

令和 2 年度

第 3 回東京都住宅政策審議会企画部会

令和 2 年 10 月 28 日 (水)

WEB 会議 (Webex)

午前 10 時 00 分開会

○平松企画経理課長

大変お待たせいたしました。ただいまより令和 2 年度第 3 回東京都住宅政策審議会企画部会を開会いたします。

本日は、大変お忙しい中御出席賜りまして、誠にありがとうございます。

事務局を務めさせていただいております住宅政策本部企画経理課長の平松でございます。よろしくお願い申し上げます。

まず委員の皆様にご案内をいたします。御発言をされる場合の Web 会議のシステム操作方法につきましては、会議の URL 等を記載したメールにマニュアルを添付させていただいております。そちらを御覧いただければと思います。

傍聴の方につきましては、発言やチャット機能を使用しないようよろしくお願いいたします。

次に、事前にお送りをいたしました資料について確認をしております。本日はこの Webex 上に同じ資料を映しながら説明をしております。本日の資料は、現在御覧の次第に記載のとおり、資料 1 から資料 6 及び参考資料 1 から 5 までの 11 点を御用意申し上げます。このほかに、本企画部会の幹事・書記名簿、次第、以上の資料をお送りしております。また、本日の会議は、会議次第にございますように、おおむね正午までを予定しております。

それでは、会議の議事進行につきましては部会長をお願いをいたします。大月部会長、よろしくお願いいたします。

○大月部会長

部会長の私です。よろしくお願いいたします。

本日の議事に先立ちまして留意事項を述べさせていただきます。本日いただきました御意見は、要旨にまとめ、次回の企画部会にて御紹介いたします。また、議事録につきましても、発言者に御確認をいただいた上で、発言者の氏名を記した形で全文をホームページにより公開させていただきたいと思っております。

それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。

まず事務局から議事の 1 としまして、令和 2 年度第 2 回東京都住宅政策審議会企画部会における主な御意見、ヒアリングについて事務局より御説明をいただきます。よろしくお願いいたします。

○尾關計画調整担当課長

本企画部会の事務局を務めております住宅政策本部住宅企画部計画調整担当課長の尾關と申します。よろしくお願いいたします。

まず資料 2-1 「令和 2 年度第 2 回企画部会における主な御意見の概要」について御説明いたしま

す。

この9月11日に行った企画部会では、事務局から、主な論点を踏まえた今後の検討課題を総論や居住者の視点に関してお示しし、また、委員の方々から関連する資料の提供もいただきました。まず、こちらにありますとおり、総論について、主に新型コロナウイルスに関する影響というところで4点ほど御意見をいただいています。また、子育て世帯の支援について1点御意見をいただいています。また、高齢者支援について1点御意見をいただいています。

続きまして、住宅確保要配慮者や住宅セーフティネットの関係につきまして5点ほど御意見を頂戴しています。

続きまして、資料2にこのまま移らせていただきます。こちらは資料2-2ですけれども、9月の企画部会では、要配慮者の方々等への住宅の確保に向けまして実務で取組を行っていらっしゃる3名の方から御説明を頂戴いたしました。こちらにその概要をお示ししています。

まず、主に高齢者へのサービスを行っていらっしゃるホームネット株式会社様から、区市町村の居住支援協議会に御参加されまして、不動産団体支部との協定を結んで見守りサービスを提供するケース、そういったところが実現してきましたのでこのような連携を進めていきたいとお話をいただきました。

続きまして、ひとり親家庭への支援を行っているNPO法人リトルワンズ様より、居住支援につきましては不動産業者や地域団体、そういったところが連携して取り組むことが重要で、また、居住支援法人が区市町村で居住支援の講師、そういったところを務める、そのようなところでどのように連携をしていくか伝えたいといったお話がありました。

続きまして、最後に、岡山大入居支援の取組をされている阪井様より、障害者の方というのは、障害者としてではなく、人として入居の支援を行うことが重要であり、その人が新しい生活に対してどのような希望を持っているか、そういったところを聞いて、御本人が住みたいと考える住宅を探すこと、また、関係者のネットワークを構築していくこと、そういったところが重要といったお話をいただきました。

事務局からの御説明は以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。委員の皆様からの御質問については、後ほどまとめてお時間を設けておりますので、その際にお願いいたします。

続きまして、議題の2ですが、「住宅政策の検討課題と今後の方向性について」、まず初めに、(1)の「現状と今後の課題」について議事を進めさせていただきます。前回の企画部会に引き続き、今回も事務局だけでなく、委員の方からも資料を提供していただいております。資料を御提供いただきました委員の皆様、御協力ありがとうございました。

まず事務局から資料に基づき説明し、その後、資料提供いただいた委員から簡単に御紹介いただきたいと思います。

では、まず事務局から説明をお願いいたします。

○尾關計画調整担当課長

それでは、資料3、「主な論点を踏まえた検討課題」について御説明を差し上げたいと思います。その前に、資料のうち、参考資料4として御用意しております「これからの都における住宅政策の検討にあたっての主な論点」ですが、これもこれまでの企画部会でも御提示しているものでして、前回の企画部会で1の総論と2の居住者の視点の関係について都の取組や検討課題をお示ししました。今回は主に3の住宅ストック、あと4の産業・新技術、そういったところについて御説明をします。ほかのところも少し御説明がありますが、後ほど御説明させていただきます。

資料3に戻ります。そういったところで、今回この赤枠に係るところの御説明をさせていただきます。

まず住宅ストックの視点の中からマンションについて御説明をいたします。

まず主な論点とございますが、この論点というのは、先ほど御紹介した参考資料4の論点のうち、マンションの該当部分の記載の抽出になります。これは空き家とかほかの分野でも同じような傾向になってございます。

マンションについて現状といたしましては、築年数が経過したマンションの増加と居住者の高齢化、いわゆる2つの老い、そういった状況をお示ししています。

続きまして、こちらは平成31年に制定した都の条例の概要になります。この条例では、関係者の責務の明確化や管理状況の届出、管理状況に応じた助言、支援等、そういった内容で構成されています。

続きまして、こちらは国のマンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正の概要をお示ししています。今年6月に成立、公布されたものでして、管理適正化法のほうは地方公共団体による計画の作成、管理計画の認定制度、また、建替円滑化法のほうは除却の必要性の認定対象の拡充や敷地分割制度の創設、そういった内容で構成されています。

こちらにつきましては、そういった基本方針や管理計画の認定フローをお示ししています。国が基本方針を作成し、推進計画を作成した区市においては、指針を策定することによりましてマンション管理計画の認定、そういったことを行うことができるという内容になっております。

続きまして、こちらは今度都の取組になります。現行の住宅マスタープランでは目標5のところでもマンションの関係がまとまってございまして、これに基づきまして、現在、届出制度やマンション管理・再生促進計画の策定、管理の適正化に関する指針などの取組を行っております。こちらの実績については記載のとおりでございます。

続きまして、こちらは管理状況の届出制度の回答状況になります。この春から始まったものでして、

現時点でこちらにありますとおり、対象はこちらに示すとおり、全部で約1万4,000棟、昭和58年以前に新築されたもの、6戸以上のものになるのですが、そのうちの届出が来ているものが約6,300件、全体の45%になってございます。

これら届出の今後の状況でございますけれども、こちらの円グラフが管理不全の兆候を判断する上で必須7項目としているものでございまして、こちらのオレンジのように、いずれかが「なし」と答えたマンションがこれらの合計で約12%ございましたところでございます。

長期修繕計画に対する回答につきましては、25年以上の計画を定めているものが全体の約半数でございまして、そのほかは25年未満か空欄や未回答、計画がなしといったところになっております。

それに対する政策目標の関係はこちらにお示しするとおりでございます。

また、下段では旧耐震基準のマンションにおける取組状況をお示ししているものです。旧耐震に限ったものですので母数が少しこういう形に、約4,500件ぐらいになりますけれども、こちらの中で耐震診断を行ったものは3割超、また、耐震改修まで実施したものは1割程度というところになっております。

続きまして、都の主な取組について御紹介をいたしますけれども、こちらについては、耐震化に向けた促進事業ですとかマンション再生まちづくり制度、そういったところの事業や実績をここでお示ししています。あと政策指標の達成状況もこちらの記載のとおりでございます。

マンションの関係で最後、今後の検討課題でございます。管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進や旧耐震基準のマンションの耐震化の促進、国の改正マンション管理適正化法による制度の円滑な施行に向けた区市の取組への支援、また、これも国の法改正、建替円滑化法の改正を踏まえました老朽マンション等の再生、そういったところを課題としております。

続きまして、住宅ストックの視点の空き家のお話に移ってまいります。

主な論点についてはこちらに記載のとおりでございます。

現状といたしまして、空き家数や空き家率をこちらに示しております。左側が東京都の数字、右側が全国の数字になります。都内の空き家率に関しましては平成10年以降おおむね横ばいで推移をしています。

続きまして、その空き家の種類別の状況をお示ししています。青が賃貸用の住宅になりますが、都内ではその賃貸用の住宅の割合が全国よりも高いということが分かります。また、赤枠のところはその他の住宅ですが、そのうち都内ではクリーム色の非木造の共同住宅、全国はオレンジ色の木造の一戸建ての割合が高いということがございます。

続きまして、空き家の中の不朽、破損の状況を東京都と全国の状況をお示しするものでございます。黒のほうが不朽、破損のあるものになりますけれども、都内では全体的に黒い不朽、破損のある割合が低くなっています。とりわけ賃貸用の住宅、売却用の住宅等でその割合が低くなっています。また、その他の住宅の中でも木造や長屋建て等のものが比較的高いという傾向がございまして。

続きまして、今度は都内の区部、市部の個々の空き家数、空き家率の状況をお示ししています。こちらは区部、23 区の状況です。空き家数と折れ線グラフが空き家率になります。こちらに記載のとおりでございます。

今度は同じように多摩部の空き家の数、空き家率の状況をお示ししています。こちらにも御覧のとおりでございます。

続きまして、こちらの資料は、全世帯のうち、高齢者を含む世帯の持ち家の状況を示すものでして、高齢単身者及び夫婦のみ、そういった高齢者だけが住んでいる持ち家が約 88 万戸あるという状況でございます。こちらは相続等がなされないと将来的に空き家になる可能性があるものでございます。また、高齢者が住んでいないその他の世帯よりも、このグレーのところ、持ち家の割合が高齢者がいるほうが高いという状況がございます。

こちらですが、都内の区市町村における空き家に関する取組の状況をお示ししています。左側が実態調査、計画作成、条例、補助等がまとまっているのでございますけれども、一番左側が実態調査になります。

それから、区部においては区ごとに取組に差があるという状況がございます。多摩部におきましては、実態調査については、市部では全ての市で実態調査が行われているところでございます。

続きまして、区市町村で空き家に関する取組が個々に行われていますので、そちらの事例を御紹介いたします。

まず地域特性を踏まえた活用、除却、そういったものが行われておきまして、こちらにお示ししますとおり、地域活性化施設などへの改修を行っているということでございます。これに都の補助を活用していただいているものもあるところでございます。

また、右側の除却におきましては、跡地の公的利用や跡地要件のないものについても一部支援を行っているところはございます。また、こちらにありますとおり、略式代執行や行政代執行、そういった除却を行っている区市もあります。

次のページ、こちらからこれまでの主な取組になります。現行の住宅マスタープランでは目標 3 や目標 8 に空き家の関係がまとめてございます。

まず都の空き家施策ですけれども、区市町村への支援事業といったところをこれまでやってきておきまして、基本型や企画提案型、これは地域特性に応じて実施するものですが、そういったものや、チャレンジ型としまして先駆的かつ高度なノウハウを要するもの、そういったところの類型を設けて支援を実施しています。

政策指標の達成状況はこちらに記載のとおりです。

また、都の取組といたしましてエリアリノベーション推進事業もやっております。特定のエリアで集中的、連鎖的に空き家等が活用されますように、まちづくりプロデューサーという業務、事業に対しまして区市町村を通じて支援をするものです。これまで大田区の池上や調布での取組に支援を行っ

てきています。

また、下段にありますとおり、空き家所有者等への普及啓発や御相談にワンストップで応じられるような普及啓発・相談事業もやっております。来年度事業者を5社採択しておのおのの事業者でやっていくというところでございます。

続きまして、そういった区市町村等への支援のほかにも民間事業者等への補助も実施をしてきておりまして、その中で民間空き家対策東京モデル支援事業ということを新たに始めております。こちらにありますとおり、先端技術を駆使した空き家対策ですとか、高齢者の持ち家などの住宅に向けた空き家発生抑制対策を実施しています。こちらはそのうちの採択事例の概要でございます。

空き家の最後、今後の検討課題でございます。区市町村と連携した地域特性等に応じた空き家対策の促進、また、周辺に悪影響を及ぼすおそれのあるその他空き家の発生や増加の抑制、また、多様な主体と連携した地域の交流拠点やさきエール住宅などの地域資源としての活用といったところを課題と捉えてございます。

続きまして、今度は住宅ストックのうち、既存住宅の流通、リフォーム等に移ります。主な論点における記載はこちらのとおりでございます。

現状といたしまして、既存住宅の流通の成約件数は、特に都内においてはマンションで増加傾向にあります。また、中古住宅を購入する際に、新築住宅と比べまして、構造ですとか設備の隠れた不具合や欠陥、あとは物件価格、そういったところを不安に考えている都民も4割以上いるということがこちらから分かります。

それを踏まえましてこれまでの都の主な取組でございます。既存住宅やリフォームの関係につきましては現行の住宅マスタープランの目標4にてまとめてございます。

まずこちらの長期優良住宅ですけれども、こういったものを増やしていくためにホームページ、セミナー等で認知度や理解の向上に努めているところでございます。

また、リフォームに関しましても、こちらは長期優良のリフォームも政策目標になっているところではあるのですが、こちらのガイドブックですとかそういったところを作って都民への普及啓発に努めています。また、実際にリフォームした既存住宅のよさを知っていただくために、モデルハウスとしまして一定期間公開するような取組も行っています。

続きまして、既存住宅の中で、既存住宅の売買瑕疵保険に加入した割合、こちらも政策指標になっておりまして記載のとおりでございます。

また、既存住宅を安心して御購入いただけるように、関係する事業者グループをつくって消費者にワンストップ対応を行うというグループ登録制度、こういったところも行っておりまして、現時点でこちらの地図にありますとおり、6グループ、34の窓口が都内に設けられています。こちらに対しては、インスペクション、建物状況調査や既存住宅の普及啓発に係る費用の一部を支援しています。

また、こちらにありますとおり、消費者に対する指針やガイドブックによる普及啓発も行っている

ところでは。

最後に今後の検討課題でございます。長く住み続けられる良質な家づくりの推進、また、性能向上のリフォームによりライフスタイルに合った良好で快適な住宅ストックの実現、また、売主、買主などが安心して良質な既存住宅を取引できる環境の整備、さらに、空き家施策と連動した既存住宅の流通促進施策の展開、こういったところを検討課題としてございます。

続きまして、今度産業・新技術の視点に移ってまいります。

まず地域住宅産業との連携になりますけれども、主な論点と現状、これまでの取組をまとめてございます。こちらに関しては1枚でまとめているところがございますけれども、取組といたしまして、中小規模の事業者に対しまして、これらの事業者等で構成される東京都地域住宅生産者協議会と協働しまして事業者さんの技術力向上に資する情報提供を行っております。最近の実績としてこちらに書いてございますセミナー等を開催しているところでございます。また、多摩産材を活用した木造住宅の供給促進等を図るための取組を行っておりまして、こちらにお示ししておりますとおり、「多摩産材を使った家づくり」コンクール、こういったものもやっています。

さらに、今後の検討課題ですけれども、地域の住宅産業の技術向上、また振興、そういったところをいかに図っていくかというところでございます。

続きまして、今度は新技術との連携に移ります。主な論点における記載はこちらのとおりでございます。新技術の進展、多様な働き方が住宅等にどう影響を与えるか、そしてどう都民の住生活向上に結びつけていくかというところでございます。

まずこの新技術の関係、インターネットの状況をお示ししています。利用率は約9割、特に都内においては95.7%となっていて、生活等にかなり浸透しているということです。特に13歳から60代ぐらいまでの幅広い層で9割以上の方が御活用をされているということでございます。その端末としてはスマホですとかパソコン、そういったところが多いという状況がございます。

新技術の活用例といたしまして、こちらを例にスマートシティ、スマートハウスといった話をお示ししています。ICTを活用することによって環境に優しい住宅、そういったところを目指す取り組みが進められてきています。こちらにお示ししますとおり、HEMSと呼ばれるエネルギー管理システムを活用して家電や太陽光、蓄電池等を一元管理するような仕組みが構築されています。また、家の中の話としまして、従来の家電機器をスマホで操作をしたりタイマーで制御したり、そういったスマートリモコンというもので家電をIoT化するようなものも実用化をされています。

続きまして、5Gについてお示しをしています。5Gですが、超高速、超低遅延通信、多数同時接続、そういった特徴を持った次世代の移動通信システムになります。これが様々な分野において実装されることで業務の効率化や新たなサービス、そういったところで大きな社会的なインパクトを及ぼすものとして期待をされています。

続きまして、こちらは、IoTやAIによってこういった領域に活用が期待できるのかというものをマ

ッピングに落とし込んで示しているものになります。これら多岐にわたりますが、赤枠で示されているようなところ、高齢者の見守り、自動運転ですとか、そういったところが住宅関係で活用が関連が出てくるところかなというところでお示しをしているものでございます。

続きまして、これまでの主に都の関係での取組をお示ししています。まず公社住宅におきましてタッチレス型のエレベーターやマルチコミュニティサロンにおける実装例をお示ししています。また、行政手続においては、宅建業法における手続を一部オンライン化をしているところがございます。先ほど御紹介したマンション届出制度におきましてもオンラインでの届出等を行えるシステムを構築しております。

続きまして、都営住宅におきましては、大学提案事業といたしまして、単身高齢者の見守りを都営住宅でスマートメーターを活用して実施するというをやっています。また、空き家対策につきましては、先ほども御紹介しましたが、人工衛星を活用して空き家の状況を調べるということでございまして、空き家の関係ですと新技術の活用という側面ももちろん持っているものでございます。

こちらの下段には、都政の構造改革といたしまして、都政のほうでも記載のとおり、いろいろなこういったことをデジタルトランスフォーメーションを推進していくというところが打ち出されているところがございます。

それらを踏まえまして今後の検討課題になります。居住者の利便性や豊かさの向上、そういったところを実現するために新技術をどう活用していくことができるか。活用にあたって都はどのように関わっていくのかというところ。また、デジタル技術を活用し、都政のデジタルトランスフォーメーションの推進、そういったところを打ち出しておりまして、それを梃子とすることで住宅行政のクオリティ・オブ・サービスをどう向上を図っていくかといったところを課題としてございます。

続きまして、持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点に移ります。また別の分野のお話になりますけれども、5番のまちづくり関係のお話は基本的には次回扱いますが、住宅市街地の整備の方向性のお話のみ今回先行して提示をさせていただきたいと思っております。

主な論点はこちらに記載のとおりでございます。

現行の住宅マスタープランにおきましては、第4章にて住宅市街地の整備の方向がお示しをされているところなのですが、基本的な考え方としまして、こちらにありますとおり、東京都都市計画審議会が平成28年にお示しした答申、こちらにおいて、4つの地域区分、また2つのエンジンゾーンにて各地域の将来像を示しているということを現行の住宅マスタープランで御紹介をしています。これらの地域区分やゾーンにつきまして将来イメージをお示ししています。

また、こちらは重点供給地域等についてまとめております。住宅マスタープランは住生活基本法に基づいて策定するものですが、その住生活基本法において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき事項を定めることとしています。これを踏まえまして、現行住宅マスタープランでは重点供給地域について、多摩部はこちらのとおりで、区部はこちらのとおりで、この黄色いところになりま

すけれども、こちらを重点供給地域として指定をしています。こちらについては、区部においては、住宅の供給にそぐわない地域を除いた 23 区全域、また、多摩部においては事業を実施しているか、見込みが高い地域を対象にこのように指定をしています。また、都独自の概念としまして、事業実施の見込み等が高い地区をオレンジ色の特定促進地区と定めております。

続きまして、こちらの図にて各種計画の相関関係を示しています。大きくは都市計画法の体系と住宅基本条例、住生活基本法の体系がありますが、住宅市街地の開発整備の方針、区域マスタープランとかそういったところですが、こちらの中で住宅市街地の開発整備の方針とあります。こちらに基づいて重点地区を定めるのですけれども、この重点地区が、先ほど御紹介をいたしました住生活基本法の体系の重点供給地域、こちらの中で定めることが望ましいとされております。こちらに記載のとおりでございます。

