

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第67回）

令和7年11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。

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、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、23名の皆様に御出席を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。

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】 皆さん、おはようございます。それでは、議事を始めたいと思います。本日の議事は、住生活基本計画（全国計画）の素案についてでございます。議事に先立ちまして、まずは資料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ページは、これまでの経過でございます。2ページ目でございますけれども、本日は第67回ということで、住生活基本計画の素案を提示させていただきます。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。いよいよ計画の取りまとめに向けて最終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。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

本日も2050年に目指す住生活の姿を見据え、活発な議論をいただけることを期待しております。

それでは、議事に移りたいと思います。本日は住生活基本計画の策定に向けた全国計画（素案）について、皆様と議論を進めてまいります。まずは事務局より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。資料3の住生活基本計画の素案本文と資料4の補足資料を用いて御説明いたします。素案は、本分科会における御議論を整理した中間取りまとめをベースとしまして、今年度末に閣議決定することを想定した住生活基本計画の形に整理をしているものでございます。

まず、素案の目次でございます。第1から第4といった構成は、住生活基本法の規定にのっとっているものでございます。第1、基本的な方針は中間取りまとめの3ポツ、検討の方向性をベースとして構成をしています。第2の目標並びに基本的な施策は、中間取りまとめの①から⑩の項目名をほぼそのまま11個の目標としております。また、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点ごとに指標を記載してございます。第3は、7月の分科会の資料7、大都市部における住宅の供給等、重点的に図るべき地域をめぐる議論などを踏まえまして作成をしてございます。第4は、横断的な論点について記載するパートです。中間取りまとめの3ポツ、検討の方向性の最後のパラグラフに記載されていた内容なども踏まえております。別紙については、現行の住生活基本計画にある、別紙3誘導居住面積水準、別紙4最低居住面積水準を削除してございます。

以上、構成の御説明でございます。

ここで資料4の補足資料を御覧いただきたいと思います。1ページは、本分科会における議論の当初から御覧いただいている100年を見渡した年表でございます。戦後の住宅不足への対応に始まった住宅政策は、左下に記載の公庫、公営、公団などによる住宅資金と住宅の直接供給を核として、都道府県ごとの公営住宅の整備事業量を国が定めて通知するトップダウン型の住宅建設5か年計画の下で計画的に住宅の新規供給、大量供給を進め、住宅の量的充足や床面積を中心とした居住水準の向上などに対応してきています。そして、2000年頃から国民の多様な居住ニーズを効率的に満たすシステムを構築するため、住宅資金と住宅の直接供給ではなく、住宅資金と住宅の民間供給に対して必要な施策を講じ

るスタンスへ移行することとなり、これを市場の環境整備、誘導、補完と表現されてきました。

例えば２０００年の住宅品質法の施行を皮切りに、主に新築住宅の性能を示す物差しとその評価方法が確立され、長期優良住宅制度ができ、性能が明示された住宅を求めることができる住宅市場が目指されてきました。また、公営住宅が支えてきたセーフティネットでも同様で、民間供給の賃貸住宅を主な対象としたセーフティネット登録住宅制度などが整備されてきました。こういった経緯の中で、これから２０５０年を見据えて住宅政策をどう考えるかということを御議論いただきました。

２ページをお願いします。これは素案本文、第１、基本的な方針に記載しているものをまとめたものです。これを通じて今回の議論を確認させていただきたいと思います。「住まうヒト」の観点では、増加する高齢単身世帯への対応や全体に占める割合は減少するものの、急増している正社員、共働き子育て世帯をはじめとする子育て世帯への対応の必要性などが指摘されました。「住まうモノ」の観点では、先ほど言及したように新築住宅の質に関する物差し、評価方法、それを評価する評価機関、そして質の高さを実現する供給体制が実現されてきた結果、本年４月の省エネ基準適合義務化に至っております。主に２０００年以降の性能が明示された住宅ストックと、そのほかの築年数が経過した住宅ストックも含めて、県に大量の住宅ストックが存在する中、これから２０５０年に向けて比較的利便性の高い既成住宅地において戸建て、マンションともに大量の相続を迎えるとの御指摘があり、既存住宅の本格的な有効活用が求められる状況にあります。

「住まいを支えるプレイヤー」の観点では、生産年齢人口の減少の中でも住宅市場を支え続けるために、あらゆる関係者が相互に連携して取り組む必要性や住宅市場の変化を踏まえた国や地方の役割について御指摘がありました。これらの２０５０年までの変化などを踏まえつつ、中間取りまとめの①から⑪の関係性の議論においては、アフォーダビリティとサステナビリティが着目され、ある意味、この２つをめぐる危機に直面していると捉えた上で、大量に存在する既存ストックが継承され、最大限に活用される循環型のシステムの市場で支えていく社会を目指す必要があるといった御議論がございました。そのために、これからの住宅政策の方向性をどう考えるか。前回、前々回のキーワードに関する御議論を振り返りますと、選択と集中、誘導と規律による持続可能でアフォダブルな住宅・住宅地の確立。世代を超えて住み継がれるサステナブルな循環社会、ストックマネジメント、市場機能と福祉の連携といった御意見がございました。

これらは拡大志向で新築住宅のみによる対応ではなく、限られた住宅・住宅地、マンパワーを効果的に活用する住宅市場と住宅市場を賢く進化させることで、住宅政策の多様な課題へ対応していく、このような共通的な考え方があると捉えまして、市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化という住宅政策の方向性、キーワードとして整理をしました。また、キーワードに関する議論では、持続可能で多様性を尊重した住生活、誰もが実現できる、住宅弱者が存在しないといった御意見がございました。人生100年時代の中で、従来の住宅すごろくでは賄い切れない多様な住まい方や価値観、また、1人の長い一生の中でも様々な世帯属性に置かれるという多様性、このようなことをしっかりと支えるハード、ソフト両方の基盤を再整備する必要があるという共通的な考え方があると捉えました。そして、人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築という住宅政策の方向性、キーワードに整理をしました。この2つの大きな方向性を持った住宅政策により、上段の目指す社会を支える必要がある。そういったストーリーとして整理をさせていただきます。

(1)の方向性に従いまして、目標①から⑩が位置づけられますが、それらに共通的な、具体的な手法について(2)に主な取組方策として4つに整理をさせていただきます。緑の部分です。まず、左上から住宅の継承を支える維持管理・流通に係る評価・金融制度の整備。ニーズに応じた賃貸住宅を選択できる市場環境整備の更なる推進。バランスのよい除却、新築、建替え等による継承されるストックの形成などを進めることで、人生100年時代の中で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を推進すること。続いて右上ですが、利便性の高い既成住宅地の相続住宅等の有効活用に向けた枠組みの整備。住宅ストックの円滑な継承・活用を促す規律とインセンティブの確立。公営住宅等の公的賃貸住宅、住宅団地のストック価値を活かした柔軟活用などを進めることで、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を推進すること。

左下です。居住支援協議会等を通じた居住支援体制の整備。公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の強化。住宅・福祉分野の連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の確保などを進めることで、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を進めること。最後、4つ目は限りある専門技術者・技能者による質の高い住宅の新築及びリフォームと幅広い担い手による住まいの適切な維持管理を支える体制の構築。居住者に対する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等を進めることで、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、協働の推進を実現していくこと、以上の住宅政策の方向性と主な取組方策の下、目標①から⑪を位置づけてございます。

続いて３ページは、１１の目標ごとに２０５０年に目指す住生活の姿と当面１０年で取り組む施策の方向性を端的に並べておりますが、このレベルでは中間取りまとめのものと基本的には同じものとなっております。

ここで素案本文のほうに戻っていただきまして、７ページでございます。ここからは目標ごとに、これまでに委員の皆様からいただいた御意見の反映の仕方などに絞って御説明させていただきます。まず、構成についてですが、中間取りまとめをベースとする２０５０年に目指す住生活の姿を掲げた上で、当面１０年で取り組む施策の方向性と施策例をまとめて基本的な施策として整理をしています。１０年のほうが白丸で、施策例のほうがボツで記載しています。基本的な施策を分類してゴシック体の小見出しもつけています。

なお、計画素案の形にするに当たり、いずれの目標においても文言の適正化等を加えてございます。

目標１では、〇〇委員から高齢期に向けた早期の備えの段階での情報提供や相談機能の充実が重要であるとの御意見をいただきましたので、２９行目以降にその旨を追記してございます。

続いて目標２です。こちらでは２８行目以降の比較的可利便性の高い既成住宅地における相続空き家等の活用について、施策例として機運醸成、所有者、取得者に対する支援、更なる促進策の検討と記載をしています。

なお、〇〇委員から賃貸住宅に関する記述が不足しているのではないかと、〇〇委員から若年期からの資産形成についての記載が必要との御意見がございましたが、これらに関するものは、どちらかというと目標４に記載をしてございますので、再確認、その旨を記載してございます。

続いて目標３です。こちらは基本的に中間取りまとめをそのまま記載をしてございます。目標４をお願いします。こちらでは〇〇委員から、ライフスタイルに合わせた賃貸の重要性、〇〇委員と〇〇委員から、若者、子育て世帯向けの賃貸住宅や都心部や民間の賃貸住宅の重要性について御指摘がございました。これらを受けまして１４行目、空き家のサブリース、比較的状态のよい空き家を賃貸流通させる取組。１６行目、賃貸を含む選択肢の充実。２１行目、アフォードダブルな賃貸住宅市場に向けてＪＨＦに取り組んでいただく旨

を記載してございます。また、〇〇委員から、住むことを目的としない住宅購入に対する懸念や、〇〇委員と〇〇委員からも関連する御意見がございましたが、３２行目に住宅需要が逼迫する地域において、住宅・宅地が居住のために適切に活用・流通される実需に基づく住宅市場の形成に向けた方策の在り方の検討と記載してございます。

１３ページには、「住まうヒト」関連の指標を記載してございますが、指標については、後ほどまとめて御説明いたします。

目標５をお願いします。ここから「住まうモノ」の視点になります。１５行目からの住宅ストックの性能向上に関する施策を再整理してございます。１６行目からは、市場の誘導として持家・借家双方の性能向上を促す施策を、２２行目からは市場の環境整備として建設住宅性能評価の実施拡大などについて分類、整理をしてございます。中間取りまとめの居住面積水準に関する記載を踏まえまして、２４行目から２６行目のように記載をするとともに、別紙１に面積に関する記述を追加していますので、後ほど御説明いたします。２７行目以降は、中間取りまとめでは一団地認定、建築協定という具体の制度に言及されていましたが、計画素案では、これらを包含するように既存住宅ストックの円滑な更新等に向けた建築規制の見直しの推進と記載をしています。

目標６です。前回の分科会でアフォーダビリティとサステナビリティを支える中心的なシステムであると複数のコメントをいただいたパートになります。１２行目から、適切な維持管理の推進に関する施策を再整理してございます。１５行目に維持管理・点検等の方法の確立や相談体制の構築などを置きまして、２０行目から住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築。それを活用した住宅の資産価値を評価するローンの提供など、インセンティブが付与される環境の整備と記載をしています。また、〇〇委員からインスペクションや瑕疵保険等の普及に関する御意見がございました。３２行目、インスペクションの実施の「徹底」とつけまして、より強調して記載をするなどの追記をしてございます。

目標７です。〇〇委員から終末期ではなく終末という言葉のほうがよいという御意見をいただきましたので、タイトルを修正してございます。１６行目以降の空き家対策の推進に関する施策を再整理してございます。また、〇〇委員からマンションの再生に関する御指摘をいただいております。３８行目以降、中間取りまとめから引き続きマンションの再生について記載してございます。

目標８、サステナビリティ、持続可能な住宅地のパートです。こちらでは全般的に〇〇

委員の御指摘を踏まえまして、立地適正化計画に基づく居住の誘導と市場を通じた立地の誘導と言葉遣いを整理してございます。〇〇委員や〇〇委員から外国人についての御指摘がございました。３４行目に増加する外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた対応を記載しています。なお、外国人については、第４にも記載をしてございます。

続いて目標９です。〇〇委員、〇〇委員から避難所に行かずに済むことが大事であるといった御意見をいただきました。６行目に、自宅にとどまる選択肢等も可能となるという目指す姿を記載してございます。〇〇委員から浸水対策への言及をとという御意見がございました。２２行目から、住宅地における浸水対策等の推進という方向性と施策例を記載してございます。

続いて目標１０です。〇〇委員から、建設技能者に対するリスペクトの醸成、技術に対する評価の向上といった御意見がございました。中間取りまとめと同様に、住宅建設技能者への理解の促進、技能の見える化や職業改善の促進と記載をしてございます。なお、前回の分科会で、本分科会と並行して御議論いただいていた住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会の取りまとめ案を資料提示してございましたが、こちら、先月、取りまとめられてございます。その中にも選ばれる業界、職場への変革といった視点がございまして、これらを踏まえて今後、中長期ビジョンの策定に向けて議論を深めていく予定でございます。〇〇委員から女性活躍に関する記載の充実について御意見がございました。２４行目からの担い手の確保・育成では、２５行目の白丸、こちら、住宅に特化した記載を、そして３１行目からの白丸、こちらは建設業全般に共通的なものとして分類をして記載をしておりますが、この両方に女性の担い手に関して記載をしてございます。

また、こちらのページでございますが、〇〇委員から不動産コンサルティング促進のための環境整備の必要性について御意見がございました。８行目に情報提供プラットフォーム等の充実・整備といった記載を追記してございます。

最後、目標１１でございます。〇〇委員から地方自治体の大都市と地方、あるいは規模による違い、小規模な自治体への支援、そういったものの重要性について御指摘がございました。地方公共団体との関係については、この計画策定後に地方公共団体とよくコミュニケーションをとる必要があると事務局としても認識をしてございます。３０行目に、そういった趣旨のことを記載、追記してございます。

以上、目標１から１１の第２のパートにつきまして、いただいた御意見の反映の仕方などを中心に御説明させていただきました。

続いて第3でございます。こちらは関東、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ございます。現行の住生活基本計画でも、郊外型の新市街地開発は厳に限定すると記載をしております。今回は、これまでの御議論を踏まえまして、生活・交通利便性も考慮して厳に限定するといった書きぶりにしてございます。今回、現行の記載と最も異なるのは、22行目の辺りからでございますが、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、放置空き家、相続空き家等も含めた既存の住宅や住宅地、これら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いったことを記載してございます。また、〇〇委員から市街地の更新のための新築という観点の御意見がございました。こちら、全般的に「更新」ですとか、「建替え」といった文言を使っております。

続いて第4、横断的な論点について記載するパートでございます。現行の住生活基本計画では、5項目ございますが、ここでは7項目ございます。(2) 建築行政との連携、(6) 住生活リテラシーの向上が新規になります。また、現行に統計調査等の充実等といった項目がございますが、こちらは(4) デジタル技術・データの活用に再構築をしております。

(1) の③に戻っていただきまして、こちらには中間取りまとめの3ボツ、検討の方向性の最後のパラグラフの記載を踏まえまして、交通などとの連携、ジェンダーの主流化、外国人との秩序ある共生といったことを記載してございます。なお、先ほど言及しました(2) 建築行政との連携は、前回、〇〇委員からお話がございました建築分科会への期待を踏まえまして、追記をしたものでございます。

続いて別紙1でございます。住宅性能水準です。こちらの構成や項目は、基本的には現行の住生活基本計画と同じでございますが、住宅の規模につきましては、現行計画では別紙3、別紙4に誘導、最低居住面積水準があるので、別紙1では触れてございません。今回は別紙3、4を削除してございますので、別紙1、こちらで住宅の規模にも言及してございます。具体的には12行目以降、①の2段落目に中間取りまとめの⑤に記載されていたものをこちらに持ってきてございます。

続いて別紙2、居住環境水準です。こちらも現行の住生活基本計画の記載を基本的にはそのまま持ってきてございます。1つ、(3) の②として立地適正化計画に基づく持続可能な都市構造への配慮について、今回、新たに記載をしております。

別紙3、公営住宅の供給の目標量の設定の考え方といったところでございます。こちら

は住生活基本法に基づきまして、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ございます。基本的には現行の住生活基本計画を踏襲してございますが、本分科会での議論を踏まえまして、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、そして、その更なる活用について言及をしてございます。

補足資料の続きでございますが、4ページ、5ページは現行の住生活基本計画の成果指標の一覧でございます。右端に今回の指標案との関係を記載してございます。継続ですとか、要件を変更して継続ですとか記載をしてございます。

続いて6ページですが、今回は住生活基本計画素案の中に目標値を定める成果指標と目標値は定めない重要観測指標の2つを記載してございます。

7ページ、8ページが、その素案の中に記載していたものをまとめて記載をしているものでございます。白丸が成果指標で、黒丸が重要観測指標でございます。8ページの真ん中辺りでございますが、主に目標8、持続可能な住宅地に関する議論を踏まえたものとして、居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合、住宅需要の高い地域における空き家等活用促進区域の指定数、重要観測指標として都市部における使用目的のない空き家数といったものを記載してございます。

8ページの真ん中、既存住宅取引及びリフォームの市場規模の関係で、9ページを加えてございます。こちらは去年10月の分科会から提示をしているものでございますが、下の出典にございますとおり、既存住宅の流通件数は所有権移転登記の件数をベースとしています。なお、現行の住生活基本計画では、同様の指標について住宅・土地統計調査から算出しているものを使っていますが、今回はこの登記件数をベースとした数値を利用するという案にしてございます。住宅・土地統計調査では、5年ごとの調査時点で、現にお住まいの方が、この5年の間に既存住宅を購入して引っ越してきましたと回答された場合に1カウントになります。登記件数をベースとするものにしますと、例えば住宅・土地統計調査の調査時点で空き家であっても、それ以前に取引があれば、その時点で1カウントになります。また、売買後に建て替えられたとしても、取引時点で1カウントとなりますので、既存住宅の流通の様子がより顕著に示されるものと考えてございます。

以上、素案に関する御説明でございます。最後、10ページについて、国際室から御説明いたします。

【国際室長】 国際室長、中尾と申します。このたび住宅建築分野の海外展開に向けて、

住宅・建築海外展開連携協議会と題しまして、通称 J－H A B と名づけまして取組を開始することとなりましたので、御説明をいたします。背景・必要性についてですが、近年、海外の多くの国において住宅不足の問題、あるいは住宅のアフォーダビリティの問題が社会的な課題となっているところを我が国、民間企業の海外展開にとってチャンスにしていきたいと考えております。我が国の住宅産業の高品質な生産体制が世界的に評価をされておりまして、こういった優れた技術、制度、ノウハウに対する要望も高いと考えております。一方で、個々の民間企業だけでは解決が困難なビジネス障害等の様々な課題がありまして、こういった課題に対して官民が連携した海外展開の推進を取り組んで、ビジネスチャンスを最大化していきたいと思っております。

これによって我が国、住宅産業の発展、我が国の経済成長、国際社会への貢献ということに関して推進していきたいと考えております。名称については、住宅・建築海外展開連携協議会、英語で Joint Conference for Housing Architecture Overseas Business Development としましたが、この文字から J－H A B と名づけております。このハブという言葉の響きのとおり、J－H A B の多様な関係機関の関係者のハブとなって、官民の連携体制を構築して、海外展開する先の国、地域ごとの課題の障壁等の解決に向けて戦略に取り組んでいき、新たな体制、仕組みの下、住宅・建築分野の海外展開をオールジャパンとして強力に推進してまいります。J－H A B の目的については、2 つのつなぐという意味を込めて 2 本柱で取り組んでまいります。

1 つ目は、今年度からの取組として多様な関係者をつなぐということで、官民連携体制をつくり、定期的、随時の情報交換と交流の場を立ち上げます。まずは企業が海外展開に当たって直面する課題やニーズを吸い上げていこうと思います。また、2 つ目のつなぐとして、課題と解決策をつなぐという取組を来年度からの取組としていこうと思います。対象国、地域を選定して、その国、地域ごとの課題やニーズのリスト化を行いまして、解決策などを定めたアクションプランを順次、来年度から策定作業に取り組んでいきます。アクションプランはおおむね 5 年を予定しておりまして、在外公館や国際機関等とも連携し、アクションプランに基づく施策を実施していきます。当面の対象国といたしましては、オーストラリア、アメリカ。これは既に民間企業が進出しているオーストラリア、アメリカというところがございますが、更なる先進国市場の拡大ということでアクションプランの施策を実施していきます。

また、インドネシア、インドについては、アジアの中でも経済規模の成長率が特に大き

い国でして、こういった高成長、人口増加の市場の獲得のため、アクションプランを策定、実施していく計画です。対象とする国、地域は民間企業の意向や具体のニーズ等によって順次拡大、拡充していくように検討をしていきます。右下の図は、J-HABの取組の概念図でございまして、海外市場にある課題を把握しながら我が国の強みである様々な技術、制度を解決策としてJ-HABによってつないでいきます。これによって民間企業の着実なプロジェクト化と案件形成を後押ししてまいります。

最後に構成メンバーについてですが、国土交通省住宅局総務課国際室を事務局としまして、住宅金融支援機構、都市再生機構、国際住宅建築都市産業協会、住宅生産団体連合会、プレハブ建築協会を基本としまして、対象地域ごとの市場特性等に応じながら、適宜メンバーの拡充を検討していきます。このような体制の下で、J-HABとして国がリードしながら官民連携体制を構築して、今後の海外展開を強力に推進してまいります。

以上でございます。

【分科会長】 御説明、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たいと思います。できるだけ多くの委員の皆様にご発言いただくという観点から、御発言につきましては、お1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、少し長い場合には事務局のほうでサインを出すかもしれないということですので、よろしくお願いします。

それでは、御発言されたい方、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】 〇〇ですけれども、資料全体、事前に読ませていただいたのですが、資料3の12ページ、住宅支援施策の充実という項目と、それから、27ページに金融市場の整備と税財政上の措置と、この2項目あるのですけれども、いずれにしても、住宅支援策として金融面からの具体案が示されているのですが、一方で、過大な税の初期負担の軽減ということについては具体案が示されていないと思います。

例えば消費税ですけれども、耐久消費財の消費税を購入時に一括して納めるというのは、どうも理屈に合わないのですが、実は今から約35年前に消費税が導入されたときに、税の対象となる建物価格というのは、大体1,500万ぐらいでしたので、その3%で40万、50万という規模になります。そうすると、当時の年収500万で、年収の10%を切るし、当時は住宅ローンそのものが諸経費込みで100%以上組むということがあるので、負担感が非常に少ないことから、大きな反対もなく住宅取得時に一括して消費税がかけら

れるということが決まったと思います。現在を見てみますと、税率は３％から１０％にはね上がっていますし、建物価格も戸当たり５，０００万程度に伸びてしまう。５，０００万の１０％ですから５００万ということで、年収そのものが税として負担がかけられるということになります。

住宅ローンも、当然、年収倍率がありますから、それほど１００％以上を組むということもできませんので、これは頭金等で完全に負担しなければいけないという非常に厳しい状態になっています。８％、１０％のときに軽減税率の適用ということも声が上がったのですけれども、逆進性が非常に強いので、これをやると富裕層優遇と言われかねませんし、そうすると基本的には原点に戻って住サービスに対する課税、あるいは減価償却分に対して課税するという耐久年数に応じた分割納付というような考え方が一番合理的ではないかと思うのですけれども、そういったことが、この長期目標の中に明記されるということがないのか、ぜひ御検討いただきたいということで指摘を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】 ありがとうございます。

税に関する対応策ということで御意見をいただきました。事務局のほうで、もしリアクションがあれば後ほど最後にまとめてお答えいただければと思います。

続きまして、リモートで御参加の〇〇委員、御発言、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。資料３の２０ページの一番下の部分です。浸水想定区域を有する市区町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト合わせて取り組む市区町村の割合が示されておりますが、これは、鶏と卵のような性質を持つものです。浸水想定区域を有する場所で浸水対策を実施すると、そこに居住することをある意味、誘導してしまうという部分もあります。私自身、河川整備基本方針検討小委員会の委員を務めておりますが、そこでは今後も気候変動により浸水想定区域は広がるであろうというような議論もあります。したがって、浸水が想定され得る場所の浸水対策をしたとしても、気候変動により新たに浸水想定区域が増えるといったようなイタチごっこになり、いつまでも整備が終わらないという状況も想定されます。更には、浸水対策をしたとしても一定の限界もございます。したがって、可能であればこれに加えて、居住誘導区域への移動、あるいは安全な区域への誘導といった、浸水リスクが想定される場所を避けて居住するという記述をぜひ加えていただきたいと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

今日はなるべく多くの方の御意見をお伺いしたいと思いますので、次に参りたいと思います。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。よろしくお願いいたします。まず、１点目、資料３の１４ページ目の２５行目から将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通のところで、１１月４日の中間取りまとめまでは、以前、私がこの場でもお伝えしたように、４０平米程度の狭小なマンションばかりになってしまうという事態も想定されるので、そのような懸念が見えてきた段階にきちんと見直せるように、「住宅の立地、広さ、価格の多様性と量のバランスの確保を重視しながら」という条件的な話を入れていただいていたのですけれども、今回、別紙１を見ても、その明記が全て削除されているので、その理由を後で教えていただきたいと思います。建設価格の高騰ということもあると思いますが、やはり狭いものばかりが供給されてしまうと、都市の政策から見て余りにもいびつな形に加速されるというのはよくないので、もし可能であれば、きちんと住宅政策としても明記しておくべきではないかと考えています。

２点目ですけれども、１２ページ目の３３行目、居住のために適切に活用・流通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書かれていて、意味はすごくよく分かるのですけれども、実はこの実需という言葉が一般的な人と事業者との捉え方が全然違うので、実需というよりも、実際にそこに居住しようという人が住宅・宅地の確保に多大な影響を与えない住宅市場の形成というように、もう少し明確にしておく必要があるかどうかは今後の検討としていただければと思います。

３点目、記述の問題で、９ページ目の目標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書いてあるのですけれども、希望する住まいをみんなが確保できたらいいのですが、それはなかなか難しいので、「若年世帯や子育て世帯が確保できる住まいの選択肢が充実した社会の実現」というような形のほうが、書かれている中身に即しているのではないかと。これはあくまでも提案です。

最後に、９ページ目の３５行目と１２ページ目の１５行目に、相続空き家の問題、その予備軍に対して早期活用に向けた所有者及び取得者に対する支援の推進並びに更なる促進策の検討、１２ページ目の１５行目、買取再販を含めた既存住宅流通等の促進による賃貸を含む多様でアフォーダブルな住まいの選択肢の提供とあるのですけれども、空き家活用の文脈で、これまでも様々な支援策、優遇策がありますが、やはり昨今の住宅価格の高騰

も踏まえますと、戸建てかマンションか、また、都心か郊外か地方か、要するに全国一律的な視点での支援策や優遇策が、特に法人や個人の不動産投資家も対象になるため、それが一部エリアでの中古マンションの価格高騰などアフォーダブルな住まいの選択肢をむしろ狭めてしまっている可能性も出てきているのではないかと推測しています。今後きちんとそういうことも調査していく必要があると思います。要するに、「エリアや価格等の要件を検討した上で」など空き家だから何でも活用支援していくという形にしないこと、特に法人でも投資家でも利用可能とする形にしないこと、郊外とか地方では必要ですが東京の23区は対象とはしないなど、何かストッパーとなるような文言が必要ではないかという、これもあくまでも意見でございます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。地域のエリアの特性を踏まえた形での記述というご意見をたくさんいただきました。ありがとうございます。

続きましてリモートで御参加の〇〇委員から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。私は賃貸住宅のことについて申し上げたいと思ひまして、2050年に向けての「住まうヒト」の状況を見ると、やはり単身世帯の増加とか、所得の伸び悩みもありますし、働き方の多様化、二拠点居住、こういうことを考えると、賃貸需要というのは今後ますます大きくなっていくのではないかと思います。それに対してのその「住まうモノ」、その賃貸住宅の良質なストックをどう維持していくのかという視点も、もう少し膨らませていいのではないかと感じております。

まず、建替え支援というところで言うと、賃貸住宅は、現行の建築基準法に満たないような建て方がされているところもまだまだあると聞いております。ですので、そういう建替えを計画的に促進できるような仕組みづくりを支援も含めてやっていくということとか、あとはリノベーションと修繕ということなのですけれども、新築には融資が付きやすいのですが、改修は非常にハードルが高いという状況です。長期修繕積立金の制度というの、業界の一部の団体のみにとどまっているという状況で、分譲マンションのように修繕費を計画的に積み立てるという仕組みが賃貸住宅にはないので、どのように資金を確保していくのかということ、例えば、積み立てたものが費用計上されていくとか、そういうことも今後は考えていかないといけないのではないかと思います。

それから、賃貸住宅、若い人たちが住むことが多いと思うのですが、賃貸契約書のDX化というのがまだまだ遅れているということで、分譲には、紙のしっかりとした書

類というのは必要なかもしれませんが、賃貸の場合に、そこまでのものが必要かというところもあるので、スマホで完結するような簡易な手続のD X化というのも、今後焦点になってくるかと思います。

それから、空き家対策ということなのですが、例えば認知能力がなくなってくると、そこで取引がストップしてしまうということもありますので、家族信託とか民事信託を活用した受益権融資の促進も、今後、相続未整理の物件を進めていく上では大事な鍵になってくるかと思います。そして、子育て世代は、ある程度持家の広いところという需要はあると思うのですが、今の住宅事情から考えると、やはり賃貸でということも考えられると思います。そうしたときに、テレワークができるような高速インターネットとか、ワークスペースをしっかりと確保するとか、それから、そういう補助をセットで、子育て世代が住みやすいようなものを増やしていくということも必要かと思います。

最後、もう1点、これは全然違う視点で、グリーンのことに関して、豊かな環境とか快適性というような意味合いで、大都市部のところにうたわれていると思うのですが、目標6の気候変動対策というところで言うと、防災面でもグリーンインフラを国交省が進めているところもあると思いますが、それを住宅の整備の中にいかにグリーンというものを取り入れて、CO₂の吸収も含め、あとは東京都などがやっていますが、水が染み込みやすいような部分を作って洪水を防ぐとか、そういう適応対策にもグリーンというのは必要になってくるので、それを住宅という部分からどうやって1つのインフラとして支えていくのかというようなことも入れ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。

次に、リモートで御参加の〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。まず9ページ、そして12ページに相続空き家等を活用した若年子育て世帯などが居住しやすい住環境の整備とありますが、これは大変素晴らしい視点だと思っております。これまでの空き家対策は管理不全化した空き家をどうするかといった、どちらかというと受け身の施策でしたが、今後は空き家予備軍を含めた使える空き家をできるだけ早期に積極的に活用していくことが重要であります。そのためには、消費者などに対し、できるだけ早い段階から空き家の売却や利活用などへの意識づけをすることが重要ですし、関連する税制の見直しなど総合的に対策することが必要と考えます。その辺りのニュアンスが盛り込まれており、今後の施策展開に大きく期待が持

てる内容だと思います。

また、これも空き家対策になりますけれども、20ページの29行目に空家等活用促進区域について記載がございます。この制度は一定の条件の下、空き家の用途変更や接道要件等、柔軟化できる制度であり、創設当初から大きな期待を持って注視しておりました。残念ながら、現時点においては十分な数の認定数には至っておりませんが、令和17年までには100区域の指定を目指すというしっかりとした数値目標を明記していただいたことは大変評価できると思います。同じく空家特措法で成立された空家管理等活用支援法人の指定と併せて、ぜひともさらなる促進をお願い申し上げます。

最後は、既存住宅流通についてであります。私どもがお願いしておりました安心R住宅の見直しや買取再販事業の推進については、しっかりと項目として盛り込んでいただいております、今後も具体的な施策を期待しておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。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】 ありがとうございました。

続きまして、リモートの〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇でございます。資料3の計画素案につきまして、順番に感想を述べさせていただきます。

まず14ページ、28行目からですけれども、住宅ストックの円滑な更新という部分につきましては、もう少し具体的な記載があったほうが分かりやすいような印象を持ちました。例えば公営住宅の集約化とか、住宅団地における全員合意要件を前提とした仕組みの柔軟活用など同様の記載は17ページにもありますが、もう少し詳しく書いていただければと思います。

また、28ページの4行目ですけれども、行政主体と抽象的な書き方をされていますが、今後、内容に即して市区町村など具体的な記載に変えていただいたほうが分かりやすいように思います。また、23ページの30行目からですけれども、連携や協働の在り方の検討など、ここも少し抽象的なのですけれども、例えば協議会の活用でありますとか、市区町村居住支援協議会などが当てはまるのであれば、具体的に言及していただいたほうがいいと思います。また、表記に関してですが、27ページの16行目に多様化する認識を踏まえたジェンダーの主流化とありますが、少し表現として分かりにくいと思いますので、御検討いただければと思います。

また、27ページの21行目のところで、地方公共団体が自治事務の主体としての役割

を積極的に果たすと書いてありますけれども、事務区分がどこまで重要性を持つのかというところが少し分かりにくいので、例えば地方公共団体が基礎自治体として建設分野における役割を積極的に果たすなど少し表現を御検討いただければと思います。よいと思いましたが、28ページの33行目以下、③のところですが、現在、地方公共団体は、同様の課題について複数の計画策定に追われて非常に苦しんでおりますので、計画の統合とか、計画総合の代替、計画化の連携を柔軟に図るという、こういう視点は積極的に御提言いただければと思います。

最後に29ページの12行目ですが、効果的に情報提供を行うという場合の主体を明示していただいたほうがいいかと思いました。

以上、感想でございます。

【分科会長】 具体的な御指摘、ありがとうございました。

それでは、会場で御参加の方から御意見を賜りたいと思いますが、いかがでしょうか。では、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。この間の議論を受けまして、住生活基本計画の素案ということで整理をいただいたこと感謝を申し上げます。その上で私から1点、意見を申し述べさせていただきます。具体的には12月の分科会でも発言をさせていただきましたが、目標10にあります「和の住まい」の推進についてであります。本日の資料3の21ページの下段に災害発生時に見据えた住宅建設技能者の機能の維持・向上の推進という項目がございます。この中に「和の住まい」が内包されておりますが、2050年を見据えて日本の気候風土や文化に適応した伝統的な建築様式を維持、継承していくという観点では、多少不十分といいますか、心もとなく思っているところであります。可能であれば、特出しをして記載をするなど一定の工夫ができないかと思っているところであります。

関連して6ページ、29ページの住生活リテラシーの向上の項も含めてということですが、住宅の性能やローンだけではなく、畳やふすま、瓦などの地域の自然素材を活用した「和の住まい」などの、失われつつある住文化のよさや伝統技能を継承していくための担い手の意義、必要性について体験したり、認識したりできるような情報や機会の提供を推進していくために、もう少し表現を強調するなど御検討をいただければ幸いです。

私からは以上となります。

【分科会長】 ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。では、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。どうぞよろしくお願いいたします。私から質問が1点、そして御検討いただきたい点を1点お話しさせていただきたいと思います。

まず質問ですけれども、13ページの指標で、見守りサービスが必要な高齢者世帯数に対する高齢者向け住宅の供給数の割合というのを拝見したのですけれども、この高齢者世帯数というのが、どのような定義における数値なのか分からなかった。それから、高齢者向け住宅というのも、どのような定義での住宅なのか分からなかったものですから、それについて教えていただきたいというのが1点です。

もう1点、御検討いただきたいということでいきますと、15ページの29行目から始まっております、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備というのがございます。既存住宅が安心して取引される市場環境が整備されまして、それから、国民の住生活リテラシーが向上し、かつ、A IですとかD Xがさらに進化しますと、多分、既存住宅の売買の仕組みというのが大きく変わってくるのではないかと考えられます。例えばリテラシーが高いとすれば、性能表示も分かるし、住宅履歴も分かるし、インスペクションもするし、瑕疵保険も入れるとなれば非常に安心感がありますから、場合によっては個人間で直接的な取引が行われる可能性というのは大きいのではないかと思います。

あるいは仲介業者が介在する取引であったとしても、その安心材料がそろったような物件についての業者さん側からのサービスの内容、それから、もちろん市場に多くの不安材料が多い住宅もたくさんあるわけですが、そういう不安材料を抱えた既存住宅の取引に対して提供されるサービスの内容、こういったものも大きく変わってくることが予想されます。さらに、そうして取引の中身が変わってまいりますと、今、仲介手数料というのは、基本的には一律であります。3%プラス6万円ですが、仲介業者に求められるサービスの内容が変わってくれば、場合によっては手数料も変化していく、場合によっては自由化も可能性があるというところまで想像がされるのではないかと考えております。

このように個人間売買も含む既存住宅の取引の変化や仲介業者に求められるサービスや業態の変化、手数料の考え方の変化、こういったことを考えますと、2050年までを見通すと、どうしてもその売買の仕組みが大きく変わるということも触れておかないと、もともと基本方針が既存住宅の有効活用を主軸に据えた住宅市場の再構築、構築ということになっていますので、住宅市場の中では、その取引の仕組みというのは、ある意味、要でございますから、そこについても少し視点を置いて記載すべきこともあるのではなから

うかと思ひまして、御検討いただければと思っております。

以上です。

【分科会長】 御指摘、御質問、ありがとうございました。

ほかにはいらっしゃいませんか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。全般的に特に大きな意見はないのですが、質問のような指摘を1点と、それから、細かい文言の使い方の点でもう1点、お願いしたいと思います。

1点目は、各記述の中で、例えばインフラとか社会環境が整ったというように、インフラが整っていることを前提に記述いただいておりますが、昨今の例えば千葉県の水道管の破裂や、沖縄でもございましたが、いわゆるインフラをどのように維持向上させていくかは、主体である各市の水道局などの在り方や方向性を根本的に考えていかなければならないと思います。なかなか難しい問題があるかと思いますが、インフラの維持向上は、住生活基本計画の中では省略してよろしいのであれば、このままでいいと思いますが、何か提言が必要であれば加えていただければと思います。

それから、2点目ですが、18ページ目の34行目のところで、増加する外国人との秩序ある共生社会の実現に向けたという表現があります。もちろん、外国人との共生は非常に重要なポイントですが、外国人に限らず、日本人同士であっても、良好なコミュニティ形成というのはいろいろな意味で、例えば防災上や今後の安心・安全をキープする上でも非常に重要な要素だと思いますので、日本人同士の共生社会の実現に向けたという意味も含めた表現に変えていただけると、より好ましいかと思つて指摘をさせていただきます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

よろしくお願ひいたします。

【〇〇臨時委員】 2050年までに想定される変化に対して2つの提案をさせていただきたいと思ひます。1つ目は、「住まうヒト」に対するものです。高齢単身者世帯の増加に対して、話し相手と見守り機能を兼ね備えたロボットの活用が進むことを希望します。先日、一人暮らしの母が転倒しまして、これで3回目なのですけれども、けがをしてしまいました。少しずつ認知機能も衰えていたので、このロボットを購入しました。このロボットはAIを使つていますので、自然な会話が楽しめますし、認知症になりますとだんだん発語数が少なくなるのですけれども、それを促進してくれるぐらいに学習した言葉に対

して応じてくれる機能があります。そのほかラジオ体操とか、ダンスとか、お知らせ機能をこのロボットが再現します。そしていろいろ声がけサポートもします。

また、我々家族へのサポート機能としては、目のところがカメラになっています。内蔵カメラで撮影をして、その映像を離れて暮らす家族のスマホアプリで確認できます。

180度映りますので、母が実はどこで転倒していたとか、どういう不審者が入ったかということが全部分かる仕組みになっています。実際に東京都では介護事業者が60万円相当の介護ロボットを購入すると補助金が出ていますが、普通の家族には、そういう補助金が出ません。住宅政策の一環として普及が進めば、家族で介護をしている人も楽になるという、ロボットをこれから活用するような住宅政策も念頭にに入れていただけたらと思うところが1つです。

2つ目は、「住まうモノ」の観点からなのですが、既存住宅の本格的な有効活用に日本が大好きでたまらないイタリア人が取り組んだ古民家の活用を御紹介したいと思います。先日、三重県の伊勢に行ってまいりまして、そのときにAirbnbの部屋を利用しました。Airbnbというのは、個人が空いている部屋や家を旅行者に貸し出す民泊を中心とした宿泊予約のプラットフォームです。物件は昭和42年に建てられた木造平屋で、20年前から空き家となっていたものでした。このイタリア人のオーナーが50ページのサイトを作っているのですが、1年前には草ぼうぼうのひどい家だったのですが、それをこのオーナーさんは地元の老舗の家具屋さんと地元の不用品回収業者と連携して非常にすばらしい宿泊施設を造り、そして私も楽しんでまいりました。ボロボロの廃屋から見事に蘇った家の様子というのは、ネットでも見るができます。このような事例というのは、古民家再生プロジェクトを考えている自治体にとっては、結構、参考になるのではないかと思ってお話しさせていただきました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。今回、改めて素案を読ませていただいて、気になった点を申し上げたいと思います。改めてこの住生活基本計画ということで、住生活という観点から国民それぞれの暮らし、住まいのwell-beingを満たす政策というのを打ち出したというところは、とても大切だと思っているところですが、先ほどもコミュニティというお話がございましたが、その視点が必要だと思います。暮らしのwell-beingを支

えるための良質な住宅というところも大切だし、多様な暮らし方を支える住宅の供給という点も大切なのですけれども、他方で施設、住宅を整備して、公共施設を整備すれば、それがwell-beingにつながるかというと、やはりそこでコミュニティがどのように機能していくかということが、とても大切ではないかと思っています。

今、町内会、自治会の加入率も激減していて、地方で人口減少も進んでなかなかつながりや、その基盤というのが難しくなる中で、先ほども議論にあったような空き家を活用してみんなが集まれる場所を造るとか、改めて住宅の中でも縁側のような、私の家と公共的な道路の間の共同スペース的なものというものが改めて価値として見直されていると。そういった観点もあるかと思います。こういった私と公共の間を支える共同の場づくりとか、あるいはシェアハウスとか、そういった観点について何か少しそれぞれのところで言葉を盛り込むというような考え方があるのではないかと思います。具体的に資料3に即して申しますと、例えば5ページの下のところでは居住支援の話が出てまいります。これはもちろん、住宅確保要配慮者に対応するということにはなっているわけですが、ある意味、こういった居住支援の仕組みを支えていくのもコミュニティですから、何かそういったことが居住支援を支えるまちづくりというような観点で一言あってもいいのではないかと思います。

また、7ページの17から18行目のところで、「医療・福祉施設等の生活拠点が近接した」と書かれているのですけれども、高齢期の住生活向上という、例えば買物ですとか、移動ですとか、文化、スポーツ、様々なものがあって、これだと本当に高齢者が弱って病院に行くというように読めてしまうので、豊かな生活というような観点がもう少し入ってもいいのではないかと思います。

次に8ページの3行目のところで、見守る側、見守られる側、双方の負担の少ない見守りと書かれていて、見守り合うことは負担なのかということも大変気になりまして、この辺り少し書きぶりを考えられたらどうかということと、あと10行目に交流機会の創出とあるのですけれども、こういった交流機会を創出する場を、例えば空き家だとかプライベートな住宅でどう整えるのかといった観点からの記述もあってもいいのではないかと。場と機会の創出ということでしょうか。ということがあると思いました。

それから、次に9ページの12行目で、若者の孤立を防ぐということが書かれているのですけれども、もう少し積極的に若者の社会参加とか、そういった観点、孤立も防ぐし、社会参加もできるというようなことで書かれていいと思いますし、15行目からのところ

で、いろいろな例が書かれているのですけれども、例えば空き家のシェアハウス化みたいな、そういったことも加筆していいかもしれないと思いました。

次に12ページの4行目からのところで、2050年に目指す住生活の姿のことが出てきて、2つのことが書かれているのですけれども、ライフスタイルを支える住宅とまちづくりの連携というようなことが書かれてもいいと思いました。

あとは、18ページの7行目のところで、ライフスタイルとか伝統文化を感じられる町並み形成というのがあるのですが、豊かな景観というような切り口もあっていいと思いました。

あと1点だけ申し上げます。23ページのところで、21行目辺りから市町村の住宅に関する情報データ収集の話が出てきていて、これが28ページの17行目のところにもあるのですけれども、今、特に条件不立地などでは人口減少対策との兼ね合いで空き家やコミュニティ、そして生業といったことと連携しながら住宅の情報データを取るというような取組が行われています。ぜひこういった質的な情報収集についても、市町村を支える支援があってもいいのではないかと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

コミュニティや地域生活、地域社会に関する補強からの観点、大変ありがとうございます。もしよろしければ後でメールか何かで事務局にお伝えいただければと思います。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。では、〇〇委員からよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。資料4のスライド1ですけれども、市場機能と言いつつも、それがよく見えかねるというように前回申し上げたところ、住宅政策の課題と対応の方向性で、今回、「市場機能の進化によるストック価値の最大化」と明確に書いていただいたことは大変よかったと思いますし、全体も非常によくできていると思います。その観点で1点、同じ資料4のスライド3ですけれども、例えば目標の7、「管理・再生・活用・除却の一体的な推進」ということで、新築も含めて、つくるところも、管理も、再生も、活用も相応の制度、仕組みがある。その中で、除却のところが市場機能というところからは立ち遅れているといいますか、取り残されているという感じがいたします。横に、2050年のところにも当面10年のところにも除却にかかるようなことは書かれていないと思います。

資料3の16ページを見ても、除却の機運の醸成とか、促進に向けた支援とか、適切な表記ではありますけれども、除却のところでライフサイクル全体の循環が滞っている側面が相当程度あります。核燃料にしても、日常の家庭のごみでもそうですけれども、市場機能を補完するために、最終処理のところには公的関与があって、それでうまく回っているというところがあると思います。最終処理自体は価値を生み出さないことから公的関与による効率的対応が必要となります。ボトムネックになっている除却について本気で回していくことに踏み込んでいく必要を感じます。担い手の問題もありますし、産業として成立することも必要だろうと思います。コストダウンによって除却を促進することを通じてライフサイクル全体にわたって市場が機能するというような書きぶりをしていただけないのではないかという意見です。

【分科会長】 ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。では、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 おまとめ、ありがとうございます。私からは、少し多いのですが、5点お話を差し上げたいと思っています。先ほど「住まうヒト」のところで、〇〇委員からも御意見をいただきましたけれども、それぞれの「住まうヒト」といったら、その総論がないという点が非常に分かりにくくなっている理由なのではないかと思いました。先ほどの〇〇委員の話で言えば、強固な家族機能と同心円的な生活によって担保されていた地域生活が世帯の変化と働き方の変化によって再編しなくてはいけない。そのため、住宅だけではなくて住宅と地域施設でいろいろなことを考えていこうというのが大きな流れなのだと思います。それが書いてあって、目標1はどう、目標2と書いてあれば非常に分かりやすいのではないかということが、「住まうヒト」以外でも同じように言えるのではないかというのが大きな1点目です。

次に細かく行きますけれども、目標1のところについては、まず高齢期と言ったときに、居住支援のところの新しい市場は、皆さんイメージができていっていると思うのですが、もう一つ、シニア賃貸、シニア分譲という市場がこれからできていくだろうと思われます。そこに対する書きぶりがほとんどないので、これは少し分かりにくく、専門家でないと分からないように見えているのではないかというのが気になっています。

次に目標2です。目標2は若者の孤立が最初に書いてあるのですが、ここの文言がかなり福祉側に寄っているように思います。大変ありがたいことなのですが、全員が経済的に困窮しているわけではないということもありますので、もう少し書きぶりを考えて

はどうかというところですね。

次が目標3です。40行目に居住支援協議会をつくる関係のところで記述があるのですが、けれども、建築士、そしてその後、宅建士、福祉何とかの関係者と書いてあるのですけれども、建築士が出てくるのは少し違和感があるので、ここは建築不動産関係の専門家みたいなことで丸めていただけたらいいのではないかと思います。

そして最後、目標4のところです。先ほどその指標のところで、高齢者の住まいと施設の話の目標数値があったのですが、ここは確かに御指摘いただいたように少し分かりにくくなっているかと思います。数値があるということは、必ず指標の検証ということが途中で求められてきますので、どの範囲を言うのかというところ、また、その中での国交省でカバーしなければいけないものというのを何かしら明記いただいたほうがいいのではないかと思います。

以上、意見とコメントとさせていただきます。よろしくお願いします。

【分科会長】 ありがとうございます。

特に冒頭におっしゃった今後の住宅に期待される役割、こういう点については前文の補強とかで対応できるのかと思いました。御意見、ありがとうございます。

では、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。〇〇です。目標2ですとか、目標4の子供や若者のところの記載、充実していただきまして、ありがとうございます。この間、空き家活用で子育て家庭が利用できる住宅のリフォームですとか、そういった提供体制を整えていくような報道などもありまして、注目が少し子育て家庭、若者にも広がってきているような気がしております。その上で今日、委員の皆様からも御意見がございましたが、どうしても最初の頃は賃貸物件に入る若い世代が多いわけなのですが、その質的な内容というのにも注目していただきたいと思っております。

やはり転勤をするというようなこともあって、なかなかそこで住宅取得というのができないということを考えると、全国に優良な賃貸物件があるということが非常に重要だと思います。その上で、住宅取得といったときに優良な空き家物件が手頃な価格で購入できるという体制づくりというのが非常に大事になってくると思っております。さらに、子育て家庭は教育施設との関連が非常に大きいと感じております。小学校、中学校、高校、こういったところが地域になくなってしまいますと、なかなか厳しい状況になります。そういった観点からも、地域行政との関係で住宅ということを考えていかなければいけないと

いうように、今日、多くの皆さんがまちづくりの観点の話もされましたけれども、そことの関連というのは非常に重要だと思っております。

最後に、通常は子育て関係の施策のところに関わっている関係もあって、片仮名用語が分かりにくいところがございます、アフォーダブルですとか、インスペクションですとか、一般の方が読んでも分かりやすい解説なりを入れていただければと思っております。

以上です。

【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。

【分科会長代理】 〇〇です。どうもありがとうございます。私からは2点で、まず1つ目は目標8の持続可能性のところ、コメントさせていただいたのを非常に反映いただきまして、どうもありがとうございます。それと、資料3の27ページ等にも様々関連する密接な施策分野との連携を行うということで、交通・物流、環境等の分野とも一層強化というように書いていただき、ありがとうございます。資料4の8ページ、目標8に関連して既存住宅流通に関する指標を入れていただいているのですが、少し欲を言ってしまうと、住宅性能に関連する指標には、空間的に見た場合の住宅性能というのも実はあります。それは公共交通でそこに行きやすいかどうか、住んでいる人が動きやすいかどうか、そこに行くことによってどれだけCO₂が発生するかというような問題があるところに立地しているかどうかというような指標で、資料3の27ページで書いていただいたような、国民生活に密接に関連する政策分野との連携に関する部分の指標というのは、本当はあったほうがいいということです。これはどこまでできるかということももちろんありますので、できる範囲でお願いしたいというのが1点目でございます。

2点目は、資料4の2ページ、ちょうど学生の修論の締切りで、学生の論文を直していると、見出しがすごく長くて、それをどうやって短くするかということをしていますが、何かこだわりがあるのですよね。だから長くなってしまうのですけれども、それでお尋ねなのですが、これの(1)のタイトル、(2)のタイトルに「住宅市場の前提となる」とか、「住宅市場を前提とした」という言葉がついているのですが、これは付けなければいけないかというのがクエスチョンです。〇〇委員がおっしゃったとおり、「市場機能の進化を通じた住宅ストックの価値の最大化」、これは結構なのですね。

ところが、右側の「人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築」までを考えたときに、これが全部住宅市場というマーケットでカバーされなければいけないのかというの

は極めて疑問で、御指摘のあったコミュニティとか、除却の問題とか、市場の外にあるものが結構あるのですけれども、これで全部住宅市場が前提というようにして、基本的な方針の1ページで書いてしまうということに対して、本当にいいのかどうか。そこのこだわりを教えてください。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

今の御質問については、後で事務局にお答えいただきたいと思います。ここで一旦、リモートで〇〇委員、お待たせいたしました。よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 前回、前々回と外国人の問題と防災のことについてお話しさせていただいて、それを反映させていただいたということで連絡をいただいております。外国人の問題、外国人がどれだけ買っているかなど、そういうことも含めた調査も入っていますし、今後、外国人の登記を明確にするというような話になっています。そういったことも含めて目標4にやはりこの国交省の施策である部分だけ書いているのですけれども、市場の透明化や、外国人も含めた売買状況を明確にするというようなことを書き込むことによって、中古なども含めて1億円というような、ちょっと異常な状態に対する牽制をしておいたほうがいいのではないかと考えています。

例えばこの基本的な施策に、もう1個、「住宅市場の透明化」などの文言を置いて、外国人の不動産購入と転売の条項について適宜調査して結果を公表することで市場の透明化を図るなどといった、「市場をもう少しアフォーダビリティのためにチェックしていきますよ」という施策をここに入れたほうがいいのではないかなと考えているのが1点でございます。

それから、次、目標の9です。災害のところなのですけれども、これについて感震ブレーカーで、地震が起きたときにブレーカーが自動的に落ちる。これについてやはり指標に入れたほうがいいのではないかと考えています。

それから、大分市の佐賀関で木造密集地の火災がありましたけれども、今回、指標の該当地域が「著しく危険な密集市街地」の面積の解消率と置かれているのですが、この「著しく」に今回の佐賀関のようなケースが入っていればいいのですけれども、入っていなければ、やはり「著しく」以外でも危険なところがあるので、そこを何とかすくい取るような指標を作っていただければと考えました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

それでは、〇〇委員、よろしいですか。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。私からは大きな観点で1点と、細かい言い回しのところで数点、こうしたほうがいいかなというところの意見を述べさせていただきます。

まず、今までの住宅政策全般に言えることだと思いますけれども、制度ができたとしても、それが消費者の方々に伝わっていかないと、政策的には実行がうまくいかないという問題はあるかと思います。我々、情報提供をつかさどる一部機能を持っている事業としては、その部分は大変重要かと思っています。従前は情報誌ということで、編集記事等々を通じて啓蒙していけば、消費者の方にそういった情報を届けるということはできていたのですけれども、今やスマートフォンを中心としたポータルサイトの中で、検索という機能の中で知らしめていかなければならないということで言うと、その機能の中にどのように落とし込んでいくかということが重要であり、また、今後で言えばA Iなどを使った相談チャット機能なども多分充実してくると思いますので、そのような相談機能を装着していくということが、実装の意味ではとても重要かと思っています。

少し、そのあたりの言葉を足していただけたほうがありがたいという箇所を幾つか指摘させていただきます。

まず、目標1のところは、まさに相談機能のことを書いていただいているのでよいかと思うのですが、続いて目標2、9ページの30行目から32行目の辺りで、「居住しやすい住環境の整備」とあるのですけれども、この住環境の後に「及び情報提供や相談体制の整備」という言葉を足していただけたほうがよいかと感じます。特に相続空き家等々が今の程度の価格で市場流動しているのかみたいなことを表示していくのは、促進の意味では重要かと感じているということも背景にございます。

続きまして12ページの目標4、12行目から13行目です。これは前回も申し上げましたが、アフォーダブルな価格で購入できるということと、郊外の住宅地を結構整備していくということが書かれているのですが、どのエリアに行けば幾らぐらいで買えるのか、借りられるのかということ、あるいはそれが整備された、あるいはリフォームされた、インスペクションされた、維持管理された物件であるかどうかみたいなことが分かるという意味では、ここにも供給の推進という言葉だけではなく、情報提供や相談体制の整備みたいなものを入れていただくほうが望ましいかと思いました。

最後、目標 6、15 ページの 30 行目から 31 行目の辺りで、リフォーム履歴や維持管理の情報の開示等というところがありますが、ここの「市場環境の整備」のところに同じく「情報提供の整備」という言葉を足していただけるとよいのではないかと思います。ここが情報提供に関わる指摘でございます。

あとは、細かいところで幾つか申し上げます。まず 1 つ目は 13 ページです。「住もうヒト」の視点に関する指標で、住宅の資産価値を評価するローンの話があるのですが、これは恐らくリバースモーゲージ等を念頭に書いていると思うのですが、多分、資産価値を評価するということは「住もうヒト」ではなくて、「住もうモノ」に対するローンをつけるという意図だと思いますし、いわゆる目標 6 のところに書かれているような維持点検とかの価値をローンに反映していくというような話もあると思いますので、そちら側に動かし方がより場所としては適切なのではないかと感じました。

それから、15 ページの 15 行目に、所有者自身による維持管理・点検等の方法の確立とあるのですが、恐らくですが、これは分譲マンションとか集合住宅、賃貸住宅を指しているのではなく、戸建て住宅を特異的に指しているのではないかと感じましたので、そのような文言を足していただいてもよいかと感じました。

最後、同じページで、これは少し難しいかもしれませんが、26、27 行目、これはすごく重要な一文で、金融機関等と連携した既存住宅の性能や利用価値（収益価値）を反映する査定評価法の確立に向けた検討、難易度が高いと思いますが、ぜひやるべきだと強く思っています。その意味で、特に賃貸住宅において問題になるのが、耐用年数問題です。木造で耐用年数 22 年とか、軽量鉄骨 20～30 数年となっていて、金融の評価が出てこないで、リフォームするとか、いろいろなものをやろうと思っても量化することが金融の仕組みで出てこないというのは、結構大きな問題かと思っていますので、可能であれば、「この耐用年数の考え方の再考を含めた」みたいな表現を入れていただけるとよいかと。入らなければ類した表現で、そこを踏み込んでいかないと、なかなか改善ができないかと思っていますので、意見として述べ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。

非常に重要な御指摘、ありがとうございます。ここで私から、今の〇〇委員の相談体制や情報提供、非常に重要な課題で、どの文章にも割とそのことが入っているので、例えば資料 3 の 29 ページ、施策の総合的かつ計画的な推進というところの（6）に住生活リテ

ラシーの向上というのがあります。ここと今の〇〇委員の相談体制とか情報提供は深く関わっていると思うので、〇〇委員の御意見を（６）のリテラシーの向上と含めて検討されるというのではないかと思います。

ほかに御意見はございますか。それでは、皆さん、たくさんの建設的な御意見、ありがとうございました。ここで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ればお伺いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【住宅戦略官】 委員の皆様、多岐にわたる意見をいただきまして、ありがとうございます。この場で全てお答えというわけにはいきませんが、いただいた御意見は内部で検討して、次回、御提示する際に反映をさせていきたいと思っています。

何点か言及をさせていただきますと、まず〇〇委員から、住宅価格高騰に対する初期負担軽減措置について、既に提示されている幾つかの金融的な手法だけで対応するのは難しいのではないかという御指摘があったと思います。これについて、計画の素案の中ですと１２ページに、「住宅取得に向けた頭金等の積立への支援等」とあり、これは時間をかけて考えていくという性格のものですし、関係当局との関係もあり慎重に考えていく必要がありますのですが、例えば税なども想定して書いているところでございます。諸外国の例だとか、ほかの産業でどういった制度があるのかということも勉強しながら検討していきたいと考えております。

また、中間取りまとめでは、「住宅の立地、広さ、価格の多様性と量のバランスの確保を重視しながら」というのが、４０平米の前提として記載されていたわけですが、〇〇委員からそれが記載されていないという御指摘がございました。資料３の中ですと、２０ページに重要観測指標として持ち家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数を観測していくということを記載しており、指標でしっかり見ていくことを考えておりましたけれども、御指摘いただきましたので、表現を再度検討したいと思います。

それから、〇〇委員から、アフォーダブルな賃貸住宅の整備について、幅広く御指摘いただきました。その関連で、１２ページで、「アフォーダブルな賃貸住宅市場整備のために必要な独立行政法人住宅金融支援機構による金融支援」と記載しており、この関係の施策を新たに検討できないかということで勉強しております。

また、〇〇委員と、〇〇委員から高齢者の住宅に関する指標についての御指摘をいただきました。関係課から補足があればと考えておりますが、当初は割合で数字を追っていくことも考えていたのですけれども、今は住宅の供給数で追っていく方針としたいと考えて

おり、対象としては有料老人ホーム、軽費老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング等公的賃貸住宅、居住サポート住宅、セーフティネット専用住宅、これらの数を把握していくことが施策の評価として適しているのではないかと考えております。これも実務的にもやりとりをさせていただければと思っております。

それから、不動産協会の〇〇委員から、インフラが整っているということが前提だというようなことで、そもそもインフラの老朽化ということも社会問題になっている中で、そこを根本的に考えていく必要があるのではないかと御指摘がございました。詳しくは社会資本整備重点計画の中で方向性を示していく部分でありますので、住生活基本計画の中でどこまで記載していくのか、検討したいと思います。

それから、〇〇委員から、住宅の性能として、住宅単体ではなくて公共交通で移動しやすいかどうか、移動することでどれだけCO₂が発生するのか。公共交通との連携に関する指標があったほうがよいという御指摘をいただきましたので、これも検討したいと思います。

また、資料4の全体の図の中で、表現ぶりが少し長いとのご意見、例えば「住宅市場の前提となる」表現が必要かどうかというような御指摘もございました。これは簡略化できるところもあると思いますし、やはり議論しながら書いているというところもあるのですが、概念がどこまで含まれるのかというところも精査し、最適な表現方法を考えていきたいと思っております。

それから、〇〇委員から外国人の関係について御指摘をいただきました。これは昨日、不動産・建設経済局で実施した調査において、3大都市圏等の新築マンションを対象とし、不動産登記情報を活用して短期売買、国外からの取得の移転について分析し、公表しております。これに関連して住宅市場の透明化について書くべきではないかという御指摘がございました。政府として記載をするには、透明化というのはどういったものを指すのかということも示さなければなりません、政府全体の方向性も踏まえながら、どういった方向性が書けるのか、検討したいと思います。

私のほうからは以上でございます。

【分科会長】 補足、お願いいたします。

【安心居住推進課長】 安心居住推進課長の田中です。高齢者向け住宅の供給数に関する指標の関係での御質問に対しての補足をさせていただきます。元の案で書いてありました見守り等のサービスが必要な高齢者世帯数という文言ですけれども、高齢者向け施設に

入居していない単身高齢者、高齢者夫婦のみ世帯、そのうち特に高齢者向け住宅を確保する必要がある世帯という考え方で、要支援、要介護１、２の世帯のうち、配偶者または父母が介護者、これは老老介護の状態というようなこと、かつ自立した日常生活を送ることができない世帯、それから、要介護３以上の世帯というものを想定して記載をしていた文言でございます。

以上でございます。

【分科会長】 御回答、ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。ありがとうございました。たくさんの御意見、それから、御回答をいただきまして、ありがとうございます。時間の関係上、御発言ができなかった委員の皆さんもいらっしゃるかと思いますので、御意見や御質問がございましたら、本分科会終了後、随時事務局まで個別にメール等で御連絡いただければと思います。

それでは、いつもより少し早くなりましたが、今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、進行をどうもありがとうございました。また、本日、御出席の皆様におかれても、長時間にわたり熱心な御審議をいただき、誠にありがとうございます。次回の分科会は、既に事務局に日程調整させていただきましたとおり、２月１６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案を御提示させていただく予定です。詳細については、委員の皆様に追って御連絡を差し上げます。

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 —