

国土交通省 塩見住宅局長に聞く

今後の住宅・ マンション政策の方向性

P1~6



池上一夫

株式会社長谷工コーポレーション
代表取締役社長

塩見英之

国土交通省住宅局長

国土交通省では、国民の住生活の安定と向上のための取り組みを推進しており、令和5年度予算・令和4年度補正予算や、令和5年度税制改正では、住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をはじめとする現下の課題に対応した政策が示されています。また、今後のマンション政策のあり方については、昨年秋に有識者による検討会を立ち上げ、現在、幅広く検討が進められているところです。そこで今回は、国土交通省の塩見英之住宅局長と、長谷工コーポレーションの池上一夫社長が、今後の住宅・マンション政策の方向性について意見を交わしました。



大量建設時代のマンションストックを将来世代にどう引き継ぐか

池上: 高度経済成長期の1960年代、地方から大都市圏への人口流入とともに、マンションがブームとなりました。1962年に区分所有法が制定され、当社でも、国民のために優良な住宅をつくってほしいという創業者の志で、1960年代後半からマンションをつくり始めました。

塩見: まさに、住宅の量が足りないと言われていた時代ですね。住宅政策は、量の時代、次は面積の時代になって、その後現在まで性能の時代へと移り変わっています。性能の時代は意外と長くありません。耐震、省エネ、バリアフリーの性能確保の取組は比較的歴史が浅いのです。マンションストックをみると、性能が十分でない大量建設時代のストックが多くあります。

池上: 当時はクレーム産業とも言われていました。分譲マンションの場合は、区分所有者が大勢いらっしゃる中で、一つひとつ解決するのは、社員の労力もお金も消費します。そこで当社では、つくり方を大きく変え、間取り、おさまり、ディテールを全部決めて、工業製品と同じように各現場で同じつくり方をする、規格型の商品を開発しました。その当時はまだ建築基準法が旧耐震基準の時代でしたが、ほとんど新耐震基準を先取りした構造設計をしていました。

塩見: 規格化して、かつ品質も確保された住宅が当時一番求められていました。この社会ニーズへの対応を実践されておられたということですね。規格化されたマンションは、躯体がしっかりしているので、手

入れを丁寧にすれば長く使っていただけるものも多いと思います。老朽化が進むマンションについて、住んでいる方の生活の質が上がるいいストックに手直していくにはどうすればいいのか、今や重要な課題になってきています。

もちろん、性能の高い住宅を新築でつくることがまだまだ必要だと思いますし、マンションが新しい価値を創造して、消費者の方に受け入れられているのは、素晴らしい取り組みだと思いますが、あわせて、既存の住宅を少し手直することで、将来世代に引き継ぐにふさわしいストックに変えていくことも重要だと思います。こうした方向性がこれからのマンション政策には大事だと思います。典型例が省エネリフォームです。

住宅の省エネリフォームへの支援の強化

塩見: 内窓をつけていただくだけで快適性がかなり上がります。水回りのリフォームなどを機に、窓全体の断熱性能を上げるといった取り組みを是非やっていただきたいと思っています。先の補正予算では、住宅の省エネ化を促進するための補助金として、国交省だけでなく経産省、環境省と一緒に、合計で2,800億円規模の予算を確保しましたので、国民の皆様にはうまく使っていただいて、住宅

の質を高めていただきたい。

池上: 新耐震基準のRC造の建物は、構造躯体自体は100年もつと言われていますが、設備の更新を進めたり、省エネに資する新しい機器に入れ替えていくことが、私どもの使命でもあると思っています。古いマンションで、古いタイプの給湯機を使っているものは、高効率な給湯機に変えることで、ガスの消費量が減り、何年かで費用が回収できます。気候変動対応としても、

