

社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
(第24回)  
議事録

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会（第24回）

平成22年7月5日

【事務局】 お待たせしました。定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところ、ご出席いただきまして、ありがとうございます。

私、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。議事に入るまでの間、進行を務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

まず、本日もご出席いただきました専門委員を除く委員の皆様方の総数は、6名でございます。3分の1以上に達しておりますので、本分科会は成立しておりますことをご報告申し上げます。

また、当分科会の公開につきましては、マスコミのみの公開となっております。

なお、議事録につきましては、内容について各委員の確認を得た後、発言者氏名を除いて、国土交通省のホームページにおいて、一般に公開することとなっておりますので、よろしくお願い申し上げます。

続きまして、本日もご出席の委員の皆様をご紹介します。

（委員紹介）

続きまして、住生活基本計画の見直しの審議に伴いまして、当分科会の専門委員に指名されました本日もご出席の委員の皆様をご紹介します。

（専門委員紹介）

本日、〇〇専門委員の代理で、〇〇がご出席されております。

引き続きまして、事務局幹部をご紹介します。

（幹部紹介）

続きまして、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いしたいと存じます。配付資料一覧をご覧くださいませ。

資料1が本委員会の名簿。資料2に、計画の見直しについて。資料3、パワーポイントの資料で、住宅政策の制度的枠組みの変遷。資料4で、住宅政策を取り巻く状況。それから、資料5の1枚紙で、今後の政策課題のイメージ図（試案）。資料6として、計画の見

直しスケジュール案でございます。

それから、参考資料1といたしまして、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況。参考資料2といたしまして、住宅政策を取り巻く状況（参考資料）。参考資料3といたしまして、新成長戦略の抜粋。参考資料4といたしまして、国土交通省の成長戦略の抜粋部分。それから、参考資料5から7までが、先般、私どもで発表いたしました住生活総合調査、市場動向調査、空き家実態調査の調査結果の報道発表資料。参考資料8で、モニターアンケート調査を実施いたしましたので、その調査結果。参考資料9といたしまして、地域主権一括法案による改正後の公営住宅制度の概要。参考資料10といたしまして、賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案、以上でございます。よろしゅうございますでしょうか。

それから、お手元に封書と1枚紙が置いてございます。それについてご説明申し上げます。

本日は、社会資本整備審議会会長、交通政策審議会会長連名の「社会資本整備審議会及び交通政策審議会の運営改善に関する意見・提案等について」というアンケート用紙及び返信用の封筒を委員の皆様の上に配付させていただいております。

これは、両審議会が、その役割をより一層果たすことができるよう、審議会の運営を改善していきたいという政務と両会長のお考えのもと、委員の皆様方のご意見・ご提案をお伺いしようとするもので、審議会等のすべての審議の機会に配付させていただいております。

自由記載となっておりますので、記載の後、お手元の封筒でご返送いただければと思っております。なお、議事終了までにご記入いただけた場合には、その場で回収いたしますので、封筒に入れて机の上に置いたままお帰りください。

審議会の運営をより良いものにしていくため、何とぞご協力方、よろしくお願い申し上げます。

それでは、以後の議事進行につきましては、〇〇分科会長にお願いしたいと存じます。〇〇分科会長、よろしくお願い申し上げます。

**【分科会長】** 分科会長の〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

当分科会におきましては、今回から住生活基本計画の見直しに向けた審議を開始していくこととなりました。審議開始に当たりまして、私から若干、趣旨の説明をしたいと思ひ

ますので、よろしくお願いいたします。

資料番号で言いますと2でございまして、それとあわせて参考資料の3というのが、これは政府としての新成長戦略からの抜粋でございまして、これを使いましてご説明したいと思います。

まず、今回、住生活基本計画見直しに向けての審議を開始するわけでございまして、改めてご承知の方ばかりでございまして、資料2で、昭和41年に住宅建設計画が制定されまして、その後、5年ごとに住宅建設計画が閣議決定されてきたわけでございまして、この住宅政策は基本的に量から質へ転換しようということで、大きくこの制度改正が既になされたこととございまして、平成18年に住生活基本法が制定されたわけでございまして、それに基づきまして、最初の住生活基本計画（全国計画）が閣議決定されておまして、本日、その全文が皆さんのお手元に行っていると思っております。

そこで、もともとこの基本計画につきましては、一定のローリングをしようということになっておまして、下に関係の法制度の条文の抜粋がございまして、10年間の計画でするので、社会経済情勢の変化等々、また政策の変化ということがありますから、5年ごとの見直しをして、所要の変更を行うということで、それに対しては、本審議会の意見を聞くと、このような規定になっているわけでございまして、本日はこれに基づいて開催されたということとございまして。

これも皆さんご承知のことばかりでございまして、現行の住生活基本計画、制定されて4年たちまして、概ね5年目に向けた見直しのためにということになります。この間、少子高齢者も進行しておりますし、また、住宅の着工統計も45年ぶりに80万戸を下回ったと、そのような情勢があるということとございまして。もともと、今回、どのタイミングでこの社会資本整備審議会を開催して意見を求められるかということがあるわけですが、基本計画の見直しの案がまとまってから、その段階で議論というよりは、むしろ今の段階でいろいろ広くご意見を伺いたいということで、いろいろ事務局のほうでもご検討されたようでございまして、それは私としても大変いいことじゃないかなと思っておりますので、ぜひ、皆さん方、これからいろいろ活発なご意見を頂戴しまして、また、これから自治体の意見を伺ったり、いろいろなプロセスを経ると思いますが、当審議会でのいろいろな議事が、こういう見直しに貢献することを、我々委員一同、願っておりますし、また、そういうことで、各委員の方々、または事務局のご協力を賜われれば幸いです。

では、前置きはそのぐらいということにしまして。それから、参考資料の3でございますが、その中の5ページのところに、観光・地域活性化戦略、ストック重視の住宅政策の転換というところに、左の3つ目の箱に、ストック重視の住宅政策への転換を図るための「住生活基本計画」見直し実施ということで、これが早期実施事項（2010年度に実施する事項）ということで、既に政府としての方針が出ておりますので、これに沿うように、我々もぜひこの審議についていろいろご協力したいと思いますので、委員の皆さん方もぜひよろしくお願ひしたいと思います。

私も前置きがちょっと長くて恐縮ですが、これから早速、資料説明等を含めて、よろしくお願ひしたいと思います。

**【事務局】** それでは、私のほうから、資料3から5までにつきましてご説明申し上げたいと存じます。

まず、資料3の「これまでの住宅政策の制度的枠組みの変遷」という資料をご覧くださいと存じます。まず、資料の1ページ及び2ページでございます。これは住宅政策の変遷につきまして、ポンチ絵で現したものでございます。住宅政策につきましては、量的供給、質への転換、つくっては壊すからストック重視、それから、民間機能、市場機能重視の観点から、市場におけるルールづくりと。時代によって政策課題も変遷してきているというのが1ページの図でございます。

住宅建設5カ年計画につきましても、その時代、時代の政策のいわば進行管理なり、一定の指標の提示を行ってきたというところでございます、それが2ページに具体的に記載されているというところでございます。

続きまして、資料3ページでございますが、そうした中で、住生活基本法、及び住生活基本計画ということで、いわゆる住宅、ハードの量から質への展開ということで、従来、公的住宅供給の目標量を示してきたところでございますが、それを成果指標という形に背返還する。若しくは、住宅、プラスアルファで居住環境というものも視野に入れた形で、豊かな住生活を実現するというような形で住生活基本法の精神、及び住生活基本計画というものが策定されてきたということでございます。

4ページでございますが、具体的に住生活基本計画の骨子が記載されているところでございます、本計画は27年度までの10年間という形でございます、左側の目標で、4つ目標、良質なストックの形成、良好な居住環境、住宅市場の環境整備、それから住宅セーフティネットという形での4つの目標に基づきまして、基本的な施策というもの

が展開されてきているということでございます。

参考資料の1につきましては、この基本的施策に基づいて、これまで実施した具体的な施策や事業を整理いたしました施策の実施状況というものが、白い冊子と一緒に配付させていただいております。個別事業の具体的内容は、この場でのご説明は省略申し上げますが、この基本的な施策に沿いまして、関係省庁が連携をして各種事業、施策を進めてきたということでございます。

それから、5ページ、6ページ、7ページでございます。これは住生活基本計画の一つの特徴でございます、生活指標について記載させていただいております。特に6ページ、7ページの右側に、目標に対する現状及び達成状況、現在わかる範囲のものを記載させていただいております。この内容につきましては、事務的に今分析を行っているところでございまして、また、本審議会におきましても、別の機会にご説明申し上げたいと存じます。

それから、8ページから12ページまででございますが、これは国が基本計画を策定したのを参考に、各都道府県、各市町村レベルでも同じように住生活基本計画が策定されているわけでございますが、その内容で特にどのような指標が設定されているかというものを示したものでございます。各都道府県、各地域の特徴に応じて、さまざまな指標が設定されているわけございまして、例えば林業が盛んな県では、木材を利用した住宅における指標ですとか、地方圏、いわゆる過疎の激しい地域ですと、市町村の空き家バンクの登録状況等、地域の個性をそれぞれ反映したものが設定されているというところをご紹介申し上げたいと存じます。

続きまして、資料4、資料5でございます。資料5につきましては、今回の議論の参考に供していただくために、議論の一つの観点、切り口ということで、事務局として、試案という形で整理させていただいたものでございまして、当然これに限定するものではございませんので、ご参考にいただければというものでございます。

この資料5の背景となります諸状況について、これから資料4に基づきましてご説明申し上げます。まず最初は、社会的変化・課題というタイトルをつけてございますが、2ページでございます。まず、人口・世帯数に関する、これは主として将来見通しという形でのデータの提供でございます。人口につきましては、これは新聞紙上等でご案内のとおり、2004年に人口のピークを迎えて、これからは恐らく減少基調に移っていくだろうということでございます。それに対しまして、世帯数につきましては、2015年をピークに減少が見込まれるであろうということでございます。

続きまして、3ページでございますが、世帯人数構成の推移という形で、過去のトレンドをお示ししている図でございます。核家族化、少子化と言われますけれども、そういうものの進展によりまして、平均世帯当たり人員は大幅に減少して、2005年は2.55であるという形で、1960年の4.14から大幅に減少している。それで、その中でも単身世帯が3割、それから2人世帯を合わせると5割以上のウエートを占めているというのが現状でございます。

続きまして、4ページでございますが、世帯人員当たりが今後どのような推移になっていくのかということでございますが、2.55人、先ほど申し上げた人数が、2015年には2.42人、2030年には2.27人と、これからは減少基調になっていくであろうという見通しでございます。

続きまして、5ページでございますが、その中における高齢者の位置づけということで申し上げますと、2015年をご覧いただきたいわけでございますけれども、高齢者が何らかの形でいる世帯が4割強と。その中でも高齢者の単身世帯が11%、高齢者の夫婦のみ世帯が11.8%ということで、両方合わせて23%という形で、4分の1近くが単身若しくはのみ世帯という形になってくるということでございます。

続きまして、6ページでございます。世帯主の年齢階級別の割合を見ますと、2015年の推計値、これは野村総研さんのほうでやられた値でございますけれども、推計の性格上というのもございますが、恐らく団塊ジュニア世代が人口のボリュームが大きいという形で、そのまま移行するということもありますので、特に40代を中心に単身世帯が増えてくるということが見込まれているところでございます。

次が、7ページでございます。高齢化の推移と将来推計という表でございます。高齢化の中でも、特に後期高齢者人口の増加というのが著しいということでございます。後期高齢者、特に75歳以上でございますと、いわゆる介護との問題で申し上げますと、74歳までは要介護認定率というのは1桁台でございますけれども、75歳を超えますと、これが3割近くになる。80歳以上になりますと、3割をはるかに超えるという形にもなって参りますので、そのあたりが今後の課題となってくるだろうということでございます。

それから、8ページでございますが、高齢化の予測ということで、都道府県ごとに差があるわけですが、今後は大都市圏で急速に高齢化が進むということを図示させていただいたものでございます。

次に、9ページでございますが、高齢化の進展とともに、高齢者の単身世帯が特に大都

市圏を中心に増えていくというところがございます。2005年と2030年の比較で申し上げますと、全国ベースでいきますと、387万世帯が717万世帯、約330万世帯増えるわけですが、東京圏が100万世帯から211万世帯という形で、110万世帯。いわゆる高齢者単独世帯の全国増加分の3分の1が東京圏で増えていくという見通しがございます。

そうした中で、高齢者の方が住生活に関するどういう意識を持っているのかという、いろいろと調査はあろうと思いますが、幾つかピックアップさせていただいたのが10ページでございます。やはり高齢化に伴って不安を感じるという割合が増加してきているということがございます。この不安を感じる要因として伺ったところ、病気、健康というのが8割近く、それから要介護状態になるというのが5割近く、それから収入が3割でございますが、ひとり暮らし、独居というものも19%という形で、相当程度のシェアを占めておりますし、あとは家屋、土地の管理というのも1割程度出てきているということで、高齢者としての不安には多様なものがあるということがございます。

このうち、住宅に対してどのような意識を持っているかということでございます。このアンケートでは、住宅について不満はない、満足だという方が6割から7割いらっしゃるということがございます。一応それは申し上げた上で、では、不満をお持ちの方が、どんな不満を持っておられるかということでございますが、老朽化のほかに、庭の手入れ、広過ぎて管理が大変という、いわゆる維持管理に非常に苦勞するという数字が、前回との比較で大幅に増えてきているという状況でございます。

それから、独居の対応で、よく孤独死という言葉が使われますけれども、大都会ほど孤独死に対する不安というのが強くなっておりますし、これは年齢を追えば追うほど強くなってきているという傾向もあるようでございます。

それから、地域活動に参加したいということを通じて、社会や人との交流を望んでおられる方が非常に多いというデータでございます。

続きまして、経済的な変化ということで、13ページ以降でございます。1つは、住宅の一次取得者の年収の推移という形で、特に30代の方におきまして減少率が大きいということがございます。この間の消費者物価指数は1.4ポイントマイナスになっておりますけれども、それを差し引いても大きな減少割合となっているということがございます。

続きまして、14ページでございますが、今度はストックのほうでどうだろうか。これは現在取り得るデータという形で、一応家計調査のほうを引用させていただきました。

16年、21年まで比較いたしますと、各世代で減少傾向にございますが、特に30代で非常に厳しい状況にあるということでございます。

続きまして、15ページでございますが、首都圏の住宅価格と年収倍率ということがございます。これにつきましては、依然として首都圏では年収の5倍以上、マンションなり建て売りの取得にかかっているというのがデータとして現れておりますし、最近では若干、五、六年前に比べますと上昇傾向にあるということでございます。

それで、16ページでございますが、国民の住宅取得に関する意識という形で、これもリクルートさんと、それから野村総研さんのアンケート調査を参考にさせていただいているわけですが、団塊ジュニア層などを中心に、国民の住宅取得意欲は強いわけですが、先ほど申し上げた要因やなんかを踏まえますと、従来のような新築中心という形から、既存住宅ですとか、賃貸住宅ですとか、そういうものを含めて多様化していく可能性というものが伺えるというデータの1つでございます。

続きまして、住宅着工、今の現況ということでございます。住宅のフローのほうでご説明申し上げます。

18ページでございます。これは新聞紙上等でいろいろと言われてきたところでございますけれども、平成21年度の住宅着工が80万戸を切ったということでございます。従来の相場観ですと、大体110万戸を上回る水準で推移してきたものが、21年度は大幅に低下したということでございます。

続きまして、19ページでございますけれども、最近の状況ということでございます。20年8月に、いわゆるリーマンショックというものがございまして、それ以降、需要サイドといたしましては、雇用環境、所得環境の悪化という状況がございました。それで、供給サイドといたしましては、景気の動向を踏まえて、いわゆる投資意欲の問題でございますとか、金融機関の融資態度等の問題、その他諸々ございまして、非常に落ち込んできたということでございます。最近では持ち直しの動きが見られますが、依然として低い水準であるということでございます。

続きまして、20ページでございます。それでは、戸数ベースから、今度は金額ベースということがございますが、近年、住宅投資は減少傾向にある。対GDP比は3%台で推移しているという状況でございます。

それで、21ページでございます。人口1,000人当たりで比較した場合の図でございますけれども、我が国の特徴といたしましては、新設の住宅着工戸数、これにつきまして

は欧米各国を上回っているという状況がございますが、投資額で見ますと欧米各国を下回っているという状況でございます。要因の1つといたしまして、右側に、住宅投資に占める住宅リフォームの投資割合の国際比較で、低い水準という形になっているわけでございますけれども、住宅投資総額の低さに反映している可能性というのがあるのではないかとということでございます。

続きまして、22ページでございます。既存、いわゆる中古住宅流通市場の国際比較ということでございます。流通シェアは、戸数ベースで言いますと15万戸から17万戸で推移しているという形になっておりますが、右側の図をご覧くださいますと、ご案内のとおり、欧米諸国に比べますと極端に低い。欧米諸国が7割から9割に対して、日本はまだ2割にいていない水準であるということでございます。

次が23ページでございますが、そうした中で、最近のフローの状況といたしまして、1つ特徴としては、質の高い住宅については、引き続き関心が強いのではないかとということでございまして、平成21年6月に施行されました長期優良住宅制度、施行後の状況でございますけれども、ほぼ2割前後継続して全体の戸数に占める割合となっているところでございます。

続きまして、住宅のストックの状況についてご説明申し上げます。

平成20年の住宅・土地統計調査、いわゆる住調と申し上げますけれども、それによりますと、住宅のストック数は、総世帯に対して15%多いという形になっているところでございます。このグラフの一番下の空き家率というのがございますけれども、空き家率も12.2から13.1に拡大をしているというところでございます。

次が26ページでございますけれども、空き家率の順位別、それから空き家の増加率を順位別に見たものでございます。網かけの赤につきましては、世帯数の増加率が平均未満である、若しくは減少したというところを赤の網かけで記しているところでございます。これを見ますと、別荘が多い山梨県や長野というのが上位を占めているほかに、西日本の地方部、これは全体の傾向として世帯数が平均よりも増加率が低い、若しくは減少というところの県でございまして、そういうところで高くなる傾向がある一方で、大都市圏では低い傾向にあるということでございます。それで、空き家の増加率につきましては、地方のほうが大都市よりも高い傾向にあるということでございます。

続きまして、27ページでございます。この辺は各種基本的な指標の確認の意味でございますけれども、持ち家率、借家率につきましては、15年、20年の比較におきまして

も傾向としては変化がない。特に高齢者世帯につきましても、持ち家が8割強という形で、前回調査と比較してもほぼ同じような水準になってきているということでございます。

続きまして、28ページでございます。床面積の国際比較という形でございます。左側が一戸当たりの床面積でございますけれども、平均しますと欧米水準並みになっていきますが、借家の水準が低いということ。それから、右側が一人当たりでございますけれども、欧米水準と比較して小さくなっていますが、特に大都市圏借家で小さくなってきているという傾向がございます。

続きまして、29ページでございます。今度は住宅の持ち方の形態の分類によります床面積を出したものでございます。左側が1住宅当たり、右側が1人当たりという形で、上が平成15年、前回調査、下が平成20年の今回調査という形になってございます。1住宅当たりを見ますと、平成15年よりも戸建て、民営借家で狭くなった結果、全体といたしまして、従来は拡大基調で来ていましたが、今回の調査で初めて全体として狭くなるという結果が出ているところでございます。ただし、1人当たりの㎡数を見ますと、持ち家、それから借家も含めまして拡大しているということでございます。これは先ほどの世帯員数の減等の要素等があるのかと思っております。

次のページでございますが、30ページでございます。住宅ストックに関する国際比較ということでございます。我が国の住宅のサイクルは、平均で27年という形で、欧米よりも非常に短いと言われております。特に中古住宅につきましては、マニュアル上の計算では36年で10%まで評価するという形になっていきますが、実際には20年程度で建物の評価はほぼゼロになるとも言われているところで、その辺がアメリカとの比較においても、住宅ハードそのものの資産価値としての割合が小さくなっているところでございます。

次のページでございます。31ページでございます。住宅ストックと居住ニーズのミスマッチということでございます。これも平成15年と平成20年の比較ということで申し上げますと、65歳以上の高齢者の単身若しくは夫婦のみ世帯の持ち家で、100㎡以上の住宅に住んでおられる方が5割以上。特に平成15年と比べても3ポイント増加傾向にあるということでございます。その一方で、4人以上の家族の持ち家世帯の100㎡未満の方がほぼ30%おられるという状況で、いわゆるミスマッチが見られるということでございます。このミスマッチにつきましては、従来は恐らく地方圏の高齢者の問題もあるわけでございますが、今後は都市圏郊外の高齢者の、先ほど言いました単身世帯、のみ世帯

が増えていくということを踏まえますと、今度は都市圏の郊外の問題としても捉える必要があるのかなという印象を持っているところでございます。

続きまして、32ページでございます。住宅の質というテーマに関しまして、一応先ほどの住生活基本計画の成果指標という形で整理しておりますバリアフリー化・省エネ化・耐震性につきましての進捗状況というものをお示したところでございます。

バリアフリー化につきましては、近年、新築のものにつきましては、ある程度バリアフリー化は進んでいるようでございますが、借家の部分でございますとか、既設の建物の改修等に課題があるということ。省エネ化につきましては、逐次進展している部分があるだろうと。それから、耐震性につきましては、これは戸建て、共同住宅も含めて、特に共同住宅については苦戦している状況があるというような状況でございます。

続きまして、33ページでございます。ここからはストックそのものに対する評価。全体の国民としての評価という形でお示ししてございます。まず、住宅そのものに対する評価としては、7割が満足、まあ満足という形で、全体として増加傾向にあるというところでございます。

それから、34ページでございますが、住宅と居住環境につきまして、何を重視しているか。これは、今回、平成20年で初めて調査として実施したものでございます。これは左側が住宅に関すること、右側が居住環境に関することございまして、真ん中あたりの上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性と、火災・地震・水害などに対する安全という2つの質問項目がございまして、そこに線を引いていただいて、左側が住宅、右側が居住環境というふうにご理解いただければよろしいと思います。

それで、世代間の重要度の違いということで申し上げますと、高齢世帯は災害、それからバリアフリー、それから福祉サービス等に対する関心と申しますか、重視度が違うということ。それから、一次取得層、30代につきましては、広さや収納、いわゆるハードそのものに対するアメニティーの部分、それから治安、子育て環境、交通の便と、そのところが優位的に割合重視される点として、特徴として現れているという状況でございます。

それから次は、35ページでございます。住み替え・改善意向と内容ということでございます。住み替え・改善意向につきましては、経年、低下傾向でございます。それで、30歳未満を除きますと、ほぼ全年齢階層で低下傾向という形でございます。理由といたしましては、36ページにございますように、特に家庭の事情というよりも、ハードそのものに対するニーズと申しますか、需要によるところが大きいのではないかと申すように

理解できるところでございます。

続きまして、37ページでございます。いわゆる親子同居、近居の関係についての図でございます。まず、平成20年で、左側が親に対して子との住まい方、右側が子に対して親との住まい方ということでございますが、親子ともほぼ近居志向という形では、同じような意識を持っているということでございます。それから、15年、17年の比較によりますと、同居につきましては、親世帯ですけれども、子どもとの同居希望が増加しているという一方で、若干定義が異なるので単純な比較はできませんが、近居につきましては、ほぼ横ばいの状況でございます。

それから、38ページでございますけれども、相続する可能性のある住宅の有無・活用方法という形でございます。これにつきましては、相続する可能性のある住宅があるものの割合が、平成15年と比較して増加しているということでございます。このうち、「相続し、その家に住む」の割合は16.7%という形になりまして、平成15年の18.5%より低下ということでございます。傾向としましては、相続する可能性のある住宅の割合が増えてはいますけれども、「相続し、その家に住む」については、相変わらず同じような割合で、その結果としてシェアが低下してきているという状況でございます。

以上が資料4の説明でございます。

続きまして、資料の5でございます。今のような住宅を取り巻く状況を踏まえまして、今回、皆様方にさまざまな視点からご議論をいただく一つのご参考までに、切り口という形で、整理といたしましては、1つは人口・社会構造の変化という要因があるだろうというのが左側で、左下が、もう一つの要因としては、やっぱり経済状況の変化というものがあろうということでございまして、それが住宅を取り巻く諸状況を生み出しているだろうという形で、上から高齢者の独居不安の問題、それから高齢者のハード、ソフトを含めた資産の問題、あとは、いわゆる良質な住宅を求めるニーズというものは一定程度存在する一方で、真ん中にありますように、従来、一次取得者と言われる人たちが、購買力が階層分化、あとニーズも恐らくいろいろと多様化してくるだろうという点。それから、供給サイドから見ますと、既存ストックをどうするべきかという問題があるとともに、それと平行な関係で、新設住宅着工戸数の減少傾向にあるものをどう捉えるかという問題があるかと存じます。

それで、今回の切り口といたしましては、右側の真ん中の黄色になりますが、需要サイドの特質を踏まえて、どのような住まい、これはハード、ソフト両面が含まれるわけでご

ざいますが、住生活を実現させていくのかという問題意識は、1つの切り口としてあるのかなということをございまして、その2つのファクターとしては、1つは住宅ストックの形成。これは新たに作るという面と、それから既存ストックを維持管理して、良質なものを維持管理していくという点もございまして、上のほうに参りますと、いわゆる居住環境、これはエリアの問題も含めてどのようにしていくかということがテーマとして挙げられるのではないかとということで、1つの切り口として、議論の参考に提示させていただいたものでございます。

以上、私からの説明は終わります。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、どなたからでも結構ですが、ご質問、ご意見がありましたらよろしくお願いたします。何人か発言があると、皆さん活発化してくるので、最初は、やはり一番ご存じの方に、いかがでしょうか。

【委員】 感想としては、もう見直しの時期かというのが私としては1つあるんですが、急速な高齢化ということの課題が出てきているなという。特に住宅が老朽化しているという課題があるかと思えます。

ただ、URの物件なんか見えていまして、わざわざ新築にしなくても、そこを改築していくと、この首都圏で言えば、中央沿線上にとってもいい物件があるのに、何が何でも中高層化していくという発想で本当にいいのだろうかという疑問もあるんですね。改善することによって、中古物件のニーズが、勉強会のときからわりと野村総研さんのレポートでもあったと思うんですね。何でもかんでも新築にしなければいけないのかどうかという。もう少し改善して、交通の利便性、或いは緑被率と言うんでしょうか、オープンスペースの割合から言っても、とてもいい土地を持っている団地が改築されて、そしてまた、とてもいいコンセプトでつくられている団地が消えていくという問題に対して、もう少し住文化をはぐくんでいくような視点が欲しいなというのが1つ。

それから、経験論から言っても、メンテナンスをどうしていくかというのは、管理会社との関係というのが非常にあるんですけども、そこに対する市場というのか、民間のサポートが、なかなか対応できなくて、居住者自身が苦しんでいることがあるのではないかなと思うんですね。それを、経験のあるというのか、学生時代に勉強した、或いは少し建築を勉強した方たちがサポートしていくんですが、勤めを持ちながら共同住宅のメンテナンスをしていくというのはなかなか大変なので、そのところを、どういうふうにサポート

できる仕組みをつくっていくと良質なストックをより良くするのか、或いは一定レベルを保持していくというんでしょうか、そういうあたりの視点がこれからは必要になっていくのかなとデータを見ていて思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

委員同士のいろいろやり取りもいいと思いますし、また、事務局、少し何かお答えになりますか。2点ほど今ご指摘ありましたが、1つは、公的なURを含めて、新築か改築かのところですね。これは皆さんどのようにお考えでしょうか。

【事務局】 UR、公営住宅に限らず、ご指摘のような視点もあろうかと思いますが、もう一つの視点としては、その余剰地というものが仮に出てきたときに、地域にそれをどうやって活用といいますか、貢献していくのかというような視点もあるのかなという感想を持ちました。

【分科会長】 ありがとうございます。

それから、マンション管理のことは、以前住宅宅地分科会でも議論をしたのですが、集合住宅に住んでいる方々が多分増えていると思いますので、再度取り上げるかどうかは、今後の議論の様子かなと思います。

いかがですか。時間は十分あるんですが。

【委員】 まずお伺いします。先ほどのデータの資料のところ、住み替えの定義ですが、住所が変わることを住み替えと言っているわけではないと思いますが、そこはいかがでしょうか。

【分科会長】 はい、どうぞ。

【事務局】 これは、ここに書いてございますように、アンケートのとり方といたしましては、今後5年間に住み替えの意向と改善があるということでございますので、これはリフォームも含めてですけれども、今ある住戸自体を移ることもありますし、リフォームというような形で、今の環境を変える意向があるかどうかというとり方をしております。

【委員】 その住み替えに関して意見でもよろしいでしょうか。

【分科会長】 はい、どうぞ。

【委員】 私は、住宅市場の流動化ということをもっと積極的に進めていくことが必要じゃないかと以前から考えております。特に先ほどの資料で、ストックと居住ニーズのミスマッチということは、かなり以前から指摘されていて、また、具体的にコンパクトシティ

一をどう進めるか、いろいろなところで意見も出ています。しかし、どうやって住み替えを進めていくか、或いはその集積化を進めていくかという、その具体策がなかなか見出せない状態が続いていると思っています。特に高齢者の方に関しましては、身体的に、例えばマンションの高層階でそのまま住み続けることが非常に困難になるということは、目に見えている状況が非常に多いと思います。ただ、今後それをどうしていくかという方法が見えない。また、もう一方で、リバースモーゲージのような、高齢者の持っている資産を活用して、それを長く積み続けていただくというような施策もあります。ただ、リバースモーゲージ、それ自体はいいと思いますが、リバースモーゲージをもう一つ進めていただいて、今あるところに、ある意味で固定化させるのではなく、より良い意味で、先に住み替えていただくという具体的な施策も必要だと思います。ただ、現在のリバースモーゲージの制度そのものが、そういったことに適用するような仕組みにはなっていないので、これは技術的な問題で、クリアできると思います。より質のいい住宅ができたとしても、それで中身がないと有効に使われていかないということなので、いかに住み替えを促進して流動化を進めていくのか、その具体的策を進めていただきたいと思います。

あと、先ほど出ましたマンションの話なんですけど、これはもう早急な問題として、どれだけ真剣に進めていただくということが大切になるかと思っています。既にいろいろな政策が行われていることは知っていますが、ただ、マンションの管理に関して、まだ残念ながら住んでいらっしゃる方の意識が高まっていないという事実があります。例えば都道府県レベルとか市町村レベル、或いはいろいろなところで、いろいろな努力が行われているということは存じ上げているんですが、それが全体としてうまく機能しているのか、まだちょっと疑問に感じる場所もありますので、もう一度、そのマンションの維持管理に関して、どういった役割分担、或いは、さらに進めていくかということ、具体的に細かいところまで検討していただければと思います。

まず2点です。

**【分科会長】** ありがとうございました。

事務局としては何かご発言ありますか。よろしいですか。

**【事務局】** 高齢者を中心といたしまして、先ほど言いました住み替えですとか、リバースモーゲージの問題ですとか、いろいろご指摘いただきましたけど、高齢者も、やっぱりボリュームが増えるに従って、いろいろなニーズというのが出てくるというのもご指摘のとおりだと思いますので、特に、例えばリバースモーゲージですと、ともすると今までは

生活費の保証の部分とか、改築とか、ある意味ではその都度の需要を把握した上でやってきたところですが、今ご指摘の点みたいな形の、さらにいろいろな要素が出てくれば、当然そういうのも施策の検討の対象にはなってくると思っております。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ちょっと私のほうから、新しく専門委員になられた方もいらっしゃいますので、資料6を、本来は、後ほど事務局から今後のスケジュールでお話があるんですが、今日の会議の位置づけということで、実は、厳密に言いますと、法定事項で言いますと、閣議決定される前の段階で、事務局としておつくりになった案を、我々のほうでいろいろ意見を出して、最後、承認するという形が本分科会の仕事になりますが、それでは、せっかくいろいろなメンバーが集まっていますので、今回の趣旨は、その前倒しと申しますか、その前の段階で、7月から12月にかけて適宜分科会を開いて、各方面のいろいろなお経験のある方に集まっていたきましたので、意見交換、または事務局への質問、住生活基本計画本体に対する意見もありますが、具体の住宅局としての来年度予算、いろいろな施策をちょうど検討している時期ですので、今の時期に各委員にご発言をいただくと、それはそれで事務局として受けとめていただける部分もあろうかと思っておりますので、本日の分科会はそういう趣旨でございます。まだ今後も開催機会があるということと、今日はフリーですので、どんな観点でも結構ですので、ご質問なり、またご意見なり頂戴できればと思っておりますので、よろしく願いいたします。

次は指名せずに、挙手を。どなたか、ご質問なり、ご発言はございますでしょうか。

**【専門委員】** よろしいですか。

**【分科会長】** はい。では、よろしく申し上げます。

**【専門委員】** どうもありがとうございます。〇〇でございますが、今回から参加しておりますので、これまでの議論の経緯についてあまり的確に把握していない部分もあるかもしれませんし、先ほどの説明を聞いて、完全に頭が整理できているわけでもないですので、今、分科会長から、どのような観点でもというフォローをいただきましたので、意見を述べておきたいと思っております。

まず1つは、資料5と、それに関連する資料4の説明を受けて、環境との接点、つまり温暖化対策で、住宅若しくは民生が果たしていく役割は非常に大きいと思うんですけれども、これが住生活基本計画の中にどういうふうに織り込まれてくるのか。例えば、さまざまな冊子もそうでしょうし、パネルもそうでしょうし、いろいろなものがあるでしょう。

また、先ほど説明の中でもあった、国産材の利用促進といったものをやりながら、どうCO<sub>2</sub>削減、温暖化防止に住宅政策が寄与していくのかが、もう少し見やすくなっているといいのかなと思います。その辺について、何かあれば見解をぜひ伺いたい。

もう一つは、これからの人口・社会構造が変化していく中で、世帯数、人口とも減っていくと。これまでは住宅政策が経済をどううまく回していくかという中の中心的なものであったと思うんですけども、今後の社会の仕組みを考えたときに、本当にこの住宅政策というのを中心に置いて経済を見ていくだけでいいのだろうか。もう少しセーフティーネット的な要素に軸足を持っていく必要もあるのではないかと。社会から不安をなるべく減らしていくという中で、住に関わるもの、教育に関わるもの、そういった部分について、どれだけ家計から負担を切り離していくかという視点が非常に重要になるのではないかと思います。住生活基本法の中に、そういう視点が入っているのであれば、どのような見方をすればわかるのか、その辺についてもぜひ教えていただければと思います。

最後、またつけ足しで、最初のところに重なるかもしれませんが、温暖化対策で、アメリカのPACEのように、例えば温暖化に効果があるものをつくる、ものをつける、そうすると、その家の資産価値が客観的に上がって行って、そのことを促進剤として回すというような仕組みがあると聞き及んでいるわけです。例えばそういった温暖化対策と高齢者を含めたセーフティーネットとのバランスのとれた政策をつくっていく必要があるのではないかと思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

現時点で、何か事務局でもし答えることがあれば、よろしく願いいたします。

**【事務局】** 結論から申しますと、今の環境対応とセーフティーネットにつきましては、次回以降、また改めて具体的にご説明させていただきたいと思います。環境対応につきましては、住宅の省エネ基準のあり方等について、私どもも、今、問題意識を持って対応を進めなければいけないという段階にあるということでございます。

それから、セーフティーネットにつきましては、先ほどの制度的枠組みの変遷という、資料3の4ページに、住生活基本計画の概要の中の話でございますけれども、左側の目標の4本の柱のうちの1つとして、居住の安定の確保という形で、現行の計画でうたわれているところでございますので、これに基づきまして、現在、居住の安定の確保については、さまざまな施策を進めているところでございます。具体的内容につきましては、今日資料を提出できませんでしたので、次回以降、改めてご説明させていただきます。

【分科会長】 ありがとうございます。

次にどなたかお願いします。

【委員】 若干、見直しということなので、見直しをどういうふうに進めるかということについて意見を述べたいと思います。

まず1つは、資料の3に、今までのフォローアップ的なものが幾つかございます。その中で、特に私が注目しましたのは、現状・達成状況というところで、ざっと見てみますと、先ほどもちょっとご意見があった省エネですとか、密集住宅、災害危険区域の関係、性能表示、既存住宅の流通、平均築後年数、それからあとは居住面積水準関係とバリアフリーというところで、若干達成状況が危ぶまれているという感じだと思うんですね。私が述べなかったところは、逆に達成がかなり確実視されている、或いはもう既に達成しちゃっているというものもございます。

1つ考えなきゃいけないのは、恐らくこの達成状況がどうかということもさることながら、指標が本当に妥当なのかということも少し検討しなきゃいけないと思います。実際、これをつくるときに、かなり時間がない中で指標をつくってきたような印象を持っておりますので、そういった意味で、ちょうど5年もたちましたし、いい時期なのかなと思います。

一例を挙げますと、既存住宅の流通ですとか平均築後年数は、総論としては、確かに流通は増やしたほうがいいし、築後年数も増やしたほうがよさそうに見えるんですが、例えば既存住宅の中でも、良質なものはなるべく生かしていきたい。だけど、逆にそうでないものは、もしかすると早めに淘汰されたほうがいいのかもしれないわけですね。同様なことが、例えば平均築後年数もそうでして、よいものを長く使うということも重要なんですが、そうでないものが必要ですし、或いは、あと5年もすると世帯減少基調に入るわけですから、そういった意味で言いますと、短期間しか使わない住宅というのは、この際もうちょっと見直してもいいのかなと。そういうのがあるということが非常に社会にとっては重要だという認識を持って、どういうところにそれが必要なのかということも少し考える、そういうことも必要なのかなと思います。

そうしますと、恐らく先ほど申し上げたような指標というのは、もうちょっと細かく見るとか、質を少し見ながら指標化するとか、そういうことも必要かもしれませんし、或いは、新たにそういった短期間に流通する住宅なんかを見直したような指標なり、施策なりをちょっと考えるという契機にもなるかもしれないと思います。

それから、これも実際指標がつくられたときかなり指摘があったんですが、例えばバリアフリーというのは、65歳以上の高齢者がいれば必ず必要なのかというような問題がございました。確かに、ニーズがあるところにそれが無いのはまずいのかもかもしれませんが、そうでない場合に、その人たちが将来大変なことにならないような、例えば住み替えというようなことができるのであれば、必ずしも今なくてもいいのかもしれないということになるわけです。こういったようなことを実は考えたんですが、なかなか簡単に代替指標がなかったので指標化できなかったところはございますが、そろそろそういったことを考える必要があるかなと。

それから、先ほど4つの大きな目標というのがございましたが、その4つの大きな目標というのを見るのに、これらの指標が適切なかどうか。もし適切であれば、4つの目標がどれだけ達成されているかというのをそのまま使えばいいわけですが、そういったことが必要かなと思います。総じて言うと、そろそろ5年目なので、ちょうどフォローアップをして、計画として若干粗いところは見直すということも必要かなと思います。それが第1点です。

それからもう一つは、この住生活基本計画という、生活の意味なわけですが、生活と言うからには、実際にはその所掌である住宅だけではない部分も考えて生活として捉えなきゃいけないわけです。これは既に計画の中にも関連のところと連携してということがちゃんと書いてあるんですが、この連携をもうちょっと積極的に捉えた指標なり、施策の見方なり、そういったものを少し考える必要があるかなと思います。

それから3つ目なんですが、仕分けだとかいろいろなことをされているわけですが、実際に、特に国において財政的な制約が非常に厳しいという状況がございます。その財政的な状況を意識した指標というのを少し考えてもいいのかなと。例えばバリュー・フォー・マネー的な考え方でとか、そういった厳しい財政の中でやっていくべきプライオリティということをし少し意識したような指標ないしは施策の進め方、こういったことをそろそろ考える必要があるかな。世帯が上昇しているのはあと5年だけですので、その後は減ってしまいますので、そういったことをもう少し意識した目標、指標、場合によっては適切に減失していくことがなされているかどうかというような指標ももしかしたらあり得るかもしれないですね。今までどちらかという右肩上がりの感じで考えてきた当然の指標というのが、がらっと変わる可能性があって、ちょうど今契機ですので、考える時期なのかなと思います。

以上、3点です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

今、2点ほどご指摘ございましたが、現時点で何か事務局でお答えはよろしいですか。では、今後の審議の中で、十分に参考にさせていただきたいと思います。

では、〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 指標のこともそうですし、全体、今ご説明されたデータもそうなんですけれども、単体のベースを説明いただいて、地域的な偏在だったりとか、都市部と地方部による課題の違いだったりとか、そういうものが非常に見えにくいなという気がしたんですね。例えば住宅の若い人の世代と、高齢者の世代の住宅の規模によるミスマッチという議論はあったかと思うんですけれども、やっぱり、住む場所というか、居住地選択における、果たしてそれが、ものとしてはミスマッチで、頭の上ではそれを入れ替えればいいということもあるかもしれないけれども、やっぱり教育であったりとか、福祉であったり、いろいろなサービスの中で人は住むわけです。そうした居住地選択の中で、そういったものがどう解消できるような可能性があるのか、住宅って非常に場所に即したものですので、そのあたりのことを捉えるような視点とか指標というのは要るんじゃないかなという気がしました。

そういう意味で言うと、本来、住宅って現地生産的なものがあるって、だからこそ、その地域で、例えば木の文化にしても、地域循環型のそういった供給管理の仕組みというものの可能性が探れる分野だと思うんですけれども、なぜか、そういう地域であったりとか、地域的な違いであったりとか、そういったものがなかなか意識できるような指標がないというのが、今日お聞きしていて感じたところです。それがまず1つです。

もう一つは、さっき〇〇先生もおっしゃったように、うまく滅失させていくというのは、これからすごく重要で、供給戸数ベースの議論ではない、より良い住環境形成というものは必要になってくると思うんですよね。それによって、密度が下がることによってよくなっていくような住宅地もあるでしょうし、必ずしも住戸数が増えることが住宅のプラスの指標としてなるのだろうかというような現実もあるわけですし、それから、恐らく地方都市よりも都市郊外のニュータウンの空き家、空き地、そういったところをどういうふうによく収束させていくかという議論は、これまでもいろいろなところで議論されてきたかと思うんですけれども、かなり目の前の問題として重要になってきていて、これまでと違った政策の組み方が要るんじゃないかなとは思っているところです。

そうすると、それというのは、郊外のそういう問題で見れば、どう収束させるかとあるんですけども、ストックの話で言えば、今、中心部で、ストックには非常に危ない市街地というか、密集市街地だけじゃなくて、年齢構成であつたりとか、経済的な状況であつたり、いろいろな中で、快適で安全な生活環境と言ったときに、住宅ストックも含めて危なくなっているようなところをどう改善していくかということを考えて、さっきおっしゃったように、ストックの質の判断というものが重要になってきていて、そういうところもきちんとどう動いてきているのかというのは見ていく必要があるなというのは大変感じるところでした。

とりあえず、2点。

**【分科会長】** ありがとうございます。

一応、貴重な意見を伺ったということで、よろしいですか。何か事務局からご発言されますか。いいですか。

さて、まだご発言ない委員の方から……。では、よろしく願いいたします。

**【委員】** ちょっと全般で感じたことは、表現の仕方だけかもしれないんですけども、過去のずっと来ている計画の第1期、第2期は住宅難の解消から来て、量の確保から質の向上へと来て、市場、ストック重視へと来た後、次なるところが今現在なんですけれども、どうしても住まい中心で、住む人中心の計画というところがちょっと見えないというのがあって、これも、例えばですけども、住み替えだとか、こういうデータについても、世帯の人数が減るからこうだというだけではなくて、やはり個々人のライフスタイルありきの対応とか適応というのがもっと明確にされたほうがいいのかなと思っています。もちろん、表現だけのことなのかもしれないんですけども、この政策が理解をされて、世の中に浸透していくという意味では、そこが大事かなと思っておりまして、最近よく言われているのが、エコとか、長期優良住宅とか、バリアフリーとか、このあたりも、あらゆる観点から促進していく必要があると思うんですけども、この促進のためにも、例えばですけども、長期優良住宅と言われると、住宅重視で、あとストックとか、家が長寿命じゃなきゃいけないって、人間はどうなのかという感じに思ってしまうんですけども、こういう住宅政策をとれば、その中で暮らす人が健康で長生きできるんだとか、そういうふうな示し方というのは、やっぱり問われているところかなというふうに感じております。

あとは、都道府県ですとか、或いは市町村の単位で、やっぱり住宅の価値をもっと評価ですとか整理して、公表するというのも問われているかなと思っておりまして、そうす

れば、住み替えの選択肢も、先ほど先生方が仰っているように、広がってくるのではないかと考えています。住まいのイメージというのが得られれば都市から地方にという選択肢もあるかもしれませんが、今、住み替えというのも、リバースモーゲージとか、いろいろなイメージというのが、やはり住宅の情報というのは衣食住の中でも一番情報がとりにくくて、このアンケートを見ましても、与えられる文言に対して、私たちリサーチを受けた人は回答しているというところにとどまっているかなと思っておりますので、そのあたりの発信の仕方というのが非常に問われるのかなと思っております。この中に、ちょっとまだご説明はこれからかもしれませんが、政府の新成長戦略というのを住宅のことに置きかえると、健康で長生きできるというか、そういうふうな観点で、そこで皆さんの理解を得て市場が活性化していくという流れが描かれているのかなと思っていますので、それが表現されるといいかなと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

事務局で何かご発言は。結構ですか。

何となく専門委員の方は遠慮されている感じもするものですがご遠慮なく。いかがでしょうか。

【専門委員】 私も初めて出させていただくので、これまでの経緯をきちんと理解しているかどうかわからないんですけど、〇〇先生とか〇〇先生がおっしゃったところは私も重要かなと思ってまして、地域の偏在というんですかね。今日出られた資料の殆どが全国一律に見ているんですけども、私の記憶だと、世帯数がピークアウトするのは、都道府県別に見ると、確か半分近くの都道府県は2010年をピークに、都道府県ベースで言うとピークアウトしていってしまうということもありますし、一方で、東京は2025年まで伸びていくと言われてますし、こういう言い方をしているかわかりませんが、国交省さんの成長戦略会議の資料を見ても、明確に世界都市東京というのをうたっているわけで、そうすると、今後ますます都市化というのは進んでいくだろうと。その中で、この住宅をどう捉えるかというのは、やっぱり地域の偏在ということで、1つ重要かなと思いました。

それから、バリュー・フォー・マネーというお話も出ましたが、そこは私も同感で、官と民の役割というか、この中で民の知恵と資金の活用というのはよく挙げられるんですけども、別に民間の知恵とか資金というのは打ち出の小槌ではないので、きちんと市場原理で行くところはもちろん行くわけでしょうけれども、例えば省エネ対応住宅の普及

がなかなか進まない。これは明らかに経済的にペイしないというのは現実問題としてあるわけで、こういったところはどう考えるのかとか、先ほどの地方と中央とといいますか、都市部との偏在という観点で言うと、地方の公共住宅が果たす役割と、都市部で果たす役割というのは全然違うとか、地域ですとか、官の民の役割分担という中での解像度を上げた議論が必要なのかなというふうに感じました。

【分科会長】 ありがとうございます。

今回、4年経て久しぶりに住生活基本計画（全国計画）の審議を始めるということで、2度ほど、実は先月、住宅宅地分科会メンバーによる勉強会をして、いろいろ意見交換した上で、こういう形で分科会を再開しているわけでございます。

実はもともと、東京の都心、東京23区というか、或いは山手線の内側とするか、いろいろ範囲のとり方はあるかと思うのですが、いわゆる東京都心の課題があり、一方では東京圏の郊外、ニュータウンがオールド化してどうするのかと、かなり課題が違っております。

今回の全国計画というのは、例えばこの冊子の9ページをご覧になりますと、国の制度としては、大都市圏という概念がありまして、それと大都市圏外という、2区分してもとこの計画はできているんですね。法律上も、今の大都市圏に該当している都道府県では、より詳細な都道府県計画の策定が義務づけられています。ですが、現時点ですと、場合によって、この三大都市圏の中の都心と、それ以外の郊外、それから三大都市圏以外でも、政令市とか県庁所在地は依然として都市の機能は維持していますし、恐らく今後も機能が低下してシュリンクするところは多分ないと思いますが、それ以外では、地方都市をどうするかというのは、非常に大きな問題なわけです。ですから、国の全国計画、どこでどう扱うというのは、少し悩ましいことがあるんですが、少なくとも課題の把握はきちんと、やっぱり今の4地区ぐらいに分けていないと、その課題が鮮明に出てこないということで、しかも、ずっと右肩上がりとか、ずっと右肩下がりというふうにトレンド的に日本全体が動いているのだったら別なんですけど、かなり地域によってこの10年いろいろな違いがドラスチックに出てくる可能性がありますので、少なくとも現状の把握の仕方はちょっと一工夫していただいて、政策をどう打ち出すかは、多分政務三役を含めていろいろなご意見が出てくると思いますので、我々分科会のほうは、そういうデータに基づきながら、フリーにまたこういう形で意見交換ができればなと思いますので、夏、秋での再度データ資料の補充が可能であれば、工夫をしていただければなと思います。

それから、前回の住生活基本計画（全国計画）の際に、前会長の小林分科会長時代、私も委員でございましたが、4年前のときに、この分科会として少し宿題を出しております。41ページになるんですが、実は上部の組織である社会資本整備審議会の会長あての報告の際に、5点ほどこの分科会として意見をまとめております。その中の1番目、2番目というのが、ちょうど今日も話題になったと思いますが、この計画を広くどうPRするか。〇〇専門委員からもご指摘ありましたが、これについて、例えばこの4年間どうであったのかということで、今後、その改善なり、また新しいいろいろな技術的な手段が普及してきている中で、どうしようかと。

それから、2番目については、まさに今回、各委員からもご指摘があったと思います。3、4、5につきましては、地方公共団体の委員の方々がご出席されていますし、また、今後ヒアリングがあると思いますので、その立場でよく意見を酌み取っていただければなと思いますが、これは我々として、一度こういう、かつて宿題を出したということで、当然ながら、分科会委員も変わっていますし、また政権も変わっていますから、全部が全部検証する必要はないと思うんですが、当然、前回の中で、引き続ききちんと継続していくべき論点も多々あると思いますので、そういうことで、また新しく分科会委員になられた方々は、どうぞご遠慮なくご発言を賜われればと思いますが、まだ今日ご発言いただいている方、では、〇〇さん、よろしく願いいたします。

**【専門委員】** それでは、東京都なんですけれども、東京都の今の住生活基本計画について、ちょっと概要をご説明したいと思います。

東京都では、住宅マスタープランというのを策定しております、これが住生活基本計画を包含する計画ということにしています。東京都の場合には東京都住宅基本条例を策定しております、これに基づいて、住宅政策の目標ですとか基本的施策を具体化し、或いは住宅施策を総合的、計画的に推進するための計画ということで、住宅マスタープランを策定しております。そのプランが住生活基本計画の都道府県計画としての位置づけをあわせ持っているということになっています。

現行の計画は、第4次のマスタープラン、4回目のマスタープランということで、2006年度に策定いたしまして、2015年度までの10年間の計画ということにしております。3つの基本的方向に沿って施策を体系化したものでございまして、まず1点目は、この全国計画にも、先ほどの説明にもありました形と似たような話になるんですけれども、1点目が、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成という、主にハードの施策の点で

ざいます。

それから2点目が、都民が適切に住宅を選択できる市場の環境整備ということで、主にソフトの施策をまとめております。

3点目が、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保ということで、住宅困窮者に対するセーフティネットという観点からまとめた、その3つの体系ということになっております。

それから、今後の見直しについてでございますけれども、マスタープランは概ね5年ごとに見直すということで、現行のマスタープランにつきまして、今年度が5年目ということでございまして、改定に向けて、新たなマスタープランの策定に向けた準備を進めているところでございます。具体的には、6月に東京都住宅政策審議会を開催いたしまして、そこで先生方に諮問をし、改定に向けた審議を始めたところでございます。今後、その中の企画部会などにおいて検討していただいた上で、この社会資本整備審議会における審議内容も踏まえつつ、23年11月ごろを目途に答申をいただいて、新たなマスタープランを策定するという予定にしております。

具体的な検討事項といたしましては、東京における住まいの重要な選択肢であります、先ほどからもお話が出ております、マンションストックが増大ということで、住宅ストック全体の2割を超えて150万戸に迫っているということで、これらの適切な管理や老朽化したマンションの円滑な建て替えを促進していくということが重要なテーマの1つになると思われま。

それから、私は7月1日にこのポストについたんですけど、それまでは福祉関係に長く在職していました。そういう意味では、超高齢社会における住宅を特に福祉との連携で、どんな形でやっていくかというのが1つ大きなテーマになるのではないかと考えております。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございました。

では、〇〇専門委員さん、よろしく願いいたします。

**【専門委員代理】** それでは、福岡市でございますが、政令都市も19になりまして、田園型都市とうたっているところもございまして、政令都市の中でも非常に大きな差が出て、政令都市の市長会でも意見が異なってくるような状況になっております。

福岡を少しご紹介いたします。福岡市は人口がかなり伸びておりまして、東京と同様に、

2030年ぐらいまで人口は伸びるのではないかというような状況でございます。ほかの比率も、例えば共同住宅は75%ということで、東京の特別区と同様でございます。単身世帯が既に44%で、地方でもちょっと特殊な状況でございます。そういうことで、今後マンションの建て替え、維持管理が非常に大きな問題になるだろうということを予想しております。

それと、市としましては、セーフティーネット施策が重要ということで、市営住宅が今3万2,000戸ございますけれども、今の財政状況でございますと、この3万2,000戸を維持しながら、修繕・建て替えでやっていくというところが精一杯でございます。これからやはり民間住宅、民間ストックを活用したセーフティーネット施策というものが福岡市でも非常に大きな問題になってくるかと思えます。

先の証券化バブルといいますか、あの時代に賃貸民間住宅が相当建ちまして、今23.4%が空室ですが、これは比較的良好なストックと言える部分もございますので、そういうものを活用して、セーフティーネットをどうやってつくっていくのかなど。今の市独自、ないしは国の施策、いろいろありますがなかなか進まないのが現状でございますので、そういう仕組みをどういう形でうまく主流になれるように持っていけるのかというのは、我々の課題でもございます。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

まだ時間がございますので、2度目、3度目のご発言をいただければでしょうか。

**【専門委員】** よろしいですか。

**【分科会長】** はい。よろしく申し上げます。

**【専門委員】** すいません、1個質問をさせていただきたいなと思っております。この住生活基本計画（全国計画）、3ページの（3）にも出ているんですけども、先ほどから出ているところとも重なるんですけど、まちづくり、福祉、環境、エネルギー云々と、密接な連携を進めることにより施策を展開すると書かれていて、その通りだと思うんですけど、具体的にどういうふうな手続き、段取りなどのイメージを少し教えていただきたいなと思えます。

以上です。

**【分科会長】** 今のご質問がございましたので、事務局からよろしく願いいたします。

**【事務局】** 関係施策ということでございますので、当然関係省庁との連携という話にな

ってくるわけでございます。お手元の参考資料1というのをご覧いただきたいわけでございます。冒頭紹介させていただきましたとおり、この白い冊子になっているものがございます。

住生活基本計画を踏まえまして、各省庁、ヨーイドンでいろいろな施策を実施する。基本的施策というものに従って、各省庁、施策を実施するわけでございますけれども、各事業につきましても、実施状況にあるとおり、関連部分について、関係省庁が適宜その予算要求なり制度化をしていく。それで、その内容につきましては、関係省庁で最低年1回は集まりまして、そこはフォローアップをして、いわゆる枝ぶりと申しますか、ここの部分が足りんじゃないかとかというような議論をする場を設けてやっているところでございます。ですから、今回も計画の見直しがあった場合には、もちろん計画の策定当時は関係省庁との調整をするわけでございますけれども、その後は、またそれに基づいて、各省庁、関係施策を打っていただくべく、私どものほうから、こういう会議の場を経てやっていくという状況でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、よろしいですか。

【専門委員】 よろしいですか。

【分科会長】 ええ。

【専門委員】 ありがとうございます。よくわかりました。その上で、ぜひ、今後、住宅政策を考えていくときに、先ほどコンパクトシティということも出ていましたけれども、どういうまちをつくっていくのか、どういう住環境をつくっていくのか、その中で、個別住居はどうあるべきなのか、多分そういう論点を外してしまうとあまりよろしくない議論になってしまうんじゃないかなと思っています。そういう意味では、先ほどのご説明でよく理解しましたので、まちづくり、福祉等と公的に連携した議論ができるように、ぜひお取り計らいをお願いしたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇さん、何かございますか、さらに。

【専門委員】 いや、いいです。

【分科会長】 そうですか。

お気づきでしたら、ぜひ個別にまた次回開催までの間でいろいろご質問とかいただきたいと思うんですが、今日の審議の中の(2)はどのくらい時間を用意すればよろしいで

すか。15分ぐらいあればいいですか。

【事務局】 そうですね。

【分科会長】 わかりました。本日の議事は(2)として、少し皆様に報告することがあるということですので、その時間も想定した上で、まだ少し時間がございますので、何かご発言があるようでしたらお願いしたいんですが、いかがですか。

【委員】 参考資料2が出ていました。その中で、昨年10月に相対的貧困率が公表されたわけですね。日本では初めてだと思いますけれども。イギリス等々などを見ても、この相対的というところ、絶対的貧困ではないわけですね。そこで、特にひとり親世帯の貧困率がOECDの30カ国の中でも非常に高い割合を日本は持っているわけですね。そういったときに、どういうふうにセーフティネットで、単なる公営住宅の供給だけでは対応できないところ、周辺で子育てをどうサポートするかとか、そういったところも必要になってくるので、先ほど〇〇先生がおっしゃったような指標だけでははかり切れないところ、或いはどういったところの関連省庁との連携をとっていくかというところでは、なかなか出てこないところも、そろそろ、やっぱり住生活とうたっているのも、或いは住環境も議論していかないといけないのかなと。

特に参考資料2の最後のところを見ていきますと、住宅及び住環境に対する満足度、持ち家並びに借家は、ある意味で満足度は高くなってきているので、こういったものを見ていくと、いわゆる公営住宅に入居できるという指標だけでは対応できない問題が、このデータの裏にも潜んでいるかと思えますので、そういったところも読み取っていくということが必要になってくるかなというふうに感じております。

【分科会長】 ありがとうございます。

何かご発言ございますか。よろしいですか。

【事務局】 今、皆様方から、全体をいろいろご発言いただきましたので、ちょっとまとめてお答え申し上げたいと思います。皆様方、主として全国一律の指標ではというご指摘をいただいたわけでございます。ただ、当然、私どもも、今日のご指摘を踏まえて、可能な限り必要なデータをそろえたいと思いますが、実は事務的にもいろいろと、こういう地域性があるんじゃないかと、実は勉強会でもこういうご指摘をいただいたものですから、やってきた場合に、その地域特性という定義は、まさにエリア固有の、例えば丸々県であるならば、丸々県固有のテーマなのか。それとも、例えば高齢化なり、人口密度なり、そういう横割りの一定の類型別の特性なのかというところを、どういうふうに割ったらい

んだらうかというのは、ちょっと事務方でも議論になっているところは確かでございます。それで、丸々県なり、丸々市特有の問題というふうな感じのものであるならば、そういう分析ができるのであれば、ちょっとこちらのほうでも資料としてご提示しにくい部分があるのかなという印象を持っております。

さあさりながら、今日もご指摘がありますので、そういう横串というんですか、そういうあれで、トレンド的なもの、特徴的なものが見つけられれば、次回以降、データとしてお出ししていきたいなと思った次第でございます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

それから、前回の基本計画も、住生活基本法案を制定するときに、民主党も自民党も賛成いただいて法律ができたと思いますが、そのときに国会から附帯決議がついておまして、ちょうど今回の議論とも少し関係ある部分がございます。この冊子の55ページから58ページまで、衆議院、参議院から附帯決議がついているわけではありますが、その中で、1つは大都市圏の密集市街地の存在の問題。これはもともと現行計画の中でも取り上げられていますが、これについて、ある段階で1回その後の進捗なり、現時点でも悩んでいる点とかの有無については、ぜひご報告いただければと思いますし、また、この中で、両院でも国の機関としての住宅金融公庫、都市再生機構、地方住宅供給公社等の公的な機関の役割というご指摘もありますので、どこかの段階で分科会で少しかういふ点も取り上げていただければと思います。こういう附帯決議の状況もちょっと踏まえながら、また次回以降、いろいろ各委員のご発言と、また事務局として、政策を執行する立場で、どうしてもこういう議論はしておいてほしいというテーマが当然あると思いますので、それは別に官僚主導ではなくて、要するに行政として我々専門家の意見をぜひ聞いておきたいというテーマについては、ご遠慮なく出していただいて、それで意見交換をするというのが分科会の役割だと思いますので、資料5で、若干そのたたき台が出ておりますが、また次回以降、いろいろ資料を工夫してやっていただければと思います。

それから、これは無理にという意味ではないんですが、前回の高齢者住まい法の審議をしたときに、どうしても行ける距離の関係で東京都内でしたが、住宅政策と連携して介護福祉にいろいろ取り組んでいるところを見させていただいて、委員の中でのイメージが非常にわかりやすくなりまして、大変参考になったということがあります。福岡まで行くというのは物理的にきついと思うんですが、東京都内の住宅政策に関わる諸問題について、

限られた時間とは思いますが、現場のいろいろな取り組みを見させていただくことも大変重要なので、その辺は、今回、東京都の方々が委員に加わっていただいていることもあるので、もしご検討可能であれば、この場では即答できないと思いますので、また国と東京都のほうでご検討いただきましたら、我々、知っているつもりで知らない現場もありますので、勉強になるのかなということ、それも含めて、夏、秋、分科会回数の検討の中で、現場視察もご検討いただければと思います。今日は多分即答できないと思いますが、要望ということで、お願いできればと思います。

それで、さらに一、二ご発言あれば伺って、そうでなければ、今日は少し早めに終了してもいいかなという気もしますので、よろしくお願いします。

では、順番に、どうぞ。

**【委員】** 幾つかご指摘したいんです。

まず1つは、地域特性の問題が出ておりました。確か私の記憶では、前回の全国計画を立てるときは、地方分権の流れといいますか、動きというのがかなり強くて、国として、地方の政策に対してはあまり口を出せないみたいな感じがあったと思うんですね。そのために、地方に関するような目標はすべて地方でつくってくださいというスタンスでやったと思います。それが、今指標として全国ベースのものしかないということだとは思いますが、ただ、今後少し人口が減少したりしてきて、ある程度選択と集中的なことも考えざるを得ないとすれば、この地方がということではないんですが、むしろこういう特性がある場合には、こういうようなことという指標なり、施策、ガイドライン的なものなりを考えるというのは、あり得るのかなと思いました。

それから2つ目に、連携施策については、先ほど参考資料1の37ページにかなりいろいろな施策一覧が出ております。これは、こういったことをやったという事実としていいと思うんですけども、今後、実際に住生活基本計画で考えたときには、これによって生活のウェルビーイングがどれだけ上がったのかということを実は考えなきゃいけない。恐らく今まではそれぞれが単独でやっていたことが、連携することによって、本来、やっぱり上がっているはずなんですよ。上がっていないとすれば、連携の仕方自体に問題があるので、そういった面も必要なのかなという感じがしました。

それから3つ目、これが最後なんですが、高齢者の予測というのがございまして、2015年の高齢化率が書いてあります。2015年が高齢化のピークになるわけじゃなくて、実はその後さらにもっとすごい高齢化になるんですね。そういった意味で考えますと、今

後の5年間というのは、2015年に備える期間ではなくて、むしろ2025年とか、35年とか、もうちょっと高齢化率が高くなったところに備えるための準備期間というふう  
に考える必要もあるかと思います。そういった意味で考えますと、もうちょっと先まで高  
齢化率がどれだけ上るのかということを含めて、その場合に、住宅に関わる生活というの  
はどうなっていくのか、どうすべきなのか、どこまで公的な関与ができるのか、どこから  
は自助努力だとか共助的なものにせざるを得ないのかなということをし少し考えて、そして  
施策に結びつけるというようなことも必要なのか。ですから、5年だとか10年のスパン  
じゃなくて、もうちょっと長いスパンで考えないと実はまずいんじゃないかという問題提  
起なんです、そういったことを恐らく今後ここでも議論しなきゃいけないかなと思いま  
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、どうぞお願いします。

【委員】 同じく、地域偏在というか、地域性の問題なんですけれども、先ほど、地域特  
有なものならばというお話がありましたけれども、今、〇〇先生がおっしゃったように、  
共有できる特性ってあると思うんですね。先ほど〇〇さんがおっしゃったように、地方と  
大都市圏で公的住宅の役割も全く違う。地方に行けば、公営住宅というのは若年世帯対応  
なわけですね。流出に対して、若年世帯対応的なところがあって、都市部に行くと福祉  
的な意味合いが強くて、全く供給するものも違いますし、目的も違う。そういったような  
特性ですね。共有できる特性の問題であったりとか、恐らく住宅供給の仕組みも、地域の  
大工さんだったりとか、工務店さんだったりという、さっき少し地域循環型と言いました  
けれども、そういう地域で供給できるような状況と、それから、ナショナルマーケットの  
ようなハウスメーカーであったり、開発者が供給するような状況というのは、やっぱり少  
し違うと思うんですね。市場の状態としても。だから、そういった意味での地域的な違い  
というのは、一定共有認識としてデータの的に説明ができるのであれば把握しておきたいと  
いうのが1つだし、政策的にも、その違いを踏まえた支え方というか、施策のつくり方と  
いうのを考えていただきたいというのが趣旨です。1個目です。

それからもう一つは、どうしても住宅と言うと、これまであまり市場をコントロールし  
ないというか、公営住宅の住宅計画はあっても、なかなか市場をうまくコントロールする  
ような政策というのはしてこなかったと思うんですね。それをするのかどうかというの

は、そういう経済的なことはよくわからないんですけども、1つ思うのは、先ほど来、住宅が経年すると、どんどん評価が下がって行って、どんなにいいメンテナンスをしても評価されないという現実があるというご指摘があったかと。実際そうだと思うんですけども、そういった評価の問題って、今のストックの評価の問題、それは物件としての価値の評価もあるでしょうし、それからマーケット上の評価もあるでしょうし、物の質ですよ。構造であったりとか、設備であったりとか、そういった物としての質もあるでしょうし、それは必ずしも設備が古いから悪いというわけじゃなくて、むしろその地域に合った建て方であれば、そういった風土に合ったような建て方であれば、それなりの環境性能を持っているケースもあるわけですが、そういう評価の考え方自体も、きちんと整理することによって、マーケットの中での価値、今のストックの評価のあり方とか、ストックの活用の仕方そのものの判断というのできるんじゃないかなというのが気になってまして、それって、例えばリフォームするときの融資条件とか、そういうのに連動してきますよね。だから、そういうところも含めて住宅の評価というのは、きちんと考え方を検討しておくことはいいのかなというのを感じたところであります。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今、両委員のご発言は、とりあえず聞いておくことでよろしいですか。

では、まだまだいろいろご意見があると思うんですが、今日は1回目の分科会ということですので、ぜひ、また2回目以降にいろいろ貴重なご意見を賜われればと思います。

それで、あと議事で、(2) その他ということで、若干あるそうですので、よろしくお願ひしたいと思います。

**【事務局】** それでは、私のほうから、お手元の参考資料9に基づいてご説明をさせていただきます。最初の紙は横長のパワーポイントになっております。

先ほどお話がございましたように、住宅のセーフティーネットにつきましては、また改めてご説明をさせていただくことになろうかと思いますが、今日何度かご発言がございましたように、住宅セーフティーネットの中心は、公営住宅というものが担ってきております。この公営住宅の制度につきましては、先の通常国会に提出されました、いわゆる地域主権一括法案、これにおきまして大幅な制度の改正がなされる予定になっておりますので、これについて簡単にご紹介を申し上げます。

公営住宅は、憲法第25条の趣旨に則りまして、公営住宅法に基づきまして、国と地方公共団体の協力のもとに、低額所得者に対して供給するものでございます。全国でストッ

クが約218万戸存在しているところでございます。

事業主体としましては、都道府県、或いは市町村という地方公共団体でございまして、建設、或いは買い取り、借り上げという形で供給されています。これに対しまして、国が整備費等を助成するという仕組みで、供給を促進しているところでございます。

今回の改正の内容でございしますが、大きく分けますと3点ございます。第1点目は整備の基準でございまして、現行法制のもとでは、全国一律に省令で、例えば床面積は19㎡以上とか、そのように決めております。これにつきまして、今回、条例で、地方公共団体、事業主体のほうで定めることができるという仕組みとする、すなわち、条例委任ということでございます。ただし、国として一定の基準をお示しする。それは、いわゆる参酌基準ということで、国が示す基準を参酌していただいて、地方公共団体が条例で決めていただく、そういう仕組みに変えようということでございます。

第2点目、入居者資格のほうでございすけれども、同居親族要件というものがございます。公営住宅については、原則として単身入居は不可でございまして、同居する親族があることという要件がついております。高齢者、障害者等はこの例外になっておりまして、単身入居が可能でございすが、原則は、同居親族要件というものがありません。これにつきまして、今回、地方でご判断いただくということで、法律において同居親族要件を義務づけることは廃止するという内容になっております。

それから、第3点目といたしまして、同じく入居者資格のうちの入居収入基準でございす。公営住宅は低額所得者のためのものということでございすので、原則として月収15万8,000円。これは一定の控除をした上での金額でございすので、グロスの年収で言いますと3人世帯で400万円になるのでございすが、これがいわゆる本来階層。収入分位で言いますと、下から25%のところをカバーする。この水準を全国一律に現在政令で規定しております。これにつきまして、この基準となる金額を条例に委任するというので、地域の実情に応じて地方公共団体のほうで決めていただくという仕組みに変えようということでございす。ただし、先ほどの整備基準と同様に、引き続き国としては参酌していただくべき基準を政令で定めさせていただく。そして、その上限というのは、収入分位50%とすると、こういう形にしようというものでございす。

さらに、もう一つ、この収入基準につきましては、先ほど申しましたが、25%というのは、いわゆる本来階層と言っておりますが、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある方については、収入分位40%までカバーできるということになっております。これにつ

いても同様に条例に委任する。ただし、引き上げるとしても上限は50%までという仕組みでございます。

以上のような内容で、地域主権一括法案の一部として、先の通常国会に提出されたところでございますが、審議経過について、右のほうを見ていただければと思います。本年3月29日に、この一括法案が参議院に提出されまして、4月28日に参議院本会議で可決されて、衆議院に送付されております。ただ、6月16日をもって、国会の会期が満了いたしましたので、次の国会に継続審議というような形で処理されているところでございます。以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

何かご質問等ございますか。また何かお気づきでしたら、事務局に直接お問い合わせのほどをお願いいたします。

あわせて、参考資料10のほうは省きますか。説明されますか。

**【事務局】** 10のほうは、特にご説明というのはいいかと思います。

**【分科会長】** わかりました。

では、参考資料10については、同様に、今、継続審議になっているということでございます。

それでは、1つ実はお話ししたいことがございます。これまで当分科会で民間賃貸住宅部会を設置して、いろいろご議論をいただいたわけで、〇〇先生に部会長になっていただいて、どうもありがとうございました。それで、審議は一旦終わっているということで、それについて、分科会で最後、部会を廃止するという手続をやっぱりとったほうがいいだろうということございまして、分科会で部会の設置、また廃止というのを決めるということになっておりますので、議事としては書いておりませんでした。住宅地分科会そのものが約1年前から本日まで開かれておりませんでしたので、この機会に思っておりますが、事務局から一言ご説明をお願いできればと思います。

**【事務局】** ただいま分科会長からお話がありましたように、民間賃貸住宅政策のあり方につきましては、昨年の1月でございましたけれども、本分科会に民間賃貸住宅部会というものを設置して、調査・審議を行っていただいていたところでございます。そして、本年1月にこの部会の最終取りまとめというものが行われまして、調査・審議は終了いたしております。その結果、先ほどちょっとご説明をはしらせていただきましたが、参考資料10のような法案も国会に提出されているところでございます。このため、本日の分科

会におきまして、民間賃貸住宅部会につきましては廃止していただくということでよろしいんではないかと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【分科会長】 ということで、民間賃貸住宅部会についてですが、こういう新しい法律制定ということで、成果を出していただいたわけですが、一応本日をもって廃止ということにしたいと思っておりますので、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

【分科会長】 ありがとうございます。

では、本日の予定されている審議は以上ということだろうと思っておりますので、今後の開催の予定も含めて、事務局から、事務連絡等を含めてよろしくお願い致します。また、最後に、せっかくいらっしゃっていますので、両幹部から、それぞれ一言でも、何かご発言を賜われれば、せっかく両局長がお座りですので、よろしくお願い致します。

【事務局】 それでは、最後に、資料6でございます。これは、分科会長から、冒頭に、丁寧にご説明いただきましたので、事務局としては特に追加する事項はございませんが、先ほど分科会長からお話がありましておおり、年内に一応の方針をいただいた後、年明けに計画の素案を付議してご意見をいただくという手続をとりたいというのが資料6の説明でございます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

事務局から、時間はお任せしますので、何か一言ご発言いただければと。

【事務局】 熱心なご討議、ありがとうございます。

今日いろいろご議論をいただきまして、住生活基本計画の見直し、特に住宅政策全体についての切り口、こういう観点から切っていったらどうかというテーマをいただいたというふうにご考えております。

今日実は事務局が用意しましたのは、全国ベースでありますけど、住宅を考えるとときには、1つは人口構成の問題、それからもう一つは所得の問題、これは全国ベースで見れば非常に大きな問題でございます。人口構成の面から見て、人が減る、高齢者が増えていくということで、住宅に対するニーズがすごく変わってくるだろうということ。もう一つ、全体で見ると、所得がずっとこの10年ぐらい減りっぱなしでありまして、右肩下がりになってきたというような状況。そういったものを見て、これからの施策展開はどうあるべきかというようなところをとりあえずご提示いたしたわけでございます。それに対しても、

環境の問題でありますとか、リフォームの問題、中古の問題、マンションの問題と、いろいろな切り口をいただきましたので、この後、ご審議をいただくときに、できるだけテーマ別に、こういう施策をやって、こういう指標で議論していったらどうだろうか。それに関連する方、場合によったら分科会長のご意思でお呼びをいただきまして、ヒアリングをするというやり方をやっていくのが一番いいのかなと思っております。切り口、非常にたくさんございますが、幾つかまとめながら整理をして、計画の単なる数字の見直しだけではなくて、施策についての問題点のご指摘、整理等も一緒にいただければなと思っております。よろしく願いいたします。

以上でございます。

【分科会長】 本日は、土地政策、宅地政策はテーマではございません。せっかくお座りですので、〇〇さん、どうでしょうか。

【事務局】 すいません、〇〇でございます。今日私がここに座っておりますのは、土地政策一般ということではなくて、土地政策の中に入ると言えば入るんですが、宅地供給行政というのがありまして、これは昭和30年代から50年代にかけて、主として三大都市圏を中心に、宅地需要が旺盛だという時代に、いろいろな手法を講じて宅地供給促進のための政策をやっていたということで、歴代、住宅建設計画時代から、住宅建設計画と一体として、宅地受給見通し等々やってということがございまして、その名残で平成18年にできた住生活基本計画でも、大都市圏の住宅地の供給ということが一部内容として盛り込まれているわけですが、今回、せっかく5年ごとの見直しということでございますので、改めて、今ご承知のように、人口減少し始めていますし、あともうちょっとたつと世帯数が減少する。そういう中で、一定の宅地利用を前提とした宅地供給促進行政というのを、これからどういうふうに考えるのかということもあわせてこの場でいろいろご議論をいただければと思っております。

それから、つけ加えて、多少土地政策一般の話をしますと、先ほどお二人の先生方から、環境性能のいいマンションであるとか、或いは維持管理の行き届いた建物について、もうちょっと市場できちっと評価されるような、なにがしかの情報提供をすべきではないかというご議論をいただきました。土地政策一般で言いますと、非常に大切な視点だと思えます。

例えば、これはまだ調査段階でとどまっているんですが、今、我々は環境不動産と言っていて、環境性能の高い不動産投資を進めようという政策をしておりまして、その一

環として、報告書も出しておりますので、お読みいただければと思いますが、これは分析の仕方はいろいろご議論があると思いますが、ある一定の条件の中で試算したところ、環境性能の高いマンションは、それだけで価格が2%程度高いというような調査も公表しておりますので、また引き続きこういった仕事も深めていきたいと思っております。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。また、必要に応じて、いろいろ情報提供を含めてよろしくお願ひしたいと思ひます。

では、本日は、これで審議を終わりにしてよろしゅうございますか。珍しく予定より10分早めに終わりましたが、多分次回以降は延長ぎみになるかもしれませんが、どうもいろいろありがとうございます。事務局にはいろいろな宿題を出していますので大変だと思いますが、可能な範囲で、できる限りいろいろ酌み取っていただければと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

何か事務連絡等ございますか。

**【事務局】** 本日は、長時間にわたりご議論いただきまして、ありがとうございます。

次回の予定でございますが、7月26日（月曜日）13時から、今度は国交省の3号館のほうになりますが、10階の共用会議室でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

それから、先ほどのアンケートでございますが、もう既にご記入いただいた方がいらっしやれば、そのまま封筒に入れていただいて、机の上に置いたままお帰りにいただいて結構でございます。郵送ということが原則でございますので、よろしくお願ひいたします。

以上をもちまして、本日の分科会を終了させていただきます。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。

— 了 —