

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
(第29回)
議事録

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第29回）

平成22年10月18日

【事務局】 それでは、大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。本日は、委員の先生方におかれましては、ご多忙のところご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

私、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。議事に入るしばらくの間、進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

まず、本日ご出席いただきました専門委員を除く委員の先生方の数は、現在5名でございます。後ほど〇〇委員もいらっしゃると聞いてございます。総数の3分の1以上に達しておりますので、本分科会は成立しておりますことをご報告申し上げます。また、当分科会の公開につきましては、マスコミのみの公開となっております。

なお、議事録につきましては、内容について各委員のご確認を得た後に発言者氏名を除かせていただいて、国土交通省のホームページにおいて一般に公開することとなっておりますので、よろしく願いいたします。

次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いいたしたいと存じます。お手元の表紙、配付資料の一覧をご覧ください。資料1、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の委員の名簿及び有識者の名簿でございます。資料2、事務局提出資料、住宅関係の統計調査の関係でございます。資料3、事務局提出資料、質の高い住宅の供給、住宅産業についてでございます。資料4、〇〇様提出資料でございます。資料5、〇〇様提出資料でございます。

それから、参考資料の1として住生活基本計画の見直しに係る審議予定等についての案。それから、参考資料の2として、せんだって宿題をいただきましたイギリスにおける公的部門従事者に対する住宅支援策を付けさせていただいてございます。

以上でございますが、何か不足等ございますか。あればお申し出いただければと思いますが、よろしゅうございましょうか。

それでは、今回は住宅関係統計・調査の充実、質の高い住宅供給、住宅産業をテーマとしてヒアリングを実施いたします。最初は事務局から住宅関係調査の充実についての説明をいたしまして、これに関連する質疑応答、意見交換を実施いたします。その後、事務局

から質の高い住宅供給、住宅産業について説明し、〇〇様、それから、〇〇様の順番でヒアリングを行いまして、これに関連する質疑応答、意見交換を行いたいと思います。ヒアリングをお引き受けいただきました先生方につきましては、誠にありがとうございます。厚く御礼を申し上げます。

ここで委員の先生方をお願い申し上げます。ご発言をいただく際には目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただきまして、ご発言の終了後にはスイッチをオフにさせていただきますようお願い申し上げます。

それでは、以後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存じます。分科会長、よろしく願いいたします。

【分科会長】 〇〇でございます。では、住生活基本計画の見直しに関する審議、ちょうど本日で6回目になりましたが、引き続き委員の皆様、よろしく願いいたします。また、本日、有識者のヒアリングについて、わざわざご多忙のところご出席いただきましてありがとうございます。よろしく願いいたします。

それでは、ただいま事務局からご説明がありましたように、議事進行を行いたいと思いますが、本日、議題が2つございまして、(1)の統計については、やや時間を少なめということで、(2)のほうを、発表者の方が2人いらっしゃいますので、少し時間を多目にと、そんなふうを考えておりますので、そのようによろしく願いたいと思います。

あとは、大変細かいことですが、会場の時計が2分ほどどうも遅いようで、私の時計も電波時計なのですが、多少、そこら辺は細かいことですが、お伝え申し上げます。

では、早速でございますが、議事の(1)でございます。住宅関係統計・調査の充実について、事務局からご説明をよろしく願いいたします。

【事務局】 それでは、資料の2に基づきまして、住宅関係の統計調査についてご説明をさせていただきます。

1枚表紙をおめくりいただきますと、住宅関係統計調査の現状と書かれている資料がございます。最初の〇に書いてございますように、いろいろな住宅施策の検討、立案に当たりましては、国勢調査ですとか、或いは人口推計ですとか、いろいろな他省庁がやっている、直接住宅とは関係のないようないろいろな推計を用いて、活用して行っておりますが、特に今回ご審議いただきたいのは、住宅関係の統計調査ということで、その参考ということで下に掲げさせていただいてございます。主にストックに関する調査、それから、フローに関する調査に大別してございますが、そこにございますように、まず1つ目、住宅・

土地統計調査、これは非常に大きなものでして、350万サンプルぐらいのものを5年に一度行っているものでございます。それから、住生活総合調査、これは8万1,000ぐらいのサンプルについて行っているものでございまして、これがメインとなる大きな調査でございます。

それから、フローに関する調査といたしましては、建築着工統計、建築物滅失統計、住宅市場動向調査ということで、毎月、或いは毎年行ってございます。上の2つは届け出等に基づくものでございますので、悉皆調査ということでございますが、下はサンプル調査ということでございます。ただ、毎年一度ということで、大体2,500ぐらいのサンプルにとどまっているものでございます。こうした住宅関係の調査についてご議論をいただければと考えてございます。

3ページをご覧いただきたいと思います。3ページは、この間の平成20年の調査のときに行った見直しの内容を簡単に示したものでございます。平成20年まで住生活総合調査というのは住宅需要実態調査と申しておりまして、それをずっと続けてきたわけでございます。平成20年から住宅・土地統計調査という客観的な内容を主にするものと連携を強化することにいたしました。これは何をしたかと申しますと、住宅・土地統計調査の客体の中から住生活総合調査の客体を選ぶことにしたということでございまして、そういたしますと、後にいろいろな統計調査をリンケージして行うことが出来るようになりました。これによりまして今まで少なかった、そんなに多くなかったのですが、さらに212種の統計表を作成・公表をさせていただいてございます。

それから、同時に調査内容の見直し・充実等も図ってございまして、住生活において居住者の重視する事項ですとか、或いは資産やローン残高等の居住者の経済状況ですとか、或いは親と子の住まい方の現状や意向、こういったような内容の見直し・充実も図っております。こうした住生活総合調査と住宅・土地統計調査の連携強化、それから、その内容の実等を前回、20年の調査のときには図らせていただきまして、この調査結果については平成21年6月末、一番下でございますけれども、公表させていただいているところでございます。4ページは、その図示でございますので飛ばさせていただきます。

5ページ以下、現在考えられるような課題と方向性ということを続けさせていただいてございます。1番目、公的統計の整備に関することということでございまして、これは既に閣議決定された中で言われているのですけれども、備考のところに書いてございますが、要は住宅・土地統計調査と住生活総合調査の統合について検討してくださいということが

書かれています。これにつきましては、いわゆる基幹統計・客観的調査である住宅・土地統計調査と、それから、一般統計・意識調査である住生活総合調査というものの違いを十分に踏まえながら、今後その統合をどういった形でやっていくかということについて検討をして進めていくこととしているところでございます。これは1つ大きく使命を負った検討でございます。

それから2つ目、公的統計の頻度に関することということでございます。先程も申し上げておりますが、特に大きな調査というのは5年に一度ということで、なかなか毎年、毎年やるものに比べると臨機応変な対応が出来なくなっているということでございます。しかしながら、これを増やしていくということにつきましては予算の制約上なかなか難しいものがございますので、毎年行っている住宅市場動向調査、これの充実を図っていきたいと考えているところでございます。その中身としましては、その下に書いているのですが、住宅市場動向調査、主に客観的な情報をとっていたのですが、さらに来年度に向けましてはいろいろな意識、国民の意識、ニーズみたいなものを付け加えていって、小規模ではございますが、客観的情報と意識調査みたいなものを両方とれるような調査にしていきたいと考えてございます。

続きまして、6ページでございます。6ページは内容とか方法について、現在考えていることでございまして、国民の意識・意向の把握がやはり弱い。平成20年からかなりいろいろと考えて始めているのですが、まだまだ足りないところがございます。そこに例示として書かせていただいておりますけれども、例えば住宅の耐震性に関する満足度とか重要度というの、それ自身としてまだとれていないとか、或いはマンションの建て替え等で修繕等行う上での合意形成が困難と感じているかどうかとか、要は何が困難なのかといったようなことがまだとれていないとか、そういう意識、まだ不十分なところがございますので、これだけではございません、いろいろと考えて進めていきたいと思っております。

それから、2つ目、リフォームに関する統計がやはり不十分であるということでございます。特にポツを見ていただきますとおわかりになりますように、1つ目は賃貸住宅のリフォームの調査対象外、2つ目は借家のリフォームについても家主の行うリフォームは入っていない。或いは共同住宅の共用部分ですとか、賃貸住宅のリフォームがわかっていない等々ございまして、リフォームに関しましては特に借家関係、或いは共同住宅の共用部分の関係などについての情報が不十分でございますので、今後そういったものを補完して

いきたいと今のところ考えているところでございます。

それから、7ページでございます。7ページはサンプル数の少なさと書かせていただきました。これは必ずしもお金をかければサンプルをどんどん増やせるわけでもございまして、それをすればいいというわけではございませんけれども、例えば住生活総合調査、8万1,000サンプルあるのですけれども、都道府県単位ごとに落としていくとやはりなかなか拡大推計するのが難しいというような問題、それから、空き家実態調査などにつきましては、もともと510件しかございませんので、かなりサンプルが少なくていろいろな大雑把な内容しか把握出来ないという状況がございまして、何とかお金をかけなくて、地方公共団体の調査なども収集・活用しながら進めていきたいと考えてございます。

それから、4番目、専門家等による調査が必要な情報ということで、省エネルギー性能とか、そういったようなことがちゃんとされているかどうかというようなことにつきましては、一般の調査ではなかなかとれないものですから、そういったものを把握するためにはどうしたらいいのかというようなことでございまして、これはなかなか、これからいろいろ推計手法を考えていかないといけないと思っているところでございますが、まだ詳細なところまでは全然詰め切れていない今後の課題でございます。

それから、その他のところにつきましては、先程も少し申し上げましたが、地方公共団体ですとか、或いはいろいろ民間機関が行っているデータなども積極的に活用していきながら、調査を進めていきたいと考えているということを書かせていただきました。なかなか練れていないようなことで恐縮でございますが、現在、実務としていろいろ行っている中で、こういったことがなかなか出来ていないというのを痛感していることについて書かせていただいております。さらなるいろいろなご指摘、ご意見を賜れば幸いに存じます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、どのような観点でも結構ですが、お気づきの点からご質問等があればよろしくお願ひしたいと思います。

【委員】 ○○です。住宅に関する統計調査について、私もこの四半世紀ぐらい、いろいろなデータを触らせていただいております。現在、大学で学生たちとの研究でもこういう統計的なことを行っています。その上で申し上げますと、住宅・土地統計調査は非常に大規模で国と地域の全体像を把握する、住生活総合調査はニーズ調査で、さらに、それを

補完するいろいろな調査もあるということですが、従来からのそうした調査の必要性と目的が相当変化していると思います。実は日本の今の住宅事情から見ると、戸数カウントだけで言えることとか、或いは必要性というのが非常に薄くなっています。例えば私が最近行っている研究では、自治体レベルで、GISでかなりのデータがもう整理されていますので、結局、基礎自治体が有するいろいろなデータを地理情報として統合したものを活用することが最も有用です。それでかなりのデータが得られるというのが今の実態です。

GIS自体が、ソフト自体が非常に廉価になって、安く使えるようになって、自治体の中でもそういう情報統合が出来るようになったというのは、実はほんのこの5年ぐらいの動きです。だから、まだそういうことがなかなか政策的に全部つながって運用出来ない現状も確かにあると思います。しかし、例えば住生活総合調査や、住宅・土地統計調査の環境評価なども、実は全体でざくっと調査し結果が得られたとしても、それ自体、政策的にあまり意味がなくなっています。環境の評価は場所ごとに全然違っており、その場所に即してみていかないとデータの意味がありません。それから、マンションとか空き家の実態というのも、実は即地的にとらえていくと非常に遍在していたりします。そういうことのほうが実は具体的に現場で政策を考えたり、施策を打ったりするとき重要だと思います。

ですから、今日の議論が全体的な見直しと今後をとということであれば、具体的にどういうふうにご提案したらよいかかわからないのですが、その自治体の持っている、特に地理情報システムとこういう国レベルの調査ということの関係性を整理するというのが必要なのではないかというのが私の意見です。

以上です。

【分科会長】 他に。では、よろしくをお願いします。

【委員】 ○○でございます。統計は非常に大切だということを考えています。それを申し上げた上で2つ申し上げたいのですけれども、これ、統計調査と言っているわけなのですけれども、総額で幾らかかって1件当たり幾らかとか、そういう情報が全くない。その意識の欠如の問題ですよね。まず、そこが正しく政策を行う上で必要なものはとらなければいけないわけなのですけれども、その辺の意識の貧弱さ、改めてぞっといたしましたので申し上げたいと思います。

2つ目は、同じことなのですけれども、これ、去年の仕分けとの関係はどうなっているのでしょうか。空き家の調査などは、今、○○委員が仰ったように地理情報システムときちんと合わせれば十分とれるのではないか、検討するべきだという議論が出たように私は

記憶しているんですね。少なくとも、その場ではなくても前の勉強会とか、そういうので出たと思うんですね。事務局は練れていないとおっしゃっていますけれども、去年の11月にそれが議論されて、今年もう10月になっていて、まだこれをやっているというのは、余りにも恥ずかしいのではないかなと思いました。

以上です。

【分科会長】 何人か伺ってから、少し関連するご発言もあると思いますので、事務局から適宜、担当課長からお答えいただきたいと思いますので、また幾つかご意見を伺いたいと思うのですが、いかがでしょうか。せっかく説明者で来られた方もご発言いただいても結構ですので、ご質問があれば。どうぞ。

【専門委員】 私も仕事柄、よく統計はさんざっぱら使わせていただいているんですけども、見直す方向性でありますリフォームなのですが、これ、確かに不十分というご指摘もあるのですが、今、リフォームの定義ってすごく難しいと思うんですね。いわゆる増改築とかというオーソドックスなリフォームもあるのですが、民間のビジネスの中では、例えば機器の入れかえみたいなものの広義のリフォームととらえられているところもあって、そのリフォームという定義をいま一度きちとした上で、それに伴う、どこの数字をどういうふうにとっているのかというところがしっかり見直されるべきかなという気がしています。使い勝手から言うと、ものすごく使いづらいというか、似て非なるものがいっぱいあって、どれも少し今一つ足りないところがあるところがあるので、その点の定義はもう一度きちと議論されるべきかなと思いました。

【分科会長】 他になれば幾つか——お願いします。

【専門委員】 配付資料の7ページの3の④の専門家による調査の必要な情報が不十分ということに全く同感でございます。例えば平成20年、省エネ性能等とあって、住宅・土地統計調査の平成20年度から断熱性能と省エネルギー設備とのリンク集計が充実して大変すばらしくなりつつあるなと思うのですが、壁の断熱性能のほうはチェックできていないとか、やはり専門家が介在して良質なデータを充実していくということについては、コストもさらにかかる方向にはなりませんけれども、やはり基本的な統計、特に温暖化対策という観点でのデータとしても、その部分が弱いと正確な推計が出来ないので、是非この部分の充実ということについては努力し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。

私も委員として少し短く。私も〇〇委員の意見と共通する部分があるとは思いますが、

きちんとした統計をきちんと、また長期間続けるというのはやはり一流国といえますか、先進国の1つの証でありまして、当然ながらいろいろな統計を維持する必要があると思うのですが、問題は国の中で、今1つは国勢調査を含めて幾つか、やや似通っている部分があることについては、国としてどう合理化するかというのは、国の責務だろうと思っております。

それからもう一つは政策対応で、以前はあまり想定していなかったもので、近年はむしろきちんと統計的に把握しなければならない。先程の〇〇専門委員会のご指摘もそうだと思うのですが、そういう面の、ただ、将来は場合によっては必要ないかもしれないという、その政策対応のある程度中期的な統計をどうするかという、やはりその部分の分け方のところがあまり明確に今伝わっていなかったので、いろいろご意見も多分あるのではないかなと思うんですね。

ですので、そこら辺もう少し意識して、もしご回答を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】 いろいろご意見を賜りましてありがとうございます。ご指摘の通りでございます。今、予算の中も調べさせていただいておりましたけれども、載せておりませんことにつきまして大変恐縮でございます。申しわけございません。1つだけ少し申し上げますと、住生活総合調査、約8万1,000件のサンプルでございますが、一応、これは何年かに分けてやっております。20年度、21年度を使ったようなもの、主なものを挙げますと、1億8,400万円ということでございますので、1件あたりは2,200円でございます。もう一度いろいろと整理をさせていただいて、きれいにさせていただきたいと思っております。

【分科会長】 今日、数字のことは結構ですので、要は国として今いろいろこういう時代の流れもあるし、政権交代もあるし、また、統計についての、多分、重複整理というのは、もともと政権交代前から言われていたと思いますので、国土交通省の住宅局として今どういうことをお考えか、或いはどういう議論をしていたのかというのが、多分、その中でコスト意識もあるのですかというご指摘だったと思いますので、そういうことでお答えいただければ。

【事務局】 はい。すみません。コスト意識につきましては、出てくるのが少なかったというような形でございます。大変申しわけございませんでした。仰るように、これから幾つか書いている中でも、コストの関係でそうしたことはなかなか難しいということで、

地方のデータなどの充実というような意味合いで書かせていただきましたが、ご指摘の通り、コストをかければいいということではなく、出来るものを出来るだけ上手に安く使って、今お話のありましたGIS、地方のいろいろ持っておられるようなデータなども、是非活用させていただきながら進めていきたいと考えてございます。よろしく申し上げます。

【分科会長】 多分、何となく不満の残る回答だと思いますが、さらにご指摘があればよろしく申し上げます。まず、どうぞ。

【説明者】 すみません、分科会長が発言していいと仰ったので。

【分科会長】 ええ。どうぞ。

【説明者】 国調が今やられ、結果が集計されていますけれども、私、今年、久しぶりに自分自身が答えたんですね。難し過ぎるんです。調査の目的というのは回収率の問題もありますし、それから、的確な答えを読み取って解釈の間違いのない方法でないといけない。今回のはどうか分かりませんが、是非ともその部分を正確に、住調関係のところは特に居住者に対するアンケートですから、その辺をしっかりと内部で考えるだけではなくて、例えば学生とか、或いは一般の人に多少プレ調査するとか、それぐらいの慎重さでやらないと、国調の調査票ですら、私が見て、いかように解釈して答えればいいのか結構迷ったんですね。そういう意味では、この国の統計というのを少し慎重にわかりやすいことで、答えがいかようにも解釈出来るということがないように気を付け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。

【委員】 すみません、先程は少しソフトに申し上げたのですが、私も科学者の端くれとして申し上げますと、結局、ストックベースの住宅というのは住宅に全部IDを付けて、例えば土地家屋台帳だとか、或いは住民台帳だとかと統合してしまえば、実は統計的なことはITの世界ではもうかなりのことがわかってしまうんですね。そのことが一体どこでどういうふう議論されているのかが私にはよくわからないのですが、本当に技術の最先端でいうと実はそういう問題なんですね。実際に技術を使っているいろいろなことをやっている立場から言うと、現状はもうそういうことです。

【分科会長】 ご発言されますか。

【委員】 いや、あまり畳みかけてもと思うのですが、統計は政策の基本です。非常に知的な作業だと思うんですね。その統計をこう言うてはあれですが、ないがしろにしているのではないかと。統計はスクラップ・アンド・ビルドが必要で、ビルドしていかな

ければいけないことを考え、スクラップはどこをするのかということをやっぱり考えていただきたい。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

また少しデータのことについては追加で適宜配ったり、また、今のご指摘についてはやはり先程のご答弁だけではやや不足かなという気もしますので、また次回以降、場合によっては少しご回答いただければと思います。

【事務局】 はい。わかりました。

【分科会長】 では、2番目の議題にそろそろ移ってよろしいですか。またお気づきであれば、1番目の議題のこともあわせてご質問、ご意見等、どうぞご発言いただければという前提で、では、(2)のほうに移りたいと思います。

まず、資料が3点ございまして、まず事務局からご説明いただいた後、お2人、ご多忙の中、来ていただきましたが、ご説明をお願いして、その後まとめて質疑応答ということでもよろしいですね、そういうやり方で。では、よろしく願いいたします。

【事務局】 ○○でございます。資料3をご覧いただきたいと思います。めくっていただきますと、最初に住宅産業に関する概況についてということで3点ご説明申し上げますが、なお、この分野につきましては、実は私共も従来、調査研究があまり進んでおりませんで、今回、この審議会のためにいろいろ資料をつくったものでございますから、分析不足とか、或いは項目の漏れ落ちがあろうかと思えます。その点についてもあわせてご教示いただけたらと思います。

まず、お聞きいただきまして、住宅産業の規模について（全国）というところでございますが、GDPに占める住宅関連項目の割合ですが、平成20年支出ベースでGDP494兆円に対して住宅関連項目が民間、公的合わせて16.9兆円、全体で3.4%でございます。ちなみに、平成8年度は509兆円に対して合計29.3兆円、5.7%でございましたので、住宅関連項目の支出が減ってきているということでございます。また、右のほうのグラフでございますが、建設業に占める住宅産業の位置づけは民間住宅産業ということで32%ということになっております。

それから、その下、4ページとあるところでございますが、居住関連支出の推移でございますが、これは一番右のほうに書いてある住宅投資額ということで、新築と増改築、それに加えて居住関連支出の一番下のほうからでございますけれども、設備の維持、補修、

修繕。2番が家庭用の耐久財や室内装備品、3番が家賃地代、光熱、水道でございますが、イニシャルに係る部分、いわゆる住宅投資額と設備修繕、或いは耐久財等に関しては減少傾向でございますが、居住関連支出の3倍に当たる家賃地代、光熱、水道費については横ばいであるということでございます。

その次のページでございます。住宅産業の規模について（他産業との比較）でございますが、まず建設業、不動産業とも、ここ10年の傾向としては年平均0.4%から1%ぐらいで減少しております。全産業ではゼロ%から0.1%の伸びということでございますので、全産業の中で建設業、不動産業は残念ながら勢いがいいということではないかと思えます。また、中間投入率で見ますと、建設業全体では50%強、不動産仲介については25%程度ということで、これは当たり前かもしれませんが、いわゆる労働集約的な産業であるということが言えるのではないかと思います。

それから、その下、6ページでございます。住宅産業における粗付加価値と中間投入額・生産誘発額でございますが、まず住宅産業においては上のほうの棒グラフをご覧くださいなのですが、10.1兆円の中間投入の資材と4.5兆円の人件費を投入して18.8兆の住宅生産を行って、1.7兆円の営業余剰を回収しているということございまして、これに伴って下のほうの棒グラフでございますが、17.5兆円の追加の生産誘発が行われているという構造になってございます。

その次のページをご覧くださいと思います。では、日本でどんな家が1年間で建っているかということでございますが、これは平成21年度でございますが、戸建と共同建がほぼ半々、50.1%、49.9%でございます。戸建住宅のうち、72.9%が在来木造でございます。これ全体で見ますと、右のほうの青い囲みになっておりますが、77万5,000戸余の住宅着工に関して在来木造が戸建、共同建、合わせて42.6%、プレハブが16%、2×4が11.9%でございます。

これが経年的にどう変化したかというのが下の8ページでございますが、右上の囲みを見てくださいなのですが、着工戸数全体における工法別の割合では、在来木造もプレハブも2×4も実は増えております。減っているのがその他でございますが、具体的には表の下から3つ、S造、鉄骨造の共同建、戸建等が減っていて、その分が他の工法に回っている。特に2×4に関しては全体で4.3%から11.9%と大変大きく伸びているということでございます。

その次のページをご覧くださいませ。既存住宅流通とリフォームに関するデータでござ

いますが、これは以前にもお示ししておりますが、まず左上のグラフで滅失住宅の平均築後年数でございまして、日本は27年ということでアメリカ、イギリスに比べて極端に短いということが言えるのではないかと思います。それから、右上のグラフでございませけれども、国富に占める住宅資産割合は日米で比較いたしますと、日本はアメリカの3分の1弱、その分、土地の比率が非常に高いということでございます。それから、左の下のグラフでございませが、これは例えば築60年以上の住宅の割合は日本が4.9%、アメリカが24%、フランス35.4%等々で、ストックベースで見てもやはり長持ちしている住宅が非常に少ないということが言えるのではないかと思います。

その下、10ページでございませが、既存住宅流通、実際、今、いわゆる中古住宅で売買をされたものでございませが、青い部分、これが共同建のいわゆるマンション等でございますが、この部分については着実に増えてきておりますが、上の赤い部分、一戸建等については、若干減少気味ないしは横ばいということではなかろうかと思います。

次のページをご覧ください。日米の既存住宅流通の内訳の比較でございます。端的に米国の場合は1世帯用の住宅というより、殆ど戸建だと理解いたしますが、平成20年では実に491万3,000戸が流通しておりますが、日本は9,300戸ということで歴然とその差が出ております。

それから、その下、12ページをご覧ください。これはリフォーム市場の規模と内訳を見たものでございませが、左側のほう、これはさまざまな統計を積み重ねております。一応、例えば①の10平米以上の床面積の増加を伴う工事が1兆円、10平米未満の床面積の増加を伴う工事が0.1兆円、1,000億円。設備の維持修繕費が3.6兆円、実はここまで足して4.7兆円でございませして、従来、リフォーム関連投資は狭義で4.7兆円と言っていたのはこの3つを足したものでございませが、さらに加えて④共同住宅の修繕工事0.4兆円、それから、⑤賃貸住宅のリフォーム約1.3兆円、これを合計いたしますと6兆円になります。新しい経済政策の中で2020年までにリフォーム市場6兆円を2倍にする、12兆円にするというのは、この6兆円を基本的なベースにしているのだと考えております。

また、リフォーム市場の国際比較、右側でございませけれども、日本は住宅市場全体に占めるリフォーム市場の割合が27.3%ということで、他国に比べて大変低いということでございませ。

その次のページ、これはリフォームをどんな事業者がやられているかというデータでございませ。

ざいます。これは富士経済さんのおつくりになった資料をそのまま使わせていただいておりますが、基本的には地場の工務店、それから、右のほうの住宅設備機器、或いは建材メーカーがやられる場合が多いのですけれども、一方で、例えばホームセンターとか、家電量販店とか、生協、或いは介護ショップとさまざまな主体が取り組んでいらっしゃるということで、ある意味ではビジネスチャンスも転がっているし、逆にさまざまなトラブルが起きる要因にもなっているのではないかと考えます。

下、14ページでございます。住宅産業の担い手、事業者の内容でございますが、まず上のグラフ、建設業の許可を持っている方のうち、実際に平成21年の下半期に住宅を新築で引き渡した実績のある人というのは5%でございます。ちなみに、建築工事、大工の建設業の許可を持っていて引き渡し実績がないという方が43.9%いらっしゃるということでございます。それから、その下でございますが、どのような規模の事業者さんがどれぐらいの数を供給されているかということでございますが、赤字で書いております。事業者数で年間10戸以下の方が80.4%いらっしゃって、この方たちが引き渡す住宅の戸数が10.9%、いわゆる8割の事業者さんが供給している住宅の戸数が10%ちょっとだということでございます。

なお、これは昨年10月1日に瑕疵担保履行法が施行されまして、3月末でその実績の届け出をいただいておりますが、それを集めたものでございますので、半年分だけでございます。したがって、戸数は倍にして換算をしております。

次のページをご覧ください。地域別の住宅産業、これについては少し読みにくいデータではございますが、赤、エンジ色、濃い青のところが増加率なりが多いわけでございます。基本的には3大都市圏が昭和40年から21年までの増加数及び右側の1万世帯当たりの住宅着工数ともに大都市圏が多いというふうに読むのがよろしいのではないかと思います。

その下、16ページでございますが、工務店の総利益率ですが、粗利は平成7年に比べると赤傾向にある。ただ、12年と17年ではさほどの変化はないということでございます。それから、右側のほうでございますが、工務店がどんな工事は出来て、どんな工事はやりにくいかということなのですが、下のほうから行くとバリアフリー住宅は現に取り組んでいる方が90%以上いらっしゃる。シックハウス対策も81.2%ありますが、例えば2つ上の断熱・気密になると6割、住宅性能表示をやっているのは44%弱、国産材を活用する住宅は4割未満、耐震——これは免震とか制震でございますので少し特別な技術か

もしもありませんけれども、4割以下ということで、やはり工務店さん、必ずしもすべての質の高い住宅の対応が出来ているということではなさそうでございます。

次のページをご覧ください。住宅産業の担い手でございますが、大工就業者数は1980年に93万7,000人から2005年は54万人ということで、半分近くに落ちてきております。60歳以上の割合、赤い折れ線グラフでございますけれども、だんだん上がってきております。もう21%まで行っております。それから、有資格者で言いますと、下のほうでございますが、建築士の数は9割近く従業員の中にいるということでございますけれども、その他の資格についてはなかなか数が増えない、或いは多くないという状況でございます。

18ページをご覧ください。実際に建設住宅性能評価を受けた住宅で、省エネ等級、いわゆる平成11年基準、現行の省エネ基準を満たしたものがどれだけあるかというものの推移を示したのが下のグラフでございますが、実は21年6月に長期優良住宅認定制度が開始されたときに一気に上がりまして、これが住宅エコポイント制度、21年12月から開始しましたが、それで引き続いているということでございます。ただし、これは建設住宅性能評価を受ける住宅という、ある意味でどちらかというと大手ハウスメーカー系の住宅が多い中での話でございます。

右のほうをご覧いただきたいのですが、これは住宅エコポイントの工事種別の申請状況で、3月8日からスタートいたしまして、新築はだんだんと増えてきております。9月で2万2,000戸余り、リフォームも2万5,000件余りということになっておりますが、下の囲みでございますが、22年9月の新築エコポイント住宅の申請数は新築住宅着工戸数の34%程度ということで、3割以上がいわゆる省エネ住宅になっております。ちなみに、エコポイントをやる前の推計値は1割から2割、どちらかというと1割強だったと思いますので、そういう意味でエコポイントの政策効果は上がっているのではないかと思います。

ただ、その下をご覧くださいますと、上位の6社で実は新築エコポイント申請の50%を占めております。上位24社で70%を占めているということで、大手のメーカーが供給する住宅がそのエコポイントの申請を押し上げているというような状況が読んで取れます。

以上が住宅産業の状況でございますが、20ページ以降は質の高い住宅の供給に関する制度をご紹介します。ご承知かと思っておりますので簡単にご説明申し上げます。まず、

20ページ、住宅性能表示制度でございますが、平成12年から開始いたしました。国が定める性能評価項目について、公正中立な第三者機関が評価をするということで、左下にございますが、評価項目は10分野32項目、右側は実績でございますが、新築住宅の大体2割強が今この住宅性能表示制度をご利用いただいております。

次のページ以降が長期優良住宅関連でございますが、平成18年6月に住生活基本法が制定されまして、ストック重視の住宅政策への転換ということがうたわれたわけございまして、その下にございます22ページにあります、長期優良住宅の認定制度、法律をつくって現在施行しておりますが、①から⑨まで9つの項目について国が認定の基準を定めております。具体的には23ページ、24ページに認定基準のイメージを載せております。詳細な説明は省略させていただきます。

25ページでございますが、長期優良住宅の認定状況は、現在、新築の戸建住宅のうち、長期優良住宅の認定を受けているものが20%強でございます。国会の審議の中で長期優良住宅に関しては、二、三年経って制度が平準状態になったときに新築住宅の1割程度が認定を受けるというふうに国会の答弁をしておりますが、今さっきご覧いただいたように、戸建が新築の半分だとすれば、ほぼもう現時点で当初の想定ぐらいの認定には至っていると思っております。

また、26ページでございますが、住宅履歴情報の蓄積・活用ということで、長期優良住宅の中でもその住宅の履歴情報を残していただくことを義務付けておりますが、これにつきましては下の(1)から(4)まで載せておりますが、国が設けました調査委員会において基本的な方針を定めて、これが(2)にございます住宅履歴情報の蓄積・活用の指針というのを定めて、一番下にあります一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会、これは民間のシステムをやる方、或いは住宅履歴について新しい技術を起こそうとされる方がこの国の定めた指針をもとに独自の民間事業として、今、履歴の蓄積事業を開始されております。

その次のページ以降が補助制度でございますが、長期優良住宅の先導事業、これにつきましては長期優良住宅を普及、促進するために民間から広く提案を募集いたしまして、学識経験者による評価を実施した上で適切なものに補助を行っております。

その下が住宅・建築物省CO₂先導事業で、同じように省CO₂に関連する新築、既存改修、マネジメント等に関して先進的な取り組みを行う民間を公募して支援をしているものでございます。

また、その次のページが住宅・建築関連先導技術開発助成事業ということで、特に先導的な技術開発を行う民間事業者に国が支援を行って、その先導技術の普及促進に努めているところがございます。なお、住生活基本計画との関連で申し上げますと、新築住宅における住宅性能表示の実施率を平成17年の16%から22年の50%まで引き上げるといふ目標を掲げておりますが、残念ながら現在はまだ19.1%ということで目標を下回っている状況でございます。

時間の関係で雑駁な説明でございますが、以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、お2人の方にお越しいただいておりますので、最初に〇〇先生からご発表をよろしくお願いしたいと思います。

【説明者】 〇〇と申します。私は住宅産業を専門にやっているということでは必ずしもなくて、建築生産全般の産業構造であるとか、生産システムであるとか、そういうようなことを研究している中で、ある程度住宅産業のことについても勉強させていただいているという立場で今日私の知見をご紹介したいと思います。お手元の資料は、資料4と参考資料があります。参考資料はちょうど今年の建築学会のシンポジウムに戸建住宅の関係者、設計者も含めて、そういう人達と居住者と生産者側の情報の流れというのはどういうふうになっているかという、少し実態を細かく調べた結果、これは参考資料、皆さん、後でご覧いただければと思います。

今日話題提供させていただくのは、その前半の資料4の部分です。この住宅産業に関する話題提供ということで、大きくは2つのことを考えております。1つは、住宅がつくられる仕組みというものに関してどういうふうを考えるのかということであります。それからもう一つは、住宅産業に関連する最近の少し先を見た話として、どのような活動がなされているか、或いは我々がやっているか、そういうようなことについてやらせていただきたいと思っております。

まず、住宅がつくられる仕組みという中で申し上げたいことは、今日の住調の調査の中にもありましたけれども、住宅の市場の規模は大きいということでもありますけれども、一方で制度的な整備というのは非常に弱いということでもあります。それからもう一つは、リフォームで先程も定義がはっきりしないということがありましたけれども、もう一方で、制度的に言いますと設計と工事が無資格、無許可で出来る範囲が非常に広いというようなことが大きな課題になるのではないかと思います。

それからもう一つは、プレハブ住宅産業、戸建木造住宅業という世界はあるのですけれども、住宅産業というのは実は私としては存在していないと思います。それは後で申し上げますけれども、そういう中で新築が激減し、リフォーム時代を迎えた場合にどのような産業構造になるのかということで、恐らくもう少し多様な産業が参加した複合産業へ進んでいくのだろうと考えております。

まず、最初の住宅がつくられる仕組みですけれども、規模は先程統計的なことをおっしゃいました。簡単に言うと、建設市場の中で建築と土木が分かれる。さらに住宅と非住宅に分かれるということですね。この住宅というのは、本当に正確に押さえられるのかというのは極めて疑問な部分があります。お手元の資料、申しわけないのですが、着工床面積に占める住宅の割合という図を載せたつもりが戸数になってしまして申しわけありません。こちらの画面のほうは正解のほうですけれども、要は60%を超える床面積が例年住宅でつくられているということでもあります。それに反して制度的に言うと、住宅ではない一般のビル物を対象にした制度というのが充実しているということが、この後お見せしますけれども、言えると思います。

住宅、それから、建築の関与者ということと法律を少し並べますと、これがよく言われる建築チーム、左側が設計チームでありますし、右側が施工チームということになる。これは一般のビルであります。住宅に関してどうかというのは少し後でお話しします。それから、その関係がどのような体系でなっているかということ、建築主、設計者、ゼネコン、その下にいろいろな専門家、或いは専門工事業の方がいます。ここに設計契約、これは委任か請負かという論争は今もありますけれども、一方で請負契約、或いは売買契約、下請負契約、雇用契約、こういうような契約の関係で成り立っている。一般のビルでかなりの企業のところまではこれらのことが認識されて、契約の透明性といいますか、そういうものが図られてきている。ただし、戸建住宅の分野になってくると、どこまでこれが実現しているかというのは非常に問題の領域に直ちに入ってしまいます。

それから、さらに言いますと設計チームというのはこういうふうに分担関係が多様に分かれております。これは説明する時間がないのでやりませんが、多様だということです。それから、施工側に関しても多様であります。もう一方で、住宅だけに限定して考えますと、まずプレハブメーカー型というのはいろいろなタイプがありますけれども、住宅メーカーがいて、住宅の居住者、或いは取得者がいらっしゃいます。その間での営業、設計提案とか、注文があります。ここにプレハブメーカー型の住宅供給には重点があって、

それ以下の住宅メーカーと実際に物をつくる人達との関係というのはあまり外には見えていないということになります。もちろん、直接メーカーが工事をするタイプもありますし、代理店システムで工事をやるというタイプに分かれていきますけれども、いずれにせよ、あまり一般の居住者側から見ればよくわからないという領域になる。

それから、大工・工務店のほうになりますと、もちろん先程と同じように住宅の取得者と工務店が話をするわけですが、むしろ一般の実務の世界の関心事はこちらのほうに移って、少し行政側も今日の調査結果のほうにもありましたように、居住者側の意見というのを収集することが薄いのではないかというようなことが言われています。こういうようなことを考えますと、この建築生産、或いは日本の建設産業の構造を見ますと大きく住宅を建てる場合と事務所を建てる場合というふうに相對して考えます。

この中に発注者というものに関してどのような分かれになるのか。設計事務所はどうか、ゼネコン、サブコン、建築基準法、土法、業法、品確法、安衛法、こういうのがどうなっているかというふうに見ますと、大雑把な感覚で申しましたら、発注者に関してはほぼ同様に、どちらからの発言、或いは政策的な補助といえますか、助成というのはあります。それに対して設計事務所に対してもそれぞれ関心を持ってやられている方が独立していらっしゃるし、両方ともやられている方もいらっしゃる。

さらにゼネコンということになりますと、中堅では住宅、特に工業化住宅を専門にやっていた会社もありますけれども、かなりこの辺はゼネコンとしては住宅は一部というふうになってきている。それから、サブコンに関しても同様にゼネコンに引きずられる形で、住宅がメインというよりも事務所、一般ビルをメインにしている。それから、基準法の中でどのような記載があるかというのと、このように基準法で住宅というのは、特に木造住宅で言えば4号建物とか、そういうような扱いになってしまう。それに対して全般的に言えば、一般の建築を対象にしている。建築士法上もほぼ同様で、木造建築士というのが出来た結果としては、多少独立的な部分があるわけですが、全般的に言うとは違う。一般のものでカバーされている。

業法に関しても同様にそういうふうになっている。品確法というのは、これまた紛らわしいことで、ここで書いたのは両方の領域が重なるかどうかという話ではなくて、全く性質が違うものが法律の中に住宅の品確法であり、公共工事の品確法が並んでいて、これはむしろ逆に誤解を招きかねないような法の名前になっている。それから、安衛法に関して言いますと、住宅は事務所に殆どカバーされていて、日本の住宅と事務所の生産システム

とその構造並びに法制度はこのようになっている。そういう意味で申しますと、住宅の市場、或いは床面積で建設される量は多いわけですが、制度的に言うと住生活基本法があり、そういうことから言うともう少しそちらのほうに制度を充実させる必要があるのではないかと思います。

多少、耐震強度偽装事件の後に業法を中心に住宅への配慮というのが強化された部分がありますけれども、いずれにしても、ほぼすべてが新築を想定している。増改築、リフォーム、そういうものに関しては大規模な模様替えで建築士資格が必要というのは基準法等であります。それから、業法で言えば、500万円を超える工事で建設業法の許可が必要となる。そうすると、それ以外の通常、いわゆるリフォーム、修繕、そういうようなことでやられているものというのは、殆どの場合、いずれの許可もないままで実際に工事が実施されている。むしろ、問題があまり表面化していないことが私には不思議で、もう少し変な業者がそのうち暗躍するだろう。まして、世の中がリフォームの時代になっていったとすれば、早急にここの部分は検討しないといけないだろうと思います。

それから、住宅の生産システムに関しては、これは住宅、一般のビルもそうですけれども、こういうような形であるわけです。それに対して少し細かく書きますと、これはお手元の資料でご覧いただけたらと思いますが、こういう中に住宅ということに限定しても、例えば建築主の業務、或いはディベロッパー、集合住宅、戸建住宅がありますから、こういうような視点ですね。自家使用、分譲目的、こういうようなことに関してかなり企画段階での考え方というのは違いますし、設計段階での工事監理とともに設計者の業務独占というのがあります。そういうようなものに関してどういうふうに戸建住宅まで持っていったら関係を持つのか、持たないのか、こういうことは慎重に吟味しないといけないだろう。それから、工事に関しても同様なことが言える。

それから、維持管理、これからますます仕事が多くなる部分でありますけれども、この部分に関しては非常に、まだ一般のビルに関してもそれほどはっきりとした表舞台に登場した人物、組織がいるわけではなくて、今までの新築と同様の扱いで動いているということにすぎない。そういうような意味で、こういう流れの中で消費者、居住者のことはどうなっているかというのは非常に心もとない感じがします。逆に言うと発注者、一般のビルでの発注者の扱いというのも多少問題があるわけですが、そういうようなことがある。

それから、2つ目のほうは時間の関係でかなり簡単に申しますが、関西のほうに住宅産

業フォーラム21というのがあります。これは出来て十数年経っておりますけれども、これはプレハブメーカーとかゼネコン、それから設計事務所、或いはエネルギー供給、部品・部材供給のそれらの企業の方と大学の先生方が集まって、15年来、住宅産業というのは今後どうするのだというようなことを検討しているものであります。今回、国土交通省のほうで住まいまちづくり担い手支援事業で提案を募集された中に、この住宅産業フォーラムの中からプレハブ企業型生産と地域型生産の融合システムもあり得るかというテーマで研究をしています。

端的に言えば、住宅産業再編研究会というのを立ち上げて、初年度、研究をし、今年度はさらに長期という、200年というのは誰も責任をとらないだろうということから、もう少し手前の30年程度の先を見た住まいづくり社会、これに関して言うと、今考えている我々、或いは我々より若い人は、そのときにまだご存命ですから、責任能力、とり方もあるだろう、そういうような意味で30年後の住まいづくり構想研究会というのをやっております。

その中の中心的なことは住宅市場の実態と今後の変化という点では、ここに書いてあるような地球環境保護、人口減少、フローからストック、新築の激減、リフォームの増加、一方で修繕を頼む場合、誰に頼めばいいかという窓口がよくわからない。逆に仕事を頼んでくるお客さんを建築士はどう信用していいか。これは両方がそういう不信感といいますか、どういうふうに接触すればいいのかというのは悩んでいる状態にあります。それから、産業構成員の現状と変化、こういうようなことがあって、いっそのこと仕切り直して再編をしないといけないのではないか。そういうようなことからどういう世界を描こうかというのを検討している。

いろいろな組み合わせがあり得るだろうということで検討した結果ですが、これはお手元の資料を見ていただいたらと思います。長期優良住宅を若干、採択案等を参考にさせていただいて分析した結果ですけれども、やはり長期優良住宅というのはプレハブ系の提案と、集合住宅は除きますけれども、在来木造系の大きくは2つに分かれる。プレハブ系というのは、自分たちは供給主体としては継続する。それから、いろいろなニーズが出てきた場合にそれを取り込む。どんどん自分の中に取り込んでやっていくというようなこと。在来木造系というのは、供給主体は継続するわけですがけれども、人はだんだんと代がわりする。そういうようなことから言うと、供給主体の継続性は若干疑問がある。そういう中で、いろいろなニーズに関しては両方に矢印がありますように、連携してやっていく。多

くの提案はこういうふうになっているんですね。

ところが、そういうようなことが本当に供給主体を継続するのかということと言えますと、既にプレハブメーカーでも全国クローズドなやり方というものから、だんだんと地域クローズドな方向に動いてきているというようなことが見て取れます。そういうようなことから言いますと、やはりプレハブ系と在来木造系がそれぞれ独立に生き延びていくということもあるでしょうけれども、もう少し融合系というものが存在して、場合によってはそういう第三の主体、例えば不動産業者の人達と一緒にいる、或いはもう少し地域に密着した建築士とか、そういう人達と一緒にあった生産組織というものを継続していくというようなことも考えられるのではないかと。そういうことについて検討して、今年度に関して大体こういうことを考えようとしています。

これが最後のスライドですけれども、30年後の住まいづくり社会の構想検討、住宅産業の変化・融合・再編の予測。これは特に全国クローズドなシステムから地域クローズドなシステムへの移行というものをどういうふうに経済的に、或いは実体的に移行するのだろうかということを検討しよう。結論的には住宅産業から複合産業への転換というものを考えていく。それから、3つの住まいづくりの維持・展開モデルというのは、1つは先程もありました再編という中では、プレハブと在来木造が一緒になって居住者のために供給していく。そういうような中で居住者がアクセスしやすい住宅産業というものを考えていく。もう一方ではエリア・アーキテクト構想ということで、建築士が活躍する住宅産業ということで、地域ごとに今散在している建築士というものがもう少し住宅産業の中に入り込んで融合的にやっていくのではないかと。もう一つは戸建住宅改修事業でのインフィル供給モデルというようなもの、こういうものを考えながら30年間のシナリオライティングというものをここ1年間の中でやっていこうと考えております。

以上、少し時間を越えたように思いますが、ご参考にしていただければと思います。終わります。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。

では、引き続きまして、〇〇様からご発表をよろしくお願ひしたいと思います。

【説明者】 〇〇です。お手元のレジュメと図表でご説明させていただきます。今、事務局と〇〇説明者から大変いろいろ貴重なデータも、それをダブッているところは時間の関係で割愛してやりたいと思います。レジュメでは、1が住宅産業の特徴と課題、2、その歴史上の特徴、3、その担い手の変遷、4、産業の将来、課題、これについてお話し

てみたいと思います。

レジュメの①、住宅は当然のことですが、超高額商品です。ですから、政策とか、いろいろ入手するための問題とか、長く住むためのいろいろな課題が出てくるという特性があります。部品点数が商品の中では一番多い。すそ野が広い内需産業であるということをまず押さえておきたいと思います。図表の1で、これは住宅産業構成図というものを、前からこういうのをつくっているのですが、産業は当たり前のことですが、需要と供給があつて成り立つ。企業とお客様、ユーザーがあり、そして商品としての新築のフロー、戸建、中高層、こういう商品を扱っているという図です。

そして、現状では、ストックが5,700万、そして不満率が住生活総合調査では減っていますが、32%ぐらい。これまでやはり4割から5割あつたということで、大変不満が多いのが住宅ということですね。不満ということは、その不満を解消するためのニーズがあるというのがマーケティング上の特徴だと思います。

②、土地とセットで構成される商品。これがやはり特徴だと思います。ですから、あくまでも地場産業、地域産業、どんなに大手の企業がやろうが、土地とセットでしか、これが共同住宅であろうとも離せない。ですから、これはやはり内需産業、地域産業ということです。そして、土地がセットでなっている。そして、土地というものは車や家電製品と違ひまして、皆さん釈迦に説法ですが二重の独占という性格があるわけです。

これは和歌山大学の山田良治先生がおっしゃっていますが、所有することによって利用まで独占出来てしまう。ですから、アメリカのようにゾーニングで規制していかないと、日銀がREITのようなものを買いますと、その物件の周辺の値段はめっちゃくちゃ高くなる。地価高騰が目的のようです。ところが、その周辺のマンションまで同じく土地代が上がることによって高くなってしまふということで、規制がないとどうしても住宅というのはアフォーダビリティの問題、取得能力の問題を超えてしまふという問題をいつも内包しているのではないか、そういう特徴があるのではないかということです。

3番目が、日本では既存住宅、中古流通が少ない。先程もデータが出ております。耐用年数が短い、不満率が高い。こういう特徴があると思います。

4番目が多角化する事業領域、時間軸で展開する新たな事業領域、これは図表のほうの1と2で触れておりますが、図表1-2が、これは大手住宅メーカーの多角化して展開する住宅産業の事業領域という事例です。先程〇〇説明者がお話しされたように、複合産業へ展開しつつあるということが言えると思います。この下のほうの真ん中の黒い白抜きの

文字の8つの事業領域というところがあります。その上に戸建住宅、これがメイン商品ですが、マンション、住宅ストック、そして賃貸、商業施設、事業施設、健康余暇、その他と、このような多面的な事業展開を既に多くの住宅メーカーが展開しているところであります。

図表1-3が、時間軸で展開する住宅産業の1つの会社の事例です。住宅産業が、例えばこの図の左の下からメンテナンスの上に新築とあります。これがスタートです。そして、これが経年変化、10年、20年、30年、40年、50年、60年、そうするとどのような時間軸の事業領域が展開してくるかという、下のメンテナンス、そして右のほうに時間の推移とともにこのような事業が展開される。2番目がリフォーム、そして不動産、ファイナンス、不動産金融、リバースモーゲージとかいろいろ、この新築を供給するだけではなくて、入居者がそこに住んでから新たなビジネスが展開される。ここはいわゆる長期優良住宅のはしりとなった1つの事業サンプルになると思いますが、このようなことがもう既に展開されているということでございます。

それで、2番目の歴史上の特徴、これが①、日本の場合は戦後の420万戸からのスタート、そして高度成長、急速な都市化で都市部に人口集中。イギリスの場合などは産業革命の先進国であったわけです。都市への人口集中というのは19世紀の最初から20世紀の初めぐらいまで百数十年かかって、例えば人口の集中度が30%から8割ぐらいになるまでに時間をかけて都市が変化していくという歴史があるのですが、日本の場合は10年とか15年で高度成長の時期に集中した。そこが住宅やら住環境の問題に対していろいろな課題を今でも投げかけているのではなかろうかという歴史上の特徴だと思います。

そして、1と2の結果、まず絶対的な不足の解消から来ましたから、大量供給の必要があった。これは旧建設省も盛んに不足に対して、スタートしまして、その中で1つのポイントとなったのがプレハブ住宅です。そこで多様な工法が日本の場合は存在する。アメリカの場合は殆ど2×4。日本ではプレハブ住宅が、先程も数字が出ましたからカットしませんが、住宅金融公庫の優遇融資とかをバックアップにしまして、年間1万戸という、これは先進諸国でも経験のない大量生産、販売の大手住宅企業が5社も6社も出て、現在も続いている。中には工場生産で85%を賄うユニット工法などということもここで登場しました。そして、昭和49年には2×4工法が一般的工法としてオープン化されました。片一方では伝統的な木造軸組工法が現在も続いている。そういう歴史上の特徴があると思います。

そして、これらを背景に担い手の変遷ですが、①昭和32年ですか、経済白書で戦後は終わったというようなことがあったと思うのですが、あのころから住宅取得能力が向上してくる。昭和25年に住宅金融公庫ができました。それで、一戸建の持ち家がかなりマーケットとして拡大してきました。その供給のリーダーはかつて大手と言われた日本電建、殖産住宅、太平住宅という会社でありました。ここは年販1万戸以上売っていました。彼らが何をもってイノベーションしたかという技術ではないんですね。旧来型の木造住宅である。金融を付けたわけです。割賦販売、一定の貯金をすると、その3社が全額そのお金を貸しましょうということで画期的な大手メーカーが生まれたわけです。

ところが、40年代になりますとプレハブ住宅が出てきて公庫融資が普及してきて、プレハブ住宅メーカーは自社のローンと提携銀行、銀行ローンはなかなか積極的には来ないのですが、そういう金融を付けるイノベーションがプレハブ住宅にかわれて、この3社は今現在消えました。10年前ぐらいまであったんです。そして、プレハブメーカーは何をもって革新をしたか。これは1つは工場生産方式で、工場生産方式というのは住宅がどういうものかわからないということもあったのですが、商品化住宅というものをモデルハウスとして展示するということによってデビューし、現在もその販売手法は続いております。これがプレハブ住宅の日本独特の1つの特徴だと思います。

そして、3番目、地域産業の担い手としての工務店業界、先程数字が具体的に出て、こちら、地場産業ですから、大手メーカーは地方の人口の少ない地域に拠点を出すわけにはいきません。効率から言って、ですから、そういうところも含めて工務店業界、そして今後の課題になるのではなかろうかと思いますが、リフォームなどをやる場合は、この技能、技術がないと、プレハブは鉄骨型とか、木質型とかいろいろありますけれども、生産システム、供給システムがクローズドシステムになっていますから、その会社のものは幾ら履歴情報がついていても出来ない。専門の業者が、施工店、工事店がやっている。そういう縦割りの仕組みになっておりますので、ですから、こういう汎用性のある技術があれば、本当の大工さんだったら、その辺の取り合わせ、木に竹を継ぐというんですか、鉄骨に木を継ぐことも結構やっていますので、その辺がもう少し、先程の〇〇説明者みたいな研究によって、いい方向に誘導出来るといいのではないかななども考えております。

そして、4番目の産業の将来、課題等について。産業といいましても、これは需要が重要な要素となる。例えば大工、工務店さん、仕事がないとタクシードライバーになってしまう。そうすると二度と戻ってこないということもありますので、そして、マーケットと

というのは相対としての需要によってとても大きく変わってくるということで、最初に住宅産業の課題、超高額商品であるとか言いましたけれども、これは政策によって随分変わるということだと思います。それを図表4-1で少し見てみたいと思います。これはGDPに占める住宅投資の比率の国際比較です。一番左が2005年、右が6年、下から7年、8年となっております。アメリカはサブプライム問題が起こるまでは住宅大国でありました。そして、住宅投資に占める比率も05年では6.2%と高かったのですが、5.8へと減り4.8、そして08年には3.3%へと減っております。イギリスもほぼ同じなのですが、ドイツもですね。

ここで特筆すべきはフランスだということです。05年では4.6%だったのが4.8、そしてサルコジが大統領に就任して以来、6.9、6.9%という、これはかなりの伸びですね。サルコジが何をやったかということが大きなポイントだと思うのですが、ニッセイ基礎研究所の篠原二三夫土地・住宅室長の研究によると、サルコジが2007年に住宅ローンの一部をゼロ%にするという持ち家促進策を拡充したのですが、2007年の10月にTEPA法という法律を施行しております。これは労働、雇用、購買力促進法という法律です。

そして、1997年に住宅ローン利子控除を廃止していたのをTEPA法と同時に復活しております。この2つによつての車の両輪、誘導策によって住宅投資を活性化し、少子化問題等までも戦略的に変えていこうというのがサルコジのとした政策、これが先程のGDPに占める投資の比率だということです。これは政策が功を奏したということが如実に出ている資料だと思ひまして、ここに少し説明させていただきました。

そして②、若年世代の持ち家比率の減少ということで、図表4-2と4-3で少しこれを見てみました。これ、見ますと、国交白書、左側なのですが、20代、30代の人達の持ち家率が、この上が20年前2008年、そして下が88年、明らかに10%、10ポイントぐらい、20代、30代、40代で減っているわけですね。これはどういうことかということ、高齢社会に突入しております。若年世代の持ち家比率が減るということは、この人達があと20年後、30年後、高齢化していきますと、やはり持ち家比率が減っていくということです。持ち家でない人はどうするかということ賃貸に住まざるを得ない。

この前も、いつか〇〇委員にお聞きしたのですが、やはり定年後の、人生長くなりますと家賃負担というのは大変きつい。そこで豊かな生活どころか、生活そのものが問われてしまうということをお聞きしたことがあるのですが、現在のこの若年世代の持ち家の減少

というのは、フローからストックの時代と言いますが、新たなフローの問題を投げかけているのではないかと感じております。そして、ここで、図表4-3で若年世代の非正規雇用と未婚率、これもどんどん増えております。こういう人達は持ち家は持てないというような状況に追い込まれているわけです。

時間があまりないのではしよりますけれども、そして、③は、先程大工、工務店業界の今後という話がありました。ここに大工だけのデータをピックアップしたのですが、大変高齢化しております。そして、全建連という団体の青木宏之会長は、このままでは工務店業界は日本ではあと10年か15年でなくなりますと。フィリピンとかインドネシアはどんどんそうになっているらしいんですね。ですから、それに対するまともな対応をしていかなければいけないということを彼は一生懸命お話ししております。

そして④として、新たなフロー論議が必要ということです。長期優良住宅の時代ですが、若年世代が前述のような状況になっていきますと、フローの問題が新たに出てくる可能性があるのではないかと感じております。

5番目が住宅産業とその産業を大切にす国へという話です。図表4-5は一番下に書いてありますが、リチャード・クーさんがこの前、衆議院の研究会で発表されたときの講演を記事にしたときのグラフです。住生活基本法はいいストックを長く使って私たちの生活や国富を高めていきましょうという狙いがあり、欧米のモデルを念頭に置いている要素もあります。これは富みの上に富みをつくとクーさんがおっしゃっている講演からの引用です。1969年から07年まで、現在の住宅ストックを作り上げるのにいくら建設費がかかってきたのか。また、その住宅ストックが今いくらで評価されているのかをGDP統計で見ると、日本はショッキングなことに投資した額よりも今の価値の方が463兆円下がっている。このような現象は全世界で日本だけである。日本の住宅がアメリカのように作られ、アメリカのように評価されてきたならば今よりも735兆円リッチであるはずだった、というクーさんの話です。長期優良住宅が今後盛んに出たり、いろいろ本当のストックの改善によって、またはフローの改善によってこのように国富を、そして、それこそ内需だと思うのですが、充実させていくことが豊かな住生活の確保のための1つの要件になるのではないかと、そういうデータだと思います。

少しオーバーしたのですが、以上で終わらせていただきます。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。

では、どのようなことでも結構ですが、ご質問、ご発言等。では、〇〇委員からよろし

くお願いいたします。

【委員】 たくさんありますが、まず最初の事務局の資料で、簡単な質問からです。資料の3の30ページ、最後の成果指標の達成が非常に思わしくないということです。計画部会のほうでは、こういう細かい成果指標がどうして達成出来ないかについて、部会で検討するべきではないかという意見が出たので、あえてここでお尋ねします。この達成率が非常に低いというのは、例えば住宅の種類とか、地域とかいろいろ原因があると思うのですが、検討はどこまでされているのか教えていただきたいです。それは質問です。

それからもう一つ意見です。住宅のストック、特に既存住宅の流通を促進していくことは、非常に重要な課題だと思いますが、先程のこちらの図表の世代別持ち家率の変化というところでもありましたが、既に75歳以上の方が80%を超える持ち家率を持っているわけです。そうしますと、この後どんどん団塊の世代という方々が高齢になっていくに従って出てくるのは相続という問題だと私は考えております。一戸建てでなかなか住宅の性能の表示その他が進まない1つの理由は、相続が起こりますと壊されて、1軒が3軒なりに分割されるということは統計上の資料が出ております。

そういったときに幾らいいものをつくっても、相続で壊されるようでは、全く住宅に投資する意味がなくなってしまいます。そういうことを促進するために住宅の価値を高めようという政策をいろいろやっぺらっしゃるのはよくわかります。ただ、税制の問題が重要です。特に相続関係の税制というのは、実は住宅とか不動産に関しては非常に冷たい税制になっているというふう感じておまして、相続以外にも、いろいろ税制上の理由で、実は住宅のストックとしていいものが必要な人達に渡っていかない。流通を妨げている面がありますので、土地税制に関しても、住宅税制に関してももう少し流通を高めるため別途きちんと検討していただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

それから次に住宅産業の現状と課題というところで、お2人から非常にすばらしいプレゼンテーションをいただいたのですが、この分科会にあまり出ていないせいもあると思うのですが、議論の方向が見えないです。お2人のプレゼンテーションから、実は住宅産業といっても、実は供給側からは住宅の売上げの占める比率が全体のごくわずかです。特に大手ほど非常にそのシェアが低く複合産業であるというお話もあったと思います。そういった産業に関して、この住宅地分科会が政策として何を見ていくのかという議論の方向性がよくわかりません。それを事務局として明らかにしていただきたいなと思っております。

いろいろ資料でもありましたが、日本の場合には非常に小規模の供給業者が極めて多いです。特に地方などでは住宅に限らず、建設業が非常に疲弊していて、本当にギリギリでやめるにやめられないという状況がたくさんあって、地域の零細企業をどうやって集約していくのかということも1つの課題になっています。そういったときに地元の業者さんたちが非常に思っているのは、一生懸命頑張らなさいという政策をやっていただくのもいいのだけれども、逆に「たたむ政策」というのも必要である程度集約のためサポートしていかないと、産業構造として競争力のあるほうに移っていかないのではないかという意見も聞きます。ただそれは住宅産業の話ではないような気もして、定義が非常に難しい産業に対して、ここの分科会で何を言っていくのかという議論の方向性をもう少し示していただければと思います。

【分科会長】 では、これはまず事務局からお答え——では、よろしくお願ひいたします。

【事務局】 まず、住宅性能評価の指標、数が伸びない原因は何かということですが、具体的な数字は今ここに用意しておりませんが、制度をスタートした時点では、本当は中小住宅生産者がつくる住宅も性能評価をすれば大手と同じ性能があるのだということを示して住宅市場をより競争性のあるものにしたいということで制度はスタートしたのですが、実際に起きていることは、大手ハウスメーカー、殆ど100性能評価をしていて、中小は見向きもしてくれない。特に大工、工務店さん、小規模な方はお使いいただいていないということが1つの大きな原因だとは思っています。実際にさまざまな、例えば新たな補助制度なり支援制度をするときに性能評価をした場合を条件化する等の努力はしておりますけれども、残念ながらまだ中小の方々にとって性能評価制度をご利用いただける状況にはなっていないということが一番大きな原因だと思っております。

それから、方向性については、全体の審議会のご議論の方向性について、私共が云々することはちょっとあれですが、実際にさまざまな施策を担当している立場から申し上げますと、住宅産業の実態を把握するということは、まず1番目は、私共特に消費者、国民が安全・安心で適正な価格で住宅を取得したり、利用出来るということを目指すときに、その担い手がどういう人達であるかということを知るということは非常に重要だと思っております。2点目は、仮に私共政策誘導効果を引き続き国が持つべきだという前提に立てば、例えばCO₂を減らす、或いはバリアフリーを進める、或いは地域の財を活用するということにどういう方たちにどういう施策を打つことが一番効果的であるかということを知る

ことは私共は大事だと思っております。そういう観点から、私共住宅産業の実態を把握する必要があると思います。

最後に、ところで、住宅産業政策として何をすべきか。例えば今さっきご覧いただいたように8割の供給者の方が2割の住宅供給をして、或いは逆にあれ、数字を逆に見ると、0.2%の事業者が50%近い住宅供給しているんです。だから、仮に大工、工務店さんは要らないのだということを言うのは、それは絶対に言うてはいけないと思うんです。例えば先程〇〇説明者さんの話もありましたが、リフォームというのは非常に技術、特に技能者の技術が非常に重要なのですが、そういう方たちがどんどん減っていて、地域の住宅生産も、地域の住宅の維持管理も出来ないような状況がだんだん生じつつあって、しかし、それは将来的に日本の住宅政策で非常に大きな損失になるのだということを明らかにした上で、だから、産業政策としてそういう技能者育成みたいなことをやっていくのだということは、私共としては言うべきだと思っております。

ただ、申しわけございません、今日お出しした資料では、そういうことがちゃんとあぶり出されるような資料にまだなっておりませんので、非常に資料が未熟でございますけれども、そういう意味で住宅産業の実態把握をして、方向性のある程度ご議論いただければ幸いです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

税制は後で局長さんからでもお話ししますか。どうしますか。どこかでどなたか、よろしく、逃げないでお願いいたします。

【専門委員】 すみません、今の議論に関連してなのですが、住宅性能表示の問題というのは、そもそも私も非常に重要なことだと思うんですね。日本人が住宅の上物に対してきちんと価値を見出していく必要はあるという意味では、やらなければいけないことだと思うのですが、今現在、伸び悩んでいる理由については、もう少しきちんと分析をされたほうがいいのではないかなと。少なくとも私の理解だと、分譲住宅が殆どそうだと思うんですね。

それは大手が供給するときに、マンションなどを中心として供給するときに消費者に対してきちんと価値を提供されているものだということを立証するものとして付けているケースとか、あと大手ハウスメーカーさんがやっているのは、もともとその水準にあったので、付けても付けなくても同じだということなのだと思いますけれども、中小で利用が進まないの

は、恐らく殆どが注文住宅で、それは個人が、自分がその住宅に住むことを前提としたときには、あまり住宅性能表示をそもそも取ることそのもののニーズを感じていない。それに対して、取ってもいいですけども10万円かかりますよと言われると、じゃあ、要らないですわという話になるわけですね。

そうするとニワトリと卵の議論で、本当はそこにきちんと価値が評価される世の中になってくればエンドユーザーが払うということになると思うのですけれども、それにしても今すぐにそれが伸びるとするのは、なかなかその意識の問題も含めて難しいことだと思うのですけれども、もう少し事業者向けのメリットだけではなくて、エンドユーザーに対するメリット、例えば住宅ローンの期間だとか、金利の優遇の問題だとか、そういうことに絡めるだとか、もう少し目に見える形でエンドユーザーに対するメリットを訴求していく議論をしておいたほうがいいのではないかなという気がします。

それからもう一つは、中小の人達に少しヒアリングをしていくと、実際、エンドユーザーでそういう方になかなか巡り会わないからというのもあるのですけれども、どうやって申請をしたらいいのかわからないとか、そういった制度のそのものの活用方法みたいなものについても、これもニワトリと卵の議論で、必要性が出てくれば皆さん勉強するのでしょうけれども、なかなかきちっと理解されていないケースも多々あるということなので、そういったいろいろなことで数を打っていかねばいけないのだろうなと思いますけれども、その体系的な普及していない要因と、やらなければいけないこととの、直接そこにミートしないものであっても普及期においてきちっとやるべき他のアプローチというのも検討すべきではないかなと思いました。

【分科会長】 ありがとうございます。

他に。では、よろしく申し上げます。

【委員】 住宅産業の近未来ということを議論しているのだと思うのですが、先程の〇〇説明者の資料に、「需要がどう動くか、政策で変わる住宅投資」と書いてありましたが、私はやっぱり何度も申し上げたいのですが、日本の人口動態、人口の動きを前提にしないで先は読めないと思います。藻谷浩介さんの『デフレの正体』がベストセラーですが、結局、毎年60歳になる人は、1957年生まれが60歳になるまで、要するにこれから7年間は毎年60歳になる人は減りっぱなしです。毎年35歳になる人は向こう35年間、要するにずっと人口は減りっぱなしなんですね。ですから、その年齢の何かをするという人達は確実に減っていくので、もう需要は全くなくなるとは言いませんけれども、需要の

中身は全く変わってくるということを前提にしない議論はあまり意味がないのではないかと。2015年には、予測ですが、日本全体の世帯数はそこで減少に転じるだろうと言われているわけです。

そうすると、〇〇説明者は、住宅は土地と建物がセットだと言われましたが、単純に考えれば、大量の移民とか何かがない限り、土地はどんどん余っていくわけですね。そうすると、住宅産業というのは、その土地の上に建物を建てていく、そういう業態だと見ていけば、先程の、〇〇説明者の資料の図表1-3で時間軸の上で住宅産業が展開されているというお話がありましたが、近未来的にこの時間軸上で大変動きがあることは明らかです。先程の〇〇説明者のお話はそういう流れだったと思います。〇〇説明者が京都だからということではないのですが、京都の方は歴史を理解しているので、時間軸の上に乗っている住宅産業が近未来どうあるべきかをスッと議論されるのですが、関東圏にいる人間はまだ土地が必要だとか、土地がないと住宅の話ではないというような指向性がすごく強い。そのところの関係の整理が必要ではないかというのが1点です。

それからもう一つは、最近、私は、住宅というのは、ちょっと過激な言い方ですが、携帯電話の端末と同じだと思っています。どういうことかということ、端末はもう全部行き渡ってしまったのだけれども、ただ端末を持っていても全然自分たちの生活は成り立たなくて、実は子育てに始まり、学童保育、教育、それから余暇、リゾート、家事援助、介護、最後は看護、医療まで、その住宅にそういうサービスが届くかどうかということがないと、現代人の生活というのは成り立っていかないわけです。ですから、そういう意味で言うと、ここで言っている住宅産業というのはまだ狭すぎる。「住生活基本法」の名称にしたのはすごく先見の明があったと思うのですが、生活ということを考えた場合に、その携帯端末と同様な住宅という装置にどんなサービスが新たに届けられるのか、利用出来るのかということも住宅産業の近未来を議論するときにはやっぱり入れて議論する必要がある。そうすれば、経済効果ということの考え方も違ってくると思うんですね。今日のお2人の先生の発表をお聞きして、私なりの感想というか、コメントです。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

今のご発言に対して〇〇説明者、或いは〇〇説明者、もし何かご発言があるようでしたらご遠慮なく。

【説明者】 今日の話は単体の住宅ということでやりましたけれども、〇〇委員が仰るように、まさしくコミュニティがなければ豊かな住生活とか、ケアとか、福祉とかいう、

そういうものは全く存在出来ないわけですね。ですから、過疎化したところはまるっきり全部、一村落が空き家になってしまうとか、そういう現象もあるわけです。それは今度の厚生行政と住宅政策課とがジョイントでやっているような新しい芽というのは出てきたので、あれはもう随分前から、20年前ぐらいから言われていたことで、まさにそれが今、今後、また新しい大事なコンセプトに政策上も出てきたと思います。無縁社会なんて最近言われますけれども、コミュニティがあればハードの単体が小さかったり、大きかったり、ある程度クリア出来ると思うんですね。

【分科会長】 ありがとうございます。

他の委員の方から何か。では、よろしく申し上げます。

【説明者】 今、〇〇委員が仰るように、関西というよりもプレハブメーカー自体がそういうふうな発想はないんです。縮小するということは。未来永劫続く。私は、先程ありました住宅産業再編問題というふうに立ち上げて、非常に説得するのに苦勞して1年かかったんですね。ようやく少しそういうことが見えてきた。これは在来木造の世界のほうはもっと危機感があるわけですね。

現実には言いますと、例えば広島市だったら問題ない。広島市、少し周辺に行きますと、既にプレハブメーカーの営業所は引いているわけですよ。そういうことがどんどん引いたときに、結果として新しい新興住宅街ですら、プレハブ住宅で建てたものを少しいじろうと思ったら、誰に頼むのとかって、クローズドシステムの中でのプレハブメーカーは使えますけれども、少し違うことをやると、もう無理なんですね。そこに在来木造の工務店が入れるかって、やっぱり技術的な内容が違い過ぎて入れない。ということは、放置されることになるんですね。営業部隊が引くと放置される。それはないだろうということで大幅なそういう再編を考えないといけないのだろうと思うんですね。

もう一方で、私の持論で言うと、人口減少というものは専門分化を許さなくなるわけですね。そうすると、統合していかないといけない。今までさまざまな分野で専門分化したわけですが、それは一挙に縮小に向かわないといけない。そうするとやっぱりいろいろな地域でのそういう供給システムというのもそうですし、住宅へのサービスというのも個々の専門、例えば宅配便をうまく使ってやるとか、そういうこともやらないといけないし、いろいろな観点での、エンジニアリングの専門分化が統合、或いはそういうサービスのやり方の統合、ことごとくそれを見た上でのこの住生活の見直しというのを考えないといけないのではないかと。そういうふうに、私は建築全般の産業のほうのことで考えてい

ますが、住宅でもそこが非常に、自分たちが住んでいる地域の問題から考えてもそう言え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。

他にご発言、いかがでしょうか。

【説明者】 少しいいですか。

【分科会長】 はい。どうぞ。

【説明者】 先程〇〇委員が藻谷先生の人口論のお話をされました。僕も藻谷先生の講演もお聞きしたりしたことがあるのですけれども、やっぱり数字だけではないと思うんです。空き家、例えば航空写真で空き家だといったって、その中身が問題だと思うんですよ。これはテレビで見たんですけれども、山梨県に行ったら、50戸の村で全てが空家になっており、お年寄りがいなくなっている。そこへ1人、若者が1軒借りた。そこでまた新しい何か動きそうだということが報道されているのですが、空き家の実態というのは、まさしくそういうところもあると思うんです。これは農業問題、林業問題、全部絡んでくるわけです。

ですから、人口が減るから土地が必要がないよというのは間違いだと思うんですよ、単純に結論づけるのは。例えば2地域居住というのを国土交通省も盛んにやっています。豊かな生活をやるためには都心のこういう小さなマンションでは困るから、週末はスペインでもどこでもみんなやっています。普通の運転手さんも。そういう2戸目の住宅で豊かな暮らしをやるということになると、単純に言うと、その土地はまた必要になってくる。計算上はね。だから、人口ではなくて、日本の2戸目の住宅の普及率というのは大変少ないです。ロシアなどと比べても、この国土交通省のデータにもあると思うのですが。ですから、人口論だけで言ってしまうと、藻谷先生のお話もよくわかるのですが、問題は中身であって、どのような、本当にこれから高齢社会で在宅ケアなんて幾らやってきても、在宅看護は進まないわけですよ。

なぜ進まないんですか。公的介護、僕が先程持ち家にこだわったのは、いろいろご意見があることはわかっているのですが、結局、大きな意味での社会のセーフティネットということになりますと、60歳とか65歳で定年になって80歳ぐらいまで生きている。そうしたら、自助努力で若いうちにやるのが公的介護のコストの軽減にもなる。昔、そういう研究が三菱総研とか年住協、それと建設省の施策研究センターでも研究をやったことがあるんですよ。今のバリアフリーをもっと介護が出来るようなバリア住宅にした場合、

公的介護コストは年間何兆円ぐらい安くなりますよと。それ、トータルを考えると社会保障の問題、年金の問題、この横割りで考えていくと、まさしくそれは大きな意味でのセーフティネットになる。

確かに先程引用したデータで、若者の持ち家がないから家賃補助とかいう、そういうご意見もあります。しかし、あてがうのではなくて自分でチャレンジする。アメリカではアメリカンドリーム、もちろんこれは移民が多いからそういうこともあるのですが、自助努力によってみずから自分の衣食住をキープしていく。そういう国民性がやはり僕は大事だと思うんですよ。特に今の非正規社員が3分の1で1,730万人ぐらいになっている。この人達は200万円の年収しかない。結婚していない人が20代後半で60何%。そうしますと、人口が減っているから問題が起こらないよというような議論ではなくて、社会の本当の安全とか豊かな暮らしとか、相互扶助とかそういうことがある社会には近づかないのではないかと思うんです。そういう視点で僕は〇〇委員の研究とかを勉強させていただいているのですが、どうぞよろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございました。

私も委員のつもりで1つ、少し意見を申し上げます。感想とといいますか。1つはやはり最初の第1番目の課題、統計に関係するのですが、今回、この間の審議会の経過を見ても、実は国は研究所を筑波に2つ持っていて、独立行政法人建築研究所と国土技術政策総合研究所があるのですが、そこの報告書なり参考にするような引用は今まで一度もありません。これ、私は都市計画・歴史的風土分科会をやってもそうなのです。以前、独立行政法人建築研究所の研究評価委員会を4年間、住宅・土地分科会長をやっておりましたが、すべて丸にして通してはいましたけれども、内心は何の政策の役に立たないことばかりやっているということは発言をしたいのをやめておりました。

私も研究者の端くれですから、当然、一研究員の自分の意欲と自分の関心事で行うテーマというのは当然必要ですが、国の税金に伴う国立の研究所はやはり国策対応のもの、つまり、普段、霞ヶ関にいる皆さんは行政としての仕事をしているわけですから、それに対応してやはり参考になるような、常に政策の少し、5年、10年を見据えて、通常の実験者というのはどうしても業績評価とか、助手から助教授になる、助教授から教授になるとか、論文の本数とか、そういうのばかりやっていますので、基本的には日本全体をどうしようかという意識は個々人の研究者は持っていない、それを見据えた研究をやっていくということは、まず無理であります。

ですから、国の研究所というのはそういう役目だと思うのですが、もう少し統計についての合理化とか、住生活に関してどういうことを国として、或いは地方自治体がこれらをやってほしいとか、それから、今の政策対応したこういうことをやったらどうかというのは、もう少し僕は筑波の人達に仕事をさせたほうが良いと思うんですね。多分、皆さんは普段、業務で何も参考にしていないと思いますので、それは大変まずい状況であると私は思っております。つまり、大学の教員というのはやはり、今、世知辛く追われているということもありますので。

それからもう一つは、これは委員の皆様には是非見ていただきたいのですが、事務局として後でご説明する、参考資料1に今後の審議経過がございまして、この間、大分集中的に審議してきましたが、実はどうしても来年度に新しいこの閣議決定を踏まえて、国としての政策を続けていくということになりますと、逆算するスケジュールがどうしてもございます。来年2、3月に閣議決定を行うということを目指しますと、どうしても実質審議があと一、二度ということで、その間、最終にまとめた、まだ実際は4回程度、事務局としては想定されていますが、論点整理がこれで十分かどうか。

つまり、次回まで含めたテーマを含めながらだんだん集約していくということになりますので、まだまだ議論は尽きないと思うのですが、どうしてもこの、とりあえずは11月8日のときに、第30回、こういうテーマ、これも大都市圏においては大変重要なテーマだと思いますが、以降の論点整理の中に上手にもし漏れ、意見、議論のまだ不十分な点があれば、そのときに上手に持ち込んでいかなければならないと、事務局としてもやはりどうしてもこれをまとめ上げて、パブコメに図って、また国民全体の意見の中で集約した中で、修正すべき点があれば直すということをしなければならないということになりますので、そこら辺で是非、また次回開催までの間でも結構ですし、次回のときでも結構ですが、事務局としてのいろいろな対応事務がございまして、是非こういう点、また、これまで議論した中での、少し議論が、我々自身も気づいていなかったという点もあると思うのですが、そういうタイムスケジュールもございまして、その点、加味して、以降お願いしたいと思っております。

全体のそういうお願い的な発言でありまして、1つ目は多少、そろそろ私もこういう仕事をやめる時期が来ましたので、最後に言えるときに言っておくということで、やはりもう少し筑波の活性化、是非やってほしいということで、そうでないと、はっきり言って存在意義が極めて怪しいということになると思いますので、つまり、こういう審議会に多々

引用されるような報告書もつくりながら、個人の研究者としての能力を磨く。やっぱり利用にあれするのが国の研究所の役割だと思いますので、どこからも筑波の研究の引用が今まで、我々を含めて誰一人出てこないという、事務局からも出てこないし、皆さんの発言にも出てこないということでありまして、これは由々しき事態と思っております。

さて、そこで、参考資料は私がお話ししてしまいましたが、事務局から今後のお話と、あと発言しにくいと思いますが、やはり住宅・土地税制というのは常に政策的に言いますと、国土交通省単独では議論出来ないのですが、極めて大きな役割がありますので、もし何かご発言というようなことがあれば、一言なり二言なりご発言賜ればと思っておりますので、こんなことでよろしゅうございますか。

【事務局】 とりあえず、参考資料について先にご説明させていただいてよろしいでしょうか。

【分科会長】 はい。

【事務局】 参考資料、今ご説明いただきましたものでございますが、とりあえず、来週10月29日に現地視察、都市再生機構のほうで2カ所予定しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

それから、その次は11月8日にしておりまして、その後、今、分科会長からお話をいただきましたように、少しタイトになるのでございますが、日程調整を早急にさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

それから、参考資料の2でございますが、これは前回、分科会長からご指摘をいただきまして、特にKey Workerの関係でアフォーダブル住宅ということでございまして、イギリスとなっておりますが、一応、Key Workerに対してということでございまして、アメリカ、フランス、ドイツには見つけられなかったものですから、イギリスに関する公的部門従事者に対する住宅支援策ということでまとめさせていただいてございます。Key Workerは、そこに書いてございますように、教師、警察官、刑務官等々でございまして、支援要件としては世帯年収が6万ポンド以下というようなことが決められております。

主な支援策としてはHomeBuy Direct、これは住宅を100%買われるときに無利子融資30%程度ございますという制度です。それから、Shared Ownership、これは一応、開発会社が住宅等を開発する際に一定規模の供給が義務づけられるようになっているようでございまして、大都市ではですね。その中で新築住宅の購入者が大体25から75%程度、それは場合によって違うようなのですが、その所有権を購入して、残りは公的な住宅協会

というところが所有して、その部分については、所有していない部分について家賃を多少安く払って、最終的にはお金を貯めて全部購入していこうというようなことで、一遍に買えない人の軽減措置ということになっています。

それから、一番右側にRent to HomeBuyというのですが、これはさらに最近、パイロットプロジェクトとして2008年から行われているようなのでございますけれども、さらにお金がなくて一部も買えない、シェアも出来ないという人のために安く賃貸住宅を貸してあげて、その安い分を貯めてもらって頭金にして、まず、Shared Ownershipへ移っていただいて、さらに最後はHomeBuyみたいな形を目指しているというふうに聞いてございます。こういったような制度がKey Workerだけではなくございますが、これは青い枠の一番下のところに※1というのがありまして、これはKey Workerだけではないということで書かせていただいたのですが、これは一応、6万ポンド以下の所得の人にみんな適用されるのですけれども、Key Workerの人だけは優先順位が高いという形になっているものでございます。

参考資料の説明は以上でございます。税制についてはまたもう1回整理させていただきたいと思っておりますので、すみません、よろしくお願いします。

【分科会長】　あまり整理しない発言でも結構だったのですが、まあ、無理にとということではございませんので、最後にわずかに質問の時間がございますが、何か一言、事務局へのご発言なり。

では、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【委員】　今日、最初から出席させていただいて、感想を2点。1つ目は、〇〇委員もご指摘になったのですけれども、今回の事務局のご説明は何を目的にしているかよくわかりませんでした。住宅政策を考えていく上で住宅産業の将来を考えていくのかなと想像しながら聞いていたんですけれども、視点が定まらない。もし住宅の政策を考えるのであれば、30ページから始めるということなのだと思うんですね。

2つ目は、〇〇委員が仰ったように、考える上で人口動態とか、そういうことを考えなければいけないのに、いつまで経っても戦後の高度成長時代の発想から抜け出していないように見受けられます。非常に想像力の欠如。はっきり申し上げて、知的に怠惰だと思います。9時から6時まで、これ、資料はすごい一生懸命つくっていらっしゃるから、課長補佐の方とか、係長とかすごい忙しいと思うんですね。でも、どれだけ時間を使って頭を使ったかといったら、何かお寒い限りではないかなと思いますので、本日よりきっちり頭

を使って考えていただきたいというのが私のお願いであります。

【分科会長】 他にご発言ございますか。大変厳しいご指摘ですが、大変な期待があるという前提だと思しますので、是非よろしくお願ひしたいと思ひます。また、我々委員一同も出来る限り、今後いい方向性が出るようにまた努力したいと思ひますので、よろしくお願ひします。

本日はこんなところでよろしゅうございますか。では、どんぴしゃでちょうど時間となっておりますので、本日は以上にしたいと思ひます。本日は、どうもありがとうございます。

— 了 —