

住生活産業ビジョン Ver.2021

2022.3

一般社団法人 住宅生産団体連合会

目次

1. 目的

2. 住宅・住生活を巡る経済社会の状況と課題

- (1) 少子・高齢化や、家族構成の変化による居住形態の多様化
- (2) 経済成長の鈍化、若年層の可処分所得の伸び悩み、取得時の重い住宅課税
- (3) 品質・性能の劣る大量の住宅ストックの存在
- (4) 既存戸建住宅流通の低迷
- (5) 空き家や所有者不明土地の増加、郊外住宅地の空洞化の進行
- (6) 地球環境問題への対応の遅れ
- (7) 大規模災害への備えの不足
- (8) 技術革新への期待・要請
- (9) 建設業に関わる技術者や技能者の減少・高齢化

3. 2030年に暮らしたいまち・住まいの姿

- (1) ライフステージやライフスタイルに応じて選択できる多様で良質な居住環境
- (2) 多様な世代による活力あるコミュニティ
- (3) 安心して暮らせるまち・住まい
- (4) 再生可能エネルギーの利用拡大により自立したまち・住まい
- (5) いつまでも資産価値を失わないまち・住まい

4. 住生活産業の取組みの方向性

(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

【住生活産業の取組み】

- ① 短命・低品質な住宅の再生産からの脱却
- ② レジリエンスの高いまちづくり・住まいづくり
- ③ 住宅ストックの性能・品質の改善・更新
- ④ 良質な賃貸住宅の整備
- ⑤ 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法等の導入
- ⑥ 住宅の基本性能と生産性を向上させる技術開発等
- ⑦ 地方公共団体と連携した魅力あるまちづくり、住まいづくり

【国に期待される取組み】

- ① 良質な住宅ストック整備促進のための政策資源の重点化

- ② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の確立
- ③ 住宅ストックの維持・向上に不可欠な民間住宅投資の誘導
- ④ 空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進

(2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

【住生活産業の取組み】

- ① 様々な世代やライフスタイルに対応したまちづくり、住まいづくり
- ② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給
- ③ ライフステージ等の変化に対応可能な住宅整備やリフォーム関連技術の開発
- ④ 住宅ストックの流通・循環の促進
- ⑤ IoTやAI等を活用した高度な住生活サービスの提供

【国に期待される取組み】

- ① 既存住宅の流通環境の整備
- ② 高齢者や障害者等が健康で安心して暮らせる福祉環境の整備

(3) 次世代の子供たちを育む住環境の整備

【住生活産業の取組み】

- ① 良質・低廉な住宅供給
- ② 出産・子育てしやすい住宅・住環境の整備

【国に期待される取組み】

- ① 少子化打破に向けた政策の総動員

(4) 住生活産業の魅力の向上

【住生活産業の取組み】

- ① 大工技能者等の育成・就労環境の改善
- ② 住宅生産者の技術の向上

【国に期待される取組み】

- ① 大工技能者等の育成支援の充実
- ② 民間事業者の自由な発想による住生活サービス産業の活動環境の整備・支援

(5) 優れた住宅生産技術等を活かす国際展開

【住生活産業の取組み】

- ① 優れた住宅生産技術等を活かした国際展開

【国に期待される取組み】

- ① 住生活産業が海外展開しやすい環境の整備・支援

■用語の説明

1. 目的

我が国は2008年に人口が、2023年には世帯数がそれぞれピークを迎え、これまで経験したことのない長期的な人口減少局面への移行が進み、経済成長の鈍化、労働力不足、地域活動の低下等の問題が顕在化している。このような状況に対し、政府はIoT^{*1}、AI^{*2}、ロボット、自動運転等の先端技術を活用して社会システムの大規模なリノベーションを進め、少子高齢化、過疎化、貧富の格差等の社会課題が克服された希望溢れる社会(Society 5.0^{*3})を構築するとしている。

一方、世界に目を転ずると、2015年9月、国連サミットは環境、政治、経済に関する喫緊の課題に取り組む一連の普遍的目標であるSDGs(持続可能な開発目標)^{*4}を採択し、その一つに「持続可能な都市および人間居住の実現」が掲げられた。また、同年12月にはCOP21^{*5}においてパリ協定^{*6}が採択、翌年11月に発効し、気候変動問題^{*7}への新たな国際的取組みが始まった。

「住生活産業ビジョンVer.2018」を策定した後、新型コロナウイルス感染症拡大が働き方や住生活のあり様を変容させ、さらに、2020年には菅前総理が2050年までにカーボンニュートラル^{*8}の実現を目指すと言明する等、住生活産業を取り巻く環境が大きく変化している。

また、2021年度を初年度とする新たな住生活基本計画(全国計画)^{*9}が策定され、これからの国の住宅政策の方向性も示された。

これらの状況を踏まえ、ポストコロナ時代に相応しい質の高い住生活を実現するための住生活産業の課題と役割等を改めて検討し、今回、同ビジョンを見直し「住生活産業ビジョンVer.2021」と改訂し、公表することとした。

加えて、住宅やまちの姿、住生活のあり様を形作る民間住宅投資は、国の政策に大きく左右されることから、国に期待される取組みについても併せて整理し直している。

なお、今後の経済社会の変化等に伴って住生活産業が新たな課題に直面し、あるいは新しい役割を担うことも想定されることから、本ビジョンは経済社会状況等の変化に対応して随時改訂することとする。

2. 住宅・住生活を巡る経済社会の状況と課題

(1) 少子・高齢化や、家族構成の変化による居住形態の多様化

急速に進む少子高齢化により、我が国の人口(中位推計^{*10})は2030年までに約800万人減少、2040年までに約1,600万人減少し、単身世帯を中心に増加している世帯数も2023年をピークに減少に転じると予測されている。

高齢者(65歳以上)と生産年齢人口(15歳以上65歳未満)の比も2030年には1対1.9、2040年には1対1.5にまで低下すると予測されており、今後の高齢者福祉に係る勤労者負担の増大によって、民間住宅投資の減少、国内住宅市場の縮小を、もたらすことが危惧される。このため、健康寿命の延伸や効率的なケアシステムの構築等により、生活の質を高めながら高齢者福祉コストを削減することが課題となっている。

また、いわゆるファミリー世帯の持ち家率は減少傾向にあり、誘導居住面積水準^{*11}の達成率も高齢者世帯に比べて低い等、住宅ストックと世帯ニーズのミスマッチも発生しており、家族構成の変化や居住形態の多様化に的確に対応した住宅や住生活サービスを提供することも課題である。

(2) 経済成長の鈍化、若年層の可処分所得の伸び悩み、取得時の重い住宅課税

出生率の低下に伴う生産年齢人口の減少と欧米諸国に較べて低い労働生産性が我が国の経済成長を鈍化させる大きな要因となっている。これを打開するために出生率の向上、労働生産性の改善、高齢者・女性・外国人の就労機会の拡大が課題となっている。女性の就労機会の拡大に

については、働きながら安心して子育てができる環境の整備が急務となっており、不足している保育所の整備が急ピッチで進められている。また、働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、2020年から拡大した新型コロナウイルス感染症を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住^{※12}等の複数地域での住まい方を実践する動きが本格的に進みつつあり、このことが住宅の立地や住宅周りの施設にも変化をもたらしている。

一方、経済成長の鈍化に伴う長期的な所得の伸び悩みと税・保険料負担の増大等により、住宅取得のメインターゲットである30代の可処分所得はリーマンショックをきっかけに減少し、足元では増加傾向にはあるものの、以前の水準には回復していない。住宅には取得時、保有時を通じて流通課税^{※13}と保有課税^{※14}の両方が多岐多重に課されており、特に2019年に消費税率が10%に引き上げられたことにより取得時の税負担が更に大きくなり、国民の住宅取得意欲が減退し、とりわけ若年層の住宅取得が一層困難なものとなる結果になっている。

