

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第58回）

令和6年10月31日

【住宅戦略官】 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。

本日は皆様には御多忙のところ、御出席いただきまして、ありがとうございます。事務局を務めております、国土交通省住宅局住宅戦略官の家田でございます。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ください。資料は端末に入っているとおりでございます。

続いて、当分科会の公開については「一般傍聴も可とする」という取扱いが決定されていますので、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、よろしくお願いいたします。

なお、本日の議事録は内容について委員に御確認いただいた後、発言者の氏名を除いて配付資料とともに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おります。あらかじめ御了承いただければと思います。

次に、昨年11月に開催した住宅宅地分科会から臨時委員の改選がございましたので、御報告させていただきます。まず、これまで臨時委員を務めていただいております高橋一夫様が御退任され、新たに公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会副会長、桑原弘光様に臨時委員に御就任をいただいております。

また、今回の住生活基本計画の改定に向けた議論に当たりまして、新たにスリール株式会社代表取締役、堀江敦子様に臨時委員に御就任いただいておりますが、御都合により本日御欠席との連絡をいただいております。

本日の委員の御出席につきましては、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員から、御都合により御欠席との連絡をいただいております。

また、〇〇委員より10時半頃に、〇〇委員、〇〇委員より11時頃に御退席されとの連絡をいただいております。

このほか、オブザーバーとして〇〇様に御出席いただいております。

本日は、委員 9 名と臨時委員 26 名、合わせて 35 名のうち 27 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御報告いたします。

続きまして、住宅局幹部を御紹介いたします。

住宅局長の楠田幹人です。

【住宅局長】 楠田でございます。よろしくお願いいたします。

【住宅戦略官】 審議官の宿本尚吾です。

【審議官】 宿本です。よろしくお願いいたします。

【住宅戦略官】 同じく審議官の横山征成です。

【審議官】 横山です。よろしくお願いいたします。

【住宅戦略官】 他の課長等については、座席表のとおりとなっております。

さて、議事に先立ちまして、住宅局長の楠田より御挨拶を申し上げます。

【住宅局長】 皆さん、おはようございます。住宅局長の楠田でございます。委員の先生方におかれましては、日頃から住宅行政の推進に格別の御理解、御協力を賜っております。誠にありがとうございます。また、本日は大変御多忙の中、本分科会に御出席をいただきまして厚く御礼を申し上げます。

住生活基本計画につきましては、現計画の策定から 3 年半が経過をいたしました。この間、住宅、建築物の省エネ化、空き家対策の促進に加えまして住宅セーフティネット機能の強化でありますとかマンションの長寿命化、再生など、様々な施策に取り組んできたところでございます。

一方、この間も人口減少、少子高齢化でありますとか気候の変動、自然災害の頻発・激甚化などがさらに進んでまいりました。また、コロナ禍を契機といたしまして国民の居住ニーズもますます多様化をしてきております。この傾向は今後も続いていくと言われていくところでございます。

また、デフレ脱却の流れの中で住宅価格、金利は上昇傾向となっているところでございますし、住宅産業を支えています担い手の不足、高齢化もますます進行しているということでございます。住宅を取り巻く情勢、大きく変化をしていると考えております。

このため再来年の 3 月を目途として計画の見直しを行うべく、委員の先生方からお知恵をお借りいたしまして、新しい時代を見据えた豊かな住生活の姿でありますとか、その実現のための方策といったものについて、これから検討を本格化してまいりたいと考えてい

るところでございます。本日はそのキックオフの分科会となります。委員の先生方におかれましては様々な角度から忌憚のない御意見を頂きまして、今後の充実した議論、検討につなげてまいりたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【住宅戦略官】 カメラ撮りはここまでとなりますので、報道関係の方は御退出をお願いいたします。

それでは、以降の議事進行は齊藤分科会長をお願いいたしたいと存じます。齊藤分科会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【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。そして御多忙の中、御参加いただきましてありがとうございます。本分科会は、ただいま御紹介ありましたように住生活基本計画を考える大変重要な場となっておりますので、どうぞ皆様、長期的な視点から、ぜひ国民の皆さんが豊かな暮らしを実感できる、そんな施策を考えていきますように御意見を頂戴できればと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、議事を進めたいと思います。議事の1つ目、住生活基本計画（全国計画）の見直しについてということでございます。

それでは、議事につきまして事務局より説明をお願いいたします。

【住宅戦略官】 それでは、まず資料2について御説明をいたします。最初のスライドにございます住生活基本計画については、計画期間を10年として策定しております。おむね5年後に変更を行うこととしております。今回、次回の変更、令和8年3月に向けて現行計画の見直しについて議論を行ってまいります。

続いて、現行の計画の概要でございます。3つの視点、8つの目標を定めてございます。まず、1つ目の視点でございますが、これは社会環境の変化の視点です。目標1として、コロナもございましたので新たな日常やDXの進展に対応した取組について記載がされております。また目標2として、大きな課題として認識されていた頻発・激甚化する災害新ステージにおける取組について取りまとめました。

2つ目の視点でございますが、居住者・コミュニティの視点でございます。子供を産み育てやすい住まいの実現、多様な世代が支え合い、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティの形成等、それから住宅セーフティネット機能の整備について、それぞれ取組方針が記載されております。

3つ目の視点が住宅ストック・産業の視点でございます。住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成、それから空き家対策等について議論を行うとともに住生活産業

の発展について記載をいたしました。

続いて資料3でございます。本日、住生活基本計画の見直し等について論点を提示させていただき、皆様に御意見を頂きます。続いて12月16日に第59回、2回目の議論を行います。今回に続いて論点についてさらに議論を深めますが、現行計画の目標の進捗状況についてもお示しし、御議論いただきたいと思います。その後、毎月1回程度開催したいと考えております。今回、後ほど御説明しますように、2050年を見据えた長期の視点を持ちながら議論したいと考えており、どのような進め方がよいのか、まだ議論をしているところもございますが、会議の開催に当たっては早めに皆様に御連絡したいと考えております。

なお、中間取りまとめとしては、その素案を来年7月にお示ししたいと考えております。議論を経て来年11月に取りまとめることを想定しております。その後、再来年3月に閣議決定との段取りを考えております。スケジュールとしては、そのように考えておりますので御承知おきください。

資料3については以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。ただいまの御説明につきまして、御質問等ございましたら御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。よろしいですか。ありがとうございます。

そうしましたら、特に御質問がなければ次の議事に移りたいと思います。

議事は2つ目、我が国の住生活をめぐる状況の変化等についてでございます。引き続き事務局より御説明をお願いいたします。

【住宅戦略官】 それでは、資料4に基づいて論点等について御説明いたします。まず、1ページを御覧ください。先ほど申し上げましたように計画期間は10年、5年ごとの見直しとしている計画ではございますが、最近の社会情勢の変化は、それだけでは捉え切れない部分がございます。特に右上に記載の人口減・世帯減の変化が大きな部分です。そうしたことから、今回の議論では10年を計画期間としつつも、2050年を見据えた長期の視点も持ちながら議論していきたいと考えております。

3ページ、まず、総論でございます。ここ100年の社会の変化を数字で並べてみました。特に2025年から2050年にかけて人口、世帯数、生産年齢人口、35歳人口、世帯人員、それぞれ大きな変化があることが見てとれると思います。

続いて4ページでございます。2020年から2050年までの30年間で、特に65

歳以上単独世帯は約1.5倍、子育て世帯を含む夫婦と子の世帯は25%減という予測となっております。

5ページでございます。そうしたことを踏まえて、次の論点を提示させていただきました。近年の住生活に見られる課題、あるいは新たな動きへ対応する施策の方向性に加えて、2050年の住生活の姿から逆算される施策の方向性も加味した上で当面10年間に取り組む施策の方向性を議論したいということを提案させていただきました。

また、2050年に推計される世帯構成を踏まえますと、2050年の住生活の姿、住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレーヤー、それぞれどのような状態にあることが望ましいか、その状態に向けて今から取り組んでおく必要のあることは何かということを考えていきたいと思っております。

その際に、国、地方公共団体、大小様々な住生活関連事業者やNPO法人等はどのような役割を担うか。また、理想の住まい実現するために居住者自身がどのような役割を担い、それをどのように誘導していくのがよいのかということを経験したいと考えております。

続いて各論について、調整官の恵崎より御説明申し上げます。

【住宅活用調整官】 住宅活用調整官の恵崎です。説明者が代わります。ここから順に、住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレーヤーという切り口で、統計データを並べた上で2050年も見据えた大きな論点の案をお示ししております。統計データはできるだけ客観的に並べているつもりですが、これらのデータについて2050年を見据えたときにどのように捉えるべきか、あるいは2050年を見据えるためには、こういったデータを見るべきだなどといった御意見を委員の皆様から頂けるとありがたく存じます。

また、論点の案はざっくりと記述しておりますので、2050年を見据えるならば、こういった観点で議論を深めるべきだなどといった御意見を頂戴し、これからの議論の中で深掘りしていきたいと考えております。

初めに、住まうヒトです。7から9ページは、現在の住まいや住まいに関する意向の総論です。左上の単身世帯では64歳以下はオレンジの借家、65歳以上は青の持家が多くなっています。全体の持家率はほぼ横ばいですが、紫の50代は減少傾向にあり、どの年代でも単身世帯の持家率が低くなっています。持家は新築に限るという世帯の割合は、調査を重ねるごとに減少しています。

10から13ページは、高齢者世帯に関するデータです。アンケート調査によると、住まいに関する満足度が高いほど生活全般の幸福度が高いという関係にあります。

住まいの満足度に直結する住まいの問題点としては、持家のほうが防災・防犯面での不安や広過ぎるといった回答が多く、賃貸住宅のほうが経済的負担や住宅設備の不便さに関する回答が多いです。

60歳以上の3割は、健康・体力面での不安などをきっかけとして住替え意向を持っているようです。

こちらは若年世帯です。左の赤茶色の部分、住居費負担は大きくなる傾向にあります。また、結婚を希望する人の割合は近年減少傾向です。

15から17ページは、子育て世帯の近年の特徴を示す夫婦ともに正社員である子育て世帯に関するデータです。正社員共働き子育て世帯は全国で増加し、10年間で1.5倍以上となっています。特にグラフの上から2つ目ですが、大都市圏の正社員共働き子育て世帯は鉄道駅の近くに住宅を所有する割合が高くなっています。

こちらは首都圏のアンケート結果です。右端の縦に世帯主と配偶者の通勤時間がありますが、赤色の正社員共働き子育て世帯は、夫と妻、それぞれの職場までの通勤を考慮するため、住まいの選択肢が限られる傾向にあるようです。

外国人は、人数、世帯数ともに増加傾向にあります。ピンクの外国人人口が占める割合は拡大していき、1割に迫っていくと見込まれています。

コロナ禍を経てテレワークが一定の層には広まっていますが、テレワークに対応した住まいになっているかという点では右下にありますように幾つか課題が指摘されています。

21ページは大都市圏の住替えに当たっての職住近接の状況、22ページは、地方移住、二地域居住に関するデータです。

続いて、住宅確保要配慮者の関係ですが、受皿の一つである公営住宅は建物の老朽化と入居者の高齢化が進んでいます。公社住宅やUR賃貸住宅なども同様の傾向にあります。全国で多くの方々に居住支援を担っていただいている居住支援法人の数は850を超えます。

住宅取得環境の関連ですが、建築費が上昇傾向にあり、新築住宅の購入価格も上昇傾向にあります。

住まうヒトという切り口からの2050年も見据えた大きな論点案です。2050年までに高齢単身世帯のみが増加し、ファミリー世帯が大きく減少すると見込まれる中で、あらゆる世帯がそれぞれのニーズを満たす住まいを円滑に実現できる環境をどのように整えていくか。現状では持家率の低い単身世帯の増加に対して、持家、賃貸それぞれの役割、

あるいは新築、既存住宅それぞれの役割をどう考えるか。

2050年までに1.5倍以上に増加する高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活のため、住宅や住環境にどう対応するか。今現在から遡った15年から20年の間、50代、40代、30代の持家率は低下しており、単純に考えると、これから2050年までに高齢者になっていく世帯の持家率は低下していくと思われます。また、人生100年時代において、子育てを卒業したアクティブな前期高齢者の住替えを含め、高齢世帯の住生活を豊かにするために何が求められるか。

一番下は、若年者をはじめとする単身世帯の住生活について、これまでの住宅政策の中では余りクローズアップされてこなかった部分です。単身世帯がファミリー世帯になることを一つのモデルとしてきたわけですが、2050年までに平均世帯人員が2を切ると推計されています。単身世帯の住生活をどのように捉えて、そのニーズを満たす住宅や住環境にどう対応するか。

2050年に向けて子育て世帯の総数は減少していくとの推計ですので、子育てに適した住まいに対するニーズは小さくなっていくことにはなりますが、子育て世帯の住宅や住環境にどう対応するか。一方で、近年の正社員共働き子育て世帯の急増は住まいの立地条件などに制約のある世帯の増加とも言えますが、住宅政策としてどう対応するか。

2050年に向けて外国人の居住者が増加すると見込まれ、様々な観点での議論があり得ると思われます。どのように捉えてどう対応するか。

テレワークの普及など働き方が変化していますが、2050年を見据えると働き方はさらにどうなっていくのか。リモートで働く場という機能が住宅に持ち込まれると、住まいの定義が変わるということにもなり得ますが、どのように捉えていくか。また、多拠点居住は関係人口の増加、使用される住宅ストックの増加など様々な利点がありますが、どのように捉えていくか。

2050年という数十年先を見据えたとき、住宅セーフティネットをどう考えるか。箱あるいは制度としては経済的な困難に対応する公営住宅、入居時の困難に対応するセーフティネット登録住宅、入居中の困難に対応する居住サポート住宅、そのほかに公社住宅、UR賃貸住宅などがあり、また、これらの提供主体としては地方公共団体、関係法人、居住支援法人、民間企業などがあります。地域の需要や課題へ幅広く対応していくに当たり、公的賃貸住宅の在り方をどう考えて、どのように充実させていくか。

物価上昇に賃金の伸びが追いついていないことや、金利のある世界での住宅ローンへの

影響が見通せないことなどもあり、足元で厳しさを増す住宅取得環境にどう対応するか。ここには地域による違い、世帯所得による違いなど幾つもの側面があると考えられますが、こういった状況にあることが望ましいのかというところから委員の皆様の御意見を賜りたいです。

以上が、住まうヒトという切り口からの２０５０年を見据えた大きな論点案です。

続いて、住まうモノです。３２ページは住宅着工フロー、３３ページは住宅ストックのデータです。昨年時点の居住世帯のある住宅ストック５,５６７万戸のうち、旧耐震基準であった１９８０年以前に建築されたものは２割あります。これは平成３０年調査のデータなのですが、先月総務省から公表された最新データを使って住宅ストックの性能の最新値を確認中です。後日、御報告いたします。

これは２５年ごとの住宅ストックの推移を示しています。世帯数の増加に伴って住宅ストック数が増加するとともに、一定の除却と新築により住宅ストックの置き換えが進み、住宅ストック全体の質が向上してきたと言えるかと思います。

一方で、新築が住宅ストック全体に与えるインパクトは年々小さくなっています。これは、それぞれの時点での新築戸数と存在していた居住世帯のある住宅数の関係をあらわしています。戦後４２０万戸の住宅不足への対応が進められ、左端の１９７３年、全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回った年では、住宅ストックの１５分の１に当たる新築がありました。この割合は年々減少し続け、直近では７０分の１ほどになっています。

住宅ストックの断熱性能の状況です。来年度の省エネ基準適合義務づけの後、遅くとも２０３０年までに省エネ基準をＺＥＨ、ＺＥＢ水準まで引き上げる予定となっています。

３８ページ、３９ページは空き家の現状、４０ページはマンションストックの推移です。長期優良住宅の認定開始から１５年が経過し、昨年度では新築戸建の３割が認定を取得しています。

こちらは、青色の新築持家の着工戸数と黄色の既存住宅流通量を並べているものです。新築住宅が減少傾向にある一方、既存住宅は少しずつ増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約４割になっています。これは、戸建てで見ましてもマンションで見ましても、既存住宅流通量のシェアは近年、上昇傾向にあります。

４５ページから４９ページにかけて、既存住宅に関するインスペクション、瑕疵保険、住宅履歴情報、買取再販、リースバックのデータを並べています。いずれも少しずつ活用が進んでいる状況にあります。

50、51ページは住宅の広さに関するデータです。平均世帯人員が一貫して減少する中、2000年前後から持家及び分譲マンションの床面積は減少傾向にあります。

住生活基本計画の別紙で示している誘導居住面積水準と最低居住面積水準の達成率の推移です。右下のオレンジ部分、最低居住面積水準に満たない世帯が4%あります。

住宅リフォームの市場規模は近年増加傾向にあり、住宅改修や設備更新などの狭義のリフォームで6.9兆円と推計されています。

自然災害と住宅の関係ですが、例えば、洪水による床上浸水のリスクがあるハザードエリアには全国で約3割の世帯が居住しています。

住まうモノという切り口からの2050年を見据えた大きな論点案です。2050年の世帯構成や社会的要請の実現などを念頭に置いたとき、そのときの住宅ストック全体の姿、例えば注文住宅、分譲住宅、賃貸住宅などをどう考えるか。その際、様々な関係者あるいは居住者自身がどう役割を果たしていくか。また従来、新築住宅の着工数を主な物差しとしているわけですが、ストック社会において新築のみならず、改修なども含めた住宅に関する経済活動の状況をどう捕捉するかについても委員の皆様の御意見をお聞かせいただきたいと考えております。

(2) 2050年に向けて住宅ストック全体の性能を向上させていくと捉えたとき、除却、改修、新築のバランスをどう考えるか。公共所有あるいは民間所有の住宅ストックや、持家または貸家の住宅ストックなど、それぞれをどう考えるか。特に使用されない空き家や活用されにくい住宅ストックの除却更新を進めていく方策をどう考えるか。また、カーボンニュートラル社会の実現のために関係者がどう役割を果たしていくか。

(3) 自然災害からの安全の確保、住宅地の安全の確保のためにどう取り組むか。

(4) 2050年の住宅ストックを構成する個々の住宅について、耐震、省エネ性能は当然として広さ、あるいは立地などのそのほかの性能をどう考えるか。ストック社会において、新築住宅と既存住宅それぞれに求められるものは異なるのか。また、住宅の質を維持するメンテナンスを居住者のみに依存し過ぎない仕組みをどう考えるか。

(5) 住宅ストックを社会の中で活用していくため、所有者がメリットを認識しながら住宅に手をかけて、将来的に新しい居住者がその住宅を安心して購入できる住宅循環システムをどう構築していくか。そのために現行制度に加えて、どういった対応が必要か。

現状、既存住宅の改修や流通に関するデータは必ずしも十分には把握できません。ストック社会の中で、これらの現状把握などをどのように行う必要があるかといった点にも委

員の皆様の御意見を頂きたいです。

以上が、住まうモノという切り口からの2050年を見据えた大きな論点案です。

最後に、住まいを支えるプレーヤーです。木造住宅の担い手である大工就業者の減少と高齢化は長年課題と捉えられながらも、ブレーキがかかる様子は見られません。そのほかの専門家についても宅建業者は総数は増加しているものの、地域偏在が見受けられます。建築士も高齢化の様子が見られるほか、既存住宅に関する教育はまだ少ないようです。

国土交通省では建築・都市のDXを推進しており、生産性の向上、質の向上のためのデジタル技術、デジタルデータの活用が期待されます。

63ページは住宅関連事業者の海外展開について、64ページは市町村による住宅政策の取組状況を示しています。

住まいを支えるプレーヤーという切り口からの2050年を見据えた大きな論点案です。新築よりも既存住宅の改修や、その取引が多くなるストック社会において、どのような専門知識や能力を持つ専門家に活躍いただくか。さらには、そのような人材の育成にどう対応するか。人材育成には時間を要しますので、2050年を見据える点では急務とも言えます。

次に、既存住宅に手を加えることのできるメンテナンスを担う主体をどう確保していくか。既存住宅の活用・流通のためには適切なメンテナンスが必要ですが、大工技能者の減少はなかなか避けがたいと思われます。一方で、地域の中で活躍する専門家が地域の人々と連携して住宅に手を加えるような事例もあると伺います。また、居住者自身が十分な情報を得られる状態になった上で、主体的に住宅をメンテナンスするといったことの必要性が高まっていくのかもしれません。

3つ目、4つ目はデジタルです。担い手が減少していく中、住宅に関わる生産や維持管理の場面で生産者、関連事業者、あるいは公的賃貸住宅を管理する公的主体などにおいて生産性向上のためにデジタル技術をどう活用していくか。また、各種取組が進められているデジタルデータを住生活の質の向上にどう生かしていくか。

5つ目は、多くの住生活関連事業者が海外展開を進めていますが、2050年の国内の住生活の向上との関係をどう捉えるか。

最後に、2050年に向けた居住者や市場環境の変化を踏まえると、都道府県、市区町村が担う役割をどう考えるのか。そして、国としてどのようなメッセージを発信するか。

資料4の御説明は以上です。

【分科会長】 説明どうもありがとうございました。

それでは、委員の皆さんと意見交換の時間にしたいと思います。

今回は、計画見直しに当たっての初めての審議でございますので、ぜひ委員の皆様から御発言をお願いしたいと思います。

時間に限りがありますので、大変恐縮でございますが、お一人当たり2分以内で、できるだけ簡潔に御発言をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

なお、順番ですが、会議室にお越しにいただいている方とオンライン出席の方がおられますので、まず会議室の方、その後、オンライン参加の方での順番に指名いたしますので御発言をお願いいたします。

なお、早めに退室と言っている〇〇委員と〇〇委員に関しましては、先にお願ひしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは、よろしいでしょうか。申し訳ございませんが2分以内ということでございますので、ぜひ皆様、時間厳守でお願い申し上げたいと思います。これが今日の私の一番のミッションかもしれません。よろしくお願いいたします。

それでは、〇〇委員からお願いいたします。

【臨時委員】 よろしくお願ひします。非常に勉強になる資料をご準備いただき、ありがとうございました。これから単身世帯が増え、賃貸住宅に住む方が増えるという傾向について、ご説明いただきました。しかし、未だ賃貸住宅を借りる際にトラブルが発生している事案を伺っています。高齢者に対する貸し渋りなども代表的な事例です。そうした場合、個人では解決できないこともあり、それをサポートする仕組みとして、例えば東京都の住宅政策本部で開設している「不動産相談」があります。賃貸契約でトラブルに遭った場合のサポートについて、現状では賃借人個人はなかなか情報を得る方法がありません。賃貸にまつわるトラブルをどう解消していくかということが住宅を単なるストックや空き家にせず、多くの方の住まいとして回転させていく上で非常に重要だと思いますし、この資料の中に、ぜひそういう情報も入れていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

次はオンラインで御参加の〇〇委員、お願ひします。

【臨時委員】 御紹介いただきました、〇〇でございます。

今回から住生活基本計画の見直しについて議論されるわけでございますけれども、私ど

もとして、とりわけ関心が高いのは既存住宅流通の活性化と空き家対策でございます。既存住宅に関しましては資料にもあるとおり、昨今は取引件数も徐々に増えておりますが、一方で地価の上昇や住宅の原材料価格の高騰等によりまして新築住宅の着工件数が減少している影響も大きいのかと思います。また、都会を中心に既存住宅の成約価格も上昇し続けるのが今の状況でございます。

この状況の中、既存住宅を購入する消費者への支援策が本当に適切なのか、こういった観点から議論も必要ではないかと考えております。また空き家対策に関しましては、昨年の空き家特措法の改正により、空家等管理活用支援法人や管理不全空き家の制度が構築されておりますけれども、依然として全国で空き家が増え続けており、粗悪な状態で放置される空き家を未然に防止するための議論はもう少し必要ではないかと考えております。今後、計画の見直しを議論するに当たり、不動産取引を担う専門家としての立場から意見を申し上げたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

そうしましたら会場、現地参加の皆様でお願いしたいと思います。こちらは〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 まず、現行の計画の中に良好な温熱環境を備えた住宅の整備というのが、現計画において初めて入ったと。その後の高齢化がどんどん進む、それから独り住まいの高齢者もどんどん増える文脈の中で考えますと、次期計画の見直しにおいて、その部分、さらに強力に推し進める計画になってほしいというのが希望でございます。

特に現行の住生活基本計画が閣議決定された後に健康日本21、厚生労働省の健康政策の第3次の改定、ちょうど昨年5月に示されましたけれども、そこに建築住宅分野の取組と連携することが必要であるという一文がちょうど入った後の改定ということもありまして、健康を進めるために住環境側の対策を進める意味でも、ぜひ、そこら辺を進めて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す。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 まず、住宅の定義に関して、専用住宅の部分を住宅と捉えた、いろんな補助制度とかがありますが、併用住宅の住宅以外と不可分のところと、あるいは、リモートワ

ークが今、推進されていたりしますが、昔でいうSOHOとか、ああいうものを広く住宅と捉えるような議論がまず必要なかと思います。このことは、住まい方においては、多拠点居住という話がございましたが、たとえば民泊法の運用の面でも、より柔軟な対応ができるのかなと思います。

あと、公営住宅に関しては目的外使用とか、払下げというような柔軟な対応を一層進める必要があるかと思います。

次に、一団地認定の解除をもっとやりやすくしたほうがいいと思います。昔のURの賃分併存で、一団地認定解除ができなくてどうにもならないところがいっぱいあって、これは地域の経済、社会にとって重要な課題かと思うので、ぜひ御対応をお願いしたいと思っております。

さらに、外国人の登録が非常に増えていて、割合の高い自治体では人口の6%を超えるところもあります。また、多数の外国人技能実習生の方がすでに日本経済を支えているわけですが、その居住実態が分からない。農家の納屋に住まわされている例も私は実はたくさん知っていて、そういう居住実態もちゃんと調べる必要があるかなと思います。

あと、住宅流通に関しましては、買い手によるインスペクションというのが主流ではございますが、売り手によるインスペクションを早めの住宅診断という形で促進する事も重要かと考えます。高齢者の方が持っている住宅の長期修繕計画などを立てて、もし売らなれば、こういう追加投資をすれば、高く売れるよとか、壊すときいくらになるよとか、既存住宅を適正に評価して適正な追加投資による循環を生み出す仕組みがぜひ必要なのかなと思います。これを通して空き家の予防とか、既存住宅の質の向上というのが図られるのかなと思います。

最後ですが、デジタルに関しては民賃、公営、公社、UR、サ高住、こうしたものが今、窓口も何もかもばらばらで、国民に情報提供されています。こうしたものはデータなので、その統合は割と簡単にできると思いますので、政府で入居の手続の一元化とか、何枚も何枚も名前とか書かせる、高齢者にそういうことを強いるようなことをしないような手続の簡略化、DXの導入、これが肝要かと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

私は今、人口減少、少子化、高齢化というのがメインに來ていますけど、今回取り上げられている単身化ですね。これが一番大きなテーマの一つだと思います。家族や身寄りがある前提で戦後の社会保障制度が構築されてきたと、そこがなくなっているわけですから、完全になくなっているわけではありませんけれども。そうすると、各種データにも出てきます賃貸借の現場においては、オーナーさんの7割が単身世帯に対して、特に高齢単身世帯に対しては貸し渋りというか、なかなか貸せないという、安心して貸せないと。

ここをどう拡充するか、どうカバーするかというのが、実際には家族を増やすことはなかなか難しいので、従来、家族が担ってきた機能というのは制度の手前なんですね。だから制度でカバーできるところと、この制度という意味は厚生労働省なりが持っている様々な制度ですけれども、制度の手前のところ、もっと言うと変化に気づいて制度につなぐという、これが気づきとつながりが家族機能だったと私は理解しています。

この部分がうまく整理しないと大家さんが安心して貸せないということになるわけですから、今回の住宅セーフティネット法は厚生労働省との間で共管法としての一部ですよ。成立したわけですから、今回の議論の中でもセーフティネット法がある意味、目指した共管の意味、厚生労働省施策とこちらの施策の一体化というのをどうするか。

2点目としては、居住支援協議会の実働化というのが大きな課題になると思います。これはなぜかという、私は地方で北九州というところで活動していますが、地方自治体がこれらの問題に今まで縦割りになってきたところを、一体的に総合的、包括的にどう自治体が動くかと。住宅政策というところで進んできたテーマが、今度は居住政策、暮らしている、暮らしそのものを支えるという住宅から居住へという視点の変化が必要だと。これを実際に進めるのは居住支援協議会の実働化だと。

今回セーフティネット法で人口比9割を目指すということになりましたけれども、実際9割になったところで社会がどう変わるのかというのは、これからだと思います。生活困窮者自立支援制度においても住まいの相談窓口、居住支援の強化ということが今回の法改正でなされましたので、居住支援協議会の働きと生活困窮者における住まいの相談窓口、こういうのを一体化していくことが大事なんじゃないか。

さらに、居住支援協議会が公営住宅の今後の活用について積極的に関わっていくという、こういうスタイルも大事じゃないか。特に公営住宅の目的外使用に関しては、ぜひ新しい方針を出していただきたい。私はコミュニティミックス型を住宅確保要配慮者のみに広げていくのではなくて、まちづくりやコミュニティミックスということを前提とした活用の

仕方というものが重要なんじゃないかと考えています。この辺りも居住支援協議会でぜひ議論できる体制を進めていきたい、そんなふうに思っています。

以上です。

【分科会長】 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。

【臨時委員】 ありがとうございます。〇〇です。私から子育て世帯の状況などもお話ししたいんですが、その前に今回長期的に見据えて考えていく観点からは、これだけ単身世帯が増えていることを考えますと、これは若者世帯も含めてということでございますので、今、〇〇委員もおっしゃられたとおり、いろんな世代の単身世帯が何か多世代型で居住できるような、そういった住まい方ということも、家族に代わる支え合いのコミュニティ、こういったものを住宅からスタートさせていくことがもう本当に必要、求められていることを見据えていかなければいけないということを感じております。

一方で、こども家庭庁ができて少子化対策も含め、こども未来戦略の中にも住宅のことが掲げられて、若い世代が安心して子育てと仕事の両立が図られるという、そういった施策というのが非常に大事になってきております。各自治体では引っ越しするときの引っ越し費用であるとか、そういった住宅への補助、そういったこともしておりますし、私が住んでおります横浜市においても、省エネ住宅の補助金、住替えの補助金、こういったものがかかり金額をつけていただいて人気があるというようなことも聞いております。ただ、各自治体が財源の中でやるよりは、全国的に少し推進をしていただくような形でお願いしたいと思います。少子化対策はもう本当に時間がないというのがあります。

また、共働き共育ての方々について、駅近物件にニーズがあるということで、高齢者にはサービス付きの住宅があるわけですがけれども、子育て世代にも就学前のところは、それこそサービス付きでお子さんを預かってもらえたりとか、子供の居場所がついていたりとか、キッチンシェアですとか、そういったようなサービス付きの住宅、こういったものも公的だけでなく民間も手が出せるような支援体制が欲しいと思います。NPOとして、そういったのをお手伝いしてほしいということであればやりたいですし、今実際、大きな民間のマンションでエリアマネジメントに関わらせていただいて、子育て世代が地域でうまくなじむように支援をさせていただいております。

そういった観点から、お話がこれからできればと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございました。

〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 〇〇と申します。

私からは、まず全体的な意見について申し述べさせていただきたいと思います。見直しに当たりまして主な論点の総論、また、3項目の論点の方向性につきましては妥当なものではないかと、そのように感じたところであります。また、先ほど御説明をいただきました資料につきましては分かりやすくまとめられておりまして、今後の議論において大いに参考になるだろうと思ったところであります。

住生活をめぐる環境が大きく変化をしている中で多岐にわたる論点があると承知をしておりまして、取りまとめが非常に大変になるかもしれませんが、中長期的な視点を踏まえた今回の見直しについては期待をしているところであります。

私どもの立場として1点申し上げるとすれば、住宅分野における担い手確保、育成であります。冒頭、楠田住宅局長が挨拶で触れられておりましたけれども、産業間の人材獲得競争が熾烈を極めていく中において、適切に社会資本を維持、管理、更新し、様々な施策を推進していくためには、建築大工をはじめとした技能者や建築士をはじめとした技術者の担い手確保、育成は焦眉の急であると認識をしているところであります。

こうしたことから、次期計画においては担い手確保、育成について、地域特性も踏まえつつ強いメッセージを打ち出す必要があるのではないかと、そのように感じているところであります。

私からは以上になります。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 〇〇です。スライド11に高齢者の地域の満足度が高いという、生活全般の幸福感、程度が高いとありますが、これは高齢者に限ったことではなくて、今後ますます価値観が多様化していく中で若い人たちにとっても当然、どこにどういう形の住まいに住んでいるかということが幸福感と非常に関係してくると思います。

第6次環境基本計画ではウェルビーイングが謳われています。、一人一人の幸福感と住宅、住まい方は非常に関係が大きいと思いますので、持家に限らず、それぞれがなるべく希望するような場所、住まいに住めるようなことが必要になってくるのではないかなと思います。

そうは思っただけでも今現在、高齢者の1人住まいの方が、では、違うところに住む、移れるかという、なかなかそこはハードルが高く希望の物件も見つからず、簡単に住まいを変えることは難しいです。動けなくなってから住まいを変えたのでは結果、そこが空き家になってしまいますので、そうなる前にもっとその家を活用できるような、例えばシェアハウスにするとか、部屋数が多かったら、いろんな世代の方が3人くらいで暮らせるような、そういった情報提供と交流支援があれば、使える優良住宅が空き家にならずに減っていくのではないかなと思いますので、地方自治体が一人暮らしと家の情報を持っているので、もっと積極的なうちに情報交流ができる場面があってもいい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。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 ありがとうございます。まず初めに、すばらしい今日、資料を拝見して、さぞかし大変だったのではないかなと思います。

一つお願いというか、こういうことができないのかなと思ったんですけど、自国のことをこうやって分析するのもすごくもちろん大事なんですけど、例えば国際比較みたいなのがもしあれば、例えば今、我が国が目指す形をもう既にやっているような海外のような資料があれば、国際比較なんかあればいいかな、なんて感じました。

さて、私は賃貸住宅の管理の業界の今日は代表で来ているわけですが、おかげさまでもちまして皆さん、セーフティネットの施行や居住支援の問題でかなり意識が高まってきていると思います。ただ、我々が幾ら進んでもオーナーの理解がどうしてもないと、いくら我々が言っても難しいところがございまして、個別の話になりますけど、大局ではオーケーなんですけど細かいところで、今は高齢者はいいいんだけど、もし認知症になったら、どうなんのというときに答えがないというようなこともよく聞きます。

また一方では、既に我々が今、住んでいる入居者が年をとっていくわけです。入ったときは50歳でも20年住んでいただくと70になるという、入り口のところではなくて今、入居中に何ができるかというようなことをしっかり業界としても、我々も考えていかなきゃいけないなと思います。

そして、この住まいを支えるプレーヤーを読ませていただいて感じたんですけど、今、我々の協会、業界ではカスハラ対策をどうするかと。何が言いたいかというと、今、人材

不足の中で、自分で言うのも変ですけど、あまり人気のないというか、あの業界は行くと大変だよねと、いつもオーナーに怒られるよね、入居人にいつも叱られているよねという業界ではなくて、しっかり我々の業界としても社員を守る、スタッフを守ることも大事ではないかなという観点でカスハラ対策をどうやるかというの、国も指導していただければありがたいなと思ったりします。

私からは以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 ありがとうございます。住宅循環の観点から発言させていただきたいと思います。

背景としては、様々な主体の活力を生かす、そして様々な立地や背景を持つ住宅を活用していくという思いがございいます。そういう意味では資料57ページ、循環のことについて、所有者の追加投資ということを書かれていますけれども、その利用の側面ということからいうと、所有権に基づくものと、借地権に基づくものと、借家権に基づくものと、大きくこの3つがあるだろうと思っています。

そういう意味では現在の賃貸借の慣行、あるいは民法も背景にありますけれども、借家については、修繕義務はオーナーが負う、既存を貸そうと思うと、いつ、どんな修繕が要るか分からないということで貸し渋りになりますとか、立ち退きの問題がありますとか、一方、入居者にとってみると、いいものに追加投資しても立ち退くときには原状回復しなきゃいけないと、こういうことで、現行の制度は投資抑制、そういう仕組みになっていると思います。そういう意味では、意欲あるいは能力のある借家人の能力を社会的に生かす、そういうことが必要ではないかと思っています。

同様に、借地権にしても今の定期借地権は主に新築する場合のことを想定していますけれども、既存を活用する場合にも新たな既存住宅活用型の定期借地権というものが想定できるのではないかと考えています。そういう意味では、現行では住宅に関しては最短でも30年以上ということになっていますので、例えば10年ということで新しい類型ができるのではないかと考えています。

少し戻りますが、借家権の話でいきますと長期で譲渡可能で、そして修繕、追加投資も借家人が負う、一方で借家人も資産形成が可能というものが考えられるのではないかと思います。背景には、民法の賃貸借の期間50年になりましたし、そもそも借家法では、建

物賃貸借にはどんな長期のものでもよいと、こういうことになっていますので、そういうことも踏まえることができるのではないかと思います。

いずれにしても借地借家法制ですので、国土交通行政からやや難しい側面もあろうかと思いますが、一方でD I Y型賃貸借で既に風穴を開けておられますので、その第2弾、第3弾というようなことは考えることができるのではないかと考えております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 ありがとうございます。私からは3点ございます。

まず、1点目なんですけれども、今回2050年を見据えてということなんですけれども、なかなか2050年のことを今から予測するのはかなり不可能だと思っております。むしろ、それぞれの時代のニーズに合わせて住宅や都市の空間を可変性のある形にどうバトタッチしていくかという、そういう論点で考えていくべきではないかと考えています。

特に昨今、どこもかしこもタワーマンションみたいな形になっていまして、このまま何の対策も行わない形で進めていきますと、巨大な共有化、区分所有化した建物が都市の中にたくさんできてしまうことになります。それは将来、ほぼ建て替えが難しいようなものを都市の中にどんどん作り続けることを、可変性の確保という観点から考えるべきではないかと考えています。タワーマンションが駄目というのではなく、将来的な可変性をどう担保していくのかというところをきちんと政策で盛り込んでいく必要があると考えております。

2点目については、昨今、住宅価格が高騰しておりますが、実需層の住宅のアフォードビリティというものも、きちんと住宅政策の論点に入れるべきではないかと考えています。これまでセーフティネットなどは施策の中で重視してこられましたが、中所得者層、特に子育て層の住宅の確保というものを考えていくべきだと思っております。

私の分析ですと最近「手が出ない」高額な住宅と、老朽化したり、立地が悪いという「手を出したくない」住宅ばかりが増えていて、「手を出したい」、「手を出せる」住宅がいかに少ないかということが彰かになっております。そういった観点をきちんと住宅政策の中に入れるべきではないかと考えています。

3点目なんですけれども、これはずっと主張してきておりますが、住宅の終末期の問題について考える時代に突入していることを、真正面から捉えるべきではないかと考えてい

ます。ですのでタワーマンションも含めて、戸建ても含めて住宅の終末期をどうするのかということを視野に入れた政策が原則化する住宅政策へと転換していくべきではないかと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 〇〇です。供給者サイドの立場から一言申し上げたいと思いますが、今、〇〇先生からのお話で大変心強く言っていただけてよかったなと思っているんですが、最近の住宅市場を見えますと、ほとんど資産価値だけがクローズアップされていると。海外との価格差もありますので、結果として新築だけではなくて流通も含めて非常に価格が高騰してしまっている。

その結果、どうなったかという、本来ですとこの場で検討すべき住環境だとか安全性だとか、あるいは地域とのコミュニケーションだとか、そういう住宅に基本要素として必要だなど、これまで思われてきた要素がほとんどもう考慮されないまになって、単に駅近ならいいんだと、そんな状態で、これは非常に異常な事態ではないかなと思います。

それから全国各地の中核都市を眺めてみますと、没個性といいますか、いずれも似たような町並みで魅力が欠けるということがありますし、一方で、密集地だとか過疎地を問わずに、自然災害リスクを抱えていても立地の適正化ということは、言わば口先だけで検証しておって、実際には過密を解消する、例えば人口密度規制をかけるとか、あるいはハザードエリアの中での危険エリアから誘導的であるのか、あるいは強制的であるのか、そういう土地利用の見直し、移転ということはほとんど手がつけられてないのが現状かなと思います。

その主たる原因は、まずは専ら、これまでの供給姿勢が経済効率性だとか、内需喚起だということの経済対策に主眼が置かれて決まってしまったので、国土交通省がいろんな理想をお持ちである、本来目指すべき住宅政策としての理想や理念というのが残念ながら置き去りにされてきてしまった側面もあると思いますし、一方で成長期だとか萌芽期だとかって社会の情勢、非常に激しく変化していますけれども、そういう社会の要請に対して今までは市場原理に任せっ放しで、自然派生的に乱開発を繰り返してきたと、そのツケが今の姿になってあらわれていると思いますし。これを社会インフラの老朽化も含めて大きく方向性を転換するということになりますと、どうしてもいろんな権利を触るような、かな

り痛みを伴う、てこ入れが必要なのではないかなと思います。

住生活基本計画の基本理念、昔のことなので、ぼんやりとしか覚えていませんけれども、良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、そして居住のためにその住宅を購入した人の利益の擁護と増進、そして最後に居住の安定の確保と、こういう4つの柱があったのかなと思いますけれども、今まではどちらかというと住戸単位の単体規制みたいなものが中心で、つまり手がつけやすかったということもあろうかと思うんですけれども、問題をもう少し大きく捉えて、ここは社会資本整備という観点ですから、そうすると人口減少社会を見据えて、都市としてどうやって合理的にダウンサイズをしていくのか。それから全国各地の産業構造の転換も含めて特色のある国土利用を見直す、あるいは、それに見合う都市計画の再構築というようなことが多分欠かせないだろうと思うんです。

これは住宅地分科会の守備範囲を超えているかどうか、私には分かりませんが、我々事業者が自信を持って今後の事業展開ができるような、そんな形が示されることを心から期待をしておるところでございます。

あと、これは非常に蛇足なことなんですけれども、今日の冒頭の説明の中でこの住生活基本計画のヒストリーとか、今後のスケジュール感をお示しいただきましたけど、全部元号であらわされているんで、一体、昭和41年が何年で平成18年が何年か、もう最近計算が疎くなってしまったので非常に分かりにくくなっていると。これ、10年先、50年先と言っているわけですから、ぜひ西暦で統一していただいて我々が分かりやすいようにお示しいただければと、これは本当に蛇足ですが、よろしくお願いします。

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。

【臨時委員】 〇〇でございます。私は、消費生活相談を受けている現場で感じている3点についてお話しいたします。

1つ目は、資料4の12ページをお願いいたします。こちらは、高齢者の現在の住宅の問題点です。高齢者は住宅の老朽化のほか、防災、防犯面に不安を覚えています。住宅の屋根の修理を口実に来訪する訪問販売が激増しております。また、戸建て住宅に限らず、集合住宅でも給湯器の買換えを勧める訪問販売の苦情件数が前年度の3倍になりました。昨今、横浜でもありましたように闇バイト事件でも明らかになりましたように、犯罪者から消費者を守るために安心安全対策が喫緊だと思います。

2つ目は、同じく資料4の25ページをお願いします。居住支援協議会の概要ですが、住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進を図るために、この居住支援協議会が設立されましたけれども、しかしながら、私どもの相談にこられる方たちというのは、例えば御高齢で本当に独り暮らしの高齢の、生活的にも非常に苦しい方ですとか、難民の方とか、あるいは本当に外国籍の方たちの相談を受けるんですね。しかし御相談を受けていると、それらの地元の居住支援協議会を御存じかという、ほとんどそのことが知られていない。今後はこちらにも図がありますよね。不動産関係団体、居住支援団体、このネットワークをもっと強くしていただいて、一層の連携を図るべきではないかと思えます。

3つ目ですが、資料4の49ページのリースバック、お願いいたします。リースバックは、自宅などの不動産を所有者が事業者に売却し、買い主に対してリース料を支払うことで引き続きその不動産を利用する取引手法ですが、リースバックにはクーリングオフ制度が適用されないため、契約をした後で後悔する消費者が増えています。

かなり消費者問題が増えてきておりまして、先月も東京都消費生活総合センターで高齢者向けのリーフレットを毎月出しておりますけれども、そちらでも特番を組みましたし、国民生活センターでもこのリースバックの危険性を訴えている。それだけ行政でこれを訴えなくては行けないか、どういう背景があるという、そういう高齢者の方たちがやっと手にした住宅、そしてローンが支払い終わった頃に、あら、私の資産はどうなっているの、というところで、そのままリースバックをしてしまいがちな方もいらっしゃるわけですね。

ですから今のところ、制度にはクーリングオフ制度はないということですが、それを何とか法制で変わっていくとか、あるいは、これを販売する販売員に十分な説明責任を持たせることで、高齢者になってリースバックを選択してしまったばかりに、10年後に自分は家なしになってしまうことがないように考えていただければと思います。

私からは以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 〇〇と申します。よろしくをお願いいたします。当協会、FRKは主に住宅の売買仲介を行う大手中堅の不動産会社約260社の団体でございます。そのFRKとして気づいた点を以下、申し上げさせていただきます。

まず、御説明いただきました資料の中にもございましたが、高齢の単身世帯の増加や、

子育て世帯に占める共働き世帯の増加とともに、家族の在り方や、住まいに関する国民の価値観が非常に多様化していることは日々実感をしております。このような中で、新築住宅か、既存住宅かのいかに関わらず、利便性や、金銭的負担の度合いなどを重視して住宅を選考する、こういうケースが増えてきております。必ずしも面積を優先して住宅を選考している、これだけが選考基準ではなくなっているのではないかと考えております。

F R Kでは、これまで国民の住宅選考に対してアンケート調査を数々行ってまいりましたが、結果はいずれも住宅選考の多様性を裏づけるものでした。住宅の面積に関し、これまで一定水準を設けて誘導してきた政策についても、柔軟な対応が求められていると思います。また、この多様性についてはエリアについての差、例えば都心部と郊外部、都心と地方、これらの地域の差という視点も方策の中に盛り込む必要があると考えます。

最後になりますが、カーボンニュートラルなどの環境面への配慮や、少子化対策、子育て支援にもつながるような住宅政策も求められています。既存の住宅ストックを活用して、ライフイベントやライフスタイルに合わせて一生のうちに何度も住替えが可能となる住宅の循環システムの構築を進めていただきたいと思います。

私から以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。以上が会議室参加の方の御発言になります。

それでは、次はオンライン参加の方の御発言をお願いしたいと思います。

まず初めは〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。東京都におきましても人口減少、また、高齢者世帯の単身化というのは今後一層進展すると予想しておりまして、このような認識については大変重要と思っております。また今回、こちらの総論、または人への着目という点で整理していただいていますけれども、これらにつきまして特に異論はございません。特に総論のところで、ヒト、モノ、プレーヤーという3つの視点、また、2050年という目標というものを提示していただいたことにつきましては、今後議論していくに当たって大変大きな足がかりになるものと考えております。

時間もないということですので簡単にお話しさせていただきますと、モノへの着目というところでございますが、東京では令和2年度末時点で都民の約4分の1がマンションに住んでいるようなことでもございますので、ぜひマンションに関する問題につきましても積極的に御議論いただきたいなと思っております。

あと、安全・安心に住み続けられる住宅、住環境、また温熱環境の確保ということにつきましては、そのとおりだと思います。全く異論はございません。ただ、東京に限らず、全国それぞれ地域に根差した住宅、町並みというものもございます。そのようなものが画一になってしまうのも、それはまた問題もあると思いますので、そのようなものをどう守っていくか、生かしていくかといったような視点があってもいいのかなと思います。

行政サービスに限らず、様々なサービスを提供していく、あるいは、それを受けていくという中で当然、子育て世帯または高齢者世帯ではその内容も違ってくると思います。提供していくサービスをハードで提供したり、あるいはソフトで提供することもあるでしょうし、その提供の仕方も様々だと思います。そのようなことを考えたときに都市の在り方、まちの在り方、立地の在り方というものも今、考えていく必要もあるのかなと思っております。そのような点からも議論がなされたらよろしいのかなと思いました。

最後に、住まいを支えるプレーヤーでございます。こちらにつきまして技術職人材の減少ということは非常に大きな問題でございますが、これは行政体におきましても同じでございます、非常に技術系の職員が不足しております。私どもも何とか確保しようといろいろ努力はしているんですけども、なかなか実を結んでいない状況がございます。プレーヤーとしての行政体の役割、これも議論されるわけではございますけれども、こういう事実をも踏まえた上で検討が必要かなと思っております。プレーヤーとしての地方公共団体も都道府県、市町村、それぞれ違うと思います。その辺の役割分担というものも議論していただければと思っております。

簡単ではございますが、以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 〇〇です。私から3観点、3つお伝えしたいと。まず、28ページ目でございますが、60代以上の住替えの活性化というのが大事なポイントかなと思ってます。なぜならば、住替えによって基本ストックは良質化していく、住み替えるタイミングで物件はよくなっていく傾向があるからです。

ただ、なぜ60代以降の住替え数ってあまり増えないかというと、ライフイベント、子供が生まれた、大きくなったみたいな必然性を伴うようなイベント性がないので、何となく不満もあるけど、ずっと住み替えないみたいな形になっている。

この住替えを実は動かすためには彼らの取得意思が動く住宅とは何なのかということ

もう一段、探求していく必要があるのかなと思っています。少し利便性の高いところで廉価な何平米ぐらいの住宅が必要なのか、最近だとコンパクトな平屋で高性能なものとかが受けているなんていう話とか、あと、子育て中の共働き夫婦のそばで近居して子育てを支援したいニーズもよく聞きます。こういったところをちゃんと捉えていく必要があるかなと思っています。

また、同じくリバース60のような住替え支援を円滑にするサービスも、まだまだ地域、金融機関によって取扱いがあったり、なかったりするところがありますので、支援する金融の仕組みというものも重要なと思います。

続きまして55ページ、住まうモノの論点のページで発言をさせていただきます。既存住宅のカーボンニュートラルとか耐震対策が重要であるというお話がありました。我々ポータルサイトでも新築時の省エネラベル、それから今回11月からスタートする既存ストックの省エネ部位ラベル、こういったものの活用、表示を推進していこうと思っているんですが、どうしてもまだ努力義務という話で義務化に向けたプロセスが明示されていないので、入稿システムの要件変更作業も伴う事業者からすると、一步を踏み出せないみたいなところがあります。長期的にはラベルはいずれ義務化していくぞということを明示していくようなプロセスも含めて、情報提供が必要なんじゃないかなと思っています。

同じく耐震性の広告表示は考えないのかということも、議論してもいいのかなと思っています。誰がどういうふうに進めていくのかということなんですけれども、どうしても既存ストックとなると宅建事業者の介在というのがとても重要になってきます。ところが宅建事業者さんたちは、必ずしも建築知識がたくさん持っていらっしゃるわけでもなかったりするところがございます。あるいは同じく、賃貸の管理事業者さんたちも重要なプレーヤー、賃貸オーナーに性能面の向上に向けた提案をしたりとか、その家賃転嫁を実現する重要なプレーヤーではありますが、なかなか人材的に備わっているかということは、まだまだ課題はあるのかなと思っています。

そこで、次に65ページの支えるプレーヤーの観点のところの論点にもつながっていくんですけれども、私的には、長期的には賃貸管理事業者や宅建事業者の方々も一定の建築知識がある人たちはそこそこ存在する状況が必要なのかなと。そのためには、この分野に建築に明るい人がもっといていただく必要がある。今、なぜ建築学科の卒業生がそっちに、行っているのかもしれませんが、例えば行っていない理由があるとしたら、それは給与面、待遇面なのか、育成面なのか、それともやりがいなのか、その辺の可視化が必要、あ

るいは建築学だけでなくって、今回論点に出ているような問題を解決する意欲的な学生を育てるための大学のカリキュラム、あるいは、そこに対して講座を業界からもっと積極的に持ち込んでいくみたいなことなんかも必要なんじゃないかなと思っています。

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。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 ありがとうございます。〇〇です。私からは3点、お話をさせていただきます。

1つ目が、住まうヒトということで居住支援に関することです。まず、ボリューム層は単身高齢者と支援に力量が求められるのが生活困窮者となっています。単身高齢者向けには緊急連絡先、安否確認、死亡対応など身元保証、身寄り問題に関わる家主の不安解消に向けたパッケージなどの可能性を検討してはどうかと思います。本年6月には省庁横断で高齢者などの終身サポート事業者のガイドラインが出ていますので、住宅にも関わる内容と考えています。

生活困窮者については、この政策、厚労省との共管ですので、包括的支援体制の中にもどう組み込んでいくかなどを検討していただきたいと思います。

居住支援協議会における住宅部局の役割、とても大事だと思っています。地方では公営住宅の空き家などを積極的に活用してほしいですし、また、地域福祉計画、介護保険事業計画に記載してもらうのが大事なので、そこと住生活基本計画を策定している市町村が3割というところをどう考えるのかというのがあるかと思っています。

2つ目が、住まうヒトの高齢者に関することです。サービスつき高齢者向け住宅の総括をそろそろしてはどうかと思っています。サ高住は、市場価格で提供される住宅と基本サービス、公定価格の介護保険の組合せという事業モデルで、この仕組みは居住支援における居住サポート住宅、障害分野のグループホーム、医療保険と介護保険の双方をやっているホスピス型住宅などに及んでいて、ある種いろんな課題も実は生み出していますので広い面と課題をちゃんと整理してはどうかと思います。

3つ目が、住まうヒトと住まうモノということで、耐震かつ空き家対策に関することです。先生のお話にも通ずることだと思えるんですけども、単身化に伴って終活が人の終活だけでなくて家の終活の両方に必要となってくると考えています。持家、賃貸、全てだと思っています。なので、家の終活がマナーになっていくのが必要だと思いますし、放置す

ると空き家が増えるだけなので、予防策としての家の終活というのをぜひ考えていく時代になるのかなと考えています。

以上になります。よろしくお願いいたします。

【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。

【委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。私から2点、意見を述べさせていただきたいと思います。

まず、第1点ですけれども、住生活基本計画は（全国計画）となっておりますけれども、2050年を見据えますと、まだまだ働く場所を求めて若い人たちが流入する大都市と、それから場合によっては消滅するかもしれない自治体があると言われている地方では、その状況というのは大きく、さらに現状よりも変わっていくのではないかなと思います。そうしたことからしますと、住生活基本計画で考えるテーマについても場合によっては大都市、それから地方と分けて考えていくべきことも出てくるのではないかなと感じております。

そして2050年を見据えてということで地方を見ていきますと今、立地適正化計画、コンパクトシティだと思いますけれども、これを作成して公表しているのはたしか586都市ぐらいあると、令和6年の時点ですけれども記載されています。ですので、地方においても2050年を見据えるとすれば、このまま衰退していった消滅することを前提にするのか、場合によってはコンパクトシティ化してサービスも、それから働く人たちや住み手も、それなりの質をこれまでとほぼ同じように維持、改善していけるようなことで考えていくのかということで、地方においても少し計画を考える上の前提が異なってくるように思いますので、その辺りも2050年ということを見据えると検討していく必要があるのではないかなと思います。

それからもう1点ですけれども、人口も減るし、それに伴って住宅需要も減ってくるしということだと、何となく寂しい気もいたします。そこで住宅の需要も含めて考えますと、飛び跳ねた考えなんですけれども、住まうヒトとして在留の外国人という視点を今後見ていかれるということなんですけれども、さらに飛躍するんですけれども、訪日の外国人もある意味、短期居住者と見立てて、日本の歴史文化を体験できて、安全で安心で清潔で快適な居住環境を提供しますよということを通して、居住の延べ人口の増加を目指すのはどうかと考えております。

ちなみに、明日の日本を支える観光ビジョンにおいては、2030年の目標は地方の延べ宿泊数を1億3,000万人としています。1億3,000万人というのは日本が一番元気だった頃の人口に匹敵するんですけども、それが2030年ですから、2050年、頑張ればもっともっと延べ宿泊数、延べ居住者数は増えていくと思いますので、そうした意味で例えば空き家の利活用、流通市場の活性化、それから地方の経済の活性化とか、目指していけるのではないかなと思います。

既に地方では不動産業者さんですとか、建て売り住宅業者さんが民泊などを手がける動きも結構活発化しているように思いますし、ウィークリーのマンションとか一戸建てとかアパートとか、マンスリーのアパートとか一戸建てとか、こういったことも需要があるのではないかなと考えられます。地方においては特にコンパクトシティ化したときに、その対象となる地域の中で日本の歴史文化が感じられる町並みとか、工芸とか、芸能が残る地域が活性化していけば、それはそれで日本にとっては力の源泉になるのではないかなと考えています。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 〇〇です。私が気になった点、幾つか申しますと、住生活基本法ができてから20年近くたつにもかかわらず、市町村の住生活基本計画の策定率が低いのではないかとこのところがすごく気になります。原因がどこにあるかということ进行分析されているのであればいいんですけども、結局、地方公共団体が同計画で住生活についての基本構想を持って施策の概観をする上では非常に有用な機会なのです。その計画策定が大変なのであれば、ほかの計画でもどこでもいいので、とにかくこういう機会をきちっと確保できる方策をもう少し進めることが大事かなという気がいたしました。

あと個別課題ですが、マンション管理が大事だという中では、特に先ほどもお話ありましたけどタワーマンションがこれだけ増えているので、タワーマンションに特化してマンション管理の問題を考える必要があるのかなという気がします。

また、地方が大事だというのも、地方という捉え方自体が漠としていて、地方の中でも地方の都心部ではなくて、限界集落のような離島、山村のようなところで一番問題が顕在化していますので、そういうところの住生活の在り方のようなところにも特化して考える必要があるような気がします。

また、災害対策の観点では、最近これだけ内水氾濫がひどくなっていて、浸水というものが住生活にとって非常に脅威になってきたという意味からすると、従来の火災と地震に加えて浸水対策に対しても、住む・建築の視点からどういうことができるかということをもう少し正面から問題を共有して議論する必要があるかなという気がします。

また、能登に見られるように広域避難ということで、災害後に非常に住むところがなかなか確保できない問題があるんだとすると、ストックの中で特に災害時に利用できているようなものについては事前にある程度、データベースとか何かそういう形できちっといろんな市町村がアクセスできて使えるような、そういう仕組みというのが必要なような気がします。

それと、リモートが増えたということなのですが、公害等調整委員会とかの資料を見ますと、リモートが増えた後に騒音問題というのが非常に増えているんですね。近隣紛争です。ですから騒音の問題が他方で発生してくるので、住宅と騒音の問題というのをもう1回考える必要があるような気がします。

それから都心でビルの新築が相次いで進んでいる中で廃材が出るわけで、建築廃材とそこから出る土、それがいろいろな場所で捨てられて問題になって、最近、盛土規制法でそちらの出口は抑えたんですけれども、発生元のところでも考えていただくことが必要な時代を迎えているのではないかなという気がします。

それと住宅施策では土地所有権を非常に尊重してきて、全員同意というのが制度を動かす場合、変更の場合も必要とされるのが多いんですが、それでは、なかなか制度が動かしにくいので、要件緩和は、先ほどありました一団地認定でもそうですし、建築協定でも問題となると思います。今、マンションの建て替えのところで問題が出ておりますが、2050年まで考えるということであれば、そういう全員同意についての考え方の整理ということも中長期的には必要なのかなと、そんなことを感じました。

以上、感想です。

【分科会長】 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、いかがでしょうか。

【臨時委員】 大変失礼いたしました。〇〇でございます。地方公共団体の立場で発言をさせていただきます。

人口減少社会に突入して社会が縮小していく中、10年先を見たときに相当数の空き家が発生することが、懸念されております。市では空き家対策の最前線として所有者等への

指導などを行っておりますが、増加する空き家数に対してマンパワーに限りがあり、対応に苦慮しているところであります。

このような中、令和5年12月に施行された改正空家法により、民間事業者等が行政の補完的役割を担う空家等管理活用支援法人制度が創設されました。このような自治体の力を補いつつ、社会課題を解決していくための制度、仕組みの創設が大変重要であると考えております。

また、空き家と並んで高経年マンションも大きな社会課題となっております。修繕積立金が不足している、長期修繕計画がない、管理組合が機能していないなど根本的な課題を抱えたところでは、自治体が働きかけを行ってもなかなか解決が難しい状況にあります。今回設置されるマンション政策小委員会の検討事項の中に地方公共団体の関与の強化、充実に向けた方策についての記載がされております。本市でも現在、住生活に関して木造住宅の耐震改修促進、公営住宅の整備及び管理、空き家の適正管理をはじめとした各種空き家対策、マンション管理の適正化、移住定住の促進など様々な施策に取り組んでいるところであります。

マンション政策の在り方を含め、住生活の安定の確保や向上の促進に当たっては、住民に身近な地方公共団体が住まいを支えるプレーヤーの一つとして今後も重要な役割を担うと考えておりますが、制度構築に当たっては実効性を担保するため、自治体の財政負担やマンパワー不足に対応できる支援制度も併せて御検討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した。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 すいません、〇〇でございます。2点お願いいたします。

一つは、先ほども居住支援法人についていろいろ御意見あつて私も同じような意見なんですけれども、死後事務の対応ですね。家賃が払えなくなるとか、そういう問題だけではなくて亡くなった方の税金の支払い、それから家財の処分、あるいはお葬式、それでお墓、遺骨、これらをどうするかということが特に独り暮らしの方々、身寄りのない方々の居住については付いてまいります。

現在、社会福祉法人系のところが生命保険に入ってもらって、その生命保険のお金でいろいろ処理をしたりとか、あるいは準民間が、お金のある人向けですが前払い金をもらって、亡くなった後、処理するような仕組みもありますが、準民間では本当に契約どおり

やっているのか、あるいは、その会社が倒産したりして死んだ後も面倒見てもらえないような事態も起こっております。

そういった意味で先ほどから話が出ている居住支援法人、あるいは不動産業者の一つの仕事として、死後事務というもののまで含めた居住支援をしていくような考え方を、ぜひこの審議会の中で提言できればと考えております。

もう1点が防災でございます。住宅については耐震基準を守るとか、あるいはタワマンについては免震化するとか、いろいろな形で建物それぞれの耐震は、防災は向上してきています。ただ、経済という合成の誤謬ではありませんが、そういった強いものが都市内に固まったとしても、1週間停電すれば、1週間水道が来なければを考えると、タワマンに住んでいる人全員がそういった避難所で生活しないと駄目だということになってきます。

東京都内の沿岸部のタワマンの人たちがみんな避難所に入ることは、もう不可能です。トイレもございません。そういったことを考えると住宅の耐震化とか、そういった個々の防災だけではなくて住宅の考え方をもう少し広げて、住宅から都市全体の防災をどう提案していくのか。できれば都心への過度な集中を避けるような形での住宅の配置ということをして住宅行政の中からでも打ち出せるようにする、それを都道府県なり、市町村の仕事としていくような提案もこの審議を通じてできればと考えています。

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。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【分科会長代理】 〇〇です。私からは1点に絞ります。

ぜひロケーション、場所のことをしっかり考えていただきたいというのがお願いでございます。ヒト、それからモノ、それぞれに関してしっかりデータを積み上げられているんですけども、それがうまく場所で組み合わせられていないのが一つの大きな問題だと思います。例えば交通ですね。足の問題、高齢者の問題、それとあと議論にもありました脱炭素、コンパクトプラスネットワークって考えたときに、とんでもない場所で環境に配慮したZEHですか、ZEBですか、そういう住宅つくりますって言うても全然環境に貢献していないようなケースもあるわけで、そのロケーションをきちんと考えてやっていただきたいということになります。

その際、コンパクトシティでやればいいじゃないですかということになるかと思うんですが、それもよく考えていただきたくて、今のコンパクトシティは各自治体がばらばらに

つくっているプラン、立地適正化計画なんですね。それで、その中で競争しろと、人口を
お互い取り合いしろという形になっているので、それぞれの自治体が自分のところの交通
環境のいいところにタワマンをつくる競争していることを促進していることになっていま
す。結局、都市圏全体で見れば分散化計画になっているという、訳の分からないことにな
っているというのは今の実態です。

だから、この競争から協調へという仕組みを都市圏でつくらないといけなくて、都市圏
全体できちんと住宅のプランを、ロケーションを考えてつくることをやらなければいけな
いということです。

先ほど〇〇先生から御指摘がありましたが、各自治体が十分計画をつくっていないので
あれば、それはむしろ好機と捉えていただいて、もう自治体で計画をつくるのはやめろと。
都市圏全体でこれから計画をつくるんで、そっちに全部シフトしろという形でこの際、考
え方を変えていただければと思います。

私からは以上です。

【分科会長】 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。

【臨時委員】 〇〇です。すいません、私からは1点だけ意見を申し上げます。

2050年を見据えるということと、人口減少、次世代減少を第1に考えるということ
で、その場合には、すいません、〇〇先生、〇〇先生と同趣旨の意見ですが、20
50年に人はどこに住んでいるのかということは非常に重要な要素として考えるべきだと
思っております。2050年には1億400万人とか、そういう人口になりますけれども、
都道府県によっては40%ぐらい減るとか、そういう状況だと、満遍なく人が住んでいる
ような状態は考えられないと思います。今以上に大都市化が進んでいくことを前提にすべ
きだと思っております。

そういったような場合には、人がどこに住むのかというよりは、逆にどこに住まなくな
るのかということを重要視して計画を考えるべきではないかなと思います。その場合に、
要は、ばら色の地方のビジョンを前提にするような計画にはしてほしくないなと思ってい
ます。

なぜなら、それは実際に住まなくなる地域というものがどんどん発生していった場合に
は、住まなくなる地域でなかなか動けない人の痛みを、何て言いますか、緩和するような
ことが後手後手に回っちゃうかもしれませんので、基本的に、何て言いますか、大都市化

が進むシナリオをメインシナリオに政治的にできないんだとすると、大都市化が進んで住まなくなる地域がすごく出てくることをリスクシナリオに据えることでも結構ですけども、そういったシナリオに沿って、住まなくなる地域で動けない人の痛みを緩和する政策ですとか、あるいはスムーズに移転を促進するような、そういう政策というものについて真剣に考えていただくことが重要なのではないかなと思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 〇〇です。ありがとうございます。本日も貴重な会議に参加をさせていただきました。私からは大きく3点申し上げます。

第1に、本日資料4で御説明いただいた見直しの論点についてです。ここでは、住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレーヤーという3つの領域を設定していただいておりますが、それぞれの中に挙げられている論点にはレベルの異なるものも含まれており、他方、他の区分と関連で整理し、論じたほうが良いものも含まれているように思いました。

例えばなのですが住生活との接点、関わり方という指標で切り分けて、住まいの取得の場面、住替え、選択、居住支援の問題、住まいそのものの活用の場面、住まい方、働き方を踏まえた住まい方、年をとってからの住まい方、ハードとしての住まいの保全や修繕、活用、住まいの性能強化、利活用、空き家の問題、住まいを取り巻く環境に関する問題、すなわち広い意味での住環境の整備、コミュニティの形成などといった切り口で、現在設定していただいている住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレーヤーという3つの領域にある個々の論点を別の視点から横串で捉え直し、関連をさせながら検討するという試みもあり得るのかなと思いました。

第2に、個々の論点について、本日の資料4に挙げられている論点はいずれも重要なものと受け取っておりますが、中でも特に29ページに挙げられている外国人との共生の問題、すなわち日本社会の国際化への対応、同じく29ページで挙げられている働き方、住を持って働くということに関する生活様式や価値観の多様化への対応、そして65ページで挙げられている人材育成、住生活行政を支える基盤や技術の強化の問題といった問題は、今回の見直しの議論の中でも特に重点を置くべきテーマなのではないかと思いました。

最後に、本日資料2で最初に御説明いただいた点ですが、具体的には住生活基本計画は

計画期間を10年間として策定し、おおむね5年で見直しとされているという計画という制度そのものに関する問題です。このような制度であるから仕方がないということは承知をしつつも、住生活をめぐる動き、変化のスピード、課題の多様化の状況を考えますと、このスケジュール自体を現在の状況に合わせて調整し、補充するための工夫や手だてが必要になってくるのではないかという感じがいたしました。特に今回2050年を見据えるということで大変難しいとは思いますが、計画策定の時点から、この点を織り込んで計画にインストールしておくべきではないかと考えました。

私からは以上です。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す。

そうしましたら次は〇〇委員、お願いいたします。

【臨時委員】 それでは、私、〇〇でございます。また、このたび、まとめていただいた資料、非常に見やすく、ありがとうございます。感謝申し上げます。それでは、このたびの計画見直しに当たり、まず、総論的な観点で一言コメントをさせていただきます。

先ほども他の先生から提案がございました、資料4の11ページに高齢者の住宅、地域、あと、満足度の幸福感の程度について相関関係を示したグラフ、資料もございますが、住宅、地域、いずれについてもこのような満足度の高い方ほど幸福度が高いということで、今後の住まいの在り方を考える上で非常に示唆的な結果であると感じております。

また、人口統計から、かつての日本の家族の主流であった夫婦と子からの核家族世帯に変わって、2010年の時点での既に単独世帯が最多の世帯類型となっており、資料4の28ページにもあります、今後2025年に向けて、とりわけ高齢者の単身、単独世帯が1.47倍に増加することが示されている。こうした状況を踏まえ、まず、豊かな住生活の在り方を語るにおいて何よりも人と人とのつながり、地域コミュニティの形成が非常に重要であると考えております。

私ども、不動産保証協会の母体である公益社団法人全日本不動産協会では、この点を踏まえて「ひとり暮らし」に対置されたワーディングとして、「みんな暮らし」、すなわち家や世帯の枠組みを超えたコミュニティの単位による住生活の在り方を提言すべく、調査、研究を進めているところでございます。

以上でございます。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。皆様、御発言どうもありがとうございました。そして簡潔な発言ということに御協力いただきまして、ありがとうございました。

そうしましたら、本日オブザーバーとして御参加いただいております様、御意見いかがでしょうか。

【オブザーバー（臨時委員代理）】 ○○でございます。○○が所用により欠席でございますので、書面にて家主団体としての意見を2点述べさせていただきたいと思います。

これからの社会においては、特に単身高齢者の増加が見込まれ、その対応の必要性が高まると考えられます。1点目は、今回の住宅セーフティネット制度改正においては、入居者、家主、居住支援法人等に対する実効性のある制度設計が必要であると感じております。現行政策やサービスも進展しておりますが、今後さらに単身高齢者世帯は拡大し、1,000万世帯規模のニーズを見据えているためです。

2点目でございます。借地借家法の見直しの検討が必要であると考えます。借地借家法により借主は強力に保護されておりますが、これは住宅ストックが不足していた時代の制度設計であり、現在のように住宅ストックの活用や除却が求められる時代にはそぐわないです。今回の資料4、55ページの（2）性能向上では、旧耐震基準の物件など活用が難しい民間住宅の除却、更新、促進について言及されております。賃貸住宅においては旧耐震基準、かつ狭小の低家賃の物件が、住宅確保要配慮者の受皿となっているケースが非常に多く見られます。いずれ取壊しのための移転が必要となりますが、現行法制度により立ち退き移転費用、及び公的手続等の経済的な負担を伴っているのが現状です。

以上、私からの意見でございます。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す。

そうしましたら、途中退席されました○○委員よりコメントを頂いておりますので、事務局より御紹介をお願いいたします。

【住宅産業適正化調整官】 事務局より○○委員からの御意見を御紹介させていただきます。

地方自治体の役割という観点からコメントさせていただきます。市区町村の住宅政策として公営住宅などの整備や維持管理、近年では空き家管理などがありますが、コミュニティ形成や高齢者の見守り、居住支援、子育て世帯や外国人など多様な方々の暮らす環境を考える視点から、住まいの確保や活用について総合的に考えることが求められるようになっていきます。

人口減少時代に人々が暮らしを楽しむことのできる環境があることは移住者や関係人口の創出にもつながるものであり、移住定住先の選択に際し、住まい確保が重要な要素であ

ることを踏まえても、持続可能な地域づくりを考える上で住まいという視座を持つことはこれまで以上に重要となっていると思います。

しかしながら、住宅政策と他の政策分野とが連携して取組を進めることは、まだ限定的です。すでに居住支援協議会を設置し、住宅と福祉の連携を図る取組が制度化され、進められていますが、良質な住環境の創造という意味では他の政策分野との連携も必要です。市町村住生活基本計画の策定市町村の割合は28.9%とのことですが、総合計画や総合戦略の中で暮らしやコミュニティについてのデザインがあり、その中で住宅の在り方を位置づけていく視点で整理する方法もあると思います。

住生活基本計画は、住宅という機能の確保やその整備にとどまらず、人や地域社会の在り方を見据えた計画であり、ウェルビーイングの実現に向けた住環境と考えるという視点に立てば、環境、福祉、教育、防災、農業、景観など様々な施策とも関わるものです。地方に行くとも住宅建築に当たって、色や素材など規制をかけることで美しい町並みを形成している地区もあります。単純に住宅を整備、管理するということにとどまらない、暮らしを見据えた既存の住宅ストックのリノベーションや環境に配慮した対応が求められています。

そうした分野横断的な施策を自治体を実施する上で必要なプラットフォームの在り方、人材の確保、並びに国としての支援体制を考えていくことが大切だと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

そうしましたら、事務局から今、委員の皆様から頂きました御意見について回答すべき点がありましたら御発言をお願いいたします。

【住宅戦略官】 時間の関係もあって個別にコメントする時間はございませんが、論点に沿って具体的な観点の提示、御指摘、アイデアを頂いたと思っております。また、追加のデータ資料についての御意見もございました。可能な範囲で事務局で検討させていただきます。次回会議で御議論いただけるよう、しっかり準備を進めていきたいと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

そうしましたら次の議事に移りたいと思っております。

議事の3つ目は、先ほど委員の皆様からも御意見がありましたが、マンションのことへの御指摘もございましたが、マンション政策小委員会についてでございます。

そうしましたら、事務局より説明をお願いいたします。

【参事官】 マンション政策担当の杉田です。資料5と6を一括して御説明させていただきます。

資料5をお開きください。マンションのストック数は今や700万戸を超えておりまして、国民の重要な生活の基盤となっております。一方で左側のグラフのとおり、築40年以上のマンションが137万戸と、ストックの5戸に1戸は築40年以上の高経年マンションとなっております。また、こうした高経年マンションにお住まいの方の高齢化も進展しておりまして、右側のグラフのとおり、築40年以上のマンションでは世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割を超えている状況です。こうした建物と居住者の2つの老いが進行した場合、総会運営の困難化や管理組合の役員の担い手不足などの問題が顕在化するおそれがございます。

また、マンションは一つの建物を複数の方々で所有し合う特殊な所有形態であることから、住民の方々の合意形成の難しさも課題となっております。円滑な合意形成が図られずにマンションの管理不全化が進行いたしますと、当該マンションの居住環境の悪化のみならず、周辺の環境にも大きな悪影響を及ぼすおそれがございます。

こうした状況に対応するため、法務省では区分所有法制の見直しに向けた検討が進められており、国土交通省におきましてもマンションの適正な管理や再生をさらに円滑化する方策などの制度的な枠組みの早急な構築が必要ではないかと考えております。

具体的な検討の方向性につきましては、次のページを御覧ください。一番上の図にありますとおり、新築時から質の高い管理に誘導を図りつつ、適切なタイミングで修繕等を行ってマンションの長寿命化を図ること。また、管理不全に陥ったマンションについては行政などの積極的な関与の下、適切な管理状態に戻していくこと。そして、これ以上の長寿命化が困難な場合には、建替えや売却などによってマンションの再生が円滑に進むこと。こういったマンションのライフサイクルの実現を目指していくことが必要と考えております。

その上で、5点ほど課題を挙げさせていただいております。1つ目は、管理計画認定制度のさらなる普及です。近年、認定の取得件数は着実に増加してきているものの、全体のストック数で見ますと1%程度の割合であり、新築分譲後の認定取得も少ない状況となっております。

2つ目は、管理組合の役員の担い手不足を背景に、管理業者が管理者となるケースが増

加してきております。こうした方式は利益相反取引を誘発するおそれもあることから、区分所有者の保護をしっかりと図っていく必要があります。

3つ目は、区分所有法の見直しへの対応です。1棟リノベーションをはじめ、新たに創設される決議に対応した事業手続を整えて安定的な事業遂行を図っていく必要があります。

4つ目は、多様な建替えニーズへの対応です。マンションの建替え実績は約300件と、まだまだ限定的な状況であり、例えば隣接地や底地などの権利者も取り込んだ多様な建替えを促進する仕組みが必要です。

5つ目は、地方公共団体の権限強化や体制強化です。前回の法改正により管理適正化のための助言、指導、勧告が可能となりましたが、これらの実効性をさらに高めるための権限強化や、建替えなどの働きかけが可能となる能動的な仕組みが求められています。また、マンパワーが不足している地方公共団体をサポートするための専門家や、専門機関との連携強化も重要な課題です。

こうした課題を踏まえまして、一番下の枠の中で検討の方向性を記載しております。マンション管理適正化を促す仕組みの充実、多様なマンション再生のニーズに対応した事業手法の充実、地方公共団体によるマンションの管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実、こういった3つの視点で方策の検討を進めていってはどうかと考えてございます。

資料6をお開きください。こうした様々な方策について御議論をいただきたく、本分科会に小委員会を設置いただきまして御検討賜りましたら幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

それでは、ただいまの説明について、特段の御質問等はございませんでしょうか。いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。ありがとうございます。ありがとうございました。

それでは、分科会の下に設置されるマンション政策小委員会において、今後必要な検討を行っていただくこととしたいと思います。

委員の人選などは、分科会長に御一任いただければと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、予定の時間となりましたので、本日の審議はこれで終了といたします。委員の皆様におかれましては、貴重な御意見をありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。

【住宅戦略官】 分科会長、ありがとうございました。委員の皆様におかれましても、

長時間にわたり熱心な御審議をいただき誠にありがとうございます。

今回の分科会は、既に事務的に日程調整させていただきましたとおり、12月16日に開催する予定です。

テーマとしては、「計画改定の主な論点」、また「住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況」について御審議いただきたいと考えております。詳細については、委員の皆様に追って御連絡を差し上げます。

本日は貴重な御意見を賜り、誠にありがとうございました。

— 了 —