

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第60回）

令和7年1月28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してございます。また、会議室にお集まりの委員の皆様には、お手元にも資料3をお配りしておりますが、こちらは第58回・59回にて委員の皆様からいただいた意見をテーマごとにまとめておりますので、適宜御活用ください。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、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。

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おります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】 それでは、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】 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、議事を進めたいと思います。本日の議事は、計画改定に向けて、3名の委員からのプレゼンがございます。

議事に先立ちまして、まずは資料2について、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2について御説明をいたします。

本日は、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、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、その上で議論を行います。

次回第61回でございますが、「人生100年時代において住生活を支える仕組みについて」の議題で、公的賃貸住宅等についての国土交通省の説明に加え、奥田委員、堀江委員、井上委員から御発表いただきます。併せて、マンション政策小委員会の取りまとめの報告をさせていただき予定でございます。

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。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、それぞれのプレゼンターの方に、思い描く2050年の姿とそこに向けられた方向性についての提案、それについての意見交換をなされることを期待しております。

それでは、議事に移ります。「2050年を見据えた住宅政策の方向性」について、池本委員、大月委員、中川委員の順に、3名の委員からプレゼンテーションいただきたいと思います。恐縮ですが、お一人15分を目安に御説明いただきたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、まずは池本委員、御発表をお願いいたします。

【池本臨時委員】 池本です。少し総括的、少し幅広な形で、私のほうから資料の発表をさせていただきたいと思えます。

今回、2050年ということですので、25年スパンで、どのようなテーマを置くべきかということなんですけど、私のほうで考えているのは「整える」というキーワードと、世帯減少する中で、少しでも市場拡大とか、それを幸福度との掛け合わせでやるにはどうした分野があるのかということについて、今回考えてまいりました。

まず最初に「整える」というページでございます。

ここでは、まず、最初に政策のメリハリをどうつけるかというページをつくってまいりました。ここでのメッセージは、いわゆる新築であるとか既存改修であるという軸と共に、人口が大幅に減少するであるとか、災害リスクが高いとかということで、地域という特性

も掛け合わせて、優先度を考えていくべきではないかというふうに考えております。

また、右下の部分、除却に関しても、人口減少地域、災害リスクが多い地域に関しては、財源を投入してでもやっていくべきかなと思っております。

また、もう一つ二重丸がついているところだけ御説明したいと思います。今回4号特例の縮小・廃止で、既存住宅でも過半の耐震性とかをいじる場合は建築確認申請を取り直すと。ここは結構大きなハードルがございます。その部分に関しては、新築以上の手厚い補助をするぐらいの考え方を持って取り組んでいくべきではないかということで、この表をつくらせていただきました。

続きまして、今度は居住誘導を行うかという非常に大きなテーマについて、今回このタイミングでは論じるべきではと思ひまして、あくまでもこれは一つの案ということで資料をつくっております。

居住誘導地域A、居住維持地域B、それから農地・里山へ戻す地域C、観光促進地域Dに分けて、それぞれ議論をしていくべきではないかということで、論点の提示をさせていただいております。

特に難しいのが、居住誘導を行うのが自治体主体でできるのかという問題があるかと思ひます。居住誘導地域Aの提言の1番に書いてありますけれども、基本的には、全自治体が将来人口とか世帯推計とかに基づいて、一定の強度で政策推進を行えるよう、国のガイドラインを整備していくべきではないかというふうに思っております。

居住維持地域Bに関しては、後ほど別で論じます。

農地・里山に戻す地域C、ここは、要は家を立ち退いてくださいということなので、非常にハードなところかと思ひます。この先30年かかる道路や橋などのインフラコストを算出して、それを維持していくコストを、むしろ除却をしていくほうが合理的であるという形でやっていくであるとか、固定資産税に関しても、建物を除却したほうがより安くなるぐらいの形の制度に切り替えていくということが必要なのではないかと思ひます。

またこの里山に戻す地域Cというのは、人に立ち退いていただくということでいうと、大義が必要なというふうに思っております。

私が考える大義は、基本は国土保全を念頭に、食料自給率を高めるための農地、エネルギーの自給率を高めるための再エネ生産地、激甚化する災害を抑止する意味での森林とか丘陵地の保護、それとアニマルエリアとヒューマンエリア、この辺の観点が大義となって、国土の適切な利用に御協力くださいと伝えていくのがいいんじゃないかなと思

っております。

続いて、そんな中で、郊外のスプロール化がまだ止まっていないという問題も、論点にすべきではないかと考えております。

例えば、この背景の一番上の行に書いてありますが、ある北関東の自治体では、まだ調整区域の人口が30%を占める。しかも、まだまだ増えているという実状があります。

グレーのところに背景を書かせていただきましたが、住もうと思う人たちからすると、安く広い住宅が建てられる、買えるということの魅力。農地で、もう離農しようと思っている地主さんから見たら、ほかの利用用途で売れるんだったらありがたい。自治体からすれば人口が増えるのでありがたいという構造から、なかなかこれを止めるというのが難しいのかなと思っております。

ですので、これはもう少し政策的に、市街化調整区域の建築の例外規定を見直すであるとか、もう少し長期的に見れば、そもそもの市街化区域と市街化調整区域の線引きについても、デジタルなデータに沿っての見直し、例えば人口動態がどうなっているのか、この先どうなっていくのか、地域の中心部も、変わってきているかもしれませんので、そのあたりを柔軟に見直していくということも必要なのではないかと考えております。

もう一つ大きなテーマとしては、マンションを含む住宅価格の高騰化についての論点です。

これは非常に難しい問題です。市場の原理であるから、これは止めるべきものでもない、あるいは、再開発という手法の中で、縦に積むという手法が、建築コストが高騰化する中でいうと、結果として合理的なのではないかという意見があります。

一方で、課題としては、投資層が今、増えている。短期の転売と呼ばれるものがこの2年3年で倍以上に広がっている。あるいは、セカンドハウス利用が多いので、結局再開発をした自治体に住民税が入ってこない。幾つかの諸問題が発生しており、かつ、今回、次世代に向けて整えるという観点においては、40年とか50年後に、修繕コストが大体タワーマンションだと通常のマンションの2倍から3倍かかると言われていますけれども、その意味で遺恨を残さないのかという観点で考えていくと、都心部はさておき、地方部とか郊外部に縦積みのマンション形態がどこまで必要なのかということに関しては、検討していく必要があるのではないかと提示させていただきます。

そんな中で、もう一つの観点、つまり、ある程度市場原理なので仕方がないという観点に立ったときに、東京都がアフォーダブル住宅政策の発表を先日されました。都が100

億・民間が100億のファンドをつかって、民間と官民連携でアフォーダブル住宅を検討していくと。

既に住宅の中心部の高騰化が進んでいるロンドンとかでは、キーワーカー、つまり、その地域に必要な公共サービスを行う者に対しては、かなりの補助を出す、住みやすい環境をつくるというような政策を進めている実践例があります。

また、座長である齊藤先生の研究資料の中でも、東京都心においても、約2割の方々が、職業との関連から都心に住む必要があるという結果もありますので、このようなキーワーカーに対する施策を並行して検討していくというのも必要かと思っております。

では、今後新築が減少していく中で、既存ストックが主流になります。既存ストックの一番の問題は、目に見えるところをきれいにするのは価格反映されやすいんですけども、目に見えない性能向上が、価格や家賃への反映がなかなか難しい。だからそこに手をなかなか下せないという問題があるかと思えます。

これを解決していくためには、鳥取県がかなり先導的な取組をしています。

例えば耐震改修とか断熱改修をした場合、目標使用年数、実質耐用年数と言ってもいいようなものだと思いますが、これを引き上げることによって、市場価格を上げ、金融評価もつけていこうという形を県主導で取りまとめをし、既に、実行フェーズに入っています。

ただ課題になるのが、「ただし」と書いてあるところなんですけど、一金融機関では耐用年数見直しはできず、これは金融庁を含めた基準の見直しが必要ということで、地元の鳥取の金融機関の一存ではこういう見直しはできないという話がありますので、性能向上に対する耐用年数をどう考えていくかは、議論するフェーズに来ているのかなと思います。

それ以外にも、ローンの貸し出し根拠の見直しも検討してはと思います。現在は人の返済能力に対してローンを出す、つまり、建物の良質性を評価してローンの金利であるとか額を決めるということになっていない。欧米とかは割とノンリコースで、それに基づいて融資を出すという形になっているので、こちらの移行ができるかできないかということについても検討していく時期ではないか。

ただ、ノンリコースをやると、一番の問題は、本当にもう人が住まなくなるというところに関しては、金融機関は価値がないとみなしますから、融資が出ないという仕組みになります。これをよしとするのか。でも、これはある意味誘導していくという観点からすると必要な施策かもしれないので、大きな論点かと思いますが、検討していくべきだと思います。

また、もう一つの論点としては、インスペクションは義務化していくという観点も必要かなというふうに思っております。それに向けて、ぜひ検討を進めていただけたらと思っております。

今度は、賃貸の品質をどのように上げていくかという観点です。

基本的に、住宅の性能評価とか、売買のほうではありますけれど、賃貸のほうでなかなかまだ利用がなされていない。つまり、賃貸の品質をちゃんと家賃に反映するという仕組みが、まだまだ不完全な状態かなというふうに思っております。

なかなか賃貸の補助は難しいのかもしれませんが、私個人としては、持家だろうが賃貸だろうが、基本的には同じような補助だとか政策的な支援をすべきだというのがまず1つ目。

それと、賃貸の品質を家賃に確実に反映させていくために、広告表示の中での位置を見直すであるとか、あるいは重要事項説明の位置づけであるとか、そしてもう一つ、相続税で評価されるときに、賃貸住宅、貸家にするると相続税の評価額が下がるという仕組みがあるかと思えますけど、これも一律下げるのではなくて、一定の品質を担保しているものに関して下げるであるとか、こういった対応も必要なのではないかと思っております。

それから、脱炭素に関してはこの次のページで御説明したいと思います。

今、省エネのラベルができました。既に1万件ぐらい掲載がされています。ですけど、まだまだかなと思っております。これを推進していくためには、今、努力義務が課されているのが売主・貸主なんですけど、いずれ仲介会社の方にも載せる任務を担っていただきたい。そのためにはどうしたらいいかということ議論していくべき。

それと、右下に、ラベルがついている物件とラベルがついていない物件の効果差が出ていると思います。明らかにラベルがついている物件のほうが効果が良いですね。こういったことを、もう少し業界の皆さん、消費者の皆さんにも知っていただく形で推進していくべきではないかというふうに思っております。

今度は、市場拡大の観点から何を考えていくべきかについて、お話をしたいと思います。

まず、1つ目のテーマは、50代から60代の皆さん、住み替えませんか、リフォームしませんか、建て替えませんかというのを、もっと大きく世の中に広げていこうというお話でございます。

世の中の呼びかけ策を行い、リ・バース60が多分知られ切っていないという状態があるかと思えます。こういったリバースモーゲージ的なものの活用策の検討、さらに、後述

しますが、これを推進していくためには、不動産事業者のコンサルティング能力の向上というものも必要になってくるかと思えます。このあたりもぜひ考えていきたいと思っております。

まず、このページで言いたいのは、これは居住年数と、それから住生活満足度の関係なのですが、30年を超えると一気に住居の満足度が下がるんです。これは恐らく、体がだんだん動けなくなって動くに動けない、けど家はまずいみたいな状態になっている。

でも、その手前がなだらかにしか下がらないので、なかなかきっかけがつかめないという形になってくると思えますので、このきっかけをつくってあげる仕掛けをしましょう。

じゃあ、実際に住み替えると住生活の満足度が高まるのかということをおも調査しているのですが、左のグラフの、持家に住んでいる方が住み替えた場合と住み替えていない場合で1.02ポイント、50代以降に限ると1.43ポイントも、住替えによって住満足度が高まるという結果がありますので、ぜひ推進していくべきと思えます。またこれをなぜ今、考えなければならないかという、まさに団塊世代の方々が、あと5年後にお亡くなりになる確率が高まる、そして団塊ジュニア世代が55歳から60歳というタームになって、子供が家から出ていくタイミングが、人口のボリュームゾーンが5年後ぐらいにやってくる。だから、このタイミングに向けて、ここの層にこの先の人生を考えた住み替えていく策を議論していくべきではないかと思っております。

続きまして、1人当たりの拠点数の増加というものが、もう一段検討できないかと思っております。

世帯は減少しますが、家は余っている。空間資源がある。これをうまく活用できないかということ、もう一段検討していくべき。

これはあくまでも私のアイデアみたいなものを書いてありますので、簡単に御説明しますが、例えばふるさと納税の空き家活用版みたいなものを使って、10万円、例えばふるさと納税したら、10泊分の空き家を改修した民家の利用ができる制度をつくったりとか、住民税を使っている分、分配するであるとか、あるいは、不特法がもうありますが、これを活用して、様々な方々に既存物件の投資をして関係人口を増やして、私も少しお金を入れたんだから見に行こう、みたいな動きが加速するであるとか、あるいは、都会と地方の行き来で一番ネックになるのは教育の問題だと言われてます。なるべく、複数の地域で同じような教育が受けられるような仕組みをつくるであるとか、私の身の回りでも、東京の、かなり偏差値型の教育で疲れてしまって、今、地方に行くとか海外に行くとかという

子供たちも多いというふうに考えておりますので、このあたりの問題も含めて、地方と東京のどちらの生活も理解する国民が増えることが、全体の幸せを高めていくんじゃないかというのが私の意見でございます。

宅建業者の皆さんも今日はお聞きになっていらっしゃるかもしれませんが、私に言われる筋合いはないぞと言われるかもしれませんが、既存住宅活用の時代、この一番手の相談は誰が担うのかということに関して、宅建士の皆さんにぜひ担っていただくべきだというふうに思っております。

そのためには、建築の知識、ファイナンスの知識を高めていただいて、一次相談に乗ったときに「頼れるな」という存在になっていただかなければならない。そして、そういう業でなければ、若い人たちがなりたいたいと思わないかもしれないということで、業の進化を遂げていくべきだと思います。

ちなみに、右のほうに、米国リアルターがAIを使っている用途とありますが、もう普通に、米国のリアルターさんはAIを使いこなして物件概要とかをつくっていますので、こういったテクノロジーについていくことも重要。

また各論になりますけれども、REINSも、今のままで行くのか、MLSのように民間のサービスもビルトインできるような仕組みにエンハンス型に変えていくのかということも、今後IT化を考えていく上では議論してもよいかと。また宅建の試験に、5人に1人という制度を、本当は全員取れるぐらいにしたい。そのために、試験の頻度を増やして、試験の出題内容についてももう少し見直す手もあるかと。

あるいは今、不動産のコンサルティング技能士というのがあると思いますけど、これを国家資格化して、まず宅建を取り、その次にコンサルティング技能士を取るみたいな形で、コンサルティング技能士を取った方はコンサルティングフィーがきちっと頂けるような仕組みをつくっていくみたいなことも必要かなと思います。

最後のページです。業界・国民に対する周知の体制づくりをもう一段やっていくべきだ。

意外に制度も補助金も減税も知られてないということがまだ多いかと思えます。PR予算をきちっと予算に組み込む。それと、きちっと編集とかPRができる人材を政策の発表時に投入する。そして、3つ目は可能ならばですけども、国土交通省の中に、派遣制度を利用するのか中途採用を利用するのか、そういったPRに関しても見識のある人間を、発注者として1人ぐらい置いていただくということが必要なのではないかというふうに思

っております。

幅広・雑駁な意見になりましたけれども、以上をもちまして、プレゼンテーションを終えさせていただきます。

【分科会長】 ありがとうございます。

池本さん、盛りだくさんの発表、どうもありがとうございました。「整える」というキーワードをいただきました。ありがとうございます。

それでは、今の御説明について、他の委員の皆様からの御意見や御質問を賜りたいと思います。なお、貴重なお時間でございますので、事実関係の確認よりは議論をしていただくことにお時間を充てていただけたらと思います。

また、お時間に限りがございますので、事前に御案内がありましたように、御発言は一人1分でおまとめいただきますよう、よろしく願いいたします。

御発言のある方は、会場の方は手を挙げていただいて、オンラインの方も挙手ボタンでお知らせください。

それでは、よろしく願いいたします。いかがでしょうか。

では池本さん、2点ほど聞きたいんですが、1点目は、池本さんというより〇〇委員に聞いた方が良いかとも思います。池本さんのほうから「めり張りをつけて」ということで、ある意味閉じる地域と、それから残す地域を分けていくという発想で御提案がありましたけど、〇〇委員はこの点どう思いますかということが1点目になります。

2点目は、キーワーカー政策です。アフォーダブル住宅についてですが、日本でも住宅の価格が大分上がってきているということで、池本さんから見て、イギリスのキーワーカーにあたる対象を、日本ではどのように考え、どういうところに焦点を置いた政策が必要かということをお考えがあれば教えてください。池本さんから回答をお願いしてもよろしいですか。

【池本臨時委員】 ありがとうございます。

イギリスは、世帯年収が6万ポンド以下ということで、極端に年収が少ない方ということではなくて、平均所得をやや下回る程度の方々に対する補助になっています。一般的な年収の方々に住まえるようにするための政策というふうな形で考えていくべきかというふうに思いました。

一方で、キーワーカーの方に関しては年収を問わず住めるような状況で、ちょっとここは2段に分かれるのかなというのが意見でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。これも議論のポイントかと思えます。

そして、〇〇委員、お願いいたします。

【分科会長代理】 非常に幅広いお話で興味深かったのですが、5ページでお答えさせていただくのがいいかなと思います。

5ページの左側のほう、町側のほうはやっぱり郊外スプロールをどうやって抑えるか、人口が減るところをどうするかということなので、そこはちょうどメタボの健診と同じような仕組み、「まちづくりの健康診断」というのを都市局さんが導入され始めまして、今日の午後もそのセミナーがあるのですが、そういう形で、池本委員がおっしゃったようにきちんとはかるということですね、評価していくというのは、左側のほうにはきちんと入れていくべきかなと思っています。

右側のほうは、非常に微妙な問題もあるので、分類はもうちょっと細かくされたほうがいいんじゃないかなという気はしています。特に地方部は、国土管理の面から人をちゃんと残したほうがいい部分も結構あるので、あと、無理やりローカルで集約すると結局うまくいかないというのは海外の事例で結構ありまして、やっぱりなりわいとの関係で、なりわいとセットで人は生活しているものですから、そのところへ配慮しながらやらないと、観光促進だけではなかなか、地方の国土はうまく回っていかないかなということも印象として思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員がお手をお挙げいただいているということですので、オンラインでお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。貴重なプレゼンありがとうございました。1点、ぜひ池本さんにお伺いしたいのですが、東京都もそうなんですけど、アフォーダブル住宅やセーフティネット住宅でも、空き家を活用すると必ず言われますが、そもそも空き家というのは在庫はたくさんあるがなかなか店頭には並ばない問題、要するに所有者が全く市場に出そう、使おうという方向に向かわないケースが非常に多いことが問題となっています。さらに、高齢社会が進展する中で、高齢者施設に入居された後に空き家になっている住宅が東京もすごく増えており、便利なところでも荒廃している空き家が増えてきているという問題もあります。そういう中で、お伺いしたいのは、空き家を持っている方に対して、活用しないのだったら市場に流通させましょう、あるいは活用しようという方向に向かわ

せるにはどうしたらいいのか、ぜひ、池本さんの御見解を聞かせていただければと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

もうお一方、オンラインで御発言を御希望されている〇〇委員のほうも、併せて御質問、御意見お願いできますか。

【〇〇委員】 幅広い提案をどうもありがとうございます。私のほうから一点お話ですが、13ページですか、50代60代の住替え・建て替えリフォームを推進するのはどうだろうかという御提案についてなのですが、できましたら、人生はもう100年時代ですので、50・60代に限らず、もう少し長いスパンで、100年ぐらいまで生きると思えば、50・60代以降、どのような住替えのパターンがあるのかというふうなところまでスパンを長くした形で御提案いただけると、自分の人生における住宅の住替えのイメージというのが湧き上がってきて、積極的にこういうふうにしたほうがいいんだな、なんていうことを考える人が増えてくるのではないかなというふうに思いました。

先般の会議のときにもどなたかが、高齢者の住宅すごろくというのがあってもいいのではないかというお話をしておられましたけれども、そういったことを含めて言えば、もう少し、人生100年時代の住み替え、建て替え、リフォームというふうな形での提案もいいのではないかなと思います。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、ありがとうございます。

そのほか、会場の皆さんも御質問ございませんでしょうか。

お願いいたします、〇〇委員。

【〇〇委員】 ありがとうございます。今日の説明に、なかったかもしれないのですが、22枚目のところにエリアマネジメントの話とかも入れていただいていたと思いますが、地域と連動してエリアマネジメントができる組織が少ないということで、このあたりのところ、私たちも地域で子育て支援を行っており、やはり長くそこに住んで状況を把握しているからこそコンサルに加われることなどもあるかなというふうに思っておりまして、この辺、どういうやり方がよさそうかみたいなことのアイディアがあれば教えていただければと思います。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した。

そうしましたら、池本委員、3つの御質問、御意見をいただきましたので、御回答よろしいでしょうか。

【池本臨時委員】 まず1つ目の、活用できる空き家の呼びかけ策でございますけれども、テレビメディアであるとかウェブメディアであるとか、そういったメディアをきちっと活用して呼びかけていくという活動をちゃんとやってはと思います。メディアに取り上げてもらうというのってというのはきちんと体制を組めばできるので、少しでも皆さんのお茶の間の話題に上がってくるということが必要かなというふうに思っております。

あともう一つは、やっぱり子世代に対して、呼びかけるということでしょうかね。子世代のほうがこの問題に対して認知をする機会をどうやってつくっていったらいいか。子世代の住み替えが行われる際に、不動産事業者の方々が、「ちなみに親御さんのおうちってどうなっていますか、相続とかってあるんですか」みたいなことを聞くことから、それはまたビジネスにもつながっていきますから一助としてはいいんじゃないかなというふうに思っております。

それから、〇〇委員からの御質問ですが、御指摘はごもっともでございます、ぜひ〇〇委員とも一緒に議論しながら、60代以降の新しいすごろくを一緒につくっていただけると思っております。

ちょっと言葉足らずでしたけれども、本当に60代以降に誰とどこで住まうのが皆さんにとっていいのかということ、もう一度考えましょうと。子育ても終わったり、あるいは1人でずっと住んでいくということも決まっているのであればということで、それを考える機会というのを、ぜひ考える機会とその選択バリエーションはたくさん提示していきたいなと思いました。

多分、エリアマネジメントは、エリアマネジメントの会できちっと議論するほど多様な話題があるかなと思っております。

ここに資料で書かせていただいたエンジョイワークスさんも、エリアマネジメントを中心的に行う人たちをどう創出するかというのにかなり腐心されて、研修制度をつくったりとかしているんですけど、一言で言えばその人に経済が回る仕組みがない。

つまり、それを続けていくためのお金が出てこないんです。売買しないと仲介手数料は入らないということがあるので、ここの経済部分をどのようにして担保していくかということは、結構重要な視点の一つではないかなというふうには思っております。

あとは皆さん、もっと寄附をされるとか、こういったクラウドファンディングに参加する

ということをより一般化して行って、当事者になれるよ、それをぜひ、教育の総合的探究の時間とかを使って、子供たちにも、どういうふうに投資してどういうふうやっていくとまちが活性化していくのか、みたいなことをいっぱいチャレンジしていただくものをカリキュラムに入れるとか、いろんなアイデアはあるかと思いますが、ちょっと雑駁になりますので、このあたりで終えさせていただこうかと思えます。御質問ありがとうございました。

【分科会長】 池本さん、ありがとうございました。今御紹介されているのは、単体の不動産を通じてのエリアマネジメントの事例ですね。多様な事例もあると思えます。どうもありがとうございます。

まだまだ議論したいのですが、あと2人の方のプレゼンがありますので、前に進めさせていただきます。

それでは、次のプレゼンテーションに移りたいと思えます。次は大月委員からの御説明になります。よろしくお願いいたします。

【大月委員】 東大で建築を教えております大月です。

戦後、憲法25条でナショナルスタンダード的なものをどう確保していくかというのが随分長い間議論されて来ました。その中で、住宅があるという状態を確保するというのが住宅政策の基本だったかと思えます。それをちゃんと踏まえた上で、最近話題になっております憲法13条、つまり個人の幸福追求をどう実現していくのかということに大きく目を向けていくべきかなと思っております。それは、自分らしく住むという側面から見たときの、住生活の充実という状態の確保をどう図っていくかという、これまであまり考えられたことのない、あるいは考えようとしてもそれは面倒くさいとか複雑過ぎるとか、価値観が多様で測れないから駄目みたいな、ことにチャレンジするというのが重要なかなと思っております。実は、これがウエルビーイング(well-being)というものだと思っております。

話としては、1番目に国はどうするのか、2番目は都道府県、3番目は区市町村。4番目は、地域の住宅ストックを総合的にどう活用するかという戦略。5番目は災害対応、6番目は、先ほど池本さんのほうからインспекションをマストにするという話ありましたが、それに基づいた国民的住生活力の強化というような話。7番目は空き家・多拠点居住・移住定住。こうした観点をどう総合的に推進していくかというのが大事かと思っております。

1 番目に国の構えとしては、確保すべき居住環境の考え方の提示をもうちょっと考えた方がいいのかなと思います。今も住生活基本計画の中で目指すべき面積とか、最低限の面積とかが提示されておりますが、住まい手の特性に応じた柔軟な居住環境の確保、先ほども話に出ましたが、「なりわい」とか「くらし」とか、あるいは別の言葉で言うと「医職住」とか「居場所」、そうしたものが、住宅だけじゃなくて身近にちゃんと確保できるかどうかという点について、議論を深める必要があるのではないかと考えております。国が保障したい最低限の「住宅」ではなく、「住生活」とは何かという議論が必要なのかなと。

例えば高齢者・障害者だとサポートが必要なわけですが、どういう人にどうサポートが確保されている状態を国は保障したいのか。あるいは「孤独・孤立」というテーマもありますし、そうしたものに対して相談支援とか近居とか居住支援法人とか居場所、こうした人々や場所が存在して、一種の住生活のゲートキーパー的な役割を果たされているのだとすると、それはどう評価できるのかといった視点が重要かなと考えております。

ほかに、例えば新たに盛り込みたい方向性と書いてありますが、音の問題。集合住宅の音って、コロナのときにとくに問題になりました。そうした住宅の基本性能についてはどうするのか。あるいは、気候変動の中でクーラーが必須になっているということにはどう対応できるのか。あるいは、近隣の環境を考える際に、NIMBY(Not In My Back Yard)施設というのがあります。公園・保育園が、今、日本の中でNIMBY、すなわち迷惑施設となっているケースが目立ちます。そういう立地基準をどう明確化していくかという議論も、併せて必要なかなと考えております。

都道府県レベルにおいては、すでに住生活基本計画策定はマストなんですけど、セーフティネット住宅とか高齢者とか公営住宅の長寿命化とか、いろんな計画をばらばらに個別に策定させられています。それらを住生活基本計画に統合しながらやっていくことによって、都道府県の貴重な人材を総合的な住宅政策として合理的に活かしていく方向性が重要なかなと考えております。

区市町村は住生活に関わる政策を実現していく最前線として非常に重要なのですが、総合的な住宅施策を強力に推進する体制にはありません。何がまずいのかというと、住まいに関する地域データが捕捉できていないということが挙げられます。どんな小さな自治体に行っても、住調みたいな割と粗いサンプリングだけで円グラフをつくって計画をやっているつもりになっている。そういう状態から、具体の地域の住生活の実態にいかにか立脚するかということが重要かなと考えております。

例えば空き家調査なんかでは、市町村ごとに非常に独創的にデータの捕捉が行われています。これを空き家ではない、ほかのデータ取得、たとえば空き民賃の捕捉とかにも応用できれば、その地域の住宅政策立案能力が高くなるのではないのかなと思います。

またこれを自治体職員だけでやるのではなくて、自治会町内会、不動産事業者、居住支援協議会、空き家対策系の組織、あるいはまちづくりの組織と連携しながらやっていくことで、行政負担を減らしながら地域のデータをすくっていくという方向性を目指すべきではないかなと思っています。

さらに、そのデータのなかに、地域の住生活を成り立たせる全てのプレーヤーに関わるデータが含まれているといいと思います。まずは住む人のデータ。それから、つくる人のデータ、管理する人のデータ、流通させる人のデータ、壊す人のデータ、こうした、住生活にまつわるデータがちゃんと捕捉できているかというのが重要かなと思っています。その上で、市町村の住生活基本計画をつくっていくというのが、市町村における住宅政策立案推進能力の向上になるかなと。

そうした意味で、これは勝手に「住生活支援員」と書いてありますが、別に行政内部じゃなくてもいいので、例えば居住支援法人の方からの出向とか外部化でもいいと思うので、住環境を確保していくための専門家を地域にはり付けるのが重要だと思います。特に、住宅セーフティネットの実現でいえば、住生活に困った人を、医療・福祉・ホームなどに適切につないでいく専門家の育成、資格制度かもしれませんが、そういうものを強めていくというのが重要かなと思っています。

その上で、地域には、公営とか公的、民賃、戸建てといったストックがいっぱいあるわけですが、現在それぞれ個別に動いております。市場のほうも個別に動いております。

こうした地域のストックを総合的に、個別の政策領域に閉じない形でアセットマネジメントをしていく。エリマネといってもいいのかもしれませんが、そのためにはやっぱりデータが必要なので、地域ごとの住宅白書的なものの作成、蓄積、活用が必要かなと思っています。

その際に、DXを使って、公営とか民賃も戸建ての流通も、サ高住に関しても、住情報として一元化できないかと。つまり、巷の不動産屋さんでも、公営住宅やUR住宅やサ高住や有料老人ホームなどにアクセスできるようにするという事です。また、その逆もありです。また、DXの活用にあたっては、書類作成時などに、名前や住所などを何回も書かされるみたいなことを阻止するという事も非常に重要なのではないのかなと思っています。

ります。

公営住宅に関しても、目的外使用とか用途廃止、先ほどのエンジョイワークスさんなどは横須賀市の月見台で、用途廃止された丘の上の団地をトータルにつくり変えようとされていますが、そうした果敢なエリアマネジメントに、公的賃貸住宅ストックもコミットしていただきたいなと思います。

そうした中で、この月見台団地では、住宅ストックは単に住むためのストックとしてではなく、住みながら事業所とかお店を営むという、生業を含めた住生活をプロデュースすることも重視されているということが非常に重要な点でございます。こうした「なりわい」の創出もにらんで公共住宅のアセットマネジメントが推進されるべきです。

それから、住宅のストックは、地域の文化を証言する歴史的な建物という側面もあります。例えば長崎県営住宅とか静岡市営住宅とか芦屋市営住宅などでは、公営住宅を歴史的に貴重なものとして、次世代に継承することも踏まえたアセットマネジメントに取り組んでおられますが、こうした動きへの後押しも重要なのではないかなと思っています。

また、そういうものに、公社とかURなども参画していく。場合によっては公共住宅ストックの民間譲渡みたいなものも考えられますが、単に、高く買ってくれる民間に払い下げだけではなくて、公益目的、まちづくりとか居住支援を目的としている団体に、いかにつないでいくかということも重要です。そのための、民間譲渡手続の標準化などを国が進めることによって、地域の住生活の課題解決につないでいくことができると思います。

次に、災害対応についてです。事前復興としては、危険地域からのリロケーションをどう誘導していくか。これは規制ばかりじゃなくて、保険制度というものと絡めて、保険料率を用いた、住宅立地誘導なども検討する必要があるのかなと思っています。

あと、仮設住宅や復興住宅で民地を利用することも積極的に検討していただきたいんですけど、その際に、地権者の事前の権利の整理というのが非常に重要なので、これは空き家対策とあわせて日常から推進すべき課題です。

あと、いつも言われることですが、避難所の環境の質が大変貧しいことも課題です。能登半島地震で話題になった2次避難とか1.5次避難への対応、これも国交省を挙げて事前に仕組んでおかなければいけない課題です。仮設住宅に関しては今、いろんな広がりが出ていますが、中小機構が建てている仮設商店街を、仮設住宅とともに合築するとか、そういう基本的な問題は解けるんじゃないのかなと思っています。

あと、胆振東部地震で実践されたように、特に農村部とか酪農地帯であれば、自宅近

傍とか自宅の敷地の中に仮設住宅を設置するということが非常に重要なかなと思っております。そして、東京都で検討されていますが時限的市街地、仮設市街地ともいいますが、仮設的な市街地を形成しながら、震災によって地域住民が遠隔地避難した状態でまちづくりが行われないように、そこに仮の町をつくっていくという、そういう発想も非常に復興においては重要なかなと思っております。

復興住宅も、団地型のものばかりでなく、十津川村で実践されたような差し込み型の復興住宅などもバリエーションとしてあらかじめ考えておくということが重要なかなと思っております。

次に、国民的住生活力強化（住生活支援）と書いてあります。今、相続が非常に問題になっています。これには、健全な相続にたどり着くまでの、人生の後半の部分の住生活の見通しの確保が重要だと思っております。具体的には、住宅所有者による住宅価値の把握が非常に重要です。今は買い手によるインスペクションが主流ですけど、売り手がインスペクションを行う、私はこれを勝手に「セルフインスペクション」と呼んでいますが、これを普及させたらどうかと思っております。

まずは、自分が所有する住宅の権利状態を知る。こうしたこともセルフインスペクションに含めます。これは相続対策にも有効です。そして、住宅の物理的な状態、これは改修やリノベーション、さらには耐震改修、省エネ改修対策にもつながっていきます。さらに、土地の担保価格とか市場価格、あるいは除却費が幾らになるか、これらは人生後半の住生活の見通しを定めるのに有効です。そして、各種相談先はどこなのかということも、セルフインスペクションを通して、住宅の持ち主さんに伝えることによって、人生晩年の住宅ストックの活用や健全な相続につながります。そしてこれは空き家予防とか流通促進にもつながります。建物の弱点を知ることによって、いくら追加投資すればどれぐらいの価値の向上になるかということをおもひなが知っておけば、これも、空き家防止・流通促進、ひいては地域の産業育成になるのかなと思っております。

自分が持っている住宅の売却価値や担保価値、賃貸にした場合の利回り、民泊にした場合の相場、そういうことがわかっているならば、リバースモーゲージも含めた人生晩年の資金調達や新しいビジネスにつながっていくのではないかなと思っております。

とにかく自分の家が、強み弱みを含めてどういうものであるかを知らな過ぎるというのが、今の日本の住宅ストックにおける最大の弱点で、そこをセルフインスペクションによって底上げするという話です。もちろん、安心R住宅と非常に関係のある話なので、そこ

の深化と併せて、セルフインスペクションへの大胆な補助金が考えられていいのではないのかなと思っております。

セルフインスペクションは、住宅を持っている人への支援ですけれど、持っていない人の支援は、住宅セーフティネット法を柔軟に強力に推進することが必要です。居住支援法人とか居住支援協議会の充実。特に、先ほど申し上げました住生活支援員みたいな、「つなぐプロフェッショナル」をどう育てていくかというのが非常に重要と思っております。

そして、これが最後ですけれど、空き家・多拠点居住・移住定住に関して。空き家の活用を進める際に、多拠点居住政策が必要だと思います。空き家がいっぱいあるわけだから、別に1住宅1家族にこだわる必要はまったくなく、1家族1.5住宅とか2住宅というものもあっていいのではないのかなと。

ただ実際には、多拠点居住に対するバリアが多過ぎると思っています。例えば私の例で言いますと、九州の実家の親が要介護・要看護となり、そこにしばしば帰っているんですけど、実家に自分名義の自動車を保有しようとする、車庫法で、その車を駐める場所は自分の家から2キロ以内じゃないと駄目だとかあって、結構クリアするのが大変です。

このように、多拠点居住の足を引っばっている制度を見直すことをやらないといけないんじゃないのかなと思っています。先ほどお話のあったふるさと納税的な多拠点居住、私も大賛成で、もっと大胆に言うと、私が住んでいる文京区と、私の田舎である福岡の八女市と、今まちづくりを手伝っている下田市、の3自治体での多拠点居住を申請する際に、例えば、選挙権も義務も権利もこれを4対4対2に分けて案分して申請する。こうしたことも、DXだったら私は可能だなと思っていて、そういう大胆な形の国家形成というものもあっていいんじゃないの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。

それでは、今の説明についての御質問、御意見がある委員の皆様は、先ほどと同様に挙手でお知らせください。よろしく願いいたします。

いかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。大月先生に意見というか、質問と意見です。

一つは、公営住宅を含むアセットマネジメントを目指すというところですけども、私はやっぱり公営住宅の今後の活用の仕方というのは、いろんな意味で非常にポイントになるんじゃないかなと。

例えば、それまで基本的には建物というか箱の、しかもそれがアフォーダブルというか、価格が安いところで、多分日本で唯一、収入によって家賃が変わる仕組みが公営住宅だったので、その点では今後も非常に大きいと思うんですけども、新たな公営住宅のアセットとしての価値ですよね。何をそこに見られているかというのを少し教えていただきたい。

もう一つは住生活支援員のところなのですが、この手の支援員、専門家、居住支援法人の今後の形として、私は昔から、これができたときから、認定居住支援法人と居住支援法人は分けたほうがいいんじゃないかみたいな話をしてきたので。

ただ、その時に、とはいえ専門家だけで住生活の、特に日常に関わるところをカバーするのは難しいと思うんです、正直申し上げて。一つは厚労省政策とのリンクというのはあるかなというのと、もう一つはやっぱり地域の互助みたいなものです。もともとの日常生活に関しては、「つなぐ」手前に「気づく」という、私は家族機能というのはもともと気づいてくれるというのと、専門家じゃないのでつないでくれるという、「気づき」と「つなぎ」だという、これはセットなんです。

そこでいうと、このつなぐところの専門家としての住生活支援員を新たにつくろうというのは、ある意味、今回の居住サポート住宅の発想と一緒だと思うんですけども、その手前のところの日常の見守りのところが、ICT等を使うにしても、やはり私は地域の互助的なものというのは避けられないんじゃないかと。そのあたりについてもどう考えていらっしゃるのかということです。

【分科会長】 ありがとうございます。

そのほかに御意見・御質問などがある方はおられますでしょうか。大丈夫ですか。

それでは大月委員、今の御質問、御意見への回答をお願いいたします。

【大月委員】 ありがとうございました。

まず、公営住宅のアセットマネジメントについて、その価値をどう評価するかという点ですが、現在公営住宅団地は、ほぼ正しい価値づけがなされていないような気がします。

築何年で何㎡の住戸が何戸としか評価されていないけれど、集会場、公園、遊具、歩道、ベンチ、森の存在を考えると、大変豊かな居住環境であると評価できます。にもかかわらず、築年数・㎡数・戸数、といった、ある意味まことに貧困な価値のつけられ方によってのみ評価され、建て替えの対象になるのをひたすら待つみたいな、そういうありようから、地域の生活の空間としてどうやって使いこなしていく可能性があるのかというのを、もっ

ともっと耕していくべきだなと思っております。

おっしゃるとおり、応能応益が導入されている家賃体系としては、ある意味非常に優れた賃貸住宅のシステムを持っていますが、地域にとって、この団地があってよかったねといわれるような団地となれるような仕組みは、今後つくっていかねばいけない話だと思っております。

あと、住生活支援員についてですが、名前は私は何でもいいと思っております。〇〇さんがおっしゃるように、気づく人とつなぐ人は分けてもいいかなと思っております。気づくときにはいろんな気づき方があって、古典的にいうと民生委員さんなどは気づく役割ということになっていて、町内会・自治会もそうなのかもしれないですね。あと居場所というのも、重要な気づきの場だと考えています。最近私、コミュニティカフェでどういう会話がなされているかというという調査を学生さんとやっているんですが、こうした居場所では実は、結構生活上のお悩み相談がなされているんです。小さなお悩みが、住民同士の間で、人知れず、いつの間にか解決されていたりします。場合によっては、居合わせた住民によって、しかるべき場所へつながっていく。そうした、気づきの機能、そして場合によっては、つなぎの機能が地域の居場所には備わっていることが確認されています。

そういう居場所をどう支援するかというのは、気づく人を増やしていく、気づかれる場所を増やしていくという意味で、実は非常に重要なことだということが、最近、明らかになりつつあります。

そこにもってきて、つなぐ人がいないというのが非常に問題になっていますので、そこを地方行政の中でどうやって担保していくのか。そうした人材は、外部化してもいいと思うんです。そこは議論を早速始めるべきじゃないの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。そのほかにおられませんでしょうか。大丈夫でしょうか。

大月委員、そうしましたら私から基本的なことを教えていただきたいのですが、大月委員の御発言の中に、「住宅」の定義を「住宅に住むために必要な機能を確保された住宅」まで広げるべきとされています。ということは、言い換えると今はこんなふうには捉えられてないという意味ですよね。何が基本的にこういうふうには捉えられてないとお考えなんでしょうか。

【大月委員】 住生活を営む上で住宅は、必要条件ではあるけど、十分条件ではありま

せん。例えば仮設住宅なんかが象徴的です。住宅を供給しました、住んでください、以上。という形で供給されます。最近では、集会場も造られるようになりましたけれど、利便施設とか、あるいは高齢者だとサポートを提供する事業所も必要でしょう。仮設住宅であっても、いろんな人との出会いとか居場所とかも含めて、住むこと成り立たせる事も同時に考えられるべきです。障害者、高齢者、子育て世帯、それぞれに必要なサポートがあるはずで、それがちゃんと住居近傍に確保できて、初めて住生活が成り立つんだという認識が、非常に重要だけど、そこはあまり語られてないような気がしております。

【分科会長】 ありがとうございます。そうしますと初めに御提言があった、住宅として捉えるよりも、住生活として捉えるべきというところにも今の御発言はつながっているということですね。

【大月委員】 そうですね。住宅はあくまでもハコの名称です。住生活というのは、「住宅プラスその生活が営める環境の確保」ということなのかなと思っています。冒頭申し上げた憲法13条と関連があります。そこを重視して掘り下げていくべきかなと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。

次、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。〇〇です。

住生活支援のところで、売り手によるインスペクション、イコール、セルフインスペクションというのがあるんですが、私、これはすごく重要ではないかと思えます。

現在、持っている家を査定していただくと、何㎡で築何年か程度のことしか査定価格に反映されなくて、でも、その家の地域は非常にコミュニティーがうまくいっているとか、具体的には、例えばごみステーションが常にきれいで、みんなルールを守っている人が住んでいるとか、水害被害が心配ない地域とか、学校や医療機関が近いなどそういうことは一切関係なく査定されてしまうわけですね。

でも、こういうことがもっと広がれば、どの家に住むかじゃなくて、どういう地域の家に住むかということがすごく重要になってくるし、中古住宅の質も上がっていくんじゃないかと思うんですが、このセルフインスペクションをもっとちゃんとしていくためには、これから何をしていくことが重要だと思われますか。

【分科会長】 お願いいたします。

【大月委員】 ありがとうございます。

例えばアメリカのホームインスペクションなんかだと地域係数みたいなのがあって、変な家が建っているのをそのままにしていなくて、地域が荒れていないというのも評価として入っていますので、今、〇〇さんがおっしゃったようなことは盛り込もうと思えば盛り込めると思います。そうした意味で、今普通にやられているインスペクションにプラスしてどういう項目を重要な項目として盛り込むべきかということ議論し始めるべきでしょう。

それと、池本さんがおっしゃったように、普通、インスペクションというのは買う人がやるものというのがアメリカでも日本でも主流なのかもしれませんが、売り手というか持っている人が事前にやることによって、売る以外のオプションがいろいろ考えられる。貸すとかリバースモーゲージとかのオプションを広げる際に重要な知識が何かということ踏まえた上で、インスペクションにかかる費用を、例えば5年間か10年間補助してあげるとか、そういう最初のスタートアップの仕込みが非常に重要なかなと思っております。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

そのほかに御質問、大丈夫でしょうか。

また後で議論をさせていただける時間もあると思いますので、どうもありがとうございました。

それでは、次のプレゼンテーションに移りたいと思います。次は中川委員による御説明になります。

よろしく願いいたします。

【中川臨時委員】 それでは、日本大学の中川でございます。お二方のプレゼンターが非常に広い御提言をいただきましたけど、私は1つか2つぐらいのものしか言わなくて、しかもむちゃくちゃという感じなので、御容赦いただければと思います。

与えられたテーマが、2050年を見据えてバックキャストするということなので、それを愚直にやってみましたということです。

基本的に、当たり前の話ではありますが、1億2,000万ぐらいある人口というのが、2050年には1億ちょっとという感じになります。それは2070年とか65年とかそんなペースで、40年、50年積み上げたものを30年で失うということですけれども、今2025年の世界が1970年とかそういうところに戻るのかということ戻らない。

戻らないのはどういったことかということ、人口構造を見ていただければ分かると思いま

すけれども、一番左端のオレンジが生産年齢人口で、高齢者人口が灰色なわけですが、2050年の姿と1970年の姿とは全然違うわけです。今の日本のウェルフェアというのは、基本的にはフローベースで、生産年齢人口から高齢者人口に対する所得移転で成り立っているわけですが、それって非常に難しくなるだろうということを国全体として考えないといけない。住宅政策としても、そういうものを非常に大きくサポートできるような余地があるものなので、そういった視点での検討というのは必要なんじゃないかということでございます。

ここに書いてございますように、フローの所得移転でウェルフェアを実行するというのははっきり言って不可能な状態になると思いますので、この文字のところにありますようにAsset based welfareという考え方がございますけれども、そういったアセットを利用した、高齢者の福祉ですとか、QOLの確保とか、そういうものをやらなければいけないのではないかということです。

このグラフの中にオレンジ色の折れ線グラフがあります。これは生産年齢人口の10年間の変化率ですが、基本的に2030年ぐらいまでというのはそんなに減らない、ほぼ横ばいみたいな感じで、その後急に減るといって、要は生産年齢人口の踊り場みたいな、ボーナスみたいな、そういう時期を今迎えておりますので、住生活基本法の計画論としましても、2030年ぐらいまでにいろんなものを整えて、それからの非常に大きな衝撃に備えるということが必要なのではないかということでございます。

それで、何を申し上げたいかという、Asset based welfareといった場合に、国民はどうやってアセットを蓄積しているのかという、左側に全国家計構造調査、これから取っているわけですが、住宅とか宅地によるものが非常に大きなウェイトを占めているということでございます。要は、日本国民というのは金融資産で貯金していると言われておりますけれども、基本的には、いろんな所得が積み上がった段階でどういう資産を形成しているかという、右側のほうに持家の取得年齢が出ておりますけれども、要は、日本国民というのは不動産資産として資産を形成しているということでございます。

それにもかかわらず、そういうアセットが中古住宅・既存住宅として適切に評価できない、あるいは売ってもなかなかフローとしての現金を得ることができない、貸しても返ってこないというようなことというのはAsset based welfareを非常に阻害することになると思いますので、この既存住宅市場の活性化、定期借家権の普及、それからリバースモーゲージとありますけれども、要するに、住宅資産を担保にした融資を、住宅のリフォーム

とかそういうものに限らず、やはり生活資金としても補充できるというような、そういうことを本格的に考えないといけないのではないかとということでございます。

だけれども、全ての人が持っている不動産資産を活用できるのか、多分できないということになると思います。そのできないところを何とかするかということですが、そういう話をこれからしていきます。

次は、これは何かというと、住宅ストックと世帯のギャップを見たものであります。右上のグラフにありますけれども、世帯数が、これは基本的に青い折れ線で、それから、住宅数がオレンジの折れ線でございます。それで、既に今でもギャップがあるわけですが、今まで世帯数ってまあまあ増えているといえば増えていた、人口減少にもかかわらず増えていたんですけども、これから世帯数も減ってきますから、ギャップはどんどん増大していくことになると思います。

基本的に、2018年のベースで各都道府県の住宅ストックを固定して、世帯数は将来推計がありますので、ギャップがどのくらいになるのかということを見てみると、ものすごいギャップが地方部を中心にして広がっていくと。除却がすごく進んでいったらそれは大丈夫なのかもしれませんが、非常に減少方向の調整が遅いということは、かなりこのギャップが増え、資産価値としては評価できないような、そういう住宅資産、不動産を持っているような家計がものすごく大きくなってしまわないだろうかという心配でございます。

これは一体何によって起こっているのかというと、それは人口減少であり、しかも都市化が進んでいるということでございますけれども、経済学の中でこのランクサイズルールというのがあって、基本的に都市を、都市といっても東京都とか大阪府という行政単位じゃなくて、実質的な都市圏、大都市雇用圏を使っていますが、その規模の大きい順に東京、大阪、名古屋という感じで並べていくと、そのランク掛ける都市圏が抱えている人口数というのは一定数になりますというのがランクサイズルールでございます。

これは日本において当てはまるということをこれから言いますけれども、日本においてもアメリカにおいてもドイツにおいてもフランスにおいても当てはまっているルールでございます。

次を見ていただければと思いますが、次には1965年、これは都市を、一番左側のポツというのが東京で、次が大阪で、100番目ぐらいのところに秋田とかがありますが、それを並べているのがこのドットでございます。推定曲線がこのオレンジですけども、

これは非常に当てはまりがいいということです。これを1965年だけじゃなくてそれぞれの年数、1970年とか80年とかでやっても、ほぼ成り立っているということです。

それで、これから何が起こるのかということを見ていただきたいと思いますが、左側には、どういうランクのところか人口が増えるのか、減るのかということです。左側のグラフというのが、これは今ですね、2015年から2045年までに何が起きるのかということを見ると、非常に右側のところで人口が減少しているということは、地方部でどんどん減少していくということです。

それで、これだけ見てもしょうがないので右を見ていただきたいんですが、要は、人口は2050年に1億人になるわけですけども、それは、要するに都市構造として、国土構造として1970年に戻るのかということです、戻らないということです。要は1945年のランクサイズルールに従った都市分布というのが、これはオレンジのグラフで、1970年は青のグラフです。要は、大都市について非常に大きな人口が増えておりますけれども、小都市においては非常に低いものになってしまっている。大都市化が2045年までにどんどん進むということが、今までもそうなんですけれども、これからもそういうものが進む。それは産業構造の変化に伴うものなので止めようがないのではないかと私は思っています。

ということを背景にして、次お願いします。

それで、高齢者のQOLということ考えた場合に、今エイジングインプレイスということで、基本的に高齢者はお住まいのところでそのまま老いていく。それをサポートするための介護・医療・福祉の体制を整えましょうという基本的な思想に立っているということです。

それで、要はこれは、資本と労働力の、どちらか増やしてどちらか減らすような変化があった場合にはパソコン100台を維持できるけれども、どちらも減っちゃったら、資本を減らして労働も減らしたらパソコン50台しか生産できなくなっちゃうということです。

要は何を申し上げたいかというと、基本的に、そのエイジングインプレイスのプレイスの中でどれだけの支え手人口がいるのか。それから、高齢者密度が高いほうが医療・福祉・介護の効率性は高まりますので、こういう高齢者の人口密度と支え手人口のどちらかが増えてどちらかが減るんだったら、それは、高齢者のQOLは維持できるけれども、どちらも減っちゃったらQOLを維持できませんねというような、そういうことを説明しているものです。

それでは、今どんな人口変化が起きているのでしょうかというのが次です。次にあるのは、これは横軸が支え手人口の変化率で、2015年から2020年の変化を見ました。それで、縦軸が高齢者密度の変化率です。

これは何を申し上げたいかというと、ドットは全ての市町村です。ということは、要はほとんどの市町村が第Ⅱ象限にあるわけですがけれども、これは支え手人口は減るんだけど高齢者密度は高まるので、さっきのグラフでありましたように、高齢者のQOLというのは何とか維持できるかもしれませんねということでございます。だから、エイジングインプレースというような考え方というのは、私は、今は維持可能な考え方だと思います。

けれども、2040年から45年の人口変化を各市町村で見た場合には何が起きるのかというと、これはほとんどのドットが第Ⅲ象限にあるわけです。第Ⅲ象限は何を申し上げているかというと、支え手人口は減るわ、高齢者密度は減るわということなんです。これは要するに、人口の高齢化のインパクトよりも人口減少のインパクトのほうが強くなっているからこんなことになっているということです。ということは、要するに資本も労働も減るということで、それはパソコン100台生産できなくて、パソコン50台しか生産できない、つまり、高齢者のQOLを、全てのところをエイジングインプレースを前提にして支えるということは非常に困難な世界が30年後には待っているということです。ということ考えた場合には、基本的には、人生60年以降の住宅すごろくとか、高齢者の人口移動を基本的にビルトインしたようなことを考えていかないといけないのではないかと思います。

それで、次に申し上げたいのは、〇〇先生からご指摘をいただきそうですが、要は、地方公共団体の維持可能性というものを見た場合には、人口規模と人口密度によってU字形を描いているということで、これから人口減少を迎えて市町村の規模も下がる、それから密度も下がるということを考えると、2050年には維持可能性が非常に低くなるような市町村が多くなるということです。それを何とか是正しようということで、コンパクトシティという都市計画上の措置が講じられてきたということです。それは非常に限界があるのではないかと思います。

要するに都市計画、これは市町村単位で計画的に都市をコンパクトにしていこうということで、私、これは非常に期待をしている政策ではございますが、限界もあるのではないかと考えております。

例えば、居住誘導区域というものが、今の市街化区域の100%とか、そういうものを

指定しているところが結構多いなど。ゆるゆるではないかというのが左側のグラフです。それから、広域的な、都市圏単位でこういうコンパクト化というのは考えないといけないかもしれないけれども、それがなかなか進んでいない。概念図が右にあるということです。

要は、市町村が自分のところを広域的にコンパクト化の対象外とするというのはできないでしょうし、なかなか自分の地域の中でコンパクト化するところとしないところを、かなりハードな形で計画をつくるというのは難しいかもしれないということです。

ですから、これを補完するような形で住宅市場を再構成していく、誘導していくということが必要なのではないか、これが私が今日申し上げたいことでございます。要はコンパクト化をサポートするような住宅市場、それを考えていくということが必要ではないかということです。

それを言っているのがここでございます、Asset based welfareのことを考えた場合には、高齢者の時点で不動産価値がある資産を持ってないといけないということです。それをサポートするのはコンパクト化ですけれども、計画的にそれを実現することができないかもしれないので、それをサポートする住宅市場をつくり上げていく必要があるだろうと。

要するに、住宅政策は、今までは量が足りないから量を確保する。それから、広いところが足りないから広い住宅を誘導していく。今は安全性とかエネルギー性能などを誘導しておりますけれども、これから必要なものというのは、それは品確法ですとか住宅金融支援機構とか、そういうので誘導してきましたが、ロケーションを誘導する必要があるのではないかとございます。

それで、この下のほうにあります、住宅の立地、就業機会、様々な生活サービスへのアクセシビリティを評価する手法を開発して、住宅金融に関する基準として採用するとか、あるいは、公的賃貸住宅の再編ですとか、そういうものに関する基準として採用するとか、そういうことが必要になってくるのではないかと。プラス、さっき言った既存住宅市場とか定期借家権とかリバースモーゲージ、こういうことが必要ではないかということです。

それで、これは多分参考になるのではないかとというのが、米国のHUDがやっているLocation Affordability Indexというもので、ロケーションごとに、どういう医療機関、就業機会、公的なサービスに対してどんなアクセシビリティが確保できるのかというのを立地点ごとに評価をする。しかも、いろんな家族のタイプごと、所得とか家族構成ごと

に評価する、そういうインデックスが開発されているということです。こういうものを基準にして、住宅金融とか公的賃貸住宅の再編に当たっての基準として採用していく。そういうことによってロケーションの誘導ということを今後考えていく必要があるのではないかとということでございます。

最後です。アフォーダビリティということについてですが、これもアフォーダビリティが問題だというのもグローバルな現象で、日本もなっているということです。

そのアフォーダビリティをという話については、公的賃貸住宅というのは非常に、1つの手段ではあるわけですがけれども、公的賃貸住宅って、左の家賃設定を見ると、青が公営住宅ですがけれども断然に安いと。それから、面積とかそういうものを見ると、URとか公営住宅については、非常に広めのものをやっている。要するに、限られた公的賃貸住宅でものすごい手厚いサービスを提供しているように思います。こういうものをもう少し、セーフティーネット住宅との連携とか統合的な管理とか、そういう広めの用途として考えていったほうがいいのではないだろうかということでございます。何を申し上げたいか。それで、2018年ベースの各年齢階級別の人口のうち、どれだけが公的賃貸住宅に入っているのかということ固定して、要はどのような公的賃貸住宅に対する需要があるのかということ固定して、今後の人口変化だけを動かして、その需要がどんなふうに変化するのかということ考えた場合に、これは灰色が2050年の変化ですがけれども、東京都を除くと非常に多くの都道府県で減るということでございます。ということは、要は公的賃貸住宅について、パブリックセクターとして非常に大きな資産があるけれども、今の非常に濃いめの支援をするような対象の需要としては下がってくるということでございます。

ということは、非常に重要なアセットがあるにもかかわらず空きスペースが出てくるかもしれない。それをどうやって有効利用していくのか。それは、例えばアセットをつくれなかった人、あるいはロケーションが非常に僻地にあるので、アセットはあっても、価格を、それをベースにしたAsset based welfareを受けることができないような人に対する支援とか、そういうものを考える、資産として考えてもいいのではないかと。

要は、所得が低いような人について、公営住宅とか、URは違うかもしれませんが、そういうものを提供してきたわけですがけれども、基本的にはできるだけ価値のあるアセット、不動産資産を形成するような市場誘導をしてください。それプラス、それができないような人たちに対する支援の対象として、恐らく余剰が出るのではないかとと思われるような、この公的賃貸住宅のアセットを活用するべきではないだろうかということ私を申し上げ

たいと思います。

以上でございます。

【分科会長】 中川委員、どうもありがとうございました。Asset based welfare、そして住宅の立地の誘導等についての御指摘をいただきました。ありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明について、御質問、御意見がある委員の皆様は、先ほどと同様に挙手をお願いしたいと思います。

〇〇委員のほうからお願いいたします。

【分科会長代理】 僕、中川先生と以前からこういうやり取りを何遍もやらせていただいて、中川先生、大好きなんですけど、正当な経済学者なので、お話を伺ってとっても目が覚めます。

反論的なことを求められているのかなと思ったんですけど、やっとなんか言っていることと同じことを言っていただけでしたねというのがコメントです。というのは、コンパクト化をサポートする住宅市場が大事って、そのとおりですよ。ロケーションを誘導すべきというのもそのとおりで、いずれも以前から申し上げているとおりで、住宅のこの審議会で、例えば環境を配慮した住宅というのにすごくポイントを与えておられますけど、そのロケーションを全然考えていませんよねというのを前の審議会から繰り返し申し上げております。ロケーションが大事というのは、中川先生のおっしゃるとおりでございます。

あと、今回お配りいただいている資料3です。「住宅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」で新しく取り上げていただけたのが、私が発言しました12ページです。12ページのところの、住宅のアフォーダビリティだけでなく、都市空間のアフォーダビリティを考えてくださいというお願いでございます。これはまさにロケーションと連携していて、変なところに住んでいるとガソリン代が高くなって、それで今もう車も買えないという方が非常に増えていると。住宅のロケーションが結局、住宅だけでなく生活全般のアフォーダビリティに関係するという意味で発言させていただいたんですが、ここに入れていただいてありがとうございましたということでございます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

中川先生、何か反論ありますか。

【中川臨時委員】 やっと追いつきましたので、よろしく申し上げます。

【分科会長】 そのほかに御質問、御意見等ございますでしょうか。

中川先生の御主張は、コンパクトシティ化していくということは当然だけど、今のやり方ではできないよという御指摘が、ベースにあったという理解でよろしかったでしょうか。

【中川臨時委員】 はい。多分、私だけじゃなくて〇〇先生も、広域的にいろいろなものを調整しないといけないですとか、あるいはもっと市町村の中でもめり張りのついた居住誘導区域の指定とか、そういうことをしなければならないということは、アカデミックの世界ではそういう主張をされてこられたんだと思いますが、恐らく非常にリーダーシップのある首長さんでは、ハードな区域設定と地域交通機関の整備ですとか、広域的な連携というものが行われてきたかもしれませんけれども、基本的に市町村のインセンティブとしては、なかなか自分の区域の中でもハードな区域設定ができないですとか、広域的な連携を取るといっても、それはある市町村に機能とかそういうものを集中させるような選択というのは、多分市町村が違うとできない。それが都市計画というものの限界ではないかなと、そんなふうに思い出しております。

ですから、それは市場誘導というような機能を持っている住宅政策という面で、ロケーションの誘導をするということが非常に重要なのではないかと、それは難しいかもしれないけれども、やっていただきたいという、そういうことを申し上げているということです。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

そのほかに御意見、御質問等ございますでしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇です。

中川先生の御意見、本当におっしゃるとおりだと思いますが、これまでも御指摘があったとおり、例えば市街化調整区域であれば都市計画税がかからないから地価が安いとか、あるいは危険なエリア、氾濫だとか災害の危険があるようなところも地価が安くなるので、結局そこに低所得の方々が引き寄せられてしまい、なかなかうまく立地コントロールが機能しない状況になっています。立地適正化計画でも、居住誘導区域からハザードエリアを外す努力をしているにもかかわらず、現状では居住誘導区域への立地誘導には十分な実効性がありません。このため、中川先生のおっしゃるとおり市場による誘導というのはとても重要だと私も思っておりますが、災害保険も危険なエリアに対して極端に高くすることができないのが実状です。

そのような状況下で、具体的にどのように市場で立地が誘導できるかについて、お伺いできますでしょうか。

【中川臨時委員】 はい。それをみんなで考えてくださいと言っているんですけど。〇

○先生の御指摘に答えられることはないですが、あえて答えるとすると、例えばこれまでの1970年とか80年ぐらいの住宅だって、非常に狭い住宅に住もうとした場合には、それは住宅価格を抑えることができたわけです。

だけれども、それに対してある程度の面積を確保するということが、国民の厚生に結びつくという考え方の下に、住宅金融公庫という、当時そうでしたけれども、面積基準を設けるですとか、そういったような市場というのは、要するに、消費者というのはもう短期的なことしか考えられないというのがこの頃分かってきたことですので、そういうものについて、何らかの指針を与えて誘導していくという政策というのは、それなりに有効に効いてきたんだと思います。それについて、今後ロケーションを入れることによって、それほど絶望的なことではないのではないかなということをお願いしたいというのが1点でございます。

もう1点ですけれども、やはり保険について、そういうすごく激烈な高い価格をプライシングすることができない、それはおっしゃるとおりでございますけれども、やはり、基本的に誘導区域から危険なところを外すとか、そういうことはやっていますけれども、そもそも危険な区域を設定するということに市町村がかなりヘジテイトしているわけです。それはなぜかという、やっぱりさっきの市町村というような、そういう主体が住民に対して厳しいことがなかなかできないというような、そういうインセンティブが働いているのだと思います。

例えば流域治水という形で、堤防をがんがん造るわ、ダムを造るわというところから転換しつつあるわけですが、なかなかその規制とか、危ないところに立地するな、立地するんだったら建築構造を考えろとか、そういう規制というのはなかなか指定できないでいるわけです。

これで非常に参考になると思うのは、アメリカの洪水保険であって、やっぱりそれはFEMA基準のFEMAマップを採用して、FEMAのリスク基準がある一定以上のものについては、そういう立地規制とか建築規制とか開発技術適合規制を入れた場合には、要するに連邦がバックアップする保険に加入することができて、それはすごく安く、リーズナブルな保険ですという構造になっているとすると、それは経済的な誘導手法で、しかも市町村の規制的な行為も誘導することができるということなので、これが住宅政策なのか、あるいは国土保全政策なのか分かりませんが、建築規制とか開発適合基準とか、そういうものをバックアップするような災害保険というものをやることによって、私はある

程度進むのではないかなと、そんなふうに思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。よろしいですか。

〇〇委員、ありがとうございます。そうですね、全部中川委員に考えてくれというのはちょっと申し訳ないですね。

【〇〇委員】 なので〇〇も考えてみました。

【分科会長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 アメリカにはZillowというウェブサイト、ポータルサイトがありまして、Zillowは、売ろうとも思っていない住宅に全部値段をつけていますと。つまり、SUUMOとかは売られている物件に値段をつけて広告を打つという形態ですけれども、Zillowは市場にある全ての物件に、今の値段は幾らです、20年間でこの地域は幾らぐらい上がってきました、この地域はこの先こうなるでしょうということとか、いろいろなものを入れているんです。

市場誘導という話があるのであれば、ポータルサイトがやるべきかどうかはありますけれども、その地域の20年後とか30年後の人口推計データを入れてみるとか、災害リスクデータを入れてみるとか、いろいろなインプットデータを入れてみて、20年後、30年後に、この地域の価格はどのぐらいの水準に行くのかみたいなこととかを明示するという形で、その瞬間よいというふうを考えるのではなく、20年後、30年後の価値を見据えて住宅地選択をしていただくというふうな施策などは考えられるんじゃないかなというふうに思いました。あくまでも、こういう議論をするという場だと言われたので、アイデアとして提示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す。

そのほかに、中川委員について御質問、御意見、大丈夫でしょうか。オンラインの方も大丈夫でしょうか。ありがとうございます。

改めまして、中川委員、どうもありがとうございました。

それでは、残りの時間で3人の御発表を通して、全体として意見交換できたらと思っています。先ほど発表したかった、御意見が言いたかったという方はいらっしゃいますでしょうか。また、発表されました3名の委員もぜひ御発言いただけたらと思います。

よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇です。

大月先生の資料の3ページに、住生活支援員ということで、様々な法専門家をつなぐ非

常に重要な御提案だなどと思いましたが。ただ、民生委員のようにとおっしゃったような気がしたんですけれども、たしか民生委員は無報酬で、必要経費だけは最低限出る、やはりそういう制度だとどうもいかないんじゃないかなと思えました。

例えば、建築士。まず、建築基準法で国民の生命、健康、財産を守るためにというところからその最低基準を定められ、それを実際担っているのは建築士の方々と考えますと、もう少し建築士の守備範囲といいますか、健康に関すること、あるいは福祉に関することなどの技能も持っていただくとか、あるいは、例えば、健康側でいえばケアマネジャーさんも、段差とか、手すりというところだけを見るのではなくて、その住宅の状況、温熱環境とかまでを見るような専門知識を担っていただいて、ちゃんとしかるべき報酬をもらって働いている方々を相互につなぐための拡充というのでしょうか、そんなことが重要じゃないかと思ったのですが、大月先生に御意見をいただきたいと思えます。

【分科会長】 大月委員、住生活支援に関心が、皆さんもあるみたいですから、もう少し、先生が考えていることの説明をお願いいたします。

【大月委員】 先ほどの〇〇さんからの御質問でちゃんと答えられていなかったからかもしれません。つなぐ人と気づく人が必要なのではないかというのが〇〇さんの御質問の趣旨だったわけですが、私が民生委員と言ったのは、つなぐ人というよりも気づく人という意味で、どちらかという地域レベルの人的資源をうまく利用しながら、気づく人と、気づく場所を増やしていくというのが一つの方策だと思います。そして、気づいたときに地元で解決できればそれに越したことはないんですけど、やっぱり、建築をはじめ法的な知識、専門知識につなげば、もっとこの人はハッピーになれるのという場面が相当あるので、そうしたときに、例えば建築士と宅建と介護保険、そして相続あたりの知識をもっている人とか、精神障害者の場合だとかこういうのがあるなどという、医療・福祉関連の入り口までは知っている人。多分、こういうことを今最前線でやっているのは居住支援法人の支援員だったりするのかなと思えます。また、場合によっては社会的不動産と呼ばれているところで宅建を持っている人のほうがすごかったりすると思います。そういう専門家の知識を横つなぎにできる新しい職種として、住生活支援員という名前を仮に出しておりますが、意図するところは〇〇先生がおっしゃっているようなところでございます。こうした、つなぐ専門家をもっともっと大事にするというのが私の発言の趣旨でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。大丈夫でしょうか。建築だけではなく、幅広く

知識がある方ということですかね。

【大月委員】 つなぐのが専門なので、医療行為までしなくてもいいんだけど、こういう場合はこういう制度が実はあって、こういう専門家がいるからちょっと一緒に行ってみないかと、そういうことができる人という意味です。

【分科会長】 ありがとうございます。新たな人材育成ということですよ。ということは、新しい時代には新しい人材が求められていくということかなとも思って聞いておりました。ありがとうございます。

そのほかに、御意見、御質問ございますでしょうか。

【分科会長代理】 ○○です。

池本委員さん、大月委員さんの関係人口のお話、そのとおりなんですけれども、実はこれから航空会社がやばくなってくるというか、人口減少で地方路線が維持できなくなってくるので、実は地方までの足を確保し続けることが結構大事です。コストがかかっている、地方まで行くだけでかなりお金がかかるので、これは国交省全体として何か考えていただきたいという話になります。

あと、すみません。中川先生に僕はちゃんとフォローしたいんですけど、支え手人口とか高齢人口とかの分析、これはやっぱり中川先生すばらしいと僕は思っていて、その話ができなかったんですが、これはやっぱり都市圏で……、中川先生は都市計画が問題だとおっしゃるんですけども、多分、都市計画が問題じゃなくて地方分権が問題なんだろうなと思ってるんですよ。だから、圏域でこういう非常にマイナスなところをうまくカバーしながら効率的な構造になるような仕組みが必要なんだろうなと、中川先生の話をお聞きしてすごく参考になりましたということ、本当は先に言いたかったんですけど、すみませんということです。

あと、防災に関しては、今の立適が防災指針を必ず取り入れるようになってきているので、コンパクトシティの中で、実は防災は今、実は立適が結構役に立っているというか、効いているファクターになってきているので、そこは結構変わってきている部分かなというのも一応コメントとして言っていたほうがいいかなと思いました。

【分科会長】 ありがとうございます。

御発言された委員の先生方から何かお返しの、御回答などは大丈夫でしょうか。

はい、どうぞ、お願いいたします。

【○○委員】 大月先生に質問なんですけれども、新たに盛り込みたい方向性で、「音の

課題 「コロナ禍で暴露」ということだったんですけれども、私も、消費者センターは、コロナで弁護士会も全てクローズしたときに唯一開けていたのが消費者センターサイドなんですね。そこで一番来たのがやはりこの音の問題で、本当に皆さん苦勞して。実はそれは今も続いていて、例えば、隣人のいびきがもうどうしようもなくと、毎月のようにその女性が相談に来るんですね。そうすると、最初のうちは壁材を変えましょうとかいろいろやって、不動産会社さんにも相談するんですけども、不動産業者さんとしても頭を抱えていて。最近分かってきたのが、この前も申し上げたんですけれども、大人の発達障害というのが非常に今クローズアップされてきている。実はその方たちは、普通の人たちは生まれ持って自分に聞こえなくていい音は遮断できるんですけども、脳がそういう機構の方たちは、遮断できないような脳機構を持っていらっしゃるということが今だんだん分かってきて。ですから、そういう医療分野の方も含めた上で、音の問題をどうやって解決できるか。例えば、不動産の賃貸借契約を締結するときに、何かうまい測定器みたいなもののデータでもあれば、ここの遮音はすごいですよとか、何かそういうものと一緒に、窓がたくさんあっていいとかだけではなくて、音のところの提示みたいなものが一つ加わると、これは随分変わってくるんじゃないかと思ったんですけど、先生のところではどんな苦情があったのかなと思って、聞きたいと思いました。

【大月委員】 コロナのときに、公社とかURの職員さんに、何が変わりましたかと質問をすると、音の苦情が極端に増えた。みんな昼間も家に居るようになって、住宅の遮音性・防音性というのが大事なことを、改めて気づかされたというのがありました。

あと、居住支援の場面だと、発達障害、知覚過敏の人の場合、角部屋とか、一部屋空けての入居じゃないと、その人にとってはもう住めない部屋になる、という話はよく聞きますね。

あとは、せっかくマンションを買ったのはいいんですけど、やっぱり周りの音が気になって結局出て行っちゃうとか。音源の人に文句を言うことができないので、こっそり引っ越しちゃうとかね。このように表沙汰にならないけど、実はこっそり痛い目に遭っている人が世の中にたくさんいそうな気がします。

一方で「ミュージション」という、ミュージックとマンションをかけているネーミングなんですけど、遮音性に大変優れた賃貸住宅を関東近県で展開されている事業者さんがいるんです。これがとても人気があって、室内で気兼ねなく楽器が鳴らせるよという触れ込みなんですけど、実は知覚過敏の方とか、いろんな障害をお持ちの方とか、そういう人た

ちに人気があります。そういうのが選択的に増えていく一方で、やっぱりお金のかかる話なので、遮音性を全部国民的に上げろという話になると誰がその負担をするんだという話になるので、当面は音も重要なアイテムであるということを、どうやって認識して、それに取り組んでいる人にどうやって補助するのか、あるいは市場で評価してもらうのか、あるいは公共住宅をやるときには必ずそっちを先にやろうねとか、そういうムーブメントがまず大事なのかなと思っております。

【分科会長】 どうもありがとうございました。住宅も多様化していかなければならないということなんですね。ありがとうございました。

改めまして、ありがとうございました。本日は3名の委員、池本委員、大月委員、中川委員から御発言をいただきまして、皆さんに議論していただきました。ありがとうございました。

それでは、事務局のほうから、御発言をいただいた委員の皆様へも含めて、何か回答や、コメントがあればお願いいたします。

【住宅戦略官】 本日は、お三方から大変貴重な御提案をいただいたと思います。委員の皆様にも活発に議論していただきたいという問題意識の会でしたが、大変充実した御議論をいただいたと考えております。

池本委員の御発表をめぐる議論の中では、アフォーダブル住宅についてのロンドンの例も御提示いただきながら、キーワーカー向けの住宅の整備について議論していただいたり、あとは住替えを促すための60代以降の住宅すごろくなどの御議論がございました。

大月委員の御発表については、市町村の総合的住宅政策力という観点から、計画を統合して、より一体的、効率的に進めていくべきだという御議論、また公的賃貸住宅の在り方も念頭に、地域の住宅ストックのアセットマネジメントを考えるべきなどの御指摘がございました。セルフインスペクションですとか住生活支援員についても、活発に御議論いただきましたと思います。

それから中川委員でございますが、2030年まで生産年齢人口が比較的維持される、それまでに政策的対応を行うことが必要だというお話でございました。これまで形成されてきた住宅資産等をうまく活用して、それぞれの生活の質の向上につなげていくことが必要だという御主張、また、高齢化より人口減少がより大きなインパクトが出てくる。都市のコンパクト化が必要であり、住宅市場をそのために活用していくべきだ。また、公的賃貸住宅を活用したアフォーダビリティの確保などについてお話を伺ったところです。

いずれも、それぞれ御提案いただいた内容について事務局で参考にさせていただきまして、中間取りまとめに向けて、どのような方向性が考えられるか検討してまいりたいと思います。

以上です。

【分科会長】 進行に御協力いただきまして、ありがとうございます。

さて、予定の時間になりましたので、本日の審議はこれで終了といたします。委員の皆様、本当にありがとうございました。今日も皆様にタイムキープに御協力いただきまして、そして、貴重な御意見をいただきましてありがとうございます。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。よろしく願いいたします。

【住宅戦略官】 齊藤分科会長、ありがとうございました。本日御発表いただいた3名の委員の皆様、また、その他本日御出席の委員の皆様におかれても、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した。

次回の分科会ですが、既に事務的に日程調整させていただきましたとおり、2月17日に開催する予定です。次回は、「人生100年時代において住生活を支える仕組み」について、井上委員、奥田委員、堀江委員から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にご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 —