

平成 1 4 年 5 月 1 0 日

於・国土交通省11階特別会議室

社会資本整備審議会  
住宅宅地分科会（第4回） 議事録

国土交通省

## 目 次

|  |    |
|--|----|
| 1 . 開 会 .....                                | 1  |
| 2 . 新任委員紹介 .....                             | 1  |
| 3 . 挨拶 .....                                 | 2  |
| 4 . 報告事項 .....                               | 4  |
| ( 1 ) 住宅局関係国会提出法案の概要について .....               | 4  |
| ( 2 ) 住宅局関連特殊法人等改革の動きについて .....              | 8  |
| ( 3 ) 市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会の報告書について ..... | 10 |
| ( 4 ) 地方住宅供給公社検討委員会の設置について .....             | 13 |
| ( 5 ) 宅地政策ワーキンググループの審議状況について .....           | 15 |
| ( 6 ) 公共事業関係長期計画の見直しの現状について .....            | 17 |
| 5 . 審議事項 .....                               | 25 |
| 企画部会の設置について .....                            | 25 |
| 6 . 閉 会 .....                                | 27 |

## 1 . 開 会

【事務局】 おはようございます。

お待たせをいたしました。ただいまから第4回の社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は委員の皆様方には御多忙のところを御出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

まず、本日の委員の御出席の状況でございますが、現在、5名の委員の方に御出席をいただいております。分科会委員の総数14名に対しまして、3分の1以上に達しておりますので、本分科会が成立しておりますことを報告申し上げます。

## 2 . 新 任 委 員 紹 介

【事務局】 続きまして、委員の交代の件について御報告をさせていただきます。

委員の退任に伴い、今回、新たに住宅宅地分科会の委員に就任されました方を御紹介申し上げます。

委員が新たに御就任になりましたが、委員は後ほどおくれて御出席をされる予定でございますので、その時点でまた御紹介させていただきたいと思っております。

次に、お手元にお配りしております資料の御確認をお願いしたいと思います。

厚い束と、それから比較的薄い束の方がございますが、薄い束の方が配布資料でございます。厚い方の束は参考資料でございます。お手元に「配布資料一覧」というものがございますので、これと照らし合わせながら御確認をいただければ幸いです。

右肩に資料番号が振ってございますが、資料1、「社会資本整備審議会住宅宅地分科会委員名簿」、資料2以下、本日の報告事項の関係でございますが、資料2が「住宅局関係第154回国会提出法案の概要」、資料3が「特殊法人等改革の動き（国土交通省住宅局関連）」、資料4、「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会の報告書のポイント」、資料5、「地方住宅供給公社検討委員会の設置について」、資料6、「社会資本整備審議会住宅宅地分科会宅地政策ワーキンググループの審議状況について」、資料7、「公共事業関係長期計画の見直しの現状」、審議事項関係でございますが、資料8、「住宅宅

地分科会企画部会の設置について（案）」。

参考資料としまして、参考資料 1 が組織関係の法令、参考資料 2 が金融関係の報告書の本文でございます。参考資料 3 が宅地政策ワーキンググループの中間とりまとめ案、参考資料 4 が長期計画関係の資料、参考資料 5 が八期五計の関係の資料、参考資料 6 が最近の住宅事情、参考資料 7、8、9 は両局の予算概要及び税制改正の概要でございます。

以上のような資料でございますが、大丈夫でございますでしょうか。もし何かございましたら事務局の方にお申しつけください。

それでは、早速でございますが、議事に入らせていただきます。

議事進行につきましては、委員をお願いしたいと思います。

よろしく願いいたします。

【委員】 おはようございます。

でございます。

### 3 . 挨拶

【委員】 きょうの議事進行に当たって、まず より御挨拶をお願いして、それから始めたいと思います。

、どうぞ。

【事務局】 でございます。

日ごろから委員の先生方には大変いろいろな形で御指導をいただいております、本当にありがとうございます。

また、本日は大変お忙しい中、また雨の中、足元の悪い中で御出席いただきまして、本当にありがとうございます。

住宅・宅地政策をめぐる現状ということでございますけれども、御承知のとおり、この分科会の前身の住宅宅地審議会におきまして、住宅・宅地政策のあり方について相当集中的、かつ体系的な御議論をいただき、その成果を踏まえて昨年 3 月に第 8 期の住宅建設五箇年計画というものを策定、閣議決定をさせていただいたわけでございます。

政府におきましては、その中で御提言いただきましたいろいろな施策の実施に着実に努めるということで、今、国会でも例えばマンションの建替えに関する法律であるとか、あるいは集団規定の見直し、あるいはシックハウス問題への対応ということでの建築基準法

の改正、それからいわゆるハートビル法と呼んでおりますけれども、建築物のバリアフリー化を進めるための法律の改正、そういったような施策の実施に努めてきているところでございます。

ただ、やはりこの住宅宅地審議会で御議論いただいた後も、住宅宅地をめぐるいろいろな情勢の変化というのは相当ございまして、1つはニーズの面から言いますと、依然として住宅の質に対するニーズの高まり、これは中身も非常に多様化しております、いわゆる都心居住という立地の問題もございまして、それから高齢化、省エネ、あるいは環境問題、いろいろな多岐にわたるニーズの多様化があるわけでございます。

それから、私どものむしろ住宅政策を支えるツールという方から申し上げますと、御承知のとおり、特殊法人改革でいわゆる行政改革という観点から、特に住宅金融公庫と都市基盤整備公団について一定の改革の方向、できるだけ民ができることは民間に委ねようという方向での改革の方向が示されてきているわけでございます。

それからもう一つは、これは住宅に限らず、いわゆる長期計画、特に国土交通省の所管する公共事業関係、ほかに道路、河川、公園、下水道等々ありますけれども、そういう長期計画のあり方についても今のままでいいのだろうかという問題提起がされまして、それにつきましても、住宅も含めて現在、私どもも省内でいろいろ検討を進めているという状況でございます。

したがいまして、やはりこういう状況変化を踏まえまして、できるだけ機動的、弾力的に最新の情勢を踏まえた住宅・宅地政策のあり方の見直しをしていくという体制が当然求められているということでございます。

こういうことから、本日は、1つは最近のそういう状況について御報告をさせていただくということとともに、そういう今後のいろいろな改革なり見直しに伴って住宅・宅地政策のあり方について、集中的かつ機動的に調査、審議をいただくための体制ということで、この分科会の中で企画部会を設置していただくという件についても御審議を賜りたいと考えております。

こういうことも含めまして、ぜひ今後とも住宅・宅地行政につきまして、いろいろな御指導をお願い申し上げます、御挨拶とさせていただきますと思います。

本日はどうもありがとうございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

もしカメラの方が今もおられるならば、御退席をお願いいたしたいと思っております。

## 4. 報告事項

### (1) 住宅局関係国会提出法案の概要について

【委員】 それでは、ただいまより議事に入らせていただきます。

本日の議題はお手元にお配りした議事次第のとおりでございますが、報告事項はごらんのとおりかなり大きなトピックについて幾つかありまして、これを大体11時ちょっと過ぎぐらいまで見込んでおります。その後、この企画部会の設置という、今、がお話になった非常に大きな、ここの分科会としてはこれから大きな問題をさまざま議論していく部会の設置ということが議論されることとなります。

