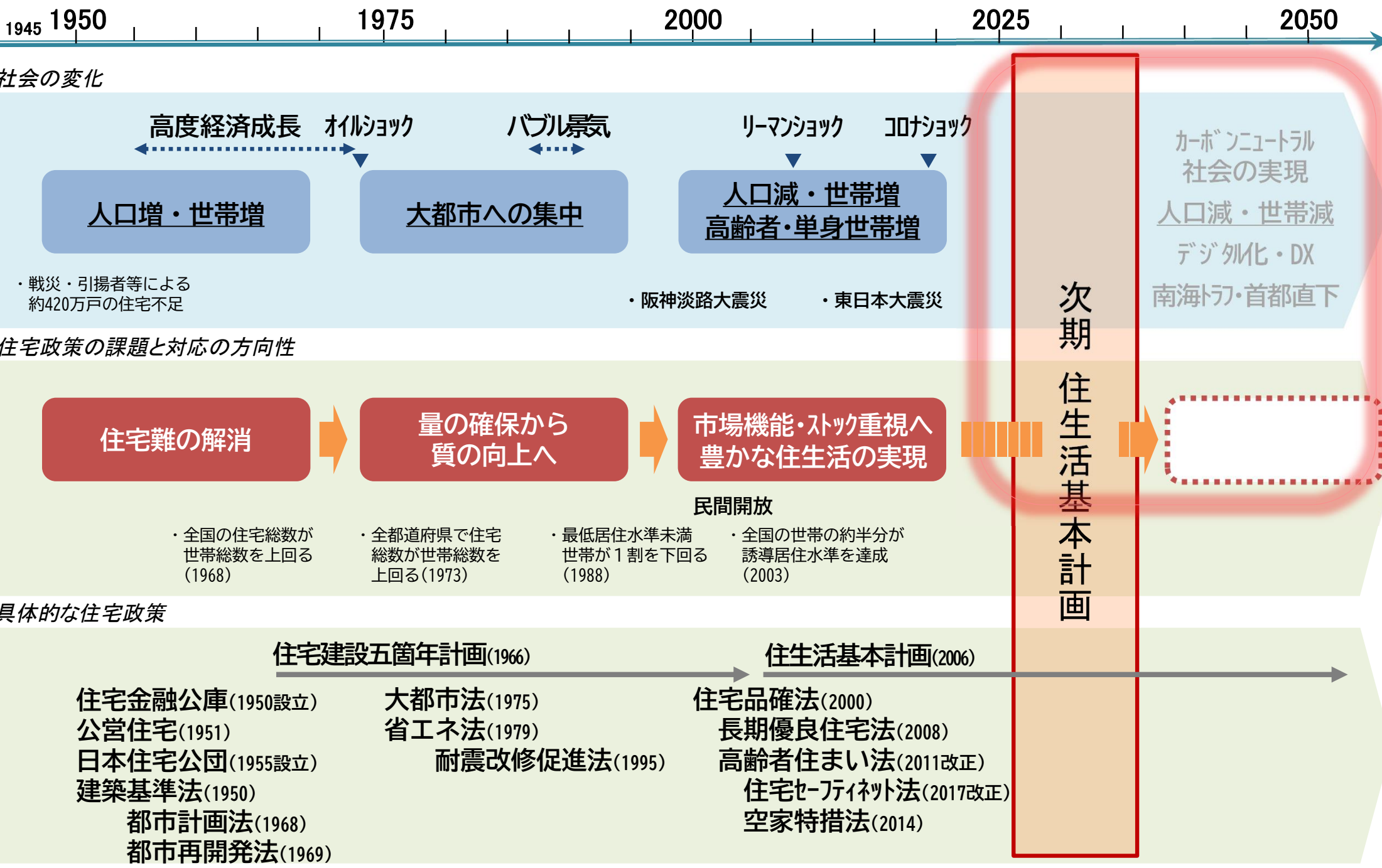


住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点 に関する委員ご意見

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



見直しに当たっての主な論点（総論）

1. 総論

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

- 社会と住宅政策の課題に関する大きな流れを踏まえると、コロナ禍後の社会経済環境における今の住生活の姿に加えて、四半世紀先の2050年の住生活の姿を見据えた議論も必要ではないか。
- そのため、近年の住生活に見られる課題や新たな動きへ対応する施策の方向性に加えて、2050年の住生活の姿から逆算される施策の方向性も加味した上で、当面10年間に取り組む施策の方向性を議論してはどうか。
- 現在の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)と、2050年に推計される世帯構成を踏まえると、2050年の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)はどのような状態にあることが望ましいか。その状態に向けて、今から取り組んでおく必要のあることは何か。
- その際、国、地方公共団体、大小様々な住生活関連事業者やNPO法人等はどのような役割を担うか。また、理想の住まいを実現するために居住者自身がどのような役割を担い、それをどのように誘導していくのがよいか。
- 住生活基本計画において、当面10年間の施策に加えて、これから2050年に向けて国、地方公共団体、住生活関連事業者が取り組む具体的な行動に繋がる基本的な考え方を共有することとしてはどうか。

大都市と地方 (1/2)

■第58・59回における委員ご意見

- 2050年を見据えると、大都市と地方の状況は現状よりもさらに大きく違ってくると思われるので、場合によっては検討テーマを分けて考えるべきことも出てくると思う。
- 多様性については都心部と郊外部、または都心と地方、といったエリアの違いの視点も入れるべき。
- 全国それぞれ地域に根差した住宅、町並みがあり、それが画一的になってしまうのも問題なので、そのようなものをどう守り、生かしていくかといったような視点があってもよい。
- 全国の中核都市を並べると没個性で魅力がない。
- 景観や住まい方等の地域特性も含めた地域づくりへの支援策を考えてほしい。
- 地方の中でも限界集落や離島、山村等に特化した住生活のあり方を考える必要があるのではないかな。
- 地方部で特に高齢者増・人口減となっていくが、これらの地域ではケアの担い手も減少していく。このことは、地方部で高齢者が分散して住むことが難しくなっていく時代が来ることを意味している。これはエッセンシャルワーカーをどのように確保していくかにもつながる。
- 住宅はどんどん余ることになる。とすると、2050年に向け戦略的にどのように地域をたたむかという視点が必要なのではないかな。
- サーキュラーエコノミーの実現に向け、コンパクトなまちの領域を設定し、その中での支援が必要。

第58～63回における委員ご意見(総論)

大都市と地方 (2/2)

■第60～63回における委員ご意見

- 農地・里山に戻す地域における、この先30年程度でかかるインフラ維持コストを算出し、それを維持していくよりも、むしろ除却して居住誘導地域のために充てることが合理的となる制度の検討も必要ではないか。
- とある自治体では、市街地調整区域の人口が30%を占め、且つ依然として増加している実状がある。
- 市街地調整区域の建築の例外規定を見直したり、調整区域の線引きについても柔軟に見直す必要があるのではないかな。
- 居住誘導地域や居住維持地域については、都市局でも「まちづくりの健康診断」と述べているように、きちんと測る・評価するべきだと思う。
- 全自治体が将来人口や世帯推計に基づいて、居住誘導の政策推進を行えるように国のガイドラインを整備していくべきではないか。
- ローカルな地域の居住誘導については、国土管理やなりわいへの配慮なども踏まえ、細かく分類したほうが良いのではないかな。
- **居住誘導区域へ誘導するような住宅政策に期待。全ての自治体が同じ方向を向かないと人口の奪い合いになる。**

第58～63回における委員ご意見(総論)

論点・方向性

■第58・59回における委員ご意見

- 計画の見直しに当たり、3項目の論点の方向性は妥当なものではないか。
- 総論のところで、人、モノ、プレイヤーという3つの視点や、2050年という目標を提示されたことについては、今後議論していくに当たって大変大きな足がかりになると思う。
- 安全安心に住み続けられる住宅、住環境、また温熱環境の確保という点に異論はない。
- 「ヒト」、「モノ」、「プレイヤー」という視点が設定されているが、レベルが異なるものが含まれており、他の区分と関連させて考えた方が良いものもあると思う。
- 例えば、住まいの取得の場面、住み替え・居住支援の問題、住まいそのものの活用場面、働き方を踏まえた住まい方、歳を取ってからの住まい方、住まいの保全・修繕の場面、性能評価・利活用・空き家の問題、住まいを取り巻く環境に関する問題、コミュニティ形成など、現在設定している3つの領域にある論点を別の視点から横串で捉え直し、関連付けながら検討してはどうか。
- 「住生活環境」をどう明示できるかを議論すべき。住宅があるだけでなく、そこで生活ができるのかを踏まえた上で、住むことが出来る居住環境とは何なのか、という議論が必要。
- 人口減少・高齢化の局面において、コミュニティや就業(雇用)まで含めた住生活という観点が重要。したがって、一体的なコミュニティのプラットフォームづくりへの支援が必要ではないか。

■第60～63回における委員ご意見

- 補助や税制の在り方も、今度は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。
- 住宅行政と市場の間で、現状認識に乖離があるのではないか。
- 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。

見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

2. 住まうヒト

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

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

- 2050年までに約1.5倍に増加する高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活を豊かにするためにどのような住宅や住環境が求められるか。

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

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

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

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活（1/2）

■第58・59回における委員ご意見

- 高齢世帯増への対応を強力に推し進める計画になってほしい。
- 住み替えを活性化するとストック全体が良くなる傾向にあるので、60歳以上の住み替えの活性化が重要。しかし、この世代は大きいライフイベントがない世代でもあり、それを動かすためには、利便性の高さや高性能、子世帯との近居等、この世代の取得意思が動く住宅についての探究が必要ではないか。また、リ・バース60のような支援するための金融の仕組みも重要。
- 高齢者の幸福度の話は非常に示唆的である。高齢単身世帯の増加において、人と人のつながり、コミュニティ形成が重要と考える。単身者の暮らし、コミュニティでの住生活のあり方について調査・研究をしているところ。
- 身寄りのない単身者等の死亡時の対応に関して、居住支援法人や不動産事業者による死後事務も含めた居住支援について議論ができればと考えている。
- 単身高齢者向けには緊急連絡先、安否確認、死亡対応など身元保証、身寄り問題に関わる家主の不安解消に向けたパッケージなどの可能性を検討してはどうか。
- 高齢者の増加に対して事業者の理解を進めているが、オーナーの理解も必要。大局では理解してもらっても、借家人が認知症になったらどうするかなどの細かいところで難色を示す現状。
- 入居時は若くても長期居住で高齢者になる借家人もいるので、居住中の高齢化への対応も検討する必要がある。
- 人口減少の状況において、コンパクトシティのまちづくりデザインが前提となり、その上で住居の選択を促す啓発・施策が必要。特に地方では、高齢者のQOL向上のためにまとまって住んでいただくことも必要かと思う。
- 高齢者向け賃貸住宅における医療施設との一体化、高齢者の健康寿命を延ばすための共助の仕掛けや若者との共存・助け合いができる集合住宅などに支援することも必要。
- 見守りのモニターやセンサー等を使ってAIで見守るなど、ICTの活用などのシステムづくりが有効ではないか。
- 高齢単身者の増加により、高齢者が広すぎる戸建住宅を管理できないという問題があり、利便性の高いコンパクトマンションに住みたいというニーズが高まっているが、金銭面等の理由によりできないことも多い。住宅ローン控除や不動産取得時の税制優遇等により、昨今ニーズが高まっている面積の狭い住宅の取得への優遇ができないか。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活（2/2）

■第60～63回における委員ご意見

- 人生100年時代の住み替え・建て替え・リフォーム推進について、50・60代以降の住み替えパターンなど、より長いスパンで考えるべきではないか。
- 居住年数と住生活満足度の関係を見ていくと、入居30年を超えると一気に住居の満足度が下がるというデータがある。
- 人口の高齢化のインパクトよりも人口(高齢者を支える人)減少のインパクトの方が強いため、住んでいる地域で老いていく(エイジング・イン・プレイス)考え方を維持することが難しくなっていく。
- 居住保障を考える上では、単なる入居拒否の解消の居住支援だけでなく、アクセシビリティ、アフォーダビリティが必要。
- 特に公的機関との繋がりが希薄な単身世帯を対象として、現在の居住は安定しているものの、加齢に伴いいずれ不安定化するおそれのある方々に向けた予防的居住支援も必要。
- 高齢期を安心安全に暮らせる仕組みづくりが必要。
- 死後事務委任を含む終活に関する法制度がない中、居住支援法人にそれを担ってもらえば、保険でカバーできるような仕組みが必要ではないか。
- 2050年には高齢単身の6割は生涯未婚であるなど住宅すごろくの家族構成にならない。居住サポート住宅に注目するが、省庁横断での議論が必要。
- 居住者だけでなく、家主が高齢化して賃貸住宅の管理に支障を来す事例がある。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

世帯属性や状況に応じたニーズを満たす住まいの実現

■第58・59回における委員ご意見

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

■第60～63回における委員ご意見

- 人生100年時代の住まいづくりに取り組むことが必要。子育て世帯は減少しているが、共働きで子どもが小さいうちに住宅を購入する世帯が増えている。子育て世帯や高齢者世帯には生活を支えるリアルなサービスや施設が必要であり、そのためにもコンパクトなまちづくりが必要。

見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

2. 住まうヒト

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

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

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

- 在留する外国人数 10年間で約116万人増(2013年→2023年)

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

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

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

若年者をはじめとする単身世帯の住生活

■第58・59回における委員ご意見

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

■第60～63回における委員ご意見

- 経済的に困窮している若年者を受け入れる住まいが必要。
- 若年者と高齢者のコミュニケーションを生むような住まい方を公営住宅に仕組むことも考えられる。

子育て世帯の住生活(1/2)

■第58・59回における委員ご意見

- こども家庭庁、こども未来戦略等でも住まいに触れている。現在、各自治体で進めている省エネ住宅や住み替え等への補助金を、自治体ごとではなく全国的に推進することが急がれる。
- 共働き・共育て世帯のため、高齢者向けサービス付き住宅だけでなく、駅近の子育て世帯向けのサービス付き住宅の供給を民間が行えるような支援体制が必要。
- 子育て世帯向けへの駅近の優良賃貸物件の住宅の整備を、こども家庭庁とも連携して進めてもらいたい。
- まだ所得が低い若い世帯が家賃補助を受けられる公的住宅をもっと増やす必要があり、子育て世帯向けにもっと広報する必要もある。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

子育て世帯の住生活(2/2)

■第58・59回における委員ご意見(つづき)

- 子育てしやすい住まいについては、一生に何回も住み替えられて、安心して子育てができることが重要。共働きでリモートワークやシッターを頼んだりするには必要な部屋数が増える側面もある。また、託児や病児保育へのアクセスがよく、子どもが住宅の近くで安全に過ごせる環境（遊び場、コミュニティ）がより重要になっていると思う。
- 教育との関連で子育て世帯で二拠点生活を選択しているケースが増えてきている。とはいえ、2つ以上の家を持ったり、部屋数を増やしたりするのは経済的に難しいので、優遇策があるとありがたい。

■第60～63回における委員ご意見

- リモートワークをしつつ子育てを行うには、一定の部屋数が必要。しかし、都内では3LDKの住宅はほとんどないし、あっても高額過ぎる。
- 3人子供のいる家庭において、都内で十分な広さの住宅を確保することへの経済的ハードルが高く、支援を求める声が多い。
- 子育てに適した住宅を取得しても、子どもが巣立った後の扱いが悩ましい。今は家族の中で循環し難いので、次の子育て世帯へ循環する仕組みが必要。
- ICTを活用したスマートホーム化は、子育てにも高齢化対策にも重要。
- 子育て世帯が集中する都市開発の場合、将来的に歪な世帯構成にならないよう、少しずつ分散していく工夫も必要。
- 所得が上がる前の子育て世帯に適した優良な賃貸住宅が必要であり、民間事業の後押しや家賃減免等の支援が必要。

外国人の住生活

■第58・59回における委員ご意見

- 外国人が増加する中での**居住実態の把握**が必要。また居住実態だけでなく、**投資実態も把握**する必要があるのではないか。先々、タワーマンションの修繕や建替等の合意形成において外国人が影響を及ぼす可能性もある。
- **訪日外国人の短期居住者**も加えると、延べ居住者数は増加するのではないかと。明日の日本を支える観光ビジョンの2030年の延べ宿泊旅行者数1億3千万人は、最も日本の人口が多かった時と同等でもあり、**空き家やマンスリーマンション等の活用**などが考えられる。
- 外国人が増加する中で、外国人の住まいの確保においては、**各地域の産業政策との関係**も考慮して一体的に考える必要があるのではないか。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

働き方・住まい方の変化への対応

■第58・59回における委員ご意見

- 住宅の定義について、専用住宅に加えて併用住宅や、リモートワーク等に関してSOHOなども広く住宅と捉える議論が必要ではないか。
- リモートワークの増加により近隣の騒音問題が増えたという調査結果もあり、その問題も考える必要がある。
- 住まい方の多拠点居住について、民泊法で運用面の要件をつける方向性が必要ではないか。
- 住み替えにより生活の質が上がるといった、それぞれの生きがいにもつながるような意識変化を促していくことが重要ではないか。
- ヒト、モノ、プレイヤーに加えて、「住まう資産」という観点も重要ではないか。リバースモーゲージ、リースバックの活用等、高齢期における資産価値の向上は、老後の生活と密接に関わる。人口減少状況において、そのような意識での住宅の付き合い方が必要ではないか。
- 徒歩x分圏内で何ができるのか、がテレワークの時代になってからの都市の評価ポイントとなってきた。
- 空き家の活用を進めるためにも、複数拠点を作ったら良いのではないか。

■第60～63回における委員ご意見

- 二拠点居住においては、航空会社の地方路線が維持できないなどの問題もあり、移動の確保も政策として重要。
- 住宅における「音」の問題について認識した上で、今後の補助や市場の評価の在り方について議論すべき。
- 今の共働き世帯は、仕事や教育の観点からの移住や二拠点生活を当たり前に受け止めている。
- 子育ての負担軽減や経験共有の観点や、単身高齢女性の不安解消の観点など、拡大家族の利点を活かせるシェアハウスはもっと活用余地があるのではないか。
- マンションも戸建て団地も横のつながりが非常に大事。世代ミックスとなる住宅供給がポイント。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅や主体のあり方（1/3）

■第58・59回における委員ご意見

- 賃貸住宅オーナーが高齢単身者に安心して貸せない状況をどうカバーするか。
- 従来、家族が担ってきたのは制度の手前であり、変化に気づき、制度につなぐ役割があったが、改正住宅セーフティネット法が成立した中で、厚生労働施策と住宅施策の一体化をどのようにするか。
- 改正住宅セーフティネット法について、入居者、家主、居住支援法人等に対する実効性のある制度設計が必要。
- 居住支援協議会の実働化に向け、住宅政策から暮らしそのものを支えるという視点の転換が必要で、それを進めるのは居住支援協議会。居住支援協議会と生活困窮者支援制度の相談窓口などが一体的になっていくことが重要。
- 居住支援協議会が、まちづくりやコミュニティミックスを前提に、公営住宅の目的外使用等に積極的に関わっていくことが重要。
- 高齢単身者や外国籍の人から民間賃貸住宅への入居に関する相談が寄せられるが、居住支援協議会が知られていないのが現状。不動産関係団体、居住支援団体の一層の連携を図る必要がある。
- 「大人の発達障害」の方が安心して暮らせ、大家さんもうまく対応できるための受け手となる居住支援協議会を支える仕組みを作っていく必要がある。
- 生活困窮者について、包括的支援体制の中にどう組み込んでいくか。
- 身寄りのない単身者等の死亡時に関して、居住支援法人や不動産事業者による死後事務も含めた居住支援が必要。
- 家賃低廉化補助制度が十分に活用されていない理由を把握し、より使いやすい仕組みにしていく必要がある。
- 若者の経済的困窮に関しては、空き家活用と就労を結びつけた施策が必要ではないか。
- 成果指標の目標5について、セーフティネット住宅制度の実効性の強化についても記載が必要だと思う。家賃低廉化補助制度を活用しているのは49自治体に留まっている。この制度が活用されていない理由を把握し、より使いやすい仕組みにしていく必要がある。

住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅や主体のあり方（2/3）

■第60～63回における委員ご意見

- 住生活支援における「気づき」・「つなぎ」は両方とも必要だが、「気づく人」・「つなぐ人」は分けても良い。「気づく」役割は民生委員、自治会などがありうるが、その他にもコミュニティカフェなどの「気づかれる」場所で住民同士が解決しているケースもある。「つなぐ」役割については、行政内だけでなく、建築士、宅建士、介護保険に詳しい人など専門家につなげられるとさらに良いと思う。
- 一方、住生活支援員について専門家だけでは日常までカバーするのは難しいので、地域の互助のような側面も必要。
- 住宅確保要配慮者の状況に応じて、可能なケースは住宅・不動産の窓口で、そこでは対応が難しい場合には福祉の窓口で対応するようになるとうい。また、これらの窓口機能が居住支援協議会において連携することが肝心。
- 居住保障を自分事として考える時代になってきた。
- 長期雇用慣行に支えられた家族・持家があるという前提が崩れていく大きな転換点にある今、包括的居住支援政策が必要。低廉かつ家族機能を代替する居住サポート住宅等が必要であり、これを充実していくにあたっての地方公共団体の役割は非常に大きい。
- 現行の福祉施策の水準よりも少し高い水準での家賃への支援が必要。
- 地域の包括的支援体制は、生活困窮者に限らず、必要な方々の繋がりを担保するように幅広く捉えることが必要。
- これまでの地域医療福祉拠点化などの高齢者施策と掛け合わせ、地域性・個別性の高い若年・子育て世帯向けの施策である「こどもつながるUR」を、国や地方公共団体と連携しながら進めていく。
- 一人では暮らし向きを向上させられない人が寄り添って暮らす共助が大事であり、「くらしつながるUR」に期待。

住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅や主体のあり方（3/3）

■第60～63回における委員ご意見

- 居住支援に関するプラットフォームとして活用するなど、居住支援協議会をどう活用していくかが地方公共団体の課題。
- 大家が安心して高齢者へ賃借するために、居住支援法人が経済的に不安のない形で活動できることが重要。
- サブリースモデルを示したり、居住サポート住宅を支えるなどの役割を担う居住支援法人について、認定居住支援法人としての位置付けを与えるなど重点的な支援が必要。
- 死後事務委任契約において、受任者が報酬を受け取れる環境整備や、既存入居者に対してもその重要性の理解が進むような周知が必要。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

公営住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等の充実(1/3)

■第58・59回における委員ご意見

- 地方においては公営住宅の空き家の活用が必要。
- 公的住宅について、目的外使用や払い下げなどの柔軟な対応を進める必要がある。
- 居住支援協議会が、まちづくりやコミュニティミックスを前提に、公営住宅の目的外使用等に積極的に関わっていくことが重要。（再掲）
- 公営住宅の役割とはどういうものなのか、その根拠と解釈の幅を示して頂けるとありがたい。
- 公営住宅ではモデルを示すことも大きな役割と考える。高齢者世帯・単身世帯が増えて住宅価格が上がっていくという状況で、どのようなモデルを示せばいいのかという視点が必要。
- サービス付き高齢者向け住宅の総括をしてはどうか。
- 居住サポート住宅などの課題整理が必要。サポートの中身や運用、契約者の保護などの詰めは不十分。
- 居住サポート住宅のハード基準が「検討中」となっている。現行基準の25㎡では実効性が損なわれる懸念があり、例えば生活保護単身者が受給できる住宅扶助の基準は15㎡以上になっていることを参考に、住宅確保要配慮者が入居可能な物件の基準を設ける検討が必要。
- デジタル化について、民賃、公営、公社、UR、サ高住等の窓口等がバラバラな状況に対して、政府が入居の手続きの一元化・簡略化のためのDXを導入することが肝要。
- 公的賃貸住宅が種類別に整理されているが、全体をどう捉えるかという視点が欠けている。
- 人生100年時代の居住支援について、高齢者だけを対象とするのではなく、予防的な対応として若者世代、シングルマザー、エッセンシャルワーカー等にアフォードブル住宅を提供していくことが重要ではないか。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

公営住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等の充実(2/3)

■第60～63回における委員ご意見

- 公営住宅団地には集会所や公園など豊かな居住環境があるにもかかわらず、築何年、何㎡という価値判断に留まっており、**地域の生活の空間**として公営住宅団地がどう使われる可能性があるかを議論すべき。
- 公営住宅等に関する条例を定期的に見直して、**現状に合致しているかを確認する仕組み**が必要。
- **若年者と高齢者のコミュニケーションを生むような住まい方**を公営住宅に仕組むことも考えられる。
- 既存の公営住宅の**温熱環境の改善**のための改修の促進が必要。
- 公的な住宅団地においては、**公営住宅とアフォーダブル住宅を組み合わせつつ、URの生活支援アドバイザー**のような機能を導入するような**モデル的な取組**が求められる。
- 団地の可能性として、**交流・気づきのネットワークと支援のネットワークを繋げていくモデル**が示せるのではないか。
- **URの窓断熱改修の取組は、公営住宅の参考になる。**
- サービス付き高齢者向け住宅は、**18㎡の広さが確保**されている点が、住宅型有料老人ホームと比べた利点。
- 居住サポート住宅は、安否確認、訪問による見守り、福祉サービスへの繋ぎという**家族機能を担う**ものであるが、低廉な家賃の観点から都市部で25㎡は非常に難しい。また、サポート費用の応分負担、福祉サービス外の**日常生活サポート、ICT利用などの課題**が残る。
- 居住サポート住宅の部屋の広さは、**生活保護単身者の住宅扶助を参考に15㎡以上とすべきではないか。**
- 単身高齢者の暮らし方を踏まえると、**必要なものが見渡せる程度の広さのほう**が快適な場合も多く、25㎡に必ずしも拘る必要はない。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

公営住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等の充実(3/3)

■第60～63回における委員ご意見

- 公営住宅活用型の居住サポート住宅を拡大するために、居住支援協議会の下で、居住支援法人に公営住宅を低廉な家賃で託すことが重要。さらに、コミュニティミックスに活用するなど、地域アセットとして公営住宅を柔軟に活用することも重要。公営住宅の譲渡処分も柔軟に捉えることが必要。
- 居住支援法人が残置物処理を行う際、一般廃棄物処理業者への委託が必要となるため、費用負担のあり方が課題。また、成年後見制度の活用にあたっては多岐にわたる課題の解決に向けた議論が必要。
- 居住サポート住宅は、2050年の賃貸契約のスタンダードになる可能性がある。
- 家主が安心して居住サポート住宅に取り組めるように、ソフト面での支援が必要（居住支援法人の事業安定化、家賃低廉化への支援、死後事務委任契約に係る報酬の担保等、家賃債務保証に係る再保険の深掘り）

住宅価格高騰・アフォーダビリティ（1/2）

■第58・59回における委員ご意見

- 住宅価格高騰の中で、実需層（中所得層、特に子育て層）の住宅のアフォーダビリティの確保も政策に入れるべき（中所得層では手を出せない高価格の住宅と、手を出したくない住宅ばかりが増えているというデータ）
- 最近では特に住宅価格高騰により、資産価値の面からクローズアップされる傾向があり、住環境や安全性、地域とのコミュニケーションなど、本来住生活に必要なものが考慮されない異常な事態にある。
- 諸外国の都市部でアフォダブル住宅を供給している条件にはどのようなものがあるのかを、官舎の建て替え・リノベーションの議論も含めて、検討していく必要があるのではないかと。
- ガソリン価格が高騰して、自動車も買えない世帯が増えて来ているため、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なければならない。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

住宅価格高騰・アフォーダビリティ（2/2）

■第60～63回における委員ご意見

- イギリスでは世帯年収6万ポンド以下の、平均所得ぐらいより下の世帯がキーワーカー政策の対象となっている。日本でもこれを参考に、一般的な年収の人が住まえるようにするための政策を考えていくべき。また、キーワーカーについては年収を問わずに住めるようにすべきと思う。
- 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データもある。
- アフォーダビリティの議論にあたっては、対象をどう捉えるかの議論が重要。
- 都内の3LDKなど共働き子育て世帯向けの物件は、供給も少なく、手を出しにくい価格となっている。
- 母子世帯向けのインパクト投資等を税制優遇等で推進することが考えられる。
- 諸外国のキーワーカー、エッセンシャルワーカー政策や日本の先進事例から学び、新たなアフォーダブルを実現する方法を検討していくことが必要。
- コンパクトな住宅へのニーズは、家賃が高いことにより、東京中心部の狭小なスペースに若い方が住むといった、歪んだニーズが局所的に発生しているという問題としても捉えるべき。
- マンションについては、近年価格が高くて手が出ないものばかりが増加している。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る。
- 都心・駅近の居住推進だけではなく、生活圏の再生を通じて居住需要の喚起を行い、既存住宅のリフォーム・リノベによって活用促進をすることで、アフォーダビリティの確保につながっていくのではないかと。

第58～63回における委員ご意見（住まうヒト）

消費者トラブル・被害の防止

■第58・59回における委員ご意見

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

住教育・リテラシー

■第58・59回における委員ご意見

- 住宅性能表示の実状は、等級が高い方へ補助金等も含め誘導する運用になっており、消費者の価値判断能力が育っていない。まちづくりにおいても、復旧コストや維持管理コスト、固定資産税がより多くかかる可能性があるなどを示し、それを踏まえた上で住む側が選択できるようにする必要がある。
- 家の終活を進める上で、エンディングのメニューの選択肢やロールモデルを示す必要がある。

■第60～63回における委員ご意見

- 国民へ住宅政策のPRをする予算と、それができる人材を確保すべきではないか。
- 国民が住まいに関心を持って、主体的に情報入手、判断、行動することが必要であり、そのための消費者教育や情報開示、相談体制の強化等が必要。

見直しに当たっての主な論点（住まうモノ）

3. 住まうモノ

（1）総論

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

（2）性能向上

- 2050年に向けた官民それぞれ、持家・貸家それぞれを含めた住宅ストック全体の性能向上のため、不良ストックの除却、既存ストックの改修、新規ストックの追加のそれぞれが、どのような役割を果たすべきと考えるか。

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

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

2050年の住宅ストックの姿（立地 1/3）

■第58・59回における委員ご意見

- 2050年には、現在よりも大都市への集中が進むのではないかと。そのような場合、「どこに住まなくなるのか」を重要視した計画を考えるべき。「住まなくなる地域」が発生するシナリオに沿って、そこから動けない人の痛みを緩和する政策やスムーズな移転を促進する政策の検討が重要。
- ロケーション（場所）のことをしっかり考えたい。各論の「ヒト」「モノ」が「場所」で組み合わせられていないことが問題。例えば、とんでもない場所でZEH住宅を作っても全然環境に貢献しないようなケースもある。
- 各自治体がバラバラに立地適正化計画を策定し、人口の取り合い(競争)で中心部にタワーマンションが建設されるなど、全体としてバラバラになっていて、都市圏で見ると分散化計画となっている。競争から協調へという観点から、都市圏全体で計画を策定するように考え方を転換すべきではないか。
- 2050年を見据えると、大都市と地方の状況は現状よりもさらに大きく違ってくると思われ、場合によっては検討テーマを分けて考えるべき。地方では、このまま衰退するか、コンパクトシティ化するか的前提を踏まえた検討が必要。コンパクトシティ化して歴史文化が感じられる町並み、工芸・芸能が残る地域が活性化していけば、日本の力の源泉になる。
- これまで、やりやすい住戸単位の単体規制が中心だったが、社会資本整備の観点から、人口減少を見据え、国土利用の見直しやそれに見合う都市計画の再構築が必要と考える。
- 気候変動により水害リスクが増加する一方で、市場原理に任せると、相対的に地価の安い災害ハザードエリアに住宅が立地することを抑制するのは難しい。現状では重要事項説明においてハザード説明が義務付けられているが、より実効性の高いハザードエリアにおける居住抑制が必要である。
- 過密や自然災害リスクへの対応のための立地適正化において、土地利用の見直しや移転に手がつけられていない。その原因は住宅政策が経済対策に主眼を置き、理念が置き去りにされていること、市場原理任せで供給してきたことと考える。これらの対応には、権利にも及ぶような痛みを伴うテコ入れが必要になる。
- 子育て世帯向けや、高齢者世帯向けではサービスの内容や提供の仕方は違ってくる。そのようなことを考えたときの都市・まち、立地のあり方を考えていく必要もあるのではないかと。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

2050年の住宅ストックの姿（立地 2/3）

■第58・59回における委員ご意見(つづき)

- 住宅以外の付帯施設を含めた「住生活環境」をいかに考えるか。同時にNIMBY（必要だが迷惑な）施設のことも含めた議論が必要。
- 成果指標の目標2に関して、頻発・激甚化する災害ステージに対して安全な立地に誘導する、既存住宅移転を誘導するとあるが、力強さに欠ける。そこで、防災集団移転促進事業のより踏み込んだ展開を考えたらどうか。長期優良住宅団地制度や「安全都市構想」としてはどうか。
- 徒歩x分圏内で何ができるのか、がテレワークの時代になってからの都市の評価ポイントとなってきた。（再掲）
- 地方の田舎の親世代の家に投資して耐震補強したとしても、次世代はその家を欲しがらるだろうか、という問題意識がある。

■第60～63回における委員ご意見

- コンパクトシティ化には広域的な連携と市町村の中でもメリハリの効いた居住誘導が必要だが、一つの市町村を越えて、ある機能を広域的にある地域に集中させる設定は難しい。そこで、市場誘導の機能を持っている住宅政策でロケーションの誘導を行うことができないか。
- 地方部を中心に住宅ストックと世帯数のギャップが広がっており、除却が進まない限りは資産価値の低い住宅が増えていく懸念がある。
- 将来人が住まなくなる地域があるとした場合には、そこでの居住支援やストックの維持管理よりも、除却等を見据えた議論が必要になるのではないか。
- 老朽化した不動産の除却コストについて、所有者が対応できないケースが増えている現状がある。
- 都市部の一部地域では、トランクルームやランドリーといった、必要な生活機能が周辺にあることで成り立っているところもあり、周辺の生活環境も踏まえて居住水準を考えるべき。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

2050年の住宅ストックの姿（立地 3/3）

■第60～63回における委員ご意見(つづき)

- 都心・駅近の居住推進だけではなく、**生活圏の再生を通じて居住需要の喚起を行い、既存住宅のリフォーム・リノベによって活用促進をすることで、アフォーダビリティの確保につながっていくのではないか。**（再掲）
- **徒歩15分圏内で居住に必要なサービスが完結される都市構造、ウォークブルな空間であることが必要であり、このことを別問題として議論することが許される状況ではない。まさにリフレーミングが必要。**
- **都市のダウンサイズを前提として土地利用を全面的に見直すことが必要。災害危険エリア内の既存不適格住宅の積極的な移転を促す法整備が必要。**

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

2050年の住宅ストックの姿（住宅の可変性）

■第58・59回における委員ご意見

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

ストック更新（1/2）

■第58・59回における委員ご意見

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

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

ストック更新（2/2）

■第60～63回における委員ご意見

- 建築基準法の4号特例が廃止されることで、既存住宅でも過半の耐震性を改築する際に建築確認申請を取り直す必要があり、大きなハードルとなる。その部分に関しては、**新築以上の手厚い補助**を検討するべきではないか。
- 高経年の賃貸住宅の建て替えに際し受入先の整備も不可欠だが、要配慮者の住み替えが発生する際は**居住サポート住宅が機能し、拡充していくことが必要**。
- 分譲マンションでは**建て替えや維持管理の円滑化に向けた法整備**が進んでいるが、賃貸住宅においても同様に推進すべきではないか。例えば、築年数が経って耐震性が不足している賃貸物件については、**定期借家契約へ柔軟に切り替えられるようにする**など。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

住まいの終活・空き家予防(1/2)

■第58・59回における委員ご意見

- タワーマンションも戸建てを含めた、住宅の終末期を視野に入れた住宅政策に転換すべき。
- 単身世帯が増える中では、家の終活が必要となってくる。空き家予防策としても、持ち家も賃貸も終活を考えていくべき。
- 昨年の空き家特措法の改正により、空家等管理活用支援法人や管理不全空き家が構築されたが、依然として全国で空き家が増え続けており、粗悪な状態で放置される空き家を未然に防止するための議論が必要。
- 高齢者が住み替えできなくなる前に住宅を活用できるように、例えばシェアハウスにするという取組はどうか。優良住宅の空き家化も減っていく。そのためには自治体が積極的に情報交流できる場面があった方がよい。
- 空き家対策については、都道府県での空き家相談窓口の設置や、相談員の研修制度拡充などを通して「空き家予備軍」が空き家になることを未然に防ぐ対策が必要と考える。
- 増加する空き家等で地域コミュニティが希薄な都市部等では、土地・建物の権利関係で時間を要し、地域再生のスピードを阻害する要因になる。2024年の相続登記の義務化は、災害時における住宅・街並み再建を円滑に進めるためにも、重要な役割を果たすと考えられ、防災対策としても周知していくことが必要。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

住まいの終活・空き家予防(2/2)

■第60～63回における委員ご意見

- 空き家の流通を盛んにするためにも、テレビ・Web等のメディアを活用して空き家活用のPRを真剣にやっていくべき。また、子世代に空き家問題を認知してもらうことが必要で、例えば子世代が住み替えを行う際に不動産事業者が親の住宅の状況を聞くことも考えられ、それがビジネスにもつながっていくと思う。
- 空き家の活用を進めるためにも、多拠点居住が可能な仕組みを作っていくのが良いのではないか。
- 住まいをしっかりと安心して終わらせるプロセスの構築が必要。
- 空き家の活用や流通の促進のために、用途制限や敷地の最低面積規制、市街化調整区域の規制について柔軟な運用が必要ではないか。
- 流通のために敷地を分割するのではなく、一定の面積を維持しながら価格を抑える方策を考えるべきではないか。
- 空き家の活用や流通のために市街化調整区域の運用を緩和するよりも、区域設定自体を見直すべきではないか。
- 各自治体が速やかに空家等活用促進区域を指定できるような取り組みが必要ではないか。
- 空き家の増改築を行う際に、構造関係規定等の設計図書が保存されていない場合や、例えば木造で延べ面積300㎡～500㎡といった仕様規定しかない建物は、適合性が判定できず、空き家活用の支障となっている。
- 日本の所有権、借地権、借家権は、利用権が分断されて、硬直的・不連続的で対立的と言える。「強くない所有者」が放置する空き家を「弱くない借家人」が有効利用できるようにするため、譲渡承諾オプション付き買戻特約付借地権や、譲渡可能な借家権といった柔軟な利用権のあり方の検討が必要ではないか。
- 解体を支援するなど「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のではないか。
- 相続発生後、流通に回るように管理不全空家等対策に力点を置くべき。
- 空家等活用促進区域を設定し、世代交代を進めるエリアを決めて規制緩和をしていくべき。その際、小規模自治体はマンパワー不足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。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

カーボンニュートラル、温熱環境への配慮

■第58・59回における委員ご意見

- 既存住宅について、省エネ性能に関する表示が努力義務になっているが、義務化のプロセスが描けていないため、システム改修も含め民間事業者は手をつけにくい。長期的なプロセスの可視化や情報提供が必要。
- 現行の住生活基本計画の策定後、健康日本21（第三次）の改正が行われ、建築住宅分野の取組と連携することが必要という一文が入ったこともあり、健康を進めるための住環境側の対策も必要。
- 昨今の気候変動により夏の暑さが深刻な課題となっており、気候変動に対応する新しい住まい方の検討も必要。
- 高効率給湯器については、以前ドレン排水の処理の問題がクローズアップされ、消費者センターでも未だに垂れ流しで困るという相談があり、考慮いただきたい。
- 耐震性能の向上とセットにした断熱性能の向上が、セーフティネット住宅的な観点も含めて今後さらに重要になると思う。

■第60～63回における委員ご意見

- 省エネ性能に関する表示の努力義務について、売主・貸主だけでなく仲介会社にも課すことで強化できないか。
- 省エネラベルがついている物件の方が広告効果も高いため、事業者にも広く知らしめることで普及を目指すべき。
- ライフサイクルカーボンの観点からも、既存住宅の活用が重要。
- 高い環境性能に伴うコストアップについて、ユーザーにも理解いただき環境価値への共感に繋げることも重要。

見直しに当たっての主な論点（住まうモノ）

3. 住まうモノ

（3）安全

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

（4）活用

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

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

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

災害に対する安全確保（1/2）

■第58・59回における委員ご意見

- 災害対策では、特に**浸水対策**について正面から議論する必要があるのではないか。広域避難に関して、市町村が活用可能な**ストックのデータベース**が必要。
- 気候変動により水害リスクが増加する一方で、市場原理に任せると、**相対的に地価の安い災害ハザードエリアに住宅が立地**することを抑制するのは難しい。現状では重要事項説明においてハザード説明が義務付けられているが、より実効性の高いハザードエリアにおける**居住抑制**が必要である。（再掲）
- **過密や自然災害リスクへの対応**のための立地適正化において、**土地利用の見直しや移転**に手がつけられていない。その原因は住宅政策が経済対策に主眼を置き、理念が置き去りにされていること、市場原理任せで供給してきたことと考える。これらの対応には、権利にも及ぶような**痛みを伴うテコ入れ**が必要になる。（再掲）
- 仮設住宅の建設において、災害リスクが低い用地の確保が難しければ、仮設住宅の入居時に重要事項説明のように**災害リスクについてあらかじめ説明**しておく必要があるのではないか。
- 建物の耐震・免震等は進んでいるが、長期にインフラ（水道、電気等）が停止すると、**大量のマンション住民を避難所では収容しきれない**。個々の住宅の防災対策だけでなく、**都市全体の防災対策**をどう考えるか。また、都心への過度な集中を避けるような形での**住宅の配置**を考える必要がある。
- 南海トラフ地震の被害想定の見直しが行われているが、**地方の住宅の耐震化**が進んでいない。こういったところに限り、もう少し公費を増やす仕組みを作れないだろうか。また、都市部では**緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化**が遅れていることへの対応も合わせて必要である。
- 成果指標の目標2に関して、頻発・激甚化する災害ステージに対して安全な立地に誘導する、既存住宅移転を誘導するとあるが、力強さに欠ける。そこで、防災集団移転促進事業のより踏み込んだ展開を考えたらどうか。長期優良住宅団地制度や「安全都市構想」としてもどうか。（再掲）
- 市街地において、新たな木造住宅密集地域を形成するような住宅開発も見られる。そういった現状に対するケアも必要ではないか。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

災害に対する安全確保（2/2）

■第60～63回における委員ご意見

- アメリカの洪水保険で、FEMA（米国連邦緊急事態管理庁）のリスク基準（FEMAマップ）を用いている例が参考になる。FEMAのリスク基準を一定程度満たせば、連邦がバックアップする保険に安く入ることができる。日本でもこのような「災害保険」を作ることによって立地の誘導ができるのではないかな。
- アメリカのある不動産検索サイトでは、売られていない物件にも値段が付けられており、将来の予測まで見ることが出来るが、ここに人口推計・災害リスクなどのデータを入れて、例えば20年後や30年後など将来の資産価値はこうなるなど、見える化する施策はあり得るのではないかな。

将来に渡って活用可能なストック（1/3）

■第58・59回における委員ご意見

- 子育て世帯向けや、高齢者世帯向けではサービスの内容や提供の仕方は違って来る。そのようなことを考えたときの都市・まち、立地のあり方を考えていく必要もあるのではないかな。（再掲）
- 住まいに関する国民の価値観が変化しており、住宅の選好において利便性や経済的負担は重視するが、面積は考えなくなりつつあることがアンケート調査で判明。今後は面積について柔軟な対応が求められるのではないかな。
- 地方の田舎の親世代の家に投資して耐震補強したとしても、次世代はその家を欲しがらるだろうか、という問題意識がある。（再掲）

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

将来に渡って活用可能なストック（2/3）

■第60～63回における委員ご意見

- 購入する住宅の広さの下限においてコンパクト住宅である50㎡未満を選ぶ人が57.2%と半数を超え、最も希望する広さとしても22.1%存在する。世帯の少人数化も相まって、コンパクトな住宅へのニーズは今後も増加する予想。
- 居住面積に代えて利便性に重きを置いた選択も可能となるよう、最低居住面積水準を参考に、政策支援対象の下限面積を40㎡に引き下げる必要があるのではないか。
- 40㎡は、一人住まいには非常に余裕があり、夫婦の2人暮らしには多少余裕があって、ちょうどよい。小さな子どもがいる3人暮らしの家族が40㎡台のコンパクトマンションを買う事例も最近は見られる。
- コンパクトマンションは単身世帯の増加に対応するものであるが、単身世帯を増やす取組にならないよう留意が必要。
- どういう空間に住むかは自由な判断に任せられるべき。支援策が勝手に40㎡以上、50㎡以上といった数字を決めることに違和感がある。
- なるべく物を持たない若い人や、子育てが終わった後の暮らしを考えると、40㎡は妥当な広さであると感じる。
- 面積要件を継続するのであれば、少なくとも40㎡以上が住宅政策上の配慮として位置づけられるべきではないか。
- 小世帯化や住宅志向の多様化などが進む中、最低居住面積水準も見直しが必要ではないか。
- 最低居住面積水準以下の住宅は、東京の環七内側の局所的なエリアで市場の論理で大量供給されている。実需層の世帯数減少を見据えつつ、どの世帯のどのような面積水準の住宅が不足しているのかといったデータ分析や、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。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

将来に渡って活用可能なストック（3/3）

■第60～63回における委員ご意見

- 日本では、不動産投資（フロー）が資産（アセット）にならないことが課題である。あるべき価格をどう顕在化させるかが課題であり、この場を契機として社会で共有していく仕組みが必要。
- 住宅取得を人生設計を支える資産づくりと捉えることが必要。どのように住むかは消費者の自由であり、住まいにも多様性が必要。住み替えることを前提とすると、居住面積水準は意味をなさない。補助にあたっての面積要件を細かく設定し過ぎると、消費者の選択に制限を与える。
- 消費者が自由な選択をするためには、既存住宅だけではまだ十分ではなく、もうしばらくは分厚い新築市場が必要。持ち家のほうが婚姻率も出生率も高い。
- メンテナンス性に優れる良質なストックを長持ちさせること（ロングライフ）が重要。分譲マンションは長期に渡り存在し続けるので、特に意識すべき。
- ロングライフにおいては、ソフト面の繋がりも大切にし、例えば地方公共団体が推奨する物件が見える化する、コミュニティについて評価するといった新しい取組も面白いのではないか。
- 居住誘導区域内に誘導するように、同区域内での住宅の解体、建て替え、リフォームを支援するなど、住宅政策と都市計画のより一層の連携が必要。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

当面の間利活用を促進するストック

■第62回における委員ご意見

- 全てのストックに耐震・断熱改修を求めるのではなく、少しでもストックが良化するような様々なニーズに対して支援するという考え方には賛同する。
- 一定のDIYに関しても、国や関連機関でガイドラインを作成し、周知する仕組みが必要ではないか。
- 既存ストックの議論においては、地域の実情に応じた解像度の高い提言を行ってほしい。

マンション

■第58・59回における委員ご意見

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

■第63回における委員ご意見

- マンションと戸建てでは仕様・特性は大きく異なるため、それぞれの仕様や特徴を踏まえた制度設計が必要。
- マンションに適した省エネ建材・設備の汎用化・低廉化が必要。またマンションの環境性能に関する研究は進んでいない。

見直しに当たっての主な論点（住まうモノ）

3. 住まうモノ

（5）流通

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

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

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

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

既存住宅流通、住宅循環システム構築の促進（1/2）

■第58・59回における委員ご意見

- カーボンニュートラルなどの環境への配慮、少子化対策、子育て支援にも対応して、一生に何度でも住み替えられる住宅循環の仕組みの構築を進めて頂きたい。
- 売り手による早めのインスペクションを促進するために、追加投資をすれば幾らで売れる、壊す際に幾らかかる、という情報を提供する仕組みが必要。
- 既存住宅へのニーズの高まりとともに、インスペクションや瑕疵担保保険の充実が求められている。インスペクションについては、税制面などで売主側へのメリットが必要。また、個人間売買よりも買取再販の方が現状として望ましいと考えられ、買取再販促進の施策検討が必要ではないか。合わせて「安心R住宅」の普及促進も必要。
- 既存住宅の価格も上昇傾向の中で、消費者への購入支援策が適切かどうかの議論が必要。
- 構造、仕様の記録をしっかりと残すことで将来の増改築もやりやすくなるので、住宅履歴施策が重要と考える。
- 住宅の需要と供給に関しては、現実には「隠されている需要」があるものとする。例えば、居住環境を改善したくても経済的理由等により諦めているケースも把握すべきではないか。

■第60～63回における委員ご意見

- 自分の家がどういう状態かを知らないのが国民の課題で、セルフインスペクションによる底上げが必要ではないか。これは相続対策にも有効である。
- 例えばアメリカのホームインスペクションでは、周囲の家の保全度合等を評価する「地域係数」のようなものがあるが、それも参考に今のインスペクションの項目にプラスしてどのような項目を加えるべきかを精査する必要がある。また、買い手ではなく、売り手（住宅の所有者）が行うことで、住宅に関する知識を得たり、リバー্সモーゲージ等、住宅活用のオプションを広げることに繋がる。これを踏まえ、インスペクションにかかる費用を補助するなどの仕組みも重要ではないか。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

既存住宅流通、住宅循環システム構築の促進（2/2）

■第60～63回における委員ご意見

- インспекションの義務化が必要ではないか。少なくともインспекションの有無が分かるようにする必要がある。
- 住宅の性能評価において、賃貸の品質を家賃に反映する仕組みはまだまだ不十分な状態。
- 住宅資産を担保にした融資を、住宅のリフォームなどに限らず、生活資金としても補充できるような仕組みも考えるべきではないか。
- 既存住宅は新築住宅よりも借入額が少なくなる傾向があるが、仮に建物のリフォーム等をして、その部分について必ずしも担保評価に反映されず、買主が希望する融資額が借りられないケースもある。
- 一軒家に住む老夫婦と大きい家に住みたい子育て世帯をマッチングすることで、家が循環する仕組みが作れないか。
- インспекションもあまり活用されておらず、既存住宅の品質に係る情報開示に課題がある。
- 既存住宅ストックを活かす観点から、既存住宅の取得、流通、管理の各段階における政策支援について、新築住宅に準じて扱う、イコールフィッティングとすることが必要ではないか。
- 住宅の実需層世帯はどの地方でも減少していくことが見込まれる一方で、2030、2040年に相続発生見込みの住宅が極めて大量に控えている。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チャンスでもある。
- 東京圏では、鉄道沿線や密集市街地で戸建ての相続が大量発生する見込みであり、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・リノベによって活用促進をすることで、アフォーダビリティの確保につながっていくのではないかと。特に戸建て住宅地は、都市の可変性を担保できる。
- 生活圏の再生により多様な世帯・世代にとってちょうどよい住宅を如何に増やしていくかに住宅政策の力点を置くべき。例えば、生活圏再生重点区域の指定・計画策定を通じて住環境の整備を国が支援することや、管理不全空家対策に力点を置くことも考えられる。
- 高経年のマンションが多く密集しているエリアやタワマン街においても多くの相続がこれから発生してくる。そろそろ、タワマン建設主体の都心居住推進から本格的な転換が必要ではないか。
- 住居の相続を念頭に置き、ワンストップで網羅的に情報提供できるような窓口を設置できないか。

第58～63回における委員ご意見（住まうモノ）

借地・借家制度

■第58・59回における委員ご意見

- 所有権、借地権、借家権という3つの側面がある。借家については、改修は一般にオーナーの役割で、原状回復義務等は借家人による追加投資を抑制する制度になっている。長期賃貸後に譲渡可能としたり、修繕・追加投資も借家人が負うと資産形成を可能とするなど、借家人が追加投資しやすい制度とするのがよい。
- 現在の定期借地権は新築を前提とした制度になっており、最低30年となっているが、既存住宅の活用においては例えば10年といった新たな類型も必要ではないか。
- 借地借家法の見直しの検討が必要。住宅ストック不足の時代に作られたことから借主の保護が強力であるが、ストック活用や除却が求められる時代にそぐわないものになっている。賃貸住宅では旧耐震かつ狭小の低家賃のストックが住宅確保要配慮者の受け皿になっている現状が多くある。いずれ、取壊しのための移転が必要だが、現行法制度では立ち退き移転費用や公的手続等の経済的な負担を伴っている。
- 賃貸住宅管理の現場で一番困っていることは、老朽化した住宅を建て替えたくても借地借家法の関係もあり、立ち退きが進まず、オーナーもあきらめてしまうケースである。こうした状況の改善についても考慮頂きたい。

■第63回における委員ご意見

- 建物と人生の長寿命化の中、特定の所有者や利用者が建物の全期間を支配できなくなるので、長寿社会の居住を支える柔軟性・流動性に富む仕組みが必要。
- 英米法では、例えばリースホールドのように、建物を長期利用できることを前提として、時間、空間、権原、価値の多様な組み合わせを実現し、住宅が資産価値の蓄電池になっている。60年経過後に更に60年使える状態が維持される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。
- 日本の所有権、借地権、借家権は、利用権が分断されて、硬直的・不連続的で対立的と言える。「強くない所有者」が放置する空き家を「弱くない借家人」が有効利用できるようにするため、譲渡承諾オプション付き買戻特約付借地権や、譲渡可能な借家権といった柔軟な利用権のあり方の検討が必要ではないか。（再掲）

見直しに当たっての主な論点（住まいを支えるプレイヤー）

4. 住まいを支えるプレイヤー

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

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

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

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

論点整理

■第58・59回における委員ご意見

- 「住生活を支えるプレイヤー」というよりは、「住生活を支える仕組み」のような広い概念で押さえた方が、いろいろな議論を進めていく上で有効ではないか。

デジタル技術・デジタルデータの活用

■第58・59回における委員ご意見

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

海外

■第58・59回における委員ご意見

- 今後、日本が目指す形に関する海外の情報や国際比較のようなものがあればよい。
- 2050年の住生活を考えるにあたり、諸外国がどのような姿になるかという視点も持っておくことが必要ではないか。

担い手の確保・育成（1/2）

■第58・59回における委員ご意見

- 特に、人材育成や住生活行政を支える基盤や技術の強化は、重点をおくべきテーマ。
- 住宅分野の担い手として、建築大工をはじめとした技能者、建築士をはじめとした技術者の確保・育成が急がれる。その点を、地域特性も踏まえつつ強いメッセージを打ち出す必要がある。
- 行政においても技術系職員の不足の問題があり、事実を踏まえた検討が必要。
- 賃貸管理の業界として、人材不足への対応や社員・スタッフを守る観点からのカスハラ対策が必要。
- 宅建業者・賃貸管理事業者には建築の知識が必要。また、今回論点になっている問題に対応する人材を育成のため、大学のカリキュラムに業界から講座を設けることなどが重要ではないか。
- 優秀な技能者に光を当てる政策も盛り込まれるとありがたい。
- 自治体が担うべき役割を明示化し、そのためにどのような人材を置かなければならないか、という議論を行うべき。住生活考えた場合、自治体に「住生活ゲートキーパー」とでも言える、住生活について分かる人材が必要。
- 成果指標について、住生活を支える技能者達が持続的に活躍できるための環境整備という観点から、担い手確保・育成に関する指標も必要ではないか。
- 建設業許可部局と住宅部局の連携を強化し、建設業における不適格事業者の排除も論点として検討してもらいたい。
- 伝統的な住まいづくりやそこから生まれた暮らしの文化が失われつつある。「和の住まい」の技術の継承、技能者の育成等についても記載いただきたい。
- これからの宅建業者は「住まいのかかりつけ医」の役割を果たしていくことを標榜しており、補助金の可否や必要なスペックなどに対しても助言ができる存在と考えている。そのためにも、宅建業者のいない自治体がある状況を改善するための取組が必要。
- 地方部で特に高齢者増・人口減となっていくが、これらの地域ではケアの担い手も減少していく。このことは、地方部で高齢者が分散して住むことが難しくなっていく時代が来ることを意味している。これはエッセンシャルワーカーをどのように確保していくかにもつながる。（再掲）
- 住宅産業での働き方については、女性やシニアが働きやすい環境整備が必要。

担い手の確保・育成（2/2）

■第60～63回における委員ご意見

- 宅建士の方には建築の知識、ファイナンスの知識も高めていただき、一次相談で頼れる存在になっていただきたい。また、不動産事業者のコンサルティング能力を向上させ、仲介料とは別に適切なコンサルティングフィーが得られるような仕組みの構築も必要ではないか。
- 人口の高齢化のインパクトよりも人口(高齢者を支える人)減少のインパクトの方が強いため、住んでいる地域で老いていく(エイジング・イン・プレイス)考え方を維持することが難しくなっていく。(再掲)
- とある民間企業でも、エリアマネジメントの担い手づくりに苦心している。担い手にお金が回る仕組みを考えることに加え、寄付やクラウドファンディングなどで当事者を増やしていくことや、その育成のための教育も必要ではないかと考えている。
- 時代の変化に応じて、新しいビジネスモデルや人材育成が必要。
- 性能・価格・費用など多様な要素について横断的にストック診断が可能な人材の育成が必要ではないか。

地方公共団体

■第58・59回における委員ご意見

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

■第63回における委員ご意見

- 空家等活用促進区域を設定し、世代交代を進めるエリアを決めて規制緩和をしていくべき。その際、小規模自治体はマンパワー不足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。（再掲）

市町村の住生活基本計画

■第58・59回における委員ご意見

- 住生活基本法の制定から10年以上経っているが、市町村計画の策定率が低い。市町村が住生活に関する基本構想をもって施策を概観するような**機会の確保**を進めることが必要。
- 自治体において、**地域福祉計画と住生活基本計画を関連づける**ことが必要。
- 地方公共団体の役割として、多様な人の暮らしにおける住まいの確保や活用を総合的に考える必要があるが、住宅政策は他の政策分野との連携がまだ限定的である。良質な住環境の創造のため、**総合計画・総合戦略の中で住まいのあり方を総合的に位置づけていく方向**も考えられる。
- ウェルビーイングの実現に向けた住環境は、**環境、福祉、教育、防災、農業、景観等の様々な施策とも関わるもの**である。暮らし全体を見据えた既存の住宅ストックのリノベーションや環境に配慮した対応が求められるので、分野横断的な施策を自治体を実施する上で必要なプラットフォームのあり方、人材確保、国としての支援体制等を考えることが重要。