

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

住生活基本計画の見直しにあたり

臨時委員 馬場 研治

令和2年5月28日



一般
社団法人 全国住宅産業協会

一般社団法人 全国住宅産業協会の概要

一般社団法人 全国住宅産業協会は、平成25年4月、(一社)日本住宅建設産業協会と(一社)全国住宅建設産業協会連合会が新設合併して設立されました。当協会は、中堅企業を中心に上場企業も含む全国1,765社を擁する団体で、会員は首都圏ならびに北海道から沖縄まで、各地域においてマンションおよび戸建住宅の供給や住宅をはじめとする不動産流通事業等を行っています。

一般社団法人 全国住宅産業協会（全住協）

| | |
|------------|--------|
| 本部会員 | 564社 |
| 団体会員協会所属会員 | 1,201社 |
| 合計 | 1,765社 |

※令和2年2月1日現在

会員供給住宅戸数

| | |
|-------|--------------------------------|
| 建売住宅 | 50,732戸（全国シェア36.7%） =平成30年度 |
| マンション | 24,166戸（全国シェア30.1%） =平成30年 |

団体会員協会（17団体）

| | |
|---------------------|-------------------|
| 一般社団法人 北海道住宅都市開発協会 | 一般社団法人 関西住宅産業協会 |
| 一般社団法人 秋田県住宅宅地協会 | 一般社団法人 近畿住宅産業協会 |
| 一般社団法人 東北・北海道住宅産業協会 | 一般社団法人 広島県住宅産業協会 |
| 一般社団法人 北信越住宅産業協会 | 一般社団法人 四国住宅宅地経営協会 |
| 一般社団法人 富山県住宅宅地協会 | 一般社団法人 九州住宅産業協会 |
| 一般社団法人 北陸住宅宅地経営協会 | 一般社団法人 九州分譲住宅協会 |
| 一般社団法人 静岡県都市開発協会 | 一般社団法人 鹿児島県住宅産業協会 |
| 一般社団法人 東海住宅産業協会 | 一般社団法人 沖縄住宅産業協会 |
| 一般社団法人 中京住宅産業協会 | |

住生活基本計画の見直しにあたり

- ・50年後、100年後のあるべき姿から遡って今を見つめることが必要。



- ・人口減少社会では、都市のダウンサイズと老朽化したインフラの更新が不可欠。
- ・個々の市町村は、住民、議会の反対で意思決定を躊躇。
例) ハザードマップと居住誘導区域の不整合。
- ・地域の特性に見合った広域的な(かなり圏域を広げた)新たな土地利用を促進。

- ・用途地域(計画)の枠を外れた無秩序な拡散と衰退。
- ・世帯の増加と経済成長を背景として組み立てられた都市計画法の限界？
- ・利益重視の開発事業者のディレンマ。



良質な街並みが良質な住宅で形成される ①

・居住環境水準（指標その1）

(1) 安心・安全

- ① 地震と延焼防止
- ② その他の自然災害
- ③ 日常生活の安全性
- ④ 環境阻害の防止

(2) 美しさ・豊かさ

- ① 緑地など自然環境に関する快適性
- ② 市街地の空間のゆとり・景観

・居住環境水準（指標その2）

(3) 持続性

- ① 良好なコミュニティおよび市街地の持続性
- ② 環境負荷への配慮

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセス

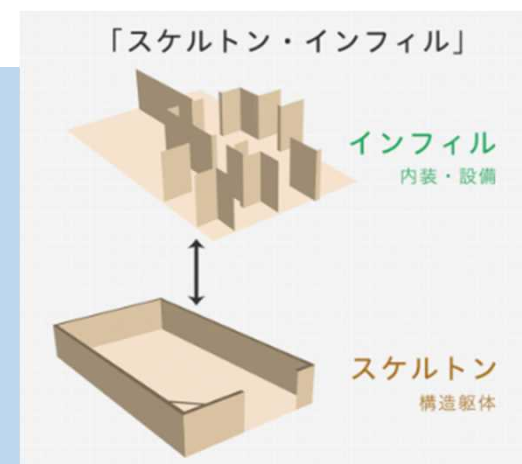
- ① 各種生活サービスのしやすさ
- ② ユニバーサルデザイン

良質な街並みが良質な住宅で形成される ③

- ・住宅の魅力など地域ごとに特色ある居住環境の維持が都市の長寿命化、既存ストック活用の重要な要素。
- ・住環境の維持には ①地域 ②居住者 ③土地所有者が一体となって建物性能を向上させるため、「私権の制限」を含め都市行政の変換を。
- ・さまざまな形態規制が持つ本来の意味合いである良好な住環境の創出を再検討。

集合住宅の持続可能性

- ・集合住宅の利用形態の3つの区分
 - ① 不特定多数が利用 「公」 Public
 - ② 特定の集団が共有 「共」 Share
 - ③ 個人・世帯が専用 「私」 Private



- ・スケルトンとインフィルの性格を分ける構造が解決策。
利用形態と建築物を構成する部材等の対応。
- ・スケルトンは社会の公共財。
→消費税やその他租税から除外又は財政支援の対象とするのも一策。

- ・住宅の取得、保有、譲渡の各段階で国税・地方税が課税
→今後の消費税のあり方を含め税体系の抜本的検討を
 - ・今回の経済状況対策
 - 住宅ローン減税拡充措置
 - すまい給付金の拡充
 - 各種面積要件の緩和
- 等

(追補 1) 私権は制限できるか

- ・我が国の土地利用規制は、用途地域のコンセプトが徹底されていないことを含めて、建築の自由を前提。
- ・しかし、自治体、議会、住民に確固たるコンセプトがあり、エネルギーが結集されれば、都市構造をコントロール可能。

例えば、景観の保全のため、自治体の条例で高さ制限に罰則規定を設け、変更命令。



(追補2) 都市と建物の存続条件

- ・自らの安心安全は、自らの価値判断として買取るとの意識が重要。**
- ・耐震補強等の投資額と得られる便益を自ら比較衡量し選択することが必要。**
- ・都市の強靱化について、災害後の復旧、復興よりも「事前復興」の方が圧倒的に高い投資効率。**

(追補3) 長寿命化のための必要条件

- ・存在意義やコンセプトを明確にした全体計画・基本設計と居住者の参画が不可欠。
- ・建築物の長寿命化により、街並み形成上で社会性、公共性が増大。



(参考1)「不動産後見アドバイザー」

■ 資格の目的

超高齢社会において、判断能力が不十分な人や住宅確保要配慮者などについて、その住生活の向上および不動産取引の円滑化を図るため、それらの対象者に配慮しながら業務を行うための知識を身につけ、権利擁護を念頭に対象者の相談対応や支援を行いつつ、不動産関連取引を適切かつ適正に遂行できる人材を養成する。

被後見人

判断能力が不十分な方、
認知症高齢者、障がい者等

不動産の相談
管理・取引

居住用不動産



後見人

親族後見人、専門職後見人、
市民後見人、法人後見人等

財産管理 相続
身上監護

介護 信託

成年後見・任意後見

行動規範

1. 業務上の配慮と支援
2. 関係法令の遵守
3. 信義誠実な職務遂行
4. 自身の能力・資質の向上
5. 不動産関連取引の適正化
6. 業務上の守秘義務
7. 社会的信用の向上および社会的な貢献・福祉の増進

不動産の相談・管理・取引に際し、被後見人・後見人に対するサポートを行うのが「不動産後見アドバイザー」

(参考2) 北海道本別町「居住支援協議会」

■ 概要

- ◎ 高齢者等への先進的居住支援・空き家対策を推進、市区町村で初めて居住支援協議会を設立。
- ◎ 平成27年度の設立時から、住宅・不動産団体として参加。
- ◎ 住宅・不動産の視点からのアドバイス、特定空き家の認定基準の作成。
- ◎ 「空き家セミナー」の講師、「空き家個別相談会」の相談員（宅建士・建築士等）を派遣。
- ◎ 「空き家現地調査」の調査員を派遣



空き家セミナー、空き家個別相談会



現地調査（特定空き家判定）



空き家相談ブース（同町町おこしイベント会場）

■ 空き家調査、空き家相談後の状況等

- ◎ 空き家戸数（実態調査） 350戸（内、危険判定：D判定 41戸）
- ◎ 個別相談後の解体実施戸数 18戸（内、解体補助利用 10戸）

(参考3)

住宅履歴情報について

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 第6回配付資料(令和元年5月13日)

- 住宅履歴情報は、住宅の現況把握や売買の場面で情報の非対称性解消に資するものであることから、平成28年に閣議決定された住生活基本計画において、住宅履歴情報を活用した消費者への情報提供の充実が「新たな住宅循環システム」を創出するための基本的な施策として位置づけられている。
- 住宅履歴情報の蓄積・活用については、有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルールに基づき、取組が進められている。
- 平成30年3月末時点で、共通ルールに基づき約9万件の住宅履歴情報が情報サービス機関に登録されている。

◆これまでの取組

- 共通ルールの策定(平成19~21年度)
有識者として建築、不動産に関する学識者らからなる住宅履歴情報整備検討委員会において「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」を策定
(国土交通省 住宅履歴情報蓄積・活用促進事業)
- 情報サービス機関の立ち上げ支援(平成22年度)
住宅履歴情報の保管等を行う情報サービス機関の立ち上げに必要なシステム導入を支援
(国土交通省 住宅履歴情報蓄積のための体制整備支援事業)
- 住宅履歴システムの活用の促進(平成25年度~)
長期優良住宅化リフォーム時における住宅履歴情報の作成費用を支援
(国土交通省 長期優良住宅化リフォーム推進事業)

◆住宅履歴情報の活用

- 点検時
住宅の構造や仕様、過去の点検やリフォームの記録を把握することで、効率的かつ確かな点検が可能に
- リフォーム時
建築時の図面や過去の修繕記録があることで、必要なリフォーム工事の内容の確かつ円滑な検討が可能に
- 不具合発生時
不具合発生時に、使用されている建材・設備を把握することで、原因の特定や適切な修繕が可能に
- 売却時
性能を示す資料やリフォームの記録、点検結果などがあることで、建物価値の適正な評価や円滑な売却が可能に

◆住宅履歴情報の蓄積件数



全住協いえるて利用状況 利用会員数8社、登録件数7,066件(平成30年12月23日現在)