

## 2日目 2コマ 地域型住宅グリーン化事業

【説明者】 住宅局住宅生産課でございます。お手元の資料、地域型住宅グリーン化事業についてご説明申し上げたいと思います。パワーポイントの資料、横長の資料でございますが、2ページ目をお開きください。

このグリーン化事業の背景、狙いがございますが、3つございます。1つは、長期間にわたって使用可能な耐久性の高い住宅、地球温暖化対策に対応する省エネルギー性能の高い住宅、そうした良質な住宅を普及する必要があると考えております。

2つ目は、在来軸組工法の戸建注文住宅の過半を担っておられます中小の住宅生産者は、地域の住宅産業の主な担い手と考えておりますが、必ずしも資力や技術力、経験が十分でなく、自助努力だけでは耐久性や省エネルギー性能に特にすぐれた住宅の供給を独力を行うことは難しく、実際に法律に基づく長期優良住宅の認定取得割合は低くなっております。

3点目は、地域材を活用した木造住宅の供給をさらに進めたいと考えております。国民の4分の3が木造住宅を志向し、戦後、植林された人工林が伐採の適齢期を迎え、林業や木材産業の成長産業化を通じた地方創生を実現する。こうした3つの狙いを持って、この事業を進める。そのような考えでおります。

3ページ目でございます。この事業の概要は、今の3つの狙いに対応いたしまして、要件を3つ定めまして、これらが全て兼ね備えられた住宅を補助対象としております。

1つ目は、法律に基づく長期優良住宅の認定を受けたもの。あるいは、低炭素住宅の認定を受けたものなど、特に耐久性や省エネルギー性がすぐれた住宅に対象を限定しております。

2つ目は、年間の供給戸数が50戸未満という中小住宅生産者が関連の事業者と連携してグループを構築して、互いにサポートを受けながら、地域の共通ルールに即して、供給する住宅であること。

3つ目の要件は、主要構造部に地域材を活用した木造住宅としていただくこと。

この3つの要件を兼ね備えた住宅に限定し、補助対象となる経費は、通常の住宅と、こうした質の高い住宅との差額分の2分の1、最大100万円としております。中小住宅生産者の皆さんが独力では取り組みにくいこれらの取り組みについて、補助金で支援し、かつ、確実に良質なストックが残っていくという効果を期待しております。

その効果でございますが、4ページ目にマクロの視点でまとめております。この事業の補助対象の一つとしております長持ちする良質な住宅、つまり、長期優良住宅でございますが、戸建の注文住宅に占める長期優良住宅の認定戸数の割合は、1万戸以上を年間供給しておられる大手の事業者さんは、既に9割以上がそうした認定の対象になっております。

これに対しまして、中小の住宅生産者の方は、まだまだ12.6%ほどということございまして、割合は増えてはございますけれども、まだまだ伸び代があると、道半ばというような感じを受けております。

ただ、このグリーン化事業を導入する前と、それから、2年経過した28年度と比べますと、中小住宅生産者の方々も8.8%から12.6%というふうに、1.4倍にその割合が伸びているということをご報告したいと思います。

5ページ目でございますが、この事業の補助を受けた実績の件数を並べてございます。先ほど申し上げましたように、中小住宅生産者が加わるグループの数、これは2年間で844、長寿命型、つまり、長期優良住宅を供給する事業者の数、3,861、低炭素住宅などの省エネルギー性能の高い住宅は1,990事業者、あわせて2万2,000戸ほどの住宅がこの事業によって供給されております。

5ページ目の下のほうには、この事業に参画したグループの内訳がございまして、1グループ当たり、平均して65社ほどの多様な事業者が参画しておられます。

6ページ目、7ページ目については、そのグループの具体的な事例を紹介してございまして、6ページ目は、福島県、茨城県を中心とする全体で40社が参加しておられるグループで、7ページ目には、大阪及びその周辺地域で活動しておられるグループ、こちらのほうは111社が参画しておられます。ともに多様な事業者の方が参画しておられて、特に今まで長期優良住宅などの経験のない、比較的経験の浅い事業者の方を交えての研修会、勉強会、あるいは取得者に対する普及啓発などの活動をしておられます。このように、中小の住宅生産者、1社ずつの力は小さくても、グループとして全体としてサポート体制が生まれ、大手の住宅生産者に伍して、質の高い住宅が供給できると、そのような体制がいち早く組み上がることを期待して、この事業を進めております。

あとは、参考となる数値のグラフなどがございまして、説明は省略させていただきます。

以上であります。

**【榊会計課長】** 本事業に関しまして考えられる論点を2つ提示させていただきます。

1つは、耐久性や省エネ性能にすぐれた良質な住宅の普及という政策目的に照らして、

本事業の対象となる住宅や、住宅生産者等の要件の設定は妥当なのかどうか。2つ目は、本事業は、住宅の質の向上に対して効果的なものになっているのかどうか。

以上、2つの点を基本にご議論をいただければと思います。

ここからは杉本先生を中心にご議論していただきますよう、お願い申し上げます。

**【杉本委員】** 杉本でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

それでは、委員の皆さん、ご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

では、樋野さん、お願いします。

**【樋野委員】** 大きく2点あります。まず最初に確認をさせていただきたいのは、中小の長期優良の割合が1割とされていますが、これは認定をとっていないだけなのか、あるいは耐久性や省エネ性において良質でない住宅が9割なのか、どちらでしょう。

**【説明者】** 今ご質問のありましたのは、今ご説明いたしました資料の4ページ目のグラフに関するものだと思いますけれども、長期優良住宅として認定するときには、耐久性、構造の安定性、あるいは省エネ性など、多様なものを公共団体のほうで審査して、認定するという仕組みがございますので、それに合格して認定されたものの件数がここに記されております。

それ以外のものについては、調べるすべがございませんので、その点については不明ということでございます。

**【樋野委員】** もし良好な住宅が建っているにもかかわらず、長期優良の認定を取っていないというものがあるんだとすれば、それを促すような施策が必要だと思いました。

質問は大きく2つあって、1つは、2ページ目の事業のねらいに関するところです。①から③までございまして、①については私も非常に同意するところでして、CO<sub>2</sub>の排出量を削減していくことが必要であるということは私もよくわかります。

一方で、③あたりからは少し疑問もあります。③について言うならば、木材があるから木造住宅をつくろうとか、国民が志向しているから木造住宅をつくろうというのはやや違う気がしています。発電など、別の用途にも木材が使えるなら、そっちに使ってもいいんじゃないかということです。

国民の4分の3が志向するであるとか、過半を中小が供給した住宅を選んでいるということは、トレンドとしてはそうなのかもしれませんが、それが望ましくない方向であれば、誘導していくのが国の役割ではないかと思ひます。

中小が選ばれる理由というのは、コストの面でそちらのほうがすぐれているからだと思

われるんですが、ほんとうにこの事業の狙いというのが、この事業と一致するのか。まさに論点の1つ目なんですけれども、そこについて、今言ったような点からご説明をもう一度していただきたいというのが1個目です。

2つ目は、全然違う話なんです、パワーポイントではないほうのレビューシートのほうをあけていただきますと、4ページに資金の流れ、それから、費目、使途というのがございます。私が確認をしたいのは、Bの連合会についてでございます。基本的には事業費を民間企業に対して出すのがこのBの役割だと理解をしておりますが、間接経費というか、人件費、旅費、庁費というものがおよそ3億ぐらいございます。これは補助をしている民間企業が約800ですので、単純に割り算をすると、1団体に補助をするために30万から40万円の間接経費がかかっている計算となります。これが妥当であるのかというところ です。

関連して、5ページを見ると、入札者数（応募者数）が2となっておりまして、これが適切な競争が行われた結果かどうか若干気になります。

既に2年度行われておりますが、落札をした連合会なり、協議会が2か年とも同一であるのか。それから、入札をした2者も同一であるのか、その点についてお伺いします。

**【説明者】** まず2点目から申し上げます。これは落札、入札というよりも提案を求めて、それに対して審査をして、この場合には事務事業者ということになりますが、それを特定することにしております。このすまいづくりまちづくりセンター連合会については、27年度、28年度、これは2カ年続けて採択をしております。その採択しなかったほうでございますけれども、今、手元に資料はないんですが、同一だったかもしれません。

それから、もう一つの金額の件ですが、これは前回、事前勉強会するときにも委員の先生からご指摘のあったことでございますので、ちょっと詳しく申し上げますけれども、このすまいづくりまちづくりセンター連合会については、このレビューシートにございます金額を、私どものほうから補助金として支給しておりまして、この連合会のほうで具体的な民間のグループ、民間の事業者からの交付申請を受け付け、交付決定をして、工事が終わった段階で、その工事の内容を審査して、補助金を支払うという、こういう事務をしております。

今おっしゃったのは、具体的に民間事業者の方にお支払いする金額、それについてはまさに工事費の一部ということになるわけですが、残りの部分については、これは事務経費ということになります。事務経費については、この資料の中のBとCの差し引き分と当た

るわけでございます。

グループ別に見ますと、先ほど樋野委員がおっしゃったような金額になりますが、この個別の一つずつの事業、つまり、大体1万2,000戸ほどの、1万戸ほどですかね。事業が1年間になされております。

先ほど私が説明いたしました資料の5ページ目で、28年度の補助の件数がございませけれども、あわせて1万2,000戸ほどの住宅が対象になっております。この1万2,000戸ほどの住宅について、一つずつ審査をしております。交付申請額の審査をして、通知書を送り、工事が終わった段階で、その実績について領収書ですとか帳票ですとか、さまざまなものを審査していきます。また、サンプル的に現地に行って、現場での検査などもしております。最終的には、そうしたことを経て、額の通知分を送り、補助金の振り込みをするということの一つずつしておりますので、そうしますと、大体住宅1件当たり3万円前後というような経費になりますので、私どもとしては妥当な経費ではないかというふうに考えております。

それから、最初のご質問に移りますけれども、まず木造住宅についての志向が強く、しかも、木材について国内の人工林で伐採適齢期を迎えている木材が大量にあると。これらを使いながら、林業の活性化を図って、地方創生をするという、そういう政策目的を実現するというのも一つ念頭に置いておりますけれども、木造住宅であることが何かその劣悪な住宅であるということにはならないのかなと思っております。

お手元の資料の一番最後のページ、12ページ目に、この長期優良住宅の認定基準、これは木造の戸建住宅をサンプルにとった基準がございませけれども、これは長期優良住宅については、木造住宅について、特に何か見劣りする基準を定めているわけではございませんで、ほかの鉄筋コンクリートの住宅、あるいは鉄骨造の住宅、木造の住宅、基本的には同レベルの耐久性、あるいは耐震性、省エネ性を求めているということですから、この長期優良住宅の認定を受けて、補助対象になったものというのは、ほかの構造と比べて、何か遜色があるとか、お目こぼしをしているということにはならないのではないかと。そうした木造住宅であったとしても、高いレベルの耐久性、あるいは耐震性や省エネ性を兼ねているような、そういう住宅について支援したいというふうに考えております。

それ以外の長期優良住宅の認定を取ったもの以外で、そうした質の高いものを支援することもあるのではないかとというようなご質問もあったかと思っておりますけれども、この事業の中では、計画段階で長期優良住宅の認定を受けたものというのが、先ほど申し上げました

基準を縦から横から見て、審査を厳格にしているということから、補助事業の対象としては、そういうようなものを対象にしておりますけれども、確かに樋野委員がおっしゃるように、この認定を受けなくても、質の高い住宅というものが供給されることは望ましいことだと思っております。

ただ、この補助事業の中では、そうした審査を経たものについて限定して、補助金を出していると、そういうようにもお考えいただければと思います。

**【樋野委員】** ③のところなんですが、私は木造住宅が性能において劣るとは全く思っ  
てなくて、むしろこの部分は文化的側面をアピールしてほしいと考えています。木がある  
から使うとか、国民が望んでいるからつくるといふことももちろん大事なんですけども、  
むしろ日本の木造の文化を守っていくというようなことがもう少し前面に出てもいいので  
はないかという印象を持ちました。

**【杉本委員】** お願いします。山田さん。

**【山田委員】** 今のにも関連するんですけども、一つ意見があります。あともう一つ、  
全く関係ない話の一つあります。

関係ない話のほうが早いので、伺いたいんですけども、補助対象が長寿命型と高度省  
エネルギー型となっていますけれども、長寿命で高度省エネルギーのものはどうなるん  
でしょうか。

**【説明者】** これは申請する側がどういうタイプとして申請していただくのかというこ  
とによると思うんですけども、今日の資料は大まかに概略を書いてございますけれども、  
長期優良住宅、つまり、長持ちする住宅は上限額を戸当たり100万円としております。

それから、認定低炭素住宅、低炭素型の住宅というのも、これも戸当たり100万円  
でございますので、どちらのほうが申請しやすいかということをお申請者の側で選んでい  
たいているということだろうと思います。両方を兼ね備えた住宅というのはあろうと思  
いますけれども、申請の側にはどちらかということになろうかなと思います。

**【山田委員】** 岩手県の紫波町などで独自の事業を営んでいますけれども、その場合に  
は、長期優良住宅であり、かつ、ある一定値以上の省エネルギー型であるということが、  
なおかつ、町内産の木材を使用することというような厳しい条件がついていますけれども、  
でも、そういうようなことを営んでいる地方公共団体もあるところで、国のものが同じよ  
うな方向性。長寿命で省エネルギーという方向を志向しないで、どっちかですよとい  
うのはちょっと理解できないんですけども、いかがでしょうか。

【説明者】 前回、事前勉強会の際にも山田委員からご指摘をいただきました、公共団体の独自の補助制度について、私ども、岩手県の紫波町について調べてみたんですが、基本的には紫波町産の木材を活用するということをもって、戸当たり33万7,500円を支援すると、こういう制度であったというふうに把握してございます。

公共団体さんの中には、この紫波町のように地場産材を利用するということを推奨する観点から、補助金を設けておられる公共団体さんが多いということも私ども調べて、把握しておりますけれども、おっしゃるような長期優良住宅であって、かつ、地場産材を活用して、しかも、中小の住宅生産者に限った支援をしているというところについては、ちょっと私どものほうでは把握しておりません。

そういう観点からして、公共団体さんのほうで、独自の支援策を持っていただくのは、私どもとしては望ましいことだと思っておりますけれども、必ずしも林産地でない、あるいは財政上、余裕がない。さまざまな理由の中で、こういった支援策が全国津々浦々にあるわけではないので、私どもとしてはそういった地域も含めて、全国をカバーできる制度として、地場産の地域材を用いる。それから、中小の工務店さんが取り組む。質の高い住宅、この3つを条件にして、全国制度として組み上げていきたいというふうに思っております。

【山田委員】 それから、さっきの質問に関連するほうに行きますけれども、家を建てる人が、ああ、こういう制度があるから利用してみようというふうに思うことがとても重要であって、広報すべき対象は建築を考えている人だと思うんですね。それがなければ、あるいは少なければ、数が、こういう補助金制度に基づいて長期優良住宅等が増加しないということになって、それで結果的に目標数値が毎年ちょっとずつ伸ばすような、目標、アウトカム設定になってしまっているのではないかと。そういう意味で、もっと広く国民全体に省エネであったり、長期優良住宅を建てると、国からちゃんと補助金が出るんだよということを周知するような活動が必要じゃないかというふうに思うわけです。

それに関連してなんですけれども、私は内閣官房のほうで選ばれた外部委員なので、ほかの府省についても行政事業レビューの公開プロセスに参加しているんですけれども、先般、農林水産省に参加したときに、高度林業機械の購入、導入補助事業というのがあります。木材を高速で伐採をして、製材をしてというものの機械について補助金を出すんですけど、まさにこれと連動していて、需要と供給、国土交通省のやっているのは需要側の事業であって、農林水産省が供給側の事業だと思うんですね。その両方が組み合わせあって、

50年、60年たって、まさに今、使える時期になった国産林を有効に活用するということが行われるはずなんですけれども、そういう説明が、農林水産省や国土交通省じゃなくて、政府全体として、なおかつ、そういうことで家を建てると補助金がもらえるというふうな、そういう省庁横断的な説明というのが必要じゃないかと思うんですけど、いかがでしょうか。

**【説明者】** 大変重要なお指摘を頂いたと思っております。まず後半から申し上げますと、必ずしも農水省、林野庁の支援策と、私どものこの支援策を受け取る業者、別々の業者だと思われまますので、これまでのところ、その両者について、例えば一体となって周知をするとか、PRをするという事はしておりませんでした。

しかしながら、この私どものグリーン化事業の中では、原木供給者や、あるいは流通に関係のある方、あるいは建築士の方、中小工務店、さまざまな方がグループを組んで、その中で取り組みをすることの一つの条件にしてございますので、その中には確かに農水省、林野庁が支援する対象者も含まれてくるかなというふうに思います。

ご指摘をいただきましたので、農水省、林野庁のほうとも連携をしながら、どういう形で、お互いの政策領域のターゲットの方々にPRができるかどうかということについては検討させていただきたいと思っております。

それによって、原木供給者の方と中小工務店がうまい形でコラボレーションできれば、おっしゃるように良質な木造住宅が広がってくるということにつながる可能性があるんじゃないかと思っております。

もう一つは、一般消費者の方へのアピールということでございますが、これもこの事業については、中小の工務店を中心とするグループから申請をいただくと、こういうことでこれまで進めてきておりますけれども、一般の消費者の方がそうしたニーズを持っていただいて、良質な長持ちする住宅、あるいは省エネ性の高い住宅がいい住宅なんだというご認識をお持ちになることによって、中小の住宅生産者の方をむしろ後押ししていただくということにもつながるかなと思っておりますので、私もいろいろな媒体、雑誌、新聞、さまざまな媒体があると思いますので、そういった機会、あるいはメディアを捉えて、活用して、一般消費者の方へのPR、周知ということも進めていきたいと思っております。ありがとうございます。

**【杉本委員】** じゃ、お願いします。上山さん。

**【上山委員】** 長期優良住宅、パワーポイントの4ページを見ると、中小住宅生産者の



長期優良住宅の認定割合は、26年度、8.8%に対して、28年度は12.6%に増加しました。レビューシートだと、26年度、11.5%が、28年度、11.2%になっているわけですね。違うかな。新規、新築住宅における認定長期優良住宅の割合というのは。

【説明者】 はい。

【上山委員】 これはどういったところに原因があるんでしょうか。

【説明者】 今のご指摘は、レビューシートの1枚目にございます成果指標の達成度合い、それから、資料の4ページ目の事業の効果に関すること。この数字の整合性ということだと思います。

まずレビューシートのほうから申し上げますと、これは住宅全体、この中には共同住宅もあれば、戸建住宅もあります。持ち家もあれば、賃貸住宅もございます。木造だけではなくして、鉄筋コンクリート造のものも含めて、多様な工法が含まれておりますので、そうした日本で供給されている新築住宅全体を分母にして、その中で長期優良住宅の認定を取ったものというふうに計算いたしますと、この11.2%と、こういう数字が出てまいります。

実際に28年度については、長期優良住宅の認定戸数は全部で10万9,000戸ほどでございました。着工戸数が96万7,000戸ほどということとございますので、これを割り戻しますと、11.2%ほどになります。

4ページ目にございます数字については、これは戸建の注文住宅だけを抜き出したものでございます。実はこのセグメントが一番、長期優良住宅の件数が多いカテゴリーになります。どうしても賃貸住宅ですとかマンションについては、認定件数が少のうございまして、こうした違いがはっきりわかりませんので、ここでは戸建注文住宅、特に中小住宅生産者が主力としている部分、ここを抜き出して掲載してございます。このためにレビューシートの数値と、それから、4ページ目のものについては、分母も分子も違ってくると、こういうことになります。

ちなみに、レビューシートの数字、これは長期優良住宅の認定件数の割合が11.5%、11.4%、11.2%というふうに例年、少しずつ減ってございますけど、これは認定件数自体は毎年増え続けているんですが、最近一、二年、住宅の着工戸数が、特に貸家、賃貸住宅を中心に多くなっておりますので、計算いたしますと、割合が少しずつ減っていると、このようなことであられてございます。

【上山委員】 そうすると、2ページの事業の狙いの①のところは、良質な住宅の普及、

ただし、戸建の注文住宅に限るということになってくるんですかね。

【説明者】 2ページ目でございますか。

【上山委員】 事業の狙いの①ですね。

【説明者】 ええ。全体としては、耐久性、省エネルギーにすぐれた住宅を増やしたい。これは戸建、共同、賃貸、分譲に限らず、共通の願いでございますけれども、その中で特に中小住宅生産者の方が主力としておられる木造の戸建注文住宅、このカテゴリーについては、この事業で支援していきたいと、こういうことになりました。

【上山委員】 この事業はあくまでも戸建注文住宅が対象？

【説明者】 が中心になります。

【上山委員】 そうすると、そもそもアウトカムも、これだと全然、事業の成果をあらわすものではないので、違った形にしなきゃいけないんじゃないんですか。これだと、どう見ても、お金使っても下がっているよねとしか見えないので、どうなんですか。

【説明者】 今申し上げましたような分子の関係で、残念ながら、数字は下がっております。

【上山委員】 いやいや、残念ながらじゃなくて、残念じゃない形にしなきゃいけないんじゃないんですかというお話をしているんです。戸建注文住宅が目標なのであれば、その数字をアウトカムとして上げるべきなんじゃないんですか。全体じゃなくて。それとも、この事業が共同住宅も含めてという話であれば、そもそも重点を置くところが間違っているという形にもなってくるんじゃないかと思うんですけれども、それはどちらなんでしょう。

【説明者】 先ほど申し上げましたように、この事業については、最初に2ページ目でございますような狙いがございますので、あらゆる構造や、あらゆる住宅を対象にして支援しているものではございません。

【上山委員】 もう一回聞きます。だから、戸建注文住宅なんですね。だったら、目標のところも戸建注文住宅についての長期優良住宅の認定割合という形にしないといけないんじゃないんですか。

【説明者】 ええ。これまでそうしておりませんが、検討課題だと思います。

【上山委員】 というか、わからないですよ。事業の実際にお金入れているところと、マッチしていないものを挙げて、数字が下がっているねと言ったら、どういうふうに評価すればいいのかというのはちょっと、非常に不明なところだと思います。

【説明者】 はい。内実は今の申し上げたとおりですので、そこは検討の余地があるろうと思います。

【杉本委員】 はい。村山さん。

【村山委員】 今、事業の対象の議論がございましたが、私自身、今の事業の対象が新築の木造戸建住宅に限定されることを問題に思っております。狙いは、すばらしい狙いが書いてあって、それを実現するというを考えても、必ずしも新築戸建住宅だけじゃなくて、既存の建物のリフォームとかリノベーションとか、場合によっては、鉄筋コンクリートの建物の内装を木質化して大事に使うという取り組みも増えていますので、その辺、対象を拡大しないといけないんじゃないかなとも思うんですが、この辺はどういうふうにお考えでしょうか。

【説明者】 このグリーン化事業につきましては、その中小住宅生産者の方が地域材を用いて供給する木造住宅、とりわけ戸建の注文住宅が中心になろうと思いますが、そこをターゲットに置いております。今のご質問についての直接の答えになっているかどうかはわかりませんが、レビューシートの3ページ目に関連事業という欄がございまして、そちらのほうで、既存の住宅を長持ちするリフォームをしていただいて、まさに長期優良住宅にする場合の支援策というのも、実は別途用意してございます。

こちらの長期優良住宅化リフォーム推進事業と銘打ってございますが、こちらのほうは既にある住宅、例えば新耐震以前の住宅で、耐震性もない、省エネ性もない、耐久性もない。こうしたものについてリフォームをしていただいて、長期優良住宅の認定レベルまで上げていただくようなパターンを主に支援していると、こういうものでございます。

こちらのほうについては必ずしも木造の戸建というふうに限定しているわけではございませんで、鉄筋コンクリート造の住宅ですとか、あるいは賃貸住宅などもターゲットに入れて支援してございます。

【村山委員】 事業として、対象が分かれていることなんですが、日本全体として、今、人口が減ってきて、それで、住宅のストックが余っているという時代なので、その新築とリフォームのバランスも含めて、複数の事業をもうちょっとトータルに評価したほうが、ここに書いてある狙い以上のより大きな問題に対して応えていけるのかなというふうに思います。

以上、コメントです。

【杉本委員】 はい。お願いします。

【大屋委員】 まず事実確認からさせていただきたいんですが、この事業の中心的な目的、あるいは中心的な補助対象が、先ほどおっしゃったように、戸建注文住宅になっているというのは事実として、形式的条件としてそこに限っておるのでしょうか。つまり、例えば中小事業者が供給する木造住宅で規格にかなっているものであれば、例えば賃貸目的で建てたものであるとか、アパートであっても、形式上は補助対象になっておるといことなのか、そこは形式的にもはじいているといことなのかについて確認させてください。

【説明者】 形式上ははじいておりませんが、実例がございません。

【大屋委員】 わかりました。それはなぜかという、私が思うには、要するに、先ほどの100万円要件があるからというのと、賃貸目的で、大体そんなすごい高規格の建物を建てる人はおらんからということよろしいですね。

【説明者】 そうです。

【大屋委員】 わかりました。とすると、要するに、事業目的としては、上山先生の指摘があったわけですが、事業目的としては、やっぱりトータルの住宅を母数として、そのいいものの割合を増やしていきたいといところであるところ、100万円要件とかがかかっている、その賃貸とかアパートのところについてはなかなか手が届かないとい状況になっているとい話なのかというふうにも思いました。

2つ目もこれも確認させていただきたいんですが、事前にも聞いたことなので、再確認になるんですけど、レビューシートで見ますと、事業実績額割る事業実施件数の比率ですね。単位当たりコストが27年度、100万円、28年度、1.100万円となっているといことは、先ほど来ご説明いただいたように、1戸あたりの補助額上限が100万円といところから、おおむねその補助額の上限の上限あたりに張りついておるような実態があるといふう理解してよろしいでしょうか。

【説明者】 先日の事前勉強会でもお尋ねあった件と同趣旨というふう理解しておりますけれども、長期優良住宅と通常の、それ以外の住宅との単価の違い、工事費の違いといものをこの事業、あるいはそれ以外も含めて調べたことがございますが、大体300万円ぐらい。戸建1戸当たりですね。違いがあるといことがわかっております。そういたしますと、掛かり増し経費の2分の1で、100万円を上限にするとい、この事業のルール上、100万円に張りつくことが多いのかなといふう考えてございます。

なお、この単価で100万円を少し超えるような平均値が出てきておりますけれども、これにつきましては、特に省エネルギー性能の高い住宅、例えばほとんどゼロエネルギー

のような住宅については、最大165万というような特別メニューも用意してございますので、そうしたあたりをならしていくと、100万円をちょっと超えるあたりに平均が寄ってくると、こういうことになってございます。

【大屋委員】 ありがとうございます。そうすると、要するに、設計としては2分の1なんだけれども、実態としては、要するに、200万円ぐらいの持ち出しが注文者にあつて、100万円は補助事業で賄われているというような実態かと思うんですけれども、そうすると、ご本人としては、チャンスがあれば、高規格のものを建てたいと思っているんだけれども、そのマッチングの200万が用意できないので、例えば100万なら用意できそうなんだけど、200万だときついというような事情で、この申請を断念して、高規格にしないということもあり得るのかなと。

あるいは、先ほどおっしゃったように、事業としては本来、アパートとかも想定、範囲には入っているんだけれども、実施例がないのは、要するに、補助額上限の条件が効いてしまっているということからすると、その補助額上限の再検討ということが、最終的な政策目的達成のためには必要になるかもしれないということなのかなというふうには思いました。

これはコメントです。

もう一つは、ただ、全体的なこの事業の状況について言うと、おっしゃったように、木造でもきちんと建てれば、決して低規格ということはないと。ほかのものに伍する、そういうものがあるんだということだと理解しておるのですけれども、いただいた資料の8ページにも書いてあるように、現実的には諸外国と比較して、住宅の寿命は極めて短く、省エネルギー化もなかなか進んでいないと。頑張れば、ちゃんとほかの建築手法のものに伍する性能のものが建てられるんだけれども、特に中小事業者さんが提供しているものについて言うと、認定を受けていないというのは、規格が高いか低いかわからないということではあるんだけれども、高いと言えないものが大量に供給されておるという状況がある。

そうすると、私はこういう意見に直ちに与するものではないですが、社会全体として、その住宅の長寿命化と省エネルギー化ということを進めるのであるならば、放っておいても、90%以上が高規格になっている。必ずしも在来工法中心ではない、大規模事業者による住宅供給を増やす方向に持っていくのが正しいのであって、中小事業者の木造住宅でやっていると、それが全然進まないのだから、そこを経済的にサポートするという補助金政策をとると、むしろ問題の解決が遅れてしまうというような指摘もあり得ようかと思う

んですね。

こういった考え方について、いや、それではいかんのだと。やはりこの中小事業者は在来工法で、しかし、高寿命、高規格というところを追求していく必要があるのだということについて、もう少しアピールしていただければと思うのですが。

**【説明者】** わかりました。お手元の資料の9ページ目、先ほど説明を飛ばしてしまいましたが、9ページ目のところに、これは戸建注文住宅についての構造別、それから、住宅供給者の規模別のシェアが記載されております。この9ページ目をごらんになればわかるように、戸建の注文住宅、全体で32万戸ほどの供給のうち、7割が在来の木造工法というものになります。そのうちの過半が50戸未満、年間供給しておられる中小の住宅生産者ということになります。それ以外の工法を含めても、4割以上が中小住宅生産者の方によって、現在供給されているという、こういう実態がございます。

こうしたことを考えましても、この中小住宅生産者の取り組みなくして日本の住宅の供給は成り立たないというのも、これは事実でございますので、その中小住宅生産者の方に技術力、経験を積んでいただいて、質の高い住宅を供給していただくという方向で支援をしたいというふうに考えております。

**【榊会計課長】** そろそろコメントシートのご記入もお願いします。

**【樋野委員】** 村山委員のご指摘のあった関連事業との事業費の比率というのはどのぐらいでしょうか。

**【説明者】** 全体額ということですか。

**【樋野委員】** はい。

**【説明者】** 今の樋野委員のご質問ですが、長期優良住宅化リフォーム推進事業の全体事業費ということだと思いますが、大体40億ほどを予算化してございます。この事業はレビューシートの1ページ目でございますが、114億円と。29年度予算ですね。114億円ということでございます。

**【樋野委員】** それは3分の1ぐらいがリフォームのほうということですか。

**【説明者】** そうですね。

**【樋野委員】** はい。ありがとうございます。この事業には、既存のストックは性能が低いものが多いから、せめてこれから新築として建てるものは性能を高くしていこうという狙いがあるんだろうと私は理解をしております。

ただ、一方、8ページでアメリカやイギリスの住宅寿命が長いというのは、古いものも

現代的ニーズに合わせてリフォームをして、長く住もうという知恵があるからだとは理解をしております。

今のこのやり方、つまり、既存は性能が悪いから、新築をつくる場合は性能を高くして、100年、200年もたせようという考え方でいくと、まずこの住宅寿命の32.1年というのはおそらくこれから数年は伸びないと考えられます。さらに言うと、右側の家庭部門からのCO<sub>2</sub>排出も、これから性能の低い住宅を滅失して、一方で、性能の高い新築を建てるというシナリオでは、滅失時と新築時にかなりのCO<sub>2</sub>が出ることを考えると、数字を減らすには時間がかかると考えられますが、その点についてはいかがでしょう。

【説明者】 おっしゃるように、これだけ膨大なストックがあります。日本全体で6,000万戸を超える既存の住宅のストックがありまして、その中には耐震性、省エネ性の低いものも多数含まれますので、新築住宅の質を上げていくという取り組みだけで、すぐにその数字が改善するということは難しいというふうに思います。

ですから、その新築住宅というふうに単純に捉えたと、ちょっと見誤ってしまうかもしれませんが、建てかえも含めた既存住宅の更新とリフォーム、その2つ、それから、新築住宅の供給されるものについて質をよくすると。この3つがどうしても必要になるのかなというふうに思います。確かに言われるように、目標達成は容易ではないと。すぐにこれが改善するのは容易ではないかもしれませんが、そうした対策を組み合わせていくことが必要かと思います。

【樋野委員】 ありがとうございます。

【杉本委員】 はい。

【上山委員】 戸建注文住宅は、中小の業者、住宅生産者のほうが多いという話なんですけれども、これはそもそもどここのところに原因があるんですか。

【説明者】 原因というのがよくわかりませんが……。

【上山委員】 理由。

【説明者】 9ページ目に、ごらんいただいているように、実態上そうだとということだと思います。まず一つは、例えばプレハブの軽量鉄骨の住宅などについては、大量に供給するためにはそれなりの設備投資、例えば工場ですとか、あるいは流通ルートですとか、そうしたことが必要になってこようかと思いますので、中小がそれに取り組むというのは難しかりょうと思います。

一方で、木造の在来軸組工法については、従来から日本各地に根差している旧来の工法、

それを現代的に性能を高めて、生産の合理化をして、この姿に至っているということだと  
思いますので、まさにその地域の中小の住宅生産者の方がこれまで取り組んでこられた結  
果として、このようなシェアになっているのかなと思います。

【上山委員】 多分、中小でできることは大規模の業者でもできるんじゃないかなと思  
うので、その差というところがどこにあるのかなというのは、最初、大屋委員もおっしゃ  
ったと思います。多分あれですかね。価格のところにやっぱり大きな原因、理由というの  
があるんじゃないのかなというふうに思うんですけども、そこで、その中小の生産者に  
高品質のものをつくらせて、価格を上げてしまって、先ほどの大屋先生のお話と一緒に  
なるんですけども、補助金をもらっても200万円プラスになってくるとなると、そもそ  
も中小のところに行かなくなる可能性というのも多いんじゃないかなと思うんですが、中  
小と大規模の業者の価格差というのは、大体そもそもどのくらいかというのは、把握はさ  
れてらっしゃいますか。

いや、90%ぐらいは大規模事業者であれば優良住宅になるわけですよ。それが、そ  
の差が200万だったら中小じゃなくて、大規模のところに行ってしまう方がいいなという  
話になってくると思うので、そこのところのどのくらいの差であれば、中小の業者のと  
ころに行って、高品質の住宅を注文するのかというところの分析はされてらっしゃらない？

【説明者】 ケース・バイ・ケースで、どのような住宅同士を比べるかということにも  
よると思うんですけども、正直申し上げれば、その供給されている住宅の現状のグレー  
ドを念頭に置くと、ちょっと見誤ってしまうと思うんですが、現状においては数百万の差  
があるのかなというふうに思います。

【上山委員】 数百万というところが微妙で、数百万が200万に近いところなのか、  
500万なのかによって違うと思うんですよ。200万プラスちょっとぐらいだったら、  
人によっては、補償とかも含めて、やはり大規模の業者のほうがいいなというふうに、そ  
ちらに行くんじゃないかと思うので、そこら辺の価格差等を分析しないと、中小のほうだ  
けに補助を出すといっても、なかなか進まないんじゃないかなという気がするんですね。  
そこのあたりはそんなには分析されていないということであれば、これからちょっと分析  
をしていただければなというふうに思います。

その前提で、毎年110億使っていて、中小のほうも1.4倍とは言っていますが、実際  
に増えているのは数%にしかすぎないというのは、これは御省としては、誇るべき成果と  
思われているんでしょうか。それともまだまだ改善の余地があるというふうに思われてい



るんでしょうか。

【説明者】 もちろん決してこれで満足しているわけではございませんので……。

【上山委員】 ええ。そうすると、今後はどのように、より改善をされていこうというふうに。

【説明者】 少なくとも、このレビューシートにありますように、新築住宅全体、これは賃貸住宅やら、あるいは共同住宅も含めてということなんですけど、全体の目標としては、新築住宅の2割ほど、この長期優良住宅の認定対象にしたいというふうに考えております。ただし、この戸建の注文住宅が全体の牽引者、牽引役を担っているということから考えますと、少なくとも戸建の注文住宅だけで新築住宅の大体5割ぐらいは、その長期優良住宅にさせていただく必要があるかなというふうに思っております。

そう考えますと、この中小の、特に50戸未満の供給者におかれても、その半分ぐらい、2割5分ぐらいは供給していただくようなところまでは、少なくとも持っていかないと、目標達成は難しいのかなと思っています。

言われるように、ここの数値について、私ども満足している数値とは思っておりませんので、これをさらに引き上げる努力はしたいというふうに思います。

【上山委員】 今お聞きしたのは、それをさらに引き上げる努力として、具体的にどういったものを考えてらっしゃいますかということをお聞きしたかったんですね。目的とか目標というのは、まあ、わかっている話なので、現状に鑑みて、さらに何をすれば上がるのか。いや、極端な話を言うと、先ほどの中小と大規模の事業者の金額の差というものはっきりわからないし、狙いとして3つ挙げるというのはちょっと無理があるんじゃないかなと思っています、これ、1、2、3とありますけれども、やはりここで良質な住宅の普及が第1目標であれば、中小の支援というところは同じ事業の中で考えてもちょっと無理があるんじゃないのかなと。結果として、あんまり成果が十分に上がっていないという状況なんじゃないかなと思ひまして、どこに力点を置いているかというのをもっとはっきりとして、事業を考え直したほうがいいんじゃないのかなというふうに思うんですけれども。

【杉本委員】 じゃ、村山さん、どうぞ。

【村山委員】 そこは、私、ちょっと違う意見を持っています、この事業、地域型と書いてあるところがポイントで、日本でも北海道から沖縄まで、風土が全然違いますので、その地域、地域で住宅のつくり方とか住まい方があるわけですね。それをちゃんと知っている地元の住宅生産者がきちっとこういうことに取り組むということに何か意義がある

ような感じがして、地元の雇用も生みますし、地方都市の持続性を向上させるという意味もあるんじゃないかなというふうに思っています。そののところも加味して、やっぱり評価すべきだと思います。

**【上山委員】** 僕は、中小とか、地元業者を支援するなという話を申し上げているわけではないんです。そこは誤解しないでいただきたいんですけども、同じこの事業の中で、これを3つ掲げてやるというのは無理があるんじゃないのかなということを申し上げているのであって、直接的な効果というのが先ほどの大規模業者と中小の業者の価格差もわからない中で、これだけの金額を投入して、実際のところ、そこが十分に上がっていないのであれば、まずはその良質な住宅の普及というのを考えるのであれば、中小に限らず、大規模事業者に注文する、注文者にも与えるべきじゃないかと。

中小住宅の生産者の支援というのは、この中では別途に考えたほうがいいんじゃないのかなというのが僕のコメントです。決して、するなという話をしていないわけじゃなくて、3つまとめてというのはちょっと無理があるんじゃないのかなという、そういう意見です。

**【杉本委員】** 私のほうからもよろしいでしょうか。私もこの3つの目標を同時に達成する。それから、効果の測定も3つに基づいて行うというのはなかなか大変なんじゃないかなというふうに、当初から思っておりました。特に今、中小と大規模業者さんの話がずっと出ておりますが、3番目の「地域材を活用した」というところについても、例えば沖縄について考えますと、代表的な木造住宅の材料、スギですとか、ヒノキですとか、ブナですとか、カシですとか、そういうものがあんまりないんじゃないのかなと思うんですけども、そういう地域においては、なかなかこの「地域材を活用した」というところで、そこがボトルネックとなってしまうと、この事業が進んでいけないんじゃないのかなという懸念をしていたんですけども、あるいは北海道の北端のほうについても、似たようなことがあるんじゃないのかなと素人考えで思ったんですが、その点は実態としてどうなんでしょうか。

**【説明者】** 今言われた沖縄は、確かに木造住宅はもともと少のうございますし、地域材といっても、そのほかの地域と比べますと制約があるのはそのとおりであります。ただ、実は沖縄からもこのグループの応募がございまして、この事業を活用していただいている中小生産者がおいでになります。ですから、ゼロということではないんです。

実は北海道も28年度は22のグループから提案をいただいております。北海道はそれなりに実は件数を多く採択させていただいております。そのような地域差は多少ござい

ますけれども、私どもとしては、中小住宅生産者が質を高めて、グループ活動をして、良質な住宅をつくっていただくというようなところについて支援するというので、多少の地域差はあろうかなというふうに思います。

【杉本委員】 あと、先ほども他の委員の方からご指摘あったことですが、このレビューシートの新築住宅における認定長期優良住宅の割合というのが、これを見た限りでは下がりつつあると。その原因なんですけれども、分母である住宅自体の供給が増えているということも一つあるんでしょうか。

それから、この事業がこの数値の差があるということは確かなんでしょうけれども、それ以外の、先ほどおっしゃっていただいたような他の共同住宅ですとか、そういうものについての政策的な手当というのは、何をほかに考えていらっしゃるんでしょうか。

【説明者】 済みません。1点目の長期優良住宅の認定割合につきましては、平成26年度に認定戸数が約10万1,000戸、27年度は10万5,000戸、28年度は10万9,000戸ほどということになりまして、実は年ごとに増えておりました。しかしながら、着工戸数全体が26年度については89万2,000戸、27年度については90万9,000戸、28年度については96万7,000戸というふうに、実はその分子の増え方に比べまして、分母の増え方が大きかった。特にその増える内容を見ますと、賃貸住宅の供給が非常に多くなっているというのは最近の特徴でございます。残念ながら、賃貸住宅につきましては、この長期優良住宅を認定して建てるというのは極端に少のうございますので、そういう結果になっているのかなというふうに思います。

2つ目のご質問については、この補助金以外の支援策ということをございましょうか。

【杉本委員】 そうですね。全体の政策目標としては同じなんですけれども、この補助金以外にもそういうメニューがあるのであれば、ぜひ教えていただきたいなと思いました。

【説明者】 代表的なものは、税制でございます。住宅ローン減税というのは、先生方ご存じかと思います。この住宅ローン減税の中で長期優良住宅の認定を取得したものと、それ以外のもので、実は優良の度合いの差を設けております。基本的にはローン控除をしていただく、残高に合わせた控除をしていただくわけですが、その控除の金額が長期優良住宅の認定を受けたものと、それ以外のもので違っているということになっております。

【杉本委員】 逆に言うと、それぐらいしかメニューがないということなんですか

ね。これは政策側の租税特別措置法で、昔からある制度ですが。

【説明者】 新築住宅の税制というのはそういうものになります。この補助金については、もちろん長期優良住宅全体を増やしたいという気持ちもありますが、中小住宅生産者の方の体制を強化するという、先ほどもご指摘にありましたように、大きく目標を3つ掲げておりますが、一番の狙いは、私は2番目のところにあるかなというふうに思っております。

【杉本委員】 ありがとうございます。

評価結果のほうは回収されてまいりましたので、ご報告したいと思います。

本事業に関する評価結果でございますが、現状どおりがお1人、事業内容の一部改善がお2人、事業全体の抜本的な改善が3名という結果になりました。

主なコメントをご紹介します。事業の意義として、木造住宅の文化的側面もアピールしていただきたい。林野庁の国産木材の生産促進施策とあわせて、需要と供給の両方をあわせてアピールするなど、事業の広報について抜本的に見直しをすべきである。事業の目的を戸建注文住宅に絞って、アウトカム指標を再検討することが望ましい。補助額上限の適切性について、上乘せを含めて継続的に再検討すべきである。測定指標は、戸建注文住宅を分母とすべきではないか。

既存建物のリフォーム、リノベーションにも拡大すべきではないか。リフォームなど、他の事業も含めて、優良なストックの形成について総合的な評価が必要ではないか。

新築戸建注文住宅に絞ったアウトカムを設定すべき。ここはちょっと重なっていますね。このようなコメントをいただいております。

いただいたコメントの内容を踏まえまして、今回の公開プロセスの評価結果及び取りまとめといたしましては、事業内容の一部改善とさせていただきたいと思います。

日本の木造住宅文化を守るという木材をアピールすべきではないか。優良な住宅を増加させるために、建築主にこの制度を周知すべきではないか。例えば需要側の本事業と供給側の林野庁の事業が連携して、よい住宅を建てると補助金を受けられると、このようなアピールを行ってはどうか。

アウトカム指標は、戸建住宅に着目したものとすることを検討すべきではないか。

政策目的達成のためには、補助額上限の再検討が必要ではないか。

既存ストックのリフォームも推進すべきではないかというようなご意見をいただいております。

ほかに何かご意見ないですか。はい、どうぞ。

【上山委員】 済みません。一応、最多は抜本的改善だったので、抜本的改善でいいんじゃないのかなと思うんですけども、現状維持というのがあったから、平均して、一部改善ということなのかもしれないんですけども、実際問題として、私はやっぱり抜本的改善がいいのかなと。金額、110億掛けて、まだ十分な成果も出てない状況で、先ほどお聞きした限りでは、具体的にどうやったら上がるというところも明らかでない。入れていただけていませんけれども、私個人としては、事業の狙いというのももっと絞らないと無理なんじゃないかなと思っているところもありますので、一部改善では足りないんじゃないのかなというふうに思います。

【杉本委員】 私の評価結果ですけれども、単純に加重平均した形で、事業内容の一部改善というところが一つ。それから、先生方のご意見を拝見して、抜本的な改善という見方もあると思うんですけども、基本的には部分的な改善というご意見だったのかなと思ったんですが、もちろん抜本的な改善というご意見が3つあったわけですから、そういう意味では、そこは両論併記にさせていただきたいなというふうに思います。

よろしいですか。ああ、両論併記はなしでしたっけ。ここは両論併記でもよろしいですか。結論の部分は。

【榊会計課長】 できればコンセンサスをいただきたいんですけども、もしも、そのコンセンサスの形成が難しいということで、なかなか一つの答えが出ないという場合には、票数の分布を丁寧に行って、公表するというやり方もあるようでございます。いかがいたしましょうか。

【杉本委員】 それでは、票数の分布ということですが、先ほど申し上げたとおり、現状どおり、事業内容の一部改善が、現状どおりがお1人、事業内容の一部改善がお2人、事業全体の抜本的な改善が3名。仮に現状どおりがなくて、事業内容の一部改善が3名であれば、その2つに分かれるということなんですけれども、現状どおりの方がお1人いるという結果を踏まえて、事業内容の一部改善というふうに、この全体での意見とさせていただきたかったんですけども、やはりそれでは不足でしょうかね。いかがでしょうか。はい。

【大屋委員】 済みません。もちろん最終的な集計結果がどれだけ重要かということではないと思うんですが、趣旨的にはやはり単純平均するわけではなくて、分布を見るというのと、ちょっと私は官房側の有識者ということで、他省庁の例も拝見しておりますが、

現状どおりから順に、2・2・2・0でも一番厳しいところに寄せて、抜本的改善というところに持っていったケースもございまして、全体としては、中間に平均が来るのであれば、厳しいほうに寄せるというのが通例かと思っておりますので、そのように厳しいほうに寄せていることを前提として、抜本的改善というのを全体のコンセンサスとしたほうが望ましいのではないかと思います。

【杉本委員】 票が割れた場合には、一般的に厳しいほうに寄せるという評価方法をされているということでしょうか。

山田先生、お願いします。

【山田委員】 杉本委員がどれにするかということ、一部改善とおっしゃった後で、取りまとめコメントを読まれました。その中に、上限額を見直すべきということと、既存ストックに対する補助というのも考えるべきというのがございました。

そのようなことを、そのことについては多分この6人の評価委員は一致していると思います。そのことを行くと、結果的にこの事業の予算が大きく変わる可能性がある。増えるか、減るかはわからないんですけども。別に増えても、それは見直した結果であればいいと思うんですけども、ということを見ると、予算に対する影響があるということを見ると、抜本的改善と考えたほうがいいんじゃないかと思います。

抜本的改善だから、という結論になったから、それはすなわち、予算を半分に切りなさいとかそういう意味ではないということは、これはもう始める前から皆さん知っていることだと思いますので、そのことではないということ、前提として、抜本的改善がいいんじゃないかと思います。

【杉本委員】 山田先生のおっしゃったとおり、委員の方の総意はそれほど変わらないところにあるんじゃないかなと思います。それを一部改善と呼ぶのか、抜本的な改善と呼ぶのかということが、今、議論の的になっているんじゃないかなと思うんですね。

そういう意味では、先ほどの大屋さんのご指摘のとおり、もし全体として、意見が分かれた場合に、厳しめのほうに寄せるんだというポリシーが一般的なのであれば、両論併記で、一部改善と抜本的な改善が並んでいるという状況を捉えますと、抜本的な改善のほうに結論はなるのかなと思います。

ということで、抜本的な改善ということよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【杉本委員】 じゃ、抜本的な改善にさせていただきたいと思います。

【榊会計課長】 ありがとうございます。それでは、本日の2こま目、「地域型住宅グリーン化事業」につきましては、以上で終わらせていただきます。