

住生活基本計画見直しにあたり  
「豊かな住生活と持続可能な社会の実現」  
に向けた提言

平成27年10月26日  
一般社団法人 住宅生産団体連合会

# 提言1 「ストック型社会の実現にむけ、不良住宅の除却、優良ストックへの建替え・改修を着実に推進すべきである」

- ・国民の住生活を向上するためには「質の劣る住宅を短いサイクルで建替える」フロー型社会から、「良いものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」ストック型社会への移行が不可欠。
- ・ストック型社会の実現には、不良なものを大量に含む現在の住宅ストックについて、
  - ①不良住宅の除却
  - ②良質な住宅への建替と新築
  - ③改修による質の向上
 を並行して進めることが必要。

住宅投資が「国富」として蓄積されずに毀損しているため、住生活の向上につながっていない。

現在のストックには耐震性や断熱性等に問題があるものが含まれており、除却・建替・新築・改修を適切に行うことにより、ストック全体の質の向上を図る必要がある。

図1 住宅投資額累計と住宅資産額

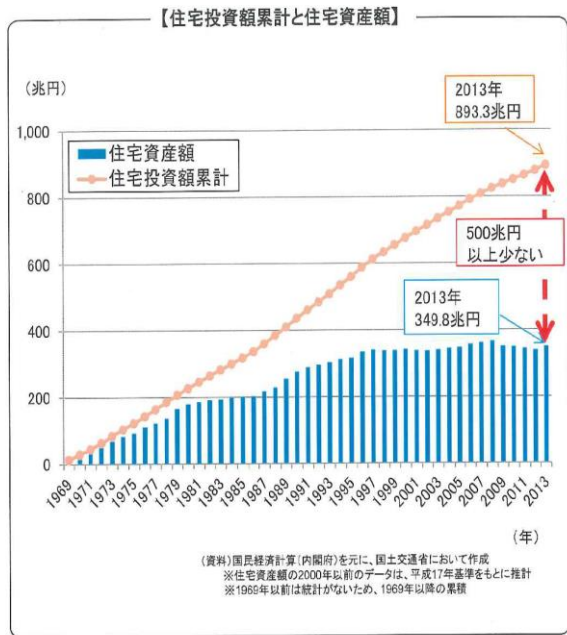
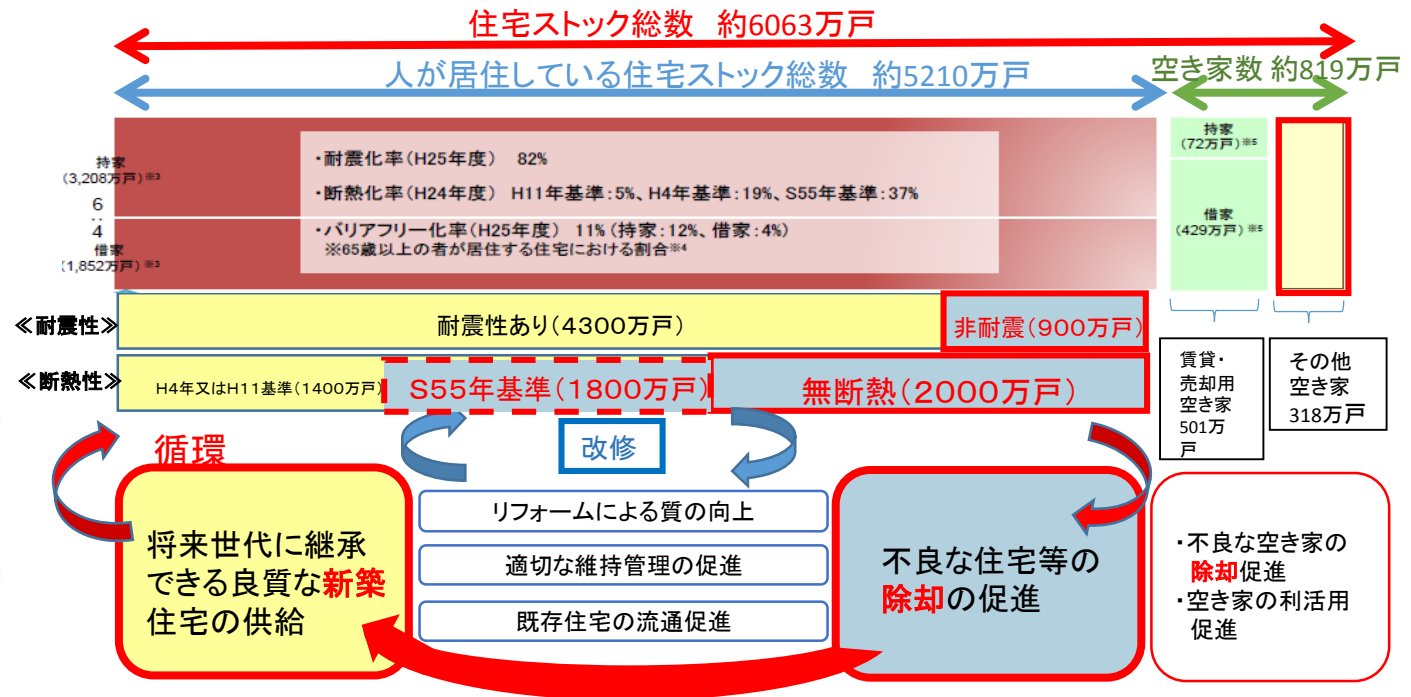


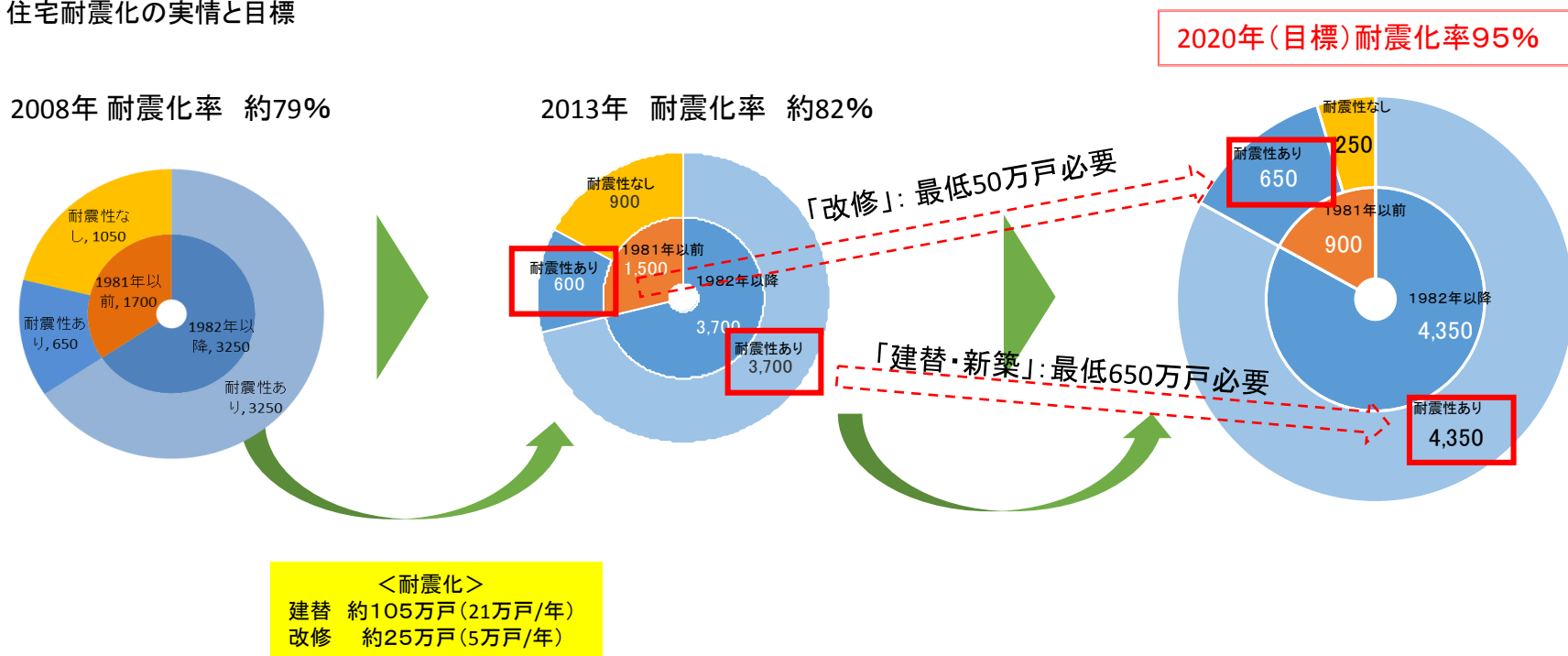
図2 住宅ストックの実態と改善方法



# 提言1 (補足)「安全・安心(耐震性)確保のため、耐震性の低いストックの建替・新築、改修を急ぎ進めるべきである。」

- ・災害の多い日本では国民の安全・安心確保のため、住宅の耐震化は必須。
- ・直近5年間の耐震化の進捗は建替が年平均21万戸、改修が年平均5万戸。
- ・国が定めた耐震化目標(2020年に95%)のハードルは高く、実現には、  
建替・新築最低650万戸(年平均92万戸)、改修最低50万戸(年平均7万戸)の実施が不可欠。

図3 住宅耐震化の実情と目標



## 提言2 「長期優良住宅ストックの拡充に向け、適切な政策目標の設定、大胆な誘導施策の展開、かつ活用状況を踏まえた認定基準の見直しを行うべきである」

- ・ストック型社会の実現には長期優良住宅の普及が不可欠であり、高い目標値を設定すべき。
- ・普及が停滞している実態を踏まえ、目標を実現するための大胆な誘導施策の実施が不可欠。
- ・特に共同住宅での普及実態を踏まえ、認定基準の見直しなど適切な対策を講じるべき。
- ・長期優良住宅の普及には、住宅供給の大半を占める中小事業者の技術力向上、認定申請関連事務の簡素化が不可欠。

住宅ストックに占める長期優良住宅の割合は僅か1%に過ぎない。

新設の戸建住宅に占める長期優良住宅の割合は2割強で推移しているが、中小事業者による供給は極めて少ない。

新設の共同住宅に占める長期優良住宅の割合は1%以下であり、認定基準の見直しなどの措置が不可欠。

図4 長期優良住宅の整備状況

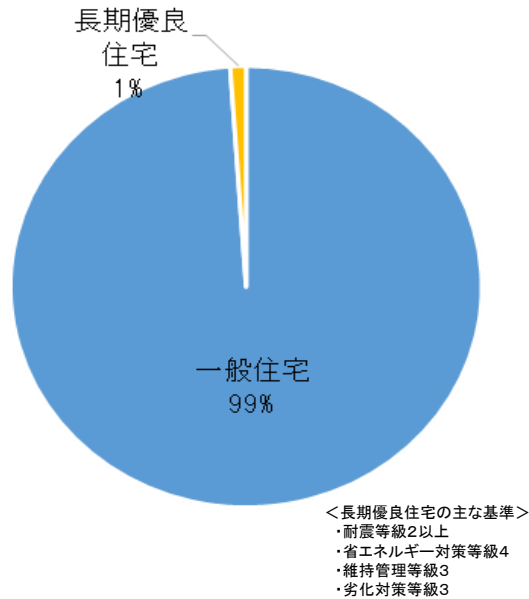


図5 戸建住宅の長期優良住宅認定実績

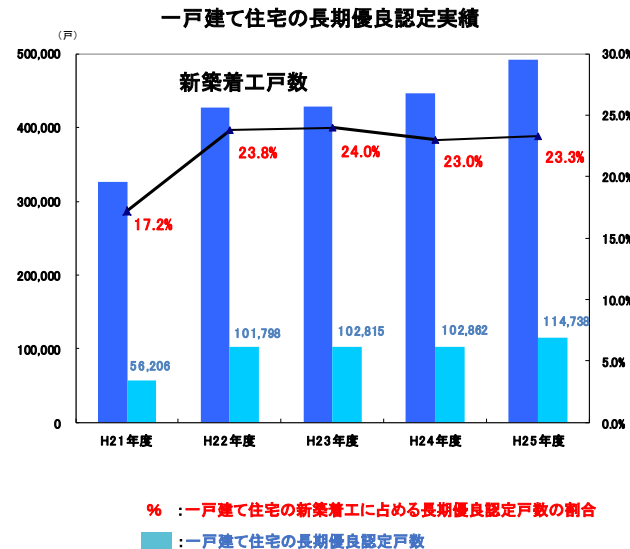
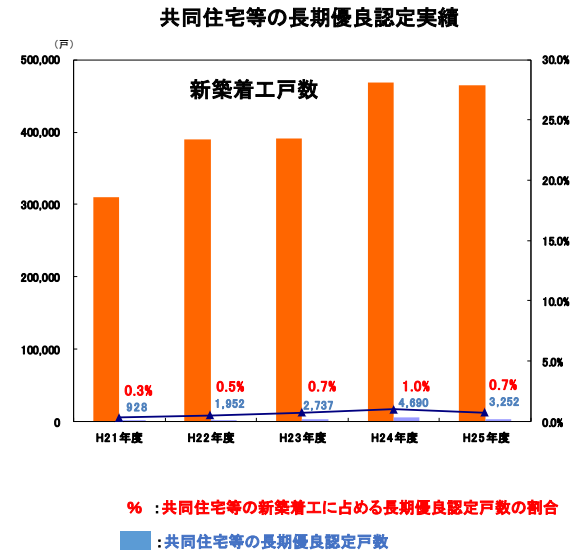


図6 共同住宅の長期優良住宅認定実績

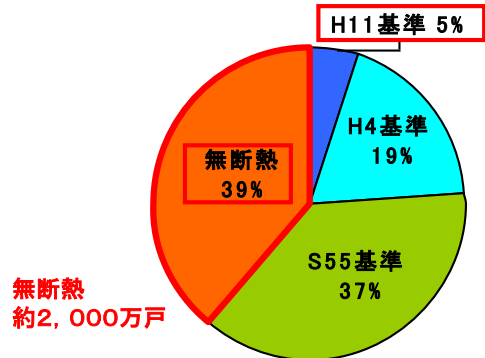


# 提言3 「持続可能な社会の実現に向け、住宅の省エネ化(断熱化)やZEHに対する大胆な誘導施策の展開を行うべきである」

- ・温室効果ガス削減目標(2030年に2013年比▲26%)の実現のためには家庭部門での取り組みが不可欠。
- ・2030年までに新築住宅の平均で実現することとされているZEHの普及拡大に向け、特に省エネ関連機器の普及による価格低下が実現するまでの間は、大胆な誘導施策の展開が不可欠。
- ・新旧住宅の断熱性の向上は省エネ化推進には不可欠であるとともに、ヒートショックや疾病発症を抑制する効果も大きく、今後ますます増大することが予想される社会保障関係費における医療コストや介護コストの低減にも寄与。

住宅ストックの約4割(2000万戸)が無断熱住宅、同じく約4割が低レベルの昭和55年基準適合住宅。H11年基準適合はわずか5%のみ。ZEH補助事業交付件数は直近3年で2500件。新築住宅の断熱化・ZEH化に加え既存ストックの断熱改修の促進が重要。

図7 住宅ストックの断熱化状況

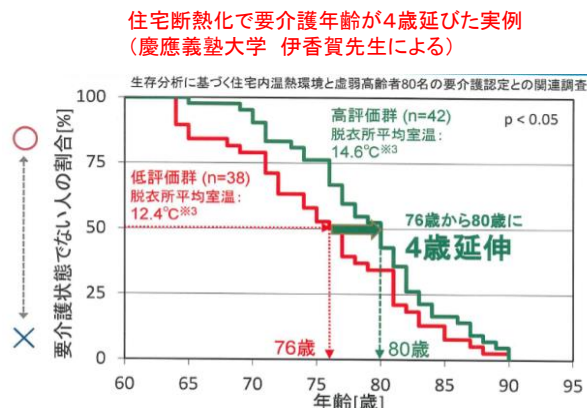


統計データ、事業者アンケート等により推計(2012年)国土交通省

住宅断熱性の改善による健康寿命の延伸効果が実証されており、新旧住宅の断熱化によって国民のQOLの向上とともに、医療費や介護費の抑制が期待される。

※QOL=Quality of life(自立度)

図8 断熱性向上による健康寿命延伸



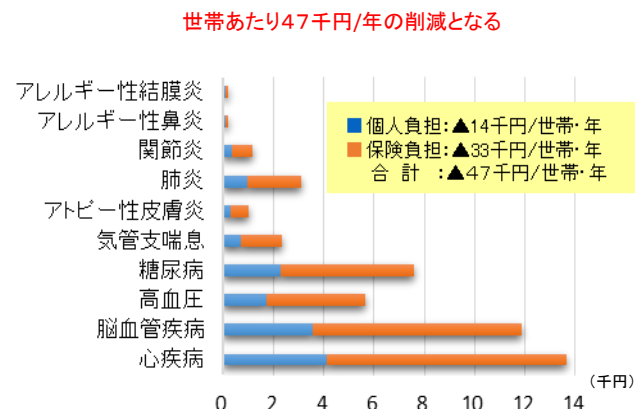
※1 脱衣所で冬に寒と感じる頻度が「よくある」「たまにある」と回答した者を低評価群、「めったにない」「全くない」と回答した者を高評価群に分類 ※2 同群に個人属性(性別、BMI、学歴、経済的満足度、同居者の有無)の差がない( $\chi^2$ 検定で $p>0.05$ )ことを確認 ※3 t検定で $p<0.05$  2014年度慶應義塾大学卒業論文(伊香賀研究室 林栞江)

住宅の断熱化によってヒートショック等の死亡事故の防止とともに、各種疾病リスクの低減により、医療費や介護費の抑制が期待される。

(試算)

無断熱の住宅約2000万戸の断熱性を向上すると、  
2000万戸×47千円/戸=9400億円低減。

図9 住宅の断熱化による医療費軽減効果



H23.8日本建築学会環境系論文集 第76巻 第666号  
(村上名誉教授 伊香賀教授)を参照、住団連にて試算

## 提言4 「リフォーム市場・既存住宅流通マーケットを拡大・活性化すべきである」

- ・住宅の流動性を高め、個人がライフステージに応じて住宅を容易に確保(売却・取得)できる環境・仕組みの整備が不可欠。
- ・売主の住み替えを容易にし、買主が安心して購入できるためには、「住宅がきちんとメンテナンスされ、履歴整備が進み、その性能・価値が適正に評価される」仕組みづくりの促進が必要。

- ・住宅の市場価値は経年により減少し、利用価値があっても市場価値評価は、「一律ほぼ20年でゼロ」が通例となっている。
- ・良質な住宅を維持し、適正な価値評価を得るためには定期的にメンテナンスを実施し履歴を残すということが不可欠であるとともに、全般に住み潰す傾向が強く、適正に評価される仕組みも未整備なことから、定期的メンテナンスや履歴整備に対するモチベーションが高まりにくい状況にある。
- ・建物価値評価の仕組みが未整備なため、値段がつかず、「売却→住み替え」を断念する高齢者の存在や、住み替え先の選択肢不足から、暮らしにあわせた柔軟な住み替えができないなど課題が多数存在。

図10 住宅の現状の市場価値

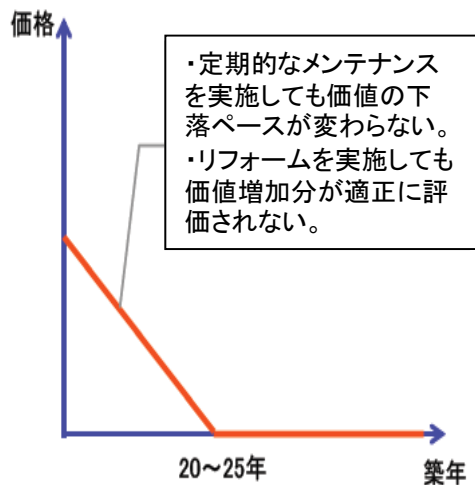
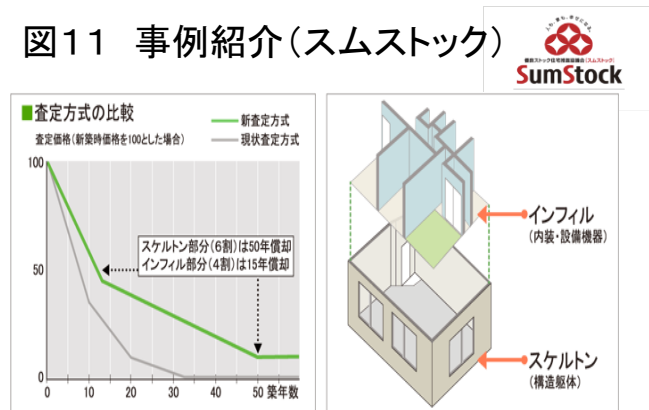


図11 事例紹介(スムストック)



スムストックとは・・・

優良ストック住宅推進協議会が進める取り組みで、これまで供給してきた建物のうち、「住宅履歴」「長期点検メンテナンスプログラム」「耐震性能」の条件を満たすものについて、査定により適正な価値評価を行う。

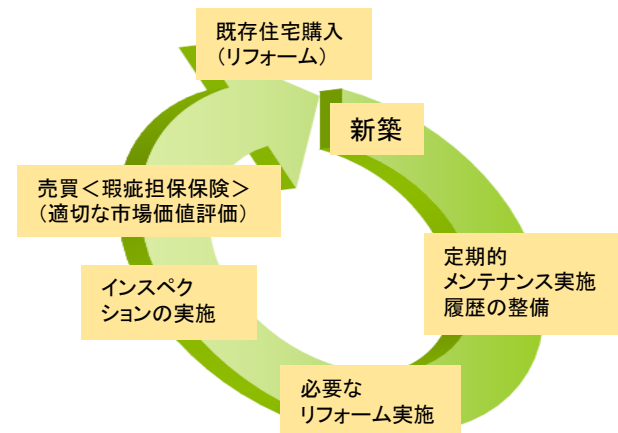
～スムストック査定の特徴～

自社物件の媒介を行う場合に以下のような方法で価格を査定

1. スケルトン・インフィルを分けて査定
2. 建物知識を持ったプロ(スムストック住宅販売士)が査定
3. 長期点検制度によって住宅を見守り続ける
4. 土地と建物を分けて価格表示

\* スムストック査定と一般査定での建物評価差 平均500万円以上  
優良ストック住宅推進協議会調べ

図12 既存住宅(上物)の適正な評価に向けた取り組み

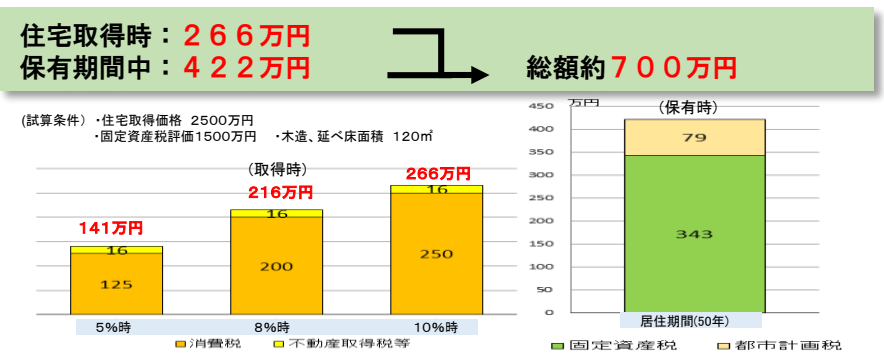


# 提言5 「豊かな住生活の実現にむけ、税制・金融・財政措置を充実強化すべきである」

- ・ 住生活基本法の付帯決議には「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進を図るため、交付金・補助金、税制等財政上の支援の充実に努める」とされていることを踏まえ、市場機能だけでは実現困難な項目の早期実現に向けて、更に一段の措置を講ずべきである。
- ・ 住宅には、消費財に対する消費税と資産に対する固定資産税の双方が課されている等、多種多重の課税により国民の住宅取得を困難にしている現実を踏まえ、住宅税制の抜本的な見直しを行うべきである。
- ・ 特に消費税は、税率引き上げの度に国民の住宅取得意欲を減退させており、安心して住宅を取得できる環境を整える観点から恒久的な負担軽減措置が不可欠。
- ・ 住宅産業は裾野に多様な関連産業を擁し、経済・雇用への影響が大きいことから、安定的な住宅投資が継続する環境整備が必要。

