

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第68回）

令和8年2月16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て、資料1から参考資料4まで、全資料一括したファイルとしております。ページ数も通して振っております。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、委員の異動について御報告させていただきます。2月4日付で野口貴公美委員が御退任され、同日付で、臨時委員であった井上由起子氏に新たに委員に御就任いただいております。

それから、本日、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23名、合わせて32名のうち、総数の3分の1以上の委員に御出席いただいておりますので、住宅宅地分科会が成立していることを御報告いたします。

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

（報道関係者退室）

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

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

それでは、議事に移ります。本日は、住生活基本計画（案）を取りまとめる最後の会になります。まず、議事に先立ちまして、資料2につきまして、事務局から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。

3ページを御覧ください。3ページは、これまでの経過でございます。続いて4ページ

を御覧ください。本日第68回分科会の議論を踏まえ、3月に閣議決定をする予定でございます。

以上でございます。

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

それでは、議事に移りたいと思います。

先ほど申し上げましたように、本日は、住生活基本計画（案）を取りまとめる最後の会となっております。住生活基本計画の策定に向けた全国計画（案）について、皆様と議論を進めたいと思っております。

皆様と議論するに当たり、まずは事務局から御説明をお願いいたします。

【住宅活用調整官】 事務局の恵崎です。

赤字5ページから始まります参考資料1を用いまして、住生活基本計画(全国計画)(案)について御説明いたします。

前回11月26日の本分科会でいただいた御意見を反映する修正を行った計画（素案）で、12月10日から1月14日までパブリックコメントを実施いたしました。並行して、住生活基本法に基づき、都道府県に意見照会を実施いたしました。

パブリックコメントの結果、47の個人・団体から203件の御意見を、都道府県については19団体から56件の御意見をいただきました。

具体の御意見と、それに対する回答は、参考資料3と4に記載してございます。

この参考資料1は、前回11月の分科会からの変更箇所を明記しているものになります。パブリックコメント等でいただいた趣旨の明確化や表現の適正化に関する御意見を踏まえた修正も行ってございますが、この場では、前回分科会で委員の皆様からいただいた意見の反映と、パブリックコメント等を踏まえた修正の中でも説明を要すると思われるものについて、できるだけ御説明させていただきます。

赤字8ページをお願いいたします。

冒頭、西暦と和暦を併記しております。以前に委員からも御指摘ございましたが、パブリックコメントでも御指摘がございましたので、全体において西暦を基本とし、必要な場合は和暦を併記しております。

なお、法律番号の年号は和暦のままとしております。

同じく全体に関係する点として、前回の〇〇委員の御意見、また、パブリックコメント、都道府県からも御意見がございましたので、片仮名語などに括弧書きで補足をしておりま

す。

なお、決定後の住生活基本計画を掲載する国土交通省ウェブサイトにも、用語解説も掲載する予定としております。

第1、基本的な方針の（1）住宅政策の方向性です。

前回の〇〇分科会長代理の住宅市場の取扱いに関する御意見を反映し、タイトルを修正するとともに、21行目、「住宅資金及び住宅の民間供給を主軸とする「住宅市場」に対して必要な措置を講じる」というスタンスを追記してございます。

この（1）住宅政策の方向性は、上から段落ごとに、ヒト、モノ、プレイヤーをめぐる2050年を見据えた変化を端的に記述し、34行目以降で、「官民投資により蓄積されてきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用されることで、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会を目指す」という住宅政策の大きな方向性を記載しております。

次、9ページをお願いいたします。

（2）主な取組方策です。

こちら〇〇分科会長代理の御意見を反映して、タイトルを修正しました。

構成としては、先ほど読み上げました住宅政策の大きな方向性を目指した様々な施策に取り組むに当たっての基本的なスタンスを4つに分けて記載しています。

4行目、「ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成」です。

2000年の住宅品質法の施行に始まる新築住宅の質誘導の枠組みが、昨年4月の全ての新築住宅への省エネ基準適合義務化により概成する一方、既存住宅の維持管理、流通の市場環境整備は十分とは言えません。新築から維持管理を通じた住宅の質の評価方法や、それを支え誘導していく住宅金融の仕組みなどの整備に取り組む必要性が記述されております。

また、持続可能性の観点も持ちつつ、新築、建替え、除却、既存住宅活用をバランスよく促進する必要性が記述されています。

なお、10行目以降に、〇〇委員の賃貸住宅の役割等に関する記述の充実をという御意見を反映して追記をしております。

21行目、「インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用」です。

都市中心部の周辺に整備されてきた比較的利便性の高い既存住宅地において、戸建て住

宅、共同住宅ともに相続が多く発生することが想定される中、相続住宅をそのまま放置して空き家にするのではなく、若者や子育て世帯等の次の世代へ継承することで、インフラ・居住環境の整った既成住宅地を無駄にせず、既存住宅を有効活用していく、そのような機運醸成も含めた今後の取組の重要性が記述されています。

33行目から次ページにかけて、「分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実」です。

38行目以降、〇〇委員から、家族機能を中心としてきた役割を、地域、社会で支えていくといった「住まうヒト」に関する背景の記述が必要という御意見と、〇〇委員からのコミュニティに関する御意見を反映して、こちらに追記したような背景を受けて、様々な主体の連携による総合的かつ包括的な居住支援の実現が求められることが記述されています。

そのまま10ページの9行目、「既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進」です。

生産年齢人口が減少していく中、新築、リフォーム、維持管理のニーズに持続的に応えていくために、あらゆる主体の連携・協働の枠組みの構築の必要性が記述されています。

なお、13行目、パブリックコメントを踏まえ、維持管理を担う幅広い担い手に居住者自身も含むことを明記してございます。

以上、4点の(2)主な取組方策です。

11ページ目をお願いいたします。

「住まうヒト」の視点の目標1、高齢期にある世帯と高齢期に備える現役世帯に関する目標です。

その2050年の姿について、14行目、〇〇委員の将来のシニア市場の拡大に言及をとの御意見を、18行目、〇〇委員の高齢者の豊かな生活の観点への言及をとの御意見を反映し、2050年に目指す住生活の姿により厚みを加えていただいております。

26行目の現役世代を主に念頭に置いた残価設定型住宅ローンなどに続き、28行目、理解が難しい面もあるリースバックについて、分かりやすく正確な表現が必要というパブリックコメントや都道府県意見を踏まえ、「当事者の十分な理解の下で行われる健全なリースバック等の高齢期の多様な住まい方の実現手段の充実」と修正しております。

次の12ページにいただきまして、〇〇委員の御意見を反映し、「見守りカメラや見守りロボットなど」と追記をしてございます。

赤字13ページをお願いいたします。

目標2、若者、子育て世帯に関する目標です。

〇〇委員の若者に関する記述が福祉面に偏っているとの御意見を反映し、4行目の2050年の姿と13行目の基本的な施策を修正しております。

また、前回の〇〇委員はじめ、過去の分科会でも複数の委員からシェアハウスに関する御意見をいただいておりますが、反映できていませんでしたので、16行目に「シェア型」という言葉を追加するとともに、後ほど触れますが、後ろのページでも「シェア型住宅」と追記をしてございます。

14ページをお願いします。

目標3、住宅セーフティネットに関する目標です。

ここでは、「公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱とした住宅セーフティネット」、「気づき」と「つなぎ」のある居住支援などといった方向性を明確にしていたいただきました。

なお、大月分科会長と御相談し、順番を入れ替えてございますが、内容に変更はございません。

また、緑色になっている部分がございますが、ワード機能によるものでございまして、特に区別はございません。

16ページ目をお願いいたします。

目標4、今回初めてアフォーダブルの観点から立てた目標です。

13行目、〇〇委員の御意見を反映し、住宅の購入、あるいは賃借に際しての「デジタル技術を活用した情報提供・相談の体制整備」と追記しております。

22行目、〇〇委員、〇〇委員の賃貸住宅に関する施策の強化が必要との御意見を反映し、JHF（住宅金融支援機構）融資の詳細を追記してございます。

34行目、〇〇委員の御意見を反映し、実需の意味するところを明確化しつつ、「住宅需要がひっ迫する地域において、実際に居住を希望する者のために住宅・宅地が適切に流通・活用される、実需に基づく住宅市場の形成に向けた方策のあり方の検討」と修正をしてございます。

17ページに、「住まうヒト」の視点に関する指標です。

2つ目の指標は、〇〇委員、〇〇委員の定義を明確にとの御意見を反映しつつ、大月分科会長とも御相談して修正をしてございます。

18 ページ目をお願いいたします。

「住まうモノ」の視点、目標5、住宅ストックの性能に着目した目標です。

10 行目、「単身世帯の増加、世帯人員の減少等に対応可能で、将来にわたり活用可能な住宅ストックが充実する」と、若干文言修正いたしました2050年の姿に対応する「基本的な施策」であります26行目以降につきまして、〇〇委員からも御指摘がございましたが、中間取りまとめから抜け落ちていた文言がございましたので、復活をさせて追記をさせていただきます。

また、24行目、パブリックコメントを踏まえて、「部分的な省エネリフォームに関する評価方法」と追記をさせていただきます。

19 ページ目、目標6、良質な住宅ストックの維持管理、評価、継承に関する目標です。

15 行目の施策例について、〇〇委員のここでの所有者による維持管理とは戸建住宅を主な対象としているとの御意見を反映し、「戸建住宅等の」と追記をさせていただきます。

2050年の姿に掲げるように、特に戸建住宅について、所有者等が自らの住宅の維持管理、点検等を適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ引き継がれる、そういった枠組みを目指した基本的な施策を並べております。

20 ページ目、目標7、住宅ストック全般の取扱いに関する目標です。

19 行目、〇〇委員の高齢期の空き家対策に関する御意見を反映し、「高齢の空き家所有者や法定相続人等を対象とした、空き家の発生予防に向けた取組」と追記させていただきます。

23 行目、「シェア型住宅」を空き家の地域活性化への活用策の1つとして追記しております。

なお、32行目に、昨年12月に閣議決定されました地方創生に関する総合戦略に位置づけられているスモールコンセッションに関する施策例を追加させていただきます。

続いて、21 ページ目に進んでいただきまして、5 行目、〇〇委員の除却を促進する公的関与に関する御意見と、都道府県からも分譲マンションの除却に関する御意見がございましたことを踏まえて、要除却等認定マンションの除却などに対する住宅金融支援機構の金融支援を追記させていただきます。

22 ページ目、目標8、こちらも今回初めてサステナブル（持続可能性）の観点から立てた目標です。

2050年の姿として、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、その中で個々人に最適な居住環境の選択が可能となる姿を記述しておりますが、8 行目、

〇〇委員の豊かな景観の観点をとの御意見を反映し、追記してございます。

21行目以降、持続可能であり、かつ選択肢の充実のために必要となる住宅ストックの円滑な継承・活用を促すための規律とインセンティブについて記載している箇所ですが、前のページの施策例に合わせる形で文言修正をしております。

34行目、〇〇委員の日本人、外国人問わず、良好なコミュニティ形成が重要との御意見を反映して、追記してございます。

23ページ、目標9、災害対応に関する目標です。

13行目、パブリックコメントの御意見を踏まえ、耐震性向上に資するものとして、「建替え」を明記しております。

22行目、こちらもパブリックコメントの御意見を踏まえまして、「流域治水」に言及してございます。

27行目以降に、大月分科会長と御相談し、「垂直避難」、「在宅避難」という言葉を追加してございます。

24ページに進んでいただきまして、2行目、都道府県意見を踏まえまして、「地方公共団体による自立再建の相談対応」と追記してございます。

「住まうモノ」の視点に関する指標は、幾つか目標値等の精査を踏まえた修正を行っております。

なお、〇〇委員の感震ブレーカーに関する指標についての御意見の反映として、決定後の住生活基本計画を掲載する国土交通省ウェブサイトに掲載予定の一般観測指標、その中に関連する指標を加えさせていただきたいと考えております。

また、〇〇分科会長代理の空間的性能に関する指標についての御意見を踏まえまして、計画策定後の都道府県への技術的助言において、都市部局が有する情報や指標も検討の参考にできる旨をお知らせする方向で調整中です。

26ページをお願いいたします。

ここから「住まいを支えるプレイヤー」の視点、目標10、担い手、住生活産業に関する目標です。

7行目、〇〇委員の御意見を反映し、伝統的な住文化に関する2050年の姿を追加しています。

21行目以降の海外展開に関する2050年の姿について、パブリックコメントの御意見を踏まえて詳細化してございます。

27ページに進んでいただきまして、1行目、先ほどの〇〇委員の御意見を反映した2050年の姿に対応する基本的な施策部分を追加しております。

14行目、パブリックコメントにおいて、消費者保護の観点をより強化すべきという趣旨の御意見を複数いただきましたので、こちらに施策例として、「いわゆる点検商法や押し買いその他の住宅関連のトラブルに係る消費者への継続的な注意喚起の実施、悪質な事業者に対する指導・監督の徹底による法令遵守の確保」と追加をしております。

28行目から33行目にかけて、パブリックコメントにおいて、ライフサイクルカーボンや木材利用に関する御意見をいただきましたので、追記をしております。

40行目、〇〇委員の不動産取引におけるDXに関する御意見を反映し、施策例を追加しております。

29ページに進んでいただきまして、目標11、国と地方の住宅行政に関する目標です。

ここでは、地方住宅行政におけるマンパワー不足等を背景とし、住宅行政実務の効率化と、様々な主体との連携が求められるという全国的な課題に言及しつつ、30行目にありますように、全国計画策定後に国と地方で一緒になって検討していきたいという国のスタンスを示しているものになります。趣旨の明確化の観点からの修正を行っております。

以上、目標1から目標11でございます。

31ページにお進みください。

第3、関東、近畿、中部の大都市圏を対象とした住宅・住宅地の供給に関するパートです。

令和3年に改定した現行計画と比べた今回の特徴は、23行目からございますように、これまで投資が蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既成住宅地にある空き家も含めた既存の住宅や住宅地を用いて、住宅取得希望者のニーズに対応していくことが必要であると記載している点が今回の特徴になっているかと思えます。前回分科会から大きな変更はございません。

33ページにお進みください。

第4、横断的なテーマについて記載するパートです。

(1)、16行目、〇〇委員のジェンダーに関する記載が分かりにくいとの御意見を反映し修正しております。

18行目の外国人との秩序ある共生に関する部分に変わらしまして、20行目以降に④として、先月に決定されました「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」等

に基づき、「外国人との秩序ある共生社会に向けた施策を総合的に推進し、必要に応じて見直していく」と記載してございます。

26行目、都道府県の御意見を踏まえまして、JHF、URが地方公共団体と連携する旨を追記し、27行目は、〇〇委員の御意見を反映して、地方公共団体が地域の住生活に係る施策を担う旨を明記してございます。

進んでいただきまして、34ページの下から、(5)地方公共団体の計画に関するパートが始まりますが、そのまま35ページへ進んでいただきまして、③、④の辺りに幾つか修正をしてございます。これらは都道府県意見を踏まえまして、より分かりやすく趣旨を明確化する観点から修正をしているものでございます。

続いて、(6)、住生活リテラシーの向上。

こちらの①は、〇〇委員の御意見を反映し、個々人の置かれている状況に応じて、よりよい住まいを選択等できるよう、「デジタル技術も積極的に活用した情報提供や相談体制の整備を官民連携して進めることが必須である」旨を追加してございます。

②では、パブリックコメントの御意見を踏まえ、「住教育の推進」と追記をしています。

③は、〇〇委員の御意見を反映し、追加している部分になります。

37ページをお願いいたします。

別紙1、住宅性能水準です。

パブリックコメントを踏まえた形式的な修正になります。前回分科会では、①と④を1つにまとめて整理しておりましたが、厳密に言うと、①は居室のみ、④は住宅全体に関する記述になってございますので、分離させております。

39ページに進んでいただきまして、住宅性能水準の外部性能に関する部分ですが、3行目、パブリックコメントの御意見を踏まえ、「再生可能エネルギー」に修正しています。

6行目、〇〇委員の御意見を反映し、「グリーンインフラ」を追記しています。

なお、次の40ページに進んでいただくと、別紙2、居住環境水準でございますが、こちらの31行目にも「グリーンインフラ」を追記してございます。こちらは広い居住環境としての観点で、先ほどのものは敷地単位の観点でそれぞれ記載をしてございます。

41ページ、別紙3、公営住宅の供給の目標量の設定の考え方です。

住生活基本法に基づき、都道府県計画に公営住宅の供給の目標量を定めて、国土交通大臣に協議することになってございますので、その基本的な考え方を記載しているものです。

27行目以降に、公営住宅以外の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の重要性、そのさらなる

活用に言及している点が、令和3年改定の現行計画とは異なる特徴となっております。

42ページからは概要資料になります。

特に45ページでございます。こちらは、本文冒頭の第1、基本的な方針のエッセンスを表現して、今回の住生活基本計画の大きな考え方を説明するような資料としてございます。

私からの説明は以上です。

【〇〇分科会長】      ありがとうございました。

続きまして、本分科会と関連している建築分科会においても住宅建築に関する議論がなされております。昨年9月の住宅宅地分科会にて私から説明したとおり、住宅宅地分科会で取り上げられた幾つかのテーマについては、建築分科会での議論もお願いしたく、昨年10月の建築分科会にて、建築分科会における議論への期待という内容で発表させていただきました。

このことも踏まえまして、建築分科会側からの中間報告がございますので、国土交通省より御説明をお願いいたします。

【建築指導課長】      建築指導課長の松野です。

昨年10月16日に建築分科会を開催した場面におきまして、大月住宅宅地分科会長より、住宅宅地分科会からの議論への期待ということで、住宅ストックの有効活用、担い手の確保・育成、省エネLCAという3つのテーマをいただきました。

同日の分科会では、建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会の〇〇座長からも、予見されてきた大転換が本格化する時代というお話をいただきました。そうしたことも踏まえまして議論を進めてまいりました。

資料でいきますと、赤字の51ページです。

まず、建築分野の中長期的なビジョンの検討の背景につきましては、以前もお話ししていると思いますので割愛しますが、平成24年の諮問以降、四次答申を受けまして、法改正、昨年4月に省エネ基準の義務化なども成したところですが、その中で宿題になっていた事項について、昨年4月、議論を再開しております。

その後、大月分科会長のお話もありまして、昨年の11月、12月と建築基準制度部会を開催しまして、まずは総論的な議論をしようということで、本年1月20日に建築分科会にて中間的な取りまとめという形になっております。その中身を簡単に御紹介いたします。

資料の52ページです。

まず、ビジョン策定の目的ですが、1つ目のポツにありますとおり、「建築基準関連の法制度整備により、建築物・市街地の安全の確保、環境性能やバリアフリー性能をはじめとした質の向上等を推進してきているが、引き続き、多様化する社会的要請に対応するため、基礎的な技術基準整備の継続や新技術等の円滑な実装等のアップデートが期待されている。」

「加えて、ストック活用社会の到来と担い手不足により、技術者の持続的な確保及び適切な技術伝承と、技術者・専門家以外の住まい手や建築物を利活用する者も建築分野の新たな担い手の主体になることが求められる。」

「さらには、社会全体の要請として、順次対策を講じている気候変動等による災害激甚化はもとより、未だ建築分野における対策の検討が途上であるサーキュラーエコノミーや生物多様性等への対応も急務である。」という基本的なところから議論を始めまして、これからの時代に即して、よりよい社会資本としての建築物・市街地を構築するため、以下に示す多様な関係者ごとの目線を踏まえ、建築に関わる全ての関係者が共通認識を持てるよう、建築分野の全体の方向性を示すことが必要であるということで、国民、産業、学術、行政というそれぞれの立場から、こうした建築分野の方向性の全体像を相互に理解しながら、国民や産学官の関係者が以下の3つの視点から考え、それぞれの立場で活躍できるよう、必要な道筋をつけられるようにすることを目的とすると議論をまとめております。

中身としては、経済的・社会的投資の予見性、人材確保・育成の計画性、技術開発の方向性ということで考えております。

ビジョンの想定する期間です。

53ページですが、見据える期間ということで2050年としております。建築基準法が1950年に制定されまして、ちょうど100年後ということになるわけですが、カーボンニュートラル、住生活基本計画などの政府方針の目標年次を考慮しております。

※印のところに「ただし」と書いてあるのですが、2050年までの間に到達する目標年次を有する建築分野に関連する他の計画の呼応も検討すること。

それから、2つ目の※印にあるとおり、建築物のライフサイクルや建築・まちづくりのプロジェクトに要する期間、防災対策等の地域ごとの施策浸透度など、2050年の先にある、より長期的な期間についても、施策の実施やその後の社会の持続性に配慮するというように、少し先も見据えて議論をしようということになっております。

手前の期間でいきますと、計画期間は10年程度ということで、具体的な法律でありますとか、予算であるとか、税であるとか、そういう施策の展開につきましては10年ぐらいをめぐりとしております。

それから、赤字の54ページにいただきまして、建築分野において目指す社会像というものも整理をしております。

1つ目のポツにありますとおり、国民や産学官の関係者の目線を踏まえて、建築分野において関係者共通の目指す社会像を示す必要があると。

※印にあるとおり、国民と危機感を共有し、それを克服する道筋と将来像の提示を考慮する。平時のみならず災害時等の面も考慮する。

それから、3つ目のポツにありますとおり、全ての経済・社会活動の下支えとなる建築・市街地について、社会的資産・経済的資本としてのあり方を示すとともに、利用・運用・維持管理を通じて社会に便益を生み続ける建築を「使いこなす」ことや、そうした建築群からなる既成市街地を前提としたまちづくりなどの考え方を、建築の公共性の中核として位置づけていく必要があると整理しています。

ビジョンを達成した先に目指す理想的な将来像のイメージについて議論し、関係者で共有していくことが求められるとなっております。

点線の枠の中に、検討に際しての考え方の例ということでございまして、建築を「使いこなす」という意識、まちの縮退も考慮した、既成市街地を前提としたまちづくり、建築に関わる関係者が生き生きとする社会、企画・設計・建設・維持管理など建築行為の新たな展望、地域の経済を支え、資金を呼び込み循環させるストック活用の方向性、適切に「使いこなす」ための建築物情報の開示などを議論していくと整理しています。

それから、55ページにいて、社会情勢の変化ということで、1つ目のポツにありますように、既存建築ストックの状況、用途や価値観の多様性、建築に係る技術の進展、建築に係る担い手の状況、こういったものが変化していく。それから、社会全体としては、人口動態、地球環境問題、物価高騰、建設費の問題、他の分野における動向を反映しながら議論を深めるということにしています。

さらに、具体的にどういう取組をするかというところで、56ページにまとめているのですが、2つ目のポツのところにありますとおり、ビジョンにおいて目指す社会像の実現に向けて、国民・産学官の関係者の役割分担や連携も含めた取組事項を以下の視点ごとに整理する。

まず、建築物・市街地（モノ）のあり方です。

新築に比べて圧倒的多数を占めるストックの活用に軸足を置く取組の検討をする。単体のみならず、立地や周囲との関係性への配慮をする。

それから、2番目として、建築を支える担い手（ヒト）のところで、国が取り組むべき事項と、他の産学官の関係者が推進する事項を整理する。2050年の経済社会において建築分野を担う人材を育成するということ。

それから、3番目に、建築を支える環境であるとか仕組みということで、これは（社会）と位置づけていますが、統計情報の不足を補いつつ、産学官の持つ情報の連携を進め、ビッグデータやシミュレーション技術などの活用を促進する。それから、建築物・市街地のハード面のみならず、使われ方についての評価方策の検討も行うということにして、下のポツにありますとおり、各視点ごとの取組事項の検討を進める上での共通認識として、施策間のトレードオフや優先順位について考慮するとともに、地域で顕在化する課題やその対応策を早期に反映できる枠組みや、技術開発を促す枠組み、中長期ビジョンの取組を適切に情報発信する枠組みを合わせて検討していく必要がある。こういう形で整理をされています。

57ページは、これをフレームとして整理していくという仮置きでして、今後の議論の進め方としては、58ページのところになります。1月に第49回の建築分科会を行いまして、ちょうど今、関係する学術団体とか業界団体の皆さんと個別に議論を少し行っている状況です。

それを受けまして、令和9年の春頃、中長期ビジョンをまとめる予定ですが、4月に建築分科会と基準制度部会の合同会議を開催しまして、令和8年度のキックオフをしようと考えております。

令和8年度の前半戦は、昨年度の建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会をさらに発展させた検討会の枠組みを用いまして各論の議論をする予定です。各論のテーマは、ストック、担い手、技術・質、DX、まちづくりという形で、5つのワーキングを立ち上げて議論をする予定でございます。秋ぐらいから分科会で議論を再開して、パブリックコメントを実施した上で、先ほど大月分科会長からもお話がありました住宅地分科会からの議論に対する期待というものも反映した形で取りまとめを行いたいと考えております。

報告は以上です。よろしく申し上げます。

【〇〇分科会長】      ありがとうございました。

それでは、これまでの説明を踏まえた意見交換に移ります。

ぜひ活発な御意見を賜りたいと思います。

なお、本日が住生活基本計画（案）の審議としては最終回となりますので、できるだけ多くの皆様の御発言をいただきたいという観点から、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します。

なお、時間になりましたら事務局からお声がけをさせていただく場合がございますので、御発言されたい方はよろしく願いいたします。いかがでしょうか。

では、〇〇委員、よろしく願いいたします。

**【〇〇臨時委員】** 住生活基本計画の部分について、赤文字の27ページの部分についてのみコメントさせていただきます。

これは「住まいを支えるプレイヤー」の視点の目標10、担い手の確保・育成ということで、具体的に、27ページの9から10行目の部分ですが、住宅リフォーム事業の健全な発展ということと、26から27行目のライフサイクルカーボンの削減、サーキュラーエコノミーへの移行に配慮した住生活産業の推進といった2点、はっきりと明記していただくことによって、これから急務の課題の解決が進むのではないかと大いに期待しております。ありがとうございました。

**【〇〇分科会長】** 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、願いいたします。

**【〇〇臨時委員】** 赤字92ページの別紙1の住宅性能水準について、「電気やガスと同じように、ネットによる通信も、場所や利用者の年齢に関係なく、すぐにつながることができるように適正な水準を確保する」と加えることを希望します。

理由は2つあります。

1つは、住宅性能水準2番の居住性能の（11）で、私は、見守りカメラや見守りロボットを活用できることをお伝えしたいと思います。

現在、夫婦共働きが一般的になってきています。学童保育が充実してきたとはいえ、子供が一人で自宅にいる時間が避けられません。本日も、この前と同じようにロボットを持参しましたが、このロボットは、親が外出先からスマートフォンで、あとどれぐらいで自宅に到着するかと文字入力をする、音声で子供に伝えてくれます。公共交通機関では、

電話をかけるのははばかりるので大変助かります。そして、このロボットは、Chat GPTと契約しているので、会話をスムーズに交わすことができます。

2つ目は、私、消費者相談の現場におりますので、先日は、知的障害者の施設で消費者講座を実施してまいりました。そのときもこのロボットを持参しました。ロボットが歌を歌い、ダンスをして、最後には、ロボットの指示に従い、全員でラジオ体操第1をやって和やかに講座を終えることができました。

人々の孤立を防ぐためには、双方向性のある会話型ロボットの活用が求められます。人は、見守られるだけではなく、会話をすることが重要だと言われています。進化し続ける会話型ロボットは、将来の人手不足に役立つ日が来ると思います。

2024年末時点で、日本国内の築40年以上の分譲マンションは、約140万戸存在し、全体の約2割を占めているそうです。古いマンションでは、通信会社の選択に制限があるところもあります。一人暮らしになっても通信を気兼ねなく使え、様々な機関に簡単にアクセスできる環境が大切であると思います。

以上です。

【〇〇分科会長】 貴重な御意見、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、よろしく願いいたします。

【〇〇臨時委員】 私の意見であるデジタル技術を活用した相談機能の件を入れていただいて、ありがとうございました。すごく大事だと思っていまして、既存住宅で、例えば、耐震改修や断熱改修、リフォームをして、それを若い世代に提供しようと思った際に、それが郊外に立地していると、都市部、中心部で暮らす人たちにその存在に気づいてもらえなければ、結果として流通しないという問題がきっと出てくるだろうという中において、検索だけでなく、ナビゲートしていくような機能等を実装することはとても重要かと思っています。これは賃貸住宅等も含めてですが、それがAI技術等で、現実のものとなりつつある状況だと思いますので、ぜひ官民でやっていければと思いました。

1点、18ページですが、パブリックコメントで、24行目、25行目に、「部分的な省エネリフォームに関する評価方法の整備」というのが書き加えられています。建築に明るくないので正しいか分かりませんが、これは、戸建住宅で、もう2階部分は使わず、1階のLDKと寝室と風呂とトイレだけで生活していくなら、そこを部分リフォームして、省エネで、全体評価ではなく、その部分だけ評価するというような評価法の検討ということ

なのかと推測しますが、その際に、耐震はどうなるのかが分かりません。

例えば、いわゆるシェルターの形で、生活する部分だけは崩れない耐震化について評価する点はいかがでしょう？ 上部構造評定みたいな形で、全体を評価するという仕組みはもうできていると思うのですが、メインで生活するゾーンだけを耐震補強するということも推進していくのであれば、その部分を客観的な指標として、ここまでやれば最低良い、ここまでやれば理想的だというような指標を出していくこともセットで検討する必要もあるのかもしれないと思ひまして、もしこの「部分的な省エネリフォームに関する評価方法」ということがあるのであれば、耐震に関しても部分的な評価方法というものもあり得るのかもしれないと思ひまして、もう既にあるのかもしれないのですが、意見として付け加えさせていただきます。

以上です。

【〇〇分科会長】 〇〇委員、ありがとうございました。

今、委員御指摘の部分的なリフォームに関することについて、事務局からお答えできますか。

【建築指導課長】 建築指導課長の松野です。

今の耐震化率は9割まで来ていますので、省エネ性能の実態よりは耐震性のほうがより高い水準にあると思います。一方で、全国平均がそうになっていて、地方部では、まだまだ戸建住宅を中心に耐震化できていないということもあります。

部分的な耐震改修の評価の仕方につきましては、既に一定の方法を取りまとめて公表してございますので、それを普及啓発していくということになるのかなと思っております。

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 はい。

【〇〇分科会長】 リモートのほうで〇〇委員が御発言を希望されております。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 まず、高齢者の単身世帯が増えるということの中で、それに応じた住宅を用意していかなければいけないのですが、そうすると、基本的に高齢者の方が車を使えないという前提で、歩ける範囲で、病院やスーパーなどを整えた住環境が必要になってくると思うので、これはまちづくり一体という形になると思いますが、高齢者の単身世帯が増えて運転ができないということになる前提の記述がもう少しあってもいいという気がし

ました。

それから、賃貸住宅のことについて、いろいろと意見を取り入れていただきまして、ありがとうございます。

もう少し踏み込んで言いますと、賃貸の場合は、質を保つために、しっかりと修繕に備えてもらうということも大事かと思えます。そのときに、JHFの融資はもちろんですが、例えば、修繕積立金をあらかじめ費用計上できるなど、積極的に準備ができるような策も整備していくことも大事なのかなという気がしました。

それから、空き家予防についても触れていただいて、ありがとうございます。

これももう少し踏み込んでいくと、やはり相続する若い世代がいろいろ判断できるうちに、不動産の信託活用をしていけるようにするということがすごく大事なのではないかなと思います。

それから、今日、建築分野のビジョンについて御説明をいただいて、その点について1点ですが、最近、消費者の間で3Dプリンターの家が非常に注目をされているところでもあります。ただ、日本では、建築基準法の関係でなかなか建てられないと思うのですが、建築現場の人手不足というのはいくらも深刻になっていくと思いますし、住宅、住環境においても、アフォーダブルな住宅も求められているということと、日本は災害大国なので、何かあったときに素早く住居を提供していかなければいけないということも課題としてあるかと思うと、いろいろな課題はありますが、そこに向けて準備をしていくということも大事かと一消費者として思っているの、少しお考えをお聞かせいただければと思いました。

以上です。

**【〇〇分科会長】** ありがとうございました。

事務局のほうで、後でまとめて答えていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

〇〇委員、どうもありがとうございました。

続きまして、オンラインで〇〇委員が発言を希望されております。

〇〇委員、よろしく願いいたします。

**【〇〇臨時委員】** いろいろな方向性の御意見があった中で、取りまとめ、本当にお疲れさまでございました。

私もこの委員を拝命させていただいた上で、その後、住宅を購入するとか、そういったライフステージもある中で、逆にいろいろと学ばせていただいたことや感じたこともあつ

たので、最後の計画のところのところに即する部分に関して、気になる点を幾つかお話しできたらと思っております。

まず、赤字での13ページ、子育てをしやすい居住環境の整備ということで書いていただいておりますが、子育て世帯に関して、子育てだけではなくて、子育てをしながら働くというところに、テレワークスペースの設置というところもあったかと思いますが、可能であれば、子育てをするだけではなくて、子育てをしながら働くことがしやすいというようなことを書き加えていただけるといいと思いました。

また、相続空き家というところで、相続についてのお話があったと思いますが、相続空き家の辺りか、子育て世帯が居住しやすいというところの30行目に、もし追加いただけるようであれば、家を相続するだけではなくて、住宅を購入するときに、次世代が購入することに対する税制優遇に関して、現状、親からの贈与に対して1,000万円が控除されるという形だったかと思いますが、東京など、かなり金額が高くなっている地域では、この次世代に対する税制控除なども考えていくという内容が入るとよりよいと思いました。ただ、税制は、国交省だけではない部分もあると思うので、この辺りは気になった点になります。

続いて、最近、不動産業や建設業の女性活躍や働き方のコンサルティングを増やすことが増えてきていますが、赤字26ページの働き方の改善で、「女性・外国人をはじめとする多様な人材の活躍に向けた魅力ある職場づくりにつながる取組の推進」と書いてはありますが、取組の推進と開示、そのことに対する助成金の付与、こういったものもあってもいいのかと。書き加えるとしたら、「取組の推進と開示を奨励する」というように書いていただいてもいいかと思いました。

続いて、今回のこの委員会と建築業界の委員会というところで、不動産売買に関する働き方について、書いていなかったかと思えます。同じく27ページに、「DXの推進による生産性向上及び新サービスの創出」と書いてあるのですが、不動産を売ることに限ってはDXが進んでいて、ネットでいろいろなマンションの様子が見られたりすると思いますが、働き方のDXや柔軟性はかなり低いと感じています。平日休みが多いところや、夜営業しているところもあるので、生産性向上や新サービスというだけではなくて、不動産業界の働き方に対しての推進、働く人に関しても書いていただくといいかと思いました。ありがとうございます。

【〇〇分科会長】      〇〇委員、ありがとうございました。

続きまして、ウェブで御参加の〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

今日が住生活基本計画の議論の最後の日ということになりますので、まず感想、そして、今さらながらと思いつつも、幾つか意見を述べさせていただきたいと思っております。

まず、今回の基本計画に関する感想ですが、人口減少や、それに伴う経済規模の縮小、将来を不安視する流れの中において、2050年という将来に向けて、希望ある住生活の確保を目指して、前向きな施策を講じるという内容に、いろいろな視点を含めてまとまっているということに関して、愛と勇気を感じる基本計画だと思っております。そうした基本計画の作成に参加させていただき、私としましても、大変光栄に思っている次第です。こうした感想を今回持たせていただきました。

そして、その上で幾つか、今さらながらのことでもあるかもしれませんが、意見を述べさせていただきたいと思えます。

まず、16ページです。4行目に、「誰もが」という表記がございます。「誰もが過度な経済負担を感じることなく」とありますが、誰もが家を買えるわけではないと思えます。あくまでも住宅取得能力の基準を満たしているということが前提になると思えますので、何の説明もなく「誰もが」という表記ですと、誤解を生じる可能性があるのではないかと一抹の心配を感じたところであります。

また、35ページの29から36行目、新しく住生活リテラシーに触れられている③のところ、住宅の性能や日本の伝統的な住宅様式についてのリテラシー向上が新たに記載されたと思うのですが、やはり一般の方においては、住宅の売買とか、賃貸とか、いわゆる不動産の取引に関するリテラシーの向上というものもストック社会においては非常に重要になってくると思えますので、その辺りも、もし可能であれば、付け加えていただけないのではないかと考えております。

もう一つ、8ページから始まります第1の(1)住宅政策の方向性と、(2)主な取得方針というところですが、この文章全体が、この計画の意図や趣旨を説明する、この計画の文書全体の要になる部分だと思っております。できるだけ簡潔で分かりやすい文章に、もう一段、精度を上げるよう、全体を見直していただければと考えます。例えば、赤字9ページの38行目から10ページの1行目にかけて、10ページの2行目から7行目などの文章を読んでおきますと、重複文が非常に長く、かつ接続詞もいろいろなものが多用されておりまして、スムーズに読解できないというところがあるかと思えます。この基本計画

の趣旨を伝える、意図を伝える一番重要なパーツに当たりますので、こういうところで分かりやすく理解しやすいような表現に、もう一段、精度を上げていただけると、この計画自体が非常に多くの方たちに浸透していくのではないかと考えております。

以上です。ありがとうございます。

【〇〇分科会長】 〇〇委員、御指摘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、よろしくお願ひいたします。

【〇〇臨時委員】 よろしくお願ひします。

防災やタワーマンションのことで何回か発言させていただいていたので、その流れで、1つ2つ言っておきたいことがあります。目標7の中で、「タワーマンションも含めた」云々ということで、タワーマンションも含めて、長寿命化、再生円滑化を図るということですが、その具体策が、次のページの「老朽化マンションの建替えや更新、要除却等認定マンションの」云々ということではあるのですが、タワーマンションの規模を考えれば、専門家に聞くと、災害などで被災したときに建て替えることはほぼ不可能ではないかということをする人もいますので、今後のタワーマンションの建て替えについて特化したような検討を行い、タワマンの建て替えについては、建設分譲した会社に一定の関与を求めるなどしたほうがいいのではないかと、1つ意見として述べさせていただきます。

それから、目標8、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中で、立地適正化計画というものの説明がいろいろ入っているのですが、神戸市がタワマンの立地規制をしているというようなこともありますから、この立地適正化計画によって、タワーマンションの立地についても自治体が一定の規制をできるというような考え方が、手引などをつくる時に入れられるかどうか、検討していただければありがたいと考えています。

以上です。

【〇〇分科会長】 〇〇委員、ありがとうございました。

〇〇委員、御発言よろしくお願ひいたします。

【〇〇委員】 おまとめいただいて、ありがとうございました。10回にわたって議論に参加させてもらいましたので、今感じていることを少しお話ししたいと思います。

まず、赤字8ページです。

今回の修正で、「市場」という表記がタイトルから文章の中に溶け込んでいるということが、今後の住宅政策の方向性がここに表れているのではないかと私は感じました。

これがダイナミックに今動いているのが、単身高齢者を中心とした居住支援の領域かと思っているところです。当然、市場を活用していくので、市場がうまく機能するような環境整備をどのように住宅政策として行っていくかということにいろいろ議論があったと思います。

まだ少し弱いと感じるのが、〇〇委員がおっしゃった相談というところです。〇〇委員が「ナビゲート」という言葉を使ってくださいましたが、私もその言葉は大事だと思っていて、福祉でいう相談とはやはり毛色が違うというところを、ひとつ皆さんで共有したほうが良いと思っています。

2つ目が、アフォーダビリティのところ、いろいろ書いてくださっていますが、自分が少し関わっている同じような居住支援をしている団体が、小規模不動産特定共同事業を目指しているのですが、そういった人たちと話をしていると、お金の単位が福祉と全然違って、ソーシャルビジネスという観点からの居住支援をしっかりと取り組んでいく必要が、物件確保という意味ではやはりあるのではないかと感じています。

もう1つが、市場でカバーできないところは公的なサービスで自ら提供していくということになるわけで、公営住宅はその中の1つだと思いますが、居住支援の領域で言えば、居住支援の体制整備をどのように住宅行政と福祉行政でつくっていくかということも、私は非常に大事なことだと思っています。

なので、その体制整備が行政サービスだという認識が、市町村の住宅行政を見ていると、公営住宅をやってきたとか、民間にあまり手を出してこなかったということで、非常にそこに難しさを感じておられるのだと思っただけで、やはりその役割は大きくなると思っただけで、それについては、今後、期待をしたいと思っただけです。

以上です。ありがとうございます。

**【〇〇分科会長】** 〇〇委員、ありがとうございました。

1点だけ、私から質問させていただいていいですか。

〇〇委員がおっしゃった「ナビゲート」というのは非常に重要であるけれど、福祉でいう相談とは違うというのは、具体的にどのようなことでしょうか。

**【〇〇委員】** まず、〇〇委員がおっしゃっているナビゲーションの対象は、情報があ程度あれば取捨選択して自分で意思決定できるような情報リテラシーがある人たちであり、かなりのハイポピュレーションをイメージしていると思います。一方で、福祉の側は、やはりハイリスクにアプローチしていくという考え方ですので、意思決定をするのにすこ

く時間がかかる、あるいは、その後もずっと伴走していかなければいけないという感じなので、対象者が大分違うものに対して同じ「相談」という言葉を使っているというところを、きちんと整理したほうがいいという感じかと思います。

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 発言の機会をいただきまして、ありがとうございます。〇〇でございます。

住宅関係、様々な課題について、分かりやすくまとめていただきまして、ありがとうございます。

この間、空き家とかアフォーダブルの関係では発言させていただきましたが、今回、住宅セーフティネットの関係で、今後、実施に当たっては、いろいろと御配慮いただきたい点を要望させていただければと思っております。

目標3の住宅セーフティネットの構築の部分でございます。

公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱としたセーフティネットの構築が今回うたわれております。昨年秋にスタートしました居住サポート住宅、都内でも始まったばかりではございますが、まだ認定は10前後かと思えます。これについて、今後、都としましても取組の強化が不可欠であると考えております。

住宅セーフティネットと言えば、都営住宅、公営住宅、東京都では約25万戸ございますが、それ以外に、住宅供給公社の約7万戸、それ以外の民間賃貸住宅、これまでの住宅セーフティネット住宅の部分は、登録住宅自体は全体で5万戸ほどございますが、いわゆる要配慮者のみ入れる専用住宅は、まだ1,000戸少々でとどまっているところでございます。今後、住宅セーフティネット機能をさらに持続的に強化していくためには、この民間住宅の部分をいかに増やしていくかが鍵になるかと考えております。

そうした中で、今回居住サポート住宅という制度が新たにスタートしたということは非常に期待しているところでございますが、一方で、賃貸住宅をお持ちの大家さんにとっては、従来のセーフティネット住宅と、この居住サポート住宅の違いや、役割分担、メリットやデメリット、まだまだ分かりづらい点が多々あることも事実かと思えます。こうした辺りを分かりやすく整理して発信していく必要が、今後、求められるかと思えます。

これに当たっては、私ども地方公共団体であるとか、宅地建物取引業、大家さん、いろいろな業界の団体とも意見交換しながら、こうした点を強化しながら取り組んでいって

ただければと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。ありがとうございました。

【〇〇分科会長】 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】 大変立派な計画が出来上がってきまして、住生活基本計画の全国計画が住生活基本法に基づく計画という形で、公営住宅法や建築基準法、省エネ法、住宅品確法というような計画の上位にある基本的な指針となる点では、全く問題ないと思います。

他方で、今回これを拝見しますと、分野横断とか、総合的とか、いろいろな部署との連携ということが随所に表れておりまして、具体的に申しますと、災害、福祉、消費者行政、都市行政、環境などというようなところをはじめ、子育ても含めています。ですから、これは、従前の建築分野における基本計画という色彩から、かなり範囲が広がってくる。だから、そういういろいろな範囲の行政に対して、上位計画だという言い方はできないとは思いますが、いろいろな分野において、ぜひ参照してもらう必要がある指針となる重要な計画であるという位置づけは持っていると思います。

それで、今回の全国計画を拝見すると、既存の計画との調和を図ってくださいとか、市町村レベルで各種既存計画と総合調整してくださいということを言っているのですが、やはり、国がつくる計画の相似形が都道府県にできて、また、その相似形が市町村にできていくというのが一般的な流れですので、住生活基本計画には書く必要はないと思いますが、分野を横断して考慮いただきたい具体的な計画や施策を、国のほうで、ある程度具体的に政策体系を予め明示していくということをしないと、なかなか総合行政や分野横断ということは進むのが難しいかと思えます。そのようなところをぜひ注意して進めていただければと思います。

以上、意見です。

【〇〇分科会長】 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】 〇〇です。

今回の基本計画をまとめていただき、本当にありがとうございました。

私からは、単純な指摘を1点と、意見を1点ということでよろしくお願いいたします。

まずは、本体ではなく、補足資料について1点申し上げます。

赤字45ページの一枚物の説明紙です。こういったものは多分いろいろなところに出て

いく機会が多いと思われましたので、気づいた点を申し上げます。

①から④まで4つボックスがあるのですが、右上の②のボックスだけ、いわゆるデータの下に、こういった②のことをやっていくと書いてあるのですが、ほかのボックスは、全て今あるものを右に変えていきますとか、こういうことをやっていきますということが書いてあります。このデータで示すということが、そもそもこのデータ1つが根拠かというようなこともありますし、もう少し分かりやすいデータの示し方もあると思います。基本的には、ほかのボックスと一緒に、このようなことをやっていきますと書いたほうが分かりやすいのではないかと考えております。ということで、これが1点目の指摘でございます。

2点目は、後半にありました建築分野の中長期的なビジョンの策定についてでございます。

建築物は、必ず土地、敷地、地面の上に建っております。ですので、建築基準法でいうところの敷地の扱いについても、併せて議論していただければとてもいいのではないかと考えました。

例えば、建築を「使いこなす」という言葉がありますが、その下の敷地、特に建築物と敷地が別の使用になったりすると複雑なこともございますが、そういったことも含めて、敷地についても、使い勝手がいいように、併せて議論していかれるといいのではないかと考えております。どうぞよろしく願いいたします。

【〇〇分科会長】 〇〇委員、御指摘ありがとうございます。

では、〇〇委員からよろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 まとめていただいて、ありがとうございます。

私は、2点、アフォーダビリティのところですが、主に住宅取得の話になっているのですが、居住サポート住宅が昨年の10月から始まり、例えば、サポート料に関しては別に基準を設けていませんので、実際、1,000円、2,000円あたりから始まって、その10倍、2万円ぐらいのサポート料ということも出てきています。これはそれぞれで自由ですが、アフォーダブルな価格は、住宅を手に入れるというところにおいても大事なのですが、一方、サービス提供のアフォーダビリティという視点では、こういうサービスを使っていく上での低所得者あるいは単身者、単身低所得者向けの確保ということを配慮すべきだということで、やはり触れたほうがいいのではないかと。住宅確保のみではないのではないかとというのが1点です。

もう1点は、前にも一度申し上げましたが、居住支援法人の50～60%が経営赤字であるということで、このままいくと、プレイヤーとしての居住支援法人の維持継続が非常に難しい。先ほどの〇〇委員の御意見と同じようなことですが、人材の育成ということのみならず、居住支援法人自体の経営や創業、その辺りをどう育成するか、つまり、ソーシャルビジネスとして継続性が担保できるような居住支援法人について社会的な不動産も含めて、どう育成するかというのが、単なる人の育成だけではなくて、少し強調する点を、「人材」という言葉のみならず、経営力であるとか、創業、業を興していくという、そのところをどう育成していくかということは相当大事になって、このままいくと、居住支援法人はどうなるのだろうというのは、あちこちから心配が出ている。この2点です。

箱のみならず、サポートに関するアフォーダビリティの確保はどうするのかという観点と、もう1つが、居住支援法人の維持継続、経営に関しての育成というもの、そこを強化していかないとプレイヤーがいなくなりますよということです。この2点を申し上げたいと思います。

以上です。

【〇〇分科会長】 〇〇委員、ありがとうございました。

続きまして、〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇臨時委員】 お取りまとめ、ありがとうございます。

私も、アフォーダブルの16、17ページのところですが、こちらは民間の賃貸住宅のことなどにも触れていただきまして、ありがとうございます。

その上で、目標の17ページのところに指標が入っておりますが、民間のというところが少し弱いような気がしております、子育て期の暮らしを支える住宅の数のようなところ、国のほうも補助金を打ってくださっている事業等もあると思うので、そういった指標が入れられないだろうかというのが1点目です。

もう1つは、29ページです。こちらに、まちづくりの観点等でいろいろ入れていただいている、移住、二拠点居住など入っていると思うのですが、6行目、「効率化が進むとともに、福祉等関連分野の部局との一層の連携を図りつつ」のところに、ぜひ「教育」も入れていただければと思っております。

やはり子育て世代、教育の施設は、非常に移住や二拠点居住、重要な観点ですので、35ページにも同じような記述があると思っておりますので、「教育」を入れていただければと思っております。

最後に3つ目ですが、住生活のリテラシーに対して、住民も含め、皆さんが理解を深め

ていくというのは非常に大事だと思います。例えば、中学生、高校生が見ても、今、日本の状況がどういうことなのか、自分たちが住宅を取得するときにはどのようなになっているのか、どういう可能性があるのか、そういったことが分かるようなホームページのしつらえを御準備いただけたらありがたいと感じております。

以上です。

【〇〇分科会長】      ありがとうございました。

では、〇〇委員お願いいたします。

【〇〇臨時委員】      少し変わった分野になりますが、アメリカが今度、パリ協定から離脱するということになりました。それから、中国についても、家庭内電力の約80%は化石燃料をいまだに使っていると。こういう情勢下で日本の省エネ基準というのは非常に厳しくする方向で、個人が負担するコストに対してどれほど地球温暖化の低減に貢献できるかという指標をあまり示されないまま、とにかくアメとムチで目標を達成しようというのが現状かと思えます。

このことだけをテーマとしているわけではないですが、総じて言えることは、数値目標が立てやすく実現可能なテーマについては、非常に具体的な方策があって着々と進められている一方で、例えば、国土の利用や立地適正、個人の権利、あるいは既得の権益に抵触するようなものについては、どうも及び腰で、イメージとしては、市場に委ねさせていただきますという感じを受けています。

今回、この答申、非常に多様な分野で構成されていて完成されるわけですが、その実現、実施に向けては、分野ごとのスピード感があまりにも異なっているのではないかと、あるいは、優先順位がどうかということについては、あまり触れられていない。そんなことをざっくりと感じていますので、感想だけ申し上げさせていただきました。

以上です。

【〇〇分科会長】      御意見ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇分科会長代理】      〇〇です。

本当にいろいろな意見が出た中で、事務局、忍耐強く御対応いただきまして、どうもありがとうございます。非常にバランスの取れたアウトプットになったのではないかと思います。

空間的なことを考えてほしいということと、全部を市場でカバーするという話は少し無

理があるのではないかということをごまかしてコメントしてきましたが、そこも文書として反映いただけたと思っています。

今日は、パブリックコメントをざっと拝見していたのですが、なかなか幅が広いコメントがいろいろ出てきていて、これを全部対応されるのは大変だったと思うのですが、ただ、やはり対応し切れていない話としては、セーフティネットがまだ十分ではないのではないかと、人材育成はやはりきついですよねとか、あと、〇〇委員が御指摘されたタワマンの問題とかも別にあるかなということで、ちょうど今、〇〇委員、それから〇〇委員も御指摘されたところですが、市場でやるのが難しい部分というのがどうしても増えてきていて、それに対して、どう対処すべきかについては、引き続き考えていかないといけないということが、やはり大きな課題かと思いました。

それと、やはりスピードアップです。置いておくだけの計画ではなく、スピードアップして進めていただきたいということを希望として申し上げたいと思います。どうもありがとうございました。

【〇〇分科会長】 〇〇委員、ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 様々な課題をここまでまとめてくださいます、どうもありがとうございます。

2点、コメントをさせていただきたいと思います。

資料の11ページから、「住まうヒト」の視点ということで、4つの目標が掲げられていて、最初が高齢者で、次が若者と子育て世帯、次が住宅確保要配慮者で、最後が先ほどもあった「誰もが」というユニバーサルなものになっています。高齢者の単身世帯をどうするか、その後の相続をどうするかなど、高齢者を取り巻く住宅の環境が非常に厳しいというような実感もある中で、目標1が高齢者になっているのかもしれないのですが、目標4にある、誰もが安心して希望する住宅を確保できるんだ、住生活を確保できるんだということをヒトの視点として最初に打ち出すという打ち出し方もあったかもしれないと思いました。

そういう意味でいうと、目標1のところ、「高齢者が孤立せず」とターゲットを明確にする書き方もありますが、「高齢になっても」というようにして、誰もの課題なのだという書き方に修正するというやり方もあると思いました。

それからもう1点ですが、今回、先ほどの建築分科会の話も含めて、ストックを活用し

て使いこなす時代へと転換していくということで、今回のこの基本計画でいうと、目標7のところ、新築時に、50年後、100年後の維持管理や解体、あるいはリノベーション活用のコストや技術を見据えるという視点がとても大切かと改めて思ったところもあります。そういったところが少し記述されてもいいかと思ったところです。

以上でございます。

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 複数回にわたる分科会でのいろいろな意見、そしてパブリックコメントを踏まえて、大変適切にまとめていただいたということで、これからの発言は参考でございます。

目標5、18ページですが、「住宅ストックの形成」とあります。健全なストックが住生活の安寧の基本になりますので、この目標は基本だと思います。

そして、20行目あたりに、リフォームを促進と書いてございます。これも本当にそのとおりだと思うところであります。

ただ、リフォームの促進については、これまでも言われてきており、既視感があります。海外ですと、特に政策として促さなくても、追加投資が自分の資産価値の上昇につながるため、個人が自律的に取り組む傾向にあります。日本は追加投資しても、それが自分の資産価値にならない、極端に言うと、無駄になってしまう。これにより、日本では自律的な投資が十分でないのだと思います。

そこで、20行目、「促進」と書いてあり、その中に当然含まれるかと思いますが、例えば金融の観点からは、資産形成や資産の経営、長期のリバースモーゲージ、リースバックなども踏まえた長期の資産形成、あるいは経営という観点からは、追加投資に減価償却を認めるとか、今まで繰り返さしてきたが、なかなかうまくいかないことに対してブレイクスルーする、そういう支援を希望したいと思うところです。

以上です。

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

そろそろ時間でございますので次にいきたいと思いますが、今までいただいた御意見や御指摘に関して、まず事務局から、回答すべき点や全体を通じてのコメントなどがありましたら、御発言をお願いいたします。

【住宅戦略官】 委員の皆様、多岐にわたる御指摘、御意見をいただきまして、ありが

とうございます。個別の分野の記載ぶりについての意見も多くあったと思います。これについては、事務的に1つ1つ、計画全体のバランスなども見ながら、可能な範囲での反映をさせていただいて、また、大月分科会長とも相談しながら方向性を検討していきたいと思っております。

また、大きな方向性について、計画の基本的な方針についての御意見ですとか、あとは全体の概要についての御意見などもいただいて、これについては、行政部内でも議論を積み重ねてきている中でお示しさせていただいているというところで、ここからどこまで反映させられるのか、内部で議論をして方向性を決めていきたいと思っております。

以上でございます。

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

今日は、様々な御意見をいただいておりますが、これらの取扱いにつきましては、私と事務局で対応を考えていきたいと思っておりますので、今後の取扱いにつきましては私に御一任いただければと思っておりますが、御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【〇〇分科会長】 ありがとうございます。

それでは、本日の議事は以上となります。

本日の住宅宅地分科会は、住生活基本計画の見直しに向けた最後の分科会となりますので、ここで宿本住宅局長から一言お願いいたします。

【住宅局長】 大変ありがとうございました。住宅局長の宿本でございます。事務局を代表いたしまして、一言御挨拶を申し上げたいと思っております。

委員の皆様におかれましては、一昨年10月から本日まで、計11回にもわたり、大変熱心に御議論をいただきましたことを心より感謝を申し上げます。

何より、まずは本分科会を分科会長として取り仕切っていただきました大月分科会長に御礼を申し上げます。また、本日はいらっしゃいませんが、齊藤前分科会長にも、この場を借りて御礼を申し上げたいと思っております。

特に大月分科会長におかれましては、毎回の議事進行に加えて、5月には分科会長ペーパーを提示いただくなど、分科会での議論の活性化を促していただくほか、10月には建築分科会の場で住宅宅地分科会を代表して御発表いただくなど、これまでになく取組を行っていただき、誠にありがとうございました。

また、分科会長を補佐しつつ、都市計画的な観点から大所高所の御指摘をいただいた谷

口分科会長代理のほか、3回目の会議では、2050年を見据えた大きなビジョンをプレゼンしてくださいました大月会長、中川委員、池本委員、また、それぞれの専門分野を代表して議論を一層深めるプレゼンテーションをしてくださいました井上委員、奥田委員、堀江委員、宮野委員、桑原委員、森委員、中城委員、野澤委員、馬場委員、吉田委員、市川委員、鈴木委員、オブザーバーの都市再生機構、住宅金融支援機構の方々をはじめ、分科会で大変建設的かつ貴重な御意見をいただきました全ての委員の皆様方に御礼を申し上げたいと思います。

さて、今回の住生活基本計画の見直しの議論に当たりまして、2050年の住生活の姿を見据えて、当面10年間になすべきことについて御議論をいただきたいをお願いを申し上げてまいりました。

戦後の住宅難の解消に始まる我が国の住宅政策は、量から質へ、そして市場重視へと社会から求められるものの変化に伴って対応してまいりました。そして、今、人口、世帯の減少と、これに伴う相続空き家の増加や担い手の減少、外国人の増加といった大きな流れの中で、2050年カーボンニュートラルの要請やDXの進展、災害の激甚化・頻発化等々、様々な課題に直面しているわけであります。そのような中で、住宅政策に求められるものは何か、中長期的に住宅政策がどのような役割を担うべきかといった問題意識を持ち、私ども事務局も審議会の議論を整理してまいりました。

今回の住生活基本計画（案）の冒頭の基本的な方針にまとめていただきましたように、昨年4月に全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務づけられ、新築住宅については、質誘導していくという枠組みがおおむね完成をした一方で、既存住宅の維持管理や流通の市場環境整備はいまだ不十分であります。

新築から維持管理を通じた住宅の質の評価方法や、それを支えて誘導していく住宅金融や税制の仕組みなどは今後の大きな課題であると思っております。そうであるとともに、住宅政策の伸び代でもあると考えております。

また、新しくまちをつくっていく、つくり変えていく、再開発をしていくといった仕組みが存在する一方で、今後、大量に相続空き家が発生すると見込まれる既成住宅市街地において、空き家を適切に流通させ、若者や子育て世帯の住宅として活用する、供給するといった手法の整備もこれからの課題であります。

さらには、昨年10月にスタートいたしました居住サポート住宅の普及をはじめ、分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の確保を通じて、総合的かつ

包括的な居住支援を実現していくこと、これも重要な課題であると考えております。

また、これらの取組や住宅市場を持続的に支えていくためには、生産年齢人口の減少などに伴う担い手の減少を悲観するのではなく、デジタル技術を活用しながら、あらゆる主体で連携・協働していく、こういった枠組みの構築も求められていると認識しております。

今回の計画案におまとめいただいた住生活の姿は、私ども国土交通省だけでは到底実現することはできません。今回の議論に御参画いただいた住宅業界や関連分野の皆様をはじめ、大学等の教育機関、マスメディア、地方公共団体の皆様、そして居住者一人一人が2050年の住生活の姿を見据えて、同じ目線で行動していくといったことが肝腎であると考えております。

現在、建築分科会において建築分野の中長期ビジョンの策定に向けた御議論を進めていただいているところでありますが、住宅の分野、建築の分野、それぞれにわたる様々な議論が関係者の間で共有され、大きなうねりとなって新しい政策を生み出す議論となっていることを実感しております。

また、住宅局長といたしましては、新しい政策における国土交通省住宅局の役割を改めて考え、整理し、確認をしつつ、この組織のあり方についても考えていかなければならないと思っております。このことも含めて、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、安心安全で魅力ある住生活の実現に向けて一層努力をしてまいります。

本日、新たな住生活基本計画（案）を御了承いただきました。今後、無事に閣議決定がなされれば、計画に基づき、それぞれの施策をしっかりと実行に移していくことが何より重要であると考えております。委員の皆様におかれましては、引き続きの御指導を何とぞよろしくお願いしたいと思っております。

今日は最後ですので、私も所感だけ述べさせていただきたいと思っております。

私は住宅局長でありますので、住宅政策についてはプロとして自覚を持ってやってきました。少なくとも住宅局内では私が一番詳しいと自負してやってきました。その私でも、この1年半の議論で大変勉強させていただきました。さらに、本日の議論を見ても、まだまだ議論の余地があるのかもしれませんが、また、様々な課題が今回の計画で全て解決すると言えないということも事実であります。

繰り返しになりますが、委員の皆様方におかれましては、引き続き住宅局の政策、施策に御指導いただきますようお願いを申し上げます。

最後に、改めまして、大月分科会長をはじめ各委員の皆様方に心より御礼を申し上げます。

と思います。誠にありがとうございました。(拍手)

【〇〇分科会長】 宿本局長、ありがとうございました。

最後になりますので、私のほうからも若干御挨拶申し上げさせていただきたいと思いません。

まずは皆さん、非常に多様な観点から、真摯に御議論、御意見を賜りまして、大変ありがとうございます。今回の住生活基本計画は、従来とは少しモードが違うなということを経つかの方面から私も御意見を賜っております。

それはなぜかという、恐らく、今、日本の社会が直面しているのが、コロナ禍を経まして、DXとかAI、これが極端に、物すごくいい意味で進んでいる、逆に、コロナ禍でいろいろ住宅において痛い目に遭った人をどうするかという対応策として、先ほど来、居住サポート住宅という話がありましたように、居住支援策も充実してきつつある。こうしたコロナ禍から学んだことが、社会、目の前で今、リアライズしている。

一方で、昨今の住宅高騰で、「アフォーダブル」という言葉が非常にはやってきて、これにどう対応するかということも迫られております。

同時に、今年の1月に政府のほうから方針が出ましたが、外国人との共存共生の問題、それから、常に多発しております災害の対応、あと、常に課題になっておりますCO<sub>2</sub>対策、実はこういうものが全て住生活基本計画に盛り込まれておりますが、これはよく考えてみると、日本だけの問題ではなく、先進国ではどの国も共通して取り組まなければいけない問題であるかと思えます。これが、特に外国人とか、アフォーダブルとか、CO<sub>2</sub>対策、こういうものが満遍なく盛り込まれているということで、非常に国際的な共通性の高い計画をつくることができたのではないかと考えております。

中でも、今日も議論がございましたように、住宅のストックの流通を本気で考えようじゃないかということが非常に大きな柱になっているかと思っております。

これは建築分科会でまとめられたような、予見されてきた大転換が今起こっているのではないかということの裏返しでもありますし、今、住宅高騰のさなか、新築ではなく、既存住宅に目を向ける必要があるのではないかということを経民が少しずつ気づいている中で、このストック流通を今後具体的にどのように技術化していくのか、パッケージ化していくのかということは本気で考えなければいけないということがきちんとうたわれていてよかったと思っております。

今日も御意見の中で、今回の計画が非常に幅広く、他分野と相通ずるところがあり、あ

る意味、概括的過ぎるのではないかという御意見もございましたが、これは住宅局のほうで、今回、2050年からのバックキャストということを考えておられるということで、考えてみたら、もう21世紀は4分の1終わっていて、あと半分まで残り4分の1をどう見据えるかという、少し中長期的な観点から見ているというところで、これも今回の計画の1つの大きな特徴であり、現状に目を向けながらも、将来のあるべき姿を示すというところで、ある程度の成果が収められたのではないのかと思っております。

〇〇委員御指摘のように、非常に範囲が広いために、では、具体的にどうするかということが、来年度からの政府及び我々専門家の仕事になっていくと思いますが、この実現に向けて、産官学協力しながらやっていかなければいけない宿題がここに示されたと思っております。

本日まで、たくさんの御意見をいただきまして、誠にありがとうございました。(拍手)  
ということで、それでは、進行を事務局にお返ししたいと思います。

**【住宅戦略官】** 大月分科会長、進行をどうもありがとうございました。また、本日御出席の委員の皆様におかれましても、計11回、長期間にわたる御審議、誠にありがとうございました。

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 —