

平成 1 5 年 6 月 2 4 日 (火)
於・国土交通省 1 1 階特別会議室

社会資本整備審議会

住宅宅地分科会 (第 5 回) 及び同企画部会 (第 1 1 回)

合同会議議事録

国土交通省

目 次

1 . 開 会	1
1 . 委員紹介	1
1 . 挨拶	1
1 . 挨拶	2
1 . 資料の確認	4
1 . 議 事	
(1) 「新たな住宅政策のあり方について」の建議(案)について	5
(2) 報告事項	
今国会成立法の概要について	
(i) 住宅金融公庫法等の一部改正法について	
(ii) 独立行政法人都市再生機構法について	
(iii) 密集市街地整備法等の一部改正法について	2 2
中高層共同住宅標準管理規約について	
土地情報の整備・提供に関する検討状況について	
地籍調査について	3 0
「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会」後の	
住宅ローン証券化をめぐる主な状況について	3 6
1 . 閉 会	4 1

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。ただいまから第5回社会資本整備審議会住宅宅地分科会及び第11回企画部会の合同会議を開催させていただきます。

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

私、事務局を務めさせていただきます でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日御出席いただきました委員の皆様のは、総数の3分の1以上に達しておりますので、住宅宅地分科会及び企画部会とも成立しておりますことを御報告申し上げます。

委員紹介

【事務局】 次に、去る2月27日付で新たに住宅宅地分科会委員に御就任され、本日初めて御出席いただきました委員の皆様方を御紹介申し上げます。

委員でございます。

【委員】 でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 よろしくよろしくお願いいたします。

挨拶

【事務局】 それでは、ここで、 より御挨拶を申し上げます。

、よろしくお願いいたします。

【事務局】 でございます。

本日は、委員の皆様方には、お忙しい中、また、雨の中を御出席いただきまして、感謝

申し上げます。

通常国会も、ただいま延長ということでございますが、本年は住宅局にとりましても幾つかの大きな法律改正等がなされた変革の年でございます。

後ほど詳しく御説明させていただきますが、まず、特殊法人改革を受けました住宅金融公庫法の一部改正。これは証券化支援事業を開始するというものでございます。それから、都市基盤整備公団を廃止いたしまして独立行政法人都市再生機構を設立するという法律、それから密集市街地整備法の一部改正ということで、防災街区整備事業といった事業手法を創設するという内容の改正がございます。これらの改正も、住宅行政の推進に当たりまして、日ごろ委員の皆様方に御協力いただいている成果が出たと思っております。

また、これらの特殊法人改革、あるいは住宅宅地事情等の社会経済情勢の変化を受けまして、昨年5月、この企画部会が設置されたわけでございます。公社、公団、公営といった基本的な住宅行政のツールが大きな変化を遂げようとしておりますが、40年間の住宅行政が基本としてきたものにとらわれず、計10回にわたりまして、今後の住宅行政のあり方について大局的な御議論をいただいたと考えております。

市場重視あるいはストック重視の中での市場の条件整備、あるいは消費者政策の確立といった新たな住宅政策の基本理念を打ち出させていただきました。また住宅建設計画法という大きな基本法がございますが、この見直しにも触れていただいたということで、住宅政策のあり方を体系的に整理いただけてきたと理解しております。

委員初め企画部会の委員の皆様方に御尽力をいただいたことによりまして、本日、建議案の取りまとめ段階に至ったということでございます。改めて御礼申し上げたいと思います。

今後とも、委員の皆様方の住宅行政に対する一層の御指導、御鞭撻をよろしくお願いいたします。

ありがとうございました。

【事務局】 ありがとうございました。

挨拶

【事務局】 次に、より御挨拶を申し上げます。

、よろしく申し上げます。

【事務局】 でございます。

ことしの4月1日より、総合政策局にございました宅地課が土地・水資源局の土地政策課として、土地・水資源局の中で、土地行政全体の一環として行われることになりました。そういう内容も込めまして御挨拶をいたしたいと思えます。

と申しますのは、地価の動向でございますが、3月に発表いたしました地価公示で12年連続下落ということでございます。しかし、ここへ来て国民や企業の認識に変化が起き始めているというふうに思っております。それは、土地というのは持っているだけでは意味がない。うまく使ってこそ価値のあるものである。そういう当たり前のことが初めて日本人の感覚の中に定着してきているのではないかとということでございます。

日本においてはバブル崩壊の前まで土地がずっと上がっておりました。したがって、投資をしないでただ持っている人が一番もうかったという現実があったわけでございます。そういうことではないという当たり前のことが認識されるのに10年の歳月が必要だったというふうに思っております。

そうしますと、所有から利用へという、結果としては出ておりませんけれども、いろいろな意向調査でははっきりとそういう流れが出てきております。また、土地を買う場合にも、その利用価値を見て買っていくという傾向も出ております。その結果、今まで地価は上がる時はあたり一帯が上がって、下がる時はあたり一帯が下がる。こういう状況でございましたけれども、例えば東京駅といっても、上がるどころと、条件の悪いところはむしろ下がっている、そういう状態になっております。

そういう意味で、利用価値を高めていくという努力が非常に重要になってきて、事実、都市再生を行っているところでは地価が10%上がっているという現実がございます。丸ビルの例がよく取りざたされますけれども、駅の近くで非常に条件がいいと言われますが、あそこも地方の中心市街地と同じように、銀行のリストラの中で空き店舗、そこにブランドを入れていく、あるいはあの辺では成り立たないといったレストランを入れていく。そういう努力と勇気によって今の繁栄があるわけでございます。

そういう中で、利用価値を判断して自己責任において土地を買っていくという場合に、果たして今の不動産市場に情報というものがどれだけあるのだろうか。公開されている情報も非常にアクセスがしにくい。取引価格につきましても、売り値はありますが、実際の価格は個人にはわかりません。そういう意味では覚悟を決めた人だけがマーケットに出てくるといって市場になっているのではないかと。そういう意味で、本日、土地情報の公開とい

うテーマについて御報告させていただきたいと思います。

それと、土地の境界の問題がございます。我が国においては、驚くことに、都市部においては約8割が登記簿に書いてある面積はただの参考程度、地図も参考程度という実態でございます。都市再生におきまして、六本木ヒルズがオープンいたしました、17年間かかりました。しかし、都市計画決定がなされてようやく動き出してから、境界確定に4年間の日程を費やしております。そんな国はどこにもございません。ベトナムがという話がございます。ベトナムは確かに登記簿はありませんけれども、そういったレベルだということで、地籍調査というものを進めておりますが、都市部においてはまだ2割弱。そのままのペースでは二百何十年かかるということでございますが、この問題を都市再生、密集市街地の解消のためにも大きく取り上げていかなければいけないと考えております。

なぜこういったことが問題視されなかったのかということですが、最初に戻りますが、土地というのは意外に流動化してなくて、せいぜい1%から3%ぐらいでございます。そういう意味では60年に一遍しか土地は動かない。動いたときに測量させられる。一般の方でも50万ぐらい払って隣の方と境界を確定する。隣がマンションであれば全員の同意の判こが必要だ。そういう状態に初めて気がつくわけですが、ほとんどの方は一生のうちでそういう経験はないということでございますが、これからは、「100年住宅」、良質なマンションも含めて、いろいろ土地の流動化が起こる、取引が活発になるということになりますと、乗り越えなければいけない大きな問題としてあるということで、本日、地籍調査の関係も報告させていただきたいということでございます。

以上でございます。

【事務局】 ありがとうございます。

資料の確認

【事務局】 次に、本日お手元にお配りしております資料の御確認をお願いいたします。

次第の次に「配布資料一覧」がございまして、その下から、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「社会資本整備審議会住宅宅地分科会企画部会委員名簿」、資料3-1「『新たな住宅政策のあり方について』建議(案)の概要」、資料3-2「新たな住宅政策のあり方について 建議(案)」、資料4「住宅金融公庫法及び住宅融資保険法の一部を改正する法律の概要」、資料5「独立行政法人都市再生機構法の概

要」、資料6「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律の概要」、資料7「中高層共同住宅標準管理規約について」、資料8「土地情報の整備・提供に関する検討状況について」、資料9「地籍調査について」、資料10「『市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会』後の住宅ローン証券化をめぐる主な状況について」。

参考資料に参りまして、参考資料1-1「審議経緯及び今後の予定」、参考資料1-2「建議(案)参考資料」、参考資料2「平成15年度住宅局関係予算概要」、参考資料3「平成15年度土地・水資源局関係予算概要」、参考資料4「平成15年度住宅関係税制改正概要」、参考資料5「平成15年度土地税制改正概要」。

以上の資料をお配りしておりますので、御確認をお願いいたします。

よろしいでしょうか。

ここで、委員の皆様方をお願い申し上げます。御発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただき、御発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますようお願い申し上げます。

それでは、以後の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。委員、よろしくをお願いいたします。

【委員】 でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

議 事

(1)「新たな住宅政策のあり方について」の建議(案)について

【委員】 それでは、議事に入ります。

最初の議事は「『新たな住宅政策のあり方について』の建議(案)について」でございます。

この建議案につきましては、昨年5月に住宅宅地分科会に企画部会を設け、これまでに10回に及ぶ審議を行ってまいりました。今回御審議いただきます建議案は、今月9日に開催いたしました前回の企画部会で建議案として取りまとめられたものでございます。

それでは、企画部会の審議経過も含めまして、建議案について事務局より御報告をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料3-1と3-2に従いまして御説明させていただきます

ます。

資料3 - 1は、全体がどういう構成になっているか、おわかりになりやすいように鳥瞰図としてつくったものでございます。最初にこれで全体の姿をお話しさせていただきたいと存じます。

まず、背景事情でございますが、今回のこの建議の検討を始めるに至った背景としまして、住宅不足が解消してきたとか、まだ質が十分でないといった住宅事情の変化。二つ目として、少子高齢化や家族形態が変わってきたとか、右肩上がりの経済成長が変わった。地球環境問題とか、地方分権といった流れが変わってきた。こういった経済・社会情勢の変化。三つ目としまして特殊法人等改革。都市基盤整備公団、住宅金融公庫といった住宅政策の重要な手段が変わっている。こういったことを踏まえて検討を始めていただいております。

そうしたものを受けて、新たな住宅政策が必要であるということになるわけですが、新たな住宅政策といったときに、どういうものを基本理念として考えていくべきかといったところで、四つ提示いただいております。

一つは、住宅政策の基本として、40年くらい前までの時点で、先ほど申しました公団、公庫、公営住宅、こういった新規供給、あるいは金融ないし住宅そのものを新規に公的機関が供給していくといった体系をとってまいりました。こういった体系からそろそろ抜出して市場重視。民間市場である普通の住宅を中心に考え、もう住宅不足の時代も終わっているわけですから、今あるストックを重視していこうという考え方。

二つ目として、市場を重視するということになりますれば、弱い立場の方が不当に不利益をこうむる可能性もございます。そういったことがないように消費者政策を確立する、あるいは低所得者等のセーフティーネットを見直していく。

三つ目としまして、少子高齢化や環境問題等にこたえる一つ一つの住宅あるいは住環境といった部分をしっかりと形成していかなければいけない。

四つ目としまして、住宅政策をそれだけで見るのではなくて、街なか居住 - これは都心居住とか地方都市の中心市街地の居住も含んで考えている概念ですが、街なか居住とか、平日と週末で都心部と郊外部を住み分けるようなマルチハビテーション、複数の住居を持つ住まい方など、都市政策や地域政策と一体となった取り組みが必要ではないか。こういった四つの理念を掲げさせていただいております。

こういった基本理念を確固たるものにしていくために、住宅建設計画法を、名称を含め

て住宅政策の基本方向を示す法律として抜本改正する必要があるのではないか。すなわち、先ほど申しましたように、およそ40年前にこの法律ができ、そういった体系の中で政策が進められてまいりました。この法律を抜本的に見直して、先ほど申し上げたような基本理念、あるいは中・長期的な政策目標、政策評価をしっかりと、そのために現状把握もしっかりしていき、こういったことを徹底していくべきであるということを書いております。

基本理念をもう少し具体的な指針として書き下したものが右の方にあります。1.から5.まで分かれておりますが、1.が最初に申しました新規供給から市場重視・ストック重視に対応する部分です。とにかく民間市場を中心に考えていこう。そういったときの民間市場を中心とする市場活用型の政策展開としては、税制、金融、市場のルールづくり、こういったものを基本に考えよう。あるいは、重点的に取り組まなければいけない分野として、中古・リフォーム市場、賃貸市場、定期借地・借家、そしてマンション、こういったところを重点的にとらえていこう。

大きな二つ目としまして「消費者政策の確立」。ここは、欠陥住宅などに代表される住宅に関する不安が消費者の間にはないように、消費者が十分な情報を得て的確な判断ができるように、そして紛争の相談体制をしっかりとやっていこうということを書いております。

三つ目としまして「住宅セーフティネットの再構築」。公営住宅を中心とする住宅に困っていらっしゃる方々の制度を見直ししていこうということを書いてございます。

四つ目としまして「少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成」。住宅一つ一つの単体の質の誘導を今後どうしていくのか、住宅環境といった、まちづくりとも言える部分、こういったところをどうやって進めていくのかということを書いてございます。

五つ目としまして、街なか居住、あるいはそのカウンターパートになります郊外居住。そういったところを両方住み分けていくような、新しい住生活の夢とでもいいますが、夢というものが現実になってきているといいますが、2戸目の住宅ということも視野に入れたマルチハビテーションという住まい方。こういったことを記させていただいています。

もう少し細かく、資料3-2、建議の本文で今の概要のところを説明させていただきます。

1ページ開いていただきまして、「検討の背景」でございます。

先ほど申しました、最初、「住宅事情の変化」でございますが、住宅不足は既に解消し、世帯推計も、今後2010年代半ばには4,930万世帯をピークに減少していくと見られております。新規の宅地の需給量も今後遞減する見込みと考えています。

そうした中、一方でストックとニーズのミスマッチという現象。すなわち、高齢者の方々が比較的広いお宅に住まれ、子育て世代が比較的狭いお宅に住まれるような、個々の国民のニーズと住宅ストックが十分にかみ合っていないという問題点がまだございます。

また、ストックの質、住環境という点につきましては、1ページめくっていただきまして、欧米に比べて耐用年数が短いなど、耐久性や耐震性、バリアフリー、省エネ性能といったいろいろな面で住宅ストックの質はいまだ低いレベルにあると言えますし、住環境というところは手つかずのまま残ってしまった。引き続き低いレベルにあると言っても過言ではないと思います。

二つ目の事情の変化としまして経済・社会情勢でございます。

少子高齢化によって、今も進んでいるわけですが、2015年には高齢者のいる世帯が4割に達するというふうにも言われておりますし、家族形態の変化。今まで標準的な世帯といえますと夫婦と子供がいる世帯でございますが、これが2020年には約27%に減少する。1980年ごろは40%あって圧倒的なシェアだったのですが、これが27%に減少し、最も多い世帯は1人だけの世帯になる。これが30%くらいになってくると言われています。平均世帯人員もどんどん減少して、2020年ごろには約2.5人まで減少するという見込みでございます。

こうした少子高齢化、世帯構造の変化以外にも、地球環境問題の深刻化、3ページに移っていただきまして、阪神・淡路大震災の記憶も新しい中、地震に対する意識、あるいは治安といった意味での安心問題。それから、今まで経済成長が右肩上がり、それに支えられて終身雇用や年功序列の賃金体系、社宅といったことで、広い意味で社会構造に組み込まれたセーフティネットがあったかと思いますが、最近ではこういった情勢も一変して崩壊してきております。また、地価公示にも見られますように地価も連続で下がってきている。こういった中で経済環境や構造が大分変わってきていると受けめざるを得ません。

地方分権という意味においては、地方分権あるいは市町村合併といった形で、基礎的な自治体としての市町村や都道府県の主体的な取り組み、自主性が求められてきていますし、NPOを初めとして地域住民等々の活動も盛んになってきている状況でございます。

「特殊法人改革」につきましては、先日、独立行政法人となる都市再生機構法の法律改正、住宅金融公庫法の改正が行われました。住宅政策の推進手段の三つの主要な政策手段、公庫、公団、公営という3本柱で来たわけですが、そのうちの二つも大きく変わってきて

いるという状況がございます。

その下、「今回の検討の経緯」でございます。

今回の検討に当たりましては、参考資料1にこれまでの経緯をつけてございますけれども、簡単に4ページで御説明いたしますと、住宅政策における状況、公的資金の住宅の状況とか、財政面、税制面の状況とか、外国との比較、こういったものを幅広く検討し、住宅の生産者団体、消費者団体、NPO等々ヒアリングを得て今日に至っております。さらに、この審議会の場とは別の場ではございますが、公営住宅管理研究会等の研究会、住宅地分科会の下に設けられました宅地政策ワーキンググループといった形で御審議、御検討をいただいて、それを踏まえて今回の建議になっております。

5ページに進んでいただきたいと存じます。

中身の話をする前に今後の進め方をお話しして恐縮ではございますが、きょう御議論いただきまして、こういった建議案でよかろうということでございますれば、パブリックコメントという段階に入らせていただきまして、地方公共団体、消費者、産業界、NPO、いろいろな方の御意見を受けて、最終的な建議という形にさせていただきたいと思っております。

また、最終的に取りまとめられた建議を受けて、法律改正等の大きな制度改革に及ぶものに当たっては、その設計について、再度詳細な専門家による議論が行われるべきと考えてございます。

中身でございますが、第4番としての「新たな住宅政策」。

ここにつきましては、先ほど簡単に申しましたが、今までおよそ40年間基本としてきた枠組みとしまして、住宅不足解消を背景に、公営住宅制度、住宅公団、住宅金融公庫といったところで直接供給を基本としてやってまいりました。これは住宅不足の解消等については大きな成果を上げてきたわけでございますが、先ほど申し上げた今日的な変化には対応し切れなくなってきたということで、今回、住まい方や住環境というソフト面に重点を置き、市場活用、ストック活用を中心とした新たな住宅政策、いわば居住政策とも言うべきものが必要となっているということで新たな住宅政策の必要性を考えております。

そして、その理念。先ほど四つ申し上げたものでございますが、一つ目の理念。市場重視・ストック重視へということで、住宅の生産面のみならず、それを取り巻くいろいろな分野で民間部門が十分に発展し、市場重視の政策にこたえられる土壌ができるとともに、多様化した国民のニーズにこたえていくためには市場重視といった政策が必要になってく

ると考えられます。また、ストックを活用していろいろな住まい方ができますように、中古住宅の流通を円滑化し、住み替えが円滑にできるようにしていくことが重要と考えてございます。

6 ページに移らせていただきまして、ストックの活用という住宅資産の有効活用の観点から、先ほどの中古住宅流通のところに関連しまして、高齢者の方々の保有資産の約3分の2を住宅資産が占めていることから、高齢者の生活面における将来負担の軽減といった意味においても、住宅資産の現金化、中古住宅の流通が重要となっておりますし、ストックの有効活用をしていくためには、リフォームがしっかり行われて、そういう住宅が適正に評価されることが大事でございます。

宅地につきましても、所有権のみを前提とした政策から利用権も重視した政策へ転換していく必要がございますし、全国のみならず大都市圏においても、大都市圏全体の新規供給の促進からストックの再生（更新や改善）に移行していく時期に来ております。

大きな二つ目としまして、消費者政策の確立とセーフティーネットの再構築です。先ほど申しましたような市場機能を強く打ち出していけばいくほど、比較的立場の弱い方々のところにしわ寄せが来ないように、消費者利益の保護といったもの。特に欠陥住宅問題の根絶。あるいは住宅セーフティーネットを見直していく。そして、住宅セーフティーネットを整えていくときにも、可能な限りシステムの運営状況の透明性を高めたり、市場を活用する、市場と連携をとっていくということを考えていく必要があると考えております。

3番目でございます。近年、少子高齢化とか環境問題といった問題が出ておりますが、住宅は生活の多くが営まれる場でございます。こういった社会的課題を解決する場としての重要度が増してきていると考えられます。こうしたことから、欧米と比べて比較的短い耐用年数をもう少し長くしていくとか、国富 - 国民資産と言いかえてもいいかもしれませんが - と呼ぶにふさわしい良質な住宅の形成が重要であると考えております。

また、住環境という点につきましては、今まで後手後手に回ってきたところではございますが、地域の共通資産としての美しい町並みや安全性を確保していくために、7ページでございます。ストックの更新あるいはリフォームによる住環境の改善に取り組む必要がございますし、その際、住環境マネジメント、常日ごろ手当てしていくという継続的な取り組みをNPOの活動を含めて積極的に取り上げていくべきと考えてございます。

四つ目としまして、街なか居住、マルチハビテーションでございますが、東京を初めとして大都市圏では、通勤・通学時間が長いなど都心地域の住機能が十分でない状況にごさ

います。一方で、職住近接等々で都心居住のニーズは高い状況にあります。地方都市につきましては、地方の中心市街地の衰退化が起きている一方で、高齢者等を中心に、歩いて暮らせる中心市街地も見直されてきて、ニーズも少なくない状況にあります。

