

(はじめに)

令和元年度の国土交通白書は「令和時代の豊かな生活空間とは一技術の進歩と日本人の感性(美意識)を生かして」という多面的かつ多角的な中身をもつものとなった。以下では、白書のテーマは横に置き、住宅・不動産・都市等に関わる記述のうち、将来の政策展開に意味があると思われるいくつかの事項を抜粋した。

(1) 公的賃貸住宅ストックの確保

特に低所得者、障害者等の高齢世帯や子育て世帯にとって、一定の質を備えた公的賃貸住宅の存在は、良質な民間賃貸住宅とともに、セーフティネットの確保の観点からその重要性が高い。また年金保険料を払えない貧困層や非正規低所得層等の社会的弱者が、将来、住宅に困窮する年金生活者等となる恐れも否定できない。白書はこれらの受け皿になり得る、主な公的賃貸住宅の供給趣旨及び管理戸数の一覧を掲げているので、これを掲載した。なお、参考として、住宅政策における優先度が高いものの、目立った成果が挙げにくい既存住宅政策について、2025年度(令和7年度)目標の住生活基本計画に示された事項の達成を期待して、その基本方針を確認的に掲載した。

(ア) 民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度

民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録推進を図るとともに、住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を行っている。

(イ) 公的賃貸住宅の供給

住宅に困窮する低額所得者に対し地方公共団体が供給する公営住宅を的確に支援するとともに、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な高齢者等の世帯を対象とした良質な賃貸住宅の供給を促進するため、公営住宅を補完する制度として地域優良賃貸住宅制度を位置付けており、これらを含む公的賃貸住宅の整備や家賃の減額に要する費用等に対して助成を行っている。

図表 II-5-1-1 公的賃貸住宅等の趣旨と実績

	趣旨	管理戸数
公営住宅	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で良質な賃貸住宅を供給	約216万戸 (平成29年度)
改良住宅	不良住宅地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けの公的賃貸住宅を供給	約14.4万戸 (平成29年度)
都市機構賃貸住宅	大都市地域において、住宅市街地の整備と併せ、民間事業者による十分な供給が困難なファミリー向け賃貸住宅等を中心として、職住が近接した良質な賃貸住宅を供給	約72万戸 (平成30年度)
公社賃貸住宅	地域の賃貸住宅の需要状況に応じ、良質な賃貸住宅を供給	約13.2万戸 (平成29年度)
地域優良賃貸住宅	民間の土地所有者等に対し、整備費等及び家賃減額のための助成を行い、高齢者世帯、子育て世帯等を対象とした良質な賃貸住宅を供給	・特定優良賃貸住宅等 約8.1万戸(平成29年度) ・高齢者向け優良賃貸住宅等 約4.2万戸(平成29年度)

(注) 1 都市再生機構が管理する賃貸住宅戸数には、高齢者向け優良賃貸住宅等を含む。
 2 公社賃貸住宅の管理戸数には、特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等を含まない。
 3 平成19年度に、特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編して、地域優良賃貸住宅制度を創設した。
 資料) 国土交通省

(参考) 既存住宅政策の充実・強化

(ア) 既存住宅の質の向上

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、住宅の構造や設備について、一定以上の耐久性、維持管理容易性等の性能を備えた住宅（「長期優良住宅」）の普及を図っている（29年度新築認定戸数：106,611戸）。また、28年度から、既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定制度を開始した（29年度増改築認定戸数：296戸）。

さらに、既存住宅の長寿命化や耐震化、省エネ性能の向上等を図るリフォームに対して補助・税制面で支援を行っている。

(イ) 良質な既存住宅が適正に評価される市場の形成

我が国の住宅は、築後20～25年程度で市場価値がゼロとなる取り扱いが一般的となっており、この慣行を是正し、良質な既存住宅が適正に評価される環境を整備することが重要である。

そのため、宅地建物取引業者や不動産鑑定士の適正な評価手法の普及・定着を進め、建物の性能やリフォームの状況が評価に適切に反映されるよう取り組んでいる。

また、良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境を整備するため、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行っている。

