

第 52 回社会資本整備審議会住宅地分科会

資料 3、4 について

(災害危険区域について)

- 岩手県と宮城県が多いのは東日本大震災関連である。特に岩手県の件数が多いのは、防災集団移転促進事業を行うと、その跡地を災害危険区域に指定しなければいけないという事情による。そして、岩手県は「面」ではなく個別敷地ごとに指定している所も少なからずあるので、件数が多くなっていると思われる。宮城県も同様に、防災集団移転促進事業の跡地を全部災害危険区域にしているの、面積が大きくなっていると思う。
- 東京都は 2 件しかなかったり、地域によっては全く指定のない所が見られる。内水氾濫等、従来とは異なる自然災害がいろいろ出てきているが、これらは対象ではないのか。
- ➔ 災害危険区域の指定は、当初は土砂災害への対応を中心に進み、その後東日本大震災を契機として、津波対応としての地域指定が進められた。一方で、洪水などの対応のための指定は自治体ごとに大きなばらつきがあり、活用促進の余地が大きいと考えられる。昨年のも水害も踏まえ、国土交通省の関係部局が連携して、水害対策の充実の方向性の議論を進めているが、その中でも、災害危険区域の指定の促進がテーマとなっている。
- 災害危険区域について、法律には「地方公共団体が指定する」と書いてあるが、指定の主体は都道府県と市区町村のどちらが多い傾向か。また、一回災害で酷い目に遭った所が、「ここは危険だ」として指定される印象を受けたが、予防的に指定するという仕組みにはなっているのか。あとは、都道府県のホームページを見ても良く分からなかったりする一方、横浜市などは詳細に区域を示している。区域の公表の仕方のルールについても、分かっていることがあれば教えてほしい。
- ➔ 災害危険区域の指定は、各地域の状況に応じて、都道府県または市区町村により行われている。災害が起こった後に、次の災害への備えとして、補助金も活用しながら集団移転等をする際に、災害危険区域を指定するというケースもあれば、大きな災害が起こる前から事前に指定するケースなどもある。また、強い行為規制を伴う区域指定となるので、指定にあたっては十分な周知を行うことが大前提になるが、分かりやすくするために自治体によりどのような工夫がされているかについては細かな分析まではできていない。このあたりは今後よく情報収集等を進めていきたい。
- 指定後は建築ができなかったりと、かなり規制的な仕組みのように見えるが、今の運用を聞くと、補助金等との関係でなされていたり、同じ区域指定でも、かなり予防的な性格が強いものと事後的なもの様々であるので、そのところの性格付け・色分けについては考えなければいけないと思う。
- 災害危険区域は、名前は非常に危険そうに見えるが、危険な所を危険でないようにする様々な工夫をする地域というのが正確な表現である。例えば、地盤を少し上げるとか、居住室を 2 階以上にするとか、災害・ハザードと共に暮らしていくための道具立てと意味合いもかなり強いと理解している。

(既存住宅の流通に関する制度の実績について)

- 安心 R 住宅やインスペクション、全国版空き家バンク制度など様々な制度を作っているが、これらの制度にはどれぐらいの実績があるのか。また、国土交通省の想定通り順調に進んでいるのかについて、状況が分かれば教えてほしい。
- ➔ 例えば、安心 R 住宅に関しては、6月3日に実績の集計・報道発表をしている。一戸建住宅や共同住宅、リフォーム済やリフォーム提案など様々なカテゴリーがあるが、令和元年度の実績は合計で1,424件である。制度がスタートした平成30年度は1,266件なので、増加はしている。但し、もっと普及をさせないといけないと考えており、安心 R 住宅を運用している団体と消費者への周知も含めてどういった対応が必要かについて議論し、実際の普及に繋がっていききたい。
- できれば、中古住宅流通で、インスペクションが実際にどのくらいされているかとか、全国版空き家バンクがどのくらい使われているかというようなことも併せて教えてもらえたら、今後の政策を考えていくのに有効かと思う。

(DIY 賃貸について)

- DIY 賃貸に関して、確定している情報は UR の団地の 1,380 戸ぐらいしかないかもしれないが、DIY の定義にもよるが我々の調査では、15~20% ぐらいの方が、何らかの形で入居後に部屋をいじっているという実績データがある。また、SUUMO の中でも、「カスタマイズ可」とか「DIY 可」というフラグを付けて検索できる仕組みをとっている。「(DIY 賃貸が) そんなにない」と見えてしまうのは、私達の認識と多少ズレがあり、懸念するところである。
- ➔ 今回、民間賃貸住宅での DIY のケースを調査してみたが、時間の関係でデータが揃わないところがあった。次回以降、新しいデータをご提供できればと考えている。
- 先ほど報告のあった DIY 関連のトラブル以外に、借地借家法の強行規定に違反しているからこういうリフォームは困るというような問題は表面化しているのか。それとも、厳格に言えば借地借家法に違反するが、状況に鑑みて貸主がいいだろうと受け入れて問題にならないのか。そのあたりの事情を把握されているならばご説明してほしい。
- ➔ 様々な民事紛争の例や、国土交通省以外の事例等についても調査し、次回以降、ご報告できればと考えている。

【1. はじめに】**(今回の見直しにおける新しい視点・重視する視点等について)**

- 資料 6 p1 「はじめに」について、現段階ではこれでいいと思うが、今回の計画における今までと違う新しい視点（こういうことを大事にしている等）が分かりやすく提示されていると良い。
- ➔ 今回は全体のフレームとスケルトン的な骨組みを示せるような記述としている。今後、計画案の策定に関して、ご指摘を受けたような新しい視点や、令和の新しい住まいについてもしっかり盛り込んでいきたいと考えている。

【2. 住生活を巡る現状と課題：「居住者」の視点】

（子育て世代について）

- 資料6 p2（その後の「3. 検討の方向性」 p5 も含む）の「子育て世帯について」で、現在の視点は、主に共働き世帯を対象とした検討とを感じる。一方で、ひとり親で子育てをする世帯も増えている。経済的、精神的、肉体的に一番厳しい立場に置かれているのは、ひとり親の子育て世帯であり、そういう意味ではもう少しひとり親の子育て世帯に注視した検討の方向性を少し深めてほしい。
- ➔ ひとり親という視点は重要であるので、次回盛り込んでいきたいと考えている。

（新しい住まい方について）

- 資料6 p2の「新しい住まい方」について、「二地域居住」とあるが、別に二つの地域にこだわることはない、3か所でも4か所でも目的に応じて軽やかに住まいを住みこなしてくださいという意味で、「多拠点居住」というふうに変えた方がよいのではないかと。
- ➔ 二地域、多地域、の使い方はご指摘の通りで、少し記述がこなれていなかったが、次回以降、多拠点や多地域という概念も丁寧に盛り込んでいきたい。

【3. 検討の方向性：「居住者」の視点】

①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

（職住近接・融合の意義について）

- 資料6 p5「検討の方向性」1つ目「職住近接・融合」は、子育ての文脈で語られることが多かったが、今回、働き方改革が進んでいる、あるいはテレワークがある程度上手に行くことが分かり、急速に広がっていることを考えた時、資料4 p15で、テレワークが通勤時間を節約して自分の時間確保に役立っている等の説明があった。職住近接・融合のような形で、自宅周りで働きながら豊かな生活をするのが技術的に可能な状況が生まれている。職住近接・融合について、子育てに限らない広い文脈、クオリティ・オブ・ライフを上げる、あるいは働き方改革を後押しするようなもう少し広い文脈で提案した方がいいのではないかと。
- 資料6 p5について、テレワークが可能な広い住宅や書斎を持っている人ばかりではないので、郊外で家を持っている人が書斎や職場を他に求める事例もある。もし、広い住宅に建て替えるのであればいろいろな税制上の支援等を受けられるが、職場や書斎などを新たに借りたり買ったりする場合は住宅政策の埒外に置かれてしまう。同じことなのに政策による支援の程度が全然違うのはおかしな話だと思う。そういう意味で、「二地域居住」とか「二つ目の住宅」も、地方居住という文脈で語られることが多かったと思うが、それは狭すぎるのではないかと思う。
- ➔ テレワークについて、子育ての文脈だけでなく、職住近接・融合等の文脈でも記述すべきとの指摘があった。資料で働き方改革についても触れているが、これまでも国土交通省と関連省庁では、都市の過密対策、通勤混雑緩和等の観点から、テレワークについて普及啓発活動を行ってきた。緊急事態宣言の後、コロナの影響で急速にテレワークが広がり、在宅テレ

ワークをする上での課題について、いろいろな指摘を受けている。通信環境の問題、住宅環境の改善、また、住宅ではできないという人のためにサテライトオフィスの支援が必要だという指摘も受けている。現在、このような指摘に対して、関係部局とともに、どのような対応が可能か検討しているところであり、検討をとりまとめた後、紹介できればと思う。

- ➔ テレワークや職住と子育ての関係等についても、全体構成を見直しながら、より広い概念や視点で、住まい方、働き方の大きな動きを盛り込んでいきたいと考えている。

（「子育てフレンドリー」という表現について）

- ①見出しの「子供を産み」の後の読点（、）の位置が違うのではないか。また、「子育てフレンドリーな住まいの実現」という表現について、「フレンドリー」という形容詞は妥当か。個人的には、他人事のように見えてしまう。
- ➔ タイトル等も適切に見直していきたい。

②高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現

（良好な温熱環境整備に向けた施策について）

- 資料6 p6「検討の方向性」1つ目で「高齢者が安心して住まえるバリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅の整備」は大変良いと思うが、「具体的施策のイメージ」では、「省エネ性能の高い住宅の普及」という今まで通りの書き方になっている。良好な温熱環境を備えると結果的に省エネになるが、単に省エネでなく、より良好な温熱環境が備えるようにしたいということもある。「具体的施策のイメージ」2つ目に「自宅改修を促すため」とはあるが、もう少し、良好な温熱環境のためにいろいろやるべきということを書いた方がいい。
- ➔ エネルギー環境、高齢化等についても、記述を加筆していきたいと考えている。

（単身高齢者への対応について）

- 資料6 p6「具体的施策のイメージ」に、「単身高齢者に対する対面・遠隔・IT技術等による見守り機能の充実」とある。実は、単身高齢者が独り暮らしで一番不安に思っていることはまさかの時に助けを求め人がいないということ、緊急通報の機能である。見守りは、どちらかという、子どもが親のことが心配で見守りたいという子どもが活用したいサービスであると思う。単身の高齢者は、どちらかという通報を求めている。ここに緊急通報ということも加えた方が良いのではないか。

（高齢者住宅について）

- サービス付き高齢者向け住宅に入っているが、ほとんどの高齢者が自宅で住み続けるということ希望している。それについてバリアフリーのことを入れているが、そのほかに分譲マンションや公的賃貸など、住宅管理業務が発生する場合、ここに付加する形で、地域交流などを通しての見守りとか、安否確認を、入れてはどうか。福祉専門職が入ってくると、それもやはり事後的介入になるので、そのために法的介入という意味では、やはり日々の居住者の様子を知っている、住宅管理業務をある程度使うことが大事かなと思った。

③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備

(セーフティネットの取組について)

- 資料 6 p6 のセーフティネット住宅について、コロナでの経済停滞はすぐに回復する状況ではないことが良く言われている。住生活基本計画のような中長期計画は、短期的な景気の上下にはあまり左右されないかもしれないが、長期的に景気が悪くなり家を失う人が出てくることに関して、住宅政策は、正面からあまり取り組めてなかったように思う。今回の件で、失業や、家賃が払えず家を失う人に対してどういう対応ができるかについて、少し真剣に考えた方がいいのではないか。住宅がないことで仕事に就けない人もたくさんいるが、居住支援機構を通じたきめ細かい支援までは要らない。あるいは、職業訓練のような別の支援が必要な時に、今のセーフティネット住宅法の枠組みで十分対応できるのかは少し考えた方がいいと思う。
- 資料 6 p6 の「住宅セーフティネット制度」は非常に重要な仕組みだと思う。確かに、居住支援法人や居住支援協議会がこの 3 年間に立ち上げられ、件数も増えたという点は実績だと思うが、気になっているのは、要配慮者の内容が極めて多様な点である。被災者や子育て世帯であれば貸してもらえるかなと思う反面、高齢者、生活保護受給者、外国人、障がい者等の人々については、この仕組みでは賃貸人の方で限定を付けられるようなので、本当に広くセーフティネットになっているのか。多様性の問題を課題として抱えているかについて教えてほしい。その多様性に対応して、施策も多様なものにならざるを得ないのではないかと思うので、他の分野との連携の必要性はその通りだが、もう少し細かく書き込めないか。
- ➔ セーフティネット住宅について質問があったが、これまでも国土交通省だけでなく、厚生労働省と連携して対応している。この連携の仕組みについても、各省と相談し、さらに充実していくような方向で考えていきたい。
- ➔ 住宅確保要配慮者は、法律に基づいて対象が規定されているが、地域の特性によって地方公共団体によっては進んだ政策を取っているところもあるので、こうした多様性も踏まえて記述を直していきたいと考えている。
- セーフティネットの箇所を読むと、かなり福祉寄りの記述が多い。福祉専門職がセーフティネットの対象者すべてに対応するということは非現実的である。見守り、身元保証、少額短期保険などの仕組みの取組を見ると、不動産仲介業の中でできる住宅確保要配慮者の対応があるので、それをきちんとすることが国土交通省としては大事なのではないか。そこを検討してほしい
- ➔ セーフティネットについても、前向きな新しいご提案もあったので、検討していきたいと思う。
- ➔ セーフティネット、住宅確保要配慮者について、それぞれの課題をつぶしていかななくてはならないのではないかというお話、民間活用が大事ではないかというお話があった。特に今、家主側から指摘されている身寄りのない高齢者が亡くなられた際の残置物の処理問題について、今法務省と検討している。そういう個別の課題にも対応を考えていきたいと考えている。
- 資料 6 p6・p7 の住宅確保要配慮者について、先ほども意見が出たが、保健福祉等の他分野と

の連携を、具体化するという事をもう一步二歩進めてほしい。新型コロナウイルス対応の関係で、例えば二次補正予算において厚労省が「すまいの相談窓口」を設置する施策を出し、26億円の予算がついた。但し、仕事の中身を見ると、居住支援法人の仕事と中身がほぼかぶっている状態であり、このあたり何とかならないかというのが実感である。

- 資料6 p7「具体的施策のイメージ」3つ目で「セーフティネット住宅の登録促進」について、セーフティネット住宅の、この部分を福祉的な活用ができるため、入居を拒まないだけではなくもう一步進め、支援付きの住宅という概念が必要ではないか。居住支援法人がそのあたりをカバーしていくとなっているが、一番の問題はそこをカバーしても、居住支援法人のその働きに収入がない、費用の負担が決まっていないということにあり、そうなるとなかなか居住支援法人も手が出ない。マッチングまではできても、その後、なかなか日常生活支援にいかないのが現実である。そのために、ストックの状態でも活用できるようなものを福祉的な活用ができないか。具体化すると、サブリース等で支援団体が借り上げて、大家さんを安心させる一方で、支援付き住宅とする。サブリースすることにより、費用負担ができる。すべて福祉系のプレーヤーでできるとは考えないが、福祉系のプレーヤーが居住支援法人になっていくことも含め、サブリースモデルみたいな少し一歩踏み込んだセーフティネット住宅の活用ということが必要である。

（セーフティネット対象者について）

- セーフティネット住宅について、今度どんどん範囲を広げていこうという考えは大賛成である。セーフティネット住宅の対象が非常に多様だという話が出ていたが、一方で住民に対する対策も考えなくてはいけない。様々な問題を抱えている人を引き受けるセーフティネット住宅を広げていくため、このままいくと、セーフティネット住宅と掲げた瞬間に住民が反対運動を起こすということになりかねないと思う。住民の理解をどう広げるかということも、セーフティネット住宅の施策として重要なポイントと考える。
- ➔ 今回新型コロナウイルス対応の関係で、厚労省でも居住者支援法人も想定した支援の制度が作られている。厚労省と相談しながら居住者支援法人にもうまく活用してもらえようやり方を整理していきたいと考えている。

（公営住宅の建替えについて）

- 公営住宅法が改正になり、今までは現地でしか建替えができなかったものが、非現地建替えが可能になった。実際に、離れた所に集約建替えをして、福祉・子育てとの連携を図って複合施設化している施策がどれくらいまで進んでいるのか。
- ➔ 公営住宅の建替えについて、いままでも予算上の任意の建替え制度として、非現地集約建替えも可能であったが、公営住宅法の近年の改正で法定建替えも可能となった。子育て支援施設等を併設しての建替えについて重点的に補助するという対応をしており、そのような施設の併設も進んでいると認識している。
- ➔ 公営住宅、UR住宅の建替えの状況についても、次回以降資料を準備してまいりたい。

④多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

(④の構成について)

- ④に記述されている内容は良いと思う。一方で、資料6 p11の「まちづくりの視点」で、⑨と⑩があるが、本来⑨と⑩の間に④が入る方が、読んでいる側として腑に落ちる感じがあるので、そこを事務局で検討してほしい。

【3. 検討の方向性：「ストック」の視点】

⑤将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

(充足すべき住宅ストックについて)

- 資料6 p8「委員からの意見」1つ目で「住宅ストックは足りていない」という表現がある。ある質の住宅が足りないということならば、「住宅ストックの質を上げる」というメッセージにした方がいいと思う。マッチングが上手く行っていないのならば、ストックが全体量として足りないという表現ではないと思う。「必要な住宅ストックが足りていない」というメッセージは、「これからもどんどん建てていく」という強いメッセージとして受け取られた場合、住生活基本計画の基本的な方向性についてミスリードする可能性があり、注意深く表現した方がいいと思う。
- ➔ ストックが足りず、新築重視となっているというご指摘については、もう少し丁寧に記載していきたいと考えている。

(ハザード情報を公表する意義について)

- 資料6 p.8「具体的施策のイメージ」3つ目で「安全な立地の促進」について、ハザード情報の公表の意味をもう少し丁寧に考える必要があるのではないかと。情報を出すことで皆が不安を覚えて不動産価値が下がるから止めておこうという従来の議論ではなく、ハザード情報を出すことで、いろいろな方に住まい方を変えていくという、誘導の手段として使うという面が、もっと正面に出ていくべきではないか。その上で、立地の問題を考えて、住宅制度に繋げていく。特に今問題になっている水害は、かなり広域なので、今までのような整理では上手く行かないかと思う。先ほど、「こういう地域は工夫をしていく地域だ」、「共に暮らしていく道具だ」という発言があったが、そういうような形で考え直していく必要があると思う。
- ➔ ハザードマップの公表の仕方等についても、ご指摘を頂いたので、事務局で検討したい。

⑥良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築

(賃貸住宅について)

- 住宅の良質なストック化について、様々な記述があるが、今回の住生活基本計画の策定に際し、より賃貸の高品質化と、賃貸の品質を向上させていくということを、もう少し明文化できないか。文章を読むと、多くは持ち家に対して書かれているように読める。住宅すぐろくの中でずっと住宅が賃貸という人たちも出てきているし、これから賃貸住宅市場をみて、供給はそんなに増えない中で、いかに良質化を図っていくか、そして既存住宅の良質化も図っていくか。そしてそれを可視化して、きちんと賃料に反映するというサイクルを回していく

のかという対応を始めないといけないのではないかと考えている。賃貸住宅についての品質確保、品質強化に向けた明文化を様々なところにしてほしい。

- ➔ 持ち家と賃貸住宅、双方とも住む場として重要である。賃貸住宅の質の重要性について、もう少し明示的に分かりやすく伝えていきたいと考えている。

⑥良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築

(リースバックについて)

- 資料6 p9「具体的施策のイメージ」1つ目で「買取再販の普及、リースバック・リバースモーゲージ」について、最近出てきたリースバックも若干トラブルが発生しているようである。「適正な」とか「健全な」流通システムとか、「売り手買い手双方の情報提供・情報理解」のような、健全な取引を前提にということを書いておかないといけないのではないか。ガイドラインのようなものを策定する可能性はあるか。特にリースバックのような新しいものについては、ガイドライン等の取組は考えているのか。
- 資料6 p9「具体的施策のイメージ」1つ目で「リースバック」について、今回新たな制度として入ってきているが、問題や課題があるのではないか。その点を踏まえた上で、リースバックという方法をメニューの一つとして提示していく必要があるのではないか。
- ➔ リースバックについては事務局も同様の問題意識を持っている。こうした取引が広がり、市場が健全に発展し、国民の住生活の充実につながる事が重要。今後どのように進めるかについて検討しているところである。

⑦魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進

(維持管理が困難な老朽化マンションストックについて)

- 資料6 p9「検討の方向性」3つ目で「維持管理が困難な老朽化マンションストックの再生の円滑化」であるが、「再生」のところに建替えと解消まで含んで考えるのか。できれば、維持管理が困難なので、すべて建て替えていくわけではなく、区分所有関係、共有関係を解消して、建物を解体して管理組合を解散するというメニューも提示していく必要があるのではないか。
- ➔ マンションの再生に解消を含めるという点についても検討したい。

(登録管理業者の役割について)

- 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が6月12日に成立した。多くの方の支援に感謝したい。今回の中間とりまとめ案でも、民間賃貸住宅に多くのことが求められている。一方で、高齢化だったり賃貸経営の不慣れであったりといった家主が増加する中で、所有と経営の分離が進んでいかにざるを得ないと考える。今回の法律に基づく登録管理業者が担い手として期待されるので、このとりまとめ案の中にも、そういった趣旨のことを加えてほしい。具体的には、資料6 p10「具体的施策のイメージ」の「民間賃貸住宅の計画的な管理・修繕の実施の促進、計画修繕を含む投資判断の重要性の普及啓発」とあるが、こういうことも、法律で義務付けられた登録管理業者がリードしていくことも是非加えてほしい。

➔ 賃貸住宅の管理については新しい制度ができたので、記述を加筆していきたいと考えている。

⑧空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

(施策対象とする空き家について)

- 資料6 p10「検討の方向性」4つ目で「周辺に悪影響を及ぼす特定空き家等の適切な除却」とあるが、「具体的施策のイメージ」では「住環境の改善に資する空き家の除却」となっている。これまでは、老朽化した著しく危険な空き家、特に特定空家を除却しようとして国や自治体が頑張ってきて、もう一步進めて、「住環境の改善に資する空き家の除却」が前面に出ているのだろうが、書きぶりが変わっているのに理由はあるか。
- ➔ 資料6は、全体の構成として、「検討の方向性」が大きい政策の柱、コンセプトとし、それを踏まえ、この方向性を具体的に進める場合「具体的施策のイメージ」という構成になっている。指摘された⑧「検討の方向性」4つ目の点で「周辺に悪影響を及ぼす特定空家」については、これまで、適切に除却すべきであるという考え方の他、特定空家になる前に予防的な対応が必要だろうというご意見があったため、この2つの考え方を「検討の方向性」で示した上で、実際の具体的施策のイメージについて、現在の施策に加えて、今後新しい施策も考えていく必要がある、という問題意識で記述している。「具体的施策のイメージ」に関しては、3つ目の点で「住環境の改善に資する空き家の除却」と、「敷地の整序」と施策も今回新しく示した。地方公共団体や民間事業者への財政支援も含め、このような方向を案として示したところだが、考え、内容については、今後さらに肉付けしていきたい。
- 資料6 p11「指標のイメージ」の「危険な空き家の除却実績等に関する指標」には、逆に「危険な」という文言が入っている。平成23年策定の成果指標に「賃貸等を除く『その他空き家』の戸数を2025年に400万戸程度に抑える」という指標があったが、今回はその指標なくなるのか。それともそれは継続して、今回の見直しでさらにまた違う指標を追加するのか。前回の指標の取扱いはどうなるのか。「その他空き家」の増加を抑えていくことが大事なので、再度現状を踏まえて、もう少し踏み込んだ指標を入れるのがいいのではと思う。
- ➔ 今回資料6本文のたたき台で示した「指標のイメージ」は、新しく指標を考えるとしたら、このような方向性で議論してはどうかというイメージを示したものである。現在の指標は、成果指標で18あり、資料4 p17でお示ししている。ご指摘のあった空き家のトータルの戸数を400万戸まで抑えるという現在の指標については、今後目標の設定の仕方や期間等について、事務局でももう少し整理して提示できればと考えている。
- ➔ 空き家の関係として、現在の特定空家については、地方公共団体が頑張ってきてかなり対処している。地方公共団体のニーズは、「検討の方向性」にもあるが、特定空家になる前の対応についてもう少し何かできないかというところである。そういうことについて引き続き考えていきたい。
- ➔ 空き家についてももう少し具体的に踏み込んだ内容を、という点も今後検討していきたいと考えている。

(空き家の管理について)

- 資料6 p10の空き家の管理についての意見である。土地基本法の制定、改正の経緯をみると、不動産は所有から利用へ、今般の改正では管理の責任を伴い、それを資産として活用するという意味で、経営という要素も入ってきている。日本では所有権が重視され、所有権に含まれる使用权、収益権、処分権であり、今回の土地基本法の改正から言えば、処分権のようなものも付随することとなったというができる。一方で、資料6 p10 でみると、空き家の活用と除却について「具体的施策のイメージ」が示されているが、空き家のままの状態の管理についてもう少し具体的なものが示せないか。つまり、空き家のまま放置され、やがてそれが外部不経済を及ぼして特定空家になり、膨大な手続きが必要になる。そういう意味では、「検討の方向性」2つ目「官民が連携して空き家の発生を効果的に予備」というところが重要である。そういう意味では、管理をしていない住宅に対して、催告等の一定の行為を行った後、それでも対応しない場合は、管理を促すために、管理業者を斡旋したり、民間活力を利用する。さらに、それでも対応しない場合は、管理を地方公共団体等が実行し、その代金を請求するとか。こういうふうな「官による管理」を考えられるのではないか。資料6 p10「具体的施策のイメージ」4つ目「略式代執行」として処分に關する代執行は最終的に行うことができるが、「管理に対する代執行」というようなイメージで官民連携して、空き家のままの状態を改善するとことについても少し突っ込んだ記述があるとよいのではないか。
- ➔ 空き家の管理についても新しいご提案があったので、今後、検討していきたいと考えている。

【3. 検討の方向性：「まちづくり」の視点】

⑨将来にわたって災害に強い居住空間の実現

(災害後の復旧・復興における空き家の取扱いについて)

- 資料6 p11「検討の方向性」2つ目で「速やかな住まいの確保による被災地の復旧・復興等」とあるが、最近では、被災し荒廃した空き家が解体されずに、非常に危ないまま置かれていることが問題になり始めている。「検討の方向性」として、災害後の復旧・復興における空き家の取扱いについても支援策を充実することもあるのではないか。

(災害リスクのある住宅への対応について)

- 資料6 p11「指標のイメージ」で、「密集市街地における地域防災力の向上に関する指標」を挙げているが、実際に4世帯に1世帯は災害リスクのあるエリアに住んでいることがデータで出ているのだったら、これを少しでも減少させるという成果指標を盛り込んだ方がよいのではないか。密集市街地に限定せずに全国的な視野で、災害リスクのある場所は住宅の新築を止めるというような施策を打ちながら、皆が安心・安全な所に住むという成果指標を入れるべきではないか。

(ハザードマップ情報の説明義務について)

- 資料6 P11「委員会からの意見」2つ目で「災害の危険性のある地域に立地している住宅を購入するとき」の情報提供の話があるが、現在、宅建業法における重要事項説明にハザードマ

ップの情報について説明することを義務付けることのパブコメ中だと聞いている。実際にこの点が法整備された場合、ハザードマップの説明以外に、どのような施策があるか教えてほしい。

- 資料6 P11「具体的施策のイメージ」1つ目で「災害危険区域のより一層の指定の促進」とあるが、先ほどの説明では、建設部局の建築規制をするような危険区域ということであった。ハザードマップの話をごここに入れ込み、ハザードマップのづくりを進めるべきだというようなことを書いた方がいいと思う。但し、資料6を見ていると、住宅局の施策でできることしか、「具体的な施策のイメージ」に書き込めないという縛りがあるような印象をうける。そうであれば、他の部局の施策を例示的にみせて、政府、あるいは、国土交通省として何ができているのかという説明を入れた方が計画を読む人にとってわかりやすい。
- ➔ 現在の不動産取引におけるハザードマップの扱いについて、現在、制度の整備が進んでいるところであり、次回以降こうした動きについても報告していきたいと考えている。

⑩持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

(住宅団地について)

- 資料6 p12 のコンパクトシティとか、住宅団地について、他の項目に比べて少し議論が薄いと思う。「検討の方向性」とか、「具体的な施策のイメージ」を見ると、少し災害の方に寄ってしまっている。住宅団地が待ったなしである。コンパクトシティにするためにも、住宅団地をどうするのかという話もあると思う。もう少し住宅団地の今後ということが、書き込めないかと思った。
- ➔ 住宅団地についての重要性についても検討していきたい。
- 資料6 p12「検討の方向性」3つ目で「魅力ある住宅地や住宅団地の形成に向けた地域コミュニティの活性化」について、良好な住環境の形成や維持は、地域の人々の意識と活動が一番大きな重要な役割を果たすと思っている。その観点から、「具体的な施策のイメージ」とのつながりがうまく見えないので、もう少し地域コミュニティの活性化をどういう形で後押ししていくかという具体的施策を少し深めていく必要があるのではないか。

【その他】

(不動産関係のデータの融通について)

- ここ数年の不動産関係の法制度を見ると、従来の帳簿が不正確であり参考にならず、所有関係を初めとする様々な個人データが現場で十分に使えないという問題がある。データを融通することについて、法制度は工夫をしてきている。そういう工夫が必要だというような、情報関連の記載が少しあるといいと思う。
- ➔ ご指摘については、土地の話と住宅の話両方あると考えている。所有者不明の土地についての対策も法整備が進んできているので、次回以降、そうした点についてもご紹介できればと考えている。

(新型コロナウイルスの影響について)

- 資料6 p13 に関して、今回の新型コロナウイルス感染症などのような、いざという時にどうしても駆けつけなければならない医療関係者や学校関係者など、イギリスでいう「キーワーカー」のような方々が安心して住めるような制度が必要なのではないかと思う。こういった制度の必要性についても検討に入れてほしい。
- ➔ 「キーワーカー」についても、イギリスの事例等研究していきたい。
- 資料6 p13 これからの議論として、在宅勤務やテレワークの話があるが、これまでもいろいろ指摘されたように、立地、住宅の広さに加え、エネルギーという観点がある。CO₂、削減、低炭素への対策を国も一所懸命やっているが、なかなか住宅から排出されるCO₂が減らないという議論がある。在宅勤務が進むことによる低炭素に対する備えも必要かと思う。テレワークが進んだ際の住宅からのエネルギー放出に対する対応をどのように考えていくかという議論もあるのではないか。
- ➔ 省エネルギーや低炭素という取組についても、さらに充実させていきたいと考えている。
- 新型コロナウイルス対応にも関わることであるが、今後大量の失業者がでて、年内に100万人との数字も出ている。現在、生活困窮等の分野で、一番危惧しているのは、寮付きの就労、住み込み型のところに住居を構えている人である。こういう人は、今議論しているような借地借家法や賃貸借契約をベースにしていけない形、労働に付加されたような、いわば福利厚生の一環として住宅があてがわれている形で、そもそも居住権がない。その場合、労働契約を解除されると同時に住宅まで失う。このような住宅と仕事の同時喪失が、今後大量に出て来て、その人たちには非正規雇用者に大量にいる。大きな住宅の政策として、住み込み型の就労をどう考えるか。これは住宅ではなく、この議論の範疇ではないとしてしまうのか。住み込み型就労の把握はどうするか。本来の原則論では住宅と仕事は分離する。仕事を失っても住宅を失わないという住宅政策は必要であると思う。新型コロナウイルス以降の時代を考えると、やはりそういうものが必要である。
- ➔ セーフティネットや福祉の連携等について現場の実情を踏まえた前向きな提案をもらったので、次回盛り込んでいきたい。住まい方と仕事の関係については、国土交通省だけの施策では限界もあるので、厚生労働省と連携しながら、次回以降ご説明できればと考えている。

(東京一極集中について)

- ポストコロナの議論になるが、現在、東京一極集中も含め集中して住むこと、それ事態が一つのリスクであるという議論が高まっている。前回の全国知事会議でも東京一極集中を是正しようという話になり、6月16日の未来投資会議でもそういう意見が出されている。この傾向の中で、一極集中的な住み方を是正するというような言葉あるいは考え方を少し議論して入れられれば入れたらいいのではないか。

〔その他〕：文言の統一について)

- 住環境とか、居住環境とか、言葉の使い方を統一するなり、少し見直してもらいたい。
- 「フレンドリー」という単語の使い方、用語の統一という話があった。また、例えば、「二地

域居住」はもうずいぶん前からあるので「新しい生活様式」とはいわないような気がする。もう少し用語の使い方等について検討してほしい。