

	現状	委員の主なご意見	論点
①子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯数は一貫して減少傾向にあり、1,130万世帯、全世帯の約2割。 40歳未満の女性の9割超が、理想とする子供の人数を「2人以上」と回答。理想の子供数を実現できない理由は「家が狭いから」を含む「経済的理由」の割合が高い。 子育て期の最低居住面積水準達成率は43%であり、十分な居住面積の確保に至っていない。 住宅・居住環境への不満要素を分析すると、子育て世帯では「収納の多さ」「住宅の広さ」「まわりの道路の安全性」「子どもの遊び場」等に対する不満率が高い。 子育て世代では、住まいの移動理由の上位には「子育て環境上の理由」がみられる。また、子育て・教育の環境を整えるために持家に住み替える世帯が多い傾向もみられる。 20～40歳代の約65%が親と同居・近居したいと考えているが、三世帯同居の世帯数は減少傾向にあり、約203万世帯。 	<ul style="list-style-type: none"> 若い世代は、子育てに関する情報提供など、住環境も気にしている。住宅だけでなく住環境もセットでみるのが大事。 子育て世代にとって居住面積が必要。共働き世帯が利便性の良い所に居住することが望ましいと考え、便利な住宅地の坪当たり単価を落としていかないと大きい家を確保できない。民間ベースで誘導するような政策は必要か。 定期借家が流通していないこと、賃借期間が決められているとそれ以上更新ができないこと、家賃の高さなど、様々な要因から、高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用できていない。 台所に入っただけでこられないように仕切りをするなど、小さな子供がいる家庭では、高齢者のバリアフリーと同様に、住環境を整える必要がある。子育て世帯にこそ、住環境整備へのサポートが必要ではないか。 集合住宅では、下階への騒音の問題から転居する家庭が多い。子育て世帯においては、戸建てを購入する意欲は高いが、経済的な理由から取得が難しい。 	<p>子供を産み、育てやすい子育てフレンドリーな住まいの実現に向け、どのように取り組むか</p> <ul style="list-style-type: none"> 共働き世帯が増加する中、仕事と子育ての両立を図るために求められる住宅・住環境はどのようなものか。 住まい選びにおいて、都市部を中心に「仕事や通勤の利便性」や「子育て・教育のしやすさ」を重視する割合が増加し、「居住空間のゆとり」を重視する割合が減少しているが、子育て期における住まいの面積の考え方は、現行の水準を維持することが適当か。 子育て世帯と高齢者世帯の間で、住宅の広さや間取りに関し、住宅ストックと居住ニーズのミスマッチが生じているが、高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用していくためには、どのような取組が必要か。 親・子どもの双方の目線に立った子育てフレンドリーな住まいの実現のためには、どのような住宅の品質や性能が求められるか（住宅内での事故防止、生活音の発生への配慮、家事負担の軽減等）。 経済的な理由から、子育てに望ましい住宅への入居が困難な世帯に対する支援として、どのような対策が求められるか。
②高齢者世帯	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者世帯数は、2030年に約1,500万世帯まで増加し、このうち単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。 夫婦世帯の約9割、単身世帯の約7割が持家に居住。単身世帯のうち世帯年収200万円以下の世帯では公営を含む借家に4割が居住。 住宅・居住環境への不満要素を分析すると、高齢者世帯では「災害時の住宅の安全性」「火災の延焼の防止」「災害時の避難のしやすさ」等に対する不満率が高い。 終活期に「その時に住んでいる家」に住みたいと考える人は多いが、在宅での看取りは近年減少し、病院での看取りが7割を超える。 高齢者向け住まい・施設のうち、特養、有料老人ホーム、老健、サ高住、認知症グループホームが増加。 サ高住の登録数は約25万戸。住戸面積の平均は22.1㎡。約8割には、介護事務所等の高齢者生活支援施設が併設・隣接している。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の家庭内事故は交通事故をはるかに上回り、住宅での対応ができていない。65歳以上のヒートショックや転倒防止を図るような住まいのリフォームを進め、住まいの安全を確保してほしい。 今後、認知症患者も増える。高齢者が安心して明るく暮らせるように、まち全体での見守りが必要。 高齢者への入居拒否感、死後事務に問題がある。 サ高住の実態は、生活支援目的というより、介護施設よりのものになっている。 空き家を福祉的に活用することが必要。サ高住に入れられないような低所得層の人たちが活用できるものを促進できる仕組みがないとなかなか難しい。 団塊の世代が75歳になり、介護においても地域包括ケアとして、地域で対応していくことになる。高齢の単身は多くなるなか、どうすれば対応していけるのか。住宅政策だけでなく、住宅政策を含む包括的な政策をどのようなシステムで行っていけばよいのか。ソフト面を充実させるため、どのような住宅政策ができるのか。 高齢者が自ら住宅をマネジメントしなければならず、元気なうちに対応を促す政策を中心にすべき。 	<p>高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けるために必要な住まい・サービスはどのようなものか</p> <ul style="list-style-type: none"> 単身高齢者世帯の増加が見込まれる中、見守りや生活相談など、単身高齢者に対する居住支援として、今の支援制度で不十分な点は何か。 健康寿命の延伸も踏まえ、高齢者が安心して健康に暮らせるために必要なサービスや地域の活動として、どのようなものが求められるか。 サービス付高齢者住宅でも今後増えると見込まれる認知症や看取りへの対応を行うためには、地域の医療・介護等との連携を含め、どのような対応が求められるか。 サービス付き高齢者向け住宅について、量・質ともに十分なものが供給されているといえるか。また、需要に対応したサ高住の供給のあり方として、空き家等の既存ストックの改修や、見守り等の負担の縮小による高齢者向け住宅の供給を伸ばしていくために、どのような支援が必要か。 自宅の改修や高齢者向け施設・住宅への住み替えの判断を適切に行うためにどのような対応が求められているか。 自宅の性能や間取りなどは高齢期に適したものになっていない割合が高いと思われるが、早めの改修を進めるためにはどのような支援が必要か。

	現状	委員の主なご意見	論点
③ 住宅確保要配慮者	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅(全国で約215万戸)の応募倍率は、大都市圏を中心に高水準。東京では18.3倍、全国でも3.9倍。 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定割合に拒否感があり、入居制限もみられる。 生活保護受給世帯は約162万世帯、うち約8割は公営住宅・借家・借間に居住。 障害者(身体・知的・精神障害者)は約411万人。 外国人のみの世帯数は約75万世帯、うち約6割が公営住宅・借家・借間に居住。 新たな住宅SN制度のもと、登録されたSN住宅の戸数は約3万戸。311の居住支援法人を指定し、98の居住支援協議会が設立された。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者の実態を把握するべき。住まいだけに困窮しているのではなく、複合的な課題を抱えている。 他省庁・他分野との連携を強化する必要がある。行政担当者も保健課や福祉局など他部門にわたっている。 リスクが大きく、大家は貸したくても貸せない。新しい住宅SN制度でリスクを誰が負うのかを整理していけば登録や利用は増えていく。 居住支援法人のあり方、生活支援として何をすべきかを検討するべき。居住支援協議会も、都道府県・政令市のものが複数ある。 どのように住宅や保証人を確保するかだけでなく、入居後の見守りや生活支援をどのように確保していくか。 新たな問題として、生活者、働き手としての外国人の扱いも論点。外国人学生の家探しでは相談が多く、紛争解決の仕組みが必要。 	<p>住宅確保要配慮者の居住の安定や、入居後の見守り・生活支援をどのように確保するか。賃貸人が抱える課題にどのように対応するか</p> <ul style="list-style-type: none"> 多様な住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じたきめ細かい居住支援を行うためには、国と地方公共団体、民間団体が、どのように隙間のない連携体制を構築し、役割分担しながら、取り組むことが求められるか。 住宅確保要配慮者の数やニーズに対し、公的賃貸住宅等を補うものとしてセーフティネット住宅の登録戸数を増加させるために、これまでの取組に加え、どのような対策が必要か。 住宅問題以外にも様々な課題を抱える住宅確保要配慮者に対する支援を行うにあたり、どのような連携が求められるか。また、居住支援協議会と居住支援法人が十分な支援活動を行う上で、協議会と法人の数を増やし、活発化させるためには国や関係機関には、どのような支援策が求められるか。 単身高齢者などの増加が見込まれる中、残置物処分等に関するトラブルを予防し、賃貸人と入居者が安心して賃貸借契約を結ぶようにするためには、どのような方策が考えられるか。
④ 地域や多世代と共生した暮らし	<ul style="list-style-type: none"> 総世帯の1/3は単身世帯。核家族化が進み、夫婦と子の世帯は1/4を占めているが今後は減少していく見通し。一方で、ひとり親と子の世帯は増加の見通し。 共働き世帯は増加しており、1,188万世帯。 我が国の在留外国人は人数・比率とも増加基調にあり、約273万人で、総人口比の約2%。 地域での付き合いについて年齢別に見ると、若年層ほど「付き合いがない」傾向。 単身高齢者世帯は2030年に800万世帯に迫る見通し。高齢者が、同居の家族以外に頼れる人について、「別居家族に頼る」「頼れる人がいない」と回答する割合は、他国に比べて高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 子供から高齢者まで、共生型社会の実現に向けて、住宅は大きな役割を果たす。 増加していく外国人を受け入れる住宅を考えていくことは大事だが、コミュニティとして成立するにはどのような施設が必要か。住宅だけではなく、コミュニティとしてのまちづくりが重要。 単身世帯が増えており、また親世代と同居する子育て世帯も少ないなかで、家族機能を社会的にどのように果たしていくかが大事。 地域で居住し続けるための総合相談機能や居場所機能とあわせて、住宅政策はどうしていくか。 	<p>家族機能が希薄化する中、いきいきと安心して地域で暮らせる「共生型社会」の実現に向けて、取り組むべきことは何か</p> <ul style="list-style-type: none"> 少子高齢化や、家族構成・ライフスタイルの変化をはじめとする社会変化が、家族の役割やコミュニティ機能などにどのような影響を与え、どういった暮らしの課題を生じさせているか。 家族の役割やコミュニティ機能が社会化され、外国人も含めた、地域の多様な住民や主体が相互に支え合いながら、いきいきと安心して地域で暮らせる「共生型社会」の実現に向けて、住宅政策にどのような役割が期待されているか。 共生型社会の実現に向けて、先進的に取り組んでいる地域の成果を全国に広げていくためには、拠点となる場づくりや人材育成等を含め、どのような支援策が求められるか。
新しい住まい方	<ul style="list-style-type: none"> 大都市圏を中心に、シェアハウスが増加。主に若年世代が立地・家賃を嗜好している。 二地域居住の開始者は増加傾向。モニター調査では約4割が「関心がある」と回答しているが、経済的負担が実践のハードルに。 定額型コリビングサービスや、民泊需要に応じた空き家活用など、新たな住まい方・住宅の活用形態が広がりがつつある。 	<ul style="list-style-type: none"> 国が誘導面積水準などで国民の住まい方を示してきたが、国民の住まい方は多様化している。人によりライフスタイルも違う。同じ人でも年齢、環境で住まい方が変わる。 何も無いほうがいいという観光地では民泊を一生懸命探しているということもあり、マルチハビテーションの考え方を導入することも必要だと思う。 サテライトオフィスやシェアオフィスを地方に誘致して、空き家の子育て世代がテレワークに利用できるようにしてはどうか。 増えているシェアハウスの現状把握と公的な規制や支援が必要ではないか。新しい住まい方として選好されているかは、まだ状況を見る必要がある。 新型コロナウイルス後に大きなライフスタイルの変化が起こり、住むことと働くことの関係が相当違ってくるだろう。 	<p>これからの住まい方をどのように捉え、どのような新しいサービスの普及・拡大を図るべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> 二地域居住や地方移住に対する関心が高まる中、二地域居住をはじめとする柔軟な住まい方や暮らし方を実現していくためには、今後どのような対策が効果的か。 サブスクリプション型居住サービスやシェアリングエコノミー、リースバックなど、これまでの「所有する」「借りる」以外の新たな住まい方や住宅資産の活用方策が生まれる中、こうした新しいサービスを住宅政策にどう位置づけるか。また、その健全な発達に向けた課題は何か。 在宅勤務など新しい働き方が浸透する中、新しい生活様式に対応するため、どのような住まいが求められるか。

	現状	委員の主なご意見	論点
⑤ 住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> 新設住宅着工戸数は、近年は95万戸前後で推移。 地域別の内訳を見ると、総戸数の約1/3が首都圏に集中。特に、分譲マンションについては首都圏が半数以上を占める。 住宅ストック数(約6,240万戸)は、総世帯(5,400万世帯)に対し16%上回っており、量的には充足。 人が居住しているストック(約5,360万戸)のうち、6割が持ち家、4割が借家。新設住宅着工戸数に占める割合も概ね6:4であり、安定したバランスになっている。 住宅の購入価格は、注文住宅を除き上昇傾向。分譲マンションは約4,600万円、分譲戸建ては約3,900万円。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場では空き家は増えている一方で、供給価格は高くなっているという状況で安定しており、理解しがたい状況。 住宅供給については、ストック全体を見渡しながらか、供給量を適正に管理することが必要ではないか。 需要と供給のミスマッチが住宅政策の最大の課題。居住者ニーズの視点でみた本当に必要な住宅ストックは足りていないからこそ新規供給が続き、家賃が上がっている。新規供給を減らせば空き家が減るといったものではない。東京と地方を分けるなどきめ細かい議論が必要。 ニーズとストックのミスマッチの解消には、建て替え・再開発・まちづくりによる優良な住宅ストックの供給が不可欠。 これから流通市場を活性化させるためには、市場にのる建物の価値を維持するような長期的な視点が必要。ハザードエリア内での新築住宅の供給を制限するようなことも必要になるかもしれない。 	<p>今後、世帯数の減少が見込まれる中、新しい時代における住宅供給はどうあるべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家が増加する中、望ましい新築住宅の供給のあり方はどうあるべきか。 住宅価格や質の面で十分な供給がなされているか。どのような住宅が足りないのか。 実際の国民ニーズや地域性、市場実態を踏まえると、どのような住宅が求められるのか。 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となるか。
⑤ 面積	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストックのうち持ち家の平均床面積は、戸建てが129㎡、共同住宅が75㎡。 新設住宅の一戸当たりの床面積は減少傾向。共同分譲住宅では、70㎡以下の物件が増加傾向。 誘導居住面積水準の達成世帯は59%で、増加傾向。一方、最低居住面積水準未達の世帯は4%で、近年は横ばい傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> 各種の面積基準は時代の要請に合わせて見直すことが必要。国民の価値観が多様化している中、一律的な誘導水準を設けるのは現実的ではない。 幅広い世代にわたりコンパクトマンションへのニーズが増加し、築浅物件は需給ギャップに直面しているほど。 新型コロナウイルス後の調査では、「駅からの距離」よりも、「広さ」や省エネ・断熱・遮音性といった「快適性」を求める傾向が一部でみられる。 子育て世帯は、周辺環境に加えて、住環境がどうかにも気にしており、住環境もセットでみるのが大事。 	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 単身世帯が増加する中、近年の利便性重視・小規模物件増加の傾向をどう評価すべきか。 政府全体で少子化対策を進めている中、各種基準について住宅政策上の位置づけを見直す必要があるか。
⑤ 住宅性能	<ul style="list-style-type: none"> 人が居住しているストックのうち耐震性の不足する住宅が約700万戸、省エネ・バリアフリーのいずれも満たさない住宅が約2,200万戸。 家庭内事故のうち「不慮の溺死及び溺水」が約5,900件。その9割以上が65歳以上の高齢者。 長期優良住宅(新築)の認定は、年間約11万戸(新設住宅着工の11.5%)。その大部分は戸建て。 住宅性能表示制度の利用は、年間約25万戸(新設住宅着工の26.1%)。戸建てと共同住宅がほぼ半々。 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ・バリアフリーについては足りていないところがある。省エネは環境省の低炭素化の取組と関連するし、バリアフリーは福祉とも関連する。他部署との連携についても考えるべき。 高齢者の家庭内事故は交通事故をはるかに上回り、住宅での対応ができていない。ヒートショックや転倒の防止を図るようなリフォームを進め、住まいの安全を確保してほしい。 耐震性、省エネ、バリアフリーなどについて劣悪なストックが多い。長期優良住宅や、定期的なメンテナンス、リフォーム等による良質なストック形成が必要。 長期優良住宅・ZEH・低炭素住宅など、様々な上質な住宅の基準を整理・一元化して、より消費者にとって分かりやすく利用しやすい仕組みとすべき。 マーケットは「顧客満足度」で動いていくが、売った時点でしか顧客満足度を捉えていない。住宅性能は一定期間住んでみて実感できるもの。性能表示では既存住宅流通を活性化させるのは難しい面がある。 	<p>令和にふさわしい新しい住宅のかたちや性能はどのようなものか(子育て、住環境、健康寿命、福祉介護等との連携)</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震性の不足する住宅約700万戸の早期解消や浸水対策を含め、住宅ストックの災害対策をどのように進めていくか。 省エネ対応については、建築物省エネ法の改正内容を含め、今後どのように取り組んでいくべきか。 バリアフリーは、戸建てのみならず共同住宅について、どのような対策が求められるか。 子育て・介護がしやすい住宅ストックの形成に向けてどのような取組が必要か。 長期優良住宅のさらなる普及を進めるためには、さらにどのような支援が必要か。 地域の工務店、小規模事業者等の取組を広げていくためにどのような対策が効果的か。

	現状	委員の主なご意見	論点
⑥ ⑦ 既存住宅流通・リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通量は、年間約16万戸。新築も含めた全住宅流通量に占める割合で見ると14.5%。 そのうち、一戸建・長屋建が8.1万戸、共同建が7.9万戸。共同建については増加傾向だが、一戸建・長屋建については減少の傾向。 既存住宅状況調査（インスペクション）の実施件数は、年間約7,000件。既存住宅売買瑕疵保険の申込件数は、年間約18,500件。いずれも件数は増加傾向。 安心R住宅の登録団体は9団体、これまでの累計で約2,000戸が流通。 住宅リフォームの市場規模は約6.9兆円で、近年横ばい傾向。住宅投資に占める割合で見ると26.7%。 買取再販は、事業者数・販売戸数ともに増加傾向。販売戸数上位50社の実績合計で年間約24,500戸。 	<ul style="list-style-type: none"> 日本の住宅は共同住宅と戸建てが二分化しており、構法、生産体制、流通の仕組みなどが全く異なっている。また、ストックの傾向も、建設年代や地域によって差異がある。 戸建てについては、新築時には高度なカスタマイゼーションの仕組みが構築されている一方、その個別性の高さが既存住宅として流通する際の障壁となっている。 経済市場では、よほどの制約がなければ需要と供給のバランスによる。既存住宅流通市場では、インスペクションなど情報の非対称性があることを否定しないが、基本的には需給関係で物事が図られる。 安心R住宅や改正宅建業法の施行などが始まっており、大きく変化している。取組の成果検証と残る課題の見極めが必要。 安心R住宅は、宅建業者にとってのメリットが小さいうえ、運用が厳しい。また、建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険、フラット35等の各制度において、同じような検査が輻輳。フンストップで対応できる利便性の高い仕組みの構築が必要。 築年数が経過した物件の評価の仕組みが定着していないことが問題。金融機関の側でも、きちんと担保評価をする必要がある。また、リノベーションによる価値の付け方も変えていかないと既存住宅流通は増えない。 戸建てのうち、ハウスメーカーが売り出しているものは新築の段階からリノベーションを前提にしているものもあるが、工務店のものはそうならず、これらが既存住宅流通の妨げや空き家の増加に繋がっているのではないか。 	<p>これまでの支援策等の取組をどう評価し、今後どのような方策が求められるか</p> <ul style="list-style-type: none"> 安心R住宅、インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険制度、住宅履歴情報等の取組の成果をどう評価するか。 戸建て・共同住宅について、それぞれの特性を踏まえて、さらにどのような対策が求められるか。 既存住宅の評価や市場価値を上げるための方策として、これまでの取組に加え、何が求められるか。 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、紛争処理等）。 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。
⑧ 空き家・ストック管理	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の総数は、約849万戸。そのうち、「賃貸・売却用の住宅」が462万戸、「その他の住宅」が349万戸。 「その他の住宅」の中でも、一戸建（木造）が240万戸と、大きな割合。 都市計画区域外の住宅ストック数は全体の約1割だが、都市計画区域外の「その他の住宅」は約2割と、相対的に高い割合となっている。 地方自治体においては、9割の市区町村が空家等対策計画を「策定済み」又は「策定予定」。 空家等対策特別措置法に基づき、放置することが不適切な状態にある特定空家等に対する助言・指導、勧告など、のべ約17,000件の行政措置がとられているところ。 約1,200の地方自治体で、空き家バンクを設置。空き家情報を集約した「全国版空き家・空き地バンク」も構築し、これまでに約2,900件の物件が成約済み。 	<ul style="list-style-type: none"> 新築時から、空き家の発生予防、管理、再生、解体まで、住宅の適切な循環のあり方を示していくことが重要。また、住宅のライフサイクルを総合的に捉えた政策を検討することが望ましい。 共同住宅については、分譲・賃貸ともに、しっかりとした長期修繕計画に基づいて適切な修繕を行っていくべき。 空き家になる理由は一律ではない。都市と地域では理由が抜本的に違う。対策も一律であるべきではない。空き家の発生メカニズムの深掘りにより解決できるものとできないものが見えてくる。 空き家対策は、市場流通性の有無で分けて考えることが重要。 空き家が解体・処分に向かうためのインセンティブや、市場での流通性が低い物件・エリアの流通支援策の構築が必要ではないか。 解体の支援については少し慎重に考えている。基本的に、外部不経済を発生させているものにはペナルティを与えて抑止していくのが正攻法ではないか。 ビジネスとして家を「しまっていく」ことも重要。また、買取再販の活性化も効果的。 所有者不明の空き家・空き地の調査、市場流通の促進などに特化した機関の整備や人材の確保が必要。 	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者に住宅の適切な維持管理を求める上で、どのような取組が必要となるか。 居住者が多数存在する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。 高経年化が進む公的賃貸住宅や住宅団地の再生を、どのように進めていくか。 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の状況は地域間でも異なることを踏まえ、自治体への支援は、どのようなものが効果的か。 危険な空き家等の除却をさらに進めるためにはどのような方策が必要か。 空き家と利用者のマッチングや利活用をさらに進めるためには、どのような対策が求められるか。

	現状	委員の主なご意見	論点
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">⑨ 災害と住まい</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅ストック約5,360万戸のうち、約13%の約700万戸が耐震性不足と推計 地震時等に著しく危険な密集市街地は、この9年でほぼ半減。令和元年度時点で2,982ha 土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域のいずれかの災害リスク地域に居住する世帯数は約1200万世帯、総世帯数のうちの23.1%を占めると推計 東日本台風で発生した内水氾濫により、高層マンションの一部では電気設備が冠水し、1週間以上ライフラインが途絶。施設等の耐水化の課題が顕在化 「今後、住まいの周辺環境で重視したい周辺環境」を質問したところ、「治安」に次いで「災害の受けにくさ」の割合が高い 災害の危険性に係る情報収集の手段としては「市町村等による情報提供（ハザードマップ等）」や「物件の下見時の印象で自身で判断」の割合が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の安全性と建物の安全性をセットで考えないと、住まいの安全性を守るのは難しい。長期的にはハザードエリアの住宅を減少させることが必要。 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を考えるべき。 財産を脅かすリスクと生命を脅かすリスクでは質が違う。リスクにも優先順位をつけて対応すべき。 災害リスクの情報は、もっと積極的に消費者に情報開示をして、中長期的な観点で考えてもらう機会提供が重要。一方で資産価値に影響を与えかねないので、慎重なケアも必要。 ライフステージのなかで被災者である期間の住まい・住環境を考えねばならない。 災害時に、早期に住宅を再建したくとも、建設業者・技術者が不足している。 	<p>将来にわたって災害に強い居住空間の実現に向け、どのような防災・減災対策を講じるべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> 地震や台風等の災害に備え、住宅の防災性やレジリエンス機能の向上を図るために、どのような対策を強化すべきか。 災害リスク地域に一定数の世帯が居住している状況に鑑み、災害リスク地域から安全な地域に住宅の立地を誘導していくためには、どのような方策が効果的か。住宅取得支援や政策的な誘導はどうあるべきか。 災害リスク地域内の住宅に対しては、どのような措置が求められるか。また、延焼危険性の高い密集市街地の改善に向けては、どのような取組を強化する必要があるか。 災害リスクに関する情報（ハザードマップ等）を踏まえた上で、適切に住まいの選択を行うためには、どのような取組が必要となるか。 災害発生時において、速やかな復旧・復興を図るために、地方公共団体や民間団体とどのような連携が求められるか。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">⑩ 良好な居住環境の形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年度に着工された持家住宅のうち、62%は市街化区域に、12%は市街化調整区域に、21%は非線引都市計画区域に立地 戸建ての「その他空き家」231万戸のうち、45%が市街化区域に、8%が市街化調整区域に、27%が非線引都市計画区域に立地 2020年4月現在、522都市が立地適正化計画について具体的な取組みを行っており、うち323都市が居住誘導区域を設定 全国に2,903ある住宅団地のうち約3割の880団地では、入居から40年以上が経過 住宅団地が所在する560市区町村のうち6割超が、高齢化・空き家増加・生活利便機能低下などに問題意識あり 住宅に対する不満率は、昭和63年の52%から平成30年の23%まで20年で半減した一方で、住環境への不満率は昭和63年の33%から平成30年の28%へと漸減にとどまる 	<ul style="list-style-type: none"> 人間がコントロールできるようなまちづくりが必要。既成市街地も含め、長期的には住宅地にふさわしい所に移転、集約していくといった観点がなくはならない。 コンパクトシティの実現のため、再開発はもちろんだが、建てて壊すだけではなくてリノベーションによるまちづくりへも支援が必要。 都市計画を前提に住宅政策が展開されているが、住宅政策側から都市計画・都市整備側に提案をするくらい視点が必要。 今後は、住宅そのものを交通機関周辺に集約したり、大規模団地に商業、医療・福祉の施設を集約したりしなければ、団地そのものが成り立たなくなる。 地域と住まうという視点を盛り込むべき。地域のコミュニティや自治会のあり方が重要。 魅力的な職場があるだけでは、なかなか地域の魅力は高まらず、文化や芸術なども必要。 	<p>持続可能で賑わいやうるおいのある住宅地・住宅団地の形成に向けて、どのように取り組むか</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害リスクやインフラバランス等も踏まえながら、コンパクトシティ政策との整合がとれた住宅政策を進めるためには、どのような方策が効果的か。住宅取得支援や政策的な誘導はどうあるべきか。 高経年化し、空き家が増大しつつある郊外の住宅団地の再生にどのように取り組むべきか。また、住宅と生活利便機能の集約化や新たな機能の提供、多世代交流の促進などを通じた魅力ある住宅地・住宅団地の形成に向けて、どのような対策が求められるか。 地域の自然、歴史、文化等、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするため、地域コミュニティの活性化や良好な市街地環境の形成にどのように取り組むべきか。

	現状	委員の主なご意見	論点
⑪ 住宅産業・住生活関連産業	<ul style="list-style-type: none"> 大規模事業者による長期優良住宅の認定取得割合は約9割。一方で、小規模事業者による長期優良住宅の認定取得割合は約1.5割 企業の経営層におけるSDGsの認知度は大企業で半数を超えているものの、中小企業ではほとんど認知されていない 住生活に関わる幅広い世帯やニーズに応える住生活関連産業が、様々な分野で展開されている(住宅の検査、DIYサポート、高齢者見守り、見回り・管理、セキュリティ等) 建設業就業者数は、1997年の685万人から2018年には503万人に減少。大工就業者数は1995年の76万人から2015年には35万人にまで半減 大手ハウスメーカーの海外進出が進みつつあり、北米・オセアニア・東南アジア・中国等で戸建住宅、賃貸住宅、マンション等を販売 	<ul style="list-style-type: none"> 多様で高度なニーズに適切に対応するためには、住宅の基本性能や生産性を向上させる技術開発や産業育成が欠かせない。 既存住宅流通を進める方向性は、産業の観点からは、SDGsへの貢献としても大事。 住宅の生産・リフォームだけでなく、解体に関わる産業も住生活関連産業としてとらえることが大事。 既存住宅への需要喚起には「見た目の改善」が重要。買取再販、ホームステージング、リアル/バーチャルを含めたリフォームの促進が必要ではないか 良質な住宅ストックの整備や維持管理を確実にするためには、建築技術者の確保が不可欠。その数を増やすためには、国の支援が今は必要 我が国の住宅生産システムは海外から高い関心を持たれている。諸外国における良質な住宅の整備促進のみならず、地球環境保全等の観点からも、積極的な国際展開は重要なテーマ。 	<p>居住者の利便性や豊かさの向上を実現するために、住宅産業と住生活関連産業はどうあるべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> 全国規模の大手事業者から、地域に根差した中小工務店、他業種からの参入事業者など、裾野の広い住宅産業において、時代のニーズに即した良質で安全な住宅等を供給するには、どのような環境整備が必要か。 全世界的に持続可能な開発目標(SDGs)への貢献が求められている中、サステナブルな社会の実現に向けて、住宅産業においてどのような取組が求められているか。 既存住宅の管理・売買や居住者の安全・安心・健康の維持に資するサービス等、どのように住生活関連産業の発展・充実を図っていくべきか。 将来的な住宅産業の担い手不足が見込まれる中、外国人材も含めた担い手の確保にどのように取り組むべきか。また、生産性向上を図る上で、どのような課題解決が求められるか。 我が国が蓄積してきた住宅・建築分野における政策的・技術的知見を活かして、官民が一体となって国際協力・海外展開を進めていくために、どのような取組が必要か。
⑫ 新技術の活用	<ul style="list-style-type: none"> IoT化されてAIを搭載した装置・センサ類や家電、スマートデバイスから収集されるビッグデータの解析等を通じ、新たなライフスタイルを実現するIoT住宅の実証が進んでいる 2022年度より、ドローンの有人地帯での目視外飛行を行うべく、環境整備や技術開発が進められている 2025年を目処として限定地域での無人自動運転移動サービスの全国普及を図るなど、自動運転の普及に向けた取組や、MaaSの実用化を見据えての実証実験が進められている 建築物の生産プロセス・維持管理における情報データベースとして、BIMが一貫して利活用されることで生産性向上が期待される 部屋探しの際に見学した物件数(賃貸)は、2005年度の4.9件から2018年度には2.8件へ減少。高齢者も含めて消費者は、不動産情報もwebで事前に収集する傾向 	<ul style="list-style-type: none"> 自動運転・顔認証・電子決済等の新技術の活用により、人口減少地域であっても住み続けられる地域が成立する可能性がある。 新技術の活用にあたっては、民間の自由な発想による住生活サービスや生産性向上の取組を円滑に導入できるよう、過度な規制とならないように対応するべき。 住宅を建てた後の売買、賃貸、管理、リフォームなどにおいても、BIMの情報があれば様々な面で効率的である。 現在は良い情報だけを公表しているが、悪い情報も開示していくべき。消費者が知りたい情報にアクセスできる体制が必要。 	<p>豊かな住生活の実現を目指す上で、新技術をどのように活かしていくか</p> <ul style="list-style-type: none"> AI・IoT、自動運転、ドローン、MaaS(Mobility as a Service)などの新技術の進展が、住宅や住まいのあり方にどのような影響を与えるか。また、これらを国民の住生活の向上につなげるためには、どのような新しいサービスが求められるか。 新技術の活用により、どのようにして住宅産業の生産性向上をどう図っていくか(取引や商慣行のIT化、BIMの導入等) 情報化・デジタル化が一層進む中、消費者が安心して住宅を選択できるようにするためには、「どのような情報」を「どの段階」で「どう優先順位」をつけて提供することが求められるか。また、そうした情報が円滑に提供されるためには、どのような取組が必要となるか。