

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第55回）

令和3年2月26日

【住宅産業適正化推進官】 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を開催いたします。

本日は、皆様方には御多忙のところ、御出席いただきまして、ありがとうございます。私は、事務局を務めております住宅局住宅産業適正化推進官の仲澤と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まずは資料を御確認ください。本日の会議資料は、現在表示されている議事次第にお示ししているとおりであります。

本日は委員10名と臨時委員24名合わせて34名のうち、29名の皆様に御出席していただいております。総数の3分の1以上に達しておりますので、分科会が成立していることを御報告いたします。

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思います。

中井分科会長、どうぞよろしく願いいたします。

【分科会長】 皆さん、こんにちは。

早速、議事に入りたいと思います。本日の議事は「住生活基本計画（全国計画）（案）」についてが1つ目です。2つ目は、「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会とりまとめについて」の報告でございます。

なお、時間の都合上、事務局からの説明は簡潔にお願いできればと思います。 それでは、まず議題1、「住生活基本計画（全国計画）（案）」について、事務局より御説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 住宅政策課長の三浦でございます。よろしく願いいたします。

早速でございますが、新たな住生活基本計画（案）につきまして、前回の分科会の後、1月20日から2月9日まで、都道府県の意見聴取とパブリックコメントを行いました。都道府県の意見聴取につきましては、14の都道府県から100件の御意見をいただきました。参考資料3におきまして同趣旨の意見をまとめさせていただきまして、82番までとさせていただきます。それから、パブリックコメントにつきましては、111の個人・団体の皆様から447件の大変多くの御意見をいただきました。ありがとうございます。これ

は参考資料4におきまして同趣旨の意見を取りまとめさせていただきます、275番までとさせていただきます。

御意見の詳細につきまして、詳しい説明は割愛させていただきますが、簡単に御紹介いたします。都道府県からの御意見につきましては、例えば目標1、新しい日常、DXに関して成果指標を設定すべきといった御意見や、災害対応の箇所について、もう少し記述を明確化すべきだという御意見をいただきました。これらは計画本文において、いただいた御意見の内容を盛り込ませていただいております。それからパブリックコメントにつきましては、例えば住教育の推進について追記すべきという御意見や、サービス付き高齢者住宅につきましては、管理や運営状況に関する監査や情報公開について追記すべきといった御意見、あるいは空き家対策の観点から、DIYの活用について追記すべきといった御意見をいただいております。こちらにつきましても計画本文などにおきまして、いただいた御意見の内容を盛り込ませていただいております。

後でこれらにつきましては本文でも御確認いただきたいと考えてございます。パブリックコメントにつきましては、いただいた御意見に対する考え方を公表することとなっております、今後予定しております3月の閣議決定予定の日にホームページ上で公開したいと考えてございます。

なお、本日欠席されていらっしゃいます〇〇委員より、新たな住生活基本計画（案）に対する御意見を頂戴してございますので、簡単に御紹介させていただきます。資料3が画面に出ているかと思えますけれども、新たな住生活基本計画に対する御評価とコメントをいただいておりますので、紹介はこの場をもって代えさせていただきますと思います。

それでは、計画の中身について、特に前回の分科会からの主な変更点について、御説明したいと思います。資料自体は4-1が前回からの変更点を溶け込ませた新しい計画の修正案になりますけれども、変更点を分かりやすく御説明したほうがよろしいかと思えますので、資料につきましては参考資料2を御覧いただければと存じます。

参考資料2は、画面でも出ているかと存じますけれども、これがパブリックコメントからの変更でございます。少しページを飛ばしながら、かいつまんでの御説明になりますけれども、変更点は見え消しの形で赤字と黒い線を引いてございます。2ページ、3ページ辺りでございますけれども、主にデータや数字の話につきましては本文から切り離す形で、できるだけ分かりやすくすること。それから出典についてはもう少し正確に書くということで、少し事務的な訂正を行ってございます。

4 ページの下のほう、これからの住宅政策も国際展開に力を入れてやっていく中で、少し具体的に、先進国の状況と新興国の状況とを書き分けることによって、海外展開の課題や、今後取り組むべき方向性が見えるようにということで少し記述を追記してございます。

5 ページでございますが、第2、ここからが住生活基本計画の本体の記述になります。冒頭に赤で3行記載がありますが、これは今回の住生活基本計画の3つの視点、8つの目標が分かりやすくなるように、全体構成について最初に述べております。こうしたことを基本的な方針として施策の推進を図るということを明記してございます。あとは表現の修正等でございます。このページは以上でございます。

次に、6 ページでございます。新しく記述、項目を追記させていただいたところです。4 行目でございますが、都市再生機構（UR）においては、賃貸住宅の建替え等において、B I Mの導入等の新しい先進的なプロジェクトにトライしていただくような話がございまずので、生産性の向上に向けたD Xの推進ということで、こうしたリーディング・プロジェクトを全国のいろいろな賃貸住宅の建替え等のプロジェクトで進めていきたいということで、項目を起こさせていただいてございます。それから、自動運転・M a a S等についても少し記述を拡充させていただいてございます。

成果指標でございますけれども、これも前回の御議論を踏まえ、新たな成果指標といたしました。「D X推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合」ということで、これは現在ゼロになると思っておりますが、5年後の令和7年には100%ということで、もちろん企業規模とか社内体制のこともありますので、最初は大手の方から取り組んでいただくことを念頭に置いております。こうした住宅産業の中でもD Xの推進ということ、計画をつくることに加えてきちんと実行に移していくということを新しい成果指標として盛り込みたいと考えてございます。

次、7 ページは目標2でございまして、災害関係、安全な住宅・住宅地の形成の（1）のところでございます。これは前回、皆様にお示しした案の表現や趣旨がこなれていなかったのではないかと御指摘もあまして、もう一度きちんと意味が分かるように記述するという趣旨です。ポツが3つございますけれども、ポツの2つ目と3つ目につきまして読んで分かりやすくするように、記述を拡充しているところでございます。もともとの書きたかった趣旨は変わっておりませんが、災害危険区域等の指定の話や、住宅・住宅地の立地の抑制ということで、立地の抑制というのは、禁止するという考え方もあるけれども、一方でかさ上げ等の安全対策を施すことによって、引き続きその場に住めるといった概念

を分かりやすく盛り込んでいるということでございます。それから、ポツの3つ目も、前回、表現が少し舌足らずだったところもあり、趣旨をもう少しきちんと書き分けてございます。優遇措置等の対象は、主に国の補助金とか助成制度の対象は、これから安全な地域にシフトする、ということを書くとともに、今、危険なところに住んでいらっしゃる方、既存住宅の扱いについてもこれからは誘導していくという姿勢を分かりやすく表現してございます。

27行目辺りですけれども、少し新しい話といたしまして無電柱化、これも都市の防災化には非常に重要な政策でございますので、追記してございます。併せて狭隘道路というのがございます。これは幅4メートル未満ぐらいの住宅地の中の立て込んだ地域の道路でございます。火災とか防災上の観点からこれは改善していくべきところということもございまして、これにつきましては少し問題意識を書いて、今後進めていく政策ということで記述を加筆してございます。

8ページでございます。冒頭は、災害時の仮設住宅の考え方でございますが、もともと賃貸型と建設型がありまして、これを両輪として、被災者の方の住まいの提供を一刻も早く進めるというものでございますけれども、大規模災害が起きた場合につきましては、当然賃貸型だけでは足りませんので、建設型についても迅速に設置するという趣旨を明確にしてございます。

それから成果指標について、これも新しい成果指標でございますけれども、今後、住宅政策は防災やまちづくりといった多分野連携を進めることによって、安全な住宅・住宅地の形成を図るのが重要な政策でございます。成果指標といたしましては、今後そうした政策を実現する上での鍵となります防災計画等に基づいたハード、ソフトを合わせて対策を実施するというところでございます。これはかさ上げ等の公共事業もそうですけれども、一方で避難計画とか避難訓練といったソフトも合わせた住まいの出水対策、特に河川の浸水等を念頭に置いた対策でございますけれども、これに取り組む市区町村数の割合、現時点では把握できない、ゼロという扱いになりますが、5年後の令和7年には半分ぐらいの自治体でこうした対策に取り組んでいただけるように新たな目標を設定しているということでございます。

9ページ、目標3でございます。前半の辺りは子育て世代、若年世帯の方々が置かれた現状を少し修飾語的に記載しているものでございまして、都心居住のニーズや駅近等といった、具体的にイメージが分かりやすくなるような記述を補っているところでございます。

それから16行目で、この前御意見をいただきました「賃貸住宅管理業者登録制度」という新しい制度ができましたので、そうした新しい登録制度に基づいて、管理業者の方が適切な管理業務を行うことを通じて、良質な賃貸住宅のストックの形成が図られるという趣旨を分かりやすくしてございます。

20行目で、防災に加えまして防犯というのも重要な論点でございますので、少し追記させていただいております。

成果指標は35行目にありますが、これも新しい成果指標でございます。前回非常に有意義な御意見をいただきましたが、民間賃貸住宅についてこれから質を重視した政策をもっと進めていくべきではないか、ということで、質の進捗状況と改善状況が見て分かるように成果指標を設けることが必要だろうということで、我々も少し検討を進めてまいりました。1つの考え方として一定の断熱性能、これはペアガラスなど断熱性の高い賃貸住宅の割合。それからもう一つは遮音対策、これは床の振動などの基準がございまして、一定程度の遮音対策が講じられた賃貸住宅の割合。推計になりますけれども、今の時点で大体1割ぐらいではないかということでございまして、10年後には全て2割ぐらい、ストックベースで倍増ということになりますのでかなり努力が必要になりますけれども、こうした目標に向かって賃貸住宅の質の向上に取り組んでまいりたいと考えてございます。

10ページ目の指標、これは前回お見せしていた指標でございますが、公的賃貸住宅が建替えの際にどれぐらい地域拠点施設が併設されるかという、いわゆるフローベースの指標でお出ししていたところですが、重要なのはフローではなくてストックベース、今ある全国の賃貸住宅の中でどれぐらいこの併設率が進んでいるかというのがふさわしい指標ではないかという御指摘もございました。フローベースからストックベースに切り替えてみましたところ、これが現時点では大体29%、3割弱ぐらいでこうした併設が進んでいるという現状でございますが、今後3割から4割に引き上げていこうということで、機能の強化、団地の再生といったことを着実に進めてまいりたいと考えてございます。

11ページ、目標4でございますが、これも御指摘がありましたところでいきますと、13行目で、今後IoT等の技術を使った見守りとか遠隔からの高齢者サービス等を普及していくということ。これは広く一般住宅に普及すべき政策ということで、その趣旨を明記してございます。

14行目でございまして、サービス付き高齢者向け住宅のことでございます。都道府県からも少し御意見をいただいたところでございますけれども、サービス付き高齢者向け住

宅の趣旨というのは自立度に応じた生活を営める、ある程度御自身で生活できる方がまず想定されますので、そうした住まいとしての性格を重視するということを明記してございます。併せて、この御意見をいただいたところでございますけれども、サービス付き高齢者向け住宅の選択に当たって、できるだけ情報開示を推進することによって、どういう住宅のサービスを受けられるかということも消費者の方に分かりやすく開示するという政策もこれから進めていきたいということでございます。

次のページは飛ばしていただきまして、13ページ、目標5でございます。セーフティネットに関する記載でございます。これも前回大変貴重な御意見いただきまして、ありがとうございます。特に(2)後半のところでございますけれども、少し記述を補ったところがありまして、当初は生活保護等だけだったのですが、生活困窮者自立支援といった政策をきちんと柱立てるということ。その下の行でございますけれども、関係部局の連携で、住宅・福祉・再犯防止関係部局ということで、こうした関係部局が一体となって、要配慮者の方のケアを進めていくということを記載してございます。

それからその下、29行目辺りですけれども、残置物の処理とか多言語契約書の普及等、これも前回少し記述が足りなかった、もう少し具体的に書いてはどうかという意見もございましたので、今回やるべき方向性につきましてしっかりと具体的に分かるように書いてございます。1つは賃貸借契約の解除や、残置物の処理を内容とする契約条項、現在そういう準備を進めてございますので、今後、これらの普及・啓発を図っていくこと。それから多言語化につきましては、今ではそうした整理がある程度進んでございますけれども、このガイドライン等を関係団体の方を通じて広く周知するというのも考えてございます。

14ページ、目標6でございますけれども、後半のほう(2)でございますが、27行目辺りに、安全・安心で良好な温熱環境を備えたストックということで、これはもともと目標4の高齢者のところにあった記載でございますけれども、これからのストック形成の上でも重要な政策になるので、併せて書いてみてはどうかという御意見をいただきましたので、今回追記させていただいております。

15ページでございますが、(3)はストックの形成といった建替え等、新規の建築も含めた概念でございますけれども、最初のところで、今、政府全体で2050年カーボンニュートラルの実現に向けた政策を各省が協力して検討を進めているところでございますので、ここを冒頭で明記いたしました。

それから、7行目辺りですけれども、そうしたやるべきことを普及・推進するというこ

ともありますが、これは政府全体で大きな温暖化対策等の議論が進められることを念頭に置きまして、今後の課題にはなりますけれども、省エネ基準の適合率を向上させるためのさらなる規制措置の導入を検討ということで、今年またそうした大きな議論もあるだろうということを見込みまして、この住生活基本計画(案)の3月の時点ではこうした表現で、今後こうしたこともしっかり取り組んでいくということを書かせていただいております。

15行目、16行目辺りは、今後住宅ストックの形成をする上で、当然、住宅取得ということが出てまいりますけれども、その際にはきちんと質を重視した住宅取得を推進するという考え方、例えば省エネルギー性能とかCO<sub>2</sub>排出量といった観点をここで明記させていただいております。少し表現の訂正がありましたけれども、趣旨は同様でございます。

16ページに目標7がございます。空き家の関係でこれも少し御指摘がありまして、12行目に空き家の未然防止のところ、これは公共団体の方と地域団体の方が連携することについて重要な政策、除却等もこうした連携が必要だろうということで追記させていただいております。

それから、(2)は活用でございますけれども、先ほど御紹介いたしましたとおり、特に古民家等の地域にとって非常に価値があるような空き家につきましては、改修という手法もありますし、住んでいらっしゃる方がDIYを御自身で行う場合もございますので、それが両方並んできちんと読めるようにということで明記しております。

真ん中の24行目辺り、これは主に表現が前回は少し読みにくくて分かりにくいといった御指摘もございましたので、順番を変えたりはしてございますけれども趣旨は同様でございます。その上でランドバンクにつきましては、土地等のコーディネート機能を担うということで、役割を明記させていただいております。

その下、29行目ですけれども、空き家につきましては、民間団体の方々が非常に意欲的に情報収集や研究成果の取りまとめ、提言活動に取り組んでいらっしゃいますので、それを踏まえまして、調査研究活動といったことを明記させていただいております。

続いて目標8、18ページでございます。産業の関係の修正でございまして、最初8行目には地域材の利用といった、和の住まいを推進するような重要なパートにつきまして追記させていただいております。

それから後半の25行目辺りは、SDGsに貢献する住宅産業の説明として、今のCO<sub>2</sub>など省エネ関係の記載を少し補ってございます。

31行目でUR賃貸住宅、冒頭申しましたUR賃貸住宅は先導的にいろいろなプロジェクトを今進めていらっしゃいますので、その一環としてIoTを活用して、住宅とか家電といったものを連携することによって、賃貸住宅のサービスとかグレードについて少し新しいものを考えていこうということで、そうした実証も行っていますので、追記させていただきます。

以上が目標8までの全体の計画でございます。19ページからは少し切り口を変えた視点になります。第3、最初が大都市圏における住宅の供給等の話ですが、前回、この位置づけが今の住生活基本法上どうなっているかという趣旨を明確にしたほうが分かりやすいという御指摘がありましたので、3行目から5行目にかけて、その法律上の位置づけを明記させていただいております。

21ページ目でございますが、第4、施策の総合的かつ計画的な推進、これは横串的に物事を捉えて、施策を推進する上での重要なパートについて記載しているものでございます。同様に3行目、4行目でこの趣旨について、法律上の位置づけがあることについてまず明記した上で、少し記述を増やしてございますのが14行目辺りに、これも御意見をいただきましたが、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うということで、住教育の重要性を明記させていただいております。

このほか下段のほうでございますが、27行目辺りで、金利や家賃等に関する理解を深めるということで、こうした金融等につきましては、消費者の方のリテラシーを少し高めるといったことで、よりよい、ふさわしい住宅を選択するというような重要な政策でございますので、こうしたことについて少し具体的に記述を補ってございます。

次のページでございますが、飛ばさせていただきまして、あと別紙の今までのいろいろな基準でございますけれども、これにつきましては基本的に同様のものと考えてございますが、1点修正を考えてございますのが28ページでございます。

別紙3、別紙4とございまして、別紙3というのは、誘導居住面積水準という水準を従来から設けてございます。これは住宅政策を推進する上で参考という数値になります。この中で24行目、25行目でございますが、もともとこうした面積基準は世帯人数に応じて設定されていたものですが、そうはいつても、いろいろな事情に応じてこのとおりいかない場合もあります。今回、3番に①とございまして、もともと単身の学生さんとか単身赴任者のように、一時的に住むことが明確な場合については、こうした面積については考えなくていいという考え方があったのですが、それらに加えて、今回は

被災者の方や、あるいは失業等によって収入が減少された方など、一定期間狭めの家に住まざるを得ないという場合も想定されますので、そうした場合については面積基準によらないとして、政策を組み立て考えていくということでございます。これは別紙3の誘導居住水準もありますし、別紙4の最低居住面積水準についても同様の考え方が適用されますので、今回はこうしたことを少し追記しようと考えてございます。

説明が長くなってしまいましたけれども、前回からの修正点ということで、説明は以上でございます。なお、今の溶け込んだ形につきましては、これが本体資料の4-1になります。それをポンチ絵の形で少し分かりやすく編集したものが資料4-2となります。それから4-2の最後には成果指標、先ほど本文中に登場したものでございますけれども、一覧の形で分かるようにまとめてございますので、また御議論の御参考になればと考えてございます。

私からは以上でございます。よろしくお願いたします。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明について御質問等がございましたら御発言をお願いしたいと思います。御発言を希望の方はチャットの画面に「発言希望」と入れていただければと思います。恐縮ですけれども時間の関係もございまして、御発言は、今日はお一人2分ぐらいを目安にお願いできればと思います。今回の分科会が、住生活基本計画（案）の審議としては最終回になります。

それでは、委員の皆さんどうぞ、意見をよろしくお願いたします。いかがでしょうか。  
〇〇委員、お願いたします。

**【〇〇委員】** よろしくお願いたします。4-1の資料の5ページ、6ページに関わるところですけれども、新技術を活用したという2番目のパラグラフのところ、新たに付け加えられた具体的施策の中で「Ma a Sの実施」と出ているのですが、新技術であることは分かるんですけれども、この契約・取引プロセスのデジタルトランスフォーメーションとか、生産管理プロセスの中でMa a Sが一体どういう意味を持っているのかいま一つ分かりにくいので、教えていただければと思います。よろしくお願いたします。

**【住宅政策課長】** 今、DXとMa a Sの関係は政府全体でもいろいろなデジタルガバメント計画でも、DXの中のいろいろな主要分野が位置づけられているものがございまして、この中でMa a Sや自動運転といった交通系のものについても1つの柱が立っているということで、DXとMa a Sの関係についてはそういう政府の位置づけでございます。

一方で国交省の中でも今後、こうした交通政策の基本的な計画づくりが進んでおりますけれども、DXとMa a Sというのは関連する分野として非常に重視されていることもございますので、今回DXは、我々の目標1の中に連なる形でMa a Sも記載させていただいているということでございます。

【分科会長】 よろしいでしょうか。それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 まず1ページ目の29行目ですけれども、「既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度でも住替えが可能となるような住宅循環システムの構築」という表現があります。確かに耐震性の低い住宅はかなり減ってきておりますが、無断熱の住宅はまだたくさん存在しており、そういう意味では既存住宅だけの対策をとるということではストックはよくなると思います。例えば「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新と既存住宅流通を活性化することにより」というように表現言葉を変えたほうが住宅循環システムの構築という意味ではより分かりやすいのではないかと思います。

それから2つ目、4ページ目ですが、5行目に大工就業者数が約35万人で大工就業者の数は減少傾向にあるとの記載がありますが、大工以外の職種の人たちの数も減っており、「大工就業者数等の数は減少傾向」、というふうに「等」を付けて対象を幅広く表現したほうがよいと思います。

7ページ目、18行目、「優遇措置等の対象となる立地を限定し」とあります。意味は分かりますけれども、「限定」という表現はそこ以外はだめというような強い表現にとらえられるので、この場合は「限定」を「指定」という言葉に変えたほうがより分かりやすいのではないかと思います。

それから14ページ、10行目から「既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める」とあります。実際の現場では安心R住宅に関して、ほとんど情報が開示されていない。また、安心R住宅のマークもほとんど使われていないということですので、施策の中で取り組んでいただく場合は、さらに詳しく具体的な施策を表現されたらよいと思います。

私からは以上です。

【住宅政策課長】 最初の「はじめに」のところですが、〇〇委員は御案内かと思いますが、目標6の(1)(2)(3)の中で、これからまず重視すべき政策というのが住宅循環システムの構築と考えております。これは(1)のタイトルにつながるのです

が、柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化ということでございます。順番として、まず最初に登場すべき、書くべきことというのは「既存住宅中心の施策体系への転換を進め」と考えております。この転換というのは、現行の住生活基本計画の中でも明確にされているところでございますので、こうした「はじめに」のところにつきましては、一番の代表的な記載として、「既存住宅中心の住宅の施策体系」ということを書いて、考え方を出しているということでございます。

それから、大工就業者の数につきましては、我々としては、取り得る統計上の数値ということで現在記載しておりまして、また他に法的な統計や、こっちのほうがより実態を表す公のものがあるということになりましたら柔軟に考えたいと思うのですが、今の段階では、統計の取り方としてこういうふうな数字でしか把握できなかった制約があったということで、御理解をいただければと存じます。

それから、災害の関係でございますけれども、目標2、優遇措置のところですが、これは国のいろいろな補助制度、住宅局で持っている予算等の支援措置の対象として考えている地域についてですが、「指定」といいますと、我々は積極的にこの地域では予算をつけるとか、推進するという意味合いになるかと思うのですが、むしろその逆で、こうしたレッドゾーンとか危ないところについては、いろいろな補助をつけるのは控えたほうがいいのではないかという逆の意味が強でございます。そうした意味で「指定」というよりは「限定」、つまり安全性の高いところに限定するという趣旨のほうが分かりやすいのではないかと考えてございます。

もう一つは安心R住宅の話、14ページの目標6かと思いますが、これも御指摘のとおりでございます。安心R住宅の制度改善等につきましてはこの小委員会等でも非常に活発に議論されておりまして、住生活基本計画という一つの大きな計画の中では、安心R住宅を含めた情報が伝わりやすくなるような仕組みの改善といった大きな施策の方向性、まさにこれは基本的な施策となるわけですが、これをしっかり決めた上で具体的な議論、これは小委員会でもいろいろ御議論があったかと存じますが、いろいろな格付けとかレーティングの話、そうしたことは基本的な方向性を踏まえた上で、今後肉づけ、具体化を図っていくということで整理させていただいてございます。

**【分科会長】**      ありがとうございました。

**【〇〇委員】**      分かりました。「大工就業者」に「等」を付けてはどうかというのは、18ページの7行目では「大工技能者等」という言葉が使われており、これと整合性をと

る必要があると思い、申し上げました。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、〇〇委員、お願いできますか。

【〇〇委員】 私は20ページの第4、施策の総合的かつ計画的な推進のところの(1)②の「住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行う」というのが新しく加わり、皆さんからもいろいろな提案があったことを読んで、喜ばしいことと思います。大学で家庭科の教員養成に関わっているものですから、これまで住教育というのはあまり適切なところから資料をいただく機会がなかったんですけれども、ここの基本計画の中で住教育ということが入ったおかげで、今後、文科省さんとも連携していただいて、各いろいろな協会さんから、学校とか大学で家政科を教えているところにも、住教育を進めるに当たってはどのようなものがあるかという情報提供をいただくパイプができればいいなと思いました。

20ページの(2)に住宅金融市場の整備とありまして、こちらはむしろ金融庁を通し、また日銀からも住宅ローンの資料などはかなり来るんですけれども、これまでには住教育に関する資料があまり届いていなかったもので、今後はこれができることによって情報提供をいただける機会が増えるのではないかと考えております。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、〇〇委員、お願いできますか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。大変よくまとめていただいていると思います。2点です。

14ページでございます。17行辺りにリースバック、リバースモーゲージが書かれていて、大変大きなことですので、資料4-1のほうに項目立てしてもよいのではないかと思います。前回、委員会でいろいろ意見があったことを踏まえて、資料4-1にはないので挙げてはないというふうに理解しました。それはそれでよろしいかと思いますが、確認したいのは次の2行目、18行目です。「住宅の資産価値の合理化・明確化」ですが、やや言葉が足りないのではないか。資産価値の形成要因を合理化するという話なのか、資産価値の評価を合理化するのか、何かキーワードが1つか2つ抜けているような気がいたしました。あるいは市場の話なのか、理論の話なのか、その辺り少し方向性が見えればよいという印象があります。

2点目は、15ページの16行目です。細かなことですが、加筆いただいたところですが、「既存宅地」ではなくて「既存住宅」ではないのかという印象を持ちました。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。事務局には、まとめて終わりのほうでコメントをいただくことにしたいと思います。

続いて〇〇委員、お願いいたします。

【分科会長代理】 よろしくをお願いいたします。多面的な視点から検討いただいて、取りまとめていただいているかと思えます。

気になったことが2つございます。1点目は、この中でも御紹介いただいた郊外住宅地の再生の問題ですけれども、どこがというわけではないのですが、これから非常に大きな課題になると思うのですが、その辺りはどういうふうに書き込んでいただいているのか見えにくいのかと全体を見て思いました。

もう1点は、今すぐではなく、今後我々が考えていかなければいけないという課題として、今まで住宅の豊かさということを見てきたのですが、住生活の豊かさ、暮らしの豊かさという意味では、居住面積以外に新たな指標を作っていく必要があるのかと思いました。パブリックコメントの御意見を見ていてもそういった御指摘もあるので、こういったことはぜひ考えていく必要があるのかと思えます。後半は感想でございます。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 よろしくをお願いいたします。

これまでの様々な意見とか要望を整理して、本当にここまでの内容におまとめいただきましてありがとうございました。

私からは計画の内容ではなくて、資料4-1の全体計画の言葉の表現について1点お願い事項がございます。全体計画というのは、最終的には国民一人一人の豊かさを実現する施策の推進ということですので、国や自治体の関係者の方々とか、業界団体の関係者だけではなく、広く国民の関心を高め理解浸透を促すということも大変必要なことではないかと思えます。そういう視点から見ますと、文章の中にまだまだ広く一般化していないと思われるカタカナとかアルファベットの略語が散見されるところがあります。例えば、多分、一般の方ですとワーケーションもよく分からないのではないかと。それから、サブスクリプション型居住とか、DX、BIM、Maas等、略語が多いですけれども、この意味が分からないと、全体計画自体が非常に難しいものだと捉えられてしまうかと思えます。ですので、できれば略語などは分かりやすい日本語に置き換えた後に、括弧で中にアルファベットで表記するとか、なかなか難しい場合もありましようから、注釈を設けるとかいったことを含めて、一般の人にもできる限り分かりやすく表現していただければあり

がたいと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、続いて〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 まず、莫大な資料からこのように本当に分かりやすくまとめていただいたことにお礼を言いたいと思います。本当にお疲れさまでした。ありがとうございます。私は意見といいましようか、9ページの以前から私どもが言っております賃貸住宅の計画的な修繕、あと賃貸住宅管理業者の登録制度をもっと活用できないかというようなこともここには差し込んでいただいて、本当にありがとうございました。

続きまして17ページになりますけども、ちょうど14行目からであります。人材育成と。これはどちらかというと分譲型の管理の話だと思えますけれども、当協会としましてこの人材育成には今後も力を入れていきますので、ぜひとも強調のほどお願いしたいという意見でございます。本当にありがとうございます。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 8ページの目標、地域防災計画に基づきハード・ソフトに合わせた出水対策云々という表現が入って、住宅行政からも防災の面を強化しているという印象はあります。けれども、地域防災計画自体に書き込んで、それが本当に実際にどう自治体の施策に生かせるかどうかというのは、別問題という難しい面がございます。どういったことでこれが担保できるのかというのは少し難しいかと思うので、自治体に出す場合は、別冊でハード・ソフトを合わせた住まいの出水対策とはいかなるものかというものを明快にガイドライン等で示して、自治体の方に対策を促すような形にしたほうがこの成果指標の実効性が上がるのかと考えます。その上で将来的には、浸水想定区域内にある住宅のうち安全な住宅はどれぐらいとか、具体的な戸数をもって成果指標を設定できるような情報収集等をしていただきたいと考えます。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、いかがですか。

それでは、今までのところを対応のコメントお願いしたいのですが、事務局、よろしいですか。

【住宅政策課長】 まず〇〇委員から、住教育の重要性についての御提言をありがとうございます。おっしゃるように、教育というのは非常に広い概念でございます。学校の教育もありますし、生涯教育といった場合もありますし、地域のコミュニティの中で住民の方々とコラボレーションするといったような教育など、大変広い概念でございます。これから国交省も関係機関、関係省庁等と連携を取りながら、こうした住教育の考え方や意

義が伝わるように尽くしてまいりたいと考えてございます。ありがとうございます。

〇〇委員のコメントでございますが、目標6のリースバック、リバースモーゲージのところでございますが、おっしゃるように、我々も重要性は重々承知してございますけれども、これからいろいろな政策の肉づけや、具体的なものについて仕上げていくということがございますので、現時点ではきちんとした問題意識は明記した上で、今後、この政策の広がりということは力を入れて進めてまいりたいと考えてございます。

それから、同じ行の18行目でございますが、住宅の資産価値の合理化・明確化というのは、我々の現状認識では今の市場の話も評価の話も両方あるかと思うんですけれども、合理化というのは、質の高い既存住宅が合理的に評価されることがこれから必要だろうと、それが市場で値段として評価されるようにすることが合理化だろうと考えてございます。明確化というのは、まさに既存住宅の中身とか構成要素とか、質のそれぞれについてきちんと分かるような、不透明な世界ではなくて、明確化されるようにすることが必要であろうという問題意識を書いてございます。言葉がまだ少し足りない面もあるかもしれないですけれども、こうした今後の合理化や明確化を具体的にどうしていくかということも国交省の政策として進めてまいりたいと考えてございます。今後、〇〇委員からも少しお知恵を拝借しながら、こうしたことの肉づけ等を図ってまいりたいと考えてございます。よろしく願いいたします。

それから、その隣のページの既存宅地というのは、もともと(3)はストックの形成、つまり新しい住宅をつくるのであればこうした性能のいいもの、環境性能が高いものを重視して進めていくべきであろうということでございます。既存宅地は別の言い方でいきますと、建替えを指してございまして、つまり分譲で開発とか土地の造成を行ってどんどん住宅地を広げていくような考え方ではなくて、今の市街地にあるような既存宅地の建替えを重視して、これからは住宅取得を考えていくべきであるという考え方でございます。一般的な言い方になりますと建替え等となりますけれども、より言いたいことを書きますと既存の宅地ということで、考え方がより明確になるように、ということでこのように表現しているものでございますので、御理解を賜ればと考えてございます。

〇〇委員の郊外の話については、19ページの第3かと思しますので、後ほど土地政策関係の担当者からコメントがいただければと考えてございます。それから、面積以外の要素ということも、我々は今回、それ以外の多様性とか、世帯が小規模化しているとか、いろいろな住宅環境をめぐる状況もかなり変わってまいりますので、これからの質を重視し

た住宅政策を進めていく上で、成果指標等についても少し工夫を凝らしてやっているところでございますので、また引き続き御支援をよろしく願いいたします。

それと、〇〇委員から御指摘がありましたカタカナとアルファベットにつきましては、御指摘を受けると確かにそういう面があるのかなということもありますので、一般的に分かりやすくするために、どのような方式でわかりやすくするのか、注記がいいのか、言葉を補うのがいいのか、これは事務局で預からせていただければと思っております。御指摘ありがとうございます。

〇〇委員からの、今後は人材が必要だというのはそのとおりでございますので、また関係団体との連携や御協力をいただければと考えてございます。

〇〇委員からも非常に前向きな、建設的な御提言をいただきまして本当にありがとうございます。お話のとおり、災害対策は住宅だけではなくて、まちづくりや防災とか、あるいは消防といった部局との連携、これは国レベルもそうですし、自治体レベルでも強めていくことが重要だと考えてございます。新しい指標をせ動かす上で御提案もありましたとおり、どのようにやっていくかとか、どういったハード・ソフトと連携していくかといった事例とかガイドラインといったもの、これをできるだけ円滑に進むことができるか知恵を出したいと考えてございます。そういうことを進めることによって、現時点では都道府県・市町村の取組がまず一歩だと思っておりますけれども、今後は実際にどれぐらいの家とか、実際どれぐらいの世帯が安全な立地に居住できるか、あるいは安全対策が施されていくかというのが重要だと思っておりますので、ここは問題意識を持ってまた次のステップとして、重要課題として取り組みたいと思っております。御意見ありがとうございます。

事務局からは以上でございますが、土地政策関係からコメントございましたらよろしくお願いいたします。

**【土地政策課長】** 土地政策課長の千葉です。宅地関係は〇〇先生からの御指摘だったと思います。ありがとうございました。

大都市圏に限った、私どもが担当している部分の大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進というのは、案の18ページから19ページに記載があるのですが、郊外型、郊外の話はどうするのかという点については、18ページの(1)④のイのところに、郊外型の新市街地開発は既に着手している事業に現に限定するというような触れ方をしております。もう少し幅広く、住宅団地の建替えとか、再開発に合わせてどうしていく

のかというようなことについては、例えば11ページ、基本的な施策の住宅団地の建替えに伴って、医療福祉施設や高齢者支援施設、コミュニティスペースなどの拠点を整備していくといった記述がほかのページにもあろうかと思えますけれども、触れられております。答えになっていないところもあるかもしれませんが、以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇先生、よろしいですか。

【分科会長代理】 どうもありがとうございます。

【分科会長】 それでは、ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。

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。各先生が御質問のとおり、特に防災に関わっておりますので、たくさんいただいて、大変ありがたいです。

参考資料2の7ページの7行目以降から、ハザードマップを提供して、人間自らが考えよう、備えようということを書き込んでいただいています。基本的な施策の丸で、「ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消」と書いてあるのですが、住宅にとっては水災害とともに土砂、それから共振動あるいは液状化、津波、様々な地盤条件とかハザードの危険性が多様にあると思います。したがって、1つ目の丸のところ、水災害に限定しないで各種災害リスクとしていただく、あるいは今申し上げたような具体的なリスクを連ねていただけると大変ありがたいと思います。

それから、丸の3つ目です。ここでは住宅改修、主に耐震性の向上を各住宅の努力で実現しようということが書かれているのですが、水害対策についても、自治体によっては補助制度を設けているんですけれども、ピロティを設けるとか宅地そのものをかさ上げして、1棟1棟の住宅がハザードリスクに対して備えるといった水害対策を実施している事例もありますので、そういったことも積極的に取り入れるということで、耐震性とともに対水害性の向上ということを加えていただくと大変ありがたいと思いました。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、事務局は今の御意見いかがでしょうか。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。目標2の8行目のハザードマップにつきましては、趣旨としては、水災害リスク情報に限定するのではなくて、もう少し津波とか土砂を含めたということだったと思いますが、既存の安全対策の政策はもちろんですけれども、特に今回は各局とも連携いたしまして、浸水対策の法整備などを進めているところでございます。今回は一番上に水災害リスク情報と書かせていただいておりますけれども、

ほかの土砂や津波関係のリスク情報に対する施策を確認させていただきまして、同様にそうしたところが今進めている政策ということでありましたら、「等」で補うなど事務局に預からせていただければと考えてございます。

それからもう一つ、耐震性と並んで対水害性ということもありましたが、もちろん耐震改修は従前どおり必要な政策でございますけれども、水害関係につきましては、今回10行目の丸、さらに枝番でポツを起こしまして、意識して水災害等を念頭に置いた記載をしているところでございます。基本的には今の書きぶりで、今後力を入れて進めていくべき施策については充実しているように思っておりますが、少し具体的にこういうところが足りないとか、こういう観点で、ということでありましたらまた御指摘をいただければと考えてございます。事務局といたしましては、最初のポツの2行目でございますが、「住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進」というところで、包括的に基本的な施策は盛り込んでいると理解しているところでございます。

【分科会長】 ありがとうございます。参考までに都市局と水局で検討している水災害関係のものは、水災害の中に津波や土砂も全部含まれて水災害と呼んでいます。国交省的にはということかと思しますので、御参考までにしてください。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。それも含めて、事務局で一回確認させていただければと存じます。

【分科会長】 ほかの委員は、それではいかがでしょうか。おおむね意見は出尽くしたというように理解してよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、いろいろと御意見を頂戴してありがとうございました。御意見の中で、本日の案についてここをこういうふうにとすることは幾つかあったようには思いますけれども、基本的には大きく内容を変更するというよりは、表現とか、あるいは場合によっては少し「てにをは」を見直すというような形式のものだったのではないかと思います。

したがいまして、これらの扱いについて、主に「てにをは」、表現ということかと理解いたしましたので、おおむねの中身については本日の案で御了解をいただいたというように考えております。残りました表現部分につきましては、私と事務局で対応を考えたいと思いますので、そのように御了承いただければ幸いですけれども、ただいま申し上げたような方向で、皆さん御異議はございませんか。

(「異議なし」の声あり)

【分科会長】 どうもありがとうございます。

それでは、事務局と調整した上で、社会資本整備審議会長に報告したいと思います。長きにわたりまして議論いただき、誠にありがとうございました。

それでは、今後のスケジュールについて、事務局より連絡事項がございますので、よろしく願いいたします。

【住宅政策課長】 皆様、長きにわたります御審議、本当にありがとうございました。

今後のスケジュールにつきましては、これからの政府内等で必要な手続を行いまして、3月中旬をめどに閣議決定をする予定で進めたいと考えてございますので、よろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、2番目に進みたいと思います。2つ目は、「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会におけるとりまとめについて」でございます。こちらは深尾委員長から御報告お願いいたします。

【深尾委員】 長い名前の小委員会ですけれども、この小委員会においては、長期優良住宅制度や瑕疵担保履行制度についての見直しの検討を進めてまいりました。1月28日に、資料5-1のとおり取りまとめを行いましたことを御報告させていただきます。

1月18日開催の前回の分科会において御報告させていただいたとりまとめ(案)から、パブリックコメントを踏まえて若干の修正を行いましたが、大きな変更は行わず、資料5-2の概要に示されていることについて変更はございません。この取りまとめを踏まえて、2月5日に政府より、「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が国会に提出されております。改正法案の詳細につきましては、事務局より説明をお願いいたします。以上です。

【住宅生産課長】 事務局でございます。資料6を御覧いただければと思います。こちらは深尾先生の小委員会でまとめていただきました取りまとめを基に法案にしたものでございます。今回のこの法案は、いい住宅を造って、それを適切にメンテナンスして住み継いでいくということが非常に大きな課題になっているわけでございますけれども、そういう観点からの改正を行ったものでございます。

まず長期優良住宅法の関係でございますが、もともと長期優良住宅は施行から10年ほどたちますけれども、戸建て住宅ではかなり活用されている一方で共同住宅ではほとんど活用されていないという状況があるものですから、今回、特に共同住宅をメインにいろいろ

ろな仕組みの見直しをしているところでございます。

大きな点といたしましては、マンションで、従来ですと住戸ごと、部屋ごとの認定が必要、例えば100戸のマンションでは100回の認定が必要だったんですけれども、これを1回、すなわち住棟丸ごと認定できるような仕組みということで法改正をしたいと考えてございます。また、そのほかに共同住宅の認定基準の合理化等と記載させていただいてございますけれども、賃貸住宅はなかなか住宅の性能が低いという御指摘をいただきましたが、こうしたものについて賃貸住宅ならではの特性、例えば維持管理の容易性とかいったことについて基準を合理化することができないかと。これは法改正ではございませんけれども、法改正と連動して必要な見直しを行っていきたいと考えてございます。そのほかカーボンニュートラルに合わせまして、省エネルギー基準の引上げの検討とか、併せてそういうこともしたいと考えてございます。

また、この長期優良住宅制度は建設行為、新築とか増改築しか対象とならなかったものでございますけれども、これをそのままでも認定する仕組みを導入するというのも考えたいと思っています。また手続面においても、地方自治体が認定していただく際に、事前に民間の機関にアウトソーシングするといった仕組みを導入する。その一方で自治体につきましては、災害に対する配慮といたしまして、例えば土砂災害のレッドゾーンとかでは認定を行わないなどといった災害に対することについて、法改正で対応したいと考えているところでございます。

続きまして、その下の緑のバーのところになりますけれども、既存住宅流通に係る紛争処理機能の強化等というところでございますが、住宅紛争処理制度については、従来、新築のみ瑕疵保険に入りますと紛争処理の対象になったんですけれども、紛争処理の対象をリフォーム、あるいは既存住宅売買の際に保険に加入した場合にも対象とすることによって、安心して既存住宅を購入できるような仕組みも考えたいと思っていますし、併せて住宅紛争処理に時効の完成猶予効、紛争処理に入りましたら時効がそこで切れてしまうことがないように、そういったことについても法改正で処置したいという考えでございます。

そのほか、いろいろな瑕疵の情報のデータベースの整備、こういうことを集めて分析することによって、実際に瑕疵が起きない建て方、管理の仕方等々に生かしていければと考えているところでございます。

こんな改正をしたいと考えてございますけれども、2月5日に閣議決定をいたしまして、現在国会の審議を待っているという状況でございます。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。

それでは、ただいまの説明につきまして、特段の御質問等、委員の皆さんからございますか。特にございませんか。

ありがとうございます。

それでは、質問はございませんということのようですので、報告ということで皆さん御承知おきいただければと思います。ありがとうございました。

それでは、本日予定しておりました議事は以上でございます。本日の住宅宅地分科会は、住生活基本計画の見直しに向けたものとしたしましては、先ほど申し上げましたように最後の分科会となります。ここで住宅局の淡野審議官より、一言お願いできればと思います。

**【審議官】** 審議官の淡野でございます。局長が国会対応中のため、代わりに御挨拶をさせていただきます。

一昨年の9月以降、本分科会と勉強会を12回にわたりまして開催させていただきました。この間、大変御多忙な中、分科会長はじめ委員の皆様には、大変熱心に御議論いただき、心より感謝申し上げます。

この間、新型コロナウイルスの感染拡大をはじめ、社会環境が大きく変化する中、本日、新たな住生活基本計画（案）を基本的に御了解いただきました。心より御礼を申し上げます。今後は、無事に閣議決定が行われましたなら、計画に基づきまして各施策をきちんと実行に移していくことが何より重要と考えております。

新しい目標の実現に向け全力を尽くしてまいりますので、委員の皆様方には、今後とも御指導方、どうぞよろしくお願い申し上げます。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、最後になりますので、私からも少しだけ御挨拶をさせていただきます。

この住生活基本計画の見直しについて、皆さん方と議論を始めたのは2019年9月だったかと思います。おおむね1年半にわたりまして、本当に闊達に御議論いただきまして、ありがとうございました。

当初は住生活基本計画というのは非常に内容が濃いというか、幅広い、しかも深いということがありまして、とても1年半ぐらいのスケジュールでどこまで議論できるか少し不安な要素も多くございました。また、新型コロナウイルスでなかなか会議に皆さんお集まりいただくこともできない。そういう中でかなりスケジュール的にこの審議を進めていく上では不安もあったんですけれども、その中でも事務局が1つはこういったオンライン会

議をいち早く整備していただいたということ。それから、そういった環境の中で委員の皆さんから、様々な分野について様々な御意見を非常に幅広く、しかもこの計画をよくしていく方向で多くを取り入れられるような御意見を頂戴して、今日の取りまとめまで至ったということかと思えます。そういう意味で、委員の皆さんには御協力を本当に感謝いたしたいと思えます。

今回の計画の中では、目標1、目標2、これは社会環境の変化の視点ということで、新たな日常、DXの推進、それから安全な住宅・住宅地の形成というこの2つが比較的大きく前出しというか、取り上げられている計画で、まさに2019年から2020年にかけての社会状況を反映した、非常に時機を捉えた計画になったということが、きっと後から、この改定のときの計画を評価するときにそういうことが言われるようになるのではないかと感じている次第です。

新たな日常、それから大きく取り上げました安全な住宅、これは私たちの住まいを取り巻く生活環境への、いずれも大きなリスクへの対応ということかと思えます。住宅を考えていく上では、20年、30年とかというスパンで、特に購入を考えるときにはそれぐらいのスパンで考えるわけですけれども、そういう20年、30年の中で少なくとも1回ぐらいはこういうリスクがありそうだとすることが、今回こういうことをかなり集中的に議論する土台になったのかと思っております。

その意味で、このような新しいリスクに対応したような住生活基本計画をここでまとめられたこと、それから審議官の話もありましたけれども、今後これを着実に実行していくということで、今回、成果指標の中にもかなり意欲的なものも入っているというように理解しております。

国交省におかれましてはこれを着実に進めていただきたいということ、それから委員の皆さんには、様々な場面でこの計画を実施するにあたって実際にお手伝いしていただくところが出てくるかと思えますので、その際どうぞ御協力をよろしくお願ひしたいと思えます。

1年半にわたりまして御協力いただきまして、誠にありがとうございました。分科会長としてこれを報告させていただくということで、この1年半の審議を一区切りとさせていただきます。どうも誠にありがとうございました。

それでは、これをもちまして本日の審議会は終了とさせていただきます。事務局からはもう特によろしいですか。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。

【分科会長】 それでは、これをもちまして審議会は終了とさせていただきます。御出席ありがとうございました。

— 了 —