(3) 品質・性能の劣る大量の住宅ストックの存在

2018年の住宅・土地統計調査によると、我が国の住宅ストック6,240万戸のうち、居住世帯のあるストックは約5,360万戸と、数の上では既に住宅ストック数が世帯数を上回る状態となっているものの、国土交通省の推計では、この中で、旧耐震基準^{※15}のストックは約1,300万戸、そのうち耐震性不足のものが約700万戸あり、また、新耐震基準^{※15}のストック約4,030万戸のうちバリアフリー・省エネをいずれも満たさないストックが約2,100万戸を占めている。このような性能・品質の劣る住宅では居住者の安全や健康への影響が懸念される。国民が安全で安心して、豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築するためには、十分な量の良質な住宅ストックの存在が不可欠である。そのために維持管理、リフォーム、建替えを適時適切に実施して長期耐用性^{※16}と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックとして次世代へと継承していくために必要な民間住宅投資を継続的に誘導し続ける必要がある。

量的には充足して見える住宅ストックの存在を背景に新築住宅を不要とする意見もあるが、実態として耐震性や省エネ性の改善の多くが建替えにより行われていることを踏まえると、今後も住宅ストックの性能・品質の向上のための主要な手段の一つとして「建替え」は必要不可欠である。

一方、良質な住宅の代表とされる「長期優良住宅^{※17}」については、制度創設から10年以上が経過したが、新設住宅に占める長期優良住宅の割合は未だ12.1%、戸建住宅に限っても24.7%（2019年度）に留まっている。特に、共同住宅に関しては、2015年の相続税強化を契機に賃貸住宅の建設が急増したこともあり、マンションを含めた全体でも0.2%と、認定取得が進んでいない。このように貴重な民間住宅投資が必ずしも良質な住宅ストックの形成に向かっていない状況の改善も課題となっている。

(4) 既存戸建住宅流通の低迷

国民が健康で豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築するためには、ライフステージやライフスタイルに応じて良質かつニーズにマッチした住宅を容易に取得することができるとともに、良質な住宅を次世代に継承することができるような成熟した既存住宅流通市場の形成が不可欠である。2016年に首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの供給件数を上回る等、マンションに関しては既存住宅流通市場が成熟しつつあるのに対して戸建住宅に関しては、元来終の棲家との意識が強かったことに加え、既存住宅の基本性能に対する不安や旧態依然とした査定方法等が障害となって売却・購入ともに活発化せず、その結果既存住宅の流通は低迷している。

我が国における住宅査定は、その時点における住宅の性能・品質が適切に評価されているとは言い難く、査定額が築後年数の経過とともに機械的かつ急激に低下してしまうため、住宅の所有

者がその性能・品質の維持向上にコストをかけるインセンティブにつながらず、加えて持家を売却して得ることのできる対価が小さいため売り物件として顕在化するものも限られる状況となっており、既存戸建住宅流通市場がなかなか拡大しない一因となっている。

国は2018年4月に宅建業者に対する既存住宅取引時のインスペクション^{※18}に関する説明を義務付けるとともに、売主と買主の双方が安心・納得して売買できる既存住宅流通市場の整備を目的に、安心R住宅制度^{※19}をスタートさせたが、2019年度の実施状況は1,424件と未だ低い水準であり、より一層の普及が求められている。

(5) 空き家や所有者不明土地の増加、郊外住宅地の空洞化の進行

我が国の空き家総数は約850万戸、このうち約350万戸が特段の使用目的のない空き家とされている(2018年住宅・土地統計調査)。ライフステージやライフサイクルに応じた住み替えを円滑に行うためにはある程度の空き家・空き地の存在は不可欠であるものの、放置され老朽化した空き家や所有者不明土地^{※20}の増加は、公衆衛生、美観、防災、防犯等の様々な社会問題を引き起こすに至っている。高度成長期に都市郊外に形成されたニュータウン等においては、空き家の発生による空洞化が進行しており、併せて高齢化の進行が顕著であり、多くの地方公共団体において空き家の処理やコミュニティの活性化が行政上の課題となっている。

空き家に関しては、老朽化等により継続使用が困難なものは早急に除却し、立地・管理状況の良好な空き家については他用途への転用も含めた有効活用を促進することが重要であり、そのためにも既存住宅流通の拡大に向けた市場環境の整備が急務となっている。

所有者不明土地については、民法等の改正により所有者不明とならないための予防対策が講じられ、また所有者不明土地の円滑な利活用・適正管理の確保を図るための仕組みの拡充を盛り込んだ「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の改正も2022年2月に閣議決定されており、その効果が期待されている。

(6) 地球環境問題への対応の遅れ

2016年11月にパリ協定が発効され、「世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて2℃より十分低く保ち、1.5℃に抑える努力をする」、「そのため、できるかぎり早く世界の温室効果ガス^{※21}排出量をピークアウトし、21世紀後半には、温室効果ガス排出量と(森林などによる)吸収量のバランスをとる」という国際的な枠組みが示された。

これを受けて、我が国でも2016年に地球温暖化対策計画が策定され、温室効果ガス排出量を2030年までに2013年比で26%削減(中間目標)、2050年までに80%削減を目指す(長期目標)との目標が掲げられたが、「脱炭素」に向けた各国の取り組みが強化される中、2020年10月、菅前総理が所信表明演説において2050年までにカーボンニュートラルを目指すという新たな宣言がなされた。

この宣言に基づき2021年10月に地球温暖化対策計画の改定案が閣議決定され、2030年中間目標として我が国全体の温室効果ガス排出量を2013年度比で46%削減、家庭部門は従来の39%から66%削減に上乗せするという高い目標が提示された。

新築住宅の対策としては、2014年に閣議決定されたエネルギー基本計画において「2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEH^{※22}を実現」とされており、2021年6月に発表されたグリーン成長戦略においても、この目標は踏襲されているが、2020年度の新築戸建て住宅におけるZEH整備戸数は約6.3万戸、24%に過ぎず、目標からは大きく乖離した状況にある(経済産業省 ZEH実証事業調査発表会2021)。

また、既存住宅の多くが十分な省エネ性能を備えていない状況にもかかわらず、躯体の断熱性向上を含む大規模な省エネリフォームは費用対効果が実感しにくいことからほとんど行われていない状況にあり、カーボンニュートラル達成のためには、新築住宅はもとより、既存住宅ストックの省エ

ネ性の大幅な向上が課題となっている。

さらに、省エネに加えて再生エネルギー拡大の必要性も高まっており、住宅における太陽光発電の普及もカーボンニュートラル達成のための重要なファクターとなっている。2021年10月に発表された第6次エネルギー基本計画では2030年までに新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備の設置を目指すとされているが、FIT（固定価格買取制度）^{※23}の買取価格の低下に伴い2019年度の新築戸建住宅における導入件数は約15万件と、制度が開始された2012年度の約1/3に減少しており、全戸建住宅ストックに対する設置率も約9%と伸び悩んでいる。（太陽光発電協会調べ）

一方、国は炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及やCLT（直交集成板）^{※24}を活用した中高層住宅等の木造化を推進しており、その鍵となる国産材の利用促進については年々自給率が高まっているものの（2019年度 37.8%）、コストや供給量の安定化等に課題を残している。

(7) 大規模災害への備えの不足

国土交通省の推計によると、既存住宅ストックのうち約700万戸については十分な耐震性を有しておらず、大地震が発生するたびに倒壊等の被害が発生している。近年、ますます発生確率が高まっている首都直下地震^{※25}や東海・東南海・南海地震^{※26}が発生した場合には、住宅密集市街地における大規模火災や津波等で大きな被害が予想されている。また近年は大型台風や豪雨等の自然災害が頻発・激甚化し、土砂災害や水災害リスクも増大しており、これら大規模災害への備えとして、ハザードマップ^{※27}の活用や住宅における浸水対策等が求められている。

(8) 技術革新への期待・要請

今日、5G（第5世代移動通信システム）^{※28}等の情報通信インフラの整備が進むとともに、IoTやAI等の先端技術の急速な進展により、社会システムが大きく変わろうとしている。住生活の分野においても、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新しい住まい方や働き方が進展し、居ながらにして高度で利便性が高く、多様なサービスを楽しむことができるような技術開発が進められている。また、商談や契約等の顧客対応においても遠隔・非接触で行う等、DX^{※29}の動きも急速に進展している。さらに、今後の自動運転技術の普及によって高齢者等の移動制約が大幅に緩和されれば、住宅や施設の立地等にも大きな影響を及ぼすことが想定される。

一方、住宅生産・管理プロセスにおいては、BIM^{※30}の導入やドローン等の新技術を活用した検査等、生産性向上に向けた技術開発が進められており、建築確認申請等の行政手続きにおいても、これに対応した一層のデジタル化が求められている。

(9) 建設業に関わる技術者や技能者の減少・高齢化

建設業に関わる技術者や技能者（以下「大工技能者等」という）は1987年以降、漸減しており、特に大工技能者は約35万人（2015年）と、ピーク時の1980年の約4割まで減少している。また、1975年には1/3を占めていた30歳未満の若年大工の割合は僅か7%（2015年）となるなど、高齢化が進んでいる。これまで住宅産業界は工業化やプレカットの導入等により、現場作業の軽減や施工の合理化を進めて大工技能者等の減少に対応してきたが、今やそれも限界に近づきつつある。特に既存住宅のリフォームがこれからの住宅政策上の大きな課題となる中、個性が高く、高度な知識や作業が要求されるリフォーム工事の担い手として欠くことのできない大工技能者等の不足が、今後のリフォーム市場の拡大活性化を著しく制約する恐れがある。

また、大規模自然災害が頻発する状況の中で、地域の担い手である工務店や大工技能者等が減少していくことは、災害からの復旧・復興に大きな支障をきたす恐れがある。

この様な背景のもと、大工技能者等の確保・育成とともに、更なる省施工化、DX等を通じた生産性の向上や就労環境の改善が求められている。

3. 2030年に暮らしたいまち・住まいの姿

(1) ライフステージやライフスタイルに応じて選択できる多様で良質な居住環境

国民一人一人のライフステージ、ライフスタイル、経済力等に応じて選択できる多様な住宅地や住宅ストックが整っている。住宅地には想定される居住者層の生活や就労形態等に対応した施設が配置され、既存住宅ストックは、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックへの更新が進み、賃貸住宅も防音性・省エネ性・防犯性に優れた長期優良住宅が普及している。古民家や地方の空き家は二地域居住やワーケーション^{※31}の拠点として活用されている。また、進歩するIoT等の先進技術を活用した様々な住生活サービスが提供され、誰もが自らのライフステージやライフスタイルに応じて住まいや住まう場所を選択できる環境が整っている。

(2) 多様な世代による活力あるコミュニティ

住宅地は、インフラや各種施設のバリアフリー化が進み、出産・子育てや高齢期の生活に適した施設が適所に配置され、自動運転車の普及により高齢者等の活動範囲が拡大し、様々な機会を通じて住民が交流し、多様な世代による活力あるコミュニティが形成されている。災害時に一人暮らしの高齢者の避難を支援する等、高い共助意識も芽生えている。

(3) 安心して暮らせるまち・住まい

住宅の温熱環境の改善等に伴って高齢者の健康寿命が伸び、高齢者の多くがアクティブに活動している。まちの医療・介護・福祉のネットワークが充実し、IoTやAIを活用した在宅での高度な健康管理や感染症対策が可能となったことにより高齢者の不安が解消され、家族の介護負担が軽減されている。

道路や下水道、送電網等のインフラは、大規模災害時でもできるだけ機能を維持し続け、あるいは住民の避難行動や救助活動を妨げることがないように整備されている。地震時に著しく危険な密集市街地の解消や、災害の危険性の高いエリアにある住宅の移転が進んでいる。大規模災害時には地域の拠点となる施設が適当な密度で設置されている。

全ての住宅は改修による耐風性等の向上や、耐震改修・建替え等により、必要とされる耐震基準を満たしている。

(4) 再生可能エネルギーの利用拡大により自立したまち・住まい

多くの地方自治体においてカーボンニュートラル実現のため、太陽光・風力・水力・地熱発電などの再生可能エネルギーにより、消費エネルギーの多くを賄うまちづくりが進んでいる。

創エネ・蓄エネ設備^{※32}を備えて災害時に自立できるレジリエンス^{※33}の高い住宅も数多く立地している。また、これら分散した創エネ・蓄エネ設備からの電力は、災害時には集中管理され、系統からの電力供給が途絶した場合にも、病院等の重要施設は一定の機能を継続できるようになっている。

(5) いつまでも資産価値を失わないまち・住まい

住宅の性能・品質や管理状態、住宅地の風致やコミュニティの状況等が住宅の資産価値に関わることが認知され、ライフステージやライフスタイルに応じた住替えが一般的になるにしたがって、住宅の性能・品質を改善するためのリフォーム、履歴情報の蓄積、住環境の維持保全等が活発に行われるようになり、まちや住まいの資産価値が長期間にわたって維持されるようになっている。

4. 住生活産業の取組みの方向性

これからの住生活産業は、少子高齢化、気候変動に対応した脱炭素化や災害対応、我が国経済の持続的発展等の様々な問題や課題の解決に真摯に取り組みつ、引き続き国民が健康で豊かな住生活を享受できる社会の実現に努めていかななくてはならない。

このため我々住生活産業は、カーボンニュートラル実現に寄与する優れた環境性能を備え、災害に対するレジリエンスを高め、長期にわたって資産価値を維持し続ける良質な住宅ストックを量的に十分整備し、適切に維持管理と、市場を通じた円滑な流通を促すことにより、人生100年時代を生きる国民一人一人がライフステージやライフスタイルに応じた住宅・住環境の中で、真に健康で豊かな住生活を享受できる「ストック型社会」の実現に取り組んでいく必要がある。

目指すべきストック型社会の着実な実現を図るためには、災害の危険性のあるエリアでは除却を進めるとともに、密集市街地で品質・性能が劣っているなどの問題を有する大量の既存住宅ストックの改善・更新が不可欠である。

民間シンクタンクの中には、経済成長の鈍化、人口減少等を背景に新設住宅着工戸数は漸減し続け、2030年には60万戸台にまで減少すると予想するものもあるが、リフォームによる省エネ性の抜本的改善には概して多額の費用を要することを踏まえるならば、住宅ストックの改善・更新を着実に進めるためには、今後もしばらくは建替え更新を中心とした一定量の住宅建設が必要と考えられ、そのための民間による住宅投資が活発に行われる市場環境の整備を国に求めていく必要がある。

良質な住宅ストックの整備や維持管理等には、建築技術者や建設技能者などの確保が必要不可欠であるが、建設業就業者の減少には歯止めがかからず、高齢化も他産業に比べて進んでいる。この様な状況を打破するためには、大工技能者等の確保・育成とともに、更なる省施工化、DX等を通じた生産性の向上や就労環境の改善等を図り、住生活産業の魅力を向上させる必要がある。他方、我が国の住宅生産技術や省エネ技術等は、諸外国から強い関心が寄せられ、広く国際的に展開することにより各国が抱える様々な課題の解決に貢献できる可能性を有している。

