

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第40回）

平成27年8月25日

【住宅政策課長】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。本日は、委員の皆様方には、ご多用のところ、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。どうぞよろしくお願いたします。

本日お手元にお配りしております資料についてですが、議事次第の記載のとおりでございます。ご確認を後ほどお願いたします。あわせて座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。もし、座席表等、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存じます。

また、審議の中でご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただき、ご発言の終了後にはオフにさせ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、皆様既にこれまでの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、お手元の配席図にてかえさせていただきます。

それでは、以降は浅見分科会長に進行をお願いいたしたいと思っております。では、分科会長、お願いたします。

【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っております。本日の議題は、個別論点②「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」です。8月6日の勉強会でも多様な居住ニーズの実現と豊かなコミュニティ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、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（全国計画）の見直しスケジュール（案）でございますが、確認をさせていただきます。

本日は第40回住宅宅地分科会として、個別論点といたしまして、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ご議論いただくわけでございますが、この後、9月8日

の10時から勉強会、9月30日の10時から次の分科会を開催させていただきます。

年度内に閣議決定をする関係上、できましたら年内に住宅宅地分科会において、改定案について決め、年明けにはパブリックコメント・都道府県意見照会をさせていただいた後、2月に正式に住宅分科会におきまして、改定案についてご決定させ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。それでは、今日は山崎委員よりコミュニティの形成に関する資料を提出いただいておりますので、山崎委員、ご発表をお願いいたします。

【山崎委員】 山崎でございます。

お手元に配付していただいている資料で、少し自分がやっていることも含めてお話しさせてもらえればと思います。

資料3です。Studio-Lという事務所をやっています。自分の仕事の名前をコミュニティデザインと呼んでおりまして、まちづくりの延長のような仕事をやっています。

コミュニティデザインとはとよく聞かれるので、2ページ目のように説明をするようにしています。右側にプロフェッショナルデザイン、すなわち、専門家が集まって、何かをデザインするという分野があって、この分野はおそらくこれからもあり続けるだろうと思います。

左側にはアマチュアの人たちのデザインがあって、例えば日曜大工をやったり、陶芸をやったりしている。では、アマチュアの人たちがたくさん集まって、そこにプロが少しお手伝いしながら、何かをデザインしていくとなると何デザインと呼べばよいのか。複数ですから、コミュニカルなデザインということになるかもしれませんが、それならコミュニティデザインと呼んでもいいのではないかと思い、調べてみると、コミュニティデザインという言葉は、過去にもいろいろ使われているということがわかりました。僕はこの分野で仕事をさせてもらえればという感じで、この仕事を始めて10年になります。

もともと建築やランドスケープのデザインという仕事をしていまして、どちらかというと、プロフェッショナルデザインの方でした。専門家ばかりで集まって、デザインをする方々をやっていたんですが、いい物をつくったと思っても、ユーザーにいろいろ文句を言われるんです。使いにくいとか、ここが割れているなどと言われる。

ユーザーの意見が入っていないまま、物をつくっていくということは相当リスクだと

ということがわかりました。そこで、ユーザーになるであろう人たちを巻き込んで、一緒にデザインを考えていくということをやっています。そこに書いてある、見えるデザインは、住宅も含め、物になるようなデザインですが、こういった物理的なデザインをみんなで考えてもいいし、むしろビジョン、計画、活動のように、目には見えないけれども、何かを組み立てていくという、目に見えないほうのデザインも、コミュニティデザインの方法でつくっていくことができるのではないかとということで、仕事をやり始めました。

その次、3ページに、地縁型・テーマ型と書かせてもらっています。今回のテーマであるコミュニティですが、議論をするときに、コミュニティという言葉がどういう意味を持っているかということについては、整理しながらしゃべったほうがいいのではないかと考えています。この会議でも前にお話ししたかもしれませんが、コミュニティという言葉が、若い人たちを中心に、かつてアソシエーションと呼ばれた意味のように使っている場合がありますので、みんながコミュニティと言っているけど、思い描いているコミュニティ像が違うという可能性があります。

1955年にヒラリーという社会学者が調べてみたら、コミュニティの定義は94種類あったということになっているらしく、住宅におけるコミュニティと言っているけど、内容がそれぞれずれているという可能性があります。ここでは便宜上2つに分けましたけれども、もっといっぱい分けられるんだろうと思います。

左側には、自治会、町内会、婦人会、老人会、子供会がありますが、こういった同じ地域に住んでいるからこそつながっているというコミュニティもあれば、右側もコミュニティと呼ばれてしまっているんです。フェイスブックのコミュニティ、ミクシイのコミュニティ、NPO、サークル、クラブ、トライブ、いろいろな呼び方がありますけれども、同じような興味を持った人たちが、あるテーマを持ってつながっていて、コミュニティと呼ばれてしまっている。それはアソシエーションではないか、ゲノッセンシャフトではないかなどと言う人もいるかもしれませんが、これもコミュニティと呼ばれています。

アソシエーションや、ゲノッセンシャフトなどと、普通に町で歩いている人が言うことがないので、コミュニティという言葉に集約されている。例えば住宅をこれから考えていくときに、どの種類のコミュニティという話をしているのかということ、想定しながら話をするのがいいのではないかと考えています。

4ページにあるように、我々がかかわっているフィールドは、もともと地域のコミュニティの方々と一緒に、公園をどうやってにぎやかにしていくか、楽しくしていくかみたい

なことをやっていたんですが、それがだんだんデパートでコミュニティの方々が活動するようになったら、どういうふうになるかとか、それは商店街が元気になるきっかけになるのではないかと、集落ではどうかというように、フィールドが広がってきていて、最近では医療施設や福祉施設、コープこうべという生協からも、コープこうべの組合員のコミュニティを何とかしてほしいと言われるようになりました。

我々からすれば、元をたどれば大先輩なんです。ロバート・オウエンの時代から、ロッヂデール公正先駆者組合を経て、すごいコミュニティができていたもの、今形骸化していて、もう一回、組合員のコミュニティをきちりしたいと思っている。組合員のコミュニティとコープこうべが呼んでいるものも、厳密に言うと、意図を持って集まった人たちなので、実はアソシエーションなのだと思います。この辺りも、言葉はいろいろ注意が必要かと思えます。

あとは寺院です。浄土真宗の大谷派の本山でお話をさせていただいたときに、本山の方々が、寺院のコミュニティもだめになっているという相談がありました。こちらでもまた親鸞聖人から続く大先輩ではないかと思いましたが、門徒たちがばらばらになって、今、寺院崩壊などと言われてしまっている状況で、そのコミュニティをまた回復してほしいという相談でした。日本全国にコンビニの1.5倍もある寺院が、今本当に厳しい状態になっているということで、それのお手伝いをするようになってきたりしています。

なので、まちづくりに近い分野の仕事をやりつつ、デパート、商業施設、寺院、病院、生協というところでも、お仕事をさせてもらうことになってきたということです。

その次、5ページは、我々が大体どういう順番で仕事をしているのかということです。Hearingと書いてあるところから、我々はスタートします。

地域へ入ったら、大体100人ぐらいの人たちに話を聞かせてくださいと言って、1時間ずつアポをとって、2週間ぐらいヒアリングをします。朝、昼、夕方、晩、遅晩で、5人の人に話を聞くということをして、議事録をつくって行って、地域の人100人と友達になると、ようやくワークショップを開けるようになります。それで、ワークショップをやると言ったら、そのうちの70人ぐらいが参加してくれます。残り70人ぐらいは一見さんですが、チラシを見た、ポスターを見たという人たちと、140人ぐらいで一緒にワークショップをやっていくというようなことをやります。

意見を出しただけではおもしろくないねということで、チームビルディングと書いてありますが、主体形成ということをしていきます。意見を出したものを実行していこうとい

うチームをつくって行って、実際にアクションしていくという段階まで行ったら、我々はそれをサポートしていきます。

なので、白い外側の丸をぐるぐると現場で回しながら、うちの事務所に戻ってきたら、内側のオレンジ色の丸をぐるぐる回しています。そのときの地勢や、条件などのリサーチをして、ヒアリングの内容と照らし合わせたり、あるいは、プランニングをして、ワークショップの内容と照らし合わせていったり、具体的な物やツール、場所が必要であれば、デザインしながら、チームビルディングをしていって、最後はサポートしていくということをやりにながら、コミュニティデザインという仕事を回しています。

抽象的な話が続きましたが、ここから、私がかかわったプロジェクトを説明しますとやりたいところですが、僕らがかかわった事例ではないものを入れてきてしまいましたので、参考程度に聞いてください。多様なコミュニティということについての、宮崎市の事例です。ひょっとしたら、ご存じの方もいらっしゃるかもしれません。

7ページ目に普通の住宅の写真があります。かあさんの家と言われているものなのですが、これは当初無認可だったターミナルケアの施設です。つまりホスピスです。通常のホスピスの条件は全然満たしていないんですが、ホームホスピスと彼らは呼んでいます。真っ白な空間で、防火やいろいろな設備を整えたホスピスでは、人生の最期を迎えるというときに、人々は全然癒やされないし、全然落ちつかないという問題意識から、旦那さんが医師だという女性が立ち上がって、厳密に言うと、空き家ではないですが、空き家のようなものを借りて、そこをホスピスに変えるということを地道にやっています。今、宮崎市内に3軒あるのではなかったかと思います。

市はこれまでの実績を踏まえて、これをホスピスとして認める特例をつくっていますが、当初は全然認めてくれなかったというお話をされていました。9ページ目ですが、中に入ると、今までリビングとして使われていたところに、入居されている5人の方々がそれぞれ、階段をおりられる人は2階からおりてきて、1階に住んでいる人たちは車椅子でそのまま入ってきて、テレビを見たり、ご飯を食べたりしているところなんです。

10ページ目にあるものがキッチンです。かつてのキッチンのところに、いろいろなものを置いて、昔、使っていた食器もそのまま使っています。廊下の広さ、居間の広さ、部屋の広さとしても適度で、土壁や、天井が木で張ってあったりと、こういった普通の住宅みたいなところに最期まで暮らしたいと感じていて、それによって情緒が安定するという方が結構多いらしく、施設に入っていると、徘徊したり、叫び声を上げてしまったりする

んだけれども、ホームホスピスに入ってくると、逆に落ちつくという人たちが多みたい  
です。

それは、やはり長い間の住宅の記憶のようなものがあって、他人の家だったとしても、  
それがうまくプラスに作用しているのではないかということ、ここの方々はおっしゃっ  
ていました。だから、食器も元々あったものや、地域の方々からもらってきたものでは  
ありますが、お風呂については、改装しなければいけないところがあるので、改装してい  
ます。

13ページは、もともと子供部屋だったところを、カーテンで2つに仕切って、ベッド  
を2つ入れて、2人の方が入居されているということになっています。写っているのは、  
息子さんなんですけれども、お母さんをケアしに来ていました。仕事が終わると、こちら  
へ来て、ご飯を一緒に食べたりということをしています。

14ページは、オカリナ、笛です。これは、お母さんがその日に吹いた回数がかかれて  
いるみたいです。何月何日には、何十回笛を吹いたということ、箱に記録していつい  
ますが、ここではこういった日常がずっと続いていくということです。

15ページは、お母さんは習字を昔やっていたらしいので、筆を持って、何か書いたら  
いいのではないかとということで、書いてもらったものです。その下に細かく文字が書いて  
あるのは、息子さんが、その日にお母さんから聞いた話を記録しているということです。

この話を聞いたときにおもしろかったことは、この住宅には、もともとここに住んでい  
たおばあちゃんが1人いたんですが、旦那さんはもう亡くなっていて、1人でこの家に住  
んでいました。この方がホスピスに入らなければいけないということになったときに、こ  
のプロジェクトをやっている女性が、あなたとあなたの家をもろとも貸してくださいと、  
息子さんに交渉に行き、この家をホームホスピスにさせてもらったという経緯がありま  
す。

家をホームホスピスにさせてもらって、まず、ホスピスに入ろうと思っていたお母さん  
をケアしながら、他の人たちもそこに入ってこられるようにして、住宅を少しずつ改築し  
ながら、こういった場をつくってきています。これの何がいいかというと、そのもともと  
住んでいたおばあちゃんがつくっていた地域のつながりが、よく作用していて、地域の人  
たちが食事をつくりに来てくれたりとか、お見舞いに来た人が車をとめたいと言ったとき  
に、地域の人々の駐車場を貸してあげるといったようなことがスムーズに進むそうです。

なので、ここを運営している女性が言っていることは、もともとここに住んでいた人が、  
地域とどういう関係を結んでいたのかということが、ホームホスピスをやる時には非常

に重要だということです。地域の人たちから嫌われていた人のところでホームホスピスをやってしまうと、全然協力体制がとれないだけけれども、地域の人たちから好かれていた人たちの家を借りて、ホームホスピス事業をやると、周囲の人たちが協力してくれるという話をしていました。

住宅の施策を考えるときに、間取りや、住宅がどういう配置であるべきか、向きがどうか、セットバックがどういうふうになっているか、道路とどう接しているかなど、物理的なことを考えるのは確かに大事です。しかし、具体的にこれからの多様なニーズに応えたり、コミュニティと一緒に何かやっていこうと思う場合、目に見えないものの価値がなかったことにならないように注意しながら、住宅施策をどういうふうに進めていくかということを考えることが大事だと、この事例を見ていても感じますし、コミュニティデザインの現場に行くと、よくそれを感じます。

目に見えないので、なかなか図化できないことも多くて、ヒアリングを多く重ねないと見えてこないような地域のコンステレーション、ステラ、星座のようなものが多くあります。1等星、2等星がどこにあって、どういうふうにつながっているのかという図が描けないことが多く、これからの住宅はこうあるべきだというふうに、施策で一気に展開させていくということでは、なかなか見えなくなるような事情が、地域にはかなりあります。

これはもう言わずもがなですが、新築をどんどんつくっていくという時代ではないからこそ、リノベーション市場、中古市場をこれからつくっていかなければいけないという時代だからこそ、物理的な数値だけであらわれてこないような関係性を我々はどう取り扱うのかということを考える必要があると思います。

そういった関係性を切っていくような新しいリノベーションであったり、新しいシェアハウスやコワーキングスペースをいろいろつくっても、地域のつながりの中では浮いてしまったということにならないような事業の進め方も必要になってくるのではないかと。もし僕から皆さんにお伝えできることがあるとすれば、そういうことぐらいかと思いました。

16ページは、内閣府の「国・行政のあり方懇談会」に出させていただいたときに、つくってもらったものです。修正された保守主義というところを、目指さなければいけない世の中になっているだろうという話を書いてあります。

完全に自由主義のほうへ行って、市場に任せてしまうというのも難しいし、一方で、社会民主主義のほうへ行って、大きな政府をつくっていくということも難しいだろうと思ったときに、従来の保守主義ではグラフのようにすき間があいてしまっていて、これからど

ういうふうには地域のつながりをつくっていくかとか、広い意味でのコミュニティを考えていく必要があります。新しい共同体によって何かを補完していかなければいけないんだけど、とりもなおさず、それはつながりです。

地域のつながりの中でも、例えばホスピスというテーマで集まってくる人なのか。そのホスピスというテーマで集まってくるものを成立させているということは、もともとその人が地縁でつくっていたコミュニティをもとにしているのであって、このあたりのコミュニティ間の掛け合わせは、目に見えないものではありませんが、ますます重要になってくるのではないかということを感じています。

17ページは、左側のような同心円上のコミュニティが当たり前だと思われていたものが、そうではなくなってきたという話です。必ずしも結婚しなければいけないわけではない、必ずしも子供をつくらなければいけないわけではないと言われるようになってきたときに、個人というものが、パートナーと2人の私とか、フットサルチームの中の私とか、会社に勤めているときの私というように位置づけられていく。

ところが、パートナーが亡くなったとき、会社を卒業したときなど、少しずつ周りのつながりが消えていくと、個人が1人になってしまっていて、その周りに行政があるということになります。こういう状態が1億人になってしまったら、国はそれを到底サポートできません。

左側のように、同心円があって、個人に何かあったら、まず家族がそれをサポートして、家族に何かがあったら、地域がサポートして、地域でもどうしようもないことだけを県や国や市がやるという同心円にはなっていない人が、今どんどん増えていっていますので、住宅を考えるとときにも、新しいつながりを、どの年代においても、どういうふうにつくっていくかということを、よく考えていかなければいけないのではないかということを示した図です。

最後のものは、地域包括ケアの話につなげようと思っているものですので、割愛しますが、地域包括ケアという文脈も、もちろん地域福祉の話につながっています。つまり、在宅医療、訪問看護が当たり前になる世の中をつくらないといけない。特に10年後、2025年の問題と言われてはいますが、当たり前には地域に高齢者がいて、障害者がいて、そういう人たちと一緒に暮らせるということをつくっていかないと、もうもたないということになってきています。

毎年、国で40兆円というお金を使ってはられないとなっていくときに、住宅が、

より多様なニーズを支えなければいけないということになっていきますので、地域包括ケアと、今議論されている地域のコミュニティのあり方は無関係ではないと、厚生労働省だけの問題だとはしてられないものだろうと思います。国土交通省、あるいは社会教育がかなりかかわってきますので、文部科学省の社会教育の部局と、地域福祉や介護や医療、このあたりが連携したときに、住宅の側は一体何を担保しておかなければいけないのかということも、考える視点の1つではないかという気がしております。

以上で話題提供を終わりにしたいと思います。どうもありがとうございました。

**【分科会長】**      ありがとうございました。山崎委員のご説明の資料につきまして、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。どうぞ。

**【委員】**        大変貴重なプレゼン、資料ありがとうございました。

3ページにあります、地縁型のコミュニティとテーマ型のコミュニティを掛け合わせて、新しいコミュニティをつくっていくということに挑戦をされていると思います。今、地縁が揺らいできていて、理想としては、テーマや、意図、趣味だとか、一定の思考を持った人が集まれば、つながりもできて、関係性もよくなると思うんですけども、やはり動かない不動産があるので、これを地縁の中に落とし込んでいくときのポイントがあれば伺いたいと思いました。よろしくをお願いします。

**【山崎委員】**    ありがとうございます。かつてアメリカにコミュニティ・デザインセンターが800ぐらいあったものが、アメリカの不況とともに、80ぐらいになってしまったという話を聞いたことがあります。日本でも、欧米でも、シビックプライドセンターや、アーバンデザインセンターと言われるような、そういった地域の核になるような組織をつくらうという動きがあります。

それももしハード面だけではなくて、ソフト面にも着目して、町中を動き回るようなスタッフをそのセンターの中に置いて、そういった人たちがテーマ型のコミュニティと地縁型のコミュニティをつなげていく役割を果たせば、より現実的になるのではないかと考えています。

具体的な事例で言うと、最近有名になっている徳島県の神山町というところは、グリーンバレーの人たちが、その役割を果たしているんです。あそこは、サテライトオフィスを整備していて、東京から次々と人が来て、中に入っていています。ああいったことをやったら、通常であれば、地域住民とのギャップはものすごく大きくなります。

古い建物を改装し、えんがわオフィスなどと銘打って、S a n s a n（サンサン）とい

う、東京に本社を置くようなIT企業が入ってきて、若い人がぞろぞろ町を歩くようになったら、通常は、おじいちゃん・おばあちゃんたちは、「何だ、あれは」と驚くんですけども、この5年間でワーク・イン・レジデンスということをやって有名になってきています。

この以前、17年間は、グリーンバレーの人たちが、地域の活動をずっとやっていました。里山管理や、商店街の補助などの活動をやりながら、地域の応援団をやり続けていて、アーティストを海外から呼んだりもしてきています。青い目の人形を届けるというところから活動を始めて17年は、地域の活動を通じてグリーンバレーが呼んできた人たちだということで、つながるんです。その結果、地域の人たちが野菜を持ってきてくれたりして、新しく入ってきた13社の新しい会社の人たちとのつながりを、今も良好につくれているということがあります。

あるいは、我々もお手伝いをさせてもらった島根県隠岐郡海士町では、役場が一丸となって、その役割を担うと覚悟を決めてしまいました。課を越えて、教育委員会、いわゆる教育委員会部局から首長部局までが、Iターンで外から入ってきた人たちと、地元でずっと住み続けているネイティブの人たちをつなげていく役割を全部自分たちで果たすと、NPOでなくてもいいと言って、立ち回るようになったから、何か興味があって入ってきたテーマ型の人たちが、昔から住んでいる地域の人たちとうまくつながって、自分たちの力を発揮することができています。

なので、神山町だったり、海士町だったりを見ていれば、うちの町でもああいうことができるのではないかという発想になりますが、外からIターンで人をいっぱい入れようと言ったら、混乱が生じることはもう目に見えていますので、コミュニティ・デザインセンターなのか、役場なのか、NPOなのか、アーバンデザインセンターなのか、あるいは、シビックプライドセンターなのかかわからないですが、この人たちがハード面の話だけではなくて、人と人の関係をつないでいくということができたらいいいのではないかと思います。

ほんとうは公民館の社会教育主事、あるいは、社会福祉協議会がその部分をできるといいと思っていて、公民館、社会教育主事や社協の人たちに話をするときは、そういった提案をするんですけど、やはり現業が忙し過ぎることと、業務が形骸化し過ぎていることもあって、彼らは町に飛び出す勇気をあまり持っていないような気がします。国土交通部局の仕組みが、そこに住宅という視点から入っていくと、おもしろいことが起きるのではないかという気がしています。

【委員】 ありがとうございます。

【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。  
どうぞ。

【奥山委員】 ご報告、ありがとうございます。一番最後のところに子供の話も入れて  
いただいて、ありがたいと思っておりました。

今、〇〇委員のほうからご質問があったテーマ型と地縁型のコミュニティの話ですが、  
お話しいただいたとおり、私たちも子育て支援という形で、横浜で活動に入ったときには、  
新参者だったわけです。でも、子育てというテーマで子育て家庭を対象に5年ぐらい活動  
した後、私たちの受託した事業の中に、地域に出て、地域全体を見なさいという使命があ  
りましたので、13連合町内会ある中で、方面別担当を決めて、地域担当がくまなく地域  
の子育てのプログラムづくりや、お祭りなどに出ていくということをして、その成果がや  
っとあらわれてきたと思います。

最初は、地縁型の方々、すなわち地域で活動されている方々はボランティアですので、  
お金をもらってNPOとして活動している私たちとどこが違うのかというようなところか  
ら始まりましたが、やはり、子育て中の家族がこの地域に根づいていくことが、この地域  
の活性化につながるということ、そしてそのつなぎ役をしっかりと果たしていくことで、ま  
た新たなご縁が生まれて、今はあちこちから来てくださいという声がかかる形にほんとう  
に発展してきています。

そういう意味で、私たちは子育ての分野でしたけれども、いろいろな分野で地域に出て  
地域の課題解決に向けて、それぞれの事業体、テーマ型のNPOも一緒にやっていかな  
くはない時代なのだろうと、この資料を読ませていただいて、改めて感じました。あ  
りがありがとうございます。

【山崎委員】 ありがとうございます。

【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。どうぞ。

【委員】 コミュニティデザインという考え方は大変おもしろいし、大事だと私も思  
いました。

例えば、宮崎市のこのホスピスの例は、近隣からの反対はありませんでしたか。

【山崎委員】 聞いている範囲では、なかったらしいです。まだ3例しかないんですけ  
れども、綿密に近隣の人たちと話をしながら進めてきたようで、その3例の中では反対は  
なかったと聞いています。

【委員】 つまり、最初からヒアリングをなさっていたということになりますか。

【山崎委員】 そうですね。我々の事業ではないんですけども、このホームホスピスをやられる方が、もともとそこにお住まいだった高齢のおばあちゃんを軸に、その息子さんたちをまず説得をして、そして、その息子さんたちから、周りの人たちを紹介してもらって、その方々とも協力体制をとれるかという話をして、あのおばあちゃんのためだったらということで、みんなが協力をしてくれるということになったという話があります。

なので、当初は、このご自宅におばあちゃんが1人で住んで、サポートするという体制をとって、そこに1人ずつ高齢者の方々を加えていったというような進め方だったのではないかと思います。

【委員】 この質問の背景としては、社会福祉の施設は、建てる時、必ず反対されるということがあります。必ず反対されて、その結果、周縁のどこかなるべく遠くに置くべきだと言われてしまうんですが、高齢者の人たちは、自分もそうなると思っていたり、デイケアのようなものに対する印象も大分変わってきたと思いますけど、保育所でもうるさいといったことが言われてしまいます。ですから、やはり最初の調整はとても大事だということ、また、それをどこがやるかということが1つです。

もう一つ、これは地域差が非常に大きいと思うんですけども、私が住んでいる東京の郊外は、土地、建物を所有していて動ける者は、元々農業をされていて、今も時々農業をしている方がいるんですが、そろそろあそこの畑をどうしようかと思うらしいんです。私の知り合いは、農地改革のときから、まとまった農地ではなくて、ぽつぽつとした農地を持っているわけです。それで、この間、アパートを建てたという話を聞いて、建てる前にどうして相談してくれなかったのかと言ったんですが、つまり、こういったアパートに関してはもうずっと戦後やってきたパターンなんです。

アパートにしても、今の子育て世帯と高齢者をうまく融合させるようなやり方など、いろいろな考え方があったと思うんですけど、例えば農協や市がもっとそういった土地利用についての新しい考え方を啓発してくれないかと、そのときもすごく思いました。

誰が土地を持っているかということが非常に大事で、特にこれは都心と郊外で違うし、地方都市でも違うと思うんですけども、農地だったところというのはとても扱いが難しいので、このパターンでは手が出せないという現状があって、いまだに農地改革が意味を持ってしまっているような感じがあります。ぜひこういうものを、もう少し地権者に広げて、彼らにとってメリットがある、そしてコミュニティ全体にとってメリットがあるとい

う方向に向かうように、役所と農協が協力してほしいと思っています。

【山崎委員】 すみません、1点いいですか。

今のご指摘の前半のほうは、非常に重要な点で、社会福祉系の施設が突然町にできるといって、反対が起きる。これは皆さんも想像に難くないと思うんです。

今回の事例がすごくおもしろいと思ったのは、説得のために、名前がある人を使いながら、周りの人たちと話をすることです。この家のおばあちゃんの名前です。鈴木さんなら、鈴木さんです。その鈴木のおばあちゃんの最期を家で看取りたいと思って、そのためのサポートをやっていこうと思う。ついては、鈴木のおばあちゃんだけではなくて、同じような方々もそこに住めるような家にしていく。やはり地域の方々は関係性があるので、そういう固有名詞で話を進めていくと、それだったらいいのではないかという話をとりつけやすかったということです。

今までのように、更地のところに建てていきたいと思いますって、どこの誰だかわからない人たちが入ってきて、地域もそれを甘んじて受け入れなければいけないという話になってしまうのとは、全然進め方が違っていたということは、ことさら、住宅地の中においてはすごくおもしろい進め方だったし、無理のない進め方だったと思ったので、今回ご紹介したということです。

後半の部分については、確かにおっしゃるとおりで、そこは想定せずにお話をしていて、既成市街地とかりノベーションとか、あるものをどう使うかという時代だと思ったので、こういう事例を出しました。これから農地が住宅に転用されていく率は、今までに比べれば、少なくなっていくでしょうが、まだあることは事実だと思います。ここにかかわるときに、元農家の方々がまず第1に誰に相談しに行くのか、その相談される相手に、時代の潮流だったり、これからの物事の進め方といったことを知っておいてもらうということは、非常に重要な気がします。

今、特に北海道で仕事をしているんですけども、北海道の農協はものすごく強いので、逆に言うと、彼らはあまり何にもしないです。仕事上で、こんなに勉強しないで大丈夫かと思うぐらい、新しいことを知ろうとしないということがあります。

本州のほうの農協は少し危機感を持ってきているので、新しいことにトライしようとし始めていますから、そういった変化の中に、おっしゃるような住宅が、どういうふうに入り込んでいくのかということは、重要なのではないかという気がしました。ありがとうございます。

**【分科会長】** 次の議事もあるのでよろしいでしょうか。

それでは、次の資料説明をお願いしたいと思うんですが、その前に一言、データ分析について意見を申し上げたいと思います。

これまでの分科会において、既存ストックの活用といっても、マーケットに合うものと合わないものがあるのではないかと、あるいは、手を加えれば活用できるものと、そもそも活用できないものがあるのではないかなど、既存ストックの実態把握が必要ではないかというご意見がございました。

今までの意見を踏まえ、住宅ストックの質についてもう少し詳細な分析データを、当分科会に提示いただくことが必要ではないかと思えます。事務局には、空き家を含めた既存ストックについて、質の分析を加えたデータを次回以降の分科会において提出していただきたいと思えます。

本日の議論のテーマは、参考資料3の3、4ページの二重囲みの部分なんですけれども、3ページの真ん中の、居住ニーズの実現に関する議論は、どのような質の住宅に住むのかという論点にかかわるため、今、申し上げたデータをごらんいただいた上での議論が有益ではないかと思えます。したがって、事務局とも相談いたしました。この部分については、次回の分科会でご議論いただきたいと思えます。

以上について、何かご意見はありますか。よろしいですか。

どうぞ。

**【委員】** そのとおりだと思いますが、例えば2019年をピークに世帯が減っていくとか、2020年代には、毎年60万、70万、80万と人口が減っていくということをふまえて、10年、20年先も見通した長期的な、住宅の空き家がどうなっていくかというトレンドもぜひお願いしたいと思います。

**【分科会長】** 確かにそのとおりだと思います。

よろしいでしょうか。

それでは、事務局より資料4と資料5について説明をお願いいたします。

**【住宅政策課長】** それでは、資料4、資料5につきまして、ポイントに絞って、説明させていただきます。

まず、資料4の2ページ目をご覧ください。

構成について簡単にご説明いたしますと、一番上に、これまで委員からいただいた主な意見のポイントがございまして、下には、参考として、委員会からいただいた意見を集約し

て、論点としては、こういうものがあるということをつけさせていただきまして、さらにご参考までに、現状と課題として、いわゆる国土交通省側が一般に認識している、もしくは提示している施策、内容について、提示させていただいているものでございます。したがって、本日は、これまで委員からいただいた主な意見についてご紹介をさせていただきまして、皆様の意見の参考にさせていただきたいと思っております。

まず、2ページの「①多様な居住ニーズに対応する賃貸住宅の普及」でございますが、子育て世帯の観点から、子供を産み育てられるような質の高い民間賃貸住宅は必要ではないか。定期借家の観点から、定期借家制度が普及していない。その理由を分析するべきではないか。その他としまして、実情を把握し、世帯別やニーズ別に理想的なあり方を整理して発信することが有益であるという意見をいただいております。

3ページ目をお開きください。「②住生活関連サービスの充実」についていただいたご意見でございます。

まず、「○」の一番上でございますが、高齢者・子育て世帯の関連、観点から、高齢化、老朽化が進む団地の再生につきまして、ご意見をいただいております。「○」の2つ目でございますが、サ高住に見守りサービスを面的に提供するようなイメージのまちづくりが必要。CCRCの検討も包含した議論がされるべきとのご意見がございます。3つ目でございますが、住環境は重要な要素であり、子育て世帯は安全面、文教的な環境、交通の利便性などに関心が強いというご意見でございました。

ストック活用の観点からは、中古住宅流通におけるインスペクションは、住宅瑕疵保険でセットが重要である。さらにその下の「○」でございますが、住宅履歴情報のさらなる活用が重要である。次の「○」でございます。空き家活用につきましては、ワンストップで対応できる専門チームが必要というご意見をいただいております。

また、コミュニティの観点につきましては、民間がコミュニティの形成・管理を担っていくためには、商売、ビジネスになる仕組みづくりが重要というご意見がございました。

また、その他として、ICTの活用によって解決できる課題は多いというご意見がございます。その下の「○」でございますが、維持管理、空き家ビジネス等を含めた住宅産業の雇用創出の役割は大きい。さらに、その下、サービスの担い手確保や仕組みの構築も計画の理念に入れるべきといったご意見をいただいております。

4ページ目、「③住宅関連金融商品の充実」に関しましての意見でございます。

まず、リフォーム一体型につきまして、中古住宅購入、リフォーム一体型ローンは、さ

らに普及を促進すべきである。それに関連いたしまして、その次の「○」でございますが、リフォーム一体型ローンでは、円滑な住宅ローン審査が必要となるというご意見をいただいています。

リバースモーゲージに関しまして、リバースモーゲージが普及しない理由はなぜか。市場で機能するために、何が必要なのかを検討する必要がある。

担保評価の面からは、きちんと維持管理がされていれば、評価され、融資がつくようにする必要があるというご意見がありました。

その他といたしまして、個人がきちんと移り住めるよう、問題点、バリアを減らしていくことが重要というご意見をいただいております。

5ページからは、目標4の「良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティ形成」に関しまして、今までいただいたご意見でございます。

「④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」に関していただいたご意見としまして、下町や町家など、既存不適格で安全性に難がある地域をどうしていくかを検討することが必要というご意見がございます。

次の「○」でございますが、災害リスクの高いところからの移転支援、安全な地域への居住誘導は重要。積極的に政策的に介入すべきというご意見をいただいております。

7ページは、「⑤まちや地域の機能の維持・向上」につきまして、多くの意見をいただいております。まずコンパクトシティの観点から、旧ニュータウンの活性化、利活用も考えていく必要があるというご意見がありました。

ストック再生の観点からは、これからのマンションの再生、建てかえは、地域と一緒に考えていかないと解決できないというご意見がございます。

高齢者・子育て世帯の観点からは、先ほど申し上げ3つの意見を再掲させていただきます。4つ目の「○」でございますが、多様な世代が気軽に行ける町の居場所づくりに関心が集まっているというご意見です。

景観の観点からは、景観協定や建築協定はあまり進んでおらないので、踏み込んで検討することが必要というご意見がありました。

地域差の観点からは、「○」の1つ目でございますが、田舎の視点が足りないのではないかというご意見がございます。住宅は地域ごとの違いを意識した表現を検討することが必要というご意見もございました。

また、「○」の3つ目でございますが、人口動態を踏まえた姿をきちんと反映させ、将来

の姿を見せていけるような計画にしないと、実態と合わない計画になってしまう可能性があるというご意見もいただいています。

「〇」の4つ目は、とるべき方策が地域によって異なるので、手厚く幅の広い対策が必要というご意見です。

最後、「⑥良好な居住環境を支える豊かなコミュニティの形成」につきましても、たくさんのご意見をいただいています。先ほど山崎委員からもご発表をいただきましたが、やはりコミュニティの定義を明確にしたほうがいいのではないかというご意見をいただいております。

高齢者・子育て世帯の観点からは、団地の再生、見守りサービスの面的な提供、安全面、環境と、子育て世帯についての居場所という、先ほど申し上げた意見が再度ここで関連しております。

外国人の観点からは、外国人の居住のあり方につきましては、コミュニティ形成や教育、医療といった機能を考えていかなければならないというご意見がございます。

担い手の観点からは、NPO等に関する支援や大規模開発においては、コミュニティや地域に貢献する施設を組み込むような仕組みが必要というご意見をいただいています。

ストック活用の観点からは、空き家を活用し、町の価値向上、豊かなコミュニティの形成につながってくるのではないかというご意見をいただいています。次の「〇」でございますが、住宅を他用途にコンバージョンすると、純化された住宅地への人の流れが生まれ、コミュニケーションが活性化するというご意見です。

その他といたしまして、オープンガーデンや住み開きといった自宅の開放により、人との交流を生み出す試みが始まっているというご意見や、コミュニティ形成は、ストック再生や地域の伝統文化の継承にもつながるというご意見をいただいています。

時間の関係上、まとめてしまっておりますので、皆様方のいただいたご意見をそのままニュアンスとして伝わってない部分があるかと思いますが、その点をご容赦いただきたいと思っております。

資料4につきましては、これで終わらせていただきまして、資料5の成果指標のあり方についてでございます。

成果指標につきましては、2ページにございますが、社会資本整備審議会の平成17年の答申におきまして、成果指標、基本的な目標につきましては、目標値をちゃんと設定し、その達成度について位置づけておくべきではないかというご意見をいただいて、それに

沿った成果指標について設定します。本日は、平成17年に設定されました平成32年目標に対して、中間年である現時点におきまして、どのような状況になっているかをご紹介します。したいと思います。

4ページをご覧ください。本日の議論に係る指標になっています。まず、高齢者向け住宅につきましては、平成32年に高齢者住宅の割合を、高齢者人口に対して3%から5%という目標を設定しておりました。現時点におきまして、平成24年で、1.8%になっています。全てのページがそうでございますが、右側に、ブルーで現時点でのトレンドを書いています。3%から5%という目標に向かって、平成24年は1.8%ということで、目標値の達成に向けたトレンドに対して、少し下回っている状態でございます。

5ページをご覧ください。子育て世帯の居住水準についてでございます。子育て世帯における誘導居住面積水準達成率を、平成27年に全国で50%、平成32年には大都市圏で50%という目標設定が立っております。下にございますように、全国においては平成25年に41.9%ということで、目標を達成しております。また大都市圏におきましては37.3%ということで、目標値に少し足りないというトレンドとして、推移しております。

赤い部分が目標値でございます。ブルーの部分が、現在のトレンドで推移すると、目標年度にはこうなるのではないかという推計でございます。ですから、赤いところを上回る、もしくは、到達していれば、今のトレンドで目標は達成できる見込みですが、下回っていると、なかなか達成できない見込みということでございます。

6ページでございますが、以前お話ししたものの再掲で、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率でございます。平成32年に75%、特に高度のバリアフリー化、要するに特に廊下は車椅子で通れるというような内容でございますが、平成32年に25%という目標になっています下にございますように、トレンドとして、現時点では大幅に下回っている状況でございます。下回っているものばかりで恐縮でございますが、そういった現状をお示ししております。

7ページは、リフォーム瑕疵担保責任保険でございます。リフォームを活性化するために、また、消費者に安全を与えるために、リフォーム瑕疵保険を平成32年に10%という目標でございますが、今のままでは平成32年になっても、1%にも満たないというような状況でございます。

8ページ以下は、良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成に関しての成果指標でございますが、3点ほどご紹介させていただきます。

まず9ページでございますが、密集市街地につきまして、密集市街地の面積を、平成32年におおむね解消としておりました。現時点では、平成27年速報値でございますが、4,500ヘクタールが残っておりまして、5年経過時点で、約2割の解消ということでございます。今のままではおおむねの解消とはいかない状況です。

10ページでございますが、以前説明させていただいたものを再掲でございます。公的賃貸住宅団地につきまして、生活支援施設を併設しています公営住宅などの指標でございます。平成32年には25%という目標でございますが、平成21年で16%、平成24年で既に25%になっておりますので、ここについては目標を既に達成しているというものでございます。

最後、11ページでございますが、高齢者向け住宅については、再掲ですので、省略させていただきます。

最後に、私のほうから、参考資料4でございますが、今までの分科会出した資料のうち、本日の議論に係る資料について、再度、参考までに提示させていただきます。

1ページが、賃貸住宅のストックの率の推移です。

2ページは、賃貸住宅に関する相談件数でございます。

3ページは、民間賃貸住宅の1カ月当たりの家賃を、木造、非木造別、都道府県別に示させていただきます。

また、4ページ目は、民間賃貸住宅における世帯人数を都道府県別でお示ししています。

5ページでございますが、さらに、借家の入居率について、都道府県別に示させていただきます。

本日は6ページと7ページだけを説明させていただきたいのですが、こちらは新しい資料でございます。

本日、定期借家についても議論対象になっておりますが、定期借家の利用率について、ここに提示させていただいています。平成22年度から平成26年度でございます。赤いところが定期借家で、ブルーのところが普通借家でございます。一見すると、定期借家は結構あるではないかと見られてしまうんですが、86%から上ということで切っておりまして、これは決して定期借家を大きく見せたいという意図ではございません。定期借家の率を細かく見ていただきたいという意味で設定しているものでございます。現行でも住宅に関しましては、3.2%にとどまっているということです。

一方で、7ページでございますが、ビルのテナント契約における定期借家の利用状況に

ついて表にしたものでございます。これはビル協の発表資料を使わせていただいておりますが、平成26年4月1日現在、全国で53.2%が定期借家となっております。

また、右側でございしますが、平成25年と平成26年を比べますと、定期借家は、特に東京においては、平成25年に52.1%だった定期借家率が、平成26年には66.1%と、1年で十数%伸びております。ビル協などにお聞きしますと、これはやはり空き家率が減っている、要はビルの需要が増えている関係上、定期借家が増えているというものでございます。

ここで申し上げたかったことは、もともと定期借家につきましては、ファミリー向けの良質な賃貸住宅を供給するというところで、議員立法で定期借家が導入されたわけですが、予想外なことに賃貸住宅にはあまり使われておらず、逆に、ここに出ておりませんが、オフィス、レストラン等に対応されている実態でございします。

残りは項目だけ申し上げます。

8ページでございしますが、住生活関連サービスは、どういったものがあるのかについて。

9ページにつきましては、住宅リフォームの担い手ということで、金額別のシェア、どういった業種がリフォームに参入しているかをお示ししています。

10ページでございしますが、居住環境の個別要素に対する不満、どういったものに不満があるかということ、5年ごとに、平成25年までの住生活総合調査の結果をお示ししています。

11ページでございしますが、現在住んでいる住宅の周辺環境に関する満足度を、項目別に大都市圏、地方圏別で挙げさせていただいております。

最後の12ページでございしますが、近隣住民や地域との交流・つながりについての考えと活動の参加状況について、性別・年齢別に示させていただいております。

事務局からの説明は以上でございします。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、今、ご説明がありました、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向けた課題と見直しの方向性、成果指標のあり方について、ご意見等をいただければと思います。どうでしょうか。どうぞ。

**【委員】** 生活指標のほうです。資料5のほうで、いつも感じていることを申し上げたいんですけども、4ページにあります、高齢者向け住宅の指標の達成状況について、海外が、高齢者向け住宅は、高齢者人口の5%とかと言っているんです。それをもとにして、

日本もそのぐらいということで、数字が出されているんですけども、なかなか達成しないという指標なんです。

いつもこれを見て思うんですけども、海外として取り上げられているイギリスや、北欧の高齢者住宅は、ほとんどが公共的な賃貸住宅なんです。日本の場合、サ高住をやっているものはほとんどが民間で、そこで暮らすには、住居費も、生活費も非常に高くなるわけです。そもそも海外と比べるということは、いろいろな背景を無視してやるということになるんでしょうけれども、やはり、こういう比較は少し乱暴だなと思います。なぜ増えないのかということを考えてみると、おそらくそういう背景があるのだろうと私は思いますが、そこについてはいつも出てこないんです。

6 ページですけども、バリアフリー化の数値なんですけど、私が気にすることは、母数が何かということなんです。私が、ある大きな住宅の団体の委員をしていたときに、その賃貸住宅のバリアフリーの数値を、非常に厳しく追求する委員の方がいまして、よくよく聞いてみると、バリアフリーの住戸自体は増えていないんです。ただ、ダウンサイジングで、団地を取り壊すということで、母数が減っているんです。

今、住宅の母数は、空き家もふえてきて、流動的です。そういった中で、確かにパーセントは非常にわかりやすいので、私もそれを見てしまいますけれども、そのあたりは正確にやっていただきたいと思います。こういうものは何を母数にしているのかということは、常日ごろ感じておりますので、それについて何かお返事をいただけるか、それとも、今後、注意していただけるかということを感じております。

【分科会長】 今の件、事務局として何かありますでしょうか。

【住宅政策課長】 委員からいただきました意見をもとに、もう一度検討させていただきたいと思います。

【分科会長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 主に資料4に関しまして、主要な論点は、これに網羅されてきていると、私は思っています、問題は、この論点を今回の計画でどのくらい深掘りしていくのかというところではないかと思います。

3点指摘したいところがあります。1つは、2ページ目の賃貸住宅の、子育て、定期借家の部分についてです。先ほど総ストックの分析を、今後、やられるという報告がありましたので、これは、その中で回答があるかもしれません。例えば、若者が子供を産み育てられるような質の高い民間賃貸住宅は確かに必要です。しかし、全体の世帯数からすると、

こうした若いファミリー層の住宅市場は小さくなってきています。なおかつ、古い大きい家は沢山あり、それは物件によっては非常に安い価格水準で提供されています。

これに対して、市場ベースでどのぐらいの世帯用の新たな住宅供給が必要なのか、このところを現実的に検討しなければいけないと思います。要するに、今後、出生率を高めたいというのは、日本全国の願いですが、それに向けて住宅をつくれればつくるほど、逆に、その住宅の過剰感が高まって、マーケットとしては成り立たなくなってくるということです。ここをどうやって解決するかを考えなければいけないのではないかと思います。

次に7ページのところで、これが、まちや地域の機能の維持・向上のところですか。都市のコンパクト化に向けて、居住や都市機能の集約等を推進していく必要があります。私は、まさにこのとおりだと思いますが、政策ベースで考えたときに、住宅政策として、今回この部分について、どのぐらい、どういうメニューで考えていくのかということが、もう少し出されてもいいのではないかと思います。

さらに、7ページのところで、今回、良好な景観形成ということも言われています。これも課題だとは思いますが、一方で、居住者の高齢化が進んできていますので、既存の景観にさえ手を加えることについて、非常に強い抵抗感が出るようになってきています。この部分について、どういう対策を考えるべきなのかということも、もう少し深掘りしていいのではないかと思います。

また、8ページのところで、今日はコミュニティの話がありました。1軒の住宅に1世帯が住んでいるということと、多世代が同居しているということと、さらには、実質的には1軒に住んでいるけど、形式的には多世帯となっているということに関して、税制上も、自治政策上もかなり違う状況になります。

したがって、3世代で実質的には同居しているのだけれども、世帯はあえて別にするような申請をしたりすることがあります。こうした世帯認定と現実とのズレ、また、世帯構成の違いがもたらす政策上の相違について、今回どう整理していくのか。今回は、手をつけず、このままにしておくのか。そこの議論があっても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。先ほどの7ページのコンパクト化に関するメニューのお話ですけれども、具体的には何かこういうものがいいのではないかと思います。ありますか。

**【委員】** 住宅政策で考えると、が一番大きいと思います。それから、いわゆる地域間

格差の問題です。今回、地域の問題を住宅のメニューの中に入れて、どこまで考えていくべきなのか。ここが大きい課題な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。ほかいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ビル関係の定借は放っておいても広がると個人的には思っていますが、問題は賃貸住宅の定借なんです。

これまでずっと議論されてきましたが、現状はどうかというと、我々の業界では、物件が余っているので、入居者の方には長く住んでいただきたいというふうに動いているんです。昔は、早く回転させることの方がよかったです。今は長く住んでいただかないと、募集に莫大なコストがかかってしまいます。仲介料以外に、広告費、特に、今ネット広告は反響課金になっていまして、いろいろなサイトで複数反響があると、同じ物件でも、あるサイトでは7,000円、あるサイトでは1万5,000円ぐらいの単価でコストになります。

私は地方の人間ですが、1部屋5万円ぐらいの家賃の設定に、反響で4万円、5万円を取られてしまうわけです。全然経費が出ないという現状のなかで、なるべく長く住んでいただきたいと考えている状況ですから、定借自体に何らかのてこ入れをしないと、広がらないと私は思います。また、定借の場合、解約に対して一定のルールや保全がないものですから、業界に浸透しないという、この現実がずっと繰り返し続いている状況です。ですから、ここは何らかの手を打つべきだと個人的に思います。

【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】 参考資料2と3につきまして、基本的にこういう論点だと思うんですけど、同時に我々の議論の中には、住生活基本法そのものの精神というか、趣旨というか、いわゆる国民のための住宅、住環境、これからの高齢化に関して、いろいろ議論されていることを、いかに具現化するかということが当たり前に行われるべきなんです。

私はたまたま平成16年～18年の住生活基本法を作成したときの審議委員の1人だったものですから、当時は、6条、7条の中で、金融と税制という点についても、まともに議論がされていました。これは、最終的に外れて、決議事項という形で残っていて、諸外国、米国の住生活基本法の国策としての金融・税制とは違うポジションに日本はあるわけです。

ですから、やはり、基本法は非常に重要な位置づけで、しかも各政治家もそれを認識していないので、もう忘れていまして、あの当時、与野党一致でつくった基本法がもう実質

的に生きていないんです。冒頭にも申し上げましたが、こういうことをいろいろやるためには、国策としての金融・税制は必ず必要なんです。

これは、皆さんおわかりかと思えますから、見直しの中で、もう一度、附帯決議事項の存在を明らかにし、これからの衣食住の中の日本の国民の豊かな住宅、住環境のための金融・税制がどうあるべきか、特に金融・税制についてのただローンだけの問題ではありません。金融支援については、いろいろな問題があって、国交省の方はよくご存じのとおりです。

住宅取得、住宅保有のための多種多岐にわたる、諸外国にはないような消費税の問題などが、いろいろあるんです。そういうところも見直しをすること、住生活基本法の中に入れられるべきだと私は思います。

**【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】** 資料4の6ページで、自然災害等からの安全が確保されたということですが、現実はどういうふうにして安全を確保するかということが非常に大事なんだと思います。

最初にお話ししたいことは、なぜ電柱を地中化しないのだろうかということです。いろいろなところへ行って、それをお願いしているんですけども、進んでいません。今日の台風でも電柱が倒れていました。交通は遮断されています。耐震性の高い建物を提供すること、もちろん大事なことだと思いますけれども、道路が遮断されるということになると、それよりもっと大きい問題が発生する可能性があります。ですから、コストの問題は非常に大きい問題だと思いますけれども、やはり電柱は地中化しないと、まずいと思います。オリンピックも近いですし、美化の問題もあろうかと思えます。これはぜひ加えていただければありがたいと思います。

その次、8ページなんです、良好な居住環境ということについて、今、特に23区内では非常に細かい住宅が出てきています。値段が非常に高くなってしまっているので、住宅地を細切れにしてしまうわけです。これは原因は何かと言うと、相続税なんです。この相続税が大きいゆえに、まとまったきれいな高級な感じのする住宅地が、今、壊されています。細切れの小さい建て売りに変わろうとしています。この根本的な原因は何かと言うと、相続税なんです。この辺りも一考を加えていただければありがたいと思います。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 資料4の「③住宅関連金融商品の充実」のところなんですけれども、今まで住宅については、特に売買においては、新築志向が日本では強いんだろーうということがあります。バブルのころにも、分譲住宅があちこちで盛んに建築されました。しかも良質な分譲住宅もあったんですが、これは十数年前の話になりますので、当然高齢者の世帯ということになってきております。高齢者の方が、駅から離れた場所で、しかも高級分譲地の数千万円の物件を買ってしまった。この方たちが、今これを処分するとき、おそらく1,000万円台、都市圏であっても、2,000万円前後になってしまっている。これは、やはり建物の評価が低過ぎるということが1つあります。

いずれにしても、こういう方々が住みやすいところ、例えば駅近のマンションなどに買いかえようとしたときに、今のこの評価ではとても無理でありまして、しかも年金生活ですから、新たな借り入れができない。こういうことがありまして、買った当初は近隣に商店があって、生活関連のサービスもしっかりしていたけれども、老後の生活が不安定になってしまった。こういう事情があるんだろーうと思います。

こういう方々が今度どうするのかというと、老人ホームに入るか、あるいは、安い賃貸住宅に入って、便利なところへ移転をするということになるんでしょうけれども、国策として、各市町村で、安い賃料で、極端に言うと、国民年金の水準で入れるぐらいの老人ホームを多量におつくりいただくことがいいのではないかと考えております。

話は変わりますけれども、①番の賃貸住宅の普及について、中古住宅の流通という観点から、リノベーション程度までやるとなると、かなりの費用がかかります。これは貸し主としては当然、採算ベースを考えるわけなんですけれども、ここでやはり外国と違って、手入れをしたものに対しての評価が極端に低過ぎる。これは以前も他の方からご意見が幾つか出ておられましたけれども、簡単に言うと、銀行は融資をしないわけです。こういう部分を改善していただくために、やはり国からのある程度の政策が必要だろーうと思います。

そうすれば、リノベーションあるいは修繕で済む可能性もあるわけで、子育て世代向けの低賃料の、しかもある程度スペースが確保された住宅の提供もできていくのではないかとと思います。

もう一つ、④の大規模災害時のところについて、前回の東日本大震災のときに、首都圏でも、いわゆる帰宅困難者、帰る方がかなり大勢、幹線道路を歩いて移動していた事実があります。そのときに思ったことは、やはり公共の施設の開放が、この方たちに情報として行き届いてなかったということです。このときは通信手段が全然なくなってしまったわ

けです。

だから、極端に言うと、地域の町会の会館まで開放するというようなことを考えていかなければいけないのではないかと思います。そうすれば、歩いて帰ろうと思う方が途中で疲れてしまう場合も、そこでお茶の提供でもできればいいし、あるいは、非常食の用意をしておくことも考えられます。万一に疲れてしまって、帰れなかったときに、毛布の1枚でもあれば、最低でもそのぐらいの備蓄を、市町村の単位までやっておく。市町村におきましては、このための訓練は絶対に必要で、今やっている防災訓練は、おそらくそこまでやってないと思います。

この30年以内に、首都圏直下型もしくは東南海の大地震があると言われていているところですから、こういう設備を整えていただくような方策を考えていただきたいということと、訓練も行き届いたものにしていただきたいということです。

幾つか述べさせていただきましたが、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】** 自然災害の部分で提案がありまして、内閣府が、地震が起きたときの火事の対策として、耐震ブレーカー、つまり、揺れたらブレーカーが落ちるというような装置をつけなさいということをしていまして、これをやると、確かに発災時の火事の可能性が大分落ちてくるということなので、例えば、こういったものの取り付けの普及率を上げていけたらと思います。

あるいは、ICTの利用について、スマートメーターをつけますと、その人の家の電気の使い方がわかる、そこから、住んでいる人が倒れているとか倒れてないとか、その人の生活状況もある程度推測して、それを受けて何らかの対策をとり得るという地域コミュニティの選択肢が広がってきますので、スマートメーターの普及率等を、住宅政策の中に入れ込むことについて、ほかに方策があるのかわかりませんが、一度考えてみたら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。どうぞ。

**【委員】** 私は、リフォームの件で、問題が非常に多いということを前回は申し上げたんですけれども、実は10年、20年住んでくると、皆さん必ずリフォームに目が行くんです。ただ、それをどこに、どういった形で相談していいのかわからない。参考資料4のところでもありますように、住宅リフォームの担い手が、これだけいるということなんです。この方たちが、どこで、どういう形で、いわゆる消費者に対してアクセスしてくるか

というと、その時々ポイント、例えばガスであれば、ガスのところから来る。お風呂場の状態が悪ければ、風呂場のことで来るということもあります。

そういったことだけではなくて、本来リフォームというのは、全般に見ていただけるような、相談できるようなきちっとした体制がないから、行き当たりばったりの事業者をお願いするということになってしまうんです。

できれば、独立系の一級建築士でもいいですし、不動産事業者が中心となってもいいですし、独立系の、リフォームについて相談できる新しい資格を考えられたらと思います。それは、ガス会社がついているとか、水回りの事業者がついているといった、ひもつきということではなく、消費者自身ももっと広くいろいろなことを知ることができれば、リフォーム市場はもっと広がると私は思っているんです。

それには新しい独立系の相談できるリフォームの資格等をつくっていただいて、リフォームがより身近になるような施策もぜひ入れていただきたいと思っています。

**【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】** 資料5の成果指標の今後のあり方について、4ページ目から現行の成果指標などが載せられていると思うんですけども、高齢者向け住宅と、その次の子育て世帯の居住水準について、意見を述べさせていただきたいと思っています。

まず、資料5の4ページ目の高齢者向け住宅についての現行の成果指標が高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合と書かれていまして、平成17年が0.9%を、平成32年には3から5%にしようという指標があるかと思っています。

1つ質問なんですが、この高齢者向け住宅というのは、例えばサ高住とか、そういったものが対象なんでしょうか。まず、高齢者向け住宅の定義を教えてください。

**【分科会長】** 事務局のほう、いかがでしょうか。

**【安心居住推進課長】** 高齢者向け住宅につきましては、サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームが入ります。数は結構ございます。

その他でいいますと、軽費老人ホームとシルバーハウジングは、大宗を占めませんので、伸びのほうで見ると、サービス付高齢者住宅と有料老人ホームの伸びがどうかということになります。

1点だけ申し上げますと、この数字は平成24年ということで、確定値を用いていますので、若干古いんですけども、平成25年、26年と、有料老人ホームの数が増えておりますので、今現在、足元で私どもが予測しておりますことは、3%から5%というのは、

ぎりぎり達成できるという見込みで推移している状況かと思われます。

【委員】 わかりました。では、その上で、成果指標の今後のあり方なんですけれども、有料老人ホームとサ高住と、その他シルバーハウジングなどの割合という一緒くたにするのではなくて、国の施策としてやるべきことは、お金を持っている高齢者が入れるような施設を増やすよりも、むしろ、そこまでお金がないけれども、今の家にリフォームなどをして、住み続けられるような高齢者の住宅の割合をきちっと増やしていくというほうが、地域包括ケアなど、地域で高齢者を見守って、看取っていくという方向とリンクさせる必要からしても考えるべきであって、お金を持っていて、移住したり、動ける高齢者ではない人たち向けの高齢者向けの住宅を整備する割合が、どれだけかというような指標で考えていくほうがいいのではないかと思います。

そうすると、先ほどのバリアフリー化の指標などがあると思うので、そういったバリアフリー化をして、リフォームをした住宅になったら、高齢者向け住宅の割合に加算していきけるというような形で、考えていったほうが今後の高齢者が激増していく中では、現実的に必要な施策ではないかと思っています。

2点目としましては、5ページ目の子育て世帯の居住水準についても、現行の成果指標は、子育て世帯における誘導居住面積水準達成率というので書かれていますけれども、子育て世代で、一番困っていることが、適切な賃貸住宅が見つからないということと、小さい子供がいると、賃貸の大家さんが入れてくれないとか、トラブルのもとになるということが、状況としてあります。

一方で、分譲住宅を買える層は一定程度いるわけで、そういう人にとっては、特に分譲マンションなどがたくさんできて、誘導居住面積水準は絶対に達成できると思われますので、こちらむしろ子育て世帯に対応した賃貸住宅で、誘導居住面積水準が達成できるような指標ではないと、結局また分譲住宅ができればできるほど、この指標が達成できるというのは、現在の人口が減っていったり、コンパクトシティにしていこうという流れからは、少し乖離してしまうので、もう少しきめ細かい指標をつくっていく必要があるのではないかというように思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 資料4の「⑤まちや地域の機能の維持・向上」についてお話をしたいと思います。これからの人口減少社会を考えれば、地域や都市のコンパクト化ということは、も

う避けられないと考えています。しかし、一方では、居住誘導区域から外れる大部分の過疎化が進む地域を、どうしていくのかという施策も、考えていく必要があると思うんです。

先にいただいた資料によると、現在の居住地域の20%近くが、2050年には無居住化、誰も住まなくなってしまうという予想もあるわけですから、過疎化が進んで、無居住化に進んでいくような地域についてのコミュニティの問題や機能の問題についても、やはり考えていく必要があると思います。

**【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】** 政策指標なんですけれども、資料5の6ページにございますバリアフリー化についてということで、これはまとめということで、おそらく居室のなかのバリアフリー化のお話かというふうに拝見しております。

参考資料3のところを拝見しますと、目標1のリフォーム・リノベーションによる質の向上の中で、共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで、車椅子などで通行可能な住宅ストックの比率がございます。こういったことに関してご不便を抱えた方もそうですし、また、さらに子育ての方ですとか、いろいろな多数の方が共同住宅にお住まいの中で、その共同住宅の共用部分までのバリアフリー化は非常に重要だと思っております。

そういった中で、この指標をさらに進めるためにも、例えば民間賃貸住宅の共用部分のバリアフリー化ですとか、賃貸住宅については、そういったところが取り組みにくい部分なのではないかと思っておりますので、ぜひこの中で具体的な施策について税制なり、いろいろな補助の体系なりといったものとしてのご検討も進めていただければと思っております。よろしく願いいたします。

**【分科会長】** ありがとうございます。ほか。どうぞ。

**【委員】** やはり法律を踏まえた指標ということですから、前回の計画ができたときも思ったわけなんですけれども、この中で公共の役割がどう担保されるのかということが極めて大事だと私は思います。

例えば、若者が子供を産み育てられるような質の高い民間の賃貸といっても、実際20歳代の労働者の半分は非正規で働いているわけです。もしそういう社会状況、社会政策を前提にして考えるのであれば、しかも日本は公共住宅の比率が、ヨーロッパ等々に比べても格段に低いということもあるので、いろいろな施策がその中に反映されていかなければいけないと私は思います。例えば、特定目的の家賃補助券みたいなものです。

私もなかなか知識がないのですが、テレビを見ていましたら、島根県の益田市で、シン

グル家庭の人を、介護職付きの形で招いて支援をするということも、施策としてやられています。やはり、そういう社会的な背景を十分見た上での計画にしていかないと、現実性が担保されないと思うんです。

前回もそうですが、今日ここで語られているいろいろなことは、これが果たして日本全体の国民の多様なニーズにマッチしたものなのかどうかということ、大きく考えていただければと思います。

やはり住生活の基本計画は、住宅政策の支援法、住宅関連業者の支援法であってはいけないと思うんです。一人一人の国民のところに視点が当たったような全体の計画になるようにと私は思います。

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】** 資料4の6ページの自然災害のところですけども、1つは密集市街地の話を書いてあって、論点の中に道路や公園の整備、老朽建築物の除去・建替えといった従来の取り組みに加えて、というところについて、これは住生活基本計画ということで、やはり住機能が基本的に中心になっているんですけども、密集市街地は住機能だけでできているわけではなくて、東京の場合を見ても、住工の混在であったり、あるいは、商店街の話があったりという意味では、住宅以外、つまり、そこでの経済活動込みの市街地として、でき上がっているわけです。

もちろん安全性には問題があるということで、住宅が主眼にはなるんですが、やはり密集市街地の中の経済の活動の話抜きに、住宅のことだけをやっても、なかなか改善が進まないということなので、ぜひここは産業政策的な部分に少し踏み込んでいかないといけないのではないかと思います。

そのすぐ下の居住誘導について、ここに書いてあることは、これはおそらく私が言ったのではないかと思うんですが、やや言葉足らずのところがあって、災害リスクの高いところから、全部移転しまうと、日本だと、ほとんど住むところなくなってしまうということにもなりかねません。ここは対策をすることで、むしろそこで安全に暮らすという方向と、移転をしていくという、基本的に2つの方向があって、特にそれは、コンパクトシティをどうやってつくっていくかということと大きく関係するので、そこでの兼ね合いでのお話だと思います。

ほんとうに移転支援が必要なのは、だんだん居住者が少なくなっていくって、集約の外に

漏れていってしまうようなところで、そこについては、災害リスクやコンパクトシティを考える上でも、居住誘導すべきではないとされているところであるとするならば、逆に言うと、そこは市場に乗せてはいけない場所だという意味だと思うんです。

だとすると、市場による緩やかな誘導ということには、全く乗らない地域なので、この部分については、やはり公的な積極的な介入として、税制のかなり手厚い支援ですとか、あるいは、それと同時に、かなり強力な土地利用規制といったものを考えていく必要があるのではないかと思います。

成果指標については、全般的なお話ですけれども、今日拝見したものはどれも割合なので、母数と分子に来る部分を明確にして、示していただいたらいいのではないかと思います。

例えば、特に公的賃貸住宅団地は、基本的には減ってきているわけです。だから、何も改善しなくても、割合は上がっていくというようなことも、うがった見方をできないわけではないので、やはり分母と分子をきっちり見せられるというその上で、こういった割合の検討をされるべきではないかと思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。密集市街地のところで、産業政策とおっしゃいましたが、具体的なイメージがもしあれば、教えていただけますでしょうか。

**【委員】** 例えば東京の荒川近辺だと、基本的には工場と住宅がかなり密集していて、今ではかつてほどではないですが、工場で働いている人たちが、そのすぐ近くで住み、工場同士がネットワークを作りながら、東京の製造業の大きな一翼を担っていたという構造があるわけです。ですから、働く場所、つまりそういった工場のことを抜きに、住宅のことだけを安全にするということも、おそらく地元にとっては、なかなか難しい話なのではないかと思います。

**【浅見分科会長】** 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】** 資料4の①のところに、多様な居住ニーズということで整理をいただいているんですけども、子育て世代等の発信はあるとして、高齢者の方の多様なニーズは、今のところ、要素として出てない状況があるのではないかということを感じています。

先ほどの山崎委員のプレゼンの中でも、住宅の記憶という言葉がすごく印象的だったんですけども、これは暮らす日常の目線の中で出てきたような要件です。そういったニーズを丁寧に拾うということと、まだ歴史は浅いですが、介護型の施設やサ高住というところから出てきたニーズなど、今、家の履歴がデータベースとして、かなり蓄積されて

きた一方で、高齢者住宅のそういうデータは、まだまだデータも少なく、整備されていないところもあるかもしれませんので、ここから見出せるものも議論の対象にしていたほうがいいのではないかと考えています。

参考資料4の8ページに住生活関連サービスがいろいろ書かれているんですけども、例えば、環境や健康みたいな視点が少し足りなくて、福祉・医療まで行く前に、自分自身で健康を維持できるようなステータスというか、そういった日々の暮らしの中から出てくる情報は、結構あるのではないかと思います。

その上で、リフォームや、新築の計画を考えていくということや、先ほどのように、大きい古い住宅を、高齢者と、例えば学生や若い人でシェアしていく場合に、金融政策をどうするか、税制をどうするかなど、そういう考えも出てくると思います。まず、今、想定しているニーズはかなり限定的で、まだまだ実態の住まいと居住のニーズが把握できてないところもあるのではないかとと思うところがありますので、今後の議論として、そういう観点も入れていければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか。どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。子育てのところの経済的な問題について、委員からの指摘もこれまでありましたが、若い世代で、まだ20代、もしくは30代前半ですと、経済的にも住居費に充てるということは、非常に難しい世代だと思います。自治体の子育て世代に優遇するような集合住宅などがありますけれども、量的にそれも限定される部分があると思います。

居住できる年数は5年とか、10年とか、期間限定だと思いますが、その間に地域のリフォーム等をされた新しい戸建て等にうまく入れるように支援をしていくというような、今の子育て世代の経済的な状況といったものも踏まえた、住み替えのしやすさといった観点も入れていただくということが重要ではないかと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかいかがでしょう。どうぞ。

【委員】 先ほど申し上げた資料5の成果指標について、重ねて申し上げることになりますが、何を高齢者向け住宅に入れているのかという、先ほどのご説明ですけれども、私がイメージしていなかったものも入っているようです。

やはり、軽費老人ホームの中には、住宅並みの広さを持っているケアハウスなどもありますが、やはりそれはいくら国土交通省と厚生労働省がいろいろ連携しているとはいえ、制度的には住宅政策からコントロールできるわけではないわけです。

有料老人ホームも、今はピンキリなわけで、有料老人ホームの中でもサービス付き高齢者向け住宅の認可を同時に受けているようなものならば、入れるのもわかりますけれども、その辺りの中身についてはもう少し丁寧にやっていただきたいなと思います。

先ほど委員のお1人がおっしゃったように、本当はこういう高齢者向け住宅と同時に、高齢になっても住める住宅とか、住める地域の指標こそ大事なのだと思います。

バリアフリー化についてですけれども、ここにも出ているものは、先ほどお話あったように、住戸内バリアフリーですよ。先ほど、共用部分のバリアフリーについてもちゃんと書くべきだとおっしゃったんですが、もう一つ大事なことは、上下移動のバリアフリーなんです。これは私もURの委員をしているときに、たくさん資料を拝見していて、古い、昭和40年、50年ぐらいに建てられた階段室型は、エレベーターがつかないわけです。1つの階段にエレベーターをつけると、3,000万円かかり、1棟につけると、1億円を超えてしまう。

他のいろいろなやり方も工夫されるんですが、なかなかいい解決案がないということは、懇々と説明されたので、私ももう指摘しなかったんですが、やはり上下移動のバリアフリーというものは非常に大事です。私どもが連携してやっている超高齢団地でも、上下移動を非常に心配しているのは、高齢者だけではないです。そのこと自体が、閉じこもりであるとか、通院が難しいとか、買い物が難しいとか、そういったこともどんどん引き起こしているんです。

私は、これは高齢者だけの問題かと思っていたんですが、最近私の研究室の若い研究者で、子育て中の人々が引っ越そうと思って、賃貸住宅を探していて、とてもいいと思った物件も、やはりエレベーターがないと言うんです。子供を乳母車に乗せて、買った物を持って、エレベーターがなくてはどういうことで、とてもいいと思ったけれども、やめたというように、空き家の原因にもなってるのではないかと思います。その物件は、とてもいい立地なんです。

エレベーターは、バリアフリーの1つの大きな指標でもありますし、やはりそれをどう考えるかということ、費用対効果など、いろいろあると思いますけれども、取り上げないなら、取り上げないということも含めて議論すべきで、とても大事なことだと思っています。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 地域ということで見ますと、地域をもう少し活性化するにはどうしたらいいかということについて、先ほどは山崎委員のほうから非常に先駆的な事例をお話しされたんですけれども、これ以上に、各地域でもって、どうやって人材を育成していくのか。コミュニティ、あるいは、まちおこしでもいいですし、そのような人材をどのように育成していくのが、これから地域では非常に大きな問題になると私は思っています。

地域の人材育成に住宅や不動産の視点から、どのような支援ができるのか、コミュニティのプランナーを育成することでもいいですし、また、それを育成するのか、それとも支援をしていくのかも、これからの地域の活性化の1つの大きなポイントになると私は思っています。そのところも、人材という視点で、ぜひ入れていただきたいと思っています。

【浅見分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 今の話、非常に賛成です。非常に重要なことだと思います。何かもやもやしていたことが、今のことで、はっきりしたと思ったんですけど、参考資料4の8ページで、皆さんが言及されているこの図を、恥ずかしながら僕は初めて見て、住生活にこんないろいろなものが関わっているんだということを、うちの妻はおそらく知りません。わからないし、発想すらしないんです。普通の人たちは、いわゆる住生活にかかわることを、誰にどう相談したらいいかが全くわかりません。

〇〇委員が先ほどおっしゃったように、リフォームをやろうと思ったら、誰に相談するのがいいのというところからわからないし、それは住生活だと思っていたとしても、取り巻くサービスがこれだけあって、何か相談したら、この人に紹介できますよというような人が地域にいてくれると、すごく勇気づけられると思ったんです。

社会福祉の分野では、例えば包括支援センターがありますが、3職種いてほしいと言われて、ソーシャルワーカーとケアマネと保健師が入っている中で、この人たちは週休2日ずつで、それぞれの情報の行き来ができなくて、現場を走り回っているので、実は3職種ともにいることがほとんどなくて、支援センターに行っても、みんな忙しそうにしているという状態になったとき、一見さんでは、そういうところに相談は行けないという気持ちになってしまったりする。

他も同様なんです。先ほど社会教育主事の話もしましたが、それぞれ職種が確定している人たちは、自分の専門がある程度決まってしまうので、忙しそうにしている、一般の人が何か住生活に関する相談をしようと思っても、なかなか行けないので、今おっしゃったような住生活支援員みたいな人が要るということです。

総務省が地域おこし協力隊とか集落支援員とやっていますけれども、これも結構専門を決められてしまっているんです。集落支援員だったら、過疎地のどこかで、こうでなければいけない。地域おこし協力隊だと、こうでなければいけない。ともに同じような制度で、おそらく特別交付税で算定されているんだと思いますけれども、そういう仕組みの中で入れ込んでいくということを、住生活側からも、いわゆる市街地であったとしても、何かあったら相談してくださいと言えるような人たちが地域にいることは、住生活全般についての不安を解消してくれる、ソフトの面からのとても大切な仕組みなのではないかということを感じました。

**【分科会長】** ありがとうございます。どうぞ。

**【委員】** 今の点とバリアフリーについて、2点、意見とお伺いです。

今の住宅相談や、支援は大事になっていまして、というのは、私は専門が社会福祉なんですけれども、社会福祉の場合、病院に社会福祉施設、矯正施設、これは刑務所なども含めますが、そういった施設から、地域生活への移行支援が、今非常に大事になっています。つまり、施設にいるのはなるべく短くして、地域へということです。

あとは、地域と施設とを行ったり来たりするといいますか、入院期間は今短いですが、どんなに重篤ながんになっても、帰るわけです。そして、また入院という繰り返しになります。家があって、家族がいる場合はいいんですけれども、ない場合は、住宅設定をしなければならないので、例えば病院にいるソーシャルワーカーの仕事の8割は家探しです。

今、施設も住宅支援について考えていまして、現状は、既存のソーシャルワーカーと不動産屋が手を組んで、家を探して、保証人をつけるというだけです。地域のコーディネーターもしないので、行ってみたら、買い物もどこに行ってもいいかわからなかったというような問題が当然出てくるので、そこをつなぐコミュニティ・ソーシャルワーカーという言葉があるように、住環境や住宅それ自体の何でも相談というように、その地域のことも知っているという人がいる、あるいは、コーディネーションができる人がいるといいんですが、今、そこがすごく欠けていると私も思います。

もう一つ、バリアフリーについて、資料5の6ページに成果指標として、2点あるんですけれども、国土交通省としてのバリアフリーの定義はあるのでしょうか。

**【分科会長】** 事務局、お願いします。

**【住宅政策課長】** 今ご指摘いただきました資料5の6ページでございますが、おっしゃるように、バリアフリーは、手すりであったり、段差であったり、廊下、いろいろな内

容がございます。6ページの現行成果指標というところの一定のバリアフリー化といったときに、ここでの定義は、2カ所以上の手すり設置、または屋内の段差解消に該当するものを、バリアフリーと言っています。

下の2)の高度のバリアフリー化というものが、段差解消、プラス2カ所以上の手すりの設置、さらに車椅子で屋内を移動できるような廊下幅になっていること全てを備えたものと定義しておりまして、そのときによって、それぞれバリアフリーの内容を変えてございます。

【委員】 例えば、必要がないときに、手すりをつけると、その手すりは役に立たないということもあるんです。

高齢化は、必ず段差や車椅子が必要になるかどうかということもなかなか難しく、私は今、難聴で、こういったサポートを受けていますけれども、いろいろな意味のバリアフリーを考える必要があると思います。高齢化というのは、高度難聴までいかななくても、軽度、中度ぐらいの難聴にはいきますので、電話であるとか、家電などを使用する際に、耳が聞こえなくなると、何か別の光や振動など、何かそういうものが必要になってくるんです。

車椅子が家の中を通れても、家を一步出たら、もう道路が危なくてしょうがないということが普通だと思うんです。段差はいっぱいありますし、歩道がない道路もまだまだたくさんあります。ただ、線で引いてあるだけという道路は、東京にもたくさんありますから、危ないです。

特に住宅や何かのバリアフリーという概念自体が、非常に固定化されているように思うんです。考え方によっては、階段があったほうが、足腰を鍛えられていいんだという説もあります。目の見えない人にとっては、バリアは非常に大事なんです。

ですから、バリアフリーの指標にするときに、何を一番重要視するかということは、全体的な指標の中ではなかなか難しいので、これで悪いとは思わないんですけれども、国土交通省が関連するもので言えば、例えば住宅に接合する道路が違法な場合がありますよね。こういうようなものの解消ですが伴わないと、家だけバリアフリーになっても、なかなかうまくはいかな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。大体一通り皆様からご意見をいただきましたが、私だけ述べていないので、私も述べさせていただきます。

一つは、参考資料4の8ページ、先ほど皆様方がご覧になったところですが、確かに住

生活の関連サービスは、これだけたくさんあるのですが、よく考えてみると、この中には、いろいろなビジネスがあります。

先ほど地域によって、住民のニーズが違うので、細かく把握する必要があるというお話もありましたが、そういった意味で、住宅の内外にどういったサポートサービスがあって、それによってどういった生活ができるようになっているかということ、もう少し考えてもいいのではないかと思います。つまり、いろいろな指標をつくる時に、住宅の中のことだけで指標をつくと、指標自体はつくりやすいです。ですが、生活ということを見ると、家の中と外の両方の環境やサービスがそろっていることで、初めて生活が成り立つので、そういった意味での指標を模索してもいいのではないかと思います。

もう一つは、住宅のバリアフリー化のように、いろいろな状況に備えることは重要で、しかもずっと永住するのであれば、いつかは必要になると思うんですが、ただ、現時点で必要かどうかというと、そうではない方々も多くおられると思います。

そういった意味で言うと、フルスペックを備えることとは違う形での指標の考え方、例えば、現在、どれだけその人のニーズにマッチする住宅に住んでいるのかという率を考えるとというような捉え方も、検討してもいいのではないかと思います。もちろん、適切な指標を考えるのは難しくなることはわかっておりますが、そろそろ住宅だけではなく、生活も含めた指標のあり方、政策の目標設定のあり方を模索してもいいのではないかと思います。

以上が私の意見です。

追加して、何かありますでしょうか。よろしいですか。

それでは、予定してい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したいと思います。

最後に、事務局から、次回の分科会について連絡事項がありますのでよろしくお願ひします。

**【住宅政策課長】** 本日はどうもありがとうございました。

1点だけ申し上げますと、今、分科会長からもご指摘がありましたように、次回、質のデータを出させていただきます。その際には、次回どこまで載せるかわかりませんが、先ほど分科会長がおっしゃっていたように、居住者の属性について、実際にそのストックと居住者の属性がどうマッチ、もしくは、どういう方が住んでいるのかということについても、できるだけデータを分析し、お出ししたいと考えております。本日は長時間にわたる

ご審議ありがとうございました。

次回の住宅宅地分科会につきましては、9月30日水曜日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6日に開催しました勉強会と同様に、9月8日火曜日10時から勉強会を開催いたします。

勉強会では、今度は住宅セーフティネットにつきまして議論を進めていただきたいと思いますので、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、どうぞよろしく申し上げます。

それでは、本日はこれで終了といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —