

第48回社会資本整備審議会住宅地分科会

総論

(計画の見直しについて)

- ・ 前回の住生活基本計画（全国計画）を策定した後に、どのような都道府県計画や市町村計画が策定されたのか。前回策定したものへの反省点があるはず。先進的なものよりも、遅れている、ダメなところについて知った方が参考になる。
- ・ 国交省として国土やまちづくりをどうしていくか総論としての議論が始まっていると思う。それらと整合をとりながらどこを重点にし、どこを少し力を落としていくかなど、メリハリをつけていかないといけない。忘れがちになるのはセーフティネットの部分なので、そこは落とさないように。
- ・ グローバルな競争の中で、日本全体として価値を向上させていくためには、効率よく国土を維持・改良していかなければならない。「国土の均衡ある発展」ではなく、手を入れて価値を上げていくところと、もう野にかえた上で、どう管理するのかを考えると分けることといった考え方で検討するべきではないか。
- ・ 「その他空き家」は、空き家になっているということは、突き詰めると既に利用する人がいないということ。高知市や高崎市周辺では人口減が激しく、空き家も増えている。そういうところに利用価値を認めて移り住んでくる人は実際にはいないだろうという見極めも必要だろう。そういうところは、除却を進めて、公園や農地・森林にして、次なる国土の開発をどうしていくか考える。大前提となる国土政策をどう梶取っていくのかをはっきりさせないと他の政策もうまくいかない。
- ・ 空き家と空き地くらいは一緒に議論してもいいと思うし、国土政策やまちづくり、安全安心など多くの意見が出されたので、他局というのわかるが、ぜひ連携して進めてほしい。空き家も除去されれば空き地になるし、空き地も持ち主不明な場合はどうするかといった議論になっているので、一つながりとして省として受け止めてほしい。

ストックの視点

(空き家対策について)

- ・ 量が充足しているという意見が腑に落ちない。空き家が住めるもので、きっちりストックとして積み重なっているのであればよいが、築40年~50年が経過し、人が住めるようなストックではないので空き家になっているものを含めた形では充足しているとは言えないのではないかな。単純に余っているから、それを利用すればよいというのは感触に合わない。
- ・ 前回の住生活基本計画の見直しの議論の中では、“使える空き家”と“使えない空き家”の推計結果が資料として出ていたと思うが、用意できるか。
- ・ 住宅ストックビジネスについては、不動産部会で議論したが、これからの不動産は作り続けるのではなく、ビジネスとして「しまっていく」ことも重要。そうした観点から、空き家問題については、ビジネスとして成立させていくためにはどんなことが必要かも議論していかなければいけない。

- ・ 解体、再生など、住宅の適切な循環のあり方を示していくことが重要。これまでは住宅すごろくで示したような循環があったが、それを越えた解体まで含めたものをフローチャートで示す必要がある。その中で環境に配慮した解体のあり方、再生のあり方も述べてほしい。
- ・ 全国市長会で住宅政策に関して多くの市町村から意見が出されているものは、空き家対策への要望。空家特措法で特定空き家に対しては代執行が可能になったが、現行法だと対策が不十分。例えば緊急安全措置として即時実行を規定している自治体があるが、これらは法に組み込んで法的根拠を持ちたいといった要望がある。また、対象外の長屋も加えてほしいといった要望がある。
- ・ 相続した地方の住宅を処分したいといった相談をよく受ける。無料でもいいので引き取って欲しいといっても誰も引き取らない。引取る側は、税金や管理費がかかる上、壊すにしても解体費用が掛かるなど、負担でしかない。
- ・ 固定資産税は本来価値のあるものにかかるべきだが、引き取り手のいない価値のない空き家に対しても地方公共団体は税をかけており、引き取り手のない空き家や空き地をどう扱っていくかを議論してほしい。
- ・ その他空き家はどのような基準でなっているのか。空き家はきちんと管理され、住んでいなくても誰かが見ているという状況があれば空き家ではない。空き家の管理という認識が、非常にかけていると思う。フィーを払ってでも管理していくという認識が現状ない。空き家に対しては予防と管理が重要。
- ・ 空き家バンクだけでなく、土地を調査して分類していく第三セクターのようなものを構築していかないと今後の掘り起こしもできないし、細かい統計調査もできない。行政に空き家に特化した部門を作るような仕組みができると、空き家問題に進展がみられるのではないか。
- ・ ストックからの視点では、区分所有型のマンションの空き家がどのくらいあるかという情報もお願いしたい。
- ・ 都営住宅は26万戸あるが、区の中心部では50倍を超えるような倍率で、多摩のほうでは全く入らないような住宅もある。子育て世帯向け住戸も、利便性の高い駅から15分以内の団地になっているが、募集をするとやはり区部のほうが倍率が高くなっている。都営住宅は使用料で修繕費を出しているのだから、空き家の増加に伴い修繕費が出せない状況になっている。

(既存住宅流通について)

- ・ 滅失住宅の平均築年数については、もっと長いという学説も色々ある。
- ・ 滅失住宅の平均築年数について、建て方の種別は、木造ということでよいか。
- ・ 滅失住宅の平均築後年数が30年というデータがあったが、30年という表示がいかに関与を与えるかを考えたうえで表示しなければならない。住宅ローンの期間や税制などもそれによって議論されてしまう。先ほどもう少し長いのではないかと発言があったが、もう少しデータを精査して出さないといけない。
- ・ 低炭素化などにより、リノベーションをしていくとその住宅の価値がどのように変わるか、価値のつけ方も変えていかないと中古住宅流通は増えない。
- ・ 戸建住宅はハウスメーカーが作っているものと工務店が作っているものと大きく二つに分かれる。ハウスメーカーが昨今売り出しているものは、初めからリノベーションを前提にして

いるものがあるが、工務店のものはそのようになっておらず、これらが中古住宅流通の妨げや空き家の増加につながっているのではないか。ものを作るといった教育からリノベに対する教育に切り替えていく必要がある。

(マンション政策について)

- ・ マンションの建て替え件数の目標が出ている(資料6、p.12)が、全国で空き家マンションの戸数が100万戸を超えとか、築年数を超えて1千万戸を超えている中で、あまりにも数字が小さい。令和7年に500件でよいのか。こうならなければならないという目標があり、そのためにどうしなければならないかを考えるべき。

(賃貸住宅について)

- ・ 前回の見直しにあたっては、民間賃貸住宅の議論をかなりして、修繕計画をちゃんと策定しましょうということになったと思うが、そうしたデータも確認すべき。

(その他)

- ・ 太陽熱を利用した温水機器等が下がってきている理由は何か。
- ・ 定期借地については、首都圏と都心部と郊外では状況が違うと思われるので、そうした情報もいただきたい。
- ・ 定期借地権付き住宅について(資料5、p.21)、戸建てとマンションの内訳が分かるデータはないか。立地の良いところに住みたいが、分譲マンションは価格が高くなっているの、数は多くないが、戸建てとマンションでは意識が違うのではないか。

居住者の視点

(住まい方について)

- ・ 前回策定時から、分譲マンションは増え、戸建住宅は減っている。これはマンションが建つような立地の良いところでニーズがあると捉えることができる。働き方と住まい方は密接な関係があり、テレワークの取組は計画策定後どのくらい進んだのか。テレワークをしたいが仕事の関係上できないといったことも半分くらいあったが、今後もそうなのか。それによって住宅供給のあり方も変わってくる。
- ・ 大きな会社に勤めている方はテレワークが可能になってきている。そうした場合、近隣にワーキングスペースのようなものがあれば落ち着くという話もある。郊外型の集合住宅の中に、地域の方も使うことができるスペースを併設するなど、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よい。
- ・ サテライトオフィスやシェアオフィスを地方に誘致して、空き家を子育て世代がテレワークに利用できるようにしてはどうか。
- ・ これから空き家が増えていくのは大都市圏郊外部と考えるが、郊外に人が流れるとしたら、一つは郊外で仕事ができるということと、もう一つは郊外のほうが新しい教育の在り方として良いという価値観が生まれることだと思う。
- ・ 地方都市でも偏差値の高い高校に入れるような小、中学校の学区に資産価値が寄っているが、

本当にそうなのか。教育の多様性、教育がどのように変わっていくかなども住宅を選ぶ際に大きな影響を与えると思われる。広い視野になりすぎるが、教育の方向性についても議論しても良いのではないか。

(若年・子育て世帯について)

- ・ 若い世代は、特に新婚で住まわれて、お子さんが生まれるとなると住まい方が変わり、転出入を繰り返すこともあるが、小学校に入学するときには、ある程度長期的に住まうというイメージ。若い世代のそうした転入出のデータもあれば示してほしい。
- ・ 子育て世代でシングルになる方も増えている。こどもや高齢者や障がい者、シングルマザーを含めて多様な人が一緒に住まう地域共生社会のイメージでシェア金沢などを紹介されたと思うが、そうした新しい住まい方が普及しているのかどうかもデータを示してほしい。
- ・ とりわけ出産、乳幼児の育児は母親に負担がかかっているのが実態。母親の心身の安定なしでは良好な育児はあり得ない。子供の目線の前に母親の心身の安定に寄与するような住環境が求められるといった視点を少し広げてほしい。

(住宅確保要配慮者について)

- ・ 大家の 8 割は高齢者に、7 割が外国人に対して入居拒否感があるとのことだが、ホームレスや刑務所出所者に至ってはほぼ 100%になるのではないか。こうした方々をどう受け止めるか。住宅確保要配慮者の実態をもう一段階しっかりと把握する必要があるのではないか。
- ・ 高齢者への入居拒否感は死後に問題がある。残置物を誰がどのような権限でどの法律に基づいて処理するのか整理が必要ではないか。
- ・ 住宅確保要配慮者の入居円滑化にあたり、大家へのフォロー体制を作っていくには、行政側も担当が保健や福祉など他分野に渡る。協議会も、県の協議会や政令市の協議会などが複数あるが、共通してまとめていき、市町村に振り分けるような体制が必要。
- ・ セーフティネット法の特徴として、生活の支援が盛り込まれているが、どのように住宅や保証人を確保するかだけでなく、入居後の見守りや生活支援をどのように確保していくか。
- ・ 担い手として居住支援法人を作ったが、何をするのか、どこを目指すのかがまだ明確になっておらず、居住支援法人の在り方、生活支援として何をすべきかを検討するべきではないか。それがあるだけで大家の心配や拒否感が相当和らぐのではないか。
- ・ 生活支援に対しての対価や費用をどこで確保するかは問題。例えば、居住支援法人がサブリースとして支援付きの住宅を供給していく手も考えられる。施設と住宅の間のようなイメージで民間ベースで作っていくということもあり得る。
- ・ 他施策との連携を強化する必要がある。国交省の施策だけでなく、生活困窮者への支援などについては厚労省、再犯防止・刑務所出所者などについては、法務省との連携も必要。
- ・ 外国人の居住状況（資料 5、p.22）について、これはある時点をスナップショットで捉えているが、私が聞いている限りでは、賃貸から持ち家に移り始めている。時系列でデータを出してもらえれば、今後が見える。
- ・ 目標 3「居住の安定確保」で、福祉側の取り組みだけでなく、宅建業の側の取り組みとして居住支援についてどんなことをしているか示していただきたい。

- ・ コミュニティ形成についてまちづくりの視点からコメントしているが、居住者側からすると地域共生をどう進めるか。今の福祉制度で言うと、共生社会での取組と重なるので、居住者の視点のところで、地域で居住し続けるための総合相談機能とか、居場所機能とか、そういったこととあわせて住宅政策をどうしていくか検討していただきたい。

産業・新技術の視点

- ・ AI、IoT に関して言えば、住宅そのものの価値として今まで想定に入っていなかったことが入ってくる。新産業で住宅に関わる部分がどう変化していくのかという観点から考えていくべきだと思う。
- ・ 住宅燃費のようなものを可視化できるのかを検討しているが、新築は良いが古い住宅は燃費が悪く、さらに空き家を増やすのではないかとといった悩ましい点がある。消費者が知りたい情報というよりは、知るべき情報は何かの優先順位付けなど議論ができればよい。
- ・ 賃貸住宅は、1 物件を契約するのに見学する住宅数は 2.7 件で、10 年前は 4.8 件だった。訪問する店舗数は 1.5 店舗、10 年前は 2.7 店舗であった。WEB 上で情報をスクリーニングして来店して住まいを決めるなど、住まいの探し方が変わってきているので、どのような情報をどのような段階で伝えるのが適切か整理していくべき。難しいのは、ハザードマップをポータルサイト上に乗せるか。今住んでいる人や住宅を持っているオーナーの資産価値に影響を与えかねないので、慎重にケアしながら載せていかなければいけない。
- ・ 産業・新技術からの視点で「情報」について触れられている（資料 7、p 4）が、全国の 800 の消費生活センターでは、今回の水害について積極的に情報を集めており、集めた情報を消費生活センターで持っているだけではなく、自治体が消費生活センターにどのような情報が来ているかを聞いていただいて、困っている方を結び付け、共同で考えていくことが必要。
- ・ 消費センターに勤務していると、空いている土地は原野商法で高齢者が買わされたり、悪質な太陽光発電の事業者が買わせたりするといった問題が多発しており、高齢者に対しても適切な情報を提供していく必要がある。

まちづくりの視点

（都市の集約化について）

- ・ 人間がコントロールできるようなまちづくりが必要。例えば、人口密度や都市インフラのキャパシティを考えると、どうやってダウンサイジングさせながら新しいまちに変えていくのか。そうした視点を入れてほしい。
- ・ 今後、住宅そのものを駅の周辺に集約したり、大規模団地に病院や商業、福祉施設を集約したりしていくようなことをしないと団地そのものが成り立たなくなる。住宅の集約化に向けた検討もしてほしい。

（コミュニティについて）

- ・ 今後外国人は、インバウンドや居住者として確実に増加していく。こういった人たちを受け入れる住宅を考えていくことは大事だが、コミュニティとして成立するにはどのような施設が必要か、住宅だけではなく、コミュニティとしてのまちづくりが重要。

(災害について)

- ・ SDGs の目標の中には「住み続けられるまちづくり」がある。水害や災害が起こる中で、住み続けることができなくなった人がいるが、そういった人たちが住み続けられるようなまちづくりを計画の中に入れてほしい。
- ・ このところの水害を見ていて、土地の安全性と建物の安全性をセットにして考えていかないと、これからは住まいの安全性を守るのは難しいのではないか。
- ・ 水害に対する備えは計画の中に入れざるを得ない。浸水想定区域、土砂災害危険区域、津波災害対策区域にも家が密集しているのは日本の特徴だが、その戸数はどのくらいあるのか。市町村の中でどのくらいの割合なのか。そのうち安全な住宅はどのくらいあるのか。
- ・ この場合、安全の定義が難しい。例えば、1階のみが浸水する区域については、平屋建ては危ないが、2階建ては垂直避難が可能。マンションにしても、今回の武蔵小杉の事例のように、地下に配電盤などがあり、地下が浸水すると機能が果たせなくなる。配電盤や電気設備を2階、3階に上げているマンションも出てきている。こうしたことを誘導するためにも、現状を見える化した上で、今後議論するためのベースをこの計画の中で打ち出していければよい。
- ・ 災害に強い住宅や災害にあっても住み続けられる住宅を作ることが必要だが、大規模災害が起こった際にすべての人が避難所で住み続けることは難しい。そうしたときに在宅での避難を真剣に考えていかななくてはならない時が来る。在宅避難に対応する住宅の要件やそれを満たす住宅はどのようなものか考えていく必要がある。
- ・ 市原市では、台風15号でのゴルフ場の倒壊、19号では竜巻、21号では土砂災害で一人がなくなった。このような自然災害によってこれまで住んでいたところに住み続けられなくなるようなことが起きている。そういったところには新たな空き家も発生してくるので、まちづくりの視点で「安全、安心の観点」を強化してほしい。
- ・ 居住誘導区域がハザードマップ等の災害危険地域の中に指定されているケースが散見される。
- ・ 被災者の立場である間での住まいは重要。数か月の避難所生活、数年間の仮設、仮の住まいでの暮らしを考えると、ライフステージの中で、被災者である期間の住環境を考えていかななくてはならない。
- ・ 住まいの再建にあたって、災害救助法と被災者生活再建支援法とがあり、別々の法律で住宅を再建していくことは被災者にとってもわかりにくく、建設業者にとっても煩雑になる。そういった制度上でも円滑に進めていくような見直しが必要ではないか。
- ・ 現在の千葉でも見られるように、早期に住宅を再建したくても、技術者が不足している。被災した住宅を早く円滑に再建していかなければならないが、早い者勝ちが実態。住民での取引に官は入っていけないが、早く直すことをいかに円滑に進めていくか検討が必要。
- ・ 屋根の脱落等、自然災害でさらなる被害が生じないように、地方公共団体が空き家の所有物を探し出して安心安全な環境をつくるための情報提供が必要。