

社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第2回）

平成27年8月6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の第2回勉強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、また非常にお暑いところをご参集いただきまして、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、住宅局住宅政策課長の住本でございます。総務課長を務めております坂根の後任として、7月31日より着任しています。どうぞよろしくお願いいたします。

また、幹部の異動がございました。住宅局長の由木、審議官の石田、政策統括官の水津が着任しておりますので、ご挨拶申し上げます。

【住宅局長】 このたび、橋本局長の後任といたしまして、住宅局長を拝命いたしました由本文彦と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

委員の皆様方には、ご多忙のところ、また大変暑い日が続いておりますが、本日も暑い中、足をお運びいただきまして、本当にありがとうございます。

住生活基本計画の来年の3月に向けた見直しに着手をさせていただいております、先生方にはいろいろな角度からご意見を賜っているところでございます。これまでいろいろ議論を積み重ねてきていただいておりますけれども、今後、ますます積極的に議論を重ねながら、来年の3月によりよい計画を策定してまいりたいと思いますので、先生方のご協力をよろしくお願い申し上げます。

【政策統括官】 政策統括官の水津でございます。松脇政策統括官の後任として、7月30日付でこちらに参りました。ご指導よろしくお願い申し上げます。

【住宅局審議官】 海掘審議官の後任で参りました石田と申します。先生方、皆様にはいろいろとご指導を賜ります。どうかよろしくお願い申し上げます。

【住宅政策課長】 本日の勉強会では、私が司会進行を務めさせていただきますので、どうぞ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についてご確認をさせていただきます。まず、一番表に社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会議事次第という1枚紙がございます。ここに書いてございます通り、配付資料がございます。配付資料につきましては、事務局か

ら資料1、2とございまして、資料3から資料6が本日ご発表いただく方々の資料でございます。

もし資料がございませんようでしたら、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。

また、審議中にご発言いただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにして、トークのところを押していただきますとオンになりますので、ご発言の際にはそこを押していただきまして、終わった後にはオフにしていただきますようお願いいたします。

本日ご出席の委員のご紹介は、皆様、既にこれまで住宅宅地分科会にご出席いただいておりますので、時間の都合上、割愛させていただき、お手元の配席図にかえさせていただきます。

また、本日は有識者として事務局よりご発表をお願いさせていただきました、明治大学理工学部教授の園田真理子先生をお招きしております。園田先生、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、私のほうから資料2を用いて住生活基本計画の見直しのスケジュールについて、再度確認をさせていただきます。「住生活基本計画の見直しスケジュール（案）」というものでございます。

今まで1月から非公開の勉強会を始めまして、4月から分科会を開かせていただいて、意見をいただいております。本日は、8月の住宅宅地分科会勉強会ということで「多様な居住ニーズの実現とコミュニティの形成について」ということについて、ご意見を賜るものでございます。この後、秋から冬にかけて、月1回のペースで勉強会・分科会を開催させていただきまして、年内には改定案につきまして大まかな意見をいただきまして、パブリックコメント・都道府県意見照会等を踏まえて、正式に2月ごろに改定案についてご意見をいただき、年度末に閣議決定をする予定でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

本日は、提示しております4つの目標のうち、目標2及び4の関連としまして、「多様な居住ニーズの実現と豊かなコミュニティの形成」について議論をさせていただきたく存じます。本日は、齊藤委員、奥山委員、末永委員、園田先生の4名よりご発表をいただきたいと思っております。皆様のご発表をいただいてから意見交換としたいと思っておりますので、

よろしく申し上げます。

なお、時間の関係上、4名の先生方の発表が全て終わった後に意見交換をさせていただきたいと思います。

それでは、齊藤委員から、よろしくお願ひいたします。

**【齊藤委員】** ありがとうございます。

それでは、私の資料は資料3になりますので、ご覧いただきたいと思います。今日は目標4、それから目標1、2にも関連するようなお話をさせていただきたいと思います。

あけていただいて、2ページになります。私自身がプロデュースしました住宅地の紹介をいたしまして、こういった住宅地をつくるのにあたって現行制度の中にどんな課題があるのかということをお話ししたいと思います。これは姫路市にあります、293戸の戸建て住宅でございます。2011年4月から販売開始され、随時入居が始まっております。写真を見ていただくとわかりますように、電線・電柱が地中化されていて、かなり美しい住宅地だと私は思っております。

3ページ目をご覧ください。マネジメントシステムをプロデュースさせていただきました。別に景観コーディネーター、デベロッパー、そして管理会社と会議をしながら、3年ぐらいかけて企画して、入居前・入居後の住民、消費者の教育をさせていただいて、管理の資料や管理規約をつくるといったことをしております。

3ページ目を見ていただきますと、道路の形態がかなり変わっていて、車が進入しにくくなっています。左側の街区を見ていただきましても、車が2カ所しか進入できませんし、右側も3カ所という意味では、通過交通数を思い切ってダウンさせるような工夫をしている住宅地です。そちらを見ていただきながら、次の4、5ページの説明をしたいと思いません。

こういった住宅をつくりたいと思って、いろんな研究をしていたんですが、他人の住宅を批判しているだけでは駄目なので、実際に自分でプロデュースをさせていただくということで、研究成果を積み重ねて、10個ほど新しいまちづくりに挑戦をさせていただきました。

1つ目は、地区計画、景観協定、景観形成ガイドラインという三段階のルールに沿って、お互いが思い合って家を建てる。その思いやりを具体的に形にしております。三段階というのは少しハードな気がいたしますが、こうした地区計画、景観協定、景観形成ガイドラインそれぞれの限界を踏まえてルールを三段階にする。そして、ルールをつくることが目

的になるのではなく、そのルールを守ってもらえるようにということで、現在、景観コーディネーター、デベロッパー、外構業者を1社に指定しながら、ルールを確実に守ってもらえるようにコントロールをしております。

それから、挑戦2と書いておりますが、先ほど見ていただいたように、道路形態がかなり変わっております。それから、コミュニティの形成単位は大体20戸ぐらいが近隣レベルとして望ましいという研究成果に基づいて、20戸単位でごみ置き場をつくり、それぞれのごみ置き場に12の月の名前をつけて、月に対応するような木を植えるようなことをしております。

それから、挑戦の3つ目として、非常に魅力ある公園をつくっております。こういった公園ですが、行政に移管をさせていただきました。道路も地中化して、かなり魅力的につくり上げましたが、これも移管をさせていただきました。移管できないときの問題が非常に大きいので、粘り強く交渉して移管をさせていただきましたが、日常管理は住民が行います。そのことを行政と住民がお互いに忘れないように管理協定を結んで、そして、長期のエリアマネジメント計画を策定し、修繕積立金を積んでいただいております。

それから、挑戦の4つ目、集会所ですが、これはあえて住民で所有するようにしました。公民館では使いづらいということがありましたので、使い方、立地、機能などを考慮した上で、一番いい場所に集会所を住民で持ってもらうということをしております。

それから、挑戦の5つ目は、戸建て住宅地であえて管理組合をつくり、管理組合法人にしております。

そして、挑戦の6つ目は、そういうことで少し変わった住宅をつくりましたので、デベロッパーは売って終わりではなく、住民の自治を支えるために、当初3年間はマネジメントがうまくいくようにサポートする体制をとっております。このやり方も日本では法律で決まっておきませんので、アメリカの州法やモデル法を参考にして、具体的に住民が自立できるような形に持っていき、そして月1回の勉強会をしながら組合を立ち上げるということをしています。後で住民が自治をしていくために、よく理解をしてもらうということを丁寧に考えました。

挑戦の7番目として、コミュニティマネージャーを置いています。戸建てといっても、やはりその地域ならではのサービスが求められます。フロント勤務だけではなく、ごみ置き場の清掃や、日常の管理、それから入居する方全員に管理のことを丁寧に説明するというようなマネージャーを置いております。

それから、8番目の挑戦は、コミュニティというのは放っておいても育成されると思われるかもしれませんが、それをいち早く立ち上げたいという意図です。特に戸建てで比較的敷地規模が大きいところで、なかなか隣近所と会う機会がないので、あえて入居すぐからさまざまなイベントをする。そして、イベント後、初めの1年は私が企画して、運営しておりましたが、2年目からは住民がやっていただくような形にしました。そして、毎年どんどん新しい人が入ってきますので、新入者歓迎イベントをしております。

挑戦の9番目としては、これだけいろいろなことをしたらコストが高くなると思われるために、この管理組合自身が収入を上げる仕組みを持っております。イギリスのレッチワースから学びましたが、店舗を持つことによる賃貸収入、それから交番に土地を貸しておりますので、この借地料からある程度の収入を得て、管理費を抑える努力をしております。コストが高いとどうしても住民の方に切られてしまうので、持続可能であるためにはこういった仕組みが必要です。

最後、10番目としては、私をはじめとし、さまざまな専門家が住民の自治を立ち上げるということをサポートさせていただいております。それから、新しく来る方が管理のことが後でわからなくなるということで、右肩の写真のようなウエルカムパック、こういったものをセットして、新しく来る人も以前からいる人と同じような情報がもらえるようにしております。

以上のようにかなり工夫してつくったまちで、6ページ目のように、いつ行っても道路で子どもが遊んでいます。ます。左下は夏祭り、おみこしを担いで、子どもたちが道路を練り歩いている。いつ行っても多くの人が歩いています。そして、効果の2つ目として、イベントには非常に多くの人に参加されています。7ページは、第5回バーベキュー大会に約200名参加している様子です。右下にある写真をご覧頂きますと、プールみたいなものが置いてありますが、実はここは右半分が個人の敷地、左半分が道路敷地になっています。このように住民の方が道路と各敷地を一体と考えられるように、夏祭りのときも、道路と敷地の境目に置いて一緒に使ってもらおうといったことをしております。

そして、8ページ目、効果の3つ目です。こういう住宅地だからといって全く問題がないというわけではなく、いろんな問題が出てきますが、ここにみんなが一緒に考える基盤があります。管理組合や、その代表の理事会と一緒に相談して、総会で物事を決めて決議していけるということです。

例えば、防犯カメラを設置する場合、各家に設置するのはいいですが、まちのどこかに

設置するとなったときに、このことに関して、住民の総会で決議をするというようなことで、みんなの問題として考えていける。そして、まちで起こっている問題を情報集約し、新たなルールを考えようということで、例えば公園に関しても行政に移管してはいますが、実は自分たちで日常管理をしていますので、その使い方にも関心が高く、また防犯面にも関心が高くなっています。

9ページ目になりますが、効果の4つ目、実際この集会所を自由に使えるということで、こちらが企画しているイベント以上にさまざまな使い方がされているという写真を載せております。

そして、近所のスーパーからカートを押して帰ってきて、この集会所の横に置いておいて、またそのカートを押していけばスーパーに行ける、といったようなアイデアも次々と生まれてきて、住みやすさを自分たちでつくっていったという状態です。

そして、効果の5番目、これは住民サイドからの効果でしたが、美しい街ができた一方で、住民が基本的なところを管理しているので、行政負担は特に高くなっていないということです。10ページの左半分に住民の管理部分、そして右半分に行政の管理と書いておりますが、今、管理費は1戸当たり月3,900円です。これはまだ収入を上げていない状態ですので、収入を上げれば、この管理費はもっと下げられるという仕組みになっています。

大事なことは、こうしたまちをつくっていくにあたって、現行法の中にいろいろと課題があったということです。1つ目は、共有の問題ですが、マンションのように一体登記ができないということで、あえて管理組合をつかって法人格を持たせて所有しています。これは、小さい住宅地のときには非常に煩わしいと思います。

2つ目には、全員参加の組織をつくりにくいということです。地域で組織を認定するという制度がございませんので、区分所有法の団地管理規程を使って全員参加の組織をつきましたが、これも小規模な場合には手間暇がかかり過ぎます。

それから、3つ目として、魅力的な道路や公園の移管は非常に困難ですが、今回は住民管理組合法人をつかって、そこで間違いなく協定を結んで、その内容を「まちかるて」という新しい制度をつかって、住民にも確実に引き継いでもらうような仕組みにしております。

そして、逆に移管した道路や公園は、住民が手を出せないというのではなく、道路の表層、それから木などは、住民が日常管理に関しては全部できるようにということで、管理

規約や、重要事項説明、まちかるてにその旨を書くことで、住民が納得して購入し、さらにそれが持続可能になるように長期のエリアマネジメント計画、30年ぐらいのマンションの修繕計画のようなものをつくって、その費用を積み立ててもらっています。

それから、5番目に景観協定の問題です。ここではスムーズにクリアできたのですが、後でプロデュースした住宅地では景観協定を行政に嫌がられたものですから、こういったところでご理解が低いこともネックになって、その後住民が運営するのもなかなか難しいというのが現状でございます。

そして、6番目に、住宅地のマネジメントの人材の不足です。こういった新しいものと、住民だけで運営するのも難しいですし、マンションの管理会社もノウハウがございません。そこで、すまい・コミュニティマネージャーというものが需要ではないかということで、こういった育成講座も始めております。

それから、デベロッパーの責任が大きいということがございます。いいものをつくっても、持続可能なかたちで管理してもらうためには当初の立ち上げが非常に重要です。アメリカではモデル法なんかはどういうふうにやっていくか細かく書いてあるのですが、日本にはそれがないので、アメリカのものを見ながら自主的に設定をしていきました。

それから、8番目に、こういうまちの住宅を買ってもらうためには、まちの管理情報を開示する、あるいはそれをご理解いただけるということも重要かと思えます。自主的にまちかるてという制度をやっておりますが、マンションのような形で管理の情報をオープンにしていくということも重要ではないかと思えます。

それから、9つ目の課題として、電柱・電線の地中化に対する地方自治体ご理解が低かったことがあります。また、10番目として、管理の勉強会をやっています。これは私がずっとやっていますが、こういった勉強会の担い手が不足しています。さらに、こういうまちをつくろうと思うと、行政協議に時間がかかることも課題です。まず一つ一つの課題がご理解していただけないし、全部違う部署を回っていくという難しさがございます。

12番目に書きましたが、コミュニティ形成のために住民が努力しております。こうした場と機会によって育成されていく側面も大きいと思いますが、住民が利用するものに対して支援が少ないという課題がございます。税金が大きく掛かってくるというようなこともございますので、まず、国の大きな方針として、良好な居住環境の形成と地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成が大きな目標だということを明確に打ち出させていただくことによって、こういったことを乗り越えていけるのではないかと考えております。

資料の後半はストックについてですが、限られた時間ですので、私の説明はここまでにしたと思います。ありがとうございます。

【住宅政策課長】 齊藤委員、ありがとうございました。

続きまして、奥山委員、よろしくお願ひいたします。

【奥山委員】 ありがとうございます。子育ての関係のところからお話をさせていただきたいと思います。

2ページ、子育て支援のNPOというのとはどんなことをしているのかについてですが、今現在、横浜で乳幼児の、特に幼稚園や保育園に行く前の親子のサポートというのをしております。地域子育て支援拠点事業というものを2カ所運営しております、1つは商店街の空き店舗を活用した小さなひろば、もう一つは、これも地元の方に建てていただいたものですが、1階、2階合わせて300平米ぐらいの親子の地域子育て支援拠点です。

それから、住民の預かり合いの仕組みでありますファミリー・サポート・センター事業を受託しております。また、この4月から子育て分野は消費税を活用して新しい制度ができております。通常ですと、お子さん30名以上で保育園というものが成り立っていたのですが、20名以下のお子さんで運営できる小規模保育事業というのができてまいりました。それを4月から運営させていただいております。

そのほか、2～3歳向けの就労していないご家庭のグループ保育を、自主事業でさせていただいております。このような地域子育て支援拠点というのは、歴史としては20年弱の事業で、ひろば型は2002年からですが、現在8,000カ所ぐらい全国にございます。そのうち、NPO法人子育てひろば全国連絡協議会という、この事業の中間支援組織のほうも運営しておりますけれども、これには1,100人の会員がいて、全国北海道から沖縄まで、こういった事業に取り組んでいる事業者さんがいらっしゃいます。

具体的には、3ページにある、商店街の空き店舗で実施している「おやこの広場びーのびーの」なんですけれども、これを商店街で始めたときに、全国のこういったことをしたい事業者の皆さんから、商店街で親子が集まれる場所があったら理想だという声がありました。中小企業庁の空き店舗の活性化の助成金も使って開設準備などをして、それから地域子育て支援拠点事業につないでいくと継続して実施ができるということで、少し数も増えてきたというようなことがございました。

子どもの施設というのはセキュリティを重視するということで、セキュリティロックをかけます。幼稚園、保育園もそうなのですが、ここは商店街でやっておりますので、地域

の皆さんの目がセキュリティになるということで、通路で三輪車を乗り回していても大丈夫というような環境で、15年間開催させていただいております。今日も学生さんがたくさん来ていて、地域のボランティアの支援を得ながらやっているところです。

4ページですが、こちらは委託事業ですので、しっかり行政との協働のもとでやっている、もっと大きな施設になります。これも横浜市はもともと賃貸でやるつもりだったのですが、なかなかいい物件がないということで、地元の方に建てていただいて、その家賃を市から私たち経由で払っていただくという形になりました。地元の方に建てていただけたということで、地主さんが子育て支援の理解者になりまして、保育所に土地を提供して下さったり、ついには自分自身が保育所を立ち上げてしまいました。地域の方がご理解を持って、土地・建物を提供して下さるとするのは、とてもありがたいと思っているところです。

5ページ目は、4月から開設しました小規模保育事業です。こちらは100平米ちょっとの事務所だったのですが、こういったところを保育所に変えていくことができるということで、市の建築局との調整等もして、用途変更なしで保育事業という形で展開しているところです。こういったところが今年4月から全国に増えてきているのではないかと思います。

6ページです。私どもが乳幼児の子育て支援をすることで、私たちのところから幼稚園や保育園につながっていきます。それで、幼稚園・保育園ガイドというのを毎年発行していて、今年16冊目を出しております。この幼稚園・保育園ガイドですが、あるときマンションのモデルルームから30冊まとめて購入を希望されるということがありました。そのマンションを見に来られた方々に地域の幼稚園・保育園をご紹介したいということでした。やはり若い世代は、保育所が近くにあるかどうかといったことや、学区も含めて文教関係を確認してから引っ越してこられる方が多いということで、ガイドを便利にお使いいただけたのではないかと思います。

また、近隣の新築マンションから、コミュニティスペースで地域の情報を提供してほしいというリクエストがございました。初めて入った人たちの顔合わせということもありますし、そのマンションの建っている地域のエリア情報を知るということもあります。また、私どもは住民の預かり合いであるファミリー・サポート・センター事業の受託をしているということで、マンション内での子どもの預かり合いができればと考え、その説明をさせていただきました。これは保育所に地域の方が迎えに行き、自宅で預かっておく。そこ

に保護者の方が迎えに行くという仕組みです。保育所も夜まで長時間やっていないところもあるので、地域の方がお迎えに行き、お母さんはそのご自宅に迎えに行くことになるわけですが、同じマンション内にそういう方がいらっしやると、とても助かると思います。そういった意味で、同じマンション内で、サポートを提供する会員と、預けたい会員をマッチングできるような仕組みというのを入れていきたいと考えています。

7ページは、平成25年の住生活総合調査の中から子育てのところを抜き出したものです。住宅・居住環境に関して子育てのために重要な項目順位について、1番は住宅の広さ、2番は家族の集いや交流を促す間取り、3番は住宅と住宅周りの防犯性、4番が幼稚園、小学校などの利便、5番が託児所、保育所などの利便、6番が子どもの遊び場、公園などということです。5年前との比較で特に大きく伸びていたのが5番ということでした。こういったことも含めて、子育て家庭のニーズということに答えていくということが大事なのだらうと思います。

また、住み替え意向は、長子が5歳以下の世帯が最大で、32.8%ということです。実態的にも子どもが通う小学校を決めるということになりますし、ある程度その地域に長く住みたいという気持ちで家を取得するという方が非常に多いと感じております。お試して住んでみて、そこに長らく住みたいかどうかという、そういったところも非常に大きいのではないかと。住宅環境、地域環境というのは大きいだらうと思っております。

それと、若い世代はアレルギーに対しての配慮が必要で、うちの保育園で言えば、18名のうち4名が、アレルギーに対しての配慮が必要になっています。そういったことを考えますと、住宅に関しても健康面に配慮が必要で、今住んでいるところのリフォームをするときに、そのことを踏まえてリフォームするということをよく聞きます。地域の施工業者さんで、かなり受注数を伸ばしている団体さんに聞きますと、フローリングや壁に関して、アレルギー対策について若い世代からのリクエストをもらって直しているということをお聞きしました。

以上を踏まえて、子育て世代が住みやすい地域の情報発信というのが非常に重要だと思います。それから、所得が低くても、子どもが多くても住まいが取得できるという環境がないと、なかなか若い世代には厳しいものがあります。集合住宅で過ごしやすい環境の方であればいいのですが、近隣から子どもの声のこととか、子どもの足音とか、そういったことでクレームをいただくということがあります。ただ、一戸建てを取得するというのは、首都圏ではなかなか厳しいという中で、こういったことがどうやったら実現できるのかと

というのは、将来に向けて非常に大事なところではないかと思えます。

また、ひとり親家庭への住まいの支援が必要です。それから、共生型集合住宅の中にも、多世代交流という観点から、子育て家庭の住まいを一緒に入れていただくことで交流が深まるのではないかとも思っております。

8 ページです。子どもたちにとって最初の住まい、幼稚園、小学校、この時期に住んだ場所というのは、心のふるさとになっていくと思っています。そういう意味で、家だけでなく、地域環境ということも大事ですし、また人との関わりということも大事になってきます。子育てにおいて周囲の手助けを求めるかどうかや、中高生が子育てに対してどういうイメージを持つかは、子どもの頃の近所の大人との関わり合いと大きく関わっているということがデータでも出てきております。そういう意味では、最初の居を構えて子育てをしている環境というのが、その子たちの将来に大きな影響を与えるということです。少子化ということが言われて久しいですけれども、そういった問題を考えるに当たっては、住まいや、住んでいる地域がとても大事だと思っております。

9 ページですが、こういった古民家の空き家活用で子育てひろばをしているということで、実際に行ってみると、とても落ち着く雰囲気であります。

10 ページは古民家カフェです。こういったカフェは全国至るところで、いろいろなコンセプトで展開しているというような現状だと思います。

11 ページは、団地の中に、キッズスペースと集会所はたくさんあると思いますが、URがそこを親子のひろばに活用したという事例です。URさんなど場所を持っている人たちは、地元で信頼できるNPOさんがどういうところかわからないということで、その間に仲立ちをさせていただいたということがあります。一口にNPOといっても、地元の情報がわからない中で、どういうところに頼んだらいいのかわからないということでしたので、サポートさせていただきました。団地の方では福祉施設併設の目標が25%ということで立ってきたということをお聞きしています。こういったスペースをさらに有効活用していくということが大事ではないかと思っております。

12 ページです。私も横浜で活動していますが、空き家活用について横浜市が相談窓口ということでチラシをつくって、今年から活動されています。空き家の活用意向ですが、ここで配られた資料でも、「空き家のままにしておく」という方が半数いらっしゃいました。この方々がどうするのかということがいろいろなところでひっかかって前に進まないということがあるとしたら、そのひっかかりは何なのか。そのターゲットに応じた相談窓口が

あるということは非常に大事になってくるのではないかと思います。

そして、NPOにしてみれば空き家を有効に活用していただきたいと思うんですが、活用に関しても、まちづくり系のNPO法人が間に入って、地域の人や、行政との仲立ちをして進めていくという流れをつくっていくというのが大事だと思います。世田谷区でも横浜市でも、空いている家をどう活用するのかという取組みが少しずつ始まってきていると思いますけれども、こういったことがもっと広がっていくといいのではないかと考えております。

以上です。ありがとうございました。

【住宅政策課長】 奥山委員、ありがとうございました。

続きまして、末永委員、よろしく願いいたします。

【末永委員】 末永でございます。私は資料5を使ってお話をしたいと思います。

本日は、「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」という議事ではありますが、私は前回のストックマネジメントに関することを賃貸住宅管理の立場から提言をしていきたいと考えております。

2ページをあけていただくと、私どもの協会の概要が書いてあります。私どもは賃貸住宅の管理業者の業界団体で、20年前にスタートいたしました。現在は全国で1,200社の会員がおります。会員数はそれほど多くはないんですが、全国の民間賃貸住宅数が約1,500万戸ある中で、そのうちの約3分の1に当たります480万戸を我々の会員で管理しております。また、1,500万戸のうち、大家さん自身が管理をする、いわゆる自主管理と呼ばれるものが半数ほどあると推測されますので、管理業者が管理をしているプロ管理のシェアでいうと3分の2程度になっております。ということで、比較的大規模な管理会社が会員に多いと思われれます。

今日の私どもの提言は、住生活基本計画の目的の1つでもあります建物の長寿命化、これを賃貸住宅においても実現するためには、3ページにありますように、賃貸住宅の適切な修繕と適切な評価、この2つが不可欠であるというふうに考えています。

4ページをご覧ください。まず、適切な修繕を行うためには、長期修繕計画を策定していく必要があると考えております。しかしながら、現状でいいますと、こちらの資料にありますように、分譲マンションにおいては長期修繕計画が約8割策定されているにもかかわらず、賃貸住宅においては策定がまだ2割以下という厳しい状況になっております。私ども協会でも、別紙にあるように、長期修繕計画マニュアルというものを策定して、この

計画の策定に取り組んでおります。マニュアルの6ページを見ていただくとわかりますが、この賃貸住宅の長期修繕計画について、分譲マンションと違う点は、建物の共用部分とは別に室内の修繕というのが加えてあるという点であります。

マニュアルの4ページを見ていただくと、費用を積み立てるとすれば、大体どのぐらいかかるかという目安が出ていますが、1DKですと月5,000円程度積み立てていく必要があります。2DKですと月6,000円ぐらい、3DKですと月8,000円ぐらい積み立てていかないと、長期の修繕を負担することができないということでございます。

資料に戻っていただきまして、4ページです。修繕に関する問題として、修繕計画の策定が非常に遅れているという点が挙げられますが、もう一つ、修繕をするときの資金調達という問題があります。一般的には賃貸住宅経営ですので、資金調達の方法としては、積み立てるという方法と、銀行からの借り入れという方法があるんですが、現状で言いますと、銀行からの借り入れがスムーズにできないという実態がございます。どうしても銀行の評価、特に担保評価について、耐用年数を超えた建物は評価をしてもらえないという現状があるので、築年数の古い建物の修繕費を銀行から借りることができません。これも長期修繕が進まない1つの原因になっております。

続いて、6ページですが、もう一つ資金を調達する方法としては、自分で家賃の中から修繕の費用を積み立てていくという方法があります。しかし、これについても制度としての構築がないということが課題として挙げられると思います。

修繕を進めていくためには、修繕をした建物が適切に評価される必要があります。賃貸住宅ですから、事情によってはこれを売却するということが考えられるんですが、売却するときに、適切な修繕をされている建物もされていない建物も価格に差が出ないという問題があります。不動産の売却については、金額が高額ですので、銀行のローンを使うことが多いのですが、先ほども申し上げたように、銀行の担保評価の問題で、耐用年数を超えた建物についてはローンがつかないという現実があります。そうすると、どうしてもマーケットにおいても高く売ることができない。こういったことが長期修繕のやる気をそいでいるということになると思います。

8ページです。修繕をされた建物が適切に評価をされていないという問題の中に、1つは修繕履歴がきちんと公開されていないという問題があると思います。現状は各管理会社やオーナーさんが個々にデータを持っており、このデータが共有化されていない。こういうことが適切な評価を妨げている大きな原因になっていると思います。

9 ページです。以上のことから、適切な修繕を行うものが優遇されるような施策をつくっていく必要があると考えております。

10 ページです。分譲マンションを賃貸で貸す場合には、修繕積立金を経費で算入できるんですが、賃貸マンションの場合ですと、オーナー自らが積立金を積み立てたとしても、経費に算入できないという問題がございます。ですから、賃貸住宅においても、適切な修繕をするために、積立金を積み立てた場合に経費に算入できるような制度をつくるのが好ましいと思います。それから、適切な評価をするために修繕の履歴をきちんと集積していく、そういう体制があるといいのではないかと考えています。

11 ページに1つの案を用意しております。左側がオーナーさんで、右側に指定法人です。まず、オーナーが長期修繕計画を策定いたします。策定をするのは管理会社でいいと思いますが、これに基づいて、指定法人に物件別の専用口座をつくって、修繕計画に基づいて積立金を積み立てた場合に、これを経費に算入できるような仕組みです。

ただ、この修繕積立金がほかの用途に使われないように、指定法人がお金を管理して、修繕計画に基づいた修繕の支出に対してのみ、お金をおろせるようにしていきます。それと同時に、オーナーは指定法人に対して物件の修繕の内容を報告する義務を負うことによって、指定法人で各物件の修繕履歴が蓄積されていきます。年に1回、指定法人から積立金の入金や支出の通知を出して、これをもとにオーナーが確定申告を行っていく、こういった案であります。

これを実現することによって、12 ページにあるように、入居者にとってはきちんと修繕された快適な賃貸住宅に住むことが可能になりますし、家主からすれば、計画的な修繕ができ、修繕積立金を損金算入できる。それから、適切に修繕された建物が市場で高く売れていくというメリットがあります。社会としても、賃貸住宅の長寿命化が実現して、質の高い賃貸住宅が保たれていくことがメリットになります。こういった仕組みもぜひ検討していただきたいということでご提言申し上げました。

以上です。

**【住宅政策課長】** 末永委員、ありがとうございました。

最後、本日の発表者でございますが、園田先生、よろしく願いいたします。

**【園田教授】** 園田でございます。今日はゲストなので自己紹介をさせていただくと、5年前まではこの分科会の委員などもさせていただいていました。

5年前は民主党政権で、いろいろ取りまとめのところで意見を申し上げたんですが、私

の役目も終わったと感じてリタイアしました。以来5年ぶりにこの席にお呼びいただいて、今日はお役に立てばと思って参りましたので、よろしく願いいたします。

住生活基本計画について、2016年から2025年の10年間の計画の見直しをされているということで、「高齢者等の安心・健康な暮らしの実現」のために、私の考えとして何を検討していただきたいかを、今日お手元の資料6にまとめてまいりましたので、これを使ってお話しさせていただきます。

このテーマで私がまず申し上げたいことは、「課題全体の俯瞰と政策の構想」をぜひお願いしたいということです。その前提条件は何かと申しますと、いわゆる日本の団塊世代、その世代を一番タイトに1947年から49年生まれとしますと、その方々は全員65歳以上になられ、10年後には全員75歳以上になります。実は、この10年間というのは特別な10年間です。団塊世代の方々が後期高齢化に備える最後の準備期間の10年間でございます。

私たち日本社会が直面している21世紀前半の高齢化問題というのは、今年は第二次世界大戦が終わってからちょうど70年目ですけれども、その後に誕生した“近代核家族”、戦後核家族、最終的には21世紀前半は“専業主婦”の方の高齢化への対応、すなわち事後処理的な対処が問題です。そういう意味では、非常にターゲットが明瞭であります。

もう一つ申し上げたいのは、日本の高齢化は近代国民国家において歴史上初めて人口減、世帯減の中で高齢化が進展するという状況に直面しておりまして、こういう先例は全くありません。

そういう中で、全体を俯瞰するとどうかということで、4ページですが、これは厚労省がつくった図です。厚労省は昨年6月にかなりの力わざで「医療・介護総合確保推進法」という関連法案19を串刺しにする、かなり大胆な制度改革をされました。医療・介護のサービスを中心に、それらを改革した後どうなるかというのがこの4ページの図です。皆様方に見ていただきたいのは、その中心に“住まい”が置かれているということです。厚労省さんがこういう図をお描きになっているということです。

では、医療のほうはどうなるかというと、左側が既存の入院を中心とする医療ですけれども、今後の高齢者等の医療は“通院”と“訪問”という形で住まいと直結することになり、この図の上のほうに出てまいります。では、介護のほうはどうかというと、これまで15年間介護保険が行われてきましたが、その本丸であった在宅介護サービスと特別養護老人ホーム、これらは今後も粛々と展開されますが仕組みとしてはかなりスリム化されま

す。今の改革のど真ん中は、老人クラブ・自治会・ボランティア・NPOの活用とあるように、とにかく地域の資源を使い倒して、特に、まだ本格的に介護が必要にはならない要支援1、2の方や、普通の高齢者の方も含む対応を、地域の資源、地域の人材、地域の知恵を絞って、あと3年間の間に構築しなさいというのが、厚労省から各市町村に投げられたボールです。この図の中央の下のところに地域包括ケアシステムとありますが、これが、国全体の「税と社会保障の一体改革」の中で、日本の超高齢化をどう乗り切るかということの1つの設計図になっているわけです。

1ページ目に戻っていただいて、1.2)についてですが、現下の状況で言いますと、この「地域包括ケアモデル」と、増田寛也先生を中心とするグループが提言され非常に話題になっている、「日本創成会議モデル」と私が名前をつけた政策が並立しています。「地域包括ケアシステム」とは何かというと、日常生活圏域というところを基本にして、24時間365日安心して生活し、最後まで暮らせる環境（住まい・医療・介護・予防・生活支援）を保障するための仕組みのことで、詳しくは、もとの報告書などがこの下に書いてありますので、後でご関心のある方は見てください。

この仕組みはどういうものかということ、あえて命名すれば、地域単位の回転循環型のビジネスモデル、あるいは犬ぞり型で日本の超高齢化を乗り切ろうというモデルだと思います。

それに対して日本創成会議は、「東京圏高齢化危機回避戦略」というものを、6月4日に発表したわけですが、この中身は、急激に東京圏が高齢化していくことに対して、一都三県で連携・広域対応せよということと、もう一つは、マスコミなどで取り上げられているのは、高齢者の地方移住を推進せよということです。これは、全日本単位で直線拡大型にビジネスを組みましょうという、巨象型のビジネスモデルだと思います。

私は、実はこの両者というのは対立的、選択的な政策ではないと思います。本来なら、2000年代の前半にまだ人口が増えていて、団塊世代もまだ現役だったうちにこの日本創成会議モデルを進めれば、活力のある層の地方移転が進んで、その後高齢期を迎える、ということだったのですが、残念ながら2010年以降、本格的に我が国は人口減、世帯減の局面に入っておりますから、こうなった以上は地域包括ケアモデルのほうが有効だと思います。

ところが、政策が提出された順番の前後関係が逆転していて、現下の状況では若干の混乱が生じているのではないかと思います。実は日本の高齢化も昭和22年～24年生まれ

の方が後期高齢化を迎えてお亡くなりになるまで、すなわち2030年までの15年間は第一次の高齢化のピークです。

今度は5ページの図を見ていただきまして、地域包括ケアシステムの概念図で、これは厚労省でお考えの植木鉢の図と言われているものです。要するにこれまで「医療」と「介護」と「保健」、いろいろやってきたけれども、その葉っぱが植わるためには、植木鉢である「すまいとすまい方」が必要だったということです。葉っぱの部分は、全て厚労省のほうで制度化されていらっしゃるわけですが、実は制度化されていないところの「生活支援・福祉サービス」という、養分のある土の部分がないと、制度であるところの葉っぱが育つことができないということを示されています。反対に言うと、すまいとすまい方、それから土の部分がちゃんと入れば、葉っぱが育つだろうということです。また、底が抜けないように、「本人・家族の選択と心構え」となっております。

これをもう少し地域のあり方を空間的にイメージするために描いたのが下の図です。20世紀は、1つの建物の中に高齢者、ケア、スタッフを集めてきて、建物型で解決しようという、規模の経済を追求した解決方法でした。しかし21世紀は、高齢者人口が25%、高齢者のいる世帯は全世帯の4割に上りますから、日常生活圏域単位で、面的に、いろいろなところに住んでいる人に対して、生活支援、介護、医療を提供するケアネットワーク型で、距離の経済、範囲の経済をもって“Aging in Place”を実現しようという設計図になると思います。これは都市経営をどうするかということです。コミュニティ経営をどうするかということだと思います。

そういうことを前提に、参考資料を4つつけておりますけれども、参考資料1に私の考えをまとめたものがございますので、もしご関心があればお読みください。

1ページに戻っていただきまして、「地域における居住とケアの環境整備」ということで申し上げますと、具体的に住宅地分科会に直接関係することと言えば、高齢者居住安定確保計画の策定について考える必要があるだろうということです。これは、通称「高齢者住まい法」で2009年に都道府県単位で計画策定を行うことを義務化しております。この計画というのは、都道府県の住宅部局と福祉部局が共同で高齢者の住まいの状況をトータルに捉えて、居住する場所や、バリアフリー化、高齢者居宅支援体制等の確保のために必要な施策等を位置づけるものです。

これについて、2ページ目、どういう問題があるかを申し上げますと、介護・福祉施策の基本的な主体は市町村であるのに対して、現状では住宅施策の基本的な主体は都道府県

にとどまっております。この乖離が非常に大きいわけです。どの国でも、成熟した社会において住宅・居住政策を担う基本的な主体は、基礎自治体である市町村です。そういう意味で日本はまだそこに移行していないわけですが、住まいに関しては市町村単位で即地的に他分野とも連携して、機動的、現実的に対応を図る必要があるだろうということです。

もう一つは、この住生活基本計画も居住安定確保計画も5年に1回見直すということですが、介護のほうは3年を1期にして物事が進んでおります。両分野の計画設立をする年限がずれていることが現場では非常に大きな問題となっています。以上より、高齢者居住安定確保計画は市町村単位で立案すること、それから、計画の期間と立案の時期を介護・福祉分野と住宅分野で一致させるべきではないかと思えます。

それからもう一つ、エビデンスベースでいろいろなことを考えることが必要です。5年前の住生活基本計画のときにもいろいろな統計データをどう考えるかというお話がありました。この5年間で急速にICTの技術が進んで、東京大学のマイクロジオデータ研究会の皆さんをはじめとして、地域に蓄積されたデータマイニングを解析すること、かつ、GISという道具を使えば、非常に精緻に需給関係などの把握が可能でありまして、それに基づいた合理的な計画立案が可能になっているのではないかと思えます。

国交省ではスマートウェルネス・シティとか、スマートウェルネス・コミュニティということをおっしゃっていますが、スマートの意味を考えても、そういったデータの活用ということは重要かと思えます。

次に、3番目は、居住環境に関するアセスメントとアドバイスについてです。これは切り口として、まず世代に分けて言いますと、私のようなプレ・シニアといいますか、成熟世代に対しては、まず自分のこれからの30年、場合によっては40年近い老後に対して、今ここで稼働しているうちに未来投資、自己投資が必要という認識を促す必要があります。スタートラインは、まず住宅の耐震性です。これは建物の資産価値を左右するからです。それを踏まえた上で住み替えるか、住み続けるか、人生後半の住み方を選択してもらう。住み続ける場合にはバリアフリーリフォーム、省エネルギーフォームとつなげていく。住み替えの場合は、魅力的な住み替え先の提供ということで、人生後半の仕事と暮らしと場所の提供が極めて重要だと思います。

既にリタイアしてしまった後の人、団塊世代はもう既に引退してしまったわけですが、こういう方々に対しては、住み替え、住み続け、どういう選択肢があるのかについて、居

住のアセスメントが必要です。その人たちの持っている資産、また年金等のフローの所得を含めたフィナンシャルプランみたいなことも必要かと思いますが、住まいというのは生活の基盤ですから、早めのリフォームの推進を、予防的なADL対応だけではなく、QOL対応のリフォームを実施していくこと。それから、早めの住み替えの推進ということで、その選択肢としては、サービス付き高齢者向け住宅などの整備も必要かと思います。

これに関しては、今、厚労省のほうの地域包括ケアシステムでは、新しい総合事業という制度名称で、地域のいろいろなリソースを活用して、居住環境が整った上でいろいろなサポートとかサービスをくっつけていこうということを考えておられますので、地域に根づく建築住宅分野の専門家、例えば建築士を活用した有効な住まいの基盤を構築するという、そういった仕組みづくりが必要だと思います。それについては、参考資料2をご覧ください。

4番目、高齢者住宅についてです。サービス付き高齢者向け住宅が短期間に18万戸できてしまったわけですが、今日ここで申し上げたいのは、サービス付き高齢者向け住宅の事業構造をしっかりと理解する必要があるのではないかということです。

高齢者住宅は本来的にノン・プロフィットの事業であります。ここを間違えてはいないでしょうか。つまり、年をとっても最後まで安心して居住でき、最後はそこで死ぬるところまでを社会的に保障するためにこういうものが必要なのであって、これを保障するということは近代社会の要件だと思います。

介護と医療に関しては、日本には素晴らしい保険の仕組みがあります。しかしながら、先ほど申し上げた植木鉢と土の部分、建物と生活支援の部分についての仕組みがはっきりしていないわけです。建物に関していうと、初期投資の費用を誰がどのように負担するのかがはっきりしていません。数として18万戸も増えたことについては、地家主の土地活用・相続税対策として建ててもらったというものがかなりの部分を占めているのではないかと思います。それは、目的を達成する方法論としては間違っていると思います。

最近では、REITという手段で資金調達するようなことも行われていますけれども、純粋な利潤を期待するのであれば、高齢者の住まいについて利潤を目的にするというのはおかしいことです。共益的、共同的な投資により建物を整備し、生活支援の仕組みについて何らかの社会的（地域的）な仕組みを確立すべきだと思います。見守りは「見る」ということと「守る」ということから成立しているわけです。「見る」の部分はITを活用すれば幾らでもできますが、「守る」の部分はリアルな部分です。これが果たしてロボットにでき

るのかどうかという課題があります。

それから、介護保険との関係整理という課題がございます。日本の高齢者住宅は、建物整備は民間市場に委ねているわけですが、少なくとも介護サービスについては介護保険の利用を前提とする混合経済で成立しております。そういう意味で、水平的な公平性と垂直的な公平性は担保すべきではないでしょうか。

3番目、現状18万戸まで増えた高齢者住宅ですので、正確な実態把握と健全な育成が必要ではないかと思えますけれども、人口減、世帯減の状況下にあっては、新築の高齢者住宅をむやみやたらに増やすことは、一方で空き家を増やすことに直結するというのを考える必要があります。それともう一つは、地域による高齢者住宅の需要の差というのが非常に大きいということです。

例えば、2010年までの大都市の中心部ですと、人口も増えていきますし、世帯も増えていきますし、高齢者も増えていきます。そういうところでは高齢者住宅を増やしても、もとの住居地には若い人たちが入ってくれるのでプラス・サム局面です。ところが、2010年から本格的に人口減、世帯減に入ってきて、また、もう既に大都市の郊外部ではそういうことが起きていて、その中で高齢者が増えているわけですが、そこで新築の高齢者住宅を増やせば空き家が増えるというゼロ・サム局面になっています。

2030年以降、あるいはもう既に地方の周辺部や過疎地では、人口も世帯も減っていきます。高齢者の数も一定か、減り始めています。そうすると、高齢者住宅も一般住宅も空き家化していきます。それがマイナス・サム局面です。ですから、地域単位の個別の状況を精緻に把握して、巧妙にデザインしていかないと、十把一からげでは問題は解決しないということを申し上げたいと思います。

それから、先ほど子育て施設のお話でもありましたけれども、既存住宅や既存建物の利活用は私も積極的に行うべきだと思いますし、鍵になってくると思います。しかしながら、建築基準法、消防法等々の法規制がそれを阻んでおります。その緩和、見直しが必要ではないでしょうか。

5番目です。住宅確保困難層、これが大きな課題だと思います。低所得者・低資産の高齢者等への居住の確保です。地域にはたくさんの空き家、特に賃貸住宅の空き室があるわけですが、それを利活用することと、それだけでなく、その方々が住んだ後の生活支援に始まる各種サポート、ソフト、ヒューマンタッチをどう組み合わせるかが鍵です。

そういうことで、いわゆる「地域善隣事業」ということで、これは参考資料3としてつ

けてありますので、またご関心があればお読みいただければと思いますが、この意味するところは、アメリカで言うところのCDC'S（住宅・コミュニティ開発を担う非営利組織）をいよいよ日本でもやらなければならないということです。そのために地域全体の住宅確保と生活支援のサポート体制を構築していくためのプラットホームとしての居住支援協議会、これは既に住宅局の施策として住宅セーフティネット法で位置づけられているわけですが、これを最低限市町村単位で設立していくということと、活動を強化していくということが鍵になるかと思います。

それから、厚労省所管の生活保護における住宅扶助の見直しと生活困窮者自立支援法が今年の4月から本格的に始まりましたが、外側から見ると、それと国交省所管の住宅政策の整合性がとれておりません。生活保護受給世帯約160万世帯というのが昨年8月時点の数字ですけれども、そのうちの47.3%、76万世帯は高齢者世帯です。それから、生活保護受給世帯のうち、公営住宅に居住している人は16.5%です。残りは民間賃貸住宅、しかも質のあまりよくない住宅に相対的に高い住宅扶助を支給して住宅を確保されています。厚労省のほうでは、平成24年度の数値ですが、年額5,600億円が、住宅扶助に使われているということです。

それから、この4月から本格化した生活困窮者自立支援法においても家賃補助、住宅確保給付金という名称で一定期間の家賃補助が入っております。この厚労省、国交省、また厚労省の中でも異なる局の間で行われている住宅確保困難層に対する施策というのが、現状ではあまりにもひずんだ形になっているのではないかと、そこをしっかりと体系化していくことが大きな課題ではないかと思います。

最後に番外ですが、参考資料4をご覧ください。川上までさかのぼって考えたときに、日本の超高齢社会に適合した住まいを実現していくには、住宅の金融と税制の仕組みから考え直す必要があるのではないかと思います。立命館大学の太田先生と青山学院大学の三木先生という住宅金融と税制の専門家に教を請いましてまとめたものでございますので、もしこれもご関心があればということです。

以上でございます。

**【住宅政策課長】** ありがとうございます。

それでは、意見交換に入ります前に、資料7は個別論点に関しまして、今回の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関する主な論点につきまして、議論をさせていただくためのたたき台としてつくったものでございます。今日発表いただいた先生方か

ら事前にいただいていた資料と、今まで皆様方が意見として出されたものを論点としてまとめたものでございます。

ポイントだけ申し上げますと、(1)は、居住ニーズのミスマッチの解消をどのようにしたらいいのか。

(2)は、都心・街なか居住、田舎暮らし・二地域居住、それから三世代同居・近居など、住まい方に関するニーズを実現するために、どのような取組が必要か。

(3)としまして、子育て世帯や高齢者世帯などの多様な居住ニーズに対応する賃貸住宅の普及を進めるために、どのような取組が必要か。

(4)は、住生活関連サービス、介護サービスなども含めてですが、住生活関連サービスを充実するために、どのような取組が必要か。

(5)は、自然災害等から安全が確保され、なおかつ安心して暮らせる居住環境を形成するために、どのような取組が必要か。

(6)は、人口減少下においても、まちや地域の機能が維持された利便性の高い居住環境を形成するために、どのような取組が必要か。

(7)は、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を形成するために、どのような取組が必要か。

(8)は、住宅と保育・教育・福祉・介護・医療等の公的サービスが連携し、多世代が交流する持続可能な居住環境を形成するために、どのような取組が必要か。

最後でございます。(9)は、良好な居住環境を支える豊かなコミュニティを形成するために、どのような取組が必要か。

以上の論点を、ご参考として出させていただきます。

それでは、本日4名の皆様方からご発表いただきましたが、これより意見交換に入っていきたいと思います。4名の発表に対するご質問、ご意見、またはそれに関連するご意見につきまして、ご自由に意見を出していただければと思います。それでは、よろしくお願いいたします。どなたからでも結構でございます。

齊藤委員、お願いします。

**【齊藤委員】** ありがとうございます。末永委員に、ご質問があるんですけども、資料58ページ目のところに公的機関による修繕履歴の蓄積が必要、とあります。私も賃貸住宅でなかなか修繕履歴ができないということは問題だと思いますし、それが正しく評価されていくということは重要だと思います。ただ、それは入居者にはあまりわからないの

で、建物そのものを次のオーナーが引き継ぐ、プロパティーマネジメントの視点からはすごく重要だと思いますが、公的機関でなければならないのかということについて、ご意見を伺いたいです。

それに先立ちまして、資料3の20ページと21ページのところですが、まず、長期修繕計画をつくる大前提に、やはり図面を確実に引き渡してオーナーさんが受け取るということ、また、管理会社が預かるということが基本的で、マンションではマンション管理適正化法ができて当たり前になっているように、今後は賃貸住宅でも戸建てでも、こういうことを当たり前にする必要があるのではないかと。その図面を渡すときに、例えばマンションであれば、新築の時点で長期修繕計画を立案して、この建物を維持していくためには月々どのくらいかかるかという認識が初めにあった上で、建物を引き渡される、あるいは建てるということを考えていく必要があるのではないかと考えています。

もう一つは、それを必ずしも公的機関に委ねなくてもいいのではないかと。むしろ情報の正確さが重要ですので、そういった意味では、そういうことを確実に立案できる方、あるいは専門家のような方が要るのではないかと。思います。

それから、21ページは、むしろ所有者が持っている情報を開示して取引していけばいいのではないかと。実はフランスでは、マンションを買い手が問い合わせると、管理組合がこういう情報をストックしていて、すぐに開示しなければいけないということが法で決まっています。公的機関に預けずに、こういった仕組みでこういうことができないのかということへのお考えがあれば、伺いたいです。

【住宅政策課長】 末永委員、よろしくお願いします。

【末永委員】 公的機関である必要はあるのかということについて、誰でもわかりやすく見つけることができるという意味では民間でも可能だと思いますが、より一般の方が誰でも閲覧できるような公的な機関、あるいは仕組みが好ましいのではないかと。お書きした程度でございます。

【齊藤委員】 ありがとうございます。例えば、いえかるての仕組みを使っても大丈夫ということでしょうか。

【末永委員】 はい。

【齊藤委員】 はい。ありがとうございます。

【住宅政策課長】 そのほか、お願いいたします。

お願いいたします。

【委員】 齊藤委員にお聞きしたいのですが、消費者教育ということについて、これが一番難しいところなのだろうと思います。これが解決すれば、大体の課題は解決するのだろうと思いますが、実際に消費者教育ということに携わる現場をお持ちなので、その難しさとまた成功例、そういうものに関して齊藤委員のほうで感じになっているところがあれば、教えていただければありがたいと思います。

【住宅政策課長】 齊藤委員、お願いいたします。

【齊藤委員】 ありがとうございます。一般の消費者の方が不満になるのは、不安だからだというふうに思います。たくさんのマンションとか住宅地でもご相談を受けるのですが、大体情報がきちんと開示されていない、あるいは、情報が理解できていないというケースが多いです。おそらく説明する人も理解できていないのかもしれませんが、そういった不安が不満に変わっていくというプロセスがあるのではないかと考えています。

資料3の17ページをご覧ください。私が、消費者教育がすごく重要だと思ったのは、前任校で明海大学にいたときに、一般消費者の方に「マイホームを買う前に聞いて安心講習会」というのを積み重ねていたときです。家を買う前ですから、皆さん真剣に聞いていただきまして、講習前にはほとんど知識がなかった人が、1時間半ぐらいの講習でご理解いただけているということ、この資料に載せています。こういう意味で、どこか人任せで、物を買っているのかブランドを買っているのかよくわからない、という取引の中で、17～19ページに載せているように、今、消費者自身の行動が中途半端というか、しっかりと自分で責任を持つ体制が弱いのではないかと感じております。消費者教育、それから不安になったときにすぐに相談できる体制が重要ではないかと考えています。

先ほどののぞみ野の話は、おそらく皆さん聞いても、何と複雑で、一般の人はこれを理解できるのだろうかと思われるかもしれません。私自身も不安があるので、不安が不満に変わらないようにということで、月1回の勉強会を半年間繰り返しまして、皆さんにご納得していただいています。買う前も説明していますし、わかりやすい絵本みたいなものもつくりましたし、DVDもつくったんですけど、入居の後にそういった丁寧なフォローをやっていくということが非常に重要ではないかと考えています。

多くの不動産取引のトラブルの事例を分析したときに、消費者自身がここで踏みとどまればよかったのに、あるいはここで質問すればよかったのにと感じるようなことで、失敗しているという事例を多く拝見した上で、以上のように考えています。ありがとうございます。

【住宅政策課長】 よろしいでございましょうか。

【委員】 不動産取引の際には、説明する立場の人と消費者との信頼感と、また人間的な信頼感が必要だと思えます。そのためにはオーソライズされるとか、資格制度とか、そういうものが必要だし、説明する内容がエビデンスベースでないと伝わらない。そこが今、なかなか整備されていないので、説明する立場の人と聞く立場の人というのがつながらない。ここをどう結びつけるか、というところだろうと思えます。自治体の長としては、リテラシーを高めるとか、それからソーシャル・キャピタルをつくるとかいう、この2点で整備をすべきではないかというふうに思っております。

【住宅政策課長】 齊藤委員、いかがでしょうか。

【齊藤委員】 私自身も説明する方は、独立した専門家である必要があると思っております。利益相反にならないように独立した専門家という立場が、いろんな不動産の取引、あるいは管理の説明するときも非常に重要な立場であると思っております。やはり聞く方が心を開いてくださらないといけませんので。重要なお指摘、ありがとうございます。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。

それでは、ほかに。お願いします。

【委員】 奥山委員に質問なんですけれども、今ここで例に挙げられている、団地活用をしたものとか、空き家を活用したもののコストというのは、ボランティアなのか、要はいくらかかるのかということについてです。以前、世田谷区で小規模の制度ができた時期に、教育にこだわっている方で、保育所をやりたいと言っている方がいたんですけど、認可を受けるにあたって大きな問題になったのが建築の問題だったんですね。例えば3階は避難の問題で難しいとか、入り口は2カ所で10メートル以上離れていなければいけないとか、旧耐震はダメですとか、検査済がない建物はダメですとか、そういった問題です。世田谷区の例で言うと、家賃も高く、採算がとれないということもあり、また、住宅街のようなどころに行くと、近隣の協力がないと建てられないとか、大きな問題だらけなのです。結局線路際で見つけた一戸建てを買うという話にもなったのですが、その検査済が不備でした。ただ、遵法性はあって、住宅ローンの場合は、遵法性があれば住宅ローンが組めるので、適合証明などで何とかその建物を認めもらえないだろうか、と、世田谷区にも交渉したんですが、結局かないませんでした。そういったことで、認可保育園は諦めざるを得なかった状況があったので、その辺りのお考えをお聞かせください。

【奥山委員】 まず、資料4の3ページ、4ページ、それと9ページは親子のつどいの

広場、地域子育て支援拠点事業というところで、預かりの場所ではなくて、親子の交流の場です。なので、あまり基準は厳しくないです。場所を貸していただければ、耐震等は行政側がしっかり見ますけれど、あまり細かいことはありません。一方で、保育園に関しては結構厳しいです。

私どもが4月に開設した小規模保育に関しても、やはり検査済書がないといけないということですが、行政側が保育所をやる事業者を募集する際に、内装整備費もつくんですが、場所は事業者で探さなければいけないといったときに、検査済書がない建物が結構あったり、旧耐震だと厳しいとか、2階、3階だと耐火の部分もチェックが入るということで、1階ベースである程度のスペースがないと難しいということがあります。このように、保育に関しては基準というところが壁になるんですが、用途変更に関していうと、これは保育事業であって、保育施設ではないです。ですので、100平米を超えたところでも用途変更なしでできるようなことについては、建築局との間で調整をしてくださるということがあります。

先ほどのお話にもあった消防法上の問題について、これは3階建ての1階に事業所を入れていますが、3階まで基準を満たしていなければならず、また、その分の費用負担を誰が持つのかといった問題が出てくるということがありました。4月にオープンする必要があるため、入札を含め、この短い期間の中での段取りは、非常に厳しい感じはいたしました。

以上です。

【住宅政策課長】 いかがでしょうか。

【委員】 先ほどお話しした件の方が言われていたのですが、そういった段取りが得意な大手に有利になったり、本当の意味での教育というところでいうと、段取りをしっかり踏まないようなところがとれるのが問題ではないかというお話を聞いて、私もそういうふうに感じました。

【奥山委員】 そのとおりだと思います。私どもの理事にも、建築関係が強い理事がいて、その辺の段取りを担当してくださったのですが、こういった事業に初めて手を挙げて開所するというのは、サポートがないと難しいだろうとは思っています。そういったサポートをしてくださる団体がいればというふうにも思います。

【住宅政策課長】 ありがとうございました。

それでは、お願いします。

【委員】 園田先生に質問です。住生活基本計画で検討すべきことを的確におまとめいただき、非常に勉強になりました。

質問の1点目ですが、資料6の2ページ目の居住環境に関するアセスメントとアドバイスの中で、まず、プレ・シニアに対しては、未来投資、自己投資の促しが必要で、耐震や省エネリフォームといったことも重要と書いてあります。それから、引退後の世帯に対しても同様だと思うんですが、これらをどのようにやっていくかということについて、プラスアルファのご意見があれば、いただきたいということでもあります。

なぜこういった質問をしたかと申し上げますと、昨年から国土交通省のスマートウェルネス住宅推進事業が始まって、私もそのお手伝いをしていますが、国交省が断熱リフォームに半額補助を出して2,000件の募集をする中で、断熱リフォームがいかに疾病予防や介護予防につながるかという説明を全国しても、手を挙げていただける方がなかなか増えていません。何百万もかかる投資に、60歳ぐらいの段階で踏み切るには、何かアイデアが必要なのではないかということで、そのことについてアドバイスをいただきたいというのが1点目です。

それから、3ページ目に住宅困難層、特に低所得・低資産の方々について、1つは公営住宅よりも質の低い民間賃貸に多く住まわれているということなんですが、この方々については、賃貸ですので、大家さん側に対して、例えば断熱性能をよくするような動機づけをしない限りは一向に進まないのではないかと思います。以上2点について、アドバイスがあればと思います。

【園田教授】 ご質問ありがとうございます。〇〇委員たちが断熱や省エネに熱心に取り組んでいらっしゃることは存じ上げております。まず、1つ目のところの成熟世代のプレ・シニアが、最初に買ったり、建てたりした家に大体築後20年から30年近くたっていて、昔はそのタイミングであの世からお迎えが来たのです。ところが、今はそこから先の人生がまたこれまでと同じか、場合によってはそれ以上の期間があるわけです。ですから、再投資をしなければいけないということだと思います。国交省の住宅施策でも、そういうことに対して断熱とかバリアフリーとかに投資をすると、住宅投資減税というものがあったり、それからローンを組むとローンについての利子を控除するというものがあるんですが、所得があるうちでないと減税効果がないわけです。今ですと50代、60代の、年功序列賃金の恩恵を受けてリタイアする前の方たちはかなり所得が多いわけですので、その人たちに対する減税というものは今やらないと効果がない。リタイアした後ではそのメリット

がなくなるということをロジカルに伝えていくのが必要だろうと思います。

それから、もう一つ断熱ということに関して、これは日本だけではなく、みんな“若い先”のことを言われると嫌がります。私はどのようにセールストークをしているかという、リタイアした後は、所得は年金だけになるので、キャッシュフローの中での水光熱費のウェイトがものすごく大きくなります。某ガス会社の調査で、リタイアした後、お風呂に入る回数が少なくなるというデータもあるぐらいです。断熱性もそういうことで、お金がたくさんかかる部分は働き盛りのうちに先行投資をしておいて、その後20年、30年のランニングコストをコンパクトにできますというのを、生涯の収支設計というトータルライフサイクルコストみたいな形で提示すると、団塊世代には訴求力があるのではないかと思います。

2点目の賃貸住宅に断熱をというあたりは、末永委員にお答えいただいたほうがいいかと思いますが、そのインセンティブというのは、私は現実には難しいのではないかと考えています。住宅局の施策の中にも、バリアフリー改修をした賃貸住宅を高齢者向けなどに貸し出す場合には補助をつけるというメニューもあるんですが、なかなかいい使われ方がされていません。末永委員、いかがでしょうか。私にはあまり知恵がないです。

**【住宅政策課長】** 末永委員、よろしいでしょうか。

**【末永委員】** 私も提案のところで申し上げたんですが、家主さんというのは賃貸経営業をしておりますので、施策に合ったいろいろなリフォームや修繕をするための積立金に対して、経費の算入を認めるというのが非常に効果的ではないかと思っています。そのかわり積み立てたお金は目的以外には絶対に利用できないような仕組みをつくっておくと、節税を意識しながら、必要な施策に使うお金をプールしていける、ということがアイデアとして1つあります。

また、これも先ほど申し上げましたが、いろいろな形で修繕して、質が上がった建物が市場で高く評価されて、売れていくということが必要です。そのために金融機関が建物の違いをきちんと評価して、いいものには貸付をしたり、ローンをつける。こういった仕組みがないと家主としても、お金をかけても、投資したものが回収できないというリスクは非常に苦しいと思います。

**【委員】** ありがとうございます。

**【住宅政策課長】** では、お願いします。

**【委員】** 園田先生にお尋ねします。シニアマンションが、16万戸出たということで

すが、これを、購入者はマンションとして購入しているのか、それともマンション付きのケア、要するにソフトの面を重視して買っているのか、現状では、そのところがいまいち明確ではありません。今のところは、購入された方もまだお元気ですから問題はないと思いますが、10年後、ソフト面の充実がされていないシニアマンションについて、問題が出てくるのではないかとということを予想しております。

建物を建てるのは国交省で、中身のソフトは厚労省というところをいかに融合させて、機能させていくのかということが、高齢者問題においては避けては通れないと思いますが、何かいい解決案があれば、お話を伺いたいと思います。

【住宅政策課長】 お願いいたします。

【園田教授】 ありがとうございます。確認ですが、シニアマンションとおっしゃっているのは、分譲マンションのように所有権を購入するタイプのものをおっしゃっているのでしょうか。

【委員】 今、分譲のケア付きマンションと言われるようなものがあちこちに出ていて、それを購入している方が結構いらっしゃいます。そこで、恐らくケアが充実しているのかいないのかわからないままに購入されている方が多く、現在は健康であるからということであまり問題になっていませんが、実際はソフトの面で充実しているマンションはそれほどないのではないかと考えています。建物は買ったけど、私はソフトの部分を買った方もいらっしゃると思うんです。そうすると、その部分のミスマッチがおそらく問題になると思います。

こういった問題というのは、いろいろなところで出てくると思うんですね。要するに住宅の問題と、それから厚労省関係の介護とかケアの問題の関係です。このあたりの課題について、何かアイデアがあればご教示いただきたいです。

【園田教授】 確認させていただいたのは、シニアマンションとか、サービス付き高齢者向け住宅とか、住宅型優良老人ホームとか、その違いを説明するのに専門家が必要になるぐらい、制度的には異なっているものが、外側から普通の消費者が見ると、一体どこが違うのかわからないということがあるからです。例えば住宅についても所有権型のもの、利用権型のもの、それから借家権型のものといって、それによって権利の強さとか、お金の支払い方が全然違います。

現状では、日本の65歳の85%が持ち家なわけですが、おそらくシニア向けの住宅に高い金額を払って買うことができる人たちは、もともと持ち家層の人がほとんどだと思う

んです。では、なぜその人たちがそういうところに引っ越すのかというと、自分たちだけでは生活が成り立たなくなるのではないかと、現実に成り立たなくなったとか、あるいはそうなったときに親族とか子どもに頼りたくないとか、頼れないときにそこで受けられる生活支援に始まって、最後はできれば看取りまでのところを実は皆さん求めていらっしゃるわけです。

そこに関して、〇〇委員のお尋ねにあるように、日本の場合、複雑なのは、介護と医療の部分には公的な保険の部分がある一方で、見守りの部分というのはグレーです。建物と食事の部分は福祉分野の業界用語で“ホテルコスト”という言葉があって、要するに誰でもどこかに泊まる時には宿泊代と食事代は自己負担でしようという考え方があるんですが、そこのお金の出方が、例えば介護保険でいうと、施設的なものに入れば介護保険で見てあげましょうとか、その他に居住系サービス等のいろんなメニューがありまして、非常に複雑です。事細かないろんなメニューが介護の世界にはあって、これだと保険から何点出ますとか、現場の人でもわからないぐらい複雑です。ですから、一般の消費者にはすごくわかりにくくなっています。

最後、何を申し上げたいかという、普通の人からするとわかりにくいものというのは、どこかに矛盾があったり、無駄があるからだと思うんです。ですから、今、介護保険財政とか、医療財政が逼迫していて、シンプルにしようという動きはかなり出てきていますけれども、現状では、この時間の中では説明し切れないぐらい複雑になっていて、それが今直面している大きな課題だと思います。それを解決しなければなりません。お答えにはあまりなっていないかもしれませんが。

**【住宅政策課長】**      ありがとうございました。

    お願いいたします。

**【委員】**      齊藤委員の発表に関して、本日のテーマはコミュニティの形成ということですので、伺いたいと思います。資料3の4ページに、挑戦4というのがありまして、これ自体は新しい持ち家の住宅エリアで、全部一からつくったということが前提だと思うんですが、公民館の利用の限界とありますが、そういうようなことで新しくコミュニティハウスをつくって、そこの住民だけのコミュニティをつくるというような理解でよろしいでしょうか。

    その場合に、立地が既存の住宅地から離れているのか、そうでないのかによって違うと思いますが、既存のコミュニティ組織、例えば町内会などとの関係はどうなるのでしょ

うか。これはマンションでも、マンションの管理組合ができて、管理組合型にしていくというお話が先ほどありましたが、今おそらくマンションが一番うまくいっていて、それを住宅地にも当てはめたという感じで非常に興味深いと思いました。ただ、マンションの場合も町内会に入るマンションと入らないマンションがあったり、マンション街であれば話は別ですが、通常の住宅地の中に建つマンションは、大抵何回かトラブルがあると思います。

先ほどの園田先生の地域包括ケアの問題にも関わりますが、老人クラブとか、町内会などの、既存の住民組織で、元気なところと形骸化しているところの両方があります。善隣事業における隣保館と同じように、住民組織も活用されているところとされていないところの差がすごく大きいんです。こういった住宅の問題とコミュニティ形成というのをどういうふうに考えるか。一からつくれば、齊藤先生のご紹介いただいた事例みたいになるという感じはしますが、大抵は既存のコミュニティを扱うことになります。

それから、さっきの空き家活用によるコミュニティのニーズの充足ということについても、首都圏では持ち家の面積が非常に小さいです。ですから、保育園なんか絶対できないし、1つの空き家をどうにかしたぐらいでは、公共的なコミュニティに資するようなことはできないのではないかと私は思っています。これは全体としてのコミュニティデベロップメントというのをどういうふうに考えるかということと結局は関連していくと思いますけれども、もう一つ大きな視点でコミュニティ全体を見渡すような何かがないと、住民の自発的な活動や、空き家にしたくないという個々人の思いだけでは、どうにもならないのではないかという感じがしています。そのあたりについて、もしもご意見が伺えればと思います。

**【住宅政策課長】** いかがでしょうか。

**【齊藤委員】** どうもありがとうございます。どんなコミュニティをつくりたいのか。一番難しいテーマだと思うんですけども、私自身がここでトライしてみたかったのは、地域の問題を住民みんなで考えていくような基盤を形成するということです。例えば家を建てるときに、近隣トラブルになるようなことがないようにということでルールを細かくつくると思いますが、ルールというものがなくなってもいいと思えるぐらいに、近隣トラブルを予防したい。また、問題が起これば自分たちで解決して欲しいし、それから、必要なサービスを何でも行政に頼むのではなく、自分たちで必要なサービスを雇用するような、効率や利便が実現されたコミュニティというのを目指しました。

そして、いざというときはお互いが助け合えるように、その基盤としては管理組合、基盤の場所という意味では集会所を持ってもらいたいと思っていました。この集会所をあえて住民の所有にしたのは、公民館では不特定多数の人が使えるので、できれば自分たちの拠点としての集会所があってほしいからです。ここだけがクローズドにあってほしいというのではなく、徒歩圏内の身近なところで人々が気楽に寄っていける場所として、例えば子育て世代の人がいろいろな交流をするような場にも使ってほしいという思いがありました。目的があって行くのではなくて、気楽に寄れる場所として、こういった集会所をつくりたかったので、住民で所有するというようにしました。

ですから、既存の住宅の中で、空き家をうまく使って集会所などの拠点にしていくというのは重要なことだと思いますし、そういうことも今後の政策で支援してほしいと思います。例えば横浜市でもそうですが、2つ目の集会所をつくるのはなかなか難しいし、認められない。空き家をうまく活用できればという課題がありますが、そういうことも支援してほしいと思っています。

あと、この住宅は管理組合をつくっていますが、同時に自治会町内会もつくっています。独立国家ではありませんので、地域とつながっていくという意味で、地域の自治会に入らせていただいて、その活動も一緒にするというので、周りの地域とうまく連携しています。集会所も開いて皆さんに使っていただくようにしていて、地域の拠点にも使っていただきたいということでやっています。

**【住宅政策課長】**      ありがとうございます。

予定の時間まで10分ぐらいになりました。まだ本日発言されていない委員の方々、何かございますか。

それでは、お願いします。

**【委員】**      大変興味深く学ばせていただきましたが、齊藤委員と園田先生にお教えをいただきたいと思います。齊藤委員につきましては、管理組合法人をつくりつつ、自治会、町内会もつくり、地域とのつながりを強めるというお話がございましたけれども、ご報告の中でも、開発事業者の責任ですとか、情報開示による市場の力の活用というようなことについても、視野を広くしておられて、さまざまなアクターを取り込んでのコミュニティ形成をお考えなのだろうと受けとめさせていただきました。一方で、そこで前提とされているのが確立した市民であるような印象を受けているのですが、どういう人をアクターとして据えていらっしゃるのでしょうか。特に公の関与のあり方、国の役割といったことに

ついても教えていただけたら幸いに存じます。

園田先生につきましては、市町村の役割を強調されていまして、計画を義務づけるべきであるとか、居住支援協議会を各市町村に1つ設置する方向で進めていくべきではないかというお話もいただきました。しかし、現在、福祉分野におきましても、市町村の負担が過重になっているという現状もございますし、分権改革の流れからしても、市町村に義務づけるというのは、国の施策として相反する部分があるかもしれません。そういう中で、国と市町村、あるいはほかのアクターとの関係のあり方というようなことについてお教えいただければ幸いに存じます。よろしく願いいたします。

**【住宅政策課長】** 今、〇〇委員のほうから、齊藤委員につきましては、主体についてどのようなものを想定されているのかということと、公的関与はどのようにお考えなのかということ。それから、園田先生に対しましては、市町村の負担が過重という現状の中で、もしくは地方分権のいろいろな議論の中で、市町村の役割をより前面に出すというご意見についてどのように考えるかというご質問がありました。大変恐縮ですが、齊藤委員、園田先生、ご順にご回答いただければと思います。

**【齊藤委員】** アクターというのは相手のことですか。

**【委員】** 主体のことです。

**【齊藤委員】** ありがとうございます。このまちに関しては、あくまで住民主体で管理をしていっていただきたいということで、その意味で丁寧に立ち上げをしました。これだけの住宅ですから、まちに対する関心が非常に高い人が買ったのかと思われるかもしれませんが、みなさん普通の方です。なぜこのまちを買っていただいたのか、お聞きすると、電柱と電線がなかったからと言われます。一般の方には、美しいということはそれだけのことなのかと少しがっかりしましたが、システムというものは見えませんから、そんなものなのかと納得もいたしました。

ただ、そういう方々が、理想のお家を買ったと思っていても、そのままでは管理がうまくいきませんので、丁寧に1カ月に1回は勉強会をしています。その勉強会にはしっかり出席されるんです。そういう意味では意識が高いのかもしれませんが、そこで積極的に手を挙げて質問する方は全然いません。そういう意味では、そういう方々を楽しんで育てていくことができればと思っています。あと、勉強会とイベントを必ずセットにするということでも楽しく参加できるようにしていました。

できれば、もっとカジュアルにこういうまちをどんどんつくっていきたいと思っています。

す。そういう意味では、資料3の11ページから13ページに挙げましたようなまちをつくっていく。インフラがなかなか整っていないので、行政の方のご理解が必要で、地方自治体に行ってお願いと交渉を繰り返しながらやっていくので、普通の住宅より企画時間が長くかかりました。そういう意味で、まず、国の方針としてこういうものをつくって支援すると出していただいたら、それを持って説得に回れますから、ツールはたくさんあると思いますが、いろいろなことをバックアップしていただくとこういったまちづくりが広がっていくのではないかと思います。

【住宅政策課長】 それでは、園田先生、お願いいたします。

【園田教授】 私は市町村に計画策定の義務づけをすることに意味を見出しているのではないのですが、日本の人口は既にマイナス・サムの局面なんです。昨年1年間で人口が27万人減りました。その前は1年間で24万人です。数だけで言えば、50万人都市が2年間でデリートされていくわけです。世帯数こそ単身化が進んでいるので、人口問題研の予測では2019年がピークではないかと言われていますが、正直に申し上げて、現状は人口の争奪戦になっています。ですから、義務という話以前に、都市経営力の競争がこれから始まるわけです。

そうすると、介護も医療も出来高でやればいわけではなくて、自分たちが負担した部分をどうやって受益するかというリターンの部分で、人口とか世帯が拡大していけばいいわけですが、縮小の局面ですから、限りなく地域の中でお金を循環して、なおかつ雇用も生み出すというぐらいの知恵がないといけず、例えば空き家を増やしてしまったら、遊休資産として、それを建てたときのイニシャルのお金を無にしてしまうのだというぐらい愚かなことなんです。

ですから、そういう意味でいうと、居住安定確保計画をやらないと、日本の市町村の税収の4割から6割は固定資産税と都市計画税ですが、住む人がいなくなって、そこにある土地・建物に価値が見出せなくなったら、もう自治体経営が成り立たないわけです。ですから、私はそういう意味では首長さんというのは経営者だと思うんですけども、そこに住んでいる人たちが出し合っているお金と稼いでくるお金をどうやって最大限使い回して、より大きな効果を出すかが大事になってくると思います。居住安定確保計画というのは、高齢者に関する部分のウェイトがすごく大きいです。その人たちは、何かを生み出す世代ではないんですが、その人たちが幸福な亡くなり方をすると、若い人がやる気になります。自分たちも頑張れば、幸せにあの世に行けるのだと。それを約束するためにも、安定

的な居住のデザインを示すことが必要なんです。そういう意味でもノン・プロフィットな事業だと申し上げています。ですから、上から目線で義務化と言っているわけではなくて、やらない自治体の経営が厳しいことになるのではないかとぐらいに思っています。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。

お願いします。

【委員】 1つだけ、自治体の経営に関してですが、園田先生が言われたように、地域包括ケアの真ん中に住まいがあって、確かにこのあたりが大事なのだらうと思います。一方で、町を挙げて、総合政策として地域包括ケアというものを整備している中で、亡くなる場所が家だとした場合に、その家がどんな設計でどんな機能が求められるかというのをまだ誰も出されていません。

それと、住み替えの中で、単身の方は共同の居住というのがどうしても必要になるのだらうと思います。そうしたときに、共同居住のどんなデザインまたは要素を入れたものをつくらなければならないのかというのを、私のほうに求められたときに、その具体的提案というのがほとんどできないということが実態です。住宅にかかわる人たちは、地域包括ケアを含めての福祉、介護、まちづくりの全体を理解された上で住宅を考えています。また、その逆もあると思いますので、省庁の皆さんが連携した形で知恵出しをすることによって、新しい一つの価値が出てくる、それが今求められているのではないかとこのように思います。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。

時間が参りましたが、ここでどうしても何かこの意見は言っておきたいという方はいらっしゃいますでしょうか。

それでは、以上をもちまして、本日の勉強会を終了させていただきます。本日は暑い中、熱心なご議論、どうもありがとうございました。

次回の住宅宅地分科会は8月25日火曜日10時から、また、9月の勉強会につきましては、9月8日火曜日10時から開催いたしますので、よろしくお願いします。

本日はどうもありがとうございました。以上をもちまして、終了させていただきます。

— 了 —