

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第36回）

平成27年4月21日

【住宅政策課長】 お待たせいたしました。定刻になりましたので、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、委員の皆様方には、ご多忙のところご参集いただきまして、ありがとうございます。また、分科会の委員、臨時委員へのご就任をご快諾いただきまして、改めてお礼を申し上げます。

私は事務局を担当しております、住宅政策課長の坂根でございます。分科会長選任までの間、進行を務めてまいりますので、よろしく願いいたします。以降、座ってお話を申し上げたいと思います。

分科会は、委員10名と臨時委員20名、合わせて30名の方々がおられますが、本日は20名の皆様にご出席を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、分科会が成立しておりますことを、ご報告申し上げます。

また、分科会の公開についてですが、平成13年に開催されました第3会の分科会で、扱いとしてはマスコミにのみ公開、一般傍聴は不可という取り扱いが決定されており、以降、そうした運営をしてきたところでございます。しかしながら、今回の住生活基本計画の見直しは、大きな社会経済状況の変化を踏まえて、これまで以上に広範な議論が必要であり、また、最近の傾向としては、各分科会において一般傍聴を認める傾向にもありますので、今後は一般傍聴も可とする形で開催をさせていただきたいと考えておりますが、それでよろしゅうございますか。

（「異議なし」の声あり）

【住宅政策課長】 それでは、ご異議がないようですので、本日の議題2から、一般傍聴を可として運営をさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

なお議事録につきましては、従来どおりでありますけれども、内容につきまして各委員の皆様にご確認いただいた後、発言者の氏名を除いて国交省のホームページにおいて一般に公開することにしておりますので、よろしく願いいたします。

次に、本日お手元にお配りしております資料についてです。議事次第を一番上につけておりますが、そのとおりでございますので、ご確認をお願いいたします。併せて座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。資料の不足

等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局に手を挙げてお申し付けいただければ有り難いと思います。また委員の皆様の参考資料といたしまして、現在の「住生活基本計画」のコピーと、それから少し厚いのですが、「住宅経済関連データ集」を置かせていただいております。これらは今後の分科会でもお手元に置かせていただきたいと思っております。お持ち帰りの必要がございましたら、もちろんどうぞお持ち帰りください。次回はまた新しいものを机の上にご用意いたします。なお、「住宅経済関連データ集」については国交省のホームページにも掲載しているところがございますので、データそのものが必要な場合はそこからご覧ください。

事務的なことですが、審議の中でご発言を頂く際には、目の前にございますマイクのスイッチ、お二人に1つということで申しわけないのですが、薄紫のスイッチがあるかと思っております。それをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、本日出席の委員をご紹介します。本日は、委員改選後、初めての会合になりますので、委員、そして臨時委員の皆様をご紹介します。なお、名簿につきましては、資料1をご覧くださいと思います。

それでは、名簿順にご紹介いたします。浅見泰司委員です。

【浅見委員】 浅見です。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 工藤和美委員です。

【工藤委員】 工藤でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 新たに委員に就任されました、齊藤広子委員です。

【齊藤委員】 齊藤です。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 田中里沙委員です。

【田中委員】 田中でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 中井検裕委員です。

【中井委員】 中井でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 深尾精一委員です。

【深尾委員】 深尾でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 続きまして、今回の住生活基本計画の見直しの審議に当たりまして臨時委員に任命されました皆様をご紹介します。

伊香賀俊治委員です。

- 【伊香賀臨時委員】 伊香賀です。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 奥山千鶴子委員です。
- 【奥山臨時委員】 奥山です。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 神山和郎委員です。
- 【神山臨時委員】 神山です。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 木村恵司委員です。
- 【木村臨時委員】 木村でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 久住時男委員です。
- 【久住臨時委員】 久住です。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 児玉桂子委員です。
- 【児玉臨時委員】 児玉でございます。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 小林勇委員です。
- 【小林臨時委員】 小林でございます。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 篠原聡子委員です。
- 【篠原臨時委員】 よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 末永照雄委員です。
- 【末永臨時委員】 末永でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 諏訪雄三委員です。
- 【諏訪臨時委員】 諏訪でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 土田あつ子委員です。
- 【土田臨時委員】 土田あつ子でございます。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 中川雅之委員です。
- 【中川臨時委員】 中川でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 永島恵子委員です。
- 【永島臨時委員】 永島です。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 野澤千絵委員です。
- 【野澤臨時委員】 野澤です。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 藤木賀子委員です。
- 【藤木臨時委員】 藤木賀子です。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 矢野龍委員です。

【矢野臨時委員】 矢野です。よろしくお願いします。

【住宅政策課長】 続きまして、国土交通省の事務局幹部をご紹介します。

住宅局担当審議官の海堀でございます。

【海堀審議官】 海堀です。どうかよろしくお願い申し上げます。

【住宅政策課長】 土地・建設産業局次長の長谷川でございます。

【長谷川土地・建設産業局次長】 長谷川でございます。よろしくお願い申し上げます。

【住宅政策課長】 同じく担当審議官の栗田です。

【栗田審議官】 栗田です。よろしくお願いします。

【住宅政策課長】 なお、住宅局長、それから土地・建設産業局長、政策統括官につきましては、国会等の関係で欠席、あるいは遅れて参りますので、大変恐縮ですけれども、お許しを頂ければと思います。また担当課長等につきましては、お手元に座席表がございますので、ご覧いただければと思います。

それでは、議事に入りたいと思います。

最初の議題は、住宅宅地分科会長の互選です。お手元に条文の抜粋、これは社会資本整備審議会令でございますが、その抜粋をお配りしておりますけれども、この審議会令の第6条第3項によりまして、委員の皆様から分科会長を互選していただくことになっておりますが、どなたかご推薦をお願いできませんでしょうか。

では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 住宅政策や土地政策に大変お詳しい、以前から分科会長を務めておられました浅見委員に、今回もぜひお願いしたいと思いますが、皆様はいかがでしょうか。

【住宅政策課長】 他はよろしゅうございますか。

ありがとうございます。それでは、浅見委員に分科会長をお願いすることでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【住宅政策課長】 ありがとうございます。ご異議がないようですので、浅見委員に分科会長をお願いし、この後の議事進行は、浅見分科会長をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず社会資本整備審議会令第6条第5項によりまして、分科会長代理を指名させていただきたいと思います。分科会長代理は、分科会に属する委員のうちから分科会

長が指名することとなっておりますが、工藤委員に分科会長代理をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【分科会長代理】 よろしくお願ひします。

【分科会長】 それでは、次の議題に移りたいと思いますが、その前に一般傍聴の方が入室されますので、しばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

【分科会長】 それでは、住宅宅地分科会の議事を進めたいと思います。

本日の議題は、「住生活基本計画（全国計画）の見直しについて」、それから「社会経済情勢等の変化を踏まえた住宅政策の課題について」でございます。

それでは議題の説明に先立ちまして、海堀審議官よりご挨拶をお願いします。

【海堀審議官】 本日は、衆議院の国土交通委員会を開催しておりまして、橋本局長は現在国会の方に出席しておりますので、恐縮ですが、私から冒頭、簡単にご挨拶させていただきます。

本日は、第36回の住宅宅地分科会を開催いたしましたところ、これだけ大変多数の委員の方にご出席賜りまして、大変ありがとうございます。本分科会でございますが、今年度は、住生活の基本計画の見直しという大きな仕事に向けた、第1回目のキックオフということでございます。後で事務方からきちんとご説明させていただきますが、住生活の基本計画は、28年の3月を目途に新たに改定をして、計画をしていこうと思っています。この住生活基本計画全体、10年を見通す計画で、5年ごとに見直しをすることになっておりまして、現行の計画を見直しして、28年度年から、37年度までの10年間の住生活を広く見通すものでございます。従来の住宅建設のみならず、住環境あるいはその周りの人の住まい方も含めて、人口が減少し、今後世帯も減っていく中で、今回の見直しは新たな視点を踏まえたものにしていただければと考えております。そういった背景を踏まえて、本日、傍聴を募りましたところ、2日ですぐいっぱいになってしまうという状況でございます。こういった皆さんの関心が非常に高くなって、少子高齢化、今後の住生活や生活はどうなっていくのかという、そういったものの基盤となる計画として、本計画を見直せばと思っております。計画については、さまざまなニーズ、特にハードのみならずソフト、住まい方、あるいは住環境、コミュニティーといった、多岐にわたる話題があるかと思ひます。そういった観点で、非常に多くの先生方に今回ご参加いただいて、幅広い観点からご議論を頂ければと思ひしているところでございます。産業界の皆様やNPO

の方々など、現場で実際に活動されているの方々も含めて、今後、忌憚のない意見を出していただければと思っております。どうかよろしくお願い申し上げます。

【分科会長】 それでは、事務局より順次説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、資料2から資料6まで一括してご説明をしたいと思います。

まず資料2です。「住宅政策の制度的枠組みの変遷」ということでございます。ご案内のとおり、我が国の住宅政策は、戦後の絶対的な住宅難、420万戸の住宅が足りないという時代から発しており、その後の我が国の急激な人口増や都市化に対応するために、さまざまな施策を講じてきたところでございます。一番上をざっとご覧いただきますと、「住宅難の解消」、「量の確保から質の向上へ」、「市場機能・ストック重視へ」、そして、「豊かな住生活の実現」ということで、制度的な枠組みを変えながら住宅政策を講じているところでございます。一番左をご覧いただきますと、住宅金融公庫、公営住宅、日本住宅公団という政策の3本柱を中心に、住宅供給を進めてきており、赤のところでございますけれども、住宅建設五箇年計画という形で、総合的な計画策定による住宅量の増加ということも目指しながら進めてきたところでございます。今大きく時代が変わっておりまして、その時代背景を踏まえながら、住生活基本法を2006年に策定していただき、住生活基本計画を策定した、そして今に至っているというのが大きな政策の枠組みでございます。

資料3をご覧ください。「住生活基本計画の見直しについて」でございます。この住生活基本法の第1条に目的等が書かれておりますけれども、ここに住生活基本計画を策定することによって、国民の居住の安定、あるいは社会福祉の向上を図ることが目指されているところでございます。この住生活基本計画、平成18年9月に1回目のものをつくりまして、一部変更した後に、平成23年3月に全部変更をしているものでございます。最後のところ、住生活基本計画の（抄）をご覧いただきますと、この計画については10年間を計画期間とするものですが、社会経済状況の変化に応じて5年ごとに見直しすることになっておりまして、今般、平成28年3月の改定を目途に、1年間ご議論いただきながら、見直しを行う作業をしていきたいと考えているところでございます。

資料4をご覧ください。「現行の住生活基本計画について」というものでございます。詳しくは別途の冊子をご覧いただければと思いますが、1ページをめくっていただきますと、「基本的な方針」、そして「計画の目標及びその達成のために必要な基本的な施策」から成り立っております。「基本的な方針」については大きく3つございまして、「住宅の位置づ

けと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義」、「豊かな住生活を実現するための条件」。そして3つ目として「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的な視点」、ストック重視であるとか、市場重視であるとか、今我々がうたっているようなところが書かれています。

2ページには、計画の目標等が書かれています、この目標は大きく4つございます。目標1として「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」、目標2として「住宅の適正な管理及び再生」、3ページに行きまして、目標3として「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」、目標4として「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」という大きな目標を立てて、この目標に沿っていろいろな成果指標を位置づけているところでございます。

4ページは、都道府県計画も、この法律によって定めることになっております。各都道府県で定めていただいているところでございます。特に、ここで取り上げておりますのは、独自でいろいろな指標を定めていただいているところでございまして、その設定例を記載しております。例えば、多いものとしては、環境負荷への配慮・省エネであるとか、景観であるとか、地域コミュニティー・活動・支援といったものがございます。

また5ページに行きますと、木造住宅あるいは地域型住宅の供給生産体制について定めているところが多いことが見てとれるかと思えます。

6ページをご覧くださいますと、住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の整備、管理に関する事項であるとか、住宅のバリアフリー、あるいはユニバーサルデザインなどについても定められているところでございます。

7ページをご覧ください。市町村計画の策定状況でございます。市町村計画は必ずしも策定しなくていいことになっておりますけれども、我々としてはできるだけ策定をしていただきたいということで、お願いしているところでございます。現在の策定状況は記載のとおりでございます。詳しい説明は、今日は省略をいたします。

資料5でございます。先ほど成果指標と申し上げましたけれども、その指標を一覧性を持って整理したのがこの資料でございます。この指標については、また個別の論点をご議論いただくときにご紹介をしながら、どこまで達成できたのか、達成のためにはどういった課題が残っているのかといったご議論をしていただきたいと思います。今日は、この一覧をもってご紹介にとどめたいと思っております。

資料6をご覧ください。それでは、今後、一体どういったスケジュールで見直していく

のかということでございます。今年に入りまして、1月、2月に、住宅宅地分科会の委員の皆様にお集まりいただきまして、非公開で勉強会を開催いたしました。かなり率直なご意見等を頂いたところでございまして、後でご説明いたします論点ペーパーにも、そういったご意見等が反映されているところでございます。4月は今日の分科会でございまして、以降、5月、6月と、おおむね月1回程度で開催させていただければと思います。夏ぐらいになりますと、主要論点、目標、基本的な施策を固めながら、成果指標をどう見直すか、あるいは7月から9月のところに書いておりますとおり、関係者からのヒアリングなども行っていきたく思っております。秋ごろに改定案をまとめ、パブリックコメントをして、3月に閣議決定という形で、1年間、息の長い話で恐縮でございますけれども、どうぞよろしく願いいたします。

私からのご説明は、以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問等ありましたら、よろしく願いいたします。

特によろしいでしょうか。

それでは、引き続き、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

【住宅政策課長】 それでは、今日を中心となります、資料7と8について一括してご説明したいと思います。

まず資料7でございます。

これは「我が国の住生活をめぐる状況」として、主なデータをピックアップして、つけさせていただいております。1ページをご覧くださいますと、そこに目次兼見取り図をつけておりますので、ご覧ください。大きく、住生活をめぐる社会経済情勢、住宅供給の状況、人の住まい方、そして、住まいに関する基礎条件という形で整理しているところでございます。

手短にご説明をしたいと思います。まずは、「住生活をめぐる社会経済情勢」ということで、3ページをご覧ください。これは人口の長期的な推移と将来推計でございます。先ほど、私から、住宅政策の3本柱という形で戦後の住宅政策をご説明いたしましたけれども、この人口の動向を見ますと、戦後から今に至るまで、約5,600万人もの人口が増加しております。併せて大都市への集中も見られたところでございまして、そういった中で住宅政策が講じられてきたわけでございます。今後、人口が急減していく中で、まさにこのグ

ラフのとおり、今が時代の大きな変わり目と言えるかと思っております。ちなみに、2100年の人口の中位推計を見ますと、4,959万人ということで、5,000万人を切ってしまうという、非常に大きなインパクトが我が国の社会経済にのしかかってくると言えると思います。

4ページをご覧ください。年齢層別の人口の将来推計でございます。注目すべきは、年齢層別の人口の実数の増減と、それから構成割合の変化でございます。ご覧いただきますと、2010年から2025年までに、特に後期高齢者の伸びが著しく、約759万人増加するのに対して、生産年齢人口は1,089万人、年少人口は360万人減少する見通しになっております。また、2060年までを見ると、やはり後期高齢者の増加が著しく、917万人の増加に対して、生産年齢人口が3,756万人の減少が見込まれ、まさに一つの国が失われてしまうぐらいのインパクトがあります。年少人口も893万人減少する見通しでございます。

5ページは、政府の「選択する未来」委員会が出されたものでございまして、2030年までに合計特殊出生率を2.07に回復させる場合に、2060年には1億人になるだろうという推計でございます。非常にチャレンジングな推計であることは間違いありませんけれども、我々としても、そういった方向を目指しての取り組みを進めていくということになっております。

6ページは、人口ピラミッドであります。2025年を見ていただきますと、団塊の世代が皆さん後期高齢者となり、団塊ジュニアが50歳を超えるという形で、この多い人口の部分はどう扱っていくかというのも、大きなテーマであろうと考えております。

7ページをご覧ください。高齢人口、高齢化率の推移でございます。前期高齢者、後期高齢者と分けておりますけれども、前期高齢者については、一旦減少することになっておりますが、その後、増加する。後期高齢者については、一貫して増加する見込みでございます。また高齢化率については、全ての圏域において上昇し続けるということでございます。特に、左のグラフの高齢人口については、首都圏の伸びが非常に著しい。首都圏の高齢化が大きな問題だということが言えるかと思えます。

8ページは、人口・世帯数の推移と将来推計でございます。特に世帯数については、2020年以降、減少を続けていく見通しでございます。ただ地方圏では、既に2015年以降、減少を続けるだろうということが見込まれているわけでございます。

9ページをご覧ください。世帯類型別、世帯数の変化であります。家族形態が変化して

いるということをごさいます、既に単身世帯が最も多い類型となっております。また、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯も増加することになっております。単身世帯の構成もさまざまでありまして、それに対応した政策をどう講じていくかということをごさいます。

10ページは、年齢別単身世帯数と高齢者世帯数の推移でございます。単身の高齢者世帯数は今後も増加いたします。2025年には700万世帯に達する見通しでございます。また高齢者の夫婦世帯も増加する見通しになっております。

11ページは、1世帯当たりの人員、家族人員が減少傾向にあるということでありまして、一目瞭然ですけれども、4人、5人以上世帯が減り、1人、2人世帯がかなり増加しているということをごさいます。

12ページは、左のグラフは長寿命化と高齢期の長期化が、これまでにない形で見られるということ。そして右側のグラフは、高齢者、一応この調査によって60歳以上とっておりますけれども、働けるうちはいつでも働きたいということで、同じ高齢者といっても、年齢層別にかなり意識、行動に違いがあるのではないかというものでございます。

13ページでございます。高齢者の年齢別の自立度の変化ということをごさいます、研究者の調査によりますと、この赤のグラフですけれども、男性の7割、女性の9割が、70歳半ばぐらいから徐々に衰え始めて、何らかの介助が必要な状態にあるという報告となっています。

14ページは、若者の動向でありまして、生涯未婚率、あるいは平均初婚年齢が上昇しています。右側のグラフは、合計特殊出生率は2006年から上昇しておりますけれども、出産する女性の人口が減っているため、出生数は減少傾向にあるところをごさいます。

15ページをご覧ください。これは働き方の話でありまして、共働き世帯が増加しているということをごさいます。それから、下のグラフは女性の年齢階級別の労働力率の推移でございまして、若い世代ほどM字カーブの2つの山が高くなっております。若い世代ほど働いているということです。それと同時に谷が浅くなって、かつ、谷自体が右にずれる傾向にあるということ、女性の働き方、社会参加の仕方が変わってきているということをごさいます。

16ページは、所得・雇用環境の変化でありまして、左下をご覧くださいますとおわかりになりますとおり、30代男性を見ても、今、非常に厳しい状況になっております。また、右上ですけれども、非正規雇用率も年々増加しているという厳しい雇用環境に

ございます。

17ページは、若年世帯における住居費負担が以前に比べて相当大きくなってきている。若者の住まいをどうしていくかというグラフでございます。

18ページは、生活保護の現状でありまして、保護人員そして保護世帯とも、最近、かなり増加傾向にあるということが言えるかと思えます。

19ページは、住宅扶助費の推移で、年々増えている状況が見て取れます。

次に、「住宅供給の状況」です。21ページをご覧ください。住宅ストック数と世帯数の推移でございます。ストック数は、総世帯を既に昔からかなり上回っております。今、16%ぐらい多い状況になっているところでございます。

そのストックの姿がどうなっているのかというのが、22ページでありまして、これは居住されている住宅のストックをグラフ化したものでございます。全国で5,200万戸ありまして、うち6割が持ち家、4割が借家という形になっております。戸建がかなりの割合を占めており、50%ぐらいあります。最近、共同建、マンションが増えているということでありまして、今や10%にまで達しております。また民間賃貸住宅も、相当なストックシェアを占めまして、約30%が民間賃貸住宅ということでございます。こういった見取り図になっていることをご認識いただければと思います。

23ページは、建築年代別の住宅ストック総数でありまして、新耐震以前のものも、まだかなり残っているということでございます。こういった住宅ストックをどうしていくかというのも、これからの課題だろうと考えています。また借家とか分譲マンションの割合も、最近増えてきているところでございます。

24ページは、公営住宅、UR住宅の年度別のストック数でございまして、かなり築年数を経たものが多い状況になっているところでございます。

25ページは、いろいろなことが書かれておりますけれども、ここでは、この折れ線グラフ、民間賃貸住宅の比率をご覧ください。大体住宅ストック数の22%から25%ぐらいで推移しているということでございます。比較的全体のストック数に対する割合が安定しているということが言えるかと思えます。

26ページは、空き家の増加でございます。住宅・土地統計調査で出てまいりましたとおり、820万戸が空き家でございます。ただ、その内訳を見ますと、右側の円グラフにありますとおり、賃貸用の住宅がかなり占めているところでございます。我々が問題視していますのは、左側のグラフの320万戸、「その他空き家」と言われる、入院などのため

に人が住んでいないものの増加が最近とみに見られるということで、これをどうするかということも、問題意識として持っているところでございます。

27ページ、28ページは、住宅ストックの質ということで、耐震化、バリアフリー化、省エネ化の状況を記載しているところでございます。かなり率が上昇してきたという評価もありましょうし、省エネ性能はまだまだというところもあろうかと思えます。

29ページ、30ページは、今度はフローの着工戸数の推移を記載しております。昭和43年に100万戸の着工を超えて以降、100万戸を超える水準で推移しておりますが、今後どうなるか、あるいは今後どうあるべきかという議論も必要かなと考えております。30ページのグラフは何を言っているかといいますと、着工戸数はかなり人口動態に左右されるところが多い。特に生産年齢人口との相関関係があるのかなということで、大都市部では横ばいですが、生産年齢人口の減少が大きい秋田、高知では、かなり着工戸数が減っている状況が見てとれるかと思えます。

31ページは、既存住宅流通量の推移と国際比較でありまして、最近、流通シェアについては、若干増えていまして、直近で14.7%になっております。ただ国際的に見ると、我が国は新築が多いという市場になっておりまして、その構造をどう変えていくのかということも、大きな課題だろうと考えております。

32ページは、住宅リフォーム市場の現状と国際比較でありまして、国際的に見ても、まだ市場規模としては小さく、投資割合から見たリフォーム割合も小さい状況でございます。政府としては、これを大きくしていきたいという目標を立てているところでございます。

33ページは、そのリフォーム投資割合の推移でございまして、少しずつ大きくなってきているものの、まだ3割に満たない状況でございます。

34ページは、視点を変えまして、郊外ニュータウンの状況ということで、計画人口は大都市の約10%を見込んだ形で整備が進められてきました。ただ、かなり年月がたって、例えばここに書いておりますように、不十分なバリアフリーの状況であるとか、あるいは高齢化の進行が見てとれるわけでございます。こういったものをどうしていくかということも課題として捉えております。

35ページです。滅失住宅の平均築年数ということで、日本の住宅は造っては壊すということで、早く滅失するという状況が、なかなか改善していない状況でございます。アメリカやイギリスの住宅と比べても、まだまだというところでございます。

36ページは、我が国の住宅ストックの資産評価でございます。赤の折れ線グラフがこれまでの住宅投資の累計、青の棒グラフが住宅資産額でございます、そのギャップは約500兆円あるわけでございます。これをどう埋めていくかということが大きな課題になっております。1世帯当たりで見ると、約2,000万円のロスが生じている状況でございます。

37ページは、家計純資産額とその内訳を示したものであります。我が国の家計純資産額は、約2,687兆円でございます。その中で住宅が約11%、土地が約25%を占めるということで、家計のポートフォリオの中でもかなり大きな割合を占めております。先ほどの1ページ前のグラフと照らし合わせますと、住宅資産の評価額をもっと大きくし、それを流動化することによって、家計の行動も変わってくる可能性があるのではないかと考えているところでございます。

38ページをご覧ください。次に「人の住まい方」でございます。

39ページは、居住水準の推移ということで、誘導居住面積水準、最低居住面積水準とも、長い目で見ると改善してきている。ただ、これは世帯規模の縮小というのも要因としてあるのかなと考えております。

40ページは、住宅ストックと居住ニーズのミスマッチでありまして、これは大きな課題と考えております。特に左のグラフをご覧ください。住宅の広さ、間取りに対する評価については、子育て世帯に不満が大きい。また、高齢者は住宅で何が困っているかということ、住宅が広過ぎて管理が大変だということでございます。こういったミスマッチを住みかえ等によってどう解消していくかというのが、大きな課題であろうと考えております。

41ページです。新築・持ち家ニーズでございます。民間調査によりますと、50%が新築にこだわる一方で、46%はあまりこだわらないという方もおられます。また、右のグラフですけれども、新入社員のころ、マイホームが欲しいと思っていたのは、60代で、この方々は結構活力がある世代だと言われますが、そういった方々が多い。若い世代は逆にそうでもないと言われております。

42ページをご覧ください。地域住民と地域との交流・つながりについての考え方と実態ということで、コミュニティーについてどう考えるかということ、我々は調査をいたしました。ほとんどの居住形態において、近隣住民等との交流・つながりを持つことが必要と考えている方が多く、6割以上を占めています。しかし、民営の賃貸住宅においては、少し低い状況が出てきているわけでございます。

43ページは、その状況を行動との関係で見ますと、年齢が高くなるにつれて近隣住民、地域との交流・つながりを持つことが必要と考えている割合と、実際にそういう活動に参加している割合が高くなっております。ただし20歳代の特に男性においては、そうしたことが必要だけれども、実際行動していないという方が多いということでございます。

44ページは、地域でのつき合いでありまして、つき合っているという方は、高齢者に多く、若年層ほどつき合っていないという形になっているところでございます。

45ページは、30～40代の子育て世帯が考える理想の家族の住まい方です。近居、同居が大きな割合、特に近居というのが大きな割合を占めていることが、おわかりになるかと思えます。

46ページは、国民生活世論調査に基づく現在の住生活の満足度でございます。結構満足している人が多いということでございます。

47ページも、これは我々の住生活総合調査でございますけれども、おおむね満足という方が増えていて、不満率が減ってきているという状況もでございます。

48ページは、働き方の変化ということで、テレワーカーの状況を記載しております。説明は省略いたします。

49ページは、住まい方の多様化の例として、シェアハウスの例を記載しております。シェアハウスについては、近年、新規参入する事業者が大幅に増加をしております。ただ、そのほとんどが東京都内に立地している状況です。そういった状況をご覧ください。

50ページは、住みかえの日米英比較でありまして、世帯当たりの持ち家への年間住みかえ戸数を比較すると、米英に比べて小さい。米英は日本の3～4倍となっている状況でございます。

51ページは、大都市圏・地方圏別の年齢別転入超過数の状況であります。特徴的なのは若い世代でありまして、若年層は東京圏への転入超過、地方圏は転出超過という形になっています。大阪圏、名古屋圏は、それほど動きがない。一方で、注目しておりますのは、60歳前後のアクティブシニアは、東京圏から地方圏への移動が認められる状況になっております。そういったことを踏まえて、地方創生なり住みかえなり、豊かな住まいづくりなりを考えていけないかということも、テーマの1つだろうと考えております。

52ページは、日本に在留する外国人数が増加をしているということでございます。次に、53ページ、「住まいに関する基礎条件」でございます。

54ページをご覧くださいますと、今後、人口の低密度化と地域偏在がますます進んで

いくことが予測されております。

55ページ、56ページは、地方都市・大都市別に見た都市の現状と課題で、これは私どもの都市局の資料でございますけれども、まず、多くの地方都市では、急速な人口減少と高齢化に直面しており、地域の産業停滞も見られる。また、住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成している。その結果、都市経営がかなり困難になることが想定される状況でございます。一方で、大都市については、郊外部を中心に高齢者が急速に増加し、特に首都圏は著しい。そういった中で、医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供、あるいは地域の活力維持が満足にできなくなる懸念があるという問題認識を持っております。

57ページ、58ページは、防災・震災関係でございます。57ページは、密集市街地の現状でございます。まだかなり多くの密集市街地が残っておりまして、その解消が大きな課題になっております。58ページは、巨大地震の切迫が言われておりまして、こういった災害対策も大きな課題だろうと考えております。

59ページは、土砂災害への対応でありまして、土砂災害警戒区域等の指定状況を記載しております。各地で指定が進んでいる状況でございます。ただ、60ページにありますように、去年の広島豪雨による土砂災害は、記憶に新しいところだと考えております。雨の降り方が変わり、それに伴って災害の起こり方も変わってくる。それにどのように対応するかという問題意識でございます。

61ページ、62ページは、環境・エネルギー制約の話であります。61ページは、エネルギー消費でありまして、他部門はかなりこれまで取り組みが進んでおりますけれども、建築物部門、これは住宅・建築物合わせてでございますが、この部内のエネルギー消費量は著しく増大をしております。今や、全エネルギー消費量の約3分の1を占めているということで、抜本的な取り組みの強化が必要になっております。また62ページは、住宅解体関連の産業廃棄物の状況であります。全国で約3.8億トン出ておりますけれども、住宅解体関係は約775万トンと推定しております。ただ、この推定は、これでいいのかというと、右側の棒グラフにありますとおり、除却件数を1年に12万戸というデータに基づいて計算しておるのですが、別のデータを見ると、この参考1にありますとおり、36万戸ぐらい滅失しているのではないかというデータもありまして、そういった意味からも、住宅を壊すことによる環境負荷の大きさは、我々も認識をしておかないといけないと考えております。

そうしたデータ、現状認識に基づきまして、資料8「住生活基本計画の見直しに当たったの論点」を、非常に簡単ではありますが、記載をしております。この論点につきましては、先ほど申し上げましたとおり、1月、2月の当分科会の勉強会、そして私どもが日ごろ感じている住宅をめぐる潮流の変化を踏まえて、かなりストレートに書いているものでございます。まだ項目だけですので、簡単にご説明いたしますけれども、今日は率直なご意見等を頂ければありがたいと思っております。

大きく4つの柱からなっております。1つ目は、「人の住まい方」でございます。一言でいうと、多様化する居住ニーズにどう対応するかということでございます。まずは、私どもは、人の住まい方から発想していこうということが大切だと考えております。今日を皮切りとして、こうした議論をどこまで深めていけるかが、今回の見直しの大きなポイントだろうと考えているところでございます。今までよりも自由に人々が住まいを確保する、人々が主体的に居住環境をよくしていく、そういった世界ができないかなと思っております。中身については、多様な居住ニーズに対応した住まいの実現ということで、例えば二地域居住、移住、同居・近居、職住近接等、昨今のいろいろなテーマを取り上げていきたいと思っており、またそれに対応して、新築・既存、あるいは持ち家・借家、戸建・マンションと、どういった住宅に住むのがいいのかという議論をしていくことが、中心になってくるかと思えます。また、ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住みかえの円滑化、ミスマッチの解消も大きなテーマだと考えております。

次の3つの白マルは、多様な居住ニーズを、子ども、若者、高齢者といった切り口を鮮明にして議論することも必要なかなと思っております。子どもについては、健やかな成長につながる住まいの実現ということで、子どもを生み、育てやすい住まい、あるいは、子どもを育む居住環境、例えば職住近接によって子どもがお父さん、お母さんの働く姿を、背中を見て育つといったやり方もあるのかなと。また若者の自己実現につながる住まいの実現ということで、特に若者は自己への投資が必要だと思っております。居住費負担の重さをどう考えていくか。そういったこともテーマだろうと思っております。高齢者については、生き生きと暮らせる長寿社会の形成ということで、アクティブエイジングというWHOの概念がございますけれども、そういったものを目指していきたいと考えている次第でございます。また、多様化する社会的弱者の居住の安定の確保について、これは伝統的には住宅政策の根幹を占めるものでございまして、そういった議論も必要かと思っております。

次のページ、②の「住宅供給のあり方」をご覧ください。ここでは、「フローからストックへ、そしてサービスへ」と書かせていただいております。この「サービスへ」はわかりにくいかもしれませんが、大きく2つあるかと思っております。1つ目は、住宅の帰属家賃という概念がありますように、家そのもの、住宅そのものから得られるサービスを、もっと意識してもいいのではないかということ、それから2つ目として、それ以外のサービス、居住に伴うサービスも、より幅広く視野に入れた検討をしていくべきではないかということ。そういった2つの視点を持って、サービスということを書かせていただいております。

1つ目の白マルですけれども、これが、今我々が一番に議論するところかと思っております。既存住宅ストックの価値の維持・向上と活用でございます。これについては既に施策の厚みを相当増してきておりますけれども、これまで我が国で形成されてきた住宅ストックを、より豊かに、住生活の豊かさにつなげるような形で活用していけないかという発想でございます。幾つかテーマがあります。まずは「住宅ストックのマネジメント・システムの確立」ということで、住宅を適切に維持管理していこうではないかということ、あるいは、戸建住宅に関する評価手法を改善していこうということを考えています。これまで、ともすれば20年たてば一律に価値がゼロになるという評価を、改善していこうではないかという取り組みを進めています。住宅ストックの流通促進であるとか、リフォーム・リノベーション、用途転換、老朽住宅の除却、空き家の利活用と除却といったものも必要かと思っております。また、ここに所有者・居住者の意識構造改革と書かせていただいております。実は、これが住宅市場を変えていくための大きなポイントになるのかなとも考えております。また、住宅のストック効果の分析・公表ということで、これは少しわかりにくいかもしれませんが、インフラの世界では検討が進められているところございまして、そういった概念を住宅にも持ち込んで、我々としても検討を進め、世の中に出していけないかとも考えております。次に「安全・安心で快適なマンションライフの実現」ということで、修繕を通じた長寿命化・質の向上、円滑な建て替えの促進、また専門家の活用等によるマンションの管理の適切な促進ということも、書かせていただいております。

2つ目の白マルは、「住宅ストックの質の向上」でありまして、これは従来からやっておりますけれども、いい住宅を未来に残すために大事なものと考えております。耐震化・省エネ化・長期優良化等の推進、あるいは木造住宅の供給や木材利用の促進、ICTの活用

といったものを、もっと進めていければということでございます。

次に、賃貸住宅市場における居住者の選択肢の拡大でございます。賃貸住宅市場はまだまだというところもあろうかと思いますが、私どもの念頭にありますのは、2010年に、民間機関が、東京をはじめとする世界の大都市の賃貸住宅実態調査を取りまとめております、「愛ある賃貸住宅を求めて」という有名なレポートでして、生活者の暮らしの質の視点で賃貸住宅の市場を問い直そうではないかというものでございます。そういったレポートなどを見ますと、出されてから5年経ちましたけれども、そこで目指された世界がかなり生じてきているのではないか、それをもっと進めることができないかという発想でございます。黒マルとして、豊かな住生活実現の基盤としての賃貸住宅市場の確立をしていきたいということで、質の向上、長寿命化はもとより、多様化する居住ニーズへの対応ということで、さまざまな形での賃貸住宅というものがあり得るのではないかと念頭に置いております。また空き家の利活用、そして持ち家の賃貸化などもあり得るかなと。いろいろな情報提供があってもいいだろう、定借をもっと活用してほしい、そんなことを考えております。

また次の3つのポツは、これもポイントと考えておまして、居住サービス提供者としての賃貸人、大家さんとかオーナーさんの意識・行動変革、まちに若い人を呼んでくるためのリクルーターみたいな活動もあっていいのではないかと。逆に、住まい手としての居住者の主体性の確立ということで、コミュニティーの一員としての自覚と行動をもっとあってもいいのではないかと。それを支える仕組みとして、居住支援協議会の活動をもっと充実させていこうではないかということで、そういった各者の取り組みを通じながら、時間プロセスを踏んで、住まいの場を共につくっていくことも大事なかなということで、書かせていただいているところでございます。

次に、「住生活関連サービスの充実」ということで、住生活の安心を支えるサービスの提供に向けた新たな産業展開という項目を立たせていただいております。この中は、いろいろありまして、1つ目は、循環型住生活関連サービス。少しわかりにくい概念ですが、若干の説明をいたしますと、私どもは住生活基本計画では、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という、持続可能な社会を目指すことをポイントにしておりますが、そういった国民の居住行動をサポートするような産業があってもいいのではないかという思いでございます。具体的には、いいものをつくったり、あるいはインスペクションを推進したり、住宅の維持管理、リフォーム、瑕疵保険、あるいは住宅を売っ

てまた住み替える、住宅を資金化して生活の足しにするといったサービス、まだまだこれからですが、そういった相談サービスもあってもいいのかなと。そういったものを充実させていただきたいと考えております。また、当然のことながら、医療・介護・福祉、子育て等についてのサービスも重要だろうと考えております。そして、さらに広く、豊かな住生活実現のための「職・住・遊・学」、これは都市機能を象徴する言葉として使わせていただきましたけれども、そうしたものに関するサービスの連携・提供なども考えていければと思っております。

併せて、次の黒マルですけれども、住宅と金融は切っても切れません。これは、住宅ローンのみならず、さまざまな場面で、もっと住宅とお金の関係を考えていきたいということでございまして、例えばリバースモーゲージであるとか、既存住宅を買ってリフォームをするときのリフォーム一体型ローンであるとか、あるいは最近、地方銀行が地方公共団体との連携のもとに、地方の定住を促進するためのローンを出していただいています。そういったやり方もあるのかなと。そういったものも、テーマとして考えていければと思っております。

次のページでございます。大きな3番、「都市・地域のあり方」でございます。住宅関係も、敷地あるいは敷地の中の建物だけではなく、都市・地域やコミュニティーとの関係で考えていかないといけない、そういった考えをもっと強めていかないといけないと考えているところでございます。テーマは、「地域の価値向上と豊かで持続的なコミュニティーの形成」でございます。白マルの1つ目としては、「まちづくりと住宅政策の連携による地域の価値向上」ということでございます。これは一言で言うと、先ほどの大都市・地方の問題を申しあげましたけれども、時代の変化に対応し切れない都市・地域の空間を、新たな生活なり産業の場なりとして仕立て直すことも、住宅政策を通じて考えてもいいのかということでございます。黒マルをご覧くださいますと、持続可能な住環境・街並みの実現ということで、都市のコンパクト化、これは住み替えなどを通じて、長い時間をかけて都市の中心部等に誘導していくということになるかと思っておりますけれども、そういった都市政策との連携、密集市街地の改善、そして防災上安全な地域への居住の誘導、具体的には情報提供であるとか、あるいは、こういうことができるかなというのはあるのですが、防災上危険な区域における住宅整備に対する支援措置をもう縮小していこうではないか、そこまでいってもいいのではないかということも、議論をしていきたいと思っております。また地域包括ケアとの連携による、スマートウェルネス住宅・シティの実現も大きなテーマ

であろうと考えております。

次の黒マルは、公的賃貸住宅、公営住宅やURの団地であるとか、そういったものでございます。これらは、まとまった空間資源の代表として書かせていただいているところでございまして、こういったものを活用して、都市・地域の価値向上に影響を及ぼしていくということでございます。公的賃貸住宅の活用とか建て替え・再編等を通じた地域の居住機能の向上、これは単に住宅を建て替えるだけではなくて、そこに子育て機能であるとか、福祉機能であるとか、いろいろな機能も併せて入れていくというものでございます。また事業者間連携なども進めていく、そして、住宅団地の再生促進なども進めていくというところでございます。いずれにしても、公的住宅団地は非常にゆったりとした伸びやかな空間を持っておりますので、そういった良質の資源を生かしながら、まちづくりを進めていくという発想でございます。

次の白マルは、そして最終的にはどうするのかということですが、「豊かで持続可能なコミュニティの実現」でございます。このコミュニティについては、私どもはこう考えております。地縁とか血縁に基づく、従来のともすれば息苦しいコミュニティではなくて、自立した個人が自発的に結びついた共同体であると。そして、ともすれば従来のように内側に閉じるのではなくて、外の人たち、外の世界に対しても開かれたものが形成されていかないと考えているところでございます。例えば、現在も、新しいコミュニティづくりということで、いろいろな取り組みが進められているところでございます。多世代循環型居住であるとか、外国人の住まい方、マンションを核にしたコミュニティづくり、エリアマネジメント、コミュニティデザイン、リノベーションスクール、現代版「家守」と、それぞれ特色ある取り組みを我々としても念頭に置きながら、住まいというものを考えていくというのが、1点。次に、歩いて暮らせる街づくり、あるいは街の「居場所」づくり、人と住宅・公共空間をつなぐ「中間領域」の形成、こんなものもできないかなと思っております。これはどちらかというと、豊かなコミュニティ、あるいは都市空間形成のポイントづくり的なものでございます。この「中間領域」というのはわかりにくいかもしれませんが、勉強会でも出た概念でございます。例えば、従来の住宅ですと、縁側であるとか、土間であるとか、通り庭であるとかいったものが備わっていますが、こういったものも大事にしながら、コミュニティを考え、デザインを考えていくといったもの。最近では、マンションの公開空地のようなものもあろうかと思っております。そういった内と外との境界がぼんやりしていて曖昧な空間づくりも、住宅づくりにおいては大事なのか

ということで、書かせていただいているわけでございます。

最後、大きな4番目、「住宅の意義の再検証」ということで、「『住宅』とは何か」という大上段なテーマを書かせていただいているところでございます。今後の審議は、いろいろなことを考えながら、「住宅」とは何かを追い求める審議でもあろうかと思えます。黒マルに書いておりますとおり、住宅すごろくはもう終焉をしているのではないか、そして、人々が住宅に求める機能はかなり変わってきているのではないか。そういったことも踏まえながら、審議をお願いできればと思います。ちなみに、今の住生活基本計画におきましても、住宅の位置づけは、かなり丁寧に書いているところでございます。詳しくはご説明を省きますけれども、人の暮らしを支えるものであるとともに、社会的な性格を持つもの、また、まちづくりにも大きな影響を持つもの、こういった観念は従来からあるところでございまして、そういったものも大事にしながら、新しい住宅の形をぜひ考えていかれればと思っているところでございます。

長くなりましたけれども、以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、意見交換の時間としたいと思います。本日は、計画の見直しに当たりまして初めての審議ですので、できるだけ多くの委員にご発言いただきたいと思えます。もちろん時間に限りがありますので、恐縮ですが、できるだけ簡潔にご発言を頂ければありがたいと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。

では、どうぞ。

【委員】 時間もないでしょうから、二、三分でお話ししたいと思います。今お話がございましたように、住まい方について、社会情勢が非常に大きく変化しておりますので、人口減少あるいは少子化、高齢化は、もう待たなしの状態、対応はすぐにやらなければいけない状態になっていると思えます。特に、その中でも生産活動とか地域活動、主役がいわゆる女性、あるいは高齢者になっておりますので、その活躍が求められる時代でございますから、その支援が必要であることは間違いないと思えます。住宅や住生活を充実することが、いわゆる女性の活動を支援する1つの大きな貢献要素になるかと思っております。ライフスタイル、あるいはライフサイクルといいたいでしょうか、非常に想像以上に変化しておりますので、住宅用途や住まい方、これも多様化しており、消費者のニーズも大分変わってきています。我々はマンション等をやっておりますけれども、郊外でファミリー層がゆっくり子育てをしたいという方は、実際に広さを求めていらっしゃる。一方では、ダ

ブルインカムで夫婦ともども働いている状況の中で、あるいは高齢者を中心とした、単身世帯もそうですけれども、狭い空間でもいいということで、できるだけ都心に立地して、職場に近いところで子育てもしていきたいというお話もありますので、そういった意味では、内容や基準が非常に多様化しておりますので、これまでの考え方に捉われないような発想が必要かなと思っております。

先ほど少しありましたけれども、外国人の問題も、今、160万人ぐらいになっていますが、20年間で80万人増加しており、10年、15年ぐらいで見ると、外国人居住をどのように考えるかということも、考えておかなければいけない。これは個々のマンションや一戸建の問題だけではなくて、むしろコミュニティや、先ほど話がありました、まちづくりなど、その中で、教育、医療など、あるいは商業の面で、どのようにそういう機能を整えるかという問題であり、これもかなり考えておかないといけない。インバウンドがあつという間に1,300万人ぐらいになりましたので、観光客ですけれども、今年は1,700、1,800万人になると思いますが、規制緩和が始まりますと相当入ってくる可能性は十分ありますので、その点で住まいの問題についても考えていかないといけないと思います。

住宅取得者に対する、所得移転の問題があります。住宅資金贈与の問題も、消費税の増税もありますので少し大きくなりましたけれども、これも今の住宅を求めようとする若い人に、非常に資金不足という状況がありますので、できるだけ今持っている65歳以上の方からの所得移転というか、資金移転など、そういうものをこれからやっていくべきではないか、もっと充実させる必要があるかなという感じを持っております。

それから、住宅供給ですけれども、今かなりストックが増加しておりますが、まだ長く持つようなものが少ない面もありますので、こういうものはどんどんやっていかなければいけないし、あるいは省エネの問題や、バリアフリーの問題もあるし、また設備の水回りの充実などということを考えますと、新築住宅がいいストックを残すという意味で、これからはやっていかなければいけない。そういう意味では、ストック形成の出発点ということがございますので、我々としても良質な住宅をこれからは提供したいと思います。

住宅供給の中でフローとストックというお話がありましたけれども、このバランスということが求められるのは同様であります。もう一方で空き家問題があります。これは、先ほど言った、利活用と簡単に言いますが、利活用は、私は簡単にできないと思います。需要がないのです。特に郊外型の空き家の一戸建の場合などは、ほとんどもう住む

人、借りる人がいないという状況でありますので、そういうことを考えると、もう少し違った意味での、発想を変えて少し都市計画の問題にも関わってくるかもしれませんが、一戸建住宅の、一種住専とかそういう都市計画も変更してまでやらなければいけないのではないかという感じがします。そこをやらないと、次の利活用もなかなか考えられないという感じがしております。

最後に、まちづくりのあり方ですけれども、子育てをしながら、地域の中で子育てを一体的にやろうというのは、非常に大きな問題でございますので、こういうことをやりますと、まちに住むことが容易であろうし、あるいは、まちを形づくる消費者対策にもなるということもあります。若者の場合も、地方に住みたいという方が定住してもらえるということであれば、コミュニティーがしっかりしていれば非常にいいと思います。ただ、スマートウェルネス住宅も結構だと思いますが、誰が主体になってそのコミュニティーを形成していくのか、あるいは運営していくのか。そういったことによって、高齢者もその中の一翼になって何とか自分の働き甲斐を求めていく、つくっていくということもありますので、ぜひ血の通ったコミュニティーを、潤いのあるコミュニティーをどうつくるかというのは、大きな問題点にしていただければありがたいなと思います。

長くなって申しわけございませんが、以上でございます。

【分科会長】 すみません。私が本来時間を設定すべきでした。お一人2分以内でお願いいたします。

それでは、他の方、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ストック重視は当然だと思うのですが、ストック対策となると地域性の問題が新築政策よりももっと重要になって、一体、地域ごとにどうなっているかという把握も重要だと思うのですが、今回ここで作るのは全国計画だと思いますが、それに対して資料4で都道府県計画のことが報告されています。事務局に伺いたいのは、この都道府県計画のフィードバックをどういう形で今後の全国計画に活かすのか、そのプロセスがあるかどうかを伺いたいのと、それから、活かさなければいけないだろうというのが意見でございます。

以上です。

【分科会長】 ご質問だったのですが、簡潔にお願いします。

【住宅政策課長】 当然、都道府県計画は多岐にわたっていて中身もさまざまです。地域の状況が逆によく見えるところもありますから、そういったものをフィードバックしな

から検討していきたいと思っております。そうした資料もまた追ってお示ししながらご議論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。

他に、どうぞ。

【委員】 1点だけ、申し上げたいと思います。論点の中で、多様な居住ニーズに応じた住まいの実現が初めにありまして、私は、これは非常に重要だと思っております。住生活基本計画は、政策でこういうことをやるということだけではなくて、どんな住まい方があるのかということ、ぜひ積極的にご提案いただきたいと。人口減少という中で、住宅サービスはストックによって供給されていますので、なかなか急には変えられない。そういう中で人口減少が起こった場合には、需要が減って供給がなかなか変わらない、減少できない中で、需要が減少した場合には、非常に激しい資産価格の低下が起こる可能性がある。そうした場合には、引っ越しといいますか、不動産流通も滞る可能性もありますし、資産を利用した例えばリバースモーゲージとかそういうものも、なかなかできない。それはあまりいいことではないと私は思います。それはなぜかといいますと、基本的には、1つの住宅にずっと住み続けるという住まい方について、変わらない場合には、非常に激しい資産価格の下落が起こる可能性があるのです。こういう多様な住まい方、二地域居住ですとか、どんどん中古住宅が流通していくとか、そういう必需品としての住宅というよりは、価格弾力性の高い普通の財、2戸持ってもいいし、どんどん住みかえてもいいというような住まい方をご提案して、それが受け入れられないと、なかなか急激な資産価格の下落が起こってしまって、あまりいいことにならないような気がします。そういう意味で、住生活基本計画では、フィージブルな多様な弾力的な住まい方を提案するような計画であってほしいなど。それに併せまして、不動産流通とかそういう政策のセットも、そういう住まい方がフィージブルなのだということをご提案できるような計画であってほしいと私は思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 私は福祉の分野から居住のことをずっとやってまいりましたので、セーフティネットとしての住宅という視点に大変興味を持って、この会に参加しております。高齢者、それから少子化に関してはかなり注目が集まってきているし、データもたくさんあり

ますし、政策もある。福祉で最近、事業で居住支援ということになると非常に福祉の人たちの関心が高いのですね。これは高齢者だけではなくて、住宅セーフティネット法の中でも言っていっちゃるように、身体障害者、精神障害者、知的障害者、それから低所得の方たち、高齢も入る方たちで、それらが全部福祉の政策としては、地域移行なのです。今まではそういった方たちを訓練してから、住まいという順序で考えていたのですが、今はハウジングファーストということが言われています。これはアメリカから出てきたことだと思いますが、まず住まいを確保すると元気になる。訓練、訓練と言うよりも。そういうことで、非常にそのことに福祉の人たちはある意味で期待を持っているところがありまして、そこら辺はデータの的にもあまり分散していることもありまして、出てきていないし、私もよくわからない。そういうところのデータを少しはつきりさせていって、量としては高齢者ほど多くはないでしょうけれども、ぜひ、そういう居住支援、それから居住支援協議会ですか、そこら辺の強化というのも出ておりますけれども、それを、ぜひ、していければなと思っております。そんなところです。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

【委員】 私は子育て支援の分野から今回この委員会に参加をさせていただいております。特に住宅施策のことについて詳しいわけではありませんけれども、今日いろいろな資料を見せていただきまして、少子化に伴いまして、住宅・住まい方等が大きく変わってきていることを、実感している一人でもあります。私自身も子どもが3人います。最初は賃貸のマンションでしたが、子どもが増えるにしたがって次のマンションに引っ越し、子どもが3人になりましたら、下の家からうるさいと言われ、一戸建に引っ越しをしました。そういう意味で、若い子育て家庭が、子どもに我慢させることなく安心して住まいを確保することの大変さも、実感しております。引っ越したときに定期借家に引っ越しをして、さらに今やっと自宅を建てることができたのですが、その定期借家のところも物件がたくさんあればいいのですけれども、なかなか地域で見つけることが難しい。それから借りる年数の指定も、2期続けて活用することはまず難しいという中で、苦勞してきた一人でもあります。また皆さん、資産価値ということをお話しされました。子育て支援をしておりますと、小学校に入るまでにどこに住まうかをある程度決めるという傾向があると思います。乳幼児期にこの地域で子育てをしたい、子どもを育てたいと思われた方は、ほんとうに家を買われるなどして、継続して住まうと思っております。また地域の方々が、今、地

域との関係ということで自宅を開放するという、例えばオープンガーデンですとか、「住み開き」というお言葉もあるようですけれども、少し縁側的な形で自分の家を、塀を立てるのではなくて、オープンにしてガーデンをつくっている。そういうことで、いろいろな人たちとの交流を生み出していくということが始まっております。ぜひそういった観点で、この議論にも参加をさせていただき、地域づくり、コミュニティづくりも考えていきたいと思っております。

よろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。どうぞ。

【委員】 資料8の3ページのところに、スマートウェルネス住宅、シティの実現という大事なキーワードが入って、その部分を特に重点的にといますか、大事なテーマとして推進していただきたいというのが意見でございます。その背景として、資料7の28ページに、全国5,000万件の住宅のうち、今の省エネ基準を満たす住宅が5%しかないという、先進国としてはあり得ない低水準の住宅が多いということがあり、それが冬場の病死者、それから事故死者を増やしているということの、どうも根本原因にあるように考えております。昨年度から、国交省のスマートウェルネス住宅の調査事業、普及啓発事業等が始まって、そのお手伝いをしていますが、なかなか今の補助制度で断熱改修を高齢になってからやろうという気になる方がいないということで、そういう意味では、住宅、リバースモーゲージとか、リフォーム一体型ローンとかいうメニューの中に、もう少し断熱もよくして、安心して生活できるようなことを誘導する方向を考えていただけないかということが、1点です。

それと最後ですが、賃貸住宅の質の向上という中で、URとかあるいは公営団地に多くの高齢者が集中的に住んでいて、冬に多く亡くなっていたり、あるいは夏に熱中症で亡くなっていたり。ところが、断熱改修までなかなか財政難で予算が回せないという話をよく聞きますので、何か、せめて公営の賃貸もうまく断熱という意味での質の向上を図れるような何かを盛り込めればと思います。

長くなりましたが、以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。どうぞ。

【委員】 仕事柄、田舎のほうによく行くのですけれども、この計画を読んでいますと、

総花的なのは仕方がないのですが、都市の視点が強過ぎて、田舎に住んでいる方々の視点がないのかなど。特に、市町村計画は今回3割しかつくっていないことについての評価を後で事務局に聞きたいのですが、残りが必要ないと思っているような計画になっているところに、少し問題点があるのかなと考えています。その1つが、今回、人口減少それから高齢化というのが所与の条件として新しく計画をつくり直すとすれば、空き家対策というものをこの計画案の中にもう少し明確に位置づけた上で、何らかの計画的なアプローチが盛り込めないかなと考えています。特別措置法の中では、いろいろ台帳をつくって市町村がやってくださいということがあるので、それをそのままらってくるような形でもいいのですが、空き家対策はないといけない。それから、高齢者の独り住まいというのがあって、孤独死が大きな問題になっているときに、これを住宅の側からどう対応するかというと、経産省と重なってきますが、サ高住とか、そういったセコムのような見回りサービスを含めて、見回りサービスを面的であるようなイメージでのまちづくりをどうするのか。今、まち・ひと・しごと創生本部のほうでCCRCの検討が入ってきていますけれども、これも包含したような議論を一度したほうがいいのではないかなと考えています。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

ほかに。どうぞ。

【委員】 私は初回の18年6月の策定時にこの審議会の委員の一人でしたが、そのときも議論になったのですが、論点の4に関連しますが、この基本法そのものについて、私としては国の政策として、米国の住宅政策のような、ああいうしっかりした法律ではなくても、計画というよりは、人と住まいの関係の変化を踏まえた、逆に住宅の位置づけというよりは、住生活基本計画の位置づけということについて、もう一歩も二歩も進むべきではないかと私は思います。もともと1回目のときも、その辺を踏まえて、6条、7条の中で、金融とか税制まで議論したのですが、結局はその部分は外れて、結果としてぎりぎりの段階で、金融・税制という附帯決議事項がついています。附帯決議事項云々ではなくて、もう一度、私としては、国の政策としてこういうことをやっていく場合は、金融・税制のあるべき形はどうだということの議論をすべきだと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 地方行政ということで、市長をやっておりますけれども、まちづくりというのを、ここで論点整理された全体のことで、それを具体的にどう見せるかということで、

当然、地方としては、そこに住みたいとか暮らしたいと思ってもらう、こういう魅力を出すということに尽きるのだらうと思います。その中に住宅政策がどのような形に位置づけられているのかということで、私どもがまちづくりをするときに、今一番の課題は、市民、国民もそうですけれども、その意識を変革しなければいけないというところが、なかなかできていないということです。国民全体として住みかえというものに価値観を持つとか、子育てしたいというのはわかるけれども、では、子育てしたい住宅とか地域は、どんな理想的なものかというのを見せないといけない。イメージーションがもっと図れるという計画をつくっていくと、この政策が具体的に広まるということだらうと思います。今、国の地方創生のモデルケースに私どもは指定されたのですが、そういうことをやれるところを1つでも2つでもつくって、つくると、感覚的にこういうことなのだなという、それがつながるのだらうと思いますので、ここに論点整理されているいろいろなことがあります、それをもう少し具体的にどこかで見えるモデルをつくることによって、その政策が広がるというところを、「住」においても行う。今、私どもはスマートウェルネスシティということでやっていますし、〇〇委員が言われているスマートウェルネス住宅というものが、ほんとうに病気にならないとか、かなり健康でいられるとかいう実態を示すようなものが、具体的な例をどこかで使うことが、政策が広がるポイントなのではないかと思います。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 全体の貴重な資料をお示しいただいて俯瞰的なことがよくわかったのですが、多様な居住ニーズといいましても、これが、ほんとうは把握がきちんとされていないのではないかという問題意識を感じております。例えば住まいを購入するときには、居宅用とか子ども用とか投資用というアンケートがありますし、それを越えた情報は、その後つながっていないのではないかと、住んでいる人とか暮らしている人のニーズというか、住まいに対するシーズの把握をもっとしていかなければいけないのではないかと、少し思います。また賃貸のニーズも、〇〇委員がさっきおっしゃったように、ほとんど理解とか共有されていないことも、現実としてあるのではないかと思います。こういう中で、相談サービスの充実とかそういうものが、これから出てくるとは思いますけれども、そのときの担い手とか仕組みをこれからつくっていくことが、住生活基本計画の理念のところに入ってくるものが大きいのかなと、1つとして感じています。

実際には、こういう住まい方をした人が、その前段階でどんなことを考えて、住まいの

決定に至っているかということも、今いろいろなビッグデータの集積や分析でできるようにはなっていると思いますので、そういう試みをやっていくことが、未来をつくるきっかけになるかなと少し感じています。

もう一つ、空き家対策については、インバウンドでいろいろな方が海外からも若い方とかもいらっしゃる前提で、コンドミニアム的な感じで長期滞在に対応できるような地域の空き家とか、都内のワンルームとか、そういうものも柔軟に活用できるような、今も法律的なルールとか柔軟な提案はあるのかもしれないですが、そういう情報の提供とか発信があるといいなと思いました。

もう一つ、UR的なまとまった空間資源というご説明も頂いたのですが、大体こういう設定では、住まいと、あと環境空間みたいな議論があるのですけれども、本来、住んで、暮らして、楽しんでいくには、商業空間との連携みたいなことも必要ですので、そういう、環境はもちろん押さえていただいた上で、商業空間、利便性とかそのあたりの議論も追求できればと思います。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

ほかに。どうぞ。

【委員】 貴重な情報提供をありがとうございました。手短かに、1つは、住まい方が非常に多様化しているという話と、住まいが多様化しているという話は、多分別だと思えます。最初の、資料8の1枚目は、ややそこが混在している状況になっていて、もちろん住まい方が多様化するにつれて住まいも多様化していくのでしょうけれども、必ずしも1対1ではございませんし、そのときに住まいをどう考えていくかというのが、こちらの住生活基本計画なのか、もちろんその背景には住まい方の話もあるわけですが、そこは少し整理をしたほうがいいのかなと思いました。それに関連して、住まいも多様化するという際には、ストックをどう利活用していくかということですが、これは既にご発言がございましたが、利活用に足るだけの、豊かな質の高いストックになっているかどうかということが非常に重要なので、そこについては検証が必要で、いいものは使っていくけれども、よくないものは、基本は建て替えていくという、そこを少し数量的にもきちんと把握していく必要が、全国計画としてはあるのかなと思いました。以上が、1点です。

もう1点は、まちづくりのところで、コンパクト化や居住誘導という話があったのですが、緩やかに市場をうまく使って誘導していくべきものと、もう少し政策的に考えていくといえますか、介入していったほうがいい部分があるように思っております、特

に防災上安全な地域への居住の誘導というのは、そんなにのんびりと構えるような話ではないと思っています。もちろん移転という選択肢もありますし、その場での例えば構造上の規制とかいう、いろいろな選択肢があると思いますけれども、ここはもう少し短期的に危機感を持って臨んだほうがいいのではないかと考えております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、お願いします。

【委員】 ありがとうございます。3点ほどありまして、1つは、ぜひ民間賃貸住宅の管理という側面を強化していただき、住み手がかっと安心して暮らせるという意味で、分譲マンションに対しては、結構、管理でいろいろ施策があるのですが、民間賃貸に関しては、これほど多くの方が住んでいるのに、管理という言葉がここにもあまり出てきませんので、そういう視点から考えていただきたいというのが、1点です。

それから2点目は、住まいに関して、住まいのいいものが市場で評価されるには、情報が重要ですから、住まいのところにももう少し情報という言葉をクリックして、いいものがしっかりと市場で評価され、高齢期、自分の資産を活用して生き切るということにも、情報というのをしっかりとキーワードにしていきたいと思ったのが、2点目です。

3点目は、定期借家の活用とあるのですが、多分、定期借地の活用もあると思うのですが、定期借地制度ができて、大体もう25年ぐらいですか。多分50年に設定されたものが真ん中に来ていますから、流通の問題とか周辺の問題が出てくると思いますので、ここをしっかりと安心させて、さらなる推進ということを考えていくというのが、次に求められているのではないかと思います。

この3つの課題も含め、ほかもそうですが、全体的には公と民の新たな連携が求められているという視点も、ぜひ入れていただきたいと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 都心ですけれども、不動産の売買仲介をしています。当社に来るお客様は基本的に既存住宅を購入して、リノベーションを前提にお探しになっているのですが、今、先ほど小学校に上がる前にお家を買うというお客様がいらっしゃるとおっしゃっていましたが、どちらかというと、共働きが多いので、保育園に預けながらお家を買いたい。その場合、保育園がどうしてもかえられないので、ご自分の今住んでいるエリアで物件を買い

たいと。その場合、どうしても予算的に面積を小さくするか、物件を古くするという方法しかないのです。1つは、面積を小さくした場合には、家族のライフスタイルが変わったときの住みかえを全体にお勧めをしたのですね。ですので、まず資産価値としてどう評価するかがすごく大きな問題だと思います。あと、古い物件に関しては、何年住めるのですかというお話をよく聞かれるのですが、何年住めるというのが具体的にお答えできないのですね。かえって、それぞれの専門家の方がそれぞれの意見を持っているので、その辺のところをもう少し精査できればと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 今のご発言にリンクするのですけれども、中古住宅の流通にはインスペクションの制度がしっかりしていないと、私がもし買う場合にも、きっと安心して買えないと思います。それから空き家の問題もそれにリンクしてくるかなと思います。そういう制度があるといいなと思っています。

もう1点、この中で私は教育の現場にいるので思うのですが、住教育という視点があってもいいかなと思っていて、維持管理が重要だとか、環境とエネルギーと住宅の問題とか、それからさまざまな住宅のオルタナティブがあるとかいうことは、ある年以上になってから言っても変えられないこともあるので、住むことの教育、住教育はわりと早目にやっておいたほうがいいかなという気がしました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 今のお話と同じですけれども、住教育は私も非常に重要だと思っています。1つには、住教育の中でも今までは住宅ストック、住宅をつくれれば終わり、住宅すぐろくの上がりか住宅所有が最終目的で全てだったのですね。ところが、その先があるということは、まだほとんどの方がわかっていない。そのためにも維持管理が必要だというような、どこかでその情報提供をしていかないと、使えない空き家の増加や、個人の持っている住宅がいつの間にか資産低下をしまっているという現実を、多くの人にもっと早くわかってほしい。そしてまた、先ほど〇〇委員もおっしゃいましたが、そういう情報提供が私もすごく大事だと思っています。そういう視点もぜひ入れていただきたいと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかには。どうぞ。

【委員】 今回の論点で、住宅供給のあり方、②ということですのでけれども、これまでの発想ではなくて、これからも急激に人口が減っていくわけなので、住宅を供給していくという、新しいものをつくるとか供給するという発想ではなくて、どうたんでいくかという発想も、とても大事になっているのかと考えています。先ほど何名かの方がおっしゃっていたように、空き家対策と明確にリンクをした形での住宅政策をやっていかないと、今後立ち行かなくなるのかなと感じています。ですので、これまで、つくるものの内容とか整備水準とか量などを目標としていたと思うのですが、これからは空き家率をどう低下させていくかという数値目標や、先ほど〇〇委員がおっしゃっていたように、既存住宅ストックといっても、使える住宅と、ほんとうに除却したほうが地域のためにいいというものもあるわけで、そういったものをきちんとたんでいく、つまり除却していくほうにきちんと政策を向けていかないと、どんどん地域が悪くなっていくと感じています。特に賃貸住宅市場のことも書かれていますけれども、最近、相続税の対策で、30年一括借上げとかいう形で、どんどん賃貸が増えていく世の中になっていて、それがどこでもかしこでも建ててしまうということで、かなり地域で問題になっているところがございます。ですので、特に賃貸住宅も全て一括りにするのではなくて、ほんとうに今後使えるような新しい形での質のいい賃貸ならオーケーだけれども、そうではないものは、ある程度量をコントロールしていかないといけないのではないかと感じています。今後、人口は確実に減少するので、住宅という国民の財産を低下させないというか、資産を守るという意味でも、その辺のことをきちんとやっていく必要があると思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 現在、東京都では、この住生活基本計画の都道府県計画でございます、東京都の住宅マスタープランを改定するというところで、東京都の住宅政策審議会でも人口減少社会に向かう中での住宅政策のあり方ということをご議論いただいているところでございます。東京都の中では、2つの大きな柱ということで、一方は分譲マンション施策が非常に重要ということで、マンション部会を設けましてご議論いただきまして、今年の夏には、先行して第1次の答申を頂くことになってございます。一方、企画部会ということで全般

的なご議論の中では、人口減少社会に向かってどのように都市の活力を維持するのか、東京、都市部では、都市の活力の維持というのが非常に重要な観点でございますので、その中であってどういう形で、例えば地域構造を集約型にどのように再編するかですとか、団地の再生ですとか、また空き家の活用ということでご議論を進めていただいているところでございます。私どもといたしましても、この分科会の議論と併せて東京都も住宅マスタープランを改定していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【分科会長代理】 初めての方もいらっしゃるのですが、ご優先でと思っていたのですが、すばらしい資料と、今のすばらしいそれぞれのご意見を聞いておまして、これだけの資料を見てわかると思うのですが、国として全体像をまとめる必要と、何人かのご意見もありましたが、地方という、あるいはそれぞれの地域で見たときとでは、アウトプットが変わってくるというのを、どうやってまとめるか。相反するものを一緒にまとめて何か方向性をつけるというのは、とても難しい。特に住居は地域にかかわってくるから、これをどう表現していくかは、非常に重要な課題ではないかと思っております。

それから、この中で私が注目しているのは、こういうことは全部明快にしようというふうに動くのですけれども、曖昧な部分が、かなり人のコミュニティーとか生活の上ではとても重要だと思っております。中間領域という言葉で今回は書かれていますけれども、そういった曖昧なものを許容しながら、例えば環境の問題とか、住まい方とか、土地の用途、利用とか、いろいろなことをくっきりさせようというのがこれまでの施策ですが、これだけ人口が減ってきて、いろいろなことをみんながやらなければいけない時代に、もう少しそこを重ねていくという、もう一つの新しい図式をつくり出すことも非常に重要かと思っておりますので、この2点と、皆様方のご意見をどのように見える化するかというところを、ぜひ、頑張っていくべきではないかと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。まだ頂いていない方、何かありましたら。

よろしいですか。そうすると2巡目も可能になりますけれども、何か言い残したということで、ご意見がありましたら、お願いいたします。

【委員】 質問に近いのですが、③の都市・地域のあり方の中で、持続可能なコミュニティーの形成ということがございます。それで、全て私は知っているわけではない

ので、私の感覚として言わせていただきますが、民間の事業者がこのコミュニティー形成をやった事例を見ますと、意外と成功事例があるのですね。そう数は多くないのですが。この上の公的な賃貸住宅の活用ということで、公的なものは意外と型にはまったものが多いといえますか、そういう感じがしまして、民間でやったコミュニティーづくりの成功事例を見ますと、かなりのパワーが必要なのです。ですから、ここでお書きになっているコミュニティーの形成について、どのような主体、主体がどこになるのか、あるいは民間と共同でやるのか、どういう持って行き方をするのかなと疑問がありまして、質問したいと思いました。

【分科会長】 ご質問ですが、よろしいでしょうか。

【住宅政策課長】 主体が誰かとか、主体同士の役割分担と連携については、多様なものがあるのだろうとっております。ここで、これだというものがあるわけではないのですが、皆様方いろいろなお取り組みをされていると思いますので、ぜひ、成功例、あるいは逆に失敗例を出していただいて、我々として整理をして情報を提供していくことが必要なかなとっております。国のほうが「こうした主体で」というところを決め切らないほうが、こういったものの性格上いいのかなともっておりますので、ぜひお知恵をお貸しください。

【分科会長】 よろしいでしょうか。

【委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 ほかに何かありますでしょうか。

もしなければ、私からも少し。1つは、資料8で、特に人の住まい方のところで、子ども、若者、高齢者という形で出ております。それ以外をあえて出す必要があるかどうかというところですが、今後、特に人口減少をある程度止めていくことを考えるとすると、若者よりも少し上の層の方々が、実際、家庭を持って、そして生活していくための何らかの仕組みづくりも必要なのではないかと。例えば30代、40代ぐらいの方が、そういうことをしていく必要があると思うのですが、そうした方々の中で、例えば正規雇用になれないというような方が、なかなか例えば結婚に踏み切れないとかいう話も聞くのですが、そういった方々の住まい方も少し考える必要があるかもしれません。もちろん上のほうになくはないのですが、もしかすると今後の大きな課題になり得るのかなという部分もありますので、発言させていただきました。

ほかは、どうぞ。

【委員】 1点だけ、お願いしたいと思います。全ての施策が税法に関係してくると思うのです。さっき〇〇委員がおっしゃっていたように、これが欠落しているというのは、お話をしても、ほんとうに一番核心を突いていないのではないかと思います。この議論をしないと、いろいろ解決しない問題がたくさんあると思います。例えば資産であるところの相続の問題です。優良な街並みがほとんどなくなっています。これはもう全部税金だと思います。売れるか売れないかと、我々はそういう業者ですから、売れないものは必要とされていない、売れるものは需要があったということでしょうけれども、この裏には、税金が、税法が関係しているのです。これを抜いてはまずいのではないかと思います。ぜひご検討をいただきたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。どうぞ。

【委員】 〇〇委員がおっしゃっていたことで、最後の、豊かで持続可能なコミュニティーの形成ということですが、我々も失敗例もありますし、成功例もあるので、民間で建てて、売って終わりということではなくて、売った後もどのようにそれを管理して、まち全体を、環境も含めて、あるいは施設も含めてどう守っていくかということになるので、取り組んで行くのですが、ただ、おっしゃるように民間会社がやってもお金が取れなければ、それは存続しませんので、その民間会社や管理会社が何をやるかという、今度は個別の家のリフォームなど、そういうものをやったり、もっと極端に言えば庭の掃除をやったり、そういうことをやりながら、コミュニティー全体の管理、コントロールをする、あるいは家全体の管理をするということで、何か儲けの手段がないと、なかなか誰もやらないということになりますので、その辺の仕組みづくりをどうやるかということが重要かと思います。それから、さっき〇〇委員がおっしゃったように、税金の問題が書いていなかったということでしょうけれども、当然のことで、さっき資金贈与の話もしましたが、住宅に関しては、税制が結構インセンティブになったりしますので、これは絶対必要だと思うので、おそらく別に意識していないわけではなくて、たまたまここから欠落していたのではないかと私は思っていますが、ぜひその辺も含めて、税と金融について、これをどうするかを少し考えていただきたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。大体よろしいでしょうか。

それでは、もう一つ、「その他」という事項がございます。それでは、報告事項といたし

まして、民法改正に伴う住宅品質確保等の改正について、ご説明がありますので、よろしく
お願いいたします。

【住宅瑕疵担保対策室長】 住宅瑕疵担保対策室長の瀧澤でございます。

それでは、「民法改正に伴う住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法の改正について」とい
うことで、資料9を用いて説明させていただきます。1ページをご覧くださいますと、民
法につきましては、報道等でもご存じのとおり、債権関連の規定について抜本的な改正が
なされることになっております。今年2月に法制審で答申が出され、それを受けて3月3
1日に法案が閣議決定され、国会に提出されている状況となっております。今般の品質法、
瑕疵担保履行法の改正は、この民法改正に伴う関連改正を一括で措置する整備法案により
行われるものです。法務省が提出する整備法案ということで、品質法や瑕疵担保履行法に
ついては形式的な改正という位置づけでございますが、これからご説明します、瑕疵とい
う文言の扱い等にかかる改正内容となっているため、今回、皆様の参考として報告させて
いただくという扱いとさせていただきます。

2ページをご覧くださいますと、今般の改正で、品質法、瑕疵担保履行法についてどう
いう改正がなされるかが書かれています。先ほど、法制審の答申は2月に出了たと申し
上げましたが、この問題については、先に中間報告がなされたこともありまして、関連す
る法改正事項についてはあらかじめ並行して検討がなされておりました。品質法、瑕疵担
保履行法の改正については、こちらに書かれています、住宅瑕疵担保履行制度のあり方に
関する検討委員会で、中身について検討を行いました。そこで一定の方針が取りまとめら
れましたので、その対応方針に従って、この整備法の条文案を検討いたしました。

具体的には、1番にありますように、一番大きい改正内容として、「瑕疵」という文言を
どうするかという問題がございます。民法では、こちらに書かれているように、目的物が
種類、品質、あるいはまたは数量に関して、契約の内容に適合しないという形で書き下さ
れるということで、「瑕疵」という言葉そのものは、債権関連の規定からなくなることにな
っております。これに対応して、品質法、瑕疵担保履行法でどうするかということでござ
いますけれども、住宅の品質確保、あるいは住宅瑕疵担保の分野では、まさに法律の名前
にもございますように、「瑕疵」という言葉が十分に定着していることでもありますので、今
回の改正に当たりましては、品質法の中に瑕疵の定義規定を、ここに書いてあるような形
で置きまして、その上で「瑕疵」という文言を、この品質法、瑕疵担保履行法の中で引き
続き使っていくという扱いにすることといたしました。

その他の対応につきましては、かなり細かいことですので大ざっぱに申し上げますと、今般の民法改正にかかる法制審における議論では、瑕疵担保責任の法的な性質というものをどう捉えるかということ等について、様々な観点から検討がなされました。その結果、この瑕疵担保責任の概念が、債務不履行責任の1つの類型であるという形で整理されるということになりました。これに伴いまして、もともと従来の瑕疵担保責任に関する条文にあった独特の規定を見直す、あるいは他の規定とのバランスで今までなかったものを創設するという対応しております。例えばここに書いていますような、売買の瑕疵担保責任の中の「隠れた」という要件、すなわち、買主の善意無過失という要件を削除するとか、あるいは土地工作物については、請負契約については解除できないことになっていたところ、改正後は解除を可能にするということなど、現在の商取引の実務に合わせた改正を行うことといたしたということでございます。

説明は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。3ページはよろしいですか。

【住宅瑕疵担保対策室長】 まとめて申し上げたようなことが具体的に書いてあるということですので、細かくはご説明しなくて大丈夫かと思えます。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

これについて、何かご質問はありますでしょうか。

よろしいですか。

それでは、急がせてしまって申しわけなかったのですが、むしろ予定していた時間より少し早いのですが、もし特になければ本日の審議はこれで終了といたします。

事務局から連絡事項がありましたら、よろしく願いいたします。

【住宅政策課長】 本日は長時間にわたるご審議をいただき、ありがとうございました。次回の分科会ですけれども、日程調整を事前にさせていただきました。皆様のご都合が一番多い、5月22日金曜日の10時から12時に開催する予定です。テーマといたしましては、今日いろいろなご議論がありましたので、主要論点と目標設定の方向性について、改めて幅広く、かつ突っ込んだご議論をいただければと思っております。詳細につきましては、委員の皆様を追ってご連絡をいたします。

以上です。

【分科会長】 それでは、本日はこれで終了といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —