

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第42回）

平成27年10月26日

**【住宅政策課長】** それでは、定刻となりましたので、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用のところご参集いただきまして、まことにありがとうございます。

事務局を務めさせていただきます住宅局住宅政策課長の住本でございます。どうぞよろしくお願いたします。

本日、お手元にお配りしています資料でございますが、議事次第に記載のとおりでございます。ご確認をお願いします。あわせて座席表もお手元に置かせていただいております。もし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から、そばにいます事務局にお申しつけいただければと存じます。

また、審議の中でご発言いただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言終了後はスイッチをオフにいただきますようお願いいたします。

本日ご出席の委員のご紹介は、時間の都合上、割愛させていただきます、お手元の配席図にかえさせていただきます。

それでは、以降は浅見分科会長に進行をお願いしたいと思いますので、浅見分科会長、どうぞよろしくお願いたします。

**【分科会長】** おはようございます。それでは、議事を進めたいと思います。

本日は、これまでの分科会でも議論に上がっております「空き家の現状と論点」について、また、9月の勉強会で議論し、事務局に整理をお願いしておりました「住宅セーフティネット」について、議論を深めたいと考えております。

また、本分科会で取り上げてきました多様な居住ニーズの実現の一つとして、今回は若年・子育て世帯及び高齢者世帯に焦点を当てて議論をしたいと考えております。

さらに、現行計画では、三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を都道府県計画において設定することを定めていますが、これに関して今回ご議論いただければと思います。

最後に、矢野委員より、計画の見直しに関するご発表をいただきます。

それでは、まず、事務局より、資料3から5について説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、資料3から資料5につきまして、まとめてご説明をさせていただきますと思います。たくさん資料になりますので、ポイントに絞りまして御説明をさせていただきますと思います。

まず、資料3、「空き家の現状と論点」でございます。

表紙をお開きいただきたいと思います。空き家の分類でございますが、居住世帯のない住宅について、一時現在者のみの住宅と、空き家という分類がございます。二次的住宅とあるのは、別荘等でございます。賃貸用の住宅、売却用の住宅は、賃貸用ということで宅建業者さんによく入居者を募集していると。売却用の住宅につきましては売却ということで購入主さんを募集している住宅でございます。その他の住宅は、今、特に問題になっていきます相続等によりましてどなたも使っていないという状況の住宅でございます。

3ページをご覧ください。空き家の現状－推移と種類別内訳でございます。左の図についてはよく使われております図でございますが、空き家の種類別の空き家数の推移でございます。この図でございますように、賃貸用または売却用の住宅も増えてございます。2013年で460万戸ございまして、その他の住宅については1.5倍ということで急激に増加をし、318万戸でございます。なお、右側に空き家の種類別の内訳がございますが、空き家の総数約800万戸のうち、賃貸用と言われる住宅が430万戸弱、売却用の住宅が30万戸、その他の住宅が320万戸です。賃貸用の住宅とその他の住宅がまずロットとしては大きいものでございます。持家ストックにおけますその他の空き家率、それから借家ストックにおけます賃貸用の空き家率について、戸数ではなくして空き家率で推移を見させていただきたいと思います。

4ページをお開きください。持家・借家別の空き家率の推移でございます。先ほどのグラフを空き家率に置きかえたものでございます。なお、右側のグラフ、空き家数の下のところ（万戸）とございますが、単位が（100万戸）の間違いでございまして、それぞれ2.1万戸というのは210万戸、2.7というのは270万戸、3.2というのは320万戸、下につきましても370万戸、410万戸、430万戸でございます。その空き家率の推移を見ていただきますと、上のその他の空き家率というものが6.6からこの10年間で8.6まで急上昇しておりまして、賃貸用の空き家というものは、特に平成20年から25年はほぼ変わっていない。これは、賃貸用の空き家は大家さんがいらっしゃるわけで

ございまして、またビジネススペースの問題もございまして、管理する方がいるということで、ある程度コントロールされているということが考えられると思います。それに対して、ましてその他の空き家、後ほど、どういう場合に生じるかというものについてもご説明を申し上げますが、その他の空き家が数も率も増えているということが一番の問題点ということで、この後、その他の空き家に絞ってご説明をさせていただきたいと思っております。

下のページ、5ページをお開きください。地域差、その他空き家の都道府県別の空き家率でございますが、右側に色別に、ブルーが率として7.5%未満から、一番濃い赤と申しますか、茶色が12.5%となっております。ここにございます1都3県はブルー、それから中京地区がございまして愛知県はブルーとなっております。なお、宮城県、山形県がブルーなのは、東日本大震災の関係がございまして、避難されている方々の関係で空き家率が少なくなっているものでございます。率としては低いのでございますが、空き家の戸数はロットが大きいのが、大都市部の棒グラフでございます。正確な数を示しているわけではございませんが、大都市は、空き家率は低いけれども、戸数は多い。地方部は、戸数はそれほど大きくないけれども、率として極めて高いと。なお、北のほうと南のほうで、南のほう率が高くなっているものについては、実はこれも私ども初めての調査でございまして、この理由についても皆様の方でご意見があればぜひいただきたいと思っております。今、調査中、分析中でございます。

次のページをお開きください。戸建住宅と共同住宅でその他空き家率を調べたものでございます。6ページが全体の5分の4を占めます戸建住宅でございますが、そこにつきましては先ほど申し上げた全国の率と同じように、大都市部が低く、地方部が高い。ただし、南のほう率がより高いということでございます。

一方、共同住宅になりますと、大都市部が低いのは変わらないのでございますが、北のほうは今度逆に高くなっております。これにつきまして現時点で把握している限りにおきましては、北部の北日本のほうにおきましては二、三階建てのいわゆる簡易共同住宅、もともとはアパートとして使われていたものが全てが空き家となって、そのまま持たれている状態というものがかなり散見されるとなっておりますが、正確な分析については今やっているところでございます。

次のページをお開きください。その他空き家率と高齢化ということで、8ページでございますが、下のほうで高齢化率の推移を5年ごとに、平成15年、20年、25年となっておりますが、高齢化率が進んでいる都道府県ほどやはり空き家率が高くなっているという

グラフでございます。

次の9ページでございます。空き家ストックの性能、要は使える空き家ストックはどれほどあるのかということについて調べたものでございます。前回、上にございます居住ありストックにつきまして、耐震性・省エネ・バリアフリーということで分類させていただきましたが、今回も同様な分類をさせていただきました。空き家の中で、先ほど申し上げましたように、賃貸用と売却用はある種、瞬間空き家と申しますか、賃貸用、売却用も、半年ぐらいますと賃貸用などは3分の1程度は埋まっていたりすることもございます。そうして見ますと、やはり上の居住ありストックと耐震性につきましてもバリアフリー性につきましてもあまり変わらないというのがご覧いただけると思います。その他空き家につきましてはやはり古い住宅が多いことがございまして、この太い波線でございますが、これは昭和55年以前か以降かという線でございます。旧耐震時代のものか、新耐震時代のものかでございます。その他空き家につきましては、旧耐震時代のものが約210万戸ございまして、なおかつ耐震性がないとされるものが約140万戸推定されます。逆に、耐震性ありが74万戸であり、なおかつ55年以降に建てられたものが約110万戸ございます。合わせますと約200万戸弱でございますが、そこにつきましてさらに、次のページでございます。10ページをお開きください。実際上古くなってございますので、なおかつ空き家となつてございますと腐朽・破損してございます。腐朽・破損というものはどういうものかといいますと、構造躯体に損傷があるものを腐朽・破損と呼んでおります。ここにございますのは耐震性があるものばかりではありませんので、耐震性がないものも含まれておりますが、柱が傾いているとか、タイルが剥がれているというようなもので、躯体自体に損傷があり、このための補修には大がかりな補修が必要となるものでございます。

そうしますと、下の11ページをそのままご覧ください。今、先ほど申し上げました耐震性があるものが約184万戸ございますが、そのうち、上にございます腐朽・破損の状態について調査しております。住宅・土地統計調査、それから空き家実態調査でクロス調査をいたしますと、腐朽・破損なしが、それぞれ昭和56年以降、55年以前建築合わせまして約103万戸あると推計されます。さらに、これ、地方部の場合は駅というものがどこまでウェートを占めるかは不明でございますが、一つの線引きとしまして、前回お示ししました駅からの距離で分別いたしますと、1キロ以内にあります空き家住宅、腐朽・破損なしで耐震性がある住宅は全国で約48万戸ということでございます。駅から1キロ

以内で簡易な手入れ、普通の内装のリフォームなどで活用可能な空き家は約48万戸というところで、約50万戸弱ということ推計されます。これが空き家についての性能、品質の推計でございます。

次の12ページをお開きください。次に、空き家につきまして、空き家の発生率が駅から遠いところと近いところはどういう分布があるんだという表でございます。全国につきまして調べさせていただきましたが、下のほうに「居住あり」と書かせていただきましたのが前回の調査で示させていただいたものでございます。上のほうにございますその他空き家について、空き家率、戸数につきましては棒グラフでございます。そうしますと、戸建、長屋につきましては、駅から近い、500メートル以内のところはかなり高くなってございまして、遠いところも高いのでございますが、駅から近いところも高くなっている。共同住宅につきましては、駅から遠いところほど高くなってございます。

次のページでございますが、やはり前回と同様に東京都を例にとらせていただきますと、空き家につきまして、戸建につきましてやはり東京都におきましても500メートル以内のところが一番高くなってございまして、共同住宅はあまり変わらない率となっております。

それから次のページ、14ページをお開きください。少し郊外の神奈川県に行きますと、やはり駅から一番近いところが空き家率としては一番高い。共同住宅はあまり変化がないというデータでございます。

さらに15ページ、埼玉県に行きますと、ここも同じような状況でございます。

さらに開いていきまして、16ページをお開きください。大阪府でございまして、大阪府は非常にきれいに、駅から近いところほど空き家率が高くなってございます。戸建につきまして非常に駅から近いところほど空き家率が高いということになってございます。

今度、地方部でございまして、秋田県に行きますと、17ページでございます。戸建につきましては、やはりここも駅から近いところほど高いと。共同住宅については数自体が非常に少ないということがございまして、分布としてはあまり参考にならないのかもしれない。

次のページでございます。18ページでございます。今度、高知県でございますが、高知県の場合は高知市に人口が集中しているということもございまして、鉄道の利用率というのが秋田に比べると高くなってございます。その関係もあるかもしれませんが、駅から一番近いところも高いのでございますが、駅から遠いところが数として一番多くなってございます。また、共同住宅につきましても駅から遠いところが比較的高くなっているとい

うことでございます。

その次でございますが、我々が事務局として調査いたしましたのは、空き家住宅が発生するメカニズムについて何らかの取っかかりがないかということで調査をしているものでございます。まずここで大都市部の新築マンション居住者の従前居住状況を調査しております。大都市部で新築マンション、タワーマンションを含め次々とマンションができていくので、それが原因で地方の空き家が増えているのではないと言われる方もいらっしゃいます。そこで、江東区につきまして、平成21年から平成25年12月の5年間におきまして、新しく新築マンションができた全てにつきまして住宅・土地統計調査から拾ったものでございます。ちなみに、この19ページは、江東区の図を描いてございます。臨海もあります、亀戸駅は江東区でございます。ちなみに、錦糸町は江東区ではございません。少し複雑な地形となっております。ここに図として入れさせていただきました緑色で建設年数2009年、44階、2008年、52階、これは例示でございまして、タワーマンションを含めた全ての新築住宅について、この5年間につくられたものを全て対象にしているというものでございます。

それが次のページでございますが、20ページをお開きください。大都市の新築マンション居住者の従前居住状況ということで、この5年間に江東区につくられたマンションに持家として入居した世帯の従前居住状況を集計したものでございます。約2000世帯いらっしゃいまして、まず一番多い住み替えのものは、23区内の借家から移住されてきたという方々。次に多いのは23区内で持家、そして親族の家となっております。そして右側、真ん中でございますが、1都3県（23区外）の郊外部の借家から67%、持家から20%となっております。これが580件ということで30%を占めています。最後に、1都3県外からの住み替えですが、129件（世帯）いらっしゃいましたが、全て借家でございます。これは我々のほうで幾つかピックアップしたところ、本拠地はもともと首都圏にあって、勤務の関係で転勤されていた方が戻ってきたという方がほとんどでございますので、基本的には本拠地が首都圏にあった方ということでございます。これはサンプル調査でございますが、大都市の新築マンション居住者の従前の居住状況でございます。

それから次、21ページでございますが、実際に新しく今できている住宅のうち、建替えの割合がどれだけあるんだということについてでございます。といいますのは、建替えということになれば、もともと住宅でございますから、それほど戸数は増えない。特に戸建につきましては1戸を1戸に建替えということであれば戸数は増えない。もちろん、1

戸を2戸にすれば増えるわけですが、そういった建替えの割合を調査したものでございます。この調査はもとのデータに全て当たる必要がありました。この調査概要については、少し上のところをご覧いただきたいのですが、杉並区をサンプルとして調査させていただきました。杉並区のご協力が得られたものですので、2015年の4月1日から9月21日、約5カ月弱におきまして、実際に行われた建築確認申請時の建築計画概要書1,100件を全て元データに戻りまして、従前の用途と住戸の用途を調べ上げてデータにしてまとめたものでございます。したがって、本来であればいろんなところをもっと調べるべきですが、時間の関係上、杉並区さんのご協力をいただいたので、このデータとなっております。ここにございます杉並区は中央線が走っておりまして、高円寺、荻窪、阿佐ヶ谷など人気の駅が点在している地区でもございます。

22ページをご覧ください。その調査結果でございますが、杉並区につきましてその5カ月間におきましては、新築のうち約7割が建替えでありました。戸建は約3分の2、共同住宅が5分の4でございます。この見方でございますが、従後の用途が住宅というものに限定して調べまして、従前の用途が住宅のものが645件、それから、他用途が26となっております。更地がその他30%ございまして、戸建、共同で、戸建のほうが65%強、共同住宅が80%になってございます。更地でございますが、もともと更地になっているものにつきましては、駐車場や畑、果樹園に該当するものは更地として集計しております。駐車場になっているもののその前の用途まで調べ上げることができませんでした。ということで、サンプル的でございますが、成熟した住宅地である杉並区では約7割が建替えということでございます。

次に23ページでございますが、一番問題となります、その他空き家の発生理由、どういったことが原因でその他空き家になってしまったのか、空き家になってしまったのかでございます。左側に、価値総研さんがサンプルで以前調査していただいたものを使わせていただいておりますが、ここでは、個人住宅が空き家となった理由をサンプル調査していただいております。真ん中の図の円の中に、別荘として購入したが、使っていないからというものがございまして、この場合、決してその他空き家だけに絞った調査ではございませんので、我々のほうで独自に空き家実態調査をして、現在、精査してございます。その途中経過としまして、2013年にその他空き家となっておりますものの住宅取得時の経緯、サンプル調査でございますが、約900件について調査しました。ここの図の見方でございますが、今は空き家だけれども、買った当時はどういうものとして買ったかという

ものです。「新築として注文・購入した」が20.5%、それが非常に古くなってしまって、今、空き家になっていると。もしくは、「中古として購入した」けど、今、空き家になってしまったと。それから、右側で56.4%、一番大きい比率でございますが、「相続して取得した」というものが56.4%、最も大きいウエートとなってございまして、その他空き家の原因の最も大きいウエートとして、やはり相続が主たる原因となっていることがわかりいただけると思います。

24ページ、25ページは、今、空き家を何とか使わなきゃいけないということで、空き家再生事業の事例を奈良県五條市、庄原市の2例を載せております。

26ページでございますが、空き家の利活用・除却に関する主な論点でございます。利活用としまして、まず一番上の「○」でございますが、発生抑制のためにどのような取り組みが必要か。2つ目としまして、改修促進のためにどのような取り組みが必要か。3つ目としまして、都市部、地方部で状況が違いますので、それぞれどのような取り組みが必要か。さらに、利活用の最後でございます。用途変更を促進するためにどのような取り組みが必要か。除却につきましては、インセンティブはどうあるべきか。2つ目、空家法ができましたが、その取り組みはどうすべきかというものでございます。

資料3は以上でございます。

少し時間が押してございますので、資料4でございますが、さらにポイントに絞らせていただきます。資料4の「住宅セーフティネットに関する現状と論点」。ここにつきましては、勉強会の際に、もう少し将来データも含めてデータを整理すべきだというご議論、ご指摘をいただきましたので、まとめております。

まず1ページをお開きください。住宅セーフティネット対象者の考え方でございますが、住宅セーフティネットの代表的な法案であります公営住宅法では、「住宅に困窮する低額所得者」と定義しており、いわゆるセーフティネット法におきましては高齢者、障害者等ということで、こういう方々が要対象者として法律上なっております。

2ページの図でございますが、今回は特に高齢者世帯と子育て世帯につきましてターゲットを絞ってご説明させていただきます。その関係で2ページでございますが、全世帯数の持家、借家、公営借家の居住状況を示しておりますが、ひとり親と子の世帯、それから夫婦と子の世帯、また一番右側でございますが、前期高齢者世帯、後期高齢者世帯ということで表にしております。やはり高齢者の方々は持家率が高く、ひとり親と子の世帯は借家率が高いということでございます。



次のページをお開きください。これは高齢者世帯数の推移でございますが、ご案内のとおり、今後の推計としまして、人口問題研究所の推計でございますが、特に右側の65歳以上の単身世帯の方々が急増するというもの、特に75歳以上の方々が増えていくというのがおわかりいただけると思います。

次に住宅の種別です。4ページでございます。高齢者世帯の住宅種別推移でございますが、粗い試算でございますが、上でございますのが推計値でございます。人口問題研究所の数字と我々のほうの数字を掛け合わせまして推計したものでございますが、65歳以上の夫婦世帯の方々は、持家の割合が相変わらず高く、世帯数が減っていくということもございまして、民営借家の率はそれほど増えません。一方で、下の65歳以上の単身世帯でございますが、持家の方々も増えるんですが、今後も民営借家の方々が増えていきます。そして、世帯数が減少する中で65歳以上の単身世帯の方々が今後も増えていく。2035年157万戸（世帯）というふうに我々は推計いたしました次第でございます。

次のページ、5ページ以下でございますが、今度は民間借家に居住している実態についてご説明させていただきたいと思います。ここでございますのは、民間借家に居住していらっしゃる方々を収入分位別に分けたものでございます。ブルーと赤を足しますと民間借家に入っておられる方全ての世帯でございますが、そのうち赤に塗らせていただきましたのは標準的な公営住宅の基準となります収入分位25%以下、公営住宅に入れる世帯の方々がどのぐらいいるのかということでございます。そこでございます赤色で、色で収入がそれぞれ分かれておりますのは、下のほうで注2と書いてございます。公営住宅の場合は世帯の人数別に割り戻しまして、世帯人数が多ければ多いほど収入分位といいますか、基準収入が低くなります。世帯人数が多くなるほど必要経費、生活費が必要ということで、1人世帯の場合は年収で134万、2人世帯の場合は224万、3人世帯は300万強、4人世帯400万弱となつてございますので、そうしますと、民間借家に住まれる方のうち300～400というのは3人から4人世帯ということでございます。これは低額所得者の方全体がどういうふうな分布になっているかということでございます。

次の下の6ページでございますが、高齢者世帯の方々につきましてどうなっているか、民間借家でどのようなお住まい方、分布になっているかということでございます。このうち橙色を含めたものが先ほどの赤全体、低額所得者の方々でございますが、そのうち今回、赤は、民間借家におけます低額所得者のうち高齢者世帯だけに限らせていただきました。そうしますと、約43万世帯でこういう赤色の分布となつてございます。

次のページ、7ページをお開きください。被生活保護世帯数の推移でございますが、ご案内のように近年急増しております。217万人、162万世帯になってございます。

下の8ページをご覧ください。生活保護事業費が、2013年度で約3.6兆円になってございますが、住宅扶助費も急増しております、2013年度で5,799億円ということになってございます。この住宅扶助費をいただいて、ちゃんとした賃貸住宅に住めるかという課題があらうかと思えます。

次のページ、9ページをお開きください。生活保護受給世帯の推移でございます。左側は全体の推移でございます。右側をご覧ください。生活保護受給世帯の住宅の種類でございますが、生活保護世帯の方々がどういった住宅に住んでいるかということでございます。一番多いのが48%の借家でございますが、公営住宅には17%の方しか入られていない、入ることができていないということでございます。一番右側のその他は施設、ここには、生活保護世帯、高齢者の方や障害者の方もしくは病気の方々も含まれますので、いろんな施設の場合にはその他ということになってございます。

10ページ、下の図をご覧ください。生活保護受給世帯のうち、高齢者世帯の方々がどのような数となっているのかが下の図でございます。左側でございますが、高齢者世帯は赤い丸でグラフとなっておりますが、近年急増しているのがおわかりいただけると思います。もう80万世帯に迫ろうかということでございます。右側でございますが、そういった生活保護を受けられている高齢者世帯がどれぐらい公営受託に住むことができているかといいますと、先ほどの上とほぼ同様の率でございます、18%の方しか公営住宅に住むことができず、残る一番大きいのは民間の普通の借家に住まわれている方が45%、その他というのが22%となっております。

次のページ、11ページをご覧ください。では、生活保護受給の高齢者世帯でございますが、この15年ぐらいで公営住宅の役割はどうなったんだろうかということの推移を見させていただいたものでございます。左側に生活保護受給高齢者世帯の1998年と2013年を比べさせていただいています。公営住宅に入っている率が1998年は21%、全国にいらっしゃいましたが、2013年には18%となっております。一方で、民間借家の方の率が増えているわけではなく、その他のところが増えているというものでございます。ちなみに、右側に生活保護世帯全体の世帯の公営住宅の率を入れさせていただいていますが、やはり1998年が21%に対しまして2013年17%、公営住宅のウェートが下がっており、追いついていないというのがわかると思います。下に東京都の例を

出させていただいておりますが、高齢者世帯につきまして1998年には25%いらっしゃいましたが、現在では18%です。一方で、公営住宅以外の借家に37%という高い率となっております。一方で、地方部でございますが、山梨県の場合につきましては、公営住宅の比率が、世帯数がもともとそれほど多くないというのもあり、今回急増していますが、それでも公営住宅の率は15%となっております。以前13%のものが増えているぐらいでございますが、地方部におきましては公営住宅の役割はそれなりに果たされているという見方もできると思います。

次の12ページでございますが、第3回の勉強会で児玉委員から発表していただきました認知症の関係で、認知症の方々のデータにつきましてここで紹介させていただきます。結論を申し上げますと、右側でございますように、実際には認知症高齢者全体の70%弱の方が居宅でございまして、一番上のクリーム色でございますが、介護保険サービスを受けている方でさえも約5%が居宅であるということで、いかに在宅、住まわれているということがこれでおわかりいただけるかと思えます。

次に子育て世帯に移らせたいと思います。13ページでございますが、子育て世帯数の推移でございます。これは、人口問題研究所などからの推計値でございますが、黄緑色が夫婦と子の世帯で、紫色がひとり親と子の世帯でございますが、少子化による世帯数の減少もありまして、夫婦と子の世帯は、2035年には1353万世帯と減っていく予想をされていますが、一方で、ひとり親世帯は逆に増えて556万4500世帯に増加すると予測されています。

そうしますと、それをもとにしまして14ページでございます。住宅・土地統計調査におきましてトレンドしました、今後、こういったところにそういった方々が住まわれていくんだろうという推計をいたしましたものが14ページでございます。粗い試算でございますが、夫婦と子の世帯は持家と民営借家の数について、世帯数は減っていきませんが、同じような率で推移して行って、あまり変わらない。ところが、下でございますひとり親世帯につきましては、持家の部分は多少増えますが、大部分が民営借家に住むことになるだろうという予測でございます。特に、現在約75～80万世帯ぐらいいらっしゃいますひとり親と子世帯が、2035年100万戸を超えて、その方々が民営借家に入るという推測でございます。

次のページ、15ページでございますが、先ほど申し上げました本来であれば公営住宅に入れる世帯の方々が実際に民間賃貸にこういった収入分布で入られているかというのを、

子育て世帯に絞った形でございます。この場合の子育て世帯というのは、単身だけではなくて、夫婦いらっしゃる場合でも含めてございます。そうしますと、100万未満の方よりも200万～300万、300万～400万のところ割合多いのは、やはり先ほど申し上げましたように、2人世帯、3人世帯、4人世帯になりますと300万～400万という方々であっても、生活費がかかるものですから、公営住宅に入れるとなつてございます。ここで実は92万世帯、2013年でいらっしゃいます。先ほど高齢者世帯で民間借家に入られています公営住宅の対象層が43万世帯ですから、子育て世帯で本来公営住宅に入れる方々が民間借家に入られている方が、公営住宅世帯数の約倍以上いるというのが現状でございます。子育て世帯の方々が公営住宅に入れず、民間借家にいらっしゃるという実態がおわかりいただけると思います。

下の16ページでございますが、では、特に生活が苦しい生活保護受給の母子世帯の推移でございます。左側でございますように、赤のところでございます、長期トレンドとしては行ったり来たりしながらも上昇傾向にございます。右側でございますように、一方で、公営住宅に入られていますのは22%となつてございまして、民間借家は53%でございます。

これについて、過去に比べて、先ほどの高齢者と同様に、公営住宅の役割はどうなっているかというのをご覧いただきたいのが17ページ、次のページでございます。生活保護受給母子世帯の推移でございます。公営住宅の入居率が、左側でございます。1998年に、全国的には生活保護を受けています母子世帯は約31%が公営住宅に入ることができていましたが、2013年には22%でございます。ただ、これも公共団体によって実は差がございまして、下にございます東京都では、1998年25%、公営住宅にいらっしゃる、2013年には公営住宅以外の借家も増えていますが、公営住宅は23%ということでございます。世帯数としては4,530から1万2,205世帯ということで急増しているのに対しまして、先ほどの高齢者の方々に比べてあまり変わっておりません。それほど落ちていないのは、東京都が、母子世帯、子育て世帯に対して優先入居などでご努力していただいているという数字であるかと思えます。山梨に至りましては、世帯数が全然少ないのでございますが、公営住宅の比率が22から31と増えているということで、やはり事業主体によっては、子育てということは非常に大事だということで公営住宅の入居に当たって相当配慮されているということで、差が相当出ているというものもございます。決して公営住宅が母子世帯に対して冷たいというわけではないというデータでございます。

それから18ページでございますが、これは最低居住面積水準未満の子育て世帯の割合でございますが、これはほかの世帯と同様に借家に入っている方々が多いので、借家に入っていると最低居住面積未満の子育て世帯の割合が高くなるということでございます。

次のページでございます。19ページ、これは参考でございますが、要介護の率がどれほど変わっているかでございます。要介護4とか5になりますと非常に重いので、施設に入られる必要が出てくる方々でございますが、そういった方々の分布につきまして推移について示させていただいています。

下の20ページでございますが、やはりセーフティネットの対象として障害者の方は非常に大事な方々といえますか、要保護者でございます。その障害者の方々は、身体障害者、知的障害者、精神障害者の方、いろいろいらっしゃいますが、知的障害者の方々は、知的障害児に対しますいろんな施設がございますので多少低くなってございます。それでもやはり障害者の方々は80～90%以上が居宅、住宅で過ごされているというデータでございます。

次に21ページでございますが、外国人の方々についてのデータということでございます。平成7年では外国人の方々の内訳につきましてはとってございませんので、平成12年以降になりますが、ここにごございますように、外国人世帯の方々は増えてございます。109万世帯、22年でありますが、借家など、持家にも増えてございます。

次に22ページでございますが、セーフティネットの中核となるべき公営住宅の管理戸数の推移でございますが、少し減りつつございますが、220万戸弱で大体横ばいというものが実態でございます。

次に23ページでございます。公的賃貸住宅ストックの維持管理・更新でございますが、左側の上にごございます昭和40年代以前に建てられた公営住宅は非常に多くなっております。これが建替え時期に入ってございまして、公営住宅の供給実績のうち、かなりの部分が建替えとなっております。右側に入居者の収入、実際に入っている方々の収入でございますが、下がってございます。決して収入が上がっているわけではなく、下がっていますので、公営住宅のニーズはさらに増えております。

24ページでございますが、そこにごございますように、ブルーは収入超過者の方々。入居しまして3年以上たつて入居収入基準を超えた方々を収入超過者と呼んでいます。また、公営住宅に入って5年以上経過して、一定の金額以上で、住宅がほかで取得できるという方々を高額所得者と呼んでございますが、実は平成8年に公営住宅法の大改正がございま

して、それまでの一律の家賃から応能・応益家賃ということで、収入が低い方々にはより安い家賃を、そのかわり高い方々には最高は市場家賃ということで、大幅な改正がございました。その結果、平成9年以降、施行された10年からは、収入超過者が一気に減ってございます。これはやはり家賃が高くなって入っているメリットがどんどん減りますので、収入超過者がどんどん減っていきまして、平成24年に至りましては5%ということになっております。高額所得者の方々も0.1%ぐらい減りました。平成25年で一時的に増えましたのは、平成19年に入居収入基準を改正しました。それで入居収入基準が下げられますと収入超過者になってしまいますので、入っている方々の一定の保護のために経過措置をとってございましたが、経過措置が25年度で切れましたので、一時的に平成25年度は増えてございますが、これは今後また減少傾向になると思われれます。ここで申し上げたいのは、よく公営住宅で収入超過者の方々がたくさんいる、もしくは高額所得者がたくさんいるので、その人に出てもらえば、困っている方がもっとたくさん入れるのではないかというのは、実は昔の30%という数とは全然違いまして、相当程度減ってしまっているということでございます。

25ページでございますが、その他セーフティネットとしましてUR賃貸、昔の住宅公団の賃貸住宅の管理戸数の推移で、大事なセーフティネットでございますが、これもあまり減らさないで頑張っているということでございます。

それから26ページは、公営住宅に準じるものとして地域優良賃貸住宅制度、補助を出して少し安い家賃で入れる制度でございます。

それから27ページでございますが、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業ということで、民間賃貸住宅に対しまして補修などの補助金を出すことによって、公営住宅に入れられない低額所得者の方々を受け入れることを推進しているものでございます。賃貸協さんなんか非常に非常にご協力いただいているものでございます。

さらに下でございますが、公共団体や官民もしくは不動産団体などが一体となりまして、28ページ右側の図でございますけれども、居住支援協議会が各地で50協議会できて、体制としては皆様一生懸命やっただいてるんですが、高齢化に追いつくことがなかなか難しいという状況です。

最後に29ページでございますが、セーフティネットの構築としてこれまでいただいた委員の意見としまして、上にございますような、既存施設の活用、それから、公的賃貸住宅は質の向上、そして民間賃貸住宅の活用や、居住支援協議会の強化、そして、その他と

しまして公共施設の開放や、それからデータを示すということでございます。論点として、いろんなことを含めまして、どのような取り組みが必要かということでございます。

資料5でございますが、今度は、若年子育て世帯、高齢者世帯ということで、資料4は、低額所得者に絞った形での高齢者、子育て世帯でございましたが、そういうことを抜きにして、持家も含みました「若年子育て世帯、高齢者世帯の現状と論点」ということでございます。

1 ページ目でございます。まず、若年子育て世帯ということで、出生率でございますが、ご案内のようにどんどん下がってきております。下の2 ページ目でございますが、希望出生率1.8 というのは、皆様の意向をとっていただきまして、産みたいと言われる方が皆さん産めるようになると1.8 でございます。ちなみに、人口を維持するためには出生率は2.1 必要と言われてございます。

次のページをお開きください。3 ページでございますが、この辺り、皆様ご案内のように、出生率、合計特殊出生率でございますが、都道府県によって差がありまして、特に都会部、東京都が一番低くなってございます。

4 ページも、皆様ご案内のとおり、初婚年齢が女性だけではなくて男性もどんどん上がっているのでございますが、初婚年齢が上がっている関係もございまして、第1子出産年齢が上がっているということです。

次、5 ページでございますが、共働きと合計特殊出生率の相関関係でございますが、沖縄県だけは共働きと合計特殊出生率の関係はあまりございませんが、沖縄県を除きますと共働き世帯が大きい県ほど出生率が高くなるという傾向がございます。

6 ページでございますが、そこにございます理想とする子どもの人数、皆様決して子どもを産みたくないというわけではございませんので、2人もしくは3人という方々が、2人以上を望む世帯が90%を超えているというものでございます。

それから、7 ページでございます。次のページでございますが、今後の出産希望でございます。既に子どもがいらっしゃる方々にご希望を伺いますと、特に1人の方々はやはり兄弟がいるほうが良いというご希望があるのかもしれませんが、34歳までの方々は80%の方々がさらなる出産希望を持ってございまして、2人いても、さらにもう少し欲しいと思われています。次の8 ページでございますが、ではなぜ持てないのかということでございますが、理想の子ども人数別でございますが、2人もしくは3人という方々、やはり共通してありますのは、経済的理由で持てないということが非常に大きいということで

ございます。

次の9ページをお開きください。じ理想の子ども数を持たない理由として妻の年齢別に聞いたところ、やはり多いのは、子育てや教育にお金がかかる、経済的理由が一番のウェートを占めている。これは若ければ若いほどそのウェートは高いものでございます。

今度、10ページでございます。ようやく住宅問題でございますけれども、夫婦のみの世帯数の推移と年齢別住宅種別でございます。若い、これから子どもを産む可能性が高い方々について、年齢別に推移をとってみますと、右側でございますけれども、29歳以下の方々、約30万世帯の方々、やはり持家率は低く、借家に多く住まわれている。30～39歳であっても62%が民営借家ということで、借家住まいが多いということでございます。

次に11ページでございますけれども、実際に住み替えた方々、持家に住んだ方々に、特に子どもを持っている方々、子育て中の方々に聞いたところ、年齢別、左側から29歳以下、39歳以下、49歳以下とありますが、若い世代ほど子育て・教育の環境を整えるために家を持ったということです。要は、子どものために家を買ったという理由が多くなっています。

12ページでございます。下でございますけれども、子育てのために最も重要と思う項目は、住宅では、よく量から質にということで、質の中でも性能だと言われていますが、やはり子育て世帯にしてみますと、住宅の広さや間取りというのが相変わらず大きいということで、まだ子育て世代、子育てをする方々にとってみますと、質の問題はもちろんございますけれども、広さ、間取りがまだ十分ではないというデータとなっております。

13ページでございますが、一方で住まい方としまして、ここでもいろいろ意見をいただきました。住まい方というのが大事ではないかということで出していただきましたデータでございますが、子育て世代に当たります30代、40代の方々に理想とする住まい方を聞いたところ、実は60%の方々が近居・同居を望んでおられるというアンケート結果になってございます。

そして14ページでございますが、近居・同居の議論になってございますが、親御さんと同居している世帯、それから近居、別居ということで出生率をそれぞれ比べてみました。お子さんがいる世帯につきまして、同居、近居、別居と見ますと、同居している、それから近居している方々のほうが、理由はまだ我々が述べることはできませんが、高くなっているという客観的な数字は出てございます。



それから15ページでございますが、三世代同居数は緑色でございますが、どんどん数が減っているものでございます。

それから16ページでございますが、三世代同居数の推移でございますが、三世代同居数、絶対数も減ってございますが、その大部分が持家に住んでおられるものでございます。

17ページでございます。ここから高齢者世帯の現状についてお話しさせていただきたいと思っております。65歳以上の夫婦世帯の方々は、持家が大部分でございます。一方で、単身の世帯の方々は、持家が一番多くなっておりますが、借家の方もしくは公営という方が増えてございます。

それに対しまして非常に有効な施策として始まっておりますのは、サービス付き高齢者向け住宅でございます。18ページでございますように、着々と戸数としまして増えてございまして、平成27年9月現在で全国で約18.5万戸ございます。毎年増えている状態でございます。

そして、では、実際に家賃はどうかのかが、19ページでございます。サービス付き高齢者向け賃貸住宅の家賃でございます。東京都などは10万から15万が一番率として高くなっている。一方で、茨城県は6万から8万円、大阪府は8万から10万円、徳島県、地方部になりますと6万から8万円ということで、この家賃は共益費及び必須サービスの対価を足し合わせてございますけれども、この家賃が幾らかというのは、今後、負担を考える上で非常に大事になってくるのではないかと思います。

ちなみに、20ページでございますが、サービス付き高齢者向け賃貸住宅は公共団体によって余っているところもあるのではないかと、ご意見があるのでございますが、入居率が高いところから低いところを見ますと、実は決して大都市部だから足りない、地方部だから余っているというわけではなく、岩手が一番入居率が高くなってございまして、石川県が一番低い、60%を割っているという状況でございます。

それを21ページが如実に示しておりまして、北から並べてみますとでこぼことなっております。東京都が60数%後半でございまして、富山県なども80数%でございますが、先ほど申し上げました宮崎県や高知県などは低くなってございます。

それから22ページでございます。住宅のバリアフリー化の状況でございます。22ページでございます。全て、手すり、段差、車椅子が通れるようなバリアフリーがされているのは10.7%にすぎないものでございます。

次に23ページでございまして、じゃあ実際に高齢者の方々、いろいろ介護が必要にな

ってございますが、こういった場所にお住まいになりたいのかということでございます。最後はどういったところでお過ごしになりたいのかというのが23ページでございまして、やはり自宅で介護で受けてたい方が多くなってございます。終末期、最期にみとっていただく場合であっても、下のグラフにございますように、必要になればそれまでの間、医療機関に入院したいけど、やはり自宅で療養したい。自宅に最期までいたいという方が10%以上ございます。したがって、皆様方が介護を受けるのであれば、本来、やはり自宅で受けてたいという希望が多くなっています。

少し毛色が変わりまして、24ページ以降は子育て世帯に対する施策でございまして、子育て世帯に対してどういう支援施策をしているかというものでございます。詳細は時間の関係で割愛させていただきますが、URなどにおきまして、例えば親御さんと近居したりしますと家賃割引5%、それから右側、子育て世帯であれば10%から20%割引ということで、UR賃貸としましてセーフティネットの機能強化のために、子育てや近居などにつきまして割引制度で積極的に支援しているというものでございます。

25ページでございまして、公営住宅におきましても、優先入居として全国一律に母子世帯・父子世帯などにつきまして積極的に優先的に扱うとなっております。特に積極的にやっています自治体として、26ページにございます東京都さんや北九州市さんなどは、親子ふれあい同居ということで、65歳以上の親と子世帯が同居する場合などにつきまして優先度を5倍ということで、かなりの優遇をさせていただいている。また、北九州市さんにおきましては、近居する場合には、入居収入基準を下回っていることが必要でございますが、優先的に近居できるように、公営住宅、団地内でできるように努力されているわけでございます。

27ページ以下は、地域優良賃貸住宅などにおける補助制度において、子育て世帯に対する支援の強化、空き家を活用したものでございます。

それから、先ほどのあんしん居住事業もありますし、29ページに行きまして、スマートウェルネス住宅・シティがございます。

30ページでございまして、少子化・若年、高齢者対策としまして、これまでいただいた委員の意見としまして、少子化・若年対策は、子育て世帯のニーズに応えられる市場整備が必要。質の高い民間賃貸住宅が必要。住環境に関して、安全面、文教的な環境、交通の利便性といったものに関心が強いので、それに対して政策を打つべき。既存施設を活用して、まちの居場所をつくる必要があります。高齢者対策でございまして、高齢者が古い戸建

住宅を手放さないことが中古住宅市場の現実としてあるのではないか。それから、2つ目は再掲でございます。3つ目でございますが、高齢者のひとり住まいに対しまして、見守りサービスを面的にサービスするようなCCRCなども参考にしたまちづくりが必要。それから、老朽化が進む団地の再生において、住宅関連サービスなどをどう確保していくか、ソフト面も必要ではないか。論点としまして、若年・子育て世帯に対しましては、どのような取り組みが必要かというものを、住環境、それから住宅の選択・確保の面から取り組むべきではないか。それから、高齢者の方々に対しまして、やはり自宅で自立した生活を送るためにはどのような住宅性能が必要。それから、住環境の面でもどのような取り組みが必要かと考えるべきではないか。考える方向性は、三世同居・近居等を含めまして、以下のとおりでございます。

私のほうからは以上でございます。

【分科会長】      どうもありがとうございました。

それでは、今、事務局からご説明がありました資料につきましてご意見等をいただければと思います。なお、本日は、住宅セーフティネットに関連して、岩田委員より、資料9にございますように、「住宅セーフティネットと『公正家賃』」に関する資料をご提出いただいておりますので、こちらをご参考にいただきながらご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】      今、高齢者や子どもに関してはいろんなデータがたくさんあって、細かいことがわかりますけれども、住宅セーフティネットということで、極めて基本的なところを確認したいというのが、何点かあります。1つは世帯形態のことですが、これは今までの提示データを拝見しまして、やはり単身と高齢者夫婦世帯、それが今後のモデルであろうという、それはわりあいとぶれてないように思いました。

それからもう一つ、要介護者のイメージですけれども、私の認知症の図も入れていただきましたが、身体障害プラス認知症モデルがこれからだと思うんですね。その中はざっくり言うと3パターンだと思うんです。まず、身体障害のまま最期まで行く方。それともう一つは、身体障害で要介護になったけれども、高齢になって、80代とか90代ぐらいになると認知症になる方も多いわけです。身体障害で認知症になってターミナルへ行く。それから最後のパターンは、認知症がわりとメインで、それから高齢になってきて寝たきりになったという、その3パターンあると思います。ですから、今までのバリアフリーの目標数だけでは少し不足で、ただし、それにかわる目標値で簡潔な数値をどうあらわすかと

いうのは、少し私も迷います。

それから、介護者に関しては、今、近居だとか三世代とかいう話も出てきていますけれども、やはりそれも、もう6～7割が高齢者が高齢者を介護するという姿です。ですから、それを前提に描いていただかないといけないと思います。10年か20年前の30代か40代の夫婦がおじいちゃん、おばあちゃんを世話するというパターンというのは今はもう極めてレアです。そこら辺のところをいろんなデータがある中で混乱しないように、スタンスをしっかりとさせていただきたいと思います。

それから、少し気になるのは、現状とこうしたいという希望レベルの乖離が非常に大きいものがありますよね。例えば、どこで最後のターミナルを迎えたいかという、あのアンケートは内閣府だか何かのものでしょうかけれども、聞き方も悪いと思うんです。でも、今、10%か15%の人が家で亡くなっているわけで、あとはみんな病院とかそういうところなんです。病院や、若干の人は施設です。それに対してこのアンケートでは、50～60%の人が「家で」と言っている。やっぱりその乖離のあたりは問題です。それから、介護も「家で見てほしい」と言うけれども、世話する相手も高齢であるという、そこら辺の希望レベルと現状の乖離が大変気になりました。

それともう一つ、少し細かい話かもしれませんが、西日本で空き家が多いというのは、西日本の住まい方の一つとして隠居みたいな仕組みがあるというんですね。ですから、高齢になると別居みたいにして出て行って隠居所を建てるという、そうやって家が空いちやっているのではないかと、想像します。

以上です。

**【分科会長】** はい、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

**【委員】** 個別論点の、多様な居住ニーズの実現というところで少しお話をさせていただきたいと思っています。

1つは、さっきの生活保護世帯の話や、あるいは結婚・出産を希望する若年世帯とか子育て世帯の住生活の実現という言葉があって、結局、経済力を高めなきゃいけないということになるんですけど、これは、いろいろ考えると、住宅政策だけでほんとうに全うできるものではなくて、やっぱり国全体の経済政策をどういうふうに考えていくかということやっていかないといけないのではないかという感じがしています。生活保護世帯も100万世帯ぐらい、この十何年で増えているわけで、それを公営住宅で全部追いつかせると

いうのは私は国家経済政策上は非常にまずいのではないかと思います。どこかで、所得をどうやって増やすかという問題があって、この辺りを、全部住宅政策でやるというのは非常にきつところがあるので、この点をしっかりと理解はしておいたほうがいいのではないかと思います。

それから2つ目は、子育て支援について、これは共働き世帯が今度増えますので、出生率をまた1.4から1.8に高めようということになれば、その辺は十分にやらなきゃいけないところで、我々民間デベロッパーも、いろんな再開発では子育て支援のための保育所とかそういうものは非常に多くつくるようにしていますけど、これも何らかの形でインセンティブというか、制度上いろいろ後押しをしていただくのが必要かなという感じがしています。

それから3つ目は、近居とか同居という言葉があって、先ほど公営住宅のほうは、例えば親が近くに住んでいれば公営住宅に優先的に、あるいは割引してやるというのはあるんですが、実際問題としてそれだけでいいのかと思います。例えば持家はどうするのか。どうも言葉としては格好いいんですけど、同居というのもだんだん少なくなっていますから、近居でどういう形で政策的に誘導するのかというのはなかなかイメージ湧かないという感じがします。例えば私が住んでいて、息子が隣に住みたい場合、やったときに、じゃあ持家にしたいときどうするのか。例えば住宅資金贈与みたいなのを増やすとか、そういうのがあるのかもしれませんが、その辺よくわからないところがあるので、政策的にどうやるかということを考えて言わないと、言葉だけがどんどん踊っていてもしょうがないのではないかなというような感じがします。

最後に、高齢者という言葉がすぐ介護とか、いわゆる痴呆症になった方をどうするかとか、引退とか、隠居させるとかいうイメージになっていますが、昔の老人と違って、み80歳や85歳ぐらいでもほんとうに元気な方はいっぱいいるんですね。そういう方々の生きがいをつくれるような施設とか環境とか、そういうのをやっぱりまちづくりの中でどうやってつくっていくかというのが問題なので、単なるハードといたしましうか、介護のために施設をつくるということじゃなくて、もっと文化的に刺激を与えるようなまちの中での活動などができるような考え方をする必要あるんじゃないかと思います。高齢者というとすぐもう介護だとかそういう話になっちゃうんですけど、そうじゃなくて、スマートウェルネスシティというんならば、やっぱりみんなが生きがいを感じるような施設とか、あるいは場所とか環境とか、そういうものを考える必要があるんじゃないかと思います。

おそらく皆さんそういうふうを考えていると思うんですけど、文章面であんまりそういう言葉が出ないものですから、高齢者というともう年寄りということで、みんな老人になって養老院へ行って、あるいは今でいうデイサービスみたいな普通の施設を整えれば良いという形になりますけど、そうじゃなくて、文化的刺激というか、例えばアメリカなんかは大学なんかと提携したりしていますけど、何かそういうこともやっぱり必要かなと思うので、その辺を忘れないでいただきたいというふうに思います。アクティブシニアという言葉がありますので、それに対する対応も考えておいたほうが良いのではないかという感じがします。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】      先ほどの報告の中ではほとんど触れられていなかったんですけども、若い人たちの貧困対策と申しますか、そういう問題についてもやっぱり絶対にアプローチが必要だと思います。今も希望出生率1.81という話がありましたけれども、今の未婚の単身の若い人たちの状況をいろいろアンケート調査なんかも幾つか見てみると、1つは、結婚できない、または結婚できると思わない、そういう人たちが増えているし、大都市に生まれてそのまま親と一緒に同居をしている、そういう方々が増えている。しかも、親と同居をせざるを得ない理由として、非正規であったり、所得が低かったり、こういう問題がやっぱり存在するということですよ。今はまだ親の世代、例えば私たちの60歳前後あたりの世代がそうだと思うんですけど、まだそれなりに働いているから、住宅としての問題が出てこないけれども、この親がこの数年のうちに定年を迎える。しかも、住んでいるのは持家が多いわけですから、この住宅が老朽化する。しかし、低所得者であれば、その住宅の老朽化に対する対応もなかなかとれない。こういう問題が数年後の中には、日本全国どこでも、出現するのではないかというふうに思います。そうしたときに、今ここで議論されているのは少なくとも10年間の間の住宅政策のあり方という点との関係では、なかなかデータの難しいとは思いますが、ぜひそういうところにもやっぱり支援を広げて対応を、検討する必要があるのではないかというのが、先ほどのいろいろ説明を受けた私の感想としてあります。

これは聞いた話で、詳しくはわかりませんが、フランスやデンマークなどの場合には一定の出生率の回復が見られると申します。その出生率の回復の中に重要な柱として

家賃補助政策、今日、資料として出していただいた岩田先生の公正家賃の考え方なんかとも連動すると思うんですけども、要するに少子化対策の中に家賃の補助だとか公正家賃の問題などというのが位置づけられているというのが、今の、日本のこれまでの住宅政策との関係でいくとやっぱりプラスするべき内容ではないかと思います。とにかく今の社会を維持していく持続可能な社会との関係でいくと、この出生率の問題というのは極めて重要な問題だから、これを住宅政策の中からどうアプローチをするのか、そういうものもぜひ視野に入れて考える必要があるんじゃないのかという気がいたします。

以上です。

【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。はい、どうぞ。

【委員】       空き家の問題なんですけれども、今日、現状と論点を出していただきましたが、この空き家の問題は、まちづくりと都市計画、それから居住、福祉政策との連携、先ほどスマートウェルネスシティの問題がございましたが、そういった地域の自治とか地域の福祉という関係から解いていかなきゃいけないんじゃないかなと思います。今日の資料は何か個別の住宅単位の話なんですけれども、やはりそういうふうに解いていかないとこの問題は解決していかないと思います。実は千葉の流山市でこういった問題のご相談を受けるという取り組みをしていますから、そういったことを非常に感じております。

その中で、例えば高齢者の方がよくご相談に来られるんですけども、持家といえども非常にローンが大変で、「このローンを何とかしたいから、もう売って出ていきたい」と。ですから、ローンが非常に大変だというような問題もありまして、もう住宅を動かすだけの問題ではなく、その方の生活を考えていかなきゃいけないし、その方の次の行き先も見つけていかなきゃいけないという問題がありますので、そこにできれば若い世代を入れてほしいという取り組みなんですけれども、こういったことを一緒に考えていって、住宅問題だけではなく、もう少し幅広く考えていく必要があるのではないかと考えています。

もう1点、非常に多いご相談が、遠方にある住宅を売ってほしいというものです。やはり今後、不動産の売買・賃貸をしたいんだけど、相続で遠方にある、地方にあるというような住宅に対して、民間の方のネットワークをうまく活用する、そこにアクセスしやすくするみたいな仕組みがあればもう少し動いていくのではないかと、使える不動産、空き家をもっと使える状態として使われるのではないかとというふうに思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。ありませんか。どうぞ。

【委員】 今日の資料、いろいろ立地などとも絡めて分析をされていて、大変すばらしいと感動しています。一方で、資料3の19ページ、20ページが江東区の事例、21ページと22ページが杉並区の実例になっていて、今回はたまたまサンプル調査ということなのですが、結局、特に杉並の例というのは、ちゃんと建替えが進んでいるという結論だと思えますけれども、それはどちらかといえば杉並区だからということがあると思います。特にこういう23区というよりも、埼玉県とか群馬県とか千葉県とか、あるいは大阪の郊外とか兵庫県の郊外とか、そういった市街化調整区域で開発許可制度も緩めている自治体とか、あるいは非線引き区域でほとんど開発規制がないような、そういう自治体が市街化区域なり街なかでちゃんと建替えができてきているのかという視点で分析していただくとありがたいと思います。杉並区ですと比較的恵まれたところで、当然空いている土地がそもそも少ないので、生産緑地地区みたいなところで相続が発生して戸建になるか、あるいは老朽化したものでも買い手がついて、建替えが進むということですので、今回、サンプル調査ですけれども、もう少し緩い開発規制をしているようなところで相変わらず拡散をして、建替えが進んでいないということがもしわかれば、空き家を発生させるメカニズムとしてはいいのかなと思いました。

もう1点なのですが、資料3の11ページ目なんですけれども、これは結構衝撃的な数字だと思うんですけど、全国で駅から1キロ以内で簡易な手入れによって活用可能なその他空き家はたった48万戸しかないということにして、ほとんど駅からは遠いし、簡易な手入れをしない限り活用ができないその他空き家が非常に多いという結論に達しているのではないかと思います。それを踏まえてだと思うんですけど、資料3の最後のページの施策の方向性にも、自主的な除却を促進する支援策の検討とか、空き家の除却支援とコンパクトシティの形成などまちづくりとの連携というようなことが書かれています。今後、その他空き家が放置化とか放棄化されていって、相続が発生しても次の相続人がいないとか、そういうようなことで地域にいろいろ迷惑をかけていくような空き家が急増するという、この予備軍ではないかと思われているんですが、その中で、せめて利活用できそうだとするところに関してはなるべく手当てをしていくということと、もう利活用できないようなものはちゃんと解体をして地域に迷惑かけないようにしていくという施策も重要だと思います。ただ、そういった解体費というのは何も生み出さなくて、一般の人というのは



なかなかお金を出さないということもあるので、やはり施策としては、今後、そういう解体を含めた備えみたいなものを、例えば、住宅管理保険みたいなものを新しい商品として売り出して、そういう解体費も含めて、それぞれの住宅を持っている人が、将来、最悪、自分が死んでしまって相続が発生したとしても、解体費をそこから捻出できるように、何かそういう新しい取り組みみたいなものをしていかないと、結局、全部放置化したり放棄化されたようなものは自治体の税金でやるの、やらないのとか、行政代執行するの、しないのということになっていき、大変なことになるので、あらかじめ個々が備えていけるような何か保険のような、そういうことをやっていくべきではないかと思います。そういう保険をちゃんとあらかじめ備えているような人は、その保険料を一部税額控除してあげるとか、そういうインセンティブをつけたり、あるいは住宅の修繕費にも使えたりとか、そういったことを何かしら後押しするような施策が必要じゃないかと思いました。

ただ、そういう備える人ばかりじゃないので、備えない人をどうするかというところも結構問題で、究極的には、例えば家電リサイクル法みたいに、例えば住宅リサイクル法として、強制的に最初からお金を積み立てていくようなことも、すぐには無理だと思うんですけど、何かしらトライアルでやっていかないと、このたった12%しか利活用可能なものがないという中で空き家が増えていくのは、自治体の税収が減っていく中で厳しいんじゃないかと思いました。

3点目は、資料5の最後のページの論点とか考えられる方向性ということで、サービス付き高齢者向け住宅の需要に対応した供給促進と継続的な制度改善が必要というふうに書かれていますが、確かに入居率は100%とかないようなところが多いんですけども、量が足りないから、つくってこうというだけではなくて、毎回言いますけど、立地といいますか、便利なところに、これまでちゃんと税金を投入して市街地をつくってきたような、都市計画としてやってきたようなところにサ高住がちゃんと立地してもらえるように施策として誘導していただきたいなと思います。一部の自治体ではサ高住が郊外の市街化調整区域などでも立地できるようになってしまっていて、ほぼ農地のところにぽつんとサ高住が建つみたいなのところも出てきております。一律にどこでも税金で補助金を出すというのではなくて、ちゃんと今後のコンパクトなまちづくりと一体となってサ高住の推進もし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。

ほかに。どうぞ。

【委員】 空き家と中古住宅流通につきまして、国交省では28年度の税制要望で、旧耐震基準のもとで建築された居住家屋、これを相続した場合、相続後一定期間内に耐震リフォームまたは除去を行った場合、標準工事費250万の10%を所得税から控除する制度、これを創設するということが今回盛り込まれております。ぜひこれにつきましては推進をしていただきたいと考えております。

空き家の譲渡所得税の特例措置の創設のお願いをしたいと考えておまして、高齢者の方は、所有不動産の売却資金を直系尊属に贈与した場合、受贈者の使用目的にかかわらず贈与税の大幅な軽減、こういうものが受けられるような施策を講じていただけたらありがたいと考えます。

それから、中古住宅の流通促進につきましては、私ども業者が買取再販をする場合、この事業資金の融資に関する支援制度、つまり、住宅金融支援機構による中古住宅取得リフォーム等の支援、これによりまして住宅融資保険事業により買取再販事業における資金融通の円滑化、この支援が盛り込まれております。これにつきましてもぜひ推進をしていただきたい。

それからもう一つ、相続の問題が出ておりましたので、相続開始後、仮に10年ぐらいの期間を見て相続者財産を売却する場合、土地や建物を売却した場合に譲渡所得税の軽減、売却代金をまた信託して私的年金として受給した場合等、これにつきましてはの所得税の除外、こんなような新たな仕組みを構築していただければと考えております。

それと、住環境の維持・向上という意味で前にも論点になっておりました住宅団地について、居住者がいなくなった住宅団地、これは共同住宅、戸建を問わずですけれども、これに関しては再生を図るような努力がやはり必要なのではないかと。これにつきましては、周りに生活関連サービス——生活関連サービスというのは、やはり近隣で買い物ができる居住環境、それから交通の利便性を確保するための地域のコミュニティバス、これの台数の増加、それから、地域で例えば高齢者の方、あるいは人にかかわらず建物についても、これの見守りサービス、管理状況の確認という意味です。人的には高齢者の体の状況等の把握をし、この関連サービスについては、高齢者といいますか、60代以上の方々の雇用を促進するものです。コミュニティバスにつきましても、まだまだ70代の中盤ぐらいまでは運転等ができる方も多数おいでになるということがありますから、地域の雇用促進にもなるかと考えております。こういうような施策をぜひやっていただければと思っております。

す。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

【委員】 空き家の話で引き続きお願いいたします。空き家で2013年の8.6%、このトレンドが多分今後も続くということを大前提として対策を打つとすれば、やはり〇〇委員がおっしゃったように、空き家の除却というものを前面に打ち出した仕組みをつくるべきではないかなというようなことはこれから課題になってくると思います。例えば豊島の大規模な産業廃棄物の不法投棄なんかに関しては、国と地方自治体、それから民間業者、3者がお金を出し合ってファンドをつくって、それで除却を後で支援するというようなスキームがありますので、やはり公的なお金も含めた形で一定程度の額を積み上げた中で、それを戸建の古い建物の除却に使う。これは、将来的には建替えがきかなくなったマンションについての除却というのもまた必要になってくると思うので、そういったものに対しての備えになり、育ち得るものではないかなというようなことを考えますので、ぜひ除却を進めるための仕組みを今回を契機に深く考えていきたいなと考えております。

それから、空き家管理ビジネスの活性化とうたっていらっしゃるんですけども、これも少しややこしくて、この前もALSOKとか幾つか取材したんですけども、ALSOKが言っている空き家管理ビジネスというのは留守宅管理サービスであって、将来、誰かが戻ってくることを前提としている留守宅を見守るということなんですね。今回問題になっている、将来、誰も住まなくなっている、あるいは取り壊さざるを得ないというところの空き家管理ビジネスをやっているところというのは、NPO法人で幾つかありますけれども、実際、全国展開しているところもないし、それだけではビジネスモデルとしては成り立たないということなので、取り壊しになるような空き家に対する管理をそういった民間プラス市町村がいかにしていくのか。このNPO法人は、自分のところでチェーン店みたいな形で募集して、そこに共通の空き家管理のシステムとタブレットを渡して、それでやってもらうという形でやっています。その空き家がもし売れた場合には、その収益から利益を得るという形の空き家管理のビジネスモデルをしていますけれども、そのNPO法人に参加しないような地域・市町村も当然出てきますので、そういったところはやはり行政が何らかの空き家管理というのをしていけないといけないと思いますので、そういった空き家管理のシステムづくりというのを行政として一つしていくべきではないかなと考えております。

それと一つ、この前、八瀬という京都の空き家、京町家を中心として再生しているところも少し取材してきて思ったんですが、そういった形で利用され得るものというのは徹底的に利用したほうがいいだろうというのはあるんですけども、どこの地域が利用されるのかというと、それぞれの地域・市町村がわかっていると思うんですよね。それなので、この中で市町村が空き家対策計画の策定をどうインセンティブするんだというような問題提起がありますけれども、やはり従前の基本法の市町村計画とあわせて空き家対策の計画も必ずつくるという義務づけでもつくらないと、なかなか将来が見えないという形を強く打ち出すことで、市町村に空き家の政策を前面に考えるような仕組み、インセンティブを今回与えていければいいと考えております。

**【分科会長】**      ありがとうございます。

それでは、少し時間の関係もございますので、資料6のご説明をお願いしたいと思います。

**【企画課長】**      資料6についてご説明いたします。私、政策統括官付という立場で参画いたしております、土地・建設産業局企画課長の百崎でございます。よろしくお願いいたします。

資料の名前、「大都市部」となっておりますけれども、先ほど分科会長からご紹介ありましたように、「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いるところでございます。この問題につきましては、かねてより、住宅・住生活の分野、資料でいいますと1ページをお開きいただきまして、大都市圏における住宅供給に対する需要が他地域に比べて著しく大きいということで、三大都市圏に属します11の都府県と。これ、現状と課題の一番下のところに※で書いております11の都府県でございますけれども、これを特定いたしまして、住宅の供給促進について住宅地の供給と、かつては非常にバブル期の住宅不足の深刻化という問題がございましたので、そのあたりから淵源を發しておりますけれども、住宅地の供給の問題とも組み合わせる形で重点的に施策を実施してきたという経緯でございます。こういった中で、平成18年に住生活基本法が制定された中で、この基本法と政令に基づく形で1都2府8県における都府県別の計画を立てていただく中で、この点について他の36道県には定められておりません特別な項目を立てて、住宅の供給等を重点的に図る重点供給地域というものを特定していただく。さらに、そこでどういう事業を実施するのかということについてきちんと規定していただくという形で、要は、住宅等の需要をきちんと見きわめて、計画的な住宅の供給を促

進する仕組みというのをとってきたところでございます、このあたり、今回の全国計画におきましてもそのように項立てするというふうに法令上位置づけられているところがございます。

資料に記載しておりませんで恐縮でございますけれども、平成23年の全国計画を受けまして、各都府県が設定しております重点供給地域の数というのが約1,000ですね。ただ、これは、町丁目等で指定されているというところが多いので、市町村数で関係する市町村数、ちょっとでもどこかの地区を定めているという市町村の数でいいますと約200と。全体の面積というのがなかなか捉えづらいですけれども、13万ヘクタールということで、一つ比較対照として言いますと、全国の都市計画区域面積のほぼ1%といった数字になるところでございます。ちなみに、平成8年の旧法の時代の規定でいえば2,000余りあったところが、今、1,000まで減ってきているといったところがございます。

新しい住生活基本計画の計画期間であります今後の10年間（28年から37年）というのについて見ますと、次の2ページでございますように、国立社会保障・人口問題研究所の見通しということで言いますと、他の道県はおおむね平成27年度ぐらいに世帯数のピークを迎えると見通されておりますけれども、それとは異なりまして、三大都市圏の都府県では世帯数のピーク到達までおおむねあと5～10年ぐらいかかるのではないかと。特に東京都、神奈川県、愛知県といった都県におきましては、おそらくこの計画期間の終わりまではピークに達しないのではないかとといった見込みになっているところがございます。

そういった中で、1ページの現状と課題の3つ目の丸に戻っていただきますと、こうした中で三大都市圏の今抱える課題ということで、低い居住水準の問題とか、居住環境をどう改善していくかと。それから、防災性の向上と。具体的に言えば、一番典型的なのは、防災上危険な密集市街地を早期に解消するという課題であると思っておりますけれども、こういう解決を急がなければならない住宅・住生活に係る課題が依然として存在していると。ちなみに、密集市街地について言えば、全国の9割以上がこの三大都市圏に集中しているといった状況になります。

ちなみに、この重点供給地域でどんな事業を実施しているかということについて3ページに列記させていただいておりますけれども、事業概要の説明の中で尽くされていない部分もございますが、おのおの、こうした密集市街地の解消でありますとか、居住環境の改善等に資する方向というのをそれぞれ明示して実施してきているというのが、三大都市圏に

おける実情というところでございます。

1 ページに戻っていただきまして、今回の計画期間では、大都市圏における住宅の供給等の促進ということでいいますと、新規に重点地域を増やすとか、あるいは全く新しい住宅地を全く新たに造成するとか、そういった状況は今まで都府県からいろいろ意向をお聞きした中ではほとんど出てこないと考えておりますけれども、これまでの経緯を踏まえながら、各地区がこれまで進めてきた一連の事業を早期に完結させて、その事業整備の効果をきちんと発揮して住宅の供給に資するという観点に立って記述するということにはどうかというのが基本的なスタンスと考えております。

なお、1 ページの現状と課題の一番最後の丸にございますとおり、郊外型の新市街地開発についてこういうものを進めるのかという話が当然出ようかと思っておりますけれども、現行計画におきましても、要は新規のものは行わず、既に着手している事業で優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進するという計画文に今なっておりますけれども、こういった方針をさらに厳しく踏襲するということではないかと考えているところでございます。

それから最後に、次に考慮すべき点として2点書かせていただいておりますけれども、1 点目、これらの都府県におきましても、できる限り既存ストックの有効活用や既成市街地の改善などによるべきというのは当然のこととございまして、そこからまたさらに申し上げれば、この事業の内容ということもさることながら、そもそもなぜこういうふうに計画を立てるのかということの必要性というのが、ともすると事業を進めるという方向に偏りがちだという反省に立って、将来への見通しをきちんと持ちながら、秩序を持って計画的に進める、対応するというところこそ、その意義ではないかということと、もう一つは、2つ目の丸に、コンパクトシティ政策の推進等との整合と。先ほど来、コンパクトシティの話が出ておりますけれども、コンパクトシティ政策で言えば、典型的なものが、立地適正化計画を策定して、その中で居住を誘導する地域と、そうでない地域をしっかりと仕分ける、そういうメリハリづけという方向性だと考えておりますけれども、そういったことが、コンパクトシティ政策を積極的にこの10年進めようとする自治体であるかどうかにかかわらず、きちんといろいろな側面で各県や地域の課題に即して重点化とかメリハリづけ――これは地域の問題もあると思いますし、10年間ある中での実施時期、いつにそこを集中させるかと、そういった重点化やメリハリづけをきちんと図ると、そういった2点を特に重視しつつ、計画の中に記述するということの意義がしっかりと発揮されるように工

夫・推進していくと、そういう方向ではないかと考えている次第でございます。

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。

それでは、ご説明がありました資料につきまして何かご意見ございますでしょうか。どうぞ。

【委員】      ただいまの資料の中の事業、特に3ページの事業については、ここに書かれておりますとおり、既存ストックの有効活用ですとか既成市街地の改善にも資する事業が多く、基本的な方向としてよいと思います。ただし、1点、気になるのは、同じ三大都市圏といっても、社会増の程度でいうと、東京圏とそれ以外で随分差がついているということです。さらに、もっと気になるのは、東京圏の中でも社会増の状況を見ますと23区と23区以外で変わってきていて、たとえば23区と多摩地区の人の流れでいうと、23区に対して多摩地区は転出超過になっているということです。これは横浜市やその他近傍も同じで、23区の中に対する社会増が首都圏の中でも強まっているということです。つまり、23区の一部の区というのは極めて特異な状況になっていて、高度成長の真ん中には社会減になっていて、今、高齢化で厳しいときに社会増ということで、人口動態的には非常に恵まれているという状況です。そこと、同じ首都圏でも郊外部では、随分違うので、政策を考慮するに際しても、三大都市圏の中の多様性、バラエティーには十分配慮した運営をしていただきたいというのが私のお願いです。

【分科会長】      ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】      東京都でございます。今の〇〇委員のお話のとおり、やはり東京都の中でもかなり23区の状況と23区以外のところの状況は異なってきておりますが、私どもとしては、今回のこの重点供給地域の問題に関しましては、今のご説明にもございましたように、供給というのは、ただ物を増やすということではなくて、改修ですとか建替えですとか、ストックの流通ですとか、空き家の有効活用ということのお話でございますので、都としては、今のお話のような形で現在も重点供給区域を含めいろいろなこういった住宅の施策を進めております。こういった形での、今のご説明のような形でまた今後もしばらくは考えさせていただきたいなと思っております。

現行の住宅マスタープランにおいても、こういう既存ストックの更新ですとか有効活用、それから重点地域では既成市街地での再整備ですとか団地の建替えなども位置づけてござ

います。また、現在、新しく住宅マスタープランを改定する準備も始めてございますが、昨年、東京都として都市づくりのマスタープランの中で、いわゆる区域マスタープランなんですけれども、新しい都市構造を今後目指していくということで打ち出したところでございます。それは集約型の地域構造という形でコンパクトシティの考え方も取り入れているんですが、東京都独自の都心、副都心、いろいろな拠点、それから多摩の業務核都市ですとか、さらにはさまざまなターミナル駅も持っておりますし、また、多摩でも育成すべきところを生活の拠点ですとか中心という形で位置づけておまして、そういった地域特性に合ったような形での都市づくりを進めようと考えてございます。先ほど〇〇委員のほうからお話がありましたけれども、やはり郊外部においてどのように縮小していくかということについては都としても非常に重要な課題というふうには考えてございまして、そういった際にも、この重点供給区域のいわゆる都市計画と住宅政策の連携というところで、今後の政策展開のためには重点的にストック活用すべきエリアを重点整備区域として位置づけるというふうには考えられると思っておりますので、今後もそういった形で整理をさせていただきたいと思っております。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、次に、矢野委員より資料7をご提出いただいております。矢野委員、ご発表をお願いいたします。

**【矢野委員】** お時間ありがとうございます。住宅生産団体として、取り組むべき課題は、たくさんございますが、今日は基本法のポイントに絞り、6つの提言という形で簡潔にご説明させていただきます。

まず1ページ目ですけど、提言全体の総論として、よいストックを増やして、ストック型の社会を目指すべきということですが、図1のように、住宅の投資額累計と資産額には500兆以上のギャップがあり、住宅投資が「国富」として蓄積されず、棄損しています。上の提言に書いたとおり、「質の劣る住宅を短いサイクルで建替える」フロー型社会から、「よいものをつくって、きちんと手入れし、長く大切に使う」ストック型社会に移行することが不可欠と考えます。

図2のように、住宅のストック量は約6,000万戸あるものの、中には900万戸の非耐震2,000万戸の無断熱住宅など、性能に問題のある不良住宅と呼ぶべきものが多数含まれています。ストックの質を向上させるため、残すべきものは改修して質の向上を図り、



不良な住宅は除却し、良質な住宅を新たに建築する、この2つを並行して進めることが肝要と考えます。つまり、人が居住する5,210万戸を優良ストック化するためには、改修だけではなく、長い時間をかけ相当量の新規住宅への入れかえも必要であるということをご確認ください。

では、2ページ目をご覧ください。非耐震の建物が900万戸存在するとありました。国民の安全・安心のため、住宅の耐震化は喫緊の課題と考えます。政府の掲げる「2020年に耐震化率95%」の目標達成は、これまでの改修・建替えの進捗スピードからすると相当ハードルが高く、建替えや新築による耐震化は年平均で90万戸以上が必要とされることを認識の上、鋭意進められるべきと考えます。

提言の2つ目は、ストック型社会を実現するために、長期優良住宅を本気で普及させる施策を行っていただきたいということです。図4のように、住宅ストックに占める長期優良住宅の割合はわずか1%にとどまっています。また、新築に占める割合も、図5、図6のように戸建てで20%強、共同住宅で1%以下という状況です。これは、長期優良住宅認定を受けるインセンティブが十分でないということと、申請手続きが煩雑であることなどが原因と思われます。具体的な施策として、戸建住宅では中小事業者が認定を取得しやすい環境づくり、共同住宅では実態を踏まえた認定基準の見直しなどの対策をご検討いただき、大胆な誘導施策を進めることが必要と考えます。

4ページ目をご覧ください。提言の3つ目は、住宅の省エネ化やZEH、いわゆるゼロエネハウスに関するものです。ご承知のように、温室ガス削減目標が掲げられ、特に家庭部門での取り組みが求められております。目標達成のためには、新築既存住宅における断熱性向上の促進に加え、2030年までに新築住宅の平均で実現することとされているZEHの普及に向け、大胆な誘導施策が必要であると考えます。図7のように、住宅ストックの状況としては、無断熱の住宅が2,000万戸も存在します。住宅の断熱性向上は、図8のような健康寿命を伸ばし、図9のように疾病の発症を抑え、増大が予想される社会保障費、とりわけ医療・介護などのコスト低減に効果があると期待されています。なお、この両資料は、慶應大学の伊香賀先生の研究による資料を参照させていただきました。

5ページ目をご覧ください。提言の4つ目は、既存住宅の適正な価値を認め、流通マーケットの拡大・活性化するということです。今日まで住宅の市場活動は、評価上では一律20年程度でほぼゼロが通例とされてきました。良質な住宅を維持し、適正な評価を得るためには、メンテナンスと履歴、インスペクションなどが不可欠です。現状では評価方法

が未整備で、これらの動きが加速せず、その結果、適正な評価が得られないため、住み替え需要につながらないなどの課題が生じております。図11は、スムストックというシステムです。大手ハウズビルダーが中心となり、きちんとメンテナンスされた良質な住宅を適正に評価するという取り組みで、既存住宅は従来の評価方法より平均で500万円以上高く評価され、成約に結びついたという実績が上がってきております。

6ページ目をご覧ください。提言の5つ目は、税制などによる政策支援強化です。ご承知のとおり、住生活基本法において、施策の推進を図るため、交付金・補助金、税制等の支援の充実に努めると附帯決議されています。政策の実現に向け、さらに一段の支援が必要と考えます。また、住宅には、消費税と保有税の両方が課税され、図13のように、その負担総額は何と取得額の30%にも上ります。とりわけ消費税は、税率引き上げのたびに国民の住宅取得意欲を減退させる結果となっており、図15のように、欧米先進国同様に恒久的な負担軽減策の実施が不可欠と考えます。また、住宅投資の景気への波及効果は大きく、図14のように、消費税率の引き上げの影響で平成26年度の住宅着工数は前年度に比べ10万戸以上減ったということにより、住宅投資で2兆円、生産誘発額で4兆円、雇用にして31万人分が失われる結果となっています。景気や雇用確保の観点からも、住宅投資が安定的に継続する環境の整備が必要と考えます。何度もこの会で申し上げている通り、私はたまたま18年6月の策定以前に審議委員の一人でしたが、もともと金融税制も、米国並みとは言わずとも、ちゃんと国策として項目が入っていたんですが、削除されたんです。閣議決定の寸前に国土交通省住宅局のご尽力でやっこの附帯決議がついたことになっていますが、附帯決議ではなく、この見直しの中にしっかりとした項目で入れていただきたいと思います。ひとつよろしく申し上げます。

次に、提言の最後は、まちづくりやコミュニティづくり、まちの美観の大切さに留意すべきというものです。以下、幾つかの事例を写真でご紹介しておりますので、ご覧ください。

おしまい、本日の提言を総括し、改めて2つのことを申し上げます。1つ目は、フロー型社会からよいストックを増やしストック型社会を目指すために、残すべきものは改修で質の向上を図り、不良な住宅は除却し、良質な住宅を新たに建築する、この2つを並行して進めることが肝要であるということです。2つ目は、今お話ししたとおり、豊かな住生活の実現に向け、国民の住宅取得意欲を減退させることなく、安定的に住宅投資が継続する環境整備のためにも、住宅税制の抜本的な見直し、金融・財政措置の充実強化が必要

であるということであります。

我々は住宅生産団体連合会の業界益ということではなく、住生活基本法の高邁な志に基づいて、ぜひ今回の見直しについては、本来の理念、スピリットがちゃんと通るように見直しについて着手し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。

それでは、矢野委員ご説明の資料につきまして、ご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

もし特になければ、全般にわたってでも構いません。どうぞ。

**【末永委員】** 日管協の末永でございます。資料8を本日は提出しております、既存ストックの有効活用について提案を申し上げたいと思います。

それは、賃貸併用住宅という住宅の活用でございます。賃貸併用住宅というのは、自宅の一部を賃貸住宅にした複合型の住宅であります。自宅の一部を賃貸として貸すことができるので、家賃収入も得られるということと、それから、居住面積の半分以上が自宅であると建築費用の全額が住宅ローンで賄えるという利点もあります。現在、新築物件が多いんですが、住宅の約5%ぐらいが賃貸併用住宅でつくられております。特に都市部ではこの賃貸併用住宅が毎年増えているということであります。

前々から、高齢者は広い自宅に住んで、子育て世帯は狭い住宅に住んでいるという、この住宅需給のミスマッチを解消するために、高齢者の住み替えを提言しておりますが、今日の資料にもありますように、高齢者の方は自宅に住み続けたいというニーズがあって、この住み替えがなかなか進んでないということで、それならば、高齢者の広い住宅の一部を賃貸住宅につくりかえて、高齢者の方もそのまま自宅に住み続けながら、余っているスペースを賃貸併用住宅として賃貸にしていくということもいいと思います。高齢者の方もそのまま住み続けるためにはバリアフリー化のリフォーム等が必要であります、どうしてもバリアフリー化は1階のほうが適しておりますので、高齢者の方には1階に住んでいただいて、余ったスペース、例えば2階部分を賃貸住宅にリフォームして貸す。こういうことができれば、リフォーム資金の返済あるいは老後の生活費にも賃貸収入を生かすことができるのではないかと、こういう次第であります。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ほかに何かありますでしょうか。はい、どうぞ。

**【委員】** 今の点にも関係しますが、資料5の最後の論点の中に、考えられる方向性の第1番目で、高齢者の住み替えを促進し、面積の広い中古住宅を子育て世帯が選択・確保できるような市場整備が必要だとあります。これ自体を否定するわけではないのですが、特に戸建住宅の場合、取得した住宅については、市場価格以上の本人価値があるといえますか、家を建てたときには相当の達成感があり、逆に手放さなければならなくなったときには、人生喪失したかのような絶望感を感じる方もおられます。こういう個人的な感情と冷酷な資産価値の中でどういう市場整備が必要なのか。今回のこの計画の中でこの部分についてどのぐらい深掘りといいますか、頭出しをしていただけるのか、もし事務局のほうでお考えがありましたら、ぜひお聞かせください。

**【住宅政策課長】** 今、これから整理していくところでございますが、先ほども出ましたように、戸建の住宅、持家につきましては資産価値が低いという現状です。先ほど中古の流通の話も出ましたが、特に戸建の住宅について高く売れるようになれば、高齢者の方々が非常に多く住んでおられますので、資産価値として高ければ売るという方も増えてくるだろうということを考えています。一方で、先ほどのような自宅に住み続けたいというご希望の方がいて、全ての方が住み替えるということはありませんので、おっしゃるように、住み替えられる方もしくは住み替えをしたい方々に住み替えていただくんですが、住み替えをしない方々に、先ほどの末永委員のような新しいタイプの施策というものを盛り込んでいく必要があると考えております。

**【分科会長】** ほか、何かございますでしょうか。どうぞ。

**【分科会長代理】** 今日は非常にまとまった、素晴らしい資料が出てきたので、いろんなことがよくわかったと思うのですが、相続して取得した住宅がかなり空き家になってきているという問題は、これはまさに私もそうですけど、育ったところから大学を通してみんな地方から東京に来ることで、東京の都市の問題というのを発生させていて、そういうことが顕著にあらわれている結果だと思えます。北陸のほうで仕事をしていると、子どもたちの学力が圧倒的に高い。そして、みんな東京のほうに行ってしまう。なぜかという、やっぱり労働の問題です。戻ってきても就職先がないからの様です。だから、住宅の問題って実は労働の問題と教育の問題もあって、なかなか住宅政策だけでは難しい部分もあると思うのですが、やはりここは国土計画とか都市計画と住生活基本法のリンクという話もあるのと同時に、税制とか労働の問題と教育についてももう少しリンクさせた政策が見え

てくると、もう少し話が見えてくるかなと思います。

極端な例ですけど、韓国で、ソウルから、東京と静岡ぐらい離れた人口80万人の都市では、過疎化の状況と近傍の都市との関係の中で、公立中学校でありながら、その地域で初めて寮がある中学校をつくりました。つまり、小学校までは親のそばにいたけど、お母さんも働きたくてくる時期の中学生の対応が一番難しいという時期に、点在していた公立中学校を1カ所に集めて寮制にしたことによって、その間、みんな都市に動いてしまうタイミングで、親が動けばいい、子どもはここで育てられるということで、大変な人気になっていて、今もう韓国中で視察が相次いでいるという事例があるんですね。

やっぱり教育と住居の問題は全部リンクするので、少し何か整理して見えるような絵柄もあったほうがいいかなと思います。よろしくお願いします。

【分科会長】      ありがとうございます。

では、最後、お願いします。

【委員】      全般的なお話で、今日、資料をおまとめいただき、ありがとうございました。私も〇〇委員と同じように、全国で使える空き家が48万戸という、この数値にびっくりいたしました。実は私の周りでも相続空き家を持っておられる方がおられますが、空き家特措法という法律が制定された後は、この保有空家の処分をどうしようということで右往左往しています。「自治体に問い合わせてみたらどうか」というアドバイスはしますが、自治体のほうも条例の制定がまだだったり、今はもう不安でいっぱいだというのが現状です。特に団塊世代で都心に出てきている方はほとんどが今は都心に住宅をお持ちです。長男だから、長女だからということで地方に相続してしまった住宅をどうしようかと非常にお悩みを持っています。これに対して国交省としても最後は除却も考えてくださいというような情報をいかに出していくかということはとても大切なことで、この情報がなかなかうまく伝わってこない状況です。今、都心で見るとは相続税対策というようなことで、都心に持っている土地を何とか活用しようというビジネス上の情報はたくさん出てきますが、実はこの田舎に持っている住宅の除却の情報が全く出てこない。このところをもう少し情報提供ということも含めて幾つか国交省さんのほうでもお考えいただければと思います。

以上です。

【分科会長】      どうもありがとうございました。

それでは、予定しておりました時間となりましたので、本日の審議はこれで終了といたします。

最後に、事務局から次回の分科会について連絡事項がありますので、よろしくお願ひします。

【住宅政策課長】 本日はご審議ありがとうございました。

なお、資料9といたしまして、岩田委員のほうから「住宅セーフティネットと『公正家賃』」を、皆様のお手元にとということでしたので、配付させていただいています。

なお、次回の住宅宅地分科会につきましては、11月30日（月）13時から開催する予定でございます。

それでは、本日はこれで終了とさせていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —