

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第44回）

平成27年12月14日

【住宅政策課長】 おはようございます。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、年末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、住宅政策課長の住本でございます。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でございますが、議事次第に記載のとおりですので、ご確認をお願いいたします。新しい住生活基本計画の骨子について、事務局説明資料3・4、その他配付資料でございます。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと存じます。

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、お願いいたします。

本日ご出席の委員のご紹介は、時間の都合上割愛させていただきますが、お手元に配席図をお配りさせていただいております。

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。それでは、分科会長、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 おはようございます。それでは、議事を進めたいと思います。

本日は、これまで皆様からいただいた意見を踏まえまして、事務局より新しい計画の骨子案を整理いただきましたので、積極的にご議論いただければというふうに思います。本日の議論を踏まえまして、事務局にて住生活基本計画の見直し案である、いわゆる本文案を整理いただき、次回の住宅宅地分科会にて議論したいと思います。

さらに本日は、現行計画の成果指標の現状について説明いただき、今後立てるべき成果指標についてもご議論いただければと思います。

それでは、資料3及び4につきまして、説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、説明させていただきます。まず、資料3-1から3-2、

資料4とございますが、資料3-1が本日ご説明申し上げます骨子案でございまして、この次にございます資料3-2は、わかりやすく説明するために少しまとめたものでございますので、お時間のあるときにご覧いただければと存じます。

それでは、最初に資料3-1をご覧ください。新たな住生活基本計画の骨子案でございます。事務局から骨子案についてご説明申し上げます。

まず、1ページの1でございますが、現状と今後10年の課題についてご説明申し上げます。

まず、(1)の箇所でございます。少子高齢化と人口減少が今後さらに進展していきます。10年後にはいわゆる団塊の世代が後期高齢者となりまして、高齢化の増加数が顕著な地域は特に首都圏等の大都市圏であることがその特徴でございます。また、年金生活者となる高齢者が増加するために、被生活保護世帯数も大幅に増加する見込みでございます。

その数字として、ポツのところでございますが、後期高齢者の増加予測数を記載させていただいております。人数だけがここに記載されておりますが、倍率を計算いたしますと、全国の後期高齢者数は、2025年には2010年と比べまして約1.5倍。2,179万人は1,490万人と比べますと、約1.5倍でございます。他方、首都圏では、572万人に増えるというものは1.8倍となる計算でございます。

なお、被生活保護世帯も、2015年には約162万世帯に大きく増加しております。この主な要因は、高齢者の生活保護世帯の増加でございます。すみません、ここに「増加予測」と書いてございますが、大変申しわけありません。これは「増加数」でございます。この数字は実数でございます。大変失礼いたしました。

次に、(2)でございます。2020年以降、全国世帯数も減少に転じる。世帯数の減少により、空き家増加数もさらに拡大する見込みでございます。国内の人口減少は既に始まっておりますが、住宅政策における空き家等において、特に重要な要素は世帯数でございます。この世帯数も2020年以降には全国ベースで減少する見込みでございます。こうした世帯数の減少も加わりまして、空き家数もさらに増える見込みでございます。

ある民間シンクタンクの予測にございますと、そこに記載させていただいておりますが、2013年に約820万戸ありました全体の空き家数は、2023年には約1,400万戸。特に問題となります賃貸住宅用以外の、いわゆるその他空き家につきましては、2013年には実数320万戸ございましたものが、2023年には約500万戸になるとの試算が出ております。

次に、(3)でございます。高齢者問題、空き家問題、地域コミュニティ力の低下等は、少子高齢化・人口減少が最大の要因。長期的には、出生率の向上による人口ピラミッドの形が変わらない限り、さらに厳しい状況に陥ることは避けられないということでございます。

今、申し上げましたように、現在生じています住宅政策上のさまざまな諸問題につきましては、少子高齢化や人口減少が大きな要因となっております。したがって、長期的には、出生率の向上がなされない限り、さらなる人口減少と高齢化率の高い社会が継続し、住宅政策上もさらに困難な状況になっていくことは避けられないと予測、見込まれてございます。

次、(4)でございます。リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型の転換の遅れでございます。既に住宅ストック数は約6,000万戸を超えておりまして、戸数的には十分充足している状況でございます。さらに空き家問題も深刻化しておりまして、以前から住宅ストック活用型市場への転換が叫ばれてきております。ところが、リフォーム市場規模や既存住宅取引などは期待されたほどの拡大はしておらず、そこに数字を書かせていただいておりますが、新築住宅中心から住宅ストック活用市場への転換は遅れていると言わざるを得ない状況でございます。

(5)でございます。マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ。近年はマンション大規模化もございまして、マンションストックは既に約600万戸を超えている状況でございます。戸建て住宅と同様に、マンションでも老朽化、空き家が急増しております。ところが、マンションでは、改修や建替え等におきましては、多数の区分所有者の合意形成という、戸建てにはない問題を抱えております。居住者の安全性に関します旧耐震基準のマンションストックは、ここにございますように約100万戸超となっておりますし、また、管理組合を構成しますマンションの世帯主が60歳以上の割合は50%を超えておりまして、マンションコミュニティの維持も大きな問題となっております。

(6) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境は低下という部分でございます。今まで(1)から(5)を述べさせていただきましたが、さらに地域という視点からは、やはり高齢化、空き家の増加によりまして、地域のコミュニティが希薄化し、居住環境の低下が大きな問題となっております。

以上が、課題につきまして要点をまとめさせていただいた部分でございます。

次に、2 ページ目をお開きください。新しい目標案についてご説明させていただきます。計画年度は、2 の白抜きのところでございますが、来年度の2016年度から、10年後の2015年となっております。今回の新たな計画案では、大きく3つの視点から構成をさせていただいています。前のとちょっと異なりまして、3つの視点、委員からのさまざまな意見を踏まえまして、具体的には、居住者からの視点、住宅ストックからの視点、そして、産業・地域からの視点の3つから構成し、各々の視点から目標を設定させていただいております。本日の資料には、目標としまして、1から8までを記載させていただいております。

それでは、まず、2 ページの、居住者からの視点に関します目標についてご説明させていただきます。

まず、目標1でございます。出生率の向上に貢献する住生活の実現ということでございますが、政府全体におきましては、1億総活躍社会を目指しまして、希望出生率1.8を実現することが大きな目標とされております。住宅政策においても、結婚・出産、子育て世代が望む住宅を選択・確保できるような環境を整備する必要がございます。そのため、若年者、子育て世帯への住宅政策の充実を図ることによりまして、目標1にございます、出生率の向上に貢献する住生活の実現ということを目標にさせていただいたわけでございます。

下の①でございますが、公的賃貸住宅への入居の促進等。これは公営住宅やUR賃貸住宅等の公的賃貸住宅におけます優先入居等を意味してございます。

②の民間賃貸住宅の活用でございます。これにつきましては、空き家を含めまして、既にごございます民間賃貸住宅のうち、子育てに適しました住宅の活用に関する政策について書かせていただいております。

③でございます。持ち家の取得支援でございますが、子供の出産や子育ては、持ち家取得の大きな契機となりますが、この際の持ち家取得の支援措置をここでは意味しております。さらに、出産、子育ての負担を軽くするために、親、子、孫という三世代の同居や近居を促進することで、重要な施策と考えられます。これが④の三世代同居・近居の促進でございます。

なお、本日お出ししました目標と、中の①から④でございますけれども、今回の目標案の記載は、目標の表題自体から目標の意味・内容が国民の方々にお分かりいただけるように工夫しております。それが前回などと違うところでございます。そのため、今回の資料

におきましては、目標の解説を避けまして、本文では入ってくると思いますが、そのかわりに丸の数字におきまして主な施策とその施策の目的を簡潔に記載させていただき構成とさせていただきます。

今のが目標1でございます。

次の、その下の目標2、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現でございます。高齢者の多くの方々が、自宅での生活を望んでおられます。したがって、ご希望する高齢者の方々にはできるだけ在宅での生活が可能となるような住宅が提供される必要があります。

①でございますけれども、新しい高齢者向けの住まいのあり方を示すことによる高齢者の身体状況等に応じた安心かつ快適な暮らしの実現でございます。これはどういうことかといいますと、これまで住宅政策におきまして、高齢化対策の一環でございますが、バリアフリー対策としまして、段差がないこと、あるいは手すりをつけること等を推進してまいりました。しかしながら、食事をつくる台所はもっと居間に近いところに配置されてほしい、あるいは、風呂とトイレが併設されていると楽だ、あるいは、流しやキッチンシンクの高さも、年をとりますともっと低い位置に変更されていてほしいなど、高齢者の方々の視点に立った、ご要望に立ったきめ細やかな工夫が必要と考えられます。こうした観点から①を提示させていただいております。

②は、サービスつき高齢者向け住宅の需要に対応した供給や地域のサービス拠点化等による高齢者の居住の安定確保等でございます。サービスつき高齢者住宅はニーズが高く、積極的に推進しているところでございます。ただし、入居者の需要に合った場所ばかりに供給されているわけではございません。これは、土地代や建設費等の問題が大きい要因となっておりますが、市場原理だけによる供給に委ね過ぎますと、地域による偏在が大きくなってしまいます。したがって、立地等の高齢者の需要に応じた供給がなされるように、国、地方公共団体福祉部局と連携をとることが必要となります。

また、②でございますけれども、サービスつき高齢者向け住宅の需要に対応した供給や地域のサービス拠点化等による高齢者の居住の安定確保等ということでございまして、今申し上げましたように、高齢者の方々が本当に求められている場所にできるだけ供給されるということが望ましいということと、地域の拠点となりまして、地域全体の活性化にも資するような視点を持った高齢者向け住宅の整備が、高齢者の方々自身の居住の安定にも繋がると考えられております。

以上が目標2でございます。

目標3は、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保についてでございます。自力だけでは民間住宅の確保が難しい低所得者等の住宅困窮者の世帯の方々に対しましては、本来、公営住宅での対応が必要とされております。しかしながら、地方公共団体の財政事情や今日の人口減少時代におきましては、新たに公営住宅の新規建設を求めることは難しいのが残念ながら現実でございます。他方で、高齢化の進展によりまして、先ほど説明申し上げましたように、被生活保護世帯等は増加しておりまして、今後もさらなる増加が見込まれているわけでございます。

そこで、①でございますけれども、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化により、今後増加する高齢者・低額所得者等の居住の安定の確保でございますが、ここでございますように、既存の民間賃貸住宅を活用し、こうした住宅困窮者への提供が図られることで、住宅セーフティネット機能の強化を図ることができると考えられます。

また、次の②でございますけれども、現在ある公営住宅、地域特定優良賃貸住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給・管理していくことが、セーフティネット機能強化の前提となっているわけでございます。

以上が、居住者からの視点の目標に関して説明させていただきました。

次、右側の3ページをご覧ください。次は住宅ストックからの視点に關します目標でございます。目標4、5、6、3つを挙げさせていただいております。

まず、目標4は、住宅すごろくにかわる新たな住宅循環システムの構築。名称がなかなかこなれていないのでございますけれども、ちょっとご容赦いただきたいと思います。目標4は、戦後の住宅政策は、国民は持ち家を購入することが最終目標でありまして、持ち家取得イコール、すごろくで言いますと「上がり」ということから、いわゆる住宅すごろくという視点からの政策がなされてきたと言われております。

しかしながら、今日、戸建て住宅を購入しましても、資産としての価値はほとんど土地に依存しておりまして、上物の住宅は新築から約10年程度で評価価値はゼロという状態が続いております。戸建て住宅の価値や人気が高いため、既存戸建てが住宅市場に回っておりません。そのため、空き家増加の原因ともなっております。また、既存住宅の価値が低いと、住んでいる住宅を売却して新たな住宅を購入するという住み替えも難しくなっているのが現状でございます。

そこで、既存住宅は新築時と比べまして価値が低下しないまま住宅市場に流通し活用さ

れていきます、新たな住宅循環システムの構築が必要と考えております。いわば資産としての住宅への転換を図ることによりまして、住み替え住宅を喚起し、さらに人口減少に伴い縮小します新築住宅市場にかわる、新たな経済の牽引力としての期待もできると考えております。

既存住宅が高く売れるためには、②でございますが、インスペクションや住宅瑕疵保険等によります品質確保が大前提となります。これは質の確保という観点から大前提と考えます。

次に、③でございますが、今まで特に既存住宅の売買の活性化のために、品質確保や建物評価などさまざまな施策を推進してまいりました。質の確保は大前提といたしましても、消費者の目から魅力的な商品として見える必要性も重要だとの意見も、ここで各委員からいただきました。そこで③の、「住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上」ということを挙げさせていただいております。質の確保は大前提といたしましても、魅力というものを加えさせていただいております。

そして、新築住宅が古くなっても価値ある住宅として売れるためには、良質で安全な資産としての承継ができるような住宅を新築時から供給することも必要となります。これが④でございますが、資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給を挙げさせていただいております。

以上が目標4についてのご説明でございます。

次に、目標5、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新でございます。

①でございます。耐震性を満たさないなど、活用できない住宅の建替え等による更新でございます。住宅ストックは既に約6,000万戸を超えまして、また、空き家も大幅に増加しています。他方で、居住されている住宅のうち耐震性を満たしていない住宅は、いまだ約900万戸あると推計されております。こうした耐震性を満たさない住宅は、建てかえによって緊急に更新する必要がございます。

次の②をご覧ください。リフォームによる耐震性・断熱などの省エネ性等の向上と適切な維持管理の更新。耐震性不足は耐震リフォームによって解消できる場合もございます。また、断熱など省エネ性能等につきましては、主にリフォームで質の向上を図ることが可能です。ただし、建替えやリフォームによって質の向上を維持し実現したとしましても、その後しっかりとした維持管理が行われなければ、再び質が低下してございます。

③をご覧ください。投資意欲を刺激するリフォームの促進でございます。リフォーム市場を促進、拡大、もしくは質の向上のためのリフォームを促進するためには、耐震性や省エネなどの従来型のリフォームのみならず、健康やデザインにも配慮しましたリフォームなどの投資意欲を刺激するリフォームの促進も必要でございます。

④でございます。マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進でございます。マンションの老朽化や空き家増加に伴いまして、建替えや改修の必要となるマンションが増加してございます。ところが、先ほども申し上げましたが、多数の区分所有者がいるマンションでは、その合意形成が必要となるため、建替えや改修を円滑にするための工夫や政策がより必要となります。また、マンションの老朽化の防止や、改修費用の抑制という観点からは、日常からの適切な維持管理も必要不可欠でございます。

目標6でございます。急増する空き家の活用・除却の推進でございます。

まず、①をご覧ください。良質な既存住宅ストックが住宅市場で流通し、空き家増加が抑制される流れの創出。ここでの意味でございますが、これは目標4の④の箇所でもご説明したことを、空き家対策の観点から記載したものでございます。すなわち、既存住宅が住宅市場へ流れる、回るといふ流れができれば、空き家に回る既存住宅数を減らすことができ、空き家の増加を抑制することができるという意味でございます。

②では、介護・福祉・子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換ということございまして、これで空き家の活用ということを挙げさせていただいています。

また、③でございますが、ここにつきましては、地方創生においても言及されておりますが、二地域居住など一世帯によります複数戸利用や管理の促進について挙げさせていただいています。

④をご覧ください。こうした①から③にございますような活用が難しい空き家で、しかも防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼすような空き家につきましては、計画的な解体や撤去を推進することが必要とございます。

次のページをご覧ください。4ページ目でございます。最後の視点、産業・地域からの視点に関する目標でございます。

目標7は、強い経済の実現に貢献する住宅に関連する産業の成長でございます。

①をご覧ください。地域経済を支える木造住宅の供給を促進するための設計者・技能者の育成、伝統的な技術の継承・発展、部材・工法等の技術開発を推進でございます。従来から後継者不足に加え少子化の影響で、木造住宅の設計者・技能者の不足は、今日、一層

深刻化しております。特に、いわゆる伝統工法の継承者の不足は深刻となっております。また、こうした木造や伝統工法を普及・発展させるためには、技術開発の推進も必要となります。

②をご覧ください。住宅産業の担い手の育成、良質で安全な住宅の生産・供給体制・適正な管理体制の確立でございます。先ほど目標5で、リフォーム市場の拡大の必要性を申し上げましたが、こうしたリフォームを含めた住宅産業において新たな分野が拡大しますと、これまで以上に担い手の育成や研修等によります技術力の向上が必要となります。さらに従来からの工法におきましても、やはり安全で良質な住宅をしっかりと供給することが、住宅政策上最も重要な事項でございます。こうした観点から、ここの内容を挙げさせていただきます。

③と④は、ストックビジネスや住生活関連の新たなビジネス市場の活性化、創出についてでございます。特に④の、子育てや介護・医療支援のための住生活関連の新たなビジネス市場の創出についてご説明申し上げます。先ほどの居住者の視点の箇所につきましても、子育て世代と高齢者世帯への施策の重要性を示させていただきました。こうした世帯の住生活を豊かにするためには、公的機関が関与した施策のみならず、既に多くのニーズに対しては民間サービスが様々に提供されています。居住者のニーズに応える新たな住生活関連サービスを育成していくことは、居住者の住生活を豊かにすることだけではなく、ビジネスとしても重要であり、経済成長に大きく貢献したことになります。

ここに、括弧で④の具体例、家事代行、暮らしのトラブル駆けつけ、ほかもいろいろ挙げさせていただきました。これは新しいビジネスということで、具体例ということで、皆様にイメージをつかんでいただくために、あえて新しい具体例を挙げさせていただいております。

最後、目標8でございます。住宅地の魅力の維持・向上でございます。ここににつきまして、この目標達成のための政策と目的について4点挙げさせていただきます。

①でございますが、コンパクトシティなどのまちづくりとの連携、立地等の居住者の利便性を重視ということでございまして、今まで住宅政策上、立地についてあまり重視していなかった点もございしますが、これからは、コンパクトシティなどに見られますように、立地等の居住者の利便性を重視した住宅地の形成、もしくは住宅政策の推進が必要であると考えています。

また、既に先行してございますコンパクトシティなどのまちづくりは、立地を重視した

コンパクトシティづくりをしているわけですが、こういったまちづくりとの連携も必要となるわけですが。

②ですが、住宅団地の再生とその機会を捉えた福祉拠点の形成ですが。面ということで、これ、戸建て団地もちろん含んでおりますが、特にマンションの住宅団地、団地型のマンションなどにつきましては、先ほど申し上げました老朽化が著しいということがございまして、その再生が急務となっています。ただし、その場合に、大きく面的な再生となりますので、その機会を捉えて、保留地、新しい土地について、生まれ出しました土地につきまして福祉拠点を形成しまして、住宅団地の再生をあわせて、例えば、地域包括ケア的な拠点をつくっていくというものが非常に重要だというご指摘を受けております。

それから、③ですが、従来から言われておりますように、いまだに密集市街地の改善は十分図られていると言われておりませんで、地震等に対応するために、住宅地の安全性の向上は不可欠と考えております。

また、④ですが、やはりここについて最も意見を皆様方から多くいただきおまして、なかなか言葉として新しいものは書き切れなかったわけですが、豊かなコミュニティの形成、このためにどのような施策が必要かということをご議論いただいたわけですが、この豊かなコミュニティの形成は何よりも大事だということで、④に入れさせていただいております。

いずれも個々の住宅だけの問題ではございまして、住宅地やコミュニティなど広がりを持った地域に関するものとして、目標8に挙げさせていただきました。

資料3-1は以上でございます。

続きまして、資料4をお開きください。A4の見開き紙でございます。住生活基本計画におきましては、あわせまして、全国計画におけます成果指標を定めるということになってございまして、現行の成果指標をここに挙げさせていただいております。目標年度は平成32年度でございまして、1から19の、19の成果指標を挙げさせていただいております。

それぞれ目標別にまとめさせていただいておりますが、いろいろな成果指標がございまして、ただし、正直申し上げまして、現時点で、これは大体中間年でございまして、目標がおおむね達成できた、もしくは目標が達成できそうなものにつきましては、4にございまして、高齢者人口に対します高齢者向けの住宅の割合、これが0.9%だったものが、平成

32年には3から5%、現時点では2.1%でございます。

次の5の、生活支援施設を併設している公的賃貸住宅の割合が、平成32年に25%の目標で、既にこれは29%、目標を達成しております。

さらに13番でございますが、住宅の利活用期間、滅失住宅の平均築後年数が、これを延ばすということで、平成32年に40年に延ばそうということでございますが、これは平成25年に32年ということで、目標がほぼ毎年1年ずつ延びていますので、達成されつつございますが、ここも空き家が増えているということもあるのかもしれない。

今申し上げました、4、5、13のみが順調もしくは達成しているものでございまして、その他の目標はほとんどが達成がまず難しいというような状況でございまして、ここがございます、1にございます新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率、これは前も申し上げましたが、こういった指標につきまして、現行、新たに今あわせてつくるとしますと、こういった成果指標が必要ではないか。ただし、成果指標としまして制約がございまして、数字目標でございますので、少なくとも5年ごと、できれば毎年指標がはかれる、要は、数字が得られるものでないと成果指標になじまないという制約がございまして、今どきこういった成果指標が必要かどうかについても、これを見ていただきまして、ご意見を承ることができればと思います。

私からの資料説明は以上でございます。ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、今、事務局から説明がありました資料につきまして、ご意見等をお願いいたします。

【委員】 住宅ストックからの視点で、目標4、5、6に共通して言える話ですけど、以前お話ししたように、耐用年数が長くもつような良質なものを提供するというのがずっとたわわていますけれど、結局、それに対する担保評価が曖昧なんです。相変わらず土地評価なものですから、要するに、資金がある方は建物というのはそれなりにリノベし利活用できるでしょうけれど、資金がない方でも、そのものを生かすということになると、助成とかそういうのは僕は必要ないと思うんですけど、もともと土地の価値はあっても、建物があることが担保評価を下げているという現状からすると、ある程度評価制度を変えるなりなんなの、そこに何かメスを入れないと再生できないんじゃないかなというふうに思います。そういう文言が入っていないのが少し気になりました。

【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】 3点、簡単に申し上げます。2ページの最初の、居住者からの視点ということでございますけれども、目標1で、「出生率の向上に貢献する住生活の実現」とあるんですが、ちょっとあからさまといいますか、居住者からの視点なのかなという感じもします。だから、むしろ結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯の住生活の安定とか、実現とかというのが先に来て、それが希望出生率にもつながるんだというふうにしないと、やっぱり居住者からの視点としてはちょっと奇妙な感じがしたというのが1つです。

それから、もう一点は、目標1の①、②、③、④というのはそれぞれ独立してしまっていて、何か階層、地域別という感じがあるのかなとも思うんですけども、持ち家の取得支援と、3ページの資産としての住宅への転換で、住宅すごろくから別の住宅循環システムの構築というのがどういうふうにつながるのかがちょっとよく読めない。持ち家を取得して、なおかつそれを運用していくといいますか、自分の子供だけではなくて次世代に回していくというようなことが、どういうふうにとできるのかということが書いていないので、ちょっとわかりにくい。

3点目ですが、これは1ページの問題意識と関わるのですが、(1)、高齢化に伴い被生活保護世帯数が全体に大幅に増加する見込みということになっています。ところが生活保護世帯の高齢者比率というのは、一般の高齢化よりずっと早く進んでいます。だから、この予測は実数ですけども、1,000人当たりの人口比にさせていただくとよくわかりますが、多分、厚労省のどこかの資料にあると思うんですが、生活保護における高齢者世帯の割合というのは全体より早い。今、年齢だけで人口比で見ると、もう5割行っていますので、伴ってそうなのか、ここではより顕著だというふうな感じを出していただかないと、現状認識としてはおかしい。したがって、2ページの目標3の、いわゆるセーフティネットですけども、目標2でも高齢者というのが書いてありますので、ここに例えば、低所得の高齢者、生活保護の高齢者というのを入れていただいてもいいのかなという感じもするんですが、こっちへ入れても構いませんけれども。

もう一つ、制度との関係では、生活困窮者自立支援法の中で、居宅確保金給付が必須事業になっていますので、生活保護だけではなくて、「低所得者等」というところがそうだと思いますんですけども、もうちょっとその辺を強調していただいて、また、子供の貧困のこともありますので、やはり最低居住面積水準に満たない住宅に住まざるを得ない、あるいは住宅確保が非常に困難な層に対してどうするかというのを、もう一点入れていただきたいと思います。1、2の間にですね。だから、3つにさせていただかないと、みんな高齢

者に引っ張られているという感じがするんです。つまり、人口高齢化だけではないということなんです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 何点か簡単に言っておきたいと思うんですが、まず、居住者からの視点というところで、今もご発言がありましたけれど、いろいろ高齢者世帯の問題についてはほかの委員の方からもさまざまな意見がずっと出てきたと思うんですけれど、やはり若年者、ここに対する住宅政策というのは、ほとんど今までは展開されてこなかったという実態がある。それがなかなか低所得者が多いということから、親からの自立が遅れたりとかいうことが一つの問題になっていると思うわけです。

そうした意味でいくと、これを市場で何とかしろといっても、これはとても無理な話なわけだから、そこにどうやって公がかめるのか、かむ必要があるのかということ、やはりもう少し展開をしていただきたいなというふうに思うんですよね。

だから、先ほどの成果指標のところでもありましたけれども、今もお話しになりました、最低居住水準のところを早期に解消なんだけれども、現実の到達点は、ほとんどこれが変わっていないという。いわば、ある意味、最も遅れた部分の指標評価になっていると思うんですよね。ここに対する危機感ということをやはり打ち出していけないといけないのではないかとすることが一つの問題です。

それから、2つ目の、住宅ストックからの視点との関係でいくと、要するに、住宅のリフォームだとかいうのをやらなくてはいけない、やる必要はあるんだけれども、誰に頼んでいいのかわからないというのは、永遠の課題みたいなこととして言われているわけですよね。そういうこともあるものだから、国交省のほうもリフォーム事業者団体登録制度などもつくって、悪質リフォーム事業者を排除していくというふうなことも手がけていると思うわけですが、それとの関係ですよね。特に目標の5のところの関係を、ぜひ少し書き込んでいただきたいなというふうに思います。

それと、産業・地域からの視点との関係で2つあります。1つは、目標7の①、②のところで、伝統工法の問題を含めて、項目として挙げていただいたことは非常に感謝をしたいと思います。とりわけこの問題というのは、やっぱり地域経済の問題だとか、それから、住居というのは文化という側面があるわけですから、それを日本としても、我が国としても維持をしていくということが必要です。ですから、この間の基準法の改正の問題にして

も、国土強靱化基本計画の問題にしても、伝統工法の問題については触れてあるところでもありますから、ぜひそれにふさわしい位置づけをお願いしたいというふうに思います。

それで、どこで書くかってよくわからないんですけども、一般的によいものをより安くというのは、これは市場社会の論理としては誰しも反対をしないんですけども、しかし、製造業と違うのは、グローバルになかなか展開ができないという建設なり住宅ということの特殊性があるわけですね。幾ら労働者の賃金が安いからって、諸外国から連れてきて、日本の伝統木造をつくりなさいといっても、これは無理な話です。そうすると、やはりいいものをつくるためにはそれなりのコストが必要だという、ここの論理が、これは地域経済だとかコミュニティだとか、そういう問題との関係でも、非常にこれから大事になってくる視点ではないのかなというふうに私は思っています。

以上、意見として述べさせてもらいました。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ただいま委員のほうからもご指摘がございました、私も居住者の視点のところの目標1、出生率の向上に貢献する住生活の実現のところなんですけど、やはり居住者からの視点ということでいいますと、子育て世代にとっては、若年世帯とっていいんでしょうか、結婚・出産を希望する若年世代が安心して子育てができる住環境の実現があって初めて、結果として出生率向上につながっていくのではないかとというふうに思っております。やはり文章につきましては、そのあたりのことへの配慮というのが必要ではないかというふうに思います。

と申しますのも、やはり若い世代に暮らしぶり、住居のことをお話を聞きますと、隣近所から「うるさい」と言われて転居せざるを得なかったというような話ですとか、あとはベランダ喫煙で、布団を干すことも難しかったとか、子供を持ちながら暮らしていくというのは非常に厳しいという話がよく出てくるわけです。そういう意味では、高齢者のほうの目標2にもありますけれども、これを子育て世代に置きかえてみますと、子育て家庭が求めている住宅の需要に対応した供給、サービス、そういったものをしっかりと実現できるような目標というのが入ってくるといいのではないかとというふうに思っております。

非常に経済的にも厳しい世代ですので、少し安価に購入できるような仕組みですとか、それから、間取りへの配慮、それから、〇〇委員がよくおっしゃっていました健康住宅、アレルギーの対応等も、若年世代、子育て世代、非常に苦勞をしている方が多いんですね。そういったところも入れて、今の子育て家庭というのはどんな課題を抱えていて、どんな

住環境を求めているのか、そういったようなことを書き込んでいただければというふうに希望しております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 よろしくをお願いします。

資料3-1について、まず、1ページ目なんですけれども、マンションのことでございます。(5)のマンションのところなんですけど、今後、文章にしていく中で、もし正確な数字があればぜひご提示いただきたいと思っています。今、空き家の増加というふうにありましたが、マンション総合調査であまりマンションの空き家の数が多く出てこないというか、だけれど、ここで空き家の増加というふうに言われると、実際、なかなかマンションの空き家の状態がわからないので、そこに関して少し正確というか、予想できるような数字があればと思います。

それから、もう一つ、世帯主の年齢が、60歳以上が半数以上になっていると。これはマンション総合調査の結果を使っているかと思いますが、たしかこの委員会で別の調査で違う数字が出ていて、そちらのほうが現実的に私、近いんじゃないかと。マンション総合調査の限界もあってこういう数字が出ているというのがありますので、少しこれを議論していく中で、できるだけ現実に近い正確な数字をご提示いただいた中での議論を進めていけたらなというふうに思います。

そして、3ページ目の目標4のところなんですけど、これ、1つの住宅を長く使っていただけという意味で、②のところ、ぜひ「住宅履歴情報」という言葉を入れていただけたらなと思います。インスペクションと瑕疵担保保険は中古で取引するテンネンですが、長く使っていただくという意味では、住宅履歴情報をいえるまで、しっかりと性能の見える化、そして、安心の取引につなげていくという視点が重要かと思っていますので、ぜひここにそういう言葉を出していただいたほうがよろしいのではないかと思います。

そして、最後のページ、目標8、住宅地の魅力の維持・向上のところなんですけど、④、最後に、豊かなコミュニティの形成、これに全て集約されているような気もするんですけど、良好な住環境の維持・向上というのはやはり要るのではないかなと思っています。実は、人口とか世帯が減少し、超高齢社会が進んでくる中で、今までと違う住環境が求められている。よくご相談を受けるのが、建築協定、地区計画をどう見直すべきかと。今までではあつていい住環境。でも、それを見直して行って、若い世代を入れたいという中で、

少し良好な住環境に対してこういうことが必要ではないかというようなことを提示していく方向性を示す意味でも、コミュニティだけではなく、空間に対しても考えていくというようなことが必要かと思います。

あわせて、ここに入るべきかどうかなんですが、住宅は住宅、人は人だけ、街は街だけ、ばらばらになっているんですが、地域それぞれを総合的に考えていくプラットフォームが新たに地域ごとに求められていると思いますので、そういう新たなプラットフォームを整備していく必要があるんじゃないかということもあわせてご検討、書いていただけたらということをおもっています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 居住者からの視点のところ、目標2の①です。新しい高齢者の住まいのあり方というから、どんな新しいのが出てくるかと思っていたんですけど、全然新しくなかったという感じでした。

居住者の視点で今後大事になってくることというのは、やはり住宅や地域のハードと、それから、暮らしを結びつけていくということがとても大事なんだと思うんですね。そういう意味では、サービスつき住宅だとかセーフティネットの居住支援協議会とか、そういうのは不動産や、それから、生活支援の団体を結びつけるという非常にいい取り組みだと思うんですね。それで、そういったことが目標2の中で、やはり在宅にいる高齢者にとっても、在宅で自立を支えるように生活環境と介護、生活支援の両面から支える仕組みの構築というようなことがやはり必要なんだと思うんですね。

そのときに、後ろのほうで、例えば、目標7の中で、さまざまな住生活関連の新しいビジネスというのが出てきて、こういう中にも食事の宅配とか、高齢者や障害者が使うようなものもいっぱい出てきていますけれども、私みたいに福祉と環境の両方の専門家でも、自分が高齢になったとき、こういうことを自分でコーディネートできるかなとなったら、とんでもないと思うんですね。今、介護保険がわりあいとうまく回っているのは、ケアマネジャーという人がいるからであって、環境の部分でも、私が名づけるところでは、生活環境アドバイザーじゃなくてマネジャー、やっぱりそういうような人が、バリアフリーであるとか、それと同時にどういう生活支援を入れて、それからさまざまなそういう住生活サービスを結びつけたりしながらやっていくというようなことを、中立的な立場でマネジメントできる専門家のような人をかなり思い切って育成するということをしていかなかつ

たら、さまざまなツールをやったとしても、それをエンドユーザーのところでは生かしていくことはできないのではないかなと思いますので、ぜひいろいろなことが達成できていないという話はいっぱい聞きましたので、思い切ってそういうものをつくっていかないと、ここに出てきたいろいろないい施策は生きてこないだろうと思います。

それから、先ほどの目標2の①ですけれども、高齢者の身体状況等に応じた暮らしだとか住まいだとかという話ですけれども、等の中に入っているんだろうと思いますけれども、やはり以前お話ししたように、認知症高齢者の増加というのは、今後10年間というのは非常に大きいですから、ここをはっきりと「身体機能及び認知機能の低下による」とかという、「認知機能」というような言葉をクローズアップしていただければ、それに対していろいろな分野の人たちがやっぱり必要なだと動き出すと思いますので、ぜひそこら辺はしていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 全体で見ると、出生率向上に貢献する住生活や、高齢者の自立、住宅すざろくにかわる新たな住宅環境システムの構築、急増する空き家の活用・除却の推進など、今後、対応していかなければならない変化に関して、総合的にうまくまとめていると、私は思います。

先ほど、表現の中で、目標1のところでも議論がありました。ここの後段の「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備」ということ自体は、多分、的確な表現だと思いますが。しかし、「希望出生率1.8%の実現を目指し」という前段のところをざらざら考えると、ちょっと抵抗感があるのではないかと思います。

また、「出生率の向上に貢献する」といった場合の「貢献する」というのを、強く意識すると、やはり抵抗感がありそうです。しかし、全体の趣旨としては、あくまでも環境整備をしっかりとやっていくということで、今回ここに掲げられた趣旨と先ほど出たご意見は、そんなに違わないと、私自身は思います。

これに対して、私自身がさらに検討していただきたいと思うところが3つあります。これらは、あくまでも可能だったらの希望です。1つに、今述べてきた目標1の「出生率の向上に貢献する住生活の実現」のイの一番の政策が、公的賃貸住宅への入居促進等になっています。しかし、全体として民間市場も含めて、住環境を子育てに適したものにしていくということを考えると、住宅量の多い民間住宅部門を補完するのが、公的賃貸住宅です。

民間住宅部門を補完するものとしての公的賃貸住宅という形からすると、ここの目標1の①に公的賃貸住宅への入居促進が入ってくることに、違和感があります。

それから、2点目に、全体としては、今回、今後増えてくる空や家問題を含めた供給サイドの問題に、踏み込んで書いていただいていると思います。例えば、目標6のところでも、空き家の活用や除却の推進、空き家増加が抑制される流れの創出と提起されており、これは、正しい方向だと思います。しかし、今の状況からすると、さらに踏み込んで間接的に住宅供給の流れを、政策的により誘導できる手段を持たないと、今後の住宅市場は大丈夫なのかという疑問を感じることがあります。住宅の循環システムの構築ですとか、空き家の活用・除却ですとか、全体としてはよく書かれているのですが、もう少し供給面の間接的誘導策のあり方に踏み込んでいいのではないかというのが2点目です。

3点目は、最後の目標8の総括的なことになるかもしれません。今回、これらを実現するに当たって、公的部門と並んで民間部門も重要なので、住宅関連税制をどうするかというのは、最終的に大きい課題になると、私は思います。新たに住宅を建てたり、小規模宅地や小規模住宅については一定の制度がありますが、高齢になっても安心して住み続けるという観点に立った場合に、今の税制制度で十分なのかどうか。そう遠くない将来、住宅税制について少子高齢社会にふさわしい体制につくりかえていくことが必要で、そうしたことに対して頭出しぐらいはあってもいいと思います。

最後に、資料4のところ、成果指標に関して問題提起をされました。私は、大学内でも成果指標をやらされていて、学外でも指標をやらされていて、人生、何時間指標に費やしているんだと、自答してしまうことがあります。しかも、ほとんどほかの人は注目してくれず、話題になるときにはろくなことがありません。こんなことをやって本当に意味があるのかなと、私自身も考えることがあります。しかし、私自身が見るところ、文部科学行政よりも国土交通行政、しかも住宅行政に関する領域は、比較的指標が充実しております。わずかばかりの行政の努力で改善される程度は小さいのですが、公共政策全体のなかで例えば、比較的指標を設定しやすく、実績のある領域だと思います。大変ご苦労されているとは思いますが、もう一段数を絞ってでも、より精査した形で、また、無理に目標というよりも、ベンチマーク的に経過をしっかりと見ていくというようなものも含めて、適切に掲げていただけないのか、というのが私の希望です。

【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】 出席できない状況が続いておりまして、時機を逸した発言で恐縮に存じます

けれども、素朴な感想を3点申し上げたいと存じます。

1点目は、3つの視点を設定してそれぞれに目標を設定するという基本的なところでございます。3つの視点からということですので、異なる切り口から重複しているところがあるのだろうということをまず感じました。そして特に、3つ目の視点として産業と地域が一緒に盛り込まれているのは、名宛人からしますと、業界と地域住民というかなり異質なものがまとめられているのではないかと若干の違和感を覚えました。

2点目として、行政の介入と市場との役割分担を変えていこうとするなかで、特に、目標2の①のところで、バリアフリーだけではなく、個々の高齢者の方の細やかな要望を取り入れていくとか、目標4の③や5の③のところで、住みたい、買いたいといったような主観にかかわる部分について市場に委ね切りにはできないということで、公的にもう少し関与していくの难道うとは理解しましたが、このあたりがどこまで制度的に踏み込んでいくことができるの难道うかと思いました。

3点目として、公的な関与につきまして、介入の仕方を、特に誘導の方向で変えて、こちらも強めていくの难道うかと理解いたしました。目標1のところはそれが端的にあらわれていると思いますが、ほかにも、特に立地規制を、住宅政策の側面からはこれまであまり重視してこなかったけれども、目標2の②や目標8のところで、そこは連携をすることですが、どの程度具体的な、実効的な制度設計をすることができるの难道うかと思いました。

以上でございます。

【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】 細かいことになりますが、指標の2の目標1の持ち家にも関連しますし、目標4のインスペクションの話にも関連しますし、目標7の②の住宅産業の、良質で安全な住宅の生産というところにも関連しますけれども、ここで、最近、杭打ちの問題が出てきております。杭打ちだけではなく、免震ゴムの問題も出てきており、この問題で非常に懸念されるのは、それを購入された購入者、いわゆる消費者が一番ばかを見るという、実態になっております。この実態が出てきてしまうこと自体、どこに問題があったのかということをも、国交省のほうではご検討なさっていると思うのですが、一体どこに問題があるのか。法に問題があったのか、それとも、施工業者に問題があったのか、それとも、下請けの事業者の問題があったのかと問題の原因が購入者には全く見えないが、現実問題、住めない住居を持ってしまうというようなことが起きております。更に問題は、消費者が

いわゆる二重ローン問題の可能性がありますので、住宅購入でババを引いてしまうのは消費者ということになります。

この問題を見ていきますと、もっと安心して購入できる住宅ということから見ますと、政策としてももう少し手を打つべきものはないのかということに改めて考えます。そういうことから考えまして、建築中途の段階で住宅の検査官制度みたいなものがアメリカにあるということを聞いておりますので、日本においてもどこか建築中途の段階で検査を入れるような新しい施策が考えられるのではないかとということも、ぜひ安心して住宅の供給という施策に入れていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。では〇〇委員、どうぞ。

【委員】 目標1の出生率の向上の②のところ、民間賃貸住宅の活用ということを入れていただいております。そして、目標3のところにおいても、①で民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの強化ということで、民間賃貸住宅の活用ということを幾つものところで挙げていただいております。そういう意味では、私たち民間賃貸住宅への期待が非常に大きいということは大変感じています。

が、具体的な施策とか目標というのが出てきていないので、どう活用していくのかということについてももう少し踏み込んで、具体的なアイデア、施策とか目標をぜひ掲げていただきたいというふうに思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、どうぞ。

【委員】 私も長いこと出られなかったのですが、今になって発言するのはという感じもありますけれども、今、審議している話は全国計画の話で、当然、それをここで打ち出すわけですけれども、資料3-1も、最初のところは全国はこうで首都圏はこうだということが書いてあって、やはり日本の住宅問題、住生活問題というのは、地域性の問題、首都圏の問題と、地方という言葉がいいかわかりませんが、相当違うはずなんです。そのことを皆さん意識されているから、最初はこういう出だしで書いてあって、そこからあとは何もそのことに触れていない形になっている。また、全国計画を受けてそれぞれの地域で計画を立てるときに、それでは、この計画とそれぞれが立てる計画がどういう関係にあったらいいんだろうかというようなことが、全体のあり方として記述されていないと、やはり例えば、首都圏と地域との問題が日本の住宅問題としてどうなんだというこ

とが語られないまま、それぞればらばらにつくるということになりかねないので、大変難しい問題だとは思いますが、総論としてはそういう視点をぜひ書いていただければというふうに思います。

それから、急に具体的な話になりますけれども、資料4の指標の9番なんですけれども、リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合という項目なんですけど、注1で、下に書いてあるのを見ると、これって、とりよ様がものすごく、もともと統計データとしてもかなり危ういデータをもとに書いてあって、右側のほうは具体的に3.5から6とか書いてあるんですけれども、修繕を入れたら、修繕している住宅、それもどんな期間でしているかというのも書いていなくて、これだけ曖昧だったら入れないほうがいいんじゃないかというような気がします。もちろんこういうことを、投資も含めてしっかりやらなきゃいけないわけですが、具体的な数値を挙げる項目としては、ちょっとほかに比べてレベルが違うかなという気がしました。

それから、最後、つまらないことですが、1番の新耐震基準というのは、現行耐震基準というふうに書いていただくのが、私の希望です。さらに10年後にもまだ新耐震かよということになりかねないので。

以上でございます。

【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】 前回もちょっと話をさせていただいたんですけれども、やっぱり私としては、目標1にいきなり出生率の問題が出てくるというのは、安倍政権の一員であるから出さざるを得ないというのはわかるんですが、あまりにもぎらぎらし過ぎているんじゃないかなと。これは、私としては、目標4あたりからこの計画を持っていったほうが、計画に与えるインパクトというか、影響を与える人々に対する大きさから考えれば、4から起こしたほうがいいんじゃないかという考えは今でも持っていますが、もしこのまま行かれるのであれば、目標1から何ぼまでというものの優先順位がないという形は、視点で分けてるので優先順位はついていないということ、少しリード文か何かで、目標案の説明のところに入れていただいて、視点で分けました、フラットに分けていますよということをお願いしたいと思います。

それから、先ほど、〇〇委員もおっしゃいましたが、目標1の①、1丁目1番地があまりにも我田引水というか、予算面に偏り過ぎている目標設定になっていると思いますので、やはり1から4を並べるのであれば、どの政策が一番出生率の向上に役立つのかという視

点から1から4を並びかえていただいたほうが、読み手にとっては理解しやすいのではないのでしょうか。皆さんの意図とは違うかもしれませんが、そういった書き方も工夫されたほうがいいんじゃないかなと思います。

それから、地域コミュニティの形成ということをかなり議論されましたけれども、もし居住者からの視点ということでつくられるのであれば、目標1から3の間、あるいは目標4あたりに、ここに地域コミュニティという居住者にとって一番大切なものを見せていったほうが、これまでの議論が反映されているんじゃないかなと思います。

それから、目標4の住宅すごろくにかわるということなんですが、この言葉は確かに住宅行政としてはそうなのかもしれないんですが、もう実際、住みかえという形でどんどん資産が移っているということなので、奇をてらった表現を使うと全体としてこの意図がわかりにくい表現になっているのではないかなと思います。なので、住宅すごろくというのはやめて、それから、新たな住宅循環システムという、住宅の中にファンでもつけて空気でも通しそうな表現なので、少し言葉としてこなれていないのかなと思いますので、目標4の言葉を、皆さん、新しい言葉を使いたいというのはよく分かるんですが、我々もよく陥るところなんですけれども、ちょっと考え直したほうが、意図がよく伝わりやすいのではないかなと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 今、私もご議論を伺っております、東京都から今回参加させていただいて、改めて、東京の住宅と全国で見た住宅政策というものの違いを本当に勉強させていただいたなと思っております。

その中で、今、〇〇委員のお話にもございましたけれども、例えば、全国計画と東京都の計画を立てるに当たっても、どのようにストーリーを組み立てていっていいかというところにつきましては、私は今回参加させていただきましたので、そういったところの違いについていろいろと考えさせていただいたところがあるんですけれども、データですとか色々なことをまずお示しいただいて、その中での全体的な流れと、それからまた地方、一つ一つの特徴といったあたりも導入のところでお示しいただければいいのかなというふうに思っております。

それから、成果指標の件なんですけれども、私も行政でございますので、日ごろから目標の達成については厳しさを身に染みて感じているところでございます。例えば、最低居

住面積水準未達率を、4.3から0にすることが必要かどうかといった議論につきましては、以前、東京都の事例でございますけれども、住宅土地統計調査の特別集計をして、中を詳しく見てみましたところ、2人以上の世帯については収入分位と世帯人数というのが広さに関係しているというのが明らかなんですけれども、単身世帯については、そういった広さだけでなく、例えば、利便性ですとか、非常に収入の高い方でも広いところを望まれているわけでもないというところもございまして、そういったところで必ずしも0にすることを目標にするというのは、少し十把一絡げかなというようなイメージもございまして。

また、成果指標になじむかどうかちょっとわからないんですけれども、1つ、細かいことですが、住宅のバリアフリー化の視点においては、室内のバリアフリー化も非常に大事なんですが、中層住宅の、いわゆる四、五階建ての住宅における外部のエレベーターというんでしょうか、小さいマンションのエレベーターについては、階段で外に出ていくことが高齢者の方にとって非常に負担になりますので、そういったところを後押しするような施策についてもお示しいただけるとありがたいなと思っているところでございます。

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】 私の会社はマンション業者なものですから、あえてお話しさせていただきますけれども、資料3のマンションの空き家の問題、さっき〇〇委員がちょっとお話しされましたが、戸数、実態がまだわかっていないんですね。空き家は820万戸あるという中で、マンションは一体どのぐらいあるのか。その数字をぜひ提示してほしいというふうに思います。

これは、マンションの場合は、戸建てと全然違って、除却するにしても、空き家対策というのは全く別物だと思います。戸建ての場合は、所有者と1対1でお話ができるわけですが、マンションの場合はそれができません。これについては、例えば、除却するにしてもリフォームするにしても、法的な整備がもう少し必要なのではないかと思います。区分所有法の問題もあろうかと思われまして。もし再建築をするということになると、この前もちょっとお話ししましたが、容積率のボーナスということも当然議論すべきだと思います。

それと、もう一つは、修繕積立金というのがありますね。管理費というのは、今は管理会社は過当競争でたたき合いをやっていますけれども、管理費はそれほど問題ではないのですが、修繕積立金というのは大変大きい問題になってきます。

皆さんご存じだと思いますが、石打のリゾートマンションで、20年以上にわたって理

事長が11億円以上、修繕積立金を使い込んだニュースがありました。管理組合としては告訴をしましたが、自分の会社でも部屋を持っているものですから知っているんですが、告訴をしても、時効にかかっていない部分だけしかできないんですね。じゃ、このマンションを処分するということで売りにかけたとしても、買う人が全く出てきません。というのは、大規模修繕ができないという前提ですから、買う人は当然いなくなってしまうわけです。ですから、修繕積立金に対する担保をするための法的措置も必要かなと思います。

例えば、マンションがスラム化してしまうと、エレベーターは止まります。電気も止まります。同じマンションに住んでいる方たちというのは全員が被害者になってしまうわけです。香港の九龍島みたいになってしまうと大変な事になります。ですから、マンションの空き家の戸数の把握と、今後の方向性、これを早く探るべきかなと思います。

もう一つですけれども、良好な住環境の維持という、これもまたさっき〇〇委員がおっしゃっていましたが、良好な住宅地の環境、コミュニティとかをいろいろ壊しているというのは、やっぱり相続税の問題だと思います。15坪、20坪の宅地が本当にそれは良好なのかということを考えると、皆さん、どうかなと思われる筈です。この原因となっているのは相続税なんですね。ですから、この辺のところから根本的なことを考えていかないと、解決しない問題もあろうかと思しますので、税制の問題をぜひ国交省のほうでリードして、指導していただきたいというふうに思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。いかがでしょうか。じゃ、どうぞ。

【委員】 数少ない出席の中でいつも繰り返し申し上げているんですけど、一番最初の出生率の話はまさに皆さんもおっしゃったように、希望出生率って誰が希望しているのかという話になるので、安心して子育てのできる住生活の実現というほうがよろしいのではないかと思います。

それから、その④番で、三世同居・近居の促進というのがございますけれど、これは昔の大家族に戻れということか、というのもせっかく社会化したものを家族で何とかしろと言っているようにも聞こえて、それがもちろんいい面もございますけれども、やはりシングルマザーとかシングルファーザーとか、片親で子育てをしている方たちもたくさんいるので、そういうことも含めると、やっぱり新しい居住形態というような意味合いのこともどこかに入れていただきたいなというふうに思います。家族で子育て、普通にお父さんお母さんがいて子育てをしている世帯でない世帯がすごく増えているということも念頭

に置いていただければと思います。

それから、サービス付き高齢者向け住宅ですが、これは地域と都心の問題が出ましたが、今まさに東京というか、都市部での高齢化が非常に大きな問題となっていて、数だけ合わせるということで、ぼんと郊外に、山の中にサ高住をつくられて、送られると嫌だなと私は思うので、どこかに地域の需要に対応したサービス付き高齢者向け住宅の供給ということを入れていただいて、大規模な開発をなさるときには、附置義務でもつけていただいて、きちっと大きな開発の中で子供の居場所や高齢者の居場所を一緒に考えていただくというふうにしていただけたらいいなと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

じゃ、私のほうからも1つ。今回は3つの視点ということで、居住者とストックと、それから、産業・地域というふうに分けたんですが、特に居住者の視点の話は、多分、地域の問題とかなり密接につながっておりまして、若干、高齢者のほうがそういったことを少し配慮した表現が入っているんですが、目標1のほうは少しそれが弱いのかなという感じもいたしますので、そういった点の充実というのも少しあったほうがいいかなというふうに思いました。

それから、地域と産業が若干違うのではないかというようなご発言もありましたが、一方では、地域の中で起きる新しい産業というか、コミュニティビジネスといいますか、そういったことも大切だと思うので、上手にその点はお書きいただくのと、それから、地域とは関係ない産業——関係ないという言い方はないんですが、地域からの視点ではないような産業ももちろんあり得ると思いますので、それを同じような形で入れるのか、あるいは少し項目を新たにしているのか、その点も少しご検討いただけるといいのかなというふうに思いました。

ほかに何かご発言ありますでしょうか。特にないですか。

事務局のほうから何かもしありましたら、お願いいたします。

【住宅政策課長】 いろいろ意見、ありがとうございました。ご指摘を踏まえて修正していきますが、視点だけ、考え方の視点でございます。まず、先ほど申し上げましたように、今回、前回の目標とは相当いろいろ変わっておりますのは、やはり皆様からご意見を伺った上で、国民の方から見て内容がわかる、何をしたいのか、もしくはどういう住宅政策を進めていくのかがわかりやすい内容にしようということで、事務局としてまとめて、

意識しております。

ただし、先ほどの住宅循環システム、まさしくそのご指摘が内部でも、我々、自分自身でも思っているんですが、水循環みたいだねという。新しい名前がなかなか考えつかないので、そこは工夫をさせていただきたいと思います。

それから、目標1につきましては、おっしゃるように、今、ちょうど1億総活躍ということで、もしくは予算等もいろいろあったものですので、「出生率の向上に貢献する住生活の実現」とありますが、まさしく居住者の視点ですので、おっしゃるとおり、若年世帯、子育ての世帯の方、若年者の世帯の方、出産をされる方々の視点から求められる住宅を提供することによって出生率が上がっていくということはそのとおりでございますので、そこについては修正をして工夫していきたいと思います。

その他、住宅地のところ、住環境のところについてもご指摘のとおりでございまして、いろいろ加筆をさせていただきたいと思います。ただし、先ほどの住宅すごろくの言葉については、悩みつつ、場合によっては、〇〇委員のお知恵をお借りしつつ、工夫をしたいと思います。

今回、あくまで骨子ということで、我々のほうでできるだけ内容をあまり加えなかったのは、あまり細かい内容を加えるよりも、現時点で考えている内容についてこれをお示しさせていただければ、皆様のほうですすぐご理解いただいて意見をいただけるということで出させていただいて、そのとおりいただきましたので、ありがとうございました。

それから、数字でございますけれども、マンションについては、住生活総合調査の部分のピックアップは、先日、空き家について800万、もしくは320万戸のところについて、マンションだけ切り抜いた形で分析できないかということは直ちに検討したい、分析して次回お出しできればということ、もしくはその前にでもお出しできればと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 ちょっと前に戻ってしまうんですけれども、目標1、これ、どう言いかえたとしても、今のところは、結婚して出産するのがとても必要だから、それは助けましょうという話だけれども、それって非常にある意味では差別的という感じもするんですね。まず、社会で若い人が自立するということがあって初めて結婚とかを考えられるわけですね。でも、今、結婚まで行かないけれども、職業も非常に不安定で、家もちゃんと確保で

きないという若い非正規雇用の方たちがたくさんいらっしゃるわけですね。それは住宅問題だけではなくて雇用問題でもあるんですけども、ただ、やはりそういう人たちにも希望を持たせないと、次のステップの結婚ということにもならなくて、あまりにも結婚と出産する人、若い人たちだけを優遇するというのは、私はそういう政策決定に関わったということは、非常に後々まで自分の心の中では禍根を残すという感じで、もう少し幅広く、若い世代の自立を支援していくというような意識を持って、目標1をできないものかというふうに変えて感じています。

【分科会長】 先ほどの〇〇委員のご発言も実はそれに関連するのかなというふうに思っていたのですが。いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 マンションの空き家といいますか、空き室の問題が出ていましたけれども、今、民泊の問題が浮上っていて、これは首都圏に限定されるかもしれないけれども、必ずしもそうじゃないかもしれません。特に利便性の高いマンションは貸すために買えというふうな勧誘がいっぱい来ますし、実際、賃貸として運用されていることが多いので、それをさらに民泊というような形に展開される可能性も高いと思うんですね。

私はもっと下のほうを見てきましたので、前から言っていますように、目標3のところは、高齢者が強過ぎるんですね。強過ぎるってちょっと変な言い方ですけど、高齢者は高齢者で目標2に書いてありますので、例えば、無料、低額宿泊所とか、そうした届かない宿泊所とか、怪しげな施設とかありまして、今言った旅館宿泊所、それから、施設、病院、刑務所、こういう住宅ではないところと住宅の敷居が非常に曖昧になってくると思います。要するに、目標3の、セーフティネットが確保できない人たちがどこにいるかというところ、そういうところにいるわけですね、ネットカフェとか。そういうことは全く書かなくていいのかなという感じがちょっとあります。最低居住面積水準未達率を低めることは、むしろ非常にいいことだと思うんですけど、同時に、住宅とは何かという問題とも関わってきて、ストックの活用が旅館的な方向に行くかもしれないし、実際、旅館業法の範疇にあるところに住んでいる高齢者も障害者も若い世帯もいるんですね。そういうのはどうなのでしょう。そういうのをどうしたらいいかということはどこにも書かなくていいのか、問題意識にもないかというのは、ちょっと私には不思議な感じがします。

【分科会長】 ありがとうございます。おそらく目標3が一番いい場所だろうと思いますが。どうぞ。

【住宅政策課長】 目標3の①のところでございまして、「今後増加する高齢者・低所得

者等」の、「等」とございまして、目標にございますように、住宅の確保に特に配慮を要する者というものは、いわゆるセーフティネット法に基づきまして、子育て世代の方も含めまして非常に幅広く対象になっておりますので、ですから、ご指摘の方々につきましても、当然特に配慮を要する者、セーフティネットの対象ということでございますので、この中に含まれていると。ただし、今回の部分はまさしく骨子でございますので、来年にお出します文章の中でどう工夫できるのかと。当然量はもっと増えていくわけでございます。今回、ボリュームをできるだけ縮小して見やすくということに配慮してしまったもので、その辺はちょっと本文の中で工夫をしていきたいと思っております。

すみません、目標1についてご指摘いただきましたが、1点だけ事務局として申し上げたいのは、まず1点、希望出生率につきましては、これは結婚なさっている方もしくは女性の方々に何人産みたいのかというご希望をとって、それ掛けるご案内の婚姻率ということであって、国として望むのではなくて、国民の方々が望む出生率がまさしく希望出生率でございます。

それと、その書きぶり、まさしく住宅政策でどこまでできるのかという限界もございませぬけれども、先ほどもご指摘ありましたように、住宅がもう少し広がったらなというような、もしくはこういう住宅に入ればなというご希望をやはり叶えていくということは、こういった方々に対して、住生活の安定が結果として出生率の向上につながるということは重要だと思っています。といいますのは、大変恐縮でございますけれども、一番初めの問題意識にございましたように、出生率が上がらない限りは、長期的には当然のことながら、人口減少、さらには約40%という高齢化率が、永遠といいますか、ずっと続くことになります。その中での政策というのは、極めて限定された政策しか打てなくなるという、政策を担当している者としての率直な気持ちでございます。

ただ、この表現ぶりについては、目標1については、前後逆じゃないかと。結果としての部分と目標の部分は違うだろうというのはご指摘のとおりでございますので、修正をさせていただきます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 出生率の議論なんですけれども、出生率を上げるのに一番貢献するのは何かといったときに、住宅は絶対出てこないわけですね。そこをここまで大きくだしちゃうことについての違和感というのは、読み手は思ってくるんじゃないかと思うので、そのの

工夫をしないと、ちょっと何人かおっしやった、ぎらぎらし過ぎることになり過ぎるんじゃないかなというのが1点と、居住者からの視点と見たときに、今、家を持っている人もいるわけですね。そういった居住者の視点というのも普通にフラットに書いていくのであれば、入っていないとおかしいなということがあるんですね。

それから、ライフスタイルに応じた居住のあり方の視点という形で、もう少し違う階層も入れたほうが、全体的、トータルに住宅行政をやっているなど、読み手にとってもわかりやすいんじゃないかなと思うので、少し高齢者と子育てというか、子供が欲しい世帯だけという絞り方が、ちょっと無理があるんじゃないかなと思いますので、工夫が必要かと思えます。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。私も皆さんの議論を聞いていて、これが目標がいろいろフラットだということもお聞きはしたんですが、やっぱり一番初めにこれが書かれるということについて、そうしますと、逆に言うと、目標値というか数値の話がありましたけれど、今、子育て関係の目標値のところってあまり入っていないわけですね。そうしますと、かなりこれを、本当に1.8というのはもちろん積み上げた数字でということはよく私も子育て関係ですのでわかっておりますけれど、現実、考えたときには、非常に今の日本の状況ではかなり厳しいすごい数字だというふうなことなわけですね。それを前面に出すということは、それなりの施策ですとか、それから、目標をクリアするための目標値がいっぱい入ってくるのかなというイメージで捉えられてしまうんじゃないかなというふうに思います。そこがセットになってくるぐらいの覚悟でこれを出していくのかということも含めて、やはり検討していかなくちゃいけないことではないかなというふうに感じております。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。大体よろしいでしょうか。何か事務局のほうからあれば。

【住宅政策課長】 ご指摘いただきましたので、構成も含めまして検討して、またご提示したいと思います。

【分科会長】 それでは、本日の審議はこれで終了といたします。

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、長時間にわたるご審議、ありがとうございました。

最後に、次回の分科会についてご案内申し上げます。次回の住宅宅地分科会におきましては、1月22日金曜日10時から開催いたしまして、こちらとしても、パブリックコメントにかける変更案について、本文という形で成果指標もあわせましてお示しする予定でございます。1月22日金曜日10時から開催させていただく予定でございます。

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 —