

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第62回）

令和7年3月26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。分科会長が選任されるまでの間、議事の進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

議事に先立ちまして、まず、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御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、臨時委員の異動について御報告させていただきます。野澤千絵委員については、3月13日付で臨時委員から委員に御就任いただいております。

本日の委員の御出席につきましては、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、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。また、一部遅れて御参加される委員もいらっしゃるかと伺っているところです。

本日は、委員9名と臨時委員25名、合わせて34名のうち25名の皆様に御出席いただく予定でございます。いずれにしましても総数の3分の1以上に達しておりますので、住宅宅地分科会が成立していることを御報告いたします。

それでは、これより議事に入りたいと思いますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。報道関係の方は御退室をお願いいたします。

（報道関係者退席）

【住宅戦略官】 それでは、議事に入りたいと思います。最初の議事は、住宅宅地分科会長の互選についてです。

社会資本整備審議会令第6条第3項により、本日御出席の委員の皆様のうち、社会資本整備審議会本委員の中から分科会長を互選いただくこととなりますが、どなたか御推薦をお願いいたします。

それでは、〇〇委員から挙手がありましたので、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 オンラインから失礼いたします。私からは、大月委員を推薦させていただきたいと思います。大月委員は住宅政策に造詣が深く、また、住宅政策と密接に関連する都市政策や福祉政策にも精通しておられます。以前から分科会委員を務めてこられたこともあり、ぜひ大月委員に分科会長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【住宅戦略官】 ありがとうございます。ほかに御推薦はございますでしょうか。

無いようでございますので、それでは、大月委員に分科会長をお願いすることよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【住宅戦略官】 御異議が無いようですので、大月委員に分科会長をお願いし、この後の議事進行は、大月分科会長をお願いしたいと存じます。

【分科会長】 大月でございます。ただいま皆様からの御推薦によりまして、分科会長に選任されました。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速ですが、まず、社会資本整備審議会令第6条第5項により、分科会長代理を指名させていただきたいと思います。

分科会長代理は分科会に属する委員のうちから、分科会長が指名することとなっておりますが、谷口委員に分科会長代理をお願いしたいと思います。谷口先生、よろしくお願いいたします。

【分科会長代理】 承知いたしました。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、議事を進めたいと思います。まず、議事の2番目、ストック社会における住宅・住環境・市場の在り方ということでございます。

プレゼンテーションを当初、4人からいただくことを予定しておりましたが、中城委員のプレゼンにつきましては、御本人の御体調が優れないと御報告を受けておりますので、次回に延期することといたします。したがって、本日は宮野委員、桑原委員、森委員の3名からプレゼンをいただきたいと思います。

御説明される3名の委員におかれましては、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、まず、宮野委員から御発表をお願いいたします。

【宮野臨時委員】 ありがとうございます。ちんたい協会の宮野です。

私のプレゼンのタイトルは、「ストック社会において蓄積する住宅・住環境の性能・要件について」ということで、幅広いお題をいただきましたけれども、次のページをお願いします。本日のテーマはそれに基づいて、2つお話させていただきたいと思います。高齢者の受入れと賃貸住宅の役割、それから高経年、要は経年劣化などしている賃貸住宅の更新対策についてのお話、この2題についてお話ししたいと思います。

まず、次のページ2ページ、1つ目のテーマ、高齢者の受入れと賃貸住宅の役割、居住サポート住宅への期待についてです。前回、〇〇委員から居住サポート住宅への課題など十分発表なさっていただいたことを承知の上で、住居を提供する家主の立場として、本制度について言及させていただきます。

図表を御覧ください。社会の将来の変化ということで、国交省に将来の人口動態について、既に示していただいている表です。一番右、2050年段階において、単身高齢者世帯が1,084万世帯と書いてあります。子供や若年が減少し、家庭機能の喪失が進むと予想されます。現在でも高齢者の賃貸住宅への入居は困難ですが、今後さらに深刻化することが考えられます。そこで、居住サポート住宅に、私どもも期待をしています。3ページをお願いします。

時代とともに、賃貸契約のスタンダードは変化していきます。左の2000年頃までには、親族が連帯保証人となるのが一般的でありました。真ん中は近年、少子高齢化によって、機関保証会社が主流になっているということが書いてあります。緊急連絡先は依然として親族に求められているのが現実で、要配慮者への課題は残っています。そして右側、居住サポート住宅では、入居後に居住支援法人などによる安否確認、見守り、福祉へのつなぎなど3つのサポートが提供されて、入居者の心身の異常を早期にキャッチして、万が一の場合に備える仕組みが整いつつあります。また、亡くなった場合、死後事務委任契約などを活用し、相続される賃貸契約の解除や、残置物処理にも対応することが可能になっています。さらに保証会社の緊急連絡先は、従来親族に限定されていましたが、居住支援法人なども担えるようになったことで、対応の幅が広がっています。制度外ではありませんけれども、火災保険についても、孤独死対応用の保険などに加入することでリスクヘッジ

が可能となります。家主向けの孤独死保険を活用する選択肢もあります。このサポート住宅制度がうまく機能すれば、2050年の賃貸のスタンダードを決定づける重要な試金石になると考えています。

しかし、この制度は本当にうまく機能するのでしょうかというのが提言です。次のページ、4ページをお願いします。制度がうまくいくための提言が、丸に書いてある4つに当たります。居住サポート住宅の数を確保し、持続的に運用するためには、家主にとってもこれだったら安心と思えるような、特にソフト面での適切な補助が必要と考えられます。補助の充当先や充当の仕方、運用について、いろいろなことを次のページ以降に掲げておりますので御覧ください。

5ページです。まず、居住支援法人の補助の補足です。居住支援法人の52%が、居住支援事業が赤字であり、持続的に不安があるため、事業の安定化の補助が必要だと考えられます。

6ページをお願いします。居住サポート住宅の制度の補足です。図に吹き出しと赤枠でつけていますが、赤枠の2行目、改修費等を補助するとあります。この「等」というところですけど、ソフト面の補助を充実すべきであると考えます。家賃低廉化補助が活用されること、また再度になりますが、居住支援法人の事業への補助が必要だと考えます。そして住宅に求める広さのことを留意しないと物件が集まらないと考えられます。これは以前の私の発言でもあったんですけども、生活保護単身者の住宅扶助を基準に15平米というふうに、これを参考にすべきだと考えます。

7ページをお願いします。次は、死後事務委任契約についての提言です。残置物処理のモデル条項が公表されて、セーフティネット法の改正で居住支援法人の業務に残置物処分が追加されました。モデル条項の対象は要配慮者です。生活保護の方が委任者だった場合に、居住支援法人がこの委任契約の報酬を受け取れることが一体できるだろうかというのが課題になります。円グラフがありますけれども、生活保護は単身高齢者が5割を超えますので、死後事務委任契約の需要が高いと考えられます。ここでもセーフティネット制度が厚労省と国交省の共同管轄になったことで、生活保護法の柔軟な運用を期待しております。

加えて、このモデル条項は60歳以上が対象です。新規の方には入居時にこの契約をセットで案内することで理解を得られやすいですが、既存入居者に対しては60歳を超えてから加入をお願いする形になります。強制はできないため、死後事務委任契約の重要性に

ついて、消費者理解が浸透するよう周知を幅広く継続していく必要があると考えます。

次、8ページをお願いします。次は家賃保証です。認定家賃債務保証会社についての提言。認定保証会社は、要配慮者の家賃債務を原則として引き受けますが、JHFが保証事故に対する保険を適用することで、保証会社のリスクが軽減されています。この制度は現行セーフティネット制度にも存在するものの、十分に活用されていないと聞き及んでいます。単身世帯の増加に伴い、保証会社の役割はますます重要になる。一方で、保証リスクも拡大します。滞納家賃の保証だけではなく訴訟費用、あと、原状回復費用の保証といった、保証会社が提供するサービスを含む総括的な、総合的な保険整備が求められると考えます。

再保険は9割と定められていますが、保証会社の負担をより軽減するためには10割にすべきではないかと考えます。JHFは国交省の管轄機関として、円滑な制度運営に向けて協力していただきたいと考えています。

9ページをお願いします。テーマは変わりまして、次は高経年、経年劣化する高経年賃貸住宅の更新、あるいは分譲マンション、所有マンションとの比較についてです。賃貸と分譲との比較ですね。右の図は3月4日に閣議決定されたマンション関連法の改正案の概要です。分譲マンションは更新、再生、建て替えが円滑に進むよう、様々なてこ入れが行われてきました。図には記載されていませんが、例えば、立ち退きの金銭補償は必要ですが、分譲マンションで建て替え決議が成立すれば、その分譲が賃貸に出していた場合も契約を6か月で終了されることが明文化されました。このように、分譲マンションでは建て替えや維持管理をスムーズに進めるための法整備が進んでいます。

一方、賃貸住宅においては、建て替えや維持管理を支援する法的な整備がほとんどないというのが現状と考えます。もちろん賃貸住宅は個人所有物で、責任管理が所有者にあるということは納得しているのですが、しかし、賃貸住宅もやっぱり人の老いと建物の老いというのが同時に進むことで、特定空家問題へとつながるリスクは抱えたままです。こうした問題に対応するためにも、賃貸住宅の更新を支援する仕組みを検討する必要があると考えます。

次、10ページへ進みます。賃貸住宅政策における提言ですが、建て替えや再建築を円滑に進めるため、より柔軟な運用制度を導入すべきと考えます。例えば、定期借家契約への柔軟な切替えです。通常、定期借家契約に変更するには、現在の契約を貸主、借主の合意の下で一旦終了させる必要があります。しかし、築年数がたつて耐震性が不足してい

る賃貸物件については、定期借家契約への変更を易しく可能にする運用を検討する必要があると考えます。

次、11ページをお願いします。現在の借地借家法では、入居者保護が強いため、大家が老朽化した賃貸住宅の取壊しを進めるにはハードルが高いものがあります。しかし、高経年の賃貸住宅は要配慮者の住まいとなるケースも多いため、受入先の整備も不可欠です。その点については、今年から始まる居住サポート住宅がしっかり機能し、拡充することが必要と考えます。賃貸住宅の賃貸契約の柔軟化、定期借家契約の活用推進は、先ほどのページで提言したとおりです。補足するとすれば、9ページで申し上げますように、分譲マンションでは建て替えの意思決定がなされた場合、賃貸借契約が終了するルールが創設されたので、これを賃貸住宅政策にも応用していただけないかということです。

下の棒グラフについてですが、これは築年数と、年代別と、住宅ストックの総数です。青いグラフが戸建て持家、紫が分譲住宅、緑が賃貸住宅です。賃貸住宅の緑が多く占めています。古くなった賃貸住宅の建て替えや取壊しについても政策的な支援をし、更新を図っていくことが必要だと考えます。

最後、12ページは、建て替えや取壊しについては政策がないと言いましたが、維持管理については、我々ちんたい協会を中心とする団体が、大規模修繕に対して共済組合をつくったことを補足します。このような共済をつくったわけなんですけれども、建て替えについては何とぞ御検討いただけたらというお話をしまして、私のお話を終わらせていただきます。ありがとうございました。

【分科会長】 御発表ありがとうございました。それでは、今の御説明につきまして、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ができると思っております。また、お時間に限りがありますので、前回同様、御発言はお一人1分程度でおまとめください。

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。いかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。〇〇といたします。

今の建て替えは本当に差し迫った課題だと、私、現場にいても思っています。ついこの間も、半年前になりますけど、たった1部屋の家賃が、5万円の賃料を明け渡すのに250万円払いました。こんな不合理があるのかなと思いつつも仕事しなければならないん

ですが、ぜひ、ここを円滑に、お互いウィン・ウィンになるような法改正といいたいまいしょうか、借家権のこともありますし、その前にまず、定期借家権契約にすぐ容易に移行できるような仕組みというのは全くおっしゃるとおりで、同意という意味で意見を述べさせていただきました。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、よろしく申し上げます。

【〇〇臨時委員】 すみません、御発表ありがとうございました。私もすばらしい発表だと思うのですが、1点、御質問とコメントをさせていただければと思います。

非常に刺激的なプレゼンテーションだったと思いますが、基本的には今の状態を伸ばしていく場合にはどのような姿があって、どのような政策が必要になってくるのかというように、そういう御発表として非常に説得的な御発表だったと思うのですが、例えば、この分科会で議論するものが、2050年を見据えて、そこからバックキャストして、それで必要な政策を考えていくということを考えた場合に、マクロな姿としましては、御発表いただいたような、2050年に単身世帯が1,084万世帯だというようなことから、このような政策提言をされるということについてはそのとおりだと思うのですが、これを地域別に考えた場合には、恐らくもともとその世帯が住んでいらっしゃらないとか、単身世帯は、高齢単身世帯ばかりがいらっしゃると、そういうような地域も出てきて、それは結構なボリュームになるのではないかと思います。

そういった場合に、宮野委員のほうで御発表いただいた、例えば居住サポート住宅について期待をする、これは人をきちんとケアしなければならないという意味ですので、これについては、将来的にその世帯が住まなくなるような場合であっても、基本的には激変緩和措置としてやらなければならないものとして考えなければなりません、高経年住宅については、例えば、将来人が住まなくなるような地域があるとした場合には、そこを維持管理するということが本当に必要なんだろうかと。これは建て替えとか維持管理とか、そういうものを飛び越えて、除却とかを見据えなければならないのではということ少し考えたほうがいいのか。要は地域の将来を考えた場合には、こういう居住サポートが必要な人のケアをしなければならない、あるいは住宅の維持管理、それから建て替えというものをしなければならない、ストック維持をしなければならないというような発想を少し抜け出さなければならないのではないかとというようなコメントでございます。

それで御質問でございますけれども、居住支援法人で赤字、黒字というものが大体半分

半分ですかね。少し黒字のほうが少ないのかもしれませんが、これは一体何によっているのかという御質問でございます。恐らく居住サポートをする需要の量によるのかと思います。こういった場合に、そもそも世帯が住まなくなるとか、あるいは居住サポートの需要が少なくなるといった場合には、黒字を維持するというのは非常に困難な法人が必要になってくるかもしれない。その場合には、居住支援法人というような、結構マーケットに寄せたような主体では、こういう居住サポートができなくなるような地域というものは非常に多く出現してしまうかもしれないという懸念を持っています。

そういう問題への関心から、黒字、赤字を左右する要因とは一体何なのかということをお質問させていただければと思います。

【分科会長】 ○○委員、ありがとうございました。今の御質問に対して、宮野委員のほうからお答えできますでしょうか。

【宮野臨時委員】 居住支援法人の赤字は何が要因かというのは分かりかねます。どなたか国交省の御担当、回答をお願いします。

【分科会長】 住宅局のどなたかにお答えいただいでよろしいですか。お願いいたします。

【安心居住推進課長】 安心居住推進課長でございます。

こちらの調査は、居住支援法人に対してシンプルな質問として事業収支に関する選択肢からどれに該当するかということについて御回答いただいたものでございまして、その背景、詳細などについては、こちらの調査の中では把握はできていないところでございます。

ただ、このような調査結果を踏まえて、また、これまでも委員の中からも、居住支援法人が安定的に運営できるようなビジネスモデル等が必要ではないかというような御指摘もいただいているところでございまして、今、モデル事業なども行っているところでございます。居住支援というものを安定的に運営できるようにどのような方法があるのかということについて示していけるように、国交省としても努力してまいりたいと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。宮野委員、よろしいですか。

【宮野臨時委員】 ちょっと関係ない話ではあるんですけど、どうしてもちょっと一言。

先ほど、単身高齢者が2050年で1,000万人、ざっくり世帯数で20%近い世帯になるというふうなお話をしましたけれども、こういう現場でのミクロの話ですけど、我々の事業でも、御相談があったという内容をちょっと共有させていただきます。どんな御相

談だったのか。これは賃貸の入居者からの相談です。

給湯器が使えなくなったんで直してくれ、どうしたらいいでしょう、こんな話なんですけども、管理会社の入ってない家主と入居者の賃貸借契約で、家主のところに電話をしたら電話つながらない。そして、契約書上に書いてある家主の自宅へ行ったら更地。家賃は振り込む。どうしたらいいだろうということで、家賃止めてみた。けれども、クレームの電話もかかってこない。謄本上には、従前の家主が記載されている。したがって、所有権は変わっていないようである。でも、入居者はすごく困っている。

我々のアドバイスとしては、家賃を供託してはどうでしょうかと。さらに家賃供託しますよということを内容証明で出してくれ、もちろん郵便物は返ってくるんですけど。このようにして供託して、給湯器の修繕に必要なものは御自身で直して、請求は後でしますよということも内容証明で出すと。こんなことをやって何とか給湯器直っているという案件があるのですが、何が言いたいかということ、20%の世帯が65歳になるというのは、何も要配慮者、入居者だけじゃないという問題が、これから随分発生するんだろうなど。亡くなっていたら所有権も変わっているでしょうから、新しい所有者に言えますけれども、だけど、亡くなってなくて高齢者、施設に入っている、連絡取れない、すごく家主もきっと高齢者になるんだなというのを感じたというのを共有したかったので、発言しました。ありがとうございます。

【分科会長】 家主側への配慮も必要になってきそうだということですね。

では、時間ですので、次のプレゼンに移りたいと思います。続きまして、資料6に関して、桑原委員から御説明をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

【桑原臨時委員】 全宅連の桑原でございます。本日はプレゼンの機会をいただきまして、ありがとうございます。

私どもは全国の中小宅建業者の団体でございまして、今回の住生活基本計画の見直しに関しまして、主に既存住宅の流通への課題と、全国の空き家に関わる問題を中心にお話をさせていただきたいと思います。

まず、資料1ページにつきまして、既存住宅市場の現状について、参考までに掲載しております。昨年12月の首都圏の中古戸建ての成約価格が平均で4,099万円、3年前である2021年と比べて1割以上価格が上がっている状況でございます。また、下の表は本会が独自に調査しているもので、全国の宅地建物取引業者に対して3か月前と比べてどうかについて調査したところ、全国各地において横ばいであるという回答が一番多く、や

や上昇しているが続いて多い結果でございます。全国的に不動産市場はおおむね好況であるのが現状であります。

そのような状況の中、2ページでは既存住宅の流通に関して、上段は現行の住生活基本計画を載せておりますが、私どもが考える既存住宅の流通への課題は、主に4つあると考えております。

時間の関係があることから、本日は簡潔にお話をさせていただきますが、1番目は、既存住宅の品質に関わる情報開示への課題であり、これは以前もお話いたしました。既存住宅は築年数や個人の使用状況及び維持保全の状況によって劣化差があり、これらを顕在化するためにインスペクションなどの制度が確立されてはいますが、取引上においてはあまり活用されていないのが現状でございます。

また、2番目は、住宅を購入する際に利用する住宅ローンにつきまして、既存住宅は築年数や経年変化によって建物の価値が減少するため、新築住宅よりも借入額が少なくなる傾向がございます。仮に建物のリフォーム等をしたとしても、その部分について必ずしも担保評価に反映されず、場合によっては買主が希望する融資額が借りられないケースもあるため、今後、既存住宅の流通を促進する上で、以前にも増して課題となる部分かと思っております。

さらに3番目は、税制特例の点であります。現状の不動産取引における税制特例は、新築住宅に対して優遇される傾向があり、既存住宅については新築住宅に比べ、条件などに差があるのが現状です。昨今、地価の高騰や建築コストの上昇で、新築価格とともに既存住宅の価格も上昇しており、これを受けて、住宅の一次取得層である若年世帯については、予算上の関係から既存住宅を選ぶ傾向にあり、この若年世帯の取得支援を図る観点からも、税制特例については新築住宅並みの施策を講じる必要があると思っております。

また、4番目は既存住宅の増改築等への課題についてであります。本年4月より建築基準法が改正され、建築確認制度の規模などが見直されますが、現状、構造関係規定等の設計図書が保存されていない既存建物や、設計図書等が保存されていても、例えば木造で延べ面積300平米から500平米以下のように仕様規定しかない建物は、確認申請に当たり、構造関係規定等の適合性が判定できないため、例えば空き家の増改築などをする際に支障が生じる場合があるとして、昨今、地方を中心に声が出ております。空き家の活用を前提に増改築などを行おうとしても、書類の一部不足などで増改築ができないとなると、せっかくの空き家活用の流れを止める原因にもなりかねないことから、これについて私ど

もでは課題であると考えております。

今ほど申し上げた課題に関する各論点は、既存住宅流通の促進を考える上で非常に重要なものであると考えておりますので、ぜひとも御検討のほどよろしくお願い申し上げます。

続いて、3ページであります。これは同じく社会資本整備審議会の不動産部会にて公表された資料の抜粋ですが、国土交通省において、昨年6月に不動産業による空き家対策推進プログラムが公表されております。これは不動産取引に関する幅広いノウハウを有する不動産事業者の役割が非常に重要であるとされ、このプログラムでは、空き家等を含む社会課題への対応を通じて、不動産業が地域とともに新しい価値を創造していく役割を強く果たしていくことを目指すとされております。このプログラムの理念に基づき、私どもは空き家問題解決への取組を始めております。

資料の4ページには、その一環として、本会では、全国ネットワークを生かした空き家相談体制の整備と研修システムを構築し、空き家に関する具体的な取引に至る前の一次相談の窓口の整備と、内容に応じた各専門家の紹介及び空き家の利活用に対応できる宅建業者への取次ぎを、今年4月より開始する予定でおります。

また、資料の5ページは、今回のプログラムの一環として、低廉な空き家の取引に関わる媒介報酬特例の見直しが昨年7月に行われ、物件価格が800万円以下の土地建物については、30万円を限度として報酬が受領できるようになりました。この見直しに伴い、資料の6ページでは、本会の不動産流通検索サイトであるハトマークサイトにおいて、低廉な空き家などの物件の検索機能を追加しております。その結果、媒介報酬特例の改正前の昨年6月に比べ、登録物件が約3,000件増加し、主に地方を中心として、低廉な空き家などに関わる流通量は増えている状況でございます。今回の媒介報酬特例の見直しによる一定の政策効果が出ているものと思われま。

このような状況の中で、空き家については依然として全国的な問題であり、私どもとしては、今後、空き家の流通や利活用をすることに対して、現状の問題点についてお話をさせていただきます。

資料の7ページでは、都市部における空き家の問題についてですが、都市部においては、都市計画法に基づく用途地域を定めることによって、特に住居系の用途地域は、良質な住環境の確保や、魅力的な住宅地を形成することを目的に用途が定められております。しかしながら、その用途制限が空き家の活用を考える上で弊害となっており、例えば、空き家を住宅以外に活用することについても、当然ながら活用の一方法として検討されますが、

特に第一種低層住居専用区域などでは用途制限が大変厳しいために、こういった活用はできておりません。あわせて都市部においては、敷地の最低面積を定めており、現状、東京23区では、表にもあるとおり、各区において最低面積の指定がされておりますが、この数十年前に指定された敷地の最低面積により、昨今の地価高騰や建築コストの上昇によって小規模の戸建てのニーズが高まる中で、敷地の最低面積の設定によって、従前の宅地の分割ができず、ニーズに応じた有効な土地活用ができない状況でございます。この制限によれば、150平米の土地のままだと土地代だけで高額になるため、敷地に存する空き家の売却や除却ができず、結果的にそのまま放置される要因となっております。

これらの問題を考えた上で、用途地域などの制限については、一定の住環境を保護しつつも、都市部における空き家問題など喫緊の課題を解決する観点から、柔軟な運用が必要ではないかと考えております。

さらに資料8ページでは、地方部における空き家の問題として、市街化調整区域の空き家の問題を挙げております。市街化調整区域は御存じのとおり、都市計画上、市街化を抑制すべきとして定める区域であります。区域内において一定の制限の下、建てられた住宅が空き家になり、時間の経過とともに建物が老朽化し、これらが調整区域の性質上、他の用途に活用できないなどの問題が起きております。参考までに、市街化調整区域において一定の条件で建築できるものを載せておりますが、これが建て替えなどをする際にも同様の制限がかかるために、空き家の除却が進まず、結果的に空き家が放置される事例があり、特に地方においては深刻な問題となっております。

昨今、各地方自治体が独自に市街化調整区域の緩和に向けた取組が行われておりますが、この動きについて、全国的にはごく一部に限られております。市街化調整区域については、その地域が目指しているまちづくりの在り方や地域の課題などを踏まえ、空き家の解消に向け、各地方自治体が一定の規制の緩和ができるよう、国が支援すべきではないかと私も考えております。

また、資料の9ページでは、令和5年12月に施行された改正空家等対策特別措置法によって創設された空家等活用促進区域について載せております。これは市町村が重点的に空き家などの活用を図るエリアを空家等活用促進区域として定めることができ、この区域に指定されることにより、区域内で空き家等の所有者などの要請や、建築基準法の規定する接道要件の規制についての合理化及び市街化区域などの用途規制の合理化、さらには市街化調整区域における空き家の用途変更について、規制の合理化などを処置することが可

能になります。この区域は、先ほど申し上げた地域における空き家問題の解決策の一助として大変期待されるものでございますが、現状は法施行後1年以上経過しておりますけれども、実際に区域指定されている実績が少ないことから、全国的な空き家解消に向け、各地方自治体が速やかに区域指定できるよう、指定を促進すべきではないかと私どもとしては考えております。

最後に10ページですが、本会において、昨年8月の全国一般消費者5,003名に対して、今後求めている住まい方についてアンケートを行っております。この調査では、年齢層によって求められる住まい方が異なる傾向が見られています。特に20代から30代である若年層は、職場の近くで住まう職住近接や職育近接の推進に関心が高く、働きやすさを重視しております。一方、50代から60代に至る高齢層は、介護が必要になっても年金の範囲内で安心して暮らし続けられる住まいの整備が最も支持され、老後の安心感に対するニーズが強いことが示されております。今後、住生活基本計画の見直しを議論するに当たって参考にさせていただければ幸いです。

以上、雑駁ではございますが、私からの説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございます。今の御説明につきまして、御質問、御意見のある委員の皆様は、先ほどと同様に挙手をお願いいたします。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】 非常に広範な内容をお話いただきまして、ありがとうございます。御発言の内容に対して、違う意見も私は持っておりますので、幾つか申し上げたいと思います。合意するところと、ちょっとどうかと思うところがあります。

まず、1つ目は、インスペクションについてです。私は自分の発言でも、インスペクションは義務化すべきであると発言をしております。例えば、ポータルサイトで探すときに、実際に建物の状況が分からない状態と分かっている状態であれば、当然分かった状態のほうが探しやすい。少なくとも最低限インスペクションがされているのかされていないのかの表示くらいはしていただきたいという意見があります。

これは質問で、もし時間があれば答えていただきたいんですが、宅建事業者から見たら、インスペクションの義務化はイエスなのかノーなのか、またそれはなぜなのかということを知りたいのが1つ目です。

2つ目なんですが、リフォーム分の担保評価を金融機関がしてくれないという話、これ

いつもニワトリと卵のような話で、金融機関側は、なかなか市場でそれを評価してくれないから金融で評価できないという話が必ず出てきます。となったときに、やっぱり宅建事業者さん側がリフォーム分をいかにして物件の市場価格に反映していくのかというシナリオがないと、なかなか議論が進まないかと思っております。

この部分について、例えばアメリカとかだったら明確にリフォーム分というのは幾らかの価値があるというのはAIでも評価ができるような仕組みができていますので、そこをもう少し真剣に一緒に議論していくべきではないかという意見があります。

3つ目です。最低敷地面積をもっと小さくしてもいいんじゃないかという話があったかと思いますが、私は反対です。基本的に60平米とか70平米くらい以下にもっとコンパクトに切るとというのが、要はそれで高く買えないということなのであれば、ニコイチとかの形で、敷地面積は一定以上、とにかく細分化すれば細分化するほど、その後の開発とかもどんどんしづらくなっていくと思っておりますので、一定の面積以上にはキープしながら、どういう形で利活用できるかというのを最優先で考えるべきではないかと思っております。

同じく最後、市街化調整区域の建て替え緩和に関しても少し反対です。基本的には、市街化調整区域というのは本来的にはそういうものを建てられず、スプロール化するのを防ぐためにつくられている地域要件だと思いますので、もしそこを市街化すべき地域に該当するような状況に変わってきた、例えばスタジアムができたとか、ショッピングモールができたとかで開発する地域になるのであれば、用途地域そのもの、区域自体を見直していくべきかと思っております。そうでないところというのは、やはり人口減少の中で中心部に集めていくという流れにおいては、あまり容易には考えないほうがいいかという意見を持っております。

反対というよりも、議論をするための意見と捉えていただければと思います。以上です。

【分科会長】 ○○委員、ありがとうございます。特に3番目、4番目は、都市計画の意義に関わる点なので、なかなかどっちの立場というのはバランスの問題ですので、御意見として受け止めておきたいと思っております。

質問としては、インスペクションへの評価をどう考えられているかということですね。桑原委員、今のご質問で、インスペクションへの評価を不動産流通事業者としてどう捉えておられるのかという点についてお聞かせいただけませんかでしょうか。

【桑原臨時委員】 インスペクションの件でございますけれども、我々の会員の中でも、それをしたほうがいいという意見もございます。ただ売主の合意も必要でございますので、

その辺を踏まえながら進めていかないといけないのではないかと考えておりますので、よろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

リモートで〇〇委員から御質問があります。〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。大変興味深い報告を聞きまして、特に私に関心があるのが、9ページのところで御紹介があった、空き家の活用促進区域という新しい仕組みです。これは非常に重要で、法律自体としては、今までの考え方に沿って区域指定をして指針を定めて計画をつくって、その下で特例の認定をするという、非常に丁寧な作り方をしているのですが、市町村の方がこれを執行しようとするときに、これだけの業務の負担がどうなのかという気もいたしております。住宅分野で、市町村の住生活基本計画自体の策定率という話もありましたが、それ以外にいろんな計画があって、国交省から出されているガイドラインを見ると、既存の計画をベースにして促進区域なりを設定するという2段階構えになっているのですが、そうすると、それだけの余裕というか、そうした業務量はどうなんだろうかということです。つまり、指定を促進すべきではないかという今日の御報告で、それでは指定を促進するというときに、現行の市町村が、なおこの策定がまだ十分行き渡っていない、実績が少ないということが何に基づいているのかということについて、少し分析などをしていただく必要があるのかなという気がいたします。

この法律をつくるときに、アンケートなどを見ますと、中心市街地とか中山間地とかを対象にして、市町村レベルでは活用したいという御意見はすごく強くて、この話というのはかなり汎用的な日本全国に渡るような課題だという考え方からしますと、なるべくこの法律に基づく措置が広く活用できるようなことを考えるのが次のポイントかなという気がいたしました。何か現行のもので足かせになっていることがあるのであれば、そこを洗い出すという必要はあるのかなという気がいたしました。特にこういう空き家の問題が中心にあって、その上である程度、中心市街地という限定がかかっている、さらに個別個別の特例の認定をするという仕組みであれば、区域の設定とか、そういうところでいろいろ労力を使う必要があるのか、ほかの分野でもそここのところでは先に進まない例もたくさん見られますので、そういうところを踏まえて、全体の促進について考える必要があるのかなと思いました。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、ありがとうございます。今の御質問につきましては、むし

ろ住宅局の担当課から、地方自治体のマンパワーと解決策としての現実性、その辺の実態について教えていただけますでしょうか。

【住宅総合整備課長】 住宅総合整備課でございますが、この促進区域、確かに数は少なくて、今、1つだったのが1つ増え、2つ増え、やっと3つになったくらいだと思いますが、今、実はそれぞれ御意向を持っている地方公共団体のほうに伴走支援ということで、ハンズオンで支援をするようなことをやっております、この資料を見ると、規制の合理化とかとセットになっていてすごく難しそうな印象を受けるかもしれませんが、そんなことないよと。例えば、中心市街地のまちづくりで活性化したいエリアを設定して、空き家の活用というのを促進していくというような狙いでざっくり指定していたりとか、そういう事例もありますので、そういったことを伴走支援しながらより広めていくことで、地区が増えてくればこれでいいんだということで、またより一層増えていくということになっていくかなと思っておりますので、引き続きそういう形で丁寧に解説をしながら支援をしていきたいと思っております。数はどんどん増やしていきたいと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。伴走支援の制度などを用いて、少しずつこ入れをしたいということでございます。

ちょっと時間がオーバー気味なので、質疑はこれで閉じさせていただきたいと思っております。

3つ目のプレゼンテーションで、森委員からお願いしたいと思っております。森委員、よろしくお願いたします。

【森臨時委員】 ありがとうございます。不動産流通経営協会の森でございます。日々不動産流通の現場で、お客様の属性ですとかニーズに見合った住宅を提案しております。既存住宅の売買の流通に従事している立場から、今回提言を行わせていただきます。次、お願いたします。

今日のプレゼンの目次になります。このような内容のお話をさせていただきます。次、お願いたします。

まず、世帯構成の推移と将来見通しに関してです。このグラフは当分科会で既に御紹介のあったもので、2050年までの世帯構成の推移となります。人口は減少していきまけれども、世帯構成は多様化していくというものですが、赤の折れ線グラフ、夫婦と子世帯、いわゆるファミリー世帯が減少する一方で、青の単身世帯と紫の高齢単身者世帯が増加をしていくというのがこのグラフの特徴です。単身世帯は2050年には全世帯の44.3%、5世帯に2世帯以上を占める見込みとなっております。次ページをお願いたしま

す。

次に、お客様のニーズの多様化に関してですが、不動産購入者に対し、不動産の立地から見た購入理由、いわゆるニーズを聞いた調査になります。コロナ前の2019年購入者から、直近は2023年購入者までのデータですが、コロナ前、コロナ中、コロナ後、いずれにおきましても、駅に近いところに住みたい、いわゆる駅近ニーズは圧倒的に高く、しかも一定しております。コロナ禍ではテレワークの普及により、郊外の自然環境のよいところに住みたいというニーズが高まったという時期もありましたが、比率で見ますと、さほど大きくはなかったようでございます。FRKが20年以上毎年継続して実施している消費者動向調査によるものです。右下にQRコードもございますので、御参照いただくと幸いです。次のページをお願いいたします。

次に、家を住み替える際は、新築、既存住宅どちらがよいかを聞いた調査になります。上段、現在持家の方、下段、現在借家の方ともに、この10年で既存住宅を志向する方、赤枠が、大きく増加をしております。日本人は欧米に比べ新築志向が強いと言われてきましたけれども、その傾向は近年少し変化し始めております。次、お願いをいたします。

こちらは住宅を購入したのはなぜですかと、住宅の購入動機、ニーズを聞いた調査になります。年代により購入動機は様々で、例えば30歳代前半では、結婚というライフイベントをきっかけとして購入をした方が多いですし、同時に住宅購入が資産形成につながるという意識も非常に高いです。30代後半になると、子供が増え、成長し、手狭になったため、40代以降では老後を考え、持家を確保しておくという回答が次第に多くなっております。年代ですとかライフイベント等で購入動機、ニーズや、そもそもの不動産に対する認識も様々でございます。次のページをお願いいたします。

2001年以降の新築マンションの1部屋当たりの専有床面積(広さ)で、リクルートさんの調査によるものです。オレンジの折れ線グラフですが、2002年には1部屋当たり78.6平米の広さがありましたが、2023年には64.7平米にコンパクト化されております。また、青の線ですけれども、50平米未満のマンション、いわゆるコンパクトマンションの分譲戸数が新築マンション全分譲戸数に占める割合は、2001年2.9%が、直近では12.1%と割合が非常に増加をしております。近年、コンパクトマンションの分譲は増加傾向にあります。次、お願いいたします。

購入する住宅の広さの下限、上限、最も希望する広さという3つを聞いた調査になります。下限の広さは、コンパクト住宅50平米未満を選ぶ人が57.2%と半数を超えており

ます。最も希望する広さとしても22.1%いらっしゃいます。世帯の少人数化の進行により、コンパクトな広さを求める割合は、さらに今後増加をしていくと予想をしております。次、お願いいたします。

左のグラフは、45歳以上の持家で、住替え意向がある人のうち、住居の広さを狭くしたい、もしくは狭くしてもよいという、いわゆるダウンサイジングしてもよいと考えている人の割合が67.3%いらっしゃいます。特に65歳以上になりますと、78.9%にも達しております。右のグラフですけれども、50平米未満のコンパクトな住宅を志向する人は26.5%、これは首都圏だけの傾向ではなく、ほかのエリア・地域でも同様であり、全国的な傾向となっております。また、家族構成がシングルの場合は43.2%、2人住まい、カップルであっても21.7%が50平米未満を許容しております。次、お願いいたします。

次に、3番、現在の住宅市場の取引の実態に関してです。2018年以降の首都圏の新築マンションの平均価格ですが、これは皆さんよく御存じだと思いますが、価格の上昇が継続しております。グラフにありませんが、戸建てもマンションほどではないですけれども、同様に上昇傾向をたどっております。次、お願いいたします。

こちらは新築マンションの供給戸数(分譲戸数)ですけれども、近年は用地不足や建築費の高騰などにより、供給戸数は減少が続いております。加えて、今後も増加に転じることにはなかなか難しいのではないかと予測をしております。次、お願いいたします。

一方、これは買取再販市場の市場規模になります。買取再販といいますのは、既存住宅を不動産業者が買い取り、リノベーションをして一般消費者に販売をする事業のことです。新築マンションが高騰しているため、割安な既存住宅の需要が増加をしております。中でも新築マンション同様にフルリノベーションされて価格が割安で、しかも立地がよい事もあり、買取再販物件は非常に人気があるというのが実態でございます。次、お願いいたします。

こちらですけれども、マンション、戸建てを含めた既存住宅全体の流通量になります。御覧のとおり、年々右肩上がりです流通量は増加をしております。次、お願いいたします。

1980年以降現在まで建築された分譲マンションのうち、40平米台コンパクトマンションのストックですけれども、全マンションストックの、実は2.9%にすぎません。グラフの左側を御覧いただきますと、80年代の築年数が古い物件が非常に多いですけれども、90年代、2000年代初頭の供給は少ないです。近年は少し増加傾向にあるという

現状でございます。2021年から、住宅ローン減税の特例として、新築の住宅において床面積が50平米から40平米に引き下げられております。新築で住宅ローン減税を適用されていた住宅が、既存住宅として今後市場に出てくることが予想されますが、その際にはローン減税が使えないというミスマッチ状態が起こると思われます。次、お願いいたします。

こちらは既存住宅の成約件数の中で、コンパクトマンションの成約件数の占める比率ですが、2020年と2024年の比較、グラフを並べておりますけれども、若干増加しているものの、あまり大きな変化はありません。コンパクトマンションに対するニーズはありますけれども、先ほどの14ページで御覧のとおり、コンパクトマンションストック自体がさほど多くないためだと推測されます。今後は2021年の住宅ローン控除の床面積緩和の影響ですとか不動産価格の高騰、そもそもコンパクトマンションのニーズ増加もあり、新築コンパクトマンションの供給が増加をして、ストックが増加すると考えられます。次、お願いいたします。

少し話が変わりますけれども、ライフサイクルカーボン削減するという観点の話です。新築の住宅は、建物完成後は高水準の省エネ性能を実現できます。一方、建物建築前の解体工事や、建物建築時に大量の排出があります。それに対して既存住宅はリフォームにより省エネ性能が向上しますが、新築ほどではありません。しかし、リフォームによる炭素排出は、新築ほど多くはありません。既存住宅をリフォームにより寿命を伸ばして流通市場で取引させることが、脱炭素にもつながるのではないかと、イメージ図です。次、お願いいたします。

政策支援の方向性に関してです。住生活基本計画で、誘導居住面積水準と最低居住面積水準という考え方が規定をされております。誘導居住面積水準達成世帯は、近年60%で横ばいです。最低居住面積の達成率は約96%と、上限に既に達しております。住宅の広さを確保するという政策は、一定の成果を既に上げたと言えるのではないのでしょうか。

右の図は、1住宅当たりの延べ床面積、こちらは年々狭くなっているというデータになります。次、お願いいたします。

コンパクトマンションという言葉が複数回使ってきましたが、代表的な間取りを用意してございます。近年は、家の中に物が減ってきております。例えば電化製品が小型化したり、テレビはブラウン管式から薄型テレビになったりしています。書籍や映像がオンライン化されて、家の中から本がなくなり、ステレオもスピーカーもビデオデッキもなくなっ

ていると思います。これらが全てスマートフォンの中にコンテンツ収納されています。また、トランクルームを借りるというのも一般的になってきております。家の中の物が減ったため、コンパクトな面積でもゆったりとした生活が以前よりは送れるようになっていると考えられます。次、お願いいたします。

住宅取得を検討するお客様のニーズが多様化していると、冒頭お話をさせていただきました。不動産の価格ですとか、そもそも新築なのか既存住宅なのか、面積や住む場所、立地など、お客様のニーズに合わせ、お客様自身が自由に選択できる市場が理想だと考えております。現状の住宅税制、住宅ローン控除においては、新築と既存住宅では適用要件に差異が生じており、既存住宅ストックの有効活用のためにも、住宅税制のイコールフィッティングが望まれると考えます。最後のページをお願いいたします。

まとめを記載しました。世帯は、単身世帯が今後増加をして少人数化していきます。昔ほど広さを求めず、立地を優先する方など、お客様の住宅に対するニーズは非常に多様化していきます。また、昔ほど新築志向ではなくて、既存住宅の中には志向していただける方も増えてきています。新築住宅の供給戸数は今後減少傾向となるでしょうし、不動産価格は高騰もあり、既存住宅の必要性はより増すと考えます。お客様、消費者が御自身のニーズに合わせた住宅を自由に選択ができる、そのような住宅市場の形成と、住宅政策が理想であると提言をいたします。

以上でございます。

【分科会長】 森委員、ありがとうございます。今の御発表に対して御意見、御質問等ございますでしょうか。挙手をお願いいたします。

では、私から1つお伺いしてよろしいでしょうか。最後の御提言の中で、今後の居住水準のありように対して40平米という具体的な数字が出ておりますが、この40平米の根拠を求められたらどのように説明しようという感じでしょうか。

【森臨時委員】 まず前提として、建物の広さを全体的に狭くしたほうが良いと、そういう提言だとは考えておりません。広い住宅も今までどおり必要です。そんな中であってニーズが多様化をしているので、もう少し狭めの、コンパクトマンションの需要が強くなってきておりますし、そもそも市場にそのストックが少ないというのが現状ですから、40平米台くらいのマンションが新築住宅でも分譲され、中古の市場でもより取引されるような状態が望ましいのではないかと、選択の幅を広げるという意味で考えております。

その上で、40平米がどれくらいかという、私の個人的なイメージになりますが、お

一人で住むには相当余裕があって、当然住める面積ではあると思います。お一人の方でワンルームマンション等に住まれている方も多いわけですから、おひとり住まいの方にとっては非常に余裕があります。基本は御夫婦(御主人、奥様の2人暮らしの方)が住むのが多少余裕があって、ちょうど良くらいの広さなのかなと私は思っています。また、中には小さいお子様がいらっしゃる3人暮らしの方も、実は日々既存住宅の取引をしております、20代、30代の御主人、奥様で、お子様がまだ生まれたばかり、幼稚園くらいの方の3人家族の方も、40平米台のコンパクトマンションを最近買われているんです。これはいろんな事情があると思います。不動産がそもそも高くなっているという事情も中にはあると思います。

【分科会長】 住宅流通の現実とか住まい方の実態から見て40平米というのをお出しになっているという、そういうふうに理解いたしました。ありがとうございます。

リモートで、〇〇委員から御質問がございます。〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。質問というよりも意見というか感じた部分でお話ができたらと思います。私自体が子供を持つ親なのですが、前回の発表でも述べさせていただいたのですが、そういうコンパクトなマンションが逆に投資のものとして、1Kなどが増えてきている気がしており、やはりそれこそ未就学児であればコンパクトな部屋でいいのですが、小学校以上になってきたり、やっぱり2人、3人子供がいるとなると、むしろ住まいがない状態で、これがかなり少子化にも結構影響していると、特に都心に関してなんです、とても感じている部分ではあります。もちろん単身世帯が増えてくるところからの逆算ではあるとは思いますが、そのようにしていくとどんどん単身世帯を増やすような取組にもなっている気もしておりますので、シェアができることや、ある一定の家族がいることや子供がいることに対しても考慮いただけるとすごくありがたいなど、お伺いをしていて感じたところです。

【分科会長】 〇〇委員、ありがとうございます。子育てとか、家族の数を増やすという観点からは、そうした広めのも増やす政策が必要ではないかという、ご意見ですね。

〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇臨時委員】 今回、面積のテーマが非常に大きく取り上げられて、〇〇先生から40平米の根拠は何だということも言われたんですけど、私がかねがね思っているのは、消費者が、自分たちがどういう空間で住みたいのか、彼らの自由な判断に本来任せられるべきであって、それが例えばコストと見合うのか、それから自分たちの生活形態と見合う

のか、その自由な判断のために我々はいろんなものを供給するんだけど、一方で、支援策が、例えば40平米以上でないと優遇税制を受けられません、50平米でないといいませんと、勝手にその数字を決められてしまうことにむしろ違和感があって、いろんなものが供給されて、消費者がそれがいいんだと満足されるものを手に入れられることのほうが重要ではないかと。広いところ、それは当然の話であって、余裕があつてとか、あるいは住まい方として広いところに住みたいのであれば当然そうなんだろうと、そういう需要があるのは当然だと思うんですけども。

【分科会長】 ありがとうございます。そもそも居住面積をいろいろ指定したり基準をつくったりすること自体は、根源的にはむしろ自由であるべきだという御意見でした。ありがとうございます。

ちょっと時間が押してまいりましたので、また後で、今発言できなかった委員については発言していただくようなチャンスがございますので、そのときにまたお願いしたいと思います。

続きまして、本日は国土交通省のほうから、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も御説明いただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

【住宅活用調整官】 資料8でございます。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、これまでの御議論をおさらいするような形で整理をしております。

まず、何度も登場しているスライドですが、今回の計画改定に当たり、2050年の住生活の姿を見据えながら、これからの住宅政策の大きな方向性や、当面10年間の政策の在り方について御議論をいただいております。

2ページから5ページは、10月や12月にお出ししているスライドでございますけれども、新築が与えるインパクトは低減してきており、空き家の増加が顕著な中、既存住宅の流通量は少しずつ増加してきているといった状況です。また、人が住む住宅ストックのみを対象としてざっくりと推計してみますと、2050年頃には2000年以降、すなわち住宅性能表示制度等の基になる住宅の品質確保促進法がスタートした2000年以降の住宅ストックがおおよそ6割を占めると考えられます。また、逆に言うと2050年頃になっても、おおよそ4割の住宅ストックは2000年以前の年代に建てられたものであると考えられます。このような現状や将来の見通しを踏まえて、これまで御議論いただいております。

6ページは、12月の第59回分科会でお示した8つのキーワードのうちの4つに沿

って、本日のテーマであるストック社会における住宅・住環境・市場において目指す姿について、これまでの御議論、御意見を整理してみたものでございます。上から、人生100年時代において、ライフステージ、ライフスタイルに適した円滑な住替えを可能にする住宅ストックであること。高齢期の住生活の維持・充実に資する住宅ストックであること。次に、住宅ストックの有効活用の観点として、アクセシビリティの観点も含めた多様なニーズに応える選択肢があること。住宅の利用価値が市場の中で評価され、次世代に継承されること。住宅の初めから終わりまでの期間を通して、居住者がサポートを受ける体制があること。既存の住宅ストックの状況に応じて有効活用されること。マンションが居住ニーズを満たし続けること。さらに、安全・安心に住み続けられること、省エネ性能が高い住宅ストックが充実していること、こういったことが満足されている状態を目指してはどうかといった御意見があったものと考えてございます。

さらに、この目指す姿に向けた住宅・住環境・市場の在り方として、7ページから9ページに、これまでの御意見を整理してございます。ポイントだけ申し上げます。

地域ごとの特性の視点。ライフステージ、ライフスタイルに対応した住替え・リフォーム等の住宅循環システムの構築。面積、立地、サービス等の多様なニーズに応える選択肢の充実。賃貸住宅の役割。8ページにまいりまして、都市のコンパクト化を誘導する住宅市場・住宅政策の在り方。住み継ぐ資産である住宅・住環境の価値の把握、顕在化や活用、これらを支えるサポート体制の強化。9ページにまいりまして、そのほかにも住宅・住環境をめぐる様々なニーズ等の御指摘。住宅の終末期を見据えた対応の必要性。これからの住環境の再生の在り方。消費者保護、こういったことに関する御意見がございました。

ここで、既存住宅の流通の活性化等に関して議論を深めるために、本分科会の下部組織というわけではございませんが、本分科会と並行して別途の間でも御議論いただいている最中でございますので、これについて、住宅瑕疵担保対策担当参事官の横田より御説明いたします。

【参事官(住宅瑕疵担保対策担当)】 住宅瑕疵担保対策担当参事官の横田です。どうぞよろしくお願いいたします。

10ページですけれども、既存住宅市場の整備・活性化懇談会を開催してございます。これまでも御説明ございましたとおり、少子高齢化ですとか世帯構成の変化、原材料価格の高騰、働き方の多様化など、住宅を取り巻く環境の変化に伴いまして、居住者の住まいへの考え方も変化してきております。これを踏まえまして、国民の住まいの選択肢を充実

させるため、既存住宅の流通を活性化したいということで、昨年12月から有識者の方々、業界関係者の方々、そして金融機関の方々等にメンバーに入っていただき、懇談会を開催しているところでございます。こちらの懇談会での検討の視点を紹介させていただきたいと思っております。

まず、少し飛んで13ページを御覧ください。こちらは第58回の分科会でも紹介されている資料でございますけれども、平成30年の住宅土地統計調査を基にした推計となっております。住宅ストックのうち、バリアフリーですとか省エネ基準を満たさないストックについては、リフォームや建て替えを行い、いずれは基準を満たして良質なストックとして将来世代へ継承していくといった流れが示されている資料となっております。しかしながら、先ほどの5ページの推計を御覧いただくと、御説明がございましたとおり、2048年においても、約1割が旧耐震時代に建築された物件となります。さらに2000年以前に建築された物件を併せて考えますと、2048年においても一定の基準を満たさない可能性のあるストックは4割ほど残される、こういった推計となっているということが分かりました。

それでは、11ページにお戻りください。このようなストックの状況を踏まえまして、懇談会での検討の視点について御紹介させていただきます。まず、左にお示ししているのが、先ほどの13ページの資料にもございましたとおり、従来の政策の方向性を示したものととなっております。性能を満たさないストックについては、性能向上のリフォームですとか建て替えを行い、いずれは一定以上の性能があるストックとなっていくと、こういった方向性であったと言えます。しかしながら、先ほどの推計のとおり、2050年頃においても性能を満たさない可能性のあるストックは一定程度存在するという状況を踏まえまして、性能を満たさないストックも、当面の間は利活用する必要がある、こういった御意見を懇談会では多くいただいております。

これを踏まえまして、右側の図ですけれども、これからの政策の方向性としましては、図では流通Aの部分、これまで考えられていたような政策の中心にあったような部分だけではなくて、流通Bと書かれているような、例えば部分的な性能向上リフォームですとか、そういったことを行いながら利活用をしていくことについても、政策として正面から向き合っていく必要があるのではないかといったような御意見をいただいたところでございます。流通Bの部分の物件については、性能を満たさない可能性もあるところから、安全性の関係や情報開示については留意が必要であると考えております。さらには利活用の際に

もいろいろな課題があるということで、今後、懇談会で議論いただく予定となっております。ページをおめくりください。

こちらは懇談会でのこれまでの論点を御紹介させていただいている資料でございます。例えば、流通促進に向けた環境整備の部分につきましては、売主の不安感ですとか、情報の非対称性の関係について挙げられてございます。

次に、戸建ての維持管理の関係ですけれども、戸建て住宅では維持管理は所有者本人に委ねられているということで、これを推進していくにはどうしたらいいかといったような論点が挙げられてございます。

3つ目の担い手確保に向けた体制整備というところでは、大工等の担い手が減少していく中で、その担い手をどう考えていくかといったところが論点として挙げられているところでございます。

本日の分科会での御議論も含め、懇談会でも引き続き議論を深めていければと考えてございますので、以上のような検討の方向性について御意見いただければ幸いです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは今から二、三十分を目途に、今日御発表いただきましたお三方、それから、国土交通省の御説明に対していろいろ御意見とか御質問があればお願いしたいと思いますが、まず最初に、宮野委員に対して御発言を希望されていた〇〇委員はお話し可能でしょうか。

【住宅産業適正化調整官】 よろしいですか。うまくつながらないので、チャット頂いた御質問を事務局から読み上げさせていただきます。

宮野委員に対して、宮野委員の方以外も含めてかもしれませんが、高齢の入居者が認知症になった場合に、居住支援法人の業務と後見人制度との兼ね合い、どういうふうにやっていくのかということかと思いますが、その辺についても何か御存じなことがあればお伺いしたいということでした。

【分科会長】 ありがとうございます。これは宮野委員にお答えいただくのがいいのか、あるいは、〇〇委員なんかはお詳しいと思うんですが、〇〇先生、突然で申し訳ありませんが、今の御質問をお答えいただくことは可能でしょうか。

【〇〇臨時委員】 すみません。質問を確認させてもらっていいですか。利用者の方が認知症のときに、居住サポート住宅がどのようなことを福祉側に期待するかということですか。

【分科会長】 入居者の方がもし認知症なんかになった場合、サポートしている居住支援法人などはどんな対応ができそうなのか、どんな課題があるのか。それから、後見人の活用なんかの可能性はどうなのか、そういった点についての御質問でございます。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。居住サポート住宅での支援を居住支援法人に依頼する時に、どういった支援ができるか、それと権利擁護との関係の質問と受け止めました。

居住支援法人が提供するサービスの1つには、介護保険より手前にある生活支援サービスがあります。もう一つが、権利擁護に関わる支援があるかと思います。その両方を2つの法人がやっている場合もあれば、片方しかやってない場合もあります。介護保険サービスの部分について、居住支援法人が自らやっている場合もあれば、やってない場合もあります。

なので、居住サポート住宅の支援を担う居住支援法人が単独でするとは考えないほうがよいかと思います。連携して、自分のところが生活支援サービスしかやっていないのであれば、日常生活自立支援事業は社会福祉協議会が関わり、判断能力がさらに低下すれば成年後見制度を使うことが可能かと思います。

もう一つだけお話をさせてください。居住サポート住宅の支援はICTによる安否確認と月1回の訪問と福祉サービスへのつなぎとなっています。これ以上の支援をすることが実際どれくらい検討されているか、考えられるかの議論が必要かと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。必ずしも1つの居住支援法人ばかりが対応ということではなく、地域において幾つかの得意技をもった支援の仕方が複層的に入るような支援が重要であろうというお答えでございました。〇〇委員へのお答えにはなっているかと思います。

ほかに全体を通して御質問、御意見をお持ちの方いらっしゃいますでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 すみません、〇〇でございます。2点ほど質問をさせてください。

1つは、先ほど死後事務の委任制度が入ってきたというような話をされていまして、生活保護を受けている人に対しては自治体がお金を払うので簡単にできますが、生活保護を受けてなくて、中途半端にお金を持っていて突然死んじゃった人というのは、今、死後事務をやってくれるところはほぼないという状態だと思うのですが、これについてはどういような対応が考えられるのか。例えば、そういった人向けの賃貸の保険をつくったりと

か、何かそういった動きが出ているのかを1点教えていただきたいというのが1つです。

もう一つは、これは当局側への質問になるのですが、2050年までに南海トラフ、首都直下地震が起きるかのような想定で表ができていますので、多分そういったところも含めた、住宅も含めた防災をどうやって強化していけばいいのかという部分の議論というのはこちらでされるということ想定した場合に、やはり大阪市とか、あるいは名古屋市、愛知県のゼロメートル地帯も含めて、南トラ地震が起きたときに津波被害が起り得るような地域が多々ございます。そういったところの住宅の売買なり安全性なりについて、どういった評価をして、どういった売買をしていけばいいのか。場合によっては、そういうところはお勧めしないとか、そういった強気の発言までしていいのか、そういったことも含めて、ここの検討会ではそこをどう見据えて議論していくのかを後で教えていただければと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。2つ御質問があったかと思いますが、まず1番目に、死後事務対応の現在の動きについて、これは宮野委員にお答えいただければよろしいでしょうか。

【宮野臨時委員】 死後事務の委任契約に関しては、国交省のモデル事業というのがありますが、それについて回答いただけたらと思います。

【分科会長】 死後事務委任のモデル条項について、事務局のほうから御説明いただいでよろしいでしょうか。

【安心居住推進課長】 安心居住推進課長でございます。住宅局として、令和3年にモデル契約条項を法務省と連携をして策定をしております、そちらのモデル契約条項の中では、必要な費用等に関しましても、一定の方策というものは示しております。もちろん死後事務委任契約を結ぶ段階において一定の費用を支払っていただくということを、委任する方、つまり入居者の方が払うというようなことも想定をされているわけでございますけれども、最終的に死後事務が発生した場合に、必要な費用を残余の財産の中から出していくことも示されているところでございまして、基本的には民々の中で御負担というものを話し合っただくというようなスキームとして示させていただいていると理解をしております。

【分科会長】 ありがとうございます。宮野さん、どうぞ。

【宮野臨時委員】 私の発言の中で保険の活用という発言があったので、ちょっと今の

質問かもしれませんが思ったんですけれども、私が言いました孤独死対応型の保険というのは火災保険でありまして、死後事務委任に関する保険とはちょっと違うものですから、保険では死後事務委任に関しては全然対応できないということです。

【住宅総合整備課長】 すみません、ちょっと補足よろしいでしょうか。住宅総合整備課長です。

来年度からもうすぐ始まりますけれど、死後事務委任契約を結ぶための費用についても、居住支援活動の一連の、例えば家賃債務保証の保証料の補助ですとか、そういうのとセットで、死後事務委任契約を結ぶための費用についても補助対象に加えることにしておりますので、そういった中でちょっと事例を積み上げていければと思っています。

【分科会長】 よろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 民間の終活の事業者も大分増えてきている中で、それをコントロールしようという法律がまだないものですから、その意味では支援住宅法人さんのほうが、もう少し仕事の内容を変えて、そっちまで対応するような形で、しかもそれを保険なんかでカバーできるような仕組みづくりを、ぜひ国のほうで検討すべきではないかと考えています。

【分科会長】 ありがとうございます。

今の〇〇委員から2つ目の質問で、南海・東南海トラフの地震がもし起きた際なんかでも、やっぱり津波の浸水深が想定されているようなエリアでの取引の規制とか、そういうものについてもこの分科会での議論の対象になるのかという、そういうお話でしたが、事務局のほうでいかがでしょうか。

【住宅戦略官】 御質問ありがとうございます。資料で記載している趣旨としましては、南海トラフ、首都直下については、近い将来発生する蓋然性が相当程度あるというところで、そういった事態も想定して住宅の在り方を考えていく必要があるという趣旨で記載しているところでございます。

委員が御指摘したような観点も、もちろん現実に即して議論していくということではあるんですけれども、災害ハザードエリアからの住替えということも、あるいはその支援の充実ということも考えていくということは必要だと考えております。ただ一方で、大阪市ですとか愛知県といったところのゼロメートル地帯、影響範囲も相当広いと思いますので、そこは具体的にほかの政策分野との関係もありますし、経済活動の継続ということもあると思いますので、具体的にどこまでできるかというところは考えていく必要があると思

いますが、議論の射程には入っているということは言えると思います。

以上です。

【分科会長】 議論の射程には入っているということでございます。

あとリモートでお三方手を挙げられておりますので、お願いしたいと思います。まず、〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。宮野委員にお願いいたします。

2つ質問があります。1つ目が、ちんたい協会として考えておられる居住サポート住宅の対象者のイメージは、生活保護を受給しているしていないに関わらず、単身高齢者というイメージでいいのかを教えてください。奥田さんはもっと支援が必要な生活困窮を中心にやられていますので、ちんたい協として考えている対象者像はどの範囲なのかということが1点目です。

2つ目が、認定家賃債務保証業についてです。滞納家賃以外の保証メニューとか、再保険10割の御希望を出しておられますが、そもそも一定のリスクを負うからこそ、保険という仕組み、保証という仕組みがあることを考えると、保険10割とか滞納家賃以外の保証メニューまでをどう捉えたらいいのか、私は少し疑問に思いますけど、どういう考えでこの要望を出しているのかを教えてください。

【分科会長】 ありがとうございます。2点の御質問ですが、宮野委員、いかがでしょうか。

【宮野臨時委員】 居住サポート住宅の対象をどう考えるかなんですけれども、〇〇委員が御指摘しているのと同じように、高齢者、あるいは低所得者、幅広い感じで考えて、私が考えるのもおかしいですけれども、理解しているということです。

2つ目の御質問は何でしたか。

【分科会長】 保険の在り方ですね。100%は原理的にないんじゃないかという。

【宮野臨時委員】 こうだったらいいという発言ということで、御容赦ください。

【分科会長】 〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

2番目に、リモートで、〇〇委員からありますが、〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。私からは質問1点と、それから、ちょっと感想というのを述べさせていただきたいと思うんですけれども、まず、森委員がプレゼンして

くださいました既存住宅の活用の中で、ライフサイクルカーボンの話が出てきました。CO₂の排出の4割が建築部門から出ているというのが日本の状況で、私は国交省のグリーン社会小委員会のほうにも参加しているのですが、やっぱり既存住宅をいかに活用していくかというようなことは非常に重要だと思っています。ただ、先ほど桑原委員のプレゼンにもあったように、どうしてもやっぱり新築のほうがローンが優遇されたり、税制が優遇されたりするということになる、グリーン社会を実現していくという国交省の方針と金融の考え方が少しリンクしていないという部分があるような気がします。そこをどういうふうに今考えておられるのかということ、国交省さんにお聞きしたいというところが、質問として1点です。

それから、これも森委員から、40平米という話がありました。私の実感としても、今若い人も、なるべく物を持たないミニマリストというのが増えてきていると。家族を持って子育てするときにはある程度の広さが必要なんですけれども、子育てが終わった後は、今度またミニマムに断捨離して、そして終活を円滑に行けるようにという方向に変わっていくということになると、すごく妥当性がある平米数だなと私自身は感じています。そんな中で、人口流出に悩む地方でなるべく若い人に来ていただきたいということを考えたときに、例えば既存住宅をシェアハウスにあえてリフォームして、みんなで仲よく暮らすというような形態を取ると、結構いろんな若い人が各地から集まってくると。そういう中で出会いもあったならば、よりいいねというような状況もあり、それも1つの日本社会における課題解決にもなるかなと思います。また、高齢化したときにも、1人で暮らすというよりは、何人かでシェアハウスして、コミュニケーションを取りながら、そして見守りながら、それぞれは単身なんですけれども仲間のように暮らしていく。そうすると、先ほど居住支援法人さんがなかなか経営として苦しいというようなお話が宮野委員のプレゼンからも出てきましたが、1つでまとまって住んでいただけるようになると支援もしやすいというところもあるのかなと思います。そういうような形態に対してどう支援できるのかというところも、1つ考え方としてはあるかと思いながらお聞きしておりました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。1つ目が御質問で、ライフサイクルカーボンの在り方に関して、事務局のほうに御質問。2つ目は、恐らく40平米という御意見に対して、居住の水準の考え方として、シェアハウスなんかの住まい方という1つの切り口があるのではないかという、そういう御意見だと受け止めました。

事務局のほうで、ライフサイクルカーボンについて御回答いただいでよろしいでしょうか。

【住宅戦略官】 政策は新築優先、新築に対する比重が高くなっている、より重視されていると。また、さらにそれを新築重視とも取れるライフサイクルカーボンを進めると。その一方で、既存のほうが大事だというような議論もされている、その関係性についての御質問だったと思います。

これは全体として、性能が高いものはやはり新築の住宅の中から生み出されていくというところがございますので、そういう意味で、性能が高いものをより高めていくという中でライフサイクルカーボンという議論も検討しているというところかと思えます。

一方で、今回の分科会においては、今後取引として、既存ストックの割合が高くなっていくというようなお話をさせていただいております。そういう中でより流通の比率が高くなっていくと考えられる既存住宅の支援の在り方についても議論が必要だということでございます。どういった観点から、どこに着目して支援を考えていくかということかと思えます。今後、そういったところもより具体的に議論を深めていく必要があると考えております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

続きまして、〇〇委員から御発言が求められております。〇〇委員よろしいでしょうか。

【分科会長代理】 ありがとうございます。私からは、コメントが2点になります。

まず1点目は、桑原委員、森委員の発表、非常に参考になりました。私自身は住宅専門家というのではなくて、むしろ都市を見る側、都市計画の専門で入らせていただいているので、そうなったときにいろんなニーズに対応していくというのは非常によく分かるし、そういう敷地を分割したりコンパクトなマンションを供給していくというのはニーズとして非常に増えているというのは分かるのですが、まちとして見たときにどうかということを考えたり、あと多分コンパクトな非常に狭小な住み方というのは、結局はやっぱり家賃が高いから、東京の真ん中とかで非常に狭小なスペースに若い人が何とか住んでいるといった、ある意味ゆがんだニーズが特定の場所にすごく発生しているというのが現実問題として起こっていて、住宅政策だけでやっぱり改善できない問題があって、それに対して住宅政策だけで何をしようか、売れるからここでやったらいいのではないかという、やや安直な印象を受けます。

そういう意味で、やっぱりこの問題の根本になっている原因は何だろうかと我々も一度立ち戻って考えるというスタンスも必要かと思っています。何かを反対するという意味ではなくて、結構やっぱりこれだけ表面だけ見てもいけない話かなというのが1点目です。

あと2点目は、最後の国交省さんの御発表の懇談会の話に対するコメントなのですが、非常に期待していますというコメントになります。ぜひこの委員会と情報を共有していただいて、特に解像度の高い検討をしていただきたいと思いますと思っています。東京の場合と地方の場合とやっぱり全然状況が変わってきますので、地域に応じた、ある程度ミクロな提言までしていただけると非常にありがたいと考えていますということで、大変期待していますのがコメントでございます。

以上です。

【分科会長】 ○○先生、2つの観点の御指摘ありがとうございました。

○○委員からも御意見が来ておりますが、○○委員よろしいでしょうか。

【○○臨時委員】 ありがとうございます。私も資料8の既存住宅市場の整備・活性化懇談会の資料についてコメントです。資料8の11ページに示されている図が今後のストックの活用の方向性を示すものとして、とても分かりやすいと思って拝見させていただきました。ここで、既存住宅市場にとくに焦点を当てるということは理解できますが、やはり住宅ストック全体、例えば今後、新築が既存住宅も含めたストック全体の中でどれくらいの割合を占め、さらに先ほど話題にもなった除却がどれくらいの割合を占めるのか、という住宅市場全体としてのライフサイクルやストックの全体量の誘導の方向性を明確に見せていただいたほうが、住宅市場全体がどのように変化するのかを把握しやすいと思いました。新築や除却分も含めていただいたグラフを作成いただくと、ストックの利活用のあり方も含めて大変理解が進むと思います。

以上です。

【分科会長】 御意見ありがとうございます。この図に新築、除却の分というのを入れると、もっと立体的に理解できるんじゃないかという御意見でございました。どうもありがとうございました。

もうお一方、御発言の希望がございます。○○委員からですが、○○委員、お願いしてよろしいでしょうか。

【○○臨時委員】 ありがとうございます。私も最低面積のところで1つだけコメント

させていただきます。

確かに需要としては、そういったコンパクトマンションがあるということかもしれませんが、お話にもあったように、物が減っているということとか、あとやっぱり機能が外出しになっているということだと思えます。トランクルームに預ければいいとか、ランドリーも共用で使えばいい、シェアオフィスができる、もしくはジムなんか小規模なものがあるということで、機能の外出しみたいなことがある。そういったものがそろっているところでは、コンパクトマンションみたいなことかもしれませんが、ほかの機能を外に出して成り立っているところもあるかと思えます。都市のほうから考えますと、やはり土地利用的に、そういうものが住宅地にもできてきているみたいなことがあるかと思えます。

トランクルーム、学生と一緒にちょっと調べたことがあるんですけども、世田谷なんかですとやはりちょっと老朽化したビルとか、マンションにトランクルームが増えてきていまして、夜中に物を出し入れするとかいろんなことで、そんなに顕在化してないのですが、多少不満があるというようなことも少し見聞きしております。

そんなわけで、土地利用というか、先ほど都市計画的にというお話もありましたけれども、少しこの辺りは地域に対する周辺の影響ということも考えつつ、最低面積ということはあるかなど。また、景観的なお話もあると思いましたので、一言意見として述べさせていただきます。

【分科会長】 ありがとうございます。御意見として、先ほど住まい方でシェアハウスみたいなお話もありましたが、例えば、生活の機能を外部化できるようなエリアとそうでないエリア、これは先ほどの居住支援にもいえることですが、居住支援のためのソフトウェアを調達できるエリアかどうか、そういうことも踏まえた居住の水準を考えるべきだと、併せて景観についても御意見いただきました。ありがとうございます。

あと、今日御発表いただいたお三方、それから事務局のほうから、質問を受けてばかりだったんですが、何かご発言があればいただきたいんですが、いかがでしょう。

【桑原臨時委員】 特にございません。

【分科会長】 ありがとうございます。

森委員はいかがでしょう。

【森臨時委員】 繰り返しになりますが、40平米のコンパクト、狭さの問題もありますけれども、最終的に提言をしたいのは、やはり消費者の方の選択が自由にできるように、

やはり新築と既存の差を少しでもなくす方向で考えていただきたいというのが提言です
で、よろしく願いをいたします。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

どうぞ、〇〇委員、お願いします。

【〇〇臨時委員】 国交省さんの資料についてちょっと発言をさせていただけたらと思
います。

まず、流通Bの存在を認めるというか、新しい考え方としてどうしていくかという御提
言だったと思うのですが、私はとても必要な観点かと思えます。理由は明確に、人々のニ
ーズが多様化している中で、全てに耐震改修と断熱改修を求めるわけではなく、美観を回
復したいであるとか、駐車場の台数を2台から3台にしたいといった多様なニーズがあっ
て、それを満たすことによって、少なくともストックは良化していくわけですから、既存
ストックを少しでも良化していただくということに対して支援をしていくという考え方
にはまず賛同します。

もう一点、12ページで、担い手確保に向けた体制整備で、職人さんが減っているとい
う資料があったかと思えます。特にリフォームだと、結構大工仕事みたいなものが重要だ
ったりするのですが、一方でDIYみたいなものも今はやっているし、実際コロナの中で
やった方も多くなっていると思えます。ただ、DIYをやるとすると、主に火災に関する
知識とかがないがために貼ってはいけない場所に燃えやすいものを貼ってしまったりとか、
様々な問題が発生し得るかと思っております。ですので、流通Bを促進していく中でも安
全性を確保するという観点から、一定のDIYに関しても、国もしくは関連機関のところ
で少しガイドライン的なものをつくっていただいて、それを実際お買い求めになる方、あ
るいは賃貸でお借りになる方でDIYやりたいという方に対しては提供していく、そうい
ったような仕組みづくりというのも同時でやっていただけるといいのではないかと思
います。

【分科会長】 貴重な御提案ありがとうございます。

ちょっと時間が迫ってまいりましたので、質疑に関しましてはこれで終わらせていた
だこうと思いますが。

【住宅産業適正化調整官】 よろしいですか、事務局でございます。

【分科会長】 お願いします。

【住宅産業適正化調整官】 〇〇委員よりチャットでいただきましたので、御紹介させ

ていただきます。御質問というより御意見だと思います。

今もお話がありました。既存住宅活用を考えるに当たって、資材の確保や人材の確保が難しい地域が全国各地で出てきていますので、人材育成や地域での経済循環を考えていく視点も考慮していく必要があると考えます、ということと、もう1点が、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ということについて、これをどうするかということについて、2050年を踏まえて考えていく必要があるだろうと、そういった御意見がありました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、ありがとうございました。

事務局のほうから何かございますか、御説明に対して。

【審議官】 様々な御意見ありがとうございました。大変充実した議論をしていただいて、感謝を申し上げたいと思います。

最後のほうで〇〇委員から、既存不適格をどうするかについて問題提起がありました。住宅行政の立場からすると考えていきたい問題ですが、建築行政の立場からするとかなり難しい問題なので、うまくその調和を取って、これまでの開発力が旺盛だった時代から、ストックを丁寧に直していかないといけないという時代への変化の中での対応が必要だと考えています。これはかなり難しい問題ではありますけど、しっかり考えていきたいと思っています。

それから、今日は多く意見がありました40平米の問題ですが、40平米の住宅にニーズがあるというだけではなくて、40平米の住宅を、先ほどおっしゃっていたように、高齢になった御夫婦が40平米にダウンサイジングして、残りの住宅をファミリーに回すという、国民的な住替えのニーズの一環としてあるという説明をしていただけると、今回の一連の議論には合ってくるのかなと思っています。机上の議論としてはこうやって言えますけれども、机上だけではなく実態としてそのニーズが強くなるということを、むしろ業界で見ておられる方々から教えていただきたいと思っています。40平米を買うというだけではなくて、40平米を買った元の住宅がどう流通して、それがこの住宅政策の今後の形に活かされるという御意見をいただければ、我々としては大変参考になると思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。今の宿本審議官からの、売った後のファミリー用住宅が一体どうなっているかという御質問に対して、森委員、お願いします。

【森臨時委員】 当然購入だけで終わりということはありません。今のお話のとおり、持家で広い住宅にお住まいの方は、その御自宅をどう処分をするのかが必要になってきます。築年数が古いものについては解体をし更地にして売却をしていくという方向になります。また、築年数が古くない家に関しては、中古市場で一般の方が買う、もしくは不動産会社が一度買い取って、全面リノベーションをして再生をして売りに出すというようなことがよく起こっております。購入だけで空き家になってしまうということは逆にほとんどありませんので、ちゃんと有効活用されているのが実態という結論でございます。

【分科会長】 森委員、お答えいただきましてありがとうございます。

そろそろ時間が来ましたので、質疑はここで閉じたいと思います。どうも幅広い御意見ありがとうございました。面積とか耐震とかバリアフリーとかCO₂対策といった住宅そのものの性能、それから、住まい方の話とかを含めた、あるいは地域でどういうサービスが調達できるかという居住水準の在り方、この2つをどう結ぶかという、既存ストック流通、あるいは新築ストック流通の話に加えて、〇〇委員からお話のありました、立地とか地域特性をどう捉えていくか。こういう大きな課題が重層的に明らかになったような議論ができたと思います。皆さん、どうもありがとうございました。

本日は時間の関係で御発言できなかった委員の皆さんも多くいらっしゃると思いますので、御意見等ございましたら、本会議終了後、随時事務局のほうまで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。本日御発表いただいた3名の委員の皆様方、また、その他本日の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誠にありがとうございました。

ここで、議事にはございませんが、先般の通常国会で成立しました住宅セーフティネット法改正に係るその後の施行準備状況について、安心居住推進課長より報告がありますので、よろしく願いいたします。

【安心居住推進課長】 安心居住推進課長でございます。資料の9を御覧いただければと思います。本日の審議の中でも何名かの委員から言及もありました、改正住宅セーフティネット法の施行に関して、その準備状況について簡単に報告させていただきます。

1枚目は制度の概要でございまして、左のほうに書いてございますように、本日言及がございました、残置物の処理を居住支援法人の業務に明確化する、追加するということで

あるとか、家賃債務保証業者に関しまして大臣認定制度をつくりましますけれども、これに伴いまして、JHFの保険というものを拡充するというところでございますが、法律上、その保険の上限は9割となっているというところでございます。

右側でございますけれども、居住サポート住宅についてでございます。四角の中にございますとおり、居住サポート住宅で行われるサポートは、福祉サービスという専門的なサービスとはまた異なって、福祉サービスにつないでいくところまでとなっております。それから、下のほうにございますとおり、地域においてそれぞれ様々な事業者が連携しまして、居住支援体制をつくっていくことが重要と考えておりますので、今回の法律の中では、市区町村による居住支援協議会の設置を促進することとなっております。このような協議会のメンバーには、権利擁護の関係者も入り得ると考えております。

2枚目でございます。スケジュールでございますが、この法律の施行は10月を目指しております。全国の説明会を6月に予定をしております、その場では省令、告示だけでなく、関係通知の内容も説明したいと考えております。直近では、省令案のパブリックコメントを予定しております。関係省庁とともに検討してきた共同省令と国交省単独の省令です。

次の3枚目では、省令案の主な事項をまとめておりますので、少し紹介をさせていただきます。例えば一番上にございますけれども、関係省庁からの御意見を踏まえまして、要配慮者の定義に、いわゆる女性支援新法に規定する困難な問題を抱える女性を追加いたします。現行の要配慮者の定義には入りにくい方がいらっしゃるかと考えております。

また、居住サポート住宅でございますけれども、単身者や高齢者の利用も多く想定されるところでございますけれども、その面積の基準、何平米以上でなければならないかということに関しましては、原則を25平米以上としつつ、既存住宅については18平米以上とするという案としております。ただし、地方公共団体が地域の実情を考慮して基準を変更できることといたします。これは、要配慮者のニーズであるとか、居住環境の確保ということに留意しつつ、住宅ストックを積極的に活用して、その供給数と選択肢を増やすためという観点から、このような基準案としているところでございます。

また、居住サポート住宅のサポートについては、安否確認は1日1回以上、見守りは1月1回以上などという基準を定めようとしております。

このほか居住支援法人や、新たに創設する家賃債務保証業者、高齢者住まい法に関連す

る規定などについて、必要な規定を定める予定です。

このような改正案につきまして、近々パブリックコメントを開始する予定でございます。

本日は時間が限られてございますので、以上、簡単な報告とさせていただきます。この改正法の10月の施行を目指して、委員の皆様からも御意見をいただきながら、そして御理解と御協力をいただきながら、着実に進めてまいりたいと考えておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

私からの説明は以上でございます。

【住宅戦略官】 ありがとうございました。

今回の分科会は、既に事務的に日程調整させていただきましたとおり、4月17日に開催する予定です。次回も、ストック社会における住宅・住環境・市場の在り方というテーマで、複数の委員からプレゼンを行っていただく予定です。詳細については、委員の皆様に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 —