

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第66回）

令和7年9月19日

【住宅戦略官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催いたします。

本日は、皆様方には御多忙のところ、御出席いただきましてありがとうございます。事務局を務めております国土交通省住宅局住宅戦略官の家田でございます。

議事に先立ちまして、まずは資料を御確認ください。本日の資料は、お手元のタブレットに記載のとおりです。タブレットの動作等に不備がございましたら、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、本日の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、26名の皆様に御出席いただいております。総数の3分の1以上に達しておりますので、住宅宅地分科会が成立していることを御報告いたします。

また、8月28日付で、国土交通大臣より、社会資本整備審議会宛てに住生活基本法に基づき意見聴取の諮問があり、9月3日付で当分科会に付託されておりますので、御報告いたします。

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

（報道関係者退室）

【住宅戦略官】 それでは、以降の議事進行は、大月分科会長にお願いしたいと存じます。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】 よろしく申し上げます。改めまして、皆さん、おはようございます。ようやく今日から秋が始まったような気がいたしますが、この分科会のほうもいよいよ中間取りまとめの案というところまでやってまいりました。本日の議題は、中間取りまとめ(案)について皆さんと御議論するということでございます。

まず、議事に先立ちまして、資料2につい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ページに、こ

れまでの経過がございます。つづいて2ページ目を御覧いただきまして、本日の第66回分科会におきまして中間取りまとめの案を提示させていただきます。また、第67回、11月26日にて既に日程調整をさせていただいておりますが、住生活基本計画の計画本体の素案を提示し、御議論をさせていただくことを考えております。新たな住生活基本計画については、さらに来年2月16日にも議論をさせていただき、来年3月の閣議決定というスケジュールを考えております。計画の取りまとめに向けて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。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

本日も、今後の住宅政策の方向性について、活発な議論が行われることを期待いたします。

それでは、議事にまいりたいと思います。本日は、住生活基本計画の策定に向けた中間取りまとめ（案）について、皆様と議論を進めてまいります。議論の構成につきましては、詳細を今からお伝えしますので、資料3を御覧ください。資料3にしたがいまして、本日の住宅地分科会の議論の構成についてとございます。議事次第にもございますが、本日は進行を第1部と第2部に分けさせていただきたいと思います。まず、第1部では、次の25年の住宅政策の全体像、すなわち住宅政策の大きな方向性について御議論いただいた上で、第2部では、中間取りまとめ（案）の修文などの内容について、それぞれ意見交換をしてまいりたいと思います。

まず、第1部の意見交換として、次の25年の住宅政策の全体像について議論してまいりたいと思いますが、これは前回の分科会で議論がございましたビッグピクチャーや、あるいはそれ以前から議論がございます2050年からのバックキャストという観点で今議論を進めておりますので、そうした未来へのビジョンがきちんとしたものであるかどうかということを、皆さんにもう一度御確認いただきたいということで時間をお取りしております。

それでは、事務局より、資料4について御説明をお願いいたします。

【住宅活用調整官】      事務局の恵崎から御説明いたします。

資料4は今、大月会長から御説明いただきましたとおり、前回の分科会において、ビッグピクチャーに関する議論が必要という御意見や、11項目の関係性や、25年のキャッチフレーズに関する御意見などがあつたことを受けまして、中間取りまとめ全体に通じる

大きなコンセプト、すなわちこれから四半世紀の住宅政策の方向性について、委員の皆様の間で、また、事務局を含めて共通認識を持つための材料として事務局で作成したものです。

昨年秋に2050年を見据えた大きな方向性について御議論いただきたいをお願いをして今回の議論が始まり、委員の皆様からプレゼンテーションや御意見を重ねていただく中で、中間取りまとめ（案）の形になりました。ここで、この間の御議論を踏まえて、様々な御意見から導かれる大きな方向性は何なのかと改めて振り返ってみて、幾つかのスライドに整理したものになります。この第1部では、2050年を見据えた大きな方向性について、共通認識をすり合わせるような御議論をしていただけると幸いです。

まず、1ページ目です。11項目ごとの2050年に目指す住生活の姿と、それに向けた当面10年間で取り組む施策の方向性に関する前回の分科会資料を一部修正したものです。③と⑩で、中間取りまとめ（案）の本文と整合を図る観点で一部修正しています。また、⑧は項目名も含めて修正しています。その詳細は追って5ページで御説明いたします。

2ページをお願いいたします。11項目の関係性を整理してみたものです。前回の分科会では、⑧の優先度が相対的に高いのではないかと、⑥のシステムが包括的なものになるのではないかとといった御意見がございました。事務局としましても、これで関係性を完璧に表現できていると考えているわけではありませんが、一度整理をしてみたものでございます。下から、住まいを支えるプレイヤーがいて、その上に住まうモノの形成や維持管理等があり、⑥にそれらを包括する循環システムの構築を置いています。その循環システムがある住宅市場で目指すものとして、④、⑧を大きく置いています。④、⑧を見ますと、多様なライフスタイルに応じた希望する住生活の実現を目指すといった趣旨のことが共通していきまして、④は、それが過度な負担なくアフォーダブルであることを掲げ、⑧は、それが持続可能であることを掲げています。そして、世帯属性ごとの住生活が①から③に描かれています。

以上の1ページ、2ページにつきましては、2050年の姿や当面10年間の方向性を端的に示すキーワードとして、また、11の項目の関係性、特に④、⑧、そして⑥を優先順位の上位に置くことなどについて、これらが委員の皆様の御認識とおおむね一致するのか、あるいは異なる点があるのか、御意見をいただきたいと考えてございます。

続いて、3ページをお願いいたします。3ページから5ページは、特定のテーマを取り上げて、大きな方向性に関する資料を作成したものです。なお、住まうヒトについては、

骨太の御意見をたくさんいただき、大きな方向性が①から④に比較的明確に示されていると考えています。他方、住まうモノについては、総体としてどういった姿を目指すのかが分かりにくい面もあるかと考え、特に持家に特化した姿を整理してみました。ここに並んでいるフレーズは、基本的に中間取りまとめ（案）に含まれているものや、それらを要約して表現したものでして、その関係性を整理したものになります。

まず、上から、住宅を求める需要側の過度な負担のない住宅取得に対するニーズに対応する施策として、住宅取得資金の安定確保に資する施策や、住替えの場合の既存住宅の売却の円滑化に資する施策が中間取りまとめ（案）に含まれています。最下部を見ますと、そこに住宅を所有する既存住宅の供給側の住宅の維持管理や売却等に対するインセンティブに対応する施策として、維持管理や性能向上リフォームのインセンティブや支援に関する施策が、また、右側は、必ずしもフルスペックの性能を有していない住宅でも誰かのニーズにマッチして活用されるための利用価値の顕在化に資する施策が、中間取りまとめ（案）に含まれています。そして真ん中には、住宅を求める人と既存住宅のマッチングの場である市場環境として、既存住宅の状況把握が行われることを前提としつつ、維持管理の履歴や性能の見える化、その評価の仕組み、さらに維持管理や取引などを支援する仕組みに関する施策が中間取りまとめ（案）に含まれています。こうした三位一体のアプローチにより、既存住宅が持家として承継される市場環境の構築を目指そうとしているのではないかと整理をしてみました。

続いて、4 ページです。こちらは3 ページと重複する部分もございますが、過度な負担なく持家を取得できる市場環境の姿として、これからの新築住宅と既存住宅に分けて整理してみたものです。これからの新築住宅は、質の高い住宅が供給されるとともに、それらが承継されることを念頭に置いた取得環境の整備が必要とされ、これからの既存住宅については、これまで官民投資により蓄積されてきたストックを今こそ活用すべく、市場を通じた承継や維持管理を支える市場環境が必要になってくるものと整理をしています。

続いて、5 ページをお願いいたします。5 ページは、これまでの分科会で多く御意見を頂戴しております⑧、今回タイトルを変えまして、持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地としてございますが、こちらで描こうとしている姿をスライドにしたものです。

上のほうから見ていきますと、人生100年時代の個々のライフスタイルに対応し、個々人にとって最適な居住環境の選択が可能となる住まいの選択肢が充実している状態である

こと。そして、持続可能な住宅地であるための広域的なコンパクト・プラス・ネットワークが実現することを、2050年に目指す住生活の姿と見据えております。そして、これを既存住宅地への居住の誘導と、既存住宅地内で蓄積されてきたインフラと相続空き家を含む既存住宅ストックの有効活用により実現していくと表現しています。そして最下部には、持続可能性や良好な住環境の形成を意識した住まいの取扱いが当たり前になっていくために、インセンティブと規律の確立が必要であると表現しています。

この紙の右端には、主に居住の誘導の観点の施策を、左端には、主に既存住宅ストックの有効活用の観点の施策を記載しています。左端は、いわゆるアメとムチに分けて記載していますが、住宅・住宅地を有効活用していないことそのものに対するムチに相当する全国共通の施策は今のところありません。

以上の3ページから5ページにつきましては、それぞれの2050年を目指した大きな方向性に関する整理について、委員の皆様の御認識とおおむね一致するのか、あるいは異なる点があるのか、御意見をいただきたいと考えてございます。

最後に6ページです。こちらは昨年の秋から何度もお出ししているスライドです。この間の議論を通じて、全体に通じる大きなコンセプト、これから四半世紀の住宅政策の方向性を一言で表すとどうなるか、右端の真ん中の白い部分になります。こちらについて、委員の皆様から様々に御提案いただけるとありがたいと考えてございます。

御説明は以上です。

【分科会長】      ありがとうございます。それでは、意見交換に移りたいと思います。

個別の施策については、第2部で議論させていただきたいと考えております。まず、この第1部では、住宅政策の大きな方向性やコンセプトについて、今、御紹介いただいた資料4を基に御意見をいただけますと幸いです。できるだけ多くの委員の皆様に御発言をいただく観点から、御発言につきましては、お一人当たり2分程度でおまとめいただきますよう、御協力をお願いいたします。

それでは、御発言されたい方はいらっしゃいますか。〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】      御説明ありがとうございました。お示しいただいたビッグピクチャーと言われているような目指す住生活の姿に、私は大きな違和感を持っておりません。ただ、これが持つメッセージについて少し工夫をしていただきたいというようなお話を1点だけさせていただきたいと思います。

例えば、1ページの11項目につきましては、これ自体は当たり前といえども当たりの

ことであって、普遍的に目指すべきものが書かれていると思います。それから、2ページ以降につきましても、基本的には今の住宅政策に物すごく大きな変化をもたらすというよりは、既存政策をバージョンアップしていくような政策になっていると思います。そういう計画について、受け止める側からは漫然とした継続といった受け止め方をされるのではないかと、私は非常に恐れております。

何を申し上げたいかということ、2050年の姿を見据えて、そこからバックキャストしていき、それで政策を考えるというような今回の計画の在り方を考えた場合には、この2ページの、2050年に恐らく大都市化が進む中で人口減少が進むという中で一番大きな危機ということで、④と⑧がプレーアップされておりますけれども、これは正しい認識だと思います。要は大都市化の中でアフォードビリティークライシスと言われている④のような状態というのは非常に大きな問題になりつつありますし、今もなっていると思います。さらには⑧のような、郊外部とか、あるいは地方部を中心にした地域の維持可能性が、サステナビリティが低下していくという危機、この2つを大きな危機として捉えたということについては、これはそのとおりではないかと思います。

①、②、③を実現していくのかということについて、⑥をプレーアップしたということは、非常に私は強調されてしかるべきだと思います。要はマーケットの機能を充実していくというような政策、それを中心にしてそういう危機に対応していくんだという姿勢を示した。ただそれは福祉とのコラボレーションですとか、あるいはいろんなNPOなどとのハイブリッド化を伴うものですが、⑥のような、そういう政策を中心に政策をバージョンアップしていくことが、今回の中間報告のストーリーだと私は思っています。

そういう政策のバージョンアップを、住宅宅地分科会が、効果的、それから現実的な政策として選んだというメッセージを、ストーリーの中で伝えるべきだと思っております。④やアフォードビリティークライシスなど、地域の持続可能性に関するクライシスが起きた場合には、必ず投機的取引の禁止ですとか、そういった非常に無理な要求というものが出てくると思います。そうではなくて、2050年の姿を見据えて住宅宅地分科会としては、あえてマーケット機能プラス福祉との連携のような政策のバージョンアップを積極的に選んだというような、そういう議論を既に行っているといったメッセージとして、この全体像を国民、あるいは関係者の皆様にお伝えするという工夫が必要なのではないかということ意見を申し上げます。

【分科会長】      ありがとうございました。政策のバージョンアップとしてのメッセージ

をどう伝えるかというのが、課題としてまだ残っているのではないかということだと思います。御意見ありがとうございました。

お願いします。

【〇〇臨時委員】 〇〇ですけれども、全体の単語の中、マンションという言葉の中では、適正管理、再生円滑化とありますけれども、老朽化したマンションの再生というのはあまり強く出てこない。しかし、今は非常に喫緊の課題であるので、この辺を何か強く表現していただくことがないのかと考えております。

【分科会長】 御意見ありがとうございました。

ほかにございませんでしょうか。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】 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

私も全体としての形はとていいと思うんですけれども、やはりいろいろなことが次から次へと起こってきて、先ほど〇〇先生もおっしゃっていましたが、臨機応変にその部分で対応していかなければいけないことというのが出てくると思います。今で言えば、過度な負担なく希望する住生活を実現できるという部分においては、都心においてはかなり家賃なども高騰していますし、その原因を探っていくと、やはり外国人の住宅の取得というものが出てきます。あるいは民泊というのもここ一、二年で物すごい勢いで増えてきています。また、民泊をやろうとして家賃をつり上げて追い出そうとするという、そんな課題も出てきているわけです。

そうすると、中間取りまとめの中にも外国人との共生というのは、これはもう考えていかなければいけない問題としてあるんですけれども、一緒に共生していくためには、しっかりと規制もしていかなければいけない、ルールもつくっていかなければいけないというところに直面していると思うんです。住宅そのものも大事ですけれども、快適な生活をするためには住環境でハッピーと感じられないといけないという部分もありますので、そういう部分もどこかで入れていったほうが、一般的な感覚としては良いかと思っております。

以上です。

【分科会長】 〇〇委員、ありがとうございました。

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】 よろしくお願いいたします。分かりやすくおまとめいただきまして、ありがとうございます。

私のほうからは6ページのところの最後のところですが、右側の赤枠のところに

ついて少しコメントさせていただきたいと思うんですけれども、大きなコンセプトということにここはなるんだろうと思うんですが、経営学者のドラッカーという人が、企業の経営戦略として選択と集中というのを提唱していて、結構それは世の中に浸透しているかと思うんですけれども、この選択と集中になぞらえるとすれば、これからの基本計画の大きな視点というのは、選別と集約ということになるのではないかと。これまでの委員の方々の御意見等をまとめる形でいくと、そういうことになってくるのではないかと思います。

一番大きな人口減少、長寿化・高齢化が進む日本においては、これまで分散・拡大していった住宅や住宅地、それに伴う住環境を、より良質な住宅と、より利便性が高く、災害にも安心安全な住環境が得られる立地を選別して、そこへ集約していくということが求められていると。その結果、より豊かな住生活が今後実現できると、このような形で選別と集約というのが、私がこれまで参加させていただいて、考えるイメージであります。

その選別と集約ということを起点に、一番前のページの11の項目などを見ていきますと、1つは人生100年時代ということで、長寿化・高齢化のことはきちんと反映されておりますけれども、人口減少というのは大前提になっていて、11項目中の文章とかそういうところには出てきますが、目立つところには出てきません。けれども、これまでの人口減少とこれから向かう人口減少は内容が格段に違ってまいりますので、その辺りは押さえておいたほうがいいと思います。

それから、単身世帯が、これから若い人も、それから高齢者も一番増えていくわけですが、単身世帯というのは、基本的には持家だけではなくて、やはり自分のライフスタイルに合わせて賃貸住宅を気軽に住み替えていくといった方も多いかと思いますので、なるべくこの中、持家が割とフィーチャーされていますけれども、賃貸住宅についても割と目立つように触れていくということも、これからについては大事ではないかと思いました。

以上です。ありがとうございます。

【分科会長】 幅広い御意見ありがとうございました。

次、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。私のほうからは、少し若者・子育て世代のことについてお話をしたいと思います。

中間取りまとめ（案）の11項目の関係性ですとか全体の流れにつきましては賛同いたします。ただ、やはり今、〇〇委員からも御指摘があったとおり、若い世代、それから、



家族を形成してすぐの御家庭は、家庭との両立で今仕事をしているということもあって、職住近接という状況で賃貸を御利用されている家庭も非常に多いという中ですので、これも全体として賃貸から持家に移行していくということはあるとは思いますが、やはり若者や子育て世代の賃貸物件についてもどこか触れていただきたいと思います。

1 ページ目の②のところですが、若者・子育て世帯向けの選択肢の充実、本当にそうあってほしいと思うのですが、当面10年間で取り組む施策の方向性のところが、URさんの団地の話と、それから、既成住宅地の相続住宅の市場ということで、これは本当にそのとおりなのですが、民間の都心部のことですか、それから民間の住宅、賃貸、そういったところも少し何か触れられるような表現があるといいと思いました。

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、リモートで○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○委員】      ありがとうございます。○○です。

今回作業しております基本法や基本計画というのは、御案内のとおり2つ機能があって、1つは、住環境の政策についてやっている政策の全貌を提示するというそういう役割があって、それはここのところに挙げていただいた11の項目を見ると、実際に全ての政策の全貌提示というのはできているかと思います。

他方でもう一つの機能といいますのは、政策の基本方針というか全体像を示すという、そういう非常に大きな役割があります。それは6ページのところの次期住生活基本計画のところの括弧の中に何を入れるか、ここのところがポイントになってくるのかという気がしており、本日の議題はまさにそういう観点からして重要なテーマかと思っております。

それで結論を先に申し上げますと、11の項目を拝見して私が思ったのは、持続可能で多様性を尊重した住生活の実現といいますか、そういうものに収められるのかというように考えております。多世代や高齢者や若手や住宅確保要配慮者など、様々な方たちのライフステージやライフスタイルに合わせて、地域居住のようなものを含めたり、外国人コミュニティの在り方とかということも含めると、いろいろな多様性の問題というのが項目で大きく上がってきます。他方で、過不足なく入手できることや、住宅ストックが適度に評価されて管理されていくことや、災害に対応できることや、担い手不足にどう対応するかというのは、いずれも住生活をめぐる仕組みとしての持続可能性の話なのかという受け止め方をしております。そうだとしますと2050年とか今後10年を見据えたときに、

こうした政策は色あせることはないだろうと思いますので、先ほど申し上げたような、持続可能で多様性を尊重した住生活の実現という、そういう雰囲気が出るような何か工夫を、表現はこだわりませんが、今後されるといいかという感想を持ちました。

以上、意見でございます。

【分科会長】     〇〇先生、ありがとうございます。次の四半世紀に向けたキャッチフレーズのヒントをいただきまして、ありがとうございます。

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】     よろしくお願いします。すごく的確にまとめられていると思いました。

その中で3ページ目ですけれども、一番上のアフォーダブルな住宅取得に対するニーズのところと市場環境整備のところ、銀行などで若い人が住宅ローンを組むときに、これから中古住宅が中心になってこざるを得ないという状況の中でいうと、やはり借りにくいか、中古住宅の利用価値を適切に評価してもらっているのかをきちんとチェックしないといけないと思っております、それは市場環境整備のところ、性能・利用価値が評価される仕組みの構築と書かれているんですけれども、もし可能であれば、上のほうのアフォーダブルな住宅取得に対するニーズの左側の住宅取得資金の安定確保のところにも、何か利用価値や、評価される形の住宅ローンの検討や、仕組みの柔軟化や、あるいは何が問題なのかを踏まえて、もちろん住宅ローンの借りやすさは銀行側が担保価値を検討するのは当たり前ですが、何かしら中古住宅に対する住宅ローンの評価に対する支援について書かれてみてはと思いました。これはあくまでも意見です。

2点目ですけれども、先ほどの〇〇先生の投機的な動きの抑制に関するお話については、今回の2050年に目指す住生活の姿を見据えた住宅宅地分科会としての考えにそういう観点は入っていないといったお話しでしたが、この住宅宅地分科会に私も全て参加できているわけではないですが、特に住宅宅地分科会としての議論や総意として投機的な話の動きに関しての抑制とかそういった点については議論されていないかと思しますので、その辺りは事務局のほうで取扱いを御検討いただければと思いました。

以上です。

【分科会長】     〇〇先生、ありがとうございます。投機的な云々に関しては、後で事務局に答えていただきたいと思います。と思っております。

次、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】     ありがとうございます。以前から若者や子育て世帯のところに關し

まして、私からもお話をさせていただいた部分があった中で、11項目の中の②に出していただいたというところと、2ページ目にも大きく3点ある中での②のところに、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いうところを加えていただきまして、ありがとうございます。やはり2050年という、25年後となると、こういった世帯が未来を感じられるということがすごく重要な点だと思いますので、入れていただいて感謝をしております。

その中で、④の過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備という言葉はすごくありがたいと感じておりますが、その下の3ページですとか、5ページに書いていただいている具体的な施策が、正直これを見てもあまり安心感を得られるものではなかったというのが、率直な意見でございました。

先ほどほかの委員からもありましたが、住宅を購入するということが前提になっている形ですが、やはり買える人というのが大分減ってきているのではないかとということと、自分たちの判断で買うのではなくて賃貸を選ぶ人たちもかなり増えてきているような印象があります。そういった意味で、住宅ローン減税と書かれてもあまり響かないというか、安心感を得にくく、特に若い世代というのはそもそも賃貸で継続して家賃を払い続けることすら少し不安を感じているような方々も多かたりするかと思うので、やはり賃貸の値段、特に都心はかなり上がり続けているという印象があるので、そういうところの規制もそうですし、シェア型の住宅みたいなところ、これは多分高齢者も含めてだと思うんですけども、そういったところの推進も必要になってくるかと思います。

私の家の近くに都営住宅もあるんですが、高齢者の方が多く住まわれていて、それ自体は別に否定はいたしません、若者やひとり親というような、生活として難しい方々が本当に利用し切れているのかということの疑問があるので、そういった方々も入りやすいといいますか、それ自体は悪いわけではないものの、やはり条件的に高齢の方が入りやすい状況になり過ぎているのではないかと懸念があるので、そういった現状も含めて、若者や子育て世帯も入れていただけるとありがたいと思いました。

先ほど〇〇委員のお話でもあったように、外国人などによる投資目的での不動産購入がかなり増えているという印象が、特に都心においてあるかと思うんですけども、こういう住むことを目的としない不動産購入への規制というのは始めていかないと、実際になぜこんなに少子化で人口が少なくなっているのに、住むのにお金がかかるのかということとはとても感じている部分で、それは住むことを目的としない不動産購入というところ

ろが、結局圧迫をしているという状況があると思うので、そういったところで結局、住むことを目的としている人たちが住みづらくなっているとか、かなり住むことにお金がかかってしまっているという状態というのを無視できなくなっているのかと思います。そういうことも含めて、本当に無理なく、過度な負担なく希望する住生活を実現できるということと、その対応策というところが、やはり今つながっておらず、安心感が持てるような内容になっていないというところを感じましたので、何か自分が困っても入れる場所があるとかシェアのところがあるとか、賃貸のところでも規制をしてくれるとか、何かそういったところも少し検討していただけるとありがたいと感じたところでした。

以上になります。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

あとリモートで、○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      ありがとうございます。私からは、まず、2ページ目の資料で、ちょっと悩ましいと思っていることを御発言します。

まず、④と⑧を主軸に置くということは、私も賛同いたします。一方で、○○先生からも指摘があったように、なぜ④と⑧を主軸に置いているのかということ、このページで別に整理する必要はないかもしれませんが、○○先生のおっしゃっているとおり、都市化が進んで、郊外、地方の人口減少による既存住宅地の価値や魅力の減少を受けてということがあるので、その社会的背景もセットで語ると分かりやすいかと感じました。

悩ましいのはそれを支えるシステムとして⑥を置いており、これ自体は別に間違っていないと思いますが、その左下にある、多世代にわたり活用される住宅ストックの形成ということが、実は④と⑧を支えるベースになるとも捉えられると思い、その形成をするためのシステムとして⑥があるという位置づけにも思いますので、いま一度、⑤と⑥の関係性については検討していただいても良いかと感じました。

また、3ページ目ですけれども、先ほどもどなたかの委員でありましたが、既存住宅という言葉が一般的にはやはり売買される既存住宅のことを強く指し示しているように感じるところがあり、恐らくこれは一部賃貸も含んでいるところもあるのかと思うので、賃貸の部分が大変見えにくくなっているところについて、少し配慮が必要かと思いました。

そして、一番最後のページの括弧書きに入ることですけれども、それほどキャッチーな言葉ではないのですが、結局、○○委員からの発言にもありましたが、1ページ目の⑧の当面10年間で取り組む施策の方向性に、住宅・住宅地の活用に向けた誘導と規律の確立

とあって、誘導と規律の確立というのは結構なキーワードだと感じており、私の素案としては、誘導と規律による持続可能でアフォーダブルな住宅及び住宅地の確立といった言葉がよいかと思いました。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございます。ビッグピクチャーのつくり方に係る具体的な提案をいろいろいただきました。ありがとうございます。

あと、現地参加の委員として〇〇先生、お願いしていいでしょうか。

【〇〇臨時委員】      ありがとうございます。スライドの２枚目と６枚目についてコメントをさせていただきます。

まず、全体はよく分かりやすいと思って見ていました。少し細かなことですが、言葉の順番を考えてもらいたいと思います。まず、④の、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が、希望する住生活を過度な負担なく実現できる環境整備ではないかということです。

あと⑧も、上が生活のことを言っていますので、多様なライフスタイルに対応可能な持続性のある住宅地の形成など、といった言葉ではないでしょうか。

⑦に住宅の誕生から終末期までという言葉があるんですけども、福祉の仕事をしている人間としては、誕生は構わないのですが、終末期はかなりぎょっとします。もちろん解体という言葉は使えないのも理解できるので、せめて使うなら期を除いて終末までとしていただけないかと思いました。

あと⑤ですけれども、これは先ほど〇〇委員がおっしゃっていたように、上に多世代にわたり活用というイメージがある中で、下にも多世代にわたりというのが出てくるのが何か気持ち悪いなと思っていますので、御検討いただけるとうれしいです。

６枚目の、２０５０年に目指した言葉が何なのかということですが、先ほど〇〇委員のほうから、多様性を尊重した住生活という言葉があって、いい言葉だと思い聞いておりましたが、左のところに豊かな住生活と書かれています。おそらく「豊かな住生活」とは異なる住生活を次の時代はつくるということだと私は理解をして、それが多様性や、先ほどの〇〇委員がおっしゃった言葉だと思いました。そうすると、誰もが実現できるようにとか、全ての人がというのが、言葉の中に入っていないと取り残される人があるイメージになるので、そこは検討いただけるとありがたいと思いました。

以上になります。ありがとうございます。

【分科会長】      ○○先生、具体的な御指摘ありがとうございます。

続きまして、○○委員からよろしいでしょうか。

【○○臨時委員】      ありがとうございます。今までの議論を全体的にまとめていただいていると思います。

その中で6ページのところですが、非常にこれまでの時代の流れがよく分かる形になっております。次期住生活基本計画に向けた右の赤枠内をどうするかということですが、これまでは量や質など、ハード面も含めて定量的な目標が結構表現されているかと思いますが、これからは定性的な仕組みづくりが中心となって、それを支える技術や社会システムがキーになってくるのではないかと感じています。そういう意味で、キーワードとしては、やはり住宅弱者が存在しない、しかも世代を超えた住み継ぎが行われるような、サステナブルな循環型社会における住宅生活という様な形になるのではないかと感じています。

以上です。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

つづいて、○○先生、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      すみません、よろしくお願いいたします。

私からは1点です。この資料、大変よくまとまっていて、1ページ目の項目を2ページで相関図として見せていただいて、そのうちの④と⑧について、3ページと5ページの資料が詳細であると理解しました。一方で4ページが少し腑に落ちないので意見させていただきます。4ページで突然新築VS既存のような図が出てきて、それも突然出てきたので、据わりが悪いと感じております。前のページに既存住宅のことを厚く書いているので、それで新築はどうするのかということが出てきたのかもしれませんが。しかしながら、新築住宅に書いてあることが、25年かけてやることかという疑問が残ります。そういった意味で私からもし提案するというのであれば、最後の5ページのところに、既成市街地の中で、特に地方の都市が弱っていく中で、住宅がまだ中心部に残っていたりする。それを更新することが既成市街地の更新にもなる。そのために新築というような、それこそ誘導をしていくということはあると思います。コンパクトシティの流れの中で、あまり遠いところに新築というよりは、やはり既成市街地を25年、100年ともたせるためにはどのようにしていくのかということを考えたときに、新築というツールを使って、既成市街地を更新ということがあると思いました。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

続きまして、〇〇委員からよろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】      〇〇です。私は2050年の姿の全体的な話、具体的には③の辺りと⑪に関わるかもしれませんが、あと25年後のこういう住生活の問題とか居住支援の話になると、今回のセーフティネット法改正で、厚労省との共管ということになりましたけれども、この国があと25年後、省庁の縦割りみたいな中だけで考えていくのはもう無理なのではないかと。ですから、例えば③のところで気づきとつなぎの居住支援の定着というのが目指すところだということで、居住サポート住宅なりをこの10年取り組もうと。実際にこれをやろうとしたら、ある意味、もっと一歩二歩踏み込んだ厚労省との一体的な施策の運用というのが、体制として要と思うんです。この間、同じことばかり言っているんですけど。

⑪のところ、地方の分野横断的な住宅行政の実現と書いていて、ここのところでやっと横断的という言葉が使われているのですが、私はここから先の2050年に向けての住宅政策というか居住政策において、いかに省庁ののりを越えるか、横断的になるかというのがベースになるのではないと思うんです。これはあらゆる分野でも、そうやっていくのではないかと。

そうすると、6ページ目の上のところの点線のキャッチフレーズは、まさに多様性とかそういうことなんですけれど、下の住宅政策がこのように進んできたという矢印の辺りですけれども、いかにのりを越えるかというのは、私はこれからの住宅政策が居住政策へと移っていく中で、特に厚労省かもしれませんが、そことの一体性みたいなものを、国交省から一方的に言うのは難しいのかもしれないけれども、しかし実際には人口が減少して、特に地方都市においてはもう縦割りではできないところに福祉も来ているんですよ。だから、そこをどう乗り越えるか、分野横断的な、特に国のレベルで分野横断的なものを、地方行政だけではなくてどうしていくかというのは、やはり私は政策立案していく方向性としてある程度2050年の姿を出すべきではないかと思いました。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

ほかによろしいでしょうか。では、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】      ありがとうございます。〇〇と申します。

まず、全体、非常によく取りまとめていると思います。6 ページですけれども、私ずっと防災関係の研究をしていまして、当然、前提条件として災害の激甚化というのが入ってきています。考えてみると、災害による被災者というのは、ある意味で住宅確保要配慮者になるわけです。ところが災害による被災者というと、急に避難所、仮設住宅、そして再建できない人は災害公営という、ある意味でステレオタイプ化された道筋が示されておりますが、ある日突然望まずに住宅確保要配慮者になった方もたくさんいる。百人百様です。結論から言うと、災害公営住宅は極力減らしたい。

そうすると、1 ページにあるように、⑨の災害に特化した施策ではなく、それ以外のもので、実は災害による被災者の住まい再建というのにもものすごく有効な施策というのが多数用意されています。ただし、災害時の被災者生活再建支援業務に当たる方は、基礎自治体の職員が中心になります。そういう方たちは、決して建築・住宅専門の職ではありません。いろいろな職員の方々であります。そうすると我々にとっては、あるいはこの業界にとっては、こんなにたくさんいろいろなことを考えて、要配慮者が何とかいい住まいを手に入れられるように、制度あるいは対策を準備してきても、それがほとんど被災者に対しては知られていない、適用されていないということを、私は今まで多く見してきました。非常にもったいないと思っています。

ですから、最後の6 ページのところですが、さっき〇〇委員ほか委員の皆様がおっしゃいましたが、被災者の生活再建も非常に多様です。その対応を支える施策というのは、①から⑩まででいろいろ用意されて示されています。そういった多様性を重視したというのは、災害に特化しないでも、ぜひ被災者支援ということを念頭に、個人の多様性を重視、あるいは持続可能な子育て、仕事プラス、あるいは持家だけでも賃貸にせざるを得ない、そういう方たちも含めて、公営住宅に入った方を見ていると本当寂しいんです。ですから、最後の終の棲家にされる方たちに対しても、やはり多様なプログラムを提供して選択できる、そのところをぜひニュアンスとして盛り込んでいただけるとありがたいと思います。

【分科会長】      ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

第1部として、先だって議論の中で出てきたビッグピクチャーについてどうするかということについて、事務局から案が出てきたものに対して、非常に多様な観点から、それを補強する御意見を多々いただきました。ありがとうございます。特に投機的な規制をどう



表現するののかというのと、賃貸というキーワードがなかなか浮かび出てきてないのではないかということが複数の委員から御指摘ありました。

ここで事務局のほうからよろしいですか。

【住宅戦略官】 事務局から少しコメントをさせていただきたいと思います。

まず、〇〇先生から、中間とりまとめ(案)の④と⑧が重要だという認識は理解できるということでした。また、⑥が強調されてしかるべきだというお話をいただきまして、それをしっかりと進めていくということと、それを対外的に説明していくようなストーリーが大事だというお話だったかと思います。そのストーリーの足がかりとして、今のような概念図をお示しさせていただいているところですが、実際計画を作成して、次の計画を作成するまで5年間の間の推進というのが非常に重要だと思っていまして、内部的にはそういった問題意識は持っております。そこはしっかり進めていけるよう考えていきたいと思っています。

それから、〇〇委員から外国人のお話がございます、また、〇〇委員からは住宅価格の高騰、それから、〇〇委員から双方についての御指摘があったと考えております。住宅地分科会として、長期的にこの問題について考えていくことは射程だとは考えていまして、そういった問題意識の下に④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というのを記載し、中長期的な目指す方向性とか、少し時間をかけて取り組んでいくようなことは書かせていただいているということです。もちろん射程、対象として検討していくということではあるんですが、一方で、短期的にここ一、二年で進めていくことについては、外国人の共生については政府全体で関係省庁の連携による施策の検討が進められているということがございますし、また、住宅価格の高騰の関係については、住宅局を含めた関係局の間で、客観的なデータの収集ですとか、関連した対応策の検討を行っております。5年、10年の指針として計画というのがございますので、短期の一、二年のところをどこまで記載するののかというのは、住生活基本計画の存在意義というのを最大限発揮するため、どういう方向性が望ましいのかとの観点から考えたいと思います。

また、委員の先生の間で、投機的かどうか、あるいは規制が必要かどうかということについて議論の相違があると思いますけれども、これもそういった多様な意見がある分野でありますので、それについて政府としてどういう記載、方向性を出していくのが望ましいのか、検討させていただきたいと思います。

それから、賃貸住宅の関係についても何人かの先生から御指摘をいただいております。

特に若年層は賃貸住宅の比率が高いということにも鑑みれば、そういった賃貸住宅についての施策をしっかりと記載していくことが大事だと考えております。現状でも何点か書かせていただいておりますけれども、その他の施策分野と比べすると必ずしも強調されていないというところもあるかもしれませんので、どういった書き方にしていくかというのはよく考えていきたいと思っております。

それから、〇〇先生からキャッチフレーズについて、持続可能で多様性を尊重した住生活の実現ということに集約できるのではないかと。これは関係者でよく議論する必要があると思うんですけれども、これまで議論した内容を踏まえると、そういったようなイメージの表現というのは適していると思われましたので、いただいた御意見、案を参考に、次回は事務局案の提示をさせていただきたいと思っております。

今日の全体のビッグピクチャーの議論について、中間取りまとめとしてはこの11月に公表させていただくわけですが、ビッグピクチャー自体は住生活基本計画本体の中でも継続して議論していきたいテーマとなりますし、その議論の結果として計画に少しでも反映していきたいと思っておりますので、11月の次の分科会の中で、一定のお答えができるように準備を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す。以上で第1部を終わりたいと思っております。

続きまして、第2部に移りたいと思っております。資料5に中間取りまとめ（案）がございしますが、まずは事務局から御説明をお願いいたします。

【住宅産業適正化調整官】      それでは、資料5、中間取りまとめ（案）について、事務局の野口より御説明申し上げます。

前回、委員の皆様から専門的見地から様々具体的な御提案をいただきまして、誠にありがとうございます。いただいた御意見を踏まえ、さらに内部検討等を重ねまして、前回の素案から修正したものを、今回中間取りまとめの案としてお示ししているものでございます。いただいた御意見については、既に内容として含まれていると考えられるものや、今後の施策展開に対する御期待といたしますか御意見と考えられるものもございましたが、素案では十分に書ききれていない内容であったり、より具体的に記載することで、方向性が明らかになるような部分であったりするものを中心に、ニュアンスの違いや御提案いただいたパートとは違う部分でということなどもございますが、おおむね反映させていただきました。主な修正箇所について簡単に補足をさせていただきます。

まず、6 ページ検討の方向性のところで、3 の方向性の総論、21 行目で「充実した選択肢のある賃貸住宅市場」ということを追記してございます。それから、32 行目で、先ほど第1部のほうでも議論としてございましたが、今後生かしていく既成住宅地の考え方として、持続可能性を考慮していくことや、既成住宅地の中で社会的な機会損失につながる空き家の未活用を回避すること、あるいは良好な住環境を形成していくことなどについて、規律や誘導策、こういった方向性を記載いたしました。

それから、7 ページの末尾の13 行目の辺りからパラグラフを1つ追加してございますが、これは①から⑪の各項目の特定の箇所にはなかなか記載しにくいような共通的な事項であるとか、あるいは他の施策分野との連携といったものについて記載をいたしました。具体的には、医療、福祉、公共交通といった住宅そのものではないですが、住生活を考えてときに必要となるサービス等に関する施策分野との連携や、ジェンダーの主流化とございますのは、今、国土交通省において、社会的・文化的な性差、すなわちジェンダーについて、特に課題やニーズが異なることなどを踏まえて、政策事業の立案、実行していくと、こういったことを省全体で進めていることなども踏まえまして追記をいたしました。

また、増加する外国人の共生、先ほども議論としてございましたが、外国人自体が住宅確保要配慮者としての位置づけでもございますが、特に都市部では外国人の流入が既に日本人よりも多くなってきている。こういったことに伴って、日本に居住する方による住宅の購入もまた増加してきているといったこともございます。こうした中で、住宅の観点で外国人との共生を進めていく、こういったことを趣旨として追記をいたしました。

さらに計画全般を通じて、住生活に関して国民の理解を進めていくことや、住生活に関するリテラシーの向上をさらに進めていくということを記載いたしました。

なお、計画本体におきましては、第4、施策の総合的かつ計画的な推進というパートが現行の計画ではございます。こういった計画全体の推進を考えたときに、共通的に必要な事項とか他の施策分野との連携といったものは現行の計画でもその箇所に記載してございますので、今後、計画の中でもそういったことを検討してまいります。

次に、8 ページの部分でございますが、2050 年の2つ目の丸のところで、「高齢期の住生活向上」の後ろに「へ向けた早期の備え」ということを追加しておりますが、これは高齢期になってから資産の活用や住替え、リフォームということを考えるのではなくて、特に金銭的に余裕のある高齢期になる前の段階で準備をしていくということが分かるように記載をしたものでございます。

それから、次は9ページで、当面10年のところで、若年世帯の孤立しない生活ということを書いてございましたが、そのところを少し丁寧に記載したものでございます。

続きまして、10ページの③、具体策の6つ目の真ん中のところですが、居住支援法人が必ずしも直接就労支援等をやるわけではないということで、関係機関との連携ということを追記してございます。

次に、12ページの④でございしますが、具体策の一番下で、海外のアフォーダブル住宅の供給政策ということではなくて、アフォーダビリティに関する政策と、少し広い考えであるということを表したことに加えまして、昨今の住宅価格の上昇についても、外国人の購入との関係など様々な御指摘があることも踏まえまして、市場環境の継続的な実態把握ということを記載してございます。

次に、13ページ、⑤のところでは、面積のところで丁寧に記載したものでございます。計画本体との関係で、現行の面積水準そのものの扱いというものを変更していくといったことであるとか、あるいは世帯人員の減少を踏まえた将来世代に継承すべきストックとしての供給・流通を推進する40平米程度を上回る住宅ということを書いてございますが、立地、広さ、多様性、量などのバランスを確保するといったことを記載してございます。また、下のほうで部分的なリフォームということも追記をいたしました。

続きまして、15ページの⑦のところですが、当面10年のところの丸の1つ目のところで、空き家の状況も様々であるということも御指摘としてございましたので、そういった趣旨を記載したほか、住宅団地、賃貸住宅の維持管理、再生、あるいは具体施策のところでマンションの計画的、また、適正な管理・修繕といった老朽化マンションへの再生の支援という、そういった趣旨を記載いたしました。

続きまして、16ページの⑧のところ、先ほど第1部でもございましたが、住宅地が、居住誘導や利便性の確保などを通じて持続可能であり、それによって多様なライフスタイルを支えていく場所になるという趣旨で、項目、本文ともに修正してございます。

また、6ページの修正とも関連して、ストックの円滑な承継・活用を促すための規律とインセンティブといったこと、あるいは相続される住宅が早期に活用されるためのさらなる施策の検討ということを追記してございます。

続きまして、17ページの⑨では、地震やそれに伴う火災といったことへの耐震化であるとか密集市街地対策、あるいは浸水や災害が危険な区域などのハザードエリアからの移転といったことを、当面10年のところと具体施策のところで整理をして記載をいたしま

した。また、災害発生前の事前対応というだけではなく、発災後の対応としての住宅確保の観点も追記してございます。

次に、18ページの⑩と、続く20ページの⑪のところで共通してございますが、特にDX関係の内容を充実させ、情報発信や相談対応など様々なところでのDX関係の推進ということや、その具体策を記載しております。また、住生活産業の海外展開推進による目指す方向性についても充実させました。また、このほど並行して議論しておりました住宅建設技能者に関する懇談会での議論を踏まえた追記もしてございます。

なお、御参考といたしまして、資料8の補足資料というものをお配りしてございますが、これは3月26日の当分科会において、既存住宅の懇談会について、また、5月29日の当分科会において、住宅建設技能者の懇談会に関して御報告してございますが、それぞれ取りまとめに至っておりますので、本日御紹介しております。既存住宅流通については、流通Bといったことのほか、住宅状況の適切な開示であるとか、あるいは住宅所有者自身による維持管理や点検、あるいは地域活性化、空間資源としての新たな利活用などの方向性を、また、住宅建設技能者のほうに関しては、社員化、就労環境の確保、育成、裾野拡大、事業者としてのマネジメント強化などとしており、本中間取りまとめ（案）にもその方向性を記載してございます。なお、住宅建設技能者のほうにつきましては、今後、中長期的なビジョンの策定に取り組むということで、その旨も⑩に記載してございます。

説明は以上でございます。先ほど第1部においても大所高所の御議論をいただきまして、そこでの議論も踏まえると、特にこういった記述が必要ではないかといった観点など、この後、御意見を頂戴できればと思います。

本日この議論を踏まえまして、資料2のスケジュールにもございましたように、今後、中間取りまとめの公表に至り、それと並行して、私どものほうで計画の案の作成作業をしますので、また皆様に御議論いただきたく考えてございます。

以上でございます。よろしくお願いします。

【分科会長】      ありがとうございました。中間取りまとめ（案）について御説明をいただきました。

それでは、意見交換に移りたいと思います。第1部と同様、お一人当たり2分程度でお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。お願いします。

【〇〇臨時委員】      17ページの激甚化する災害ですけれども、9行目にハザードエリアからの住替え円滑化とあり、この枕言葉に「高齢者世帯をはじめとする」とあるんです

けれど、この意味がよく分からない。全ての世帯に共通して、ハザードエリア内に住む世帯の移転促進と、そういうことではないのかと思うんですけども、1点だけお聞きします。

【分科会長】      ありがとうございました。

リモートで御発言希望ということで、つづいて〇〇委員、よろしいでしょうか。

【分科会長代理】      〇〇です。どうもありがとうございます。どんどんよくなっていると思います。

私からは⑧に関連するコメントで、2か所でできれば加筆いただきたいということなんです。実は第1部、発言しようかなと思ったんですけど我慢して黙ってしまして、第1部は〇〇先生と〇〇委員の意見と僕は丸々一緒なので、そこを2人分にしていただければと思うんですが、そこで出てきたキーワード、持続可能、多様性、それから誘導、規律ですよ。大事なキーワードを出していただきましたが、これはいずれも⑧に非常に関係するところでございます。まず、⑧に出していただいているところで、ほかと比較して、一番下のところに唯一検討指標がないですよ。チェックするつもりがないように見えてしまって、書いているだけみたい。この一番下のところ、ほかの丸のところは全部指標があるんですけども、⑧は指標の検討がされてないということです。

それは翻って、3ページに行ってください、御説明いただいたところの一番最初ですけども、現状と見通しの検討のところの「住まうモノ」の視点ということで、結局⑧に関係する課題というのは、どこに誰が住んでいるかというロケーションの問題と密接に関係しているわけです。持続可能性、多様性、誘導、規律、全部そこに関係するわけですが、ロケーションが課題ということが書かれてないんですよ、どこにも。これは委員会の中でも何度かいろいろな方から指摘をされていて、先ほどの資料の中にはコンパクト・プラス・ネットワークというキーワードで入っていたものなんです。こちらの中間取りまとめのほうではその視点が非常に弱くなっていると言えるかと思います。

要するに市場の失敗があったところをどのようにカバーしていくかということと非常に密接なところで、⑥のシステムの構築とも実は非常に密接に関係している。マーケットだけに任せていくとうまくいかないというところの話とも関連すると思いますので、⑧の関連する最初の部分と、その指標の部分はぜひ御考慮いただければありがたいと思います。

以上です。

【分科会長】      〇〇先生、ありがとうございました。

続きまして、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 よろしく申し上げます。検討の方向性の7ページ、13行目以降に、ジェンダーの主流化とか、増加する外国人との共生といった表現を入れていただいているんですけれども、留意するということは、やはりそれを受けて一定の施策があってもいいのではないかと考えています。その点でジェンダーに関する施策が全然出てこないで、何か入れておいたほうがいいのではないかとというのが1点。

それから、外国人についても、施策的にどう留意するのかがよく分からないので、例えば、15ページの⑦住宅の誕生から終末期の部分に、具体的に、外国人の投資実態の把握とマンション管理組合での合意形成への影響の調査といったように、外国人が増えてきていることに対する、まず、現状把握をするといった施策をぜひ入れていただきたいと考えています。

あと、ページ8の①人生100年、ページ9の②若年世帯の両方に、多世代間の交流の一般化、多世代間の交流という表現があるんですけれども、これも一般の人には伝わるような伝わらないような表現なので、どういった施策で生み出されるのか、もう少し言葉を足していただいたほうがいいのではないかと感じました。

それから、12ページの④過度な負担なく希望する住生活の部分、こちら、大項目にも関わると思うんですけれども、現在の東京などの地価高騰、住宅の高騰というものは、大きな要因として、過度な都市への集中、あるいは過度な東京一極集中という現状が引き続きあると思いますので、それについてのまず認識を書き込むべきであると。それから、この集中のために何をすべきかという部分についても、少し施策を打っていただければありがたいと考えています。

あと、17ページ、⑨の頻発・激甚化する災害への対応ですけれども、こちらは何遍も言っていますが、タワーマンションが被災して全員が避難所へ行くと、避難所がすぐパンクしてしまうという状況なので、やはりタワーマンションの置かれている危険性というものは1つ目出ししておいたほうがいいのではないかと。それによって、タワーマンションでの備蓄ですとか、避難所に行かないでタワーマンション内で避難生活ができるような仕組みづくりというのを、ぜひ住宅政策の中に入れるべきではないかと思っています。

それから、地震対策の中でよく出てくるんですけれども、感震ブレイカーの設置というものを進めようというところがあるので、例えばこの辺の指標のイメージに、耐震ブレイカーの設置率とか、あるいは義務づけを進めるというような表現がどこかに出てくれば、

住宅側からでも防災対策を進めているという意思表示になると思いますので、ぜひ盛り込んでいただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】      ○○委員、多岐にわたる御意見ありがとうございました。

続きまして、リモートで○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      ありがとうございます。私からはまず、①の人生100年時代、高齢世帯のお話なんですけれど、まず、この2050年目指す姿の2ポツ目に、「早期の備えを」という言葉が出されていると思います。これはとてもいいと思っていて、私どももいろいろこの世代の研究をしているんですが、やはり70とか75以降になると、動きたくても動けないという方々が結構増えてくるということで、その方々に早めに情報提供して動いていただくということは重要かと思っております。

他方で、リバースモーゲージも含めて、御自身がどういう住まい、金融を使えるのか、どういう住替えの選択肢があるのか、幾らぐらいの予算まで住み替えられるのかということになかなかイメージがつかない。あるいは制度が認知されていないという状況で、それは結局なぜかという、なかなか相談できる窓口がないからというところもあるかと思っております。ですので、この中でいうと具体施策のイメージと書いてある中に、どこかに早期の備えの段階での情報提供や相談機能の充実という文言を追加することが重要。と言うよりは、それがないと施策が進みづらいのではないかと思っております。

次に、④の過度な負担なく希望する住生活のところですけども、これはとても重要なキーワードのページで、アフォーダブルな住宅を手に入れるということであると、官民でつくり上げた交通インフラやストックインフラ、豊かな郊外で一定の性能を満たす住宅に適切にナビゲートをしていくということが必要だと思っています。ところが、我々のポータルサイトの選び方もそうですけれど、都心の近郊や駅近を選ぶ、それで絞り込んでしまうという傾向があり、それで絞った結果、これは無理だということで住替えを諦めてしまうという方々が一定いらっしゃいます。そうすると、そのように良質ストックにして郊外で供給しても、売行きが芳しくなければ事業者もなかなか取組が進まないということになっていくので、ある意味少し意図的とか仕組み的に、きちんと買える、自分の予算で借りられるところに適切にナビゲートしていくということが政策実現ではとても重要だと思っています。

例えば、我々がやっているSUUMOカウンターでいうと、マンションは今、高騰化し



ていますよねと。そのときに主要駅ごとにマンション価格マップなどを提示していくと、この辺だったら私の希望する3LDKが買えるかなという形で、ナビゲートして、それから少し千葉のこの辺でというように、最終的にはいい物件が見つかるという形があります。

ということを踏まえると、今後10年間で取り組む施策の方向性の1ボツ目のところに、住まいの供給の推進で今止まっていると思うんですけれども、その後に住まいの供給の推進と、少し言葉を変えてもいいかもしれないですが、その気づきを与える情報提供、相談機能の確保・充実みたいな文言を入れていただくと、施策実行がやりやすくなるかと思っています。

以上でございます。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

続きまして、リモートで○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      ありがとうございます。2ページのところで、若者世帯や子育て世帯について書いていただきまして、その多くが単身世帯であり、それから、大半が民間賃貸住宅に居住と書いていただいておりますので、そのことを踏まえて9ページの2番の、若年世帯や子育て世帯が希望する住まいの確保のところが書かれていると思うんですけれども、賃貸住宅の記載が2ページのところに書かれているんですが、あまりはつきりとそのことに触れられていないなという印象を持ちました。

それから、ちょっと気になるのが三世代同居のところで、子育て世代が親世代に支援をしていただくことで子育てしやすいということはよく理解はしているのですが、実態として今、三世代同居の家庭は5%、6%ぐらいだと思います。同居ではなく近居だったり、住まいの中でしっかり居住が分かれていたりというようなこともあると思いますので、その辺りのことがここでしっかり分かるといいと思いました。

三世代同居の表現はもう1回出てくると思うんですが、具体的施策のイメージのところで、安全性、遮音性などが考慮された、18行目ですね。三世代同居対応や子育て対応リフォームの実施となっているんですが、この辺りも三世代同居対応が先に出てくるのではなく、やはり子育て対応リフォームの実施というのがあって、わざわざここまで三世代同居を入れる必要があるかどうかということについては、少し現実的な対応も含めて、入替えというか、順番も含めて御検討いただければいいかと思っています。

そして、このページの指標のイメージですけれども、こちらもURさんのところが指標で入っておりますが、やはり先ほど来言っております民間住宅ですとか、若い世代が入っ

ているというところではそういったところが多いこともありますので、民間住宅や賃貸住宅のところにも少し触れていただいたらいいのではないかと考えております。

そして、16ページです。持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成ですけれども、もちろん住宅団地の形成というところは非常に重要だと思いますけれども、ここも同様に、民間の住宅のところにも少し触れていただけたほうがいいかと思いました。

以上です。よろしくお願いいたします。

【分科会長】      ありがとうございました。

時間がやや全体として押し気味なので、なるべく2分程度で御意見いただければと思います。どうぞ御協力よろしくお願いいたします。

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】      〇〇です。私からは、「住まうモノ」の視点の14ページの26行目ぐらいに出てきます、長期優良住宅に関する指標というのがあります。もう一つ15ページの29行のところにも、やはり長期優良住宅の指標というのが出てまいりますけれども、今後のことを考えますと、住宅、モノとしては、新築よりも既存住宅のシェアのほうが相当高くなってまいりますし、都市部において人々が住宅を考えるときには既存住宅が中心となるわけですので、長期優良住宅と申しますと、新築に関する指標ということになりますから、可能な限り既存住宅の質の向上に関する指標というものを取り上げていただくといいいのではないかと思います。

例えば、安心R住宅の件数ですとか、比率とか、そういったこともありますけれども、もう少し既存住宅の指標を充実させていく方向のほうが、これからの10年ということしていくと現実的ではないかと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

続きまして、リモートで〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】      ありがとうございます。私からは2点あります。

まず、17ページ目に、頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備というところがあるんですけれども、その指標のイメージが、耐震化や密集市街地の改善に関する指標しかないんですけれども、昨今の浸水被害、水害の観点があまり具体的施策にも書かれていないので、例えば昨今の水害ですと、住宅の半地下部分に水が行ってしまうなど建物のそのものに、もう少し浸水被害というものを加味したような強化策といったものも

必要ではないかと思いますので、指標まではいかなくても、地震のことしか書かれていないので、もう少し水害とか幅広く書かれたほうがいいのではないかというのが1点目です。

2点目は、16ページ目の持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成のところですが、先ほど〇〇先生がおっしゃっていたように、こここそ指標がすごく必要ではないかと思います。立地適正化計画で居住誘導区域を張っている自治体に対しては、都市局さんのほうで、これから実効性向上のためにまちづくりの健康診断をやっていくということになっているので、少なくとも居住誘導区域内に質の高い既存住宅の流通がどれくらいあるかというようなことは、少しモニターというか指標としてやっていくべきではないかと思っています。まちづくりの健康診断といったデータと連携させるといういろいろなことができるのではないかと考えています。

先ほど〇〇委員が、まさに住まいを探している人にナビゲーションという話があったと思うんですが、やはりどこかに住宅政策として、もう少し住宅を求めている方の視野を広げてあげるような施策というのにも必要ではないかと思うので、どこかに先ほど〇〇委員がおっしゃったようなところの追記は、私も必要ではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 〇〇先生、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】 ありがとうございます。子育て世帯のところで先ほどお話をさせていただいた部分も、細かい部分では記載いただいております、ありがとうございます。先ほど委員からもあったかと思うんですが、やはり購入というところだけではなくて、賃貸やシェアとかそういったところも書いていただけるといいかと思います。比較的手頃な価格で購入、賃借できる優良な住まいの供給ともちろん書いていただいているんですが、もう少し具体的な形になっていかないと、何となくこれが安価だろうという感じで施策が進んでしまうと、本当になっていくのかなというところが少し疑問だったので、もう少し具体的な部分、「賃貸やシェア住宅など」といった内容も言葉として記入いただけるといいかと思いました。

また、低所得世帯や子育て世帯に優先的に入っていくといったことの記載もいただきまして、ありがとうございます。以前もお話をしたんですが、1つ最近気になっているのが、メンタルで休職するような方が多くなってくる中で、そういった方が住宅ローンが組めなくなるような、そういったものが付随しているそうで、もちろん貸す側としては不安があ

るのかなとは思いつつ、職を失う不安と住まいの不安がどちらもあると、本当に親がいないと生きていけないということになってしまうかと思いますので、そういった方への住まいというのも追加で入れていただくといいかと思いました。

次に、担い手のところですけども、先ほども委員からもありましたが、女性活躍のところの記載が1行というか0.5行ぐらいだったので、もっとアグレッシブに書いていただけるとよいかと思います。法律上でも働き方改革、建築のほうでも義務化になっておりますので、あとは災害がこれだけ増えている中で、建築関係の中に女性がいないと、災害のタイミングのときにやはりそういった意見が投入されないというような危険性も出てきますので、新しい施工の方法とか、働き方改革の取組というのをやっていく必要があるかと思っています。

今、土木系の学生の女子学生というのが18.3%いらっしゃるということで、もちろん大工さんとかとはまた別だと思うんですけど、本当にいないというほどでもなくなってきているのかと思っております。女性専用トイレとか更衣室の設置というのは義務化とはなっていない、助成金止まりになっているかと思うので、そこを例えば報告も含めて義務化にしていくとか、キャリアステップのところで施工に行っていないと管理職になれないというような会社さんも結構あります。そのようなところでは、キャリアステップをいろいろな形にするとか、あと新しい施工方法、高齢者の方とかシニアの技術者の方も増えてくる中で、力がないとできない仕事でもいろいろな技術でできるようになってくると思いますので、こういった男女での違いがない形というのは、もう少しアグレッシブな施策との書き込みをお願いできるとありがたいと思いました。

以上になります。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

続きまして、リモートで○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      ○○でございます。このたびは中間取りまとめの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。

前回も意見を述べさせていただきましたが、まずは既存住宅市場の促進策として盛り込んでいただきましたインスペクションや瑕疵保険の普及、安心R住宅の活用拡大、買取り再販の拡大などにつきまして、具体的かつ実効性のある検討を改めてお願い申し上げます。

また、空き家対策につきましても、さらなる政策の深掘りが必要ではないかと考えます。いわゆる放置空き家の発生予防や、空き家の早期リアクションを促すためには、アメとム

チをうまく使い分けた施策展開が必要と考えます。先ほどの資料4に少し記載がございましたが、京都市では、いわゆる空き家税というものがスタートするそうでございます。これはムチに当たる政策として、今後注目すべき取組ではないかと考えております。

また、中間取りまとめ（案）では、住まいを支えるプレイヤーの視点として、空き家所有者への一括サポートを行うための不動産コンサルティングサービスについて定義がなされております。不動産コンサルティングについては、現在、別の会議においても検討が進んでおり、私どもも大きな関心を持って議論に参加をしております。特に地方におきましては、今後、宅建事業者をはじめとする担い手不足が深刻化することから、一社一社の事業者がこれまで以上にスキルアップを図り、消費者の幅広いニーズに対応していく必要があると考えております。ぜひこの点につきましても、事業環境の整備など、実効性のある施策をお願い申し上げ、私からの意見とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

ここで、現地参加の委員に御意見を賜りたいと思います。お待たせいたしました。○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      ありがとうございます。住団連からの政策提案については、今回の中間取りまとめ（案）の中でおおむね反映いただいているものと考えております。取りまとめにご尽力頂きありがとうございました。

改めてになりますが、我々が提案の中でも特に申し上げたかったのは、建て替え・更新とリフォームにより、しっかりと良質な住宅ストックを形成していくということです。そして、形成された良質なストックが、一定のメンテナンスプログラムに沿って維持管理され、関係する情報がしっかりと蓄積されること、そしてそれに基づいて価値が評価され、国民の皆さんの求めに応じて、何世代にもわたって住み継がれ、暮らしを支え続けるような、そういう社会を目指していくということです。

その中で、立地の適正化を図りながら、街としての良好な環境が維持されることや、時代のニーズに応じて、地球環境への配慮、災害に対する安全性など、住宅の性能向上が図られることも重要です。

一方で現在の経済状況は、成長経済への移行に向けた大変厳しい環境になっており、子育て世代等が必要な時期に過度の負担なく、希望する住生活を実現できるよう、時々の経済状況に応じた政策支援は引き続き進めていただきたいと考えております。

また、「住宅建設技能者の持続的確保」や「住宅建設技能者への理解」に向けて、住宅の

建設時の現場を支える担い手に対する社会の意識を変えていくことが重要であると考えており、「建設技能者に対するリスペクト」を醸成するような「ものづくりの魅力発信」や、「技術に対する評価の向上」についても進めていく必要があると思っております。

細かな文章の表現等につきましては、今後、計画案の策定に向けて様々な意見集約が行われる中で、住団連としても御意見を申し上げ、よりよい計画となるよう引き続き協力させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【分科会長】      ○○委員、ありがとうございました。

ほかに、お願いいたします。

【○○臨時委員】      ありがとうございます。17ページ、災害関係のところですが、2050年に目指す姿の2ポツのところに、「災害発生時には在宅避難や集合住宅などへの一時避難等がなされ」という記述があります。実はさらっと書かれているんですが、これは非常に重要なことで、災害が起きても我が家が安全である、あるいは土砂災害や浸水や津波のリスクがない安全な宅地、あるいは土地利用上、安全なところに住まいが立地している。今、公的な避難所は非常に環境の悪い中で、例えば東京都ですと、当然公的避難所では全部受け止められない。基本は、なるべく自らの住環境を安全にして、在宅避難をする。避難所に来なくていいことをみんな進めていこうということが悲願になっておりますし、防災の施策の非常に重要な1項目になっています。

住宅の耐震化だったり木密の解消だったり、全ては②の、家にいることが一番安全なんだと言えるような住環境にみんな持っていこうということにつながる具体的施策であって、この2ポツは、実は大目標と考えていいと思っております。ですから、一時避難という書き方をすると、どうしてももっと狭い範囲に思われてしまうんですけども、災害発生時においても、避難所避難をしないで、在宅で居住が可能なような住環境をつくり上げていくというような書き方にさせていただけるとありがたいと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございます。

続きまして、○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】      ありがとうございます。○○委員と○○委員から出てきた相談窓口について少しコメントをさせてください。

今、厚労省のほうで有料老人ホームの検討会というのをやっておりまして、そこでは紹介事業者というものが存在しているんです。事業者に紹介料が払われるという仕組みで有

料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅は動いています。これらは介護が必要になって差し迫った人たちに対する紹介事業という形ですけれども、今回提案されているのは、早めに住み替えて、駅近に住む、あるいは戸建てからマンションに住む、シニア分譲やシニア賃貸に住むというような選択肢です。こういったものの相談は、福祉は苦手です。自分達の領域ではないと福祉の方々は思っていますし、金融や不動産の知識も必要となりますので、そこに対する相談は大事だと思っています。

一方で、現状はそれぞれの住宅事業者にもひもづいて相談窓口があるので、公共性があるとか、公平性があるとか、うまく言えませんが、そういうような相談の窓口が必要ではないかというのが、1つお伝えしたいことです。

もう一つ気になるのが若い単身者です。女性の場合は、結婚という選択肢がなくなってきた段階で住宅購入に動くんですけども、男性はそうではないようです。データを見ても、同じ所得でも、40代、50代の単身者の持家率が低いです。結婚などのライフイベントがないため買うタイミングを失っていることがあるかと思いますので、その辺りも長期的には必要なのではないかと思いますので、併せて意見をさせていただきます。ありがとうございます。

【分科会長】      ○○先生、ありがとうございました。

○○さん、よろしくお願いします。

【○○臨時委員】      すみません。私、3点ほどですが、1つは10ページ辺りだと思うんですけども、居住支援法人に対して大分就労支援などの連携に期待が上がっているんですが、ただ昨今、5月の高齢者住宅新聞で、居住支援法人の6割が赤字であるということが報告されていまして、今、国の補助金が出ていますけれども、これも期限付でありますし、居住支援法人が1,000法人超えた時点で、やはり分母が増えたので、分子がどんどん減っていつているということなんです。私は居住支援法人はこれから大きな役割を担う可能性はあると思っていますが、居住支援法人の持続、継続性をどうつくっていくのかという、それに対して、国のほうとしてどのようにバックアップしていくのかという、例えば補助金ではなくて、ソーシャルビジネスモデルの形で自立、自活していくということなどをどう後押しするのかということなど、居住支援法人の持続性、継続性について、もう一步踏み込んで書けないかということです。これは10ページ辺りです。

ただ一方で、居住支援法人が逆に言うと民民の中である程度自由に動いているというよさがある。これはいろいろな分野で、不動産関係の方もおれば、福祉関係の方もおると。

けれど、これはミスリードになる発言にはしたくないんですけれども、やはり質の問題としてはどう担保するのか。人材育成のことは書かれていますけれども、いわゆる貧困ビジネス化していく可能性はやはりあると思います。この辺りの居住支援法人を応援する、一方で貧困ビジネス化していく部分に関してはどう抑制するかという、これもやはり言葉を入れたほうがいいのではないかとということが1つです。

それから、10ページ目から15ページ目ぐらいになるかもしれませんが、居住支援法人の業務として残置物をやるということが今回法改正されているんですが、この分野が、受任者として居住支援法人が動くということの意味ですけれども、実際の残置物処分に関しては、いわゆる一般廃棄物の運送に関わる法律とか結構複雑なところで、法人がこれを違反すると3億円の罰金になるということで、なかなか居住支援法人にやりなさいといっても、実際一歩踏み出すまでは少しまだ距離がある。この辺りを今後の具体的な政策として、残置物の処分を実際どうするか。大家さんにとって、ここができるかできないかで貸せるか貸せないかという、単身世帯が増えるというのはそういうことなので、ここをやはり明言したほうがいいのではないかと。

最後に10ページのところで、当面10年間に取り組む施策として、私は18行目、19行目で、居住支援協議会が総合的で包括的な居住支援体制の整備に当たっていくんだと、これ、いいと思うんです。だけれども、その下の具体的な政策のイメージのところでは、居住支援協議会と様々書かれているところがどう絡んでいるのかというのがよく分からない。なぜかという、居住支援協議会のところは設置を促すということになっていて、数を増やそうとなっているんです。しかし居住支援協議会が本当に具体的、有効的に、総合的、包括的な居住政策を各地域において推進していくには、ここももう少し居住支援協議会というのは具体的にはこういうことだということを書かないと、前回の住生活のときも、あれは人口比50%でしたかね。今回は既に方向としては9割カバーするということで、それは賛成ですが、手引きも新しく出していただいたので、やはり具体的政策のイメージのところでは書かれているところと、例えば公営住宅、空き家を利用した云々ということと、居住支援協議会がどう絡むのかというのは、前後でもう少し脈絡があったほうが、地域ではいいのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

時間も押し迫ってまいりましたが、ほかに。〇〇先生、お願いします。



【〇〇委員】      ありがとうございます。ヒトの視点で①から④まで、モノの系で⑤から⑨まで、プレイヤーの視点で⑩から⑪まで、大変読み応えのある案をつくっていただきまして、ありがとうございます。

一方で、今日前半でお示しいただきました幾つかのスライド、特に3スライドでいきますと、供給者側にどういう手当てをするか、需要者はどういう状態なのか、そしてそれを取り持つ市場はどうするのか、あるいは市場で十分ではないところに対してどういう補完をするのかというような、これも大変分かりやすい説明をいただきましたし、今日の前半の2スライドでは、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ということで、これが一番中核だというお話が多々出たと思うんです。そういう意味から言いますと、まとめていただいたヒトの視点、モノの視点、プレイヤーの視点というところからは、市場という言葉が直接的に伺えないわけです。そうすると、今日前半示していただいた話と、今日後半のところの見え方が少し違う気がします。

市場の機能というのは、以前も使ったことがあるので今回使いにくいというのはあるのかもしれませんが、いろいろ市場が十分でないところを手当て、補完するのはもちろんですけれども、最終的には市場で持続可能な仕組みが完成していくのだらうと思いますので、その辺りを少し配慮いただければと思いました。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございます。

ほかに。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】      〇〇でございます。

9ページのところで、若年世帯、子育て世帯について記載がありますが、当面10年で取り組む施策の方向性のところで、様々な困難を抱える若年、単身世帯とか、あるいは相続空き家を活用ということはあると思うんですが、やはり若年期からの資産形成を意識した住宅取得の意義とか支援について触れていただいてもいいかと思っております。当然相続活用という、空き家活用というところも対策として非常に重要な観点かと思えますけれども、やはり一部の方に限定されるということもございます。大半単身世帯であるとか共稼ぎ世帯の方、現役世代の中核になる方々にとっては、私どものデータではやはり職住接近、それから、都心部の利便性のいい立地の住宅への指向というのが非常に強いものですから、その辺りを意識した、当然検討の方向性の中で、循環型の市場形成ということが書かれておりますので、循環形成の第一歩の最初の出発点であると思っておりますので、そういう若年

層に向けた取得の意義というところ、賃貸をという話もありましたが、やはりそのところもぜひ検討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。

ほかによろしいでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】      最後の20ページ、支えるプレイヤーの部分です。ここに書いてあるとおりに進めば非常にうまくいくとは思いますが、ただ、8行目の部分、本当にこういうふうにできたら非常にいいと思うんですけども、10年間でできる具体的なところで、13行目に地域における相談窓口の設置とありますが、先ほど来、災害のときの話がいろいろ出ていますが、地域の方の一番の相談の窓口はやはり自治体だと思います。その自治体の職員の方が、こういった政策やいろいろなことの情報を知らない、なかなか的確な支援につながらないということを考えると、ここで言っている地方におけるというのが、きっと民間とかいろいろなところを併せて地方という表現にされていると思うのですが、私はやはり地方の中の地方自治体の育成というのはすごく重要ではないかと思います。特に地方であっても、大都市の地方自治体とその周りの本当に小さな自治体とは全然違うわけで、そういった小さな自治体の支援というのは今後とても重要になると思いますので、その辺りをもう少し言葉を追加していただけたらいいのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】      ありがとうございました。

時間が迫ってまいりましたので、ここで意見交換の時間を終わりたいと思います。後ほどまたメール等で御意見をいただければと思います。

続きまして、事務局から、いろいろいただきました意見等に関してコメントなどありませんでしょうか。

【住宅戦略官】      多くの意見をいただきまして、個別には御回答する時間がございませんが、まず、最初に〇〇委員から御質問がありました避難のところについての、「高齢者世帯をはじめとする」という文言でございしますが、自宅から災害避難時に援助が必要と思われる世帯の例ということで高齢者世帯というのを挙げておりまして、逃げ遅れが多いということで強調しております。一般的に災害対応に際して、災害の施策の記載の中に書かせていただいているような表現となります。

あと1点だけ、〇〇委員はじめ多くの委員から御指摘をいただいたところですけども、

立地のところについてきちんと進めていくべきだということ、また、指標を検討すべきだというお話がございました。これについては事務局で少し検討させていただきたいと思っています。我々もこの施策は重要だと考えておりまして、そういう意味で規律とインセンティブという言葉を新たに今回の案の段階から加筆させていただいたというところで、現状まだ十分に存在感がないというところはあるかもしれませんが、さらに書きぶりを工夫していきたいと思っています。

私からは以上です。

【分科会長】 局長、お願いします。

【住宅局長】 大変熱心な御議論をありがとうございました。〇〇委員から、概要資料と比べて中間とりまとめ(案)に「市場」というメッセージ性が弱いのではないかというお話がありましたので、少しお話をさせていただきます。住生活基本法は2006年にできておりますが、それに先立って2000年、1つ前の計画のときの審議会の答申の中で、住宅政策の役割は市場の環境整備、市場の誘導、市場の補完であると整理をしていただいております。我々も、いま一度、原点に立ち戻って、市場機能で進めていくということを基本にしたいと思っています。これは〇〇委員のおっしゃるとおりで、マーケットを適切に整備していくことが基本です。〇〇委員のおっしゃっているような居住支援法人をどう育てていくかということも、補助金でいつまでも支えていくことはおそらく現実的にも難しいため、25年後にマーケット上で成立している姿を想定して議論をしていきたいと思っています。とは言っても、短期的には様々な課題がありますから、短期的な施策は当然講じてまいりますけれども、基本はマーケットであると考えています。

外国人の居住の問題についても、やはり中長期的に25年先を考えれば担い手が減っていき、産業側から見ると外国人雇用が必要となりますので、やはりマーケットの中で考えていきたいと思っています。市場の環境整備が基本という目線で、様々ないただいた御意見を事務局で少し整理をして、次、お示しをさせていただければと思います。

それから、資料の4の6ページ目、住生活基本計画を説明する立場としては、この空欄をどう埋めるかということが極めて大事であり、委員の先生方にもお考えいただきたいと思っています。先ほど〇〇委員からは選別と集約というご意見があり、これは私の受け止めかもしれませんが、かなりマクロに見て、これまで広がってきた住宅地を選別して集約していくというとても巨視的な視点で見ていると思います。一方で、〇〇委員のおっしゃっていた持続可能性や多様性という観点は、これも私の受け止め方なのかもしれませんが、ミ

クロから入って、身近な住まいに見られる多様化などの局所的な視点かなと思います。もちろん、マクロで変わることに、ミクロで変わることに、どちらの観点でもかなり大きな変曲点にあるので、両方のメッセージ性が必要なのかもしれません。この分科会でも、マクロで大きく変わっている、すなわちこれまでの拡大社会ではないという観点と、ミクロで見て居住者の質が変わり、これに伴い住宅の質も変わってくるという観点での議論がなされているように思います。引き続き、マクロ的、ミクロ的観点での御意見をいただきつつ、最終的にはまとめていきたいと思っております。大変中身の濃い御議論をさせていただいていますので、私としても整理をしておきたいと思っております。ぜひ引き続きどうぞよろしくお願いをいたします。

【分科会長】      ありがとうございました。

時間の関係上、御発言できなかった委員の皆さんもいらっしゃるかもしれませんが、後ほど事務局のほうに御意見等をメール等でいただければありがたいと思っております。

なお、中間取りまとめの公表に向けた今後の調整に関しましては、私に御一任いただければと思っておりますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【分科会長】      ありがとうございます。

あと、今日最後に資料の7、8を用いまして、建築分科会という、この分科会と兄弟分の分科会が同時に走ってございます。本分科会における中間取りまとめに至るこれまでの議論、その中で建築行政側で受け止めてもらう必要がある事項が幾つか出てきたと思っております。本分科会として、来月に予定されている建築のほうの分科会、建築分科会において幾つかの事項をお伝えしようと思っております。それが資料8でございます。

まず、国交省の事務局のほうから建築分科会における議論の様子を御説明いただいて、それから、私のほうで資料8を御説明します。短時間で申し訳ありませんが、それでは、松野課長、よろしくお願いいたします。

【建築指導課長】      時間も押しておりますので、資料7のほうを建築指導課長から説明させていただきます。

資料をめくっていただきまして2ページでございますけれども、建築分科会の最近の状況です。平成24年、あるいは平成26年に、建築基準法、あるいは省エネの関係でそれぞれ諮問いただいております。平成25年、26年等にそれぞれ答申をいただき、法改正を行っております。直近でございますと令和4年に答申をいただいております。建築物

省エネ法と建築基準法を改正して、ちょうどこの４月に３年かけて全面施行しております。その中で、継続的に検討すべき課題というのが答申にありましたので、４月から建築分科会を再開しているという状況でございます。

３ページのところは時間もないので割愛いたしまして、４ページのところを見ていただきますと、残された課題という右側の青いところが建築分科会で継続検討すべきとされたテーマでございまして、ストックの話でありますとか、人材確保、新しい技術、木材利用など６つほどあります。それと左側、オレンジのほうは住宅宅地分科会とも共通しますが、経済社会情勢の変化ということもありまして、これをうまく組み合わせながら議論を進めるのですが、これも短期的にやることはあるわけですが、もう少し中長期的な視点で、時間軸を持って官民連携で取り組むというようなことで、ビジョンを検討する必要があるのではないかという問題意識から議論を始めているところでございます。

５ページのところに今の進捗状況が出ておりますが、４月に分科会を再開いたしまして、分科会で議論する内容もございまして、別途それぞれテーマを設定しておりまして、中長期的なあり方の懇談会や、集団規定に関する委員会、それから、ライフサイクルカーボンの検討会という別の場を設けておりまして、４月からこの９月にかけてそれぞれ議論を進めてきておりまして、それを一旦集約する形で、来月１０月の中旬に分科会をもう一度開催しようと思っております。それを受けまして、年明けぐらいにビジョンについては中間的な取りまとめをし、さらに１年かけて議論を進めた上で、令和９年の春頃にまとめたいと思っておりますので、住生活基本計画の議論をうまく反映できるようにしたいと思っております。

そこから後ろにつきましては、それぞれ懇談会、あるいは検討会、委員会の委員構成などとなりますが、ここはお時間の関係もありますので、また後ほど御参考にして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す。

続きまして、私のほうから資料８を簡単に御説明したいと思います。資料８は、今御説明のありました建築分科会で、この住宅宅地分科会からこういう議論をしてほしいというようなメッセージの資料でございます。大きく３つございます。

１つ目は、住宅ストックの有効活用ということで、今日も縷々御議論がございました住宅ストックの安全性確保と活用促進の両立、これは建築の方面での制度的対応も随分期待

されるべきものがございますので、その点について議論をいただきたいということです。

2番目は担い手の確保・育成ということで、建築の分科会のほうでは、特に建築士というものを主眼に置いて議論されておりますが、今日、〇〇委員からも御指摘がございました。例えば、流通とか相談とかそういうものを担うような新しい機能、そういうものをどう育てていくのかという観点も含めて、担い手の確保、育成について議論していただきたいということでございます。

3つ目は省エネ・LCAということで、やはり住生活産業にも大きく省エネの関わりがございますので、そうした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等、こうした議論、提案等があれば情報共有いただきたいという、そういうメッセージを発出したいと思っております。

以上は御報告ということで、この分科会と建築分科会と相まって、今日御議論いただいたような住生活の実現ができるようにしたいと思っております。

今の説明の中で何か御質問等ございましたらお伺いしたいと思います。ちょっと時間もなさそうなので、もしあれば、後でメール等で御意見いただきたいと思っております。

それでは、ほかに今、御意見をお願いしたいというのがあれば承りますが、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、以上をもちまして本日の審議を終了とし、進行を事務局にお返しいたします。

【住宅戦略官】 大月分科会長、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ましても、長時間にわたり熱心に御審議をいただきありがとうございます。

中間取りまとめについては、本日いただいた御意見も踏まえて、大月分科会長と御相談の上、場合によっては直接個別に委員の先生とも連絡・調整させていただきながら、11月の公表に向けて調整を進めてまいりたいと思います。積み残しの議論が出る可能性もございますが、計画に向けて引き続き議論をさせていただきたいと考えております。

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、11月26日に開催する予定です。議題としまして、本日議論いただいた内容を基に、住生活基本計画の素案を御提示し、皆様と再度議論をさせていただく予定でございます。詳細については、委員の皆様には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 —