

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第53回）

令和2年8月31日

【住宅政策課長】 それでは、定刻より少し早いようですけれども、皆さんおそろいのようにございますので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催いたします。

本日は、皆様方には御多忙のところ御出席いただきまして、ありがとうございます。私は、事務局の住宅政策課長の三浦と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

まずは資料を御覧ください。本日の会議資料は、現在、議事次第が表示されていると存じます。まず、臨時委員の異動について御報告申し上げます。8月25日付で内山委員が退任され、同日付で千振委員に御就任いただきました。御紹介いたします。千振和雄委員でございます。

その他の皆様につきましては、別途送付した出席者一覧に代えさせていただきます。本日は、委員10名と臨時委員24名、合わせて34名のうち30名の皆様に御出席いただいております。総数の3分の1以上に達しておりますので分科会が成立していることを御報告いたします。また、7月14日付で国土交通大臣より社会資本整備審議会宛てに住生活基本法に基づきます意見聴取の諮問があり、7月28日付で当分科会に付託されておりますので、併せて御報告いたします。

なお、7月に事務局幹部に異動がございましたので、御紹介いたします。

住宅局長の和田信貴でございます。

【住宅局長】 和田でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 土地政策審議官の里見晋でございます。

【土地政策審議官】 里見でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 審議官の黒田昌義でございます。

【審議官】 黒田でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、議事に先立ちまして、住宅局長より御挨拶を申し上げます。

【住宅局長】 先ほど御紹介いただきました和田でございます。住宅局に参りますのは約10年ぶりですが、一通りお話を聞きますと、この間いろいろなことが変わってきてい

るように伺っております。いろいろと先生方に中間取りまとめということでここまでまとめてきていただきましたが、さらに最終ゴールに向かっていろいろと教えていただきながらやっていきたいと思っております。よろしく願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、以降の議事進行は中井分科会長にお願いしたいと存じます。分科会長、よろしく願いいたします。

【分科会長】 それでは、以降の議事ということで、早速議事に入りたいと思っております。本日の議事でございますが、今画面で御覧いただいておりますように6件でございます。1つずつ読み上げさせていただきますが、1の「前回の住宅宅地分科会における主なご意見」から始まりまして、6番の「小委員会の設置」まででございます。

それでは、時間の都合上、事務局からの説明は簡潔にお願いをすることにさせていただきます。まずは資料の2から4まで、資料2の見直しスケジュール、前回の主な御意見、それから我が国の住生活をめぐる状況等についてということで、こちらのほうは、前回までにいろいろ御意見をいただいたところへの事務局からの新たな資料の用意ということでございますけれども、資料の2から4まで事務局より順次説明をお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 まず、資料2のスケジュールについてですが、昨年9月の分科会以降、委員の皆様方から、継続的に積極的な御議論をいただきましたことから、計画の見直し作業は順調に推移しております。そこで、本日の御議論を踏まえ、中間取りまとめ案を確定させていただいた上で、次回分科会については11月頃の開催とさせていただきます、計画案をお示ししたいと思います。予定しておりますとおり、3月の閣議決定を目指して作業を進めてまいりますので、引き続きよろしく願いいたします。

続きまして、前回の分科会における主な御意見を資料3でまとめており、資料4で頂戴した御意見への対応と新型コロナウイルス感染症が住生活に及ぼす影響についてまとめております。

まず、公営住宅の建て替え等についての御意見がございました。過去の分科会で使われていただいた資料になりますが、公営住宅の大規模改修に併せて子育て支援、高齢者福祉施設を導入する取組や、公的賃貸住宅団地に居住機能の集約化と併せて子育て支援施設等を整備する取組を支援しております。

また、UR団地においても、医療福祉施設等の誘致を推進し、団地周辺地域を含めた地域医療福祉拠点の形成を図る取組が進められてきているところでございます。公営住宅法の改正により非現地建て替えが可能になりましたが、事例はまだございません。他方、愛

知県の土井住宅のように、市営住宅の現地建て替えの際に、近隣において建て替えの必要のあった保育園を移転させた事例がございます。

同じくUR法の改正により、公営住宅と同様に近接地における建て替えが可能になりましたが、第1号案件として、東中神団地の事業が着手されているところであります。公共賃貸住宅の建て替えに際しても、社会福祉施設等の併設が進められております。

続きまして、災害関係の御意見をいただきました。資料を御覧ください。本年1月、赤羽大臣を本部長とする防災・減災対策本部が設置され、省内の全部局が連携し分野横断的な検討が進められてまいりましたが、その中で使われた資料になります。被害対象を減少させるための対策として、不動産取引時の水害リスク情報の提供など、住まい方の工夫が示されております。特に、災害ハザードエリアにできるだけ住まわせないための土地利用規制・誘導措置も都市開発の観点で整備されてきております。

水害リスク情報の重要事項説明への追加につきましては、まさに先週金曜日から関係省令が施行されているところであります。こちらの資料は、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制など、都市再生特別措置法や都市計画法の改正概要になります。

それから、「安心R住宅」をはじめ、実績等の確認がございました。安心R住宅については、標章の使用を開始してから2年間で約2,700件の流通件数を計上しております。

既存住宅状況調査の資料については、過去の勉強会でも御案内させていただいたものになりますが、サンプル調査では、インスペクション実施件数は増加が見られるものの、事業所別に見ると偏りが見られる実態があり、さらなる活用の推進が期待されます。宅建業者がインスペクションの活用促進をあっせんし、消費者が安心して既存住宅の取引を行えるようにするための取組が進められております。

空き家バンクについては、7月末現在で700を超える自治体が参加し、約5,500件の物件成約に至っております。

他方、所有者不明土地は全国的に増加傾向にあり、所有者特定のために大きなコストを要することになります。

こうした背景を踏まえまして、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みが整備されております。自治体は、公共事業の推進等のため土地所有者を知る必要があるときは、必要な限度で保有する内部情報の利用が可能となります。空き家特措法においても、税務部局が保有する課税情報を空き家対策のために活用することが可能になり、ガイドラインにおいて先進的な取組を紹介しているところであります。

次に、D I Y型賃貸住宅についての御意見をいただいております。こちらでも過去の分科会で使用させていただいた資料となりますが、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる物件が流通する一方で、契約当事者間のトラブル未然防止が必要な状況も増えつつあります。工事方法は様々ですが、実施時にオーナーや管理会社への事前連絡がなされていないケースも一定数見られ、トラブルの原因となっております。

賃貸住宅に関して、国民生活センターに寄せられる相談件数は減少傾向にあります。その中で一定程度、原状回復に関するトラブルが含まれている実態がございます。

続きまして、感染症が住生活に及ぼす影響について整理をいたしました資料の説明に移ります。まずは新型コロナウイルスの拡大に伴う出来事を時系列でまとめたものになります。感染症拡大防止のため新しい生活様式の実践が求められておりますが、住生活に大きな影響を及ぼし得るのは働き方の新しいスタイルであります。中でもテレワークが緊急事態宣言発出により急増し、解除後も継続が推奨されております。調査によれば、通勤時間が長い方ほどテレワークの利用率が高まり、専用のテレワークスペースが不足していると感じられている方が多い実態が浮き彫りになっております。

