

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第51回）

令和2年6月12日

【住宅政策課長】 それでは、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。

本日は、皆様に御多用のところ御出席いただきまして、ありがとうございます。私は、事務局の住宅局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。

では、議事に先立ちまして、まずは資料の御確認ですが、本日の会議資料は、現在表示されている議事次第にお示ししているとおりでございます。

本日御出席の委員の御紹介は、別途、出席者一覧を御送付しておりますので、こちらに代えさせていただきます。本日は、委員10名と臨時委員24名、合わせて34名のうち30名の皆様に御出席いただく予定となっております。本日も多くの御出席を頂きまして、ありがとうございます。

それでは、以降の議事進行は〇〇分科会長にお願いしたいと存じます。分科会長、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 皆様、おはようございます。聞こえておりますでしょうか。

それでは、議事を早速進めてまいりたいと思います。本日の議事は、我が国の産業・新技術を巡る状況について、我が国のまちづくりを巡る状況について、その後、前回同様ヒアリングということになります。本日、ヒアリングが6件ございますので、委員からのヒアリングの間に、若干休憩の時間を設けたいと考えております。

それでは、まずは資料4と資料5について、事務局より順次説明をお願いします。その後、若干質疑応答の時間を設けたいと思いますので、もし質問をされたいという方は、発表の途中に随時、会話ですかね、こちらのほうに発言希望を入れておいていただければと思います。

それでは、事務局、説明をよろしくお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 それでは、資料4から説明をさせていただきます。住生活関連産業や新技術等を巡る状況についてでございます。

まず、住宅産業の動向でございますが、3ページにつきましては、前回お示しをした資料になっておりますが、木造戸建て住宅の約5割は、年間の受注戸数が50戸未満の大工・

工務店により供給がされております。一方で、事業者の規模別に長期優良住宅の認定取得割合を見ていただきますと、大規模事業者に比べまして、中小事業者の認定取得割合は低くなってございます。こうしたことから、中小事業者と地域の関連事業者が連携しまして、長期優良住宅や低炭素住宅といったような良質な木造住宅の供給に対しまして、地域型住宅グリーン化事業により支援を行っているところでございます。

次に、リフォームの担い手についてですが、前回も御説明をさせていただきましたとおり、様々な業態の事業者が参入をしてくれております。工事の内容や技術が高度化・多様化している一方で、消費者にとっては、事業者の技術力や価格の相場などが分かりにくいといったような課題があるところでございます。こうしたことから、消費者が安心してリフォームを依頼できるよう、その環境の整備と、またリフォーム事業者の技術力など資質の向上を図るために、リフォーム事業者団体の登録制度を運用いたしております。これまでに15の団体が登録を行っているところでございます。

次に、住宅分野における海外展開についてです。大手ハウスメーカーを中心に、北米ですとかアジアなどへの事業展開が進められてきているところです。こうした事業展開に加えまして、日本が蓄積をしてきました住宅や建築分野における政策的・技術的な知見を生かして、国際協力や海外展開も推進をしているところでございます。例えばミャンマーにおきましては、現地の建築技術の向上を支援するために、日本からの施工管理ですとか施工指導を行いながら、日本の技術や製品の品質のアピールも行ってきているところでございます。

次に、住生活関連産業の動向です。こちらも前回お示しした資料になりますが、住宅の検査ですとかホームセキュリティといったような住生活関連産業につきまして、具体的な事例の御紹介をいたします。

まず、インスペクションにつきましてですが、市場の規模約30億円と推計がされております。国交省でも制度を設けまして、一定の講習を受講した技術者がインスペクションを実施するというのを推進するとともに、インスペクションなどで得られた情報を蓄積・活用する住宅履歴情報などのサービスも、展開をされているところでございます。

また、防犯設備の関係も、市場規模約920億円という推計がございまして。最近では左側でございますような、スマートフォンなどを用いた、玄関ドアや宅配ボックスのスマートロックといったようなサービス、また右側でございますような、顔認証によるマンションのオートロックといったようなサービスの提供がなされております。

次に、D I Yの素材用品の市場規模ですが、こちらは約6,900億円と推計がされています。D I Yに関連するサービスといたしましては、D I Yに慣れていない居住者に対して出張サポートを行うといったような支援ですとか、右側にごさいますような、原状回復義務が免除されているD I Y賃貸住宅などが、提供されているところでごさいます。

次に、見回り・管理ということで、空き家の管理委託のサービスに関してのページになっております。市場規模約163億円と推計がされています。例えば建物の外観目視による点検ですとか、換気、通水、郵便物の回収といったようなサービスを、NPO法人や民間事業者が提供しているところでごさいます。

次に、ホームセキュリティの市場規模ですが、こちらは約1,200億円との推計がごさいます。警備会社が24時間365日体制で見守りや駆けつけを行うようなセキュリティサービスに加えまして、居住者自身が自らセンサーなどのデバイスを設置いたしまして監視を行う、セルフセキュリティなども登場してきております。

最後に、高齢者の見守りサービスですが、こちらの市場規模は約75億円との推計がごさいます。高齢者の自宅に直接訪問をして生活状況などの確認を行うサービスに加えまして、スマートフォンや遠隔カメラといったI o Tデバイスを用いた見守りサービスなど、多様なサービスの提供がなされております。

次に、人材・担い手の関係の資料になります。木造住宅の担い手である大工の就業者については、人数の減少に加えまして、高齢化が大きな課題となっております。こうしたことから、木造住宅などの生産体制の整備を図るために、大工技術者の確保・育成などの取組に対して、支援を行ってきているところでごさいます。

また、住宅産業とも密接に関連しています不動産関係の産業の動向についても、ここでは触れさせていただきます。まず、宅地建物取引業の業者数でごさいますけれども、ここ数年、業者数につきましては横ばいの傾向となっております。一方で、従業者ですとか宅地建物取引士につきましては、微増の傾向が続いております。また、マンションの管理業につきましては、業者数は減少傾向にありますが、受託した管理組合数や管理業務主任者の登録は、増加の傾向にごさいます。

一方、賃貸住宅の管理業につきましては、業者数、管理戸数ともに、年々増加の傾向となっております。こうした管理業者に管理を委託する賃貸住宅オーナーが増加をしている一方で、いわゆるサブリース方式における家賃保証などの契約条件をめぐるトラブルも発生するといったような問題が出てきております。このため、サブリース業者とオーナ

一の間での賃貸借契約の適正化に係る措置などを盛り込んだ法律案が今国会に提出され、今、御審議を頂いているところでございます。

次に、新技術等の動向についてでございます。携帯電話やスマートフォンにつきましては、幅広い世代で必需品と考えられておりました、これまでも見ていただきましたように、様々な住生活関連産業でも活用がなされております。また、前回お示しをしましたシェアリングエコノミーにつきましても、年々消費者への浸透が進んできております。新しいビジネスや技術開発、イノベーションの創出といったようなものにつながるのではないかと期待が、寄せられているところでございます。また、持続可能な開発目標、いわゆるSDGsでございますけれども、こちらにつきましても徐々に認知が広がってきております。企業の経営陣における認知度につきましては、大企業に比べて、中小企業の経営者への浸透がやや遅れている状況ということでございます。

最後に、住生活分野における新技術活用などについてでございます。BIMにつきましては、建築分野における活用を推進するために、官民が一体となった建築BIM推進会議を設置いたしております。BIMの活用による将来像ですとか、その実現に向けた役割分担、ロードマップなどを提示するとともに、個別の課題につきましては部会を設けて、その取組の推進を図っているところでございます。また、前回お示しをしましたようなドローンですとかセンサーなどの新技術を活用して、建築物の効率的な検査が可能となるよう、環境整備の在り方などについての検討も進められているところでございます。

最後に、住宅や建築物に対する新技術の活用の支援についてでございます。住宅の省エネ化、省CO₂化に向けましては、経産省、国交省、環境省の3省が連携をいたしまして、ZEHの供給促進に向けた支援を行っているところでございます。また、健康や介護、少子化対策などに寄与する、IoT技術を活用した次世代住宅の実用化に向けましては、先導的なリーディングプロジェクトに対する支援を行っております。また、CLT工法をはじめとする木造住宅や木造建築物のリーディングプロジェクトに対しましても、広く民間からの提案を募りながら、支援を講じてきているところでございます。

次に、資料5でございますけれども、まちづくりを巡る状況についてでございます。

まず、災害と住まいのうち、大規模地震についてでございます。前回、こちらの資料もお示しをしたものでございますけれども、住宅の耐震化の状況は、ストック全体の約13%に当たる約700万戸が、いまだ耐震性が不十分という推計がございます。令和7年までに、耐震性を有しない住宅ストックをおおむね解消するという現行の目標の達成に向けま

して、予算や税制、融資といった様々な支援を通じての住宅の耐震改修の促進を図ってきているところでございます。また、密集市街地の整備改善につきましても、この9年間で約2,800ヘクタールの危険な密集市街地の解消がされております。住宅市街地総合整備事業なども活用いただきながら、引き続き密集市街地の解消に向けた取組を進めております。

次に、頻発する水災害についてでございます。地方自治体が条例で指定をしております災害危険区域につきましては、全国で約2万3,000箇所の指定がなされております。こうした指定につきまして、その理由ごとに整理をいたしますと、急傾斜地崩壊に基づく指定が最も多くなっておりまして、次いで津波・高潮の指定が多くなってございます。こうした危険から住民の安全を確保するために、災害危険区域内の住宅を除却して安全な地域に移転を行う際の費用などについて、地方自治体を通じた支援を行っております。

また、近時の都市部における大規模な浸水被害の発生を踏まえまして、市街地再開発や公営住宅の整備に併せて、マンションや住宅団地における浸水被害対策も講じてきているところでございます。また、昨年12月に開催をした第49回分科会でも御紹介をしましたが、建築物における電気設備の浸水対策の在り方に関する検討会において、6月中のガイドラインの取りまとめに向けた検討が今、進められているところでございます。

次に、災害リスクと住まいの立地についてでございます。前回の勉強会におきましては、土砂災害や津波、浸水といった災害リスク地域に、約1,203万世帯が居住しているという推計をお示しいたしました。また、自治体におきます立地適正化計画の居住誘導区域内にも、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一定程度存在するというようなデータもございます。国交省で実施をいたしましたアンケート調査におきましても、下のところでございますけれども、今後、住まい選びで重視したい周辺環境といたしまして、災害の受けにくさを回答する割合が高くなっております。

こうした状況も踏まえまして、災害ハザードエリアにおける開発の抑制ですとか移転の促進、防災まちづくりといった対策を盛り込んだ都市再生特別措置法の一部改正法案が、今国会で審議をされまして、先般成立したところでございます。

また、前回の勉強会におきまして、各種の災害区域やハザードマップの制度上の取扱い、また地方自治体における公表率などについての御質問がございましたので、幾つか資料をつけてございます。19ページ、20ページにつきましては、代表的な災害区域についての制度上の位置づけをまとめてございます。また、ハザードマップにつきましては、一般

的にこうした災害区域を基に、地方自治体におきまして、避難経路や避難場所などの情報も含めて、地図上に表示したものとさせていただきます。

こうしたハザードマップの公表状況でございますが、津波や土砂災害に比べて、洪水、内水、高潮のハザードマップの公表率がやや低くなってございます。ただこれは、平成27年に水防法の改正がございまして、これを踏まえた形でのハザードマップの改訂が、今、地方自治体で行われている最中ということでございますので、まだその作成途中の自治体が多いということでございます。

また、国交省におきましては、これらの災害区域の情報を、道路の冠水・交通規制といったような防災情報などと合わせまして、複数のリスク情報を重ねて1つの地図上に表示することができる「重ねるハザードマップ」も公開し、広く情報提供に努めているところでございます。併せて、不動産取引時にも、取引の対象物件に関する水害リスクの情報を関係者にしっかりと認識いただけるよう、宅建業法の重要事項説明として位置づける方向での検討が進められております。

続きまして、良好な居住環境の形成のうち、都市のコンパクト化と住まいについてでございます。前回もお示しをしましたとおり、市街化調整区域におきましても、持家や分譲戸建ての着工が一定程度見られる状況となっております。また、空き家につきましても、右側のところの棒グラフでございますけれども、市街化区域に比べて、やや市街化調整区域のほうが「その他空き家」になっている割合も高いような状況が見受けられます。

こうした「その他空き家」につきまして、簡易な手入れによって活用可能なものがどのくらい存在するのかという推計を、平成30年の住宅・土地統計調査の数値を用いて、改めて推計を行いました。その結果、現在、「その他空き家」349万戸のうち、耐震性がある住宅が204万戸、腐朽・破損がない住宅が96万戸、さらに、駅から1キロ以内にある住宅が50万戸というような結果になってございます。

また、大都市圏と地方圏で分けてみますと、大都市圏に約26万戸、地方圏に約24万戸との推計がなされております。大都市圏におきましては共同住宅の割合が高くなっておりまして、一戸建ての活用可能な「その他空き家」につきましては、地方圏のほうに多く存在することが分かるかと思えます。

住宅ストックの立地の状況についてここまで見ていただきましたが、最後に、サービス付き高齢者向け住宅の立地に関するデータを御覧いただきたいと思えます。市街化区域外に立地しているものが約3割存在しておりまして、また、公共交通機関や医療機関へのア

クセスが悪いものも、一定程度存在してございます。こうした中、地方自治体におきましては、中心市街地や居住誘導区域などへのサ高住の立地を促進するために、いわゆるわがまち特例を活用して、立地によって固定資産税の減額措置に差を設けるといったような独自の取組も、見受けられるところでございます。

最後に、住宅地の魅力維持・向上についてでございます。住宅地の魅力を高めていくためには、生活に必要な様々な機能を複合的に配置しまして、多様な世代の交流を促していくことが求められております。一方で、住宅団地における問題意識といたしましては、高齢化ですとか空き家、生活利便機能の低下といったようなものが、多く指摘されているところでございます。

こうした急激な高齢化や空き家の発生などが見込まれる住宅団地の再生に向けまして、国交省におきましては、住宅市街地総合整備事業によりまして、高齢者支援施設や子育て支援施設などの整備、また、若年世代の住み替えを促進するリフォームなどに対する支援を行ってきているところでございます。

また、まちの魅力を一層高めていくためには、街路や公園、民間空地といったような官民のパブリック空間を、ウォークブルで人中心の空間に転換していくという、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組んでいるところでございます。今国会で成立いたしました都市再生特別措置法の改正におきましても、都市再生整備計画の中に、官民一体で行うこうしたまちなかづくりの取組を位置づけまして、法律、予算、税といったようなパッケージによる支援をしているところでございます。

資料につきまして以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。皆さん、聞こえておりますでしょうか。

事務局からの資料の説明は以上でございます。ここまでで、事務局からの資料説明に対しまして質問がある委員の方は、御発言をお願いしたいんですが、今、〇〇先生、それから〇〇委員も発言希望がございました。

それでは、〇〇委員からお願いいたします。質問されるときは、ぜひビデオをオンにしていだければと思います。

【分科会長代理】 説明ありがとうございます。資料4の15ページだったと思います。お伺いしたいのは、DIY賃貸借の御説明があったんですけど、私も、DIY賃貸借はこれから増えていってほしいと思うんですが、今どのぐらい世の中に出ているのか、そして、ワンルームが多いと思うんですが、ファミリータイプのものもあるのでしょうか。そして、

原状回復のトラブルなどがないんでしょうかという質問でございます。

【分科会長】　　D I Y関係の御質問だったんですけども、ちょっとすみません、もう1回、簡単にお願ひできますでしょうか。

【分科会長代理】　　はい、ありがとうございます。D I Yの賃貸借のところでございますが、ぜひこういったものを増やしていただきたいということで、1つ目に今どのぐらいこれが普及しているのかということ、2つ目にファミリータイプも十分に普及しているんでしょうか。ワンルームタイプが多いような気がしまして。そして、3つ目に、原状回復に関するトラブルなどはないんでしょうかという質問でございました。

【分科会長】　　ありがとうございます。それじゃあ、質問をざっと頂いて、最後に事務局からお答えするような形にしたいと思います。

それでは、次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】　　すみません、資料5の19ページから後ろのところではいろいろな区域を今日、御紹介いただいたので、それについてちょっと質問というか、お聞きしたいんです。ここにいろいろな法律を挙げていただきまして、様々な区域が挙がっているんですけども、どの法律を見ても、こうした危険関係の区域というのは、公表するか公示するか告示するというような取扱いになっています。それで、水防法はちょっとはっきりしないんですけど、省令まで見ると、やっぱり公表するというような形の法令上の取扱いになっているように読めるんですね。

そうすると、法令上は公表ということがハザード区域についてはしっかり書いてあるので、その公表により個人のプライバシーだとか、企業の利益とかが侵害されるというような懸念は、もうある意味関係なく、これは粛々と公表するものなのかなということを今回ちょっと思ったんです。それで、他方、資料を拝見しますと、特に浸水関係のところに関連して、こうした区域がまだ——今、進めている途中だというお話だったんですけども——公表されていないというような取扱いのものがまだ残っている。この点について、やっぱり課題があるのかなというような感想を持ちました。住生活基本法を読みますと、5条とか13条で購入者の利益の保護というのをしっかり書いてあるので、そうすると、先ほどお話があった24ページのところで、重要事項説明のところに、政令にこういう浸水関係のものも挙げていただくなど、今、追加の検討をされているということだったんですけども、ぜひ進めていただくことが必要かなという意見も持ちました。以上の感想について、何か誤解とかありましたら、御指摘いただければと思います。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 それでは、私のほうからは、資料4の25ページ、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案について、意見を述べたいと思います。

この法律案が本日、国会で成立の見通しなんですけど、この法案においては、サブリース管理と委託管理について規制がされています。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つがあると言われていています。最近では、この家賃保証に関するトラブルが非常に多発しておりまして、社会問題になっていたんですけど、私は、この人口減少社会を迎えて、今後、賃貸経営が非常に難しくなっていくという中で、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います。

それから、この制度によって、管理会社の登録制度が義務化される場所ですが、賃貸住宅の建物についても、この長寿命化を実現するためには、適切なメンテナンスが必要です。そして、この機能を維持するリフォームだけではなくて、耐震化等の災害対策、それから、新しいテクノロジーを活用した設備の設置、こういうことも期待をされていくわけです。そのためには、適切な修繕計画とか投資計画を作る必要があって、こういうことがやっぱり管理会社に期待をされています。

また、今後、民間賃貸住宅を活用した行政サービスなどがあるんですけど、例えば災害時の応急借上げ住宅ですね。あるいはセーフティーネット住宅、こういうものの運営においても適切な管理が求められるので、その担い手として、この登録業者というのが期待されてきます。

また、さらにこの空室対策の利活用においても、戸建て住宅の賃貸というのが1つ期待されておるところですが、相続等で親の家を取得した多くは家主業の経験がなくて、管理会社に管理を任せるニーズもあります。こういったいろいろな意味で、管理業者の登録制度、登録された管理業者の活躍の場が期待されると考えております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

続いて、〇〇委員になりますけれども、〇〇委員、準備はよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【分科会長】 お願いいたします。

【〇〇委員】 はい。簡単な話です。資料5の5ページですけれども、前回申し上げたほうがよかったのかもしれませんが、時間がなかったのです。地震時等に著しく危険な密集市街地の整備、このことは多分、今度の住生活基本計画にも、必ずその数値が載るのだと思いますけれども、「地震時等に著しく」という定義が一応書いてあるんですけれども、この密集市街地のデータについては、いろんなデータで大きく値が変わっているという傾向もあるんじゃないかと思っていて、どういう定義をするのかというのは難しいのだと思うのですけれども、やはり分かりやすい指標で次回の計画には書くということに努めないと、国民、都民なんかも、なかなかよく分からないという感じを持つものですから、質問というよりは意見というか希望ですけれども、よろしく御反映をお願いしたいと思えます。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、事務局から、もし今回答ができる項目があればお願いしたいと思えますが、その前に〇〇委員から、〇〇委員の最初のDIYに関する御質問について、リクルートでしょうか、SUUMOでしょうか、そちらのほうで調査した資料があるということでございますので、ちょっと〇〇委員に御発言をお願いしたいと思えます。どうぞ。

【〇〇委員】 これ、ちなみに私から資料共有は難しいんですけど。難しければ口頭で御説明します。

共有画面で出ていますか。

【分科会長】 はい、出ました。

【〇〇委員】 DIY可能賃貸の数を調べたわけではないんですけれども、実際に消費者が入居後に自分の部屋を何らかいじったことがあるかという調査を、ずっと経年で取り続けておりまして、こちらにありますように、実際に入居時、もしくは入居後に何かしらお部屋をいじったことがあるという方々は、年々このような形で増えておりまして、2割弱の方が現状いっちゃるという形になっているという調査データがございます。

基本的に、何で実施したかということで言うと、一番多いのは、自分の好きなデザインということよりも、ちょっと収納が足りないということで、収納ボックスをいろいろ壁に取り付けるみたいな形での実施動機が多いという話が1つ、それと、〇〇委員の話に少し関係してくるところで言うと、実際DIYとかをやるときに、オーナー等に事前連絡をしたかということについても調査で聞いておりまして、その事前連絡をしたかどうかで言う

と、事前連絡したという人が3割程度、多くの方々は、退去時に原状回復できると思っていたので特に事前連絡しないという方が一番多くて、中には、原状回復できるかどうか正直分からないけどやっていますという方々が15%程度いるという調査データが、まずございますということです。

それと、あともう一つだけ……。これ、どうすればいいんだろうな。ちょっと待ってくださいね。

もう一つ、今、出ていますでしょうか。今、SUUMOジャーナルという我々が取材したものを載せているんですけども、こういった形で、実際に原状回復できるか、できないかとかいうことをチェックしたり、あるいは結構気をつけなければならないのが、内装制限ということで、燃えやすいものを貼ってしまったりすることを避けなきゃいけないということで、それをどう調べたらいいかということで、HEAD研究会というところでDIYのガイドラインみたいなものを策定して、簡単なこういうチャート図で、やっていいDIYと、やったら危険なDIYということを御説明するものとかを、有志の団体で作っていらっしゃるということ、共有させていただきたいと思います。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、どうでしょうかね。〇〇委員、それから〇〇委員から御発言の希望がございますので、一旦質疑はそこまでとさせていただきますと思います。

では、〇〇委員、お願いしてよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 〇〇です。資料4の31ページ……。BIMの件なんですけれども、大変大事なポイントだと思うんですが、ここに出ているのは、土木と建築なんです。ぜひ住宅・宅地に関しても、BIMを取り込んでいくというふうに、このページに参加をするような方向性は考えられないかと思っています。住宅も建てた後、売買するですとか、賃貸するですとか、管理するですとか、リフォームもそうですけれども、BIMの情報があれば、いろんな面で効率的にいきますので、このBIMが土木、建築の分野だけということではなくて、もう少し拡大的に利用することを考えていただけないかということが質問でございます。

【分科会長】 質問というより、御意見というようにお伺いしましたけど、それでよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【分科会長】 それでは、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 資料5のまちづくりを巡る状況についての17ページなんですが、ここでは、主に災害との関連の視点で報告いただいたんですけど、私、少しまちづくりのことで、特に福祉とか困窮者支援等で気になっているポイントとして意見なんですが、治安の割合が10.9%、今後住みたいというところで15.5%と上がっているところなんです。

実は各地で福祉施設建築をめぐる、この頃保育園もそうなんですが、もう私なんかどこへ行っても反対運動なんです。この治安という多分概念の中に、騒音云々というものもあるんですけども、困窮者とかホームレスであるとか、最近はまだ保育園をめぐる反対運動が起こるということで、今後、まちづくりの観点として、その排除の動きに対してどうするのかということについても、やっぱり私は、議論しなければならないところにもう来ているんじゃないかと。例えば、生活保護施設ですけども、救護施設というのがありますが、これはもう全国で今後新しく建たないだろうと。先日、京都で建てようとして、1年間ぐらい住民との説明会を行政がやりましたけれども、結局断念で、撤退するということになっているんですね。治安がいいほうがいいというのは、一般的には全くそのとおりなんですけれども、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ない。まちがまちにならない。住宅だけではまちができませんから、そこには福祉施設のニーズなんかが高まっているのははっきり出てきているので、この福祉の概念みたいなものも含めて、今後の住生活を考えるときに、まちづくりを考えるときに、私、この治安の数値がどんどん上がってきているというのは、すごく気になる点であります。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。貴重な意見だったかと思います。

それでは、事務局からちょっと御回答をお願いしたいんですが、意見が割と多かったと思いますので、〇〇委員からのハザードの区域の公表ですね、それについても御回答できるようでしたらお願いしたいと思いますので、どうでしょうか。

【住宅政策課長】 御質問についてですが、〇〇委員御指摘のとおり、ハザードマップの公表につきましては、市町村が行うこととさせていただきます。ただ、いろんな浸水の想定ですとか避難所の整備ですとか、準備が整って次第ということになってございますので、順次、公表率ですとか定着率も上がってくるかと思いますが、またその状況につきましては、こういった場で御報告させていただければと思います。

併せて、不動産取引の際にも、こうした情報というのは住民の方々のニーズも相当程度あるだろうということでございますので、こちらのほうも、関係団体等との調整を進めながら、円滑な取引環境の整備に努めてまいりたいと考えてございます。

それから、〇〇委員の御質問と〇〇委員から資料の御提供、御質問ありがとうございます。DIY賃貸につきましては、五、六年前に、国でもパンフレットを作ったり、ガイドラインを作ったり、いろんな原状回復トラブルを避けられるような整備を進めておりましたので、また最近の状況につきましては、次回以降資料が用意できれば準備させていただければと考えております。

それから、〇〇委員の御指摘にありました密集市街地の指標ということも、指標についてもまた次回以降、皆さんに見ていただけるような準備を今事務局で進めておりますので、今の御指摘も踏まえながら、適切に対応してまいりたいと考えてございます。

この他、貴重な意見を頂きましたので、また今後の議論に反映させていただきたいと考えてございます。ありがとうございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、ここで、次の議事に進めさせていただければと思います。

先ほどの御質問のところ、ちょっと事務局のほうで音声途切れていたところがございます、後ほど委員に御確認させていただくことがあるかもしれませんが、そのときは御協力方、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日は、委員からのヒアリングは計6名からお願いをしております。産業・新技術、まちづくりという2つの視点で、内山臨時委員、大下臨時委員、久保田臨時委員……。聞こえていますか。

【内山臨時委員】 はい。それでは、本日は意見の発表の機会を頂き、ありがとうございます。限られた時間ではありますが、既存住宅流通に関する提言について、お話しさせていただきます。

資料1ページをお開きいただくと、全宅連の概要であります。私どもは中小の宅建業者の集合体であり、会員は全国で約10万社ほど存在しております。各都道府県ごとに宅建協会がありまして、各宅建協会と全宅連とが関連団体とでハトマークグループを形成し、会員及び消費者に対して事業を展開しておるところでございます。

私どもは、2ページ、ハトマークグループビジョン2020を作成いたしまして、今年度はビジョンの集大成として、各事業を展開しておるところでございます。その中でも特

に既存住宅の流通の促進につきましては、これまで重点テーマとして各事業を展開してまいりましたが、国土交通省が実施いたします安心R住宅制度につきましても、既存住宅流通促進の観点から、本会では平成30年7月に国交省に団体登録いたしまして、同年10月より事業を開始しております。

次に、3ページには、安心R住宅の概要について載せております。これにつきましては、従前より国交省からも説明がございますが、安心R住宅とは、安心に関する一定の要件を満たす旨の標章、マークを使用することができる住宅であります。その安心というものは、まず新耐震基準等に適合すること、インスペクションを実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされていることとあります。標章の付与は、国土交通省の告示に基づいて、登録された事業者団体が行うとされておりましてございます。

次に、4ページは、本会の安心R住宅に係る概要です。全宅連の安心R住宅の特色としましては、当面は、宅建業者売主に限定し、かつ全ての物件に既存住宅売買瑕疵保険の付保を要件としており、国交省の規定より上乗せの基準を設けております。その理由といたしましては、そもそも現行の安心R住宅の要件については、個人売主の仲介物件では、かなりハードルが高いのが現状であります。リフォームに係るトラブルも相当数あることも予測しております。安心R住宅は新しい制度であり、各団体に対し制度の運用を任されている以上、トラブル多発により制度の信頼を損なうような事態は、絶対に避けなければなりません。よって、当面は事業者対象を宅建業者売主、いわゆる買取り再販に限定し、クレームのリスクを最小限にしたいと考えております。

続いて、5ページの安心R住宅の実施状況についてであります。本会では、本事業の制度開始以来、傘下会員等に対して積極的に制度周知を展開し、制度の普及促進に努めております。安心R住宅に係る実績については右側に記載してありますが、本会に登録した会員が安心R住宅を実施した物件数の実績であります。もともと買取り再販に限定している関係上、2018年度が総数56件、2019年度が総数73件と、控え目な推移となっております。

また、一般消費者の意識はどうかについても、本会では調査をいたしました。本会で昨年、インターネットによる全国の2万人を超える一般消費者に対して実施したアンケート調査によりますと、安心R住宅を知っていると回答した方が僅か5%であり、聞いたことがあるが内容は知らない、聞いたことはないが興味はあるという回答を含めると、35%

程度でありました。

続きまして、6ページでは、本会のモニター会員になっている宅建業者についてもアンケート調査を実施し、安心R住宅の会員意識調査を行っております。これは、昨年の調査になりますが、今後、安心R住宅を利用してみたいかという問いに対して、約65%がどちらともいえないと回答しています。

それと、下段には、実際に安心R住宅を手がける会員についてであります。事業を取り扱う会員は、あらかじめ本会に事業者登録をすることを要件としております。この登録は毎年更新をしておりますが、この会員数について、今年度、減少に転じております。特に、これまでそれなりに実績を上げてきた会員が、制度にメリットが感じられない等の理由で登録を終了するという、ゆゆしき事態になっております。本制度の今後について、大変危惧しているところでもあります。

それらの理由を6ページ右側に記載しておりますが、安心R住宅であることが消費者にとって物件を選ぶ際のポイントになっていない等の、消費者の制度理解の浸透が低いことが原因で、結果として、宅建業者の制度の理解及び利用促進につながっていないのではないかと考えられます。さらに、運用面について、商標使用に関し国交省において規程が定められておりますが、運用が厳格で、従来の仲介業務にそぐわないと思われれます。特に、広告時点で保険による検査が実施されていることが、要件とされていることがあります。このタイミングが取引実務と合わないとの声が、多く寄せられているところでもあります。

今後、さらなる普及促進を図るためには、6ページ下段に記載しておりますが、今後、規程の見直しも含め、柔軟な運用を実施することにより、さらなる普及促進が図られるのではないかと考えております。

最後になりますが、今後、既存住宅流通促進のため特に必要なことについて、お話しさせていただきます。7ページであります。今ほど申し上げた安心R住宅をはじめとする既存住宅流通促進のため、3点挙げさせていただきます。

1つ目は良質な住宅に係る適正な評価制度の確立であります。これは、従前から指摘されていた事項であります。国交省におかれましても、既存住宅の評価については様々な施策を講じられているところではありますが、現場からは、依然として既存住宅の融資に関する金融機関の査定基準においては、既存住宅の木造戸建てにおいては築年数で評価され、大きな改善はないとの声が寄せられています。金融機関及び行政を含めた、住宅に関わる全てのプレーヤーが共通の認識の下、住宅の評価に関し新たなスキームを講じていくこと

が、既存住宅流通の大きな鍵を握っているのではないかと考えております。

2つ目は、建物状況調査、インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し、利便性の高い仕組みを構築することです。これらは、既に御案内のとおり別々の制度ですが、既存住宅の流通においては関連性が高く、かつそれぞれで既存住宅の検査が必要であるがゆえにコストの増大を招いているほか、宅建業者、消費者いずれにとっても分かりづらくなっております。制度の普及促進を図るには、検査制度の合理化、統一化を図ることが重要であることと考えております。

3つ目につきましては、先ほど申し上げた安心R住宅の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資や税制度のさらなる環境整備を図ることです。安心R住宅の普及促進を図るためには、例えば、安心R住宅を購入する消費者が住宅ローンを利用する場合には金利優遇を受けられるような商品を開発することであり、税制に関しては、現行では不動産取得税の特例等、一部講じられておりますが、例えば、安心R住宅を購入した場合の固定資産税の減免等を講じていただくことも、有効ではないかと考えております。

これまでも、既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れが指摘されてきていることですが、これは、具体的施策を講じることにより、既存住宅の普及促進が図れるのではないかと考えております。今後、具体的な施策の構築に大きな御期待を申し上げます。私の説明を終わりたいと思います。ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

続いては、大下委員にお願いをしたいと思います。本日、お一人当たり10分を目安にしております。誠にぶしつけではございますけれども、終了2分前に1鈴、終了時点で2鈴を鳴らさせていただいております。会議運営に御協力をよろしくお願いいたします。

それでは、大下委員、どうぞ。

【大下臨時委員】 それでは、資料のタイトルであります、「多様な持ち家ニーズへの対応」ということで、特にコンパクトマンション・ニーズの充足に向けた提案をさせていただきます。

ページをおめくりいただいて、目次を飛ばしまして3ページ目、私ども不動産流通経営協会、通常FRKと呼んでいますが、全国271社、どちらかといいますと大手・中堅の不動産会社を中心とし、昭和45年に設立された組織であります。事業の内容、支部網等については、そこに記載のとおりでございます。また御参照いただければ幸いです。

おめくりいただいて、4ページ目ではありますが、はじめにということで、近年、世帯構造や社会、あるいは経済環境の変化に伴い、人々の暮らし方、住まい方、そういったものの意識が大きく変化をしてきたと考えています。このような環境の中で、今まで市場のメカニズムを用いた住宅政策の成果について、改めて評価・検証を行い、見直しに取り組むべき時期ではないかと考えております。市場メカニズムの内容は、そこに記載のとおりであります。特に今回は、広さ、面積についての住宅政策についての、私どもFRKの調査・分析結果を御紹介したいと思います。

5ページ目ですが、背景～「暮らし方」の変化・多様化ということで、記載のとおり、コンパクトな世帯が大幅に増えております。1985年から30年後の2015年の間に、1人ないし2人の世帯の数というのが4割から6割強というところに、1.5倍ぐらいになったということでありまして。下の棒グラフを御確認下さい。

おめくりいただいて、マンション購入に当たっての優先順位の変化というのを、次に見てきております。比較的赤い色系のものが増えた項目、青い色系のものが下がっていった傾向のものであります。要は、仕事、通勤に便利、あるいは日々の生活が非常にしやすいといったところに重点が置かれつつ、居住空間のゆとり、あるいは見晴らし・眺望といったところが、相対的に下がってきているということでありまして。

ここで少し、コンパクトマンションというのが一体どんなものかということがよく分からない方もいらっしゃると思いますが、我々の考えているのは40平米台のマンションと定義しております。間取りについて、ほとんどワンルームではないかというふうにお考えの方もおられると思いますので、40平米台の間取りを幾つか資料に出しております。7ページは1LDKのもの、通常のワンルームとは違って、きちっと居室、LDが取れております。また、おめくりいただいて8ページ、これは2LDK、どちらかというとなら2DKに近いと思いますが、それでできたものでございます。40平米台であっても、きちっとしたコンパクトな間取りを作ることにはできるといったことの例であります。

全てのSUUMOさんに掲載されていた1都3県の物件を調べましたところ、40平米台でいうと大半1Lでしょうと思われがちなんですが、実は2部屋居室があるものと1部屋のもの、ほぼ半々、右下の円グラフが示しているところですが、このような状況でありました。

では、そういったコンパクトマンションに対するニーズというのは一体何なのかということで、以降のページでは2つに分けて見ております。1つは若い人たち——これは25

歳から35歳というのを若年層というふうに置いておりますが、その人たちが家を買おうというときに検討する際に、どれぐらいの面積を考えますかというFRKのアンケート調査であります。3人に1人が、別に50平米以上でなければいけないということはないと、50平米未満でも構わないと。青い線の棒の部分であります。3人に1人がそれでいいということでもあります。それはきっと予算等々の関係があつて、仕方なくそういうふうに小さいものを選んで、あるいは選ばざるを得ないのではないかとといったような疑問も湧きます。

したがって、今度は持っている人に、面積別の満足度というのを聞いています。これは、面積が広くなればなるほど満足度が高いのではないかと思いがちです。我々もそのように推測はしてみたんですが、現実には、どの面積を取ってもほとんど満足度が変わらないといったような状況であります。恐らくその人それぞれの必要な広さというものをお考えになられて、それで取得をされておりますので、それなりに満足している、ということではないかと考えています。

次に、2つ目の側面として、プレシニア、あるいはシニア期の方のコンパクトマンション・ニーズというのを見ています。シニアというのは65歳以上の方、プレシニアというのは、恐縮ですが、FRKで勝手に定義をした、老後のことを考えるであろう45歳から64歳の方というふうにしてあります。下の横に伸びている棒グラフを見ていただいたら、赤い部分とオレンジの部分、赤い部分は、どちらかというところむしろ狭いほうがいいと、オレンジのほうは、別に狭くなってもいいですよという割合であります。全体的には7割ぐらいの方が、次の住み替えでダウンサイジングというのを検討しておられるし、ましてや65歳以上で3分の1の方はむしろそのほうが望ましい。ほとんどお一人になる傾向、あるいは2人だけになる傾向があるので、広いほうが管理に手間がかかる、端的に申し上げると、掃除の手間等々といったようなことが理由ではないかと推察します。

12ページに入りまして、結果として、50平米未満の住宅でもいいですよというプレシニア、あるいはシニア層の方というのは26.5%、4人に1人ということでもあります。では、その人たちは現実そういう住み替えをされたんですかということ、具体的に住み替えられた人というのは、5.5%ぐらいに過ぎないという状況であります。

また、13ページであります。50平米未満に住み替えた人の満足度はどうかということで、50平米以上の方と未満の方とで、広さ、あるいは利便性等々についてのアンケートを取っております。当然、広さについては50平米以上のほうが満足度は高く、利便性

等々については、そちらを優先されたんだと思いますが、50平米未満のほうが高くなっていますが、びっくりするほどの違いではないというところを御覧いただければと思います。

これらのコンパクトマンションに対するニーズに対して、一方、供給サイドのほうはどうかというのが14ページであります。1981年以降の供給の戸数を示しています。当初は多かったんですが、昭和63年の公庫融資の面積引上げで下がり、平成5年の税制でさらに下がり、平成16年にフラット35の床面積要件が変わりましたので、そこで若干増えはしますけれども、税制のほうが大きく効いておりますので、なかなか増えないと。

一方、こういった供給戸数を、今度ストックで見っていきます。常にその時点において過去25年のストック量は、40平米台のストックの割合はどんどんと下がって行って、現時点においては総ストック量の1.9%ぐらいしかありません。また、取引をされたものが16ページに出ておりますけれども、非常に物は少ないということもあって、実際の取引の3分の2以上は、築26年以上の古いものになってしまっております。

17ページでは、こういったコンパクトマンションに対する税制面での優遇がないということで、若い人たちがもしも優遇があったらどうであろうという比較をしています。実在するマンションの44平米で、税制上の優遇がある、ない、ローン控除等を含めまして、右端の数字であります。約400万円弱の差額が出ていて、恐らく次、住み替えをなさるときの頭金ぐらいにはなるのではないかと。

また、今度シニア層の方の場合で、コンパクトでいいんだけどどうしてもなかなか見つからないので、結果として広いものを買うことになった場合。当たり前ですが、取得価格は高くなります。これも同じように、実在するマンションの44平米と57平米を比較していますが、当然、価格が違いますので1,000万円以上の差が出て、極端な言い方をすると、使わないスペースのために1,000万円のキャッシュが物に変わっているといったようなことが起こるのではないかと考えます。

19ページは現場の声です。これはのちほどまた御覧いただければと思いますが、コンパクトマンションのニーズはあると、探していらっしゃる方もあるけれども、なかなか物がない。あるいは、できればお金を残しておきたいと。でも、なかなかいいものがないんだといったようなことの各地でのコメントを書いております。

したがって、20ページ、我々は、これまで50平米以上のマンションという要件でやってきました。その結果、居住水準も上がり、50平米以上の供給が盛んになったわ

けであります。現在においては、もう一度そこを再考すべきではないかと、40平米台についても税制等の優遇が必要ではないかと考えています。

最後、21ページであります。2つ目の丸のところ。社会的な資産としての共通的に求められる価値、安心・安全、省エネ、長寿といったようなことは絶対的にやるべきではあります。居住者一人一人の価値観に基づいて、あるいは好みに基づいて、住まいに求めるもの、例えば広さ、快適性等々については、社会的資産としての価値というところとは切り離して、今後考える必要性があります。これが、FRKからの提案であります。

後ろにFRKの資料等々をつけておりますので、また御参照いただければと思います。

発表は以上でございます。ありがとうございました。

【分科会長】 大下委員、どうもありがとうございました。

それでは、続きましては、久保田委員に御発表をお願いしたいと思います。久保田委員、準備はよろしいでしょうか。

【久保田臨時委員】 ありがとうございます。

東京都の住宅政策本部の久保田でございます。東京都の住宅政策の取組について、発表させていただきます。

1ページ、目次を御覧ください。資料は東京の住宅事情から新型コロナウイルス感染症への対応まで、8項目で構成されておりますけれども、時間に限りがございますので、主な施策を中心に紹介させていただきたいと思っております。

2ページ、1の東京の住宅事情を御覧ください。5ページまでは、東京の人口、世帯数の推移、状況、住宅ストックに関する統計資料です。ポイントは上段の四角囲みのおりで、人口、世帯数は将来的に減少することが見込まれています。また、単身・無職世帯が多く、持家比率が低いことなどが特徴です。詳しくは後ほど御覧いただければと思います。

6ページ、2の東京都住宅マスタープランを御覧ください。都では、住宅政策の目標や基本的施策を具体化するため、住宅政策審議会の答申を受け、住宅マスタープランを策定しています。住生活基本法に基づく住生活基本計画の東京都計画を兼ねるものです。平成29年3月に策定した現行計画は、基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」として、その実現に向けた着眼点を3点、その上で8つの目標と具体的な施策展開を示しています。本年1月から改定に向けて検討を進めており、今後、住宅政策審議会での審議を本格化させます。

7ページ、3の住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定を御覧ください。ここから、

主な住宅施策について紹介していきます。住宅確保に配慮を要する都民に向け、居住の安定を確保するためには、公的住宅に加え、民間住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築が重要です。都営住宅が、こうした住宅セーフティネット機能の中心的役割を担っており、そのストックは約26万戸、それに対して区町村営住宅は約2万戸となっています。

8ページを御覧ください。都営住宅の概要です。平均家賃負担額は約2万3,000円です。入居者管理等の業務は、指定管理者として東京都住宅供給公社が実施をしています。全体で約1,600団地、約26万戸に約43万人が居住し、敷地面積の合計は約1,846ヘクタールで、新宿区の面積に相当します。

9ページを御覧ください。2つの表は、都営住宅の募集方法と応募状況を示しています。年間1万1,000戸程度の募集を行っています。

続いて、10ページを御覧ください。都営住宅については、昭和40年代までに建設されたものを対象に、年間約3,800戸の建て替えを計画的に進めています。右上のとおり、建て替えに際し、高層化することで創出用地を生み出し、福祉やまちづくり、具体的には民活事業等に活用しています。また、下のとおり、既存住宅の耐震改修や、エレベーター設置等のバリアフリー化も進めています。

11ページを御覧ください。こちらは、八王子市の長房地区における民活事業の事例です。創出用地を民間事業者にて定期借地で貸し付け、商業、医療、福祉施設等の整備を誘導し、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を目指す計画で、来年春完成予定です。

12ページを御覧ください。昨年5月、都営住宅における管理制度等の在り方について、住宅政策審議会からの答申を受け、子育て世帯への支援として、それまで10年間としていた定期使用住宅の入居期限について、子供の転校が生じないように、末子の高校終了期まで延長するなど、都営住宅における多世代共生の実現に向けた施策を展開しています。

13ページを御覧ください。都では、セーフティネット住宅について、「東京さきエール住宅」との愛称をつけ、登録促進に向けた施策を行っています。貸主の負担、不安低減のため今年度新たに、見守り機器設置費等補助や、貸主や不動産事業者に報奨金を交付する制度を開始するほか、登録申請者の事務負担軽減を図るため、申請の代行を実施していきます。登録目標の3万戸に向け、国における普及啓発や財政支援も要望しているところですが、都としても引き続き登録促進のための取組を進めていきます。

14ページ、居住支援協議会については省略をさせていただきます。

続きまして、15ページ、4のマンションの適正な管理から円滑な再生につながる切れ目のない支援を御覧ください。都のマンション施策について説明をいたします。昨年3月に制定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」は、3つの柱で構成されています。2番目の、管理組合による管理状況の届出制度については、本年4月から開始をしたところです。管理組合に関する明確な規定がなかった、昭和58年の区分所有法改正以前に建築された分譲マンションのうち、6戸以上のものを対象としています。

続いて、16ページを御覧ください。こちらでは、マンション管理条例に基づく「東京マンション管理・再生促進計画」の策定や、マンション適正管理啓発隊の派遣など、管理組合や関係事業者等による適正な管理と、円滑な再生の啓発に向けた取組について紹介しています。

17ページを御覧ください。上段では、マンションの耐震化に向けた補助事業等の支援策について、下段では、まちづくりと連携した老朽マンションの再生に向け推進地区を指定する、マンション再生まちづくり制度について紹介をしています。

続いて18ページです。5の空き家対策の推進による地域の活性化を御覧ください。こちらから、空き家施策の説明になります。平成30年時点での空き家の種類別内訳について、全国と都内を対比して示しています。都内の空き家については、その総数が約81万戸、空き家率が10.6%、全国と比べ賃貸用住宅の割合が高いことが特徴です。

19ページを御覧ください。空き家対策は、地域の実情を把握している区市町村の取組が重要であり、都はこれまでも区市町村に対し、実体調査や計画策定、除却等への財政支援を行っています。さらに今年度から、民間事業者等からの企画提案に対し、民間空き家対策東京モデル支援事業として、将来空き家となる可能性の高い住宅に向けた対策や、先端技術を駆使した取組をはじめ、空き家を活用した政策課題への対応のため、コミュニティ支援や東京ささエール住宅への改修を支援し、空き家対策を重層的に促進していきます。

20ページ、6の災害時における安全な居住の持続を御覧ください。都は、「防災都市づくり推進計画」に基づき、震災を予防し、震災時の火災等の被害拡大を防ぐため、山手線外周部等に広がる木造住宅密集地域を中心に、改善を進めています。本年度末に計画の改定を予定しておりまして、本年3月に改定計画の基本方針を定め、公表したところでございます。

21ページを御覧ください。「耐震改修促進計画」に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物や住宅等の耐震化を促進しています。本年3月には、耐震化の目標年次を迎えた特定緊

急輸送道路沿道建築物について検証を行い、新たな方針を示すなど、計画の一部改定を行っております。

続きまして、22ページを御覧ください。こちらは、災害時における都民の居住確保に向けた取組です。区市町村や関係団体等との連携体制の構築、訓練の実施など、平時から事前準備を進めています。また、国交省と都が共同開催しております災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議においても報告しておりますが、都は水害対策として、足立区において、都営新田一丁目団地建替え事業に合わせ、高規格堤防の整備を進めております。

続いて23ページ、7、「未来の東京」戦略ビジョンを御覧ください。都は、昨年末、「未来の東京」戦略ビジョンを発表いたしました。目指す2040年代の姿として、20のビジョンを提示した上で、2030年に向けた20の戦略と、実行のための推進プロジェクトで構成されています。住宅分野については、「住まい」と「地域」を大切にする戦略の中で、人や地域に着目した住生活充実プロジェクトを設定しており、今後、具体的な検討と展開を進めてまいります。

24ページ、8の新型コロナウイルス感染症への対応を御覧ください。昨今の新型コロナウイルス感染症の対応状況をまとめています。主な取組として、都営住宅については、一時的に使用料等の支払いに困難な事情がある場合、一定期間支払いを猶予したり、失業等に伴い住居を喪失した方に対し、都営住宅を含む一時利用住宅の提供を行っています。また、宅建関係の窓口において、郵送受付を拡大してございます。

説明は以上です。ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、質疑応答に入りたいと思いますけれども、時間に限りがございますので、恐縮ですけれども、できるだけ簡潔に御発言を頂ければと思いますので、よろしくお願いたします。

それでは、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 〇〇でございます。すみません。大下委員の御発言に関連しまして、御意見を述べさせていただきます。大下委員の御発言の中で、基本的に税制の対象の面積要件を下げるということについては、私、賛成でありまして、基本的には個人が、買手という広さとか面積の住宅に住めばいいのかというのは、その人が決めればいい話であって、別に何と申しますか、公的にいろんな介入をする必要はあまりにないように、私は思っ

います。

ただ、狭い住宅ばかり供給されることについて、税とか、あるいは金利上の優遇策をつけるのはいかかなものかというような批判が、多分存在するのかなとは思うんですけども、大下委員の御説明の中であつたと思いますが、高齢者が、例えば広い住宅に住んでいて、あまり夫婦2人とか単身だと使わないと。そういうような状況で、戸建ての住宅を手放して、それでコンパクトマンションに移るといようなニーズの場合は、既存住宅を恐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ますから、全体のストックの面積の構成を変えることには、多分ならないと思います。

さらには、広い戸建て住宅が市場に供給されて、それが子育て期の若い人に提供されるというような、社会にとって好ましいマッチングというものが実現すると思いますので、私は特にこれ、既存住宅の流通で好ましいマッチングですね、高齢者が広い戸建てを手放して、狭い、身の丈に合ったような住宅に移転するといような取引については、税制上の誘導とか、そういったものを図ることから始めても構わないのではないかなと、そういう感想を持ちました。

私からは以上であります。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、続いて〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。この大下委員の資料の11ページから13ページについてなんですけれども、私、以前より超高齢者が最後に1人で暮らす住まいとしては、鴨長明の方丈庵的な暮らしが一番ふさわしいのではないかなと思っていましたので、この提案には大賛成なんですけれども、この資料の調査データについて2つ御質問です。

1つは、これ、シニア65歳以上については単身者のみでしょうか、それとも、世帯構成としては御夫婦も含まれた上での回答なのでしょうか。これが1つです。

それからもう一つ、13ページ目の50平米未満の住み替えとなっていますけど、これは持家でしょうか、それとも賃貸住宅も含まれているのでしょうか。そのあたりを教えてください。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。大下委員には、最後に今の御回答もお願いをしたいと思います。

まずは質問、御意見を承りたいと思います。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 全体にいろんなお話を伺いましたが、それぞれのお話の質問というよりも、全体なお話で、意見として表明させていただきたいと思います。

これまで住宅政策というのは、耐震性の確保についてすごく取り組まれており、今日、御報告がありました最近の土砂災害とか水害などについても、ようやく着手されていると思いますが、やはり今回の住生活基本計画の見直しにおいては、昨今の災害の頻発化や多発化に立ち向かうために、どのように住宅政策として災害ハザードリスクを受け止めて、政策として展開していくかというのが、世の中で問われているのではないかと思います。資料5の15ページに、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、17ページに、今後住まい選びで重視したい周辺環境に、災害の受けにくさというのが14.1%という結果を踏まえると、新築住宅や既存住宅の流通に対する固定資産税の軽減措置や所得税、住民税の軽減措置を、日本のどこでも一律的に優遇措置を行うのではなく、せめて災害ハザードのリスクの低いエリアのほうに少し厚く優遇するとか、やはりそういった立地との絡みでこういった優遇政策が必要ではないかと思います。特に新築というのは、開発許可制度もありますし、建築確認制度もありますし、都市計画法などの土地利用規制があるんですけど、既存住宅の流通については、優遇策が立地に関係ない状況なので、そのあたりも、立地との関係で制度を再構築するということが大事だと思っています。

特に長期優良住宅というのは、一旦建つとずっとそこに立地するということが前提の住宅なので、やはり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だと思っています。既に技術的助言で、立地について触れられてはいますが、もう少し国として、災害ハザードエリアの立地は認定基準から外すように求めるなど、明確にする必要があるのではないかと考えています。

最後に、多くの自治体で、移住促進で空き家流通に頑張られています、例えば土砂災害のレッドゾーンの空き家でも扱われている状況もあり、災害ハザードが高い立地の空き家はむしろ畳んでいく、流通よりも畳んでいくといったようなことへの支援策というのも、追加が必要ではないかと考えています。

ということで、以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【分科会長代理】 久保田委員の16ページへの質問でございます。マンションの届出

制度が始まったということでございます。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いますが、4月からの開始ですが、現在まで順調に届出が進んでいるんでしょうか。また、管理組合等の反応はいかがでしょうかということでございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、一旦ここで御発表への質問は区切らせていただいて、まずは大下委員に、〇〇委員の御質問への回答も含めて、追加的に何かありましたらお願いしたいと思います。大下委員、よろしいですか。

【大下臨時委員】 よろしいですか、回答させていただきます。

【分科会長】 はい、どうぞ。

【大下臨時委員】 11ページのほうが、単身だけですかという御質問を〇〇さんから頂いているんですが、これは単身、あるいは複数関係なく、我々の答えていただいた全ての回答者の方が対象になっています。

それから、13ページの持家、賃貸とあったんですが、あくまで持家に住み替えた人ということで、このグラフではその手前の住宅が持家か賃貸かは区別していません。結果として持家に住み替えた人の満足度を調べています。

以上2点だったと思うんですが、よろしいでしょうか。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、久保田委員に〇〇委員から御質問がございました。久保田委員、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 先ほどの15ページでございますように、対象のマンションの棟数が1万4,000棟ですが、昨日現在、約1,200の届出が出ていますので、10%弱というところで、出だしは順調なのではないかなと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほか〇〇委員からは、メッセージの中で、〇〇委員の災害エリア等立地に応じた対応という御意見に賛同いたしますという御発言がございましたということで、記録させていただければと思います。ありがとうございます。

それでは、ここで一旦休憩ということにさせていただければと思います。10分間ということで、大体11時5分ないし5分過ぎぐらいから再開したいと思いますので、それまでの間は休憩とさせていただきます。休憩の間もずっとおつなぎのままで結構ですので、

そのまま10分間休憩ということにさせていただきます。

よろしく願いいたします。

(休 憩)

【分科会長】 皆さん、再開の時間となりましたので、再開させていただきたいと思っております。

それでは、後半は、小出委員、重川委員、山田委員からのプレゼンテーションをお願いしております。先ほどと同じように、お一人あたり10分程度の御発表ということでございますので、御協力をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、小出委員、準備はよろしいでしょうか。

【小出臨時委員】 よろしく願いします。

【分科会長】 では、お願いいたします。

【小出臨時委員】 改めまして、市原市長の小出譲治でございます。本日は貴重なお時間を頂戴いたしまして、誠にありがとうございます。全国の自治体を代表いたしまして、市原市の災害・まちづくりと題し、本市の総合計画、都市計画マスタープラン、今年の台風災害、まちづくり施策等について御紹介をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

初めに、市原市について御紹介をいたします。市原市は東京から約50キロ、千葉県ほぼ真ん中に位置し、県内一の市域面積を有しております。東京都心、成田空港、羽田空港から、車や電車を利用すると約1時間と、とてもアクセスのよい場所でございます。

市原市の特徴として、南北に広域なことが挙げられます。日本でも有数の石油化学コンビナートが連なる市の北部と、水と緑が豊かな里山が広がる南部で、対症的な2つの顔を持ったまちと言えます。特に市原市の南部では、水田や溪谷など自然豊かな里山が広がり、季節折々の美しい風景が楽しめる癒しの場となっております。

このように対症的な北部と南部を結んでいるのが、昔ながらのレトロな味わいで鉄道ファンに人気の高い、小湊鉄道であります。里山の四季を肌で感じることができるトロッコ列車も運行されております。

市原市ではスポーツも盛んで、スーパーラグビーサンウルブズの練習拠点や、今年のラグビーワールドカップでアイルランドのキャンプ地になっております。また、市内32のゴルフ場に計33コースが整備されており、日本屈指のゴルフのまちとなっています。

さらに、令和2年1月17日、市原市田淵の地磁気逆転地層が日本で初めてGSSPに

認定され、地球の歴史にチバニアンの名が刻まれました。地域の宝、世界の宝として、国内外から高い注目が集まっております。

次に、まちづくりの羅針盤となります市原市総合計画について説明をいたします。市原市の人口は、2003年の28万1,000人をピークとして、近年減少傾向にあります。このままの状況が続くと、地域の活力低下、公共サービスの維持困難、さらなる人口減少への悪循環などが懸念されております。このような中、私は市長就任後、市民との対話を重ね、多くの皆様に参画を頂きながら、新たな総合計画の策定に着手をいたしました。そして、2017年、10年後のあるべきまちの姿を見据えた市原市総合計画「変革と創造 いちはらビジョン2026」を策定いたしました。

この計画では、最も大きな力となる多様な人の力を結集して、未来に夢が持てる魅力と活力にあふれるまちの実現を目指して、「夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら」を都市像としております。また、人口減少が進む中でも活力あるまちづくりを進めるため、2026年の人口を27万人に維持しようという目標を掲げ、併せて、交流人口500万人を目指すことといたしました。

ここで、地域住民、地域企業、行政が連携して取り組んでいるプロジェクトを紹介させていただきます。成田、羽田の両国際空港から高速道路で直結している市原市南部の里山や自然を生かし、世界に一番近い「SATOYAMA」を銘打ったものであります。地域住民は房総の春を彩る菜の花の種まきや刈取り、鉄道沿線の草刈り、さらにはおもてなしとして地元の食の提供などに自ら取り組み、小湊鉄道では、里山トロッコ列車の運行、駅前のアスファルトを剥し木を植える逆開発を行うなど、里山をキーワードにした展開を進めております。こうした多くの連携による取組が評価をされ、小湊鉄道は地域協働の「里おこし活動」全体として、2017年度グッドデザイン賞を受賞しております。

次に、市原市のまちづくりの方向性となる都市計画マスタープランについて御説明をいたします。これからのまちは、長期的な視点に立ち、将来の人口、市民の活動に見合ったネットワーク型コンパクトシティを理念とした、持続可能なまちづくりを進めていかなければなりません。これまでは「量的拡大」が基本的な考え方でしたが、これからは、今あるまちを人口減少、少子高齢社会に対応させていく、「質的向上」へと転換を図っていく必要があります。

市原市が目指す都市の将来像は、JR内房線と小湊鉄道、館山自動車道と圏央道のほか、主要幹線道路によるネットワークと、JR3駅、京成ちはら台駅、小湊鉄道上総牛久駅周

辺等を拠点としたまちづくりを進めます。また、目指すべき将来都市構造をコンパクト・プラス・ネットワークとしております。本市の特徴である広域に広がる市街化調整区域においても、既存コミュニティの維持・活性化、駅やインターチェンジ周辺エリアなどのポテンシャルを生かした活力創出を、検討していきます。

続いて、まちづくりを進めていた中、昨年発生しました台風等による災害の状況について、説明をいたします。昨年9月の台風15号から始まりました一連の災害により、市原市では非常に大きな被害が発生いたしました。

初めに、9月9日の台風15号、房総半島台風は、東京湾沿いを縦断し、千葉市付近に上陸しました。本市南部を中心として市内全域で大雨となったほか、最大瞬間風速33.9メートルを記録するなど、猛烈な風が吹き荒れたことは、台風15号の大きな特徴でありました。ゴルフ練習場では鉄柱が倒壊し、住宅が押し潰されました。また、市内各地で倒木が発生したほか、建築物の屋根や壁が損傷したり、栽培中の果実が落下したりするなど、多くの被害が発生いたしました。

次に、10月12日の台風19号、東日本台風は、伊豆半島に上陸し、15号より若干西側を進み、関東地方を縦断しました。本市では、南部を中心に市内全域で大雨となったほか、この台風に関連した竜巻と見られる突風の発生が、台風19号の大きな特徴となりました。予期せぬ突風により多数の住居等が舞い上げられたほか、消防署や消防車にまで被害が及びました。

さらに、10月25日の大雨は、昼前から昼過ぎにかけて強い雨雲が発達して、本市南部で観測史上1位となる期間降水量285ミリを記録するなど、市内全域で、これまでにない猛烈な雨となりました。市南部では道路が冠水し、通行不能となる箇所がありました。橋が崩れ落ちる場所も見受けられたほか、傾斜地では崖崩れも多く発生いたしました。

加えて、これらの連続した災害において特徴的だったのが、停電の発生と、その長期化です。特に台風15号では最大約6万6,800戸が停電となり、復旧まで15日を要したところでもありました。このような中、電源車の派遣、自衛隊への復旧支援活動などの要請などを行いました。また、長期間停電し、情報が寸断してしまった地区では、職員による戸別訪問を実施し、安否確認や広報紙による情報提供、困り事の把握などに当たりました。このほか、他自治体に先駆け、借上げ住宅の提供、土砂混じり瓦礫の撤去、損壊家屋の公費撤去など、被災者に寄り添った柔軟な対応を図ったところでもあります。

最後に、まちづくり施策について、市原市総合計画実行計画から紹介をいたします。実

行計画では、「安心・安全で暮らしやすい魅力輝く都市の創生」をはじめとする7つの基本施策の着実な実行を掲げております。以下、幾つか具体的な取組を紹介いたします。

都市の創生を目指し、JR3駅周辺の土地利用や都市機能について、公民連携により将来像を共に描き、具体的な計画づくりを進めるなど、魅力あふれる拠点づくりを進めます。そして、コンパクト・プラス・ネットワークを基軸とした拠点形成と交流やにぎわいを、一体的に創出してまいります。さらに、これまでの枠組みにとらわれることなく、外部の技術やアイデアを積極的に取り込み、相乗効果により様々な地域課題の解決につながるオープンイノベーションプロジェクトを新たに立ち上げるとともに、空き店舗等をまちの資源と捉え、様々な発想や視点によってエリアの価値を高めるリノベーションまちづくりプロジェクトを展開し、まちの期待値を上げ、若者、女性が集う魅力あるまちづくりを進めてまいります。

次に、適切な管理が行われていない空き家について、危険な特定空家への対処や緊急時の安全措置、空き家を資源と捉えた利活用など、本市の実情に合わせた対策を進めてまいります。また、昨年の災害を教訓に、長期にわたる対策を地域防災計画へ追加するとともに、大規模自然災害やあらゆるリスクを見据えつつ、減災に向けた対策として国土強靱化計画を策定してまいります。併せて、新たに避難所へ段ボールベッドやプライバシーに配慮したパーテーションを導入するほか、災害時の拠点となる消防署や支所への発電機配備、防災行政無線の子局増設及びデジタル化等への整備を行うことで、災害時の機能強化を図ります。

さらには、このたびのコロナ危機により、社会経済情勢に大きな変化が見られることから、新しい生活様式へ対応した行政サービスや働き方の変化など、地方回帰への動きを的確に捉えた新たなまちづくりに、いち早く着手いたします。

最後となりますが、様々な教訓を踏まえた新たな視点として、「支え合う災害に強いまちの実現」やアフターコロナを变革の契機とした「新たな日常へ順応した施策シフト」に取り組むとともに、市原市を「もっと前へ」推し進めるという決意を持って、これまでの延長線ではなく、あらゆる力を結集して、大胆な発想によるダイナミックなまちづくりに挑戦してまいります。

御清聴ありがとうございました。

【分科会長】 小出委員、どうもありがとうございました。

それでは、次に重川委員からお願いをしたいと思います。重川委員、準備はよろしいで

しょうか。

【重川臨時委員】 お願いいたします。本日は、災害の起きた後の被災者の住宅再建について、御説明させていただきたいと思います。2点に絞ってお話をさせていただきます。1つ目は、生活再建、住まいの再建のスタートと言われてはいますが、罹災証明書を発行する、それに伴っての建物の被害認定調査、2つ目は、住宅再建と様々な支援についてということです。

まず1点目の、公的支援のほとんど多くは、住宅の被害程度を証明した罹災証明書に基づき出されるということになっております。写真を見ていただいているように、被害程度によって——被災者の被害というのは、住まいだけではなく仕事とかいろいろあるんですが、現在のところは住まいの被害ということが物差しになっており、しかも、実際の調査をするときに、壊れた建物を評価するという経験を、誰も持っていないという現状です。そんな中で災害が起きますと、市町村の職員の方が、写真のとおり1棟1棟回って被害を測り、そして罹災証明書を1世帯1世帯発行するという手はずになります。

どのような区分がなされているかという、今、被害の程度というのは、一部損壊から全壊まで5段階に分かれています。例えば被災者生活再建支援法というのは大規模半壊以上、あるいは、仮設住宅に入居できますよなんていうのは半壊以上が対象となります。そして、今年の台風災害で、黄緑色の部分、準半壊という新しい区分ができました。今まで一部損壊と言われていたところなんですが、被害程度が10%から20%、この被害程度というのは建物の経済的な損失で測っています。10から20の方に対してしての、補修のための補助金が出るということになりました。

ただ、このちょうど境目のところ、非常に、被災者にとってももう1つ上にならないか、あるいは、調査をするほうも専門的な目を持っていないということで、なかなか罹災程度に納得が得られず、再調査を繰り返すということが、必ず被災地で起きてまいります。これは、行政の災害後の対応の中で、極めて多大な労力を伴う業務の1つとなっています。

今申し上げたところで、例えば東日本大震災時の津波の被害、これ、AからJまで8つの自治体の実態を表していますが、一番右の内閣府が出している指針とは違い、例えばC市の場合、1階の床が浸かっていたら全て全壊とみなしますよというふうには、実は自治体によってかなりのばらつきが出ています。これも災害が起こるたびに出ています。

さらに問題なのは、非木造の大規模な建物の場合には、まず自治体の職員では見られない。専門家しか被害の程度が分からない。さらに、区分所有の場合には、被害調査という

のは建物1棟で評価しますので、御覧のような建物の場合にも、赤い部分の大きく壊れているところと、被害のないところがありますが、例えばこの場合、恐らく一部損壊という判定が出るかと思います。うちは全壊、うちは無被害、だけど、出てくるのは一部損壊という罹災証明ということで、これが水害のときにはもっと、1階は浸かったんだけど2階以上は何ともない。1階の人と上階の人が同じ被害程度ということで、特に非木造の集合住宅の処理の場合、明確な指針策定が急務になっていると。

そして、2点目です。被災者の生活再建についてなんですが、行政の立場でいうと、仮設住宅の解消というのが1つのポイントになっています。現在、仮設住宅は、プレハブ仮設住宅と借上げ仮設住宅の2種類が供与されていますけれども、東日本大震災以降は、民間賃貸住宅の借上げ仮設の割合が増えています。特に、被災地の東日本の中でも大都市であった仙台市の場合には、仮設住宅の8割がこの借上げ仮設を使っているということになります。

ここで、仙台市の事例で、どういうふうに住まいの再建を進めていったかということに触れさせていただきますと、まず、仮設住宅入居者を最初にスクリーニングしました。特に問題のない、あるいは、住宅以上にとにかく日常の生活が大変なんだ、あるいは、生活には問題がないんだけど住まいの再建に問題がある、両方問題がある、この4分類にしました。多数は問題なしでした。

この方たちがどういうふうに住宅再建していったかを追ったグラフなんですが、縦軸は、仮設住宅にまだ残っている方の割合です。横軸は年月となります。それで、2つ、生活再建推進プログラム、生活再建加速プログラム、この大きなプログラムを供与したところで、まず、グリーンの住まいの再建だけに問題があるという人は、このプログラムが非常に効果的でした。大きくぐぐっと減っています。一方、赤とオレンジです。日常生活そのものがしんどい、あるいは生活と住まいと両方がしんどいという、非常に問題のある人も、実は後半に行くとも順調に減っています。そして、最後に問題となったのが、実はブルーの、生活再建は大丈夫だよと言っている世帯でした。

この赤とオレンジ、住宅再建が遅れるだろうと思われていた住宅確保要配慮者については、日常的に行われる地域包括支援センターのような形で、個別にケース会議を開き、いろいろな手を打ちました。結果的に、順調に仮設住宅を退去し、次の住まいへと移っていききました。

そして、最後に残った方たちというのが、こういう方でした。40代、50代の独身男

性の方が、最後まで出ていかない。特に健康・収入に問題がないから、行政としては、どんな施策につないでいくかということが見えなかったということが問題でした。これは、実は仙台市だけではなく、ほかの東北の被災地でも同じ傾向が出ていました。

これは、借上げ仮設住宅に入居していた方たちの、日数を追ったタイムラインです。非常に特徴的なのは、避難所を使っていない方が非常に多かった。そして、恒久住宅への再建のスピードが非常に早かったという特徴がありました。こういう方たち、最初から公的な支援を当てにしないで、自分たちで住まいを探し、そして、仮設住宅になることを知らないままに住宅を買ったりして、次の生活を始めていたという方がかなり多く、宮城県だけを見ても、借上げ仮設住宅を使っていた方のうち4割の人は、仮設住宅になる以前に自腹で払って、そういった生活をスタートしていたという人でした。

最後になりますけれども、今、問題となっているのは、住宅だけが被災者を測る物差しになっている。それで、持家と借家も同じ支援が行われている。1つは年齢、収入という要件が撤廃されている、こういうような問題があり、この辺が、都市部での被災がなったときに大きな問題となってくるだろうと思っています。

以上で発表を終わらせていただきます。

【分科会長】 重川委員、どうもありがとうございました。

それでは、最後に山田委員から御発表をお願いしたいと思います。山田委員、準備のほうはよろしいでしょうか。

【山田臨時委員】 全日本不動産協会の山田です。本日はお時間を頂き、ありがとうございます。それでは、資料に沿って説明させていただきます。

今般の住生活基本計画の見直しに当たりまして、私ども公益社団法人全日本不動産協会による取組の現状と、後段は、見直しに当たっての主な論点のうち、(3)のストックからの視点、特に空き家対策等に関して、当協会の取組と提言等も含めまして、説明をさせていただきます。

2ページ、私ども全日本不動産協会は、昭和27年に設立された、この業界では最も古くから活動している宅建業者の団体です。現在、全国でおよそ3万2,000社が加盟しております。

3ページ、当協会の事業を一部抜粋して記載しています。後段で触れますが、調査研究事業、不動産無料相談事業などの啓発事業や、会員向けの研修事業、そして、構成員を同じくする不動産保証協会との連携で、消費者保護、不動産取引の公正の確保に取り組んで

います。

4ページからは、当協会が行う調査研究事業の1つ、全国不動産会議の様子です。毎年、全国の宅建業者や自治体関係者、有識者、1,300名余りが参加しています。平成29年の島根県大会におきましては、日本版CCRCのためのスマートタウン、高齢者のコミュニティ等について調査研究発表を行いました。空き家の利活用事例としては、古い町家からシェアオフィス、コワーキングスペースへの再生などの紹介がありました。

5ページ、平成30年の石川県大会では、「生涯活躍のまち」構想の現状と課題として、金澤町家情報バンクなどの取組について研究発表を行いました。築100年以上の大型町家をリノベした八百萬本舗、住宅をリノベした酒屋彌三郎、金沢市が運営する町家バンクを通じて会議・宿泊所に転用した事例、取壊し予定だった建物をフレンチレストランに転用した事例などの紹介がありました。

そして、6ページ、令和元年の高知県大会では、行政と不動産業による市街地活性化の取組として、地域活性化のための移住誘致の取組について、都会から移住者を高知市内に逗留させた上で田舎暮らしへと導く二段階移住の仕組みの紹介や、廃校となった小学校やシャッター街となった商店街の利活用について、若者が主体となってアイデアを出す高知まちづくり学生ワークショップ開催の紹介がございました。

ここ数年、地域活性化をテーマの柱に据えまして、自治体や研究者、地元業者の皆様と連携してフィールドワークやシンポジウムを実施し、課題解決に向けた議論を重ねております。

続きまして、7ページ、8ページですが、全日中期ビジョンの概要についてです。7ページの副題に、「新時代の「豊かな生活」を支える産業であるために」とありますように、短中期的——ここでは2022年までを想定していますが——経済社会情勢の変化について、7つの視点から、それぞれが不動産業に与える影響について検証し、右側のアクションプランを展開しようとするものです。

8ページは、中長期的な経済社会情勢の変化に基づき、長期的なアクションプランを構築しようという考えです。こうしたビジョンの策定も、私どもの調査研究事業の一環として行われています。

9ページからは、既存住宅の流通活性化への取組です。一例として、インスペクション及び安心R住宅制度につきまして、協会と民間サービス会社が提携して、さらなるサービスメニューの拡充などを実施しています。協会は、安心R住宅制度の事業団体として登録

し、会員及び消費者への周知・啓発を行い、普及に努めていますが、まだまだ周知不足や制度上の問題もございまして、今後さらなる取組が必要と思われます。

10ページ、住宅ストックの中でも空き地や空き家の利活用が、かねてより喫緊の課題となっています。これにつきまして、全国約1,000余りの自治体が特措法に基づき策定した計画を、一元的に検索・参照できるポータルとしての機能を果たせるように、当協会のウェブ上にて、「全国空家計画データベース」の運用を開始いたしました。

11ページですが、先ほどの全日中期ビジョンを具現化するため、新たに専属の研究機関として、全日みらい研究所を立ち上げました。研究テーマの1つとして、全日空家対策大全の策定を進めています。各都道府県本部からの成功事例の収集や現状の把握、公的関与を促す政策提言の取りまとめなど、学識経験者を座長に検討していく予定です。

12ページ、こうした空き家、未利用空地、そして所有者不明土地を含め、これらの不動産の流通促進に関しまして、提言を3点ほどまとめました。この3点は、国へのいろいろな要望事項の中にも記載しているところでございます。

1点目として、宅地建物取引士への情報開示制度の創設です。空き地や空き家、所有者不明土地問題を解決するためには、その流通を担う宅地建物取引業者として、所有者または相続人の代表者、あるいは固定資産税の納税者といった、直接的に当該不動産の処分について権限を持つ人物の情報を把握する必要がありますが、現実には登記情報の閲覧や現地調査といった、極めて実効性の低い手段しかないのが実情です。これでは、宅建業者の側から自発的に不動産の流通に寄与することは、極めて難しいと言わざるを得ません。そこで、宅建業者、実際に従事する宅地建物取引士に限定して、弁護士、司法書士、その他の士業と同様に、納税者情報等について職務上請求が可能な情報開示制度の創設を提言します。

2点目です。官民連携の仕組み構築です。問題を解決するために官民の連携が不可欠であり、この問題に精通している宅地建物取引業者と行政が主体となって動く必要があります。これについて、各地域での様々な取組を集約して、地域的な格差が生じない、統一した体制を整えていく必要があろうかと考えます。例えば、行政または所有者不明土地問題に特化した第三セクターが積極的に主導し、これに地域住民、宅地建物取引業者、あるいはNPOといった民間が協力する形で、問題を解決していくような仕組みがあり得ると思います。いずれにしても、全国に通貫する具体的な取組の方策を定めることが、重要であると考えております。

3点目、国庫への帰属促進と利活用です。民法上は、所有者のない不動産は国庫に帰属するとされています。現実には相続財産管理制度による手続が必要で、実務的に機能しないケースが多く見られます。相続以外の場合においても、所有者の高齢化などにより事実上不動産が放置され、荒廃ないし朽廃してしまうケースがますます増加していくものと思われまます。このように不動産が市場に出ることのないまま、流通可能な状態でリスティングされぬまま埋もれてしまうのを避けるためにも、一定の要件の下に所有権の放棄を認め、あえて国庫に帰属させる制度の構築が必要であると考えます。その際、宅建業者による売却を試みたものの、これが奏功しなかったことを所有権放棄の要件の1つとする、入り口段階での関与、さらには、国庫に帰属した公売情報と同様な形で常時リスティングし、宅建業者によって再度市場に流通し得る状態を保つという、出口段階での関与という、宅建業者による二重の関与の仕組みが望まれます。

これについては13ページ、スキームの図がございます。それから、次のページには、法務省民事局で作成されました土地所有権の放棄に関するスキーム案を載せておりますので、御参照いただければと思います。

私どもは、積極的に情報を集約し、データベースを構築すること、そして、官民関係団体と一体となり、具体的な施策を実行していきたいと思っております。

御清聴ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

以上で3方のプレゼンテーションは終了でございます。どうもありがとうございました。

それでは、再び質疑応答、意見交換の時間とさせていただきたいと思っております。時間に限りがございますが、今のところ、まだどなたも御発言希望を承っておりませんが、いかがでしょうか。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 よろしく申し上げます。

今、山田委員からも報告がありましたが、空き家の対策について検討するために、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おります。以前も同様の発言をしたのですが、今回、国土交通省から提示していただいた資料も含めて、新築、リフォームというフェーズについての言及はありますが、解体について、未知の部分が多い状況のままです。もちろん、新築の件数とストックの件数の差が減失件数になるのだとは思いますが、住宅としてのライフサイクルの全体像が見えないのが実情です。

一般に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、一般の方ではなかなか適切な業者の判断がつきませんし、行政としても災害時以外はなかなか対応ができません。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、その住宅の利用の見込みがなくても、どの業者に解体を依頼すればいいのか分からないために放置しているケースが少なくないと思われます。実際に千葉県で調査しても、自治体が行政代執行しているケースでは、本人が解体できるのに、解体業者が分からないために代執行になっていると思われる事例もありました。これは、〇〇委員が発言したように、災害危険区域の住宅を畳むことの難しさにもつながっていると思います。

本日提示いただいたまちづくりを巡る状況のデータでも、全国のその他空き家349万戸のうち、耐震性がある腐朽・破損なしは96万戸であり、30%程度に留まります。残りの70%は、解体等の何らかのアクションをしなければいけないということだと思われれます。住宅政策においては、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いただきたい。また、解体に関する情報もぜひこの委員会で共有いただけますと幸いです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。御意見という取扱いでよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい、そうです。

【分科会長】 ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。御質問、あるいは御意見でも結構です。

特に御発表については……。出ましたね。

〇〇委員、それではお願いいたします。〇〇委員、よろしいですか。

【〇〇委員】 はい、大丈夫です。

【分科会長】 お願いいたします。

【〇〇委員】 意見になりますが、ちょっとお願いしたいんですけども、昨今のアフターコロナの議論の中で、テレワークとか、それからリモートなんかが増えてきて、経団連の企業でも10割近い企業がテレワークを入れている、在宅勤務を入れているということなので、今回もサブスクリプションとか、その項目の中で議論するということになっていますけれども、現在のアフターコロナの中でテレワークとかそういったものがどれだけ進むのかというのは、ちょっと新たなデータを見ながら、どれだけの今後のインパクトになるのか、それが、地域居住とか、あるいは東京一極集中の是正までどれぐらいつな

がっていくのかという議論を、どこかの段階で、データを見てさせていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

【分科会長】 少し事務局のほうに宿題ということでしょうかね。

それでは、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 先ほどの〇〇先生のお話、まさに私もそのとおりだと思います。解体の業者が見つからない、どうやって見つけたらいいかわからないというお話がありましたが、今日、産業のお話にもつながりますが、最近、解体業者のマッチングサービスみたいなのも出てきていて、反社の排除とか、複数の見積りなどもできるような形の企業も出てきています。今回、〇〇先生がまさに御指摘のとおり、そういう解体に関する産業が、より一緒に住宅政策として関わっていただくということが大事で、例えばこの住宅政策審議の宅地分科会でも、解体業者さんの代表など、住宅のライフサイクルの中で最後に住宅を畳むというところの産業の方々も例えば御発言いただくなど、そのあたりも検討し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。これも、御意見と事務局に若干の宿題という感じでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 〇〇です。先ほど内山委員への質問をし損ねたので、その質問がてら意見させていただきたいと思います。内山委員の資料の5ページのところで、18年度、19年度の安心R住宅の実績ということで、数が掲げられております。ここで質問は、一戸建てとマンションというふうにあります、マンションのほうが少なくなっておるんですが、このマンションと一戸建て両方についてこの安心R住宅を進めていくということについて、御意見あれば伺いたいということと、可能であれば、この56件と73件という数は、安心R住宅以外の総数に対してどのぐらいの割合になるか、御用意があればお答えいただきたいというのがまず質問です。

それに関連して意見させていただけますと、既存住宅の流通を進めるというのは、ストックという意味でも産業という意味でも、また空き家の予備軍とも言われかねないものもあると思いますので、そういう意味でも、また広い意味ではSDGsという意味でも、非常に大事かと思っています。

それを進めるために、これまでも国交省はいろいろとやってきたと思うんですが、もし

可能であれば、今までの施策、取組のレビューのようなものがあるのであれば、すみません、私の勉強不足で既にある資料を見ていないのかもしれませんが、教えていただけますと、今後の議論で、この既存住宅の流通を進める上でどうしていったらいいかということが、議論が進むかと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。内山委員への質問ということで、ちょっと戻りますけれども、内山委員、お答え可能でしょうか。

【内山臨時委員】 よろしいですか。

【分科会長】 はい、どうぞ。

【内山臨時委員】 マンションと戸建てということなんですけれども、業者が選んで進めているということなので、特にこの隔てはなくて進めているところでもあります。ただ、今やはり買取り業者専門ということで、買取り再販を中心にやっていますので、今後制度を理解し前向きに実践する業者が入ってくると、また変わってくると思うんですけれども、今現状はこういう流れで進めているところでございます。よろしいでしょうか。

買取り再販からの全体の数からということなんです、特にあれでしたっけ……。

【〇〇委員】 はい、そうです。

【内山臨時委員】 そんなに多くはないんですよね、数としては。

【〇〇委員】 そんなに多くないというのは、全体数が多くないので、この安心R住宅も少なくなっているということですか。

【内山臨時委員】 買取り再販ということに限ってやっていますので、先ほど言ったように制度を理解し前向きな業者が入ってくると、また数の比率が変わってくると思うんですけれども。

【〇〇委員】 分かりました。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、〇〇委員から重川委員に御質問があるみたいですね。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 16ページの資料で、健康・収入に問題がないのに、独身の四、五十代の男性が最後まで仮設住宅に残る。これ、どういう理由で残るのかということをお教えいただければと思います。よろしくお願ひします。

【分科会長】 重川委員、いかがでしょうか。分かりますでしょうか。

【重川臨時委員】 明確なことは言い切れないんですけれども、特徴的なこととしては、

仕事もあり健康にも問題がないんだけど、人とのコミュニケーションを取るのが苦手というタイプの人が、やはり多いようです。つまり、生活再建というのは、いろんな人の支えがあって、あるいは頼ったり頼られたりしながら進めていくんですけども、そういったネットワークを持っていない方たちというのが当てはまるんじゃないかと思っていますが、実際、その対応に当たられた行政職員の方たちからも、ちょっとそういう御意見を伺っています。明確な答えになっていないかもしれなんですけれども、以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、いかがですか。よろしいですか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。あとお一方、お二方ぐらいはお受けできそうですけれども、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、今日は6人の方の御発表、どうもありがとうございました。大変時間の制約が厳しい中で御協力を頂きまして、誠にありがとうございました。

それでは、本日の審議はこれで終了でございますね。

それでは、最後に事務局から連絡事項をお願いしたいと思います。

【住宅政策課長】 本日も大変御熱心な御議論、ありがとうございました。前半、通信環境の不備により不手際がありましたこととおわび申し上げます。次回、また改善して実施できればと考えてございます。

次回の分科会は、6月26日、2週間後の金曜日になりますが、午前中に開催する予定でございます。テーマといたしましては、これまで皆様に大変有用な御意見や御提言を頂きました。現在、これを事務局で整理してまとめているところでございますので、そうしたものを集約いたしまして、中間取りまとめ案のたたき台ということで、提示させていただければと考えてございます。また、これを踏まえまして、皆様に御議論いただければと思います。今日頂いた意見も、できるだけ反映させていただきたいと考えてございます。

開催方法の詳細につきましては、また委員の皆様にご追って御連絡を申し上げます。

事務局からの連絡は以上となります。

【分科会長】 どうもありがとうございました。本日は、ちょっと前半のところで、ネットワークの技術的な課題が発生いたしまして、皆さんにも御迷惑をおかけして申し訳ございませんでした。

それでは、本日の審議会はこれで終了といたします。皆さん、長時間にわたる御審議、どうもありがとうございました。

— 了 —