

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第65回）

令和7年7月30日

【住宅戦略官】 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。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、臨時委員の改選と本日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おります森憲一様について、所属先の異動に伴い御退任されております。このため、7月10日付で新たに、不動産流通経営協会流通政策検討委員会委員長の岡村光浩様に御就任いただいております。

また、今回オブザーバーとして、〇〇様、〇〇様に御出席いただいております。

続いて御欠席の方に関しまして御報告いたします。

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連絡をいただいております。

本日は、委員9名と臨時委員25名、合わせて34名のうち、24名の皆様に御出席をいただく予定でございます。総数の3分の1以上に達する見込みとなっておりますので、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。

続きまして、住宅局幹部の異動がありましたため、改めて御紹介いたします。

住宅局長の宿本尚吾です。

【住宅局長】 どうぞよろしくお願いいたします。

【住宅戦略官】 審議官の豊嶋太郎です。

【審議官】 よろしくお願ひします。

【住宅戦略官】 同じく審議官の井崎信也です。

【審議官】 よろしくお願ひいたします。

【住宅戦略官】 さて、議事に先立ちまして、住宅局長の宿本より御挨拶申し上げます。

【住宅局長】 皆さん、おはようございます。住宅局長を拝命いたしました宿本でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、この審議会に限らず、住宅行政、建築行政、様々な立場で御理解、御協力、御指導賜っておりますこと、まず御礼を申し上げたいと思います。

本日で、住生活基本計画の見直しの議論も、実に8回目を迎えることとなります。既に我々を取り巻く社会経済情勢は大きく変化をしており、そしてこれからますます変化をしていくという時代認識でございます。このような中で、人生100年時代の住生活をいかに支えていくべきか、中長期的に住宅政策がどのような役割を担うべきか、こういったことを検討しようということで、2050年を目指して、住生活基本計画は当面10年間の計画でございますので、この当面10年間に何をすべきかといった御議論をこれまで重ねていただきました。

他方で、同様の時代背景の中で、建築の分野におきましても様々な課題が残されております。これらに対応するために建築分野がどのように発展していくことが求められているのか、こういったことを明確にしようということで、この分科会とは別の建築分科会におきまして、建築分野の中長期ビジョンというものの策定に向けた御議論、これを本年4月からスタートしております。

ちょうど今年の4月に省エネ基準の適合義務化、それから4号特例の対象の縮小ということが施行されました。これによりまして、2000年に住宅品確法性能表示に始まる、新築の質向上を目指した市場の環境整備は、おおむね完成したかと思います。住宅品確法で目盛りをつくって、評価をして、長期優良住宅法で誘導して、そして省エネについては建築物省エネ法で今回規制を用いるというところまで、質の向上を目指した市場環境整備ができてきたと思います。また、住宅や建築物の省エネ化についても、一定の道筋がつけられたと思います。

そして今こそ、今後のストック社会、担い手不足の時代が到来する。そして2050年のカーボンニュートラルを目指さないといけない。こういったことを目指して、住宅市場環境整備の在り方や建築基準制度の在り方など、関係の皆様としっかり議論させていただいて、住生活基本計画と建築分野の中長期ビジョンという、住宅の分野、建築の分野双方、目指すべき方向を、一体的に見定めていきたいと考えております。

本日は、これまで御議論いただいたことをいよいよ中間の取りまとめにすべく、素案を提示させていただきます。その中で、ずっと御議論いただいた2050年に目指すべき住

生活の姿、それを見た上で、当面１０年間、２０３５年までに取り組む方向性といったものについて、具体的に御議論いただければと思います。委員の皆様それぞれの専門的な立場から、そして大所高所の視点から御議論いただければと思います。どうぞよろしくお願いを申し上げます。（拍手）

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

【分科会長】 よろしくお願いいたします。

それでは議事を進めたいと思います。本日の議題は、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の中間取りまとめ（素案）について、それと、大都市部における住宅の供給等を重点的に図るべき地域についてでございます。

まず議事に先立ち、資料２につきまして、事務局より御説明をお願いいたします。

【住宅戦略官】 資料２について説明をさせていただきます。

資料２の１ページ目は、これまでの経過でございます。

２ページ目ですが、本日は第６５回ということで、中間取りまとめの素案を提示させていただきます。

また、第６６回、９月１９日で既に日程調整をさせていただいておりますが、中間取りまとめの案を提示し、再度御議論いただき、１１月頃に中間取りまとめを公表することを考えております。新たな住生活基本計画、計画本体について、さらに２回程度議論をさせていただいて、来年の３月の閣議決定というスケジュールを考えております。取りまとめに向けて、より一層議論を深めていく段階に入っているということで共有をさせていただきます。

【分科会長】 御説明ありがとうございました。では、中間取りまとめの策定に向けて、本日も活発な議論が行われることを期待いたしております。

それでは、議事に移ります。これまで委員の皆様からいただきました御意見等を踏まえて、資料４にございます、住生活基本計画見直しに向けた中間取りまとめ（素案）を事務局で作成していただいております。この後、委員の皆様と議論させていただくに当たり、まずは事務局より内容の御説明をお願いいたします。

【住宅産業適正化調整官】 事務局より、それでは資料４に基づきまして、それから資料６に関しまして御説明をさしあげます。

資料４、中間取りまとめ（素案）と、中間取りまとめ（素案）に関する資料を集めた資料６、補足資料について御説明いたします。

今、大月会長からも御紹介がございました、資料４の本中間取りまとめ（素案）につきましては、これまで当分科会で委員の皆様にご議論いただいた内容、及び前回、大月分科会長から御提案いただいた議論の方向性の確認と、それに対する委員の皆様からの当日ないし後日、事務局に寄せていただいた御意見を踏まえまして、内部検討を経て、本日御提示させていただきました。

それでは、資料４について御説明さしあげますが、合間で資料６を参照いただく場合がございますので、御留意いただければと思います。

それでは、まず表紙の裏側の目次を御覧ください。１ポツ、２ポツ、３ポツと、大きく３つのパートに分けてございます。

１ポツは「はじめに」ということで、昨年１０月の当分科会開催から本日に至る経緯を簡単にまとめています。

２ポツについては現状と見通しということで、ヒト、モノ、プレイヤーと、これまで議論してきた３つの視点について、当分科会にお示ししたデータなどをまとめているところでございます。

３ポツが検討の方向性で、今後の施策の方向性を記載しています。まず６ページでは総論として全体の方向性を記載し、８ページ以降が具体的な施策の方向性を記載しています。総論で書いてある趣旨を具体化する観点で、ヒト、モノ、プレイヤーの３つの視点を、さらに１１項目に分類しているところでございます。

時間に限りもございますので、１ポツ、２ポツの説明は割愛しまして、６ページの３ポツより御説明をいたします。まず６ページでは、後ろの１１項目に分けられた施策の方向性の全体に共通する基本認識を示しているものでございます。

幾つか具体的に紹介していきますと、８行目で生産年齢人口の減少、それから１０行目で単身高齢者世帯の増加、こういった人口の世帯構成の大きな変化の中でも、引き続き住生活を支える住宅市場であるために、あらゆる関係者が２０５０年に向けて方向性を共有し、相互に連携して取り組んでいくこと、また、これまでの「住宅そのものの性能や機能を一律に充実させる」政策をより一歩深め、国民それぞれの暮らし・住まいのWell-

b e i n g を満たす政策を本格的に推進としてございます。

その上で17行目、これからの人生100年時代では、その時々ライフスタイルに適した住宅に住み替えたりリフォームしたりすることにより、豊かな住生活に寄与することから、住宅が多様な世帯、世代に住み継がれ、また、高齢期には資産として活用されるために、既存住宅の性能、利用価値の見える化、投資に対する適正な評価、適正な維持管理、流通を支える評価、金融制度の整備が必要としています。

利用価値を失った住宅ストックの適切な除却、災害リスク、生活・交通利便性を踏まえた立地誘導も取り入れた新築もバランスよく行われることで、長期的に活用可能なストックに置き換わっていく環境としていくことで、多世代に住み継がれる循環型の市場形成を目指すとしています。

また、25行目、2000年の住宅品確法から四半世紀を経て、良質な住宅ストックが蓄積された一方で、それ以前の既存住宅も含めて利用価値に着目する向きもあり、2050年に向けて本格的に既存住宅の有効活用を広げていくこと、また、比較的利便性の高い既存の住宅地でも大量に相続が生じることを契機として、若者や子育て世帯にとって魅力的な選択肢と示した上でマッチングしていくような枠組みの整備も重要と考えています。さらに、全国にある高経年の公的賃貸住宅ストックも重要な社会的資産として、地域ニーズに即して柔軟に活用していくことが必要です。

33行目、2050年の単身高齢者世帯の増加などを踏まえた住宅セーフティネットの機能強化も重要です。地域において居住支援協議会等を通じて居住支援体制を整備するとともに、公と民間の賃貸住宅の双方が住宅確保要配慮者の住まいとなるよう、柔軟かつ効果的に機能し、また、住宅、福祉の連携による「気づき」と「つなぎ」の居住支援の確保をする必要があります。

7ページに行きまして、2050年の生産年齢人口の減少を踏まえ、限りある専門技術者・技能者による質の高い新築、リフォームや、技術者・技能者に限らない幅広い担い手による住宅ストックの維持管理・活用が、より高度になって継続していくための体制構築が不可欠であり、これによって災害の備えにもつなげていく必要があります。

こうした中で、5行目、国はこうした2050年の方向性の共有と市場の環境整備、誘導、補完を担い、また地方公共団体は地域において、地域の実情の把握と官民の住宅ストック全体をマネジメントしていく役割を主体的に担い、そのために地域におけるNPO等も含めた様々なプレイヤーとの連携・協働を図ることにより、持続可能で包摂的な住生活

の確保を図ることが重要です。

こうした全体像の下、８ページの個々の項目に入りますと、まず、（１）「住もうヒト」の視点で、①人生１００年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備でございます。

なお、①から⑩のそれぞれの項目において、上から２０５０年に目指す姿、当面１０年間で取り組む施策の方向性、具体施策のイメージと、３つに整理をしております。２０５０年の姿を示し、そこに向けて当面１０年間、すなわち２０３５年に向けて取り組む施策の方向性を示し、それに具体施策がひもづいている、こういった構成でございます。また、各項目において検討中の成果指標についても、現時点でのイメージを記載しています。

ここで資料６のほうに参りまして、４ページでは単身高齢者世帯数の推計を示しております。なお、各ページの右肩に青字で、第何回資料とございますのは、これは過去の当分科会において配付した資料でございますが、この箱で何も書かれていないものについては、本日初めてお示しさせていただく資料でございます。

戻りまして４ページですが、６５歳以上の単身高齢者世帯について、子育てが一段落し、また配偶者が亡くなるなどするのが、これまでの割と一般的なイメージでございますが、今後は、生涯未婚で子のいない単身高齢世帯が増加すると予測されています。

こうした中で、生活保護受給世帯の多くを高齢者が占めるといった経済的な負担を抱える側面もありつつ、資料６の６ページを御覧いただきますと、高齢者の住宅において、持家・借家、それぞれで問題点を指摘する声があり、また７ページでは、住宅そのものや周辺の環境によって住みづらくなったこと、また８ページでも、買物等の利便性のためであるとか、広さを持て余すなどの管理面の理由から住み替えている、そういったニーズが相当数あることが示唆されてございます。

そこで資料４の８ページに戻っていただきまして、２０５０年の姿としては、単身の高齢者の方も孤立しない、安心、健康な暮らしや、高齢期において住宅資産も活用することで、ライフスタイルに適した住まいに住み替えたり、リフォームしたりすることが、円滑にできるようになる、このようにお示ししております。

その上で当面１０年間の方向性としては、見守り、安否確認の推進、多世代との交流、また居住環境の整備として、具体施策では、居住サポート住宅などの普及、ＵＲなどの住宅団地における医療・福祉などの生活拠点の充実、居住支援体制の整備、若年層も含めた

団地内及び団地周辺の居住者との交流機会創出などとしています。

また当面10年間で、希望する高齢者が円滑に住み替えられる市場環境整備、リフォームの推進として、具体施策では、住替え資金調達の選択肢の充実や省エネリフォームの推進などとしています。住替え資金調達においては、当分科会でも御指摘のあったリースバックに関して消費者トラブルがあることを踏まえ、さらなる消費者への注意喚起やリースバック勧誘時に宅建業者に求められる対応について、周知や指導を強化するということも掲げています。

指標のイメージは、高齢者向け住宅に関する指標としています。

次に9ページでは、②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現としています。

ここで資料6の56ページでございますが、こちらを御覧いただきますと、当分科会でも具体的に御提案もございました、85歳以上の高齢者世帯が居住する住宅ストックについて、都市部では今後10年間、20年間で、駅から1キロメートル未満、おおむね徒歩10分以内という、比較的利便性のよい戸建て、共同住宅それぞれで、相続が大量に発生するということが示唆されるデータでございます。

資料4の9ページに戻っていただきまして、こうした状況も踏まえ、2050年の姿では、経済的に余裕がない若年世帯においても選択可能な住まいが充実し、地域コミュニティとの密接な関係が持てる居住環境や、子育て世帯の状況変化にも応じた、子育てしやすい居住環境・サービスのある住まいが柔軟に確保でき、また都市部でも仕事と子育てを両立しやすい住まいの選択が可能となるとしています。

当面10年間の方向性では、比較的利便性のよい既成住宅地において発生する相続空き家等を、若年・子育て世帯に循環するような市場環境が整備されることで、低廉、良質な住まいの確保を可能としていくこと、多様な住まい方・働き方を支える職住・育住近接、三世代同居、近居、二地域居住など、子育てしやすい居住環境が、希望に沿って実現されるような市場環境を整備していくとしています。

具体施策としては、空き家、空き室を有効活用した若年・子育て世帯への住まい・生活サービスの提供や、多世代交流環境の推進、三世代同居、子育て対応のリフォーム、子育て支援施設、医療施設等の併設の推進のほか、UR団地において、子育て世帯が利用しやすい共用空間の整備や、子育て支援サービス等のソフト施策の提供、優先入居などによって、当分科会でも御提案のあったミクストコミュニティ、こどもつながるURといったも

のの推進、このような施策としています。

成果指標は、子育てしやすい住環境整備、優先入居等に関するUR団地の指標としています。

次に10ページでは、③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備としています。

資料6の20ページを御覧ください。こちらでは、セーフティネット住宅としてのみならず、公的賃貸住宅も住宅確保要配慮者への居住支援において柔軟に活用するとともに、一体的に整備・管理・運営するような取組が官民連携して進められているというものを御紹介したものでございます。

また、22ページでも、公的賃貸住宅において、オープンスペースや交流の場として活用して子育て支援をしている事例を紹介していますが、このような様々な創意工夫も行われてきているところでございます。

資料の10ページに戻っていただきまして、2050年の姿といたしましては、先ほどのように公的賃貸住宅と民間賃貸住宅双方が、共に住宅セーフティネットの柱となっていくこと、それを気づきとつなぎのある居住支援が支えることで、各地域の実情に応じて住宅確保要配慮者の住まいが確保されていくこと、これを支えるために、不動産、福祉の事業者や団体、居住支援法人と自治体と互いに連携・協働する場として居住支援協議会があり、相談から退去まで一気通貫で支援を行っていく仕組みによる、総合的かつ包括的な居住支援体制の整備、公民連携によるアセットマネジメントの観点での整備・管理・所有・運営による地域の維持・活性化、身寄りのない単身高齢者でも安心して入居できる賃貸市場としています。

当面10年間の方向性として、公的・民間賃貸住宅双方による住宅セーフティネットの構築、公営住宅における整備・管理・所有・運営の民間事業者のノウハウの活用推進や、大家の方も安心して身寄りのない単身高齢者に賃貸できる市場環境整備、自治体、特に市区町村が中心となった居住支援協議会の設置や、効果的な運営の推進、様々な住宅確保要配慮者と、多様な人々のつながりがある居住環境などの整備とし、具体施策では、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅の計画的な供給の促進、地域ごとの居住ニーズ・実態、住宅ストックの把握、公的賃貸住宅、セーフティネット登録住宅の情報提供一元化の検討、民間事業者のノウハウの導入と、公営住宅団地等の土地・建物の有効活用、就労支援、死後事務を含む居住支援、気づきとつなぎのある人材育成と連携体制整備などとし

ています。

成果指標のイメージは、居住支援協議会等に関する指標としています。

次に、12ページ、④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備です。

②と共通する部分もございますが、2050年の姿として、誰もが過度な経済的負担を感じず、比較的優良な住宅の確保・取得がしやすい市場の構築、住宅取得を希望する世帯が効率的に資金を準備し、多様なライフステージに応じて多様な住まいが選択できる市場に供給されるとしています。

当面10年間の方向性として、都市部においても比較的手頃な価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進や、既成住宅地における相続空き家の循環と、これを促すために相続が円滑に行われる環境整備とし、具体施策においても、比較的周辺環境が優れた空き家の活用、公的賃貸住宅の活用、買取再販など既存住宅流通促進によって、比較的低廉な住まいの選択肢となる住宅の供給を推進すること、こどもつながるURとしています。

また、当面10年間の方向性として、住宅取得負担の軽減や、住宅取得の頭金の積立てに対する支援等、新たな手法も検討することとし、具体施策では、住宅金融支援機構による全期間固定金利型や、高齢期の住替え返済負担の軽減可能な住宅ローンの提供、金融機関への支援などによる取得負担軽減策のほか、海外のアフォードブル住宅政策の調査、国内における導入、検討としています。

次に13ページで、「住まうモノ」の視点に移りまして、⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成です。

ここで資料6の40ページを御覧いただきますと、住宅ストックにおいて、省エネ性能は約2割、耐震は約9割、一定のバリアフリー性能は約8割となっておりまして、将来世代に継承するストックとして課題がある状況です。

また39ページでは、面積の切り口でございますが、持家と借家を面積帯別で見えていくと、共同住宅では60㎡未満では借家の割合が高く、特に40㎡台と50㎡台や50㎡台と60㎡台で、持家の比率に2倍の開きがある状況です。

こうした状況で資料4の13ページに戻っていただきまして、2050年の姿では、耐震性、断熱性能、バリアフリー性能を満たした住宅ストックとしていくこと、単身世帯増加等に備えた、将来にわたり活用可能な住宅ストックが充実していくこと、ストックの更新・再生が円滑に進むこととしています。

当面10年間の方向性では、ストックの性能向上のさらなる推進と、具体施策として、

これを支える良質な住宅取得の支援やリフォームの促進としています。

また、将来世代に継承すべきストックの明確化と、これによる様々なニーズに応える住宅の普及の推進とした上で、2050年に増加が見込まれる単身世帯や、2人、3人世帯などのいずれにも対応した規模として、40㎡程度を上回る面積が確保された住宅の供給・流通を推進するとし、これと併せて具体施策では、誘導、最低の居住面積水準を、2050年に向けたストック形成の観点から見直すこととしています。あわせて、住宅ストックの更新・再生の円滑化のための関連制度の見直しということも示しております。

成果指標のイメージは、省エネと長期優良住宅に関する指標としています。

次に、⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築です。

資料6の44ページでございますが、こちらでは、長期優良住宅を対象に一定の維持管理を行うことを条件、評価対象とした残価設定型の住宅ローンや、45ページでは、建物価値を独自に査定、評価するための仕組みとしてのスムストックなどの取組が進められているということを紹介している資料でございます。

資料4の14ページに戻っていただきまして、2050年の姿としては、所有者等が自らの住宅の維持管理・点検を適切に行い、次の所有者に引き継ぐ行動の促進、築年数が経過した住宅の履歴、維持管理状況や必要となる投資量の明示による安心な既存住宅取引、価値の増加の適正な評価、売却、賃貸の際のリフォームのインセンティブによる良質なストックの流通の促進としています。

当面10年間の方向性では、所有者による維持管理の推進、維持管理に着目した住宅ローンの提供のほか、リフォーム、維持管理状況の開示、修繕費、除却費、追加投資額の見える化、持家・借家双方の性能向上と利用価値の評価の仕組みの普及の検討としています。

具体施策として、適切な維持管理に対するインセンティブ、長期優良住宅、住宅性能表示の普及・充実、住宅資産の流動化、インスペクションや瑕疵保険、安心R住宅のさらなる活用拡大に向けた見直し、住宅履歴情報の蓄積・活用、既存住宅の性能や利用価値を反映した査定評価法の確立に向けた検討としています。

指標のイメージは、既存住宅の流通に関する指標としています。

次に15ページに参りまして、⑦住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進でございます。

資料6の53ページでございますが、こちらを御覧いただきますと、使用目的のない空

き家においても、耐震性がない、あるいは腐朽・破損のあることや駅から遠いことにより、必ずしも利活用可能なストックばかりではないこと、また54ページでは、空き家所有者が相続等で取得することが多い一方で、その対策を特段していないということがうかがえるデータでございます。

資料4の15ページに戻っていただきまして、こうしたことも踏まえて、2050年に目指す姿としましては、所有者が専門家、行政の支援も受けながら、自発的に住宅の維持管理、除却を含めた住まいの終活を行うこと、将来のストックの姿も見据えた形で、マンションや住宅団地、賃貸住宅における適正な管理がなされること、また利用価値が見いだされた上で、利便性等を向上させるリフォーム等を経て、既存住宅がまちづくりに生かされることで、関係人口の増加につながるとしています。

当面10年間で取り組む方向性としてしましては、空き家対策のさらなる推進、また、空き家化する前に自発的に管理・再生・活用・除却等を行うことができる環境の整備、またマンションの長寿命化に向けた取組や、地域の空間資源として利用価値のある住宅において、利便性等を向上させるリフォーム等を促進することで利活用していく。

こういったことを示した上で、具体施策の中では、空き家の管理・活用を推進する空家等管理活用支援法人、地域の不動産事業者、地方公共団体等における人材育成も含めた支援を実施していくこと、また、地域の交流拠点やインバウンド等の観光客の宿泊施設としても空き家の活用をしていくこと、また活用困難な空き家の除却の促進に向けた支援や、新築時において従前住宅の除却等に向けた支援を実施していくこと、またマンションについては、改正マンション関係法の施行を通じて、計画的に管理・修繕の実施を促進していくこと、また、高経年の公営住宅や住宅団地において建て替え・リフォームを推進していくこと、併せて、先ほどもございました利便性等を向上させるリフォームに対する支援としてございます。

指標のイメージは、空き家の活用や除却等に関する指標としてございます。

次に16ページに参りまして、⑧持続可能で魅力ある住環境の形成でございます。

こちらは2050年に目指す住生活の姿といたしまして、地方部における人口減少を踏まえた、広域的なコンパクト・プラス・ネットワークの推進と、これと連動した市場による緩やかな居住誘導が進み、生活・交通利便性にも配慮された持続可能な住宅地が形成される、柔軟な働き方・住まい方に対応した住まいの充実、住宅地における地域コミュニティの活性化としてございます。

当面10年間の方向性においては、立地適正化計画に基づく都市機能、居住の誘導の促進や災害ハザードエリアに関する積極的な情報提供、これらに連動した市場による居住誘導の推進、また、持続可能で活気ある住宅地、住宅団地の形成に向けた地域の関係者の連携による取組の推進、移住や二地域居住等の推進としてございます。

具体施策としては、立地適正化計画の策定による住民等の理解醸成、住宅の質や立地等を勘案した残価設定型の住宅ローンの提供市場による居住誘導の推進、生活拠点機能の整備や活力ある住宅団地の形成、新たな維持管理の仕組み構築の検討等としてございます。

続きまして、17ページ、⑨頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備でございます。

2050年に目指す姿といたしましては、安全な住宅への住替え、あるいは災害発生時、災害発生後における迅速な被災者の住まいの確保としてございます。

当面10年間の方向性においては、耐震化の推進や密集市街地の整備改善、災害ハザードエリアに居住する世帯の住替えの円滑化、住宅・住宅団地における防災機能・レジリエンスの強化、応急仮設住宅等の速やかな住まいの確保に向けた体制整備等の推進としておりまして、具体施策においては、木造住宅の安全確保方策マニュアルのさらなる普及、老朽化建築物のリフォーム、避難路となる道路、避難地となる公園整備の推進、緊急避難・防災備蓄等のレジリエンス機能についての住宅・住宅団地の整備への支援、地域の住宅生産事業者等が地方公共団体と連携して実施する先導性の高い研修・訓練等の取組への支援、応急仮設住宅におけるサポート拠点や仮設商店街等の利便施設の設置の仕組みの検討などとしてございます。

指標のイメージとしては、耐震化、密集市街地の改善に関する指標としています。

続きまして、18ページ、(3)「住まいを支えるプレイヤー」の視点でございます。

⑩担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展でございます。

資料6の73ページを御覧ください。こちらは住宅産業の海外展開についての資料でございます。成長する海外の住宅市場において、日本の住宅産業、あるいは都市分野の事業者が事業を拡大させているところございまして、これらが日本の経済成長や産業発展に貢献をしているところございます。こういった形で、日本の高い品質・生産技術が展開先国の社会課題の解決にもつながっているというところございます。

また、74ページを御覧いただきますと、居住支援法人の取組事例ということで、地域の中で様々な居住支援を行っている事例がございまして、こういったところでは自治体とも

連携しながら、民間の様々な事業者や支援法人において様々な取組を行われることで、安心した住まいの提供が行われておりますし、75ページは空家等管理活用支援法人という制度が構築されています。

これらを踏まえまして、資料4の18ページに戻っていただきまして、2050年に目指す姿としては、住宅建設技能者や建築士等の専門家が良質な住まいの安定的な供給を行っていくとともに、幅広い担い手が適切な維持管理を継続的に実施していくこと、また、売却、解体、リフォームといった相談に幅広く対応する窓口として、各種の専門家が連携的に機能すること、居住支援を担う民間団体が、地方公共団体と連携しながら、地域のニーズに応じて安否確認や見守りなど様々なサービス提供を行うこと、また、住生活産業において2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、ライフサイクルカーボンの削減やサーキュラーエコノミーへの移行が進んでいくこと、また、海外新規市場でビジネス展開をはじめとした新たな事業展開が活性化されることにより、国内の住宅産業の振興、新たなサービスの提供が促進されるとしてございます。

当面10年間においては、住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期ビジョン(仮称)に基づいて、入職者の増加や魅力ある職場環境、将来見通しの整備、住宅建設の省力化・効率化の推進をしていくこと、また建築物の質の確保・向上に向け、教育や関連資格制度の在り方についても検討していくこと、消費者の相談体制の整備や住宅リフォーム事業の健全な発達、また建築や不動産分野におけるDXの推進、空き家と不動産の所有者などに対する一括したサポートを行う不動産コンサルティングサービスの促進、民間団体が円滑に地域のニーズに応じた活動ができる環境整備、ライフサイクルカーボン排出量にも配慮した住生活産業の推進、中大規模木造共同住宅の普及促進、我が国の住宅産業の国際展開等の推進としてございます。

具体施策としましては、住宅建設技能者に関して出前授業や現場見学会ということで、理解や定着促進を図っていくこと、規制逃れを目的とした一人親方対策の推進や、女性・外国人をはじめとした人材の活用の推進を通じて魅力ある職場づくりをしていくこと、発注者への適正な工期設定の促進や働き方改革の推進、建設キャリアアップシステムの普及・拡大による機能の見える化、処遇改善の促進、BIMの活用・普及や、とりわけ中小工務店におけるDXの推進、災害発生時の対応も含めた研修・訓練への支援、畳・瓦をはじめとする地域の建材を利用する和の住まいの推進、専門家による相談窓口、住宅紛争処理制度の安定的な運用、住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及促進による、消費者が安心

して住宅購入、リフォームを行うことができる体制の整備、またUR賃貸住宅の業務におけるDXの推進や、居住支援法人における地域の居住支援体制の整備、ライフサイクルカーボン算定の普及促進、木造化の普及に資する優良なプロジェクト、低炭素住宅の支援、海外展開しやすい環境の整備としてございます。

最後、20ページの⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備でございます。

資料6の77ページでございますが、地方公共団体における職員の確保の困難さというものは、この分科会の中でも議論にございましたが、特にこの建築技師の職員数の現状としましては、678市町村において、約4割に当たるところですが、建築技師が在籍していない、あるいは3人以下の市町村が6割超となっていること、一方で、2割弱の自治体においては10人以上の建築士が在籍している、こういった形で偏在しているような状況がうかがえるところでございます。

こういった状況も踏まえまして、資料4の20ページに戻っていただきまして、2050年の姿としては、市場の環境整備・誘導・補完の徹底を継続していくこと、また、地域の中での主たる担い手となる都道府県、市区町村において住宅行政実務の効率化が進んだ上で、福祉等関連分野の部局との一層の連携を図って、分野横断的に住宅行政が推進されるようになること、また、こういった様々な分野においてつなぐことができる人材が確保されていくこととしてございます。

当面10年間においては、地方公共団体において策定されている各種計画が統合され、また地域のデータ整備によって行政実務が効率化していくことや、住民ニーズを反映した政策展開が推進されること、官民連携での住宅推進体制が整備されることや、地域における分野横断的な相談窓口の設置、住生活関連の相談が適切につなげられるような人材の育成の推進としております。

具体施策においては、各種計画と住生活基本計画の統合・共同策定の普及・拡大や、これを支援するための関連データの提供、地方整備局等を通じた計画策定支援としております。また、都道府県、市区町村において、居住支援法人、空家等管理活用支援法人、マンション管理適正化支援法人といった、この間の法令改正において位置づけられてきた様々な支援法人といった民間団体と官民での連携が強化されていくこととしてございます。

指標のイメージとしては、市町村計画の策定率等に関する指標としてございます。

なお21ページでございますが、今回これまで当分科会における委員の皆様の議論を基

に本素案を提示してございますが、この先も議論が続いてまいりますし、さらに今後の社会情勢等を踏まえて、年度末までの間に新たに盛り込むような内容などもありますということをご記載してございます。

最後に、資料５の中間取りまとめ（素案）の概要でございます。中間取りまとめ（素案）の内容自体がこれからも変わっていくので、ここでは内容の説明は割愛しまして、資料の構成だけ簡単に御紹介いたします。

資料の２ページでございますが、素案６ページ、７ページ、先ほど御紹介した全体的な総論的なところをポイントとしてまとめたところでございます。人生１００年時代、ストック継承、単身世帯の増加、生産年齢人口の急減が１１項目のいずれにも共通する課題意識と捉えています。

３ページは、先ほど目次で御覧いただいた全体の構成でございます。

４ページは、今①から⑪まで申し上げました１１項目の２０５０年の姿と、当面１０年間の方向性のみを、端的にまとめたものでございます。現在御提示している素案の文言と一言一句同じものではないでございますが、方向性としてはこういうことを言いたいという趣旨で、端的にまとめたものでございます。いずれもこの後の議論の参考として御覧いただければと思います。

私からは以上です。

【分科会長】 御説明ありがとうございました。御質問等ございましたら、次の説明の後の意見交換の場で、合わせてお受けいたしたいと思います。

それでは、続いての議事に移りたいと思います。本日は、不動産・建設経済局土地政策課より、現計画でも第３の項目に位置づけられております、大都市圏における住宅の供給等を重点的に図るべき地域について御説明がございました。それでは、資料７について御説明をお願いいたします。

【土地調整官】 土地政策課土地調整官の塚田と申します。資料７について御説明させていただきます。

それでは、１ページ目を御覧ください。このスライドタイトルの大都市部における住宅供給等を重点的に図るべき地域についての資料になります。重点供給地域と呼称しておりますが、この制度は住生活基本法に規定されているものでございます。

この１ページ目の現状と課題の１つの目の丸にございます、三大都市圏に属する米印、現状と課題の一番下のところにある、１都２府８県の１１都府県の計画に重点供給地域を

位置づけ、住宅の供給促進につきまして住宅地の供給の問題と組み合わせる形で、重点的に施策を推進、実施してきたところです。

もともとは大都市圏の住宅に対する需要が他地域と比べまして著しく大きく、バブル期においては住宅不足の深刻化という問題に発しているわけですが、その後の社会情勢の変化に応じまして、その内容が変化し、平成18年に住生活基本法が制定されたときに、住生活基本法と政令に基づきまして、全国計画に重点供給地域の基本的な考え方を位置づけたとともに、11の都府県の計画に、重点供給地域について位置づけていただくことになりました。各地域において住宅などの需要をきちんと見極めて、計画的な住宅供給を促進する仕組みを整えたというところになります。今回の見直しに当たりまして、そのような項目立てをするということでございます。

2つ目の丸になります。こちらに関連して、次の2ページ目を御覧ください。昨年公表された最新の国立社会保障・人口問題研究所の将来世帯の推計でございます。赤い枠囲みをさせていただいておりますけれども、大きな全国の全体の傾向として見ますと、三大都市圏以外のピークは2025年、今年という推計がされております。一方で日本全国で見ますと2030年、それから三大都市圏に限って見ますと2035年となっております、今回重点供給地域の対象地域である三大都市圏全体で見ますと、今後10年間は世帯数の増加が見込まれているところです。

1ページ目にお戻りください。3つ目の丸でございます。防災性の向上や居住環境の改善については、三大都市圏においては引き続き課題となっております。先ほど説明がありました計画素案についても具体的な施策イメージが示されているところですが、こういった密集市街地や、そういった既成市街地等の改善の取組は、まだニーズがあるというところとなっております。

説明は割愛しますが、資料の4ページに、重点供給地域で実施している事業をまとめさせていただいております。

1ページ目の4つ目の丸にございますように、郊外型の新市街地の開発につきましては、既着手の事業済みの事業に限り促進するというようにしております、こういった人口減少、それから今後世帯数の減少が見込まれるものに対応しているというところでございます。

最後、5つ目の丸にありますように、コンパクトシティ政策との整合性につきましては、立地適正化計画を作成している市町村においては、おおむね立地適正化計画に即した対応

が取られております。

資料の３ページ目を御覧いただければと思います。重点供給地域と立地適正化計画との関係について、現在の状況をまとめております。重点供給地域は現在７３６であり、５年前に御議論いただいたときは８８７ございましたので、減少している状況となっております。

そのうち、立地適正化計画が定められている重点供給の数は、約６割弱という状態になっておりまして、こちら５年前は約３割でしたので、増加しているという状況になっております。立地適正化計画を定めている市町村においては、おおむね居住誘導区域内に重点供給地域が定められているという状況で、数値を書かせていただいておりますが、９７．８％という状況になっております。

続きまして、資料、５ページ目と６ページ目の御説明を簡単にさせていただきます。

資料５ページ目は、土地政策の根幹となる土地基本法の概要になります。土地基本法に基づき、基本的な施策の具体性を明示する基本方針、こちらの箱書きの一番下に書いていますけれども、基本方針を定めております。

６ページ目を御覧ください。こちらが都市基本方針の概要になります。令和６年６月に改定を行っております。基本的な考え方の現状と課題に書かせていただいておりますけれども、人口減少・少子高齢化、世帯数の減少——今後見込まれるところです——を踏まえて、右側の取組の方向性・目標としまして、１つ目の白丸の部分になりますが、広域的・長期的な視点を持って、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める「持続可能な土地の利用・管理」の実現を目標として、様々な施策を総合的に推進するということにしておりまして、この資料の下３分の２の施策を実施するということで、様々各局連携しながら取組を進めているところでございます。

資料の１に戻ります。今までの現状と課題の箱書きについて説明させていただきましたが、そのほか前回までの分科会の議論に関連しまして、委員からの主な御意見としましては、今回こういった２つでまとめさせていただいておりますけれども、２０５０年、どこに人が住んでいるのか、逆にどこに住まなくなるかを踏まえ、計画を考えるべき、それから、防災に加えて、高齢者の移動や生活利便性等を考慮し、立地を誘導すべきと考えるという御意見をいただいたところでございます。

今説明しました世帯数の動向や三大都市圏における防災向上等の課題、それから委員の皆様御意見を踏まえまして、今後計画に、この大都市部における住宅の供給等を重点的

に図るべき地域に位置づけるに当たっての検討の方向性として、私どもが考えてございますのは、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現に向けて、広域的・長期的な視点を持って、地域の特性や土地の状況に応じた取組が必要ではないかということでございます。この検討の方向性にに基づき、重点供給地域に関する基本的な考え方等を定めたい、またそういう案をつくっていきたいと考えております。

私からの説明は以上になります。

【分科会長】 御説明ありがとうございました。

それでは、残りの時間が約1時間でございますが、この時間において、本日の発表全体を通した意見交換ができればと思っております。なお、できるだけ大きな方向性の検討に時間を割きたいと思っておりますので、3ポツの検討の方向性につきましては、具体の施策のイメージというよりは、できますれば、2050年に目指す住生活の姿、あるいは当面10年で取り組む施策の方向性を中心に御意見を賜ればと考えております。

また、できるだけ多くの委員の皆様にご発言いただきたく、そういう観点から、御発言につきましては、お一人様2分程度でおまとめいただければありがたいと思います。それでは、御発言のほう、よろしくお願いいたします。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇臨時委員】 御説明ありがとうございました。私からは2点、意見を申し上げます。

非常にいろいろなものが盛り込まれた、2050年の姿を考えた中間取りまとめ(素案)を提示いただいていると思います。個々に掲げられている施策とその方向性については、私からの意見はほぼございません。ただ、いろいろな課題があつていろいろなことをやるというようなメッセージが伝わってきているように思っていて、要は、もう少しビッグピクチャーのような、何をやるのかということについて、ストーリー立てが必要なのではないかという気がしております。

要はこの計画の位置づけとして、量から質へとか、市場重視、ストック重視とか、その先がまだ見えていないので、ビッグピクチャーが書けないということになると思いますが、それについては、今後議論を深めていっていただきたいと思っております。

宿本局長が最初におっしゃったように、やはり品確法で物差しをつくって、それから長期優良があつて、それから省エネの規制など、ストック形成に関する一つの制度的な、完成とは言わないけれども、一段落ついたということであるとすれば、今後はその形成され

たストックをマネジメントしていく、ストックマネジメントということがこの中間取りまとめにもありますけれども、それをもう少し前面に出したほうがいいのではないかと思います。

ただ、ストックマネジメントとは一体何なのか、それについては読んでもよく分からない。要はそのストックマネジメントというのは、あるストックについて良好な維持管理をして、それから除却をして、さらには流通をしていくということだとは思いますが。

それを誰が行うのかということについては、多分個々の市場のプレイヤーとか住まうヒトが、マーケットを使ってマネジメントをしていくというのが基本だと思いますが、公的な賃貸住宅などについては、統合管理計画を実行するなど、いろいろ入っておりますので、やはりストックをどのようにマネジメントしていくのかということ、もう少し前面に立てたストーリー立てをしたほうが、私は分かりやすいのではないかと思います。

あと2点目です。基本的には、この大都市部における住宅の供給等を重点的に図るべき地域、これについてはそのとおりだなと。それはなぜかということ、世帯がそんな減らないからと。これは続けていつていただきたいと思います。

ただ、委員の意見にありますように、どこに住まなくなるのかということについては、資料にありますように、世帯の変化を見た場合には、三大都市圏以外の部分については、2025年にピークを迎えて、2050年には1995年レベルに下がってしまうわけです。それこそ対応しないといけない話であります。要は、どのように立適との整合性を取っていくのかというのは、もう少し大胆に踏み込んだ施策があってもいいのではないかと思います。

【分科会長】     〇〇委員、ありがとうございました。

〇〇委員が11時に御退席ということで、発言をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】     〇〇でございます。2050年に向けて住宅政策で直面している様々な課題について整理していただきまして、ありがとうございます。現在東京都でも、いろいろ住宅政策を今後どうしていくかと議論する中で、非常に示唆に富む整理になっているかと思います。

何点か、東京都が今いろいろと考えていることも踏まえながら、こうした点をさらに加えていただけるとありがたいという視点で、二、三、御意見を申し上げさせていただきます。

まず、②子育て世帯の住まいの確保であるとか、④過度な負担なく、この辺非常に重要な視点になっておりまして、特に例えば12ページの8行目から11行目にかけまして、子育て世帯が比較的手頃な価格で購入・賃貸できる、そのためにはいろいろと今後相続空き家を活用するという視点がございます。

ここで比較的利便性のよい既成市街地、東京都で言えば、例えば環七とか環八、こうした辺りが想定されるのかと思うのですが、こうした利便性の高い土地に加えまして、昨今リモートワークなどが進んでいる中で、子育て世帯等においては、例えば郊外のもう少し緑豊かな住宅地も今後空き家予備軍という形で、相当相続が出てくると思いますので、こうした地域も、今後の低廉な良質な住まいの確保の対象として視野に置いていくようなことが明記されると、ありがたいと思っております。

続きまして、特に今の空き家の関係でございますが、15ページ、住宅の誕生から終末期までというところでございますが、特に今後10年間で取り組む方向性で、空き家の管理・再生・活用・除却がうたわれております。

前回の分科会でも少し東京都からプレゼンさせていただきましたが、東京では90万戸、全国では900万戸ある空き家を管理等していくに当たっては、やはり空き家の属性、例えば賃貸、売却といった市場流通用の空き家であるとか、長期不在等の空き家、もしくは腐朽・破損されている空き家、それぞれの空き家のいろいろな立地や管理状況、こうした属性に応じて、空き家を管理・再生・活用・除却していくという視点が重要であり、そうした視点がさらに明確化されるとありがたいと思っております。

最後の1点です。すぐその下の14行目にあります、マンションの長寿命化、また老朽マンションの再生。これは東京都も今後非常に大きな課題として今捉えているところでして、この中で、ここでは計画的な大規模修繕などの計画的な推進のことかと思うのですが、特に管理不全の兆候がある、もしくは管理不全に陥ったマンションに対する管理適正化の促進、この辺をさらに明記していただけるとありがたい。

また、特に旧耐震のマンションの耐震化、これというのが課題は大きく、ただなかなか進まないのも現実であり、そうした耐震化の推進というのも、ほかのページでは書いてあるかと思うのですが、こうした点を明記していただけるとありがたいと思っています。

以上でございます。ありがとうございました。

【分科会長】 ○○委員、ありがとうございました。

今、私の手元に、リモートで参加されている委員からの発言希望が出ていますので、ま

ず〇〇委員からお願いしたいと思います。

【〇〇委員】 私からはまず12ページ目で、過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備のところに、やはり昨今の投資目的の住宅取得の過熱化による住宅価格高騰への対応策の検討も入れたほうがいいのではないかとというところが1点。

もう1点は、23行目で、海外のアフオードブル住宅政策の調査及び国内における導入等の検討とありますけれども、日本は少し海外と異なって、既に様々な立地にこれから相続が発生してくる多くのストックがあり、その活用促進が重要なので、現物支給というよりも、住宅のアフオードビリティに着目した方向性を打ち出すほうがよいのではないかと思います。これは御検討いただければと思います。

3点目は13ページ目ですけれども、プレゼンもさせていただきましたが、最近、供給側、需要側、そして投資層も、駅近や都心など狭い地域で土地や建物を奪い合い、居住の高コスト化を助長しているということになるので、まちと住まいの選択肢を多様化、分散化するための新たな居住需要の管理が必要で、これからは、多様な世帯、世代にとって手が出せる、手を出したいと思える、ちょうどいい住宅を増やすことが重要と考えております。

その視点から13ページ目の記述などを全体的に見ますと、データではそうだと思うのですが、单身世帯の増加に少しこだわり過ぎな感じが見受けられるということと、18行目に最低居住面積水準の見直しと書かれていますけれども、このまま前提条件をきちんとつけずに最低居住面積水準を見直して、市場に任せてしまうと、昨今の地価公示の高騰や、ビジネスとしても小分けにしたほうが当然収益性が高いので、結局それによって都心や駅近などに、コンパクトマンション、コンパクトタワマン、そして狭小の戸建て、狭小アパートばかりが造られる方向に流れてしまうことが懸念されるので、例えば13ページの10行目に、「住宅の立地、広さ、価格の多様性と量のバランスの確保を重視した上で～」と、文言を一つ、条件整備として入れたほうがいいのではないかと思います。

具体的には床面積別の戸数や割合など、それと世帯数との関係で、あまりにも増え過ぎてしまったときにストッパーとなるような文言は入れておくべきですし、やはりバランスが大事ですので、その点を加味して、何か表現を変えていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、ありがとうございました。

続きまして、リモートで〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 素案のおまとめ、どうもありがとうございます。

私からは、資料４の１３から１７ページ、分かりやすく見る用としては、資料５の４ページを表示していただけるとありがたいですけれども、この中で真ん中の５番から９番まで、これが住まうモノの視点で挙げられてきた項目だと思いますけれども、この５番から９番までの中で最も優先順位が高いと思われるのは、私はこの人口減少の時代、世帯数も減少していく時代においては、８番目の持続可能で魅力ある住環境の形成、これがまず大前提としてあるべきではないかと。

要は、適正な住宅、良好な住環境の中で、持続的に人が住み続けられるような、適正な立地の形成をきちんと行った上で、それを前提として、多世代にわたり活用される住宅のストックの形成などがそういう適正な立地の中で行われる。さらには７番目の、そういった住宅のストックの形成をするためには、終末期までの切れ目のない管理・再生・活用・除却の一体的推進が必要。そういうことをすれば、６番目の住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築が実現できると。こういうのが分かりやすいストーリーではないかと思います。

とりわけ８番目の持続可能で魅力ある住環境の形成については、多くの委員の方が立地について意見を述べておられましたので、やはりここが一番の、モノの視点においては重点ポイントではないかと思います。

あと、９番目ですけれども、この災害に備えた安全な住環境の整備。これは、もう誰しもが災害については非常にナーバスですので、こういう形で置いておきたいと思うのですけれども、中身をよくよく見ていきますと、１つは災害ハザードの場所に住んでおられる方たちを適正な立地に誘導しましょうということと、あとは耐震化をするための改修、もしくはリフォームしましょうということで、実は両方とも９番の内容をリフォーム、耐震改修であれば５番、災害ハザードエリアに居住する世帯の居住移転の促進であれば８番に振り分けることができたりしますので、もう少し８の災害ということを項目として大きくクローズアップするのであれば、昨今のこの災害とも言える猛暑も含めた、もう少し現状を踏まえた災害の整理も必要になってくるのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、ありがとうございました。

続きまして、同じくリモートの〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 よろしくお願ひします。今ちょうど画面に表示頂いている部分なの

で、この論点について発言させていただきます。私も9番の災害への対策について、先ほどの資料を読んであまり整理されていないと感じました。資料4の17ページの災害の部分を参照させていただきたいと思います。

住宅に関連する基本的な災害は、大きく分けて地震と津波と水害に分けられると考えます。しかし、資料4では全体的にそれらがばらばらに記載されています。具体的な災害対策として、たとえば地震に関しては耐震改修、津波や水害に関しては止水板の設置や移転などが必要になってくると思いますが、そうした事項が記載されていたり、記載されていなかったりしていて、一貫性が見られません。まずは、地震ではどのような対策が必要か、水害ではどのような対策が必要か、という形で、災害別に対応しなくてはいけない柱をしっかりと立てていただきたいと考えています。また、資料4の中には、「住替えを促進します」という表現と、「市場で誘導します」という表現が散見されるのですが、では市場の誘導をどのように実施するのかとか、住替えをどのように実効性のあるものにするのかということが、記載されていません。施策の実効性を担保することは、災害対策においてはとくに重要だと思います。例えば今あるがけ近の制度をどのように改善するか、住宅局で対応可能な具体的施策について、きちんと紐づけをして記載いただきたいと思います。

また、実際に災害が生じたときの住宅の確保も、文章全体に散見されるのですが、災害の部分にしっかりとまとめ、災害の種類にはこのようなものがあり、それぞれに対してどういう対策を実施するか、また、災害が起きた時にはどのように対応するかということを、きちんと整理して記載いただけるようお願いします。

以上です。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

続きまして、同じくリモートで、○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      おまとめありがとうございました。私からは3点ほどお話をさせていただきます。

まず、資料5の2枚目です。先ほど○○委員がおっしゃっていたことと関連するかどうかの点ですけれども、この2050年に向けてどういう絵を描くのかというところと関係しまして、その次のスライドにも関わってくるのですけれども、やはり暮らし方が多様化しているというところを住宅と関連すると、世帯が多様化していることと家計が多様化しているということだと思いますので、そのことをきちんと前提条件として書いたほうがいいのではないかというのが1点目です。

2点目が、同じくスライドの5枚目です。先ほどから議論になっている11の項目のところですけども、ヒトの項目は①から④のところになっているのですけれども、この①から④の順番が、少し読んでいくと分かりにくいと私は感じました。まず1番目が高齢、2番目が若年と子育てで、その多くの方々が、自分たちで過度な負担なく住宅を確保していくという方向性なので、②の後に④ではないかと私は考えました。居住支援などは非常に今、大きな領域になっていると思いますけれども、座りとしては、③が4つ目にあるほうがいいのではないかと感じました。

続いて資料4について、1点お話をさせてください。8ページです。「住まうヒト」の視点の人生100年時代のところです。ここで2つほど記述を検討してもらいたいことがあります。

1つは、こういった計画はやはり厚労省側のいろいろな計画と関係してきますので、その一番の上位計画は地域福祉計画となっていますので、そういったものとの連動性とか、そちらへの記載などをやっていただくという方向性が一つ必要なのではないかとことです。

もう一つが、この人生100年時代になってくると、早めの引っ越しという形になりますので、今支援が必要になってからの相談窓口はたくさんあるのですけれども、早めの引っ越しの相談窓口というのは整っていないです。それも必ずしもケアだけではなくて、不動産や金融などと絡んでいきますので、そういった形で、新しい相談窓口を検討いただくことが大事ではないかと感じました。

以上、私から意見とさせていただきます。ありがとうございます。

【分科会長】      ありがとうございます。

リモートの委員からの御意見が続きましたので、現場の御意見をいただきたいと思っているのですが、いかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇臨時委員】      ありがとうございます。何点かありますが、資料4のまず6ページの検討の方向性という文章の中に、WHOのガイドラインを受けて、日本も健康日本21の第三次に、住宅・建築分野との連携が必要だという一文が入った直後の改定なので、そのことを追記していただくといいのではないかとというのが1点目であります。

それから13ページの耐震性能、バリアフリー性能の辺りですけども、前回、現計画では良好な温熱環境を実現する設備の話もあったと思いますが、断熱だけではなくて、住宅設備の話も触れていただけるとありがたいと思います。

それから17ページの耐震の話は、先ほど来、各委員から出ていますが、耐震改修というところに耐震と併せた断熱改修。熊本、能登と、やはり災害関連死のほうが直接死を上回っている。それは良好な温熱環境が備わっていないからということも大きな課題です。で、そこら辺は追記いただけないかと思います。

最後は18ページに、ライフサイクルカーボン、サーキュラーエコノミーという、非常にタイムリーな言葉が入ってよかったと思います。例えば住宅性能表示にもライフサイクルカーボンの等級など、何かそういった面の表示につながるようなことも、今後御検討いただけるといいと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【分科会長代理】      〇〇です。ありがとうございます。素案の16ページ、それと資料5の11の項目、その辺りも見ながらコメントさせていただければと思います。

大変よくまとまってきていると思うのですが、全体のイメージとして少し大きな話として、時代が変わっているという中で、「放っておけない問題」が増えてきているということなんだと思います。それに対してどうするかという取りまとめと思うのですが、現状の文面からは「そのまま放っておく」というイメージがございます。

例えば、16ページの⑧の2050年に目指す姿、「市場による緩やかな居住誘導が進み」ですが、そのようなことが都合の良いように勝手に進むのかという話です。あと例えば、その11項目で⑧の対応するところ、「市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成」という記載もあります。市場機能は基本的には「放っておく」ということです。神の見えざる手なので。「放っておく」といいようになるということなのだけれど、それで市場の失敗を積み重ねてきた結果、今「放ったらかせない」問題が起こっているわけで、それをもう「放ってはおけない」というのが今回の我々の置かれている立場なのではないでしょうか。そうだとすれば、ここで書かなければならないのは、「市場」ではなくて、行政が本来行うべき適切な「規制・誘導・事業」のはずです。

つまり、行政がやることが何なのかということ、もう少しきちんと明確にしていたくことが、全体の流れとして期待されていることなのではないかと思いましたというのが大きな話です。

その流れの中で少しだけ追加コメントなのですが、この資料7です。僕はよく知らなか

ったのですが、この重点供給地域の情報、ありがとうございました。この中で先ほどの⑧の16ページのところで指標が提示されていないのですけれども、立適は必ずしも今どこも適切に導入されているわけでもないので、立適自体の評価と、立適とこの重点供給地域がミクロでどう効果的に組み合わさっているのかをきちんと検証していただきたいと思います。

あと、もう1点だけ、資料7の1ページですけれど、まちづくりに関する委員の主な意見が大きく2つあり、その一つに「防災に加えて、高齢者の移動や生活利便性等を考慮して」とあるのですが、ここにぜひ、何度も指摘しているのですけれども、交通環境負荷も入れていただければと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。〇〇委員、よろしくお願いします。

【〇〇臨時委員】      基本的には内容に大きな齟齬はないのですけれども、申し上げたいのは、住宅の中で一緒のものとして扱われてしまいがちですが、戸建て住宅と分譲マンションは、建物の仕様・特性や、機能更新していく上で、いろいろな要素が異なると思いますので、その点を明記いただけるとありがたいと思っています。トータルとしては、新築住宅の供給や既存住宅の機能更新、不良なストックの除却をバランスよく進めていくというのは、全体的にそのとおりだと思います。

2050年、本気でカーボンニュートラルを達成していくんだということになりますと、住宅に関してはストック全体で、基本的にはZEHの方向に持っていきたいというところがございますので、既存住宅の改修やリノベが重要な要素ということ、はもちろんそのとおりですけれども、やはり新築で環境性能を非常に高めていかないと、ストック全体としては、なかなかカーボンニュートラルは達成が難しいのではないかと思いますので、長期的な視野に立って、その辺はしっかりと記述いただければありがたいと思います。

足元でも、ほかの国の政策と絡んでいる子育て環境の整備や防災性能の向上、特にレジリエンスや最近失われつつある地域コミュニティの点も、この分科会で触れていただいていますけれども、そういったものをしっかりと根づかせていくためには、既存住宅の機能更新はもちろん大事ですけれども、多様な機能を盛り込んで、まさに供給が制約される人手不足の時代ですので、それらにも十分対応していくような良質な新築住宅の供給というのが必要不可欠だろうと思います。

それから、先ほど冒頭申し上げましたように、戸建て住宅とマンションの仕様・特性は大きく異なっておりますので、それぞれの実態に即して、消費者が受け入れられるものなのかどうかという可能性、それから我々民間事業者を中心として、建築の世界、設備メーカーなどがきちんと実施できていく方向なのかというところの制度設計を、うまくバランスよく誘導していただければありがたいと思っております。

様々な形状や仕様に応じたマンションの環境性能に関する研究は、まだまだ戸建て分野に比べると進んでいないと思っております。ただ都心部の木密地域等の解消を視野に入れると、やはりマンション形態というのは都心部では必要な住居形態でございますので、その辺の研究も効率よく進めていくような流れをつくっていただければと思います。そういった観点も踏まえた記述を加えていただけるとありがたいと思います。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

続きまして、リモートのほうで〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】      よろしくお願いします。2点申し上げます。

まず、もともとの「住まう」という表現ですけれども、これは辞書を引くと、住んでいるとか住み続けているということで、単に住むとは少しニュアンスが違っていて、このワーディングですと、家を買ったり、家を探したりする人が含まれないような言葉になっているので、不動産業界では普通なのかかもしれませんが、本当にこの「住まう」という、この言葉のままで通していいのかどうか、もう一度お考えいただければと思います。

もう1点は外国人の問題ですが、全体状況で外国人が増えていくという表現はあるのですが、すけれども、この人たちが住宅行政に与えるインパクトについてどうなのかということを、調査する必要があると思います。

例えばタワマンなどで投資用のマンションをどんどん買っている人たちがいて、それが本国にいて、タワマンの管理運営などには一切関係せず、単に投資だけをしているような人たちがこれからどんどん増えていったときに、そのタワマンにもし何か事故が起きたり、いろいろなことがあったときに、意思決定に困ったり、あるいは建て替えのときに全く連絡がつかない、議論ができないというようなことも起こり得ると思っておりますので、やはり外国人が増えることには、反対、賛成ということではなくて、そういったことも含めてルールづくりをしていきたいと思いますという方向性を、少し出したほうがいいのではないかなと思います。

以上です。

【分科会長】 御意見ありがとうございました。

ほかにかがでしょうか。〇〇委員、お願いしたいと思います。

【〇〇臨時委員】 私は住宅地分科会の議論、20ページの国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備に関連して、具体施策のイメージとして、都道府県や市区町村における、居住支援法人や空家等管理活用支援法人等との官民連携強化が図られているところについてお話しいたします。

今後、子どものいない単身高齢者世帯が増えることが想定され、残置物の処理等に関するモデル契約条項が取り上げられまして、ホームページを見ますと、この残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブックは、25ページにもわたって漫画で書かれていて、非常に分かりやすいと思いました。

ただ、これは賃借人が亡くなった後に関するものが主に書かれているのですが、私が勤務する消費者センターでは、独り暮らしの高齢者が家を借りたり入院したりするときの身元保証サービスや、死後事務サービスを受けるための終身サポート事業者との紛争が、多く寄せられてきています。具体的には、契約内容が分からず締結したけれども、高額なので解約したいとか、預託金で100万円を請求されたとか、あるいは、契約するつもりはないサービスまで契約させられていたなどがあります。

実は内閣府では去年の6月に、高齢者等終身サポート事業者向けのガイドラインを作成しました。このガイドラインは、内閣府の孤独・孤立対策推進室や国土交通省や消費者庁、金融庁など7つの省庁で作成されたのですが、事業者向けのガイドラインのために、1年経た今でも、消費者センターにはそのガイドラインの内容がほとんど伝わっておりません。

判断力の衰えた高齢者に対して、事業者側にガイドラインの遵守を求めるだけでは、被害を未然に防ぐことは難しいと思います。居住支援法人と認定された事業者の数が、令和7年の3月時点で1,029社とのことです。全国に800か所ある消費者センターと居住支援法人が連携して、高齢者が1人でも安心して暮らせる世の中を目指していただきたいと思います。このガイドブック、高齢者のガイドラインの周知を徹底していただけたらと思っています。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、ありがとうございました。

続きまして、リモートで、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 よろしくお願ひいたします。取りまとめありがとうございます。私からは2点、お話しさせていただきます。

まず、資料7の大都市部という話ですけれども、2ページのグラフを見て、この計画は50年を見据えて、10年で何をしたいのかというものを今つくっているわけですが、まさにこの10年では微増するけれども、その先は減っていくわけです。今後宅地を供給と書いてありますけれども、本当にこの微増分に対して全部宅地をつくるのか、今まであるものをリフォームして、もしくは空き家を活用するという部分とどういう割合で進めていくのか。そういった想定数のようなものを出していきながら、まさに広域的・長期的と書いてありますけれども、しっかりと見極めてやっていただきたいと思います。

もう1点は、先ほどの資料4の⑪です。役割分担ということですが、DXなどというデータの構築を、もう本当に進めないといけない。人の数は減っていく、担い手が減っていくというところを何で補うのかということであれば、やはりDX、ICTですので、必ずその辺りは強調する意味でも、どちらかに入れておいていただきたいと思います。

もう1点、この前の⑩の国際的な展開というのは、非常に重要だと思っております。その際に、26行目、住宅産業の国際展開とありますが、産業には、住宅を造るもありますけれど、その後の日本の見守りですとか、ソフトの部分、エネルギーについてもいろいろ行っているということを、パッケージで国際展開していただければと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

続きまして、リモートで御参加の〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 いろいろと多方面でまとめていただきまして、本当に大変だと思います。ありがとうございました。

今回見せていただいて、私が子育て世帯ということもありますので、リースバックとか、住替えとか、そういったところに対しての部分がある一定入れていただけたことは、大変ありがたいと思っております。

ただ今回の決まった内容を、誰にどのように伝えていくのかということもあるかと思ひます。やはり高齢者などが多い中で、若い世代や育児期の方を、一応②という形で書いてはいただいているとは思ひうのですが、中長期的な住まいということを考えてとき

に、どのようにその住まいの在り方が変わっていくのかということに、あまり興味がないような方々にも当事者意識を少し持つてもらえるような見せ方があるといいと思いました。

もちろん今もう既にローンを組んで住んでいる方もいらっしゃると思うのですが、先ほどもお話ししたように、住替えも出てきていますし、まだ私なども賃貸で、どこに住まうかなど特定で決められていないところで、ただ今からローンを組んでも、自分が高齢になったときに払い続けられるのかという不安を持っている人は多いので、その辺りの不安感に対してのものだということが、多分リースバックなどかと思うのですが、分からない人にも分かるような状態というのも、少し工夫をしていただけるといいと思いました。

あとこれは少し細かい話なのですが、実はメンタル不調があつて、休職をした経験のある方は、その後5年ぐらい住宅ローンが組めないことがあるとお伺いしました。ただ、現状メンタル不調で会社をお休みした経験がある方は、かなり多いので、そうすると、そもそも住宅ローンが組めない人というのが若者にかなり多くなってくる。

さらに毎月の家賃を払うのも不安というところで、結局実家に戻るしかないとか、それがない場合には、それこそ今若者は貧困という形で、住まいもなくなってしまうというような課題感があると思っております。孤立せず生活できるということで、若者、単身世帯がという話を書いているのですが、もう少し具体的な課題感ですね。こういったメンタル不調でローンが組めないというのは、私たちもやはり聞いてみないと分からなかった部分もあったので、そういう構造的な負、そして若者がその部分にかなり多いというところで、住まいがなくなってしまう不安感があると思うので、若者、育児期の人たちが、今後の人生100年時代の中で住まいを、これが達成されることによって、どのように実現できるのかということ、もう少し易しく書いていただけると、より分かりやすいと感じました。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】      素案のまとめ、ありがとうございました。非常に全体的で大変だっただろうと思いますが、私は2点です。

1つは、やはり住生活という言葉が持っている射程が、非常に包括的であるということです。2050年のイメージからすると、この先10年どうするかということが、まずは

今回の基本計画の見直しの中心ですから、それはそれでいいと思うのですが、50年のイメージからすると、まさにもう省庁を超えて包括化していかないと、対応できないのではないかと。

厚生労働省の議論においても、今後包括支援体制をどうするかという話で、社援局は社援局、生活保護は生活保護、障害部は障害部、老健局は老健局、これはしかしもう2050年はもたないよねと。2050年の段階ではまだ1億人ぎりぎりいますけれど、もうその5年後には1億人を切るという話になって、今厚生労働省を見ても、縦割りの制度をずっとつくってきたけれども、これではもうもたない、これを包括化しようということで、重層的支援体制整備事業の議論なども始まっています。

やはり今回50年のイメージとしては、国土交通省をさらに超えて、この国をどうするんだということです。そのイメージをきちんと出さないと、従来の国交省の議論の延長線だけでは、もう手が届かないということになるのではないかと思います。

2点目としては、そこにおいて人材育成が非常に大事になると思うのですが、例えばこの10ページの、30行目ですけれど、居住支援法人が就労支援すると書いています。できればいいと思うのですが、就労支援はそれこそ厚労省さんが得意というか、もう制度をつくっているのだから、居住支援法人としては、そことどう連携するかということが答えなんだと思います。

ですから人材育成の仕方にしても、この範疇でマルチな人材をさらにつくっていきましようという議論するのか、もう分野を超えて包括化していこうという、大きな国の方向性を示すような50年の議論をしないと、もたないのではないかというのが、率直な私の感想でして、厚労省の中でも議論しますけれど、そこを超えていく議論は、なかなか省庁を超えられないのです。

でも今回住宅セーフティネットにおいては、両省の共管法にさせていただいたという一つの実績があるので、もっとそこを強調して、厚労省は厚労省できちんと進めてよという話も含めて、そこが本当の意味での住生活の包括化というイメージで、まずは前提が語られないと、何かこれまでの道をずっとそのまま形を変えながら歩んでいくというのは、2050年過ぎるとこの国はもう多分回らないと私は見ているわけです。そんな意見です。

以上です。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。○○委員、お願いします。

【〇〇委員】      ありがとうございます。項目6について発言させていただきたいと思います。

取りまとめ全体を通じて、性能向上や、有効活用や、評価方法、住み継がれる、あるいは承継、長期活用、資産価値の向上、流通促進等の言葉が出ておりますけれども、それはこの項目⑥の循環するシステムに包括され则认为します。であれば、そのためのプラットフォームが必要ではないかということを書き込むことも検討すべきではないかという意見でございます。つまりこの取りまとめ全般が、ソフトと言っているかどうか分かりませんが、制度面のことについてはたくさんの言及があります。でもそれは十数年前からの国土交通行政の安心R住宅に至るいろいろな中古住宅流通等の施策が、まだうまくいかないことを示しています。国土交通行政をもってしてもなかなか市場の失敗を是正できないという側面が否定できないと思います。

であれば、その市場の失敗に対して、ハード面の技術開発でもって対応する、克服するということを検討してもよいのではないかと思います。取りまとめ案の中でも、インスペクションや、住宅履歴や、BIMや、DXなどと書かれてはいますけれども、今までのものの追認の表記にとどまっていると思います。

そういう意味では、例えば既存住宅について3Dスキャンをかけて、さらにそれを既存住宅の特化型のBIMに仕立て上げるということを考えて、既存住宅の建物診断というものを、新しい技術で確立するというイメージです。それによって、劣化の状態、耐震性能、省エネ性能、残存対応見込み年数、リフォームの必要な部位とその費用、そういったものを一元的に管理できるというイメージです。これは項目⑩の新産業のところに書いてもよいかもしれません。

それについては国等が指導監督の下で、機器の開発やソフト開発をして、誰でも使えるように公開するとよいと思います。今でも根強いリフォーム業界に対する一部不信感を克服するという意味でも、検討してもよいのではないかと考えます。繰り返しますが、市場の失敗を克服するのに技術を持って対応すると、そういう側面を御検討いただければと思います。

以上です。

【〇〇分科会長】      ありがとうございます。

ほかに。〇〇委員、お願いします。

【〇〇臨時委員】      まず中間取りまとめ、こちらにつきまして感謝申し上げます。

まず、資料４の６ページですが、「気づきとつなぎの居住支援」。この部分についての「気づき」、「つなぎ」という、このキーワードは非常に訴求力があるのではないかと感じております。また私ども全日本不動産協会においても、「みんな暮らし」という、まちづくりのあり方について提唱させていただいております。

さらに資料４の１５ページ、住宅の誕生から終末期までという部分についてですが、空き家の一つとして、農家住宅や分家住宅について少しお話をさせていただければと思います。

農家住宅については、今現在、田園の回帰や新規の就農者、法人で、利活用がされており、住まい手としては活用されるのではないかと思いますのですが、分家住宅、こちらは、属性、いわゆる属人性について許可が出ている以上、その方しか住めないということがある。

なぜこれを申し上げたいかというと、現在１００万を超えている農業従事者がいらっしゃるという統計を見ました。２３万ほどが専業の従事者、あと残りが準主業、また兼業とされていますので、８０万ぐらい、ここにお住まいになりながら農業をされている方がいらっしゃる。こちらが２０年後どうなるかというと、３０万台に低下するのではないかととなっている。

やはりそれだけの住まうところがあるということと判断すると、分家については、どのようにこれから取り扱っていくかということですが、売買や、誰かに貸したいということについても非常に難しい。なぜならば先ほど申し上げましたように、属性になっているからで、それらは違反になってしまうということがありますので、これについては、農地法や、都市計画法、自治体等についての規制緩和等が、今後さらに必要ではないのかと思っております。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。〇〇委員、よろしくお願いします。

【〇〇臨時委員】      ありがとうございます。少し内容が小さい話なので恐縮ですが、私も、私からは、老朽化した住宅の除去時の法的ハードルを下げてくださいという趣旨です。

資料４の１５ページの⑦に、幾つか除去の推進に係る記述もあるのですが、老朽化した民間賃貸住宅の除去における、借地借家法による立ち退きなどの法的制度のハードルに関する具体的な言及が確認できなかったわけなのですけれども、こうした制度について何らかの形で触れていただきたいと思います。

これは、17ページに記載されている災害に備えた安全な住環境の整備にも資するし、加えて、15ページに記載の居住目的のない空き家数、現在349万戸を、令和12年で400万戸程度に抑えるということにも資することだと思うので、この解体、除去時の法的なハードルを下げる、一步踏み込んだ表現が欲しいという趣旨でした。ありがとうございました。

【分科会長】      ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】      〇〇でございます。御説明ありがとうございました。私からは、住まい、ヒト、モノの観点の部分で、12ページ、13ページについて少しお話をさせていただきます。

近年御案内のとおり、住宅価格は大変上昇が続いていて、新築住宅、それから既存の住宅も非常に高くなってきております。特に若年世帯にとってはますます取得困難という状況でございますので、この素案の12ページに記載されている、「比較的手頃な価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進」、これは非常に重要な視点だと考えております。

加えまして、今、持家、借家、いろいろなメリット、デメリットがあるかと思いますが、持家に住みながら資産形成ができるという、そういうメリットがございます。いわゆる住宅すごろくではございませんが、まず若年層の方が少しコンパクトな住宅を買っていただいて、子育て期、次に広いところに住み替えていく。そして子育てが終了したところで、またもう一度コンパクトなマンションに戻っていくと。こういうライフステージが変わるごとに選択肢が世の中に、市場にあるという、そういう住宅の循環する仕組みというものが、どんどん求められていくと考えております。

加えまして、先ほど居住面積のお話が出ましたけれども、昨今のコンパクトマンションは、皆さん少しマイナスイメージがあるかもしれませんが、建物や設備の設計、住まう方の物の使い方というか、サブスクなどいろいろなことが進化してきて、大変居住空間を有効に活用できると。狭くて駄目だということではなくて、実際私どもの調査でも、ライフステージが変わっていく過程で、そういったところへ住み替えていきたいという志向が強いという、そんなデータもございます。

ただ一方で、全体のバランスから申し上げますと、面積要件の緩和がございまして、そういう小さいマンションは、今増えてきてはいるのですが、ストック全体としては非常に少ないということで、そういう選択の過程に乗っていくものがまだまだ少ないという状況

でございます。加えて既存住宅は政策支援が途切れてしまいますので、流通が多少滞るということもあるので、これは望ましくないところかと考えております。

最後、13ページに記載がございますが、やはり画一的な面積基準にとらわれることのない、いわゆるいろいろなニーズに応えられる柔軟な選択肢、これが消費者の方に提供されることがよいのではないかと思います。

少し感想のようなお話になりましたが、私からは以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇オブザーバー】      オブザーバー参加させていただいております、〇〇でございます。発言の機会、ありがとうございます。今回の素案につきまして、私どもの提案や、その後の意見について多く反映いただいていることに感謝申し上げます。今回追加で何点が申し上げたいと思います。

まず1点目でございますけれども、冒頭、宿本局長からも、ストックの形成について、制度的枠組みが一段落というお話もあったのですけれども、あくまでも制度的な枠組みが一段落ということでございまして、これはやはりしっかりと、良質なストックの形成は進めていかなければいけないと思っております。特に長期優良住宅については、ストック全体に占める割合は、まだ僅か3%程度にとどまっているということもございますので、こういった点も明記いただければと思います。

それを受けて、3ページの27行目半ば辺りから、リフォームに関連する記述があるのですけれども、リフォームのみならず、建替え・更新を含めてということで認識をいただいて、その他の関連箇所においても、建替え・更新とリフォームを車の両輪として進めていく、それによって良質な住宅ストックの形成を進めることが重要であると考えておりますので、その点お示しいただければと思います。

また2点目といたしまして、前回のプレゼンテーションで、住まい手の住宅リテラシーの向上を提案させていただきました。重要な点であると考えておりますので、社会構造の変化を踏まえた大きな捉え方の中で、今回で言いますと3ボツの検討の方向性の中で、そうした内容にも触れていただければと思っております。

それから3点目、団地再生についてですけれども、6ページ、27行目からの検討の方向性を受けて、9ページに具体施策のイメージ、その中でUR団地に関することが書かれておりますが、民間の住宅団地も含めて記述をいただければと思っております。また団地

の良好な住環境の維持、あるいは価値の向上の視点も重要であると考えております。

同じくURに関しては、賃貸の業務のDX推進というのが19ページに出てまいります。こちら民間にとっても非常に重要なテーマでございますので、民間も含めてという形で整理をいただけないかと思います。

それから12ページ、15行目から、住宅取得負担軽減について、金融面のほかに税制、財政措置もございますので、バランスをもって触れていただければと思います。

それから13ページ、16行目、リフォームの促進に関する記述がございますが、コストや手間を考えれば、居住者の住まい方の実態に即した、部分的なリフォームというものが普及していくことが必要と考えますので、その点にも触れていただければと思います。

それから14ページ、循環型システムの構築につきましても、これは〇〇委員からも、プラットフォームの形成といったような御指摘がございました。個々の施策も重要ですが、我々としては、それらが連動する仕組みという形で構築していくことが大変重要であると考えておりますので、そういった視点も記述をいただければと思います。

それから、17ページ、13行目に、旧耐震基準の住宅の耐震促進が掲げられておりますけれども、能登半島地震などにおける住宅被害を教訓にいたしまして、レジリエンス性の向上を図る観点から、より高い耐震性能を備えた住宅ストックの整備、こういったものの促進についても言及をいただければと思います。

それから18ページ、19ページ、住宅産業の海外展開について記載いただいております。日本の強みを生かした海外展開が、今後の住宅産業発展の重要な要素の一つとして社会的な理解が向上されるよう、また関係者の取組の連携強化が図られるように、国の役割を含め、記述の充実をお願いできればと思います。

あと2点、18ページ、15行目に、建設技能者の持続的確保に関する取組がございます。ものづくりの魅力発信、あるいは技術者へのリスペクトの醸成といったような点についても触れていただければと思います。

それから18ページ、25行目、炭素貯蔵施策について、国産木材の安定した供給体制の構築などによる住宅への木材利用の推進、こういう観点についても記述する必要があるのではないかと考えておりますので、御検討のほどよろしく願いいたします。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

リモートで〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。中間取りまとめの素案をおまとめいただきまして、誠にありがとうございます。私からは2点、意見を申し上げたいと存じます。

私どもといたしましてはやはり、既存住宅市場の整備をいかに進めるか、これが最大の論点だと考えております。今回の取りまとめ案にも、インスペクションや瑕疵保険の普及、安心R住宅の見直しなど、項目としてしっかりと盛り込んでいただいておりますが、ぜひともこれらを実行するための具体的な施策をお願いしたいと思います。

また、これも素案の14ページに記載されておりますが、いわゆる買取再販事業の普及促進が大きなポイントではないかと考えます。買取再販は、宅建業者が既存住宅を買い取り、消費者に販売するスキームですが、通常は事前に必要な改修などを施し、場合によっては瑕疵保険をつけて販売いたします。

個人間売買ですと当事者の意向の調整が必要となり、保険やインスペクションの実施が難しい場合がございますが、買取再販であれば、宅建業者であらかじめこれらを実施した物件を消費者に提示できますので、消費者にとっても購入後のイメージや安心ポイントが分かりやすい、新築との比較もしやすく、非常に優れたスキームであると考えます。関連資料の中にもデータがございますが、以前に比べると、買取再販事業者も少しずつ増加傾向にございます。

ただ、買取りのためには一定の資金力やノウハウが必要であり、特に戸建ての買取再販事業者はまだまだ少数派でございます。安心な既存住宅市場を形成するための施策の一つとして、買取再販事業の環境整備について、ぜひとも具体的な検討をお願いしたいと存じます。

またもう1点は、空き家対策であります。御案内のとおり、先般空き家特措法の改正で、空き家管理など活用支援法人の制度が創出され、本会の傘下の宅建協会も、現在15の市町村で指定されております。ただ指定はされたものの、まだまだ実効性が上がっていない法人も多いようでございます。あくまでも自治体と指定法人との問題だとは思いますが、できれば国交省として何らかのフォローを行っていただきたいと存じます。

私からの意見は以上でございます。ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員から手が挙がっております。よろしくお願いします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。

まず、資料5の1ページ、〇〇委員もご指摘されていたところですが、この点々の箱の

中に、何のキーワードを入れるのかについてです。私自身の案は、「適切なストックマネジメントによる、時代に即した住環境の形成」という言葉を入れるのがいいのではないかと、あくまでも案ではありますが思っています。

それを考えたときに、4ページ、〇〇委員からもありましたが、私も実はこの中で一番重要なのは⑧だと思いました。それを形成するに当たって、⑤、⑥を意識し、でもその実現には⑩が必要であると整理をいたしました。その背景には⑨がある。つまり激甚化する災害があると。

都市部に人が寄ってきて、狭い土地でもよいから、住みたいという選択行動が発生しやすく、ゆえに都市部とくに都心で、駅近くの住宅価格が高騰化していくことが起こります。ただ災害の激甚化やアフォダブルな住宅を考えていったときに、適切な情報提供・助言を行い、一定の目線誘導のようなものは必要であるとまず考えます。

我が国はほかの国に比べて、特に東京圏や関西圏、名古屋圏を中心に、公共交通のインフラが適切に整っており、郊外住宅地も良好に形成されてきたという経緯があるので、そこをもっと有効活用するというのが、我が国らしい今後の在り方なのではないかと。居住ニーズに委ねると、都心・駅近が高密度化、小区分化は進みます。ですがそれが将来の日本にとって良いことなのか？郊外に適切に誘導していく手法を検討することが、重要な視点であるというのが、まず全体感としての意見でございます。

国民の皆さんにある程度認知、理解していただくことも必要で、住宅のリテラシーという話もありましたけれども、例えば7ページの検討の方向性の中に、住宅の検討行動を行う際に、我が国が置かれている状況、災害リスク、郊外等の街の魅力、投資と実需視点の違い、良質な住宅とは等を周知して、ある程度理解頂く手段の検討、あるいは気軽に相談できる手段を検討するという、その辺の言葉を入れていただくというのも、一つの案かと思いました。

もう一つ、各論の話で申し上げますと、実はこの資料4の12ページと9ページが同じようなことを書いている部分がある。重要なのは、特に郊外住宅地における交通インフラが最後、大事になってくると思います。バス便含めたインフラの維持ができなければ、幾ら良好なコミュニティや住環境を維持しても、郊外住宅地の魅力維持は困難だと思いますので、この公共交通インフラをどう考えるかは、検討し何らか盛り込んでいただく必要があるのではないかと思います。

一旦以上です。ありがとうございました。

【分科会長】      ありがとうございます。

時間が差し迫ってまいりましたが、オブザーバーの〇〇さん、手短にお願いいたします。

【〇〇オブザーバー】      手短に申し上げます。13ページで40㎡程度を上回る住宅の供給推進について、住宅政策上、将来に継承すべきストックということで位置づけられたことは、非常に高く評価するものでございます。今後エンドユーザーが住宅を購入する際のいろんな補助金、あるいは税制の一つの基準になるのではないかと、期待しているものでございます。それが1点目です。

それから12ページ、負担の話がありましたけれども、ぜひとりわけ初期負担の軽減が大変だということを記述いただければと思います。

それから14ページ、流通関係でございますけれども、不動産取得税、あるいは登録免許税等、流通段階におきます負担の軽減について必要だということも、記述いただければと思います。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

時間が参りましたので、ここで一旦意見交換は終了させていただきますが、全体を通して事務局から、ぜひここは答えておきたいということ。

【住宅戦略官】      時間の関係もございますので、数点だけお答えさせていただきます。

まず、〇〇委員をはじめ、何人かの委員から、全体像についての検討を深めるべきではないかというお話がございました。これは我々としても同じ問題意識を持っておりますので、継続的に議論して、次回もう少し充実したものをお示ししたいと考えております。

また〇〇委員から、最低居住面積水準について御指摘があったかと思います。中間取りまとめの素案の中で説明不足のところもございますが、これは住宅建設五箇年計画の時代からあるものでございます。また、平成18年以降過去4回の計画で、この基準については変更がないという状況がございます。これまでも、積極的に新規の建設を促す社会状況にもなく、見直しが必要ではないかといった御意見もいただいてきてはおりまして、そうしたことを踏まえて見直しと書かせていただいています。

ただこれまでの継続性、経緯などにも留意しまして、運用上の通知に記載するという方向で考えているということ、まず補足させていただきます。個々人の生活において、一定の面積水準が確保されることが望ましいという考え方は変わっておりませんので、その点は前提条件として共有させていただきたいと思います。

それから、狭い住宅が供給され過ぎることのないようにという指摘もあったかと思っております。これは40㎡のところを指しておられると思うのですが、40㎡の政策的な意味合いとしては、例えば子育て世帯が後に広いところに住み替えることを前提として、まず最初に単身や夫婦で入って、小さな子ども2人ぐらいまで育てるといった理解も可能かとは思っております。

これまでは4人家族の最低居住面積水準の50㎡を念頭に置いていたけれども、価格が高騰しているから、例えば負担軽減の意味で、最初に入るのが3人の最低居住面積水準に相当する40㎡というような、現代的な意味で御理解いただくことも可能だと思います。いずれにしても、社会状況に応じて歯止めをかけるというような御指摘もあったかと思いますが、今現在の足元の社会環境に対応した案として出させていただいておりますので、今後の変化に応じて、方向性を考え直していくというか、アップデートさせていくことは必要だと思っておりますので、その点は書き方を工夫したいと思っております。

それから〇〇委員に、立地のところについて、市場に任せるというような御指摘がございました。これはもちろん規制をかけてという問題意識でのお話だったかと思うのですが、今回打ち出している施策としても、住宅の質や立地等を勘案した残価設定型の住宅ローンの提供ですとか、金融制度などを工夫することで促していくことも考えておりますので、いずれにしても、自然にそうになっていくということではなくて、政策を通じてということかと思っておりますので、そこは引き続き考えていきたいと思っております。

あとは〇〇委員から、多くの人に当事者意識を持ってもらえるような内容とすべきではないかという御指摘もあったと思います。これは多くの幅広い専門の方に集まっていたいただいて議論しているというところもありまして、だんだんと細かく詳細なものになっていってしまうというところはあるのですが、一方で分かりやすく、例えば都道府県や市町村の職員が読みやすいものにしていくことも大事だと思っておりますので、多くの人に届けられるものにすることも意識していきたいと思っております。

場合によっては、個別の分野について、十分に書けないということもあり得るかもしれませんが、その辺りも、委員の皆様ともコミュニケーションを図りながら進めていきたいと思っております。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

局長、お願いいたします。

【住宅局長】 大変御議論ありがとうございました。〇〇委員、それから〇〇委員の御指摘を踏まえて、本来は意見交換をしたいのですけれども、少し私の問題意識をお伝えしたいと思います。

今回、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員も含めて、空き家を単に活用するのではなくて、既存インフラを活用しながら、既成市街地の面として空き家を活用し、そこを魅力あるまちに少しずつ変えていく、というお話がございました。これは我々としても、これから相続が多くなっていく時代を考えると、必要な政策と捉えており、今すぐどうしたらうまく実現するかは、まだ具体的なツールはございませんが、考えていかなければならない施策だと思っています。

そういうことを前提に、一方で居住誘導の議論があり、郊外に住むということに対して、一定の規制を行い、少しずつ中に誘導していく、こうした議論は当然あっていいと思うのですけれども、外で住まうということに対して、何らか強制的な措置、規制的な措置を講じるのであれば、反射的に中で住んでいないことについて、委員の皆さんはどうお考えでしょうか。これはすなわち中で空き家の状態を残していることをどう考えるかということだと思います。

外で住むことを規制するということは、反射的に中で住んでいないことも、禁止まではできないのかもしれませんが、今は外に行ってはいけないということだけ言っており、その人たちがどこに行くのか分からない。むしろその外を議論するのであれば、中の議論も併せてしないといけないのではないかと考えています。これはまだ住宅局全体として考えているわけではございませんが、まさにそういう論点があるので、こういうことこそ、この審議会で御議論いただきたいと思います。国民の権利、義務なり、意識に関わることでありますので、是非審議会の委員の皆様方のご意見をいただければと思っているところです。

この話は延長していくと、京都市の空き家税などに繋がる話で、即効性があるわけではありませんけれども、中長期的に利用を促していくという話になります。京都市の政策は郊外禁止ではなくて、他県に行くなら京都に戻っていただきたいということでもありますけれども、そういった議論にもつながるのかもしれません。

そういった議論をしていただければ、大きなダイナミックな住まい方の動きの中で、10年、20年というタームで、住宅、住宅地をどう考えるかと、かなり広義的な議論だと思います。我々は、箱としてどういうものを造るということを中心として注力してきま

したけれども、それをもう少し維持管理、さらには面的にストックでという議論が大事なのではないかと考えております。一方で、我々自身がしっかり整理はできておりません。今日お出ししたものについても未整理なものがあり、御指摘をたくさんいただいて良かったと思います。

加えて、今の私のような問題意識がございますので、ぜひ委員の皆様の御意見をいただきたい。これは今回ではなくて、次回でも結構ですし、次回に至るまでの間でも御意見をいただければ、どんどん意見をいただければいただくほど、計画が良いものになっていくと思いますので、ぜひよろしくお願い申し上げます。

【分科会長】      ありがとうございました。

時間の関係上、御発言ができなかった委員の皆さんもいらっしゃるかと思いますので、終了後で結構ですので、メール等で事務局に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、進行を事務局にお戻しいたします。

【住宅戦略官】      大月分科会長、進行ありがとうございました。また、本日御出席の皆様におかれても、長時間にわたり熱心な御審議をいただき、誠にありがとうございます。

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、9月19日に開催する予定です。

議題といたしましては、本日議論いただいた内容を基に、中間取りまとめの案を御提示し、皆様と再度議論させていただく予定です。詳細については、委員の皆様に追って御連絡をさしあげます。

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 —