なんとかしていかないとだめでしょう。局長のお話のとおり、ストックをいかにリニューアルしていくかがとても大事だと感じます。



長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションの固定資産税の減額

塩見: そうですね。是非ともマンション所有者の方々にご理解をいただきたいと思いますが、実際のマンション管理の現場ではご苦労が多いと思います。どうしてもマンションの躯体の寿命と、住まわれている方の寿命は一致しません。自分が生きている間だけ、なんとか我慢して、保ってこれればいいとお考えになる所有者もいらっしゃると思いますが、社会全体としてみれば、せつかくのいい資産をきちんと手入れをして、トータルコストが最適になるようにすることが必要です。所有者によっては、そこまで修繕するのか、とお考えになる方もいると思いますので、そこは政策で補ってあげないと社会全体の最適になりません。そんな思いもあって、今回、令和5年度税制改正の中で、マンションの長寿命化促進税制をつくらせていただきました。管理組合員の皆様それぞれの利益は同一ではないかもしれませんが、この税制による優遇措置が共通の利益となって組合

内の合意形成を後押しする材料になってくれるといいと思っています。今回の税制をうまく使っていただくには、最前線で管理組合の皆様と接しておられるマンション管理業の皆様方に、まず、制度の必要性や概要をご理解いただき、それをうまく管理組合や所有者の方々に伝えていただく伝達役の役割を期待させていただきます。

池上: いろいろと政策に取り組んでいただいていることを感謝しています。古いマンションは区分所有者の高齢化も進んでいるし、修繕積立金もなかなか積み上がっていない状況で、共用部分の修繕、リニューアル工事がなかなか進んでいない現状がありますので、国交省の補助金や税制優遇は、私どもも有効に使わせていただければと思っています。



今後のマンション政策のあり方に関する検討会について

池上: マンションの建替えの実績は当社でも増えてきています。管理組合といろんな協議をさせていただき、耐震補強を含めて、リニューアル工事にするのか、建替えにするのか、シミュレーションをいろいろやっています。建替えはまだまだ増えてくると思いますが、合意形成の難しさ、余剰床が生まれる恵まれた建替えはもうほとんどなくなって、区分所有者の負担が増加する傾向になっています。既存不適格マンションでは、建て替えると床面積が減少してしま

うケースもあります。なにか政策的に支援していただけると非常に助かります。

塩見: 既存不適格の問題はどの建築物にも共通するなかなか難しい問題です。時々の社会的課題に対応するために規制を見直してきたものですので、建直し後も、不適格なままでいいということにはなりません。建替えの際は、基本は現行基準に適合していただく必要があるけれども、一方で、マンションの建替えに向けて所有者の方々の背中を押すインセンティブも考えないとい

けない。容積率の割増制度の適用などによって、バランスを取りながら対応していきます。所有者の高齢化や賃貸物件化の進展によって、管理組合の合意形成がなかなか難しくなっているというのはおっしゃるとおりです。いま、法務省の法制審議会の中で、合意形成の多数決要件の見直しを検討していますし、大規模なリニューアルを行う場合も必ずしも全員合意でなくていいなど、広い意味でのマンション再生を行う場合に関係者が動きやすくなる制度見直し



を検討しています。高齢化が進んできて管理組合に主体的に参画しにくいとか、外部に賃貸に出している所有者は組合活動が難しいなど、社会全体の高齢化に今の制度がうまく対応できていないという問題意識から、多数決要件や新しい再生のメニューなどを議論しています。これらと同時に考えなければいけないこともあります。仮に数字の要件が緩和されても、訴訟リスク等の心配もあって、実際にはかなり丁寧な合意形成をすることになるでしょうから、できるだけ多くの皆様に賛同いただくことがまずもって必要であります。単に多数決要件という法律上の数字だけでなく、事業をより円滑に進めるために何が必要なのか。これは法務省の問題というよりは国交省の問題だと思いますので、我々の責任として、外部の有識者の先生に入っていたいただいた検討会の中で、建替え・再生のやり方を幅広くご議論いただいています。この検討会

は、必ずしも再生の問題だけではなく、管理の問題その他、今の段階で考えられる課題を一通り総ざらいして、今後の新しいマンション政策のために何を議論し、検討していかなきゃいけないかを、できるだけ一覧的・網羅的に整理してまとめていただきたいと思っています。できればマンション政策大綱のような形でお示しして、すぐできるもの、もう少し議論していかなきゃいけないものなどに分けながら、様々な政策を検討し進めていくつもりです。今、社長からありました再生に向けたハードルの高さも、当然大きな柱の一つです。ぜひお知恵を賜りながら、粘り強く検討し対応していきたいと思っています。

池上: おっしゃる通りですね。現実、5分の4で建替えができるかという、強制退去になることは道義的にできませんので、基本的には、皆様の合意が得られるように、いろんな政策を考えていただければと思っています。一部の敷地を売却する制

度や、容積率の緩和などはすごく有効に働くと思います。

塩見: 2年前にマンション建替え円滑化法を改正して、要除却認定のメニューを増やしました。耐震性不足だけでなく、バリアフリーが十分でないとか、外壁剥落のおそれがあるとか、そういう状態であれば、容積率の割り増しを認めて建替えを促す仕組みができたということです。残念ながら、現時点では1件しか実績がありませんが、この制度をうまく使ったモデル的な実例を作れるような予算面での後押しを是非やらせていただきたいと思っています。令和5年度の予算の中でも、管理の状態で良くないマンションへの対応をモデル的に行う取組への支援を強化します。修繕工事などが不十分なマンションが、行政に相談して、修繕積立金の積立計画を見直し、修繕工事等を行うモデル的な取組に、国からの一定の支援ができるよう、新しくメニューに加えていこうと思っています。

資材高騰や労務不足によるマンション建築費の高騰への対応

池上: ストックの話をしていただきましたが、まだまだ新築のマンションの需要は旺盛です。ただし、土地代の高止まりと、資材高騰と労務不足による建築費の高騰、気候変動対応もしっかりやらないといけなくて、ZEHにするとさらにコストが上がりま

す。今までは価格に転嫁できていたものも、そろそろ限界に近づいてきています。その中で、住宅ローン減税は継続していただき大変ありがたく思いますが、それ以外に、省エネ性能の向上による優遇措置というお考えはないのでしょうか？

塩見: 省エネ性能の高い住宅ストックを増やすためにどう支援していくかは、大変大きな課題です。既存住宅の省エネ改修に対する支援も大事ですし、他方、耐震性が劣るものの建替えや住み替えを促進する意味で、新築についてもしっかり応援

していかないといけません。ローン減税が一番大きな支援のメニューだと思いますが、住宅金融支援機構のフラット35において、環境性能の高い住宅をつくる場合に金利を相当程度優遇する支援も大きな効

果を期待しています。住宅金融支援機構の融資制度は、ここ1、2年の間にかなり制度を見直し、高い環境性能への誘導機能を強化しました。予算では、こどもエコすまい支援事業により、ZEH住宅は戸当たり

100万円を補助していきます。税・予算・融資の3つの仕組みで、新築も既存住宅も環境性能の高いものを支援していきます。

池上: ぜひそれを継続していただければと思います。

木造化・木質化の促進

池上: 脱炭素という観点では、木造化・木質化の促進も重要です。当社でも、規模の大きなマンションでは、別棟の共用棟の木造化に7、8年前から取り組んでおり、最近では、上層4層を木造にする賃貸マンションの計画も進めています。木造化・木質化の推進についてはどうお考えでしょうか？

塩見: 木造化は、今後ますます拡大していきたいと思っています。木造化にはいくつかの政策的意義があります。一つには、カーボンニュートラルへの貢献です。建物の運用段階における省CO₂の取組にはZEH基準などの物差しがありますが、作る段階、壊す段階に排出されるCO₂の削減も重要であり、木材は、鉄やコンクリートを用いる場合よりCO₂排出量が少なくてすみます。また、建物が存続している間、炭素の貯蔵庫となることも期待できます。CO₂排出量の計算上も、特に国産材は、木を使った後に植える若い木がより多くCO₂を吸収することに着目した吸収源対策としての意味合いもあります。カーボンニュートラルを考えると、木造は圧倒的に優位です。

二つ目は、特に国産材の活用は、地域の産業の維持・活性化、さらには山の維持、防災にも寄与します。中高層木造は、これまで木材利用がほとんどなかった領域に新しい需要を作り出し、製材、流通という仕事、山を守り、山から切り出

す仕事を生みます。地域の中で使われるお金が増えることによって地域経済がより元気になっていくという効果も期待されます。森林が山から土砂が流れ出さないように作用することで、防災的効果も期待できます。こうした様々な効果や長所を考えますと、ますます木造の住宅・建築物の拡大は必要と思います。

この1年間は、エネルギー危機の中で、できるだけ国外に依存しないサプライチェーンの重要性も認識されてきました。そういう意味でも、住宅・建築物への国産材利用はますます重要になると思います。

木材の利用について定める法制度がまだ使いにくいとのご指摘もありますが、できるだけ、安全性が確認できたものから基準を合理化する方針です。昨年の建築基準法改正でも、こうした考えから既存制度の見直しをして、大きい木造建

築物がより建てやすくなったところですが、これからも現行規制を見直していきたいと思いますが、今回の法改正によって実現される新しい制度の中で、どういう建物ができるのか、特に設計される皆様方には、知恵を出していただいて、こういう規制緩和があればここまでのことができるという実績を早く作っていただきたいと思っています。その建築物を多くの方に見ていただいて、広く波及させていきたいと思っています。幸い、最近では木造の中高層建物が増えてきています。市場の中で建てた会社が評価される、消費者やテナントからも木造だから入居したいという声が出てきていると聞いています。価格面で優位性がまだ劣るところがありますが、初期段階では、予算で支援をしていきます。まずはやってみようという気持ちを多くの皆様には是非持ってもらえたらありがたいと思います。



より良い住生活の実現に向けた思いと住宅・マンション産業への期待

池上:最後に、私どもにこれから期待されること、応援のメッセージをいただければと思います。

塩見:先日、マンションミュージアム、研修センター、技術研究所を見せていただいて、熱心な情熱あふれる御社の取り組みに本当に感銘を受けました。ミュージアムに展示された過去のマンションを物理的に見るという以上に、御社がマンションにかける心意気を拝見できたような感じがしました。大きな感動があったということです。

御社には、建設、管理を含めたマンション業界のトップランナーとして、国民や社会の新しいニーズを取り入れながら、ここまでこのことができるんだという実力を見

せていただけると有り難く思います。他の各社の模範になっていただいて、同業他社の方々に、俺たちもそこまでやろうという気持ちを振り起こさせるような素晴らしい取り組みを御社がやっていたけるとありがたいと思いますし、強く期待させていただきたいと思います。省エネはもとより、様々な社会ニーズ、住民のニーズに丁寧に向き合って対処していく、そうした実績を積み上げていただけるよう、期待を申しあげます。御社なら、必ずできると思います。

池上:温かいお言葉ありがとうございます。これからも誠心誠意、いい住宅をつくってまいります。ご指導をよろしく申し上げます。

塩見:国民の住生活をいかに良くするかということは、我々行政としても大事でありますけれども、行政だけでできるものではありません。国民の住生活の向上に向けて、御社をはじめとする民間企業の皆様方と思いを同じくし、同じ方向を向いて、一緒に走っていくことが、住宅行政の場合には重要であります。国民のニーズを一番ご存じなのは民間企業の皆様方ですので、よく情報交換をさせていただければありがたいと思います。

池上:こちらこそよろしく申し上げます。きょうはありがとうございました。

(2023年1月13日 国土交通省住宅局長室にて対談)



池上 一夫(いけがみ・かずお)

昭和32年(1957年)生まれ。1980年早稲田大学理工学部卒業、長谷川工務店(現長谷工コーポレーション)入社。2008年執行役員、2009年執行役員 設計部門エンジニアリング事業部長、2011年取締役執行役員、2014年取締役常務執行役員、2017年取締役専務執行役員、2020年4月から現職。

塩見 英之(しおみ・ひでゆき)

昭和41年(1966年)生まれ。1990年早稲田大学政治経済学部卒業、建設省入省。2018年国土交通省土地・建設産業局総務課長、2019年水管理・国土保全局次長、2021年大臣官房審議官(住宅局担当)。2022年6月に住宅局長に就任。