

社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第1回）

令和元年11月29日

【住宅政策課長】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会の本日は勉強会を開催いたします。本日は、皆様方におかれましてはご多忙の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、事務局の住宅政策課長の三浦でございます。よろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、まず資料の確認ですけれども、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をご使用いただきますようお願いいたします。使用方法を改めてご説明いたします。現在は共有モードになっているかと思います。これは、資料は自動的に進行いたしますので、特に作業は必要ございません。また、画面の上のほうにあります個人ボタンという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、ご自由に資料やページを切りかえることができます。切りかえる際には右上の紙のマークのアイコンがあるかと思いますが、こちらのほうをタップしていただきますようお願いいたします。再度、共有ボタンを押していただきますと、またもとの共有モードに戻るという仕組みでございます。それ以外のアイコンにつきましてはタップされないように、よろしくお願いいたします。不具合等が発生した場合には、事務局の担当者が後ろに控えておりますので、遠慮なくお申しつけくださいませ。

本日の会議資料は、現在表示されてい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には、担当者がマイクをお渡しいたしますので、お呼びいただきますようよろしくお願いいたします。

続きまして、本日ご出席の委員をご紹介いたします。委員のご紹介は、今回初めてご出席いただきます委員の方、お二人のみとさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

では、名簿順にご紹介いたします。池邊このみ委員でございます。

【池邊委員】 池邊でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅政策課長】 ありがとうございます。田口委員が辞任されまして、新たに臨時委員に任命されました、小倉範之委員でございます。

【小倉臨時委員】 全建総連の小倉でございます。よろしくお願いいたします。

【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、合わせまして33名のうち、22名の皆様にご出席をいただいております。

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。ありがとうございます。

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思います。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 それでは、議事に早速入りたいと思います。本日の議事ですけれども、まずは前回の住宅宅地分科会における主なご意見と、見直しに当たっての主な論点について、2番目としまして、住宅ストックの状況について、3番目としまして、住生活基本計画（全国計画）でございますが、そちらの見直しに向けた委員等からのヒアリング——今日は住宅ストックがテーマでございますけれども、についてでございます。

まず、資料3から5まで、前回までの宿題的なものになっていたかと思っておりますので、事務局より、まずはそちらのご報告をお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 では、事務局のほうからご説明をさせていただきます。まず資料3でございますけれども、こちらは前回の分科会でいただきました主なご意見をまとめてございます。この中でいただきましたご意見を踏まえまして、住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点のほうも修正をさせていただきましたので、そちらをご説明させていただきます。

資料4でございます。まず、総論につきまして、2点追加をいたしております。まず住宅ストックの中でも、国民ニーズに対応したストックが質、量ともに形成されているかという点を追記いたしております。

また、一番下でございますが、国土政策や都市政策などの他の関連する政策分野との連携に関する視点も追記いたしております。

次に、居住者からの視点についてでございます。一番上でございますが、子育て世帯につきましては、子供の目線に加えまして、母親の視点ということを追加いたしております。また、真ん中でございますけれども、住宅確保要配慮者につきましては、入居後の見守りや生活支援といったサービス面についても追記をいたしております。また、一番下でございますが、テレワークなどの新たな就業形態がどのように住生活の向上に結びつくのかという視点と、2地域居住の推進に関する記述を追加いたしております。

次に、ストックからの視点でございますが、住宅ストックについて、解体・再生なども

含めて適切な循環のあり方という視点を追加いたしております。また、空き家の管理という対策も含めまして、ビジネスとして家をしまっていくという視点も新たに追記いたしました。それから、一番下のマンションでございますけれども、マンション管理の適正化、再生に関する目標の持ち方についても記載いたしております。

次に、産業・新技術からの視点についてでございます。3番目の項目でございますけれども、住宅に関する情報提供につきましては、タイミング、優先順位の視点を追記いたしました。それから、最後の4つ目の項目といたしましては、新技術の例示といたしまして、ドローンというものを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。2個目の項目ですが、住宅団地の再生に関しまして、住宅と生活利便機能の集約化や新たな機能の提供といった視点を追加いたしております。また、まちづくり、住まいづくりを進めていく上での視点として、安全安心で住み続けられることということを明確化いたしました。論点につきましては以上でございます。

続きまして、資料5でございます。本日は委員の皆様から発表をいただくことを中心に考えてございますけれども、その前に、住宅のストックに関します基礎的なデータにつきましても、事務局のほうで用意させていただきましたので、簡単にご説明させていただければと思います。

大きく5つの項目に分けてございます。まずは、住宅の広さに関するデータでございます。2ページでございますけれども、1住宅当たりの延べ面積につきまして、都道府県別に見たグラフになっております。特に上の地図でございますけれども、日本海側の地域ではやや広目の傾向というものがございます。この30年間での面積の増減を見ていきますと、こうした日本海側の一部の県ではやや減少しておりますけれども、全体としては床面積は増加の傾向にあるということでございます。

続きまして、3ページの新設住宅の着工床面積についてでございます。着工戸数の大幅な減少がありました平成18年から21年の時期につきましては、着工床面積の総計も大きく減少いたしております。1戸当たりの床面積につきましても、持ち家、分譲住宅を中心に減少の傾向がございます。

続きまして、共同分譲住宅と貸し家についてでございます。規模別に着工の戸数を示したものがこちらのグラフになってございます。左側の共同分譲住宅につきましては、近年、70平米以下のやや小ぶりのものが増加の傾向にございます。また、貸し家につきましては

も、40平米以下のコンパクトな住戸が増加の傾向がございます。

こうした背景には、次のページでございますけれども、近年、新築マンションの購入などに際しまして、仕事や子育てにおける利便性といったものが重視される傾向がございます。居住空間のゆとりの要素が低下しているということも影響していると考えられます。

それから、最低居住水準の変遷について、1枚ページを用意いたしております。最低居住水準につきましては、第3期の住宅建設5カ年計画において、全ての国民が確保すべき水準として設定がされまして、住生活基本計画におきましても最低居住面積水準として受け継がれております。こうした最低居住面積水準や誘導居住面積水準につきましては、達成している世帯の割合は増加の傾向がございます。

最後に、間取りに関する例を、8ページでは記載いたしております。参考にしていただければと思います。

続きまして、住宅の性能に関するデータでございます。10ページですが、まず住宅の耐震化の状況についてでございます。耐震性が不足しているストックについては年々減少しておりますが、いまだ900万戸程度存在するものと推計されております。

次に、住宅の省エネ性能に関してでございます。左側の断熱性能につきましては、約3分の1のストックが無断熱などの低いスペックのものとなっております。また、右側の新築住宅における省エネ基準の適合状況ということでございますけれども、新築住宅の約4割が基準に適合していないという状況でございます。こうした状況も踏まえまして、本年5月に建築物省エネ法の改正もなされておきまして、小規模住宅について省エネ性能に関する説明義務を課すといったような内容など、省エネ基準への適合の推進を図っているところでございます。

次に、住宅のバリアフリー化の状況でございます。特に高齢者が居住する住宅におきましては、手すりの設置や屋内の段差解消といった一定のバリアフリー化がなされているものが約4割ということでございまして、その割合についても年々増加の傾向がございます。

それから14ページでございますけれども、長期優良住宅認定制度に関するページとなっております。良質な住宅ストックの形成に向けまして、一定の基準をクリアした住宅を長期優良住宅として認定しておりますけれども、こうした住宅に対しましては税制・融資、補助といったような支援を行っているところでございます。主に一戸建を中心に活用がなされておきまして、一戸建の着工全体のうち約4分の1が長期優良住宅の認定を受けている状況でございます。

それから、住宅性能をはかる共通の物差しといたしまして、住宅性能表示制度を運用いたしております。こちらにも構造の安定ですとか、火災時の安全といったような10分野33項目について等級評価などを実施しております。新築住宅につきましては戸建て、共同住宅ともに活用が進んでおり、新設住宅の約26%がこの制度を利用しているという状況でございます。

続きまして、空き家に関するデータでございます。17ページは前回の分科会でもお示しをいたしましたが、空き家の総数は約849万戸ということでございます。そのうち、賃貸や売却といったような流通に供されていないその他空き家が349万戸を占めております。中でも、木造一戸建のその他空き家が240万戸ということで、大きな割合を占めてございます。

この戸建てのその他空き家の分布につきまして、都市計画の区分別に見ましたのが18ページでございます。左側の円グラフの中でございますけれども、戸数ベースで見ますと、都市計画区域内のうち線引き区域に123万戸、非線引き区域に63万戸、また、都市計画区域外にも44万戸と、全体のおよそ2割ぐらいが都市計画区域外に存在しているという状況でございます。

また、右側の棒グラフでございますが、こうしたそれぞれの区域内の住宅ストック数に占める割合で見させていただきますと、例えば非線引き区域においては9.4%、都市計画区域外におきましては13.9%と、比較的高い割合を示しております。

また、空き家の実態調査の結果をお示ししているのが19ページでございます。1点目といたしまして、空き家の取得原因についてでございますが、こちらは相続が半数以上を占めてございます。また、右側の空き家の所在地に関するアンケート結果では、所有者の居住地から1時間以上離れた遠隔地にあるものが全体の4分の1以上を占めてございます。

また、下のところにあります空き家にしておく理由というものにつきましては、約4割の方が解体に係る費用負担というものを挙げていらっしゃいます。

一方で、空き家所有に係る負担感について聞いたものが20ページでございます。負担に感じるとされた方が約8割ほどいらっしゃいます。特に管理作業に関する負担の割合が高い傾向を示しております。

また、空き家の解体費用につきまして少しお調べしました。21ページでございますが、例えば木造住宅の場合ですと、1坪当たり3.5万円。例えば50坪ぐらいの住宅ですと、175万円程度が相場ということでございます。

最後に、地方自治体における空き家対策の状況についてでございます。平成27年に空き家対策特別措置法が施行されましたが、市町村では空き家等対策計画の策定ですとか、危険な特定空き家に対する行政措置などが講じられてきているところがございます。具体的な数字は23ページのところに記載いたしております。空き家等対策計画の策定の状況につきましては、9割の市区町村におきまして策定済み、または策定予定となっております。

また、一番下のところでございますけれども、特定空き家に対して助言・指導、勧告など、累計で1万6,000件を超える行政措置がなされておりまして、自治体における取り組みが進められている状況でございます。

次に、既存住宅流通・リフォームについてでございます。まず25ページでございますが、こちら前回分科会でお示しいたしましたように、既存住宅の流通量につきましては一戸建・長屋が8.1万戸、共同建が7.9万ということで、合計で16万戸になってございます。共同建につきましては増加の傾向となっておりますが、その分、一戸建と長屋建てについては減少の傾向となっております。

こうした戸建て住宅とマンションを比較しますと、マンションのほうが住宅市場において流動性が高いと考えられてございます。宅建業者が利用しています不動産取引システムであるレインズ、こちらのデータも用いながら少し分析したのが26ページとなっております。住宅ストック全体では、戸建てが8割、マンションが2割となっているのに対しまして、既存住宅として売りに出されている物件数では戸建てが約4割、マンションが6割ということで、比率が逆転をしております。

また、そのうち、成約の報告がなされている件数を見ても、マンションのほうが成約率18.3%ということで、戸建てよりもやや高い状況となっております。

それから、今後の持ち家への住みかえ意向につきまして調査をしたものが、27ページでございます。既存住宅への住みかえや、新築・既存住宅にこだわらないとする世帯数の割合は増加の傾向でございます。

特に上側でございますが、現在持ち家の世帯では、その増加が顕著でございます。こうした住宅の住みかえと既存住宅流通量の関係について整理をいたしましたのが、28ページから30ページでございます。まず28ページでございますけれども、左側からグラフを見ていただければと思います。まず、直近5年以内に住みかえた世帯数を見ますと、数、割合ともに減少してきております。

こうした住みかえを行った世帯の入居先の属性を示したのが真ん中のグラフになっております。借家に住みかえた世帯数は大きく減少しております。黄色の部分でございますが、ここが大きく減少しております。相対的に下のピンク色の部分ですけれども、持ち家への住みかえの割合については、やや増加をしてきております。

こうした持ち家に住みかえた世帯のうち、既存住宅に入居した世帯数については右側でございますけれども、全体としての実数はやや伸び悩んではおりますが、新築住宅と既存住宅の割合で示してみますと、既存住宅に入居している割合については増加をしてきておりまして、左側でございますように、人の住みかえ自体が減ってきている中で、既存住宅に住みかえをされている率というものについては、割合で見ると増えてきているということがわかるかと思えます。

次に、平成26年から平成30年までの5年間で住宅を取得された世帯の年収について、整理をいたしました。左側のグラフでございますけれども、既存住宅を取得した世帯は、年収300万から500万の層が最も多くなってございます。一方で、新築住宅については500万円から700万円の層が最も大きくなってございます。これを割合で示したのが真ん中でございますが、年収が500万円以上の世帯層については、新築住宅を取得する割合がおおむね7割を占めてございます。

一方、一番右のグラフでございますけれども、中でも既存住宅を取得した世帯について、戸建てと共同建てで分けて見てみますと、世帯年収が高くなるにつれまして、共同建てを取得する傾向が高くなる傾向がございます。

同様に年齢・階層別に見ていただきましたのが、30ページでございます。新築住宅の取得は30歳代が最も多く、既存住宅になりますと、40歳代が最も多くなってございます。割合で見させていただきますと、年齢層が高くなるにつれまして、既存住宅の取得割合が増加するといった傾向が見られます。また、戸建て・共同建ての取得割合につきましても、年齢階層によりばらつきがございますが、おおむね半々といった状況になってございます。

それから、リフォーム市場についてのデータでございます。こちら、分科会資料で示してきましたように、市場規模としましては約6.9兆円という推計がされております。住宅投資のうち、約27%を占めてございます。

こうした既存住宅やリフォームにつきましても、元来、特に既存住宅取引については、いわゆる個人間売買が多いと言われてきましたけれども、最近は宅建業者による買い取り再販が増えてきてございます。

買い取り再販といいますのは、不動産取引に関するさまざまなノウハウを有する宅建業者が、一旦既存住宅をみずから取得された後に、リフォームなどを行った上で販売をする業態でございます。サンプリング調査ではございますが、こうした買い取り再販に参入する事業者数や、販売戸数なども増加してきておりまして、既存住宅市場の活性化に大きな役割を果たしているものと考えられます。

33ページにつきましては買い取り再販のリノベーション事例を幾つか参考に載せてございます。戸建て住宅から、マンション1棟を買い取って行うものまで、さまざまなバリエーションが存在いたしております。

最後に、安全安心な既存住宅取引を支える制度といたしまして、既存住宅売買瑕疵保険の普及状況についてのグラフでございます。保険の申し込み件数は年々増加してきておりまして、既存住宅の流通戸数のうち約12%が保険を活用しているという状況でございます。

また、これに関連いたしまして、住宅の基礎や外壁などの劣化、不具合の状況を調査いたします既存住宅状況調査、いわゆるインスペクションの実施件数について、35ページで記載いたしております。平成30年度、約7,000件ということでございまして、対前年度比で1.5倍という形で増加してきてございます。一方で、既存住宅の流通戸数に占める割合ではまだ4%ということですので、さらなる普及が必要という状況でございます。

実際にインスペクションを実施している事業者に対するアンケート結果でも、制度の認知が不十分と回答されている業者が全体の4分の3を占めているということでございますので、実施件数を増やしていくためにもさらなる制度周知を図っていく必要がございます。

また、37ページは、宅建業者が既存住宅売買の媒介を行う際に、こういったインスペクションのあっせんをどのくらい受けたかというものを示したグラフになってございます。約6%の取引におきまして、売り主や買い主からインスペクションのあっせんの希望を受けているということでございます。なお、残りの94%の中には、あっせんを行わずに自社でインスペクションを実施しているという回答をしている事業者の数も含まれておりますので、実際にはこの6%よりも多い割合で検査が行われていると考えられます。

最後に、その他ということで、これまでの分科会の中でご意見をいただきました事項のうち、資料の準備ができたものにつきまして、本日ご説明させていただきます。このほかのご指摘事項につきましても、現在調査中のものがございますので、資料が取りまとめ次第、分科会の中でご報告していきたいと思っております。

まず39ページでございますが、定期借地権付き住宅について、地域別と戸建てマンションの別で整理をいたしました。戸建てにつきましては、上でございますけれども、2002年をピークに大きく減少してきておりまして、最近では中部圏を中心に年間100件前後ということで利用がされてございます。一方、下のマンションについてですが、年度ごとにばらつきはございますが、引き続き一定程度の利用がなされており、特に首都圏での割合が高い状況となっております。

次に、省エネ設備のうち、太陽熱利用機器が減少している理由について調べたものとなっております。太陽熱利用機器につきましては、その用途が給湯に限定されていることですか、他の競合技術の登場などもありまして、1980年ごろをピークに販売台数が落ち込んできているということでございます。

最後に、住生活基本計画の都道府県計画の策定状況についてでございます。都道府県におきましては、全国計画に即しながら、基本的な方針や目標、施策に関する事項を定めるほか、公営住宅の供給の目標量などについても定めることとされております。こうした都道府県の計画につきましては、各地域の特色が反映されておりまして、ここでは北海道、東京、兵庫について例示をしております。

例えば北海道では、北国である地域性を踏まえた独自のブランドであります「きた住まいる制度」などをこの計画の中で位置づけをされていらっしゃいます。また、東京都では大量供給されていますマンションですとか、住宅団地といったようなストックの再生が位置づけされています。また、一番右の兵庫県では、阪神・淡路大震災の経験も踏まえた住まいの災害対策などが位置づけをされていらっしゃいます。こうした都道府県計画の策定状況の調査については、現在も並行して作業を行っておりまして、次回以降の分科会で改めてご報告をしたいと考えてございます。

42ページ目以降の資料につきましては、参考資料ですので、お時間があるときにご覧いただければと思います。

事務局からは以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、委員の皆さんから、ご意見は後で。それぞれ今日、ヒアリングということでございますので、その後にいただくことにして、ただいまの資料につきまして、ご質問やご確認されたい点があれば、二、三受けられるかと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご質問、ご確認されたい点、もしございましたら、後ほどでも結構ですし、

事務局に個別ということでも構わないかと思しますので、そういう形で進めていただければと思います。

それでは、本日のメインの議題でございますが、本日、住宅ストックということテーマといたしまして、お三方からこの後プレゼンテーションをいただくこととなります。深尾委員、野澤臨時委員、独立行政法人都市再生機構のお三方ということでございます。お三方からそれぞれご説明をいただいて、その後まとめて委員の皆様からご意見やご質問を受けたいと思しますので、お三方、順に、恐縮ですけれども、1人当たり15分を目安にご説明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。

それでは、初めに深尾委員からお願いいたします。

【深尾委員】 深尾でございます。勉強会ということで、気楽に来たんですけれども、すごい会なのでちょっと戸惑っております。

それと、与えられたお題は既存住宅の流通についてということで、15年ぐらい前からストック活用について相当研究をしていたんですけれども、6年前に大学をやめて、最近特に勉強をしているわけではないので、今日お話しするデータも少し古いものになることをお許してください。

それから、既存住宅流通についてというのと、大体例えばアメリカで流通しているのに比べて、日本は10分の1ぐらいじゃないかとか、なぜ日本は流通しないのかという話があって、その背景として、例えば税制が違ったりとか、償却年数の設定が違ったりとか、ソフト系で、例えばローンが組みにくいとか、そういうことも含めてさまざまなことが語られていますけれども、そういうことのほうが重要だと思います。

ですが、私の専門は建築構法という建築の作り方が専門ですので、その立場から日本の既存住宅流通というのは大変難しい課題だなということをお話ししたいと思います。

日本の既存住宅は幾つかの特徴があると思えますけれども、極めて多様な構法で成り立っていると。これも、ターゲットとして何をどう捉えるかというのは非常に難しくなっていると思えます。

それから、建設年代によって多様である。特に戦後の日本の住宅のレベル向上と、それから西洋化といいますか、様式の変化とかいうのが非常に急激でしたので、建設年代によってストックされている住宅の性質が全く違います。それから、そのいろいろな性格の構法の、ものの率も大幅に変わってきている。これをどういうふうに捉えるかというのは大変難しいと思えます。

3番目として、共同住宅と戸建て住宅の二極化ということがあるのではないかと思います。これも、当たり前ではないかと思われるかもしれませんが、構法、つくり方の視点から見ると、日本ほどこの2つが二極化している国はないと思います。

例えば、アメリカではツーバイフォーで戸建て住宅が建っていますけれども、ツーバイフォーと日本で呼ばれるもので集合住宅も建っているし、ヨーロッパに行くと、例えばコンクリートブロック造なども盛んに今も建てられていると思いますけれども、戸建て住宅もそういう構法で建っているし、4階建ての集合住宅もコンクリートブロックで建っている。そういう共通性があるのに、日本の場合ははっきりとそこに大きな溝がある。これを全体の政策としてどう捉えるかというのは難しいかと思います。

今日、特にお話ししたいのは、建設時のカスタマイゼーションが日本の住宅では極めて高度に行われている。私はこのことが日本の既存住宅流通の大きな妨げといたしますか、難しさになっていると思います。これはまた後でお話しします。

その背景として、日本の戸建て住宅——特に木造住宅とプレハブ住宅ですけれども、は非常に高度にシステム化された生産体制をとっている。これも世界から見ると、非常に特殊なことなのだと思います。

最後にマンション流通の課題とあります。先ほど事務局からストックの状況、大変興味深い資料、今回お出しいただいて、その中でマンションのほうは流通しているというデータもありました。これも、私の考えを後で少し言いますが、戸建て住宅に比べてマンション流通の課題は低いと思っております。

日本の既存住宅、極めて多様な構法と言いましたけれども、これは簡単に言いますが、在来木造が主流でしたが、枠組壁工法があったり、鉄鋼系のプレハブ住宅があったり、ユニット工法なんていうのもかなりの量で建設されて、鉄骨造の住宅もあれば、鉄筋コンクリート造の建築家が設計するような住宅もあり、プレキャストコンクリート造の住宅もあり、コンクリートブロック造の住宅も。昔、北海道でかなり建て、今は日本では非常に少ないですけれども、それでもそういう構法のものがあります。それで、さっき申し上げたように、こういうさまざま、多様な構法が戸建て住宅と共同住宅ではっきり分かれています。

その次の資料は、5年ぐらい前にまだちゃんと研究をやっていたころのものです。木造住宅の例えば前々回でしょうか、前回でしょうか、日本の住宅の寿命の話が出ていましたけれども、この赤いのは1960年までに建てられた住宅が、統計調査を分析すると、大

体それが残存率で半減する、真ん中の0.5まで来るのに22年ぐらいで半分が壊されていたというデータです。これを根拠に日本の住宅は20年ちょっとしかもっていないで、建てかえられていると言われていたわけです。

1960年代になると、そのカーブが少し上がって、橙色のカーブになっていて、半減するのは30年になっていて、70年以降のものはもっと長持ちをできてしまっています。80年代のものになると、これはかなりの部分が推測ですけども、10年で壊されるものなんていうのはほとんどないという状況になっています。

それを累積戸数でいうと、赤いのが60年までの住宅で、それが建てて3年ぐらいのときには1,600万戸あったわけです。それがどんどん減ってきていて、現状ではこの赤いものの右端ぐらいの量なんだと思いますが、各年代で建ててきたものがだんだん減ってくる。その減り方が少ないので、この各年で建てているバランスが、多分今は同じぐらいの数で多様になってしまっているということだと思います。

それに対して、非木造の共同住宅をとると、赤いのが大昔に建った、まだ共同住宅というのが特殊な建築だったころのものでですけども、これはある程度建てかえが行われていますが、もう少し、70年代ぐらいのものになると、ほとんど残存しているという状況で、木造と状況が全く違うということが見えます。

