

平成 29 年度 事業計画

1. 概況

我が国経済はデフレからの脱却を目指すアベノミクスの取組みの下、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いている。昨年 8 月には「未来への投資を実現する経済対策」が閣議決定され、住宅関連では省エネ改修や省エネ住宅への建替えを支援する「住宅ストック循環支援事業」が創設された。これら経済対策の効果もあり平成 28 年の実質 GDP 成長率は 1.0%、民間住宅投資の実質成長率は 5.6%、新設住宅着工戸数は対前年比 6.4% 増の 96.7 万戸となり、消費税率 8% への引上げ後の低迷から脱却したかのごとき様相を呈している。しかしながら、これは相続税強化と歴史的に低金利を背景とする賃貸住宅着工戸数の伸び（対前年比 10.5%）によるものであり、持家の着工戸数は未だ消費税率引上げの影響を脱したとは言えない状況が続いている。加えて、昨今の住宅着工を支えてきた賃貸住宅についても空室率の増加が指摘される等の問題が顕在化しつつあり、平成 29 年度の民間住宅投資の動向は予断を許さない状況にある。また、平成 28 年下半期は外需に支えられて GDP の成長率はプラスとなったものの、個人消費は依然として低迷しており、海外政治情勢の不確実性による景気の下振れリスクにも注意が必要である。

このような状況の中、昨年末には「平成 29 年度税制改正大綱」が取りまとめられ、住宅関連では買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長をはじめとする期限切れを迎える各種の租税特別措置が延長されることとなったほか、長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充が行われることとなった。しかしながら、現下の持家着工の低迷を打開するために当連合会が強く要望した住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の拡充については見送られ、「住宅市場に係る対策については、住宅投資の波及効果に鑑み、数次にわたる経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向を踏まえ、必要な対応を検討する」と記述されるにとどまった。当連合会としては引続き住宅受注動向等の住宅市場に関する指標の動きを睨みつつ、住宅市場の動向に応じた効果的な対策を機動的に実施するよう働きかけていく必要がある。

消費税については、10% への税率再引上げが平成 31 年 10 月まで延期されたが、持家の着工が今なお 8% への税率引上げ後の低迷から抜け出せない状況の中で再引上げが行われた場合には、民間住宅投資は深刻な影響を受けることが予測される。このため、10% への再引上げまでの時間を有効に活用し、今後の人口・世帯数の減少、各種技術の進展等の経済・社会の変化を踏まえた住宅政策及び住宅産業のこれからのあるべき姿を探るとともに、住宅税制の抜本的見直しに向けた研究・検討を行って政策提言を取りまとめ、政府に対し理解を求める活動を展開する必要がある。その際、住宅ストックの量的充足や人口・世帯数の減少等が住宅産業に及ぼす影響を正しく予測し、良質な住宅ストックの形成・維持に寄与する新築・建替え及びリノベーションのための民間住宅投資が継続的にバランス良く行われる住宅市場への円滑な転換を目指すとともに、住宅産業もそのような新たな住宅市場に対応したもののへと構造変化を進めることが重要である。

特に、若年世帯の所得が伸び悩む中、これら若年世帯が質の高い住宅で豊かな住生活を享受できるよう、既存ストックのリノベーションの拡大と流通市場の整備は早急に取り組むべき課題であり、既存ストックの査定方法の改善、インスペクション及び保証・保険等の消費者保護制度の普及、リフォーム一体型既存住宅購入ローンの整備等の制度インフラの充実についても政府に対し強く求めていく必要がある。

住宅は国民生活の中心に位置する重要な社会資本であり、わが国が直面する様々な課題と深い関係を有するものである。東日本大震災による津波被害、熊本地震による建物倒壊、豪雨による土砂災害、糸魚川大火等、わが国は様々な大規模自然災害の脅威に晒されており、住宅の耐震化や密集市街地の整備改善は喫緊の課題である。

当連合会は、東日本大震災や熊本地震災害からの復興に引続き協力するとともに、近年、需要が高まりつつある木造仮設住宅の円滑な供給について、関係省庁及び関係団体と連携して早急に検討を行い、供給体制の構築に取り組む必要がある。

また、深刻化する気候変動に対処するため昨年11月に発効したパリ協定において、わが国は「温室効果ガス排出量を2030年度までに2013年度比で26%削減」との目標を掲げ、特に家庭部門については39%削減という極めて高い目標が設定された。一昨年11月に開催された「未来投資に向けた官民対話」における当連合会会長の提言を踏まえ、安倍総理が「2020年までにハウスメーカー等の新築戸建の過半数をZEH化するとともに、省エネ・リフォームを倍増させる」と発言されて以降、ZEHの普及が加速しているが、この流れを継続・拡大していくために関係省庁が連携して税制・財政・金融面での適切な支援を継続するよう強く求めていく必要がある。さらに、既存住宅ストックの8割以上が十分な省エネ性能を備えていないという状況の中、年間着工戸数が40万戸余程度の戸建住宅のZEH化だけでは温室効果ガス削減目標の達成は不可能であり、既存住宅ストックの省エネ・リノベーションの推進施策についても充実強化を図るよう政府に対し強く求めていくことが必要である。その際、住宅の断熱性能の向上は温室効果ガス削減に寄与するのみならず、居住者の健康増進・疾病予防、医療費の削減等にも寄与するものであること等を説得力のあるエビデンスを添えて情報発信し、国民の啓発に努めることも当連合会の重要な役割である。

環境対策とも関連して昨年5月に「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律」が公布され、本年5月に施行が予定されている。本法は住宅業界にも関わりの深いことから、当連合会としても早い段階から関係議員や関係省庁に対し意見・提案を行ってきたところであり、大枠では当連合会の意見が採り入れられる方向にあるが、今後も法目的の着実な実現に向け住宅業界が的確に対応できるよう関係省庁との調整を行う必要がある。

一方、2015年には26.7%であった高齢化率は2060年には39.9%にまで上昇し、特に大都市部では短期間での高齢者の激増が予測されている。このため地域包括ケア体制の整備を進める地方自治体と連携したサービス付き高齢者向け住宅等の整備や自宅のバリアフリー改修、3世代の同居・近居等が促進されるよう施策の一層の充実を求めていく必要がある。また、住宅業界としても子育て世帯・高齢者世帯等の住生活の向上に向け、IoTをはじめとする先進技術の活用について関係業界と協力して研究を進め、積極的な導入に取り組むことが重要である。

近年、気候変動問題の深刻化等を背景として、わが国の先進的な住宅建築技術に対する諸外国の関心が高まっている。当連合会は平成13年に加盟したIHA（国際住宅協会）の会議への参加等の機会を通じて、諸外国の住宅生産者団体との交流・情報交換を行ってきた。特に今年度は11月に東京でのIHA中間総会の開催を予定し、当連合会がその企画等に携わることから、ZEH等の環境性能の高い住宅の普及をテーマの一つに取り上げ、参加各国に向け関連情報の発信を行う等の取組みを展開する必要がある。また、同会議の企画・開催に当たって、同時期に開催予定のIHHWC（国際住宅建設・性能保証会議）との連携を図ることとする。

以上の点を踏まえ、平成29年度は以下の重点項目を中心に政策委員会をはじめとする各専門委員会において諸課題に取り組む、政府等に対し積極的に政策提言活動を展開していくこととする。

2. 重点項目

(1) 質の高い住宅ストックの形成

大規模自然災害、地球環境・エネルギー問題、少子高齢化等の我が国が直面する課題に対し、業界を挙げて質の高い住宅ストックや住環境の整備に取り組むことによりこれら課題の解決に取り組む。また、質の高い住宅ストックの形成促進のため、政府に対する政策提言や国民に向けた啓発活動を展開する。

①建替え・新設による長期優良住宅やZEH等の質の高い住宅ストックの整備

住宅の新設や建替えに当たっては、建築主に対する啓発に努め、長期優良住宅やZEH等の質の高い住宅ストックの整備に努める。また、これら質の高い住宅ストックの整備が促進されるよう、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開する。

②リノベーションによる既存ストックの改善

大規模地震に備えた耐震化や温室効果ガス削減に向けた省エネ化が喫緊の課題である中、既存ストックに省エネ性や耐震性が不十分なものが多く存在することから、これら既存ストックのリノベーションによる性能向上に努める。また、国民のリノベーションに向けた住宅投資を活性化するために、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開するとともに、広く国民に対する啓発に努める。

