開催して、年度内に部会報告の取りまとめを行いたいと考えております。

**【分科会長】** ありがとうございます。

このマンション政策部会につきまして設置をするかどうかはこの分科会の意思になりますので、設置することによろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

**【分科会長】** ありがとうございます。

では、具体的に7月に開きたいということで、大変駆け足になりますので、早速ですが、この部会の構成委員を確定しなければならないことになります。

そこで、この分科会に所属する部会の委員につきましては、社会資本整備審議会令第7条第3項の規定におきまして、分科会長が指名するという規定になってございますので、恐縮ですが、私から指名させていただくと、そのような手続きになるわけですので、これにつきまして、事務局からその案が配付されております。

(資料配付)

**【分科会長】** このような形でマンション政策部会を設置して、ここに記されている方々を、委員、臨時委員、専門委員としてお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

そこで、本日は時間も迫っておりますので、このマンション政策部会に所属する委員の方々からは、これから集中的に審議の中でまたご意見をちょうだいする機会が多々あると思いますので、このマンション政策部会に所属しない委員の方から、ぜひこの機会にマンション政策の検討に当たってこういう提案を考えなさいとかを含めてご発言がもしあればちょうだいしたいと思います。

〇〇委員、では、よろしくお願ひいたします。

**【委員】** こういう問題については、問題が起こってから「対策」をやっていくというのがこの国の仕事の仕方かなと思うのですが、ぜひ「政策」にしていきたい。これまでニュータウンとか、集合住宅政策をつくったときに、人口動態とか、社会の動態、こういうことは検討要件・要素になっていなかったのです。また現在、問題が環境を中心に議論されていますが、将来の、例えば2050年の地球環境とか、あるいは社会動態、国内あるいは地域の社会動態はドラスチックに変わるわけですので、これに対して、例えば環境ですと、低炭素社会を目指したまちづくりとか、コンパクトシティとか、交通システムとか、資源自立圏とか、こういうことをやっているわけです。社会資本整備においても、例えば2050年までにどういう地域をつくっておかなければいけないか、首都圏にしても、地方の都市圏にしてもそうですが、そういう視点から、あるべき都市構造とか、地域

構造のビジョンをきちっとつくって、それからバックキャストする。そういう「政策」を考えていかないと、いつまでも後手に回った「対策」を続けていくようなことになるのではないかということが危惧されます。

ぜひ「あるべき都市構造」のようなビジョンを先につくられて、「次世代の社会資本となるようなマンション」はどうやってつくっていくか、あるいは、そのビジョンにそぐわないようなマンション、残らないものは、どうやって長寿命化して残していくかといったことを考える。というように、きちっと将来のビジョンをつくって、それに対する誘導政策、こういうことをぜひ考えていっていただきたいと思います。

これはぜひ、住宅局だけではなくて、国土計画局とか、都市地方整備局、道路、交通などの協業で、こういうことを統合的に考え検討していただければと思います。

**【分科会長】** きちんと議事録に発言を残します。

ほかに何かご発言ございますか。

では、〇〇委員、よろしくお願いします。

**【〇〇委員】** 私自身、マンションの理事長として大規模修繕を経験し、やはりこの高齢化と大変さは、もう身に染みているのです。構成メンバーの中には弁護士さんが入っていて、私どものマンションでもあの弁護士さんに相談に行きましょうとか、いろいろあるのです。それともう一つ、私、ある区の住生活基本計画策定委員長をやっているのですが、外から受ける印象と、実際の区の認識が全然違うのです。ほんとうに老朽化していて、もしかすると災害が来たときには、この住区の方たちは逃げられないのではないかと思うような、老朽化問題は多様化しているのです。

そういった意味で、なかなか自分の住んでいる戸建住宅でも、お悩みがいっぱいあると思うのです。お金をかけてくれないというところがありますので、何とかきちんと問題意識を高めて、自分の住んでいるところ、それから共同の暮らしということがどういうことなのかがわかるように理解していただき、そして、いいものをつくらなければ、あるいはいいものに改善していかなければ、必ず建物自体が災害を起こすということをきちんと理解していただくような政策をつくっていただければありがたいと思います。よろしくお願いします。

**【分科会長】** ほかにご発言はよろしいですか。

最初の発言は、長期優良住宅のこれの検討事項ですが、各一巡しか発言の機会を回しませんで、大変失礼いたしました。それでもなおかつ時間を超過しておりまして、いろいろ

なご発言をいただいていることに対しては大変感謝しておりますけれども、若干、5分早目に始めながら、また今、5分超過気味で大変申しわけないと思っております。

最後に、今後のことを含めて幾つか事務局からご報告があるようですので、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、今後、基本的な方針、認定基準、住宅履歴書等の内容をさらに検討してまいります。

また、次回の本分科会の日程は後日ご連絡させていただきますが、新たに諮問した事項に関しましては、マンション政策部会においてご審議をお願いしたいと思っております。

最後に、1つご報告がございます。

〇〇委員におかれましては、平成10年6月に社会資本整備審議会の前進であります都市計画中央審議会の委員にご就任いただいたのを皮切りに、平成13年に社会資本整備審議会が設置されました当初から7年間にわたりまして本分科会の会長代理をお願いし、延べ5期10年間、ご多忙にもかかわらず大変ご尽力いただいたところでございます。残念ながら、この7月27日をもって社会資本整備審議会の委員をご退任されることになりました。ここで改めまして〇〇委員からごあいさつをいただければと存じております。よろしくお願ひいたします。

**【委員】** それでは、今、お話がありましたように、ちょうどこの社会資本整備審議会の委員として10年ですけれども、その前、都市計画中央審議会に、最初は専門委員という形で入り、それから臨時委員となり、現在、委員となって、ちょうど10年ということでございました。

そういう意味では、私自身、こういう審議会の中で勉強もしたし、我々の意見も述べたつもりではございますが、今後の審議に当たってのお願いですが、どちらかというとならちは高度成長期をずっと青春を過ごしてきて、右肩上がりにうんとなれてしまっていて、右肩上がりのときは、各省あるいは各局、それぞれの持ち分をやっていけば、何とかそれで用が済んだわけです。先ほど〇〇委員が言われたように、今後、人口が縮退するとか、都市が縮退するとか、エネルギーが枯渇するとか、そういうことになると、全省庁挙げて、全局挙げてこの問題に取り組まないと、各それぞれの枠だけでやっているのは非常に難しくなってくると思います。

ところが、実際は、この十五、六年は、どちらかというとならちのようになってきてしま

ったので、各局がそれぞれの枠の中でやりがちの傾向があります。で、都市・地域整備局でいくと、「都市計画法の抜本改正」と言いつつ、どこまで抜本的にいくのかなというのが、置きかえるだけの可能性もまだしているわけです。

ところが、逆に言うと、都市の中で住宅とか宅地は、住宅などでいくと、いってみれば建物のうち7割くらいは住宅なわけです。あるいはCO2の削減でいくと、民生部門の削減はものすごく大きな役割になりますので、そういう縦横いろいろな目で見ても審議会で検討していただければ、私は幸いだと思えます。

簡単ですが、最後のごあいさつにさせていただきます。どうもありがとうございました。

(拍手)

**【分科会長】** 長い間、ほんとうにありがとうございました。また、我々もいろいろな宿題をいただいたようでございます。

それでは、本日は長時間にわたりご審議いただき、ほんとうにありがとうございました。時間を若干超過しましたが、どうもおわびいたします。

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。ありがとうございました。

— 了 —