ただ、絶対量でいうと、その赤い大昔に建ったものというのはほんとうに少なくて、圧倒的に緑、青いものが多い。ただ、これ、統計上、緑色のものが、住調なんかで調べると、最初の5年ぐらいで減ってしまっている。これは、住調というのは全数調査ではないので、そういう違いが出てきているのかと思います。

次、戸建て住宅と共同住宅の二極化。これは先ほど申し上げましたけれども、共通項がほとんどないので、このストックを維持管理していく社会の生産体制も、日本は二本立てで行かなければいけない。このことは、今後、国全体が縮小の方向に向かう上で、維持保全を担う組織が別々にダブルで要ることになる。流通も全く別になっている。これは、産業としては、かなり日本の負担になるのではないかという危惧を持っています。

それから、カスタマイゼーションの話ですけども、これは日本の住宅、特に注文住宅、持ち家、新築の場合、非常にカスタマイゼーションが発達していると思います。このことは、産業として捉えると、顧客満足度を高めるということが産業化の大きな狙いで、そこには設計と生産の間にフィードバックが繰り返えされて、商品全体の顧客満足度を高めるという仕組みが、日本の戸建て住宅については極めて高度に育成されてきて、その結果、

戸建て住宅の生産として、こんなに巨大な住宅産業がある国はほかにないと思いますけれども、この仕組み、多分カスタマイゼーションの仕組みがすごくうまく機能して、それによって顧客満足度がすごく高まっているというのが日本の住宅だと思います。

戸建て住宅の木造がそうだったんですけれども、プレハブ住宅も全く同じようなやり方をされているために、巨大産業になっていると考えることができます。カスタマイゼーションというのは、日本の戸建て住宅が、室町末ぐらいからだだと思いますけれども、書院造りというのが成立して、それに数寄屋的な考え方も入ってきた。その中で、江戸時代だと武家屋敷と民家のつくり方というのはかなり違っていただけですけれども、その武家屋敷的なものを発展させて、大正から昭和初期ぐらいに木造の技術がものすごく発展した。

そのころカスタマイゼーションという考え方が多分取り入れられて、例えば床の間をつくるときには、その床の間の床柱は大工さんと施主さんが一緒に行って選んできてとか、そういうカスタマイゼーションが床の間ですごく発揮されていて、これは自分のうちをつくったんだぞという満足感がものすごく建主に与えられたという、カスタマイゼーションが行われた。

それが、戦後になって床の間がなくなってしまって、そのかわりに間取りは自由にできますよという形で、カスタマイゼーションが行われるようになり、限られた敷地の中で、希望するような間取り——ほんとうに間取りがいいのかはわからないんだけど、お施主さんが注文して、こういう間取りがほしいといったものが確実に実現するという仕組み。それに仕上げはどうあってほしいとかいう注文をするカスタマイゼーションが大変うまく行っているので、顧客満足度がすごく高いという仕組みになんだと思います。

そういう仕組みででき上がっているものが中古流通するときはどういうことになるかというと、建てた人の顧客満足度を上げるためにカスタマイゼーションされたものを、買わなくてはいけないんですねという形になるので、そここのところの既存住宅の顧客満足度をどうやったら上げられるかというのが、この流通の大きな課題だと考えています。これが、私、10年ぐらい前はかなり悲観的だったんですけれども、最近、流通の仕組みがIT技術等を使って、極めて多くのものの中から、自分にこれなら満足できるというものを見つけるといった手段が高度になってきているので、それをうまく使うと、これは既存住宅が流通する仕組みになると思っています。

ただ、今のところ、まだ流通業者のほうがそういう技術を使っていて、既存住宅を購入した人が、ほんとうに何万あるものの中から自分が探し出せるという仕組みにまでは行っ

ていないと思うので、そういう仕組みをつくり上げていくと、これ、見つかったというので、すごく満足して買うということがいくんではないかと思っています。

もう一つ、さっき買い取り再販の話等がありましたけれども、リフォームすれば売れるのではないかという話。そのリフォームをすることによって、新築そっくりさんなんていう言葉もありましたけれども、新築同様な形にするリフォームなのか、もしくは次の取得者のカスタマイゼーションに合うようなリフォームなのか、このリフォームの形の2つというのは全然違うと思うんです。

リフォームのときにも、どちらのリフォームを狙うのかということを確認にすべきだし、買う側もそういうことを考えて買えるような仕組みが要るかなと思います。

あと、マンションに関しては、実は日本人はそういう感覚を持っていたから、集合住宅を買うと全部画一的だから、だからマンションも自分の好きなような間取りにして、設備にして買いたいというのがあります。例えばS I住宅というのがありました。スケルトン・インフィル住宅は、私はそれに深くかかわっていたんですけども、私の気持ちとしては、間取りが自由になるということよりは、寿命の短い設備等の更新がちゃんといくような住宅を、ストックとしてつくるべきだと思っていましたけれども、結局あまり普及していない。

S I住宅的なものは、実はオランダと日本がすごく進んでいて、オランダも個人主義的なので、何でお仕着せのものに住まなきゃいけないのかという人が多くて、オランダでも同じような考え方が進んだんですけども、日本もそういうのが背景にあったから、そういう住宅が欲しいとか、コーポラティブハウスのようなものが欲しいという話があったんだろうと思うんですけども、そういうものだと、実は次の流通が非常ににくいという裏腹な関係があります。私、推進してきた立場で流通問題にかかわると思っていなかったものですから、非常に自分自身で悩んでおります。

ということで、申し上げたいのは以上です。

あと、5年前にこういう調査をしました。これは5年前の住民生活基本計画の分科会のときにもお示したグラフなんですけれども、一番左が2010年の段階で、日本の住宅のストックがどうなっているかというのを人口ピラミッド的に書いたもので、左側が非木造、右側が木造です。非木造の共同建てと戸建ての木造が主になっていますけれども、全国では、築年でいうと60年ぐらいがストックとしてはある程度あってという形で、こういう形でした。

5年前に、2020年、来年度のことを予測しました。いろいろな滅失率とか、建設量とか、そういうのと連動で推計すると、こうなっている。ですので、今回の住調で結果が出ているので、これが合っているかどうかというのはまだ調べていないんですけども。大外れだったら困りますが、2030年のことを予測すると、右のような形になります。

これも日本が高齢化社会になるわけですけども、日本のストックも高齢化ストックになるということが非常にはっきりと読み取れるんですが、もう一つ申し上げたいのは、東京都だとかこういうことになって、圧倒的に非木造共同建が多くて、かつ、現在の建設量も多いので、2030年でもこのぐらいになるだろうと。

それに対して、岩手県だと木造が圧倒的に多くて、非常に高齢化問題も大きくなるだろうと予測されています。京都府は多分いい木造住宅が多いので、こういう状況になっています。沖縄はRCが圧倒的に多いので、こんな形になります。前にも申し上げましたけれども、地域によって全然違うので、ここは全国計画を立てるところですけども、地域ごとにこういうストック問題というのは個別に考えるべきだということと、あと、最後、これは神奈川県なんですけど、神奈川県が全国の形と似ているんです。神奈川というのは横浜みたいな大都会もあれば、西のほうに行くと農村的なところもあって、神奈川というのは非常に住宅問題で日本を代表できるなということが、これをやっていて発見したことです。

以上で私の話はおしまいにします。

【分科会長】 はい、ありがとうございました。

それでは、引き続き野澤臨時委員からのご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願ひします。

【野澤臨時委員】 東洋大学の野澤です。それでは、私に与えられたテーマは空き家というところで、発表させていただきます。

まず1ページ目ですが、空き家問題の根本的要因として、私が全国的にいろいろと調査をしたところ、先ほどの住宅局からの資料説明にも、空き家にしている主な理由として、4割ぐらいの方が相続発生後に解体費を出したくないからといったデータがありましたが、相続発生後、相続人等が今は特に困ることがないということもあり、相続した実家等を「とりあえず空き家のまま置いておこう」という問題先送りから、空き家問題は始まると思っています。

こうした「とりあえず空き家で置いておこう」ということをどのように動かせるかというのがこれからの空き家問題ではないと思っています。とりあえず空き家で置いておく

主な理由としては、思い出があるといった心の問題、仏壇や遺品をどうするかといった問題、あるいは特に地方で多いのですが、家を処分することに親戚が反対する、相続でもめている、超高齢化を背景に所有者が認知症を発症し意思判断ができなくなり、空き家に対して誰も手を出せなくなり、そのまま置いてあるなどがあります。

加えて、先ほど解体費のお話がありましたけれども、空き家を解体しますと、固定資産税の特例措置が解除されてしまうので、保有コストも高くなることも挙げられます。特に土地代よりも、解体費のほうが高くなるようなところは、なかなか解体に向かいにくいと見ています。最近、認知症や、高齢者の引きこもりといったお話がありますが、最近計画的な住宅地を調査していると、荒廃していて空き家かと思われる家のことを地域の民生委員さんに事情を聞くと、「そこは住んでいます」というところが多くなっているという印象があります。

高齢者の引きこもり、特に単身高齢男性世帯が多くなってくるとのことですが、空き家だけではなく、居住者がいる家も含めて、家の管理について、地域でいろいろ問題が出ているのかなと思っています。

その中で、まず1ページ目にスプロール住宅地と計画的住宅地に分けて書かせていただいているんですけども、例えばスプロール住宅地の事例ですが、行き止まり道路の沿道のほとんどが空き家で、現時点では1軒しか居住していないというエリアができています。同じエリア内にとりあえず置いておこうという問題先送り空き家が続出してしまったということになります。

このように空き家だらけになってしまうと、この行き止まり道路沿道の空き家所有者が、いざ、売却しようとしても、売却することが困難になってしまいます。たとえ住宅を幾らリフォームできれいにしても、空き家に囲まれた中では、なかなか住みたいと思って購入しようという人がいないですし、同じような理由で、賃貸するのも難しいと考えられます。では、解体して何らかの異なる土地利用していけばいいのではないかとすることも考えられますが、空き家に囲まれた土地に新築を建てようかという気にはなかなかありません。駐車場として貸しだそうにも、スプロール市街地で、敷地面積が非常に狭小なので、物理的に難しいのと、そもそも行き止まり道路の沿道にはほとんどすでに人が住んでいない空き家だらけなので駐車場の需要も少ない状況になってしまいます。

その他の土地利用の方向性として、家庭菜園・コミュニティ菜園も可能性としてはありますが、空き家に囲まれており、1軒だけ解体しても、日当たりが悪くて難しい状況です。

また、隣地といった可能性も考えられますが、隣地も空き家なので、隣地の空き家の所有者を探し出すことも難しく、交渉すらできない状況になっています。

要するに、このように空き家だらけになってしまうと、時既に遅しで、お手上げという状況になるので、現時点でまだ相続が大量に発生していない時期に、こうした事態にならないように空き家予防策を講じていく必要があると考えております。

また、資料1 ページ目の計画的な住宅地の地図の中の六丁目というところは、既に5軒に1軒が空き家という事態になっています。おそらくこのエリアがこの計画的住宅地の中で一番早い時期に開発されたところであるために、居住者の高齢化が進み、相続等が発生し、「とりあえず置いてある」空き家が多いのかなと思っております。

こういった中で、これから日本の持ち家世帯というのはどんどん消滅していきます。私が国勢調査のデータを用いてコーホート変化率法によって分析した結果、特に2030年ごろ持ち家世帯は今よりも倍の速度で消滅していきます。要するに、中古住宅等の供給が倍速で増えていく中で、需要がどんどん減っていくということです。気軽に空き家で置いておくと、相続した実家等の中古住宅としての流通にも難しいということになります。つまり、空き家予備軍が大量に控えているということに目を向けるべきなのです。

そういった中で、別紙の、ちょっと画面では見にくいと思うのでA3の表を見ていただきたいんですけども、今回はこういった機会をいただいたので、私の中の頭の整理ということで、空き家問題をフェーズ別に見てみようということで表にしてみました。

空き家問題にはフェーズ0からフェーズ5までであると考えています。フェーズ0はいわゆる空き家予備軍レベルを指します。フェーズ1は、相続発生・住みかえ・・施設入居等をきっかけに、とりあえず置いておくといったことで空き家が発生した、いわば空き家初期レベルです。

その後、リフォームを行えば使用できる状態ぐらいまで、つまり利活用可能レベルのフェーズ2ぐらいまでに、何とか空き家のまま置いておくということを終わらせるという対応策の構築が今後の住宅政策として非常に必要であると考えています。もしできるなら、本当はフェーズ1ぐらいで食いとめるべきだと思っております。

時と共に、フェーズ3になってくると、特定空き家等未満レベルですが、地域への悪影響が出始めている状態になってきます。さらに時間が経過し、放置され続けると、フェーズ4になり、非常に著しく悪影響を及ぼして、近隣からの苦情、連絡が入り、市町村が対応し始めることとなります。

さらに、フェーズ4で解決できないと、市町村でも対応が困難な、対応困難レベルのフェーズ5ということになります。なぜ、フェーズ5が対応困難かといいますと、空家特措法はありますが、時間がたてばたつほど所有者も高齢化するし、お亡くなりになって代替わりによって関係する相続人も増えていくので、荒廃著しい空き家の処分に関する手間、時間、コストがどんどん増えていきます。空き家問題の特徴は、時間がたてばたつほど解決することが困難になり時間もコストもかかるということです。

そういった中で、フェーズ0から1、フェーズ1から2というのは、各所有者や相続人等による「住まいの終活」をきちんと推進していくことが必要なんですけども、住宅政策として見た場合は、「(1) 個々の所有者等の費用で、使えない・使わない空き家は解体へ向かっていただくためのインセンティブの構築」が必要だと考えております。

その次に、フェーズ4ぐらいになると、空家特措法に基づいて市町村がさまざまな取り組みを、今頑張ってもらわれており、市町村からの連絡などによって、所有者等自らが改善、適正な維持管理をするようになるという場合も結構多いわけなんですけれども、なかなか所有者さんが対応しない、あるいはできないという場合には、代執行、あるいは相続財産管理人の申し立てをするといった手法をとることになります。

しかし、いろいろとヒアリングを重ねていくと、結局、法制度としてはあっても、市町村でも売れる物件でないと、つまりお金にかえられるようなものでないと、なかなか解体費の回収、あるいは予納金の回収ができないので、むやみに、荒廃した空き家は全て地域に悪影響があり危険だからということで、特定空家と認定して、代執行や相続財産管理人制度で対応をすることが非常に困難な状況にあります。一方で、荒廃した空き家への対応を、今やらないと、地域の生活環境に非常に悪影響を及ぼしながら、ずっと地域に残り続けるということにもなるわけです。

また、特定空家等の判定基準も市町村で非常に異なっています。例えば、特定空家等の判定基準、公道に接している場合のみとしているところだと、公道に接していない場合で、非常に特定空家等レベルのようなものというのは、特措法ではなかなか対応できないので、最近法律ができた所有者不明土地特措法の対応で相続財産管理人の申し立てなどを行っている事例も出てきており、一歩進んだかとは思いますが、それでもできない場合もあります。

こうした事例を見ていると、「(2) 民間市場での流通性が低い物件・エリアの流通支援策をきちんと構築していく」ことが重要になります。

民間市場での流通性が見込める物件エリアに関しては、非常にたくさんの民間企業がありますので、そこそこ地域に差はありますけれども、民間さんにお任せということができると思いますが、流通性が低い物件とかエリアというのは、担い手もないという状況になっています。

この民間市場の流通性が見込める・見込めないの判断基準については、私としては、買い取り再販事業者さんが対応してくれる物件かどうかかなと思っています。空き家について、買い取り再販事業者さんに買い取り可能かを問い合わせ、買ってくれる場合には、民間市場での流通性が見込めるのかなと思っています。

そこで、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へ向かうためのインセンティブの構築が解体支援策というのは充実する必要があるのではないかなと思っています。例えば、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例における住宅用地の認定の考え方をまず見直した上で、人が居住しなくなった後の空き家に関して、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を適用可能とする期間をきちんと設定し、相続予定人も含めて、その期間内に解体費を出した人に対して、解体費に係る減税措置を追加するといったことで、期間設定の上で、なるべく空き家になった後にも、使わない、使えないところは、ストックといえど解体に向かわせていくということが必要ではないかと考えています。

ちなみに、先進的な市町村では、特定空家等に認定していなくても、管理がきちんとなされていない空き家について空き家担当課が特定し、税務関係部局にリストを提供し、固定資産税の住宅用地の特例の解除について検討を始めているところもでてきています。高崎市は、単費で空き家解体助成金制度というのを設けていて、10年程度空き家であったら、解体費に対して上限100万円の補助金を出すということで、5年間で679軒、6.2億を支出しています。高崎市の調査によると、解体した後、約半数が何らかの土地利用が動いているとのことでした。

また、毛呂山町では、隣地を取得して建てかえを促進する、あるいは老朽建築物の除却で地域の防災性を上げるために解体費を補助する制度を新設しました。耐用年数、木造22年を過ぎた比較的若い住宅でも、ある一定エリアの中では解体費を支援するというところに踏み込んでいます。

そういった中で、固定資産税の課税標準の特例における住宅用地の鳥厚木については、総務省の話なので、住宅局ができるかどうかは考慮せずに今回、このプレゼンを行っていますが、固定資産税の課税標準の特例における住宅用地の認定については、総務省自治税

務局固定資産税課長による技術的助言を見ますと、「今後、居住の用に供される見込みがないと認められる場合」と書かれています。しかし、個人的には、居住の用に供されるよう一定期間必要な措置を講じていないと認められる場合には、もう住宅用地として認定できないということで解除していくということも必要ではないかと思っています。

次に、設定した一定期間内に解体費を捻出した人に対しては、解体費に係る減税措置というのも必要ではないかと思っております。住宅を「つくる」際の支援策、住宅を「つかう」際の支援策はいろいろ用意されています。新築、中古住宅に対しては所得税、住民税、固定資産税の軽減、住宅取得資金に係る贈与税非課税といったさまざまな取り組みがありますが、住宅を「たたむ」場合にはむしろ解体する方が損をするという仕組みになっています。つまり、解体の際の税制というのは、あまりこれまで考慮されていないのではないかなど、個人的には見えています。

近年、空き家対策の一環として、空き家の譲渡所得の3,000万特別控除という制度もつくられましたが、これも空き家（中古住宅）が「売れた」場合にしか、譲渡費用として解体費は差し引けません。売れていない段階で地域に迷惑をかけたくないからということで解体しても、家事費扱いとなり、何も減税措置ありません。ということで、固定資産税の住宅用地の軽減措置も解体したら不利になるし、保有コストも上がるからということで、各所有者・相続人等によってなかなか解体されないので、このあたりをぜひ今後の住宅政策のターゲットにしていきたいと思っています。

こうした施策の効果としては、空き家が解体された後、その時代のニーズに合った新築をつくる余地を生み出しますし、まちの世代交代や地域経済の活性化にも絶対に寄与すると思っています。

最後に、流通性が低い物件の流通支援策は非常に難しい問題だとは思いますが、これは住宅局が担当ではないところの分野だと思うんですが、やはり仲介の手数料が低額物件の場合は非常に低過ぎると思っています。定額物件の仲介手数料は既に見直されているんですけども、それでも手間がかかるわりに全然もうからないため、民間の不動産会社等は敬遠しがちです。

全国的にいろいろ低額物件の流通に頑張られている空き家バンク・地域コミュニティ・NPO法人などの話を聞いてみると、手間・時間がかかる売買成立までは空き家バンク・地域コミュニティ・NPO法人などの地域に根ざした担い手さんが頑張って、売買が成立したとなった段階から、契約等に際して宅建業者さんが入るようにして工夫されています。

た。ただ、こうした意欲的な空き家バンク・地域コミュニティ・NPO法人がある地域でしたら良いのですが、ないところが大半なので、今後、何とか地域の宅建業者さんにも低額物件に対して前向きに対応していただけるようにしていくことも必要です。

ということなので、低額物件の仲介手数料の上限金額の見直しとともに、例えば、業務内容ごとに費用を分けて徴収できるような新たな仕組みも必要かなと思っています。ただ事業者さん目線で見ると、多分仲介手数料を取るよりも、売ればですけれども、買い取りして再販したほうがリスクはありますが多分もうかることが多いと思われるので、仲介手数料よりも買い取り再販事業をより活性化する方策も一緒に考えていく必要があります。

また、地元の不動産業者が機能していないエリアでも、仲介手数料でそれなりに「業」として成り立つ可能性があれば、Uターン、Iターンして起業しようという人が、地方のまちづくりの担い手として活躍していただけるかなと思っています。

発表は以上です。ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、お三方の最後になりますけれども、独立行政法人都市再生機構の安藤理事からご説明をお願いいたします。

【安藤独立行政法人都市再生機構理事】 UR都市機構で理事をしております安藤と申します。本日は、こうした私どもの取り組み、説明をする機会をいただきまして、まことにありがとうございます。

早速でございますが、資料のほうを説明させていただきます。冒頭でUR都市機構の全体の概要についてご説明をさせていただきたいと思っております。ご承知の方も多いと思っておりますけれども、昭和30年に、当時、高度成長期時代の住宅供給ということを目的に設立された、日本住宅公団というものがもともとの前身となっております。

その後、いろいろと組織の見直し、社会状況に応じてなされて、平成16年、独立行政法人として今の都市再生機構となりました。主な事業でございますけれども、都心部をはじめ、あるいは地方都市におきましてもいろいろな都市再生事業ということで、これは民間の事業者の方々と一緒に連携しながら、また自治体の取り組みを支援する形で取り組んでおります。

また、公団時代から引き継いだ、現在72万戸ございますけれども、賃貸住宅の運営管理を行っているところでございます。さらに、東日本大震災をはじめ、熊本地震なども含

めて、大規模な災害があったときの災害復興支援ということについても、いろいろなお手伝いをさせていただいているところでございます。糸魚川で大きな火災がございましたけれども、ああいった場合も自治体のほうに人を派遣したりしながら、全体の復興のお手伝いなどもさせていただいたところでございます。

また、最近では、昨年、海外インフラ展開支援法という法律が制定されました。この法律に基づいて、URの本来業務として、日本企業が海外のいろいろなインフラ事業に展開していく場合のお手伝いをさせていただくということもしております。これまで、日本でいろいろなニュータウン開発を含め培ってきた経験を生かして、こういった海外展開の支援。東南アジアの各国であるとか、あるいは最近では、オーストラリアなどでも具体の事業についてかかわりを持っているところでございます。

次に、賃貸住宅ストックの現状でございます。30年ぐらい、住宅公団時代から、全体で首都圏、近畿圏中心に、全国の大都市圏中心に72万戸のストックがございます。団地数でいうと1,500。右下にありますように、40年代から50年代初頭にかけて、私も、メインストックと呼んでいますが、住宅が非常にボリュームがございまして、個々の住宅の今後の取り扱いというところが非常に大きな課題となっております。

居住者の方々の状況でございますが、当然、高齢化が進んでおりまして、高齢者がいる世帯、既に半分を超えております。また、特に高齢単身の世帯が2割を超えている状況で、おそらく全国の平均に比べると非常に高齢化が進んでいる状況が見てとれます。

こうした中、高齢化であるとか、あるいは社会全体のニーズの多様化、先ほど申し上げました住宅ストックの高経年化というものが進んでいる中で、昨年12月にUR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンというものをまとめました。大きく3つございます。1つは、多様な世代が安心して住み続けられるような環境整備を進めていこうというもの、もう一つは、団地の中だけではなくて、団地のいろいろな空間を使いながら、持続可能で活力ある地域まちづくりを推進していくということ、それから賃貸住宅ストックそのものの価値の向上を図っていこうという、大きく3つのテーマを掲げて取り組みを進めているところでございます。

そのうちの1つとして、地域医療福祉拠点化というものを今展開しています。これ、地域のいろいろなステークホルダーの方々、いらっしゃいますけれども、連携をとりながら、先ほど申し上げましたように、UR団地、非常にいろいろな地域の資源として空間がございまして、こうした空間を生かしながら、必要な施設、あるいはサービスというものを

供給していくということで、これも3つのテーマを掲げています。

1つは、いろいろな団地の空間を生かして、これは土地であるとか、あるいは施設、そういうものの提供をしながら、医療とか福祉の施設を誘致していこうというもの。それから、住宅を含めた居住環境自体を高齢化などに対応したものにアップしていく。これは、高齢者向けの住宅であるとか、あるいはバリアフリーの推進なども進めております。もう一つは、コミュニティということもテーマに掲げて、コミュニティの醸成を含めたソフト、ハードの取り組みを進めているところでございます。

住生活基本計画、現行計画の中でも150団地の拠点化を進めていこうということで、2025年度までに目標を掲げておりますが、現在122の団地で既に着手して、その推進を図っているところでございます。具体の団地、ちょっと飛ばしますけれども、1つは大阪で森之宮の団地です。これは、特に事業などを行っておりませんが、既存の団地の中にある施設の中に、福祉施設であるとか、あるいは保育園なども誘致して、いろいろな福祉の充実を図っているものです。

また、生活支援アドバイザーという人員も配置して、もろもろ高齢者の方々からのご相談を受けたり、福祉の行政とのつなぎなどを行っているところでございます。真ん中辺の下にありますけれども、一部、在宅療養のモデルルームとして、近傍にあります病院と連携をして、実際のいろいろな器具なども入れて、住宅の中でも在宅しながら療養できるということを団地内外の人に見ていただくような取り組みも進めております。

これは、浜見平という茅ヶ崎の団地でございますけれども、建てかえ事業を進めているところです。地域として防災の拠点が必要だという市のほうの意向もございまして、建てかえにあわせて防災機能を充実した公園を整備して、市に移管したり、あるいは商業施設、公共公益施設の誘致なども行いながら、団地だけではなくて、外に開かれた空間として全体のまちづくりの推進というものを進めております。

また、同じく7になりますけれども、藤沢市に辻堂団地という団地がございます。これは建てかえは行っておりません。既存の住宅を集約する形で、団地の居住者の方々には移転にご協力をいただきながら、一部残す、継続して管理していく住宅のほうにお移りいただいて、あいた部分に商業施設であるとか、福祉施設、子育て支援の施設、あるいは民間への分譲住宅などを整備して、団地のリニューアルを図っているという事例でございます。

また、平成27年に法律を改正していただきました。従前、こうしたいろいろな再生の事業を図っていく上で、団地の中だけでいろいろな事業を組んできたわけなんです、どう

しても団地の中に余裕がないという場合には、居住者の方に仮に移転していただき、また戻っていただくというご苦勞もかけてきました。この法改正によって、近隣のところ、近接地に新たな土地を取得して、ローリングをしながら事業を進めるということが可能になりまして、その第1号が今年3月に、昭島の東中神団地というところで着手しまして、近傍の区画整理事業をやっていたところの土地を活用して、図にございますような形で全体の事業を進めていくという取り組みも進めているところでございます。

UR賃貸住宅、非常に豊かな空間、緑空間もございますけれども、そうした空間を生かしながら、屋内の広場であるとか、クラインガルテンみたいなコミュニティの場もつくったり、あるいは住戸そのものについても、民間企業と連携して、MUJI×UR、イケアとの連携みたいな形で、特に若い世代に訴求した住宅供給というものを行っています。

大学との連携ということで、京都のほうで京都女子大学の学生さん方を対象にコンペなどもやりまして、優秀作品については、実際の住宅のリノベーションに生かしているという事例でございます。

バリアフリー化も進めております。中期計画の中に、23年度までに60%以上のバリアフリー化を目指していくということで取り組んでおります。中層5階建ての階段室の住宅が多々ございますので、エレベーターを後づけでつけて、そうした取り組みも進めているところです。また、高齢者向けの健康寿命サポート住宅と名づけておりますが、こうした高齢者の健康にも配慮したような住宅供給、それから、見守りサービスというものについても、民間と連携しながら提供しているところでございます。

技術的な面でもいろいろ取り組んでおまして、先ほど深尾先生のお話もいろいろございましたけれども、UR住宅も鉄筋コンクリート造ですが、非常に高年齢化しています。ただ、維持管理をやってきましたので、実際のところもう少し使えるだろうということで、70年を超えるようなものについても、躯体としては十分使えるのではないかとということで検証を行いました。健全性も確認しています。

また、今後の管理のフローなども整理して、使えるものは使っていこうと。ただ、設備面については、特に浴室など、非常に在来型のものが評判が悪いといいますが、どうしても汚れてしまいますので、ユニットバス化できないかということで、そういったことについての研究もいろいろと進めているところでございます。

また、新しい住まい方というものについても検討させていただいています。IoTとか、AIとか、いろいろな技術が出てきておりますけれども、そうした中で、今後、近未来の

住まい方というものを模索しながら、スタートアップモデル的な住宅を整備して、民間の方々といろいろ議論しながら、今後の住宅のあり方というものを勉強しているところでございます。

赤羽台にあります団地、建てかえ事業を進めていますけれども、一部、先般、国の登録有形文化財にスターハウスというもののほか、何棟か指定されております。これは重要な資産として残していくわけですが、こういった資産も使いながら、住宅の過去、それから未来の情報発信をしていく施設として整備をしていくことにしております。

住宅のセーフティーネット機能としてのUR賃貸住宅の役割もでございます。従前から行っておりますけれども、入居者の募集に当たっては、保証人、あるいは更新料、礼金、仲介手数料不要として募集を行っております。また、高齢者の低所得の方々など、一定の方々に対する家賃減額を行うような、そうした住宅も個別に提供させていただいて、国のご支援をいただきながら整備をしているところでございます。

ミクストコミュニティを推進していくということで、これも従前から行っている制度でございますけれども、親子世代、親の世代、それから子育て世代がなるべく近くで住んでいただくほうがよかろうということで、そういう近居と呼んでいます、近居していただく場合に特別の割引制度なども用意して、その推進を図ります。

子育て世帯、若年世帯の方々については、定期借家制度などを使いながら割引制度の住宅を供給しているというところでございます。先ほど申し上げましたコミュニティ形成支援ということでいろいろ取り組みを行っておりますけれども、例えばこれは横浜の団地でございますけれども、As Mamaさんというシェアリングエコノミーのいろいろな取り組みをやっている会社でございますが、タイアップしながら、地域にいるママサポーターという方を発掘して、こういう方とSNSでつながりながら、団地内外の子育ての支援をお手伝いしていただく、あるいは交流も深めていただくという取り組みを行っております。

また、千葉の団地では、あいていた施設をキッチンつきの改修をしまして、こういうところにいるいろいろな食事の提供であるとか、あるいは地域の方々が憩えるようなコミュニティスペースを整備して運営をしていくという試みもしているところでございます。

最後に、ちょっとテーマは変わりますけれども、先ほど言った都市再生事業の一環として、密集住宅市街地の改善にもお手伝いをさせていただいているところでございます。東京都を中心に取り組みを進めておりますけれども、図にありますような、環状6号、7号の間など、23区の各区から要請を受けながら、事業のコーディネート、それから主要生

活道路の整備支援、あるいは従前居住者向けの住宅の供給なども進めているところでございます。

中野区の一例だけつけておりますけれども、これは都営住宅の跡地であったところについてURで取得させていただきまして、区画整理事業なども絡めながら、中野地区内のいろいろな事業協力者の代替地として提供したり、中野区さんの要請を受けた形で従前居住者向けの住宅というものを27戸整備させていただいています。これを1つの核として、地区全体の整備を進めていこうということで、お手伝いをさせていただいているところでございます。

私からの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。お三方、ご発表どうもありがとうございました。

それでは、これから残りの時間はお三方への質問も含めまして、意見交換ということにさせていただければと思います。今日、勉強会ということで、住宅ストックについてということですが、今回は分科会にはなりませんけれども、やはり住宅ストックをテーマにご議論いただく予定でございます。それで、本日のこの後ですけれども、多分ご意見のほかにも、お三方へのご質問もあろうかと思っておりますので、ご質問への回答は最後にまとめてお三方にそれぞれご意見への感想と、それから質問に対するご回答をまとめて、お三方合わせて10分ぐらいお願いしたいと思っております。

本日3時半までということですので、あと大体30分強ぐらい時間がございます。私とお三方を除きますと19名いらっしゃるんですが、必ずしも全員が短く発言するということでもないようにも思えますので。とはいっても、あまり長いのもあれですので、二、三分という感じでご発言をいただければと思います。

いつものようにご発言、求めたい方はプレートを立てていただけますと、私のほうで順番を見ながら、次にご発言いただく方を指名してまいりたいと思います。本日、〇〇委員がちょっと早目にご退出されるということですので、まずは〇〇委員に何かございましたら、口火を切っていただいて、皆さん、その間にご発言、お考えになりながらプレートを立てていただければと思いますので、どうぞよろしく申し上げます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 それでは、発言をさせていただきます。前回まで出ていないものですから、少しおかしいところがあるかもしれませんが、実は今、いろいろお話を聞いて

いまして、似たような話、先週も、先々週もやったなという感じでお聞きしていたんですけれども。

1つは、費用に関するお話で、先ほど野澤委員から解体支援というお話があったんですけれども、これについては、私のわりと専門にしております都市局の歴史的風致維持向上計画というので、歴まちのものでいろいろやっているところでは、まずは生活用品の整理と、それから仏壇の始末という、解体に至るまでにその2つのものが結構な費用が必要で、なおかつ、先ほど来お話のように相続人がわからない場合もちろんあるんですけれども、相続の方の中で、そういう費用をどなたが負担するかというあたりをめぐって、または仏壇などにおきましては、これはもう一つ、似たような事例として墓じまいというものもあります。

お墓と同じように、親族等からいろいろお話があったり、じゃ、仏壇をどこに設置するかという話をめぐってさまざまな調整が必要になってくる。そうすると、これは住宅局サイドではないと思うんですけれども、まずはそのところの費用が発生する。

それから、2つ目には、先ほど来、流通の話の中に測定の費用が入っていなかったんですけれども、結構、近年に建てられているところ、70年代以降のところですと、それなりにハウスメーカーさんがやられているところだと、きちっと境界等がしているわけなんですけれども、それ以前のものになりますと、測定が必要な場合が結構あります。

それにつきましては、測定の費用並びに立ち会い等の手間を含めると、その費用をどなたがどういうふうに負担するのかという問題が、もう一つ出てくるのではないかとこの面でございます。費用についてはその1点でございます。

それから、2つ目につきましては、先ほど来、解体して、その後、リフォームして、次の方にお売りするという話がございました。実は、私、もう一つ、国交省のほうで今宅地防災に関する委員会に立っております、そちらのほうにも出席させていただいているんですけれども、そちらのほうで、やはり国土交通省さんのほうで、盛土造成地のマップというのを全国で公表しているというのは、今日、ここにいらっしゃっている方は多くがご存じだと思います。

その平均値はたしか76点台だったと思うんですけれども、例えば首都圏におきますと、千葉県などですと、実は公表の値は11.1%ということで、非常に低い割合になっているんです。そうすると、どういう状態になるかという、先ほど来のお話の中で、大規模の盛土造成地、古い造成地の場合には、これから先、災害があった場合には、災害によって

いろいろな被害が及ぶ可能性が非常に多い。そのわりにはそういうマップが公表されていないとすると、そういうところにまで手が入ってしまうということが問題になると思います。

そういうことを考えますと、どちらかという、先ほど深尾先生のほうから流通のほうも、2つのセクションでかなり大きく分かれているという話がありました。やはり、マッピング、今までは住宅局さんの内容ですと、ほぼ量の話ばかりやっているんですけども、どこに、どういうものが、どれくらいあるのか。一方で、空き家問題があると同じように、人口減少というところで、じゃ、どこに住まうべきか。

先ほど野澤先生の発表にあったような、ああいう空き家がいっぱいあるところ、ああいうふうになっていけば、もういらっしゃれないと思うんですけども、じゃ、その隣はどうかといったときに、結構お住まいだったりもする。そうすると、じゃ、これから先、どこに住む場所とするのかどうか。それについては、私、東京都のほうで震災復興マニュアルのほうの委員会にも出させていただいております。東京都などでは、そういうことが起きたと、どこを優先的に復興するのかというような、そういう優先度マップみたいなものも必要になってくるという話が出てきております。

そういう状況とも関係して、災害の観点、そのあたりとの関連性、ひもづけ。台湾とか、あるいは韓国——韓国ではその辺のひもづけが非常に土地情報を1本、電話で引いてきますと、地積まで全部行くし、その構造まで全部行くという話が出ていると思います。そのようなマップ上に構造ですとか、あるいは空き家なんかどうかというあたりまでマッピングしていくという方向性、そういうものが今後必要なのではないかと考えておりますので、ぜひともよろしくお願ひしたいと思います。以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ご発表、どうもありがとうございます。大変勉強になりました。お三方それぞれへの質問があるんですけども、まず深尾先生です。ありがとうございます。深尾先生に教えていただきたいのは、戸建てと共同住宅に分けているんですが、共同住宅、集合住宅だったでしょうか。共同住宅ですね。共同住宅の中で賃貸と分譲の違いってわからないでしょうか。

賃貸のほうは早く回転して行って、ちょっと寿命が短い気がして、区分所有はある意味合意形成がなかなか難しいので、逆に結果論として長くなっているみたいな。実は、この

建物のつくりだけではなく、所有形態の違いみたいなものも影響しているのかなということで、ご存じであれば、それはご指導いただきたいなと思いました。ありがとうございます。

それから、ごめんなさい、私、質問ばかりと感想で申しわけないんですが。野澤先生にも貴重なご報告、どうもありがとうございます。非常に空き家問題、深刻なんですけれども、これだけ全国、いろいろな空き家問題を見られている中で、ぜひ教えていただきたいんですが、やはり空き家問題というのは全国均一に考えてはいけないと思うんです。

そうしますと、今ご提案があったようなさまざまな事例をご紹介いただきましたけれども、全国レベルでやるべきことと、各地方自治体レベルでやるべきことみたいな、特に全国計画を立てて、それをベースに各自治体が考えていただけるということを考えますと、少しめり張りが要るのかなと。だから、たくさんのメニューをご提供するのではなく、全国で考えることと、各地方自治体の場に応じて考えることみたいなこと、全体を見られた中でぜひそういったこともご示唆をいただけたらいいなと思っております。よろしく願いいたします。

そして、最後、URでございます。貴重なご報告ありがとうございます。今日のご報告の中になかったんですが、ないところを聞くと怒られたら、ちょっと困るんですけども。私、以前からUR賃貸の中でスケルトン賃貸に非常に興味があります。これ、全国で3棟ぐらいでしたでしょうか、所有形態まで分けているものですね。スケルトンを借りてインフィル部分を各所有すると。社会実験的なことがされて、非常に先駆的だったと思うんです。

それが、改めて見ますと、私、分譲マンションの管理とか、建てかえの研究をさせていただいておりますと、非常に最後にその問題があるということになりますと、途中、やっぱりスケルトン賃貸的なものというのは、長い目で見て、1つの有効なツールではないかなということですが。

URさんとしては、ああいう建物のつくり、かつ所有形態を一緒に考えていった社会実験的なもの、あれは今の社会に合わないということなんではないかということ、ぜひご示唆いただいて、これからの新しい集合住宅、あるいは住宅のあり方について、ちょっとお考えを聞かせていただけたらなと思いました。以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、〇〇委員、〇〇委員の順でお願いいたします。

【〇〇委員】 どうも済みません、野澤先生に少しパースペクティブをいただきたいんですけれども。人口減少と世帯の減少というのは当たり前の話で、これに対して空き家がどんどん増えていると。いろいろな形の空き家があるかもしれませんが、例えばいろいろな空き家が増えていって、どうしようもない家がどんどん増えていく。これは明快なので、それに対して何らかの方向性なり対策を出さないといけないと。

いろいろな議論が出ていますけれども、確かにそういうものにならないようにいろいろ流通させるというのは一番必要なんですけれども、どうしても出てきてしまうものに対して、空き家、空き地を公的なところは引き取るなり、あるいは公的なお金で、どこかで処理せざるを得ない状況が来るだろうと。そういったときに、どういったお金の集め方を。

例えば、新築住宅を買ったときの一部をプールしていくとか、拡大生産者責任ではないんですが、家電みたいなリサイクルの方法とか、あるいは、住宅局の予算をちょっと引っ張ってくるとか。少なくとも公的なお金の裏づけのある空き家対策をこれから強化していかないといけないというのは明快なんです、それに対して行政的にどういったお金の集め方、あるいは配分の仕方等をお考えになっているか、教えていただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 貴重なご発表、ありがとうございました。私は子育て支援のほうから委員会に参加させていただいております。若い世代の方々が住宅を購入したりする意欲というのは多分高いはずなんです、一戸建というのはなかなか難しいところもあると思います。

お子さんが生まれて、住みかえの需要だとか、住宅を購入していく意欲はあっても今共働き世帯が増えるの中で、首都圏でいえばなるべく職場に近いところに住もうということで、狭いところでもいいから、保育園に確実に入れて職場に近いところというイメージがあります。

そうすると、お子さんも1人で精いっぱいとか、そういう状況にもなってきかねないと思っております。できれば、少し郊外型で、緑地もあって、そして保育園にも十分入れるという確約があり、仕事もできるというのがあれば、もう少し郊外にも目を向けてくださると思うんです。

また集合住宅に住む子育て世代は、下からうるさいと言われて、結構転居する家庭が多いという印象です。一戸建のほうの子育て世代にはいいだろうとは思うものの、お手軽な

金額の一戸建てがまた流通していない。何かもうちょっとどうにかできないのかと、いつも思います。

URさんが、コミュニティをすごく考えていただいているというのは、とてもありがたいくて、1階のテナントについては、NPOなどが使いやすく、割引もしていただいています。先ほど、スケルトンの話が出ました。逆に言うと、NPOはスケルトンだと、お金、初期投資がごくかかってしまうんです。

だから、ある意味、すぐ使いやすいような形で、家賃のほうが多少高くても、借りやすいような工夫かできないかとか、そういったことも、もしあれば教えていただきたいなと思いました。

深尾先生、神奈川がそういう意味ではすごくモデルになるとおっしゃったので、近郊型の何かこれからのあり方みたいなものがあれば、教えていただきたいです。

野澤さんには、NPOとして空き家活用に期待はあるもののなかなかそこに取り組みないという人が多いんです。ですから、何があれば、もっとそこを推し進めていけそうかということ、また改めて教えていただければと思っております。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかに、今ちょっと静まっているところですけども、ご発言。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 構法の観点から、既存住宅の流通についてお話しいただいて、とても新鮮な思いをしたんですけれども、極めて多様な構法でいろいろな住宅ができています。戸建てでも、仕事住宅も違うというお話でしたけれども、一方で、いろいろな構法があっても、品質がわかりやすいようにするというので、品確法で性能表示ができたと思うんですけれども、等級などで品質を比較検討するということを通して、中古流通を少し活性化させるということは、現実的には難しいとお考えでいらっしゃいますか。

次、よろしいでしょうか。野澤先生になんですけれども、いろいろお話、調べていただいて、示唆に富むご指摘だったと思います。空き家というのは個人の財産で、私有財産ですから、基本的にはよほどのことがない限り、皆さん、ご勝手にどうぞというものだと思うんです。そうした中で、国や自治体がどうしてもセールスを含めて支援していかなければいけないものは、絞り込んでいくと一体何なのかといったところをもう少し突き詰めていったほうがいいのではないかと思います。

流通の活性化とか、いろいろありますけれども、それは固有の私的財産ですから、どう

ぞ売れるものはご勝手に頑張って売ってくださいということでしょうし、ほんとうに国や自治体がやっていかなければならないもの。例えば、多分地域の住民ですとか、安全安心を阻害するようなものとか、社会環境を相当悪化させるものとか、何かしら社会的に、国民にとってあってはならないような事態というものが、もう少し具体的に何なのかというのを整理して、それについてどういう対策をしていったらいいのかというのを考えていくのも、1つの方向性かなと思いました。

あと、URのご説明を聞いていて、ほんとうに高齢者で、特に単身高齢者にとっては生活支援のサービスもありますし、900円という安い金額で見守りというのも希望すればやっていただくというわけですので、なかなか民間の賃貸住宅では貸してもらえないという不安を多く抱えておられる方はたくさんいますので、そういう方たちにとっては、住宅のセーフティーネットとしてはとてもすぐれた機能を持っているなと思います。

一方で、そういうふうですから、空室率も低いのではないかなということ。それから、高齢者の方もたくさん住んでおられるので、多分孤独死も一定、件数、毎年発生しているんだと思います。そういう孤独死の発生を防止するための取り組みとか、活動とか、そういったものがあれば、教え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。

それでは、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。野澤先生のご説明の中のこの資料7-2にございます、フェーズ別で対応可能な物件、それぞれ具体例が資料の中にもあります。固定資産税の件ですとか、そういった具体的なことは今後参考にして対応して、所有者の不明な物件については掘り起こしもできるようなシステムを、第3セクター等をつくってやっていかなければいけないと思います。

それと、資料7-2の難しい物件、先生のほうで記載しています資料2の一番右のほうの、いわゆる民間市場での流通性の低い物件・エリア、ここの物件がやっぱり一番難しいと思うんですが、固定資産税の控除の対応、それをかけるようにしていったとしても、そもそも土地を処分できないとなると、それはちょっと気の毒かなというところもありますし、そこが難しいところかなと。

1つの考え方として、相続放棄をしても、先生が右側の下に書かれているように、実質的に国庫に行かないというか、結局宙ぶらりんになったままになってしまう。だから、法律上は国庫に帰属すると書いてあっても、国庫に行かない状況なので、ここは今、国のほ

うでもいろいろ検討して、所有権放棄のことが出ているわけですので、所有者、相続人がある一定の建物を解体して更地にするなどしたら、国、地方自治体等で所有、管理して、その地域の人が使えるようにするという点に関して、先生はどうお考えになられるか、またそういう制度ができれば、こういうエリアも何とか整理はしていけるのではないかと思うのですが、ご意見をお聞かせいただきたいと思いました。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、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】 大変いいお話、ありがとうございました。それで、お話を伺って思ったわけでありまして、特に深尾先生の建築年代によって多様性があるというお話でしたけれども、またカスタマイズの家が多いということでありましたけれども、まさにこれは日本人の住宅観が当時そのようにさせたのではないかと思うんです。

ただ、こういうふうには、特に空き家問題がクローズアップされるという人口減少の背景というのは大きいんですけども、いずれにしても、日本はストック社会とは言われますけれども、耐震性、省エネ、バリアフリーなどの劣る家があまにも多過ぎる。ストック社会ではあるけれども、劣悪住宅ストック社会だと、片方では言えるのではないかと思います。

いずれにしても、対策を立てたとしても、そういう住宅、いわゆる優良住宅ストック社会化を目指すということと、もう一つは、ローテーションのイメージ。新築をする場合でも、長期優良であるとか、そういうことにこだわること、それから定期的なメンテナンスを取り入れるということ、リフォームをきちっとやって、建てかえに至れるような住宅循環システムというのを、やはりもう片一方ではそろそろきちっとつくっていかないと、いい住宅ストックの社会が実現しないということではないかと思えます。

それから、3人の先生方、お話しいただいたんですけども、先にお話しいただきました2人の先生は、所有の住宅のお話でありました。それから、URさんは賃貸住宅のお話でありました。賃貸住宅というのは、やはりURさんにも分譲もあると思うんですが、おそらく賃貸住宅の団地からのほうが、うまく新しいまちづくりに切りかえられていると思うんです。

つまり、さっきちょっとお話が出ていましたけれども、個人の財産だからということではないかと思えますので、これは相当行政がしっかりとリーダーシップをとって、足元の対策と中長期の対策、こういうものをきちっと立てていかないと、なかなかこの問題が解

決しないし、そうこう言っているうちにかなり急激に人口が減少してきてしまう。このスピード感が必要かと思えます。

それから、職場と住まいの関係、仕事の仕方の関係と住まいというのは非常に関係するわけでありませけれども、むしろあまり何も無いほうがいいところに例えば観光地というのがあって、そういうところには今、民泊を一生懸命探しているようなところもありますから、そういうところともう少し組み合わせたり、それから、よく言われますけれども、マルチハビテーションの考え方をうまく導入できていくような、そういう施策も必要ではないかと思えます。以上でございます。

【分科会長】 ○○委員、お願いします。

【○○委員】 今日は先生、ありがとうございます。深尾先生のほうから示されました、非常に興味深い発表、データがありました。建築年代による多様性ということで、木造戸建て、長屋建ての残存率というのが古いものが大分減っているということは確かなんですけれども、最近建てられたものの、要は耐用年数が延びているということにつながるのではないかと考えているんですけれども。

今、買ったときから半分になるなんていう考え方が日本の既存住宅にあるようなことを聞いていますけれども、やはり住生活基本計画を立てるに当たりましては、耐用年数について見直すという。どのぐらいの年数で見直したらいいのか、先生、もしご意見があったら教えていただきたいと思っています。

それから、野澤先生、非常に賛成でございます。中古住宅の媒介報酬の見直しといったことに関しまして、やはり宅建業者として成功報酬という形ですので、成功しないものについてはなかなか手をつけられないということですので、そういう見直しも少し考えられるのかなと思えます。

また、売買だけではなくて賃貸という点で考えますと、地方へ行きますと1万円とか、2万円とかいう物件の賃貸があって、それが手数料を考えると0.5カ月とか、1カ月とかいうことで非常に低いですので、その辺のところも流通を促進するという意味では、政策面から考えられるのではないかなと思えますので、もしご意見がありましたら教えて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。次は○○委員にお願いしますが、今、○○委員と○○委員が立っているんですけれども、野澤さんは後で時間をあげますので。ご質問等が大分ご発表の方に蓄積してきていますので、ちょっとお三方で10分はなかなか難しい

かなと思いますので、本日のところは、そこら辺で切らせていただくということでよろしいでしょうか。どうしてもこれを質問したいということがあれば、今短くご発言いただければと思います。

それでは、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。貴重な発表、ありがとうございました。順番に発表いただいた方というか、質問させていただきたいと思います。

まず深尾先生には、戸建て住宅と共同住宅の二極化について質問させて下さい。このことについて、深尾先生はややネガティブなイメージで発表されていましたが、そのメリットはあるのかについてお伺いしたいと思います。

野澤先生に関しましては、〇〇委員がおっしゃったように、片づけ費用がかなりかさんでいる実情についてコメント頂きたいと思います。実際に空き家の半数近くが物置として使われているというデータも本日紹介されています。空き家では最初に片づけが必要であり、その後に解体に入ることになります。国交省の資料にも解体について記載がありますが、フェーズ1やフェーズ2あたりだと、片づけがまず先であろうと思っています。

URさんについては、住民の玉突き転居を伴う集約化や再生事業を得意にされていて、相当にノウハウもたまっていると思いますが、それでもなお、住みかえの中で難しい状況があるとしたら、どのようなケースなのかということをお教えいただきたいと思います。以上です。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今日は、ご発表ありがとうございました。大変勉強させていただきましたし、たくさん質問が出ましたので、私は質問ではなく意見です。国交省のおつくりになった資料のうち、ストックからの視点ということで4点ほどあるわけですけれども、耐震、省エネ、バリアフリーといった性能の話で、この3つが少し一緒になってしまっていますが、省エネやバリアフリーといったものが足りていないところは非常にあります。

特に、省エネの場合であれば、環境省とか経産省がやっていらっしゃる低炭素みたいなこととも絡んできますし、バリアフリーというのは福祉の話とも絡んでくる。ほかの部署との政策の関係、これからどのように進めていくかということ、この機に少し考えておいたほうがいいのではないかなと考えております。

2点目は、今日の空き家のお話を聞いていまして、マンション部会というところでマンションの議論しているわけですけれども、マンションの空き家という課題も早々にという

か、早目早目にどのように考えていくか。区分所有の中での空き室ということは、都市の中での空き家というのはもちろん大きな問題なんですけれども、またちょっと違った側面もあると思いますので、部会のほうか、こちらかわかりませんが、マンションの空き室という話も議論していくべきだと、今日つくづく感じました。以上です。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 私も全般的な意見なんですけれども、大体経済市場においては神の見えざる手という概念があって、よほど制約条件がなければ、需要と供給のバランスによって適正な価格が決められる。中古市場においては、情報の非対称性があるから、例えばインスペクションの問題とか、そういう問題があるから市場が乱されるということも否定するわけではないんですけれども、おそらく原則としては需給関係で物事ははかられている。

端的な例は、最近の首都圏の新築分譲マンション、非常に高騰しているのです、その結果として中古マンションの取引が新築のものを3年連続上回っている。これは、まさに需要者に対する供給価格のバランスから、そうしたことができてきたんだと思うんです。ただし、中古マンションといっても、ほとんどが築10年とか20年ぐらいの築年数は比較的若い、あるいは10年前、20年前に大量供給されて急遽出てきたところに、今注目されているんですけれども。

じゃ、地方はどうかというと、相変わらずその関係は成り立たないので、中古市場というのは10%にも満たない状況になっていると。今日の資料の中で、例えば29ページのところで、既存住宅を買った人の年収のグラフなんかが出ているわけなんですけれども、そうすると、年収の高い人はマンション志向が強いですね。実はそうではなくて、首都圏の億ションみたいなもの、これは非常に利便性の高いところで供給されていて、それを買う層はおそらく1,000万ぐらい。その層が戸建てを志向していないかということ、そうではなくて、そういうエリアで戸建てを建てようと思ったら、とてもそんな価格では成り立たないから、おそらく結果としてこういう数字があらわれているということだろうと思うんです。

何を言いたいかというと、やっぱりこれから流通市場を活性化させていくためには、流通市場に乗る建物の価値を維持するか、高めるような長期的な視点が要るだろうと。それは、我々事業者にとっては非常に辛いことではあるかもしれないけれども、新築の住宅供給についても何らかの制限が必要になってくるのかもしれない。今はどこでも、どんな場所でも建てられるので、そのときどきによって価格に魅力があれば、郊外にも移って

いくしと。そういうことがありますけれども、その辺が多分、長期的には見直さなくてはいけないんじゃないかなと。

最近特に話題になっているのは、今年の防災関係で立地適正の中の誘導居住区域とハザードマップの危険性にリンクしていないということがあって、これに対して地方自治体のほうからは、なかなか既成市街地にかぶったものを動かすことは難しいですねという意見も出ているんですけれども、その姿勢ではおそらく物事は変わっていかない。長期的に見たら、やっぱり住宅地にふさわしいところに移転も含めた集約をしていくというような観点がなくて、おそらくそういうことから、限られた中でいい住宅ということに資産を維持するということになれば、おそらく必然的にこの中古流通にも、もう一度光が当てられるのではないかと。

もう一つは、空き家にしても、そもそも空き家のどこが問題なんだと。〇〇先生も言われましたけれども、その地域によって全然問題が違うので、スプロールしていくところであるとすれば、そこ全体の土地利用から考えないといけないし、都市防災上からも、本来は利用しなくてはいけないんだけど、空き家になっているのであるとすれば、その先にどういう利用をするかが先にビジョンとしてあって、そのためにどういう手を打つか、そういう視点がぜひ必要ではないかなということだけをお願いさせていただきます。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、最初にご発表いただいたお三方にお願いしたいと思います。野澤さんがどなたかに質問があるんですか。それでは、順番は変えなくてもいいのかな。

では、ちょっとだけ時間、延長させていただいて、それでは、お一方、四、五分ぐらいで、かなりたくさんご質問があったので、よろしくお願ひします。深尾先生、お願ひします。

【深尾委員】 なるべく早く言いますけれども。〇〇先生のご質問に対して、共同の賃貸はさらに多様なんです。鉄骨造アパートだって共同賃貸に入ってしまったって、かなり悪質なものもあります。鉄筋ではない、賃貸の中でも、かなりレベルが低いものも入っているんで、これを統計的にやると全体として見るのはいいんですけども、あまりその中を細かく見ていっても、わけがわからなくなってしまうということだと思っんです。

それとスケルトン賃貸の質問が安藤さんにありましたけれども、多分安藤さんはお答えにくいので、僕が答えたほうがいいのかと思っんです。フリープラン賃貸と呼ばれたもので、光が丘と豊ヶ岡と関西に1つだったので、我々もいいものと思っただけけれども、全

然機能しなかったんです。これ、2つ問題があって、多分〇〇先生が気にされるのは、区分所有法の分譲住宅の問題点の解決の1つの手段になるだろうということで、それはマンション分科会の小委員会のほうで検討されたほうがいいかなと。

流通ということからすると、やっぱり公団としてもフリープラン賃貸というのは、躯体は公団が持っていて、基幹インフラも公団が持っているんだけど、蛇口のところの設備は個人持ちとか、そういう画期的なものだったんですが、それについては流通の観点からすると、ものすごい障害になってしまうので、今既存住宅流通のことから考えると、かなり否定的にならざるを得ないのではないかなと思います。

次、〇〇さんからの性能表示があるのにというのは、局長にお答えいただくのが一番適切ではないかと思うんですが。私のほうから見ると、結局マーケットで物事が動くとき、顧客満足度を狙って産業として動いていくときに、顧客満足度をはかる尺度が売ったときにしかはかれていなくて、性能表示みたいなものは、5年住んでみて、やっぱりよかったなということなんですね。

だから、そこのところとして効かない。やっぱり買ったときの顧客満足度というのは、販売時だけで聞いてしまうので、仕組みとして、性能表示によって売れる、売れないというふうにならないということのポイントかなと思っています。

それから、〇〇さんの耐用年数について、この見直しに書いたいろいろな観点からの問題があると思います。私の専門から言うと、物理的な耐久年数についての意見はいろいろ言えますけれども、耐用年数に関しては、やはり制度的な問題で、短くて問題だという声は大きいんですけども、一方で、短いことによってうまくいっている人たちもいるという面もあるので、これは大変難しい問題かと思っています。

それから、〇〇さんの二極化のメリットはあるんでしょうかということに関して、メリットはほとんどないと思います。ただ、RC造、木造という考え方自体が極めて20世紀的な話です。木造という言葉自体が、多分19世紀にはなかった言葉で、1900年ぐらいから出てきた言葉だと思います。ここから先、木造という言葉を使わないほうがいいのではないかとさえ、僕は思っているんですけども、木をたくさん利用した家のつくり方で、集合住宅をつくるというのがぐっと今後増えてくる。

ヨーロッパなんかではかなり増え始めていますので、そうすると、戸建てとの共通性は実は増えていくんです。そういう生産組織の合理化みたいなことを考えると、共通の要素を持たざるを得なくなると思っているので、そういう意味では、二極化しない方向に行く

だろうなと僕は思っていますけれども、ストックは完全に二極化している。じゃ、それをどうするのかという課題があると。

ご質問に対してはそのくらいでよろしいかと思います。以上です。

【分科会長】 では、野澤委員、どうぞ。

【野澤臨時委員】 いろいろご意見、ご質問ありがとうございます。大きく分けると3点になると思います。

まず、〇〇さんと〇〇さんがご指摘いただいた点ですが、全国レベルでやるべきことと、地域レベルでやるべきことを分けるべきではないかということと、基本的に家というのは個人の財産だから、基本はご勝手にどうぞという中で、国が何をやるべきかをもう少し明確にすべきではないかということをご指摘だったかと思います。ほかの委員の方もそのようなお話をされていました。

空家特措法は、地域に著しく外部不経済を与えている空き家に対して、公的に関与をしていきたいと思いますという主旨になっていると考えています。しかし、やはり1戸の空きによる外部不経済だけではなくて、地域にたくさん空き家がある・発生することに対しての、まちにとっての外部不経済ということも必要だと考えております。その予防策として、今回の勉強会にプレゼンに際して、国がやるべきこととは何かと自分自身、突き詰めていった結果が、A3のほうに書かせていた(1)と(2)になったわけです。つまり、解体の支援策の充実と、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という2点ではないかということで、今回の発表をさせていただきました。

ですので、地域レベルでやるべきことは、もちろん流通性が低いところでも、まちづくりを頑張ってやっているところ、あるいは、ニュータウンでも住まいの終活を地域ぐるみで、みんなで考えて今からやっという、これ以上空き家を増やさないようにというように取り組んでいる地域、コミュニティも出てきていますので、そういった地域で頑張れることは、ここで議論する必要はないと考えています。ですので、個人の財産であるのだから基本的にはご勝手にどうぞという点については私も同感ですが、やはりそれではどうしても動かない、動けないということに対しては、国によって何らかの支援策や措置が必要ではないかというスタンスで、今回、発表を組み立てさせていただいております。

2点目としては、〇〇さんや〇〇さんから、日本版のランドバンク的なものが必要じゃないかということと、そのための資金の集め方をどうするのかというご質問があったかと思えます。所有者不明土地問題としてほかの部局法整備などの話が進んでいるかと思うの

で、基本的にそちらと連携してやっていくということが必要だと思っています。

相続人が不在となり、国庫帰属された総額、つまり不動産等様々な財産を換金して国庫に帰属された送金額は、2015年で400億ぐらいあるんです。なので、相続放棄されて相続人がいなくなった、そもそも相続人がいないことで相続財産管理人制度を通じて集められた国庫帰属されたお金、おそらく今後、どんどん増えていくと思うんですけれども、国庫帰属されたお金といろいろな企業からの寄附で基金をつくって、日本版ランドバンク的な仕組みは、もう近い将来、必ず必要になってくるかなと思います。

日本版ランドバンク的な仕組みとしては、民間では流通が難しい不動産の受け皿と維持管理、リユース（再び市場に流通させる）をやらざるを得ない世の中になっていると思います。所有者不明土地問題として、寄附受けや、管理費を数年分徴収した上で受け取るか、いろいろと議論されているかと思いますが、そういった動きの中で空き家に関しても一緒に連携していく必要があると考えています。

所有者不明の「土地」問題よりも、実は、「空き家」問題の方が困難な場合も多いと考えています。なぜなら、土地の上に空き家があるため、その解体費誰がどう出すのか、土地と建物の所有者が違うなど、空き家が土地にあることによって、所有者不明土地問題よりも、さらに手間や、時間や、コストがかかるということも留意しながら、連携して検討していただきたいというのが希望です。

3点目は、〇〇先生・〇〇先生から、片づけ費用や仏壇の話など、こうした費用をどうするのかというお話だったかと思います。私としては、例えば、相続税などの仕組みの中で、解体費や片付け費用などを捻出した際に少しインセンティブを入れ込むといったことも考えられると思います。ただ、やはり個人の財産の話なのでこの点についてはもう少し議論は必要だとは思っています。

最後に、やはりこれまで買い手側の保護というか、買い手支援策は中古住宅に関しては出ていますが、売り手の支援というのが全然ないと考えています。これから売りたい人がたくさん出てくるときに、やっぱり問題を先送りで置いておかれるよりも、なるべく動いていただくための支援策は、一つ一つの空き家の外部不経済というより、まち全体がたくさんの空き家を抱えて、人口が減って、税収が減って、放置されていくというのを防ぐという予防策としては必要かなというふうに思っています。以上です。

すみません、それと質問がありました。安藤さんに、UR賃貸のところは、外国人の居住の受け皿になっているエリアが結構多いと思うんですけれども、外国人の人の割合とか、

多いところと少ないところみたいな地域的格差があるのかなという質問をさせていただきたいと思います。

というのは、私の研究室で今調査していると、外国人が増えているところと、日本人が増えているところが、町丁目別で見ると全然違ってきます。外国人が増えているところはそこにURがあることが多いケースも見られます。そういった意味で、今後、この住宅地分科会で、これからの外国人の居住のあり方を議論していく中で、やはり安定的に居住を支えられる受け皿の1つURという存在が重要ではないかという意味で、質問させていただきました。よろしくお願いします。

【分科会長】 では、安藤理事、どうぞ。

【安藤独立行政法人都市再生機構理事】 ありがとうございます。幾つかございましたが、〇〇委員のほうからスケルトン賃貸の話がございました。今日の資料の中にもちょこっとだけ出ているんですけども、かつて多摩平団地というところで、まさにスケルトン賃貸でシェアハウスとか、サービスつきの高齢者住宅であるとか、菜園つきの住宅、そういったものを民間事業者と連携して供給をしてきた事例がございます。

その後も、最近でも足立区の団地で新しく1棟、事業のいろいろな取り組みの中で、これもスケルトンをやろうということで取り組んで、実際に公募をかけた案件がございます。

また、九州の日の里という団地でも、これ、スケルトンのまま活用する事業者がいれば、ご活用くださいという形で、むしろ提案を求める形で公募をかけている案件もあったりして、なかなか事業性の問題もあったりして、実現する案件も少ないんですけども、可能性があれば、そういったトライも続けているところでございます。

〇〇委員から、子育て支援などを含めていろいろ施設、お話しいただきましたように、減額制度をいろいろ設けてやらせていただいていますけれども。そもそも空きの施設が郊外型の団地はわりとあるんですが、都心部になってくると、施設そのものの需要がなかなかあって、空きがなくて、そういったご利用いただけるパターンもないだと思いますけれども。やっぱり、UR賃貸住宅としても、いろいろなミクストコミュニティを進める意味で、子育て支援に力を入れておりますので、いろいろな状況に応じてバックアップといえますか、できるだけ取り組みを進めていきたいと思っております。

〇〇委員から、孤独死防止のための取り組みということで、先ほどもご紹介しました中で、例えば生活支援アドバイザーという人員を配置して、日ごろ、いろいろ団地にお住まいの高齢者の方をはじめ、ご相談に乗ったりしております。そういった方の実際の声を聞く

と、出てくる方は相談に来られていいわけなんですけど、やはり、引きこもってしまう方は情報が入ってこない。隣近所の中で、ただ、生活支援アドバイザーがいろいろ情報を得られれば、例えば地域包括支援センターに話をつないで、行政のほうから声をかけてもらうとか、いろいろな形で、やはり情報があれば積極的にアプローチをしていくというような取り組みも進めております。

一般的には、女性の方よりも男性の方がなかなか出てこないというパターンも多くて、最近、コミュニティカフェとか、健康体操をやったりとか、いろいろなイベント事もやっていますけれども、男性の方で、こもってしまうと、出てこない方はどうしていいのかなというのはURとしても悩んでいるところでございます。

いろいろな自治体の取り組みなども勉強させていただく中で、そういう方も、かつて企業戦士としてバリバリで働いていたという方も多くて、そういう男性のプライドをくすぐるような専門知識などを持っていたら、ぜひそれをいろいろな方に紹介してくれというようなことをやると、ちょっとむくっと出てきて、話してみようかみたいなこともあるようでございますので。そういうシニア活用と、生きがい就労みたいなことについても、URとしても取り組んで、いろいろとアイデアを出していきたいと思っております。

また、〇〇委員のほうから、団地再生事業をいろいろ進めておりますけれども、難しい問題ということでご指摘がありました。確かにお住いの方に移転をしていただきながらの事業でございます。一定の居住の安定を図るということで、移転時の一定の家賃減額なども講じてはおりますけれども、それでもなかなかご理解が難しくて進まないところもあるんですけれども、いろいろご協力をいただきながら進めているところです。

建てかえ事業の場合にはそうなんですけれども、先ほどご説明した中で、特に集約事業というものも地域の住宅事情を見ながら進めているんですけれども。先ほどちょっとお話がありました、〇〇委員から、なかなかリーズナブルな設定の住宅なものですから、最近、非常に人気があって、そもそもあきがないんです。

空き家率、UR全体で募集中のものについては3.4%の空きでございまして、いざ事業をしようと思っても、そのベースとなる空き家がないので、移転先が見つからないということで、一定期間、補充停止をかけて空きをつくってから、居住者の方にご相談をして事業を進めていくということで、非常に時間がかかる事業だと思っておりますけれども、そういった点が最近の課題となっております。以上でございます。

あと、外国人居住のお話がありました。個別の団地の居住者の外国人の割合というの

は、特に公表しているものはないんですけれども、例えば川口にあります川口芝園団地なんかは、よくマスコミにも取り上げられたりしております。また、愛知県なんかは自動車産業があつたりして、ブラジル系の方など、外国人の居住者が非常に多くお住まいになっている団地がございます。そういったところで、いろいろとコミュニティのための、あるいは生活でトラブルがないように、いろいろな周知活動などの取り組みを行っているところなんです。

やはり、一定の外国人の方がお住まいになると、そのコミュニケーション、コミュニティというか、ネットワークの中で評判があつて、ここは住みやすいということがあつて、その国の方がだんだん増えていくというような状況もあつて、特定の団地に集中するという傾向がございます。

【深尾委員】　ちょっと先生、30秒だけ、言い忘れ。先ほど発表した中で、築年ピラミッドというのがあつて、47都道府県全部やっているんですけれども、それ、日経ホームビルダーさんに載せていただいて、特別編集版、売っているものではないんですけれども、これに全部載っています。ほかのデータも、この住宅ストック市場年鑑、4年前のもんですけれども、なかなか貴重な資料なので、ちょっとご紹介させていただきました。

【分科会長】　どうもありがとうございました。少し時間をオーバーしてしまいました。

私、ほんとうはちょっとコメントが幾つかあつたんですが、それでは、1分で2つ。カスタマイズの件なんですけれども、立地と建設時のカスタマイズを掛け合わせると、ほとんど1品生産に近い形になっていて、それをどうマッチングさせるかは、やはりなかなか情報技術を使つても難しそうだとすると、おそらくカスタマイズを何回かやり直せるような最初のカスタマイズの方法を考えていくというのが、1つの方向なのかなというように少し思った次第です。

もう一つは、先ほどからちょっと話題になっています、解体のときにどんな支援をするかということです。ちょっと私は、やや慎重派でございまして、一般的には、外部不経済の抑制は、発生者へのペナルティーが多分先だろうと思つています。したがつて、長期間空き家にして外部不経済を発生する人には、逆にそこにペナルティーを追加するというようなことで、おそらくそういうことが生じないようにするのが、まずは正攻法なんじゃないかなと思つております。

理由は、まだ幾つか申し上げようと思えば申し上げられるんですけれども、時間もございますので、本日はここまでとさせていただきますと思います。

ご審議、どうもありがとうございました。次回も、ストックについて、もう一回、分科会の中ではございますが、ご議論をいただく予定です。

それでは、ここで事務局にお返ししますので、連絡事項をお願いいたします。

【住宅政策課長】 本日は、長時間にわたるご審議、大変ありがとうございました。次回、分科会ということになりますが、12月23日の13時30分から、11階の共有会議室で行う予定でございます。

なお、本日は、伊香賀委員より、住宅性能についてのプレゼンテーションの予定でございましたけれども、日程が合わずご欠席となっておりますので、次回の分科会でご説明いただく予定でございます。

本日の議論に加えまして、次回、ストックの視点からをさらに掘り下げてご議論いただければと思っております。事務局のほうも、また次回の資料を手厚く用意したいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

また、年明けは、また勉強会ということになりますけれども、次は、居住者の視点という観点から勉強会を行う予定でございます。日程は、また後日調整のご連絡を申し上げますので、よろしくをお願いいたします。連絡事項は以上でございます。

【分科会長】 それでは、本日の勉強会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 —