

第26回 地域活性化ワーキング・グループ 議事録

- 1．日時：平成28年1月26日（火）14:00～14:38
- 2．場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第2特別会議室
- 3．出席者：
 - （委員）安念潤司（座長）、滝久雄（座長代理）、岡素之（議長）、佐久間総一郎、松村敏弘
 - （政府）松永内閣審議官
 - （事務局）羽深規制改革推進室長、刀禰規制改革推進室次長、小野規制改革推進室次長、渡邊参事官、永山企画官
 - （国土交通省）住宅局 石崎建築指導課長、藤原建築指導課長補佐
- 4．議題：
 - （開会）
国土交通省からのヒアリング
「検査済証のない建築物に対する既存不適格調書の手続の合理化、及び法適合状況調査のためのガイドラインの運用改善について」
 - （閉会）
- 5．議事概要：

渡邊参事官 それでは、定刻となりましたので、規制改革会議第26回地域活性化ワーキング・グループを開催いたします。皆様方には御多用の中、御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日、所用によりまして、翁委員と長谷川委員は御欠席でございます。

また、本日は岡議長に御出席をいただいております。

それでは、議事を進めさせていただきます。

なお、本ワーキング・グループにおきましては、議事録を公開することとなっておりますので、御了承願います。

それでは、以後の進行は、安念座長にお願いをしたいと思います。よろしく願いいたします。

安念座長 それでは、早速議題に入ります。

まず、事務局から資料1について、御説明をお願いいたします。

渡邊参事官 それでは、資料1につきまして、御説明を申し上げます。

資料1、まず経緯から申し上げますと、昨年3月、公開ディスカッションがございまして、「地域の空きキャパシティの利用」をテーマに議論が行われました。その中で、検査済証のない既存建築物に係る手続の緩和、規制の見直しについて事業者から問題提起がござ

いました。そのような経緯を踏まえまして、こちらに書いてございます6月の第3次答申におきまして、この検査済証のない建築物に関する事項が答申項目の中に含まれてございます。

この明朝体の部分でございますけれども、平成26年7月に「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」というものが公表されておりますが、これにつきまして、周知がまだ十分でないということで、用途変更・増改築を行う建物でなければ法適合状況調査ができないという誤解がある、また、手続の合理化や構造等に係る調査方法や判断基準について、より一層の取組が必要であるという指摘がございまして、これらを踏まえまして、でございますけれども、このガイドラインについて活用状況や利用実態を含めた調査を実施し、問題点を正確に把握した上でチェックリストの作成、調査方法の例示等の検討を行い、特定行政庁等において手続が円滑に進むよう必要な措置を講ずる。といたしまして、法適合状況調査の対象範囲につきましては、用途変更・増改築を行う建物に限定されないことを明確に示し、速やかに事業者に対して周知をするということが答申されてございます。

これを受けまして、6月30日の実施計画におきまして と の部分をそのまま盛り込みまして、 につきましては平成27年度以降、継続的に検討・結論・措置を行う、 の部分につきましては、平成27年度に措置を行うということにされてございます。

事務局からは以上でございます。

安念座長 どうもありがとうございました。

続いてでございますが、本日は石崎課長を初め、国土交通省住宅局建築指導課の皆様においでをいただいております。お忙しいところ、誠にありがとうございます。

それでは、早速でございますが、資料2について御説明をいただけますでしょうか。

国土交通省（石崎課長） 建築指導課長の石崎でございます。

私の方から、資料2に従いまして、現在の取組状況について説明をさせていただきたいと思っております。

資料の2ページをお願いいたします。建築基準法の目的でございますが、建築物の敷地、構造、設備、用途に関しての最低の基準を定める。これをもって生命、健康、財産の保護を図るというものでございます。

具体的にその手続といたしましては、下の3ページになっているところでございますが、まずは、建築士が建築計画を作成し、それを建築主事又は民間の指定確認検査機関が建築確認を行う。これをもって設計の状況を確認します。その後、施工の状況に関しましては、中間検査、完了検査といった段階で、これも建築主事又は民間の機関が確認を行うということで、その段階、その段階でそれぞれの法律への適合を確認していくというシステムになってございます。