まず最初の議題の報告事項でございますが、これについてはそれぞれ事務局より御報告をお願いいたします。そして、御質問がおありの場合には、事務局からの報告がすべて終わってからお願いいたします。

それでは、報告の方を順次お願いいたします。

【事務局】 でございます。

それでは、資料2でございますけれども、初めに、今国会に国土交通省住宅局が主務となりまして提出しております3つの法案につきまして、その概要を御説明いたします。

初めにマンションの建替えの円滑化等に関する法律(案)でございます。この法案は2月15日に閣議決定、国会提出いたしまして、4月18日に衆議院を通過しております。今後、参議院で審議されることとなります。

初めに背景でございます。

マンションストックの総数は全国で約385万戸、約1,000万人が居住しております。今後、老朽化したマンションは急増してさまざまな問題が深刻化することが予想されます。

例えば、建築後30年以上のマンションをとりますと、平成12年に全国で12万戸ございませぬけれども、これが10年後には93万戸になるものと推計されております。こうした中で現行制度における課題でございますけれども、建物の区分所有法がございませぬが、区分所有法に建替え決議という制度がございませぬ。これは区分所有者の5分の4の多数で建替え決議ができるということになっておりますけれども、この場合に、建替えに際しまして、建物を取り壊しますと現在の管理組合が消滅するということになりまして、現行法制では建替えを行う団体の法的位置づけや運営ルールが不明確になっております。また、建物を取

り壊しますと区分所有権や抵当権などの権利が消滅いたしまして、これらの権利を再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがないという問題点がございませう。

この法案の概要でございませう。

初めにマンション建替事業の主体でございませう。区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者が法人格を有するマンション建替組合を設立できるものとしてございませう。この場合に、運営や意思決定ルールを法律により明確化することとしてございませう。建替えを行う区分所有者は十分な専門知識や資金力を必ずしも持たない場合が多いために、民間事業者等のノウハウや資金力等を活用できるようにするために、民間事業者等が組合員として参加できるような道も開くこととしてございませう。

次にマンション建替事業の仕組みでございませう。建替えに伴いまして、区分所有権や抵当権などの関係権利が再建されたマンションに円滑に移行できるようにするために、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられてございませう権利変換の手法を採用することとしてございませう。次のページをお願いいたしませう。次は権利の買取りでございませう。建替えに反対する者などからマンション建替組合が区分所有権等の買取りを行うことができるものとするによりまして、事業の円滑な実施を確保することとしてございませう。次に登記の関係でございませう。マンションの建替えに伴いまして、膨大な量の土地や建物の登記が発生いたしませう。この場合に建替え組合が登記を一括して申請できるような特例措置を講ずることとしてございませう。

次にその他でございませう。マンション建替えを行う場合には、高齢者など建替えに参加することが困難な方々が出てくることと予想されませう。これらの方々に公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じることとしてございませう。それから、次に老朽化が著しいマンションで防災や居住環境の面で著しい問題があるような場合に、市町村が建替えを勧告できるものとしてございませう。

以上が法制度の概要でございませうけれども、一番下に参考で掲げてございませうけれども、法制度の整備に合わせまして、例えば建物の調査設計費や建設費に対する補助とか公庫融資、債務保証などの制度を用意してございませうほか、新たにマンション建替えに伴いませう所得課税や流通課税などの各種の税制上の特例措置を講ずることとしてございませう。

以上がマンションの建替え法でございませう。

次の2つの法案は建築関係の法案でございませう。建築基準法等の一部を改正する法案と、それからハートビル法の一部を改正する法案でございませう。これら2つの法案につきまし

ては、3月1日に閣議決定、提出がされておりました、4月25日に参議院を通過しております。今後、衆議院で審議されることが予定されております。

その内容でございます。初めに、まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設でございます。これは都市計画法の関係でございます。地域のまちづくりに対する自主的な取り組みを行いやすくするために、土地所有者、まちづくり協議会、まちづくりNPOなどが土地所有者等の2/3以上の同意を得て、都市計画の提案ができることとしております。

2番目に用途地域における容積率等の選択肢の拡充でございます。現在、容積率や建蔽率につきましては、用途地域ごとに定めることができる数値のメニューが法定されておりますけれども、それぞれの地域におけるまちづくりの多様な課題に適切に対応できるようにするために容積率制限、建蔽率制限等の選択肢の拡充を行うものでございます。

例えば、商業・業務地の高度利用といった課題につきましては、現在、商業地域については容積率1000%までとなっておりますけれども、1100、1200、1300%を追加したり、あるいはミニ開発の防止といった課題につきましては、これまで敷地規模制限については低層住居専用地域のみで適用が可能でございましたけれども、これを全用途地域で適用が可能なようにすることを考えております。

次のページをお願いいたします。

次に、容積率制限等を迅速に緩和する制度の導入でございます。現在、総合設計制度に基づきまして、容積率等の緩和を受けるためには建築審査会の同意とか、あるいは特定行政庁の許可といった手続が必要でございますが、今回、このような手続を経ずに建築確認の手続だけで迅速に緩和できる制度を導入するものでございます。具体的には、一定の住宅系の建築物について、指定容積率の1.5倍以下で容積率制限を緩和するとか、あるいは斜線制限について、例えば間口を絞ることによって同程度の採光を確保する建築物について、斜線制限を適用しない、こういった規制緩和を迅速にできるようにするものでございます。

次に、地区計画制度の見直しでございます。現行の地区計画制度については、地区計画のほかに住宅地高度利用地区計画とか再開発地区計画とか、複雑な制度になっておりました、これらを1つにしまして、わかりやすく、使いやすい制度とするものでございます。

次にシックハウス対策でございます。シックハウス対策のための規制について、建築基準法に新たに根拠を設けるものでございまして、具体的な規制の内容は今後、政令で定めることとしております。現在、考えておりますのは、例えばシロアリ駆除剤として使用さ

れるクロルピリホスを発散する恐れのある建築材料の使用禁止、あるいは合板の接着剤などとして用いられるホルムアルデヒドを発散する恐れのある建築材料の使用の制限、在来木造住宅等を除いて、換気設備の設置を義務付ける、こういったようなことを内容として考えているところでございます。

以上が建築基準法等の関係でございます。

次に、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律、いわゆるハートビル法の改正でございます。

ハートビル法は平成6年に制定されまして、7年が経過しておりますけれども、高齢化が一層急速に進行する一方、この法律の実施の結果、大規模な建築物においてバリアフリー対応が浸透しつつある状況を踏まえまして、さらにそのスピードアップを図ろうとするものでございます。

その内容でございますけれども、建築物のバリアフリー対応、具体的には下のところに小さな字で書いてございますけれども、例えば出入り口の幅が80cm以上とか、あるいは廊下の幅が120cm以上といった基礎的基準への適合につきまして、現行制度ではデパートや劇場、ホテルなど、不特定かつ多数の者が利用する建築物について努力義務を科しているところでございますけれども、今回の改正によりまして、そのような不特定多数の者が利用する建築物のほかに、高齢者、身体障害者等が主として利用する建築物のうち2000㎡以上のものにつきまして、努力義務を新たに義務付けに強化するということを行いますほか、努力義務の対象につきましても、学校、工場、事務所、共同住宅等の特定多数の者が利用する建築物に対して努力義務の対象を拡大する、そういったことを考えております。

次のページでございます。認定建築物、これは基礎的基準より一段高い誘導的基準への適合の認定を受けた建築物ですけれども、これに対する支援措置といたしまして、現在の確認手続の簡素化のほかに、バリアフリー対応を講じる部分の床面積を一定の範囲内で不算入にする容積率の算定の特例とか、あるいはいわゆるマル適マークのような表示制度を設けることを考えております。

最後に法律の施行に関する事務の権限につきまして、所管行政庁に移譲することとしております。

法改正に合わせまして、参考のところですが、税制の拡充ですとか、あるいは政策融資の拡充といったことを考えております。

以上でございます。

## (2) 住宅局関連特殊法人等改革の動きについて

【事務局】 続きまして、私の方から特殊法人改革の動きにつきまして、まとめて御報告をさせていただきます。

資料の3でございます。1ページ目に現在の特殊法人改革に至るまでの時間的な経緯を概略御説明をさせていただきます。

太字で書いたところでございますが、遡りまして、平成12年11月1日に行政改革大綱というものが閣議決定をされております。これは特殊法人のみに限らず、国と地方の関係であるとか、あるいは規制改革、さらには昨今話題になっております電子政府の問題等を含めたトータルなものが閣議決定をされております。この中で、特に特殊法人改革については重要であるということから、平成13年6月22日に特殊法人等改革基本法が施行をされております。この中におきましては、特殊法人整理合理化計画を1年以内に決めること、特殊法人改革等推進本部を設置して、平成18年3月31日までの集中改革期間中にそれを実施することなどがこの基本法で決められておるところでございます。

これに基づきまして、行政改革事務局が設置をされ、それぞれの特殊法人等の事業の見直し、組織の見直し等の議論が進んだわけでございます。これを受けて、中ほどでございますが、平成13年の9月21日に道路4公団、都市基盤整備公団、住宅金融公庫の民営化について、国土交通省としての考え方を公表したところでございます。

そのような流れの中で、やり取りがございまして、平成13年の11月27日には先行7法人の改革の方向性ということで、今申し上げました国土交通省関係の6法人に石油公団を加えた7法人についての改革の方向性が公表されました。そして、その内容につきまして、平成13年の12月19日に特殊法人等整理合理化計画ということで、他の法人も含めまして閣議決定がされたというのが現在までの主な動きでございます。

その整理合理化計画の中身について御報告をいたします。

次のページをごらんいただけますでしょうか。まず都市基盤整備公団でございますが、市街地の整備事業、再開発であるとか宅地であるとかいう内容でございますが、この内容については市街地整備改善事業を都市再生を図るものに限定をするという方向が示されました。

次に、賃貸住宅の事業でございますが、これについては、自ら土地を取得して行う賃貸

住宅の新規建設は行わないということ、さらに今ある賃貸住宅については居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で可能なものは棟単位での賃貸住宅の売却に努めるという方向が示されました。

その他の事業については省かせていただきます。

その下に黒丸で書いてあるところでございますが、法人形態につきましては、集中改革期間中、17年度末でございますが、18年3月31日までに廃止することとし、都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置するという事業形態についての方向が示されました。

住宅金融公庫でございますが、融資業務については平成14年度から段階的に縮小するという、それから融資業務については、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、下記の独立行政法人設置の際、その存続の可否を決定する。

なお、今まで国民の方にお貸しをしている公庫の既往債権については、当該独立行政法人に引き継ぐということが決められております。組織形態については、こちらの方は5年以内に廃止をするということで、集中改革期間より1年おくれて平成18年度中に廃止をする。住宅金融公庫が先行して行うこととしている証券化支援業務については、これを行う新たな独立行政法人を設置することが示されております。

なお、日本勤労者住宅協会については、民間法人化をするという方向が示されております。

3ページの方に、もう少し具体的にこれらの方向を受けて、公庫、都市公団の改革の基本方向でございますが、まず公庫融資でございますが、平成14年度融資戸数を5万戸切り込むということ、融資上限については過去10割でありましたものを所得に応じて上限を見直すということ、特別割増融資についても段階的縮減を図るということ、4番目の貸付金利でございますが、金利設定に当たっては利子補給を前提としないことを原則とするということ。最後に、民間との協調融資を推進していく「すまい・るパッケージ」ということで今、商品を出させていただいております。

公庫の住宅ローン債権証券化の拡大、これは住宅金融公庫がお貸しをした貸付債権、これを証券化をして資本市場の方に売却をしていくということでございますが、これを逐次拡大をするということで、平成13年度2,000億発行のものを14年度は3倍の6,000億に拡大をするということ。

最後に、証券化支援業務、民間がお貸しになった住宅ローンを証券化をする支援業務を

するということについては15年度からの実現を目指すという方向性でございます。

都市基盤公団の改革の基本方向でございますが、まず第一に新規の賃貸住宅については、民間供給を原則化するということでございます。ただし、民間の参入がない場合には補完的に公団が行うということで、民間供給支援型賃貸住宅制度を創設をいたしまして、平成14年度は4,000戸分の敷地について民間事業者の公募を行うことといたしております。

2番目に、市街地整備改善事業の都市再生への重点化ということで、市街地開発事業については原則として民間事業者等だけでは実施困難なものに限定するとともに、建築物整備を原則として民間に委ねる等、都市再生への民間誘導を推進するということ、最後に、資金調達の多様化による財務体質の改善ということで、財投機関債を500億発行いたしますこととあわせて、財投資金、今までは長期固定のみの財投資金でございましたが、これに対して30年の変動金利、あるいはより短期の15年の資金の調達をあわせて取り入れるという具体的内容となっております。

私からは以上でございます。

### (3) 市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会の報告書について

【事務局】 でございます。

お手元でございます資料の4によりまして、「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会の報告書」につきまして、御報告をさせていただきます。

まず恐縮ですが、一番最後のページをお開きいただきたいと思えます。3ページ目でございます。

本懇談会につきましては、昨年10月末、先ほど御説明がありました特殊法人改革と並行をしながら懇談会を設置をさせていただきます。先月、12日に報告書のとりまとめというものをいただいたということでございます。

2番目に委員がそこに記載をされておりますけれども、委員に座長をお願いをいたしまして、おとりまとめをいただいたというものでございまして、そこでございますように、銀行、証券、それから消費者の方のみならず、下の方に協力員として、それから関係行政機関の皆様にも御参加をいただいたという懇談会でございます。

本文につきましては参考資料2の方につけておりますけれども、ここでは簡単に2枚紙程度で事務局といたしまして、私どもの方でまとめさせていただいたものを御報告をさせ

ていただきたいと思ひます。

戻りまして1ページ目でございますが、結論の部分のみ簡単に御説明をさせていただきます。1ページ目の1番、総論の1番でございますけれども、いわゆる行政改革の観点のみならず、それも含めまして、住宅政策の観点から住宅金融のあり方を検討するというのがこの懇談会の趣旨でございます。その総論の1番目でございますが、消費者ニーズが高い「超長期固定の住宅ローン」を民間で提供していくには、住宅ローンの証券化が不可欠であるということでございます。

下の方に黒ボツがございますけれども、いわゆる超長期、ここでは20年から35年ぐらいの償還期間のものを念頭に置いておりますけれども、その間、家計に対する負担というものがあらかじめわかっているという意味で、この固定金利の住宅ローンというものの消費者のニーズが極めて高いということがアンケートなどで示されております。これを民間の金融機関でいかに提供していくかというのが大きな課題になるわけでございますが、2ボツ目でございますように、現在、いろいろなりスクヘッジの手段はございますが、なかなか20年から35年という長い期間にわたるヘッジというものにつきましては民間が行うには限界があるということございまして、3ボツ目でございますような融資機関が抱えるリスクを資本市場の投資家の方に移転をするという意味での証券化の機能というのが非常に重要であるというのが1つの結論でございます。

2番目でございますが、それではその証券化を進めるに当たって、重要になりますのが、その証券化の市場、あるいは資本市場におきまして非常に多くの投資家によってその証券が取引をされるということを確認することが重要であるわけでございます。しかしながら、(2)の1ボツ目でございますけれども、我が国におきましては、住宅ローン証券の市場というものはほとんど存在をしていない、先ほど御説明がありましたように、住宅金融公庫のいわゆるMBSというものがかなり大きな位置を占めるような状況にあるということでございますし、また米国のような形で、国債を上回るような市場規模での市場形成というものが極めて重要であるということございまして、このような市場の形成をできるだけ早期に行うという趣旨では、四角の中に戻りますけれども、当面、公的機関の関与による市場形成の牽引が必要であるというのがもう一つの結論でございます。そして、その際ということでございますが、この市場の形成を牽引する公的機関としては、インフラ、あるいはデータの蓄積等がございます住宅金融公庫の活用というものが効率的ではないかというのがもう一つの結論でございます。

ただ、(3)でございますが、証券化によって住宅政策の観点から見て、すべてのことがうまくいくというわけでもないということございまして、幾つか、ここには4つの観点で整理をされておりますけれども、このような観点からのいわゆる証券化を補完するような、セーフティネットのような措置が必要なのではないかとというのがもう一つの趣旨でございます。これにつきまして、慎重に検討をする必要があるということでございます。

ここには4つ、直接融資から証券化に移行する過程における量的補完への対応、それからいわゆる民間金融機関によりまして職業の勤続年数等によって融資が受けられなかったりするような場合があるということに対応をいたしました融資選別への対応、それから災害融資等に緊急に大量の融資をしなければいけないといった事態への対応、それからまちづくりなど、民間で採算性等の面からなかなか対応できないような場合への対応というような観点からのセーフティネット措置について検討が必要であるということでございます。

以下、次のページにおきましては、その証券化の支援に当たりましての具体的な制度設計に向けまして、指針ということで幾つか記載をさせていただきました。1つは、証券化の支援の仕方として、米国などを参考にしますと、「買取型」と「保証型」というような2つの方法があるようでございますけれども、「買取型」というのは証券化の支援機関でありますところがいわゆる民間の金融機関から住宅ローンを買って、買った証券化支援機関の名前で証券を発行していくという、1つにまとめて証券を発行していくという仕組みでございますが、当面、これによる証券化の推進を図ることがいいのではないかとということで、「買取型」を先行実施すべきというのが1つ。

もう一つ、番目でございますが、公庫におきまして、過去のデータの蓄積、あるいは受託金融機関との間でオンラインのシステム整備を行っておりまして、こういったソフト、ハードの蓄積の活用を図っていくということが必要なのではないかとということ。

それから番目といたしまして、証券化支援の対象とする住宅の質の問題ですが、これは懇談会でも消費者委員の方からはかなり意見が出まして、住宅の質の確保という面につきまして、極めて重要な関心を示されましたので、この証券化の対象の住宅につきましては、そういった消費者から見た質の確保という意味と、それからあと債権担保ということ、この2つの観点から耐久性などの点で一定の水準以上の質というものを求めていくということにしたいということでございます。

それから番目として、できるだけ市場機能を活用して、低金利での住宅ローンの提供

をしていくというために、民間における競争の促進を図るということと、証券化支援機関に対してできるだけ実行のある政府信用の供与を図る。証券化支援機関によるできるだけリスクを軽減をする方策を取ることによって、できるだけ低利での市場での資金調達を可能にしていくということが必要なのではないかとということ、それから5番目として、証券化支援機関で証券化を進めますが、民間が独自に証券化をしていくという部分につきましても、これを阻害しないという観点について一定の工夫を行うべきであるという指摘をいただいております。

なお、その下のところに具体的な条件整備ということで幾つか書いてございますが、技術的なので省略をさせていただきますが、要は官民が協力をしてこの証券化に取り組まないとうまくいかない。官の部分につきましては制度インフラを、民間の方におきましてはいわゆるマーケットプラクティスと言いましょうか、いわゆる市場取引における取引実例の確立といった形でその証券化の支援を進めていただくということが必要なのではないかとということでございます。

一番最後には証券化の効用ということで、副次的なものになりますが、1つといたしまして、米国の例などに見られますように、住宅金融特有の融資機関、あるいはブローカー、ここで言いますモーゲージバンクと言いますのは預金獲得機能を持たないいわゆる証券化を前提にした融資機関ということでございますが、そういったものの新たな業態の参入がされるのではないかと期待と、それからもう一つは、この住宅ローンの商品というのは、比較的安全性が高いと言われておりまして、国債に比べるとそこそこの安全性で利回りがそこそこの高いという意味のミドルリスク、ミドルリターンの商品ということで、今後、高齢化社会を迎えまして、毎月の元利金の償還が行われるという趣旨からしても、高齢化社会に向いているのではないかとということでその普及が期待をされるということで結んでおります。

今後、これを参考にさせていただきながら、先ほどございましたように15年度の実施に向けて目指すということになっております。

私の方からは以上でございます。

#### (4) 地方住宅供給公社検討委員会の設置について

【事務局】 でございます。

私の方からは地方住宅供給公社検討委員会の設置について、御報告を申し上げます。

お手元の資料の5をごらんいただきたいと思います。

地方住宅供給公社は現在57公社ございますが、その公社のうち、幾つかにつきましては債務超過の状況に陥っていたり、あるいは民間事業者の住宅宅地供給能力が大変高まってきたということで、公社事業との競合等が生じているということもございます。こういう状況を踏まえまして、各地方公共団体におきまして、地方住宅供給公社の民営化、廃止、あるいは公社の運営に関する透明性の確保等のやり方の変更等につきまして種々議論がされておるところでございます。国といたしましても、このような地方公共団体の取り組みを踏まえまして、今後の公社制度のあり方について検討することといたしまして、地方住宅公社検討委員会を設けておるところでございます。

この委員会は、住宅局長の私的諮問機関という位置づけにしております。2月に第1回の委員会を開催をし、6月半ばに第2回を現在予定をしておりますが、今後、検討を重ねまして、本年秋ごろまでに結論を得たいと思っております。

この委員会におきましては、まず設立主体であります各地方公共団体において種々検討がされております。あるいは包括外部監査等の結果が出ておりますので、それらの状況を踏まえて、各公社の現状と課題を十分に踏まえた上で、幾つかの点について下に3の(1)から(3)まで掲げておりますが、それらの点につきまして検討をしたいと思っております。

まず検討事項の1番目でございますが、公社が今後果たすべき役割、公社業務のあり方についてでございます。特に、住宅ニーズが最近、多様化、複雑化をしております。一方で民間事業者の供給能力が増大をしておりますので、住宅供給公社という公的主体が今後どういう役割を果たすべきかということについて検討する必要があると考えております。2番目が公社における会計・経理のあり方でございます。公社につきましては、従来、原価主義ということで、財務諸表上、収支が明らかにならないという非常に特殊な会計処理をしておったということもございます。こういうことについて、今後、変更すべきだということで、すでに省令改正等の取り組みはしておりますけれども、そういう状況を踏まえて、今後新しく収支の状況、あるいは資産の状況が明らかになった段階で、その対応策も含めて検討する必要があると考えております。

3点目でございます。公社の組織運営のあり方についてということで、これは本日の新聞記事にも載っておりますけれども、公社に関しましては、現在、破産か、あるいは国土

交通大臣の認可の取り消しという2つしか解散の規定がございませんで、設立主体である地方公共団体が自主的に解散させるという道が現在の法律では用意をされておられません。このあたりにつきまして、地方公共団体から自主解散規定を盛り込んでほしいという要望が大変強く出ておりますので、このあたりも含めまして、今後、公社のあり方と組織のあり方、全体的に検討してまいりたいと考えておる次第でございます。

私からの報告は以上でございます。

### (5) 宅地政策ワーキンググループ審議状況について

【事務局】 でございます。

資料6に基づきまして、宅地政策ワーキンググループの審議状況について御報告を申し上げます。

平成12年6月の審議会答申におきまして、21世紀の豊かな生活を支える新しい宅地政策の転換の方向性について答申をいただいたわけですが、これに基づきまして、政策の具体化を図るべく、昨年11月から当分科会のもとに宅地政策ワーキンググループを設けて審議を行っているところでございます。

資料の2ページをめくっていただきますと、参考として委員の方々の名簿を付してございますが、当分科会の会長代理である 先生に主査を引き受けていただきまして、分科会委員の方、それに、問題の性格から地方公共団体、それから民間のデベロッパー、都市公団等から委員をしていただきまして、検討を行ってきたところでございます。

審議状況につきましては、これまで4回開催いたしております。本年、3月8日に中間とりまとめという状況でございます。

内容につきましては、審議をいただいている内容は以下の3点でございます。このうち第1点と第2点について中間とりまとめをいただいたところでございます。

第1点目は、宅地につきましては量的には充足されておるわけですが、現在、宅地供給を促進するという法律も含めましたスキームが残っておりまして、そのスキームをどのように見直していくのか、量から質へ転換するためにどういう方策を講じたらいいのかということについての論点でございます。

2番目は、良質なストックを形成するためには、市場重視ということが審議会答申でも言われておりますけれども、この市場条件を整備することによって良質な宅地を提供でき

るような枠組みをつくっていかうということで、具体的には、特に宅地の性能につままして、情報がなかなか得にくいということがございますので、関連情報の提供体制をつくるというようなこと、それから土壌汚染等の問題について対応を図るということでございます。

3番目は、現在、開発利益、キャピタルゲインというものがなかなか得にくいという状況になっておりますが、そういう状況のもとにおいて、今後、良質な宅地を供給するためにどういう手法、枠組みが考えられるのかということ、これは今後検討していただくということでございまして、これによって多様な選択肢を市場に提供するような体制を整えていきたいと考えております。

3番目に中間とりまとめの要旨を書いておりますが、まず第1点目、需給の見通しでございます。下に表がございまして、これでもおわかりのように、今後、10年間の宅地需要は大幅に減少する見通しでございます。前回、5年前の見通しに比べて、現在の五箇年でも20%の減ということで、大幅な減少でございます。量の変化だけではなくて、新規宅地開発における宅地のソースとして新しい宅地をつくるというよりは、既成の宅地の再開発、それから低未利用地からの転換ということに、そういうものがこれから増加する見通しでございます。一方で、量的充足をされている中で、敷地規模の低下等、宅地ストックの質については劣化が進行しているという状況でございます。

ページをめくっていただきまして、そういう量がこれから縮小していくということに加えまして、環境の保全・資源制約という視点から、現在、都市はコンパクトにするというコンパクトシティという動向がございまして、そういうことを踏まえまして、従来の宅地を大量に開発・供給するという政策を見直す必要があるというふうに考えております。具体的には、大都市法、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」というものが昭和50年にできておりますけれども、そういうスキームに基づきまして、宅地供給を計画的に進める、具体的にプロジェクトが選別されておりますけれども、そういうものが現時点において課題になっているものがございまして、そういうプロジェクトの選別見直し、計画の見直しというのがまず必要でございます。

それを見直した上で、今後は新規の郊外宅地供給事業を原則的に抑制する方向にすべきではないか。一方で、既成宅地の再開発事業等につままして、事業促進、支援スキーム等を構築するなど、政策を重点化するということをこれから検討する必要があるということでございます。

ただ、新規の郊外供給事業の抑制と言いましても、現行の都市計画法体系との整合性とか、具体的にどういう方法論を進めるとかということについて、まだ検討すべき課題は多ございまして、今後、このワーキンググループで御検討いただくことになってございまして。

次に、量の次は質でございまして、先ほど申し上げましたように、最近、大都市を中心にミニ開発等が進んでおりまして、敷地規模の低下等、ストックの質の劣化が進んでおりまして、そういうものに対応して、より良質なストック形成に向けた住宅政策として、都市政策と連携した総合的な対策を講じる必要があるという認識を持っております。

ただ、こういう敷地の細分化の防止等につきましては、地方公共団体においてまちづくりの観点から地域の実情に即して取り組むということが必要であるということで、そういう地方公共団体の取り組む体制の構築というのがこれからの課題と考えられております。

それから、宅地の質の向上は、消費者が的確に情報を得て判断できるようなインフラが必要でございまして、情報の開示でございまして、特に、これにつきましては行政情報を中心にしまして、GISを利用した宅地関連情報の提供システムを構築するというのをこれから検討しようとしております。

3番目に、土壌汚染擁壁の老朽化等、個々の所有者のみではなかなか対応が困難である宅地の安全性の問題がございまして、これにつきましては、公的な関与、ガイドラインの作成、耐震改修に対する支援等、公的な関与のあり方について検討が必要であるということでございまして。

以上、中間的にとりまとめをいただいておりますけれども、今後、論点の(3)、「キャピタルゲインのない条件下における宅地供給等のあり方」も含めまして、夏までに最終的なとりまとめをお願いする予定でございまして。

以上でございまして。

#### (6) 公共事業関係長期計画の見直しの現状について

【事務局】 最後の御報告事項でございまして、私の方から公共事業関係の長期計画の見直しの現状につきまして御報告申し上げます。

資料の7でございまして、現在までのこの長期計画関係についての御指摘事項等、弊省のものも含めまして、まず御報告させていただきます。

国土交通省関係としましては、遡りまして、1ページ目の一番上に書いてございまして、

平成13年の6月21日に国土交通省における公共事業改革への取り組みの中で長期計画に触れております。アンダーラインを引いた部分でございますが、「社会資本整備の現状等を踏まえ、目指すべき整備水準、相互の整合性の確保、国土計画等他の計画体系との関係にも留意しつつ、国土交通政策の視点から本年度内を目途として総合的な見直しを進める」といった方針が示されたところであります。

また、政府全体といたしましては、経済財政諮問会議、いわゆる経済運営についての総合的な部局でございますが、ここにおいて、同じく13年の6月26日に閣議決定という形で、今後の経済財政運営及び経済社会の構造改革に関する基本方針の中で、公共事業計画について述べられておるところでございます。

ここでは社会資本整備について、効果と効率を追求する、硬直性の打破を図るという観点から、公共事業の計画について、アンダーラインを引いてあるところでございますが、(i)のところでございますが、それぞれの目標についてはアウトカム、いわゆる政策効果について重視をするとともに、現在の整備状況であるとか、経済社会の変化、費用対効果の観点を踏まえてこれらの目標を見直すということ、それから省略しまして4点目でございますが、地方単独事業は国の各種公共事業計画の目標と位置付けないということ、最後に5番目でございますが、異なる分野の整合性を確保する。

以上を受けて、同じ13年の9月26日に改革工程表という今後の改革の工程を段取りをもって示すというものがございます。この中で、社会資本整備関係について、平成14年3月までの措置ということで、各種長期計画のあり方について、その必要性を含め、総合的に検討する。なお、ここでは漁港漁場整備長期計画については年内に基本的な結論を得るとされたところであります。

そして、次のページでございますが、構造改革と経済財政の中期展望ということで、1月25日の閣議決定をされまして、ここで公共事業関係の計画の見直しということで、公共事業関係長期計画については、「必要性そのものについての見直しを行う。その上で、中ほどでございますが、従来の「事業量」から計画によって達成することを目指す「成果」とすべきである。また、計画に基づく事業であっても、厳正な事前評価により事業の必要性が検証されたものを実施するなど、効率化のための取り組みを強化すべきである」という結論が出されております。

弊省については、これらの流れを受けて、3ページ目でございますが、この4月の26日に公共事業関係長期計画のあり方を見直しに関する基本的考え方というものを公表させて

いただきました。四角で囲んだところがその要旨でございますが、でございます。省として横断的な政策課題及びアウトカム目標を具体的に設定するという、基本的な人口であるとかGDP成長率等について、省として整合性を確保するという、計画策定にかかわる策定手続、例えばパブリックインボルブメント等についても整合性を確保するという、4番目として、主要事業については完成時期、事業額、整備効果等を明示することを検討するという、5番目として、具体的な事業の成果を国民にわかりやすく実感できるようにブロック別の将来像をイメージするという。

以上を踏まえて、2.でございますが、事業別の長期計画の案については整合性の確保を図った上で概算要求に臨む、そのための体制整備を行うといった基本的な方向が示されたところでございます。

次のページのポンチ絵は、以上のことを少し流れ図にしたものでございますので省略をさせていただいて、一番最後の5ページには、このような動きを踏まえまして、平成14年度に最終年度の来る公共事業計画が多いことから、これらにつきましては、現在、それぞれの社会資本整備審議会の分科会で現在のところ、検討が進められているといった状況について御参考までにお示しをさせていただきました。

私の方からは以上でございます。

以上で報告事項は終わります。

【委員】 どうもありがとうございました。

【事務局】 、今、委員がおいでになりましたので、御紹介させていただきたいと思っております。

【委員】 はい。

【事務局】 恐縮でございますが、それでは、御挨拶の方をいただきましたらありがたいのでございます。

【委員】 おくれてまいりまして、申しわけございません。

でございます。どうぞよろしく願いいたします。

【委員】 それでは、事務局からの御報告、どうもありがとうございました。

ただいまの御報告に対しまして、御質問、あるいはコメントはありましたでしょうか、ございませんでしょうか。

それでは、私、1つだけ伺いたいのですけれども、この最後の「長期計画のあり方の見直しに関する基本的考え方」のところ、これは近ごろ費用便益分析をいろいろな事業ご

とに積極的に入れていくべきだという流れがあると思うのですが、それとの関係はどういうふうになっているのでしょうか。

【事務局】 今の の御指摘は4番目の事業分野別の……。

【委員】 そうです。最後の事業分野別というか、長期計画自体も、要するに費用便益分析を個々の事業についてはやるけれども、長期計画全体としてはそれを積み上げたりするということは特にしないということですか。

【事務局】 現時点で、長期計画そのもの、例えば道路をつくるということ全体についての費用便益分析に基づいた計画といったところの方針はこの中では打ち出されておりません。むしろ主要事業についてその効果が明示的になるようにそれぞれ整備効果、完成時期等を明らかにした形で臨むということが方針として示されております。

【委員】 わかりました。

それで、ここで主要事業について完成時期、事業額、整備効果等を明示するという、この整備効果に費用便益が含まれると考えてよろしいのですか。

【事務局】 それはそういうことでございます。

あとそれぞれの長期計画については次のページを見ていただきますと、新たな長期計画のあり方、この長い横長の紙でございますが、ここに中程の下に書いてございますように、公共事業改革に沿った計画内容の見直しということで、費用便益分析という言い方になるのかどうかは私も十分によく理解できないのですが、今まで、例えばどれだけ公共施設をつくるといった俗にアウトプットという目標から、例えばどこそこへ到達できる時間がどれぐらいに短くなるとか、あるいは住宅で言うと居住水準がどれだけ高くなる、住宅を何戸つくったということではなくて、住宅をつくった結果として居住水準がどれだけ上がるといったアウトカム目標というものを計画の体系に位置付けるということはこの長期計画のあり方の基本的な路線にするということを決めております。ただ、これをいわゆる費用便益分析という形と全く同じものと言えるかどうかというところは、ちょっと私も判断がつかねるところでございます。

【委員】 どうもありがとうございます。

どうぞ、 委員。

【委員】 同じ資料の7で私も気になっているのは、このアウトカムとしてどんな指標がとられそうなのか。例えば地球環境問題などのようなものがアウトカムのインデックスとして上ってきそうなのか、さっき言った到達時間とか、住宅のレベルとかという、割と個

々のものの特徴をあらわしたようなアウトカムというものと、もう一つ総合的な意味でのアウトカムというものがあると思うのですね。それはどんなふうに、今、議論になっているのでしょうか。

【事務局】 大変重要なポイントでございます、今、省全体を通じた横断的なアウトカム目標をぜひとも打ち出していきたい。今、委員の方から御指摘があった環境問題について言いますと、省エネの問題等は、例えば道路の省エネもありますし、恐らく住宅の方の省エネというのも大変大きなインパクトを持つものでございますが、それらを含めたアウトカム目標が設定可能かどうかということは現在議論をして、局間をまたがるような横断的なアウトカム目標の設定を目指す。ただ、まだ具体的にそれをどういうものとして設定できるかというところまでは詰まっております。現在、検討中の状況でございます。

【委員】 わかりました。

要するに、地球環境問題みたいなことをやり出すと、本当は人々の生活のある種の質をもう少し下げないと到達し得ないみたいなことが考えられ得るのですね。今、いろいろな公共投資や何かでも、どちらかという、人々の生活の質を上げていく方向にやるからいいのではないかというロジックなのですが、本当は少し生活の仕方なり何なりを変えていかないと達成できないというような問題を、今度はどうやってこの中で示してゆくのか私自身なかなか結果が出ないのですけれども、どんなふうに使われるかということがちょっと気になったものですから、質問させていただきました。

【委員】 ほかに御質問、ございませんか。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 一番最初のマンションの建替えの円滑化に関する法律案の概要というその辺で1つ御質問したいのですが、本当にこれから大変重要なポイントだと思うのですが、この法律で建替え後、法人格を持った組合が建替え後もその組合が、例えば賃貸、あるいは利用権の売買というようなことで、その法人化された組合がそういう事業を行えるようになるのか、これは私はこういう法律がマンションの建替えだけでなく、これから新しいと言いますか、多様化した住ニーズの1つとしてコーポラティブだとかコレクティブハウスだとか、コミュニティ形成型の集合住宅、集合住宅ではなくて、いわゆる低層高密型の郊外の集住形式でもいいのですが、そういうものの成立にとって大変重要なというか、効果的な居住者組合が法人化できるというポイントがこれから非常に求められているのではない

かと思うのですね。

そういう意味で、こんなような議論がこの法律案をつくられる過程でどういうふうに議論されたのか、あるいはこれからの方向性みたいなものもちょっと伺えればと思うのですが。

【事務局】 御指摘のように、マンションの建替えというのはこれまで必ずしも、今まで行われていたものというのは民間事業者主導的なものが多くて、ただ、今後は土地の値上がりとかが期待できないという中で、コミュニティがしっかりしたマンションで、自分たちの手でやっていただくということが必要になってまいりますし、そういう場合を想定しておるわけでございますけれども、ただ、この法律の仕組み自身はマンション建替え組合というのは建替え自身を目的とした組合でございます、イメージとしては、まず建替え前のマンションについての管理組合がございまして、建替え中は若干重なる時期もありますけれども、建替え組合がございまして、それが終わりますと、これは建替えを目的としておりますので、解散しまして、また今度は新しい管理組合に引き継ぐというイメージでございます。

【委員】 それで将来的には、新築の場合の将来の居住者組合が法人化される、そういう方向の議論というのはまだないわけですね。この法律はそうではないわけですが、法律をつくられる過程でそういう議論があったかなというふうに、まあ今後の問題ですが。

【事務局】 でございますけれども、よろしゅうございましょうか。

【委員】 どうぞ。

【事務局】 今の御指摘、繰り返して申しますと、建替え組合というものは建替え期間中のものでありまして、その前後は管理組合がございまして。今、区分所有法の方で議論されておりますのは、30名以上いないと法人格が持てないというものについて、その人数制限をなくするという動きをしておりますので、管理組合法人としては区分所有法がもし改正されれば、きちっとした対応がなされるのではないかと考えております。

ただ、一般的な議論として、コーポラティブみたいなものをどうするのかという議論は別途あるのですけれども、今回の建替えのときの議論も、建替え団体と、その後の管理運営団体というものを同一にしたらどうかという議論もあることは承知しておりましたけれども、とりあえず今ある区分所有法を前提に、個々の方が所有し、あとは入居するという形のものを前提とした議論をまずやらないといけないということでそれをしましたけれども、今、御指摘のように、全体としてももう少しコーポラティブをどうするのかという議論

が一方であるのは承知しておりますので、その点については引き続きの課題だと考えております。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 ほかに御質問、ございませんか。

どうぞ。

【委員】 質問というか、感想のようなものですが、非常に多岐にわたって今御報告いただいたので、住宅・宅地という場合には従来型公共事業と言えば、若干、公営住宅等ございますけれども、ただこれからの傾向としては、やはりどちらかという住宅宅地という国民の、まさに土台をつくっている大事な基盤ですので、制度インフラを整えるということに一番重要な課題というか、使命があるのではないかと思います。今回、いろいろ特殊法人改革、金融公庫とか、都市基盤整備公団の改革、それから地方の方も公社をどうするか。そこら辺は全部一連の流れの中で進められていますが、これからやはりますます重要になってくるのは、今申し上げた制度インフラで、マンションの建替えもこれの1つではないかと思います。個々の国民に任せておけばいいというのは確かに1つの議論としてあるわけで、日本もだんだん司法改革が進みまして、法化社会になってくれば、もうすべて民で訴訟をやり合って解決していけばいいではないかというのが1つの理屈としてないわけではないのですが、一方でやはり土地、建物、まさに住宅・宅地というようなだれしも持っている、そしてまさに基盤になるようなものについて、皆さんそれぞれやり合いなさいというのは、多少日本の今の現状では無責任な状況ですので、そういうことを考えますと、必要な制度インフラは公の方で用意しておく必要があると思われれます。ここではやっていないですが、地籍調査などもやっていますね。あれなどもまさに民の登記にからむ相隣紛争をなくすという、結局境界紛争ですね。それがなくなるという、そういう効果も上がっていくはずの制度でございますが、そういう観点からの制度インフラを整えるということに本腰を入れていただきたいと思っております。

【委員】 コメントでよろしいですか。

【委員】 よろしいです、感想ですから。

【委員】 ほかに。

どうぞ、 さん。

【委員】 お聞きしていると、大変地道でリアリティのある細やかな施策を検討していたり、あるいはやっているなというふうに思ったのですが、公共工事の牙城としての国土交

通省というものに向けられている目に対して、住宅局としてはこの時期、道路が例えば大量供給にピリオドを打つというようなことを言っている、そのたぐいのみみんなにわかりやすく目に見える形で提案していきたいということは、この項目の中にあるのか、あるいは本当は内側で思っているけれども、今はそういうものは出さないのか、それとも補完的なことを細やかに地道にやっていくことこそが重要だと思っているのか、やはり全体に関する問題だと思うのですね。

特殊法人は時間軸に沿ってやるべきことが決まっている、メニューがほとんど決まっているので見えやすいのですが、それを包括した位置における住宅局としては、この時期というのも大変重要な意味合いを持つと思うのですが、どうやって乗り切ろうと思っているのかという言い方はちょっと俗っぽ過ぎますが、でも突きつけられている課題が道路ほど深刻ではないだけに、今の住宅局の動きというものが静かに見えるというか・・・・・・、どんなふうに本音のところで思っているのか伺いたいなと思います。

【事務局】 それでは、私の方から。

ちょっとその部分は我々からするとやや飲み込みで、当然そういう気持ちでやるのだという部分がなかなかはっきり出ていないのかもしれませんが、基本的な考え方は、その分科会の前身である住宅宅地審議会でも御議論いただいたポイント、大きいポイントが2つありまして、1つはやはり市場との関係できちっと物事を整理していこうという、市場重視という言い方をしておりますけれども、そういう流れの中に1つのパーツとして特殊法人改革とかそういうものがあるし、先ほど先生が言われたような制度インフラの問題が当然出てくる。

それが1点と、それからもう一つは、これからは既存ストックを有効に活用していく時代だろう。当然、新しいフローというのがまだまだ必要な時代ではあるのですが、それとあわせて、既存のストック、例えば中古市場の問題であるとか、あるいはマンションの建替えの問題なども含めて、そういうものにきちっと取り組んでいかなければいけない。そこは恐らくこれからの住宅政策の大きい変わり目だろうという形です。すでに前住宅宅地審議会でも御議論いただいておりますが、その流れに沿いながらも、しかしなおかつ具体的なパーツについてさらにいろいろな見直すべき点が出てきている。それをもう少しきめ細かくとこう言われましたが、御議論いただこうというのがあれなので、その前段の部分のアピールが確かにちょっと足りないかもしれませんので、それはもう一回含めてきちっとアピールするような、そういうことの御議論も含めてお願いしたいと考えております。

【委員】 私がこんなことを言うのも変ですけども、住宅局の政策というのはもともと結構規制色が強いところだったのが、この数年、やはり非常に目覚ましく市場化をやっていらしたと思うのですね。やはり今 が言っていたらしたようなことというのは、実際に例えば道路局と比べてと言ったらまずいけれども、やはりかなり温度差があって、中古の瑕疵保証だとか、建築基準法を性能基準に変えていくとか、それからいろいろな表示制度をつくるとか定期借家をやるとか、ちょっといろいろな省庁にしては異常なぐらいに自由化を進めてきたと思うのです。今、たまたまこういう時代になったときに、十分な準備があったかどうかというのは議論があるけれども、やはり全く準備がなかったというところと違って、相当な準備をギリギリセーフ、やってきた。これからそれを推し進めていく、要するに、それだけでまだ終わっていないわけですけどもね。何しろ何とか五箇年計画とかいうものは建築計画なわけですから、それを直していく。恐らくこれからお直しになるのでしょうけれども、この新しい企画部会などというのはまさにそういう最後の大変革をやろうということだろうと私は理解しています。

あと今の御報告について御質問、その他はございませんか。

## 5. 審 議 事 項

### 企画部会の設置について

【委員】 それでは、いよいよ次の議題は審議事項の「企画部会の設置について」でございます。

それで、この部会の設置につきましては、社会資本整備審議会令第7条第1項の規定によりますと、当分科会の議決によって部会を置くことができることになっているのだそうです。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、私の方から資料8の1枚紙に基づきまして、企画部会の設置について御説明を申し上げます。

本企画部会の設置の趣旨でございますが、今、報告事項で御報告申し上げましたように、まず1点として、特殊法人改革等のもとで従来の住宅宅地政策を支えてきましたまさに主要な施策手段である住宅金融公庫、都市基盤整備公団、さらには地方住宅供給公社といったものの見直しが現在進行形でございます。

次に、例えば東京圏を中心としてマンションが大量供給をされ、都心居住がすごいスピードで進んでいる。将来の人口推計等も大きく変わってきているといった居住形態であるとか、あるいは将来の世帯動向というものが劇的に変化しつつあると言ってもいい状況にあるかと思えます。

さらに、加えて、従来居住水準という一言で済ませてこられました、バリアフリー住宅であるとか、COP7の環境目標であるといったように、住宅について、あるいは居住について、高齢化であるとか安全であるとか、環境へといった関心が急速に高まっていると思われまます。

このような中で、先ほど最後の報告事項で申し上げたように、国土交通省の所管の公共事業の長期計画のあり方についても議論が進められているところであります。

このような状況にかんがみまして、現在までのところ、ただいま、委員からの御指摘もございましたが、どちらかという主要施策、手段の見直しが逐次と言いますか、相応なスピードで進行しております。その中でのそれぞれの手段の位置づけ、役割といったいわゆる今後の住宅・宅地政策のあり方を再構築としていくということが大きな課題になっております。

したがって、このような住宅政策の再構築というものをおくればせながらではございますが、集中的かつ機動的に調査審議を行うために、この分科会に企画部会の設置をお願いをしたいということでございます。

検討事項といたしましては、特殊法人改革等に係る改革の住宅・宅地政策への影響、それから2点目として、先ほど委員の方から御指摘がございましたが、アウトカムといった形での新たな政策目標をどういうふうに置いていくか、そして以上を受けて、必要に応じた住宅建設計画のあり方をどのように見直していくかという3つの点を主要な検討事項として検討をさせていただきたいと思えます。

当面のスケジュールとしましては、第1回をこの5月下旬にも開かさせていただいて、1～2ヶ月に1度程度という非常に詰めた形の審議をさせていただいて、長期計画との関係では年内にも一応の中間的なまとめができるといった方向性で議論をさせていただければと考えております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明に対しまして、御意見はございませんでしょうか。

それでは、特に御意見がないようですので、当分科会に企画部会を設置することにいたしたいと思いますが、いかがでございますか。

〔「異議なし」の声あり〕

【委員】 ありがとうございます。

御異議がないようですので、当分科会に企画部会を設置することとさせていただきます。

なお、委員の企画部会所属につきましては、社会資本整備審議会令第7条第3項の規定によりますと、 が指名することになっております。このため、私に御一任いただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

また、分科会には、専門の事項等を調査審議するため、臨時委員及び専門委員を置くことができるようになっております。今回の企画部会設置を受けまして、臨時委員及び専門委員の発令が行われますので、委員の皆様にもあらかじめ御了承いただきたいと思っております。

さらに、ただいま設置することとなりました企画部会に所属する委員、臨時委員及び専門委員の氏名等は、後日、事務局より各委員へ報告させますので、よろしく願いいたします。

以上で本日予定しておりました議事は終了いたしました。何かほかに御質問、御意見等はございませんでしょうか。

ないようでしたら、本日の議事は多少早めでございますが終了させていただきたいと思っております。

本日は長時間にわたりまして、御審議いただきまして、どうもありがとうございました。

以上をもちまして、本日の分科会を終了させていただきます。

## 6 . 閉 会