

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第59回）

令和6年12月16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、皆様方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。本日の資料は議事次第に記載のとおりです。お手元のタブレットに表示されるようになってございますが、資料3、計画見直しにあたっての主な論点に関する委員ご意見についてのみ、お手元に配付しております。資料に不備等がございましたら、議事の途中でも構いませんので、事務局にお申しつけくださいますようお願いいたします。

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御連絡をいただいております。

また、〇〇委員より11時50分頃に御退席されるとの御連絡を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25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。

それでは、これより議事に入りたいと思いますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。報道関係の方は御退室をお願いいたします。

（報道関係者退席）

【住宅戦略官】 以降の議事進行は、齊藤分科会長にお願いしたいと存じます。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。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事を進めていきたいと思っております。本日の議事は、1つ目は、計画改定の主な論点について、2つ目は、住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況などについてで

ございます。

それでは、まず資料2から6までについて、事務局より随時御説明をお願いいたします。

【住宅戦略官】 それでは、住宅戦略官の家田より、順次御説明をさせていただきます。

まず資料2でございます。今後の分科会運営の考え方でございます。第60回、次回でございますが、有識者3名に総括的な観点から長期を見据えたプレゼンテーションをいただきます。2050年を見据えた俯瞰的、全体的な議論を行います。

第61回から第64回にかけては、個別にテーマを設定の上、プレゼンテーションいただき、議論を行います。ただし、テーマとなっている事項以外の全体についても議論を行い、継続的に、住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレーヤー、それぞれについて議論を深めることとしたいと考えております。

次回、第60回においては、齊藤分科会長とも相談し、2050年に向けた住宅政策の方向性について、大月委員、中川委員、池本委員のお三方からそれぞれお話を伺い、皆様に御議論いただく予定です。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。

続いて、資料3、4に基づいて御説明いたしますが、資料3については、前回お示しした論点、それに対して委員の皆様からいただいた御意見を対比でお示ししております。これについては対面で御出席の委員の皆様には、机上に紙面でも配付をしております。資料4では、前回いただいた御意見と関連したデータ、資料を取りまとめてございます。説明では資料4に基づいて御説明させていただければと思いますが、元となる論点について御確認されたい場合については、資料3を御参照いただければと考えております。

それでは、資料4に基づいて御説明をいたします。

まず、第58回の意見（総論）についてです。幾つか紹介させていただきますと、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、また、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、関連づけながら検討してはどうかとの御議論がございました。

この関係の資料としましては、単身高齢者の増加に関する地域比較をしております。2050年までの総世帯数の増加率が大きい地域ほど、高齢単身世帯数の増加率も大きくなってございます。

左下の早い段階から減少している地域では、高齢単身世帯数はやや増加している。一方で、大都市部では総世帯数がやや増加している中で、高齢単身世帯数が大きく増加しているということをごさいます、地域に応じてそれぞれ異なる状況の変化に、厳しい変化かかもしれませんが、直面をしているということが見て取れると思います。

続いて、住まうヒトについての前回の御意見です。中段辺りですが、60歳以上の住替えの活性化が重要という御意見、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、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といった御意見がございました。

この点については、家族類型別割合の推移というデータを示させていただいております。夫婦と子世帯、単独世帯が占める割合は、2005年を境に逆転し、2050年には1980年のシェアを入れ替えた割合となるということをごさいます。こうした逆転した状況の中で、これまでの施策、支援措置を見直す必要がないか、議論が必要だと考えられます。特に単独世帯が44%となっている社会における住宅政策という視点も必要だと考えられます。

また、家族類型別の世帯数について、数でもまとめております。これを御覧いただきますと、単身世帯が大きく増加します。とりわけ2050年には、高齢単身世帯は1,000万世帯を超えるという推計となっております。

次に、面積別の住宅ストックを各世代が占める割合についてのデータを示させていただいております。これについては様々な解釈が可能かと思ひます。若年層は借家が多い、65歳以上の持家比率が高いということをごさいます。例えば高齢者がよりコンパクトな持家にシフトし、若年層が借家から持家にシフトした場合、グラフはどう変化するのかというイメージを持つことも可能かと思ひます。ここ15年の変化で、65歳以上の割合が持家、借家とも増えているという状況もごさいます。

続いて、12ページに飛びます。エンピネスト世帯の居住の現状についてです。子供全員が親元を離れるエンピネスト世帯への移行は、世帯主が55歳から64歳のときが多いということです。これは一般的な印象と大差ない結果かと思ひますが、まず現状の確認となります。

続いて、これらエンピネスト世帯の住替え意向についてです。全体として、同じ生

活圏内で利便性、快適性等を向上させることを目的とする住替えが多いと、そういった結果となつてございます。ただ住替えの目的は都市と地方で多少異なります。高齢者の住替えの検討に当たっての参考となればと考えております。

続いて少し飛びますが、住まうヒトについての論点の続きです。外国人が増加する中で居住実態の把握が必要だという御意見、それから下にございますが、リモートワークの増加によって近隣の騒音問題が増えたという結果もあり、その問題も考える必要があるとの御指摘がございました。

この関係では、リモートワークの普及と騒音の増加について紹介をさせていただきます。テレワークの導入率が増加した令和2年以降、家庭生活関連の騒音が増えており、在宅時間の長期化やテレワークの普及がその背景にあるという可能性がございます。

続いて住まうヒトについての論点を続けます。御指摘としてございましたのが、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、また、サービス付き高齢者向け住宅の総括をしてはどうか、デジタル化について、入居手続の一元化・簡略化のためのDXを導入することが肝要といった御意見をいただきました。

これについては、福祉部局と住宅部局の役割を概念図としてお示しさせていただいております。住まいの確保に向けて、居住支援法人が相談に乗って情報提供をいたします。一方で福祉部門からも、福祉事務所、地域包括支援センターが連携することとなります。これらに有機的な情報共有、連携が必要とされるところです。

それから、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化についてです。居住支援協議会については、法律で地方公共団体による設置が努力義務化されました。また住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体を構成員とした会議体で、総合的・包括的な支援が期待されているところです。

続いて少し飛びますが、先ほどの論点の中でございました、公的賃貸住宅の施策対象のイメージです。公営住宅、UR住宅、セーフティネット住宅と様々ございますが、それぞれの窓口がばらばらとの御指摘もございました。窓口の問題もありますし、その機能分担、役割分担についても議論が必要だと考えられます。

それから、公営住宅の目的外使用の状況についてです。目的外使用については、本来入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、大臣の承認を

得た上で事業主体が許可を行うことで可能となるものでございますが、近年増加傾向にあります。また資料にもございますように、地域活性化等のための活用が進展してございます。

それから、サービス付き高齢者向け住宅の設備状況等についてです。25平米未満、台所・浴室ともになしの住宅は約6割ございます。このうち入居者の9割近くは要介護1以上と、支援の必要性の高い方の御利用が多くございます。他方、25平米以上、台所・浴室完備の住宅は、約2割を占めています。入居者の約5割の方が、自立または要支援1・2の方というのが現状でございます。

それから、サービス付き高齢者向け住宅の費用の問題でございます。家賃、共益費、サービス費を合計した入居費用は、月額約11万程度となっております。特に大都市圏においては、平均で約12万7,000円という結果となっております。

続いて、住まうヒトの論点の続きです。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だという御意見、また住環境や安全性、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ていないといった御指摘がございました。

これについては、年収と住宅の所有の関係のデータをお示しさせていただきます。まず三大都市圏から見ていきます。大都市圏の10年間の変化を見ますと、世帯年収300万円未満では持家の割合が微増している一方で、それ以上の世帯年収層では持家の割合が減少して、民間借家の割合が増加しているという結果でございます。

特に年収400万円から500万円にかけての層への影響が大きくあるというデータになってございます。公営住宅にお住まいの方で、少し余裕のある層の持家の取得に課題があるのではと考えられるデータです。なお、世帯年収300万円未満では微増となっているのは、これは高齢の年金生活者から成る世帯が増加しているためとの推測をしているところです。

続いて、その他地域の10年間の変化です。持家の割合は基本的には変わっておりません。世帯年収400万円から500万円の世帯では、持家の割合が微減という結果となっております。大都市圏と比べると相対的に影響は少ない、地域によって違いがあると考えられる結果となっております。

続いて、年収別の取得持家の種類です。フラット35利用者における既存住宅の取得割合は、10年間で全ての年収層で増加しております。特に年収300万円から600万円、

600万円から1,000万円の層で、約2倍に増加をしております。ここ数年の住宅価格の高騰の影響とも考えられます。

続いて、住まうモノについての御意見でございます。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、そのような場合に、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、さらに一団地の認定の解除をやりやすくすることが、地域の経済・社会にとって重要との御指摘もいただいたところです。

この点については、一団地の総合的設計制度について御紹介をさせていただきます。一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築等される1または2以上の建築物について、それらの建築物が同一敷地内にあるものとみなすことができる制度でございます。団地の造成などに活用されてきた制度でございますが、エリアを更新しようとする際に現行の制度に即して検討すると、プロジェクトが前に進められないといった状況も生じているようです。社会状況の変化に応じた制度の再検討が必要ではないかと、指摘が寄せられているところです。

続いて、住まうモノについての御意見の続きです。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、住宅の選考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、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といった御指摘がございました。

災害リスクが高いエリアにおける住宅の立地抑制等については、自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、建築規制のかかる災害リスクの高い区域において住宅の立地抑制や区域外への移転誘導を図る取組を、各種支援制度において推進しています。タワーマンションについては地域別の内訳で見ると、関東、近畿の2地域で8割を占めています。全国で約1,700棟、居住世帯数約40.3万世帯との状況となっております。

住まうモノについての論点が続きます。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いただきたいなどの御指摘がございました。

これについては、2023年の住宅ストック数と2050年に向けた見通しについてお示ししております。2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、2048年の居住世帯のある住宅の少なくとも約6割は、2000年以降に新築された住宅ストックとなります。これは推計となりますが、時間的な経過そのものにより生み出される変化も大きい中で、その変化と政策をどう関係づける

のかという議論が必要だと考えられます。

続いて、2023年の住宅の需要と供給でございます。右側、新築着工が2023年は82万戸ございました。このうち賃貸住宅もございますので、個人の生活を念頭に置いた新築は47万戸ということです。25万戸が新築、22万戸が現地建て替えの新築という構造となっています。新築の25万戸は、左側から来ますけれども、最初に家を買う一次取得者が20万戸、住替えによる取得が5万戸というのが大まかな構造となっております。

なお右側の既存流通については32万戸ございます。これは相続を除いた数字となります。一方で左側の一時取得者が、16万戸から相続を除いた10万戸、二次取得者の8万戸から相続を除いた4万戸がその内訳となるわけですが、既存住宅流通の全体の32万戸と14万戸の差分は、世帯の移動を伴わない、いわゆる個人の投資目的の住宅の流動なども考えられるわけですが、やや不整合な部分は正直ございます。

私どもが調べた範囲ではここまでが判明しているというところですが、既存住宅流通は今回重要なテーマとなっているというところもございまして、議論に資するために提出をさせていただいております。

続いて、住まいを支えるプレイヤーについての御意見です。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との御指摘がございました。

また、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、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持って、施策を概観するような機会の確保を進めることが必要といった御意見がございました。それぞれ関連したデータを提示させていただいております。

最後になりますが、論点の設定に関連して、「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ほうがよいものがある、3つの領域にある論点を別の視点から横串で捉え直し、関連づけながら検討してはどうかといった御指摘がございました。

このため、このスライドから続く3枚のスライドを御用意させていただいております。なるべく委員の皆様からいただいたワーディングを用いて、我々の用意させていただいた論点を横串にして再構成したものとなります。時間の関係で個別に御説明するというこ

はいたしません、この3ページのスライドで論点、質問が用意されております。この質問に応える政策、方向性はどのようなものか、そんな観点からも、皆様からの御意見、御提案をいただければと考えているところです。

例えば62ページを御覧いただきますと、エンブティネスト世帯について、同じ生活圏での利便性等を向上させる住替えを円滑化する仕組みをどう考えるかという問いがございます。これに対して賛同するのか、あるいは違うと考えるのか、賛同する場合、どのような政策で推進していくことができるのか、委員の皆様と共に方向性を考えていければと考えております。

また、ここで掲げられているワーディングについては、計画のメッセージにも取り入れていきたいと考えております。より良い表現方法がないかということも、この分科会の中で論じていきたいと思っております。

時間の関係で全ての項目には言及できておりませんが、以上で私の説明を終えたいと思っております。

続いて、調整官の野口から、資料5以降の説明をさせていただきます。

【住宅産業適正化調整官】 住宅産業適正化調整官の野口でございます。私からは資料5、現行計画における成果指標の現状と見通し、それから、資料6、最近の住宅政策の対象について、簡単に御説明させていただきます。

まず資料5でございます。現行計画では8つの目標を定め、各目標に成果指標が1ないし複数設定され、全体で計16項目の成果指標がございます。1ページ、2ページにその一覧を掲載しております。なお、現行計画は令和2年度末に策定されたものでございまして、令和3年度から令和12年度を計画期間としてございますので、現在はその途中段階ということになります。また、集計の関係で実績値が示されていない3項目がございますので、その点は御留意いただければ幸いです。

それから3ページ以降につきましては、個々の成果指標について、計画本文、指標の考え方、現状、指標に関係する取組と今後の取組をまとめております。この中で、現行計画策定時の数値と目標値等をつないだときのトレンドとしての進捗を、二重丸、丸、三角としてお示ししております。

それでは簡単に御説明をさしあげます。まず3ページでございます。DXに関する資料ということでございまして、大手住宅事業者におけるDX推進計画の策定及び実行の状況ということでございます。令和2年当時がゼロ、目標値100%としているところ、令和

4年が73%となっており、設計・施工段階におけるDX化が進められております。国土交通省として関係部局が連携して、建築・都市のDXを進めているところでございまして、住宅局当局としましても、中小を含む幅広い事業者が建築BIMなどを活用していくことを後押ししてございます。

それから、次に4ページでございます。ここからは目標2の災害対応の関係でございますが、最初は市区町村におけるハード・ソフト連携した出水対策でございます。目標値が令和7年、50%としているところ、現在は48%ということでございまして、各市町村において取組が進むよう、支援や働きかけを進めてきているところでございます。

次に5ページは、耐震化の状況でございます。こちらは先ほど申し上げたとおり、住宅・土地統計調査等を踏まえて集計中でございます。全国的に耐震化を進めてきた中ではございますが、本年1月の能登半島地震を受けて、高齢化が高い地域など、耐震化の進捗が遅れている地域における対策が課題と認識してございます。なお、耐震化の指標につきましては、別途建築分科会建築物等事故・災害対策部会においても御審議されているところでございます。

次に6ページでございます。危険密集市街地の面積及びソフト対策の進捗でございます。危険密集市街地は年々減少してきているところではございますが、狭小敷地、無接道敷地や狭隘道路の解消など、難しい課題があるところでございまして、ハードのみならず、ソフト対策を進めているということから、ソフト対策の実績については100%達成しているところでございます。

次に7ページは、目標3、子育てしやすい住まいに関するところでございまして、最初は民間賃貸住宅における断熱・遮音対策でございます。こちらでも集計中でございますが、取組としては、改修支援のほか、賃貸人向けのガイドブック作成、配布や、講習会等で啓発活動を行っているところでございます。

次に8ページは、公的賃貸住宅における取組でございまして、個々の住戸だけではなく、団地における地域拠点を併設することによって地域コミュニティの形成を図る、あるいは医療・福祉拠点とする取組に関してです。公的賃貸住宅につきましては、目標値40%に対して、令和5年の実績35%、URのほうにつきましては、目標250団地に対して233団地と順調に進めてきております。

次に9ページは、目標4、多様な世代、高齢者等の安心な暮らしということでございまして、高齢者の居住する住宅のバリアフリー性能及び断熱性能でございます。目標値25%

に対して、令和5年の実績値19%ということで、引き続き支援等を通じて進めていく考えでございます。

次に10ページは、高齢者向け住宅ということで、サービス付き高齢者向け住宅等の整備状況でございます。目標値4%に対して、令和5年の実績約3%ということですが、分母となる高齢者人口が今後さらに増加していくところでございますので、関係省庁の取組も併せて対応を進めることはもとより、今後の方向性につきましては、今回の計画見直しの議論においても大きなテーマの一つと考えております。

次に11ページは、目標5、住宅確保要配慮者のセーフティネットでございます。前回も多く委員が御発言された居住支援協議会についてでございます。人口に占める設置自治体のカバー率の目標値50%に対して、令和5年の実績32%でございますが、改正住宅セーフティネット法の円滑な施行に向けて、自治体への支援を進めているところでございますので、居住支援の充実に向けて一層取り組んでいく考えでございます。

次に12ページは、目標6、住宅循環システムの構築と良質な住宅ストック形成に関して、最初は既存住宅流通及びリフォームの市場規模でございます。目標値1.4兆円、計画策定当時1.2兆円に対して、令和5年が1.3兆円となっており、進捗としては三角としてございます。

既存住宅の取得に関する住宅ローン減税のほか、既存住宅リフォームに対する補助、税制による支援、瑕疵保険や紛争処理の仕組みの構築、買取再販事業やリースバックの普及、建物の価格査定改善など、様々な取組を行った結果もあり、足元では既存住宅流通やリフォームが増加してきているところではございますが、進捗としてはこのとおりでございます。今後、既存住宅流通市場の活性化を一層進めるためにどういったことが必要か、またその実態を把握するための調査手法や指標の在り方についても検討していく考えでございます。

次に13ページは、流通している既存住宅における住宅性能情報が明示されている割合です。こちらも先ほどの指標10と同様に三角となっておりまして、既存住宅の瑕疵保険や安心R住宅の普及促進とともに、この運用の改善や制度の見直しも含め、検討していく考えです。

次に14ページは、分譲マンションにおける長期修繕計画上の修繕積立金の設定状況です。目標値75%に対して実績値60%ということで、前回の本分科会においても御報告さしあげたとおり、マンション関係法の改正も含めた見直しを検討しているところでござ

いますので、そうした取組を含めて、適切な維持・向上を図る考えです。

次に15ページは、省エネと長期優良住宅の関係でして、省エネ化の進捗については集計中ですが、長期優良住宅については、目標値250万戸に対して実績値159万戸と進捗してございます。いずれも法制度、予算、税制と併せて推進しているところでございまして、2050年カーボンニュートラル達成に向けて、一層取り組んでいく考えです。

次に16ページは、目標7、空き家の関係ですが、指標15の管理不全空き家等の除却の進捗と、指標16のストック全体における居住目的のない空き家数でございます。このうち指標16については三角となっておりますが、直近の法改正も行った上で空き家対策を進めているところでございまして、危険な空き家の除却や活用可能な空き家を既存住宅流通市場に乗せていくこと、また、適切な維持管理の促進や二地域居住や地域活性化の場面での活用など、様々な分野取組を一層進めていくことで改善させていく考えです。

最後、17ページにつきましては、12ページの既存住宅流通とリフォームの市場規模を再掲としているものでございます。

成果指標については以上でございます。全体的にはおおむね進捗しているものの、ストック全体に関する指標については特に三角となっているなど、やや足踏みしているものもございます。

なお、今回計画を見直していく際には、こういった成果指標をこういった水準で設定していくかということについても、本分科会で御意見を賜りながら検討してまいります。今回この2050年という中長期的に目指すべき方向性と、その方向に向かって足元数年で今から取り組んでいくこと等を議論するという観点では、この足元の成果指標についても、指標の進捗状況なども参考にしつつ、新たにどんな視点を持つかという幅広い議論もお願いしたいと思います。

最後に資料6でございます。こちらは最近の住宅政策の対象ということでして、成果指標にも関わるところでございますので、法改正、予算、税制の全体像を御紹介するためにまとめた資料でございます。

まず1ページは法改正でございますが、ここ10年ほど市場機能が十分に働いていない部分への対応ですとか、市場の動きを後押ししていくため、あるいは地方分権の中で地方公共団体における負担軽減等に資するため、ほぼ毎年法改正を行ってきてございます。特に前回の分科会でも多く御意見があった住宅セーフティネット法や空き家法、建築物省エ

ネ法、それから長期優良住宅法、住宅瑕疵担保履行法など、最近の課題に対応するための法改正を進めてきているところです。

次に、2ページは予算の関係でございますが、こちらは令和6年度当初予算の項目立てが1から5までございますが、こちらをベースとしまして、既存と新築、どちらが主なターゲットなのかというところ、それから住宅の改修や整備に対するハード支援か、市場環境整備のための調査ですとか、モデル事業といったソフト事業かに分けてございます。

表の右側、色つきの文字の部分、セーフティネットとか防災とか書いてございますが、こちらについては、各項目がどんな政策目的につながっているかということに記載してございます。こちらについて様々な分類もあろうかとは思いますが、議論の際の御参考ということで、こういった切り口で整理したものでございます。

それから3ページにつきましては、予算と同様に、新築と既存とで主な税制をまとめております。今後の議論の参考とし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。

それでは、意見交換の時間にしたいと思います。

時間に限りがありますので、大変恐縮ではございますが、今回もお一人当たり2分以内で、できるだけ簡潔に御発言いただきますようお願いいたします。

会議室にお越しいただいている方とオンラインでご出席の方がおられますので、まずは、会議室参加の方、その後、オンライン参加の方の順で指名させていただきます。指名は基本的にはあいうえお順でございますので、よろしくをお願いいたします。

では会議室にお越しの〇〇委員からでよろしいでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。まず前回の意見をこのように丁寧に補足していただきまして、大変ありがとうございます。改めまして、住宅行政というのが多分野にわたるものだなということを感じております。それを踏まえまして、私のほうから2点お話しさせていただきたいと思っております。

1点は公営住宅に関してでございます。東京都では約25万戸近くの都営住宅を管理しておりますけれども、非常に居住者の高齢化が進んでおりまして、移動販売サービスの充実ですとか、集会所を開放しての近隣の方との交流の機会の創出等に努めているところでございますが、それでも最近、さらには見守りサービスですとか、あるいは健康増進、また就職の支援とか、そういうところまで様々な方面から要望をいただいているところで

ざいます。

公営住宅の供給目標量を定める立場といたしましては、やはり様々な政策と連携しなくてはいけないということは十分承知してはおりますが、特にまた今後その役割が変わっていくのであれば、さらにそういういろいろな目的が求められていくのであれば、住宅政策を担う公営住宅の役割というのはどういうものであるのか、その根拠と解釈の幅というものを示していただけると、大変ありがたいなと思っているところでございます。

もう一点は、前回、東京都としても非常に職員が不足しているというお話をさせていただきましたが、今日のこの資料によりまして、市町村ではマンパワーの不足から、住生活基本計画の策定もままならない状況でございます。今後いろいろ住宅政策を進めていくに当たりまして、東京都や市町村の役割分担ですとか、あるいはお互いの役割分担、関係の在り方、また政策をいろいろ進めていくに当たりましては、民間の団体との連携というものが求められていくと思います。それぞれの自治体の実情に応じた柔軟な対応ができるように、柔軟な制度設計をお願いしたいと思っております。

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。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。私からは、最初に御説明いただいた資料の12ページ、エンプレキネスト世代のころのお話なんですけれども、ここの世代に動いていただくためにどうすることが必要かというのは、考えなければいけないことかなと思っています。1月28日に私は発言の機会をいただいておりますので、そこで我々がもう少し研究している成果も含めて、そこは発表させていただけたらと思っています。

それから、38ページのアフォーダブル住宅の件について、基本的に都市化が進み、諸外国の大都市を見ていくと、恐らく都市部の家賃の高騰というのは、この先も続いていくと思います。このときに、でも全員にアフォーダブルな住宅をといたら、市場原理をゆがめてしまうという形になります。

例えばパリとかですと、いわゆるエッセンシャルワーカー、消防士の方であるとか、常に都市に居住して、都市の維持管理のために必要な人たちに対しては、アフォーダブルな価格、賃料とかで提供する。こういった諸外国におけるアフォーダブル住宅、都市部の条件としては、一体どういうものが設定されているのかということ、真剣にそろそろ検討していかなければならないのではないかと考えております。官舎の建て替えとかリノベ-

ションの話も、今進みつつあるかと思えますけど、エッセンシャルワーカーである公務員の方の住宅も含めて一緒に議論していければいいかなと思っております。

それから、我々の研究所で、親の世代が田舎に住んでいて、その家をお金のある親の代で耐震補強とか、断熱改修して若い世代に渡していくって重要だよねという議論があります。

だけど、本当にその住宅って、その次の子世代は欲しがっているのかという話もあって、短期的な投資を補助とか税制とかでやることの意味、意義と、やはり2050年を考えなきゃいけないから、2050年で必要とされる住宅の場所であるならばやるけどそうでない地域は多大な補助までしてはやらない選択肢もあるのでは？という話も出ています。もちろん性能向上改修に投資するのは悪くないんですけども、すべての住宅に補助するかの議論も重要なかなと思っていて、その辺も含めて、また1月28日に意見交換させていただければなと思っております。

一旦以上とさせていただきます。

【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。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。前回の資料、議事録等を拝見して、住宅業界としての全般的な話になりますが、意見を申し上げたいと思います。

まず今回の議論が、「2050年の住生活の姿を見据えて、そこから逆算する形で施策の方向性を考える」というスタンスにあることは、特に人口面における変化は必ず訪れる未来であるということもあり、将来どのような社会になっているかを想定した上で次の10年を考えると、非常に良い議論ができると思います。

そういう点から、「住まうヒト」・「住まうモノ」・「住まいを支えるプレイヤー」という3つの視点について、全体的な話になりますが、目指すべき姿を申し上げたいと思います。

まず、「住まうヒト」につきましては、多様なライフスタイル、ライフステージに応じた住まいの選択肢を用意することです。世帯の構成が変化する中、ライフスタイルに対応する住まいの需給バランスが大きく変わってくると思いますので、そういう意味で、選択肢をより多く用意することが必要だと思います。

そのことを実現するための「住まうモノ」という観点から、現在進められている、環境に配慮し、断熱・耐震等に優れた安全・安心で健康な住まい、財産を守ることができる良質な住まいを提供し、資産として受け継いでいける住宅ストックが形成されることが重要

です。良質な住まいの提供がライフステージの変化に対応する住宅ストックを形成するという循環を生み出していくと思います。

そのためには、やはり建物そのものの構造や仕様などの記録をしっかりと残すことによって、将来の増改築への対応もし易くなります。そういう意味で、今進められている、住宅履歴情報を残すという取り組みは非常に重要な施策だと考えております。

そして、「住まいを支えるプレイヤー」の観点については、デジタルとの共創は当然のこととして、やはり若い人たちが魅力を感じて、誇りを持って働いていただける住生活産業を目指すということが重要です。例えば、今年の夏にパリでオリンピック・パラリンピックが開催され、テレビなどで、連日報道されましたが、一方では9月にリヨンで技能五輪国際大会がありました。日本の若い人たちが参加して、今回は金メダルの国別獲得数で5位という成績を収め、非常に頑張っておられます。

ところが、これに対する新聞やテレビの報道は、残念ながら私は新聞で少し見た程度で、ほとんど目にすることはありませんでした。住宅産業だけでなく、頑張っている現場の若い人たちをどうやって社会が後押しするか、そういう仕組みをもっと我々自身が考えていくべきだろうと考えております。日本の優秀な技能者に光を当てていくということも政策の中に織り込まれるとありが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。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございました。私からは3点お話をさせていただきます。

1つ目が資料4の4ページ目に、高齢世帯の増加率のグラフが出ているかと思うんですけども。地方部を中心に、高齢者は増えつつもあるけれども世帯が大きく減っていく、人口が減っていくということは、実はケアの担い手も非常に減っていくということなんです。こういったところは、実は高齢者の方々に分散して住んでいただくことが難しくなる時代がやってくるということを考えていかなければいけないだろうというふうに思っています。これは先ほどの〇〇委員がおっしゃっていた、エッセンシャルワーカーをどういうふうに確保していくかということとつながっていくかと思えます。

もう一つは、29ページ目のセーフティネットに対する様々な住宅がいろいろあるよねという図ですけども、これのそれぞれについての考えはいろいろ皆さんおっしゃるんですが、全体をどういうふうに捉えるかという視点は、やはり少し欠けているなど、私自身

も含めて改めて思い直したところです。

東京都の方から公営住宅のお話がありましたけれども、先週公営住宅の担当の方とお話をさせてもらって、なるほどというふうに思ったんですが、公営住宅はやはりモデルを示せるというのが非常に大きな役割だと思いますので、これから高齢者が増えていく、単身世帯が増えていく。住宅価格が都市部を中心に上がっていて、アフォーダビリティが確保できなくなってくるというところで、どういうモデルを示したらいいのかというのがあるんじゃないかというのが2点目です。

3点目が、今回はあまり話題に出ていなかったんですけども、当然人生100年時代なので、一番最後のほうに、人生100年時代の居住支援みたいなスライドがありましたけれども、実は予防的にどう対応するかということを見ると、若者とか若い夫婦、それとシングルマザー、それとエッセンシャルワーカーもそうだと思いますけれども、そういった人たちにきちんとアフォーダブルな住宅を提供していくということが、少子高齢化を含めて大事なんじゃないかなということも改めて思いました。

以上になります。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

まず、1点目ですけれども、総論のところ、コロナ禍後の社会経済環境における今の住生活及び2050年の住生活の姿を見据えというふうに書かれておりますけれども、日本の社会経済環境は、日本単体でどうこうできるものではなく、例えばアメリカですとか、中国ですとか、EU諸国ですとか、そういった諸外国からの影響が物すごく大きいかと思えます。なかなか難しいことかとは思いますが、2050年の住生活の姿を考えるに当たっては、諸外国が2050年どのような姿になっていくのかといったことについても、多少は視点を持っておかなければ、日本がどうなっていくかというのは、なかなか想像しづらいところもあるのではないかなというのが1点目です。

それから2点目で、住まうヒトということなんですけれども、日本の国民にとって、日本の国というのがよい国かどうかというところで見るときに、いろんな定義があるかと思えますけれども、例えばよい国とは、安心して子供が産める、安心して年老いていける国、こういった見方も一つあるんじゃないかなというふうに思います。

そうしますと、今、人に対する対策が、高齢者、単身者いろいろ出ていますけれども、

安心して子供が産める、年老いていけるということでいくと、優先順位をつけるとすれば、高齢単身世帯の住宅確保や生活支援、それから子育て世帯の、とりわけ母親に子育てしやすい支援となるような住環境、それから住宅の提供、こういったことを優先順位の高いところに掲げていくことも、一つ戦略としてはあるのではないかなというふうに思います。

それからモノというところですけども、当然もうここでも何度も皆さんおっしゃっていますが、人口は減ります。世帯数も減ります。ですので住宅はどんどん余っていきます。これまで日本全国広げてきた風呂敷を、どうやって戦略的に畳んでいくかといったことが、2050年までを視野に入れば、当然ながら必要になってくるかと思います。どこもかしこも押しなべてというのはなかなかもう難しい状況だということは、限界集落に住んでおられる方たちももう当然分かっておられて、仕方がないよねということをししばしおっしゃっているのを聞いたりしております。

ですので、例えば災害リスクの高いところ、観光資源の乏しいところ、農業や漁業が難しいようなところ、こういったところを置いておいて、逆の災害に安全で風光明媚で、一次産業もまだまだ促進できる、こういったところをもう一度再構築していくといったような戦略も必要になってくるのではないかなと思います。

あわせて、そうやって見ていきますと、災害対策ということがこの論点の中に入っておりますけれども、日本国は諸外国の人から見ると、夜中に女性が1人で歩ける国だ、小学生が親の付添いなしに通学できる国だということで、日本における安全、どちらかというところと犯罪ですね。犯罪の少ない国というのは、もう先進国においては日本ぐらいしかないんじゃないかということをおっしゃっています。

そういう日本としてのアドバンテージをこれからも維持していくということになりますと、その犯罪対策といいますか、そういったところも視野に入れたほうが、2050年の姿を見ていって、よりよい国にするということでは重要ではないかなというふうに思います。

以上です。長くなりましてすみません。

【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。

【〇〇委員】 ありがとうございます。前回の皆さんの意見を、「住まうヒト」、「住まうモノ」、それから「住まいを支えるプレーヤー」と分けて、資料を新しく作りながら整理されて、大変方向性としてはいいのではないかなと思いますが、1点だけ、「住まいを支える

プレーヤー」という代わりに、「住生活を支える仕組み」のような、もうちょっと広い概念で押さえたほうが、いろんな意見が拾いやすいし、今後議論を構築する際に有効かなと思いましたので、申し上げておきます。

あと2点指摘させていただきたいんですけど、20年ぐらい前に住宅建設計画法から住生活基本法になったときのこと、なぜ住宅建設から住生活になったのか、このことをいま一度リマインドしながら次を考えるべきかなと。

前回、私が少し申し上げましたように、住宅という概念の実態化について話をしました。つまり住宅があるだけではなく、そこで本当に生活ができるのかどうかということを踏まえた上で、住むことができる居住環境を含めての住宅であるということです。それは人間の属性によって異なるわけですが、それは何なのかということを真摯に議論していく場がないといけないのではないかなということです。

つまり住生活環境みたいなことを考えた場合に、それをどう明示できるのかということをやっぱり議論すべきじゃないのかなと思います。例えば建物自体についても、これまでは平米数などの基準が国から示されてきましたが、例えば温暖化の中でクーラーが必須であるとか高齢者・障害者・孤立しやすい人にとって近居とか居住支援法人が近くにあることが重要であるとか、住宅の戸数や面積ばかりでなく、住生活の環境としての目安を示すことが必要なのではないかなと思います。

そうした意味では、今能登半島にたくさん造られた仮設住宅、これは集会所以外の附帯施設はほぼなく、一方で中小企業が建てているような仮設商店街が存在するわけですが、この併設を計画的に考えないと、住宅はあるけど住生活ができないというような、現実に対応できないかと思っています。こうしたことは、住宅ばかりから成り立つ公共団地とか戸建て団地においても同じようなことがいえます。

このように、住宅以外の何が附帯していれば住生活が営めるかということ考えた場合に演繹的に大事なのが、N I M B Y (Not In My Back Yard) 施設をめぐる課題です。日本では現実的に、子供が遊ぶ公園や保育園がN I M B Y 施設になっている現実がありますが、例えばドイツやオーストラリアなどの法律では、時間を区切って子供がノイズを出すのは権利であるということが法律に明記されている。こういうことも踏まえて、住環境とは何か、住生活とは何かということ議論すべき時期に来ていると思います。

その延長でもう一点の指摘です。市町村の住宅政策の担い手不足が指摘されておりますが、これは不足するから増やすというよりは、担うべき役割が明示されていないことが課

題だと思えます。担うべき役割をちゃんと明示して、どんな役割の人材を置かねばならぬかということをやっぱり議論すべきなのかなと思えます。

少なくとも、この前に申しあげました住生活を考えた場合、住生活ゲートキーパーみたいな、そういうものが分かる人が、基礎自治体に少なくとも一人は必要なのかなと思えます。例えば建築を中心に不動産や福祉につなぐことができるような人材です。そのためには、例えば市町村ごとの住宅種別のストックの把握とか、居住支援対象者の把握、こうした足元のデータをちゃんと捕捉できるような体制が整う必要があると思えます。

その上で、公共、公的セクターばかりでなくて民間や戸建て空き家を含む民間資産も総動員して、孤立している人、孤立しかねない人、あるいは弱い人を抱えている家族、これは子育ても含みますけど、そうした人々のためのアセットマネジメントを考えていく。そういう役割を地域の市町村に担っていただくというメッセージがあるといいなと思えます。

【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。

【〇〇臨時委員】 おはようございます。いい資料をまとめてくださってありがとうございます。私は4点ほどです。

1つは、やはり視点としては、単身化の話が相当私は気になっておまして、今日の資料でも2050年の時点で44%が単身ということですけど、これは毎回総務省が出すたびにどんどん数字が上がっていっているんで、多分これ以上になるだろうと思えます。そこで、やはり家族ありきで議論してきた日本の戦後の社会保障制度全般であります、身寄りや家族がないという前提で、この家族機能をどう社会化するかと。

そうなると、こういう住生活の話で、今の〇〇先生の話ともかぶるかもしれませんが、ある意味、家族に代わる互助的な地域づくりみたいなものまで踏み込んで議論しないと、なかなか家の中の話では済まないだろうということです。今、厚生労働省のほうでは社会福祉法の改正の議論をしておまして、まさに包括的な支援体制とは何かという、この家族の部分に踏み込んで議論しておりますから、住宅セーフティネット法も共管になったわけですから、やっぱりそこのところをうまく連携できるような議論の仕方をしていただきたいというのが1点目です。

2つ目として、今回セーフティネット法の改正で、居住サポート住宅に私は非常に興味というか、期待をしているんですが、そのサポートの中身とは一体何なのか、一体誰がするのか、あるいは費用負担は誰なのか。これは大家さんも含めてですね。それから、認可

をするという仕組みはできているんですが、運用に関してどこがどのようにチェックしていくのか。やっぱり契約者の保護です。

私が見たところでは、これだけでは経済的に回っていく仕組みとしてはなかなか難しいかなと。そうなるとう付加的にいろんなサービス、特に医療であるとか介護であるとか、それを抱え込んだ形でどんどん上乘せしていくというような、あまりよろしくないビジネススタイルも出てくるだろうと思うんです。ですからそういう意味で、貧困ビジネス防止においても、居住サポート住宅をどうしていくのか、踏み込んだ議論をしていただきたい。

3点目としては、そのために居住支援法人をこれからどうするのか。数はたくさん増えました。800を超える数になっておりますけれども、そろそろ踏み込んだ質、ある意味差別化の問題も含めて、居住支援法人をこれからどうしていくのかということ、先ほどゲートキーパーという言葉も〇〇先生から出ましたけれども、例えばそういう役割までできる居住支援法人というのは誰なのかという、そのところをぜひ議論していただきたい。これが3点目です。

最後に、この地域における大本の元締は誰かという、居住支援協議会だと思うんです。数を増やしていくというのは当然賛成ですが、今後実働化に向けてどうするか。特に今回共管法になりましたから、これを実質化、具体化していくのは、私は地域においては居住支援協議会だろうと思うんです。今回セーフティネット法が共管されたことの、ここが変わったんだというのを具体的に見せる場所は居住支援協議会。ここに踏み込んでやはり議論していき、そこが出す方針の下に、例えば居住支援法人なりがちゃんと動いていける。居住サポート住宅やサ高住、公営住宅が一体的に、地域づくりも含めて運用していける。そのようなところまで踏み込んだ居住支援協議会の実働化が必要だと思います。以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。私からは、3点について申し述べさせていただきます。

1点目は、資料5の住生活基本計画における成果指標の現状と見通しについてであります。資料では多くの成果指標と目標が記載されておりますが、この中で、住生活を支える技能者などが持続的に活躍するための環境整備という観点から、担い手確保、育成を加えるべきではないかと、そのように思っているところであります。

2点目は、資料4の43ページとも関連いたしますけれども、不良・不適格業者の排除、

悪徳商法、いわゆる点検商法の対策の強化についてであります。こうした事業者を放置することは、健全な事業者の育成を阻害するとともに、消費者保護の観点からも大きな問題であるというふうに認識をしているところであります。特に被災地においては、屋根補修等において度々問題になっている事案であるというふうに承知もしています。そういった事業者の排除に向けて、関係者、業界全体でしっかり取り組むことが必要であります。

中長期的な住生活の安定の確保という観点からも、建設業許可部局と住宅部局が連携を強化していただきたいというふうに思っておりますし、ぜひ論点として御検討いただきたい、そのように考えている次第であります。

3点目は、和の住まいの推進であります。我が国の伝統的な住まいには、瓦、土壁、縁側、畳をはじめ、地域の気候風土、文化に根差した住まいづくりの知恵が息づいておりますけれども、近年はこうした伝統的な住まいづくりとともに、そこから生み出された暮らしの文化も失われつつあります。こうした状況下、和の住まいの再認識、伝統技能の継承や育成を図っていくことが、ますます重要になっております。加えて和の住まいを維持、管理、更新するための技能者などの育成、確保も焦眉の急であります。

2020年には、伝統的建築工匠の技がユネスコの無形文化遺産に登録されたということもありますので、2050年を見据える中で、ぜひ和の住まいの推進と関連する技能者等の育成について、しっかり記載をしていく必要があるだろうというふうに思っているところであります。

私からは以上となります。

【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。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。私からは特に、住まうヒトの部分での意識の部分について、発言させていただきます。もう皆様いろいろ専門的におっしゃっているとおりだと思いますが、この住まうヒトの部分で、特に住替えに関して私たち一人一人が、これまでの経験とか意識の中で、住替えをしていくことがプラスになるという意識がちょっと弱いのではないかなという気がします。

日本は海外に比べると、その時々ライフスタイルに合わせて住替えをしていくということが、あまり進んできませんでした。それはやはり、何か困ったとき、あるいは高齢単身になったときに住替えをすとか、どちらかという、住替えをすることで自分の生活の質、クオリティーを上げていくことにつながるという意識が弱かったのではないかなと

いう気がします。

今後2050年に向けていろいろな施策が打ち出されていく中でも、人の意識が変わっていくのはすごく時間がかかると思いますので、その仕組みを活用して定着していくためにも、私たち一人一人の意識を変えていくということがすごく重要になってくるかと思えます。それには住替えをすることによって、より生活の質を上げていく、あるいはコンパクトシティをより実現していくことで、それぞれの生きがいにもつながっていくということを、もっと伝えられることが重要ではないかなと思います。そういったこともどこかにしっかり記述をして、ほかの省庁とも連携しながら伝えていくことが重要ではないかなと思っております。

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。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。まず、私は日本賃貸住宅管理協会という立場もありますので、そっちからお話しさせていただきます。2点ほどお話しさせていただきます。

この中にあったかどうかちょっと確かではないんですけど、私が現場で今一番困っている一つが、明渡しができない。老朽化に伴う賃貸住宅の住替えがしたい、建て替えがしたいときに、どうしても借地借家法という大きな法律に守られて、なかなか進まないというようなことがあって、建て替えが進んでいかない。つまり本当に震災で危ないような建物も、建て替えしたいという中で、なかなか入居者の方に出していただけないと。

事例を言いますと、当社もついこの間ですけど、10万円の家賃で300万の立ち退き料を請求されて、もうオーナーさんが嫌になって、だったらもういいよ、このままでというようなことがありました。つまり、その辺も少し加味したようなものを考えていったらいかがかなというのが1点ございます。

そして、当協会がこの間、この防災マニュアルというのを作りました。これはどういうことかという、ただ震災が起きたときのマニュアルではなくて、管理会社とか地域の方がいかに残れるか、BCPを考えたものでございます。こうなったら避難所に行けとかというマニュアルはいっぱいあるんですけど、私どもはまちを守るという観点から考えると、我々の会社がちゃんとないと何もできないということに気づきまして、1年ほどかけてこういうマニュアルを作りましたので、例えばこういうものを皆さんの多くに見ていただい

て、また御批判、御意見をいただけるようなことができたらいいなということでございます。

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。

【〇〇委員】 ありがとうございます。3点ほど発言させていただきたいと思います。

1点目は、目標2に関してでございます。頻発・激甚化する災害ステージに対して、安全な立地に誘導しますとか、既存住宅の移転を誘導するとかというふうに記されていて、そのとおりだと思いますけれども、実際やや力強さに欠けるかなと思っています。そういう意味では、防災集団移転事業をもう少し踏み込んで展開していくことを考えたかどうかというふうに思っております。

防災集団移転事業は、小さなほんの少数を除いて、基本的には発災後でございますけれども、これを事前に展開すると。それに際しては民間活力を利用する。そして全員賛成で同時期に行かなくてもよい。そして複数の地域からそこに寄り集まるのもよいという形で、むしろ姿を変えて、長期優良住宅団地制度みたいなものをつくって、どうしても20年、30年で価値を失うと言われている日本の住宅づくりの、ある意味蹉跌の部分を一気に解消するような、価値を失わない、そしてマネジメントのある、そして定期借地権になると思いますけれども、その場合でもローンがちゃんとつきますとか、そういうことを考えるといかがかというふうに思っております。

話は大きくなりますけれども、100年以上前にイギリスで、Garden City Movement（田園都市構想）というものが提案されて、日本のニュータウンも多くそれに学んでいるわけですが、それになぞらえると、安全都市構想ぐらいな、大変災害の多い日本でそういう構想をしたらどうかというふうに思っているところでございます。

2点目は、住まうヒト、モノ、プレーヤーに加えて、住まう資産という観点も大事ではないかというふうに思っております。今まで住宅の価値というのは、中古住宅流通の観点で語られてきたと思うんですけれども、これからはリバースモーゲージですとかリースバックですとか、高齢期の生活の安定のために、その高齢期になった時点でいかに資産価値を持っているかということで、適用してくれる、くれない、あるいは適用してくれるにしても、幾らぐらいそのリバースモーゲージが可能かという、まさに老後の生活の安定と密接に関わります。

人口はこれから、特に住宅が新規に必要なような人口が劇的に減っていくということを踏まえれば、そういう意識でこれからの住宅の付き合い方というのが必要ではないかと思えます。

3点目は、先ほど危険密集市街地については100%達成ということで、大変評価したいと思えます。一方で現実の市街地を見ると、新たな木造密集市街地をつくるような危険性が否定できない、そういう開発も見られますので、そういうことに対してのケアということも必要ではないかと思っております。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 全国住宅産業協会の〇〇です。よろしくお願いします。

先ほど〇〇委員からキーワードで、住む人の意識ということを言われて、本当に重要なことだろうと思うんです。住生活基本計画の原点は、住む人の意識改革をどうやって進めるか。これまでやっぱり大きく劣っていた分野ではないかなと思えます。典型的な例は、例えば住宅性能表示制度というのができました。そのときに等級を分けて、これは公的にどれぐらいのスペックを持っていますよということを指し示しますよ。だからといって、高い等級でなければいけませんということは絶対言いませんよ。最初の原点ですよ。

それは選ばれる方が自分で、つまり決めてくださいと。自分がかかるコストに対してどれだけのメリットが得られるか、あるいは安いコストによってどれだけのリスクがあるか、ダメージが生じてしまうかという、それは自分で意識して、自分の判断でお決めくださいというのが基本的な考え方だったんですけれども、今現実の運用を見ていると、どうしても最初の懸念どおり、高いほうへシフトして、それから国の補助金制度なんかも、できるだけ高い性能を持つように持つようにということで誘導している。

だから、消費者が全くそういう自分の価値判断というものを失ってしまって、例えば等級3の非常に高耐震性のものに住んでいるのであれば、何らかの地震が起きたときには絶対壊れないはずだというふうに勘違いをされてしまう。等級3だって、かなり大きな地震があれば相当程度の被害があることは、ちゃんと示しているんだけど、現実の運用面では高ければ高いほど安全ですよと言ってしまいう以上、これだけのコストをかけたんだから絶対安全だというふうに思い切ってしまうところに、非常に大きな問題点があるなと思えます。

我々がこの制度の中でお示しすべきことは、目に見えない性能をどうやって正しく評価して、消費者にお知らせするか。その代わり、それを選択するのはあなた方が自分で自分の意思判断でもって考えるべきですと、そういうように改革をしていく必要があるんじゃないかなと思うんです。

これはまちづくりでも同じであって、例えば立地の非常に悪いところについては、将来これだけのリスクがありますから、場合によれば、ランニングの中でも、災害費用事前復興負担みたいなもので上げてでも、例えば固定資産税があるような形でもお示しをする必要があるし、あるいは都心部の過密なところでは、それなりの維持管理費はかなりかかりますよと。

単に固定資産税が上がるだけではなくて、光熱費だとか、よそからいろいろその利便性をお借りしている部分に対する負担は、そこに住まわれる方が負担しますよと、そういうようなことで、その人がコストをかけてでもこの利便の高いところに住むのか、あるいはもう少し合理的なところで満足できる空間を探すのかと、そういう選択範囲を広げてあげることによって、バランスのいい地域の広がり、まちづくりができるんじゃないかなと思うんです。

決して都心部の投資家を排除したいという意味ではなく、彼らはもう非常にクールに、ここに投資したら将来リスクとして何年以内にどれぐらいのリスクがあり、例えば10年以内のリスクが小さいなら10年間持って10年後には開放しましょうと、こういう話だし、これが50年、もっともつんであれば50年の投資をします。つまり彼らは数字さえ出てくれば、相当程度にクールに判断する。残念ながら国民はそういう判断の仕方ができていない。醸成する運動というか活動してこなかったから、そうなっているのではないかなと。これから先の住生活を考える上では、ぜひその国民意識の向上を考えてほしい。

例えばよく床面積要件だと言われますけど、見えるところは別に国からこうでなくちゃいけませんよと言われる必要がない。だけれども、見えないものについては、あなたの住むところはこれだけ安全ですよ、いや、これはちょっと危ないところがありますよと、これはしっかりと提示をして、それに対応して、その方が選択されるということが必要かなと。それが1点です。

それからもう一つは需要の問題で、これは資料の55ページに需給関係が表されていますけれども、これは多分計算上、既に供給されたものに対して、どういう需要があったかという分類分けをしているだけなんですけど、現実には、世帯数はこれから減ってきはし

ますが、少なくともあと数年は確実に年間、例えば恐らくこの資料を作ったときだと、200万世帯ぐらい増えていると思いますし、住めなくなった空き家も当然増えていますから、潜在的には、本当は今いる場所ではなくて、よりいい環境のところへ移り住みたい。それは賃貸であれ、分譲であれです。そういう気持ちがあるんだけど、数字では出てこない。

つまりもう諦めてしまっている、隠されてしまっている需要に対して、我々はこの将来、国民の不満をどれだけ解消してあげるかということについて言えば、その隠された、諦めてしまった需要をどれだけちゃんとしっかり把握をした上で、今後の供給なり、あるいはリフォームでもいいんですけれども、そういう事業に結びつけていくようなことにならないのかなと、この2点について申し上げさせていただきます。よろしくをお願いします。

【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。

【〇〇臨時委員】 私からは2点あります。

1つは、資料5、住生活基本計画における成果指標の現状と見通しの2ページ目の目標6として、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成の中の13番目に、成果指標として、住宅ストックのエネルギー消費量の削減率を、策定時の3%を、目標では18%にするとある、すごい数値が掲げられているんです。令和6年の11月29日、国土交通省の住宅局住宅生産課からプレスリリースで、住宅の省エネリフォーム支援の発表がありました。補助金の対象給湯整備にハイブリッド給湯機が掲げられております。

国土交通省のほうでは今から12年前の平成24年3月に、ドレン排水の水質維持のための安全装置についての留意事項を掲げておられまして、その当時から、1日当たりこのドレン排水が500から1,500ミリリットル排出されているということは書いてあるんですけど、実は消費者センターにはこのドレン排水の処理数に対して、いまだに垂れ流しをしていることによって困るという苦情がたくさん寄せられるんです。

国としては今年から給湯機は、エコジョーズなどで個人宅はもうほぼ充実したので、賃貸用のアパートとかマンションにも補助金をつけて、この設置の方向に向かおうとしていらっしゃるんですけども、実際には相談を寄せてきた高齢者70代の方は、20年間使った給湯機をやっと買い換える。ところが高級なものにすると、このドレン排水がそのまま垂れ流しの状態。いや、私はこんな垂れ流しのじゃぶじゃぶの状態では暮らしたくない

わということで、いいものがあるんだけど、そういうドレン排水がないような古い給湯機にわざわざ付け返すということが起きているんです。

ですから環境問題を進めるのはいいんですけども、やっぱり既に12年前にこのドレン排水じゃぶじゃぶ流しというのも認識していらっしゃるわけですから、そこも少し配慮いただければと思います。

2つ目は居住支援協議会なんですけれども、私が勤務している消費者センターでも居住支援協議会がまちに存在します。つい先達てアンケートが行われました。私自身はこの会議体に入っているので居住支援協議会は知っていますけれども、ほかの消費者センターの相談員はこの居住支援協議会のことは全然知らず、アンケートを読んで、こんなにいいことづくめのね、だったらこういうのがもっともっと多くできたらいいわねと言っているんですけども、実際にどういうことが行われているかというのは知らずに。

そうしたら、ちょうど1年前にうちの自治体のほうでアンケートが行われまして、その結果がネットで報告されておりました。実際に住まいの相談を受けると、精神障害、家賃滞納の方が最も部屋探しに難航すると感じているので、そのような方を含め、個別の課題解決があれば知りたいですと書いてあったんです。実際にコロナが収束してからは、社会福祉協議会の方たちが、申し訳ないんですけど、もう解決できない方たちを消費生活センターに連れてこられる。

それは、ここのアンケートで精神障害と書いてあったんですけど、これは精神障害というよりも、いわゆる大人の発達障害の方たちがやっぱりだんだん年老いてきて、周りの人たちがうまくいかない。その方たちがもうこの社会福祉協議会の方たちともうまくいかない。どうしたらいいんでしょうというようなところから連れてきていらっしゃるようなところがあるんです。

ですから、今後この居住支援協議会を充実させていくためには、やっぱり大人の発達障害の方たちが安心して暮らせる、そしてまたその大家さんに当たる方たちも、そういう方たちとどういうふうに対峙していけば、皆さんが安心して住み続けられるか、そういう居住支援協議会の受け手の方たちの心を支えるようなものをつくっていかないと、単に数を増やせばいいわけではないと思います。

私からは以上です。

【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】 ありがとうございます。また、資料をまとめていただきました事務局、ありがとうございます。非常に見やすい資料でございました。それでは、私、〇〇のほうから、宅建業者としての視点から2点ほど申し上げます。

まず1点は、住まうモノの領域となりますが、前回他の先生より、家の終活が必要という御意見がございました。私もまさにそのとおりと感じております。そうした家の終活を進めていく上で、住まいのエンディングのメニューとして、果たしてどのような選択肢があるのか、その具体的なロールモデルを示していただく必要があるのかなというふうに考えております。

また2点目は、住まいを支えるプレーヤーの領域になりますが、担い手の確保が必要となるプレーヤーとして、建築関係、技能者、または技術者も非常に重要であると思いますが、実は我々宅地建物取引業者もその一つであると考えております。実際最近の調査によれば、247の自治体で一社も宅建業者の店舗がない状態であるという地域もございます。またこの地域の偏在が進んでいるのも事実でございます。

私ども不動産保証協会の母体である全日本不動産協会では、土地建物の売買、賃貸といった単独の取引に関わるのみならず、日頃から地域に密着しながら、地域コミュニティや住生活における“住まいのかかりつけ医”の役割を果たしていくことも標榜しております。

先ほど〇〇委員や、また〇〇委員のほうからもございました。本当にこの住宅、この分について保証金を出さなきゃいけないのか、逆にこのスペックが本当に必要なのかどうかということについても、このかかりつけ医がいろいろと御助言できるのではないかなというふうに私は思っております。この点で、宅建業者の不在の自治体が多数あるということについては、医師や弁護士が不在と同じようだと私は思っておりますので、この辺についても改善していくということで指摘をさせていただきたいと思っております。

以上2点を、資料5の16ページにある【基本計画目標7】「空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」に密接に関係するものだと思っておりますので、御検討のほどよろしく願いいたします。

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。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。〇〇です。本日、家主の立場としてお話しさせていただくのですが、先ほど〇〇委員の発言にもありましたとおり、住まいを支える

プレーヤーの一端として責任重大だと感じておるところです。

意見を2点言いますが、大変細かくて恐縮ですけれども、1点目はセーフティネット制度の実効性についてです。資料5の11ページに、目標5、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備がありますが、ここに書いてあることは、居住支援協議会の拡充ということがメインであり、実際は制度の実効性の強化についても記載が必要ではないかと考えられます。

例えば家賃低廉化の補助制度については、現行の住生活基本計画でも推進の必要性が書いてありますが、実際に活用している自治体は、令和5年8月現在、49自治体にとどまっているというデータを拝見しました。多くの自治体で未活用という現状を考えると、この制度が活用されていない理由を考えて、使いやすい仕組みに改める必要があると考えられます。

現在インフレの中で、家主の本音としましては、家賃を上げたいと思っている方も大勢います。あるいは、リフォーム費用等の高騰化で家賃を上げざるを得ない状況の中で、家賃低廉化の制度が十分に活用されていないことは、要配慮者が適切な住まいを確保するのがさらに困難になることが懸念されるので、御検討いただきたいと思います。

2点目は、居住サポート住宅のハード基準と書いてあるところです。これは資料4の22ページに記載がありますが、この比較表では、居住サポート住宅のハード基準については検討中と書いてあります。現行のセーフティネット住宅では、新耐震基準で、かつ25平米以上と書いてありますが、これを居住サポート住宅にも適用してしまうと、賃貸市場での競争力やインフレ影響を踏まえますと、物件がなかなか集まらないという懸念があります。

実効性が損なわれないためには、例えば生活保護受給者が受給できる住宅扶助がありますが、これは単身者の場合、15平米を超えたら上限を受給できます。生活保護の観点では、15平米超に住むことであればいいのではないかというふうに、これを参考にするなど、現実的に要配慮者が入居可能な物件の基準を設けることを検討していくべきだと考えます。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。私どもの団体は不動産の流通・仲介の業を行っ

ておりますが、日々、お客様の住宅に対する価値観やニーズが、近年変化している事を実感しております。

資料の51ページを少し映し出していただいてもよろしいでしょうか。「住宅すごろく」というこちらです。従来の「住宅すごろく」は、年齢を重ねる中で、単身世帯向けの借家から、最終的にはファミリー世帯向けの広い戸建て住宅の持家へ住み替えることを目指していました。

今までの、特に昭和時代のファミリーのイメージはこうだったと思います。子供が2人ないし3人いて、家族4～5人の世帯です。手狭なマンションでは暮らしていけないので、少し駅から遠くても、郊外の広い一戸建てに最終的には住替えをしていく。

これがモデルだったと思いますが、最近は、少子化もあり共働きの世帯が増え、3人家族、もしくはお子様がいらっしゃるDINKsの方も増えてきておまして、駅から遠い戸建て住宅ではなく、多少狭くてもいいので、仕事場に近いうる都心部のコンパクトマンションに住みたい。ですとか、駅近の、買物施設がそろっている、もしくは子供を預けられる施設があるような、手狭でも構わないので、そういう不動産に住みたいというニーズが高まってきております。

もう一点、このグラフの中で65歳以上の持家の比率が出ております。高齢者で問題になっておりますのは、広過ぎる住宅を所有している事です。子供が独立していますから、高齢で2人世帯、もしくは御主人、奥様どちらかがお亡くなりになり、単身で住まいを維持している。それが戸建ての広い住宅であり、管理できないという問題です。

これら高齢の単身の方も、利便性の高いコンパクトマンションに住み替えたいというニーズが強いのですが、金銭面の事情等でなかなか実現できないという現状もあります。

これらのお若い方・ご高齢者の方ともに、住宅の政策面・税制面、具体的に言いますと、住宅ローン控除や不動産取得の際の税制面等で、今まで優遇されてこなかった、面積の狭い不動産に対する控除なり、条件緩和等の優遇ができないか、と考えています。

そうすることによって、今まで一生のうちで1回、2回程度だった住替えが、3回、4回となされることにより、既存住宅の流通がさらに活性化されるメリットも出てくると思います。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは次はオンラインの皆様引き続き御発言をお願いいたしますが、再度のお願いでございますが、お一人2分以内となっておりますので、御協力のほうよろしくお願ひ

たします。

それでは〇〇委員からお願いいたします。

【分科会長代理】 〇〇です。私からは、ロケーションの問題1点だけに絞らせていただきたいと思います。資料4の44ページにまとめていただきましてどうもありがとうございますというのがまずコメントです。

その上で、資料5の目標が8つあるんですけれども、それに関連して、ちょっと目標は全部とてもいいと思うんですが、全体的にそのロケーション、立地の視点が抜けているので、時代遅れ感が強くなっていると思います。政策とか評価で、やっぱりロケーションを入れないとまずい部分というのが結構あるかなと思っています。

その中で目標2は防災なので、防災はロケーションを既に入れていただいているんですけど、例えば目標1はテレワークの話とかは、この住宅、ここがどれだけテレワークに向いているかというよりも、例えば今x-minute cityという概念を御存じかと思いますがけれども、パリとか、15分都市として、居住地から徒歩15分以内で全てのいろんな都市ニーズを満たすことができる、そういう立地が望ましいという話があります。

だからその住宅がどこにあるのか、これもロケーションの問題ですよ。コンパクトと併せて、そのX分以内で何ができるのかです。それがテレワークの時代になってから評価のポイントになっているということです。

周囲にどんなものがあるかということは、目標3の子育てとか、あと、目標8の利便性とか、それも全部に関係してくる。あと、目標6の脱炭素に関しても、当然自動車を使わなくてよくなるわけですよ。

あと関連して、アフォーダビリティ議論も、ちゃんと移動を入れて考えないとまずいというふうに最近はなっています。というのは、ガソリン価格が高騰して、自動車も買えないという世帯が実は出てきて、そういう世帯が外に出られないと。それがどこに住むかということによっても非常に問題が大きくなっていくということなので、住宅のアフォーダビリティじゃなくて、都市空間のアフォーダビリティとして移動をセットにして考えないと、話ができない状況になっていると思います。

以上で私のコメントとさせていただきます。どうもありがとうございます。

【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。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。資料5の9ページの部分に関してでござい

ます。現在までの取り組み・今後の取り組み等ということで、特に今後についても予算確保に努めるべきとございます。先般の能登地震では、地震による直接死に対して、その後の災害関連死の人数が、今ちょうど追い越しそうだということもございまして、耐震性能の向上とセットで断熱性能の向上といったことについても、特に家全体の断熱、耐震改修をそもそも最初から諦めてしまう方々に対して、1部屋だけでもその耐震をし、かつ一緒に断熱改修をするといったあたりは、セーフティネット的な観点も含めて、今後さらに重要になるのではないかと感じておりますので、その点協力させていただきたく思います。意見でございます。

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。

【〇〇委員】 ありがとうございます。今年度から参加させていただくことになりました〇〇と申します。よろしくお願いいたします。

私のほうからは、まず、今後人口減少、6割の自治体で人口が30%以上減ると推計されている中で、やはりコンパクトシティのまちづくりのデザインというのが大前提になると思います。その上での住居の選択を促していくための国民に向けた啓発ですとか施策が必要になるというふうに思っております。特に地方は、点在している一軒家でお住まいの高齢者の方が多くいらっしゃいますので、そういう方々のQOLを考えた上でも、やっぱりまとまって住んでいただくというような方法が必要になってくるんじゃないかと思いません。

少子高齢化への対応ということなんですけれども、子育て世代にとって、育てやすい住居、特に日本の場合は女性活躍推進というのが求められておりますので、共働きで暮らしやすい、働きやすい、そして子育てと両立できる住まいを増やしていかなければならないということだと思います。例えば保育園と一体になっている、あるいは病中、病後の子供を預かってくれるような施設と一体型になっているような賃貸とか、こういうものを推進していくことも必要だと思います。

そして単身高齢者が増えていくという指摘もございますけれども、高齢者向けの賃貸住宅と、例えば医院の入居とか、調剤薬局とかデイサービスが一体になっているとか、こういうようなものも必要になってくるんじゃないかなというふうに思います。

それから高齢者の方が増えていくということになりますと、いかに健康寿命を延ばして

いくかというようなことも大事になってくるかと思うんですが、そのための共助の仕掛けというんですか、今後行政ができることというのも限られてきますので、例えば若い世代と高齢者が共存して、コミュニケーションを取りながら、助け合えることを前提とした集合住宅なども必要になってくると思います。こういうものに対してどう支援をしていくのか、このようなことも必要かと思います。

それから、カーボンニュートラルに向けたことなんですけれども、断熱効果を高めていく住まいというのは高齢者の健康と合致するところがありますので、これをさらに進めていく必要があると思うんですが、今後災害が激甚化していくという中で、電気、水道などのインフラが寸断されることも想定されますので、そのためにも、ZEHで自立していくということとか、それから、今あまり日本では行われていないんですけれども、一般の住居でも雨水をストックして活用していくということも、今後は考えていく必要もあるのではないかなと思います。

ZEHに関してはマンションがまだ進んでいないというところがありますので、多く人が住んでいるところでやっぱりエネルギー、水を自立していく、こういうことがすごく大事かと思います。

それから、循環型のサーキュラーエコノミーということ住宅に対しても実施していかなければならないとすると、やっぱりあくまでもコンパクトなまちの領域というのを設定した上で空き家を活用していく、既存住宅をリフォームしていくという選択を応援するような施策というの、必要になってくるのではないかと思います。

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。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。〇〇と申します。今日は時間が限られていますので、子育て世帯向けの住宅支援のことだけお話をさせていただきます。

1つ、資料4の29ページにも掲載されておりますが、いわゆる公的住宅の部分の、例えば地域優良賃貸住宅、ここに、自治体によっては子育て向けに特化したような形の優良賃貸住宅なども提供している自治体もあると思います。若い世代はまだ所得が上がらず、住宅に関してはやはり、最初賃貸で入る方も多いいいことを考えますと、家賃補助のあるような公的なこういった住宅をもっともっと増やしていく、それから子育て世帯向けにしっかり広報もしていくということが大事だと思います。私の周りで聞いていても、こう

いう住宅があるということを知らなかったという若い世代もいらっしゃることを感じております。

2つ目ですが、サービス付き高齢者向け住宅というのがありますが、子育てに関しても、やはりそのサービスつき、今共有スペース付きという話もありましたけれども、駅近でコンパクトな子育て世帯が集合して住めるような優良賃貸物件が必要だというふうに思います。これは国のほうがもう少し後押ししていただいて、各自治体が取組みめるように、補助をお願いできたらなというふうに思います。

最近そういった賃貸マンションを独自で民間でなさっているところを見せていただいたのですが、駅から徒歩5分以内で、安全性にも配慮されていて、ベビーゲートや、それからカーシェア、電動自転車置場が屋内にあるなど、そしてキッズスペース、交流スペースがあって、親子が交流できる。場合によっては地域に開いて、ファミリーサポートセンター事業の例えば送迎サービスや、そこでお子さんを見守るサービス、託児付きなど、そういったようなサービスが含まれた、就労している共働きの家庭向けのこういった住宅の整備ということを、ぜひこども家庭庁さんとも連携しながら進めていっていただきたいというふうに思っております。

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。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。私は宅建業者の団体でございますので、不動産取引の現状を踏まえて御意見を申し上げたいと存じます。

今回の住生活基本計画の見直しは、世帯属性に応じた住まいの在り方をどうするか、今後の政策の方向性を決める大変重要な議論であると考えております。私どもといたしましては、住宅価格の上昇等で総体的に既存住宅へのニーズが高まっている今日、消費者が安心して既存住宅を取得することができる環境の整備が大変重要であります。

具体的には、建物状況調査、いわゆるインスペクションや、既存住宅売買瑕疵保険などをさらに普及促進するための諸施策が必要ではないかと思っております。例えば税制などインスペクションなどを実施することについて、売主側に何らかのメリットが生ずる仕組みが必要であり、またインスペクションなどを促進するということ言えば、個人間売買よりも宅建業者が住宅を買い取って販売する、いわゆる買取再販のほうが、より現状の取引にマッチしていると考えます。

安心・安全な既存住宅取引を推進するという観点からも、買取再販にスポットを当て、これを推進するための施策を議論するというのも、一つの方法ではないかと考えております。そういった意味で、安心R住宅そのものの周知啓発を含め、買取再販の普及促進を図っていくことは、今後の方向性の一つではないかと考えます。

また、住生活基本計画では空き家対策についても目標に掲げられておりますが、私どもとしては、今後増え続けていくことが予想される空き家を未然に防止するためには、空き家予備群への対策も必要であると考えます。その一環として、本会では各都道府県協会と連携して空き家相談体制の構築を現在進めております。具体的には、各県での空き家相談の窓口の設置や、空き家を取り扱う宅建業者の取次ぎ、相談員の資質確保を目的した研修制度の確立など、空き家予備群を未然に防止する観点から、これらの取組を全国的に行う予定でおります。

私どもとしては、使われなくなった空き家について早急に対策することにより、これらの一部を既存住宅の流通市場に乗せることができれば、計画に掲げられている既存住宅流通の活性化にもつながるものと考えております。住生活基本計画は我々業界にも関連の深い、住宅政策の根幹をなす大変重要なものでございますので、今後の見直しにつきましては、現場の実態等を踏まえて適切に処置していただきますよう、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。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。細かいところだけ、3点ちょっと申し上げておきます。

高齢者の独り暮らしが増えるということで、そういったことをこの前も話しました。例えば高齢者を見守るためにモニターを設置するなりセンサーを設置して、それをA Iで監視していくような、ちょっとICTを使って、もっと省力化して、多くの高齢者を、声かけではなくて、機械とかそういうもので見守るようなシステムづくりというものを、もう少し進めていけばいいんじゃないかなと思います。

次に耐震化の問題です。都市をもう少し機能するような形にするという御意見がございました。それはとても賛成なんですけれども、今、南海トラフ巨大地震の被害想定の見直しをやっていまして、その内容を聞きますと、やはり田舎のほうが耐震化がやはり進んで

いないと。こういったところは大災害が起きたときに孤立して、なかなか救助、救援の手を届けるのが難しい。1週間、2週間はもう自立して生きてくださいという状況になりますから、こういったところに限ってもう少し公費を多くして、耐震化、あるいは1部屋だけを耐震化するような仕組みをつくれませんか。

これと同様に、都市部でも緊急輸送道路というのが指定されています。そこに震災の際に倒れ込んで、車の動きを止めるようなビルがかなりあるということが分かっています。その耐震化も遅れているので、これを合わせて対応できないかなということを考えています。

それから最後に外国人の問題なんです。居住実態を調べるという話がありましたけれども、もう一つ彼らの投資実態を調べてほしい。2050年を考えたときに、外国人がいっぱい部屋を持っているようなタワマンなり、そういうところの建て替えとか、あるいは管理、大規模修繕に対しての意思決定の際に、外国人が多いことが何らかの影響を及ぼすのか、あるいは及ぼさないのか。実態調査も含めて、少し次回以降データを見せていただければありがたいと考えています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。今日は詳細な説明ありがとうございました。本当にこれから人口減少が深刻に進んでいくということと、単身高齢者の方が非常に増えていく中で、改めて住宅の在り方について、単なる住宅ということではなくて、コミュニティの形ですとか、あるいは就労というようなところまで含めた、住生活という観点から考えていくことの重要性を改めて痛感しました。

住宅にとどまらず、コミュニティの形や雇用を一体的に考える機会というものを、どういうふうにつくっていくかというところで、1つは地方のほうで人口減少対策として、地方創生というようなことも言われているわけですが、そこでやはり一体的に、住宅にとどまらず、コミュニティのことや暮らす人のことを考えられるような、プラットフォームをつくっていくための支援がとても大切ではないかと思っております。

今日も居住支援協議会の話が出まして、住宅と福祉というところについてはかなり制度化されてきているわけですが、今も少しお話がありましたが、例えば外国人の方を今後どういうふうに地域に受け入れていくのかということは、それぞれの地域の産業政策

によっても変わってくるのではないかと思います。

例えば熊本ですと台湾の半導体企業のTSMCを入れるということで、企業を入れると同時に、随分多くの方々が地域に入って、そのための住宅も新規で整備されていると。そういったことを考えたときに、今後の地域の担い手としての外国の方をどういうふうに入れていくのか、あるいは地元の産業を考えたときに、どのようにそういった雇用と住まいを確保するのかという観点からの、外国籍の方々への住まいをどうするかということも、一体的に考えられていいのではないかなと思っています。

そのように、今後地域に住まうヒトたちがどのように変化していくのかということと、一体的に住宅政策を考えられるような場というものを、それぞれのところにつくっていくことが大切で、それと同時に、例えば地域の景観を守るとか、先ほど伝統的な和の住まいというようなこともありましたけれども、まちの景観ですとか、住まい方というところも合わせたような地域づくりというものを、住宅の観点からつくっていけるような、そういったプラットフォーム運営の支援策をぜひ考えていただきたいと思いました。

以上でございます。

【齊藤分科会長】 ありがとうございます。

次は〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇と申します。今回初めての参加になります。私は、今4歳の子供を抱えている共働き世帯というところで、当事者の視点からということと、あとは女性活躍とかダイバーシティの研修やコンサルテーションを企業様向けに行っているということもあるので、そういうところの視点からもお伝えができたらと思います。

私からは、大きく4点お伝えをしていきたいと思うんですけど、まず中心となるのが子育てしやすい住まいというところで、私は今回この領域においては、本当に新しく知ることばかりなんですけれども、当事者というところからすると、本当に一生に何度も住み替えられるようにということと、安心して子育てができるようにという点がすごく重要なというふうに思っています。

その中で、共働き世帯が増えている中での動向についてということなんですけれども、共働きが増えているという中で、やはり育児期の家庭の方というのは特に都心においては、オンラインとか在宅が多くなってきておりますので、ある意味、部屋数みたいなのがむしろ増えているというのがあります。

騒音とかということだけではなくて、書斎を造ったりですとか、追加の部屋数というの

が必要になってきたりですとか、ベビーシッターさんをお願いしようみたいになったときにも、別室がマストという形になりますので、二、三部屋は必要みたいところで、賃貸ではあるけれども、そういったところで少し容量が増えてきているところがあります。

子育てをシェアしていくということで、やはり子供を見ていただくところに関して、親だけじゃないところをお願いしていく必要がありますので、やはりマンションの中で預ける機能がマストではなかったとしても、そういったところにアクセスがよかったりですとか、先ほども出たように、病児保育に対してのアクセスもいいというところが大切ではあるかと思います。

あとはやはり最近の気候の問題で、もう夏は暑すぎて公園に行けないですし、冬も寒過ぎて公園に行けないみたいなのがあったりですとか、やはり安全面みたいところで、結構マンションの近くで過ごしているような子たちも増えているのが都心にはあるなというふうに思いますので、結構中庭みたいなのがあって、子供が遊べるみたいな場所とかもあるようなマンションとかもあります。そういった形でのマンションの中での遊ぶ場とかコミュニティみたいところは、すごくは重要な視点に今までよりもなっているのかなというふうに思います。

3つ目が教育というところなんですけれども、最近は教育を軸に二拠点生活をするみたいなことが結構当たり前の考え方に、特に都心はなっているのかなというふうに思っています。なので住替えだけではなくて、2つ以上の家を持つということも以前より増えているかと思います。

とはいえ、2つ以上家を持つだったりとか、先ほどみたいに部屋数を増やすみたいところでいくと、なかなか金銭的に難しいなみたいところがありますので、先ほどどなたか委員がおっしゃっていたような、2つ以上持ったときの優遇みたいなことで、住宅ローンの控除なのか、住民税の控除なのか分からないですけれども、そういったものが増えていくと、より進んでいって、買換えだったりそういったことも進んでいくのかなというふうに思っています。

そういった意味で、住まいとか、教育、働く場所が変わってくるので、税金の取り方というのも、この会議だけではないと思うんですけれども、変わってくるのかなというところ。簡単に3つです。

若者の経済困窮というところで、親を頼れない大学生とか若者も以前より増えているというところと、女性の場合その後、独り親になるみたいなケースも多かったりするので、

空き家をそういった若者やシングルへの譲渡とか、就労に結びつけるみたいな、そういったところもすごく必要になってくる観点かなと思いました。

また高齢者の公営住宅というところで、私の住まいの近くにも都営住宅があるんですが、かなり高齢の方々が住んでいるんですが、住まう場所というだけになってしまっているなというのはあるので、単身で住んでいるだけなので、その支援というところに関してどうなっていくんだろうというのはとても思っています。

先ほど〇〇委員がおっしゃっていたように、家族で行っていたケア負担というのをどう社会に広げていくのかというところで、賃金の構成だったりとか住まいということも、全体的に変わっていくのかなと思っています。

最後に働き手というところなんですけれども、やはり建築業界の働き方改革ということだったり、業務を検証していくところの切り分け、あとは賃金について、女性だったりシニアが活躍できるような環境整備みたいなのところに関しても、かなりてこ入れをしていかなければ、一企業でどうにかできる問題ではないと思いますので、そういったところも必要かと思いました。

以上になります。

【分科会長】 どうもありがとうございました。皆様、御協力どうもありがとうございました。

それでは、事務局から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】 本日も様々な御意見をいただきまして、ありがとうございます。

住替えに当たっての意識の醸成には時間がかかるですとか、それから、家族に頼ってきた中で、単身世帯が大幅に減少していることを踏まえた仕組みが必要ではないか、共働き子育て世帯から見た住まいですとか、あるいは国際的な視点が必要ではないか。全体の方向性についての御議論も多くいただいたと思います。

また、住生活基本計画の中で打ち出すべきキーワードについても御意見をいただいたと思っています。我々のほうでもよく咀嚼して考えていきたいと思っています。

それからセーフティネットの専用住宅ですとか、居住サポート住宅の制度設計、予算、税、法制についての御意見もいただきました。これについても担当課とも連携して、しっかり考えていきたいと思っています。

それから指標についての改善すべき、不足しているといった観点のお話も何点かいただきました。

また、時代に対応したものにすべきという御指摘もいただいたと思います。これも内部でよく分析して、どういった方向性が考えられるのかということを考えていきたいと思えます。

以上です。

【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。

2050年どうなるのかということでございまして、家族の変化や暮らしの変化、よりグローバル化が進んでくるといふ御指摘があり、その中で今の法律や制度が合わなくなるだろう、もう既に合っていないのではないかといい御指摘があり、また住宅、住まいを、箱として捉えるだけではなく、その取り巻く住環境、立地、それからコミュニティなどを、もう一度問い直す必要があるのではないかといい、基本的な御指摘も多くあったかと思えます。

それから新たな視点の必要性として、例えばフランスのエッセンシャルワーカー政策、イギリスで言うキーワーカー政策ですよね。こういったものもしっかりと考えていく必要があるのではないかといいご意見など、皆様には多面的に、そして総合的に、基本的な考え方を教えていただくことができましたので、引き続き議論を進めてまいりたいと思えます。

さて、皆様に御協力いただきまして、予定の時間になりました。本日も皆様にご協力をいただき、ありがとうございました。

それでは、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、改めまして本当にありがとうございました。

それでは、進行を事務局のほうにお返しいたします。

【住宅戦略官】 ありがとうございます。その関係で1点、〇〇委員の意見もこの場で併せて紹介させていただきます。

【住宅産業適正化調整官】 〇〇委員より、本日御欠席ということで、あらかじめ御意見をいただきました。

地震、風水害等の自然災害の発生頻度が高まっていく傾向にあり、安全・安心に住み続けられる住宅、住環境等の確保の論点に異論はなく、住生活基本計画において最も重要な論点と位置づけられます。

災害時の仮設住宅等の仮の住まいは、仮の住まいと位置づけたとしても、個々の被災者

にとっては生涯にわたる住生活のプロセスの一部であり、安全・安心に住めることは、第一に求められる条件と言えます。

能登半島地震後に発生した能登半島豪雨災害において、多数の仮設住宅が被害を受けました。地震、浸水、土砂災害などの危険性のない仮設住宅建設用地確保が困難な状況は理解できますが、仮設住宅入居者に対し、例えば重要事項説明のように、あらかじめその危険性を説明し、リスクを理解した上で、仮の住まいの決定を行えることが必要と考えます。

増加し続ける空き家等で、さらに地域コミュニティの希薄な都市部などでは、土地、建物の権利関係の確認などに非常に時間を要し、地域再生のスピードを阻害する要因となります。

令和6年の相続手続の義務化は、災害時における住宅再建や町並み再建を円滑に進めるためにも非常に重要な役割を果たすと考えられ、防災対策としても必要であることを周知するべきと考えます。

以上です。

【住宅戦略官】 齊藤分科会長、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。

次回の分科会でございますが、事務的に日程調整させていただきましたとおり、1月28日に開催する予定です。

今回は、「2050年を見据えた住宅政策の方向性」について、大月委員、中川委員、池本委員からそれぞれプレゼンを行っていただく予定です。詳細については、委員の皆様を追って御連絡をさしあげます。

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 —