

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第47回）

令和元年9月12日

【住宅政策課長】 それでは定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方におかれましてはご多忙のところご出席いただきまして、まことに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、改めて御礼申し上げます。私は事務局の住宅政策課長の三浦と申します。分科会長が選任されるまでの間、議事の進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、まず資料のご確認ですけれども、ご覧のとおり現在の制度全体がペーパーレス化を推進している関係でございまして、当分科会におきましても印刷資料は配付してございません。お手元のタブレットで資料をご覧いただくことになります。タブレットの使用方法についてまずご説明いたします。現在、共有モードというモードになっているかと思っておりますけれども、この場合ですと、議事進行に合わせて資料が自動的に進行される設定になっておりますので、そのままご覧いただくことが可能となっております。また画面上、共有の隣に個人というアイコンがございますが、このボタンをタップいたしますとご自身で好きなページ、あるいは好きな資料に飛ぶことが可能となっております。もう一度共有モードを押せばまたそこに戻るという状態になってございます。また資料の紙のページ、切り替える場合につきましては、右上に紙のマーク、アイコンがついてございますけれども、これをタップいたしますと、ご自身でどのページに行くかを選択することができるようになっております。

なお、留意事項として、それ以外のボタンにつきましては一切触れないようお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。特に発表者アイコンにつきましては、その方自身が発表者になってしましまして資料の進行がロックされてしまうこととなりますので、ボタンの操作につきましては、何とぞご留意いただきたいと思います。操作についてご不明な点がある場合、あるいはフリーズした場合につきましては、近くの職員にお声がけいただきますようお願いいたします。

本日の会議資料は、現在表示されている議事次第にお示ししているとおりでございますけれども、分科会の公開につきましては、当分科会の取り扱いとして一般傍聴も可とする

という取り扱いがされておりますので、ご了承いただきますようお願いいたします。また、議事録につきましては、内容について委員にご確認いただいた後に、発言者の氏名を除いた形で国交省のホームページに一般公開いたしますので、よろしくお願いいたします。

また、審議の中でご発言いただく場合につきましては、卓上マイクのところに右に紫色のボタンがついてございますけれども、これを押されますとマイクに赤いランプがつかます。ご発言が終わりましたら、もう一度この紫のボタンを押していただきますと赤いランプが消えますので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日ご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となりますので、委員、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。それでは、名簿順にご紹介させていただきます。まず新たに委員に就任されました大久保恭子委員でございます。

【大久保委員】 大久保です。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 齊藤広子委員でございます。

【齊藤委員】 齊藤でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 辻琢也委員でございます。

【辻委員】 辻です。よろしくお願い致します。

【住宅政策課長】 中井検裕委員でございます。

【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】 新たに委員に就任されました野口貴公美委員でございます。

【野口委員】 野口でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 続きまして、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順にご紹介いたします。伊香賀俊治委員でございます。

【伊香賀臨時委員】 伊香賀です。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 池本洋一委員でございます。

【池本臨時委員】 池本です。よろしくお願い致します。

【住宅政策課長】 内山俊夫委員でございます。

【内山臨時委員】 内山です。どうぞよろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 大下克己委員でございます。

【大下臨時委員】 大下でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 奥山千鶴子委員でございます。

- 【奥山臨時委員】 奥山です。よろしくお願いいたします。
- 【住宅政策課長】 鬼沢良子委員でございます。
- 【鬼沢臨時委員】 鬼沢です。
- 【住宅政策課長】 久保田浩二委員でございます。
- 【久保田臨時委員】 久保田でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 小出讓治委員でございます。
- 【小出臨時委員】 小出でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 菰田正信委員でございます。
- 【菰田臨時委員】 菰田でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 坂井文委員でございます。
- 【坂井臨時委員】 坂井です。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 末永照雄委員でございます。
- 【末永臨時委員】 末永です。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 諏訪雄三委員でございます。
- 【諏訪臨時委員】 諏訪でございます。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 田口正俊委員でございます。
- 【田口臨時委員】 田口です。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 竹中宜雄委員でございます。
- 【竹中臨時委員】 竹中です。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 野澤千絵委員でございます。
- 【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】 馬場研治委員でございます。
- 【馬場臨時委員】 馬場でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 早野木の美委員でございます。
- 【早野臨時委員】 早野でございます。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 三好修委員でございます。
- 【三好臨時委員】 三好でございます。よろしくお願ひします。
- 【住宅政策課長】 山田達也委員でございます。
- 【山田臨時委員】 山田でございます。よろしくお願ひいたします。
- 【住宅政策課長】 以上のとおり、本日は委員9名と臨時委員24名を合わせて33名

のうち、24名の多くの皆様にご出席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、分科会は成立しているものをご報告申し上げます。

続きまして、事務局の幹部をご紹介します。眞鍋住宅局長でございます。

【住宅局長】 眞鍋でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 小林審議官でございます。

【審議官】 小林でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 淡野審議官でございます。

【審議官】 淡野でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 林建設流通政策審議官でございます。

【建設流通政策審議官】 林でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 鳩山土地建設産業局次長でございます。

【土地建設産業局次長】 鳩山です。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 その他の者につきましては、座席表のとおりとなっております。

議事に先立ちまして、住宅局長の眞鍋より御挨拶申し上げます。

【住宅局長】 おはようございます。委員の皆様方におかれましては、日ごろより住宅土地行政推進に当たりましてご理解、ご協力を賜り、またご指導いただき、まことにありがとうございます。また、本日はご多忙のところ朝からお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

現在、住生活基本計画は住生活基本法、法律に基づく政府全体の計画でございますが、その策定は直近では2016年の3月になされております。閣議決定がなされておりますけれども、3年半ほどが経過してございます。この間、新たな住宅セーフティネット制度の整備ですとか、建築基準法や建築物省エネ法の改正などが行われ、そうしたことについては成果を上げつつございます。一方で人口減少、少子高齢化が進行し、空き家問題や管理が行き届かないマンションの問題が顕在化しつつあるなど、社会情勢が着実に変化する中であって、新しい、まさに令和の時代を迎えた我が国の住宅政策に一層の取組が求められていると感じております。こうした中、委員の皆様方のお知恵も頂戴いたしながら、今回のこの計画の見直し、住生活基本計画の見直しに向けまして、国民の豊かな住生活を実現する新たな計画として、しっかり検討を進めてまいりたいと考えてございます。

今回の見直しは、2021年3月をめどにまとめたいと考えてございますけれども、少し長丁場、1年半ほどになりますが、ゆっくりと検討を進めていただきたいと考えてござ

います。委員の皆様方におかれましては引き続きのご指導、ご鞭撻を何とぞよろしくお願い申し上げます。

【住宅政策課長】 それでは、これより議事に入りたいと思いますので、カメラによる撮影はこれまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、最初に議事に入りたいと思います。最初の議事につきましては、住宅宅地分科会長の互選についてでございます。資料が画面に出ているかと思えますけれども、社会資本整備審議会令第6条第3項により、委員の皆様方から分科会長を互選していただくこととなりますが、どなたかご推薦をお願いいたします。〇〇委員、お願いします。

【委員】 住宅政策に造詣が深く、都市政策や宅地政策に関しても精通しておいでになり、以前から分科会委員を務められてこられました中井先生にぜひ分科会長をお願いしたいと考えますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【住宅政策課長】 ありがとうございます。それでは、中井委員に分科会長をお願いすることとさせていただきます。ご異議ないようですので、よろしくお願いいたします。

それでは、大変恐縮でございますけれども、分科会長と〇〇委員におかれましては、席を替わっていただけますようお願いいたします。

それでは、以後の進行につきましては、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】 ただいま分科会長に推薦いただきました中井でございます。住生活基本計画の長丁場、1年半にわたる審議ということで進行役を果たさせていただきたいと思えますので、ご協力を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、分科会長代理を指名させていただきます。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。齊藤委員に分科会長代理をお願いしたいと思えます。よろしいでしょうか。

【分科会長代理】 はい。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 よろしくお願いいたします。それでは、次の議事に参ります。議事は(2)になります。住生活基本計画(全国計画)の見直しについてです。議事について事務局より順次説明をお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 住宅産業適正化推進官の杉田と申します。私から資料についてご説明をさせていただきます。資料2でございますけれども、これまで住宅建設計画、昭和41年に策定されましたが、この法律に基づきまして5年ごとに住宅建設五箇年計画が策定をされてまいりました。5年ごとに公的住宅の建設戸数目標を位置づけるなど、計画としての位置づけを果たしてきたところでございます。その後、資料の右側にもございますけれども、住宅政策の転換、特に住宅の量の確保から住生活の質の向上といったような政策転換もございまして、平成18年に住生活基本法が策定され、この法律に基づきまして住生活基本計画が策定されているというところでございます。こちら住生活基本計画につきましては、計画期間10年とされておりますけれども、社会情勢などの変化も踏まえまして5年ごとに見直しをし、所要の変更をするということになってございます。これまで住生活基本計画、3回大きくつくられてございまして、直近の計画、平成28年の3月につくられたもの、これが今一番新しい計画となっております。

続きまして、資料3に基づきまして、現行の計画について、概要についてのご説明をさせていただきます。現在の住生活基本計画、少子高齢化ですとか空き家の問題などの課題を踏まえまして、資料3の下のところがございますような3つの視点、それからそれにぶら下がる形での8つの目標というのを定めてございます。視点と申し上げましたのは、居住者、それから住宅ストック、産業地域といったような視点に基づいて、それぞれに目標を定めているというような構成になってございます。

まず、居住者からの視点でございますけれども、こちらの中には若年世帯、子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現ですとか、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現。それから住宅確保要配慮者の方々の居住の安定の確保、こういったことを位置づけとしていたしております。

それから、2つ目の視点といたしまして、住宅ストックからの視点でございますけれども、住宅すごろくを超える新たな住宅循環システム構築。それから、建替え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。そして、急増する空き家の活用・除却の推進。こういったものを目標として定めまして、施策として掲げてございます。

それから、3つ目の視点といたしまして、産業・地域からの視点でございますけれども、住生活産業の成長ですとか住宅地の魅力の維持・向上、こういったものを目標として掲げているところでございます。1枚スライドを飛ばしますけれども、これらの目標に対してそれぞれ成果指標も掲げながら施策の進捗評価を行ってきたというところでございます。

続きまして、資料4でございますけれども、今回の住生活基本計画の見直しに向けたスケジュールということで、現在想定しておりますスケジュール案をお示ししております。まず今回も含めて、冒頭2回程度、事務局からさまざまな資料なども提示をさせていただきながらまずはご議論をいただきまして、具体的な論点につきましては、3回目以降のところで先ほど申し上げましたようなストックや居住者、それから産業・地域、まちづくりといったようなさまざまな視点ごとに分科会の回を設けさせていただきまして、ご議論をいただく予定となっております。

議論を踏まえまして来年の6月ごろに中間とりまとめをお願いしたいと思っております。その後、具体的な住生活基本計画の骨子案ですとか本文案についてご審議をいただきまして、令和3年の3月に閣議決定ということでスケジュールを考えてございます。

資料の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、ただいまの説明についてご質問がございましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ただいまご説明のあったようなスケジュールで進めてまいりたいと思いますので、ご承知おきいただければと思います。

では、次の議事にまいります。議事は3番目になりますけれども、我が国の住生活における状況の変化等についてでございます。事務局より資料の説明をお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 それでは、引き続き資料のご説明をさせていただきます。資料5と資料6を今後使います。まず資料5で、さまざまなデータ面のご説明をさせていただきまして、その後資料6で見直しに向けた論点についてご説明を進めさせていただこうと思っております。特に資料5につきましては、資料がかなり大部にわたりますので、今後資料6で触れていこうと思っております論点に関係するようなデータを中心に抜粋をさせて、説明をさせていただこうと思っております。

まず資料5でございますけれども、大きく4つテーマを分けてございます。「居住者・世帯の状況」「住宅ストックの状況」「人の住まい方」それから「社会経済情勢の変化」ということで、それぞれについて順次ご説明をさせていただきます。まず1つ目のテーマの「居住者・世帯の状況」でございます。まず人口の推移、それから将来の推計についてでございますけれども、ご案内のとおり我が国の総人口、2010年をピークに以後減少をしていくという見通しとなっております。こうした中、少子高齢化も進んできてございます。次の住生活基本計画、計画の期間が2030年までということになるという見通しです。

れども、その2030年頃どういった状況になっているかということでございます。こちらの資料の真ん中にごございますように、一人の高齢者を1.7人で支えるというような社会構造になると推定がされてございます。また、日本人の平均寿命でございませけれども、現在男性が81歳、女性が87歳となつてございませが、その中でも日常生活に制限のない期間、健康寿命でございませが、こちらにつきましても男女ともに70歳を上回るといふ状況になつてございませ。

次に、世帯の関係のデータを見ていきます。人口は既に減少局面を迎えてございませけれども、世帯数につきましてもうしばらく増加が続きまして、2023年頃をピークに減少に転じるものと推計がされてございませ。類型別に見てみますと、特に青字の折れ線の部分でございませけれども、単身世帯が今後も増加していくといふ見込みが出されてございませ。また年齢別に単身世帯を見てみますと、特に高齢者の単身世帯の増加が顕著となつてございませ。2030年頃にどのぐらいの見通しかと申し上げますと、約800万世帯に単身高齢者世帯になるといふことが見込まれているといふ状況でございませ。

次に労働の関係でございませけれども、11ページ、女性の就業率を表したグラフとなつてございませ。かつてはM字カーブとも呼ばれるような形をしておりませけれども、最近は出産・子育ての時期につきましての就業率も増加の傾向になつていまして、だんだん台形の形に近づいてきてございませ。こうした中、共働きの世帯の数もかなり増加をしてきてまいりまして、青線が専業主婦世帯でございませけれども、およそその2倍の水準まで共働き世帯が増えてきているといふことでございませ。

少し資料を飛ばささせていただきますと、次に2つ目のテーマでございませ「住宅ストックの状況」でございませ。まず新設住宅の着工戸数でございませけれども、最近は大體95万戸前後で推移しているところでございませ。この新設着工、地域ごとに内訳を見ますと、総戸数では首都圏がおよそ3分の1を占めているといふ状況でございませ。中でも分譲マンションにつきましては、首都圏の比率が非常に大きくなつてございませして、過半数が首都圏といふような割合になつてございませ。

それから住宅ストックと世帯の関係を示したグラフでございませけれども、かつては世帯のほうが住宅の戸数より多いといふ状況でございませけれども、近時は量的に充足をしておりまして、住宅ストックが総世帯数に対して約16%多いといふような状況になつております。こうした住宅のストック、居住されているストック数としては約5,200万戸ございませけれども、持ち家と借家の比率で見ますと6割が持ち家、4割が借家といふ

ような比率になってございます。

それから、ストックの質の面でございますけれども、耐震性ですとかバリアフリー、省エネといったような性能を満たしていないストックもまだかなり多く存在してございます。耐震性がないと推定されるのが900万、またバリアフリーや省エネいずれも満たしていないと推測されるのが2,200万という数でございます。

次に、築年代別に住宅ストックを見てまいりますと、赤い点線の中でございますけれども、築35年を超えるストックというものが1,369万戸ということでございまして、全体居住しているストックの約3割というような水準に達してございます。

2枚飛ばさせていただきますけれども、次にマンションのストックの関係を見てまいります。マンションにつきましては、ストックの総数が655万戸ということでございまして、国民の約1割に当たります約1,525万人が居住されているという推計でございまして。そのうち、こちら古いマンションが増えてきてございまして、築40年を超えるものが現状約81万戸ということでございます。今後こうした古い老朽化しているマンションはどんどん増加をしていくということが見込まれてございます。また、マンション自体の老朽化以外にもマンション居住者の高齢化ですとか、空き住戸の割合といったものも増加をしているところでございます。一方で、こうした老朽ストックにつきましては、建替えの状況でございまして、マンションの建替え件数につきましては年間平均10件ということで、なかなか更新が進んでいない状況が続いてございます。

続きまして、空き家の現状に関するデータでございまして。空き家の総数846万戸ということでございますけれども、特にこの中でも賃貸や売却に供されていない、その他の住宅というような類型になっているもの、棒グラフのピンクの部分でございまして、この空き家が347万戸ということで過去最大の水準になってございます。2013年と2018年、5年間での比較となりますけれども、こうした空き家の内訳の中で特にこのオレンジ色の部分、左下のところにそれぞれ一戸建ての木造とございまして、この部分が特に増加が顕著でございまして、この5年間で約20万戸の増加となっております。こうした空き家の利活用を図っていく上でも既存住宅の流通を活性化していくということが非常に重要でございまして、足元の既存住宅の流通シェアは14.7%という水準にとどまっている状況でございまして。右にございまして、欧米諸国と比べてもまだまだ低い水準ということでございます。

既存住宅の流通量の内訳を見てみますと、合計で約17万戸でございまして、共

同建て、下の水色の部分でございますが、こちらの増加は経年で見ますと非常に増加が顕著という状況でございます。一方で一戸建て、長屋という紫色の上の部分でございますが、こちらについては一番多い時期で大体12万前後あったところが、現状9万弱ということでございますので、やや減少の傾向が見て取れるかと思えます。特に既存住宅、共同建てが伸びてきているということでもございましたけれども、マンションの部分抜き出して見ますと、青い棒グラフが新築マンション、ピンクが中古マンションでございますけれども、中古マンションの成約件数が新築の発売戸数とほぼ肩を並べるぐらいの水準まで増えてきているというところでございます。

最後にリフォーム関係の市場について見ていきたいと思えます。リフォーム市場の規模は約6.9兆円と推計がございまして、住宅投資のうち約27%を占めてございます。一方で、こうしたリフォーム工事の目的について見てみますと、右のグラフにもございますように、更新・修繕といったような内容が大半を占めているということでもございまして、省エネですとかバリアフリー対応といったものも含めた性能向上に向けた前向きなリフォームの割合というのは、まだまだ少ない状況ということでもございます。

1枚飛ばさせていただきます、3つ目のテーマの「人の住まい方」に移らせていただきます。1枚飛ばしますけれども、40ページでございますが、まず住まい方の形態でございます。年代別に持ち家率の推移を見てみますと、特に40歳代を中心に減少の傾向が見て取れます。一方で、住宅を所有したいかどうかという希望につきましてアンケートで聞いてみますと、住宅を所有したいと考えている方の割合は依然として6割以上いるという状況でございます。また、どのような住宅を所有したいかというアンケート結果につきましては、新築の戸建てを希望する方の割合が半数を超えているという状況でございます。こうした住宅を所有したいとする理由につきましては、資産価値を有するからという割合が最も高くなってございます。一方でこうしたニーズにつきまして経年で見てみますと、左側でございますけれども、特に土地に対する資産意識は年々低下をしてきているということになってございます。また、右側のグラフでございますけれども、土地や建物を所有したいと考える方の割合につきましても、この青字の部分でございますけれども、80%超だったところから75%前後まで低下をしてきているという状況でございます。

次に、住まい選びについての傾向でございます。住宅の面積や間取りを重視するよりも、立地、アクセスなどの利便性を重視するという方が6割以上いるという状況でございます。また、別の調査結果でございますけれども、こちらの結果の中でも住宅を選択した理由と

して、立地環境が良かったからとする方が最も多く、特に分譲マンションなどではその傾向が顕著に表れてございます。また、今後求められる住まい方につきましては、若い世代の方々については、職・育の近接を挙げている方が傾向として多くなってございます。一方で高齢世代の方になってきますと、例えば親、子供世帯との同居、近居の推進という項目ですとか、介護が必要になっても安心して暮らし続けられる住まいなどのニーズ、こういったものが高い傾向になってございます。

3枚ほど飛ばさせていただきますが、次に移住に関する意向の調査結果でございます。Uターンにつきましては、上の2つのグラフでございますけれども、男女ともに年齢が上がるにつれて希望する割合が低下する傾向を示してございます。一方で、2地域居住につきましては、年齢が上がるにつれて希望する割合が高くなっているという傾向差が出てきてございます。

52ページにつきましては、リクルート住まいカンパニーさんからの資料からの抜粋でございますけれども、今年の住まいのキーワードとしてデュアラーというものを挙げられていらっしゃいます。趣味ですとか子育てといったような多様な目的で2地域居住をする方が増えてきているのではないかという予測が出されてございます。

最後に住まいに係る支出に関するデータでございます。53ページ、住宅の購入価格のデータでございますけれども、特にマンションにつきましては上昇の傾向が見て取れます。年収倍率で見ますと、年収の伸びを上回る形で価格が上昇してきているということでございます。一方、民間賃貸住宅の家賃でございますけれども、全体で見えますと、大体5万円台がボリュームゾーンとなっております。ただ、ここ最近のトレンドではやや安めの家賃階層の割合が若干増加をしてきているというような傾向でございます。

2枚飛ばさせていただきますが、最後に4つ目のテーマということで、社会経済情勢の変化に関するデータでございます。まず自然災害の状況ということでございまして、今年も記録的な大雨ですとか台風の到来など災害が頻発、激甚化してきてございます。こういった災害に伴いまして、住宅でも全壊、半壊といったような被害、また浸水といったようなものが多く発生してきているところでございます。また、地震につきましても南海トラフですとか首都直下地震といったような発生も想定される中、著しい危険性が指摘されております密集市街地に対する取組も進められてきております。ただ、まだその取組状況も道半ばといったような状況でございます。

それから、地球温暖化対策の関係でございますけれども、エネルギー消費量の削減に向

けた取組が必要という中で、特に建築物につきましても省エネ対策については抜本的な強化が求められてございます。先般、建築物省エネ法の改正もなされ、取組の強化に向けた動きがなされているところでございます。

それから、日本全体として見たときの人口の低密度化でございまして、今後、都市部を除きまして、人口の低密度化が進行していく。特に全国の約半数の地域におきましては人口が半減するといったような予測も立てられてございます。こうした中、県庁所在地クラスでございまして、こうした比較的大きな地方都市におきましても今後人口減少の局面を迎えるということから、低密度な市街地の拡散を防ぐためにも、コンパクトシティに向けた取組というものがますます重要になっていくのではないかとこの状況でございまして。

次に住生活産業を支える担い手についてのデータでございまして、64ページは建設業の就業者数を表したグラフでございましてけれども、この20年間で685万人から503万人に減少し、一方、高齢化は進展をしているという状況になってございまして。中でも大工につきましましては、こうした傾向が顕著でございまして、就業者数を見ますと20年間で半減しており、また、高齢化につきましても約4割の方が60歳以上となってございまして。こうした担い手不足という中で、不足する人材の確保という観点からも外国人材の受け入れに向けた取組が進められているところでございまして。

右のグラフは在留外国人数を表したグラフになってございましてけれども、現時点で約273万人の在留外国人の方がいらっしゃいますけれども、先般も入管法の改正などが行われて、さらなる増加が見込まれるところでございまして。具体的には今後5年間で最大35万人程度の受け入れの拡大が見込まれているところでございまして。こうした外国人世帯の方々の居住の状況を見ますと、民営の借家の割合が非常に大きくなってございまして。一方で言語の問題ですとか生活習慣の違いといったような不安もありまして、外国の方が入居することに対する大家さんの拒否感というものも依然として高い状況でございまして、安定した住まいの確保に向けた取組が求められるところでございまして。

以上、データの関係につきましてもご説明をさせていただきました。

続きまして、資料6に基づきまして新しい住生活基本計画の見直しに当たっての論点ということで、今申し上げましたような背景も踏まえながら、事務局におきまして論点のたたき台を作成いたしましたので、ご説明をさせていただきます。まず総論ということでございましてけれども、3つほどここでは挙げさせていただいております。先ほどの資料の中にもございましたように、住生活を取り巻く状況は日々変化をしております。例えば単

独世帯、共働き世帯が増加するなどの世帯の様相の変化というものもございますし、年取とともに住宅価格も上昇するといったような住宅購入をめぐる環境も変わってきてございます。こうした状況の変化をどのように捉えていくのかというのが1点目でございます。

また、現在の住宅市場を俯瞰して見てみますと、どのような課題があるのかというのが2点目のところでございます。例えば既存住宅の流通シェアは依然として15%程度にとどまっているというような状況もございますし、先ほど外国人の入居の関係のデータも見ましたけれども、高齢者、外国人に対する入居の拒否感といったようなものも大家さんの中ではあるということもございますので、さまざまなこうした市場環境の改善に向けて、どのような取組が必要かというのが2点目でございます。

それから、国民のニーズなどにも変化が生じてきているということございまして、例えば住まいの所有、それから選び方に対する考え方の変化というものも見られてございます。また、2地域居住を始められる方も増えてきているというようなニーズの変化もございますので、こういった変化ですとか新しい動きに対してどう向き合っていくのかというのが3点目でございます。

次に、居住者からの視点での論点ということで、4点ほど挙げさせていただいております。まず1点目につきましては、子育て世帯からの視点でございます。住まい選びとして子育て・教育のしやすさを重視する割合が増えてきておりますけれども、こうした住まいの実現に向けてどのような取組が必要かというのが1点目でございます。

それから2点目は高齢者からの視点ということでございまして、健康寿命も延伸していく中で、高齢者の方々が生き生きと安心して健康な生活を実現できるような住まいというものに向けて、どのような取組が必要かということをお願いさせていただきます。

それから3点目につきましては、今後在留外国人の方々も増えていくと見込まれる中で、こうした外国人の方々も含めまして、住宅確保要配慮者の方々の居住ニーズに対してどのように対応していくかという点を挙げさせていただきます。

最後、4点目でございますけれども、居住者の住まい方に関する点でございます。例えば最近ですと、月々定額料金をお支払いいただいて全国の空き家物件を住み放題で使えるというようなサブスクリプション型の居住サービスなども出てきておりますけれども、こうした今までの所有するですとか、借りるといったような住まい方以外の新しい形態についてどのように考えていくかということが4点目でございます。

次に、ストックからの視点でございます。1点目は住宅性能についてでございますけれ

ども、これまでの耐震、省エネ、バリアフリーといったような住宅性能の確保に向けた取組が進められてまいりましたけれども、まだ2千万戸以上の住宅でこうした性能が満たされていないというような状況もございます。これらも含めまして、良質なストックの形成に向けてどのような対策が必要かというのを1点目に挙げさせていただいております。

2点目につきましては、既存ストックの活用についてでございます。既存住宅の流通量に着目いたしますと、共同建てに比べて一戸建ての活用が立ち遅れているという状況が先ほどもございましたけれども、例えばこうした傾向にも目を配りながらより細やかに要因を分析した上で、どのような対策を講じていくべきかというところを2点目として挙げさせていただいております。

3点目は、空き家についてでございます。賃貸・売却といった流通に供されていないその他の空き家というものが増加する中で、その発生のメカニズムですとか地域特性なども捉えていく必要性があらうかと思えます。そうした上で発生抑制から活用、そして除却といったようなそれぞれのフェーズでどのような対策を講じていくべきかということを3点目で挙げさせていただいております。

最後、4点目でございますけれども、マンションの関係でございます。築40年超のマンションも今後大幅に増加していき、併せて居住者の高齢化ですとか空き室の増加といったようなものも見込まれる中で、マンションの適正な管理、また建替えも含めた再生をどのように進めていけばよいかという点を挙げさせていただいております。

次に、産業・新技術からの視点ということで、こちらも4点ほど挙げさせていただいております。まず1点目につきましては、住宅産業の担い手の確保についてでございます。生産年齢人口が全体として減少していつている中で、住宅産業に係る就業者数も長期的な減少の傾向にございます。こうした中、いかに担い手の確保ですとか、生産性の向上を図っていくかという点を1点目として挙げております。

2点目は住生活産業の発展、成長についてでございます。新設住宅着工戸数が100万戸を下回るようになって久しい状況でございますけれども、民間シンクタンクでは今後もこうした減少の傾向が続いていくというような推計も出ております。こうした中で国内の新築住宅市場の縮小というものも見据えながら、海外展開ですとか住宅ストックビジネスといったような住生活産業の成長をどのように後押ししていくかという点を挙げてございます。

3点目は情報化・デジタル化への対応についてでございます。これまでも安心R住宅の

ような情報提供に関する取組を進めてきたところでございますけれども、さらに消費者の方々が安心して住宅選択ができるようにするために、こういった情報化またデジタル化への対応をしてくのかというところを3点目として挙げさせていただいております。

最後4点目でございますが、新技術の進展に対する対応でございます。例えばテレワークの環境整備というものも徐々に進んできておりますけれども、こういったような環境整備が進むことで、就業地から遠隔の土地でも仕事をするができるということになりますので、住宅選択の幅が広がるといったようなことも想定されます。また近い将来、自動運転が社会実装されるということになりますと、移動に関する制約がなくなるということでございますので、例えば駅近といったような立地のメリットというものも薄くなっていく可能性がございます。こうしたさまざまな新技術の進展がもたらす影響、またこれを契機とした新しい住生活サービスとしてどのようなものがあるかということが4点目でございます。

最後に、まちづくりからの視点でございます。1点目はまちづくり政策と住宅政策の連携についてということでございますが、立地適正化計画を策定してコンパクトシティの取組を進めている地方自治体も増えてきておりますけれども、居住の集約化という観点からは住宅分野との連携の重要性も増してきていると考えてございます。このような中でまちづくりと住宅政策をどのように連携させて取り組んでいくかということが1点目でございます。

2点目につきましては、住宅団地の再生でございます。入居が開始してから40年を超えているような住宅団地が国内でも900近く存在をしてございます。こうした団地では地域全体で高齢化が進む、またさまざまな生活利便機能が低下し施設が陳腐化するといったような問題も出てきてございます。今後大量の空き家の発生も懸念される中、住宅団地の再生に向けてどのような対策を講じていくべきかというのを2点目として挙げてございます。

最後、3点目でございますけれども、災害対応についてでございます。昨今の災害の激甚化・多頻度化に対し、人命、財産を守るという観点からも、平時からの備えが必要かと思えます。住宅政策だけでなく、他の分野とも連携をしながら、ハード・ソフトの両面からこういった対策が必要かという点を挙げさせていただいております。

以上、大部にわたる資料を駆け足での説明となりまして大変恐縮でございますけれども、今後の分科会におきます議論の方向性などにつきまして、ご意見を頂戴できればと思っております。

おります。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。それでは、これからただいまご説明いただいた資料、あるいは見直しに当たっての主な論点について、委員の皆さんからご意見を頂戴したいと思います。本日、今回の計画見直しに当たって初めての、第1回目の会ということで、できるだけ多くの委員の皆さんからご発言をいただければと思っております。

時間のほうですけれども、実は最後にもう一つ短い議事がございます、それを除くと今から大体70分ぐらいは皆さんからのご意見に使えるかと思っておりますが、本日、私を除いて23名の方がご出席いただいておりますので、割り算をしていただければおのずと一人当たり3分くらいかということになるかと思っております。恐縮ですが、できるだけ多くの委員の皆さんにご意見を頂戴したいと思いますので、時間等にはご配慮いただければと思っております。

なお、ご発言に当たって、ご発言を求められる際には、このプレートを縦に立てていただければ私が順を考えながら指名させていただきますので、どうぞご協力よろしくお願いいたします。

それでは、最初に口火を切っていただける方、どなたかいらっしゃいますか。いかがでしょうか。それでは〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【委員】 今日初めての参加になりますので、この大部の資料についても今ざっと説明を受けたわけですが、聞いている中でもこのデータのつくり方に、データそのものに信憑性があるのかどうか。信憑性というか捉え方次第だと思うのですが、じっくり読んでみないと違う結論が導き出される可能性もあるし、それから多分これがベースになって今後いろいろな問題点を指摘されていくと思うのですが、その解釈もみんなが共通の認識なのかあるいは違うのか。その辺、少しずつ細かく分けて時間を取ってやっていただけるような進行になると。今聞いていても、幾つかそうかと思うようなところもあるので、そういう進行がされるとありがたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。資料につきましては事務局でそれぞれの回にご用意いただくこととなりますので、ぜひこういう資料も用意をしてください、あるいはこういう観点からも知りたいというようなことがございましたら、事務局にそちらはお伝えいただければと思います。事務局、それでよろしいですね。

【住宅政策課長】 もちろんでございます。

【分科会長】 よろしくよろしくお願いいたします。では〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【委員】 いきなり各論になる発言ですが、本日の資料6のスライドの3番の、ストックからの視点に関しての見直しの論点の中で、省エネ、バリアフリーいずれも満たさない住宅、相変わらず2,200万戸。これをどう減らしていくかということも大きな課題かと思えます。現行、ヒートショック対策も盛り込まれていますが、成果指標といますか、数字できちんと追えていかないと、本当の意味でのヒートショック対策が進まないのではないかと、これを若干懸念しております。そういう意味では、現在省エネ基準を適合する住宅のストックに対する割合はしっかり既に含まれているのですが、それに合わせて、例えばお風呂場での溺死者を、交通事故をもう既にかなり上回っている、そういう痛ましい事故を減らすという意味で、水回りの対策ができている住宅の割合の統計を補充するか、そういったことを少し今後ご検討いただけないかということで、これは要望であります。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょう。では、〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 先生の延長線上ですが、見直しに当たっての主な論点の2の、居住者からの視点というところの2つ目のところで、高齢者が安心して健康に暮らせる住まいの実現というのがありますけれども、今先生がおっしゃいましたように、高齢者の家庭内事故での死亡件数というのは、交通事故をはるかに上回っています。例えば転倒で7千人以上が亡くなっていますし、先ほどおっしゃいました溺死でも6千人以上が亡くなっています。そういう人たちのお家というのは、多分段差はありましようし、それからヒートショックなどの対応は全くできていないといったこともあろうかと思えます。一方で、高齢者の方が住みやすくするための補修は、リフォーム市場においては1.6%と先ほど説明がありましたけれども、もう少し事前に、75歳を過ぎてからのリフォームはなかなか難しいのですけれども、そういう転倒ですとかヒートショックを未然に予防するために、65歳ぐらいから転倒防止とかヒートショックとか、そういう安全に暮らせるための住まいのリフォーム、こういったものをもっと推進していくというのが必要ではないかと。転倒の延長線上には、狭いお風呂場でひっくり返っていて、内開きなものだから倒れた人を助けられないのと引き戸に替えたりすることも含めていますけれども、そういったトータルで住まいの安全、安心して暮らせるように変えていくということは、ひとつ大きな流れになってきてもいいのではないかというのが一つ。

それから、高齢者ということになりますと、単身世帯が相当数増えるということで、最

最終的に考えられるのは孤独死だと思います。孤独死が、亡くなって長い期間経過して発見されることになると、それに関しては周辺の住環境を著しく低下させることにもなりますし、かつその清掃のコストたるや100万円を超えるコストがかかる。UR賃貸さんなどもご苦労があるかと思いますが、コストもかかる。それから、不動産としての価値が減少するというようなことも含めていきますと、一人暮らしの高齢者の方の見守りをどういうふうにしていくかというのも非常に大切だと思います。とりわけマンションですと、ドアを閉じてしまうと中で何がどうなっているかわかりませんが、一方で65歳以上のお年寄りが住んでおられるかどうかという居住者情報を管理組合に提出しろと言っても、それは個人情報だからということではなかなか出せないような仕組みになってしまっている。そこを何とかクリアして、管理組合として65歳以上の独居の高齢者をどう見守っていくかという機能を管理組合活動としてどう組み込んでいくかというのも、ものすごく大事なことだろうと思います。

これは家の中の話ですけれども、一方で、80歳を超えるとかなりの人が認知症になります。で、家を出てうろうろしていて、途中で行方不明になって亡くなられる方というのも年間数万人います。それは室内で見守るというのではなくて、町全体でどうやって見守っていくか。大牟田市が自由に認知症でも歩き回れるまちづくりなどと、確か大牟田市でやっていらっしやったと思いますけれども、もうどこにでも認知症の方が、場合によっては外に出て行方不明になる可能性もありますので、その辺りの地域における見守りというのも非常に大事になってくるのではないかと思います。高齢者が安心して暮らせるという視点で、少し暗いのですけれども、先ほど説明で生き生きと明るく暮らせるというようなことでしたけれども、リスクの対応というのものもあるかと思いますので、その辺りも視点に加えていただければということです。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 まず一つは、住宅建設計画法から住生活基本法に変わったのですが、中身が本当にストックというところをまだまだ考えていないのではないかと。例えば分譲マンションをつくる時に、長期修繕計画の積立金を非常に当初、少なくなっているのですね。途中から値上げをしていくと。何でこんなことをするのだと。最初に売りにくいからだろうと。最初からきちんと本当の計画をもって、最低限これだけは必要だぞという規制があるのでないかと。そういうふうにしてくと、後で足りないから50万、100万出さないと修繕がいかないような分譲マンションの新築の販売をさせているというのがひ

とつ問題だと思っています。

それと、分譲マンションは、50人とか100人とかで持っていらっしゃる。賃貸住宅は一人が持っている。要はマンションを考えると、賃貸住宅とか分譲マンションとかいう考えではなくて、一人で持っているのか、何人かで持っているのかだけの話なので、ストックの考え方は分譲も賃貸も何も変わりがない。それなのに、賃貸は積立制度が全くないという現状があります。これを何とかストックの時代の中では社会資本整備だと言うのだったら、賃貸とか分譲とかいう区別はあってはならないと思うので、まずそういうことを検討していただきたいと思っています。

それから、先ほどの外国人の方が借りにくいとか、高齢者が借りにくいとかいうことがあります。私も不動産業をやっていますけれども、外国人の入居者で夜逃げというケースがあり、その持ち物の処分だとか、貸すほうが大変ですよ。貸し手に対してきちんとした保護をしてあげないと、貸したらお金がかかる。延滞をされる。延滞の後、退去してもらいまでに家賃の10カ月も15カ月もかかり、貸し手が負担することも多い。そういう現状がある。また、高齢者に貸して亡くなったときに、その遺留品の所有権はどうなるのか。この問題を解決しないと、貸したくても貸せないのですよ。貸したくても貸せないという現状があるのだから、借りる方の問題よりも、貸す側の問題をもう少し明確にして、それを整理整頓してあげたほうがいろいろなものが流れやすくなるし、貸し手も貸しているやという立場になると思うので、ぜひそういうものをお願いしたいと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 地域で子育て支援をしている団体です。今日は少子高齢化ということで、子供のところを特に私からお話をさせていただきたいと思います。若い世代は住宅を購入しようと思っても、若い時期にはお金の問題もあって、なかなか住宅取得というのが難しいという感じを受けております。今、大手の方がマンション建設をするときに、少し地域の子育て情報をお伝えするお手伝いをさせていただいていますけれども、若い世代がマンションを購入するときに保育園の情報、教育情報が非常に重要になってきておまして、駅からの近さだけではなくて、幼稚園、保育園、そして小学校というのが身近にあるのか、通いやすいのか、地域の環境はどうか、そういったことを非常に気にされているということを感じております。住宅だけではなくて住環境ですね。周りの教育も含めた、そういったところをセットで考えていかなければいけないと実感しております。

それと、先ほど〇〇先生から高齢者の事情がありました。子育て家庭も子供が赤ちゃんのときには台所に入ってこれないように少し仕切りをするとか、お子さんに発達障害等がありますと、水回りのことというのはかなりいろいろ手を入れなければいけないのですが、実質これは家庭責任で全てやらなければいけないということになっております。今、核家族です。母親がワンオペ育児で子供を育てるという状況の中では、住環境を整える、そういったサポートも子育て世代にこそまた入れていただきたいと切に願っております。

それと3つ目ですけれども、今、少子化です。そういった意味では子供からお年寄りまで一緒に暮らしていく共生型の社会というのに、住宅も非常に大きな意味を持っていると思います。それぞれの世代がそれぞれで住むということではなくて、本当に赤ちゃんが生まれたばかりの家庭が年配の方と一緒に住まいができるとか、そういった環境というのをもっと制度的にも後押ししていただけないかと思っております。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 ありがとうございます。まず一番初めに、全国の計画で少し悩ましいのが、首都圏と地方都市がこんなに大きく変わっている中で、出てくるデータは全国の平均値なので、これをどう考えていくのかと今後すごく重要なことかと思っております。これほど全国の状況が違う中で、全国という一つのくくりの中で全てを考えていっていいのだろうか。少しテーマによってメリハリをつけて考えていかないと、結局何のニーズにも対応できなくなるのではないかというところが一番大きな危惧でございますので、これは根本的なところでぜひ考えていきたいと思っております。

それから、議案のところ、まず1つ目の総論の2つ目にありました現在の市場が適切に機能しているかということで、既存住宅の流通を増やしていきましょうということになっていて、昨年の4月からかなり本格的に変わった気がしているのですけれども、安心Rができたり、宅建業法の改正がされたりという、それがうまく機能しているのか。時間があまり経っていないかもしれませんが、その辺りをしっかり検証して、まだ何が残っているのかということをご検討いただけたらと思います。

その下にあります住生活、新しいニーズですけれども、これもすごく変化してきていると思うのですね。多分、働き方改革から職場に拘束されないと言われても、月曜日に起こったあれだけ大量の交通の麻痺、皆さんが必死になって職場に向かっていくという意味では、職業的に緊急的に働きに行かなければいけない人たちがある一定層間違いなくいるということを見ると、少しそういう需要、ニーズを的確に捉えていかないといけないのか

と思っております。

それから次に、居住者からの視点で思いましたのが、高齢者が安心して暮らせるという意味で、医療、福祉、介護との連携という意味では、日本版CCRCと謳って一生懸命幾つかできている中で、その中でもいろいろなやり方があって課題がありますので、一つの方向として、ぜひその辺りも検証していったらいいのではないかと考えています。

3つ目のストックからの視点で気になりましたのはマンションですけれども、マンションはこれからすごく問題になるだろうと共通認識がある中で、空き家の状態とか賃貸の状態、先ほどご案内いただきましたものよりも、多分情報がリニューアルしていけるかと思っていますので、議論のベースになるような情報を的確にお出しただいて、ここはしっかりと審議していく必要がある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。それでは、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の順でお願いしたいと思います。

【委員】 論点の産業・新技術からの視点のところの大工就業者の数が書かれておりますけれども、今この2015年国勢調査の数だと思うのですが、35万人ですが、この中身がどういう35万人なのかというのをデータでこの次の会議では出していただきたいな。で、10代が全国で2,920人しかおりません。20代が確か2万1,210人ですね。10代を都道府県で見ると、10人とかいう話になってしまっていますね。何で10代が問題かという、今のところ10代の後半で建築大工に入職をする方がほとんどで、それ以上の年齢というのはいないですね。大卒の大工というのたまにいますけれども、ほとんど工業高校からの入職ということですから、レッドラインを超えているという状態だと思うのです。そういうことを、実態を正確に知っていただいて、議論を進めていただきたいと思います。以上です。

【分科会長】 〇〇委員、どうぞ。

【委員】 まずストックからの視点の部分で、住宅すごろくという言葉がありましたけれども、最終購入をするというところがゴールだとすると、若い世代が最終的に住宅を購入するとしても、いきなり購入というわけにはなかなかいかないの、その間賃貸を何度か子供の成長とかに合わせて変わりながら、最終的に購入するというパターンになるのではないかと思います。そのときに、最近賃貸の住宅は非常に省エネであったり、住みやすい設計になっています。一度購入してしまった家を改築してくというのは簡単ではないですけれども、賃貸は割と最新のものを選ぶと省エネタイプの住宅があったり、住みやすい

環境だったりというところが結構ありますので、どのくらいのスパンで、賃貸を何回位移り住み、最終的に家を購入するようになるかというのは、最終どういう品質のいい住宅を選んでいくかということとすごく関係があると思いますので、その辺りをわかったら教えていただきたいということ。

それから、先ほど〇〇さんがおっしゃったことは非常に大切なことだと思うのですが、それは最後のまちづくりの視点のところと大きくかかわっていると思います。それで、コンパクトシティということを通じてすでにかなり前から地方自治体も打ち出して目指しているとは思いますが、本当に実現ができていくかというところ、なかなかコンパクトシティに向かって動いているという感覚があまりありません。コンパクトシティはハードの面だけではなくて、むしろ〇〇さんがおっしゃったようなソフトの面の情報がいかに有効に地域の住民に伝わるのか、あるいはそれを実現するためにどうしていくかということのほうがとても大切なのではないかと思っておりますので、まちづくりの視点のところは実際、地方自治体がつくっているマスタープランとか、そういうところと国の政策がどう折り合って実際に進められているのかみたいなところが、もう少しわかったら、より具体的な話に進めていけるのではないかと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 まずは住まい方というお話ですけれども、何人かの先生方もご指摘がありましたし、今日のご説明の中でもありましたけれども、働き方改革もしくはSociety 5.0といった政策として行われていることと、それに対して住まい方をどのように提供していくのかというような国全体としての考え方みたいなのもあると思いますので、何か横並びでほかの政策との関係のようなことも、何か1枚資料があるといいかと思いました。

2点目は、住環境というお話がありましたけれども、私も住宅ストックといった場合、建築物の単体という感覚が非常に資料を見ていて感じまして、もちろんまちづくりに対しての言及がありましたけれども、住環境、例えば郊外というのは住環境的にはいいけれども非常に交通の便が悪いということで、皆さん立地のいい駅前に。でもそうすると緑も少ないし、面積も狭いのだけれども、そのバスターで皆さん住宅地を探していると思うんですね。なので、地方と都市という話もありましたけれども、市街地と郊外みたいな、そういった違いというようなことも非常に大きなファクターになるのではないかと思います。

3番目は、外国人の話。何回か出ておりますけれども、色々な意味で多様性を豊かにしていくという意味でも、この国はそちらに舵を切っていくと思うんですね。なので、そう

いった方々、また被災した場合の被災者のセーフティネット、受け皿になるということで、建物もそうですけれども中間支援団体のような、つなげるとか先ほどの借り逃げというのは、そんなことが起きないようにサポートをすとか、そういった何かサポートシステムみたいなソフトの部分はどう考えていくのかというようなこともあるかと思いました。

最後になりますけれども、20代の方々が少しいろいろなデータを見せていただくと、今までと違った、例えばもう借家でもいいというような、それは20代でまだ資金が足りないからということなのか、40、50になってもそれでもいいのですと考えているのか。もう少し、なぜそういった思考になるのかというような詳細なディテールのデータがございましたら見せていただいて、これからの方々が住宅をどう考えているかということを知りたいと思いました。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 〇〇先生からもご指摘があったのですけれども、これから日本の人口が減っていく中で、地域の偏在化が進んでいくわけですね。62ページの資料を見ていただいて、3%の地域が人口が増えていって、50%の地域においては半分以下になってしまうという極端な偏在がある中で、全体での議論よりも、それぞれの人口が比較的減らない地域ではどうすべきか、極端に減っていく地域ではどうあるべきか、分けて議論をしていく必要があると思います。

それから、住宅願望が引き続き6割の方がいらっしゃる。持ち家を持ちたいという方が6割いらっしゃるということと、今後人口が減っていくということを考えると、土地はなかなか今後値上がりが期待できないということがあります。それを考えると、定期借地というのは今後非常にまた見直される時期ではないかと思います。一方で、地主さんもなかなか先祖の土地を手放すことに対して抵抗が強いという実情がありますので、こういう人口減少社会の中で定期借地の住宅の活用というのはぜひ検討していきたいと思うので、ぜひ定期借地の住宅の現状を少し調べていただければと考えます。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【委員】 ありがとうございます。私からは、資料6のページ3の住宅ストックの視点の空き家の問題について少しコメントします。まず空き家の問題もそうですけれども、先ほど〇〇委員から大都市と地方と全国一緒にしないでおいたほうがいいのかというお話がありましたように、空き家の問題に関しても、民間市場での流通性がそもそもあるエリア・物件なのかという場合と、そうではない場合にまず分けないと、根本的に解決

策は見いだせないのかというのがまず1点目です。

そのときの視点としては、空き家問題で最も問題なのは、解体費を誰が出すかという問題でして、解体費を出しても土地を売って、それが解体費よりもトントンか少し上ぐらいなら、解体しようかと動くかと思うのですけれども、地方だと解体費のほうが土地価格よりも高くなってしまい、解体すると住宅用地の固定資産税の軽減措置もなくなってしまうので、それなら空き家のまま置いておこうかということになるわけです。そして、そのまま放っておかれると、20年ぐらい経つと地域に悪影響を及ぼし、結局、代執行、つまりみんなの税金で解体するということになるわけです。特に民間の市場での流通性が悪いところの住宅ストック、あるいは空き家に関してどうしていくかということを考えないといけないと思います。更に、その際に解体費の問題をどうするかを考えなければいけないと思います。

除却ということをなかなか皆さんされないのは、税制上のいろいろな問題もありますが、とにかく流通性が悪いところは、売れないのにそもそも解体などしない。でも売れないからずっと放っておくということになるので、売れなくてもきちんとそれぞれの所有者が解体していただく方がむしろメリットがあるように持って行かないと、これから大量に相続が発生していく中で、恐らく、とりあえず置いておこうという空き家が増えてしまいます。問題が先送りされる空き家を私たちが放置するということは次の世代に多大な負担を押し付けることになるので、ぜひ解体費に関して税制上今どうなっているのか、どういう優遇措置あるいはデメリットがあるのかということ、事務局の方で少しまとめてペーパーにしていただけたらと思います。

空き家問題のパターンとして、相続が発生したときにとりあえず置いておこうと気軽に置いてあるところから始まるケースが多いのですが、もう一つのパターンとしては認知症になって意思判断ができなくなり、不動産の契約ができなくなったというケースが結構あります。そうするとその方がお亡くなりになるまで誰も手が出せなくなるものがほとんどです。これから非常に高齢の方が増える中で、住宅問題として、所有者が認知症を発症する前の、意思判断ができる間にどういうふうに、その家を流通させるのかを考える必要があると思います。認知症になる前に対策をした方が何かメリットがあるような仕組みを新たに盛り込んでいかないと、これから超高齢社会になっていく中で空き家だらけになっていくかというのが2点目です。

最後に、老いたマンションの問題です。老いた区分所有マンションも解体費をどうする

かという問題が非常に大きいので、先ほどから空き家の問題で解体費というのがありますけれども、マンションに関しても解体費をどうしていくかというのは、今こそきちんと仕組みをつくっておかないと、非常に大変なことになるのかと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは〇〇委員、〇〇委員の順でお願いいたします。

【委員】 ポータルサイトを運営している事業者側の立場から何点か気づいたことをお伝えしたいと思います。一つはこちらの資料でストックの視点の一番上のポチにあります耐震、省エネ、バリアフリーといったものについてというところですが、不動産ポータルサイト事業を営んでいて、非常に役割として大きいけれどもまだまだできていないと思うのが、こういった住宅の性能みたいなものをどのようにして端的に消費者の方に伝えていくかということでございます。例えば、物件の詳細ページの下に安心R住宅と載っていても誰も見ないわけです。そういった形でいうと、一覧画面でパーッと出てきた中で、こういった項目をどれだけ目立たせるようにするかということ、ぜひこちらの会議体等々も通じながら優先順位をつけていく。あれもこれもといってもなかなか消費者の方は理解できないし、ポータルサイトのスペースも限られておりますので、その辺の優先順位づけをこの会議体の中でやっていけると大変ありがたいと思っております。

2つ目もストックについてですが、特に賃貸のストックについてです。実は我々の調査で非常に面白い調査が出ていまして、今の20代は特異的に今の賃貸住宅に不満を持っておりまして、持ち家、もともと住んでいた持ち家住宅のほうが非常に品質が良かったと答えています。さらにもうすぐプレスリリースを出しますが、それが品確法が定められる2000年以前の住宅と、2000年以降の住宅の持ち家に住んでいた20代同士を比べると、品確法以降に持ち家に住んでいた方々が持ち家に対する満足度が極めて高く、賃貸に対する不満が大きいという課題が描出されてきました。今まで持ち家を中心とした政策がなされてきたかと思いますが、今後は賃貸住宅の品質向上をやっていくべきと考えます。以前ここにいらっしゃる多くの方々のご自宅はすきま風が通った家で、それは我慢するものだと思っていたかもしれませんが、今の20代は非常にぬくぬくと育っております。そのような環境変化を念頭において賃貸住宅の品質のあり方というものをぜひご議論いただき、そしてそれをどのような形でポータルサイト等を通じてきちんと表記をして、評価していくか。要は断熱改修リフォーム工事をオーナーさんがやったとしても、それで家賃が上がらなければやる気は起きないわけですね。きちんと家賃が上がった状態で借りられる

ということで、品質評価をきっちりと広告の時点ですておくことが必要かと思っております。

それともう一つ、我々も調査をしている中で、我々のデータではないですが、結婚・出産に伴う移動はそんなに増えていないというか、むしろ減っております、どちらかというところと転職とか就職、職業による移動が住居の移動として増えているというデータがございます。先ほどほかの委員からも働き方改革等々の話もありましたけれども、人々の住まう場所というのはどうしても職業、仕事との関連性が非常に強うございますので、その辺りも一緒に議論していただくほうがいいのかと思っております。

最後に、広さについてです。大体一人当たり25平米ぐらいは必要だよとか、今まで日本の住宅は狭いということで広さを追い求めている部分がありますが、我々が調査をしていく中で、どちらかというところと広さは諦めても街中に住みたいとか、利便性の高いところに住みたいという議論があります。そういった中で、何平米以上ないと何々を認めないみたいな形の平米規制等々があるかと思っておりますけれども、こちらについても時代の要請、消費者の住まい方の要請に合わせて、そろそろ見直していくべきではないかと思っておりますので、ぜひ議論に加えていただけたらと思っております。以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 不動産業者の団体でございますので、現場の目でといいますか、今のストックからの視点というところにも項目が入っているのですが、要は中古住宅の流通を今後図っていかないといけないというのは喫緊の課題で、インスペクション等もできまして、ある程度活用がされているのですが、まだまだ本格的に動いているという状況ではなくて、中古住宅を動かしていく上に我々の団体の会員クラスですと、中古住宅の評価方法のまずマニュアルがないですよね。新築だったら当然金額がわかりますし、新築から5年ぐらい経っていれば大体評価もできますけれども、では20年、25年という中古住宅をどう評価するのかと。インスペクションを受けて耐震補強して、こういうリフォームをしたらこういう評価の方法ですよという、そういった細かい話になりますけれども、マニュアル等も考えていかないといけないのと、あとは税制上の問題で償却が20年、25年と限定されますが、当然金融機関はそういった期間でしか中古住宅に対して築年数だったり、そういう縛りでもってローンの借り入れの期間とかが決まっていますので、そこは税制上の償却期間とかいうことではなくて、評価された中古住宅に対してはきちんと金融機関が貸し付けをしてくれるという、そういうこともやっていかないかと思

っています。

それから2点目は、空き家の問題もこちらに入っているのですが、空き家に関しては各地方自治体で我々も行政とNPOの方と、他の団体関係の方々といろいろやっているのですが、現段階で空き家バンクで待ちの状態だけですとなかなか上がってこないというのが実情です。今後の体制としますと、今当然各役所、行政で所有者不明で空き家にしても土地にしても、固定資産税が送付できない家庭が各市町村であるわけですね。そこを掘り起こしたいのですけれども、とても行政が人が足りなくてそんなことをやってられない。ここから待ちではなくて、受けるのではなくて、第3セクターが今みたいに例えばセーフティネットだったりサ高住だったり、いろいろなことをやらなければいけない一つの第3セクターになっていますけれども、これからは空き家、所有者不明土地というのは特化しましてこれ専門に掘り起こして、所有者不明になっているのは各市町村でわかっているわけですから、そこでは手が足りないので、そういう少し強力な第3セクターをつくって特化して、所有者不明土地と空き家はやっていかないといけない。そこで解体しなければいけないのか、生かせるのか、売れるのかということを積極的にやっていく必要があると思います。

それからもう一つ、各地方によってももちろん違うのですが、都市部と違ってコンパクトシティということで住宅の誘導地域とか設けて、コンパクトにしておくことは必要なことですが、もう一つそういう特区ということではなくて、都市部の特に臨海部の特区で容積緩和ということで高層のマンションができています。これは特区の考え方、都市計画の考え方も今後大きく見直していかないと、来年の東京のオリンピックの跡地にもさらにまた高層マンションが2棟建つという予定がございますし、それはそれで必要なのかもしれないですけれども、一つの街になってくる。なおかつ外国人の方が買われたりして、災害だ何だになったときに法律的なことも含めていろいろな方法がとれないと、修理するのにも所有者の賛同が得られないとできないわけですから、このような特区については今後考えていく必要があるのかと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 よろしく申し上げます。前回計画をつくったときは安倍政権がまだ元気な頃で、今元気でないみたいですがけれども、あれ以降あのときに安倍政権の子育て施策とか、そういうものにすり寄る形でいろいろなキャッチーなワーディングを入れたのですけれども、この計画が本当に役に立ったかどうかという。まだ3年ぐらいしか経っていないもの

ですから評価はしにくいと思いますが、まずこの3年間、どれだけ評価できるのかという部分の成果を出していただきたいというのと、当時から今日議論のあったような厚労省とかそういう子育てとか、それから高齢者の孤独の問題とかそういうものを含めて住宅サイドから何とかしたいということと、それから厚労省なりいろいろな省庁、それから都市局などとの連携をお願いしたのですが、それが実際に進んできているのかどうか。こういった施策を進めているのか、少し検証できるようなデータを出していただきたいというのが1点です。

それからこの計画、5年とか10年につくっていくという形になってはいますが、現在人口が年に30万人、40万人死んでいる状況で、まだ世帯数が増えているということなので住宅サイドにおけるインパクトは少ないかもしれませんが、今後年間100万人死んでいくという時代が来るわけですから、例えば2030年とか2050年とか時期をおいて、そこでこのままのペースだと住宅がどうなっている、空き家がどうなっている、建替えは進んでいるのかという、そういう将来からの現状の断面で切って、こういった状況になっているかということを示していただくと、まず長期的な議論をすべきことと、それから今、今日出てきた意見もいろいろ大切な意見ですが、この何年かの改善点しか言えないのですよね。そうではなくて、将来をばつと示した上でもっとしなければいけないことがいっぱい見えてくると思いますから、まず将来の視点から現状にバックキャストとしてこういった議論が必要なのかという視点でのデータを出していただきたいというのが大きなお願いです。

それから、安全・安心についてですが、例えば去年、真備町があれだけ沈みましたし、今回千葉県で大分停電がありましたけれども、住宅というのは災害が起きたときに一番被害を受けるものですから、そういった危ないところに住宅を建てないために、本当はまちづくりでやるべきでしょうけれども、まちづくりはいかんせん首長のやる気とか、あと土地の使用者とか土地の所有者とかそういう方の意向とかいろいろなことがあってなかなか難しいのですが、例えば危ないところに建っている住宅は本当に危ないですよということを明記させるとか、そういった買う人が選択するときに情報で判断していくと。その情報を今いろいろな形で出すようにしていますけれども、もっと出すと。できるだけ公開していくという視点。それから電力についても、例えばタワーマンションは停電すれば年寄りはいらいことになりますというような話をもっと明快にすべきですし、そういった情報を通じて安全、安心なまちづくりを進めるための方策をもっと強化すべきではないかと思

ます。

あと、残念ながら私もタワーマンションに住んでいるのですけれども、いろいろ議論が出ていまして、確かに最近隣近所も中国の方が住んでいらっしゃるし、大規模修繕をどうしようかと。大規模修繕の話が出たときに彼らは住んでいたり、あるいはまた貸しているのです、彼らとのコンタクトをとって出してほしいとかいう話を本当に管理組合でできるのかというようなことを、今ドキドキしていまして、そろそろ管理組合の役員が回ってくるのですけれども、そういうこともあるし、では本当に次そういった多国籍の人が住むような分譲マンションの建替えはどうやっていけばいいのかというのが、私は管理組合の組長をやったとしても多分無理だと思います。なので、これは法的にもう少し先のことを、つまり日本の土地とか建物は全部外国人も買うことはオーケーですが、建替えとかそういう仕組みがもっと外国人にわかりやすく、しかもいざというときの救済策機能まで持ったようなものをつくっていかないと、30年、40年後のマンションの、本当の大きなストックがだめになったときの対応策が出てこないのではないかと思いますので、その議論をぜひ今回はし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。では、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 私は消費生活センターで相談員をやり、あとはいろいろな学校とかに行きまして講座をしているのですけれども、3つ提案があります。

一つは外国籍の方の専門学校で講座をさせていただきますと、学校の先生たちから賃貸住宅に関するいろいろな悩みが学生たちにあると。それについてまずイロハを教えてほしいということがありまして、事前に学生からアンケートを取りますと、本当に敷金とか外国籍の方にとっては聞きなれない言葉で非常に悩んでいる。そしてまた、借りることができないのはどうしたらいいかというのがあります。

そういう悩みを解決するものとして、私は相談員として消費生活センターにいるのですけれども、実は相談の第2位が賃貸住宅ですね。それで今回、資料の第5ページのところに(2)で消費者相談の体制で、消費者・事業者への情報提供の充実というところで、住宅紛争処理支援センターにおける電話相談の件数というのが急激に伸びていますけれども、これは本当に私たち相談員というのは実際に現場に行くことができないものですから、この紛争支援センターをご紹介しているのですけれども、紛争の解決はこれだけではできないもので、これからの提案というのは全国に400カ所簡易裁判所があるのですね。簡易裁判所の民事調停員の中には宅建士、不動産鑑定士などいろいろな建築に精通した鑑定士

