

住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点 に関する委員ご意見

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



社会の変化

高度経済成長 → オイルショック → バブル景気 → リーマンショック → コロナショック

人口増・世帯増 (1950-1975) → 大都市への集中 (1975-2000) → 人口減・世帯増 高齢者・単身世帯増 (2000-2025)

・戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足 (1945-1950)

・阪神淡路大震災 (2000) ・東日本大震災 (2011)

2025-2050: 次期住生活基本計画 (Red box)

2050: カarbonニュートラル社会の実現 人口減・世帯減 デジタル化・DX 南海トラフ・首都直下

住宅政策の課題と対応の方向性

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ 豊かな住生活の実現

民間開放

・全国の住宅総数が世帯総数を上回る (1968)

・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る (1973)

・最低居住水準未滿世帯が1割を下回る (1988)

・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成 (2003)

2025-2050: 次期住生活基本計画 (Red box)

具体的な住宅政策

住宅建設五箇年計画(1966) → 住生活基本計画(2006)

住宅金融公庫(1950設立) 公営住宅(1951) 日本住宅公団(1955設立) 建築基準法(1950) 都市計画法(1968) 都市再開発法(1969)

大都市法(1975) 省エネ法(1979) 耐震改修促進法(1995)

住宅品確法(2000) 長期優良住宅法(2008) 高齢者住まい法(2011改正) 住宅セーフティネット法(2017改正) 空家特措法(2014)

見直しに当たっての主な論点（総論）

1. 総論

住生活基本計画 = 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための計画

- 社会と住宅政策の課題に関する大きな流れを踏まえると、コロナ禍後の社会経済環境における今の住生活の姿に加えて、四半世紀先の2050年の住生活の姿を見据えた議論も必要ではないか。
- そのため、近年の住生活に見られる課題や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てはどうか。
- 現在の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)と、2050年に推計される世帯構成を踏まえると、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イヤー)は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。
- その際、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、理想の住まいを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か。
- 住生活基本計画において、当面10年間の施策に加えて、これから2050年に向けて国、地方公共団体、住生活関連事業者が取り組む具体的な行動に繋がる基本的な考え方を共有することとしてはどうか。

見直しに当たっての主な論点（総論）

前回の委員ご意見

■大都市と地方

- 2050年を見据えると、大都市と地方の状況は現状よりもさらに大きく違ってくると思われるので、場合によっては検討テーマを分けて考えるべきことも出てくると思う。
- 多様性については都心部と郊外部、または都心と地方、といったエリアの違いの視点も入れるべき。
- 全国それぞれ地域に根差した住宅、町並みがあり、それが画一的になってしまうのも問題なので、そのようなものをどう守り、生かしていくかといったような視点があってもよい。
- 全国の中核都市を並べると没個性で魅力がない。
- 地方の中でも限界集落や離島、山村等に特化した住生活のあり方を考える必要があるのではないか。

■論点整理

- 計画の見直しに当たり、3項目の論点の方向性は妥当なものではないか。
- 総論のところで、人、モノ、プレイヤーという3つの視点や、2050年という目標を提示されたことについては、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と思う。
- 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点に異論はない。
- 「ヒト」、「モノ」、「プレイヤー」という視点が設定されているが、レベルが異なるものが含まれており、他の区分と関連させて考えた方が良いものもあると思う。
- 例えば、住まいの取得の場面、住み替え・居住支援の問題、住まいそのものの活用の場面、働き方を踏まえた住まい方、歳を取ってからの住まい方、住まいの保全・修繕の場面、性能評価・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、コミュニティ形成など、現在設定している3つの領域にある論点を別の視点から横串で捉え直し、関連付けながら検討してはどうか。

■住生活基本計画のあり方

- 住生活基本計画は計画期間が10年で5年見直しとなっているが、住生活をめぐる変化のスピードや課題の多様化に対応するためのスケジュールを調整し、補充するための手立てが必要。

見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

2. 住まうヒト

- 2050年までの世帯構成の変化を見据えて、世帯属性や状況に応じたニーズを満たす住まいの実現を円滑化する市場環境をどのように整備していくか(持家/賃貸、新築/既存)。

- 全世代で単身世帯の持家率は二人以上世帯より低い
- 新築にこだわらない世帯の割合 現在持家の世帯で5割弱、現在借家の世帯で6割弱(2018年)

- 2050年までに約1.5倍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を豊かにするためにどのような住宅や住環境が求められるか。

- 65歳以上の単独世帯：738万世帯→1,084万世帯 +346万世帯 1.47倍(2020年→2050年)(再掲)
- 高齢夫婦世帯の約8割、高齢単身世帯の約7割は持家に居住(2023年)
- 住宅・地域の満足度と幸福感：居住している住宅や地域の満足度と幸福感の程度に強い正の相関関係
- 現在の住宅の問題点(持家/賃貸住宅の別)
 - 持家：古く傷む29.8%、防災・防犯面不安25.8%、…、広すぎる12.1%
 - 賃貸：古く傷む30.4%、家賃等負担26.3%、設備が不便24.0% (以下、令和6(2024)年版高齢社会白書より)
- 60歳以上の住み替え意向 ある5.8%、状況次第である24.6% ⇒合計3割超
- 住み替えの意向を持つようになった理由 健康・体力面で不安24.8%、自宅が住みづらい18.9%、買い物が不便10.2%、交通が不便9.8%

- 結婚を望む若者の割合が逡減する中、若年者をはじめとする単身世帯の住生活を豊かにするためにどのような住宅や住環境が求められるか。

- 未婚の18~34歳で「いずれ結婚するつもり」の割合 男：87.0%→81.4%
女：88.3%→84.3% (2002年→2021年)

見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

前回の委員ご意見

■世帯属性や状況に応じたニーズを満たす住まいの実現

- 高齢者の住まい・地域と幸福度の関係があるが、若い人にとっても同様。世代に限らず、それぞれが希望する場所や住まいに住めるようにすることが今後ますます必要。

■高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活

- 高齢世帯増への対応を強力に推し進める計画になってほしい。
- 住み替えを活性化するとストック全体が良くなる傾向にあるので、60歳以上の住み替えの活性化が重要。しかし、この世代は大きいライフイベントがない世代でもあり、それを動かすためには、利便性の高さや高性能、子世帯との近居等、この世代の取得意思が動く住宅についての探究が必要ではないか。また、リ・バース60のような支援するための金融の仕組みも重要。
- 高齢者の幸福度の話は非常に示唆的である。高齢単身世帯の増加において、人と人のつながり、コミュニティ形成が重要と考える。単身者の暮らし、コミュニティでの住生活のあり方について調査・研究をしているところ。
- 身寄りのない単身者等の死亡時の対応に関して、居住支援法人や不動産事業者による死後事務も含めた居住支援について議論ができればと考えている。
- 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。
- 高齢者の増加に対して事業者の理解を進めているが、オーナーの理解も必要。大局では理解してもらっても、借家人が認知症になったらどうするかなどの細かいところで難色を示す現状。
- 入居時は若くても長期居住で高齢者になる借家人もいるので、居住中の高齢化への対応も業界として検討する必要がある。

■若年者をはじめとする単身世帯の住生活

- 若者を含めた単身世帯が増加する中、いろいろな世代の単身世帯が多世代型で居住できるような、家族に代わる支え合いのコミュニティ形成を見据えることが必要。

見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

2. 住まうヒト

- 子どもを産み、育てやすい住まいの実現のためにどのような住宅や住環境が求められるか。2050年に向けて子育て世帯の総数は減少が見込まれる一方、近年、住まいの立地条件に制約のある正社員共働き子育て世帯が急増しているが、どのような政策的対応が必要か。

- 夫婦と子の世帯(家計を主に支える者が64歳以下)：1,104万世帯→829万世帯 ▲280万世帯(2020年→2050年)
- 正社員共働き子育て世帯の増加は全国的傾向：10年間で約1.5倍(2010年→2020年)
- 配偶者の通勤時間の平均：両方正社員の子育て世帯 戸建て41.9分、共同住宅43.3分、借家42.2分
片方正社員の子育て世帯 戸建て23.2分、共同住宅23.8分、借家26.7分

- 2050年には外国人が人口の1割を占める可能性もあることを踏まえて、住宅や住環境をどのように考えるか。

- 在留する外国人数 10年間で約116万人増(2013年→2023年)

- テレワークの普及等によって働く場所に制約されない居住が可能となるなど様々な選択肢が広がる中、2050年までに住宅や住環境に求められるものはどうなっていくか。多拠点居住は、関係人口増をはじめ住生活を豊かにする役割を担うのではないか。

- テレワーク実施率 全 国 2019年12月:10.3%→2021年9月:32.2%→2023年3月:30.0%
東京23区 2019年12月:17.8%→2021年9月:55.2%→2023年3月:51.6%

見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

前回の委員ご意見

■子育て世帯の住生活

- こども家庭庁、こども未来戦略等でも住まいに触れている。現在、各自治体で進めている省エネ住宅や住み替え等への補助金を、自治体ごとではなく全国的に推進することが急がれる。
- 共働き・共育て世帯のため、高齢者向けサービス付き住宅だけでなく、駅近の子育て世帯向けのサービス付き住宅の供給を民間が行えるような支援体制が必要。

■外国人の住生活

- 外国人が増加する中での居住実態の把握が必要。
- 訪日外国人の短期居住者も加えると、延べ居住者数は増加するのではないか。明日の日本を支える観光ビジョンの2030年の延べ宿泊旅行者数1億3千万人は、最も日本の人口が多かった時と同等でもあり、空き家やマンスリーマンション等の活用などが考えられる。

■働き方・住まい方の変化への対応

- 住宅の定義について、専用住宅に加えて併用住宅や、リモートワーク等に関してSOHOなども広く住宅と捉える議論が必要ではないか。
- リモートワークの増加により近隣の騒音問題が増えたという調査結果もあり、その問題も考える必要がある。
- 住まい方の多拠点居住について、民泊法で運用面の要件をつける方向性が必要ではないか。

見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

2. 住まうヒト

- 2050年に向けて様々な事情により住宅確保に配慮を要する者が増加すると見込まれる中、住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅や主体のあり方をどう考えるか。

- 低額所得者 1,396万世帯、高齢者 2,027万世帯、子育て世帯 904万世帯（2024年度）
- 公営住宅入居者の年齢割合 70歳以上 5割、65歳以上 6割
- 居住支援法人851、居住支援協議会142(2024年3月)

- 当面、公営住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等がある中で、住宅セーフティネット全体をどのように捉え、どのように充実させていくか。

- デフレ脱却の実現に向かう中、建築費の上昇等の物価上昇に賃金の伸びが追いついておらず、また、金利のある世界での住宅ローンへの影響が見通せないなど、所有・賃借ともに足元で厳しさを増す住宅取得環境にどのように対応するか。

- 建築費指数 木造住宅： 99.8→138.5 約1.4倍
集合住宅：100.2→132.3 約1.3倍(2015年1月→2024年7月)
- 新築分譲マンション購入価格：3,903万円→4,716万円 約1.2倍（2015年→2023年）

前回の委員ご意見

■住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅や主体のあり方

- 賃貸住宅オーナーが高齢単身者に安心して貸せない状況をどうカバーするか。
- 従来、家族が担ってきたのは制度の手前であり、変化に気づき、制度につなぐ役割があったが、改正住宅セーフティネット法が成立した中で、厚生労働施策と住宅施策の一体化をどのようにするか。
- 改正住宅セーフティネット法について、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。
- 居住支援協議会の実働化に向け、住宅政策から暮らしそのものを支えるという視点の転換が必要で、それを進めるのは居住支援協議会。居住支援協議会と生活困窮者支援制度の相談窓口などが一体的になっていくことが重要。
- 居住支援協議会が、まちづくりやコミュニティミックスを前提に、公営住宅の目的外使用等に積極的に関わっていくことが重要。
- 高齢単身者や外国籍の人から民間賃貸住宅への入居に関する相談が寄せられるが、居住支援協議会が知られていないのが現状。不動産関係団体、居住支援団体の一層の連携を図る必要がある。
- 生活困窮者について、包括的支援体制の中にどう組み込んでいくか。
- 身寄りのない単身者等の死亡時に関して、居住支援法人や不動産事業者による死後事務も含めた居住支援が必要。

■公営住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等の充実

- 地方においては公営住宅の空き家の活用が必要。
- 公的住宅について、目的外使用や払い下げなどの柔軟な対応を進める必要がある。
- 居住支援協議会が、まちづくりやコミュニティミックスを前提に、公営住宅の目的外使用等に積極的に関わっていくことが重要。（再掲）
- サービス付き高齢者向け住宅の総括をしてはどうか。
- 居住サポート住宅などの課題整理が必要。
- デジタル化について、民賃、公営、公社、UR、サ高住等の窓口等がバラバラな状況に対して、政府が入居の手続きの一元化・簡略化のためのDXを導入することが肝要。

前回の委員ご意見

■住宅価格高騰・アフォーダビリティ

- 住宅価格高騰の中で、実需層（中所得層、特に子育て層）の住宅のアフォーダビリティの確保についても政策に入れるべき。（中所得層では手を出せない高価格の住宅と、手を出したくない住宅ばかりが増えているというデータがある。）
- 最近には特に住宅価格高騰により、資産価値の面からクローズアップされる傾向があり、住環境や安全性、地域とのコミュニケーションなど、本来住生活に必要なものが考慮されない異常な事態にある。

■消費者トラブル・被害の防止

- 単身世帯の賃貸住宅居住者が増加する中、住宅を借りる時のトラブルをどのようにサポートするか、どのように解消するかといった情報が重要であり、資料にも入れてほしい。
- 消費生活相談の現場では、高齢者宅への屋根修理等の訪問販売に関する苦情が増えている。犯罪者から消費者を守るための安心安全対策が必要。
- リースバックについては相談件数も増えており、国民生活センターでも危険性を訴えている。クーリングオフの適用あるいは販売者の説明責任の強化等の対策が必要。

見直しに当たっての主な論点（住まうモノ）

3. 住まうモノ

(1) 総論

- 2050年の世帯構成や社会的要請に適う住宅ストックの形成のため、2050年の住宅ストックの姿を国、地方公共団体、住生活関連事業者の間で共有する必要があるのではないか。
- 2050年に向けた住宅ストックの形成のため、注文住宅、分譲住宅(戸建て、共同住宅)、あるいは賃貸住宅はどのような役割を担うか。
- 良質な住まいを形成・維持・継承していくために、国、地方公共団体、大小様々な住生活関連事業者やNPO法人等あるいは居住者自身がどのような役割を担い、それをどのように実施していくのがよいか。
- 2050年に向けて、住宅投資の総量(リフォーム投資+新設住宅投資)をどのように捉えるか。

(2) 性能向上

- 2050年に向けた官民それぞれ、持家・貸家それぞれを含めた住宅ストック全体の性能向上のため、不良ストックの除却、既存ストックの改修、新規ストックの追加のそれぞれが、どのような役割を果たすべきと考えるか。
 - 直近25年間で除却1,023万戸、新築2,503万戸(1998年→2023年)
 - 居住世帯のある住宅ストック数に対する着工戸数：1/36.7→1/67.9(1998年→2023年)
 - その他空き家349万戸のうち、活用可能なものは約50万戸(2018年)
- 特に、住宅ストック全体の性能向上の観点から、旧耐震等のそのままでは活用されにくい民間住宅の除却・更新を促進していくためどのような方策が考えられるか。
- カーボンニュートラル社会の実現を目指して、国、地方公共団体、住生活関連事業者はどのような役割を担うことが求められるか。

前回の委員ご意見

■2050年の住宅ストックの姿（立地）

- 2050年には、現在よりも大都市への集中が進むのではないか。そのような場合、「どこに住まなくなるのか」を重要視した計画を考えるべき。「住まなくなる地域」が発生するシナリオに沿って、そこから動けない人の痛みを緩和する政策やスムーズな移転を促進する政策の検討が重要。
- □ケーション（場所）のことをしっかり考えたい。各論の「ヒト」「モノ」が「場所」で組み合わせられていないことが問題。例えば、とんでもない場所でZEH住宅を作っても全然環境に貢献しないようなケースもある。
- 各自治体がバラバラに立地適正化計画を策定し、人口の取り合い(競争)で中心部にタワーマンションが建設されるなど、全体としてバラバラになっていて、都市圏で見ると分散化計画となっている。競争から協調へという観点から、都市圏全体で計画を策定するように考え方を転換すべきではないか。
- 2050年を見据えると、大都市と地方の状況は現状よりもさらに大きく違ってくると思われ、場合によっては検討テーマを分けて考えるべき。地方では、このまま衰退するか、コンパクトシティ化するか的前提を踏まえた検討が必要。コンパクトシティ化して歴史文化が感じられる町並み、工芸・芸能が残る地域が活性化していけば、日本の力の源泉になる。
- これまで、やりやすい住戸単位の単体規制が中心だったが、社会資本整備の観点から、人口減少を見据え、国土利用の見直しやそれに見合う都市計画の再構築が必要と考える。

■2050年の住宅ストックの姿（住宅の可変性）

- 2050年を見据えるというが、今から予測するのは不可能ではないか。むしろ、各時代でのニーズに合わせながら如何に住宅や都市の空間を次の時代にバトンタッチできるか、といった論点で考えるべき。このままでは建て替え困難なタワーマンションのような巨大な区分所有化した建物が都市の中にどんどんできていくので、可変性をどのような形で担保するかを考えて、政策に盛り込んでいく必要がある。

前回の委員ご意見

■住まいの終活・空き家予防

- タワーマンションも戸建てを含めた、住宅の終末期を視野に入れた住宅政策に転換すべき。
- 単身世帯が増える中では、家の終活が必要となってくる。空き家予防策としても、持ち家も賃貸も終活を考えていくべき。
- 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が構築されたが、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が必要。
- 高齢者が住み替えできなくなる前に住宅を活用できるように、例えばシェアハウスにするという取組はどうか。優良住宅の空き家化も減っていく。そのためには自治体が積極的に情報交流できる場面があった方がよい。

■ストック更新

- 住み替えを活性化するとストック全体が良くなる傾向にあるので、60歳以上の住み替えの活性化が重要。しかし、この世代は大きなライフイベントがない世代でもあるため、利便性の高さや高性能、子世帯との近居等、この世代の取得意思が動く住宅についての探究が必要ではないか。リ・バース60のような金融の仕組みも重要。（再掲）
- 一団地認定の解除をやりやすくすることが地域の経済・社会にとって重要。
- 2050年を見据えると、建築協定の改定等における全員合意の考え方の整理が必要ではないか。

■カーボンニュートラル、温熱環境への配慮

- 既存住宅について、省エネ性能に関する表示が努力義務になっているが、義務化のプロセスが描けていないため、システム改修も含め民間事業者は手をつけにくい。長期的なプロセスの可視化や情報提供が必要。
- 現行の住生活基本計画の策定後、健康日本21（第三次）の改正が行われ、建築住宅分野の取組と連携することが必要という一文が入ったこともあり、健康を進めるための住環境側の対策も必要。
- 昨今の気候変動により夏の暑さが深刻な課題となっており、気候変動に対応する新しい住まい方の検討も必要。

見直しに当たっての主な論点（住まうモノ）

3. 住まうモノ

(3) 安全

- 災害の激甚化・頻発化や南海トラフ地震の脅威の高まり等を踏まえると、国、地方公共団体、住生活関連事業者あるいは居住者はどのような役割を担うことが求められるか。
- 安全な住宅地の形成に向けて、危険な密集市街地や狭あい道路の解消をどのように進めるべきか。

(4) 活用

- 2050年に向けた住宅ストック形成のため、主に民間住宅について耐震性、省エネ性などの性能のみならず広さ・立地などを含め、活用可能な住宅ストックをどうとらえていくのがよいか。新築住宅と活用する既存住宅それぞれにおいて、どのように考えるか。また、居住者が替わっても質を維持していくためにどのようなことが必要か。

- 着工戸当たり床面積 持家戸建て101.8㎡、分譲マンション69.2㎡、貸家47.7㎡
- 最低居住面積水準未満率 全国：4.2%→4.0%（2013年→2018年）
- 長期優良住宅がストックに占める割合 2023年：2.9%（159万戸）→2030年目標：5%（250万戸）

前回の委員ご意見

■災害に対する安全確保

- 災害対策では、特に浸水対策について正面から議論する必要があるのではないかと。広域避難に関して、市町村が活用可能なストックのデータベースが必要。
- 気候変動により水害リスクが増加する一方で、市場原理に任せると、相対的に地価の安い災害ハザードエリアに住宅が立地することを抑制するのは難しい。現状では重要事項説明においてハザード説明が義務付けられているが、より実効性の高いハザードエリアにおける居住抑制が必要である。
- 過密や自然災害リスクへの対応のための立地適正化において、土地利用の見直しや移転に手がつけられていない。その原因は住宅政策が経済対策に主眼を置き、理念が置き去りにされていること、市場原理任せで供給してきたことと考える。これらの対応には、権利にも及ぶような痛みを伴うテコ入れが必要になる。
- 建物の耐震・免震等は進んでいるが、長期にインフラ（水道、電気等）が停止すると、大量のマンション住民を避難所では収容しきれない。個々の住宅の防災対策だけでなく、都市全体の防災対策をどう考えるか。また、都心への過度な集中を避けるような形での住宅の配置を考える必要がある。

■将来に渡って活用可能なストック

- 子育て世帯向けや、高齢者世帯向けではサービスの内容や提供の仕方は違ってくる。そのようなことを考えたときの都市・まち、立地のあり方を考えていく必要もあるのではないかと。
- 住まいに関する国民の価値観が変化しており、住宅の選好において利便性や経済的負担は重視するが、面積は考えなくなりつつあることがアンケート調査で判明。今後は面積について柔軟な対応が求められるのではないかと。

■マンションの管理

- タワーマンションに特化した管理の問題を考える必要があるのではないかと。
- 東京都では1/4の世帯がマンション居住であり、これに関する積極的な議論を望む。

見直しに当たっての主な論点（住まうモノ）

3. 住まうモノ

(5) 流通

- 所有者(売主)が安心して所有住宅に投資し、買主が安心して既存住宅を購入できるような市場環境はどのようなものか。現行の既存住宅流通に関する制度により十分に対応しきれていない点は何か。

- 既存住宅流通量 全 体：27.5万戸→31.9万戸 30.8%→40.4% (2013年→2023年)
戸 建 て：14.1万戸→15.9万戸
マンション：13.4万戸→16.0万戸
- インспекション実施率 3割(R4(2022)年消費者向けサンプル調査)
- 既存住宅売買瑕疵保険 宅建売 2万戸、個人間 2.1千戸(2023年)
- 買取再販 約1.5万戸→約2.7万戸(2014年→2023年)

- 既存住宅に関する投資や流通の実態や経済的効果等に関するデータをできるだけ正確に把握する手法について、どのように考えるか。

前回の委員ご意見

■既存住宅流通、住宅循環システム構築の促進

- カーボンニュートラルなどの環境への配慮、少子化対策、子育て支援にも対応して、一生に何度でも住み替えられる住宅循環の仕組みの構築を進めて頂きたい。
- 売り手による早めのインスペクションを促進するために、追加投資をすれば幾らで売れる、壊す際に幾らかかる、という情報を提供する仕組みが必要。
- 既存住宅の価格も上昇傾向の中で、消費者への購入支援策が適切かどうかの議論が必要。

■借地・借家制度

- 所有権、借地権、借家権という3つの側面がある。借家については、改修は一般にオーナーの役割で、原状回復義務等は借家人による追加投資を抑制する制度になっている。長期賃貸後に譲渡可能としたり、修繕・追加投資も借家人が負うと資産形成を可能とするなど、借家人が追加投資しやすい制度とするのがよい。
- 現在の定期借地権は新築を前提とした制度になっており、最低30年となっているが、既存住宅の活用においては例えば10年といった新たな類型も必要ではないか。
- 借地借家法の見直しの検討が必要。住宅ストック不足の時代に作られたことから借主の保護が強力であるが、ストック活用や除却が求められる時代にそぐわないものになっている。賃貸住宅では旧耐震かつ狭小の低家賃のストックが住宅確保要配慮者の受け皿になっている現状が多くある。いずれ、取壊しのための移転が必要だが、現行法制度では立ち退き移転費用や公的手続等の経済的な負担を伴っている。

見直しに当たっての主な論点（住まいを支えるプレイヤー）

4. 住まいを支えるプレイヤー

- 既存住宅を中心とするストック社会を支える技術者・技能者のあり方や育成をどのように考えるか。
- 技術者・技能者が減少していく中、災害時の担い手の確保も考慮し、既存住宅の維持管理等の主体をどのように確保していくか。地域で活躍する事業者・NPO法人や居住者自身にどのような役割を期待するか。

▶ 大工就業者数の推移 64.7万人→29.8万人(2000年→2020年)

- 技術者・技能者が減少していく中、生産性向上のため、住宅に係る営業・設計・施工・検査あるいは点検・管理を含むあらゆる場面において、デジタル技術をどのように活用していくか。
- 建築・都市のDXが進められる中で、住宅・建築に関するデジタルデータを住生活の向上のためにどのように活かすことが求められるか。
- 我が国の住生活関連事業者の海外展開について、2050年の住生活の向上に資する観点から、どのように支援していくか。
- 2050年に向けた居住者の変化や市場環境の変化を踏まえると、地方公共団体はどのような役割を担うことが求められるか。

▶ 市町村計画住生活基本計画の策定市町村の割合 28.9% (R6(2024)年度国土交通省調査)

前回の委員ご意見

■担い手の確保・育成

- 特に、人材育成や住生活行政を支える基盤や技術の強化は、重点をおくべきテーマ。
- 住宅分野の担い手として、建築大工をはじめとした技能者、建築士をはじめとした技術者の確保・育成が急がれる。その点を、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。
- 行政においても技術系職員の不足の問題があり、事実を踏まえた検討が必要。
- 賃貸管理の業界として、人材不足への対応や社員・スタッフを守る観点からのカスハラ対策が必要。
- 宅建業者・賃貸管理事業者には建築の知識が必要。また、今回論点になっている問題に対応する人材を育成のため、大学のカリキュラムに業界から講座を設けることなどが重要ではないか。

■デジタル技術・デジタルデータの活用

- デジタル化について、民賃、公営、公社、UR、サ高住等の窓口等がバラバラな状況に対して、政府が入居の手続きの一元化・簡略化のためのDXを導入することが肝要。（再掲）

■海外

- 今後、日本が目指す形に関する海外の情報や国際比較のようなものがあればよい。

前回の委員ご意見

■地方公共団体

- 住生活基本計画における都道府県・市町村の役割分担の検討が必要。
- 行政においても技術系職員の不足の問題があり、事実を踏まえた検討が必要。（再掲）
- 地方公共団体は空き家対策の最前線にあるが、マンパワーが不足している。空家等管理活用支援法人の創設のような民間が関わるための仕組みが重要。
- マンション政策のあり方を含め、住生活の安定の確保や向上の促進にあたり実効性を担保するためには、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の検討が必要。

■市町村の住生活基本計画

- 住生活基本法の制定から10年以上経っているが、市町村計画の策定率が低い。市町村が住生活に関する基本構想をもって施策を概観するような機会の確保を進めることが必要。
- 自治体において、地域福祉計画と住生活基本計画を関連づけることが必要。
- 地方公共団体の役割として、多様な人の暮らしにおける住まいの確保や活用を総合的に考える必要があるが、住宅政策は他の政策分野との連携がまだ限定的である。良質な住環境の創造のため、総合計画・総合戦略の中で住まいのあり方を総合的に位置づけていく方向も考えられる。
- ウェルビーイングの実現に向けた住環境は、環境、福祉、教育、防災、農業、景観等の様々な施策とも関わるものである。暮らし全体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るので、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あり方、人材確保、国としての支援体制等を考えることが重要。