

## 第 47 回社会資本整備審議会住宅地分科会における主なご意見

**総論**

## (計画の見直しについて)

- ・ 国が誘導面積水準などで国民の住まい方を示してきたが、国民の住まい方は多様化している。人によりライフスタイルも違う。同じ人でも年齢、環境で住まい方が変わる。住まい方の現実を受け止めて政策を作るべき。
- ・ 現行計画の成果、総括が必要。他省、他局との連携がどう進んだかわかるような取組を紹介いただきたい。
- ・ 見直しの議論をする際には、継続すべき点と、新たに思い切って展開していくような、変化させていくべき点を整理する必要がある。前回計画時に認識されていなかった新たな問題として、生活者、働き手としての外国人の扱いも論点。
- ・ 住生活は人の生活に関わるものなので、他領域を眺めるというだけではなく、他領域で見えていない課題に踏み込んで人の生活をよりよくするような姿勢も重要。子育て、福祉、地方自治など、関連するファクトを有機的に繋げるべき。
- ・ 今後、人口の地域的偏在が進む。全体での議論ではなく、人口が減る地域、増える地域でわけて議論をしていく必要がある。
- ・ 首都圏と地方都市では視点を変えるべき。
- ・ 郊外と駅近の選択は、住環境と利便性のバスター。市街地と郊外は大きな論点。
- ・ 全国計画の策定にあたっては、地方の計画からの視点で、問題点があればこれらも吸い上げる必要があるのではないか。

## (住宅の需給について)

- ・ 市場では空き家は増えている一方で、供給価格は高くなっているという状況で安定しており、理解しがたい状況。
- ・ 住宅の供給は極めて下方硬直的。一度供給過剰になると長期に続いてしまう。適正に供給の管理をしていかないと、適正なストックの管理はできないのではないか。
- ・ 需要と供給のミスマッチが住宅政策の最大の課題。居住者ニーズの視点でみた本当に必要な住宅ストックは足りていないからこそ新規供給が続き、家賃があがっている。新規供給を減らせば空き家が減るといったものではない。東京と地方を分けるなどきめ細かい議論が必要。

**居住者の視点**

## (住まい方について)

- ・ 子供から高齢者まで、共生型社会の実現に向けて、住宅は大きな役割。制度的後押しを。
- ・ 人の移動を見ると、結婚等によるものは減っているが、職業によるものは増えている。住まい方は働く場所とも関連性が強いのでぜひ議論をしてほしい。
- ・ 住生活の新たなニーズとして、職場に拘束されない人が増えてきているとのことだが、そこまではない。住まいのニーズをよく捕捉すべき。

- ・ 20代は賃貸でいい人が多いということだが、これからの若い人たちが住宅をどう考えているのか、詳細を知りたい。
- ・ 各種の平米規制は時代の要請に合わせて見直す必要がある。広さの要件の見直しも議論に加えていただきたい。

#### （高齢者世帯について）

- ・ 認知症患者も増える。まち全体での見守りが必要。高齢者が安心して明るく暮らせるように。
- ・ 医療政策や福祉政策との連携では、「日本版 CCRC」の検証をしてはどうか。

#### （子育て世帯について）

- ・ 働き方改革もあってか未婚率が増加している。すでに結婚している人が出産、働けるようにする仕組みが必要。
- ・ 若い世代は、周辺環境がどうか、住環境がどうかも気にしており、子育てに関する情報提供など、住環境もセットでみるのが大事。
- ・ 小さな子どもや特に発達障害の子どもがいる家庭においては、高齢者のバリアフリーと同様に、水回りや台所などに手をいれて住環境を整える必要がある。子育て世帯にこそ、このような住環境整備へのサポートが必要ではないか。

#### （住宅確保要配慮者について）

- ・ 住宅確保要配慮者に対する大家の意識について触れられていたが、貸す方の保護が必要ではないか。貸したくても貸せないという現状がある。
- ・ 外国人学生の家探しは相談が多く、紛争解決の仕組みが必要。

### ストックの視点

#### （住宅性能について）

- ・ 高齢者の家庭内事故は交通事故をはるかに上回り、住宅での対応ができていない。65歳以上のヒートショックや転倒防止を図るような住まいのリフォームを進め、住まいの安全を確保してほしい。
- ・ ヒートショックなど、指標、数字で追う必要がある。家庭内事故などもある中で、水回りの対策ができている住宅なども捉えるべき。
- ・ 住宅の性能については、ポータルサイト上で消費者にどのようにわかりやすく伝えるか。どういう項目を目立たせていくかの優先順位づけを議論できるとありがたい。

#### （空き家対策について）

- ・ 空き家になる理由は一律ではない。都市と地域では理由が抜本的に違う。対策も一律であるべきではない。空き家は、空き家発生メカニズムの深掘りによって解決できるものと解決できないものが見えてくる。
- ・ 空き家は、市場流通性のある物件とそうでない物件を仕分けて考えることが重要。
- ・ 空き家の発生予防措置が必要ではないか。

- ・ 認知症になると、不動産を売買する契約が容易ではなくなる。意思判断ができる間にメリットがあるような仕組みを。
- ・ 空き家バンクだけでは空き家問題は解決しない。空き家所有者不明土地の掘り起こしが重要。空き家所有者不明土地の掘り起こしに特化した第三セクターを作って積極的に取り組むべき。
- ・ 現代の居住者のニーズに合わないミスマッチな空き家ストックは解体していくしかない。解体のインセンティブが大事。
- ・ 空き家の解体費に対する税制上のメリットをまとめてほしい。

#### (既存住宅流通について)

- ・ 既存住宅流通は、安心 R 住宅や改正宅建業法の施行などが始まっており、大きく変化している。取組の成果検証と残る課題はなにかの見極めが必要。
- ・ 既存住宅流通は直近の課題。問題は築年数が経過した物件の中古の評価の仕組みがないこと。マニュアルも考えていくべきでは。
- ・ 税制上の償却が短いこともあり、ローンの借入期間も短い。金融機関の側でも税制の償却期間とは関係なく、きちんと評価する必要がある。

#### (マンション政策について)

- ・ マンションの空き家率、賃貸率などデータを的確に捕捉し、適切に情報を更新していただきたい。
- ・ 新築分譲マンションは、修繕積立金の設定が最初は安く抑えられていて、後々値上げされてしまう。新築販売時の規制が必要ではないか。
- ・ 区分所有建物の老朽化も問題。マンション建替えを円滑化するためにどういう政策が必要かは、長期的展望に立つと必ず問題になる論点。
- ・ 建替えの仕組みなどを外国人にも分かりやすくしていく必要がある。
- ・ マンションの解体費はどうするのか。今こそ仕組みを作らないと大変なことになる。
- ・ 高齢者の見守りが重要になってくるが、特にマンションでは居住者の情報を管理組合から出してもらえない仕組みになっている。少なくとも独居老人については出してもらえる仕組みにしてほしい。

#### (賃貸住宅について)

- ・ 賃貸はオーナーが一人というだけで、区分所有とはオーナーの数が違うだけしか変わらない。それなのに賃貸は積立制度がない。
- ・ 賃貸住宅は、割と最新のものを選ぶと省エネもしっかりしている。常に新しい設備に住んでいくにはどのくらいのスパンで住み替えていけばよいのかわかれば教えてほしい。
- ・ 賃貸住宅の品質のあり方についても議論して、ポータルサイトでの見せ方、質にあった賃料の取り方を考えていくべき。

#### (その他)

- ・ 人口減少社会の中で、定期借地の住宅の活用が必要。現状を調べてほしい。

## 産業・新技術の視点

- ・ 2015年の大工就業者35万人の詳細データを出して欲しい。10代の大工が少なくなっている。大工になるのは10代後半の入職がほとんどであることもあり、詳細のデータから担い手不足の実態を正確に理解して議論をして欲しい。
- ・ AIやIoT導入を規制が阻んでいる。3年後には団塊世代が後期高齢者になり、ますます高齢化が深刻になるので、たとえばスマートトランジットの早期実現を促すような政策、規制緩和も必要になってくる。できれば、そういったところまで手を入れられれば良い。

## まちづくりの視点

- ・ コンパクトシティを自治体も打ち出しているが、実現に向けて動いている感覚はない。自治体で作るマスタープランとの折り合いなどがわかると具体的な話が進むのではないかな。
- ・ 都内でも空き家や古いマンションが集積しているエリアもある。密集市街地もなお残る。
- ・ 都市部の高層マンションも課題。特区、都市計画の考え方を見直していくべき。
- ・ 地域団地の活性化を民間でやろうとしても民間だけでは無理。官民で取り組む必要がある。
- ・ まちづくりについては、地域と住まうという視点を盛り込む必要があるのではないかな。災害時のコミュニティなども大事。
- ・ 危ないところに立地している住宅を買うときには、そうした情報が買い主に見えるように。現時点でも見せてはいるのだろうが、もっと見えるように情報の充実を図るべき。
- ・ 都市計画が大前提だが住宅政策側からも逆に提案するくらいの視点でまちづくりの視点を検討してほしい。