

# 良質な住宅ストックの形成に向けた課題と 見直しの方向性について

---

# 戸建て住宅(持ち家)の適切な維持管理の促進に関する主な論点

## 現状と課題

- マンション、賃貸住宅については、それぞれマンション管理業者や賃貸住宅管理業者への委託による維持管理が一般的だが、戸建て住宅(持ち家)の場合、維持管理に関する取組が必ずしも十分に行われているとは言えない
- 所有者等に維持管理の重要性やメリット等が十分に伝わっていない
- 適切な維持管理が市場での評価に必ずしもつながらない
- 所有者等が自ら維持管理を行おうとしても、住宅の状態や維持管理の方法を容易に把握できる環境が整っていない
- 所有者等自身による維持管理のほか、定期点検計画を有する施工会社による維持管理や、施工会社以外の事業者による維持管理の取組が見られるものの、これらの取組が広く普及していない

## 論点

- 維持管理の重要性やメリット等を所有者等に伝えるためにはどのような取組が必要か
- 適切な維持管理が市場で評価されるためにはどのような取組が必要か
- 所有者等が維持管理の行動をとりやすくするためにはどのような取組が必要か

## 施策の方向性

- 維持管理の意識啓発のための住教育や情報発信 等
- 適切な維持管理が市場で評価されるような建物評価手法の改善・定着や、改善された建物評価手法を活用した流通・金融等の仕組みの開発・普及 等
- インスペクション(建物検査)の普及・定着、利用しやすい住宅履歴情報の蓄積・活用の促進、民間事業者が提供する維持管理サービスの普及 等

## これまでに委員からいただいた主な意見

- これまでは住宅を作って終わりだったが、維持管理の大切さを理解してもらわないと、空き家の発生や住宅の資産価値の下落につながるため、住教育の充実が必要である
- 建物を良好な状態で長く保つために、ソフト面でどのようにフォローしていくべきか、ビジネスという形で定着させるかということが重要ではないか
- 何らかの施策がないと、戸建て住宅の維持管理は非常にコストパフォーマンスが悪く、業者がなかなか手を出せない。加えて、持家を持っている方も、そこに対して手が出ない
- 維持管理に関して雇用がどの程度生まれるかを示し、産業として重要であることを示すべき
- 住宅は私有財産であり、その管理について公がどのような役割を果たすのか、公といったときにどの主体がどのような役割を果たすのかを検討する必要がある

# マンションの適切な維持管理の促進に関する主な論点

## 現状と課題

- 築後40年超の分譲マンションは、平成26年末時点で約51万戸あり、10年後には3倍の約151万戸、20年後には6倍の約296万に増加する見込み
- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定している管理組合の割合は、平成25年度で46%と、平成20年度の37%と比較して向上しているものの、高経年マンションほどその割合は低い傾向
- 経年による建物・設備の劣化・陳腐化、居住者の高齢化やマンションの賃貸化等を背景とする管理組合の担い手や資金の不足、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさ等により、管理不全や管理を巡るトラブルが顕在化している

## 論点

- 管理組合の担い手確保のためにどのような取組が必要か
- 適時適切な修繕の実施に必要な資金の確保や合意形成の促進のためにどのような取組が必要か

## 施策の方向性

- 管理組合の担い手確保のための外部の専門家を活用した管理方式、適時適切な修繕の実施の促進のための長期修繕計画書や修繕履歴などの管理情報の開示のためのルールの導入等（マンション標準管理規約の改正等）
- 適時適切な修繕の実施の促進のための適切な長期修繕計画の策定及び長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定の促進（長期修繕計画作成ガイドライン等の普及）

## これまでに委員からいただいた主な意見

- （第37回分科会資料8において）専門家の活用等によるマンション管理の適正化の促進というのがあるが、マンションの管理に限らずあらゆるところに専門家が必要
- マーケットに合うストックと、マーケットに合わないストックがあり、分譲マンションでいえば、エレベーターがついていない、あるいは耐震性能がよくないというストックもある。顧客ニーズが非常にバラエティーに富んでいるので、ストックがあったとしても、マンションの立地、広さ、設備などの面でニーズに合わないものもたくさんある
- マンションの管理組合の役員の条件について、居住要件を課すべき
- 管理業務主任者の資格の運用を厳格にすべき

# 民間賃貸住宅の適正な維持管理の促進に関する主な論点

## 現状と課題

- 家主に対し大規模修繕に関する調査を実施したところ、大規模修繕を実施した経験がない(※1)家主は約70%、計画もなく修繕も実施する予定がないと答えた家主が約23%と民間賃貸住宅の維持管理に対する家主の意識が必ずしも十分ではない。また、大規模修繕を実施した経験がある家主であっても、修繕のための積立金のみで修繕費用を賄ったケースは約30%と少なく(※2)、修繕のための費用の積み立てが必ずしも十分に行われていない  
※1 「分からない」を含む ※2 その他のケースでは、預貯金、借入金(併用含む)も利用
- 管理業者に民間賃貸住宅の管理を委託している家主が約80%と多くみられるが、管理業者に対し大規模修繕に関する調査を実施したところ、管理業者から家主に対し修繕計画の策定と修繕のための積み立ての両方の提案が併せて行われている場合が約39%にとどまった。管理業者が建築関係のノウハウやスキルを持っていない場合、家主に対して修繕に関する提案ができないことも一因と考えられる
- 民間賃貸住宅の修繕履歴情報の蓄積をしていない管理業者が約47%と計画的な修繕を実施できる環境が整っていない

## 論点

- 修繕計画の策定や修繕のための積み立ての重要性やメリット等について、家主の理解を深めるためには、どのような取組が必要か
- 管理業者から家主に対し修繕計画の策定や修繕のための積み立ての提案が行われるためには、どのような取組が必要か
- 管理業者による修繕履歴情報の蓄積・活用のためには、どのような取組が必要か

## 施策の方向性

- 修繕計画の策定や修繕のための積み立てに対する家主や管理業者の意識啓発のための情報提供の推進
- 修繕履歴情報の蓄積・活用のための情報提供の推進

## これまでに委員からいただいた主な意見

- 管理の観点からストックマネジメントを考える上では、長期修繕計画の策定を家主に訴えていくことが重要
- 建物の長寿命化を実現するには計画的なリフォームが不可欠だが、民間賃貸住宅の家主は、個人が多く、高齢者も多いことから、大規模なリフォーム資金を調達することが困難
- 家主の高齢化に伴い、今後民間賃貸住宅の売買が増えていくと考えられるため、中古賃貸住宅の流通促進が必要。中古住宅の流通促進のためには、住宅履歴情報の蓄積が非常に重要であり、民間賃貸住宅は比較的それに取り組みやすい業界ではないか

# マンションの再生・建替え円滑化に関する主な論点

## 現状と課題

- 築後40年超の分譲マンションは、平成26年末時点で約51万戸あり、10年後には3倍の約151万戸、20年後には、6倍の約296万戸に増加する見込み
- マンション建替えの実績は、累計で211件、約16,600戸（平成27年4月時点）に留まる
- 耐震性が不足しているマンションや、経年により建物・設備の劣化・陳腐化が進行しているマンションについては、建替えや改修等により再生を図ることが重要。しかし、費用負担の問題、区分所有者の高齢化による事業意欲の低下等が、合意形成上の大きな課題となっている

## 論点

- 改正マンション建替法（平成26年12月施行）により新たに創設されたマンション敷地売却制度や、建替後のマンションの容積率を緩和できる制度を普及させていくためにはどのような取組みが必要か
- 改正耐震改修促進法（平成25年11月施行）により新たに創設された過半数の決議により耐震改修ができる制度の普及をはじめとする、改修を促進するための取組をどのように促進していくか

## 施策の方向性

- マンション建替法に基づくマンション建替制度やマンション敷地売却制度の活用促進のための、専門家による相談体制や実務的なガイドライン等の整備・普及
- 耐震化や省エネ性能向上等、様々な改修に関する技術情報や、実務的なマニュアル等の提供

## これまでに 委員から いただいた 主な意見

- ストック社会において、老朽化マンションの建替えを進めることが必要
- いわゆる老朽化したマンションがたくさん出てきており、築40年超のマンションもかなりの数ある。修繕積立金があるので、大規模修繕は比較的やりやすいが、建て替えなければだめだというマンションについては、全く手は打たれていない。税制や金融も議論の俎上に乗せる必要がある
- これからのマンションの再生・建替えは、地域と一緒に考えていかないと解決ができない。地域巻き込み型のマンションの再生というのが新たな課題になってくる。住まいと居住環境を一体で捉えて、今まで解決できなかったことを次に解決していくという視点も重要

# 既存住宅の流通促進に関する主な論点①

## 現状と課題

- 我が国の既存住宅の流通シェアは14.7%(※)と欧米に比べて小さい  
 (※) 平成25年の全住宅流通量(既存住宅流通+新築住宅着工)に占める既存住宅流通量の割合
- 住宅の状態にかかわらず、木造戸建て住宅であれば築後20~25年程度で住宅の市場価値が一律にゼロとなる取扱いが一般的であり、住宅の使用価値(※)が市場で適切に評価されていない  
 (※) 「使用価値」：人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値
- 既存住宅の状態や管理状況などが分からないことなどから、消費者にとって住宅の質に対する不安が存在する
- 既存住宅市場において、消費者が必要な情報を容易に入手し、円滑に不動産取引できる環境が整備されていない

## 論点

- 建物評価手法の改善(戸建て住宅価格査定マニュアルの改訂、不動産鑑定評価基準等の見直し)を踏まえ、住宅の使用価値が不動産・金融市場で適切に評価されるようにするためにはどのような取組が必要か
- 既存住宅の質に対する消費者の不安を解消するためにはどのような取組が必要か
- 既存住宅市場において、消費者が必要な情報を容易に入手し、円滑に不動産取引できるようにするにはどのような取組が必要か

## 施策の方向性

- 既存住宅の建物評価手法の改善・定着
  - ・戸建て住宅価格査定マニュアルのWEB上での提供及び宅建業者への研修等を通じた実務における普及・定着
  - ・不動産鑑定士の実務におけるJAREA HAS(既存戸建て住宅建物積算価格査定システム)の普及・定着
  - ・金融市場における住宅の使用価値の適切な評価の定着 等
- 既存住宅の質に対する消費者の不安の解消
  - ・インスペクション(建物検査)の普及・定着  
 (インスペクション・ガイドラインの普及・定着、宅地建物取引業者が行う重要事項説明への位置づけ、既存住宅の標準的な取引モデルへの位置づけ、人材育成、瑕疵保険との連動、技術開発・高度化 等)
  - ・既存住宅売買瑕疵保険の普及・定着
  - ・住宅履歴情報の蓄積・活用の促進
  - ・既存住宅に係る性能評価手法の充実と普及・定着
  - ・消費者からの相談体制の整備 等
- 信頼性の高い不動産流通市場の形成
  - ・不動産取引に必要な情報を集約した不動産総合データベースの整備
  - ・事業者間連携によるワンストップでのインスペクション(建物検査)、瑕疵保険等のサービス提供の普及・定着
  - ・インスペクション(建物検査)・既存住宅売買瑕疵保険の活用の既存住宅の標準的な取引モデルへの位置づけ
  - ・売主と買主のマッチング機能を十分に発揮させるためのレイズ(※)ルールの改善 等  
 (※) 売主と買主を幅広くマッチングさせ、円滑な不動産流通を実現するための宅地建物取引業者間の物件探索システム
- 既存住宅の流通促進を支える住宅関連金融市場の整備
  - ・フラット35(既存住宅の長期固定ローン、リフォーム一体型ローン)の活用
  - ・住宅の適切な維持管理が資産価値として適正に反映される流通・金融等の仕組みの開発・普及 等

# 既存住宅の流通促進に関する主な論点②

## これまでに 委員から いただいた 主な意見

- リフォームをしたらそれがきちんと評価されるような仕組みが必要。法定耐用年数で一律ゼロとなる建物評価を改善すべきである。評価の裏づけや根拠をもって第三者機関が査定する仕組みがあれば、資産価値は維持するのではないか
- 住み替えを促進するため、消費者に対して、現在居住する住宅がいくらで評価されるのか、住み替え先の住宅があと何年住めるのかを示すことが重要である
- 既存住宅流通活性化のためにはインスペクション（建物検査）制度の充実させ、安心して購入できるようにすることが必要である
- 住宅履歴情報の活用等、ICTの活用によって問題解決できる部分は大きいのではないか
- 住み手が住宅を選ぶ時代を目指すとする、住宅履歴の取組をすすめ、図面などの基本的な情報から入手できる仕組みの充実を図るべき
- マネジメントシステムの確立といっても、その基盤ができているのか。リフォームの段階で対応するのではなく、新築の時からタグ付けする、戸籍のように管理していくという検討も必要ではないか
- 住宅自体の性能だけでなく、環境やその土地の特性等をトータルで評価すべきである。それによりストックに対する価値を高めることになり、それらの情報を広く世間に出していくことが必要である
- 既存住宅の購入申し込みから契約まで1週間程度しか時間がない中で、リフォームの見積もりやリフォーム一体型ローンの事前審査を行うのはスケジュールがタイトであるため、審査のあり方を考え直すべきではないか
- フラット35でリフォームを含めた融資を受けられるようになったので、フラット35を取り扱う代理店をもっと増やし、普及を図るべきではないか

# 空き家の利活用・除却の促進に関する主な論点①

## 現状と課題

### 【現状】

- 平成20年と平成25年の住宅・土地統計調査を比較すると、空き家の総数は757万戸から820万戸に増加している。空き家のうち賃貸、売却用の住宅や二次的住宅以外の「その他の住宅」については268万戸から318万戸に増加しており、空き家の総数の増加分のほとんどを「その他の住宅」が占めている
- 「その他の住宅」のうち、70%を戸建住宅が占めている
- 適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境にもたらす問題を解消し、あわせて空家等の活用を促進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が平成27年5月26日に全面施行された

### 【課題（調査）】

- 空き家について利活用できるものや除却すべきものがどの程度あるのか把握できる程度に詳細な調査がなされていない

### 【課題（利活用）】

- 市場における空き家のマッチング機能が不十分である
- 空き家を用途変更する際、規制への適合のためコスト高となる

### 【課題（除却）】

- 除却費用（コスト）に見合った利益（ベネフィット）が期待できない（と所有者が思っている）
- 地方では、空き家を除却しても、土地の需要がなく跡地の売却が難しい

## 論点

### 【調査】

- 全国の空き家の傾向を把握するため、国及び地方公共団体はどのような取組を行うべきか。また、どのように役割分担すべきか

### 【利活用】

- 適切な管理がなされていない空き家（特に戸建）の発生抑制のためにどのような取組が必要か
- 空き家の改修促進のためどのような取組が必要か
- 空き家と利用者のマッチングの促進に向けて、都市部、地方部それぞれでどのような取組が必要か
- 空き家の用途変更を促進するためどのような取組が必要か

### 【除却】

- 自主的除却に対するインセンティブはどうあるべきか（公的支援の是非、モラルハザードの防止等）
- 空家法の適切な運用に向けた取組はどうすべきか
  - ・市町村の空家等対策計画の策定をどのように促進すべきか
  - ・相続放棄された空き家や所有者不明の空き家にどのような対策が必要か

## 施策の方向性

### 【調査】

- 全国の空き家の傾向を把握するため、国が行う住宅・土地統計調査等の統計調査の充実

### 【利活用】

- 空き家管理ビジネスの活性化
- 空き家のリフォームを促進する支援策の検討
- 既存住宅の流通の促進（再）
- 二地域居住、移住等地方創生に資する既存住宅の活用のためのワンストップ相談体制等への支援
- DIY型賃貸借の普及
- 用途変更における規制のあり方の検討
- 空き家の利活用支援とコンパクトシティの形成などまちづくりとの連携（例：支援対象地区と都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域の連携）

### 【除却】

- 自主的な除却を促進する支援策の検討
- 空家法の適切な運用への支援（市町村に対する技術的助言等）
- 空き家の除却支援とコンパクトシティの形成などまちづくりとの連携

