

## 社会資本整備審議会住宅地分科会（第53回）

### 資料6について

#### 【2. 住生活を巡る現状と課題：（2）「ストック」の視点】

（既存住宅市場について）

- p3「2.（2）」の（既存住宅流通・リフォーム）について、計画によれば、2025年までに市場規模を8兆円に拡大するという大変大きな目標を掲げられている。しかし、現状では4.5兆円くらいまでしか伸びておらず、これは大変覚悟がいと考えている。
- 全国計画の策定にあたり、国交省において、既存住宅流通に関し、各種施策が講じられているところと思うが、それらを是非再検証して、今後の流通促進を図るためには、どのような施策が必要かを明確に打ち出してほしい。
- 住まいに関する考え方が多様化する中で、既存住宅の流通を促進するためのアイデア、知見は民間にあると考える。これまでの全国計画では、この分野において官民連携や民間の取組支援という表現はあまりなされていない。現下の厳しい不動産事業を鑑みるとこういった視点でも考える必要があるのではないか。

#### 【2. 住生活を巡る現状と課題：（3）「まちづくり」の視点】

（「災害の受けにくさ」という表現について）

- p4（災害と住まい）2つ目に、「災害の受けにくさ」とあるが、「災害の受けにくさ」という表現が定着したものならば仕方がないが、「災害の受けにくさ」よりも、例えば「災害時の危険性の低さ」とか「災害時のリスクの低さ」という表現の方が一般的には分かりやすいのではないか。
- ➔ 「災害の受けにくさ」は、以前国交省が実施したアンケートの選択肢の表現をそのまま使っている。他のアンケート調査も踏まえながら、最終的な計画では、表現を工夫したい。

#### 【3. 検討の方向性：（1）「居住者」の視点】

##### ①子どもを産み育てやすい住まいの実現

（住まい方の表現について）

- p5「検討の方向性」1つ目「親世帯との同居・近居」という表現は、実態としてその方向性にあることは理解しているが、ある種の住まい方を誘導したり推奨したりする表現になっているので、少し文言を工夫してほしい。
- ➔ 特定の居住スタイルを誘導するよりは、もう少しニュートラルな表現にという発言と理解してよいか。
- ➔ その通りで良い。
- p5「検討の方向性」1つ目、「同居・近居」の表現への意見については、〇〇委員の意見に賛同する。誘導的な表現はしない方がよい。

## 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

### (サービス付き高齢者向け住宅の地域格差について)

- p6「委員会の意見」2つ目に「サービス付き高齢者向け住宅」のことがコメントされている。「サービス付き高齢者向け住宅」は地域によりまだ不足をしているところ、あるいはすでに充足しているという地域特性の差がある。その点をコメントとして入れてはどうか。

### (高齢者支援施設や医療施設を併設する公的賃貸住宅の整備について)

- p6「具体的施策のイメージ」に、高齢者支援施設や医療施設を併設する公的賃貸住宅の整備も掲げてもらえるといい。

## 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

### (居住支援の整理について)

- 居住支援は大きくは住宅確保の支援、生活支援と参加支援、そして死後対応という3つに分かれる。p7「検討の方向性」「具体的施策のイメージ」は、その3つがイメージできるような記述が良いのではないか。

### (生活確保要配慮者について)

- p7「具体的施策のイメージ」1つ目で、生活確保要配慮者に対する支援は、住宅そのものの確保とともに、見守りとか生活支援というソフトの面が、大家さんにとっても非常に大きなポイントになる。ここにファクトは書かれているが、具体的にそのプレイヤーが誰なのか。記述がされている「マッチング、相談、見守り」を誰が担うのか、居住支援法人をどう育てるか、居住支援法人をこれからどう考えていくかについてももう一步踏み込んで表現にしてみえないか。
- p7「具体的施策のイメージ」2つ目にある住宅セーフティネット住宅の登録はだいぶ進んでいるが、一方で、家賃低廉化も非常に踏み込んだ施策である。生活保護以外のところで、家賃に対し、住宅手当のようなものを創設した。しかも所得制限があるので、どちらかというところと低所得者向けの政策であるがあまり進んでいない。新型コロナウイルスの状況においても、現在、各種の給付金でなんとかつないでいる。但し、厚労省の住居確保給付金は9ヶ月で一応切れ、切れ目は12月から1月くらいにかけて一気にくる。その後、生活保護にという選択肢になるかもしれないが、その間の選択肢としては、まさにこのセーフティネットの中の家賃低廉化というのは非常に大きなポイント。特に、住宅確保要配慮者において、家賃低廉化ということはどう進めるのかがポイントとなる。

## 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

### (ウェブ版の自治会・町内会・地域コミュニティについて)

- p7「検討の方向性」やp8「具体的施策のイメージ」について、地域住民が世代を超えて支え合うことについては、昔風に言えば町内会や自治会が日常的には一番上手く機能すると思うが、なかなかそういう状況ではないので、例えば地域ごとにウェブ上でクラシファイドのよ

うなものを立ち上げ、個人がクラシファイドの情報提供者になり、地域住民の個々人が住まいや暮らしについての情報を共有するようなウェブ版の自治会・町内会・地域コミュニティのようなものを仕組みとして作っていくのは、これからの新しい自治会・町内会のような働きかけになるのではないか。

#### (コミュニティスペース等の機能について)

- p8「具体的施策のイメージ」2つ目に「コミュニティスペース等の地域機能の整備・向上等」とあるが、「地域機能」はいろいろなものに対応できる。もう少し「コミュニティスペース等」の居場所機能とか、サロン機能とか、具体的に書いた方が分かりやすい。

#### (住宅確保要配慮者等への排除の問題について)

- 前にも発言したが、低所得者とか、住宅確保要配慮者、あるいは精神疾患のある方にも適用できる、対応できる包括支援の在り方の検討などが進んでいるが、排除の問題は非常に大きい。結局、大変差別とか、排除が進んでいる社会なので、1項目それに触れたらよいのではないか。

### 【3. 検討の方向性：(2)「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・更新

##### (住宅ストックの形成・更新について)

- p8見出しの最後に「・更新」をつけてとてもよくなった。ポイントは「検討の方向性」1つ目「居住者のニーズ、まちづくり等の視点を踏まえた住宅ストックの形成」とあり「更新」がない。本文になかなか入っていないので、この記述にいれてはどうか。
- p8「検討の方向性」3つ目の「立地も含めて将来世代に継承できる安全な住宅ストックの形成」について、「立地も含めて」という点がわかりにくく、説明をしてほしい。

##### (「合理化」という表現について)

- p8「具体的施策のイメージ」2つ目で「共同住宅の長期優良住宅認定基準の合理化」とあるが、これから議論が始まると思うが、「合理化」という言葉が先走っているような感じなので、今の段階では「適正化」くらいの方がいいのではないか。

##### (賃貸住宅の良質化について)

- 「ストック」の視点として、自分の今までの発言と重なるが、賃貸の良質化に向けたコメントを追加しているが、ストックの視点のところにもう少し書き添えてもよいのではないか。p8「具体的施策のイメージ」1つ目に「子育て世帯等が良質な住宅を取得するための支援」とあるが、日本の世帯で言うと一人暮らし世帯の方が多くなっていて、それらの人達はおそらく「取得」より「賃貸」という形が中心かと思う。それらの人達に向けて、やはり良質な賃貸住宅に住める環境を整えることは極めて重要。その点をもう少し追記できないか。
- 先日、賃貸住宅の建築の際、ハウスメーカー等を回ったが、相変わらず賃貸専用の品質にな

っている。持ち家には、樹脂サッシのダブル（二重ガラス）を提案しているが、賃貸用では、あいかわらずアルミサッシのダブル（二重ガラス）になる。良質なストックを作っていく上で、長期的なロードマップを描き、特に賃貸住宅にも意識を向けて、新築の基準を高めていかないと、いつまでたっても一人暮らし世帯の人に満足いく賃貸住宅が提供できない。このコロナ禍においても低品質な賃貸で苦勞している人も多くいると取材で感じている。是非その点をもう少し配慮してほしい。

## 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

### （残価設定ローンについて）

- p9「具体的施策のイメージ」1つ目に「残価設定ローンの提供を通じた」とあるが、これは具体的に残価設定ローンのようなものをイメージしているのか。
- ➔ 「残価設定ローンの提供」は、住宅ストック維持・向上促進事業において、金融機関等や業界団体などと一緒に仕組みづくりの検討のための支援を行っており、そのような事業を通じて、こういうことの普及等を図りたいと考えている。p9の残価設定ローンについて、検討しているという回答だったが、これは住宅金融支援機構がと考えてよいか。
- ➔ 住宅ストック維持・向上促進事業は、住宅金融支援機構ではなく、民間金融機関との連携による仕組みの検討である。

### （リースバックについて）

- p9「具体的施策のイメージ」1つ目で、リースバックに「健全な」という言葉が付け加わった。ただ、言葉の問題だけでなく、本当に健全なリースバックは何かということ調べ、それを前提に、「健全」とは何かについて共有できる情報がほしい。

### （良質な住宅に関する情報提供の仕組みについて）

- p9「具体的施策のイメージ」6つ目「住宅事業者の省エネ性能向上に係る目標や達成状況等の情報を集約し、消費者等に分かり易く公表する仕組みの構築」とある。良質な住宅については、消費者が事前にある程度の情報を知って住宅を購入することが大切である。住宅を購入しようかと決め、具体的に選ぶ前に、良質な住宅は何かという情報を持っていると、良質な住宅を選ぶことにつながる。身近なライフスタイルの中で、情報を知る機会が多ければ多いほどやはり良質な住宅が広がっていくが、そういう機会があまりないと思われる。家の購入は生涯1回か2回の事であり、普段からそういうことに関心を持って情報を持っていれば、今までの自分の価値観とは違う価値観で良質な住宅を選ぶことになる。いろいろなところで若い人たちがそういった情報に触れていくことがすごく大切ではないか。公表する仕組みと同時に、もっと情報が得やすくなるような工夫とか仕組みが必要ではないか。

## 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

### （民間賃貸住宅の修繕資金の確保や調達方法について）

- p10 民間賃貸住宅の修繕について触れているが、修繕を行うには多額の費用がかかるので、

資金の確保や調達の方法についても検討するように盛り込んでほしい。

#### (マンション管理に関する指標について)

- p10 について、今後マンション管理が適正にされていくということで、25 年の長期修繕計画がどれくらい策定されているか、管理組合がいかに頑張っているかが指標として示されてきたところである。今年 6 月にマンション管理適正化法が改正され、地方公共団体の新たな役割として、しっかり計画を立てて推進していくということも入り、マンション管理も新たなステージに入ってきているので、是非そういった視点から今後指標も加えてほしい。

### 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

#### (空き家を活用した子育て支援施設について)

- 随所に子育て支援施設のことが入っており感謝している。その中で、p10「委員からの意見」2 つ目に「オフィスや高齢者施設、障害者施設等」とあり、「等」の中に子育て支援施設も入っているのかと思うが、p5①「具体的施策のイメージ」1 つ目には「空き家を活用した子育て支援施設やコワーキングスペースの設置」とあるので、できればここにも子育て支援施設を入れてほしい。

#### (空き家の除却について)

- p11「検討の方向性」4 つ目に「周辺に悪影響を及ぼす特定空家等や被災等により居住に不適當となった空き家等の適切な除却」とあるが、「適切な除却」の意味がわかりにくい。「円滑な」とかそういう意味合いなのか。また、「被災等により居住に不適當となった空き家」の除却は非常に大事である。しかし、平時に空き家のまま放っておいて、震災が起きたら自治体のお金で除却してくれるとなると、モラルハザードが起こるので、このあたりの取り扱いも今後注意すべきである。

#### (空き家・空き地バンクについて)

- p11「具体的施策のイメージ」1 つ目に「空き家対策を行う NPO 法人」とあるが、本日の資料で興味深かったのは、空き家や空き地バンクについて、全国の自治体の 7 割、1,200 以上の所が設置済というボリュームで進展しており、制度として成熟してきている。空き家バンクという仕組みを法制度としてどう支えるかという方向性を出してほしい。

#### (空き家を活用した支援付き住宅という新たな民間ビジネスの創出について)

- 住宅確保要配慮者に対応するストックの受け皿の表現というのはどこで受けとっているのかというのがよくわからない。例えば、p11「具体的施策のイメージ」1 つ目の「空き家対策を行う NPO 法人・・・新たな民間ビジネスの創出」とあるが、空き家を活用して支援、見守りや生活支援が付いている、いわゆる民間活用型の支援付きの住宅の新たなビジネスモデルの創出について、もう一步踏み込んで表現されたらどうか。

#### (戸建賃貸の推進や普及について)

- p10 空き家の活用について、都市部の家主の中には戸建住宅の賃貸にアレルギーや抵抗がまだ根強いので、定期借家制度などを活用して、戸建賃貸の推進や普及を図ってほしい。

### 【3. 検討の方向性：(3)「まちづくり」の視点】

#### (タワーマンションについて)

- p11 から「まちづくり」の記述になるが、去年の川崎のタワーマンションの水没もあり、タワーマンションの持続可能性について議論が一度深まった。神戸市や横浜市という一部自治体がタワーマンション規制に動いていることも含めて、タワーマンションの過度な林立は、都市の持続可能性において一定の将来制約になるという部分があると考えられる。そのような視点を是非この計画に盛り込むことで、自治体独自の対応を促していくような内容になればよい。

### ⑨将来にわたって災害に強い居住空間の実現

#### (災害危険区域の指定促進について)

- p12 「具体的施策のイメージ」1つ目に「災害危険区域のより一層の指定の促進」とある。しかし建築基準法 39 条に基づく災害危険区域は、事業にセットになっていることが多く、事業費との関係等からなかなか指定が難しい側面もある。このため、「より一層の指定の促進」というよりも、「柔軟な指定」のあり方について検討するという形で、今後の災害に備えてより積極的に活用できる可能性を検討して頂きたい。

#### (リスク情報の提供について)

- p12 「具体的施策のイメージ」1つ目「災害危険区域のより一層の指定」、そういう地域への「制限内容の適合」を厳格に運用するとか、「安全な立地への誘導の促進」とか。2つ目の「不動産取引時における水災害リスク情報の提供」とか、結構新しく、力業なようなこともするとの表現になっている。一方、不動産取引時ではなく、不動産の探索時、さらには平時からそういったものがあり、安全や価格に影響する情報を広く国民に提供していくことも考えていいのではないか。例えば、地価公示や地価調査の制度があり、こういったところでは用途地域とか、建蔽率とか、容積率とか、そのような情報しか開示されていない。但し、こういった制度は国民になじんでいるので、今後作ろうという災害に関するような情報、公法上の制限も細かく提供することで、啓発していくふうなことを通じて市場の失敗を修正していくことができるのではないか。要するに今ある制度の見直しというか、洗い直しというふうなことを通じて安全な暮らしということの実現を考えていくという切り口もあってよい。

#### (災害に関する指標について)

- p12 「指標のイメージ」に「密集市街地における地域防災力の向上に関する指標」とあり、「⑨ 将来にわたって災害に強い居住空間の実現」を目指す項目であれば、浸水や土砂災害のハザ

ードに関する指標も入れる必要があるのではないか。例えば、浸水想定地域に居住する世帯の状況は既に割合が出ているので、それが減少させる目標設定をするなど。また、そのような指標を浸水や諸災害などに追加することを今後検討してほしい。

### 【3. 検討の方向性：(4)「産業・新技術」の視点】

#### ⑫柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

(記述内容の再整理について)

- p14⑫「柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現」となっているが、この中に書かれているもののうち、どちらかという「居住者の視点」の「多様な住まい方」や「新しい住まい方」というカテゴリーに括った方が良く思われる箇所が結構ある。もう少し交通整理をして、「居住者の視点」の「新しい住まい方」というまとめと、技術についてのまとめというようにした方が分かりやすいのではないかと感じた。

### 【3. 検討の方向性：その他】

(災害リスク)

- 今般、「居住者」「ストック」「まちづくり」「産業・新技術」という4つの視点でまとめているが、一方で、大きな問題となっているのが、災害リスクからどう暮らしていくのかという事。全ての項目に関連していると思うが、災害リスクからの安全居住について、資料6の、特に「(3)まちづくり」の所だと思うが、横の糸のような観点としてそのあたりがもう少し全般的に見えてもよい。

(住宅性能について)

- 今回新型コロナウイルスで、住宅の性能、特に騒音問題などへの関心が高まったのは、住宅の性能への関心の高まりということで良いことだと思う。持家だけでなく賃貸も、借りる際に性能が表示されることがもっと進めばいい。どこかに入りそうであれば、そういう目線も入れてほしい。

(関連する法制度の動向について)

- 全体的なトーンとして、今回は住生活基本法の検討であるが、土地基本法がつい最近改正され、災害対応や管理を重視するという観点や持続可能性の問題などに着目しており、後者は住宅の場合には多様性対応ということになるが、かなり共通した視点があると思うので、今回の検討でも基本方針のところ、土地基本法などの最近の改正動向と相乗りするような形で住生活の問題もあるという大きな流れを、どこかで書いてほしい。

(住宅におけるIT環境の整備について)

- 「居住者の視点」に入れるべきか「産業・新技術の視点」に入れるべきかは事務局で検討してほしいが、IT化という観点で今大きな課題の一つになっているのは、学校が開けなくてオンラインが続いているが、かなりの家庭でオンラインのインフラがないことである。通信環

境がないだけでなく、パソコンやタブレットもないという家庭も結構ある。日本におけるSDGsといった観点からは格差の問題は非常に大きく、教育格差としてさらに広がっていくリスクがある中で、子育てし易い住宅を開発するという観点で、住宅におけるIT環境と、できればモニターのようなものを設置することへの支援が必要ではないか。働き方や高齢者の話は書き込まれているが、子供が教育を受けられなくなっている中でのITという観点を、どこかにきちんと入れる必要性があるのではないか。

#### (在宅勤務に伴うリフォームに対する企業の資金援助について)

- 働き方改革により自宅で働くことが増える中で、企業では交通費の支給を止めて、住宅の支援にお金を出すという流れが出てきている。また、住宅をリフォームするのであればリフォーム代を出すという話もある。あるいは、会社がまとめてリフォームをして社宅化するという動きもある。そういう観点から、働き方改革の中で、リモートワークのために自宅のリフォームをする際に、企業が何らかの形で資金供給をすることのメリットのようなものも検討することが書いてあっても良いのではないか。

#### (住宅におけるIT環境の整備について)

- 子育て家庭は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、在宅ワークと子育てなどでとても大変な状況が続いた。今、文部科学省では、小中学校には年内にタブレットやパソコンを配付する構想もあるが、それぞれの自宅でIT環境・Wi-Fi環境が整うのかを考えると、今後住宅側の環境整備が求められると思う。また、首都圏の大学に通う大学生も、実家に帰ってオンライン授業を受けている話も聞く。首都圏のアパート等で環境がないために授業が受けられないことも、今後考えていかなければいけない視点ではないかと思う。

#### (新型コロナウイルスについて)

- 本文ではなく、p14の最後の記述で、新型コロナウイルス感染症との関わりについて書いている。新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、いろいろなことが分かり、変化もあった。この分科会とのかかわりでいうと、住生活が各種行政領域の中でも最もエッセンシャルで、とても重要な領域であることを、痛感させられた。住生活基本計画やこの分科会で議論している内容は、やはり我々の生活にとってとても重要な領域分野であることを読んでわかるとよい。働き方が変わる、住まい方が変わることが書いているが、その中でますます住生活について考えることがとても大切であると分かってきたので、今後も具体的に検討していく流れになるとよい。
- ➔ 中間取りまとめ案の修正に盛り込んでいきたいと考えているが、若干の調整が必要な箇所もあるので、事務局で検討したい。また、全体の構成、章立てについても、前向きなご意見を頂いたが、前回のご意見も合わせて事務局で調整したい。指標関係も今回は現状の説明と分析になるが、次回は新しい指標の案も含めて全体として説明できればと考えている。

#### 資料7について

#### (過密を避けるという観点について)

- 都市圏についての新しい問題提起であるが、p1で大きなイメージが与えられており、どちらかという则需要の見極めが大事だという観点が中心になっている。これまでの議論にもあったように、都市防災や新型コロナウイルス感染も含めて、過度な密集を避けるという観点が希薄なのではないか。効率的に利用することには何ら問題はないが、部分的に過密になることによる弊害が今、明らかになりつつあるような気がする。そのあたりを是非検討してほしい。
- ➔ ウィズコロナ、アフターコロナについては、中間とりまとめのp14の最後にあるとおり、確かに感染拡大を契機として、テレワーク実施の拡大とか、三密を避けることなど変化が生じてきている。但し、これを受けて、「具体的な施策の方向性」としてどうするのかというところまでまだ咀嚼しきれていない。重要な視点としてどこまで取り込めるのか、今後検討していきたい。資料7の大都市部における住宅の供給等の項目自体は、当初大都市法の関係規定を受けたものだが、社会経済情勢の変化に応じて、その内容が変化してきたもの。そうした視点の一つとして、この新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした流れをどう取り込めるのか、需要サイド、供給サイド、また三大都市圏という切り口からどういう形で反映できるか検討していきたい。

#### (タワーマンションについて)

- 大都市の住宅供給促進であるが、タワーマンションなどによる過度な林立は、問題だというようなニュアンスのことを書き込んでもらえればと思う。

#### (大都市法に関する住宅供給について)

- ○○委員から指摘のあった点に関連して、少し立場が違う意見がある。資料7は説明にあったように、基本的にはバブルの発生とそれの崩壊を受けた大都市法に基づいた記述や施策を変えているところである。基本的にはそういった環境で大都市に人が住めなくなるとか、そういうことをすごく気にしなければならないような環境は、かなり変わったものである。そういう中で、高齢化とか、人口減少について、一定の配慮をするというような、「検討の方向性」が示されているが、少し普通過ぎる。基本的には大都市法で、大都市に住めなくなるから、住宅をどんどん供給していこうという目標は少し考え直さないといけない。但し、タワーマンションなどが管理とか建て替えなどについて、大きな問題を抱えているということは認識した上で、都心部においては、グローバルビジネス拠点みたいなところについて、やはり職住近接のエリアが日本の生産性を維持するという意味でも必須である。そういう意味で、国家戦略特区で高輪ゲートウェイ駅を、交通の結節拠点とともに、容積率緩和をして住宅を建てたというような視点は、非常に重要になる。どちらかというとその大都市法の目標などについて、大都市においてどんどん量的に住宅を供給していくというよりは、日本の生産性を稼いでいる都心部において生産性をそのまま維持するという観点を少し今後の検討の方向性の中にも付け加えてほしい。
- ➔ もともと住生活基本計画は、国土形成計画との調和規定ということが法律で定められている。

国土形成計画においては、例えば三大都市圏、大都市圏はイノベーションを生む創造の場という視点で書かれており、それと調和する形になっているが、この三大都市圏の住宅の供給等の項目でどういう風に位置付けることができるか、その他の住生活基本計画の部分、全体の整合性も確保しながら、検討していきたい。

**(土地の適正な利用・管理について)**

- p1「検討の方向性」の記述は大変結構であると思う。1つ目の「土地の適正な利用・管理に向けた・・・」は、p5「土地の適正な利用・管理の確保（土地基本法の改正）」に伴ってということであるが、いままでの議論で住宅地の管理、住宅の管理でも大事なので、このあたりをどのように文言として書いていくのか。次回にでもご議論できればと思う。
- ➔ 土地基本法の改正は、まさに自分たちが担当部署である。住宅の項目の中での書き方は工夫がいると思うが、しっかり検討していきたい。