

— 豊かな住生活をめざして —

住団連

Vol.307

令和元年6月号

ホームページに全文掲載しています

<https://www.judanren.or.jp/>

特別対談

阿部俊則 安倍晋三

住宅生産団体連合会会長

内閣総理大臣

8 | 住生活産業ビジョン Ver.2018

13 | 建築物省エネ法の改正対応と
今後の展望について

16 | 欧米主要国の住宅税制概観

18 | 建築基準法改正および住団連の
建築規制合理化要望について

20 | 高齢者の住生活と
支援策等について

特別
対談

S p e c i a l T a l k

内閣
総理大臣

安倍晋三

住宅生産団体連合会会長

阿部俊則



豊かな住生活と強い経済の実現に 住宅産業の発展を

安倍晋三
特別
対談
阿部俊則
Special Talk

阿部会長 「令和」という新しい時代が始まり、未来に向けて夢や希望が膨らむ中で、総理と直接お話しできる機会を頂きましたことを心より感謝申し上げます。

安倍総理 一人一人の日本人が明日への希望とともに、それぞれの花を大きく咲かせることができる、そうした日本でありたいとの願いを込めて元号を「令和」としました。国民の豊かな暮らしを支える住宅に携わる皆様の役割はますます重要なものになっていくと思います。

阿部会長 私たちも「令和」に込められた願いを肝に銘じて、これからも努力して参りたいと思います。ところで、本年度の予算編成では、総理の強力なリーダーシップにより、住宅について実効性のある消費税対策を講じていただき誠にありがとうございました。

安倍総理 住宅は国民生活の基盤でありますし、民間住宅投資は内需の重要な柱ですから、消費税率引上げによる住宅需要の落込みは絶対に阻止しなければなりません。すまい給付金の拡充と住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠の拡大は既に実施が決まっていますが、これらに加えて住宅ローン減税の控除期間を延長し、次世代住宅ポイント制度を創設しました。

阿部会長 今年の4月以降、住宅の請負契約には原則として10%の消費税率が適用されていますが、万全の対策を講じていただいたおかげで8%引上げ時のような極端な需要の変動は現れていません。

既存住宅市場を活性化し 省エネ推進を

安倍総理 対策の効果が出ているようで良かったです。ところで住宅生産団体連合会では住宅の省エネ化





安倍晋三
特別
対談
阿部俊則
Special Talk

に熱心に取り組んでいるとお伺いしています。

阿部会長 気候変動が大きな問題となっている今、住宅の省エネ化は住宅産業界が真剣に取り組むべき重要な課題であると考えています。また、断熱性に優れた住宅に住まわれている人は病気になりにくいという研究報告もあり、人生100年時代に相応しい健康長寿社会を実現するためにも住宅の省エネ化は重要です。国のご支援もあって新設住宅についてはZEHが急速に普及しつつありますが、膨大な数の既存住宅の省エネ化がこれからの大きな課題です。

安倍総理 そのためには国民の省エネ意識の向上だけに期待するのではなく、既存住宅のリフォーム市場の拡大や、リフォームされた住宅の価値を適正に評価する既存住宅流通市場の整備が不可欠ですね。

阿部会長 既存住宅の査定に当たって、維持管理状態やリフォームの履歴が適正に評価されず、築年数で判断されています。このことが住宅の性能や品質を高めるための大規模なリフォームが行われにくい要因となっており、欧米先進国と比較してリフォーム市場や既存住宅流通市場の発達が遅れています。

安倍総理 政府でもそのことは十分認識していて、宅地建物取引業法を改正してインスペクションの普及を図ったり、あるいは安心R住宅制度を創設して既存住宅にまつわるマイナスイメージを払拭する等の施策を

展開しながら既存住宅流通市場の活性化に取り組んでいるところです。

阿部会長 安心R住宅制度については、一戸建の既存住宅の流通拡大を促すものと期待しており、大手ハウスメーカー10社で設立した優良ストック住宅推進協議会がこの制度の第1号登録団体となっています。この優良ストック住宅推進協議会では、既存住宅をスケルトンとインフィルに分けて維持管理状況やリフォームの履歴等も考慮して資産価値を評価する新しい査定方式を導入しており、「スムストック」という名称で着実に市場に受け入れられつつあります。

若者に選ばれる 住宅産業に

安倍総理 昨年は災害の多い年でした。住宅産業界の皆さんには大規模災害発生後の被災住宅の復旧、応急仮設住宅や災害公営住宅の整備等の分野で大変お世話になっています。被災された方々の一刻も早い生活の再建には住宅産業に携わる皆さんの協力が不可欠ですので、これからも宜しくお願ひします。

阿部会長 応急仮設住宅については、発災後直ちに大量の住宅を整備する必要があることから、全国の都道府県と当連合会の会員団体であるプレハブ建築協会が



災害協定を締結し、平時から連携体制を整えています。また、最近では木造の応急仮設住宅のニーズもあり、会員団体であるJBN・全国工務店協会や日本木造住宅産業協会も都道府県との協定締結を進めています。一方、被災住宅の応急復旧は職人不足のために時間を要しているというのが実情です。

安倍総理 住宅産業界に限らず様々な分野で労働力が不足しており、対策の一つとして「特定技能」という新しい外国人在留資格を創設しました。従来の技能実習制度を活用して技術を習得した外国人技能者が、実習期間終了後も引き続き日本に留まって技術の向上に励むことができ、労働力不足の解消にも寄与する制度です。

阿部会長 住宅産業界でも住宅建設の現場を中心に外国人技能者の活用が進んでいます。これまでは技術を習得しても5年経つと帰国していましたが、特定技能制度では優秀な人材を引続き雇用することができるので、日本で働きたい外国人技能者と企業の双方にメリットのある制度だと思います。

安倍総理 労働力の確保と併せて労働生産性を上げることが課題です。我が国の一人当たり労働生産性はOECD加盟36か国中21位と低い水準にとどまっていることから、4月より働き方改革関連法を順次施行し、働き方改革を通じた労働生産性の向上を進めているところです。

阿部会長 住宅産業界ではCADや木材プレカットの

普及、プレハブ化やユニット化による工場生産比率の向上等により労働生産性は飛躍的に高まっていますが、建設現場での労働環境や休暇取得等の就労環境の面では改善の余地があると考えています。若者に働きがいを感じていただき、選んでいただける産業となるよう、住宅産業の特性も踏まえながら働き方改革に取り組んで参りたいと思います。

安倍総理 国民に豊かな住生活を提供し、国の経済の根幹を支え、地球環境問題等の様々な社会課題の解決にも貢献する住宅産業が、若者に選ばれる産業として益々発展することを私も期待しています。

民間住宅投資を引出す 市場環境整備を

阿部会長 ありがとうございます。住宅は国民の生活を支え、国土強靱化にも係わる重要なインフラですが、その整備は専ら民間住宅投資に支えられています。将来にわたって良質な住宅ストックの形成につながる活発な民間住宅投資が行われるよう、税制や金融等の様々な政策ツールを用いて住宅市場の環境整備を進めていただきますようお願い致します。

安倍総理 わかりました。これからも住宅産業界の皆さんのご意見を踏まえて取り組んで参ります。

住生活産業ビジョン Ver.2018



政策委員会 委員長
市川 俊英

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、少子高齢化、過疎化等の問題が顕在化しつつあります。このように住宅を取巻く環境が大きく変化する中、住団連の政策委員会において、将来の住生活のあるべき姿等について2年間にわたり議論・検討を重ねてまいりました。

