

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第38回）

平成27年6月23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、ご多用のところご参加いただきまして、ありがとうございます。

事務局を務めさせていただきます住宅政策課長の坂根でございます。改めてよろしくお願いいたします。

本日お手元にお配りしております資料ですけれども、議事次第に記載のとおりですので、ご確認をいただければと思います。あわせて、座席表もつけておりますので、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、事務局にお申しつけいただければと思います。

なお、ご発言の際には、マイクを職員が持ってまいりますので、それをお使いいただいでご発言をいただければと思います。

続きまして、本日ご出席の委員をご紹介いたします。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みとさせていただきます。その他の方については、名簿のとおりでございます。

名簿順にご紹介を申し上げたいと思います。

まず、池邊このみ委員です。

【池邊委員】 池邊でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 続きまして、清水謙一委員です。

【清水臨時委員】 清水です。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 以上でございます。

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

【分科会長】 おはようございます。

それでは、議事を進めたいと思います。本日の議題は、住生活基本計画（全国計画）の目標と基本的な施策についてです。

まず事務局より、資料2から4について、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の住生活基本計画の見直しのスケジュールをご覧ください。例によって見直しのスケジュール案をつけさせていただいております。今回、6月の第38回分科会ということで、住生活基本計画の目標と基本的な施策などについて、ご審議をいただければと思います。

これまで2回やらせていただきましたけれども、かなり多岐にわたるご議論をいただきました。そういった議論も踏まえて、まだまだ粗いのですけれども、基本的な施策案までつくっております。

今後のスケジュールですが、7月から9月にかけては、住宅宅地分科会勉強会、そして分科会を各月1回程度、開催をさせていただきたいと思います。これについては、最後にまたご説明、ご相談をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

資料3をご覧ください。あわせて資料4もご覧いただければと思います。資料4については、1枚紙と、その後ろに、2ページ以降を分冊で分けてつけておりますので、それをあわせてご覧いただければと思います。

前回の分科会で議題とさせていただきました住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点でございますけれども、これについては、おかげさまで、委員の皆様から多岐にわたるご意見をいただき、私どもとしても大変勉強になりました。かなり根幹的な意見もいただきましたので、勉強になった次第でございます。

特にストックのあり方についての資料、今回の資料4に当たるものですが、これをお示ししたところ、住宅市場のあり方全体についてのご意見も頂戴したところでございます。今回は、その中で基本的なものについて、資料3として整理をさせていただきましたので、ご紹介をいたします。

資料3をご覧ください。今後の住宅市場のあり方に関する委員の意見要旨ということでございます。大きく3つ紹介いたします。

1つは、住宅市場への公共関与についてでございます。

住宅は、長期的には市場に需給調整を委ねるのがよいが、短期的に見ると、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はできないなど価格弾力性が低い。そうしたことから、今後、余剰ストックが大量に生じる場合に、市場による調整がどこまでうまくいくかは未知の領域でリスクがあるのではないか。また、賃貸住宅市場においても、供給過多は適正な家賃水準の維持を困難にする可能性があるのではないか。こういっ

たご意見でございます。

また、住宅は、空き家による外部不経済の発生や良質な住宅の面的な整備による外部経済の発生など、市場での個別取引では対応できない要素があるのではないかと。こういったご意見もございました。

したがって、新築・中古・賃貸など住宅市場全体で、需給が今後どのように推移していくのかを見極めながら、政府がもう少し踏み込んだ役割を果たすことを考えてもよいのではないかと。といったご意見でございます。

また、別の意見としては、新しい計画では、住宅ストック総量についてもどこかで触れるべきではないかというご意見も頂戴しています。

さらに、住宅というのは私有財産であることから、そういった私有財産の取引や管理について、公がどのような役割を果たすべきなのか、また、公と言った場合に、どの主体がどういった役割を果たすべきなのかについての検討が必要なのではないかと。というご意見もございました。

次に、国民の居住ニーズと住宅ストックのマッチングについてでございます。

我が国においては、耐震性や省エネ性能など住宅ストック全体の質を上げていくことも必要だが、一方で基本的な住宅ストックは既に充足しているといえるのではないかと。

そうした中で、今後、より豊かな住生活を実現していくためには、住宅ストックの形成をどんどん進めていくのではなく、住宅ストックのマネジメント・システムを確立した上で、国民の居住ニーズと住宅ストックのマッチングの確率を上げていくことが重要である。

そのような観点に立つと、新しい住生活基本計画における指標は、例えば、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを正確に把握した上で、既存住宅市場の活性化を図ると、どの程度ミスマッチが解消していくのかというようなものにしていくことが必要ではないかと。

このように指標の性格を考え直すことをしなければ、大きな政策資源を投入し、ストック全体のレベルを上げていくという実現可能でない計画になるのではないかと。こういったご意見も頂戴しています。

最後でございますが、住宅の新規供給の役割についてのご意見でございます。

良質な住宅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ある。既存ストックの設備・構造の改修や省エネ性能の向上などの改良だけでは不十分で、将来世代に引き継げるような質の高い住宅の新規供給は絶対に必要である。こ

ういったご意見も頂戴しているところでございます。

これらについては、いずれも重要な論点だと考えております。本日、さらにご議論をいただくとともに、今後の分科会においても議論を深めていかなければならない課題だろうと考えているところです。

そうした観点から、資料4をご覧いただければと思います。まだ不完全なものでありますけれども、前回の資料に少し手を加えたものでございます。

前回の資料では、既存ストックの状況、赤で塗っている部分ですけれども、こういったストックの状況が漠然と描かれていましたので、こういったストックの状況について、政府としてどのような認識を持って、何をしようとしているのかがわかりにくいという声も頂戴しました。

そこで今回は、もう少しストックのイメージがわかるように修正をしてみました。例えば、1回目の分科会で出した資料をベースに書き加えますと、持家・借家のストック数の割合が大体6対4ぐらいであるとか、耐震化率が80%あるとか、断熱化率が平成11年基準で5%に過ぎないとか、バリアフリー化率は11%であるというように、住宅ストックと言ってもさまざまなものが含まれているのではないかという認識を持っております。

また、空き家についても、持家72万戸、借家429万戸と、そういった状況にある。そういったところを少し書き加えているところでございます。

いずれにしても、個々のストックを見ると、相当ばらつきがあるというふうに考えています。

一方で、2ページをご覧ください。別冊になっておりますけれども、少し大づかみにストックをあらわしたものでございます。これも1回目の分科会でお出したものでございます。

ここでは特に昭和56年（1980年）以降に建築されたもの、おおむね新耐震基準の適用後のものをご理解いただければいいと思いますが、これについては既にもう

3,300万戸以上に上っております。これらについてはストックを適切に維持管理するために必要に応じて適切なリフォーム・リノベーションを施すことによって、さらには、必要なときには流通市場や賃貸市場に乗せることによって、将来世代にきちんと引き継いでいくべきではないかという考え方を基本的にはとっているところでございます。

それに対して旧耐震のもの、大体1,300万戸ぐらいあるというものでございますけれども、建物の性能に大きなばらつきがある可能性があります。したがって、個別に現場現

場で目利きをしながら、リフォーム・リノベーションを行ったり、建替えを行ったりといった個別具体の対応が必要なのではないかと考えているところでございます。

いずれにしても、新耐震、旧耐震を合わせた住宅ストックの数が世帯数を現在大きく上回っている状況の中では、住宅以外の用途に転換することも場合によっては必要ではないかということも言えるのではないかと考えております。

3ページ、4ページをご覧ください。これは住宅ストックと一言で言っても、その状況は地域ごとに大きな違いがあるのではないかと示したものでございます。

3ページは、東京・大阪・秋田・高知のデータを掲載しております。ストック総数をご覧いただいても、東京・大阪・秋田・高知で、全く違います。また、空き家総数についても数的には違うといった状況でございます。

一方で、空き家の内訳を見ますと、東京や大阪は、「賃貸用の住宅」がかなりの部分を占めている一方で、秋田や高知といった地方部では、いわゆる「その他住宅」がかなりの部分を占めており、その構成も違うところでございます。

4ページをご覧ください。建物種類別建築年数別のストック数でございます。これもかなり地域差があるところでございます。一言で言うと、東京・大阪は非木造の共同建て、マンションが多くて、秋田・高知は木造の一戸建て、長屋建てが多いというような状況になっています。

また、東京と大阪を比べると、東京は築10年以内の建物、非木造の共同建てが他の地域に比べてかなり多いということも言えるわけでございます。東京、大阪を比べても、かなり違いがあるという状況でございます。

5ページをご覧ください。これも以前お出しした資料ですが、人口動態と住宅着工戸数の推移でございます。生産年齢人口が横ばい、あるいは大きな減少がない大都市部では、もちろんリーマンショックの影響はありますけれども、持家を中心に底がたい動きがございます。一方で、秋田・高知といった地方部では、生産年齢人口の減少とおおむね時期を同じくして住宅着工戸数が減少しており、フローの状況も大都市部とはかなり違うという状況でございます。

6ページをご覧ください。これは資料4の中では下のほうにあります適切な維持管理の促進も大事だということを申し上げているところですが、その状況を概念図化したものでございます。戸建て、共同住宅、借家に分けて整理をしております。

共同住宅、借家については、マンション管理業者への委託、あるいは賃貸住宅管理業者

への委託等がかなり進んでいるところをごさいます、制度的には、一応適切な管理がなされるようなシステムがとられています。ただ、個々の住宅をとってみると、その管理の状況については千差万別だということは言えるかもしれません。

一方で、我が国のかんりのストック数を占める戸建て住宅については、基本的には建物の所有者にその維持管理が任されているところをごさいます。もちろんこの左上のところに書いておりますとおり、ハウスメーカー、工務店等による定期的な維持管理がなされたり、あるいは、施工会社以外の事業者が維持管理事業に乗り出しているところもごさいます。そういったところはあるんですけども、まだまだ個人の維持管理に対する意識、行動は、ほかの住宅に比べて不十分なところがある。そういった中で一口に住宅と言っても、維持管理の状況もさまざまであるというのが今の現状かと思ひます。

7ページから10ページにかけては、前回お示ししました資料を改めてつけているものですが、それに関連して、資料4の1ページの「良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等」という、少し地域整備的なものを新たに入れたところをごさいます。そういった説明を簡単にしたいと思ひていますが、7ページ、8ページ、9ページ、10ページは、良好な居住環境の形成に向けて、あるいはコミュニティの形成に向けて、各地域でそれぞれの特性に応じて創意工夫を生かした取組みが進められているところをごさいます。ある程度まとまりがある地域や場所において、どのような住宅をどれだけ供給するのか、そこに住む人たちのための住生活関連サービスをどういった形で提供するのかといった形で、住宅や、住生活環境の整備に関して工夫がなされている例をごさいます。

11ページをご覧いただければと思ひます。これはコンパクトシティの絵をごさいます。コンパクト+ネットワークの実現ということで、今、市町村では、現在、改正された都市再生特別措置法に基づいて、コンパクトシティ化するための立地適正化計画の作成に取り組み始めているところをごさいます。そういったものを概念図としてお示しするとともに、今年の3月時点ではありますけれども、具体的な取組みを行っている市町村はどこなのかということもお示しをしているところをごさいます。

そうした状況を前提としながら、資料4の1ページに改めてお戻りいただき説明を加えますと、まず第1に、今後の住宅政策については、一番下の良好な居住環境の形成等のところに書いておりますとおり、これまで以上に地域における居住環境の形成であるとか、あるいは、コンパクトシティ、小さな拠点の形成といった都市政策、国土政策との連携を

強めていくことが基本になるのではないかというふうに考えております。

次に、既存住宅ストックの状況について、いろいろご説明したところでございますが、そのストックについては、国民の居住ニーズと住宅ストックのマッチングの確率を上げていくという観点も入れながら、売買や賃貸を含めて一層の流通促進を図ると同時に、資源の有効活用やまちづくりの観点からは、場合によっては他用途への転換、交流施設とか、保育園とか、ショップやカフェといった例も前回出させていただきました。そういった用途転換を行うことによって、資源としての有効活用を促進していく。言いかえれば、これまで以上に不動産としての有効活用を進めていかなければいけないと考えているところでございます。

そして第3に、新築住宅については、ここでは将来世代に継承できる良質な住宅の供給という形で書かせていただきましたが、これまで事業者をはじめとする各方面の努力によって、時代の先端を切り開くような住宅の供給がなされてきた面も多いと考えております。私どもとしては、そういった点については、大切にしていかなければいけないと考えています。

しかし一方で、前回の議論にもありましたけれども、住宅については一度よくないものをつくってしまうと、30年ぐらいはその場所から退出させることが難しい。また、仮にリフォームによって性能を向上させることができたとしても、資源配分の観点から見ると、必ずしも効率的ではないと言わざるを得ません。したがって、新築住宅に対する政策支援については、将来世代に継承できる良質なものに重点化するなど、これまで以上にめりはりをつけた形で政策支援をしていくという方向も検討していかなければいけないのではないかと考えております。

こうした中で、資料3にありましたように、住宅市場への公共関与のあり方を考えないといけないと思っておりますが、この資料からもおわかりになりますとおり、住宅ストックの現状や住まいに関するニーズ、住宅着工の動向とか、あるいは住宅の生産体制、さらには面的な住まいづくりに関する取組みは地域によってかなりの違いがあるといったことがいえると思います。そうしたことから、国が全国一律に、例えば住宅ストックの量や新規着工戸数をコントロールしていくことについては、私どもとしてはやはり慎重であるべきだと考えております。今後の住宅ストックの推移については、各地域の地方公共団体が、人口とか、土地利用とか、あるいは交通の状況なども勘案しながら、的確に把握をし、また、都市計画とか公営住宅なども地方公共団体の事務として行っていることも考えますと、

都市地域に関する諸制度における国、地方公共団体の役割分担は、基本的には、地方公共団体が相当大きな権限あるいは役割を持っているということもありますので、住宅に関する需給調整的なもの、そういったものを仮に行うとしても、まずは地方公共団体が主体的に役割を果たしていくべきなのではないかとも考えているところでございます。

ただ、この点については、まだご議論があらうかと思っておりますので、ぜひご議論いただければと思います。

なお、市町村において住宅に関する計画を定めている例もございます。この資料では、15ページ以降をご覧ください。市町村において住宅着工などについて定めた計画もありますので、一、二ご紹介をしたいと思います。

15ページは、鶴岡市のものでございます。新設住宅着工戸数の減少が市においての課題と認識されております。

具体的には、この真ん中あたりにありますとおり、地方にとっては新設住宅着工戸数の減少に伴って、地元の技能者などが住宅建設に携わる機会が減り、地域経済の活性化がつかないといったかなり切実な問題もやはりあるのではないかと考えております。そういった観点から、15ページの下にあります、成果指標として、10年間の目標としては、住宅着工の増加ということで、かなり減りつつある住宅着工戸数をわずかばかりであるけれども増加させようではないか、そんな計画をつくっておられるところでございます。

また、16ページは、空き家の増加という状況を捉えて、空き家の発生抑制などを目標として掲げておられるところでございます。

17ページは、兵庫県淡路市の例でございます。淡路市においても、空き家の増加とか、新設住宅着工戸数の減少が課題として捉えられ、空き家の活用であるとか、あるいは、住宅着工戸数の現状維持といったものを目標として掲げているところでございます。

そういった形で地方においてもかなり地方の状況を踏まえながら、真剣に計画策定をしているところがあるというご紹介でございます。

最後に、では国としては何もしないのかという問いもあるかもしれません。私どもとしては、当面、国としては、国全体の立場から取り組むべき課題がやはりあるのではないかと考えております。そういった検討も必要ではないかと考えております。

その幾つかをご紹介いたしますと、まず第1に、国としてはやはりいろいろな法制度であるとか、税制を持っております。そういった国全体に通ずる制度の中に住宅市場をゆがめているものがあるとすれば、そういったゆがみを取り除く方法での改善が必要であると

考えています。

例えば、定期借地とか、定期借家の制度は、こういった観点から制度化されたものですが、これらを含めてさらなる点検が必要なのではないかと考えています。

2つ目は、地方公共団体が住宅施策を立案するに当たって、活用すべき基本的なデータについては、全て公共団体に任せていいのかという問題意識も持っているところでございます。国としてもこれまで以上に効率的にデータを収集、整理できるシステムを構築していく努力を行う必要があるのではないかと問題意識でございまして。

例えば、住宅ストックのマネジメント・システムを構築するに当たっては、既存住宅ストックの状況について、これまで以上にきちんと把握する必要がある。この資料4の1ページでも、まだまだこの程度と言えればこの程度でございまして。そういった観点から、例えば、建築基準法に基づいて建築確認とか完了検査が行われますけれども、その際に得られる情報をどのように蓄積し、活用していくのかといったことも今後検討していかなければいけないと考えております。

そういった検討を行いながら、住宅ストック全体のマネジメント・システムをこれまで以上にブラッシュアップすべく、国としても検討していきたいと思っておりますので、こういった場でもまたご審議をいただければと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問等がありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

特によろしいですか。

それでしたら、引き続き事務局より、資料5から7について、ご説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、資料5から7についてご説明を申し上げます。

まず資料5につきましては、前回までの議論を踏まえて、これは前回出したものと同じでございまして、こういったものを見取図として今後とも議論をしていきたいと思っております。

資料6をご覧ください。前回までの議論を踏まえ、資料5を見取図としながら、今回、住生活基本計画の目標と基本的な施策について整理をしたものでございます。左、真ん中、右という3段表形式にしております。目標（案）、基本的な施策（案）、現行計画の指標と

現状ということでございます。今日は、左と真ん中の目標と基本的な施策についてご説明を申し上げ、ご議論いただければと思います。右の現行計画の指標と現状については、現行の成果指標を中心に、今あるものをご参考までに並べたものでございます。指標については、右のところに黒い矢印で、これらについても検討するというご様子でございまして、今後、私どもとして検討をし、また、この場にもお示しをしてご議論いただければと思いますので、今日はご覧いただくだけでということをお願いできればと思っています。

では、早速、簡単にご説明をしたいと思っております。

まず、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ということで、具体的には、「○」にありますとおり、住宅ストックのマネジメント・システムを確立し、将来世代に継承できる良質な住宅ストックを形成するという政策を進めていきたいと思っております。

1つ目は、①既存住宅ストックの維持と質の向上でございます。適切な維持管理とリフォーム・リノベーションの実施によって、その質を維持・向上させ、良質な住宅ストックを形成するというご様子でございます。

基本的な施策としては、まずは住宅ストックの適切な管理の促進が必要だろうということ。そして、そのためには、所有者あるいは居住者等の意識、行動を変えていくことが必要だろうというところを書いております。

具体的には、住教育の推進、適切な維持管理に資する居住者・所有者が利用しやすい住宅履歴情報の蓄積、維持管理が適切に評価される建物評価手法の改善とその市場への定着等があり得るのではないかとご様子でございます。

ここではまだ項目的なものにとどまっております。これをどう具体化していくかということについては、今後の審議でもご議論いただきたいと思っておりますし、また、この計画自体、10年間の計画ですので、計画策定以降、具体的な施策を詰めていくという部分もご様子でございます。そういった事情もありまして、まだまだ役所的には詰まっていないものもあえて書いてある部分がございますので、そういった目でご覧いただければと思います。

次に、マンションの管理の適切な促進でございます。専門家の活用等によるマンション管理の適正化ということで、専門家等を活用したマンション管理組合の新たな業務体制・運営のルール整備等を考えております。

また、マンションの修繕の促進ということで、長期修繕積立計画標準様式であるとか、ガイドライン等の普及等も考えております。

民間賃貸住宅の適切な管理の促進ということで、計画的な維持管理、修繕履歴情報の普及促進といったことも目標、課題としてあると思っております。

次に、リフォーム・リノベーションによる質の向上ということで、耐震化、省エネ化、バリアフリー化、長期優良化といったものを促進していくといったことがあろうかと思っております。

また、市場環境の整備といたしましては、信頼性の高いリフォーム市場の形成ということで、もう既に始めているリフォーム事業者団体登録制度をより普及活用したり、リフォーム相談体制の充実などを図っていきたくと考えています。

さらに、リフォーム技術の開発であるとか、工務店のリフォーム技術の向上の促進、リフォーム瑕疵保険の普及・定着、そして金融市場整備、そういったものもあわせて市場環境整備としてやっていきたいと思っております。

次の左の欄、②既存住宅ストックの活用でございます。既存住宅ストックの使用価値を市場において適切に評価し、円滑に流通させることなどによって、空き家を含めた既存住宅ストックの活用を促進するというところでございます。

具体的には、既存住宅の流通促進ということで、建物評価手法の改善と市場への定着でございます。これは前回の議論でも、特に戸建て住宅についてはきちんと維持管理し、リフォームをしても価値がつかないではないかというご議論がございました。そういった状況を踏まえて、私どもとしては、今、改善された建物の価格査定マニュアルの普及・定着を図ろうとしているところでございます。

これについては、今、相当検討が進んでおりまして、この夏には宅建業者さんが建物を評価し、売り主や買い主にこの建物のこれぐらいの維持管理の状況、あるいはリフォームの状況だと、これぐらいの価値がありますというものを明示的にお示しできるようなマニュアルをリリースしようと考えているところでございます。そういったものの普及・定着を図るとともに、改善された建物評価手法の不動産市場・金融市場への定着なども図っていきたくと思っております。

また、さらには、インスペクション（建物検査）の普及・定着ということで、これも今、ガイドラインについては国交省のほうから出しておりますが、この普及・定着をさらに図るとともに、人材育成等を図っていきたく。また、アメリカ等と同様に、取引時においてインスペクションが当たり前のようなになされるような取引慣行、市場環境を形成していきたくと考えているところでございます。

さらに、既存住宅売買瑕疵保険の普及・定着であるとか、住宅履歴情報の蓄積の促進と情報活用による住宅関連産業活性化を図っていきたいと思っております。住宅履歴情報は、なかなか蓄積しないという状況にもあるわけですが、これを少し産業とも連携させながら、新たな切り口で定着・活用を図っていきたいと思っております。

具体的には、住まいの維持管理等の見える化を住まい手にとってわかりやすいようにしたり、住宅所有者と多様なビジネスをつなぐプラットフォームの形成などを検討していければと思っております。

さらに、住宅性能表示制度の普及・定着であるとか、信頼性の高い不動産流通市場の形成であるとかということを考えているところでございます。

信頼性の高い流通市場の形成については、今、事業者間連携を進めておりますが、そういったものをさらに進めると同時に、不動産取引に必要な情報を集約した不動産総合データベース、これは今、土地・建設産業局のほうで横浜市とタイアップしながら、行政の持っている情報を含めて提供できるシステムの構築の検討を進めておりますけれども、そういった検討をさらに深め、整備していきたいというものでございます。

下の「○」は、空き家等の活用の促進でございまして、空き家情報の発信・マッチングの促進、再生・利活用、それから空き家発生防止の観点からの既存住宅の利活用の促進ということで、定期借家であるとか、あるいはD I Y型の賃貸住宅などをこういったものに活用できないか、そういったことも考えているところでございます。

このページの最後は、ストック社会に向けた制度的枠組みの構築ということで、建築行政について、既存ストックの利活用・維持管理の観点からの仕組み・執行体制の充実の検討等を進めていきたいと考えています。

これは非常に抽象的でありますけれども、既存の建物をリフォームする際には、例えば、用途を変えるとすると用途変更の問題があったり、あるいは構造上の規制があったり、そこがネックになっている場合もあるのではないかとのご意見も頂戴しているところです。どこまでできるかというのは今後の検討によるということになるかもしれませんが、そういったことも検討していきたいと思っております。

次のページをご覧ください。③の不良な住宅等の除却・再生でございまして。

使用価値を失って、外部不経済をもたらす不良な住宅等については除却し、必要に応じて建替え、あるいは空閑地を有効活用したいと考えております。また、老朽化したマンションについては、再生・建替え等を促進したいと考えております。

具体的には、地域に外部不経済をもたらす不良な住宅等の除却の促進、マンションの再生・建替えの円滑化ということで、こういったことを深掘りして検討していきたいと考えております。

最後、④良質な住宅の供給ということでございます。

これは先ほどご説明申し上げましたとおり、新たに供給される住宅については、将来世代に継承していく良質な住宅ストックを形成する観点から、長期優良住宅などの良質なものの供給を重点的に進めるということを考えているところでございます。

具体的には、ここに書かれてあるようなもの等でございます。もちろん一言で良質な住宅と言っても、それぞれいろいろな良質性があるわけございまして、どういったものにどういった形での政策支援をしていくかということについては、個々の制度等を構築する中で具体的に検討していくということになるのだろうと思っているところでございます。

次のページをご覧ください。目標2、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でございます。

既存住宅や賃貸住宅を含む住まいの多様な選択肢の中から、国民それぞれが、住む場所も含め、ライフスタイルやライフステージに応じたものを選び取りやすい環境を整備し、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消を目指すというところでございます。そのための具体的な施策としては、既存住宅の流通促進を図っていききたい、また、これまで以上に賃貸住宅市場の環境整備をし、市場を確立していききたいと考えているところでございます。

具体的には、多様な居住ニーズに対応する賃貸住宅の普及ということで、子育て世帯向けの賃貸住宅を普及させたり、サービス付き高齢者住宅の普及をさせたり、DIY型賃貸の活用を図ったりといったところがございます。

また、賃貸住宅については、いろいろな情報提供を充実させたり、あるいはトラブルの防止の観点から標準ルールの普及等をさせたい、そういった形での市場整備を行っていききたいと考えているところでございます。

次に、住む場所に関するニーズの実現ということで、最近、やはり都心居住であるとか、街なか居住へのニーズが高まっております。そういったものの実現のための住み替え支援であるとか、再開発等を行っていくというところでございます。

一方で、地方創生の観点もございしますが、田舎暮らし、二地域居住、移住ニーズがございします。そういったものに対する対応として、空き家の活用であるとか、公的賃貸住宅の

活用であるとか、住み替え支援などを行っていきたいと考えているところでございます。

また、最後の「○」でございますが、居住ニーズに応じた円滑な住み替えの実現ということで、私どもは、審議会の中でも、人は、家とか住宅ローンに縛りつけられるのではなくて、自らのライフステージ、ライフスタイルに応じて、もう少し柔軟に住み替えることができてもいいのではないかと申ししてきました。そういった観点から、高齢者世帯の所有する住宅と子育て世帯とのマッチングを促進したり、あるいは住み替え型リバースモーゲージを普及させたり、特に高齢者の方々が持っている住宅資産活用を促進するための相談体制を整備したり、そういったことを施策として取り組んでいきたいと考えております。

次に、左の欄でございますが、ライフスタイルやライフステージに応じて必要となる多様な住生活に関連するサービスを楽しむ環境を整備するというところで、住生活関連サービスの充実をこの計画では鋭意図っていきたいと考えております。「総合住生活産業の形成」と名づけております。住生活関連産業と言っても、もちろん住宅の建設・リフォームから始まって、新築の販売・中古流通等々いろいろあろうかと思えます。さらには、ソフトのサービスとして、子育て支援サービスとか、医療、介護、福祉といったサービス、さらには安全性、快適性を確認・評価するサービス、金融サービス等々いろいろありますので、そういったものを幅広く捉えて、「総合住生活産業」と名づけて、この計画では位置づけていきたいと思っております。

また、住宅関連金融商品の充実ということで、昨今、さまざまな住宅金融商品が民間の金融機関あるいは住宅金融支援機構によって整備されてきているところでございます。ここでは施策ということで、特にフラット35を中心に書いておりますけれども、私どもは、民間金融機関ともいろいろな場で議論を重ねておりますので、民間金融機関の商品の充実も視野に入れながら、こういった検討を進めていきたいと思っております。

最後は、UR賃貸住宅における見守りサービスといったものも記述をしているところでございます。

次のページ、最後のページでございます。目標3、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、すなわち住宅セーフティネットでございます。

具体的には、ここに書いてありますとおり、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の適切な役割分担のもと、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯を含む子どもを育成する家庭、外国人、ホームレスなどの住宅の確保に特に配慮を要する者が住宅を確保

できるよう、重層的かつ柔軟なセーフティネットを構築するということでございます。もちろん住宅に困窮する低額所得者を中心とする概念でございますが、要配慮者というのはかなり多様化しておりますので、そういった方々にも対応できるようにという概念でございます。

具体的には、記述のとおりでございますけれども、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築であったり、あるいは、住宅要配慮者の特性に応じた適切な住宅確保に資する公的賃貸住宅の供給であったり、民間賃貸住宅への円滑な入居促進であったりといったことでございます。

そのために、居住支援協議会の活動を充実させたり、あるいは、厚労省と連携しながら住宅扶助の代理納付の活用を進めているところでございまして、そういった取組みを一層推進していくということでございます。

また、次に公的賃貸住宅の適切な維持管理・更新の推進ということで、ストック有効活用であるとか、長寿命化を図ったり、多彩な民間活力の活用方法を進めたりといったものがございます。

次は、公的賃貸住宅の建替えの機会を捉えた集約であるとか、再編を通じた地域の居住機能の向上も図っていききたい。

また、UR賃貸住宅についても、地域の資源として活用しながら、セーフティネット構築を図っていききたい。

大規模な災害発生時に地域の復興のために必要な住宅も供給していききたいといったものもございます。

最後の目標4でございますが、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ございます。

具体的には、自然災害等からの安全が確保されるとともに、利便性が高く、また、住民が地域の自然、歴史、文化に誇りと愛着を持ちつつ、多世代が交流して豊かに暮らすことのできる居住環境を形成し、地域の価値の向上を図るということでございます。

幾つかのまとまりで書いております。1つ目は、自然災害等からの安全が確保された安心して暮らせる居住環境の形成ということで、密集市街地の改善整備であるとか、自然災害からの安全の確保、これはハード、ソフト、さまざまな施策がありますが、それぞれを連携させて取り組んでいくというものでございます。

また、事故等からの安全の確保も図っていききたいというものでございます。

2つ目のまともりは、人口減少社会においても、まちや地域の機能が維持された利便性の高い居住環境の整備ということで、都市のコンパクト化、小さな拠点といった都市・地域政策との連携、また、住宅団地の居住機能の向上と再生の促進についても、鋭意取り組んでいきたいというふうに考えているところでございます。

具体的には、公的賃貸住宅等の建替えの機会を捉えた集約・再編等であったり、住宅団地の再生を図るための事業手法の見直し含めた制度検討であったり、そういったものを進めていきたいと考えています。

次に、まちや地域の記憶・歴史が継承され、良好な景観が形成された豊かで快適な居住環境の形成ということで、リノベーションなどによって既存住宅ストックを活用したり、不良住宅等の除却と空閑地を有効活用したり、景観計画・景観協定・建築協定を活用したりといった地域全体の価値向上を図っていきけるような取組みを進めていきたいと考えています。

次に、住宅と保育・教育等の公的サービスが提供され、少子高齢社会に対応した多世代が交流する持続可能な居住環境の形成を図っていききたいということで、何度か説明をいたしておりますが、スマートウェルネス住宅・シティの実現を図ったりしていきたいと考えているところでございます。

最後でございます。良好な居住環境を支える豊かなコミュニティの形成を図るということで、これは、まだまだ雑多な形で盛り込んでおりますけれども、住民が住宅地のマネジメント活動・コミュニティ形成に主体的に取り組むための環境整備を図ったり、多世代循環型の居住を促進したり、外国人居住への対応をしたり、マンションのコミュニティ形成を図ったり、エリアマネジメントであるとか、コミュニティデザインを推進したり、政府全体としては、今、検討が進められております日本版CCRCの検討をしたりといったメニューでございます。

なお、一番右下に書いております、住生活基本計画における指標についてですが、指標と言ってもいろいろございます。成果指標、観測・実行指標等がございまして、そういったものについては、今後、そのあり方、現行指標の継続性の確保の必要性等についても検討し、改めてお示ししたいと思っております。

最後、資料7を簡単にご覧ください。このペーパーは、前回、指標、目標のあり方についてもご議論があったところでございまして、少し指標を紹介する形でつけさせていただいたものでございます。このペーパーにおきまして、成果指標は何かということでござい

ますが、機能は2つございます。

1つは、「基本目標」の達成状況を評価し、施策の効果をわかりやすく国民に提示するものでございます。

またもう1つは、市場に提示することで個人の居住の選択や事業者による住宅の供給・居住サービスの提供等に際しての判断指針として、「豊かな住生活の実現」に誘導するものでございます。

いろいろ誤解を受けるところもあるんですけども、この目標達成に向けて、政府がどんどんお金を投入していく、あるいはいろいろな施策を講じていくということだけではなくて、こういった国民を含めた行動の指針であるとか、あるいは、行動の状況を測るものとしての指標であるということをご理解いただければと思います。

長くなりましたが、私からは以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいま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目標ですとか、あるいは、基本的な施策などにつきまして、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いたします。

では、どうぞ。

【委員】 今日の論点整理というか、いろいろ資料のご説明がありましたけれども、基本的には非常によく整理されているという感じがしますが、悪く言えば総花的というところもありますので、これからどうやって具体的なアクションプランにつなげていくかというのが大事なとは思っています。その中で3つほど申し上げたいんですけども、1つは、最初に、資料6、目標1、良質な住宅ストックということで書いてありますけれども、ストックのところはかなり以前から出ていますけれども、ストックもやはりいろいろあるわけで、我々からすると、マーケットに合うストックと、マーケットに合わないストックがあるという感じがしています。

簡単に言えば、分譲マンションなんかでいいますと、1つはやはり、先ほど少しお話もありましたけれども、エレベーターがついていないとか、あるいは耐震性能がよくないとか、そういうことがありますので、そういった意味からすると、もう物理的にだめなストックもある。

それから2つ目は、やはりこれだけ顧客ニーズが非常にバラエティーに富んでいますので、単なるストックがあったとしても、ニーズに合わないものもたくさんある。これはマ

ンションならマンションの立地の問題もあるかもしれませんが、あるいは、今はマンションの中で問題として一番大きく上がっていますのは、広さの問題もありますけれども、設備の変化が一番激しい。日進月歩で非常に発展している。新しい水回りのキッチンなどが入らないとか、そういう問題もありますので、そういった見方をすると、お客さんのニーズに合わないものもあるということなので、やはりある程度使い手のいいストックというか、建物も限定されてくる。

先ほど、資料4で、賃貸・売却等用の空き家が501万戸あるとありましたが、マーケットで市場に流れてくるようなストックが本当に500万戸もあるかどうかというのは非常に疑問だと思っています。むしろ先ほどの目標1の④にありましたように、言い方は悪いんですけども、国民経済にとっては損かもしれませんが、多少ストックに合わないものは、もうある程度、取り壊していくということも必要ではないかと思うので、そのかわり、新しい住宅供給を盛んにしていくということが必要ではないか。その場合も、都市計画法とか、建築基準法なども改正して、より長期にストックとして残るようなものをきちんと規制をかけてやっていくということも必要ではないかというふうに思っています。

2つ目が、先ほど、賃貸の話がいろいろ出ていましたけれども、賃貸も簡単ではなくて、やはり今、借地借家法という問題があります。借地借家法は、借家人を擁護するというところでやってきました。そういった意味では、今、定期借家とか定期借地ができていますけれども、これもお客さんからすると、定期借家で3年間と言われると困るということで、どちらかといえば、今、普通借家で貸している場合が多いということもありますので、そろそろ借地借家法の改正も必要ではないかという感じがしています。

最後に3つ目は、先ほど、コンパクトシティの話が目標4ぐらいに出ていたと思います。コンパクトシティは、今、盛んに地方でも大都市でもやっていますけれども、結局、住宅を求める人はコンパクトに駅前に集まるということになっていて、逆に言うと、もともとあったニュータウンというのは、今度はもう崩壊しているんですね。今は空き家ということで問題になっていますけれども、そのうち空き地という問題も出てくる。いわゆる旧ニュータウンをどうしていくか。先ほど少しお話がありましたけれども、恐らく住宅団地のURを使った賃貸住宅を活性化させるという話もあり、また一方で、地方などでは、山間にあったニュータウンからみんなおりにきてしまっってマンションなどに住んでいるわけです。和歌山などでも今の需要から比べると1.5倍ぐらいの大きな開発面積を持ったニュータウンがあるわけですから、そういうものがどんどん空き地化してくる。国土利用の面か

らも、やはりある程度、この辺りをどういうふうに考えていくか、そろそろ考えておかなければいけない。それが都市計画法の改正になるのかもしませんが、そういったところも今回の論点の中で落ちているのではないかという感じがしていますので、旧ニュータウンの活性化というか、利活用というか、そういったものも考えていただきたいということがあります。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】 少し論点が違うかもしれませんが、今までの住生活の基本計画というのが、住宅のあり方であり、目指すべき方向ということで描いてきたと。今、それを実現するためにはいろいろな分野といますか、関連分野を考えていかなければいけないと僕は思うんです。先ほどの今度の基本的な施策についてということをお聞きしますと、不動産関係だと金融関係はかなり目配りがされているかのように見ましたけれども。

住宅とは直接関係ないですが、この間、公共工事の設計労務単価が3年続けてかなり上がっていて、被災地だけではなくて、大きい現場、特に公共工事の現場では一定の賃金の上昇がある。賃金が公共だけ上がって済むかという、そういうものではやはりなくて、こういう状況が住宅の分野でも、民間工事の分野でも、絶対出てくるわけですね。

私たちが組合として日建連などとも話すわけですが、日建連が3月に長期ビジョンを出していて、2020年まではまだいいけれども、その後の10年間の中で100万人ぐらい技能労働者の大量離職時代が来るということを言っています。それは例えば、住宅生産を担う技能労働者の問題でも全く同じで、例えば、大工ということで見ますと、今、10歳代の大工は国勢調査でも2,000人いないわけです。かつては2万人だとか、その10倍、20倍いた、そういう部分がいなくなっている。では、良質な住宅ストックというのはいんだけれども、それをどうやって保証していくのか。別にここで技能者育成をやれという話ではなくて、そういう関連についてもやはりちゃんと指摘をするべきだと私は思います。

先ほどのところで、人材育成という言葉は、この木造住宅の供給、木材利用の促進のところで唯一出てくるわけですがけれども、先ほどの住宅ストックの地域ごとの分析でもありとおり、地方に行けば行くほど、やはり木造住宅が占める比率が大きいと。しかし、それ

に対する供給側が、もう枯れ果てようとしているという。では、その中で一体どうするのかということも、そのぐらいまでの産業としての視野を持った住生活基本計画にしていく必要があるのではないかと、そこだけ意見を申し上げます。

【分科会長】 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 先ほど、産業という話が出たので、これにフラップする形で少し問題提起しておきたいんですけども、こういった住宅関連の雇用がまずどれぐらいあるか、働いている人が現状どれぐらいいて、10年間この計画を進めたら、これがどのぐらいどう変わっていくのかという全体像をぜひ前文かなにかで示して、やはり産業における役割は大きいというところを見せていただきたいと思います。

特に、都内ですとマンションの管理とかそういう形でいろいろ雇用が生まれてきていますし、もう1つは、これからどれだけ大きいものになるかわかりませんが、今、空き家ビジネスという形で、空き家管理というのも大分出てきている。

それから、先ほどの鶴岡市などの例ですと、やはり建てないと雇用が生まれないという発想があるんですけども、維持管理によって雇用がどれぐらいあるんだということも含めて、どう雇用を守っていけるのかということの何か情報提供がないと、やはりつくるほうに偏りがちになってくるのではないかと思いますので、その点、ひとつお願いいたします。

それからもう1つ、先ほど、地方ニュータウンの話も出てきましたが、今回、国土形成計画案で、対流型国土形成とか、あるいは、国土利用計画法で住宅地をこれ以上増やさないというような方向を出してきましたけれども、こういったものと、都市計画と、この住生活基本計画、これをどうリンクして全体的にやっていくのかという部分が、この目標とは合致しないのでここには書いていないと思うんです。ここについて、やはり国レベルで真剣に考えていくという部分、それから法改正も含めて政策のツールの全体像を早急に示してやっていくという意思表示と、市町村でも3つ4つのいろいろな観点をあわせて、住生活基本計画にそれを落とし込んでいかないと地方の将来像というのがよくわからなくなりますよというような形の情報発信をここでしておかないと、しんどいのではないかと思いますので、その検討をお願いしたいと思います。

それから最後に、住宅ストックの中の除却と再生というのを、簡単に書いているんですが、今、市町村でも基本的には自分のところの予算の範囲で除却をしていて、これを促進

していくということは、それだけ地方の財政が痛むということであり、かといって、国がどれだけ支援できるのかというのは、また国の財政が痛む話なので、この除却の費用をどうまかなっていくのかという部分について、少し何かアイデアも含めて検討するというような目出しをしておいたほうがいいのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】 私は、今日、初めて参加するんですけれども、先ほど、〇〇委員がおっしゃられたように、今までの議論は、やや総花的というところと、今まで十何年、20年たっても変わらないところが非常に多くて、今やる目標像としてこれでいいのかなというところが正直言ってございます。

1つは、マネジメント・システム確立となっているんですけれども、そのマネジメント・システムというものが、ここにいろいろ書かれてはいて、それぞれがマネジメントにはなっているんですけれども、では、本当に基盤としてあって、確立するという時代に来ているのかどうかというところが1つございます。

そういった面では、今、大量な空き家、要するに、昔の空き家の問題が表面化していますけれども、20年前からの大量供給の時代、10年前から続いている大量供給の時代が、おそらくマンションにおいては、やはりこれから10年、20年であって、今度はそれがまたストック化する。そういったときに、それがはけるようなマネジメントになっているのかどうかというところを疑問に思います。

そういった意味では、やはり今、新築されるものからタグづけするような、要するに、リフォーム市場になってから初めてマネジメント・システムに乗るのではなくて、新築のときから、どういうサービスがついているとか、どういうものなんだということが、それが分譲なのか賃貸なのかということも含めて、戸籍のようにはっきりしていく、そういった少し戦略的なシステムが必要なのではないかと思います。

それから2つ目には、やはりインスペクションなどもずっと言われていますが、なかなかこれも、当時は大手の方々が始めただけで、なかなか進まない。そうしますと、要するに、価格が下がらないことがイコール地域の価値向上であって、そこでまさに地価を下支えするものとは何かというような話に、もう少し住宅そのものだけではなくて、踏み込ん

でいただきたいということがございます。

そういった意味では、後ろのほうでまちや地域の継承、歴史などを書いてあるんですけども、1つには、やはりこういう中で景観協定とか建築協定とかは、半ば死語になっているかのように、協定自身はあるけれども、前向きなものとしては全く進んでいない。リバースモーゲージも同じで、制度としてはもう30年以上の歴史があるわけですけども、それが市場として働かないのはなぜか、実際にはあるにもかかわらずそれが受け入れられない、あるいはそういうシステムとして稼働しない、あるいはプラスの付加価値として起動しないのはなぜか、そのあたりに少し踏み込んでいただいて、新しい目標像に向かって何が具体的に必要なのかという、その辺りを少し内容的に補完していただければと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかに。

どうぞ。

【委員】 目標3の住宅の確保に特に配慮を要する居住の安定確保というところに少し申し上げたいと思います。

今、福祉の分野では、高齢者に関しては地域包括ケア、それから障害者に関しては地域移行ということで、やはり地域に住むということが大きな流れというか、もうメジャーなんです。やはりそれに対して、まだここに書かれているだけでは住宅が受け皿にはなり得ないという感じは非常に受けました。

1つは、わりと小さいところから言いますと、住宅確保と生活支援という中では、この居住支援協議会というのがとても意味がありそうに見えますが、少しデータなどを拝見しても、これがどのぐらい活動しているのかというところが見えてこないんで、ぜひこのあたりのデータは出していただきたいというふうに思います。

それから、そのときに、やはりこの難しさは、建築サイドだけでいろいろやってもデータが出てこないというところで、精神障害者の方、病院に入っている方、施設に入っている方、欧米に比べれば、今はそういうところに入っている人は全部地域に出てきていいはずなんですけれども、どのぐらいの人数がいるのかというようなこともなかなか把握するのが難しい。障害者と言っても、精神障害者がいるし、知的障害もいらっしゃるし、高齢者もいるとか、非常にデータ自体をとることが難しいので、そういう基本的なところか

ら実際にこれがどのぐらい実働しているのかというデータをもっと知りたいと思います。

それから、少しこれとはずれるかもしれませんが、例えばURの団地など、私ももも大学でURと連携協定をして、ある団地を細かく調査したりしておりますが、今、建築の分野で生活支援が必要というイメージの対象は、ほとんど高齢者です。そして介護サービスです。ですけれども、調べてみると、高齢者とほとんど同数か、それ以上の障害者がいらっしゃるんです。精神障害、知的障害、閉じこもりの方、高齢者とそこはかなり重なっているところがありますが。ですから、サービスの対象は高齢者だけではないということをもふまえて、もう少し検討していただきたいというふうに思います。

ですから、これ全体を見ていくと、高齢者であっても、バリアフリーの住宅を選んで住めるとか、高齢者向けサービスの住宅に入れるという、強い住まい手ですよね。だけれども、もっと弱い住まい手の人たちがいて、その人たちは、これほど住宅が余っているのに住まいが確保できないんです。その典型的な例が、この前、川崎の安い宿泊施設で焼死されたような方々に象徴されていると思います。

それで、もっと基本的なことで感じていることを申し上げますと、最初の前回の議論の中に、住宅は個人の資産であるというのを非常に強く書かれていましたが、財産であるというのと同時に、やはり生活のサービスの器であって財産だけではないという面が今は非常に大事なわけです。それをしっかりと認識するかしないかというのが今回のこの審議会の大きなポイントの1つだと私などは感じております。やはり住宅に住むことは社会的な権利だとうちの学生などは言うんですが、そういう意識ですね。政策がかなりそこに入り込んできているんだけれども、根本的なところのポリシーみたいなものが、依然として財産であるみたいなことがとても強いということを全体に感じました。

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】 前回欠席をいたしましたので、もう前回、多少議論があったかもしれませんが、資料4の1ページ目が大変よく整理された図だと思いました。全般的に今日出されてきた案は、これに基づいて基本的には非常によく整理されていると思います。

それで幾つかコメントなんですが、まず資料4で、左側に「将来世代に継承できる良質な住宅の供給」とありますが、これは必ず必要だというのは私もそのとおりだと思います。

真ん中のところは、使える住宅は長くいいストックとして使っていきたいと思いますということなので、この2つをしっかりとやればやるほど、この赤いところが増えていって、にもかかわらず、世帯数はもう増えない、あるいは減るということなので、今度はどんどん右側が増えてくる。基本的にそういう構造になっているわけですね。だとすると、やはり減らすほうをどうするかということが非常に大きな問題で、これは国としてどこまで関われるか、あるいは、公共としてどこまでかかわれるかという問題があることは十分承知していますけれども、ここに書いてある不良な住宅等の除却の促進というところが、今回の全体のストックを管理するという意味では一番大きなポイントなのではないかというふうに見ておりました。

それで、幾つか少なくともこんなことぐらいはできるのではないかというのを申し上げますと、1つは、やはり新築住宅への支援と、それから除却への支援というのが、総量規制ではないんだけど、ある意味、関連づけられて政策が組み立てられている。現実的には、字数を見ても、これは圧倒的に新築住宅のほうが多くて除却が少ないので、住宅の総数はどんどん増えていっている方向に行っています。それに伴って空き家も増えていくということで行くと、少なくとも政策のある指標としては、この2つは関連づけて見ているということが重要であるのではないかと。そのあたりに、先ほど、別の委員からもありましたけれども、支援ということで行くと、もちろん除却への直接的な支援もありますが、例えば税制とか、そういうものも十分考えられると思うので、その辺り、プラスになる部分とマイナスで減る部分の関連づけということをぜひ考えていただければなと思いました。

それに関して言うと、やはり国としてどこまでそれに立ち入れるかという問題はあるとは思いますが、本当にいわゆる不良住宅だけではなくて、やはりもう少し、例えば災害リスクの非常に高いところからの移転の支援とか、そういうものに関しては、私は国の役割はまだまだ大きいのではないかと。もともとそういうところに住んだんだから自己責任でしょうというのは少し違うような気がいたしております。

それからもう1つ、国ということで行くと、この住む場所に関するニーズの実現について、都心なのか、街なかなのか、郊外なのか、田舎暮らし、二地域、いろいろありますが、この住む場所については、私はやはりまだ国の役割がかなりあるのではないかと考えています。というのは、やはり個別の自治体はどうしても自分のところに人が住んでほしいものだから、こういう発想になかなかいかないんです。ですから、もう少し国土政策とか、そこまでいなくても、広域的な観点については、県でも難しいところがあるとすると、

やはり国がある一定の方向をしっかりと打ち出すべきだろうと思いました。

とりあえず以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかに。

はい、どうぞ。

【委員】 幾つかございます。5点ほど、相互関連しますが分けて説明したいと思いません。

1つ目は、マネジメント・システムと、私にとって大変魅力的な言葉があるんですが、このマネジメント・システムとは何だろうということを少し思いました。マネジメントという言葉は、まず、しっかりつくる、それを維持管理して、流通して、そして再生し、つぶすところまで入れて、またつくっていく、というイメージがあります。住宅が余っている、そしていいものにしていくという流れの中で、住宅を閉めていく、改装していくことのプログラムを見せていく必要があると思います。これが1点目です。

2点目は、それと関連いたしまして、やはり住まいとまちづくりの連携がもう少し見えたほうがいいと思いました。空き地・空き家問題も、住宅そのものではなく立地との関係が大きくあるので、ここをどうしなさいではなくて、戦略的な考え方、方針がもう少しこの文脈から見えてきたほうが、進むべき道が見えるのではないかと思います。

そして3点目ですが、やはり持家か賃貸かというこの2つの分け方、本当にこれしかもうないのかというところで、確かに3LDKの空き家があったときに、子育て世代が買いましようと言っても大きな買い物になってしまい、借りましようと言っても、なかなか中の設備がニーズに合わない。そうすると、当たり前のように設備まで自分で完全に変わってしまいたいとなる。しかし、そうなるとすごい金額で、DIYを超えている。そういったものに対して、本当に空き家を動かしていこうと思ったら、そこに対して新たな考え方を導入していかないと、融資とか登記の問題もある中で、10年ぐらい安定的に使いたいということに対する制度がない。本当に持家か借家かの二分だけでずっとこれから押していくのか。本当の空き家を動かしていくには、新たな方法が要るのではないかと思います。

4つ目は、ライフステージに応じて住み替えるというのはとてもいいと思うんですけども、やはりなかなかうまくいかないことの1つは、直接の取引コストではなく、それにまつわる間接的な取引コストが多い。いろいろ計算すると、あまりにもお金がかかって、ユーザーとしてはもういいかとなっていて、ここでぎりぎり頑張ろうということがあ

で、住宅そのものではなく、それを取り巻く環境ももう少し一緒に考えないと、本当にライフステージに応じて動いていかない。ぎりぎりまで頑張ってしまうということが起こるのではないかなというふうに思います。

最後、5点目なんですけれども、これからこういう住宅を住み手が選んでいける時代になるという意味では、もう少し情報をしっかりと整理していく必要があるのではないかと考えています。基本的に、家カルテ、住宅履歴情報は、かなり書き込んでいただきました。大変うれしく思っておりますが、まず基本的なところから、例えば消費者、住宅所有者にしっかり図面が引き渡されているかということが気になります。これに関しては、マンションでは、マンション管理適正化が2000年に義務づけられましたが、そのほかはどうか。おそらく聞いたら、渡しているとおっしゃられるところばかりだと思いますが、本当に消費者の手に渡っているのか、そういう基本的なことをはじめとして、それから、先ほど、不動産情報の取引、横浜市の社会実験のご説明をいただきましたが、これもぜひ、消費者が主体的に使っていくものに展開していただきたいと思っています。

この社会実験、今はレイズを使われていますから業者さんが見えるものですが、内容はものすごく魅力的で、そして主体的に住み手が住宅を選ぶには欲しい情報がたくさん入っている。こういったものを活用して、今後の展開の中で住み手自身が自分の情報を持って、住み手自身がやはり責任を持って判断していく。そのためには、つくったときからずっと情報をしっかり蓄積し、それを開示して、市場で評価をされるというシステムを、このマネジメント・システムの中の1つの軸として位置づけ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。

では、どうぞ。

【委員】

計画の資料をいろいろお示しいただきましてありがとうございます。子育て家庭とか家族ということを見たときに、本当にこの10年、20年で大きな変革をしていると思うんです。この間もテレビでやっていましたが、最近、料理のレシピが4人用から2人用に変更になっているということなんですね。4人も家族がないので、4人用だと量が多いということのようなんですけれども、やはり単身者世帯が増えるというようなことだとか、家族のありようが変わってきているということ踏まえて、これからの10年の住宅とい

うことを示していく大きな基本計画なんだと思います。そうしますと、皆さんがおっしゃっているように、これからの都市部や地方の人口動態を踏まえた姿をきちんと反映させられたもの、やはり未来に向かって全体像というか、未来の姿を見せていけるもの、それをきっちり出していかないと実態と合わない計画になってしまうのではないかと感じました。

それと、新築と、それから使えるストックだけではなくて、除却の促進が必要なものもあるというお話が皆さんのほうから上がってきました。その中で、例えば壊さなくてもいい優良な空き家、ストックに関して、それを行政だけでとか、個人の判断でというだけではなくて、少し地域に委ねていただきたい。先ほど、まちづくりとの関係ということもありました。そういうことで言うと、私のこの家を使ってほしいという人たちの受け入れ先が今、おそらくないのではないかと考えていて、それをぜひ地域や市民活動、そういったものに任せていただいて、そこでまた新たな価値を生み出していく、そのことが先ほど目標4のところにありますまちの価値というようなもの、それから豊かなコミュニティづくりということに関連してくるのではないかと考えております。もう少しこの計画の中に市民力や地域力の発揮というような部分も入れていただければと考えております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかに。

どうぞ。

【委員】 よろしく申し上げます。

まず資料4なんですけれども、資料4の不良な住宅等の除却の促進から下に（建替え等）というところで、将来世代に継承できる良質な住宅の供給というところに線が引いてあるんですが、この「不良」というと、すごく著しく不良な感じを受けます。むしろ今既にでき上がっているまちの新陳代謝を生み出すという意味で、マーケットに合わないストックなども含めた不良な住宅等の除却が、ちゃんと建替えなどが行われて、将来の人につながっていくという、そういう新陳代謝を生み出すというようなニュアンスがもう少しあったほうがいいのではないかという気がします。

もう1点なんですけれども、資料3のほうに、前回、私もお休みさせていただいたので、少し議論があったかと思うんですが、「余剰ストックが大量に生じる」というような言葉があります。住宅ストックの総量コントロールはなかなか難しいとは思いますが、法制度として、せめてもうこれ以上増やすという方向に行くような規制緩和施策はある程度抑制す

べきではないかと考えております。

具体的に言うと、例えば建築基準法の総合設計とか、あるいは、地下室の容積率の緩和の制度とか、そういったものは、これまで住宅は害がないということで認められてきたかと思うんですけども、将来人口が減るとわかっている中で、特に今の制度は、マーケット的に恵まれた立地がさらに規制緩和でたくさんの住宅を供給しているという状況ですので、むしろ、例えば先ほどのマーケットに合わないストックとかが、都心部など、なかなか更新が進まないようなところで、建替えをしようというときに規制緩和をして、更新を進めるというような方向にインセンティブをかけていかないと、相変わらず埋立地とか農地に住宅が建って行って、片や街なかのほうにある、東京でも都心部でも古いビルとかマンションがそのままになって空き家だらけになるとか、あるいは、スラム化していくということが懸念されます。

もう1点なんですけれども、最後に、相続税の改正などがあって、賃貸アパートの経営におけるサブリースの問題であるとか、あるいは、タワーマンションも相続税対策で有効であるというような形で、どんどん投資的、投機的に買われるという状況があるんですけども、そういった相続税の今回の改正によって、住宅市場とか、住宅ストック、あるいは全般的な住宅政策に一体どのような影響を与えつつあるのかというのは、ちゃんと検証しながら次の今回の施策に生かしていくということも大事ではないかと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、お願いします。

【委員】 資料6の目標4のところに、スマートウェルネス住宅・シティの実現ということで、よりよくするという位置づけが既に入っているんですが、一方で、目標1の中で、省エネ化の促進という部分に関して、今後、指標として追加すべきではないかというのが断熱化率、ストックに対しての断熱化率でございます。資料4には、平成11年基準を満たす住宅が全ストックの5%しかなくて、4割が無断熱、それから昭和55年基準まで含めても8割が断熱という意味で言うと非常にプアーな寒い住宅である実態があって、実はそれが冬に多くの病死者をふやしていたり、あるいは、要介護、要支援の人をより多くしているというのが、最近の調査で徐々にわかってまいりました。

そういうことで、国交省のスマートウェルネス住宅調査事業も昨年からはまったところで、今度の計画見直しにどの程度分析が間に合うかによるんですが、寒過ぎる住宅で国民

が健康を害する状況を改善していくんだという、何か意思表示だけは何とかしていただけないかなと思うところがございます。

実はこの目標2の既存ストックの中に空き家の再生・活用の促進ということで、今、特に地方においてそれが盛んに進められ始めていますが、実は見た目だけきれいにする空き家改修がほとんどで、断熱工事に全く予算が回っていない。あるいは、回すという意識がないというようなことを最近見聞きしておりまして、そういう意味では、断熱改修の重要性に対する普及啓発とかということもあわせてやっていただけないかと思います。

先ほど、〇〇委員のおっしゃった最低限の住宅に住まえるというのは、本当に最低限ですと、寒過ぎていろいろな病気になったり、自立生活ができなくなるということも含めて、最低限の住宅というふうを考えるべき状況ではないかと思います。

長くなりました。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、どうぞ。

【委員】 この前お話しした件、すごく整理されて、感謝しています。東京に来てもう25年経ちますが、いつも、こんな建物が建って人が増えて、いいなと感じていて、地方でも九州では鹿児島、福岡、熊本ラインはまあまあ活性化していますが、大分や長崎あたりは、本当に疲弊した状況になっています。やはり人口が減っていくエリアと、増えていくエリアと、横ばいのエリアでは、住宅ストックの活用といっても、やり方が違うと思うんです。十把一からげでやってしまうと弊害もあるので地域の状況に応じた幅の広い対策が必要だと思います。先ほど、〇〇委員がいいことをおっしゃったんですけども、良質な住宅の供給や使える住宅ストックを増やしていくと、住宅総数は増えていくが、一方で世帯数はもう増えないか減っていくので、結果として空き家が増えていくことになる。コンパクトシティを進めるには、少し規制をしないと限界があるのではないかと考えています。

というのも、例えばサブリースの一括借り上げによる30年間家賃保証のケースにしてもそうですが、住宅を買うにしても、アパートを買うにしても、説明責任が全くないんですね。みんな売りたいからいいことを言うけれども、リスクなどだめなことは言うべきだというルールがここにはないんですね。各事業者のスタンスに任せられているのかもしれないですけども、これではやはりいけないのではないかと。メリットとデメリットをきちんと両軸に立てて言うというルールが全くないんですね。

それと、先ほど、様々な施策について効果がある、ないという話がありましたけれども、だめなものはやめていいんじゃないかと思います。例えば、定借がなぜ進まないか、原因はわかっています。できないことはできないから進まないだけの話であって、これをきちんとテーブルに乗せて、なぜだめかという話をしていかないと効果が無い施策がでてくることになってしまいます。効果検証により、やめるという判断がなされないから、どんどん横に広がって複雑なルールになってしまいます。シンプルにやり過ぎると小さい声が聞こえなくなりますけれども、何らかの形でいろいろな方の話を聞きながら、費用対効果とか効果検証を繰り返して、施策の是非を検討していくような、そういうこともぜひやっていただきたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 すみません、1点だけ少し論点になかったので追加させていただきます。

何かというと、日本人というのは用途純化が好きなようで、建物も今、子育て世帯向きとか、高齢者世帯向きと言ってつくっています。日本の住宅は、ウサギ小屋から今やっと変わってきたんですけれども、子どもが巣立ったからといって、小さい狭いところにまた暮らさなければいけないかということで、日本人の住生活の豊かさとしての面積の問題が出ていないんですね。要するに、3LDKと言っても、100平米もないような住宅がたくさんある中で、では、夫婦2人になって、それが広いのかというと、決して広くはない。それどころか、ホームパーティーみたいに友達を呼ぼうとしても呼べるようなリビング・ダイニングではない。単純に子育て向けとかということで、どんどん住み替えていけばいいのかというあたりの問題と、面積と住生活の豊かさみたいなものを少し論点の中につけ加えていただければと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

本日の資料を見ますと、中古住宅の流通を促進するためには、改めてこの住宅履歴情報の蓄積と促進が非常に重要だということを感じたわけなんですけど、まず最初に、実は私どもの民間賃貸住宅というのは、比較的それに取組みやすい業界ではないかと感じました。

それから、この民間賃貸住宅のオーナー様というのは、比較的個人の方が多くて、高齢化が進んでいるということは前回もお話ししたわけなんですけど、そうなると、やはり適切な民間賃貸住宅を維持していくには限界がございまして、そうなると、民間賃貸住宅自身の売買が増えていくというふうに考えますので、そういう流通の促進ということもぜひ挙げていただきたいなというふうに思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】 今、大変心配をしていることがあります。というのは、空き家問題がかなり大きい問題になってきまして、テレビなどを見ていると、空き家があるから新築住宅はもう必要ではないのではないかという感じの乱暴な意見を言う方がいます。しかし、日本の経済から考えて、新築住宅がなくなったらどういうことになるか、これがあまり論じられていないんですね。私たちはマンションの分譲業者ですから特にそういうことを感じるのかもしれませんが、新築住宅の分譲というのは絶対必要だと思います。なおかつ、空き家の問題に対してどういう手を打っていくか、これも非常に大事な問題だと思います。これは両方相反する矛盾した意見になって少しお話ししにくいわけですが、これを解決するには、やはり空き家問題を先に解決しないと、新築問題の議論まで行かないわけですね。では、空き家問題を解決するのはどうするかというと、この前も申し上げましたけれども、やはり税制と金融の問題だと思います。空き家を更地にすると、固定資産税が6倍になってしまいます。これでは、誰も壊す人はいないと思います。それから、では、これはもう思い切って処分してしまおうかとなった場合、昔から持っている、取得原価を5%で計算しないといけないわけですね。あと95%は利益で、全部ではないですけども、課税されるということです。そんなことを考えると、除却とか、リノベーションとか、リフォームを進めていくためには、どうしてもやはり税制の後押しが必要だと思います。それから、やろうと思ってもできない人、金融がつかない人も中にはいるわけですね。あるいは、まだ債務が残っていたりすることもあります。だから、どうしてもやはり税制と金融を抜いてこの問題をお話ししても、なかなか前に進まないのではないかと思います。

800万戸というのも本当の数字かどうか分かりません。我々の協会では、ついこの間、

空き家問題相談室というのを立ち上げました。一応そういう情報を集めて、その実態ももう少し詳しく調べてみたいと思います。

ただ、民間でできることはやはり限界があるんですね。やはり数十万戸単位、百万戸単位で物事を進めるということは、少し我々民間業者では難しいと思います。この辺をぜひ国の政策で後押しをしていただけるような、そんなことをぜひ議題に上げていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 今のお話の関連でございますけれども、やはり今、空き家の問題は非常に深刻でございます。皆様のご議論の中でも、やはり新築と空き家とのバランスというお話がございます。私はこの2つは全く別のパラメータではなくて、むしろ不良の住宅を撤去して、よいストックに新しく建替えていく、そういった発想が非常に大事だというふうに思っております。ですので、もちろん今の税制ですとか、そういったことで後押しをしていただくというような形は非常に大事だと思っておりますので、不良なものを除却する際に、それが新築になった場合、優遇的なインセンティブを与えられるような仕組みということをあわせて考えていくということもご検討いただければなというふうに思っております。

少し話がまた変わりますけれども、政策指標の件でございます。これまでも政策指標でこういう形で進めていけばいいのではないかとという将来を見据えるようなお話ですとか、それからあと、効果の検証というご議論もあったと思います。

その中で、例えば、今回の、最低居住面積水準という居住に配慮する方々へ対する部分のこの資料6の指標でございますけれども、ここに載っておりますのが平成25年で4.9%、最低居住面積水準未満率が4.9%と示されております。かつての平成23年3月15日の住生活基本計画を見てみましたところ、平成20年はその数値が4.3%でございました。今回むしろ後退しているような形になっているのではないかと思っております。その中で、今回、基本的な施策で幾つか中身を具体的にお示しいただいているものがございますけれども、こういった施策に関して、例えば過去の政策指標を検証した中で新たにこういう政策を進めていくといったような、そういう検証もご説明の中でいただくとよいのではないかと思っております。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。

はい、どうぞ。

【委員】 私は今年の5月から空き家特措法が施行されたので、これから地方で空き家の問題がきちんと論議されてくるであろうと思っております。

その中でも、私は前回、地方のストック総数をもう少し国で決めることができないものと、上限を決めてもいいのではないかというお話をさせていただきましたが、それはむしろ地方で地方ごとによって決めるということが望ましいということでしたので、できれば地方の公共団体からもう少し自ら都道府県をどういうふうにしたいのか、これから将来にわたってどういう計画にしたいのかということを立ててもらって、国との情報交換をもっと密にすべきではないかと思っています。

恐らく地方公共団体ごとに地方によっては求めるものがすごく違ってくると思います。それでも国としては援助ができることや、もし規制をかけるものがあたらどういう規制が必要なかというようなことも含めて、もう少し地方公共団体との連携といえますか、お話を聞く機会といえますか、そういうものを持っ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。

ほかはいかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

少し細かい話なんですけれども、目標1の既存住宅ストックの活用の部分の、信頼性の高い不動産流通市場の形成と既存住宅の流通促進を支える住宅関連金融市場の整備ということについて、私どもがいつも不動産の個人の売買取引をしている中で、5年ぐらい前は、例えば金融機関さんが古い物件に対して担保評価がなくて、リフォーム代のお金が借りられなかったんです。それから今はもう、例えば築40年の物件でもリフォーム代を、1,000万でも2,000万でも貸してくれる銀行があります。35年です。そういったものでかなり中古の流通はよくなったんですけれども、ただ、私が言いたいのは、審査のあり方について少し考えてもらいたいと思っています。中古物件を買うときに、申し込みを入れてから住宅ローンの事前審査をするんですが、今や物件プラスリノベーションの費用と一緒に住宅ローンで借りられるので、そのときにお見積もりが必要になってくるんです。ただ、申し込みを入れてから契約までが今、本当に都内は1週間ぐらいしかない中で、

事前審査をして、お見積もりをつくらなければいけないんです。なので、今ここにワンストップサービスとあるんですが、そういう意味で、不動産会社とリノベーション会社がコラボをしたりとか、例えばリフォーム会社さんが不動産を探したりとか、そういったサービスができています。ただ、そうなってくると、実は先週、ある銀行が、今まですごく融資をしてくれていたんですが、実は同じ会社、例えば不動産会社がリフォームをやる同一会社の中では事前審査をすることができません。要は、同じ会社さんがやる場合には、一括リフォーム代まで住宅に貸さないと言われたんですね。そもそもアメリカでは、モーゲージブローカーという仕組みがあって、事前審査を家を買う前にやるんです。なので、その銀行の担当の方に、もう枠として事前審査を先にできないかというお話をした際、金融機関さんとしてはできないと言われたんですが、ただ、今、住宅ローンを100%借りる方も多いので、できれば事前審査のあり方とか、そういったものをここに来て少し見直しをしてほしいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかに。

では、どうぞ。

【分科会長代理】 いいですか。すみません、少し時間があつたので。

もちろんこれは住宅の施策の話ですけれども、やはり建物というのは土地にくっついていて、そこには樹木もあって環境が整えられている。そういった価値を土地が持っているんだけど、建物評価とか、ストックの評価という時、どうしても建物本体の性能だけの話になっていています。ある種、周辺が持っている環境のよさ、それは植物であったり、井戸があったり、川があったり。そういったところを本当はトータルに見て評価しなければいけないのではないかと思います。それはなぜかという、簡単に言えば、更地にしたほうが売りやすいというような考え方で不動産が流れている。マッチングする前にもう壊されてしまっている。その期間をどう持っていくかというときに、評価のところの評価指標を少し広げていただいて、その場の土地が持つよさみたいなものも一緒にあわせ持って評価していくということで、もっとストックに対しての価値を高めるということ、やはりこれは住宅を求める消費者というかニーズ、やはり新築がいいというふうに思うこの気持ちを、何とかリフォームしていいものが世の中にある、おもしろい住み方もあるとか、そのあたりをきちんと情報として流していくということが国としてやっていく方向

として、このストック問題を中心に据えるのであれば、重要ではないかと思えます。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、何かありますでしょうか。

【委員】 目標4のところの良好な居住環境を支える豊かなコミュニティ形成というところが、まだ少し寂しいような感じはするのですが、やはりコミュニティをサポートすることで居住環境をすごくよくしている成功事例などもありますので、ソフトに対して、NPOとか、そういう地域のコミュニティに対して支援をするという仕組みが必要であろうということと、もう1点は、やはり大規模開発などをやるときに、総合設計制度で空地を設けてということはありますが、ある程度を開発をするときには、単に住居をつけるだけではなくて、必ずそのコミュニティに対して貢献するような施設、地域に開放するような集会室であるとか、あるいは、高齢者に対応する住宅、ヨーロッパなどですと、ある程度の規模のハウジングだと、必ずアフォーダブルなものを入れるということが通例になっていますので、アフォーダブルなものを必ず組み込む、あるいは、そういうことに対するインセンティブを与えるということが、このあたりは必要なのではないかという気がいたしました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 先ほど少し面積要件というお話が出ました。今、ワンルームマンションというのが結構売れているそうです。20平米ぐらいのワンルームマンションが売れているんです。これももちろん戸数にカウントされているんだと思いますけれども、これは税制の後押しがないので20平米になってしまっているんです。買う方が20平米でないと投資効率から考えて合わないんですね。これが例えば40平米になると、コンパクトマンションというような呼称になるんでしょう。それをやるためには、やはり税制の後押しが必要だと思います。それが1点。

もう1つ、マンションの管理組合の役員になる方の条件づけというのを少し考えておいたほうがいいのかもしいかなと思います。

というのは、自覚的な問題がどうのこうのということではなくて、そこに居住をしているのは絶対必要だと思います。というのは、これは現実にある話なんですけれども、中古のマンションを幾つか買って、そのマンションの理事長に入ってくる方が中にいたんです。

実際今もいるんですけれども。それで結局は、管理組合を揺さぶって私腹を肥やすというようなことをやっている人がいるんです、現実には。では、それがわかったらどうするかというと、管理組合の人たちはなるべく内輪で済ませてしまうんですね。そういう管理組合だということになりますと、マンションの資産価値そのものが下がってしまいますから穏便に済ませてしまうんです。この辺りのところを少し気をつけておかないと、表面化してこない問題になろうかと思えます。少しお耳に入れておいていただければありがたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

追加でご発言ありますでしょうか。

もし特になければ、皆様方からいただいたご意見ですけれども、特に空き家対策の部分がかなり多かったかと思えます。何人かの委員から少しご意見出ましたけれども、やはりなぜ空き家になるのかというメカニズムを少し理解して、少なくとも空き家をふやすような仕組みについては少し見直す必要があるのではないかということがあったと思いますが、これは私も賛成です。

それからもう1つは、よりよいマッチングをしていくためには、結局、もちろん情報が必要だということもありましたけれども、もう1つは、自分でちゃんと選んだところに移れるということが重要で、移るためには、例えば資金的なものだとか、それからあと、必ずしも国交省系だけではないと思うんですが、いろいろな生活に関連するいろいろなことがある中で、そういった部分の問題点というか、バリアも少し減らしていくということが重要なのではないかという感じがいたしました。

大体よろしいでしょうか。もしよろしければ、それでは、大体時間でもございますので、本日の審議はこれで終了したいと思います。

その前に、事務局から何かありますか。

【住宅政策課長】 それでは、メインテーブルの皆様には、資料の後に2枚紙をつけさせていただきます。7月～9月の分科会の運営について（案）」というものでございます。これについてご説明とお願いをしたいと思います。

まず、分科会の勉強会ですが、冒頭申し上げましたとおり、7月から9月にかけて、各月中旬ごろに、個別論点を設定して開催をしたいと思っています。

また、この勉強会ですけれども、定足数のある分科会という形式ではなくて、お集まりいただける方にお集まりいただいて開催をしていきたいと思っております。

具体的には、各個別論点にご関心のある委員あるいは臨時委員を中心にご参画いただきたいと思っています。

また、プレゼンテーションについては、委員、臨時委員、あるいは有識者からこちらでお願いをしてプレゼンテーションをしていただき、議論をしていきたいと思っています。

その勉強会を踏まえて、各月下旬ごろに、個別論点ごとにまた分科会という形で議論をしていきたいと思っています。個別論点については、記載のとおり、7月、8月、9月という形で、目標1、2、3、4を議論できるようにというふうに思っています。

別紙をつけております。これは私どもが勝手に、この委員、臨時委員におかれては、こういった分野と関係が深いということで、ぜひこの論点についてはご参画いただければという思いでつけております。ご負担があらうかと思しますので、各委員1回ずつという割り振りになってはいますが、ご日程が合えば、ぜひ1回と言わず、2回でも3回でもご参画いただいでご議論いただければと思っているところでございます。

具体的な日程調整なり、あるいはプレゼンテーションのお願いについては、事務的に追ってご連絡させていただければと思いますので、よろしくお願いたします。

私からは以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

それでは、本日はこれで終了したいと思います。どうもありがとうございました。

— 了 —