

前回の委員ご意見

(1) 耐震・安全性

安全性の観点から、耐震性能を全く無視して流通させることは問題があるのではないか。

完璧な安全性を求めるとコストがかかりすぎて難しいのではないか。

震災で、旧耐震であっても倒れる建物と倒れない建物、逆に新耐震であっても倒れる建物が散見され、詳細を分析する必要があるのではないか。

空き家を高齢者福祉施設や子育て支援施設に用途転用することも多いが、関係省庁と連携して、耐震化についても補助が受けられるようにすれば、耐震改修も進んでいくのではないか。

(2) 制度

用途転用が非常に有効だが、例えば高齢者向けに階段の勾配を緩やかにしたいというニーズがあっても、建築基準法の制約がある。流通Bのためには、制度を併せて変えていくための検討が必要ではないか。

建築基準法の改正により改修時に確認申請が必要な場合があり、省エネ性能も満たすことを求められ、費用がプラスしてかかるため、改修の足を引っ張りかねないのではないか。改正自体は、良いストックを市場に送り出そうという意図もあると思うので、両者のバランスが必要になってくると思う。

(3) 建替え・除却等

結局DIY改修や二拠点居住で需要どれくらいあるのか。古民家や一部の立地が優れているところを除き、空き家問題の大多数は需要がないという側面もあると思うので、建替え、除却なども含めて検討すべき。

2000年以降に新築されたストックが今後割合として増えたとしても、断熱性能など耐震以外の観点では、今後も標準が上がっていき、相対的には性能が良くないということになるだろう。建替えという選択肢も視野に入れておく必要があるのではないか。

(4) まちづくり

非住宅への用途転用等に関する課題について、改正空家特措法の「空家等活用促進区域」の活用により解決を図ることが考えられる。活用状況を高めるため、国が支援を図るなどの方策が必要である。

空き家を含む既存住宅の流通に関しては、建物単体の議論というよりは、その地域が目指しているまちづくりのあり方や地域の課題などとも併せて議論する必要がある。

利用価値があるものを残していくために、まちづくり施策と絡めて考えていく必要がある。まちづくり施策の観点から支援するというような形も含め、連携できないか。

(5) その他

既存住宅流通の川上、川中への視点は良いと思うが、川下の物件の所有者（売主・貸主）に対するインセンティブなどの視点が抜けてしまっている。

建替えや新築よりもコストは低く新築に近い性能で提供できるということが重要ではないか。流通Bの物件を新たに購入しようとする層を掘り起こすような流通市場の仕組みを整備していくことが必要ではないか。

窓設置への補助は耐震性能を満たさなくても補助していることなどを考えると、「性能」という言葉を居住性能等も含めて幅広く捉えても良いのではないか。また、安全性や情報提供などは大前提だと思うが、補助が何でも必要という訳ではなく、手続面の緩和などが必要になっていくのではないか。