

## 社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第1回）

## 「既存住宅流通について」

## （戸建てと共同住宅の2極化）

- 戸建住宅と共同住宅の二極化ということだが、ややネガティブに発表していたが、メリットがあれば教えてほしい。
- ➔ 二極化のメリットはほとんどないと思うが、RCと木造といういい方が極めて20世紀的な言い方。木造という言葉は19世紀にはなかった。木造という言葉は使わないほうがいいと思うが、木をたくさん使用した集合住宅は今後ずっと増えてくる。ヨーロッパでは実際に増えているので、そうすると戸建との共通点が増えてくる。生産様式の合理化を考えると共通点を持たざるを得なくなる。そういう意味では2極化しない方向にいくものと思われるが、ストックはまさに二極化しているという課題がある。

## （良質なストックの形成）

- 建築の年代によって多様性があるということや、カスタマイズの家が多いということが指摘されていたが、まさに当時の日本人の住宅への考え方がそうさせたのだと思う。空き家問題がクローズアップされ、人口減少の問題が大きくなる中で、「ストック型社会を」と言われているが、耐震性、省エネ、バリアフリーなどについて劣悪なストックが多い。新築の場合でも長期優良であること、定期的なメンテナンスを取り入れること、またしっかりリフォームを行い、建て替えに至る住宅の循環システムを作っていくと良質なストックの社会ができていく。
- 立地とカスタマイズを掛け合わせると、ほとんど一品生産に近くなる。それをどうマッチングさせるかは、情報技術を使っても難しいとすると、カスタマイズを何回かやり直せる方法を最初に考えていくということではないか。

## （耐用年数について）

- 木造戸建てや長屋の残存率が古いものが減っているのは確かだが、新しいものは耐用年数が伸びているのではないか。住生活基本計画では、耐用年数を見直すとすればどのくらいに見直したほうがいいか意見を伺いたい。
- ➔ 耐用年数については、見直すことによっていろんな問題が起きてくる。物理的な耐用年数はいろいろ言えるが、耐用年数は制度的なこともあり、短くて問題といった意見はあるが、一方で短いことによってうまくいっているということもあるので、大変難しい問題。
- 共同住宅のうち賃貸住宅・分譲住宅の耐用年数の違いは分からないか。賃貸住宅は早く回転しており寿命が短く、区分所有は合意形成が難しいので結果として長くなっているのではないか。建物の形態の違いのほかにも所有の仕方でも違いがあるのではないか。
- ➔ 共同住宅のうち賃貸住宅は多様になっており、鉄筋コンクリートのアパートやかなり悪質な賃貸住宅も入ってくる。これを全体として見る分にはいいが、あまり中を詳細に見ると混乱してしまう。

### (建築構法と既存住宅の流通について)

- きわめて多様な構法により、戸建てや共同住宅も様々あるということだったが、いろんな構法があっても、品確法の住宅性能表示で等級をつけ、比較検討を通じて中古住宅流通を活性化させるということは現実的には難しいと考えているのか。
- ➔ マーケットとしては「顧客満足度」で動いていくが、売った時点でしか顧客満足度を捉えていない。住宅性能というものは5年住んでみてやはり良かったと思うもの。買った時点での満足度で捉えてしまうので、性能表示のそれによって売れる、売れないにはならないと考える。
- URのスケルトン賃貸は、スケルトン部分を賃貸し、インフィル部分を所有する形態で、非常に先駆的だったと思う。スケルトン賃貸という形態は長い目で見て非常に有効な手段であると思うが、今の社会には合わないということか、新しい住宅の在り方について意見をいただきたい。
- ➔ スケルトン賃貸は、フリープラン賃貸と呼ばれたもので、躯体と基幹インフラは公団が持っていて、蛇口の設備は個人持ちといった画期的なものだったが、流通の面からはそれがものすごく障害になってしまい、その点からは否定的にならざるを得ない。

### (その他)

- 神奈川県がモデルになるとおっしゃっていたが、近郊型のこれからの在り方はどのようなものか考えるべき。

## 「空き家について」

### (空き家対策における国や地方の役割)

- 空き家問題は全国均一に考えるべきではない。全国レベルでやるべきことと、各地方公共団体でやるべきことがあるのではないかと。全国レベルで考えていくべきことと、地域で考えていくべきことをどのように考えたらよいか、ご示唆いただきたい。
- 空き家は基本的に私有財産であるため個人の判断に任せられるもの。そういう中で、国や自治体が手を入れていかななくてはいけないものは一体何か。地域の安全・安心を阻害するものや環境を悪化させるものなど、社会上あってはならないものは何かを整理して、それについての方向性を考えていくのも一つの手。
- ➔ 空家対策特措法は、周囲に著しく外部不経済を与えるような空き家に対して、公的に関与していくという趣旨かと思うが、空き家が一戸ではなく複数戸集まった時の「まち」に対しての外部不経済が問題となっている。これに対し、国がやるべきことは資料7-2(1)「個々の所有者等の費用で、使えない・使わない空き家が解体に向かうためのインセンティブの構築」、(2)「民間市場での流通性が低い物件・エリアの流通支援策の構築」での2つであるとして発表した。地域レベルでやるべきこととして、流通性の低い所でもまちづくりを頑張っているところ、ニュータウンで住まいの終活を行い、これ以上空き家を増やさないような取組なども出てきているので、そういったものはここで議論する必要はない。個人の財産として勝手にやっていくのは基本的には賛成だが、それでは動かない、動けないというこ

とに対して何らかの支援策や措置が必要ではないか。

- 解体の支援については、少し慎重に考えており、基本的に外部不経済の要因は発生者へのペナルティが先だと考えている。長期間、外部不経済を発生させているものにはペナルティを与えてそれを抑止していくのが正攻法ではないか。

#### (解体以外にかかる費用)

- 解体に至るまでに要する費用としては、生活用品の整理と仏壇の始末に結構な費用を要する。相続人がわからない場合があるが、これらの費用を相続人の誰が負担するか問題になる。仏壇も墓じまいがあるように、親族間でいろいろな考えがあって、仏壇をどこに置かなど調整が必要。これらは住宅局サイドではないが、まずはこの二つの費用が発生する。
- 流通のところに測量の話が入っていなかったが、70年代以降にハウスメーカーが建てたものは境界がしっかりとしているが、そうでないものは測量が必要なものがある。そうした場合に誰がその費用を負担し、測量に立ち会うかなど手間の問題もある。
- 半数近くの空き家は物置として使われており、片付けが入った後に解体になる。片付け費用がかさんでおり、フェーズ1、2では片付けが入ってくると思われるが、どうか。
- ➔ 片付け費用をどうするかについては、解体支援策の中に新築住宅や中古住宅には取得費用にかかる贈与税の免除といったものがあるので、例えば相続税などでインセンティブを与えて片付け+解体費用を入れ込むかどうかは個人の資産なので議論が必要だが、そういったことでの推進が必要ではないか。
- ➔ これまで中古住宅に関しては、買い手側の支援はあったが売り手側の支援はなかったので、問題を先送りしてそのまま置いておかれるよりも、なるべく動いてもらうために、一つ一つの外部不経済より、まち全体がたくさんの空き家を抱えて人口が減り、税収が減ることを防ぐ方策が必要だと考えている。

#### (日本版ランドバンク等について)

- 税の控除をかけてもそもそも土地が処分できないとなると気の毒な感じがし、相続放棄をしても国庫に入らず、宙ぶらりんになってしまう。ひとつの考え方だが、ある一定程度所有者が解体して更地にしたら国が所有管理をして地域の人が使えそうな制度ができたと思うが、ご意見を伺いたい。
- 所有者が不明のものについては第三セクターを作って掘り起こしをやっていかななくてはいけないと思う。
- 人口減少と世帯の減少というのは待ったなしで、空き家がどんどん増えていき、どうしようもないものが残っていく。それに対しての何らかの対策が必要になる。空き家、空き地は公的なところが引き取り、あるいは公的な費用でどこかが処理せざるを得ないだろう。そういったときにどういったお金の集め方があるだろうか。たとえば、新築住宅を買ったときに一部をプールしていくような、家電リサイクルのような方式や住宅局で予算をたてるなど、予算の裏付けがあるような空き家対策が必要ではないか。公的にどのようなお金の集め方があるか教えていただきたい。
- ➔ 日本版ランドバンクのようなものやお金の集め方をどうするかについては、所有者不明土地

問題など、他の部局でやられている話があるかと思うので、基本的にはそちらと連携してやっていくことが必要。寄付を受け付けたり、解体した土地を受け取ったりといろんなことが議論されているが、空き家の解体費や土地と建物の所有者が違う場合など、空き家がついていくことによってさらに手間やコストがかかるので連携して検討していくべき。

- ➔ 国庫に帰属されたものは、2015年か、2017年かに400億くらいある。相続放棄や所有者がないということで集められたもの、企業からの寄付で基金を作って、日本版ランドバンクのようなものは近い将来必要になる。受け皿とリユース機能というものをきちんと管理していくことをやらざる得ない世の中になっている。

#### (不動産に関する情報の提供)

- 量の話が話題になるが、どこにどういったものがどれくらいあるのか、マッピングが必要である。空き家問題や人口減少が進む中で、どこに住まうべきなのか。東京都の震災復興マニュアルの中で、震災があった場合にどこを優先して復旧していくかの優先度マニュアルが必要という議論になっている。災害情報との紐づけとして、台湾や韓国では土地情報が一本化されており、電話一つで地籍や構造までわかるようになっている。日本でも空き家情報を含めた情報のマッピング化が必要ではないか。
- 解体、リフォームして次の利用者に渡していくことに関しては、宅地防災の委員会で議論しており、盛土造成地のマップを公表しているのはご承知かと思うが、その公表の割合は全国の平均値は76%くらいであったが、千葉県は11.1%と非常に低い値になっている。大規模災害時に古い盛土は大きな被害があると予想されるが、そういったことが公表されていないとなると問題である。

#### (その他)

- 職場と住まいは非常に関係するが、何もないほうがいいという観光地では民泊を一生懸命探しているということもあり、そういうところと組み合わせたり、マルチハビテーションの考え方をうまく導入したりしていくようなことも必要だと思う。
- NPOとして空き家活動をしていきたいが、なかなかできていない中で、何があればもっと進めていけるのか、考える必要。
- マンション政策小委員会も立ち上がっているが、マンションの空き室という問題をどのように考えていくか。区分所有の空き室は都市の中での問題でもあるが、違った側面もあるので、部会での検討かもしれないがマンションの空き室についても議論していくべきだ。
- 媒介報酬の見直しは賛成で、宅建業者は成功報酬で、成功しないものは無報酬なので、そういった見直しも考えられる。売買だけでなく賃貸も地方に行くと賃料が1万円とか2万円などもあるので、手数料を考えると0.5か月とか1か月と非常に低いので、流通促進を考えれば見直しも考えられると思うので意見をいただきたい。

### 「UR賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について」

#### (高齢者支援)

- URは単身高齢者にとっては生活支援サービスもあるし、900円という安価で希望すれば見

守りもやってくれるので、民間賃貸住宅では貸してくれないのではといった不安を抱えている人が多い中で、住宅セーフティネットとして優れた機能を有しているが、空室率は低いのではないかと。また高齢者も多く住んでいるので毎年一定程度の孤独死が発生していると思われるが、発生を防止するような取り組みを行っていただければ教えてほしい。

- ➔ 孤独死防止に関してだが、資料でも紹介した生活支援アドバイザーを配置して、居住者の相談に乗っている。外に出てくる人はいいが、引きこもってしまうと外の情報が入ってこない。隣近所から情報が得られれば、アドバイザーが包括支援センターにつないで、行政側から連絡を取ってもらうなどの取組を行っている。
- ➔ 女性よりも男性のほうに引きこもりが多い。コミュニティカフェや健康体操などイベントを行っており、出てこない人をどうするかはURとしても悩んでいる。いろいろな自治体の取組を勉強していく中で、かつて企業戦士としてバリバリに働いていた男性に、専門知識を話してほしいといったプライドをくすぐるようなお願いをすると出てくるようなこともあるようなので、シニア活用や生きがい就労などにも取組みたい。

#### (子育て支援)

- 若い世代が住宅を購入する意欲は高いと思うが、戸建は難しく集合住宅になるかと思う。子供が生まれて住み替え需要の購入意欲はまだある中で、首都圏の共働きであれば、できるだけ職場に近い所で、狭くてもいいので保育園にも入れられるようなところを探すイメージだが、そうなると子供も一人が精いっぱいという状況になる。できれば緑もあり、保育園にも入れるといった確約があれば郊外にも目を向けてくれるのではないかと。
- 集合住宅の子育てでは、下の階から「うるさい」と言われ、転居する例が多い。それを考えると戸建のほうがいいが、流通量は少なく、金額的にも高い。URも支援しているが、不便な場所ではなかなか選んでもらえていない。コミュニティのことを考え、1階の店舗部分を安価でNPOなどに貸し出しているのは良い。さきほどスケルトンの話が出ていたが、スケルトンだと逆にNPOなどは初期投資がかかってしまう。家賃は多少高くてもすぐに使えるような借りやすいものがあれば教えてほしい。
- ➔ 子育て支援については、減額制度を作るなどしてご活用いただいているが、そもそも空き施設が郊外型にある一方で、都心では需要があるものの、なかなか施設の空きがない。URとしても子育て支援に力を入れているので、様々な状況に応じて取組を進めていきたい。

#### (外国人居住者への対応)

- UR賃貸の中には外国人の受け皿となっている地域が多いと思うが、外国人の割合や地域的格差があるのかということを知りたい。私の研究室で調査をしているが、外国人の増えているところと日本人の増えているところでは町丁目別にみると全く違っている。そこにUR賃貸がある場合があるので、これから外国人の居住を考えていく上で、安定的な居住の受け皿として有効ではないかと思うが、いかがか。
- ➔ 外国人居住については、個別の団地についての外国人割合を公表しているものはないが、川口にある川口芝園団地はマスコミに取り上げられている。愛知県でも自動車産業があるため、外国人が多く住んでいる団地がある。生活する上でのコミュニティなどで、トラブルがない

ように周知活動を行っているが、外国人のコミュニティの中でその団地が住みやすいということになればその国の人が増えてくるという状況にあり、特定の団地に集中する傾向がある。

#### (まちづくり・団地再生について)

- URには賃貸だけでなく、分譲もあるかと思うが、おそらく賃貸のほうがうまく新しいまちづくりに切り替えられているのではないか。それは個人の財産ではないからということだと思うが、この問題は行政がリーダーシップをとって、足元の対策と中長期の対策を立てていかないとなかなか問題が解決していかない。かなりのスピードで人口減少が進むので、スピード感が大切だ。
- URは玉突き of 事業についてノウハウの蓄積があるかと思うが、それでも住み替えが困難だという状況があれば教えていただきたい。
- ➔ 団地再生は、住んでいる人の移転を伴う事業なので、移転時の家賃の補助なども行っているが、それでもなかなか理解されず進まないところがあり、色々な方の協力を得ながら進めている。集約事業については、リーズナブルな団地において実施することが多く、そういった住宅は非常に需要があつて空きがそもそもない。空き家率は募集をかけているものに対して全体の3.4%で、いざ事業をやろうとしても移転先がなく、一旦募集停止をかけて空きを作ってから進めるといった時間がかかる点が最近の課題になっている。

#### (SI住宅)

- URのスケルトン賃貸は、スケルトン部分を賃貸し、インフィル部分を所有する形態で、非常に先駆的だったと思う。スケルトン賃貸という形態は長い目で見て非常に有効な手段であると思うが、今の社会には合わないということか、新しい住宅の在り方について意見をいただきたい。
- ➔ スケルトン賃貸については、本日の資料にも載せているが、多摩平団地でスケルトン賃貸のシェアハウスやサービス付き高齢者住宅、菜園付き住宅などそういった取り組みを民間事業者と連携して取り組んできた。最近では、足立区の団地や九州の日の里団地でも、スケルトンで団地を活用するような事業者を募集する公募を実施した。なかなか事業性の問題もあつて実現するところは少ないが、可能性があれば続けている。

### 事務局資料（資料5）について

#### (住宅性能について)

- ストックからの視点の資料で、耐震、省エネ、バリアフリーといった性能の話で、この三つが一緒になっているが、省エネ、バリアフリーが足りていないところがある。特に省エネは環境省がやっている低炭素の取組と関連するし、バリアフリーであれば福祉とも関連するなど、他部署との連携を政策も含めてどのようにしていくのかを考えておくべき。

#### (既存住宅流通・空き家・まちづくりについて)

- 経済市場では「神の見えざる手」という概念があり、よほどの制約がなければ需要と供給のバランスによる。中古住宅流通市場では、例えばインスペクションなど情報の非対称性があ

ることを否定はしないが、基本的には需給関係で物事が図られる。最近の例では、首都圏の新築マンションが高騰しており、その結果として中古住宅の取引が新築のものを3年連続で上回っている。これはまさに需要と供給のバランスによるものだと思う。ただし、そのほとんどが10年以下の築浅のものや10~20年前に大量供給されたものに注目されている。では地方はどうかというと、中古市場は10%にも満たない。

- p. 29 に中古住宅を取得した人の年収が出ており、年収の高い人はマンション志向が高いように見えるが、そうではなく首都圏の億ションを買える層はそれなりの年収であるものの、その層が戸建てを志向しないかといえそうではなく、都心エリアで戸建てを建てようと思っていないので、結果としてそういう数字になると思われる。
- これから流通市場を活性化させるためには、市場にのる建物の価値を維持するような長期的な視点が必要になる。それは我々事業者にとっては辛いことだが、新築を制限するようなことが必要になるかもしれない。いまはいつでもどこでも建てられるので、その時々には価格に魅力があれば郊外にも移っていくこともあるが、その辺を見直す必要がある。
- 最近特に話題になっているのは、立地適正化とハザードマップがリンクしていないこと。これに対して自治体からは、既成市街地にかかったものを動かすことは難しいといった意見が出ている。そういった視点では変わらない。長期的には住宅地にふさわしい所に移転、集約していくといった観点がなくてはならず、限られた範囲の中で資産を維持していくということになれば中古市場にも光が当たってくる。
- そもそも空き家のどこが問題なのか。地方によって問題が全く異なる。スプールしていくところであれば全体の土地利用を考えなくてはいけなく、都市防災上本来は利用しなくてはいけなくところであれば、その先にどういった利用のビジョンがあるかといった視点が必要である。