③子育て世帯や高齢者の生活に適した住宅・住環境の整備

益々深刻化する少子高齢化問題に対し、地方自治体の地域包括ケア体制の整備等の取組みと連携しつつ、スマートウェルネス・タウンやサービス付き高齢者向け住宅等の整備、高齢者が居住する住宅のリフォーム、三世代の同居・近居の促進、いわゆるオールドタウン問題対策等に取り組むとともに、高齢者や障害者の生活環境の更なる向上に向けIoT住宅等の先進的取組みについても関係業界と連携して検討を行う。また、これらの取組みの促進が図られるよう、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開する。

(2) 既存住宅流通市場の活性化

国民の住生活向上のためには、質の高い住宅の新設と併せ、既存住宅の流通市場の拡大・

活性化が不可欠である。このため、優良住宅ストック住宅推進協議会と連携した既存住宅の適切な査定方法の普及、インスペクション制度、性能表示制度及び保険・保証制度、住宅履歴情報等の制度インフラの普及に取り組む。また、流通時に大規模な質的改善が期待できる買取再販方式の普及、若年層による良質な既存住宅の取得の促進等を図るため、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開する。

(3) 住生活の向上と強い経済実現に向けた税・財政・金融制度の構築

国民の住生活の向上と強い経済の実現のための活発な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、住宅に関する税制・財政・金融及び法規制の在り方について調査・検討を行い、その成果を基に政策提言・要望活動を展開する。特に税制については、持家を中心に消費税率8%への引上げによる低迷が今なお続く状況の中での更なる税率引上げには慎重な対応が不可欠であることに加え、住宅の性能・品質の向上や既存ストックの流通拡大等の観点から改善すべき点もあると考えられ、消費税を含むあらゆる住宅税制を対象に抜本的な見直しを検討し、関係団体と連携してその実現に向け要望活動を展開する。

(4) 諸外国との交流・情報発信

当連合会の政策提言力を向上させるとともに、諸外国の住宅・住環境の改善等に貢献するため、引き続き諸外国の住宅関係団体等との交流・情報交換に取り組む。今年11月に東京で開催するIHA中間総会には、IHAに未加盟のアジア各国にも参加を呼びかけるとともに、各国共通の課題である環境性能の高い住宅の普及を討論テーマとして取り上げ、各国に向け我が国の高度な住宅環境技術等に関する情報を発信する。

3. 活動計画

(1) 政策委員会の活動計画

住宅は国民生活の基盤であり、豊かな住生活の実現には良質な住宅ストックが整備・維持管理され、長期にわたって活用される社会の実現が不可欠である。また、裾野に多様な関連産業を擁する住宅産業は経済・雇用への影響が大きく、経済再生、地方創生、人口減少・少子高齢化及び地球環境・エネルギー問題への対応等の様々な課題の解決に当たって中心的役割を果たすことが期待されている。

このような観点から、住宅産業の発展を通じて将来世代までを見据えた豊かな住生活を実現し、併せて景気回復等の様々な課題の解決が図るための対策について調査研究を行い、その成果を基に政府に対する政策提言を行うとともに、広く国民に向け情報発信を行う。

①政策提言

各専門委員会等における調査研究の成果を精査・検討して政策提言として集約し、政府に対し政策提言を行うとともに、広く国民に対する情報発信・啓発活動を展開する。

②住生活産業ビジョンWG

昨年3月に策定された新たな「住生活基本計画（全国計画）」等を踏まえ、我が国の住宅、住生活及び住宅産業のあるべき姿を探り、その実現に向け住宅産業界が取り組むべき

課題、政府に対し政策対応を求めるべき課題を検討・整理し、その成果を政策提言に反映する。

③成熟社会居住研究会

- ア) サービス付き高齢者向け住宅の供給及び運営等に関する問題と対策について調査・検討を行い、その成果を制度改善提案として取りまとめる。
- イ) 郊外住宅団地（いわゆるオールドタウン）活性化のための調査・研究を行い、活性化対策に関する提案を取りまとめるとともに、調査・検討を通じて得られた知見について情報発信を行う。

④IoT等先進技術活用PT

IOT等の先進技術を活用した次世代住宅に関する情報収集、住生活者へのサービス提供システム作り等に関する調査研究を行う。また、IoT・ビッグデータの利活用を促進するための国の支援等の対策を検討し、関係団体と協力して政府に対しその実施を要望する。なお、平成29年度におけるPTの活動状況を踏まえ、住情報委員会（専門委員会）を改組して活動を本格化することを検討する。

⑤広報戦略検討PT

当連合会の情報発信を強化するため、以下の取組を行う。なお、平成29年度におけるPTの活動状況を踏まえ、広報委員会（専門委員会）を設置して活動を本格化することを検討する。

- ア) より効果的な情報発信方策の検討
- イ) 機関誌及びHP等の企画
- ウ) 団体会員・企業会員の広報部門及びマスコミとの連携・情報交換

⑥住宅政策勉強会

当連合会の政策提言力を強化するため、概ね月に一度の頻度で住宅に関連する分野の有識者を招いて、有識者の講演内容を題材に討論を行う。平成29年度は、喫緊の課題となっている住宅税制の抜本的見直しの一助として昨年に引続き「住宅税制のあるべき姿を探る」をテーマとした勉強会を実施する。

(2) 専門委員会の活動計画

①住宅性能向上委員会

- ア) 新設住宅の省エネ基準適合義務化及び既存住宅の長期優良住宅化の円滑な推進に関する方策の検討並びに政策要望の取りまとめ
- イ) 住宅ストック活用型市場の拡大・活性化に不可欠な既存住宅の長期優良住宅認定、住宅性能表示、インスペクション等の普及並びにこれら諸制度に関する改善提案の検討
- ウ) 住宅の省エネ性能と健康との関係に関する知見・情報の収集
- エ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

②消費者制度検討委員会

- ア) 住宅関連の消費者問題に関する調査・研究及び対策の検討
- イ) 民法及び消費者関連法令の改正の動向に関する情報収集と対策の検討
- ウ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

③環境委員会

- ア) 「住宅産業の自主的環境行動計画」及び「低炭素社会実行計画」のフォローアップ、パリ協定に基づく温室効果ガス削減目標達成に向けた普及啓発
- イ) 水、大気、室内空気質、土、植物及び化学物質等のリスク情報に関する調査・研究、情報発信、要望活動の実施
- ウ) 合法木材の利用推進に関する円滑な対応策の検討及び普及啓発
- エ) 建設廃棄物のリサイクルと適正処理推進に関する講習会の実施
- オ) 環境関連法令の改正等に関する情報収集、調査・研究、情報発信、要望活動の実施
- カ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

④建築規制合理化委員会

- ア) 住宅・建築関係法規制に関する情報収集、規制合理化案の検討
- イ) 建築規制合理化要望事項の取りまとめ及び国土交通省への提言
- ウ) 小規模建築物の増改築に関する建築確認申請の手引き（2016年度版）の改訂
- エ) 建築法体系に関する有識者との意見交換
- オ) 住宅における基礎・地盤技術の向上と推進、情報収集・検討と提言
- カ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

⑤住宅税制・金融委員会

- ア) 諸外国の住宅・土地関連税制の内容及び改正の動向に関する情報収集
- イ) 消費税率再引き上げを見据えた住宅税制の抜本的見直し案の検討
- ウ) 平成30年度「住宅・土地関連税制改正・予算要望」の検討
- エ) 関係国会議員及び関係省庁に対する税制改正・予算要望活動の展開
- オ) 会員及び消費者に対する住宅税制に関する情報提供
- カ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

⑥国際交流委員会

- ア) 2017年IHA（国際住宅協会）東京中間総会の開催
 - ・日 時：2017年11月9日(木)、10日(金)（予定）
 - ・場 所：経団連会館
 - ・参加予定国：15ヶ国（予定）
- イ) 2018年IHA年次総会への参加
- ウ) アジア各国に対するIHA加入勧誘
- エ) IHA加盟各国の住宅関係団体等との交流及び共通課題に関する討議・情報交換
- オ) 海外視察研修会の企画及び実施
- カ) 英語版リーフレット等の海外向け情報発信ツールの作成
- キ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

⑦工事CS・安全委員会

- ア) 労働災害発生状況の調査・分析・公表及びその結果を踏まえた労務安全の普及啓発
- イ) 社会保険（健康保険、厚生年金、雇用保険）の普及啓発・加入促進及び社会保険加入状況調査の実施
- ウ) 現場技能者の育成・確保に関する調査・検討及びその結果を踏まえた要望・提言
- エ) 女性技術者・技能者の活躍方策の検討及びその結果を踏まえた要望・提言
- オ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

⑧まちなみ環境委員会

- ア) 「色彩と住宅地の景観」及び「まちなみの個性の定量化」に関する調査・研究
- イ) 上記調査・研究の成果に基づく「(仮称)住宅地整備ガイドライン」の作成
- ウ) まちなみ整備に関する問題点の実態把握及び改善策の提言
- エ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

⑨（新設）住宅ストック委員会

政策委員会の下部組織である既存の住宅ストック研究会の事業を拡充し、活動を本格化するため、同研究会を専門委員会（住宅ストック委員会）に改組する。平成29年度は以下の事業を実施する。

- ア) 既存住宅のリフォーム・リノベーションの推進方策の調査・検討及びその成果を踏まえた政策提言のとりまとめ
- イ) 既存住宅流通市場の拡大・活性化の推進方策に関する調査・研究及びその成果を踏まえた政策提言のとりまとめ
- ウ) 住宅ストックに係る関連データの収集・整理
- エ) 既存住宅ストック関連施策の効果分析
- オ) 会員に対する委員会活動成果等に関する情報提供

(3) その他の調査活動計画

①住宅景況感調査

企業会員等の経営者を対象に住宅景況感調査を四半期毎に年4回実施し、調査結果を公表するとともに、政策提言や税制改正・予算要望等のエビデンスとして活用するためのデータ分析を行う。

②住宅業況調査

企業会員等の現場営業責任者を対象に住宅市場の業況調査を四半期毎に年4回実施し、調査結果を公表するとともに、政策提言や税制改正・予算要望等のエビデンスとして活用するためのデータ分析を行う。

③2016年度戸建注文住宅の顧客実態調査

2016年度に戸建注文住宅を契約した顧客の実態を把握するため、企業会員14社及び団体会員5団体に対してアンケート調査を実施し、調査結果を公表するとともに、政策提言や税制改正・予算要望等のエビデンスとして活用するためのデータ分析を行う。

④住宅受注動向調査

住宅受注動向を把握するため、当連合会のハウスメーカー大手9社の毎月の受注状況を調査し、政策提言や税制改正・予算要望等のエビデンスとして活用するためのデータ分析を行う。

(4) 広報等事業

適時適切な情報発信を通じて、当連合会の活動・政策提言等の趣旨を広く世間に情報発信し、国民の理解獲得に努める。

- ア) 機関誌「住団連」の発行(毎月)
- イ) 住団連ホームページ等を通じた情報発信

(5) 住生活月間中央イベントの開催支援

国民に広く住宅・住環境・住まい方に関する情報を提供し、住意識の向上を図ること等を目的に設立された「住生活月間中央イベント実行委員会」に参画し、中央イベント事業の開催を支援する。

- ア) 長崎県でのテーマ展示及び記念式典等のイベントの企画・開催
- イ) 住宅・住まいWEBによる住宅・住環境・住まい方に関する情報提供・啓発
- ウ) 全国住宅展示場・ショールーム等における統一キャンペーンの企画・実施
- エ) 住宅事業者向けセミナー・消費者向けのセミナーの企画・実施
- オ) 第13回「家やまちの絵本」コンクールの企画・実施
- カ) 住団連ホームページ内「家やまちの絵本」コンクールの掲載データ作成
- キ) 住教育モデル授業の企画・実施(予定)

(6) 建設キャリアアップシステムの構築への支援

住宅・建設産業の健全な発展のためには、将来にわたり優秀な担い手の確保が不可欠であることから、当連合会は国土交通省及び住宅・建設産業関係団体で構成される「建設キャリアアップシステムの構築に向けた官民コンソーシアム」の一員として、技能者の経験や技能に関する情報を蓄積し、技能者の処遇改善につなげる建設キャリアアップシステムの検討に参画してきたところであり、平成29年度は当システムの構築に対する支援を行う。