

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第48回）

令和元年10月29日

【住宅政策課長】 それでは、お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催いたします。

本日は、皆様お忙しいところ、ご出席いただきまして、ありがとうございます。私は事務局の住宅局住宅政策課長の三浦と申します。よろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、資料の確認ですが、本日もペーパーレスで行いたいと思います。お手元のタブレットで資料をご覧ください。なお、会議資料の目次のみにつきましては、紙で印刷したものを机上に配付してございますので、ご参考にご活用ください。

タブレットの使用方法についてご説明いたします。現在共有モードとなっていると思いますが、これは議事進行に合わせまして資料は自動的にスライドして表示される設定となっております。また、画面の上のほうにございます「個人ボタン」とあるアイコンをタップいたしますと個人モードに切りかわります。ご自由に資料やページを切りかえることができます。その資料やページを切りかえる際には、右上の「紙」マークがあるかと思いますが、このアイコンをタップしていただきますと、資料が一覧で閲覧することができます。なお、再度共有マークに書いてあるアイコンをタップいたしますと、再び資料は自動的に進行表示される設定となっております。それ以外のアイコンにつきましてはタップなさらないように重ねてお願い申し上げます。特に「発表者」アイコンにつきましては、これでロックされてしまいますので、議事進行に支障が生じるおそれがございますので、よろしくお願いいたします。

タブレット操作についてご不明な点ですとか、途中で不具合が生じた場合につきましては、お近くの職員にお申しつけください。

本日の会議資料は、現在表示されております議事次第にお示ししているとおりでございます。ご発言をいただく際は卓上マイクの紫色のボタンを押していただきますと、赤いランプが点灯いたします。これで電源が入りますので、ご発言が終わりましたら、もう1度紫色のボタンを押していただきますと電源を切ることになります。よろしくお願いいたします。

それでは、本日ご出席の委員をご紹介します。時間の都合上、委員のご紹介は今回

初めてご出席いただく委員の方のみとさせていただきます。その他のご出席の方につきましては、お手元の配席図にてかえさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、名簿順にご紹介させていただきます。中埜良昭委員でございます。

【中埜委員】 中埜でございます。

【住宅政策課長】 深尾精一委員でございます。

【深尾委員】 深尾でございます。

【住宅政策課長】 藤沢久美委員でございます。

【藤沢委員】 藤沢です。

【住宅政策課長】 秋田典子委員でございます。

【秋田臨時委員】 よろしくお願いたします。

【住宅政策課長】 井上由起子委員でございます。

【井上臨時委員】 よろしくお願いたします。

【住宅政策課長】 奥田知志委員でございます。

【奥田臨時委員】 よろしくお願いたします。

【住宅政策課長】 重川希志依委員でございます。

【重川臨時委員】 よろしくお願いたします。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。

本日は委員9名と臨時委員24名、合わせて33名のうち、22名の皆様にご出席いただいております。総数の3分の1以上に達しておりますので、分科会が成立していることをご報告いたします。

それでは、これより議事に入りたいと思いますので、カメラによる撮影はここまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、以降の議事進行は中井分科会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 皆さん、おはようございます。

それでは早速議事に入りたいと思います。本日の議事は4項目ございまして、「『平成30年住宅・土地統計調査』の結果概要について」、それから2番目に「前回の住宅宅地分科会における主なご意見について」、3番目に「住生活基本計画（全国計画）に基づく主な施策の取組状況等について」、4番目に「見直しにあたっての主な論点について」でございます。

最初に、資料の3から5まで、これが住宅・土地統計調査の結果の概要と前回の主なご意見等々ということになりますけれども、そこについて、まずご説明をいただければと思います。よろしく申し上げます。

【住宅産業適正化推進官】 それでは、資料につきまして事務局からご説明させていただきます。

まず資料3でございます。先月、9月30日に総務省から平成30年住宅・土地統計調査のうち、住宅及び世帯に関する基本集計の結果が公表されましたので、その概要につきましてご紹介をさせていただきます。前回分科会でご提示いたしました資料の更新のものもございますので、適宜触れさせていただきたいと思っております。

1枚目と2枚目の資料につきましては、前回分科会でお示しいたしました資料の更新版になりますので、説明につきましては割愛させていただきます。

3ページでございますが、前回の分科会の中のご意見で、地域特性を踏まえて検討が必要ではないかというようなご意見もございましたので、3ページにつきましては住宅のストックについて幾つか地域を選出いたしまして、その傾向差を見ていただくような資料をご用意させていただきました。3ページについては、まず4つの都府県について、こちらでは選んでおりますが、首都圏として東京と大阪、それから地方都市としまして秋田と高知を選んでおります。秋田につきましては空き家率が全国平均に最も近いということで、平均的な姿の都道府県ということで1つ選んでおります。それから高知につきましては、いわゆる「その他空き家」の割合が最も高いということで選んでございます。

こちらはストックの築年別に木造と非木造で、戸建、また共同建で件数についてグラフ化しているものでございますが、まず東京・大阪につきましては、見ていただければわかりますように、赤色の非木造の共同建が非常に多いというような傾向になってございます。一方で、秋田・高知につきましては青色の部分ですけれども、木造の一戸建が多いというようなところで、首都圏・地方圏ではストックの傾向差が出ているということでございます。

また築年数、向かって右側のほうが築浅でございますが、築年数に着目いたしますと、東京は築20年以内の比較的新しいストックが多くなっているということでございますが、その他の地域につきましては割と築古の左側のところにピークが来ているというような、そういったストックの築年でも傾向差が出ているということでございます。

それから4ページ、5ページ、6ページにつきましても、前回分科会資料の更新のもの

になっておりますので、また後ほどご覧いただければと思います。

7ページですが、住宅の規模の推移に関するグラフとなっております。左側、一戸建につきましても、近年特に持ち家の面積が減少傾向にあるということがございます。一方、共同住宅につきましても全体的に増加の傾向が続いております。

こうした住宅の居住面積につきましても、住生活基本計画に定めます最低居住面積水準と誘導居住面積水準で比較をしております。まず、上側の最低居住面積水準に達していない住宅の割合でございますが、65歳未満の単身世帯の層を除きまして、非常にわずかではございますが、減少の傾向ということがございます。一方で、下側の誘導居住面積水準に達している住宅の割合でございますが、こちらは65歳未満の単身世帯と4人以上の世帯を除きますと、やや増加の傾向になっております。

なお、これらのデータにつきましても、今、住宅・土地統計調査の生データを用いて作成いたしておりますが、今後、国土交通省で実施しています住生活総合調査の結果も掛け合わせながらさらなる分析を行いたいと思っております。

続きまして、住宅の設備に関するグラフでございます。手すりなどのバリアフリーの設備がある住宅の割合は、全体のおよそ半数となっております。また、下側でございますが、太陽光発電ですとか、二重サッシといった省エネ設備も顕著に増加しているという状況でございます。

10ページにつきましても、こちらも前回の分科会資料を更新したのとなっております。前回の数値につきましても速報値ということございましたけれども、今回は確定値となっております。空き家の総数が前回は846万ということでした数字をお示ししていましたが、849万ということになっております。うち、その他の空き家につきましては349万戸ということになっております。

空き家については少し分析を進めておりますので、ご紹介したいと思っております。まず11ページでございますが、空き家の件数を上の「その他空き家」と賃貸などの空き家に分けておりまして、そのうち上のピンク色の部分、「その他空き家」については、これまでも見ていただいたように、戸数自体の増加というものも加えまして、持ち家ストックに占める割合で見ても増加の傾向にあるということがグラフ上読み取れます。

一方で下の青色の賃貸用の空き家につきましては、借家ストック全体のうちの占める割合で見ますと、大体18%前後の水準で推移をしているということもございます。割合としてはあまり変わらないというようなことになっております。したがって全体の空き家

率がだんだんふえていく、その要因として、この空き家率を押し上げているのは、やはりこの上側のピンク色の「その他空き家」であるということが見て取れるかと思えます。

また空き家の内訳、それから「その他空き家」の割合につきまして、都道府県別に見ていただいたのが、12ページのグラフになります。左に行くほど「その他空き家」の割合が高い自治体となっておりますが、高知県や鹿児島県、和歌山県などが10%を超えているということで、比較的高い水準にあるということでございます。

また、少し小さくて見にくいのですが、山梨県や長野県のように、別荘などの二次的住宅の割合が比較的高いような都道府県もございます。

こうした「その他空き家」の割合を地図上に表示しまして、経年で表示をしたのが13ページでございます。大体「その他空き家」につきましては西日本が先行する形でふえてきておりまして、全国的に上昇傾向にあるという状況でございます。

さらに、先ほど用いました東京、大阪、秋田、高知の4都府県につきまして、空き家についても見ていただきます。空き家の実数で見ていただきますと、やはり東京・大阪といった大都市のほうが地方よりも量的には多いという状況になっております。一方、空き家率で見ますと、東京は10.6%ということで比較的低位なのですが、大阪は15.2%ということで全国平均よりも高く、必ずしも都市圏だからといって空き家率が低いというわけでもないということが首都圏でも幾つか傾向差があるということでございます。

しかしながら空き家の内訳で見ていただきますと、東京・大阪については賃貸用の住宅が非常に多いということございまして、秋田・高知などの「その他空き家」が多いといったような地方部と比べますと、やはり大都市・地方で地域差が生じているのかなというのがグラフ上読み取れるかと思えます。

次に空き家について、共同住宅と戸建に分けて見てみます。まず共同住宅についてのグラフでございますが、全国的に空き家ストックはやや増加をしているものの、空き家率で見ますと、おおむね横ばいの傾向になっております。地方圏などではむしろ減少の傾向もございます。

一方で戸建の空き家につきましては、ストック数・空き家率ともに増加の傾向にございます。特に地方圏ではこうした傾向が顕著になってございます。

こうした空き家の発生につきまして、世帯数の動向とあわせて見てみたものが17ページ以降の図表になっております。17ページにつきましては、先ほども出てきました「その他空き家」率が最も高い高知県を事例として選んでグラフを作成いたしております。左

側は世帯数の図表になっておりますけれども、黄色の部分が世帯数が増加をしているという自治体になっておりまして、高知市ですとか、その周辺の自治体で増加をしていると。一方で、その他の市町につきましては減少の傾向がございます。

一方、右側は空き家率を示した図表になっておりますけれども、やはりこちらも高知市とその周辺では県内でも比較的空き家率が低く、高知市から離れた市町になりますと高い傾向がございます。したがって世帯数の増減率と空き家には高い相関があるということが言えると思います。

さらに、こちらを人口動態で詳しく見ていただきますのが18ページでございますけれども、転入・転出、要はふえるものと減ったものを、ふえたほうを上側の青いところで表示いたしまして、減った分を下側の緑色の棒グラフで表示しております。左側の高知市で見ていただきますと、この5年間では、例えば県外との転入・転出による減少というのが約3,300人、出生・死亡による減少が3,700人というような結果になっております。

一方、右側の高知市以外の県内の市町村におきましては、特に出生・死亡による減少が約2万1,000人ということで、人口減少の大きな要因がここの部分にあるということがございます。したがって県外への転出以上に、こうした死亡による人口減少が世帯数の減少、ひいては空き家の発生に大きく関与している可能性があると考えられます。

また、同じように関東圏域で最も「その他空き家」率が高い群馬県でも同じように図表を作成いたしております。こちらも高知県と同様に、世帯数の増減率と空き家率には高い相関が見られるということになっております。

人口動態につきましても、県外との転入・転出ではやや増加をしておりますが、やはり出生・死亡による減少が約3万人と非常に大きくなってございまして、死亡による人口減少が空き家の発生に大きく関与している可能性があると考えられます。

最後に、既存住宅流通についての数値でございます。前回分科会資料でもお示ししましたが、数字の更新をいたしております。既存住宅流通シェアにつきましては、これまでは2013年時点が最新のもので14.7%となっておりますが、2018年時点の数値が出まして14.5%となっております。

既存住宅流通量のほうでございますが、一戸建・長屋建が8.1万戸、共同建が7.9万戸ということで合計16万戸となっております。これらのデータについても今後分析を進めていきたいと考えております。

続きまして、資料4でございますが、こちらは前回の住宅宅地分科会における主なご意

見についてということで、いただいたご意見をまとめさせていただいております。この中から、今回データの準備が間に合いましたものにつきましては追加で資料をご用意いたしましたので、ご説明をしたいと思います。なお、今回間に合わなかったデータにつきましても、準備が整い次第、次回以降の分科会でお示ししていきたいと考えております。

それでは、資料5でございます。まず3ページでございますが、先ほども少し地域属性ごとに見ていただきましたが、3ページのグラフも地域属性を踏まえて人口・世帯数の推移と将来推計について、圏域別でグラフを作成いたしました。地方圏では大都市圏よりも早く人口・世帯数の減少が始まっておりまして、世帯数のピークも2020年ごろ、来年ごろとなる見通しでございます。一方で、前回の分科会でもご説明いたしましたように、世帯累計別に見ますと、単身世帯は今後も増加をする見通しでございます。

次に、働き方の意識の変化に関するアンケートでございます。前回分科会資料にもおつけしていたのですが、ご説明を割愛させていただいた関係で改めてご紹介させていただきます。

こちらにつきましては、平成20年度と29年度で働き方に関するアンケートをとったものでございますが、特に赤色のところで枠で囲んでいますが、お子さんが小学校就学前のときでありましても、定時・フルタイムで働きたいという希望を持っている女性がこの10年間で増加してきているということでございます。こうした中で多様な働き方を実現するためにも、テレワークに対する関心が高まってきていると考えております。一番左下のグラフにもございますように、従業員規模が300人を超える企業では、既に2割以上の企業がテレワークを導入しているという状況でございます。

また、テレワークの実施形態を見ていただきますと、在宅型のテレワーク以外にも移動中のモバイルですとか、勤務地以外のサテライトといったような形態でのテレワークの割合も高い状況でございます。少しまたページを戻りますが、一方で上のグラフにありますように、仕事の性質上、勤務先以外で働くことは難しいという回答をされている方も半数以上おりまして、テレワークにつきましては動向を注視する必要があるかと考えております。

続きまして9ページ、既存住宅の建物評価の関係でございます。9ページも前回分科会の資料にはおつけしていたのですが、説明をしておりませんでしたので、改めてこちらで掲載いたしております。滅失をした住宅の平均築年数を比較したものになっておりまして、我が国ではおおむね30年前後で住宅が滅失しており、諸外国に比べても半分以下の期間

で滅失しているということでございます。

こうした比較的築年数が浅い状況で滅失するといったような実態も反映いたしまして、不動産流通におきましては、戸建住宅が築20年から25年程度で市場価値がゼロとなるような慣行が存在いたしております。こうした建物評価の慣行を改善するべく、個別の住宅の性能・維持管理の状態に応じまして、適切に評価がなされるよう建物評価の考え方を整理いたしまして、不動産取引や不動産鑑定の実務に対して働きかけを行ってきたところでございます。

続きまして、住宅における省エネ設備の導入状況に関するグラフでございます。太陽光発電ですとか、二重サッシなどの設備の設置は増加してきておりまして、特に戸建住宅で導入が進んでいる状況でございます。

一方、12ページにつきましては持ち家と借家で分けて同じように統計をとっておりますが、持ち家における設備の導入は比較的進んできている状況でございますが、借家におきましてはまだまだ少ない状況となっております。

また、ヒートショックをはじめといたします家庭内事故の発生件数について13ページにまとめております。左側でございますが、年齢別に見ていただきますと、やはり65歳以上が大きな割合を占めております。死亡件数では不慮の溺死及び溺水が5,900件と最も多くなっておりまして、ヒートショックもこの内数に含まれていると考えられます。一方、ヒートショックの対策につながりますような浴室・トイレの暖房設置につきましては、右下でございますが、リフォーム後の約2割の住宅でそういった設置が行われている状況でございます。

1枚スライドを飛ばさせていただきます、15ページでございます。15ページは分譲マンションにおける修繕積立金の設定方法に関するグラフとなっております。まず左側、積立金の額につきましては長期修繕計画に基づき設定されていることが多いという状況です。一方、右側の積立方式については、かつては均等積立方式が主流でございましたけれども、新しいものになるほど段階増額積立方式としている割合が大きくなっております。

次に17ページは、若年世帯の住宅の所有・賃貸に関する意識調査についてのグラフでございます。若年世帯がどういったような意向を持っているかということで、今回こちらをご提示いたしておりますけれども、国土交通省が実施いたしましたモニターアンケート調査では、20歳代は約3割が借家でも構わないといったような回答になっています。一方、子育て世帯が多く含まれると考えられます30歳代になりますと、住宅を所有したい

とする割合が増加いたしております。

18ページにつきましては、持ち家派か賃貸派かを尋ねた別のアンケート調査がございましたので、こちらもつけております。こちらのアンケート調査では、20歳代・30歳代で大きな差異は見られませんでした。一方、右側の賃貸派と答えた理由におきましては、若い世代ほど住宅ローンに縛られたくないですとか、仕事などの都合、家族構成の変化で引っ越しをする可能性があるというような回答の割合が大きくなっております。

次に、高齢者世帯についても見ていただこうと思ひまして、19ページの資料をご用意いたしました。高齢単身世帯数が増加しておりますけれども、その中で高齢単身世帯におきます借家率は減少傾向にございます。423万世帯が持ち家に居住をしているという状況でございます。

一方で、こういった高齢者の方々が住宅に対してどのくらい満足度を持っているかというのが20ページでございますけれども、老朽化、それから構造・設備の使いにくさといったものに不満を感じている方も多く、こうしたストックのあり方については検討が必要なのだろうと考えております。

それから定期借地権付き住宅の現状につきまして、21ページでございます。2001年度の約5,000件をピークに大きく減少してきております。その背景には、住宅や土地を資産として見ており、土地についても所有をしたいという意向が強くなっているということが考えられます。

22ページは外国人の居住状況に関するグラフでございます。こちらは前回も見ていただきましたけれども、外国人のみの世帯に限定いたしますと、民営の借家の割合が持ち家を大きく上回っているという状況でございます。こうした外国人のうち、高度外国人材の方にアンケートをとった結果でございますけれども、約4割の方が住宅の確保が困難ということを生生活環境の困っている点として挙げていらっしゃいます。また、外国人建設就労者や技能実習生に対する調査の結果では、1人当たりの居住面積が平均13平米前後ということでした、やや手狭な住宅環境となっております。

こうした外国人のみの世帯のうち、公営住宅ですとか、URに居住している世帯が1割程度を占めているということもございますが、例えばURではごみ出しや居住のルールなどを周知し、外国人居住者との共生の取り組みを実施しているということもございます。

続きまして27ページですけれども、大工就業者の年齢構成につきましてご説明いたします。27ページについては前回もお示しいたしました、建設業全体の就業者の状況のグ

ラフでございますけれども、約3割が55歳以上となっております。

一方で、28ページが大工就業者の数値でございます。60歳代以上の方が約4割と、建設業全体よりも高い割合となっております。一方で、将来の担い手であります20歳代以下につきましては全体の1割にも満たないという低い状況となっております。

最後に29ページでございますけれども、他の省庁ですとか、国土交通省の他局の政策との連携についてのグラフでございます。住宅政策は社会保障分野ですとか、都市政策・防災など、裾野の広い行政分野との連携が必要でございますので、そういった現在の連携状況につきまして1枚にまとめさせていただきましたのが29ページでございます。さまざまな行政分野との連携をこれまでも行ってまいりましたが、引き続き関係府省などとも連携しながら施策を講じてまいりたいと考えております。

説明は以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。本日は、この後に住生活基本計画の現状、進捗状況と見直しに当たっての主な論点ということで、そこでも委員の皆さんにそちらのほうでぜひ意見をいろいろ伺いたいと思っております。したがって、ここの段階ではご質問、あるいは短いコメントがありましたら、委員の皆さんからお願いしたいと思います。いかがでしょうか。ただいままでのご説明につきまして、ご質問、あるいは短いコメントがございましたら、お願いしたいと思います。いかがでしょう。

〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** ありがとうございます。一言だけ。

定期借地権住宅のところがありまして、今の最後の21ページなのですが、これが戸建とマンションに分けてデータが出ないでしょうか。多分後で議論になると思うんですけれども、立地のいいところに住みたい、でも分譲マンションの価格が高くなっているということで、私の認識では、定期借地権住宅は数はふえていなくても結構立地のいいところに出てきてというのがあるので、そういう面から見て、戸建とマンションでは借地に対する意識が違ふと思いますので、もしそういうデータがあったら、ぜひそろえていただいたら議論が有意義になると思います。ありがとうございます。

**【分科会長】** 宿題でよろしいですか。事務局、よろしいですか。

**【住宅政策課長】** はい。もう少し詳細な分析をしたいと思います。ありがとうございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 前回、冒頭で発言させていただいたときに具体的中身を言えなかったのですが、量が充足していると、16%充足している、800万戸も多いじゃないかという、その意見がどうもストンと腹に落ちない。つまり空き家が住めるものであって、なおかつストックとして留保されているのなら確かに充足しているけれども、どう考えても築40年、50年たって、普通の人住めない状況の中で、必然的に空き家になっているものを引いたら、決して充足なんかしていないと。だからそこをスタートラインにしないと、何かすごく余っているから、これをうまく利用すればいいんだという、その観点がどうも感触としてうまく合っていないんですね。それだけ申し上げさせていただきます。

【分科会長】 たしか前回の住生活基本計画を議論しているときには、空き家の中でいわゆる使える空き家と使えない空き家みたいな数字も出ていたような気がするのですが、少し今回も次回に向けてそういうものをご用意できますか。

【住宅政策課長】 今回、地域別に割合フォーカスして資料を用意しまして、質の話ですとか、立地の話も重要でございますので、次回また詳細分析を提示できればと思っております。

【分科会長】 よろしくお願ひします。

ほかにかがでしょうか。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 9ページの滅失住宅の平均築年数国際比というのがあるのですが、これは建物の種別がわからないでいるのですが、アメリカとかイギリスがどういう種別で66年、80年というふうになっているのか。日本の場合は30年と言いますが、これは木造ということ捉えてよろしいのでしょうか。

【分科会長】 事務局、いかがですか。

【住宅産業適正化推進官】 原典に当たります確認させていただきまして、また次回そちらについてご報告させていただきたいと思ひます。

【分科会長】 はい。じゃあ、これも宿題ですね。ほかに。

【委員】 ちょっと関連して。

【分科会長】 〇〇委員、どうぞ。

【委員】 今の滅失30年というお話ですが、出典は住宅・土地統計調査だということですが、いろいろな学説があつて、もっと長いという意見もたくさんありますので、そういうことも参考にしていただけたらというふうに思ひます。

【分科会長】 ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 資料5の11ページと12ページの省エネ設備の設置状況なんですけれども、この中で戸建、持ち家・借家とも太陽熱を利用した温水機器が随分下がってきています。多分エネファームとか、別の機器にとってかわられているのかなという気もするのですが、この下がってきている理由は何なのか、わかれば教えていただきたいのですが。

【分科会長】 今日お答えできますか。

【住宅政策課長】 宿題とさせていただきたいと思いますが、太陽光と太陽熱とのトレードオフみたいなのところもどこかにあるのかなとは思っておりますが、もう少し調べたいと思います。

【分科会長】 はい。よろしくお願いします。

ほかはいかがでしょう。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。22ページに外国人世帯の居住状況があるのですが、これはスナップショットである時期を捉えていらっしゃるのですが、外国人の方がいらっしゃるようになってから、もう数十年たっていますので、実際私のヒアリングで聞いている限りでは、どんどん賃貸から戸建のほうに移り始めているという話もあるので、少し時系列でデータを出していただけると、今後が見えるかと思います。

【分科会長】 こちらも宿題ですかね。

【住宅政策課長】 はい、賜りました。ありがとうございます。

【分科会長】 いかがでしょう。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 最後のパワーポイントで見せていただいたところで、防災政策にも非常に深いかかわりがあるというご指摘で、そのとおりなんですけれども、このところの水害の被災地を見ていまして、安全な土地利用というか、建物そのものの質や安全性の向上だけでは、やはり頻発する災害への被災というのは防げないと思います。

そのためには、やはりもっとまちづくりの中でという触れ方よりも、土地の安全性と住まいという入れ物の安全性というのは密接にセットにして考えていかないと、これからのこの社会の中で安全な住まい、暮らしを守るということは難しくなってくると思っています。コメントです。

【分科会長】 今のお話は、多分この後の「見直しにあたっての主な論点」でも出てこようかと思います。

ほかには現段階でいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、一旦ここで事務局のほうにお戻りして、今までいただいたのは主にこういう資料もそろえてほしいというようなご意見だったかと思っておりますので、これは次回に向けて事務局のほうで対応いただくということにさせていただきます、資料6が住生活基本計画の進捗状況ですね。特にK P I 関係の進捗状況。それから本日最後の資料7というのが「見直しに当たっての主な論点(案)」ということでございますので、この資料を事務局からご説明いただければと思います。よろしくお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 それでは、資料6につきましてご説明させていただきます。

現行の住生活基本計画では8つの目標と、これらの目標の達成度を評価するための18の成果指標を設定してございます。これらの成果指標につきまして、現在での取り組みの状況、進捗状況、それから今後の展望・課題について整理いたしましたので、順次ご説明いたします。

まず目標1、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現についてでございます。これまでの取り組みでございますが、3世代同居に対する支援ですとか、公営住宅の改修などと合わせた子育て支援施設の整備などに取り組んできたところでございます。成果指標といたしましては、①の「子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率」を設定いたしております。こちら現在では平成25年時点の数値が最新となっております、今後平成30年時点の数値が集計をされますので、そのときに改めて評価をさせていただきたいと思っております。

大変恐縮ですが、この先もこういった調査の時期の関係で平成25年の数値が最新になっているものが幾つかございます。そういったものにつきましては、参考ということで、過去の、平成20年ごろの数値がとれるものにつきましては、そちらをあわせて表示させていただいております。

課題といたしましては、最近では住宅の利便性ですとか、子育て・教育のしやすさなどが重視される傾向も見て取れますので、こうした状況も踏まえた指標設定のあり方について検討が必要と考えております。

続きまして目標2、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現についてでございます。これまでの取り組みといたしましては、サービス付き高齢者向け住宅の整備、バリアフリー改修に対する支援などに取り組んでまいりました。成果指標のうち、②の「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」、それから③「高齢者生活支援施設を併設するサ

一ビス付き高齢者向け住宅の割合」につきましては、やや進捗はおくれておりますので、目標達成に向けたさらなる取り組みが必要と考えております。

⑥の「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」につきましては、こちらは現時点では平成25年の数値が最新となっておりますので、こちらも最新の数値が集計されてから改めて評価を行いたいと考えております。

課題でございますけれども、サ高住などが一定程度普及していっている中、高齢期に入っても自宅で住み続けたいと思っている高齢者も多くいるということでございますので、自宅や地域での対応についても今後検討が必要と考えております。

目標3、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保についてでございます。これまで公営住宅の供給や新たな住宅セーフティネット制度の構築などに取り組んできたところでございます。成果指標のうち、④「都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化」、⑤の「建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率」につきましては、おおむね順調に推移いたしております。⑦の「最低居住面積水準未満率」につきましては、こちらも平成25年の数値が最新となっておりますので、今後30年時点の数値が集計されましたら、改めて評価を行いたいと思います。

課題といたしましては、新たな住宅セーフティネット制度の取組状況を把握するため、何らかの指標の位置づけが必要と考えておりますのと、こうした制度のさらなる普及方策についての検討が必要と考えております。

目標4の住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築についてでございますけれども、これまで「安心R住宅制度」ですとか、住宅瑕疵保険、建物状況調査などの活用によりまして、既存住宅流通市場の活性化などに取り組んできたところでございます。

成果指標のうち、⑧「既存住宅流通の市場規模」⑩「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」につきましては進捗はおくれておりまして、目標達成に向けてさらなる取り組みが必要と考えております。一方⑨の「既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合」につきましては順調に推移をいたしております。

課題としては、特にマンションに比べて戸建住宅の既存住宅流通が伸び悩んでいる状況でございますので、その要因の分析、対策の検討が必要と考えております。

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についてでございます。目標5につきましては、ほかに比べてボリュームが多いので、(1)の建替え・

リフォームに関するものと（２）のマンション関係を分けて記載をいたしております。

まず（１）の建替え・リフォーム関係についてでございますが、これまで住宅建築物の耐震改修に対する支援ですとか、建築物のエネルギー消費性能の向上に向けた制度構築などに取り組んできたところでございます。

成果指標のうち、⑬「省エネ基準を満たす住宅ストックの割合」につきましては、達成ペースをやや下回ってはいますが、順調に推移いたしております。⑪「耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率」、それから⑫の「リフォームの市場規模」につきましては、こちら平成２５年の数値が最新となっておりますので、数値の更新がありましたら改めて評価をしたいと思っております。

課題といたしましては、今年の５月に成立・公布されました改正建築物省エネ法の着実な執行などを通じまして、さらなる住宅の省エネルギー化の推進を図ることが必要と考えております。

次に、目標５（２）のマンションの関係でございます。これまでマンションの建替え円滑化のための制度構築や、マンション管理の適正化・再生の推進に対する支援などに取り組んできたところでございます。

成果指標といたしましては、⑭「マンションの建替え等の件数」、⑮「２５年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」を設定いたしておりますけれども、いずれも達成ペースをやや下回っておりますが、堅調に推移をいたしております。

課題としては、マンションの老朽化、また居住者の高齢化が見込まれる中、さらなるマンション管理の適正化や再生に向けて一層の取り組みが必要と考えてございます。

次に、目標６、急増する空き家の活用・除却の推進についてでございます。これまで空家対策特別措置法に基づきまして空家等対策計画を策定した市町村に対する支援や、空き家に関する情報提供の促進などに取り組んできたところでございます。

成果指標のうち、⑯「空家等対策計画を策定した市町村数の全市区町村に対する割合」につきましては順調に推移いたしております。また、⑰「賃貸・売却用等以外の『その他空き家』数」についてもおおむね順調に推移いたしておりますけれども、今後、全国ベースで世帯数の減少に転じるということもございますので、推移を注視する必要があると思っております。

課題といたしましては、特に木造一戸建の空き家が増加しておりますので、そうした現

状も踏まえながら、空き家の増加の要因、地域的な特徴などをしっかりと捉えて適切な空き家対策を講じていくことが必要と考えております。

目標7の強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長についてでございますが、これまで木造住宅建築物に係る人材育成ですとか、CLTなどの新たな建築材料を用いた工法の普及促進などに取り組んできたところでございます。

こちらは成果指標について、先ほどの目標4で掲載いたしました⑧「既存住宅流通の市場規模」と目標5で掲載いたしました⑫「リフォームの市場規模」を用いておりますことから、成果指標の説明については割愛させていただきます。

課題といたしましては、今後生産年齢人口が減少し住宅産業の担い手不足も見込まれるので、外国人材も含めた担い手の確保や生産性向上に向けた取り組みを引き続き考えていく必要があると考えております。

また、国内新築住宅市場の縮小も見据えながら、住宅の維持管理ですとか、リフォームといった住宅ストックビジネス、そして住宅産業の海外展開など住生活産業の成長を促進していくことが必要と考えております。

最後に目標8、住宅地の魅力の維持・向上についてでございます。これまで避難路となる道路の整備ですとか、老朽建築物の除却・不燃化といった密集市街地の整備改善などに取り組んでまいりました。

成果指標といたしましては、⑬「地震時に著しく危険な密集市街地の面積」を設定しておりますが、やや進捗はおくれておまして、目標達成に向けてさらなる取り組みが必要と考えております。令和2年度末におおむね解消という目標達成に向けては、集中的に密集市街地の安全性の向上に取り組むことが必要です。また、密集市街地の整備改善に係る今後の目標や施策のあり方などについても検討が必要と考えております。

続きまして資料7でございますが、前回もご議論いただきました住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点につきまして、前回いただいたご意見も踏まえ幾つか修正をいたしましたので、その修正点についてご説明させていただきます。

まず総論の部分ですが、2点追加いたしております。1点目でございますが、今後世帯数の減少が見込まれる中、今あります住宅ストックですとか、新築・既存住宅の市場動向も踏まえながら、どのように国民のニーズに対応していくかというのを追加いたしております。

また、2点目といたしまして、こちらは議論全体を通じて持つべき視点ということで

ございますけれども、大都市と地方、また市街地と郊外といったような環境の違いをどのよう  
に踏まえて見直しの検討を進めていくかというのを追加いたしております。

次に、居住者からの視点についてでございます。高齢者につきましては、特に単身世帯  
が増加していく中、地域での見守りも含めて検討を行うべきというご意見がございました  
ので、そういった視点を追加いたしております。また、住宅確保要配慮者につきましては、  
居住者と賃貸人の両方の視点を持って課題解決に取り組むという視点を追加いたしてお  
ります。

次に、ストックからの視点についてでございます。一番上のところですが、家庭  
内事故を含めて住まいの安全確保という視点を追加いたしております。また、2点目のと  
ころにつきましては、空き家についても市場での流通性を踏まえて検討するというような  
視点を追加いたしております。また、3点目のところにつきましては、既存住宅流通につ  
いても、これまでの取り組みの成果検証と課題分析といったものを踏まえて行っていくと  
いう視点の追加をいたしております。

続きまして4ページの産業・新技術からの視点のページでございます。3つ目の部分で  
ございますけれども、不動産や住宅の情報提供をしていく上で消費者に求められる情報で  
すとか、円滑に情報を入手できるようにするための取り組みについて追記いたしておりま  
す。

最後に、まちづくりからの視点のページでございますが、2つ目のところに地域と住ま  
うという視点から、コミュニティ機能に関する記述を追加いたしました。

以上で説明を終わります。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、これで本日の資料の説明は全て終了でございますので、残りの時間は委員の  
皆さんからのご意見を頂戴する時間ということにさせていただければと思います。主には、  
最後にご説明のありました「見直しに当たっての主な論点」、あるいはその前の進捗状況等  
を踏まえながら、見直しに当たってのご意見を、今日はどちらかということ、まだ総論とい  
うようなところかと思いますが、どこの部分についても結構ですので、ご意見を頂戴で  
きればと思います。

残りが大体70分くらいございまして、本日ご出席の委員は私を除くと21名ですので、  
おのずと割り算をしていただければ、お一方どれくらいでお話しいただけるかというこ  
とがご理解いただけるかと思っております。

どなたからでも結構です。それからたくさん委員の方がいらっしゃいますので、発言を求めたい方はご発言の途中でプレートを立てていただければ、私がそれを見つけて順に指名を行ってまいりたいと思いますので、進行へのご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** すみません。前回欠席しまして、大変申しわけありませんでした。

最初に、地域特性が相当あるので、地域のことを考えなければいけないというお話が前回あったということで、その資料も出ましたけれども、そもそもこの「住生活基本計画（全国計画）」というものを我々は審議していて、この全国計画を4年前でしょうか、前回もつくって、その成果指標の達成等についても報告がありましたが、この全国計画をここでつくって各県、各市町村でそれぞれがそういう計画を立てるという仕組みだと思っております。

前回ここでつくったものに対して、市町村や全国がどういうものをつくられて、それが今回、今度つくるに当たって各地域でそういうものをつくったので、そのときに全国計画で足りなかったところや、反省点があるはずだと思うので、そのところを今回反映してつくるというのが筋かなというふうに考えるのです。

ですので、これは大変難しい宿題を言っているような気もしますが、ぜひ全国計画ではない、それぞれのところでどういうふうに、先ほど空き家対策計画についてそういう報告がありましたが、その空き家対策計画だけではなくて、全体と言いますか、住生活基本計画全体に対して地方でどういう取り組みが行われているのかということとぜひ我々に教えていただけたら、今度つくるときの参考になるのではないかとこのように考えております。

以上です。

**【分科会長】** ちょっと一個一個に事務局に反応を求めることはやめたいと思いますが、今の点は皆さんが共有されておいたほうがいいと思うので、この地域版というか、それぞれの都道府県なりでつくられている住生活基本計画ないしそれに相当するようなものというの、事務局というか、国のほうで全部把握されているという理解でよろしいですか。

「これから調査します」とか言うのなら、かなり時間もかかるとお思いますので、いかがですか。

**【住宅政策課長】** 我々のほうに計画の相当部分についての同意協議という仕組みがございますので把握することはできますし、都道府県によっては先進的に取り組んでいるところというのは、我々の参考になる面もございますので、少しそれは状況把握は可能だと

思いますので、また次回以降、ご提示できればと思っております。

【分科会長】 数が結構あるので、分析するにはちょっと時間がかかるかと思いますが、委員のご趣旨を踏まえて少し作業にとりかかっていたいただければと。

【委員】 では、1点だけ。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 そういう場合に、進んだ、先進的なところの紹介が大概あるのですが、おくられているところ、だめなところがどういうところなのかということを知ったほうが全国計画を立てるときに参考になるのではないかと思いますので、また難しい宿題ですが、よろしくをお願いします。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 資料6の10ページのところに、基本的な施策の取組状況と書いていまして、要は戸建と分譲マンションというところで、目標5の(2)のところですが、これに書いてあるのはほとんど分譲マンションのことで、賃貸マンション自体の、今、業界的にはルールがほとんどない。管理業法がない。最近、NHKのテレビでも出ていますが、サブリースの問題とか、非常に、ここに書かれているのは分譲マンションの長期修繕計画だとか、ストックの費用の積み立てだとか、そういうふうなものは書かれても、実際に同じストックでも賃貸マンションの長期でまとめていくようなものが今現状としてはほとんどないのが現状なんです。

この辺を私どもは何とかしていただきたいと思うのと、資料7のストックからの視点というところの「マンションの老朽化、居住者の高齢化が見込まれる中、マンション管理の適正化」というものが書かれていますが、これも内容はほとんど多分分譲マンションを中心に書かれているだけで、賃貸マンションの長期的安定運営、ストックをきちんとやっていくという部分では抜けている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。

では、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。まずは前回の議論を踏まえて、すごく実り多い資料をおつくりいただきまして、ありがとうございました。

今、〇〇委員がおっしゃられたことは私もそうだと思います。前回の計画策定の際には

民間賃貸住宅に関する議論もいたしました。長期修繕計画をきちんと策定しましょうとかいう議論があったと思いますが、そういったものが現在どれだけ達成できているのかも確認いただけたらいいかと思います。

資料7につきまして、気がついたことをございます。現段階ですからお願いというか、そういうことが議論できるような情報が欲しいということをございます。2ページ目の居住者からの視点のところの一番最後のところで、まだまだ所有したいという方が多いというのはわかっていますが、一方ではもう所有したくないと。それで借りるか、持つかだけではなく、新たな住まい方という意味で、まさにそうだと思いますので、先ほどちょっとお願いしました、例えば定期借地、これは本当に首都圏の都心部と郊外では全然状況が違うと思いますので、そういったものもぜひ議論できるような情報がいただけたらと思います。

それから2点目で、ちょうど3ページ、ストックからの視点なのですが、マンションの老朽化、居住者の高齢化ということで、多分この議論の中でマンションの空き家問題が出てきて、これは前回もお願いしましたが、なかなか集計が難しいと思いますが、区分所有型のマンションの空き家、多分先ほどの共同住宅の空き家は賃貸が多いのかなと思いますが、分譲のマンションの空き家が今どのくらいあるかというような情報も議論をしていく中で、ぜひお願いしたいと思います。

そして、次に4ページ目の産業・新技術からの視点のところ、この住宅ストックビジネスというのがやはり「維持・管理とリフォーム」になっておりますが、不動産部会でも議論したのですが、これからは不動産をしまうことが大事ではないか、つくり続けていく、長持ちさせていくだけでなく、しまうこと、そのためのビジネスも重要ではないかと思えますので、その点もご考慮いただきたいと思えます。多分空き家問題というのはしまえない問題だとか、終われない問題だと思えますので、少し「終わる。でもそれがビジネスとして成立させていくにはどういう課題があるか」も、これから世帯は減少するという中で議論していかなければいけないのかなというふうに思いました。

以上です。

【分科会長】       では、〇〇委員、お願いします。

【委員】       先ほども〇〇委員からご指摘があった安全・安心の部分の水害に対する備え、水に対する備えというのをもう少しこの計画の中に目指さざるを得ないかなという考えを持っています。

例えば浸水想定区域とか、土砂災害危険区域とか、あと津波の災害対策地域とか、そういうところに家が密集しているというのが日本の特徴なのですが、その戸数がどれくらいあるのか。それで、例えば日本の住宅の中であらゆる市町村の中で、それがどれくらいの割合があるのか。それからそのうち安全な住宅はどれくらいあるのか。これは安全の定義って難しいのですが、例えば1階まで浸水するようなところであれば、平屋建ては危ないとか、2階建ては垂直避難ができるとか、あるいはマンションにしても、今回の武蔵小杉のように地下に電源とか、そんなものあって、地下が浸水しちゃうとちょっと機能を果たせなくなるというようなマンションもございますので、そういったところについては、もう一部が始まっていますけれども、そういった配電盤とか、電気設備を2階・3階に上げていくという高層マンションも今出てきていますので、そういったことを誘導するためにも、まず現状のそういった住宅の危険性を見える化した上で、今後何ができるのかというようなことの議論ができるようなベースを、まずこの計画の中で打ち出していけるのがあるのかなと考えております。

【分科会長】      ありがとうございます。

それでは〇〇委員、お願いします。

【委員】      資料7の居住者からの視点のところに子どもの子育てのところも入れていただきまして、ありがとうございます。今日は目標のところに三世代同居など、以前は入っておりましたが、もう少しその利便性ですとか、子育て環境のよさですとか、そういったところを入れていきたいというようなお話がありました。

若い世代、特にお子さんが生まれるとなると、かなり住まい方が変わるということで、転入出を結構繰り返すということもあると思うのです。そして最終的には小学校に上がるときには、ある程度長期的に住まうということをイメージして決めていくのではないかなというふうに思うのですが、もし、そういった若い世代の転入出のデータとかもあれば、またお示しいただければと思っております。

また、子育て世代もシングルになる方もふえております。そんな中で単身世帯のところは高齢だけではなくて、障がい者含め、いろいろな意味で単身のサポートというのが必要になってくると思うのですが、そういう意味で、もう少し子どもや高齢者、障がい者やシングルマザー（ファザー）含めて、多様な人たちの一緒に住まうような、前回多分地域共生社会のイメージでシェア金沢のようなところも紹介されたと思うのですが、そういった新しい住まい方の方向性が普及しているのかどうか、そういったところもデータを示して

いただければうれしいと思います。

またもう1つ、テレワークの話が出ました。やはり最近、子育て中の保護者に聞きますと、割と大きな会社にお勤めの方はテレワークが可能になってきているという話があります。そのときにどういう仕事ぶりかということ、在宅でということもあるのですが、近隣にコ・ワーキングスペースのようなものがあれば、そちらのほう落ち着くんだという話もあり、郊外型の少し大きな集合住宅の中に、もしかしたら地域の方もお使いになれるようなそういったスペースを併設するとか、そういった新たな住まい方の提案なども今後5年に向けては打ち出していければいいのではないかと考えております。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いします。

**【委員】** ありがとうございます。保健医療福祉分野のほうで研究をしています。資料7の居住者からの視点について少しコメントさせてください。

資料6のほうとあわせて、目標の1から目標の3というのが、主として居住者側の視点というふうに理解しています。その中の目標3の部分、居住の安定確保の部分ですが、こちらのほうでいわゆる居住支援の中の福祉的な側の取り組みだけではなく、宅建業のほうで、どういった取り組みをしているのかということをごデータとして示していただきたいというのがあります。

もう1つ、お願いしたいことがございます。コミュニティ形成ということで、まちづくりのところでもいろいろコメントをいただいているのですが、これは居住者が側からすると、地域居住をどのように進めるかということになり、今の福祉制度で言うと、今、共生社会でやっているようなことがそのまま重なってきますので、この居住者側からの視点のところに地域で居住し続けるためのというようなことで、総合相談窓口とか、居場所機能とか、そういったこととあわせて住宅をどうつくるかということをご検討いただける機会をいただければと思っています。よろしくお願いたします。

**【分科会長】** はい。それでは〇〇委員、お願いします。

**【委員】** 資料7の最後の「まちづくりからの視点」というところに、すごく興味があるんですけども、まず第1点は、誘導居住区域、立地適正化計画の中で各地方ののを見ても、ハザードマップと重ね合わせると、ハザードマップの中に誘導居住区域が指定されているようなケースも散見されると。つまり各分野がどこを中心にものを考えてい

るかで、その総合的な判断ができていない可能性があるので、非常に危惧はしているのですが、大まかな視点で言うと、やはり長期計画ですので、ヒューマンサイズというか、人間がコントロールできるような形でのまちづくり。例えば人口密度とか、都市インフラのキャパシティだとかいうのを考えて、どうやってダウンサイジングさせていながら新しいまちづくりに変えていくのかという、その視点をぜひ入れてほしいというのが一つと。

それからもう一つは、資料6の12ページでマンションの建替え件数の成果指標が出ていますけれども、これが単年度ごとに平成25年は250件、平成30年が325件ということなのか、積み重ねでひたすらふえるだけの話なのかわかりませんが、いずれにしても、全国で空き家マンションの戸数だけでも100万戸を超えると、築年数を超えている建物が1千何百万戸あるという、その中で、あまりにもこの数値が小さい。残念ながら現場で非常に難しい問題であることはわかっているのですが、令和7年目標で500件でいいのかどうかという、そこのところは、もっとこうあらなくてはいけないという数字が先にあって、そのためにどういう手段が必要なのかということを考えていただかなくてはならないんじゃないかなと。単純に直線で延ばすだけではどうかという気はします。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

それでは〇〇委員、どうぞ。

【委員】      ちょうど今朝の日経新聞で空き家と向かうというシリーズが始まりまして、強制解体に1億円というのがありました。それで、前回からこの空き家のことはテーマに出ているのですが、私は自分の実家が大地震で大変な思いをしたのですが、親戚も隣家にすごい空き家があって、その屋根が落ちてくるのをすごく心配と言った高齢者がたくさんいたのです。今回もいろいろな大水害がありまして、この際ですから、やはり空き家を抱えている子どもたちとかに警鐘を鳴らしてあげないと、地方で本当に頑張っている高齢者がさらなる自然災害で怖い思いをするのではないかとということで、そういう情報提供というのですか、市町村の方たちが「今、この空き家は誰の所有物か」ということをもう少し積極的に探し出して、安全・安心な環境を整える情報提供が必要ではないかと思えます。

それともう1つ、資料7の4ページ、「産業・新技術からの視点」で、情報デジタル化が一層進む中、消費者が安心して住宅選択をできるようにするためにはどのような情報が求められるかということなんですけれども、全国に800カ所消費生活センターがありまし

て、今、消費生活センターでは今回の水害に関して情報を積極的に集めています。集めた情報を、その自治体の消費生活センターだけで包含するのではなく、ぜひ自治体さんが今消費者センターにどんなのが来ていますかと聞いていただいて、そして困っている方たちを結びつけるような、そこから住宅のあり方なんかを考えていただく、協賛というか、協働で考えていくというのが必要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した。

では〇〇委員、どうぞ。

【委員】      資料7の総論のところですが、この一番下に大都市と地方、その違いをどのように踏まえて見直しの検討を進めるべきかというところについてなんですけれども、地方と大都市というところと言うと、これまでやっぱり人口増時代に策定された国土の均衡ある発展、この概念というのがまだまだ尾を引いて、その中でどうしようかということ語る場面が多いかと思うんですけれども、もう実態はグローバルな競争の中で日本全体としてその価値を向上させていくためには、効率よく国土を開発というか、維持・改良していかなければいけないというふうなことに、既にもう実態はそうなっていると見るべきではないかと思います。

そうしますと、これから流通も空き家も含めて、手をかけて価値を上げていくところと、それからもう利用価値がないから、それはもう除却でもして、野に返していき、そこを国土としてどう管理していくかというふうになるとか、そのくらいの考え方を持てないと、何か先々見えてくるものがはっきりしない。はっきりしないと対策も立てづらいということがあるのではないかと思います。

例えば具体的にというか、もう少し突っ込んだところでいきますと、(3)の「ストックからの視点」、ここの空き家についてですが、先ほどそちらの委員の方からもありましたが、とりわけ問題としている「その他の空き家」、その中でも木造の一戸建というのがあるわけですが、もう既に空き家になっているということは基本的に利用する人がいないということが突き詰めると事実として出てくるのではないかと思います。

資料として、高知市の周辺ですとか、高崎・前橋の周辺とかに当たるところについては、人口減が激しく、それに伴って空き家もふえていると。当然人口は減っているわけですし、不便ですし、そういうところに積極的に利用価値を求めて住んでくる人たちというのは、実際はもういないだろうというふうな見極めも、ある意味大切なのではないかと。

では、そういうところは基本的にどうやって除却を進めていって、要は公園にしたり、緑地にしたり、はたまた森林にしたりというような形で、次なる国土の利用と言いますか、国土の開発をどうしていくかということを考える、そういうふうなところになってきているのではないかと思います。

ですので、空き家というのは、突き詰めていけば、多分もう答えは出るのではないかと、そういうふうにする次第です。ですから、その大前提となる国土政策と言いますか、国土の政策をどういうふうにするのかということの前提をはっきりさせないと、先々の空き家対策も流通の活性化もな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。

それでは、大分プレートが立っておりますので、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の順でお願いいたします。〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** ありがとうございます。それでは、資料7の「見直しに当たっての主な論点」に関して2つほど申し上げさせていただきたいと思います。

まず一つは、5番の「まちづくりからの論点」に関してですが、ほかの委員から指摘もありましたが、最後の災害の甚大化による対策というところで、この近年はSDGsというものが新しく世界の中で皆で実施していこうというふうになっておりますが、その目標11が住み続けられるまちづくりということになっています。水害もそうですし、東日本大震災もそうですが、住み続けることができなくなった方々がたくさんいらっしゃると。そういう中で住み続けられるまちづくりをどういうふうにしていくかということをおの中でご検討いただきたいと思います。

もう一つが3番の「ストックからの視点」です。これもほかの委員からのご指摘もございましたが、新築、ストックの利用、それからその後解体して再生するという一連の住宅のストックの適切な循環のあり方というものを示していくことが非常に重要になってくるかなと思います。

これまで、住宅分野の中での循環というのは「住宅すごろく」のような形があったかと思うんですけども、そうではなくて、解体まで含めた全体的な資源の循環、そういうものについてフローチャートで示すことが非常に重要かなと思います。その中でも特に最近では環境への配慮ということも重要になっておりますので、環境に配慮した解体のあり方、それから再生のあり方、そういうものについて述べていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ○○委員、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

全国市長会からお邪魔をしているという状況なものですから、そういう視点でお話しさせていただきたいと思っております。先ほどから何名の委員の方からもお話をいただいたのですが、やはりまちづくりの観点、視点からというと、安心・安全という視点もぜひ評価をしていただきたいと思いますと思っております。

私は千葉県市原市からお邪魔しております。台風15号ではニュースでにぎわしたゴルフ練習場の鉄塔倒壊と、19号では竜巻が発生した。21号につきましては土砂災害が発生して1人お亡くなりになったという状況でございます。今、災害対策について対応を図っているところではありますが、今回についても土砂災害警戒区域ということで、これは県が指定するわけではありますが、市原の場合は調査が済んでいた場所であったのですが、指定には至っておりませんでした。そういう状況を踏まえた中で、避難勧告は出してはいたのですが、残念ながら今まで何回か小さい土砂崩れがあったものですから、大丈夫だろうということで避難せずに作業をしてお亡くなりになったという状況でありました。

それと、やはり市原市内には養老川という南北に流れて大きい二級河川があるわけですが、これについても上流部分で今回の大雨によりまして住宅のすぐ前まで土砂崩れが発生して、そこがもう住めないかという住民からの要望をこの間からいただいているところであります。

そういう自然災害によって、今まで何十年とその地域に住んでいた、いわゆる郊外の住民の皆さんが、こういう災害を通して同じところで住めない状況も発生していると、そうするとそこには新たな空き家も発生してくるという状況になろうかと思っておりますので、そういう安心・安全という視点からも、ぜひご検討をお願いしたいと思っております。

それと、もう1点、今、全国市長会では現在の国の施策及び予算に関する提言について、全国の市区長の要望を踏まえて取りまとめを行っているところであります。その中で、各都市・自治体から寄せられている住宅施策に係る要望のうち多数を占めておりますのが、やはり空き家対策に対する要望が多いという状況であります。

空家対策特措法の施行によりまして、自治体は特定空き家等の除却が可能になりまして、空き家対策の推進に大きく寄与したところではありますが、今や現行の内容だけでは空き

家対策のさらなる推進には不十分だというふうな状況になっているということでもあります。

例えば同法に規定がない緊急安全措置との名称のもと、自治体においては即時執行を規定しているところがございます。これは同法に盛り込んで法的根拠を得たいとする要望も多数寄せられているところでありますので、これについてもご検討をお願いしたいと思っております。

また、同法の対象となっていない長屋についても、長い期間放置される事例も多く見られておりますことから、長屋を同法の対象に加えていただきたいという要望も上がっておりますので、ご報告をさせていただきたいと思っております。

今後の改定に当たって、空き家対策のあり方について、ぜひ議論を深めていただき、そういう実情のもと、改定すべきはしていただければと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

〇〇委員、お願いします。

【委員】      「見直しに当たっての主な論点」で、2点お話しさせていただきます。まず総論のほうですが、ページ1の資料を見ますと、1点目が変化をどのように捉えるべきか。そして5項目目は住生活を望んでいるかということで、これは需要と供給みたいな構図で見えるなというふうに資料を見ておりました。つまり分譲住宅はふえている、戸建は減っているというふうに上段にあります。これはやはりマンションの立地のいいところに高度利用しているものに、仕事や通勤のことを考えると利便性が高いということでニーズがあるところでふえているのかなというふうにも見えました。

なので、やはり働き方と住まい方というのは密接でございます。先ほどもテレワークの話がございましたが、テレワークは現在進行中ですが、この基本計画をつくったこの5年、10年の間にどの程度進んでいくのだろうか。やはりテレワークはしたいけれども、仕事の関係でどうしてもだめだという方が50%くらいおりましたが、そういった方が今後もあるのか、いや、そうした方もテレワークが進んでいくのかということで、住宅を供給する立地や規模ということも変わってくるかというふうに思います。

2点目は、ストックのことでございます。ストックのうちの戸建に限ってお話しさせていただきますが、戸建は大きくハウスメーカーがつくっていらっしゃるのと大工さんがつくっていらっしゃるのとなるのかなど。そういったことも資料を見せていただきたいの

ですが、ハウスメーカーは昨今非常に研究しておりまして、今売り出しているものは「これからリノベーションができます」みたいな構造になっていたりしますが、そういった傾向は最近のことであるし、大工さんがつくっているような工務店がつくっているのは、あまりリノベーションを想定していないつくりになっているということが、この流通がおくれている、もしくは空き家が増加しているということにもつながっているのではないかと、いうふうに考えます。

そこで技術的なソリューションとしては、やはり大工が減っている、もしくは一級建築士という人間が、私もそうなのですが、ものをつくっていく方向に教育を受けていますが、やはりリノベーションをどういうふうにしていくのだというような教育もしくは実務をもっとしていかななくてはいけないのではないかと、いう技術の問題。もう1つは価値です。今日の資料にも少しありましたが、減価償却的に非常に価値がすぐに落ちてしまうというところの価値を今後この戸建についてどう考えるのか。おまけに、そこにプラス低炭素に対するエネルギーのこととか、いろいろなリノベーションをしていくと、その価値がどう上がっていくのかというような、戸建をリノベーションしたときの価値のつけ方みたいなのところも考えていってあげないと、なかなか戸建のリノベーションが進まない、よって流通が進まない、空き家がふえるみたいな構図もあるのではないかと、いうふうに思いました。

以上です。

【分科会長】 それでは〇〇委員、お願いします。どうぞ。

【委員】 私も空き家問題について意見を申し上げたいと思います。私のお客様からこのごろよくご相談を受ける話がありまして、それは何かと言いますと、親から相続した地方の空き家を処分したいんだけど、どうしたらいいかということで、ただでもいいから引き取ってくださいと言われても、誰も引き取らないのです。どうしてかという、これは引き取るほうからすると、引き取るためには登記料や不動産取得税も負担しなければいけないし、引き取った後は管理するためのコストもかかりますし、固定資産税もかかるわけです。そして取り壊すためには取り壊し料もかかるわけです。負担だけでしかないのです。今やお金を払って要らない空き家を引き取ってもらうことが起きているのです。残念ながら、これは産業廃棄物と同じ扱いですよ。お金を払って不動産を引き取ってもらう、こういう事態になっているわけです。

当然、しまい方で、空き家を取り壊すこともあるのですが、取り壊した後は、今度は空き地が残るわけです。だから空き地も同じ問題を抱えているのです。やはり固定資産税な

んていうのは、本来価値のあるものにかかるはずのものが、誰も引き取り手がない、借り手がない、価値がないものに対しても地方自治体は依然として固定資産税をかけているわけです。こういう問題もあります。

ですから、ぜひここで今後起きてくる引き取り手のない空き家や空き地をどう扱っていくのか、その対策について、ぜひご協議をいただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございます。

では〇〇委員、どうぞ。

【委員】      前回の会議には出席できませんでした。すみませんでした。私は困窮者の支援とか、もともとはホームレスの支援から始まったのですが、私は今回のことでというか、住宅セーフティネット法の推進のことについて少しお話ししたいと思います。

皆さんもご存じのとおり、今回の19号台風のさ中、避難所に逃げてきたホームレスが避難所への入居を拒否されるということがありました。住宅確保要配慮者という言葉ですが、実際には非常に生きづらさとかを抱えている人の中には、もうこれは住宅確保要配慮者ではなくて住宅非差別者、本当に分断されていていて、排除されていていて人たちをどう受けとめていくのかという、そこで私は住宅セーフティネット法が推し進められていくことにひとつ期待をかけているわけです。

不動産オーナーさんの意識として、8割のオーナーさんが高齢者に対して、また外国人に対しては7割の人が拒否感を持っていると。これがホームレスとか、あとは刑務所出所者になると、多分ほぼ100%になってくると思いますので、そこをどう乗り越えていくのか。そのポイントとして、私はまず1つとして、この住宅確保要配慮者という方々がどういう実態、どれくらいの数なのかということをもう1段階しっかり把握する必要があるんじゃないかと思います。

2つ目として、セーフティネット法の1つの目玉は、生活の支援ということはこの法律の1つのテーマとされた。どう住宅を確保するかとか、保証人をどう確保するかどうかだけではなくて、入居後等を含めた生活の支援、見守りや生活の支援という観点を今回持たれた。特にその担い手として、居住支援法人という枠組みをつくった。

このセーフティネット法は、例えば登録住宅等に関しては目標値をつくりましたが、居住支援法人はどこまでやるのか、何を目指すのかというところが、まだもう1つ不明確なように思います。ですからいつまでにどれくらいの法人数を目指していくのか等を含めて、

居住支援法人のあり方について少し私は議論が必要なのではないかと思います。

それは第1には居住支援法人のまさにその生活の支援、見守りの支援という役割をどうつくるかです。これがあることで、多分大家さんなり、オーナーさんの心配や拒否感が相当和らぐと思います。誰かが相談できる相手、あるいはすぐに動いてくれる人がいると、やはり貸そう、利用してもらおうというオーナーさんはふえてくると思います。

ただ、問題は生活の支援ということに対する対価、費用というのは、どこで確保するのか。入居者本人なのか、オーナーさんなのか、このあたりについてもまだまだ議論が必要で、この生活の支援というのをどうしていくのか。それに対して、居住支援法人自体が例えばサブリース等で支援付きの住宅というものをつくっていくというようなことも1つの可能性としてあると思います。既に私の法人はやっていますけれども、かつての施設か住宅かという、この2つではなくて、その間です。施設でもない、いわゆるこれまでの住宅でもない、支援付きの住宅みたいなものを民間ベースでつくれないかと、そんなふうにも思います。

さらに、少し細かい話ですが、高齢者に対する拒否感の1つは、やはり死後事務の問題だと思います。残置物をめぐることで、相当現場は苦慮している。残された品物を誰が処分するのか、どの権限でするのか、どういう法律に基づいてやるのか、このあたりも少し整備しないと難しいと思います。

そして最後ですが、生活支援ということが居住支援法人の1つの目玉となってくると、やはり私は他施策との連携というのを強化しない限り、無理だと思います。国土交通省の政策のみではなくて、1つは共生社会論も含めて厚生労働省が動いておりますし、今から4年前、私もその審議会のメンバーですが、生活困窮者自立支援制度というのがスタートしています。このあたりとの組み合わせをどうするか。それとさらに法務省が再犯防止で今動き出していますので、私の団体が実は定着支援センターといって刑務所出所者の引き受けをしているところでもあるんです。法務省との連携なんかも今後は明確に出てくると思います。多分一番ハードルが高いのは刑務所出所者だと思います。ですので、このあたりはやはり他施策との連携をどうつくるのかというのも、大きな議論の中心になるというふうに思っています。

すみません。以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。お待たせしました。

【委員】 ありがとうございます。大きく3つあります。まず1つは総論と産業の視点とまちづくり、この3つにまたがるかもしれませんが、資料を拝見している中で、いわゆるテレワークを利用する方がふえてきているということ、サテライトオフィスやシェアオフィス等で仕事をしたいという方がふえている。ここの部分は地方で活性化のためにそういったサテライトオフィス、シェアオフィスをつくって誘致をしていく、またその空いている住居等を、子育て世代でそういう離れた場所でテレワークで仕事ができるような人をつなげていく、集めるというふうなことができないかなというのが1点。

それから2点目。外国人の居住者の問題、2ページのところですが、外国人の問題、高齢者の問題も含めてですが、やはりお話の中に出ていたように、私どもは各地方で行政と私ども業界団体と、あとはNPO法人の方で居住支援協議会をつくって活動していますが、基本的に大家さんの理解と言うよりは、大家さんに高齢者でも外国人でも安心ですよというふうに思ってもらえれば貸すのは問題ないわけです。そこが我々不動産業者だけではフォローができない、入居後のフォローができないので、今お話があったようなこととか、フォローしていかないといけない。

なので、我々業界団体もより一層その登録業者をふやして、そういう方の入居はオーケーだよというふうにしていきたいのですが、やはりフォロー体制をつくっていくには、行政のほうもいわゆる保険課だったり、福祉局だったり、他部門にまたがっているわけです。だからちょっとその辺の統一化をしなければいけないのと、前からお話しさせていただいていますが、県の居住支援協議会、政令指定都市の居住支援協議会、複数ありますので、これは共通してどこかまとめられて、あとはその振り分けが各市町村といった体系もつくっていかないと、非常に難しいかなと思います。

それから3点目の大きな問題の空き家ですが、これはやはり空き家バンクだけではなくて、空き家バンク以外の空き家、所有者不明土地を調査して分類していくような特化した第三セクターのようなものを構築しないと、今後掘り起こしもできませんし、細かい統計調査もできない状況だと思います。ここは難しいと思いますが、基本的に私が思っているのは、いきなりランドバンクという発想ではなくて、空き家バンク以外のそういう特化した行政の方と、あるいは業者、専門でそこだけの仕事に就けるという仕組みができたらもう少し進んでいく、あるいは進んでいける方向性が見えてくると思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。

2の「居住者からの視点」なのですが、この時代、いつ誰が災害の被災者になるかわからないということを考えたときに、やはり被災者という立場の間での住まいというのは非常に重要だと思います。例えば数カ月の避難所生活、それから数年間の仮設、仮の住まいということを見ると、ライフステージの中で被災者である期間の住環境とか、そこについてというのは、やはり考えていかなければいけない。

そこで今問題になっているのは2点あるのですが、1つは住まいの再建ということに当たって、例えば災害救助法と被災者生活再建支援法という違う法律、別々なことができ、別々の法制度を使いながら、同じ1つの住宅を直す。それは被災者にとっても非常にわかりづらいですし、行政あるいは建設業者さんにとってもすごく煩雑になってきます。そういう制度上の使いにくさとか、円滑に進めることを阻害しているようなところというのを、やはり見直していく必要がある。

それからもう1つは、今の千葉などでも見られているように、早く住宅を直したいんだけれども、やはり技術者、専門家が非常に不足している。それは先ほどの前半の資料の中でも出てきましたが、そういう被災した住まいをいかに円滑に直していくか。今は個々の取り引きで早い者勝ちという状況なんですけれども、そこは民民の話なので、なかなか官が立ち入りにくい状況なんですけれども、その早く直す、あるいは建て替えるなりして、極力恒久住宅に円滑にスムーズに着地できるように、被災している間の住宅の手当て、環境というのも考慮していく必要があるのかなと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

では〇〇委員、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。サイト運営をしている事業者の立場として、見直しに当たっての主な論点4のところにあります「情報化・デジタル化が一層進む中、消費者が安心して住宅を選択できるようにするためには」というところと、もう1つ別で意見を申し上げさせていただきます。

まず、例えば今、賃貸住宅の探し方がどうなっているかというお話でいくと、1人当たり1物件を契約するまでに見学する賃貸の住宅数というのは、今2.7件くらいでございます。今から10年前はそれが4.8件でございました。同じく訪問する店舗数が今1.5

店舗、今から10年前は2.7店舗という形です。つまり、別に住宅に限らずいろいろな分野、ウェブ上で情報をスクリーニングをして、そしてある程度絞ってから来店して、その物件を最後確認して決めるというふうに、住まいの探し方自体が大きく変わっているかと思えます。

そうすると、例えば重要事項説明のときにハザードマップを説明したら本当にいいのかなというふうな話とかもおそらく出てくるのかなと思ってまして、とは言ってもあまりにもたくさんの情報を浴びせると選べないみたいな話もある中で、やはり国民の皆さんにどのような情報を優先順位をつけて、どのような段階で伝えていくのかということを整理していくべきではないかなと思っております。

ただ、非常に難しいのは、我々は例えばハザードマップをポータルサイト上に載せるかどうかという議論をしたときに、今もう既に家をお持ちの方、あるいは賃貸のオーナーさんの資産価値みたいなのところにももしかしたら影響を出すかもしれないというふうな話で、多分結構ケアをしながら情報は伝えていかなければいけないのだろうと思っている側面もありますし、あるいは例えば今、省エネルギー性能を「住宅燃費」みたいなもので月々大体光熱費が幾らくらいでこの家に住めるのかということの可視化ができるのかどうかという検討等もしておりますが、これにおいても、新築住宅においては非常にいい感じになるのですが、逆にこれを可視化していけばいくほど、古い住宅はすごく燃費が悪いということが可視化していく中でもっと空き家をふやすのではないかとか、なるべく情報の透明性・公開性を高めていくことが皆さんのためにはなると思いつつ、悩ましい点が多々ございます。

できれば、この大きなテーブルの中でそういった消費者の皆さんに本来彼らが知りたい情報、例えば駅から近いとかいうことは皆さんが勝手に調べられるのですが、どちらかというところ知るべき情報が一体何なのかということの優先順位をつけて、その中でいろいろな今のような問題点も課題点もあると思っておりますが、どのような形で伝えていくのかということと一緒に整理していただくと、我々のほうもSUUMOのみならずさまざまなウェブサイトで情報の出し方については、前向きにいろいろと動いていきたいと思っております。

もう1つは、ほかの省庁との連携のお話の中で、1つ、働き方というのはやはり大きいかなと思っておりまして、それはさまざまな委員の先生方から、今テレワークのお話もありましたが、やはりこれから10年、空き家で一番大きな問題が起きてくるのは、大都

市圏、特に首都圏の郊外地域かなと思います。そのときに、もし郊外に人が流れるとしたら、私は2つの可能性なのだと思います。それは1つは、やはり郊外で仕事ができるという可能性と、郊外のほうがある意味新しい教育の考え方においていいのだというふうな価値観が生まれることかなと思っています。

まず、郊外の働き方ということについては、例えば流山市さんとかが東京にあるお仕事の一部を切り出して、流山市の中のあるテレワークというか、実際にコ・ワーキングスペースみたいなところで仕事を行政が郊外に持って行くみたいな取り組みをなさっていたりする話もあつたりします。いずれにしても、仕事が郊外でできる世の中にならない限り、なかなかそちらのほうに居をまた戻していく、もしくはそちらのほうに住み続けることはできないのかなと思っていますので、それがまず1点。

それからもう1つは、ちょうど2020年、たまたま私は高校生の息子がいるものですが、知っているのですが、センター試験が廃止になって、いわゆるマークシートで記述していく試験から、どちらかというと論述型とか、自分の意見をちゃんと言えるかどうかみたいな思考を問うような形に教育のあり方が変わってくると思います。

今、地方都市でもどういう住宅地が人気かという、やはり小学校・中学校の学区がいいところとかが資産価値が高いみたいなのところがあつて、とにかく今で言うと、より偏差値の高い高校・大学に進学できそうな確率が高そうなところに、どちらかというと資産価値が寄っていくみたいなきらいがあるのですが、本当にそうなのだろうかというふうに考えています。

たまたま自分の息子の話で恐縮ですが、今、島根県の高校に通つていまして、そのほうが非常に2地域の感覚がわかつて、本当に将来の職業とか、何をやるかみたいなことを選択肢が広がっていて、親としては非常にいいなというふうに思つておまして、この教育の多様性、教育がどのように変わっていくかということも、おそらく親御さんにとつてみると住む場所を選ぶとかいうことにもものすごく大きな影響があるのかなと思っていますので、ぜひ教育の方向性についても、ちょっと広い視野になり過ぎるかもしれませんが、考えてもいいのかなと。これは、すみません。ポータル事業者と言うより、親としての個人的な意見でございますが、述べさせていただきます。ありがとうございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

まだご発言がない方が何人いらっしゃいます。じゃあ、〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** 簡単に2つお話しさせていただきたいと思います。

私は建築の耐震関係が専門で、災害軽減に関心があります。3番の「ストックからの視点」に関する話で、1つ目の耐震とか、省エネ、バリアフリーといったようなキーワードが出ておりますが、これは既に委員の方が何度かお話しいただいておりますが、もともと災害に強い建物、住宅をつくるということはもちろん重要ですし、それからどなたかもおっしゃっていましたが、災害が起こった後も住み続けられるような住宅をつくること、また避難をしているときにどうであるかといったような課題もあるというお話がありました。もう1つ、非常に大規模な災害、南海トラフのような地震とか、昨今の水害のような非常に大規模な広域の災害が起こった、そのようなときに、なかなか全ての方が避難所で暮らすということは実質的には難しくなることが予想されます。特に超広域の地震災害のような場合には、非常に難しくなるであろうと。

そのようなときに、避難所ではなくて在宅で避難をすることを真剣に考えなければいけないことが出てくるだろうと思っております。在宅で避難をするための要件というのはどんなものであるのだろうか、それを満たしている住宅というのはどんなものなのだろうかというようなことも、これから考えていく必要があるのではないかと思っております。

安全性とか、どこだったかな、災害の激甚化等を踏まえて、5番のところですか、住宅政策云々というキーワードがあるのですが、避難所というのではなくて、逆に在宅で避難をするというようなキーワードも少し頭の中に入れておく必要があるのではないかと思っております。

それから2点目ですが、2番の居住者とかまちづくりのところに關係することですが、これはもう既に前回の委員会で議論が出ているのかもしれませんが、確実に外国人がふえていくであろうこと、外国からのインバウンドのこともありますし、それから確実に居住者としての外国人もふえていくであろうと思われます。

ですので、こういった方々を受け入れるためのシステムとか、それから個別の住宅というのはどうであるかということももちろん非常に大事なのですが、コミュニティとして成り立得るようなまちづくり、あるいはそこに必要な施設としてはどんなものが必要になってくるのか、住宅だけではなくてまち全体でコミュニティが形成できるような施策を打っていくことも非常に大事なのではないかと感じております。

以上、2点でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは〇〇委員、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。何かを言って帰らなくてははいけないかと思ひまして、私は特にどこか専門というのがあるわけではないので全体的な意見になるのですが、今後この議論をしていくに当たって、4番目の「産業・新技術からの視点」というのは非常に大きいと思っております、例えば最後のところのAIやIoTのところに関して言えば、今後、MaaSとか、この間福岡市に行きましたら住宅の上空の権限もシェアしていきましようということで各戸建のお家を交渉して、今後ドローンが上を飛ぶので、その権利もちゃんと登録していきましようみたいなことをやっているベンチャーが出てきたりして、住宅そのものの価値とかいうものに関して、今まで想定に入っていないものがどんどん入ってくるだろうという意味では、こういった新産業で一体住宅にかかわる部分がどう変化していくのかというのは、いろいろな未来的なことを議論されている方はいらっしゃると思うので、そういう観点から深く考えていただけたらと思います。

その上で、今後この議論をしていく中で、とにかく多様化して行って、課題も多いし、ここもやらなきゃ、あれもやらなきゃというのがすごく多いと思うんですけども、今後国土交通省として、この国土をどう考えていくのかとか、まちづくりをどう考えていくのかという大きな総論の議論が始まっていると思います。そちらのほうとの整合性を考えていただいて、どこに重点を置いていくのか、どこは少し力を落としていくのかというメリハリも考えていかないと、多分予算の問題もありますし、どれも中途半端ということになりますし、また別のものを使えば解決できるものもあるかと思ひますので、全体の計画の中でメリハリをつけていただければありがたいと思います。

ただ、その点において忘れがちになるのが、やはりセーフティネットの部分なので、その部分はぜひ忘れない形で、ただメリハリはお願いできればと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 「ストックからの視点」ということで、空き家対策という意味の中に活用・除却・発生抑制という形があるのです。そもそも「その他空き家」というのはどういう基準で「その他空き家」にしているのか。空き家がきちんと管理され、そして人がいなくても誰かがきちんと見ているという状況があれば、「その他空き家」じゃないということで、空き家に対する管理ということの認識が現在非常にまだ欠けているのではないかと。これはフィーは払ってでも管理を進めていくというような認識が、まだ現状ないということ

はないかと思っております。そういった意味で、空き家対策の中に予防と管理といったものをきちんと位置づけをして議論していく必要があるのではないかと思います。

それからもう1点、先ほどデータの件で滅失する住宅が30年という、こういうデータを表示しましたけれども、この30年だという表示がいかにもいろいろなところに影響してくるかということを十分考えた上でのデータ表示をしなければいけないと思います。

と申しますのは、住宅ローンにしても20年から25年の基準で決められた住宅ローンの枠で組まれていますし、それからあと、税制の問題なんかもそういうところで議論されてしまうということがありますので、先ほど〇〇委員がいらっしゃいましたが、もう少し長いんじゃないかと。もうちょっと細かく、ざっと出すのではなくてきちんと精査して出さないと、その認識が20年から25年で償却してしまうのではないかなということが出てしまうので、この分科会ではその辺のところをきちんと明確にデータを示して行って、認識をきちんと新たにしていくということも必要ではないかというふうに思いました。

以上2点です。ありがとうございます。

【分科会長】      ありがとうございます。

〇〇委員、よろしいですか。はい、どうぞ。

【委員】      論点5点目のまちづくりの視点のところ、コンパクトシティのようなまちづくり政策と住宅政策の連携と、郊外団地の再生でどのように対策を講じるかということが書いてあります。私も、都営住宅が都内に26万戸ありまして、一般募集をかけても、かなり総体としての倍率は高いのですが、区部の中心部では50倍を超えるような倍率がある一方で、多摩のほうでは全く応募のないような都営住宅もございます。

一般以外に、子育て世帯向けに期限付き入居制度というものを設けていまして、これまで10年間入居でき、これからは末子が高校卒業まで入居できることにしていくのですが、そこもできるだけ利便性が高い、働くのに便利がいいような、歩いて駅から15分以内の団地の募集をしても同じような傾向があって、区部中心部は非常に人気がある一方で、多摩のほうは全く応募がないような団地がございます。

都営住宅は入居者の使用料でいろいろな営繕等をやっているものですから、どんどん空の住戸がふえていくと、使用料が入らなくて日々の営繕すらできないというような状況が今生じてきています。

今後、ここに書いてあるように、立地適正化だとか、郊外の団地の再生ということでは、できればやはり住宅そのものを駅の周辺に集約したり、大規模団地に保健施設ですとか、

医療施設ですとか、商業施設ですとか、福祉施設、そういう機能を設けて、集約するということもやっていかないと、団地そのものが成り立たない、公営住宅の経営そのものも成り立たないという現実もあるので、住宅の集約化というようなことも考えて検討していたら、全国各地の団地の再生、建て替えというようなことの指針になるのかなと思いますので、ぜひ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。

ご協力いただきましたおかげで、まだ少し時間がございますので、2回目の方で、特に最初のほうにご発言された方でどなたかいらっしゃいますか。

では、〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** 資料7の見直しに当たっての論点の居住者からの視点というところで、専門の方がいらっしゃるところ、とても僭越なんですけれども、一番上にあります、子どもを産み、育てやすい住まいの実現のために、各々のライフステージに応じて子育て世帯のニーズや子どもの目線に立ってというふうな表記がございますが、とりわけ出産、それから乳幼児期の子育てというのは、「イクメン」とはっておりますが、基本的にはほとんどが母親の肩にかかっているというのが実態だと思います。その母親の心身の安定ということなしには、良好な子育ては実現し得ないというふうに思います。

ですので、できればこの子どもの目線と言う前に、母親としての、母親の心身の安定に資するといいますか、寄与するような住環境といったものが求められるというふうに、少し視点を広めていただければと思います。心身の安定なしには暴力ですとか、ネグレクトですとか、そういったことというのが発生しやすくなると思いますので、その点についてもご注意いただければと思います。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

〇〇委員、ご発言ですか。では短くお願いいたします。

**【委員】** すみません。消費生活センターに勤務しておりますと、今実は空いている土地は原野商法で高齢者の方たちがすごく騙されて買わされたりとか、あと空いている土地に悪質な太陽光発電事業者が寄って来て、そして買わせるというような高齢者問題が非常に続発していますので、やはり高齢者に対する空き土地に対しても適切な情報を出していないと、これからまた社会問題になると思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

大体皆さんからご意見を頂戴できたかと思えます。今日は事務局は聞くだけということ  
でよろしいですね。次回に向けて宿題が多く出されておりますので、それを持ち帰って  
いただければと思えます。

私から、どちらかという分科会長的な意見ということになりますが、例えば実は空き  
地問題を議論する分科会をやっておりまして、せめて空き地と空き家くらいは一緒に連携  
していろいろ議論したり、あるいは今日は国土政策的な話も出ましたし、まちづくりとい  
うことで、安全・安心の区域との関係だとか、そういう意見も多数ありましたので、他局  
だということはわかるのですが、ぜひそういったところと、しかも今、同時並行的に議論  
しているところはますますいろいろな連携を強めて、空き家も住宅が除去されれば空き地  
になるわけですし、空き地のほうでは所有者不明になったら、じゃあ、どうしようかとい  
うような議論になっていますので、一繋がりな議論として、そういうことをぜひ省として  
受けとめていただければと思えますので、そこはよろしく願いいたします。

はい。ありがとうございます。それでは、審議事項は以上でございます。今後の住宅宅  
地分科会の運営についてというのが資料の8にございまして、それを手短にご説明いた  
できますでしょうか。

【住宅産業適正化推進官】 資料8でございますが、来月、11月から来年の3月ごろ  
にかけて、次は個別のテーマごとに勉強会と分科会を順次開催していきたいと考えて  
ございます。

スケジュールにつきましては、この資料8にもございますが、まず勉強会を開いて、そ  
の後分科会というような、そういったサンドイッチのような形で進めていきたいと思っ  
ております。勉強会のほうでは、各回2名から3名の委員の方にお越しいただきまし  
て、皆様から個別の分野につきましてプレゼンテーションをいただき、各テーマにつ  
いてより掘り下げた形での論点の提示をいただければと思っております。

また、その後の分科会におきましては、勉強会での議論も踏まえながら、改めて論点の  
整理や今後の方向性についてご議論をいただければと思っております。なお勉強会につ  
きましては、分科会とは別の枠組みで開催いたしますので、定足数の出席などは要し  
ないということになっておりますが、もしお時間が許せば、皆様にもぜひご参加いただ  
ければと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

【分科会長】 それでは、今後しばらくの間はこういう形で進めてまいりたいとい  
うことで、皆さん、ご承認いただけますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【分科会長】** ありがとうございます。

ただいま事務局から、勉強会は分科会とは異なり、委員総数の3分の1以上の出席がなければ成立しない、いわゆる定足数はないということなのですが、ご都合が許す限り、ぜひともご出席をいただければと思います。

ストック、居住者、それから産業・新技術、まちづくりというように分かれています。とりわけそこのご専門に近い、それぞれの委員の皆さん、ぜひその会にはご出席いただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

では事務局から連絡事項がもしございましたら、お願いします。

**【住宅政策課長】** 本日は長時間にわたりまして、大変ご熱心な審議、ありがとうございます。次回は勉強会ということになりますが、11月下旬に開催する予定でございます。後日日程調整等のご連絡をお願いいたしますので、よろしく願いいたします。

また、次の分科会はその11月の勉強会の後の12月23日に開催する予定となっております。よろしく願いいたします。テーマといたしましては、勉強会・分科会ともに個別テーマに移りまして、今年はストックの視点から議論をお願いしたいと思います。

また、本日宿題、論点等につきまして、大変貴重な、ご有益な意見をありがとうございました。また事務局のほうで順次資料の充実をさせていただきまして、勉強会・分科会の場でご報告できればと考えてございます。

事務局の連絡は以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございました。

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 —