

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第61回）

令和7年2月17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、議事次第に記載の通りです。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、こちらは前回までに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、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。

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く予定でございます。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】 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】 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、本日の議事は、マンション政策小委員会の取りまとめについての報告、計画改定に向けたプレゼンテーション（人生100年時代において住生活を支える仕組み）に

ついてです。

まず、マンション政策小委員会の取りまとめについて、委員長を務めさせていただいております私のほうから報告させていただきます。

小委員会では、昨年11月から定期的に会議を開催してまいりまして、マンション政策の在り方を検討してまいりました。2月7日に開催いたしました第4回の会議を踏まえ、資料4-1及び資料4-2により、小委員会としての検討結果を取りまとめまして、2月12日に公表を行ったところでございます。

取りまとめの概要を、資料4-1により簡単に説明をさせていただきます。

まず、政策検討の背景として、マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態になっていますが、建物と区分所有者の「2つの老い」などが進行し、マンションの管理・再生の両面で課題が深刻化していることを記載しております。

こうした状況を踏まえて、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化などを実現するべく、大きく3つの観点で方向性を取りまとめております。

まず、管理についてです。マンションの管理適正化を促す仕組みの充実につきましては、まず、管理計画認定制度の拡充等を挙げております。新築時から適正管理を誘導するため、2020年のマンション管理適正化法の改正で創設された管理計画認定制度を拡充し、新築時に分譲事業者が管理計画を策定し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入するべきとしております。

次に、管理組合の役員の担い手不足などを理由に、近年増加している第三者管理者方式、その中でも管理会社が管理者になる場合の管理業者管理者方式への対応についてです。この方式では、管理組合と管理業者との間で利益相反となるおそれがあるため、自己取引や関連会社との取引を行おうとする際には、区分所有者への事前説明を義務づけるなどの措置を講ずるべきとしております。

そして、再生についてです。右側の多様なマンション再生ニーズに対応した事業手法の充実につきましては、まず、区分所有法の見直しへの対応を挙げています。昨年2月に法務省法制審議会から答申されました区分所有法の見直しに関する要綱では、建物・敷地の一括売却や一棟リノベーション、建物などの取壊しを建て替えと同様に、多数決の決議により可能とする新たな仕組みが示されています。それを踏まえて、安定的に事業が進められるように、対応する事業手法を創設するべきとしております。

また、②の多様な建て替えなどニーズへの対応では、建て替えなどをより円滑に進める

ための措置として、隣接地や底地の権利者との合意形成を促進するための措置や、市街地環境に支障がない範囲で、斜線制限などの高さ制限の特定措置を設けるべきとしております。

そして、地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実でございます。これにつきましては、まず、①地方公共団体の権限強化を挙げております。2020年のマンション管理適正化法の改正では、マンションの管理適正化に関する地方公共団体の役割や権限が位置づけられましたが、それをさらに進め、マンションの管理状態の把握や勧告後の対応を可能とするような仕組みの創設、そして、外壁剥落などの危険なマンションに対して建て替えなどを行うことについて、地方公共団体から能動的に関与できるように、地方公共団体の権限を強化すべきとしております。

このように地方公共団体に期待される役割が大きくなっているものの、十分な体制が構築できていない団体もありますので、地方公共団体をはじめとした地域全体で支援を行う体制の強化を挙げております。地方公共団体の担当者向けの研修など、地方公共団体の体制強化に向けた支援を行うとともに、マンションの管理組合の支援を行う民間団体を登録できる仕組みを導入するなど、地域全体で管理組合を支援する体制の強化を図るべきとしております。

以上が取りまとめの概要でございます。この取りまとめを踏まえ、現在開かれている国会への関連法案の提出を行うべく、準備が進められているところでございます。

私からの報告は以上になります。

それでは、次の議事に移ります。続いては「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、堀江委員の順に、3名の委員からプレゼンテーションをしていただきたいと思います。大変恐縮ですが、プレゼンテーションのお時間、お一人10分を目安に御説明いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、まずは井上委員から発表をよろしく願いいたします。

**【井上臨時委員】** 皆さん、おはようございます。日本社会事業大学の井上です。

前回の審議会で、〇〇先生からは居住支援に関わること、〇〇さんからはアフォーダビリティ、〇〇先生からは人口動態と地域包括ケアの持続性に触れていただきましたので、そのバトンを受けて、お話をさせていただきます。

ポイントは、制度で給付されないもの、その手前のものへのアクセシビリティが大事ということです。そして、それは一方的に受けるものではなくて、つながりの中にも埋め込

んでいくものと整理しています。次、お願いいたします。

現在厚生労働省で「2040年に向けたサービス提供体制等のあり方検討会」が始まっています。左にありますように、2040年にかけて高齢者人口の増加と減少、働き手の減少が地域差を伴いながら進んでいく。それを前提にケア体制をどう組み込んでいくかという検討会です。2回目の委員会では、介護の手前で必要となる取組について、複数の行政からプレゼンがありました。ここには高知県の取り組みを掲載しています。検討会そのものは、その後、介護や在宅医療に検討は移っていますが、住宅政策との関連で言えば、この2回目の集いや相談、生活支援、つながりといったところが、住民が主体的に関われるという意味で重要なものだと理解をしています。次、お願いいたします。

サービス付き高齢者向け住宅についてです。現在、29万戸が整備されています。施設ではない住まい方として大きく貢献してきましたが、住宅型有料老人ホーム等含めて供給過多になりつつあり、様々な課題が発生しています。一方、18平米という広さを確保していることによって、住宅型有料老人ホームで起こっている様々な問題が多少軽減されていると理解をしています。また、この住宅では対象とは結局ならなかった、シニア向け賃貸・分譲という新しい住まい方が現在広がっています。次、お願いいたします。

居住支援についてお話を差し上げます。居住支援法人には、入居相談、賃貸借契約、生活支援、死後対応まで幅広く行っている法人が幾つかございます。まず、困窮系の居住支援法人について紹介します。こちらは市の生活困窮の相談窓口を受けながら、居住を支えている法人です。年間で271件の住まいの相談があり、自社で不動産仲介業を営みながら、自社で36件の住宅契約を結んでいます。相談者の属性は、単身が8割、65歳以上が4分の1、生保受給が半分となっています。36件のうち16件が支援付きサブリース、居住サポート住宅に相当するものです。一棟貸しではなく、都度希望エリアを確認しながらサブリース契約を行い、支援内容はICTによる見守り、月2回程度の訪問となっていて、その費用はサブリース差益と不動産仲介手数料によって賄っています。入居者の9割は生活保護を受給し、サブリース差益はここに示す金額になっています。次、お願いいたします。

相談にあたっては、住宅でのひとり暮らしが可能かをアセスメントします。可能となった際に、実際にどこに転居したのかが下の左側のグラフです。青い部分がサブリース賃貸、赤い部分が自社の一般仲介です。サブリース賃貸で契約に至った方は、一般仲介や他社の仲介と比べて頼れる親族がない、緊急連絡先がない、連帯保証人がないなどの割合が高

く、サブリース契約というものの意義が認められます。次、お願いいたします。

次に、高齢系の居住支援法人の紹介をします。市の住宅部局の住まい相談を受託しています。年間で183件の相談を受け、そのうち自法人で運営している支援付き住宅に32件が入居に至っています。左下に属性を示していますが、先ほどの困窮系の団体と違うところは、65歳以上の高齢者の割合が多いことです。持家も一定層います。次、お願いいたします。

32件の支援付きサブリース住宅での状況を示したものです。先ほどと同じように、物件を都度、希望エリアなどを確認しながら契約を行います。支援内容は、先ほどと比べて幅広く行っています。左下の図表の中の一番下のサブリース差益の額を見ていただきたいのですが、先ほどの2.5倍の額となっています。このエリアの住宅扶助額と、市場で流通している物件の価格、空室率などによってサブリース差益を多く確保しやすい恵まれたエリア特性と判断をしています。次のスライドをお願いいたします。

支援付きサブリース32件で支援してきた内容をまとめています。支援内容をADL低下に伴う支援、連絡確保、服薬確認、金銭管理、手続支援、医療・福祉関連支援、物件管理支援、社会参加、傾聴と整理しています。引っ越しから安定するまでの3か月間、その後の3か月間で、支援内容がどう変化しているのかをまとめています。3か月经つと落ち着きが見えるかと思います。支援内容ですが、この右に示したとおり、〇〇さんがいつもおっしゃっていますけれども、家族が担ってきた支援そのものであるということと、サービス付き高齢者向け住宅の基本サービス、あるいは無料低額宿泊所の支援の内容と極めて似ていることをお伝えしたいと思います。次のスライドをお願いいたします。

いろんな方の支援に対応するわけですが、同じように見えても、支援の手間暇というのはかなり違いがあります。例えば、左の方、生保を受給していますけれども、御自身の理解力とか決断力もあって、ある意味この時点では、住まいにしか困っていないという方です。一方、右の方は、社員寮を出ることになって様々な申請手続きなどをするのですけれども、不安感で覆われた内的世界があるとか、自分で判断がなかなかできない、緊急連絡先もないなどがあって、住まい以外にもたくさんの課題がある方です。左のような方は、債務保証、ICT、死後事務委任などを整えて、不動産の窓口でできるようになってほしいと思っていますし、右はやはり福祉で対応すべきだと考えています。次のスライドをお願いいたします。

〇〇先生から、住まい支援職員について提案がございました。実際の現場では、相談員

系の職員と支援員系の職員がございます。両方で重なっていることはありますけれども、相談員系のところは行政に多く配置され、専門性が重視されます。一方、支援員系のほうには家族機能の代替があるので、つなぎ先の理解は必要ですけれども、果たして専門化を突き詰めていいのかという問いがあります。次をお願いいたします。

相談窓口についてです。まず、最初に相談をしますけれども、いろいろなタイプの相談があります。左のように、居住が安定しているときと居住不安定なときで分けて考えるとよいですし、住宅部局の相談窓口で対応できるもの、それ以外の相談窓口が適しているものもあります。いくつかの相談窓口が必要になっています。次、お願いします。

居住支援協議会です。居住支援協議会は自治体の役割が非常に重要で、必要な機能はここに示す3つだと考えています。これらを居住支援協議会だけでカバーする必要はなく、既存のものとかバーすればよいと考えます。

目黒区の事例を紹介しています。属性を超えた支援体制を福祉部局で確立し、住宅部局は住生活を意識した住宅政策を早い時期からやっています。これによって居住支援協議会の設立が遅れましたけれども、必要なものがカバーされていた結果と私は理解して、すばらしい取組だと思っています。次、お願いいたします。

居住支援のお話をしましたけれども、アフォーダビリティを考えなければということで、左下にあるように、入居拒否の解消を目的とした居住支援だけではなく、アクセシビリティ、アフォーダビリティが必要ということになります。〇〇委員がおっしゃったように住宅扶助での対応ではなく、アフォーダブルな住宅を誰にというところを皆さんで議論できるといいと考えています。次、お願いいたします。

公的賃貸についてです。公的賃貸住宅は価値を示せてないと前回、〇〇先生がおっしゃっていましたが、本来、団地というものには可能性があると考えています。右下のように、住宅といろいろな拠点を組み合わせていく。その中に、公営住宅とアフォーダブル住宅を組み合わせて、URの生活支援アドバイザーみたいなものをくっつけながら、気づきのネットワークと支援のネットワークをつなげていく、そのモデルが示せると思っています。次、お願いします。

最後のスライドです。この検討会では5年前もプレゼンさせてもらいましたが、今回はアウェー感がないのです。何でなんだろうと思ったら、前回の3人のプレゼンが福祉に近づいているということに気がついて、自分の住宅履歴にヒントがあるかもしれないと思って整理をしてみました。整理をしたら、若いときに住宅ローンを抑える、子育てのこと、

つながりのこと、親の生活支援というふうに、やっぱり居住保障を自分事として考える時代に近づいたのだと考えました。

以上で、報告終了となります。ありがとうございました。

【分科会長】 井上委員、どうもありがとうございました。

それでは、今の御説明について、他の委員から、皆様から、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も、できれば議論に時間を充てていただければと思います。また、時間に限りがありますので、前回と同様、大変恐縮ですが、御発言はお一人1分程度に簡潔にまとめてくださればありがたいです。

それでは、御発言のある方は、会場にお越しの方は挙手で、オンラインの方は挙手ボタンでお知らせください。お願いいたします。いかがでしょうか。委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 御説明ありがとうございました。サ高住の話のところ、18㎡というところが、様々な課題を解決しているというふうにおっしゃったかと思うんですけども、この点は今後のこの分科会の議論においては大事な観点かと思っておりますので、その辺りをもう少し詳しく御説明いただいてよろしいでしょうか。

【井上臨時委員】 ありがとうございます。住宅型有料老人ホームが13平米以上、サービス付き高齢者向け住宅が18平米です。本日の新聞報道にもありましたけれども、低所得者を中心に、高齢者系住まいの紹介ビジネス、医療保険と介護保険を組み合わせたような事業、こういったことがサ高住でも住宅型有料老人ホームでも課題になっているのですけれども、居室の面積が狭いほうがビジネスモデルとしては低所得者向けにつくりやすいので、そういう意味で18平米という広さを確保していたということは、やはり意味があったのでは、ということでお話をさせていただきました。居住サポート住宅の床面積を考えるとときには大事な示唆かなと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。何か他にご意見ありますでしょうか。

【〇〇委員】 すみません。意味があるという部分のところについても、もうちょっと詳しく教えていただいていいですか。

【分科会長】 この18平米という最低の基準をつくっていると、それ未満が生み出されないという意味では、そういう最低基準があるということに意味があるということでしょうか。

【井上臨時委員】 そうですね、最低基準があることに意味があるということと、住宅

型有料老人ホームは13平米ですから、13平米のものを建物としてつくるのと、18平米のものを建物としてつくる、そのときに、住宅には入る方は皆、所得によって決まってくるから、お家賃の価格は違ってきます。そういう意味で、18平米という一定の広さが担保されているということによる、対象者層の微妙な違いというのが意味があるかなと思っています。

【分科会長】      ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。〇〇委員がオンラインでお手をお挙げいただいているということですので、よろしく願いいたします。

【〇〇臨時委員】      御説明ありがとうございました。相談窓口のところ、大変参考になりました。先生がいろいろな地域のことを調べておられるなかで、ぜひ伺いたいのは、例えば、福祉の総合相談とか住宅部局の住まい相談ということで、それぞれの役割があるということは大変よく理解できるんですが、例えば、部局間での情報共有というところでの課題感というのはあるのかどうかということと、ここに出てきた現場の課題というものを次の住宅政策につなげていくとか、あるいは福祉政策と連携を図っていくとか、そういったところで自治体の現場ではどういう課題がありそうか、あるいはどういう支援があると、こういった連携が取りやすいんだろうかというところで、お感じになっていることがありましたら教えていただけないでしょうか。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございます。ちょっともう一方御質問がありますが、併せてお願いいたします。〇〇委員のほうも手を挙げていただいておりますので、〇〇委員のほうも御質問よろしく願いいたします。

【〇〇委員】      〇〇ですけれども、御説明ありがとうございます。

幾つか御質問ですけれども、相談経路というところで、困窮系の相談経路、本人・家族が82.4%、それから、高齢系が本人・家族57.4%というふうにデータが出ておりますけれども、想像すると、困窮系については、本人もさることながら、家族を通しての相談といえますか、そういったことも結構多いのではないかなと。高齢系のほうについても、どちらかというとなんとも本人もさることながら、家族のほうからの相談も結構あるのではないかと勝手に想像しているんですけれども、その内訳みたいなのが分かれば教えていただきたいということと、それから、もし本人からの直接窓口で相談しているということではないということになったとしますと、2050年に向けてどんどん単身の比率が高まってまい

ります。単身者というのは、もともと結婚や出産や子育ての経験がないので、自治体や公的機関とのつながりというのが希薄でありまして、そうしたことから、多分こういった居住支援制度とか居住支援法人とかいう存在もずっと知らないまま高齢期を迎え、さらに自分が住宅に困窮したとしても、どこに相談してもいいかも分からない方々が相当増えてくるのではないかと考えられます。

とりわけ生活保護を受けている方々というのは社会福祉協議会の担当者がいらっしゃいますので、何とかその方たちを通じて手が差し伸べられるのでしょけれども、例えば低所得者とか、特に収入、経済的にあまり問題がないというひとり暮らしの方々というのが、実は取り残されていくのではないかなという心配があります。ですので、こういう高齢にこれからなる単身の方々に、居住支援の制度や法人というのがあるということを早い段階から告知していくということが、非常にこの制度を運用していく上では大事なのではないかなと、御説明を伺いながら感じました。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

井上委員、お願いいたします。

**【井上臨時委員】** ありがとうございます。2つ目にいただいた質問から回答します。

困窮系の団体と高齢系の団体で、本人・家族の割合がどうかという質問ですけれども、どちらも身寄りがいないとか、つながりがなくなっている人が大半なので、多くは本人からの相談です。高齢系の団体は、家族からの相談が一定割合あります。

続いて、スライド後半の相談窓口について、コメントを差し上げます。相談の窓口にはいろんなタイプのものがあることを、ここで示しています。福祉につながっている人は、いつも居住が不安定とは限りません。居住が安定しているときに福祉につながる、福祉の総合相談だったり生活困窮であったり、それぞれの部局だったりします。それがあるとき居住が不安定になって、担当してきた支援者が住まいの支援をやろうとするけれど、詳しくないので住宅部局につなぐことが行われます。右下にシンプルな居住支援と書いてありますけれども、それこそ何の制度にもつながっていない高齢者が、あれ、私、住宅借りられない、おかしいと感じた方々がここに該当します。この方たちが相談する窓口がないとか、自分は福祉の対象だと思っていませんので、そこをどう考えていくのかは重要で、住宅部局の一番の住まい相談の対象になっていると思っています。

右下のところは、最終的には不動産仲介で顧客になっていく方向を探っていくのが良い

と思っています。今現在、賃貸住宅に長く住んでいる、居住は安定している、だけど高齢化していて更新ができない、という恐れのある人たちがたくさんいらっしゃって、その人々を想定した予防的居住支援は、実はまだ議論されていないのです。ここをやらないと、結局右に移っていきますので、そこも併せてだと思っています。

連携についての質問ですが、窓口は幾つかあっても構わなくて、その裏でちゃんと連携できているかが大事かと。なので、次のスライドの居住支援協議会、あるいはそれが担っている機能、①個別支援を部局を横断してできているか、②の地域課題抽出から資源、地域づくりまで、③の政策連携・政策形成ができているかということで、福祉側で一定程度やることと住宅部局側でやることの両方がある、そこをうまくブリッジするのが居住支援協議会という理解をしています。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

それでは、次のプレゼンテーションに移りたいと思います。次は奥田委員、御発表をお願いいたします。

**【奥田臨時委員】** よろしく申し上げます。今日は機会を与えていただきましてありがとうございます。

主旨ですが、全世代型社会保障の会議において、住まい政策が社会保障としての重要な課題であるということが位置づけられています。従来、家族があって持家がある、それを可能とした長期雇用慣行があった。これが前提となって日本の戦後社会が構築されてきましたけれども、これが崩れていくという中で、住まいの政策というのが大きな転換点を迎えていると思います。

専ら人口減少や少子化、高齢化が話題になっていますが、私は住まいにおいては、単身化がやっぱり非常に大きな課題であると。2000年に実施された福祉の基礎構造改革においては、核家族化が課題だというふうには書かれておりましたが、その25年後には既に単身世帯が38%、4割に近づいている。標準世帯である夫婦と子供世帯は25%にとどまるという現状であります。社人研の2025年の予想では、単身世帯が44%を超えるというふうにも言われておまして、さらに低所得層の増大、年収300万以下の世帯が現在30%を超えているという現状において、住生活全体に関わる課題が非常に大きく広がってきていると思います。

家族あり、持家ありのこの前提が変化したことに対応するための包括的居住支援政策が必要となる。課題となるのは、廉価であること。先ほどからアフォーダビリティの話が出

ておりますけれども、低廉であること。もう一つは施設ではない、家族が従来担ってきたような部分を誰がするのかという、この2つの課題をクリアした住宅の整備が必要だと思います。今年の10月から始まる居住サポート住宅は、まさに単身化の課題に対する1つの方向性を示したものであると私は評価しております。しかし、これは今後大きく育てなければならぬと思っております。

これを育てていくために、実行していくためには、やはり地方自治体の役割が非常に大きいというふうに思っています。地方自治体が従来の公営住宅を中心とした住宅の政策から居住の政策、包括的な居住の政策へと移れるか。今回の法改正が国交省、厚労省の共管法となったということの意味を、地方自治体がどれほど具現化できるかというのが課題だと考えています。それぞれ少しお話しします。

2つの課題、低廉家賃と施設ほどではない支援ということですが、私も参加しております平成27年の厚労省の低所得者向けの支援のあり方の検討会において、結論として、安価な家賃の住宅、施設ほどではない支援や見守りがある、これを私は家族機能だと読んできましたが、ここがターゲットゾーンであるという結論を出しています。

社会構造自体が、先ほどから繰り返しております、家族と持家ということを基盤に整備してきましたので、単身化が進み、非正規雇用、不安定就労層が増加する中で、持家率は低下する。正規・非正規では、大体年収は半分。30歳の時点での既婚率は、正規・非正規比べると半分以下に落ちるといった現実があります。また、下の世帯の構成と推移の見通しというグラフを見ていただきますと、2050年には44.3%が単身世帯になる。既に2020年の国勢調査では、男性の28.3%が生涯未婚であるということです。さらに問題なのは意識の問題でありまして、日本人はやっぱり極めて身内に対する依頼、気持ち的な依存ですね。日本、アメリカ、ドイツ、スウェーデンの比較調査ですが、どの国もやっぱり別居の身内に対する期待というのは大きいですが、日本人は地域共生社会と言っていますけれども、実は近所の人に頼りたいという人は15%少々しかないということで、本当は近所の人に相談したいという、できるという状況にないということです。

さらにその下の絵は、地域包括ケアシステム。これは2000年の基礎構造改革のときに描かれた絵ですが、医療、介護、福祉の制度の葉っぱが一体的に植木鉢に咲いているという、これはまさに包括ケアのイメージですけれども、ただこの絵も、土台は本人と家族から始まりまして、住まいと住まい方、これは持家ですね。そして、植木鉢の中の土は生活支援と書かれていまして、ここもやはり家族機能です。家族がいて、持家があつて、日

常生活を見てくれる人がいるから制度が成り立っているという、単純に言えばそういう構図。この下の土台がなくなると、どんないい制度であったとしても、制度につながるとうことができない。

私は家族機能は様々ありますが、最初の一步としてのというか、ベースになる家族機能は気づきとつなぎだと考えてきました。日常共にいるから、変化に気づける。しかし、家族は専門家ではありません。先ほどの井上先生のお話の通りで、その部分に関して専門性をどこまで追求するのかというのは非常に課題でありまして、専門家じゃない分、制度につなぐという、気づきとつなぎが家族機能の第一の課題であると。ここが脆弱化するとやっぱり制度が使えない、あるいは発見が遅れて、非常に社会的なリスクや、例えば、社会的なコストや不動産リスクが高まるという結果になって、大家さんの7割が単身高齢者に貸したくないというのは、単なる死後事務だけじゃなくて、このようなことも大きく影響していると思います。

そこで、居住サポート住宅が担う役割は、施設ほどではないけれども、日常の支援をカバーするというところの第一歩であると。ただ、2つの課題の低廉化においては、今回の居住サポート住宅はカバーできてないと思いますので、アフォーダビリティの問題は今後どうするか。

2つ目として、家族機能を中心とした居住支援のポジションですが、これは有名な図で、縦のラインが厚労省の施策、横のラインが国交省の施策、国交省の施策が横串を刺しているということですが、この表に載っているのは、厚労省の縦割りの制度の中にいる人だけです。この表に載ってない部分、手前の部分をどうするのか。居住支援のポジションというのは、この制度に乗ったところも当然そうですけれども、先ほど井上先生の相談のところで区分されたように、私もこの手前のところ、あるいはつなぐ人が脆弱化したので、本来制度でつながらなければならなかった人が制度の隙間に取り残されているということにもなります。

3番目の課題として、居住サポート住宅であります。居住サポート住宅は3つの役割、安否確認、訪問による見守り、福祉サービスへのつなぎ、この3つの援助が想定されています。まさにこの部分は厚労省制度の手前の部分ですから、家族機能と言えるところです。

幾つか課題を出します。第1の課題としては、住宅基準です。登録住宅が25平米ということになっていますが、やはり低廉家賃を考えると、都市部で25平米は非常に難しいということで、これをどうするのか。

2つ目、サポートの費用ですが、入居者がサービスを受けて負担するというのは当然だと思いますが、一方で、大家さんも見守りがあることで、例えば住宅の保全等においては受益者であります。ですので、特にICTの活用などは大家さんにとってもメリットが大きいということなので、入居者と大家さんの双方の応分の負担が行われるような誘導が必要だと。さらにはアフォーダビリティの問題で、お金のある人しかこの制度を使えないということになればどうなのか。特に生活保護においては、代理納付を義務化したということは大きな一歩でしたけれども、料金が高くなると、生活保護世帯でこの制度を使う人はいないと私は思います。この辺りをどうするのか、新たな扶助も含めて検討が必要です。

第3に、3つの援助以外のサポートが必要なときどうするのか。つまり、つないだ先の厚労省制度でカバーできるサービスはいいですが、厚労省サービスの手前にあるサービス、日常生活の部分、先ほどの植木鉢でいうと土の部分です。その部分が発生したときに、果たしてこのサポート付き住宅でカバーできるのかということが非常に大きな課題です。

4番目、ICTの利用ですが、これは大いに活用すべきだと思いますが、私は何となく雰囲気として、大家さんの安否確認というのが事故物件にならないための大家目線の議論が中心だった。しかし、福祉サイドから見ると、これからICTがさらにDX化されて、AIを活用することによって、データ分析が相当な確率でできるようになるのではないかと。例えば、認知症初期状態ではこのような傾向が出るといったことが、ICT活用でできるのではないかと。すなわち、支援者目線でICTのこれからの活用ということの議論が必要だと。

5番目、ソーシャルビジネスモデルの揭示ですが、アフォーダビリティの問題で、低所得者が安心して暮らせるためのサポート費用の低廉化というのはやっぱり課題になります。そのために、関係する本人負担ということだけでなく、例えば従来から議論されているサブリースモデル、そういうもので足していくというようなことを、検討すべきだと。そのためには、新たなソーシャルビジネスモデルについての研究、検討を重ねるべきだと。

6番目には、物件の確保として、大家さんが出しやすくするために、改修補助や家賃低廉化はもちろんのこと、税制優遇なども検討すべきではないかと。

7番目、貧困ビジネス、これは厳密に言うと貧困ビジネスじゃなくなると思うんですね。ある一定お金がある人が狙われていくので、貧困層のビジネスじゃないと思うんです。それはなぜかという、居住サポート住宅だけでは経済活動がうまく回らない、そうなるとうまく外付けサービスで稼ぐというパターンになっていく。必要な厚労省サービス等が使われ

るのは当然のことではありますが、必要以上のものがそこに付加されていくという、そういうビジネスモデルをどう防ぐのかと。ただ一方で、あまりがちがちにやると、公的な補助も出ていないシステムなのに、あまり制度として縛ると、そもそもこれをやる人がいないんじゃないかという、この辺りのバランスが非常に大事になると思います。

地方自治体の課題は、先ほどから申し上げたように、包括的な居住支援において、居住支援協議会をどう活用するかというのが大事で、ここにおいては、生活困窮者自立支援法とか居住支援の強化をうたった法律改正が並行して行われていますので、このところを統合的に活用できるプラットフォームとして、居住支援協議会がどう活用されていくかというのが今後の課題です。

5番目、居住支援法人の今後ですが、私も今、平均的に補助金を配っている状態ですが、政策的に少しめり張りをつけて、サブリースモデルとか居住サポート住宅を担う居住支援法人の育成、例えば、認定居住支援法人をつくるとか、そういうふうなことで少し差別化していくことが必要なのではないかと。

最後に公営住宅の活用ですが、居住支援協議会の大きな働きとして、公営住宅をどうするかということ、居住支援協議会で政策的に議論するというのは大きい。その上で、居住サポート住宅を公営住宅活用型でどうするかということが非常に大きなテーマになると思います。そのときに、私はポイントになるのはサブリースだと思います。居住支援法人等に、無料、あるいは超低廉な家賃で回したりする。そうしないと、公営住宅だけが収入によって家賃を変えてきた唯一の物件だったと思うんです。このいわゆる低廉化を持続可能にするには、やはりマスターリースのレベルを下げていく。そこに信頼を置ける居住支援法人にそれを託し、支援付き、家族機能付きのサポート住宅に変えていくというのが大事なのではないか。その辺りの議論を、居住支援協議会がしていくということがとても大事なのではないか。

さらに最後に、そのときにコミュニティミックスです。例えば、全体の半分は住宅確保要配慮者等に使う、残り半分はまちづくりとか様々な用途に使えるぐらい緩和して公営住宅を活用していく、地域のアセットとして公営住宅をつくり変えるということが、私は人口減少が並行して起こっている中で、こういう方向性というのが大事なのではないかと考えています。

以上です。

【分科会長】 奥田委員、どうも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の御質問、御意見がある委員は、先ほどと同様に挙手でお知らせください。なお、再度のお願いでございますが、御質問、御意見は簡潔に約1分程度で取りまとめをお願いしたいと思います。

それでは、御質問。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 1分以内に話すため、ちょっと早口になりますが御了承ください。〇〇です。

奥田委員の御発言ありました、居住サポート住宅の期待と課題について、全く同感だと思います。住宅基準の25平米に関しては、2か月前のこの会議でも私、発言しましたが、まさにそのとおり課題だと考えています。前は生活保護に合わせて15平米どうでしょうかという提言をしましたが、そういうふうに思っています。奥田委員御指摘のサポート費用についても、お金のある人だけが活用できるようになってはいけない、全くその通りだと思いました。今回セーフティネット制度の改正では、死後事務委任契約の普及が含まれていて、居住支援法人の業務として追加されました。単身入居者が亡くなったときの残置物の処理、契約解除を行う行為、この件ですけれども、居住支援法人が受任者となった場合、報酬を住宅確保要配慮者から受け取れるのかという疑問が残るところですけれども、私、大家としては、見守りやつなぎの機能の充実、重要ですが、亡くなった後の対応があることで、安心して高齢者の皆さんにお貸しすることができると思うわけです。居住支援法人が経済的な不安がない形で活動しなければ、続かないだろうと思っています。居住サポート住宅に付随したセーフティネット政策の懸念としてただいま発言しましたが、最後に質問ですけれども、居住支援法人が残置物処理と契約解除、この死後事務委任を受ける場合、報酬をどのように考えたらいいかと思っているんですけれども、奥田委員の御意見をいただけるとうれしいです。

【分科会長】 ありがとうございます。

その他に御質問ございますが、ちょっと遅れぎみでございますので、質問を取りまとめでお渡ししたいと思いますので、会場の方、そしてオンラインの方、よろしいでしょうか。

進行に御協力ありがとうございます。それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。奥田先生、御説明ありがとうございます。

先ほどの方と同じようなコメントになって恐縮ですけれども、登録住宅基準が25平米というのは、必ずしも25平米にこだわることはないのではないかなと思います。私の個人的な体験からくる実感値なんですけど、私、生活支援員というものを福祉協議会のほうか

ら依頼されてやらせていただいておりますが、これは高齢の方の金銭管理の手伝いをするお仕事をさせていただいております。

その仕事の都合上、高齢のおひとり暮らしの方のお住まいに伺うことがありますけれども、そういうおひとり暮らしの方たちの住まい方を見ておきますと、最も快適そうに拝見するのは、自分の決まった居場所があって、そこから手を伸ばせば大体欲しいものに手が届く、それから、必要なものが全部見通せる、見渡せる、そういう住まいが一番御自身のライフスタイルに合った暮らし方かなとお見受けする機会が多くありました。イメージとしては、鴨長明は大体3メートル四方の家に住んでいたかと思っておりますけれども、あのほうがかえって広いところよりも、高齢の方にとっては快適な住空間と言えるのではないかなと思ったものですから、実体験を通してのコメントです。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、よろしく願いいたします。

**【奥田臨時委員】** 残置物の処分のことについては非常に大きな課題で、モデル条項もできましたし、今回、居住支援法人の役割としてそのところを担うということになりましたけれども、一方で、一般廃棄物処分の法律がありますので、私、ちょっと心配しているのは居住支援法人がその残置物品等の役割を担うと書かれましたけれども、それをそのままやると一般廃棄物処分の法律に引っかかって、多額の罰金がかかることになります。そうすると、まさに受任者として一旦受けた上で、一般廃棄物の処理業者をお願いするという2段階になりますよね。そのときのやっぱり費用負担が当然段階が増えると増えていくということになりますので、このところを誰が出すのか。大家さんなのか、本人なのか、両方なのか、あるいはある一定の公的なサポートがそこにつくのかという、これは当然収入や資産の基準はつくらなければいけないと思っておりますけれども、それをしないと、単に居住支援法人がそれを受任者として受けていいですよということになっても、現実進まないと思えますね。やっぱりだから〇〇委員おっしゃる通りで、その費用負担がどれぐらいが良いか。

しかし一方で、またこれをある一定の基準をつくらないと、特に認知が進んでいくような中で、例えば、成年後見がつけばいいですけれども、任意後見とかその手前のところで、要するに受任契約も、大まかに言えば任意後見と同じレベルの経験の話ですから、そのところで受任者がやっぱりちゃんと受任された範疇できちっとできるかという、そのチェ

ックも誰がするのかという、ここの部分は実は非常に大きな問題でありまして、そこはやっぱり私はぜひ、これから絶対必要になりますから、ここの場で議論していただきたいと思うんです。

そのときに、さっきの平米数の話も含めてかもしれませんが、例えば、後見、権利擁護のチーム、権利がちゃんと擁護されているかのチームと、それと住宅、さらに権利擁護で今、成年後見人等でやっぱり課題になるのは身上看護が足りてないというところだと思うんです。身上看護のところと住宅をセットにしたようなものが居住サポート住宅であって、そうすると、後見を受けた士業の方々が、そのところの費用負担は後見の契約の中から負担、御本人負担ですけれども、後見の委託された中から身上看護してくれる居住サポート住宅のサポーターに対してお金が一定払われるという、こういうことも今後考えていかないと、本人負担といっても本人の認知能力が非常にあやふやになってくると、それは継続できないという話になるので、実は権利擁護の部分とか成年後見制度なんかも大きな課題として本来はセットで考えないといけないんです。けれども、やっぱりなかなか、厚労省とか今、法務省の法制審議会でその法改正を、この二、三年でやるというってやっていますけれども、ここではその辺の話はまだまだこれからで、ただ居住サポート住宅とか残置物の処分とか、それから、あと相続の問題を考えると、実は後見のところをどう考えるのか、そこと居住支援法人が担う受任事業というのはどうなのかという、ここのところは実はもうちょっと深掘りしないと私はいけないと思っております。

以上です。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。御質問のほう、よろしかったでしょうか。ありがとうございます。

そうしましたら、次のプレゼンテーションに移りたいと思います。次は堀江委員の御発表になります。よろしく願いいたします。

**【堀江臨時委員】** 皆さん、こんにちは。スリールで代表をしております堀江と申します。私は住宅に関しては専門家ではございませんが、今回は私自身が経営をしながら子育てをしている共働き当事者というところと、周囲にそういった方々が多いということもありまして、当事者の視点から話をさせていただきたいと思っています。

ただ私はもともと社会福祉を専門の大学で学んでおりまして、その中で、今回が住宅の会議なのかなと思っていたんですが、住宅を中心とした地域をどうつくっていくのか、循環型社会をどうつくっていくのかというところをお話しされていることにとっても共感をし

まして、すごく学ばせていただいております。

まず、どういった立場でお話をさせていただいているのかということで自己紹介させていただきたいと思います。スリールという会社は、2010年に創業して15年になる会社です。人材育成の会社をしております、企業様向けの女性活躍やDEI、ダイバーシティの研修やコンサルテーションと、学生向けのキャリア教育の事業を行っています。委員としては、ほかにも内閣府ですとか厚労省のイクメンのプロジェクト、そしてこども家庭庁なども務めています。次、お願いいたします。

会社としては、大学生から若手、育児期、マネジャー層まで幅広く研修をしているんですけども、学生に向けては、仕事と子育ての両立を体験してもらうというようなプログラムもやっております、学生のうちからどのように子育てをして、その後キャリアをつなげていくのかということとを学んでいただいたり、家庭からしたら拡大家族とか、それこそ自分の家族と違う人にどう頼っていくのかみたいなことを学んでいただくようなことも行っています。研修としては、2万人以上に今までも提供しておりますので、そういった方々の御意見から、今日は都心が多いんですけど、東京都とか、あと大阪からヒアリングをしてきた内容も含めてお話をしていきたいと思います。次、お願いいたします。

今回ヒアリングをする前に、個人として書いているんですが、ヒアリングをする中でも感じたのが、意外に住まいの問題で、子供を産む人数というのが2人ぐらいにとどまってしまうととても強く感じました。やはり3人以上子供が住めるような場所が、特に仕事に近い、やはり仕事と子育て今、一緒になっていますので、そういった意味で仕事場に近い場所で、かつ子育てができる場所として住宅を買おうとすると高い、かつそういった広いところがないところで、そこからやっぱり若者、若い学生だったりとか若手の世代も、そんなにやっぱり居住地高い、住宅高いので、子育てそんなに難しいんじゃないかと思いとどまってしまう環境というのはあるのではないかということ、ちょっと根底的なところとして感じました。

まず、個人として、私は今、東京に住まいを構えていまして、共働きで4歳の子供が1人いるというような状況ですけども、やはりリモートワークを2人ともやっておりますので、部屋数の問題というのはやはりあるのかなと思いました。やはりリモートワークで別室、プラス今後、子供の部屋もとなってくると3部屋以上必要になってくる。けれども、やはり3LDKというのは都内ではほぼほぼないというのと、高過ぎるのでもう手が出ないところがあるかなということで、やはり今、マンションがあっても大体投資をする対象

として、本当に1Kとかそういったところばかりというところがあるので、すごく難しいなと感じております。

それだけではなくて、やっぱり遊ぶ場所とか防犯とかというところに関しても、なかなか外で遊びに行くとなるとちょっと危険な部分もあったりするので、住宅の中で中庭があるとか、つながれるというところはすごく重要ななと思っています。

次に住替えの問題ということですがけれども、やはり結構今の共働き世帯、柔軟な考え方を持っていたりするので、夫婦の仕事の場所とか教育の観点で引っ越しをするとか、2拠点生活をするというのは結構当たり前にやっているところなので、住替えをしやすい賃貸という形で私たちも住んでいます。ただ、やはり今後のことを考えていくと、ずっと賃貸でいるのかというと、定年過ぎた後とか、実際に払い続けられるのかという不安もあるんですが、ここからローンを組もうとなってくると、どこに住むかも分からないし、ローンを組めるのかも分からないみたいなところで、持家がないと厳しいだろうなと思いつつ、今からローン組むのは、とやはり考えてしまうというところで、老後の住まいを確保するというところの悩みというのはあるなと感じています。

ここからは、ヒアリングをした内容をどんどん進めていきたいと思います。次、お願いいたします。

やはり住替えの問題、どの方からも声が上がってきました。先ほどお話をしたように、3LDKに関しては市場に出ていないところで、やはりこれから子供をどんどん産んでいきたいと思うけれども、住む場所がないとなってくると、産み控えが出てくるというのがあるのかなということです。やはり既にお子さんが大分大きくなってきた方々というの、ちょっと家を買ってみたいけれども、今後みんな育っていくけどどうしようと考えていらっしゃる方が出てきています。やっぱり一軒家と子育て世帯で、今までは多分循環していたと思うんですけども、それが家族の中で循環を昔はしていたと思うんですが、例えば、それを別の家族ではない方であってもマッチングができるような仕組みというのがあるといいなという話がありました。

私も昨日まで、義理の祖母の葬儀に出ていたんですけども、その後は家を潰して駐車場にするみたいな話が、愛知県ですけども、どこでもやっぱりあると思うんですが、やはりそれってある意味もったいないのかなと思うので、そういったものが家も循環していくような仕組みというのがあったらと思います。次、お願いします。

スマートホームについてということで、先ほど見守りの話があったかと思うんですが、

やはり親御さんと遠く離れている方もいらっしゃると思いますので、高齢化世帯の見守りというふうな意味合いでも、やはりICTを使ったスマートホームというところが重要ではないかという話も出ていました。そういったものがあると、子供の見守りもそうですし、親の見守りというのもすごくできたりとか、オンライン診療とかもうまくできていくというところで、そういったところがやっぱり進んでいってほしいというのは、かなり強い要望として出ていました。

そういった意味では、なかなか日本の中でそこへの投資、サムスンとかはかなり進んでいるところではありますけれども、家とヘルスケアと遠隔医療のソリューションみたいなところのスマートホーム的なところに対して、もう少し業界に対して、国としても投資をしていくというのが、これから高齢化において必要なのではないかというようなお話もかなり出ていました。次、お願いいたします。

シェアハウス・高齢化というところですけども、やはりシェアハウス、実は私も子供が生まれる前は住んでいましたけれども、本当に大家族としてすごく有効な手段だと思えますが、なかなか浸透してないというか、知っている人は知っているしやっているけれども、なかなかというところではあるかなと思います。やはり今もシングルマザーとかのシェアハウスとかというのもあったりもしますけれども、そういった子育てとか介護的な機能というのを、自分はそうじゃない人たちが関わっていくことによって、経験としても享受もできますし、人手としても享受ができるという意味合いで、もう少しこういったシェアハウスというのを、もう少し普及していくというところも重要なのではないかと思います。

あとはお一人様シニア女性に向けての寮をつくりましたという大阪の方がいらっしゃるんですが、私自身も結婚が遅かったので、このまま1人だったら不安だな、こういうシェアハウスが高齢者になってもあればいいのにとというのは私自身も感じていたんですけども、まさにそういったものをつくられた方がいらっしゃって、これは別に女性だけでなくもいいと思うんですけども、やはりシニアの方々が集まって暮らしていけるような、そういったマンションという形ですね。自立できる方であれば、そういった方向けのマンションみたいなところがあってもいいのではないかと。

あとはやはり都心部ですとか、あとは開発をしている土地だと、そこに子供が一気にそのマンションに住んで、一気にそこは突然保育園も足りないという感じになっていくんですけども、ここがまた一気に高齢化していくなど、かなりいびつな形に今、都市開発と

共に行われているのではないかなというような懸念もありました。じゃあそれをどうすればいいのかというところではありますけれども、もう少し分散型になっていくとか、小学校とか中学校になっていくタイミングで少し分散していくような、そういったことまで考えていかないと、どんどん集中型になっていくのではないかという話もありました。次、お願いいたします。

やはり今回、意見ありますかと聞いたときに、3人お子さんがいる方ばかりが意見を言っていたというところで、やはり3人子供がいるということ自体がマイノリティー過ぎて、住まいがなかなか考えられてないということ、お金もかかり過ぎるということを感じていらっしゃる方が多いなと思います。

というところで、まさにそういった3人お子さんがいらっしゃる方に対する支援とか、そういった住まいへの支援というのがあるといいなというお話がありました。次、お願いいたします。

最後です。ここも今までも同じかと思しますので、3人子供がいると大変ですというところ。もう1枚スライドがあります。

先ほどのお話もありましたけれども、75歳以上になってくると、やっぱり持っているような住まいではないとなかなか難しいというところがありますので、そういった子育て世代から定年というところの後というところがちゃんと循環していくような住まいの仕組み、地域の仕組みということを改めて考え直していかないと、この後なかなか住まい自体が難しいという状況になるのではないかというお話がありました。子供を産んでも生活がしやすいと希望が持てるような住まい、地域づくりが必要かなと思います。

以上になります。

**【分科会長】** 堀江委員、どうも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の御質問や御意見がある委員は、先ほどと同様に挙手でお願いいたします。そして、御質問、御意見等は簡潔に1分でお願いいたします。お願いいたします。

**【〇〇臨時委員】** 〇〇です。堀江委員、ありがとうございました。

子育て世代の住まいのことについても、前回の住生活基本計画づくりの際にも協議はしていましたが、この分科会に子育て支援関係の委員が二人になってちょっとうれしく思っているところです。

今日のお話の中にもありましたけれども、まだ所得が上がってこない間に、住宅取得が

非常に難しいという若い世代の悩みがあると思います。しかも家賃が高く、狭いという状況の中で、そういう意味でいうと、やはり優良な賃貸物件が全国各地にできてくることというのは非常に大事だと思うんです。今日の説明にもあったとおり、若い世代は転勤や二拠点居住も含めて、あまりそこに抵抗感がない可能性があるとする、全国に子育てしやすい住宅があるということは非常に重要だと思います。

ただ一方で、なかなか都心部とか駅近に公的な物件がないということもありますので、民間の賃貸物件、優良なものをもっとできるような後押しをしていただきたいですし、最初の所得が上がってくるまでは何か家賃を減免するような制度などが必要ではないでしょうか。以前横浜でも、子育て中の「りぶいん」ということで少し家賃が減免をされているような制度がありましたが、今無くなってしまったということも聞いていて、やはりそういった制度も必要になってくると思います。

また、子育て中は、同じような子育て世帯だけで住んでいるということも安心につながる部分があると思いますし、交流スペース等サービス付きの住宅などサービス付き高齢者住宅のような物件があれば良いと思います。子育て世代については、ひとり親とか経済的に困窮している家庭への支援だけでなく、多世代が一緒に住めるようなシェアハウスなり、そういった制度も併せて検討していただけたらいいのではないかと、堀江委員のお話を聞いて感じました。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。堀江委員への御質問というよりも、お話を聞いての御意見として承りました。

〇〇委員、お願いいたします。

**【〇〇臨時委員】**

最後のページのところで、年金だけでは賃貸が難しいというところで、生活保護者自立支援制度とか生活保護制度の活用は必要なのではないかと、私もそう思っており、例えば生活保護の家賃のところだけ切り出せないかとか、これは実は厚労省の審議会でももう長年議論、この数年されているところではあるんです。ただ、どちらも例えば、生困の住居確保給付金の収入基準とか生活保護の基準からすると非常に安いというか低いんですよ、そもそもの基準が。これに比べて家賃低廉化、まさに国交省さんの家賃低廉化、あれは基準が15万8,000円ですので、厚労省の基準から比べて随分——随分というほどでもないですが上なんです。

ですから、私は、今日発表してくださった階層というか収入階層でいうと、もうちょっと上のところで家賃補助をつくらないと、生困とか生活保護では低過ぎて、そこまで行く最低基準まで落ちないと家賃補助でないという。家賃低廉化の今後の可能性についてどう思われるかというのをお聞きしたいなと思います。

**【分科会長】** それでは、その他にご意見などがある方はおられますでしょうか、御質問、御意見、よろしいでしょうか。御協力ありがとうございます。

それでは、堀江委員、家賃を安くするということについて御意見があればお願いいたします。

**【堀江臨時委員】** ありがとうございます。私自体が専門家ではないので、実際どうなのかなというところではあるんですが、家賃を安くするみたいなのところで行くと、先ほど〇〇委員がおっしゃってくださったように、やっぱり最初の子供が小さいときというのはある程度収入が低いという状況なので、その最初のあたりの部分と、そこから中高生、大学生になってくるとまたお金がかかってくる。その後、定年の60ぐらいになってきたタイミングから、またちょっと賃貸ではなかなか難しくなってくるというところで、賃貸が今、東京都心とかとやっぱり20万ぐらいかかってしまうというところから、10万を切るぐらいでの何か、今、生活保護のところよりもちょっと上ぐらいの部分のところ、夫婦2人だったりとかで住めるとか、シェアハウスなのかというところが必要なかなというところで、具体的にはあんまり考えてはいないんですけども、この部分の不安感は個人だったりとか、個人個人として考えている方は多いのかなと感じております。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

それでは、3人の発表はこれで終わりたいと思います。3人のご報告いただきました委員の皆さん、どうもありがとうございました。

そうしましたら次は、人生100年時代における住生活を支える仕組みについてということで、国土交通省からも説明がございますので、御説明のほうよろしくお願いいたします。

**【住宅産業適正化調整官】** それでは、私から、資料8、人生100年時代における住生活を支える仕組みについて、これまでの本分科会における議論を踏まえて、今後目指していく姿について御説明をいたします。本資料、後半は別の者に交代させていただきます。

まず、今回の計画改定につきましては、2050年の姿や在り方から逆算した10年の政策の在り方について御議論をいただいております。2050年においては世帯構成が大

大きく変わり、特に単身高齢世帯の大幅な増加と、夫婦と子の世帯が減る中でも正社員共働き世帯が増加し、住生活ニーズが今後ますます変わることを踏まえて議論をしてまいりました。

そこで12月16日の第59回分科会でお示した8つのキーワードに沿って、本日のテーマとも関連している人生100年時代における住生活を支える仕組みによって目指す姿について、これまでの御議論を踏まえて我々が考えていることをお示ししております。

上から、人生100年時代におきましては、「高齢期の住宅すごろく」として、ライフステージ・ライフスタイルに適した円滑な住替えや健全な相続ができること。50代、60代の住まいの買替え・住替えによって生涯住宅コストの圧縮がなされること。住宅資産による高齢期の住生活の維持・充実、あるいはアフォーダビリティが確保されていること。

次に、孤独・孤立、居住支援、すなわちセーフティネットにつきましては、最低限の住生活の確保や、公的賃貸住宅における切れ目のない気づきとつながりがあること。地方公共団体によって、地域住宅事情のデータ化と、様々な地域課題にストックが柔軟に活用される地域住宅アセットマネジメントが行われること。

また、アフォーダビリティについては、都市部においても無理なく住まいが確保でき、また、生活利便性や災害安全性に優れた場所が選択されるようになること。キーマーカー、若年者などのアフォーダビリティが確保されていること。

最後に、担い手としての地方公共団体では、地域の住宅事情や目指す姿などが明示されていること、こういったことが果たされている状態を目指すこととしてはどうかと考えます。

さらにこの目指す姿に向けた仕組みの在り方について、6、7ページには、これまでの御意見をまとめました。居住者・賃貸住宅オーナー双方の不安解消、暮らしそのものを支える政策への転換、家族が担ってきた機能の確保、居住支援協議会による一元的な相談窓口体制など、セーフティネット住宅制度の実効性強化。公営住宅の積極的かつ柔軟な、また、モデル的な活用。種類別の公的賃貸住宅の役割明確化や一元的な対応。複数回の住替えや子育てサービスが周辺にある住環境。地方公共団体の職員不足を踏まえた、担うべき役割の明確化。地域における住生活ゲートキーパー、住生活支援員などといった新たな人材や、宅建業者、ケアの担い手の確保などが御意見としてございました。

ここで、今の内容の中でも、公営住宅なども含めた広い意味での住宅セーフティネット制度について様々な御意見も出てきておりますので、今後の在り方に関して、住宅総合整

備課長の浦口より御説明差し上げます。

【住宅総合整備課長】 今までの御指摘全て住宅セーフティネット引き受けられるということではございませんけど、一番関わりの深い住宅セーフティネットの視点について、検討の視点ということで、今段階ではコンセプトレベルではございますけれども、こういった検討の視点、論点として、今後、議論を深めていってはどうかということで整理をさせていただきます。また、上の青のところを書いておりますけれども、この分科会で御議論いただいているほか、昨年の秋から先行して、ここにいらっしゃる委員の何名かの方も含めまして、関係分野の有識者の方や実務者の方と個別に意見交換を実施してきております。これらも踏まえて、以下のような視点から検討を行う必要があるんじゃないかということで整理をしております。

まず、最初、四角の中ですけれども、これは基本的認識と申しますか、その部分でございすが、公営住宅法というのが1951年、下に書いておりますように、戦後の住宅難の解消のため、直接供給ということから始まっております。その後、下でいきますと1996年(平成8年)に公営住宅法の戦後の最初の大きな改正を行いました。その中では、応能応益家賃制度、収入によって家賃が変わるという制度でありますとか、民間の借上げ方式というような、借上げ公営というような制度も導入されたりしてきていて、民間賃貸住宅も、その一部を担うような形で展開をしてきております。さらに2007年でございすが、住宅セーフティネット法の制定がされ、2017年には改正、さらには昨年もう一度改正をされまして、居住サポート住宅という制度が創設をされております。また、地方公共団体による居住支援協議会の設置の努力義務化ということも規定されたところでございます。

しかし、まだ現状におきましては、やはり公営住宅・セーフティネットというものは、公営住宅というものに大きな比重があるというのが実情ではございます。今後、国や地方公共団体の財政的・人的資源の制約ですとか、あるいはたくさんの空き家があり、住宅ストック全体の有効活用の必要性といったことも踏まえてまいりますと、2050年に向けた基本的な方向としては、民間賃貸住宅と公営住宅などの双方がともに柱として住宅セーフティネットを支える姿を目指していく必要があるのではないかという基本的認識でございます。

これの下に、多少もう少し具体的にテーマを設定しておりますけれども、まず、一番最初にございますのは、これは全体の前提でございすが、地域の実態把握と政策立案力の

強化ということでございます。いろいろな居住をめぐる課題が多様化しているといったような状況がございますので、地域の地方公共団体が住宅事情を的確に把握・分析して、公のみならず、民間の住宅ストックも活用した政策を立案していくにはどのような取組が必要かと。例えば、その地域の状況を、より実態に即したデータによりしっかり把握する必要があるのではないかという視点でございます。

それから、次の2つは政策のターゲットといたしますか、そういったところに関する議論でございますが、議論にも出ておりますように、今後、単身高齢者というのが増加をしていく、特に都市部で増加をしていくという状況ですとか、そもそも世帯の単身化というのが全体的に進んでいる中で、孤立化の進行というものが見込まれるという中で、公・民にわたる住宅ストックの活用ですとか、地域の取組体制の強化にどう対応していくべきか。特に居住支援協議会の設置、活動の活性化など、住宅福祉の連携強化にどう取り組んでいくべきかということでございます。

もう一つ政策のターゲットとしましては、アフォーダブルな住宅供給といったところでございます。これは必ずしも低所得者層に限らずということになるかと思いますが、昨今の都市部の家賃の上昇ですとか住宅価格高騰の状況も踏まえまして、低所得世帯のほか子育て世帯であったり、あるいは先日も議論ありました、エッセンシャルワーカー等へのアフォーダブルな賃貸住宅の供給についてどう対応していくべきかという点でございます。

それから、下の3つは、より具体的にどう対応していくかという観点でございますが、公的賃貸住宅といった住宅セーフティネットを、これまでのところ主力で担ってきている公的賃貸住宅については、公営住宅のほかに多様な住宅がございます。いわゆるセーフティネット法に基づく住宅もございますし、サ高住ですとか地域優良賃貸住宅、さらにはUR住宅、公社住宅といったようなものもございます。こういった供給主体の異なる多様な住宅がございますけれども、これらを住宅確保要配慮者のニーズに的確に対応するために、どう柔軟に活用・運用していくべきかというところ、それから、それらの情報提供として効果的な在り方というのはどうしていくべきかという点でございます。

どう対応していくかのもう一つ、さらに具体的なものとしましては、やはり公的住宅団地の核となる団地というものがございますけれども、何度か議論に出ておりますが、この団地をどういうふう再生していくか。現在、特に低所得の単身高齢者の入居者が多くなっている中で、それに伴った地域の活力低下というような問題も指摘されております。住宅確保にどう対応していくべきかという中で、そういった単一属性の入居者が極端に集中

するというよりは、やはりコミュニティミックスと多様な居住支援の拠点となる、開かれた「つながる場」として団地をどのように再生していくべきかといった視点も必要なのではないかというふうに考えております。

それから、最後、それらに対応していくための体制の話でございますけれども、地方公共団体、国も含めて厳しい財政状況やマンパワー不足の実情といったものも見られてきております。今後、中長期的に政策を展開していく中で、持続可能な仕組みとか体制といったものも考えていかなければいけないのではないかと考えております。例えば、公的な団地のアセットを有効活用した公民連携などをもっと進めていく余地があるのではないかと。それによって民間の住宅や居住サービスも、誘導を供給していくというような仕組みも考えられるのではないかと考えております。

以上、現段階ではコンセプトレベルの視点ということでございますけれども、御意見を賜ればと思っております。よろしく願いいたします。

**【分科会長】** 御説明どうもありがとうございました。

それでは、今、国土交通省からの説明及び本日3名の御発表者、全体に対しての御意見交換ができればと思っておりますので、どうぞ御発表、御意見ある方がおられましたら、挙手のほうお願いいたします。発表されました3名の委員も、ぜひ御発言いただければと思います。よろしく願いいたします。

**【〇〇委員】** 国土交通省からの御説明ありがとうございました。今の御説明に対して2点ございます。

1つは、5ページ目の論点整理。1番目の人生100年時代の記述が、どっちかという人生の後半にかなり寄った記述になっていると思うんですけれども、先ほどの堀江委員の御説明でもありましたように、若い人とか子育てについての記述も充実させたほうがいいかと思えます。かつて公営住宅というのは、若い人が安い家賃で住んで、頭金をためるための住宅だということで、国民にとっての人生のスターティングポイントの第一歩として非常に重要であったという、そういう観点も盛り込みながら、人生100年の後半だけに焦点当てないのいいのではないかとというのが1点目です。

2点目は、今回の、公営住宅のありように関する御説明は、内容的には大変納得できることが多いと思います。これを具体的に実現していくためには、地方公共団体がそれぞれの条例を改正してくれないと難しそうです。地方公共団体がちゃんと定期的に条例を見直して、国が思っている方向に対して置いてけぼりになってないかどうか、これをちゃんと

フォローするというのが非常に重要かと思しますので、御検討いただきたいと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。後でまた国土交通省からの御回答いただくかと思いますが、そのほかに御意見あればよろしく願いいたします。いかがでしょうか。○委員、お願いいたします。

【○○臨時委員】 ○○ですけれども、1ページだとか8ページに図が出ているんです。その中で、これまでのヒストリー見てみると、1950年代から70年ぐらいまでで大体住宅難を解消しましたと。これは何を根拠にしているかという、その下に、住宅総数が世帯総数を上回ったから、多分もう住宅の戸数の確保ができたんだらうと。その後、量の確保から質の向上が、いかにも1970年代ぐらいから始まっているように読み取れるんですけれども、実はそうではなくて、住生活基本計画ぐらいが分岐点であって、それまではまだ各地域でも団地の開発がどんどん進んでいまして、ざっくり言えば、昭和の終わりとともに、数の確保から質に切り替わるとすると、20年ぐらいこの箱がずれているのではないかと。

一方で、市場機能、ストック重視が2000年から始まっているように見えますけれども、まだこれは手つかずなのではないのか、これからの課題なのではないかと。絵をまとめるためにはこれがぴったり当てはまるのかも分かりませんが、実態と若干ずれているのではないかと。そこがこれからの政策に大きなベースとなるところで、意識の違い、市場との乖離というのが出てきているのではないかと思うのですけれども、どうでしょうか。

【分科会長】 ありがとうございます。またその点についてはほかの委員、また国土交通省から御回答いただけたらと思います。

○○委員もお手を挙げていただいております。よろしく願いいたします。

【○○臨時委員】 ありがとうございます。先ほど○○委員がおっしゃっていただいたところにかぶせるところではあるんですけれども、私もやはりこちらの書かれているものが高齢者のほうに寄っているのかなと思っています。もちろんそこはすごく重要なんですけれども、もちろん子育て世代もそうですが、今までと違うところとして、給与水準と出産年齢というのが全然違うというところで、若者のほうが給与水準としてはかなり低いので、経済困窮をしている人たちが多いです。ひとり親世帯で育った人たちも多いので、ト横キッズのように、住まいがそもそもない若い層というのも増えてきているので、こういう安く入れる場所というのは、実は若者にもすごく必要になってくるというところ

が1点です。

あともう一つ、先ほどちょっと質問に答えていたときに考えたときに思いましたけれども、やはり20歳ぐらいに子供がなっていくときには、もう60歳になっている人たちが多いんです。私もまさにそういうふうな状況というところで。そうすると、教育の出費のピークに職をなくす可能性がある。もちろん今は70歳ぐらいまで働くということではあると思いますが、教育出費のピークと職を失うというのが同時に出てくるという時に、住まいだけは確保しておく必要があるみたいなことが、今の共働き世帯は意外にあるのかなど、ある程度質問されて感じたところでした。

最後に、2050年のところを書いていただいておりますが、2050年ぐらいにはもう1億人を切るというふうに言われているような人口だと思います。そうやっていったときに、やはり外国人の方々との協創、共存とかというところをどうしていくのかとか、やはりそこで切らないようにしていくためにも、やっぱり子育てに対して、住まいというのが意外に少子化をもう少し食い止め——食い止めることはできないんですけれども、遅らせる要因にもなっていくというところをいくと、もう一度そういった部分のところ、2050年に1億人切るという、結構緊急的なところに対して、住まいとして何ができるのかというところを、ぜひ若い世代についても御検討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。

そのほかに御発言、御意見ある方おられますでしょうか。いかがでしょうか。オンラインでお手が挙がっているということですね。ありがとうございます。〇〇委員のほうで御発言していただけるということですので、よろしく願いいたします。

**【〇〇委員】**      御説明ありがとうございます。私のほうからは、やはりこれから人生100年時代ということ考えたときに、健康寿命をいかに伸ばしていくかという視点というのも非常に重要で、そこに住宅がどう絡んでくるのかというところもあると思うんです。1つ、やはりコミュニケーションを取っていく環境がいかにあるのかということが、元気をつくり出していくところがあると思うんです。一方で、先ほどから何人かの先生からお話もありますように、若者も非常に困窮していて困っているところがある。子育て世代は子育て世代で本当に生活が精いっぱい、3人子供を持つという余裕がないという、そういうところを民間のそれぞれの立場の需要を、いかに例えば公的住宅という中でつないでいくのかという仕組みも必要なのかなと思います。

例えば、金沢で民間でやっている、1つのちょっとしたまちづくりみたいなところがあるんですけども、そこは学生住宅と高齢者住宅と児童施設というか、そういうものが混在して一緒に過ごしていると。そして、学生は今、半分ぐらいが奨学金をもらわなければいけないという状況の中で、金沢としては破格の3万円ぐらいで住める。だけれども、そこで高齢者などから何か頼まれることをしたときには必ずそれをやってあげることが条件で住めるところがあるんです。ですので、それはお互いさまだと思うんです。例えば、高齢者の人で何か病院に行くのを手伝ってほしいでもいいんですけども、子育て世代のお母さんで、ちょっとお惣菜をつくってほしいとか、そういうことをつないでいくような公営住宅の住まい方というか、そういうものをつくっていくというのも1つ手なのかなと。

先ほど奥田委員の説明の中に、でも近所の人に何となく頼みづらいんだよねというところもアンケートというかデータで出ていたので、1つやっぱり窓口になるところ、悩みとか頼み事がある人と、私はそれを対応できますよというところを、ある意味ネットでつなぐとか、1つ窓口をつくって電話でも対応できるとか、そういう仕組みをつくっていくことで、公営住宅の在り方というのも、次世代に合ったような仕組みになっていくのではないかなと思いましたので、1つ御意見として述べさせていただきました。ありがとうございました。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

〇〇委員、よろしく願いいたします。

**【〇〇臨時委員】** ありがとうございます。14ページの参考資料のところなんですけれども、これはあくまで新築するときについての整備基準だと思うんですが、省エネバリアフリー対応というあたりなんです。既存の公営住宅の改修をもっと進めるというような記載を、ぜひ本文の側にも一言入らないものかというお願いでございます。キーワードが1つ入っているだけでも、耐震性能を向上するというほかに、やはり良好な最低限の温熱環境を確保するための既存の公営住宅の推進のための方策という意味合いでお願いできればと思います。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

そのほかに御意見。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。スライドの9ページ目のアフォーダブルな住宅供給というところなんですけれども、どうやって対応していくべきかというふうに考

えたときに、実は私、母子世帯向けのインパクト投資というのを今経験してやっていると  
ころなんですけれども、これをやっている人たちが弁護士さんだったり、あるいは公認会  
計士みたいな人たちが中心になってやっているんですけれども、本来4%の不動産投資し  
たら利率が得られるところ、その利率を自分が取るのではなくてその分家賃の低廉化に回  
していくという、そういう事業をやっているんです。奇抜な人たちの集まりなので、この  
ままでは普及しないということで、やっぱりこういうものを企業がやって税制優遇措置が  
出てくるというものを考えてもらえると、海外などあるようなのでお願いしたいと思いま  
す。

【分科会長】       ありがとうございます。アフォーダブルハウスも含めて住宅供給にもつ  
とアイデアをとということですね。ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】     今の〇〇先生の御発言で、やはりアフォーダブルな住宅取得という  
のは非常に重要だと思いますが、参考資料の8番でしょうか、地域優良賃貸住宅制度の資  
料があったかなと思いますけれども、まさにここが対象となるというふうに理解してよろ  
しいでしょうか。また、ここの住宅制度が拡充しているのか、今、現状としてどのような  
状況なのか、また、もし課題があるとしたらどんな点が課題なのかとか、そういうところ  
を教えていただければと思いました。

以上です。

【分科会長】       ありがとうございます。国土交通省にたくさんの御意見と御質問があり  
ますが、その他にございますでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】     今、〇〇先生おっしゃった、いわゆる出資というか云々というのも  
含めて、やっぱり私、先ほど自分の発表の中でも言いましたように、例えば、この間の議  
論の中で、やっぱりサブリースみたいなモデルをどうつくるのかという話が結構あって、  
いずれにしてもソーシャルビジネスモデルでやっぱり半分ぐらい持っていけないと、公的  
な制度とか法的な扶助でどこまで対応できるのかというのはやっぱり大本あると思うん  
です。それと、公的なものになればなるほど、ちょっとこれ、言い方語弊がありますけれど  
も、ミニマム化していく。ミニマム化していくと、やはり非常に平凡な世界観になってい  
くんで、やはり民間活用しながら濃淡つけていくというのは、しかもそこでアフォーダビ  
リティが一定確保できるという公的な意味はどうつくるかという、そういう意味では、ソ  
ーシャルビジネスモデルの開発みたいなものを、やはりこの課題の中に入れないとかな

か難しいのではないかというのが第1点です。

その中で、それに関連すると、ここにも公営住宅の払下げ等の柔軟化というのが出てきますが、実際私の担当自治体、地元自治体とも話しているんですが、やはり公営住宅の耐用年数が70年。そうすると払下げの段階でもう40年以上使っているのに、残りの資産の価値を言わば引き取りなさいという話に、減価償却分ですね、残り30年残っているから引き取ってくださいという話に実際になるんですよ。それってどうなんですかという。やっぱりここを本当に柔軟に対応していく、そこが新たなビジネスモデルなり社会づくりに役立てていくところで、相当ちょっと私は柔軟な対応をしないと、70年後に引き受けますはあり得ないと、一般市場からいっても思うんです。それが2点目。

それと、ここに最後から6ページの下から2つ目の生活困窮者については包括的支援体制の中にどう組み込んでいくかということですが、今、私、厚生労働省の地域共生社会の在り方検討会のほうにも出ているのですが、この議論、包括的支援体制というのは、社会福祉法の106条の議論やっているのですが、第3項というのは、必ずしも生活困窮者じゃなくて、やっぱ単身化とか地域がなくなっていく中で、包括支援体制というものをどうつくるのかという議論なので、ちょっとこれ、生活困窮者に限ってこの文言出すと、少しイメージが矮小化してしまうと。日本全体で今、包括支援体制というものを、地域あるいは企業も含めてどうつくっていくかという議論をせざるを得ないところまで来ているんで、ここはちょっと書き方の問題として、先ほどの高齢者に限って100年語るのはどうかという議論と同じですが、地域包括支援体制が別に困窮者に限った話じゃなくて、お金があってもなくても実はつながりがなくなっているというところで包括支援体制どうするかという議論なんで、ここの辺りちょっと丁寧に書いたほうがいいかなと思いました。

以上です。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

皆様、多々御意見、御質問等ありがとうございました。そうしましたら、今、皆様からいただきました御質問や御意見について、事務局、国土交通省のほうから御回答いただいてもよろしいでしょうか。

**【住宅戦略官】**

まず、最初の〇〇委員から、全体の論点が高齢者に寄っているのではないかというお話がありました。これ、我々としてそうならないようにと思っていたのですが、御指摘を、〇〇委員からもいただきましたけれども、反映させていただきたいと思います。

自治体が条例改正しないとなかなか政策が実現しないというお話がありましたが、これについて内部でも、自治体の施策の浸透というのは大事な論点だという議論はしておりまして、計画の中にそういったことを書いていくというのがありますし、計画を待たず、そういう方向性、進めていけるところは進めていきたいと思います。

それから、〇〇委員から、ストックの重視というところですけど、実態としてはまだまだだと、これからの課題ではないかという御指摘、市場との乖離が出てきているのではないかというお話がございました。時期的には確かにストック重視という課題を認識し始めているのは、少し前にはなるわけですけども、実際に関係する立法とは少しタイムラグあり、順次措置されてきているところかなと思います。

住宅局としても議論していますが、措置はされているものの、それがどのぐらい効果が出てきているのかというのは今現時点でも課題になっているところもございますので、どういう政策が講じられていて、効果が十分なものなのかどうかは、内部でもしっかり議論していきたいと思います。

また、〇〇委員から、用語の関係について少し検討が必要ではないかという御指摘がございました。これについても精査をして、直すところは直していきたいと思います。

私からは以上です。

**【住宅総合整備課長】** 住宅総合整備課の浦口でございます。

〇〇先生からいただいた条例改正の話、公営住宅の関係の条例のことかと思いますがけれども、実際、例えば公営住宅の入居するための収入の基準というのは平成20年頃に緩和しているんですけども、地方分権で緩和したんですが、地方公共団体にはまだまだ使われていない。収入階層の25%から50%まで、地方公共団体の裁量で引き上げていいようにしたんですけども、そういったこともなかなか実際には改正されてないというような状況もございますので、今後定期的な見直しといいますか、ちゃんとチェックをして助言なり何なりしていくということを徹底していきたいなと思っております。

それから、〇〇先生から、公営住宅の既存の改修のお話がございました。既存の公営住宅のストックを改善していくというのは非常に重要な課題で、次の国土強靱化といったテーマの1つにも盛り込んでいきたいと思っておりますが、そういう中で、省エネの改修というのも非常に重要だと思っております。どこまでやるかというのは難しいところも、窓や開口部の改修だけなのか、躯体も含めてなのか、やり方によっては難しい面もございすけれども、進めていくということは非常に重要かと思っております。

それから、〇〇先生ほかから、アフォーダブルの話がございました。昨年、意見を実務者からお聞きしたという中でも、インパクト投資について、実際にインパクト投資を受けて取り組んでいる事業者の方ですとか、あるいはそれを応援している社会変革推進財団というところがございますけれども、そういったところにもお話を聞いたりしておりました。それをどういうふうに制度として取り込んでいくのか、税制に反映していくのかといったあたり、非常に難しいところがございますけれども、それを検討していく項目の1つかなと考えております。今後さらに深めていきたいと思っております。

それから、〇〇先生から、地優賃、地域優良賃貸住宅の発言がございました。スライド18ページに合わせられますでしょうか。地域優良賃貸住宅という制度、入居対象のところに書いてありますが、収入分位70%ということで、かなり中堅層、中堅所得層の方まで対象になってくる公的な賃貸住宅の制度でございます。下にありますように、高齢者向けのものを除きますと、まだ全国でも4万5,000戸ということで、公営住宅が200万戸以上あるのに比べますと非常に少ない状況ではございますけれども、こういった制度ももっと活用していただくと必要があるのかなと思っております。アフォーダブルということにもつながってくるかと思っております。対象としていますのは、高齢者世帯であったり、あるいは子育て世帯であったり、その地域で住宅マーケットでなかなか住宅が足りていないと思われるようなものについては、地方公共団体が自ら建設することもできますし、民間事業者に建ててもらうところに対して支援をするという仕組みも両方ございます。活用を図っていきたいと思っております。

それから、〇〇委員からサブリースモデルのお話がございました、ソーシャルビジネスモデルを開発していく必要があるのではないかという御指摘でございましたけれども、まさにそういったところも狙いまして、今、居住サポート住宅につきましては、モデル事業ということで支援をしていくということを始めしております。そういった中で、こういった民間事業者のモデルというのが有効なのかというのを見極めつつ、さらにそれをいろんな事業者に横展開していくというようなことも含めて、今後進めていきたいと思っております。

それから、公営住宅の払下げの柔軟化というようなお話ございましたけれども、目的外使用ですとか払い下げといったことも含めて、先ほども視点の中で、公的賃貸住宅の柔軟な運用ということを申し上げましたけれども、そういった中でさらに議論を深めていきたいと思っております。ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

本日は時間の都合上、御発言が十分できなかつた委員もおられるかと思しますので、その場合は御意見や御質問などがありましたら、本分科会終了後、随時事務局まで個別にメールなどで御連絡いただければと思います。

それでは、本日の審議を終了し、進行を事務局のほうにお返しいたします。

【住宅戦略官】 ○○分科会長、ありがとうございました。また、本日御発表いただいた3名の委員の皆様、本当にありがとうございます。様々な居住者、高齢者、生活困窮者、子育て世帯、幅広い属性の居住者の方々について、活発に御議論いただけたと思っております。

さて、齊藤分科会長におかれましては、今月末で社会資本整備審議会委員の任期満了となり、今回が最後の御出席となります。長い期間にわたりまして、住宅政策の在り方に関する議論を先導いただき、また大変貴重な御意見を賜りましたことを深く感謝申し上げます。ありがとうございます。計画については、委員の皆様と事務局とでしっかり取りまとめていければと思います。

それでは、齊藤分科会長より、計画への今後の期待も含めまして、一言御挨拶をいただければと思います。よろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。皆様、私、分科会を卒業することになりました。本当に長い間どうもありがとうございました。

本会議は委員の皆様も多く、タイムキープに胃が痛くなるような思いでしたが、あしたからは少し安らかになっていくのではないかと思います。本当にありがとうございました。

なかなか立場上、私の考えを言う機会がございませんでしたので、本日少しだけ皆様の御意見を聞いて考えていることを話させていただきたいと思っております。

これからの住まいに関する政策は、まさに皆さまがおっしゃるとおり、住宅政策から住生活の政策、そして居住政策、暮らしの政策に転換すべきだと思います。その中で、2050年を見据えて考えていくこととして、1つには私たちは今まで住宅を一生懸命つくってきました。住まいをつくるということ、そして長持ちさせようということをやってきましたが、今後は住まいをしっかりと安心して終わらせていくことを考えていく。これはつくるときから終わるときまでをプロセスプランニングしていく必要があるのではないかなと思っています。

2点目は、本日の議論にもありましたけど、改めてアフォーダブルな住まいというのを

考える必要があるのではないかと考えています。住まいのために私たちの生活がゆがめられているという事実、皆様も共通して御理解されているところではないかと思っておりますので、諸外国のキーワーカー、エッセンシャルワーカー政策など、また、日本の先進事例を学んで、新たなアフォードブルを実現する方法を考えていかなければならないのではないかと考えています。

3つ目は、超高齢社会ですから、高齢期をどう安心して暮らせるのか。本日、もっと早い時期からの検討という意見もございましたが、最後、安心して暮らせるということが、途中も頑張れるということにつながっていくというふうに考えますと、安心安全に暮らせる体制づくりというものをもっと総合的に考えていくとともに、例えば、リバースモーゲージやリースバックなどが、もっと国民の皆さんに安心して使っていただけるような体制づくりが必要ではないかと考えています。

4つ目に、本日も話題にありました新しいビジネスモデルが必要ではないか。そして私も常日頃思っているのは、住まいに関わる新しい人材育成が必要ではないか。時代とともに課題が変わってまいりますので、そういったことに対応できる人材やビジネスモデルを構築していく、こうして民間と上手に連携することがまさに重要になってきているということで、ぜひこれから皆さんと一緒にそういったものも考えていく必要があるのではないかと考えています。

最後には、国民の皆さんが安心して安全に快適に暮らす、それが実感していただけるということは、基本は国民の皆さんが住まいに関心を持っていただき、主体的に情報を入手する、そして判断できる、行動するということが大事ですので、そのためには基本として、消費者の教育、住み手の教育、そういったものの情報を蓄積し、開示していく。さらにその情報をどう理解していけばいいのか、判断していけばいいのかということで、より一層広く相談体制を強化していく必要があるのではないかと考えています。

引き続き、皆様の議論が国民の皆さま、ある特定の人ではなく、本当に国民の皆さま全員の豊かな暮らしに繋がることを祈り、私から皆様へのお礼の言葉としたいと思います。本当にどうもありがとうございました。

【住宅戦略官】      ありがとうございました。

次回の分科会は、既に事務的に日程調整させていただきましたとおり、3月26日に開催する予定です。今回は、ストック社会における住宅・住環境市場の在り方について、複数の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。

以上をもちまして、本日の住宅宅地分科会を閉会いたします。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 —