我が国の住宅ストックの現状をみると、その大多数が耐震性、バリアフリー性、断熱性のいずれかの改善が必要とされています。特に住宅ストックのおよそ4割は著しく断熱性が劣っており（図1参照）、このような良好とは言えない温熱環境下では居住者の健康への影響が懸念されています。2016年に策定された新たな「住生活基本計画」では、2025年までに耐震性のない住宅を概ね解消することを目標とし、地球温暖化対策計画では2030年度までに家庭部門からの温室効果ガス排出量を2013年度比で約40%削減するとしており、住宅業界はこれら目標の達成に向け、品質や性能の劣る住宅の建替えやリフォームに積極的に取り組む必要があります。また近年豪雨時の斜面崩落や浸水、住宅密集地における大規模火災等の災害も発生してお

り、これら大規模災害への万全の備えが課題となっています。

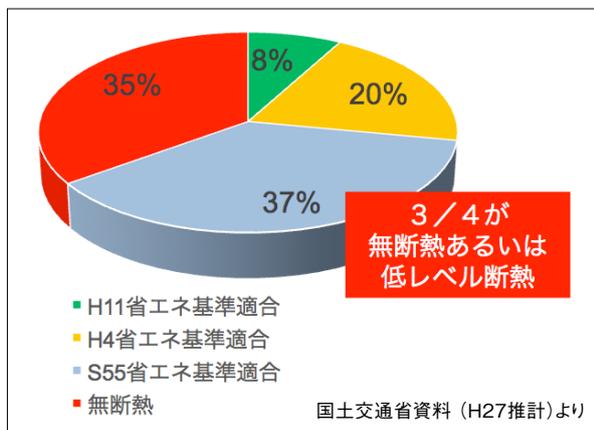
戸建住宅に関しては、既存住宅の基本性能に対する不安や旧態依然とした査定方法等が障害となって売却・購入ともに活発化せず、その結果既存住宅の流通は低迷し、放置された空き家の増加は、様々な社会問題を引き起こすに至っています。老朽化等により継続使用が困難な空き家は早急に除却し、継続利用可能なものについては他用途への転用も含め有効活用を促進することが重要であり、そのためにも既存住宅流通の拡大に向けた様々な市場環境の整備が急務となっています。

また急速に進む少子高齢化により、今後の高齢者福祉に係る勤労者負担の増大が、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ます。いわゆるファミリー世帯の減少、高齢単身・高齢夫婦世帯の増加は今後も続き、家族観の変化とともに居住形態が多様化し、住宅ストックと世帯ニーズのミスマッチが増加することも予想されます。

一方、経済成長の鈍化に伴う長期的な所得低下と税・保険料負担の増大により、若年層を中心に可処分所得は減少傾向にあります。住宅には取得時、保有時を通じて税が多岐多重に課されていることで、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困難なものとなっています。

これからの住生活産業界は、少子化、気候変動、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りません。このため我々住生活産業界は、優れた基本性能を備え、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十分な量整備し、適切に維持し、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

■図1 住宅ストックの省エネ性能



に取り組んでいく必要があります。

この「住生活産業ビジョン」は、国民の健康で豊かな住生活の持続的な維持発展に向け、2030年をターゲットイヤーとして、これからの住生活産業界が取組むべき役割を明らかにすることを目的として整理しました。また、住宅や街の姿、住生活のあり姿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ました。以下にその概要をご紹介します。

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、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ります。

【住生活産業界の取組み】

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、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。**

②既存住宅の性能・品質の向上

性能・品質の改善が必要な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、長期耐用性や省エネ性、温熱環境等の向上に努める。**

③良質な賃貸住宅の整備

実需に即さない賃貸住宅や性能・品質が良好とはいえない賃貸住宅の整備を厳に慎み、地域における賃貸住宅需要を精査し、優れた性能・品質を将来にわたって維持できるだけの収益性を備えた良質な賃貸住宅の供給に努める。

④資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の導入

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、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を実現するため、**住宅の性能・品質や管理状態等を的確に反映した新しい査定方法を導入し、他の業界等と連携してその普及に取り組む。**

⑤住宅の基本性能と生産性を向上させる技術開発

長期耐用性や優れた省エネ性・温熱環境等の住宅の基本性能を高めるとともに、生産性を向上させるため、新たな技術や製品の研究開発に取り組む。

⑥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が、良質な住宅を整備し、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。

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

子育て支援、ニュータウン再生、地域活性化、密集市街地整備、都市のスポンジ化対策、住宅立地の適正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、住生活サービスの提供等に取り組む。

⑧建築技術者の育成・就労環境の改善

建築技術者の育成、就労環境の改善、女性・高齢者・外国人の活用促進、経験・技能の処遇への反映等の取組みを進め、住生活産業の魅力の向上に努める。

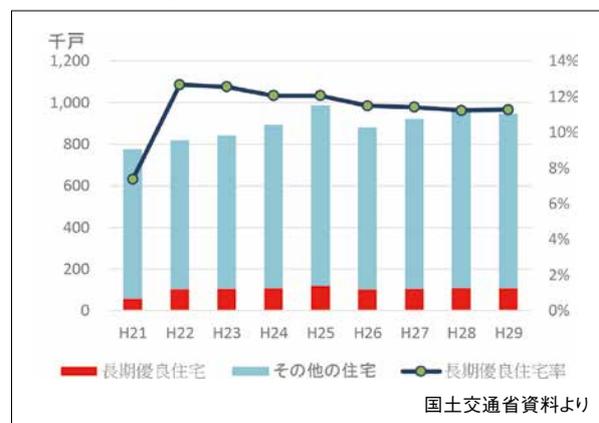
【国に期待される取組み】

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

イ) 良質な住宅に係る諸制度・基準等の整理

長期優良住宅（図2参照）、ZEH、低炭素住宅等の**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**

■図2 長期優良住宅の整備戸数



質な住宅の姿を国民に分かり易く指し示す必要がある。

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、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
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

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

A) 消費税の恒久的負担軽減

本来、固定資産である住宅は消費税の課税対象とすべきではないが、既に課税されているという実態を踏まえるならば、**欧米先進国同様に軽減税率等の恒久的な負担軽減措置を講じるとともに、取得時にまとめて課税するのではなく（図3参照）毎年の消費分に課税する方式に改める等、取得時の税負担を軽減すべき**である。

B) 保有課税の見直し

現行の住宅に対する固定資産税は、経年減価方式により急速に評価額が逡減することから、税負担が築年数の浅い期間に過度に集中することとなる。「ストック型社会」を構築するという住宅政策の方向性に呼応して、**固定資産課税のあり方についても負担の平準化等に着目した新**

たな考えに改めるべきである。

C) 流通課税の軽減

既存住宅の取得に際しては、新築住宅の取得時と同様、不動産取得税と登録免許税が課税され、さらに買取再販方式で取得した場合にはこれらに加えて再度消費税が課税されている。既存住宅の売買は全て非課税とするか、事業者による付加価値分だけが課税対象となる等の見直しが必要である。

ロ) 民間住宅投資の動向に即した機動的な対策の実施

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の維持・向上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。

ハ) 建築規制、建設業規制の合理化

住宅の生産方式、建材、工法、施工方式等が日々進化する中で、これら法規制の中で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。

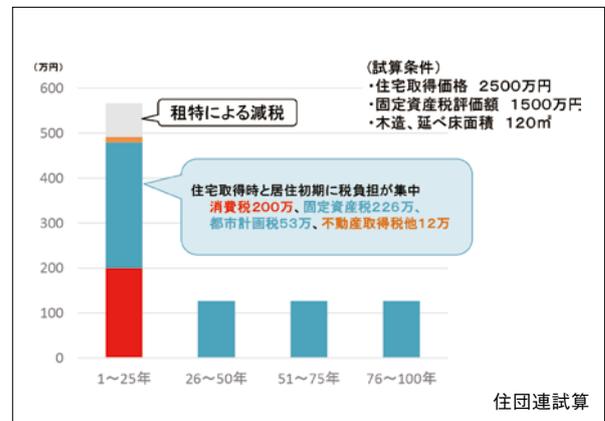
④空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進

空き家の発生の抑制措置を講じるとともに、**空き家の有効活用の促進、老朽空き家の除却対策の強化を図るべき**である。

⑤大工等の建築技術者の育成支援の充実

中小零細住宅生産者が独力で建築技術者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**建築技術者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。

■図3 住宅の取得・保有に伴う期間毎の税負担(建物のみ)



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。

【住生活産業界の取組み】

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

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

サービス付き高齢者向け住宅の整備等、高齢者の生活環境の整備に積極的に取組む。

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

長期耐用性や優れた省エネ性・温熱環境等を備えるとともに、**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**。また増築、減築、リフォームに関連する技術や住宅部品等の開発に取組む。

④住宅ストックの流通・循環の促進

住宅の性能・品質に関する情報や履歴情報の開示、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組む。

⑤IoTやAI等を活用した高度な住生活サービスの提供

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・提供に取組む（図4参照）。

【国に期待される取組み】

①既存住宅の流通環境の整備

イ) 流通課税の軽減（再掲）

ロ) 事業者と消費者との情報の非対称性の解消

安心R住宅制度等の充実・普及により、既存住宅流通時の売手と買手との間の情報の非対称性の解消を図るべきである。

ハ) 住宅の性能・品質に対する不安の解消

検査・保証・保険制度等の一層の普及を図るとともに、

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育成

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。

③高齢者が安心して暮らせる福祉環境の整備

高齢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、我が国の未来に深刻な影響をもたらしている。長期的な所得減少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に、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組むべきである。

■図4 住団連が目指すIoT住宅の姿



【住生活産業界の取組み】

①低廉良質な住宅供給

イ) 生産合理化による住宅建設コストの更なる削減

BIMの導入、建築部材の規格の標準化・共通化、工場生産比率の向上、IoT・AI・ロボット等の先進技術の活用、工事の平準化等、一層の生産合理化に取り組む。

ロ) 既存住宅ストックの有効活用

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、買取再販方式により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を行う。

ハ) 出産・子育てに適した良質な賃貸住宅の供給

乳幼児・児童の安全に配慮する等、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・子育てしやすい住環境の整備

住宅地の道路、公園、緑地、集会所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**を誘致する等、**子育てしながら仕事を続けられる環境の整備に努める**。

【国に期待される取組み】

少子化打破に向けた政策の総動員

イ) 出産・子育て期の世帯に対する住宅確保支援

若年世帯が、出産・子育て期間中に**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

良質な三世帯住宅整備に対する支援を行う等、**出産・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

住宅地において子供の安全や健全な成長に配慮した道路、公園、緑地のインフラ整備や、集会所、保育所、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. 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、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できるものであり、その国際的な展開が期待されている。

【住生活産業界の取組み】

優れた住宅生産技術等を活かした国際展開

イ) 諸外国の住宅生産者団体との情報交換

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

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た事業活動を展開し、当該国の住宅事情の改善や課題解決に貢献する取組みを行う。

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みを行う。

ニ) 外国人技術者に対する研修

外国人技能実習制度の活用等により外国人技術者に対する技術研修を行い、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みを行う。

【国に期待される取組み】

海外市場参入障壁の解消

我が国の住生活関係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。

建築物省エネ法の改正対応と 今後の展望について



住宅性能向上委員会 委員長
三浦 敏治

(一社)住宅生産団体連合会は、住宅生産供給に関する10団体から構成されており、各団体の会員を合計すると中小工務店から大手ハウスメーカーまで約56,000社におよぶ幅広い住宅事業者（以下、「会員」という。）が所属しています。住宅性能向上委員会では、省エネ性能をはじめとした様々な住宅性能の向上を図るため、住宅性能向上施策への意見・提案、その後の施策の普及、中小住宅生産事業者の知識向上、エネルギー関連等の異業種団体との連携等の活動を行っています。平成30年度に開催された社会整備審議会 建築分科会 建築環境部会（第15回～第18回）においては、住宅事業者の代表として意見を述べる機会を頂きました。

ここでは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正対応と今後の展望について、我々が考える住宅における住宅事業者の取組の現状と課題、そして今後の取り組みについてご説明致します。

1. 現状の取組と課題について

(1) 新築住宅・建築物の省エネ基準適合の確保(ボトムアップ)について

当連合会では平成24年度～平成27年度に省エネルギー基準への取り組み等について、会員へのアンケート調査及び小規模な事業規模の会員へのヒアリング調査を行い、「適合率の向上のためには使い易い仕様規定が必要だ」という認識のもと検討を行ってきました。国土交通省の調査では、省エネ基準の適合率は約6割にとどまっており、省エネルギー基準に関する情報・理解度や、省エネルギー性能向上にかかるメリット等の顧客への説明については、まだまだ改善・向上の余地が残されているところです。建築主も、外観デザインや設備機器など目に見えやすい要素への関心の方が強く、省エネルギー基準適合の必要性の認識は低い状況にあるという調査結果もあります。この状況と小規

模な事業規模の会員の実態等を踏まえると、以下の点を優先的に考えることが必要となります。

- 省エネの意識付けや届出の実施を促すためには、手続・計算ともに合理化・簡素化に向けた見直しが必要。
- 省エネ性能の表示への誘導や、有資格者等による説明行為を住宅のマーケットメカニズムに組み込むような考え方が重要。

(2) 高い省エネ性能を有する新築住宅・建築物の供給促進(トップアップ)について

平成29年度に開催された「住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会」では、住宅全体で見たと、全体の底上げのための基準適合のための取組み（ボトムアップ）と併せ、高い省エネ性能を有する住宅の供給促進への取組み（トップアップ）の両面が大切であることを申し上げてきました。トップアップのための施策としては、住宅トップランナー制度の拡大、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の自律的普及に向けた支援事業、及びZEHの省エネルギーの更なる深掘りと太陽光発電等の自家消費率拡大に向けた実証事業等が既に措置されていますが、これらの施策の継続によってトップアップは確実に進展しています。

住宅トップランナー制度は、現状は分譲戸建住宅を年間150戸以上供給する住宅事業者が対象ですが、分譲戸建住宅は小規模住宅市場全体の約23%のシェアを占めています。対象とする住宅を、更に市場の約53%の注文戸建住宅及び約24%の賃貸アパート等に拡大することは、家庭部門のCO₂排出量削減のために重要な施策だと認識しています。その上で、住宅トップランナー制度の拡大については、以下の課題があると考えています。

- 注文住宅の仕様の選択は建築主が決めるため、分譲住宅とは異なり住宅事業者による主体的なコントロールがしにくい。特に、賃貸アパートは建築主が事業と

して建てるものであるため、住宅事業者による主体的なコントロールは困難。

●毎年度、当該年度に新築した対象住宅のエネルギー消費性能を大臣に報告する義務があるため、対象の拡大に際しては計算・報告の合理化が必要。

●地域の事情、住宅の価格への影響等について十分考慮する必要。

併せて、適切なトップランナーの目標水準の設定も重要だと考えています。

一方で、2030年度の家庭部門におけるCO₂削減目標に向けた、ZEH、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅の普及も重要な課題です。既に高い供給目標を設定して取組んでいる会員も多く、その成果もでてきているところです。当連合会ではZEH、LCCM住宅などの高性能な省エネ住宅の普及について、支援策の継続・拡充等を引き続き講じる必要がある旨のお願いをしてまいりました。さらに、住宅用太陽光発電設備で発電した電力等のエネルギーの効果的な活用についても重要な課題として取組んでいます。

(3) 既存ストックの省エネルギー性能向上

既存ストックの省エネルギー性能向上は、家庭部門のCO₂排出量削減にとって不可欠です。既存ストックについて各税制優遇措置や補助制度の施策が措置されていますが、外皮性能を省エネルギー基準まで高めるようなリフォームは工事・費用面での難度が高いこと、投入コストに見合ったメリットを説明しにくい等の理由で、既存住宅の断熱改修工事は、なかなか進んでいないのが現実です。具体的な対応として、以下の点が必要と考えています。

●省エネ改修を対象とした各税制優遇措置や補助制度で、部分的な断熱改修を促進するような弾力的な運用が必要。

●住宅の断熱性能と健康増進効果の関係のエビデンスを検証し、公的負担の軽減効果等も踏まえた上で、光熱費削減・環境貢献以外のメリットを創出し、発信すべき。

2. 建築物省エネ法の改正対応と今後の展望

5月17日に公布された、改正建築物省エネ法では、「小規模建築物の新築等に係る設計を行う建築士は、当該小規模建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適

合性について評価を行うとともに、当該設計の委託をした建築主に対し、当該評価の結果（基準に適合していない場合にあつては、エネルギー消費性能の確保のためとるべき措置を含む。）について、書面を交付して説明しなければならないものとする」と記されています。建築士による説明義務は、省エネルギー基準適合義務化に匹敵する効果を有しており、全ての住宅・建築物の省エネルギー基準適合に踏み切った場合の住宅市場の混乱、社会コストの増加等を勘案すると、現状では最適な施策であると考えています。その一方で、改正法公布後2年以内に、新築等に関わる全ての住宅事業者で建築士が省エネルギー基準の適合性に関する評価を行うことが求められます。

当連合会で平成28年度～30年度の3年間で開催した小規模な会員の担当者向け省エネ講習会には、延べ46会場で約1,400名の方が参加しました。また、芝浦工業大学：秋元孝之教授監修で、「快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅」という住宅購入者にもわかりやすい省エネ小冊子を作成し、イベント等で広く配布してまいりました。特に環境分野の人気イベントである『エコプロ2018』には専用のブースを設け、消費者向けの省エネ講習会も実施してきました。今年度からは、これらの教育・普及活動については、全ての会員が省エネルギー基準を理解し、適合技術を身につけるといった観点で強化していく必要があります。特に小規模な会員の知識・技術力の向上に取り組むとともに、計算方法の合理化に向け今後も協力していく必要があると考えています。住宅性能向上委員会では、これらの取り組みを着実に実施するための「省エネ基準適合に向けたロードマップ」を策定し、活動を展開してまいります。

また、共同住宅については住戸単位の計算が必要であるため、事業規模の大小に係わらず計算に掛かる作業工数の増加が問題になっています。改正建築物省エネ法に対応するためには、こうした点においても計算方法の合理化に向けた協力をしていく必要があります。

トップアップについては、住宅トップランナー制度の拡大の対象になっている注文戸建と賃貸アパートの目標水準と、年度ごとの事業者の実績報告の手続きについて、今後協議が予定されているので、会員の实態と意見を把握した上で提案、要望していく

ことになり、さらに、ZEH、LCCM住宅の普及のあり方と太陽光発電設備で発電した電力の有効活用についても提言、要望をしていく必要があります。

ストックについては、具体的なイメージはこれからになりますが、既存住宅の外皮性能とエネルギー消費性能の評価について、省エネ改修の促進につながるよう新築住宅とは別の簡易な評価方法の提案等、新築住宅とは異なるアプローチが必要になると考えられます。

3. まとめ

「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」（第二次答申）において、家庭部門のCO₂

削減目標達成のための道筋が示され、具体的な施策として、改正建築物省エネ法で措置されるところです。そこで示された道筋は、「2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化する」こととは幾分異なりますが、施策の後退ではなく、逆に意欲的な内容になっているものと認識しています。（一社）住宅生産団体連合会では、これらの施策に全ての会員が対応できるよう、ボトムアップでは知識・技術力の向上による省エネルギー住宅の普及、トップアップではさらに高性能な省エネルギー住宅の普及拡大に向けて、引き続き取組んでまいります。

■建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律

公布日:2019年5月17日

背景・必要性

我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標*達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

*我が国の業務・家庭部門の目標(2030年度):温室効果ガス排出量約4割削減(2013年度比)
*本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画(2016.5閣議決定)」[「エネルギー基本計画(2018.7閣議決定)」]における方針を踏まえたもの

▶ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠

部門	1973	1990	2016
産業	65.5	50.3	46.1
運輸	16.4	23.2	23.4
業務	18.1	26.5	30.4
家庭	-	-	-

法案の概要

オフィスビル等

オフィスビル等に係る措置の強化 法公布後2年以内施行

建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化
省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大(延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直すことを想定)

複数の建築物の連携による取組の促進 法公布後6ヶ月以内施行

複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進
省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加(高効率熱源(コージェネレーション設備等)の整備費等について支援(*予算関連))
*新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

マンション等

マンション等に係る計画届出制度の監督体制の強化 法公布後6ヶ月以内施行

監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底
所管行政庁による計画の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化(民間審査機関の活用)し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督(指示・命令等)体制を強化

戸建住宅等

戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け 法公布後2年以内施行

設計者(建築士)から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進
小規模(延べ面積300㎡未満を想定)の住宅・建築物の新築等の際に、設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進

大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開 法公布後6ヶ月以内施行

大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底
建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保

[省エネ性能向上のための措置例]

- 日差しを通る庇
- 断熱材
- 太陽光発電
- ペアガラス 二重サッシ
- 高効率給湯

<その他> 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入 法公布後2年以内施行

欧米主要国の住宅税制概観



住宅税制・金融委員会 委員長

山本 実

住宅税制・金融委員会では、戦後復興から高度成長期を経て形成されたわが国の住宅ストックの現状を踏まえながら、急速に進む少子高齢化に対応してストック型社会への移行を実現するためには、現行の住宅税制について抜本的な見直しが必要と認識しています。この認識に基づき、2021年以降の住宅税制及び今後不可避である次の消費税増税までに何らかの提言を行うことを目指し、ニッセイ基礎研究所と協力しつつ学識者による委員会を設立し調査・検討を行っております。

今回、それらの活動の一端として行った海外先進国の取得時・保有時課税の現状調査における取得時課税の一端をご紹介します。

現在住宅税制・金融委員会では、抜本的な住宅税制の改正に向けた議論を行なっていますが、その参考資料とするために、欧米の住宅税制全般の比較調査を実施しました。ここでは、その一部として、消費税（付加価値税）及び流通税の住宅取引時の取り扱いと負担につき、最新状況をご報告します（米英独仏伊加の6カ国）。

●米国のケース

トランプ政権は移民の抑制方針を掲げているものの自然増を含めて、現在でも米国には年200万人を超える人口増があります。国民の夢をかなえる持家政策を、金融危機以降も継続しており、低所得世帯を含めて住宅を取得しやすくする政策運営が行われています。

全米50州には欧米各国や日本のように、中間段階における仕入税額控除を行う消費税（付加価値税）はありません。財やサービスの小売り段階で課税される売上税はありますが、住宅建設や取引は、資本取引であり、別途、流通税が課されていることから、課税対象外となっています。このため、米国では住宅建設や取得時における税負担は、流通税（不動産移転税）のみとなります。平均的な価格の住宅取引ならば、税負担は、地方自治体の平均で1%未満とされています。

●英国のケース

新築住宅取引の消費税にはゼロ税率が適用されています。加えて住宅一次取得者の場合は特例として、現状では30万ポンド（約4,350万円）までの住宅価格に対する流通税（土地印紙税）は非課税です。したがって、この範囲内の価格による住宅取引の場合には、消費税や流通税の負担はありません。

●ドイツのケース

新築でも土地込みの分譲住宅に対する消費税（売上税）は、不動産取引とされ、非課税となります。一方、分譲事業者にとって仕入れ部分の住宅建設工事は標準課税（税率19%）の対象となりますが、売上分は非課税扱いのため、建設工事分の仕入税額控除ができません。このため、当該税額分は、分譲住宅価格に上乗せされ消費者に転嫁されています。

シリア難民の流入等により住宅価格が高騰したことなどから、流通税は重課されています（現状ベルリンでは6%で課税）。ただし、特筆すべきは、売上税法に基づき、消費税の対象となる取引の流通税は、重複課税を避けるために非課税になる点です。日本のような消費税・登録免許税・印紙税・不動産取得税による重複課税は、ドイツの住宅税制にはありえません。

●フランスのケース

フランスの分譲住宅取引は、標準税率（20%）による消費税の対象となります。ただし、社会賃貸住宅の建設には10%、社会住宅を購入する場合には、立地によって5.5%の軽減税率が適用されます（社会住宅への入居や購入には所得要件あり）。

注文住宅のように土地を先行購入する場合には特例があり、建物は標準課税ですが、土地は流通税（不動産公示税等約5.8%）だけの課税となります。ただし、消費課税を受ける部分の流通税は5.8%ではなく0.715%となり、重複課税による負担が軽減されています。

●イタリアのケース

主たる住宅として用いる場合、22%の標準税率ではなく、4%の軽減税率が適用されます。二次的住宅でも10%の軽減税率が適用され、標準課税となるのは高級住宅だけです。

流通税は最大で9%+定額で100ユーロのところ、主たる住宅を事業者から購入する場合は600ユーロ(約7万5,000円)だけとなり、やはり重複課税による負担が軽減されています。

●カナダのケース

住宅を建設したり新築分譲を購入したりする場合には、連邦と州による税率13%の消費税(オンタリオ州)が、最大5.2%(35万カナダドル、約2,900万円の場合)

まで軽減される還付制度があります。

流通税は、一次取得者向けの特例として、同様の価格ならば、実質的に非課税扱いとなる還付制度があります(オンタリオ州トロント市)。

以上、調査対象とした6カ国をみると、住宅取引時の負担が米英のように絶対的に少ないか、消費税による負担が多い国でも、重複課税の回避や軽減に配慮しつつ、軽減税率や非課税、還付等、何らかの負担緩和措置が講じられていることが分かります。

■消費税(付加価値税)の比較

		日本	アメリカ (ニューヨーク州・市)	イギリス	フランス	ドイツ	イタリア	カナダ (オンタリオ州)	
消費税(付加価値税)	新築注文	土地	非課税	非課税	0%課税	課税 <small>※非課税: 戸建用土地の売却購入(セカンドハウス)は土地取得費250000は付加価値税ではなく、不動産公示課税の対象。</small>	非課税	課税(還付対象) <small>※主たる住宅とする家庭に付随する土地0.5haは住宅と一体とみなす。税額還付の対象である最低敷地面積が決まっている場合は0.5ha超でも可能。</small>	
		建物	課税	非課税	0%課税	課税	課税 <small>※主たる住宅は4%軽減税率、高級な住宅は標準税率、それ以外は10%軽減税率課税</small>	課税(還付対象)	
	新築分譲	戸建	課税(建物)	非課税	0%課税	課税 <small>※社会住宅取引: 5.5%又は10%軽減税率※戸建社会住宅は少ない。</small>	非課税	課税 <small>※主たる住宅は4%軽減税率、高級な住宅は標準税率、それ以外は10%軽減税率課税</small>	課税(還付対象)
		共同住宅		非課税	0%課税	課税 <small>※社会住宅取引: 5.5%又は10%軽減税率</small>	非課税	課税 <small>※主たる住宅は4%軽減税率、高級な住宅は標準税率、それ以外は10%軽減税率課税</small>	課税(還付対象)
	賃貸建設	建物	課税	非課税	0%課税	課税 <small>※社会住宅建設: 5.5%又は10%軽減税率</small>	課税	課税 <small>※社会住宅や民間賃貸等、目的や価値評価に応じて軽減又は標準税率となる。</small>	課税
	買取再販	課税(建物) <small>※個人→事業者→個人に再販</small>	非課税	不動産業者は通常特別部分仕入控除法を適用し、追加工事分の課税を回収	5年内転売分: 課税5年超転売分: 売りと買いの差益部分に課税	非課税 <small>※工事分の税額は売原価に上乗せ。</small>	課税 <small>※主たる住宅は4%軽減税率、高級な住宅は標準税率、それ以外は10%軽減税率課税</small>	課税 <small>※税額還付あり</small>	
	リフォーム工事	課税	課税 <small>※資本支出となる工事は非課税</small>	課税 <small>※バリアフリー工事や省エネ機器設置、マン島修繕工事は5%軽減税率</small>	課税 <small>※築後2年以上経過した住宅の改修・修繕工事は5%軽減税率が適用される。</small>	課税	10%軽減税率課税	課税 <small>※新築に近しい改修工事や改修、規模の大きな修繕工事は新築とみなされ税額還付あり</small>	

