

社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第3回）

資料6について

（住宅地の魅力の維持・向上について）

- 「多様な用途の導入事例」（資料6、p30）について、この用途変更はかなり柔軟に活用できると考えるが、その基準は公表しているのか。
- ➔ 用途変更の際の特例許可については、平成30年の法改正で、一定の用途については住居専用地域等において、国が定めた基準に従っていれば審査会の同意を得なくても許可が行えることとなった。その他の場合は引き続き審査会の同意が必要であるが、特例許可の実績が蓄積された用途については技術的助言という形で一定のルールを示しているケースがあり、また、日本建築行政会議においても共通見解を整理している。
- 郊外の戸建て住宅地などが今後深刻な状態になり、再生等が必要になるということで、資料6のp31に素晴らしいイメージ図を提示されている。もう少し具体的な考え、また、既に制度や政策があるのか等教えてほしい。
- ➔ 今までの居住者やストックの議論の中で大変有意義な提言が出てきた。イメージを共有するために一枚のイメージ図を作成した。今後、新しい施策の具体化に結び付けていきたい。この図はその基となるような大きなビジョンである。

（災害リスク地域への対応について）

- 「いずれかの災害リスク地域に居住する世帯の状況」（資料6、p17）が総世帯数のうち23.1%とあるが、この数値を出したのは初めてか。今後、その数値を下げることを住生活基本計画に位置づけるのか。
- 類似の資料が国土審議会のもでも出されていたが、その資料との違いも含めて教えてほしい。
- ➔ 以前にお示しした国土政策局資料は、地震災害のリスク地域が含まれるとともに、人口ベースでの推計値であった。世帯数ベースで推計したものは、住宅局の資料としてはこれが初めてである。このようなリスク地域に一定数の世帯が居住することが、今回の調査で明らかになった。災害リスク地域に居住している住宅に対してどのような対策が必要か、安全な地域に立地を誘導していくためにはどうすればいいかなど、この分科会でもご議論いただきたい。
- 「いずれかのリスク地域に居住する世帯の状況」が総世帯数の23.1%（資料6、p17）という数字には非常に驚いている。この地域に既に多くの人に住んでいて、高齢者も多く含まれ、災害時に逃げ遅れて命を落とされることも考えられる。これを機に、地域住民主導で共助・互助で助け合って避難をする、避難体制の仕組みを作っていくことも必要ではないか。

資料7、8について

（新型コロナウイルスの影響について）

- 新型コロナウイルスショック後に大きなライフスタイルの変化が起こり、住むことと働くこととの関係が相当違ってくるだろう。アイデアを常に交換しなければならないような人は、都心居住のように、オフィスに非常に近い所に住まなくてはいけないが、仕事内容が基本的に

ルーティーンであるような人は、オンラインで仕事をして、たまにオフィスに行くというような働き方が一般的になるだろう。

- ➔ 今は感染症の問題があるため、リスクを冒して遠くに出勤したくない、密な所に行きたくないということで、必ずしも在宅勤務が必要でない人や、在宅勤務は効率が良くないと思っている人も在宅勤務をせざるを得ない状況である。今後ある程度ウイルス感染のリスクが低減した時には、自分の生産性の高さやライフスタイルで、在宅か出勤かを選択することになるだろうが、対面でないとも効率が悪いこともあるので、対面、出勤ということに戻ることも多いのではないかと。
- ➔ 一方で、育児や介護で在宅勤務が必要という人もいるので、住宅は、在宅勤務ができる環境やスペースを満たしていかなければいけない。しかしながら、共働き夫婦がそれぞれテレビ会議をできるほど部屋がない、テレビ会議の音が双方に聞こえてしまう、子供も学校が休みなので仕事に集中できない等、日本の住宅事情で、在宅勤務が完璧にできる環境を作り上げるには相当なコストと時間がかかると思われる。そこで、それを補完するために、シェアリングオフィス、分散型のオフィスで在宅勤務を補完し、在宅勤務と拠点型のオフィスに出勤して業務を行うものの狭間を埋めるような機能を果たせるのではないかと。
- オンラインコミュニケーションの普及が、日本の大きな問題である人口の二極化、大都市への人口一極集中にどのような影響があるのか、あるいは歯止めがかかるのかということも、この会で是非検討をしてもらいたい。
- 今回の新型コロナウイルスの影響で、在宅勤務やオンライン会議が普及した。また、子供達はオンラインの授業を受けており、オンラインコミュニケーションが今後非常に普及していくだろう。一方、昨年と比べて4月は騒音問題のクレームが2倍以上に増えている。
- ➔ SUUMOの問合せデータ等を解析していくと、新築及び中古の一戸建てのPV数（閲覧数）が増えているエリアは、東京よりも千葉、埼玉、神奈川である。中古の一戸建ての情報では、南房総市や木更津市、葉山町、逗子市、三浦市といった地域の閲覧数が増えている傾向にあるので、既に消費者のニーズは顕在化しつつある。
- ➔ 新型コロナウイルスの問題を契機に、意外にテレワークや在宅勤務ができることがわかってきたので、郊外への分散や地方創生には、少し明かりが見えてきた。しかしながら、感染症リスクが無くなった時に、効率性重視、生産性重視に戻ってしまうと思うので、「with コロナ」の間に、「after コロナ」がどうなるのかということのをしっかり見極めなければいけない。

（住宅の情報環境について）

- 郊外の住宅については、情報環境が整っているかということが非常に大きな視点になってくる。トラフィック（通信回線）のような話は自分で対処するのかもしれないが、賃貸住宅やマンションといった共同住宅は、その問題だけでもないような気もする。騒音にも結構苦情がある。遮音性能は、テレワークを前提にした捉え方をしておらず、そういった個々の住宅について、情報環境からのニーズは非常に高まっていくだろう。ポータルサイトを運営している立場から、そういったものに関する取組について教えてほしい。
- ➔ コロナ禍で、住まい探しの条件がどのように変化していくかについて、現在調査の最中であ

る。速報版では、今までの「駅からの距離」よりは「広さ」を求める傾向が一部見られている。また、在宅率が高くなっているということで、省エネ、断熱、遮音性といった「快適性」についてのニーズが高まっている側面がある。今後住まい手の住まい探しに影響してくる観点でみると、「広さ」は広告時に判断つくが、住宅性能は、広告時に見えにくい。可視化に向けて取り組んでいるが、そのスピードを上げていかなければいけないと感じている。

- テレワークをする時に、家の中でひたすら仕事をしていくというのは結構きついで、カラオケ店や旅館が臨時的サテライトオフィスのようなものを作って職場を提供しているというのを聞いたことがある。恐らく郊外の住宅も、サテライトオフィスのようなものがどれだけ近接しているのかというのが非常に重要な情報になると思う。そういった情報についても今後ニーズが出てくると思うがどのようにお考えか。
- ➔ サテライトオフィス等は今後増えていくと思われる。既にビジネスとして大手のデベロッパー等で作られているが、今後住む場所を選ぶ際に、サテライトオフィス等の働く環境についての情報ニーズも高まってくるだろう。そういった情報を街情報に付加していくという観点は、検討していきたい。
- 資料7P24について、ハザードマップや災害区域の公開率が低いということだが、今までこういうものを出すと、売り手の財産権を侵害するというで腰が引けているところがあった。買主から見たら、当然のリスクの把握なので、そういう希望はあるだろう。買主や仲介業者に、こういうリスク情報についての希望や期待が現実にとどれくらいあるのか教えてほしい。
- ➔ 把握している限りでは、接客現場において、消費者が積極的にリスク情報を求める状況ではないようである。災害が起こったタイミングでは非常に高まる傾向があるが、しばらく経つと、街や間取りや設備の話などが中心になっていく。消費者ニーズを待つよりも、積極的にポータルサイト等も含めて情報開示をして、広く国民の皆さんに知ってもらい、中長期的な観点で住み替えをどうしていくのかを考えてもらう機会提供が重要ではないか。

(テレワーク、サテライトオフィスについて)

- 住宅の周りにサテライトオフィスなどの職場を提供することは非常にニーズが高まるだろう。特例許可でやっている用途転換を、より加速する検討を、今後国交省にお願いしたい。
- ➔ テレワークのあり方についてヒアリングをしているところである。在宅テレワークができる方はいいが、通信環境の問題や、学校が休校で、子供に仕事を邪魔されて上手くいかないという声も聞いている。そういった意味で、サテライトオフィスの必要性について認識しており、どういった支援が必要かについて内容を詰めている。
- ➔ 新しい働き方に対応した住宅のあり方は、今年の非常に大きなテーマと思っているので、今日の議論を踏まえて、皆様にご議論頂けるような材料を提供したい。

(東京一極集中について)

- 東京一極集中をどうするかは、これからの「with コロナ」の中でも非常に重要である。資料7p26の「イメージ」のところに、「東京オフィス家賃を徐々に上げる」とあるが、これはい

ろいろな課題を伴うだろう。これ以外にも様々な解決方法を検討されていると思うが、その内容を教えてほしい。

- ➔ 本当に住みやすい街を知る意味で、住民がその街に対してどの程度愛着を持っているかという指標の可視化も重要と思っている。「住みたい街ランキング」以外に、住民の居住満足度を取った「愛されている街ランキング」というのを出したが、1位は片瀬江ノ島で、トップ10の中に鶴沼エリアの駅が複数入っている。どんな人達が暮らしているか、どんなコミュニティ特性を持っているのか、多面的なランキングで街情報を充実させていくことの重要性を感じている。
- 勤務する大学も郊外にあるが、住むところはある程度あっても、人がどうしてもそこになかなか集まらない。魅力的な職場があるだけでは、なかなか地域の魅力は高まらず、文化や芸術なども必要である。東京一極集中是正に関するお考えを、もう少し詳しく教えてほしい。
- ➔ 文化・芸術の観点も重要である。また大学の立地も、郊外中核都市のもう少し利便性の良い所にあると、地域の活力・魅力は上がると思うのと、都市と地方の二項対立ではなく、郊外を十把一絡げにせず、中間立地の郊外中核のようなところ、中核都市に一定のサテライトオフィスの集積をして、郊外の中での核を作っていくという観点は重要ではないか。

(災害リスク地域への対応について)

- 各種の災害区域やハザードマップの法律上の取扱いが義務になっているかどうかとか、自治体による公表率の差を把握しているかということと、公表率自体が市民に公開されているかというデータを示してほしい。
- ➔ ハザードマップについては、洪水、津波、土砂など、それぞれの法体系に基づいて自治体が公表する制度が整っているのので、次回以降、公表率や現状等について報告したい。

(新規ストックの創出等について)

- 老朽化していくマンションの再生が非常に重要になると思うが、資料8 p12-13で、新規とストックの維持保全の2つのバランスをしっかりと取っていくとある。選択は、政策的に強く誘導していくのか、あるいは市場に任せていった方がスムーズにいくのか。具体的に進めていくに当たってのお考えを教えてほしい。
- ➔ 基本的にはマーケットに任せるのがいいと考えている。現在、空き家が非常に多く、新規ストックは要らないという議論があるが、空き家は必ずしも消費者のニーズを満たしていない状況がある。また、既存のストックには、耐震性のないもの、バリアフリーや省エネ性能を満たしていないものがあり、リフォームで対応できるものには限界があるため、相当数の建替えあるいは再開発をやっていかなければいけない。そういう意味で、相当新規ストックを作っていかなければいけないだろう。

資料 9、10 について

(子育て世代の住宅確保支援について)

- 「国に期待される取組み」(資料9、P15)にあげられている子育て世代の住宅確保支援(8.a.)

について、具体的な支援としてどのようなものを想定しているか教えて欲しい。

- ➔ ここ数年一番注目されている支援が住宅取得の生前贈与制度の活用である。その他、消費税が10%になった後の「すまい給付金」の拡充、また、若い人が特に好むような次世代住宅ポイント、それから、さらに住宅を求めやすくなるような住宅ローン減税など、様々な施策が講じられているが、これらが継続、さらには拡充されることに期待したい。また、中古住宅、既存住宅の流通の活性化への支援も必要。安心安全な品質の良い中古住宅がうまく流通すれば、空き家の防止だけではなく、子育て世代の住宅取得にも大いにメリットがある。
- ➔ 中古住宅の流通はまだまでであり、具体的な促進策が求められる。

(シニア向け賃貸住宅について)

- 「シニア向け賃貸住宅」(資料9、p11)は非常に良い。現在、以前空き地だった場所にシニア向けのサービス付き住宅が多く建ち始めている。もっと地域に働きかけ、このような住宅ができていくことが望ましい。地域の工務店から土地所有者への働きかけはあるのか、現状を教えてほしい。
- ➔ 以前は高齢者が生活する中で住まいの選択肢は、自宅に住むか、介護施設に入るかの2つしかなかった。ところが近年では、まだ介護施設への入所の必要がなくても、毎日の生活に不安を感じている高齢者のために、シニア賃貸マンションが出てきた。これはまさに3つ目の選択肢で、自立して生活できるシニアの住まいである。オーバーフロー気味の(高齢者に限定しない)賃貸住宅に対して、大家や地主に3つ目の提案として注目されているが、工務店や住宅メーカーからこのような建築の提案がなされているかはいささか疑問である。
- ➔ 中核都市において、空き地にサービス付き高齢者住宅がどんどん建設されている。早い提案が必要である。

(新型コロナウイルスの影響について)

- 立場の違いからの意見として聞いてほしい。馬場委員だけでなく、前半の議論でも、今回の新型コロナウイルスショックが東京一極集中に大きな影響を与えるだろうという意見があったが、私はそれほど大きな影響はないと考える。スペイン風邪や関東大震災、第2次世界大戦といった過去の例から見て、東京への集中という流れはあまり変わらなかった。それほど集積の経済は魅力が高く、東京一極集中が大きく変わることはないだろう。
- ➔ 都市への集中は避けられないという意見だったが、大前提として、スペイン風邪、関東大震災、第二次世界大戦では、非常に大きな犠牲を払い、町をいったん壊して新たに都市づくりが行われた。同じ轍を踏んでよいのか。それらの反省があるからこそ今何をすべきかという視点もあるのではないか。
- まちづくりという観点から考えなくてはならないことは、大きな低所得者層の誕生である。セーフティーネット住宅の拡充が必要。また、失業、給与的な困窮から低所得者層が発生することから、職業訓練との連携も考えてほしい。低所得者層が集中する地域の発生防止は、今後数年の大きなテーマになる。

（長期優良住宅について）

- 集合住宅の持続性の可能性」（資料 10、p9）には、「スケルトンとインフィルの性格を分ける構造が解決策」とあるが、基本的には長期優良住宅とあまり変わらないと思われる。敢えて「スケルトン・インフィル」とされた考えを教えてください。また、長期優良住宅がなかなか集合住宅について進まない状況であり、その原因も教えてください。
- ➔ 長期優良住宅と SI（スケルトン・インフィル）は、基本的には似たような概念。要は、普及が進まないことが問題。戸建てに比べて集合住宅の長期優良住宅が進んでいない。初期コストの問題というより、コストパフォーマンス、その後の修繕維持に対する差異が大きく、それに対する義務付けが明確に示されていない。維持管理にいかにか費用がかかり、流通の際にも受け継がれて維持管理に反映するのかという点が、一番大きな問題点である。

（地方分権について）

- 「地方創生とダウンサイジング」（資料 10、p4）で、住民に一番近い市町村では意思決定が躊躇されることが多く、なかなか難しいため、道州制のような広域的な新たな土地利用の促進が求められているとあった。基本的に同意するが、逆に、住民に一番近い市町村だからこそできることはないか。まちづくりが分権の方向で進んでいる中、広域的な自治体と住民に近いところの自治体との権限の在り方について、何か意見があれば教えてください。
- ➔ 小さな単位で総合的に全てをやり抜けるという計画には、非常に無理がある。小さい市町村では荷が重い。大きなエリアで捉えたランドデザインがあった上で、個別の地域の分担、期待される点が示されれば、地域の住民との間で、具体的なデザインが描けるだろう。ランドデザインない限り、各地域がデザインを個別に描くことには基本的に問題がある。