

社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第3回）

令和2年5月28日

【住宅政策課長】 それでは、ただいまから、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の勉強会を開催いたします。本日は皆様ご多忙のところ、ご出席いただきまして、ありがとうございます。

私は住宅政策課長の三浦でございます。よろしくお願いいたします。

それでは会議に先立ちまして、まず資料のご確認でございます。本日の会議資料につきましては、現在、画面のほうに議事次第が表示されているかと存じます。これが本日の議事次第ということになります。

次に、委員の異動についてご報告を申し上げます。3月1日付で辻委員が退任され、同日付で大橋委員と中城委員にご就任いただきました。名簿順にご紹介いたします。

大橋洋一委員でございます。よろしくお願いいたします。

【大橋委員】 よろしく申し上げます。大橋でございます。

【住宅政策課長】 よろしく申し上げます。

もう一方、中城康彦委員でございます。

【中城委員】 中城です。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 よろしく申し上げます。ありがとうございます。

本日ご出席の委員のご紹介は、お手元の配席図にて代えさせていただきます。

本日は、委員10名と臨時委員24名、合わせて34名のうち31名の皆様にご出席いただいております。多くの皆様のご出席、大変ありがとうございます。

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。分科会長、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 分科会長の中井でございます。皆様、おはようございます。

前回の分科会が2月18日だったかと思えますけれども、それから本日に至るまで、皆様ご苦勞されてこられたのではないかと思います。今日は、今のところ、まだ顔がカメラで見えませんが、お元気でお集まりのことで大変うれしく思います。

この間、今回はウェブの開催ということで、事務局の皆さん、技術的な面も含めていろいろとご苦勞されて、本日の開催に至ることができました。まずは事務局の皆さん方のご

努力に感謝申し上げたいと思います。

それでは、早速、議事に入りたいと思います。本日の議事は、「前回の住宅宅地分科会における主なご意見について」、「我が国の産業・新技術を巡る状況について」、「我が国のまちづくりを巡る状況について」、さらに「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」の4件が用意されております。

最初に事務局から、事務局のほうでご用意された資料を一括で説明いただき、そこで一旦、意見交換とさせていただき、その後、委員からのプレゼンテーションという形にさせていただければと思います。

それでは、まず資料3から資料5ですか。それとも6までですか。事務局より、まずは順次ご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、資料につきまして事務局よりご説明をさせていただきます。

まず資料3につきましては、2月の分科会におきまして委員の皆様から頂いた主なご意見をまとめてございます。こうしたご意見を踏まえながら、資料4の「計画の見直しに当たっての主な論点」も一部修正いたしましたので、まずご紹介させていただきたいと思えます。

資料4、(2)「居住者からの視点」についてでございます。1点目といたしまして、子育て世帯が仕事と子育ての両立を図るためにどのような住まいが必要かという点を記載いたしました。2点目といたしましては、高齢者が所有する住宅資産を、元気なうちにいかに活用・流通させるかといった点を記載いたしております。3点目といたしましては、共生型社会の記載を少し補っております。また、住民の支え合いの視点を追記しております。4点目といたしましては、リバースモーゲージやリースバックなどの住宅資産の有効活用につながるようなサービスを追記いたしております。

続きまして、本日のテーマでございます、産業と新技術、またまちづくりに関する基礎的な資料を用意いたしましたので、順次ご説明させていただきます。

資料5でございます。「住生活関連産業や新技術等を巡る状況について」、まず2ページ目でございますけれども、「住宅産業の動向について」でございます。新設住宅について、建て方・構造別に着工戸数を見ていただきますと、一戸建てにつきましては在来工法の割合が最も高くなってございます。また、ツーバイフォーなども含めると全体の9割が木造となっております。一方で共同建てにつきましては、RC造がおよそ半数を占めており

ますが、木造は全体の3割弱といった割合になっています。

このうち木造戸建て住宅に着目してみますと、木造戸建ての全戸数のうち約5割は、年間の受注戸数が50戸以下の中小事業者により供給されている状況となっております。

次にリフォーム市場についてですが、全体の市場規模は約7兆円となっております、このうち設備の維持修繕などの割合が大きくなっております。また、リフォーム事業の担い手について見ていただきますと、ハウスメーカー、工務店といった事業者のほかにも、リフォームの専門事業者や住宅設備事業者、また家電量販店やホームセンターといった小売業者など、様々な業態の事業者が参入いたしております。

次に、「住生活関連産業の動向について」でございます。ここまで見ていただきましたような住宅産業に加えまして、住宅に関連する様々なサービスを提供する住生活関連産業が一体となって、豊かな住生活の実現を支えております。この住生活関連産業につきまして大きく2つに分けてございますが、まず左側の、住宅の検査ですとか、専門家による相談、空き家管理といった、住宅資産の管理・活用に関する産業、それから右側でございますような、医療・介護や、保育・教育、防犯といった、生活に密接関連した住宅サービス産業という形で、2つに区分いたしております。また、住宅産業の中にも、真ん中の点線枠囲いの中でございますけれども、省エネ住宅やスマート住宅といった次世代の住宅に関する産業なども含まれてございます。

こうした住生活関連産業の市場の動向につきまして、幾つか例を挙げてございます。例えば、空き家の管理や高齢者の見守り、安否確認といった分野につきましては、社会情勢の変化などにも伴いまして、市場の拡大が予想されているところでございます。また、ホームセキュリティーや防犯センサーなどのセキュリティー分野につきましても、堅調に推移しているところでございます。

続きまして、「人材・担い手について」でございます。

まず大工技能者でございます。先ほども見ていただきましたとおり、一戸建ての9割は木造となっております。注文住宅の割合も高いことから、大工技能者の確保と育成は極めて重要な課題と考えております。また、災害時の木造仮設住宅の建設ですとか、浸水被害などへの応急的な対応にもその技術は生かされているところでございます。一方で、大工就業者の数は年々減少してきておりまして、担い手の確保に向けた取組が急務となっております。また、人数の減少に加えまして、60歳以上の割合が約4割ということで、高齢化の進展も大きな課題となっております。

次に、建築士についてでございます。ここでは、一級建築士試験の受験者数と合格者数の推移を掲載しております。近年、受験者数が減少から横ばいの傾向が続いておりましたが、平成30年に建築士法を改正いたしまして、令和2年から建築士試験の受験機会の拡大を図っているところでございます。

続いて、いわゆるインスペクションを行っていただいております、既存住宅状況調査技術者についてでございます。平成29年に制度を創設して以降、技術者講習を修了した方が累計で約3万6,000人という規模になっております。

また、マンション管理士につきましては、こちらも登録者数が累計で約2万6,000人という規模になっております。

次に、2ポツの「新たな技術の活用」でございます。まず「新技術等の動向について」でございます。

インターネットの利用につきましては、2000年頃から急速にインターネットの利用が拡大してきておりました、近年では約8割の個人の方が利用されております。また、利用されている機器別に見ていただきますと、60歳未満のところではスマートフォンによる利用がパソコンを上回っているということで、スマートフォンの利用が急速に拡大してきております。

こうした情報通信技術の発展に伴いまして、シェアリングエコノミーの市場も拡大してきております。住生活関連でも、ホームシェアですとか育児支援といったサービスが出てきているところでございます。

また、機械学習や画像認識などの技術革新によりまして、これらの技術を活用した様々なサービスが幅広い分野で展開されてきております。今後、高齢者の見守りや健康管理、介護といった分野での活用も期待されております。

次に、空の産業革命とも言われております、ドローンの社会実装についてですが、2022年度より、有人地帯での目視外飛行の実現に向けまして、法制度面を含めた環境の整備や、運行管理システム、安全性の確保といったような技術開発も進められてきているところでございます。

自動運転につきましても、2025年を目途に限定地域での無人自動運転移動サービスを全国に普及させるといったような、自動運転普及に向けた取組が進められております。

続きまして、こういった新技術の住生活分野における活用に関する資料でございます。住生活関連におきましても、居住者の生活行動を支援するためのIoT技術の活用が進め

られております。例えば左側でございますけれども、センサーで居住者のバイタルデータを計測しまして訪問介護事業などに役立つ健康管理支援ですとか、右でございますような、居住者の生活異常を機器で感知いたしまして自動通報する見守り支援といったような、様々なサービスの開発が進められております。

次に、コンピューター上に様々な情報を付加した建築モデルを構築する、いわゆるBIMのシステムでございますけれども、こちら導入・活用が進められてきてございます。BIMの活用によりまして、業務効率の改善や情報の一貫性の確保といったようなことが期待できますが、一方で、現時点では、設計、施工、維持管理、それぞれの分野で活用の状況にばらつきがあるということが課題となっております。

次に、ドローンについてですが、建築物の検査の分野での活用が期待されております。特に、タイル貼りが採用されている中層マンションなどにおきましては、外壁タイルの落下事故などを防止する観点からも、ドローンを活用した検査の効率化が期待されております。

自動運転につきましては、駅などの交通結節点と住まいをつなぐ移動サービスとして、自動運転バスや小型カートを用いた実証実験が各所で進められている状況でございます。

最後に、省エネや地球温暖化対策に関連する住宅についてでございます。ZEHは、住宅の高断熱化、設備の高効率化、太陽光発電などによるエネルギー創出によりまして、年間の消費エネルギー量を正味でおおむねゼロ以下とする住宅と定義いたしております。こうした高性能な住宅の普及に向けた取組を進めてきているところでございます。

また、建築から居住、解体、再利用までのライフサイクル全体を通じてCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにする、いわゆるLCCM住宅につきましても、研究・開発が進められているところでございます。

続きまして資料6、「まちづくりを巡る状況について」でございます。まず、「災害と住まい」のうち、「大規模地震について」の資料でございます。日本では、戦前も含めまして、幾多の巨大地震に見舞われまして、多くの人命、家屋が失われるなどの甚大な被害が生じてきたところでございます。また、今後、発生が想定されます南海トラフや首都直下地震などへの備えも極めて重要と考えております。

地震による建物の倒壊の状況を見てみますと、阪神・淡路大震災や熊本地震のいずれにおきましても、昭和56年以前の旧耐震基準による建物の倒壊率が高くなっております。

住宅ストックの耐震化の状況を見ていただきますと、旧耐震物件の耐震改修工事なども

進められておりますが、約700万戸がまだ耐震性が不十分と推計されております。

また、地震時などに著しく危険とされています老朽木造住宅が密集している密集市街地につきましても、市街地の不燃化や避難経路の確保といった解消に向けた取組が進められてきております。この結果、平成23年時に比べて、危険な密集市街地は面積ベースで半減するなど解消が進んできておりますけれども、引き続きの安全性向上に向けた取組が必要と考えております。

次に、「頻発する水災害について」でございます。近年、地震被害のほかに、豪雨災害や台風被害といったような、毎年のように水災害が発生しておりまして、住宅にも大きな被害が生じております。

こうした中、全国で約67万区域あると推計されております土砂災害警戒区域につきまして、都道府県による調査や区域指定などが進められているところでございます。また、地震発生時の津波災害に備えまして、沿岸部における津波浸水想定の設定や、津波災害警戒区域の指定などが進められてきております。さらに、津波や高潮などによる危険の著しい区域につきましても、地方自治体の判断によりまして、災害危険区域として条例で指定し、建築の禁止・制限などを定めることができるとされております。こうした災害危険区域については、約2万3,000か所が指定されています。

次に、「災害リスクと住まいの立地について」でございます。今回の勉強会に向けまして、災害リスク地域にどのくらいの世帯数が居住しているかを、GIS上に各種データを重ね合わせるによりまして推計を行ったものでございます。

まず、土砂災害警戒区域に居住する世帯数についてでございます。いわゆるイエローゾーンに137万世帯、レッドゾーンに20万世帯、合わせて約157万世帯が居住していると推計しております。これは、全世帯数の約3%に相当する世帯数となります。

次に、津波による浸水想定が設定されている地域に居住する世帯数についてでございます。データを公表しておりますのが24道府県となっておりますので、この24道府県を対象としたデータになりますが、約123万世帯が居住していると推計しております。

次に、河川の洪水などによる浸水想定が設定されている地域に居住する世帯数でございます。ゼロメートル地帯などの低地の既成市街地も多く含まれていることから、約992万世帯、総世帯のうちのおよそ2割が居住しているものと推計しております。

これらの災害リスク地域を、重ね合わせをいたしまして、世帯の重複を排除した形で集計してみた結果、約1,203万世帯がこれらのいずれかの地域に居住しているものと

推計されます。これは総世帯数の4分の1弱に相当する割合となります。

このように、地震以外にも災害リスクにさらされている地域に居住する世帯が相当数いると考えられますが、こうした災害の危険性に関する情報収集の手段といたしましては、ハザードマップなどの地方自治体からの情報提供と、自ら物件の下見などで判断すると回答した方の割合が高くなっております。

こうした状況も踏まえながら、国土交通省では、水災害対策とまちづくりの連携に関する在り方を検討するために、検討会を立ち上げまして議論を行っているところでございます。

続きまして、「良好な居住環境の形成」のうち、「都市のコンパクト化と住まいについて」でございます。都市の生活サービス機能や居住を一定のエリアに誘導いたしまして、コンパクトなまちづくりを推進するために、平成26年に立地適正化計画制度が創設されております。これまでに326の都市で計画が作成され、公表されているところでございます。

こうした取組のほか、コンパクトシティを推進するために、住宅行政におきましても様々な事業を展開いたしております。まず、住宅市街地総合整備事業では、既成市街地における快適な居住環境の創出や都市機能の更新などを図るために、住宅の整備や公共施設の整備などを総合的に実施してきてございます。

また、UR団地におきましても、建て替えをする際に、現地での建て替えのほか近接地での建て替えも認め、また、ほかの公的賃貸住宅とも連携しながら再配置することによりまして、コンパクトシティの形成を推進してきております。

住宅金融支援機構のフラット35でも、地方自治体と協定を結びまして、立地適正化計画に定める居住誘導区域内への定住・移住につきましては金利の引下げを行うなどの支援を講じてきております。

こうしたコンパクトシティを進める上では、市街地の拡散を抑制することが必要となっておりますけれども、一方で、市街化調整区域での開発許可件数が1万件を超えておりまして、こうした市街化を抑制すべきとされている区域でも住宅地の開発などが進行しているものと考えられます。

都市計画区域別に新設住宅着工の割合を見ていただきますと、市街化区域における着工の割合が最も高くはなっておりますが、市街化調整区域におきましても、毎年、持家で12%程度、分譲戸建てで4%程度が着工している状況となっております。

最後に、「住宅地の魅力の維持・向上について」でございます。国内では三大都市圏を中

心に約3,000の住宅団地が立地しております。そのうち、戸建て住宅が含まれているものが9割強、戸建てのみの団地が過半数を占めるなど、戸建て住宅は団地の主要な構成要素となっております。

一方、これらの住宅団地への入居時期を見ていただきますと、40年以上経過しているものが約3割ということで、高経年化が進んでおります。また、住宅団地の規模につきましても、50ヘクタール以上のものが約8割と、大規模な団地が大部分を占めておりまして、地域一帯を総合的に捉えた再生・整備が必要となっております。

こうした中、住宅団地内の用途変更なども行いながら、図書館や児童館、子育て関連施設、シェアオフィスといったような、地域のニーズに合わせた施設の導入を図る再生事例も出てきているところでございます。今後、こうした住宅団地の再生も含めまして住宅地の魅力を高めていくためには、時代の要請に合わせてながら様々な機能を複合的に配置し、多様な世代の交流を促していくことが必要と考えております。また、住宅ストックにつきましても、世代間で循環させることによりまして、地域内でのライフステージに応じた住み替えが可能になるものと考えております。

事務局からは以上でございます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。ここで、これまで事務局のほうで用意されました資料につきましてのご質問を若干受けられるかと思えます。委員の皆さんから、もし質問がございましたら、「会話」のところは短く「希望」でも「発言」でも構いませんので打ち込んでいただけますと、順次、私のほうでそちらの委員を指名してまいりたいと思えますが、いかがでしょうか。

〇〇委員が発言希望ですので、では〇〇委員、お願いいたします。

**【〇〇委員】** すみません。〇〇です。今日の「まちづくりを巡る状況」の30ページで、多様な用途の導入ということで説明がありまして、用途地域の変更はちょっと大変かなと思うのですが、特例許可、多分これは建築基準法48条の例外許可だと思うのです。これはかなり柔軟に使えるかなという感想を持っているのです。その場合に、基準というようなものを何かお示しになっているかどうかという点についてお教えいただけるとありがたいと思えます。

**【分科会長】** いわゆる48条ただし書の基準のようなものですが、これは多分、国のほうで用意されている基準という意味のご質問かと思えます。基準ないしガイドラインについて、事務局からご回答いただけますか。



【住宅政策課長】 事務局でございます。これから担当と連絡を取りまして、この分科会の時間のうちに返せればと思っておりますけれども。

【分科会長】 今すぐはちょっと難しいということかな。

【住宅政策課長】 少々お待ちください。

【分科会長】 それでは、ほかの委員の皆さん、もしご発言あるいはご質問がありましたら、「会話」のところに入れていただければと思います。

【審議官】 すみません。事務局の審議官をしている淡野ですけれども、ただいまのご質問の、用途変更の際の特例許可の基準についてですけれども、平成30年の法改正で、一定の住居系の用途地域内で、例えば住宅をコンビニに用途変更するような場合の許可の手続については、国のほうで一定の基準をお示しした上で、例えば騒音、振動、あとは営業時間等に関する一定のルールに適合する場合には、審査会の同意を得なくとも、許可が行える仕組みに見直しております。それ以外の場合については、審査会の同意を得てから許可を行うという仕組みに引き続きなっておりますけれども、その場合についても一定程度、特例許可の実績が蓄積された案件については、技術的な助言という形で一定のルールをお示ししているケースがございます。あとは日本建築行政会議のほうで、一般的な共通の見解を整理していることもございますので、必要に応じてそういうものを参照していただきながら、行政庁とご相談いただければとお願い申し上げます。

【分科会長】 ○○委員、よろしいですか。

【○○委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 それでは、今、○○委員と○○委員、○○委員からご発言希望がございます。○○委員から、それではお願いいたします。まちづくりの資料の17ページと出ておりますので、では○○委員、よろしく申し上げます。

【○○委員】 お願いいたします。まちづくりの資料、17ページ、「いずれかの災害リスク地域に居住する世帯の状況」というのは23.1%と出てきていますが、こういった数値を出されたのは初めてかということと、ではこの23%を出してきたのであれば、今後の議論の中で、このパーセントの割合を下げたいこうというようなことを、住生活基本計画の中で位置づけるというようなことは、計画の枠組みの中で可能なのでしょうかという点をお願いいたします。

【分科会長】 これは、類似の資料が、たしか国土審議会のほうでも出されていたようにも思いますので、それとの違いも含めて、事務局より説明をお願いできますでしょうか。

【住宅産業適正化推進官】 事務局でございます。前回、国土政策局作成の資料を提示させていただいております、そちらの国政局の資料につきましては、まず地震のリスク地域が入っていたということと、世帯ではなく人口をベースにした推計値となっております。ですので、このような形で世帯数をベースに計算したのは、住宅局の資料といたしましてはこれが初めてということになります。

また、こういった地域に一定の世帯数があるということが今回の調査の中で明らかになってまいりましたので、こういった危険なエリアに居住している住宅について、例えばどういった対策の必要性があるのかですとか、安全なところにどういった形で誘導していく必要があるのかといったようなことにつきましても、この分科会の中でご議論いただければと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、続いては〇〇委員、まちづくりの資料の31ページ、同じ資料ですね。では〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇です。まちづくりの資料の31ページに、郊外の戸建て住宅地などが今後、深刻な状態になっていく、再生等が必要になってくるということで、すばらしいイメージの図をご提示いただいているのですが、これに関しまして、もう少し具体的な何かお考えとか、もう既に制度とか政策があるのでしょうかという質問でございます。

【分科会長】 こちら、事務局のほうはいかがでしょうか。

【住宅政策課長】 お答えいたします。これは、今回、今までの居住者やストックのところで、皆様から大変有意義なご提言を賜りましたので、それを1度、この1枚のイメージ図に落としたものということでございます。こういったイメージを皆さんで共有いただきまして、また新しい施策ですとか取組といったことについては、我々のほうでも肉づけて、具体的施策に結びつけていきたいと考えてございます。この図は、そのもととなるような大きなビジョンというか考え方といったものについて、これまでの成果を踏まえながら1枚に落としたものということでございますので、今後またこうしたことの具体化ということも、我々のほうでも検討してまいりたいと考えてございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは〇〇委員、お願いします。まちづくり、同じ資料の18ページでございます。

【〇〇委員】 いずれかの災害リスク地域に居住する世帯の数というのが約23%とい

うことで、非常に驚いております。こういった地域には既にもう多くの方々が住んでおられて、高齢者の方も多く含まれており、災害時には逃げ遅れて命を落とされることもあろうかと思えます。そうしたことを踏まえて、ぜひこの機に地域住民が主導で、共助・互助で助け合って避難する避難体制の仕組みみたいなものをつくっていくということが、とても必要ではないかなと思えました。以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。それでは、ご意見という形で扱わせていただきます。

ほかの委員の皆さんはよろしいでしょうか。もしよさそうだとということでございましたら、議事の次のほうに進めさせていただければと思います。ありがとうございます。

それでは、続いては委員からのプレゼンテーションでございます。本日は、産業・新技術というのが1つ大きなテーマで、もう一つ、まちづくりという、2つのテーマがございます。まずは産業・新技術につきまして、池本臨時委員、菰田臨時委員よりご発表いただき、そこで一旦、意見交換ということにさせていただき、その後、まちづくりの視点からは、竹中臨時委員、馬場臨時委員のお二方からプレゼンテーションいただきまして、また質疑応答、意見交換とさせていただければと思います。

ご発表の間でも随時構いませんので、ご発言希望ということは入れておいていただきましたら、プレゼンテーションが終わった後に、私のほうから順次、指名をさせていただきたいと思えますので、ご協力方、どうぞよろしく願いいたします。それから、ご発表の委員の皆さんにつきましては、恐縮ですが、お1人当たり15分を目安にご説明いただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは初めに池本臨時委員からご説明いただきます。皆さん、多分もう画面が、発表資料の画面になっているかと思えます。それでは池本臨時委員、どうぞよろしく願いいたします。

**【池本臨時委員】** 池本です。よろしく願いいたします。スライドをちょっと作り過ぎましたので、かなり飛ばしぎみでご説明したいと思えます。

まず、我々がやらせていただいているSUUMOという事業ですが、ウェブ情報誌、それから対面の相談カウンター、様々なチャネルを使って、消費者の方に住まいの情報をお届けするという仕事をしております。私は幾つかの委員をさせていただいておりますが、既存住宅、省エネ、そしてIoT、あとは良質化といったテーマについて、多く担当させていただいております。その分野を中心にご説明したいと思えます。

まず、住まいの探し方は今どうなっているかということなのですが、60代の方でも、右下にありますように、6割以上の方が既にスマートフォンを使って住まい探しなどをされています。また、賃貸住宅の見学件数が、以前は5件程度あったものが今は3件を切るということで、ウェブ上で、あらかじめたくさんの情報を得てから、来店して決められるという傾向が強まっております。そのような状況の中で、ポータルサイトの役割とは何だろうということを経内でも話しておりますけれども、ポータルサイト上で、どのような情報を、どの目立つ位置に掲載するかということが、最終的にはお問い合わせ数の増大にもつながるということからすると、住宅政策とポータルサイトの表記、どれを目立たせるかということをおある程度一体化させることによって、事業者様の取り組み意欲の向上、並びに住宅政策の浸透につなげられるのではないかと考えております。

簡単に歴史を振り返ると、以前は公取規約に定められた価格・家賃等々の基礎情報を載せておりましたが、この数年で、消費者からの物件の写真を追加してほしいというご要望、あるいは住宅性能、特に売買領域の住宅性能を知りたいニーズに基づき、情報を自主的に追加するというをやってきております。今後においては、ハザード、省エネ、賃貸の性能品質について、情報が事前に届けられていない状況なので、このあたりをどうしていいかということを検討し始めておるとい状況でございます。

数年前に、既存売買の中で、インスペクションであるとか瑕疵保険、様々な制度ができましたので、それを選べるような仕組みなども大手ポータルサイトはつくり終えております。

では、続いて、消費者接点がある我々の事業体の観点から、国民に広く普及していくために、どのような視点が必要かということについてお話をしたいと思います。一部、耳障りな発言もあるかもしれませんがご容赦ください。

例えば住宅ポイント制度があります。非常に精緻に設計されていると認識しておりますが、かなり細かくて、これを国民に知らしめるということは極めて難しかったという実感値を持っております。あくまでも、「妄想」と書いておりますが、このくらいシンプルにすると良いという、例えを提示します。窓・ドアの衣替えキャンペーンみたいなものを、毎年、夏の前と冬の前にやる。ガラス交換・内窓交換、ドア交換などをこの時期にやっただけであれば、費用の3分の1は国が持ちますよと。賃貸なら、さらに3分の1はオーナーさんが持ちますよと。メーカーさんにも、廉価に提供してくださいねというようなことをやって、それをテレビ等々で大々的に告知していくと、いつの間にか、夏前には、今年は

この衣替えをやってみようかしらみたいなことを想起することができたりするのではないか。また自分のお金を使ってやっており、前後の差異を体感できることから断熱改修の効果を国民の皆さんも実感する。さらにこれをポータル等々でも評価していくみたいな仕組みがつかれるみたいなことも、面白いのかなと思っております。

また昨今、家電芸人さんとか、いろいろ出ていますけれども、やはりテレビというメディア、チャンネルが伝える影響というのは大きいかなと思ってまして、エコ芸人、住宅芸人みたいな人を作っていたり、ユーチューブ、ニコニコ動画のようなウェブの動画チャンネルも、有効になっておりますので、こういったことを、ちゃんとプロモーションコストを積んで、普及シナリオをしっかりと練って実施してはどうか。場合によっては、そういう専任の担当を省内に置いていただいたり、官民交流の中で人材確保していくというのもしいかなと思っております。

普及の観点で、ポータルサイトは重要な位置を占めていると考えておる中ではありますが、このような情報を出そうとしたときに、画面が、スマートフォンですと有限ですから、どういった情報を一番目立つ位置に載せるのかといったことについて、ぜひこの基本計画の議論の中でも深めていけたらありがたいなと思っております。

また、政策をつくったはいいけれど、なかなか進んでいかないという中には、事業者さんたちの参画を促させていないという部分もあるかと思えます。例えば住宅性能表示制度などでいきますと、供給大手がかなり積極的に利用されているということで、年々、利用率が上がっています。政策を考える際に、市場シェアの大きな事業者の参画を促すということは大事な視点かなと思っております。

また、P D C Aの観点ですが、補助金等を活用し幾ら投資したら、それによって民間の投資がどれだけ誘発できて、その結果、G D Pがどれだけ増えて、そのG D Pで使われたお金の中で、消費税というのがありますから、その消費税でどれだけのお金がまた国に戻ってきたのかをP D C Aを回してチェックしていく視点も必要なのではないかと考えております。

では、続きまして、各住生活基本計画の中で3点ほど、意見を申し上げさせていただきたいと思えます。

まず最初は賃貸についてです。探すときの部屋の重視項目を聞くと、遮音性、断熱性というのは実は最下位です。ところが、入居後にどこを直したいかということを知ると、これが1位、2位と、全く逆になるという面白い結果が出ております。実際にこの紫色の囲

みのところを見ていただきますと、例えば賃貸住宅に契約してお住まいの方で、「室内にカビが発生しやすい」、56%、「結露により、建物の一部が腐食している」、43%。極めて高い確率で、そういったことを実感され、実感された方の3割程度は、それが不満で退去を考えるみたいなこともおっしゃっているというデータがございます。

次にちょっと面白いデータです。真ん中の「断熱性／省エネ性」のところをご覧ください。水色で囲んでいる「40代以上」のところを見ていただきますか？もともと住んでいた実家がブルー、そして新しく住んだ賃貸がオレンジです。どっち満足度が高いかと聞くと、40代以上の方は、新しく住んだ賃貸のほうが断熱性がいいと答えている。ところが、上に2つ上がっていただいて「10代・20代」になると、もともと住んでいた実家のほうがよかったと答える方が多い。また、下のグラフを見ていただきますと、今度はそれを築年数別で持家を分けていくと、2000年以前に建築された持家に住んでいらっしゃる方は、新しく住んだ賃貸のほうの評価が高いのですが、品確法が定められた2001年以降に建築された持家に住んでいる方は、圧倒的に、もともとの実家のほうがよかったという声が聞こえております。持家品質は劇的に上昇したということの証明もあるのかなと思う一方で、賃貸の品質向上改善が遅れている示唆でもあると思っております。

こういった性能向上を実施していく際に、難しいのはそのコストの家賃転嫁です。ロードマップを描いて、何年後にどうしていくというのを、新築事業者、あるいは賃貸の場合、既存もたくさんありますので賃貸管理事業者の皆さんと、ロードマップをつくり、それを可視化するという点ではポータルサイト事業者もご協力させていただくという連携政策が必要かなと。また昨今、コロナ禍で実は騒音に関する検索ボリュームがすごく増えている性能不満が噴出してきており、機は熟してきているのではないかなと思っております。

次に、住宅の資産価値を守るという観点での話でございます。例えば3,000万円、預金を預けていたものが、引き出そうと思ったときに1,500万になっていたらみんな怒ると思うのですが、でも3,000万で買った家が売るときに1,500万になっても、しょうがないかなみたいな風潮があるような気がします。また年金2,000万円問題がありましたけれども、このレポートの本質は、将来に向けて資産形成を国民自身がやっていかなければならないというレポートだと認識しております。その中で、日本においてはやっぱり不動産が資産の多くを占めており、それが地域・種別によって違いはありますけれども下落傾向がある。資産の観点で見れば世界ETFなどに投資したほうがいいんじゃない？と感じます。また購入した不動産の価格下落を少なくできれば住み替えが容易

になります。それは人の選択肢を多様化することにもなりますし、住み替えのタイミングで住宅を良質化していく動きが促進されやすい傾向がありますので、この市場メカニズムをどうにかしてつくっていくということは重要なのだと思っております。

そのときに重要な視点は、立地を絞っていくという観点と、建物の価値を可視化していくという2観点かと思っております。先ほどご説明がありました立地適正化計画は、首長さんが文字どおり首をかけて実行いただけるように強い支援が必要かと思っておりますし、ハザードマップについては、例えば水害のハザードマップでいきますと、私の住んでいる埼玉県は9割程度公開されているのですが、茨城県は十数%と聞いています。この公開率を高めていくとともに、国民に分かりやすく提示していく手法や提示タイミングについて検討する必要があります。そして市街化調整区域についても、各自治体が住民獲得のために開発許可を必要以上に下ろしているという現状がある可能性があり、そこについても考えていくタイミングかもしれないと思っております。

またコンパクトシティの実現のために、中心市街地については、再開発はもちろんのことですが、建てて壊すだけではなくてリノベーションによるまちづくりについても、一定の目配せ支援が必要かと思っております。

また、非常に大きなお話になってしまいますが、住む地域をある程度制限していくことによって土木に関するコストを削減していったら、浮いた土木のコストを、国民が豊かに生活できると認定する地域の建設投資に振り替えていく大きな構造転換というものも必要かなど。資料にありますように、日本は、ドイツと比べると、土木投資額が多くて建設投資額が少ないという傾向がありますので、そういった視点も必要なのではないかなと思っております。

また、東京一極集中是正についても一言。左の図は、中心部、近郊外、遠郊外、40キロ以遠というのは、ざっとこんな状況になっていると思います。それぞれの状況に分けて施策検討の必要があるのだらうと思います。またマスコミの報道を見ると、国民なのか、メディアの人がそうなのか分かりませんが、タワマン嫌いの人が多いなというのを感じます。タワマンができるから都心一極集中が止まらないんだみたいな声がありますが、私としては、そうではなくて、やはり皆さんが働きたい職場が東京に集中していて、そして東京がまだ何とか買える、借りられる金額であるという理由で、一極集中になっているのだと思います。ですので、抜本的に変え、直していくには、その魅力的な職場が分散することが必要です。その意味では東京のオフィス家賃がさらに上がっていったら、割安な新幹線

停車駅のような中核都市等々に、魅力的な職場が分散していく。それによって、住まいの住み替えがなされ集中が少し是正されるという絵なのではないかと考えております。

もう一つは、建物の価値の可視化でございます。こちら、国土交通省が示している絵でございますが、この絵はもう何の反論もなくすばらしい絵だと思っております。ポイントは、この絵を着実に実現するための包括的なロードマップ検討と思っております。例えば、既存住宅の価値の可視化のために様々な施策が打たれましたが、どこまで仲介事業者にやっていただくのか。昨今は非常に負荷が高まっている。例えば、建物状況調査ですが、調査コストが仲介手数料に内包される動きになっているような気もいたします。あるいは、料率型の手数料だと、一番目配せしなければいけない低価格帯が、価値の可視化作業していくにはその手数料では困難であるという話であったり、あるいは価格査定についても、今、一括査定というのが非常にメジャーになっている中で、とにかく高い査定を出したところが勝ってしまう傾向があったりするので、基準額を定めるみたいな視点であったり、あるいは仲介事業者の作業負荷を下げするために、マンションの管理情報をもう少し簡易に取得できる方法がないのかみたいなことの検討も必要かなと思っております。

また、既存住宅については、瑕疵あるいは性能向上といったところに、目は向くべきではあると思いつつも、消費者のニーズは、まずは見た目を改善してほしいでございます。そういった意味では、買取り再販、ステージング、リアル・バーチャルを含めたリフォームの促進というものが必要かなと思っております。

そして、中古戸建てが悩ましいなと思っております、性能進化が激しい中で、Bに書かせていただいておりますが、建て売りの新築コストのほうがフルリノベーションするよりもコストが安いみたいな実情も見えております。そういった意味では、立地や築年数によって、建て替え推進なのかリフォーム推進なのかということで政策支援を分けていく必要があるのかなと思っております。

ここからさらに駆け足になりますが、テクノロジーについてのお話をさせていただきたいと思っております。まずライフステージに応じた住宅・住環境の観点ということで、IoT・ICT関連のお話でございますが、私の1つの意見として、このような形で5G・ICTが進んでいくことによって、自動運転、顔認証等で、人がいなくても住み続けられる地域というのは実現可能、可能性はあります。ところが、民間の視点で見ると、人口減少地域にコストを投下しても、実際のリターンが見込めないということで、実情としては民間投資というのは難しいということからすると、これはある意味、社会保障の枠組みで



考えるべきと思っております。

それから、I o T・I C T実現のために、「コネクティッドキーがカギ」と、ちょっと駄じやれみたいに書いていますが、要は電子キーがかなり重要だと宅内配達であったり、不在時に家事をやっていただくサービスであったり、シニアの見守りとか様々なものが、これを実現することによって推進されるということになりますので、ここは重要なと思っております。

また、空き家の利活用等々の観点あるいは住まい方の自由化という観点で言うと、シェアリングエコノミーの推進は重要だと思っております。例えばということで、このA D D r e s s というサービス、月4万円で全国自由に住み替え可能ということになっております。注目したいのは、コストを安く空き家を利活用するという観点で、買う・借りるという2つの選択肢ではなくて、一時的に利用するという新しい観点が盛り込まれているということ。そして、1拠点ではなくて2拠点、3拠点を持つということで、人口減少していく中でも、住まいの住み替えのトランザクションの数が一定数担保されて、G D Pが維持されるという意味でも推進すべきと思っております。

また昨今のコロナ禍で、非対面による接客というものが伸びつつあります。特に賃貸の分野というのは、オンライン慣れした若者が市場に多くいるので、このタイミングでオンライン化を進めていくべきではないかと思っております。例えば、このような形で手書き文字をデジタル化して、スマホで申込みをして、オンラインでI T重説をして、スマホ上で署名して完了という形になりますが、まだ幾つか壁があります。例えば、電子書面で契約書を交付するということができなかったり。こういったことについて、一定の規制緩和等々の検討が必要ではないかと思っております。

また、住み替えのところで、先ほど見た目の改善が重要と言いましたが、全ての物件をリフォームして売っていく、貸していくとなったときにコストが合わないということがあります。このような形で、家具を画面上から消す、あるいは真っさらのところ逆に家具を足すみたいなことをバーチャルでできる仕組み。こういったサービスもできてきています。まずは見た目を改善して、既存住宅の検討意欲を増すということで、こういったところを進めていく。

先ほどドローン、床下歩行ロボット等の活用の話題がありました。まだまだ既存住宅の建物状況調査の実施件数が少ない課題がある中で、検査の手間や費用を軽減するサービスの視点は必要なと思っております。

また、事業者連携も重要ななと思っていまして、東急リバブルとジャパンホームシールド等々が連携し、このような形で外壁クラックをAI診断して、それを売買取引時に説明すると。こういった連携も重要ななと思っております。

それから、慢性的な職人不足とともに、実はリフォーム業というのがもうからないビジネスになっているというのも、既存リフォームが進まない要因の一つかなと思っております。実際にこの工事工程を見ていくと、外注費の占める割合が高く、その中でもやはり、協力会社・職人さんの手配並びに施工管理の合理化といったところが重要なのではないかなと思っております。昨今、コロナ禍で、高齢化した職人さんをどう守っていくか、あるいはファクス文化をどうやめていくか。工事も止められないという状況の中で、このITの重要性、IT化の重要性というのは増している認識でございます。

例えばこちらの会社、ANDPADの仕組みでいきますと、実際にいろんな形で情報を伝えていたのを、クラウドで一括で様々な人たちに、この画面を見てねということで通達することができて、そうすると、一々現場に確認に行かなくても工事管理ができて、さらにチャット等で、次の工事はいついつこまでに終わらせておきますのような形でやれば、非常に効率的に工事が進む。

あるいは、こちらは職人手配のサービスでございますが、「受注側」というところを見ていただくと、63%の方々が実際はもうちょっと仕事が欲しいとおっしゃっている。つまり、職人さんが足りないという現状もある一方で、きちっとマッチングができていないという実情もありそうです。精度の高い職人マッチングをITで推し進めていくことも重要と思っております。

最後にハザードマップのお話でございますけれども、既に一部の事業者では、このような形でポータルサイト上に災害リスク情報を出していくというふうなトライアルが始まっています。ただ、先ほど申し上げたように、まだ公開網羅率が低い、不動産ポータル上で展開すると災害地域の資産価値が下落しないかなど様々な観点があって、完全には踏み切れない状況かなと。あるいは、簡単に地震の確率や損害額を算定したり、耐震強度測定が5分で利用できる、といったサービスもあります。こういった様々なITサービスを活用して住宅政策の推進をしていく視点も重要ななと思っております。

私からは以上でございます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。限られた時間で申し訳ございませんでしたけれども、大変情報がたくさん詰まったプレゼンだったかと思います。どうもありが

とうございました。

【池本臨時委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 それでは続きまして、菰田委員のプレゼンテーションをお願いしたいと思  
います。菰田委員、準備はよろしいでしょうか。

【菰田臨時委員】 それでは、不動産協会理事長の菰田でございます。本日は発表の機  
会を頂きまして誠にありがとうございます。私からは、「ニーズを先取りする未来志向の豊  
かな住生活の実現」ということをご提案させていただきたいと思

ご案内のとおり、近年、住生活を取り巻く環境というのは劇的に変わっているというこ  
とでございまして、少子高齢化が進行する、あるいは働き方改革やデジタルトランスフ  
ォーメーションが進展するというようなことで、世帯構成、あるいは家族観、あるいは住ま  
いの価値観が多様化しております。しかしながら一方で、コミュニティーの希薄化とい  
うようなものが起こっておりまして、地域連携の必要性が高まっているということだと思  
います。それからまた昨年痛感しましたように、台風などの自然災害が激甚化・常態化し  
ておりますので、安心・安全に対するニーズも高まっているというところでもあります。さら  
に、今回の新型コロナウイルスの問題は必ず社会構造やライフスタイルに大きな変化をも  
たらすということで、住宅に関する居住者のニーズも大きく変わってくるのではないかと  
思っております。

ところが、このように居住者のニーズが劇的に変化しているわけですが、ストック  
が全くついていけないということでもあります。空き家問題が生じる最大の原因は、  
このニーズとストックのミスマッチにあると私は思っております。ということで、今日は、  
ベストマッチを創出し続ける流れを確立することによって、未来志向の豊かな住生活を実  
現するということをご提案したいと思

それでは、ニーズとストックのミスマッチの状況というのを説明したいと思  
いますが、左側が居住者のニーズでありますけれども、子育て・共働き世帯の増加、あるいは少子高  
齢化というようなものが進展しておりますので、立地・交通利便性を重視するニーズとい  
うのが高まっております。それから性能については、性能の劣る物件については明らかに  
否定的になってきているということでもあります。それから、新型コロナウイルス感染拡大  
防止のために新しい生活様式というものが言われているわけでもありますので、これ  
がまた居住者のニーズに大きな影響を与える可能性があるということでもあります。

これに対して、右側のストックの状況であります、更新の遅れによる高経年化とい

のが進んでおります。また、中心市街地の緊急輸送道路沿いに低性能のストックがいまだに集積するという一方で、除却・更新あるいは建て替えに必要なストックが全体の約4割を占める状況ということでございます。

先ほど申し上げましたとおり、近年、空き家問題が顕在化しているということではありますが、全国的には、量で見ると、住宅ストックが世帯数を上回っているということではありますが、質的には、居住者視点で必要な住宅というのはまだまだ不足しているという状況でございまして、ニーズを満たさない住宅が余るということでもあります。言わば需要と供給のミスマッチが生じているという状態だということでございます。

それでは、居住者のニーズということを詳しく見ていきたいと思っております。左側、図表1でございますが、これは国土交通省が全国20歳以上を対象に行った意識調査ということでございますが、立地やアクセス等の利便性を重視する割合というのが6割超となっております。間取り・面積という、ゆとりを重視する層23%を大きく上回っております。

それから、右側の図表2でございますが、これは世代別に示したものでございますが、これを見てみていただいても分かりますとおり、利便性重視というのが、全世代にわたって共通の傾向であるということでございます。

それから左下、図表3でございますけれども、これは当協会が全国主要都市の住宅購入意向者の意向調査を行ったものでありますけれども、子育て家族については、共働きだけでなく専業主婦も都心居住を志向しているということでもあります。それからさらに右側は、高齢者を対象に行った調査でありますけれども、高齢者についても環境面よりも生活利便性・交通利便性を重視するという傾向が表れているということでございます。

続いて性能面に関するニーズの調査でございますが、図表5を見ていただきますと、一番左側でございますけれども、耐震性能の低い住宅については絶対買わない、あるいはほかの条件がよほどよくない限り買わないという層が80%を超えているということございまして、それから遮音性能の低い住宅についても75%が買わないということをおっしゃっているということでございます。これらの耐震性能あるいは遮音性能というようなものについては、工事も大がかりになるということでありまして、どうしても流通性が低いままで捨て置かれるということになっているということでございます。

それから次が、今回の新型コロナウイルスの住まいに与える影響ということでございまして、こちらについては、やっぱりワクチンあるいは治療薬が確立されるまでは、ウイルスと共存する、いわゆるウィズコロナという状態が比較的長く続くと思われま

で、ウィズコロナの段階と、それからそれ以降のアフターコロナの段階の、2段階に分けて考える必要があると思っております。

まずウィズコロナの段階であります、これはやっぱりソーシャルディスタンスでありましたり、それからできるだけ接触を避けなければいけないということになりますので、在宅勤務あるいはテレワークというのがかなり進むと思われま。しかしながら、今日の会議もそうなのですけれども、在宅、テレワーク、意外にできるなということが分かってきた反面、やっぱりどうしても限界があると。やはり対面のほうがパフォーマンスが高いというようなことも分かってきているという状況であります。ということでもありますので、アフターコロナの段階になりますと、公衆衛生上、在宅しなくてははいけないという制約が取れますので、本人が、在宅か出勤か、どちらが自分のライフスタイルに合っているのか、あるいはどちらが生産性が高いかということで選んでいくということになると思います。したがって、オンラインでできることと、対面のほうが望ましいこととの、メリハリがついてくるということだと思っておりますので、新しい住宅とオフィスの役割分担というようなものができてくると思われます。

右を見ていただきますと分かりますが、在宅勤務が可能な住宅と、分散型オフィス、そして本社拠点型の、対面の生産性を高める拠点型のオフィス、この3つのハイブリッドな組合せになっていくのではないかと考えております。いずれにしても、コロナによる居住者のニーズの変化、これは今申し上げたことにとどまりませんけれども、最低限、在宅勤務が可能なスペースとインフラといったものを考慮して、新規ストックを構築しなければならぬということになると思います。

それでは続きまして、ストック面の現状をちょっとお話ししたいと思います。まずストックの更新の遅れ、あるいは高経年化ということでもあります。左側を見ていただきますと、これは当協会が東京大学空間情報科学研究センターと共催で独自のデータベースを構築したものでございまして、都市部の分譲マンション建て替え状況をプロットしているということでございますが、黒い点が建て替え事例でありますけれども、全体の655万戸のストックに対して、僅かに244棟、2万戸、0.3%という低い水準にとどまっているということでございます。

それから右側でございますが、建物の高経年化ということで言いますと、築40年超の分譲マンションというのは、令和10年には197万戸、令和20年には366万戸に及ぶということでもあります。それからもう一つ、建物に住んでいる方の高齢化ということ

でありまして、世帯主が60歳を超えているマンションというのが、このグラフの一番右側でございますけれども、平成30年度でも、もう5割近くになっているという状況でございます。この建て替えが進まない状況が、住宅の2つの老いをますます加速させているということでございます。

それから耐震性についてのデータでございますが、これは同じデータベースから、図表8でございますけれども、緊急輸送道路沿いの旧耐震マンションを赤い印でプロットしているということでございますが、見ていただくと分かるように、中心市街地に赤い印が多くなっているということございまして、これは、もし災害が発生したときには、災害復旧活動を阻害するおそれがあるということでございます。

それから図表9、右側でございますが、これは次世代省エネ基準を満たす分譲マンションを青い印でプロットしてございますけれども、これもいまだに少数派であるということが一目瞭然で分かるという状況でございます。

次のページでございますが、これは住宅ストック全体を俯瞰したものでございます。見ていただきますと、右側から、空き家850万戸、それから旧耐震住宅が1,500万戸、それからバリアフリーと省エネ、どちらも満たさないものが2,200万戸、それからバリアフリー・省エネ、どちらかを満たす住戸が1,300万戸、そして一番左、どちらも満たす住戸が200万戸という状況になっております。このバリアフリーと省エネのどちらも満たさない住戸という、真ん中の2,200万戸の約半分、それから旧耐震の住宅、それからさらには空き家の一部。こんなものを入れていきまして、さらに世帯数が300万戸ぐらい減少するということを想定したとしても、建て替えの必要なものというのが2,400万戸もあるということで、これが全体の約4割になるということでございます。左側の黄色の部分の、比較的良質な住宅をリフォームすることによって、新しい居住者ニーズを満たしていくということも可能ではありますけれども、やはり先ほど申し上げた、この2,400万戸の建て替え、再開発、あるいはまちづくりによる除却・更新といったことが必要であるということは明らかであるということでもあります。

それでは、今まで、ニーズとストックがミスマッチの状況になっているということをお話ししてきたわけですが、このミスマッチをどうやって解消していくかということをお話ししたいということでございます。見ていただきますとおり、それからお話をしてきたとおり、既存ストックの流通だけでは、このミスマッチは解消できないことは明らかでありますので、左側の吹き出しにありますように、建て替え・再開発・まちづく

りによる新規ストックの創出ということが不可欠であるということでもあります。この左側の吹き出しの新規ストックの創出と、右側に書いております優良なストックの維持・更新あるいはリフォーム、それから良質な維持管理の保全というようなことを組み合わせることによって、正のスパイラルをつくっていくということで、ニーズとストックのベストマッチをつくっていくというのが私どものご提案でございます。

これを実行するには、3つのポイントと3つのアプローチがあると思っております。まず3つのポイントでございますが、1つは新規ストックの創出、2つ目は優良なストックの維持保全・管理、そして3つ目は、この2つをバランスよくやるということでございます。

まず「新規ストックの創出や再生による多様なニーズへの対応」ということでございますが、生活利便施設あるいは保育・医療といった機能への近接というようなことを、世代・属性ごとに配慮していくということでございます。それから2つ目は、職住近接やテレワークといった新たなワークスタイルやライフスタイルの変化への対応ということでございます。それから3つ目は、SDGsに代表される社会・環境への取組。そして4つ目は、浸水対策などの安心・安全に対する取組ということでございます。

それから2つ目、「優良なストックの維持保全・管理の推進」という観点では、1つ目、適切な長期修繕計画の策定と費用積立ての誘導。2つ目は、管理を評価する仕組みの推進。それから3つ目は、大規模修繕サイクルを長期化させるための工夫ということだと思えます。

それから(3)の、この2つをバランスよくやるという観点で言いますと、1つ目、新規ストックの創出、それから維持保全を、バランスよく組み合わせるということ。2つ目は、ライフスタイルの変化に対応する計画的な住宅取得を可能にする安定的な支援策を講じるということ。それから3つ目は、税と予算と規制緩和を最適に組み合わせることによって、効果を最大化するということでもあります。

それから3つのアプローチのほうでございますが、1つ目は「きめ細やかな政策による後押し」ということございまして、1つは、面積基準の見直し、あるいは多世代同居を促進するための税制・予算・規制緩和でありましたり、2つ目、強靱化や高品質化を促進するための容積率のインセンティブの付与ということでありましたり、3つ目は環境への配慮や最新技術の導入支援ということでありまして、4つ目は、マンション管理・建て替え関連改正法案の最大活用、それからさらなる運用の弾力化というようなことござい

す。

それから2つ目、「まちづくりに不可欠な視点」ということですが、長いスパンで物を考えるということと、それから2つ目、ハードとソフトの両面から全体的に捉えるということ、それからこれをさらに広域的に進めていくということが重要であると考えております。

それから(3)「幅広い連携」ということですが、これについては、地域の多様な主体との協働によって居住者の多様なニーズに応えていくということが重要であると考えております。

このようなアプローチをした2つの事例をちょっと紹介させていただきたいと思いますが、1つは板橋区のサンシティという住宅でございますが、これは経年優位という思想の下にハードの維持管理をしてきたということと、それから管理組合主体のコミュニティーを形成することによってソフトの付加価値を高めていったということですが、もう築約40年を超えるマンションになっておりますが、3世代が住むまちを実現いたしております。

それからもう一つの事例でございますが、これは、ふなばし森のシティという開発のプロジェクトでございますけれども、分譲マンション、サ高住、それから地域の自治体、自治会、病院、さらには地元自治体など、地域の主体の連携によって、多様な属性・ニーズに対応している複合開発の事例ということでございます。

以上をまとめますと、私どもの提言は、居住者視点のニーズとストックのミスマッチを解消して正のスパイラルを実現することによって、ベストマッチを創出し、豊かな住生活を実現していきたいということでございます。それから、その過程においては、SDGsやデジタルトランスフォーメーションの進展、あるいは今回の新型コロナウイルスの世界的な広がりに伴う社会構造やライフスタイルの変化、こういったものを踏まえながら、多様な視点で住宅ストックの価値を高めながら次世代につないでいくことが重要であるということでもあります。

そして最後に、ご案内のように、世界経済が急速に悪化しているということで、大変厳しい状況にあるわけでありまして、内需の柱であります住宅投資を活性化し、住宅産業を1つの経済再生の柱とすることが大変重要であるということでありまして、これを可能にする安定的な支援の施策が重要であると考えているということでございます。

私からは以上でございます。ご清聴ありがとうございました。



【分科会長】 菰田委員、どうもありがとうございました。

それでは、これから質疑応答、意見交換ということに入らせていただきたいと思います。時間に限りがございますので、できるだけ簡潔にご発言いただければと思います。まず、ご質問やご意見がある、発表者以外の委員の皆さんからご発言いただきまして、池本委員と菰田委員には、最後にそれにレスポンスするというような形でコメントいただければと思っております。せっかくですので、ご発言の方はカメラもオンにしてご発言いただければと思います。では〇〇委員、よろしくお願いします。

【〇〇委員】 すみません。〇〇です。

菰田委員の発言に関連しまして池本委員にご質問させていただきたいのですが、コロナのショックがあった後に、やっぱり大きなライフスタイル、要するに住むことと働くということの関係というのは相当違ってくるのだと思うんです。都心居住みたいな、都心、オフィスに非常に近いようなところには、アイデアを常に交換しないといけないような人たちというのは多分住まないといけないと思うのですが、基本的な仕事の内容がルーチンだというような人というのは、オンラインで仕事をして、たまにオフィスに伺うというような働き方が、多分かなり一般的になっていくのだと思います。池本委員から、住宅性能とか住情報についてどういうニーズがあったり、今どういうものを提供しているのかということについてのご発表がありましたけれども、おそらく郊外での住宅というものについては、情報環境が整っているのかということが非常に大きな視点になってくるのかなと。1つは、情報環境、トラフィックみたいな話については、多分、自分でやるという感じもするのですが、おそらく賃貸住宅とかマンションとか、そういった共同住宅というのはそれだけでもないような気もするんです。そういった情報環境とか、池本委員の発表でもありましたけれども、騒音問題が結構、いろんな苦情があると。遮音性能などというのは、テレワークを前提にしたような捉え方を多分していないと思うのですが、そういった、個々の住宅について情報環境という面から提供するニーズというのは非常に高まってくるように思うのですが、池本委員はそういったポータルサイトを運営しているという立場から、そういったものに関する取組を何かお考えになっているのでしょうかというのが1点でございます。

もう一つは、やっぱりテレワークをするときに、家の中でひたすら仕事をしていくというのは結構きついものがあるって、ニュースなどでもありますけれども、カラオケ屋さんとか、あるいは旅館が、臨時のサテライトオフィスみたいなものを作って、職場を提供

しているというようなことを聞いたことがあります。おそらく郊外の住宅も、サテライトオフィスみたいなものがどれだけそばに近接しているのかというのは、非常に重要な情報になるのかなと思うのですけれども、そういったものの情報についても、今後、ニーズ、要請が普及してくるようには私は思うんですけど、どのようにお考えでしょうかというのが池本先生への質問です。

国交省にちょっとご検討をお願いしたいのは、〇〇先生のお話にありましたけれども、やはり住宅の周りにサテライトオフィスというか、オフィス的な職場を提供するということは、非常にニーズが高まると思うんです。そういった面で、今、特例許可でやっている用途転換みたいなものを、より加速するような試みというのは、非常に私はニーズが高まってくるように思います。そういった意味からの、何といいますか、ご検討を今後やっていただければと思っております。

私からは以上であります。

**【分科会長】** ありがとうございます。それでは〇〇委員、よろしいでしょうか。

**【〇〇委員】** 〇〇です。実は〇〇先生のご発言とほとんど重なっておるのですけれども、今回のコロナの影響で、在宅勤務、それからオンラインの会議も非常に普及してきました。この国交省の会議もオンラインで行われるというのは、非常に私は画期的なことではないかと思っています。また、子供たちはオンラインの授業を受けているということで、もう、このオンラインのコミュニケーションが非常に今後、普及していくと思われま

一方で、私どもは管理会社の業界団体ですけれども、非常に騒音問題のクレームが増えています。私の会社でも、昨年と比べて4月は、騒音クレームが2倍以上に増えています。こういういろんな問題もあるわけです。このオンラインコミュニケーションの普及が、日本の大きな問題であります人口の二極化、大都市への人口一極集中にどのような影響があるのか、あるいは歯止めがかかるのかというようなことも、この会でぜひ検討していただきたいと思いますと考えております。以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。では〇〇委員、お願いします。

**【〇〇委員】** 〇〇です。どうも、お2人のご発表、ありがとうございました。私から菰田委員にご質問させていただきたいのですが、ちょうど12ページ、13ページあたりで、これから老朽化していくマンションの再生が非常に重要になっていくと思っているのですが、ここでは新規と、それからストックの維持保全、この2つのバランスをしっかりと取っていくということなんですけど、この2つのバランスをしっかりと取っていくというこ

とで、どちらを選んでいくのかというのは、政策的に強い政策で誘導していくということをお考えなのでしょうか。あるいはもう少し市場に任せていったほうがスムーズにいくとお考えなのでしょうかというあたり、これを具体的に進めていくに当たってのお考えを教えてくださいましたらと思って聞いております。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。それでは〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 貴重な機会をありがとうございます。

右下に小さく26と書いてあるページにつきまして、質問がございます。東京一極集中をどうするかということは、これからウィズコロナの中でも非常に重要な点になると思いますが、「イメージ」のところには、「東京のオフィス家賃を徐々に上げる」と書かれています。この点については、非常に色々な課題を伴うのでコメントを頂きたいと思いました。また、オフィス家賃を上げる以外にも解決方法を検討されていると思いますので、それについてぜひお話ししたいです。また郊外居住については、私の大学も郊外にあるのですが、そこに人が住むということだけはある程度あるのですけれども、それ以外のものがない。魅力的な職場があるだけでもなかなか魅力というものは高まらない。文化だとか芸術だとか、そういったものも魅力的な郊外には必要だと思っています。このあたりの東京一極集中是正に関するお考えをもう少し詳しくお聞かせいただけたらと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。それでは〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 24ページのところなのですけれども、いろいろなハザードマップとか災害区域の公開率が低いというお話があって、このところについてちょっと関心を持ったのです。今まで、こういうものを出すと、売手の方の財産権の侵害になるということで腰が引けているようなところがあったのですけれども、これは買主のほうから見たら当然のリスクの把握なので、そういう希望はあるのかなと思ったのです。池本委員が実際に経験されている中で、買主さんとか仲介業者の方から、実際にこういうリスク情報についての希望とか期待というのが現実にとれぐらいあるのかという点について教えていただきたいです。あと、事務局に、こういう各種の区域とかマップの法律上の取扱いが義務になっているかどうかとか、その公表率の差が実際にどれくらいあるかということ把握されているかということと、公表率自体がこれくらいだということが市民の人に公開されているのかなど、そういうところについて何かデータをお示しいただけるとありがたいということでございます。

【分科会長】 ありがとうございます。大分、質問がたまってきていますので、ここで一旦、発表された池本委員と菰田委員に、コメント、レスポンスをお願いしたいと思います。事務局にも若干、質問、ご意見等出ていましたので、もし事務局のほうでも何かご発言があれば、そこをお願いしたいと思います。では、池本委員からよろしいでしょうか。

【池本臨時委員】 ○○委員と○○委員のご質問についてご回答いたします。

現在、我々、SUUMOリサーチセンターで、まさにコロナ禍で住まい探しの条件がどのように変化しているかを調査をしている真っ最中でございます。今、速報版が出ている中でのニーズでいきますと、今までの駅距離と偏重が弱まり、広さを求めていくという傾向値が一部見られているということと、在宅率が高くなっているということで、快適性、先ほどの省エネ・断熱・遮音性のニーズが高まっている傾向も出ています。広さは間取り図や面積見れば分かりますが、見えにくい性能ニーズについては、より意識して可視化のスピードを上げていかなくてはいけないのかなと感じております。

また、サテライトオフィス等のエリア情報も必要ではとのご質問がありましたけれども、ご指摘のとおりだと思います。サテライトオフィス等々が今後おそらく増えていく。既にビジネスとして大手のディベロッパー等々からもサービス提供されている形になりますが、今後、住む場所を選ぶ際に、住む街の働く環境情報のニーズは高まってくると思いますので、ポータルサイト内の街情報の中に付加していくという観点は、検討していきたいなと思いました。

また、SUUMOの閲覧数、問い合わせ数のデータを、解析しています。新築一戸建て、中古の一戸建ての閲覧数・お問い合わせ数がどのエリアで増えているかというのを見ておりますが、東京よりも、千葉、埼玉、神奈川が増えているという実情がございます。例えば中古の一戸建ての情報でいきますと、南房総市、館山市などの房総半島、あるいは三浦半島、それから湘南エリアといったところの閲覧が非常に増えているような傾向がありますので、既に消費者のニーズというものは顕在化しつつあるのかなと思っております。

それからWithコロナで住む街での滞在時間が伸びていく中で、街情報の提供で重要とされているのは、地域の方々が、どの程度その地域に愛着を持って住み続けていこうとされているのかという指標です。「住みたい街ランキング」以外に、住民の居住満足度を取った「愛されている街ランキング」というのを出したのですが、1位が片瀬江ノ島でトップテンの中に鶴沼エリアの駅が複数入っています。交通や商業の利便性だけでなく、どういう人たちと一緒に暮らすのか、どういうコミュニティーの特性を持っているのかの注目度も

高まっていくと思いますので、いずれにしても、こういうまち情報を充実させていくということの重要性を感じておる次第でございます。

それから〇〇委員から、財産権の侵害という観点もありつつ、リスク情報の希望が消費者側からどの程度あるのかということですが、私が把握している限りにおいては、接客現場において消費者が積極的に求めていっている状況ではまだないように思います。災害が起こったタイミングでは非常に高まる傾向はあるのですけれども、しばらくたつと交通利便や間取り、設備が中心になって災害リスクは二の次的な傾向があります。私の意見としては消費者ニーズを待つではなく積極的にポータルサイト等も含めて情報開示をして国民の皆さんに広く認知いただいて、中長期的な住み替えの際にリスク値を考えていただく機会提供というものが重要ではないかなと思っております。

一旦、以上でございます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。では、菰田委員、お願いいたします。

**【菰田臨時委員】** ありがとうございます。まず〇〇委員のご質問にお答えしたいと思います。新規ストックの創出と、それから優良なストックの維持管理、これはどっちかに重きを置いて誘導していくのかということですが、私は基本的にはマーケットに任せることがいいのではないかと考えているのですけれども、現在、空き家が非常に多いということで、新規ストックは要らないのではないかという議論がある中では、今日もご説明をしましており、今空いている空き家が居住者のニーズを必ずしも満たしていないという状況があるのと、それから既存のストックについては耐震性がなかったり、それからバリアフリーも省エネもどっちも満たしていないということになりますと、これはもうリフォームで対応できるものには限界がございますので、相当数、建て替えあるいは再開発といったことをやっていかなければいけない。そういう意味では、やっぱり相当、新規ストックをつくっていかなくてはいけないということになるのかなと考えておるところということでございます。

それから、いろんな方からご質問がありました、在宅なのか、要するに拠点型の都心のオフィスに行くのかということですが、これはやはり今どうしても、ウイルス感染という、いわゆる感染症の問題があるということで、これは命に関わるということでありますので、本人もやっぱりリスクを冒して遠くに出勤したくない、あるいは密なところに行きたくないということになっておるわけでありまして、必ずしも在宅勤務でなくはいけないという方とか、あるいは在宅勤務のほうが効率が高いと思っていない人も、

在宅勤務をしているという状況でございまして、これは、ですからウィズコロナの状態が長く続くのかどうかによって大分変わってくるわけでありましてけれども、ウィズコロナからアフターコロナになって、ある程度ウイルス感染のリスクが低減したときには、やはり本人が、どっちが自分にとって生産性が高いかとか、あるいは自分のライフスタイルに合っているのかというようなことを、自分で選ぶことになりますので、これはやはり、喉元過ぎればというような状況で、効率化重視では、また対面でないと、今日の会議もそうなのですけれども、大変まどろっこしいことになりますし、それから私も現在も、非常に重要な折衝については、やはり対面でさせていただいているということがございますので、やっぱりかなり対面、出勤に戻ってくるというようなことも多いのかなということではありますが、さりとて在宅勤務、例えば育児中であるとか介護なさっているとか、そのような方で、もう在宅でないといけないという方もいらっしゃると思いますので、そういう意味では、住宅が、在宅勤務ができるような環境であったり、あるいはスペースであったりというのを満たしていかななくてははいけないと。これはもう必ず来る流れだと思っています。

しかしながら、日本の住宅は、さっきもお話がありましたように、例えば遮音性能も含めて、在宅勤務ができるようになってきているのかということをお考えすると、まず1つは、共稼ぎで、ご主人も奥さんも両方、テレビ会議だということになりますと、そんなに幾つもの自分の家に部屋はないよということになったり、それからまさに騒音の問題で、旦那さんのテレビ会議の音が奥さんに聞こえてしまうというようなことになったり、あるいは、今、在宅勤務をされている方のいろんな意見を聞きますと、お子さんも学校が休みなのでお宅にいらっしゃるということになると、なかなか仕事に集中できないというようなお話があったりというようなことで、やっぱり日本の住宅事情で、必ずしも在宅勤務が完璧にできるという環境をつくり上げるには、相当なコスト、それから時間がかかるとおっしゃって、それを補完する意味で、いろんな委員からもご意見が出ていましたけれども、私どももシェアリングオフィスというのを仕事でやらせていただいておりますが、いわゆる分散型のオフィスというのが、在宅勤務を補完しつつ、在宅勤務と、それから拠点型のオフィスに出勤して業務を行うというものの中に入るというか、はざまを埋めるような機能を果たすことができるのではないのかなと思っております。

それから、このコロナウイルスの問題を契機に、やっぱりもう少し郊外が見直せないか、あるいはまた地方創生ができないかということについては、これだけテレワークと在宅勤務を無理やりやってみて、意外にできるということが分かってきたので、少し明かりが見

えてきたかなとは思っておりますが、しかしながら先ほど申し上げたとおり、やはり、コロナウイルスとか、次のウイルスが出てくるかも分かりませんが、そういう命に関わる感染症リスクがあるということがなくなったときには、やはりまた人間というものは効率性重視あるいは生産性重視ということに戻ってきてしまうのかなということがありまして、この辺をやっぱり、ウィズコロナの間に、アフターコロナがどうなるのかというのを、しっかりと見極めていかなければいけないのかなと思っているところというところがございます。

私からは以上です。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。在宅勤務、テレワーク等については、皆さん今回いろいろとご経験されて、それぞれいろんなご意見や展望、あるいは批判的なコメントも含めてお持ちなのではないかと思えます。またどこかで時間を設けて本当は議論できると大変興味深いなと思えます。

事務局のほうから回答があるようですので、まずは都市政策課長より回答をお願いしますでしょうか。

**【都市政策課長】** 都市政策課長の倉野と申します。〇〇委員ほかからサテライトオフィスへの支援についてご質問がございました。我々も、実は都市政策課が国土交通省内のテレワークの窓口になっておりますので、私のほうから回答させていただきたいと思えます。

今、テレワークの在り方につきまして、いろんなどころからヒアリングをしているところでありますけれども、在宅テレワークができる方はよろしいのですが、通信環境の問題もございまして、例えば学校が休校のために、子供が仕事をする上で邪魔をし、なかなかうまくいかないケースもあると聞いております。そういった意味におきまして、サテライトオフィスの必要性を、認識しておるところで、どういった支援が必要かということについて、今、内容を詰めているところであります。来年度の予算要求につきましてもまだこれからということですので、まだ具体的な内容につきましては答えられませんが、関係部局と一緒に、しっかりと検討していきたいと考えておりますので、ご支援をよろしくお願ひ申し上げます。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。続いて都市局からも、何か回答があるのでしょうか。

【住宅政策課長】 今、都市局からご回答を頂きましたので、事務局の住宅局のほうから補足で引き続きさせていただきます。

【分科会長】 そうですか。

【住宅政策課長】 多くのご意見を頂きましたが、新しい働き方に対応した住宅の在り方というのも、この住宅地分科会の大きな今年のテーマとっておりますので、今日の勉強会も踏まえて、また我々のほうでも、皆様にいろいろご議論していただけるような材料を提供したいと思います。

それから、〇〇委員のご質問にありましたハザードマップの公表ですけれども、これは洪水だったり津波だったり土砂だったり、いろんな法体系に基づいて、今、自治体が公表するような制度は整ってございますので、また次回以降、その公表率ですとか現状についてもご報告できればと考えております。

【分科会長】 どうもありがとうございました。それでは、まだお二方のプレゼンテーションが残っておりますので、そちらのほうに移らせていただきたいと思います。池本委員と菰田委員には、大変興味深い発表をどうもありがとうございました。感謝申し上げます。

【住宅政策課長】 分科会長、申し訳ございません。今、メッセージのほうで、〇〇委員への回答について、池本委員から文字で補足のコメントがあったのですが、議事録上は、池本委員から回答、この文字コメントについて口頭でも触れていただければと思います。恐縮でございますけれども、お願いできますでしょうか。

【分科会長】 分かりました。すみません。議事録に、こちらの会話が残らないというのをすっかり失念しておりました。それでは池本委員、手短にお願いいたします。

【池本臨時委員】 芸術の観点、重要だと思っています。大学の立地が郊外の中核都市の街なかであれば、産官学共同で文化芸術交流が進むのかなと思います。それと都市と地方の2項対立ではなくて、その中間立地の中核都市に一定のサテライトオフィスの集積を持って、郊外の中での核をつくっていくという観点は重要ではないかなと思いました。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、後半のプレゼンテーションに参りたいと思います。後半は竹中委員と馬場委員からでございます。それでは、まず竹中委員からご発表をお願いしたいと思います。恐縮ですけれども15分ということで、よろしくどうぞお願いいたします。



【竹中臨時委員】 住宅生産団体連合会の竹中でございます。

それでは、中井分科会長より、まちづくりの視点でというご紹介がございましたが、私からは、住宅生産団体連合会及び会員団体や企業の活動をご紹介し、それに関連して、国や国土交通省へのご提案、お願いをお話しさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

皆さんいろいろお話がございましたけれども、歴史が示しているとおりのパンデミックは世界の変化を加速すると言われていているわけですが、その中で、次の住生活基本計画策定に向けてお話をする機会を与えられたということに対して謝意を申し上げたいと思います。ありがとうございます。

それでは、スライドの2枚目になりますが、まず住宅生産団体連合会はどういうものかということをお話しさせていただきたいと思っております。日本国内の住宅建築には多様な構造・工法がございますが、その枠を超えて住宅産業を発展させ、住生活の向上を図ることを目的に、平成4年に設立された一般社団法人でございます。私どもは通称、住団連と呼んでおります。

昨年7月、住団連では、国民の健康で豊かな住生活の持続的な維持発展のために、住生活産業界が果たすべき役割を明らかにすることを目的として、住生活産業ビジョンというものを作成・公表いたしました。この中で、住生活産業の取組の方向性といたしまして、「資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成」、「人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現」、「次世代の子供たちを育む住環境の整備」、「優れた住宅生産技術等を活かす国際展開」の4つを掲げました。以降のスライドで、その中の幾つかをご紹介させていただきます。

まず、資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成を目指して、短命・低品質な住宅の再生産からの脱却を掲げまして、長期優良住宅やZEHなどの普及促進に努めることとしております。国の計画では、長期優良住宅やZEHの整備目標が設定されています。住団連の会員団体であるプレハブ建築協会では、国の整備目標を超える目標を自主的に設定いたしまして、良質な住宅の普及促進に努めております。ここ数年、台風や大雨などの大規模な災害が多発しております。良質な住宅として、耐震性や省エネ性、断熱性に加え、レジリエンス性も求められるようになってきております。国においても、ZEHや太陽熱給湯、蓄電システムなどの装備を条件とするZEH+Rの普及に取り組んでおられますが、住団連の会員各社では、これにさらに加えて、生活水や食料品などの備蓄するアイテムを

開発し装備するなど、レジリエンス性の高い住宅やまちづくりに既に取り組んでおります。

次に、住宅のストックについてです。良質な住宅ストックを形成するためには、優良な既存住宅の流通が欠かせません。しかし、残念ながら現在の既存住宅の査定方法の場合は、木造住宅だと約20年で建物価値がゼロとなってしまいます。このため、適切に維持管理しようというインセンティブが働かず、結果既存住宅の流通市場も拡大しにくい状況です。住生活産業ビジョンでは、資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の導入を掲げ、2008年に住団連の会員10社で設立した優良ストック住宅推進協議会と連携し、安心R住宅など、既存住宅流通の普及拡大に取り組んでいるところでございます。この協議会が開発した新しい査定方式をスムストックと言っておりまして、これは、構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）を分けて査定を行うものであります。従来の査定方法に比べて建築後年数を経た建物でも適正に評価されて建物価値も残ります。利用した売手・買手双方からの評価も高く、急速に今普及しつつある査定方式でございます。

国民の多様で高度なニーズに適切に対応するためには、住宅の基本性能や生産性を向上させる技術開発は欠かせません。住宅産業界では、これまでも部材の共通化・標準化・プレカット化や、建築金物を使用した新しい木造軸組工法の開発など、住宅の性能向上と生産性の向上に取り組んでまいりました。また近年では、大企業を中心にBIMを導入して、設計から調達、施工、維持保全までを邸別に一貫管理し、業務の効率性を高めております。さらにIoTやロボットなどの活用にも、建設工事や保守点検の省力化・合理化にも取り組んでいるところであります。

これは技術向上の動きに関するお話でございしますが、昨年5月に建築物省エネ法が改正され、住団連では、中小工務店も含めた全ての住宅事業者が、省エネに関する知識と省エネ性を備えた住宅を整備するための技術力を身につけることを目的に掲げ、そのための取組を着実に推進するためのロードマップを作成いたしました。このロードマップに基づき、全国で住団連独自の省エネ講習会を開催するとともに、個々の中小工務店の知識・技術の習得状況を把握・評価することで、省エネ法改正に適切に対応できるような取組を展開しております。

良質な住宅ストックの整備や維持管理を確実にするためには、建築技術者の確保が不可欠であります。しかし、建設業労働者の減少は著しく、国土交通省によると2025年には最大で90万人以上不足するという試算が出されておりました。大きな問題となっております。住宅生産の現場でも、大工をはじめとする様々な技術者の慢性的な不足が続いて

います。住生活産業ビジョンでは、建築技術者の育成や就労環境の改善を掲げまして、会員各社は、国内外における独自の建築技術専門学校の開設、就労環境の改善、女性・高齢者・外国人の活用促進など、施工力確保につなげる活動を行っているところでございます。

住生活産業ビジョンで提示した2つ目の目標は、「人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現」です。そのための取組の一つが、様々な世代やライフスタイルに対応したまちづくり・住まいづくりです。環境に配慮し、快適で安全、安心して住まえるスマートシティづくりや、郊外戸建て団地、老朽団地などの再生にも取り組んでおります。

左上の写真は藤沢の工場跡地に建設され、太陽光発電システムと家庭用蓄電池を大規模に装備したスマートシティの一例です。右上の写真は、横浜で住民が自ら運営するコンビニ併設型のコミュニティー施設を建設し、多世代コミュニケーションの形成や、高齢者や子育て世代などの就労の場を提供して、新しいサービスと生きがいの創出を目指した郊外戸建て団地再生の一例です。左下の写真は築60年を超えた同潤会の江戸川アパートメントの建て替え団地再生の例です。

次は高齢者の住まいに関する事例でございます。大都市圏を中心に高齢者数が爆発的に増大することに備え、高齢者が安全に、できるだけ長い時間自立して快適な生活を送れるような環境整備が重要です。ビジョンでは、高齢者が自立して暮らせる住まいの供給を掲げ、サービス付き高齢者向け住宅の供給などで、高齢者の生活環境の整備に積極的に取り組んでおります。

左上は、国の地域包括ケア方針に基づき、介護付き有料老人ホームを核として、サ高住、小規模多機能、グループホームなどの施設を近隣に整備し、自立から介護やみとりまでの段階的なケアネットワークを構築している例です。右は戸建て持家とサ高住の間に位置づけられる、元気なシニアの自立を支援する賃貸住宅の例です。

また、高齢になっても自宅で健康で快適な暮らしを送ることができるよう、国土交通省策定の「高齢期の健康で快適な暮らしのための改修ガイドライン」を活用しまして、早めのリフォームを積極的に提案しているところでございます。

Society 5.0では、AI、IoT、自動運転などの先進技術によって、社会の様々な問題が解決されると言われています。住生活産業界でも、これらの先進技術を活用して、新しい住生活サービスを楽しむ社会の実現に向けた取組が始まっております。今年1月には、トヨタ自動車とパナソニックが出資し、住宅メーカー3社ほかを統合した新会社が設立され、モビリティとテクノロジーを融合したまちづくりの実現に向けた新たな取

組が開始されました。また、非接触型センサーを用いた在宅時緊急疾患早期対応ネットワークを今年度中に実装するという取組が行われております。

住生活産業ビジョンの3つ目の目標は、「次世代の子供たちを育む住環境の整備」です。今日、我が国における最大の課題の一つが少子化であります。ビジョンでは、出産・子育てしやすい住宅や住環境の整備として、子育てに配慮した住宅や、子供にも安全安心な部品・設備などの開発のほか、保育園や幼稚園などの整備にも取り組んでおります。これらの多くが、子供や子供の産み育てに配慮した住宅やサービスを対象とする顕彰制度、キッズデザイン賞などに選定されております。

住生活産業ビジョンの目標の4つ目の目標は、「優れた住宅生産技術等を活かす国際展開」です。我が国の住宅生産システムは、諸外国から高い関心を持たれており、それら諸外国における良質な住宅の整備促進のみならず、地球環境保全等の観点からも、積極的な国際展開が重要なテーマとなっています。既に大手ハウスメーカーを中心とする多くの企業が、世界中の様々な国で住宅供給を開始しております。そして年々、海外事業の比率が高まってきているところであります。また、住団連は各国の住宅産業界団体との情報交換・意見交換を継続的に実施しておりまして、これら業界団体を通じて海外における事業環境を改善するなどの取組も開始いたしました。

以上、住生活産業ビジョンと住宅業界の取組をご説明いたしました。我々民間の活動は、国の政策に大きく左右されることがございます。これらの活動をさらに実効性のあるものとするため、国にお願いしたいことを、8つの項目でまとめました。1つ目は税制や補助金などの様々な政策資源を良質な住宅ストック整備促進に重点的に振り向けていただきたいということであり、2つ目は、長期優良住宅、ZEH、低炭素住宅など、多様化した上質な住宅の制度や基準を、長期優良住宅の基準を軸に整理・一元化し、より消費者にとって分かりやすく利用しやすい制度にしていきたいということであり、3つ目は、ストック型社会にふさわしい住宅税制の構築です。特に複雑な住宅税制の簡明化、消費税をはじめとする住宅取得時の重い税負担の軽減にはぜひ取り組んでいただく必要があろうかと思っております。4つ目は、先ほどご説明しましたスムストックのような、資産価値を適正に評価する新しい査定方法の確立と普及をお願いしたいということであり、5つ目は空き家対策です。この審議会でいろいろなご意見が出されていますが、空き家対策として大きなポイントの一つは、空き家を発生させないような事前対策だと思っております。そして使用に耐えうる建築物は、用途変更も含めて有効活用し、一方で老朽化した空き家は

除去するという対策の強化をお願いしたいと思います。6つ目は、建築技術者の育成支援です。住団連でも、中小工務店を含め、建築技術者の技術や知識の向上などの育成に努めています。建築技術者の数を増やすためには、今はぜひとも国の支援が必要だと考えています。7つ目は、今後、AIやIoTなどを活用した、民間の自由な発想による住生活サービスや生産性向上の取組などが出てくるとは思いますが、それらを円滑に導入するため、過度な規制とならないよう柔軟で合理的な運用が可能となるような支援をお願いしたいということでもあります。最後、8つ目ではありますが、我が国の最大の問題である少子化の解決のため、国を挙げて政策を総動員する必要があるかと思えます。具体的には、出産・子育て期の世帯に対する持家の取得支援や、賃貸住宅の入居支援などの、住宅確保支援を拡充していただきたいということです。また、子育てしながら働き続けることができる環境づくりの一環として良質な三世帯住宅整備に対する支援を行うなど、出産・子育て世帯とその親世帯との同居・近居促進をするための対策も必要かと思えます。

住宅ストックの量的充足を背景に、もう新築住宅は不要ではないかという意見もありますが、耐震性や省エネ性に劣る住宅の改善の多くが実はリフォームではなく建て替えによって行われている現実を見ますと、今後も建て替えは住宅ストックの性能・品質の向上のための不可欠な方法であることは間違いありません。ご説明申し上げました住団連のビジョンを実現するためにも以前この場でお話しさせていただきましたように、優良住宅ストック社会の構築こそが必要であると考えます。優良住宅ストック社会とは、良質な住宅ストックが資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代も健康で豊かな住生活を支える社会です。短命で低品質な住宅の再生産を抑制し、自然災害リスクが少ない適正な立地において、良質な住宅ストックの整備と適切な維持管理を促進し、市場を通じた円滑な循環システムを構築すべきだと思えます。

以上で私の説明を終わらせていただきます。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。それでは続いて馬場委員、お願いいたします。

**【馬場臨時委員】** 全国住宅産業協会の馬場でございます。協会の概要につきましては、この資料にあるとおり、北海道から沖縄まで、全国1,700社を超える会員から構成されておりまして、開発、分譲、流通管理など、およそ住宅に関わる事業を幅広く展開しております。

業界団体からの提言につきましては、先ほど来、不動産協会の菰田委員や住団連の竹中

委員から全てご指摘を頂きましたので、少しだけ視点を変えてお話しさせていただきたいと思えます。

ここに紹介してありますのは、『首都崩壊』と『首都感染』。自粛期間中のベストセラーで、巨大地震と感染症をそれぞれ題材としたもので、5年前と10年前の作品ですけれども、問題の本質は何も変わっておりません。冒頭のほうで国交省から、何らかの危険エリアに建つ住宅の割合が資料6で指摘されたところですが、阪神・淡路も東日本大地震も、被災地以外の社会構造を変える原動力とはならなかったし、ましてや平時においては、想像を絶する悲惨な被害想定というのは、どこか絵空事のように見えて目を背けがちになる傾向があるかと思えます。今、誰も予想できなかった混乱した状況ですから、今、現状を根本から見直す大きなチャンスになるかもしれない。富士山噴火はともかく、巨大地震や津波、台風など、確実に襲ってくる様々な自然災害をあらかじめ予測して、そこから成り立つ事前復興も含めて、五十年先、百年先の姿からまちづくりを考え直す。今回のコロナウイルスをめぐる戦いにしても、過度な人口集中が問題を拡大し、複雑にしている。これは紛れもない事実かと思えます。アフターコロナの先にある新たな社会像に向けて、私たちが今手がけている現在進行形の事業が、結果としてすぐに不良資産に変わってしまうことがないように、まちづくりを中心に幾つか気になっている点についてお話しさせていただきます。

まず総論として、人口減少社会の中では、都市のダウンサイズが欠かせない。ただし、その担い手であるはずの市町村の意思決定には大きなハードルがあるかのように思えます。例えば、土地利用に制限を加えたくても、住民や地方議会からの反対があればちゅうちょせざるを得ないし、ハザードマップと居住誘導区域との間で整合性が取れていないようなケースについても、やはり既存の市街地に手を伸ばすことには遠慮が働いてしまう。つまり、住民との距離が近い小さな単位での市町村にとっては、痛みを伴う大胆な改革は荷が重過ぎるのかもしれない。各地域の、これまでのマスタープランを見ますと、ほとんどが何らかの開発を誘致して人口減少を食い止めようとしていますけれども、絶対値が減る中で、どこもかしこも自分のところだけが増えるという図式はどうも非現実的で、道州制とまではいなくても、かなり圏域を広げた視点から地域の特性を生かした生産性の高い土地利用を促進していく。その結果、そのエリアにはどれぐらいの人が、どのような形で、どういった密度で生活するのか。こうした、言わば俯瞰できるランドデザインが不可欠かと思えますし、首都圏などの都心部においても課題は山積で、危機対応を前提にす

れば、物も人も過度な集中を避けなければならないし、多様な手段によるサプライチェーンの確保も欠かせない。ある意味では、これまでの効率性重視のグローバリズムからローカリズムへの転換。こうした基本理念が先にある、そこから国全体を構成する都市群の具体的なデザインが描けるのではないかと。こういう作業こそが、今この部会に課せられた使命の一つではないかなと思っています。

次に、ストック型社会に向けて建物の長寿命化が課題となっていますけれども、これを考える際には、まずその受皿となる都市の長寿命化のほうがあるのではないかと。この点について、お話しさせていただきます。バブル当時、地価の急騰が住居系の建築群を郊外に追いやって、畑の真ん中に大規模なマンションが次々と建ちました。一方で都心部には不良債権の傷痕が残り、やがてバブルが崩壊すると、今度は再びマンションやミニ開発の戸建てが都心に回帰し、本来は商業系用途であるべき地域に、収容能力をはるかに超えた規模で、いかにも窮屈な形で住居群が乱立するようになっていきます。工業地域であっても、工場閉鎖の跡地利用で大規模マンションや大型商業施設が建設される。あるいは、昔ながらの屋敷町や低層で緑豊かな高級住宅街が、相続税との絡みもあって、共同住宅やコインパーキングと共存する。土地の細分化によって、乱雑な町並みへと姿を変えてしまう。そもそも、用途地域という概念があるにもかかわらず、その枠組みを外れた無秩序な都市の拡散あるいは疲弊が続いてきたということは、都市計画法の趣旨が無視されてしまったのか。あるいは、世帯の増加と経済成長を見込んで組み立てられてきた法自体に、何らかの根本的な問題が潜んでいるのか。これは素朴な疑問でもあります。実際に住宅を供給してきた民間事業者としても、じくじたる思いがあります。

しかし、欧米各国とは異なって、我が国では建築の自由が原則ですから、合法的手法であり、そこにビジネスチャンスがあれば、そして何よりも、現状よりは少しでも快適な住居を求める消費者のニーズがある限り、我々にはそれに応える使命があります。この連鎖からどうやって抜け出すのか。どのように軌道修正すべきか。大きな課題だと思っています。

もう少し踏み込んで、良質な町並みについて考えてみたいと思います。居住環境水準を表す指標としては、大きく、安全・安心、美しさ・豊かさ、持続性、日常生活を支えるサービスへのアクセスというような指標が掲げられています。その中で安全・安心は避けて通れない重要なテーマですが、ここではあえて、住宅地の魅力を維持することが既存ストックの活用にとって極めて重要であるという点について指摘したいと思います。

長期優良住宅の認定基準の中に住環境という項目が入っていますが、認定時はともかく、その住環境が認定後も、その後何年にもわたって良好に維持され続けるのかどうか。そして、それはどうやって担保されているのか。既存のインフラ公共財にはおのずと許容限度がありますから、過度の集中が生じた場合には、それを維持することは極めて困難になります。自由市場である以上、そしてその住環境が優れていればいるほど、集中リスクが高まります。近年のゲリラ豪雨による内水氾濫といった都市型災害は、まさにこうした現象の表れかとも思います。新たな開発に対して適切な人口密度規制を設けるなど、良好な環境を徹底的に維持する姿勢を明確にしない限り、既存ストックの価値は時間の経過とともに必ず低下する。建物の性能を向上させることは難しいことではありませんけれども、住環境の維持には、地域と居住者と土地所有者などが一体となって、相当のエネルギーを必要とします。今回の非常事態宣言でもキーワードの一つとなりましたけれども、私権の制限。かつて景観法を定めたときに争点となりました土地利用上の私権の制限。こういったものまでも含めて、これからの都市行政には思い切った政策の転換が求められているのではないかと思います。

一方で、全く正反対の立場となる規制緩和ですけれども、用途地域の曖昧さとは対極的に、建築基準法が定める形態規制については極めて画一的で、全国一律にほとんど例外なく適用されるために、建物の外観が異様にゆがめられてきたケースを目にすることができます。例えば、住居系エリアに建つマンションが、日影規制や道路斜線によって、上層階が斜めに切り取られている。これは決してデザイン優先の産物ではなくて、少しでも多くの占有面積を確保するために、経済的合理性からやむなくそうせざるを得なかった。形態規制が持つ本来の趣旨は、良好な町並みをつくり出すための手段であると理解していますが、出来上がった都市景観を見る限り、その趣旨が正しく反映されているのかどうか疑わしい。肝腎なことは、その地域にとってどういった住空間・住環境がふさわしいのかということで、地域住民の理解を得ることは当然の努力ですけれども、各種の規制について柔軟な対応ができないものかどうか。容積率緩和といった単純な問題ではなくて、様々な建築規制を一括して俎上にのせて、個別具体的にプロジェクトの合理性や有益性を判断して最適解を求める。国の財産として蓄積されるような建物を造りたい。あるいは社会的責任を背負った事業の推進を下支えする。こうしたためにも、ぜひとも大きな改革をお願いしたいところと思っています。

次に、集合住宅の持続可能性についても触れてみたいと思います。集合住宅には、空間



の利用形態から見た区分と、床・壁・天井といった構成部材で区分する方法があります。両者には密接な関係がありますが、同じではありません。例えばバルコニーは空間利用上、プライベートであるけれども、構成部材としてはシェアもしくはパブリックということになります。実は、こうしたずれが集合住宅の維持管理を複雑にしています。ですから、集合住宅の長期利用を促進するためには、構造躯体であるスケルトンと、内装・設備といったインフィルとを分離できる仕組みが最も分かりやすい解決策となりそうですが、区分所有の場合、スケルトンは管理組合、インフィルは居住者が個別に決める。つまり、S I方式というのは、意思決定の分離を可能にする建物であると定義することができますし、寿命が短い部材は長い部材に影響を与えずに交換・修理ができる仕組みと言い換えることもできるかと思います。

理屈は分かっていますが、実は普及は進んでおりません。200年住宅が話題になった頃からですから、もう既に何年も経過しています。確認申請時の法解釈に問題があるとか、瑕疵担保責任の所在が曖昧になるといった課題が指摘されたこともありますが、最大の阻害要因は投資効果の問題に尽きます。建築費の増加分もさることながら、二重床や二重天井によって階高が大きくなる。基準法によって建物の全体の高さが制限されていますから、階高を大きく取ると階数が要る。結果として、供給できる戸数が極端に少なくなります。S I方式の将来価値について、購入者側からよほどの理解が得られない限り、あるいは大規模修繕や維持管理に要する費用を厳密に義務づけて、従来方式とS I方式とではその違いが目に見えて分かるようにするといった仕組みがない限り、コストの問題をクリアすることはできません。政策的な支援として、スケルトンの部分は社会の公共財であると位置づけて、取得時や保有にかかる税を減免するとか、あるいは無利子の融資制度を創設するといった、普及のためのインセンティブを図るというのも1つの方法かと思います。

さて、税とかローンの話にも踏み込みましたので、少し毛色は変わりますが、足元での住宅市場支援策について、最後に一言申し添えさせていただきます。昨年の消費税引上げと、今年に入ってから新型コロナウイルス感染拡大で、住宅市場は大きな打撃を受けています。過去の例からすると、一旦、落ち込んだ住宅着工が元に戻ることはなくて、雇用も含めた産業構造の維持という観点からも、この先の住宅市場が懸念されています。住宅・土地に関する税制は、取得・保有・譲渡の各段階において様々な形で課税されているだけでなく、特例軽減措置についても、二、三年ごとの期限で延長が繰り返されています。全ての仕組みを一から見直すという急務がある今だからこそ、課税対象はあくまでも住宅

サービスにあるという合理的かつシンプルな税体系の在り方について、ぜひとも検討を進めていただきたいと思います。

一方で、少なくとも現在の市場維持を前提にすると、当面の対応策についても触れざるを得ません。ちょうど昨今の頃ですが、リーマンショック級の経済変動がない限り、消費税を予定どおり引き上げるという政府方針が示されていたところですが、1年たった今、まさにそのリーマンショックをはるかに超えた規模で、全世界を巻き込んでの経済不況真ただ中にあります。しかも、今回のショックについては、とりわけ庶民の家計、弱者の家計を著しく毀損させています。こうした観点からすれば、消費税率を8%、もしくはリーマンショック当時の5%にまで引き下げる必要があるのではないか。加えて、現在進められております住宅ローン減税措置や次世代住宅ポイント、住まい給付金の拡充、多様な住まい方に対応するための各種特例措置に設けられている面積要件の緩和、一定の要件を満たす2戸目の住宅取得に対しても、住宅ローン減税制度を適用する。こういった、既に俎上に上げられているありとあらゆる政策手段の全てを投入して、何としてでも市場の安定を図る。最悪の状況にならないよう、あらゆる手だてを駆使していただくことをお願いして、発言の締めくくりとさせていただきます。ありがとうございました。

【分科会長】 馬場委員、どうもありがとうございました。

会議の終了予定は一応、12時ということになっておりますので、あまりもう時間が残っていないのですが、それでもせっかくですので、意見交換、ご質問の時間を設けさせていただければと思います。若干、会議時間を延長させていただくかもしれませんが、ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 竹中委員、ありがとうございます。最後のパワーポイントにございました、具体的に子育て世代の住宅確保支援政策というものについて、どのようなものが考えられるか。もし、お考えがあれば教えていただければと思います。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。ちょっと順番が入れ替わりますけれども、〇〇委員も竹中委員へのご質問のようなのです。それでは〇〇委員、お願いできますか。

【〇〇委員】 お願いいたします。スライド11にありました、シニア向け賃貸住宅。これは非常にいいと思います。最近、近所を散歩していると、空き地だったところに、シニア向けのサービス付きの住宅が非常に多く建っているのが現状です。ですから、やはり、

もっと地域に働きかけをして、こういった住宅ができていくことが望ましいと思うのですが、地域の工務店さんから土地所有者にこのような働きかけはされているのか。そのあたりの現状を教えてください。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員からは馬場委員に関連してのご発言のようですので、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 では、私から馬場委員に、質問というよりは、すみません。ちょっと立場の違う意見ということなので、お聞きいただければそれで結構だということです。

馬場委員だけではなくて前の議論でも、今回のコロナのショックというのが東京一極集中に大きな影響を与えるだろうというような意見があったと思いますが、私はそれほど大きな影響はないのだろうと思っています。例えばスペイン風邪というのが2年間、日本を襲って、40万人の死者を出しましたが、基本的に大都市への集中の流れというのは、どっちかという加速するような形になっています。それから、関東大震災がその3年後に起こりましたが、その際も東京への集中というのはそれほど変わっておりません。第二次世界大戦というようなショックは、疎開もありまして、一時期、一時的に大都市への集中というのは下がりましたが、やはり大都市への集中が、その後また起こったということです。つまり、集積の経済というのは、それほど魅力が高いということなので、私は東京一極集中というものが大きく変わるということはないのではないかなと。すみません。答えがないような中での違う意見の表明というのは、ちょっとはっきり言って卑怯な感じがしますが、そういうことでございます。

むしろ、まちづくりという観点から考えなければならないことというのは、多分、大きな低所得者層が誕生してしまうということではないかなと思います。そういう意味で、セーフティーネット住宅を拡充する。しかも、職を失うとか、経済的な困窮と絡めて低所得層が発生するということなので、例えば職業訓練などの連携を少し考えていただければと思います。特に、低所得者が集中するような地域が発生するようなことを防ぐということは、当面、この数年ぐらいは非常に大きなテーマになるのではないかなと思います。これは事務局へのお願いということになります。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員からご発言希望がございました。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 馬場委員に質問させていただきます。集合住宅の持続可能性は、スケルトンとインフィルの性格を受ける構造が解決策ということですが、実質的には、長

期優良住宅と基本的には変わらないのではないかとと思いますが、あえてスケルトン・インフィルというふうにされたお考えをお聞かせください。あわせて、長期優良住宅も、なかなか集合住宅については進まない状況かと思いますが、こちらについての原因も教え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からは、ご質問やご意見はいかがでしょうか。ここで打ち切らせていただいてよろしゅうございますか。問いかけても、反応がなかなかオンラインは見られないので。

それでは、私から馬場委員に1つ質問というか、ちょっとお考えを知りたいところがございますので、それを加えさせていただいて、ご発表いただいた両委員にお返ししたいと思います。

最初のほうで馬場委員から、住民に一番近いところの市町村というのは、なかなかやっぱり、しがらみとか、そういうのもあって、非常に意思決定をちゅうちょすることが多くて、なかなか難しいと。むしろ、道州制というような言葉にちょっと触れられていましたけれども、広域的な、新たな土地利用の促進と、今、出ているやつですけれども、そういうことが求められているのではないかと。私も基本的にはこういう見方には同意なのですが、逆に、住民に一番近い市町村だからこそ、しっかりとできるようなこともあって、基本的にはまちづくりは分権の方向で、地域で決められることはできるだけ地域で決めていくというふうに進んできて、なかなか一番最後の広域的な部分、都道府県なのか道州なのかというところは非常に難しい状況になってきているのですけれども、こういう広域の自治体と、それから近隣にある市町村という、身近な、住民に近いところの自治体の権限の在り方というものについて、何かご意見があればお教えいただきたいと思います。以上でございます。

それでは、発表者の方に、レスポンス、コメント等をお願いできればと思います。まず竹中委員、よろしく願いいたします。

**【竹中臨時委員】** 竹中です。質問にお答えさせていただきたいと思いますが、まず子育て世代の住宅支援。どんなものがあるかというご質問が参っていたかと思いますが。今いろいろと施策は講じられておまして、ここ数年来、やっぱり一番注目されているのは、住宅取得の生前同意制度の活用だと思います。特に今回、消費税が10%になった後は、住まいの給付金が拡充されました。それから、若い人などが特に好むような次世代住宅ポ

イント。それから、金利は今、低金利になっておりますけれども、さらに住宅を求めやすくなるような住宅ローン減税も、このような支援策が講じられていますが、これらが継続、さらには拡充されることに期待したい。また、中古住宅、既存住宅の流通を活性化への支援も必要です。安心安全な、品質のいい中古住宅がうまく流通いたしますと、空き家の防止だけではなくて、ご質問の子育て世代の住宅取得にも大いにメリットがあるような働き方ができるのではないかと思います。

それから、もう一つご質問いただいております、シニア向け賃貸住宅は、建設の働きかけがどのようにされているか。地域の工務店から提案されているのかというご質問が出ておったと思います。以前は高齢者が生活をしていく中で、自宅に住むか、それとも介護施設に入るかの2つしかありませんでした。ところが近年では、まだ介護施設への入所の必要がなくても、毎日の生活に不安を感じている高齢者のために、シニア賃貸マンションが出てきました。このシニア向けの賃貸マンションでありますけれども、これはまさに3つ目の選択を提案できていると思います。自立して生活できるシニアの住まいと表現することができるかと思います。オーバーフローぎみの高齢者に限定しない賃貸住宅に対して、大家さんや地主さんにとりましても、3つ目の提案として注目されておりますが、工務店さんから、あるいは住宅メーカーから、大いに建築の提案がなされているかどうかという、いささか疑問でありまして、提案については今後の段階だと思います。

以上、ご回答申し上げます。

**【分科会長】** ありがとうございます。それでは馬場委員、よろしいでしょうか。

**【馬場臨時委員】** お願いします。

まず、〇〇委員から、都市の集中は避けられないのではないかとということがありましたけれども、大前提として、スペイン風邪、ペストについても、それから関東大地震、第二次大戦についても、非常に大きな犠牲を払って、まちを一旦壊して、新たに都市づくりが行われたということで、今後あり得るべき被害について、我々は同じ轍を踏んでいいのか。つまり、そうした反省があるからこそ、今何をすべきかという視点もあるのではないかなと。これは、答えの出ない問題提起に対して、答えの出ない答えかも知れませんけれども、指摘させていただきたいと思います。

それから〇〇委員から、長期優良住宅とS Iとの違いと言われましたが、基本的には似たような概念だろうと思いますが、要は普及が進まないことは間違いない。戸建てに比べて、集合住宅の長期優良住宅が進んでいない。これはやはり、初期コストの問題よりは、

コストパフォーマンス、その後の修繕維持に対する差異が大きいわけで、それに対する義務づけが、今は大きく表に出ていませんから、やはり、提言の中でも申し上げさせていたいただきましたけれども、維持管理にいかにか費用がかかるのか、あるいはそれが流通される際も、それが受け継がれて、維持管理にどのように反映されていくのかということに、一番大きな問題点があるのではないかなと思います。

それから先生のほうから、地方分権というか、単位の小さな、住民の顔が見えるところというお話がありましたけれども、小さな単位で総合的に全てをやり抜けるということの計画には非常に無理がある。荷が重い。やっぱり大きなエリアの中で、その地域にはどの役割が分担されているのか、期待されているのかということがあれば、その中で、地域の住民との間で、具体的な細々としたデザインを描いていけるのではないかな。その前のグランドデザインがない限り、みんな似たような、各地域が小さくまとまったデザインを描くことには、基本的に問題があるのではないかなと考えています。

以上です。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

それでは、大体、議事は以上でございます。このあたりで、本日の審議、勉強会ですがけれども、この辺にさせていただきたいと思います。

ちょっと議事録に残すために、〇〇委員からと〇〇委員からの「会話」のほうの発言を、私のほうで代読させていただきます。〇〇委員からは、中古住宅の流通はまだまだだと思えますので、具体的な促進策が求められますと。〇〇委員からは、中核都市に住んでいます。空き地にサービス付き高齢者住宅がどんどん建設されています。早い提案が必要だと思えますということでございました。ありがとうございました。

それでは、本日の審議はこれまでとさせていただきます、最後に事務局より連絡事項をお願いいたします。

**【住宅政策課長】** 本日は大変長時間にわたるご審議、本当にありがとうございました。初めてのウェブ会議ということで、事務局として少し心配もございましたが、皆様方に円滑な運営にご協力いただきましたことに、改めまして感謝申し上げます。

次回は分科会ということになりますけれども、日程が、6月12日9時半ということで、2週間後の6月12日ということになります。開催形式につきましては、また今回のようにウェブであるのか、あるいは従来型であるのかということ、今日のやり方も踏まえて検証しようと思っておりますが、皆様のほうでお気づきの点ですとか、あるいは改善点が

ありましたら、事務局のほうにお寄せいただければと考えてございます。

それから、次回のテーマといたしましては、引き続き、産業・新技術、まちづくりの視点から、個別の論点についての議論です。またプレゼンテーションをお願いしていただきますので、ご準備いただき、議論を引き続き行ってまいりたいと考えてございます。詳細につきましては、また別途、事務局より皆様にご案内申し上げます。

連絡事項は以上でございます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。次回は2週間後ということでございます。

今日は初めてのウェブ会議ということで進めさせていただきましたけれども、少なくとも合格点はもらえるような形態になったのかなとは思っております。皆様のご協力に感謝いたします。

参加者が今、102人ということになっているので、これがちょっと、1つの会議室に集まると、なかなかいわゆる密な環境になりがちかもしれません。形態、開催形式について、もし委員の皆さんからご意見あるいはご希望があれば、事務局のほうにお伝えいただければと思います。開催形式につきまして、私と事務局のほうでも検討させていただければと思います。

それでは、本日はこれで終了といたします。皆さん、長時間の審議、どうもありがとうございました。

— 了 —