

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第57回）

令和5年11月13日

【住宅企画官】 それでは、お待たせいたしました。定刻となりましたので、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、皆様方には御多忙のところを御出席いただきまして、誠にありがとうございます。事務局を務めております、私、国土交通省住宅局住宅企画官の須藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、まずは資料を御確認願いたいと思います。本日の資料は、議事次第に記載のとおりでございますが、資料に不備等がございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申し付けいただきますようお願いいたします。

続いて、当分科会の公開につきまして申し上げます。平成27年に開催されました第36回の分科会におきまして「一般傍聴も可とする」という取扱いが決定されておりますので、御了承いただければと存じます。

また、本日の分科会は公開で開催しておりますが、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、御了承のほど、よろしくお願いいたします。

なお、本日の資料、そして議事録につきましては、内容について委員の皆様方に御確認いただいた後で、発言者の氏名を除いた上で、国土交通省のホームページで一般に公開することとして考えてございますので、あらかじめ御了承いただければと思います。

次に、昨年9月に開催いたしました住宅宅地分科会から、委員・臨時委員の改選がございましたので、御報告をさせていただきたいと思います。

まず、これまで委員を務めていただいております、池邊このみ様、深尾精一様が、任期満了によりまして、本年2月をもちまして御退任されてございます。新たに、東京大学大学院工学系研究科教授の大月敏雄様に委員に御就任頂いております。

次に、これまで、臨時委員を務めていただいております、千振和雄様、山田達也様、柿沼徹也様、久保田浩二様、菰田正信様、竹中宣雄様、三好修様が御退任されまして、新たに、東洋大学国際学部教授の沼尾波子様、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会副会長の高橋一夫様、公益社団法人不動産保証協会常務理事の松本修様、一般社団法人不

動産流通経営協会運営委員会委員の森憲一様、東京都住宅政策本部技監の青柳一彦様、一般社団法人不動産協会理事長の吉田淳一様、一般社団法人住宅生産団体連合会副会長の市川晃様、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会会長の宮野純様に臨時委員に御就任いただいております。

また、本日の委員の御出席につきまして、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員から、御都合により御欠席との御連絡を事前に頂いております。

このほか、オブザーバーといたしまして、〇〇様、〇〇様に御出席いただいておりますほか、同じくオブザーバーといたしまして、〇〇様にWEBにて御出席いただいております。

本日は、委員9名と臨時委員25名、併せて34名のうち計20名の皆様に御出席いただいております。総数の3分の1以上に達しておりますので、住宅宅地分科会が成立していることをここに御報告いたします。

なお、〇〇臨時委員におかれましては、交通機関の不意の遅れにより到着が遅れておられるところも併せて共有のほど、させていただきます。

また、前回開催から事務局幹部に異動がございましたので、御紹介をさせていただきます。住宅局長の石坂聡でございます。

【住宅局長】 石坂でございます。

【住宅企画官】 審議官の佐々木俊一であります。

【審議官】 よろしく申し上げます。

【住宅企画官】 同じく審議官の宿本尚吾であります。

【審議官】 よろしくお願いたします。

【住宅企画官】 議事に先立ちまして、局長の石坂より御挨拶のほど、申し上げます。

【住宅局長】 おはようございます。住宅局長の石坂でございます。

委員の皆様方におかれましては、日頃より住宅行政の推進に御理解、御指導を賜り、誠にありがとうございます。また、本日は御多忙のところをお集まりいただき、大変どうもありがとうございます。

現在の住生活基本計画の策定、これは2021年3月に決定しましたが、約3年が経過いたしました。当時御指導を賜りました皆様に、改めて御礼を申し上げたいと思っております。

また、新たに委員になりました皆様におかれましても、引き続き御指導、御鞭撻を何とぞお願いしたいと思っております。

本日は、住生活基本計画に基づく施策の中で、喫緊の課題として関係省庁とも連携しながら検討を進めております住宅確保要配慮者に対する居住支援機能の在り方等の住宅セーフティネット制度や、マンションの長寿命化・再生円滑化、住宅団地の再生等に係る取組状況について報告をさせていただき、委員の皆様から幅広く御意見を賜りたいと考えております。

委員の皆様方におかれましては、長時間ではございますが、様々な課題について御意見を頂き、ぜひとも活発な議論をお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

【住宅企画官】 カメラ撮りにつきましては、ここまでとなりますので、報道関係の方は御退室のほど、お願いいたします。

それでは、以降の議事進行につきましては、齊藤分科会長にお願いさせていただきたいと存じます。齊藤分科会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。皆様、改めまして、おはようございます。本当に御多忙の中、皆様御参加いただきまして、私からも御礼を申し上げたいと思います。

住宅宅地分科会は大変重要な会議でございますので、活発で、そして有意義な会議にしたいと思います。御協力のほうをよろしくお願ひいたします。

それでは、議事を進めたいと思います。お手元の議事次第を御覧ください。本日の議事は、「住生活基本計画に基づく主な施策（住宅セーフティネット制度、マンション長寿命化・再生円滑化、住宅団地再生等）の取組状況について」です。

それでは、まず資料2から資料4までについて、まとめて事務局から説明をお願いいたします。

【安心居住推進課長】 安心居住推進課長でございます。私からは、資料2を説明させていただきます。「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討状況について」でございます。

住宅確保要配慮者に関しましては、高齢者、低所得者、障害者などが対象となっておりますけれども、要配慮者に関しまして、この7月に厚生労働省、国交省、法務省の3省で検討会をスタートし、検討していただいております。その検討状況のポイントを中心に説明いたします。

資料をおめくりいただきまして、スライドの1でございます。要配慮者をめぐる状況でございますけれども、世帯の動向と書かせていただいております。今後、高齢者世帯にしましては、引き続き増加する見通しでございます。2030年には約1,500万世帯となる見通しでございます。また、単身の方でございますけれども、総世帯数の3分の1を占めていて、世帯類型で最も多い類型となっております。

2枚目でございます。空き家数・空き家率の推移でございますけれども、年々増加しているところでございますが、賃貸用空き家に関しましては433万戸となっております。昭和56年以降に建設された住宅に関しましては、約280万戸となっているという状況でございます。このような賃貸住宅のストックを活用する、その支援をどのように行っていくかということに関しまして議論をさせていただいている状況でございます。公営住宅は約213万戸ございますけれども、これらも含めて議論となっている状況でございます。

続きまして、スライドの3でございます。現行の住宅セーフティネット制度の概要でございます。現行制度は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、通称住宅セーフティネット法に基づきまして実施されております。この法律は平成19年に成立したものでございますけれども、平成29年に改正がなされております。

3本の大きな柱からなっております。1つは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度でございます。こちらの登録制度に関しましては、この絵で言うところの真ん中の部分、①登録制度とございますけれども、都道府県等に登録をいたしまして、要配慮者の入居を拒まない住宅として公にいただき、そして入居の方がこちらを探していただき、マッチングをするというような仕組みでございます。現在、登録戸数は87万戸を超えるところ、そして専用住宅に関しましては約5,500戸となっております。

また、2つ目の柱としまして、この登録住宅に関する改修・入居への経済的支援を行っております。改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等に関しまして補助を行っております。

また、3つ目の柱、要配慮者のマッチング・入居支援についてでございますけれども、居住支援協議会や居住支援法人を通じまして居住支援活動を行っているところでございます。

続きまして、スライドの4でございます。こちらは、住宅確保要配慮者の範囲を示しているものでございます。法律で定めるものとしまして、低額所得者、高齢者、障害者等が規定されており、省令におきましてもさらに詳しく規定されている一方、各都道府県、市区町村が定める計画においてもこの資料に記載の者などを定めることができます。

スライドの5でございます。一方、現状、賃貸住宅に入居しにくいという声がございます。その背景といたしまして、住宅確保要配慮者に対する大家、オーナー等の意識や入居制限というのがあるという指摘がございますけれども、その背景を図としてまとめたものでございます。この要配慮者の入居に関しまして、一定の拒否感があるという調査結果でございます。高齢者、障害者に関しましては7割の拒否感、子育て世帯や外国人に対しても拒否感がございますけれども、具体的なその理由といたしまして、高齢者の場合をこのスライドの右のほうで示しております。高齢者の場合に、どうしてその入居について入居制限というものを行っているのかということに関しまして、その理由として最も大きい割合を占めておりますのが、居室内での死亡事故等に対する不安ということでございまして、90.9%となっております。そのほか、住宅の使用方法に対する不安であるとか、入居者・近隣住民との協調性に対する不安というものもございます。

続きまして、スライド6のほうで御説明をしたいと思うんですけれども、この住宅確保要配慮者の入居に際しまして、大家さん等が求めるその居住支援策というところでございます。前のスライドで説明しましたその不安の内容について理解をする上での参考となるかと思えます。まず、この表の一番上の部分と2番目の部分に、高齢単身世帯や高齢者のみの世帯に関しまして、大家さんが求める居住支援策というものが書いてございます。赤い部分はその割合が高いところでございますけれども、1つには、死亡時の残存家財処理というところが非常に高い割合となっております。これは、賃貸人が賃借人に対して賃貸を行っている中で、賃貸契約が継続しているときにこの入居者が亡くなるという場合におきまして、例えば、お亡くなりになった後にその清掃というものが課題となったり、家屋の中に残されました家具であるとか私物に関しまして、その処理をどう行っていくかということに関しまして、非常に悩み事があると聞いております。

また、真ん中のほうにございますけれども、見守りや生活支援ということに関して言えば、入居後において、入居中に様々な困り事が発生したときにおいて、別途の見守りや生活支援というものを求める声がございます。

また、このように属性ごとにまとめてみますと、例えば低額所得世帯であるとかひとり親世帯に関しましては、家賃債務保証というものの情報提供に関する支援のニーズ、また、外国人などに関しましては、入居トラブルの相談対応についても非常に割合が高くなっているというような状況でございます。

賃貸借に関しましては、入居者と賃借人の双務契約となっておりますので、その要配

慮者への住宅の供給に当たりましては、この不動産関係の皆様への御理解と御協力を頂きながら検討していくことが重要であるとも考えております。

続きまして、スライド7は、居住支援法人・居住支援協議会についてでございます。この居住支援法人に関しましては、平成29年に法律上位置づけられたものでございますけれども、この居住支援法人は、居住支援に係る担い手として都道府県が指定しているものでございまして、現在741法人が指定されております。

また、居住支援協議会に関しましては、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立するものでございますけれども、情報交換やネットワーク形成、物件の紹介などを行っており、全都道府県で設置されている一方で、市区町村に関しましては90市区町となっているところでございます。

スライドの8は、居住支援法人の指定件数が近年非常に大きく増加していて、多くの皆様方に御関心を頂いているというところでございます。

スライドの9でございます。これは居住支援法人が実施している支援内容でございます。様々な取組が行われておりますので、また後ほど御覧いただければと思います。

スライドの10でございますけれども、この居住支援に関します指摘といたしまして、家賃債務保証の利用というものがございます。家賃債務保証の概要とその利用状況でございますけれども、かつては連帯保証人を求めるケースが多くございましたが、現状では家賃債務保証を求めるというケースが8割近くに至っているというところでございます。

続きまして、スライドの11でございますけれども、その家賃債務保証契約において緊急連絡先を求めるケースが多いということでございまして、個人というものが求められる、法人ではなく個人が求められるケースが多いというアンケート結果でございます。

スライドの12でございます。残置物処理に関してでございますけれども、先ほど、この残置物処理に関しましても居住支援のニーズの1つとしてあると御説明しましたが、令和3年6月に国交省及び法務省において、残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表しております。残置物に関しましては、賃借人と受任者との間で、賃貸借契約の解除であるとか、残置物の処理に関する条項からなるこの委任契約書のひな形を作成しております。これによりまして、残置物の処理を円滑に進めるというものでございますけれども、現状では、この周知が十分進んでいないという御指摘も頂いております。

スライドの13でございます。終身建物賃貸借事業の概要と実績でございます。これまでの認可実績は約1万5,000戸でございます。この終身建物賃貸借事業でございます

けれども、賃貸借契約に関しましても、民法に基づきまして相続をされるということになっておりますけれども、死亡時に直ちに終了するという特例をこの終身建物賃貸借事業として行うことができると、相続性を排除することができるというものでございます。

続きまして、スライドの14でございます。現状行われている3省の検討会、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会でございます。検討会におきましては、この住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅と福祉が一体となった居住支援の在り方について検討をしております。委員といたしまして、〇〇先生、〇〇先生、〇〇先生、〇〇先生など、本日御出席の方々、そして不動産の団体の方にも御参加いただいて議論をしております。

続きまして、15ページ、16ページは、最新の9月に開催されました第4回の検討会において、その検討事項をまとめたものでございます。スライドの15は現状中心でございまして、スライドの16で各個別の論点を示しております。こちらでは、大きくは右側の青いほうで大家、賃貸人側が住宅を提供しやすい市場環境の整備についての検討事項、左側のほうでは賃借人への居住支援の充実に関する検討事項を書いてございます。そして、③番目のほうで、住宅の確保方策として、居住水準であるとか公的賃貸住宅との関係、サードプレイス、そして、④番目として、基礎自治体レベルで関係者が連携していくなどの居住支援の体制づくりについて問題提起をさせていただいており、検討事項としてまとめている状況でございます。

最後、スライドの17でございますけれども、こちらは、10月4日に全世代型社会保障構築会議が開かれておりまして、そちらのほうで厚生労働省と共に作成して提出した資料でございます。

このような現状、その検討課題と検討事項というものがまとめられたところでございまして、検討会といたしましては、年内にも再度開催をいたしまして、中間取りまとめに向かって議論を行っていきたいと考えておりまして、私ども事務方といたしましても、必要な制度的な見直しも含めまして検討を進めていこうと考えているところでございます。

説明は以上でございます。

【参事官】 続きまして、マンション・賃貸住宅担当の参事官、下村でございます。私から、資料3に基づきまして、「マンションの長寿命化・再生円滑化について」御説明をさせていただきます。

おめくりいただきまして、まず、「マンションを巡る現状と課題」でございます。2ペー

ジ、マンションのストック数でございますけれども、直近のデータで約694.3万戸のマンションストックが全国にございます。1,500万人ぐらいの方がこのマンションにお住まいになっていらっしゃるという状況でございます。

3ページでございます。区分所有者の永住意識が高まってきております。直近のデータで、マンションに永住するつもりと答えられた区分所有者の割合が6割を超えるような状況になってきております。

4ページでございます。古いマンションストックも増えてきております。築40年以上のマンションストックの数が125.7万戸ございます。これが10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加していくという見込みになっております。

5ページでございます。マンションの「2つの老い」というものが進行しております。左側でございますけれども、築年数が古いマンションほど御高齢の世帯主の割合も高くなっております。また、右側でございますが、借家の割合、空き家の割合とも築年数が古いほどその割合が高い傾向にございます。こういった区分所有者の高齢化、あるいは非居住化が進行することによりまして、様々な管理上の課題が出てくるということが指摘されております。

6ページでございます。修繕積立金の状況でございますけれども、左側でございますが、計画に対して不足していないマンションが33.8%にとどまっているという状況でございます。また、長期修繕計画につきまして、右側でございますけれども、定期的に見直しているが56%、見直していないマンションが44%に上るという状況になっております。

7ページでございます。建替えの状況でございますけれども、累計で282件、約2万3,000戸の建替えの実績がございます。実績は積み上がってきておりますけれども、マンションストック全体に比べますと、数としてはまだそれほど多くないという状況かと思っております。

8ページでございます。建替えに当たりまして、左側でございますけれども、新たに利用できる容積率が小さくなるという傾向にございます。その結果、右側でございますが、区分所有者の負担額も近年増加傾向にあるという状況でございます。

以上が、マンションをめぐる現状でございます。

9ページ以降は、最近の政策の動向でございます。9ページでございますけれども、マンション政策の方向性として大きく2つあると考えております。1つが、図の左側でございますけれども、管理組合が中心となって日々の管理をしっかりと行い、適切な時期に修

繕・改良を行って、今あるマンションをしっかりと長寿命化させていくという方向性、これがまずもって大事だろうと考えております。その上で、修繕などで対応が困難ということになりましたら、右側にございます建替えですとか敷地売却といった再生を進めていくという形になります。それぞれ対応する法律として、マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法がございまして、これらの法律に基づきまして様々な制度を運用しているという状況でございます。

その制度の1つといたしまして、10ページにございますけれども、管理計画認定制度がございまして。こちらは昨年の4月からスタートをしております、一定の管理に関する基準を満たすマンションを公共団体が認定をしていくという制度でございまして。認定を受けることによりまして、しっかりと管理しているということが見える化されるということで、区分所有者の管理意識の向上や、さらなる管理の適正化につながっていく、こういったところを制度の狙いにしております。10月末時点で認定実績は279件という状況でございまして。

11ページでございまして。この管理計画認定制度は、様々なインセンティブも用意をしております。マンション長寿命化促進税制、こちらは固定資産税の減額措置でございまして。こちらは後ほど御紹介をさせていただきます。このほか住宅金融支援機構のフラット35、マンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げや、マンションすまい・る債の利率の上乗せ、こういったインセンティブも用意をしております。

12ページでございまして。マンション長寿命化促進税制でございまして。こちらは、今年度、今年4月からスタートいたしました固定資産税の減額措置でございまして。管理計画認定を受けたマンションなどで長寿命化工事を実施した場合に、翌年度の固定資産税を一定減額していくという措置でございまして。

以上、現状の御説明になります。13ページ以降は、「今後のマンション政策の方向性」ということで御説明をさせていただきます。

まず、14ページですけれども、区分所有法の見直しが現在法務省の法制審議会で議論されております。かなり多岐にわたる論点につきまして御議論いただいております、左から、区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、被災区分所有建物の再生の円滑化、こういったカテゴリーで御議論いただいております、例えば一番左側にございますけれども、集会の決議を円滑化するための仕組みということで、区分所有法に基づきます決議要件は様々にございますけれども、その分母から所在不明の区分所有者を

除外していくといったようなことが議論されております。

また、真ん中に建替えを円滑化するための仕組みとございますけれども、現在、区分所有法に基づきます建替え決議要件、5分の4以上の同意というものがございますけれども、この5分の4以上の同意を、一定要件を満たしたマンションにつきましては、例えば4分の3に引き下げるといったようなところが現在議論されているところでございます。

続きまして、15ページでございます。この法務省の法制審議会での議論と並行いたしまして、国交省でも今後のマンション政策のあり方に関する検討会を開催しております。昨年の10月から開催しております、先般、8月10日に一旦取りまとめを公表したところでございます。この取りまとめの概要が16ページにございますけれども、かなり幅広い論点につきまして御議論いただいていたところでございます。そのうち主なものだけ17ページ、18ページにピックアップをさせていただいております。

17ページでございますけれども、まずマンションの長寿命化の推進ということで、老朽化したマンション全ての建替えを行っていくということは、なかなか現実的に難しいというところがございますので、まず今あるマンションをしっかりと長寿命化させていくことが大事だと考えております。税の特例の普及などによりまして、長寿命化の意識をしっかりと醸成をさせていきたいと考えております。

また、この長寿命化に当たりまして、しっかりと適切な時期に修繕工事を行っていくということが大切になってまいりますけれども、この修繕工事の前提といたしまして、修繕積立金が確保されているということが前提となります。この修繕積立金の積立方式として、段階増額積立方式というのが現状多く採用されているという状況でございます、ただ、この積立方式ですと、その増額幅が大きい場合に、なかなか区分所有者の方々の同意が得られなくて、結果的にその計画どおりの修繕積立金が積み立てられないといったおそれがあるというところが指摘されておまして、こういったところは、適切な修繕積立金の引上げ幅というものを今後検討していけないかと考えているところでございます。

また、管理不全マンションへの対応ということですが、区分所有者の非居住化によりまして、区分所有者の所在が把握できなくなりますと、様々な管理上の支障が出てくるというところが指摘されておまして、区分所有者名簿を一旦作ったらおしまいということではなくて、これを定期的にしっかりと更新していく、アップデートしていくという仕組みも今後検討していければと思っております。

また、管理不全状態に陥った場合に、自治体が助言・指導・勧告できるという制度にな

っておりますけれども、こういった自治体の権限もさらに強化していくべきではないかといったところが議論されております。

18ページでございます。管理組合役員の担い手不足への対応ということで、区分所有者の高齢化が進む中で、なかなかその役員の担い手が不足していくのではないかというところが指摘されております。一方で、最近増加している方式といたしまして、管理会社が管理者となって、その区分所有者に代わってマンションを管理していく、第三者管理者方式というものが最近増加してきております。担い手が不足する中で、1つの選択肢として考えられるかと思うんですけれども、他方、この管理会社が利益相反行為を行うというような可能性も指摘されておまして、そういったところの留意事項をガイドラインという形でお示しをしていければと考えております。

続きまして、建替え等の関係でございます。現在、法制審議会では区分所有法の見直しが議論されておまして、この中で、新たな再生の仕組みということで、建物・敷地一括売却決議ですとか、建物取壊し決議、あるいは一棟リノベーション決議といったようなものが議論されております。こういった新たな決議が区分所有法で手当てされた場合には、これらに対応いたします事業手続を今度はマンション建替え法の中で手当てをしていくということを今後検討していきたいと思っております。

また最後に、建替え事業におきます各種制約への対応ということで、マンション建替え法に基づきます建替えの場合、住戸面積基準というものがございまして、これが建替えの制約になっているのではないかというような御指摘も頂いているところでございます。こういった基準の引下げや撤廃なども今後検討していきたいと考えております。

以上、取りまとめの概要になりますけれども、この取りまとめの中で、幾つかの項目につきましては、ワーキンググループを設けて具体の施策を検討していくとされたところでございます。最後の2枚にございますけれども、こういったワーキンググループを現在開催しているところでございます。

1つが外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループでございます。こちらは、先ほど御説明いたしました、管理会社が管理者となる第三者管理者方式に関するガイドラインをこれから整備していくということで、この内容につきまして御議論いただいているところでございます。

また、最後の標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ、こちらは齊藤先生に座長をお願いしておりますけれども、こちらでは、標準管

理規約の見直しや管理計画認定制度のあり方につきまして御議論いただいているところでございます。

すみません、少し駆け足でございますけれども、マンション関係は以上でございます。

【市街地住宅整備室長】 続きまして、市街地住宅整備室長の勝又でございます。私からは、住宅団地再生の取組について御説明をしたいと思います。

資料4の1ページを御覧ください。住宅団地、ニュータウンといったような呼び方をすることもありますが、面積が5ヘクタール以上のものが全国に約3,000団地あるということで、その多くが高度成長期に大量供給をされたものでございます。

2ページを御覧いただきまして、もうそんなことは知っていると言われるかもしれませんが、この住宅団地についての問題がますます顕在化してきておりまして、特に住民の高齢化が進んでいます。中には、既にその団地全体の高齢化率が50%を超えるような団地も出てきております。また、それに伴って空き家などが発生しているということもございます。それから、何か再生の取組を進めようとした場合に、もともと住居専用地域が指定されていて、様々な用途の立地が規制されていて難しいといったような問題も指摘されております。

3ページを御覧いただきまして、こういった現状の中で、地域コミュニティの活力が低下しているとか、今後、若者や子育て世帯が働く場が必要だとか、あとは、高齢者の生活を支えるような施設が必要だと。つまりは、その暮らしを引き続き続けられるような住宅団地の再生が求められているといったような状況でございます。

4ページを御覧いただきまして、これは、令和2年に地域再生法の改正が行われまして、このときに地域住宅団地再生事業というものが創設をされております。これは、住宅団地再生のための取組を後押しする制度でございまして、こちらのページの左下に小さく書かれておりますけれども、例えば、用途規制を緩和する手続ですとか、あとはコミュニティバスを導入したりですとか、有料老人ホームの設置について、こういったことの手続をワンストップにしてあげましょうというような制度が創設されました。これは、ワンストップと申し上げているのは、個別の法律の手続でやるべきところを、この事業計画に記載することによって、それぞれの手続を一本でやることができますといったような内容になってございます。これは3年ほどたっておりますけれども、埼玉県の小川町、神奈川県の大塚市でこの再生事業の取組が行われているところです。

5ページを御覧いただきまして、これは補助事業です。住宅市街地総合整備事業の中に

住宅団地ストック活用型というものを創設しております。こちらは、大きく言うと、ソフト事業に対する支援、協議会の活動といったものに対する支援ですとか、あともう一つがハード事業に対する支援ということで、いろいろな必要とされる施設への改修、それから道路、公園等の改修、あと住宅の改修、これらに公共団体と国が併せて補助をするといったような仕組みになってございます。

6ページを御覧いただきまして、こういった取組は進めてきていたところではありますけれども、なかなかその問題が解決しないということで、少しこれからてこ入れをしようとしております。政府計画の中に新たに位置づけたものとしまして御紹介をしますと、6ページの下に、成長戦略等のフォローアップというものが今年の6月に閣議決定をされておりますけれども、この中で、地域の住宅団地の再生のために、市町村の再生事業計画案を住民、民間事業者等が提案する仕組みや、日常生活に必要な施設の建築制限を緩和することなどを検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずるといったような位置づけをさせていただきました。

最後、7ページを御覧いただきますと、住宅団地再生連絡会議というものがございまして、この中で連絡会議のメンバーの有志に集まっていただきまして、住宅団地再生検討ワーキングというものを今年の8月に立ち上げました。メンバーはそちらに書かれておりですけれども、地方公共団体、それから民間事業者の方たち、約40団体に集まっていただきまして検討を進めました。今月、11月2日にこのワーキングとしての提言を取りまとめていただきました。提言の概要は右に書かれておりです。

大きく言うと2つありまして、1つは、その地域活動を促すための仕組みを充実させるべきだということ、2つ目としては、既存のストックを活用していろいろな都市機能を導入しやすくするような制度の充実が必要だということの2つが取り上げられております。

1点目につきましては、まず1つが、地域住民等による自立的活動を可能とする体制の整備に必要な支援、そういった制度を充実させる必要があるということ。もう一つは、先ほど紹介しました、地域住宅団地再生事業計画の提案制度を新たに設けて、地域の住民などが再生計画を提案できる仕組みをつくるべきだという提言を頂いています。

それから、下、既存ストックの活用について言いますと、2つ目のポツにありますように、第一種低層住居専用地域における用途、床面積等の規制の緩和手続、これを設けるべきだといったような話。あとは、都市公園でのマルシェの開催などをやりやすくするような手続の緩和などが提言されています。

1つ具体例を御紹介申し上げますと、小学校が統廃合によって廃校された場合に、その跡地活用が住宅団地の中では課題になることがありますけれども、これに第一種低層住居専用地域が貼られていますと、高さ制限に引っかかっている、小学校であればいいけれども、小学校以外の用途は駄目よといったようなことが障害になることがあります。これについて、今回のこちらの地域住宅団地再生事業の中で緩和できるようにといったようなことを検討しているところでございます。

この提言を踏まえまして、この方向で制度改正の検討を進めていきたいと考えております。

説明は以上です。

【分科会長】 説明をどうもありがとうございました。

それでは、各委員の皆様から御意見を頂きたいと存じます。大変恐縮でございますが、皆様に御意見を頂きたいので、お一人につき3分以内にまとめていただきますよう、よろしくお願いいたします。また、本日は会場にお越しにいたっている方とオンラインの出席の方がおられますので、こちらも大変恐縮でございますが、まずは会議室の方、その後オンライン参加の方の順で発言をお願いしたいと思います。

オンライン出席の方は、手の形のアイコンを押していただければ後ほど私より順に指名します。また、適宜チャットなどを使って意思表示をしていただいても結構かと思っております。

それでは、まず会議室の委員の方で御発言を御希望の方は挙手をお願いいたします。お願いいたします。

【臨時委員】 マンションの再生ということについて一言、2つの要点をお願いしたいと思います。

1つは、資料3の8ページにありますように、建替えがなかなか進まない。その障壁が、例えば容積率が小さくなっている傾向があるということでもありますけれども、時々、じゃあ容積率を割増するかというようなことが言われることがありますけれども、これは恐らく相当そのまちづくりに支障があるし、もともとこういう形態規制で小さくなっているのは比較的小規模・中規模であって、恐らく建てるときの近隣対策もかなり厳しいものがあつたのだらうと、こういうものについては、市街地再開発計画のようなブロック全体で、区画整理のような形で、まちの再生を図るというような視点で、何らかの税制上の支援策だとかインセンティブを与えるような、そういう仕組みで全体を思い切って、どうせエネルギーがたくさんかかる事業ですので、そういうことを進めていただけたらどうかなとい

うのが1点。

それからもう一つは、11ページにあります長寿命化促進税制というところで、昨年だったか、一昨年だったか、この固定資産税の減額措置を取っていただいたんですけども、その時、全住協としては、これはある意味設備投資の性格もあるので、積立金の所得控除のような、かなりダイレクトに効くような税制について要望をした覚えがあるんですけども、なかなか難しいよということでしたが、可能性としてはどうか、お聞きしたいなど。

その2点をお願いします。

【齊藤分科会長】 どうもありがとうございました。国土交通省からのコメント等はまとめて、お伺いでもよろしいですか、そのほかに御質問はございますでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】

まず、住宅セーフティネットの件についてなんですけれども、実は、本件につきまして、私どもの〇〇におきまして研究会を設置して、今議論を重ねているところでございますが、正直、なかなか難しいという点がございます。

端的に、実務上でいきますと、契約、入居の入り口のところでは、それほど大きな問題はないのではないかと思いますけれども、入居後の最終的な段階、さきにもありましたように、死亡した場合とか、あるいは少し困るのが認知症、そして解約する場合、いろいろなリスクがほぼ全て貸主、その家主側、あるいは管理会社が負わなければならないという、こういう実態が非常に多いということが入居をためらわせている大きな要因になっているのではないかと思います。そうした状況で、今議論を重ねているようですけれども、そういうふうに至った場合の何らかのスキームを早急に構築する必要があるのかなと思っております。

また、それに関連して、先ほど御説明がありましたけれども、終身建物賃貸借契約が国交省さんから提示されているわけですが、この制度につきましては、自治体の認可が必要なこと、あるいは住宅を一定の基準に改修する必要があるということなど、結構ハードルが高いということで、実質的にはほとんど普及していないのが実態だと思います。

それからもう一つ、同じように説明がありました残置物の処理に関するモデル契約条項、これも提示されておりますけれども、これは事前に取り決める内容も多くて、活用できる場面がなかなか少ないのではないかと、これも実態的には利用度は低いという状況になっておまして、先ほど御説明がありました、今、検討会で議論がなされている

ということでございますので、その答申をお待ちいたしたいと思っております。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。そのほかにも、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 今の方と意見が重なる点もありますが、1点目は、住宅のセーフティネットについてですけれども、入居後、入居した高齢者はだんだん年を取り、ほぼ85歳を超えますと4人に1人は認知症になると言われています。認知症になった後の生活支援を具体的にどのようにしていくのかということが非常に課題だろうと思っております。多分認知症の方は、隣の方に御迷惑をかけたりすることもありますし、行く行くそのまま亡くなれるということもあつたりしますので、放置することはできません。多分地域包括ケアシステムとの連携をどう取っていくかということは、具体的な仕組みとしてつくっていかねばなかなか問題は解決しないのではないかと日常的に感じておりますので、その辺りの御検討、多分進めておられると思うんですけれども、よろしくお願ひしたいと思っております。

もう一つ、住宅団地再生についてですけれども、これは、国のお立場としては大変厳しいことだとは思いますが、先ほどの御説明で、今、団地は日本全国3,000団地あると言われました。ですが一方、日本は御承知のように人口減少、経済も少しずつ縮小しております。徐々に縮んでいく日本でありますので、3,000団地全てを対象に再生の支援策とか、補助とか、そういったことをやっていくということは、現実的には非常に効率性に欠くことではないかと思っております。もちろん地域住民の方の日々の暮らしとか、よりよい暮らしのために再生も必要かと思っておりますけれども、もう少し大きな視点から見れば、対象となる団地、こういったところをある程度絞り込んでいく段階に来ているのではないかと感じております。

以上です。よろしくお願ひいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願ひいたします。

【〇〇臨時委員】

消費生活センターに寄せられた事例といたしまして、家賃債務保証契約における緊急連絡先の実態ということで、トラブル発生時という対応を求められるとありますけれども、具体的な例を御紹介したいと思っております。70代の父親からの相談でした。娘夫婦が離婚をして娘の夫のほうの家を出て行きました。ところが、離婚をしているのでお互いの連絡先は伝えないはずだったのだけれども、その娘婿が家賃の滞納をしてしまったために、今度

はその債務保証業者のほうから嫌がらせの電話を受けているということで、父親としては、娘のほうに子供たちがいるので、孫の登校時とか娘の出勤時に保証業者から嫌がらせを受けるのではないかとということで、心配でたまらないという御相談が寄せられました。

今回この資料を拝見しまして、緊急連絡先を求めるといことなんですけれども、では、娘婿はどのような連絡先として伝えたかということ、実は、正直に自分が離婚しているということを伝えておらず、ここは別居ではなくちょっとしたお家がありますという曖昧な答え方だけで受け付けていた。でも実態的には別れているわけで、連絡もなかったのにそのようにされてしまっているということで、本当にこの緊急連絡先というのは、本当に相手がそれを望んで書いたものかどうか、不可解な御相談が実態としてあります。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【〇〇臨時委員】 2点ございます。まず、資料2の16ページの③のところ、セーフティネット住宅の居住水準の見直しのところ、改修費への支援という大事なキーワードを入れていただいております。この点に関して、その改修の中身としては、例えば断熱改修とか、あるいは浴室も温かくするとかという、健康のための良好な温熱環境の整備という基本計画の趣旨が、この資料のレベルにもキーワードとして登場してほしいなという点が1点でございます。

それからもう一つは、資料3の16ページであります。今後のというところの②の中に適切な改修工事等の実施という項目を挙げていただいております。マンションの修繕積立金、現状維持レベルの工事費は多分積み上げておりますけれども、断熱改修とか良好な温熱環境、あるいは脱炭素に向けたグレードアップの適切な修繕工事費の積立てということをもっとみんなが意識していただくように、何か少し分かるように書いていただけないかということでございます。そう申し上げたのは、1つは住生活基本計画に閣議決定されて盛り込まれたことがもう少し前面に出てほしいということと、あと今年の5月末に健康日本21の第三次の基本方針が発表されたところですが、厚生労働行政の中に国土交通行政、住宅建築物の取組の重要性ということが、大事なキーワードがちょうど入ったタイミングでもございますので、発言いたしました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほかにかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】

私も住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会のメンバーなので、発言するのがどうかと思うんですけども、私、この検討会、資料2の16ページの方角性に関しては、本当によくまとめてくださったと感謝しております。ただ、これを誰がするのか、いつするのかというところまでがなかなかまだ踏み込めていないので、そこを明確化で、もう検討会議もほぼ終わりに近づいていますので、ぜひその点、よろしくお願ひしたいというのが1点目です。

2つ目、今回3省合同の検討会議というのは何を意味したかということ、居住支援というのが非常に幅広であったということです。先ほどの高齢者の問題を御指摘された委員の方がおられましたけれども、全くそのとおりで、検討会には、老健局さんもきちんと出てきておられると。ただ、この法律自体が、もともと国土交通省さんの住宅セーフティネット法ですから、私は、今後より円滑な3省の共同体制をつくるためにも、これは共管法の方角で、法律自体を省をまたいで管理していくという方角性が1つ具体的には必要なのではないかというのが2点目。

3点目が、高齢者がボリュームゾーンになります。800万の世帯が2030年には単身化すると、高齢単身世帯になると、これは数字が出ているわけですが、その中で、とはいえ先ほど言いました厚労省さん、老健局さんと一緒にやっていく、あるいは、社会・援護局、社会局さんの生活困窮者の部分と一緒にやっていく。これはもう必然だと思います。ただ、高齢者施策というのは、身体的なケア、体が弱ったときどうするかということと、経済的な困窮になったときどうするかという、この2つのものに対する対応の制度がほとんどでありまして、そうなると、健康である一定お金もあって、しかし、例えば転居等に関して非常に苦勞をされている高齢者、これは厚労省施策にもうまくはまってない方々が一定数ボリュームゾーンでおられると思うのです。ですので、老健局等は当然のこととしても、それでもなお漏れる人たちというのをどう考えるのかというのが3点目。

4点目としては、そのときのプレーヤーとして、国交省さんがお持ちの居住支援法人、これは、ただデータの的には全体の740団体の50%が収支赤字であるということで、このまま行くと継続的な活動ができない。この辺りを具体的にサブリース等を運営することも書かれていますが、もう一歩進んで、居住支援法人をこれからどうするかというところをさらに検討すべきだろうと。

最後、5点目ですが、私、公営住宅、この団地の問題が今日は出ては出てはいたけれども、

私は北九州市なのですが、市営住宅、公営住宅等が今後どうなるのかというのは、市のほうでも相当悩んでおられる状態なので、この辺りも含めたサブリースモデル、あるいは支援つきサポート付住宅ということが今後大きなテーマになるのではないかと。これは、市としても住宅部局に関しては、市営住宅をこれからどうするかというのは非常に頭を悩ませておられるところなので、この活用をまさに保健部局と保健福祉部局と一緒にやると、これが1つの解決策ではないかと考えています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほかに御意見ありますでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 いろいろと御検討いただいて、また御説明いただきまして、ありがとうございました。

マンションについては再生・長寿命化が非常に重要なポイントだと考えております。先ほど、管理のところで、修繕積立金の積立状況について、資料3 6ページの円グラフで説明いただきましたが、積立金の当初計画に対する充足度を見ますと、充足・不足している組合の比率がそれぞれ3分の1程度とのことでした。但し、これは平成30年度調査からの出典と書いてありましたので、恐らく昨今の建築工事費の高騰を踏まえると、積立金が不足している組合が圧倒的に増えているのではないかと懸念があります。こういった現状を踏まえた形で国の施策を進められていると思いますが、こうした点も踏まえてしっかりお願いしたいと思います。

また、子育て支援については、当協会の会員企業においても、例えばマンション内に託児所スペースを設ける、学童保育施設を併設する、といった取り組みを実施しておりますが、やはり世の中全体の意識を変えていくことが必要ではないかと考えています。例えば、男性が育児休業を取りやすくするような風潮づくり、また、子育てはその産んだ家族だけの問題ではなく、世の中全体の問題であって、地域として子育てに協力・連携していくのだという流れへの誘導をコミュニティ施設や公の施設を活用するなど積極的に進めていくことが必要だと感じております。昔はこどもが悪さをしていると近所のおじさんに怒られたものですが、今は怒ったらその親から怒り返されますので、その辺の風潮を変えていく何かそういったことに向けて我々も一歩ずつ機運を盛り上げていければ、子育て世代に対しても大きなサポートになるのかなと思っています。国土交通省だけでできる話ではないかと思しますので、ほかの省庁にも何か御提案等をしていただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほかに御意見ございますか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】

まず、資料2の3ページ、4ページのところで、セーフティネット制度ですけれども、ほかのポータルは正直分かっていないのですが、現状、〇〇で言うと、これは登録住宅というのと専用住宅という2種類が多分あると思うのですが、残念ながら専用住宅は掲載できていません。そして、登録住宅のほうは、とある大手の管理会社から大量に御入稿いただいているので、かなり掲載がなされているという状態です。専用住宅がなかなか掲載に難しいという判断の1つには、一部の入居者に限定するということで、高齢者はまだいいんですけども、外国籍に限定するとか、あるいは、例えばDVの被害者とかというような限定表現を書くことが、結構人権問題としてどうかという議論が社内でありまして、なかなか難しいという部分がございます。

一方で、登録住宅は一定あるのですが、それでもインセンティブが大してない割に入稿負担が結構高いということで、協力してくれる会社さんはあるんですけども、一気にどんどん登録を増やそうという状態になっていないという現状がございますので、もう少しその掲載に向けて、こういうポータルサイトに掲載されていかないと検索のスタートができないという部分もあるかなと思いますので、その辺りは1つ課題提起をさせていただきたいと思います。

また、もう一つ、これは今発言をしておいて何なのですが、件数を増やすことが目的ではなくて、本来支援すべき人たちがきちんと支援される仕組みをつくるというのが本質かなと。そういった意味においては、居住支援法人というのが非常に機能すると思っておりますし、ここを推進していくことが極めて重要。まだ件数は増えていると思いますが、どんどん増やしていく必要があると思います。その際に重要になってくるのは、不動産会社さんの巻き込みかなと思っております。既に、全日さん、全宅さん、日管協さん、国交省さんから声がかかって、この推進に向けた動きが取れていると聞いておりますが、まだまだ現場の人たちに、ここに賛同いただいて参画いただけるところまで行っていないのが現状ではないかなと思っております。結果として、この居住支援法人に適切な物件供給がなされていなければ、なかなか制度がうまく回っていかないという部分もあるかと思うので、いかにその団体の上のところだけではなくて、現場のところまで下ろしていくところまでやっていけるかというのは、考えていかなければならないかなと思っております。

それから最後に、住宅団地の件でございます。私、たまたまとある鉄道バス事業者さんから先日お話を伺う機会がありました。それを聞いて、これは結構危機的かなと思ったのは、2024年問題と呼ばれる、建設業並びに運輸とかに関わられる会社さんの労務の適正化が走るということによって、恐らく郊外のバス便物件の、そこに対しての減便みたいなものが結構増えていく可能性というのはあるのではないかと想像します。そうすると、本件に関して、もちろん様々郊外団地の活性化に必要な打ち手はありますが、正直コミュニティバスだけでは、運輸の輸送量の絶対量とかからすると結構厳しいのかなと思っておりまして、いよいよ本当にこの民間事業者の収支だけでバス便をどんどんなくしていくみたいなことをやっていったいいのか、そこはもしかしたら行政であるとかいろいろなところがどうか支援をするのか、どういう形がいいのか分からないですけれども、そこを真剣に考えていく年度が迫ってきているのではないかと考えておりますので、ごめんなさい、既に御議論されているのかもしれませんが、ぜひその鉄道・バス事業者の皆さんの現状も踏まえまして、郊外住宅団地の在り方の検討については、進めていくべきではないかなという意見を持っております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほかに会場から御意見はございますでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】

資料4の6ページにありますとおり、デジタル田園都市国家構想の中での郊外団地の空洞化が重点の検討課題とされているということでございますが、また、住宅の確保の要配慮者への住宅の提供、そして見守り支援、これと団地を含めた空き家問題をセットとした動きも徐々に見えつつあるということもございますので、この辺の成功事例等もお示しいただきながら公表していただくとともに、また、先ほど委員の方からもお話がございました地域包括センターの各市町村との連携を持って、こちらの、ちょうどたまたまそのスタッフの方ともお話しする機会がございまして、その中に入ってその住宅についてのお困りのところ、また、こちらの部分で、先ほどお示しいただいた資料の中でいきますと、大家さん、貸手側にとって一番何が困るかという、見守りの部分、あと死後の問題、この辺について、その前から一番お話ができる地域支援センターのスタッフの方との連携、こちらについても議論をしていただければと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございます。そのほかに会場から御意見はございますでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】

資料2の16ページ、先ほどから既に何人かの委員の方が発言されていますので手短かに申し上げたいと思います。16ページの②、大家さんということで、この資料全体が賃貸住宅に相当の空室があるので、それを何とか利用できないかという趣旨が底流にあるかなと理解をしております。といたしますと、これはセーフティネットの資料でして、②、大家さんにいろいろ期待しますということですがけれども、これがセーフティネット住宅に限った話なのか、手続もいろいろ大変という御発言もありましたけれども、広く住宅全般に対するそのことなのかというのが、資料の中からは見えなかったと思います。

私は後者のほう、必ずしもそのセーフティネット住宅、登録住宅でなくても大家さんには期待すると理解をしたいと思いますけれども、そういたしますと、高齢者といえども賃貸借契約の契約当事者ですので、その法律行為を行う、法律行為の能力があるかどうかということは、契約として前提に必要なだろうと思います。

先ほど来、痴呆の話が出ていますけれども、例えばその高齢者の車の運転免許については、運転能力をチェックするというも行われていたりするわけです。少し暴論に聞こえるかもしれませんが、考え方として御了解いただければと思いますけれども、例えばその高齢者について、その法律行為が不安だと、だから貸せないという大家さんに対しては、定期借家で一定の期間が来れば、法律行為の能力があるかどうかというものを確認して、あれば当然再契約ということですし、どうしても周りに迷惑をかけるような人になっているということであれば、それはまた違うところに移り住んでいただくという、そういう形での大家さんへの安心というものができないのかなと思います。であれば、仮に能力ありとして定期借家で住まわっている間は、賃貸人が管理業者に委託して、ここに書いてある見守りなどの入居者のサービスは賃貸人の責任として行う、こういうふうに両方が相応の責任を分担するという事は考えられないのかなと思います。3省合同で、国土交通行政と福祉行政が一緒になっていて、それは大変プラスで相乗効果はある一方、結果として賃貸人には少し不安が残るよねというふうな、そんなことになってはいはしないかということです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほかに会場から御意見はございますでしょ

うか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇臨時委員】

個別の政策については、今はもう各委員の皆さんから指摘されたとおり、これからお話を伺いたいと思いますが、全体を通して思いますのは、個別の暮らしの問題の議論が中心にはなりますが、これは実は地域と言いますか、コミュニティ全体のお話になります。つまり面的にこういう議論をどう捉えて進めていくのか。その地域の住民の方が自分の地域で何が起きているか、どういう問題があるかということ共有するような、そういう議論がもう少しできればいいかなと考えております。かなり細かい点もありますけれども、自治体を中心になって住民の方をどのように巻き込んでこういう議論を重ねていくことができるか、是非、御検討いただきたいと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほかに会場の皆さんの中から御意見を頂ける方はおられますでしょうか。大丈夫ですか。ありがとうございます。

幅広くご意見をたくさん頂きましたから、1回切って少しコメントを頂くという形でもよろしいでしょうか。順番に資料2、資料3、資料4に関してということでコメントを頂けたらと思います。まずは資料2に関してお願いいたします。

【安心居住推進課長】 安心居住推進課長でございます。様々な御指摘、御意見をありがとうございます。

幾つかコメントがあった中でお答えできるところをお答えしたいと思うんですけども、私どもといたしましては、今回の検討においては、大家様に関して言えば、セーフティネット住宅に限ったことではなく、広く市場環境整備のためにまずどのようなことをすべきかということも含めて議論すべきであると、検討すべきであると捉えておりますので、その辺りは区別をしながら検討をしていかなければならないものであると考えております。

また、不動産会社様と一緒に検討をしていくということに関する御指摘もございましたけれども、これは検討会でも議論がございまして、居住支援協議会というものを、私の説明でもネットワークをつくる場として紹介をいたしました。検討会においても、行政であるとか、その地元の不動産屋さん、福祉の関係者がつながっていくということを念頭に置いて、その体制整備を推進する方策を検討する必要があるという御指摘もございましたので、ここも引き続き検討をしてまいりたいと考えております。

そのほか、大家さんの立場の御指摘もございましたし、高齢者に対する支援をどうしていくかというような御指摘もございましたので、3省でしっかりと連携いたしまして、引

き続き検討してまいりたいと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。資料3に関してお願いいたします。

【参事官】 ありがとうございます。マンションの関係で幾つか御意見を頂きました。まず、〇〇様からの御意見でございますけれども、個々の小中規模のマンションの建替えというのはなかなか難しいところがありますので、ブロック単位で再開発をしていくと、まちの再生という観点が必要ではないかという御指摘、全くごもつともだと思っております。そういった再開発で、なかなか小中規模のマンションの建替えが進まない中で、再開発という形で進めていくというのは大変重要かと思っております。現在も市街地再開発事業ということで、様々な予算上、あるいは税のインセンティブなどを用意しておりますけれども、しっかりとそういったものを引き続き進めていきたいと思っております。

また、税の特例でございますけれども、御案内とおおり、こちらは今回新しい税の特例ということでございますので、実際に税務当局との間でかなりいろいろな条件をつけて、ようやく認めていただいたというところがございますので、このスタートをした段階ですぐに拡充というところは難しいところはありますけれども、御意見を踏まえまして、どういったことが考えられるのかということは、引き続き検討をしていきたいと思っております。

また、〇〇先生から断熱改修などを含めました性能向上工事につきまして御意見を頂きました。今回、取りまとめの概要ということで16ページにお示ししております資料は、すみません、これはかなり抜粋した形になっておりまして、全く御指摘のとおり、検討会のほうで性能向上工事の促進という項目を1つ立てまして、その中でかなり議論をさせていただきました。具体的には、長期修繕計画の中にそういったものをしっかりと位置づけていくという方向でガイドラインの見直しをしていったり、あるいは性能向上工事の効果とか、補助金とか、そういったものを分かりやすく周知をしていくという話ですとか、あるいはその専門家とのマッチングを進めていくとか、様々な性能向上工事の促進について御議論いただいたところがございますので、そこはしっかりと進めていきたいと思っております。

また、〇〇様から御意見を頂きました。御指摘のとおり、工事費の高騰というところは大変重要な御指摘かと思っておりますので、そういったところをしっかりと踏まえた検討を今後進めていきたいと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

先ほど御指摘のありましたマンション総合調査、平成30年のものが引用されていますけれども、今年調査をされていて、新しい情報がまた入ってくると思います。

【参事官】 はい、近々。

【分科会長】 それを踏まえての御検討かと思えます。ありがとうございます。

では、資料4に関してお願いいたします。

【市街地住宅整備室長】 住宅団地につきましては、まず〇〇委員から、3,000団地全部を支援して何とかしていこうというのは、それは無理でしょうと、非効率ですよという御指摘がありましたけれども、国とか自治体が、ここは支援して、ここは支援しないと決めるのは、なかなか難しいと思うんですけれども、我々もいろいろ団地再生の取組を聞いている中で、まずその地域住民のやる気、それから自治体のやる気、あとはその事業者さんがビジネスの枠を超えて絡んでくれること、この3つが多分再生についての必須条件なのだろうと思っています。これは、現時点でこの3つがそろっているところはほとんどないんですけれども、それらの取組を少しでもやりやすく、あるいは金銭的に支援できるようなことを通じて、そういう生き残っていく団地とそうでない団地が出てくるのではないかと思っています。決して3,000団地全部を積極的に行政主導でやろうということはないと思っています。

それからもう一つ、〇〇委員からバスについての御指摘がありまして、まさにおっしゃるとおりで、住宅団地の中でそのバスを何とか維持しているようなところも、公共が9割運営費を出していたりとか、これもいい取組なんですけれども、多分サステイナブルではないと思います。そうすると多分今後は2つあるかなと思っています、1つはライドシェアでみんなが乗り合っていくということと、あともう1個は自動運転の技術かなと思っています。ライドシェアについて言うと、実際そういうものをスマホのアプリなんかを使ってやっているところもありますし、あと制度の検討の中でも、ライドシェアをやるための登録についてもワンストップの手続でできないかということも1つ検討はしています。それから、自動運転の技術については、計画された住宅団地は、自動運転の技術を導入するにはもってこいの場所だと思っています。実際今、そういった実証実験もそういうニュータウンを中心にやっているところがございますので、そういったことへの協力というか、働きかけをこれからもしていこうと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ちなみにこの住宅団地は、5ヘクタール以上

ということで、戸建てに限らず集合住宅が入っているものも広さで一定以上のものが対象になっているということでもよろしかったでしょうか。

【市街地住宅整備室長】 おっしゃるとおりです。

【分科会長】 ありがとうございます。

そうしましたら、お待たせいたしました。オンラインの皆様のほうからの御意見を頂戴したいと思います。もしよろしければ、〇〇先生から御発言を頂いてよろしいでしょうか。

【分科会長代理】 少し早めに抜けさせていただくこともあるので、最初に発言させていただきます。貴重な資料どうもありがとうございます。

2点に絞ってなんですけれども、1点目は、今の資料4の話の流れなのですが、例えば一番最後の7ページとかを見せていただきますと、いろいろソフト施策とかを考えておられるんですけれども、実際問題としては、こういう機能というのは、今、エリアの中で子供食堂が実質の機能を担っていて、住民の方が高齢の方も入れてやっているという動きがすごく展開しているというのがあったり、あと、実際に高齢になっても自動車に乗って大きなショッピングセンターに行くと、地元のところにはサービスを提供しても来ないとか、実際の交通行動とセットで議論しないと、なかなか機能的な改変はできないと思いますので、その辺りの実際の行動を含めた、既存のサービスも含めたチェックが必要かなと思っていますというのが1点目です。

あと2点目が、例えば資料3の9ページなのですが、資料としてはどこでもいいんですけれども、一番分かりやすいのはこれなのですが、全体の印象で申し上げて申し訳ないのですが、いろいろ個別の建物の事業のお話なので、ビジネスモデルとして黒字にならないといけないという感覚の話があって、それでこの絵を見ると、建替えをすると前のやつよりもでっかくなっているんですね。これは、人口減少社会において、それぞれの建替えででっかくするという、そうでないとビジネスとして成立しないということで全体の話が動いていて、それで日本の全体の方向とは合っていないですよ。ここでは、公共事業として減らすという取組を住宅全体に対してやらないといけないんですけれども、その視点が全体的に欠けていると思います。高度成長期に道路とかダムとか、そういうものをばんばん造ったような感覚で住宅を減らしていかないといけない。それは民間事業ではなくて、公共事業でやらないといけないという、そういう別立てのものをきちんとつくらないといけないと考えております。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】

1点なんですけれども、これらの政策は、中期的にはこういうことでいいのでしょうかけれども、長期的な人口減少とかまちのシュリンクを考えたときには、どう転んでも都市再生の特別措置法、つまりコンパクトシティの考え方との政策のリンクづけが必要ではないかと考えています。

例えば、団地の再生についても、立地適正化計画の内側にあるようなところを優先するとか、マンションの再生についても、コンパクトシティ、居住を誘導したい地域にあるマンションについては上乘せ支援をしていくとか、もう一段階まちづくり、都市計画とのリンクをこの住宅の再生についてもかませていかないと中長期的には機能しないのではないかと考えますので、その点の見通しをお伺いできればと思います。お願いします。

【分科会長】 御意見をありがとうございました。次は〇〇委員、お願いできますか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。個別のことにしましては、専門家の先生方の詳しいアドバイスやワーキングがございますので、少し引いた形で2点述べさせていただきます。

1つ目は、新しいビジネスを生み出す視点というものが1つ必要ではないかと考えました。と申し上げますのも、女性の活躍であるとか、高齢者の活躍であるとか、そういったものが今進められている中、施策を見ていると、どうしても個人であるとか家庭にいらっしゃる方に依存するようなもの、また、地縁、血縁に頼る制度みたいなものがまだ十分にあって、これでは本当に女性や高齢者が社会で活躍するというふうにはなかなか行かないと思うのです。その意味では、様々なものをこういった地縁や、血縁や、知人に頼るのではなくて、しっかりとしたビジネスとして立てるような形、経済に頼るといって少し難しくなってしまうのですが、しかしながらそういった経済的なもので支援していくということで、ビジネスになる形というものを考えていくべきであろうと思います。そうしたときに、これは結果として、NPOであるとか、新たな事業としての事業者さんというものに新しいビジネスチャンスを生み出していくと思いますので、いかにしていろいろ今まで頼っていたものをビジネスの形にしていけるかということを考えるという視点が1つ重要かと思っています。

あともう一つは、国交省さんが単体でおやりになることの限界というのがかなり見えてきているような気がして、省庁横断で取り組むということの重要性、特にこの視

点が必要ではないかと考えます。〇〇委員からも3省共管法に変えるというお話がありましたけれども、まさに国交省でリードできるものがあれば、こういった3省共管のようなものを考えていく必要があると思います。

あとお話を伺っていて非常に感じたのは、これからのコミュニティ、つまり自治力の向上というものがすごく必要になってくると考えまして、自治力というのは、先週デンマークに行っていたので特にそれを感じているんですけども、住民一人ひとりの自治に対する参画が必要で、そうすると、これはある意味、今政府で議論されている人的資本でもあって、その一人ひとりの個人がどうやって自分の地域や国を1人のステークホルダーとして運営していくかという新しい教育が必要になってくると思うので、こういったものは文科省とかも含めた形で考えなければいけないだろうし、あと空き家の話であるとかいろいろなものを見ると、デジタルを使った管理、相続とかそういったものも含めると、マイナンバーを使ったもっと幅広のデータの分析とかそういったものが必要になってくるとなると、総務省だとか、デジタル庁だとか、こういったものも絡んでいっていただかなくてはいけないので、官邸で様々なテーマ別の会議が立っていると思うんですけども、そういったものにこういった住宅の課題をうまく投げ込みながら、省庁連携で全省的に関わっていただけるような仕組みも考えていくことが重要ではないかと思いました。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。次は〇〇委員、お願いできますか。

【〇〇臨時委員】 〇〇委員の御発言ともかなり関わる場所があるんですけども、申し上げたいと思います。

今回、居住支援という形で、省庁横断的な取組が進められているということは、すばらしいことだと思っているんですけども、他方で、自治体の現場に行きますと、特に市町村はなかなか、福祉は福祉、住宅は住宅というところで、そこをどういうふうに一気通貫で専門職の方たちが連携をしながら地域課題に对应していくのかというところについては、まだまだ課題が多いと認識しているところです。ですので、市町村の現場でそこに横串を刺していけるような仕組みというものを、国のほうから省庁横断的に例えば情報を出していくとか、そういった工夫が1つ必要かと思っています。例えば介護の領域では、生活支援コーディネーターを入れながら地域共生社会の実現ということが目指されているわけですが、そこに住宅政策が入っていくというところについては、まだまだ課題が多い認識しています。

それから、今の話とも関わるんですけども、比較的大きい都市部の場合には、自治体が縦割りでそれぞれの施策を担っているところですけども、一方で、地方では、自治会連合会や地域運営組織のような組織が、たとえば合併前の旧町村の単位などで、総合的な地域の課題をトータルに考えていく役割を、担っているところもございます。例えば空き家対策ですとか高齢者の見守り、そして住宅というようにところをトータルに考えるということをやろうとするのだけですけども、そこで自治体といろいろやり取りをすると、そこは縦割りになってしまっていて、非常に苦慮しているような話も聞いています。その辺りも含めて、比較的大きい市町村である種縦割りにやっている世界と、そういった地域の受皿があるその地域運営組織のようところがしっかりして横串で対応しているところと、それぞれの状況を認識しながら、それぞれに合った形での施策や対応を考えていくということもとても大事ではないかと思いました。

先ほど住宅団地再生の話がありまして、最後の資料4のところ、地域活動などを行う主体が具体的な改革案について提案制度を出すと、そういったことが挙げられていたわけですけども、例えば、コミュニティの側が提案制度を出すためのその情報の収集ですとか、具体的にどういう提案を出せばいいのかということに対するその専門家から話を聞いたりとか、そういったこの提案制度を出すためのサポート体制みたいなものを支援できるような、そういったことも考えられていいのではないかと思います。

最後にもう1点、公営住宅についてです。民間での住宅の場合、なかなか高齢者の方に対し、今後いつお亡くなりになるか分からないとか認知症の方のことを考えて、住宅を貸すというところに対して、御不安を抱えるというところは理解できるんですけども、それを解消するために、何かあったときに、どこにつないでいけばそういった課題が解決できるのかというところを、現場で支えていくというときに、居住支援体制をつくるということも大事なのですが、もう一方で、公営住宅がそういうところの機能をどのように担っていくのかということについても、体制について併せて検討を進めていくことが大切ではないかと思いました。

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。次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 本日はオンラインで失礼させていただいております。

私からは、時間もないのでシンプルに1問だけ御質問をさせていただきたいと思っております。今日は現場の話をたくさんお伺いし、既存の状況をどう改革していくかという

ころをいろいろなワーキングや審議会で議論をされているということについて勉強させていただいたのですが、私は専門が行政法ということで、どうしても法制度への跳ね返りというところが気になってくるところです。先ほど、〇〇委員、〇〇委員、そして〇〇委員から、省庁の横断体制とか国と地方との連携という話をお伺いしていて、資料2の16ページに、住宅セーフティネットの話で今後考えていかないといけないという検討事項を載せていただいているので、これが住宅セーフティネット法にどう跳ね返るのだろうかということを考えておりました。この点についておうかがいしたいと思います。

共管にするというのは、省庁横断をするのに大変分かりやすい方法ではあるけれども、でもなかなかそれぞれの省庁の所管を考えると難しいというところもある。また、国と地方をどうやって連携して協働して進めていくかということも難しい問題ですが、具体的にどう進めるかということを考える際、行政法では計画手法の活用を検討するのではないかと思います。住宅セーフティネット法には、国が基本方針を定め、都道府県、市町村がそれに応じて計画をつくるという骨組みが立っているので、これをもう少し活性化させ、うまく使っていくことによって、その所管を変えなくても実質的に進めていくことはできるのかなと思っております。また、法律を改めて読み直してみますと、57条に、国が地方公共団体に応援、支援をするという中に、情報の連携とか、と書かれています。この条文の活用が鍵になってくるようにも思いますが、ここを今現状として国交省として、法律に跳ね返る議論ということはどう考えておられるのか、今の仕組みで十分中を詰めていく必要があると考えておられるのか、それとも、もう少しこの基本方針と都道府県、市町村計画との関係であったり、57条を使った情報の支援ということを強化していくという議論につながっていくのか、この辺りをどう考えておられるのかをお伺いしてみたいと思しました。

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。そのほかにオンラインで参加の委員の先生方から御発言、御意見、御質問等はございますでしょうか。

ありがとうございます。もう少し時間があると思いますので、もしよければ、会場からご意見があればおねがいたします。

【〇〇臨時委員】 一言だけ。要配慮者の住宅確保、これは大家さんとの関係がいろいろあって必ず出てきますけれども、大家が求める居住支援策という。現実問題として、民間サイドでやっておりますのは、民間の賃貸住宅については、私はデータを持っておりま

せんけれども、多分8割以上が大手のアパート建設業者の管理とか、あるいは我々不動産会社の管理とか、あるいは普通の一般的な賃貸管理会社と。大家さん直接ではなくて、そういうところがポイントを握っているのではないかと思います。大家さんではなく、そういう、全て、大家さんはこういう場にほとんど実はフロントに出てこないんですよ。全て管理会社が仕切っているという部分が現実的にはあると思いますので、その視点もお考えいただければと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。そのほかにいかがでしょうか。大丈夫ですか。〇〇さん、お願いします。お手を挙げられましたよね。

【〇〇臨時委員】 挙げました。

【分科会長】 ありがとうございます。

【〇〇臨時委員】 主に住宅確保要配慮者のところなのですが、取組の情報発信と共有、成功事例の共有、これが結構重要ななと思っています。弊社でも、僅かながらではありますが、「百人百通りの住まい探し」という〇〇ジャーナルというメディアのコーナーを立ち上げて、53本ほどの記事をこういった取組をフューチャーするという形でやっておりますが、もっとほかのメディアとかにも取り上げていただくであるとか、あるいは成功事例集をきちっとまとめて、居住支援の在り方についてのサポート資料とするとか、その辺りも推進していくべきではないかなと。なかなか知り得ない部分でもあります。うまくいけばマスメディアとかにも取り上げていただけるような働きかけもすると、輪が広がっていくのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。オンラインで参加の〇〇委員からも御意見を頂けますでしょうか。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。

様々な取組が行われていますけれども、実際ではこういったことが、65歳以上の高齢者で住宅やマンションを借りたいという方にこういった情報が届いているかという、なかなかまだまだ届いていないと思います。

実は、私、65歳以上の高齢者になっているんですけども、もうしばらく仕事を続けたいなという思いもありますし、独り暮らしになると一戸建ての広い家はもう必要なくて、できたら冬暖かい駅近のマンションに越したいなと思っても、65歳以上の方はなか

なか賃貸には入れないんですよと、数年前に断られてしまいました。そういうことを考えると、情報がいかに必要な人に届くかということが重要ではないかと思います。先ほど来出ている包括支援センターとか、市区町村とか、自治体の皆さんとの連携が必要というお言葉がありましたけれども、自治体の福祉に関わる人たちは非常に作業量が多いためか、なかなか住宅の話はほとんど出てこないのが現実ですし、そこでも福祉に関する1つの話が進んでいくのに意外に時間がかかっています。そういうことを考えると、いかにこういった居住情報を早く必要な方に届けていくことが、自治体と連携してやっていくとても重要なことではないかと思います。コメントですけれども、発言させていただきました。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。そのほかにオンラインの皆様、そして会場の皆様からのご意見などがあればお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 仮にこういった再生とか利活用というのが十分に進まず、賃貸もなかなか難しいとなると、所有者が売りに出すといったケースが増えてくるのではないかと考えています。このような場合も含めて、自国で所有権を持ってない国の人たちなどが日本の不動産を所有していくという流れが強まるとその地域の崩壊につながっていく危険性もあるのでは、と懸念しています。今、米軍基地とか自衛隊の周りの土地の取引は届出制になっていますけれども、例えば、日本も古い法律の中で、お互いの制度に応じた形で相手国とは取引をするということが定められています、実施するための政令が制定されていないという状況がずっと長い年月続いているため、例えば仮にインドネシアで言いますと、インドネシアの人は日本の所有権を持てますが、我々がインドネシアでマンションを買おうと思っても借家権しか持てなくて、インドネシア国籍を持った人間しか所有権を持ってないということになっております。今回の会合とは直接関係する話ではないのかもしれませんが、国を憂える身として少し心配ですので、発言をさせていただきました。

【分科会長】 どうもありがとうございます。日本国全体を御心配していただきまして、ありがとうございます。さて、そのほかに御発言、大丈夫でしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 すみません、時間があるみたいなので、申し訳ございません。1つは、私、先ほど〇〇さんがおっしゃった持続・継続性の担保というところからすると、ソーシャルビジネス化をどうしていくかというのは、とても大事な視点だと思うのです。ただ、一定完全にそれが市場化していくことという意味では当然ないだろうと。これは社会

化していくというか、そういうモデルとしていいモデルをこれからつくっていくというのは、やってみせるというのがとても大事なのではないかと。特に空き家活用で、さらに、例えば先ほど私が申し上げた厚生労働省がやっている生活の支援であるとか、様々なその支援モデルがついているようなものというのは、どうつくっていくのかというのが1つ大事かなと思いました。

2つ目が、私、居住支援法人の全国組織の共同代表でもあるのですが、居住支援法人ができましたもう740を超えたということで、非常にたくさんの方々がこれに興味・関心、あるいは責任を負おうとされているわけです。それで、これを育てていただきたいということはもう一番ですけれども、これをどう評価していくのかということがこれから課題になるかなと思うのです。居住支援法人の仕事、役割というのははっきりしているのですが、その評価を誰がするのかとか、どうしていくのかということが大事なのではないかなということ。育てると言っても、単に数を増やすのではなくて、こういうものが今欲しいのだということを明確にした上でどうやっていくとか。そのためには、どこで誰がどんなふうに評価していくのかというのは、今国は、国交省さんは、育成には力を入れてくださって、居住支援法人の教育というか研修はもう既に行ってくださいているのですが、その上で、この次のステップをどう考えるかというのは、そろそろ手をつけないといけないかなと、自らもそう思っているということです。

3番目が、それも含めて、今回の法改正、いつされるか知りませんが、されるときに、次の期限を私は法律の中に附帯等で明記すべきではないかなと。厚労省の法律などは、5年で見直しますよとか、そういう期限を結構はっきりつけておられるので、特に2030年に高齢単身者は800万世帯という、これは1つの危機感だと思うのです。現実、危機感という少し語弊があるかもしれませんが、でも、もうそこまで7年しかないわけで、これは実際2017年ですか、2018年ですか、このセーフティネット法の改正をしてから、この期間で時代は相当変わっていく、この後も変わっていくので、どのタイミングで次の見直しをするかということは、今回の改正がいつになるかも知りませんが、されたときには、ぜひ法律の中に、次回改正はいついつまでにこういう準備をしましょうよということを私は明記すべきなのではないかなと考えます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。そのほかの方はよろしいでしょうか。ありがとうございます。

皆様、本当に今日は御協力いただきまして、きちんと時間どおりに進んでまいりました。

ありがとうございます。

そうしましたら、それでは委員の皆様からの御発言は以上にいたしまして、改めまして、委員の皆様は本当に幅広い視点から、そして多くの御意見を頂きまして、ありがとうございます。

それでは、事務局のほうから、今頂きました御意見や質問に対する御発言をお願いしたいと思います。先ほどと同じ順番でよろしいでしょうか。資料2、資料3、資料4に関しまして、それぞれよろしく願いいたします。

【安心居住推進課長】 資料2に関しましてお答えをさせていただきます。

まず、居住支援に当たりまして、自治体の現場や市町村における福祉と住宅、それぞれの専門家の距離がなかなか縮まらないというお話であるとか、住民の目線ではその情報が届かないというお話も頂きましたけれども、この居住支援に関しまして、現行の枠組みを考えていったとき、基礎自治体レベルでの取組が必要であるということを検討会でも御意見を頂いたと思っております、その中では、居住支援協議会というものが市区町村レベルで必ずしも数多くつくられていないというような状況、そういうようなことも踏まえた検討が求められていると考えております。

実際、活動を行っている居住支援法人に関しましては、数は増えていてその取組は多様でございますけれども、確かに多様となっている中で各支援法人というものをどういうふうに評価していくかというのは、非常に難しい面もございますので、そこはよく現場の御意見もお伺いしながら考えるべき課題であろうと考えております。

また、もちろんこのような検討であるとか、また現場での実践を行うに当たっては、大家、オーナーサイドの参画というものも非常に大事なわけでございますけれども、その場合には、管理会社様であるとか、不動産事業者様などのいろいろな主体が関与してくることが非常に大事であると思っておりますけれども、そのように広く様々な主体というものが、検討会の中間取りまとめ素案の本文のほうには書いてございますので、私どももそのような様々説明する場面では、多くの関係者の方と連携していくものであるということをしかりと説明してまいりたいと思います。

最後に、法律の改正に関しましての御意見も頂いたところでございますけれども、現行セーフティネット法に関しましては、基本指針というものがございまして、それに各自治体がつくる計画がひもづいております。このような枠組みがある中で、3省検討会におきましても、その共管についての御意見を頂いております。厚生労働省などの関係省庁と

連携、国として連携していくこと、そして現場レベルでの住宅と福祉の関係者が連携していくことを進めていくに当たってどうするべきなのかということに関しましては、関係省庁ともしっかりと連携をして、その意見を踏まえながら、どのような仕組み、仕掛けがよいのかということを引き続き検討してまいりたいと考えております。本日は御指摘をどうもありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございます。資料3に関しましてお願いいたします。

【参事官】 マンションの関係でございますけれども、〇〇先生から御指摘を頂きました。マンション建替えて従前よりも大きなマンションを造っていくということは、方向性として合っていないのではないかと御指摘は、大変ごもっともな御指摘かと思っております。特に需要が高くないエリアでそういった大きくしていくといったことが難しいマンションというのは、今後増えていくかと思えます。そうした観点からも、まず今あるマンションをしっかりと長もちさせていく、長寿命化させていくということがまずもって大事だとは考えております。

一方で、修繕などでは機能回復が難しくなった場合は、建替えということが必要になってくるわけでありましてけれども、御説明をさせていただきましたとおり、容積率の余裕というのも今後どんどん小さくなっていくという中で、なかなか余剰の床を生み出していくというのは難しくなってくるというところがあるかと思えます。余剰の床があればディベロッパーが参画をして、ディベロッパーが中心になってマンション建替えを進めていくということが可能であったわけでありまして、そういったディベロッパーが入れないような建替えというのも今後出てくるかと思っております、実はこの点も検討会で1つ議論になったところでございます。そういったディベロッパーが参画できないようなマンション建替えにつきまして、どういったサポートが必要かというところを検討していくべきという御指摘を頂いているところでございますので、引き続きそういったところをしっかりとこれから検討していきたいと思っております。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。マンションは必ずしも大きくするだけではないということをお進めいただいていますし、今御案内にありましたように、建替えとか長持ちさせる以外にも、マンションをなくしていくという解消制度も同時に議論し、その事業法も検討していくと思えますので、引き続きお願いいたします。

そして、資料3の住宅団地のところをお願いいたします。

【市街地住宅整備室長】 まず、各住宅団地で、例えば子供食堂をコアにやっていると

ころ、あるいは車社会になっていて、そういうそれぞれの行動をきちんと分析・把握した上でという御指摘がありましたけれども、それは非常に大事なことだと思っています。住宅団地によっては、何を資源として使って、どう考えているかというのは、それぞれで全然違うと思っていますので、その点は御指摘を踏まえて考えていきたいと思っています。

それから、コンパクトシティとの関係についての御指摘もありまして、これは住宅団地に限らず住宅政策全般について、その御指摘のとおりだと思っています。ただ、住宅団地に限って言いますと、これは居住誘導区域になっていることがほとんどだと思っています。実は、それも本当にそうなんかいなというところもあって、そこは居住誘導区域にする、しないの議論とはまた少し違ったところで、本当にここは自治体として維持していくのかどうかという話をしていくことが大事なのではないかと考えています。

それから、提案制度をつくるに当たって、そういう情報収集とかはどうなるのかということでしたけれども、当然我々としてもその情報発信、あるいはガイドラインの策定等、必要な支援は考えていきたいと思っていますし、あとはアドバイザーの派遣などに使える補助メニューも既にあります。なので、そういったものを使ってということになりますけれども、今、実際に動いているところの実態を見ると、まず、住宅団地の多くにURの賃貸団地があったりとか、あとは住宅供給公社の団地があったりして、そういうところが入っているところは、そういう公的主体が音頭を取ってやっているところもあります。あと、地域住民が主に活動しているところも、話を聞いてみると、その立ち上げ、それから旗を振っている方がもともと自治体の方だったりとか、あとは大手のディベロッパーだった方とか、そういう方たちがいるところというのがすごく動いていて、そういう方たちというのは、もうほとんどこちらと同じ能力で情報収集とか、あとはいろいろなものの整理をしているというのが実態ではございます。そういったことも含めていろいろな情報発信はしていきたいと思っています。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。局長からもお願いいたします。

【住宅局長】 本日はたくさん御意見を頂きまして、ありがとうございました。十分にお答えできなかった項目もあるかと思いますが、そこは宿題としてしっかり受け止めて検討してまいりたいと思っておりますし、施策にしっかりと反映してまいりたいと思っております。

その上で、このセーフティネット対策、あるいはマンションや、住宅団地再生について、

根っこは、人口減少や高齢化などが背景にあって、それに対応していかなければいけないし、今までのような仕事の仕方、数を増やすとか、大きいものを造るということだけではなく、いろいろな削減をする、縮減をするということも含めて、あるいは地域、コミュニティ、ソーシャルビジネス、厚労省や法務省との連携、こういったことも含めて、今までの仕事を変えていかなければいけないことも非常に多いと思っているところでございます。

セーフティネット住宅についても、入居を断らない住宅ということで、登録の数は多いですが、本来ならば入居を断られる住宅がないにこしたことはない。すなわち全ての賃貸住宅で断られないような状況になればそれが一番いいわけでありまして、本当はそこを目指したいと思っていますし、今回例えば賃貸住宅について、大家さんが安心して貸せるような環境をつくるということで資料に書かせていただいておりますが、そこで安心して貸せる、安心して仲介できるということからまず始めて、高齢の方が賃貸住宅を探すときに困らないようにすることが第一だと考えております。その上で、生活に困難を抱える方に対して、居住支援法人の力も借りて、一体的に提供できないかということも含めて考えていると思っております。

その際に、ソーシャルビジネスという話がございましたが、介護保険は結構ビジネスベースで成り立っているところがあると思いますが、介護保険と同じように、この居住支援についても、もう少し厚労省のいろいろな制度も活用しながら、うまく両省が連携して対応していくようなことができないかということを引き続き考えたいと思っております。

マンションの長寿命化・建替えについても、実質的にその建替えは極めてレアで、そこまで行き着くのは非常に難しいと思います。一義的には適切に管理してもらうということが大事なわけでございます。また出口については、建替えのみならず、マンションの敷地売却、建物売却といった新しい制度、さらには、建替えではなくて1棟丸ごとリノベーションなど、別の出口も含めて、多様なことを考えないとなかなか難しいのではないかと考えており、法務省とも適切に連携をしながら対応を進めてまいりたいと考えているところでございます。

住宅団地再生についても、これも実はセーフティネット住宅と似たようなものですが、持家が多いという点では特徴的な面があるかと思えます。そういった意味で言うと、その地域のコミュニティ力といったものにも頼っていかないといけないと思っています。また、セーフティネット住宅も、単にその賃貸住宅の活用だけではなくて、例えば近所の空き家とかを活用した子供食堂など、そうしたサードプレイスと連携することも重要だと思いま

す。サードプレイスに、例えば居住支援法人がいて、そこで地域みんなで支える、社会全体で支える、そういったものも考えていくという意味では、お互いのそれぞれの制度の関連があるかと思っています。

こういったことを引き続き関係省庁とも含めて検討してまいりたいと思っていますので、これからもいろいろと御意見、この場に限らず随時に御意見、御支援、御助言を賜ればと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

皆様、改めまして、活発な御意見、御質問等をありがとうございました。また、この会の運営のために、簡潔な御発言にも御協力いただきましたことを改めて御礼を申し上げます。

当たり前で今さらではございますが、私たちが迎えているストック社会、人口減少、世帯減少、そして超高齢社会、そしてその中で働き方や暮らし方が変わってくるという中で、今日は3つのテーマに分けて議論をスタートいたしました。総合的な政策が必要、そしてその中でまちづくり、都市計画、福祉など、様々な政策との連携が必要ですし、本日皆様がおっしゃられましたように、省庁を超えるような取組が必要かと存じます。そして、私たちは今まで経験したことのない、新しいことに取り組んでいるという意味では、いい事例をしっかりとつくり、育てていくことが必要かと思ひます。

この新しい時代の中で、しっかりと新しい価値、新しい方法論をつくっていくということに、皆様に多面的な御意見を頂戴いたしましたこと、改めて御礼を申し上げます。本当にありがとうございます。

それでは、進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【住宅企画官】 分科会長、ありがとうございました。

また、委員の皆様方におかれましても、長時間にわたりまして、熱心な御審議と御意見を頂きまして、誠にありがとうございます。

ここで、最後、議事にはございませんが、昨年度、当審議会で御議論いただきました空き家対策に関しまして、その後の経過等について住宅総合整備課長より簡便に御報告を申し上げます。よろしくお願ひします。

【住宅総合整備課長】 住宅総合整備課長の豊嶋でございます。お手元の資料の参考資料2を御覧いただければと思ひます。

昨年この分科会の下に空き家対策小委員会を設置しまして、〇〇先生、〇〇先生、〇〇先生、それから本日御欠席ですが、〇〇先生、〇〇先生にも参加、御議論いただき、取りまとめていただいたものでございます。この取りまとめを基に、さきの通常国会で空家法の改正案が成立してございます。

中身は、御議論いただいたとおりに、活用促進、適正な管理の確保ということで、概要のとおりでございます。活用のほうは、空家等活用促進区域というものを定めて、建築基準や用途の特例・緩和ができるような措置を取ってございます。それから、市町村は大変体制が厳しいということで、支援法人制度というものもつくっています。こちら宅建業の団体やNPO、その他様々な団体からおかげさまでお問合せを頂いています。

それから、管理の確保のところで、今回新しく管理不全空家という制度を創設しています。特定空家、ぼろぼろの空き家の一手前の適正な管理が行われていない空き家について指導・勧告をするという制度でありまして、併せて住宅用地特例の解除というものをこの勧告を受けた住宅について措置するというものです。

こちらは、どういったものが管理不全空家なのか、どういった管理をしていけばこういった管理不全化を防げるのかというような管理指針やガイドラインを今パブリックコメントをしている最中です。

それから、特定空家、これは既存の特定空家の制度ですけれども、地方自治体等の御意見も踏まえまして、少し制度の強化もしています。

これらを内容とする改正法ですが、6月14日に公布されまして、6か月以内の施行ということで、12月の中旬に施行する予定で作業を進めているところです。そういう意味で、年内からこの改正空家法がスタートするというので、メディア等でもいろいろ御紹介されておりますが、私どもはしっかり施行していきたいと考えております。

以上です。

【住宅企画官】 それでは、以上をもちまして、社会資本整備審議会住宅宅地分科会を終了とさせていただきたいと思えます。

本日は貴重な御意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

— 了 —