

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第50回）

令和2年2月18日

【住宅政策課長】 お待たせいたしました。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。

皆様方におかれましては、ご多忙のところをご出席いただきまして、ありがとうございます。私は、事務局の住宅政策課長の三浦と申します。よろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして資料のご確認ですが、本日もペーパーレスで実施したいと考えております。タブレットの使用方法について改めてご説明いたします。現在、共有モードということで、資料が議事進行に合わせて自動的に表示される設定となっております。画面上のほうにございます「個人」と書いてあるアイコンをタップいたしますと、個人モードに切りかわりましてご自由に資料やページは切りかえることができます。右上に紙のマークがあるかと思えますけれども、これをタップいたしますと資料やページを自由に切りかえることが可能となっております。なお、もう一度「共有モード」をタップしていただきますと元の設定に戻ります。これ以外のアイコンにつきましては、タップなさらないようお願いいたします。特に「発表者」アイコンは、これでロックをされてしまいますので、何とぞよろしくお願いいたします。操作方法についてご不明な点がある場合につきましては、お近くの事務局担当者にお申しつけください。

本日の会議資料は、現在、表示されてございます議事次第にお示しのとおりでございます。審議の中でご発言をいただく際には、卓上マイクの紫色のボタンを押していただきますと赤いランプが点灯いたしますと、これで電源が入ります。発言が終わりましたら、もう一度紫色のボタンを押していただきますと電源が切れる設定となっております。よろしくお願いいたします。

本日ご出席の委員のご紹介は、お手元の配席図のとおりでございます。本日は委員9名と臨時委員24名、合わせて33名のうち22名の皆様にご出席いただいておりますので、総数の3分の1以上に達しております。分科会が成立していることをご報告いたします。

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、ここ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、以降の議事進行は中井分科会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします

いたします。

【分科会長】 皆さん、おはようございます。それでは、早速、議事に入らせていただきます。本日の議事は、最初の次第でございますように5件あるのですけれども、大きくは3つに分かれておまして、1つ目が住生活基本計画の見直しに向けた委員等からのヒアリングについてです。2つ目がマンション政策小委員会とりまとめについて、残り3件は一括になりますけれども、我が国の居住者をめぐる状況について、最初に事務局にご説明いただいた後、皆さんで意見交換とさせていただければと思います。

それでは、まずは居住者の視点から、本日、早野臨時委員と末永臨時委員からプレゼンテーションをいただく予定にしております。恐縮ですけれども、両委員にはそれぞれ15分を目安にご説明いただければと思いますので、よろしくお願いたします。

それでは、初めに早野臨時委員からご説明をお願いいたします。

【早野臨時委員】 皆様、こんにちは。日本消費生活アドバイザーコンサルタント相談員協会主任研究員の早野木の美です。本日、私に与えられたテーマは「消費者について」です。消費者が日常生活において消費者トラブルに巻き込まれた場合には、行政機関が設置している専門的な窓口への相談や事業者との直接交渉が解決方法として考えられますが、そのような状況で適切な窓口や解決方法を冷静に判断することは消費者にとっては困難と言えます。そのため、全ての消費者が何でも相談でき、誰もがアクセスしやすい一元的な消費者相談窓口の整備が重要となります。私は相談業務に携わっておりますので、その立場から提言を行いたいと思います。

目次をご覧ください。初めに消費生活センターの仕組みや取り組みをご紹介します。2番目に消費生活センターに寄せられる相談が若者と高齢者では内容が異なりますので、事例を挙げながら特徴を解説いたします。3番目に消費者トラブルの解決機関として住宅リフォーム・紛争処理支援センターがありますが、こちらは委員の皆様はご存じの内容です。画面に記載するにとどめます。住宅リフォーム・紛争処理支援センターや消費生活センターでも解決が難しい案件をどのように解決するのが望ましいのか、裁判所の民事調停の活用の仕方等をご紹介します。そして、4番目に住生活では危害・危険に伴う情報の収集、啓発が必要なことから、消費者庁や国民生活センターの取り組み例を紹介します。

図1は消費者行政の基本的枠組です。中心になるのが緑色の消費者庁です。消費者庁の下に独立行政法人国民生活センターがあります。図1の左側に消費者があります。消費者は消費者関連のトラブルが生じると、まずは地元の消費生活センターに相談します。そ

のデータが消費者庁や国民生活センターで管理され、各省庁に伝達され、事業者に提供される仕組みとなっています。図表2は、消費生活相談窓口未設置の地方公共団体の状況です。消費者安全法において都道府県に消費生活センターを設置することが義務化されました。それを機に相談体制の空白地域の解消が進み、2010年では赤色が相談窓口の未設置が20%以上、黄色は20%未満、白は設置済みだったものが、何と2018年には全国に829カ所の消費生活センター窓口が設置されるようになりました。

これは消費者ホットライン188、「いやや」と読みますけれども、その番号の案内です。全ての消費者が何でも相談でき、誰もがアクセスしやすいように一元的な消費者相談窓口の整備が必要ということから、2010年より運用を開始しました。188を回したときにどのようなアナウンスが流れるのかを示したものです。188を回すと郵便番号がわかる方とわからない方では案内が分かれる仕組みを解説したものです。現在、188の周知度は15%前後です。図表3は消費生活相談件数の推移と消費者問題の変遷です。これまで社会経済情勢やその時代の世相を反映してさまざまな消費者トラブルや消費者問題が発生してきましたが、消費生活相談件数の推移から、その特徴を把握することができます。消費生活相談件数は2004年にピークを迎えた後に一旦減少に転じましたが、その後も高水準で推移し、2018年には101万8,000件と11年ぶりに100万件を超えました。

図表4は、目的別分類別家計消費支出の対1994年の推移です。家計消費の内訳の変化について見ていきます。家計の消費支出では、特にサービスに関する支出が増えてきており、とりわけ通信費の支出が大きく増加しています。住宅に関する支出としては、青色の三角印が住居、電気、ガス、水道となっています。図表5は若者の商品・サービス別上位件数の2018年、男性の内訳です。緑色が賃貸アパートとなっており、20歳から24歳は1,131件、25歳から29歳は1,525件で、2位以下と比べると相談件数が多いことがわかります。若者の商品・サービス別上位件数の2018年、女性の内訳です。こちらでも男性と同じように賃貸アパートの相談が上位を占めていることがわかります。若者の相談の内容としては、契約時に敷金は返金しないと大家から言われたり、退去時に合意していない修理費を請求されたりするなど一人暮らしを始めて間もないことによるトラブルも見受けられます。

図表7は、高齢者の商品・サービス別上位相談件数です。黄色がインターネット関連、紫が投資勧誘トラブル、緑が借金に関するものです。高齢者相談のフリーローン、サラ金

には相談内容に家賃が払えないなど生活困窮者の相談も多く含まれています。

図8は、消費生活相談の商品・サービス別の件数・平均既支払額です。2018年の消費生活相談状況について、商品・サービス別に相談件数と相談1件当たりの実際に支払った金額の関係で見ると、まず、相談件数が最も多いのは商品一般、24万5,000件です。これは架空請求のはがきによるものです。次にデジタルコンテンツやインターネット接続関連に関する相談等の通信サービスが20万件、この2つで43.7%を占めています。しかし、平均既支払額では商品一般は7,000円、通信サービスは3万8,000円と他の商品・サービスよりも相対的に低くなっています。平均既支払額ではフリーローン、サラ金の返済に関する相談の金融保険サービスが119万2,000円と最も高額で、次に屋根工事やリフォーム工事の解約に関する相談の工事・建築・加工が101万1,000円、訪問販売で購入した給湯器や太陽光発電パネルに関する相談の土地・建物・設備が91万6,000円と続きます。

左上に見守り新鮮情報と示しました。これは国民生活センターが配信しているリーフレットです。全国の消費生活センターから寄せられる緊急性の高い相談内容をわかりやすいイラストと文言で表記しています。そして、これは誰でも自由に印刷して回覧として使うことができるようになっています。これは自然災害に関する消費生活相談件数です。2018年は大阪北部を震源とする地震、平成30年7月の豪雨、平成30年9月、台風21号、平成30年、北海道胆振東部地震など多くの自然災害に見舞われました。主な相談内容は豪雨関連では自宅が豪雨で半壊となり、市の応急処理の対象となったが、業者の工事代金が高額で納得できないといったものです。

「保険金が使える」と勧誘する住宅修理サービスに関する相談が増えています。2018年は1,585件と2014年の約2.5倍に上がっており、年齢別に見ると65歳以上の高齢者が全体の64.9%を占めています。一般に損害保険というと火災や自然災害など一定の偶発の事故によって住宅に生じた損害に応じて保険金を支払う保険のことを言います。したがって、経年劣化による住宅の損傷は自然災害等の事故による損害ではないので保険金支払いの対象とはなりません。この事例のように保険金請求サポート契約の手数料は自然災害等の事故によって生じた損害と言えないことから、損害保険の対象とはなりません。

図10は、消費者庁と連携して行った主な取り組みの例を挙げています。審議会に関係性のあるものとしては、上から3段目の子供の事故防止に関する取り組み、サブリース問

題への対応があります。消費者ホットラインに寄せられたサブリースに関する事例を紹介いたします。勧誘に関する相談や費用負担等の契約に関する相談、家賃の減額に関する相談があります。同じくサブリース問題では、返済の融資に関する相談、事業者の対応に関するものがあります。国土交通省、消費者庁、金融庁が合同でサブリース契約に関する注意喚起を行っています。国土交通省の消費者への啓発情報としては、1つにはネガティブ情報検索サイトがあります。あまり消費者には知られていないようですので、ご紹介をいたしました。

図表11から14までは、住宅リフォーム・紛争処理支援センターの内容ですので、図11には住宅に不具合がある場合です。図12はリフォーム工事に不具合がある場合、図13は中古住宅に不具合がある場合、図14も含め、ここまで住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページから要点を抜粋しました。図15は住宅リフォーム・紛争処理支援センターでも電話相談は受けるが、その先の相談や紛争解決に応じてもらえない部分があることを示しています。表の「対象外」と書いたところです。この対象外を救済しなくてはなりません。全国には438の簡易裁判所があります。図表16は、裁判所で扱う事件です。上から2段目に宅地・建物貸借その他関係の紛争と書いてあります。民事調停の主な内容を記載しました。家賃・地代の不払いから境界の争いなど行政では扱いにくい相談も調停では扱うことができます。

トラブルが発生した場合、相手と話し合いで解決ができそうだと思います、右の民事調停が向いていますが、できないと思えば民事訴訟、すなわち裁判を起こすことになります。調停手続の流れです。調停を申し出て合意が得られれば調停成立となり、判決と同じ効力が得られます。どうしても折り合わない場合に調停にかわる決定を出す場合もあります。あるいは調停が不成立となり、その後、訴訟取り下げなどその後は申立人の判断に任せられます。調停の流れです。簡易裁判所に申し立ての提出をし、その後、呼び出し状が届けば、その書面を持参し、調停に臨みます。調停には弁護士、不動産鑑定士、建築士など幅広い知識や経験を持った者が任命されています。調停のメリットは、1人で簡単に手続ができること、手数料が裁判より安いこと、解決までの期間が短いこと、裁判の判決と同じ効力があるなどが挙げられます。

令和元年、台風19号による災害に起因する民事に関する紛争について、調停の申し立てをする場合に民事調停員の申し立て手数料納付が免除されます。この案内は過去の熊本地震や風水害にも出されています。国民生活センターによる注意喚起情報です。「くらしの

危険」は全国の消費生活センターや医療機関等から収集した商品やサービス、設備などにかかわる事故情報をわかりやすいリーフレットにしたものです。ダウンロードして自由に印刷できるようになっています。こちらが「くらしの危険」のリーフレットの表面です。こちらは「くらしの危険」のリーフレットの裏面です。消費者庁は消費者教育の啓発資料づくりにも力を入れています。消費者啓発を行うときには、パワーポイントなどを利用して画面作成が必要になりますが、それを補助するフリーイラストがこのようにホームページ上にアップして、私たち相談員は使っております。図表17は消費者事故案件の一覧です。生命・身体に関する事故情報の集約は、以下の流れで収集されます。その一方で、事故情報に集約されたデータベースに消費者がアクセスし、被害未然防止に役立てることができるようになっています。

ご清聴いただきまして、ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて、次に末永臨時委員からご説明をお願いいたします。

【末永臨時委員】 ご紹介をいただきました公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の会長をしております末永でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

私どもの協会は、発足はちょうど25年前、1995年になります。2001年に財団法人の認可をいただいております。現在、全国に約1,600社の会員、この会員というのは賃貸住宅の管理業者でございますけれども、主に委託管理と、それから、サブリース管理を行っている会社が正会員でいます。そのほかに付随業務を行っている特別会員さんもいらっしゃいます。そして、私どもの協会の中にサブリース事業者の協議会というものがございまして、多分、このサブリース事業者の事実上の唯一の業界団体というふうになっています。1,600社の会員が管理をしております賃貸住宅の戸数が650万戸ございます。この650万戸という数字ですが、民間賃貸住宅が約1,470万戸あると言われておりまして、そのうち、業者、管理会社が管理をしている賃貸住宅が55%、810万戸と言われておりますので、業者管理の賃貸住宅の80%のシェアを占めております。

この四葉のクローバーのマークが私どものロゴマークでございますが、この4つの葉っぱは、この賃貸市場を構成しております貸主、家主さんです。それから、借り主、入居者でございます。それから、地域社会、その賃貸物件のある地域です。それから、会員というのは我々管理業者、この四者をあらわしております、この四者が協力をし合って、結果として四葉のクローバー、つまり、社会の幸せをつくっていかうと、こういう理念をあ

らわしております。

空き家の問題について少しお話をしたいと思います。ご承知ではあると思いますが、現在、我が国は高齢化、それから、人口減少の中で、この空き家問題が非常に注目をされています。現在も800万戸の空き家があるということで、2033年にはその空き家が2,000万戸に増えると予想されております。また、築年数の古い物件も非常に増えております。1980年以前に建てられた築40年以上の住宅も1,160万戸、全体の20%を超えてきています。それから、団地についても同様に築40年を超える団地が1,500団地もあるとも言われております。それから、滅失住宅の平均築年数も、日本の場合は30年前後ということで欧米に比べて半分以下ということです。今後は建物の長寿命化ということが課題になっている中で非常にまだまだ短いと言えると思います。

そして、なかなか空き家が回らない原因としてはいろいろあるのですが、1つはこの中古住宅への不人気ということも挙げられるわけでありまして。そういうことをやっぱり解決するためには、こういう団地などについてもリノベーションをして活用していくことが必要であります。この団地のリノベーションに必要なものとしては、斬新なアイデアであるということと、やっぱりこれは事業として取り組む以上、継続できるような安定した経営ということが求められています。そこで、今回、私どもの会員が行いました団地の再生事業を事例としてご紹介していきたいと思います。このプロジェクトの名前が「はらっぱ団地」という名称でございまして、今から2年前、2018年にこれは完成したプロジェクトです。もともとこの団地があるのは埼玉県の草加市でございまして、東武伊勢崎線の新田駅という駅から歩いて8分ぐらいのところにあります。この新田駅というのは、乗降客、1日3万1,000人ということで都心から約20キロ圏内、ちょうど20キロぐらいです。通勤ですと大手町まで40分ぐらいかかるという郊外の駅であります。

この団地はNTT東日本の社宅でございまして、ご覧のように2つの建物、2棟で50平米ぐらいの2DKのマンションが全部で64戸建っておりました。建築は1981年ということですから、49年前に建築をされています。そして、12年前にこの団地は閉鎖をされて、以後ずっと使われてこなかったわけです。それを2年前に再生をしたというところからでございます。まず、部屋については、半分ぐらいを1LDKにしまして設備を充実しました。NTTさんが家主さんということで、インターネットの環境なども非常に充実をすることができます。それから、1,800坪という広い敷地があったものから、ここにいろいろな施設をつくっています。家庭菜園であったり、ペット用のドッグラン、

それから、ピザ窯、こういうものを新たな設備として設けています。

それから、マンションの一室を使ってカフェレストラン、「ハラッパ食堂」というものをつくり、それから、8室ほどマンションを使って認可保育園をつくっております。その結果、もともと64室の量だったのですが、55室の賃貸住宅としてよみがえりました。これは1部屋50平米ぐらいのものですが、7万5,000円から8万円で募集をしております。募集に際しては、築年数が古いということではなかなかポータルサイト等では検索をされずに苦労をいたしました。SNSを利用したり、マスコミの報道でPR効果があったりして、大体半年ぐらいで満室になっております。入居層なのですけれども、ほとんどの方が都心に通う方ですが、ファミリー層が全体の60%ということで、40%の方は単身者で入居されております。また、ペットも利用される方、ペットを飼っていらっしゃる方は30%ぐらいというところがございます。入れかえは、この2年間で4室ということですから、そんなに多くはないというところでは。

実は、この企画は若い30代の企業家の方が担っています。企画をされて運営をしてくれています。いろいろな斬新な企画、今申し上げたようなものがあって、他の賃貸住宅との差別化が図られています。また、この保育園やカフェをつくることによって地域とのコミュニケーションを非常に深めることができたということがうまくいっている理由の1つではないかと思えます。そんなこともありまして、昨年、日本不動産学会の会長賞も受賞することができました。ただ、この事業、プロジェクトがうまく成功したもう一つの理由としては、これは管理会社が一括借上げを行ったという点があると思われ。このリニューアルには、1部屋当たり約50万ぐらいの費用がかかっております。合計するとやっぱり数億円のリニューアル費用がかかっておりまして、家主としては、それだけの新たな投資をして、果たして安定した収入が確実に手に入っていくかということが非常に心配でした。

そこで、この管理会社が長期間一括で借上げることによって、今回は15年間の定期借家契約を結んでおりまして、家賃は6年間、最初の6年間は固定をしております。こういうようなことを一定の規模のある管理会社が保証することによって、家主にとっても事業性を担保できるわけです。もともとこの中古住宅のリニューアルというような事業はあまり収益性の高い事業ではないことが多いです。それでもなぜやっていただけるかということ、空かしておくよりはいいだろうとか、あるいはそれが地域社会にプラスになるのであればという、そういうことで家主さんは提供していただくわけですので、あまりリスクが

あると、そもそも収益性が高くないので、結局、決断、至らない場合が多いと思います。そこで管理会社が、サブリース会社が、サブリーザーがリスクをとる、リスクテイクとしてこの企画に入ることによってこの事業が回っていくという側面があると思われま

す。保育園にしても、新規に開園するので最初の数年間はやっぱり家賃を下げて貸しております。そういうこともあって、この管理会社の、サブリース会社の運営としては、初年度は500万ぐらいの赤字が出たと聞いています。2年目で何とか収支とんとんを目指すということです。そういう意味では、管理会社にとっても非常に長期的なビジネスと言えるのではないかと思います。現状を聞くと、このカフェのほうがなかなかまだうまくいっていないので苦勞はしているというところであります。

以上がこの事例の報告であるのですが、たくさんの空き家の中でもまだまだ、これは賃貸住宅として再活用できるものが50万戸あると言われていて、48万戸、50万戸あると言われていて、こういうものをうまく市場に出していくためには、サブリース会社がうまくそこにリスクをとっていくということも非常に重要ではないかなと考えております。一部の悪質なサブリース業者が社会問題を起こしております、そういうこともあって、この国会で管理の適正化法が審議されると聞いております。その中でサブリースの規制も入ってくるということが言われています。サブリースに対しては、そういう悪い評判もあるのですけれども、この空き家の再生等においても、今後もうまく利用することによって、この社会の役に立っていけないかなと考えております。

以上で私からの報告を終わります。ありがとうございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、両委員からのご説明に対しまして、若干質問の時間をとることができますので、ご質問がある方は挙手をしていただければと思います。いかがでしょうか。

では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 お2人のご説明、どうもありがとうございました。教えていただきたいのです。さきほどの報告でショックだったのが、早野さんの図表5と6なのですけれども、賃貸のアパートのご相談がすごく多くて、その後のページを見させていただきますと、いわゆる原状に関連し、退去のときの敷金がうまく返ってこないといったお話だと思うのですけれども、私の認識が甘いのか、原状回復のトラブルは原状回復ガイドラインができてから減っているのではないかと。東京都内でしたら東京ルールがありますから、減っているのではないかと感じておりました。2018年の数字なのですが、増えてきているのか、減っ

てきているのか教えていただきたいというのが1点めでございます。

それから2点目、こういったトラブルをどう解決していくのかということで、例えばこういうご相談があったとき、どういうふうに解決に向けて誘導されているのでしょうか。なかなかご本人たちで解決できないので、さっきご案内がありましたように、簡易裁判所に持って行って民事の調停で解決してくださいとされているのでしょうか。これも重いですよね。裁判より軽いかもしれませんが、そう簡単なものではないと思います。具体的な解決策にどういうふうに誘導されていっているのかを教えてくださいたいと思います。

【分科会長】 では、早野委員、お願いします。

【早野臨時委員】 ありがとうございます。賃貸アパートのほうの上位というのは、ずっと相変わらず変わっておりませんで、確かにガイドラインができてからは、件数は減ってはいますけれども、やはり学生たちは今、奨学金を借りている方たちが半数以上で、それでやっぱり生活が大変なので、そういうところで家賃が負担になっているとか、そういういろいろな問題があるから変わらないのではないかなと思います。

それともう一つは何でしたでしょうか。

【〇〇委員】 相談があったときの。

【早野臨時委員】 相談ですね。済みません。これもなかなか消費センターでは難しいところで、消費生活センターの相談員は、その現地のところに赴いていくことはできませんので、単に住宅紛争処理支援センターをご紹介するとか、あるいはやっぱり大家さんと話し合ってくださいねということで、一義的には、まず私どもが不動産屋さんに電話をかけて斡旋、解決しようと試みるのですけれども、現場を見ることもできないですし、また、相談してくる方たちも契約書とかは手元に置かず、いきなり電話で相談してくるのでなかなか解決は難しい。

ということで、実は今、東京管内では東京簡易裁判所のほうが消費生活センターの相談員や職員を裁判所に呼んで、そして調停の実態を見てもらったり、模擬調停を見てもらうことによって難しいと思われている調停を実はこんなに安くて早くて簡単だよということのPRをしております。ですから、今、そういった流れが出てくるので、これから四、五年後にはもっともっと対面ではないよさが調停にあるんですね。ですから、対面ではないから言いたいことも言えるというところもあって、さらにはやはり不動産鑑定士とか、そういう建築士さんのプロの助言を得ながら解決を図ろうという流れが出てきておりますので、もう四、五年したら、この賃貸のトラブルの相談件数が東京では減っていくのでは

ないかという期待をしております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございました。

ほかはいかがでしょう。では、〇〇委員、それから、〇〇委員をお願いします。

【〇〇委員】 今の〇〇先生とのやりとりを聞いていて少し思ったのですけれども、賃貸住宅に関するトラブルが多いということで、お答えになった学生ローンで負担能力がという話は、そういうのは社会として解決しないといけない問題だと思うのですけれども、例えば大家さんなり、あるいは大家さんから委託を受けている賃貸住宅管理業のビジネスとして解決できる問題というものがもしかしたらあるのであれば、まさにお2人、隣に座っているわけですから、センターさんと協会のほうで、要は標準的な、こういうトラブルが多いので、こういう標準的な管理業の対応をとるとか、あるいは大家さんにアドバイスをするとか、そういうことというのは十分なされているんでしょうかというのがご質問なのですけれども。

さらに、末永会長からのご説明で老朽化住宅が非常に多いという話になってきていますけれども、例えば政策の方向性としては、できるだけきちんとした管理をすることによって、建てては壊しではなくて、それは持ち家に限らずだと思うんですね。そういう意味で物理的な維持管理投資みたいなものについて、やはり賃貸住宅管理業協会さん、プロですから、大家さんに対してそういう技術的なアドバイスをするとか、そういうことはおやりになっているのでしょうかというご質問をさせていただきたいと思います。

【分科会長】 〇〇委員も関連しますか。関連するなら、もう一括で。

【〇〇委員】 多少、はらっぱ団地の件で。

【分科会長】 ああ、そうですか。そうしたら、どうしましょうか。そしたら、先に早野委員と末永委員から、中川委員へのご質問にご回答いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【早野臨時委員】 ありがとうございます。私もこっちの審議委員になって初めて管理協会さんの存在を知ったということで、消費生活センターのレベルでは、大家さんには直接お話ができないことが多くて、不動産屋さんにお話をするというところまでとどまっています、あとはこちらの国交省の紛争処理センターさんのほうでご相談してくださいねと、とどまっているのが現状です。

【末永臨時委員】 我々の協会ではいろいろな勉強、研究はしております。実は原状回

復ガイドラインのベースになるものは、私どもの協会で20年ぐらい前につくったというような経緯もございます。そして、長期修繕計画についても、そういう研究をしております。会員にはそういうことを推奨はしているのですが、正直言って、長期修繕計画についてはまだまだこの普及が足りていないと感じています。

今も私どもの協会を初めてご承知になったというのをお聞きして、私ども自身の広報が足りていないと非常にそれは痛感しているところです。ただ、先ほども少し触れましたけれども、今般、賃貸住宅管理業の適正化に関する法律というのがこの国会等でご審議をされると聞いておりますので、これが法制化されれば、今後は多くの管理会社が管理業の登録をされることとなりますので、業界としての充実を図っていく大きなチャンスになると思いますので、この法制化にあわせて普及、広報に力を入れていきたいと考えています。

【分科会長】 賃貸住宅の維持管理について、大家さんへの助言だとか、そういうのはいかがですか。

【末永臨時委員】 私どもも当然、それについてやっているところですが、なかなかやっぱり大家さんのほうもこの修繕積立金のようなものを自前で準備していくということができていない方は少ないと感じているところです。ですから、何かそういう長期修繕計画に基づいて、その修繕積立金を積み立てていくことのメリットのようなものを政策的につくっていただけると、さらなるこの長期修繕への啓蒙や普及が広がるというふうに感じているところです。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。末永さんにお伺いしたいのですけれども、非常に具体的な事例で、はらっぱ団地のご説明いただきまして非常に参考になりました。私どもも仕事の中でやはり、例えば300万、500万ぐらいの古い賃貸マンションのリノベーションですと銀行から融資が受けやすい、オーナーが借りるにしても。ただ、このぐらいの規模で1億円からの事業で、リスクもある中、末永さんがおっしゃったとおり、事業者として会員の方がリスクを背負ってサブリースというのはすごく大きなことだと思うんですね。通常、私ども、築48年ということで新耐震基準に適合しない状況で、金融機関が、そういうところをすごくシビアに見ますので、これだけのリスクのある事業、1億円からの融資を受けるというのは、多分、かなりいろいろご苦労されたのではないかなと、事業者の方がですね。そういった具体的な、こういう事業をこの規模で進めるのに、こういう点でご苦労された、又こうやると何とかこういうような再生ができていくのだという

ことをお伺いできればと思います。

【分科会長】 末永委員、いかがですか。

【末永臨時委員】 このリフォーム費用は家主さん、今回で言えばNTT東日本が出していただいているんですね。ですから、資金力という意味では十分に持っている。ローン等の苦労はなかったと思っています。むしろ、大企業の場合は、その投資したお金がほんとうに確実に回収できるのかというところが非常に重要と感じています。大きな利益が期待できるものであれば、ある程度のリスクは、企業というのはとっていただけるわけですが、先ほども申し上げたように、この古い団地の再生というのは、しょせんそんなに大きな利益を生むものではありませんから、企業側からすれば、そんな大きな利益を生まないものであれば、確実性や安定性ということが求められるんですね。利益も生まない、安定性も確実性もないとなると、まずこれ、実現しづらいというふうに考えます。だから、そこに確実性や安定性を与える役割としてリスクテイクとしてのサブリース会社の社会的な意義があると考えているわけです。

【分科会長】 ありがとうございます。

もう1件、2件ぐらいは大丈夫かと思いますが、いかがですか。〇〇委員、それから、では、〇〇委員、ここまででよろしいですか。では、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ご説明、ありがとうございました。早野委員、もしデータがあるのかどうか教えていただきたいのですが、例えばさっきの原状回復工事に伴う、原状回復工事、つまり、どこまでを大家さんが負担するか、どこまでが消費者が負担するかというやつとかが、その件数がこの20年とかでどういう推移をしているのかとかというデータというのは、要はこれ、1年のデータだと思うのですが、経年のデータというものはあるのでしょうか。なぜならば、我々の事業体としてはかなり減ってきているという認識を、我々も消費者側と結構接点があるのであるのですが、経年で何が減っていて、何が減っていてみたいところがわかるとうれしいなと思ったのですが、それがあるかどうかということが早野委員へのご質問です。

あと、末永委員は、結構難しいと思うのですが、大家さんは一体消費者なのか、事業者なのかという、非常にいつも問題になるところがあって、一旦、これから管理業協会として、いろいろ法制化に動かれるということなのですが、その立ち位置は一体どちら側を前提として置かれるのか。例えばこの消費者ホットラインのお話などを聞くと、むしろ、消費者っぽいような、建てさせられたみたいな形とか、そんなような形で、むしろ消

費者的な保護をしていかなければいけないという観点で見えますし、一方で、でも、プロの経営者、賃貸経営でちゃんと収益を得ているわけですから、そこは事業者と見るべきではないかと、いろいろな側面があるかと思うのですけれども、これから多分、この辺の仕組みを検討していく上で、その立ち位置、どう捉えるかって結構難しいかなと思うのですけれども、もしご意見があればいただけたらと思います。

【分科会長】 それでは、両委員から、いかがですか。

【早野臨時委員】 いいご指摘、ありがとうございます。データは昭和43年消費者保護基本法ができてから、国民生活センターができて、そして10年前には消費者庁ができておりますので、苦情件数のデータはずっと蓄積されているので、自宅に帰れば多分、簡単に状況は提供できると思います。あと、大家さんか、サブリース問題というのは、最近クローズアップされているのですけれども、実は消費生活センターの相談員は、相談の中で、大家さんからの相談は原則受けないというルールがありまして、なぜならば消費者というのは、消費者と事業者の間に交渉力や情報の格差があるからということの立ち位置で消費者相談をする。

となると、大家さんは、実は事業者、収益を得ているからということ非常に心苦しいのですけれども、ご相談は承ることはできませんということをはいるのですけれども、ところが、実際にご高齢の方たちがほんとうに長年貯めてきた蓄財でアパートを建てられた。ところが、そこの借りている方とのトラブルがあつたりするときとかは、私たちはほんとうに、ああ、受けて差し上げたいのに、でも、大家さんなんですよねという感じで、じゃあ、そういう困った大家さんたちがどこで解決してもらえるかという、今のところなかなかなくて、それで先ほど申し上げたような調停という場であれば、その立場が事業者であろうが、消費者であろうが、公平に判断できる場所ですので、なるべくそういうプロがいるところでやっていただくといいのではないかとということで、今、回すようにしております。よろしいですか。

【分科会長】 末永委員、いかがですか。

【末永臨時委員】 大家さんが所有者か、経営者かというのは非常に難しい問題ですが、今後、1つあり得るのは、家主業の集約化というのが今後進んでいくと思います。今、よく議論されているのは、個人の高齢化された、力の弱い、そういう家主さんの話がよく出てくるのですが、ほかの産業と同じように賃貸業も今後どんどん経営が厳しくなっていくと、力のある大家さんに賃貸物件が集約化されていくように思います。そういう意味では、

森ビルの賃貸住宅版みたいな会社が今後できていく一方で、ほんとうに小さな零細の家主さんがいるという、そういう状況になっていくと思われま。ですから、それは事業的な規模によって判断していく部分もあるやに思っています。

それともう一つ、賃貸経営が難しくなっていく中で所有と経営の分離という側面から見ていけば、家主さんは賃貸経営者から限りなく投資家になっていくのかな、そういうような位置づけも考えられるのではないかなと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、最後に〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。少しお伺いしたいのですけれども、40%が単身者のご入居者だということでしたけれども、場所によって一言では言えないかもしれませんが、大体年齢はお幾つぐらいの方が多かったでしょうか。

【分科会長】 末永委員ですね。はらっぱ団地。

【末永臨時委員】 はい。ありがとうございます。済みません、年齢は今、調べていないのですが、ある程度やっぱり、7万から8万円ぐらいの家賃を払える単身者ということで、30代。

【〇〇委員】 若い方が多いのですか？

【末永臨時委員】 いや、30代以降の方が多と思いますね。

【〇〇委員】 場所によって違いますから、一言では言えないと思いますけれども、いや、高齢者が多いのかなと思って気になったものですから。

【末永臨時委員】 高齢者は少なかったと思います。

【〇〇委員】 はい。わかりました。それで、写真で拝見しますと4階建てだったのですけれども、昇降機の話、取付の話は特になかったんですが、消費者の立場というか、入居者の立場から、今、お住まいいただいでいて最も多い改善点、寄せられている改善点、入居に対して、入居の建物に対して改善点と、それから、運営上の問題点、課題があればお聞かせいただければありがたいです。

【末永臨時委員】 済みません、問題点というのは把握できていないのですが、おおむね非常に評判はよかったと聞いています。この中古物件については、新築物件ではできないような仕掛けというのが差別化につながると思うのですが、今回は非常に広い敷地があったものですから、ドッグランや家庭菜園とか、そういう食堂を団地内に新たにつくったということで、このコミュニケーションを団地内でもそうですし、地域の方とのコミュニ

ケーションもつくれるというようなことに非常に高い評価をいただいております。私どもはほとんど100%が、ファミリー層が入ってくると予想していたのですが、40%の方が単身者でもこれだけの郊外で借りるのだというのは、むしろ、驚きでございました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、残りの議事もございますので、これはここまでとさせていただければと思います。早野、末永の両委員には、どうもありがとうございました。

それでは、次の議事に移ります。マンション政策小委員会におけるとりまとめについてでございます。こちら、マンション政策小委員会の齊藤委員長からご報告をお願いいたします。

【分科会長代理】 ありがとうございます。マンション政策小委員会におけるとりまとめについてご報告させていただきます。小委員会では、10月から定期的に会議を開催いたしましたし、新たなマンション政策のあり方を検討してまいりました。先週、月曜日、2月10日に開催いたしました第4回の会議におきまして、今、お示ししております資料6-1、これが概要を示したもので、そして資料6-2、本文となっておりますが、この小委員会として検討結果を取りまとめまして公表を行ったところでございます。

前回の分科会、12月23日で行いましたが、そこにおきましてご報告させていただいた内容から、パブリックコメントをいただきまして、その結果を踏まえまして本文に若干の変更が加わっておりますが、大きな変更はございません。改めて、とりまとめの概要を資料6-1より簡潔にご説明させていただきたいと思っております。

それでは、資料6-1をご覧くださいと思います。まず1枚目、一番上にマンションストックの状況、そしてマンション、ここで言うマンションは、改めて言うこともないですが、区分所有のマンションでございますので、そのマンションの特殊性を示しております。そして、1枚目にはマンションを取り巻く環境といたしまして、中ごろにマンション管理に関する現状と課題、そして下のほうにマンションの再生に関する現状と課題を載せております。

2ページ目で当面取り組むべき施策の方向性をまとめておりますので、こちらでご説明申し上げたいと思っております。まず、左側がマンションの管理の適正化の推進。そして、右側がマンションの再生の円滑化の促進でございます。まず、左側のマンションの管理の適正化の推進に関しましては、まず、1つ目に行政の役割の強化ということを挙げております。

管理組合の機能不全や修繕積立金の不足などの課題が顕在化している中で、区分所有者による管理だけでは一定の限界があるということで、地方公共団体がマンションの立地状況などを踏まえて計画的にマンションの管理適正化に関する施策を講じていくことが必要である。また、マンションの施策をするためには実態の把握が必要で、実態の把握を進めるとともに管理が適正に行われていないマンションへの指導・助言、そして専門家の派遣などにより支援を行うなど関与していくことが必要であるとしております。本文では、これは8ページに載せております。

また、国はこうした地方公共団体による関与を円滑にするために必要な措置を講じるべきということで、地方公共団体による取り組みを支援すべきとしております。こちらは本文9ページに載せております。さらに、マンション管理の適切性の評価、適正な修繕の促進につきましては、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて管理組合による自主的な取り組みを誘導することが重要であるなど記載しております。こちらは本文9ページに載せております。

それでは、右側のほうのマンションの再生の円滑化の促進についてということでございますが、先ほど1ページ目にございましたように、再生の課題、建てかえ事業の採算性の低下、そして旧耐震のマンションもございしますが、新耐震のマンションも高経年化してきている。あるいは団地型マンションがたくさんありますが、そこでの再生のニーズが多様化しているといったことを踏まえまして、まず建てかえの円滑化の推進、敷地売却事業の対象拡充を挙げております。具体的には日常生活に必要なインフラの機能を欠いて、かつ改修が困難な老朽化マンションについては、容積率の緩和などにより建てかえを促進すべき。特に外壁の剥落などにより居住者や近隣の住民に危険が生じるおそれがあるマンションについては、区分所有者の権利の制限にも配慮した中で、敷地売却事業の対象とすることも重要であると記載しております。こちらは本文の11ページに載せております。

また、団地、住宅団地における敷地分割の円滑化ということで、団地全体での建てかえ・敷地売却による再生に加えまして、団地内で区画ごとのニーズに応じて、一部棟を残し修繕・改修しながら建てかえ・敷地売却などを促進するため、全員合意によらずに敷地分割を可能にするということも重要であるとしております。そして、行政による再生の円滑化のための取り組みの強化といたしまして、国はマンションの長寿命化等の先導的な取り組みなどを支援すべきということを盛り込んでおります。こちらは本文の12ページでございます。さらに、管理、再生両面におきまして、専門家・専門機関の活用を促進すべきと

いうことで、本文10ページ、12ページに取りまとめております。

以上のことを当面取り組むべき内容として取りまとめております。このほか、今後に向けた課題、中長期的な課題についても本文に取りまとめているところでございます。この取りまとめを踏まえまして住宅局におきまして、現在、開かれている国会への関係法案を提出すべき準備をされているということでございます。以上が私からの報告になります。

【分科会長】 ありがとうございます。

こちらは前回の昨年12月の分科会の内容から若干修正があるということですが、大きな変更はないということでございますので、ご報告ということでご承知おきいただくことでよろしいですか。ありがとうございます。それでは、こちらはご報告ということにさせていただきますだけだと思います。

それでは、残りの議事、大きな最後の議事になりますけれども、我が国の居住者をめぐる状況についてでございます。まず、事務局から資料7、8、9の3つを一括してご説明いただいて、その後、委員の皆さんの意見交換の時間にしたいと思います。

それでは、事務局からのご説明、お願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 それでは、事務局からご説明させていただきます。まず、資料7でございますけれども、平成30年住生活総合調査の速報集計がございましたので、こちらについてご説明させていただきます。本日、お時間も限られておりますので、ポイントを絞ってのご説明とさせていただきます。

まず、1ページでございますけれども、今回の調査のポイントを挙げております。特に1番のところを今回はご覧いただければと思うのですが、住宅や住環境に対する評価ということでございまして、こちらは住宅と住環境の、いずれも不満率が減少してきているということでございます。中でもこの青い折れ線のところでございますが、住宅に対する不満率が20年前と比較いたしますと半減している状況ということで、かなり不満率についての低下が見られるという状況でございます。ほかの項目につきましては、またお時間のあるときにご覧いただければと思います。

続きまして4ページでございますけれども、平成30年住宅・土地統計調査のうち、1月に新たに公表された項目がございましたので、こちらについてご紹介をさせていただきます。この中で空き家に関する集計がございまして、これまで空き家につきましては調査員が住戸の外観などから調査を行ってございましたけれども、今回の平成30年の住調からは新たに世帯に配布いたしております調査票の中に空き家に関する項目を追加いたしました。

これによりまして空き家の築年数ですとか、空き家になってからの期間、また、所有者の属性などの分析が可能になったということでございます。また、この調査の結果によりますと、実際、世帯の方に調査をした結果ということになりますので、その認識として、自分が空き家を持っているかどうかというところでの数字の分析ができるということになっております。この結果によりますと、居住世帯のない住宅の中で別荘などの2次的住宅ですとか、賃貸、売却用以外の空き家につきましては、約70万戸というような数字が上がってきております。

次に5ページでございますけれども、空き家の築年数につきましては、約7割が1981年以前の建築となっております、おおむね40年以上経過したものが多いという状況でございます。また、空き家になってからの期間につきましては、10年以内のものがおおむね半数を占めております。

次に6ページでございますけれども、空き家の取得の方法につきましては、相続や贈与というものが約6割ということで過半数を占めております。また、所有者の年齢構成を見ていただきますと、60歳以上の方が約4分の3を占めているということで、かなり多くを占めているという状況でございます。

続きまして資料8でございますが、我が国の居住者をめぐる状況についてでございます。前回の第2回勉強会から新たに追加をした資料を中心に本日はご説明をさせていただきます。まず1番目の子育て世帯についてでございます。スライドを少し飛ばしますけれども、3ページです。1人の女性が生涯のうちに何人の子供を生むのかを推計した、いわゆる合計特殊出生率についてでございます。全国の平均では1.42となっておりますが、今回、地域別でこちらの整理をいたしております。特に東京都では1.20、京都では1.29ということで、こういったところでは数値が低いというような結果が出ております。

それから、飛ばしまして5ページでございますが、共働き世帯についてでございます。近年、共働き世帯については微増の傾向でございますけれども、このうち18歳未満の子供がいる世帯については、約490万世帯となっております。共働き世帯に占める割合としては、おおむね48%前後ということで、率としてはあまり大きく変化せずに推移をしてきております。

それから、8ページ目のスライドでございますが、子育て世帯が重要と考えている項目についてでございます。全世帯平均と比べても治安ですとか、通勤、通学の利便性、日当たり、広さや間取りといったような項目の数値が高い傾向となっております。それから、

ライフステージごとの住まいの面積に関するグラフでございます。今回、こちらにつきましては、大都市圏と大都市圏以外に分けて集計してお示しいたしております。全般的に子供がいる世代におきましては、誘導居住面積水準の達成率が低い状況となっておりますけれども、特に大都市圏とその他の地域を比較してみますと、長子が18歳以上の世帯のところで、この達成率の差が大きくなっております。

次に11ページでございます。子育て世帯における住まいの間取りに対するニーズについてでございますが、近年、特にリビングの広さですとか、間取りに対してこだわりを持つ家庭が増えているということでございます。また、こういった子育て世帯にとって安全で安心な快適な住まいの普及に向けまして、国土交通省の研究機関におきましてはガイドラインを作成し、公表して、こういったような取り組みを進めてきているところでございます。

次に子育て時間に関するデータでございます。男性や正規雇用の女性におきましては、希望よりも子育て時間が不足している傾向がございます。また、6歳未満の子供がいる共働き世帯ですとか、一人親世帯におきましては、家庭生活を営む上で必要最低限の時間が残らない、いわゆる時間の貧困に陥っている世帯が多く存在しているということでございます。

また、スライドを少し飛ばしますが、16ページでございますけれども、こうした子育ての時間につきまして、二世帯同居と三世帯同居の世帯を比較したグラフとなっております。全般的に三世帯同居世帯のほうが夫婦の育児に要する時間が短いというような傾向となっております。

19ページでございますが、国土交通省におきましては、長期優良住宅化リフォームの補助事業の中で、こういった子育て世帯向けのリフォームですとか、三世帯同居のための改修工事に対しても支援を行っているところでございます。

次に、高齢者世帯に関するデータでございます。少しスライドを飛ばしますが、23ページでございます。都道府県別に見ました75歳以上の高齢者人口についてのグラフでございます。今後、大都市では高齢者人口が大きく増加していくことが見込まれておりますけれども、中でも東京都におきましては、今後30年間で約80万人増加する見込みと非常に大きな増加が見込まれるところでございます。

次に25ページでございますけれども、こういった中で生活のさまざまな不安を抱える高齢者も増えていくと考えられますが、こちらは日本と欧米諸国におきまして同居の家族

以外に頼れる方はこういった方がいるかということ聞いたアンケートとなっております。日本人につきましては、欧米などの他国に比べますと何かあったときに頼れる友人ですとか、近所の人と回答する割合が少ない傾向となっております。こうした背景もあってか、高齢者が今後求める住まい方といたしましては、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ですとか、同居、近居、シェアハウスといったような人とのつながりのある住まいという回答をする割合が高い傾向となっております。

次に29ページでございますが、高齢者向けの住宅ストックについてでございます。都道府県別に見ていただきますと、高齢者向け住宅の供給は地域によってかなりばらつきがございますけれども、地域によりましては高齢者人口に対する、こうした住宅ストックの供給割合が1%台の地域も存在してございます。今後、高齢者人口がまだまだ増加していくことを想定いたしますと、さらなる高齢者向け住宅の確保が必要な状況となっております。

33ページでございますけれども、こういった中で、国土交通省におきましては、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するために予算や税、融資といったような支援を講じてきているところでございます。また、新築のほかにも空き家や病院などの既存ストックを改修してサ高住にして利用していくといったような取り組みも進めてきているところでございます。35ページにつきましては、URの賃貸住宅の空き住戸を活用してサ高住として供給している事例を載せております。お時間があるときにご覧いただければと思います。

最後に39ページでございますけれども、国土交通省におきましては、高齢期に備えた住宅改修のガイドラインを作成し、昨年3月に公表いたしております。具体的には温熱の環境ですとか、トイレ、浴室の利用のしやすさといったような住宅改修に当たって配慮すべき事項を整理してお示しいたしております。

次に3点目の住宅確保要配慮者についてのデータでございます。まず42ページでございますが、法令に定める住宅確保要配慮者の範囲についてということで、前回の勉強会におきましても似たような資料をご提示いたしました。今回、こういったカテゴリーにおおむねどのくらい的人数がいるか、世帯数があるかというような数値を追記いたしております。

この後、セーフティネット住宅の概要など、前回つけたものが続きますので少しページを飛ばさせていただきます。49ページでございます。こうした住宅確保要配慮者に対し

まして、住宅の相談ですとか生活支援といったようなことを行っている法人につきまして、居住支援法人として指定を行いまして、その活動に対する支援を行っております。これまで40の都道府県におきまして合計279の法人が居住支援法人として指定を受けているところです。都道府県別に見ていただきますと、大阪が54法人と最も多くなっております。

51ページから54ページにかけましては、居住支援法人の具体的な事例を幾つか紹介いたしております。本日、お時間も限られておりますので詳細は割愛させていただきますが、お時間があるときにご覧いただければと思います。

次に55ページでございますが、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するために地方公共団体ですとか不動産関係団体、居住支援団体などが連携いたしまして居住支援協議会を設立いたしております。こちらについては、これまでに全国で94の協議会が設立されているところでございます。その活動内容でございますけれども、協議会におきましては、相談窓口の設置ですとか、相談会の開催、家賃債務保証制度の紹介などが行われている状況でございます。

58ページ以降のところの家賃債務保証についての紹介も少しさせていただきます。家賃債務保証とは、入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことによりまして、家賃滞納時の立てかえなどを受けることができるサービスということでございます。近年では家賃滞納以外にも原状回復費用ですとか、残置物の撤去費用なども保証対象としている事業者もいらっしゃるということでございます。

特に近年では賃貸住宅の入居に当たって、個人の連帯保証人を立てるケースが減少しております。かわって家賃債務保証業者を利用する割合が増加をしてきているということでございます。一方で、右のところに審査の状況として書いてございますけれども、高齢者ですとか生活保護受給者、外国人などが審査落ちをするケースが多い傾向となっております。また、消費生活センターの相談件数を見ますと、家賃債務保証に関する相談が年間600件前後寄せられておりまして、近年、少し減少の傾向となっております。ただ、過大・不明瞭な請求ですとか、契約時の不十分な説明といったようなものが項目に挙がっておりまして、こういったことがトラブルになっていると推察されます。こういった状況も踏まえまして国土交通省では、適正な家賃債務保証業務を行う事業者の登録制度を創設いたしております。消費者に対して、そういった業者の情報提供を広く行っているところでございます。

このほか、賃貸住宅の大家さんから不安の声が大きい単身入居者の受け入れについて、賃貸借契約の相続ですとか、残置物の処分といったような問題に関する法令や制度などを整理いたしまして、ガイドとして取りまとめて公表しております。また、このガイドの中でも取り上げておりますけれども、賃借権が相続人に相続されない仕組みといたしまして、終身建物賃貸借事業についても活用の促進を図っているところでございます。

次に4番目の項目といたしまして、地域や多世代と共生した暮らしについてでございます。前回の勉強会の中でも家族機能が低下をしているというようなご説明がございましたけれども、そういった中で地域のさまざまな主体が支え合って暮らしていく共生型社会の実現について多くのご意見をいただいたことから、今回、新たに章立てをいたしました。67ページでございますけれども、子育て中の母親につきましては、半数以上の方が育児をしていて孤独感を感じることもあるというような回答でございます。また、右側でございますけれども、他者との交流がない、いわゆる引きこもりにつきましては15歳から39歳までの世代で約50万人、40歳から64歳までの世代で約60万人と幅広い世代にわたって引きこもりの方が存在しているということでございます。

また、地域での付き合いにつきましても、60歳以上の世代では地域での付き合いがあるとする割合が高い一方で、39歳以下の世代におきましては付き合いがないとする割合も高い傾向となっております。一方で、別の調査におきましては、定年退職後にはテレビなどに費やす時間が増加して、家の中で過ごす時間が増えるといったような結果や、65歳以上の高齢者のうち、7割以上が地域における活動に従事していないといったような結果も出ております。このように孤独感ですとか、地域でのつながりの希薄化が進んでいる中で、人や社会とのつながりをつくりながら、地域で生き生きと暮らしていくことができる地域共生社会の実現に向けて住宅分野においても取り組みを進めていくことが求められていると考えております。

71ページでございますけれども、国交省におきましては、こうした高齢者や障害者、子育て世帯などの多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境を実現するために、サ高住の整備ですとかセーフティネット住宅の改修に加えまして、介護予防や健康増進、多世代交流などを考慮した先導的な取り組みに対する支援を行っているところでございます。72ページ以降では、具体的な事例を幾つか紹介しておりますが、本日、時間の関係もございまして、お時間があるときにご覧いただければと思います。

最後に、新しい住まい方についてでございます。まず、二地域居住についてございま

すけれども、前回、勉強会でもお示しをいたしました。二地域居住に対する関心は高まっております。一方で、実践に当たっては経済的負担の大きさがネックになっているという回答も多くなっております。また、地方移住につきましては、40代までの若い世代において関心が高い状況となっております。こうした中で国内外の複数の拠点を自由に移動して滞在できるような新しいサービスが出てきております。特に住まいと職業が一体となった、いわゆる職住一体となったコリビング拠点につきまして一定の条件のもとで、定額で利用することができるサブスクリプション型の多拠点コリビングサービスなどが新しく出てきております。

また、こうした多拠点居住を実践していく上では、住居だけではなく、移動にかかるコストについても軽減を図っていくことが非常に重要と考えております。海外では一定のエリア内での交通サービスについて定額制で利用可能なサービスなども出てきておまして、こういったサービスと組み合わせることによって住まいにおけるサブスクリプション型のサービスも普及をしてきているということでございます。

次に83ページでございますけれども、住宅資産の活用方策の1つとしてリースバックと言われる取引も近年増加をしてきております。リースバックといいますのは、自身が所有している住宅を一旦事業者売却いたしまして、その後、その事業者とリース契約を締結することで引き続き同じ住宅に住み続けることが可能となる取引手法ということでございます。こうしたリースバックを利用することによりまして、自宅に居住をしながらまとまった資金を確保することができるということですので、例えば住みかえの際の頭金ですとか、老人ホームに入居する際の一時金の支払いなどに充当することも可能となることから、こういった取引が近年注目をされているということでございます。

次に84ページ以降のところでは、シェアハウスに関するデータをつけております。前回、勉強会の中でもより直近のデータですとか、入居者の属性に関するデータがないかというようなご意見もありましたことから、追加で用意したものとなっております。まず85ページでございますが、シェアハウスの物件数についてです。やや伸びは鈍化をしてきておりますけれども、引き続き増加の傾向となっております。特に東京、埼玉、千葉、神奈川といったような首都圏に物件が集中しています。また、入居者の平均入居期間を見ていただきますと、1年未満が約7割ということで比較的短期間での入居が多くなっています。

次に入居者の属性についてですが、年齢別に見ていただきますと、約6割の方が25歳

未満となっております。また、平均月収で見ますと、月収20万円未満の方が4分の3以上を占めております。また、右側の就業形態で見させていただきますと、若い世代では学生の比率が高くなっておりますが、60歳以上の高齢者では無職の比率が高くなっております。

87ページですが、シェアハウスに入居した理由に関するデータとなっております。家賃の安さですとか立地のよさが多くなっておりまして、こういった項目については満足度も高い状況となっております。一方で、今後の居住意向については、今後は住みたくないとする割合が6割を超えております。

最後に住まいに関するトレンドについてでございます。リクルート住まいカンパニーさんによるトレンド予測におきまして、2020年は職住融合をキーワードとして挙げていらっしゃる。こうしたような時代の変遷にも伴いましてライフイベントも多様化していることから、住まい方のモデルも、いわゆるこれまでのような住宅双六といったような直線的なモデルから、非直線的で流動的なモデルに移行していく可能性があると考えております。

続きまして資料9でございます。住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点のうち、居住者に関する論点について、これまでの委員の皆様からいただいた意見も踏まえまして改めて整理をいたしました。一番右側の論点のところを中心にご説明をさせていただきます。まず、子育て世帯についてでございます。子供を産み育てやすい子育てフレンドリーな住まいの実現に向け、どのように取り組むかを論点として挙げております。具体的には、1つ目としまして仕事と子育ての両立を図るために求められる住宅・住環境、2点目に子育て期における住まいの面積の考え方、3点目として居住ニーズのミスマッチが生じている中で、高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用していくための取り組み、4点目といたしまして子育てフレンドリーな住まいの実現のための住宅の品質や性能、5点目として経済的な理由から子育てに望ましい住宅への入居が困難な世帯に対する支援などを記載しております。

次に高齢者世帯についてでございます。高齢者が住みなれた地域で自立して暮らし続けるために必要な住まい・サービスはどのようなものかというのを論点として挙げております。具体的には、見守りや生活相談など単身高齢者に対する居住支援、2点目として高齢者が安心して健康に暮らすために必要なサービスや地域の活動、3点目として高齢者の認知症や看取りへの対応を行うための地域の医療・介護などとの連携、4点目として自宅の

改修や高齢者向け施設・住宅への住みかえの判断を適切に行うための対応、5点目といたしまして、高齢期に適した自宅の性能や間取りにするための早目の改修を進めるための支援、そして6点目といたしまして、サービス付き高齢者向け住宅の需要に対応した供給のあり方として、空き家などの既存ストックの改修や見守りなどの負担の縮小に対する支援などを記載しております。

次のページでございますが、住宅確保要配慮者につきましては、住宅確保要配慮者の居住の安定や入居後の見守り・生活支援をどのように確保するか。また、賃貸人が抱える課題にどのように対応するかを論点として挙げております。具体的には1点目として住宅確保要配慮者の属性に応じたきめ細かい居住支援を行うための国や地方公共団体、民間団体の連携体制や役割分担、2点目として住宅確保要配慮者の数やニーズに対してセーフティネット住宅の登録戸数を増加させるための取り組み、3点目としましては居住支援協議会と居住支援法人の数を増やし、活発化させるために必要な国や関係機関による支援策、4点目といたしまして、残置物処分などに関するトラブルを予防し、賃貸人と入居者が安心して賃貸借契約を結べるようにするための方策などを記載しております。

次に、地域や多世代と共生した暮らしについてでございますが、家族機能が希薄化する中、生き生きと安心して地域で暮らせる共生型社会の実現に向けまして、取り組むべきことは何かを論点として挙げております。1点目としては少子高齢化や家族構成、ライフスタイルの変化などが家族の役割、コミュニティ機能に与える影響や課題、2点目といたしまして、地域の多様な住民や主体が相互に支え合いながら生き生きと安心して暮らせる共生型社会の実現に向けた住宅政策の役割、3点目として、共生型社会の実現に向けて先進的に取り組んでいる地域の成果を全国に広げていくための拠点となる場づくりや人材育成などを記載しております。

最後に新しい住まい方についてですが、これからの住まい方をどのように捉え、どのような新しいサービスの普及・拡大を図るべきかを論点として挙げております。まず、二地域居住をはじめとする柔軟な住まい方や暮らし方を実現していくための対策、2点目としてサブスクリプション型居住サービスやシェアリングエコノミー、リースバックといった新しいサービスの住宅政策上の位置づけや健全な発達に向けた課題といったことを記載いたしております。こうした論点につきまして、委員の皆様からご意見、お考えをちょうだいできればと思います。どうぞよろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございました。

それでは、資料の説明はこれで終わりですので、残りの時間は委員の皆さんのご意見をちょうだいしたいと思います。残りが大体1時間ぐらいございまして、それでも本日も20名あまりの委員の皆さん、出ておられますので、おのずと1人当たりの発言時間は短くはなりますけれども、どなたからでも結構ですので、ご発言をお願いしたいと思います。いつものようにプレートを立てていただければと思います。

それでは、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 第1回の分科会のとときの冒頭の質問でもさせていただいたのですけれども、非常にボリュームのある資料の中で貴重な判断材料とはなるのですけれども、サブタイトルの解釈がさまざまなので、意見が誘導されることに非常に危惧を感じているところがあるんです。例えば今日説明のあった速報のいの一番、住宅の不満率は20年前に比べて半分に減っている。これはいかにも今の住宅の満足度が倍に上がっていますよということと言わんとしているかのような気もしますけれども、実際には例えば昭和63年バブルの絶頂期にはかなり夢があって、エネルギーがあって、よりいい住宅に住みたい。今は経済も落ち込んで、しかも、価格は高騰して手が届かない。ただ単に夢を失っただけだという言い方だってできるのだろうと思うんですね。その解釈が随分違うような気がします。

それから、その次の居住をめぐる状況の資料8の例えば7ページのところを開いていただきますと、理想とする子供の人数、理想とする子供の数を持たない理由の中にあえて家が狭いからというものを含む経済的な理由というサブタイトルが書かれていますけれども、このデータだけ見ると、経済的理由とその他の理由の重みづけがよくわかりませんけれども、結果としては経済的理由が仮に非常に重みを持ったとしても、それが狭いからという数字だけ見ると、実はその有意度というか、そのインパクトは小さい。結局、広さと子供の人数は結果を反映しているけれども、狭いから子供をつくれないのだという動機づけになるのかどうかは少し疑問だなと。経済的な理由は非常に大きいとは思いますが。けれども、狭いから子供を持たないのだという、そういう解釈でいいのかどうかは、これも疑問を感じます。

それから、例えば14ページのところの親との同居、近居動向ですけれども、直感的に考えれば、同居するのはやっぱりいろいろな人的な問題で嫌なのだけれども、経済的に援助してもらえからしょうがないという、そういう理由はある程度あると思うのですが、同居はウエルカムだと。確かに子育ても応援してもらえから。このデータは確かに同居の比率のほうが、近居のほうが同居よりも多いことは歴然としているわけで、問題は近居

の政策と同居の政策は家の広さも設備も変わってくるわけですから、これを一緒くたにすると少し政策的に違ってくるのではないかなと。近居であれば1戸1戸の住宅をどうするかだし、同居の場合は、それなりに広さを確保し、どういう設備でというのはあるので、これはやっぱり切り分けて考えるべきかなと。そんな幾つかがあって、ぜひデータについてはいろいろな方と意見を考えながらやっていただけたらありがたいなと。

【分科会長】 ありがとうございます。

事務局には最後に少し、もしコメントがあればお願いしたいと思います。それでは、○委員、どうぞ。

【○○委員】 ありがとうございます。2点ございます。まず1点目なのですが、今回、住宅土地統計調査の結果をさらに詳細に分析されていて、世帯所有空き家というのが70万戸、7割が旧耐震で、相続で56%が所有することになり、その所有者の年齢層は60歳以上が73%ということで、ざっくり言うと60歳以上の人が相続で所有している旧耐震の古い空き家が多いという結果だと思うのですが、それをどう動かしていくかというのが今後非常に大事だと思いました。その中でやはり建物自体が古く旧耐震ということもあり、活用するにもいろいろと改修コストもかかってくるということで、問題先送りして空き家のまま放置するパターンが多いと考えられます。こうした使わない、使えない古い空き家をどう早めに各所有者自身のお金で解体していただくかということが大事になってきます。以前も勉強会で主張させていただきましたが、こうした古い空き家というものを解体に、個々の所有者のお金でやっていただくかというところに施策を導入するよう舵を切っていただきたいと思います。

その中で、一定の期限を定めて、期限内に古い家を解体をした場合に対象にする、解体した跡地を空き家バンクやレイズなどきちんと登録して流通に回った条件つける、解体費のほうが土地代よりも高いエリアについては支援するといった対象地域を限定するなど、様々な条件を課したうえで、やはり新築とか中古住宅に対しては税制上の優遇措置があるので、解体費に対しても税制上の優遇措置はやはり必要ではないかと考えています。こうした点は、今回、提示されました世帯所有空き家のデータを根拠として挙げられるのではないかなというのが1点です。

もう1点は、今日の論点の新しい住まい方のところにリースバックというのが出てくるのですが、最近、リースバックの会社が非常に増えていて、どちらかといえば悪徳みたいなのも出てきているということが出ています。高齢者が契約無い湯尾を

きちんと理解しないまま、自分の住まいをリースバックの会社に売ってしまうということは、居住の安定性の確保に対して非常に危ない側面もあす。その理由としては、高齢者側が——高齢者だけではないのですけれども、一般の方々が、不動産の売買とか賃貸などの不動産契約に関して余りにも知識がなさ過ぎるということと、事業者さんがきちんと説明していない、あるいはきちんと説明はしても理解されていないとかいう問題があるので、やはりここに書かれているように健全な発展に向けた課題というのを把握した方が良くと思います。現状、リースバックで何が問題になっているのかというのをきちんと把握した上で国の計画書などに取り上げないと、リースバックがいいよね、新しい住まい方だよねということで一人歩きしないように住宅政策としてはきちんと考える必要があるのかなと思いました。

最後に、先ほど高齢者世帯の、この論点の高齢者世帯のところで書かれている内容が、高齢者の人は何か支援しなければいけないという論調で書かれているのですけれども、確かにそれは大前提としてあるのですが、先ほど1点目でお話ししたように、むしろ、空き家の問題は、高齢者が自分の実家を相続発生後に、長年、空き家でそのまま置いてある、放置してあるということも結構問題なので、やはり高齢者の方にも、やるべきことはやっていただく、つまり、高齢者が持っている旧耐震の古い空き家を、高齢者の方が元気なうちにきちんと対応していただくということが必要なのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 資料8の26ページの今後求められる住まい方のところの高齢者の記載についてですが、シェアハウスを特段取り出してつながりのある住まいを求めているとあります。下のグラフを見ると、確かに70代は10.8%と少し特異なデータになっているが、ほかを見ると年齢が低いほど割合が高いわけです。それから、86ページのほうでシェアハウスの入居者属性のところを見ても、60歳以上は1.1%しかない中で、ほんとうにこのシェアハウスを高齢者が求めているのかというのはどうかなと思います。

東京都でも高齢者同士などが住まうシェア居住をどうしていくかというのを考えていまして、他の政令市の例を見せていただいたのですけれども、やはり高齢者同士のシェア居住というのはあまり好まれなくて、利用率が低く、その政令市でもこれからどうやめていこうかというような状況ですので、ここにシェアハウスというのをほんとうに入れることについては、よく検討されたほうが良い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、立てられていたように見えたのですけれども。

【〇〇委員】 もう〇〇先生がおっしゃったので、リバースモーゲージとリースバックの違いを少しご説明いただけたらと思って。

【分科会長】 はい。わかりました。後で、もし補足があればということにさせていただいて、では、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 子育てしやすい住宅というのは柱を立てていただいて、まさに住宅の単体ですとか、コミュニティとか、目配りはされていると思うのですけれども、少し私が思うのは、子育てがしやすいというような目標だけを追求するというのは、国全体の政策としてほんとうにいいのだろうか。要は、日本ってこれから少子高齢化を迎えるという中で明らかに足を引っ張るのは労働力が減っていくという部分だと思います。労働力が減っていくというようなことを考えたときに、恐らくこれから労働力化が期待できるというのは女性と高齢者というようなところだと思っております。そういう意味で、子育てということと労働力化、女性の労働力化ということを両立するというようなことを少し考えたほうがいいのではないかなと思います。

まさに女性の進出というのはどんどん進んでいるわけですが、M字カーブなんかすごく緩くなってはいるのですけれども、私はできるだけ目を向けてほしいなと思うのは、居住するポイントと、それから、働くポイントの関係というものをもう少し考えていただいたほうがいいのか。要は都心に住んでいらっしゃる世帯というのは、どっちかというところと女性もフルタイムで働いていて、パワーカップルみたいな、そういう形なのですけれども、都心から離れれば離れるほど、その女性の労働力形態としては、もうパートタイム労働みたいなものが非常に多くなっていくというような形態があると思います。

恐らくそういう形で労働力不足みたいなものを考えて、それと子育てみたいなもののトレードオフ関係みたいなものを考えると、恐らくそういう形になってしまうというのが今の現状だと思うのですけれども、よりその女性のフルタイム労働みたいなものをもっと進めていくということについては、やや答えは出ているのですけれども、最後のほうに出ている職住融合ですとか、要は郊外に出たとしてもフルタイムで、それなりに一定の収入が得られるとか、そういうような形態の住宅というものを促進していくというのは、私はその1つの手ではないか。子育てを子育てとしてやっていくということだけではなくて、日本の生産性を維持するという観点からも、そういう文脈の中でも捉えられる政策として位

置づけたほうが、私はバランスのいい提案になるのではないかなと思いました。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 資料6-1にマンション政策小委員会の取りまとめ概要というのがありますが、この資料はマンションを取り巻く現状と課題と本取り締まりの対象とするマンションは、おおむね2以上の区分所有が存する建物で、人の居住の用に供する専用部分のあるものと書いていまして、これは、要は分譲マンションの部分だけなんです。これと同じように、この賃貸マンションの現状と課題というのをぜひ1枚に取りまとめていただきたいと思っております。

以上です。

【分科会長】 齊藤先生、何かあれば。では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 いろいろ興味深い資料、ありがとうございました。個々の施策動向は、今回出されている大きな方向でいいと私は思います。問題はそれぞれの施策の重要性です。そこで3つあります。

1つは、子育て施策支援、住まいを充実させていく、施策に関する件です。これはやっていかなければならないので、ぜひ盛ってほしいのですが、問題は、出生率の動向と、居住面積といった住環境に、因果関係がどのくらいあるのかということです。

東京都の出生率が非常に低くて地方が高いので、ここだけを見ると居住面積の広いほうが出生率が高いという傾向が出ます。しかし沖縄県の出生率は非常に高いのですが、沖縄県は、地方の中では決して居住面積が広い方ではありません。東日本の出生率は西日本のそれに比べると低い傾向にあるのですが、東日本の住居面積は西日本のそれに比べて必ずしも狭いわけではありません。居住面積を広くしたり、住環境を改善することで、どの程度、出生率を改善することを期待できるのか。厳密に言うと、因果関係を想定できるのか、精査する必要があると思います。

2番目です。今回の速報値においても、高齢者が相続した際に、空き家が発生しやすいという傾向が出ていました。相続や死亡とともに空家が発生する傾向は、以前の分科会資料にもありました。高齢化が進むと、不動産取得のニーズが減退し、価格非弾力的に空き家が発生しやすい傾向が出てくるのだと思います。だとすれば、誘導策によって床需要を掘り起こすというよりも、高齢者が元気うちに不要な住宅や不動産を処分してもらったり、相続をはっきりさせてもらうことが効果的なこととなります。そのために何ができるのか、今後、どの程度空き家を除却しなければならないのか、明らかにしてほしいという

のが2点目です。

3点目です。今回の追加調査の中で高齢者は退職した後、テレビを見たりして家で過ごす時間が多いとありました。しかし、その一方で都市計画の基礎調査を見ると、最近、若者でネットづけになっていたりして、外に出歩かなくなっている傾向があるといい、高齢者のほうが、歩く時間が長い傾向にありました。いずれにしましても、引きこもって不健康な孤独生活を送っていると、本人は楽しくないし、行政コストも最終的には高くつくことがあるので、地域に開かれ、多くの人とコミュニケーションしやすい住環境を形成してもらうことが重要になります。この際、高齢者に引きこもる傾向が強くなってきているのか。逆に、若者のほうに引きこもる傾向が強くなってきているのか。これら動向と住環境がどういう関係になっているのか。ここのところを、さらに明らかにできればよいと思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょう。それでは、〇〇委員、お願いします。ごめんなさい。〇〇委員ですね。

【〇〇委員】 ありがとうございます。資料8の49ページにあります居住支援法人制度の説明がございましたが、これが49ページで、各県で指定されたNPO法人等が、国から、県から補助を受けて、援助を受けて活動できるような資金が得られるというのは非常に現場では機能をしていまして、やはりNPO法人の方々が居住支援協議会等に参加してくれていることでかなり現場はスムーズに進んでいるというふうに私ども不動産業界としては考えております。

こういう取り組みがさらに進んでいけばいいなということが1つと、こういうものを進めていく場合に住宅確保要配慮者に関しまして、各県に居住支援協議会がつくられているのですが、都市部と地方ではやはりその規模が全然違いまして、やはり都市部においての件で考えますと、私ども業界からすると1つは県の下に第三セクターとして県の方が主体になり、まちづくり協議会等が事務局になり第三セクターがつくられて、そこであらゆるこういう問題に取り組むわけです。ところが、もう一つはやはり政令指定都市で、例えば何々市居住支援協議会というのが政令都市部でつくられますから、そこはそこでかなり規模が大きいので、それはそれで機能するのですが、我々業界の者というと、両方の協議会に参加しなければいけないという。会員が登録する場合も、ワンストップにはなっていないという状況があるんですね。

ですので、こういうことを少し、今後どういうふうに運営していくかということは考えていかなければいけないのですが、例えば簡単に言うと県で、いわゆる第三セクターができて、そこで扱うのは住宅確保要配慮者だけの問題ではなくて、サ高住の問題だったり、いろいろな補助の問題だったり、幅広くその第三セクターの中で扱っていかなければいけない。やはり特化しまして、住宅確保要配慮者については、ある程度、行政の方が主体になる、あるいは第三セクターでもいいのですけれども、特化した形で、ワンストップでやっていける、いわゆる県と政令指定都市、もちろんその居住支援協議会とか会議の中ではつながっているのですが、実務でもっとつなげていく方針を県のその第三セクターでつくったら、各市町村、政令指定都市でもそこが基準、核になって全部が動いていく。そういうふうなシステムを今後つくっていかないと、さらなる機能というのが難しいのかなと思っていますので、ぜひそこは検討していただければと思います。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今日の話に全部入るわけではないんですけれども、まず、〇〇先生がおっしゃっていた出生率の話なのですけれども、地方創生でも東京が低くて地方が高いから、地方に持っていけとっているのですけれども、いつもネックになるのが、京都府が何でこんな低いのかという話がよく出てきて、前の京都府知事に聞いたら、いや、女子大があるからですと言われて、なるほどなど。女子大があれば、それだけ母数となる女性の数が違ってきます。独身女性の数が違ってきますので低く出るという傾向もありますので、これはやはりこのまま政策そのものにリンクさせるのはしんどいかなというのが1点ございます。

それから、タワーマンションの問題は、私も今取材してまして、安全性の問題はいろいろ議論があったのですけれども、この前、神戸市で話を聞いてきたのが、神戸市の三宮駅前をタワーマンション立地規制、禁止した上で、あとタワーマンションの認定制度を導入したという話、皆さんご存じだと思うのですけれども、認定制度の中の1つがやはり修繕積立金をちゃんと積み立てられるように当初から高めのとか、適正な積立金を集めているかどうか、そういうのを主としてチェックしましょうと。

それから、コミュニティですね。タワーマンションというのは、結局、コミュニティづくりがなかなかうまくいかないのです、コミュニティづくりを努力しているようなタワーマンションにしましょうというような形で、そういった認定したタワーマンションについては、神戸市でも郊外のほう、舞子とか西神中央とか、少し田舎の駅名なのでわからな

いかかもしれませんが、神戸の中でも田舎のほうに認定したタワーマンションを置いて、三宮駅前のような立地のいいところについてはタワーマンションはやめて、できるだけ業務、ビジネス的な建物だけにしましょうという形で都市計画をやっ払いこうということを決めています。

これは横浜市も同様なことをやっていると伺っているのですが、こういったタワーマンションの立地のあり方全体をある程度コントロールするような手段を住宅サイドがやるべきなのか、都市計画サイドがやるべきなのか、その両方でやるべきことなのだと思うので、ここの中でも一度議論した上で、タワーマンション全体の現状とその課題について一度芽出しをして、今回、結論が出ないとしても、世の中に対して問題提起しておいたほうがいいのではないかなと考えました。お願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 本日もたくさんのご意見を勉強させていただきました。資料9についてはほんとうに一言だけ、感想というかコメントを述べさせていただきます。資料9は基本計画の見直しについてという資料で、計画の見直しですので従来の継続性とかいろいろ考えますと、大改革、柱から変えるというのは難しいのかもしれないなと思いつつ、左の柱だけ見ていると、子育て世帯、高齢者世帯、それから、住宅確保要配慮者、共生した暮らし、新しい住まい方と出てきていて、これまでの先生方のお話やご説明などを伺っていると、最初の2つに出てくる「世帯」という、この括り方にもしかすると限界が出てきているのかなという気がしました。

子育て世帯といっても、その中身はいろいろでしょうし、高齢者世帯と括り切れないような、先ほど辻先生のお話にもあったように、アクティブな高齢者の方もいっぱいいるし、子育てといっても、その子育ての中身が随分違っているというような、引きこもっている方がいるかもしれないし、そうではなくて非常に楽しく地域と共生しながらというような、何かいろいろ多様性が出てきているような気がしていて、この世帯という、その括り方そのものも見直す、そういう時期に入ってきているのかなという印象を覚えたということです。感想です。ありがとうございます。

【分科会長】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 新しい住まい方のところについて少し意見があります。ここの中でシェアハウスが増加、特に若年世代が家賃を選好しているというふうに書かれているのですけ

れども、シェアハウスそのものは増加しているのかもしれないのですけれども、このシェアハウスという意味がやはりこの定義にもよると、海外のもののようにリビングと一緒にシェアするというのではなく、単純にトイレとかシャワーとかをシェアするという事になっていて、なおかつ期間も非常に短い。1年未満しか住んでいないというような人が多くて、なおかつ今後は住みたくないという人が非常に多いという中で、シェアハウスが増加していて、若年層が選好していると。

やむなく、要するにほんとうは1DKぐらいのマンションに住みたいけれども、それが無理なのでウィークリーマンションに毛が生えたような形のシェアハウスという名前のもので選好しているとしか言いようがないので、新しい住まい方として若者がそれを嗜好しているかどうかというのは、やや問題があるのかなという気がしております。これについては、国としてどういうふうを考えるのか。要するに今の若い人たちが、先ほどもお話があったように、1人でとにかくやっている。インターネットカフェみたいなものも、あんな真っ暗で1人の間取りがあるようなものというのは海外にはあり得ないですね。皆さん、あそこに住んでいる方もいるという。あの異様なようなものとか、あるいはイートインスペースも全てが外に面していて1人ずつの、まるでブースのように、わざと会話をしないような形になっている。

そういう中で、要するに個別の人たちがそういうものを志向しているので、結果としてそうなっているのだと思うのですけれども、そういう意味では、シェアハウスを今後も国として、もう少し増強しようとしているのであれば、コリビングとか、そういうものをきちっと位置づけて、しかも、そこにマネジメント機能とか、あるいは最近ですと、オフィスですと自由に食べられるものとか、飲食とか、そういうものがどんどんはやってきますよね。それも一流企業だけな感じですけども、そういうものを、じゃあ、もう少しシェアハウスのほうにできるように、みんなが飲み食いを共同でしたり、そういうようなことをするような空間というのがあるものがあって、しかも、運営の方式があるものをきちんとシェアハウスと呼ぶのかどうか。今言っている、ここのシェアハウスが増加しているというのは、私はやはり問題だなと。

あと、二地域居住のほうも、私たちの上の世代などですと、団塊の世代などはやむなく実家と今の東京の住まいと二地域居住をやむなくしている人たちというのはたくさんいるんですね。そういう人たちをもって二地域居住かというのと、必ずしもそうではない。先ほどのデータですと、若い人が二地域居住というか、定住というか、地方定住に興味がある。

これはいいと思うのですけれども、ただ、この場合にもやはり環境だとか、あるいは子供の引きこもりだとか、いろいろな、あるいは東京でも仕事が見つけれないとか、さまざまなネガティブな要因があつてのふるさと回帰への選択というものがあつて、高度成長期に国を挙げてやろうとしていた地方への移住というような形での楽しい形と言ったら変ですけれども、そういう地方で頑張ろうみたいな形というよりは、どちらかという少し諦めた形でのバックというようなものが多いと思うので、この辺がネガティブな意見ばかりで申しわけないのですけれども。

でも、やはり数日前も道の駅で暮らしている人たちのドキュメントみたいなのがあつて、私もいらっしゃるということは知っていましたが、あんなに数がいるということに非常にびっくりしていたのですけれども、そういうことも含めて新しい住まい方というものの中で、ほんとうにこういうコミュニケーションとか、そういうものを今後どうしていくのかというのをもう少しシェアハウスというものを定義する段階できちっとマネージをして、そういうものが、マネージがついているものについてはきちんと例えば支援していくとか、そういう形をしないと単純にトイレとシャワーがついている、共同であるということシェアハウスというふうに呼んでいるとするとかなり曖昧なものも含まれているなと思いますので、新しい住まい方については今後の展望も含めて、もう少し記述が明確に、事実に明確にすべきではないかと考えます。

以上でございます。

【分科会長】 ○○委員、どうぞ。

【○○委員】 2点ございます。まず、資料7なのですけれども、1ページのところと2ページのところで住環境というのと居住環境、もちろん国交省の資料ですので使い分けられていると思うのですけれども、少しわかりにくいです。例えば2ページの居住環境のところでも住環境に含まれるような治安とか、日常の買い物などの利便とあつて、このあたりは居住環境でしょうか。何か私などが考えますと、居住環境というのはもう少しこの室内に近いところで、住環境ってもう少し外に出ていくというのが大ざっぱな感じだと思うのですけれども、そういうところ、もちろん使い分けられていると思うのですけれども、いま一度ご説明があると助かるなと思いました。

2点目は、それに関係するのですけれども、今度、資料9で地域や世帯と共生した暮らしというところを新たに加えましたというようなご説明があつたと思うのですけれども、大変いいことだなと思います。これも私の勝手な解釈ではございますけれども、先ほどの

話の続きで言えば、住環境の拡充のようなことをおっしゃっているのかなとも思います。ただ、この場合も戸建てなりマンションの1室なり、そういった「私」の部分から共用、コモンのような場所、それから、地域、エリア、そしてもう少し広くと同心円状に皆さん持っていらっしゃる、そういったものが重なるところの部分はどうつくっていくのかというようなことをどうやって考えていくのかというようなことだと思っています。この今ある論点ですと、最後などは場づくりとか、人材育成というようにやはりシステムをつくっていくということも大事なのですけれども、もう少し住環境の範囲とでもいうようなところをこれからどのように考えていくのかという方向性みたいなところがいま一度示したらいいのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。私も2点ほど、資料9の2枚目の地域や多世代と共生した暮らしというもの、項目についてなのですけれども、まずはこの項目をつくっていただいたことについて非常に良かったと思っています。この中の意見に外国人のことが、住宅確保要配慮者と少し入り交じって記載がされていますので、もちろん住宅確保要配慮者としての外国人もいらっしゃいますし、それから、普通に地域の方々と生活できる外国人の留学生や、さらには非常に高収入を得ている外国人もいらっしゃると思いますので、少し整理をされたらいいと思います。

それから、地域や多世代と共生した暮らしの委員の主なご意見の1つ目なのですけれども、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を果たすというだけでは、やや内容がわかりづらいので、少しここをわかりやすいように拡充していただくということと、この部分の委員の主なご意見の3つ目なのですけれども、親世代と同居する子育て世帯が少ない中で、家族機能を社会的にどのように果たしていくかが大事と書いてあるのですが、前回の勉強会だったと思うのですけれども、看取りなどについて家族機能を社会化して受けとめる必要があるというお話があったかと思います。親世代と同居する子育て世代だけではなくて、一人暮らしの高齢者に対しても家族機能の社会化、あるいは単身世帯が増える中で、そういうふうな機能が必要だというご指摘があったかと思いますので、その点についても追加いただけるとありがたいと思います。

2つ目は、空き家についてなのですけれども、最近、空き家の代執行の事例が千葉県の香取市で非常に多かったので少し調べて、自治体にもヒアリングしたのですけれども、自

治体のヒアリングで非常に印象深かったのが、代執行しても支払い、所有者がちゃんと600万とか700万円とか払ってくれる。支払い能力があるのに代執行することに関して行政コストが非常に上がる。行政が代執行してくれるのではないかと所有者が期待してしまうのが危惧されるという意見を伺いました。そのときに思ったのが、なぜ支払い能力があるのに代執行に行ってしまうのだらうと考えたときに、一般の個人が解体業者というものに対して、連絡することに対して非常にハードルが高くて、そこが引っかかってなかなか解体が進まない、空き家のまま放置しているのではないかと推察されました。特に遠方に空き家を置いている人の場合は、遠方の自治体の解体業者を調べて、そこに解体を依頼するということは相当にハードルが高いので、そこがなかなか解体が進まない要因の1つになっているのではないかと思われる事例がありましたので、今後解体のことについても取り上げていただければと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。資料9を中心に少しお話をさせてください。私、ふだん、ケアとかサポート側で仕事をしていますけれども、住宅からの取り組みで解決できることがたくさんあるだらうと考えていますので、期待を込めて幾つかコメントをしたいと思います。

まず、資料9の2枚目のところに地域や多世代と共生した暮らしというものを入れていただいて、これがとても大事だと考えています。住宅政策が住宅だけでなく、地域までを射程に入れていろいろな提言ができるかどうかというところだと感じていました。厚生労働省では、例えば高齢、障害、子供、困窮といったような分野別のものから、その分野を超えたような総合相談窓口を設けるというようなことをしていますので、同じような流れだなと思って、大きな点では感じていました。

各論として3つお願いをしたいことがあります。1つ目が、先ほども意見にありましたけれども、高齢になって自分が持ち家を確保して上がりという時代が終わって、相続で住宅を確保して自分で住宅をマネジメントしなければいけなくなってくるというのが1つ。それと、自分の高齢化に備えるというような時代になってきたというふうになると、住宅についての知識を高齢者を中心にもっと持っていただかなければいけない。しかしながら、そういう状況には今ないと思っています。じゃあ、そういうような相談を、知識を身につ

けるような相談の窓口をこれからどういうふうにつくっていくのかということを経営者が考えることでもあると思いますけれども、行政としてどういうふうを考えるのかということを考えてほしいと思います。例えば福祉分野で言えば、地域包括支援センターというところはそういう機能を果たしたりしていますので、そういうものとの連携も考えていただきたいというのが1つ目です。

2つ目が居住支援について、これについては住宅を貸す側と住宅を借りる側の両方へのサポートが必要で、住宅を借りる側へのサポートは福祉分野でも比較的大きくできていると理解をしています。この前の抱樸のご報告もそうだったと思います。一方で住宅を貸す側のほうの支援はやはり賃貸住宅管理業のところに大きな期待をしたいと思っていますので、そこからの取り組みをしていただきたいというのが2つ目。

3つ目が地域や多世代と共生した暮らしのところとかかわるのですけれども、いわゆる福祉や介護でカバーできているものと、そこでは決め手の制度がないようなものというのがあります。それが見守り、安否確認、生活支援、それと仲間、役割、挑戦などです。これらは、つまり、どこかでそれをつくるような動きをしていかなければいけなくて、住宅の中でそういう仕組みをどうつくっていくのか、住民の支え合いを促すような空間をどういうふうにつくっていくのかということをとっても期待しているので、個別支援だけではなく、地域支援のような形でのサポートというものをすごく期待したいと思っています。よろしくをお願いします。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今日のお話、いろいろ伺っていて、シェアハウスという言葉についてかなり前面に出過ぎているなど。例えばコレクティブハウスみたいな概念は昔からあるわけで、それが最近みんなシェアハウス、シェアハウスと言っているというようなこと、資料もそうなっているので気になっていたのですが、そのことについては〇〇委員と〇〇委員がいろいろ言われて、世帯という概念自体がどうなのかということもあるので、僕が言う必要は全くなくなったなと思って、それは発言を控えます。ただ、世帯という概念自体がこの単身世帯、何人世帯という世帯のと、それから、世帯主、所得などをひとまとめに取り扱う世帯というのと意味が違うのだと思うんですね。その辺も世帯というのは一体何なのかという〇〇先生のお話、もう少し検討しなければいけないかなと思います。

それと、資料9で、現状の欄の方には外国人の方の居住問題のことが書かれていて、こ

の審議会でも最初のころ、外国人のことは、もう避けて通れないですねという話だったと思うのですが、現状には書いてあるのですけれども、論点のほうに全然ないんですね。これは、現状はそうだけれども、論議したくないという資料になっているので、これはものすごくまずいと思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。3点ございます。1点目は、先ほど申しましたように原状回復のことで、原状回復の問題がまだかなりあるのであれば、原状回復ガイドラインだけではなかなか問題予防に誘導できないという課題があるということになります。そうなれば、さらに別の方法を考えていく必要があるのではないかと考えています。イギリスには敷金預かり金制度というのがありまして、入居者が敷金を出したら、それを管理会社や大家さんが預かるのではなく、第三者の機関に預けて、どこどこに預けましたよということを管理会社や大家さんが入居者に伝え、そして退去のときにトラブルになったら、その機関が調停をする制度があります。こうした仕組みが必要なのか、あるいはそこまでやらなくても、今のガイドラインをしっかりと示すことによって、もう少し消費者に周知徹底することによって、安心して賃貸に暮らしていただける方向に持っていけるのか、それを考えるためのデータをご提示していただきたいと思います。つまり、私は原状回復のトラブルが減っていると思っていたものですから、そのあたりが分かるデータをご提示いただけたらと思いました。

2点目は、リースバックとかリバースモーゲージとかのご提示があります。私も自分の資産をしっかりと活用して高齢期を暮らすというのは非常に重要なことだと思います。そして、いままではどちらかというと、それを促進しようというスタンスで、なぜ促進できないのかという課題はたくさん出されてきました。しかし、促進する上で、ほんとうにそれを使ったらどんな問題があるのかも同時にしっかりと示し、問題がない形での普及を考える必要があると思います。私、前にご相談を受けたことがあるんですが、リバースモーゲージって払う金利がで首が回らなくなってきて家を売りたいというご相談でした。課題もしっかりとみたくうえで推進する必要があるのかなと思いました。

3点目は、地域共生社会というテーマを掲げていただきまして、幾つかイメージできるものを出していただきました。ここに載っているもの、かなり性格が違って、いろいろな

方が一緒に住んでいるケースや、いろいろな方が一緒に住みながら、その中で、地域で循環していけるケースなどがあります。これらのケースをみていて、他世代が共生でき、ライフステージにあわせて地域の中でうまく住みかえていける環境づくりが重要で、それが成立するビジネスモデルが非重要

ではないかと思います。そのためには、担い手をうまく育成していく、特に行政と市場だけではなく、第三の担い手を育成していくことが必要だと考えます。そうしたモデルがあればぜひお示しいただきたいというのが、お願いでございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 私ども住宅を供給している立場でありますけれども、住宅を求めてくる方のきっかけが一番多い結婚か出産なんですね。恐らく賃貸もそういうふうなきっかけで動くのではないかと思うのですけれども、ただ、その結婚や出産が今非常に減ってきている。たしか3年ぐらい前に新生児数がついに100万人を切りましたというふうな話が出ていたのが、もう90万人を切っている。あと三、四年したら、恐らく70万台になると思うんですね。ますます生産労働人口が減ってきて、おまけに高齢者がどんどん増えてくるわけですから、社会保障費も含めて非常にバランスが悪い国になってきている。

今回、特に今後の住生活基本計画をつくるのにあたって10年前と違い異常なまでに人口が減ってきている。高齢化が進んできているということへの対応というのが必要なのではないかと思うんです。国土交通省の五、六年前の資料ですけれども、有業率の高いエリアは出生児数も多い。そういうところにはサポーターがいる。そういうところ、福井県などがそうなのですけれども、非常にいいバランスでできていたと思います。ところが、最近、完結出生児数が2.0を割って1.8ぐらいになってきているということでもありますから、これは何とかしていかなければいけない。そこで同居や近居を選択肢の1つとしてもう1回見直さなければいけないと思います。同居住宅として建替えし易いように、あるいは近居できる住宅を取得しやすいようにメニューをつくらなければいけないのではないかという気がいたします。

それで、二世帯住宅といってもサザエさんに出てくるような二世帯ではなくて、きちんとプライバシーが守られたような二世帯住宅を供給するということが必要なのではないかと思います。それについて例えば古い住宅を改修して二世帯住宅をつくらうとしても建蔽

率や容積率といった都市計画が邪魔をしているというのが散見されるわけでありまして、特に20年ぐらい前に建てられた住宅供給公社法などでつくられた戸建住宅というのは非常に敷地も広く隣棟間隔がきれいで、きちっと環境が守られているのですけれども、お父さん、お母さんがご存命なうちに子供が家を二世帯住宅に替えようと思っても容積率によって面積が足りなくて、二世帯住宅にならない。だから、若者が戻ってこれない住宅が、戸建住宅団地にたくさんあるわけですね。ですから、今回は都市計画まで関連づけて見直すような計画が必要なのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 ○○委員、どうぞ。

【○○委員】 ありがとうございます。短く、でも、3つ申し上げます。1つは子育て世帯のことなのですが、先ほど○○委員からもありましたけれども、働き方の多様化とか、働き方改革みたいなものがどの程度進んでいくと想定するかによって、その郊外での暮らしやすさみたいなことって大きく影響してくると思うんですね。その辺を、これが2022年から2027年ぐらいの5カ年計画だとしたときに、まさにその進捗がしつつある状況の中で、これがどこまで進んでいくというふうな、一旦、見通しとして見るのかという見立てみたいなものがないと議論がしづらいなというふうに思っております、一旦、その進捗等々についての見通しみたいなものは踏まえていったほうがいいかなと思っておりますというのが1つです。

2つ目として高齢者世帯のところなのですが、これも全く同じで、今度、5Gが来て、IoTが進んで、どこまで自動運転が行くのかとか、どこまで例えば小型の無人バスみたいなもので人が運べるようになるのか、この辺もちょうど2022年から27年までいろいろ実験が始まったりとかしていく中で、このあたりを見据えるのかどうかというのを視点に入れるのかどうかということですね。それが2つ目です。

3つ目としては、地域や多世代と共生した暮らしについてのところへ言及なのですが、我々も今いろいろと消費者の調査をしまして、主に20代の特徴を、ほかの世代と比べてどういう特徴があるかということを行っているのですが、今、2つの層が増えていると言われていて、1つが受動的な消費者、これは週末イオンで暮らしたりとか、なるべくパッケージ型の消費を好むような消費者というのが20代で増えているというのが1つ。もう1個が参加型消費者、これはいろいろなイベントに参加したりとか、農業の生産地までわざわざ行って、そのプロセスとかも楽しむような消費者、この消費者の2つが伸びて

いるという傾向があります。こういった形でいったときに、この地域や多世代と共生した暮らしを実現しようと思ったときに、サービスを受容するだけの消費者という町では、なかなかそれがうまくいかないのかなと思っていて、このようにいろいろなものに参加していくような消費者というのをある意味つくっていかねばならない。

それを地域によっては自治体職員さんが一生懸命、その地域の能動性とか参加性を高めるためにいろいろな仕掛けをして、働くママを集めたりとか、その人たちの小さな起業のスタートアップを自治体職員が支援したりとかということで、その町の主体的なかかわり方、まちづくりへの主体的なかかわり方みたいなものを結構持ち始めて、幾つか成功している事例等々も出てきていると思うので、この特に地域や多世代と共生した暮らしということは制度だけではなくて、こういう参加型の消費者をどのような形で増やしていけるのか。そのときの自治体としてのうまい成功例の研究だったりとか、実現した消費者が一体どういうふうにして生まれていったのかみたいなことは研究していく価値があるのかなと思っています。正直、我々、メディアでもそういったものを出すと非常にページビューも伸びるといって、多分、世の中の共感も高いのかなと思っておりますので、そのような形でご配慮いただければいいかなと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかはよろしいでしょうか。大体とりあえずはご発言いただいたかなとは思いますが。最後、私から1つ、新しい住まい方とか、ここに地域や多世代と共生した暮らしというのが書いてあって、これは住生活基本計画で、こういうことを国民に推奨しようとしているのか、あるいはやっぱり基本的には、それぞれどういう住まい方をするかというのは、それは国民の選択肢であって、希望するものをかなえてあげるのが住生活基本計画なのだろうけれども、中には例えば引きこもりが多くなるというような、そういう住まい方は社会的コストを非常に上げてしまうので、国としては好ましくないと考えている。

あるいは逆に例えば多地域居住というのは、もともとは地域振興策から出てきた政策だったと思うので、住まい方の話は多分、後からついてきていて、もともと国土を地域、中山間地域も含めてきっちりと維持管理していくためには、こういう多地域居住ということが望ましい。そういう国としての別の政策の観点から、こういう住まい方が推奨されるというようなことはあるかと思うのですけれども、何か住生活基本計画であれがいいとか、これがいいとかという話はちょっと違うのではないかなという気もしました。

何人かの先生方も同じようなことを言われていたと思うので、少しこの新しい住まい方

のところ、例えばシェアハウスも、それは何か進めるとか進めないとかいう話とはちょっと違っているような気がしていて、もし国として進めるのであればやっぱり、こういうエビデンスがあって、こういうことなので国としてそういうことをお勧めしますという形ではないと、ライフスタイルの1つの選択肢としてこういうのがありますと書くのはいいと思うのですが、住生活基本計画の中で推奨するような書き方まですると、もう少しやっぱり慎重な検討——慎重な検討というか、少なくとも何かエビデンスがちゃんとあるとかというような検討は必要なのかなと思って聞いておりました。ありがとうございました。

それでは、大体、時間にもなりましたので、事務局から少しレスポンスがあれば若干お話しただければと思います。いかがでしょうか。

【住宅政策課長】 本日も多岐にわたるご意見、ありがとうございました。今日は非常にたくさんのご意見をいただきましたが、まず、ご質問についての回答をさせていただきますと、〇〇委員のリバースモーゲージとリースバックの違いですけれども、リースバックは1回家を売った後で、その家に引き続き借家人として住み続けるという制度でございます。リバースモーゲージは、家は売らないんだけど、担保価値の範囲内で金融機関からお金を借りて、高齢者の方は現金収入が少ない場合が多いため、その資金を老後の生活の充実に使っていただくということで、所有権はそのままですが、相続時に精算等の処理をするということになります。

それから、〇〇委員からの賃貸の課題、あるいは〇〇委員からもありました賃貸の課題については、次回以降また整理してお示ししたいと思います。

それから、〇〇委員からの住環境と居住環境について、これは意味合いとしては同じでございます、質問の項目で表現が違っていたということでございます。

その他、今、委員長からもありましたとおり、新しい住まい方は、こういう事象が最近起きてきているという中で、事務局として現状をお示しして、皆様方から幅広くご意見をいただきたいという趣旨でございますので、いろいろな問題があることは、我々、十分承知しておりますけれども、1つの論点として提示させていただいたということでございます。

その他の少子化の観点や立地の話、原状回復、また、外国人の方々についても多岐にわたる意見をいただきましたので、これらはまた我々のほうでまた整理いたしまして、新しい計画の考え方の方針として、また春以降にお示しできればと思っております。いただい

た意見をきちんと踏まえて、また対応させていただければと思っております。今日は、どうもありがとうございました。

また、次回以降の話もご説明してよろしいでしょうか。

【分科会長】 はい。

【住宅政策課長】 ありがとうございました。時間となりましたけれども、今回はまた勉強会ということになりますけれども、次は3月23日の午後1時半からという予定でございます。場所はまた追ってご連絡いたします。その3月の勉強会の後、もう一度4月上旬に勉強会を開催いたしまして、2回勉強会を挟みまして4月の下旬に分科会を開催する予定となっております。テーマといたしましては、産業・新技術・まちづくり等の視点から、各論の第3シリーズということになりますけれども、またご審議いただければと考えてございます。詳細については、また事務的にご連絡を差し上げます。

連絡事項は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございました。

それでは、本日の審議はこれで終了でございます。長時間にわたる審議、ご苦労さまでございました。これで終了といたします。

— 了 —