

社会資本整備審議会住宅地分科会（第37回）

平成27年5月22日

【住宅政策課長】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから住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、お忙しい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、住宅政策課長の坂根と申します。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

本日お手元にお配りしている資料ですけれども、一番上につけております議事次第に記載のとおりですので、ご確認をお願いします。あわせて、お手元に座席表を置かせていただいております。ご参照いただければと思います。

資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申し付けいただければと思います。よろしく願いいたします。

続きまして、本日ご出席の委員をご紹介します。時間の都合上、委員のご紹介は、今回初めてご出席いただく委員の方のみとさせていただきます。その他の出席委員につきましては、お手元の座席表にかえさせていただきますので、ご了解願います。

では、名簿順にご紹介させていただきます。名簿は資料1につけておりますので、ご参照ください。

まず、飯島淳子委員です。

【飯島委員】 よろしく願いいたします。

【住宅政策課長】 辻塚也委員はまだお見えになっていないようです。後でまたご紹介をいたします。

岩田正美委員です。

【岩田臨時委員】 岩田です。どうぞよろしくお願いします。

【住宅政策課長】 川口雄一郎委員です。

【川口臨時委員】 川口です。よろしくお願いします。

【住宅政策課長】 山崎亮委員です。

【山崎臨時委員】 山崎です。どうぞよろしくお願いします。

【住宅政策課長】 なお、本日、公務の都合上、国交省側の出席者が若干変わっておりますので、座席表とずれている場合がありますけれども、ご了解いただければと思います。

また、少し暑いと思いますので、よろしければ上着等をおとりいただければと思います。

また、マイクにつきましては、机の上に設定ができませんので、職員が持ち回ります。ご発言の際は、そのマイクをお使いいただいでご発言いただければと思います。

それでは、以降、浅見分科会長に進行をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

**【分科会長】** はい。かしこまりました。

それでは、まず初めに、今回はご公務のためご出席できなかった橋本住宅局長よりご挨拶をお願いいたします。

**【住宅局長】** 改めまして、皆様、おはようございます。住宅局長の橋本でございます。

今回は公務というか、皆様ご承知かと思えますけれども、東洋ゴムの件でどうしても出席ができず、大変失礼いたしました。

住生活基本計画の見直しがいよいよスタートして、先生方にご議論いただくわけでございます。役人の悪い癖でございます、事務方はすぐにまとめに走ろうとするんですけども、今回はあえてそういうことはせずに、まずは、まだ日が高いといいましようか、まだ夏にもなっておりませんので、ご自由にご議論いただいで、冬になる前ぐらいまでには一定の結論が欲しいかなと思います。

やはり、このところ、いろいろな新聞報道を見ておられます、もう新築住宅は要らないのではないかと、空き家がこんなにたくさんあるのではないかとご議論も多々ある中で、住宅政策をどうしていくかというのは、ある意味で大きな転換点になっていると思います。そういう視点で、先生方にまずはご自由にご議論をいただきたいと思えます。よろしく願い申し上げます。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

それでは、議事を進めたいと思えます。本日の議題は、住生活基本計画（全国計画）の見直しに当たっての主な論点と目標設定の方向性についてです。

まず事務局より、資料2から5までをご説明をお願いいたします。

**【住宅政策課長】** それでは、資料2をご覧ください。見直しのスケジュール案でございます。流れは前回ご説明いたしましたので省略いたしますが、今日は見直しに当たっての主な論点と目標設定の方向性について、幅広い観点から自由・率直にご議論いただければと思っております。

資料3をご覧ください。私どもでは、住宅や住まいに関するさまざまなニーズの調査を

やっているとごさいまして、そういった調査の概要等をご紹介しますと思います。

資料3は、「平成25年住生活総合調査」の結果の概要でごさいます。この調査は、住宅や居住環境の評価などを調査するために、5年に1回、国土交通省が実施しているものがあります。

調査対象は総務省の「住宅・土地統計調査」の対象世帯のうち、普通世帯を8万5,000ほど選んでおります。「住宅・土地統計調査」は、350万世帯を対象とする非常に大がかりな調査ですけれども、この調査は、そのうち8万5,000ほどということになっております。

1枚おめくりください。概要のポイントが書かれております。おおむねこんな項目で、こういったポイントになっているということでごさいます。これは後でまたご覧いただければと思います。

また、おめくりいただきまして、平成25年調査結果の概要をつけております。ページ数がわかりにくくて恐縮なんですけれども、またおめくりいただきますと、目次という形になっております。目次はこういったところでごさいます。

中身を掻い摘まんでお話し申し上げたいと思います。1ページをご覧ください。1の「住宅及び居住環境の評価」でごさいます。

(1)として、「住宅及び居住環境に対する総合的な評価」ということでごさいます。

図の1をご覧ください。これは前回も出したものですが、住宅及び居住環境に対する総合的な評価については、不満と考える人の割合、我々は「不満率」と呼んでいますけれども、これが継続して減少しているところであります。平成25年には、22.1%という形になっております。

また図の2、あるいは次のページの図の3をあわせてご覧いただければと思います。「住宅に対する評価」、あるいは「居住環境に対する評価」でもそれぞれ不満率が下がってきているという状況でごさいます。

2ページの(2)「住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目」についてご紹介したいと思います。

図の4をご覧ください。「地震時の住宅の安全性」が最も高く、「治安、犯罪発生防止」、「住宅の広さや間取り」、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」などといった順番になっています。

ただ、個々に中身を見ると、例えば、3番目の「住宅の広さや間取り」については重要

と考える人が多い一方、「どちらでもない」、「重要でない」とお答えになる方も相当数おいでになるところでございます。これは、今住まわれている住宅への満足度と広さを求めるニーズの部分の両方が反映されたものなのかなと思っていますところでございます。

5ページをご覧ください。大きな3番の「今後の住まい方の意向に関する事項」であります。

まず、(1)「今後5年以内の住み替え・改善意向」であります。

図の7をご覧くださいますと、「住み替えたい」、「建て替えたい」、「リフォームしたい」という方の割合が経年で下がってきております。平成25年には約2割という形になっているところでございます。

(2)「今後5年以内の住み替え・改善意向の主な目的」であります。

次のページの図の8をあわせてご覧いただければと思います。「住宅を広くする、部屋を増やす」、「子育て・教育の環境を整える」、「就職、転職、転勤などに対応」、あるいは「親、子などとの同居・隣居・近居」という形になっております。

ただ、細かく見てみますと、実際にその意向を持つ世帯と、実際に住み替えた世帯は、若干違うところがありまして、実際に住み替えた世帯では、やはり就職、転職、あるいは通勤・通学の利便といったところはかなり数が伸びているということも言えるかと思えます。

図の9は、「改善意向の目的」でありまして、「住宅のいたみを直す、きれいにする」、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」といったところが多い項目という形になっているところでもあります。

7ページの4.「家族構成別に見た住宅及び居住環境の評価と住み替え・改善意向」であります。

図の10をご覧ください。「住宅の広さ」とか、「家族の集いや交流を促す間取り」、「住宅と住宅まわりの防犯性」、「幼稚園、小学校などの利便」といったところが重要視されていることが見てとれるかと思えます。

9ページをご覧ください。(3)「高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目」であります。

図の13をご覧くださいますと、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」、「地震時の住宅の安全性」、「災害時の避難のしやすさ」といった項目が多いというところが見てとれるかと思えます。

10ページをご覧ください。(4)「家計主の年齢別の住み替え・改善意向」でありまして、これは大きく30歳未満、あるいは30歳代の方、そして55歳から59歳、あるいは60歳－64歳の方で少し傾向が違っているところでもあります。30歳未満、30歳－39歳の方は、「住み替えたい」という意向が多い一方で、年齢が上がってくると、住み替えよりもリフォームを重視しているというところが見てとれるかと思えます。

11ページの5.「現住居以外に所有・賃借している住宅に関する事項」であります。

少し飛んでいただきまして、13ページの(4)「空き家の活用意向」をご覧ください。少し飛ばしていただきまして、13ページの(4)「空き家の活用意向」をご覧ください。空き家の今後の活用意向を見てみますと、「空き家のままにしておく」が48.9%と最も多い。次いで、「自分や親族などが住む」、「さら地にする」といった状況になっています。

これを管理の種別、左側に管理のいろいろなやり方を書いています。これを見ますと、ほとんど何も管理していない空き家、一番下のグラフであります。これについては、「空き家のままにしておく」というのが一番多いという形になっているところでもあります。

以上、「住生活総合調査」の概要であります。

資料4をご覧ください。「住生活に関する意識調査の結果概要」でございます。

1枚おめくりいただきまして、2ページに書いてありますとおり、国土交通行政インターネットモニターの方々が1,000名ほどおられます。この方々を対象に調査をしたものでございます。回答数は923名になっています。

目次をご覧ください。回答者の属性・住まい方のほかは、満足度であったり、ニーズであったりという、気持ちであったり、ニーズを直接聞いている調査でございます。

満足度やニーズについて、簡単にご説明をいたします。少し飛んでいただきまして、17ページ以降の「現在の住まいに対する満足度」であります。

18ページをご覧ください。「現在住んでいる住宅からの住み替え意向」といたしましては、これは先ほどの調査とかぶるところがありますが、若い世代ほど住み替え意向が強い一方で、年齢が高い世代ほど、リフォームして現在住んでいる住宅に住みたいという意向が強いということになっています。

19ページは性別年齢別の意向でありまして、現在の住まいから住み替えたい理由はさまざまあります。ただ、30歳代については、世帯人数に対して、現在の住宅が狭い、子育て世帯のニーズだろうと思えますけれども、そういったことを理由に住み替えたいという方が多いという状況になっております。

20ページをご覧ください。今度は大都市圏・地方圏別の状況です。大都市圏・地方圏共通して言えるのは、右側のグラフをご覧くださいいただければと思いますけれども、一番下のところ、「世帯人数に対し、現在の住宅が狭いから」というところです。

一方で、大都市圏を見てみますと、「新築または築年数の新しい住宅に住みたいから」という方が多く、地方圏では「通勤・通学・買い物・通院等に便利な場所に住みたいから」という方が多いという状況になっています。

21ページは、今後住むとしたら、どんな住宅に住みたいかということでありまして、持家に住みたいという方が多いという状況になっています。ただ20歳代の男性を見てみますと、他の年代より相対的に持家に住みたいという方の割合が低くなっている。最近の若い男性はそんな状況になっているというところであります。

22ページをご覧ください。現在住んでいる住宅に対する満足度であります。この22ページ以降は、住宅の種別で見ると同時に、各項目間を比較して見ていくことも必要かなと思っています。

22ページをご覧くださいと、青で囲んでいる部分については、「満足している」という方と「おおむね満足している」という方が6割以上を超えた場合に青で囲んでおります。また、赤で囲んでいる部分がありますけれども、これは「不満である」という方と「やや不満である」という方の合計が6割以上になった場合に赤で囲んでいるという形になっております。

左の「広さ・間取りに対する満足度」については、皆さんおおむね満足という結果が出ています。一方で、「収納スペースに対する満足度」については、若干評価が低く、中でもUR、あるいは公社などの賃貸住宅が、サンプル数の問題もありますけれども、若干低く出ているという状況です。

23ページの、左は「外部からの騒音に対する遮音性に対する満足度」でありまして、借家で低いという状況です。

右の「断熱性・気密性に対する満足度」は、マンションあるいはUR等の住宅で高く、中古の戸建では低いという状況になっています。

24ページをご覧ください。「冷暖房や照明などの設備の省エネ性能に対する満足度」、そして右側の「高齢者等への配慮に対する満足度」、これらは共通しまして、新築マンションあるいはURの住宅では高く、中古戸建、民間賃貸住宅、給与住宅では低いという結果になっているところでございます。

25ページをご覧ください。「いたみの少なさに対する満足度」については、新築戸建、マンションで高い一方で、中古戸建、UR、公営では低く出ているという結果になっています。

「維持や管理のしやすさに対する満足度」では、おおむね満足という方が多いのですが、中古の戸建では低いという状況になっています。

26ページをご覧ください。安全性の問題を聞いております。一番左と右側をご覧ください。地震・台風時の安全性、防犯性に対する満足度については、中古戸建で満足度が低い状況になっているところであります。

27ページをご覧ください。「現在住んでいる住宅の周辺環境に対する満足度」でありまして、左上の「公共交通機関へのアクセスの良さ」から、下の段の真ん中あたり、「親・子・親戚等の住宅との距離」までについては、大都市圏がおおむね地方圏を満足度としては上回っており、「騒音、大気汚染等の少なさ」等の3項目については、地方圏が上回っているというところであります。

ただ、周辺環境に対する満足度はおおむね高く、「住生活総合調査」と同じような結果になっていると言えるかと思えます。

次に、3番目の「住まいに関するニーズ」です。29ページをご覧ください。「あなたにとってのお住まいとは」という形で聞いております。どの世代も多くが「安らぎ・くつろぎの場所」、あるいは「家族団らんの場所」と捉えていることがわかるかと思えます。

ただ、細かく見ると、世代によって若干違うところがありまして、例えば、「趣味や余暇を楽しむ場所」や「近隣住民や地域の交流・つながりが持てる場所」といった項目は、世代によって若干違いが出てきているというところがあるかと思えます。

30ページをご覧ください。「豊かな住生活の実現のために、住宅に関して重視すること」を聞きますと、どの世代も「世帯人数に適した広さの住宅」や「通勤・通学・買い物・通院等に便利な場所に立地している」ということを重視しています。

また、年齢が高くなるにつれて、高性能の住宅（省エネ性能、バリアフリー性能等）に重きを置くという傾向が見られます。

31ページをご覧ください。「現在住んでいる住宅の今後の居留意向と定期的な設備・構造の点検状況」であります。これは戸建の住宅、マンション、賃貸住宅で違ってきているところです。戸建の住宅については、その住宅に長く住む意向はあるのですが、費用の関係であったり、支障が出てから対応するというものであったり、あるいは何をすべきかわ

からないといった理由で、定期的な設備・構造の点検を行っていない方の割合が高くなっています。

マンションについては、定期的な点検を行っている割合が高く、一方で、借家については、そんなことはあまり考えたことはない、また、その住宅に長く住むつもりがないといった理由で点検をしていないという方が多いという状況になっています。

32ページをご覧ください。DIYリフォームの意向を記載しております。持家の方においては、自身でやってみたいと思っていられる方が2割から4割ぐらいおられるという形になっています。年齢別では、各年齢でそれぞれ男女とも30から40%ぐらいの方がそういった意向をお持ちのようです。

33ページは空き家の状況であります。自分、または親族のうち16%の方が空き家を持っており、その中で約半数以上が空き家をどのように活用するか決まっていないという状況であります。

次の34ページ以降は、「近隣住民や地域との交流・つながりに関するニーズ」であります。

35ページは、「近隣住民や地域との交流・つながりを持つために効果的と考える活動と実際の活動状況」であります。緑のアンダーラインを引いておりますけれども、「地域の環境活動」、具体的にはごみ拾いとか、草とりなどではありますが、これは、実際に必要だという方と、やっていられる割合がかなり多くなっております。

一方で「町内のイベント活動」等については、参加してみたいと思っているけれど、なかなか実際には参加できていないという方がかなりあるという形になっております。

36ページをご覧ください。その参加状況を見てみると、左のグラフですけれども、若い世代ほど実際に参加している割合が低く、年齢が上がるほど参加している方の割合が多くなっております。また、理由を右のグラフで書いておりますけれども、参加しない理由は、「時間がない」とか、「活動内容に魅力的なものがない」という理由が多いという形になっています。

37ページは、住宅の種類別に見た参加状況等であります。どう評価するかはなかなか難しいところがありますけれども、1点申し上げますと、上のグラフ、下のグラフを見ますと、民間の賃貸住宅においては、ほかの住宅に比べて若干参加状況が低くなっているということが言えるかと思えます。

38ページをご覧ください。「近隣住民や地域との交流・つながりについての考えと活動



への参加状況について、性別年齢別に見たものであります。年齢が高くなるにつれて、実際に必要だという人の割合と、実際に活動に参加している人の割合が高くなっているというところであります。

39ページは参加理由であります。住宅の種別によって、参加理由が異なっておりまして、持家の方は「地域の活性化に貢献すること」が主な理由となっております。一方で、持家でない集合住宅の方は、「活動を楽しむこと」あるいは「参加がルールになっているから」という理由になっているところであります。

40ページをご覧ください。参加するに当たっての活動の実施主体です。「町内会」というのが多く、次いで「学校」、「マンションの管理組合」、「子ども会」といった状況になっています。

次に大きな5番、「高齢期の住まい方・暮らし方に関するニーズ」であります。

42ページをご覧ください。「前期高齢者・後期高齢者になったときに住みたい住宅と理想と住まい方」です。前期高齢者については、そういった高齢者になった場合に住みたい住宅としては、8割が持家となっております。一方で後期高齢者については、持家で過ごしたいというニーズが高いですが、高齢者向けの住宅のニーズも高くなっているという状況であります。高齢期における理想の住まい方としては、買い物施設、あるいは医療・福祉・介護施設のアクセスのよさを挙げる方が多いという状況になっています。

43ページは、「高齢期を迎えたときの住み替え意向」でありまして、今までの住宅から「住み替えしたい」という方が約3割、「住み替えしたくない」という人が4割おられます。住み替えたい人の中で、今までの住まいを売却したり、あるいは子どもに譲ったりという方が大体6割ぐらい。住み替えしたくないという人を見ますと、今まで住んでいた住宅が満足である、あるいは住み慣れた住宅を離れたくないという方が7割という形になっているところであります。

最後44ページ、「介護が必要になった時に過ごしたい場所」としては、「自宅」あるいは「子や孫の家」、そして「高齢者向け住宅」や「介護保険施設」という形で、大体半々ぐらいに分かれているところです。

続きまして、資料5をご覧ください。これは政府の白書、あるいは様々な計画において、多様な居住ニーズが掲げられているところでありまして、それを抽出して整理しているものでございます。赤字でアンダーラインを引いている部分については、いろいろな施策上必要と考えられているニーズが記載されているところであり、青はいろいろな施策を整理

しているところでございます。個々にはご説明いたしませんけれども、おおむねこんな形になっているということをお時間がある際にご覧いただければと思います。

長くなりましたけれども、私からは以上です。

**【分科会長】** はい。ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明について、ご質問等がありましたら、よろしくお願ひいたします。いかがでしょうか。何かございますでしょうか。どうぞ。

**【委員】** 技術的な質問です。資料4のアンケート調査の結果、大変興味深く拝見しました。ここで分類している持家の新築・中古という場合は、取得したときに中古だったという意味なのかというのが1つです。

それから、男女別に傾向がかなり分かれて、特に高齢期では分かれているわけです。私も女性だけの住宅の調査をしたことがあるのですが、この場合「持家」、「一戸建」と答えても、その持家の所有は本人なのか、配偶者と共有なのか、配偶者のものなのかということとは聞かれていますか。

**【分科会長】** はい。2つご質問がありました。

**【住宅政策課長】** まず1点目は、取得された時点で新築か中古かという形で聞いております。住まわれている中で、当然中古住宅になっていくわけですが、取得時点という形で聞いております。

また、この回答者については、モニター登録をいただいている方、男性500名、女性423名となっていて、その中には、もちろんいろいろな方がおられます。女性で世帯主の方もおられると思いますし、そうでない方もおられます。ただ、そこまで細かくは出てこない状況になっております。

**【分科会長】** はい。よろしいですか。

ほかはいかがでしょう。特によろしいでしょうか。

それでは、次に進めさせていただきたいと思います。

それでは、引き続き、事務局より資料6から10についてのご説明をお願いいたします。

**【住宅政策課長】** それでは、資料6をご覧ください。

今回の住生活基本計画の見直しに当たっての全体像としての概念図をここで記しております。前回の分科会におきましては、左に書いておりますとおり、諸々の社会経済情勢の変化をご説明したところがございます。

今回は、この概念図にありますとおり、「人の住まい方」、「住まいのあり方」、「居住環境

のあり方」という形で整理しています。もともと「住まいのあり方」については、「住宅供給のあり方」といった言い方をしておりましたし、また、「居住環境のあり方」については、「都市・地域のあり方」といった言い方をしておりましたけれども、今回は、これまで使ってきた概念を踏まえながら、こういった形で整理をしたらどうかという仕立てになっております。

一番上の四角囲いのところをご覧くださいと思います。ここで、一言で言うと今回の見直しは何なのかということを書いているところでございます。人口・世帯数の減少、あるいは少子高齢化など、我が国の社会経済情勢が変化して、国民の居住ニーズが多様化していく中で、国民が真に豊かさを実感できる社会を形成するということが大目標であります。そのために、豊かで持続可能な住生活を実現するのだという目標を立てたいと思っております。豊かな住生活の実現というのは、これまでの計画でも位置づけてきたところでありまして、昨今の様々な状況変化を見ますと、持続可能性ということを中心に我々も追求していかないといけないのではないかという思いで、持続可能な住生活という形にしているところでございます。

「人の住まい方」については、「住む場所に関するニーズ」、それから「住宅の種別に関するニーズ」、「家族形態の多様化に応じたニーズ」、「ライフスタイル・ライフステージに応じたニーズ」といったところがあるというところで、これはまた後で細かくご説明をいたします。

また、「住まいのあり方」については、大きく3つ目標が立てられると考えています。1つは「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承」。2つ目は「ライフスタイルやライフステージに応じた多様な居住ニーズの実現」。3つ目は、セーフティネットの話でありまして、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」です。居住環境のあり方については、「良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成」ということで、地域全体の価値を住まいを通じて上げていこうではないかということと、豊かなコミュニティを作っていこうではないかということを中心に重視した形にさせていただいております。それが全体像でございます。

資料7は、これまでの計画における目標設定の変遷でありまして、一番左が当初、平成18年9月の計画。真ん中が平成23年の改定計画。そして、今回こういった形での目標設定をしたらどうかという形で整理をしているところでございます。ご覧くださいと思います。

では、具体的に、今日どんな議論をしていただきたいかというところがございます。資料8をご覧ください。

今回の見直しに当たっての主な論点案を記載しております。

①の「人の住まい方」については、前回の資料とあまり変わっていないところが多いですけれども、「多様化する居住ニーズへの対応」をどう考えるかというところでもあります。「多様な居住ニーズ」については、「住む場所に関するニーズ」として、職住近接・職住一体、同居・近居、都心居住等々のニーズが出てきているところがございます。

また、「住宅の種別に関するニーズ」としては、持家に住みたい、あるいは借家に住みたいという方、戸建がいい、マンションがいいという方、やはりそれぞれおられるのかなと思っております。

昨今、家族形態の多様化が進んでいるという認識もございます。nLDK、すなわち3LDKとか4LDKといった間取りから、最近の住宅では一室空間的な住宅も増えてきております。

また、一家族一住宅がこれまでの標準であったと思えますけれども、最近ではコレクティブハウスであるとか、シェアハウスといった多様な集住形態も出てきているところでもあります。また、家族形態の変化、あるいは家族人数の減少に伴って、居住面積のあり方をどう考えていくかというのも一つポイントになってくるのかなと考えております。

次の「ライフスタイル・ライフステージに応じたニーズ」については、主に若者、子育て層、そして高齢者等という形で整理しているところでもあります。若者については、最近、居住費負担が大きくなっているということで、若者の自己実現を図っていくためにも負担を軽減したり、あるいは最近、コミュニティに帰属したいという方も増えておられますので、そういったニーズを意識して記述しております。

子育て層については、若者と共通する部分はありますけれども、特に子どもを産む、あるいは育てるということで、広さ、遮音性に優れた住宅であったり、あるいは居住環境として、通勤・通学との利便性、子育て支援サービスの利便性が重要になってくるということを考えております。

また、子育てと職業の両立という点は、通勤・通学とダブる部分もあるんですけれども、働き、子どもを育てるということは、やはり重要なファクターなのかなと考えております。

高齢者等については、「高齢者等の安心・健康な暮らし」ということで、前期高齢者・後期高齢者と分けて、ステージに応じた住宅、居住環境を考えていくというのもポイントと

思っております。

また、健康長寿ということで、生き生きと長く健康で暮らすことができる住宅、居住環境も重要であり、健康の維持増進あるいは生きがい就労などもポイントになってくると考えております。

また、高齢期を安全・安心に暮らすことができる住宅ということで、バリアフリー化・ヒートショックなども大きな要素となってくると思っております。また、居住環境としては、医療・福祉・介護サービス等の利便性も大きな要素かなと考えています。

また、障害者の問題については、障害者の方々も地域で安心して暮らしていただくということで、例えば、賃貸人の理解であったり、生活支援・自立支援等が大きな要素となってくると思っております。

コミュニティについては、若者、子育て層と共通であります。

そういったニーズの多様化を踏まえて、「住まいのあり方」、「居住環境のあり方」をどう考えるかというのが次の話であります。

1枚おめくりいただきます。②の「住まいのあり方」については、先ほどの目標1、2、3という形で整理しているところでございます。

特に目標1「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承」を考えるに当たっては、資料9をご覧くださいければと思います。これは、既存住宅ストックを軸にした新たな住宅政策のイメージを示したものであります。まず出発点としましては、総世帯数が約5,250万世帯に対して、住宅ストック総数が、最近のデータでは6,060万戸あるという現実から出発すべきなのではないかというところでございます。また、昨今空き家が増えておりまして、そういった状況を念頭に置きながら政策展開をしていく必要があるということでございます。

そのために、例えば既存ストックの状況を正面から捉えて流通促進を図ったり、リフォーム・リノベーションによる質の向上を図ったり、その前提として適切な維持管理を促進したりということが大事ではないかと考えております。

ただ、一方で住宅というのは、ほとんどの住宅が個人の資産でありますから、個人の資産管理に政策としてどのように関与していくかということは、かなり難しい問題でもあろうかと思っております。ただ、そうした現実を踏まえながら、これまで以上に適切な維持管理を促進し、流通を促進していくことが必要であると思っております。

また、不良な住宅、あるいは断熱性能の低い住宅、耐震性能のない住宅が多々あること

も現実でありまして、そういった住宅については改善をしたり、不良な住宅については除却を促進していくということ。そして、新規の住宅については、良質な住宅を供給していくこと。こういう形で、今のストックの現状を踏まえながら、住宅を少しずつ循環させて質を上げていくことが大事であると考えているところであります。

資料8にお戻りいただきまして、そういった観点から、住まいのあり方として、「○住宅ストックのマネジメント・システムの確立」ということを掲げさせていただいているところであります。

いくつかのパーツがあります。その1番目として、「●住宅ストックの適切な維持管理による価値の維持・向上」と書いております。住宅の適切な維持管理の促進であったり、所有者／賃貸人あるいは居住者／賃借人の意識・行動改革。前回、住教育の推進の重要性もご指摘いただいたところでありまして、住まいや住まい方に対する国民の皆様のリテラシー向上といったことも、やはり大事であると考えております。

また、マンションについては、専門家の活用等による管理の適正化の促進も必要であると考えております。

次の、「●リフォーム・リノベーションによる質の向上」については、耐震化・省エネ化・バリアフリー化・長期優良化を促進するとともに、マンションの修繕を通じた質の向上・長寿命化の促進が大事であるというところであります。

「●既存住宅ストックの活用促進」については、住宅ストックの流通促進、既存住宅市場の活性化ということで、これは一言で書いていますけれども、後でまたどんなことをやっているかということをご説明申し上げます。

そういったことをするとともに、戸建住宅については、20年～25年たてば、建物の価値が一律ゼロに減価していくという現状をどう変えていくかという問題。

住宅ストックが、今かなり余っている中で、用途転換をしたり、空き家の利活用を促進したりということも必要です。

また、柔軟な住宅・宅地の使い方として定期借地・定期借家の活用であったりということも大事であると思っております。

次に、住宅ストックの効果分析ということを書いております。これは少しわかりにくいかもしれませんが、国土交通省では、公共インフラ、社会資本のストック効果はどんなものかという分析を進めているところですが、住宅についても、やはりストックの時代を迎えて、どんなストック効果があるのか、なかなか難しいテーマかもしれませんけれど

ども、そういった切り込みもしていきたいと思っているところであります。

「●不良な住宅の除却の促進」、そして、「●良質な住宅の供給」ということで、耐震性等にすぐれた住宅の供給であったり、マンション建て替え、あるいは木造住宅の供給や木材利用の促進、ICTの活用によって、いろいろなソフトの機能を住宅においても充実させていくといった課題も重要であると思っております。

次に目標2として、「ライフスタイルやライフステージに応じた多様な居住ニーズの実現」を掲げております。ここでは、「○多様な居住ニーズに応じた住宅の選択肢の提供」ということで、「●既存住宅ストックの活用促進」を図ると同時に、「●豊かな住生活実現の基盤としての賃貸住宅市場の確立」が必要であると思っております。賃貸住宅については、特に若い方を中心に、自由で柔軟な住まいを提供すると同時に、住宅弱者と言われている方々にとっても大事な住宅でありますので、そういった観点から考えていくということでもあります。

具体的には、多様な居住ニーズへの対応ということで、サービス付き高齢者向け住宅、DIY型賃貸、コレクティブハウス・シェアハウス、コミュニティ賃貸等々、いろいろな新しい取組みが出てきているところであります。そういったものを我々としても位置づけしていきたい。あるいは空き家を利活用したり、発生防止をしたりする観点から、持家の賃貸化も促進していくべきだと考えています。

また、賃貸住宅に関する情報提供であったり、地域の関係者の役割分担と連携による居住支援協議会活動の充実なども必要であると考えております。

次に、「○住生活関連サービスの充実」ということで、「●豊かな住生活を支えるサービス提供に向けた新たな産業展開」をひとくくりに書いております。

循環型住生活関連サービス、わかりにくい言葉ですがけれども、人々が必要に応じて住み替えていたり、あるいは住まいながらいろいろなサービスを受けたりといった、住まいそのものに関するサービスをどう捉えるかというところでもあります。良質な住宅の供給から始まって、インスペクション、住宅の維持管理、リフォーム等々、住宅に関するサービスをもっと充実させていくと同時に、次に書いておりますとおり、医療・介護・福祉サービス等々の生活の安心を支えるサービスをもっと充実させていきたいというところでもあります。

その他、いろいろな幅広いサービスを提供すると同時に、住まいについては持家、借家問わず、いろいろな情報提供をもっと充実させていくべきではないかという視点も書いて

いるところでございます。

また、「●住宅関連金融商品の充実」ということで、リフォーム一体型ローンであるとか、リバースモーゲージとか、具体的な商品が最近出てきておりますけれども、そういったものの充実も図っていきたいと考えているところでございます。

次のページ、目標3として、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」ということで、従来からの住宅政策の根幹である「●住宅セーフティネットの再構築」について、中身としましては、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の役割分担等を図ることによって、重層的で柔軟な住宅セーフティネットを構築していくという目標を掲げてございます。

次の③「居住環境のあり方」であります。

目標としては4の「良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成」であります。

1つ目は、「○まちづくりと住まいづくりの連携による地域の価値の向上」です。「●持続可能な居住環境・街並みの実現」ということで、密集市街地の改善等を通じた市街地の安全性の向上や防災上安全な地域への居住への誘導が必要と考えております。これは、いろいろな災害の発生を踏まえたものでありまして、情報提供を促進していったり、場合によっては、防災上危険な区域における住宅整備に対する支援措置をあえて縮小するというやり方もあるのではないかと考えております。また、都市のコンパクト化、あるいは小さな拠点といった都市・地域政策との連携であったり、地域における多様な住宅ストックの形成と用途混在といった昨今のニーズを踏まえた対応も必要になってくるかと思えます。

次にスマートウェルネス住宅・シティといった居住環境とあわせた地域の福祉体制の構築、それから、不良な住宅の除却と空地の有効利用といったものもあろうかと思えます。

次は、良好な都市景観の形成と都市・地域の記憶・歴史の継承ということで、少し大上段な書き方をしておりますけれども、都市あるいは地域というのは、やはり人が住まうことによって歴史性を帯びていく。そういった文化であるとか、景観であるとか、風景といったものも大事にする世界が今後やってくるのではないかということでもあります。

次は「●公的賃貸住宅の活用・再編と団地再生の促進」ということで、今でもいろいろな取り組みをしておりますけれども、こういった形で団地の再生促進をはじめとして政策を打っていきたいということでございます。

次は「○豊かなコミュニティの形成」ということで、「●豊かな住生活を支えるコミュニティの形成」として、新たなコミュニティづくりの取り組みが各地、各方面で始まっており



ます。

多世代循環型居住であるとか、外国人居住、あるいはエリアマネジメントとか、コミュニティデザイン等々の動きを豊かな住生活の実現のためにどう取り上げていくかということとであります。

また、歩いて暮らせる街づくりであるとか、街の「居場所」づくり、人と住宅・公共空間をつなぐ「中間領域」の形成なども重要ではないかというところがございます。

最後は、④「住宅の意義の再検証」ということで、繰り返しになりますけれども、この計画の中で、住宅の位置づけを書いている部分がございます。これからの議論を踏まえて、住宅の位置づけについて変えるべきところがあれば、我々としても変えていきたいと思っているところがございます。

資料10をご覧ください。資料9を補足するものとして、文字だけでは分かりにくい新たないろいろな取組みを紹介しているところがございます。

1枚めくっていただきますと、2ページの「既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策」については、昨今相当の施策の厚みを持って取組みを進めているところがございます。

具体的には住宅履歴情報の蓄積・活用を図ったり、適切なリフォームを推進したり、売買時の安心を確保するためにいろいろな施策を講じたり、流通市場の透明性・信頼性を向上させたり、適切な建物評価を行うためのシステム導入の検討を進めているところがございます。

そうした中で、3ページをご覧くださいと、これは今年度の我々の予算、あるいは税制でどういったことをやっているかという資料であります。特にアクティブシニアの方々については、これからの長い高齢期を見据えて、場合によってはもう一回利便性のいい住宅等への住み替えや、その住み替えた後の住宅を若い子育て世帯に使っていただいてもいいのではないかという発想のもとに、こうした方々の住み替え促進策を講じているところがございます。そのためのいろいろなローンの仕組みであるとか、長期優良化リフォームの支援であるとか、そういったものを集中的に講じているところがございます。

4ページをご覧ください。これは空き家の状況です。一口に空き家と言っても、いろいろな空き家があるわけがございます。そういった個々の空き家に対してどう対応していくべきかというところとあります。

5ページは空き家活用の例でありまして、地方公共団体等が中心となりながら、長屋住

宅を改修して、コミュニティレストランとか物産販売を行う場所をつくったりしているところでもあります。

6 ページは同じような形で空き家を改修して、交流滞在体験施設などとして活用しているという例でございます。

7 ページは、除却の事例でありまして、防災・防犯上危ない空き家については除却を行って、ポケットパークとして人が集まれるような場所を整備した事例であります。

8 ページ、9 ページをご覧ください。住宅の省エネ性能の向上とあわせて、高齢者の健康寿命の延伸というの、今後大きなテーマになってくると考えています。こここのところは、まだまだ国民の皆様には十分にはご理解いただけていない部分であります。これはまだ個別の研究の事例でありますけれども、例えば、高齢者ほど室温低下に伴う血圧の上昇が見られたり、断熱改修をすると高血圧が改善されたり、9 ページにありますように、住宅の寒さを改善すると健康寿命が延伸したりするという調査結果が得られています。サンプル数の問題もあって、どこまで確実に言えるかというところもあるかと思っておりますけれども、こういった研究も踏まえた国民へのPRや施策展開もしていきたいと考えているところでもあります。

10 ページをご覧ください。これは木造住宅あるいは木材利用の促進に向けた取組であります。昨今、例えばCLT（直交集成板）などといった技術改革も進んでいるところでありまして、そういったものも使いながら、先導的な木造建築物の支援を行っているところでございます。そういった例であります。

11 ページは千葉県柏市の豊四季台団地。これは有名な団地でありまして、スマートウェルネス住宅・シティの例として掲載しているものであります。ここではURの団地の建て替えを梃としながら、そこに、例えば生きがい就労の取組みを入れていたり、サービス付き高齢者向け住宅を整備したり、医療との連携を図ったり、あるいはこども園との連携を図ったりといった面的な住まいづくりということも進めているところでもあります。

12 ページは、社会福祉法人の取組みの事例でありまして、複合型の福祉タウンづくりということで、社会福祉法人が住まいとあわせて、この住まいというのはサービス付き高齢者住宅、あるいは学生向けの住宅を整備しているものですが、それとあわせて店舗等を置いたり、児童入所施設や産前・産後ケア施設を置いたり、コミュニティ施設といった形で温泉とかレストランを置いたりするような取組みを一体的に行っている事例でありますのでご紹介を申し上げます。

13ページは、地域内循環型居住をデベロッパーの努力で進めている例であります。佐倉市の事例ですが、ここでは、住民、自治体、事業者が三位一体となったまちづくりを進めているところであります。「老いない街」をコンセプトとして、このデベロッパーも一挙に分譲するのではなくて、年間200戸ずつぐらいいしか開発をしない。そうして少しずつ世代が変わっていくような取組みをすると同時に、「ハッピーサイクルシステム」ということで、住民の住み替えも支援する取組みも行っているという事例であります。

14ページは、まちの写真とイベントをやっている写真であります。

15ページは、URと民間事業者の連携による多様な世代のニーズに対応したまちづくりの例であります。民間事業者がURから借り受けた建物を改修して、学生、若者向けのシェアハウスを整備したり、菜園・庭つき共同住宅を整備したり、サービス付き高齢者向け住宅をつくったりといった例であります。こういった形での取組みを進められているところであります。

16ページは、シェアハウスのオープンスペースの部分でありまして、こうして若者だけでなくお年寄りも含めて集まれる場所、居場所的なものを整備している例であります。

17ページは、災害公営住宅においても、コミュニティ形成の取組みが進められているという例であります。

18ページ以降は、〇〇委員にご提供いただいた資料をつけさせていただいているところでございます。豊かなコミュニティ形成のいろいろな例でありまして、例えば、18ページは福岡市の例ですけれども、待機児童の解消の方策として、既存の保育園の近くに小規模保育の家の設置を推奨している。家ですと、大規模な施設に比べて、街に溶け込んだり、子どもたちも家で過ごすような、落ちついた雰囲気での保育もできるということで、かなり注目されている例であります。

19ページは、尾道の例でありまして、県の倉庫を指定管理者で運営しながら、人々の居場所をつくっている。リノベーションによって居場所を作っている例であります。

20ページは、シェアする住まい方の例でありまして、住宅だけではなくて、例えば図書館も、居場所、居心地がいい場所としてつくっていったり、あるいは右側の絵は、住宅をシェアするに当たって、やはり管理がちゃんとしていることなども重要なのかなということで掲載しております。

21ページは、コミュニティ賃貸住宅の事例であります。練馬区の青豆ハウスという、新しい取組みであります。この住宅は、建ててから住みたい人を募集するのではなくて、

建てる前に人を集めて、コンセプトを説明し、建てている途中の住宅を見せて、居住者と一緒に住宅を育てていこうというものであります。イベントも建てる前から実施しているという例です。

22ページは、これも同じところですが、DIYという形で、壁紙を入居者に張ってもらったりという取組みです。

23ページは、住宅のデザインもそうですし、ソフトのイベントなんかもそうなんですけれども、人が顔を合わせやすいような、お互いに閉じるのではなくて、人の姿が見やすいような住宅を整備をすることによって、賃貸住宅としてはかなり開かれた、これは入居者同士もそうですが、外にも、地域にも開かれた形としての住宅になっているところがあります。

24ページは、また別の事例です。賃貸住宅はなかなかコミュニティに溶け込んでいけないという問題があるかもしれませんが、いやいやこういった例もあるということでご紹介させていただきます。

これは、もともと人が集まる場所である銭湯を壊して賃貸住宅をつくろうというプロジェクトであります。銭湯という憩いの場から、憩いのある住宅へということコンセプトにしながら、25ページにあるように、賃貸住宅としてはかなりゆったりとした建て方をしているということになっています。ちなみにE棟というところには元々銭湯を営んでいた大家さんのご両親が住まわられていまして、その意味で大家さんたちの顔も見られるような形のものになっています。また、オープンスペースの部分は、緩やかに地域とのつながりも持てるような空間として、居住者同士あるいは地域の人との交流が持てるような形にもなっているところです。

26ページは、この住宅のオープニングイベントがこんな形で開かれているという例です。

27ページは、リノベーションによるまちづくりの活性化について、北九州小倉魚町の例でありまして、遊休不動産を活用して、家守というチームを結成しております。北九州家守舎が中心となって、不動産オーナーやビジネスオーナーと連携して不動産を活用していくという、職住近接型のまちづくりの1つの例としてご紹介を申し上げます。

私からは以上でございます。

【浅見分科会長】 はい。ありがとうございました。

それでは、今ご説明がありました住生活基本計画の見直しについての論点あるいは目標

設定、方向性などにつきましてご意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願い致します。

【委員】 今ご説明いただいた、こういう視点について、こういう目標を定めて、こういうことをやっていったほうがいいのではないかということについては、ほとんど私は賛成をいたします。

それ自体、そういうスタンスだということを前提にして、目標という意味で、もう少し大き目の話をさせていただきます。まさに住生活基本計画の置かれている状況として、豊かで持続可能な住まいを実現するという目標を掲げていて、ものすごく不満だという人が落ちつきつつあるという中で住生活基本計画だとすると、それは、より豊かな住生活を国民の皆様にご覧に享受していただくという計画になると思います。

住宅ストック自体は、非常に大きなストックが形成されていますので、そういう中でより豊かなものを効率的に実現するための基本的な手段は、私はマーケットだと思います。要するに、国民の居住ニーズと、既にある住宅ストックのマッチングの確率を上げていくということが、多分基本的なスタンスになっていって、ストック形成をどんどんやっていくという目標の設定の仕方ではないのではないかと。

ただ、耐震化とか、省エネ化とか、ストックの全体のレベルを上げるというのは必要ですけれども、基本的なストックは充足している。その中では、先ほど坂根課長がおっしゃっていただいたようなストックのマネジメント・システムが大事で、これは、要するにマッチングの確率を上げていくような装置であるべきだと思います。

そういう意味で、住生活基本計画の目標というのは、これをやっていきますとか、これをアウトカム、アウトプットにしていきますという目標よりも、マッチングの確率を上げていくという、今まで誘導居住水準とか、最低居住水準というのは、世帯と広さのマッチングみたいなものの目標だったと思いますが、そういった組み合わせによる目標というものを、これから基本としていくべきではないかなと思います。

その場合に、例えば高齢者がバリアフリー化住宅に住む確率が100%といった場合に、どんどん高齢者住宅をつくっていけば100%になりますけれども、それではあまり意味がなくて、今の既存住宅でミスマッチをなくした場合に、どれくらいの高齢者がバリアフリー化されたもの、あるいは子育て世帯が広い住宅で、保育園に近いところに住まうことができるのか。要するに、ミスマッチをきちんと正確に把握した上で、中古住宅市場の活性化を図った場合に、どれだけミスマッチが解消するのかということ、今回の住生活基

本計画の目標とすべきではないかなと思っています。

そのときに、目標といった場合に、従来の行政目標というのは、何が何でも頑張って達成するという感じですが、それは無理だと思うので、今回の住生活基本計画の目標というのは、PDCAサイクルの基本に立ち返って、政策がうまく進行しているか、していないかという物差しというクールな目標にしてしまう。何が何でも達成というよりは、政策の進捗度合いとか、政策の効果を測る物差しで、もしも目標が達成できないのだったら、政策を考え直すとか、住生活基本計画をリボルビングしていくための物差しとすべきではないかなと思っています。

ということで、住生活基本計画の目標といった場合に、マッチング確率、それからミスマッチの把握とか、目標の性格を考え直していくということを今回はやったほうがいいのではないかなと。そうしないと、すごく大きな政策資源を投入して、頑張ってストック自体を上げていくという、ややフィージブルでない、実現可能ではない計画になってしまうのではないかなと思うので、そういうことが必要ではないかなと、私は思いました。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

**【委員】** ただいまの〇〇委員のお話も大変貴重なご意見だと思います。我々民間の企業は、長期計画があつて、中期計画があつて、また1年の年次計画をつくり、事業を行っています。住生活基本計画の目標もある意味では、完全にこれをやり切るというよりも、やはり需要、ニーズを掘り起こしながら、その中でどういった形で供給をしていくのか、あるいは需給のミスマッチがないように時代のニーズを見ていくということは当然基本だと思っております。

今回、提示された4つの目標は、大変わかりやすく、非常にいい目標ではないかなと思っています。

1つは、良質な住宅ストックの形成ということですが、これは当然のことながら、既存のストックについては、それに少し手を加えながら、その価値を保っていくということが必要だと思います。やはりこの論点の中でも出ていましたけれども、良質な住宅のストックを形成する出発点として、新しい住宅のあり方というのは常に追求すべきです。もちろんリニューアルして、ある程度の価値アップをできるものもたくさんありますけれども、耐震強度に代表される構造の問題や設備の問題、あるいはエネルギー問題等、解決すべき課題が山積し、時代の流れが早い今の世の中において、新しい住宅の供給は絶対必要だと

私は思っています。

将来に亘り、良質な住宅ストックを保つためには、それに応えるだけの物が必要だと言う事であり、これをやっていかないと、既存のストックの価値がどんどん下がっていくということになりかねません。やはり先ほどのお話のような次の世代のミスマッチをなくしていくという意味では、そういうものもどんどん供給すべきではないかなと思っています。

それから、ハード面ではなくて、ハード面をメンテナンスするソフトの面を充実させていくことが一層重要であることだと考えています。一戸建てでしたら、100年もつ住宅とか、30年もつとか、50年とか言っていますけれども、それに対して、建物を良好な状態で長く保つために、ソフト面でどの様にフォローしていくべきか、ビジネスという形で定着させるかということが重要ではないか。もう既にいろいろな業界で始めていることでございますけれども、マンションの場合は管理組合にその辺をアドバイスしてサポートしていくということになると思います。

それから、第2の目標のライフスタイルとか居住ニーズの実現ですけれども、これは資料4のアンケートがあります。広さや利便性を求めている方が非常に多いということがあります。広さも、必ずしもみんなが昔のような住宅として2LDKとか、3LDKとか、あるいは何平米というのではなくて、それぞれ自分の世代に応じた形で住宅を求めていく。特に駅前に住みたい方は、アクティブシニア等も含め、あるいはダブルインカムの方とか、そういう利便性の高いところに住みたい、広さはある程度抑えても構わないということがあります。この辺の柔軟なニーズを掘り起こす、あるいは柔軟なニーズに対応するような形でやっていくべきではないかなと思います。

子育て世代は、一定の広さも必要でしょうし、あるいは保育園の中で、先ほど少し事例がございました、ああいう試みも非常に大事なことかなと思っています。

いずれにしても、いろいろなニーズあるいはいろいろな変化に応じて、柔軟に対応できるような制度を構築すべきかなと思います。

それから、3番目のセーフティネットの問題。私はこれが一番難しいかなと思っています。住宅でセーフティネットをどうカバーするかというのは非常に難しい問題ではないかなと思います。

最後のコミュニティの形成。これは東北の復興のこともそうですけれども、ただ家を建てて、そこに住んで終わりということではなくて、そこで血の通ったコミュニティがあって、スマート住宅的な要素もあって、皆さんが本当に安全で楽しい生活ができるような方

向性を持つということは大変いい目標だと思います。

目標というと、何が何でもやってしまうと思いがちになりますが、先ほど私も言いましたけれども、長期計画の中で、それぞれの拡大的な施策については1年か2年か3年ぐらいで見直していくという方向になるのではないかと思います。その点は、おそらく国交省の幹部の方はわかっていらっしゃると思いますが、よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上です。

【分科会長】 はい。ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 事務局のほうに問い合わせも含めてなんですけれども、今回の川崎の簡易宿舎での火事であれだけの方が亡くなったりという形で、旅館が実情の住宅のような形で使われている事例もございまして、ネットカフェ難民という言葉が、この10年以上言われています。こういった方々というのは、この住生活のセーフティネットの中ですくい上げるべき方々という概念で考えているのかどうか。考えているとすれば、どんな政策のパターンを考え得るのかということ、少し事務局から教えていただきたいというのが1点です。

もう一つ、個性のある住宅を守っていく云々とございました。これは確かにいいことなんですけれども、例えば、谷根千とか、京都の町家とか、いろいろ歩いて、既存不適格であるものの味がある街並みがありまして、これを既存不適格だからといって、今後どうしていくのか。京都は条例を変えて対応してきていますけれども、そういった味わいがあるけれども、既存不適格で、しかも少し安全ではないという地域を今後どうしていきたいのかということ、何か対応し得ることがあるのかどうかというのがもう一点。

それから、資料のつくり方を見ていて思ったんですけれども、コレクティブハウスとかシェアハウス、これは確かに新しい形態で、事例にしても美しいものが中心に出てきていますけれども、かなりの部分においては、貧困からそういったところに入り込まざるを得なくなった。あるいは親をそういうところに入れざるを得なくなった家庭がかなりあるわけですから、そういった現実も見据えたような形で、果たして美しい形での紹介だけで終わっていいのかどうか。もう少し考えたほうがいいのではないかなと思います。

それから、豊かで持続可能な住生活ということですが、新聞記事で使う場合、「持続可能な」という言葉はできるだけ使わないというか、要は何を言っているかわからないんですよ。だから、これは今後の議論の中では、最終的に違う言葉になることを祈って議論さ



せていただきたいと思うんですけども、何をどうしていきたいのかという大目標が決まっていないこと自体が、少し全体的に弱いのかなと。

それから、少し議論に出てきた安全・安心の部分が、言葉上の目標から落ちてきているのが気になるので、その点はどう考えていけばいいのか、問題提起したいと思います。

【分科会長】 はい。ありがとうございます。

いくつか質問がございましたが、いかがでしょうか。

【住宅政策課長】 個々の目標設定、あるいは指標設定のところで具体的な話はご議論いただければと思いますけれども、いくつかこの時点で申し上げたいと思います。

特にセーフティネットの部分、目標3に書いておりますけれども、社会的弱者という言葉をしています。従来、住宅に困窮する低額所得者を公営住宅を中心として救っていくという建てつけになっておりますけれども、例えば多子世帯でなかなか広い家に住めないとか、あるいは母子家庭、父子家庭の方々、障害者、相当いろいろな形での社会的弱者、住宅弱者が多様化しておりますので、それに柔軟に対応できるシステムをつくるのが大事ということで、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築」と書いているところでございます。

具体的には、先ほど申し上げましたけれども、こういった方も含めて、生活保護などとの連携のもとに、民間賃貸住宅を活用したり、あるいは居住支援協議会と書いていますけれども、地方公共団体、不動産事業者等が連携を進めているところでありまして、そういったものを今後とも柔軟な形で深掘りをしていくという方向になるだろうと考えています。

また、街並み保全との関係で既存不適格の問題をどう捉えていくか。これは非常に難しい問題が入っていると思います。建築基準法の規定も最低限の基準を定めているところでありまして、その最低限の基準と街並み保全との関係、あるいは世の中の変化との関係をどう捉えるか。私どもとしても整理して、ご議論いただければと思います。

その他、美しい形での紹介にとどまっているという話がありました。これから人口減少問題をはじめとして、ともすれば暗くなりがちな話題の多い世の中だと思っておりますけれども、私どもとしては、できれば将来世代に明るい未来が描けるような形での計画をつくりたいと思っている次第です。一方で、現実を見ると、所得格差の問題等々、本当にいろいろな難しい問題が生じていることも事実ですので、そういった現実をもう少し資料としてもお示ししながら、またご議論いただければと思っております。

あとは、細かい話になりますので、その都度ご議論いただければと思っております。

【分科会長】 はい。ありがとうございます。

ほかに。はい、どうぞ。

【委員】 はい。ありがとうございます。大きな目標というのは、私もしっかり来ていて、これを前提に考えたことを申します。

1点目は、住まいのあり方と居住環境のあり方が資料6で大きく分かれているんですけども、住まいと居住環境を一体として考えていく必要があるのではないかなと思っています。そこで、住まいのあり方の中にあります、マンションの管理、建て替えという言葉があるんですけども、再生という言葉がこの中に出てこない。そして、これからのマンションの再生、建てかえというのは、多分地域と一緒に考えていかないと解決ができないので、地域巻き込み型のマンションの再生というのが新たな課題になってくるという意味では、絵を描く上で分けて描かれるんだと思うんですけども、住まいと居住環境を一体で捉えて、今まで解決できなかったことを次に解決していくという視点も重要ではないかなと思います。これが1点目です。

2点目は、住宅ストックで住宅に限られているんですが、空き家の問題があるんですけども、実は空き地も大きな問題になってきて、空き地を地域がどういうふうにもうまく活用していくかというのも大きなテーマになってくる。空き家を除去すれば、今度は空き地になって、その問題がクローズアップされてきますから、そこも少し考慮していただいたほうがいいのではないかなと思います。これが大きな2点目です。

3つ目は、先ほどの資料8のところ、住生活関連サービスで、「豊かな住生活を支えるサービス提供に向けた新たな産業展開」というところで、ぜひこのキーワードに、住宅履歴情報を入れていただきたいと思っています。「いえかるて」が忘れられているのではないかとすごく不安に思っておりましたところ、資料10の2ページにどんと入れていただいていたから安心はしたのですが、住宅履歴情報を住宅だけの情報にしないで、それを活用して豊かな暮らしにつなげていくというのが次のテーマだと思います。流通だけではなく、それは安心・安全な豊かな暮らし、つまり、住宅と住生活を分けて考えず、住宅そのものの情報をいかに豊かな住宅サービスに展開していけるかという、これも次の課題だと思いますので、ここにぜひ「いえかるて」、住宅履歴情報を入れていただきたいと思いません。

それから、最後4点目は、ライフステージに応じた住み替え促進もまさにそうだと思います。特に高齢者に関してはそうだと思うんですけども、私、高齢者からの住み替え相

談をいろいろしていると、ケース・バイ・ケースで難しいという意味では、この資料10の3ページにある美しい絵がありますが、これをもう少し踏み込んで、具体的にどういう住み替え支援の対策をしていくかというのが次に求められているのではないかなと思います。

以上です。

【分科会長】 はい。ありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 2点申し上げたいと思います。

1つ目は、先ほどの簡易宿泊所の件なんですけれども、私は専門がそちらのものですから、資料3を1枚開いていただきますと、普通世帯、準世帯についてというのがあって、多分住宅のほうでは、住宅以外の建物に居住している世帯という分類になるんだと思うんです。これは今、国勢調査では「準世帯」という言い方をしておらず、「施設等の世帯」という言い方をしております、この中に施設も入っているんですね。その施設もピンからキリまでありまして、認可された社会福祉上の施設とか、あるいは学校や病院、会社の寮と、そうではないものがあります。

今回の簡易宿泊所は、届出が必要な旅館業法の中に入っているにもかかわらず、適切な管理がそれぞれのところでできていなかったということです。逆に言うと、そういうニーズがあるということなんです。これだけストックが余っているのに、生活保護を受けるような単身の高齢者の方たちは住むところがない状態で、例えば福祉事務所に保護を申請しに来ても、最低2週間、調査に必要なんですね。

そうすると、その間、福祉事務所の人の言い方ですけれども、「どこに置いておくか」という問題があるので、前はこういう旅館を使っていたんだけど、旅館がもうない。23区なんかは、どんどん少なくなっています。そうすると、「ネットカフェに行つてね」とか「カプセルホテルに行つてね」ということになって、実は住宅以外の建物の範囲はかなり広くて、そういう一時的な旅館でも、今日的なバリエーションの中で非常に多様にあります。

例えば、横浜の寿町なんかのドヤは、現実的に年金生活者や障害者が大変たくさん流れ込んできておりますので、生活保護だけではなくて、そういう方たちのために、ドヤであるにもかかわらず、バリアフリーに直したりしているんですね。ああいうのをもう少し何とかできないかなという感じがしています。NPOがドヤを買い取ったりして、訪問看護ステーションをつくったりという例は、災害が起きた地域にもありますが、何かそういう

日雇い労働者が減っていることは事実ですので、違う形で再生していくなど、もう少し多様な形にしていくというのが必要ではないかなと思います。

それから、もう一つは、これは別の観点なんですけど、私も既に高齢前期なものですから、身につまされて伺いました。ライフスタイルとかライフステージに応じて住み替えるという考え方が非常に理想的には賛同できるんですけども、なかなかそれがうまく行かないというのは、多分2つあります。

1つは、住宅というのは地域性が非常にあると思いますけれども、子どもに継がせる、自分も継いできたとか、資産として見るという見方がどうしても出てきます。したがって、一緒に住んでいないにもかかわらず、高齢者は売りたいけども子どもが売らせない。

それから、もう一つの問題は、売るときの価値が別の住宅を買うとか借りるとする場合の資産になり切れない。ここのところ、都心では少し上がっていますね。それで、例えばバブル期にマンションを買ったときに、本当に狭いマンションでも、億近くしたものを購入している層もあるわけですけども、それを売っても、今は多分2,000万円とか、3,000万円ぐらい。そうすると、それを売って住み替えられるかという、なかなかそこが難しい問題だなと思います。こういうふうに行けばいいんですけども、現実には、今言いましたように、住宅の価値とか、それを継承するという財産としての側面をどう考えるかというのが、もう一つ入ったほうがいいと思います。

大分前ですけども、武蔵野市でリバースモーゲージを入れて福祉の供給をやろうとしたのですが、失敗しています。これは、やはり継承すべき財産という考え方が武蔵野市でさえあったということです。もう大分前ですから、変わってきたとは思いますが、その辺も現実的にぜひ考えていただきたいと思います。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

はい、どうぞ。では、〇〇委員、お願いします。

**【委員】** 全体的な話はいいとして、私は現場の話と具体的な話でコメントしたいと思います。

ストックの件です。今日は管理会社団体の代表である末永会長もいますけれども、個人の戸建の管理と、マンションの管理はコストパフォーマンスが全然違うんですね。この辺、住宅環境の供給団体を含めて、何らかの施策がないと、戸建の維持管理というのはすごくコストパフォーマンスが悪くて、なかなかそれに対して業者が手を出せない。それと持家を持っている方も、そこに対して手が出ないというのが現実であると思います。

それともう一点、〇〇委員がおっしゃった件はすごく大事なことで、日本だったら、なぜ家にお金をかけないかという話ですね。必要なものにつけないのはなぜか。基本的に価値が上がらないからです。結局、家にお金をかけても、自分が持っているアパートにかけるとも価値が上がらないという風潮なんですね。買ったものはすぐ下がる。

例えばアメリカだったら、よく映画とかを見ると、ペンキを塗ったり、いろいろしているシーンがありますけれども、自分のものに自分で投資をして、それに対して第三者が価値を評価する制度があるわけですね。それがあからこそ、不動産価値というのは、もう3倍ぐらいになっているのではないですかね。ただ不動産業者とか、どこかに査定を依頼して、これはいくらですよという裏づけとか根拠が、一般区画の中から割り出されるような算定ではなくて、第三者機関で査定するものがあれば、この価値は維持できるのではないかなと思います。

それと、私は家主の団体の代表で来ていますけれども、アパート家主等々でも、例えば住宅だったら、最近フラット35がリフォームで使えるようになったのは、すごく喜ばしいことなんです。もっとフラット35の代理店を増やしていいのではないかなと。金融機関といったって、金融機関は自分のローンしか使おうとしないんですね。だから、進捗が悪い。

それと、逆にアパートローンに関しても、相変わらず土地評価制度なんですよ。築25年とか30年の古いアパートが、満室であっても、金融機関はぼろアパートで担保価値はないという判断をするんですね。やはり先ほど委員の方がおっしゃったように、設備履歴情報と滞納情報、クレーム情報、投資情報、運用情報を含めた形で担保価値の評価にかえる。こういうことをやっていかないと、おそらく不動産が全部だめになります。何らかの形で第三者から評価できる、こういうものが具体的にきちんと確立されれば、一定のストックに対する活用方法が出てくるのではないかなと思います。

**【分科会長】**      ありがとうございます。

では、〇〇委員。

**【委員】**      今アンケートなども見せていただいて、結婚する年齢が30歳を超えていますので、そういうことを考えますと30代で結婚されて、初めて住宅を取得するとか、住み替えニーズもかなり高く出ていると思います。この方たちが選ぶときに、何をどう見て選ぶのかというところの情報が非常に少ないという気がします。

1つは、両方ともフルタイム勤務であれば、保育園情報ということもそうでしょうし、

やはりアンケートを見ても、子どもを育てる世帯は防犯、先ほど安全という話もありましたけれども、文教的な環境というところに非常に関心があると思うんですね。交通の利便性ということもあると思います。

一方では、子どもの貧困が6人に1人と言われるぐらい、かなりほかの世代に比べると経済的に厳しいという若い世代が多いです。そうしますと、地方創生の流れの中では一家で移住ということも可能性がありまして、暮らしやすい地域があれば引っ越してもいい、移住してもいいという層もあると思うんですね。この辺の30代の人たちの多様な住み替えニーズを、地方や都市部でどういうふうを受けとめていくのかといったことも、この計画の中にぜひ入れていただきたいと思っております。

それと、皆さんから社会的弱者の話がありました。子育て世代も、そういう意味ではひとり親家庭ですとか、私たちの現場でも外国籍の方々、若い人たちが結構いらっしゃる。そういう人たちのことも、このプランの中にどう位置づけていくのかということが、セーフティネットも含めて非常に大事になってくると思います。

例えばアンケート調査、今2つほど紹介がありましたが、多分そういう人たちは、このアンケートには入っていない可能性もあります。ネット環境も持っていないという人たちもいるかもしれない。そういうことを考えると、全ての国民と考えたときに、この調査にも入れない人たちにも私たちはまなざしを向けていく必要があるのかなと思います。

最後に、私自身は地域で子育て支援をやっていますので、最後の目標4の居住環境のあり方について非常に興味を持っています。これは、空き家対策というものにも大きく関係してくると思うんです。空き家にもいろいろなタイプのものがあるというのを今日見せていただきましたけれども、まだまだ使える空き家について、うまく市民団体等が活用できれば、セーフティネット、安心・安全な地域づくりに逆に空き家を生かしていくことができると思います。そのあたりの豊かなコミュニティ形成というところにどう参画できるのか。そこは、ハードの面だけではなくて、どなたかもおっしゃっていましたが、市民団体や市民を巻き込んでいくという視点が必要だと思います。個々の住宅を一部外に出す、公共的なところに出していく。そのきっかけとして、この空き家活用ということを入れ込んでいくといいのではないかと思います。

子育て支援をしておりまして、子どもたちが初めて育つ、最初のファーストタッチの土地がふるさとなっていきますね。そこでの暮らしぶりが人生の根っこになっていくことを思いますと、この住環境ということについては非常に大事ですし、地域環境、学校、保

育園、このあたりのことを一体的に見ていくということが大事ではないかと考えております。

以上です。

【分科会長】 はい。ありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 私も目標としては1から4を中心にといいと思うのですが、今後、住宅の供給の全体のマクロにかかる部分について、もう少し政府が踏み込んだ役割を果たす可能性もあるのではないかと、そのことについて検討するという頭出しぐらいは出したほうがいいと思います。

これは、先ほど〇〇委員が言われていましたが、私も基本的に住宅市場において長い時間をかけてマーケットベースで調整していくというのが一番ゆがみがなく、いいと思います。しかし、本当にマーケットに全て任せていいなら、そもそも住生活基本計画なんてつくらなくていいわけですね。つまり、基本はマーケットに置きながらも、マーケットによる需給調整には時間や費用、トラブルを要することもあるということら、一定の政府の誘導策も必要になると考えられます。

戦後を振り返りますと、極端な住宅不足の中で、官民一体となって住宅供給をしていかなければならないという事情がありました。しかも、その中で欠陥住宅をつかまされることなく、良質な住宅を大量に提供していくことが求められました。こういうことに関して、戦後日本の住宅政策は、非常にすぐれたシステムで、これから発展途上国その他にも輸出していいようなシステムだと思います。

近年、住宅供給に係る政府の役割を減らしてきたと思うのですが、それは需給が均衡に近い状態にあり、どちらかというと既に供給過多なのかもしれませんが、割と需給がいい状況になってきたので、市場ベースでうまくやることができました。

しかし、今後は、住宅の趨勢を見ると、ストックが大幅に余る可能性が出てきます。余剰ストックが大量に出てきた場合に、それで市場による調整がどこまでうまくできるかということに関しては、私は未知の領域でリスクがあると思っています。それは、住宅というのは、供給に時間がかかる一方で、一度つくったものを、そう簡単に壊すことができず、短期で見れば、住宅供給の弾性値が低いと考えられるからです。

また、住宅は、空き家があることによって外部不経済を発生したり、良質な住宅が面的にそろっていくことによって、逆に外部経済を発揮したり、通常のマーケットにおける個別取引

で対応できない要素もあります。どうやったら、供給過多の民間市場において、市場を失敗させることなく、適正な市場取引を進めることができるのか。このことについて、今までよりは、もう少し政府が踏み込んだ政策誘導策なり、方策なりを持ってやっていかないと、私は円滑に行かないような気がしていて、その部分について検討すべきだと思います。

先ほど、中古住宅市場の話もありましたけれども、これは私から見ると、誰がその価格を鑑定するかという問題よりも、どれだけ需要があるかという点に制約されているように思います。結局、リフォームしたものを買う人がいなければ、どんどん市場価格は安くなっていきます。つまり、一定程度、買う人がいなければ、中古住宅市場において提供者が期待する水準の適正な価格が、形成されないと思います。

同じく賃貸住宅市場においても極端に供給される借家が多ければ、適正な水準での賃貸料を維持するのが難しくなります。こうして考えますと、新築市場、中古住宅市場、賃貸市場を含めて、全体のマクロの中で、今後、需給がどう推移していくのか。その中で、現行環境における価格調整や空家の利活用でどこまでカバーできて、カバーできない部分については、政府がどのぐらい踏み込んで供給調整していく必要性が将来生じるのか。その点については、将来に含みを残しながら、頭出ししていく必要があると思います。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、〇〇委員、お願いします。

**【委員】** 大変貴重な資料をありがとうございます。

資料8に沿ってお話ができればと思うんですけども、まず1番の人の住まい方のところで、高齢者の安心、健康な暮らしのところで、高齢者のステージ、先ほどもあった前期・後期と一般的に分かれていまして、前期は60から74歳と幅がありますが、こと住まいにおいては、特に健康とか、家族の状態、価値観が前期高齢者・後期高齢者と、特に前期のところは若い人以上に差があるのが実態ではないかなと思っております。

ほかに住宅のアンケートをとっていただいているものでも、もっと年代別にとっていて、少し刻んだ形でとってもらっていますので、ここはそのような実態を踏まえて丁寧な議論ができればなということを考えています。

2番目の住まいのあり方、住宅ストック等の観点では、途中にICTの活用によるというところがあって、本来はICTをもっと活用しようという感覚はあると思うんですけども、記されているところが結構限定的で、ICTを活用することによる諸問題の解決は



すごく大きいところがあると思います。この方針、目標の中に、ICTをどのように有効に使っていくかということは、もっと大所高所というか、大上段のところからも考えてもよいのかなと思っております。

あと、住宅履歴情報というのは、近年の住宅施策の大変大きな成果だと思っていますし、有効で大変いろいろな知見が詰まっていると思っております。この情報と、新築で住宅が供給されるときの情報発信にもいい影響が与えられる部分が結構あるのではと思っています。新築が出るとき情報は、割とワンパターン化のものが見受けられるなということを考えておまして、セールスするときの情報の発信にとどまっていますので、こういう家を持って使って、また次にという、住んだ人たちの情報の共有というのが、いろいろな家にかかわる接点を持つタイミングで、いろいろな情報を共有できるといいなと思っています。そこも検討できればなと思っております。

あと、3番目の居住環境とか、住まいのあり方とか、このあたりについては、セーフティネットを含んで、シェアハウス、コミュニティ賃貸型住宅、日本版CCRC、今すごくたくさんのキーワードが出ているんですけども、言葉が先行していて、捉え方も多様ですし、キーワードを出すことで違うほうに誘導されがちなものとか、そういう実態も結構ありまして、実情が見えていないところもあるなと思っています。

ここについては、本当の日本版CCRCのあり方とか、シェアハウスの理想的なあり方とか、年代にとってとか、そういうものをきちんと整理して、住宅局や国交省から発信があるほうが、みんなのためですし、有益になるとしています。

特に日本版のCCRCを、この間、報道等で見たのですが、割と楽しくコミュニティの中でダンスをされていたり、毎日の暮らしは何となく楽しそうに見えるのです。ただ、それが継続的にどうなのかなと、少し不安を覚えたりもしました。ここにせっかく都市や地域の記憶、歴史の継承がありまして、こういう代々受け継がれる地域の記憶に寄与するような文化的な活動が人生の充実感にもつながると思っていますので、今いろいろ準備していただいた政策を切り離さずに、いかに連携させていくかという観点も必要で、これこそが住文化の貢献につながって、真の豊かな暮らしにつながっていくと思っていますので、そのあたりを考えられればなと思います。

論点が拡散するようにいろいろ資料をいただきました。ありがとうございました。

【分科会長】 はい。ありがとうございます。

それでは、〇〇委員、お願いします。

【委員】 これから我が国は急激な人口減少を迎えていくわけですが、その中で人が集まる都市部と、過疎化が進む地方との二極化が進んでいくわけなので、この計画についても、いろいろなテーマ、論点が出ておりますが、テーマ別に都市部と地方部と分けて整理して議論、あるいはまとめていったほうがいいのではないかと思います。

それから、目標1の良好な住宅ストックの形成につきまして、賃貸住宅の管理業の立場から意見を申し上げます。建物の長寿命化を実現するには、何といたっても計画的なリフォームが不可欠です。しかし、民間賃貸住宅の家主さんというのは、個人の方が多くて、高齢者が多いんですね。それで、大規模なリフォーム資金を調達することがだんだん困難になってきております。ぜひ修繕積立金制度を創設していただいて、計画的なリフォームがやりやすい環境をつくっていただきたいと思います。修繕積立金に、分譲マンションと同様に経費参入を認めていただけると大変いいと思います。

それから、〇〇委員からも出ていたように、リフォームをしても、そのリフォームをした建物が適切に評価されていないという現実があります。特に法定耐用年数を超えた建物については、金融機関の評価は一律ゼロなんですね。これでは、将来売却をするような心配をしている人は、リフォームをしたくてもリフォームをする気になれないんですね。こういうところをぜひ検討していただきたいと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。

いろいろ資料を拝見させていただいて、〇〇委員、〇〇委員の総量の話がありましたが、私もそれについてどこかで触れるべきだと思います。

目標1のところに住宅ストックのマネジメント・システムというのがありますが、個人でもう既に建ててしまった方々に、このマネジメントの考え方や情報を誰がどのようにして、この情報を届けるのか。新しく建てる方々には、情報は届くと思いますが、既に建ててしまっている方に、個人の住宅でもマネジメントが必要なんだという情報を、誰がどのように届けるのかというのが、私はこれからの課題であろうと思っています。

そしてあともう一つは、少子化の対策のところ、ご説明にはなかったのですが、資料5のいろいろな白書の中で「少子化対策大綱」のところを見ますと、子どもを2人、3人産んで育てられる方で住宅が欲しいということが書いてございます。このことから見ても、

若い方、特に結婚して子どもを育てるような方々にしてみると、やはり民間賃貸住宅に住むほうが、まず出だしとしたら考えられます、そういう方が多いのであろうと思います。そうしますと、広さといい、バリアフリーのところといい、気密性の問題とか、いろいろありますけれども、民間賃貸住宅の質をもう少し高めていただきたいというところをどこかで盛り込んでいただきたいと思っています。

今盛んに相続税対策ということで、あちこちで民間のアパートがやたらに建っているのを目にします。需要がどのくらいあるかというのもわからず、ただ単に節税対策のためにワンルームのアパートを建てて本当にいいのだろうか。私は、もう少し若者が子どもを産んで育てられるような質の高い民間賃貸住宅の必要があると思っています。

子どもを育てる方というのは、やはり職住接近を望む方が非常に多くいらっしゃいます。子どもを育てながら、仕事場に近いところということを考えてみますと、やはり都市に住みたいということになってきます。すると、都市はどこかということになりますけれども、その都市の中でも、おそらく民間賃貸住宅に住むことも含めて考えますと、やはり民間賃貸住宅の質の充実を広く事業者の方にも求めたいと思っています。

以上です。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。では、まず〇〇委員、お願いします。

**【委員】** ありがとうございます。

この論点の資料を見て、確かにこのとおりでなと思っておりました。〇〇委員がマッチングの確率を上げるとおっしゃっており、結局1つ1つはすばらしいなと思っておりましたが、具体的にどういうふうにマッチングするのかなということを考えました。

この中に、住まいのあり方の専門家の活用等によるマンション管理というのがありますが、マンションの管理に限らず、ありとあらゆるところに専門家が必要かなと思いました。今お客様で、相続でマンションをお持ちの方がいて、その物件が老朽化してきているので、持っているわけにはいかなくなってしまって、建て替えるかもしくは売却してお金にかえるか、ほかの投資をするかといったことをお悩みの方がいらして、まず建て替えをするためにハウスメーカーさん3社ぐらいからプレゼンを受けたんです。やはり言うてくることが、自社のPRといいますか、自社の製品のお話をするだけで、どういうふうにこの土地を活用するか、何かもっとお客様の気持ちに踏み込んだ提案をする業者さんが、大手でも1社もなかったんですね。

そういった業者さんは、自分のものを売りたいので、売ることばかりお話ししますが、お客様にとっては、ワンストップで土地をどうしようかとか、建物をどうしようかとか、その辺のところを考えてくれるような会社さんに、まずお話しされたいと思うのです。やはり不動産業者さんは売却をして仲介手数料をもらう。建築会社さんは建てなければお金にならないというのがあるので、お客様からすると、いろいろなものでたくさんいいものができても、どうやってそれを活用すればいいのかということが、多分すごく不安材料になってくると思います。専門家なのか、業者のレベルを上げるのか、質を上げるのか、その辺のところもお話しいただければなと思いました。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いします。

**【委員】** 資料にはないのですが、あえて申し上げたいと思います。

マンションが完成して、いわゆる老朽化したマンションというのは、たくさん出てきているわけですね。40年超というのは、かなりの数あります。これは、修繕積立金もありますので、大規模修繕は比較的やりやすいですね。ただ、建て替えなければだめだというマンションについては、全く手は打たれていないのです。

これは非常に難しい問題でして、まず資金がないということが最大のネックになると思います。この前も少し申し上げましたけれども、やはり税制と金融ということを除いて住宅を論じていても進まないと思います。これはリバースモーゲージも含めて、ぜひ金融、税制、この辺を議論の俎上にのせていただければと思います。

それから、もう一点ですけれども、住宅について、面積要件というのは非常に大事な問題で、大変重要な位置を占めていると思います。先ほどの資料にもありました。しかし、現実に3分の1以上が1人世帯なんですね。2人世帯を入れると、全体の5割以上を占めているそうです。この人たちが、今までの面積を確保しようとすると、簡単に都心ですと6,000万円を超えます。果たして、給与所得が増えていないのに、これだけのものが買えるかということになると、いろいろ問題が出てくると思います。

ですから、50平米が最低ということになっていますけれども、ぜひ50平米にこだわらないで、少し面積要件について柔軟な考え方を持つべきではなからうかと思います。この50平米というのは、住まい給付金やローン減税とか、固定資産税の減税とか、いろいろな恩恵があるわけですが、50平米を満たさないと、これが全てなくなってしまうわけですね。今、ワンルームマンションは結構売れているそうですが、これはほ

とんど投資で売ってしまっていて、あとは全部賃貸ということになっています。これを解決すれば、必ずしも小さいマンションが、ワンルームマンションみたいな投資だけの賃貸マンションに限定されるということ回避できるのではないかと思います。

ごみの問題、コミュニティの問題、いろいろ問題もあると、今マスコミでは言っていますけれども、この問題も若干は解決の方向に向かえるのではないかと思います。ぜひ議論の中に入れていただければありがたいと思います。お願いします。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

ほかに。では、〇〇委員。

**【委員】** 資料8の3番の居住環境のあり方について、都市のコンパクト化あるいは住宅団地の再生促進。これは前の住まいのあり方の住生活関連サービスの充実というところともダブるんですけども、特に団地の再生ということになりますと、要は老朽化した団地で、お住まいの方たちが高齢になった団地というイメージを受けます。

その場合に、いわゆる生活関連サービスといいますか、例えば団地の中にショップがあったものが、高齢化した団地では店が成り行かないということで、当然クローズしてしまっている。こういう問題がある中で、言ってみれば都会の中の過疎地域というのも多々あるわけですから、生活関連サービスを、ここには「充実する」と書いてありますが、もう少しこれについても具体的に突っ込んで、例えば高齢化世帯には、近隣の商店街からデリバリーができるとか、こういうことまで考えていかなければいけないのではないかと思います。

その中で、一番下に「豊かな住生活を支えるコミュニティの形成」というのがあります。この中に、ぜひ地域文化の伝承ということを入れていただければありがたいと思います。

というのは、やはりコミュニティの形成の段階で、近隣の方々と仲よくお知り合いになるということを考えれば、その仲介役としては地域の伝統文化、簡単に言えばお祭りでも何でもいいわけですけども、こういうものの参加を求めるとか、コミュニティに溶け込んでいただくような方策を考えていくのも1つではないかなと思います。

以上です。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いします。

**【委員】** いよいよコミュニティの話になってきたなと思って、少しうれしくなって発言します。コミュニティデザインという仕事をしていますので、目標の中で言うと黄色

い目標4のところでは、コミュニティの形成というところについてお話ししたいと思えます。目標1から4については、おおむね賛成だと申し添えておきます。

その中で1、2の住宅のストックであったり、ライフスタイルやニーズに応じた居住をつくっていくということの空間的なものの周りがあるのが、多分コミュニティの話だろうと思えますので、目標1、2の周りに目標4があると考えることができると思うんです。

もう一つ、目標3についてです。住宅の確保に特に配慮を要する、例えば社会的弱者の話も先ほど来、出ていますけれども、これは時間的に前がコミュニティと考えることもできるかもしれないと思えます。社会的弱者、あるいは孤立してしまった、あるいは病気になるに至ったという、そうなるからの方々をどうしていくのかということと、そうなる前に支え合いながら、つながりの中でどう健康を維持していくのか、あるいは孤立しないようにしていくのか。この点で言うと、目標4のコミュニティの形成というのは、目標3の少し前にやっておかなければいけないことなのかなと思えました。

つながりが寿命を変えていくという予防医学の研究も出てきておりますし、つながりが少ない人は死亡率が2倍だとか、つくり笑いでも寿命は2年延びるという研究結果が出ていますから、これは結構人と触れ合っちゃんと笑わないと、とにかく健康を害した人、孤立した人をどう対応していくかという後手後手に回ってしまう可能性もあります。したがって、この4番目の黄色は、ことのほか大切な施策展開になるのではないかなと思っています。

それからもう一つ、コミュニティという言葉自体、これは1920年代からずっと議論されていることなんですけれども、みんなが漠然と「コミュニティ」という言葉の意味を定義しておかないと、読んだ人たちがそれぞれ違う意味でコミュニティを想起しながら読み進めてしまうのではないかなと思えます。

その意味では、〇〇委員がおっしゃったように、コミュニティ賃貸とか新しい言葉が出てきたときに、その言葉がイメージするものをどう明確にしておくかというのはありますけれども、一方でコミュニティなのか、アソシエーションなのかというマッキーバー以来の話で、アソシエーションという言葉は最近あまり使わないんですね。やはりどう考えても、普通に「コミュニティ」とみんな言うってしまうので、これは仕方がないことかもしれないけれども、何型コミュニティなのかというふうに、次善の策として少し書き添えておくと、正確な理解が進むのではないかなと思えます。

ここの中に入っているコミュニティの言葉でも、結構いろいろな種類で使われているな

というのは、今見せていただきました。地域にいる高齢者からいろいろな方々、みんな一緒になっていく旧来型の地縁型コミュニティは、今でもあまり活発にはならない状態になっています。紹介されているような青豆ハウスだったり、新しいシェアハウスだったり、ああいう人たちは、割と価値の共有できた人たちが集まっている。これをコミュニティと呼んでしまうと、それはアソシエーションではないか、あるいは興味型、テーマ型のコミュニティではないかという話になってしまうので、ここの整理は必要かなと思います。

蛇足ですけども、最近発見したのは、若い人たちは、このコミュニティという言葉、語尾を上げて「コミュニティ」と使っているときはテーマ型のコミュニティを指しているような気がしますね。語尾を下げて「コミュニティ」と言っているときは、地縁型の自治会とかを言っているような気がします、それでは文字上では判読できないので、何かいい言葉があるといいなと思っています。

以上です。

【分科会長】 はい。ありがとうございます。

はい。では、どうぞ。

【委員】 ただいま〇〇委員からコミュニティのお話がございます、私もコミュニティ政策自体はおっしゃるとおり必要だろうと思いますが、ただ、これを住生活、住宅政策からのアプローチで捉えること、そのことの意味も考える必要があるのではないかと考えております。

資料7によりますと、よく勉強していなくて恐縮に存じますけれども、これまでは、地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成という目標は、必ずしも正面からは位置づけられていなかったようにも見えます。これを目標4として正面から位置づけるということが、もちろん地方創生といった最近の一般的な文脈の中で、住生活、住宅政策からも寄与するということは意味がありうると思いますが、少し考える必要があるのではないかと存じます。

敷衍させていただきますと、住居につきましては、古典的には住居の不可侵が要でしたが、そこに積極的に介入して、地域社会に開かせるという意味合いを持つだろうと思います。また、住宅を点的に捉えるのではなく、地域として面的に捉えるということが、どれほどのインパクトを持つのか。最初にご紹介いただいたアンケートの中でも、現在では周辺環境に対する満足度は比較的高いし、つながりに対する関心は、特に若者についてはさほど高くないというアンケート結果をお示しいただきましたので、その点からも考えてみ

たいと思っております。

もう一点、坂根課長のご説明の中で、この政策が個人の資産管理への介入を意味するというお話がございました。そのこととも関連しまして、目標の中でも市場への働きかけが手段として盛り込まれていますけれども、そういった私人間の関係の中で公がどのような役割を果たすべきなのか。それから、公といったときに、どの主体が役割を果たすべきなのか。これはおそらく前にいただいた資料だと思いますが、市町村のレベルでは計画の策定率はさほど高くないということですので、そういった意味からも関心を抱いております。

以上でございます。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

では、どうぞ。

**【委員】** 簡潔に申し上げます。本日提示されました内容につきましては、私どもも住生活基本計画の都道府県計画でございます、東京都住宅マスタープランの改定に向けまして、現在、東京都の住宅政策審議会で諮問しているところでございます。その内容につきまして、ほぼ方向性は同じだなということで拝見しておりました。

1点、私ども都市部ということで、特に顕著なところの動きが、単身世帯が現在東京都の総世帯の46%ございます。全国でも単身世帯の割合が3分の1というご紹介が前回ございましたけれども、そういった中で家族形態の多様化に対するニーズという1つの資料がございます。多様性というよりむしろ、特に単身世帯の高齢の方が非常に増えているという現実がございます。このようなニーズに対しての対応も、少しご議論を深めていただけたらなと思っております。

以上でございます。

**【分科会長】** はい。ありがとうございます。

**【分科会長代理】** すみません。時間をオーバーしているので一言だけですが、すごくわかりやすい資料をたくさん集めていただいたので、ご議論も盛り上がったと思います。

いろいろ皆さんのお話を聞いていると、1つ良質という言葉が、ずっと昔から良質と言っているんですけども、この良質の意味というのがすごく広くて、建築物の性能として良質であるというのあれば、人と人の心の触れ合いであったり、地域社会や景観に対して良質である。この良質という言葉をもう一度ひもといてまとめていかないと、何ををもって良質というかというのは、非常に難しいものだということを、今皆さんと議論しながら感じております。



できれば、多様な時代にいろいろなことを今後1つに集約してコンパクトにまとめるといふよりは、多様なものを認めていけるような社会となるような基本計画にまとめたいただきたいと思っています。よろしくをお願いします。

【分科会長】 はい。ありがとうございました。

予定していた時間を少し過ぎてしまいましたので、もしよろしければ本日の審議はここで終了したいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、事務局から連絡事項がありましたら、よろしく願いいたします。

【住宅政策課長】 本日も、多様な議論をいただきましてありがとうございました。

次回の分科会の日程でございます。また事前に調整をさせていただきまして、6月23日火曜日の午前10時から12時までで開催させていただければと思います。

テーマといたしましては、今日の議論を踏まえて、見直しに当たっての主な論点と目標設定の方向性について、さらに議論を深掘りして、計画全体の枠組みについてお示しし、ご審議いただければと思っております。

詳細につきましては、委員の皆様にご追ってご連絡いたしますので、よろしく願いいたします。

以上です。

【分科会長】 はい。それでは、これで終了といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —