

ビジョン連携推進会議 第二分科会第 2 回目 開催概要

- 1 日時 平成 25 年 12 月 18 日 (水)
- 2 テーマ 「住宅ストックのリノベーション」
- 3 臨時構成員 株式会社リビタ
- 4 要旨
 - (1) リノベーションの現状
 - リノベーションとは、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した包括的な改修を行うことをいい、単なる改修にとどまるリフォームとは異なる。
 - 現在、日本の中古住宅と新築住宅の流通の比率は約 1 対 9 で、欧米のそれ (約 8 対 2) とはまったく逆の状況となっている。
 - 平成 20 (2008) 年住宅・土地統計調査によると、現在の住宅充足率は 1.13、全体の 13%、800 万戸が空き家となっている。
 - 戸建てのストックはマンションより多いが、流通量はマンションの 6 分の 1 から 5 分の 1 ぐらいである。まだまだ使える建物が、古家付き土地として販売価格を下げる要因とされているなど、正当に評価されることなく売られている。
 - (2) リノベーション住宅推進協議会について
 - リノベーション住宅推進協議会は、消費者が安心して既存住宅を選べる市場を作り、既存住宅の流通の活性化を図る目的で、平成 21 (2009) 年に設立された。
 - 協議会の特徴は、不動産会社、施工会社、設計事務所、金融機関、メディア、流通業者など、リノベーションに関わるあらゆる業界の企業が加盟している点にあり、平成 26 (2014) 年 1 月現在、正会員約 275 社、賛助会員約 130 社、地方自治体も 3 団体加盟している。
 - 協議会では、優良なリノベーションの進め方の統一規格や品質基準の設定のほか、リノベーション EXPO というイベントの開催を通じたリノベーションの啓発活動、勉強会の実施などを行っている。
 - 現在、全国を 7 つのエリアに分けて協議会の活動を推進している。
 - (3) ストック型社会に向けた課題について
 - サステナブルな社会の構築が求められているが、ストック型社会を実現するためには、税制、ローン体系などの様々な面で課題があり、そうしたことを社会の理解を得ながら少しずつ改善していく必要がある。
 - 現在の人口減少社会のもとでは、このまま新築住宅が増え続け、住宅ストックが増えることで、空室率が増加につながり、結果として、住宅資産が減少している。そうしたことにならないように、社会的価値の転換を時間をかけてやっていかなければいけない。
 - 多摩地域においても、良好なストックをどう活用していくかは重要な課題であり、人口減少が進み、空き家が増えていくことが予想される中、行政は民間のこうした取組を知って連携をとっていかないと、行政だけでは支えられないと思う。
 - (4) 空き家対策について
 - 地域にどうしようもない空き家が増えると街並みが崩れてしまう。また、放置された空き家は活用の選択肢が減っていき、活用されることなくどんどん増えていってしまう。このことが、空き家の一番の問題である。
 - 多摩地域では、1970 年代に、郊外部に大きな戸建て住宅団地が開発されている地域があり、今後そこをどうやって再生していくかは、多摩地域全体に影響を与える大きな課題である。
 - 空き家の活用にあたっては、建築基準法などの現行の法体系等の面で課題がある。