また、住まい選びにおいて、職場からの距離や部屋数など、重視するポイントや住み替え目的の要素に変化が見られております。テレワークの活用が進みまして家族と過ごす時間が増えたことによって、仕事よりも生活を重視するほうに意識変化が見られたとの結果もあります。さらに、集中から分散型への機運が生まれ、テレワーク実施者の中には地方移住への関心が高まった層もございます。三大都市圏の居住者で見ますと、20代、30代の関心が高まっているとの結果が得られております。リモート対応での仕事が増えることで、分科会においても御指摘いただいておりますとおり、多拠点居住という新たな傾向も生まれつつあります。

関連産業においても、展示会や内覧のオンライン化が加速度的に進んでおり、相談や打合せの在り方にも影響を与えております。具体の提案内容についても、感染症予防の観点から空調システムの強化、在宅時間の長時間化に伴いニーズが増しつつある遮音性の向上、対面による接触機会を減らすためのI o T活用による見守りサービス活用などの傾向が今見られます。

国土交通省においても、建設現場における感染症予防対策のガイドラインを作成し、現場管理の在り方もリモート化が進められ、作業効率の改善のため、クラウドサービス導入の動きが活発になっております。

続きまして、御意見をいただいておりますイギリスにおけるキーワーカーへの住宅支援策の現状を御紹介いたします。イギリスでは平時から医療関係者をはじめ、公共部門労働者をキーワーカーとして住宅確保支援策を実施している例があり、例えば開発行為の際には、自治体がアフォーダブル住宅等の供給を事業者側に求め、キーワーカーに対する供給確保を図るケースもあるとのこと。また、感染症拡大時には、平時のキーワーカーに加え、生活必需品の関係者、物流、金融サービス関係者などに対しても、宿泊場所の提供といった措置を講じております。

最後のページは、骨太方針において新型コロナウイルスに関する住宅関連の記載をまとめたものであり、御参考としておつけしております。**【分科会長】** それでは、ただいまの説明につきまして、御質問等がありましたら御発言をお願いしたいと思います。御発言を御希望される方は、左下の吹き出しの画面のところ、会話でございますけれども、そこで「発言希望」と言っていただければと思います。いかがでしょうか。特に御質問はございませんでしょうか。

特に御質問いただいていないようですので、次に進ませていただければと思います。議事としましては、3番目の「成果指標等の現状について」でございます。事務局から資料の5について御説明をお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 成果指標等の達成状況につきましては、資料5で整理をしております。成果指標等の達成状況につきましては、資料5で整理をしております。住生活基本計画における定量的指標は2種類ございまして、計画における目標値となっている全国的な達成状況を定量的に測定するために設定された合計18の成果指標と、計画に関連して把握していくべき参考資料がございますが、参考指標の方は目標値として設定されておりません。詳細な議論は、次回分科会において計画案とともに御議論いただく予定ですが、今回は、目標値となっている成果指標の現況値が出そろいましたので、簡単に御紹介いたします。

状況の一覧になりますが、おおむね順調に推移しているものが見受けられる一方で、策定時からの変化が乏しく、達成率に遅れが見られる指標もございます。

時間の制約もございますので、課題のある成果指標を中心に御紹介いたします。まず、①の子育て世帯における誘導居住面積水準達成率になります。全国値では、10年前の40%よりはやや改善傾向にございますが、直近5年間では横ばいとなっております。大都市圏では改善が見られますが、達成率に遅れが見られております。また、戸建てに比べ、

共同住宅の達成率は低い数値を示しております。

次に、⑥高齢者のバリアフリー化率であります。策定時から増加傾向にはあるものの、目標値の達成には遅れが見られる状況がございます。高齢者が居住する世帯において、要介護者のいる世帯に比べ、要介護者のいない世帯のバリアフリー化率が遅れているとの結果が得られております。

次に、⑧既存住宅流通の市場規模になります。5年間で9,000億円増加しているものの、目標となる8兆円とは差が見られ、共同住宅に比べ戸建て住宅の流通促進が課題となっております。

次に、⑫リフォームの市場規模になります。横ばい推移であり、リフォームに対する補助や税制・融資などを講じておりますが、さらなる市場の活性化が課題となっております。冒頭に申し上げましたとおり、成果指標の多くはおおむね順調に推移しており、例えば、⑨既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合、⑬省エネ基準を満たす住宅ストックの割合をはじめ、目標設定に向けて順調に推移している指標の整理も引き続き進めてまいります。今回は数字が出そろいましたことを簡単に御報告させていただきました。詳細につきましては、次回分科会で御議論いただければと思います。【分科会長】 それでは、ただいまの御説明、成果指標等で、本日は最新の数値を御紹介いただいたということで、こちらについての議論は次回、11月になりますでしょうか、そちらのほうでしっかり行っていただく予定ですけれども、本日時点で御質問や御確認されたいことがありましたら、委員の皆さんからお願いできればと思います。いかがでしょうか。

今のところ、どなたからも「発言希望」というのがないようですけれども、次に進ませていただいてもよろしいですか。それでは、次に進ませていただければと思います。次の議事が本日のメインメニューというんでしょうか、ということになります。前回、一回御意見を頂戴しました住宅宅地分科会の中間取りまとめ案について御説明いただきますが、さらに、それに加えて「大都市部における住宅の供給等を重点的に図るべき地域について」ということで、資料7についても続けて御説明いただければと思います。

それでは、資料6及び7について事務局より御説明をお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 資料6に移らせていただきます。前回の分科会及びその後の追加意見を取りまとめて、中間取りまとめ案として整理をしております。委員の皆様方におかれましては、専門的見地から具体的な御提言をいただき、感謝申し上げます。いただいた御議論等につきましては、現段階では、広く読めるようにしておきたいと考える部

分や既存の文言に含まれる部分を除きまして、分量やニュアンス等に差はあろうかと思いますが、基本的に反映する形で対応させていただいたところであります。

加筆部分のウエートが大きい部分といたしましては、災害に強い居住空間の実現についての部分がございます。具体的には8ページの「将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新」や、12ページの「将来にわたって災害に強い居住空間の実現」の具体的な施策のイメージが該当いたします。もう一つは、感染症対策を経験した上での新しい住まい方の実現の部分になります。具体的には、14ページの「検討の方向性」や「具体的な施策のイメージ」が該当いたします。

また、末尾部分でございます「今後の経済状況や雇用情勢によっては、居住の安定確保が一層求められる場面が生じることも想定される」との記述を加えさせていただいておりまして、感染症による影響をはじめ、今後の動向を見据え、必要な対応を検討していく考えであります。

【土地政策課長】 それでは、資料7について御説明いたします。

資料7の1ページでございます。資料の名称が大都市部云々となっておりますが、これは大都市圏における住宅の供給等を重点的に図るべき地域ということで法令に規定されてございます。この問題につきましては、資料1の「現状と課題」の最初の丸にございますように、かねてから大都市圏におきます住宅供給に対する需要が他地域に比べまして著しく大きいということで、三大都市圏に属しますこの欄の米印にございます1都2府8県の11都府県でございますが、これを特定いたしまして、住宅の供給促進につきまして、住宅地の供給の問題と組み合わせる形で重点的に施策を実施してきたところでございます。淵源的に申し上げますと、かつては、バブル期の住宅不足の深刻化という問題に淵源を発生しているわけでございますが、社会情勢の変化に応じましてその内容が変化してございます。

まず、平成18年に住生活基本法が制定されましたけれども、この基本法と政令に基づきまして11都府県の計画を立てていただくという中で、他の36道県には定められておりません。このような特別な項目を立てまして、重点供給地域というものを特定していただいた上で事業を実施するののかということにつきまして、きちんと計画上規定していただいているということでございます。要は、住宅などの需要をきちんと見極めまして、計画的な住宅の供給を促進する仕組みを整えてまいったというところでございまして、今回の見直しに当たりまして、そのような項目立てをするということでございます。

資料1ページの「現状と課題」の2つ目の丸に関連いたしまして、資料の2ページを御覧いただきますと、これは国立社会保障・人口問題研究所の将来世帯数の推計でございますけれども、これを見ますと、枠囲みでございますように、三大都市圏以外での世帯数ピークは2020年でございますが、全国、そして三大都市圏の世帯数ピークは2025年になっているということでございます。

そうした中で、行ったり来たりですみません、資料1ページの「現状と課題」の3つ目の丸の部分でございますが、三大都市圏の抱える課題ということで、防災性の向上、居住環境の改善が課題として考えられるということでございます。ちなみに、資料の4ページのところには、御参考までに重点供給地域でどのような事業を実施しているかということについて列挙してございます。

資料1ページの「現状と課題」に戻っていただきまして、4つ目の丸でございますように、郊外型の新市街地開発につきましては、既に着手済みの事業に限り促進するというようにしてございます。

また、最後の5つ目の丸にありますとおり、コンパクトシティ政策との整合性を確保する取組がなされておまして、このような流れは今回の見直しに当たっても踏襲し、さらに深掘りしていく必要があるというふうに考えられると思います。

資料の3ページでございます。これは、三大都市圏の11の都府県が、それぞれの住生活基本計画で定める重点供給地域とコンパクトシティ政策の柱であります立地適正化計画との関係をまとめた資料でございます。重点供給地域数でございますが、5年前に御議論いただいたときには1,000程度ございました。ただ卒業生が出ているということで、足元887にまで減少してございます。そのうち、立地適正化計画を定めている市町村がその3割程度。ただ、この立地適正化計画を定めていただいております市町村では、立地適正化計画の中の居住誘導区域内に重点供給地域が位置づけられているという状況でございます。

資料の5ページから7ページにかけましては、前回の住生活基本計画の見直しから大きく変化いたしました制度的な部分について御紹介してございます。5ページは土地基本法の改正。これは土地の利用だけではなくて、所有者不明土地等々の問題を背景に、適正な管理も重要であるということを法律上明記したものでございます。

資料の6ページから7ページ、これは重要なところでございますが、昨今の頻発、また激甚化いたします自然災害に対応いたしまして、安全なまちづくりの推進が重要であると

いうことで、例えばハザードエリアにおける開発の抑制、また立地適正化計画もそれに連動する形で強化をするということでございます。

このような状況を踏まえまして、資料の1ページの最後になりますが、「検討の方向性」ということで私どもが考えてございますのは大きく2点ございます。1つは、土地の適正な利用、また管理ということも踏まえまして、適正な利用・管理に向けた持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進することが必要だと。

また、2つ目でございます。防災・減災、安全なまちづくりの観点から、立地適正化計画に基づきまして、居住誘導区域内での防災対策の促進を図ることなどによりまして、防災対策とも連携した住宅の供給などを進めることが必要ではないかということでございます。こうした方向性につきましては、このページの真ん中にごございます「委員の主な意見」、これは昨年10月、11月に御議論いただいたようですが、そうした御意見とも整合しているものと考えてございます。

【分科会長】 資料の6がこれまで議論してまいりました住生活基本計画の中間取りまとめ案ということで、前回御議論いただいたものとの差分というんでしょうか、そこから変わった分については、委員の皆様のお手元限りということで、見え消し版の資料がそちらのほうにあらかじめ届けられているのではないかと思います。そちらのほうも御覧いただきながら御意見を頂戴できればと思います。資料の7は今回初めてですけれども、大都市部においては特別に住生活基本計画をということでございますので、その説明資料ということございました。

それでは、資料の6と7につきまして、委員の皆様から御発言をいただければと思います。本日、一応2時半頃までを審議の時間としております。まだもう一点、小委員会の設置という議事もございますので、残り時間が45分、50分ぐらいかと思いますけれども、簡潔に委員の皆様から御発言いただければと思います。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 資料7の都市圏での新しい問題提起のことなんですけれども、1ページのところで大きなイメージが与えられているわけですけれども、どちらかというと、需要の見極めが大事だというような観点が中心になっていると思うんですが、これまでの議論の中にもありましたけれども、都市防災とか、あるいはコロナ感染も含めて、非常に過度な密集を避けるという、そういう観点がどうも希薄なのではないかと。効率的に利用することには何ら問題はないんですけれども、部分的にそれが過密になることによる弊害とい

うものが今明らかになりつつあるような気がするんですけども、その辺をぜひ御検討いただきたいなということが1点です。

それから、時間の関係がありますが、もう一つだけお願いしたいんですが、資料6のたたき台、中間取りまとめ案の中で、10ページの23行目ぐらいになるんですか、「具体的施策のイメージ」の中で、「残価設定ローン等の提供を通じた」とありますけれども、これは具体的に何か残価設定ローンのようなものをイメージされているのかどうか、その辺を教えてくださいなと思っているので、よろしくお願いします。

【分科会長】 千葉土地政策課長から最後にまとめて対応のコメントをいただきたいと思いますが、〇〇委員からございました残価設定ローンについては今回答えますか。

【住宅政策課長】 担当課長のほうから今コメントがあれば、いかがでしょうか。

【住宅生産課長】 残価設定ローンの提供というのは、住宅ストック維持・向上促進事業により残価設定ローンを金融機関とか業界団体とかと一緒に、仕組みづくりの検討のための支援制度というのを補助しておりまして、そういう事業を通じてこういったことの普及とかそういうことを図りたいと考えています。

【分科会長】 それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 資料6の「ストックの視点」のところなんですが、⑦の中で民間賃貸住宅の修繕について触れていただいているんですが、修繕を行うにはやっぱり多額の費用がかかるので、その資金の確保や調達の方法についても検討するように盛り込んでいただければと思います。

それから、続いて⑧のところ、空き家の活用についてですが、都市部の家主の中には、戸建て住宅の賃貸にアレルギーや抵抗がまだまだ根強いので、定期借家制度などを活用して戸建て賃貸の推進や普及を図ってほしいと思います。

【分科会長】 御意見というようにお聞きしましたので、後ほどまとめて、もしコメントがあればお願いしたいと思います。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。今のところは御発言希望がないようですけども、いかがでしょうか。少し資料を読み込むのに時間も必要だと思いますので、少々待ちたいと思います。御発言希望の方は、会話の画面に打ち込んでいただければと思います。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 私は中間取りまとめ案の4ページ(3)の「まちづくりの視点」のところで、6行目なんですが、読んでいの中で、「周辺環境は『治安』に次いで『災害の受けに

くさ』という言葉になっているんですが、この「災害の受けにくさ」という表現自体が、定着したものであれば仕方がないかと思うんですが、「災害の受けにくさ」というより、例えば「災害時の危険性の低さ」とか、「災害時のリスクの低さ」とか、そういう表現のほうが一般的には分かりやすいのかなというふうに思いました。御検討いただければと思います。

【分科会長】 こちらは用語の使い方ですので、今ありますか。

【住宅政策課長】 事務局からお答えいたします。今御指摘いただきました「災害の受けにくさ」というのは、国交省が以前実施しましたアンケートの選択肢の表現をそのまま使ってございまして、それを引用させていただいておりますけれども、御指摘のとおり、もう少しこなれた表現というのものもあるかと思っておりますので、もう少し範囲を広げまして、ほかのアンケート調査も踏まえながら、最終的な計画には表現としてなじむようなものというふうに工夫したいと思っております。御指摘ありがとうございました。

【分科会長】 それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほどの10ページの〇〇委員の質問と重なりますが、残価設定ローンの件ですが、一応検討されているという回答でございましたけれども、これは住宅金融支援機構がと考えてよろしいのでしょうか。

【分科会長】 いかがですか、これは。

【住宅生産課長】 住宅ストック維持・向上促進事業による補助制度は住宅金融支援機構がということではなくて、民間金融機関との連携での仕組みの検討というふうに考えてございます。

【〇〇委員】 今のところ、それでは住宅金融支援機構は検討していないということですね。

【住宅生産課長】 民間金融機関での検討と考えております。

【〇〇委員】 分かりました。ありがとうございます。

【分科会長】 それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 見え消し版の9ページの「ストックの視点」の16行目、「具体的施策のイメージ」のところに対しての意見です。

18行目に「共同住宅の長期優良住宅認定基準の合理化」とあるんですけれども、これはこれから議論が始まるんだと思うんですが、「合理化」という言葉が先走っているような感じなので、今の段階では「適正化」ぐらいのほうがいいかなというふうに個人的に感じま

した。参考に聞いていただければと思います。

【分科会長】 これも用語の検討でございますので、御検討いただければと思います。

それでは、続いて〇〇委員、お願いいたします。

【分科会長代理】 まず1点目は、9ページのところででしょうか、リースバックの問題があるのではないかと申し上げたら、リースバックに「健全」とつけていただいたのですが、言葉の問題だけではなく、本当に健全なリースバックは何かということを調べていただいて、それを前提に健全とは何かということを皆さんが共有できるような情報をいただけたらなと思うことが1点目でございます。

2点目、これは具体的にどこのページがということはないのですが、今回、新型コロナウイルス感染症で在宅勤務が増え、住宅の性能、特に騒音問題などへの関心が高まったというのは、ある意味、住宅の性能への関心が高まっていいことかと思っておりますので、持ち家だけではなく賃貸を借りる際に性能が表示されることがもっと進めばよいと考えております。どこかに入りそうであれば、ぜひ検討いただければと思っております。

3点目ですが、マンション管理の辺りで、11ページでしょうか。マンション管理が適正にされているということで長期修繕計画、25年のものがどのぐらい策定されているかということで、管理組合がいかに関心を持っているかということが1つ指標として示されてきたところでございますが、この6月にマンション管理適正化法が改正されまして、地方公共団体の新たな役割として、しっかり計画を立ててそれを推進していくということも入ってきておりますので、マンション管理も新たなステージに入ってきておりますので、ぜひそういった視点から、今後指標も加えていただきたいなということでございます。

【分科会長】 一番最後のは、指標もぜひ検討してほしいということでよろしいですか。

【分科会長代理】 はい。これから先だと思っております。

【分科会長】 それでは、続けて御発言をお願いしたいと思います。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 6ページのところの検討の「具体的施策のイメージ」のところなんですけれども、ここに高齢者支援施設とか医療施設を併設する公的賃貸住宅の整備というようなものも掲げていただけるとありがたいなと思ましたので、検討いただければと思います。

それと、12ページのほうで、「空き家対策を担うNPO法人」とかの説明があるんですけども、今日いただいた資料で私が興味深かったのは、空き家とか空き地バンクについて

て、全国の自治体の7割、1,200以上のところが設置済みというボリュームで進展しており、かなり制度として成熟してきているので、この空き家バンクというような仕組みを法制度としてどう支えるかというような形で、ぜひ方向性もここに出していただけるとありがたいなと思いました。

あと、これは全体的なトーンの話なんですけれども、今回、住生活基本計画の検討ということですが、今日、検討の方針のところでお話がありましたように、土地基本法がつい最近改正され、災害対応や管理を重視するというような観点とか、持続可能性の問題などに着目しており、後者は住宅の場合には多様性対応ということになりますけれども、かなり共通した視点があると思います。今回の検討においても基本方針というようなところで、こういう土地基本法などの最近の改正動向と相乗りするような形で、住生活の課題もあるんだという大きな流れをどこかでお書きいただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。最後のは割と大きな課題のようにお聞きしましたけれども、これも後で少し事務局のほうから対応を御発言いただければと思います。

続いては〇〇委員、御発言よろしくお願ひいたします。

【〇〇委員】 最終ページなんですけれども、12番で「柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現」となっていますけれども、整理の仕方として、この中に書き込まれているものの、部分的にはどちらかというところ、居住者の視点の多様な住まい方、新しい住まい方についてというカテゴリーにくくったほうがいいように思われる箇所が結構ありますので、一度もう少し交通整理をしていただいて、居住者の視点の新しい住まい方についてというところでのまとめ、それから技術についてのまとめというふうにしたほうが分かりやすいようなことを感じましたので、よろしくお願ひいたします。

あと、もう一点なんですけれども、その見え消し章というんですかね、その④の「多様な住民や世代が支え合い」という、ページでいきますと7ページになりますけれども、そこの検討の方向性とか具体策のことで、ジャストアイデアみたいなんですけれども、やはり地域住民が世代を超えて支え合うということ言えば、昔風に言えば、町内会や自治会が一番うまく日常的には機能すると思うんですが、なかなかそういう状況ではないということなので、例えば地域ごとに、ウェブ上で暮らしファイルみたいな情報を立ち上げて、例えば個人が暮らしファイルの情報提供者になって、「貸間あります」とか、「私の住宅ともう少し狭い住宅を交換しませんか」とか、そういう地域住民の、個人が住まいや暮らしについての情報を共有するようなウェブ版の自治会と申しますか、町内会と申しますか、

地域コミュニティーみたいなものを仕組みとして作っていくというのは、一つ、これからの新しい新町内会、自治会みたいな働きかけになるのではないかなと思いましたが、ジャストアイデアですけど、よろしく願いいたします。

【分科会長】 1つ目は構成にも関わるようなお話だったかと思います。2つ目についてはアイデアということで、事務局のほうでお考えいただければと思います。

続いて、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 2点申し述べさせていただきます。1点目なんですけれども、これは、資料6ですが、(4)の「産業・新技術の視点」に入れるべきなのか「居住者の視点」に入れるべきなのか、ぜひ事務局で御検討いただきたいのですが、IT化という観点において、今、1つ大きな課題になっているのが、学校が開けなくてオンラインということが続いているわけなんですけれども、かなりの御家庭でオンラインのインフラがなく、さらには通信環境がないだけじゃなくて、パソコンやiPadもないという家庭も結構ありまして、今日本におけるSDGsとかそういった観点からも格差の問題というのは非常に大きくて、これが教育格差でさらに広がっていくリスクがある中で、やはり住宅を開発していく、また子育てしやすい住宅を開発していくという観点で、住宅におけるIT環境と、そして、できればモニター的なものをどこかに設置するような、そういうことに対する支援みたいなものがやはり必要ではないかと。働き方と、それから高齢者の話は随分書き込まれているんですが、子供の教育が今受けられなくなっている中でITという観点をどこかにきちんと入れていく必要性はないでしょうかというのが1点目です。

2点目に関しては、これからやはり働き方改革で自宅で働くということが増えていく中で、企業のほうで、交通費を支給するのをやめて住宅のほうの支援にお金を出そうという流れが出てきていたり、また住宅をリフォームするのであればリフォーム代を出してみましようかという話があったり、または会社のほうでまとめてリフォームをして社宅化するというような動きも出てきています。そういう観点から、この働き方改革の中でリモートワークのために自宅のリフォームをする際に、企業が何らかの形で資金供給をすることのメリットみたいなものもどこかで検討してみようというようなことが書いてあってもよいのではないかなと考えました。

【分科会長】 続いて〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ただいま〇〇委員からもございましたけれども、子育て家庭は本当にこの間、コロナの間、仕事とそれから在宅ワーク及び子育てのサポートを含めてとても大変

な状況というのが続きました。それで今、文部科学省のほうは小学校、中学校に関しては、タブレットですとかパソコンですとか、年内に全部配布するというようなお話も、構想もありまして、それが配られて、では、それぞれの御自宅でIT環境が、Wi-Fi環境が整うのかということも考えますと、やはり住宅側の環境整備というのが今後求められると思います。

また、首都圏の大学に通っていらっしゃる大学生も、今、実は実家に帰って自宅からオンライン授業を受けているというお話も聞くわけなんですけれど、首都圏のアパート等でその環境がないために授業が受けられないということについても、やはり今後考えていかなければいけない視点ではないかなと思っております。

具体的などころでは、見え消しの配られたたたき台のほうなんですけれども、随所に子育て支援施設のことを入れていただいております、大変感謝しております。その中で、11ページの⑧の「空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・徐却の一体的推進」のところの31行目ですかね、ここに「空き家の中には『活用可能な空き家』があり、住まいとして活用するほか、オフィスや高齢者施設、障害者施設等へも活用を進めるべき」とありますが、多分、この「等」のところの子育て支援施設も入っているのかなとは思ったんですけれども、この辺、子育て支援のほうには、空き家を活用した子育て支援施設やコワーキングスペースの設置というのが入っておりますので、できましたらここにも「子育て支援施設」というのを入れていただければと思います。

【分科会長】 それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 見え消し版の資料6の11ページの「空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・徐却の一体的推進」のところですが、「検討の方向性」の6行目に「周辺に悪影響を及ぼす特定空き家等や被災等により居住に不相当となった空き家等の適切な徐却」とありますが、「適切な徐却」の意味がちょっと分かりにくく、むしろ「円滑な」などの意味合いにした方が良いと思いますので、御検討いただければと思います。

なお、この「被災等により居住に不相当となった空き家」を除却は確かに非常に大事で、推進することは大事ですが、空き家のまま放っておいたら、震災が起きたら税金で除却してくれるとなるとモラルハザードが起こりますので、この辺りの取扱いも今後注意が必要だと思います。

もう一点は、その次のページです。13ページの14行目以降の「密集市街地における地域防災力の向上に関する指標」は今後検討されるとは思いますが、将来にわたって災害

に強い居住空間を実現しようということの中でありますと、やはり浸水や土砂災害のハザードに関する指標も入れる必要があるのではないかと思います。これは今後の課題だとは思いますが、例えば浸水想定地域に居住する世帯の状況というのは既に数値として割合が出ていますので、それを何年後にどの程度減らしていくというような、そういった指標が必要ではないかと思います。地震だけではなく、浸水とか土砂災害の視点を追加して今後検討していただければと思います。

【分科会長】 最後のは、指標の新しい御提案ということだったかと思います。

では、続いては〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ページで10ページになります、31行目に、省エネの性能向上に係る指標云々から「消費者等に分かり易く公表する仕組みの構築」とあります。これは全体に関わることだと思いますが、良質な住宅とか、そういったことを消費者が事前にある程度の情報を知っていて住宅を購入するというのがすごく大切だと思います。住宅を購入しようと決めてから、自分たちが買える範囲の金額と、じゃあ、どこにしようかというところから選んでいく前に、良質な住宅とはどういうものなのかという情報を持っていると、良質な住宅を選んでいくことにつながっていきますので、そういった情報をもっとふだんから知るための何か、先ほど〇〇委員もおっしゃっていたように、身近なライフスタイルの中でそういった情報を知る機会が多ければ多いほど、良質な住宅が広がっていくと思います。今はそういう機会があまりないような気がします。家を買うというのは一生のうちに、せいぜい1回か2回じゃないかと思いますので、ふだんからそういったことにもっと関心を持って、情報を持っていれば、今までの自分の価値観とは違う価値観で良質な住宅を選ぶということにつながっていくんじゃないかと思いますので、いろんところで若い人たちがそういった情報に触れていくことが大切なんじゃないかと思います。公表する仕組みと同時に、もっと情報が得やすくなるような工夫とか仕組みが必要なんじゃないかと思います。

【分科会長】 では、続いて〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 4点ほどあります。1つ目は、5ページ目をお願いいたします。「居住者の視点」の①の「子どもを産み育てやすい住まいの実現」というところの「検討の方向性」の一番最初のところで、「親世帯との同居・近居」という言葉が出ています。実態としてこの方向性が今少しあるということは理解をしているんですけども、ある種の住まい方をやっぱり誘導したり推奨したりする言い方になっていますので、少し文言を工夫していた

だきたいなというのが1点目です。

2つ目が、6ページ目の②のところをお願いいたします。「高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現」のところの2つ目に、サービス付き高齢者向け住宅のことがコメントされています。サービス付き高齢者向け住宅は、地域によってまだ不足しているところ、あるいは地域によって既に充足しているというような地域特性の差がありますので、そこについてのコメントを入れてはどうかというのが2つ目です。

3つ目が、その下の③住宅確保要配慮者についてです。次の7ページ目をめくっていただいてもよろしいでしょうか。「検討の方向性」のところ、あるいは「具体的施策のイメージ」のところなんですけれども、居住支援って、大きくは住宅確保の支援、それと生活支援と参加支援、そして死後対応という3つに分かれますので、その3つがイメージできるように書いたほうがいいのではないかというふうに感じました。

それと最後、④の多様な住民や世代のところです。次の8ページ目をお願いいたします。ここの上から4行目のところに、「コミュニティスペース等の地域機能の整備・向上等」というふうに書いてあるんですけれども、地域機能っていろんなものに対応できるので、ここはもう少し、コミュニティスペースなどの居場所機能とかサロン機能とかというふうに具体的に書いたほうが分かりやすいかなと思いましたので、検討をお願いいただければと思います。

【分科会長】 1点目は、特定の居住スタイルを誘導するよりはもう少しニュートラルな表現にという、そういう御発言と理解してよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。よろしくをお願いいたします。

【分科会長】 分かりました。では、続いて〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 タワーマンションのことについてお話しさせていただきたいと思うんですが、見え消し版12ページ、「まちづくりの視点」のところで、去年の川崎のタワマンの水没もあって、タワマンの持続可能性について一度議論が深まったと思うんですけれども、やはり神戸市とか横浜市とか、一部自治体がタワマン規制に動いていることも含めて、タワマンの過度な林立は問題であるというか、都市の持続可能性において一定の将来制約になるという部分がございますので、そういった視点というものをぜひこの計画に盛り込むことで、自治体独自の対応について促していくような内容になればと思ひましてお話を申し上げさせていただきました。

あと、資料7についても、大都市の住宅の供給促進なんですが、やはりタワマンなどに

よる過度な林立というのは問題だというようなニュアンスのことを書き込んでいただければと思います。

【分科会長】 御意見ということで受けさせていただければと思います。

それでは、続いて〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 まず、資料の3ページの「ストックの視点」の中の既存住宅流通・リフォームの件についてお話をさせていただきたいと思います。計画によれば、2025年までに市場規模を8兆円に拡大するという大変大きな目標が掲げられているわけですが、なかなか現状では、4.5兆円ぐらいまでしか伸びておらないということで、これは大変な覚悟が要るなというふうに思っております。

2点ございますけれども、まず1点目でございますが、全国計画の策定に当たりましては、国交省において、既存住宅流通に関し各種施策が講じられているというふうに思いますけれども、それらをぜひ再検証していただき、今後の流通促進を図るためには、これら施策について何をどうするかをぜひ明確に打ち出させていただきたいと思います。

2点目でございます。住まいに対する考え方というものが多様化する中で、既存住宅の流通を促進するためのアイデア、知見というものは民間にあるというふうに考えております。これまでの全国計画では、この分野において官民連携や民間の取組支援という表現はあまりなされていないようでありますので、現下の厳しい不動産市場を鑑みると、こういった視点でも考える必要があるのではないかと思いますので、どうぞよろしく願いをいたします。

【分科会長】 それでは、続きましては〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 それでは、先ほど〇〇委員から御指摘のあった点について関連しまして、〇〇委員とは少し立場が違う意見を資料7についてお話ししたいと思います。資料7は、説明のところにありましたように、基本的にはバブルの発生と、それからその崩壊というものを受けた大都市法に基づいたいろんな記述とか施策を書いているところだと思います。基本的には、そういったような環境で大都市に人が住めなくなるとか、そういうことをすごく気にしなければならぬような環境というのはかなり変わったものだと思います。

そういう中で、高齢化とか、あるいは人口減少について、立適などについて一定の配慮をするというようなそういう検討の方向性が示されていますが、やや少し普通過ぎるのかなど。基本的には大都市法で、大都市で住めなくなるから住宅をどんどん供給していきま

しょうというようなそういう目標というのは、多分少し考え直さないといけないのではないかなと思っています。ただしでございますけれども、私、タワーマンションなどが管理とか、あるいは建て替えなどについて大きな問題を抱えているというのは認識した上で、ただ都心部におきまして、例えばグローバルビジネス拠点みたいなどころについては、やはり職住近接のエリアというものが、日本の生産性を維持するという意味でも私は必須だと思っています。

そういう意味で、例えば国家戦略特区の高輪ゲートウェイ駅で、交通の結節拠点とともに容積率緩和をして住宅を建てたとか、そういったような視点というものは非常に重要になってくるのではないかと。だから、どっちかという、大都市法の目標なんかについても、大都市においてどんどん量的に住宅を供給していくというよりは、日本の生産性を稼いでいる都心部においての生産性をそのまま維持するというような観点を少し今後、「検討の方向性」の中にも付け加えていただければと思います。

【分科会長】 では、続いては〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 2点ございます。まずは資料6の見え消し版9ページ、⑤の「将来世代に」という文言ですが、こちらの「・更新」というのを付け加えて「将来世代に継承できる良好な住宅ストックの形成・更新」、とてもよくなったと思います。「検討の方向性」というところに3つポイントがありますけれども、まずは1ポツ目、「居住者のニーズ、まちづくり等の視点」というのはいいんですが、やはりここにも「形成・更新」と……。 「更新」がタイトルには入っているんですが、内容になかなか入っていないようですので、ここにを入れてはどうかということです。

3ポツ目、「立地も含めて将来世代に継承できる」とありますけれども、この「立地も含めて」というのはちょっと分かりにくくて、少なくとも、私ちょっとよく分かりませんので、御説明していただければというふうに思いました。

大きな2点目は、資料7「大都市部における住宅の供給等を重点的に図るべき地域について」ということで、1枚目の最後の検討の方針、大変結構だと思います。特に丸ポツ1、「土地の適正な利用・管理に向けた」というのは、土地基本法の改正に伴ってということなんですけれども、住宅の管理ということでも大事なので、この辺りをどういうふうに文言として書いていくのか、次回議論ということですので、その辺りを次回にでも議論できればと思います。

【分科会長】 続いては、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 私からは、概括的かつ周辺のコメントですが、1点だけお許しください。本日見せていただいた取りまとめ案の資料6ですね、最後のページの最後の部分で、取りまとめ案の本体ではないのですが、コロナウイルス感染症との関わりについて書いていただいている部分なのですが、読んだ印象として、コロナウイルス感染症拡大を契機としていろいろなことが分かったし、いろいろな変化もあったと思うのですが、この分科会との関わりで申しますと、住宅政策が、各種行政領域の中でも最もエッセンシャルでとても重要な領域であるということを痛感させられたんだと思うんです。ですので、住生活基本計画やこの分科会で議論している内容というのが、やはり我々の生活にとってとても重要な領域分野なんだということが読んでいて現れてくるとよいのかなという気がいたしました。ですので、働き方が変わるとか住まい方が変わるということは書いていただいているのですが、そのような中で、ますます住政策について考えるということがとても大切なんだということが分かってきたので、今後も具体的に検討していくという流れになるとよいのかなという感じがいたしました。

【分科会長】 では、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 私からは、「ストックの視点」、修正資料の9ページのところで意見を述べさせていただきます。

従前から自分がこの委員会で言っていることと重なりますが、何か所か賃貸の良質化に向けてコメントを追加していただいて、まずはありがとうございます。ただ、この「ストックの視点」のところにもう少しだけ書き添えてもいいのではないかなと思うことがございます。それは、「具体的施策のイメージ」のところ、「子育て世帯等が良質な住宅を取得するための支援」とありますが、今、日本の世帯で言うと、一人暮らし世帯のほうが多くなっており、その人たちは、恐らく取得という形よりはやはり賃貸という形が中心かと思えます。その方々に向けて、良質な賃貸住宅に住める環境を整えるということは極めて重要かなと思っております。何とかその点をもう少しだけ追記できないかなと思っております。

私事になりますが、この前、自分も賃貸住宅の建築を検討しようと思って幾つかのハウスメーカーさんとかビルダーさんを回ったんですが、相変わらず賃貸専用の品質になっているなど。樹脂のダブルを持ち家では標準にしているのに、賃貸だとアルミサッシのダブルになりますとか、結合部の金物についても賃貸用は別仕様で提案されている。良質なストックを作り蓄積していく上で、長期的なロードマップを描いて、賃貸住宅を含めた新築

の基準を高めていかないと、いつまでたっても一人暮らし世帯の方々に満足のいく賃貸住宅は提供できない。このコロナ禍においても遮音や断熱で低品質な賃貸で苦勞されている方も多くいると取材で感じておりますので、ぜひその点をもう少し配慮していただけるとありがたいかなと思っております。

【分科会長】 ○○委員からは、御発言というよりは、先ほどの○○委員の同居・近居の表現について○○委員も賛同ですので、誘導的にはされないほうがよろしいかという、そういう御発言があったということで記録させていただければと思います。

では、○○委員、お願いいたします。

【○○委員】 同じく資料6の(3)「まちづくりの視点」の「将来にわたって災害に強い居住空間の実現」の部分です。「災害危険区域のより一層の指定の促進」について、建築基準法39条に基づく災害危険区域は事業とセットになっていることが多くてなかなか指定が難しいこともありますので、「より一層の指定の促進」というよりも、「柔軟な指定について検討する」という形で、今後災害に対してこれをもう少し積極的に活用できる可能性を検討いただきたいと思いました。意見です。

【分科会長】 それでは、○○委員、お願いいたします。

【○○委員】 今般、「居住者」、「ストック」、「まちづくり」、「産業・新技術」、4つの視点でまとめていただいておりますけれども、一方で、大きな問題になっておりますのは災害リスクからどう暮らしていくのかというふうなことだと思います。そういう意味では、この災害リスクからの安全居住というのは全ての項目に関連していると思いますけれども、今日いただきました取りまとめでは、特に3番のまちづくりのところだというふうに思いますが、言ってみれば横の糸のような観点ですので、その辺が全般的にもう少し見えてもいいのかなというのが1点でございます。

そういう意味では、13ページのところに、先ほど○○委員からも御指摘がありましたけれども、災害危険区域のより一層の指定でありますとか、そういった地域の制限内容への適合を厳格に運用するでありますとか、安全な立地への誘導の促進というふうなこと、あるいはその次ですが、不動産取引時における水害リスク情報の提供ですとか、結構新しく、言ってみれば力技のようなこともやっていたらということ、それはそれでよろしいんだと思うんですが、一方、不動産取引時ではなくて不動産の探索時、もっと言うと、平時からそういったものがあって、それが安全や価格に影響があるんだと、こういうふうな情報を広く国民に提供していくというふうなことも考えていいのではないかと思います。

そういう意味では、建物ではないんですけれども、地価公示とか地価調査の制度がありますが、こういったところではせいぜい用途地域ですとか、建蔽率ですとか、容積率ですとか、そういった情報しか開示されておられません、こういった制度は国民に広くなじんでおりますので、そういったところに、これから造ろうというふうな災害に関する情報、工法上の制限、こういったものも細かく提供することで啓蒙していくというふうなことを通じて市場の失敗を修正していくことができるのではないかと。要するに今ある制度の見直しといたしますか、洗い直しというふうなことを通じて安全な暮らしということの実現を考えていく切り口があってもよいのではないかとということです。

【分科会長】 それでは、続いて〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 私からは4点ほどです。1つは、7ページのところなんですけど、「住宅確保要配慮者が安心して暮らせる」というところなんですけれども、7行目、8行目辺りのところで、やはり先ほども御意見がありましたように、要配慮者に対する支援としては、住宅そのものの確保とともに、見守りとか生活支援というソフトの面が大家さんにとっても非常に大きなポイントになると思います。ですから、ここに漠とは書かれているんですが、じゃあ、具体的にそのプレーヤーは誰なのかというと、やはり私は居住支援法人をどう育てるか。ここで8行目に書かれていますマッチング、相談、見守り云々というところを誰が担うのかということで、やはり居住支援法人をこれからどう考えていくのかというところをもう一步踏み込んで表現していただけないかというのが1つです。

2つ目としては、この住宅セーフティネット改正案の中で、セーフティネット住宅の登録は大分進んでおりますけれども、一方で家賃低廉化という、これも非常に踏み込んだ政策だったと思うんですね。生活保護以外のところで、家賃ということに対して、言わば住宅手当のようなものを創設したということで、しかも所得制限がありますから、どちらかというのと低所得者向けの施策として家賃低廉化。

ただ、これがあまり進んでいないということで、今後、コロナの状況においても、今は各種の給付金で何とかつないでいる、例えば厚労省がやっている住居確保給付金も9か月で一応切れるということで、切れ目は12月から1月ぐらいにかけて多分一気に来ると思うんですね。その後、生活保護という選択肢になるかもしれませんが、しかし、その他の選択肢としては、まさにこのセーフティネット法の中の家賃低廉化というのは非常に大きなポイントなので、特にこの住宅確保要配慮者において家賃低廉化というのをどう進めるかというのが2つ目のポイント。

3つ目として、7ページの下④のところの地域共生社会づくりのところなんですが、これは前にも申し上げたんですが、低所得者とか住宅確保要配慮者、あるいは精神等にも対応できる包括支援の在り方の検討なんかも進んでいますけれども、やはり排除の問題が非常に大きいです。これは結局、物すごく差別とか配慮が進んでいる社会なので、この辺り、やはり1項目それに触れたらいいんじゃないかというのが3点目。

4点目として、ストックのところなんですが、住宅確保要配慮者のところに対応するストックの受け皿の表現というのはどこで受け取っているのかというのがよく分からなくて、例えば11ページから始まります「空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用」云々のところなんですが、9行目、10行目辺りの空き家対策を行うNPO法人等に、そこに新たな民間ビジネスの創出と書いているんですが、やっぱりここもちょっと踏み込んで、いわゆる民間活用型の支援付きの住宅が必要になるわけです。空き家を活用して見守りや生活支援がついている住宅の、そういうビジネスモデルの創出、ここももう一步踏み込んで表現されたらどうかなと思いました。

【分科会長】 まだ御発言のない委員もございますけれども、御発言希望ということではこの辺りで打ち切らせていただいてよろしいですか。今のところ、御発言希望をいただいている委員の皆さんからは御発言いただいたかと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ここで事務局のほうから少し対応をお願いしたいと思います。まずは、千葉土地政策課長のほうから大都市部のほうについてのコメントをお願いいたします。

【土地政策課長】 資料の7に関しまして4人の先生方から御意見、御指摘を賜りました。ありがとうございます。〇〇委員からは、今回の新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、過度な過密を避けるということが重要な視点になっているので、それを反映させるべきではないか。また、〇〇委員からはタワマンの問題、また〇〇委員からは、タワマンの問題に関連しまして、特に大都市部におきましては特区制度の活用がされているようなことも踏まえた職住近接の流れ、また生産性向上という観点も入れるべきじゃないか。また、〇〇先生からは、土地基本法の改正を受けた利用・管理という方向性をこの住宅地の供給の在り方にどう書き方として反映していくのかという御指摘でございました。

ウィズコロナ、アフターコロナにつきましては、中間取りまとめの14ページの一番最後にもございますように、確かに感染拡大を契機としましてテレワークの実施の拡大ですとか、三密を避けるということ、そういったこと等々、変化が生じてきております。ただ、

これを受けて、じゃあ、具体的な施策の方向性としてどうするのかというところまで私どもはまだそしゃくし切れていないんですけれども、重要な視点としてどこまで取り込めるのか検討してまいりたいと思います。

資料7の大都市部の住宅の供給等の項目自体は、〇〇委員もおっしゃられましたとおり、当初、大都市法の関係規定を受けたものですが、時代、社会経済情勢の変化に応じましてその内容というのが変化してきたものです。そうした視点の1つとして、コロナの感染拡大を契機とした流れというものをどう取り込めるのか、需要サイド、供給サイド、またこれは三大都市圏という切り口からどういう形で反映できるのか検討してまいりたいと思います。

また、〇〇委員から御指摘がございました部分につきましては、もともと住生活基本計画、国土形成計画との調和規定というのが法律で定められておりまして、国土形成計画においては、例えば三大都市圏、大都市圏はイノベーションを生む創造の場にするんだというような視点が書かれておりまして、それと調和するという形になってございますが、この三大都市圏の住宅の供給等の項目でどういうふうに位置づけることができるのか、その他の住生活基本計画の部分、全体との整合性も確保しながら検討してまいりたいと思います。

また、〇〇先生の土地基本法の改正は、まさに私どもの部署が担当しております。住宅地の項目の中での書き方というのは工夫が要ると思いますが、しっかり検討していきたいと思っております。

【住宅政策課長】 この中間取りまとめ案の修正に盛り込んでいきたいと思っておりますが、若干調整が必要な箇所もあるかと思っておりますので、そちらについてはまたこちらで考えたいと思っております。また、全体構成や章立てにつきましても、今日の前向きな御意見、あるいは前回も含めて御意見をいただいておりますので、こちらのほうも事務局で一旦考えさせていただければと考えております。それから、指標関係も、今回は現状の説明と分析ということになりましたけれども、次回は新しい指標の案も含めて、全体としてまた御説明できればと考えております。

【分科会長】 それでは、中間取りまとめ案につきましては、本日いただきました御意見を踏まえて、事務局のほうで適宜修正作業を行っていただきたいと思っておりますので、事務局のほう、どうぞよろしくお願いいたします。

予定した時間になっておりますけれども、もう一点、短い議事がございますのでお付き

合いいただければと思います。資料の8について、新たな小委員会の設置でございます。説明を事務局のほうからお願いいたします。

【住宅生産課長】 資料8を御覧ください。「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会の設置について」でございます。この名前の小委員会につきまして、当分科会でございます住宅宅地分科会と建築分科会、両方に同じ名前の小委員会を設置し、一体として合同で会議を開催して検討を行っていただきたいということで考えているところであります。

今後の進め方でございますけれども、10月以降、3回程度議論を行うということで考えてございます。年内に方向性を取りまとめた上で、パブリックコメントなどを踏まえて、来年1月頃に結論を得るということで検討していただきたいというふうに考えているところでございます。

【分科会長】 ただいまの説明について御質問はございますでしょうか。もし御質問がございましたら、会話に打ち込むのではなくて直接御発言いただければと思います。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、住宅宅地分科会運営規則第1条で「分科会長は必要があると認めるときは小委員会を設置して調査させることができる」と規定されておりますので、今般、ただいま御説明がございました「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会」を設置し、今後必要な検討を行っていただくこととしたいと思います。委員の人選等は分科会長である私に御一任いただければと思いますので、よろしく願いをいたします。

それでは、最後に事務局より連絡事項をお願いいたします。

【住宅政策課長】 本日も長時間にわたる御審議ありがとうございました。また、皆様、多数御参加いただきまして、改めて御礼申し上げます。中間取りまとめ案につきましては、先ほども触れたとおり、文章の調整と全体構成の見直しをこちらのほうで行っていきたいと思います。それから、省内の調整も必要でございますので、そちらのほうを踏まえながら、また皆様に御連絡して見ていただきたいと思います。その中間取りまとめを踏まえまして計画案の策定作業に取りかかりまして、次回の分科会は11月頃を目途に開催させていただければと考えてございます。詳細につきましては、委員の皆様にご追って御連絡を差し上げます。

— 了 —