こうした中心市街地あるいは都心、これを合わせて「街なか居住」と呼んでおりますが、これとは別のカウンターパートになりますが、空間的なゆとりや豊かな自然環境、地域コミュニティをより重視する郊外とか地方居住を望む声も根強くあります。このようにライフスタイルは多様化しておりまして、多様化したライフスタイルに応じて、郊外部や地方居住ができる、都心と郊外部とを平日と週末で住み分けるようなマルチハビテーションなど、多様な住まい方を大事にしていく必要があるということがございます。

7ページの下の方でございますが、「新たな住宅政策の基本理念の確立…住宅建設計画法の抜本見直し」でございます。

「見直しの経緯」でございます。これは先ほどの住宅政策の見直しと基本的には同じ観点に立ちますが、現在の住宅建設計画法、昭和41年に、住宅不足を背景に住宅や公的資金の直接供給という枠組みで体系的に組み立てられてきたものでございます。

8ページへ移りまして、その後住宅不足の解消はどんどん進んでまいりまして、住宅供給のフローのウエイトは小さくなっていった。また、先ほど申しました特殊法人改革等も行われ、住宅建設計画法のもとで、どんどん一つ一つの政策が変わってきまして、体系的な展開が難しくなっている状況にあります。

こうしたことから、「(2) 見直しの考え方」としまして、基本理念や政策の目標、手法を明示し、政策を転換していくに当たっての指針を確立することが必要と考えています。このため、住建法について、政策の基本方向を示す法律として、名称を含め抜本的に改正を行う必要があると考えております。

「見直しの方向」。

「基本理念の提示」は先ほど四つ申し上げたものでございます。

二つ目、「中・長期的な政策目標の提示」としまして、現在、住宅建設五箇年計画では、5年ごとの建設目標、フローの目標を立ててございますが、これを中・長期的な政策目標として、ストック目標やアウトカム目標といった形で設定すべきものと考えてございます。また、現在は全国、地方ブロック、都道府県と3段階で計画がつけられておりますが、ブロックレベルの計画の必要性を見直すとともに、市町村については、住民に最も身近な行政サービスを行う主体として、住民への情報提供や福祉政策との連携という観点から、こ

ういったところでも計画が策定できるように検討すべきと考えてございます。

9ページへ移りまして、市町村も取り組んでいくような計画においては、ソフト、ハードの政策が一体となった、現在、住宅マスタープラン、住環境や何かの取り組みも書いてございますが、こういった要素も取り込みつつ、都市計画とも連携しながら、地域の自主的な政策の企画・実施に資するものが重要と考えています。

3番としまして「現状把握と政策評価」です。

先ほど申しましたように、市場機能、民間部門を重視していこうという流れの中で申しますと、現状、すなわち民間の市場でどういうことが起きているのかということのを的確に把握するのが、政策をつくっていく上で一番大事な基礎になるところでございます。その上で政策目標、具体的な政策を定め、政策を評価し、そして改善していくという一連の手続きをしっかりとっていくことが重要になります。また、現状把握をしっかりといくためには統計の整備が極めて重要でございます。そういったことから、法令上の位置づけについて検討し、関係する統計制度を整備していく必要があると考えてございます。

「その他」としまして、先ほど申しました住宅建設計画法の抜本見直しを受けまして、大都市圏を対象とした住宅及び宅地の広域供給計画体系のあり方について、ライフスタイルの変化とか、需要面での変化とか、全総等の広域計画の動向を踏まえながら検討を行うべきと考えてございます。

五つ目、「新たな住宅政策を実施するための具体的指針」でございます。

まず、民間市場の部分でございますが、住宅ストックの9割以上は民間住宅であります。こういった部分については、税制、金融、規制、取引ルールといったことを政策の柱として考えていく、こういうふうに考えてございます。

なお、持ち家の志向が最近多少変わりつつあるとはいえ、約80%と非常に強い中で、将来の所得や雇用情勢等の変化から厳しい住宅取得環境に直面すると予想されます。こういったことから、住宅の取得支援は引き続き重要なことと考えてございます。

10ページでございます。先ほど申しましたうち、まず、「住宅税制」でございます。ここにつきましては、住宅ローン利子所得控除制度を含め、住宅取得促進税制のあり方についての検討、あるいは住宅の流通段階でかかる税について、消費税課税のあり方を含め十分な議論が必要ということを書かせていただいています。

「住宅金融」につきましては、特殊法人等整理合理化計画等において、住宅金融公庫の業務を承継する独立行政法人における融資業務について最終決定するに当たっては、民間

金融機関が長期・固定金利の住宅ローンを大量・安定的かつ公平に供給しているかどうかについて十分な検討が必要である旨定められております。これを受けまして、証券化手法の定着をしっかりとやっていこうということ。そして、いろいろな住宅金融の商品がこれから市場に出回ってまいりますので、そうした商品を消費者が的確に選択できるような情報開示等を通じた消費者利益の保護。そして、融資選別等なく、必要な方がきちんとお金が借りられるように、住宅金融におけるセーフティーネットの確保。あるいは、今まで公庫で質の誘導ということを一生懸命やってきたわけですが、住宅あるいは住環境の質の確保・向上のための住宅金融におけるインセンティブの付与ということを課題として書かせていただいています。

11ページでございます。「市場のルール」のところにつきましては、情報の開示・提供あるいは契約業務関係の制度やルールを整備していきまして、ルールをつくる、そしてルールが遵守されない場合にはペナルティーをしっかりとすとか紛争処理を整えることが大事であるということを書かせていただいています。

今後の重点分野としまして、一つ、「中古・リフォーム市場」でございます。

ここについては、特に価格査定方法の普及を含めて情報開示を進めていきたいと思っておりますし、中古住宅と新築住宅で築年数要件等の税制上の取り扱いの同等化、あるいは、冒頭土地・水資源局長の御挨拶にもございましたように、土地情報等の提供の基盤となるシステムの整備ということを書かせていただいています。

また、中古をいい品質に保っていく、あるいは向上させていくためにも、税制面、予算面等でのリフォームの支援ということを検討すべきと考えていますし、リフォームそのものに大きな経済効果が見込まれるという点も忘れてはならない点でございます。

また、中古住宅を重視していく以上、最初にいいものをつくって大事に使っていくという観点から、「100年住宅」、これは長い間大事に使っていく住宅という意味で言葉を使っていますが、こういった住宅を普及していくことも大事と考えています。

12ページでございます。「賃貸市場」につきましては四つの観点から書かせていただいています。

一つは持ち家の賃貸化でございますが、持ち家といいますのは、賃貸住宅に比べて広さ等々質の面でも比較的いいものというのがある程度一般的かと思えます。こういうものが賃貸住宅に回ることによって賃貸住宅の質の改善にもつながりますし、お年寄りを中心に、今お持ちの家が広過ぎて管理が大変だとか、もっと交通の便のいいところに住みたいとい

ったときに、今持っている家売る、人に貸すといったことが考えられますが、そういった面でも役に立つことかと思えます。そういった持ち家の賃貸化の支援。

あるいは、投資環境の整備ということから、証券化手法の活用、税制面の支援の検討といったことを考えておりますし、管理の合理化。賃貸住宅には専門の管理会社がかかわってくるものでございますが、情報開示、専門家の育成等を通じた管理業務をしっかりとしたものにしていく。

そして消費者利益の保護でございますが、お年寄りや外国人の方を中心に、不合理な入居差別がないように、家賃の連帯保証人みたいなところについても検討を進めていく必要があると考えてございます。

定期借地、定期借家でございます。

定期借地、定期借家。これは多少時間のずれはございますが、双方とも比較的新しい制度でございます。ここににつきましては、普及がなかなか進んでいないという現状の中で、普及を徹底していくことを一番の課題として書いておりますし、定期借家につきましては、実態把握も必ずしも十分でない点がございますので、実態把握をしっかりとやっていくということを書かせていただいております。

13ページでございます。マンションでございます。

マンションにつきましては約 400万戸のストックを抱えるに至り、首都圏では、初めて住宅をお求めになる方が戸建てを選ぶかマンションを選ぶかといったときにマンションを選ぶ方の数が5割になるなど、都市部を中心に重要な居住形態となってきたと言えると思えます。こういったマンション市場固有の課題が幾つか考えられると思えますが、そういったところに住宅政策が必ずしも十分にこたえ切れているわけではないと考えております。

今後、特にマンションのスラム化等の問題が発生しないように、まずは管理面をしっかりとやっていくということをお考えまして、マンション管理士制度をしっかりと定着させていく、あるいは維持・修繕に係る履歴情報の適切な管理の情報開示、こういったことが重要と考えております。

一方で、コーポラティブハウジングなど、お住まいになる方が自分たちの住まいをどういうふうにしていくかといった居住者の視点から住宅を整備・管理するような手法についても課題等を検討していく必要があると考えてございます。

「総合的な住生活産業の発展」でございます。民間市場が発展していくためには、消費

者の方ももちろんでございますが、生産者の産業サイドの発展も不可欠かと存じます。

14ページでございますが、伝統的な住宅産業といった意味での建設等にかかわるところの発展はもちろんでございますが、今後、ストックに関するリフォームや何かの分野、あるいは性能評価や建築物の確認といった新しい分野、福祉やセキュリティー等のソフト分野、経営関連のビジネス分野、こういったところが新たな発展の見込まれるところと考えられますし、住宅金融につきましても、消費者が安心して住宅資金を調達できるような多様な住宅資金の融資・仲介主体が参加する、こういった環境を確保していくことが大事と考えております。

大きな2番目、「消費者政策の確立」でございます。

ここにつきましては、「情報開示・紛争処理」ということで、消費者に対する情報提供や啓発活動、あるいは紛争の相談体制の充実ということを書かせていただいています。

15ページでございますが、そういった中で、標準契約書の整備とか、ワンストップでいろいろな相談に乗れる体制を整えていくことを検討していく必要があると考えています。

また、規制面で、違反建築物対策。欠陥住宅問題などが起きないように、今まで住宅金融公庫の融資において、建築基準法上の検査済書、建築が終わったときに、建築基準法どおりつくられていますということを確認する行為ですが、これはしっかり行われてきております。今後住宅金融が多様化していく中でも建築基準法遵守の体制が行われるように、民間金融機関の融資時にも検査済書の確認を強く促すとか、証券化支援業務においても確認を要件とすることが大事と考えています。

また、既存不適格住宅と呼ばれる現在の耐震性基準を満たさない住宅についても、今後耐震改修や建て替えの促進が重要と考えておりますし、シックハウスといった意味でも安心・安全の問題は看過できないものでございます。

3番、「住宅セーフティネットの再構築」でございます。

冒頭申し上げましたように、社会構造に組み込まれたセーフティーネットが崩壊しつつあります。こういった中で、住宅におけるセーフティーネットをより柔軟で公平なものにしていかなければならない。また、こうした中で母子世帯、障害者、ホームレス等弱い立場にある方々。福祉政策や雇用政策、NPOと連携して、そういった方々の安定した居住の場所を考えていかなければならないところでございます。

セーフティーネットの問題につきましては、公営住宅の管理の問題等々ございますけれども、後ほど申しますが、いろいろな見直しとともに、民間ストックを活用する手法であ

る住宅手当や家賃保証、あるいは住宅セーフティーネットのNPO等による運営についても、各種制度等々の関係も踏まえつつ検討を行う時期に来ているのではないかと考えています。

「公営住宅」につきましては、ストックが218万戸に達し、こうした中でいろいろな不公平感等の問題が出てきております。

ここに書いてございますのは、同じ所得でも入居できた方とできなかった方での不公平感。入居した後暮らし向きがよくなって豊かになったけれども、いまだに公営住宅にお住まいになっている方と、本当に貧しくて住む場所に困っている方が入れないでいるといった公平感。所得では見ているけれども、資産というところを見ていないので、資産がたくさんあるにもかかわらず公営住宅に入っていらっしゃる方がいる一方で、本当に困っている方が入れないということ。あるいは、家賃がその地域の利便性や立地を必ずしも十分に反映していなくなっていること。

また、高額所得者。公営住宅と申しますのは、基本的に所得の下の方25%の方がお住まいになる場所でございますが、収入部位での60%を超えたような高額所得者に適用される近傍同種家賃というものがあるのですが、これが現実の市場家賃とは大都市部において乖離しているといった課題。入居承継と申しまして、ある世帯が入っていた場合に、3親等までの方々だったら入居を承継できるとか、こういったことを含めた長期の継続居住。あるいは、入居者の高齢化とか、収入の低い方が集まって住んでしまっていることによる、ある意味でのソーシャルミックス的な問題。そして、公営住宅の改善や建て替え事業がなかなか円滑にできなくなっているといった課題がございます。

こういった課題を解決すべく検討を行っていくということを書いておりますが、保有資産の反映だとか、優先入居制度などの一定の地域の実情や困窮度の反映、家賃の適切な設定、収入超過者や高額所得者向けの市場家賃との連動強化、あるいは入居資格を満たさなくなった方や、特に利便性の高い住戸における長期継続居住の解消など、地域の実情に的確に対応する入居制度、事業主体における会計の区分化等々の検討を行っていく必要があると考えていますし、17ページでございますが、民間ストックを活用するという観点からも、既存のストックの借り上げ等による公営住宅の供給ということも考えていかなければならない問題でございます。

その他のセーフティーネットの問題としまして、高齢者向けの優良賃貸住宅、都市再生機構の役割、あるいは、こういった公的主体が維持・管理する賃貸住宅の入居者の負担額

設定に当たって、それぞれの政策目的等を踏まえた整合性をしっかりと図っていくことが大事かと考えています。

住宅供給公社につきましては、公社のあり方の見直しが必要な状況になってございます。一つには、公営住宅等の広域的あるいは一体的な管理など、全国的に住宅政策上必要な業務を中心として、また、地方の実情に応じた業務を行えるよう、公共賃貸住宅制度の見直しと合わせた業務の見直しが必要であるとともに、組織の運営・管理といった意味でも、第三者による事業評価、会計監査の整備、あるいは設立・運営・解散等における地方公共団体の自由な意思の反映といったことに取り組んでいく必要がございました。

4番目、「少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成」でございます。

18ページへ参りまして、ここでは、住宅の広さ、バリアフリー、省エネ、耐久性、耐震性等について、税制、金融、予算面それぞれの特性に応じた支援策を講じていく必要があるということで、住宅金融公庫が今まで担ってきた質の誘導というのは今後どうしていくのかといったことを中心に書かせていただいております。

また、土壌汚染問題等、最近土壌についての問題もトピックになってございます。こういった点について、土地取引における基礎知識の普及・啓発についても取り組んでいく必要がございました。

「住環境政策」につきましては、指標、水準を整備するとともに、住環境を踏まえた価格査定がしっかり行われることが大事でございます。また、地域住民のコミュニティー意識といったことも踏まえて、住環境マネジメントという視点に立って、NPO等の中から新たなタイプの、公共とも言うべき主体が育ってくるように人材育成に取り組むとともに、都市計画制度等の活用に取り組むことが重要と考えています。

また、20世紀の負の遺産とも言われる密集市街地につきましては、住環境マネジメントとともに、事業手法なども新たなものを含めて取り組んでいくということを書いております。

19ページでございます。

「街なか居住」を最初に申しますと、ここにつきましては、都市再生機構によるコーディネート業務や整備を進める。あるいは地方公共団体による中心市街地の再開発等への支援ということを書いております。

また、「オフィス・コンバージョン」というのを下の方に書かせていただいておりますが、近年空室の増大が見られる大都市部における中小事務所ビルの中には、住宅への転用

によって有効活用が図れるものもございます。こういったことの整備に向け必要な検討を行うということを書かせていただきます。

20ページでございます。

「郊外居住」につきましては、住宅が取得しにくいから遠くに住むという意味ではなく、みずから自然と積極的にかかわり合いたいとか、空間的な余裕を求めたいという新たなタイプの郊外居住を推進していく必要があるということを書かせていただいています。

また、ニュータウンのオールドタウン化と呼ばれるような状況も起きてございます。こういったところにつきましては、ソフト面の対策等を含めて、ハード面だけでなく、NPO等を含む多様な主体による取り組みを前提としつつ政策を講じていく必要があるということを書かせていただいています。

最後に「マルチハビテーション」でございますが、都心と郊外部を住み分けるような生活。これも、昔の別荘というような住宅政策の範疇ではない、レジャーと言われる部分ということではなくて、住宅といった範疇でとらえて、多くの方々がこういったことを現実のものとして考えていける時代になっていくのではないかとということで、2戸目の住宅の取得についても支援策の充実を検討する必要があるということを書かせていただいております。

参考資料2としまして、これに関係しましたデータをつけさせていただいております。特に御説明はいたしません、後ほど御参照いただければと思います。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの報告に対して御意見等はございませんでしょうか。

【委員】 基本的にこの建議の案に異議はありません。この建議でどうするという事よりも、今後の課題ということになると思うんですけども、木造密集地域のことです。

18ページに割とあっさり書いてあるんですけども、1ページに書いてあるように、今の日本の住宅問題というのは量の問題ではなくて質の問題であって、具体的に言うと、住宅密集地の問題と、もう一つは、主としてそこなんですけれども、民間の木造賃貸住宅に住む、非常に狭隘な住宅に住んでいる状態をどうするか、この2点だと思います。

そうした場合に、防災上から言いましても、東京の例で言いますと環状7号線の沿道に集中しているわけですけども、東京都が木造密集地のうちの重点地区として指定している面積だけでも5,800haほどあります。そうしますと、今、都心で機能更新が非常に進ん

でありまして、オープンスペースをふやして安全なまちづくりを行ったとしても、あるいは環7のさらに郊外は多少オープンスペースがあるとしても、結局一番中心になっている部分の環7沿道の木造密集地が火の海になりますと、日本の首都としてかなり危険な状態であるということも言えると思います。ここをどうするかというのが、この表題で言う「新たな住宅政策のあり方」というと、一番関心が集まる部分ではないかと思います。

これがなぜ問題意識は持っていても進まないのかといいますと、従来の区画整理や市街地再開発などの手法ではうまくいかないということがあります。非常に時間、コストもかかりますし、仮に共同化したとしても、売却益で事業の経費を賄うことが期待できないということがあります。いずれにしろ、このあたりは道路率や公園率が非常に低くて、本来公共用地として確保すべき用地が確保していない部分でもあるので、そういった意味から言うと、公共セクターからのある程度の資金の提供がないと木造密集地は解消できないということだと思います。

今度の国会で密集地法等改正されて、3分の2の賛成で組合設立等ができるというのはかなりスピードアップには役立つことだと思いますけれども、さらにスピードアップするための方法と、特に民間で長い間資金を寝かせておくことはできないと思いますので、公的部門がどう資金を提供することができるのかという問題について、にわかにかここでこういう案でいかがでしょうかという性質のものではもちろんないので、今回の建議案は私はこれで結構だと思いますけれども、今後の長期的な課題として意識していただければと思いますので、一言意見を申し述べさせていただきたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 私も建議案の方向性や御説明いただいた大枠については、そのとおりだ、大変いい取りまとめができていると思うんですが、今、さんがおっしゃいましたのと同じようなことで、特に首都圏、近畿圏を含めて大都市圏における住宅というのは、まだ質的に問題があるものが多いんじゃないかと思います。ストック重視。これはとても大事なことで、その方向性は間違いはないんですが、ストックがもう充足されているというニュアンスがちょっと強いのかなと、きょうのお話を承っていて感じました。

建て替えの問題も新築という意味でいけば、むしろストックを本当に充実させていくという点を、特に都市部においてはもう少しはっきり打ち出していくべきではないのかなと思います。そういう意味では、建議案の「新規供給重視・公的直接供給重視から市場重視・ストック重視へ」というスローガンですが、市場重視・ストック重視へというのは本当

によくわかるんですが、新規供給は、もうそういう意味では政策的課題としては少し軽くなったんだととらえられかねないところは少し改めた方がいいんじゃないかと思います。

そういったことで、賃貸住宅も含めると特にそうですが、都市部においては、まさにこれからストックを充実させていかなければいけない。先ほどの木密密集地域の問題もそうですけれども、そういう状況にあるだろうと思いますので、そのところをはっきり、誤解のないようにした方がよろしいんじゃないかと、こんなふうに思います。

それから、新たな住宅政策ということですから、充足から豊かさへの転換とか、国民経済的に見て将来資産となる住宅ストックへの転換とか、価値観が21世紀型の価値観になるように、その辺もちょっと触れたらどうかなと思います。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ここでの問題意識は、量は一応充当されたかもしれないが、質は非常に低い水準にあるということを中心にしっかり書いているわけですね。「多くの住宅ストックの質は未だ低いレベルにある」。これを改善していくことが課題であるという問題意識はあると思うんです。例えば「はじめに」のところの「低水準なストックの質・住環境」ということですね。

【委員】 ただ、新規供給も大事だということですね、建て替えも含めて。

【委員】 それはそうだと思います。

事務局からこれについてコメントはありますか。

【事務局】 1点目の木造密集市街地でございますが、今回事業手法を拡充いたしました。が、これだけで十分に進むとは考えておりません。恐らく、ここにも地域政策、都市政策と一体となってという表題を入れておりますが、各種公共事業等の核になります事業を活用しなければこの問題はなかなか進みませんし、一方で、環7のあたりというのはたくさんの中堅の方が住んでおられる、大都市の大切な住宅地ですから、ここを安全にしていこうということは大都市圏の住宅政策の大きな課題だと考えておりますので、この部分には十分留意をして進めさせていただきたいと思います。

2点目。今回新規供給からという言葉を出したのは、今までの計画体系が、5年ごとにフローで何戸つくるのかという、どちらかというとストックを入れかえるということではなくて、何戸つくるかというところに中心がありましたので、これを、ストックを見ながら、そのストックがすべていいということではなくて、ストックであるならば、それ

を入れかえることも必要だ。そういう意味で見ていきたいということでございまして、言葉の点は今後もう少し精査させていただきたいと思います。

さらに、充足から豊かさへという大変いい御指摘をいただきました。たしか企画部会では 委員から、国民資産を「国富」というような言葉で御指摘をちょうだいしまして、この中にも、説明者は十分に御説明しませんが、我が国にふさわしい国富になるような、昔風の「国富」ではないのかもしれませんが、長く残る共通の資産としての国富になるような住宅ということで目指してまいりたいと考えております。

【委員】 ほかに御意見ございませんでしょうか。

【委員】 建議案としては、今皆さんがおっしゃったように特にどうということはないのですが、ただ、これは供給側からの課題中心という形になっていると思うので、いずれかの機にユーザー一人一人のニーズとつなげないといけないのではないかと思います。ここに書かれてあることが自分にとってどこに該当するのかとか、どことつながりがあるのかということがわからないと実質的に広がっていかないと思うので、マーケットの側からのマップにどこかで書きかえて、どこに自分が該当するのかがわかるようにする。これまでもいろいろな施策をやってくださっているのですが、自分がどこに該当して、どういう優遇措置が得られるのかが大変わかりにくくて、だれにどう聞いたらいいいのかもなかなかわからなかったので、せっかくこういう至れり尽くせりというか、細部にわたっての実質的なことが書かれてあるなら、これを具体化するところの段階、PRの段階でもいいですから、ぜひ向こう側の人たちを軸にしたマップにどこかで書きかえていただきたいと思います。

直接建議とは関係ありませんけれど、そう思いました。

【委員】 どうもありがとうございました。

【事務局】 大変いい御指摘をいただきました。どうしても役人でなれていませんので、この中には供給者から消費者と書きつつ、書いていることは供給者側の言葉で全部書いていますので、個人の方がこういう施策の結果として住宅を買ったり借りたり、あるいは地域に住むと今までとどう違うのかということ、パブリックコメントの過程の中で描き出せるように、整備局や地方公共団体と一緒に工夫をさせていただきたいと思います。

【委員】 ほかに御意見はございませんでしょうか。

それでは、 委員と 委員から出た御意見については、後でのパブリックリレーションズあるいは実際に政策の具体化の段階で取り入れさせていただくことにいたします。

て、委員が御指摘になったことについては語句の修正等を図りたいと思います。修正につきましては、できましたら私に御一任いただければと思います。その後、国土交通省のインターネット等を通じてパブリックコメントを求めることといたしたいと思います。

このような手続で進めてまいりたいと思いますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【委員】 それでは、そのようにいたします。

また、9月ごろをめぐりに、パブリックコメントの概要とともに、必要な修正があれば、住宅宅地分科会及び企画部会を開催し、御報告したいと考えております。

(2) 報告事項

今国会成立法の概要について

- (i) 住宅金融公庫法等の一部改正法について
- (ii) 独立行政法人都市再生機構法について
- (iii) 密集市街地整備法等の一部改正法について

【委員】 次の議題は「報告事項」でございます。

まず、「今国会成立法の概要について」でございます。今国会で成立しました法律3点につきまして、一括して事務局より報告をお願いいたします。

なお、御質問等は後でまとめてお願いいたします。

それでは、順次御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、住宅金融公庫法及び住宅融資保険法の一部改正法案の関係を御説明させていただきます。資料4をごらんいただきたいと思います。

この法律は、特殊法人等整理合理化計画、それから委員に座長をしていただきました「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会」の提言を受けて実現したものでございます。既に成立をしまして、一番下のところにありますが、6月11日に公布・施行されております。

特殊法人合理化計画の中身につきましては、下の黄色のところをごらんいただきたいと思います。御案内のとおり、公庫につきましては5年以内に廃止をするということになっておるわけでございます。黒丸のところであります。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ということが決ま

っております。今回は、廃止、独立行政法人化に先行して証券化支援業務を立ち上げる、そのための法律改正を行うものでございます。

融資業務の扱いですが、白丸のところにありますとおり、14年度からの段階縮小、それから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、下記独立行政法人設置の際に最終決定をする、そういう扱いになっております。

今回追加しました証券化支援業務の中身につきましては、1 .の (1)にあります買取型、(2)の保証型、二つの形態の証券化支援業務を業務追加という形で公庫法に位置づけたものでございます。

先に附則を御説明させていただきますが、附則には、合理化計画にありますとおり、19年3月31日までに、公庫を廃止し、権利義務を承継する独立行政法人を設立する。当該独立行政法人には公庫が行う証券化支援業務の実施状況、一般の金融機関の住宅資金の貸し付け状況等を勘案して必要な業務を行わせるということで、今回は業務追加でありますけれども、合理化計画には、廃止、独立行政法人化ということが、もう一段の法律改正としまして18年度までの間でやっていくということが決まっておりますので、その中身を法律の附則で明定したということでございます。

証券化支援業務の中身につきましては、2 ページ目をごらんいただきたいと思います。

二つの形態でございまして、一つは買取型のスキームでございまして、御案内のとおり、現在、預金を原資とします民間の金融機関の皆様は10年を超えるような長期・固定のローンが供給しにくい状況でございまして、証券化という仕組みの中で長期・固定のものを出してもらおうということで、公庫が定める買い取り条件をまず決めるわけですが、その中で金融機関の皆さんに、原則20年以上の長期・固定の住宅ローンを出していただくということでございます。

そのときに、お客様、ユーザーの皆さんには、公庫の融資を受ける基礎的な質基準、基礎基準と言われているような質も満たした住宅を建設・購入していただく。そのときに長期・固定の20年以上のローンを民間金融機関に供給していただく。

その債権を公庫が買い取りをいたします。10月ぐらいから買い取りを始める予定で進めておりますけれども、公庫が買い取りをいたしまして、これは何百本も何千本も集まってまいります。それを信託に預け入れをし、その債権プールを担保にしての固定の利付債券を公庫として発行していくということでございます。こういう場面で、いわゆる金利変動のリスク、繰り上げ償還のリスクについては投資家が負担をしていただき、お客様が倒

れたときに、投資家に対してきちんと元利金を支払うということを公庫がお約束する債券でございますので、信用リスクは公庫が負担する。そういった仕組みで民間金融機関の皆様が長期・固定の住宅ローンを出しやすくなる、そういった仕組みを導入したものでございます。

15年度につきましては、2,000億円の買い取り枠を予定しておりまして、1,500億円の規模の証券発行を今年度行う予定で進めております。

二つ目は保証型でございます。これにつきましては、民間金融機関が長期・固定の住宅ローンを出し、信託なりSPCを使って市場に特定社債なりを出していく。その際に信用補完をするために融資保険というものをかませます。公庫が融資保険をつけた長期・固定のローンを民間金融機関に出してもらう。それを証券化する際に、最終的な期日どおりの元利払いの保証を債券につけて市場に供給してもらう。こういう形で公庫が民間の長期・固定の住宅ローンを裏から、証券化というスキームを用意しながら、支えながら供給してもらう、そういったことでございます。保証型につきましては16年度以降取り組むということで準備を進めている段階でございます。

以上でございます。

【事務局】 続きまして、資料5の「独立行政法人都市再生機構法の概要」について御説明をさせていただきます。

都市再生機構法につきましては、6月13日に参議院で可決されまして、6月20日に、切りのいいところで法律第100号ということで公布されたわけでございます。

都市再生機構につきましては、特殊法人等整理合理化計画におきまして、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合いたしまして、都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する独立行政法人を設置するという形に整理されたわけでございます。このため、後ほど業務の整理についても御説明いたしますが、都市再生分野における民間の事業機会を創出するというところで、民間の潜在力を最大限に引き出すための誘導業務や条件整備を実施していきたいと考えております。

都市再生のためにみずから実施する業務につきましても、民間との共同事業として実施いたしまして、従来から行っております賃貸住宅の管理等につきましても、民間参入の範囲を拡大してまいりたいと考えてございます。

こういうやり方で、新法人みずからの事業につきましては縮小していくわけでございますけれども、民間投資の拡大を誘導いたしまして都市再生事業を促進してまいりたいとい

うこととございます。

業務の見直しにつきましては、基本的に業務エリアを既成市街地に限定するというところで、2番目に業務の撤退を書いておりますが、新規のニュータウン整備業務からは撤退いたしますし、国営公園内の有料施設であります特定公園施設の整備業務からも撤退するというところで考えております。都市整備公団をつくりましたときに撤退業務になっております分譲住宅業務、鉄道業務につきましては、当然のように取り扱いは同じでございます。

都市再生にかかわる業務につきましても実施方法を見直しまして、例えば新規賃貸住宅建設につきましては、みずから行うものについては撤退ということで、民間賃貸住宅供給支援に移行してまいりたいと考えてございます。

再開発につきましても、これまでも基本的には民間と共同で行ってきたわけですが、共同事業化を積極的に進める。基本的に建築物整備は民間に行っていただくという方向で整理をしたいと考えてございます。

1枚めくっていただきまして、「新法人の主な業務」でございます。

都市再生機構の主な業務でございますが、メイン業務は「都市再生に民間を誘導する業務」というふうに考えてございまして、これまでの土地を買って整備をして建築物を建てるというフルセット型からバックアップ型へ転換してまいりたいと考えてございます。一番の事業といたしましては「民間再開発の条件整備」ということで、例えば大規模な工場跡地の土地利用転換や、先ほど 委員や 委員からもお話が出ましたが、密集市街地の整備のための民間による都市再生の条件整備を行ってまいりたいと考えてございます。

まず、コーディネート業務とっておりますが、大変時間のかかります権利者調整とか、関係行政機関との調整をいたしまして事業計画をつくり上げていくというコーディネート業務。それから周りの関連公共施設の整備。再開発や区画整理の事業方法を使いまして、敷地整備をすとか、細分化土地の集約整形化を行うことによりまして、民間による再開発ができるようにしてまいりたいと考えてございます。

2番目でございますが、賃貸住宅につきましては、これまで経営ベースに乗りにくいファミリー向け賃貸住宅につきましては直接供給によって行ってまいったわけですが、民間による市場を育成するという観点から、新法人が敷地を整備、定期借地で安価で提供することによりまして、民間賃貸住宅をその上に建てていただくというやり方を行ってまいりたいと考えてございます。

3番目に書いてございますのは、民間による再開発事業や建築投資が行われる際に、8

割、9割の事業者、資金がそろった段階で、あと1～2割があれば事業が遂行できるというような場合に、参加組合員や特定建築者等の多様な方法の活用によりまして、民間都市再生事業が実施できるように支援してまいりたいと考えてございます。新法人が新しく取得・整備する建築物につきましては、できる限り証券化等によりまして民間への譲渡に努めてまいりたいと考えてございます。

それから、賃貸住宅の管理でございます。これがこれまで行ってきたメインの業務でございますけれども、現在75万戸ストックがございまして、約200万人の居住者が住んでいるわけでございます。この200万人居住者の居住の安定を図るとともに、これまでためてまいりました国民共有の貴重な財産でございますので、これを活用するというところで、都市の居住環境の整備、少子化対策、高齢社会対策等の住宅対策に有効活用してまいりたいと考えております。管理業務につきましては、できる限り民間の事業機会を拡大してまいりたいと考えてございます。

それから、「国家的プロジェクト等への対応」と書いてございますが、これまで法律で住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団に課せられておりました業務、例えばつくばとか、関西学研とか、阪神・淡路における被災市街地の復興、密集市街地の整備というような業務については引き続き行ってまいりたいと考えてございます。

それから、法律におきましては、撤退業務につきましては経過措置業務ということで附則に規定させていただいておりまして、早期の終息を図りたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【事務局】 引き続きまして、資料6に基づきまして、いわゆる密集法の改正について御説明いたします。

一昨年12月に、都市再生本部の決定、第3次でございますけれども、20世紀の負の遺産、危険な密集市街地の最低限の安全性を確保するために今後10年間重点的な取り組みを図るということで、全国8,000ha、東京、大阪2,000haずつということで数字を挙げた決定がされております。

これを踏まえまして、平成9年にできました密集法の改正について検討してまいったところでございます。この6月5日に成立いたしまして、先ほどの機構法と同時に6月20日に公布されております。

現在の密集法でございますけれども、平成7年の阪神・淡路大震災を踏まえまして、地

権者が共同建て替え等任意の取り組み、合意の世界でやっていただくようなことを支援していく。これを支える計画制度ないしは組合などの仕組みを法律として整備いたしております。結果は、残念ながら計画制度の活用にとどまってきたところでございます。一方で、防災環境軸と言われるような大規模な、あるいは骨格となるような公共施設の整備についての仕組みが足りないという指摘もあったところでございます。

お手元の資料の3ページにポンチ絵がございますけれども、今回の密集法の改正では、右側の一般的に広がる危険な市街地について、防災安全性を確保するために、より強力な手法で共同建て替えを進めていただくための制度を準備するというのが一つのポイントでございます。

もう一つは、左側の道路沿いに建物が建ててございますけれども、公共施設と周りの建物が一体として防災環境軸を形成していくような仕組みを整備していく。これが2点目のポイントでございます。

どういう内容で改正したかということでございますが、1ページ目に戻っていただきますと、第1点目は、特定防災街区整備地区という新たな地域地区を設けまして、これが市街地再開発事業で言うところの高度利用地区にかわるような形で、新たな事業手法、ないしは防災環境軸を形成していくための規制制度でございます。

図にございますけれども、この地区は防火・準防火地域において定めるということになってございまして、規制内容としては、準防火地域においても原則耐火ないしは準耐火建築物を義務づけるという防火上の構造制限、それから敷地の最低限度、この2点を必ず定めていただくことになっております。

さらに、必要に応じて壁面の位置の制限、それから、後ほど御説明します防災公共施設の周辺においては、いわゆる燃えどまりのためのバッファとなる建物としての機能を求めるということで、間口率と呼んでいますが、敷地の幅に対する建物の間口の率の最低限度、高さの最低限度、こういうことを定めていただくということになってございます。

2点目は事業手法でございまして、先ほどのポンチ絵のあんこの部分の整備に関する手法でございます。

内容的には、市街地再開発事業のスキームを基本的には踏襲した形になってございます。施工者も個人施工、組合施工、公団、公共団体、公社というような形でほとんど同一でございますし、民間参入の方法としても、現在ございます参加組合員や特定建築者等の制度も再開発をほぼそのまま踏襲しております。

異なっている点が2点ございまして、密集市街地で、再開発で言うところの高度利用と
いうことを余り表に掲げるのは現実からいってもなじまないのではないかと
いうことで、先ほど申しましたように、高度利用地区を要件にするのではなくて、特定防災街区整備地区を要件にいたしております。

2点目は、2ページのポンチ絵にございますように、従来の再開発であれば、すべての権利を基本的には施設建築物、共同建てのかたい建物の区分所有権と土地の持ち分という形で権利変換をいたしておりましたけれども、この事業は、密集市街地のような、低層ではなくても、せいぜい中層までというような市街地の中で個別利用区というもの
を定めまして、個別利用区については土地から土地に権利変換を認めるという仕組みを新たに導入いたしております。いわば再開発と区画整理の合併と申しますか、あいのこのような形の仕組みにしたところ
でございまして、密集市街地の現状のいろいろな問題点に、従来の再開発事業では対応できなかった対応ができるのではないかと考えております。

3点目は防災公共施設。骨格の整備の問題でございまして、後先になりますが、3の「(2) 防災街区整備方針」。従来、防災再開発方針と呼んでおりましたけれども、この中に、従来は面的な整備の方針はあったのですけれども、骨格軸及びその周辺の整備の方針が単独では書けない形になっておりました。今回、この方針の中に骨格軸となる公共施設を防災公共施設というふうに特定いたしまして、その周辺の建築物の整備の計画の概要とともに方針として示すことができるようにしたというのが1点目でございます。

戻っていただいて(1)でございますが、これを受けまして、都市計画の中で、防災公共施設については、施行予定者、市がやるのか、県がやるのかというようなこと、それから事業着手の予定時期を定めることができるように新たに措置をいたしました。首長さんが、5年以内には必ず事業認可まで持っていくというような宣言をする制度でございまして、その着手までの間については、事業認可後と同様に原則建築禁止という制限をつけるということで、とくになかなか先が見えない公共施設整備について、一定のプログラムを示すという効果で整備効果を上げていこうということでございます。

あと細かい改正が幾つかございますが、補足的になりますけれど、最後の6ページ目をお開きいただきたいと思っております。

従来の密集法の中で、市町村だけでは手が足りないということもございまして、民法の34条法人、社団、財団について、防災街区整備推進機構という形で市町村が指定をできるようにございまして、現在は大阪府の4市が大阪府とともに設立した財団を指定し

ているという実績があるわけでございますけれども、この指定対象に特定非営利活動法人を今回追加いたしました。さらに、この推進機構の行うことのできる業務について、先ほどの防災公共施設関連の用地の先買い等に加えまして、専門家の派遣業務、コンサル派遣とかいう形で言われておりますけれども、専門家の方に現地に行っていただくような業務を追加としてできるようにいたしましたところでございます。

これを含めまして今回の改正で、先ほど 委員から御指摘いただいたような形の整備がすぐ進むということではないと思っておりますけれども、新しい道具立てができましたので、これをもって従来以上に進めていきたいと考えております。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの報告に対して御質問等はございませんでしょうか。

【委員】 この法律は、こういう改正は一つの可能性としてはいいんですけれども、実際適用したいという区域は、どこかもう手を挙げているところはあるんでしょうか。

【事務局】 従来、私どもの密集市街地整備促進事業という事業で、一定のエリアについて、公共団体が住民の方と協議会などをつくって、そこを通じて、まちをよくしませんか、公共団体が道路、公園を整備しますから、あなたたちは共同で建て替えのようなことをお考えになりませんか、みたいなことを全国 168区ほど現在進めてございます。

こういう中で、従来も任意の合意形成という世界で共同建て事業を進めてきたところでございますけれども、少し規模の大きなものになりますと、どうしても反対者がおられるということで、現在、そういう検討を進めている地区の中から、この事業を活用しようということが出てくると考えてございます。具体的に何地区か既に、こういうところはどうでしょうかという話を始めているところでございます。

【委員】 ほかに御質問ございませんでしょうか。

【委員】 質問を一つ。

密集市街地の整備は大変重要な問題ですので、こういう法律改正で、さらに東京・大阪の整備が進むことを期待しております。

とんちんかな質問かもしれませんが恐縮ですが、参考資料で、ことしの住宅局の関係予算概要の資料が添付されていまして、9ページ以降に密集市街地の問題が掲載されています。

その中で、アウトカム指標というのが出ておりまして、この場で質問するのがいいのか

どうか分からないのですが、きょうの分科会メンバーの数名、私を含めて、社会資本整備の、ちょうど1ページ前にございますが、重点計画という合併した計画について今検討しております、その中の計画部会、私も委員をしております。

前回の部会でも質問してみたんですが、住宅の扱いですね。こういうことで今回建議が出て、抜本見直しとなっておりますが、特に密集市街地の問題とかになりますと社会資本の重点計画の中で議論していることと非常に関係があって、実質的にもいろいろな指標が既に住宅とか住まいのことが今でも入ってきているように思います。これについては、今後こういういろいろな目標を立てて国として大いに推進しようということは大変重要だと思うのですが、今後どういうふうにお考えになっているのか。当然ながらこれも大変重要ですので、ぜひ国の政策としてどんどん打ち出してほしいと思っているのですけれど。

【事務局】 今の御質問でございますが、今回、社会資本整備の重点化計画との関係は、その他の事業、例えば道路と河川がほぼ100%公共事業であるのに対して、先ほど私どもの担当からも御説明しましたが、今、96%ぐらいは純民間活動で住宅というものは成り立っております。これをいかに誘導していくかというのが住宅政策の主眼になっております。したがって、今回、社会資本整備重点化計画の法律体系の中に全面的に組み込むということはいかがかということで、別途に政策全般について企画部会で御検討をいただきました。

しかしながら、極めて他の公共事業との連携が必要な部分、今御指摘の密集市街地のような部分につきましては、指標等を含めて、社会資本整備重点化計画の中に明示する形で整理をさせていただきたいと考えております。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、時間が押しておりますので、次に移りたいと思います。

中高層共同住宅標準管理規約について

土地情報の整備・提供に関する検討状況について

地籍調査について

【委員】 次は、中高層共同住宅標準管理規約等の報告事項3点でございます。

それでは、これら3点につきまして一括して事務局より報告をお願いいたします。

【事務局】 それでは、「中高層共同住宅標準管理規約について」御説明させていただきます。資料7でございます。

中高層共同住宅標準管理規約につきましては、御案内のとおり、住宅宅地審議会の答申を受けまして、昭和57年2月に、マンションの管理組合の基本ルールを作成するための指針としてつくられたものでございます。

57年5月に、それを建設省で都道府県等に通達したわけでございますが、その後、昭和58年10月に区分所有法の改正がございました。これは不動産登記法の面でございますが、その改正がございまして、一部改正をしておるところでございます。あわせて、平成9年2月に、長期修繕計画の策定を管理組合に義務づけたものとして一つ加えております。あわせてこのときに、マンションの単棟型、団地型、複合用途型、そういう3種類のパターンも、改正して現在に至っているわけでございます。

その後、先ほど建議の中にもございましたように、マンションのストックが427万戸になっており、都市部における非常に重要な居住形態として定着しつつある。こういう観点から、平成13年8月にマンション管理適正化法、14年にマンション建て替えの円滑化法、それから、今般でございますが、15年6月に、20年ぶりでございますが、区分所有法の一部改正が行われるなど、マンションに関する法律の充実が図られているところでございます。

このような観点からしまして、こういう情勢の変化に的確に対応するために、マンションの標準管理規約の改正を検討しているところでございます。

(2)でございますが、標準管理規約の改正の主要な検討事項でございます。

先ほどお話ししましたように、区分所有法の改正の中に主要な検討事項がございますので、例えば一つ目でございますが、特別決議につきまして、共用部分の変更につきまして要件が変わってきております。あわせて管理組合の理事長の権限が拡充してきております。また、法人化の要件等も変更がなされておるわけでございます。それから、マンションの管理にかかわる情勢の変化につきまして、先ほどお話ししましたようにマンションの周辺環境情勢が変わってきております。その辺の観点から検討を加える。3番目でございますが、住宅市場の環境整備、マンション建て替えの観点からの検討が必要である。この3点につきまして、主要項目につきまして現在検討しているわけでございます。

検討体制につきましては、有識者から成る検討委員会において検討しているわけでございます。次のページをめくっていただきますと委員会のメンバー表がございまして、委員でございますが、委員長をお願いいたしまして、また、住宅宅地分科会の企画部会の委員でございます。委員にも御参加いただきまして、現在検討をしているところでござ

います。

検討のスケジュールでございますが、平成15年5月15日に第1回の検討会を行っております。第2回は昨日行っております。8月中にパブリックコメントをまとめまして、11月上旬に取りまとめを図りまして、11月中旬でございますが、都道府県に通達したいと考えております。

以上でございます。

【事務局】 引き続きまして、土地情報の整備・提供に関する検討状況につきまして、資料8で御説明申し上げます。

これにつきましては、現在国土審議会の土地政策分科会の企画部会土地情報ワーキンググループで検討を行っておりまして、去る6月18日に中間とりまとめを行ったところでございます。

検討といたしまして、取引価格につきましては、現在、国の行政機関では網羅的にはどこも把握しておりません。そういう中で取引価格等を収集することについては新たな義務を国民に課することになりますので、取引価格を収集・公開するという効果等について検討があったところでございます。

今回この場では、取引価格の提供のイメージについて、ディスプレイも含めまして説明させていただきます。

まず、土地の取引があった場合、国が基本的な情報といたしまして、地番とか、その公簿面積、取引総額、それに係る上物情報を収集いたします。それを提供する方策でございますけれども、個人名は秘匿するにいたしましても、地番などから所有者が把握可能ということで、個人識別情報に当たることでございますので、それを踏まえまして、取引価格情報の提供方法といたしましてA、B、Cの三つの案について示してございます。最初の案でございますけれども、ある地区の取引されたところに旗を立てまして、その取引したところをクリックいたしますと、これは更地の取引でございますけれども、地番とか取引時点、取引総額が出てくる。

次が区分所有の場合でございますけれども、それぞれの所在地番等が出ます。

次が、それぞれ上物つきというような情報でございますが、この場合は個別物件が情報として提供されるというものでございます。

次の案といたしましてBという形でございますけれども、町丁目までということで、この場合は物件は特定できないという形で、ある一定の地域における取引について提供する

ものでございます。

最後の形といたしまして、これは加工情報のみを提供するというので、ある一定の地域におきまして、ある一定の町丁目の間でどのような取引が行われたということを提供しようとするものでございます。

以上三つの案がございますけれども、今後、この提供につきましては、国民各層の意見を聞いた上で、所要の法改正をもって対処していくことを考えてございます。

参考になりますけれども、諸外国ではこのような価格の公開はどうなっているのかでございませぬ。アメリカ、イギリスにおきましては、アメリカは36州でございませぬけれども、公開しております。フランスも公開しております。ドイツは加工した情報を公開している。アジア・オセアニアにおきましては、香港、シンガポール、オーストラリアは価格を公開しております。香港は2004年からでございませぬけれども、シンガポール、オーストラリア、イギリスではインターネットによって提供されているということがございませぬ。

今映りましたのは、資料8の7ページにありますように、これはアメリカのメリーランド州の例でございませぬけれども、見ておわかりのように、上の方には建物の状況でございませぬけれども、下のところにもございませぬように、過去3回までの取引が売り主も含めて提供されているという事例がございませぬ。

外国につきましては登記制度とか課税方法が違いますので、一概には日本ではどうとは言えませぬけれども、このような形であります。

最後でございませぬけれども、5ページに示されておりますように、これは全米不動産協会で作っているホームページでございませぬ。全米不動産協会におきましては、97年1月からインターネットで公開しております。それまでは業者間でのものでございませぬけれども、一般に97年1月から公開していることで、全体の売却物件の95%がこのホームページに掲載されているということもございませぬ。

ちなみに、いろいろありますけれども、個別の物件を検索した上で、その中身までも、このような形でインターネット上で見れるシステムになっているということもであります。

以上でございます。

【事務局】 続きまして、地籍調査につきまして、資料9で御説明させていただきます。

地籍調査の目的でございませぬけれども、地籍の明確化を図るということで推進しているところでございませぬ。

申しわけございませぬけれども、2ページをお開きいただきたいと思います。

まず、我が国の地籍の実態でございますけれども、現在、地籍につきましては、登記所におきまして登記簿、それから、その土地一筆一筆がどこに存在するか、隣の筆との関係、それを表すために地図あるいは図面といったものが備えつけられているわけでございますけれども、ここにお示ししました上の図面、フリーハンドで書かれたような図面でございますけれども、登記所に630万枚ほどこのような図面があると言われておりますが、そのうちの46%が上に書かれたような図面の状況にあるということでございます。

もともとこういう図面につきましては、公図と言っておりますけれども、明治時代の地租改正の時に作られておまして、これが基本になっております。その後、戦災復興図、区画整理等が行われまして、このような地図が若干修正されて正確になってきているところではあるわけですが、必ずしも精度が高いものになっていないというところがございます。

そのような状況でございますので、国土調査法に基づきまして地籍図を作成しております。地籍図につきましては、公共座標系に結びつけまして、一筆一筆を地権者の立ち会いを求めて確認しているところでございます。言い方を変えますと、このような精度の高い地図を作ってまいりまして、災害等で現地が分からなくなりましたも現地復元が可能な地図を作っているということでございます。

申しわけございませんけれども、1ページに戻させていただきます。

地籍調査の対象面積でございますが、全国土約37万8,000km²でございますけれども、そのうちの約9万km²が国有林あるいは公有水面ということになっておまして、28万6,000km²を対象として実施しているところでございます。

地籍調査につきましては自治事務となっております、事業主体は市町村でございます。これらの負担割合でございますが、国が2分の1、都道府県4分の1、市町村4分の1ということになっております。

先ほどもお話しいたしましたけれども、地籍調査におきましては、公共の基準点と結びつけまして、日本のどの場所にその筆が存在するのかということを確認しております。また、一筆一筆につきましては地権者の立ち会いを得まして確認していくということを実施しております。でき上がりました図面につきましては、登記所に送付いたしまして備えつけられるという工程で進められております。

続いて、「地籍調査の効果」でございます。

現在、我が国における土地境界に関する訴えは年間1,000件ほどであると聞いております

けれども、そのような境界紛争の減少、あるいは土地取引に当たりまして地籍が明確であることから円滑な取引ができる。また、一部地図が混乱した地域がございますけれども、そういうところにつきましては建物の建て替えもできないような状況もあるということで、そのような解消がなされると考えております。

公共事業につきましては、用地買収に当たりまして地積を再度調査する必要があるということで時間がかかっておりまして、測量も改めてしなければならないということで、公共事業の用地買収等に係る期間の短縮が図れるという効果がございます。

そのほか、日本の場合災害が多く起こっております。その復興に当たりまして、現況が変わりますと昔の現況を確認する必要があるということで、境界の復元に時間がかかっておりまして、地籍調査を実施しておりますと境界復元の迅速化が図れるということがございます。また、災害が起こりますと固定資産税等の減免措置などが速やかに行えるという評価も伺っているところでございます。

それから、先ほどからもございましたけれども、六本木ヒルズの例で言いますと、開発に17年間かかっておりますが、そのうち地籍の明確化に4年間ほどかかっているという状況がございます。まちづくりの実現にも資すると考えております。そのほか、このような地籍図を使いまして、道路の管理、あるいは上下水道の管理、固定資産税等の業務におきまして、GISを使いましてベースマップとして活用されているという状況がございます。

平成15年度の地籍調査の負担金でございますが、これが上の国費に対応するものでございますが、約130億円で進めさせていただいているという状況でございます。

3ページをお開きいただきたいと思います。

「地籍調査の実施状況」でございます。上の表でございますが、現在まで45%が終了しておりますけれども、D I D、いわゆる都市部、人口集中地域につきましては18%となっております。都市部におきまして地籍の明確化が遅れているという状況でございます。

次のページでございますけれども、県別に地籍調査の状況を表したものでございます。左は県別の面積における進捗状況、右側は市町村の着手状況を表しております。右側の方を見ていただきたいと思いますけれども、特に関西、関東におきまして地籍調査が遅れているという状況がございます。これらの地域での地籍調査の促進が課題であると考えているところでございます。

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、今の御報告に対して質問等はありませんでしょうか。

質問がなければ、次に、昨年4月に「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会」の報告が取りまとめられましたが、その後の住宅ローン証券化をめぐる主な状況について、事務局より御報告をお願いいたします。

「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会」後の住宅ローン証券化
をめぐる主な状況について

【事務局】 それでは、資料10をごらんいただきたいと思います。

1ページ目がレジユメの形になっておりまして、2ページ目以降に参考資料をつけるという形になっておりますので、行ったり来たりいたしますが、お許しをいただきたいと思
います。

この懇談会につきましては、委員、委員にも御参加いただきまして、今、委員からお話がありましたように、昨年4月に報告書を出したものでございます。報告書の概要につきましては、その後5月の段階で、この分科会、企画部会に御報告させていただいているものでございまして、1年経過をしたというところで御報告をさせていただきたいと思っております。

冒頭、報告書から外れますが、内容につきましては公庫の証券化の話ということで御案内だと思っておりますが、それにつきましては住宅政策から懇談会は位置づけをしたわけですが、金融システム全体の中からどういう位置づけにされているかということにつきまして、まず御報告をさせていただきたいと思っております。

1枚めくっていただきまして、これは、昨年7月になりますが、金融庁の金融大臣の私的懇話会といえますか、懇談会で取りまとめをいたしました将来ビジョンの報告書でござ
います。

その中で、一番上にございますが、金融を産業金融モデルと市場金融モデルとに分けま
して、産業金融モデルが従来型の銀行中心の資金仲介。市場金融モデルといえますのは、証券化あるいは貸し出しの債権の流動化を通じましたところの価格メカニズムが機能する市場を通ずる資金仲介という形で位置づけをいたしまして、その下にござい
ますけれども、現状の我が国ではどこに投資をしたらいいのなかなかわからない。これを銀行だけが判

断し、リスクを管理し、リスクを負うのはなかなか難しいということで、「リスクを発見し、管理し、配分するためには、市場金融モデルの役割が重要になる」ということで、市場の中で多くの投資家がリスクを発見し、もしリスクが出れば広く薄く分担をするシステムが望ましいということをご中述べております。

この市場金融モデルを展開するために、下の四角がございますが、本文の「はじめに」から抜粋しておりますが、市場に任せるというのではなく、人為的、政策的にこれを引っ張っていくということが述べられているわけがございます。

そして、その役割の中で、その下になります。公的金融の役割ということで、真ん中辺にございますが、官民の貸出債権の証券化支援に重点を置くということで、公庫の証券化につきましても、一番下にございますように、公庫の名前を引きながら位置づけをされているわけがございます。

同じようなものが、今のは私的懇談会でございますが、1ページめくっていただきまして、3ページの下の方。正式な金融審議会の答申という形で出されております。ここは簡単にしておりますが、内容は先ほどの懇談会とほぼ同じものが位置づけられております。

と申しますのは、先週お亡くなりになりましたが、が、懇話会の方は座長でございましたし、金融審の方はスタンディグループの取りまとめをされておりました。私どもの住宅金融のあり方懇談会でも協力委員という形で御支援をいただいたわけです。こういった形で直接間接に御支援をいただいて、私どもの証券化の方の事業を進めさせていただいたという状況にあるわけがございます。

こういう背景の中で、1ページ戻っていただきますが、幾つかの条件整備が進んできたということがございます。

一番初めに現行の公庫MBS。住宅金融公庫は、平成12年度末からでございますが、直接融資の住宅ローン債権を裏づけにした資産担保証券を発行しております。これを順次拡大、計画的に発行していくということが証券化の市場のためには非常に大切なのだということをご懇談会の報告書では位置づけをいただいておりました。私ども、引き続き公庫の証券化につきましても実施をしてきたということがございます。

その概要につきましては4ページ目をごらんいただきたいと思います。これはあくまで直接融資を裏づけにしたものということを重ねて申し上げますが、下の方に、この6月までの公庫のMBSを発行しているものを出しております。トータル、11回までで9,500億円を発行しておりますが、御注目いただきたいのは、「国債とのスプレッド」というのが

右から2番目でございます。11回債の場合0.35%ということで、かなり国債とのスプレッド、金利差が縮まってきております。それだけ人気が高いということでございますけれども、これにつきましては、後ほど述べますが、幾つかの条件整備が重なった結果と、市場全体の中では、長期金利も低下しているということで、なかなかいい商品も見つからないということがあろうかと考えております。

そして、その条件整備でございますが、戻っていただきまして、主なところだけ、技術的になりますので御説明をさせていただきます。1ページ目の2の でございます。

一つが「社債等登録制度の登録停止期間の短縮」ということでございます。これは金融庁で社債等登録法を所管しております。社債の券面ですね。紙を発行するのではなくて、登録機関。これは単一のものがあるわけではありませんが、銀行とかを登録機関といたしまして、その登録簿に記載することによって、券面を発行しないというペーパーレス化と、対抗要件も登録簿の移転によって備えることができるという仕組みがあるわけでございますけれども、公庫のMBSもこれに登録をされております。

これにつきましては、従来から利払いの3週間前というのが、移転登録の請求ができないという極めて動きにくい制度になっておりました。したがって、住宅金融公庫のように毎月利払いがありますと、月のうち3週間は移転登録の請求ができない。残り1週間で移転登録の請求をするということで、流動性の阻害要因になってきたということがございます。これを、ことしの1月からでございますけれども、毎月の元利払いのものについては2週間という形で、1週間ですけれども縮めていただいたというのが1点ございます。

もう一つの条件整備ですが、 でございます。「公庫MBSの債券インデックスへの採用」というものがございます。

御案内のように、株で言えばTOPIXでございますが、投資成績を示すのにインデックスというものを各証券会社は出されております。市場全体の動き方を示す総合インデックスが一般的ですが、それと比較するための単独のセクターのサブインデックスというものもございまして、その中に公庫MBSが加えられたということでございます。

一般に運用の仕方といたしまして、市場平均並みの運用実績を上げようとするれば、極端に言えば、インデックスに含まれております各銘柄を、インデックスと同じようなパーセンテージといいましょうか、割合で買い込めば市場平均並みの投資成績を上げられるという形になって、インデックス運用と言っておりますが、これが一番効率的だという考え方もあるわけでございますが、我が国の場合、年金資金というものがございまして、

年金の場合は巨額ということもありまして、特定の銘柄に投資をすると市場の価格形成をゆがめるといった問題点がありまして、パッシブ運用を中心にするようにということで厚生労働省から基本指針が示されております。したがって、NOMURA - BPIとか、日興BPI、ボンド・パフォーマンス・インデックスといいますが、それぞれに公庫の債券が加えられたということは、年金の方もこれを買う。観念的にはですけども、買わなければ市場平均的な運用実績が上げられないということになってくるわけですし、先ほど見ていただいたスプレッドの縮小というのは、こういった投資家の拡大というのがかなり貢献をしているのではないかと証券会社では見ているようでございます。

ただし、5ページを見ていただきたいと思いますが、上の方は国内の住宅ローンのMBS市場でして、今までトータルで2兆円ぐらい出ているわけですけども、この半分ぐらいが住宅金融公庫ということになりますが、見ていただきたいのは、下の方に「国内債券市場の概観」というものがございます。

これは全体で536兆円ということで、国債も含めておりますのでかなり大きい数字になっておりますが、そのうち住宅金融公庫のMBSは、真ん中の上の方のわずか0.1%、7,000億円。これは2003年1月時点でございますので7,000億という数字になっておりますが、わずか0.1%ということでございます。先ほど見ていただいたインデックスはもうちょっと範囲が狭いわけですけども、それでも0.2%ぐらいということですし、インデックスに入っているとはいいいながら、買わないことによって市場平均並みの投資成績が上げられないというところまでなかなかいっていないという部分もございまして、今後まだ発行を続けていくことが必要かと思っております。

もう一点だけ条件整備ということで申し上げたいのですが、戻っていただきまして、1ページの3の でございます。

公庫の法律改正につきましては先ほど御案内をいたしました。報告書でいただいた提言の中で、アメリカでは預金の取り扱い金融機関のほかに、いわゆるモーゲージバンカーというノンバンクが住宅ローンの融資の半分以上を占めるという実態があるわけございまして、我が国におきまして、ノンバンクといった形で新しい業種が住宅ローンのローン提供の業務に入ってくることが望ましいのではないかと御提言もいただいたわけでございます。

この点につきまして、7ページをごらんいただきたいわけですが、アメリカではモーゲージバンカー、モーゲージブローカーというのはそれぞれ独立の法体系になって

おりますが、我が国では、ノンバンクというのは一般の消費者金融と同じ世界ということで、貸金業規制法なりノンバンク社債法の対象ということになっております。

この規制対象ということになりますと、真ん中になりますけれども、例えば公庫の買取型で、いわゆるノンバンクさんのローンを公庫が買い取ろうとする場合ですね。債権譲渡を公庫にする、それから公庫が証券発行のために信託に債権譲渡をするという２段階の譲渡があるわけですが、この場合に貸金業規制法では、債務者が取り立ての場合に、いきなり違った債権者から取り立てを受けるということは著しく債務者保護に欠けるということでございまして、債権譲渡をする場合には、譲受人の方に譲渡人、ここで言う「モーゲージ・バンカー」と書いてありますが、貸金業者から公庫にも通知をしますが、公庫からも債務者に、貸付債権の内容などの書面を交付して権利関係を明らかにするということが規制の中身の一つになっております。

したがって、住宅ローンの証券化に当たりまして、ローンをプールして、それを公庫に譲渡する、あるいは信託に譲渡するという場合につきましては、一つ一つについて公庫あるいは信託の方から債務者に通知をしないといけないということで、コストと事務負担がかかるということになりまして、銀行等の債権の証券化に比べると若干不利になるということがあったわけですが、これにつきまして、一番下にございまして、公庫法で手当てをいたしまして、こういった規制を一部適用除外する。譲受人は公庫ですから、変な取り立てをすることはないだろうということで、こういう仕組みにしまして参入を進めたいと考えているわけでございます。

１ページめくっていただきまして、具体的に現状におきまして、委員がいらっしゃるの恐縮なのですが、日立キャピタルと積水ハウス、大和ハウスの三者で合弁会社をつくりまして、公庫の証券化支援制度に沿った形での住宅ローンの関連業務を行う、新しい、いわゆるノンバンクを設立されたということになってございまして、この業務がうまくいきますように期待をしているところでございます。

以上が進捗状況でございまして、あと、１ページの下にございまして、幾つかの課題がございまして、保証型なり、中古住宅を対象にしているということが今後の課題だろうと思っております。

長くなりましたが、以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの説明に対して御質問はございませんでしょうか。

御質問がないようですので、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。
ほかに御質問、御意見等ございませんでしょうか。

それでは、私より、一つ御承知いただきたいことがあります。この会議の終了後に、本日御審議いただきました建議案の内容等につきまして、私よりプレスに説明させていただくことにしたいと思います。

それでは、本日は、長時間にわたり御審議いただきまして、ありがとうございました。
以上をもちまして、本日の分科会及び企画部会の合同会議を終了させていただきます。

閉 会