さん、そういう人たちがいらっしゃいますので、これからの紛争の解決はもちろんこの支援センターさんもありがたいのですけれども、外国籍の方、一般の方、また消費者センターでは大家さんからの相談は利益を得ることだということで、消費生活センターでは受けることができないようになっているわけですね。そうすると、大家さんたちの悩み、相談を受ける機会がないのが現状です。そういった意味ではぜひ民事調停を利用する方策も、解決の一つとして考えていただけたらと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 何人かの方が指摘されていましたが、私も今日の資料でいいますと総論のところというのは主にストックのところになりますけれども、今回大きなテーマとしては人口減少期に差し掛かってくるときに、どうやって供給調整をするかという問題は大きいと思っています。前回からの計画をつくったときのパフォーマンスがありましたけれども、結局今どうなっているかという、今日の資料にありましたとおりに、空き家は確実に増えてきているという形になっています。2居住とかも進めていますけれども、それでも空き家の増加数が高いと。で、空き家は増えているにもかかわらず家賃、供給価格は高くなってきているという、市場ではわけのわからない状況、わけがわからないけれども安定しているような状況で推移していると、こういうことだと思うのですよね。

特に住宅の場合は、これは皆さんには釈迦に説法ですが、供給に関しては極めて下方硬直的。一度供給したものは30年以上、50年ぐらいは使うという前提に立つと、特に減数調整するのに半世紀とか四半世紀の時間がかかると。それから、本当に供給過剰が顕在化すると、相当長期間にわたって供給過剰が続くということになると思います。したがって、今でも地域によってはただでも住んでいただく人がいないですとか、それから税金分しか取らないけれども、なかなか住んでもらえないと。だから、家賃としては安いのですけれども、しかし実際借りてみると維持管理状況が悪いので初期投資にかなりお金がかかって、決して良好に住めないという状況になっていると。そんなところで人工的に家賃を高く設定すると、今度は空き家が増えてくると。こういう悪循環になっていて、全体の供給を市場原理の中でうまくやるためには、どうしても適正に供給管理をしていく、供給調整をしてストック管理をするという発想で住宅市場に臨まないと、大きな市場転換に望めないのではないかと私は思います。そういう視点をぜひ今回の中に盛り込んでほしいと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員ですね。

【委員】 ありがとうございます。〇〇先生の後なので発言するのはどうしようかと思って倒してしまったのですけれども、先生方からそれぞれのご専門に基づいた深い議論をいただいている、私からは、行政法という立場から今回法定計画の見直しなので、初回ということでお許しをいただいてやや抽象的な話をさせていただきたいと思います。計画の位置づけとか立て方という観点から、大きく2点お話しさせていただきたいと思います。

まず第1点目は、先ほど〇〇先生のお話の中で、横に並ぶ政策を見てみないといけないという話は、私もそのとおりだと思っております。今日既に、今日の話の中にも社会保障でありますとか、あとは所有という民法ですね。それからあと外国人といえば入管だし、安全・安心、消費者、まちづくり、それから子育て、地方自治とさまざまな議論が出てきたと思うので、この視点も重要であるということと、同時に住生活基本計画ということで、では住生活というのはそれぞれの政策領域との関係にどう捉えたらいいのかなど、ぼんやりと先生方のお話を聞きながら考えていたのですけれども、非常に人間の生き方にかかわる政策で、人を動かすとか生き方を変えるという意味では重要な位置づけにあるものであると思うので、他領域の政策を眺めるという視点だけではなく、時には他領域の政策の議論の中では見えていないような政策課題を発掘し、それをよい住まい方、生き方という方向で導いていくような内容を示す計画にしないといけないのだろうと考えております。なので、先ほど例えば〇〇先生の話の中に、子育て世帯への住環境整備の話があって、非常に勉強させていただきましたけれども、視点としては住生活、住環境、住宅という分野に転がるファクターを有機的につなげていくような視点で論じていかないといけないのだろうという感想を持ったというのが1点目です。

2点目は、先ほど〇〇委員の話の中に平成28年の時点からの成果を検証する必要があるという話があり、それも本当にスタート地点で大切なこと、落とせないことだと思いますけれども、それと同時に今回令和に入って平成28年の議論を見直していくという議論をする際に、これはこの組織体へのお願いとなりますけれども、継続すべき点と変化をさせるべき点のメリハリをつけていただきたいと思います。継続すべき課題、それをもう少し深めていかないといけないという課題はもちろんたくさんあると思うのですけれども、時代は刻々と変わってきているので、新たな視点で思い切って転換をするとか、新しいことを議論するという視点も必要なのであろうと。今、思いつきですけれども、例えばこれは先生方のお話のとおりで、継続する視点としては高齢者の問題というのは当然ありますが、これをただ単に単身世帯が増えるのでそこをというものだけではなくて、既に

議論はあったのかもしれないですけども、少し視点を変えてみると高齢で働き続けなければいけないという社会になっていくはずなので、高齢の労働者が増えると。だから家にいる時間とか住まい方も随分変わってくると思いますので、そういう視点でより深めていく必要があるのでしょうか。これも既に共有されているところですが、全く新たな、多分平成28年と状況がすごく大きく変わった点としては、外国人の問題というのがあって、今後日本の今の入管審査が継続していく限り、一定の期間日本に滞在ではなく居住する外国人が増えていくということは必至だと思われまますので、生活者として居住する外国人の居住関係の問題。あと少し小さな話かもしれないですけども、働き手として建設の業界で働くという外国人の方が増えていくという問題も踏まえた上で、高齢化して年配のシニアの経験がなかなか引き継がれていかないといったような、雇用の働く問題としても新たな視点が多分浮かんでくるのではないかと感じました。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。委員、お願いします。

【委員】 今日のいろいろなお話を伺ってしまして、今後の住宅政策の最大の課題は、需要と供給のミスマッチだと思います。先ほど〇〇先生から、空き家があるのに家賃が下がらないと。何でだろうと。こういう話ですけども、基本的には居住者の視点で見た場合に、必要な住宅というのは足りていないのですね。なので家賃は上がると。ところが、その需要に全くミスマッチな住宅は空き家としてそのまま残るということなので、新規の供給を規制したからといって空き家がなくなるわけでもないですし、それから不必要なストックが増えてしまうということでもない、私は理解をいたしております。

ということなので、先ほどからご意見があるように、例えば東京と地方を分けるとか、少しきめ細やかに需要と供給のミスマッチがどうなっているのかを確認していきつつ、それから〇〇先生からもあったように、空き家の問題については完全に需要とミスマッチしたものについては、もう改廃をしていくしかないということだと思いますので、これは解体をするインセンティブがどう働くのかという政策が必要なのではないかと思います。それから、今需要にミスマッチであっても、手を加えると需要にマッチする、あるいは先ほど来ご意見が出ていますように、流通の情報の開示であるとか説明が十分にできることによつて、自分の知らないところに自分の事情に合った家があるということが発見されるということもあって、それがまた流通の促進になってくるということもあるので、その辺の工夫が必要ではないかと思ひます。

それからもう1点、最大の課題は、区分所有になっている建物の老朽化ということが、

で、余計に高齢化というのは深刻になってくるような気がいたします。例えばスマートトランジットの早期の実現を促すような、そういう政策、これは都市計画も、それから規制緩和も必要になってくると思いますけれども、そういうものまでできれば手を入れられればよろしいかと思えます。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 もう皆さん大分おっしゃったことでダブったような話かもしれませんが、感想的なことだけをとします。私は既存住宅の流通をやっている団体の者なので、少し現場的な話かもしれません。この手の委員会に出させていただくといつも感じることですけれども、今日示されている空き家が増えるという問題。あるいはバリューアップ的なリフォームがなかなか進まないといったようなお話があるのですけれども、ずっとそういうお話です。先ほどもどなたかおっしゃっていたと思えますけれども、空き家になるには空き家になる理由がそこにあって、これが一律ではないのですね。都市で起こることと、田舎で起こることとは全然意味が違いますので、空き家が出たから空き家バンクをつくりましたと。空き家バンクをご覧になられた方はおられるかもしれませんが、大変恐縮ですけれども、私が知る限り、行ったことがない街の物件ばかりでした。そんなことが起こってしまうのだと思うのです。都会で起こっているマンションの空き家が出る話と、郊外の戸建てで出てくる理由というのは抜本的に違いますので、空き家を減らすために対応するのだという話をしても一律ではできないのかと思えます。

そんなことで、現場で起こっていることというのは、場所場所で理由が違いますので、一律に対応を取るということではなくて、なぜそれが起こっているのかというところまでもう少しデータ的には掘り下げていただいて、検討をするほうがいいのかと思えます。解決できる問題と解決できないものがあります。解決できるのであれば政策的にインセンティブを与えて促進をしていくということが可能だと思えますが、何をやってもたたむしかしょうがないものがあるのです、現実。そんなところを少し割り切って議論をしていくということも大事なのではないかと思えます。

もう一点だけ、ある意味お願いごと、少し提案的な話かもしれませんが、長い間公営で住宅を供給したり、あるいは面積の誘導水準をつくったりして、国民の住まい方というのはこうなのだということはある程度、時間をかけてつくってきたのだと思うのですね。だんだんと日本が欧米化する中で個人の価値観、あるいは個人の思いみたいなもの、個性ですね、それも強くなっていく中で住まい方というのは一人一人相当に多様化してきている

のではないかと考えています。それはライフスタイルということによって一人一人違うということもあるでしょうし、同じ方であったとしてもご年齢、あるいは環境によって住まい方が変わってってしまうといったこともあると思います。それらに対応するために一律的な誘導水準のようなものを設けてやっていくというのは、なかなか現実的ではないのかと思います。特に今回の資料の中でも少し入っていましたが、本当はコンパクトなマンションが欲しいのだけれども売っていないではないかとか、あるいはそういうものを買えば税金が高いではないかとか、あるいはもう60、70になって一人で一戸建てなど住んでいられないと。もう少し小さなものがほしいけれどもないよねと。あるいは税制が違ふよねと、そんな話がたくさんあるのではないのかと思います。現実の住まい方というのをきちんと受け入れて、それに対応するような方向に誘導していくと、そんな政策づくりも必要なのかと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、〇〇委員、〇〇委員の順でお願いいたします。

【委員】 ありがとうございます。まず1点ですが、私は実は埼玉県に住んでおりました、埼玉県でも住生活基本計画の作成にかかわりました。そのときにこの全国計画をまず見て、その上で埼玉県のあり方を検討するというところで懇話会をつくりまして提案をしておるわけですが、言ってみればこの全国計画をつくるに当たって、先ほどから地方とかそういう地域差という点から見ますと、各都道府県でつくっている全国計画からつくられた地方の計画ですね、こちらがあるわけなので、その辺からも少し問題点の提起があるのであればその辺を吸い上げて、こちらに盛り込むというような取り組み方もひとつ必要ではないかと思っています。

それが1点と、それからまちづくりの視点というところで考えている論点がありますけれども、この中で地域と住まうといったところの観点がもう少し盛り込まれたほうがいいのではないかと。特に地域のコミュニティとか、あるいは自治会のあり方とかいったところが将来、災害とかいろいろな問題があったときに非常に必要になってきますので、その辺のところを全国計画の中でも謳ったほうがよろしいのではないかと考えております。それから私どもは専門は不動産業なので、空き家の対策につきましては町、市役所、市と提携しまして空き家バンクをつくっております。空き家バンクにくる案件は本当にどうしようもない、本当に取り引きができない、どうしようかと思うぐらいの物件だらけです。その中で悪戦苦闘して、秩父の山の中とか山奥に入っても、報酬がなくてもやるといった

使命で不動産は動いているところですがけれども、報酬を上げてもらえれば一番助かるの
ですけれども、なかなかそうもいかないのですね。まず税制と金融ですね。
この辺のところの絡みをきちんと模索していかないと、例えば400万円以下の土地は、
建物を解体して売ったら、税金を払ったら手残りはほとんどないのですよ。それではやら
ないと。そうしたら売らないと。そのままにしておくという考え方に変わってきてしま
うのですよね。その辺、税制対策、〇〇先生が言われましたけれども、それも絡めて協議し
ていくようなことも必要かと考えております。以上です。

【分科会長】 〇〇委員、どうぞ。

【委員】 初めて参加をさせていただきましたが、私は全国市長会を代表してお邪魔を
しているという思いがございますので、そういう意味で先ほどからいろいろ言っていた
のですが、首都圏と地方都市についてこれは視点を変えて考えなければいけない
ことが多いと思っておりますので、これについてはぜひお願いしたいと思います。そして、
なぜ市原市が選ばれたかと自分で思ったときに、市原市は実は首都圏から50キロ圏内
です。ですが、南北に40キロと、千葉県で一番大きい面積を有しておりますので、JR3
駅周辺は人口が張り付く、首都圏に位置するわけでありましてけれども、限界集落といわれ
る高齢化率も50%になろうかという町も抱えているという状況でありますから、まさに
日本の縮図といわれる市原市であるがためにこの場でいろいろな発言をさせていただくこ
とによって、全国の自治体の首長、先ほどいろいろお話をいただいたところですけれども、
各自自治体、地方自治体の首長は必死になって汗をかいてまちづくりに一生懸命に取り組
んでいるところでありますので、そんな思いを共有していただいて、ぜひそういう中で本
当に実効性のある計画にさせていただきたいと思っておりますし、そういう思いもお伝えをし
ていただければと思っております。

そういった課題の一つとして特に市原市から房総半島、南に行くとJR駅周辺、半径1.
5キロ以内、徒歩圏の区域に市街化調整区域があるのですね。これは先ほど需要と供給の
ミスマッチだというお話があったわけでありまして、市原市においても利便性の高いとこ
ろに市民が移り住んでいるという状況ですが、徒歩圏である駅周辺の土地利用ができない
という大きい課題もあるという状況の中で、これからそういうことも含めて皆さんにご意
見、ご指導をいただきながらしっかりとやっていきたいと思っておりますので、よろしく
お願いします。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、ご発言ございますか。

【委員】　　これまで皆さんのご意見の中で東京と地方は大分違うということのお話がありました。私どもは東京都内の住宅政策を所管してございます。東京ももちろん23区等が目立っていますけれども、例えば奥多摩ですとか伊豆諸島とか世界自然遺産の小笠原とか人口が本当に減少していて、定住促進をしなくてはならないという地域を抱えておりますので、ぜひきめ細かい議論をしていただけるとありがたいと思います。

それから、まちづくりの視点ということでさまざまありますけれども、東京には23区の中にもまだ解消できていない密集市街地というか木造住宅密集地域があり、これからもきちんと整備をしていかなければなりません。マンションも相当古いものが集積しているようなエリアが区部中心部にもあって、建替えがなかなか進んでいません。もちろん都市計画が大前提になってマンションだとか住宅の再生を今やっているわけですが、ぜひ住宅政策側から都市計画とか都市整備について、逆に提案をするぐらいの視点で、これからの住宅政策について議論ができればと思っております。よろしく申し上げます。

【分科会長】　　ありがとうございました。ひとりひとり委員の皆さんからご意見を頂戴いたしました。本日1回目ということもあって、多数の意見、多様な意見を頂戴したかと思えます。これから中間取りまとめまで8回ぐらいの審議がまだございますので、議論をその中で深めていきたいと思えますけれども、少し私から事務局と委員の皆さんにお願いがございまして、一つは事務局の皆さん、今日も特に東京、地方、あるいはそれぞれもう少し地域別の詳しい資料をとということもございました。ぜひ資料を毎回、できれば早めに用意していただいて、委員の皆さんにお渡ししていただければと思います。それから委員の皆さん、実はかなりこれは大きな分科会でございまして、なかなか日程調整に苦労しているところがございます。残念ながら出席できないという日程になることも十分考えられますけれども、その際はぜひメモでも、あるいは書いたものでも、あるいは場合によっては事務局への伝言というような形でも結構ですので、事前にご意見がございましたら頂戴できれば会の場所ですらそれを披露させていただいて、審議の材料の一つとさせていただきたいと思えますので、ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次の議事でございます。議事はマンション政策小委員会の設置についてでございます。事務局より説明をお願いいたします。

【マンション政策室長】　　マンション政策室の職員でございます。資料7と資料8を一括してご説明させていただきます。

資料7でございますけれども、マンションについて現時点での政策検討に向けた考え方

を記載してございます。1枚目、総論となっておりますけれども、1つ目の丸のところ、マンションの現状について。ストックベースで655万戸、1,500万人超が居住する重要な居住形態として定着しておりますが、一方で旧耐震のマンションは104万戸、10年後には築40年超の新耐震マンションも約94万戸と見込まれており、その一方で建替え実績は2万戸弱にとどまっております。また、耐震性いかにかわらず老朽化や管理組合の担い手不足が懸念される高経年マンションストックが増加し、合意形成が困難になりがちな大規模マンションの供給が進む中で、管理の適正化や再生に向けた取組の強化が課題となっております。

2つ目の丸、マンションの特殊性についてです。まず区分所有建物ですので、意思決定に意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要であること。また区分所有者の多くは建物の維持管理等に関する専門的知識を必ずしも有していないこと。それから、適切に管理されない場合、その規模等から周辺の住環境に与える大きいことが挙げられます。こうしたマンションの現状、特殊性に鑑みまして、マンションの管理や再生に関する政策手段を充実させるため行政も積極的に関与しつつ、管理組合によるマンションの管理適正を促進する方策、マンションの建替えや売却等の再生をさらに円滑化する方策等の枠組みの検討が必要ではないかと考えております。

もう少し具体的な内容として、次のページでございますが、課題について6個ほど挙げさせていただいておりますが、一つは適正な管理が行われないことで生命、身体の危険性など外部不経済が生じるマンションが発生している。それから高経年マンションが増加しております。修繕積立金の不足等から必要な修繕がされない懸念がある。また高経年マンションは住民の高齢化、非居住化、管理組合の担い手不足といった傾向が見られます。それからマンションの大規模化。大規模であるほど合意形成が困難になる傾向がございます。それから、流通対象となる既存マンションストックが増加しており、管理状況に関する情報不足への懸念があるのではないかと。課題の5となっておりますけれども、新耐震基準が導入されて約40年経ちました。新耐震マンションについても高経年化が進んでおり、近年の容積充足率の高いマンションの建替え事業の事業採算性も懸念されるところです。

最後に、大規模団地マンションの高経年化。マンションの3分の1が団地型といわれておりますけれども、住民の同時期の高齢化等も背景に合意形成が一層困難になるのではないかと。こうしたマンションの高経年化、大規模化、区分所有者の高齢化等に伴う課題を踏まえて、下の枠のところになりますが、3つの事項について特に対策の検討が必要では

ないかと考えております。1つ目は青い部分ですけれども、管理の適正化に関する地方公共団体の関与のあり方、充実について。昨今、独自の実態調査や届出制度に取り組む自治体が増えておりますけれども、管理の適正化を促進するため、マンションについて自治体の関与のあり方はどうあるべきか、どのように充実すべきかということ。それから2つ目、緑の部分になりますが、マンションの再生円滑化に向けた取組について。例えば耐震性不足の建物については、建替え等の決議要件の緩和等の措置が講じられておりますけれども、再生円滑化の多様なニーズに応えるための措置は何か。3つ目、紫の部分ですけれども、団地型マンションの再生に向けた取組。団地型マンションについても一括建替え等の再生手法、現在もございますけれども、より柔軟な再生を可能とする手法は何かということでございます。

資料8でございます。このように今後のマンション政策についてご議論いただきたく、本分科会に小委員会を設置していただきまして、今ご説明したような点についてご検討をいただけましたら幸いです。設置の趣旨等、今、資料7でご説明したことと重複しておりますので割愛させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

説明は以上となります。

【分科会長】 ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、特段の御質問はございますか。よろしいでしょうか。それでは住宅地分科会運営規則第1条では、分科会長は必要があると認めるときは小委員会を設置して調査させることができると規定されておりますので、マンション政策小委員会を設置し、今後必要な検討を行っていただくということとさせていただきます。委員の人選等は私、分科会長にご一任いただければと思います。よろしく願いをいたします。

それでは、若干終了時間を回りましたけれども、皆さん、ご協力ありがとうございます。本日の審議はこれにて終了といたします。

事務局からの連絡事項がございましたら、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りましてご熱心なご議論、ありがとうございます。次回の分科会は10月下旬で開催したいと思っております。また後日、事務的に日程調整が行くと思っておりますので、よろしく願いいたします。

テーマといたしましては、現在の住生活基本計画に基づきます主な施策の取組状況、成果資料を今日もさまざまなご意見をいただきましたので、それも踏まえまして、また地域別で細かく見ていくといった状況ですとかいろいろなご指摘をいただきましたので、事務

局でデータをそろえまして、また次回ご説明できるものはそろえたいと考えてございます。

事務局からの連絡は以上でございます。ありがとうございました。

【分科会長】 それでは、これもちまして本日の会は終了といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —