

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第45回）

平成28年1月22日

【住宅政策課長】 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。

まず、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。

本日事務局を務めさせていただきます住宅局の住本でございます。どうぞよろしく願います。

本日、お手元にお配りしております資料についてでございますが、本日は案を提示させていただきます。一応配付資料について、どういう資料か、ご説明します。分科会議事次第に書いていますが、資料1としまして、委員名簿、資料2としまして、今後の見直しスケジュール、資料3といたしまして、3-1としまして、新しい住生活基本計画の本文、それから3-2としまして、ポンチ絵、これは参考でございます。皆様をご理解いただけますようにご参考として3-2にポンチ絵をつけさせていただきました。これは本体とは少し違いまして、参考ということでございます。それから資料4としまして、川口臨時委員提出資料でございます。それから参考資料1でございますが、前回、マンションについてのデータを出してほしいという委員からのご指摘がありましたので、出させていただきました。それから参考資料2でございますが、今まで分科会に出させていただいたものから抜粋したデータを関連データとして出させていただいております。それから参考資料3でございますが、成果指標につきまして、後ほど本文の中で記載しておりますものを説明させていただきますが、委員の皆様方が現行の成果指標と比べるためにA4の表としておりますので、ご参考としてください。

資料は以上でございます。もし不足がございましたら、事務局にお申しつけいただければと思います。

また、審議中にご発言をいただく際には、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まして、ご発言の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

図にて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いたしたいと思います。浅見分科会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

【分科会長】 それでは、議事を進めたいと思います。

本日は、皆様からいただきましたご意見を踏まえまして、新しい住生活基本計画の本文案及び成果指標を整理いただきました。

それでは、事務局より資料2及び資料3につきましてご説明をお願いいたします。なお、前回の分科会で委員よりマンションの空き家に関する宿題をいただきましたので、参考資料1として事務局に準備いただいております。それでは、ご説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、説明させていただきます。まず、資料の2をご覧ください。1枚紙でございます。スケジュールについてでございます。住生活基本計画の見直しスケジュール、今まで議論していただきましたが、今後でございますけれども、今回意見をいただいた上で、パブリックコメントにかけさせていただきます。都道府県意見照会にかけさせていただきます。さらにパブリックコメント意見、それから都道府県の意見を踏まえまして、2月に再度住宅地分科会を開かせていただきまして、そこで答申案をいただきたいと存じます。その後、関係行政機関の長への法定協議の後、3月中に閣議決定という予定でございます。

それでは、資料3-1、新しい住生活基本計画案についてご説明させていただきます。資料3-1でございますが、全27ページから成っております。1ページ目は目次でございます。

2ページ目をご覧ください。2/27というところがございますが、一番上のところをご覧ください。2行目でございますが、本計画は平成28年度から平成37年度までを計画期間としております。現行の計画は平成23年度から平成32年度というものを、平成28年度から平成37年度までに変更するものでございます。

まず第1としまして、住生活をめぐる現状と今後10年の課題、そして施策の基本的な方針について記述させていただいております。ここにつきましては、前回12月に行いまして、そこで詳しく記述させていただいております。

(1)でございますが、住生活をめぐる現状と今後10年の課題（少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増）ということでございます。

この1つ目としまして、高齢化問題について、状況として記載させていただいております。

す。その下に◇が4つございます。1つ目としまして、人口減少・少子高齢化、◇の2つ目、真ん中あたりでございますけれども、地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出、◇の3つ目でございますが、大都市圏における後期高齢者の急増、そして4つ目、最後でございますけれども、被生活保護世帯の状況について、それぞれ記載させていただきます。

2ページの◇の3つ目、一番下の大都市圏における後期高齢者の急増でございますが、ここが特に大きな問題となっている高齢者問題のところでございますけれども、ここに書かせていただきましたように、平成37年には、全国の後期高齢者は平成22年の約1.5倍、首都圏では約1.8倍に増加いたします。この約1.5倍、平成22年は、人数としまして約1,419万人でございますが、これが全国では今後2,179万人、首都圏では現在318万人が約572万人に増加するという予測が立てられております。

次のページをご覧ください。3/27ページでございます。一番上の行でございますが、そうした後期高齢者の大幅な増加の結果としまして、医療・介護・福祉需要の増加への対応が喫緊の課題となっております。

◇の最後の部分でございますけれども、被生活保護世帯の状況でございます。被生活保護世帯につきましても既に増加しておりますが、その原因としまして、○の2つ目でございますが、後期高齢者の増加に伴いまして、年金生活者となります賃貸住宅居住の高齢者の増加が、被生活保護世帯数を押し上げるという結果となるわけでございます。

課題の2つ目といたしまして、世帯数の減少により空き家がさらに増加。いわゆる空き家問題でございます。○の1つ目でございますが、住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎えまして、全国の世帯数は平成37年には5,244万世帯に減少する、減少傾向に入る見込みでございます。その結果といたしまして、○の2つ目でございますが、民間シンクタンクの予測には、平成25年に約820戸ありました空き家の総数が、平成35年には約1,400万戸に、特に問題となります「その他空き家」は320万戸から平成35年には約500万戸になる見込みとするものもあります。

また、3つ目の課題でございます。地域のコミュニティが希薄化しているなど、居住環境の質が低下というところがございます。○でございますけれども、住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティが希薄化、また見守り機能の低下、災害に対する脆弱性が増大、公共サービスの維持も困難、居住者の日常生活の利便性も低下ということでございます。特に下に具体的に、コミュニティが希薄化した結果、

居住環境の質が低下した例として幾つか挙げさせていただいておりますが、特に安全に直結します消防団数は、平成元年の3,649団から平成27年には2,208団に大幅に減少しているものでございます。

次のページ、4/27ページをご覧ください。もう一つ、指標といたしまして追加させていただきましたのは、一般路線バスの廃線、それから鉄軌道の廃線等についてでございます。

4つ目の課題といたしまして、少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因ということで、いわゆる少子化問題について挙げさせていただいております。これまで説明させていただきましたように、○の1つ目でございますが、高齢化問題、空き家問題、地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少がやはり根本的な要因だと考えられます。○の最後でございますが、長期的には、出生率の向上が実現されない限り、さらなる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上もさらに困難な状況になることは避けられない見込みでございます。

5つ目の課題でございます。括弧としまして、リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れでございます。従来から、リフォーム既存住宅の拡充が住宅政策上非常に大事な課題とされてきましたが、○の2つ目でございますように、住宅リフォーム市場規模は平成20年の約6.06兆円から最近の平成25年の約7.49兆円で、既存住宅取引数としましては約16.7万戸から約16.9万戸と、ともに伸び悩んでおりまして、いまだに新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れていると言わざるを得ない状況でございます。

6つ目といたしまして、いわゆるマンション問題について挙げさせていただいております。マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがございます。○の2つ目でございます。特に、旧耐震基準時代に建設されましたマンションのストック数は、約106万戸存在しております。

次のページをご覧ください。5/27ページでございます。○の2つ目でございますが、多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさがまずございます。さらに、管理組合の役員のみならず手不足、そのために役員の適正な管理が困難となっているものがございます。具体的には、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがございます。これにつきましては、参考資料3でそのデータを今回示させていただいております。

(2)では、新計画の基本的な方針について記載させていただいております。○の1つ

目でございます。ここにつきましては、各委員から、今回の住生活基本計画では、住宅事業関連事業者の方はもちろんのこと、国民に幅広く示すものであり、そのためにいろいろな工夫をすべきというご指摘を受けましたので、そこでございます住宅政策の方向性をできる限り国民にわかりやすく示すことを基本的な方針とさせていただきます。そのため、今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って総合的に実施するということで、○の2つ目でございます。①「居住者からの視点」、②「住宅ストックからの視点」、③「産業・地域からの視点」という3つの視点から、以下に掲げます8つの目標を立てさせていただきます。ここでございますように、①「居住者からの視点」で、目標1から目標3、②「住宅ストックからの視点」から、目標4から目標6、③「産業・地域からの視点」から、目標7、目標8を挙げさせていただきます。

6/27ページをお開きください。ここに第2、目標と基本的な施策について挙げさせていただきます。まず、「居住者からの視点」の目標1から目標3についてご説明させていただきます。ここの表現につきましては、前回、目標1につきまして、出生率が目標というのは少し違いただろうというご指摘を踏まえまして、表現を修正しております。目標1としまして、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現ということで、目標の中身としまして、(1)ということで、「若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備」、(2)としまして、「子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる」という表現をさせていただきます。この目標1は、特に若年世帯やいわゆる子育て世帯の方々をターゲットとして立てさせていただいた目標でございます。

