

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第49回）

令和元年12月23日

【住宅政策課長】 お待たせいたしました。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を開催いたします。

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、資料の確認ですけれども、本日もペーパーレスで実施したいと思います。お手元のタブレットを用いまして資料をご覧いただきたいと思います。会議資料の目次のみ抜粋したものを印刷して机上に配付してございます。

タブレットの使用方法ですが、これまでと違う機械を今回は使用しておりますので、若干注意が必要となっておりますので、ご説明させていただきます。現在は「参加者モード」ということで、右下に耳のマークに黄色がついていると思いますけれども、このページを使いまして、「共有」と「個人モード」を切りかえることができます。右下にあります耳のマークをタップいたしますと、「個人モード」に切りかえることができます。「個人モード」に切り替えた後、左上に左矢印の、丸で囲った矢印が出るかと思いますが、これで資料の一覧を確認することができるということになっております。もう一度耳のマークを押しますと、また「共有モード」に戻るという状況になってございます。

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お願いいたします。耳のマークを押しますと、その隣に横顔のシルエットでしゃべっているアイコンが出ますが、これは発表者のアイコンになりますので、間違えて押されることのないように、くれぐれもご注意のほどよろしくお願いいたします。

タブレットの操作方法につきまして不明な点がある場合には、周辺におります事務局員に遠慮なくお申しつけください。

本日の資料は、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。ご発言いただく際には卓上マイクの紫色のボタンを押していただきますと、赤いランプがつきますので、これでマイクのスイッチが入ります。発言が終わりましたら、もう一度紫色のボタンを押していただきますように、よろしくお願いいたします。

本日は、委員9名と臨時委員24名、合わせて33名のうち27名の方にご出席いただ

く予定とお聞きしております。若干遅れている方もいらっしゃると思いますが、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申し上げます。

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。これ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。よろしく願いいたします。

**【分科会長】** それでは、早速、議事のほうに入ってまいりたいと思います。本日、議事は3件用意されておまして、1件目が住生活基本計画（全国計画）の見直しに向けた委員等からのヒアリング（住宅ストックについて）でございます。2件目が我が国の住宅ストックを巡る状況について。3件目が住生活基本計画（全国計画）の見直しに当たっての論点でございます。

まずは、住宅ストックの視点から、本日、伊香賀臨時委員からプレゼンテーションをいただくこととしております。恐縮ですが、15分くらいを目安に伊香賀委員から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。

**【伊香賀臨時委員】** 慶應義塾大学の伊香賀と申します。この内容で15分ばかりお話をさせていただきます。

私は、国土交通省の補助事業のスマートウェルネス住宅推進調査委員会の全体の幹事と、調査解析小委員会の委員長を務めております。その立場でこれまで得られた知見についてご紹介してまいります。

まず、住まいと健康について、世界保健機関（WHO）が2018年11月、ちょうど1年前に暖かい住まいと断熱などについての勧告を出しました。そのポイントが赤枠の下のほうに書いてありますが、冬季の室温は最低18℃、これを強く各国に勧告をしたということと、小児・高齢者にはもっと暖かくということを行っています。18℃では十分ではないという意味です。それから、住宅を新築するとき、改修するとき断熱をなさということ、これは条件つき勧告であります。そして、夏の問題として我が国でも大きな問題になっていますけれども、夏の室内熱中症対策についても条件つきで勧告を出しています。この勧告が出る背景としては、世界中の医学系の論文がレビューされ、その結果、エビデンスの確実性は中程度、必ずしも十分でないながらも、こういう勧告を出したということです。

スライド3番目に参ります。我が国の都道府県別の冬季死亡増加率をグラフにしたものです。厚生労働省の人口動態統計を分析したのですが、まず、左端が日本で外気温の最

も低い北海道の結果ですが、冬場の死者は1割しか増えずに済んでいます。ところが、関東地方の栃木県は25%、北海道の2.5倍も死者が増えます。右側に並んでいる温暖だと言われている都府県において多い結果です。少し不思議な結果かと思いますが、実は冬場に47万人、毎年、日本では亡くなっています。ほとんどが病死です。一部事故死ですが、その死因の6割は心臓と脳と肺の病気です。これは都道府県共通の傾向です。

断熱住宅普及率との関係を見てみたのがスライド4番のグラフで、横軸に都道府県ごとの断熱住宅普及率、ストックに対する割合。ただ、断熱住宅といっても、ここでは二重サッシまたは複層ガラス窓のある住宅の割合でありまして、まあまあな断熱というレベルですが、全国平均、約24%の普及にとどまっております。寒冷地に行くに従って、オレンジ色の矢印が右に伸びています。例えば北海道のように85%普及しているところでは10%の死者増にとどまっているということで、断熱住宅がほとんど普及していない温暖地でこそ、断熱住宅を新築時あるいは改修時に普及させることによって、疾病の予防あるいは介護の予防に寄与し得るとというのが日本の状況です。

スライド5番に移ります。住宅の温熱環境と高血圧の発病確率との関係について、高知県のある山里で長年にわたって調査してきた結果です。WHOのガイドラインの18℃以上の住宅に長年住んだ方々に比べて、18度未満の家に住み続けた方々は高血圧の発病確率が6.7倍も高かったという結果です。それから右側は、9℃以上か9℃未満か、もっと寒い家においての話ですが、9℃未満の家にお住まいの方は4倍も心筋梗塞や脳卒中で亡くなる確率が高かったという結果です。生活習慣等と比べても、家の寒さがかなり悪さをするというのを10年かけて調べてようやく得られた結果です。

スライド6番からが、国土交通省のスマートウェルネスの調査事業の得られつつある知見です。全国で約2,000件、4,000人の調査を過去5年行ってまいりまして、逐次、国土交通省としてプレスリリースしてきた内容の抜粋です。

まず、スライド7番が室温の概況です。上の段に冬季の日平均室温、夜・昼平均の室温を約2,000件についての度数分布です。居間の夜・昼平均室温は16.7℃。2,000軒の平均です。WHOのガイドラインを満たさない住宅が6割を占めている。寝室、それから脱衣所についてはもっと寒い家が多くて、9割がWHOのガイドラインを満たしていないという、かなり寒い家でたくさんの人が住んでいる様子がわかります。それから下のグラフは、日最低室温、すなわち朝方の室温で、居間の室温が18℃を満たさない住宅が9割ということで、最低室温で見るともっとも状況の悪い家が多いということがわか

ります。

スライド8番の下段のイラストは、日本のほとんどの家の冬の状況で、断熱・気密が十分でなく、すき間風だらけで、暖房しても足元が暖まらない状況で、そういう家で灯油ストーブやこたつが手放せない。結果、そこからさまざまな汚染空気、余分な水蒸気で結露だらけ、かびだらけ、ダニだらけになって、さまざまな病気につながっています。それに対して、高断熱・高气密、それから換気もちゃんとするということで家の状況は変わり得ると、目指すべきイメージが上段のイラストです。

スライド9番ですが、先ほど北海道が冬場の死者が日本で一番少ないと申し上げましたが、断熱改修工事をする前の現況を地域別に示したもので、北海道の家だけが断熱改修前から居間の平均室温21℃をクリアしています。それより南の地域については大体どこも16℃ということで、5℃も北海道より居間の平均室が低い。これが冬場の死者を北海道以外で増やしているという背景に見えるデータです。

これまでの国土交通省の調査事業の結果が、つい2カ月ほど前に、『Hypertension (高血圧)』という国際医学誌に掲載されました。家が寒いことで血圧がどの程度上がって、どんなリスクがあるかが、まず医学誌に掲載されたところで、その内容を一部後半に抜粋しています。

寒さと高血圧の関係、それから動脈硬化進行の関係、循環器疾患発病の関係をイラストにしたのが11番ですが、これまで、住宅以外の、減塩、野菜・魚摂取、減量、運動、節酒、禁煙ということだけが高血圧治療ガイドラインに入っていました。寒い住宅についてはエビデンス不十分ということで、ガイドラインに現状入っておりません。今後、住宅の対策もこのガイドラインに入ってくればと期待しているところです。

スライド12番の説明は省略します。

スライド13番に代表的な結果をご紹介します。左側、男性の結果です。30歳男性の結果、横軸に朝の血圧測定時の室温をとっていますが、10℃の朝に、30歳男性の平均的な生活習慣の方の場合、大体120ミリぐらいの血圧でおさまっています。それが20℃の暖かい朝には3.8ミリ血圧が低くなる。ところが、80歳男性の場合は、10℃に対して20℃の朝には10ミリも下がることを示しています。150ミリの血圧が140ミリまで下がる。暖かいだけで下がるということです。右側には女性の結果を入れてありますが、男性に比べて女性、平均血圧レベルは低いですが、室温に対して女性がより効果的に血圧抑制につながるという結果です。さらに緑の点線矢印も併記していますが、若い人よ

りも高齢者ほど、より高い室温において血圧が最低になる。要は、高齢者ほど暖かい環境が大事だというWHOのガイドラインとも合致した結果が得られています。

スライド14の説明も省略します。

スライド15は、断熱改修前に比べて断熱改修後に平均的に高いほうの血圧が3.5ミリ下がったという結果です。この3.5ミリの低下の意義ですが、右側に四角枠、厚生労働省の「健康日本21」の数値目標、日本国民の最高血圧を平均4ミリ下げるという数値目標に匹敵します。脳と心臓の病気で亡くなる人を年間1万5,000人減らすことができるという数値目標が4ミリ低下で、生活習慣の改善でこれを達成しようということで、住環境対策が現状入っていません。日本の断熱性能の悪い住宅を断熱改修し終えれば、あるいは新築段階で改善できれば、同様の効果が期待し得るということです。住環境の対策は大事だということです。

時間になりましたので、後半、どんな資料があるかだけ紹介します。スライド16は、健康診断の結果と寒さとの関係を示しています。WHOのガイドラインを満たしていない18℃未満の住宅では、コレステロール値が基準範囲を超え、心電図に異常所見が見られる確率は2倍高い、高血圧患者である確率は足元が寒いだけで1.6倍も高い。断熱せずに暖房だけすればいいという指摘をされる方もいますが、それでは不十分だということを示す結果です。

さらに居間の就寝前室温が18℃以上の住宅のほうが夜のトイレの回数が少なく済むということで、いわゆる夜間のヒートショックの改善にもつながり得るという結果です。

スライド19に参ります。高温入浴を避けて入浴事故を予防しましょう。ここ数年、消費者庁が全国民に向けて毎年発しているメッセージです。この中に、入浴前に脱衣所や浴室を暖めましょう、湯温は41℃以下、湯につかる時間10分までということ呼びかけていますが、これは厚労省の入浴事故研究班の研究成果を受けたものです。スライド20の国交省の調査によって、家中18℃以上の方に比べて、18℃未満、居間だけ18℃以上でも脱衣所が18℃未満の住宅で、1.7倍も入浴事故につながりやすい危険なお風呂の入り方を選んでいるというようなこともわかりました。断熱改修によって、そういう危険な危険入浴の習慣もかなり改められ得るという結果も示したところでした。身体活動量も断熱改修後に有意に増えるという副次効果も見られました。

スライド26に参ります。健康日本21（第二次）の中間評価が終わって発表されたと

ころですが、第三次の改定に向けてさまざまな課題抽出が行われていますが、国土交通省の成果も、『医学のあゆみ』の中でちょうど今月号で取り上げられたところです。

住まいと脳機能の研究成果等もありますが、時間を超過しましたので、後ほどの質疑の中で何かございましたらお答えしたいと思います。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。大変興味深いご報告ありがとうございました。

ただいまのご説明につきましてご質問がありましたら、少々時間をとりたいと思いますので、ご質問ある方はご発言いただければと思います。いかがでしょうか。特にどなたもございませんか。それでは、〇〇委員、どうぞ。

**【〇〇委員】** ご説明ありがとうございました。1つだけ、ご説明いただかなかった最後のほうに、集合住宅と戸建ての比較が34ページにあったんですけども、こういった住宅の住まい方として、戸建てのほうがよいとか、集合住宅のほうがよいとか、それはあまり関係なくて、断熱をしっかりとやっていればどちらでもよいのか、その辺を少し補完いただければと思います。

**【分科会長】** 質問ある方、まずはいかがでしょう。よろしいですか。はい、どうぞ。

**【〇〇委員】** 環境省から省エネのことで質問を受けたときには、こういうエビデンスに基づいて話をするとき、私はすごくいいお話だと思うんですけども、省エネを一方で聞かれたときにどういうふうに答えればいかなど。逆に自分がこれを説明するときの何かいい回答いただけると、もっともっと広く皆さんに勧めていきたいと思うんですけど、教えていただきたいと思います。

**【分科会長】** ほかにはいかがでしょう。よろしいですか。

それでは、伊香賀委員、ただいまお二方からご質問ございましたけれども、お願いします。

**【伊香賀臨時委員】** 最初のご質問ですが、戸建て、集合という典型例を示したもので、古い住宅で断熱がほとんどされていない住宅の調査結果です。建築物省エネ法の基準が守られていない住宅の調査として見ていただければと思います。

それで、断熱の悪い特にコンクリートの集合住宅において、昼間の強烈な日射が夜中まで熱を躯体に残して、ちょうど寝ている間に一番熱が室内に出てくる状況で、それが特に集合住宅の最上階においては、極めて高温な中で高齢者が寝ていて、いつ熱中症になってもおかしくない状況を示しています。ただ、集合住宅でも屋根直下の住戸でなければ、そ

こまでの危険な状態は避け得るということです。それから、戸建住宅の熱中症救急搬送リスクが少ない結果になっているのは、木造のため熱容量が小さく、昼間の室温はかなり高温になりますが、夜、寝ている間にずっと温度が下がるので、熱容量の違いがあらわれているという結果として見ていただければと思います。

それから、2番目のご質問ですが、要は、暖かくすれば健康リスクが減るよというお話を今日させていただきましたが、この国交省の調査では、断熱改修をすることによってどう変わるかというのをおわせて説明しております、断熱・気密を十分にすることで、今までよりも少ないエネルギーでより暖かい環境が実現できるということを意味しています。省エネ・脱炭素対策に矛盾せず、健康にもいいということを行っているものだと理解していただければと思います。断熱しないで暖房だけして暖めますと、省エネ・脱炭素に反しますが、省エネ基準を満たす住宅にすれば、矛盾がないということです。

【分科会長】 ほかの委員の皆さん、ご質問いかがですか。それでは、〇〇委員。

【〇〇委員】 よく断熱改修のときに、居間だけとか、寝室だけとか、かなり制限されて——予算との関係があるものですから、そうすると、結果的に屋内の温度差が断熱改修をしなかったときよりも大きくなる、そういう危険性については何か考えられたことはあるのでしょうか。

【分科会長】 じゃあ、伊香賀委員、どうぞ。

【伊香賀臨時委員】 居間のほかに寝室、脱衣所の温度、湿度も測っていますし、それから、足元室温も測っています。今回、一定基準を満たしたものに補助金をつけるということでありまして、基本的には窓全体、家の主要な窓は複層ガラスにかえるとか内窓をつける、それにプラス省エネ機器を入れるというのが最低要件になっていますので、居間だけのサンプルでないと思っていただければいいのですが、熱が全体的に逃げにくくなることで非居室の室温もある程度は上がるという結果も得られています。

それから、外との温度差が大きくなるからいけないのではないかというご指摘かと思えますけれども……。

【〇〇委員】 外というよりは、室内だけで家全体が断熱化されるよりも、多分自分の都合のいいところだけが断熱化されたことによって結果的に屋室内で温度差が大きくなってしまふんじゃないかという、そういう問題。

【伊香賀臨時委員】 はい。スライド8番の上段のイラストはかなり徹底した断熱改修の例ではありますが、例えば窓だけ改修、内窓を全体的にやるだけでも、非居室側の室

温も上がっているという結果は得られていますので、部分断熱改修はだめだというような結果にはなっておりません。

**【分科会長】** もう一方ぐらい質問を受けられますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、伊香賀先生、どうもありがとうございました。

それでは、次の議事に移りたいと思います。我が国の住宅ストックを巡る状況につきまして、マンション政策小委員会の齊藤委員長と事務局からご説明をいただくという手はずになっております。

まずは、齊藤委員長からマンション政策小委員会における検討の状況についてご報告をお願いいたします。

**【分科会長代理】** マンション政策小委員会における検討の状況を報告させていただきます。

まず、今年の10月から毎月会議を開催いたしまして、新たなマンション政策のあり方について検討しているところであります。先週金曜日、20日に開催いたしました第3回の会議におきましては、今、皆様にご覧いただいております資料5-1、これが概要を示したものでございまして、そして資料5-2、これ、本文になりますが、これにより小委員会としての取りまとめに向けた審議を行ったところでございます。

まず、資料5-1でございます。こちらをご覧いただきたいと思いますが、まず1枚目を見ていただいております。このマンションの管理と再生に関する現状と課題を踏まえ、2枚目にありますマンションの管理の適正化と再生の円滑化に向けた新たな方策の方向性についての検討を進めております。

詳細につきましては事務局より説明をお願いいたします。

**【分科会長】** 事務局、それではどうぞ。

**【マンション政策室長】** マンション政策室長の磯貝でございます。引き続き資料5-1を用いて説明をしたいと思います。お時間限られておりますので、2ページ目の「当面取り組むべき施策の方向性に」につきまして説明をいたします。

大きく、「管理の適正化の促進」、それから「再生の円滑化の促進」の2つのパートに分かれておりまして、まず、「当面取り組むべき施策の方向性」の管理のパート、「マンションの管理の適正化の推進」のところ、左側の青い部分でございます。

マンションの管理につきましては、まずは、管理組合において、必要に応じて専門家の支援も得ながら適切に維持管理を行うべきであるという前提に立っておりますけれども、

一方で、1 ページ目の「マンションの管理に関する現状と課題」のところにございますように、マンションの大規模化や老朽化の進展、経年とともに、管理組合の機能不全や修繕積立金の不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界があるためということで、行政の役割の強化ということがまず挙げられてございます。

具体的には、地方公共団体につきまして、区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理適正化に関する施策を講じていくことが必要である。また、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、管理が適正に行われていないマンションへ必要に応じて指導・助言、専門家の派遣等による支援を行う等、能動的に関与していくことが必要であるということが記載されてございます。

また、国においては、地方公共団体による関与を円滑化するために必要な措置を講じるべき、地方公共団体によるマンションの実態の把握・専門家の派遣の取組等を支援すべきということが記載されてございます。

管理の適切性の評価・適切な修繕の促進に関しましては、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要である等が記載されてございます。

続きまして、右側、「マンションの再生の円滑化の促進」につきましては、1 ページ目の「マンションの再生に関する現状と課題」の中で、建替事業における事業採算性の低下、それから新耐震マンションの高経年化、団地型マンションの再生手法の多様化に対するニーズの増加といったことを挙げられてございます。

こちらを踏まえまして、建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充ということが記載されております。具体的には、マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠き、かつ、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化マンションについては、市街地環境に支障のない範囲で、容積率の緩和等によりその建替えの円滑化を促進すべきである。特に、外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについて、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マンション敷地売却事業の対象とすることも重要であるということが記載されてございます。

住宅団地における敷地分割の円滑化につきましては、団地全体での建替え・敷地売却等による再生に加え、団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置・改修しながら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる団地型マンションの再生を促進するため、住宅団地において全員合意によらず敷地分割を可能とする仕組み

を構築することも重要であるということが記載されてございます。

また、行政による再生の円滑化のための取組の強化というパートでは、国は老朽化マンションの長寿命化等の先導的な取組等を支援すべきということが記載されてございます。

管理パート、再生パート両方につきまして、専門家・専門機関の活用の促進についても記載されているところでございます。

事務局からは以上となります。

**【分科会長代理】** そうしましたら、先ほど申しましたように、20日の金曜日に委員会を開きまして、委員の先生方から非常に有意義な多面的なコメントをいただきましたので、それを踏まえまして、現在、私と事務局でパブリックコメントを行う案を準備しているところでございます。その案をもとにパブリックコメントをいただきまして、その結果を踏まえた最終とりまとめ案を来年度の第4回の会議、2月10日に開催し審議する予定でございますので、小委員会としての最終とりまとめについてはまた改めて報告させていただきます。

ご報告は以上になります。

**【分科会長】** ありがとうございます。現在、とりまとめに向けた作業を進めておられるということでございますので、もし何かございましたら、この後の意見交換のときにも触れていただければと思いますので、ここでは次の議事に進めさせていただければと思います。

それでは、続きましては、我が国の住宅ストックをめぐる状況についてと、住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点ということ、資料の6と7でございますけれども、こちらを事務局よりご説明いただいて、その後、意見交換ということにさせていただきたいと思っております。

それでは、事務局よりご説明をお願いいたします。

**【住宅産業適正化推進官】** それでは、ご説明させていただきます。

まず、資料6でございます。本日、お時間も限られてございますので、今回新しくおつけした資料を中心にご説明をさせていただこうと思っております。

まず、住宅の広さに関する資料でございます。

4ページでございますけれども、比較的コンパクトな戸当たり70平米以下の共同分譲住宅の着工状況に関する資料でございます。左側のグラフでございますけれども、規模別に着工戸数を見ていただきますと、中でも31～40平米の物件が多くなっております。

首都圏・近畿圏を中心に建てられている状況となっております。

次に5ページでございますが、居住者の年齢別に住宅の床面積を見たグラフになっております。左側の若い居住者ほど、床面積の小さい住宅に住んでいる傾向となっております。

また、8ページでございますけれども、こちらはライフステージごとに見たものになっております。世帯の状況に応じまして求められる面積の水準は変化するというところでございますが、特に真ん中あたりの子供がいる世代につきましては、誘導居住面積水準の達成割合が低くなっております。

次に、住宅の性能に関する資料でございます。

14ページでございます。前回、住戸内でのバリアフリー化の状況について資料をお示しいたしましたが、今回、共同住宅の共用部につきましても資料の整理をいたしております。スロープの設置ですとか、一定の廊下幅の確保がされているような共同住宅の棟数につきましては、全体として増加の傾向にございますけれども、割合で見ると大体3割前後というところでとどまっているような状況です。

続きまして17ページです。住宅性能表示につきまして、主要な評価項目における等級別の取得割合を示したものとなっております。上が戸建て、下が共同という形になっておりますけれども、総じて戸建てのほうが共同住宅よりも高い等級を取得している状況でございます。特に耐震ですとか維持管理対策ではその差が大きくなっているというところでございます。

また、住宅性能表示の中で必ず評価を受けなければならない必須項目のほかに、任意で評価を受けることができる選択項目というものが23項目ありますが、その取得状況についてお示ししたのが18ページでございます。一部の項目では取得割合が低いものもございます。

続きまして、19、20ページにつきましては、住宅の存続期間に関する資料をおつけいたしております。前回の分科会でお示しいたしましたのは、この19ページの一番左側にある(1)というところでございますけれども、最近5年間で除却された住宅が除却されるまでに存続をしていた平均年数というものを前回お示しさせていただきました。一方で、前回の勉強会で深尾先生からご発表いただきましたような、建築年代ごとに建てられてからどのくらいの期間存続すると見込まれるかということを示すような方法もありますことから、この(1)、(2)それぞれについてデータを整理いたしました。向かって左側の(1)が前回の分科会につけさせていただいた資料になりますけれども、除

却住宅の平均築後年数ですが、除却された住宅のみの平均になっておりますので、38.2年と短目の数字が出ております。一方で、右側の(2)の新設住宅の平均存続年数につきましては、推計の手法によってその予測値に幅が出ておりますけれども、大体50～60年程度といったような予測値になってございます。

次は空き家についてでございます。

少しページが飛びますが、25ページですけれども、前回お示ししましたのは都市計画区分別にその他空き家の状況について数字を出しておりましたが、今回さらに大都市圏とそれ以外に分けて整理をいたしました。まず、25ページにつきましては大都市圏のほうのデータでございます。都市計画区域内のうち特に線引き区域内に住宅ストックが集積しておりますので、その他空き家も線引き区域内の割合が高くなっております。また、それぞれの区域ごとにその他空き家率を見ていただきますと、右のところのグラフでございますけれども、前のページの24ページと比較をしていただきますと、24ページの全地域の平均に比べまして、大都市圏のほうはややパーセンテージが低いというような状況になっております。一方で、その他の地域につきましては、住宅総数、その他の空き家ともに線引き区域内における割合が低くなっておりまして、その分、非線引き区域ですとか都市計画区域外の割合が相対的に高いということになっております。右のその他空き家率のほうにつきましても、24ページの全地域平均に比べますとややパーセンテージが高くなってございます。

次に、29ページに空き家対策の概要をお示しいたしております。平成27年に施行されました空家対策特別措置法に基づきまして各種の対策が講じられておりますけれども、空き家の除却や活用を促進するための財政支援ですとか税制措置が講じられてきております。

具体的には30ページでございますが、予算と税制についてこちらでお示ししておりますけれども、例えば空き家の除却に対する予算による支援、それから相続空き家の譲渡に対する税制上の特例措置などが講じられてきております。また、一番下のところにありますような空き家を放置し続けた場合につきましては、固定資産税の特例を解除するといったような形で、除却を促していくための仕組みもございます。

続きまして、31ページからは、不動産を畳むための取組事例ということで幾つか紹介をしていこうと思います。31ページにつきましては、岐阜県羽島市の事例でございますけれども、将来の空き家の増加を抑制するために、「わが家の終活セミナー」といったよう

な取組をされている事例でございます。

32ページは、地方創生の取組でも有名な徳島県神山町の取組でございますけれども、空き家になった後の活用意向を事前に登録しておくというような、「お家長生きプロジェクト」などに取組まれているということでございます。

33ページにつきましては、NPO法人のつるおかランド・バンクにおきまして、空き家・空き地と狭隘な道路を一体となって再編をし、活用するための取組の事例でございます。

34ページにつきましては、地方自治体が空き家所有者の同意を得られた物件につきまして、民間事業者などに所有者情報の外部提供を行っている事例ということでございます。

こうした空き家所有者情報の外部提供を行っている自治体の実施状況に関する資料を幾つかおつけしております。

まず、35ページでございますけれども、全体の約4分の1の自治体におきまして、「空き家所有者情報の外部提供を行っている」もしくは「検討中」との回答が得られております。右の棒グラフにもありますように、外部提供を行っている件数につきましても近年増加の傾向でございます。

一方で、地方自治体単位で見ていきますと、年間100件以上の外部提供を行っているような自治体も幾つか見られますけれども、およそ半数の自治体におきましては年間の提供件数が5件以下と、取組状況に差が出ているというところでございます。

また、こうした情報の外部提供先といたしましては、宅建業者が8割以上を占めているということでございます。特に地元の事業者に対する提供割合が高い傾向となっております。

なお、令和2年度の税制改正要望におきまして、譲渡価額が低廉な低未利用土地については、譲渡を行った場合に100万円の所得控除をするといった特例措置が新たに認められているところでございます。

次に、既存住宅流通・リフォームについてでございます。

41ページでございますけれども、これまでの分科会の中でも、既存住宅流通シェアは14.5%と説明をしております。この計算に当たりましては、分母となる全住宅流通量には、貸し家も含めた新設住宅着工戸数を含んで計算をしております。今回、参考値といたしまして、この分母から貸し家を除きまして持ち家同士で流通シェアを計算し直したものが、左側のグラフのピンク色の折れ線部分になります。平成30年の数値ですと2

2.9%ということですので、貸し家を除いた形で再計算をしますと、これまでお示ししてきた14.5%よりも8ポイントほど数値が上昇するというところでございます。

また、住宅流通量を地域別に比較しましたのが42ページでございます。新設住宅、既存住宅流通ともに、三大都市圏だと大体6割強程度、地方部には4割弱といったようなシェアになっております。

また、フラット35の利用者調査から新築住宅と既存住宅の購入価格を比較しましたが、43、44ページでございます。まず、全国の平均で見させていただきますと、新築・中古とともに、マンションのほうが戸建てよりも高い金額となっております。また、新築と中古の価格差につきましても、マンションのほうが大きくなっているというところでございます。こうした新築と中古の価格差を地域別に見させていただきますと、三大都市圏のマンションが最も価格差が大きくなっております。一方、その他の地域の戸建てが最も価格差が小さいという状況でございます。

続きまして、47ページですけれども、リフォーム工事の受注件数に関する資料でございます。目的別に見させていただきますと、真ん中のところでございますが、更新・修繕が9割以上占めております。金額別で見させていただきますと、50万円未満の小規模なリフォームが8割近くを占めております。

次に、49ページの買取再販事業に関する資料です。買取再販事業を行っている事業者へのヒアリング結果をまとめたものとなっております。代表的なものをここでご紹介させていただきますと、例えば戸建ての住宅につきましては、建物の瑕疵、不具合といったようなリスクがあることから、参入している事業者が少ないといったようなご意見や、新築住宅の価格の低い地方部におきましては、買取再販の価格優位性が弱いので、ビジネスとして成立しづらいのではないかとといったようなご意見がございました。

次に51ページですが、既存住宅売買瑕疵保険の保険事故の状況でございます。既存住宅の場合ですと、保険事故の大部分が防水部分で起こっているというところでございまして、特に外壁、屋根での事故が多い状況でございます。

また、今回、リフォーム瑕疵保険につきましても申し込み件数の資料をつけております。55ページでございます。近年では、年間3,000～4,000件くらいの保険申し込みがあるというところでございます。

それから、56ページ以降のところでは、住宅紛争処理ですとか相談業務に関する資料をつけております。

まず、57ページでございますけれども、住宅紛争処理の仕組みの中で新築住宅に関するものでございます。新築住宅につきましては、瑕疵保険付きの住宅または性能評価住宅が、全国の弁護士会などによります紛争処理の仕組みを利用できるということになっておりまして、大体、新築住宅の3分の2程度がこういった仕組みを利用できるというような推計となっております。

住宅紛争処理以外にも、電話相談ですとか専門家による相談業務も実施されておりますけれども、58ページは、この電話相談に関するデータとなっております。特にこの中で約4割がリフォームに関する相談ということでございます。

また、次のページの専門家相談につきましても、半数がリフォームに関する相談ということになっておりまして、消費者からのニーズが高い状況がうかがえるかと思えます。

次に、民間賃貸住宅と公営住宅につきましても資料をつけております。

まず、61ページでございますけれども、賃貸住宅に関する満足度の調査結果でございます。左側の入居前につきましては、広さや間取りを重視する割合が8割と高くなっております。一方で、右側の入居後につきましては、下のほうにありますけれども、収納量や遮音性といった項目につきまして満足度がやや低く出ているような状況でございます。

それから、62ページは賃貸住宅の検索に関する資料でございますけれども、最近ではインターネットで賃貸住宅の検索をすることも定着してきておりまして、その際に設定できる検索条件の例を記載いたしております。

こうした不動産広告の表示につきましては、不動産の表示に関する公正競争規約といったような業界による自主規制ルールが定められているということでございます。

次に64ページですけれども、民間賃貸住宅の長期修繕計画の策定状況に関する資料でございます。賃貸オーナー、管理業者の双方に調査をいたしましたけれども、いずれも2割前後の策定率となっております。

こうした状況も踏まえまして、国土交通省といたしましても、賃貸住宅の計画的な修繕を後押しするために、昨年4月に、民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブックを作成・公表いたしております。

また、修繕点検時期の目安ですとか、賃貸住宅経営に必要な費用などをセルフチェックすることができるようなツールもあわせて提供しているところでございます。

次に、公営住宅の関係でございますけれども、68ページに公営住宅の応募倍率の推移を示したグラフを載せております。近年、倍率はやや低下の傾向ではございますが、例え

ば東京都内では20倍ということで、大都市圏では依然として高い倍率水準となっております。

最後に、近接する政策分野との連携に関する資料でございます。

70ページ以下のところで、国土政策ですとか都市政策、防災分野といったような各政策分野における主要な計画や閣議決定文書におきまして、住宅政策がどのようにかかわり合っているかを整理してございます。本日は時間の都合もございまして、個別の説明は割愛をいたしますけれども、お時間のあるときにご覧いただければと思います。

本日は、その中でも災害関係について少し補足をしたいと思います。76ページでございます。災害リスク地域と人口の関係を示した資料になっております。洪水ですとか土砂災害、地震、津波といったような災害リスク地域は、面積ベースで国土の約3割を占めているということでございます。こうしたエリアの中に居住する人口につきましても全体の約7割となっております、特に地震のリスクエリアの割合が高い傾向となっております。

また、地震以外にも、先般の、台風15号、19号におきまして大きな被害が生じております。住宅におきましても、こうした風水災による甚大な被害が近年発生してきております。

先般の台風19号におきましては、高層マンションの地下に設置されていた電気設備が冠水しまして、停電となるような被害も発生したことから、国土交通省では、こうした電気設備の浸水対策について検討会を設置し、議論を行っているところでございます。

また、想定される災害に対しましては、建築基準法などの各種法令や自治体の条例によりまして、建築物の敷地・構造の基準を設定するなど、被害の防止や軽減のための措置を講じてきているところでございます。

最後に、80ページでございますけれども、都市の居住誘導区域と各種ハザードエリアの関係に関する資料でございます。一部の都市におきましては、居住誘導区域内に土砂災害警戒区域ですとか浸水想定区域といったようなハザードエリアが含まれている状況というところでございます。

続きまして、資料7の住生活基本計画の見直しに当たっての論点に移らせていただきます。

資料7につきましましては、これまでお示ししました見直しに当たっての主な論点のうち、住宅ストックに関する論点について、これまでの委員の皆様からいただいたご意見を踏まえまして整理をしたものでございます。

まず、議論の前段といたしまして、住宅供給に関する論点をまとめております。今後、世帯数の減少が見込まれる中で、新規の住宅供給はどうあるべきかを論点として挙げております。例えば、空き家が増加する中での望ましい新築住宅の供給のあり方ですとか、住宅価格や質の面について、国民ニーズや地域性なども踏まえながら、どのような住宅が足りていないのかといったような点を挙げております。また、供給量の多寡だけではなく、まちづくりや都市計画と連携してどのような方策が必要かといった点も記載をしています。

次に、真ん中の住宅の面積についてでございます。豊かな住生活の実現を目指す上で、住宅の広さをどう捉えるべきかということを論点として挙げています。例えば、単身世帯が増加する中で、近隣の小規模物件の増加をどう評価するかですとか、少子化対策も進めている中で、各種面積基準について位置づけを見直す必要があるのかといった点を挙げております。

一番下でございますが、住宅性能についてでございます。子育てや福祉・介護などといった分野との連携も意識をしながら、令和時代にふさわしい新しい住宅の形や性能はどのようなものかということを論点として挙げています。例えば、耐震不足のストックの早期解消や浸水対策など、住宅ストックの災害対策をどのように進めていくか、建築物省エネ法の改正内容も含め、省エネ対応についてどのように取り組んでいくべきか、また、バリアフリーについては、戸建てに加えて共同住宅についてもどのような対策が必要かといったような点を挙げております。また、その下でございますが、子育て・介護がしやすい住宅ストックの形成に向けた取組や、長期優良住宅のシェアをさらに広げていくための支援方策などについても論点として挙げております。加えまして、地域の工務店、小規模な事業者がこういった取組を広げていくためにどういった対策が効果的かといったような点も挙げております。

次のページでございますが、既存住宅流通・リフォームについての論点です。これまでの取組をどう評価し、また、今後どのような方策が求められるかということを論点として挙げております。まず、安心R住宅ですとかインスペクション、瑕疵保険、住宅履歴といったような各種取組の成果について、どう評価するかといった点を挙げております。その上で、戸建てと共同住宅それぞれの特性を踏まえたさらなる対策や、建物評価や市場価値を上げていくための方策、相談体制や紛争処理などの消費者の不安・不満を解消する上で足りていないものは何かといったような点を記載しております。また、地域の工務店や宅建業者などが買取再販事業に取り組みやすくするためにはどのような対策が効果的かとい

った点も挙げております。

最後に、空き家・ストック管理についてでございます。ここでは論点を大きく2つに分けておまして、まず、空き家になる前に新規供給から改修、流通、除却まで一貫した住宅ストックの管理をすべきではないかということ論点として挙げております。例えば、所有者にも住宅の適切な維持管理を求めるとどのような取組が必要かといった点や、共同住宅の管理の適正化や再生の円滑化についてどのような対策が求められるかといった点、また、高経年化が進む公的住宅や団地の再生をどのように進めていくかといった点を挙げております。もう一つの論点といたしましては、空き家対策を一層進めるためにどのような取組が必要となるかということを挙げております。例えば、空き家の状況が地域間でも異なることを踏まえて、自治体への支援のあり方はどうすべきかという点ですとか、危険な空き家の除却をさらに進めていくための方策、空き家と利用者のマッチング・利活用をさらに進めていくための対策などを論点として挙げております。

こうした論点につきまして、委員の皆様のご意見、お考えを頂戴できればと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、資料の説明は以上でございますので、残りは意見交換の時間とさせていただきます。本日は、前回に引き続きまして、住宅ストックということで今し方ご説明のありました資料7の論点について、皆さんから特にご意見頂戴できればというように思っております。

それで、本日のテーマであります住宅ストックについて、あらかじめ竹中臨時委員より資料とともにご意見いただいておりますので、最初にご発言をお願いして、その後、皆さんの意見交換ということに続けさせていただければと思います。

それでは、竹中臨時委員、よろしくお願いいたします。

**【竹中臨時委員】** 住団連の竹中でございます。ストックからの視点の議論が今回最終回というふうにお聞きしておりますので、今まで各委員の皆様方のご意見も踏まえた上で、住宅生産団体連合会としてのストックに対する意見を少しまとめさせていただきましたので、お話をさせていただきたいと思っております。

まず、1ページ目でございますけれども、まず大前提、私どもがお話をさせていただきますのは、前回の勉強会の際にもお話し申し上げましたけれども、あくまでも優良住宅ストック社会を構築していかなければならないということでございます。優良住宅ストッ

ク社会とは、良質な住宅ストックが資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代もの皆さんの健康で豊かな住生活を支えることのできる社会というふうに認識しております。そのためには、今、委員の方からもお話ございましたけど、住宅供給から一貫した維持管理が必要だと考えているということでございます。そのためには、短命で低品質な住宅の再生産を抑制して、自然災害のリスクが少ないなどの適正な立地において良質な住宅ストックの整備と適切な維持管理を促進し、市場を通じた円滑な住宅循環システムを構築すべきだということでございます。

2ページ目でございますけれども、国土交通省のほうからご提示いただきました論点ごとに、施策の方向性を一覧にまとめさせていただいております。本日はお時間の関係もありますので詳しくは説明できませんが、1番目にまずお願いしたいことは、ストックの量的充足を根拠として偏った住宅政策とならないように、建替えとリフォームの選択が合理的に行われる環境を整備していただきたいということでございます。住宅業界では、今、一番注力していますのは長期優良住宅とZEHの普及でございます。しかし、残念ながら、今までの国土交通省の資料にもございましたが、これらの住宅はまだ十分に普及できておりません。長期優良住宅など良質なストック整備に対する税制優遇や規制の合理化など、政策資源を重点化していただきたいと思っております。特に、先ほども出ておりましたけれども、集合住宅における長期優良住宅の普及が大変おくれておりますので、集合住宅に関する基準そのものも見直すということはいかがかと思います。また、良質性の指標には、昨今の自然災害の多発を鑑みて、水害などに対する安全性とまちづくりの整合性を確保すべきだと考えております。

3ページ目でございます。空き家に関しては、老朽化した空き家は除去し、それ以外は用途変更も含めて有効活用すべきなど、既にほかの委員の皆様からも有益なご意見が出ておりますが、空家特措法の活用と、その際の家財処分を円滑に行うための効果的な措置が必要だと考えます。また、空き家になってしまったからの事後対策はなかなか難しく、当連合会では、空き家の発生を未然に防止するための事前対策が必要だと考えております。具体的には、高齢者が居住する空き家予備軍の住宅を中心に将来の住みかえ意向調査などを行い、空き家になりそうな住宅と住みかえを希望する居住者を、その地域内でマッチングするような仕組みづくりが有効と考えます。

4ページ目でございます。既存住宅流通に関しては、流通課税の軽減や、取得促進、品質・性能向上のためのリフォームなどに対する税制優遇・補助といったインセンティブの

強化をお願いいたします。また、買い手が安心して既存住宅の取得ができる環境の整備も、さらに安心R住宅等に加えて必要かと思えます。最後になりますが、これはこの後、産業新技術からの視点でもおそらく議論されると思いますが、職人不足の問題でございませう。良質なストック整備や既存住宅流通の活性化にはリフォームが重要な役割を果たしますが、現状では、軽微なキッチンやバスユニットの交換なども多くの資格や職種が求められております。職人不足はこうした不足問題にも影を落としますので、リフォームにおける多能工という考え方の導入などご検討いただきたいと思います。

以上が住宅生産団体連合会からのストックの視点に対する意見でございます。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、意見交換を続けたいと思えます。残りの時間が50分ぐらいはありそうですので、ただ、委員の方、たくさんご出席いただいておりますので、ご発言時間には注意をしていただきながらご発言いただければと思えます。いつものように、ご発言をされたい方はネームプレートを立てていただければ、私のほうで順次指名をしまいたいというように思えます。

それでは、どなたか最初に口火を切っていただく方はいらっしゃいますでしょうか。いかがでしょうか。それでは、まずは〇〇委員、それから〇〇委員、それから〇〇委員でお願いいたします。

**【〇〇委員】** よろしいでしょうか。

**【分科会長】** はい、どうぞ。

**【〇〇委員】** 新築の分譲マンションの長期修繕計画の積立金が、途中から値上げをしていくというふうになっているというような気がしています。これは多分、分譲する側のディベロッパーさんが決められた金額かなと思うんですけど、これは例えば国土交通省とかで最低額の積立金のルールが決まっているのかどうなのかと。5年とか10年して上がっていくと。最初は何か知らないけど、買いやすい、お金がかからないふうに積立金が見えるように思うんですが、その辺はどっちかという、僕は〇〇さんにね、いや、いろんな情報を知っているから、どういうふうに思っているかを逆に、新築のディベロッパーさんがつくられている長期修繕計画はどうなっているんだろうと。本来は分譲するそのときにきちんと何かのルールが決まってい、これは最低要るんだというのを決めてないといけないんじゃないかと思っています。よかったら〇〇さんの意見を聞きたいと。

【〇〇委員】 俺に聞きたい？ 今、国交省さんへの質問じゃないんですか。

【分科会長】 それでは、〇〇委員はちょっとお考えいただく時間ということにさせていただきます。それでは続いて、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。まず、住宅供給に関してなんですが、説明の中で、需要と供給量のバランスをとるための規定などは説明されたんですが、現実問題としては非常に難しい問題だと思います。分譲地やマンションなど、よい立地でよい建物ができれば必然的にそのような物件に集中する。よって、不便で老朽化した建物が賃貸物件の空室、あきが今後も増えていくというのが現実的な問題だと思います。

そのような現状を踏まえますと、考えられるのは、1つは地域の問題として、土砂災害の可能性のあるエリア、浸水の可能性のあるエリア、その規制、それから気候変動に伴って災害が予想されるエリアに対しては、今後、もう少し厳しい網かけをしていく必要があるのではないかと。また、地域につきましては、地方でも就業が、今後、テレワークやサテライトオフィス等の利用が充実してくれば可能になってきますので、住宅自体の供給も地方に増やすことができる。

また、住宅の質の面では、雨や風による被害が今年の台風でも非常に出ていますので、そういうことを考えますと、より一層、強度などが求められるのと、停電などへの対応、電力をためておく、蓄電池などによってためておく、また、生活用水も雨水などをためておいて、緊急時には便利に利用できるような考え方も必要になると思います。そのような対策をして、長期的にはハザードエリアでの住宅の減少、より災害などに対しても対応できる質の高い住宅への住みかえ、地方への供給も増やして行って、やはり現時点の問題の空き家対策は今後も増えますので、そのようなことを実行していくことが求められると思います。もちろん、コンパクトシティの中で地方もそういう方向に行っているとは思いますが。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 齊藤先生のほうでまとめられたストック、特に建替え促進に何らかの具体的な方策をという中で、インセンティブとして容積率緩和だけ、具体的に挙げられているのは。このときに、形態制限まで踏み込むのか。今まで、例えば新築分譲マンションをつくるときには、大体、道路斜線だとか日影規制だとか北側斜線だとかと、そういうものでいびつな形にまでなっただけでつくられているものが多いわけですが、容積率を増やす

となると、どうしても形態制限にひっかかってしまうと。ここまで踏み込んででも何らかのインセンティブを与えるというふうにお考えなのか。また、そのときに、「市街地環境に支障のない範囲で」って非常にグレーな表現をされていますけれども、やっぱりつくるときでもかなり周辺住民とのあつれきがあったわけで、これをさらに容積率、形態制限まで含めて増やしても価値を上げて何とか建替えを促進するというときには、かなりいろんな課題が浮き上がってくると思うんですけれども、そのあたりはどうお考えなのかをお伺いしたいなと思うんですけど。

【分科会長】 後ほど齊藤委員のご発言のときにお答えいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、〇〇委員、次をお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。資料7の論点の部分なんですけれども、その中で、2ページ目の既存住宅流通のところの論点、安心R住宅とかインスペクション、既存住宅の売買の瑕疵保険等の取組の成果を評価することなので、この取組がやはりより以上に進まなければ成果の評価ができないということで、現状は確かに件数なんか増加しておりますけれども、特に住宅の売買の瑕疵保険の申し込み件数につきましては上がっていますが、ほとんどが宅建業者の売り主型でありまして、個人間のタイプは非常に低いという状況です。昨年4月から宅建業法が改正されまして、私ども宅建業者は消費者に対しましてインスペクションの実施の有無ですね、これの確認をすることが義務づけられてはおります。ただ、個人間タイプの割合が低いということは、私どもの現場で努力が足りないかもしれないんですけれども、現状、既存住宅の調査につきまして、瑕疵保険の検査、それからフラット35の現場検査とか耐震診断、そしてインスペクションなど、同じような検査が複数存在している状況です。これらの検査内容は非常に重複した面もありまして、それぞれ全く別の制度で、費用も二重、三重ということで、消費者、また、業者も負担が増えているという状況であります。この状況を少し合理化していただきまして、できれば同じ資格者がワンストップで実施できるような仕組みができれば、時間的にも、それから費用的にも、消費者に対してもお勧めしやすくなると思うところがございます。この点につきましては国交省さんにおきましてもいろいろと検討をされているということでございますが、この分科会においても問題意識を共有していただければということで、ぜひとも実行していただければということでございます。

以上です。ありがとうございました。

【分科会長】      ありがとうございました。

それでは、続いて〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】      齊藤先生のほうでおまとめになられているマンションの管理の適正化で  
すかね、最終的には流通促進というところへつながっていくんだと思うんですけども、  
ここに書かれているように、評価される仕組みというのが、今、多分管理業協会さんのほ  
うでいろいろ検討されているんだと思うんですが、その手前の段階でいかに情報を開示し  
ていくのかというのがまだやっぱり不十分ではないのかなと思っています。我々、流通事  
業者の団体ですので、売買が行われるときに重要事項の説明というのを必ず法でやらなき  
ゃいけない、義務づけられているんです。集合住宅の場合には重要事項の報告書というの  
を頂戴するんですが、例えばこの様式一個をとってもばらばらなんですね、書いてあるこ  
と、書いてないこと。そこらもある程度ルール化をするべきだと思いますし、非常に細か  
い話になりますが、当然、管理組合のほうに対して売り主を通して議事録等々を頂戴する  
ということをしているんです。これは、出す組合もあれば、出さない組合もあるんですよ。  
意外にその中に、地震でこういうところにひび割れがあったとか、そういう議事録が残っ  
ていたりするんですね。こういうところがあったりなかったり、どっちでもいいというこ  
とに今なっているんですね。新しいマンションに不安感はないです。築年数の新しいもの  
に対しては買いのお客さんは不安感ありませんが、古いものになってくるとやっぱりそこ  
は気になるんですね。ところが、そのものが非開示ということになってくると、どうして  
もやっぱり流通阻害する要素になってくると。そういったところをある程度、法律等々で  
もしもコントロールできるのであればいいなと思います。

ちょっとつながりますが、インスペクションというお話が今、〇〇さんからも出ていた  
んですが、これも実は戸建てとマンションでは全然現場の状況は違っていて、戸建て  
はまだ少しずつ始まっているんです。最近はお客様もおっしゃいます。「インスペクシ  
ョンしてくれ」というふうにもおっしゃいます。そういうふうに変化が来ていますし、  
ある程度大手の事業者であれば、インスペクションと同等の調査を顧客のあっせん希望が  
なくても現実にはやって、自社保証をつけている。それらまで行くと、おそらく戸建の流  
通に関しては二、三割まではいっているんじゃないのかなと思います。ある程度これが習  
慣化されてくると、米国のように取引プロセスの中に義務化させるだとか、あるいは最終  
的にはファイナンスのインセンティブをつけるだとかということになると、相当時間はかか  
りますが、持っていくことは可能かなと思うんです。

その一方で、共同住宅の場合には専有部だけでなく共用部分もインスペクションの対象なんですね。これは不可能なんです。売り主の了解ではとてもじゃないけどできなくて、組合了解とってくれということになるので、業者はそんなことのために一々そこまで動けませんし、当然売り主も望んでこない。ここらの共同住宅のインスペクションというのも少しやり方を変えて、例えば管理組合に共用部分のインスペクションを定期的に義務づけるとか、それをもってインスペクションの代用とするだとかいったような仕組みと少しあわせていくと、おそらく共同住宅の流通というのは促進されてくるんじゃないのかと。このまま時代が進むと、すごい古いマンションがいっぱい増えますよ。戸建ての空き家は最終的に、郊外部が多いので畳むという選択肢があるかもしれませんが、集合住宅の空き家は多分畳めませんよね、現実問題として。こっちのほうがよほど大きな社会問題になってくる。今のうちからきちっと促進、流通させるものはさせていくといったような仕組みをつくっていくことが大事なんじゃないのかなと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございます。

では、続いては、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】      ありがとうございます。防災の観点から2つコメントさせていただきま  
す。

まず1点目は、資料6の77ページにお示しいただいた災害危険エリアにどれぐらいの人が住んでいるかという資料なんですけれども、大変わかりやすいデータなんですけど、この中でやっぱり、財産を脅かすリスクと、それから生命を脅かすリスクって質が違うと思うんです。生命を脅かすリスクは土砂と津波です。もちろん洪水も場合によっては人命ということもあるんですけども、やはり危険性からいうと土砂と津波。そして発生頻度からいくと、やっぱり我が国の場合、土砂災害というのが一番注意すべきで、空き家の話も出ていますが、やっぱりスプロールするに従って土砂災害危険地域に分家、分家で家が広がりが続けている。一方で、そのリスクのない地域で今お話しのようなもったいないストックが放置されている。そこら辺についてはやはり、同じリスクでも優先順位の高いものから、今、津波と土砂については特別警戒区域でようやく少し住宅に物を言えるようになりましたけれども、まだまだもうちょっと強くやっていってもいいのかなというのが1点です。

それから2点目は、区分所有、マンション居住者で災害時に必ず起きる問題が2つあり

ます。1点目は罹災証明書発行時、2点目は大きな被害を受けたときの修理・建替えです。実はいずれの問題も、居住者の側に区分所有ということが正しく認識されていない。皆さん自分勝手に理解されている方がすごく多いということです。例えばマンション購入するときには壁芯面積で言われますが、登記とか固定の評価のときには内のり。住んでいる人の多くは、廊下とかエレベーターとか階段は共有部分だけど、それ以外、区分所有という意識がすごく想像以上に強いんですね。ところが、罹災証明書というのは、集合住宅の場合、1棟丸ごとで出します。それは当然、共有部分の躯体、重要躯体が被害をどれぐらい受けているかで評価するんですが、ところが、区分所有している人は、うちは被害がない、あるいはあるということで、罹災証明書発行時に大混乱が起きる。再調査に非常に手間がかかる。やはり建替えのときも同じです。区分所有で運命共同体なんだけど、うちは建て替える必要ないとか、直す必要ない。そこら辺のことも、阪神大震災以降、大分法制度は変わってきているんですけれども、やっぱり区分所有とは何ぞやということを居住者がしっかり認識をするということも非常に重要なことかなと思っております。

以上です。

**【分科会長】** それでは、続いては齊藤委員ですけれども、〇〇委員からのご質問、それから〇〇委員からも少しマンションについてお触れになりましたし、ただいまの〇〇委員も少しお触れになりましたので、それらも含めてご発言いただければと思います。では、よろしくをお願いします。

**【分科会長代理】** ありがとうございます。

まず、マンションじゃないところから行きたいと思います。さきの伊香賀先生のご発表で、私、非常に感動いたしました、そんなに重要な生命にかかわるといふか、健康にかかわることだと非常に学びましたので、ぜひ既存住宅でも省エネも含めましたこういう建物の改修を促進していくという意味では、リフォームをやってくださいとかいうこともあると思うんですけど、情報開示をやっぱりもっと積極的にしていくべきではないかなと思っております。いい子だけが今、情報開示されていますが、じわじわやっぱりよくないものも情報開示をしていくところまで持っていけないと、なかなかみんなやってくれないのかなと思っております。イメージしているものが、EU諸国でエネルギー効率を必ずつけて賃貸でも分譲で売っていきますし、イギリスなんかでは、一番低いランクのものは、賃貸住宅、もう人に貸してはいけないとなっていますから、それほど生命にかかわるんだということが国民としての共通の認識で必要ではないかなと思えました。

2点目は空き家問題なのですが、今日ご提示いただきました情報で、やはり災害の危険性があるとか、都市の無秩序な広がりの中でのそういうエリアに空き家があるということは、間違いなくこれは空き家問題でもあるけれども、地域の問題でありますので、今回の基本計画は、先ほどご案内ありましたように、他の政策としっかり連携して行って考えていくというのをぜひ強い打ち出しをしていただきたいというのが、2点目はお願いでございます。

3点目は、論点と示されましたものの中で、特に既存住宅流通で、消費者の不安や不満を解消する上で足りないものは何か。情報、支援、相談体制、紛争処理、全部だと思えます。消費者自身が、先ほどもマンションについてもご案内ありましたように、買いたいと思う人自身が自分の意思でその情報にアクセスできるという体制がまだまだ不十分だと思えますので、それが多額の費用がかかってもいけないので、やはり安いお金で、あるいは無料に近いお金で、消費者自身が自分たちでその情報にアクセスできるようにしていく体制が必要ではないかと思えます。そして相談体制も、先ほど資料6でしたでしょうか、56ページぐらいにあった、紛争処理とか専門家の支援が使えない住宅、多分、購入者、消費者自身はご理解されてないと思えますので、全ての住宅に対してそういう体制をとっていく必要があるのではないかなと思っております。

それが3点ぐらいで、あとマンションのことですね。マンションに対してそんなに関心を持っていただいてありがとうございます。

まず、容積率ということがございましたが、私のところではそこまでまだ深い議論をしているわけではないという意味では、非常に重要な指摘だということをお願いしたいと、受けとめたいと思っております。

それから、マンションの情報開示ということでございまして、それも、いかに適正に管理をされているかということが市場で評価されるということに、どういう方法が一番いいかということ。そして、これがよい子だけではなく悪い子まで発表するとか、ランクづけしていくとか、開示していくって、これ、なかなか難しい問題でございますので、私、ここは個人の意見でございますが、段階的にそういうことを広めていく。でも、まずはそういう情報自体をしっかり整備して行って、そしてそれを開示するのが当たり前の社会、そしてそれが頑張っていると市場できちんと評価されるという体制をしっかりと確実につくっていく必要があるということかと思えます。

もう1個ありましたっけ、マンション。あ、あと、先ほどマンションの災害のときの問

題、これもおっしゃるとおりでございまして、熊本地震で起こりました再生にまだ困っているところもありますので、マンションに関する再生、特に災害時の再生も含めましたそういう体制を整えていくということで、今回のとりまとめのほうでも今後しっかりと検討していく課題のほうに入れておりますので、引き続き検討していきたいと思っております。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

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。今日の資料7の論点の空き家・ストックの管理のところなんですけれども、論点として提示された中で、まず、新規供給から改修、流通、除却まで一貫した住宅ストックの管理をすべきではないかというのは、これは何か主語がなくて、誰が何をするのがよくわからないので、ちょっとわかりにくいというのが1点です。

それと、そこにある空き家の話で言うと、竹中委員も先ほどお話にありましたように、より一層空き家の対策を進めるのは、やはり空き家になってからじゃ遅いので、空き家の発生予防というものをもう少し国としても打ち上げていただきたいということが1点です。

その中で、「危険な空き家の除却をさらに進めるために」って、「危険な」というのがついているんですけれども、これだと、もう既に市町村で空家特措法に基づいてやられたりする制度ができていますので、むしろ老朽化した空き家ぐらいままで下げていただけるといいなと思っております。

前回、中井委員長から、たしか空き家の解体費支援策は少し慎重になるべきだというお話があったと思うんですけれども、竹中委員も先ほど建替え促進とか、伊香賀委員がおっしゃったように人が死なないためのハイスペックなきちんとした住宅ストックを日本で増やしていくという意味でも、空き家を解体してそういうよいものに建て替えていく。市街地が持続的に更新していくためには、やはり老朽化した空き家の解体支援が必要かなと思っておりますので、それは検討していただければと思います。ただし、何でもかんでもというわけにはいかないなので、きちんと空き家を解体した後に、例えば空き家バンク、空き地バンクに登録するとか、あるいはREINSにきちんとその土地の流通を促進するための取組があるという前提条件つきで何かしらの支援策をするとか、そういった市街地の持続的な更新に向けた取組に資するものに対して、やはり解体支援策というのが必要じゃな

いかなと思っております。

もう1点は、マンションのお話なんですけれども、神戸市さんが市内のマンションの認証制度を検討という報道が以前出たと思うんですが、私もタマワン研究会で神戸市さんの中に入れていただいていたんですけれども、これまで、いろんな自治体は届け出まではさせているんですけど、認証まではなかなか踏み込んでないんですね。その中で、そういった自治体が人の財産に対して認証するという制度に対してなかなか法的な後ろ支えがないということですので、趣旨としては同じだと思うんですけれども、ぜひマンションに対する公的関与の後ろ盾みたいなことをきちんと明確にするような仕組みを盛り込んでいただきたいというのが、要望が1点です。

もう1点は、やはりマンションの問題は、管理組合がそもそもないとか自主管理というのが一番問題を起こしているマンションですので、よい子と、悪い子という話をされましたけど、悪い子に対してどういう公的関与のあり方があるのかも含めてより検討していただくと非常にいいかなと思っています。

以上です。

【分科会長】 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。3点ございます。

資料7の最後の論点のうち住宅性能に関してが1つ目です。子育て・介護しやすい住宅ストックについての検討ですが、日本では特に集合住宅における子育てのしにくさなどが現状では課題として指摘できます。子育て世帯が集合住宅に居住する場合、下の階への音の影響でもめごとが起こり、やむを得ず転居する事例を多々聞いております。建築技術がこれだけ進んでいるにも関わらず、どうして日本の集合住宅は防音性能について十分な対応ができていないのか疑問に感じます。子育てしやすい住宅性能というテーマでこの点についてもう少し具体的にご検討いただけますようお願いいたします。子育て期に限らず、夜間勤務などがあり生活時間が変則的な方々もここに含まれると思います。

あと2つはいずれも災害関連です。先日、台風15号、19号の被害を受けた場所を視察して考えたことについて述べさせていただきます。

1つ目が、住宅の供給と流通に関する部分です。住宅の価値を上げることについては、様々な取組がなされていますが、価値の低いストックをどうするかということについても検討が必要だと考えています。台風の被害を受けた地域では、水害リスクがあるエリアで住宅の価値が安くなったため、地区外の若い方が住宅を購入したが、町内会や水防団に入っ

ていなかったので、避難に課題があったという話を伺いました。価値の低いストックに関しては、単に流通を促進するだけではなく、地元の組織への加入の誘導や、購入時にリスクに関する周知をするなど安全性の確保が不可欠だと感じました。

2つ目は空き家対策についてです。前回、中井先生が空き家に対しては支援だけでなくペナルティーが必要ではないかという指摘をされたことについて、私も共感しました。現状では特定空き家に指定しても、固定資産税が上がるということだけがペナルティーになっています。しかし、周囲に迷惑をかけているということに対して何らかのペナルティー付加することで、それが解体へのモチベーションにつながる可能性もあると考えられます。これも千葉の台風被害があったところを見て感じたことですが、もともと空き家だった住宅が台風で大きく破損し、危険な状態になっているにも関わらず、解体したくないという意見を伺いました。その理由は固定資産税が上がるからということ相当危険な状況で放置していることが、周囲に迷惑をかけているということが認識できるよう、ペナルティーを課すことも必要だと感じました。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

〇〇委員、では、お願いします。

**【〇〇委員】** 子育て支援のNPOです。3点ほどお話しさせていただこうと思っております。

まずは、伊香賀先生のほうからのウェルネス住宅のお話がありまして、ほんとうに勉強になりました。ありがとうございます。特に高齢者と子供たちにとって、エネルギー効率、温度のことというのが非常に大きな影響があるということをお聞きして、今、住宅を選ぶにしても、若い子育て家庭、子供たちのアレルギーの対策のことですとか化学物質過敏症みたいなところも含めて非常に慎重な面があると思います。多少お高くても健康に配慮された住宅に住みたいというような希望があって、そこをかなえられるような住宅施策をぜひとっていただきたいと改めて感じました。

それから2点目ですが、今日の報告の中でも子育て期がライフステージ別の誘導居住面積水準を一番下回っているというようなお話がありました。まだまだ経済的にも苦しい世代です。広いところに住みたくてもなかなか住めない。また、前回の報告でも、どちらかといえば通勤に近いような職住近接ということで、狭くても働きやすいというか、職場に近いほうに住むという傾向があるという話もありましたが、こういったようなところを今

後どんなふうを考えていくのかということは、私自身も少し考えなきゃいけないなと思いますし、これまで住宅施策にかかわってこられた方々からいろいろご意見も聞かせていただきたいと思います。先ほども委員からお話がありました床材の件です。これはもう私の周りでも随分話がありまして、それで引っ越した方が何人もいらっしゃるんですね。こういったことについて、床材のことをどうにかできないか、もしくは子育て世代が何かマットのようなものを買いたいときには補助が出るとか、そういったことができないのかと、ほんとうに常日ごろ思っております。

それから3点目です。先ほどの区分所有のこと、その理由、理解が非常に重要であるというお話があったのですが、わりと大きなマンション建設で私ども地元のNPOが少し応援をさせていただいている部分があります。というのは、地域情報の提供ということなんです。もちろん、新たに購入する層、非常に若い世代が多いんですね。その方々に地域の情報というのはなかなか伝えることが難しいわけです。そこで、私どもNPOももともと地元で活動しておりますので、例えば幼稚園・保育園情報の話ですとか、地域の環境のことですとか、そういったものを少し説明を一緒にさせていただくような機会をつくっていただいて、それで、購入する前から地域のことをよく知っていただいたり、なじんでいただくというようなことをしております。多分、住宅を購入した地域で暮らしていく場合の相談先や情報というのはとても不安だと思いますので、その区分所有の理解、そういったことを専門的にご説明していただく機会とともに、新しい入居者に対しての地域情報、そういったものをNPO等でも支援できますので、ぜひ連携していただければなと感じました。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

〇〇委員、それではお願いいたします。

**【〇〇委員】** まさか〇〇委員からご指名をいただくとおぼろげな感じがしたので、そのことからまずご回答して、ちょっと自分の意見も申し上げたいと思います。

マンションの修繕積立金が初期安くて、だんだん高くいくという問題点についての意見ということだとか、私の見方ということだと思いますが、結論から言うと、本来的にはフラット化したほうがいいんじゃないかなというふうな意見は持っております。

1つは、中古住宅で見たときに、特に都心のマンション、マンションの築30年とかでいいなと思って安いなと思っても、結構修繕基金が4万円とかして、結局、住宅ローンと

修繕積立金が一緒ぐらいじゃないかみたいなマンションとかがやっぱり多々見られるようになってきて、流通の促進を少し阻害する部分というのが出てきているような気がします。ただ、とはいっても、初期のころに確かに修繕のお金ってかからないというのは事実であり、後半になってかかるわけであって、そのときの所有者がある相応分の負担をするという考え方ももちろんあるかと思えます。私の結論の意見としては、表示のあり方を工夫してはどうかと思えます。例えば、一番最初7,000円から上がっていくんだけど、長期修繕計画って今立てることが前提となっていますから、最終的には4万円か5万円ぐらいまで上がっていくんだとしたら、その中間値とか平均値みたいな金額を参考表示として広告時に提示するであるとか、最初安くてだんだん上がっていくのか、それとも最初からフラット化されているのかということが、ある程度広告時点で明示されていれば、それは消費者が判断すればいいだけの話かなと思っております。最近では、豊洲のマンション等々でも、当初、修繕積立金はだんだんと上がっていく段階式だったものを、住民さんたちの意思決定でフラット化に持っていつているというふうな事例もありますので、基本は住民の中で意思決定をしていくというメカニズムは機能しているところは機能しておりますので、そのような形でいいのかなと思っております。

続いて、ほかのことに関してなんですが、まず、住宅政策の特にストックに関する全体に対しての私の意見としては、安心R住宅、瑕疵担保、いろいろな制度ができて、これはストックに向けてどんどんと国庫補助を中心に制度はでき上がってきているという認識です。今後の課題は、私のイメージでは、インテグレートド、つまり統合していくということ、幾つか制度が複数立ち上がっていったものをどう統合していくかというふうな統合という考え方、そして立ち上がったものをどのような形で最後遂行、実行して普及させていくかという、統合と普及というのが実はテーマなのかなと。どんどん新しい制度をつくるというよりは、今ある制度をどのように効率的に統合して進めていくのかなという時代に来ているのではないかと考えております。

1つ、先日、実は、もともとは省エネの普及のためにヨーロッパにちょっと調査・取材に行ってきたときに、参考になるお話をさせていただきたいと思っております。それはフランスにあるディアゴノスティックという制度でございまして、こちらは、日本でいうと鉄さびみたいなものですね、それからシロアリ、それからエネルギーの消費量、それからあと危険地域かどうかという自然災害等々の履歴ですね、こういったものを、不動産仲介会社とは別にディアゴノスティッカーという職業の方が、賃貸の取引であったとしても必ず

調べて、その報告書をつけて契約をする。場合によっては、例えば省エネルギー、DPEとフランスでは言いますが、これは広告時に必ず表示をしなければならないというふうな形で制度ができております。

ここの紹介をした背景は、私の意見として2つあって、1つは、仲介業をやられている不動産会社の方がどこまでのお仕事をして、それから、そうじゃなくてプロフェッショナルで見なきゃいけないというふうな部分のお仕事を誰がやってということを明確に分けて、しかも、今で言うと、既存住宅の安心・安全のためにさまざまな諸制度が今できてきているんですけど、それをそれぞれでまた頼んでいうと相当なコストがかかったり、先ほどのように非常にかぶりがあつたりとかしているんで、このあたりの制度を統合して、極端な話をすると、誰か一人に頼めばある程度その報告書が上がってくるみたいな仕組みができれば、これは非常にわかりやすいと思います。それがまず1つです。これから人も減っていくので、生産性も上げていかなければいけないので、やはりそこは切り分けて統合していくべきかと思っております。

もう一つは、普及という意味なんですが、私たち、ポータルサイトを運営しておりますが、これから普及を考えていくときに、やはり広告時点で伝えるべきことは何なのかということと、それと契約時点、契約の前、重要事項説明で伝えるべきことは何なのかということとをきちっとこれも切り分ける必要があるかなと思っております。そのときに、今ちょうど社内で議論しているんですが、今までは、消費者が望む情報を開示しようというのが我々ポータルサイトを含めた広告事業者の考え方の基礎でした。ところが、やはり昨今の気候変動等々を加味すると、知るべき情報とは何なのかということを考えて、それをやはり広告時点でどれだけ載せていけるかということを考えていかなければならないよねという話を社内の中でしております。そういった特に知るべき情報、例えば、もしかしたら災害のリスクみたいな情報がある程度広告の時点で伝えていくということも必要なのかもしれないし、先ほど言っていた既存住宅の、例えば〇〇委員からありましたけど、管理の状況とかというのは今は出たり出なかったりしているんですけど、それも、例えばですけど、広告時点で掲載の口はつくっておいて、非開示だったら非開示って書けばいいだけのようないきがしていて、今どんな情報までがあるのかどうかということとはわからない状態の中で、非開示って書けば、怪しいというか、そういうふうなことはわかるわけですしということ。でも、それを仲介業の方々に全部やれというのはなかなかやっぱり難しいと思いますし、そこはプロフェッショナルがあるかと思っておりますので、一定のところは法律で支援していた

だいて、一定のところは新しい職業の方を統合していくというふうなやり方とかで流通促進をしていくのがよいかなど思っております。

済みません、長くなりました。以上です。

【分科会長】 それでは、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の順でお願いしたいと思います。〇〇委員はちょっとお待ちいただけますでしょうか。

それでは、〇〇委員どうぞ。

【〇〇委員】 空き家対策について意見を申したいと思います。これは前にも申し上げたんですが、過疎化が進んで住み手のない地方の空き家の対策については、賃貸で出しても借り手がいないわけですし、市場で売却しようとしても、これ、売れないわけですから、資産価値がもうないと言ってもいいわけですね。こういう空き家であったり、そしてその空き家は取り壊せば今度空き地になるわけですから、この空き家であったり空き地、これの処分方法の道筋をやはりこの基本計画の中で触れていくべきではないかと思っております。そうしないと、放置とか所有者不明の空き家がどんどん増えていくのではないかと思っています。

それからもう1点、賃貸住宅の共同住宅の長期修繕計画が20%しかつくられていないという報告があったんですが、これは非常に残念であると思っております。賃貸住宅であっても、やっぱり住宅というのは社会資本であるわけですから、しっかりとした長期修繕計画に基づいて適切な修繕が行われていく必要があると思っております。ですから、賃貸住宅についても長期修繕計画をつくることを促進して、何らかの促進をする策を考えていくべきではないかと思っております。例えば修繕積立金に対して一定の税免除を受ける、こういうことも策になるのではないかと思っております。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 済みません、ちょっと将来的なことなんですけれども、今年で京都議定書が終わって、来年からパリ協定が始まって、2050年なり2060年なりには世界全体でCO<sub>2</sub>の排出を実質ゼロにしようということになってきています。そうなったときの住宅のあり方というのは、先ほどご意見あったように、高气密・高断熱、それから使うのは電気ぐらい、電気も再生可能エネルギーを使っている。戸建てであれば、自分のところの屋根で発電した上でリチウム電池で保存すると。リチウム電池をつけて、そこでためて、それで夜になったら使うとかいう形になってきますし、それから、地域でそういった太陽

光発電の施設があって、そこでリチウム電池で保存していたり、あるいは、いざというときには地域のちっちゃな工場なんかが発電所のかわりをして、災害なんかで大きいところから電力を持ってこれない場合には、その地域内だけで電力を賄うというようなレジリエンスという概念の中での地域づくりなり住宅づくりというのはこれからどんどん求められてきますので、先ほどおっしゃったように、立地なんかも含めた住宅のあり方というのはもっと評価して、この住宅は省エネ、高断熱とかそういうだけじゃなくて、レジリエンスですよ、災害に強いですよというようなことをもっと評価できるような仕組み。それは先ほどおっしゃったように、土砂災害とかそんなのでも遭いにくいとか、水害が起きたときでもこの辺までしかつかりませんよというようなことをできるだけオープンにしたレジリエンスな住宅というものが評価されて流通していくような仕組みというものを、この段階で少し長期的な視点で目指していただきたいというのが1点。

それから、先ほどもマンションの建替えとか住宅の話ですね、土地も含めてどう処分していくかというようなことも、これも毎回言っているんですけど、今、人口が毎年30万減って、そろそろ家もというか、世帯数も減っていく時代に入りますけど、これからあと何年もすれば団塊の世代の方々もみまかっけていき、大量死の中で年間100万人の人口が減っていくというのが統計上見えていくわけですから、今、皆さんが一生懸命おっしゃっているようなことだけでほんとうに足りるのかどうか。足りないとすれば、今から芽出しを何かしておかないと、この会議の議論が少し、5年、10年の狭い視野だけの議論に終わってしまっただけではいけないかなと思いますので、ぜひ長期的な視野で、マンションの建替えなり、あるいは要らなくなって誰も使わなくなった住宅はどうあるべきなのかの芽出しですね、例えば、私は勝手に言って笑われているんですが、保険をつくれなくて、そういったものを受け取るバンクをつくるって話がありますけれども、今、住宅を売買する人たちからちょっとずつお金を集めて基金を積んで、それをいざというときにマンション建替えなり住宅の除却なり、つまり、誰もそういうことに責任をとらなくなったときのためのお金をプールするなり、今ちょっと豊かなうちに基金をためるなりして将来への備えというものを考え始めてもいい時期じゃないかなと考えています。

**【分科会長】**      ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

**【〇〇委員】**      ありがとうございます。私はホームレスの支援とか生活困窮者の支援を主にしてきているNPOなんですけど、私、この資料7のまとめのところ、論点の一番最後

の空き家の活用で1点だけ。

空き家の活用として、私はもともとそういう福祉的な現場にいるんですけども、要するに、空き家を福祉的なものとして活用するという仕組みが必要だということです。この福祉的というところの「的」がみそでして、今までは、住宅か施設かという、大きく分けるとその2つがあった。これからはやはりその間ですね、住宅と施設の間、施設側から見ると準施設みたいなものであるし、住宅からすると支援付きの住宅というようなもの、民間のベースでこういうものを進めていくということがこれから大きな課題になると思います。

ご存じのとおり、住宅セーフティネットの中で居住支援法人ができて、今からそれが活躍していただろうと私は期待しているんですけども、いずれにしても、居住支援法人自体の活動は民間の事業の中でやっていくというのがベースになって、何か国が制度をつくって、その費用を出していくということにはならないだろうと。そのときに、今、現場でみんな困っているのは、ある程度ソフトはあるんですけども、やっぱりNPOなり何なりというところの力があまりないので、ハードの部分を手に入れることがなかなか難しいんですね。ここのところを少し手伝ってやると。そこに支援をつけていく仕組み、そしてそれが一定の回り始めができると事業化ができていきますから、そこに家賃の収入なり何なりというのが入ってくる。だから、空き家を売買してある意味安く手に入れられるとか、あるいはその改修ができるとか、あるいはサブリースをしながら、そこにサブリースの差益で支援の費用を賄っていくみたいな、そういう空き家利用の福祉的活用みたいなものがやっぱり現場では今ほんとうに必要なんです。

例えば極端な話、遺贈みたいな話はあるんですね、うちのNPOにしても。もう家余っていますから上げますと。しかし、これ、もらったら大変で、NPOはそもそも税金かかってしまいますから、固定資産税等も全部かかります。あるいは、それは賄えたとしても改修の費用は一切出ないので、そのところのイニシャルの部分がやっぱり出せない。そうになると、一定始まってしまったら回っていくのに、立ち上げのところができないということになるわけです。サ高住等、今までもありましたけれども、私が見ている人たちというのはもっとそれよりか、ちょっと言い方悪いですけど、収入や云々でいうと下の人たちなんですね。そういう人たちが活用できる空き家の再利用化をやっぱり促進するような一手を打たないとなかなか難しい。だから、ある意味、空き家のストックでいうと、入居者の考え方でいうと、利用する、入居する人が直接契約するという概念よりかは、NPOなり

が一旦サブリースなりで借り上げて、そこが借り主になって、さらに利用者に活用していただくという2段階の利用のイメージというのがやっぱり必要なんじゃないかと、そんなふうに考えております。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

〇〇委員と〇〇委員から発言がございしますが、それぐらいで本日はよろしいですか。短く簡潔に済ませていただけるということで、では、〇〇委員までということにさせていただければと思います。

それでは、まずは〇〇委員から、で、〇〇委員、それから〇〇委員でお願いいたします。

**【〇〇委員】** 2点ございます。

1点目は、先ほど新築のマンションの販売時の修繕積立金の問題点の指摘がございましたけれども、私、細々と中古マンションを101項目でチェックするマンション評価ナビというサイトをやっておりましたが、そのときに調査しますと、評価が高くなるのは明らかにきちんと大規模修繕をやって、修繕積立金を相当額徴収しているマンションだったのは、これ、確かです。やっぱり修繕積立金というのがある程度の額必要なんだというのが気になりましたので、マンション管理会社に修繕積立金の設定の仕方を聞いたんですが、人の体と一緒に、30代の人間が40代に10年ぐらい老朽化するのは比較的一般論でわかるので、10年ぐらいは修繕積立金も見通しが出る。ある程度どのマンションもどのように劣化していくかというのが一様であると。ところが、20年、30年、40年というふうに年を経っていくと、老人の老化というのが非常に個別性が高いのと一緒に、そこに住んでいる人、住まれ方とか立地条件とかいろんな要因が重なってなかなか予測がつかないと。なので、10年ごとに修繕の実態と、それから、その実態を踏まえて今どういう状況にあるのか、この状況ではどんなことをやっていかなきゃいけないのかというふうに具体的に見て計画を立てていかないと、やっぱり実際には難しいんだというふうなことを言われて、わりと確かにそういうことはあるなと納得はいたしました。ただ、やっぱり年をとればとるほどメンテナンス費用は高くなるわけですから、一時金という形で、逆に、3,000万、4,000万円のマンションを買うときに、修繕積立金の30万なんて別にもう一緒にくたで一緒だと。もう全然そのときは30万円が大きな金額に感じなくなるというふうなことがあって、一時金で積立金で徴収するというふうな方法もとっているというふうなことをおっしゃっていましたので、あながち、私は肩を持つわけでありませんが、

販売の現場ではそういうふうな考えを持っているというのがあると思います。

もう一つ、2点目は空き家対策なんですけれども、こちらの論点のところにも、都市と地域では事情が違う、それから地域間でも違う、そして流通性があるなしでも違うというふうなことが書かれておりますが、今の空き家対策の解体費用ですとか、利活用を促進するためのリフォームの補助金だとかというのは、別に過疎化が激しくて、例えば、国土交通省さんも数年前に1平方キロごとに分けて全国18万地点、約6割が2050年には人口が半分以下になって、さらには2割が、3万6,000件はゼロになるというふうなのを発表しておられますが、例えば2050年に人口がゼロになるようなところであったとしても、手を挙げて、私はここを利活用したいですよ。そうすると、リフォームの補助金を下さいというふうなことだって今だったらまだできている状況ではないかと思います。さらにもっと市場性があるって流通性も高くてそこそこ高い値段で土地が売れるにもかかわらず、解体費用が出せないとかといって、手を挙げれば解体費用がもらえるなんていうこともあったりするかもしれません。そういう意味では、市場性があるところ、それから市場性がないところとにまず明確に分けて、間もあるんですけど、市場性が低だけのもなくはないというのもあるんですが、市場性があるところというのは突き詰めていけば、これは大都市だけじゃなくて地方都市の中にも市場性があるところはあると思うんですけれども、市場性があるところというのは、空き家の未然防止とか、空き家期間を短縮化する、そのために売買・賃貸の促進、それから再生してリフォーム・リノベーションという、これも流通活性化と同じ対策ですよ、基本的に突き詰めていけば。そういう流通性の高いような、それからそこそこの値段で売れるようなところに、場合によってその解体費用だとか何か補助するとかというのは、個人の資産の活用なわけですから、そこまでお世話することは私はないのではないかなと思います。

一方、市場性がないと言われるところは、空き家・空き地のまず管理の強化、持ち主が責任を持って管理してくださいと、周りに迷惑はかけないように管理してくださいというのが最低前提だと思うんですけれども、そうはいつでも、空き家が老朽化して行って、これはその周囲にも防犯上も問題があると。で、それを更地化しなきゃいけないと。更地化しようにも、そこはもう二束三文、売れないわけですから、なかなか費用も捻出できないと。そういったところには場合によっては解体費用を補助すると。再生費用は補助しないと。例えばそういうふうな整理の仕方というのがあるのではないかなと思います。例えば地方というふうに捉えてみても、コンパクトシティの誘導地域……。

【分科会長】 済みません、そろそろ簡潔に。

【〇〇委員】 誘導地域内にあるところとないところで、やっぱり対策というのは異なると思いますので、今後は、立地の特性とか、そこでの都市開発の方向性とか、都市計画とか、そのコンパクトシティも含みますけど、そういうものとの兼ね合いも含めて具体的な空き家対策というのをもう少し整理していく必要があるのではないかなと思います。

済みません、長くなりまして申しわけありません。

【分科会長】 それでは、〇〇委員と〇〇委員、申しわけありませんが、ほんとう一言ずつになるかと思えますけれども、よろしくお願いします。

【〇〇委員】 なるべく簡潔に述べさせていただきます。資料7の空き家対策のところでの論点の中に、自治体の支援で効果的なのはという項目がありまして、私は極論すれば人材というふうに思っています。所有者を含め、空き家の調査ですとか空き家バンクの有効活用、要は、核になって、行政が手が足りずにできていないことをしてくれる人、都市と地方では規模が異なりますので、規模的に都市では国からの人材でもいいかもしれませんし、または民間企業、民間人への業務委託、地方では、民間人、民間企業も含めてNPO法人等も考えていただいて、その上で、今ある現在活動しています我々業界団体と自治体、NPO法人等のグループと連携して行って取組をしていくのがよろしいのではないかと思います。長期的な視点でこれを進めていく上では予算は非常にかかると思えますけど、国のほうでも、何が重要かを考えていただいて、予算配分もそのようにしていただいて、今後まだ必ず増えるだろうということをとめていかなければいけないと思います。間接的には地方活性化にもつなげていけると思います。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、簡潔にお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。済みません。住生活とは何ぞやというところに戻ってしまうんですが、賃貸住宅と、あと先ほど集合住宅の空き家の問題がありましたが、そういうところにコミュニケーションツールといいますか、そういうものを盛り込んでいくというものに対する考え方というのはないのかと。日本の住生活については、身体能力だとかそういうものに関しては非常にありますが、海外に比べて、人間のコミュニケーション能力が非常に落ちている。ディスカッション能力が落ちている。挨拶もできない。そういうところから安心・安全というのを考えていただきたいと思いましたので、そういった賃貸住宅や公営住宅の今後の空き家の活用方策というところにそういった面を盛り込

んでいただければと思います。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

本日は、時間が参りましたのでこれにて終了とさせていただきますけれども、ストックについてもまたご発言いただける機会があろうかと思っておりますので、本日ご発言いただけなかった委員の皆さんには、まだまだこの分科会は続きますので、そこでご発言いただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは最後に、事務局より連絡事項をお願いいたします。

**【住宅政策課長】** 本日も長時間にわたるご意見、そして有益なご示唆をいただきまして、ありがとうございます。今日のストックの件については、また事務局で整理いたしまして、春先頃に事務局から案をお示しできればと考えております。

年明け以降は、2つ目の論点になります居住者の視点からということで、1月16日の午前10時から勉強会を開催する予定でございます。また、2月につきましては、同じように、居住者の視点につきまして分科会を開催する予定ということになってございます。詳細につきましては、また追って事務局よりご連絡を申し上げます。

以上でございます。

**【分科会長】** それでは、次回は1月16日ということでございますので、よろしく願いいたします。

それでは、本日はこれで終了でございます。今年はこれで分科会は終わりでございますので、皆さん、よいお年をお迎えくださいませ。

それでは、ありがとうございます。

— 了 —