さらに、これまでの取組といたしまして、先ほどの都市計画審議会の答申や現行の住宅マスタープラン策定以降の土地利用等に関する計画の策定状況をお示ししています。平成 29 年に先ほどの答申を踏まえて、2040 年代の目指すべき東京の姿やそれに向けた都市づくりの基本的方針、具体的な方策、そういったものを示した都市づくりのランドデザインを策定しました。その後も土地利用に関する基本方針についての答申や都市開発諸制度の活用方針の改定、集約型地域構造への再編に向けた指針、そうしたものをお出ししています。さらに、来年度末の都市計画区域マスタープランの改正に向けまして、その原案が今年の 5 月に公表されています。

これからの方向性といたしまして、今年の 5 月に公表しました区域マスタープランの原案をお示ししていきます。4つの地域区分と2つのゾーン、これらごとに将来像等を示しています。順次御説明をいたします。

まず、この赤いところのおおむね環七内側で構成されます中枢広域拠点域ですけれども、こちらは中核的な拠点が形成されまして、また、老朽建築物の更新や木密地域の解消、そういったところが将来像の中に盛り込まれています。この赤いうち、さらに国際的な中枢業務機能が高度に集積したところ、それを国際ビジネス交流ゾーンとしておりまして、これからのビジネス展開を支えるような住宅、そういったものも含めた将来像としています。

続きまして、今度オレンジ色のところでした、環七からおおむね武蔵野線、そういったところの地域で構成されます新都市生活創造域というところですが、こちらは将来像を示しておりますけれども、この中の木密地域の解消や大規模団地の更新や良好な緑地の維持、そういったところを将来像に掲げています。

続いて、この黄色いところが多摩広域拠点域になります。こちらはおおむね武蔵野線から圏央道までの区域で構成をされていますが、大規模団地などの更新による様々な機能導入や豊かな自然環境と調和した住環境の形成といったところを含めて将来像に掲げてございます。

それらのうち、特に大学や企業等が集積する地域の多摩イノベーション交流ゾーンがこちらになり

ます。

こちらは最後、緑のところになりますけれども、自然環境共生域としまして、おおむね圏央道の外側及び島嶼部で構成されるところでございます。将来像の中、二地域居住ですとかサテライトオフィスなどの機能との共存といったところも含めて将来像に掲げています。

以上を踏まえました今後の検討課題といたしまして、まず住宅市街地の整備の方向性ということで、今御説明をいたしました都市計画区域マスタープランにおいて将来像を御紹介させていただきました。こういったところを踏まえて、例えば都内全域で展開するような施策と、立地や各地域区分ですとか地域特性を踏まえてやるような立地に応じた施策、そういったものがあると思うのですが、そういった全体と個々の立地というところ、それらを踏まえてどう展開していくかということを一課題としてございます。

また、2つ目、重点供給地域についてでございます。先ほど御説明したとおり、現在の重点供給地域は23区の区部においてはほぼ全域を指定しています。そういったところを基に、住宅マスタープラン策定以降の状況の変化、住宅等の供給に関する事業の進捗ですとか保全すべき緑地、都市農地、災害の危険性が高い地域、例えばそういったところですが、そういった状況の変化がございます。これらをどのように反映をしていくか、そういったところを課題として捉えてございます。

最後のページになりますけれども、こちらにて総論、住宅マスタープランの構成に関するに移ります。現在の住宅マスタープランの目標、施策はこちらのとおりでございます。基本方針が豊かな住生活の実現と持続、また、3つの着眼点としてこちらの3点、8つの目標とそれにぶら下がる主な施策として構成をされていますが、新たな住宅マスタープランをどのような構成にしていくべきかというところの検討が必要でございます。

すみません、長々と御説明失礼いたしました。以上でございます。

○大月部会長

御説明ありがとうございます。今の資料3に関する御質問等は後でまとめてお受けいたします。

続きまして、資料の御提供をいただいた委員から簡単に御説明をいただこうと思っております。

まず藤田委員からマンション管理における新型コロナ感染拡大の影響についての資料をいただいております。藤田委員、御紹介をよろしくお願いいたします。

○藤田委員

藤田でございます。それでは、資料4-1でございますが、私どもマンション管理センターは業務としてマンション管理組合からいろいろな御相談を受けております。マンションは今1,500万人余りの方が生活されておられますが、区分所有法、あるいは管理規約等に基づいて管理組合によって管理されている区分所有建物でありまして、重要な決定、例えば毎年の決算、予算、あるいは役員、理事

の選任につきましては原則として総会、理事会を開催して住民の方も集まって決める必要がある。また、共同建物でございますので、マンション内には玄関ホール、エレベーター、特にエレベーターのボタンも問題になります。あるいは通路、集会室等の多数の方が利用する、こういう部分が存在しています。このため、新型コロナ感染症が拡大する中で、マンション管理組合の運営、あるいはマンション管理について大きな影響が出まして、令和2年2月以降、私どもセンターにも管理組合のほうから、例えば多数の区分所有者が参集する通常総会開催についてはどうすべきか、あるいは管理業者の業務縮小の話についてはどうすべきか、あるいは管理業務委託契約の変更、更新につきましては住民の方への重要事項説明会を開催する必要がありますが、これをどうすればよいという相談が寄せられたところでもあります。

次のページを開けていただけますでしょうか。一覧にございますが、4月に緊急事態宣言が出ましたが、それ以前からも相談がありまして、特に4月が一番多かった。現状9月では47件、最近落ち着いておりまして、これはいろいろなことを情報掲載、あるいは当センターもホームページでQ&Aを掲載しておりまして、これによって大体対応の仕方について各マンションも御周知いただけたのではないかと考えております。

前のページに戻っていただけますでしょうか。中段に主な相談事項を書いてございますが、基本的には総会を開催する場合の注意事項、マスク、換気等々でございます。あるいは2番目が重要でございます、書面での議決行使の推奨は可能か。原則上は問題ですが、今回は必要な対応である旨を御理解いただきながらやるしかないでしょうということにお答えしました。

それから延期手続、これは理事会でやっていただければよい。

それから④でございますが、総会を開催せずに全て書面で処理できないかということでございます。これについては実は区分所有法では全員合意が要りますので事実上かなり厳しいハードル、あるいは理事長の業務報告は書面ではできませんものですから、結局何らかの形での総会開催が必要になってくるということで、多くの管理組合では参加者を絞って、なるべく議決権行使を文書でしていただいて開催した例が多いのではないかと考えております。管理業者との委託契約の更新等もそういう対応ではないか。ただ、どうしても組合の活動ができない、理事会が開けないということもございますので、例えば長期修繕の対応とか、そういうことにつきましてはかなり遅れが出たのではないかと懸念しております。

最後でございますが、マンション内で感染症が発生した場合にはどうすればよいかというお話もございました。これも深刻かなと思います。恐らく理事長と管理業者さんだけが承知した上で管理は淡々と行われるという対応があったということをお聞きしております。

私からは以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

続きまして、鈴木委員からはマンション管理適正評価制度について資料をいただいております。鈴木委員、よろしくお願いいいたします。

○鈴木専門委員

専門委員の管理業協会、鈴木でございます。よろしくお願いいいたします。当協会からはマンション管理適正評価制度について御紹介させていただきたいと存じます。

御案内のとおり、国では改正マンション管理適正化法を手当ていたしまして、一部については来年3月から、そして新たな仕組みについては2022年4月から施行を開始する予定でございます。マンションの老朽化を抑制して維持管理の適正化に向けた取組としまして、新たな制度として管理計画認定制度が発足するというところでございます。当協会におきましては、この3月、不動産関係11団体においてマンション管理適正評価制度という成果を得ました。こちらにつきましては、マンションの良質な管理が市場で評価されて、その結果としてインセンティブを受けられる仕組みづくりのための制度でございます。

2ページ目をお願いいたします。マンション管理適正評価制度というのは、一言で言いますと、マンション管理の見える化の仕組みの取組でございます。皆さんのマンションの資産価値を上げるための評価制度でございます。例えばということで、人間ドックに例える説明書きをしているということでございます。定期的な管理状態のチェックを行いまして常に良好な状態を維持していこうというものでございまして、そうした適正な評価をして積極的に情報を開示していることを世に示すということでインセンティブを与えていこうということで、協会としましては、現在、大手損保会社との間で取組、協議を進めているところでございまして、共用部分の損害保険について評価に応じた料率のインセンティブを付与するという仕組みの取組を進めているところでございます。すなわち、住む人には管理状態に応じたインセンティブを得られ、情報を開示することによって、これから買う人についても安心したマンション選びが可能となる仕組みでございます。

次のページ、3ページ目をお願いいたします。すなわち、マンション管理組合の維持管理に向けた努力がマンションの資産価値を高めていく、住みやすく居住者の満足度の高いマンションと市場で認定され、結果としてリセールバリュー、再販の資産価値の価格向上が期待でき、さらに、住む人にとってみれば、管理組合が加入する共用部の火災保険等の総合保険の料率のインセンティブが得られる。さらには、行く行くは高齢化に伴いましてリバースモーゲージを利用する人も増えてまいります、そのときの高価値も期待されるところでございます。

次のページをお願いいたします。こちらにつきましてはどのように評価するかということでございますけれども、100点満点で5分野に分けているものでございます。1番目、管理組合体制の基本的な

部分、管理者はいるかとか規約が整備されている。それが 20 ポイント、2 番目が組合収支でして、長計がしっかり組まれているかとか滞納がないかといったところが一番大きな収支関係として 40 ポイント、ハードの部分が 3 番目、20 ポイント、耐震診断に係る事項が 10 ポイント、生活関連の部分が 10 ポイントという、100 点満点で S、A、B、C、D という 5 段階のものでございます。

次のページをお願いいたします。よい評価が出たらということ、冒頭に申し上げましたとおり、管理組合の共用部分の保険料率のインセンティブ、リセールバリューの期待、リバースモーゲージの高評価が得られるということが期待されます。また、低評価が出た場合についても、情報開示をすることで一定の保険料率のインセンティブを与える方向で調整しております。加えまして、評価が数値化されるので、そのマンションの得意なところ、不得意なところが分かるので、維持管理に向けたインセンティブが高まってまいります。また、この仕組みにつきましては保険料率と連動する仕組みと考えておりますので、1 年に 1 回ずつ評価をしますということで、その都度管理組合の総意によって今年は何について手当てをしていくかといった計画的な維持管理の向上が期待されるところでございます。

次のページをお願いいたします。では、この仕組みは誰が評価するかということにつきましては、マンション管理に知悉した専門家がふさわしいということから、国家資格であるマンション管理士と管理業務主任者の中からこの評価に堪え得る適切な講習を習得した者が認定マンション管理士、認定管理業務主任者が評価を行う。こちらにつきましては管理組合の発意に基づくものですので、正式な発足時にはマンション管理組合の意思決定、理事会や総会の決議を経てこの評価を依頼した上で登録をしていただく。登録した者は、管理業協会のところで国の補助金を受けておりますけれども、登録のシステムを構築中でございますので、そこで開示していただく形になります。

次のページで、こちらは現在管理会社の持っている情報でプレ評価という形で仮評価を進めているところでございます。既に 2 万を超える仮評価でデータを集めておりまして、その中で本稼働に向けた調整を進めているところでございます。

次のページをお願いしまして、先ほどのところ、御案内にも出ましたが、国の改正マンション管理適正化法との関係でございます。右下の部分ですけれども、この水色の部分が管理計画認定制度でございます。こちらにつきましては、国の方針に基づきまして、それぞれの区市が管理計画の認定を行う地方公共団体でございますが、一定の基準を満たすものについて良好な維持状態にあるという管理計画を認定するものと当協会の管理評価制度の接続を今調整しているところでございます。

次のページをお願いいたします。こちら、右下の部分の青のところは管理計画の認定制度でございますけれども、国の認定基準の下に区市がそれを定めるということでございまして、認定事務に関するガイドラインというもののの中に当協会の評価制度を連動させるような仕組みができないかということで今国と相談をしているところでございます。

次のページをお願いいたします。こちらはそちらの関係でございまして、国の管理適正化指針は法

に基づいて（１）から（４）までの仕組みが決まっております、さらに細かい認定基準を今国の検討会で検討しているところでございます。当協会の評価制度につきましては、大きく分けて先ほど御案内した５項目で２５分野に分かれておりますけれども、国のこの４つの評価基準を包含しているようなものでございます。ただし、国の仕組みは、管理計画の認定に合うか合わないか、マルかバツかという仕組みでございまして、当協会の評価制度はＳ、Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄという５段階のグラデーションをつける仕組みでございまして、当協会の管理評価制度の中で一定の評価基準、すなわち、グラデーションの中で例えばＳとＡの認定を得たものは国の管理計画認定のマルに合致するという仕組みを今最終的な調整をしているところでございまして、Ｓ、Ａを得られたマンションについては国の管理計画の認定に沿ったものであるという形の取組ができないかというところでありまして、当協会の評価制度は公表するという条件としておりますので、公表のイメージとしては今出ております１１ページのところでございます。このような形でざっくりとしたマンションの管理状態、ドックの部分の一番さわりの部分が各マンションで管理されて、購入する際にも安心して維持管理の状態をチェックして選ぶことができる仕組みでございまして、改正適正化法、新制度でありますところの管理計画認定審査、こちらは区市が行うものでございまして、その区市の審査の取組支援として利活用できないか期待されているところとしてございます。

以上、御紹介を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○大月部会長

ありがとうございました。

続きまして、古澤委員からは既存住宅流通の地域別推計について資料をいただいております。古澤委員、御紹介をよろしく願いいたします。

○古澤専門委員

古澤でございます。よろしく願いいたします。不動産流通経営協会でもございまして、FRKと申しておりますけれども、そちらで行っている基礎調査について御説明したいと思います。

今開けているページでございますけれども、御覧いただけますでしょうか。まず全国ベースの推計結果というページから始まっております。上のほう、１つ目のポツを読みますと、全国ベースの推計値で既存住宅流通量は５９万８、０００件と７年連続の増加ということでございまして、平成２１年と比べて１．３９倍となっております。実際に下の表を見ていただくと、Ｂ列がFRK既存住宅流通推計量でございます。数字としては、一番右のほうの平成３０年、暫定値ですけれども、５９７、６５８ということで５９万８、０００件です。一番左が平成２１年、この表でいくと、これが１０年ぐらいの期間で１．３９倍になりましたということでございます。

続きまして、同じページの数表で A と B と書いてあります。A が新設住宅着工総数で、B が既存住宅です。この表で新築、中古を対比しているということでございまして、A と B を足して B を分子にすると、38.8%というのが平成 30 年のところに出ています。住宅着工、新築と既存を足して既存はどのぐらい占めているかというのが表の一番下のところに数値が入っています。この比率も多少減ったり増えたりがありますけれども、平成 30 年で 38.8%という数字になっており、これが我々が押さえている数字ということでございます。

これを御覧いただいて少し補足させていただきたいのですけれども、国土交通省などで新設の住宅着工と既存の流通を議論するときに、既存の住宅の流通比率が日本はなかなか低いのだということで、その数字でいきますと、我々が 38.8%と言っているところが、国土交通省などでは 14%、15%ぐらいという数字がございまして。随分数字が違うなという捉え方をされると思うのですけれども、集計の仕方というか、調査の仕方が違ってございまして、国がやっているものは 5 年ごとの調査で、かつ調査時点で購入者が居住している戸数ということで、我々はどちらかという取引業者でございまして、取引を重視しています。数表でいくと、A と B の間に参考で所有権移転戸数というのがございまして。所有権移転戸数を基に非住宅を除かれた数値をもって住宅の流通量だとしてございまして、取引の現場の実態に近い数字を押さえていますので、居住していないものとか別荘とかセカンドハウスも入りますし、法人の取得もある。購入したけれども、未入居のものとか、あるいは 1 年間に 2 回売買が起こったものは 2 回カウントするといったこととなりますので数字が違ってくるということも補足させていただいております。

次のページへ進んでいただいてよろしいでしょうか。全国のベースを都道府県ごとに分解したのが、そちらの表になっております。東京だけ申し上げますと、赤で囲っていただいているところございまして、新設住宅着工が平成 30 年で 14 万 5,000 戸と、既存の住宅の流通が 14 万 4,000 ということで、ほぼ拮抗していて、結果的には 49.8%という比率になっております。ちょっと字が細かくてすみませんけれども、後ほど御参照いただければと思います。やはり地域によっていろいろばらつきがあるということが見て取れると思います。

さらにその次のページに行ってくださいまして、東京都も区別で、あるいは区をまとめた形で分析しているのが下のグラフとなっておりますので、細かいコメントはなかなか難しいのですけれども、こういう調査を継続して毎年実施しておりますので、我々としてはこういった流通量のデータを政策提言の基礎データとさせていただきます。今回御紹介の機会をいただきましたので御説明をさせていただきます次第でございます。

説明は概略ということでこれで終了しますが、昨日この会議の御案内のメールをいただいたときに、我々の調査の URL を東京都さんのほうで張っていただいておりますので、もし細かくこの調査の概要を御覧いただきたいときには、我々のホームページか、あるいは昨日送っていただいたメールの参照 URL をクリックして御覧いただければと思います。

以上でございます。よろしく申し上げます。

○古澤専門委員

古澤でございます。よろしくお願いたします。不動産流通経営協会でございます、FRKと申してはいますけれども、そちらで行っている基礎調査と申しますか、そちらについて御説明したいと思はいます。

今開けているページでございますけれども、御覧いただけますでしょうか。まず全国ベースの推計結果というページから始まっております。上のほう、1つ目のポツを読みますと、全国ベースの推計値で既存住宅流通量は59万8,000件と7年連続の増加ということでございまして、平成21年と比べて1.39倍となっております。実際に下の表を見ていただくと、B列がFRK既存住宅流通推計量でございます。数字としては、一番右のほうの平成30年、暫定値ですけれども、597,658ということで59万8,000件です。一番左が平成21年、この表でいくと、これが10年ぐらいのところ、1.39倍になりましたということでございます。

続きまして、同じページでAとBと書いてありますけれども、数表です。Aが新設住宅着工総数です。Bが既存住宅、新築、中古を対比しているということでございまして、それをAとBを足してBを分子にすると、38.8%というのが平成30年のところに出ていると思うのですけれども、住宅着工、新築と既存を足して既存はどのぐらい占めているかというのが表の一番下のところに数値が入っています。この比率も多少減ったり増えたりがありますけれども、平成30年で38.8%という数字になっておりますので、こちら辺が我々が押さえている数字ということになってございます。

これを御覧いただいて少し補足させていただきたいのですけれども、国土交通省などで新設の住宅着工と既存の流通を議論するときに、既存の住宅の流通が日本はなかなか低いのだということで、その数字でいきますと、我々が38.8%と言っているところが14%、15%ぐらいという数字がございまして、随分数字が違うなという捉え方をされると思うのですけれども、集計の仕方というか、調査の仕方が違っておりまして、ここは国がやっているものは5年ごとの調査で、かつ調査時点で購入者が居住している戸数ということで、我々はどちらかという取引業者でございまして、取引を重視して、数表でいくと、AとBの間に参考で所有権移転戸数というのがございまして、所有権移転戸数を基に非住宅を除かれた数値をもって住宅の流通量だとしておりまして、取引の現場の実態に近い数字を押さえていると。ですので、居住していないものとか別荘とかセカンドハウスも入っていますし、法人の取得もある。購入したけれども、未入居のものとか、あるいは1年間に2回売買が起こったものは2回カウントするといったこととなりますので数字が違ってくるということをお補足させていただいております。

次のページへ進んでいただければよろしいでしょうか。全国のベースを都道府県ごとに分解したのが、細かいですが、そちらの表になっております。東京だけ申し上げますと、赤で囲っていただい

ているところをごさいます、新設住宅着工が平成 30 年で 14 万 5,000 戸と。既存の住宅の流通が 14 万 4,000 ということで、ほぼ拮抗していて、結果的には 49.8%という比率になっております。ちょっと字が細かくてすみませんけれども、後ほど御参照いただければと思います。やはり地域によっていろいろばらつきがあるということが見て取れると思います。

さらにその次のページに行っていただきますと、東京都も区別で、あるいは区をまとめた形で分析しているのが下のグラフとなっておりますので、細かいコメントはなかなか難しいのですが、こういう調査を継続して毎年実施しておりますので、我々としてはこういった流通量のデータを政策提言の基礎データとさせていただいておりますので、今回御紹介の機会をいただきましたので御説明をさせていただいた次第でございます。

説明は概略ということでこれで終了しますが、昨日この会議の御案内のメールをいただいたときに、皆さんも我々の調査の URL を東京都さんのほうで張っていただいておりますので、もし細かくこの調査の概要を御覧いただきたいときには、我々のホームページか、あるいは昨日送っていただいたメールの参照 URL をクリックして御覧いただければと思います。

以上でございます。よろしくお願ひします。

○大月部会長

御説明ありがとうございました。

それでは、ただいま事務局より御説明いただきました内容及び委員からの御説明について御意見、御質問等をお願いしたいと思います。いつものようにチャット機能を使って、どの資料、あるいはどのページについて御質問、御意見がございましょうかということを書いて、「発言希望」と入力してチャットに書いていただければと思います。

なお、この意見交換の時間は 11 時 25 分、30 分弱でございます。限られた時間ではございますが、できるだけ多くの方から御発言を頂戴したいと思いますので、簡潔に述べていただくようお願いしたいと思います。

まず有田先生から発言の希望ということで、有田先生、よろしいでしょうか。

○有田部会長代理

主な論点というところで、持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点というところがあったと思うのですが、土地利用との関係で、重点供給地域とか特定促進地区でしょうか、そちらの考え方があったかと思うのですが、こちらについて少し質問というか、コメントをさせていただければと思うのですが、最後のほうの資料に緑地とか農地とか災害の危険性のことがあったのですが、重点供給地域というのは、私のイメージでいうと、やはり住宅・土地バブルの時代にもう少し住宅供給の戸数を増やしたい、そういう時代の制度のイメージがどうしても残っていて、新規供給戸数をあ

る程度確保しようという感じがあったかと思うのですが、今はもう時代の文脈も変わっていますので、この重点供給地域が今例えば 23 区全体にかかっているようなイメージがありまして、この特定促進地区は其中でもある程度今後具体的な事業実施が見込まれるところで新規住宅供給が起きそうなところが書かれているのかなと推察するのですけれども、その辺り、実態に合わせていろいろ定性的、定量的なイメージを変えていったらよろしいかと思うのですけれども、1つは農地の関係でいうと、生産緑地の指定 30 年後で、いわゆる 2022 年問題とか言われていますけれども、農地の位置づけが変わってきたということなので、その農地を保全すべき場所ということについて、この重点供給地域との関係をどうするのか、外すべきところがあるのかどうかという論点があろうかと思えます。

もう一つは、防災が例えば立地適正化計画でも災害危険度の高いところをどう外すのかというのはいろいろ議論になっていると思うのですけれども、この重点供給地域の観点でもその防災危険性の高いところとの関係をどうするかという論点があろうかと思えます。あと、先ほど御説明があった既存住宅流通の動向も踏まえて、そういった既存住宅流通の動向も踏まえた重点供給地域とか特定促進地区の考え方もあろうかと思えます。それで、防災とか農地に関して言うと、非常に即地的な問題もあるということなので、定性的な考え方だけを示すのか、それとも即地的に決めるのであれば、現場の市区町村でしょうか、そちらの御意見と調整していただいて、この重点供給地域にふさわしいとかふさわしくないという御検討が必要なのかなと感じた次第です。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。有田先生から重点供給地域の検討の在り方について御意見をいただきました。事務局のほうには、もしあれば、後でまとめて御回答いただきたいと思えます。

続きまして、齊藤先生、お願いいたします。

○齊藤委員

齊藤でございます。よろしくをお願いいたします。マンションに関しての発言を希望いたします。検討課題が 4 点ございましたので、できるだけ簡潔にこの 4 点について私の意見を言わせていただきたいと思えます。

まず 1 点目、管理状況の届出制度ということで届出制度が開始したということで、既に 45% のマンションの届出があると伺いましたと思えます。あとの 55%、100% を目指してどうしていくのかというのが非常に重要だと思います。まだまだ届けていないところこそ割と深刻な状況が予想されますので、まずは届出していただける体制をどうつくっていくのかということかと思えますが、今コロナの中でございますので、ぜひ Web などを活用した相談体制をしていく、あるいは、市町村が窓口になりますので、この辺りも市町村としっかりと連携をしていくということが重要ではないかと思えます。さら

に、なかなか登録できないというところに関しましては、マンション管理士さんなどの専門家をしっかりと活用していくこと、それに関連しまして今後第三者管理制度の検討なども必要ではないかと思っております。

さらに、今、1983年より前ということで限定しておりますが、今後、まだ義務づけをしないものに関しまして多くのマンションが登録できるようなことを長期的に考えていく必要があるのではないかと考えております。ぜひ管理の届出制度を活用して適正な維持管理を進めていただきたいと思います。

2点目、旧耐震基準のマンションの耐震化の促進ということがございました。なかなか耐震診断していただけないし、改修に結びつかないということですが、非常に東京都は丁寧にされてきておりますので、引き続きこの丁寧な体制を整えていくということが重要かと思っておりますが、今回届出制度がございますので、それとの連携の中で、なかなか待っては動いていただけないということがございますので、ぜひ積極的に管理組合に働きかけていただきたいと思います。

また、耐震化、悩まれてどのようにすればいいのかという御相談を私も受けることがございますので、この耐震化のためにどのようにしていけばいいのかという普及啓発、こういったものを引き続きやっていただきたいと思います。

そして、次、マンション管理適正化法が改正されて新制度の円滑な施行ということでございますが、これに伴いまして区市は適正管理推進計画を策定するというところでございます。ですから、この区市がしっかりと策定していただけるように東京都としてはしっかりとその支援体制を整えていただきたいと思います。また、国も1つの適正管理推進計画のひな形というのをつくっておりますが、都独自でもこの計画をしっかりとつくっていただき、それが区市と連携して進めていけるという体制をお取りいただきたいと思います。

また、今回の適正化法改正によりまして、マンションの管理、この管理計画の策定をしっかりともらう。そして、マンションの管理組合の計画を認定していくという制度ができています。こういったものをうまく活用し、管理組合自らがしっかりと管理をしていく体制づくりが必要であると思っておりますので、先ほど管理業協会のほうで御紹介いただきました制度とうまく連携し、管理組合からしたら、あれもこれもいろいろあってどうなっているのだろうということがないようにしっかりと連携して、この管理組合自らが認定制度に入ってもらえるように、既存の東京都の優良マンション制度なども併せて御検討いただけたらと思っております。

最後、4点目、マンション建替円滑化法改正、こちらも改正されましたので、これに関しまして、実際には築年数がたったマンションが耐震改修するのか、建て替えをするのか、敷地売却をするのかということに対してどのように考えていけばいいのかということの道筋を示すようなことを示していただきたいと思います。特に要除却認定の対象が増えましたので、また、具体的に東京都がどう支援していくのかという辺りもさらに検討を進めていただきたいと思います。

建て替えをするというなかなか難しい中ですので、どのようにこれを支援していくのかというのを考えていく必要があるかと思います。

さらに、高齢者等が建て替えや敷地等、いろいろな体制の中で住む場がなくなるということがないように、高齢者等に関しまして仮住まいのさらなる支援の充実ということで、今回の改正に併せまして老朽化しているマンションに対してのさらなる財政の支援を御検討いただけたらと思います。

以上でございます。

○大月部会長

齊藤先生、ありがとうございました。4点御指摘がございました。管理届出制度100%のための方策、2番目に旧耐震の改善の促進で、3番目にマンション管理適正化法の改正による管理推進計画をどう図っていくか。4つ目に建替円滑化法の改正にどのように具体的に対応して推進していくか。この4点に関して御意見をいただきました。これも事務局でお答えがあれば後でいただきたいと思います。どうもありがとうございました。

続きまして、野澤先生から資料3の空き家問題についてということで、野澤先生、よろしく願いいたします。

○野澤委員

私からもちょっと多くて6点あるのですが、なるべく簡潔にいきたいと思います。

まず資料3の18ページ目に東京都の市区町村の空き家の取組状況を見ますと、23区は比較の実態調査から除却費補助まで行われていますが、多摩エリアについてはかなりまだら模様で、かつ除却費補助や計画策定など、本来、早めに取り組んでおくべき市町村であってもまだ取り組めていないという状況にあります。早めにこうした市町村については働きかけなどを都がする、あるいは、恐らくですが、技術職の職員などが余りいないといった人材不足であったり、あるいは財政難ということもあると思うので、その辺りの支援を補完的に東京都が行うなどをやるべきではないかと思っています。

23区は民間の市場性がそこそこあるので、基本的に特定空家等、あるいは特定空家等未満ぐらいのフェーズの空き家に対して対応すればいいと思っています。しかし、多摩エリアはやはり空き家予備軍レベルからもきちんと対応していかないと、今後10年後ぐらいの中でかなり空き家が増加するというリスクがあると思いますので、早めの対応が必要です。が、なかなか取り組めていないことを住宅政策としてやっていくというのが必要ではないかというのが1点目です。

2点目については、空き家になった後、長期で放置されている方が多いという状況の中で言いますと、やはり固定資産税の納税通知書などに、せっかく東京都は空き家ワンストップ相談窓口というのを開設しているということなので、そういった窓口に誘導するような、例えばそういった書面を都税事務所や市区町村の課税課がそういった納税通知書と一緒にやるのが効果的だと思います。という

のも、全国的に見ても納税通知書への同封が効果が見られていることがあります。例えば6月ぐらいに空き家バンクなどに課税通知書に同封された空き家に関する窓口情報を見た所有者さんが連絡をしてくるようなことが結構あるので、特に固定資産税の納税通知書の郵送など所有者等と直接連絡が取れるところで何かしらの取組が必要ではないかというのが2点目です。

3点目は、東京都空き家ワンストップ相談窓口というのを設けているわけなのですが、これは東京都全体で取り組まれています。が、やはり民間の市場性が低いエリアについては、地域に根差した不動産屋であったり NPO みたいなところがきめ細かく対応せざるを得ない、それをする必要があります。ただ、東京都空き家ワンストップ相談窓口にある事業者が、そういった地域密着型の担い手とどのくらい連携ができていのかちょっと見えないということもあります。せっかくモデル事業をたくさんこれまでやられてきているので、そういった地域に根差したモデル事業をこれまで取り組まれてきた NPO や小さな地域の不動産屋さんとの連携を推進し、モデル事業を空き家対策へとフィードバックすることを加速化する必要があるのではないかというのが3点目です。

4点目は、ワンストップ窓口というのはすごくいい制度だとは思いますが、空き家になっていない前の段階の空き家発生抑制の段階からそういったワンストップ相談窓口に誘導していくということが非常に大事です。そのため、空き家の状態にはなっていないくても、相続などで困りそうとか、将来どうしようかという段階も対象とすることをの強調をするような形でホームページなどでもアピールできないかと思います。どうしても空き家と書かれていると、まだ空き家になってから対象外かとおったイメージがついてしまうので、その辺りも工夫が要るのではないかというのが4点目です。

5点目は、空き家の実態調査は23区などではやられているのですが、今後定期的に5年に1度レベルぐらいでは空き家の実態調査もやっていながら、ほかに空き家がどれくらい増えてきているか、あるいはどれくらい空き家が解消できているかというものも継続的に調査をしていながら手当てをしていくということが大事だと思います。そのため、都が市区町村に対して、一回やったから終わりではないということで財政的な支援をする必要があるのではないかというのが5点目です。

最後に、先ほど有田先生もおっしゃっていましたが、災害のリスクがあるようなエリア、著しく危ないという危険があるような災害リスクのあるようなところの既存住宅の流通の在り方にももう少し踏み込むことが必要だと思います。なにがなんでも空き家が解消したらいい、どんな立地でも中古が売ればいいというところではなく、もう少し立地との関係でメリハリをつけた支援策というのも東京都ならでは構築していく必要があるのではないかというのが6点目です。

以上です。

○大月部会長

手短にありがとうございました。6点私が繰り返すと時間ももったいないので、これも後で事務局

に御回答があればお願いしたいと思います。

もうひとつ、河端先生から資料3、それと4-2について御発言があるということで、河端先生、よろしく願いいたします。

○河端委員

資料3の12ページ目を開いていただけますでしょうか。空き家のデータを棒グラフで表されています。これは先ほどの野澤先生の御意見とも関連いたしますが、空き家の状況は東京都内で地域差が大きいと思います。ですので、このような情報を例えば市区町村別にも見せるなど地図にしてみると理解し易くなると思います。そうすれば、18枚目の空き家に対する取組との関連も分かりますので、例えば空き家が多いにもかかわらず施策が少ない、取組の少ない地域などの関連性が分かりますので、もう少し細かい地域区分でデータを見せるとよいと思いました。

2点目は、資料4-2のマンション管理適正評価制度、大変よい制度だと思いますけれども、よいマンションほど評価を受けるインセンティブが働いて、実際に評価を実施しているマンションは質の高いよいマンションだらけで、このような評価を受けてほしい質の悪いマンションは評価を受けるインセンティブが弱いことを懸念しました。評価の実施を決めるのが管理組合ということでしたので、質の悪いマンションは管理組合がそもそもよく機能していないところが質のよいマンションよりも多いと思いますので、質のよくないマンションも評価を受けるインセンティブ、あるいは制度を考えるとよいのではないかと思います。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。河端先生からは、空き家対策、実態の見える化について、あとマンション管理適正化につきましては管理不全マンション予備軍の人たちにどうインセンティブを与えるか、この2点御指摘をいただきました。

時間がそろそろ来そうなので、今まで有田先生から重点供給地域に関するお話、齊藤先生からマンション管理適正化に向けてのお話、野澤先生から空き家問題についてのお話6点、あと最後に河端先生から空き家、それからマンション管理について、それぞれ主として御意見がございましたが、事務局、都のほうで何かお答えになることはございますでしょうか。

○武井住宅政策担当部長

ありがとうございます。事務局の住宅政策担当部長、武井でございます。有田先生からいただいた住宅市街地の話でございますけれども、定性的な議論に加え、即地的な議論をするならば、市区町村と調整が必要だという御意見をいただきました。まさにそのとおりだと思っておりますので、市区町

村の御意見を伺いながら進めていきたいと思えます。

○大月部会長

以上でしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

民間住宅施策推進担当部長の飯塚でございます。齊藤先生からマンションについての御意見、それと野澤先生、河端先生から空き家対策について御意見を頂戴いたしました。どうもありがとうございます。

まず齊藤先生からいただきました管理状況届出制度を活用した今後のマンション施策の展開というところでございますけれども、今現在約 45%、今日時点で 6,363 件だったと思えますけれども、届出を頂いているところでございまして、いろいろデータが集まってきたところでございます。先生から御指摘を頂戴いたしましたとおり、いろいろなデータを活用して今後適正管理をどのように進めていくのか、それとマンション耐震化、建て替えの支援、法改正等もございまして、そういったところでどうやって反映していくのかというところで今後も検討させていただいて、先生の御意見をいただきながら検討していきたいというところでございます。

あと、今後届出 100%を目指してどうやっていくのかという御指摘を頂戴いたしましたけれども、今、届出を頂いていないマンションに対して届出を促すような取組を始めたところでございまして、半年で 45%でございますので、もうちょっと時間はかかるかもしれませんが、100%を目指して届出を促していきたいと考えてございます。オンラインで届出をしていただくようになっておりますので、御指摘を頂戴いたしましたとおり、Web を活用して双方向、あるいは素早い働きかけ、そういったことができるように工夫をしていきたいと考えているところでございます。

あと、空き家対策について野澤先生と河端先生から御指摘と意見を頂戴いたしました。ありがとうございます。地域に応じた空き家の実態が異なっているというのは先生御指摘のとおりでございまして、そういったところを踏まえまして今後区市町村の空き家の取組をどう支援していくのかというところは大きな課題でございます。そういったところを今後、先生の御意見等をいただきながら工夫してまいりたいと思えますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございます。ほかによろしいですか。

事務局のほうからは以上ということによろしいでしょうか。

○尾關計画調整担当課長

結構でございます。

○大月部会長

ありがとうございます。ほぼ予定の時間に達しようとしているのですが、ほかに今日御説明いただきました委員からの資料、あと都からの資料について御質問等は大丈夫でしょうか。

後で何かございましたら、事務局にメール等で御質問、御意見をお寄せいただければと思います。

それでは、次の議題に行かせていただきます。次は議題2の(2)にございますヒアリングに移りたいと思います。今回は5GやIoTの普及による住宅の変化について、積水ハウス株式会社執行役員プラットフォームハウス推進部長の石井正義さんより御説明いただきたいと思います。

では、石井さん、よろしいでしょうか。

○石井氏（積水ハウス）

よろしくお願いたします。積水ハウスの石井でございます。よろしくお願いたします。

御出席の皆様には日頃より住宅業界の活動に御理解と御支援を承り、厚く御礼申し上げます。また、本日は貴重なお時間を頂戴いたしまして、誠にありがとうございます。

本日は、今御紹介いただきましたように、5G、IoTの普及による住宅の変化というところでございますが、本日冒頭最初のほうでもいろいろと御報告がありました新技術をどう活用していくか、その新技術というものを住宅ではどういった形で見ているのかということや少しお話しさせていただき、少しでも御参考になればと考えております。タイトルは「人生100年時代 家が健康をつくりだす」ということになっております。人生100年時代は皆様御存じのとおりでございます。特に新しいIoT技術とか健康に関しまして取り組んでいるところを御紹介いたしたいと思っております。よろしくお願いたします。

次のページでございます。弊社はおかげさまで本年度60周年を迎えました。弊社といいますか、住宅業界全般が大切にしてきましたことは、弊社の歴史で言いますと、第1フェーズの30年は安全安心、地震に強い家、火災に強い家、そういった住宅のシェルターとしての機能を求めてまいりました。それから快適性です。断熱性ということだけではなく、ユニバーサルデザインであったりとか断熱性、快適に住むということですね。そういったことを大切にまいりました。そして、これからの30年といいますか、これからの時代はさらにそういった技術を基盤として進化させて、人生100年時代の幸せを提供していこうということでございます。ここから先、具体的にどういったことを大切にしてきたか。そして、その延長線上でどういったことを考えているかといったことを御説明させていただければと思います。

それでは、次のページをめくっていただきます。この辺りは皆様御存じかと思っておりますので簡単に申し上げます。

まずシェルターとしてということではいきますと、もちろん先ほども御報告がありましたとおり、まだまだ耐震性能が不足している住宅があるのも事実でございますが、新築、あるいはリフォームにおきましての耐震性能、あるいは当然火災に対する安全性と、これはある部分新築の中では当たり前になってきたかなというところだと思っています。

そして、フェーズ2で快適性というところで3つのポイントを挙げております。1つはユニバーサルデザイン、住まいの中でいかにけがなく安全に暮らせるかといったこと、それから室内空気質の配慮ということになっておりますが、この辺りも、例えばシックハウス症候群とか、そういったことになりにくいような家にしていくにはどうしたらいいのか、そういったことに取り組んでまいりました。そして断熱性能の向上というところで、これは当然CO2の問題もございますが、やはりお客様からすれば、省エネ、光熱費、そして最近では断熱性能に取り組むことが本当に健康に役立つのだというところ、大きくは快適性と書いておりますけれども、少しだけ御説明いたしますが、そういったことが住まい、暮らしながらいかに健康を保っていくか、健康な家にできるかという形で取り組んできたところでございます。

次のページをお願いいたします。ここも先生方も御存じのところばかりですので簡単に申し上げますが、断熱性能に関しましても、御存じのとおり、世の中のほうでもどんどんとレベルがアップしてまいりました。弊社といたしましても少しでもいい性能を取り入れていこうということ、そして、それがしばらくするとごくごく当たり前の仕様になっていくと。そういったことを本当に繰り返しながら断熱性能の向上に寄与してきたところだと考えております。最近ではネット・ゼロ・エネルギー・ハウスでございますが、そういったところにも力を入れているところでございます。当然この断熱性能、断熱材を分厚くするというだけではなくて、先ほども御説明がございましたが、新しい技術としては例えばHEMSといったものをどう取り入れていくかといったことも含めまして、住まいにいかに関心を持っていただけるか、自分事として捉えていただけるか、そういったことが普及の鍵だと考えております。

その次のページへ行っていただきますと、ここは御存じだと思いますが、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの話をまとめております。消費エネルギーと家で作るエネルギーを差し引きゼロにしようというところでございます。分かりやすくは当然、光熱費が等式だということが理解しやすく普及もしていくわけですが、最近ではその中でアンケートを取りますと、健康に快適に住んでいるという感想が非常に高まってきているところでございます。なかなか数値では表現が難しいところでございますが、そういった評価もいただいているということでございます。

当社のZEHの取り組みという形では、右側にグラフがございますが、新築戸建ての9割近くがZEHで対応させていただいていると。その背景には先ほどのような評価もいただきながらというところがございます。

次をお願いいたします。こういった断熱性能とユニバーサルデザインみたいな話をさせていただき

ましたが、本当にやってきたことから簡単にだけ掘り返しますと、やはり家の中での事故が多いということはよく御存じかと思えます。これは例えばバスコアであり、バス、お風呂ですね。お風呂のまたぎ段差をどのように設計したらいいのかとか、あるいはもう一つ例として挙げていますのが階段の上り下りです。やはり事故が多い。そういったところをどういった設計にすればいいのか。ここが「生涯住宅」という言葉を使っておりますけれども、決して打ち間違いでなくて、本当に一生涯快適にお住まいいただくためにはどういったことができるかといったことでございます。

当然これはしばらく前に開発したことでございますし、最初に申し上げましたが、私はプラットフォームハウス推進部長を今仰せつかっておりますけれども、その前が総合住宅研究所長をやらせていただいております、要はこういった技術研究開発で歩んできた者でございます。こういったことも、住まいはなかなか教科書がない、こうしたらいいよということがないという中でやってきたところでございます。そして、それが、本日後半で申し上げますけれども、実際の住まい手の方、被験者実験という言い方もございますが、そういった対象が最近ではセンサー技術に変わってきたなというところが実感しているところでございます。

次のページへ行きますと、最近の住宅ではユニバーサルデザインに加えまして安全安心、使いやすいということは当たり前だろうと。それに加えまして心地よさということ。左側にトイレの棚のちょっと斜めの手すりがついているところがございまして、これも先ほどのように、トイレの立ち座りが一番やりやすいのは75度だなみたいなところからこういった設計を仕掛けているところでございます。

その次へ行きますと、これも室内空気質でございます。断熱・気密性能をどんどん上げてまいりました。これは社会全体だと思えます。同時にそれは空気の換気性能、空気の入れ替わりがだんだんと悪くなってきたということでもございまして、建築基準法でも24時間換気が義務化されたりとかいうことはよく御存じのことだと思えます。

では、そういった中で住宅として何ができるのか。床材でありますとか家具でありますとかいろいろなものから例えばホルムアルデヒドとかいうところが出てきまして、それがもとで化学物質の過敏症になられたりとかシックハウス症候群を発症されたりとかいうことにつながってまいります。であれば、やはり断熱、機密を高めてきたという責任からも空気もきちっと担保しようというところを取り組んできたこととございます。この辺りも新築はどんどん取り入れていただいておりますけれども、ここまでの話は、簡単に言いますと、住宅で病気になりにくい家はできるのではないかという形で取り組んできたところでございます。

その次へ進めていただきますと、では、これからどうしていくのかというところでございます。この人生100年時代の幸せというところでございます。

次をお願いします。今年が弊社の第3フェーズといった形が入ってきておるのですけれども、ビジョンを我が家を世界一幸せな場所にしよう。その中で人生100年時代の幸せをアシストする家とし

てプラットフォームハウス構想を昨年発表いたしております。こういったことを御紹介させていただきたいと思っております。

次をお願いします。概念図と書いております。非常に概念的なことですが、これから人生100年時代の中で大切なこと、それは有形資産というよりも無形資産といったことがどんどん大切になってくるだろう。それを大きく住まい手が100年間活躍をし続けるための健康というものを1つ取り上げました。そして、人生を豊かにしていくためのいろいろな人であったりとかそういったつながりが大切だということを2つ目に挙げました。そして、これから100年時代の中でまた新たな学びをしていくということもとても大切だろう。そういったことを3つ目のテーマに挙げました。

そういったことを大切にしていく中で、下に書いておりますけれども、住まい手のデータ、これが住宅のデータであったり、ライフスタイルデータ、個人のデータであったりというところがございますけれども、そういったデータをIoTによっていかに活用してそういったことに貢献できるのか。一番下には「基盤としてのハードの進化」と書いておりますけれども、先ほど申し上げました技術の延長線上でこういったIoTを使えば、もっと新しい住まいとしての価値が出せるのではないかということ。そしてもう一つ大きな特徴が、基本的に住宅は何十年という形で住んでいただきますので、その何十年という形でのデータをいかに確保できるか。そういったことが本当にこれから重要になってくるのではないかといたるところから取り組んでいるところでございます。

次をお願いします。その中でも健康といったところを取り出しておりまして、本日「家が健康をつくりだす」というタイトルにしております。また、その中でも左下の急性疾患対応、大きくは、重大な病気を発症した急性疾患、経時変化でこういった体の変化があるか、あるいは予防の管理をどうするか、そういった3つに分けておりますけれども、この中でも急性疾患対応、家でいかに早期発見していくかというところに取り組んでおります。

その背景でこういったことをしているかだけを簡単に御説明いたしますが、次のページをお願いします。この辺りのデータに関しましては住宅会社が報告しているのを皆さん御存じかも分かりませんが、重大な病気の1つであります脳卒中は日本で30万人程度発症されている。その中で79%の人が家で発症しているという事実がございます。

そして、その次のページへ行きますと、同じく脳卒中でも発症後4時間30分以内であれば有効な治療法もあるわけです。そして、家の中でこれだけの方が亡くなられているということでございます。そうしますと、やはり家の中で何か不具合があったときに少しでも早く見つけること、そういったことが本当に御家族のためであり、下にもありますが、社会的な課題も含めまして1つの解決になるのではないかといたるところでございまして。

そして、次のページが、脳卒中だけではなく、家での死亡者数という観点でいきますとこれだけの大人数の方が亡くなっている。

そして、次のページへ行きますと、これも御存じのとおりですけれども、車では死亡者数が4,000人

を割るぐらいまで下がってきているわけですが、まだまだ家の中では事故が非常に多い。そういったところから取り組まなければといった形で取り組んでいるところでございます。

次のページをお願いします。そういった中で今年の1月にラスベガスでありました CES、大きな見本市でございますが、ここでも御紹介した内容、特に研究開発を進めている内容でございます。その中で大きな流れだけ簡単に申し上げますと、住まいの中で、これも後ほど申し上げますが、非接触のセンサーで心拍呼吸数を検知して重大な事態になっているのか検知しよう、解析しようというまず1つ目の仕組みを今つくっております。そういったところから異常だということが積水ハウス側の緊急通報センターに届きまして、異常だということを察知すれば、「大丈夫ですか」という声かけをするという仕組みでございます。そして、安否を確認しても本当に大変なことが分かってとか応答がないとかといったことになりまして救急側に出動要請をかけるという形でございます。そして、救急隊到着後、遠隔で玄関錠を解除しよう、こういったところも大きなところでございますが、そういった仕組みでございます。そういった仕組みに今開発に取り組んでいるところでございます。

次のページへ行っていただきますと、そういった中で IoT ということでございますので、何にこだわっているかといいますと、やはり今までどおりの生活をしていただくことにこだわろうといったところから非接触型のセンサーにこだわっています。

次のページを見ていただきますと、これは弊社の中での実験しているところでございますが、住宅の環境の中で、例えば天井にセンサーがついているのを御確認いただけるかと思いますが、そういったもので心拍とかを取ろうと。ただ、やはりセンサーに合わせた暮らしとか IoT 機器に合わせた暮らしというのは正直続きません。やはり今までどおり暮らしていただく中でそこに新技術がどう合わせていけるか、そういったことが非常に大切なことだと考えております。そういったことから様々な住環境という中で本当にどれだけセンシングがうまくいくのかといったところを今積み上げていっているところでございます。

そして、次のページをお願いします。事業としましては、今年もうすぐ終わりますが、今年暮れから、首都圏中心ですが、これから実際のお住まいで設置させていただきながら、本当にそういったことがうまく取れるのだろうか、ある意味で実証実験でございます。やはりこういったセンサーでありますとかいうのは実験室でやっているだけではうまくいきませんで、様々な実証フィールドで検証しながら確認していくと。ほぼ1年間続けてやることになると思っておりますが、そういったことを続けながら本当に最終的な商品化にしていきたいと考えております。

そして、最後のページになりますけれども、こういった取り組みから、住まいでデータをきちっと取るということは、そういったデータをうまく保ちながら、若いうちからデータを取れるといったことで、その経時変化、バイタルデータがどう変化していくのか、あるいはそういったことのためにどういった予防の御提案が差し上げられるとか、こういった形で住まいの中で IoT 機器を使う中で皆住まい手の健康を見守りながら、私の願っておりますのは、本当に少しでも長生き、最後まで自分の

家で快適に住んでいただきたい、そういった家を実現したいといったところで取り組んでいるところでございます。

すみません、ちょっと時間をオーバーいたしました、発表は以上でございます。

○大月部会長

石井さん、どうもありがとうございました。最新技術を使って非常に広範に取り組んでおられる様子をお伺いしました。ありがとうございます。

それでは、ただいまいただきました御発表の内容について御質問等があれば、チャットに「発言希望」ということで書いていただければと思います。

早速、井上先生からいただきましたので、井上先生、よろしいでしょうか。

○井上委員

発表ありがとうございました。興味深く聞かせていただきました。

今、別の仕事の関係で高齢者の住宅での見守りをどうするかという調査研究をやっているのですが、この場合だと、ハウスメーカーがやるというところに特徴があるのだと思うのです。そうすると、例えば警備会社がやるようなものとか、生活インフラ系がやるものとか、ICT メーカーがやるようなものどこに差別化が図れるのかなというのを教えていただきたいというのが1つと、これを積水ハウスの造られている住宅以外のところに何か展開できるような可能性はあるのかなという、その2つを教えていただければと思います。よろしくお願いします。

○石井氏（積水ハウス）

ありがとうございます。まず2つ目の御質問の住宅以外のというところでございますが、順番としては弊社の中では例えば新築戸建てからやるとか、でも、本当にそういった必要性を感じられているのはリフォームをされるような少しお住まいで生活された方ということがございます。その後になりますけれども、弊社の中でやる技術だと考えておりませんで、例えばホテルとかも含めてそうですけれども、幅広くいろいろな住宅で使っていただけるような技術になればいいと考えております。

