

将来世代に継承する良質な住宅ストック整備を加速

持続可能な循環型住宅市場へ

06年に施行された住生活基本法は、将来にわたり「国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」を基本理念とし、新たな住宅政策への転換にあたり「住生活の安定の確保及び向上の促進」が基本的施策として位置付けられた。住生活基本計画に基づいて耐震化、バ

住生活に安全・安心とゆとりを

23年（1～12月）の新設住宅着工戸数は81万9623戸（前年比4・6%減）となり3年ぶりに減少した。シンクタンクの予測によれば、新設住宅着工は長期的な減少がこの先も続き、30年度に74万戸、40年度には55万戸との予測が示されている。「住宅セーフティネット機能の対照的に既存住宅流通量は増加傾向にある。業界団体の推計によると、22年は63・1万件に増え、04年比1・5倍と過去最

の強化」でも、子育て世帯向け支援を拡充したほか、見守りなどを伴った住宅の改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化、住み替えに係る支援を創設する。加えて居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃人などの居住支援活動のモデル事業の創設も盛り込まれた。「2050年カーボンニュートラル」に向けて、25年の省エネ基準適合義務化、30年までにZEH水準適合義務化が迫る。新築住宅・建築物の省エネ性能引き上げを加速するため、子育て・若年夫婦世帯の省エネ性能に優れた新築の取得と省エネ改修に補助金を出す「子育てエコホーム支援事業」が23年度補正予算と併せて創設される。急増する空き家の除却・活用では、空家等管理活用支援法人、移住者等への支援と共に、

昨年末の与党税制改正大綱における住宅ローン減税に関する議論では、ギリギリの調整が続ぎ、子育て世帯や若者夫婦世帯に限り、減税規模が維持された。新築住宅については、昨年は住宅価格の上昇基調が加速し、今年からは省エネ性能を備えていることが減税要件となるなど、住宅取得環境は大きく変化している。そこで住宅政策や税制改正のキーパーソンである、自民党の宮沢洋一参議院議員に話を聞いた。

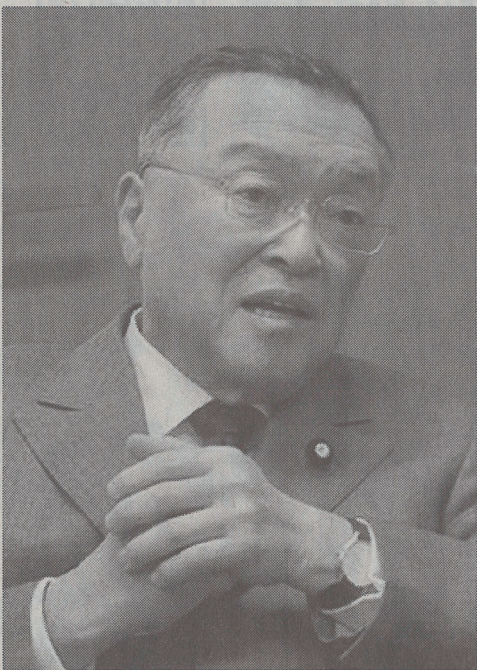
（聞き手・桑島良紀、写真・佐藤順真）

——昨年末の税制改正大綱では、住宅の質を高める方向は、住宅ローン減税が議論に

「少しきかのぼるが、元々消費税を引き上げる際に、住宅取得の駆け込みとその反動減の対策として住宅ローン減税の大きな枠組みを決めていた。その結果、控除限度額は相当大きく広がった。

住宅ローン減税を経済対策のツールとするには、平常時には少し限度額を下げておかねば、いざというときに限度額を上げることもできない。消費税の影響がなくなってきた令和4年度の税制改正時に限度額をどう下げていくのかという基本的な方向で議論を進めてきた。と

自民党
参議院議員 宮沢 洋一氏



住宅政策のキーパーソンに聞く

戸建てはコミュニティの観点で

——省エネ性能など住宅の質の向上について。

「戸建ては長期優良住宅の割合が増え、大手ハウスメーカーのみならず、中小工務店にもかなり広がってきている。質の高い住宅を供給する機運が高まってきた。質の高い住宅以外には作れなくなっている。更に質を高めようとしている。特にならなくてはならない。特に、2050年のカーボンニュートラルを考えると、ZEHなど2030年の目標では、それなりのレベルのものが供給されている。今後は50年に備えて、例えば住宅自身がCO2を排出しないことに加え、建てる段階からCO2排出量を極力小さくしていくといった、しっかりとした基準を作っていくことが大事になってくる。

既存住宅のレベルを上げていくには、窓などの断熱リフォームへの政策支援を続けていくことだ。今年1月の能登半島地震では、既存住宅にかなりの被害が出ている中で、耐震性を含めたエネルギー効率の良い家を建てることを国民の皆さんに考えてもらえればと思っている」

——長期優良住宅の普及について。

「長期優良住宅は、建てる場所も考える必要がある。長期優良住宅が200年以上もつというのを考えると、例えばハザードマップを見た上で200年しっかり住み続けられる場所に建てて欲しいと思っている。どここの場所でも200年住宅でいいという訳はない。長く住んで安全な場所に建てて、何世代にもわたって住んでもらうものとして長期優良住宅を使ってもいい」

——日本経済活性化を踏まえた住宅政策の方向性は？

「今の住宅政策でもっと力を入れなければいけないのは、集合住宅だと思っている。マンションは地方都市でも相当増えている。建て替えの議論などがされているが、まだ政策がきっちりできていないのではないかと。集合住宅については、長期優良住宅が極めて少ないが、住宅としてのレベルが低いのはなく、基準自体が戸建てを中心とした基準でなかなか適用できなかったという事情がある。その中で、集合住宅に長く住める制度が必要で、建て替えだけでなく、例えばマンション管理において、しっかりとした管理を義務付けるような政策をしっかりとやっていくことが重要なのだと思う。集合住宅について、何世代にもわたって住めるようなものをどうやっていくのかは、大変大きな宿題だ。自民党でも昨年、次世代型マンションの議員連盟を立ち上げており、私が会長に就任した。戸建てについては、人口が減少する中で住まい方、住む場所に関しては相当な真剣な議論が必要だ。昔から住んでいるからというだけでなく、地域コミュニティづくりといった観点から考えていく必要がある。住宅自体については、長期優良住宅のような制度を更にレベルが高いものにしてほしいが、これからは地域政策、コミュニティ政策と併せて戸建てを考えていかなければならぬ」