

第 49 回社会資本整備審議会住宅地分科会

「住宅の温熱環境と健康の関連」

- 説明のなかった 34 ページに戸建と集合住宅の比較があるが、戸建の方が良いのか、集合住宅の方が良いのか、それとも関係なく住まい方をしっかりやっていたら良いのか。
- ➔ 戸建、集合住宅の典型例を示しただけだが、前提として調査対象の住宅は極めて古い住宅で、断熱がほとんどされていない住宅ばかりの調査であり、断熱や日射遮蔽など省エネ基準をしっかり守っている住宅ではない調査となっている。断熱の悪い、特にコンクリートの集合住宅では昼間の日射により躯体に熱を残して、寝ている間に一番室内に熱が出てくる。特に最上階では、高温の中で高齢者が寝ていて、いつ熱中症になってもおかしくない状況。集合住宅でも最上階、屋根直下でなければそこまでの事態は避けられるとのことを示している。戸建が一番リスクが少ない結果になっているのは、木造で熱容量が大きくないため。昼間の室温は高温になるが、夜寝ている間は温度が下がる。
- 断熱改修の場合、予算などの関係で居間だけとか、寝室だけとか制限される。そうすると屋内の温度差が大きくなるが、その場合の危険性は。
- ➔ 今回、居間の他に、寝室、脱衣所の温度・湿度を測っている。それから足下の温度も測っている。補助基準は一定のレベルのものだけに補助するというものであり、主要な窓は、複層ガラスに代える、または内窓を付ける、それに省エネ機器を付けるというのが最低条件のため、居間だけ温暖になるということはない。スライド 8 を見てもらうと、改修前が下のイラスト、上のイラストは徹底的な改修の場合だが、部分的にやるだけでも、熱が逃げにくくなるので非居室の温度がある程度上がる。そのため部分断熱改修がだめだという結果にはなっていない。
- 環境省から省エネについて質問を受けた時にはどういう説明をしたらよいか。
- ➔ 暖かくすれば健康リスクが減るという話をしているが、国交省の調査では、断熱改修の調査もしていて、断熱、気密を十分にすることにより、より少ないエネルギーで暖かい環境が実現することができるということを意味している。断熱、気密せずに暖かくすれば脱炭素に反するが、省エネ基準（断熱改修等）を満たしている住宅であれば脱炭素で健康にも良いといえる。

我が国の住宅ストックを巡る状況について

(住宅性能や広さ)

- 住宅の質については、台風などで被害が出ているので、強度や電力、生活用水などに対して準備が必要ではないか。そのようなことを実行しつつ、ハザードエリアでの住宅を減らし、住み替えなどを促進し、地方にも住宅を増やしていくことが大切。
- 建物の改修促進を進めていくことは大事で、その 1 つの手法として性能に関する情報開示も必要ではないか。現在は良いことだけを公表しているが、悪いことも段階的に開示することを検討すべきである。イメージしているのは EU 諸国のエネルギー効率を賃貸でも売買でも必ずつけて取引をする体制で、イギリスではランクの低いものは賃貸に出せないといった制

度がある。低性能の住宅は生命にかかわるという認識が必要ではないか。

- 住宅性能に関して、子育て世帯が集合住宅の下の階への騒音の問題などから転居する例もあり、子育てしやすさということで具体的な検討が必要ではないか。
- 床の騒音の件だが、私の周りにも子育て時の騒音問題で転居した人が大勢いる。床材で対策するとか、子どもがいる家庭でマットを購入する時に補助が出るなど、何か支援策がないかと思っている。
- 特に子供や高齢者にとって室温の影響が大きい。子どものアレルギーや化学物質に慎重になる親が多い中で、多少価格が高くても健康に配慮した住宅に住みたいといった要求に応えられるような住宅政策にしてほしい。
- 報告の中でも子育て期に一番床面積が小さいといった数字があったが、まだ経済的に苦しく広い所には住めていない。また前回の報告で広さよりも通勤に便利な場所を選ぶといった内容もあったので、その辺をどう考えていくか意見を聞きたい。