1つ目のハウスメーカーの理由というところでございますけれども、途中で申し上げましたが、その次のページのもう一つ先、これを例えて言わせていただきます。少し申し上げましたが、今までどおりの暮らしの仕方をあまり変えてほしくないということが大きくございます。例えばですけれども、こういった寝ているというところだけ考えますと、常に同じ姿勢で寝ていただいたらいいわけですが、当然姿勢が変わるとか、例えばカーテンが動くだけでもいろいろなことが変わる。そこではやはりセンサーがすばらしいというよりも、どういった最適な判断ができるアルゴリズムをつくれるかといったことは住環境の中でなければ難しいといったことと、例えばですけれども、この方が

トイレに立ったとします。そうしますと、トイレに立ったということは人がいないということ、それは結局心拍としてはないみたいなことになっていきますので、やはり生活の仕方、生活に合わせたどういったセンシングをしなければいけないかといったところが住宅メーカーがやっていかなければいけないところかなと思っています。当然警備会社さんの取組でありますとか、いわゆるウェアラブルな機器でありますとか、それを否定することは全くございません。本当にそれがふさわしいところへまた使っていきたいと考えておりますし、今申し上げましたようなところはやはり住宅会社がやるべきかなと考えております。

お答えになっていますでしょうか。以上でございます。

○井上委員

ありがとうございました。住宅のハードそのものというより、住宅、ハウスメーカーが培ってきたナレッジのほうが生かせるのだなということで理解ができました。ありがとうございました。

○石井氏（積水ハウス）

こちらこそありがとうございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

続いての質問が伊香賀先生からいただいております。伊香賀先生、よろしく願いいたします。

○伊香賀委員

慶應の伊香賀です。大変すばらしいプレゼンだったと思います。特に非接触センサーを使つての検知、解析、要は住宅でも最先端の取組だと思っております、やはりこういう先導するような取組がほかの底上げにもつながっていくのだと理解しました。

質問というよりはコメントなのですが、そもそも住宅のハード、特に断熱ということに私はこだわっていますが、総務省の住宅・土地統計調査で、今、東京都内の少しまともな断熱、複層ガラス、ペアガラスが装備されている住宅がストックの中の 22%しかない。省エネ基準を満たす住宅となるとその半分以下だと思うのですけれども、さらに東京都内でも一番普及しているところで 32%で、普及していないところは 16%、倍、半分、東京都内でも地域格差があったりするわけです。例えば住宅新築で経済的にゆとりのある方は、まずはしっかりした断熱性能で温かくて涼しい住宅を手に入れてもらって、さらにいざというときに、例えばひとり暮らしになっても将来しっかり生命が守れる、そういう最先端だと思うのですが、例えばこれを新築だけではなくてリフォームにおいてもどういうソリューションを提供していただけるかというのが 1 点と、あと、これをさらに賃貸住宅、御社は賃

貸住宅も供給されていると思うのですけれども、そういう市場に対してどう浸透させていく戦略をお持ちかとか、そういった辺り、すみません、最後は質問になりますけれども、お聞かせいただければと思います。

○石井氏（積水ハウス）

ありがとうございます。本当におっしゃるとおり、こういった IoT の話を今日させていただきましたが、伊香賀先生がおっしゃるとおり、リフォームを含めてまずは本当に断熱性能をいかに高めていくかだと考えております。最初に申し上げましたけれども、やはり断熱性能を高めることが病気になりにくいということをいかに本当に住まい手の方に実感していただけるか、その発信を本当にこれからもずっとし続けなければいけないと思っています。その中で IoT をうまくいろいろなもの見える化というところでも使えればとは考えますけれども、なかなかその健康に関して訴求するということが住宅会社としては難しい面もありますが、まずは病気になりにくいということの断熱性の価値を伝えるべきだと思っています。

そして、今御説明いただきましたように、この IoT、センサー絡みをリフォームでどうするかということでございますが、リフォームの中でもまだまだ断熱性能を高めるということを訴えつつ、加えて、例えばヒートショックがまず起きにくい。事故が起きにくい。でも、その中でもやはり万が一のことがあればといった形でこういったより安心な IoT を使っていきべきだと考えております。

そして、賃貸という御質問がございましたけれども、賃貸も当然いろいろな市場がございます。例えば単身赴任の方にとってはこれはとても重要なことかなと。わかりやすく言いますと。やはりそれなりの御心配が出てくる年頃になられましてお一人で住まわられていて、御本人もそうですけれども、やはり御家族からの見守りたいということを含めて、そういったことでも必要だと思いますし、特に最近ではコロナということもございますので、本当に家の中でこういったバイタル情報をしっかりと見守ることができるか、これがより重要になってくるかなと考えております。

以上でございます。

○伊香賀委員

ありがとうございました。

○大月部会長

伊香賀先生、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

続きまして、小田さんからプレゼンを少し補足したいということで、小田さん、よろしくお願いたします。

○小田専門委員

積水ハウスからプレゼンをしてもらいましたが、ハウスメーカーも含めて大体大手の住宅事業者は何らかのコンセプトを掲げて事業をやっているわけで、実はとても共通項が多いので、少しその概略を補説明させていただきたいと思います。

まずコロナ以前なのですが、住まいづくりの基本は省エネと安全と健康というのが中心になっていました。耐震性みたいなことは既の実現されているということで、これは当たり前のことという取扱いになってきたかと思います。

省エネに関して言えば、積水ハウスのプレゼンにもありましたけれども、ゼロエネルギー住宅、ZEHであることは当たり前となっておりまして、電力買取制度が終息に向かう中で、家庭用蓄電池であるとか、車と家をつなぐV2Hをさらに進めるとか、あるいはHEMSでエネルギー管理をするといった自家消費型の省エネという動きが住宅の中でも進んできています。

また、安全という意味では、当たり前とされている高水準の耐震性に加えて、最近では大型の台風を背景にして、耐風性、あるいは耐水性を高める取り組み、水害危険からどう住宅を守っていくか、あるいは災害時にも自立して生活を維持できる、あるいは避難所などの密な空間を回避できるという観点からレジリエンス性というのがキーワードになってきています。さらに、安全性に関するソフトウェアでは、サイバーリスクからのセキュリティというものを提供しようかと考えている事業者も始まってきています。

また、健康については、今の積水ハウスのプレゼンで見ていただいたとおりであります。もともと省エネ性向上を目的に行っていた断熱性の向上というのが、実は住戸内の温度変化を穏やかにして居住者の健康によいということで、住戸内の良好な温熱環境づくりというのが住まいにとっての大きなコンセプトとして定着しつつあります。また、急速な高齢化を背景といたしまして健康をテーマとした取組は拡大傾向にありまして、積水ハウスに限らず、ITとか先進技術を使った健康管理、あるいは在宅診療というのは他社でも取組が始まっているところであります。

ところで、今回のコロナを経て、新しい住宅のニーズが出てきております。あまり今まで意識しなかった感染症に対する関心が高まり、働き方が変わり、あるいは在宅時間が長くなる中で、例えばテレワーク空間を広げるとか、内装を木質化したり天井を高くして居心地をよくするとか、あるいは玄関の近くに洗面設備を設けるとか、住宅の機能のレイアウトを変化させるといった取組が出てきております。また、AIで居住者が利用している、いわゆる住生活サービスを解析しながら、そのサービスの質を高めたり、あるいはITを使って新しいコミュニティの形をつくったり、物としての住宅を提供するだけではなくて、居住者同士をつなぐコミュニティの運営であるとか住宅と医療機関などをつないで安心して豊かな生活を支えるなど、ソフトの住生活サービスを行う総合的な産業へと変貌しつつあると思っています。

最後に、これは東京都へのお願いですが、資料3の35ページですが、検討課題の中でDXを推進する

ことでどのように住宅行政のクオリティ・オブ・サービスの向上を図るかということがテーマとして掲げられていますが、この大仰なことは当然やっただくとして、例えばもっと身近なこととしては、住宅を造るときの様々な行政手続きが案外デジタル化されていなくて役所へ出向くことが非常に多い。そういうところの省力化を図っていただくことで住宅産業の生産性もさらに向上できると思いますので、ぜひお願いしたいと思います。

以上です。

○大月部会長

小田さん、ありがとうございます。小田さんは住団連の立場として、より広い住宅生産団体の活動について補足していただきました。さらに、東京都の DX に絡んで諸手続のさらなるデジタル化の推進という御意見をいただいております。ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

様々な有益な御示唆をいただきまして、ありがとうございます。予定時刻が迫ってまいりましたので、本日の議論はここまでにさせていただこうと思います。

なお、本部会終了後にお気づきの御意見、お考え等がございましたら事務局のほうにメールをお送りいただければと思います。

それでは、最後に議事の3番目、「その他」といたしまして次回の企画部会の予定などについて事務局から御説明をお願いいたします。

○平松企画経理課長

事務局から今後の予定を申し上げます。お手元資料6、「これまで及び今後のスケジュール（予定）」を御覧ください。資料6に記載してございますように、次回、令和2年度第4回住宅政策審議会企画部会につきましては、12月の中旬に開催を予定してございます。詳細につきましては事務局から追って御連絡を申し上げます。

第4回の企画部会においては、前回及び今回の企画部会で御審議いただきました内容を踏まえまして一次報告案もお示ししたいと考えてございます。そして、委員の皆様から御意見を頂戴した上で修正等を行いまして、年明けの第2回審議会、本審のほうでございまして、こちらにおきまして企画部会から一次報告という形をお願いをしたいと考えてございます。

なお、本日も意見交換の際に時間の都合で御発言できなかった委員の方もいらっしゃったかと存じます。大変恐れ入りますけれども、企画部会の閉会后、御意見等につきましては事務局までメール等でお送りをお願いしたいと存じます。また、その他お気づきの御意見、お考えがございましたら、1週間後の11月4日までに事務局までメール等で報告いただきたいと思います。

事務局からは以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございました。ただいま事務局から御説明がありましたようなスケジュールで今後も審議を進めさせていただこうと思っております。

なお、運営要綱に基づきまして、議事録署名人を私のほか部会長から指名することにしております。今回は齊藤先生にお願いしたいと思っておりますので、お忙しい中大変恐縮ですが、よろしくお願いたします。

それでは、本日の審議はこれで終了させていただきます。議事の進行に御協力いただき、誠にありがとうございました。