(ウ) 安心して取引できる環境の整備

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、新築住宅の基本構造部分に係る10年間の瑕疵担保責任を義務付けるとともに、新築住宅及び既存住宅に対し、耐震性、省エネ対策、劣化対策等、住宅の基本的な性能を客観的に評価し、表示する住宅性能表示制度を実施している。

また、平成28年に改正された「宅地建物取引業法」（平成30年4月施行）に基づき、宅地建物取引業者が専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すなど、消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境の整備を推進した。

さらに、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため耐震性等の一定の要件を満たす既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度について平成30年4月より標章の使用を開始した。

(2) 不動産投資市場におけるクラウドファンディングの活用

土地・不動産に関する事項については、土地白書が別途作成されていることもあり、国土交通白書ではおのずと扱いが小さくなり、それらの記述が少ないが、2017年に改正された不動産特定共同事業法により、電子取引への対応や小規模事業者の算入が可能になったことに伴う事例紹介がされているので、その記述を再掲した。

平成におけるICT等の進展により、不特定多数の人がインターネットを經由して他の人々や組織に財源の提供や協力などを行う「クラウドファンディング」という手法が広がっている。クラウドファンディングは、「共感」に基づいて少額であってもその事業を応援したいという気持ちを持った多くの人々から直接的に出資を受けることができるという特徴を有しており、新たな資金調達手段として注目されている。実際、その市場規模は、2013年から2017年までの5年間で約8倍となっている。

このような中、不動産特定共同事業については、書面による取引を前提とし、多額の資本金を必要とする許可要件等があり、クラウドファンディングを活用することが困難であった。これを受け、2017年6月には、不動産特定共同事業法の改正を行い、電子取引への対応や小規模事業者の参入促進のための制度改正を行った。

この結果、クラウドファンディングにより空き蔵が宿泊施設として改装される例も生まれており、今後、さらにこのような取組みが広がることを期待される(図表1-2-1-7)。



(3) スマートシティ構想の推進

国土交通省が力を入れている2018年6月21日に閣議決定された「未来投資戦略2018」にうたわれ、また、2019年の骨太の方針でも「デジタル化を推進し、新技術をフル活用して「スマートシティ」を実現させていくことは、今後、各地域の生産性を向上させるとともに、利便性や快適性を高めることとなることから、Society5.0時代のまちづくりの基本コンセプトに「スマートシティ」の実現を位置づけ、その実現に向けた取り組みを加速させる」とした。そのため、「データ駆動型のインフラ整備・都市経営と大胆な民間資金の取り込みに向けた環境整備を進める」と記述されたスマートシティ構想の推進についての国土交通白書の記述を再掲した。IoT等の新技術はツールに過ぎず、事前に自治体等がまちのデジタル化と地域プラットフォームを、まちづくりにどう活用するのかについての明確なビジョンを保持していないと、スマートシティ構想が広い意味の箱モノづくりに終わるおそれもあるので、国は自治体等の十分な理解と認識を得たうえで進めていく必要があるだろう。

スマートシティとは、エネルギー、移動、防災、観光、医療等の複数分野を対象に、AI、IoT、ビッグデータといった新技術や官民データをまちづくりに取り入れ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区のことを指す。我が国では、2018年6月に閣議決定された「未来投資戦略2018」において、Society 5.0の実現のため、まちづくりと公共交通・ICT活用等の連携によるスマートシティの取組みを推進することとされている。（図表 I -3-1-12）。



スマートシティが実現した社会では、分野間のデータや技術の連携により、都市の全体最適化が進むと考えられる。データの連携基盤となるプラットフォームが構築され、プラットフォーム上の情報の利活用により、一人一人は、必要なサービスやおすすめの情報（リコメンド情報）をAIから自動的に（即座に）受けとることが可能になり、情報アクセスや選択が容易化し、個人のより効率的な生活が実現することが期待される。また、まちづくりにおいては、都市の利便性、効率性、生産性の向上等へとつながることで、都市や地域の抱える諸課題解決への寄与が期待される。

（4）地球温暖化対策の実施等

2019年の骨太の方針では、「令和元年6月11日に閣議決定された「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」に基づき、最終到達点としての脱炭素社会を掲げ、それを野心的に今世紀後半のできるだけ早期に実現することを目指すとともに、2050年までの温室効果ガス80%削減に大胆に取り組み、世界全体の取り組みと非連続なイノベーションが不可欠であることを踏まえてビジネス主導の環境と成長の好循環を実現していく」こととされた。今後世界的に議論が活発化し、各種の規制・誘導政策がとられるであろう地球温暖化対策等について、国土交通省においても、2019年の建築基準法の改正により床面積300平米以上2000平米未満の非住宅新築建築物に係る建築確認申請時の省エネ基準適合が義務付けられ（施行は2021年4月の見込み）、新たな一歩を進めたこともあり、これまでまとまって明記されることの少なかった国土交通省の地球温暖化対策の取り組み事例の記述を再掲した。

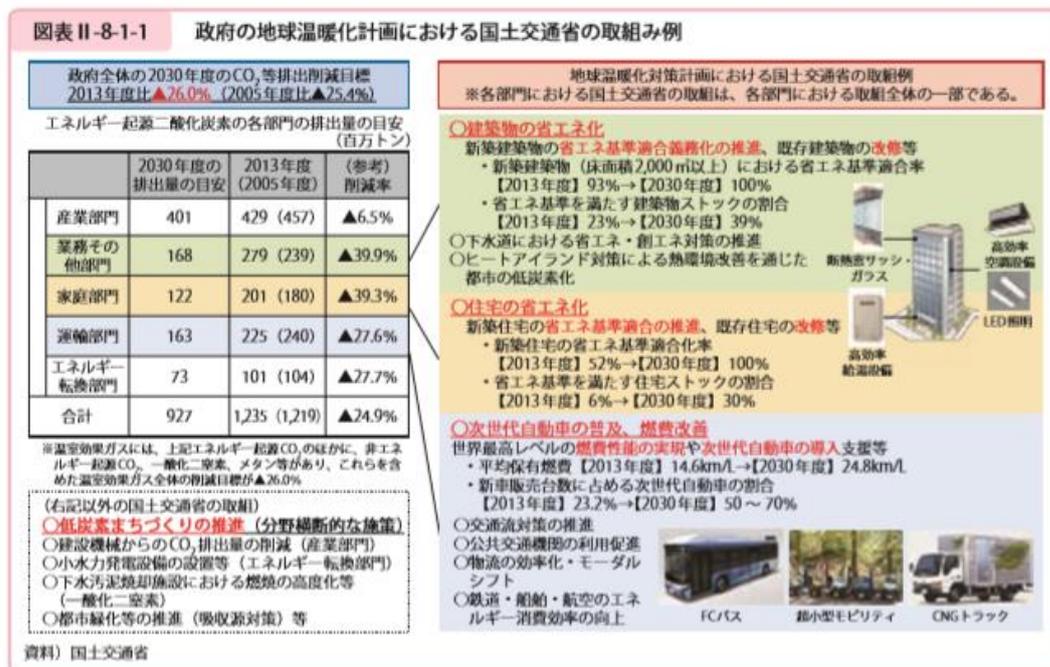
平成27年に開催された気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）では、すべての国が参加する2020年度以降の温室効果ガス排出削減等のための新たな国際枠組みとして「パリ協定」が採択された。同協定は2016年11月に発効し、我が国も締約国となっている。

本協定を踏まえ、我が国は「地球温暖化対策計画」を28年5月に閣議決定し、温室効果ガスを2030年度に2013年度比26.0%減の水準とする中期目標の達成に向けて取り組むことや、長期的目標として2050年までに80%の排出削減を目指すことなどを定めた。

国土交通省としては、同計画に基づき中期目標の達成に向けて住宅・建築物の省エネ化や自動車単体対策、低炭素まちづくりの推進等、多様な政策展開に取り組むこととしている。

30年6月には、複数の輸送事業者が連携する省エネ取組みを認定し、使用したエネルギー量を企業間で分配して定期報告することを認める等を内容とする「エネルギーの使用の合理化等に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、12月に施行された。

あわせて、気候変動の影響に対処するため30年11月に一部改正を行った「国土交通省気候変動適応計画」（27年11月策定）に基づく適応策の推進にも取り組んでいく。



（参考）令和元年度の国土交通白書ではコラム欄が多用されているが、今話題の人工知能（AI）の歴史についてもコンパクトにコラム化されていたので、今後様々な機会に言及される際の基礎的な豆知識としても有効であろうと考えて再掲した。なお、AIは企業のビジネスモデルの変革など、先端企業の課題だと捉える向きもあるが、例えばさいたま市では、年間約8000人にのぼる数の保育所入所申請を300の施設に割り振るのに従来は約延べ1500時間の職員等の労働投入を要していたが、市の割り当てルールを学習したAIにより、本業務の全部を、トータル数秒で正確に配分・完了できるようになっているという（毎日新聞2018年2月24日報道）。AIの活用は身近な自治体業務の効率化にも大きな威力を発揮することを認識し、各省庁が所管業務の効率化にAIの活用を明確な問題意識をもって取り込んでいくことを期待したい。

コラム

「人工知能 (AI)」の歴史

Column

「人工知能 (AI)」はいつごろから存在するのでしょうか。紀元前8世紀、ギリシャの叙事詩「イーリアス」では、人間の姿をした生命体を作り出す描写があり、また、17世紀、フランスの哲学者パスカルは、19歳で機械式計算機を完成させたと言われています。初めて、「人工知能 (AI)」という言葉を現在のように「人間の脳に近い機能を持ったコンピュータープログラム」と定義したのは、1956年、アメリカの計算機学者ジョン・マッカーシーでした。

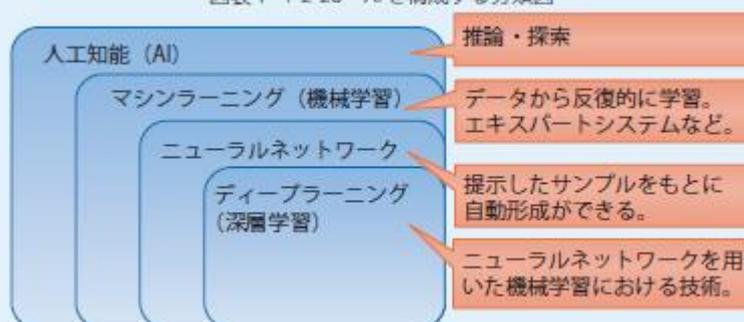
最初の「人工知能 (AI)」ブームは、1960年代、アメリカやイギリスで起こりました。迷路やチェスなどの簡単なゲームをさせることができるなど様々な開発がなされましたが、人々が期待していた「現実に行き詰っている問題を自分で解決」するまでには至らず、1970年代になると冬の時代を迎えます。

1980年代になると、第二次「人工知能 (AI)」ブームがはじまります。コンピューターが、知識を与えられ、それを元に問題解決をする「エキスパートシステム」の研究・開発が行われました。しかし、コンピューターが自ら知識を蓄えることまではできず、人間が大量の知識そのものをインプットしなければなりませんでした。

第三次「人工知能 (AI)」ブームは、2000年頃から現在まで続いています。とりわけ2010年以降は「人工知能 (AI)」が自らインターネット上にあふれた膨大な情報を学習・推論する「ディープラーニング」が可能となりました。この技術により、「人工知能 (AI)」は、2012年にはプロの将棋士に、2016年にはプロの囲碁棋士に勝利し、世界中の注目を浴びました。さらに、ディープラーニングを利用してアシスタント業務を行う、「AI弁護士」や「AI秘書」まで登場しています。AI弁護士は過去の膨大な判例の中から相談内容に適したものを選ぶこと、AI秘書はスケジュール管理以外にも、多くの顧客情報から過去の取引情報を見つけ出したりすることができます。

現在、「人工知能 (AI)」は、既に私たちのパートナーとして、医療・交通・物流・災害対策など、多岐にわたり社会全体を支えています。パソコンやスマートフォン、インターネットの普及もあり、社会の至る所に「人工知能 (AI)」が浸透してきていることは、これまでのブームと大きく異なる点です。17世紀に発明された自動車が、現代の生活に欠かせないものとして存在しているように、今後、「人工知能 (AI)」は、私たちの生活にとって、ますます重要なものとなるのではないのでしょうか (図表 1-1-2-28)。

図表 1-1-2-28 AIを構成する分類図



(荒井 俊行)