基本的な施策に移らせていただきます。(1)としまして、そういった若年世帯・子育て世帯が安心して居住できるような支援を実施ということで、①から③でございます。①としまして、民間賃貸住宅の活用、②といたしまして、公的賃貸住宅への入居の支援、③といたしまして、持家の住宅取得を支援ということで、これも前回、委員から、例えも含めまして、この内容がそれぞれわかるようにしてほしいというご指摘がありましたので、その説明を前のほうに入れさせていただきました。

それから(2)でございますけれども、「世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世帯同居・近居の促進」を記載させていただきます。

また、(3)でございますが、住環境の視点が必要なのではないかという委員からのご指摘を含めまして、(3)の最後のほうに「地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進」と

いうことで、その居住環境の視点を入れさせていただいております。

成果指標でございますが、子育て世帯における誘導居住面積水準達成率につきましては、平成32年を目標に50%としておりましたが、少し目標達成が遅れておりますが、今回、目標達成率50%を変えずに、平成32年の目標を平成37年へと5年後におくらせていただいております。

次に7/27ページをご覧ください。目標2でございます。高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現ということで、これは「高齢者」と書いておりますが、基本的に自立して生活できる高齢者の方々を主な対象として目標を立てさせていただいております。

(1) としまして、高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給、(2)、望む場所で介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境の実現でございます。

基本的な施策として、5つに分けさせていただいております。バリアフリー化の推進、身体機能や認知機能等の状況に応じた住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設。特にここにつきましては、新しく認知機能というものについて、そういう状況にも対応するという表現を新しい内容として入れさせていただいております。(2)でございますが、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進。(3)でございますが、公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者生活支援施設等の地域の拠点の形成。(4)でございますけれども、リバースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保。(5)でございますが、相談体制の充実でございます。

成果指標として、ここに5つ挙げさせていただいております。5つのうち、新しい2つについてご説明させていただきます。新しいものは2つ目と3つ目でございますが、高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合でございます。高齢者生活支援施設というのは、訪問介護事業所や病院、食事サービス施設などを指しているものでございます。それから「・」の3つ目でございますが、都市再生機構団地のうち、大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象の地域につきましては、医療福祉拠点化でございます。この医療福祉拠点化というのは、敷地もしくは隣に医療福祉施設の誘致を行うというものでございまして、現在まだ0団地でございますけれども、これを10年間で150団地程度に増やすというものでございます。その他につきましては、ほぼ継続的な内容でございます。

次のページをご覧ください。目標3でございます。住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保でございます。いわゆるセーフティネットの対象の方々でございます。この対象といたしまして、委員のほうから、実際に家に住んでいらっしゃる方ではなくて、ホームレスの方も含めて、ネットカフェ難民など統計に出てこない方々も対象にすべきではないかというご意見をいただいておりますが、住宅確保要配慮者の例示の中には当然「ホームレス等」という言葉もございまして、そういった住宅を確保できない方々も含めてということで目標3を設定させていただいております。

基本的な施策としまして4つ挙げさせていただいております。(1)でございますが、前に説明させていただいたように、今、公営住宅に限界がございまして、新しい施策が必要となっております。したがって、(1)の2行目でございますが、民間賃貸住宅、特に既存の「民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化」と挙げさせていただいております。なお、この場合の民間賃貸住宅でございますが、当然のことながら、一定の質が前提ということで書かせていただいております。ここで表現ぶりとして「住宅」と書いていますのは、当然、一定の質が確保されているというものと考えていただければと思います。

基本的な施策の2つ目でございますが、これもご指摘いただきましたが、居住支援協議会の設置・活動を支援。これは、設置を促しまして活動を支援するという意味でございます。

(3)としまして、公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅の適切な供給。これは、公的賃貸住宅につきましては、ストックとして公営住宅が約210万戸、UR賃貸は約70万戸強ございまして、合計約300万戸の公的賃貸住宅がございます。こういったものについて活用していくというものでございます。

(4)でございますが、先ほど指標でも申し上げましたが、公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施、あわせて高齢者世帯・子育て世帯に対します支援施設等をつくりまして、地域の拠点形成による居住環境の再生の推進ということでございます。

成果指標につきましては、基本的に前回とほぼ同様でございます。

次の9/27ページをご覧ください。次に、2つ目の視点として「住宅ストックからの視点」について挙げさせていただいております。目標4から目標6でございます。

目標4でございますが、今までは「住宅すごろくに代わる」と書いておりましたが、住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築ということでございます。ここにつき

ましては、言葉について、もっとわかりやすい言葉がないのかということで、いまだ検討中でございますけれども、今回そのご指摘を踏まえまして、内容がわかるような表現ぶりにさせていただいております。(1)でございますが、簡単に申し上げますと、まず維持管理やリフォームの適切な実施を行い、そして価値の低下を防ぐ、そして良質で魅力的な住宅が市場で評価され、そして流通し、資産として承継されるといった新しい流れを「新たな住宅循環システム」と呼ぶといった表現ぶりにさせていただいております。

それから(2)でございますが、そうした新しい住宅循環システムが創出された結果としまして、リフォーム投資の拡大、そして住み替え需要の喚起といったことによりまして、住宅市場の新たな牽引力の創出ということでございます。

基本的な施策としまして、大きく3つに分けさせていただきますが、(1)でございます。個々の政策として、新しい内容は少ないのでございますが、今までのそうした個々の政策を総合的に実施することが必要だという意見をいただいております。したがって、①について、今回、宅建業法の改正を今検討しておりますが、そこに位置づけられる予定でございますインスペクション、住宅瑕疵保険によりまして品質を確保する。②でございますが、そうしたインスペクションの人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上。③でございますが、住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実。④、消費者が買いたいと思う既存住宅の魅力の向上が必要でございますので、そのための内装・外装のリフォームやデザイン。そして⑤でございますが、魅力や価値が向上した結果としまして価格が上がりますので、そうしたことに対応しました評価方法の普及・定着ということでございます。

(2)でございますが、こうした新たな流れに乗せるためには、長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給が必要となります。

また、(3)でございますが、市場価値が向上すれば、住宅を担保とした資金調達が可能となるわけでございます。

成果指標でございますが、3つ挙げさせていただいております。まず1つ目でございますが、既存住宅流通の市場規模でございます。この内容について一部変更させていただいておりますのは、今までは全体の消費者が購入する住宅についてのシェアを記載させていただいておりましたが、シェアの場合には、既存住宅流通の戸数が変わらなくても、新築住宅の戸数が減ればシェアが上がってしまう、要は新築住宅の戸数によって変動する相対的なものになってしまいましたので、今回、市場規模ということで、既存住宅の流通の市



場規模がはっきりわかるようにということで、4兆円を8兆円にするという目標を挙げさせていただきます。また、2つ目は、新しいものでございますが、既存住宅の流通を盛んにする以上、既存住宅の質の確保が必要となります。その手段としまして、既存住宅瑕疵保険というものが、検査、それから何かあったときの保険ということで有用でございますので、その加入率について挙げさせていただきます。認定長期優良住宅の割合につきましては、平成32年目標を平成37年に変更させていただきます。

次のページをお開きください。10/27ページでございます。目標5としまして、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新でございます。(1)でございますが、約900万戸ある耐震性を満たさない住宅の建替え、そしてリフォームなどによりまして省エネ性やバリアフリーを向上しまして、安全で質の高い住宅ストックに更新。

(2)でございますが、マンションについて、ここでは特出しをさせていただきます。先ほど申し上げましたように、多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修の促進によりまして安全性や質の向上を図るということでございます。

基本的な施策でございます。(1)でございますが、耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新。

(2)としまして、リフォームによりまして耐震性・耐久性・省エネ性の向上でございます。

それから(3)でございますが、特にここにつきましては、ヒートショック防止等の健康増進ということで、ヒートショックについて特出しをさせていただきます。魅力あるデザインといったものによりまして投資意欲が刺激される、あるいは効果が実感できるようなリフォームの促進でございます。

なお、ご参考までに、口頭で大変恐縮でございますが、先日の1月20日に消費者庁から高齢者の入浴事故について発表がございまして、2014年に5,000人弱、4,866の方が入浴中に溺れて死亡されている。そのうち9割が65歳以上の高齢者。この10年程度で7割増えた。特に75歳以上の年齢層の方が増加しておりまして、消費者庁としましては、冬場には急激な温度変化で失神することがあるということで、こういった中でもヒートショックの防止が必要ということを広報しているものでございます。ご参考までに口頭で紹介させていただきました。