# 空き家の利活用・除却の促進に関する主な論点②

## これまでに 委員から いただいた 主な意見

- 空き家率をどう低下させていくかという数値目標や、既存住宅ストックのうち除却したほうが地域のためにいいというものをきちんとたたんでいく、除却していくほうにきちんと政策を向けていかないと、どんどん地域が悪くなっていく
- 賃貸・売却等用の空き家が501万戸あるという統計データについて、市場に流れるストックが本当に500万戸もあるかどうかというのは非常に疑問。ある程度取り壊していくということも必要
- 空き家の活用について、行政だけ、個人の判断だけに任せるのではなく、地域に委ね、まちづくりの中で、地域や市民活動に活用し、新たな価値を生み出していくことが必要ではないか
- 空き家の問題については、実は空き地も大きな問題になってきて、空き地を地域がどういうふうにもうまく活用していくかというのも大きなテーマになってくる
- 空き家をセーフティネット、安心・安全な地域づくりに生かしていく、ハードの面だけではなくて、どう市民団体や市民を巻き込んでいくかという視点が必要
- 空き家の活用にあたっては、一戸建住宅の、第一種低層住居専用地域とかそういう都市計画も変更してまでやらなければいけないのではないか
- 空き家対策については、インバウンドでいろいろな方が海外からいらっしゃる際に、コンドミニアム的な感じで長期滞在に対応できるような地域の空き家とか、都内のワンルームとか、そういうものも柔軟に活用できるような仕組み・情報提供・発信があるとよい
- 空き家問題の解決のためには、税制と金融の見直しが必要
- 将来の空き家の増加に関する推計をし、それを踏まえた施策の検討をすべきではないか

# リフォーム・リノベーションによる質の向上(耐震化)

## 現状と課題

- 住宅の耐震化率は平成25年時点で約82%にとどまっており、約900万戸は耐震性が不十分
- 住宅の耐震診断・耐震改修に対する補助制度を実施している自治体の割合(平成26年4月1日時点)は、診断が全国市区町村の82.5%、改修が77.0%となっている
- 耐震化が進まない主な要因としては、所有者にとって耐震化の必要性への認識が低いことや費用負担が生じること、信頼できる耐震改修業者等の選定が難しいといったことがあげられる
- マンションの耐震改修については、区分所有建築物であることから、区分所有者間の合意形成を図ることが難しく、耐震改修が進まない一因になっている

## 論点

- 所有者に耐震化の必要性への認識を向上させるためにはどのような取組が必要か
- 耐震化に要する費用負担の軽減を図るためにはどのような取組が必要か
- 耐震改修業者・工法等の信頼性の向上を図るためにはどのような取組が必要か
- 区分所有者間の合意形成を円滑化するためにはどのような取組が必要か

## 施策の方向性

- 耐震性能に関する知識等の情報提供及び普及啓発の実施
- 地方公共団体における補助制度の整備促進等による耐震化に要する費用負担の軽減
- 信頼できる耐震改修業者・工法等の所有者による選定を支援するため、相談体制の充実、信頼できる工法等の情報提供を図る
- 区分所有者間の合意形成の円滑化のため、改正耐震改修促進法の特例(決議要件の緩和)の活用を促進するとともに、マンションの耐震化マニュアル等を活用した普及啓発を実施

## これまでに委員からいただいた主な意見

- 耐震化、省エネ化などストックの全体のレベルを上げることは必要
- 住宅ストックといっても色々あり、マーケットに合うストックと、エレベーターがついていない、あるいは耐震性能がよくないといったマーケットに合わないストックがある
- 建築年次別住宅ストックの残存率において、1970年代ストックが、旧耐震にも関わらず残存率が高いことが指摘されているが、これを木造戸建とRC共同住宅に分けてみたところ、木造戸建の残存率はそこまで高くなく、一方RC共同住宅のほとんどがそのまま残っている。柱・梁構造の公営住宅や一般共同住宅では耐震リスクがある。建物形態で細分化することで、問題点の分析が進むのではないかと

## 現状と課題

- 築年数の古い住宅ストックが増加しており、質の向上を図るべきものも多く存在している
  - ・断熱性能を満たす住宅（平成11年基準）は約5%（平成24年推計）
  - ・バリアフリー化（2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの）がなされたものは10.7%（平成25年）
- リフォーム・リノベーションによって、住宅の質を向上させたり、新たな居住ニーズに適合させたりすることの効果・メリットが所有者等に十分に伝わっていない

## 論点

- 単なる設備更新にとどまらない、住宅の質の向上につながるリフォーム・リノベーションを促すためには、どのような取組が必要か
- リフォーム・リノベーションによって高めるべき「質」とは何か。また、質を向上させることの効果・メリットについて、どのように見える化し、情報提供すべきか

## 施策の方向性

- 省エネリフォームの促進、既存住宅の性能表示制度の普及・促進
- バリアフリー改修の促進
- 既存住宅の長期優良化の普及

 これまでに  
委員から  
いただいた  
主な意見

- 今の補助制度で断熱改修を高齢になってからやろうという気になる方がいないので、リバースモーゲージやリフォーム一体型ローンとかいうメニューの中に、もう少し断熱もよくして、安心して生活できるようなことを誘導する方向を考えていく必要があるのではないか
- 断熱性が低く、寒い住宅で国民が健康を害する状況を改善していくという方向性を示すべきではないか
- 「現在のストックがあるべき質を備えているか」「20年後、住宅の『数』がどうなっているか」は議論されているが、「20年後のストックが質の面でどうか」が議論されていない

# リフォーム市場の整備に関する主な論点

## 現状と課題

- 日本の住宅投資に占めるリフォームの割合は約28%であり、欧米諸国に比べ低い水準となっている
- 100万円未満の工事が約4割、500万円未満の工事が約8割を占めている
- 住宅リフォーム市場には多様な事業者が参入しており、かつ、小規模事業者が大多数
- 消費者にとって、気軽に相談できる場所が少ない、適切な工事費が分かりにくい、信頼できる事業者がわからない、リフォームに問題があったときに保証されるかどうか不安、などの課題がある
- リフォームには新築と異なる技術力が求められ、また、リフォーム事業の主要な担い手である工務店の就業者が減少するなど、担い手の確保が困難になっている

## 論点

- 消費者が安心してリフォームを行うことができるようにするためにはどのような取組が必要か
- リフォームの担い手確保のためには、どのような取組が必要か

## 施策の方向性

- 信頼性の高いリフォーム市場の整備
  - ・インスペクション（建物検査）やリフォーム瑕疵保険の普及・定着
  - ・リフォーム事業者団体登録制度の普及・活用、リフォーム相談体制の充実
  - ・住宅履歴情報の蓄積・活用
  - ・既存ストックの質の向上を支える住宅関連金融市場の整備（フラット35（リフォーム一体型））
- 担い手の確保
  - ・工務店等のリフォーム技術向上の推進

## これまでに 委員から いただいた 主な意見

- 既存住宅の購入申し込みから契約まで1週間程度しか時間がない中で、リフォームの見積もりやリフォーム一体型ローンの事前審査を行うのはスケジュールがタイトであるため、審査のあり方を考え直すべきではないか（再掲）
- フラット35でリフォームを含めた融資を受けられるようになったので、フラット35を取り扱う代理店をもっと増やし、普及を図るべきではないか（再掲）
- 大規模なリフォーム資金を調達するため、修繕積立金制度を創設し、計画的なリフォームがやりやすい環境を整備してほしい
- 既存住宅のリノベーションを推進するような法整備は必要。今後もストックは増加する一方、需給バランスが変化していくことを、基本計画の中でも指摘する必要があるのではないか
- 無資格でもリフォーム事業は出来てしまうため、せめて届出制にすることで、消費者の不安も軽減され、市場が成長するのではないか

# ストック社会にふさわしい建築行政のあり方に関する主な論点①

## 現状と課題

- 既存不適格建築物は、増改築等を行わない場合は、建築基準法の現行規定に不適合のまま存在することを許容する一方で、増改築等を行う場合は、一定の場合を除き、全ての現行規定への適合が求められるため、改修費用等の観点から、住宅の質の改善に資する改修をしようとする動機を阻害する要因ともなっており、結果として危険な既存不適格の状態のまま放置される場合がある
- 既存建築物の用途変更を行う場合にあっては、用途に応じた現行の防火・避難規定等に適合させる必要があるため、改修費用等の観点から、用途変更によるストックの活用が進まない場合がある
- 現行の建築基準法は、新築等工事の際の基準適合性確保を主眼とする体系となっており、住宅の維持保全に係る措置は所有者等の自己責任に委ねることに留まっている
- ストックの維持保全に関しては、定期報告制度（※）があるが、一般の住宅まで定期報告制度の対象とすることは個人に対してまで多大な負担が生じるため対象としていない
  - ※建築物の安全性を確保するため、建築物等の定期的な調査・検査を専門の技術者に行わせ、その結果を特定行政庁に報告することを所有者等に義務づけるもの
  - ※特定行政庁によっては、大規模な共同住宅を定期報告制度の対象としている
- 建築基準法第10条等に基づく著しく保安上危険な建築物等に対する是正命令等の適切な維持保全を担保する法制度はあるものの、発動件数が少ない

## 論点

- ストックの安全性を前提とした、既存不適格建築物の増改築等や用途変更によるストックの活用を進めるための建築規制のあり方はどうあるべきか
- 住宅の維持保全について、より実効性を持たせるための仕組みはどうあるべきか

## 施策の方向性

- 既存ストックの利活用や維持保全という観点から、規制手法、誘導手法、執行体制など、ストック社会における建築行政のあり方について検討する

## これまでに 委員から いただいた 主な意見

- 多少マーケットに合わないストックは、取り壊していくということも必要ではないかと思うので、そのかわり、新しい住宅供給を盛んにしていくということが必要ではないか。その場合も、都市計画法とか、建築基準法なども改正して、より長期にストックとして残るようなものをきちんと規制をかけてやっていくということも必要ではないか
- 都心部など、なかなか更新が進まないようなところにある、マーケットに合わないストックについて、建替えをするときに規制緩和をして、更新を進めるインセンティブをかけていかないと、相変わらず埋立地とか農地に住宅が建ち、東京でも都心部でも古いビルやマンションがそのままになって空き家だらけになるということが懸念される
- 谷根千、京都の町家など既存不適格であるものの味がある街並みを今後どうしていくのか。そういった味わいがあるけれども、既存不適格で、しかも少し安全ではないという地域を今後どうしていきたいのか、何か対応し得ることがあるのか
- 居住水準の向上について、これまでの「一家族一住宅」や「設備の新しさ」といった物差しを、変える・追加することが必要なのではないか。「一家族一住宅に拘らないライフスタイル」や「住宅の多用途での活用」など。ストック過多だからこそ、多用途転換について、特に地方では今後大きな可能性があるのではないか

# 良質な住宅の供給に関する主な論点①

## 現状と課題

- 既存住宅ストックにおいては、耐震化率は約82%（平成25年時点）、断熱化率（H11年基準）は約5%（平成24年推計）、バリアフリー化率は10.7%（65歳以上の者が居住する住宅における割合、平成25年）である
- 住宅ストックの質を向上させるためには、既存住宅ストックの質の向上に加えて、将来世代に継承できる良質な新築住宅を供給していくことが必要である
  - エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率：約42%（平成25年度）
  - 住宅着工全体に対する長期優良住宅の認定実績：12.0%（平成25年度）

## 論点

- 世帯構成の変化やニーズの多様化、先端技術の開発・普及等に対応し、将来世代に継承すべき「良質な」住宅とはどのようなものか例）性能、居住環境、広さ等【参考資料4参照】
- 新築住宅について、将来世代に継承できる良質なものの供給を促進するために、どのような取組が必要か

## 施策の方向性

- 長期優良住宅の普及
  - ・長期優良住宅認定制度の普及・促進
- 省エネ性能に優れた住宅の供給
  - ・省エネ基準適合率の向上に向けた届出制度等の的確な運用、低炭素住宅・ゼロエネルギー住宅等への支援
- ICTを活用した高齢者の見守りサービス等の普及
  - ・ICTを活用した高齢者の見守りなどの先導的な取組についての支援・普及
- 木造住宅の供給や木材利用の促進
  - ・木造住宅生産体制の整備、人材育成、技術の開発・普及、地域材利用の促進
- 住宅性能表示制度の普及・定着
- 良質な住宅の供給促進を支える住宅関連金融市場の整備
  - ・フラット35Sによる耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅の供給促進

# 良質な住宅の供給に関する主な論点②

## これまでに 委員から いただいた 主な意見

- 新しく住宅を供給する場合、より長期にストックとして残るようなものをきちんと整備していくことが必要である
- 良質な住宅ストックを形成する出発点として、将来世代に引き継げるような質の高い住宅の新規供給が必要である
- 住宅の面積要件は非常に大事な問題。居住ニーズが多様化するとともに、3分の1以上が1人世帯となっており、2人世帯を入れると、全体の5割以上を占めている中で、面積要件について柔軟な考え方を持つべきではないか
- 子育て世帯向き住宅、高齢者世帯向き住宅などがつくられていきているが、子どもが巣立ったからといって、小さい狭いところにまた暮らさなければいけないのか、住生活の豊かさとしての面積の問題について論点に加えるべき
- 良質な新築住宅の供給については、広い住宅がよい住宅なのか、多様化するライフスタイルやコンパクトシティのような新たな考え方も踏まえて、今後のあるべき新築のあり方を描いて欲しい