■保有税の比較

		日本	アメリカ (ニューヨーク州・市)	イギリス (ロンドン市)	ドイツ (ベルリン市)	フランス (パリ市)	イタリア (ローマ市)	カナダ (オンタリオ州・トロント市)
保有税	名称	固定資産税 都市計画税	財産税 Property Tax	カウンシルタックス Council Tax	不動産税 Grundsteuer	既築不動産税・住居税 TFPB-Tax d'Habitation	特別市町村税 IUC=IMU+TARI+TASI	不動産税 Property Tax
	課税主体(調査事例)	市町村、都道府県	ニューヨーク市	ハリンゲイ市	ベルリン市	イルドフランス/パリ	ローマ市	トロント市
	税率(税額)	1.4% 0.3%	Class 1戸建等 \$19,991/\$100 Class 2コンド等 \$12,892/\$100	2017-20年度 ロンドン・ハリンゲイ (16~32万ポンド) Gバンドは£2,540.45 (32万ポンド) Hバンドは£3,048.54	標準税率 戸建・コンド: 0.35% 賦課率: 810% 統一価額は市場価格の 24.6%程度と言われる。 実効税率0.6974%	(既築不動産税)基礎自治体平均税率36.71%、実効税率0.1~0.5%、パリは0.5%程度と言われる。(住居税)基礎自治体平均税率24.77%、実効税率0.1~0.5%、パリは0.5%程度と言われる。	(IMU)標準税率は0.76%(0.46~1.06%の税率範囲)、ローマ市は最高の1.06%で課税している。ただし、主たる住宅は非課税となる。(TASI及びTARI)ローマ市が毎年決定し課税。主たる住宅はTASI非課税。	トロント市・教育税 戸建・新築共同 0.5619218% +0.231%~0.7929218% 実際にCAS 427,177の場合CAS 2,400.40で実効税率は0.56%(教育税を除く)
	課税標準	固定資産税評価額の7割 小規模住宅用地: 1/6 一般住宅用地: 1/3	評価額 Class 1市場価格×6% (10%×19,991=1,999.1%) Class 2市場価格×45% (45%×12,892=5,801.4%) ※()内は実効税率	賃貸価格。評価替えは行わず査定局が税額バンドを調整。	賃貸賃金による統一価額(ここでは市場価格×24.6%とする(ベルリン))。	(既築不動産税)賃貸賃金による査定価格の50/100(住居税)賃貸賃金から扶養控除などを差し引く	公示価格台帳に基づく課税標準(IMU及びTASI)。 TARIは床面積単位で課税される。	市場価格による査定
	軽減措置(国)	-	-	低所得者向けのカウンシルタックス補助制度あり。	-	-	-	-
軽減措置(地方)	固定資産税については一定期間(3年、5年)、税額を1/2に減額(新築住宅)	主たる住居の基礎減額措置、特別減額措置(STAR)、高齢者、障害者、用途転換住宅等の非課税措置	固定資産税と市長税の概念が含まれた地方税。完全な空き家は6ヶ月間非課税。セカンドホームや空き家は10~50%減額。単独世帯は25%減額。学生(フルタイム)、障害者、介護施設居住者などはカウントされないため減税や免税となる。	-	(既築不動産税)新築で2年、社会住宅新築等で5~15年間免税となる。	主たる住宅はIMU及びTARIは非課税。	-	

建築基準法改正および住団連の建築規制合理化要望について



建築規制合理化委員会 委員長
橋本 英治

住宅生産団体連合会（以下、住団連）の建築規制合理化委員会では住宅に関する法規制に関する情報収集、および規制合理化案の検討、取りまとめを行っています。昨年、国土交通省から公布された法改正の概要と、法改正にともなう委員会の活動報告をまとめました。

1. 建築基準法改正

最近の大規模火災や防火関連の技術開発のめぐる状況等を踏まえ、「建築物・市街地の安全性の確保」、「既存建築ストックの活用」、「木造建築物の整備の推進」の3点を改正の柱とする「建築基準法の一部を改正する法律」が、国土交通省より平成30年6月27日に公布されました。（以下、H30法改正）

H30法改正において、特に防火関連規制については性能規定化による規制の合理化が推進されます。現行法では建築物の規模（火災による倒壊防止 法21条）、用途（在館者の避難安全 法27条）、立地（隣棟への延焼防止 法61、62条）のいずれか一つでも法規制に該当した場合、一律に耐火建築物としなければならない

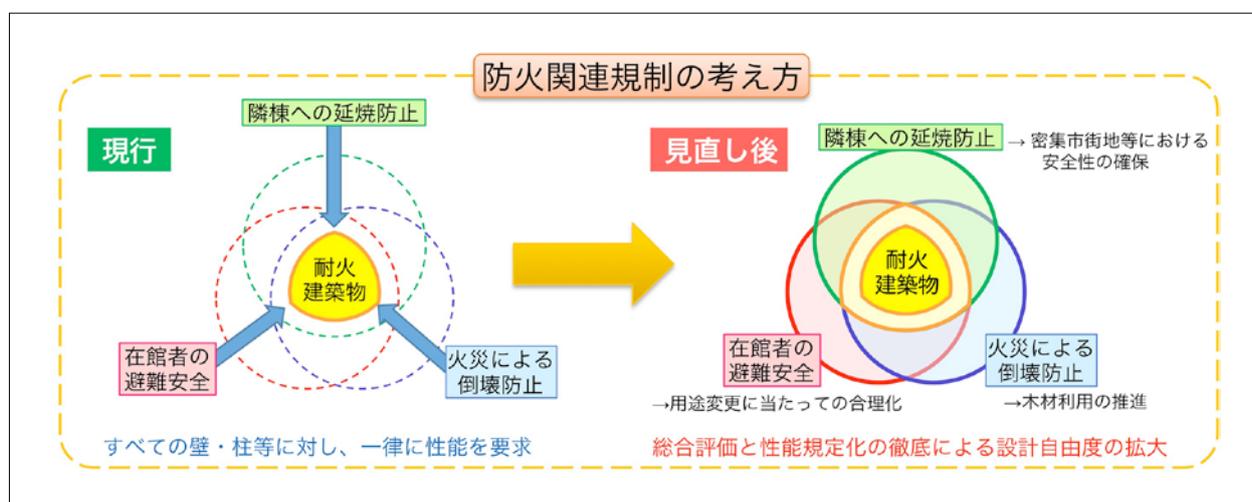
ところ、H30法改正では現行基準を残しつつ、新たにそれぞれの要求性能を明らかにすることで準耐火建築物を認める等、新しい設計法に基づく技術的基準が定められる予定です。

2. 建築規制の合理化要望

住団連 建築規制合理化委員会では、住宅に係る法改正等の合理化が望まれる事項を会員団体より募り、年度毎に要望書にまとめ国土交通省に提出しています。その中から今回のH30法改正に取り入れられ合理化が実現する項目を以下に記します。

(1) 界壁に関する規制の合理化 (H26年度 住団連 規制合理化要望)

長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、現行基準では準耐火構造とし、かつ小屋裏又は天井裏に達せしめることとされていますが、強化天井により火災の延焼拡大を防止し、さらに天井の遮音性を確保することで、界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめることが不要となります。



参考資料・イラスト出典：国土交通省 H30法改正 説明会資料

(2) 敷地内通路 幅員の見直し (H28年度 住団連 規制合理化要望)

敷地内通路の幅員については、現行基準では法35条に掲げる建築物は規模に関わらず1.5mを確保しなければなりません。階数が3以下で延べ面積が200㎡未満の小規模な建築物については、敷地内通路における滞留のおそれが少ないことから、敷地内通路の幅員を90cm以上確保すればよいこととなります。

(3) 無窓居室の規制対象の合理化 (H30年度 住団連 規制合理化要望)

政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、その居室を区画する主要構造部を耐火構造、又は不燃材料で造らなければなりません。非常用の照明装置の設置を必要としない居室（一戸建ての住宅等）であって、かつ、非常用の進入口の設置を必要としない階（2階以下の階等）にある居室については、規制の対象外となります。

■実際に建てられる建築物のイメージ

検討中の案

- 主要構造部に対する各規定に基づく要求性能が下表のような場合の建築物に必要な性能はこれらをすべて満たすことが必要となる。
- 「性能検証」を行う場合については、要求性能の時間が固定とはならない。（下表はあくまで一例）

	規制対象	主要構造部に対する要求性能				
		ルート	3階	4階	5階	
火災による倒壊防止	法第21条第1項 ○階数4以上※の木造建築物 <small>※階数3以下であっても高さ16m超であれば対象</small>	現行規定	—	1時間耐火	2時間耐火	
		見直し後(例)	—	約75分準耐火	約90分準耐火 +15分/階	
在館者の避難安全	法第21条第2項 ○延べ面積3,000㎡超の木造建築物	現行規定	1時間耐火	1時間耐火	2時間耐火	
		3,000㎡ごとに90分耐火構造の壁等で区画				
隣棟への延焼防止	法第27条第1項 ○階数3以上の法別表第一に掲げられた特殊建築物	現行規定	1時間耐火	1時間耐火	2時間耐火	
		見直し後(例)	60分準耐火	約75分準耐火 +15分/階	約90分準耐火 +15分/階	
隣棟への延焼防止	法第61条 ○防火地域の建築物	外壁	現行規定	1時間耐火 +20分窓	1時間耐火 +20分窓	2時間耐火 +20分窓
			見直し後(物販店舗の例)※	約90分準耐火 +30分窓	検討中	検討中
		間仕切壁、柱など	現行規定	1時間耐火	1時間耐火	2時間耐火
			見直し後(物販店舗の例)※	60分準耐火	検討中	検討中

外壁を強化したことによる合理化基準

見直し後における防火地域の物販店舗の例
(3,000㎡ごとに90分耐火構造の壁等で区画)

外壁:約90分準耐火
間仕切壁など:60分準耐火
開口部:30分窓

※共同住宅の場合は100㎡ごと、物販店舗・事務所の場合は500㎡ごとに、準耐火構造の床・壁又は防火設備による区画が必要。

高齢者の住生活と支援策等について



平成30年度 第5回『成熟社会居住研究会』(H31.3.14)にて
国土交通省 住宅局 安心居住推進課
多田課長

1. 身体機能が低下した場合の住まい

●国土交通省安心居住推進課では主にサービス付き高齢者向け住宅と、一昨年施行された新たな住宅セーフティネット制度に基づき、高齢者、低所得者や障害者といったいわゆる住宅確保要配慮者の方々への居住支援を中心に仕事をしております。

●皆さんご承知のように、空き家の増加が進んでおり、まち中でも空き家、空き地がどんどん出現しています。人口減少が進むことで、民間セクターの様々なサービスや公的サービスが成り立たなくなっています。地方だけではなく大都市圏でもこうした事が起こり始めており、都市局を中心にコンパクトシティ、コンパクト+ネットワークという取り組みを進めているところです。

●高齢化については既に色々なデータがありますが、今日はその一部をご紹介します。2016年の我が国の死者数は130万人台だったものが、2025年には152万人、2040年には168万人になるとされています。そして言い方は悪いですが、死に場所難民となる方がたくさん出るのではないとも言われています。現実はどこでお亡くなりになっているのかについてですが、73%の大多数が病院で、自宅は13%です。都道府県別でみると、持ち家率が高く、三世同居が多いといわれる福井県における自宅で亡くなる方は11.9%、石川県は9.8%と低い一方で、東京都17.9%、神奈川県17.1%の方が高くなっています。

●いずれにしろ今後、自宅でお亡くなりになる方が増えていかざるを得ないと考えられます。かつての住宅双六では一戸建てがゴールだったわけですが、新住宅双六では色々な選択肢が出てきていて、それは一見、豊かになったとも言えますが、何が上がりか分からないという状況でもあります。東大の大月教授は、何かあったときに次にどんなところに移り住まなければならないか想像がつかないという漠然とした不安で、この高齢化社会の先行きが恐ろしい感じになっており、こういう不

安を解消する上でも街の既存資源、例えば空き家・空き地といったものを活用した上で、街の中で住宅双六を形成していったらどうかという話をされています。見ず知らずの土地の施設に入るのではなく、最期まで自宅あるいは近所で過ごせることが多くの方が望んでいることなのだろうと思います。

●身体機能が低下した場合に住みたいところについて国際比較しますと、日本では自宅49.3%が最も多くなっていますが、一方で老人ホームや病院の希望が海外に比べると比較的多く、高齢者住宅の希望が少なくなっています。また、今後求められる住まい方については、「介護が必要になっても安心して暮らし続けられる住まい」を希望する方が、20代から70代まですべての世代で大変多くなっています。

2. 高齢者の居場所

●首都圏在住高齢者の退職後の居場所についての調査によりますと、高齢者の2割が自宅以外の居場所が「見つからない/特にない」と回答しています。一方で別の調査において、高齢者が社会参加していて良かったこととして50%以上の方が「安心して生活する為の繋がりができた」「新しい友人を得ることができた」をあげており、社会参加の効果が表れています。別の調査におきましても、心身を支え安心させてくれる周囲の家族、友人、同僚などの少ない方は、脳卒中の死亡リスクが高いというデータが出ています。このように、人とつながりを持って生活することが重要であることがわかります。高齢者だけではなく、実は若者についても、居場所が多いほど生活に充実度を感じているというデータがあります。

●1日の中で地域に1番よくいる人というのは、小さなお子さんと高齢者で、この世代を足し合わせて地域密着人口という捉え方をしますと、最近では高齢者の方が

増えていますから、子供は減っているのですが、地域密着人口全体は増えています。これまで希薄になっていた地域でのつながりを再構築する、といったことも今後必要になっていくのではないのでしょうか。

3. サ高住の居住者

●サ高住の事例を紹介します。浦安市の「銀木屋」は駄菓子屋が併設されています。ここでは、入居者のおばあちゃんが店番をして、そこで小学生が放課後お菓子を買った後は宿題もしてという形で交流が生まれているものです。

●輪島KABULET（輪島市）は、シェア金沢と同じ、社会福祉法人佛子園様が取り組まれているものです。シェア金沢は病院跡の大きな敷地の中に新たに施設を整備したのですが、こちらは街中の空き家や空き地をリノベーションして、拠点施設(温浴施設・レストラン・児童発達支援・事務所)やサ高住、グループホーム、ショートステイ、健康増進施設(ウェルネス)、子育て支援施設をつくり、街全体で「ごちゃまぜの街」として暮らしましょうということに取り組まれています。これらの施設以外にも自動運転による車両の運行などの取り組みもされています。

●サ高住の戸数は2019年1月末時点で約24万戸です。戸当たり面積は平均22㎡で、63.1%が18～20㎡です。要介護3以上の高齢者が約3割と、介護付き有料老人ホームと同じくらい、要介護の高い方々がいらっしゃいます。事業者は介護事業者系が69.7%で、ハウスメーカーは0.4%です。併設施設があるサ高住は8割位あって、併設施設の種類は、通所介護事業所（44.9%）、訪問介護事業所（41.2%）が多くなっています。食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは約48%が提供しています。サ高住の立地は、市街化区域が7割弱で、駅から遠いところや、医療機関へのアクセスの良くない立地のものも一部あります。コスト面では家賃と共益費とサービス費用を入れて10万円位が全国平均です。

●開設してからの年ごとの入居率を分析しますと、開設当初の入居率はかなり低いのですが、2年を過ぎますとある程度80%を超えて安定してくるということがわかります。開設後2年未満の住宅を除くと2017年度の入居率は89%となっています。

●昨年来、サ高住の運営情報を提供する取り組みを進めたことによって、様々な分析ができるようになって

きました。その一部を紹介させていただきます。

●下表のようにサ高住を住戸面積と設備の状況から9つに分類すると、25㎡未満で台所・浴室がお部屋にはないタイプが、1番多い戸数になっています。そしてこのタイプのサ高住に住む方の83.9%は要介護高齢者です。30㎡以上で台所・浴室がフル完備されているサ高住に住む方の要介護の割合は28.7%です。

●高齢期の住まい探しの特徴としては、元気な方々は本人や家族が探したという一方で、要介護度が高い方はケアマネージャや病院、あるいは専門の紹介会社経由での入居でした。

●ここから見てとれることは、25㎡未満、台所・浴室がお部屋にはないタイプに住まわれている方々は、有料老人ホーム等とも比較しながら結果的にサ高住に入ってきた方々ではないかということです。

4. サ高住に関連する税制・予算

●サ高住には、地方税である固定資産税と不動産取得税を軽減する特例があります。今のままだと今年3月でこの特例は終了となりますが、国会で税制改正の審議が行われていまして、これが成立すると特例が2年延長となります。

●新潟市では居住誘導区域とその区域外とで税制の軽減の割合を変えることによって、まちなかにサ高住を誘導しようということをやられています。こうしたことを条例で自治体が決められる制度になっており、各自治体の取組を促していきたいと考えています。

●新年度の予算は国会審議中でまだ確定ではありません

■住戸面積別・設備の状況別戸数

	25㎡未満	25㎡以上 30㎡未満	30㎡以上	計
① 台所・浴室 ともにあり (フル完備)	5,952 (2.5%)	23,165 (9.9%)	19,109 (8.1%)	48,226 (20.5%)
② ①,③以外	33,921 (14.4%)	4,636 (2.0%)	2,172 (0.9%)	40,729 (17.3%)
③ 台所・浴室 ともになし	142,956 (60.8%)	2,323 (1.0%)	737 (0.3%)	146,016 (62.1%)
計	182,829 (77.8%)	30,124 (12.8%)	22,018 (9.4%)	234,971 (100.0%)

資料:サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム 登録情報(2018年9月末日)

んが、サ高住の整備事業については今年度と変わらず基本的に改修で3分の1、新築で10分の1、それぞれ床面積に応じて上限を定めた補助制度となっています。1つ注意していただきたいことは、サ高住と併設する施設について、介護関連施設の補助は平成30年度まで、新年度からは地域交流施設だけが対象です。

●平成29年5月から、サ高住の登録情報に合わせた運営情報を集めてホームページ上で提供しており、その充実努めているところです。現在約3分の1のサ高住で、介護の情報やスタッフの情報、ソフト面や運営面の情報が色々分かるようになっており、入居の方が自らに適したお部屋を選ぶことが出来るような環境整備を進めています。

5. 住宅セーフティネット

●平成29年10月25日に施行された新たな住宅セーフティネット制度では、高齢者・障害者・低所得者といった、アパート等を借りようと思うと苦労されている方々を住宅確保要配慮者として定めて、そうした人の入居を拒まない賃貸住宅を自治体に登録して頂いて、登録された住宅については、改修費の補助や家賃低廉をサポートするといった経済的な支援を行います。さらに大家さんも高齢者や障害者の入居には様々な心配ごとがあるので、見守りや入居マッチングといったことを支援するための居住支援協議会の設立や居住支

援法人の指定が各地で進められています。現在、登録住宅は7,975戸、居住支援法人が193、居住支援協議会が77となっています。居住支援協議会は全都道府県ではできているのですが、基礎自治体ではまだまだということで、協議会の設置を促しています。また、具体的に動くのは居住支援法人なので、その指定も増やしていきたいと考えているところです。

●下表は、どういうところにどうい居住支援が必要なのかという事が、非常にわかりやすくまとまった表だと思えます。入居者の状況にあわせた居住支援がきめ細かく行われるよう、取り組んでいきたいと思っています。

●アパートに住まわれた高齢者が亡くなりましたというときには、その賃貸借契約は相続されます。大家さんは相続人にその契約を続けるのか終わらせるのかという手続きをしなければならないのですが、一人暮らしの身寄りのない高齢者の相続人を探すというのは、相当大変なことになると思います。この点、終身建物賃貸借事業では、高齢者がお亡くなりになったら賃貸借は相続しないという特例的な制度になっています。現在、同制度による許可件数は、全国で約1万件ありますが、この制度を使って契約をしていただくと、借りる側は比較的安定した契約により亡くなるまでそこに住み続けられるといったメリットがあり、貸す側も借入人の死亡後の手続きが円滑に行えるようになります。この制度の普及のため昨年9月に、バリアフリー要件などを緩和しました。

■不動産事業者が求める居住支援(鹿児島県居住支援協議会)

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由(複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ○第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している			死亡時の残存家財処理	見守りなどの居住支援	家賃債務保証の情報提供	入居トラブルの相談対応	入居を拒まない物件の情報発信	契約手続きのサポート
高齢単身世帯	4%	27%	孤独死などの不安(76%)	保証人がいない(35%)	●(61%)	○(53%)	○(36%)			
高齢者のみ世帯	3%	21%	孤独死などの不安(39%)	保証人がいない(33%)	○(40%)	●(43%)	○(33%)			
障がい者のいる世帯	3%	24%	近隣住民との協調性に不安(36%)	衛生面や火災等の不安(35%)		●(40%)	○(26%)	○(25%)		
ひとり親世帯	1%	8%	保証会社の審査に通らない不安(40%)	家賃の支払いに不安(37%)		○(21%)	●(36%)	○(18%)		
子育て世帯	1%	6%	保証会社の審査に通らない不安(43%)	保証人がいない(35%)		○(14%)	●(33%)	○(24%)		
低額所得世帯	5%	26%	家賃の支払いに不安(50%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(37%)			●(48%)	○(26%)	○(20%)	
外国人世帯	7%	29%	異なる習慣や言語への不安(66%)	近隣住民との協調性に不安(43%)			○(36%)	●(48%)		○(33%)

資料:鹿児島県居住支援協議会平成29年度不動産事業者へのアンケート調査より

6. 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン

●高齢期を迎えるにあたって上手く自宅を改修して住むということは、日本ではなかなかできていないようです。私どもでは、「高齢者の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」を策定して、できれば年度内にも公表したいと考えています。元気なうちに高齢期に備えるための改修をしていきたいと思いますという事で、大きく8つの項目で配慮すべき事項を整理して分かりやすくお示ししようとしております。皆様それぞれのご立場で活用していただければと思います。

※平成31年3月28日に、上記ガイドラインが公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000202.html

7. スマートウェルネス住宅等推進事業

●新年度では、スマートウェルネス住宅等推進事業に275億円の予算を予定しています。これはサ高住の整備費補助、セーフティネットの登録住宅の改修費補助、そして新設した「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」の3つを予定しています。

●新しいモデル事業は、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定された事業の費用の一部に対して支援を実施するものです。事業内容としては、①課題設定型、②事業者提案型、③事業育成型に分けています。今年度までのモデル事業ですと、実現可能性みたいなものをずいぶん厳しく見るものですから、ほぼほぼ出来て当たり前というような、補助金がなくても出来てしまうというような、非常に確度の高い事業が採択される傾向がありましたが、出来るだけ先導的でチャレンジングなところを少しでも応援できないかということで、③事業育成型を新しく設けることとしました。皆様におかれては、本事業の活用を是非ご検討下さい。

※令和元年5月22日より、上記セーフティネット住宅の改修事業の募集を開始しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000206.html

※令和元年5月22日より、上記モデル事業の募集を開始しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000207.html



一般社団法人

住宅生産団体連合会

発行日：令和元年6月10日

発行人：小田 広昭

発行：(一社)住宅生産団体連合会

所在地：〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階

TEL03-5275-7251(代)

ホームページ <https://www.judanren.or.jp/>

E-mail sumai@JUDANREN.or.jp

この機関誌に関するお問い合わせ先：広報部 原田 聡