(4)でございますが、密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフ

ホームの促進を検討。まずこのリフォームでございますが、ここで申し上げておりますのは耐震改修という趣旨でございます。ここにつきましては、意図としまして、もう一つは袋地対策。要は、袋地となっていて、接道道路がないものですから、なかなか建替えをしづらい。その結果として空き家になったり古くなって、かえって防災上問題になっているということがございまして、ここについては何か工夫ができないかというなかなか悩ましい問題でございますけれども、そういったものにもチャレンジしていきたいということで（４）を挙げさせていただいております。

（５）でございますが、ここにつきましても、賃貸の修繕積立金につきまして法制度をつくるべきではないかという委員からのご指摘を踏まえまして、民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討ということを挙げさせていただいております。

（６）でございますが、リフォームに関する消費者の相談体制や消費者が安心してリフォーム事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度の充実・普及ということでございまして、いまだに委員からも、消費者相談が不十分ではないか、対応が不十分ではないかという指摘があり、住宅リフォーム・紛争支援センターなどを説明させていただきましたが、そういったものも周知されていないのではないか、またリフォーム事業者団体登録制度も知らないというご意見もありましたので、記載させていただいております。

（７）でございますが、マンションについてここで特出しをさせていただいております。総合的な施策を講じるということで、具体的には３つ挙げさせていただいておりますが、まず敷地売却制度。これは２年前だと思っておりますが、マンション建替え法を改正させていただきました。敷地売却制度を導入させていただいております。また、今国会に提出される予定でございます都市再生関連法案の中で、再開発事業を活用した住宅団地の再生促進、そして②でございますが、空き家が多いマンションにも対応できる合意形成や団地型マンションの円滑な建替えを促進するための新たな仕組みの構築ということを記載させていただいております。それから、③でございますが、管理組合の担い手不足への対応、長期修繕計画及び修繕積立金の設定による適切な維持管理の推進でございます。

成果指標につきましては、ここには変更もしくは新規を挙げさせていただいております。耐震基準につきましては、これは耐震性にかかわる部分については喫緊の課題でございます。特に生命・身体にかかわる部分でございますので、平成３２年は９５％と挙げさせていただいておりますが、目標年度を平成３７年度と５年間後ろにずらすかわりに、９５％

という目標から、おおむね解消と、いわゆるゼロを目指すということで、厳しい目標を設定させていただいております。

それから、リフォームの市場規模でございますが、これも従来はリフォームの戸数ということで挙げさせていただいておりますが、それではリフォームの実態がわからないということで、ここも市場規模ということで、7兆円を12兆円にするということで挙げさせていただいております。

それから、省エネ基準を満たす住宅ストックの割合についても変更させていただいております。従来は新築住宅のうち何割ということでございましたが、実際に省エネ対策、CO<sub>2</sub>対策などを考えますと、膨大な住宅ストックをどうするかが最大の問題でございますので、対象を住宅ストックの割合に変更させていただきまして、目標を設定させていただきました。

マンションの建替え等の件数、これは新規でございますが、次の11/27ページでございますけれども、今まで250件というのは、昭和50年から約40年間かかって250件でございます。これは戸数に換算いたしますと約2万戸でございます。これを今後10年間で同数の250件、約2万戸相当を建替える。これはペースとしまして従来の4倍のペースで建替えをしていくというものでございます。

25年以上の長期修繕のところにつきましては、変更はございません。計画年度を移しただけでございます。

次の12/27ページをご覧ください。これは目標6として、内容としまして全く新しい目標でございますが、急増する空き家の活用・除却の推進でございます。(1)でございますが、まず活用が前提でございますけれども、活用できないものにつきましては、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制。(2)としまして、特に地方圏においては空き家の増加が著しいものですので、空き家対策を強力に推進しまして、地方創生に貢献ということでございます。

施策といたしまして、(1)としまして、先ほど申し上げましたように、良質な既存住宅市場が回るようになりますと、従来であれば、空き家に回ってしまった既存住宅が、もう一度住宅として、立派な住宅、魅力ある住宅として消費者に購入されれば、その分空き家の増加が抑制されるというものでございます。

(2)でございますけれども、空き家の活用ということでございます。それから地方移住、二地域居住ということでございます。これは空き家の活用ということで、利用方策に

ついて挙げさせていただいております。

(3)でございますが、これは古民家を対象とさせていただいております。古民家の再生や他用途活用の促進。

(4)でございますが、古民家以外でも、マンションを含めまして、介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換。

(5)としまして、ここでも各委員からご指摘がありました多様な賃貸借のいろいろな利用方法をもっと進めるべきではないかということ踏まえまして、定期借家制度、DIY型賃貸借などの多様な賃貸借の形態を活用しまして空き家対策を進めていく。

(6)としまして、それに対しまして相談体制、そして特に相続後の空き家に対しまして、所有者等の情報の収集・開示方法が重要です。ここについて説明させていただきますと、売れる空き家なのに、その所有者の情報がなかなかわからない。したがってそういった空き家になっている、せっかく売れる住宅についても、売ろうとする業者もしくは買いたいと思っている購入者がなかなか購入もしくは接触することができない。そういった情報を把握して、その情報をうまく流すことによって新しいビジネスモデルとして確立し、空き家対策に資することができるのではないかというご指摘をいただいております。

(7)でございますが、こういった上記の政策を講じても危ないという、もしくは使えなかったという利活用できないものについては、計画的に解体・撤去の促進でございます。

その結果としまして成果指標でございますけれども、これは2つとも新しいものでございます。まず1つ目としまして、空家特措法に基づきます空家等対策計画を策定する市町村数の割合としまして、これは平成37年までには全市町村数のうちおおむね8割という目標を立てております。

また、賃貸・売却用以外の「その他空き家」が最大の問題と申し上げましたが、現在約320万戸あるものを約400万戸程度に抑えたいと思っております。「その他空き家」については、民間シンクタンクでは平成35年には500万戸程度になるという予測を立ててございますが、それを100万戸程度抑制するものでございます。その内訳といたしまして、基本的な施策の(1)にございましたように、新しい循環システム、要は既存住宅市場を活性化することによりまして、従来であれば空き家に回ってきたものを、もう一回リフォームなどをして魅力ある住宅として既存住宅市場に戻すということによって、年間5万戸を目標といたしまして10年間で50万戸、それから残り50万戸は、年間5万戸程度は除却していくということで、100万戸程度を抑制したいということで、実際には

かなり高いハードルでございますけれども、この空き家対策というのは非常に重要だという皆様のご意見を踏まえまして、思い切った目標設定をさせていただいております。

次のページでございます13/27ページをお開きください。「産業・地域からの視点」で、最後の視点でございます。

目標7といたしまして、強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長でございます。

(1)としまして、後継者不足、そして担い手不足の深刻化、そのために住宅関連産業の担い手の確保・育成でございます。それから(2)といたしまして、住生活に関連する新しいビジネスの成長でございます。

基本的な施策としまして、(1)から(4)でございます。まず(1)でございますが、地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成。

(2)でございますが、いわゆる伝統工法などの伝統的な技術を確実に承継、さらに一方で新しい技術開発をしまして、例えばCLTなどの部材・工法等の新しい技術開発を推進する。

一方で、(3)、(4)につきましては、ビジネスもしくは新しいビジネスの内容について記載させていただいております、いわゆる住宅ストックビジネスでございます。下に例としまして、インスペクションや保守、それから空き家巡回サービスなどの新しいビジネスの活性化を推進するとともに、こういった新しいビジネスに対応した担い手が必要となりますので、研修等によってそういった方々の育成を強化していくものでございます。

(4)でございますが、一方でストックビジネスでまた別にソフト面でございます。生活の利便性の向上と新たな市場創出のため、子育て世帯・高齢者世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大ということを目指していきます。具体的な例としましては、※に書かせていただきましたが、家事代行であったり、粗大ごみ搬出であったり、食事宅配といった新しいビジネスが次々と生まれてきております。それから、後半でございますけれども、ここにも国際展開について記載すべきではないかということでございまして、住生活基本計画の中でございますので、住宅関連産業の海外展開を支援することによって我が国の住宅関連産業の成長を促進ということを記載させていただいております。

成果指標は再掲でございます。

次のページをお開きください。14/27ページでございます。ここにつきましては、各委員から、居住環境の向上、それからコミュニティの向上というのは何よりも大事では

ないかということで、委員から指摘がありました。目標8は全体を包含するという、面的な部分もしくは地域住民と関係があり、少し視点が違うものですから、目標8ということで挙げさせていただいております。住宅地の魅力の維持・向上ということで、(1)でございますが、居住環境やコミュニティをより豊かなものにする。(2)でございますが、安全を確保するために、国土強靱化、防災・減災対策の推進でございます。

基本的な施策につきまして、各委員の意見を入れさせていただいております。まず(1)でございますが、コンパクトシティなどのまちづくりと連携、そして居住者の利便性の向上、居住環境・住宅地の魅力の維持・向上。

(2)でございますが、住宅団地の再生促進、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進。

(3)でございますが、やはりこれは人が大事ではないか、もしくは住民によって担われるような仕組みをつくるべきではないかというご意見をいただきましたので、ここにございますように、NPOやまちづくりコーディネーターといった専門家による支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させ、良好な景観、豊かなコミュニティということを挙げさせていただいております。それから、ここについては、できれば、法制度に限らず、いろいろな新しい制度もしくは方法というのを充実させる必要があるのではないかということで、「住民によって担われる仕組み」という表現を使わせていただいております。

(4)でございますが、特にマンションのコミュニティ活動、これは今回、参考資料3でも示させていただいておりますが、高齢化等で低下していますマンションのコミュニティ活動について、特に挙げさせていただいております。

(5)でございますが、居住者の災害時の安全性の向上を図るために、ハザードマップなどの情報提供、タイムライン等について挙げさせていただいております。

成果指標でございますが、3つ挙げさせていただいております。2つは再掲でございますけれども、1つ目の地震時等に著しく危険な密集市街地の面積ということで、ここにつきましては、平成32年におおむね解消。これにつきましては地震に係るものでございます。今まで平成32年におおむね解消としておりまして、ここについては5年間後ろに倒さずに、安全に係る、耐震性に係るものでございますので、平成32年におおむね解消、これも非常にハードな目標となっておりますが、これを維持させていただきたいと思っております。全力を尽くして解消にということで、平成32年のままにさせていただいております。

それから、下のほうに「参考」と書かせていただいておりますが、この安全性に係る、もしくは密集住宅地の安全性に係るような部分もしくは魅力に係る部分について、閣議決定をされています計画を参考として挙げさせていただいております。

15/27ページ、目標については以上でございます。

それから16/27ページをお開きください。第3、大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進でございます。住生活基本法上、これについても記載することになっていますが、基本的な考え方は前回は踏襲しております。(1)の④のアをご覧ください。アの中にございますように、2行目の建替えやリフォームの推進、空き家の有効利用の促進、それからイでございますが、郊外型の新市街地開発につきましても、既に着手している事業に限定ということで、新しく造成して供給するというのではなくして、既にあるものを活用していくといった考え方に立ちまして、極めて限定的なもの、もしくは住宅地におきましてもストック的なものを活用していくという発想に立って記載させていただいております。

それから17/27ページをご覧ください。第4でございます。施策の総合的かつ計画的な推進ということで、ここで今まで出させていただきました施策の横断的もしくは包括的なものを留意事項的なものとして挙げさせていただいております。

まず(1)でございますが、主体・施策分野の連携につきまして記載させていただいております。ここについても各委員からたくさん意見をいただいております。ここに①としまして、やはり民間事業者が主役としてございまして、②としまして、地方公共団体、そして③としまして、居住者や地域住民の役割、そしてそうしたものを補完する主体として、URであったり、住宅金融支援機構のような独立行政法人、そして⑤でございますが、こうした主体に加えまして、新しく地域住民の団体、NPOなどの方々との連携・協力が重要と、そして⑥、⑦で、国などの関係行政機関がそういったものをバックアップしていくという構成にさせていただいております。

(2)でございますが、消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実。ここでも消費者もしくは居住者あつての住生活基本計画というご指摘をいただいたものですので、①でございますが、消費者の相談体制の充実、紛争処理などの促進ということで、消費者への情報提供、相談体制の充実。②でございますが、ここでもITの活用をすべきではないかということもございましてけれども、消費者が必要な情報を入手できるように、ITの活用をして、より一層充実させていく。③でございますが、先ほど申しましたように、

今後、既存住宅の売買を進めますと、新築と比べますといろいろなトラブルが当然多くなることが予想されますので、そのための相談体制や情報提供の充実を図るというものでございます。

次のページをご覧ください。18/27ページでございます。④でございますが、また民間賃貸住宅におけるトラブルの未然防止等について挙げさせていただいております。

そして、(3)でございますが、住宅金融市場の整備と税財政上の措置でございます。これは、①としまして、特に金融につきまして、まず消費者の視点ということで、消費者に対しまして多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。特に長期・固定型ローンについての必要性。そしてリバースモーゲージの普及の重要性について挙げさせていただいております。他方、市場に良質な住宅が供給されるためには、住宅関連事業者が必要な資金を円滑に調達できることも重要でございます。特に、今後、買取再販事業者に対しましての資金調達を円滑にすることの必要性を記載させていただいております。③でございますが、こうした政策を総合的に実施するためには、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段が必要ということで、それぞれ重点、もしくは選択をしまして、必要な措置を講じていくことが必要ということを明記させていただいております。

(4)でございますが、委員からも、全国計画、都道府県計画、市町村計画の関係性がよくわからないというご指摘がありましたので、独立の記述として、わかりやすく、①から③につきまして、それぞれの計画の関係性について記載させていただいております。

(5)は政策評価の実施と計画の見直しについて記載させていただいております。

19/27ページ以下は、別紙1から別紙5でございますが、ここは基本的に大きく変更してございません。変更させていただいておりますのが、26/27ページでございます。別紙4、最低居住面積水準でございますが、この一番下の注1の3の③、最後でございます。ここに追加をさせていただいております、「既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合」ということで、これは主に既存住宅を活用した、具体的にはサービス付き高齢者向け住宅も念頭に置いておりますが、その他の場合であっても、空き家活用なども含めまして、地方公共団体が弾力的に運用できるということを③でうたったものでございます。

それから、最後のページ、27/27ページでございます。別紙5としまして、公営住宅の供給の目標量の設定の考え方でございます。変更点だけご説明いたしますと、最後の3でございます。ここにつきましては、大きく変更させていただいてございませんが、3



の1行目に「管理」を入れさせていただきまして、ストック重視の整備をするということをはっきりとうたわせていただきました。また、3行目でございますが、「ストックの点検」を追記させていただきまして、5行目でございますが、「長寿命に向けた改良」、そして最後に「さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること」を付加させていただきました。

以上が資料3-1でございますが、参考資料1だけ、指摘がございましたので、説明させていただきたいと思っております。分譲マンションの現状と課題でございますが、時間の関係上、最後のページ、5ページをお開きください。これは先ほどの課題について記載していますが、特に空き家率については、ほんとうに上がっているのかという指摘がございましたが、これはここで初めて出した資料でございますが、我々のほうで推計したものでございます。ここでございますように、古いものほど空き家率が上がってございます。なお、平成23年以降、要は新しいものについて6.9%と空き家率が上がっていますのは、実はこれは住宅土地統計調査をもとにしており、平成23年から平成25年9月までのマンションについてここに挙げさせていただいておりますが、統計上、躯体が完成したものは全て対象にしております。その結果、マンションの場合には、躯体の完成から内装につきまして大体3カ月程度かかってまいります。また、内装が完成しまして実際に入居するまでに2カ月程度かかってまいりますので、大体平成25年9月からさかのぼりまして5カ月程度はマンションの大部分が空き家ということになってしまう関係上、この「売却用」と書きました約4.3%の部分は、ほぼ新しいマンションでまだ入居がされておらず、6.9%ということで高くなってまいります。結果としまして新しいマンションは大体2.5%程度と推測しております。

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す。

それでは、ただいま事務局からご説明がありました資料につきまして、ご意見等をお願いいたします。いかがでしょうか。どうぞ。

**【委員】** ストック活用の件なんです、9/27ページです。基本的な施策の中で、4番目に、「内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が買いたいと思う既存住宅の魅力の向上」とありますけれども、流通は、買いたいだけではなくて、借りたい方もいらっしゃるわけです。よろしければ、「買いたい」、「借りたい」とか、そういう文言に変えて

いただければというお願いです。

【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】 大変な力仕事をしていただいて、ありがとうございます。18/27ページの、特に住宅金融市場の整備と税財政上の措置ということで、さまざまな意見がある中で、我々住宅生産団体連合会の政策担当として、私の意見にも配慮していただいて、感謝しています。特に空き家の増加が社会問題化し、一部ではもはや新築住宅は不要との意見すらある中、建替え等による住宅の建設について、的確な位置づけをしていただいた点があります。

それから、成果指標については、いろいろなご意見があると思いますけれども、例えば新設住宅に占める長期優良住宅の割合については、ストック型社会の実現に向けても、もっと意欲的な高い目標を上げていただいたほうがいいのではないかなというのが私の個人的な意見です。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。何か具体的にご提案はありますか、今の件につきまして。

【委員】 これは実際には11%から20%を目指すということで、これはもちろん中小企業の方がおやりになる場合もありますが、大手ハウスメーカーがつくる場合はほとんどもう長期優良住宅が100%という状況になっています。これは全体の中ですので、成果目標そのものがすでに高いかもしれませんけれども、この辺を少し考えて、目標は高いほうがいいというのが私の意見です。

【分科会長】 わかりました。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 幾つかありまして、申しわけないんですが、基本的に今回のこの計画のベースにあるのは少子高齢化で、特に子育て世帯の支援と高齢者世帯の支援ということにかなり集中していると思うんです。例えば4ページですけれども、「少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因」という表現がありますけれども、そこまで言っているのかなというのが基本的な認識です。なぜかといいますと、少子高齢化という大きな人口変動というのはもちろん一つあるわけですが、住宅にとってまた重要なのは世帯構成の大きな変化というのがあり、それをどう誘導していくかというのは別の話ですけれども、

それからもちろん産業・雇用構造の変化ということがあるわけで、人口構造だけを取り上げるというのは、住宅政策という具体的な生活の拠点を考える場合に、あるいは住宅産業というものを考えるときに、これでいいのかなという感じがしています。

もう一つは、今のことと関連して、現状の非常に大きな課題は、単身世帯化の問題です。これについてはほとんど何も書いていなくて、高齢者・障害者の場合に単身世帯として全うしていくようなニュアンスはありますけれども、特に若年世帯については、もう子育て一本やりですよ。それで、例えば、数は少ないわけですが、公営住宅やさまざまな公的住宅の環境整備もしながらそこにいろいろな拠点を置いておくというのは、それは大変結構だと思うんですが、公営住宅の入居資格の中に単身世帯という位置づけをもっと積極的に入れていく。つまり、単身でまず安定しないと、結婚も子育てもいかないと思うんですけども、子育て世帯への住宅というのは一体誰が住むのでしょうか。出産する前あるいは結婚する前の若い人はどこに住んでいたらいいのでしょうか。例えば「子どもを産む予定です」という感じで申し込めば入れるのか、「結婚する予定です」ということで入れるのか、「子どもが3人目なんですけれども」ということで入れるのかというのが、リアリティーとして出てこないんです。現実はどうも単身世帯化しているということです。

それで同時に、今の点は6ページのところにも絡むわけですが、例えば基本的な施策の(2)、「三世代同居・近居の促進」というのは、20年前はこれでよかったと思うんです。でも、つい最近の意識調査などにもありましたように、そういうことができる地域とできない地域というのがあって、どうやって促進するのか、具体案がないと、つまり何を求めているかということです。伝統的家族への回帰を求めているのか、もう単身化し始めた大きな家族変動の中でどうやって少子化をとめていくかという政策の中に住宅をどのように置いていくかという、もうパンチの効いたところがないと、何となくどっちを向いているのかなという感じがするんです。

ついでに、7ページですが、目標2の高齢者ですが、(1)にありますから、(2)は、「高齢者が望む場所で住宅を確保し」というのは削除してもいいのではないかなと思うんです。ほんとうにこんなことはできるのでしょうか。それは、「安全に安心して生涯を送ることができる」と上にありますので、むしろ「日常生活圏において」といったことを強調したほうがいいと思います。つまり絵に描いた餅といいますか、ほんとうに望む場所で住宅を確保できるのでしょうか。とてもできないと思います。つまり、できることを、現実に足場を置いて書いていただきたいという感じが非常にします。

あとは少し用語の問題なのですが、8ページの「被生活保護者」というのは、普通、厚生労働省などの統計ではこういう言い方はしないのですが、少し調べましたら、国交省の場合にはこういう言い方で公営住宅などでも表現しているようですね。それはそれで結構です。

「住宅確保要配慮者」という初めて聞いた用語なんですけれども、「住宅確保困難者」ぐらいではだめなんでしょうか。

そして、基本的な施策の中に、今回の資料4にありますような、住宅確保困難者の中にも、単身世帯はたくさんいますから、単身世帯あるいは母子世帯——ひとり親世帯、こういう人たちのためにきちんと入れるような、こういう準公共住宅といいますか、あるいは民間でも非常に質のいいところに一定の支援と、ここにもインスペクションというのはほんとうは必要なのではないかなと思うんですが、そういう要素を基本的な施策にぜひ入れていただきたいと思います。

あと、「住宅すごろく」というのはどうかなと思いつつ、それはまあまあしようがないかなと思うんですけれども、この「住宅ストックからの視点」が極めて現実を踏まえているのに対して、「居住者からの視点」というのが、どっちから見ているのかよくわからない。昔の大家族に回帰しましょう、コミュニティを復活させましょうという話なのか。何しろ、今単身で住宅確保に困っていたり、あるいはもう子どもを産むのをためらっていたりという世帯に対して、どういう住宅をどのように計画していくかという、その方向が読み取れないので、どっちかにと言ったら少し変な言い方ですけども、例えば地域限定をしてくとか、もう少し現実的な表現をぜひお願いしたいと思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

何かありますか。3名の方からご意見をいただきましたが。

**【住宅政策課長】** ありがとうございます。特に〇〇委員のほうについて、「居住者からの視点」について少し補足して申し上げますと、どうしても目標につきましては重なり合いがございまして、例えば今は「少子化」と申し上げましたが、母子世帯の方々につきましては、当然、目標1と目標3は重なり合います。いかにもぶった切りのように見えるのですが、当然のことながら重なり合いがあると。施策をやる関係上、そういう目標1は少子化、若年者になっています。ただ、一方で、目標3の基本的な施策の8/27ページでございまして、特に(1)の「民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築」の対象の中に委員がおっしゃったような方々、例えば単身者の方々もしくは単身者の方々でなかなか住宅に困っておられる方々も当然含めていくということで、幅広く見た目標3になりま

すので、重なり合いがいろいろなところに出てきます。どうしても目標1から目標3となりますと、それが縦割りのように見えてしまうというご指摘の部分はありますけれども、重なり合いがあるという部分がございます。

それから、目標1、6/27ページの基本的な施策の(1)の③でございます。今ご指摘のように「子育て世帯等」となっていますが、当然、若い方々ということ踏まえていますので、ここで「良質で魅力的な既存住宅の流通を促進」ということで、まさしく先生のご指摘のように、既存住宅は新築に比べて価格が低いものですので、そういった方々に質のいい既存住宅を買っていただけるような措置をとるということで書かせていただいております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ○○委員のご発言にほとんど同調するものなのですが、少子高齢化と人口減少という大きなところをお挙げいただいている、施策のほうは、前回申し上げましたように、シングルマザーとか単身者も含めて、住宅を取得するのが難しい方々のためにご配慮いただいて目標3になっていると思うのですが、少子高齢化と人口減少というよりも、ファミリーストラクチャーが変わって単身世帯が急増していて、そのこと自体が問題であるかとも思いますので、単身世帯の増加ということがかなり大きな問題だということをごこかに入れていただくと、後のほうにそういうことをイメージして読んでいただけるかなという気がいたしました。

【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。去年の12月にパリ協定が結ばれて、気候変動枠組条約第21回締約国会議で、CO<sub>2</sub>の削減を2020年以降どうしようかという議論が決まりました。それで日本も2030年に26%削減とか、2050年に80%削減というのが環境基本計画にも出てきていますし、そういったことも含めて、CO<sub>2</sub>の低炭素化というか、環境制約が大分強まってくるよというところを、第1の今後の課題の一つ立てていただけないかなというのが一つございます。

それを受けて、例えば10/27ページの「省エネリフォームによる省エネ性」のところの「省エネ性」を「低炭素化」という形にして、それから13/27ページの目標7の

基本的な施策の中に、建築物省エネルギー法で今CO<sub>2</sub>の削減、ゼロにするような住宅をつくるとか、そのような対策もされているので、ここの部分をこちらに入れて、それもまた強い産業を育てる一つの柱になりますし、うまいこといけば海外にもそういったノウハウを展開できるということなので、こちらのほうに少し目出ししておいたほうがいいのかというのが一つございます。

それから、あとは少し細かいことなんですけど、空き家の関係で12/27ページの(7)に「計画的な解体・撤去を促進」ということになっていますけれども、今の特措法だけでは無理だというのは議論にも出てきていますので、例えばその後「それを可能にするための新しい仕組みの検討」のような形にして、公的なお金を入れるなり、何らかの法改正をするなりといったことをここで宣言しておいたほうがいいのかという考えがございません。

それと、あとは簡単どころなんですけど、例えば15/27ページにタイムラインの策定の自治体数は730となっていますけれども、これは多分、一級河川がある自治体の全体的なことだと思うんです。こういった形で数値目標というのは幾つか出てきていますけれども、数値目標の意味がとれない場合が多々出てくると思います。この計画そのものに書き込むかどうかは別として、一般の方に出す場合には、この数値目標はどういう意味を持っているのか、例えば730市区町村は一級河川がある全市区町村ですよということを明記するなりして、わかりやすい数値目標の説明というのをぜひつけていただきたいなと思います。お願いいたします。

**【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】** 目標4ですが、既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築というのは、大変重要なことであると思います。ただ、これは多分持家を念頭に置いて提案されていると思うんですが、民間賃貸住宅においてもこの新たなシステムの構築というのは非常に重要であるので、そのことに触れていただけるとありがたいと思います。

もう1点ですが、目標6で、空き室の活用ということをおっしゃっていますが、空き室には、完全な空き室だけではなくて、広過ぎる自宅に住んでいる高齢者の持家のように、一部があいているようなものもあるので、例えばそういうもののホームステイ型の民泊等への活用ということも必要ではないかなと考えています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

また3名ぐらいご意見をいただきましたが、何かありますか。特になければ結構ですけれども、よろしいですか。

【住宅政策課長】 はい。

【分科会長】 ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 19/27ページのところなんですけれども、指標に関する件なんです、住宅性能水準、居住環境水準以下4つの水準がございまして、その位置づけといたしまして、19/27ページの一番上の部分に、「本計画に基づく施策を推進するための参考」という位置づけになっているといった記載でございます。この中身を見ますと、例えば誘導居住面積水準というのは何かといいますと、25/27ページに記載されておりますように、「豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準」とか、また26/27ページの上でございます最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」といった位置づけになっておりまして、その一番下のところの③という注に、「地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合」などは地方の事情を勘案して定められるといった記載もございまして、こういった考えならば定められるといった位置づけをされているものが参考となっているというのは、位置づけとしては少しわかりにくいのかなと考えてございます。例えば、本計画に基づく施策を推進することによる結果、達成できるような目標値のような形の扱いのほうが、位置づけとしてはわかりやすいのではないかなと考えております。

【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】 マンションに関しまして大変丁寧な資料をご提供いただきまして、ありがとうございます。見せていただきますと、かなり衝撃的な数字で、この点についてもまた考えていかなければいけないかなと思えました。そういうことで少し見ますと、今のこの衝撃的というか、高齢化が進んでいる、賃貸が進んでいる、空き家が進んでいるということに対して、具体的に基本的な施策で、この資料3-1のどこで対応するのかなと思えますと、10ページの(7)のところに対応するかと思うんですけれども、少しそこがわかりにくいというか、「空き家が多いマンションにも対応できる合意形成」、その後ろにマンションの建替えの話が入ってしまっているの、マンション建替えをするための合意形成を

やっていくように少し見えます。それから、③のところ、「管理組合の担い手不足への対応」、その後にもう修繕の話に入っているので、修繕のためだけに見えますので、ご検討いただきたいのは、管理組合の円滑な運営という、賃貸、高齢化、空き家が進む中での円滑な運営に対する新たな仕組みの構築というのでしょうか、そういった項目を起こしたほうが、現状のご指摘されていることと合うのではないかと思います。それが1点です。

それから2点目は、同じくマンションなんですけど、この中でも旧耐震のマンションが大変多いというご指摘がありまして、それに対する施策として、ほとんど建替えになっています。ぜひ、マンションの耐震診断そのものがなかなか進まないという大きな課題と、そして建替えではなく改修を通じて耐震のほうの工事をするということについて、耐震性の向上については、なかなか建替えにいかないの、そういった道を選ぶというのも現実的に多いので、そこについても別の項目を立てていただけたらいいのではないかと思います。それがマンションに関して2点です。

それからもう1点、少し気になって、全体をもう一度見直すと、郊外の戸建て住宅地のような問題はどこに入っていくのか、そこの再生とかというのはどこに入っていくのだろうと思って見ましたら、14ページのところで読み取るのかな。目標8の(2)、住宅団地、何となくこれは集合住宅、共同住宅、団地をイメージしたのですが、こういったところで読み取るのか、あるいは(3)のところで読み取るのかということで、郊外の戸建て住宅地の問題は多分全国的に大きな問題だと思いますので、そこに対してどのようにやっていくのかというのはもう少し見える形がいいのではないかと思います。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

**【委員】** 今、目標8の話が出てきて、そこについてお話をしたいと思います。ご説明いただいた資料では14ページです。目標8で、住宅地の魅力の維持・向上で、この中で、今のご指摘は郊外の話だったのですけれども、いわゆる住民参加の部分です。これもしっかり書き込んでいただいているので、物理的なものを整備していくという基本計画のみならず、地域の住民の方々自身がそこでどのようにネットワークをして、自分たちの住生活の一つでも課題を互助——お互いの力で解決していく。これを計画の中ではどのように推進していくのかというのが重要になると思うんですが、その点から言うと、基本的な施策の中の(3)、「建築協定や」で始まる場所は、この前段の建築協定や景観協定を使うこ



とと、それからその後ろにあるNPOやまちづくりコーディネーターといった専門家の支援を通じて、この後ろに2つ書いてあることをそれぞれ実現しようとしていると思うんです。一つは建築協定や景観協定で良好な景観を形成することで、後段のほうの支援を通じては豊かなコミュニティをつくるとなっているのですが、これはひょっとしたら2つの項に分けてもいいのではないかなと思ったんです。

(3)を(3)と(4)にできるのであれば、建築協定や景観協定はわりと昔からやっていることで、特に面的に郊外でも新築でつくっていくときには、なるべくそういうものをつくっていきましょうということなんですが、面的につくっていくことはなかなか難しくなってきた、既存の住宅を景観協定や建築協定とやっていくと、これはじわじわと整えていくということになるので、この後半の部分、まちづくりコーディネーターとかと一緒に住生活を充実させていきましょうというところとセットにしてしまうと、何か頭を読んだだけで、「建築協定の話だ」という感じになってしまうような気がしたんです。なので、これはもし2つに分けることができるなら、むしろ後段のほうはこれからの課題としてすごく重要で、特に福祉と防災に関わる分野です。これは各行政がそれぞれ至れり尽くせりやるわけにはいかないの、NPOやまちづくりコーディネーターを通じて、住民の互助による福祉や防災等です。これはもちろん「豊かなコミュニティ」という言い方でいいんですけれども、もう少し具体的に書いておいたほうが、何か至れり尽くせり国や県や市がやるのではなくて、それを実現するための手助けはするのだけれども、やる主体は住民ですと、住民の相互の連携によって地域の課題を解決していくというところを強調できるような気がするの、もし可能であれば、この部分を少し、景観を形成していくという部分と、それから住民相互で今の新しい現代的な地域課題を解決していくことを支援するという項の2つに分けられてはどうかという気がいたします。

あと、若干蛇足になるかもしれませんが、別紙のほうで説明をいただかなかったのですが、大きいA3でこれを図にまとめていただいているものがあります。これは同じ目標8の対応するところで(3)を見ると、多分これは消し忘れではないかなと思うんですけれども、太字になっているところで「地域のコミュニティが」と書いてある、この文言はご説明いただいた資料のほうにはないんです。少し読むと、少し日本語として通じにくくなっているの、ひょっとしたらこれは消す予定だったものなのではないかなという気がしますので、これも確認されて、(3)の部分をもし分けられるのだったら、ここも2つに分けておくといいのではないかなと思いました。

以上です。

【分科会長】 3名の方からありましたが、何かありますか。

【住宅政策課長】 まず、最低居住水準につきましては、実は委員の中でもご議論が分かれておりまして、そもそもこの時代に最低居住水準が要るのか、もう達成しつつあるのだから要らないのではないかというご意見を何名かからいただきました。他方で、なくすことはできないのではないかと。もともと最低居住水準につきましては、これが何か法的拘束力を持っているわけではございません。特に、例えば公営住宅につきましては、公営住宅整備基準というのが省令でありまして、なおかつ地方分権の関係で、従来であれば公営住宅建設基準ということで法的拘束力があつたのですが、現在では参酌基準ということで、あくまで参酌という、参考にすべきと、最も強力であるべき公営住宅の整備基準においてでさえ、面積最低居住水準を踏まえた面積については参酌基準ということになってございます。

また、最低居住水準についても、もっと弾力的に多様な住まい方のニーズに対応するために廃止すべきではないかというご意見もございました。今回については実質的に大きく変えたものではないのですが、もともとこの内容につきましては、これをもって最低居住水準を守らなければならないというよりも、これがいろいろな施策のベースとなっているということで示させていただいておりますので、そのためにこういう表現をさせていただきました。

それから、マンションについて〇〇委員からのご指摘でございますが、まず改修について進めなければいけないというのは、おっしゃるとおりでございます。そこは少し検討させていただきたいのですが、おっしゃるように、耐震改修法を数年前に改正しまして、決議を4分の3から2分の1まで緩和したということがありますので、その辺は今後少し検討させて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。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 いろいろ多様なご意見がある中で、非常によくおまとめいただいていると思います。ただ1点、私がぜひお願いしたいのは、消費者の相談体制ということで入れていただいたのですが、この消費者になる前の、子どもに住に関しての教育という視点を入れていただきたいと思います。何も消費者になったときに初めて住に関与することではないと思っていますので、小学校・中学校で学校教育の中にも住に関する項目をど

こかに入れて、小さいときから住に関しての関心をもっと持っていただくようなことも何か入れていただくといいと思っています。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

どうぞ。

**【委員】** 今聞いていて1点、そうだと思いついたのですが、12月に鬼怒川の災害の答申書を出したのですけれども、そのときにも思ったのですけれども、土砂災害危険地域、今回、河川のほうは家屋流出危険地域というのを指定しようとしています。現実には私のまちでもかなりあるわけで、そこで再新築をするとか、同じ地域に新たにまた家をつくろうとする。こういうものについてはとめていかなければいけない。コンパクトシティもあり、そういう地域に住んでいる人をかなりの時間をかけて要するに安全な地域に住み替えてもらおうというのが一つの意味でありまして、鬼怒川の流出の現場に行くと、今、流出家屋と同じところに家を建てよう、それに国の支援を出せという議論がなされている現状を見ますと、ある面では住宅政策の中でそういう地域から離れてもらわなければいけない。そういうところに新たにまた家をつくるということに対して、ある程度、指針を見て誘導していかなければいけないという面が必要なんだろうと思います。それにある程度概略的には書いてありますが、ハザードマップといった形で書くのではなくて、住宅政策としてある程度これから、こういうやり方の開発をやめるとかいろいろな書かれています。もっと明確にメッセージは少しは出されてもいいのではないかと、そんなふうに思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。ではどうぞ。

**【委員】**

2点ほど気がついた点がございまして、申し上げます。目標2と目標4に関してでございますが、まずこれから申し上げる意見の背景ですけれども、3年前、平成25年6月の日本再興戦略の閣議決定の中で国民の健康寿命の延伸ということが盛り込まれて、その具体的施策としてスマートウェルネス住宅及びシティの推進というのが盛り込まれた。これはまさに住生活基本計画とも密接な関係があると認識しております。国土交通省でもそれに関連して、昨年度からスマートウェルネス住宅等推進事業が始まって、住環境と健康の科学的エビデンスというのが着々と蓄積されつつありますので、そこら辺の内容を少し今回の見直しの中でキーワードぐらい入っていたらいいのかなというのがまず背景でござい

ます。

具体的には、まず目標2のところでございます。その中の基本的な施策の(1)という冒頭の部分ですけれども、疾病予防とか介護予防、あるいは家庭内の入浴事故とかというのが、温度のバリアフリーといいますか、別の言い方をするとヒートショック対策という言い方もされていますけれども、そういう内容がもう少しわかるように、見えるように、キーワードが入らないかなということでございます。

それから、具体的な配慮の必要な住まいの要素として、部屋の配置の問題とか、あるいは暖かく設備、お風呂場を暖かくするとか、あるいは床を暖かくするとか、何か少し連想させるようなものが入るといいかなと思います。

あと残り1点は、目標4の基本的な施策の(2)に関するところでございます。既存住宅の省エネ・リフォームというのは非常に重要なわけですけれども、実際には特に断熱を強化しての省エネ・リフォームはなかなか難しいというケースがあります。そういう意味では、少なくとも新築の時点できちんとした性能を確保しておくというのを改めて強調してもいいのかなと。こうしたことを考えますと、「良質で安全」の具体的な内容として、「耐震性能」、それから「断熱・省エネ性能」、それから「耐久性能」などのキーワードが入っていると、より明確になるのではないかということでございます。

少し長くなりましたが、以上2点でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

今の点ということですね。はい。

ほかに。ではどうぞ。

【委員】 目標8で国土強靱化ということを言っておいて、つまり第1の「現状と今後10年の課題」で、先ほど申し上げたCO<sub>2</sub>の問題、それから防災の問題あるいは南海トラフの問題を含めた防災とか巨大地震対策の現状などを、「住生活をめぐる現状と今後10年の課題」の中で明快に目出ししておかないと、東日本大震災を忘れたのかということにつながりますし、おととしの広島のと砂災害とか、去年の常総水害を含めて、いろいろ起きて、今後温暖化によってそのエクストリーミーな部分が増えてくるという予測が出ているといったことを目出ししておいたほうが、目標8のほうにも生きてくると思いますので、ぜひお願いしたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。ではどうぞ。

【委員】 先ほど子どもたちへの住環境の教育という視点が大事だというご発言がありましたので、少し補足情報といたしますか。実は、国土交通省のスマートウェルネス住宅等推進事業を受けてというか、横浜市が地元の企業と連携して、スマートウェルネス体感パビリオンという、宿泊もできるし、即日体験、断熱のいい部屋と断熱の悪い部屋の両方に入ると自分の血圧がどう変わるかとか、そんなことがすぐわかるものができたんです。実は先々週、地元の小学校5年生3クラスが3日間、その子どもたちにそこで授業を受けてもらいました。小学校5年生でもちゃんと断熱の意味とか、あるいは健康という、子どもたちが高血圧、高血圧ということを随分連発されていてびっくりしたのですけれども、実はそういうきっかけがあれば、もう小学生でも十分住環境の重要性というのが理解できるのだなと思いましたので、少し参考までに。

【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】 細かいことなんですけれども、用語の使い方ということで、6/27ページの基本的な施策の中の(2)に「三世代同居」という言葉があるのですが、その「三世代同居」というのがかつての大家族復帰みたいなイメージがあるので、できれば「多世代同居」とかというぐらいの言葉にさせていただくと、そういう家型大家族に戻れということとかというイメージが少し払拭されるかなと思いました。そういうものを目指しているのではないということを少し明確にさせていただきたいなと思います。

それから、14/27ページの「コンパクトシティ」という言葉なんですけれども、「コンパクトシティ」という言葉からはどういう意味合いで受けとられるかなと思ったときに、地方を切り捨てて都心の立地のいいところに凝集して住めというニュアンスでお使いになる方もいらっしゃるって、後先の問題なんですけれども、「街なか居住の推進や福祉」というほうを先に出していただいて、「コンパクトシティ」は入れるとしても、少し後ろのほうで、「向上させるなど、コンパクトシティなどのまちづくりと連携して」としていただいたほうがいいという感じがいたしました。

【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】 今の「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯」というのを、例えば公営住宅などに入居の資格を設定するときに、どこをどのように変えるかというアイデアをもうお持ちになって書いているんですか。

【住宅政策課長】 もともと今、公営住宅の入居者資格は法律と政令で定められておりますので、それをどうのということはありません。今対象になっているのは、住宅に困窮する方々ということで、特に所得制限がかかっておりますので、その方々で仮に夫婦であっても、子育て世帯であっても、収入が収入基準以下であるかどうかということで設定されております。なお、家族が多い、例えば子どもが3人以上などの場合には、多子世帯ということで、既に優先入居という対象になってございます。

以上でございます。

【委員】 いや、それを直さないとする、公的住宅は、支援する場合にかなり限定がかかりますよね。結婚したい人は多く、子どもの出生率もこのように回復したいと思っている人は多いんだと。では、思っているという状態はまだ単身かもしれない。結婚したいなと思っている人がいる状態かもしれない。そういう人が実際に結婚して暮らせる住宅は、公営住宅などは同居見込みで申し込みはできると思いますけれども、ほかにも条件があるし、大体数が少ないですから、難しいですよ。だから、ほんとうにこれをやる気なら、この民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームするというよりは、むしろ③のような形ですよ。そこに支援をしていくということがもっと上に来たほうがいいし、「希望する世帯」というのは、何かのことで資格設定ができるなら、ほんとうは法律を変えてでもやったらいいのではないですか。そもそもこの基本計画の一番ベースに少子化があるとすれば、もう公営住宅の資格要件だって変えなければまずくないですか。

「希望する」という言い方で一番最初に来ていますから、「居住者からの視点」から言うと、何となくもうそこまで踏み込むかなという感じもするんですけども、そうではないとすると、専ら民間賃貸に依拠してやってきたわけですし、今後もそうするわけですね。そうすると、そのことがもっと前に出てもいいのではないかなという感じがするんです。だから、この1の①と③が先に来て、資料4のちんたい協会の資料のような内容が少し入ったほうが、より具体的だし、よくそこまで踏み込んだなという感じがするんですけども、原案のこれだけだと、特に公的賃貸の場合にはなかなか単身ではもう若い人は入れないですし、要するに家族形成が前提になってますけれども、その前の人をどうするかということを中心に考えないと、家族形成はできないという現実をもう少し反映させていただけると、今までより積極化したなど、若年世帯対策・結婚対策にそれがつながっていくのではないかと思うんです。

「子育て世帯」と言ってしまうと、もう産んでいる人ですよ。それは少ないですから。

だから、そこを「等」という言葉でかなり幅を持たせていらっしゃるのはよくわかるのですけれども、もう少し、公営住宅はもう法律でしようがないのだったらば、もう書かないでいただきたいぐらいです。むしろ環境整備のほうに、公営住宅の用地は、保育所をつくったり、介護の拠点をつくったりというほうに精力を注いで、もっと民間賃貸の質を上げて、若い人たちがそこで安心してある程度住んでいけるような環境を整えるほうに政策をシフトするという感じがあれば変わったなと思うのですけれども、いかがでしょうか。

**【住宅政策課長】** よろしいでしょうか。まず、少し議論のすれ違いになってしまっているのですが、単身者の方々につきましては、婚約者は当然今公営住宅に入れます。ご案内のように、公営住宅には婚約段階で入ることができます。

なおかつ、目標1につきましては、これは公営住宅階層以下の方だけではなくして、公営住宅に入れない、もう少し所得の高い、例えば東京都であれば、従来型は収入部位25%でございますので、なかなか入ることができないという年収の方々、公営住宅には入れないけれども、結構子育てにお金がかかるとか、結婚するのにお金がかかるという方々も対象にしております。先生がご指摘のように、基本的な施策の(1)の②・③が、目標1で「若年世帯」と書いてあるのに「子育て世帯」に少し題を変えてしまっているのも、あたかも子育てということで若年世帯を対象から外すようなイメージを与えているのではないかとご指摘は、少し検討したほうがいいかなと思っています。

それから、①から③は、データをとりますと、最初に結婚された方はもう圧倒的に民間賃貸住宅にまず入られますので、これはそういう賃貸住宅に入られるという方々がまずターゲットになりまして、その後、先生がおっしゃるように、貯金をされて、持家になっていくと。ずっと賃貸ではなくして持家取得に支援していくことが必要だということで、既にいわばそのUR賃貸の家賃低廉化などについても、予算措置を既に始めております。

それから、賃貸住宅について、目標3、特に公営住宅の階層の方々で入れない単身者の方々につきましては、目標3の新しい制度を、既存の民間住宅の活用したセーフティネット住宅的なものを検討していきたいということで、これを実現していくということでございます。

以上でございます。

**【分科会長】** よろしいでしょうか。〇〇委員のおっしゃった、結婚する前提としてのライフステージもあるので、それについても、検討というか、施策を講じるというところをどこかでもう少しわかりやすくしたほうがいいのではないかとすることはあると思いま

すので。

ほか、いかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。

特になければ、それでは質疑を終了したいと思います。

事務局から次回の分科会について連絡事項がございますので、よろしくお願いいたします。す。

**【住宅政策課長】** 本日は長時間にわたるご審議、ありがとうございました。

委員から、住生活基本計画なので、国民や関係者の方々に幅広く意見を募るべきだというご意見をいただきました。したがって、本来であれば、パブリックコメントの場合は、計画は1カ月なのでございますが、幅はございますが、その中でも長目の3週間というパブリックコメントの募集期間をとりたいと考えております。その関係上、年度内に閣議決定をするスケジュール上、本日中に本文案のパブリックコメントの受け付けを開始させていただく必要がございます。

ここで、すみません、ちんたい協会さんのほうからペーパーが出されておまして、ご意見、ご説明はありませんけれども、よろしいでしょうか。

**【委員】** 資料4のご説明ですが、これまで分科会における委員の皆様のご意見を包括的に捉えまして、高齢者や子育て世帯、住宅の確保に配慮を要する方々の住宅政策の一環として、民間賃貸住宅や空き家、戸建て空き家を活用し、「公営住宅に準じた住居」ということを制度化するというのを提案してきました。今回はその構想案を少し掘り下げた形で簡単な資料にまとめましたので、このグリーンの資料を見ていただけたらと思います。

基本コンセプトは、我が国の住宅セーフティネットとして、公営住宅がその基盤となっておりますが、入居希望者に対して戸数が足りていないのが現状です。また、国家財政が逼迫する中、人口減少が進んでおり、同時に住宅ストックも十分にある。公営住宅を新築するよりは、民間賃貸住宅を有効活用し、公営住宅に準じた住居の数量的確保と質的向上を図る仕組みをつくる必要があると位置づけております。

ポイントは4つです。箇条書きにしておりますが、家主への理解を求め、住宅の量的確保を図るためのポイントとしては、①積極的な協力が得られる政策（固定資産税、所得税等の優遇措置）、②改修費の助成（住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業等）、③大規模修繕費の積み立て（約10年単位に必要とされる共有部分の修繕積立金の非課税化等）です。

2番目としましては、住宅の質の向上を図るためのポイントとして位置づけております。



①が建築基準等の明確化（耐震性、遮音性、断熱性、省エネ性、バリアフリー化等）です。  
②が標準設備等の明確化（バスルーム、キッチン、トイレ、エアコン、カーテン等）です。  
③が修繕履歴の明確化（修繕箇所・修繕履歴の蓄積等）、少しここに補足して、設備履歴等といったものの蓄積が必要ではないかと思っております。④として、防災・防犯の対策（防災対策、防犯対策、不正使用対策、警察官巡回所の指定等）です。

3としましては、入居条件や家賃・家賃補助等のルール化のポイントとして挙げております。①入居条件、入居規約、退去明渡しルールの明確化（家賃滞納保証金、退去明渡しの際の法的介入等）です。②が入居者・建物・家賃等の管理体制の整備（賃貸住宅管理業者登録制度の活用等）。これは財団法人日本賃貸住宅管理協会が推し進めておりますが、こういったものを活用したらいかがでしょうかということです。③が住宅確保要配慮者、特に単身高齢者等への配慮（生活支援・安否確認・孤独死対応等）です。④が入居者補償体制の整備（火災保険、家賃債務保証、保証人、連帯保証人、緊急連絡先等のルール化等）。特に保証人とか連帯保証人というのは、高齢者に対するそのフォローした組織がまだまだきちんと充実していないということです。この辺はかなりポイントになるかと思っております。

そして4番目、その他、入居に関するルール化のポイントとしては、又貸し、民泊等に関する利用上のルール化。また、②としては共同生活としてのルールを遵守すること。③その他、近隣住民とのトラブルの回避等。

そのように、簡単ですが、羅列させていただきまして、その裏面に図式として、いいか悪いかは別としまして、こういう形をつくってみました。旧民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業と、現住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業等の活用により、適正に改修された民間賃貸住宅の空き室や民間住宅の空き家の住宅情報を一元的に登録・管理・公開し、公営住宅等と同様、公募形式にて入居者を募集するというのを少し考えてみました。

一つ、これも見ていただければわかりますけれども、入居審査から行政への報告までの流れとして、入居条件公開、公募、入居審査、抽選、入居許可・手続、入居、管理、報告。

その行政への相談から強制退去までの流れとしては、不良入居者の場合は、相談、注意、勧告、そして一定の介入による強制退去ということで、公営住宅法によれば、3年で基本的には退去ですけれども、もう再三でくだいようですが、民間の場合は大体8～11カ月ほどかかっているということで、この辺も少し整理整頓が必要ではないかということで、

このように図式にさせていただきました。

以上です。

【住宅政策課長】 失礼しました。

パブリックコメント受け付けを本日中に開始させていただきたいと思っておりますが、本日いただいた意見を全て反映することは時間上難しいものですので、できる範囲で修正させていただいてパブリックコメントにかけさせていただきますが、今回パブリックコメント案に反映できなかったご意見につきましては、当然、次回の分科会に提出します計画案に反映させていただきたいと考えております。

次回の分科会におきましては、閣議決定にかけます住生活基本計画の最終的な本文と指標をご提示したいと考えております。

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 —