(空き家対策)

- 論点の空き家・ストックの管理の部分だが、「新規供給から改修、流通、除却まで一貫した住宅ストックの管理をすべきではないか」とあるが、主語がなく誰が何をやるかが解りにくい。
- より一層の空き家対策を進めるうえでは、空き家になってからでは遅いため、空き家の発生予防について国としても対策してほしい。
- 「危険な空き家等の除却を」(資料7)において「危険な」という言葉を使っているが、「危険な」との表現だと各市町村で空き家特措法など既に対応する法律ができているため、せめて「老朽化した空き家」などまで扱うよう対象を下げしてほしい。
- 過疎化した地方の空き家対策は、賃貸で出しても借り手はいないし、市場で売っても買い手がつかず、また解体しても空き地になるなどの問題が発生している。空き家や空き地に関しての処分の道筋について計画では触れていただきたい。そうしなければ放置された空き家や所有者不明の空き家が増えていくばかりになる。
- 市場性があるところとない所を明確に分け、市場性のある所は空き家の未然防止を行えば、売買賃貸の促進、再生、リノベーションなど既存住宅流通促進の対策と同じになる。流通性の高い所に解体費用を補助することは個人の資産の活用なのでそこまでやることはない。
- 市場性がない所は、空き家、空き地の管理の強化するのが最低限だと思うが、空き家が老朽化し、周囲にも迷惑をかけるようになり、解体したいけれども売れないようなところには解体費用は補助し、再生費用は補助しないなど、整理の仕方があると思う。コンパクトシティでも誘導地域内とそうでない地域とでは対策が異なる。今後は立地の特性や都市計画の観点から空き家対策も検討されるべき。
- 前回中井委員長からは空き家の解体費支援策は慎重になるべきではないかとの意見があったが、建て替え促進し、市街地が持続的に更新していくには、やはり老朽化した空き家の解体支援が必要だと思っている。すべての空き家という訳ではなく、支援後には空き家バンクへやレイズへの登録など流通を促進する取り組みがなされるといった前提条件付きで、何かしらの支援があることが必要になる。

- 空き家対策に関しては、前回、中井委員長からのペナルティが必要ではという意見に共感した。特定空き家について現在は固定資産税が上がるということだけがペナルティになっているが、周囲に迷惑をかけていることについて何らかのペナルティを追加したほうが空き家の解体促進につながるのではないかと思う。千葉の台風被害で家がボロボロになっていても固定資産税が上がるので壊したくないといった意見があった。
- ホームレスの支援や生活困窮者の支援を行っている NPO として、空き家を福祉的に活用していくことが必要だと考える。福祉的の「的」が重要で、これまでは住宅か施設かの大きく分けてどちらかであったが、これからは住宅と施設の間、住宅側からすれば支援付きの住宅を民間ベースで進めていくことが大きな課題だと思う。現場で困っていることは、NPO などはある程度のソフトはあるが、資金力等がないためハードの整備が難しい。家が余っているから遺贈されても NPO でも税金が掛かってくる、あるいは税金をまかなえても改修費用などイニシャルの部分が出せない。ハード面を少し支援できれば、事業が一定程度回り始めれば家賃の収入などで自走できるようになると考えるが、立ち上げのところで躓いてしまう。
- サ高住に入れられないような低所得層の人たちが活用できるものを促進できる仕組みがないとなかなか難しい。入居者からすると、利用する人が直接契約するのではなく、NPO などが空き家などをサブリースで一旦借り上げてそれを利用者に貸していくといった2段階の利用のイメージが必要ではないか。
- 論点の空き家対策の中に自治体で行われている効果的な支援として、極論すれば人材ではないかと思っている。所有者不明の空き家対策や空き家バンクの活用など、公共ができていないところを実行してくれる人材が必要ではないか。間接的には地方活性化にもつながると思う。都市と地方では規模が異なるので、都市では国からの人材でもいいし、また民間への業務委託、地方では民間人、民間企業も含めた NPO なども考えていただき、その上で業界関連団体や自治体と連携をしていくのが良いと思う。長期的な視点では予算も掛かると思うが、予算配分もそのようにするなど必ず増える空き家を防がなければならない。

(既存住宅流通)

- 既存住宅の流通について、安心 R 住宅やインスペクションなどの取組の成果を評価しようとするものだが、ある程度数が増えないと評価ができない。現状は増加してきており、特に住宅の売買の瑕疵保険の申込件数は、上がっているが多くの宅建業者の売主のもので、個人間のものは非常に低い状況にある。現状個人間取引の調査について、瑕疵保険の検査、フラット 35 の現場検査、耐震診断、インスペクションなど、同じような調査が輻輳している。これらの検査が重複しているところがあり、調査費用が嵩んできている。この状況を改善し、同じ技術者がワンストップで対応できる仕組みが必要ではないか。
- インスペクションについては、現場の状況は違って、戸建は始まったばかり。大手ではあっせん希望がなくてもインスペクションを行い、自社保証をつけている。戸建に関しては2~3割はいつているのではないか。ある程度習慣化してくればアメリカのように取引システムに義務化させるなどできるのではないか。
- 集合住宅では共用部もインスペクションの対象になる。これは売主だけでなく管理組合の了

解も必要になるので、ほぼ不可能だ。共同住宅のインスペクションのやり方を変えて、例えば管理組合に共用部のインスペクションを定期的に義務づけるなど工夫をしていけば共同住宅の流通は変わってくる。戸建の空き家は地方に多くたたまることができるが、共同住宅はそうはいかず、いずれ大きな問題になってくる。今のうちから流通できるものは流通させる仕組みの検討が必要。

- 既存住宅流通の論点の中で、消費者の不安や不満を解消する上で足りないものは、「情報、支援、相談体制、紛争処理等」とあるが全てだと思う。マンションを買いたいと思う人が知りたい情報にアクセスできるかといったらまだまだだと思うので、消費者が知りたい情報にアクセスできる体制が必要ではないか。
- 相談体制も紛争処理や専門家への支援が得られない住宅（資料 6 P56）であるか否かは、購入者自身が理解していないと思うので、すべての住宅に対して措置を取るべきだと思っている。
- ストック全体に関してだが、安心 R 住宅などいろんな制度ができてきているが、今後の課題はそれらをどう統合していくか、また立ち上がったものを実行し、どう普及していくかであると考える。参考になるのは、フランスにあるディアゴノスティック（シロアリや鉛、エネルギー、危険地域かといった履歴で、これらの情報を不動産仲介会社とは別にディアゴノスティッカーという職業の人が賃貸であっても調べて必ず報告する）という制度で、この制度を紹介した意図は、一つは不動産仲介と調査などプロフェッショナルな部分を明確に分けたほうが良いという点。様々な制度ができたので個々に対応しては費用も手間も掛かるため、これらの制度を統合して、極端に言えば一人に頼めば関係する報告書が得られるというようなことになれば望ましい。もう一つは、広告時点で伝えることと重要事項説明時点で伝えることを明確に分けたほうが良いと考えている点。これまでは消費者が望む情報を掲載していくことが広告事業者としての考え方だったが、昨今の気候変動等を加味すると、ある程度災害リスクを広告時点で載せていくべきかもしれないし、既存住宅の管理の情報なども出たり出なかったりしているので、非開示なら「非開示」と表示すればよいと思っている。それをすべて仲介業にさせるのは大変かと思うので、一部は法律で支援して、一部は統合しながら流通を促進できればと考えている。
- 立地を評価する時に災害へ強いことを評価する仕組みとして、水害の時にはここまでしか浸からないなど情報をできるだけオープンにしている住宅が流通していくような仕組みなどを長期的な視点として入れておきたい。

（マンション政策）

- 人口が毎年 30 万人減って、世帯数も減っていく時代になるが、これから団塊世代も大量に減り年間 100 万人減るようになる中で、今回の議論では 5 年や 10 年だけでなく、長期的な視野でマンションの建替えや誰も使わなくなった住宅をどうすべきか検討すべき。例えば、いま少しでも余裕のあるうちに基金を積み、だれも責任を取らなくなった住宅を除却したりマンションを再生するなどの対策に今から備えておくべきではないか。
- 新築分譲マンションの長期積立金が途中から値上げしていく感じがする。これはデベが決められていると思うが、国交省で最低の積立金のルールが決められているのか、デベが新築時に作

っている長期修繕計画はどのようなふうになられているのか。本来は新築時にルールが決められているべき。不動産の情報提供側からの意見を伺いたい。

- ➔ まずマンションの積立金が途中から高くなる問題について、結論からすれば、金額をフラット化したほうが良いと思う。中古のマンションで安いと思っても修繕費が高く住宅ローンと同じくらいになってしまうマンションが増えてきている。初期には修繕の費用が少なく、後になってかかってくるのは事実なので、その時の所有者が応分の負担をするということは一つの考え方としてある。一方、私の考えは、表示の在り方を工夫してはどうかと思う。例えば、値上がりがあるのであれば、中間値などを参考として公告時に提示するとか、だんだん上がるのか、最初からフラットなのか明示されれば、あとは消費者の判断でよいと思う。豊洲のマンションではだんだん上がるものを住民によってフラット化に変えた例もあるので、住民の意思決定が機能しているところはそれでよいかと考えている。
- 賃貸住宅の長期修繕計画が 20%しか作られていないといった報告があったが、非常に残念だ。賃貸住宅とはいえ、社会資本であるので、しっかりとした長期修繕計画に基づいて適切な修繕を行っていくべきだ。例えば、修繕積立金に対して、一定の免除があるなど、長期修繕計画の策定を促すような支援策が必要ではないか。
- 新築の修繕積立金の問題について、101 の項目で評価するマンション評価ナビに係わってきたが、その時に評価が高くなるのは、きちんと修繕積立金を徴収しているマンションなのは確か。マンション管理会社に積立金に対して考え方を聞いたところ、どのマンションでも築浅時は 10 年間はある程度必要経費を見通せるが、20 年、30 年と年数を重ねるたびに住まい方や立地条件などからどのような経費が必要か予測がつかないため、10 年くらいの見通しで都度計画を立てていかないと対応が難しいということだった。新築時に何千万のものを購入する時に、30 万くらいの一時金はそれほど抵抗を感じないといった考えを販売の現場では持っているようだ。
- マンションストックに何らかの建て替え促進が必要ではないかということに対して、インセンティブとして容積緩和が具体的に挙げられているが、形態制限まで踏み込むのか。マンションの新築時には、道路斜線や隣地斜線などで歪な形で作られているが、その制限まで踏み込んでまで容積率を与えるのか、またその時に市街地環境に影響のないようにといったグレーな表現をしているが、周辺住民と問題を抱えながら建設している中で、そういったことを進めていく上での課題があれば伺いたい。
- ➔ マンションの容積率緩和に関しては、詳細な内容まで決まっているわけではないので、重要な指摘だと受け止めたい。
- 現在検討されているマンション管理の適正化について、最終的には流通促進につながると思うが、いかに情報を開示していくかが不十分であると感じる。重要事項説明は売買の時は必ず行うものであるが、集合住宅の場合、重要事項説明の報告書をもらうが、例えばこの様式についてもバラバラになっている。その辺は統一していくべき。また売主に対して理事会の議事録を出すように言っているが、管理組合が出すところもあれば出さないところがある。意外と地震の被害など議事録に残っている。新しいマンションでは不安感はないが、古いマンションは消費者としてはその辺は気になるため、コントロールできるものはしたほうが良

い。

- ➔ マンションの情報開示については、いかに適正に管理されているかが市場でどういうふう
に評価されるべきか、また悪いことまで発表されるとなると、どういった公表の仕方があるか
など、個人的な意見だがそこは段階的に進めるべきだと思う。まずは情報を整理して、それ
を開示するのが当たり前の社会を構築する必要がある。そして管理等を頑張っていると市場
で評価されるといった仕組みが必要かと思う。
- 神戸市がマンションの認証制度を始めるといった報道があったが、これまで届出まではさせ
ていたが、認証までは踏み込んでいない。自治体が個人の財産に対して認証するという制度
は法的な後ろ支えがないため、マンションに対する公的関与の後ろ盾を明確にするようなも
のが欲しい。
- マンションの問題は管理組合がそもそもないとか、自主管理が一番問題を起こしているマン
ションなので、自主管理が悪いことに関してどういった公的関与があるかということを検討
していただきたい。
- マンション所有者で災害時に問題になるのは、罹災証明書の発行と大被害時の修繕建て替え
である。いずれの問題も居住者に区分所有というものが正しく認識されていないため起こっ
ている。例えば、廊下やエレベーター階段以外は区分所有という意識がとても強いが、区分
所有者の個々の認識が異なることで罹災証明の発行が混乱している。建て替え時も同じで、
本来は運命共同体だが、個々で区分所有についての意見が異なる。区分所有とはどういうこ
とかを所有者が正しく認識することも大事なことだと思う。
- ➔ マンションの災害については、熊本地震の際の再生にまだ困っているところもあるので、マン
ションの災害にどう対応していくかは今回の取りまとめでも課題に入れているので、引き
続き検討したい。
- マンション建設に関して地元の NPO が、新たに購入する若い世帯に、幼稚園や保育園情報
などを提供し、購入する前から地域のことを理解してもらおうといった活動をしている例があ
る。区分所有のことを伝えるのと同時に地域情報の提供などは NPO でも連携してできるの
ではないか。

(まちづくり)

- 資料 6 P77、災害エリアにどのくらいの人が住んでいるかだが、その中で財産を脅かすリスク
と生命を脅かすリスクでは質が違う。生命を脅かすリスクは土砂と津波になる。スプロール
すれば土砂災害等のリスクは大きくなるし、流通されない空き家の問題となる。リスクにも
優先順位をつけて対応すべき。
- 住宅供給について、需要と供給のバランスについて説明があったが、現実問題として非常に
難しい。分譲地やマンションに良い立地のものが出ればそこに集中し、不便で老朽したもの
が空き家になっていく。地域として土砂災害や浸水のあるエリア、気候変動から危険が予測
されるエリアについては厳しい網掛をしていくべきではないか。
- 住宅の価値を上げることに関しては様々な取り組みがなされているが、価値の低いストック
をどうするかが課題だと思う。台風被害の場で聞いたことだが、リスクエリアで価格が安い

ので若い世帯が外から入居して、町内会や水防団にも加入しなかったので、逃げ遅れたという話があった。価値の低い住宅に関して、流通させるだけではなく、地元での活動に参加することが安全を高めるために必要なことだと考える。

- 今年で京都議定書が終わって、来年からパリ協定が始まって、2050年、2060年には世界でCO₂排出量をゼロにしようとしている。そうなったときの住宅の在り方は、高气密、高断熱、使うのは電気くらいとなり再生可能エネルギーに依ることとなる。戸建であればそれぞれの屋根の太陽光発電で発電・蓄電し、夜間に活用したり、地域で発電したものはそこに保存し、また地域の小さな工場が発電所の代わりをし、災害で電気を引けない場合はそこから賄うなど、そういった地域を考える住宅づくりやまちづくりが求められてくる。
- 地方ではサテライトオフィスなどが充実してくれば、就業が可能になるので、住宅を地方に増やすことができる。

(その他)

- 空き家問題では、災害の危険があるとか、都市の無秩序な広がりの中にあるなど地域の問題でもあるので、今回の基本計画では他の政策と連携していくことを強く打ち出してほしい。
- 住生活は何かということに戻ってしまうが、集合住宅の空き家問題に対し、コミュニケーションツール盛り込んでいくという考え方があるのではないか。日本における人のコミュニケーション能力が非常に落ちているため、そういうところから安全・安心を考え、賃貸住宅や公営住宅の今後の空き家の活用方策を考えていただきたい。