

平成16年9月29日

於：11階特別會議室

**社会資本整備審議会  
第7回住宅宅地分科會議事録**

**国土交通省**

## 目 次

1 . 開 会	-----	1
1 . 委員等紹介	-----	2
1 . 議 事	-----	2
国土交通大臣挨拶	-----	2
「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みは いかにあるべきか」( 諮問 )	-----	3
企画部会の廃止及び基本制度部会の設置に ついて ( 審議 )	-----	2 1
報告事項	-----	2 3
1 . 閉 会	-----	3 3

## 開 会

【事務局】 定刻になりましたので、まだお見えでない委員がいらっしゃいますが、遅れてお見えになるとご連絡をいただいておりますので、会議を始めさせていただきたいと存じます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。私は と申します。事務局を務めさせていただきますので、よろしくお願ひしたいと存じます。

テレビ、マスコミの取材希望がございますので、よろしくお願ひしたいと存じます。記者席は入り口側となっております。カメラ撮りにつきましては、事前にお願ひしておりますように、国土交通大臣のあいさつから諮問書手交までとなっております。よろしくお願ひいたします。

開会に先立ちまして、お手元にお配りしております資料の確認をまずさせていただきますと存じ上げます。お手元の配付資料一覧をごらんいただきたいと存じます。資料1が住宅宅地分科会委員の名簿、それから諮問関係の資料2、諮問文、資料3、付託文、資料4が諮問理由、資料5が参考資料でございます。それから審議事項関係で資料6、基本制度部会の設置について（案）でございます。それから報告事項関係で資料7、平成17年度住宅局の予算の概算要求概要、それから資料8は同じく土地・水資源局関係でございます。それから資料9が平成17年度国土交通省税制改正要望事項、税制関係の資料となっております。それから資料10が平成15年「住宅・土地統計調査」及び「住宅需要実態調査」の結果の概要となっております。あと、参考資料といたしまして1から4まで所要の資料をつけさせていただいております。資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

委員の皆様にお願ひを申し上げます。ご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まして、ご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いたします。

まず、本日ご出席の委員の皆様は7名でございまして、総数の3分の1以上に達して

おりますので、社会資本整備審議会令第9条によりまして、本分科会が成立しておりますことをご報告申し上げます。なお、一、二遅れてお見えになる予定の委員がいらっしゃいます。

#### 委員等紹介

次に、去る2月4日付で新たに住宅宅地分科会委員に就任されました委員をご紹介します。委員でございます。

【委員】 　　です。よろしくお願いいたします。

#### 議　　事

【事務局】　　それでは、早速でございますけれども議事に入らせていただきます。議事進行につきましては、委員をお願い申し上げたいと思います。委員、よろしくをお願いいたします。

【委員】　　おはようございます。本日は、大変お忙しい中をご出席いただきまして、ありがとうございました。

ただいまから、社会資本整備審議会第7回住宅宅地分科会を開催いたします。お手元の議事次第に従いまして議事を進めてまいりたいと思います。本日は、　　にご出席をいただいております。　　よりごあいさつをいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

#### 国土交通大臣挨拶

【国土交通大臣】　　どうも皆さん、おはようございます。一昨日、国土交通大臣の拝命を受けました　　でございます。この大役をしっかりと果たしてまいりたいと思っておりますので、どうか今後ともご指導、ご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

第7回社会資本整備審議会住宅宅地分科会の開催に当たり、一言ごあいさつを申し上げます。委員をはじめ委員の皆様におかれましては、平素より国土交通行政の推進

に多大なご理解とご協力を賜り、また本日はご多忙中にもかかわらずご出席を賜ったことを厚く御礼申し上げます。

さて、昨年9月に取りまとめていただきました建議「新たな住宅政策のあり方について」におきましては、住宅事情や経済社会情勢の変化に対応し、市場機能の活用やストックの有効活用を基本とした新たな住宅政策の必要性についてご提言をちょうだいいたしました。本年7月には、民間による賃貸住宅供給や都市再開発を支援する業務を担う都市再生機構が発足いたしました。これに続きまして、戦後整備された住宅金融公庫、公営住宅制度といった我が国の住宅政策を支えてきた政策手法の見直しを進めていく必要があります。こうした政策手法を前提としてきた住宅建設計画法につきましても、建議でもご指摘をいただきましたように、抜本的な見直しが必要であると考えております。

このような制度的課題を解決するため、今回「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」を諮問させていただくことといたしました。具体的には、市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行、公営住宅をはじめとする住宅セーフティネットの機能向上、さらには新たな住宅政策の方向を示す基本法制のあり方について、集中的かつ機動的に調査、審議をいただき、その成果を踏まえて国民の皆様が豊かな生活を享受できるよう、住宅政策の制度的なインフラ整備を図ってまいりたいと考えておりますので、どうかよろしくお願い申し上げます。

今後とも、住宅宅地行政に関する基本的政策のあり方につきまして、皆様のご意見をいただき、施策の一層の充実を図ってまいる所存でありますので、引き続きご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。私のごあいさつとさせていただきます。

どうか皆さん、よろしく願います。

「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」(諮問)

【委員】 どうもありがとうございました。

本日は、より社会資本整備審議会に対しまして、新たな諮問がございます。事務局より諮問書の朗読をお願いいたします。

【事務局】 資料2と資料4をごらんいただければと存じます。資料2が諮問書でございます。朗読させていただきます。

殿。 。

諮問。

下記の事項について、御意見を承りたい。

記。新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか。以上。

資料4のほうをごらんいただければと存じます。諮問理由を朗読させていただきます。

諮問理由。

これまでの住宅政策の制度的枠組みは、戦後整備された公営住宅制度、日本住宅公団、住宅金融公庫による住宅と住宅資金の公的直接供給を基本とし、八次にわたる住宅建設五箇年計画の下での計画的な住宅の供給を通じ、時代のニーズに対応しながら、住宅不足の解消や居住水準の向上などの成果を上げてきた。

しかしながら、こうした住宅の新規供給支援型の制度的枠組みは、少子高齢化、国民の価値観や家族形態の多様化、地方分権の進展、財政制約の高まりなど社会経済情勢の大きな変化の中で、ニーズと住宅ストックのミスマッチへの対応、社会的要請に応じた住宅の質や住環境の改善といった課題に十分には対応しきれなくなっている。

このような中、平成15年9月に住宅宅地分科会がとりまとめた「新たな住宅政策のあり方について（建議）」においては、市場の活用とストックの有効活用を政策の基本方向とし、多様化する国民のニーズに応え得る新たな住宅政策への転換が求められており、これを受け、これまでの公的直接供給を中心とする制度的枠組みを抜本的に見直すことが必要となっている。

具体的には、民間賃貸住宅供給を支援する独立行政法人都市再生機構の設立（平成16年7月）に引き続き、喫緊の課題として、民間金融機関による長期・固定金利の住宅資金の安定的な供給などが可能となる市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行や、地域が主体となった公的賃貸住宅ストックの有効活用等による住宅セーフティネットの機能向上について、その制度的枠組みを構築する必要がある。

また、現行の第八期住宅建設五箇年計画が平成17年度末に終了することから、住宅及び住宅資金の公的直接供給を基本とした政策手法の見直し状況や建議で示された方向性を踏まえ、当該計画の根拠法たる住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画に替わる新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みについて、具体的に検討する必要がある。

これが、今回の諮問を行う理由である。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

( 諮問書手交 )

【委員】 ただいま、諮問書をいただきました。それでは、当該諮問事項につきましては、より当分科会に付託されております。今後皆様のご審議をお願いするものであります。

なお、国土交通大臣につきましては、所用のためここでご退席になられます。お忙しい中、ご出席いただきまして、まことにありがとうございました。

【国土交通大臣】 それでは、どうかよろしく願いいたします。

【委員】 それでは、事務局より諮問事項のご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、諮問趣旨の説明を補足的にさせていただきたいと存じます。

資料5をお手元にご用意いただければと存じます。資料5で、ただいま諮問をさせていただきました諮問理由等々、さらにもう少し詳しくご説明する資料をつけさせていただいております。

1ページめくっていただきますと、「住宅政策の変遷」ということで、戦後昭和20年代以降の住宅政策の変遷を1枚紙にまとめさせていただいております。ただいま諮問理由のところにございましたように、戦後の住宅難の解消ということで、昭和25年に住宅金融公庫が公的金融により住宅建設を促進するというのでつくられております。それから昭和26年に公営住宅、それから昭和30年にさらに日本住宅公団ということで、3つのいわゆる三本柱と言われております住宅政策の基本制度がそれぞれ創設されて、今日に至っておるわけでございます。

昭和41年には、住宅建設五箇年計画が初めて法定という形で策定をされておりました、住宅建設計画法という法律をつくって、それに基づいてつくられておるわけでございますけれども、五箇年の住宅建設の目標、それから公的資金住宅の事業量等々を定めるということで、計画的に、特にこの時期でございますと1世帯1住宅を目標に、これは昭和45年までに実現するというので、計画的に住宅供給を進めるということで進めてまいったわけでございます。

その後、一番上のところに世帯数と住宅の総戸数を書かせていただいておりますけれども、昭和43年に全国で住宅総数が上回っておりますし、さらに昭和48年には全都

道府県で住宅総数が世帯数を上回るということで、いわゆる1世帯1住宅の目標は達成されたわけですが、その後、量の確保から質の向上へということで、住宅建設五箇年計画につきましても、一番下のところ、昭和51年に策定されました第三期五箇年計画では、居住水準の目標を設定いたしまして、最低居住水準、それから平均居住水準という目標が掲げられたわけですが、これにつきましては、昭和61年に誘導居住水準の目標となり、さらに住宅性能水準等の住宅の質に關します目標をいろいろ進化させて掲げてきたわけですが、

あと住宅金融公庫、公営住宅につきましても、後ほど別紙でご説明させていただきますけれども、住宅金融公庫につきましても、融資を通じて住宅の質を誘導して、そういう質の向上に寄与してきたわけですが、平成13年には特殊法人等整理合理化計画の中で、証券化支援事業を中心に行う、18年度末までに新独立行政法人を設置するというようなことで、その内容がかなり変質してきている次第でございます。公営住宅につきましても、平成8年に大きな改正がございまして、応能応益家賃制度等が導入されておりますが、現在に至ってまたその内容をさらに再構築する必要があるに至っているところでございます。

この間、公営住宅以外に特定優良賃貸住宅制度、高齢者向け優良賃貸住宅制度という中堅所得者向けでありますとか、高齢者向けの賃貸住宅の制度もそれぞれ整備してまいったところでございます。

それから住宅公団につきましては、昭和56年に宅地開発公団と統合いたしまして、平成11年に都市基盤整備公団となって分譲住宅から撤退、さらに平成16年、先ほど諮問理由で申し述べましたように、都市再生機構という形になりまして直接供給から民間供給支援にシフトして、新規ニュータウン事業も撤退いたしまして、あと地域振興整備公団の地方都市整備部門とも組織的に統合するというような形になっております。

現在の五箇年計画は、平成13年から第八期五計ということで進めさせていただいております。これは市場機能・ストック重視へということで、一番上に書いてございますようなことで、また考え方を新たにして取り組んでいるところでございまして、さらに平成15年9月に「新たな住宅政策のあり方について」建議をいただいたところでございます。

続きまして2ページでございますけれども、「最近の住宅事情と課題」ということで、

少しコンパクトに課題をデータでまとめさせていただいております。一つは、高齢者世帯の増加と、住宅ストックとニーズのミスマッチということでございまして、今後、人口は減少に転じます。これは人口のピークが2006年と言われております。一方で、世帯数につきましては、2015年まで増加、ピークは2015年ということでございます。住宅政策的に申しますと、人口が減り始めても世帯数が増えるというようなことで、住宅に関する多様なニーズに対応することがますます必要になるということに加えて、特に高齢者世帯につきましては、世帯数のピークの後も絶対数も伸びますし、割合的にも非常に増えていくということで、高齢者世帯に対する住宅政策上の対応というものが非常に重要になるということでございます。

一方、世帯の実態を見ますと、下の棒グラフにございますように、平均の世帯人員につきましては、1960年には4.14人だったのが、2000年には2.67人ということになっておりまして、下の1番黒いところと、2番目に黒いところが1人世帯、2人世帯でございます。1人世帯、2人世帯までの世帯を足し合わせたものが、2000年には52.7%ということで、半数を超えてきているということで、ますます世帯の姿というものが、従来の住宅政策の対象にしてきたいいわゆる標準世帯的なものから多様化して、核家族化して小さくなっている。それにそれぞれに応じた住宅政策が必要になっているということでございます。

それから右のほうは、住宅ストックと居住者のミスマッチということでございまして、世帯類型別に見させていただきますと、グラフの下のほうに65歳以上の夫婦、65歳以上の単身というのがございますけれども、こちらの方々の持家世帯の約50%の方が100㎡以上の広い住宅にお住まいになっている一方で、上のほうの子供が何人かいらっしゃるって、例えば4人以上の世帯の家族の方々の31%が100㎡未満の住宅に住むということで、より広い家が必要な若い世帯が広い家に住みかえられるような状況をつくるとか、高齢化してよりコンパクトな家に住みかえるというようなニーズにも応えるとか、そういうニーズも大変大きくなってきているということでございます。

続きまして3ページでございます。住宅ストックの質と居住環境のデータでございまして、住宅ストックにつきましては、量的には従前から充足しております。しかしながら、依然として水準の低い住宅の質というような現状があるということでございまして、一つは欧米諸国と比較いたしまして、1人当たりの住宅床面積は特に借家でご

ございますけれども、依然として小さいということで、平均36㎡でございますが、借家は23㎡ということになってございます。15年の住宅土地統計調査の速報が出ております。これは後ほど別途報告事項でご説明させていただきます。

それからバリアフリーの状況でございますけれども、これにつきましても高齢者のための設備等をすべて備えている住宅は全体の3.4%に過ぎないということでございますとか、あと耐震のお話でございますけれども、新耐震基準の施行以前に建築されたものが、依然、既存住宅ストックの3分の1強ということでございます。

それからあと、我が国の住宅の平均耐用年数は約30年と、欧米と比較してやはり短いような現状にあるというところでございます。

それから「住宅事情と課題」の3つ目でございますが、4ページでございます。中古の住宅の取引でございますけれども、これは巷間言われておりますように、欧米諸国に比べまして、日本ではやはり新築志向が強でございますして、中古住宅流通の割合が非常に低いということでございます。下の表にございますように、日本の場合、1年間新たに取得される住宅の12%ということになっております。アメリカの場合は、ちなみに77%ということで、中古中心の市場になっておるということでございます。

それからもう一つはリフォームでございますけれども、リフォームにつきましても、住宅投資のうちリフォーム投資の占める割合が28.8%ということで、欧米諸国と比較して小さい。リフォームをきちんとして、中古を流通市場に出していくというような観点から見ますと、日本の現状は若干欧米とは異なっておるということでございます。

次に5ページでございますけれども、こういう現状を踏まえまして、どういう課題があるかということ整理させていただきました。今申しました最近の住宅事情というのは左側で、高齢者世帯の増加・住宅ストックとニーズのミスマッチの話、それから低水準な住宅の質と居住環境、それから中古住宅流通やリフォーム投資が欧米と比べて低水準であるという話、それから右に住宅行政を取り巻く状況ということで、経済社会情勢も大きく変化をしております。人口・世帯構造、少子高齢化、地球環境、安全・安心、雇用、中心市街地の衰退というような社会経済情勢の変化に加えまして、特殊法人の改革、地方分権、三位一体改革・補助金改革というようなことが進められておる中で、住宅政策を取り巻く環境も非常に変わっておるということでございます。

こういう中で、住宅政策をどういうふうに変革していくかという基本的視点でござい

ますけれども、真ん中のところにございますように、これは建議でご指摘いただいた中身でございます。市場の重視・ストック重視型施策の本格展開ということで、住宅セーフティネットの機能向上と消費者施策の確立、少子高齢化、環境問題等にこたえる居住環境の形成、地方の主体性に基づくきめ細かな施策展開ということでございます。

こういうことから、今回分科会にご審議をお願いしたいと思っております具体的な制度的内容というのが、この下の3つでございまして、1つが市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行、2つ目に安心居住の実現のための住宅セーフティネットの機能向上、それから3つ目に新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討ということでございます。それぞれ1枚ずつ資料をつけさせていただいております。

簡単にご説明いたしますと、6ページが「市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行に向けて」ということで、住宅金融公庫の改革ということがメインになるわけでございますけれども、特殊法人等改革による要請といたしましては、合理化計画（平成13年12月閣議決定）の中で、5年以内に公庫を廃止する、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にされておりますし、融資業務は平成14年度から段階的に縮小いたしまして、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、独立行政法人設立時に最終決定するとなっております。現に予算ベースでございますけれども、平成14年度に50万戸の融資規模を確保しておりましたけれども、平成17年度の要求は20万戸ということで、約4割程度となっております。

それから、住宅金融公庫法の改正を15年4月に行っております。このときの附帯決議につきましても、独立行政法人の業務につきましては、平成19年3月31日までに、民間金融機関が長期・固定ローンを大量・安定的かつ公平に供給している状況を十分検討した上で、国民の住宅取得に支障がないように留意して決定することとされているところでございます。

それで現状における問題点でございますけれども、市場では長期・固定ローンのニーズが高いにもかかわらず、長期・固定の民間ローンの供給は低水準ということになっておりまして、一つは公庫の調べによりますと、需要者のニーズにつきましては、固定金利を欲しておられる方が52.1%、固定金利で期間選択型が35.8%、変動金利型が12.1%ということであるのかかわらず、現実には民間住宅ローンの新規供給のうち10年超固定が占める割合につきましては、平成15年度上半期で10%となっております。

して、残りは短期の固定と変動金利という形になっておるような状況でございます。

一方で、長期・固定金利を支えるために公庫の証券化支援事業というのが始まっておるわけでございますけれども、拡大ペースが遅くて、これは8月現在でございますが、今買い取り申請戸数3,137戸、融資実行戸数1,180戸にとどまっております。

それともう一つ大きな問題といたしまして、公庫直接融資を段階的に縮小していくという中で、これまで公庫の融資の中で実現しておりました省エネ、バリアフリー、耐震改修など、住宅の質を確保する誘導手段としての機能が低下しておりまして、こちらをどのようにしていくかということで、今後の課題のところでございますように、証券化等による長期・固定の民間ローンの安定的供給とか、民間金融機関では供給困難な資金の供給、それから今の住宅ストックの質の確保・誘導策、さらには住宅ローンが多様化する中での消費者等への情報提供というものを課題として検討していただいた上で、市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行をどのように図っていくかということをご審議いただきたいということでございます。

続きまして7ページでございます。2つ目の課題の「住宅セーフティネットの機能向上に向けて」ということでございます。住宅セーフティネットに係る現状認識でございますけれども、まず左のところでございますように、住宅セーフティネットの機能向上がなぜ必要なのかという背景でございますが、一つは少子高齢化が進んでおるということで、合計特殊出生率1.29、高齢者の世帯数が平成32年には635万世帯になる。これは先ほどのデータでもお示しましたように、非常に増えているということでございます。

それから、社会経済情勢の変化によります住宅困窮者の多様化・増加ということで、母子世帯、父子世帯につきましても増加しておりますし、DVの被害者、ここには検挙件数しか書いてございませんけれども、こういう方々も増えてきております。それから完全失業者も増えてきているということで、住宅困窮者という概念が非常に多様化している、それから数も増加しているということでございます。

さらには、公営住宅等を地域における多様な居住ニーズの要請に応えるためにうまく活用していこうという必要性も高まっておりまして、ミックストコミュニティの形成に資する若年世帯を入れるでありますとか、過疎地における定住対策に使っていくでありますとか、そういう必要性も高まっているということでございます。

一方で、右のほうにございますように、公的賃貸住宅における課題が大まかにいってどういうことになっているかということでございますが、依然として公営住宅に対するニーズは高いということで、公営住宅の応募平均倍率は全国で約8倍になっております。東京都は約30倍ということで、従前と比べてかなり倍数も高くなっております。一方で、収入を超過しても公営住宅にそのまま入っておられる収入超過者の数は10%強いらっしゃるということになっております。

それから建て替え、結構古い築後30年を経過した公営住宅ストックも多くございまして、44%ということになっております。こういう建て替えも適宜行っていかなければいけないということでございます。

一方で、高齢者向け賃貸住宅につきましては、今後高齢化社会を本格的に迎えるわけでございますけれども、なかなか数が不足しているということで、いわゆる高優賃の管理戸数は1万4千戸にとどまっておりますし、高齢者の入居を拒否しない住宅として登録されている住宅は6万1千戸ということになっております。

それから特優賃住宅につきましては、長期空家がかなり出てきてございまして、6.2%、最大の県で36.6%ということでございます。

これに加えまして、地方分権の推進と地域の自主性の尊重、三位一体改革・補助金改革、財政上の制約というような課題があるわけございまして、こういう中で下に書いてございますように、今申しました公営住宅、高優賃、特優賃をはじめといたしました公的賃貸住宅を相互に連携して有効に活用しようという必要性があるけれども、具体的にどのようにしていくのか。それから福祉施設との連携でございますとか、民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者支援でございますとか、さらには高齢者等の住みかえ、ファミリー向け賃貸住宅供給の支援、こういう課題に対応いたしまして、地域の実情に応じた助成制度の創設などもあわせて考えながら、住まいのセーフティネットの機能向上を図っていきたいということで、そういう具体的な制度的枠組みについてご審議いただきたいということでございます。

最後になりますが、8ページでございます。「新たな住宅政策の方向を示す基本的枠組みの検討」でございます。これは後ほどご説明しますが、おそらく先の2つの課題をご審議いただいた後にご審議を願う必要があるのかと感じてございますけれども、左のところに書いてございますように、現在の住宅建設計画法に基づきます計画体系というの

が、閣議決定で五箇年計画を政府のほうで決めさせていただく、この中で住宅の建設の目標とか、公的資金住宅の建設戸数を明示する。さらに、その上に が地方住宅建設五箇年計画を10の地方ブロックごとに作成する。それで公営住宅整備事業量を が作成いたしまして、地方のほうにそれを踏まえて、それぞれ都道府県の五箇年計画をつくっていただくという形になってございまして、もう昭和41年から8期にわたる計画を策定してまいっております。

しかしながら、右のところでございますように、この五箇年計画及び住宅建設計画法を取り巻きます状況も大いに変わっておりまして、一つは先ほど申しました具体的な政策手法も抜本的な見直しが進展しておるわけでございまして、公的 direct 供給重視・フロー重視から、市場重視・ストック重視へという流れの中で、公団・公庫・公的賃貸住宅改革がそれぞれ実施済み、もしくはこれから行うという形になっております。

それから2つ目に、社会資本整備重点計画というものができておりまして、いわゆる五箇年計画につきましては、全般的に見直しがなされておりまして、事業量総額の明示からアウトカム目標の設定等へということで、制度が変えられております。この中で、社会資本整備の重点的、効果的かつ効率的な実施をしていこうということになっておるわけですが、住宅の五箇年につきましては、この中には基本的に入っておりませんけれども、こういう関係をどのように整理していくかという課題があるわけでございます。

さらには、地方分権改革の推進ということで、左で申しましたような国から下へおろしていくようなシステム自体が、地方分権の観点からいかなものかというようなご意見もいただいたということでございまして、こういう今の現行体系にかわりますポスト五箇年計画はいかにあるべきか、それから住宅政策の基本理念というものをいかに位置づけるべきか、さらには市場の重視・ストックの有効活用に向けて、どういう政策目標を具体的に掲げていけばいいのかということを中心にご検討いただいた上で、五箇年計画、住建法にかわります新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討をお願いしたいというのが3つ目の課題でございます。

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、ただいまのご説明に対しまして、ご意見はございませんでしょうか。

【委員】 質問をいいでしょうか。単純な質問なんですけれども、資料5の4ページ

ですけれども、外国の中古住宅についての比較が出ておりますが、ドイツについては、これはN.Aと書いてあるんですけれども、これはどういう意味なのかということが一つと、それから7ページでございますけれども、住宅セーフティネットのところ、多様なニーズがあるというお話なんですけれども、例えば外国人なんていうのはどういうふうに位置づけられているのかという点についてお伺いしたいと思います。

【事務局】 1点目のデータですけれども、いろいろ外国のデータを収集して整理をして、このようなのを私どもで独自につくらせていただいているんですけれども、ドイツについてはデータがうまく入手できていないということで、ここはNot Availableにさせていただきます。引き続き、またこのようなところは調査を進めたいと思いません。

【事務局】 外国人の話でございますけれども、ここには書いてございませんけれども、例えば外国人が公営住宅に入居できないかといったような話についても、地方公共団体においてはかなり大きな要請として出ているところもございます。私どもがこの新しい施策を考えるにあたりましては、外国人労働者というの、視野には置いております。あるいは、外国人の研修生ですね、そういった方も視野に置いております。

【委員】 ほかにご意見ございませんか。どうぞ。

【委員】 検討にあたっての、こういう方向で検討するべきだということについての意見を一言言わせていただきたいと思います。

住宅問題については、量的に満たしたことから国民的なレベルで考えた場合に、国策として住宅問題が問題としては終わったと考えては決してならないんだと思います。特に大都市では、木造密集の問題ですとか、あるいは特に今回の諮問の説明でも指摘されていますけれども、質的な問題ですとか、あるいはそれに含まれると思いますが、遠距離通勤の問題ですとか、それから公営住宅でも今説明がありましたけれども、東京都なんかは倍率が30倍ということで、住宅問題について、まだまだ非常に深刻な状況にあるという考え方に立つべきだと思います。

そういった意味から言いますと、今回諮問としてこういった状況を解決するために、制度的枠組みについて基本的に検討するということは、非常に時宜にかなった諮問であると思います。その場合に、諮問内容にありますけれども、この制度改革にあたりまして市場重視とセーフティネットのバランスを考えていくという視点が非常に大切だと思

います。この図では市場重視のほうは住宅金融政策の場面で、セーフティネットのほうはおそらく公営住宅の場面で考えているのかもしれませんが、私は住宅政策全体を通じて、市場重視とセーフティネットとのバランスを考えていくということが必要だと思います。と申しますのは、実際に公営住宅を建設してきているのは地方であるわけですが、今回三位一体の財政改革で、財源をどうしていくかということが非常に重要な問題になってきます。その場合、公営住宅政策においても、例えばPFI的な方法を取り入れるとか、そういった形で市場重視の観点を取り入れて財源確保を図っていくということが必要になってきます。

また、これは住宅政策に限らないんですけども、日本の法制度で財産権の場面では、既得権を絶対的に保護するということが行き過ぎて、徹底され過ぎてきた。これは歴史的には必要な時代があったかもしれませんが、公営住宅を建設している地方の立場から言いますと、現地建て替え原則との関係ですとか、あるいはソーシャルミックスのために、ファミリー世帯を入居させるために期限付き入居を考えると、そういった場合に現行制度では公営住宅の公平性、あるいはセーフティネットという点からいっても、非常に障害になっているという点も制度的にありますので、そういった点についてはこの諮問に応じて、抜本的に思い切って合理的に変えていくところは変えていくということが公営住宅政策の場面でも必要ではないかと思っておりますので、そういったことも視野に入れて検討するべきだと思います。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。この検討の視野を広げるべきだというご指摘で、木造密集だとか、遠距離通勤、それから既得権尊重の原則なんていうものを見直すべきじゃないかというご指摘だと思いますが、いかがでしょう。

【事務局】 公営住宅のありようにつきましては、今委員がおっしゃいましたようないろいろな問題について、以前から提起されてございまして、公営住宅とはそもそも何ぞやという基本的な論議にかかわる部分もございまして、なかなか十分な論議がされてこなかった経緯がございますけれども、今委員がおっしゃいましたように、この機会にそういったかなり広い、抜本的なことを含めて、視野に置いて検討させていただきたいと思っております。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 質問させてください。7ページの建て替えが必要となる公営住宅のストックで30年を経るともう建て替え対象になるのでしょうか。前のほうのデータで、3ページに日本は31年の平均耐用年数というのがあるんですが、この築後30年が何か一つ基準、現行の耐用年数で出しているのか、あるいは維持管理をしていないところで30年なのか、その辺ちょっとどういう……。基づいている根拠と申しますか、そこを教えてください。

【事務局】 ここにありますのは、要するに古い公営住宅が存置されたままのものも大分あるということでございまして、その古い建物というのはどのようなものかというときに、建物の存置期間65年と考えまして、ほぼ半分の30年ぐらいたったときから建て替えをしないとまずいだろうということで、30年というのをここで挙げさせていただいているわけでございます。

【事務局】 分布の目安として30年を使っただけでありまして、もちろん30年たったからすべて建て替え対象ということではなくて、立地条件とか設備の条件を見ながら個別に判断していくということになると思います。ですので、30年というのは単なる目安としてこんなストック分布ですよというようなことをお示しする意味で切っただけでありまして、これがイコール建て替え対象であるという意味ではございません。おっしゃるように、前のほうで耐用年数が30年で問題だといいいながら、片方で30年で建て替えというのは一種の矛盾でございますので、ただ、昔の公営住宅については、仮に躯体がもったとしても、例えばエレベーターがついてないとか、あるいは委員がおっしゃったように、非常にいい立地条件でありながら極めて低度利用なので、そういったことを考えると、この際建て替えたほうが全体の社会的な意義としてはプラスになるというようなケースもございますので、そういった意味ではケース・バイ・ケースではございますが、今言ったように30年ということを示したのは、単なる目安としてこんな分布状況でございますというような意味でお示したにすぎないと理解していただければいいと思います。

【委員】 ありがとうございます。ほかにご質問ございませんでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 私の意見もこれからの検討の方向だとも思うんですが、お考えをお聞きたいと思います。

住宅というのは、まさに私たちの生きる場をどうしていくかということですので、市場重視という一方、住宅セーフティネットにかかわる住宅政策というのは、まさに箱物としての住宅ではなくて、そこにはかなりソーシャルストックとしての広がりがある問題だと思います。

それで、この7ページの現状認識及び今後の課題のところでも、公的賃貸住宅の相互連携・有効活用、福祉施設との連携というようにありますが、福祉施設との連携というその以前に、住宅政策と福祉政策の連携、その辺を抜きにしてはセーフティネットにかかわる問題を深めることができないと思っているのですが、その辺についてのお考えと、検討していくプロセスの中でどういう可能性があるかという、その辺をお伺いしたいのですが。

【事務局】 私どもが、いろいろ地方公共団体とお話ししている中でも指摘されているのですが、先ほどの資料にもありましたが、非常にこれからは高齢者が増えていく中で、実際公営住宅等で現在入居できている高齢者の数というのは限られているわけです。一方、障害者の問題もありまして、障害者も例えば施設ではなくて、これから地域に出て住宅のほうで収容すべきではないかというような議論もあるわけでございまして、そうした高齢者の問題、あるいは障害者の問題、あるいは先ほどありましたDV（ドメスティック・バイオレンス）の方の一時的避難所はあるんですけども、その後どうするかといった問題など最近発生しているもろもろの状況というのは、そういう意味では住宅政策と福祉政策とがかなり密接に関連した部分で起きているという認識を持っております。その解決のためには福祉部局だけでもだめでしょうし、だからといって住宅部局で解決できるかということ、そういう問題でもないだろうとっておりますので、まずおっしゃったようにこれから発生するもろもろの需要に対応していくためには、住宅と福祉がいかに連携していくか、その辺のシステムをつくっていかねばいけないと思っております。

【委員】 よろしいですか。ほかにご質問ございませんでしょうか。どうぞ。

【委員】 今後の我々が考えていくときのスタンスなんですけど、この2ページで見ると、要するに世帯構成が今度大幅に変わってくるとすると、2ページの上で世帯の数はあまり減らないといいながら、今までの住宅が寿命が短かったのを長くするということになると、市場で決まるということはいいいんですけど、我々もどんな市場になるかと

いうことをある程度想定しないといけないんじゃないかと思うんです。要するに、1人世帯の数が何万戸というのが、一体どんな空間に大体落ちてくる、例えば都市でいくと都心部に多くなるのか、郊外で多くなるのかとか、そうするとどういうところの家が建て替えになっていくのかということをし少し政策を重点的に、例えば都市の構造まで変えていくような格好を考えないと、どこでもそういうのを建てていいですよということなのかどうかというところが、マーケットを少し考えながら、想像できるように、今度資料なんかを出していただいて議論できたらいいなというのを要望としてお願いします。

【委員】 ほかにございませんでしょうか。

それでは、先ほどちょっと 委員がおっしゃったことと関係して、セーフティネット関係のことで、ちょっと別な角度から申し上げたいと思います。今の三位一体改革というのは、あのままうまくいくだろうとはだれも思っていない。大幅な変更がおそらく必要であろうと大抵の人が考えていると思うんです。特にその中で重要なのが福祉に関してです。例えば、生活保護に関して補助金を減らして自治体の一般財源の中からやってちょうだいというのは無理な話ですよ。各地方自治体が自由度を与えると担税力のある人をどんどん引っ張ってこようという競争をすることになりますが、その一方で担税力のない人はなるべく来ないように競争します。生活保護は非常に切り詰めて、低所得者が自分の自治体に来ないようにするのは当たり前の話なわけです。とすると、そういう生活保護みたいなものは原則として、国が100%面倒を見るというような予算のつけ方をすべきだと思います。日本の若手の財政学者たちは、教育についても同じような側面があり、自治体でもって勝手にやるというのはおかしいんじゃないかという指摘がある。要するに、全面的に自治体が自由裁量をもって競争すべきことと、国が全面的に予算面で面倒をみることを分離する必要がある。ただし、国が全面的に面倒をみる場合には、ブロック交付金とし、自治体は安心して一定の枠の中ではお金を使っていいよと、ただしその中でどうやって使うかということに関して自由を与えるべきでしょう。そうしますと、公営住宅というのは国が全面的に面倒をみるべき範疇に属する問題じゃないかと思うんです。福祉と非常に密接に結びついていますから、自治体に支出総額についての裁量権を与えるような方向じゃなくて、総額は、その必要度に比例して国のほうから割り当ててその中身の目的に沿った使い方に関しては自由度を与えていくというような財政のシステムに、ある意味でチャレンジして変えていくような必要のあるもの

ではないかと思うんですけど、その辺についてはどういうふうにお考えでしょうか。はい、どうぞ。

【事務局】 私どもにとっては、大変今三位一体改革は極めて厳しいお話を6団体の皆様からいただいている中で、分科会長のほうから今のお話をいただいたことをほんとに心強く思っております。

私どもは基本的にまったく同じ考えを持っております。公営住宅自体は、公営住宅法の中で国と地方が協力をしながら確保していくということとされています。おっしゃられたように弱い立場の方に対して、どこまで国が責任を持って行っていくのか、今公共団体の皆さんは、公共団体の皆さんだけで基本的に行っていけるというお話をされているんですけども、ほんとにそれでいいのかどうか。ある意味では、おっしゃったように弱者が集まるというのは、非常に税収の面だとか支出の面でも逆にマイナスになったり支出増になるような点もあろうかと思っております。

そういう意味で、国の役割というのは、私どもが2分の1補助ということで高額補助なども行っているわけですけども、もともと憲法の国民の健康で文化的な最低限の生活とも関連し、健康で文化的な生活に必要な住宅に困窮するような方に対する公営住宅等供給、整備ということになっているものですから、そういった国の立場なりをこれからもきちんと、三位一体の協議の中でも主張もしながら対応していきたいと思っております。いろいろな意味で財源の問題だとか、建設国債の対象経費なりが税源移譲の対象になるかとか、あるいは交付税で措置をしていきますというような話になっているのですが、交付税についても縮小の方向の中でほんとに今の議論が正しい方向なのかどうか、国の主張も大いに述べていきたいと思っております。

【委員】 どうもありがとうございました。ついでに言えば、もちろん公営住宅だけに固執するわけじゃなくて、家賃補助なんかで使うということもあるでしょうから、与えられた目的に沿う選択肢の中からどうやって使うかは自治体がある程度考えてもいいと思うんです。しかし、低所得者の住まい援助のために使う予算の総額については、かなり国が面倒を見るという措置が必要なんじゃないかと思えます。

ほかに。はい、どうぞ。

【委員】 何点が意見ですので、お聞きおきいただければそれで結構です。

1点は、今後検討を始めるにあたって、国が政策的に何をするのか、今がおっし

やったことと同じだと思いますが、やはりそれを明確にしていくということだろうと思います。その中で法律面、それから税制面、それから直接の補助金の存在意義があるのかどうかを含めて、その中でそれを具体的に議論する中で何を、今後新しい制度と枠組みが必要なのかというのが出てくるのかなと、一つ思います。

それからもう一点は、当然ながら住宅は絶えず福祉とか弱者とか、そういう政策と非常に密接に絡んでいるわけでありますが、日本という国の国力を強くするためにどうしたら……、住宅政策というのが必要なのかどうかという観点もぜひお考えいただいて、今後はむしろ弱者とかそういう観点だけでいいのかどうか、そこら辺を見極める時期なのかなと。戦後の復興の中で、物理的にも住宅がないという中で始まった住宅政策の時代は、もう終わったというのは明らかだと思いますので、もう一度住宅政策の中身とか考え方が問われてくるのかなという感じがいたします。

私は個人的には、特に大都会では比較的若い世代、30代ぐらいの女性とか既婚者の方々が子育てしやすいようなところに、住宅政策でもう少し何か形が見えてもいいのかなと、それは自治体に任せるべきなのかもしれませんが、国として議論していいのかなという気がします。

それからもう一点は、実はきょうの配付資料にもありますが、参考資料2だったと思いますが、5ページの宅地政策ワーキングというのがございまして、私も委員の1人として、以前議論した内容を今半分思い出しながらなんですが、当時大都市法の枠組みを含めて、いずれ見直さなければならないというような議論もあったように思いますが、今回の住宅政策の議論の中で、宅地政策の部分も議論されるのかどうか、きょうの資料の中ではまだちょっとそこら辺はよくわかりませんので、抜本的に議論するのであれば関連して議論してもいいのかなという感じもいたします。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。ほかにございませんでしょうか。はい、どうぞ。

【事務局】 今、委員から最後にございました大都市法関係につきましても、五箇年計画をどうするかという議論の中で、当然宅地の供給量とかという話が絡んでおりますので、一体でご審議いただくということで、今関係部局とも相談しておりますので、そのときにまたお諮りしたいと存じています。

【委員】 6ページの住宅金融のことについて、二、三ご質問があります。まずここ

で長期・固定金利の資金に対するニーズが高いと指摘されています。そして固定金利を望んでいるのは52%だというアンケートがあります。このアンケートでの質問がどのようなものであったか伺いたいと思います。まずまったく同じ金利だったら固定金利を選ぶのが普通だと思うんです。しかし固定金利がいつでもいいわけじゃないと思います。固定金利の方が変動金利より非常に高かったらだれでも固定金利より変動金利を選ぶに決まっています。どこか切れ目があるはずで、その金利が幾らか、その分布がどうかということを知るのが趣旨であるべきだと思います。こういう固定金利の資金に対するニーズが高いというときに、固定金利を維持するためには大変なコストがかかるわけですから、そのコストを自己負担してもやる気があるのかという質問がなきゃまずいと思います。アンケートでの質問がこういう形になっていたかどうかを伺いたい。

それから、もう一つ下のほうで、住宅の質の確保・誘導策に関して伺いたいことがあります。今までの金融公庫でもって、基準法に関するものが守られているかどうかチェックしてもらったということが非常に貴重なものだったということは、だれもが認識しているところだと思います。そういう言ってみれば、単体規定に関するところのチェックというのは非常に重要だし、今度の証券化でもその部分はちゃんと維持されると思うんです。ところがここで質の維持として書いてあるところで、省エネ、バリアフリー、耐震改修ということなんです。耐震改修については何の問題もないと思うんですけど、バリアフリーというのを何もわざわざコストをかけて民間の人にやらせる必要があるのか、こんなのはほんとにやりたい人がやればいいんじゃないかといえると思います。省エネもそうではないか。もし、CO<sub>2</sub>が問題ならば、そういう炭素税をかければいいわけです。別にお金をかけてエネルギーを買っている人に対して、もっと節約しろ、もっと節約しろという必要もないんじゃないか。

だから、この政策目標が国民のみんなが望んでいる単体規定的なことからちょっと離れているところに対する制度化がかなり難しいんじゃないかなという気がするんですけどね。

【事務局】 2つご意見をいただきました。1つ目の固定金利のニーズですが、調査では先ほど委員がおっしゃったような前提ははっきり聞いておらず、固定金利がよいか、変動金利がよいか、現在の金利の状況を踏まえながら聞いております。ただ、民間ローンが増えてきた最近の状況の中で民間金融機関が今のところ3年や5年の固定金利期間限定型

を相当キャンペーンで出しております。この状況で固定金利をどう考えるか、変動金利がいいという方ももちろんいらっしゃいますが、長い目で見たときに、金利変動リスクを将来どう考えるかということについて、消費者が理解しているかどうかという問題もございますので、その辺も踏まえてニーズを今後とも把握しなくてはいけないと思っております。また、すべて長期・固定にするというわけではありませんが、生活や将来のリスクを把握する中で、長期・固定の問題を考える必要があると思います。ただアンケートで長期固定ローンが10%しかないが、これでいいのかという点につきましては、今後の金利や経済の情勢で変わってくることを踏まえて検討していただきたいと思っております。

2つ目の問題は、私どもとしては社会的なコストを下げる、例えば省エネルギーですと、CO2の問題をどう考えるか、それが将来において社会的コストが非常にかかってくることがあります。バリアフリーの問題でも、個人に帰属するものは当然ありますけれども、介護コストや医療コストといった社会の中で対応すべき問題もあるのではないかと。全部丸抱えで公的が見るのではなく、ある程度公的支援をしながら誘導していくことによって、社会的なコストが下げられるのではないかとということで、例示で挙げているものです。

また、さらに委員がおっしゃったような技術的チェックの問題は、非常に大事な問題でございます。証券化ローンについても行ってありますが、これと相まって技術的に必要なものについて検討をしていただきたいと思っております。以上でございます。

#### 企画部会の廃止及び基本制度部会の設置について（審議）

【委員】 このバリアフリーとか、省エネについては、昔からの議論なので、これ以上申し上げませんけども。あとほかにご意見ございませんか。

それでは、ご意見もないようですので、このシステムの進め方として企画部会を廃止して、新たに基本制度部会を設置するということにしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【委員】 それでは、そのようにさせていただきたいと思っております。すなわち、基本制度部会を設置させていただきたいと思っております。

なお、本日の諮問事項につきましては、ただいま議決していただきました基本制度部

会において、今後調査、審議することとしたいと思います。

【事務局】 今お決めいただきました基本制度部会の設置につきまして、資料6に1枚紙を配付させていただいております、少しだけご説明させていただきます。趣旨については今委員がおっしゃったとおりで、制度的課題ということですので、企画部会を廃止させていただいて、基本制度部会というものを新たに設置して、集中的かつ機動的に調査審議を行うということではいかがということでございます。

それから検討事項は、ただいまご説明しました住宅金融と住宅セーフティネットと、それから住宅政策の方向を示す制度的枠組みのあり方でございますけれども、事務方でおおむね考えておりますスケジュールといたしましては、年内にこの住宅金融、それから住宅セーフティネットにつきましては、17年度予算の議論の過程で方向が出される部分もありますので、そういうものも踏まえて制度的な枠組みについてご審議いただいて、方向を出していただければという考えもございまして、この2つをまず10月以降、年内にご審議いただいて、12月上旬目途にこういう早急に措置すべき事項について中間報告案を取りまとめていただければと思います。

それから、年が変わりまして平成17年になりましたら、今度は個別の手法の構築を踏まえまして住宅政策の方向を示す制度的枠組みのあり方ということで、ポスト五箇年、それから先ほど委員からございましたどういう政策目標を住宅政策として掲げるのかというようなことも含めまして、それから住宅建設計画法をどうするのかということも含めまして、来年ご審議いただいて、これは夏ごろを目途に最終報告案を取りまとめるということを目標にご審議いただければと考えております。

これが基本制度部会の設置について、補足のご説明でございます。

【委員】 どうも、議事が前後してすいませんでした。後でご質問というのも変なんですけど、例えば先ほど委員がご質問になった長距離通勤の問題をどうするかというようなことも視野に入れるべきではないかというご指摘があったわけですが、この基本制度部会における検討事項の1、2、3のカテゴリーの中では、そういうものというのは全部3の中に入るといえることでしょうか。

【事務局】 建議を出していただいたときに、かなり政策の方向性を出していただいている部分もございまして、今具体的に委員のおっしゃったことをどのようにこなせるかということまで頭になくて恐縮なんですけれども、五箇年計画はトータルな、

総合的なものでございますので、そういういろいろな要素を踏まえたご審議をいただけると思っております。私どもはなるべく幅広く材料をそろえるように努力したいと存じています。

【委員】 わかりました。ありがとうございました。

委員の基本制度部会所属につきましては、社会資本制度審議会で第7条第3項の規定によりますと、分科会長が指名することになっております。そこで のほうからここで指名させていただきたいと思えます。

ただいま、事務局がお手元に配付いたしました資料「基本制度部会名簿」のように決定させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

また、分科会には特別な事項等を調査審議するため、臨時委員を置くことができるようになっております。今回の基本制度部会設置を受けまして、新たに社会資本整備審議会の臨時委員に就任される方に発令が行われますので、委員の皆様もあらかじめご了承くださいと思えます。

それでは、次に議事次第に従いまして、事務局から報告事項をお願いいたします。なお、ご質問は事務局からの報告が終わってからお願いいたします。それでは、順次、報告をお願いいたします。

#### 報告事項

【事務局】 それでは17年度の住宅局関係の予算の要求につきまして、概要をご説明申し上げたいと思えます。お手元の資料7をごらんいただきたいと思えます。

先ほど来、いろいろご議論をいただきましたような住宅行政を取り巻く諸情勢を踏まえまして、17年度の予算要求をしているわけでございますが、1ページをごらんいただきますと、住宅政策につきましては、いただいております建議を受けまして、今後2年間集中的に住宅政策についての改革の方向なりについて、行程表としまして「住宅政策改革要綱」というのを今年の秋につくりたいと思っております。17年度に緊急性の高い分野を優先的に改革しながら、18年度に新たな住宅政策の集大成を図るということで、お手元の資料の4ページ右下のほうをごらんいただきたいと思うんですが、17年度につきましては、住宅セーフティネットの機能向上ということでの、公営住宅等を

中心とします公的賃貸住宅につきましての政策について取りまとめをし、来年通常国会に向けて法律も出していきたくと思っています。

それから、市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行ということで、これについても新しい公庫にかわります独立行政法人の設置のための準備をしていかないといけないものですから、来年の通常国会へ向けての法案の準備ということで、金融システムの話についても今年度中にやっていきたくと思っています。

さらに18年度につきましては、住宅建設計画法の抜本見直しというのを引き続き行いまして、18年通常国会に向けて、政策体系の再編を法律も含めて出していきたくと思っています、2年かけてこういった手順を踏まえまして、住宅政策の改革を進めたいと思っています。

そういった中で、1ページにお戻りいただきまして、4つの柱ということで、17年度の予算の中では取り組みをやろうと考えておりまして、1つは住宅セーフティネットの機能向上のための関連予算、それから2つは住宅市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行、それから3番目としましては、街なか居住の推進で、特に地方都市等々での地域再生ということを力点を置いて行っていきたく、それから住宅・建築物ストックの活用・促進というような4つのテーマを中心にした予算を考えております。

お手元の5ページ、6ページに予算の具体的な国費、事業費の要求の数字がございます。最終的には、年度末の段階では公共事業関係0.97倍ということで、対前年比3%マイナスということになっておりますので、今の段階ではかなり数字が多めになっております。数字は最終的には動きますが、私どもとしましては概算要求の中では、6ページの右から3段目のところで、17年度要求額というのがございますが、住宅対策につきましては9,572億円、それから都市環境整備3,141億円、中でも市街地整備2,523億円ということで、1.49倍という前年の倍率で、特に市街地整備、まちづくり、あるいは都市再生というようなところについて力を入れて行っていきたくと思っています。道路環境整備を合わせまして、1兆2,713億円、対前年1.15倍で要求をしているところでございます。

具体的な中身は、9ページのところでセーフティネットの関係で要求している項目が出ております。9ページをごらんいただきたいと思いますが、その中で住まいの安心確保助成事業というものを創設しようということで、国費で500億円ほどの要求をして

おります。絵のところにありますように、老朽化した公的賃貸住宅のストックがたくさんありますけども、こういったものを大規模な複合建て替えを行っていく。そういう中では社会福祉施設の併設を行うとか、福祉政策との連携を図りながら建て替えも、バリアフリーも進めていく、それから民間活用による建て替えも進めていこうと考えています。公的賃貸住宅の中でも公営住宅については、極めて入居の希望の方はいらっしゃる、新しいニーズも出てきていますし、また特定優良賃貸住宅として、中堅所得者向けに供給している特優賃のほうでは若干の空きがあるとか、高齢者向けの賃貸住宅を増やしたいというような状況もあります。私どもとしては、こうした状況を踏まえて、基本的には力がある市町村の皆さんに前面に出ていただくような形で、公的賃貸住宅について一元的な管理を進めながら運用をうまく連携を図りながらやっていただけるような法的な仕組みを、また予算的にもいろいろと自治体の皆さんからの要望も踏まえまして、補助対象にもないような提案型の事業もこういった予算で応援できるような仕組みを考えて、こういった助成事業をつくるということでの要求をしているところでございます。これは、先ほどの三位一体の考え方でいきますと、国に予算が残らないことにはしようがないということになってしまうわけですが、私どもとしては、こういったことで自治体の皆さんがより使いやすい仕組みを導入して、国と地方とが一体となってこういった整備を進めていきたいと思っております。

それから、11ページ、12ページのところで、住宅金融の関係について触れております。これについては、公庫・独法にかわるものは通常国会に出しますということであり、証券化支援業務については、11ページ(1)のところではありますが、今年度8万戸の枠がございます。それを来年度については10万戸に拡大します。また、証券化事業をより動く方向で制度改革をしないといけないものですから、買い取り型とか、証券化支援事業の対象になります貸付額の引き上げですとか、そういったことを通じて証券化支援事業の推進のための改善を行ってきたいと思っております。

あとは、融資業務についての段階縮小ということで、12ページ(2)のところにありますような、来年度につきましては20万戸の枠ということで要求をしています。

それから、13、14ページのところについては、街なか居住推進のための総合施策ということで、地方都市の町の中の空洞化に対応したようなオフィスのコンバージョンなどを通じての住宅供給事業等々を進めようということございまして、特に14ペー

ジの右側のところにありますような街なか居住再生ファンドということで、資金的な面で、特に事業の立ち上げ期に必要なような民間金融ではなかなか応援できないようなところを、ファンドが応援できるような仕組みを実現したいということで、今要求しているところでございます。

最後になりますが、17、18ページのあたりでは、住宅・建築物のストック活用ということで、耐震関係でのいろいろな耐震診断、改修支援ということで、それぞれ各種の事業に入り込んでいる診断、改修用の費目を一元化するような形で、使い勝手のいいものにしていくと、そんなことを基本としながら要求をしているところです。よろしくお願いたします。

【委員】 どうもありがとうございました。

【事務局】 続きまして、資料8でございますが、土地・水資源関係の予算についてご説明申し上げます。お手元の資料をめくっていただきまして1ページ目でございますが、左側に土地の有効利用に向けた土地政策の推進ということで書いてございます。この中で、地価につきましては13年連続して下落しているものの、東京都区部及びその周辺地域において、地価の上昇、あるいは横ばいの地点が増加しているということで、土地の地価の動向に変化の兆しが見られるというふうなくだりがございます。実はこの資料が8月にできたものですから、その後9月21日、22日に都道府県地価調査の公表をしております。その中でも特に大都市圏では、東京都は横ばい、あるいは上昇地点が広がる、あるいは横浜でも初めて上昇地点が出る、あるいは大阪市でも初めて上昇が見られるという格好で、かなりその動きが強まっているのかと。新聞の表現をかりれば、変化の兆しが少し明らかになってきたという状況が見てとれるということで、私どもはこのような連続で地価下落ということでは全体的状況は変わっておりませんが、少しずつ変わりつつある動きをさらに加速するような取り組みができないかと考えております。その中で、取り組みとしまして、土地市場の条件整備、土地の適正な利用の推進、国土調査という大きな3つのテーマで施策を行うということで要求をしております。

この中で主なものだけ報告しますと、5ページ目を開けていただけますでしょうか。土地市場の条件整備ということで、特に大きなテーマとしましては、土地の取引価格の情報の提供ということで、これはこの3月に閣議決定されましたことを踏まえまして、実は16年度にシステムの整備をしておりますが、17年度は具体的な情報提供に向け

た取り組みを行うといいますが、情報提供を実際に行うというための所要の予算を要求し、今準備を進めているところでございます。

それから11ページでございますが、これは宅地関係でございますが、良好な宅地供給という中で、一つは下に書いてございます住宅市街地総合整備事業、実はこの中に住宅宅地関係のいわゆる関公、関連公共施設整備事業というのが入っているわけでございます。これにつきましても、大きな住宅の余剰とかそういう議論、あるいは都心立地というようなことも踏まえながら、重点化しながらしかるべき宅地のインフラをつくっていくということ、そういう予算要求させていただいています。

それから、12ページでございますが、都市再生機構、旧都市基盤整備公団でございますが、この関係の事業につきましても、宅地関係は基本的には新しい事業は行わない、早期完了に向けて事業を進めるということになっていきますので、所要の事業の見直しをしながら、早期完了に向けた必要な予算を要求させていただいたというような状況でございます。

それから駆け足で恐縮ですが、13ページでございますが、国土調査の推進、簡単に言いますと、土地の戸籍と言われております地籍の整備でございます。これにつきましては、世界的にも日本だけが非常に立ち遅れている。全国で46%、特に都市部(DID)では18%という低水準でございます。これが都市再生なり、地域の再生の妨げになっているのではないかという指摘がございまして、これにつきまして16年度からここに書いてございます都市再生街区基本調査、これは都市部の地籍整備を促進するために、事前の基礎的なデータ整備を国が直轄で進めるというものでございますが、これが創設されまして17年度も着実に進めたい。それから、あわせて、それに後続します地籍整備につきましても、厳しい予算の中ではございますが、着実にこれも進めていきたいということで前年度同額程度の要求をさせていただいているところでございます。

以上、土地関係をまとめますと16ページに書いてございますが、土地関係予算の総括でございまして、要求額がいわゆる関公事業も含めまして1,900億円余ということで、1.07倍となっております。これにつきましては、もちろん予算編成過程でいろいろな調整が行われるわけでございますが、土地政策の推進のためにいろいろ取り組んでいきたいと思っております。以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

【事務局】 それでは、住宅局関係の税制改正についてご説明させていただきます。資料9の国土交通省税制改正要望事項の21ページからをらんいただければと考えております。

住宅税制につきましては、昨年度の税制改正要望で、住宅ローン減税につきまして延長が認められまして、大きなものについては昨年度そういう形で処理されてきたわけでございます。昨年度の税制改正大綱で、『中古住宅等に係る取扱いについては、中古住宅政策とあわせ検討する』ということになってございまして、中古住宅税制については今年度措置することになってございます。今年度要望につきましては、中古住宅に係る築後年数の要件の撤廃をまず第1番目に挙げております。これにつきましては、21ページの下を見ていただきますとわかりますとおり、現在耐火建築物では築後25年以内、耐火建築物以外では築後20年以内というものが、住宅ローン減税等の要件になっているわけでございますけれども、実際の取引の成約ベースの構成比率を見ますと、10年前に比べまして中古住宅では、いわゆる一般の戸建て住宅につきましては20年超えの構成比率が13.9%から38.8%、それからマンションにつきましては、25年超えの構成比率が1.1%から17.7%というぐあいに、非常に古いものの取引件数が増えているわけでございます。それで、中古すべてを対象にするのは難しいとは思っておりますが、良質なものについては住宅ローン減税等の税制を適用する必要があると考えてございまして、現在は築後経過年数要件を撤廃いたしまして、耐震基準に適合しているものについては適用していただければというように要望しているところでございます。

それから、もう一つ課題とされておりましたのは、リフォームの関係で何か住宅投資減税的なものができないかというご議論がございまして、今年度は、先ほどちょっと金融のほうでもお話がありました、耐震改修とか、省エネ改修とか、バリアフリー改修というものにつきまして、住宅につきましても、それから事業用建築物につきましても、税額控除ができないかということで要望しているところでございます。これは等からの要望も非常に高いところでございます。ただ、投資減税ということにつきましては、ローンとは違って既に持っているお金を使うのになぜ控除する必要があるのかというご議論もございまして、なかなか難しいところもあろうかと思いますが、今後税当局と詰めていきたいと考えてございます。

それから、25ページにつきましては、今度はリフォームではなくて新築につきましては、省エネについて同様の要望をしているところでございます。

そのほか、27ページ以下でございますけれども、これは延長ものでございまして、高齢者向け優良賃貸住宅とか、再生賃貸住宅、これは事務所から住宅に転換する場合、それからハートビル法に基づく認定建築物等につきましては、割増償却制度がございしますが、これは延長をお願いしております。それから住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税でございますが、これも現在軽減措置が講ぜられておりまして、この延長もお願いしているところでございます。

以上でございまして、今年は小ぶりの税制改正要望でございますけれども、中古住宅税制を中心に行ってまいりたいと考えております。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

【事務局】 引き続きまして、土地税制につきましてご説明いたします。同じ資料の18ページに戻って見ていただければと思います。

土地税制は、主要なものを2つほどご説明したいと思いますが、1つは定期借地権に係る税制というものでございます。定期借地権は平成4年に制度がスタートいたしまして、現在住宅で4万4,000戸ほどがこれまで供給もされておりますし、事業用では郊外のショッピングセンターですとか、大規模なアウトレットモールとか、いろいろなところで使われておりまして、土地の有効利用施策の一つの手法として定着しているというものでございます。特に昨今、下のほうにもございますが、土地神話が崩壊している、あるいは減損会計がこれから導入されるということで土地は持ちたくない、しかし一方で景気が回復しているので、回復の局面で土地は使いたいという、いわゆる所有と利用を分離した土地利用ということをどうやって図っていくかというのが非常に重要になっているのですが、定期借地権というのはそういう中でも代表的な手法ということで、その促進を図っていかなければいけないと私どもは考えているところでございますが、その中で今回は事業用の定期借地権につきまして、税制の合理化を図って使いやすいものにしていこうという要望でございます。

具体的に申し上げますと、ここに書いてございますが、企業が定期借地権を設定することで権利金を支払った、その権利金が経年的に償却できるように、費用化できるようにしてほしいという要望でございます。現在の税法上の扱いでは、企業が定期借

地権を使いたいということで権利金を支払ったということがありましても、経年的な償却というのが認められておりませんで、定期借地権が終了期間にそれを一括して特別損失ということで、初めて費用化する。例えば20年間の定借ですと20年間ずっと払った権利金というのは費用化されずに、20年後に返すときに一括して費用化しなければいけないという形で、期間損益の考え方からしても非常に不合理といえますか、企業の立場からすると、最後に費用化しなければいけないということで、非常に非合理的な対応を迫られているような形になってございます。これを期間損益に対応するような考え方で、毎年経年的にちゃんと費用化できるようにしてほしいという要望でございます。こうすることによりまして、投資する立場の企業からしますと、非常に投資収益というものの見通しが立てやすくなるということで、投資がスムーズにいくということでございまして、今後特に公共団体なんかがいろいろな公的な土地を活用したい、あるいは企業が工場の再編等で土地が出てくる、そういう土地を活用したいといったときに、それをできるだけ利用したい方にスムーズに使っていただくという形の上で、こういう定借の形を促進する上で、権利金の償却ということができるようにしていくということは重要だということで、要望しているというものでございます。

それから、次の19ページをめくっていただければと思いますが、(2)にございます特別土地保有税の徴収猶予に係る特例制度ということで、税制改正をしております。特別土地保有税は、ご承知のとおり投機的な土地取引を防止する目的で設けられたものですが、昨今の地価情勢の中で平成15年度の改正で、課税停止ということになっております。しかしながら、過去に特別土地保有税で徴収猶予をしているという土地が全国で4,100億ほどございます。具体的にはどういうものかと言いますと、この参考というところに書いてございますが、特別土地保有税は投機的な土地保有目的、投機的な土地取引の防止ということでございますので、一定のちゃんとした利用をするのであれば課税されないという形になっております。ただ、当面そういうふうに使えないんだけど、将来そういうふうにするというものについては、徴収猶予をいたしまして、実際にそういう使い方がされた段階で免除するという仕組みになっております。具体的に申し上げますと、例えば参考の2つ目のポツにございますが、一定の優良な住宅・宅地供給事業として譲渡される予定の土地ということで、土地を宅地造成して譲渡するというものについては、その段階で免除されるというものがあるわけです。それまでの間、譲渡が完

了するまでは徴収猶予をするというものがあるわけですが、例えばこういう昨今の情勢ですので、造成したけど土地が売れないという状態がありまして、いつまでも免除が解消されないという状況がずっと続いているわけでございます。徴収猶予は市町村のほうも2年ごとに延長の認定をすることになっておりまして、その事務負担も非常に大変なものになってございまして、これを何らかの形で合理的に決着するという方法ができないかという要望でございます。

詳細は、今総務省と税制改正要望の中で詰めているところでございますが、例えば10年間という期間を区切って、10年間以内に造成が完了するのであれば、売れなくてもいい、その段階で決着をつけるというやり方もあるのではないかという議論を総務省のほうといろいろ行っているところでございまして、今後税制改正要望の中で詰めていきたいというところです。以上です。

【事務局】 ご説明は最後になります。もう少しおつき合いいただきたいと存じます。資料10でございますけれども、平成15年の「住宅・土地統計調査」及び「住宅需要実態調査」の結果の概要について、ご説明したいと存じます。

1ページのところをめぐっていただきますと、いわゆる住調と呼ばれております総務省統計局が5年ごとに実施している調査、これにつきましては、全世帯の10分の1という高いサンプル抽出率で調査をずっと継続しております。これが8月30日に速報が出ておりまして、確報 中身まで詳細な情報が出るのは、年度内いっぱいぐらいかかるそうなんですけれども、一応その速報の内容と、それからもう一つ私ども住宅局のほうで「住宅需要実態調査」、これも昭和35年から5年ごとにやっております。いわゆる住調に比べますと抽出率は低いのですけれども、それでも10万世帯を調査しております。住調のほうは客観的データ中心、住宅需要実態調査のほうは主観的データが中心ということになっておりまして、こちらのほうは9月3日に確報を公表させていただいております。

お時間もございませんので簡単にご説明いたしますが、まず住調の概要の中では、一つは、住宅数が世帯数以上に増加いたしまして、空家率がさらに上昇しているという結果が出ておりまして、空家率12.2%となっております。右のほうにグラフ、推移等を記載させていただいております。

それから、2ページでございますけれども、持家率も増加しております。それから、

マンション等を中心といたします共同住宅率も増加しておりまして、特に3大都市圏におきましては、50%を超えているという状況になっております。また、木造率は低下している状況でございます。

それから、右の3のところでございますけれども、新耐震基準以前の住宅が3分の1強まで減少ということで、先ほどの資料でもご説明いたしました。これは5年前に48%ということで、約半数が新耐震以前で、耐震上問題があるということで政策上の取り組みもいろいろ行ってきたわけですが、これがかなり減ってきているということでございます。ただ、相変わらず3分の1強あるという見方もできるわけでございます。

それから、3ページでございますけれども、五箇年計画で目標に掲げております最低居住水準、誘導居住水準等につきまして、特に誘導居住水準につきましては、この五箇年の間に2分の1を超えるだろうと見込んでいたのですけれども、現実に52.2%ということで達成をいたしております。ただ、これは3分の2まで持っていくという目標で、さらに努力してまいるといことになっております。平均床面積についても増えてきておるといことでございます。

それから、4ページでございますが、今度は住宅需要実態調査、私ども住宅局のほうの調査でございまして、こちらでは、例えば住宅・住環境に不満があるかどうかということをもまず聞いております。この不満率につきましても若干低下してきておるといことございまして、住宅に対する評価の不満率も48%から42%、住環境につきましても36%から32%と減ってきておりますが、一方でまだ相応の不満率もあるということもございまして。

それから、5ページのところに、どのような項目、どのような中身に不満があるかというようなこともアンケートとして取っております。まず、住宅につきましてはバリアフリーの、先ほどもございましたけれども、高齢者等への配慮がされていないということに対して不満が高いという結果になっております。それ以外に防犯性とか、省エネとか、耐震性とか、そういうものがより向上していく必要があるのかと考えております。住環境につきましては、治安、防犯とか、周辺道路の安全性というような項目になっております。

それから、高齢世帯の方が今後子供の世帯と同居・近居するか、現在どうかということにつきましては、親世帯の子世帯との同居率は減少しておりますし、将来同居したい

という意向も減少しているというような住まい方に関する傾向が読み取れるかと思いません。

それから6ページでございますが、ここ5年間で住宅の新築、購入、リフォーム、賃貸住宅入居等の居住状況の変化があったのは約3分の1の世帯、リフォームを実施したのが9.7%で約1割ということで、リフォームについてもかなり行われてきており、今後の予定につきましても7.3%の世帯でリフォームの意向があるとされています。リフォームの内容につきましては、実績でございますが、台所等水回り工事、内装模様替え等が多く、高齢者対応工事はかなり増加してきているということでございます。

それから7ページ、最後でございますけれども、現在居住しておられる住宅に継続してお住まいになりたいかどうかということにつきましては、居住継続意向が61%、マンションについても55%ということで、その下に、戸建ての希望60%、こだわらない17%とございますが、マンションも「終の棲家」というように認識されている方が増えてきている。それから、住みかえるとしたらどういう住宅に住みたいかというアンケートの中で、例えば新築を希望する方は54%、こだわらない方は30%でございます。中古住宅でもいいものであれば希望したいという方もかなりの割合にいるということでございます。雑駁でございますけれども、以上でございます。

## 閉 会

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいま事務局より報告がありました件につきまして、ご質問がございましたらご発言をいただきたいと思えます。質問ございませんでしょうか。

それでは、ほかにご質問もないようですので、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思えます。本日は、長時間にわたりご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、本日の分科会を終了させていただきます。

了