4ページでございますが、具体的に確認する内容は建築物の安全、まちづくりに関する幾つかの項目に及んでおります。建築物の単体規定では構造の関係、耐震が中心でござい

ますが、外力によって建築物が倒壊しないかという観点、防火・避難といった本当に逃げられるのかどうかという観点、その他、設備、一般構造といったものがございます。

また、まちづくりに関しましては、都市計画に定めます用途規制に適合しているのかどうか。また建蔽や容積といった規定に合っているのかどうか、接道基準に合っているのかどうかというような観点がございます。

下の5ページになりますが、新規の整備の段階では当然ながら、これらのその段階での基準に全部合っているかどうかという確認をして、その上で建築がされるということになります。その後、使用開始をされた後に、当然ながら、近頃ストックの時代でございますので、増築、改築、移転といったいろいろな変更手続がされるケースがございます。

基本的に、ストックの段階で増築等をされる際には、その増築の際の基準に適合するというのが原則になってございます。これは新規の整備の後、例えば20年とか30年しますと、いろいろ災害とか起きまして、こういうこともきちんとやらないと危険だというのが技術的に分かることが多々ございますし、そのたびに基準を改正をしてきてございます。そういう基準にすぐに今の建物を全部合わせろというのはとても無理でございますので、増築とか改築とか、そういう機会に合わせてくださいというような形のシステムになってきてございます。

原則として増築などを行う際には、現行基準に適合させる必要があります。ただ、そうは申しましても、現実的にいろいろ難しい部分がございますので、そういう場合のために既存不適格という制度がございます。一定の場合にはそのまま結構ですというように法律上に明記されてございます。これに関しまして、そもそも違反の建物である場合には、増築の際には当然ながら直してくださいという形になります。また、既存不適格の場合にはそのままいいですよという分類をしていただく必要があります。このために、既存不適格調書というのを建築確認の際に提出いただいて、どの分類になるのか。確かに法律的に既存不適格として整理されているものなので既存遡及はしないという整理をさせていただくということになってございます。

次のページをお願いいたします。これが最初に建てられた際に検査済証という最後の建物がこうですというチェックまで受けている場合にはそれほど問題にならないのですけれども、過去の建物は数十年前の建物が多くございますので、検査済証をそもそも取っていないというケース、または、なくしてしまっているケースがございます。そういう際にどうするのかというのが一応前回の課題になってございます。

それぞれの特定行政庁でいろいろな運用を実はさせていただいておりましたが、これをきちんともう少し整理した形でやっていこうということで、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」というものを平成26年7月に策定して、必ずしもこれによらなければならないというものではないですが、より促進するための1つの方策としてガイドラインというのを出しました。

これの対象は全ての建物ですし、基本的には全国にたくさんある指定確認検査機関がそ

ういうサービスを行うということ。調査に必要な建築確認の図書ですとか、こういう確認図書がなくなっているという場合には一定の書類を依頼者が建築士に依頼して、復元図書を作成する必要があるがございます。こういうものに基づきまして、何も言わないと全部とにかくとことんまで調査しなければならないということになりますので、それは完了検査とかそういうものとの同様の考え方で、一定の目視とか一定のできる範囲の調査で構いませんというようなルールを決めました。

こういうようなガイドラインを出して、これに基づきまして、用途変更ですとか増築とか、そういう際の手続きがより円滑になるようにというものを出したものがございます。

従前の答申をいただきました際のヒアリングの際も、ガイドラインに関しては事業者の方に一定の評価をいただいておりますが、まだまだうまく使えていないところがあるというような御指摘もいただいたところでございます。それについてさらに現状を調査するよう御指摘をいただいたと思います。

8ページは現状の話でございます。これに関しまして宿題をいただきまして、これを今、取り組んでございます。

下の方の9ページになります。手順1としまして、まず特定行政庁へのアンケート調査を実施いたしました。これから建築士、事業者等へのヒアリング調査をそのアンケート調査を踏まえてやっていこうと考えてございます。それを踏まえて手順3、手順4ということでガイドラインの改訂、必要な技術的助言の発出というような形で進んでいきたいと思っております。現在は、このアンケート調査をまとめ、事業者のヒアリングを始めたという状況でございます。

