

第 51 回社会資本整備審議会住宅地分科会

資料 4 について

【産業・新技術の視点】

(DIY 賃貸について)

- 資料 4 p25 で DIY 賃貸の説明があったが、私も、DIY 賃貸はこれからは是非増えていってほしいと思う。今どのくらい普及しているのか、そして、ワンルームが多いと思うが、ファミリータイプのものもあるのか。そして、原状回復のトラブルは無いのか。
- ➔ 消費者が、入居時もしくは入居後に自分の部屋をいじったことがあるかという調査を経年で取っている。その割合は年々増えており、現状では 2 割弱いる。一番多い実施動機は、自分の好きなデザインということよりも、収納が足りないので、収納ボックスを壁に取り付けるということである。また、DIY をやる時のオーナー等への事前連絡については、事前連絡をした人が 3 割程度である。退去時に原状回復できると思ったので特に事前連絡しないという方が一番多く、なかには、原状回復できるかどうか分からないがやっているという方々が 15% 程度いた。また、我々が取材した「SUUMO ジャーナル」では、実際に原状回復ができる／できないをチェックしたり、HEAD 研究会という有志の団体が作成した DIY のガイドラインを紹介し、燃えやすい物を貼らないという内装制限について説明している。このガイドラインでは、簡単なチャート図で、やっていい DIY と、やったら危険な DIY なども説明している。
- ➔ 5～6 年前に、国土交通省でもパンフレットやガイドラインを作成し、色々な原状回復トラブルを避けるためのルール整備を進めてきた。最近の状況については、次回以降、可能であれば資料を用意させて頂きたい。

(管理会社の登録制度について)

- 資料 4 p25 に関して、本日国会で成立見通しの「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」では、サブリース管理と委託管理について規制がなされている。サブリースについては、家賃を保証する機能と経営を代行する機能の 2 つがあると言われる。最近では、家賃保証に関するトラブルが多発して社会問題になっていたが、人口減少社会を迎えて今後賃貸経営が難しくなっていく中で、経営を代行する機能を持ったサブリースへのニーズは今後非常に高くなると思う。また、この制度によって、管理会社の登録制度が義務化されるが、賃貸住宅の建物についても、長寿命化を実現するには適切なメンテナンスが必要である。そして、機能を維持するリフォームだけではなく、耐震化や災害対策、新しいテクノロジーを活用した設備の設置なども期待される。そのためには、管理会社には、適切な修繕計画や投資計画の作成が期待される。災害時の応急借上住宅やセーフティーネット住宅といった民間賃貸住宅を活用した行政サービスの運営でも適切な管理が求められるので、その担い手として登録業者が期待される。さらに、空室対策での利活用でも、戸建住宅の賃貸が期待されるが、相続等で親の家を取得した人の多くは家主業の経験が無く、管理会社に管理を任せるニーズもある。こういった色々な場面で、登録された管理業者の活躍が期待されると考えている。

(BIM について)

- 資料 4 p31 で、資料に出ているのは土木と建築だが、住宅や宅地に関しても、p31 の枠組に参加するような方向性で BIM を取り込んでいくことは考えられないかと思っている。住宅も、建てた後の売買、賃貸、管理、リフォームなどにおいて、BIM の情報があれば、あとで色々な面で効率的にできるので、BIM を土木、建築分野だけでなく、もう少し拡大的に利用することを考えてほしい。

資料 5 について**【まちづくりの視点】****(災害ハザードエリアについて)**

- これまでの住宅政策では耐震性の確保を非常に重視していた。今日の報告にあったが、最近では、土砂災害、水害などによりやく着手されてきたと思う。今回の住生活基本計画の見直しでは、昨今の災害の多発化に立ち向かうため、災害ハザードリスクをどのように受け止め、住宅政策としてどのように展開していくかが問われている。
- まちづくりからの視点から、資料 5 p15 に日本は 4 世帯に 1 世帯が災害リスク地域に居住していること、p17 に「今後住まい選びで重視したい周辺環境」として「災害の受けにくさ」が 14.1% の回答であるということ踏まえると、新築住宅だけではなく、既存住宅の流通についての固定資産税や所得税、住民税の軽減措置もあるが、日本全体で一律的に優遇措置を行うのではなく、災害ハザードのリスクの低いエリアに少し厚く優遇するなど、立地に関連した優遇政策は考えられないだろうか。
- 新築については、開発許可制度、建築確認制度、都市計画法の土地利用規制などがある。既存住宅の流通について、立地に関係なく一律に優遇するのではなく、きちんと立地との関係で制度を再構築することが大事である。特に、長期優良住宅は、建設されるとずっと立地するのが前提である。もう少し災害ハザードエリアとの関係で、税制上の優遇措置などとリンクさせて考えていくべきではないか。既に技術的助言で立地について触れられてはいるが、国として、災害ハザードエリアの立地は認定基準から外すなど、明確にする必要があるのではないか。
- 多く自治体で移住促進として空き家流通に積極的に取組まれているが、土砂災害のレッドゾーンの空き家でも流通しているケースもあり、災害ハザードが高い立地の空き家は、流通よりもむしろたたんでいくことへの支援策も追加が必要ではないか。
- 災害エリア等立地に応じた対応という意見に賛同する。

(災害ハザードエリアに関する情報公開について)

- 資料 5 p19 以降で、色々な法律や様々な区域が挙げられているが、どの法律を見ても、こうした危険関係の区域は、「公表する」とか「公示する」とか「告示する」というような取扱いになっている。水防法ははっきりしないが、省令まで見ると、法律上の取扱いは、やはり「公表する」という形になっているように読める。そうすると、法令上、区域については公表することがしっかり書いてあるので、個人のプライバシーや企業の利益とかに関係なく、粛々と

公表するもののように思った。他方、資料を見ると、特に水関係に関連して、こうした区域の公表を進めている途中だという話だったが、公表されていないものがまだ残っているという点について、課題があるという感想を持った。住生活基本法を読むと、第五条や第十三条で「購入者の利益の保護」ということがしっかり書いてあるので、重要事項説明に水関係のものも追加する検討をしているということだったが、これを是非進めてもらうことが必要である。

- ➔ ハザードマップの公表については、市町村が行うこととされているが、浸水の想定や避難場所の整備など準備の状況次第ということになっているので、順次公表率や定着率は上がってくるかと思う。その状況については、このような場でご報告させて頂きたい。併せて、不動産取引の際、こうした情報は住民の方々のニーズも相当程度あるだろうと思われるので、こちらも、関係団体等と調整を進めながら、円滑な取引環境の整備に努めて参りたい。

(地震時等に著しく危険な密集市街地の整備について)

- 資料 5 p5 で、「地震時等に著しく危険な密集市街地」についての定義が一応書いてあるが、密集市街地のデータについては、いろんなデータによって大きく値が変わる傾向があると思っている。どういう定義にするかは難しいと思うが、次回の住生活基本計画には分かりやすい指標で書くことに努めないと、国民は良く分からないという感じを持つと思う。
- ➔ 密集市街地の指標について、成果指標は、次回以降提示できるよう準備を事務局で進めているので、ご指摘を踏まえながら適切に対応して参りたい。

(治安について)

- 資料 5 p17 に関して、福祉や困窮者支援の観点から気になっているのは、今後、住まい選びで重視する点として「治安」を挙げる割合が上がっていることである。この頃は保育園もだが、福祉施設の建設を巡っては、どこに行っても反対運動である。「治安」という概念の中に困窮者やホームレスなどが含まれるのか、今後、まちづくりの観点として、それらを排除する動きに対してどうするのかということについても議論しなければならないと思っている。例えば、救護施設というのがあるが、これはもう全国で新しくは建たないだろうと思われる。先日、京都で建てようとして、行政が一年間ぐらい住民への説明会を行ったが、結局断念で撤退するという事になっている。「治安が良い方がいい」というのは、一般的には全くその通りだが、一体この「治安」とは何を意味しているのかということについても、少し検討しなければならぬ。住宅だけでは街はできない。福祉施設などのニーズが高まっているのははっきり出てきているので、「福祉」の概念なども含めて、今後の住生活、まちづくりを考える時に、「治安」の数値がどんどん上がってきているのは、すごく気になる点である。

資料 6 について

【ストックの視点】

(既存住宅について)

- 既存住宅の流通を進める方向性は、ストックという意味でも、産業という意味でも、空き家

予備軍への対応という意味でも、また、広い意味では SDGs としても、非常に大事と考えている。これまで国交省は様々な施策を実施してきたと思う。可能であれば、今までの施策、取組のレビュー等の資料があれば、教えてもらえると、既存住宅の流通を進める上で、どうして行ったらいいかという議論が進むと思われる。

【産業・新技術の視点】

（安心 R 住宅について）

- 資料 6 p5 に 2018 年度・2019 年度の安心 R 住宅の実績総数が記載されている。一戸建てとマンションの数字があり、マンションの方が少なくなっている。このマンションと一戸建て両方について安心 R 住宅を進めていくということについて、意見があれば教えてほしい。可能であれば、記載されている件数（2018 年度 56 件、2019 年度 73 件）について、安心 R 住宅以外の総数に対する割合についてわかれば教えてほしい。
- ➔ マンションと戸建てについては、業者が選んで進めているので、特に隔てはないと思われる。現状は、買取再販を中心としている業者を専門として行っており、件数的にあまり多くはない。制度を理解し前向きに実践する業者が加わるとその数値は変わってくると思われる。

資料 7 について

【居住者の視点】

（コンパクトマンションについて）

- 資料 7 について、税制の対象の面積要件を下げるという意見には賛成であり、基本的にはどのような面積の住宅に住めばよいのかは、買い手が決めることで公的にいろいろな介入をする必要はあまりない。但し、狭い住宅ばかりが供給され、それに税制や金融上の優遇策をつけることについては批判の声も出る可能性がある。例えば、夫婦 2 人あるいは単身の高齢者があまり広い住宅を必要としない状況で、戸建の住宅を手放し、コンパクトマンションに移るというようなニーズの場合、おそらくコンパクトな既存住宅に移り住むということになり、全体の面積のストックの面積の構成を変える事にはならないと思われる。さらには、広い戸建て住宅が市場に供給され、それが子育て期の若い人に提供されるという社会にとって好ましいマッチングが実現すると考えられる。特に既存住宅の流通で、好ましいマッチングである。高齢者が広い戸建てを手放して、狭い身の丈にあった住宅に移転する取引に対して、税制的に誘導することから始めても構わないのではないか。

（新しい住まい方について）

- 超高齢者が最後に一人で暮らす住まいとして、鴨長明の方丈庵的な暮らしが一番ふさわしいと思っていたので、この提案には賛成である。資料 7 p11～13 の調査データについての質問として、まず p11・12 のシニア 65 歳以上とは、単身者のみか、それとも夫婦も含まれた回答か。二つ目は p13 の 50 ㎡未満の住み替えについて、これは持ち家か、それとも賃貸住宅も含まれた数字か。
- ➔ まずシニアとは、単身、複数居住に関係なく、アンケート回答者が対象となっている。p13 の

数字については、持ち家に住み替えた人の満足度であり、住み替え前が持ち家か、賃貸住宅かを区別していない。

資料 8 について

【ストックの視点】

（マンションの適切な管理について）

- 資料 8 p15 について、「管理組合による管理状況の届出」制度が始まったとあるが、マンションの管理不全を防ぐためには、大変重要な施策だと思う。令和 2 年 4 月開始とあるが、順調に届出は進んでいるか。また、管理組合の反応はどうか。
- ➔ 対象のマンションの棟数は約 14,000 棟で、昨日現在の届出数は約 1,200。約 10%弱であり、出だしとしては順調と考えている。

資料 10 について

【まちづくりの視点】

（災害による被災者の住宅再建について）

- 資料 10 p16 で、健康・収入に問題がないのに独身の 40～50 代の男性が最期まで仮設住宅に残るとあるがその理由を教えてください。
- ➔ 明確な答えとは言えないが、特徴的なこととして、仕事もあり、健康には問題はないが、人とのコミュニケーションをとるのが苦手というタイプの人が多いようである。生活再建には様々な人の支えがあって、頼ったり頼られたりしながら進める必要があるが、そのようなネットワークを持たない人達が当てはまるのではないかというのが実際に対応している行政職員の意見であった。

資料 11 について

【ストックの視点】

（空き家対策について）

- 資料 11 の空き家の対策に関して、住宅のライフサイクル全体を捉えて、住宅政策を検討することが望ましいと思っている。以前も同様の発言をしたが、今回の国土交通省資料も含め、新築、リフォームというフェーズの言及はあるが、解体については未知の部分が非常に多い状況のままである。新築とストックの件数の差が滅失の件数になると思われるが、住宅としてのライフサイクルの全体が見えないのが実情である。
- 解体業者はローカルな業者が多く、新築の業者を通じてでないと、素人ではなかなか適切な業者の判断がつかないし、災害時以外についてはなかなか対応ができない。このために、自宅から離れた両親の実家を管理している場合、利用の見込みがなくても放置しているケースが少なくない。実際、千葉県調査でも、本人ができるのに解体業者がわからず、自治体が行政代執行している事例もあった。災害危険区域の住宅をたたむことの難しさにもつながっていると思う。
- まちづくりめぐる状況のデータ（資料 5 P28）でも、全国のその他空き家 349 万戸のうち、耐

震性があり、かつ、腐朽・破損ない住宅は96万戸とたった30%程度に過ぎない。残りの70%は解体か何かをしなければいけないということである。住宅政策において、住宅の新陳代謝、ライフサイクルを総合的に捉えた政策を検討してほしい。例えば、解体に関する情報も是非この分科会で共有してほしい。

- 解体の業者が見つからないという話があったが、最近、解体業者のマッチングサービスが出てきている。反社会的勢力を排除し、複数の見積もりができる形の企業もできている。解体に関する産業も一緒に住宅政策としてかかわっていくことが大事である。例えば、この分科会で、解体業者からライフサイクルの最後たたむというところの産業の意見を聞く機会も検討してはどうか。

全体について

【その他】

(新型コロナウイルスの影響について)

- 昨今のアフターコロナの議論の中で、テレワークや、リモートワークが増え、経団連の企業でも10割近い企業がテレワーク、在宅勤務を取り入れているとのことである。サブスクリプションなどの項目で議論することになっているが、アフターコロナの中でテレワークがどれだけ進むのか、今後のどのようなインパクトになるのか、地域居住が進むか、東京一極集中の是正につながるかという議論を、どこかの段階で新たなデータをみながら、進められればよい。