これらのことを踏まえ、今後の住生活産業の取組みについて以下の5つの方向性を設定し、住生活産業が取り組むべき事項と併せて国に期待する取組みを整理した。

(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

民間住宅投資によって形成される住宅ストックが、資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代もの健康で豊かな住生活を支えるようなストック型社会を実現するには、短命で低品質な住宅の再生産から脱却し、立地も含めた災害に対する備えを充実させ、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備とその適切な維持管理を推進する必要がある。

また、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、新築住宅はもとより、既存住宅改修、部材生産・物流・施工等、住宅生産の全段階におけるCO₂排出量の削減に努める必要がある。

【住生活産業の取組み】

① 短命・低品質な住宅の再生産からの脱却

貴重な民間住宅投資が短命・低品質な住宅の再生産に費やされることから完全に脱却し、建設地の安全性を見極め、優れた基本性能を備え、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備に努める。特に省エネ性の向上については、2050年カーボンニュートラルという目標が設定されたことを踏まえ、以下の項目に強力に取り組む。

イ) ZEH、LCCM住宅の普及拡大

新築住宅では省エネ性能を一層向上させ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量の少ない

長期優良住宅やZEHの普及拡大に努める。また、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅^{※34}の開発と普及推進を目指す。

ロ) 既存住宅における省エネ性の向上

既存住宅ストックの省エネ改修を促進し、部分断熱や共同住宅における住戸単位での省エネ改修等、費用対効果が高く、温熱環境の改善に資するリフォーム技術の開発にも取り組む。

ハ) 省エネに資する設備などの導入促進

太陽光発電や燃料電池等の創エネ設備や、蓄電池、エネルギー管理システム(HEMS)^{※35}等の省エネに資する設備を積極的に採用するとともに、関連設備メーカーと連携して設備のコストダウンと性能を向上させる技術開発に取り組む。

ニ) 住宅生産全般にわたるCO₂削減

部材生産・物流・施工等の住宅生産の全段階において、再生可能エネルギーの積極的な利用や生産性の向上等で、CO₂の排出削減に努める。また、炭素貯蔵効果の高い木質材料の利用にも配慮する。

ホ) 国民の省エネ意識向上に向けた啓発活動

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく建築主への省エネ基準への適合性説明等の機会を通じて、自社の省エネに対する取り組み状況や省エネ基準に適合させることの必要性等をわかりやすく説明するなど、国民の省エネ意識向上に向けた啓発活動に努める。

② レジリエンスの高いまちづくり・住まいづくり

不動産取引時には、顧客に対しハザードマップ等により浸水被害等の災害リスク情報を提供し、被害を軽減できるような措置を講じる。また、災害による停電や断水時にも居住継続が可能な、レジリエンスの高いまちづくり・住まいづくりに取り組む。

③ 住宅ストックの性能・品質の改善・更新

性能・品質の劣る既存住宅については、当該既存住宅の状況に即した費用対効果を踏まえて建替え又はリフォームを選択し、優れた基本性能を備え、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックへの改善・更新に努める。また、買取再販方式^{※36}による既存住宅流通に積極的に取り組み、必要なリフォーム等を施して、既存住宅ストックの抜本的改善にも取り組む。

④ 良質な賃貸住宅の整備

地域における需要等の市場性を考慮しない賃貸住宅や、性能・品質が劣る賃貸住宅の供給を厳に慎み、長期優良住宅認定を取得する等、優れた性能・品質を将来にわたって維持管理することによって入居者の満足度を向上し、高い収益性を備えた良質な賃貸住宅の供給に努める。

⑤ 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法等の導入

住宅の売却時にリフォームや維持保全の取り組みが適切に評価され、性能・品質や管理状態等を的確に反映した査定方法を普及させることにより、住宅所有者が適切に維持管理することへの強いインセンティブが働き、住宅を良好な状態に保全することで次のライフステージのための金融資産を確保できる社会の実現を目指す。

また、健全なリースバック^{※37}の普及、リバースモーゲージ^{※38}や残価設定ローン^{※39}等の多様な金融手法の活用を金融業界や既存住宅流通業界等と連携して進め、住宅の資産価値の合理的な利活用に取り組む。

⑥ 住宅の基本性能と生産性を向上させる技術開発等

住宅の基本性能や品質を更に向上し、コロナ禍による新たなニーズに対応した新技術や製品・サービスの研究開発に取り組む。また、IoT等の新技術を活用して住宅の契約から維持管理に至る建設工程のDXを推進し、生産性を向上させる。特にリフォーム工事における生産性や施工品質の向上を図るため、作業性を考慮した工法や建築部材・資材の採用、住宅部品の標準化・共通化、省エネ改修に関する技術開発等に取り組む。

⑦ 地方公共団体と連携した魅力あるまちづくり、住まいづくり

高齢社会対策や子育て支援、空き家対策と所有者不明土地問題対策、団地再生、地域活性化、まちのレジリエンス強化、地域の脱炭素化等の課題に取り組む地方公共団体と連携し、地方公共団体が進めるまちづくりに即した住宅地や住宅ストックの整備、空き家・空地の利活用、住生活サービスの提供、スマートシティの形成等に取り組む。特に地域の工務店は、当該地域の担い手として継続的に地方公共団体と連携し、まちづくりや災害後の住まいの復旧・復興に当たって中心的役割を果たす。

【国に期待される取組み】

① 良質な住宅ストック整備促進のための政策資源の重点化

良質な住宅ストックが資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代もの健康で豊かな住生活を支える優良住宅ストック社会を実現するため、短命で低品質な住宅の再生産を抑制し、自然災害リスクが少ない等の適正な立地における良質な住宅ストックの整備と適切な維持管理を促進し、市場を通じた円滑な循環システムを構築できるよう、国による以下の取組みが期待される。

イ) 良質な住宅に係る諸制度・基準等の整理

長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備を促進するため、長期優良住宅、ZEH、低炭素住宅^{*40}等の住宅の質に関わる諸制度を、長期優良住宅を軸に再編整理し、将来に向けて整備・蓄積すべき良質な住宅の姿を国民に分かり易く指し示す必要がある。

その際、長期優良住宅認定の普及が遅れている集合住宅については、認定基準の見直し等の効果を見極め、必要に応じて更なる制度の見直し等についても継続して検討すべきである。

ロ) 良質な住宅ストックを拡大するためのロードマップの策定

既存住宅ストックの現状や住宅生産者の技術水準、今後の住宅生産技術の進展等を踏まえ、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備に関する具体的なロードマップを策定・公表し、その実現に取り組むべきである。

ハ) 良質な住宅ストック整備への政策資源の重点化

民間住宅投資を良質な住宅ストックの整備へと誘導するため、整備される住宅の性能・品質の程度(例えば省エネ性能のレベル)に応じて補助制度や住宅税制による優遇の程度に格差を設け、性能・品質の高いものに対しては今以上に手厚く、劣るものに対しては徐々に支援を縮小する等、段階的に政策資源を良質な住宅ストック整備に重点化していくべきである。

② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の確立

住宅の売却時にリフォームや維持保全の取組みが適切に評価されることにより、住宅所有者が適切に維持管理することに強いインセンティブが働き、住宅を良好な状態に保全することで、

次のライフステージのための金融資産を確保することができる社会を実現するため、従来の築後経過年数によって一律に低減させる査定方法を改め、住宅の性能・品質及び管理状態等を的確に反映した新しい査定方法を早急に確立し、その普及を図るべきである。

③ 住宅ストックの維持・向上に不可欠な民間住宅投資の誘導

住宅ストック全体の性能・品質の維持・向上に不可欠な老朽住宅の建替え更新やリフォーム等の民間住宅投資が将来にわたって着実に実施されるよう、国による以下の取組みが必要である。

イ) ストック型社会に相応しい住宅税制の構築

現在、住宅取得時には消費税、不動産取得税、登録免許税といった複数の課税が行われており、とりわけ税額が大きな消費税の負担の重さが、本来であれば住宅の規模の拡大や性能・品質の向上に充てられるべき住宅投資を縮小させ、良質な住宅の整備を阻害する要因ともなっている。良好な住環境と良質な住宅を整備し、適切に維持管理し、市場を通じて円滑に流通させながら長く使うストック型社会を構築し、国民が健康で豊かな住生活を楽しむことができる持続可能な社会を構築するため、国は以下の取組により住宅税制をストック型社会に相応しいものに再構築すべきである。

A) 消費税の課税方式の見直し

住宅に対する消費税は取得時に一括して課税する方式から、その所有する住宅から享受される価値(住宅サービス)を毎年少しずつ消費していくことに対して課税する方式に改めるべきである。そのためには解決すべき実務上の課題が多いが、国は課題解決に向けた議論を深め、実現までの間は、既に食料品等を対象に導入されている軽減税率を暫定措置として適用し、現行の消費税課税により発生している民間住宅投資への影響や世代間の不公平等の問題の軽減を図るべきである。

B) 保有課税の見直し

土地と建物に分けてそれぞれに課税する現在の固定資産税は、土地の有効利用を遅らせるだけでなく、良質であるが故に概して建物価格が高く、固定資産税も高くなるという点で、良質な住宅ストックを整備しようとする民間住宅投資に対しマイナスのインセンティブとして作用している。住宅(家屋)への固定資産税の課税を廃止し、その土地への課税に一本化し、住宅ストックの良質化の促進、住宅立地の適正化、空き家問題の解消等の政策課題に対して地方自治体が主体的役割を果たすことが可能となるような仕組みを構築すべきである。

C) 流通課税の軽減

流通課税である不動産取得税は廃止し、これに代わる都道府県の財源として固定資産税を都道府県と市区町村が共同で行う地方税として上乗せ徴収する等の代替措置を併せて講ずるべきである。また、公信力のない登記により得られる利益に比して登録免許税の税額は過大であると言わざるを得ず、住宅流通を阻害する一因となっている。登録免許税は廃止し、登記事務に要する行政コストは実費相当額を税ではなく手数料として徴収すべきである。

さらに印紙税については、近年増加している電子契約では課税されず、契約手段によって課税の有無が異なる状況となっており、合理性に欠けるため、廃止すべきである。

ロ) 民間住宅投資の動向に即した機動的な対策の実施

住宅ストック全体の良質性を維持していくためには、適時適切な建替え更新やリフォーム等の民間住宅投資が継続して行われることが必要である。しかしながら民間住宅投資は時々の経済状況によって大きく増減することから、国は民間住宅投資の動向を常に注視し、住宅ストック全体の良質性を確保するために必要な量の民間住宅投資が行われない状況が生じた場合には、時機を逸することなく効果的な対策を発動すべきである。

また、諸外国の経済事情等により、国内での住宅部材や資材調達に支障が生じ、価格の高騰、建設工事の遅延、中小工務店等の収益圧迫、住宅新規受注への影響等が発生した場合にも、安定した供給体制の確保も含めて、同様な対策が必要である。

ハ) 住宅生産に関わる各種規制の合理化

住宅生産に関わる各種規制は、良質な住宅ストックを整備・維持管理していく上で必要なものではあるが、過度な規制はストックの整備や維持管理に係るコストの上昇を招き、生産性向上の妨げとなるものである。住宅の生産・輸送方式、建材、工法、施工方式等が日々進化し、また、IoTやAIなどの新技術が様々な業務に導入される中で、これら法規制のうち、既に必要性が消滅あるいは低下しているものについては、できるだけ速やかに合理的な規制に改めるとともに、建築確認申請等の行政手続きにおいてもさらにDXを推進して手続きの簡素化・合理化を図るべきである。

④ 空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進

特段の使用目的がないまま老朽化し、住宅としての継続利用や他用途への転用が困難となった空き家が住宅ストック全体の質の低下と様々な社会問題を引き起こしていることから、国は老朽化した空き家の除去対策を強化するとともに、居住目的のない空き家の改修等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅^{*41}等に有効活用することによって、多様な二地域居住・多地域居住を推進し、空き家の発生抑制を図るべきである。

(2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

人生100年時代を迎え、人々は一生涯の間に幾段ものライフステージを経ながら、幾度ものライフスタイルの変化を経験するようになった。国民一人一人が、それぞれのライフステージやライフスタイルに相応しい住環境の中で一生を通じて健康で豊かな住生活を享受できるような、まちづくり、住まいづくり、住生活サービスの提供等に取組む必要がある。

【住生活産業の取組み】

① 様々な世代やライフスタイルに対応したまちづくり、住まいづくり

様々なライフステージやライフスタイルに対応して居住の場を柔軟かつ適切に選択ができるよう、多様で良質な住宅ストックの整備・維持管理、地域マネジメントやコミュニティ活動支援等の取組みを通じて、健康で豊かな住生活の基盤となるまちづくり、住まいづくりを推進する。

② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給

高齢者が安全に、かつ、できるだけ長く自立して住み慣れた家や地域で快適な生活を送れるよう、バリアフリー性やヒートショック対策として良好な温熱環境を備えた住宅への建替え・リフォームを推進し、併せてサービス付き高齢者向け住宅等の建設・整備を通じて、高齢者の生活環境の整備に積極的に取組む。また、同住宅の管理運営主体と連携して、IoT技術等を活用した高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等の環境整備に取組む。

③ ライフステージ等の変化に対応可能な住宅整備やリフォーム関連技術の開発

長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックとして居住者のライフステージやライフスタイルの変化に柔軟に対応できる可変性の高い住宅の整備に努める。また、居住者のライフステージ等の変化に応じて行われる増築、減築^{※42}、リフォームに関連する技術や住宅部品等の開発に取り組む。

④ 住宅ストックの流通・循環の促進

ライフステージやライフスタイルの変化等に対応した良質な住宅ストックの流通・循環を促進するため、住宅性能表示制度^{※43}や長期優良住宅認定の活用積極的に取り組む。また、これらの住宅への安心・円滑な移転を支援するため、住宅の性能・品質に関する情報提供や履歴情報の開示、保険制度等の活用による保証、リフォームに関するアドバイス等のサービスと一体となった仲介事業等に取り組む。

⑤ IoTやAI等を活用した高度な住生活サービスの提供

それぞれのライフスタイルやライフステージに対応して求められる多様で高度な住生活サービスを提供するため、IoTやAI等の先進技術の活用や他産業との連携等により、住生活に関わる多様で高度なサービスの開発・提供に取り組む。また、これらの高度な住生活サービスを簡易に享受できる住宅の整備に関する技術基準や仕様等を関係業界団体と共同で検討し、統一化・標準化に取り組む。

【国に期待される取組み】

① 既存住宅の流通環境の整備

ライフスタイルやライフステージの変化等に対応した住替えをストレスなく行うことができる既存住宅の流通環境が整備されるよう、国による以下の取組みが期待される。

イ) 流通課税の軽減(再掲)

流通課税である不動産取得税は廃止し、これに代わる都道府県の財源として固定資産税を都道府県と市区町村が共同で行う地方税として上乗せ徴収する等の代替措置を併せて講ずるべきである。また、公信力のない登記により得られる利益に比して登録免許税の税額は過大であると言わざるを得ず、住宅流通を阻害する一因となっている。登録免許税は廃止し、登記事務に要する行政コストは実費相当額を税ではなく手数料として徴収すべきである。

さらに印紙税については、近年増加している電子契約では課税されず、契約手段によって課税の有無が異なる状況となっており、合理性に欠けるため、廃止すべきである。

ロ) 情報の非対称性の解消等による住宅の性能・品質に対する不安の解消

既存住宅に係る事故情報やインスペクターの検査能力に関する情報等を広く開示するとともに、検査・保証・保険制度や安心R住宅制度等の一層の充実・普及により、売り手と買い手との間の情報の非対称性^{※44}を解消し、既存住宅の性能・品質に関する消費者の不安の解消を図るべきである。

② 高齢者や障害者等が健康で安心して暮らせる福祉環境の整備

高齢者や障害者の健康状態等に応じた適切な住宅や施設等の整備促進を図るとともに、これらの住宅や施設において高齢者が安心して暮らすための医療・介護・福祉サービスや生活支援サービスの的確な提供体制を整備する等、福祉環境の一層の充実を図るべきである。

(3) 次世代の子供たちを育む住環境の整備

少子化は経済成長を鈍化させ、福祉に係る国民負担を増大させる等、我が国の未来に深刻な影響をもたらしている。長期的な所得の伸び悩みと税負担等の増大等を背景とする将来に対する漠然とした不安が住宅取得資金の借り入れを躊躇させ、若年世帯が出産・子育てに適した住宅を確保できず、出生率がさらに低下するという悪循環に陥っている。子供を産み、育てやすい社会を作り、我が国を覆う少子化という暗雲を払拭し、我が国経済の着実な成長と健康で豊かな住生活を実現するために、あらゆる分野で全力を挙げて少子化対策に取り組むべきである。

【住生活産業の取組み】

① 良質・低廉な住宅供給

若年・子育て世帯が、できるだけ少ない負担で出産・子育て期の生活に適した良質で低廉な住宅を確保できるよう、以下に掲げる取組みを行う。

イ) 生産合理化による住宅建設コストの更なる削減

IoT・AIやBIMの導入等、建設の各種工程におけるDXを推進し、併せて建築部材や資材の規格の標準化・共通化、工場生産比率の向上、施工の機械化・ロボット化、平準化等で一層の生産合理化に取組み、建設コストの更なる削減を図り、良質な住宅の低廉化に取り組む。

ロ) 既存住宅ストックの有効活用

高齢夫婦世帯・高齢単身世帯等が所有する出産・子育てに適した規模の既存住宅への若年世帯の移住促進の取組みや、買取再販方式等により出産・子育て期の世帯の生活に適した仕様にリフォームした既存住宅を新築よりも安価に提供する等の取組みにより、若年世帯が住宅を取得しやすい環境づくりに努める。

ハ) 出産・子育てに適した良質な賃貸住宅の供給

乳幼児・児童の安全に配慮し、出産・子育てに適した仕様の良質な賃貸住宅の開発・供給に取り組む。

② 出産・子育てしやすい住宅・住環境の整備

子供の安全や健全な成長に配慮した環境づくり、子育てしながらの仕事を続けられる環境づくりを推進するため、住宅地の道路、公園、緑地、集会施設等のインフラを子供の安全確保や健全な成長が図られるよう配慮して整備するとともに、保育所やサテライトオフィスの誘致やテレワークスペースの確保等、子育てしながら仕事を続けられる環境確保や家事負担の軽減等に資する住宅の整備に努める。

【国に期待される取組み】

① 少子化打破に向けた政策の総動員

国は、出産・子育て・教育負担の軽減、良好な子育て環境や子育て中であっても働き続けることができる環境の整備等、様々な観点から少子化打破に向けた政策を総動員すべきである。特に、住宅政策の分野では、国による以下の取組みが期待される。

イ) 若年・子育て世帯に対する住宅確保支援

若年・子育て世帯が、出産・子育てに適した良質な住宅に居住できるよう、持家の取得支援や賃貸住宅の家賃補助等の住宅確保支援を拡充すべきである。

ロ) 同居・近居、三世帯住宅整備の促進

子育てしながら働き続けることができる環境づくりの一環として、良質な三世帯住宅整備に対する支援を行う等、若年・子育て世帯とその親世帯との同居・近居を促進するための対策を講ずるべきである。

ハ) 子育て等に配慮したインフラ整備・施設整備に対する支援

子供の安全や健全な成長に配慮した環境づくり、子育てをしながら仕事を続けられる環境づくりを推進するため、住宅地の道路、公園、緑地等のインフラを子供の安全確保や健全な成長に配慮して整備するとともに、集会所、保育所やサテライトオフィス等の施設整備が促進されるよう、これらの整備に対する支援を拡充すべきである。

(4) 住生活産業の魅力の向上

良質な住宅ストックの整備や維持管理等に不可欠な建築技術者や大工技能者等の確保を図るため、住生活産業の魅力の向上に努める必要がある。

【住生活産業の取組み】

① 大工技能者等の育成・就労環境の改善

大工技能者等の育成、建設分野特定技能制度^{*45}を活用した即戦力となる外国人技能者の受け入れ、就労環境の改善、女性・高齢者・外国人の能力活用、経験・技能の処遇への反映、働き方改革への取組み等を推進し、住生活産業の魅力の向上に努めるとともに、施工の省力化、DX推進等を通じて生産性を向上させ、就労環境の改善を進める。

② 住宅生産者の技術の向上

中小工務店等を含む全ての住宅生産者は、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックを整備し、適切に維持管理し、あるいは既存住宅ストックの性能・品質の向上のためのリフォームを的確に実施できるよう、関連する知識と技術の習熟に努める等、住生活産業のレベルアップを図る。

【国に期待される取組み】

① 大工技能者等の育成支援の充実

今後、リフォーム市場を拡大するためには大工技能者等の減少を食い止め、むしろ増加させることが必要であるにもかかわらず、中小零細住宅生産者が独力で大工技能者等の育成を行うことが極めて困難な状況にあることを踏まえ、国は住宅生産者等が行う外国人技能者を含む大工技能者等の育成のための取組みに対する支援を一層充実すべきである。

② 民間事業者の自由な発想による住生活サービス産業の活動環境の整備・支援

IoT等の先端技術の活用、他産業との連携等により、民間事業者の自由な発想による高度で多様な住生活サービスの開発・提供が円滑に行われ、かつ、それらのサービスを居住者が低コストで享受できるよう、過度な規制を行わないようにすべきである。

(5) 優れた住宅生産技術等を活かす国際展開

我が国の住生活関係企業が有する良質な住宅の生産技術や省エネ技術、高品質・高性能な建材や住設機器等は、爆発的な人口増加が予想されるアジア諸国はもとより世界中の多くの国・地域から強い関心が寄せられている。これらの国・地域における住生活の向上や気候変動

問題をはじめとする諸問題の解決に貢献することは、SDGsの目標達成にもつながるものであり、その国際的な展開が期待されている。

【住生活産業の取組み】

① 優れた住宅生産技術等を活かした国際展開

国内の住宅需要が縮小する中で住生活産業を更に発展させるとともに、我が国の住生活産業が有する優れた住宅生産技術や省エネ技術等を国際的に展開することにより、諸外国が抱える諸問題の解決や住生活の向上に貢献できるよう、以下に掲げる取組を行う。

イ) 諸外国の住宅生産者団体との情報交換

IHA(国際住宅協会)^{*46}等の活動への参画を通じて諸外国の住宅生産団体等との意見交換や情報交換を行い、相手国における住宅や住生活上の諸問題の解決に有益な技術情報の提供等を行う。

ロ) 諸外国での事業展開

諸外国において事業を展開する場合は、当該国の気候風土や住宅事情等を踏まえつつ、優れた住宅生産技術等を活かし、当該国の住宅事情の改善や課題解決に貢献する取組を行う。

ハ) 国が推進する海外支援活動への参画

国が進める開発途上国等に対する支援活動に参画し、低コストで良質な住宅の整備に関する技術支援を行う等、当該国の住宅事情の改善に貢献する取組を行う。

二) 外国人技能者に対する研修

外国人技能実習制度の活用等により外国人技能者に対する技能研修を行い、当該国における住宅産業の発展、住宅生産技術や住宅性能の向上に貢献する取組を行う。

【国に期待される取組み】

① 住生活産業が海外展開しやすい環境の整備・支援

新興国の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の情報収集と国内企業への提供、我が国技術の普及や事業調査の支援など、住生活産業が海外展開しやすい環境の整備・支援を期待する。

イ) 海外市場参入障壁の解消

我が国の住生活産業に関係する企業が海外で事業展開をする際に、不合理な法規制等により事業活動が影響を受けるような場合には、当該法規制等が合理的なものに改められるよう、国がしっかりと相手国と折衝することが期待される。

ロ) 外国人技能者の研修に対する支援

開発途上国などに日本の技能の移転を図り、その国の経済発展を担う人づくりを目的とした外国人技能実習制度をより実効性のあるものとするため、国が制度の充実を図るとともに実習生を受け入れて研修を行う民間企業への支援を拡充することが期待される。

以上

■用語の説明

※1 IoT

Internet of Thingsの略。様々なモノ(住宅・建物、車、家電製品、電子機器など)をインターネットに接続し、ネットワークを通じて相互に情報交換する仕組み。IoT の技術を活用することによって、これまでに無かった、より高い価値やサービスを生み出すことが可能となる。

※2 AI

Artificial Intelligenceの略。日本語では「人工知能」と言われる。1956年、アメリカのダートマス大学で開催された会議で、計算機科学者・認知科学者のジョン・マッカーシー教授によって「知的な機械、特に知的なコンピュータプログラムを作る科学と技術」として提案された。一般的には「人間のような知能を持ったコンピューター」をさすが、明確な定義はない

※3 Society 5.0

日本政府提唱による科学技術政策の基本指針のひとつ。人工知能・ビッグデータ・ユビキタス関連の情報技術を従来の技術と組み合わせ、社会のあらゆる分野で新しい製品やサービスを提供できるよう、研究や開発、投資を進めようとするもの。

※4 SDGs(持続可能な開発目標)

Sustainable Development Goalsの略。日本では「持続可能な開発目標」と訳される。2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っている。

※5 COP21

「気候変動に関する国際連合枠組み条約第21回締約国会議」の略称。2011年のCOP17で、20年以降の新たな温暖化対策の国際枠組みをCOP21で採択することを決めた。先進国だけに対策を義務づけてきた京都議定書に代わり、途上国を含むすべての国が参加する枠組みを目指している。2021年11月にはCOP26が英国グラスゴーで開催され、公式文書に産業革命以前の水準から温度上昇を1.5℃までに抑える目標が明記された。

※6 パリ協定

2020年以降の地球温暖化対策の国際的枠組みを定めた協定。2015年12月パリで開催されたCOP21で採択された。「55カ国以上が参加すること」「世界の総排出量のうち55%以上をカバーする国が批准すること」という条件を満たし、2016年11月4日に正式に発効された。

先進国、発展途上国を問わず、すべての国が参加し、21世紀後半には温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを目標とする。

※7 気候変動問題

太古より続く地球の気候が変化してしまい、人々の暮らしに深刻な影響を及ぼしてしまう現象。太陽活動の変化や地震によるプレートの移動などの「自然的要因」と、人間の排出する二酸化炭素や、温室効果ガスの増加、森林破壊によって気候が変化してしまう「人為的要因」に分類される。

※8 カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、森林などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。2018年10月に国連気候変動に関する政府間パネル(IPCC)の「IPCC1.5度特別報告書」で産業革命以降の温度上昇を1.5度以内におさえるという努力目標を達成するためには、2050年近辺までにカーボンニュートラルの実現が必要という報告がされた。こうした背景により各国の「2050年のカーボンニュートラル実現」を目指す動きが国際的に広まっており、2021年4月現在、日本を含めた125カ国・1地域が、2050年までに

カーボンニュートラルを実現することを表明している。

※9 住生活基本計画(全国計画)

「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づき策定される、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。全国計画は政府が策定し、計画期間、施策の基本方針、目標、基本的施策、大都市圏における住宅・宅地の供給促進などを定め、これを受けて都道府県では当該都道府県の区域内における同様の計画が定められている。

※10 中位推計

人口推計に使われる出生率はこれまでの傾向から統計的に導き出した見通しで、国勢調査に合わせて5年ごとに見直されるが、高く見積もる高位、低く見積もる低位に対し、中程度で基準となるのが中位推計である。

※11 誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準(単身者55m²、2人以上の世帯25m²×世帯人数+25m²)と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準(単身者40m²、2人以上の世帯20m²×世帯人数+15m²)からなる。

※12 二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点をもうける暮らし方のこと。

※13 流通課税

不動産を取得するときにかかる税金。登録免許税、不動産取得税、印紙税、特別土地保有税など。

※14 保有課税

土地を保有もしくは維持する時にかかる税金。固定資産税、都市計画税など。

※15 旧耐震基準・新耐震基準

「旧耐震基準」とは1950年(昭和25年)に制定された基準を指し、「新耐震基準」は1981年(昭和56年)に制定された基準のこと。「新耐震基準」は、震度6強～7程度の大地震でも建物が倒壊しないように定められた基準。

※16 長期耐用性

耐震性・耐候性・可変性・設備や部品の交換容易性など、住宅を長期にわたって使用する際に不可欠な性能の総称。具体的な内容として、長期優良住宅の認定基準「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」における「長期使用構造等(構造躯体の耐久性・耐震性、内装・設備の維持管理の容易性、変化に対応できる空間の確保、省エネルギー性能の確保、将来のバリアフリー改修に対応するための必要なスペースの確保)」がある。

※17 長期優良住宅

耐久性・耐震性・省エネルギー性に優れ、配管等の維持管理や間取りの変更などが容易にできるよう一定の措置が講じられており、「長期優良住宅の普及促進に関する法律」で認定された住宅をいう。良質な住宅を未来の世代に継承することを目的としている。認定を受けることで住宅ローン減税の上乗せなどの減税措置を受けることができる。

※18 インスペクション

住宅の設計施工に詳しい建築士等の専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。新築入居時やリフォーム実施時にも検査は行われるが、既存住宅の売買時に行うインスペクションが注目されている。

※19 安心R住宅制度

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示により創設された制度。耐震性等の基礎的な品質を備え、インスペクションが行われ既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合した住宅であって、リフォーム実施済み又はリフォーム提案の情報提供が行われる既存住宅をいう。

※20 所有者不明土地

登記簿などの公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地。人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に増加している。平成30年6月には、所有者不明土地の公共的目的での円滑な利用を実現するための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立し、令和元年6月に施行されている。

※21 温室効果ガス

大気圏にあって、地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす気体の総称。大気中の濃度を増しているものもあり、地球温暖化の主な原因とされている。

※22 ZEH

NetZero Energy Houseの略。快適な室内環境を保ちながら、外皮の断熱性能等を大幅に向上させた住宅の高断熱化と高効率な設備システムの導入により、できる限りの省エネルギーに努め、さらに太陽光発電等を利用した再生可能エネルギー創出により、1年間で消費する住宅のエネルギー量(空調・給湯・照明・換気の一次消費エネルギー量収支)が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅。近年は、より高性能な「ZEH+」も志向されている。

※23 FIT(固定価格買取制度)

Feed-in Tariffの略。太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの再生可能エネルギー源を用いて発電された電気を、国が定める価格で一定期間電気事業者が買い取ることを義務付ける制度。住宅等に設置される太陽光発電で10kW未満の場合は、余剰電力を買い取る仕組みが適用されている。

※24 CLT(直交集成板)

Cross Laminated Timberの略。ひき板(ラミナ)を並べた後、繊維方向が直角に交わるように重ねて接着した厚みのある大きな木質パネルで、欧米を中心にマンションや商業施設などの壁や床として普及している。建築構造材の他、土木用材、家具等にも使用されている。現場施工性がよいなどの利点があるとともに、パネル工法、部分利用といった広範な可能性があり、さらに、一般的な設計法が告示されたことによって、多様な用途の建築物に活用される環境が整いつつある。これまで木材があまり使われてこなかった中大規模の建築物等に用いることにより、木材の新たな需要や新しい産業分野の創出が期待されるものとして、地方創生の一方策としても大きな期待が寄せられている。

※25 首都直下地震

人口、政治・行政機能、企業の本社機能等が集中する首都圏の直下で発生するマグニチュード7クラスの想定地震。30年以内に70%の確率で起こるとされる。

※26 東海・東南海・南海地震

東海地震と東南海地震、南海地震が同時発生するという仮定の下で想定された南海トラフにおける連動型巨大地震のこと。過去にマグニチュード8級の地震が繰り返し発生している南海トラフ全域で、近年大規模地震

発生の切迫性が高まっているとされる。

※27 ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。自然災害による被害を軽減したり、防災対策に活用する目的で、各市区町村が管轄区域の災害ごとに作成している。

※28 5G(第5世代移動通信システム)

5th Generationの略。次世代の通信規格。高速・大容量に加え、多接続、低遅延(リアルタイム)が実現されることで、人が持つデバイスからIoTまで、幅広いニーズへの対応が期待されている。

※29 DX

Digital Transformationの略。Transformationは「変容」という意味で、DXを直訳すると「デジタルによる変容」となる。企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。2004年にスウェーデン・ウメオ大学のエリック・ストルターマン教授によって提唱された。

※30 BIM

Building Information Modelingの略。コンピューター上に作成した主に三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建築物情報モデルを構築するものをいう。属性情報の内容に応じ、建物の設計や構造計算、火災・避難の安全検証、温熱環境シミュレーションだけでなく、建築部材の選定、施工計画、コスト等も含め総合的に管理できるシステムへと展開が可能。また、住宅履歴情報に活用し効率的な維持管理・改修等のツールにもなり得る。

※31 ワークेशन

「ワーク(work)」と「バケーション(vacation)」を合わせた言葉で、旅行や帰省中の一部の時間を仕事に当てるといった働き方。

※32 創エネ・蓄エネ設備

創エネとは「創エネルギー」の略称で、自治体や企業、一般家庭が自らエネルギーをつくり出す考え方・方法のこと。家庭で用いられる創エネ設備には、「太陽光発電システム」や「燃料電池」などがある。蓄エネとはエネルギーを貯めておき、必要に応じて取り出して利用できるようにするという考え方で、「蓄エネルギー」の略称。代表的な設備として、家庭用蓄電池の開発・商品化が活発化している。

※33 レジリエンス

レジリエンスとは外部から受ける力や影響に対する「しぶとさ、強靭さ、回復力」を意味する言葉。レジリエンス住宅とは一般的に平常時にはエネルギー使用量を抑制しながら快適な生活を維持し、地震や台風などの自然災害発生時には耐震性の確保などで被害を抑え、被災後の停電や断水時にも自立的に居住継続性を確保できる住宅のことをさす。

※34 LCCM住宅

Life Cycle Carbon Minus住宅の略。使用段階のCO₂排出量に加え資材製造や建設段階のCO₂排出量の削減、長寿命化、さらに太陽光発電等を利用した再生可能エネルギー創出により、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO₂排出量をマイナスにする住宅。

※35 エネルギー管理システム(HEMS)

Home Energy Management System(家庭のエネルギー管理システム)の略。家電製品や給湯機器をネットワ

ーク化し、表示機能と制御機能を持つシステムのごとで、家庭の省エネルギーを促進するツールとして期待されている。制御機能には、遠隔地からの機器のオンオフ制御や、温度や時間などの自動制御があり、表示機能は、機器ごとのエネルギー消費量などをパソコン、テレビ、携帯電話の画面などに表示する「見える化」のほか、使用状況に応じた省エネアドバイスをを行うなどの機能を併せ持つものもある。政府は2030年までに全ての住まいにHEMSを設置することを目指している。

※36 買取再販方式

宅地建物取引業者が中古住宅を買い取り、効率的・効果的にリフォームを行って住宅ストックの質の向上を図り、市場に提供する事業形態のこと。中古住宅流通・リフォーム市場の活性化の起爆剤となりうるとして、税制特例措置が講じられている。

※37 リースバック

住んでいる住宅を売却し、売却後は買主から賃借することで、もとの住まいに住み続けることができる不動産の売却方式。

※38 リバースモーゲージ

自宅(持ち家)を担保にして、そのまま住み続けながら銀行から融資を受けられる仕組みのローン制度。

※39 残価設定ローン

融資対象商品について、予め一定期間経過後の残存価額を設定しておくことで、残存価額を差し引いた金額についてローン設定を行うもの。

※40 低炭素住宅

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいて、省エネ基準レベルの断熱性等を外皮の熱性能の基準とし、これに太陽光発電等を導入し冷暖房等の一次エネルギー消費量を省エネ基準と比較して10%以上低く抑える住宅。その他の低炭素化に資する一定の措置(HEMS等の導入、節水対策、躯体の低炭素化、又はヒートアイランド対策からの選択的項目)が講じられているとの所管行政庁(都道府県、市又は区)の認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置等の対象となる。

※41 シェア型住宅

一つの住宅に親族でない複数の者が共同で生活する形態の賃貸住宅。リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共有し、各入居者の個室をプライベート空間とする共同生活のスタイル。建築基準法などでは、「下宿」や「寄宿舎」の用途として取り扱われる場合がある。

※42 減築

建物を改築する際に、床面積を減らすこと。子供が独立した後の夫婦が部屋数を少なくして使いやすくしたり、住宅の総重量を減らして耐震性を高めたりする目的で行われる。

※43 住宅性能表示制度

平成12年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の基本的な性能について、国土交通大臣が日本住宅性能表示基準・性能評価基準として定めた共通の基準で、公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が設計図書(設計図書)の審査や施工現場の検査(既存住宅の場合、現況検査や新築時の図書等による審査)を経て、等級等の評価(既存住宅の場合、劣化状況の判定や等級等の評価)を行う任意の制度。設計段階の評価結果をまとめた「設計住宅性能評価」と施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめた「建設住宅性能評価」の2種類があり、それぞれ評価書が発行される。

※44 情報の非対称性

市場で取引される商品やサービスに関して、「売り手」と「買い手」の間において「売り手」のみが専門知識と情報

を有し、「買い手」はそれを知らないというように、双方で情報と知識の共有ができていない状態のこと。

※45 建設分野特定技能制度

平成30年12月に公布された「出入国管理及び難民認定法及び法務省設置法の一部を改正する法律」に基づき創設された新たな在留資格制度。深刻化する人手不足に対応するため、生産性向上や国内人材の確保のための取組を行ってもなお人材を確保することが困難な状況にある産業分野において、一定の専門性・技能を有し、即戦力となる外国人の受け入れを目的としている。建設分野も本制度の対象となっており、型枠施工、左官、コンクリート圧送、トンネル推進工、建設機械施工、土工、屋根ふき、電気通信、鉄筋施行、鉄筋継手、内装仕上げ、とび、建築大工、配管、建築板金、保温保冷、吹付ウレタン断熱、海洋土木工の18の職種が認められている(2020年2月現在)

※46 IHA(国際住宅協会)

International Housing Associationの略。世界各国の住宅業界を代表する団体で構成され、住宅と住宅建設に関する様々な課題を討議する国際的フォーラム。1990年に設立され、現在は14カ国とEUの1団体が加盟している。日本からは(一社)住宅生産団体連合会が2001年に加盟し、2018年からは(一社)国際建築住宅産業協会(JIBH)がその任を引継ぎ加盟している。