なお、ガイドラインに関しましては、今までも例えば平成27年5月にセミナーを開催したりですとか、建築主事さんたちの集まりであります日本建築行政会議に周知するなど、周知を進めてございますが、これからもアンケートの調査の結果とか、こういうのを踏まえてさらに周知を進めたいと考えてございます。

10ページでございます。まずガイドラインに対する特定行政庁としての問題点を抽出したところでございます。これは全450の特定行政庁に対してアンケートを昨年12月に行いまして、回答率が94.4パーセントというものでございます。

中身の例といたしましては、検査済証のない建築物において建築行為を認めていますか、どうですかということ。ガイドラインに基づく法適合状況調査の活用を図っていますかということ。あと具体的にどういうところまで調査を求めていますかということについて伺っております。

まず、アンケート調査例の1つ目でございますが、検査済証のない建物に関する建築を認めていますかということに関しては、基本的にはほとんどのところは認めているという形でございます。いろいろな増改築、用途変更、大規模修繕・模様替等ありますが、九十数パーセントのところでは認めてございます。ただ、やはりそれぞれの場合について一部の行政庁が認めていないという回答をしているところがございます。

認めていない理由としては、もともと検査済証を取っていないものは、もともと手続違反をしている建物だということ。また、既存の建物でございますので、法適合性とか安全性に不安があるというような回答が一部ございました。一部でございますが、こういうところがあるということをきちんと我々としても肝に銘じていきたいと思えます。

12ページ、このガイドラインに基づく法適合状況の調査の活用を図っていますかという点が、割合が結構意外だったのですが、積極的に活用しているのがごくわずかで、相談者ですとか確認検査機関からの求めに応じて活用を図っているというのが3割、余り活用していないというのは3分の2でございました。

何でこんなに活用していないのですかという話をしましたら、基本的には実はガイドラインに従わなくても、建築士さんが調査してきたものは割と前広に認めていますという行政庁が意外と元々多かったというのがありまして、あえてさらにガイドラインをきちきちしなくてもその方法でやっていますから特段支障がないですというのが実は結構多くございました。我々もここは正直なところ、アンケートするまで余りこの実態をよく分かっていませんでした。そのために、そもそもそういう形で前からやっているの、このガイドラインを使いたいという相談自体を実は余り受けていませんというのが結構多かったです。

あとガイドライン自体が余りきちきちと書き過ぎないということに気をつけていましたので、逆に不明確だというような逆の面の御批判もございました。

この結果、13ページでございますが、では、実際、どうやって増改築の場合見えていますかというものについては、A～Dぐらいが割と適正だと思うのですが、目視とか写真とか施工記録で可能な限りの調査で良いとしていますよ、というものですから、正直なところ、個々の建物の状況がありますので、総合的に判断していただいています。

あと設計者が、これはAに似ていると思えますが、ある程度設計者の判断で、可能な範囲で調査をして、それで整理していますというもの。目視、計測というものがあります。ただ、最後、Eの特定行政庁ですが、全ての箇所を破壊検査を中心に調査を実施するところまで求めているという行政庁も実はこういう形でございましたので、全般的には我々が想像していた以上に行政庁はかなり柔軟には対応していただいています、必ずしもガイドラインがなければ動けないという状況ではないのだと思うのですが、一部の行政庁でかなり固く運用しているという実態があるということが今回これで浮かび上がってきたのかなと我々は思っています。

14ページでございますが、我々としましては、これを踏まえて、まずガイドラインはガイドラインできちんと、言ってみればそういう固く運用しているようなところでもきちんと使えるようにということでガイドラインを出しているわけでございますので、ガイドラインの位置付けをもっときちんと明確化して、役割分担なども少しいろいろな意見を聞いて整理しよう。調査範囲とか調査方法も、ある程度経験を踏まえてきましたので、調査範囲とか調査方法も多少邪魔にならない範囲で明確化をきちんとしていこうかなと考えてございます。

あと御意見として、例えば法適合状況調査を実施する民間機関でございますが、民間機関で調査している際に違反を見つけてしまうということがございます。こういう場合にどうしたらいいとか、やはり実際に運用をし出したことによって多少問題点も出てきてございますので、こういう面についてもきちんとはっきりどういう役割なのかというのを明確にしていこうということ。あとそもそもの周知をきちんとしていこうということが課題かなというように、特定行政庁の調査の結果から考えてございます。

さらにこれの裏側といいますか、今度、民間の事業者の方々から、実際にリフォームとかを手がけてらっしゃるところからヒアリング調査。これはなかなかアンケートという形では難しいかと思っておりますので、ヒアリングをして、どのような問題点を感じてらっしゃるのかという点を、これから本格的に聞き始めるという状況でございます。これを年度内にやりまして、この両方の成果を踏まえてガイドラインに関しまして先ほど申しました、事業者の方からまた新たな問題が出てくれば、もちろんそれを踏まえて対応していますが、先ほど14ページで挙げましたような位置付けの明確化ですとか、方法の明確化ですとか、こういうことを1つずつ積み上げていきたいというような状況になってございます。

私の方から説明は以上でございます。

安念座長 ありがとうございます。

それでは、討論したいと思います。どうぞどなたからでも結構です。

私から伺ってもよろしゅうございますか。検査済証がないという事例があることが前提でのガイドラインですね。その場合、検査済証がないというのは、今、課長がおっしゃったけれども、なくしてしまったということがあるだろうけれども、ただ単になくしたのなら、その附属の図書などがなくても役所の方に検査済証を出したという形跡、痕跡ぐらいはあるはずだから、そのことは分かると思うのですが、それも分からないということはほとんどの場合、もっていないということでしょうね。

国土交通省（石崎課長） 公共団体も例えば向こうから申請が来なくても台帳をまず見ます。台帳を見て、台帳に検査済証を出したという記録が残っていれば、大体それで普通はあるということにしましょうという整理をします。

安念座長 本来の基準法の考え方だと、検査済証をもらわなければ当該建築物を使用し、又は使用させてはいけないということになっているのだから、検査済証をもらっていないということは、竣工してから10年なり20年なり、建前を言えばずっと違反しているということですね。

もう一つ、私は若いころに取消訴訟の原告適格というテーマで勉強したのですが、そのころは建築確認とか検査済証の交付を第三者が争えるかが結構重大なテーマになっていまして、そのときに建築確認については近隣の第三者が争えるということだったのだけれども、検査済証についてはそもそももらう人が余りいないものだから、40年も昔の話ですが、争いようがないよね、などという話をしていたものです。このところ、検査済証の取得率というのが昔に比べると驚くほど上がっていますね。適法なことをするようになったの

はなぜなのですかという質問は変なのだけれども、なぜなのですか。

国土交通省（石崎課長） 10年以上前は、大体3割ぐらいが検査済証の取得率でして、今9割ぐらいになっていますけれども、9割も実際は残り1割取っていないかと言われれば、確認を取っていないながら結局建てなかったものは山ほどありますので、我々は統計を取りようがないのですけれども、恐らく9割は完全に超えている。今の9割というよりも、実際はもっと上だと認識しています。

ちょうど性能規定化をして民間の確認検査機関を始めた頃からだんだんと上がってきていまして、言ってみれば、例えば行政が出すと時間がかかるとか、その点が民間機関が入ることによって割と柔軟になったとか、そういう点を含めて民間機関が入ったことになっているという甘くなったのではないと言われる面もありますけれども、一方、きちんと人手がかけられることによってかなり良くなったのかなというのは時期的な状況から考えるとそうではないかと思えます。

