

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年4月号 Vol.257



一般社団法人

住宅生産団体連合会

ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

## 「循環型の市場構築による持続可能な社会づくりを」

(一社) 住宅生産団体連合会 理事 立花 貞司

【トヨタホーム株式会社 取締役会長】

今年、終戦後70年と言う節目を迎えます。わが国は戦災による荒廃から立ち上がって、急速な経済発展を遂げ、今や世界で最も豊かな国の一つになりました。しかし、衣食住の中で「住」については決して豊かなものになったとは言えないと思います。現在、日本の住宅戸数は約6,060万戸を数え、そのうち築35年を超えるストックは約1,500万戸に達します。それらの多くは、防災、安全、環境、高齢化対応、居住水準、暮らしやすさなどの面では決して国民の満足を得られておりません。



戦後、市街地を開発し、そこに再利用が難しい住宅が大量に建てられましたが、一転して人口減少時代に入ると、条件の悪い住宅は引継ぎ手がなく、放置されるようになりました。また、住宅は不動産というよりも耐久消費財的に扱われており、20年も経つと資産価値はなくなり、手放したくても、値が付かないため売却できず、そのまま放置されてしまうケースも多いと思われます。そもそも日本人は移り住むことを想定せず、リフォームを怠り、住み潰す傾向が強いため、こうした住習慣が空家の増加に拍車をかけ、今やわが国の空家は総戸数の13.5%にあたる820万戸にも達しています。一方、海外の空家率は英国が3~4%、ドイツでは1%前後と、極めて低水準で推移しています。これは建てられる区域で、長持ちする住宅を建ててメンテナンスし、家族構成の変化と共に流通させる等、長く住み継いでいく住習慣が定着して、循環型の市場が形成されている証です。

日本では空家の多さから「持家の支援はもはや必

要ないのでは」というご意見を耳にしますが、これは住環境の荒廃と経済・雇用に悪影響をもたらします。むしろもっと持家支援を強化して、劣悪な住宅を除却して良質な住宅への建替を促進するか、或いは活用できるものはリフォームして流通させる等、住宅ストックの流動性を高めて、ライフステージに応じた多様な住まい方を容易に実現できる環境を整備すべきです。流通市場での健全な競争が進むならば、良質な住宅の価値が築年数による評価ではなく、もっと合理的なものになっていくことが期待できます。優良ストック住宅推進協議会の取組みはその好事例であります。住宅ストックが循環する環境や市場をつくり、持続可能な社会を実現することは住宅業界の大きなテーマであります。

住宅は国民生活の基盤であり個人資産であると同時に社会的な資産です。また、住宅取得は国民の夢であり、住宅投資は経済波及効果の高い内需の柱であります。だからこそ持家は常に国民の夢と憧れの、努力すれば手が届く存在であり続けなければなりません。そのためにも持家のハードルをこれ以上上げるべきではありません。残念ながら消費税率8%への引上げで、住宅市場は駆け込み後の反動減から未だに回復しきれていません。先の緊急経済対策は、市場回復の追い風になるよう大いに期待していますが、一番の懸念は2017年4月に予定されている消費税率10%への引上げです。長期にわたるデフレ経済で、持家の中心層である30才代は、所得が継続的に下落しており、更なる消費増税にはもはや耐えられなくなっております。消費税率引上げに際しては、住宅への軽減税率の適用など恒久的な措置をなんとしても実現していただきたいと強く要望するものであります。住宅事業者としては良品廉価な住宅の供給と循環型市場の形成を通じて持続可能な社会づくりに貢献すべく不断の努力を重ねてまいり所存であります。関係各位には、住宅政策を国家戦略と位置づけて、豊かな住生活の実現に一層のご支援をお願いしたいと存じます。

## ◇平成 26 年度第 4 回理事会開催

(一社)住宅生産団体連合会では平成 26 年度第 4 回理事会を平成 27 年 3 月 24 日、ホテルグランドヒル市ヶ谷において開催し、「平成 27 年度事業計画及び同予算の件」について審議をおこない、全会一致で可決・承認されました。



理事会後に開かれた記者会見で樋口会長より、平成 27 年度事業計画の重点項目について、また、直近の住宅市場動向について、そして、今後消費税率引き上げ時の軽減税率適用について運動を続けていくとのご挨拶がありました。



## 住団連平成 27 年度事業計画の概要

### 平成 27 年度活動計画の重点事項

#### 1. 安全・安心な暮らしの実現に向けた取り組み

南海トラフ地震や首都圏直下型地震等の発生が予想される中、事前防災・減災の観点から住宅の耐震化や市街地の不燃化は喫緊の課題であるが、今なお既存ストックには耐震性が低いものが多数含まれており、国土交通省は 2020 年までに耐震化率 95%の達成を目標に関係施策を推進している。さらに大災害発生後も長期間にわたって自律的に安心・安全な生活を続けられるレジリエンス住宅の開発も課題となっている。

また、住宅内での転倒・骨折やヒートショックは疾病発症や要介護化の原因となっており、住宅ストックのバリアフリー化や高断熱化を推進することも安全・安心な暮らしを実現するための重要な課題となっている。

このため、住宅生産団体連合会は、住宅ストックの耐震性、断熱性、バリアフリー性の向上を図るための関連技術の研究開発を行うとともに、建替えやリフォームによる性能向上を促進するための税制・金融制度及び建築規制等の検討を行い、政府等に対し必要な施策の実施を要望する。

また、超高齢社会の到来に備えサービス付き高齢者向け賃貸住宅の整備を進めるとともに、高齢者、障害者、子育て世代等の多様な世帯が交流し、安心して健康に暮らすことができるスマートウェルネス住宅やスマートウェルネス・シティ等の先導的な住まいづくりを推進する。

さらに、東日本大震災からの一日も早い復興のため、被災者の住宅の再建や災害公営住宅の整備について引き続き支援を行う。

#### 2. 持続可能な低炭素・循環型社会の実現に向けた取り組み

持続可能な社会の実現に向けて、温暖化ガスの削減は重要な課題である。特に増加傾向にある家庭部門での二酸化炭素 (CO<sub>2</sub>) 排出量の削減は住宅業界が全力を挙げて取り組むべき課題であり、これまでも住宅の高断熱化や省エネ・創エネ・蓄エネ化、HEMS によるエネルギーの見える化を推進して、CO<sub>2</sub>排出量の削減に努力をしてきた。

国土交通省はエネルギー基本計画に基づき、2020 年には住宅に対する省エネルギー基準の適合義務化、2030 年には新築住宅の平均で ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー住宅) の実現、2050 年には全新築住宅で ZEH の実現、最終的には LCCM (ライフサイクル・カーボン・マイナス住宅) の実現を目指している。住宅生産団体連合会は、これらの目標の実現に向けた技術的課題や制度的課題の解決に取り組むとともに、ZEH の普及促進を図る。さらに、ZEH 等の省エネ性の高い住宅を取得しやすい環境づくりに向け、関係団体と連携を図りながら政府等に対し支援策の充実を要望する。

#### 3. 本格的なストック型社会の実現に向けた取り組み

国民の豊かな住生活を実現するために、質の高い住宅ストックが適切に維持管理され、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を入手できる既存住宅流通市場が整備されたストック型社会を構築する必要がある。国土交通省は長期優良住宅の一層の普及を図るため、新設住宅に加え既存住宅の長期優良住宅化の促進に力を入れるとともに、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルを開催して中古住

宅市場の拡大・活性化の推進に取り組んでいる。

住宅生産団体連合会は、質の高い住宅ストックの形成に向け、引き続き長期優良住宅の整備や住宅性能表示制度の活用積極的に取り組み、中小事業者の技術力の向上、消費者への制度普及を図る。さらに、既存住宅の長期優良住宅化の円滑な推進に向けた技術開発を行うとともに、建築規制等に関する課題について検討を行い、政府等に対し政策提言を行う。

また、中古住宅市場の拡大・活性化に向け、インスペクション制度や住宅履歴情報の活用、優良住宅ストック推進協議会との連携による新たな中古住宅鑑定評価手法の普及を推進する。

