

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
(第31回)
議事録

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第31回）

平成22年11月22日

【事務局】 それでは、先生方、大変お待たせいたしました。定刻をちょっと過ぎましたけれども、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は、委員の先生方には、ご多忙のところご出席をいただきましてまことにありがとうございます。私、事務局の〇〇でございます。議事に入る暫くの間、進行を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

以下、着席にて進行させていただきます。

まず、本日もご出席いただきました専門委員を除いた委員の先生方の数でございますけれども、ただいま4名でございます。あと、〇〇先生がご出席と聞いておりますが、4名で総数の3分の1以上に達しておりますので、本分科会は成立しておりますことをご報告申し上げます。

また、当分科会の公開につきましては、マスコミのみの公開となっております。

なお、議事録につきましては、内容について、各先生方の確認を得た後、発言者氏名を除いて国土交通省のホームページにおいて一般に公開することとなっておりますので、よろしく願いいたします。

次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いいたしたいと思えます。配付資料一覧をご覧くださいと思います。

資料1は、審議会の先生方の名簿でございます。

事務局の提出資料ということで、資料2が、論点の整理と検討の方向性。資料3として、成果指標の現状・課題・方向性と見直し案でございます。

それから最後に参考資料として、今後の審議予定等についてという資料をつけさせていただきます。

以上の資料をお配りしておりますが、どうぞご確認をいただきたいと思えます。資料の不足等ございましたら、事務局のほうにお申し出をいただければと思えます。

よろしゅうございましょうか。

今回からは、住生活基本計画の見直しにかかる論点の整理と検討の方向性及び成果指標の現状・課題・方向性と見直し案に対しご審議をお願いしたいと思えます。最初に事務局

から、論点整理と検討の方向性、引き続き、事務局から、成果指標の現状・課題・方向性
と見直し案についてご説明をし、これに関連する質疑応答、意見交換を実施したいと思います
ます。

それでは、以後の議事進行につきましては、分科会長にお願いしたいと存じます。

分科会長、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 分科会長の〇〇でございます。住生活基本計画の見直しに関する審議に
つきましては、本日で8回目となりまして、論点整理からまとめという段階へ入ってきま
した。ぜひよろしくお願いいたします。

では、早速でございますが、事務局から、論点の整理と検討の方向性についてご説明を
お願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料2を出していただきたいと思います。論点の整理と方向性
というものでございます。

おめくりいただきますと、裏表紙に目次がついてございまして、社会経済情勢の変化、
今後の住宅政策の基本方針、それから個別の論点整理の方向性ということで整理をさせて
いただいております。

それでは、3ページを見ていただきたいと思います。社会経済情勢の変化ということで、
幾つか指標を整理させていただいております。

1つ目、人口世帯数の減少でございます。表の見方は、黄色が人口、青色が世帯数、そ
れから灰色のところピークをあらわしてございます。

ご覧のとおり、我が国の人口は2005年以降、世帯数は2015年以降減少。それか
ら、大都市圏におきましては、若干の世帯数の増加を見せて、後に減少。地方圏におい
ては既に減少が始まっているというような状況でございます。

4ページを見ていただきたいと思います。その次が単身世帯の増加ということで項目を
つけさせていただいております。

黄色が1人世帯(単身世帯)、水色が2人以上世帯でございます。それから同じように灰
色でピークのところを塗らせていただいております。

ご承知のように、単身世帯数は近年ずっと増加しておりまして、特に地方圏では大きな
減少となっております。大都市圏におきましても、複数世帯がなお若干横ばい傾向にな
っておりますが、2020年ごろには大都市圏においても住宅事情のピークということ
になるということでございます。

5 ページをお開きいただきたいと思います。5 ページは、高齢世帯の増加ということで整理をさせていただきました。

図1で見させていただきますと、黄緑色のところが75歳以上人口ということに塗らせていただいております。見ておわかりのように、ほぼ2030年ぐらいまでの間に倍増以上の伸びを示してございます。2030年ぐらいから横ばいということで、いろいろと後期高齢者のための施設の整備ということが課題になろうかと思っております。

それから右側のほうは、高齢世帯が大きく伸びるということを示させていただいておりますけれども、特に大都市圏におきましては、その数が顕著に伸びているというところが見てとれると思います。

6 ページをお願いしたいと思います。6 ページは、居住ニーズのミスマッチでございます。

右側のほうのグラフ、もう何度もご覧いただいておりますが、4人以上世帯の数と高齢者の65歳以上の単身夫婦の持ち家を比べさせていただいてございまして、広い家に少ない人数が、狭い家に多くの人数が住んでいるというような状況が、15年と20年を比べましてもその差が拡大しているということでございます。

7 ページをお開きいただきたいと思います。7 ページは、所得と資産の減少ということでまとめさせていただいております。

左上が非正規雇用率、失業率のそれぞれ増加、それから左下が金融資産の推移ということで、特に赤色の30代の方の金融資産が下がっているというところでございます。それから右側が所得、特に30代の平均年収につきましては大幅に下がっているということでございます。グラフを見ていただくと、急激な下がり方が見てとれると思います。

8 ページをご覧いただきたいと思います。8 ページは、住宅着工の推移、それから住宅投資の推移を左側と右上に示させていただいております。それぞれ減少してきております。

そうした中で、右下でございましてけれども、水色の既存住宅のマンション、それから濃い青色が新築のマンションですが、濃い青色が下がる中で水色の既存のマンションの販売状況は比較的好調な推移をしているということでございます。

9 ページをお開きいただきたいと思います。9 ページは、国及び地方の財政の悪化ということでまとめさせていただいております。

左側が国と地方の長期債務残高の推移、どんどん増えていっております。一方、GDP

は最近少し下がりぎみでございます。

それから右側が国の予算の推移でございまして、右上が一般会計歳出ということで、その中の一番下が公共事業関係費ということでございます。この中に住宅関係予算が入ってございまして、それをちょっと見にくいので下のほうに拡大させていただきました。住宅関係予算は右下の赤い色でございまして、近年特に少なくなってきた。このほかに交付金等がございますけれども、それ以外の分というのは2,000億円ということで非常に小さくなっているということでございます。

10ページをお開きいただきたいと思います。10ページは、豊かな暮らし方を求める時代へということでまとめさせていただきました。

左上は高齢期に望ましい住まいと住み替え先としてアンケートをとったものでございまして、サービス付きの高齢者向け住宅等への指向割合が大きいということが見てとれると思います。

それから、右下及び下でございまして、子育て環境が悪化するに従いまして、そのこの箱の中でございまして、幼稚園、小学校などの利便、子育て支援サービスの状況、託児保育所などの利便を求める方々が2割ぐらいを占めるようになってきているということでございまして、こうした生活の暮らしを求めるようなニーズが高まってきているということが見てとれるかと思えます。

11ページをお開きいただきたいと思います。11ページは家庭部門のCO₂の排出量の増加ということでまとめさせていただいております。

これは見ておわかりになるとおり、民生部門、右側の上のほうですが、1.34倍、それから、そのうちの家庭部門が1.24倍ということで、現在、温室効果排出状況、削減の目標の中ではございまして、大きくまだ増えている状況ということで、何とかしなくてはならない課題の1つということでございます。

12ページをお開きいただきたいと思います。12ページは老朽化マンションの増加や危険なストックの存在ということでまとめさせていただきました。

左上は分譲マンション、30年、40年、50年超の数をまとめさせていただいておりますが、今後20年間で大幅に伸びてまいります。

それから左下が耐震性の問題でございまして、耐震性がない住宅が平成20年に約1,050万戸ございます。目標としては、これを590万戸以上にはしていかななくてはならないわけでございますけれども、まだまだ多く残っておるということでございます。

それから右側が密集市街地でございます、これは従前8,000ヘクタールほどございました。いろいろと政策を行いまして5,000ヘクタールまで減っておりますけれども、まだまだ大きな数として残っているということでございます。

以上、今までの状況ということでまとめさせていただきます。

こうした事柄を踏まえまして、今後の住宅の位置づけ、それから住生活の安定的確保、向上施策の意義、或いは豊かな住生活を実現するための条件等について、14ページにまとめさせていただきます。

住宅の位置づけにつきましては、住宅は国民生活の基盤であり、また、町の構成要素であり、地域社会、環境に影響を与える社会的性格を有するものであるということにつきましては、前回の計画のときにも位置づけられておりますが、これは引き続き踏襲したいと考えてございます。

それから住宅政策の意義につきましては、市場環境の整備と市場の誘導・補完、2つの役割がございますけれども、これにつきましても引き続きこの2つの分け方に則っていくたいというふうに考えてございます。

それから3つ目、豊かな住生活を実現するための条件でございます。これは、従来は1つ目の国民が多様な居住ニーズを踏まえて適切に選択できる住宅市場の整備、それから最後の住宅セーフティネットの構築というのが掲げられてございました。これに対しまして、先ほど申し上げましたように、住宅とその住環境が相まって、そうしたところが豊かにならないと豊かな暮らしとして実感できないというような声が結構増えているということもございますので、1つ新しい項目を追加してはどうかということで書かせていただいております。

住宅単体の質や性能を超えた、例えば子育て、高齢者支援サービス、良好な景観を伴った美しい町並み、こうした住宅と周辺環境が相まってライフスタイルに応じた豊かな暮らしが実現できる、そうしたような環境整備が1つ条件としてつけ加えてはどうかということで書かせていただいております。

15ページをお開きいただきたいと思います。15ページと16ページに、住宅政策を行っていく上での横断的視点を書かせていただいております。従来4つほど掲げられておりましたが、幾つか追加をしたいと考えてございます。

15ページ最初ですが、ストック重視の施策展開、それから市場重視の施策展開、この2つにつきましては、従来どおり引き続き掲げたいと思っております。

それから3つ目、将来需要を踏まえた施策展開と書いてございますけれども、これにつきましては、既にいろいろと世帯数の減少、単身世帯の増加等々、これから大きなストックは要らないということでございますので、既存ストックを最大限に活用する、或いは直接的な住宅供給支援については過度な投資とならないように留意するということを書かせていただいております。

それから、同じような理由で、リフォームですとか、環境対応等の今後の需要が見込まれる分野、或いは住宅に関連する新産業の育成等々の施策を講じていく必要があるということを書かせていただいております。

1枚おめくりいただきますと、4つ目が財政事情を踏まえた施策展開ということでございます。財政事情、先ほど申し上げましたように非常に悪くなっておりますので、できるだけ、民間でできることは民間にゆだね、市場環境の整備にかかる施策を中心に行っていきたいと思っております。

それから、市場の誘導・補完にかかる施策というのも、幾つかは、例えば国民の健康で文化的な最低限度の生活を確保するための緊急の施策ですとか、省エネ化などの施策などについて、限定的にやっていきたいというふうに考えてございます。

それからもう1つ、非常に経済事情が悪くなっておりますので、高い生産誘発機能による内需拡大効果を引き起こすような住宅市場の整備、特に環境、高齢者対応等の分野で投資を促進していきたいというふうに考えてございます。

5つ目でございます。最近の急激な所得環境の悪化を踏まえた施策展開ということでございまして、先ほど申し上げました所得関係が非常に悪化してございますので、そうした方々の住宅の購買力が低下してございます。持ち家需要にこたえるための既存住宅の流通促進、或いはリフォーム市場の整備、或いは住み替えが行いやすい環境というようなことで、無理のない市場環境の整備を図っていきたいと思っております。

6番目、色をつけてございますが、前から各施策との連携というのは既にございました。ここでは豊かな暮らしを実現するといったことで、福祉ですとか、或いは環境といったところを例に挙げさせていただいて、そうした豊かな暮らしのための連携というような形で少し膨らませて書かせていただいております。

7番目は、地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開ということでございまして、これにつきましては、NPO等との連携ということで、これまでどおりの形で書かせていただきたいと思っております。

17ページをお開きいただきたいと思います。17ページは、今までの現状と住宅の位置づけ等々のところが真ん中より左側にまとめて書かせていただいております。こうしたことを背景に、具体的な施策としてはこんなことが必要ではないかということで、その項目を右側のほうに書かせていただいております。

いろいろと世帯数等々減少しておる中で、既存住宅ストックの活用というのが1つ目でございます。その前提となる良質なストックの形成はやはり必要だろうということで書かせていただいております。

それから、環境の関係、ストックの安全性の確保の関係と続きまして、その後、特にセーフティネットの関係で、少子高齢化が大きく進んでまいりますので、高齢者の関係と子育ての関係は特出しで論点を整理させていただいております。

それから、大都市圏ですとか地方部に特有な課題ということで、それぞれ論点を整理させていただいております。

そうしたような形で個別の論点を整理させていただいております。

19ページ以降に論点を整理してございますが、大部になりますので、ここからは少し簡略化してご説明させていただきたいと思います。

まず1つ目で全体の構成はきちっとご説明させていただきます。

最初に現状と課題ということでございます。既存住宅流通市場、これは例えば、既存住宅流通シェアは欧米諸国と比較して小さい、第一次取得者層の購買力が低下している、それから価格の妥当性、リフォーム費用等々が非常に不安であるというようなことが現状と課題でございます。

それに対して現行計画の指標としては、平成27年23%のところ、現状値13.5%ということで、あまり進んでいない。

それからその下に関連する現在行っている施策ということで、税制、融資、市場環境整備。あと、補助等を行っている場合には、補助というような形で整理をさせていただいております。

続きまして20ページでございますが、その関係する論点ということで、既存住宅の購入に当たっての消費者の不安感の排除、或いは既存住宅流通促進のための流通市場の開拓・整備というようなことを論点として掲げさせていただき、それに対する現在考えている方向性として、その下に書かせていただいております。インスペクション、瑕疵担保保険の実施、或いは不動産価格査定の仕事の構築・普及広報、或いはインターネット等

新たな手法を活用した既存住宅流通市場における情報提供の充実等による流通促進、こういったようなことを新しい方向性として進めていきたいというふうに考えてございます。

その次に、21ページでございますが、これまでのいろいろなご議論をいただいた主なご意見を整理させていただいてございます。このように1項目につきまして3ページにわたって、今のような形で整理をさせていただいております。

続きまして、22ページをお願いしたいと思います。以下少し簡略化して説明を続けさせていただきます。22ページはリフォームでございます。

リフォームの現状と課題のところでございますが、欧米諸国と比較して、やはりあまり進んでございません。情報が不足しているということで、費用の目安ですとか積算、或いは工事依頼先選びの目安等の情報が不足しているということでございます。

また、共同住宅のリフォームにつきましては、戸建てに比べてかなりおこなわれているというような状況にあります。こうしたことが課題でございます。

23ページをお開きいただきたいと思います。23ページに論点を整理させていただいております。

リフォームを行うに当たっての消費者の不安感の排除、或いは共同住宅におけるリフォーム促進策の必要性というようなことが論点として書かせていただいております。施策の方向性といたしましては、下にご書いてございますが、リフォーム事業者の登録と保険加入実績の開示の促進、或いはリフォーム技術の開発向上の促進、それから、いろいろなリフォームに関する消費者にとってのわかりやすい評価手法の整備等々の施策を進めていきたいというふうに考えてございます。

25ページをお願いしたいと思います。25ページは、良質なストックの形成でございます。これの現状と課題でございますが、長期優良住宅の建設につきまして、特に共同住宅の建設がなかなか進んでいないということでございます。これは共同住宅の認可基準が現実になかなか難しいというようなことがその原因として挙げられてございます。

それから、住宅性能表示の実施率もなかなか進んでおりません。これは性能表示そのものに消費者がメリットを感じていないというようなことではないかというふうに考えてございます。

それから、下のほうの2つでございますが、我が国の都市の景観というものは、やはり欧州の都市と比較してなかなか不十分ではないかということでございます。

また、新設住宅着工戸数が減っている中で、住宅市場の環境が大きく変化しており、住

宅産業の今後のあり方、方向性についても課題になっているということでございます。

続きまして26ページをお願いいたします。26ページ、論点といたしましては、長期優良住宅の建設促進等、それから良質な住宅ストックの形成を進めるべきではないか。それから、新しい住宅産業の枠を超えたリフォーム市場の活性化等のための技術力向上等を図るべきではないかということでございまして、施策の方向性といたしましては、共同住宅にかかる長期優良住宅の認定基準の見直し、或いは住宅性能表示基準の見直し、或いは良好な景観の形成、それから、少し異なりますけれども、今後の縮小していく住宅環境の中での「住生活産業ビジョン」のあり方を策定していきたいなというふうに考えてございます。

続きまして28ページをお願いしたいと思います。環境への対応でございまして。

現状と課題、2点、下のほうを見ていただきたいと思いますが、既存住宅のうち二重サッシまたは複層ガラスを使用している住宅、これにつきましては、なかなか進んでいないということでございます。

それから、ウッドマイレージの軽減に資する地域産木材・間伐材の住宅建設への活用等々も求められているということでございます。

29ページをご覧くださいと思います。

論点としては、省エネ性能の高い住宅の供給の促進、それから地域産木材の活用の促進ということでございます。

それで具体的な方向性でございましてけれども、新築住宅と既存住宅、それから共通部分ということで分けさせていただいてございます。

新築住宅につきましては、やはりこれから省エネ基準への適合義務化に向けまして、義務化がスムーズに進むような誘導方策を展開していく必要があると考えてございます。

それから、既存のものにつきましては、やはりリフォームそのものに対する不安感を特に払拭していくということを進めながら、効果的な支援策も展開していきたいと思っております。

それから、共通のところにかかせていただきましたが、やはり国民の皆様の目を環境のほうに向けていただかないとなかなか進みませんものですから、低炭素社会に向けた住まい方に関する啓発・広報の強化ということをしっかりやっていきたいというふうに思っております。

それから、31ページをお開きいただきたいと思います。耐震化に関する論点でござい

ます。

耐震化につきましては、2つ目、耐震改修のコスト、必要性の認識、それから、まだまだやはり業者等の信頼性があるのかといったことがボトルネックとして挙げられてございます。

また、戸建ての耐震改修で助成を受けられるのは、全市区町村の55%にとどまっております、これも全国にまだ普及していないということがございます。

それから、密集市街地の関係でございますが、いろいろと幅員が狭いこと等により建て替えが進まないこと、或いは整備基準が地域のさまざまな状況に応じた対策が反映されていないということが1つの課題になってございます。

32ページをご覧いただきたいと思います。32ページは、論点といたしまして、住宅の耐震化の促進、それから密集市街地の整備の促進ということを掲げさせていただいております。

主な方向性といたしましては、やはり地方公共団体において全国で助成制度が進められるようなことをやっていきたいというふうに1つ考えてございます。

それから密集のほうでは、一番下でございますけれども、密集市街地整備の進捗度に関する評価基準の適正化による事業の重点化ということを進めていきたいというふうに考えてございます。

続きまして34ページをお開きいただきたいと思います。34ページは、マンションストックの管理等でございます。

現状と課題の2つ目でございますが、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき、修繕積立金の額を算定したマンションストックの割合がまだまだ不十分であるということ、また、築年数が経過するほどその割合が低いということでございます。

それから一番下でございますが、改修・建て替えにかかる費用負担の問題ですとか、高齢化による改修・建て替えインセンティブの低下等々もございまして、なかなか建て替えに関する合意形成が困難となっているということが課題となっております。

35ページを見ていただきたいと思います。35ページは、論点といたしましては、やはりマンションストック再生の促進でございまして、その方向性といたしましては、特に下の3つのポチを見ていただきますと、多様なマンション形態に対応した新たなマンション管理の枠組みづくりの推進などの管理ルールの見直し。それから、相談体制をやはりしっかりと整備していくべきではないか。それから、老朽マンションについて、特に支援方

策を行ったり、或いは円滑化に向けた法制度等の課題、これは法務省との関係がござい
ますが、そうしたものを整理していきたいというふうに考えてございます。

続きまして37ページをご覧いただきたいと思います。37ページは、少子高齢化の関
係でございます。

下の3つのポツを見ていただきますと、高齢者のいる住宅のバリアフリー化率は、ニー
ズが高いんですが、なかなか進んでいない。

それから、高齢者人口は今後急増いたしますが、高齢者向けの住宅はまだまだ諸外国に
比べて少ない。

それから一番下でございますが、やはり住んでいるところのミスマッチがございまして、
高齢者が比較的広い住宅に住んでいるというのが1つの課題となっております。

38ページを見ていただきたいと思います。

論点としましては、バリアフリーの促進、それからいろいろなサービス付き住宅の供給、
それから高齢者資産の有効活用ということでございます。

下のほうでございますけれども、高齢者住宅の供給促進につきましては、民間事業者等
によるサービス付き高齢者住宅の供給の促進。

それから、公的賃貸住宅団地等について、いろいろな医療福祉施設等をPPPにより導
入することを掲げさせていただいてございます。

それから、資産の有効活用といたしましては、リバースモーゲージの活用による持ち家
からの住み替え、或いはリバースモーゲージではなくても住み替え支援制度というのを行
ったら、それをさらに活用していくということを掲げさせていただいてございます。

続きまして40ページをご覧いただきたいと思います。40ページは子育て世帯の関係
でございます。

子育て世帯の誘導居住面積水準達成率につきましては、目標としては増やすことにして
おりますが、近年若干低下してございます。こうしたことから、子育て世帯にできるだけ
広い持ち家或いは賃貸住宅の供給をしていかななくてはいけないということが1つの課題で
ございます。ただ、先ほど申し上げましたように、住宅購買力が低下してございますので、
既存住宅の供給を促進していく必要があるのではないかとこのように考えてござい
ます。

それから一番下でございますが、やはり保育所或いは子育て支援施設、そういったもの
を近隣に整備していく必要があるということが課題でございます。

それから41ページをご覧いただきたいと思います。

4 1 ページは、論点といたしましては、1 つには、無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅市場が供給ということでございます。

2 つ目には、保育所とか交流スペース等、子育て支援施設を有する住環境の整備ということを掲げさせていただいております。

具体的には、その下のほうでございますが、住宅環境市場の整備といたしましては、やはり既存住宅流通市場の環境整備、それからいわゆるニーズのミスマッチ等がございますので、子育て世帯等に高齢者の住宅を賃貸していただけるような住み替え支援制度の活用を促進していきたいというふうに考えてございます。

それから、子育て支援施設につきましては、公営賃貸住宅団地等の建て替え等の際に導入していただけるように進めていきたいというふうに思っております。

続きまして4 3 ページをお開きいただきたいと思います。

4 3 ページは住宅セーフティネットに関する主な論点ということございまして、特に現状と課題の2 つ目と3 つ目のポチを見ていただきますと、住宅確保要配慮者のセーフティネットの大きな役割を果たす公営住宅でございますが、早急な建て替え、改善が必要なものが約9 0 万戸ということで増えてきているということでございます。

それから3 つ目、入居者制限を行っている民間賃貸住宅の家主というのは、近年減少してきておりますけれども、まだ存在するというので、これをなくしていく必要があるということが課題ではないかと考えてございます。

4 4 ページをお開きいただきたいと思います。

論点でございます。1 つには、公営住宅の維持保全・建て替え。

それから2 つには、高齢者世帯のニーズなど、住宅セーフティネット確保のための地域のさまざまな主体が参画した取り組みの促進。

3 つ目には、入居者制限等の撤廃等々でございます。

施策の方向性といたしまして、まず公営住宅につきましては、適切な維持保全・建て替えのための支援、或いはグループホーム等への活用等の促進等々、さまざまな地域の実情に応じた施策を講じていきたいというふうに考えてございます。

それから、民間への入居を促進できるようにするために、地域の居住支援協議会等による活動を促進するような環境整備を行っていただきたいというふうに考えてございます。

続きまして4 6 ページをお開きいただきたいと思います。大都市圏における住宅・住宅地の供給に関する論点でございます。

現状、特に2つ目のところに書いてございますように、三大都市圏では、旺盛な住宅宅地需要を背景とした住宅宅地不足に対して、国が宅地供給の目標を提示するとともに、積極的な供給促進策をこれまで講じてまいりましたけれども、現在は宅地需要が縮小する中で、このような施策については縮小をさせているということでございます。

47ページをご覧いただきたいと思えます。

論点といたしましては、そうした中でどういった住宅宅地需要に対応していくのかということございまして、施策の方向性といたしましては、丸の2つ目のほうでございますけれども、都心地域その他既成市街地では、建て替え、それから住宅宅地の既存の流通促進、空き家や低未利用地の有効活用。それから、市街化区域内農地では、保全を視野に入れながら、農と住が調和したまちづくりの推進。それから、郊外型の新市街地開発につきましては慎重に対応ということをやっていききたいというふうに考えてございます。

続きまして49ページをご覧いただきたいと思えます。49ページは地方部の関係でございます。

現状につきましては、いろいろな観点がございますので、上のほうから4つほど申し上げたいと思えますが、1つ目が、中山間地域においては、集落の維持が困難となっている地域が増えているということ。

それから、人口減や世帯減で空き家が増加しているということ。

それから、木造住宅に関する技能者が減少、或いは高齢化が進んでおりまして、今後、地域における技術の継承等が危ぶまれているということ。

それから、一番下でございますが、まちなか居住ということで、施策は進めているんですが、まだ今のところ居住人口が減少している、或いは中心市街地の活用が低下しているというのが課題となっております。

50ページをお開きいただきたいと思えます。それに対する論点でございます。

空き家の活用、地域産木材の活用、それからコンパクトなまちづくりということで、3つ掲げさせていただいてございます。

施策の方向性につきましては、1つ目が、定住・二地域居住の促進ということございまして、UIターンの促進ですとか、空き家の再生、除却、情報提供等の促進を進めていきたいと思っております。

それから2つ目、地域産木材の活用につきましては、やはり中小住宅生産者の技術開発、技術継承等の促進を図っていききたいと考えてございます。

それから、まちなか居住の推進のためには、市街地再開発事業等の推進を図っていききたいというふうに考えてございます。

後半につきましては主なところだけをご説明させていただきまして、ちょっとスピードアップさせていただいたことをご容赦いただきたいと思います。以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいま資料2のご説明がありましたが、資料3も相互に関連しておりますので、引き続き、資料3をご説明いただいた後で、一括して質疑応答をしたいと思っておりますので、そういう議事進行でよろしくご理解のほどをお願いしたいと思います。

では、資料3についてもご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料3につきまして、引き続きご説明いたします。成果指標の現状・課題・方向性を見直し案ということでございます。

まず1ページ目をご覧くださいと、成果指標のことが書いてございます。先生方は既にご承知のとおりでございますので説明は省かせていただきますけれども、前回の設定と同じような考え方で、成果指標の見直しのところですが、全国的・社会的に重要な項目ですとか、統計データにより把握できるというようなことを念頭に、今回の見直し、新設、改廃等々を検討させていただきました。

2ページをお開きいただきたいと思います。成果指標の全体構成案ということで、たまたま今申し上げました論点の順番に指標を整理させていただいてございます。

既存住宅流通支援とか書いてございますが、取り引き時にインスペクションを受け、瑕疵担保保険に加入した既存住宅の年間戸数、これにつきましては、これからいろいろと施策を進めていきたいと考えてございますので、1つ成果指標として追加したいというふうに考えてございます。

同様に、リフォームのところにおきましても、リフォーム時にインスペクションを受け、瑕疵担保保険に加入した住宅の年間戸数、或いは棟数を追加したいと考えてございます。

それから3つ目、良質なストック形成等のところで、新築住宅における認定長期優良住宅の割合というのを1つ追加したいと思っております。これは長期優良住宅をこれからさらに進めていく中で、施策としてどれぐらい進展したのかというのをチェックしていきたいという趣旨でございます。

3ページの真ん中の緑でございますけれども、建設住宅性能評価書を取得した新築住宅における省エネ基準達成率というのがございます。これは現在、新築住宅における省エネ

基準達成率として既に記載しているものでございます。ただ、注書きで性能評価にかかったものだけであるということを書かせていただいておりますが、性能評価にかかったものだけですので新築住宅というふうな誤解も受けますし、この度、その下に書いてございますように、300平方メートル以上の新築住宅につきましては、省エネ性能の届け出が必要になりましたものですから、そちらのほうでより広いものは把握をさせていただいて、性能評価書を受けたもの、これまでのものにつきましては、はっきりと性能評価を取得した新築住宅ということで、改めて書かせていただいて、それぞれ整理をしたいというふうに考えてございます。

それから、その下、耐震化のところでございますけれども、これは現在検討を続けております。最終的にはまたお示ししたいと思っておりますが、先ほど申し上げましたように、建物倒壊による避難の困難さですとか、消防環境等の地域特性の状況を考慮したような密集市街地の指標というものをつくっていきたいと考えてございます。今検討させていただいているところでございます。

4ページはマンションのところでございますが、現在、新築、既存にかかわらず、全体的に長期修繕計画に基づく割合というのをやっておりますが、今回、新築、これから施策を進めていく上で、特に新築についてはできるだけすべてやっていきたいというふうに思っておりますので、新築マンションの長期修繕計画に基づく積立金額を設定しているマンション管理組合の割合を新しく掲げさせていただきたいということを考えてございます。

5ページの真ん中ほどでございますけれども、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合ということでございます。

これにつきましては、これから施策を打って、高齢者向けの住まいの割合を大きく増やしていきたいというふうに考えてございますので、新しく成果指標として設定したいというふうに考えてございます。

6ページのちょっと下側のところ、大変恐縮なのでございますけれども、中心市街地人口比率の増減率というのと、昼夜間人口比率90%～110%の市町村数の比率というのを書かせていただいております。

それぞれ、例えば上のほうは全国の中心市街地というのは、いわゆる全国すべてではないということで、一部の中心市街地の増減率をもってまちなか居住の推進を図るという点では、若干マイナス面がございます。

一方、下のほうも、これはご承知のように昼夜間人口比率ということでございますが、

就学とか、或いは就業という観点のみから見たような数字になってしまいます。

もう1つは、市町村が最近合併等ありまして非常に広いということで、こうした数字でまちなかの居住が見られるかというネックがございまして、この他にいろいろと検討させていただいたんですが、なかなかまちなか居住の進展度を図る指標としてはあまりいいものがないということで、どちらをやったらよりいいかということ、ぜひご意見をいただきたいというふうに思っております、「又は」ということで書かせていただきました。最終的にはご意見等々を踏まえまして1つにしていきたいというふうに考えてございます。

続きまして7ページを見ていただきたいと思います。地震時の滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の指標の点でございます。

これにつきましては、見直しの理由のところをちょっと見ていただきたいと思います。これは前回、中越地震等がございまして、1,000カ所を設定いたしました。これは推計で選定したものですから、実際に行うときに実際のことを調査して進めていくということでやったんですけども、実は中越地震の20カ所の地域を除いた地域について調査を進めていこうとしたところ、なかなか地元住民の理解が得られない。時間もコストも非常にかかるというようなことで、成果指標として今後継続していくことが困難なような状況になっております。

こうしたことを踏まえまして、真ん中のところでございますけれども、現在、同じようなことを社会資本整備重点計画で決めているんですけども、その中で宅地ハザードマップを作成公表している地方公共団体の割合をこの項目に関する1つの指標として設定することになりまして、現在、設定をしております。そのようなことから、本住生活基本計画の成果指標といたしましても、そちらのほうを引用させていただきたいというふうに考えてございまして、宅地ハザードマップを作成し、交渉し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合というふうに修正、改廃をさせていただきたいというふうに考えております。

8ページ以降につきましては、それぞれの個票でございますので、説明は省略させていただきます。

続きまして24ページをお開きいただきたいと思います。24ページにつきましては、新しい項目といたしまして、観測指標、意識・意向指標についてということで書かせていただいております。これは平成17年9月の社会資本整備審議会答申の中で示されておりますが、そのページの一番下のほうでございますけれども、価格に関する指標等、直ち

には目標足り得ないものの、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる指標（観測指標）についても充実・見直しを図っていくべきである。というような答申をいただいております。

ということで、観測指標につきましてはそういうことですが、あと、近年やはりいろいろな国民のニーズをしっかりと把握していきながら政策を進めていく必要があるというふうに考えてございますので、国民のニーズをアンケート調査等で把握してございませぬけれども、そういったものの指標というのも1つ意識・意向指標としてとらえていきたいというふうに考えてございます。

この2つの指標につきましては、計画に含まれるものではございませんで、あくまで計画に付随した参考資料として位置づけられるものでございます。成果指標が非常に多くなりますとわかりにくくなりますので、これはあくまでそれに付随した参考資料としての位置づけではございますが、やはり計画の関連として整理をしていきたいものとして定めたというふうに考えているものでございます。

25ページ以降に個別のものを載せさせていただいておりますが、個別のご紹介は省略させていただきまして、どんなものかというのを25ページで簡単にご説明させていただきたいと思っております。

既存住宅流通市場につきまして、例えば観測指標といたしましては、既存住宅流通市場規模、或いは首都圏の持ち家取得の新築住宅と既存住宅の価格比。それから意識・意向指標としましては、新築住宅の建築購入と既存住宅購入の住宅居住環境に対する満足率。或いは、今後住むとしたときに、新築、既存にこだわらない世帯の割合。こうしたようなもの、赤色で示したものが意識・意向指標、それから青色が観測指標ということでございまして、こうしたような形で項目別に整理をさせていただいておりますので、また後ほどご覧いただければというふうに思います。

説明については以上で終了させていただきたいと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、まだ1時間以上時間はありますので、どのような点でも結構ですが、いろいろご質問、またご意見をちょうだいできればと思います。よろしく願いいたします。

では、どうぞお願いします。

【委員】 資料2と、一部資料3に関わることです。今後、次回に向けてつくり上げていくという段階だと思いますが、この報告書自体、社会資本整備審議のPDCAサイクル

でやっていこうという流れの中の一環だと感じております。特に今回、見直しについてということなので、チェックとアクションというのを具体的にどういうふうに国民の皆様に伝えていくかというのは非常に重要だと思います。

住宅の施策に関しては、もともとなかなか遅々として進まない、成果が現れるまでに時間がかかることはありますが、現在、私たちの政策や目標のどの辺にいるのか、或いは方向性そのものも合っているのかということがよくわからないと、ただ毎年定期的に見直しということが出ても、何かよくわからないということになります。逆に皆さんが一生懸命政策を立ててくださっても、それが本当に何が変わっていてどうなっているのかもわからないというふうに、理解されにくいということもありますので、今回は特にチェックとアクションということを念頭にやりながら報告書を書いていただきたいなと感じています。

特に目次ですが、社会経済情勢の変化がありまして、今後の住宅政策の基本方針というところなんです。このあたりに今までの住宅政策がこういうもので、その結果、ここまでできたんだけど、或いは方向性は一応合っていたんだけど、いろいろ課題も残っていたということを振り返っていただいて、だからこそこういうことを続けていかなければいけないとか、或いは変えていかなければいけないということを少し強く打ち出していただかないと、何が変わっているのか多分わからないと思います。私自身もすべて把握しているわけではないので、特にそこを丁寧に書いていただくことによって、危機感というものを国民の皆様に伝えていただきたいと希望しています。

次に細かいところに入ります。今の資料の6ページのところで、一番最初に「ミスマッチ」ということが出ています。「ミスマッチ」という言葉自体、多分一般の方にはわかりにくいということで、丁寧に説明していただきたいと思います。ミスマッチは多分2つ私はあると思っています。

1つは、空き家があって、それなのに家に入れない困窮者がいる。これが典型的な一番深刻なミスマッチであると思います。ここの6ページの資料にはあまり、空き家はあるんですが、その一方で困窮者がいるというところが、いかにアンバランスなのかというところがちょっと伝わってこないと思います。2番目として、資料にありますような、広い家に単身で住んでいる人と、狭い家にたくさん住んでいる人がいるという、その多分2つの面があると思いますので、特に空き家に関してやはり危機感を持ってやっていただきたいということもありますので、空き家がある一方、家になかなか入れない人がいることを少し強く打ち出していただきたいなというふうに思います。

4ページのところです。単身世帯とか、いろいろミスマッチというところがあるんですが、個人的には住宅ストックの質の劣化の懸念ということを打ち出すべきではないかというふうに思っています。量が十分なので質の向上という言い方をしていますと、質はある程度確保されているような印象もあります。実はマンションの管理の問題ですとか、空き家の問題ということで、今、手を打たないとものすごい劣化が進んでしまうということ、その危機感を持って伝えていただきたいということで、質の劣化の懸念ということをごここに入れていただきたいなと思います。

成果指標に関しては、別刷でこんなように細かく書いていただくスタイルは適切だと思います。希望です。7ページのところに宅地ハザードマップの作成・公表というふうにあります。私としては、ハザードマップを統合していただきたいというふうに思っています。この種のハザードマップはあって、別の種のハザードマップはないなどと言いますと、結局、何がリスクとしてあるのかよくわかりません。ハザードマップを統合していただいて、それがすべての市町村にあることが理想で、ハザードマップを見て、ハザードがなければそれでよし。あれば、どんな種類のハザードが複合的にあるのかというのが重なっているとわからないわけです。法制度の面もあって個別になっているという事情はわかりますが、今後の流れとして、ぜひハザードマップの統合ということを打ち出していただければと思います。

とりあえず以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

かなりご指摘ありましたので、今の段階でもし答えられることがあればお答えをよろしくお願いいたします。

【事務局】 先生、ありがとうございます。

今、いろいろなご示唆をいただきました。例えば、最初にチェックとアクション、特に今までの出来ているところ、出来ていないところをもうちょっと打ち出してというところとか、或いは空き家の観点でいろいろな危機感を、或いはマンション管理の観点で危機感を伝えて欲しいということもございまして、どこまでこの論点整理の中でやるかということ、あと、最終的に案文を整理する中には、その中で最初にそういったようなところも含めて盛り込めるように、論点整理に入れられるところは入れ、さらに案文の中でも考えていきたいというふうに思っております。

それから、ハザードマップのところでございますけれども、こちらは現在は一応成果指

標としては1つこういうものもありますし、ほかのものとして、洪水ですとか、床上とか、いろいろなものがある中で、その1つの指標として掲げさせていただいてございますが、具体的なマップの作成、そういう段階におきましては、先生のご意見を踏まえて、関係部局といろいろ調整をいたしという方向で、内部で検討させていただきたいと思います。直ちにどうするというのは私の一存では答えられませんけれども、そういったご意見があったということをぜひ伝えて、最終的にはやはりそのようにできるのが望ましいことだと思いますので、できるだけ協力をいただくように内部で図っていきたいと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

本日、質疑の時間がややゆとりがありますので、もし関係課の課長さんで補足がある場合、どうぞご遠慮なくご発言いただければと思いますが、一旦よろしいですか。

では、また再度ご発言いただきたいと思います。

それでは、どうぞご遠慮なくご質問、ご意見いただきますようよろしくお願いします。

【委員】 まず、印象的などころで申しわけないんですけども、住宅の位置づけというところで、町の構成要素であり、社会的性格を有するものであるというふうに位置づけられていて、これは堅持していくというお話だったと思うんです。基本的なこととして了解されているものだというふうに理解するのですが、どうしてもその住宅局ベースで考えると、住宅というものも住戸、建築物といった単体の議論として全部なされているというふうに感じます。それはそれで非常に重要なことで必要なんですが、その単体の基準であったりというものは、どちらかという、どうしても基準を決めると最低基準になってしまっ、その質であったりとか、地域のニーズであったりとか、或いはそれぞれ都市と地方という分け方をされていますが、そういったところでの同じ基準の意味を達成するための方法が異なる、異なったほうが質が高まるとか、地域の生活がよくなるというような部分がなかなか導入しにくいというこれまでの住宅計画のコンテクトが残っているというのがある、これは多分、仕方がないといえば仕方がないんだけども、どこか今後の各地域ごとに非常に住宅地状況、或いは地域の住環境状況が変わり方が異なる中では、何か地域の判断の入るようなところが欲しいなと思います。

例えば、省エネのところでも、基準をクリアするために設備的に装備してクリアする省エネもあれば、要するに、木造で窓をあける、そういう集住の仕方によってクリアできる、住宅の立地選択も含めて、そういうことによってクリアできる省エネもあって、同じ基準、

同じ目標が異なる方法でできるような場合の質というものをどう考えるのかということが全体を通して感じました。

例えば、ハザードマップにしても、今、都市のほうでは安全安心の小委員会のほうでハザードマップをつくっていくということをやっているわけですから、都市、それぞれの地域を持っているわけですね。都市レベルで持っている、自治体レベルで持っているそういった情報をいかに住宅の施策の中に連携させていくかというような視点とか、多くの評価がそういった意味で地域ごとに異なっていく中で、最低基準として住宅施策として出すことと、それを達成する方法としての選択肢をもう少し地域ごとに選択できるようなことも考えていただけたらなというふうに思います。

それは空き家の問題にしても、都市部の都心、都市部郊外、地方部の都心、地方部郊外と全く意味が違うわけですし、或いは山間部の中山間地域の空き家と全く意味が違うわけですし、その使い方、或いはその危険性は違うと思うんですね。そのあたりのことを少し意識した指標の考え方というか、施策の構え方というものはやっていただきたいなと思います。

【分科会長】 ありがとうございました。

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 個別の話はまた補足していただく必要があると思いますけれども、一般的には、地域の事情なんかを勘案して、いろいろな実情を踏まえて住宅政策を行っていくというのは、今もう既に基本的な考え方として私どもももたらせていただいているところでございます。具体的に幾つか、例えば省エネの関係ですとか、或いは空き家の関係。空き家の場合は、多分その空き家の意味合いが地方によっていろいろ違うので、施策も多分いろいろ違ってくるのだろうというようなご示唆であったのかなというふうに思っております。私どもとしては、住宅政策を進めていくに当たりましては、やはりそういう地域の方々と一緒になって、特に住宅の場合には直接的に国が何かをするというよりは、地域の方々が地方公共団体も含めまして行うことを多少国として支援するところは支援するし、仕組みをつくってということは仕組みをつくってとか、そういったような施策を進めているところでございますので、そういったところを十分に踏まえて、今までまだ不十分なところがあったというご指摘でしょうが、これからもさらにそういう気持ちでしっかりとやっていきたいというふうに思います。

個別の省エネのところは、そういう基準というところは私も答えにくいものですから、

個別に説明してください。

【分科会長】 では、よろしくお願いします。

【事務局】 それでは、省エネについて、まず成果指標云々ということと直接かかわらないとは思いますが、例えば省エネ基準に関しては、今、省エネ義務化に向けてこれから新しく検討いたします。その中では、現在の住宅の省エネ基準は断熱1本でございますけれども、これから義務化をするということになると、すべての住宅に義務づける必要がある。例えば、土壁工法の住宅には断熱が十分入らない、入れられないということも考えると、断熱性能に加えて設備機器の性能であるとか、或いは再生可能エネルギーをどう使うかという総合的な観点から住宅の中で使うエネルギーをいかに減らすか、或いは位置エネルギーをいかに減らすかという観点で総合的に考えなければいけない。したがって、同じ省エネということでもいろいろなアプローチの仕方があって、最後にトータルで評価をすればいいんだというふうに基準は変えようと思っています。

それから地域性で申し上げますと、例えば沖縄のように、そもそも断熱ということよりも、通風とか、そういう住まい方を含めて考えるべきだと、そういう場合には、地域に応じた基準を設定できるように省エネ基準のほうを対応したいと思っています。

そういう意味で、成果指標云々というところに直接はかかわらないにしても、住宅政策の進め方としては、基準はなるべくそういう総合的かつ地域性も入った形でこれからは設定をしていきたいと考えております。

【分科会長】 では、さらに。

【委員】 結局その基準は、省エネもそうだし、優良住宅もそうですけれども、数値基準を決めると最低基準になってしまうわけですね。どうしてもそれをクリアしやすい生産方法或いは生産が評価されて、よいものが必ずしも評価されない、或いはしにくいということが起こってくるわけなんです。そうすることによって、地域の環境の単一化であったりとか、それぞれの町が持っていた意味性みたいなものを失っていくことはよくあるというか、まま見えて、それが住宅という単体ベースで決めることと、それが集合する町、この構成要素で書いていますけれども、その質というものがうまく合わないというのが今起こってきていて、それは多分地方のほうが厳しくなっていると思うんですけれども、そういったことに注意を払ってほしいという趣旨です。

【事務局】 はい。

【分科会長】 では、さらにどうぞ。

【事務局】 濟みません、実は省エネ基準のほうでも同じ議論を〇〇先生あたりにご指摘をいただいております、省エネ基準はあくまで義務化ということを考えると最低基準にならざるを得ないんですが、誘導基準或いは少し高いレベルの、今の省エネ法でいうと、トップランナー基準のように、省エネ基準より1割ぐらい減らすという誘導基準を設けるということ、或いは、そもそもコンセプトとして、ライフサイクルで住宅の生産から廃棄までトータルで排出するCO₂を減らすというより高次元の目標もちゃんと定めて、最低基準に新築の住宅なり建築物がすりつかないように十分配慮すべきであるという議論もいただいております、そういうことで少し省エネ基準に関してはいろいろ考えたいと思っております。

それから、この中では、例えば長期優良住宅の戸数なんかも成果指標に入れて、最低の基準ではないものも、より質の高いものの供給等も促進されるように考えたいというふうに思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

【委員】 いいですか。

【分科会長】 またさらに、よろしいですよ、どうぞ。

【委員】 こだわってひどいけれども、やっぱり容量基準は、やっぱりそれは生産技術でしかクリアが、今なっていますよね。それが必ずしもいい住宅とか、地域にとって持続的な住宅といえるとは限らないというところについて、私はやっぱり疑問を持っているということです。

【分科会長】 では、別の方からご発言をいただければ。

では、よろしく願います。

【委員】 全体としては、よく資料調査も充実して、民間指標なんかも含めて一定の方向で成熟してきて、このままりバイスしていくと、いいものができるのではないかというふうに思います。そうした中で、僕もほかの省でもやりますけれども、調査能力といえますか、まとめる能力については、他省に比べても、他局に比べても、非常に高いものがあると思うんですけれども、肝心の政策のほうが基本的にもう少し骨太のものがあるといいかなという印象がありまして、それが全体の感想です。

その中で、まず全体の大きいところで言うと、今回の大きな問題提起として、スライドの資料2で行きますと、4ページとか、5ページ、6ページで、まさに住宅ストックのミスマッチということを指摘されますよね。これが地方圏においても、県庁の都市圏におい

でも生じてくると、これは今回も大きな問題提起の1つなんですが、これに対して後ろの政策部分を全部総合すると、骨太でどのような改革方針を出しているかというのが必ずしも私が読んでいて読み込みやすくはなかったかなという印象がありまして、この点についてどう考えるかというのが大きい点の1つです。

それから、その後は少し細かいことになりますが、スライド9ページ目、それからスライド16ページ目のところで、国及び地方の財政の悪化という指摘があるんですが、ここについては、例えばスライド9ページ目のほうは、国及び地方の長期債務残高の増大となっているんですけども、厳密に言うと、地方のほうは、平成15年ぐらい半ばを基本的には債務残高が減ってしまっていて、最近、景気対策で若干増えましたが、国の持っている債務残高のイメージとかなり違う形になっているはずなんですね。

何を言いたいかというと、今後、国でも地方でも結局住宅ストックのようなものについては、金があるときに気まぐれに対応の事業をやるのではなくて、継続的に必要なものは投資し続けるというコンセプトが重要だと思うんです。

したがって、9ページ目のところに、一般会計歳出の構成比の変化が出ていますけれども、構成比自体は実はどうでもよくて、要するに、借金が増えようが、社会保障が増えようが、しかし、この社会の住宅を安定的にしていくためには、最低限このぐらいの額は確保しますよと。それは国全体でどういう借金をするかということとはまた別次元で、もちろんそういう財政状況に著しい悪影響を及ぼすような財政行動はとるべきではないんですけども、しかし、こちらのスタンスとしては、借金総額の話とは別に、必要な事業費はそんなに大きい比重を占める額ではないのでとっていく、そのためには国と地方を全部ひっくるめて、地方の財源なんかも含めて国の借金を返していくような、こういうような発想の中で何か出てくるというのは、住宅政策全般にとってはよくないので、やっぱりこれは国と地方の長期債務については厳密に分けて、それから一般会計歳出の構成比の変化というよりも、実額の推移で見たほうが的確ではないかという気が私はしました。

それから、16ページ目のほうで言いますと、これ、予算の範囲内で政策行動をするので、財政事情を踏まえたというのは当然なんですけれども、しかし、マーケット本位でやるということは、何も金がないからマーケット本位でやるのではなくて、やっぱり市場に任せたほうがより効率的、効果的にサービス供給できるものはしていくというのが大義名分だし、その趣旨だと思うんですね。

だから、この(4)の中で書いていること自体は、そんなに批判ではないんですが、こ

のタイトルとして、金がないから民間を使うんだというのは、やっぱりちょっと誤解を招きやすいし、金があってもなくても、今後、住宅政策は、民間を中心に、それを行政が補完していくというスタイルになるので、そこのところの書き方はもう少しタイトルを含めて変えていただいたほうがいいのかないかなという気がしました。

それから34ページのところです。今回いろいろ全体的に総合的に書いておられますので、大きな不満があるというわけではないんですが、もともと指標のところの説明がありました、住宅密集市街地をどうするかというような課題がずっとあって、これは一定の成果を見て今後も粛々とやると。その住宅密集市街地のほうはこの論点の中でどこに出てくるのかなというのが、耐震化だとか、この辺のところに入ってくるのかもしれませんが、もう1つ今度の大きい課題として、マンションの管理再生に関するような話、これが多分それ変わる大きなニーズとして今後随分比重を増してくる。

そのときに、この34ページと35ページあたりに、各種施策の方向というのが出るんですが、やや寂しいかなと。さっき言ったこの部分について、もう少し、要するに、不良ストックになってしまう前に建て替え更新していくというのは非常に重要なわけですよ。したがって、この部分の施策についてももう少し手厚い施策展開が期待できるような、そういうような書き方ないしそういうようなものをおおすような書き方をできないものかというのがもう1点です。

それから、全体のところでは、最後、49ページ以降のところ、地方の都市部のほうのことも書いていただいているんですが、どちらかというと、この中にはコンパクトをまちづくりとか、中心市街地の活性化と言っている部分もあるんですが、なかなか地方の都市の現状からすると、まさに定住人口自体が減ってきているので、そうした中で本当に中心市街地活性化に比重をおいて事業展開するのが地方の都市にとって効率的な住宅政策の展開なのかということです。

それから、ウッドマイレージ自体はそれはそれでいいと思うんですが、しかし、地方に住んでいる人に直接利益のあるといいますか、プラスのある話では必ずしもないので、もう少し住宅政策部分で、僕もドン・キホーテのように無理に地方に定住人口を確保するだとか、そういうことまでは言いませんけれども、もう少し住宅政策全体で定住人口の減少に歯どめをかけられそうな、そういうようなものの施策のにおいが中心市街地活性化以外の部分で、地方圏全体でもう少し書くことが期待できないのかなというのが感想であります。

それから資料3のほうなんです、これは大体よくて、話を実際の担当のほうで詰めていただかないとよくわからないんですが、私が若干懸念を持つのは、5ページ目と6ページ目のところで、高齢人口に対する高齢者向けの住まいの割合です。これが高齢者向けの住まいをどう定義するかによって、この指標の有効設定なんかも決まってくると思うんですが、例えばこれを非常に狭く解釈して、かつてゴールドンプランのときにいろいろ指標をつくられていたケアハウスとか、非常に達成率が悪いわけですよ。ちょっと使い勝手が悪くて、それからボリュームももともとそんなにない。高齢者需要のということを非常に広く定義してやっていくなら、これはこれでいいかもしれないんですが、狭い意味で何か特殊なサービス付きのようなものを高齢者向け住まいとして規定して指標に載せると、モデル事業として仮に展開していくのはいいのかもしれませんが、全指標で全市的にというのは、財源の問題も含めて、ここまで出すのはどうかなという気がしました。

それからもう1つは、6ページ目のところの昼夜間人口比率100%以上の市町村数なんですけれども、昼夜間人口比率というのは、基本的にゼロサムゲームでして、前よりもかく都市に元気がありませんので、総体的にはたくさんの流入もたくさんの減少もなくなってきている、こういうところなんですね。そうした中で、結局、プラスがあればマイナスの市も出てきて、全般的に昼夜間人口比率100%を増やすということが、大都市圏における住宅宅地供給の政策の流れとして、ここ、本当に適切なのかということです。特に大都市で、なおかつ面積が比較的狭い小都市が乱立しているような場合は、どうしても都市の特性としてそう簡単に昼夜間人口比率は変わらないという傾向もあると。そうすると、もう少し大都市における住宅宅地の供給について別の指標を設定すべきではないかと。これは一部都心地に対する人口集中を逆に言うとさらに加速させるのではないかと。特に首都圏の郊外部の都市は、今、比較的都心の中心部に比べると財政状況も余裕がないわりには深刻に高齢化してきて、どうやって都心のリニューアルをしていくかというのは重要な課題になっていると。それにこたえられる大都市圏の郊外部を考えると、もうちょっと別な視点があるんじゃないかなというような気がしました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

今のご指摘に対して、事務局から何かご発言ございますか。

【事務局】 最初のほうでいただきました住宅ストックのミスマッチ等々に対しましてどう対処していくのかということで、骨太のものをというご指摘につきましては、また引

き続きいろいろ考えさせていただきたいというふうに思います。

それから、地方の債務残高、最近はそんなに増えていないというようなところをしっかりと踏まえていないというようなご指摘もございましたし、その続きの中で、要はお金がないから市場重視というようなとられ方をするような書き方がどうかというようなご指摘もございました。この辺のところにつきましては、ご指摘を踏まえて、また修正をさせていただきたいというふうに思っております。

それから、マンション管理のところについては、また後ほど担当のほうから説明させていただきたいと思います。

それから、地方都市の関係で、中心市街地の関係は、担当の者もおりますので、その説明をしていただきますが、やっぱり現時点での施策としては、中心市街地活性化ということでやっております、人口の減少率も最近だんだん、まだ減少は続けておるんですが、減少率そのものが小さくなってきておりますというか、増加の方向に向かってはいるというようなことでもございますことと、新たなる歯止め策みたいなものにつきましては、そういうものがあればやはりどんどん入れていきたいと思いますが、そのところについては担当のほうから説明させていただきたいと思います。

それから、指標の関係でございますけれども、高齢者のところ、どこまで入れていくのかというところでございますけれども、1つの理由として、あまり小さな数字になると進まないような形になってあまり格好よくないのではないかなというようなご指摘もございました。これから実際の案のときには、その目標値も入れていきたいと思っておりますので、そうした中でまたいろいろとご議論していただければというふうに思いますが、そういう中で定義のほうも考えていきたいというふうに思います。

それから、資料3の6ページのほうで、すみません、先生ご指摘いただいたのは、大都市圏の昼夜間人口比率でございます。ご指摘のとおりでございます、実はこれ、途中消したものがそのまま残っております、済みません、ここの9のところの昼夜間人口比率については削除させていただきたいと思います。

それから、地方部のほうにつきましては、今までのところ、まだいろいろと、なかなかご意見いただきたいんです。こちらのほうは、私ども実は悩んでいるところがございます、ぜひご意見をいただければありがたいなと思っておりますので、引き続きよろしくお願ひしたいと思います。

あとは担当のほうからそれぞれ回答させていただきます。

【分科会長】 では、よろしくお願いします。

【事務局】 済みません、今日、〇〇課長が出席できませんので、私のほうで代理を務めさせていただきます。

先ほど、〇〇委員からご指摘いただいた幾つかの論点のうち、密集市街地の部分については、資料2の32ページのあたりに論点があったと思っております。何か不足した論点があるということであればご指摘いただければと思います。

それから、マンションのところでございます。35ページの施策の方向性については、私どもが念頭に置き、また進めようとしていることが込められてはいるんですけども、ちょっと寂しいというご指摘がございました。これについては今すぐに返答できませんけれども、さらに検討を進めていきたいと思っております。

それから、指標についてなんですけれども、地方都市のまちづくりと住宅政策との接点にかかるものとして、何か新しい指標を込められないかなと考えています。そのあらわれが資料3の6ページ目でございます。

これ、若干わかりにくいかなということで少し補足させていただきますが、資料3の6ページ目の9のところは、今申し上げたように、間違いでございますので削除していただくとして、10のところは、中心市街地の人口比率の増減率と、それから昼夜間人口比率90%~110%の市町村数の比率という2つが並べられておまして、この住宅政策とまちづくりの施策、特に地方都市での政策の目標として、国が定める目標としてどういうものがふさわしいのかということについて、検討しつつ悩んでいるというところでございます。

この昼夜間人口比率については、90から110%のその間にその比率がある都市の割合というようなことで考えておまして、つまり、職住のバランスがとれた都市の比率と、このように考えております。昼夜間比率が高ければいいということは恐らくないでしょうし、低くてもいいということにはならないので、バランスが9割から110%までの間にあれば、昼夜間人口比率として職住近接のバランスがとれた都市になり得るのではないかなという1つの考えでございます。

ただ、これも先ほど言われたように、都市の規模が小さい都市の場合どうなんだろうか。或いは、極端に大きい都市、合併によって生じたかなり巨大な都市もございまして、そうした場合にはこの数字が的確なものとして評価できるかどうかという点について悩んでおります。

それから、中心市街地の人口比率については、平成16年から政策のチェックアップということで全国44の都市をサンプルにとりまして、その中心市街地の部分の人口比率について定点観測をしております。ただし、それもありサンプル数が限られ、また、その中心市街地に人を集めるという施策を高らかに掲げて、それを講じておられる都市の場合には意味があるということになりますけれども、それ以外の都市では意味がないということになってしまいますので、国の目標としてそうしたものを掲げることがふさわしいのかどうかということもございます。もちろん私どもは、まちなか居住を進めるという目標を掲げて、それを政策に掲げている都市については、そうしたことについて住宅政策の大きな課題としてとらえるべきだと考えておりまして、全国津々浦々すべてにそうだということにはならないと思いますけれども、この指標としてとらえた場合に、資料3の6ページなどのように、国の掲げる指標として中心市街地の人口比率を掲げることがふさわしいのかどうかということについて、まだ悩んでいるというところがございますので、ご意見を賜ればと思います。

【事務局】 1点だけ。

【分科会長】 はい。では、よろしくをお願いします。

【事務局】 マンションの話をさらっと行ってしまいましたので、ちょっと補足させていただきます。

先ほど、〇〇委員がおっしゃったように、劣化の防止、或いは今あるストックをできるだけ大事に使っていくというのは非常に大事な視点だと思っています。そういう意味で、マンションの場合は、戸数がまとまってあるわけですから、劣化した場合の影響も大きいので、そこをしっかりとやっていくというのはまず第一歩としてあるんだと思います。

それから、できるだけ長持ちをさせた上で大規模な改修なり、或いは建て替えなりという手術も必要になってくるということもございますから、そちらの手法もきちっとやっていくことが大事だと思っています。書いてある資料には、たまたま今取り組んでいることに目が行って、多少つまみ食いの的に書かれていますので、もう少し体系的に整理をして次回は出すようにしたいというふうに思っています。

その際に、ここにも書いていますけれども、1つ根っこになる法律が区分所有法なものですから、この問題もやり出せばきりが無いほどいろいろ問題があると思いますし、法律によらないソフトの面も管理組合の運営等をめぐって非常に大きく問題があると思いますので、その辺もきっちり押さえた上で整理をさせていただきたいと思います。

それから、先ほど、〇〇委員がおっしゃった地方の定住促進策みたいなことを何か出せないかというお話がございました。今日の資料にないんですけども、地方部の人口だけ見ますと、人口、世帯が増えてきたこの三、四十年、もう一貫してほとんど直線上に人口が減っているという状況だと思います。これはもう現実として受けとめた上で、何が本当にできるかということのを少し整理をしてみたいと思いますけれども、恐らく住宅政策として主体的に出てくる分というのはなかなか残ってこないのかなと、こういう感じがしております。

【分科会長】 では、よろしく申し上げます。

【事務局】 高齢者住宅について補足をさせていただきたいと思います。

大変申しわけありません、まだサービス付きの高齢者向けの住宅そのものについて、どうしているかについてきちんとご説明をしていないものですから、その中で指標だけポンと出ますと、一体これは何なんだということになると思います。これは次回、整理をしてご説明させていただきたいと思いますが、趣旨としましては、介護保険3施設等をはじめとするいわゆる施設系のものについては、高齢者人口の割合に対してそこそこ我が国は割合はあるんですけども、いわゆる高齢者の住まい、その前段で言われている幅広いものについては非常に少ないということがありまして、国土交通省の成長戦略においても、どちらかといったら高齢者の住まい系のものについて、ある目標を設定して諸外国並みにしたいというような目標の設定をしております。それについて幅広く、有料老人ホームなり、軽費老人ホームなり、今回考えております登録サービス付き高齢者住宅みたいなものまで幅広く見るのか、どこまで見るのかというのは少し議論のあるところだと思います。

ただ、今回の思っています、今度ご説明しますけれども、サービス付きと言っているものは、きちんとしたある程度のハードと、それから見守りがあって、かつ事業者自体がきちんとした契約だとか、お金についての返還のルールだとか、そういった事業者について義務のかかっている、だから、必ずしも補助するとかしないとかにかかわらず、一定の指導監督のかかっている高齢者の住まいというようなものを考えていまして、比較的幅広いものに対応できるようなものに考えておりますので、それがいいのか、もっと幅広く厚労省系の少し住宅系と思われるようなものも含めて目標設定にするのがいいのか、そのあたりはまた数字も含めてご議論していただければと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

まだご発言ない方、では、よろしくお願いします。

【専門委員】 ありがとうございます。

全体を通じてとてもよく論点としてまとまっているのではないかなというふうには思っています。

その上で、1つには、環境の視点から少しコメントをさせていただきたいなと思っ
まして、日本として2020年までに25%ですか、そして2050年80%、そして先
ほど説明もあったとおり、民生部門でやっぱり大きく減らしていかなければいけないとい
う、そういう制約がある中で、この住宅政策の中でどう環境貢献していくかというのが大
きな柱になってくるのだろうというふうには思っています。

その際に、今回のおまとめいただいた資料を見てみたときに、環境政策として、例えば
断熱のものを買っていただくとか、もしくは、例えば太陽光パネルでも何でもいいんでし
ょうが、そういうものを買っていただくという購入に支えられた施策だけだと、なかなか
達成は難しいのではないのかなというふうにも思うわけです。

例えば、2020年、2050年というのは、ほかの施策でいうと結構長いタームなん
ですけども、住宅施策ということで考えるとそんなに長なくて、今やっていかないと
実は手遅れになってしまうような施策だというふうには思います。

そういった意味では、例えば、個々人の住宅の中でそういう環境投資をしようとしたと
きに、じゃあ、そこの最初の投資額をどう軽減してあげ、投資を促すような施策を講ずる
のか、例えばそういうようなところまで踏み込んで、今、施策を立てておかないと、いく
らエコ住宅ですとか、環境住宅と言っても、これだけ環境条件が悪い中で所得が減ってい
るという分析もされている中で、やはり環境投資はなかなか進んでいかないんじゃないの
かなと、そこの部分に対してどう策を講じるのかという視点がやはり必要だろうと。

中で書かれているリフォームの評価の関係ともやはりここは関係してくると思うんです
が、初期投資を軽減し、エコ、環境投資を民間で促進させて、そのリフォームにかけた、
もしくは新築でそういうお金をかけたものに対してどう評価する仕組みをつくるのか、多
分これはセットになって、今、急いでやらなければいけないことではないのかなというふ
うに感じました。そういった意味では、その視点での書き方をもう少し工夫できたらいい
のではないのかなと。

あと、今は個別の住宅に関して申し上げましたけれども、例えば集合住宅でマンション
ですとか、そういったところに対する環境投資をどうとらえるのかというのも一たん整理

しなければいけないだろうと。個別のところは多分住み替えと言われていても、自分の家ですから、自分の土地ということで、いろいろな考え方ができるのですが、マンションの場合、新築からすぐ入る方から途中から入ってくる人まで、施工主は環境問題に対してどうとらえるのかということがすごく影響してしまうので、そこには何らかの個別住宅とは少し変わった施策もここで考えてあげなければいけないという意味では、温暖化に対してもう少し補強してもいいのかなと。

もう1つ、この環境に関して、先ほど〇〇委員のほうからも地域の話が出ていましたけれども、やはり個別住宅だけで施策をやってもなかなか効果として上がってこないというのがやっぱり実態でしょうと。そうすると、地域という中でどう環境に優しいといいますか、貢献する地域をつくっていくのか。例えば、各家に太陽パネルをいっぱいつけると、環境省だとかいろいろなところで言われていますけれども、そんなお金があるところが本当にあるのかとか、現実性はどうかということを見ると、やはり地域の中で大きな、例えば学校の屋根であれば非常に大きいスペースがあったりするわけで、それを学校だけで使うのではなくて、地域の中でつくられたエネルギーをどううまく活用していくのかというような視点もやっぱり出てくるのだろうと。そうすると、やはり都市開発、地域開発を環境とセットして進めていく必要があるでしょうし、個別の住宅施策だけではなくて、やはり地域づくりという視点が必要になってくるのではないのかなというふうに思いました。

あと、別の観点で1点、地域の関わることなんですけれども、この間いろいろなお話を聞いてきまして、ストック重視で移転を促進していこうとしたときに、子育て世帯というのは多分しやすいと思うんですね。子どもの学校のきりがいいところだとか、そういう考えはあるんですが、ただ、実感として、うちの両親だとか、本当に目の前にいる人たちを見ていくと、年配になればなるほど、その地域からやっぱり離れたくないということをするんですね。ですから、例えば今住んでいる家がある、そしてそこに地域がある、家は広過ぎてミスマッチが生じているとしても、それを地域を遠くまで行って住み替えをしようというところまで考えられるかということ、実は考えられなくて、その同じ地域内、同じコミュニケーションを保ちながら住み替えができないからなかなかうまくいかないということが非常にあるんじゃないかなと。そうすると、やはりこれも地域の開発という中で、地域の中でコミュニケーションですとか、そういった培ってきた縁というようなものを保ちながら移動ができる、そういう視点も必要になってくるのではないのかなという

ふうに思います。

あとは、最後つけ足しのようにすけれども、公営住宅です。特に公営住宅はセーフティネットとしての意味合いとして、財政の問題もいろいろあるでしょうけれども、公営住宅であればこそ、やはり環境的には最先端の住宅にしておくべきではないのかなというのが、私はそう思います。それは公営だからというよりも、世界に対してこれから減らしていかなければいけないという厳然たる制約がある以上は、そういうところからやはり先行してといいますか、率先して対策を講じていくことが必要ではないのかなというふうに思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございました。

今のご指摘に対して、事務局から何かご発言ございますか。

【事務局】 それでは環境のところはまた後でやっていただくとして、地域の関係で、いろいろな住み替え等々も一定の地域の中でというようなお話がございまして、私ども、なかなかしっかりと書けていないところがございますが、例えば高齢者がいろいろなサービスを受けるにしても、或いは子育てのいろいろな支援を受けるにしても、そんなすごい遠くのところまで行ってサービスを受けるというようなことは、これはあまり想定できないわけでございますので、やはり一定の地域の中でサービスが受けられるということが住生活の豊かさにつながるというふうに考えてございますので、そうした住み替え等々も、もちろんこれは個人の自由でございますので、遠くに行きたい人は遠くに行っていただければいいわけですが、そうでない方はそういったところでもできるような、そういう情報提供をできるように、そういうことを念頭に置いていろいろやっていきたいと思っておりますし、そういったことが少し見てとれるような書きぶりも考えていきたいというふうに思っています。

それから、環境の話と公営住宅につきましては、それぞれ担当から答えさせていただきます。

【分科会長】 では、よろしく申し上げます。

【事務局】 まず環境の話でございます。ご指摘の点、要は、投資というか、お金をどれだけ使ってどれぐらい環境に貢献するか、或いは環境の改善になるかということがちゃんと消費者の方にもわかるように示すべきではないかというご指摘ではないかと思っております。おっしゃるとおりだと思います。私どもがリフォームをするにせよ、新築をするにせよ、

或いは機器を購入するにせよ、どれぐらいコストがかかって、それが例えばCO₂排出量がどれだけ削減できるかということを示すことは非常に重要だと思っておりますし、今、経済産業省なんかとも一緒になってラベリングとか、そういう見える化が非常に大事で、これからさらに進めようと思っております。ちょっと確かに論点なり施策の方向性の中にその点が欠けておりますので、少しそこは補足をさせていただきたいと思っております。

あわせて、実は家庭の中で使われているエネルギーの4割は動力系といわれるコンセントにつないでつかうエネルギーでございまして、要は、いくらお家を断熱性能を上げて、テレビを2台も3台もつけっ放しにすると、やっぱりエネルギーがむだになるわけでございまして、そういう意味で非常に住まい方というのも重要だということをおもっております。その点については、一応、問題点の中でそういう住まい方に関する啓発、広報の強化というのも入れておりますし、それから、観測指標の中では、住宅の省エネルギー対応状況を重要と思う世帯の割合というのは、観測指標としてはこれから補足をしていきたいと思っております。

それから、地域の中での環境の取り組みということでございますけれども、これは住生活基本計画の中でどこまで取り上げられるかというのは難しいところもあるんですけれども、例えば、施策の方向性の中に挙げておりますCASBEEは、これはもともとは建築物の環境性能を評価するものでございますけれども、最近CASBEEまちづくりとか、CASBEE都市ということで、町全体での環境性能の評価をして、それを外に示すという、これも見える化の一種でございますけれども、そういう取り組みをしております。そういう中で町全体の環境への取り組みの推進というのもぜひ努めていきたいと思っております。

以上でございます。

【事務局】 公営住宅についてのお話がありました。ご案内のとおり、公共賃貸住宅というのは、賃貸住宅の市場の一種のモデル性を持つという性格と、やはり市場の中でのバランス、ほかの民間賃貸住宅等とのバランスでどう考えていくか、両方あるんだというふうに思います。

例えば、バリアフリーは、公営住宅は平成3年から整備基準の中でバリアフリーを義務化しておりますけれども、これなどは高齢者が非常に多いという公営住宅等の特性をかんがみて、民間に先がけてバリアフリー化を進めたというところがあると思っておりますが、一方で、公営住宅なり公共賃貸住宅なんかについて寄せられる非難の1つは立派過ぎる論でござ

ざいます。もちろん全体としての賃貸住宅全体の質を牽引していくという意味においてはいいじゃないかという議論がある一方で、非常に低所得者向け、或いは市場の中でのバランスを考えたときにはどうなんだろうかというところもあると思いますので、そういうところを悩んでいるところでございます。

公共賃貸住宅についても、自ら建てるものだけではなくて、そういう観点から民間賃貸住宅自体を借り上げるとか、活用してやっていく、こういう方向もあるので、むしろ自ら建てるだけではなくて、民間賃貸住宅、或いは賃貸住宅全体の質を上げていく中で公共的に使っていくということも重要なのではないかなと、こういうふうに思っているところでございます。

【分科会長】 ありがとうございました。

〇〇専門委員、お願いします。

【専門委員】 全体を通してなんですけれども、ここに整理されておられます方向性と、これに対応した成果指標なんですけど、拝見いたしますと、目的と、それからその目的を達成するために踏むべきプロセス、手段、それから結果、こういったものが並列で混在しているような印象を受けまして、一般的な人から見るとすごくわかりにくいのではないかと、いうふうに思われます。

多分目的というのは、国がこういう基本計画をおつくりになるわけですから、良質なストック形成を通して既存の住宅流通市場とリフォーム市場を活性化していくというふうな、一口で言うとそういうことになろうかと思うんですが、そういう意味では、良質なストックを形成する、そのための手段、プロセスとして、新築であれば長期優良とか、省エネとか、性能表示とかというのが手段として入ってくる。それから既存については、耐震化とか、バリアフリーとか、省エネとか、再生とか、インスペクションとか、そういったものが入ってくる。その結果、既存住宅市場のシェアがどうだ、リフォーム市場のリフォーム戸数がこうだというふうなことに繋がってくるのだろうと。そういう整理の仕方が一番わかりやすいのではないかなというふうに思います。

そうしたときに、指標を見ていくと、良質なストックとは何かというふうに定義をしたときに、例えば、指標としては耐震化とか、長期の修繕計画、25年以上のものの比率が何%とか並んでいるわけなんですけれども、良質なストックというふうにしたときには、耐震化だけなのか、もしくは耐震化掛ける長期の修繕計画が整っている掛けるの省エネなのかという定義がやっぱりストックとしてあるべき姿というのがあるかと思うんですが、指

標としては個別に並んでいるだけで、オアであってアンドではないというふうに思いますので、そのあたりの整理の仕方というのも1つ必要なのではないかなというふうに思いました。

あわせてそういうふうに見ていくと、プロセス目標をクリアしていくと、結果として流通シェアとか、リフォームの戸数というのが結果としてつながってくるような体系化がなされた指標なのかどうかというのがちょっとわかりにくいなというふうに思いました。

さらに3つ目ですが、その指標はいろいろありますけれども、中には本当に達成できるのだろうかというふうなかなり高い目標値も設定されているように思います。例えば、既存住宅の耐震化を90%にするとか、大都市圏の三、四人の家族の誘導居住面積は大都市圏は50%ぐらいにするとかというのがありますけれども、今の新築の供給の傾向なんかを見てみますと、1人世帯、2人世帯専用の住宅は多く出ますけれども、ファミリーはだんだん少なくなっていくというようなことも含めて言うと、基準値自体がどの程度の達成度を問われるのかというのがちょっとわからないんですけれども、はなからちょっと難しいのかなということがありますので、そのあたりの目標値の考え方みたいなものがどういう達成感を持ってなされているのかなというふうに思いました、目的、プロセス、結果の整理と、その達成度、問われるところはということかというのがちょっと気になったところです。

【分科会長】 ありがとうございました。

事務局から何かご発言ございますか。

【事務局】 全体的なお話をいただきましてありがとうございます。

成果指標、とりあえず本日は、論点整理を一応やらせていただいて、それごとに指標整理をさせていただいてございます。また、最終的には、やはり目標というのがこの上にございまして、目標というのは何かというと、結局、今、論点整理の17ページに絵をつけさせていただいていますが、ある程度、こうした分野に分けられた上で、さらに少し大きな目標を立てていく。その大きな目標ごとに成果指標を整理していくという形にさせていただきたいと思っております。

また、ご指摘いただいた、ストーリーづけられるような整理の仕方ということをしつかり念頭に置いてやっていきたいと思っております。

あと、個々の目標値の関係でございます。耐震化の話が今出ておりまして、例えばこれ、資料3の14ページを見ていただきますと、目標値90%で、現在、5年間で79%なっ

てございまして、並べますとやや遅れぎみですが、多少進んでいるというようなことでございまして、今度、新しく目標をつくっていききたいというふうに思っております、現在、設定されているのは、95%というのが設定されておりますので、またその辺のところは目標のところの説明の中でご説明していききたいというふうに思っております。

あと個別に何か出たものがあれば、ちょっと聞き漏らしたので、個別にお願いします。

【分科会長】 次回もう1回ありますので、多分その中身のところはいろいろ議論されると思いますので。

では、ご発言、よろしくお願いします。

【事務局】 今、〇〇専門委員からお話があった中の指標の考え方で、我々もなかなか悩ましいなと思っているところがいっぱいあります。最後に例に出ていた子育て世帯の誘導居住水準などの目標ですが、ここで成果目標に書くことによってどういうことが発生するかといいますと、今、予算、決算と政策評価の連携ということが厳しく言われています。すなわち、予算とか税制とかそういったものは、成果目標をつくったものに重点化していくんですよねという議論になっていくわけですね。例えば今、最後に出た誘導居住水準のところなんかは、住宅政策の中のかかなり大きな柱の1つである例えばJHFの融資、住宅のローン減税について、どこに焦点を絞っていくのかという議論に繋がっていくようなところがございまして。

そういったところで悩ましいのは、例えば誘導居住水準、広いのはもちろんいいことなんですけれども、ここでも出ているように、所得が落ちてきている中で、広くなくても無理の無い範囲で家を買ってそこで住んでいくということによって子育てがうまくいく面もありますし、逆に無理し過ぎて広い家を買っても、今度は住居費負担に耐えられなくなって家庭自体が大変だみたいな話もあると思います。そういう中で、どこかできりをつけて基準をつくることにメリットとデメリットと両方があります。かなり悩みながらやっているところなので、もしその辺、いいお知恵があったら教えていただきたいと思っておりますし、これらの目標は象徴的、代表的だとしても、JHFローンとかローン減税とかをどこへ本当にあてていくのか考えながら、目標をたてる必要もあると思います。例えば、誘導居住水準では、3人75平方メートルですが、そういうところにこれらの施策をあてていって本当にいいのか、絞り過ぎなのかとか、そういったご議論もあるのかなと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

私は最後に発言しようと思っておりましたが、今の関係するところだけちょっと発言させ

てください。

1つはやはり社会資本整備重点計画と住生活基本計画は別の法律の計画になっているということで、つまり、重点計画の場合には、やはり公共事業の無駄の議論があったときに統合化してチェックしよう。公共施設そのものに対する整備ということで、いろいろな指標がチェックされているわけですが、住生活はやはり住宅投資そのものが民間市場があって、また住まい、生活にあるということで、別の法律になると仕切りをした以上、指標の考え方もかなり別でいいと思うんですね。ですから、そこら辺、事務方としてもご苦労されているとは思いますが、あまり重点計画のようなつくり方の指標のチェックがあって、実質の国土交通省のビジョンと政策の中身が何をしたいのかがよくわからないというような発言をすると、ちょっと問題発言かもしれませんが、重点計画とはこれは別であるということで、ぜひ我々を含めて頑張りたいと思っております。ちょっとそれだけ、やや問題発言かもしれませんが、ご容赦いただければと思います。

では、〇〇専門委員、よろしく申し上げます。

【専門委員】 済みません、4点ほど。

まず資料2ですけれども、6ページのところで、住宅ストックと世帯数の推移というようなことですが、最近、空き家率のことがすごくいろいろなところで指摘されていると思います。前回でしたか、局長のほうからも空き家率と言われた、それも私もよくよく理解した上で、今回、今の住生活基本法ができたときに、量から質へという議論になってきたわけですが、場合によると、空き家率の上限というというんですか、これ以上増やしてはいけないところみたいなところもやっぱりある程度目標感としてもあっていいのかなという気がします。もちろんその中身は、先ほどあったような地方での人口の衰退をどうするかとかという議論もあるでしょうし、都心部で耐震化されていない住宅をどうやって住めるものにしていくかということ、いろいろ公的にもかかわってくることはよくよく存じ上げた上で申し上げるんですけれども、あまりにも空き家率が高まっていくということについては、ある一定のキャップがかかってもいいのかなというような気がしています。

それからあと16ページですけれども、先ほど〇〇委員からもありましたが、私もかつてPFIが日本でいろいろできたときにお手伝いさせていただいたこともあるんですが、本当にこの書きぶりがすごく重要だと思っていまして、民間でできることは民間にゆだねるという、この民間でできるというのが、技術的、能力的にできるということだけではな

くて、民間でやればちゃんと採算が合うとか、収支が合うということも大前提であるということがなかなか理解されずに使われていることが多くて、PFIでやると、打ち出の小槌のような考え方でおっしゃる方も多々いるということなので、本当にここは書きぶりを含めて細心の注意を払ったほうがいいのかと思います。

それから3点目は、資料3ですけれども、2ページで、これは非常に各論ですが、リフォーム市場のところに、「リフォーム時にインスペクションを受け瑕疵担保保険に加入した住宅の年間戸・棟数」というふうに出ているんですが、これ、インスペクションの定義をきちっとしないといけないとは思いますが、個人的にはリフォームすべてにインスペクションというのは、ちょっと場合によったらそぐわないことも多々あるのかなど。というのは、その上です、既存住宅流通市場におけるということにやっぱりインスペクションというキーワードが出ていて、住宅の取り引きをするときのインスペクションの意味というのは、私の個人的なインスペクションの定義から行けば、ここは改定に対する安心感を与えるということでインスペクションというのは、ぜひ市場形成を図っていくべきだと思っているんですが、個人が個人のためにやるリフォームのときのインスペクションというのは、必ずしもその必要性ですとかということはどうなのかなど若干疑問に思うところがございまして、流通市場との関係で言っても、リフォームのときにおけるインスペクションというキーワードの書き方、扱い方については、再考してもいいんじゃないかなと思いました。

それから最後にちょっと飛んで、これはちょっと指摘というよりはあれなので、資料が飛んでしましますが、資料2の26ページのところで、施策の方向性で、「住生活産業ビジョン」を策定するというふうにあります。これは個人的にも非常にいいことかなと思っていまして、住宅産業というのはなかなか定義が難しいと思うんですけれども、従来型の建設業ですとか不動産のみならず、最近は機器を生産しているメーカーですとか、或いはエネルギーを供給しているエネルギー会社ですとかということも、環境ですとかというような話になってきますとかかわってきますし、海外展開という話も、これも国交省の住宅局さんが担う話なのかという議論はありますけれども、いろいろなインフラの海外展開という意味でも非常に重要なキーワードになってくると思うので、ぜひこのあたりはきちんとした議論がなされるべきだと、これは最後に感想といいますか、エールでございしますが、以上でございします。

【分科会長】 ありがとうございました。

では、今のご指摘に対して、事務局から何かご発言ございますか。

【事務局】 最初の空き家率の指標みたいなもの、キャップの指標みたいなものをというご指摘をいただきました。気持ち的にはそういうものをやるという方向性についてはおっしゃるとおりだと思うんですが、ただ、なかなか現状、今、空き家をこれから大いに増えていくような状況にある中で、今いろいろ空き家の有効活用ですとか、いろいろなことをやって施策として打っていきこうとしておりますけれども、どこまでそれで押さえるのかというのは、なかなかまだ勉強不足なところがございますので、指標としてこれはということまではなかなか直ちには難しいのかなと思っています。

ただ、要は、そうしたものを押さえて、既存のストックを有効活用しなくてはいけないということにつきましてはご指摘のとおりでございますので、ぜひそういう方向で考えていきたいというふうに思います。

それから、言葉の使い方につきまして、「民間でできることは民間で」というのは非常に微妙な言葉であるということをごさしまして、ご指摘を踏まえまして、もう一度文章等を考えさせていただきたいし、また、案文の作成に当たっては、そういうところも含めて考えたいと思います。

それから、インスペクションについてです。一応日本語で訳すと、「検査」とかと簡単に訳していたりするものですから、指標の作成に当たってはその定義づけ等につきまして、しっかりと示していくようにしたいというふうに思います。

あと、リフォームにつきましてインスペクション、確かにすべてについてインスペクションをつけるというようなリフォームばかりではないだろうというのはご指摘のとおりだとは思いますが、ある程度リフォームに当たって、そのリフォームした後の瑕疵とか、そういったものに対する対応というのがその不安な要素の大きな1つとなってございますので、こうしたものでやったらどうかということで、1つ提案をさせていただいてございます。また専門の者からさらに詳しくご説明いただきたいと思います。よろしく願います。

【分科会長】 では、ご発言をお願いします。

【事務局】 まずリフォームのほうでございますけれども、インスペクションを受けて瑕疵保険をつけると書いてある、正確に言うと、この瑕疵保険、保険の加入のときに建築士が実際にリフォームの工事をチェックして、保険に耐えるかどうかを見てやっているということなので、実はこれは「インスペクション」という言葉を除いて保険に加入しても

らうというだけで意味は通じます。要は、ちゃんとチェックをするという意味を言うだけでございますので、文言の修正をさせていただきます。

それから、「住生活産業ビジョン」については、ありがとうございます。実は1つはいろいろなプレーヤーが出てきて、市場が複雑になってきて、ある意味で活性化しているということもあります。それから、海外展開は、確かに住宅局だけでできるかどうかということもあるんですが、一方で、ハウスメーカーさんの海外展開が最近とみに盛んになってきて、それは裏を返すと、どうも10年後、20年後は新築はもうほとんど建たないんじゃないかということを考えて、住宅を建てるのだったら海外だという非常にある意味消極的なところと、より積極的に展開しようといういろいろな動きがございますので、そういう幅広い視野を持ってビジョンは今後検討してまいりたいと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

一委員の立場で、私もちょっと二、三意見を言わせていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

まず全般的なことですが、資料3の24ページに、観測指標、意識・意向指標という説明がございます。それで、成果目標のこの指標に対して、もう1つこういうものを出されているわけですが、ちょっとこれはもう1回少し、再度中身を吟味してほしい。

なぜかといいますと、観測指標ということ自体には一切価値観はないと思ひまして、事実を把握するということだと思ひます。オブザーベーションだと思ひますが、やはり住宅政策なり、住宅の動向について把握する当然必要ないろいろなデータがあると思ひます。その中でここで書かれているのは、むしろ成果目標の先出しのような形で少し見たいということの指標と、やはり客観的事実を把握するというものとやや違うと思ひますので、そこら辺、少し要望を含めて、前回こういうふうに、前回の答申で頭打ちされていること自体はいいと思ひんですが、少し今回、やや再度吟味していいのかなと思ひます。

例えば、住宅市場の流通の度合いというのは、別に国として民間市場の割合をどうするかどうかというようなことを議論するわけではなくて、実態をよく把握するという意味だと思ひますね。ですから、それはやはり成果目標なり、アウトプットなりアウトカムとは違うと思ひますから、言葉の定義も含めて、少し今回、もう1回、17年当時を踏まえながらも、用語を少し明確化して、ある意味では主要な指標と、それからやや重点計画のような、形のやや細かい指標の部分は少し理解されにくいと思ひますので、そこら辺をも

う少し見直してほしいなと思います。

それから、中身についてですが、1点、先ほど中心市街地のことで昼夜間人口のことがございましたが、1つ私としての提案は、例えば昭和40年D I Dか、昭和45年でもいいと思いますが、その当時の高度成長期の市街地の範囲というのはもう既に明確化になっているわけで、市町村の行政というのは十分把握しているはずで、ですから、その中の人口動態とか、住宅の動向とかでかなり把握できるのではないのかなと。つまり、既成市街地の中で新しい人口増加なり、新しい住宅着工がないところと、明らかに起きているところは差があると思いますし、また昭和40年D I Dが存在しない市街地は統計上まちなかではないと、まちなかではないので差別するという意味ではなくて、統計がとりようがないという意味で、やはりそういうやり方を工夫していいのかなと。40年D I Dというのは、住宅都市行政の中でいろいろな施策の基本になってきたと思いますので、これは1つの、またこれは内部でご検討いただければと思います。

それから、マンションについては、例えば築20年以上のマンションの中での適切な長期修繕計画が存在している、していないとか、マンション管理が荒れている、荒れていないというのはなかなか判断が難しいかもしれませんが、どうするかは別として、恐らくそういうことでの指標のとり方はあり得るのかなと、それがやはり長期修繕計画がより適切になるとか、管理組合がより充実するとか、そういうことで改善度を図るというのは、もう直接数字で出てくる話ではないかと思うんです。それが全国すべてが大変であれば、三大都市圏なり、県庁所在地を含めたとか、或いは政令市、中核市とか、限定しても構わないような気がしますので、そこら辺は工夫をすれば、全国的な動向を把握しながらも、やはりマンションで今問題になるのは、恐らく三大都市圏、それから県庁所在地ぐらいにまず限定しても、その指標のとり方はそのぐらいにしておいて、政策としては関係するところは全戸見ていただくというような。ですから、指標のとり方をどうするかというのは、より正確度と手間暇を上手に合理化することは可能なのではないのかなと思います。

それから、マンションについては、やはり今後特に近年の大規模マンションはかなり良質なものがありますし、また地域貢献をしたり、公開空地を出したりとか、環境面のよりよいことをしているということが、修繕計画というのはあくまでマンション本体をもたせるための計画ですが、地域貢献なり、環境貢献するようなことの指針を定めているとか、実行しているとか、そのようなことも今後の国土交通省としての住宅行政として少し評価するようなことを考えていただければなど。

例えば、近年できるマンションは当然ですが、東京の中でも築20年ぐらいでもかなり地域で共有者で持っている緑化は非常に頑張って森のようにしているようなマンションが事実ございますし、そういういろいろな、例えば、最近大手が作りました東京の郊外マンションで、地域の防災のいろいろな倉庫とかを含めて、いろいろ地域に開放するとか、そういうのをどう評価するかは別としまして、何かそういうせつかくの努力を少し拾い出す工夫を、少し定性的になるのかちょっとわからないですが、今の時代に合った、かつて5年前の答申に出ている観測指標の部分になるのかもしれませんが、そういう工夫をぜひ内部でしていただければと思います。

それから、私、初めて見たことはウッドマイレージでありまして、これは資料2に2カ所出てきますが、地場産木材・間伐材の住宅建設活用、これは特に地方都市では大変重要だと思いますが、ウッドマイレージという木材の輸送距離だけで議論するよりは、むしろ地場の本来商品として使われなかった木材を再利用すること自体が、例えば場合によつたら海外などの木材を輸入しなくてもいいとか、或いは、いろいろコンクリートとかセラミックとかを含めて、工業製品としての建築材料をこの分は使用しないということによる環境負荷なり、いろいろこういう貢献をどう考えるかというのは、もう少しこれも一工夫あってもいいのかなという気もしますので、これは特に地方都市と今の地場産振興という国の政策をどう考えるかということだと思いますから、未消化であったり、また数値として今後とりにくいものでも工夫をすればとり得るというものについては、そういうものをどう位置づけるかとかということも工夫していいのかなと思います。

それから、ある回でいろいろ幹部の方からあったような議論をしますが、1つ土地住宅税制をどう考えるかということで、この中では税制はなかなか議論しにくいのは事実ですけれども、今回のうたわれている政策の中に対応したことで言いますと、例えば、2つ目の住宅取得のとき、これはいろいろなケースがあり得ると思うんです。1人の方が郊外に住むのと都心に住むというパターン以外に、親の介護とか、自分の子どもの関係とか、或いは就職の場所がどうしても本来の居住と別の遠隔地になって行き来するとか、いろいろなパターンで2つ目の住宅を持つ、それは決してぜいたくという意味ではなくて、やはりどうしても必要になってくるということでありまして、そういう場合の税制なり、いろいろな支援というのは、今はほとんどないと思います。ですから、ぜいたくな方が別荘を持つという意味ではなくて、都心のこじんまりした住宅を市街地で持っている方が、どうしてももう1つ持たざるを得ないとか、可能であれば持ちたいという方に対して国としてど

う考えるか。

それからもう1つは、今の都市再開発法ができる以前のかかなり老朽化している古い共同住宅のものが、昭和20年代、30年代のストックがかなりありまして、この区分所有を含めて、いろいろ隘路があるように思いますので、今回取り上げるかどうかは別として、つまり、以前の耐火建築促進法と防災建築時代につくられた共同住宅、げた履き住宅、かなり実は幽霊のようになっている住宅がありまして、中心市街地にそういうものが存在しているということは、むしろ不良ストックということで、それをどうするかというのは、この中に書くかどうかは別として、今後できれば考えていただければなと思います。

あとは、私自身も住み替えを経験しますと、土地税制は、国と都道府県、市町村がありまして、市町村は当然固定資産税。当然です。国の場合も土地の登記、所属等で国税がある。これはやはり長年確立して必要だと思いますが、例えば都道府県の不動取得税を廃止するとか、そのような議論は、大変乱暴かもしれませんが、つまり、都道府県に税源移譲する際に、土地住宅税制とか住み替えについては国と市町村にゆだねるというような議論は多分どこからも出ないとは思いますが、実際の経験する立場から言うと、納める先は2つぐらいにしてほしいというのが正直ありまして、これは私が最近経験して、都の職員が多数、本当に大勢来られて、大規模マンションをチェックして、この人件費は一体どれぐらいかかるのかなと思うようなことで不動産取得税の詳細な検査をしていましたが、これは社会的なコストでいうと果たしてどうなのかなと実は大変疑問に思いました。たまたま経験した範囲での全国的には通用しない範囲の暴論かもしれませんが、私は国と都道府県と市町村の行政のコストの観点から言っても、やはり整理があってもいいのかなという気はいたしました。

以上が個人の意見でございまして、本日お答えにならなくて全然構いません。もし何かぜひということがあればご発言を賜って、その後で再度、若干時間があれますが、〇〇専門委員さん、まだご発言ありませんし、二度目の発言をされたい方もありますので、それで終わりにしたいと思いますが、何かご発言ございますか。

【事務局】 最初のほうにいただきましたいろいろな指標の整理の観測指標ではない、もうちょっと違う名前とかいろいろなことも含めた指標の整理につきましては、また勉強させていただきたいと思います。

それから、個々いろいろいただきましたことにつきましては、それぞれいろいろ担当がございまして、持ち帰りまして勉強させていただきたいと思いますので、入れられるも

の、入れられないもの、或いは入れないけれども具体的な施策としては対応するものとか、いろいろ出てくると思いますが、また検討させていただきたいと思います。

【分科会長】 では、〇〇専門委員さん、よろしくお願いします。

【専門委員】 では、済みません、1件だけお話しさせていただきたいと思います。

実は高齢社会対応ということで、高齢者住宅をどうやって建設促進していくかというのが、都においては非常に大きな課題になっております。

そこで、この40ページにも記載してあるんですけども、地価の高い東京都においてどうかということで、この前、ちょっとじくじたるものもあるという話はしたんですけども、先だって実は事業者にヒアリングをしました。というのが、医療・介護連携型の高齢者専用住宅のモデル事業というのを都が実施しておりまして、これは医療法人が日野市のほうでモデル事業の第1号として実施しているところなんですけれども、そこで一番都に望むことということで聞いたら、やはり面積基準の緩和をぜひともしてほしいと言われていました。それはなぜかといいますと、介護療養病床の行く末がどうかというのは厚労省さんの話なんですけれども、期間を延長するにしても、一応、廃止の方針が出されている中で、今後、介護療養病床の転換という1つの選択肢の中に高齢者住宅というのもあり得るのではないかと、そうした場合に、病室を転換するとすると、やはり今の基準の中ではなかなか転換が難しいのではないかとということで、都のほうでは、25平方メートルのところを20平方メートルに、18平方メートルのところを13平方メートルにということで規制緩和を一定の地域でやっていただいているんですけども、それはやはり非常に必要なのではないかとというふうに事業者のほうからは言われましたので、そうすれば結構伸びるのではないかと考えております。

それから、都有地もそうなんですけれども、何と言っても国有地等の用地の提供ということをおっしゃっていただきましたので、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 さらに再度ご発言、いかがですか。よろしいですか。

5分超過して恐縮です。実は1週間後ということでありまして、事務方も大変だと思いますが、閣議決定に向けてなだれ込むということでございます。

済みません、1つ議事を忘れていました。今後の進め方ということで、発言の中で、先ほど実は事前相談したんですけども、12月については、もう1回審議会というのは、多分日程調整から無理だろうということで、1月ということで、それを含めてちょっとご発言いただければと思います。よろしくお願いします。

【事務局】 今後の審議予定でございます。参考資料でございます。

次回、来週、今日いただきました点も含めまして、可能なものは修正してお出ししたいと思っております、それとあと、さらに、できればこれから案の作成に入る前の目次みたいなものが間に合えば、そのときに出したいと思っております。それから、先ほどちょっと話も出ましたが、高齢者住まい法の改正、見直しの中身についてもご説明を差し上げたいというふうに思っております、また全体としてご議論をしていただきたいと思っております。

それが終わりましたら、少し案の作成等々に入りたいと思いますので、その次につきましては、1月早々、それから最終的には2月のまた早々というような形で、今のところ、現時点でのことでございますのでまた変わるかもしれませんが考えてございますので、近々にまた日程調整等々をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくご協力のほどをお願い申し上げます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

いろいろ入試、卒論、修論、この時期、大学がわりとこれがあるので、これをサボるとできないということがありますので、なるべく早めに修正する箇所をお願いしたということがありますので、またいろいろご協力をお願いします。

では、本日はこういうことでよろしゅうございますか。

【事務局】 はい。

【分科会長】 また来週お目にかかるということで、またぜひ、ご多忙の中恐縮ですが、よろしく願いいたします。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —