

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第63回）

令和7年4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。

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。

次に、臨時委員の異動・本日の委員の出席について御報告をさせていただきます。これまで臨時委員を務めていただいていた青柳一彦様について、所属先の退職に伴い御退任されております。このため、本日は東京都よりオブザーバーとして、住宅政策本部住宅企画部長の鈴木誠司様に御参加いただいております。

加えて、今回プレゼンテーションいただく予定のUR都市再生機構より、住宅経営部部長の白須英樹様にもオブザーバーとして御参加いただいております。

また、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連絡をいただいております。一部遅れていらっしゃる方もおられますが、本日は、委員9名と臨時委員24名、合わせて33名のうち24名の皆様に御出席いただく予定です。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出をお願いいたします。

（報道関係者退室）

【住宅戦略官】 それでは、以降の議事進行は大月分科会長にお願いいたしたいと存じます。

大月分科会長、どうぞよろしく願いいたします。

【分科会長】 皆様、おはようございます。

それでは、早速ですが議事に入りたいと思います。本日は前回に引き続き、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、委員の皆様からプレゼンテーションをいただきたいと思います。

前回延期となりました中城委員に加えまして、野澤委員、馬場委員、吉田委員の4名及び都市再生機構からプレゼンテーションをいただきたいと思います。御発表に当たりましては、非常に恐縮ですが、お一人10分を目安に御説明を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、早速でございますが、中城委員、御発表をお願いいたします。

【中城委員】 ありがとうございます。

次お願いいたします。長寿社会の居住ですけれども、所有や利用の交代や分離が起きることを前提とする社会になってまいります。そういう意味では柔軟性とか流動性に富む仕組みが必要だと思えます。

次お願いいたします。戸数で6割を持家が占めております。

次お願いいたします。面積で8割を占める持家の資産性を保つ、これが1つの大きなテーマだと思えます。

次お願いいたします。そういう意味では日本の課題としては、不動産投資（フロー）がストック、資産（アセット）にならないことが課題かと思えます。やや古い2013年の国土交通省資料ですけれども、アメリカでは国民の不動産投資とほぼ同額のストック、資産総額が残っているのに対して、日本は半分以下、500兆円の資産価値を失っていることが問題として指摘されております。

次お願いいたします。そのアメリカですけれども、追加投資を繰り返してありまして、それを若返りして理解をしていると考えております。

次お願いいたします。アメリカの価格評価ですけれども、一番左の図です。一定程度経過した建物に追加投資をすると、建物が若返ると考えて、例えば50年経過していても実質経過年数は10年と評価をいたします。これに対して日本の場合は追加投資が、耐用年数を延ばすとして考慮することはありますけれども、追加投資分が完全に価格に反映されることはありません。そういう意味では評価の理論でも市場の失敗を追認する、そういう指摘ができると思えます。

次お願いいたします。英米法と日本では不動産の所有権が違っています。日本は土地と建物、別々の不動産がございますけれども、英米法では建物に単独の所有権はありません。価格評価のときに、日本は土地と建物の値段、消費税がかかるとかかからないとか、減価償却があるとかないなどの制度上の違いがあるものですから、どうしても2つに分ける必要がある。そういったときに外構や、コミュニティや、植栽は、価値はあるんだけど、土地でも建物でもないものは価格の帰属先がなく価格にならない、さらに、建物は償却してなくなる、そういうことが一般化していると思います。

これに対して、英米法では建物に独自の所有権はありませんので、不動産価格に建物価格を含みます。土地という器に価値を包含させるということで、いい点は全部いいとしてこの器に入れて価格として評価することが理論的にも成り立ちやすいといえます。建物イコール土地はなくさないということかと思えます。

次お願いいたします。これは1950年のイギリスのSemi Detached Houseです。戦後間もなくですから、マーケットでは注意せよと言われているものでございます。

次お願いします。立面図はこういふこととございます。2階建てで、半分で1住戸です。次お願いいたします。世帯の小規模化は世界中共通の事象でございます。イギリスでも1階と2階を別々の住宅にして小規模化する世帯に対応する。こういうものをConverted Flatという1つのジャンルで集計しています。

次お願いいたします。この住宅は高齢の夫婦がフリーホールドを持っています。1階については月120ポンド、約20万円の家賃で貸す一方、2階についてはケンブリッジ大学に留学に来た大学院の夫婦に125年の同じリースホールドで貸したということですが、3,000万円ですので、貸したというよりは売ったということとございます。日常の資金需要に対しては、1階の家賃収入20万円で、そして突発的な資金需要、この場合、高齢の夫婦が人生最後の世界一周のクルーズに出かけたいということで売却して、その資金を調達したということです。長期に建物が利用できるということを前提に、時間や空間や権原や価値の多様な組合せを実現しています。住宅がもつ資産価値の蓄電池という側面が指摘できると思います。

次お願いいたします。内部的には快適性・資産性を高めるリフォーム投資を誘引する政策を相次いで継続的に実施しているということが言えると思います。

次お願いいたします。そういう意味では2軒分の家だったものが、いろいろな利用区分にアレンジができるということで、土地という名の建物が200年存続することを疑わな

い社会を前提として、利用ニーズの多様化に利用区分の可変性で対応する。こういうことで、所有区分もいろいろ違いますから、いろいろな種類の投資の受皿にもなっているということでございます。そういう意味で建物は絵画や骨董品と同じように、時の経過で価値が高まるということで税制上も償却しない、こういう制度になっています。

次お願いいたします。内部は多様に変化しておりますけれども、街並みは一向に変わらないということで、コミュニティとしても1つのアセットとして形成されて地域の価値に貢献しているということかと思えます。

次お願いいたします。少し理論的に考えてみます。ここでは収益還元法の考え方で整理したいと思えますけれども、収益価格は、将来純収益の現在価値の総和です。一般式で言いますと B_i 、 i 年目の純収益に複利現価率を掛けて現在価値に換算して、それを Σ 、総和を求めます。

次お願いいたします。グラフで理解しますと、このプロジェクトは幸せなプロジェクトでどんどん収入が上がるという想定をしていますが、純収益を直接は出せないで、総収益から総費用を引いて求めます。これが(1)番です。これに複利現価率を掛けて現在価値に換算しますと、(2)番のように下に行きます。それから総和を求めるとするのは、1年目、2年目、3年目を全部足すということですから、色分けしたところの面積を求めるということになります。ここでは50年ですけれども、ずっとこれを続けると、黄色と水色が重なって、それが永久の価値になります。

例えば、日本の所有権もそうですけれども、永久の不動産の価値は単純に足せば無限大になりますけれども、かといって価格として無限大ではない、図では50年を示していますけれども、50年の価値は永久の価値の90%程度ということが理論的に成り立ちます。

次お願いいたします。日本では一般的に建物が古くなると価格が安くなります。120年住宅から30年住宅まで4種類の住宅の価格本線を引いていますが、コストアプローチの考え方で、造る側・売る側の論理でございませう。徐々に値段が下がってまいります。これに対してインカムアプローチ、使う側・買う側の論理では、先ほどの一般式の n のところを無限大にして分母とし、 n を任意の年数にしたものを分子にして割ると効用曲線のような形になります。そういたしますと、例えば残り30年使える。こういうときに、120年住宅ですと4分の3たっているので25%の価値しかない。90年住宅は33で、60年住宅は50となり、30年住宅は新築だから100ということになりますけれども、他の条件にして同じであれば、等しく76.9になります。

つまり、常にあと60年使える状態を維持するというのは、永久の価値の94.6%をキープできるということです。残り2世代は使える。そういう状態、マーケットにすることが資産性や流動性を高めるし、住み替えフレンドリーな社会になるし、資産価値の蓄積も実現できる社会になると、こう言うことができます。

次お願いいたします。リバースモーゲージとの関係で考えますと、35歳で住宅を取得して65歳で定年になります。30年ローンを払って完済すると定年で、その時点でリバースモーゲージが始まります。残り30年、95歳で亡くなるまで使うとして、その時点でリバースモーゲージが完了し、金融機関はそこで売却する。その時点で、残り60年使えるということであれば、94.6%の価値が残っていますので、金融機関としてもそういうものであればリバースモーゲージに商品化しやすいということです。繰り返しになりますけれども、60年経過後に、さらに60年使える状態、94.6%を維持する。そういう社会が一般化すればリバースモーゲージも普及しやすい、こう考えます。

次お願いいたします。日本は住宅を使おうと思うと、所有権で使うか、借地権で使うか、借家権で使うか、こういうことですけれども、そういった利用権が分断されて、硬直的で不連続的で対立的だと、こう言うことができます。

次お願いいたします。これに対して、先ほどイギリスのリースホールドを御覧いただきましたけれども、あの例では1年と125年の借家権なんですけれども、それでも資産性があって、譲渡性があって、金融もつくると、こういうことで多様なニーズに対応する柔軟な利用権、1つのリースホールドという概念であらゆるニーズとあらゆる時間をカバーできて資産形成もできます。

これに対して日本は、例えば借地借家法では所有者は強い、借家人は弱いという位置づけになっていますけれども、たくさん空き家があるということは、強くない所有者がたくさんいることを示しています。強くない所有者が放置している空き家の有効利用には、セルフリノベーションを進んで行く、弱くない借家人ほかの活力を利用することが時宜にかなうということをございまして、借地権、借家権の再考が必要かと思えます。

次お願いいたします。借地権というのは土地と建物所有権が別々という日本独自のもので、英米法ではございません。

次お願いいたします。定期借地権は、土地利用を促進しようということでできた制度ですけれども、今は逆に余っているものをどうするかという違う切り口で利用できないかと考えます。

次お願いします。売買か貸借で利用を促進しますけれども、次お願いいたします。どうしても金融が問題になって、場合によっては資産の切り売りですとか、権利の切り売りによって代替金融機能を働かせるしかないんですけれども、なかなかうまくいきません。

次お願いいたします。売りに売れない、貸すに貸せない、そういった現行の制度は長寿社会の多様な居住ニーズに対応する柔軟な住様式を阻害している。そういったところを改善する必要があると考えます。

次お願いいたします。そういったことで、空き地、空き家となった塩漬けを解く譲渡承諾オプション付買戻特約付借地権だとか、譲渡可能な借家権、そういったものを検討してもよいのではないかと思います。

次お願いいたします。あまり知られていないんですけれども、定期借家権は不動産証券化を導入するために導入された金融と関連した制度です。国土交通省はD I Y型賃貸借ということで、強くない所有者と弱くない借家人をつないで法律の不備を補う施策を既に実行されていますけれども、それを拡大するような形のことを考えるのはいかがかと思っております。

次お願いいたします。よく見る図なんですけれども、縦軸は実は性能だったり、価値だったり、価格だったり、費用だったりいろいろの意味や要素をもっています。横軸は時間の概念です。望むらくはC 3のラインを実現する社会に持っていきたいんですけれども、日本はそれを裏打ちする、多様な要素を横断的に包含する領域横断的なストック診断がないので、そういったことを可能にする人材育成、専門家の育成も必要かと思えます。

以上でございます。ありがとうございました。

【分科会長】 中城先生、ありがとうございました。御質問に関しましては、後の方と併せてお二方まとめて行いますので、よろしくお願いいたします。

続いて、野澤先生、御発表をお願いいたします。

【野澤委員】 野澤でございます。それでは、発表させていただきます。

次のページをお願いいたします。今回の発表では2020年の国勢調査の町丁字別データを基に、戸建てとマンションの持家での2030年、2040年の相続発生見込みの戸数やその分布状況を推計したものをベースにしております。時間の関係上、分析方法など詳細を知りたい方は、最後のページに記載した参考文献を御覧ください。

まず、このグラフから分かることは、今回、実需層を25歳から54歳と設定したのですが、実需層の世帯数は、どの地方ブロックでも減少していくことが見込まれています。

その一方で、2040年、2030年と相続発生見込みの住宅が極めて大量に控えていることが分かると思います。もちろん相続発生見込みの住宅が全て流通に回るわけではありません。空き家になったり、相続したりということもあつたりすることもあります。この機会を的確に捉えて、これからの世帯ニーズに応じた住まいの選択肢の多様化を進めるべきで、非常にチャンスと見ております。

次のページをお願いします。時間の関係上、分析結果は書いていますので御覧いただければと思います。まず、大前提とすべきは、先ほどお話ししたように、これから実需層、特に若い世帯がどんどん減っていくということになります。東京都ですら減っていくということになっており、特に大阪府、神奈川県が結構減るといふ感じであり、かなり減っていくということをお大前提に考えていく必要があります。

次のページをお願いします。特に右の写真のように高経年のマンションがかなり多く密集しているエリアやタワマン街のようなところで多くの相続がこれから発生していきます。タワマン街は若い世帯が多いかと思いきや、一定数は結構高齢者が所有しているので、その方々がこれからどんどん数としても、ボリュームとしても相続が出てくるということになります。特に旧耐震の高経年マンションでは耐震補強、建て替えなどができればいいんですけども、2040年頃になっても実行できていない場合には築60年ということで、物件価格はたとえ安くなったとしても維持管理コストが相当高いということで、今ほど住宅市場で流通するかは世帯数も減っていますし、逆にマンションによっては、それで流通させてよいのかという問題もこの頃になると出てくるかと思っています。

右の写真のようなこうした密集したマンション街というのがどんどん出てくることが見込まれます。

次のページをお願いします。特に区分所有のマンションについては、近年価格が高くて手が出ない住宅ばかりが増加している状況にあります。一方で、交通利便性・耐震性・築年数といった点で、あまり手を出したくない住宅がこれからも積み上がり続ける可能性があります。そろそろ東京都をはじめとして、各自治体もタワマン建設主体となっているような都心居住の推進という政策からは本格的な転換が必要ではないかと考えています。

次をお願いします。次に、戸建てです。東京圏では2030年頃から相続発生戸建てが多く出現するエリアがあります。2040年頃には広く薄く、実は郊外に拡大しております。ここには載せていませんけれども、土地利用規制別に見てみると、実は調整区域にじみ出して、調整区域での相続発生見込みの戸建てが出てくるということで、2050年

には、恐らく2000年に法改正した3411条例みたいな調整区域の規制緩和で戸建てが多数できたようなスプロールしたエリアで、さらに影響が出てくると見込まれます。

次のページをお願いします。これは近畿圏の戸建てです。大阪市は西成区、東住吉区、阿倍野区、生野区、東成区といった密集市街地、門真市や寝屋川市、守口市などで多く出てくる可能性があります。京都市や神戸市などでは2030年も2040年も大幅に時期によって変化がない状況ですが、大阪市に関しては2030年に多く出てくる可能性があります。

次をお願いします。こちらは代表的な地方都市のマップです。都市によって相続発見込みのエリアが異なってくるのがよく分かると思うんですけども、住宅単体に対する住宅政策だけで、これから大量に相続が発生する住宅の世代交代という問題を解くことはもはや難しいというのが、このマップを見て実感しているところでございます。

次のページをお願いします。次に、では駅から徒歩圏内、徒歩圏外で分析してみました。その結果、徒歩圏外よりも徒歩圏内のほうが住宅発見込みの戸建てが多いのは、東京23区、大阪市、京都市、神戸市でした。これらの大都市では近年中古マンションの価格も高騰しているということになっています。ほかの横浜や埼玉や千葉といったところは、むしろ徒歩圏外のほうが量として多いということが分かると思います。

次をお願いします。このマップは東京圏の駅から徒歩圏内のみの戸建ての密度を表示したものです。これを見て分かる通り、それなりに利便性が高い、どちらかというところと昔100年ぐらい前、あるいは50年ぐらい前に鉄道会社が沿線開発したようなエリア、あるいは密集市街地で、かなり戸建てで大量に相続が発生する見込みになっています。これまでのように都心・駅近での居住推進ではなくて、こうした良好な住宅地としてのストックが広がっていることにもう少し目を向けて、生活圏の再生を通じて居住志向・居住需要の喚起を行い、既存住宅のリフォーム、リノベなどによって活用促進していくことで、もっと住宅のアフォーダビリティの確保にもつながっていく可能性があるのではないかと考えています。特に戸建て住宅地は区分所有マンションに比べて、将来、時代のニーズに応じて都市の変容性を担保できますし、マンションほどは国内外の投資層の参戦に翻弄されにくいいため、実需層への支援になる可能性もあります。

こうした今後の開発余地ともなり得るエリアの将来に影響する点としては、小世帯化や広さを変えて利便性に重きを置いた選択も可能となるように、住宅産業界などから最低居住面積水準の引下げの声が上がっているという点です。もしこれを実行した場合、現行の

都心・駅近といった住宅需要、供給の過熱化や居住のさらなる過密化、東京一極集中を助長しかねず、さらにそれによって地価や住宅価格を押し上げてしまうと、土地とかの奪い合いを助長してしまって、さらに上げてしまうのではないかと考えています。

住まいの選択肢の多様化を進めることは重要だと思いますけれども、そのためにもどのような世帯のどのような面積水準が現行で不足しているのかといった詳細なデータ分析や、実需層の世帯数減少を見据えた上で、現行の税制、補助制度などで設定されている面積水準に関する課題をきちんと精査しながら、慎重に議論すべきではないかと思っております。

ちなみに、最低面積水準の引下げに関係しそうなエリアというのは、よく考えてみると、東京の環7内側から都心ぐらまでの間の局所的な住宅事情が中心であり、かつ、現行でも最低居住面積水準以下の住宅は政策支援対象としなくても勝手にといますか、市場の論理でどんどん大量に供給されているのが現状かと見ております。ですので、都市をもう少し広がりを持って引いて面として見渡してみると、これから相続が発生する見込みのエリアの既存住宅や、その解体後の跡地の流通を支援していくことこそが、これからの住宅アフォーダビリティの確保にも寄与しているのではないかと考えております。

次のページをお願いします。ここにはいろいろ書かせていただいているんですけども、生活圏の再生によって多様な世帯・世代にとってちょうどよい住宅をいかに増やしていくかという住宅政策に力点を置くべきではないかと考えています。ちなみに、アフォーダビリティというのは、人々が自分の収入に見合った価格で適切な住宅を購入または賃貸できるかという概念として私はお話をしております。そこで、例えば相続発生見込みの戸建てエリアを対象に、生活圏再生重点区域の指定・計画などの策定を通じて、生活圏として、住宅そのものだけではなくて、住環境の整備ももう少し国庫補助を充実するなど、もちろん立適の実効性向上にも寄与しますし、住宅政策の枠を超えた分野との連携で居住需要の喚起をやっていくことがこれからは必要ではないかと思っております。

さらに相続発生後、流通にきちんと回っていくように管理不全空き家対策に力点を置くことも必要になっています。ただし、調整区域の空き家は、空き家だから何でもいいというのではなくて、きちんと空き家等活用促進区域を設定して、このエリアだけは世代交代を進めていくということをきちんと決めて規制緩和をしていくべきではないかと思っております。しかし、小規模自治体では新しい法制度ができてマンパワー不足が深刻で対応が難しいので、都道府県も含めた広域的な連携・支援体制が必要ではないかと思っております。

加えて、既存住宅の流通促進のためには、住宅性能のレベル調整(部分耐震化・部分断熱

化など)も許容していくといったことが可能かどうかを技術的に検証していくことも必要ではないかと思っています。

次お願いします。最後に、前回の住生活基本計画見直しの際も度々主張しておりますけれども、「住宅をたたむ」支援策をもう少し充実していく必要があるかと思っております。現行子育てグリーン住宅支援事業でも既存住宅の解体を行う場合にはプラス20万円の追加をしているということで、ようやく解体も含めた住宅支援をしようという流れが出てきたので、これを拡充して住宅ローン減税や、あるいは相続税の解体費の控除なども含めて解体を支援していく。それによって開発余地を生み出していき、それで世代交代を生み出す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】 野澤委員、ありがとうございました。

それでは、今のお二方の御説明について、ほかの委員の皆様から御質問や御意見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に時間を充てることのできればと思います。前回同様、御発言はお一人1分程度でおまとめいただきたいと思っています。

それでは、御発言のある方は、会場にお越しの方は挙手にて、オンラインの方は挙手ボタンにてお知らせください。よろしく願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇です。御発表ありがとうございました。それぞれ1点ずつ議論というか、御意見を伺いたいんですけど、まず、日本の都市政策や都市のつくり方とヨーロッパの多分つくり方で少し違うのは、町の中心軸が変わる日本と変わらないヨーロッパの違いがあります。あるいは人口動態が大きく移動する可能性がある日本とそうでない欧米の違いがあるかと思っております。その点で、こういった欧米と同じような考え方で価格の維持が物理的にできるのかどうかということについて、中城先生にまず1点お伺いさせていただきますと思っています。

野澤委員に対しては1点、そのような形での政策を行ったとしても、個人的には駅から離れた地域で、今後、若い人たちが住まなくなると、バス便がますます減便される状況があるかと思っております。今御発言いただいた中で、人々が住みたいという地域の中での交通網というのは極めて重要かと思っております、その点について、もし御意見があればいただけたらと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

中城委員、よろしくお願いいたします。

【中城委員】 御指摘ありがとうございました。マクロな視点からのお話で、私の今日のプレゼンはミクロな感じでしたので、少し前提が違うという気がいたしますけれども、少し申し上げましたように、個々の努力では限界があります。そういうものをみんなが連続して、地域として行うことでコミュニティ・アセットといいますか、地域全体の価値が上がるという発想が大事だと思います。そういう意味で、それをするかしないかで成果は違ってくると思います。全てのものが良くなるということは需要を考えれば難しい面もあるかと思いますが、今日私が申し上げましたのは、前提として、少なくとも個々にそれを行い、そしてそれを地域のみんが行うことで様相を変えようという話をさせていただきました。

その結果、今日指摘させていただきましたように、今の日本の市場の論理とは逆の、つまり、供給者側の論理、すなわち、売る側の論理よりも買う側の論理の値段のほうが高い、こういうことを今日お示しさせていただきましたので、そういうマーケットは比較的転換が容易ではないか、こう考えております。完全なお答えにはなりませんけれども、私はそう考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。

続きまして、野澤委員、よろしくお願いいたします。

【野澤委員】 御質問ありがとうございます。居住、交通の便が悪いような家はどうするのかという問題は、私の中でも答えはなかなかないんですけども、やはり御指摘のとおり、交通の利便性があまりにも低過ぎることが問題かと思っております。実際、例えば前橋市とか熊本市はバスの共同経営や共同運行を始めて、バスの運転士さんが足りなくても、それを共同で複数のバス会社が複数やることで余った場合や、余っていない場合でも、バスの運転士さんをほかに振り分けることができるようにしたり、今、日本版のライドシェアのトライアルが始まろうと、地方でもトライアルが始まろうということであったり、あるいはオンデマンドバスもいろいろトライアルはされているかと思うんですけども、それがなかなかマネタイズできないということもありまして、これは根本的な問題なんですけれども、もう少し交通のほうに税金というか、国からの支援をもう少し行うという、当たり前のことをもう少し充実する必要があるかと思っております。

一方で、都心にみんな通わなくても別に働けるという働き方の本当の改革であったり、子育て期間は地域で子育てをやりながら、近隣にあるシェアオフィスで働くといった、そういう働き方も必要で、必ずしも住宅局さんがやれる範囲を大きく超えている色々な分野を総動員しないとできないかと思っております。お答えになっていないですけど、以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかに会場からよろしいでしょうか。

リモートでお手が挙がっております。〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 御報告ありがとうございます。野澤先生の御報告から、今後、相続を契機として住宅が大量に放出される、そういう見通し図をデータを基に示していただきまして、大変参考になりました。相続がこのように住宅政策から見ても重要なポイントになると考えますと、個人のレベルですと相続時は、闘病の付添いだとか介護で相続人は相当疲弊していて、相続人自身も年齢が高くなっていることが多くて、その際には死亡届やら葬儀やら、10か月以内の相続税の手続とかという形で多忙を極めて本当にふらふらになって、親の戸籍や原戸籍を探すことに追われているのが現状だと思います。

こうした相続の機会住宅政策の分野ではストックを積み上げた世代からの住宅移転という点で重要だとしますと、この機会は空き家対策の契機にもなりますし、住居の用途変更や跡地利用などの誘導の契機にもなるということが言えます。また、最近では、市役所は大変親切になっていまして、市がおくやみ窓口などを設定して、約束した訪問時に伺いますと、年金の精算だとか保険証の返還、自動車の名義変更、不動産名義変更など、いろいろなことをワンストップで情報提供してくれている状況があります。こうした中で、相続した住居に係るサービス、これから国交省もいろいろな補助を増加していこうと思いますので、行政の側からワンストップで網羅的に情報提供するような窓口を組み込んで、そして相続した家屋の利用について誘導していく、そのような視点が重要ではないかと思っております。

助成制度を拡充しても、一般市民、住民に係る助成策などは一般に無縁ですし、現行法は申請主義を前提にしております。住宅政策としては相続を念頭に置いたプッシュ型の情報提供窓口というものを考えていく必要があるのではないかと思います。

また、これは都市計画の話ですが、マスタープランは、まちの変化を予測して描くものですので、相続関係の地域的な見通しを市町村が持ってそれを描くという視点も大事ではないか。これはレジュメの最後に紹介されている野澤先生の御著書では、都心3区で特に

そういう問題意識があるようですので、細かい点ですけれども、技術的な施策を広げていくことが重要かと思いました。

以上、感想でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。御意見いただきました。ありがとうございます。

次、〇〇委員から御質問等がございます。〇〇先生、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。質問ではなくて、交通の議論が出たので、関連してコメントさせていただければと思いました。野澤先生の分析、非常に緻密で有用なものだと思ひまして、ぜひ各自治体の方に参考にしていただけるような、そういうプロセスがあればよりいいと思ったんですが、そもそも、今、東京の郊外に住んでおられる方がどういう交通行動しているかという、コロナになってヨーロッパの都市とかは居住地から15分以内で徒歩でサービスが全部完結できるよという政策を目指しているんですけど、東京郊外の場合は15分でちゃんと皆さん生活しているんですが、みんな車でやっぱり生活しちゃっているわけです。その構造自体が御指摘のあった現時点で足が弱い、公共交通が弱いという状況になっていて、これは別課題だから、そっちは置いておいて議論しましょうという状況では、そもそもいけない状況かと思っています。まず、第1ステップでやらないといけないのは、福祉とセットでやらないといけないということが1つあるかと思っています。

あともう一つは赤字黒字を議論しているという日本の公共交通の発想がそもそも貧困なので、町として黒字になるかという議論、そちらが大事ということです。その場合の黒字は金銭感覚ではなくて公共性ということですので、そういう観点から郊外の、野澤先生が指摘された、きちんと考えたほうがいいという一戸建てエリアなど、そういうところを新たな居住の核に、施設配置もサービス施設の配置もセットで見直しながらウォークアブルな空間の中で考えていくという、まさにリフレーミングだと思ひんですけれども、リフレーミングに頑張っやらないといけないことだと思ひます。コメントということで、以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかに会場もしくはリモートで御意見等ございますでしょうか。

私から1点、中城先生に御質問したいんですけれども、日本のフローをアセットにしていく方法として、時間と価値の関係性を説明していただきましたが、現在の日本の住宅、土地の評価方法をこう変えると、先生がおっしゃったのにより近くなるという評価方法とい

うのは何かございますでしょうか。

【中城委員】 ありがとうございます。最後に示した図を実践に移すことだと思いますけれども、評価というと宅建士なり、鑑定士の世界、特に精緻な評価となると鑑定士の世界ですけど、若干資料にも書かせていただきましたけれど、鑑定士の評価というのはザイン、そこにある価格を評価しなければならないとなっています。これに対して、今の大月分科会長のお話もそうですし、私も基本的にそう思っていますが、あるべき価格をどう顕在化させていくか、ゾルレンの価格をどう浸透させていくかということが喫緊の課題で、こういう場を1つの契機として、市場の失敗という言い方もありますけど、本当はこれだけの価値があるということを社会として共有していく仕組みが必要と思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

私のほうから野澤先生に1点ございます。おっしゃったことは未来予測としては非常に起こり得べき話が、非常に納得する形で理解できたんですが、そうした場合に、現在策定されている立地適正化計画等の計画と、先生の御主張を実現するための方策はどの辺で接点をもてばいいのかという点についてお伺いしたいと思います。

【野澤委員】 ありがとうございます。立地適正化計画で居住誘導区域を張っているエリアは、大体駅から徒歩圏内とか、公共交通をかなり考慮して指定されているので、その区域ということだと思っておりますので、むしろ住宅政策と都市計画がもっときちんと連携して、居住誘導区域内で住宅を解体して建て替えたりするときや、あるいはリフォームするときと居住誘導区域外は少し段差をつけるとか、そういうようなことでなるべく居住誘導区域に入っていただきたいというのがコンパクトシティ政策としての話としては、そういう住宅政策に期待するところではあります。とはいえ、先ほどの〇〇委員のように居住誘導区域外を見捨てていいかということそうではない中で、居住誘導区域外をどのように違う土地利用に変えていくか。例えばグリーンインフラにしていくということが考えられます。良好な住環境のストックがあるところは、拠点をきちんとつくって、そこはきちんと世代交代するという、ここはいいけど、ここはちょっとというところをきちんと考えていくことが必要で、そこに住宅政策も連携していくことが求められると思っています。税制上やいろいろな分野の支援もリンクすることが必要だと思います。最後に、立地適正化計画をそもそも策定してない自治体もかなり多く、本来策定すべきところもやっていないというところも見られます。国交省の別部署でどうやって実効性を上げていくかというこ

とを検討されてきましたけれども、全ての自治体が同じような方向に向く形にしないと人口の奪い合いが起こるのかと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問等、よろしくお願ひいたします。

【〇〇臨時委員】 野澤委員に相談というんですか、ライドシェアが日本であまり普及されない理由を知りたいんですけれども、実は先日、主人がアメリカに出張したときに予約していたタクシーが来なくて、そしたら隣のアメリカ人がじゃあライドシェア、ウーバーを使おうということで、2人で乗り合わせて簡単に行ってしまったとか、あるいは先日、オランダに旅行してきたんですけれども、これはもともと旅行会社が美術館を予約してくれていたのが、人数が達成しないということでキャンセルされてしまったんです。じゃあどうしようかと言ったときに、じゃあウーバー使おうということで使ったら、本当にすぐにウーバーさんが来てくれて目的どおり達成できたんですね。こんなに海外ではウーバーが使えるのに日本ではいまひとつ発達しないというのは、やはり安全性だとかいろいろなことの法律的な制約があってウーバーが使えなくなっているのか。その辺をちょっと知りたいと思って、質問です。

【分科会長】 野澤委員、いかがでしょうか。

【野澤委員】 御質問ありがとうございます。別の審議会で先日そういう議論もありましたけれども、日本版のライドシェアというのは、タクシーのマッチング率で決められていて、コロナでタクシー運転手さんが少なくなりましたが、今は、お給料が上がってきて、結構人数が増えてきています。日本版ライドシェアは、タクシーの需給バランスを見ながらやっているの、海外のように全面解禁になっていないんですけれども、安全性の確保に対する日本人気質もあって、いきなり解禁することが少し難しいところもあるかと考えています。海外では支障がでていて、例えばニューヨークでは渋滞がひどくなるなど、いろいろな問題が出てきています。そういったところも考えながら、日本としてはちょっとスピード感がどうなのかと皆さん、思うかもしれませんが、少しずつ始めていくことになっているかと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、時間が参りましたので、次に移りたいと思います。次もプレゼンテーション

を2件続けてお願いしたいと思います。

まずは馬場委員、よろしくお願いいたします。

【馬場臨時委員】 全国住宅産業協会の馬場でございます。我々は戸建てやマンションの分譲事業、あるいは流通に関わる全国の会員企業から成っている組織ですので、先生方のアカデミックな話とは違って、少し事業者目線を交えて幾つかお話をさせていただければと思います。

まず、住宅取得の目的って何なのか。これは2ページ目に挙げてありますけれども、何といっても安定した生活拠点の確保、これが第一義であることは間違いないんですが、もう一つは人生設計を支える資産づくりだと。本来であれば、住み替えでだんだんと資産価値を上げていくような形での資産づくりという、そういう意味で申し上げているんですけれども、この資料2にありますが、「国民精神の荒廃、社会の緊張対立は住まいの貧しさに起因する」、これは戦後のドイツが産業復興より住宅政策を優先させたときの基本理念でありまして、個々の住宅であろうと、ひとたび形を成せば、それは社会的公共物なんだ。町ぐるみの取組でその価値を長く維持することが国の財産を蓄積することにも直結する。言わばこうした骨太の方針がもたらした結果について、もう一度後で触れてみたいと思っています。

一般的に住環境に恵まれている欧米各国では、一生涯に10回以上平均的に転居すると言われています。日本でも恐らくは四、五回は引っ越しの機会があるのではないかと。3ページ目にポンチ絵を描かせていただいていますけれども、単身から始まって、新婚、子育て、成長した子供や親との同居、やがてはシニア世代となって、最後は介護施設と。その時々家族構成ですとか、働き方にふさわしい住空間を求めて移り住む。その際には都市部に利便性を求めるのか、あるいは地方に腰を落ち着けるのか、二地域居住という選択肢もあろうかと思っています。

要は、国民一人一人の人生、その一人一人も、それから世代も若いのか、年老いているのか、そういうことも含めて個性がある分だけ住まい方にも多様性が求められるのではないかと。前回の委員会でも、また、今日も野澤先生から面積要件、注目されたように記憶していますが、一生涯に1度しか住居を持たない、あるいは持てないという、そういうことであれば、恐らく人生の真ん中あたりの同居世帯を前提とした誘導居住水準ということに意義があるかとも思いますけれども、これを住み替えるという発想からすると、もはや固定した面積要件は意味をなさないと。

耐震性や省エネ性能といった、これは消費者の目には見えませんが、この部分は厳しく規定されてしかるべきだと思いますけれども、どのように住むのかという、これはまさに消費者の自由な判断によるもので、これは税制や住宅ローンの優遇措置のために面積要件を細かく設定し過ぎてしまうと、当然事業者サイドは足かせになりますので、かえって消費者の選択の自由度に制限を与えてしまうのではないかと、こうしたことを危惧しているところです。

8 ページ目に参考資料 1 を挙げておりますけれども、たかが 1 平方メートルといえども、今の分譲単価にしますと約 150 万円にも相当しているわけですし、また、これは補足ですが、日本の住宅をウサギ小屋と言われたトラウマが今なお多くの方々の頭にこびりついているような印象を受けますが、当時フランス語で書かれた EU の報告書に初めてウサギ小屋という表現が出てきたと思うんですけれども、このときは当時の賃貸アパートの姿を表現したものであって、揶揄した形でありますけれども、持家同士の面積を比較すると全く無関係で、現実に欧米各国でも非常に使い勝手のいい狭小面積の住宅がたくさん存在していると、これだけは指摘しておきたいと思います。

次に、流通ですけれども、首都圏を中心に、今、流通市場、急速に伸びています。これは新築価格の暴騰に引きずられる形で中古物件の価値が評価されたものでありまして、主体となっているのは、築年数の浅い優良な物件が非常に数多く供給されたことが背景にあるかと思えます。ただ、地方圏では、これは依然として不調でして、新築価格と比べて極めて安い廉価なものであっても消費者の食指は動かない。これまでもこうした委員会では情報の非対称性に原因があるとか、あるいはインスペクションの普及で消費者の不安を払拭するという、そういう手当ても打たれて、「安心 R 住宅」という制度もできましたけれども、その利用実績は極端に少ない。その根本原因は、残念ながら優良なストックそのものの蓄積が圧倒的に不足しているからだ。それだけのことではないかと思っています。

といいますのは、量から質へと住宅政策が変わったのは、2006 年施行の住生活基本計画からですから、その後のストックは全体の 30% によろしく達したかどうか。残りの 70% については、それまでの耐用年数が短いという形で言われてきた不良債権そのものでして、リフォームやリノベーションで価値の回復効果が期待できるのは、歴史的な価値があるとか、そこでしか存在することがないという、こういうレアケースですが、それ以外はほとんどが築年数 20 年以下、これは流通市場がそのことを明確に物語っているのではないかと思います。

そうしてみますと、消費者が自由な意思で、あるいは自分の生き方によって自由な選択ができるまでの間、ストックが充実するまでは、もうしばらくは分厚い政策支援によって中間層、一次取得者層を対象とする新築住宅市場を維持する必要があるかと思えますし、また、借家と持家を比較した場合に、持家のほうが圧倒的に婚姻率ですとか出生率が高いというデータもあります。つまり、その本人が安定した資産を持っていることに生活のゆとりが直結していることのアかしでありまして、こうした意味からも、引き続き持家政策を強く推進すべき根拠になるのではないかと思います。

それからもう一つ視点を変えまして、5ページ目を御覧いただきたいんですけども、今度は住宅に求められる価値とは何かということですが、住生活基本計画が始まった当初に、既に4つの基本項目が挙げられておりまして、このうち安全・安心ですとか、生活利便性というのは資産価値に簡単に反映されるんですが、2番目にあるような人間性を育ませる美しさ・豊かさというのは、いつの間にか置き去りにされている感じがありますし、あるいは被災地や仮設住宅での様子を見るにつけても、住民同士の連帯感が生活維持には欠かせないことに気づかされます。

また、隣人関係が密であればあるほど地域防犯にも大きく貢献するようでして、ただ単に寝るために帰るだけの家では創造的価値は生まれません。町全体が多くの世代や多様な世帯で構成されることで様々な人間関係が醸成されるような、これから住宅を普及していくためには配慮する必要があるのではないかと思います。

実は、先ほど〇〇さんから、ヨーロッパとは違うかもしれないと言うんですけども、国土の面積、人口などが同じ規模で、敗戦後の復興から高度経済成長、公害問題、いろいろな歴史、ほとんど同じようにたどってきたにもかかわらず、ドイツの各都市は、現在、見ていただいても分かりますように、地域の固有性や景観が保護されて、町並み自体が観光資源になって国家資産として大きく貢献しているということですが、その根底にあるのは、先ほど冒頭の2ページ目に戻りますけれども、内需振興のための経済対策ではなくて、しっかりとした理念に基づいた住宅政策を徹底したことでこうしたことができたのだろうと。個人に住宅を取得させるためには100年無利子の住宅ローンという手厚い支援策もありますし、一方では都市計画にも大きく関与して、開発に当たっては規模を抑制する。あるいは強制的に世代間ミックスを実現させる。都心部や繁華街であっても個人の利益の暴走に歯止めをかけるということで、こうしたことは国民性と言ってしまえばそれまでですけども、公共の福祉を最優先するという、そういう姿勢が垣間見えるところで、戦後

の日本がどちらかといえば効率性重視、それから非常に未熟な民主主義の履き違えで、個人の権利と自由を過剰に保護してきたことと比べると正反対に位置するのではないか。その結果が今日の町並み形成に決定的な違いを生じさせている要因ではないかと思います。

日本は長いですから、北から南まで、地域それぞれ独自の文化や歴史があって気候風土も変わっていますが、47県庁所在地、どこを見ても駅前景色はほとんど同じだと思います。全国一律の法律が適用されているからやむを得ないという言い訳も聞こえてきそうですけれども、やはり成り行き任せの開発で乱雑に都市が膨張したり、衰退を繰り返す。雑然としたパッチワークとなれば、維持管理を怠ったわけでもないのに時間が経過するとともに都市構造自体が疲弊する。せっかく投資した住宅の価値も必然的に低下しているということかと思います。

駅近という利便性だけではなくて、町並みそのものを大事に維持し育てることの重要性をぜひとも再認識していただきたいと思いますし、特に近年被害例が増大しつつある老朽化の課題とか、都市計画上では想定していなかった土地利用で都市インフラに過大に負担がかかっている。あるいは一極集中によって容量自体がパンクしてしまっている。大変口幅ったい言い方になりますけれども、根本的な解決策としては、都市のダウンサイズを前提に用途地域制度そのものを地域の実情に応じて全面的に見直す。特に最近、特例措置として容積率を割り増したり、形態規制を緩和するといった弥縫策がありますけれども、本当に必要なら周辺住民の理解を得て、集合規定そのものを修正する。あるいはハザードエリア内に存在している住戸や既存不適格の建築物については、積極的に移転を促進する法整備、あるいは支援策を設けて、できるところから実施していくことが必要かと。

11ページ目の参考資料4には、かつて50年前にこの国でも防災集団移転促進事業という法律が既に存在してまして、空き地や空き家を利用して、1戸ずつ移転する差し込み型の移転も対象とされているということですが、残念ながらほとんど実例はありません。これはなかなか個人の権利に踏み込みにくいという、そういうマイナスのエネルギーがかかっているのかと思いますけれども、この分科会が5年先、10年先を見据えるのであれば、何とか現状を打破する思い切った政策が打ち出されるべきではないかと思います。

時間が迫ってきましたので、最後に、全住協の要望事項、住宅金融、税制等は7ページ目に挙げておきましたが、もう一つ、参考資料1、8ページ目に会員企業が実際に提供している分譲マンションのプラン図で、大きな面積のものもあれば50平方メートルを切る面積を含む住戸が一体で構成されて、そのことによって1棟内においても多様性のある世

帯構成を実現することに工夫を凝らした事例だということを紹介しておきたいと思います。繰り返しになりますけれども、面積要件が今後とももし継続されるようであるとするならば、少なくとも完全にフリーとは言わないまでも、40平方メートル以上が住宅政策上の配慮として位置づけられるようお願いして、取りあえず終わりとしたいと思います。ありがとうございました。

【分科会長】 馬場委員、ありがとうございました。

続きまして、吉田委員、御発表をお願いいたします。

【吉田臨時委員】 不動産協会の吉田でございます。住生活基本計画の見直しについて、デベロッパーの団体として新築マンションを中心にお話をさせていただければと思います。経済・社会情勢の変化に伴いまして、働き方・住まい方にも変化が生じており、住まいに対する価値観やニーズも多様化しています。そうした中、豊かな住生活の実現を通じて、総理もお話しされております、すべての人が幸せを実感できる社会、それをつくっていかねばならないと思っております。こうしたことを念頭に3つのテーマ、下に掲載してございますけれども、そちらを中心に話をさせていただきます。

5ページをお願いいたします。まず、人生100年時代における住まいづくりについてお話をします。今の我が国においては、少子高齢化が急速に進行しております。

次をお願いいたします。今後の世帯構成の推移を示しておりますけれども、単身世帯・高齢者の単身世帯が増加し、2050年には5世帯に2世帯、約4割が単身世帯、そのうちの半分が高齢者の単身世帯となる見込みであります。

7ページから8ページ目に育児、高齢者の生活面での負担について掲載しております。7ページ目は、子育て世帯では金銭面・時間面での負担が大きく、次の8ページでは、高齢者世帯においては、日常生活において必要な移動、この移動が負担となっていることが分かります。

次をお願いいたします。一方、子育て世帯の動向を見てもと、一次取得者層の世帯数自体が減少しておりますけれども、その中では、共働き世帯が増加する中、子供が小さいうちから住宅を購入する世帯の割合が増加傾向にあるなど、彼らの住宅取得意欲は旺盛な状況であります。

以上を踏まえまして、10ページに意見をまとめております。住環境に対するニーズや価値観は、ライフステージに応じて様々に変化しますが、特に子育て世帯や高齢者世帯では、生活を支えるリアルなサービスのニーズが高まります。そうした機能と住まいとの近

接性を確保したコンパクトなまちづくりの計画が必要だと考えております。11ページから12ページには、そのような理想を具体化しようとする開発や施設の事例を掲げております。

続きまして、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくりについて、14ページ以降でお話をいたします。2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅についてはストック平均でZEH水準を目指すこととされています。

次お願いいたします。そうした中で、新築マンションでのZEH水準住宅は着実に増加傾向にありますが、ハウスメーカーさんが造られます新築の注文戸建て住宅では、5年前の2020年の時点で既に半数以上がZEH化を実現しているのに対し、マンションでは本年中に販売予定住戸の約4割にとどまります。また、既存住宅においては、リフォームをはじめとする省エネの取組が捕捉されておりません。そのため、既存住宅の環境性能の把握は困難な状況で、現状でのストック平均の姿も同様に不明な状態にあります。

続いて、16ページをお願いいたします。マンションでの環境性能向上は鋭意推進しておりますけれども、住宅としての特性の違いから戸建て住宅とは異なる点がありますので、幾つか御紹介をさせていただきます。

まず、1つ目が仕様・特徴です。建築材料の違いや太陽光パネルを置くスペースの違いなど、戸建てとマンションでは大きく異なります。

次に、発注形態の違いであります。戸建てのハウスメーカーさんとかは、まさに御自分で造られたりということになりますけれども、我々デベロッパーはコーディネーターという立場にあるため、どのような環境性能を目指すのかについて、ゼネコンさんをはじめとする関係者との連携・協力が不可欠となります。

次お願いいたします。省エネ建材・設備の普及も大きな違いがございます。給湯器の採用率を参考として右側に掲載しておりますけれども、マンションに適した省エネ建材や設備の汎用化や価格の低廉化がまだまだ進んでいない状況であります。

続いて、環境性能に関する研究の熟度も違います。マンションには様々な形状や仕様がありますが、戸建てと異なり、そのような特性を踏まえたマンションの環境性能に関する研究が進められていない状況がございます。

最後に、既存住宅の省エネ改修の場合、マンションは戸建てと比べて所有形態に起因して意思決定が難しいということがございます。区分所有であるマンションは、大規模修繕等の実施には合意形成が必要となり、改修のハードルが高い状況でございます。

以上のことを踏まえまして、次の18ページに意見をまとめてございます。2050年カーボンニュートラル実現に向けて、これまで以上に環境性能の向上に取り組んでまいりますけれども、次のようなことが必要だと考えております。

まず、戸建てとマンション、それぞれの仕様や特徴を踏まえた制度設計が必要であると考えております。次に、さらなる環境性能向上に向けて、関係省庁との協調はもとより、研究機関や学識経験者の方々の知見の獲得、それからゼネコンさんや建材メーカーさん等との連携も不可欠であろうと思っております。また、環境性能向上には相応のコストが必要となりますけれども、そのコストアップ分を、住宅を購入される方々にも御理解いただけるよう環境価値への共感といったものを、醸成を図っていくことも重要だと思っております。

さらに、既存住宅の環境性能を把握して、現状でのストック平均の姿を正確に示すことも必要です。現状を正しく把握することで、2050年に向けて何をすべきか、どう進めていくのかを明確化しなければなりません。そのためには、既存住宅の省エネの取組も捕捉し評価して、さらなる取組の推進につなげていく必要があります。

19ページには、ZEHの最高水準である、いわゆる『ZEH』を全戸において達成したマンションの事例を掲げてございます。

続きまして、バランスの取れた新築住宅の供給と既存住宅の機能更新について、21ページ以降でお話をします。良質な住宅ストックを構築していくためには、新築住宅の供給と既存ストックの機能更新、不良な既存ストックの除却をバランスよく進めていく必要があります。

次お願いいたします。自然災害が激甚化・頻発化する中、住まいの防災性能の向上は急務となっております。

次をお願いいたします。こちらが平均世帯人数の推移であります。足元では2.23人と小世帯化が進行しております。

次お願いいたします。首都圏では、近年は中古マンションの成約が新築マンションを上回っていますが、既存マンションの断熱性能はストックの8割が現行水準を満たしていない状況でございます。

これらを踏まえまして、25ページに意見をまとめております。これまで新築マンションの供給は、単なる住まいの提供だけでなく、高度経済成長期の住宅不足をはじめとした時代ごとの社会課題の解決にも貢献してまいりました。引き続き、子育て環境の整備やコ

コンパクトシティ、環境性能、防災性能をはじめとする現在の様々な社会課題やニーズに対応していくため、多様な機能を有した良質な新築住宅の供給が一層必要だと考えております。

また、小世帯化や住宅志向の多様化などが進む中、マンション建替円滑化法や住宅ローン減税などの様々な基準が由来していると考えられる最低居住面積水準にも見直しが必要だと考えております。先ほど詳しく触れていただいた内容と同様でございます。住宅市場の面からも住宅ローン減税等をはじめとする施策適用の面からも多様な選択肢を有する環境の構築が必要だと考えているからであります。

最後に、既存住宅の機能更新について触れさせていただきます。良質な住宅ストックの形成、そして2050年カーボンニュートラルの実現には、リノベーションやリフォームなどにより既存住宅を機能更新していくことが必要です。さきに触れましたように、既存住宅での取組の実情を捕捉して、たとえZEH水準に満たないとしても、それらの機能の改善を評価し、様々な支援策により推進していくことが重要だと思っております。

27ページには、既存住宅の省エネ改修の手法として効果の高い事例を掲げております。

以上で私のプレゼンを終了させていただきます。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございました。

ただいまのお二方の説明につきまして、御質問や御意見のある委員の皆様は、先ほどと同様に挙手でお願いいたします。いかがでしょうか。

〇〇委員、よろしく申し上げます。

【〇〇臨時委員】 馬場委員と、もしかしたら吉田さんにも少し関係するかもしれません。面積要件を緩和するということは、私自身も柔軟性を持ってやるべきかという意見を持っています。他方で、政策的な補助をするわけですから、どういったものに対して補助をすべきなのかという面積要件以外の部分もきちっと論じるべきではないかと思っております。

その点において、これから、先ほどの話もありますが、要はストックのロングライフ化のようなこと、良質なストックをいかに長持ちさせるかという観点は極めて重要かと思っております。私自身の意見としては、いわゆる一般的な耐震・耐火・省エネの一定水準をクリアすることに加えて、いかにロングライフ、メンテナンス性に優れているか、あるいは今だと多分デベロッパーの一部も取り組んでいると思えますけど、防水機能をかなりロングライフなもの、当初から防水を入れるとか、給排水管をかなりロングライフなもの

を最初から入れる。でもそうやるとコストが上がるといった話があって、その辺を考慮した、特に分譲マンションというのはストックとしてずっと残り続けるものなので、その辺に向けた補助、要件を強化した上で、補助であるとか減税であるとかというのを措置していくという考え方もあるかと思っておりますが、戸建ての分野、マンションの分野、それぞれにおいて面積要件以外のところで、どのような要件定義で補助をしていくべきかということについて、御意見があればいただけたらと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。今の御質問は馬場委員、吉田委員、それぞれお願いしていいでしょうか。最初に、馬場委員、よろしく申し上げます。

【馬場臨時委員】 まず、コンパクトなマンションということなのですが、野澤先生のほうから小さくすると、そこへますます人口密度、密集する懸念はないかというお話もさっきあったと思うんですけども、これはあくまでも私のところで申し上げましたけれども、そこにそういう形態で住みたい人に提供する。恐らく新婚世帯か、小さな子供が1人生まれたぐらいの世代の方が都心部で利便性のあるところで生活をしたいという、そういう層に対して提供できる住空間であろうと思うんですね。そうなると、物すごくたくさんの方がみんなそうなるということではなくて、今でも普及は恐らく全体の15%にいくかどうか、かなりフリーでいろんな買いやすくなったといっても20%いくかどうかと思っています。

そして、その人がその資産をベースにその次に住み替えて、次にはもう少し郊外に行きたいとか、広いところに行きたいとか、田舎に行きたいとか、そういうステップになるようにすることが大事で、それで池本さんがおっしゃるようにロングライフにしていかななくてはならないと。そういうことだろうと思うんですけど、そういう資産性を担保することが1つと、もう一つは、政策的に支援するというのであれば、そういう世帯を中心に考えるわけですから、年収の制限だとか、あるいは融資総額の制限だとか、それは当然出てくる話かと。青空天井にどれからでも小さい面積を政策支援してほしいと、そういうことにはならないかとは思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。吉田委員、いかがでしょうか。

【吉田臨時委員】 ありがとうございます。現状では省エネを含めた環境性能ですとか、あるいは子育て支援ですとか、様々な政策の目的に照らした形でやっていただいていると思うのですが、あまり限定的にすると非常に悩ましいと思っています。例えば、既存の中古マンションの一部屋を我々事業者が譲り受けて、それをリノベーションして再販

売するなど、既にいろいろな形で取り組んでおりますけれども、そうするとマンション全体でやらなければならない共用施設にはなかなか手が回らないということもございますので、新築と中古の在り方も考慮の上、違った形で取り組んでいただく必要があるのかなと思います。その中で、おっしゃっていただいたように、その時々の方策課題に対応した形の要件をつくっていくことが大事でしょうし、先ほど野澤先生がおっしゃった中では、例えばマンションのコミュニティが、従来のような町内会的なつながりがなくなってきていますので、ロングライフの中ではそういったソフト面でのつながりみたいなものも、大切にしていかなければならないと思います。管理評価制度ができていますけれども、そういったものを使って、例えば地方公共団体等が推奨する物件を見える化する、コミュニティについて評価するといった新しい取組があれば面白いと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇先生、よろしくお願いたします。

【〇〇臨時委員】 吉田委員のスライドの27ページの既存住宅の機能更新の重要性という点について述べさせていただきます。まず、既存住宅の現状の省エネ基準、断熱基準を満たしていないのが8割ということで、今やそれが最低基準に変わったわけで、本来はもっと性能を上げるべきもので、それはカーボンの削減だけではなくて、住んでいる人の健康の増進にもつながるという点で、それをどう進めていくかという、いいサンプルがここに示されているんだと思いました。特にライフサイクル、カーボンの削減も今、日本政府でも制度化の議論が進んでいるところでもあって、壊して新築するのではなくて、既存の住宅ストックをより良くする点でもカーボンニュートラルに貢献する、良い取組だなと思いました。

質問は、戸建てはともかく、特に分譲マンションについては、なかなか合意形成が取れない。補助金が国からも大分厚い補助金は出たものの、やはり自己資金、管理組合全体としての積立てが十分でないという点について、何か不動産協会としてのお考えがあればお聞かせいただきたいと思っております。

【分科会長】 吉田委員、お願いたします。

【吉田臨時委員】 ありがとうございます。非常に難しい課題のところかなと思っております。おっしゃるとおりで、やはり住んでいる方々が区分所有権という形で、先ほどどなたかおっしゃった中で、所有権が日本の場合は強過ぎるところもございますので、今は合意形成の割合を少し低減していただく流れをつくっていただいておりますけれども、

その大前提で何がしかの対応が進むことに期待しております。これまた精神論なので、施策にどう生かすかは難しく、法改正ができるかどうかも分かりませんが、マンション敷地は、土地を共有している形になりますので、そういった意味では一定程度、多数意見の方向性に協力をしていくべきで、協力できない方には金銭解決を図るとか、何かそういうところまでいくことが必要なように思います。昔の日本では、団地に住んでいる人たちは、その団地の仲間でした。そうした繋がりや、前述したマンションのコミュニティ形成等への協力等の面でも防災・防犯上も非常に大切な要素かなと思いますので、そういったところを視野に入れて、いい解決策というか、施策が打たれるといいと考えています。なかなか現状のままでは根本的な解決が本当に難しいと思っています。

【分科会長】 ありがとうございます。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇です。お二人にお話を聞きたいのですが、今も少し話が出てきておりましたが、マンションの交流というか、居住されている方々のコミュニティづくりということをお考えすると、例えば1階のところに少し交流できるスペースですとか、それからお二人も日常性を支えるサービスが必要ではないかということをお提案いただいているわけなんですけれども、そういったものを入れるとなると、1階の部分が居住として売れなくなることになりまして、それをしたときに、例えばもう少し上のほうに階数を伸ばすような補助があったりですとか、どういう施策があったら、もう少し皆様方も居住エリアも増やしながら交流できるような公共スペースをつくっていくことができるのか、何があったらいいのか、そういったところについても意見を聞かせていただければと思います。

【分科会長】 まず、馬場委員から、よろしいでしょうか。

【馬場臨時委員】 戸建ての団地もそうですけれども、マンションも一つの固まり、団地だと考えれば、私も横のつながり、人間性のつながりというのは非常に大事だと、それは生き方にも関係するし、防犯にも関係ある。今言われた公共スペースについては、ある程度の規模のものであれば、必然的に公共スペースというのは設けるような仕組みになっていますのでいいんですけど、スペースを設けたからといって、皆さんが交流で利用していただけるかどうかという、実態はどうもそうではないと。例えば町内会費なんかは管理組合で一括して取るか、あるいは一切払わないかという、そのようなイメージですので、もっと管理組合を利用して、地域とどうやって密着していけるかということは役割として

出していく必要があろうかと思えます。

さっき私が出した事例では、ある程度の規模のマンションであれば、いろいろな世代が住めるように、昔ですと、抽選で買えるというときには大体決まった世代の人ばかりができてしまうので、ほとんど年齢とともに同じように経ていってコミュニティができないまままで終わる。せいぜい小さい子供がいると子供同士のつながりもあるのでいいんですけども、やっぱり世代ミックスにさせるような仕組みで世帯構成をすると、これは大きなポイントかなと思っています。一番大事なのは、運用面での、ソフトの面で何とかコミュニティの大事さというのを訴えかけていったりすることが必要かと思えます。

【分科会長】 ありがとうございます。吉田委員、いかがでしょうか。

【吉田臨時委員】 もう既にかなりお話をいただいたので、付け加えることはありませんが、個別のマンションで言うと、規模が大きいマンションでは公共的なスペースや多目的なスペースを比較的造りやすいですけれども、いろいろな規模のマンションがありますので、行政単位、町単位など、一定のエリアの中で、そうしたスペースを共有できるような誘導を行政のほうでやっていただくと良いように思います。そうした取り組みを進める中では、例えば、託児所のようなニーズがあるかもしれません。マンションでは集会スペースが必ず必要になるので、共用的な空間をつくりますが、そうした空間が十分に利用されない中で、例えば、子育て世帯の多いマンションであれば、我々からソフト面で働きかけて託児所スペースを始めたりすることがあります。そうした空間は、結局は購入者の方々の共有物ですので、運用は多数決を経て購入者の御理解をいただいた上で実施することになります。コロナ後のリモートワークのスペースなど、時勢に応じた様々な課題にあわせていろいろな形で利用するニーズはあると思います。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 何人かの方とのやり取りと重なるかもしれませんが、〇〇と申しませんが、吉田委員にお尋ねしたいのですが、中古住宅の性能向上に関わる現状というのがデータも含めてないのでつかみづらいというお話があったように記憶しておりますけれども、例えば今、中古住宅を性能向上しようとするれば、例えばフラット35のリノベですとか、自治体も性能向上の補助をやったりということで、かなり補助や融資の対策はいろいろ進んでいると思うんですが、それでも中古住宅の性能向上がなかなか進まないのは、具体的にどういったことが問題になっているかがもしお分かりだったら教えていただきたい。例えば融資だとか補助の要件が厳し過ぎるから、ここまでやらなければならないというこ

とがあつて、なかなか尻込みするとか、例えばやろうと思つても、工事そのものがすごく工期が長かったり、工事のコストがかかるので諦めてしまつたり、いろいろあるかと思ひますけれども、その辺りを解決していかないと、なかなか優良なストックの形成までいかないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【分科会長】 吉田委員、よろしいでしょうか。

【吉田臨時委員】 ありがとうございます。中古マンションの場合は、1戸、2戸という形でリノベーションをかけていく。大規模に全体をやるというのは別ですが、融資の要件というよりも、どういった商品に変えていくのか。例えば購入者がやられるリフォームであれば、御自分の好みに合わせて、それも補助を頂ける内容のものであれば補助を頂くことになります。一方、事業者が新しい商品にしていくときに、本当にどういったニーズがそのマンションにあるのか、マンションも1戸だけが急にラグジュアリーになつてもマンション自体が変わるわけではないので、本当にケース・バイ・ケースのニーズがどう実行されるかということだと思います。最近では中古マンションの価格が新築マンションにつられて上がってきていますので、逆にかける内容も今まで以上にバージョンアップしていくことが可能な時代になっているので、そうしたケースがだんだん増えてくるとは思いますが、今までですと、中古マンションはよほど立地がよくなければ、高い値段で取引することがなかなか難しかったところもございますので、あまり大胆に改修する機運まではいってなかつたという理解をしております。すみません、細かいデータとかは持っておりません。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ、お願いします。

【〇〇委員】 すみません、コメントなんですけれども、お二方の議論とかこれまでの議論で、最低居住面積水準の話と誘導居住面積水準の話が混ざっていて、結局どれを変えるべきなのかという点を明確にすべきだと思います。聞いていると、最低ではなくて誘導の話をしているのかもしれませんが。例えば住宅ローン減税ですと、今でも一定要件はありますけれども、50平米以上が40平米以上に緩和されていたりとか、ただ、リフォームは50平米以上とか、私の知識が古いかもしれず、またバージョンアップしているかもしれないんですけど、何をターゲットに考えなきゃいけないかということと、それがきちんとデータとして本当にそうなのかということと、既存ストックをこれから活用していくのであれば、新築よりも既存ストックのほうを政策支援対象の面積水準を下げ、今あるストックを良くしていくほうに重きを置くとか、いろいろやり方があると思います。

ですので、何かちょっと混同しているのですが、今後の議論としては、その辺りをきちんと議論したほうがいいのではないかとコメントでございます。

以上です。

【分科会長】 大事なところをありがとうございます。

続きまして、〇〇委員、よろしくお願いします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。先ほど、どちらかというコメントでございますけれども、〇〇委員がお話しされていましたが、どういう方が使う、逆にもう少し推進できないのかということなんですが、やはり消費者からの目線でいきますと、我々不動産流通の現場でいきますと、補助金がすぐいっぱいになっちゃうんですね。皆さん、使おうと思っても、その部分が使えない。また、今の水準についての申請の仕方や、それについては非常に煩雑である。また、もう一つとしては、受ける側のほうの教育レベル、技術レベルというのも、もう少し勉強しなきゃいけない。さらに、それに対しての告知が足りない。どうすればどうなるんだということについての消費者のほう、使い勝手が悪い。その辺をもう少しすれば、先ほど吉田委員のほうから提案がございました、既存住宅の把握の困難というのも、そこで一つ、例えば高水準の給湯器も簡単なものでこういうものを交換してリフォームすると、そういうところから1つのストックの状況を把握できる。その後にもまた、次の段階に進みたいというものでいけば、だんだんと把握が困難なものが、さらに一つステップアップするのではないかと思います。コメントでございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ちょっと時間が押しぎみですが、お願いします。

【〇〇臨時委員】 吉田委員に伺います。スライド18の2つ目にゼネコン、建材メーカー等との連携が不可欠とあるんですけども、今、都心にできている新しいオフィスビルなどは2030年のカーボンニュートラルに向けて省エネのビルが建てられていますが、同じゼネコンであっても、マンションの部門とオフィスビルでは全く考え方が違うのか、あるいはマンションだと価格に跳ね上がるからなかなか進まないのか。そのために、具体的にどのような連携をすることでより進んでいくと思われませんか。

【吉田臨時委員】 ありがとうございます。それもなかなか難しい問題ではございますけれども、やはりオフィスビルの場合は、ある程度、オーナー側が意図を持って取り組むことができますけれども、マンションの場合は、やっぱり価格という要素がございますので、省エネ性能が高い、断熱性能が高いというものをどこまでやるかということになりま

す。価格との見合いの中で、基準はクリアした上で、どこかで割り切ってしまうことになりますので、その辺、もっといろいろな施工方法であったり、設備機器の大量生産等による低価格化等も含めて、いろいろなことを連携してやっていかなければならないと思います。その辺が、オーナーの判断で特徴的なものをつくるのが可能な場合もあるオフィスとの違いかとは思いますが。

【分科会長】 ありがとうございます。次に移らせていただきまして、その後、多少時間を取ってございますので、御質問等ございましたら、そのときにまたお願いしたいと思います。

続きまして、都市再生機構の白須様、プレゼンテーションをお願いいたします。

【白須UR住宅経営部長】 都市再生機構の住宅経営部長、白須と申します。私からはUR賃貸住宅を活用した多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成について御説明いたします。

次をお願いします。本日の説明の流れはこちらのとおりとなります。

次をお願いいたします。まず、UR都市機構について、簡単に御紹介させていただきます。前身の日本住宅公団発足から70年を迎えますが、現在は主に都市再生、賃貸住宅、災害対応支援の3つの業務を行っております。

次をお願いいたします。国の政策実施機関として、特に賃貸住宅業務では住生活基本計画の実現を図るべく、現中期期間において、UR賃貸住宅の活用により、地域のニーズに合った拠点化に係る取組などを推進していくこととしています。

次をお願いいたします。次に、UR賃貸住宅のストックの概要です。UR賃貸住宅は、主に4大都市圏で約1,400団地、70万戸を管理しています。高度経済成長期に供給したストックを中心に、築40年以上経過する住宅が全体の6割以上を占めています。年齢や世帯構成などによる入居制限を設けておらず、地域の実情によっては公営住宅を補う機能も果たしています。なお、募集家賃の全国平均は7万7,000円程度となっております。

次をお願いいたします。入居者の状況ですが、令和2年時点で高齢化率が約37%と国勢調査と比較して8ポイントほど高く、UR団地及びその周辺は都市の中でも高齢化が急速に進展しており、都市の高齢化問題の縮図とも言われています。

次をお願いいたします。したがって、この問題への対応として、URでは地域医療福祉拠点化に取り組んでいます。

次をお願いいたします。この地域医療福祉拠点化は、少子高齢化への対応や地域包括ケア

システムの構築に資する目的で平成26年度から推進しています。地域関係者と連携・協力し、団地を地域資源として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進して、地域一体でミクストコミュニティの実現を目指しています。

施策の3本の柱は、図下の①から③で、次のページ以降で御説明いたします。現行の住生活基本計画の250団地程度を拠点化という成果指標について、達成が見えている状況でございます。

次お願いいたします。ここからは拠点化の施策の3本の柱の御説明です。1つ目の柱は、地域における医療福祉施設等の充実の推進です。茅ヶ崎市の浜見平団地のように、団地を建て替える際には公民連携事業等によって、様々な施設、機能を誘致、整備しております。敷地の一部におきましては民間事業者を誘致し、民間住宅も供給するなどして多様な世代が暮らす住まい・まちの実現を図っています。

次のページをお願いいたします。2つ目の柱として、高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備を行っています。ハード面では、多世代のニーズに合った住宅の整備やバリアフリー化の促進を推進しています。

次お願いいたします。ソフト面では、生活支援アドバイザーというものを配置し、高齢者の見守り・生活相談・交流促進を行うとともに、日頃から高齢者と地域関係者をつなぐ役割を果たしており、居住支援法人に先立ち、居住支援に係る取組を実施してきているところでございます。

次お願いいたします。3つ目の柱として、若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティの形成に取り組んでいます。団地の屋外空間や施設、集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能を導入しています。

こちら豊中市のシャレール東豊中団地では、以前から住民の方が未就学児に対して読み聞かせをしていたというベースがあったことから、集会所をリノベーションして、本でつながる交流拠点を整備しています。

次お願いいたします。団地の特徴として、計画的に整備されてきたため、敷地内や隣接地に保育園や幼稚園が多く設置されています。福岡市の原団地の御紹介ですけれども、団地の管理開始からずっと運営し、地域の方々にも愛着のある大原幼稚園が昨年コミュニティカフェ「はらの木」をオープンし、幼稚園の保護者と地域にお住まいの方が共創し、多世代の方の居場所として機能しています。

次お願いいたします。また、URでは団地を閉じた空間とはせず、地域や民間事業者な

どに開かれた空間とすべく取り組んでおります。この事例ですけれども、ボーンレンドと連携して実施している事例の御紹介です。

次お願いいたします。こちらはMUJIグループとも連携し、共用部のリノベーションのハード施策とイベント開催等のソフト施策を併せて行っている事例の御紹介です。

次お願いいたします。日本赤十字社とも連携し、団地の集会所などにおいて、子供の夏休みの居場所づくりや救命・健康支援講習会や防災セミナーなども協働で行っております。

次お願いいたします。また、令和4年からは試行的にUR子育てサポーターを配置し、子育て世帯の相互交流や地域のネットワークづくりに資するイベント等を企画・開催し、日々の子育ての相談や行政サービスの紹介等を実施しております。

次お願いいたします。また、地域の居住支援のためにもUR賃貸住宅を活用することとし、令和4年3月から、地方公共団体からの要請に基づき、家賃補助付セーフティネット専用住宅とすることが可能になりましたので、現在、要請を受けて登録した住宅が48戸となっております。さらに、地方公共団体と連携し、居住支援法人等に空き住戸を賃貸する取組も実施しております。

次のページをお願いいたします。こちらは横浜市とのセーフティネット登録住宅の募集事例でございます。

次お願いいたします。ここからが次期住生活基本計画に向けたURとしての今後の展開でございます。まず、地域医療福祉拠点化につきましては、管理戸数がおおむね1,000戸程度の大規模な団地ではかなり着手しております、おおむね着手済みですので、今後はそこでの、より質の向上を図っていくこととしています。その内容として、2025年には全ての団塊世代が後期高齢者となることも踏まえまして、居住支援等に係る取組は、引き続き必須のものとして継続しつつ、あわせてミクストコミュニティの実現やこども未来戦略の目標達成に向けて、さらなる子育てしやすい環境の整備の推進が必要だと考えております。また、先導的、モデル的に住環境の質の向上をより高めていくことも求められているところでございます。

したがって、これまでの高齢者施策と掛け合わせていく形で、まだ仮称ですけれども、「こどもつながるUR」と称して、若年・子育て世帯向けの施策をより積極的に展開していくことを考えています。これまでの高齢者施策ですけれども、地域性・個性がありながらも、基本的には地域包括ケアシステムのネットワークにつながる、つなげていくということで、ある程度計画的に進めてくることができましたが、一方で、子育て世帯向けの

施策なんですけれども、地域のリソースなどによるところが非常に大きく、すなわち個性が強く、URとして計画的に進めてきたとはなかなか言い難いというのが正直なところでございます。しかし、今後は、国や地方公共団体の施策とも連携しながら、この「こどもつながるUR」を強く意識して環境を整えていきたいと考えております。

これらの総合的な取組によって、箱の下のところでございますけれども、集合住宅ならではの、単に住戸だけではなく、屋外・共用空間、地域資源を活用することによって生活や暮らしをサポートし、ゆるやかに世帯間・世代間の横軸・縦軸のくらしがつながる環境を整え、一人一人のウェルビーイングを実現していきたいと考えています。これらを総称して「くらしつながるUR」と呼び、施策を展開していくつもりでございます。

次のページをお願いいたします。もう少し「こどもつながるUR」を概念図を使って御紹介させていただきます。左下から、子育て世帯が利用しやすい共用空間等の住環境整備、ハード整備、それから上の丸の子育て生活を支えるソフト施策、これは民間事業者、地域団体、行政等とのネットワークづくりもしていき、団地内の子育て世帯にとどまらず、地域の子育て世帯ともつながっていくような施策を講じていきたいと考えております。

また、先ほど日本赤十字のところでお紹介した、夏休みの子供の居場所づくりなんですけれども、親御さんの安心感や、それから親御さんの自分の時間づくりにも寄与できると思っております。そういったところへもつながっていくと考えております。それから右下の子育て世帯等への優先入居等の支援、これらを組み合わせて実施していくつもりでございます。

次のページをお願いいたします。御参考までに、こちらは現在行っている子育て世帯等を対象とした家賃減額制度で、次のページをお願いいたします。こちらのページですけれども、子育て世帯・若者夫婦世帯向け優先受付、ほかの世帯よりも先に受け付けるということを今試行的に始めております。オペレーション等々を確認した上で本格実施してまいりたいと考えております。

今後の住生活基本計画の議論も踏まえまして、URとしても、今後の展開につきまして、さらに内容を深めてまいりたいと考えております。

駆け足の説明で恐縮でしたけれども、私からの説明は以上となります。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの都市再生機構からの御説明及び本日の4名の御発表、全体を通じた意見交換の時間が今から12分程度ございますので、その間、活発な御議論をお願いし

たいんですけど、いかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇です。意見ですけれども、今のURさんのお話とか、その前の評価基準をどうするんだという話の中で、25平米の話等で、吉田さんですかね、ソフトの部分が大事なんじゃないか。今のURのお話を聞いても、やはり私は生活支援アドバイザーの存在、これは居住支援法人に先駆けてやられたということで、私、社人研の調査を見てても、2050年の段階で65歳以上の独り暮らしの男性の59%が生涯未婚という数字が出ています。6割が生涯未婚の男性の単身者が現れるという予想を社人研は出しているんですね。そうすると、住宅双六で描いてきた家族構成が全然成ってこないという時代が迫っているのは、一つ今回2050年問題だということになると、やはりソフトの部分、従来家族が担っていたところの機能をどう社会化するかというのが勝負になってくると思います。

その中で、大まかな意見で申し訳ないですけれども、なかなか国土交通省のみでは難しいのではないかとというのがずっと私は思っていて、やはり省庁横断型で、住生活という言葉自体が持っているニュアンスは暮らしそのもの、人生そのものに関わる射程を持っている言葉だと思うんです。そうなったら、例えば、今、私は厚生労働省の地域包括支援体制、地域共生社会の在り方検討会のほうにも出ているんですが、非常に具体的な話でいうと日自ですね、日常生活自立支援事業、これをさらに拡張して新日自という議論をしまして、これは死後事務までできるようにしようという、成年後見人の見直しも含めて、そういうところの議論が進んでいるわけです。

ですので、住生活基本計画においては、国土交通省サイドの制度政策、法律の枠組みをどう検討するかのみならず、去年の住宅セーフティネットが改正された折には、厚労省との一部共管というところまで行きましたので、やはり2050年を目指すと、さらに省庁またぎといいましょうか、省庁連携ががちりいかないと、ソフト面というのは特に拡充できないのではないかと。その辺りを踏み込んだ議論、国交省の議論をある意味超えていくような議論をしていかないと、そもそも人口減少で縦割りの制度というのはもうもたないというのはみんな分かっているわけですから、このところをどうするかということが非常に大事なのではないかとというのが1つです。

細かい話ですけど、その中でソフトが大事だという話から言うと、今年の10月施行される居住サポート住宅に私は非常に注目をしてしまっていて、これは住宅とソフトが一体化するということに踏み出した。しかも、今、省令案になっていますけれども、面積基準も

既存18㎡というところの議論もされているということも知っていますので、居住サポート住宅が今後1つの大きな実験になるのではないかと。ここがどう広がっていくかというのが、数的にも1つの注目点ではないかと、そう思います。

以上です。

【分科会長】 今のは御意見ということで承りたいと思います。

ほかに。〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 白須さんの発表資料の22ページの今後の展開で非常に重要なことが書かれていると思いますけれども、健康寿命サポート住宅とかバリアフリー、例題としては浴室のヒーターのお話があったんですが、最近、窓の断熱改修、URさん、順次進められていると思うんですが、その点も強力に推進していただけると、ほかの公営の賃貸、既存賃貸のお手本になるのではないかと思います。いろいろな実は団地の環境測定とか健康調査もさせていただいて、相当課題があることが分かってきておりまして、窓の断熱だけじゃなくて、屋根とか壁の外からの断熱とか、そこら辺を、ぜひお手本になるように何らか今後の展開に補強していただけるとありがたい。これは要望でございます。

【大月分科会長】 ありがとうございます。白須さんのほうから何かございますか。

【白須UR住宅経営部長】 ここ(資料22ページ)の図を包括する形でペアガラス化というのを進めています。今、年間1万2,000戸程度のペースで、お住まいの方が居ながらの工事なのでなかなか難しい面はあるんですけれども、国の支援もいただきながら、計画的に進めているところです。〇〇先生にも団地の熱環境を調べていただいていますけれども、我々もまだデータをきちんと蓄積し切れないところはあるんですが、やはりペアガラス化は計画的に進めていくべきと考えております。そういったことは高齢者世帯のみならず、もちろん子育て世帯にも効く話だと思っています。ここの話は掛け合わせ、ここの間に掛け算にしていますけれども、高齢者施策と子育て施策はばらばらにあるのではなくて、トータル的に見ていろいろやっぺいこうというところが我々の思いでございます。

私からは以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

お願いします。〇〇委員、よろしくお願いします。

【〇〇委員】 今後の計画について御説明いただきまして、特に「くらしつながるUR」というコンセプトは、非常にこれからの時代においては素晴らしいコンセプトではないかと考えました。そこで、具体的に「こどもつながるUR」がこれから推進されるというこ

とですけれども、これから少子化ですから、子育て世帯を支援するということは非常に良いことだと思いますが、一方で一人世帯がどんどん増えてまいります。一人世帯の人たちが自分の自助努力だけで暮らし向きを向上させようとしても、なかなか限界があります。もちろん公的な助けもありますけど、なかなかきめ細かいことは望めません。ですので、一番力になってくるのは共助、一緒に住んでいる人たちとの助け合いだと思います。そうした意味では、そういう困っている独り暮らしの、例えば独り親で子育てをしている人、それから低年収の発展途上の若者、もちろん独り暮らしの高齢者、なかなか一人では暮らし向きが向上できないような人たちが集まって寄り合い所帯をつくるような、そんな住宅というものを次の計画として推進していただければいいのではないかと思います。

その住宅の中では、例えば誰か手のすいた人が子供の送り迎えをしてくれる。それから帰ってきた子供の面倒も見てくれる。場合によっては、住宅内で子ども食堂もやってくれるというような、何かそういう暮らしをお互いに助け合っていける機能と、それに対応した施設を持った住宅、寄り合い住宅みたいなものが次にできてくるといいのではないかと。皆さん御承知と思いますが、「団地のふたり」ですとか、今、「しあわせは食べて寝て待て」も団地の助け合いがテーマで、非常に注目ドラマがありますけれども、基本的にああいう現実というのは本当に少ないと思うんです。少ないからこそ、実はみんな望んでいる。ですので、その望んでいるものを形にさせていただくのがURのこれからのお仕事ということで期待したいと思っております。よろしくお願いします。

以上です。

【分科会長】 御意見ありがとうございます。白須さんから何かありますか。

【白須UR住宅経営部長】 ありがとうございます。まさに高齢者世帯と子育て世帯がうまく交流するようなこともやっていきたいと思っておりますし、イベントは特定のターゲットを決めてというよりは満遍なく皆さんが出てきてほしいところなんですけど、先ほどの生活支援アドバイザーのスライド12の右下の写真なんですけれども、実は単身男性が出てこないものの男性が写っていてよかったという写真で、こういったことでいろいろな方が出てきてほしいという思いで我々はやっています。防災なんかはどの世代にもつながる話だと思っていますので、防災イベントなんかは比較的共通した皆さんの興味のあるものとしてやっていっているところでございます。

私からは以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

リモートで〇〇委員から手が挙がっております。〇〇先生、よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。今の委員の意見とほぼ同じだったので、手を下げてしまったんですけれども、1点だけ、今22ページ目のところで、若年・子育てのところで①②③と書いてくださっているんですけれども、これは家族がいるという前提の子育ての感覚になっているんですよね。なので、先ほどもありましたけれども、いわゆる若者の单身というところに着目してもらって、1つ立ててもらえるとうれしいなと思って聞いていました。御検討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。白須さんのほうから何かありますか。

【白須UR住宅経営部長】 ぜひ若者にも入ってほしいと思っていますので、いろいろな環境整備はそういった若者にも向けてとは思っています。ただ、なかなかストレートに若者というのが、どういうものが我々とする整備すべき内容なのかというところはあるんですけれども、団地が暮らしやすいということは一生懸命伝えていきたいと思っています。

【分科会長】 ありがとうございました。

時間があまりないんですが、最後よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 URさんがやっちらっしゃる中で、私、講座の講師をして、高島平と滝山団地がすばらしいことをやっちらっしゃるということをお伝えたくお話しするんですけれども、高島平のほうでは、今から10年ほど前に団地の高齢化と外国籍住民の増加を受けて、団地住民を対象とした異文化理解研修とか、タイ文化イベント、日本語教室などを行っちらしゃって、外国籍の方たちがたくさん来ていっちらしゃって、そこで皆さんと融和を図っているというところがあって、これはこれから日本にはますますそういう方たちが増えてくるので、先駆的に高島平はやっちらっしゃるということだと思います。

あと、東久留米市滝山にあるUR団地も築40年を軽く超えているところなんですけど、ほとんどのサラリーマンの方たちがリタイアして、そこに住んでいっちらるんですけれども、図書館が先頭でそういうリタイアされた方たちにいろいろな情報を提供して冊子まで作って、そこで皆さんと活性化を図っているという、これも先駆的なURのやり方だなと思って、お話をさせていただきます。

【分科会長】 ありがとうございます。今のは情報提供ということで承りました。ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

時間が参りましたので、もし事務局または御発表いただいた委員から言っておきたいことがありましたら承りますが、いかがでしょうか。

家田さん、よろしくお願ひします。

【住宅戦略官】 特にございません。

【分科会長】 ありがとうございます。本日も議事に御協力いただきまして、ありがとうございます。もし本日御発言したくてできなかったという委員がいらっしゃれば、御意見、御質問などを本会終了後、随時事務局まで個別にメール等で御連絡いただければと思います。

それでは、本日の審議を終了とし、進行を事務局にお返しいたします。

【住宅戦略官】 大月分科会長、ありがとうございました。また、本日御発表いただいた4名の委員の皆様、都市再生機構を含め、またその他本日御出席の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、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、5月29日に開催する予定です。今回は、これまでの議論を踏まえて2050年に向けて必要となる方向性について議論を行う予定です。詳細については、委員の皆様を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 —