

社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
(第12回)  
議 事 録

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第12回）

平成18年8月30日（水）

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただ今から第12回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御出席いただきまして、誠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〇〇でございます。

まず、本日の御出席の委員の数でございますけれども、〇〇委員、〇〇委員から遅れて出席されとの連絡が入っております。また、〇〇委員が少し遅れているようでございますけれども、今の方を含めまして出席者数は12名でございます。総数の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御報告申し上げます。

それでは、ここで〇〇からごあいさつ申し上げます。

【事務局】 日ごろより住宅宅地分科会の先生方には住宅建築行政に関していろいろ御指導いただきまして感謝いたしております。特に昨年来、構造計算書偽装問題をはじめといたしまして住宅建築行政にいろいろ耳目も集まった中、先生方には御議論をいただいているいろいろなことを決めていただいております。特に基準法も改正されましたし、建築士法も次期臨時国会に法案を出してはどうかと考えております。今日は住宅宅地分科会ということで、今年の通常国会で成立いたしました住生活基本法に基づきます全国計画についての御意見を頂くと同時に、来年度から新たな公的賃貸住宅制度をどうやっていったらいいかと、公営住宅のみならず都市機構、公社、特優賃といったような制度につきましての建議を頂けるということで、大変喜んでいただいております。特に来年度の予算要求等々どういう法案を出すのかということも含めまして考えますと、先程も申し上げましたような建議についての中身を充実させていただければ、というふうに私ども思っているところでございます。いずれにしろ、住宅建築行政も昨年来いろいろな舵を取ってまいりましたので、今後とも先生方の温かい御議論をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 どうもありがとうございました。次に、本日お手元にお配りいたしております資料の確認をお願いしたいと存じます。お手元の配付資料一覧を御覧いただきたいと存じます。まず資料1-1住生活基本計画（全国計画）（案）について（意見聴取）、資料

1－2パブリックコメント、都道府県意見を踏まえた住生活基本計画（全国計画）（案）の修正について、資料1－3住生活基本計画（全国計画）（案）の概要、資料1－4住生活基本計画（全国計画）（案）関係資料、資料2－1今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（案）、資料2－2今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（案）の概要です。

続きまして、参考資料でございます。参考資料1－1住生活基本計画（全国計画）（案）に対する主なご意見（パブリックコメント）及びこれに対する考え方、参考資料1－2住生活基本計画（全国計画）（案）に対する都道府県意見及びこれに対する考え方、参考資料1－3成果指標設定の考え方について、参考資料2－1「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」に関する審議経緯、参考資料2－2第11回住宅宅地分科会提出資料、参考資料2－3重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージです。以上の資料をお配りいたしておりますので、どうぞ御確認ください。資料の不足等がございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

ここで皆様方をお願い申し上げます。御発言いただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、御発言の終了後はスイッチをオフにいただきますようお願いいたします。それでは、以後の議事進行につきましては分科会長にお願いしたいと思います。分科会長よろしくをお願いいたします。

**【分科会長】** それでは、これより第12回住宅宅地分科会の議事を進めさせていただきますと思います。よろしくをお願いいたします。本日は、先程御紹介がございましたように、住生活基本計画及び今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議、いずれも案でございますが、この2件について御審議いただきたいと思います。

最初に、住生活基本計画（全国計画）（案）についてでございます。前回の当分科会におきまして、この案については御了承いただいております。その後、都道府県の意見聴取及びパブリックコメントが行われました。都道府県の意見及びパブリックコメントに寄せられた意見を踏まえまして、本日修正案を事務局が作りましたので、これについて御議論いただきたいと思います。それでは事務局から御説明をお願いいたします。

**【事務局】** 全国計画案につきまして、御説明させていただきたいと思います。全国計画案につきましては、前回6月28日の当分科会で御審議いただきましたが、そこでの御意見を踏まえまして若干の修正をした上で、7月3日から8月1日までの30日間、住生活基本法に基づきパブリックコメントを実施いたしております。また、並行しまして住生

活基本法の規定に基づき、都道府県からの意見聴取も実施いたしました。パブリックコメントに対しましては55の個人、団体から意見が提出され、都道府県からは21団体、また法定の手続ではございませんが、市区町村からも27の団体から意見が提出されております。これらパブリックコメント、都道府県等から寄せられました意見の要旨とそれに対する考え方につきましては、お配りしております参考資料の1-1、1-2に整理しているところでございます。

それでは、資料1-1を御覧いただきたいと思います。資料1-1は住生活基本法第15条第4項の規定に基づきまして、国土交通大臣から社会資本整備審議会の会長に対して、計画案についての意見を求めるものでございます。2枚目はこれを受けまして、審議会会長から住宅宅地分科会長あてに付託したもので、いずれも本日付となっております。3枚目以降に添付されました計画案は、パブリックコメント、都道府県等から寄せられました意見を踏まえた修正後の計画案となっております。パブリックコメント及び都道府県から寄せられました意見を踏まえた修正点については、資料1-2に整理しているもので、この資料1-2を中心に御説明したいと思います。

資料1-2でございますけれども、左側にはパブリックコメント及び都道府県の意見照会にかけました当初案を修正前ということで、掲げさせていただいております。右側、右端には意見の趣旨ということで、それぞれの意見の主体の別と、それから意見の趣旨を記載させていただいております。その間の修正案の部分に、意見を踏まえた修正内容を記載いたしております。

それでは中身について御説明いたします。まず、最初の事項でございますけれども、住宅セーフティネットに関しまして、憲法25条の精神を明記すべきではないかとの意見がございました。住宅セーフティネットの確保に関する記述が最初に出てくる計画案1ページの「はじめに」の部分で、「住生活の分野において憲法25条の趣旨が具体化されるよう」という文言を住宅セーフティネットの確保の前に加える形にいたしております。2つ目は住宅の位置づけに関しまして、活力があふれる社会への礎とした部分で、活力に魅力というものを加えるものでございます。3つ目は計画案の3ページに記述されております、横断的な視点についてその位置づけや意味するところを明確にすべきとの意見を踏まえまして、ここで記載する横断的な視点というものを基本として、計画案5ページ以下に掲げる目標達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進するという位置づけを明確にしたものでございます。続きまして4つ目でございますが、横断的視点の1つである市場重視の施

策展開の中で、構造計算書偽装問題を踏まえまして、市場における法令順守の徹底等の視点が必要ではないかとの指摘を受け、その趣旨を追加したものでございます。その下は、地方の特性には自然、歴史、文化のほかにも地域間格差、経済格差、過疎問題等様々な問題があるとの指摘を踏まえまして、それらを含むような表現ぶりにしたものでございます。一番下は民間賃貸住宅における入居差別や宅地建物の取引の場などにおける差別が存在し、その解消のためには人権尊重の視点が必要ではないかとの指摘を踏まえまして、計画案4ページの基本的な施策推進に当たっての教育活動、広報活動の推進の部分において、「住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重など」といったものを教育活動、広報活動の内容の例示として記載するものでございます。

2枚目からは計画案の5ページ以下の目標、指標、基本的な施策の表に関するものでございます。最初の事項は良質な住宅ストックの形成に関する指標の中に、リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合とありますけれども、そのリフォームの定義を明確にすべきといった指摘を踏まえまして、住宅土地統計調査の定義と同じく「増改築、耐震工事、高齢者等のための設備の工事」であることを明記するものでございます。2つ目は基本的な施策のユニバーサルデザイン化につきまして、高齢者、障害者に限らず多様な者が対象であることを改めて明示するものでございます。3つ目は環境問題に対応した施策として、廃棄物の削減に加えて「廃棄物の適正処理」といったことを記載するものでございます。その下は、住宅の合理的で適正な管理のための基本的な施策のうちの、老朽化したマンションの再生について、ストック重視の観点からは、建て替えよりもまずは増築、改修だろうという指摘を踏まえまして、「増築、改修」を前に持ってきたものでございます。その下は、同じ部分ですが、マンションといっても分譲と賃貸とで管理方法などが異なることから、マンションの再生の部分が分譲マンションにかかわる課題であることを明示しております。これと関連いたしますけれども、その下のところでは住宅の合理的で適正な管理のための基本的な施策として、「民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進める」ことを新たな項目として加えております。具体的には民間賃貸住宅の登録制度などの中で維持管理の状況についても登録してもらい、情報を提供していくことなどを想定しているところでございます。一番下は、良好な居住環境の形成に関するものでございます。良質な住宅ストックの形成の部分での住宅性能水準の記載ぶりと、この居住環境に関する水準の記載ぶりとを形式を合わせるものでございます。

次の3枚目を御覧いただきたいと思います。3枚目の最初の事項は、居住環境に関する水準について、これまで住環境水準というふうに記載していたものでございますが、法律では居住環境という表現をしていることとの整合をとり、居住環境水準というふうに改めるものでございます。2つ目はコミュニティの形成についてでございますが、世帯構成の適正化、所得階層のミックスなどバランスのとれたコミュニティの形成が必要であろうとの意見を反映して、「バランスのとれた」という言葉を追加いたしております。3つ目は良好な居住環境の形成に向けて、住民が主体的に取り組む活動についてですけれども、そうした活動を「住宅地のマネジメント活動」という表現にさせていただいているところでございます。4つ目からは、住宅市場の環境整備に関するものでございます。国民への情報提供について「分かりやすく」といったことを明記するものでございます。5つ目は郊外、田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションについて、ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズにこたえるという側面に加えまして、「国土を適切に維持管理していく」という観点も加えたものでございます。一番下の事項は、住宅セーフティネットの確保に関するものでございます。大規模な災害が発生した場合の対応として、復興のために必要な住宅に加えて、「応急仮設住宅」について記述するものでございます。以上が基本的な施策に関する修正点でございます。

4枚目の最初の事項でございますが、計画案9ページの大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関するものでございます。新規開発型の供給から既成市街地内の低・未利用地等の土地利用転換による供給へと転換していく中で農地山林等の新規開発を抑制するという趣旨を明確にしております。2つ目は、計画案10ページの施策の総合的かつ計画的な推進に記載されている市町村の策定する計画に関するものでございます。都道府県とは異なり、市町村には計画の策定が義務付けられてはおりませんけれども、地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地域に密着した行政主体である市町村が計画を策定することは、非常に意味があるというふうに考えております。このため、当初案でも市町村において計画を策定する際には、国としても必要な情報の提供などを通じて強力に支援するというふうにしていただいております。これに対しまして都道府県等からは、市町村においても住宅マスタープランなど住宅政策に関する計画の策定を現に進めてきた経緯もあり、市町村における計画策定の必要性といったものをもっと前面に明確に示すべきだと、そういった御意見が多く寄せられました。このため、市町村においても計画を策定することを促進するというを明記するも

のでございます。3つ目からは計画案14ページの居住環境水準に関するもので、最初  
のものは文言上の整理でございますが、4つ目は先ほど良好な居住環境の形成のところ  
で御説明しましたバランスのとれたコミュニティということでございます。一番下の事項  
から5枚目にかけては、計画案の14ページから15ページの居住環境水準に関するもの  
でございます。住宅市街地等の居住環境における部分では、特定の者を想定したバリアフ  
リーという用語よりも、むしろユニバーサルデザインという用語のほうがふさわしいだろ  
うという御意見を踏まえまして、用語をユニバーサルデザインに統一いたしております。  
5枚目をお開きいただきたいと思っております。5枚目の上の2つは先ほどのユニバーサルデザ  
インに関するものでございます。5枚目の一番下の事項でございますけれども、計画案1  
6ページ、17ページに記載されております誘導居住面積水準、最低居住面積水準の計算  
式に付されました「注」に関するものでございます。当初案でお示ししました今回の居  
住面積水準の考え方は、必要面積を算出するに当たりまして、従来の基準が世帯構成により  
想定される居住室の室構成をベースにしたものであったのに対して、世帯構成や室構成を  
固定しない機能の積み上げ方式による床面積をベースにしたものに計算方式を合理化する  
ことを目指したものであります。その計算に当たって、従来は必ずしも人数カウントし  
ていなかった6歳未満の児童を一律に0.5人分カウントする案とし、また世帯人数に応  
じて比例的に面積が増加する案だったわけでございます。これに対して、大きな基本方式  
そのものは維持しつつも、都道府県等から寄せられた意見を踏まえまして、一部修正をす  
るものでございます。具体的には、児童の年齢に応じてよりきめ細かな計算方式とすべき  
との意見を踏まえまして、3歳未満、3歳以上6歳未満、6歳以上10歳未満といったも  
のに区分した計算方式とするものでございます。また、世帯人数に応じて比例的に面積が  
増える部分につきましても、共通利用部分には必ずしも人数比例的に必要なとらない部分  
もありますことから、世帯数が4人を超えるような規模の大きい世帯につきましても、計  
算によって得られた面積から一定率を控除することとしたものでございます。このよう  
に計算方式について、基本を維持しつつ、一部「注」の部分で修正を加えることとするもの  
でございます。その下の※印の部分でございますけれども、このような計算方式の変更  
に伴いまして、計画案の7ページに記載されております、住宅市場の環境整備の指標として  
お示ししております子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率について、改めて計算  
をし直してみますと、当初案でお示ししたものと比べて、平成15年度時点での達成率が  
全国では34%から42%、大都市圏では28%から37%に数値が上昇することになり

ます。このため全国の誘導居住水準の50%達成率の目標時期につきまして、当初案の平成27年から平成22年に5年前倒しをするとともに、大都市圏の平成27年の目標達成率を45%から50%に引き上げることといたしました。以上が計画案に対する都道府県への意見聴取及びパブリックコメントを踏まえた主な修正点でございます。これらの修正をいずれも加えました形で全国計画の案として作成し、それを国土交通大臣から社会資本整備審議会に対して意見を求めるものでございますので、よろしく御審議いただければと思います。以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。それではただ今事務局からこの分科会でパブリックコメントにかけることを御了承いただいた案について、都道府県の意見それからパブリックコメントの意見を勘案して修正いたしました案を御紹介いただいたわけですが、これについて御意見、御質問等を頂きたいと思います。いかがでしょうか。

**【委員】** 質問がまずあります。今日の資料の1-2の御説明の一番最後のところの住宅居住面積水準を見直すところで質問が2つあります。1つは世帯人員が4人を超える場合に全体の面積から5%を控除するという注書き2のその5%を控除する理由というのでしょうか、根拠というのを伺いたいというのが1点。それからもう1点は御説明がなかったのですが、資料1-3の最後のページのところを見ますと、この同じく面積水準を見直すところで世帯人員が2人に満たない場合は2人とするというふうにお書きになっていらっしゃるんですが、資料1-3のところでは2人のところは、この人数計算で減っているように思うんですがその関係がちょっと分からなかったもので、教えてください。

**【事務局】** 今の最初の部分につきましては、今回の計算方式が機能積み上げ方式というところで考えられている中で、ある程度世帯の人数が多い場合に必要とされる機能の部分について必ずしも人数比例的に上がっていく部分ではないものがあるだろうということ、これまでの基準でも5人を超える世帯においては若干折れるような形になっておりましたので、それに近いものに修正しているということでございます。すみませんが、2つ目のところをもう一度言っていただけますか。

**【委員】** 御説明に使われなかった資料1-3の最後のところの居住面積水準で、箱の中に単身、2人、3人、4人ということで数値が入っているんですが、かぎ括弧の中は3歳から5歳児が1人いる場合ということなんですが、資料1-2の5ページを見ますと3歳の者の人数を1人よりも小さく見ていて、これらにより算定された世帯人員が2人に満たない場合は2人とするということであると、2人というところまでは子供の年齢に関係



なく固定なのかなと思ったんですが、かぎ括弧の中の数値だと小さくなっているの、どうなんでしょうかという質問です。

【事務局】 この部分は先生が御指摘のように、この1-3の資料の方が必ずしも正確ではないというふうにお考えいただければと思います。こちらの方で修正し忘れた部分でございますので、差し替えさせていただきます。

【委員】 この部分がかかなり一番大きな変更点ではないかと思ったんですけども、それで実際的に都道府県あるいはパブコメの意見からあるようにこれまでの継続性を見て、それから子供の必要な面積を年齢に応じてディスカウントというか見ていくということは、ある意味、人が住んでいる側から見て、自分の必要な広さがどのぐらい必要なのかというのでは非常にきめ細かくなって、そういう意味では計測するというところで言うと、非常に前よりもある意味きめ細かくなったのではないかと思います。しかしながら、少し懸念としては、これを例えば計画するという目標の水準として考えた場合に、例えば3歳の子供は3年経つとすぐ6歳になって、6歳の子供はどんどん大きくなっていくということ、家の場合にはそういう意味でいうと非常に住んでいる時間も長いということと、それから1回つくってしまった家はそう簡単に大きさをアジャストできないというところがあって、この計測をきめ細かくするというところでは非常にメリットのある決め方なんですけれども、この数値で住宅をこういう広さのものを、例えばこのぐらい用意していかなければいけないとか、そういう計画をする時に使ってしまうと、かえって非常に変なという語弊がありますけれども、瞬間風速的には確かにその広さですけれども、あと1年経ってしまうと合わないものになってしまうとか、何かその変が非常にデリケートな部分があって、これが計画をする時に細かいピッチで何人だから何平米というふうにしてしまう時には、果たしていいのかどうかというあたりが、ちょっと懸念なんですけれども。

【事務局】 今先生がおっしゃっている話は、そういう考え方もあるんだろうとは思いますが。実は最低居住面積水準や誘導居住面積水準がどういう意味を持っているのかということだと思っておりますけれども、1つは個々の居住者にとって自ら居住する住宅の規模がどの程度の水準になるかということの評価する意味で、非常に参考になるだろうと、その意味で非常に分かりやすく示していくということが大事だと思っております。ただ、今おっしゃったようにある時点では居住面積水準をクリアしていても、子供の誕生とかあるいはその成長に伴って水準をクリアできなくなるような場合も出てくるわけでございまして、その場合にはより規模の広い住宅に円滑に住みかえていくような施策というものが求めら

れてくるのだらうと思っております。その意味では、居住面積水準に関する成果指標というのは住宅ストック全体がどうあるべきかということに関する指標というよりも、むしろ住宅の規模にかかる居住ニーズと住宅ストック等をマッチングさせていくための施策が適切に機能していくかどうかということに関する指標ではないかとも考えられるわけであり  
ます。

一方で、世帯規模ごとの世帯数の将来推計に基づいて、どの程度の規模の住宅がどの程度必要かという住宅ストックの確保に関する目標設定も考えられるではないかという御指摘だと思っております。それにつきましても、仮にそれぞれの規模の世帯に応じた住宅が量的に確保されていても、例えば、規模の広い住宅に高齢者の単身、老夫婦世帯が住む一方で、ファミリー世帯、家族の多い子育て世帯が狭い住宅に住んでいれば、その状況はやはり改善されるべき状況だらうというふうに思います。そう考えて見ますと、ミスマッチの解消にとって世帯規模に応じた住宅の量的な確保というのは、最低条件ではあるけれども十分条件とはならないものだと思いますので、今回の成果指標としてはマッチングにかかる施策の指標としての誘導居住面積水準達成率あるいは最低基準面積水準未満率というのを設定しているところでございます。量的なものをどう作るかということについても、恐らくこれからの世帯数の動向がどうなっていくかということについて、これは住宅市場の方としては非常に意識しなくてはいけない部分だとは思いますが、我々は今回そういった量の確保も必要ながら、そういったこととあわせて、結果としてのミスマッチの解消がどう図れるかということ、この水準を使いながら指標として考えていきたいというふうに思っているところでございます。

**【委員】** 内容は理解できたんですが、この基本計画の中には書けないのかあるいはより都道府県とかそれから今回促進するとした市町村などで、やはりこういう数値というのは非常に政策目標を立てるときにお使いになれるのではないかと思いますので、今事務局がおっしゃったような、例えば住みかえの促進によってミスマッチを解消していくとか、あるいはそのハードの住宅の側から見た整備の水準という時には必ずしも非常に細かく見ていくことが適切ではないなど、ある意味使い方をきちっとやっていくというようなことを、どこかのところできちんと伝えていただくといいのかなと思いました。

**【分科会長】** 計画を運用するに当たっての留意事項として、何か付け加えるべきではないかという御意見として承っておきたいと思っております。ありがとうございました。ほかにはいかがでしょうか。

【委員】 それでは、意見だけ申し上げておきたいと思います。今日御欠席ですけれども〇〇委員と大体同じ意見で前の分科会の時も申し上げたと思うんですけれども、住宅基本法の時の指標をベースにして、今回住生活基本計画の指標を作っておられると思うんですね。名前が「住宅基本法」から「住生活基本法」になったということで、指標ももう少し広くしていったらいいのではないかという御意見を申し上げたのですが、現実に前回の委員会ではパブリックコメントにかけるということもありまして、これでいかにざるを得ないというふうに私も承知しましたし、今回の決定についてもそういう承知をいたしたいと思っています。ただ今後の課題としましては、もう少し基準を広げていくことをぜひ考えていただいて、この前も申し上げましたけれど、何か小委員会みたいなものを作って、ぜひ「住生活」という範囲を広げていったらいいのではないかと思います。その時お話が事務局から出ましたけれども、住生活ということを法律で位置付けたこともあって、各省との推進協議会ですとか、連絡協議会みたいなものを作ってやっていくという話もありましたから、単に「住宅」という単体の規定にとらわれない幅の広い「住生活」を中心とする基準を作っていたらいいと思います。例えて言うと、無電柱化率の中で作る住宅、福祉施設や病院にアクセス率の高い住宅とか交通施設のアクセス率、あるいは商業施設やアミューズメントへのアクセスなどそういった街の中あるいは村の中での住生活が豊かになるという基準を作っていた方が更に皆様方の支持を得られるのではないかと思います。重ねて意見として申し上げておきたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。確かに住宅基本計画ではなくて、住生活基本計画に名称が変わったのはなぜだという質問を私はよく受けるんですね。そうするとその時に説明する材料としても、将来的に恐らく〇〇委員がおっしゃったような考え方をこの審議会で今後議論していくということは重要なことではないかと思しますので、ご意見として承っておきたいと思います。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。前回の分科会でもかなり御審議いただき、案としてまとめさせていただき御了承いただきました。今回、事務局がパブリックコメント、都道府県、市町村の御意見を伺って修正案を作成し、御議論いただきましたが、もしこれ以上御意見がなければ、今日の案で基本的には御了承いただいたということにさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。後で若干付言がございますので、この文言についてはこれで御了承いただいたということにさせていただきたいと思います。ただ先程の〇〇委員あるいは〇〇委員の御発言がございましたので、私の方から今後の運用を含めて留意すべき事項について、若干付言すべき事

項を案として作成いたしましたので、事務局から配付させていただきます。配付させていただいた資料でございますように3つの留意事項を考えました。1つは本計画の趣旨と内容を国民に分かりやすい形で説明し、広く国民の理解と協力を求めつつ、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進すること。2番目は、都道府県計画の策定に当たっては、地域の実情を踏まえた目標、指標、基本的な施策等が定められるよう努めること。3番目は地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくため、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画が策定されるよう努めること。私なりの留意事項をこのような形でまとめさせていただきましたが、今日〇〇委員と〇〇委員から、この留意事項にかかわる御指摘をいただいたと思っておりますので、この留意事項の案についてはもう一度今日の御意見を踏まえて、修正させていただき、できる限り〇〇委員と〇〇委員の御意見をこの中に組み込めるような形で、留意事項とさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

それでは、そのような形で留意事項を再度まとめさせていただきます。内容については私に一任させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

**【分科会長】** では、この案についてほかに御意見がなければ、留意事項を付けた上で、御報告いただきました住生活基本計画の全国計画を御了承いただいたということにさせていただきます。ありがとうございます。

それではもう1つ議論すべき事項がございます。これは前回の分科会で、部会の設置を御了承いただきました今後の公的賃貸住宅制度のあり方に関するものでございます。これについては、建議を取りまとめ、その後パブリックコメントにかけまして意見をいただき、それを踏まえて修正を行ったものがございますので、事務局から御紹介させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

**【事務局】** それでは紹介いたします。まず最初にこの建議に至りました背景を御説明いたします。参考資料の2-1、2-2を御覧ください。まず参考資料の2-1でございますけれども、今回の建議に至りました審議経緯をまとめてあります。昨年9月に、社会資本整備審議会での今後の基本的なあり方についての議論がありました。その中で、公的賃貸住宅についての公営住宅の供給の適正化や公的賃貸住宅の連携、それから民間賃貸市場の整備に取り組むべきとされまして、それを踏まえまして3月から住宅局長の諮問機関

としまして、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する検討委員会を3回開きました。そして、先程分科会長からありましたように6月29日に第11回住宅地分科会がありまして、正式に公的賃貸住宅部会が設置されました。部会長は分科会長が兼任され、メンバーには東京都、大阪市、それから横浜市の住宅担当の局長、部長がメンバーにも入っております。公的賃貸住宅部会を2回開きまして、部会の建議案を7月27日にまとめ、その後、パブリックコメントをかけました。その後、それについての修正等を加えましたので、今日この分科会で議論いただき、建議としてまとめていただきたいという内容でございます。

参考資料2-2は、6月29日の分科会で公的賃貸住宅部会を作る時に配られた資料でございますけれども、この中に書いておりますように、公営住宅につきましては現在収入超過者対策の強化、入居収入基準の見直し等について、現在パブリックコメントをかけて改正について準備を進めております。一方の公営住宅以外の公的賃貸住宅や民間住宅につきましては、局長の諮問機関を含め①～④について議論を進めて、8月に開催予定の分科会に提言を報告するというふうになっております。以上が経緯でございます。

次に内容でございます。内容については資料の2-1、2-2でございます。2-1が本文でございます。2-2が建議の概要でございます。それから参考資料の2-3に後で御説明いたしますが、これをイメージとして図化したものがございます。分科会で議論いただきましたので、資料2-2の概要で説明したいと思います。

まず、現状と課題ということで、ここにありますように賃貸住宅の質が低い状況にあり、面積が非常に狭い。最低居住水準未達の世帯がまだ1割いる。公営住宅の応募倍率が高い一方、入居者のうち収入超過者が8.2%を占めている。それから特優賃につきましては地域によって空家率が高いところがあり、平均6.6%が空いている。高優賃につきましても、高齢者の需要が高いといった中で、年間3,000戸から4,000戸ということで、供給が伸び悩んでいる。また、民間賃貸住宅を見ますと、高齢者や小さな子供のいる世帯等に入居制限が行われているという実態がございます。それを踏まえまして、全体としての基本方針をまとめています。基本的に建議のキーワードとしまして、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を大きなまとめの言葉にいたしております。重層的といえますのは、公営住宅というだけでなく、公営住宅を取り巻く公的賃貸や民間賃貸を合わせたいろいろな施策で重層的にしましょうということです。柔軟といえますのは、例えば地域の状況によって、または民間賃貸を機動的に使うといったような趣旨で書いており

ます。内容的には、1つは公営住宅のセーフティネットの強化ということと、それを補完する公的賃貸住宅、民間住宅におきます枠組みを含め、市場全体を見据えた観点から住宅セーフティネットを構築するという点でございます。これは、住生活基本法の理念であります市場重視といったことを書いております。それから2つ目のポツですが、セーフティネットという場合には家賃負担が高く、それを低減する策と民間等での入居制限が受けやすいといったものへの対応の2つの視点から検討する必要があるということが述べられております。3つ目のポツは、既存の賃貸住宅ストックを使っていきながら、次世代に承継できる質の高い賃貸ストックを形成するという点でございます。これも住生活基本法の柱でありますストック重視ということで、整備だけでなくストックをうまく活用していくといった思想が入っているという点でございます。それから4番目のポツは公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を問わず、福祉施策の連携やNPO等の支援団体の活用等を通じて、支援するという点でこれも住生活基本法の3つ目の柱の福祉等他の施策との連携ということで必要だと述べられております。次のポツでは、地域の特性を踏まえた取組みが組まれますよう、地方公共団体の主体的取組みが活かされる仕組みとするという点でございます。これも同じく基本法の4つ目の柱の地域の取り組みということが提言されております。次に、高齢者世帯に加えて少子化対策の観点から、若年層や子育て等への支援も必要といわれております。最後のところでは、多様な世帯が地域に居住するミックスコミュニティの形成に配慮すると述べられております。

こういった方針を踏まえまして、次の2ページにあります大きな柱を立てております。1つは公的賃貸住宅のセーフティネットの機能の向上でございます。その1つ目は現在進めています公営住宅の供給の適正化、家賃等の見直しについてでございます。2つ目には公営住宅を補完する公的賃貸住宅、従来からあります特優賃、高優賃といった制度を新しく活用できるように改善するという点で、例えば縦割りになっている制度を再編一本化する、それぞれの住宅を利活用できるような仕組みにする。また、現在ですと、整備費の助成と家賃負担軽減助成というのがセットになっておりますけれども、これを再構成する又は分離するという点で、それぞれの助成の政策効果が出るようにするという点でございます。ストックを活用するというのであれば、家賃負担軽減助成だけを行うといったこともあり得るという点でございます。2つ目には、地域の状況に応じまして家賃負担軽減助成については高齢者、障害者等に重点化するといったようなことについても考えるべき点でございます。3つ目には、その地域の住宅のストック等を考え、基

本性能を備えた賃貸住宅の供給が必要だということでございます。さらに、現在あります機構の賃貸住宅、公社住宅、改良住宅につきましても、こうしたセーフティネットについての活用方策を検討すべきという提言をいただいております。

次の民間賃貸住宅市場の環境整備でございますけれども、まず先程ありました入居制限を受けられている高齢者や小さな子供のいる世帯の方などが入居可能な賃貸住宅に関する情報提供を行う。それを提供するだけではなくて、家賃債務保証や、居住支援の仕組みについても構築すべきという提言をいただいております。2つ目には、入居制限問題につきましては、賃貸人のリスクを軽減、分散するために定期借家や保険、債務保証等の手法等を活用する仕組みを作ることを検討することが必要と考えられております。次のところからは、一般的な民間賃貸市場に関する市場整備ということでございますけれども、1つは紛争の実態や解決事例等を収集した上で客観性、具体性のあるガイドラインも整備していくべきだということ。それから定期借家、保険等々、紛争処理等の制度を活用して、紛争を未然予防するための処理が図られるような仕組みを検討すべきということが述べられております。次には、管理能力のある方の手を借りようということで管理委託やサブリース等の多様な手法を活用するということが書かれています。最後から2つ目のところでは、民間賃貸住宅の質がまだ低いということで、当分の間そのための助成措置等々が必要というふうに書かれております。最後のところでは、一般的に居住水準が高い持家ストックを賃貸化するとしたことによって、賃貸住宅の質を向上すべきというふうなことが書かれております。

これを絵にしましたのが参考資料の2-3でございます。丸いたまご型で書いておりますが、公営住宅につきましてはセーフティネットの中核としまして、真に住宅に困窮する方に供給するというものがあります。その周辺部にそれを補完する公的賃貸としまして、特優賃、高優賃を再構築し、地域の状況を勘案してそれぞれの地域の創意工夫を生かしたような形で居住負担の軽減や質の向上を図っていく、その場合には既存ストックを最大限活用するような施策にすることが次の柱でございます。その外側には薄い黄色でございまして入居制限のない賃貸住宅としまして、高齢者、障害者、小さな子供のいる世帯等につきまして、入居制限を行わない賃貸住宅を登録し、それに対して受け入れをできるためのリスク軽減のための制度インフラを作ろうというものでございます。また、外側には水色のところでございますけれども、一般的な民間賃貸住宅の市場整備ということで、そのための経営リスクやガイドラインの整備等々といった枠組みを作っているということ

でございます。これについては次のページに書いています形で、全体として重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを拡充するということが部会で提言されているということでございます。以上でございます。

**【分科会長】** ただ今御報告いただきましたように、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方について建議案が報告されました。これについて何か御質問、御意見があればいただきたいと思えます。私が部会長を務めさせていただきましたが、実質的な討議を5回ほど重ねさせていただきまして、様々な分野の方や行政の方も含めて御意見を頂き、このような形で取りまとめさせていただきました。特によろしいでしょうか。このような形で建議をまとめたということでございます。もしよろしければ、この建議の案をとって建議とさせていただきますたいと思えます

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございました。それでは本日の2つの議題が終わりましたので、議事はこれで終わりますが、事務局から何かございますでしょうか。

**【事務局】** 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す。以上をもちまして、本日の住宅宅地分科会を終了させていただきます。

— 了 —