

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第39回）

平成27年7月28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いたします。本日は、委員の皆様方には、お暑い中、また大変ご多忙の中、ご参集いただきまして、ありがとうございます。

まず、本日お手元にお配りしている資料ですが、議事次第に記載のとおりになっていますので、ご確認をお願いします。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。

審議の中でご発言をいただく際には、目の前にありますマイク、お2人に1つという形になっていますけれども、そのマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますよう、よろしくお願いいたします。

本日ご出席の委員のご紹介は、皆様既にこれまでの分科会にご出席いただいておりますので、お手元の座席表、配席図にかえさせていただきます。

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。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。本日の議題は、個別論点、住宅のストックマネジメントについてということです。7月14日の勉強会でも住宅のストックマネジメントについて議論いたしましたけれども、今回の分科会ではさらに議論をすることで、住宅のストックマネジメントについての論点や施策の方向性について深掘りをしていきたいと思っております。

それでは、まず事務局より、資料2から4について説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 まず、資料2をご覧ください。今回は住宅のストックマネジメントについてご審議をいただきたいと思っております。資料3、資料4をあわせてご説明をしたいと思います。

まず資料3でございます。これにつきましては、建物種類別のストック数予測をしたものでございます。この資料については、一般財団法人のベターリビングのサステナブル居住研究センターの研究成果を使わせていただいているところです。いわゆる築年ピラミッドということで、2010年の現状をベースにしながら、2020年、2030年までの

住宅ストックの推移の予測を行って、構造あるいは建て方別の住宅数を築年別にあらわしたものでございます。

前回の勉強会の中で、〇〇委員から、今の住宅のストック、あるいは将来の数については何となくイメージが湧くんですけども、10年後、20年後に日本の住宅のストックが質的にどうなっているのか必ずしもわかりにくいのではないかと、何かわかりやすいものがあるのではないかとというご指摘があったことから、2月の非公開の勉強会の中でお示ししたものを、改めてお示しをさせていただくものでございます。

資料3をご覧ください。1枚目の一番左、全国の図をご覧くださいければと思います。ここでご留意いただきたい点が2点ございます。

1つは、それぞれのピラミッドの横軸のスケールと単位が、全国、各都県によって違うというところにご留意いただければと思います。同じような形をしていますけれども、量的にはかなり違うということでございます。

また、2点目として、2000年以前に建築された住宅については、10年単位で推計をしておりますので、各年のストック数が平均値になっており、グラフが四角の形になっております。2000年以降は各年ごとの数値になっております。

個々に見ていきますと、全国の数字、特に2010年の現状を見てみますと、左が非木造、右が木造という形になっておりますが、非木造については、だんだん新しいものが増えてきています。ただ、ここ10年を見ますと、着工戸数の減少に伴って、ストックも少し減少しています。下のほうが少し痩せているかなという状況でございます。右の木造については、10年から40年を経過したストックの相当の積み上がりがあるという状況になっております。

2030年になるとどうかという、かなり縦に伸びているという状況でございます。これは何を意味するかといいますと、住宅ストックが押しなべて、これは人間と同じように言っているのかどうかという話はあると思いますが、高齢化していくということでございます。つくっては壊しという時代から長くもたせるという時代への移行もあるかと思えますけれども、高齢化したストックがかなりの数になっていくことが分かります。ただ、新築については少し減少傾向が続くわけでありまして、少なくなっていくということが見てとれるかと思っております。

今度は各県のピラミッドをご覧くださいければと思います。1枚目、2枚目あわせて言えることは、各県によって、ストックの状況がかなり違う。木造・非木造の別もそうですし、

ストック数も違うということが言えると思います。

例えば岩手ですと、木造がかなりの部分を占めています。そしてここ10年の話を見ると、木造の新築の減少がかなり見られるというところがございます。

一方で東京については、左の非木造、特に共同建てが多い。マンションが多いということが端的に言えるかと思います。そしてここ10年を見ても、そんなにストックの減少がない。着工戸数にそれほどの落ち込みがないということが言えるのではないかと思っております。

1枚めくっていただきまして、2枚目をご覧ください。例えば特徴的なのは兵庫でありまして、兵庫は平成7年の阪神淡路大震災の影響があつて、住宅の建替え等がかなりの数で行われたということが反映されていると思います。それがそのまま経年によって上がっていくという形になっております。

高知は新設の着工戸数がかなり今、落ち込んでおります。これは生産年齢人口の落ち込みとあわせた数字になっておりますけれども、将来的にもかなりの減少が起こっていく。高齢化したストック、特に木造ストックが大部分を占めていくという状況になっております。

また、沖縄については、木造がほとんどないという特徴的なストックの状況になっております。

こういったことから言えますことは、地域によってかなり違うということと、それから年を経て、例えば2030年のストックの状況が、今のストックの状況に比べても、かなり差として出てきています。地域差がより広がる方向にあるのではないかということが言えるかと思います。私どもとしても、現時点から今あるストックをどう考えていくのか、マネジメントしていくかということを考える上で非常に有益な資料だと思っております。

次に資料4をご覧ください。先般、住宅関連産業について、どのような状況になっているのかというご質問がございました。そこで幾つかの資料を用意しております。

1ページをご覧ください。まずは住宅投資額及び居住関連支出の推移でございます。25年度の両者足し合わせたものは、49兆円規模になっております。その推移を見ますと、下のところの住宅投資額、すなわち新築・増改築に関する支出ですが、これは平成元年以降、長期的に見ると減少傾向にあります。一方で、居住関連支出、中でも設備修繕・維持であるとか、家賃地代、あるいは光熱・水道については、緩やかに増加をしているということでございます。

2 ページ目は、GDP に占める住宅投資の割合であります。住宅投資が、幾らあるのということでございますが、この棒グラフをご覧くださいますと、従来 20 兆円産業ということが言われてきたわけでございますが、最近少し減っております、直近の 25 年度は 16.5 兆円になっております。

この GDP に占める割合については、バブル経済期には約 6% まで上昇しました。その後は、5～6% で推移をしておりましたけれども、平成 9 年以降は低下を続け、リーマン後にはがくと落ちたという形になっているところでございます。現状は、3.4% という規模感でございます。

3 ページをご覧ください。新設住宅着工戸数における構造別・建て方別の割合であります。一言で言うと、日本の住宅は、戸建て・共同建てとあわせて、在来工法の木造がかなりを占めるということでございます。

ちなみに平成元年度の状況と照らし合わせても、その構成割合は、ツーバイフォーが若干増えていくということはあるかもしれませんが、あまり大きな構造的な変化はございません。ただ、着工戸数は倍・半分ぐらい違うという状況でございます。

そういった中で、4 ページ、木造住宅の担い手ではありますが、在来工法による戸建て住宅の 5 割以上が中小の大工・工務店が供給をしているという、担い手としてはかなり中小が主体となっているところでございます。

5 ページです。大工就業者数の推移であります。平成 22 年をご覧くださいますと、今、40 万人になっております。平成 7 年からの 15 年間で、おおむね半減しているという状況が見てとれるわけでございます。この変化については、参考にあります建設・土木作業従事者の減少に比べても、かなり大きな減少あるいは高齢化が見られるというところでございます。

それを反映して、大工職の人口ピラミッド、6 ページでありますけれども、今、60 歳以上の人口が約 3 割を占めております。今後 15 年以内に、この中の相当数が退職されるという形になると思います。一方で、30 歳未満の若手が 3.4 万人と極めて少ない状況でありまして、一定の入職者数、あるいは熟練大工からの技能継承がなければ、住宅生産体制が空洞化する恐れがあるのではないかと懸念しているところでございます。

7 ページをご覧ください。住宅リフォームの市場規模でございます。これは前に出した資料でございます。現状、7.49 兆円の規模になっています。

8 ページは、住宅リフォームの担い手であります。ご案内のとおり、この担い手として

は、さまざまな種類の事業者が、市場に参入をしてきているところです。主な担い手は地場工務店系や住宅設備機器・建材メーカー系となっております。新設住宅と比較して、小規模事業者のシェアが大きいと考えられているところであります。

9ページをご覧ください。住宅リフォーム事業者の規模及び平均工事金額であります。左のグラフをご覧ください。住宅リフォーム事業者の規模について、平成21年度から26年度までの推移を見てみますと、年間工事件数10件以上の事業者の比率が増加しております。中でも10件から50件未満の中規模事業者の増加が著しいという状況になっています。右側のグラフでございます。26年度における各事業者の平均工事金額は、100万円から200万円未満が25%強、50万円から100万円未満が25%弱という形で、両方で約半数を占めているところでございます。

10ページは住宅リフォームの職人の充足状況でありまして、左のグラフでございますが、人手不足であるという回答が半数を占めているという状況であります。また、右のグラフをご覧くださいますと、63%の事業者が住宅リフォームの職人が不足していると回答し、その中で81.8%の事業者が大工が不足しているという回答をしている状況でございます。

11ページは、不動産業の範囲・産業規模であります。右下のグラフをご覧ください。宅地建物業者数は1991年度をピークに減少傾向にございます。また、従事者数は、2007年度をピークに減少に転じていましたが、2011年以降は増加傾向にございます。左下のデータにありますとおり、不動産業の産業規模は、2013年度で約37.7兆円になっているところでございます。

12ページをご覧ください。マンション管理登録業者等の推移でございます。平成16年度から26年度にかけて、マンション管理登録業者数は減少しています。その一方で、業者に委託した管理組合数及び管理業務主任者登録数は増加をしているという状況であります。

最後の、13ページ、住生活関連サービスについてでございます。これは、住まいに関するサービスは、住宅であるとか金融・保険以外にもたくさんあるんじゃないかということで、まだ概念図ではありますけれども、まとめているところでございます。住宅関連サービスについては、新築、維持管理、増改築等、多様にわたるサービスがございます。また、検査であるとか賃貸業といったものもございます。それを支える金融・保険の仕組みもございます。さらには、こういったものを取り巻くものとして、医療・福祉、子育て、

教育、趣味・カルチャー、就労等々、さまざまなサービスが存在をしているところでございます。こうした各種のサービスを、住生活の向上のためどのように捉え施策展開をしていくかというの、今回の計画策定に当たっての論点の一つかと考えておりますので、ご紹介を申し上げます。

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建物種目別のストック数予測、住宅関連産業について、ご質問いただければと思います。いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 資料3について、ご紹介いただきましてありがとうございます。ご紹介いただいたように、ベターリビングのサステナブル居住研究センターというところが日経BP社と共同で出したものなんですけど、私は、そのセンター長を務めているものですから、補足をさせていただきたいと思います。

といっても、住宅政策課長さんが大変丁寧にご紹介いただいたので、あまり補足することはありませんが、これ全体が予測であって、予測というのはあるやり方に基づいてやっているわけなんですけど、2つの予測、今後の新築の予測と、それから現在建っているものの滅失率の予測と、両方の要素が入っているので、必ずしもこうなるということではございません。ある仮定に立つとこういうふうになる、というものでございます。

その中で滅失率の予測のほうは、かなり私は信頼性があるのではないかと考えています。新築の傾向については、ここ数年の傾向をそのまま外挿したものですから、これはいろいろな状況で変わる可能性があるのですが、このすばみ方は多分変わるとは思いますけれども、上のほうに上がっていくボリュームは、多分こんな感じで上がるだろうと考えております。

この推計自体は2年ほど前にやっていたんですけれども、去年、こういうグラフの表し方にするといろいろ見えてくるのではないかとということで、やってみましたら、ほんとうに、特に全国の2030年が2030年の人口予測と形がほぼ同じような形になっていました。ただ、人間はこの年数が、この2割ぐらい長いんです。だから人間の寿命に比べて、日本の住宅はまだ7、8割の長さしかないという予測ができます。

また、住宅政策課長が言われましたように、地域によって全く違う傾向にあるので、これは住宅に関する今後の政策、考え方というのは、ほんとうに地域ごと、県ごとに考えていかななくてはいけないなということが相当はっきり認識されたら、そういうことでございます。

以上、補足説明させていただきました。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは何かありますか。どうぞ。

【委員】 今ご説明いただいたことに関してご質問をさせていただきたいのですが、滅失率については非常に信頼性があるというお話だったんですけれども、滅失率の想定というのはトレンドを各年代ごとに伸ばすような作業をされたのかということの確認が一つと、もう一つは、このストック数というのは、非常に有益な資料だと思うんですけれども、やっぱり気になるのは、世帯のボリュームに比べて、このストック数というのがどの程度膨らんでいるのかということに非常に興味があります。おそらくトレンドを伸ばす形で滅失率を伸ばしたり、新築についてこれまでの動きをなぞるようなことをした場合に、空き家がすごく増えるといいますか、今の13%が非常に劇的に上がるような形になってしまうのではないかという気がしております、もしも世帯数とのボリュームの違いなどについてもご研究されていたら、教えていただければありがたいと思いました。

【委員】 直接私が研究していたわけではなくて、そのたびに報告を受けていたという形ですけれども、滅失率に関しては、住宅・土地統計調査等の統計でどういうふうになってきているかというのを年代ごとに推計して出しているという形です。ただ、ほかのシンクタンクでは相当違う予想をしているところもありますけれども、滅失率に関しては、それほど間違いはないのではないかと考えております。

それから世帯数との関係は、実はこの1月に『住宅ストック市場年鑑2015』という厚い本で出て、その中に各県ごとにいろいろなデータが掲載されている中での、一部としてこのデータを採用していただいているんですけど、ここにたしか世帯数予測も書いてあって、それほど劇的に乖離する形ではなくて世帯数のほうが上回っていくという感じだったと思います。ですので、空き家の増加は今後とも増えていくけれども、それが県ごとに見ても、変な言い方にはなりますが、マーケットが、意外とちゃんと機能しているという感じを印象としては受けました。

もう一つ質問ありましたか。それでよろしいでしょうか。

【分科会長】 ほかにいかがでしょうか。

私も伺いたいんですけど、沖縄、伸びていますよね。これはこういう感じなんですか。

【委員】 これは実態として、ここ数年で建設が伸びている。木造は全く建っていませんけれども。

【分科会長】 今後5年ぐらいは確かに伸びるかなと思うんですけど、30年というのを見て、伸びるという感じなんでしょうか。

【委員】 それは先ほど申し上げたように、すぼまり方は違うと申し上げたように、伸び方も多分こうではない可能性は高いですね。ただ、ここ数年の傾向を外挿していくと、こういう結果になってしまう。

【分科会長】 そうすると、今、〇〇委員がおっしゃった、世帯、特に新規の世帯形成との連動とかいう部分については、若干もしかしたら違う部分もあるかもしれないということですか。

【委員】 そうだと思います。

【分科会長】 わかりました。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 資料4との関係で、少し話をさせていただきたいと思います。わかりやすい資料を準備いただきまして、ありがとうございます。

ここにも書いてありますとおり、大工を中心とする技能者の育成というのが非常に今は危機的な状況であるし、それが特に地方都市などの地域経済との関係でも、これは非常に大事なことになっていると思います。要するに、いろいろな意味でのリノベーションといえますか、新しい工法だとか新しい部材だとか、そういうことはそれはそれでいいわけですが、ただ、人の問題は、それだけでは解決をしないということがあります。

例えば、私たちの組合、各地で90校ぐらい、大工だとか左官などの職業訓練校を経営しております。一番多いときは、20年ぐらい前ですけれども、全国合わせますと約3,500人ぐらい生徒がいました。それが今どうなっているかというと、大体700人を切るぐらいのところだと思います。ここ数年間でいきますと、若干でも増えてはきているんです。この数年間で多少増えてはきているんですけれども、それこそ従来と比べると5分の1、6分の1、そういう事態にある。

住宅リフォームの担い手のところでは、地域工務店が大きな部分をそれなりに占めており、その地域工務店の中でも、その次のページの資料にあるとおり、零細な中小規模のところから少し大きめの工務店なり住宅企業のほうにシフトをしているというのが、このグラフの見方だろうと思います。

そういう意味では、従来の職種ごとの対応ということだけではなかなか大変なところがあると私などは思っています。今、国交省では住宅の省エネだとかいろいろなことで、講習会は全国でもいろいろ補助事業としてやられているわけですが、それだけではなくて、

生産性を上げるためには、大工が大工だけの仕事をしているのではもうだめだということだと思います。

言葉としてはいろいろな意味合いで使われますけれども、多能工化といいますか、住宅リフォームの場合には、いろいろな職種の人が入り込んで入れかわり立ちかわりやっているだけでは、生産性が上がらないという側面があると思います。

しかしながら今の職業訓練の全体の問題としては、今の住宅リフォームの現状に合ったような形での多能工化みたいなものというのは組み立てられていないわけです。増改築相談員だとかいろいろな資格はありますけれども、もっとそういうところにも踏み込んだ技能者育成のあり方、担い手のつくり方、そういうことについても、これからどんどん研究開発していかなきゃいけないところではないのかと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 住生活関連サービスについて多様な部門から整理していただきまして、ありがとうございます。ちょっとここで気になるところが2つばかりございます。一つは、エネルギーという中に省エネということで入っているんですけども、自然エネルギー、再生可能エネルギー、あと今回、東日本大震災などありますと、ものすごい量のコンクリート、木材の除却といいますか、廃棄の問題が出てきまして、今後のストックをどう更新していくかということには、やはりコンクリート材と木材の部分の廃棄の問題と、それをリサイクルするという問題がきちっと出てくるべきではないかと思っておりますので、もし可能であれば、環境なのかどうかかわからないですけども、自然エネルギー、再生エネルギー、リサイクル、廃棄物、あとはできれば外部環境というものも、入れていただければと思っております。

それからもう一つは、コミュニティーというところは書かれているんですけども、やはり住宅資産とか、あるいはマンションにおいても、そのコミュニティーが維持されるかどうかというのは、建物がきちっと維持管理されていくかということにも非常に関係があると思っておりますので、コミュニティーカフェとかコミュニティーサロンという記述ではなく、コミュニティーというものを、戸建て住宅の場合は今まで自治会というものがありましたが今は崩れつつあり、共同住宅の場合ですとそういう管理組合のようなものがあるわけで、コミュニティーを維持する組織だとか活動だとか、もう少しそういったもので捉えていただいて、それが大規模修繕だとかそういうものについても、今後のストックをどういうふう再生、あるいは長く使うかということにも大きくかかわってくるかと思っておりますので、

その辺の記述の補強をお願いできればと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか。どうぞ。

【分科会長代理】 この会議がいいのかどうかというのはありますが、資料4の最後のほうにある、人手がないという、大工不足が深刻な状況というのは、身近に感じているところでは。

それで私、かねがね2つ秘策を考えていて、これをもう踏み切るべきなのではないかと思っています。一つは、ドイツの例ですが、ドイツだと公務員であっても、もう一つプロフェッションを持たせているんです。例えば消防士さんが水道工の職人の技術を訓練して、仕事としてもやっていいということになっていたりします。

それには2つ意味があって、リタイアした後のこともあるけれども、何かあったときに緊急に何か対応できるという意味があります。私の知っている方は、消防士ですが、庭師とかでもいいんです。何かダブルで持つ。つまり日本だと専門規定があり、全ての者に兼業を認めない風土があるんですが、マイスターというか、向こうだと手に職を一つ持たせるというのを子どものころからやっていて、職人を育てていく土壌をつくっています。

ただ、日本も昔からそうで、例えばボランティアでとか、あるいはいろいろなことで、例えば壁塗りをやりましょうというボランティアを呼ぶと、すごくたくさん人が来ます。それは日常のルーティン・ワーク以外に何か自分のやりたいものを見つけるということになると来ますが、それを職業的なものに持ってくるというのが、なかなか日本の会社の制度やいろいろなことで難しいんですけども、そろそろそこを解禁しないと、今、もういろいろな方がみんな大学に来るので、大学出た後、職人に行くという道筋がほとんどノーチョイスになっているんですね。でも、そういう素養のある方たちがそういう形で出てきている現象を見ると、やっぱり職業をダブルで持てるような時代にしないと難しいんじゃないかというのが一つです。それは公務員であっても言えることだと思います。

そして、それは実は農業ではやっているんですね。地方に行くと、5月の連休前後に打ち合わせできません。役所の人たちの多くが田植えをしているのです。農業はできているのに、なぜ建築業ができないのか。その辺も考えてもいい時代が来ているのではないかというのが一つ。

もう一つは、3月末竣工というのを配分して分けませんかということなんです。つまり8月末竣工というのを公共が率先してやれば、同じ職種の人たちが、みんな3月の末で壁

とかペンキとか、人手不足になるんですけど、時期をずらすというのを政策で指導して、例えば学校が始まるとか、いろいろな理由があるのでわかるのですが、実際は学校も半年ずれたほうが、先生たちもばたばたしないでもいいというのもあったりするんで、公共の住宅は竣工を必ず3月に集中させないように政策としてやるとか、人手を分散させていくというやり方を、そろそろ真面目に考えないといけないと思います。そうしないと、例えば、水道が出なくなっても誰も助けてくれないということが起きてしまうのと、もう一つは、被災を受けていろいろな経験していく中で、いろいろなことが、市民が一人一人、何かもう一つできれば、すごく助かるのにということみんな体験しているので、そういう社会に向けて、何かこういう住宅の政策も転換してはどうかと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。おそらく今の話も今後の見直しの方向性にかなり関連すると思いますので、もしよろしかったら、資料5と資料6をご説明いただいて、また少し議論をまた進めたいと思います。

それでは、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と資料6をご説明したいと思います。特に資料5は、今日を中心となるものでございます。字ばかりで細かくて大変恐縮なんですけれども、少し時間をとってご説明しますので、お付き合いをいただければと思います。

1ページをおめくりください。「現状と課題」、「論点」、「施策の方向性」、「これまでに委員からいただいた主なご意見」ということでまとめております。特にご注目いただきたいのは、我々が、今、個々のテーマについて、どういう現状認識に立っていて、どういう課題を持っているか、あるいは、その現状認識、課題に基づいて、どういう論点整理をしているかということでございます。今回はここをしっかりと議論をしながら、施策の方向性については今書けるものを書いておりますけど、この1～2年というよりも、5年、10年先を見据えながら、審議会の議論も踏まえて骨太のものを考えていきたいと考えているところでございます。

早速、1ページから簡単にご紹介をしたいと思います。1ページは、戸建て住宅の適切な維持管理の促進に関する主な論点でございます。参考資料1をご覧くださいと、いつもこれは出している図ですけれども、ここの赤の部分、維持管理をきちんとしながら流通をさせ、不良な住宅については除却し、また新しいものをきちんとつくっていく、そういった循環の中で、それぞれのパートについてどう考えていくかというものでございます。

現状と課題については、マンション、賃貸住宅については、それぞれ業者さんへの委託

による維持管理が一般的だが、特に戸建て住宅については、維持管理に関する取り組みが必ずしも十分になされているとは言えないのではないか、所有者に維持管理の重要性やメリットが十分に伝わっていないのではないか、適切な維持管理が市場での評価に必ずしもつながらないのではないか、ということがございます。これは、この審議会でのご意見もございました。所有者等が自ら維持管理を行おうとしても、住宅の状態や維持管理の方法を容易に把握できる環境が整っていないのではないか。また、所有者自身による維持管理のほか、定期点検計画を有する施工会社による維持管理とか、施工会社以外の事業者による維持管理の取り組みが見られるものの、まだまだ広く普及していないのではないか、そういった現状と課題にあるのではないかと考えております。

論点としては、維持管理の重要性やメリットなどを所有者等に伝えるためにどのような取り組みが必要なのか、適切な維持管理が市場で評価されるためにはどのような取り組みが必要か、所有者等が維持管理の行動をとりやすくするためにはどのような取り組みが必要かということで、まずは気づいていたか、そして気づいて動こうとしたときにスムーズに動けるようにするためにはどうしたらいいかという問題設定でございます。

施策の方向性は、まだまだ粗くて、いろいろなものが混在をしておりますけれども、例えばということで、維持管理の意識啓発のための住教育、情報発信など。あるいは、適切な維持管理が市場で評価されるような建物評価手法の改善・定着。これは今、既存の住宅流通の取り組みの中で、相当一生懸命やっているものでございます。また、改善された建物評価手法を活用した流通・金融等の仕組みの開発・普及等があるんじゃないかと思っています。さらに、インスペクションの普及・定着や、利用しやすい住宅履歴情報の蓄積・活用の促進、民間事業者が提供する維持管理サービスの普及などが考えられるところでございます。

2ページをご覧ください。今度はマンションでございます。

マンションについては、築40年超の分譲マンションが、今の時点で51万戸あります。これが10年後には151万戸、20年後には296万戸に増加し、かなりの伸びが見込まれます。そういった中で、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定している管理組合の割合は、だんだん向上してはいるんですけども、特に高経年のマンションほどその割合は低い傾向にございます。経年による建物・設備の劣化・陳腐化、あるいは居住者の高齢化やマンションの賃貸化などを背景とする管理組合の担い手・資金の不足、さらには、多様な価値観を持った所有者間の合意形成の難しさなどがあって、管理不全や

管理をめぐるトラブルが顕在化しているというのが現状認識でございます。

論点としては、管理組合の担い手確保のためにどのような取り組みが必要か、適時適切な修繕の実施に必要な資金の確保、あるいは合意形成の促進のためにどのような取り組みが必要かというところでございます。

施策の方向性としては、管理組合の担い手確保のための外部の専門家を活用した管理方式であるとか、適時適切な修繕の実施の促進のための長期修繕計画や修繕履歴などの管理情報の開示のためのルールを導入等を考えていけないかというものでございます。また、適時適切な修繕の実施の促進のための適切な修繕計画の策定、長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定の促進なども考えていけないかというところでございます。

3 ページは民間賃貸住宅であります。ここは家主、あるいは管理業者の意識と行動がポイントになってくると思っております。

現状と課題については、家主に対して調査を実施したところ、大規模修繕をやったことがない家主が70%、計画もなく修繕を実施する予定もないと答えた家主が23%ということで、民間賃貸住宅管理に関する家主の意識が必ずしも十分ではないのではないかとこの問題意識であります。また、こういった意識を反映して、修繕のための費用の積み立てが必ずしも十分になされていないという状況にあると考えております。

一方で、管理業者の話をしますと、賃貸住宅管理を管理業者に委託している家主は8割と多い状況になっていきますけれども、管理業者に対して大規模修繕に関する調査を実施しましたところ、管理業者が家主に対して修繕計画の策定と修繕のための積み立ての両方の提案があわせて行われている場合が、約39%にとどまっております。特に管理業者が建築関係のノウハウであるとかスキルを持っていない場合は、家主に対して修繕に関するアドバイス、提案がなされていないということも一因と考えております。また、民間賃貸住宅の修繕履歴情報の蓄積をしていない管理業者が、約47%ということで、計画的な修繕を実施できる環境が、業者の中で必ずしも整っているとは言えないと考えております。

したがって論点としては、まずはそういったことの重要性・メリット等について、家主の理解を深めるためにはどのような取り組みが必要なのか、また、管理業者から家主に対して修繕計画の策定等の提案が行われるためにはどのような取り組みが必要か、さらには、管理業者による修繕履歴情報の蓄積・活用のためにはどのような取り組みが必要かということでまとめております。施策の方向性としては、そういった情報提供を、家主、管理業者の意識啓発のために推進していく、あるいは修繕履歴情報の蓄積・活用のための情報提

供を推進していくということが、当面考えられるのかなと考えております。

4ページをご覧ください。マンションの再生・建替え円滑化に関する主な論点でございます。

マンションの状況は、先ほど述べたとおりであります。2つ目の「○」ですが、建替えの実績が累計で211件、約1万6,600戸と、非常に少ないという状況でございます。課題としましては、耐震性が不足しているマンションや、経年により建物・設備の劣化・陳腐化が進行しているマンションについては、建替え・改修等によって再生を図ることが重要と考えています。しかしながら、費用負担の問題、あるいは区分所有者の高齢化による事業意欲の低下等が、合意形成上の大きな問題になっていると考えております。

したがって論点としましては、いろいろ法律を国会でつくっていただきました、一つは改正マンション建替法により創設されたマンション敷地売却制度であるとかマンションの容積率を緩和できる制度を普及させていくためにはどんな取り組みが必要なのかといった、法律のきちんとした施行であります。また、改正耐震改修促進法により創設された、過半数の議決によって耐震改修ができる制度の普及をはじめとする、改修促進のための取り組みをどう進めていくかということも論点になろうかと思っております。

施策の方向性としては、こうした制度の活用・促進のための専門家による相談体制や実務的なガイドライン等の整備・普及が考えられます。また、耐震化や省エネ性能の向上など、さまざまな改修に関する技術情報、実務的なマニュアル等の提供といったものも考えられると思っております。

5ページでございます。6ページとあわせて、既存住宅の流通促進に関する主な論点でございます。

これは既に幾つか紹介をしておりますが、既存住宅の流通シェアが欧米に比べて小さいということ。それから、特に木造戸建て住宅については、築後20～25年で一律に市場価値がゼロになってしまうという取り扱いが一般的であって、住宅の使用価値が市場で適切に評価されていないという問題点がございます。また、既存住宅の状態・管理状況がわからないことなどから、消費者にとって住宅の質に対する不安が存在するという課題、既存住宅市場において、消費者が必要な情報を容易に入手し、円滑に不動産取引できる環境が整備されていないという状況など、そういった現状と課題があると思っております。

論点としましては、建物評価手法の改善、これは今、鋭意進めている作業でございますが、宅建業者さんが使う戸建て住宅の価格査定マニュアルの改訂作業です。今月末にもで

き上がってリリースされる予定でございますが、そういった改訂や不動産鑑定士さんの取り組みである鑑定評価基準等の見直しなどを踏まえて、住宅の使用価値が不動産・金融市場で適切に評価されるためにはどういった取り組みが必要なのかということでございます。また、既存住宅の質に対する消費者の不安解消のための取り組みにはどのようなものが必要か、さらには、市場において消費者が必要な情報を容易に入手し、円滑に不動産取引ができるようにするにはどのような取り組みが必要かということが考えられます。

施策については、今、既存住宅リフォーム市場の活性化について、国交省その他で施策を集中投入をしているところでございます。個々にはご紹介いたしません、主なポイントだけ申し上げますと、一つは今申し上げた既存住宅の建物評価手法の改善・定着ということで、作業を進めているところでございます。

また、既存住宅の質に対する消費者の不安の解消ということで、インスペクションの普及・定着を図ろうということで、ガイドラインを整備したり、宅建業者が行う重要事項説明への位置づけを考えたり、既存住宅の標準的な取引モデルにインスペクションを位置づけたり、人材育成、技術開発等を行ったりということが今後の方向性としてございます。

また、瑕疵保険等々の普及・定着といったものもでございます。

さらには、信頼性の高い不動産流通市場の形成ということで、いろいろな情報を集約した不動産総合データベースの整備であるとか、事業者間連携によるワンストップサービスの提供の普及・定着であるとか、そういったものがあるかと思えます。

さらに4つ目の「・」でありますけれども、売り主と買い主のマッチング機能を十分に発揮させるためのレインズ、これは宅建業者間の物件探索システムであります、このルールを改善していこうという取り組みも方向性としてはございます。

さらに、既存住宅の流通促進を支える金融市場の整備といったものもでございます。リフォーム一体型ローンとかといったものが、その例としてあるわけでございます。

7ページをご覧ください。今度は空き家であります。

既にご案内のとおり、25年の住宅・土地統計調査では、空き家の総数が820万戸と出ております。ただ、これ全てが問題かということ、そうは考えておりません。その中で、賃貸・売却用の住宅とか別荘といった二次的住宅以外のその他住宅について、我々は、その中で、一部は外部不経済が生じているのではないかということで問題視をしているところでございます。それが318万戸に増加をしているということでございます。その他住宅のうち、70%を戸建て住宅が占めております。そういった状況を踏まえて、空家対策

特別措置法が施行されているところがございます。

課題としては、幾つかの切り口に分けて整理をしております。まず調査については、空き家について、利活用できるものや除却すべきものがどの程度あるのか把握できる程度に詳細な調査がなされていないという問題。利活用については、市場における空き家のマッチング機能が不十分である、また、空き家を用途変更する際に、規制への適合のためコストが高くなるという課題。除却に関する課題としては、コストに見合った利益が期待できないという課題。特に地方では、空き家を除却しても土地の需要がなく、跡地の売却が難しいといった課題がございます。

そのため論点といたしましては、調査については、全国の傾向を把握するため、国・地方公共団体がどんな取り組みを行うべきか、また、その役割分担をどうすべきかというところがございます。利活用については、適切な管理がなされていない空き家の発生抑制のためにどんな取り組みが必要なのか。空き家の改修促進のためどんな取り組みが必要なのか。マッチングの促進に向けて、都市部・地方部、それぞれ違うところがあると思いますが、どのような取り組みが必要か。空き家の用途変更をするためにどのような取り組みが必要かというところもございます。除却といたしましては、自主的除却に対するインセンティブはどうあるべきか。また、空家法の適切な運用に向けた取組みはどうあるべきかというところがございます。

施策の方向性については、かなりほかの部分と重複する部分もありますけれども、調査については、より国の調査を充実させていく方向があるのではないかと考えております。利活用については、空き家管理ビジネスを活性化したり、リフォームを促進する支援策の検討、既存住宅の流通促進、二地域居住あるいは移住など地方創生に資する活用のためのワンストップ相談体制の支援、DIY型賃貸借の普及、用途変更における規制のあり方の検討、コンパクトシティの形成など、まちづくりとの連携を進めたりといったことがございます。除却については、こういった支援策があるか、あるいは空家法の適切な運用に対する支援はどうあるべきか等々がございます。

9ページをご覧ください。リフォーム・リノベーションによる質の向上、特に耐震化をここでは取り上げております。

耐震化率は現時点で82%にとどまっており、まだ900万戸が耐震性不十分という状況でございます。一方で、住宅の耐震診断・耐震改修に対する補助制度を実施している自治体の割合は、それぞれ82.5%、77%と、まだまだというところもございます。耐震

化が進まない主な要因としては、耐震化の必要性への所有者の認識が低いこと、費用負担が生じること、信頼できる業者の選定が難しいといったことが挙げられます。また、特にマンションの耐震改修については、合意形成が難しいといった状況も見られます。

このため論点としては、まずは耐震化の必要性の認識向上のためにどんな取り組みが必要か、費用負担の軽減を図るためにどんな取り組みが必要か、耐震改修業者・工法等の信頼性の向上を図るためにどのような取り組みが必要か。最後、マンションについては、区分所有者間の合意形成を円滑化するためにはどのような取り組みが必要か、そういった論点がございます。

施策の方向性については、そういったものの情報提供・普及啓発を行ったり、地方公共団体における補助制度の整備促進等による費用負担の軽減を図ったり、信頼できる耐震改修業者等の選定を支援するために相談体制を充実させたりといったことがございます。また、区分所有者間の合意形成の円滑化のためには、耐震改修促進法の特例の活用を促進を図るとともに、マンションの耐震化マニュアル等を活用した普及啓発を実施するといったことも考えられることとございます。

次に10ページです。今度は質の向上といっても、省エネ、バリアフリー化、長期優良化など、その他の質の向上をどう考えていくかというところでございます。

現状・課題としては、築年数の古い住宅ストックが増加しており、先ほどの資料のとおり、今後また増加していくということも考えられます。そうした観点から、今、質の向上を図っていくべきものも多く存在していると考えております。2つ目の点については、リフォーム・リノベーションによって質の向上を図ったり、あるいは新たな居住ニーズに適合させたりすることの効果・メリットが、まだ必ずしも所有者等に十分に伝わっていないのではないかという問題意識もございます。

そういった観点から、論点としては、単なる設備更新にとどまらない、住宅の質の向上につながるリフォーム・リノベーションを促すためにはどのような取り組みが必要か。また、さらには、より根源的な話かもしれませんが、リフォーム・リノベーションによって高めるべき質とは何か。質を向上させることの効果・メリット等について、どのように見える化し、情報提供すべきかといったところがございます。方向性はあまり新しいものはありませんけれども、こういったものを考えて、さらに深掘りもしていきたいと考えているところでございます。

11ページをご覧ください。今度はリフォームを市場という観点から見たものでござい

ます。市場整備に関する主な論点をつくっております。

現状と課題については、まだまだリフォーム市場の規模が欧米に比べて小さいのではないかと。また、事業者の規模も小さいという話をいたしましたけれども、リフォーム市場には多様な事業者が参入しており、小さい規模の工事が多くの割合を占めている状況です。

そういったところから浮かび上がってくる課題といたしましては、消費者にとって気軽に相談できる場所が少ない、適切な工事費がわかりにくい、信頼できる事業者がわからない、リフォームに問題があったときに保証されるかどうか不安などの課題がございます。また、リフォーム事業者サイドの話といたしましては、新築と異なる技術力が求められるところでございます。また、リフォーム事業の主な担い手である工務店の就業者が減少するなど、担い手の確保が困難になっているところでございます。

そういった観点から、論点といたしましては、消費者サイドとしては安心してリフォームを行うことができるようにするためにはどのような取り組みが必要か、供給サイドとしては担い手確保のためにはどんな取り組みが必要かということで、施策の方向性、これもこれまでやってきたことの延長を書いておりますけれども、インスペクションやリフォーム瑕疵保険を普及・定着させたり、あるいはリフォーム事業者団体登録制度の普及・活用を図ったり、相談体制を充実させたり、履歴を蓄積・活用したり、金融市場を整備したりというところでございます。また、担い手確保としては、工務店等のリフォーム技術向上の推進なども図っていきたいというところでございます。

12ページをご覧ください。今度は少し切り口を変えまして、ストック社会にふさわしい建築行政のあり方に関する主な論点でございます。このあり方そのものについては、住宅地分科会というよりも、建築分科会の検討テーマかなというところでございますが、住生活基本計画の絡みで、あえてここに掲載させていただいているところでございます。少し専門的・技術的でわかりにくいところがあるかと思いますが、ご紹介をしていきたいと思っております。

まず現状と課題については、既存不適格建築物、これは建築時には適法に建てられた建築物なんですけれども、その後、法令改正などによって、現行法に照らすと不適合な部分が生じた建築物のことを言っております。例えば旧耐震基準で建てられた、今はもう基準が変わりましたので、基準に合わない住宅といったようなものもございます。そういったものをイメージしていただければと思いますが、そういった建築物について、増改築等を行わない場合は基準法の現行規定に不適合のまま存在することを許容する一方で、増改築

等を行う場合、リフォーム・リノベーションをするような場合があるかと思いますが、そのような場合は、一定の場合を除き、全ての現行規定への適合が求められるため、改修費用等の観点から、住宅の質の改善に資する改修をしようとする動機を阻害する要因ともなっており、結果として危険な既存不適格の状態のまま放置される場合があるという問題意識でございます。

また、既存建築物の用途変更を行う場合にあっては、用途に応じた現行の防火・避難規定等に適合させる必要があるため、改修費用の観点から、用途変更によるストックの活用が進まない。例えば住宅を改修して宿泊施設にしようといった場合に、こういった規制がかかってくる可能性がございます。

さらには、現行の建築基準法は、新築等の工事の際の基準適合性確保を主眼とする体系となっており、住宅の維持保全に係る措置は所有者等の自己責任に委ねることにとどまっている。また、ストックの維持保全に関しては、定期報告の制度が基準法にはございますが、一般の住宅まで定期報告制度の対象とすることは、個人に対してまで多大な負担が生じるため対象としていないところでございます。さらに、建築基準法10条などに基づく著しく保安上危険な建築物等に対する是正命令等については、法制度はあるものの発動件数が少ないといった課題もございます。

これら、建築基準法の大きな課題でありまして、今すぐ方向性といっても、なかなか難しい面もあるかもしれませんが、論点・方向性をあえて書いてみました。

論点としましては、ストックの安全性を前提とした既存建築物の増改築等や用途変更によるストックの活用を進めるための規制のあり方はどうあるべきか。また、維持保全について、より実効性を持たせるための仕組みはどうあるべきかというところでございます。

施策の方向性としては、まだまだ一般的な漠然としたものではありますけれども、既存ストックの利活用や維持保全という観点から、規制手法、誘導手法、執行体制など、ストック社会における建築行政のあり方について検討していく必要もあるのかなというところでございます。

14ページをご覧ください。良質な住宅の供給に関する主な論点でございます。

現状については、ご紹介したようなところでございます。2つ目のマルをご覧ください。課題として、住宅ストックの質の向上を図っていくためには、既存住宅の質の向上に加えて、将来世代に継承できる良質な新築住宅を供給していくことが必要であると考えております。

論点としましては、世帯構成の変化、あるいはニーズの多様化、先端技術の開発・普及等に対応して、将来世代に継承すべき良質な住宅というのほどのようなものなのか。例えば性能はどうあるべきか、居住環境をどう考えるべきか、広さをどう考えるべきか、そういったことが論点としてはあるのではないかと考えております。また、新築住宅については、将来世代に継承できる良質なものの供給を促進するために、どのような取り組みが必要かというところがございます。

赤字で参考資料4を参照と書いておりますので、少しそこを簡単にご覧いただければと思います。一番下の資料でございます。

住生活基本計画における「水準」についてということで、計画においては幾つか水準を設定しております。住宅性能水準、居住環境水準、それから居住面積水準ということでございます。こういったそれぞれの水準が、現在の社会経済情勢、あるいは居住者のニーズにマッチしているかどうかということを確認することも、私どもとしては必要ではないかと思っております。

例えば、居住面積水準については、最低居住面積水準、誘導居住面積水準ということで、それぞれ世帯人数別の面積が掲げられているところがございますが、家族形態の多様化、あるいは特に1～2人の世帯の増加に伴って、ストックのあり方にも変わっていくのではないかというご意見もございました。単に面積水準を小さくするのがいいかどうかという議論もありますので、我々としては、そういった点も踏まえて、また今後検討し、こういった場でもお諮りをしていきたいと考えているところがございます。

資料5に戻っていただきまして、施策の方向性といたしましては、長期優良住宅等々、これまで我々が取り組んできたことを並べておりますが、これについても、さらに深掘りをしていきたいと考えているところがございます。

資料6をご覧ください。成果指標のあり方についてであります。これは簡単にご説明いたします。

1 ページをご覧ください。成果指標の見直しの方向性でございます。

現行計画には3つ指標がございます。成果指標、観測・実況指標、意識・意向指標と3つがございます。この構成と設定の考え方は維持したいと思っております。ただ、個別の指標については、必要な見直しを行うということを考えております。特に成果指標については、記載のとおり、目標の達成状況をよりの確にフォローできるものとする観点から、目的の達成との因果関係や技術的に設定が可能か否かを検証した上で、新たな成果指標を設定し

たり、今の成果指標を観測・実況指標等に移行したり、そもそも廃止したりということを含めて検討していきたいと思います。

例えばということで、現行計画においては、目標の達成状況を直接的に測定する指標と個別施策の進捗状況を測定する指標が混在する場合、観測・実況指標に移行することなどを考えています。例として、既存住宅の流通シェア等については引き続き成果指標に、リフォーム瑕疵保険についてはかなり個別性があるものですので、観測・実況指標に移行するという含めて、今後検討していきたいと思っております。

それぞれの目標設定の考え方については、下の2つの段に書いているところでございます。成果指標については、全国的・社会的に重要な項目、あるいは統計データにより現状把握・フォローアップができるものということでございます。観測・実況指標等については記載のとおりでございますので、ご覧いただければと思っております。

簡単に3ページ以降、今の成果指標の現状等についてご紹介をしたいと思います。これはこの達成状況そのものをご審議いただくというよりも、達成状況をご覧いただきながら、資料5でお示しした現状・課題・論点・施策の方向性でいいのかどうかというところに戻るためのご紹介でございます。

4ページをご覧ください。住宅の利活用期間については、指標としては滅失住宅の平均築後年数を、40年という目標設定にしております。また、滅失率については6%という指標を設定しておりますが、真ん中あたりに赤字であります達成状況は、今、それぞれ32年、5.9%ということで、若干甘いかもしれませんが、これは指標とほぼ一致、あるいは達成できているのではないかと感じております。

問題は5ページ以降でありまして、マンションの適切な維持管理については、それぞれ目標と達成状況をご覧いただきますと、やや乖離していて、トレンドを下回っているというのが状況です。

6ページ、耐震化についてもトレンドを下回っております。

7ページ、バリアフリー化についてもトレンドを下回っております。

8ページのバリアフリー化、これは7ページと違うものですが、これもやはりトレンドをかなり下回っているという状況でございます。

9ページ、リフォームの推進というところで、目標数字をやはり下回っています。

リフォーム瑕疵担保責任保険、10ページでございますが、これもどう表現したらいいかなかなか難しいですが、下回っています。

11ページ、既存住宅の流通シェア、これもトレンドを下回っています。

12ページ、省エネルギー化ということで、これもトレンドを下回っているというところでございます。

最後、13ページ、14ページ、長期優良住宅の推進についても、あともう少しというところでございます。住宅性能表示の推進についてもトレンドを下回っているということで、押しなべて、質の向上、良質な住宅ストックの形成に関する指標についてはまだまだ不十分というところがありまして、きちんと課題整理を行った上で施策展開を行っていく必要があるという認識でございます。

長くなりましたが、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、ただいまご説明がありました良質な住宅ストックの形成に向けた課題と見直しの方向性、それから成果指標について、ご意見をいただければと思いますので、よろしくお願いします。はい、どうぞ。

【委員】 2ページから3ページにわたっての話ですが、まず分譲マンションについて、私も個人的に分譲マンションの管理組合の理事長をやっていますが、販売のときは修繕費が安く設定されているんです。しかし、ほとんどのマンションが、6、7年たつとこの修繕費が上がってしまいます。これはなぜかという、やはり不動産会社としても早く売りたいからという思いがあるようで、この辺りはきちっとした指導が必要ではないかと思います。建物が劣化していく中で修繕費というものが必要であるというのはオープンにすべきだし、それが最初だけ安く設定されているのはいかがなものかという気がします。

それと3ページに関連しますが、例えば分譲マンションには個人の所有の方が多く、将来賃貸に出す方もいらっしゃると思いますが、共有部分の積み立てや修繕費というのは、個人であっても経費計上できるという仕組みになっています。ところが賃貸マンションは、共有部分等々含めて、修繕費は経費計上することはできません。民間の賃貸も、分譲マンションのように修繕積立金制度がないと、ある程度劣化したものに対して適切な修繕ができません。

例えば、仮に4割課税という考え方をすると、10年後に1,000万円ためるためには1,660万円の原資が要るわけです。660万円の税金を払って、1,000万円を10年後にためるということになります。そこで共有部分に対して修繕を行うとなると、逆に言うと、その1,000万に対する費用はどういう経費の認められ方をするかという、現状に帰するものは経費です。ところが資産価値を上げるものは、全部資産償却になるんです。

ね。最初からこうした修繕計画に対する説明責任が必要で、メリットやデメリット、また、積み立てたものをどう使うかという、使い方に対する手法を考えるということも必要ではないかと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 資料5も資料6もいろいろなことが網羅されていて、納得している一方で、少し超越的なコメントになりますが、資料5で論点や方向性を出されているものと、それから成果指標というところも、すごく個別性が強いメッセージになっているのではないかという気がします。

住生活基本計画という計画を出すことの意味を考えたときに、資本主義社会において、住宅はほぼ民間がつくるにもかかわらず、なぜそんな計画が必要なのかということは、長期間にわたって政策の方向性がどちらに向いているのかということをとータルで示して、産業界といますか、民間の事業者も目線を合わせてもらうという、そういう大きなシナリオセッティングをするということが大きいと思います。

どういう形でシナリオセッティングをするのかということについて、おそらく一番簡単なのは、資料3でストック数の予測をしているように、こういった住宅のストックの構造とか住宅のマーケットの構造を示すということ、これが一つ大きな示し方だと思います。

ご説明にもありましたけれども、こういうストックなどの予測をするときは、滅失率と、新築住宅着工について考えないといけないわけです。滅失率をどうやって選ぶのかということについて、資料3はおそらくトレンドを伸ばすという作業に基づいているものだと思いますけれども、そういうトレンドを伸ばすという作業ではなくて、シナリオを選択するという形で滅失率を選択するというをやっていただきたいと思います。

おそらく資料5に書かれている政策のほとんどが、基本的にリフォーム等をきちんとやっていって、流通を回していくという方向性だと思います。いろいろな個別の指標はありますけれども、それらをやり尽くした先としてどういう滅失率の設定をするのかという、そういったシナリオの選択をしたらいいのではないかと思います。

そうするとストックの予測が出てきて、世帯数とのマッチングができる形になるので、それが空き家の予測とか、あるいは、大家族が小さい住宅に住んでいるとか、高齢の小家族や単身世帯が大きい住宅に住んでいるとか、そういったミスマッチも流通の中で解消していくべきであるなど、そういう大きなシナリオというか、ストーリーを描くことにつながっていくような感じがします。ですので、この資料5と資料6を総合的に表現するよう

な、そういう住宅ストックあるいは市場の予測みたいなものがあればいいのではないかと思います。

それからもう1点ですけれども、先ほど空き家に関しては、それほど大きな絶望的なシナリオはないだろうというお話もありました。都道府県ごとに見たらそうかもしれませんが、あれだけ消滅可能性都市とかそういったことが言われているので、もう少し地域的に細かく見た場合には、おそらく壊滅的に空き家が増える地域というのは出てくるのではないかと思います。

おそらくこれから2030年とか2040年を見たときに、不動産とか住宅ストックが非常に過剰になるということは、トレンドとしては予測されると思います。それを解決するためにはどうしたらいいかというと、一世帯一住宅みたいな必需品としての住宅というものに縛られないで、もう少し二世帯居住とか地方居住とか、それらをまともに取り上げていただきたいなと思います。必需品として住宅を固持する中で人口が減少したら、ものすごく余るか住宅価格が下がるかしかなかったら、必需品としての住宅から少し超えたような、そういった大きな方向性を出せば、かなり違った雰囲気が出てくるのではないかと思います。

それから最後、もう1点です。参考資料の居住面積水準のところ、世帯の類型ごとに面積が書かれておりますけれども、これは個人が住宅を選んで、民間がその住宅を供給していくので、これを達成しろと言っても達成できるわけがありませんから、達成しないといけない水準というよりは、どちらかというと住宅政策課長が説明いただいた、観測・実況指標みたいな形で、流通対策をしてミスマッチを解消していくという過程で、どんな状況にあるのかということ把握するような指標としての位置づけのほうが、いい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。では、お願いします。

【委員】 一つ、この中に語られていないことで、全ての課題を、ある面では押し上げるようなことが今動いています。私としても目からうろこであって、また、ある面では福音ではないかと思う論点がございます。

実は今、〇〇委員が取り組まれています。私はスマートウェルネスシティというまちづくりで、健康施策を進めています。取組みを始めた10年前には何で税金を使って公が健康施策なんかするのかという人がいました。しかし、今は健康が大事だ、という流れになっている。それは基本的にはどういうことかということ、当時は産業もなかったけれども、

今では、健康サービス産業といって、民間の企業がいっぱい出てきています。それはやはり国民の意識を変えたということです。健康のためにお金をかける、かければ健康になる、健康長寿になれるというエビデンスが出て、それがアピールになって、みんな動くようになった。一つの産業になった。すなわち産業になるということは持続可能性が出てきたということです。

そういう形でまちづくりを進めていますが、去年から住宅と健康の関係というものを学んでいます。グローバルスタンダードの中で、日本だけがその考えが欠落していた。優良な住宅に住まないと疾病率、病気になる確率が上がるということが、明らかなグローバルスタンダードとして、イギリスにおいても、ドイツにおいても、アメリカにおいても言われていました。

例えば維持管理がしっかりしていないマンション、またはリフォームでちゃんとその配慮がされていない、そういうところに移ったら健康が保てない。そういうものが今検討されていて、そのエビデンスが出ている。そのあたりがリテラシーとして国民の流れの中に出てくると、維持管理がちゃんとされていないマンションには住まない、良質なものを少しはお金をかけてでも、選ぶようになる。こういったことを今広めようとしている人たちがおられますが、これが広がると住宅は、今書かれている全てのポイントについて変わってくるのだらうと思います。

国民が健康については自立する、自助としてもものを考えて、そのことについてはお金をかけるという、こういう形のを情報発信しながら誘導していく、要するにコストよりも命のほうが大事だ、健康のほうが大事だという動きがあるというのを、これからの住生活の10年にとっては大きな要素だと思うので、伊香賀先生あたりからの情報を得て、ぜひ取り込んでいただきたい。大きな流れとして、そこのところをご紹介したいと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。では、お願いします。

【委員】 先ほどの〇〇委員のおっしゃることとも関係していて、今日は成果指標のあり方について個々に議論するという事ではないと思いますが、そこから始めたいと思います。資料6の7ページにバリアフリー化について①というのがあって、現行の成果指標は、「共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」とありますが、これが全然進んでいないということです。これを先ほどご紹介いただいたサステナブル居住研究センターというところで各県別に調べてみたら、これ

が低下している県が幾つもあって、それは地方の県が多いんです。

どうのことだろうかと思っいろいろ話をしてみたんですけども、要するに2階建てのアパートが共同住宅とみなされるわけですが、都心部での建設が一段落して、地方にかなり進出しているのではないかと。共同住宅の2階建てでエレベーターがついていないわけですから、バリアフリーになっていないということになるので、このあたりが原因で低下するという指標になってしまう。

それは指標の考え方を変えればいい話ですけども、そのことに関連して、資料4の3ページで、現在の着工戸数の分類を平成元年と比べると、これはストックの問題ではなくてフローの問題なんですけれども、フローとしてのRCの共同建ては減っています。つまりマンションではなくて、その上にある部分の在来工法・ツーバイ工法の、プレハブの共同建てが増えているんです。これがおそらく、地方で建っているのではないかと思います。マーケットの中で建っているのだからいいじゃないかという考えもありますけれども、先ほど〇〇委員が言われたように、本当にマーケットに任せておいていいのかどうかということ述べるのが大切かと思うと、ここが日本の中で伸びているというのは相当問題なのではないかと思います。

これはバリアフリーになっていないからという意味ではなくて、いわゆる昔の木賃アパートみたいなものを少しよくしたものが地方で相当増殖していることをどう捉えるかという、大きな問題であると思いますので、このことについても大局的な観点から、扱っていただくといいのではないかと思います。

それに加えて、共同か戸建てか長屋建てかという分類でこういうことを語るのが、これからのいいのかどうか。建築基準法でいまだに共同住宅は特殊建築物でと言っているような分類がそのまま使われているということ自体がいいのかということもあると思いますけれども、その辺りまで立ち返ってご検討いただくのがいいのではないかと思います。

それから今日、〇〇委員がご欠席なので、代弁をしますと、バリアフリー化ではなくて、もうユニバーサルデザイン化と言うべき時代ではないのかということ、代わりに述べさせていただきます。

【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。どうぞ。

【委員】 〇〇委員のマクロ的なお話の中でもあったんですけども、それとは少し視点を変えまして、住居と食が安定すれば最低限の生活はできると思っています。

住居というのは、それだけ生活に密着しているものなんですけれども、消費者が一般的

に学ぶこととといいますと、食に関してはさまざまなきっかけがあります。食べることの重要性というのは認識されているんですけども、こと住居に関しては、学ぶことが全くない、機会がないと思っています。いわゆる一般消費者は、住宅を購入するとき、もしくは買いかえるとき、賃貸から分譲に移るときとか、そういうきっかけをもって、多くを学んでいます。そのきっかけを、何とか住宅について学ぶきっかけということにしていけないだろうかと思っています。

住宅の教育といいますと、学校教育のところに取り入れるということが、まず念頭にきてしまいますが、学校教育ももちろん重要である一方で、それ以上に大事なものは、購入とか、そのほか消費者が関わるときの、そのきっかけを逃してはならないと思っています。

購入時に、住宅を学ぶときに、維持管理ということを常に念頭に置いた教育、あるいは啓発をいかにしていくか。そしてまた、維持管理ができているものはそれなりに価値が高まるということを学んでいく、いいきっかけになると思います。そしてまた、住宅というのは、一般消費者にとって、不動産なんです。しかし、この不動産から不を取るような、有用な資産活用の資産になるという考え方もあるということ、必ず購入時に学べるような機会が必要ではないかと思えます。購入時の資産の管理ということで学んでみると、維持管理ということは当然ついてくると思いますので、その辺りも私は重要ではないかと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかに、どうぞ。

【委員】 先ほど〇〇委員のところでお話ありましたが、地方で木造アパートなどが増えているのは相続が理由です。相続税が高くなったものですから、地方ではいろいろと相続税対策のセミナーをやっています。ハウスメーカーなどが、更地を活用して木造のアパートにして相続対策をやりませんかと紹介しています。これに対して何らかの抑止をすれば、収まると思います。

【分科会長】 ありがとうございます。では、お願いします。

【委員】 2つだけご指摘させていただきたいと思います。

1つは、先ほど来、修繕費において、当初の修繕計画に比べて6年ぐらいたつと高くなるというお話がありました。これに関しては、日本の修繕計画を立てるプロセスが、業者さんに立ててもらおうとか、そういう形と密接に結びついてしまっているの、それは正當なのかどうかというところも問題としてはあります。

アメリカの住宅の場合ですと、バジェットカンパニーがいて、10年後、20年後のランニングコストに対しての経験に基づいたデータをふまえて、10年後、20年後にインシヤルにかかる新たな修繕費用がどういう形でかかってくるか、それに対して住宅の価値が、その投資に対してどの程度戻ってくるのか、そういう部分を明確にしている専門家集団みたいなものがいらっしやいまして、それに対する信頼性が厚いです。

それに比べると日本の場合には、そういった役割が、マンション管理会社とか利益相反するような方々に出てきてしまうので、その信頼関係ができないということがあります。もうそろそろ日本にも、そういう専門の集団みたいなものを養成する動きがあってもよろしいのではないかというのが1点でございます。

それから2つ目は、今回、住計画ではなくて住生活基本計画ということですが、この時代の変化にあって、依然として家族ということがずっと重視されています。何を言いたいかというと、リフォームとかそういうものに対して欧米との水準の比較をなさっていますけれども、その根底には、欧米では賃貸をするときに、学生とか若い就業者とかそういう人に対して、ルームシェアとかそういう形の考え方が基本的にあって、見合うからこそリニューアルのコストがきちっと払えるということがあります。

私の娘はアメリカに長くいますが、基本的にニューヨークのような社会でさえルームシェアができるのに、日本ではいきなりコレクティブハウスやシェアハウスというふうになってしまう。そうすると、空き家利用だとか、あるいは高齢者の方が住まいながら、一部の娘さんや息子さんに住宅を少しリフォームして貸す、それがリニューアルに払ったコストが戻ってくるような形になる、それが住むということの価値にもつながるのではないかと思いますので、今後のストックを長期に維持していくためにも、日本人のライフスタイルというか、住宅購入のあり方みたいなどころにもメスを入れていただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【委員】 資料5の10ページのところに関して、意見を述べさせていただきます。

先ほど〇〇委員から、住環境教育の重要性のお話がありました。今後、在宅医療とか在宅介護という方に国の方向がシフトするに当たって、既存住宅の断熱性能が十分でなくて、健康面、それから安全面において非常に不安なものを、いかに早く改善していくかということが課題かと思うんですが、新築住宅の省エネ基準適合義務化は今国会で承認をされた一方で、戸建て住宅は先送りということで、衆参両院の附帯決議はついたものの、新築においても、まだペースがいま一つだと感じます。ましてや既存住宅をよくするという部

分は、より道のりが遠い感じがしますが、そのためにも既存住宅の省エネとか健康性向上に関する数値目標を打ち出していくということが重要だということと、もう一つは、住環境教育や、その普及啓発に関しても、さらにこの計画の中に見えるようにしていただくといいのではないかと思います。

国交省では昨年からスマートウェルネス住宅推進事業をスタートされていて、その中で普及啓発というのを大きな柱にされているので、その成果がいずれまとまるものも見越して、今回の住生活基本計画の見直しの中に反映していただけるといい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。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 今、住教育の話なども出てまいりましたが、資料5の1ページのところや、それから11ページのところなどについて、私も実は2年前に家を新築したんですけれども、やるべきことがあり過ぎて、もっと早くからいろいろ学んでおけばよかったと思った次第です。

そういうことを考えますと、当事者になってみませんと、身をもって学ぶというのはなかなか難しいと思います。でも住宅を建てるということには、時間的な制約などもあるわけですから、住宅を建てようと思ったら、メーカーさんだけだとなかなか難しい部分もあるのかもしれませんが、3年ぐらい前から中立的なところで、フラットに学べる機会があればいいと思います。

ただ、適切な工事費というものがどういうものなのか、リフォームにおいても新築においてもなかなかわかりにくいということもあります。さらに〇〇委員がおっしゃられたとおり、健康に関しては子育て世代の関心が非常に高いです。アレルギーの問題もありますし、使われている素材とかそういったことも含めて、いろいろ学ばなくてはならないことが多いんですけど、その機会というのが現状では少ないという状況であると感じております。そういった工事費だとか内容がわかるような学びの場が欲しいと思うのが一つです。

うちの夫の両親も今、築35年の一戸建てに住んでいますけれども、耐震工事をして、それから床暖房を入れて、また間取りの改築をして、ということで、丁寧に計画的に補修をしながら住んでいるという状況です。今まで住んだ家になるべく長く住みたいという気持ちがあることが非常によくわかります。

ただ一方で、空いている部屋も多いという中で、下宿のような話ですとかルームシェアの話とかもありましたけど、新しい家では、自分が住む住まいと貸す部分を一緒につくる

ということをなさっている方もいますし、それから欧米では、若者が下宿する際に、住んでいる高齢の方と契約を結んで、契約の仕方はいろいろあるようですが、そのような形で一緒に住むということもあると聞いております。今回10年に一度の見直しということを考えますと、こういった将来に向けての新しい住まい方の提案もぜひ入れていただきたいと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかに。どうぞ。

【委員】 今日もいろいろな課題がありまして、私は民間の人間なので、こういう問題をいろいろ見ていると、どうやって民間で一つ一つ問題を解決していけばいいのかと非常に頭が痛くなりますが、普段の業務から、この中で一つお話ししたいのは、建替えの件です。

今、賃貸マンションの建替えのコンサルをしているんですが、古いマンションだと、高齢の方で30年、40年住んでいるご夫婦がいたりして、そういう方が次の住まいをお探しになるのはすごく難しいです。先日も、区役所にそういった相談窓口があって、そういうところにご相談に行かれるケースがあると聞いたんですが、その区役所からも、実は民間の賃貸の不動産屋さんに断られてしまうという話を聞きました。民間の賃貸の不動産屋さんも、80歳を超えるような高齢の方は、例えば孤独死をされてしまうとか、火を出すとか、そういう問題があるからと言って、お断りをされるそうです。そういう出口の問題を解決しないと、なかなか建替えも進まないのではないかと思います。

あと分譲で言えば、旧耐震の物件で、買われるお客様が今後何年住めるのかということに気にかされるので、例えば耐震診断をしているか否か、積立修繕金がどのぐらいあるか、管理組合でどんな話し合いをされているのかということをお話しています。都心部であれば、例えば積立修繕金の額が何億もあって、ある程度いい立地であれば、安い物件を買ってリノベーションをして数年住むということではできると思うんですが、リノベーションを1,000万円ぐらいでしたいというお客様のために予算から考えて、1,000万円ぐらいの旧耐震の少し離れた物件をお勧めするようなワンストップの会社もあります。そうすると、1,000万円ぐらいの物件に対して1,000万円のリフォームをしたのに、すぐ建替えないといけないという話になってしまうと、お客様も反対をされるのではないかと思います。だからそういったところの長期修繕計画など、そういったものを明確にしていただければ、こちらも民間の業者としてお勧めできる物件とできない物件というのがはっ

きりしてくると思うので、その辺りの整備をしてほしいと思いました。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ストックの質の向上ということを考えると、どうしてもこれは維持管理の質の向上ということが必要だと思います。マンションは管理を見て買えということを昔から宣伝文句で言ってマンションを売ってきたわけですけれども、そのわりに管理があまりよくなっていません。

　　というのも、管理というのはあまり儲かりません。ほんとうに10円、100円単位のビジネスです。ある大手の管理会社は50万戸ぐらいの管理をしています。これは居住人数から言うと、地方の政令都市一つに匹敵するぐらいの人数の管理をしているわけです。それをもっと伸ばしていかないとビジネスになっていかないとというのが現状です。管理は過当競争でして、かなり厳しい競争をしています。

　　なおかつ、デベロッパーの親会社から子会社の管理会社に回ってきて管理をしているというのがほとんどです。管理会社独自で一本でやっているというのは2、3社しかありません。ほとんど親会社の子会社になっているというのが現状だと思います。そうすると、分譲するときに管理会社や修繕積立金の金額というのは最初から決まっています。実際、私たちも積立金は非常に少ないと思いますが、これを高くすると親会社が売りにくくなってきて、売れ行きが悪くなります。ですからどうしても最初は安く設定をして、5～6年後にまた上げていって帳尻を合わせようとしているのが現実だと思います。この辺りのところは行政指導でもってメスを入れてもいいのではないかと思います。

　　それから、公共事業は3月以外にすべきだというご意見が先ほどありました。全くそのとおりだと思います。民間の会社は3月決算ということがほとんどだと思いますので、これをずらすということになりますと売り上げが立たないという問題になろうかと思います。どうしても3月末に集中してしまう傾向があるので、これは一考に値するご意見だったと思います。ご検討を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した。どうぞ。

【委員】 今日はいろいろなものが提案されたんですけども、もうバリアフリー化ではなくてユニバーサルデザイン化という言葉にしていってほしいとか、高齢者の方で80歳以上になってから転居されるような方たちがいらっしゃるとか、今まで国土交通省が持っていたようなデータでは答えられない部分が、今出てきている問題に多いと思いま

す。

それで、こういう政策の中で調査研究の対象にするものがあまりたくさんあっては政策にならないんだろうとは思いますが、福祉分野については国にそういう調査研究費がどうもあるみたいです。しかし、ユニバーサルデザインを政策指標にして、何を掲げたらいいいのか。結局、対象者が非常に多様なわけです。今はバリアフリーだと歩行困難か車椅子かというぐらいですが、視覚障害もいれば、65歳以上の高齢者の3分の1は認知症か認知機能が低下している方たちになっていくとか、そういう多様性を、ハードを所管する国土交通省の指標にどう落とすのかというのは、悩ましいところだと思います。

それから、多くの方が新しい住まい方とおっしゃっていますが、確かに家族にもならない個で暮らしているという方たちが、今非常に多いです。私どもも大学で超高齢のUR団地と連携して調査をしてみると、世帯形態の多様化に本当に驚きます。そういうことで、調査研究などをしっかりしていかないと、個々の研究者ではすごく断片的な研究をしていて、なかなか政策につながるまでできません。そういうこともかなり意識をすることが、新しい住まい方、ユニバーサルデザインを指標化するとかいうことにとって重要なのではないかと、そんな感想を持ちながら伺っておりました。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 個別の関係で、2点だけあります。

今、地方のあり方を考えるなかで、一つの流れとして、集住化というものをどうしても進めていかなければならないと言われていますが、そのときにどんな形で建物が誘導すればいいのか、それは具体案がなかなか出てきていません。

もう一つは、在宅医療という形で地域包括ケアがあったときに、バリアフリーとかユニバーサルデザインということだけではなくて、家の中で看取りができる、家族がケアしやすい住宅というのはどんな形態なのか、全く見えないんです。だから、そういうものも、今の時代の中に求められる住まいのあり方として、こういう住専門の皆さんからアドバイスがもらえると、全国では大変助かるのだらうと思います。

この2点だけ、地元の課題としてお話をしておきます。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 賃貸の問題につきまして、空室対策についてです。築年数の古いもの、例えば15年以上たったようなものは、やはり新築物件、もしくは築浅物件にどうしても勝てないという現実があります。空室対策を考えたときに、家主さんが積極的に修繕あるいは

リノベーションに対する投資へ踏み切ることがなかなかできません。

先ほどお話があった建替えによる住み替えの問題等も、やはり中古物件であるからこそ価格が低価格に抑えられ、転居先として紹介ができるというようなことが考えられると思います。特に耐震の問題などは、例えば木造の共同住宅であれば、さほど多額を要する工法を使わずとも簡易な耐震化ができるのではないかと思いますので、建築関係の方にぜひ研究していただきたいと思います。前に事例として、例えば和室で6畳があれば、壁面に耐震性能を持たせる。2面に板を押し込んで、その部屋自体を耐震強化する。そういうやり方もあるので、ぜひ研究していただきたいと思います。

先ほどからお話があるように、何をやるにしても、専門家、プロがいない。私どもは不動産の連合会でございますけれども、プロフェッショナルとしてのシステムを、構築している最中です。耐震化とか、あるいは修繕について、トータルでマネジメントができる人材の育成、これは今後必要だと思っております、この研究を進めているところでございますけれども、ここでお願いしたいのは、資格について社会に認知されるような状況をつくっていただくようなお考えを持っていただければありがたいということです。これは貸し家のオーナーさんたちにとって、一つの信頼が置ける業者ということになるのだろうと期待しております。

空室対策につきましても、例えば私ども不動産業者が、定期借家で、例えば4、5年間家主さんから塞がらない空室対策としてかなりの低価格で借り入れて、そこを自分の資本で改修をし、サブリースになるんですが投資をする、要するに家主さんが投資できない金額をこちらで投資をして、その短い年数で回収をする。しかもリノベーションした物件を、できるだけ短期間で家主さんにお返しする。それ以降は全て家主さんの収入になる。そんな方法もやっているという話も聞いております。

一つ、資格の問題につきまして、トータルマネジメントができるような資格、これにつきましては、国の資格としてぜひお考えをいただければありがたいと考えます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 今の〇〇委員のお話にもあったんですけども、資格の問題で、一つお話ししたいと思います。

資料4の8ページのところを見ますと、住宅リフォームの担い手ということで、いろいろな業界団体が載っています。このところについて、今、消費者の問題で、リフォーム

事業の問題が出ております。これは消費者庁が6月にも業務停止命令を行った事例もあります。福岡の事業者で、いわゆる高齢者に訪問販売をした事例です。雨どいの話をしながら、屋根瓦を直せ、あそこを直せと言って、高額な料金を設定して、中には1,000万円単位の契約もあるわけです。こういった悪質な事業者が横行するということが、消費者にはわからないので、どんな事業者があって、どのようなリフォームをするかわからない。情報もなければ、それを聞くところもない、相談するところもないというのが現状です。

そこで、この8ページにあるようなさまざまな事業者が参入しているリフォーム業界というものに、新しく一つの指標、あるいは新しい資格を設けることができないかと思っています。私事ですが、リフォームを考えたときに、住宅の機器メーカーであるのか、それともエネルギーの事業者系であるのか、何を使っていいかわからないので、私はいまだにできません。ということは、独立した新しいリフォームの、どこの事業者にも属さない新しい資格など、そういうものもぜひご検討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、よろしいでしょうか。

それでは、予定しておりました時間ともなりましたので、本日の審議はこれで終了といたしますが、最後に事務局から、参考資料3についての説明と次回の分科会についての連絡事項がありますので、よろしくお願いします。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。今日は、特に資料5につきましては、論点等が多岐にわたっておりました。大変申しわけありませんでした。後でまたご覧いただいて、お気づきになった点等がありましたら、事務局にお知らせいただくか、あるいは次回の分科会で、またご指摘をいただければと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、参考資料3をご覧ください。この資料は、これまでの分科会で、住生活基本計画の目標と基本的な施策としてご説明をしている資料でございます。

この資料の4ページ目の目標3、右の欄の「現行計画の指標と現状」のところ、この一番上のところですが、最低居住面積水準未満率の数値の記載がございます。これは平成25年度の確報値において4.2%となったことをご報告いたします。これまでの分科会では、平成25年の速報値に基づいて4.9%とお伝えしておりましたけれども、実は速報値の計算にミスがありまして、確報値に基づいて、今回訂正をさせていただくものであります。

なお、平成20年の率は4.3%でしたので、平成25年においては、最低居住面積水準

未満率は下がっております。従前は4.9%で上がっているというご説明をしておりましたが、今回、訂正をさせていただければと思います。

参考資料3は以上です。

最後に、今後の分科会についてご連絡をいたします。次回の住宅宅地分科会本体につきましては、8月25日火曜日の午前10時から開催する予定でございます。また、分科会に先立ちまして、今月14日に開催した勉強会と同様に、勉強会を開催したいと思っております。次回の勉強会は、8月6日木曜日の14時から開催をしたいと考えております。

勉強会におきましては、テーマといたしまして、多様な居住ニーズの実現と豊かなコミュニティの形成について、議論を進めていきたいと思っておりますので、ご都合のつく委員におかれましては、可能な限りご参加いただきますよう、よろしく願いいたします。

それでは、本日はこれで終了いたします。ありがとうございました。

— 了 —