安念座長 ありがとうございます。

その上でなのですが、これは釈迦に説法ですけれども、私どもの問題意識は、地域においてだんだん空き家も増えてくる。リフォームというか、確認の要らないリフォームはいって言えばいいのですけれども、建築確認の要るようなかなり大規模な増改築、修繕等についてある程度認めていかないと、大きなお金をかけないで、しかし、うまく使っていきたいという需要になかなか応えられないということがある。これはもう御案内のとおりなのですけれども、その場合、統計に取れるような話ではないと思うのだけれども、特に都市部の住宅については、かつての一戸建ての住宅は大抵はというと語弊があるかもしれませんが、余り建蔽率とか守っていないというのが一般の常識だった時代がかつてはあったのではないかと思うのです。どうですか。

つまり、役所、特定行政庁などのマンパワーが不足していて、検査済証を取りたくても取れなかったという事情があったのかもしれないが、片や実際には違法建築だったものだから取りようがなかったという事情があるということはないですか。

国土交通省（石崎課長） 建蔽、容積、もちろん違反の建物があるというのは事実だと思えますけれども、建蔽、容積のレベルでそこまで極端にひどかったものはなかったかなと。もちろん、こう言っただけですけれども、東京はそんなにひどくない感じがしますけれども、地域によってはすごい場所はあると思いますが、そんなに日本全国、細かいところは山ほどあると思えますけれども、建蔽、容積という基本的なところ、容積は微妙ですが、少なくとも建蔽は外見で分かりますので、そこまでひどくは。少なくとも3割しか取れなかったという理由ではなかったかと思えます。

安念座長 分かりました。

ありていに申せば、ガイドラインを作っていて、私もこれは拝読して大変な御苦心の所産だなと思うのです。特に余りきちきちに書かないでというのは、私もその精神はよく分かるのです。ただ、業者さんからすると、これは性能規定とスペック規定の場合に

も常に出てくる話だけれども、ちゃんと書いてくれないと結局分からないのだよねという、愚痴と言ったら愚痴なのだけれども、それが出てくる。分かるけれども、しかし、このガイドライン自体が非常な労作だと思うのです。

その上で申し上げれば、どこかの時点では法制度化するというのでしょうか。違法だったものを事後的に適法化するというのは、公正さとか平等とかという面で大問題であるということはよく分かるのですが、しかし、ストックの有効利用を図る上からはどこかで線を引いてグレーなものを白にするというか、そういう法制度をどこかで作らなければならないのではないかという気はするのですが、どうお考えになりますか。

国土交通省（石崎課長） 建築基準法の手続違反の話と実際の建物の違反かと、割と明確に分けて我々は考えていまして、手続違反は1回してしまうと最後まで消えはしませんので残りますけれども、建物として合っているかどうかというのは、例えば増築の際などは逆に建築確認を出して検査済証を出せば、過去にどんな経緯があれ、その段階で白になりますので、ある意味ではそういう形で、手続としては確認ですとか用途変更ですとか、そういうストックの有効活用をやる際に調査をある程度していただくという前提ではあるのですけれども、白にするといった手続となっています。それは別に過去の手続違反とは別の観念でそれを整理しておりますので。

安念座長 なるほどね。時々伺うのは、建築確認まで行くような案件だと、むしろいいというか、いわばゼロから全部すっきりするからいいのだけれども、御案内のようにリフォームですと、そもそも手がける業者さんも建設業法上の許可を取ってなくてもいい業者さんも多いし、もちろん確認も取らなくていい。ところが、数百万ぐらいの金がかかるとなると銀行から借入れを起こさなければならないのだが、検査済証がないとそれは貸せないよというような事例がままあるという。私の言いたいことは何かというと、要するに検査済証がないのだが、後になってそれが必要になったときに、それに代わるような法制度そのものを作るという可能性はないものですか。

国土交通省（石崎課長） なかなか法制度として組みにくいというのは正直ございます。法制度として組むとなるといろいろ難しい課題がある。今回いただいています実施計画のでありますように、用途変更の増改築の建物に限定されないことを明確にするという、正しくそういう投げかけであって、この制度はそういう意味では指定確認検査機関という1つの機関のあくまでサービスでありますけれども、できる形で、そういう場合も含めて使うという道をもっと広げたら、という投げかけだと思っていますので、まずこういうようなものをきちんと我々として行っていくというのが第一段階かなと考えています。これはきちんと対応させていただきたいなと思っています。

安念座長 あとは銀行にどれだけ度量を求めるかという話でありますか。これは建築当局がお応えいただく話ではないけれどもね。

国土交通省（石崎課長） 我々としても、最後のところで特定行政庁として真っ白だと認めるといったら、ではそれこそ壁の中まで全部見ますかという話になってきますので、

そのところはある程度こういう範囲でこうだというレベルの話しかできないと思います。それであと世の中をどう回していくかという世界だと思しますので、そういう意味では、確かにこれをきちんと位置付けるといのは、それを使われる方のキャッチボールで、逆にあとはどういうものがあれば使えますというのを少しいろいろ教えてもらうということかなと思います。

安念座長 確かにそうでしょうね。

室長、どうぞ。

羽深室長 11ページのアンケート結果で、認めるというところがほとんど9割、認めないというところも若干あるというお話だったのですが、別の機会と同じような話があって、国として、我々行政庁として一般的にはこうだということであっても、たまたまその特定の行政庁にすごく固い人がいて、たまたまそこに申請した人がこんなことはもう少し常識的に考えてもらえればなということに関して、なかなかそう取らないということが起き得るし、多分そういうところから規制がおかしいのではないかという声も出てくる可能性があるのですけれども、そのあたり、ごく一部の固いところに対してどうのようにやるかということについては、何かお考えはありますでしょうか。

国土交通省（石崎課長） それが正しくこのガイドラインをきちんと使っていただくようにするということがかなと思います。言ってみれば、そこに対してこういうガイドラインであれば国として基本的には手続として適切なものだよという意味でこのガイドラインを出させていただいていますので、多分それであってもなお、こういうところは心配だとか、このガイドライン、割と先ほど言いましたようにそんなにぎりぎり書き込んだガイドラインではないので、このガイドラインどおりなのかどうか分からないとか、多分そういうようなお話だと思うのです。そこをどこまで逆にこのポイント、余り厳しく書き過ぎない範囲でどこまでのポイントが入れば逆に法律的に大丈夫だと考えますかというあたりを国としてもきちんと位置付けをしていくし、中身のある程度必要な範囲で明確化していくというのがやることによって、この数字が消えていくのかなと我々は考えております。

羽深室長 そういう意味では、ガイドラインの存在というか、こういうことなのですよということをその官庁だけではなくて業界というのでしょうか。あるいはそういう行政庁の人で要望してきそうな人たちにもよく伝えておくということが大事なような気がするので、よろしくお願ひしたいと思います。

安念座長 でも、ここはなかなか悩ましいですね。やはり現場に近くなればなるほどスペックで決め打ちしてくれという要求に結局なるのですね。私も、性能規定という考え方は、考え方として全く正当だと思うのだけれども、それが末端まで浸透するのはどんな分野でもそうですが、意外に難しいことですね。

伺いたいのは、今、室長からも伺いましたが、検査済証がないがゆえに、例えば増改築等をおよそ認めないというのは建築基準法上、適法なのですか。

国土交通省（石崎課長） ぎりぎりした話を言うと、一定の申請書類の中に既存不適格

調書を出してくださいというのがありますので、その調書がそろわなければ手続がそろわないということです。それがあれば、逆に認めざるを得ないということだと思います。

安念座長 でも、既存不適格調書の中で検査済証というのは法律上完全にマストという位置付けになっているのですか。

国土交通省（石崎課長） それは違います。要するに検査済証があれば、言ってみればその段階でこうだったとはっきりしますので、なので既存不適格調書がすごい作りやすいわけなのですが、それがないとそもそもこの当時どう作ったのかというのを何かの形で説明してくださいと言わざるを得ない。その分だけ既存不適格調書を作るのが情報量として多くなるということです。

安念座長 そうすると、この数パーセント「認めない」とある意味を解釈するとすれば、検査済証に代わるだけのサティフィケートというか、説得力のある図書が十分付いていなかったがゆえに、というように解釈すればいいのですか。それはある意味ではしょうがないと言えましょうがないですね。