#### 4. 住生活の向上と経済の健全な発展に向けた税制・金融制度の構築に向けた取り組み

人口減少、超高齢社会の到来、環境・エネルギー問題の深刻化等、住宅を取り巻く経済社会環境は大きく変化している。このような中において住宅は欠くことのできない国民生活の基盤であり、国民が安心して住宅を取得できる環境の整備は重要な課題である。また、住宅投資は経済や雇用への波及が大きいことから、住宅建設やリフォーム等の住宅投資が安定的に行われるよう住宅税制や住宅金融を活用した市場の環境整備が重要である。

このため、住宅生産団体連合会は、経済社会が大きく変化する中での住宅や住宅産業のあるべき姿を踏まえ、住生活の向上に向けた民間住宅投資が安定的・継続的に行われる環境を整備するために必要な住宅税制・金融について調査・研究し、政府等に対してこれらの充実強化を要望する。

消費税については、8%への税率引上げに際し「ローン減税の拡充」、「すまい給付金の創設」等の対策が講じられたにもかかわらず想定を超える反動減が長期にわたって継続したことから、本年1月には補正予算が編成され「省エネ住宅ポイント制度の創設」、「フラット35Sの金利引下げ幅の拡大」、「エネファームや定置用リチウムイオン蓄電池の導入支援」等の対策が盛り込まれるとともに、税制については「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度の拡充」等が実施されることとなった。住宅生産団体連合会は、これらの景気対策の周知・活用を図るとともに、各対策の効果を検証し、今後の活動に繋げていく。

消費税軽減税率については、平成27年度税制改正大綱において「関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入する。平成29年度から

の導入を目指して、対象品目、区分経理、安定財源等について、早急に具体的な検討を行う。」とされたことを受け、与党の軽減税率制度検討委員会が設置され、今秋を目途に検討が進められている。今後の社会保障費の増大により消費税率がやがては欧米先進諸国並みの水準に上げられることが想定される中、住宅生産団体連合会は、時限的な駆け込み反動減対策ではない恒久的な負担軽減対策の実現を目指して、関係諸団体と緊密に連携しながら住宅への軽減税率の適用等の軽減措置を政府等に対し強く要望していく。

また、要望活動と並行して、国民に向けた広報・啓発活動を通じて恒久的軽減措置の実現に向けた世論の形成を進める。

#### <委員会活動(2/16~3/15)>

- まちな・み力創出研究会 (2/16) 10:00~12:00
  - ・「カラフルタウンー色を持ち寄るまちづくり」の内容につき、八潮市の意向も踏まえて住団連HPに掲載するに際し、個人情報的な要素をチェック・修正(モザイク掛け)し、コンテンツを制作
  - ・平成27年度「まちなみ環境委員会」&「まちな・み力創出研究会」の活動計画を報告の上、承認
- 建築規制合理化委員会 (2/19) 15:00~17:00
  - ・建築行政を巡る最近の動向について(国土交通省)
  - ・平成26年度委員会活動報告
  - ・平成27年度委員会活動計画の提案と承認
- 軽減税率SWG (2/20) 10:00~13:00
  - ・軽減税率導入要望書(案)について
  - ・WEBアンケートについて
  - ・軽減税率導入に関する署名活動について
- 工事CS・労務安全管理分科会 (2/23) 15:00~17:00
  - ・平成27年度 工事CS・労務安全管理分科会事業計画ならびに予算について
  - ・ミドリ安全 安全関連商品について
  - ・災害体験DVDの作成について
  - ・足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会 報告書について
  - ・平成26年 労働災害発生状況調査について
- 消費者制度検討委員会 (2/24) 15:00~17:00
  - ・平成26年度第3回委員会議事要旨の確認
  - ・平成27年度委員会活動の方向性について
  - ・各委員からの消費者関連情報について

- ①自社の消費者関連活動の状況
- ②インスペクション講習会の展開について（ブレ協）
  - ・最新の住宅関連法律情報について解説
    - ・・・匠総合法律事務所
  - ・国の住宅政策動向
    - ①固定価格買取制度の運用見直しについて 他
- 工事CS・安全委員会 (2/24) 15:00～17:00
  - ・平成27年度工事CS・安全委員会、工事CS・労務安全管理分科会、技能者人材育成分科会、東北地域資材・労務情報連絡会事業計画ならびに予算について
  - ・第2回社会保険加入状況調査の実施について
  - ・足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会報告書について
  - ・「STOP！転倒災害プロジェクト2015」について
- 住宅性能向上委員会SWG2 (3/3) 13:30～15:30
  - ・省エネ義務化を見据えての実態調査のあり方について (中小工務店・大工)
  - ・省エネ推進の小冊子原案検討について
  - ・連絡事項 (ZEHロードマップ検討委員会委員推薦)
- 住宅性能向上委員会SWG1 (3/4) 13:30～15:30
  - ・第3回既存住宅に係る性能評価手法に関する検討会報告
  - ・省エネ小委員会報告 (定量的な省エネ量の試算について確認)
  - ・共同住宅の一次エネルギー消費量算定事例のフォローについて
  - ・連絡事項 (ZEHロードマップ検討委員会委員推薦)
- 軽減税率SWG (3/4) 13:30～15:00
  - ・軽減税率導入要望書 (最終案) について
  - ・WEBアンケート記者発表検討の中間報告
  - ・軽減税率制度検討委員会への陳情状況について
  - ・軽減税率導入に関する署名活動について
- サービス付き高齢者住宅整備事業に係る検討会 (3/5) 10:00～12:00
  - ・これまでの議論を踏まえた「サービス (略) 要望書」(案) に対する修正点を、各社より提案
  - ・委員各社の意見を整理して、骨子を①併設タイプに対する支援拡充、②質的向上が図られたタイプへの支援拡充、③早めの住み替え促進税制の創設、④空き家等の改修に対する支援の創設、の4点に集約し、事務局にて最終的な「要望書」をとりまとめることで合意
- 環境管理分科会 (3/5) 15:00～17:00
  - ・環境管理分科会平成27年度事業計画ならびに事業予算について
- ・住宅業界における低炭素社会実行計画2020年以降の目標に係わる推計結果について (経済産業省 低炭素社会実行計画2030年の目標についての推計結果)
- ・総合資源エネルギー調査会 省エネルギー・新エネルギー分科会 省エネルギー小委員会 第10回について
- ・「アスベスト含有建材データベース」のリニューアルについて
- 建築規制合理化委員会WG (3/6) 10:00～12:00
  - ・平成27年度委員会活動計画の提案と承認
  - ・平成27年度規制合理化要望について
  - ・建築士法改正関連情報交換
  - ・レジリエンスジャパン推進協議会報告
  - ・建設業法に関する住団連要望について
- まちなみ環境委員会 (3/9) 15:30～17:00
  - ・WG「まちなみ・み力創出研究会」が、八潮市での活動を取りまとめた「カラフルタウンー色を持ち寄るまちづくり」の内容および住団連HPにて活動成果を発信する旨を報告し、承認
  - ・事務局より、平成27年度のワーキンググループも含めた事業計画を説明し、基本的方向性の承認
- 成熟社会居住研究会 (3/12) 15:00～17:00
  - ・シニアライフ情報センター 代表理事 池田敏史子様より「サービス付き高齢者向け住宅の役割と期待」と題してご講演、その後質疑応答
  - ・吉田座長より、国交省「安心居住政策研究会」の中間とりまとめ (案) の骨子についてご報告
  - ・事務局より、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業に関する要望書」案について報告、承認
- 産業廃棄物分科会 (3/13) 15:30～17:30
  - ・産業廃棄物分科会平成27年度事業計画ならびに事業予算について
  - ・平成26年度適正処理講習会 アンケート結果について
  - ・平成27年度適正処理講習会開催地について
  - ・再生砕石について (東京都都市整備局 都市づくり政策部 広域調整課)
  - ・国土交通省 総合政策局 公共事業企画調整課 環境・リサイクル企画室との懇談会
  - ・東京都環境局 資源循環推進部 産業廃棄物対策課からの解体工事に係る調査依頼について
  - ・解体工事における家電品・家具等の顧客処分依頼関係書類の件
- 広報連絡会 (3/13) 15:30～17:00
  - ・10団体の広報誌等の報告
  - ・会員団体の情報交換