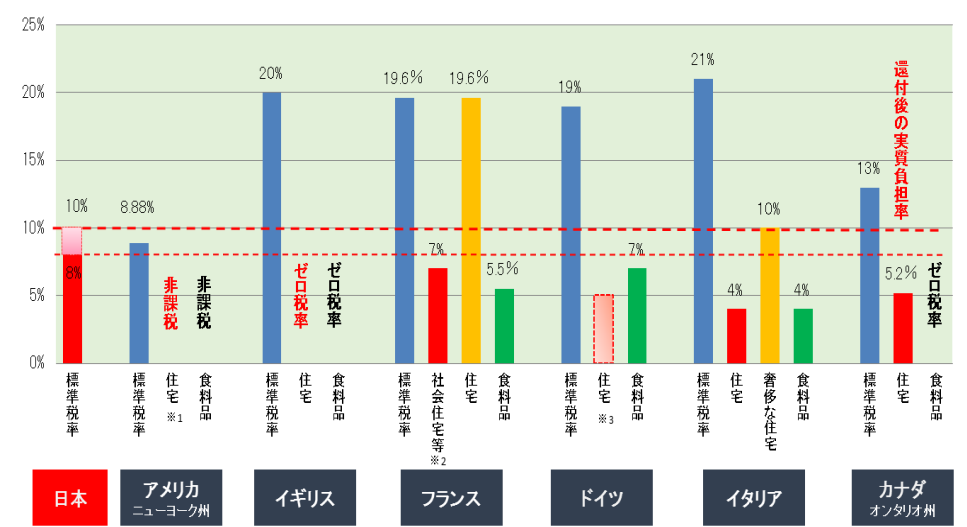
住宅(上物)には取得時、保有時を通じて多種多重な課税が行われており、その総額は住宅取得額の3割近くに達する。

図13 住宅に対する多種多重な税



欧米先進国においては、住宅取得に対する消費税負担の軽減は一般的であり、日本においてもこれら諸国の取組みを参考に消費税負担の恒久的な軽減措置を実施すべき。

図15 欧米先進国における消費税



※1 アメリカでは50州中46州が売上税を採用し、いずれも住宅は非課税。  
※2 フランスの社会住宅等の年収制限は、パリ4人世帯の場合で6.7万ユーロ(年収約900万円)  
※3 ドイツは原材料の消費税額5%程度が販売原価に参入される。  
※4 カナダでは他の州でも還付制度がある。  
※5 各国とも一部の食料品(レストランでの食事等)に対しては標準税率等の高い税率を課している。

2012年12月1日現在・住団連調査

住宅投資の減少は税収や雇用への影響が大きい。

図14 住宅投資額と税収・雇用の関係(H26年度対H25年度比)

【住宅着工数10.8万戸減少がもたらすマイナスの影響】

◆ 経済・雇用への影響	
・住宅投資の減少	▲2兆600億円
・生産誘発額	▲3兆9,960億円
・雇用誘発数	▲30.9万人
◆ 税収への影響(当年)	
・消費税率引上による増収	2,840億円
・住宅投資縮小による減収	▲4,150億円
税収減	▲1,310億円
◆ 固定資産税等の減収(50年間)	▲3,580億円

# 提言6 「安心して暮らせる持続可能な街づくり、コミュニティづくり、誇りを持てる美しい街づくりを官民一体となって推進すべきである」

- ・少子高齢化社会に向け、コンパクト化・スマート&ウェルネス化、無電柱化など、安心して暮らせる街づくりの取組みが不可欠。
- ・コミュニティづくり、誇りを持てる美しい街なみ維持に取組むべき。

計画的な街づくりがなされなかった結果、誇りを持って次世代に継承できる美しい街並み・景観の形成・維持や住民によるコミュニティの形成等が不十分である。 <電線地中化の現状：ロンドン、パリ100%、東京23区7%、大阪市5%>

図16 環境整備が求められる街の現状



災害時の救援活動を妨げる電柱



風情ある伝統的建造物群にそぐわない電柱・電線

図17 居住環境整備事例



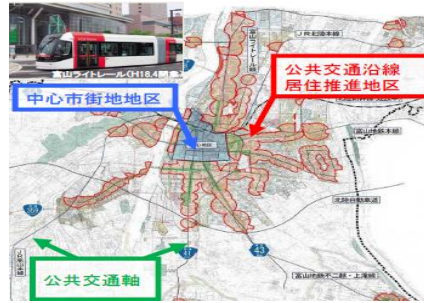
江戸時代以来の伝統的な街なみに無電柱化を実現  
<岡山県倉敷市>



町家を現代風にアレンジした「新町家」(無電柱化)  
<京都府光台>



緑の映える憩いのコモン広場  
<大分県大分市>



コンパクトシティ事例 <富山県富山市>



スマートシティ <柏市柏の葉>



クルドサック取り入れた計画 <東京都八王子市>  
※クルドサック…住宅地における狭小路状の道路形式