国土交通省（石崎課長） ただ、そうは言ってもいられないですし、ますますそういう分野は大きくなってくると思いますので、それを解決していきたいと思っています。

安念座長 ほかにいかがですか。なかなか難しいですね。

しかし、こういう需要が生ずるのはある程度古い物件だから、今の時点から例えば20年前の竣工の時点で、そのときの建築法令に合致していたということを説明しろというのはもともと至難のわざですね。それをやるわけだから。

国土交通省（石崎課長） ただ、行為と違って建物ですので、例えば20年やっても手を入れる機会はせいぜい2回か3回ぐらいですので、そんなに難しすぎる話ではないと思います。あと当時の法令が何なのかというのは我々もデータベースを作って検索できるようにはしてありますので、そういう意味では、全くそれができないというケースは逆に、違法があるのでしたくないというケースがたまにあるのは確かに事実としてあると思いますけれども、基本的に適切な形でやられている、そこで難しい話は余りないのかなと思います。

安念座長 分かりました。

滝座長代理、どうぞ。

滝座長代理 非常に古い物件が多くなってきている時代で民泊の問題もあったりして、どんどん模様替えしていきみたいみたいなニーズはものすごく、マーケットは大きいと思うのです。どんどんリニューアルする物件がものすごく増えている中で、リニューアルの依頼を受けた業者が、認証のない物件に対して、国との関係でそのときにリニューアルを受けているわけですが、まず認証のないものに対してそういう確認をするという、そういう合わせ技にする。それでいろいろプラスの法律が必要だと思いますけれども。確認して、それを届け出てよろしいとなればそのままリニューアルするし、問題がありますということになるとリニューアルはストップになりますけれども、大部分は多分何らかの

意味で大丈夫の方が多いのだと思うのです。でも、そこでリニューアルする業者側に確認委員と検査委員ですか、そういう新しいものを加えてスムーズにリニューアルがいくような仕組みができないのかなと。私の思いつきです。

国土交通省（石崎課長） それも正しく先ほどのような指定確認検査機関がサービスとしてそういう分野を積極的にやっていくということが使えるのではないかとということで、言ってみれば行政が、がちがちにやるよりも民間がそういう形で柔軟に入っていったほうがいろいろな展開があるのではないかとするのは我々も期待をしているし、是非そうやっていきたいと思っています。

安念座長 そうですね。それは全くそのとおりだと思います。実際、このガイドラインも滝さんのおっしゃる一種の合わせ技で何とか救済できるものは救済しようというフィロソフィーですね。

ほかにいかがですか。議長、よろしいですか。

岡議長 今日の課長の話を受けて、住宅局の方も、空きキャパシティの有効活用を図るためにいろいろな手だてを考えようという非常に前向きな姿勢が伝わってきました。我々と同じ方向に向かって議論していることがよく分かりましたので、あとは今後の課題のところにもありましたけれども、ガイドラインの趣旨設定も含めて、民間が動くような形の効果が出る方向にさらなるリードをお願いしたいと思いました。

安念座長 全くそのとおりでございますね。住宅局さんはストック重視という方に非常に鮮やかに政策を切り替えられた。そういう言い方は語弊があるかもしれないけれども、政策を提示されて、それに進んでおられるのは本当に見事だなと思います。失礼ながら、余り予算があまりでないから頭を使わなければいけないというところがありかなと。そういう意味では、大変敬意を表しているのです。

私どもとしても、ガイドラインの一層の普及、利用に向かって御尽力いただいているのは大変心強い思いですが、さらに一層何か制度的な手当てについての需要というのが民間からあるや否やを検討いたしまして、引き続き私どもとしてどういうことができるか検討してまいりたいと思いますので、この点については御多用のところ恐縮ですけれども、引き続き御教示を賜りたいと存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

国土交通省（石崎課長） よろしく申し上げます。

安念座長 では、本日の会議は終了いたします。今日はどうもありがとうございました。