

## 住宅政策

## 地味だが検討が必要な住宅関連諸制度

大東建託株式会社賃貸未来研究所長 宗 健

## はじめに

戦後の住宅不足の時代から人口の大幅な増加、都市部への大量の人口流入に対応しながら、品質を高めつつもスラムもつくらなかった日本の住宅政策・都市計画・不動産市場は成功したと評価してよいだろう。しかしその過程でさまざまな課題も残置されている。

本稿では筆者の考える、地味だが検討の必要な住宅関連諸制度について述べてみたい。

## マンションの窓サッシ・玄関ドア問題

首都圏を中心に分譲マンションの供給が本格化したのは1960年代からだが、当初は専有部分として扱われることもあった窓サッシ・玄関ドアは、現在ではほぼ共有部分となっている。そのため、築古のマンションでは断熱性・遮音性等が極端に低い窓サッシ・玄関ドアが交換できないまま住宅性能の向上を阻害しているケースが多い。

この問題は、住民任せではなくマンション管理業界・住宅設備業界と行政が協力して解決しなければならない。具体的には、マンション管理会社が、住宅設備会社と協力して外観の統一性を阻害しないような製品を指定し、所有者は管理組合への届け出のみで交換できるような管理規約改定を主導すべきだろう。

これは居住者の居住満足度を大きく高めるだけではなく、経済的効果も大きくマンション自体の価値も高める効果が見込まれる。

無電柱化促進のための  
ケーブル直接埋設

諸外国に比べて日本の無電柱化率は極めて低く、景観を阻害していることは以前から指摘されている。

無電柱化のネックとなっているコストを下げるために管路の浅層埋設を可能にするなど技術基準は緩和されつつあるが、海外では一般的な直接埋設もいずれ認められるだろう。

無電柱化は、市街地や住宅地だけではなく、地方の田園風景を劇的に改善し、観光客誘致のための有力な施策になる可能性もある。

技術基準改定だけでなく、不動産事業者や観光事業者、自治体が無電柱化に対する関心を高め、無電柱化による経済価値を顕在化させる取り組みを行うことが非常に重要である。

## 公営住宅法改正

公営住宅は住宅ストックに対する比率を下げつつあるが、住宅確保要配慮者などのためには依然として重要な位置づけを維持している。しかし、首都圏中心部等ではその応募倍率は

高く、住宅確保要配慮者のニーズに応えられているとは言えない。

その要因のひとつに、収入超過者に退去義務がないことが挙げられる。入居当初は基準内だった所得が、その後基準を超過しても公営住宅法では退去を強制することはできない。この問題を解決するためには、公営住宅法を改正し、収入超過者を退去させることができるようすべきだろう。

また都市中心部でも公営住宅の老朽化は進んでいるが、建替え・再開発・用途転用時の規定は十分整備されているとはいえない。

より柔軟な対応が取れるように、廃止を含む再開発等の場合の入居者の転居義務等についても規定すべきだろう。公営住宅の居住権を例外なく既得権とみなしてはならない。

## 住宅賃貸業法

賃貸住宅で住民とのトラブル等も発生していた民泊については住宅宿泊事業法が制定された。しかし賃貸住宅のトラブルは民泊だけではない。借主と貸主のトラブルは原状回復に関するトラブルを中心に、家賃滞納の問題など、まだ解決されていないものも多い。

日本では貸主を直接規制する制度はないが、諸外国では家賃統制(米国や独・仏など)や敷金の精算機構(英)など、貸主を直接規制する制度がある。

また、反社会的勢力が生活保護受給世帯に市場家賃よりも高く賃貸しているケースがあるが、法的にこれを排除することができない。そのよう

な状況を解決するために、住宅賃貸業法の検討が必要である。

具体的には、サブリースに出すなど自ら賃貸しない家主以外を登録制として反社会的勢力等を排除し、サブリース業、賃貸住宅管理業、家賃債務保証業等を制度として規定する。そのなかに賃貸不動産経営管理士や家賃滞納督促の資格化を組み込む。この枠組みに高齢者や特に母子家庭などの住宅確保要配慮者の受け入れ割り当て、家賃滞納損失等に対する補助金等も考えられる。

さらに、高齢者等の入居を阻害している借地借家法(借主死亡時には賃借権が相続されるため明け渡し手続きが非常に煩雑になっている)の一部改正(特定条件下での明け渡しルールの明確化)も検討されるべきだろう。あわせて、トラブル抑制のために宅建士についても売買と賃貸の資格分離と全従事者の資格保有義務化も検討されるべきだろう。

## おわりに

社会の状況はますます複雑化しており政策検討には、事業者や行政担当者の意見に加え、社会福祉・労働経済・都市計画・住宅政策等を横断した学際的な視点が求められるようになってきている。

そのために事業者・行政担当者・研究者が協力して、より良い制度に向けた議論を続けていく必要があるだろう。

本稿の内容は筆者個人の意見・見解であり所属する組織の公式見解ではありません。