

平成14年10月16日（水）

於・国土交通省11階特別会議室

社会資本整備審議会住宅宅地分科会 企画部会（第3回）速記録

目 次

1、開 会	1
2、委員紹介	1
3、 あいさつ	1
4、議 事	
(1) 重点化計画について	3
(2) 特殊法人改革等と住宅政策について	5
公的資金住宅全体の姿について	6
公営住宅について	11
地方住宅供給公社について	11
都市基盤整備公団の改革について	18
住宅金融公庫の改革について	23
5、その他	36
6、閉 会	37

開 会

【事務局】 おはようございます。お待たせしました。ただいまから第3回社会資本整備審議会住宅地分科会企画部会を開催させていただきます。

本日は委員の皆様方には御多忙のところを御出席いただきまして、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方の数は総数の3分の1以上に達しておりますので、当部会が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、これまで御都合により当企画部会に御出席いただけませんでした委員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。

あいさつ

【事務局】 それでは、ここで よりごあいさつを申し上げます。

よろしくお願いいたします。

【事務局】 でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、委員の皆様方には大変お忙しいところ、この企画部会に御出席いただきまして、ありがとうございます。また、日ごろより住宅政策の検討に際しまして的確な御指導・御助言を賜っておりますこと、重ねて感謝を申し上げます。

既に戦後50年以上経過しておりますが、その間、社会・経済上のさまざまな変化がございました。21世紀を迎えて少子化・高齢化など、社会が変化・進展しておりますが、住宅政策も戦後50年以上たった今日、大きな節目に立っていると言えるかと思いま

す。

この企画部会ではこれからの住宅政策の大きな転換をどう図っていくべきかというところの検討をお願いしておりますが、第1回は、今申し上げたような住宅政策を取り巻く周辺の社会・経済全体の変化について概観いたしました。第2回においては、住宅分野における政策目標あるいはアウトカム目標についても御議論をいただいたところでございます。本日は、第3回目でございますが、公的資金による住宅ということを議題といたしております。

簡単にこれまでの状況について御説明させていただきますと、御存じのとおり、公庫、公団につきましては、特殊法人等整理合理化計画が既に閣議決定をされております。この趣旨に基づきまして、都市基盤整備公団につきましては、次期通常国会において都市再生に民間を積極的に誘導するための新たな独立行政法人を設置するということになっており、この法案を提出する予定でございます。準備をいたしております。また、公庫につきましても将来廃止をして独立行政法人ということになっておりますが、それに先立ちまして、来年15年度から証券化支援業務を公庫として開始することになっております。このことも法改正が必要でございますので、準備をしているところでございます。

また、地方におきましては地方住宅供給公社が各地で問題になっております。これにつきましても、地方住宅供給公社検討委員会を設置いたしまして、今後の住宅供給公社制度はどうあるべきかについて御検討いただいているところでございます。また、公営住宅につきましても、既にかなり大きな改正はしておりますけれども、さらにストックの有効活用、あるいは住宅困窮者への的確な供給といった観点から、公営住宅管理に関する研究会を設置いたしまして、活発な御議論をいただいております。

こうした公的資金による住宅はさまざまございますが、それぞれの内容につきまして今日御議論をいただく。単に行政改革という文脈だけでなく、今後の住宅政策全体を大局的に御議論いただければということで、忌憚のない御意見をいただきたく思っております。ひとつよろしく願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。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したいと存じます。各資料の右肩に資料番号が入っておりますので、御確認をお願いいたします。最初に議事次第、その後に配付資料一覧、その後、資料1、2、3、4、5、6と並んでおります。次に参考資料1、2、3、これは冊子になっております。その後に参考資料4と5がございます。以上の資料をお配りいたしておりますので、どう

ぞ御確認をお願いいたします。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、以後の議事進行は にお願ひしたいと思ひます。 、よろしくお願ひいたします。

議 事

(1) 重点化計画について

【委員】 でございます。よろしくお願ひいたします。

本日は、お手元の議事次第にありますように、議題が二つございます。最初は、重点化計画についてです。

7月に開催いたしました前回の第2回企画部会で、社会資本整備長期計画の再編について説明がありましたが、その後の状況について事務局から御説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは、お手元の資料1、「21世紀の新たな公共事業関係計画への改革」に基づいて御説明させていただきたいと存じます。

前回の第2回企画部会場で、事務局から、国土交通省所管の長期計画のうち、道路や空港、港湾など、本年度末で期限が切れるものが8本あり、来年度末で期限を迎える治水の計画と合わせて計9本ございますが、こういった公共事業関係の長期計画を再編・統合していくということを大臣が記者会見で申し上げた、こういう説明をさせていただいたかと存じます。その後の状況につきまして御説明させていただきます。

その後、8月末の29日、予算要求の最終段階のときですが、経済財政諮問会議がございまして、その場でまた国土交通大臣の方から9本を一本にするための閣議決定が必要ということをお願い申し上げます。その内容を資料1に基づいて、もう少し細かく御説明いたします。

社会資本関係の長期計画をまとめていく上で、大きな考え方として、上の青い枠の中に書いてございますが、事業分野別の計画から重点化・集中化のための計画に転換してまいります。それから、今申し上げたような計画は国土交通省に統合される前に旧建設省・旧運輸省時代につくられたものですので、省庁統合の実を最大限発揮するために、横断的政策テーマを設定します。そして、計画策定の重点を事業費からアウトカム目標とし、原則として事業費総額は計画の内容といたしません。また、これに関連して、主要事業・関連

事業を明示して、あわせて事業のスピードアップとかコスト縮減への取り組み等をはっきりさせていきます。また、ハード施策とあわせてソフト施策を積極的に活用していきますというのが基本的な考えでございます。

それをもう少し具体的に申しますと、どういう姿になるのかということですが、左側の黄色いところに書いてあるのが従来の5箇年計画、先ほど申し上げたように今年度末で期限が切れるものが住宅と治水を除いた8本、そして治水が来年度末で切れる。住宅については、この審議会でも御議論いただきまして、1年半ほど前に作成していただいたばかりのところでございます。

重点化計画として考えておりますのは、一番上のピンクのところでございますように、まず全体をとらえて、コスト縮減や公共事業改革の方向性といった大きな柱書きを第1部として考えてございます。その次に「横断的政策テーマ」とございまして、ここは四つほどテーマを掲げさせていただきました。これはまだ例の段階ですが、「暮らし」「安全」「環境」「活力」、こういった横断的な切り口を設け、その切り口に対してアウトカム目標という形で、例えば「暮らし」のところであれば、公共交通機関、歩行空間、住宅のバリアフリー化、こういったアウトカム目標と、その指標が下に具体的に何%と書いてございますが、こういった指標をそれぞれの横断的な分野ごとに定めていきたい。ここに掲げたバリアフリー化率等々は、まだ例の段階ですから、必ずしもここにありますようなバリアフリー住宅ストックの割合というのがそのまま出てくるものではございません。こんなイメージだととらえていただければよろしいかと思えます。こうした横断的なアウトカム目標に関連して、こういう目標を支えていくために必要な事業、主要事業、関連事業が「横断的政策テーマ」のところに書かれてくるような形になるかと思えます。

そして、その下に「各事業分野別主要事項」と書いてございます。ここら辺も書き方を今後十分検討していかなければならないわけですが、「横断的政策テーマ」のところでも横ぐしに姿を見ましたので、それを今度は縦ぐしに置いて、それぞれの分野ごとはどうなるのかを見てみようという分野でございます。例えば海岸だったらどうなるのか、下水道だったらどうなるのか、そういった部分でございます。

こうしたもの全体で一本の計画として決定していきたい。計画期間は5年と考えておりますが、こうしたものを一本の計画として定めていきたいと考えてございます。

こうしたことを経済財政諮問会議の場でも御説明させていただいたところでございますが、先日、国土交通大臣が留任・続投ということになりまして、その直後の記者会見にお

いても、大臣の方から、先ほど8月末の経済財政諮問会議で長期計画9本を一本にするということを申し上げましたが、10月のうちに経済財政諮問会議でその後の状況を報告できるように、今、鋭意作業をしているところでございますということを、9月の最後の日にも申し上げてございます。

現在のところ、そういった状況でございますので、これからまた検討が進んで全容がもう少しはっきりしてくれば、またその都度御説明をさせていただきたいと存じます。

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、ただいまの事務局からの御説明に対して御質問はございませんか。

公共事業の重点化計画ですが、例示に挙がっているのは大体どれもこれも納得のいくものです。しかし、住宅のバリアフリー化ということだけは、これがどうして公共事業なのだろうかという気がする。公共交通機関、歩行空間はよくわかるし、もし公共的建物のバリアフリー化というのなら、これもよくわかる。でも、ここでどうして住宅が入るのでしょうか。私がいつも言うことで申しわけないのですけれども、指摘しておきたいと思いません。

しかも、左側で、さっきの9本のときには住宅が入っていないのではないですか。

【事務局】 入っていないです。

【委員】 入っていないでしょう。これはどうしてなのか、ちょっと説明してください。

【事務局】 先ほど9本と申しましたように、住宅を入れると10本でございます。この社会資本の長期計画も検討中でございます。住宅との関係はどうしていくのか。先ほど申しましたように、この審議会で1年半ほど前に御議論いただいて、つくったばかりということもございます。したがって、一本になる社会資本の長期計画と住宅がどういう関係になっていくかについては、これから検討して整理してまいりたいと思っております。

【委員】 わかりました。

ほかに質問はございませんか。

(2) 特殊法人改革等と住宅政策について

【委員】 それでは、次の議題は非常に大きなもので、特殊法人改革等と住宅政策についてでございます。

特殊法人等改革については、5月に開催しました第1回企画部会において、その状況を御説明いただいたところです。そこで今日は、特殊法人改革の現状とあわせて公的住宅全体の現状について説明していただき、公的住宅のあり方について広く御意見を承りたいと考えています。

さまざまな項目がありますが、これを全部御説明いただいてから、最後に一括して御質問をいただきたいのです。それは基本的には全体を通して横ぐしの包括的な意見をいただきたいということがございます。ただし、クラリフィケーション・クエスチョンで個々の説明に対してすぐ質問があるという場合には、もちろんお手を挙げてくださって結構でございます。

それでは事務局から御説明いただきます。

公的資金住宅全体の姿について

【事務局】 でございます。資料2に基づきまして御説明をいたします。

まず最初に、資料2の頭に「公的資金住宅に係る議論の鳥瞰図」を御用意させていただいております。部門別には後ほどそれぞれ担当の者から説明させますが、全体の課題を鳥瞰をしていただくために、若干の資料を御用意させていただきました。ここに掲げてございます公営、公社、公団、住宅金融公庫は、戦後50年間にわたって我が国及び地方の住宅政策における財政支出の柱となってきたものでございます。これが今後どのようにあるべきかということを見ていただきたいという趣旨でつくらせていただきました。

まず公営住宅ですが、制度は昭和26年にできておりまして、現在のストックは約200万戸、借家全体に占める割合は12%でございます。制度の趣旨の3行目に書いてございますように、住宅に困窮する低額所得者に対して安い家賃で賃貸する。最近では、平成8年に公営住宅法の抜本改正を行っておりまして、応能応益家賃、要するに単純に家賃を決めるだけではなくて、能力あるいは場所柄に応じて家賃を決める。それから、従来は特に貧乏な人と中ぐらい貧乏な人という1種・2種という区分がございましたが、それを廃止している。直接供給だけではなく、買い取り、借り上げを導入しているという改正がございました。そして現時点では、さらにセーフティネットとして管理面での強化を図るという趣旨から、

をお願いして研究会を設けているところでございます。

二つ目の公社ですが、制度発足は昭和40年、ストック数は賃貸で約17万戸、借家に占め

る割合は1%でございます。趣旨は、公営と違いまして、どちらかという中堅向けの勤労者に居住環境の良好な賃貸住宅の供給ということでございます。このセクションにつきましても、地方における経営の困難化や国の特殊法人の見直しを受けて、今後のあり方について現在議論をさせていただいております。

三つ目の公団賃貸住宅ですが、制度発足は昭和30年でございます。ストック数は賃貸で75万戸、借家ストックに占める割合は4%でございます。公団については、公営・公社と違い、大都市にポイントを絞って居住環境の向上等を図るための賃貸住宅の供給という点にございます。もともとは住宅公団として発足しましたが、「最近の改正等」の欄にございますように、平成11年に都市基盤整備公団という形に衣替えをいたしまして、住宅だけではなく、都市開発というところにも軸足を移した。それから、従来、分譲住宅を行ってまいりましたが、ここからは撤退いたしました。分譲住宅は現在までに230万戸供給しております。さらに、家賃を原価家賃から市場家賃という形に移しております。御承知のとおり、特殊法人改革ではニュータウン開発の廃止、賃貸住宅については自ら土地を取得して行うようなものは行わない。さらに都市再生に軸足を移すということになっております。なお、宅地については、現在までに約1万2,700haの供給実績がでございます。

最後の住宅金融公庫ですが、これが一番古くて、昭和25年に発足しております。今までの融資ストックとして、現在アウトスタンディングに融資をしている残高ベースでは547万戸、全ストックの約11%になります。それから、累計戸数は1,859万戸ということで、累積着工に占める割合が約3割ということでございます。これは、いわば中堅以上ということになるかと思いますが、長期・固定・低利の貸付を通じて、自助努力による住宅取得を促進するというところでございます。公団と違いまして、公庫については特に大きな変化はございませんでしたが、今回の特殊法人改革では、融資業務の段階的縮小、それから証券化支援業務ということで民間の住宅ローンを証券化するという事業の先行的実施、5年以内に廃止をして証券化支援業務を行う新独立行政法人をつくるということになっております。

以上が今回の議論の鳥瞰でございます。今回検討をお願いする主な論点は右の方に書いてございますが、それぞれ担当の方から御説明させていただきます。

1ページめくっていただきまして、以上のような公的資金住宅が現在の我が国の住宅ストックでどんな位置づけにあるかということを目視的に示したものでございます。比較する対象として、1958年、ちょうど40年ぐらい前と現在を比較してみました。1958年は

総ストックが1,800万戸に対して、今は約5,000万戸ございます。持家ですが、持家率が40年前は69%、現在は空き家を除くと54%ぐらいになります。

それぞれの住宅の水準でございますが、58年の方は中ほどの に書いておりますが、63年の住調が始まったときで持家が約90㎡、借家が約39㎡でございました。それが現在では持家が約123㎡、借家は44㎡程度となっております。この中に占める公的資金住宅はどの程度のウエイトがあるかということですが、公庫融資住宅という借家が約1%、それから持家が当時で3%ほどでございました。公営住宅も同じく全体の中で3%ぐらいのボリュームがあったということでございます。

これが現時点では、借家の方では公庫融資住宅は住宅全体100%のうち約3%、それから、公営住宅が約4%、そして公団住宅等で約2%。持家の方は、これは相当大きな前提を置いておりますが、約25%が融資を受けた住宅として現在ストックベースで残っているのではないかと。このように変化をしております。

当時の経済状況の比較は、下に書いてあるように、GDP、人口、一人当たりGDPがこのように変化をしてきているということでございます。

次に、こういう公的資金住宅についてデータで横に並べて、どういう状況にあるかということを見ってみました。3ページをごらんください。

まず、ハードウェアとしての住宅のストックの水準で、広さを比べてみます。そうすると、持家が約123㎡、公営が約50㎡、公団・公社が約47㎡、民間借家が約42㎡ということになります。ただ、これは世帯人員との関係が無視されておりますので、例えば4人世帯で共同住宅だと90㎡、一戸建てでは123㎡以上が誘導居住水準以上ということで、この図では黄色のところは誘導居住水準以上ですが、これを見ますと、持家は当然よくて約58%がクリアしている。公営が27%、公団も27%、民間借家の方はクリアしている率がちょっと少なくても23%ぐらい。一番下が最低居住水準で、これは早急に解消したいところですが、持家はほとんど解消された状態で1.3%、公営、公団、民間借家が13~15%ぐらいの状況にあるということでございます。

ここに住んでいる方はどんなプロフィールかということを見てみたのが、 のグラフでございます。持家は世帯人員が3.25人、世帯主の御年齢が56.2歳でございます。これが公営、公団、民間というふうに順次下がっていきまして、世帯規模が2.61、2.49、そして民間の方は単身が多いということなんでしょうが、1.95人まで落ちております。世帯主年齢も40.2歳というふうにグッと若返っているということでございます。

この方々の所得の分布ですが、次の4ページを見ていただけますでしょうか。平均の所得をとれるとよろしかったのですが、実際は区分で聞いているものですから、平均にすると間違いが起きるといけませんので、区分ごとで示してございます。一般的に非常に苦しいと言われる部分が一番下のブルーのところですが、これは制度の趣旨ときちんと合った形で、公営借家の場合には約33.6%の方が200万未満ということがよくわかります。その次に苦しいのは民間借家の25.5%という分類になります。そして、例えば公団の部分ですと、300万～700万ぐらいの中堅部分が合わせて50%強ということで、中堅の方が比較的多く住んでおられる。当然のことながら、持家の部分は1,000万以上となります。ちょっと数字が抜けていますが、これが持家のところで15.7%となりまして、比較的裕福な方がいらっしゃるということでございます。

最後に、持家を除く家賃水準でございます。これは比較が大変難しいのですが、住宅・土地統計調査で平均の坪単価をもとに同一面積（60㎡）でどうかということで出させていただいております。当然のことながらワンルーム等は単価が高くなっていますので、それを反映していることもあるかもしれませんが、公営が60㎡で平均すれば4万4,000円ぐらい、公団・公社で約11万円、民間が15万円強と、そんなデータの数字になります。

以上がストックになりますが、次に書いてある折れ線グラフが着工戸数の推移でございます。貸家着工の流れを見ていただきますと、最初の山が昭和47年に来ております。これが79万戸でございます。次に着工の山が来ているのが昭和62年で、ちょうどバブルのときだろうと思いますが、88万7,000戸という数字になっております。

縦の棒グラフは、貸家着工に占める公団、公営のシェアです。公営住宅が一番シェアを高めたのが、これは着工との関係がありますので非常に難しいのですが、昭和49年には貸家着工全体の22%ぐらいを占めたことがございます。なお、現時点の平成13年で見ますと、着工に占めるシェアは公営が6%、公団が3%となります。

それから、5ページです。全体を眺めていただく上で将来はどうなるかということで、多少復習になりますが、将来の動向としては、人口のピークは2006年、世帯数のピークは2014年にまいります。その中で高齢者世帯は継続的に増えつつあるということで、2020年には35%まで行く。これは世帯主が65歳以上の世帯ということですから、お年寄りが何らかの形で家にいらっしゃる世帯の数はこれよりももっと大きくなります。

それから、住宅を考える上で大切な世帯規模と家族構成でございます。折れ線グラフが世帯規模でございます。1995年に2.82あったものですが、2020年には2.49ぐらいまで減少

すると考えられております。1995年に一番多数を占めたのが、ブルーで書いてあります「夫婦と子」、いわゆる核家族世帯ですが、これが1,500万世帯ということで一番大きなボリュームを占めておりました。これが2020年になりますと、一番大きなボリュームは、一番下のブラックの部分の単独世帯が1,453万1,000世帯ということで、ひとり世帯が一番のマジョリティを占めるというふうに、様変わりをしていくということでございます。

最後に、今回は住宅金融公庫についてもいろいろ御説明させていただきますが、アメリカの例について少し私の方からつけ加えさせていただきます。

アメリカでは、住宅金融について証券化を活用した長期固定融資がマジョリティを占めている状況ですが、その長い歴史がございます。グラフのブルーの線が証券化の比率を示したものでございます。その時々に応じてどのようなことが行われてきたかということが、そこにイベントとして書かれております。実は、最近新聞にも時々書かれるようになったF N M AとかG N M Aというのは大変古い設立で、F N M Aは1938年、G N M Aは1968年でございます。そして、これらの機関は、単なる買い取りだけではなくて、これを利用した証券、M B S (Mortgage Backed Security)を発行し始めたのが1971年でございます。そして、これらのパススルーの証券から、C M Oという期間を多様化させた形の複雑な証券を発行して、市場を急速に拡大し始めたのが約20年前の1983年からでございます。その背景には、上の四角の中に書いてございますが、オリジネーター、いわゆる金融機関の短期に偏った資金調達構造、それからベトナム戦争等を契機として歴史的な高金利を経験した中で、消費者・金融機関ともに金利変動のリスクを負わずに住宅資金供給をつくる仕組みとして証券化市場が発達してまいったということがございます。

7ページがそのときの参考資料ですが、住宅ローンを主に貸し付けてきましたS & L (貯蓄貸付組合)の財務状況、1966年、いろいろ問題が起きた時点ですが、これを見ていただきますと、満期1年未満の貯蓄資本が主要な負債となっている。要求払い預金と同じだろうと思いますが、これが大多数を占めて、一方で主要資産の方は長期のものが多かったということでございます。

このような状況の中、金利の変動や上限金利があり、大変な預金流出の状況に見舞われております。その下のグラフを見ていただきますと、預金純増が赤ですが、これが周期的に大きな変動を見せていることがわらうかと思えます。

日本における住宅ローンは、米国と違いまして、民間の住宅ローンについては長期・固定ローンの提供は比較的少なく、いわば金利変動リスクは現時点では消費者が負うという

構造が主体になっていようかと思えます。

私からは部門別の説明に先立つ鳥瞰的な問題提起ということで資料を説明させていただきました。

公営住宅について

地方住宅供給公社について

【事務局】 でございます。続きまして、 の公営住宅と の地方住宅供給公社につきまして、資料3、資料4に基づき御説明させていただきます。

まず資料3で公営住宅についてまとめております。このほか、地方公共団体が主に建設し管理するものとしては、一番古いものから改良住宅、あるいは特定優良賃貸住宅、これは平成5年にできた制度でございます。それと高齢者向け優良賃貸住宅、平成13年にできた制度です。このほかに、住宅市街地整備総合支援事業あるいは再開発事業などにおいて、従前住んでおられる方向けの準改良住宅みたいな性格のものとして都市再生住宅がありまして、この名称そのものは平成14年からの名称でございます。このほかにも、地方公共団体が単独で整備するもの、例えば区民住宅などの多くは単独で整備されていたりというものもありますし、このほかに私どもの所管以外では雇用促進事業団が持つ住宅もあって、これから地方公共団体の管理する住宅ということを議論しようとする、そういうものも若干視野に入れられないといけないのかもしれませんが、とりあえずその中の大宗を占める公営住宅について今回御説明させていただければと思っております。

まず、1番で「セーフティネットとして施策の対象とすべき“住宅困窮者”の考え方」ということで取りまとめておりますが、まず1枚目は、公営住宅の入居者はどういう方々なのか、その資格要件などを取りまとめたものであります。

公営住宅の施策を始めた当初からですが、同居親族がいるということで、単身者を相手にしたものではなく、夫婦や子供がいることを前提に昭和26年からスタートさせています。単身の方はとりあえずその当時は適当に住んでいただければということであったかもしれませんが。その後、最初は高齢者の単身ということで婦人、特に戦災未亡人などを対象として高齢者の婦人の単身入居を認めて、順次拡大してきているという流れが一つございます。

それから、収入要件です。これは次のページ以降で詳しく説明しますが、下の住宅困窮要件との並びで、例えば市場では高い家賃を払えば入れるかもしれないけれども、

高い家賃が払えないために住宅に困窮し、払えないということは収入が低いであろうということで、収入要件を設けております。そういった方々について、基本的には一般公募で募集しますが、特に優先入居、さらには特定入居ということで、個別に一時的にこの人であれば直接入れられますということで、特別な方については特定入居、同居親族要件や入居収入要件を満たした上で、もう少し広い方については優先入居という手だてでやっております。なお、一般公募そのものも、このほかに困窮度を定めて順番を待ってもらうとか、あるいは全くフェアに抽選をするとか、いろいろなやり方を公共団体の需要等に応じて展開されているのが実態でございます。

2 ページは先ほどの収入基準関係などを主に整理した表でございます。 の表から見ていただきますと、入居収入基準で「 - - 」の折れ線があります。発足当初の昭和26年当時は80%を超える収入分位の方も住宅に困窮している状態にあったものですから、こういった方々に抽選制度のもとで募集を続けてきましたけれども、それを順次下げまして、昭和40年代後半から33%より下位の方々向けの供給をやってまいりました。その際、1種・2種という区別がありまして、先ほど から説明させていただきましたけれども、特に収入の低い方、16%以下の方を2種という形で区分し、16%から33%の方々を1種住宅の対象として平成8年の夏まで供給してきましたが、平成8年の公営住宅法の改正以降、収入分位を25%以下に切りかえた上で公営住宅の供給をしております。その際、地方公共団体の裁量階層ということで、40%までの階層の方々向けにも地域の実情に応じて供給できるというシステムに改めております。

なお、この平成8年の公営住宅法の改正の前に、先ほど申しましたように特定優良賃貸住宅という制度を平成5年につくっております。基本的には25%から50%の収入階層の方を対象として供給するという形のものをつくっていたことに基づいて、公営住宅法の改正で下位にシフトするというやり方をしております。

なお、「助成措置」の欄で若干書いておりますけれども、1種・2種それぞれ2分の1と3分の2の建設費補助という形でスタートいたしまして、当時はそれに基づいて原価家賃的に供給してまいった状況でございます。それを平成8年の改正で補助率を2分の1に統合しております。その際、応能応益家賃制度もあわせて取り込んだ上で、少し細かくなりますけれども、家賃対策補助ということで、建設費に対する補助による2分の1の減額のみでは応能応益に対して必ずしも公共団体で経営できないものですから、我々は家賃対策補助と呼んでおりますけれども、家賃に対する補てん制度を最長20年間入れ込むことに

よって、2分の1の補助のもとでの地方公共団体の公営住宅経営が成り立つのではないかと、そういう形で平成8年に制度改正を行ったところでございます。

なお、先ほどの特定優良賃貸住宅につきましては、地方公共団体などが整備する場合には基本的に3分の1の建設費補助を行っておりますので、もともと3分の2、2分の1であったものを、2分の1、3分の1に切りかえたというのが平成5年から平成8年の流れではないかと考えております。ただ、それは建設費補助でございまして、その後、最長20年の家賃対策補助を行っているものですから、実際は2分の1補助よりも少し高目の建設費補助的なものが入っているという認識で御議論いただければと考えております。今日は概括ですので、改めて細かな議論をしていただくときには、今口頭で申し上げている資料なども用意させていただければと思っております。

次の3ページを見ていただければと思います。「世帯の年間収入別公営住宅入居者数」ですが、これは平成10年の住宅・土地統計調査に基づき、その時点の断面をあらわしたもので、当然のことですが、収入の高い人は少ない居住という形になってございます。

次の「公営借家世帯と公庫融資利用者の年間収入階級区分の比較」ですけれども、全体といたしましては、住宅・土地統計調査に基づきますと、左の欄が公営借家ですけれども、下位の収入の方が住んでおられまして、平成10年ベースですと、収入の低い方から、真ん中あたりの少し薄いところ、300万～400万ぐらいの方までをあわせて50%を少し超えた割合で住んでおられます。それに必ずしもうまく対応しないのですけれども、平成13年度の公庫利用の実態調査に基づきますと、平均的なバンドとしては、400～600万の方が約40%おられて、公営住宅よりも少し高い所得階層の方が公庫の持家融資を利用されているような状況にございます。

それから、公営住宅がきちんと機能しているかという議論がいろいろとございますけれども、で「収入超過者、高額所得者の推移」を書かせていただいております。そのグラフを見ていただきますと平成9年と平成10年の間で大きな移動がありますけれども、これは、平成8年の公営住宅法の改正で経過措置を設けております。高額所得者ないしは収入超過者もきちんと追い出すという仕組みが十分でなかったものですから、2年の経過措置できちんと追い出すという体制を組んだ結果、収入超過者も減りましたし、高額所得者も大きく減っているという状況にございます。なお、収入超過者ないしは高額所得者につきましては、割増賃料を取ったり、追い出し措置を起こすような仕組みで対応しているところでございます。

続きまして、4ページです。冒頭申し述べました一般公募が公営住宅の基本ですが、それに基づく募集が88%を占めております。これは12年度の実績を私どもの方で取りまとめたものです。そのほか、優先入居ないし特定入居で12%の方がおのこの割合で入居されているという状況でございます。

なお、下は、我が国の障害者数を厚生労働省が発表されていますので、昭和26年から平成8年までの絶対数の推移を書いております。知的障害者、精神障害者につきましては平成7年以降のデータとして載せさせていただきます。

このように公営住宅が住宅に困窮する者に的確に供給されているのか、あるいは全体の量としてどうなのかという議論はあろうと思っておりますけれども、今後、住宅困窮者の範囲をどう考えるのか。先ほど25%とか50%という話をさせていただきましたけれども、パーセントとしてそういうものなのかどうか。あるいは、これは公営住宅の管理の方の研究会で特に議論していただいておりますけれども、入居者の負担額が適当なのかどうかという議論もあると思っております。さらには、今は毎年の収入で収入階層を把握しておりますけれども、資産を持っている方々の評価をどうするのか。それから、ずっと公営住宅の中に住み続けることによって、適当に働いてと言うと語弊があるかもしれませんが、自助努力をされない方々といえますか、高齢になったらまた別の議論があるかもしれませんが、本来社会に出て働けるかもしれない人が公営住宅という家賃の安いストックに入ることによって働かないという状況があるのではないのかという議論などもありますので、そういったことも考えないといけませんし、セーフティネットとして十分機能しているのかどうかということも改めて考える必要があるかと思っております。

特にこれからマンション建替え等を進める場合、建替え時の仮住居の確保みたいな議論もあって、それを公的なバックアップのもとでやってはどうかという議論のときに、例えば東京都ではそれを積極的に活用しようという打ち出しなどもされておりますので、そういう地方公共団体のいろいろな意向も踏まえた上で、公営住宅のストックとしては217万戸あるものですから、それをどのように経営・管理していくのかという議論ではなからうかと思っております。

次のページに外国のものを目次的に掲げさせていただきました。実はこれを冒頭に持ってこようかと思ったんですけれども、資料としては整理されておりませんので、とりあえずこの位置に持ってきました。諸外国、特にアメリカは、基本的に自助努力といいますが、自分でやった上で、足りない部分を家賃補助なのか、あるいは地域のNPOが公的住

宅を供給するのかということで、いろいろな供給のされ方をしておりますけれども、それが全体の市場の中でどういう位置を占め、どういう効果があるのかということは必ずしもうまく検証されていない。あるいは、私はあまりつまびらかではないのですけれども、イギリスの公営住宅が、サッチャー政権のときに処分した後も十数%も公営住宅が残っているという現状があるかと思えます。日本の公営住宅は、市場家賃である公団住宅も含めて300万戸強しかないものですから、4500万戸に対して7%ぐらいしか占めていないというストックの状況がある。そうすると、日本の公営住宅は果たして多いのか少ないのかという議論もあわせてしていかなければいけないのではないかと思います。今まで諸外国の例と日本との比較はあまりうまくいった例がないのですけれども、とりあえず事務方として、もう一度これにチャレンジしてみようと考えております。そこに「年明け以降の部会において紹介する予定」と書かせていただいておりますのは、担当者がぜひ整理したいと言っておりますから、書いた次第であります。

そこで、直接供給に対する支援を中心に考えるのか、あるいは間接供給みたいなもののかませるのか、あるいは全くの家賃扶助みたいなものをやるのかという議論がもともとあります。今までは、全体の住宅ストック、特に賃貸住宅ストックは非常に狭いという現状にあった。そうすると、直接供給で広いものを供給する、あるいは間接であっても広いもの、例えば特優良の民間管理のものなどは、はっきりと大きなものを市場にまず出しましょうということで、それに対する補助制度等を用意して供給してもらっていますけれども、そういったものが今後21世紀を見据えたときに、限られた国費の中でこういった援助をやる必要があるのかということが大きな議論になるのではないかと考えております。

ちょっと長くなりましたので、6ページ以降ははしりますけれども、公営住宅のストック関係がどうかということについて書かせていただいております。新規建設が昭和の途中、ピークで10万戸を超すぐらいの建設をやった時期がありまして、今は建替えも含めて概ね3万戸前後の供給をやっております。

そのほかに、ストックの有効活用ということで、ここでは少しわかりにくいかもしれませんが、今、住戸改善について積極的に取り組んでおりまして、既存ストックの中で、躯体がだめだから建て替えなければいけないものもあるわけですが、全体の団地を建て替えるのではなくて、例えば単身向けに昔のものをそのまま残してリフォームして供給する等のことも含めて、改善のものについてもシフトしてきている現状にございます。

そのほか、PFI手法を活用したり、あるいは建替えの際に、その空間はそこに住んでおられる公営住宅の入居者のみのものではないだろうということで、その中に福祉施設を併設するなり、付近の生活利便施設を入れるなどの供給をしているところでございます。

それから、防犯関係。

それから、一番下の欄を見ていただきたいのですが、平成10年の住宅・土地統計調査によりますと、公営と民間借家などを比べるとわかりますように、回転率が非常に低いといえますか、ずっと住んでおられる方が多いのが公営住宅の現状と言えるのではないかと考えております。

以上で公営住宅についての説明を終わらせていただきまして、続きまして地方住宅供給公社について御説明させていただければと思います。

地方住宅供給公社は、昭和40年に制定された法律に基づく制度でございます。昭和40年ですので、まだまだ住宅建設資金が不足するという状態で、公庫融資のみでは必ずしも円滑な住宅建設ができないという背景などもあり、まず勤労者が頭金になる資金を何年間か積み立てることによって、それを頭金として住宅を取得していただき、残余は公庫融資を充てるという制度でスタートいたしました。積立分譲住宅制度と申しております。

このほか、一般的な住宅建設あるいは宅地の供給を行う場合に、税制上の優遇措置や収用権などが付与されたところでございます。

住宅供給公社は、基本的には全都道府県と札幌や広島を除く一般的な政令指定都市、そして政令都市以外では堺市が地方住宅供給公社法に基づく供給公社ですけれども、基本的には都道府県の監督の下での住宅政策の実施主体でございます。ただ、一番下に書いておりますように、国の関与は設立認可と包括的な監督権ということで、都道府県がうまく監督していない場合に国が出るということで、最小限の国の関与という形になっております。

実績の概要は、先ほど賃貸の数字は17万戸と出ておりましたけれども、分譲が56万戸、宅地供給では1万ha余の供給を行っているところでございます。

なお、先ほど申しましたように積立分譲住宅が基本的な業務でございます。そのほか、関連して住宅の建設・管理を行っている。今は一般的な分譲住宅は少しやっておりますけれども、後で若干説明しますが、これも縮減されている状況でございます。

その中の管理業務の一環で、受託業務として公営住宅の管理などを行っている状況でございます。

このほか、特別なものとしたしましては、市街地再開発事業等の施行権能を有しており

ますことと、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、これは先ほど特優賃、高優賃ということで御紹介させていただきましたけれども、こういったものの整備を場合によっては行うことができる旨、法律に規定されているところでございます。

次のページに入っただけだと思います。昭和40年にスタートしたときには、民間もマンションはあまり供給していない、戸建ても地方によっては供給していない状況にあつて、それなりの意味がありましたし、賃貸住宅も、大都市域を中心に依然不足するところはあるかもしれませんが、全体の流れが市場重視・ストック重視の流れの中で、これからの住宅供給公社をどうすればいいのかという議論があります。

特に(3)に書いていますが、バブル崩壊は地方住宅供給公社も同様に影響を受けておりまして、宅地でまだ着手されていないものを持っていたり、あるいは売れ残り物件を持っていることなどもあります。また、(4)に書いてありますが、地方自治法の改正によりまして、平成10年度から地方公共団体が持つ外郭団体を包括的に監査するという制度が導入されました。必ずしもすべての住宅供給公社が監査を受けたわけではないのですが、その一環で、監査を受けたところからは、設立団体への依存体質があり第三者のチェックがきかない、あるいは企業努力が不足しているなどの問題点が指摘されておりますので、先ほどの(3)の問題なども含めて、地方によっては廃止してはどうかという議論をしている地方公共団体もあります。

そこで、次のページの下の方にも書いておりますけれども、今後どういうあり方で進めるべきかという議論を、 のもとに地方住宅供給公社検討委員会を今年の2月からスタートさせて、今、議論していただいているところでございます。

なお、2ページの一番下の行に書いておりますが、総務省(旧自治省)において、地方独立行政法人制度の創設に向けた議論がなされております。地方住宅供給公社をここに吸収させるのか、あるいはそれと同じスキームで設置できるようにするのかという議論もあるのですが、今の地方住宅供給公社を解散させようということを議論している都道府県はありますけれども、自主的な解散規定がないものですから、最小限、必要に応じて解散させることが可能となる規定を設けなければいけない。そういうことで、繰り返すけれども、本来、都道府県等の指揮の下で地方住宅供給公社がどうあるべきかという議論を、3ページの下にあります委員会で現在議論をしていただいているところでございます。

その中での主な論点が、3ページの上にありますように、公社の目的・役割。特

に、今、住宅政策の全体が市場補完というふうに公共セクターを位置づけておりますけれども、そういった中で地方住宅供給公社の担うべき役割は何なのか。あるいは、公社の業務について、都道府県の意向をある程度反映させるという議論と、先ほど経営体として不十分だという議論がありますので、公社が独立して機能できるようにはできないのかなどの議論もあります。また、公営住宅の管理業務はどうしていくのか等の議論がありまして、そういった点について順次議論を進めていただいているところでございます。

なお、時間の都合で少しはしよりますけれども、4ページ以降、昭和60年度以降の公社の分譲住宅建設の推移、賃貸住宅建設の推移、宅地供給の推移でございます。バブルが平成元年度だと言われておりますけれども、特にその前後でさま変わりしております。ただ、賃貸住宅の建設が平成7年度から非常に多いのは、特定優良賃貸住宅制度が平成5年にでき、公社が位置づけられたこともあって、賃貸住宅がこの時期にかなり多かったのではないかと推測しているところでございます。

6ページには公営住宅のストックの管理をどの程度やっているのかという表、そして7～8ページに外部監査の主要な指摘事項を書かせていただきましたけれども、時間の都合上、説明は割愛させていただきます。

以上でございます。

都市基盤整備公団の改革について

【事務局】 でございます。資料5、「都市基盤整備公団の改革について」に基づいて御説明させていただきます。

都市基盤整備公団は都市再生に民間を誘導する新独立行政法人に生まれ変わるため、来年の通常国会に法案を提出するというところで、現在、法案の検討作業を進めているところですが、その中の仕事のうち、全体像というよりは、賃貸住宅を今後どうしていくかということについて御検討いただければということで資料をお示ししております。

私どもは日本住宅公団、住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団というふうに順次位置づけを変えてきたわけでございますが、今回は「民のものは民へ」というだけでなく、それ以上に民間事業者の支援・誘導する業務をやっていきたいと考えています。

まず、新規賃貸住宅につきましては、先ほどお話がありましたように、自ら土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設は行わないことになっているわけです。資料でお示しいたし

ますけれども、新規賃貸住宅供給における役割としては、新法人としては新規賃貸住宅を供給するために民間事業者を支援・誘導する必要があるのではないかと考えておりました、それについて少し御議論いただければと考えております。

それから、論点の2番目ですが、公団自体は既に72万戸の賃貸住宅を供給して保有しているわけで、それを新法人が承継するわけですが、引き続き保有して、どのように活用していけばいいかということが住宅政策上問題になるかと考えております。その辺、私どもとしても検討しているわけですが、ここで御検討いただければと考えております。

それでは、資料に従って御説明させていただきます。

2ページです。まず、これは何度も言い古された話ですけれども、大都市地域の賃貸住宅の不足状況をお示ししているわけでございます。左のグラフが四大都市圏、右側が東京23区です。これは借家に入られている世帯ですが、現在、借家のストックにつきましては、四大都市圏においては50㎡以上のストックは317万戸となっております、借家に入られる2名以上世帯は571万世帯で、ファミリー向け住宅ストックは254万戸が不足している。3人以上世帯につきましては、誘導居住水準が約70㎡以上ですけれども、70㎡以上が90万戸、不足が244万戸となっております。同様に比較いたしますと、23区におきましては、ファミリー向け住宅ストックの不足が45万戸、3人以上にしても33万戸ということになっております。民間賃貸住宅ストックを調べますと、50㎡以上のものは、左側の三つの枠を足しますと16%ということで、非常に小さいものが多いということになっているわけでございます。

次に、3ページは民間賃貸住宅市場がどのようになっているかということでございます。主に地主が相続税対策等を契機として保有資産を活用して供給しているものが多いわけでございます、個人経営が72%、法人経営が28%という形になっております。こういう個人経営による地代利回りを前提として、賃貸住宅市場は家賃相場が形成されております。企業的経営における賃貸住宅につきましては、高級賃貸や回転率のよいワンルームタイプが多くなっております。

経営動機を調べたものがあるわけですが、やはり将来の生活安定と資産を活用するためというものが多いわけでございます。

また、面積別の単価を調べますと、30㎡未満では平米当たり3,100円、大きいものは高級なものが多いわけで単価が高くなっておりますが、50～100㎡の間のものは平米単価が2,000円ちょっととなっております、1,000円から2,000円ぐらいの平米単価の差があると

いう形になっております。

次の4ページに賃貸住宅の利回りの比較を掲げております。今の平米単価を見ていただくとわかるとおり、中規模と申しますか、ファミリー用の大きさのものについては利回りが比較的低くなっておりまして、7%以上の利回りを得ている場合は、下の三つの三角、約32%となっているわけでございます。それから、単身者用については46%となっております。利回りについても、単身者用、つまり狭いものが高いうことで、供給がそちらの方へシフトしているような形になっております。

「土地保有形態による賃貸住宅経営の比較」と書いていますが、これは私どもで簡単に試算したところ、数字に大きな意味があるわけではございませんけれども、土地保有型と申しますか、保有している土地で賃貸住宅事業を行う場合には5.6%程度の利回りが上がるものが、土地取得型になりますと3.8%程度となる。これは地代が入ってくるわけで当然ですが、低くなっている。これを定期借地でやれば4.9%、つまり借り受けた土地で賃貸住宅事業を行えばキャップレートが上昇する。これは単純な計算ですので、数字自体に意味があるわけではございませんが、傾向として考えればこういう状況になるのではないかと考えているところでございます。

そこで新法人が行います賃貸住宅の供給手法として現在考えておりますのは、5ページ、6ページにお示ししているようなやり方で供給していったらどうかと考えております。

まず、民間供給支援型賃貸住宅制度というのは、基本的には公団が土地を取得し、敷地整備いたします。そして賃貸住宅等を供給する民間事業者を公募いたしまして、そこに賃貸住宅を建てていただいて供給していただくということで、これは土地の保有リスクと保有に伴う資金について公団の方から支援していただくということでございます。これは今年度、平成14年度から実施しておりまして、今のところ2事業が進行中でございます。

次に、6ページですが、スケルトン賃貸住宅制度というものも考えております。これは、土地を供給するだけではなく、いわゆるスケルトン部分、躯体の部分まで公団がつくりまして、内装等を民間事業者につくっていただいて賃貸住宅として供給するというので、ファミリー向け賃貸住宅を供給していったらどうかということでございます。これにつきましては来年度予算として要求をさせていただいているところでございます。土地だけではなく、躯体まで提供することによって、保有リスクもさることながら、当面の資金量が軽減されるのではないかと考えているところでございます。

最初の論点については一応こういう資料を御用意させていただいているところでござい

ます。

引き続き、既存賃貸住宅について御説明させていただきます。

公団賃貸住宅ストックにつきましては、現在75万戸ございます。昭和40年代に管理開始された戸数が32万戸でございます。これが一番多くなっております。下のグラフを見ていただきますと、昭和30年代が10万8,300となっております。これは、昭和30年代の住宅が狭小であることと、場所柄がよいといえますが、近くにあるものですから、順次建替えを進めておりますので、戸数が減ってきているということでございます。

「公団賃貸住宅の管理戸数の推移」のグラフを見ていただきますとわかりますが、現在は、建替えによってやるのが半分、新規が半分程度ということで、増加の度合いは鈍化している形になっておりまして、新法人になりましたら基本的には建替え部分だけになるということでございます。

それから、公団賃貸住宅がどういうところにあるかということですが、次のページを見ていただきますと、41万戸が首都圏にあり、20万戸が近畿圏にございます。また、都心からの距離を見ますと、10キロ未満が13万6,000戸、20キロ圏以内に32万戸（約40%）あるということでございます。

「公団賃貸住宅と民間賃貸住宅の居住環境比較」と書いていますが、公団賃貸住宅は比較的大規模で住居面積も広いということになります。また、集会所、管理室、駐車場、駐輪場等々の設置率も、基本的には高く、その割合で空地率は高くても容積率は低くなっておりまして、居住環境は比較的良好かなと考えております。

9ページは入居者の状況でございます。入居者につきましては、公団賃貸住宅の平均世帯人員は2.4人、平均年齢は54.1歳、世帯収入は564万円となっております。グラフを見てもわかりますが、昭和30年代住宅、40年代住宅につきましては基本的に高年齢で少人数が多く、新しい住宅ほど低年齢で多人数となっております。平均世帯収入につきましては、昭和30年代、40年代の住宅で500万円以下と収入が比較的低い方が多く、60年以降の住宅につきましては700万円以上の占める割合が高くなっている。住戸の大きさや新しさ等とかかわってこういうふうになっているわけございまして、管理開始年代によって相当な差があるということでございます。

10ページは、「都心居住・職住近接の推進」で、最近では都心居住が増えているということですが、実態はどうかということでお示ししたものでございます。東京都区部における家族類型別構成比を見ますと、ファミリー世帯の割合は減少し、単独世帯の割合が

増加しております。

また、住宅の着工戸数を見ますと、持家系の住宅着工戸数は順調に増えておりますけれども、借家系の住宅着工戸数は減少しております。平成6年を境に借家系の供給は持家系を下回る形になってございます。

それから、一番下のグラフですが、賃貸住宅の着工戸数につきましては相変わらず30㎡未満の割合が高くなっております。

次に、将来的に少子・高齢化社会への対応をどうしていくかということですが、高齢者に賃貸住宅を希望する者はどのくらいいるかということ进行调查したグラフが左側に出ていますが、約2割いるわけでございます。高齢者夫婦のみや高齢者単身世帯で賃貸住宅を必要とする場合が増加してきているわけですが、民間賃貸住宅におきましては年齢による入居資格制限がある。例えば、ひとり暮らしの高齢者は入居させないというのが6割、高齢者のみの世帯は入居させないというのが36%となっておりますし、障害者のいる世帯を入居させないというのは32.5%となっております。

また、住宅のバリアフリー化の現状ですが、持家で約3%、借家全体では2.3%となっておりますが、民間借家のバリアフリー化は0.3%と遅れておりますので、高齢者対応や弱者対応については一定の公的な役割が必要なのかなということでございます。

そこで公団がどういうことをやっているかということですが、都市基盤整備公団になり、特に賃貸住宅については公的な役割を果たしていこうということもございまして、現在、公団賃貸住宅においては高齢者世帯や未就学児を含む子育て世代に対して、募集時に当選率を優遇する措置をとっているわけでございます。それで平成11年度以降は優遇実施戸数が増加しております。高齢者向けの優良賃貸住宅は高齢者向けにつくった住宅ですが、それで入られている方が平成13年度で4,963世帯、それから高齢者世帯や未就学児を含む子育て世帯への優遇措置で入られている方が1万1,000世帯でございます。公団賃貸住宅の募集戸数は平成13年度で3万915戸でございますので、優遇実施で入られた方が1万1,000、高齢者向け優遇賃貸で入られた方が約4,900ということで、約52%の方が高齢者対策、子育て対策で入居されているということでございます。

平成12年度に家賃改定が行われたわけですが、都市基盤整備公団設立以前からの居住者で低所得の高齢者・母子世帯云々の方については、特別措置として減免措置を講じていまして、平成13年度の適用実績としては5万6,000件あるわけでございます。

それから、13ページ、「良好な住宅市街地の形成」ということで、最近賃貸住宅整備

とあわせて社会福祉施設等の整備をやっておりまして、13年度においては59地区で行っております。

下に書いておりますのは、保育所待機率が非常に高いので、そういうものに貢献しているのではないかとのことでございます。

以上でございます。

住宅金融公庫の改革について

【事務局】 でございます。

資料6をごらんいただきたいと思います。住宅金融公庫の融資につきまして、改革の状況も含めて御説明させていただきたいと思います。

冒頭、 から説明がありましたとおり、公庫は昭和25年に設立されて以来、預金を原資とする民間金融機関では融資困難な長期・固定・低利の住宅資金を融資してきたわけでございます。戦後建設された住宅の3割、災害等も含めて1,890万戸に対して融資を実施しているわけでございます。

公庫の現在までの融資の機能・役割として大きく四つ指摘させていただきました。

一つは、長期・固定・低利の融資の大量・安定供給でございます。御案内のとおり、最長35年に及ぶ長期の住宅資金を固定・低利で供給してきたわけでございます。

二つ目の役割としては、客観的な基準による融資審査ということで、返済負担率など、例えば毎月返済額の5倍以上の月収があるというような、客観的な返済率等の基準に基づいて審査をし、国民各層に対して幅広く融資を実施してきたわけでございます。

三つ目の機能・役割としては、物件審査により質の確認を通じ住宅政策上の質の誘導についても貢献してきたところでございまして、後ほど御説明しますような一定規模を有することが融資の条件になっておりますし、貸付金利や融資額などの融資条件に差を設け、優遇することによって、住宅の耐久性の向上、省エネ、バリアフリー化等を誘導してきたわけでございます。また、公共団体等に委託をしまして、設計審査のほか、住宅建設の各段階、中間段階から竣工に至るまでの間で現場審査を実施しながら、質の確認を実施することをシステムの中に組み込んでいるところでございます。

それから、景気対策ということで、不況下、景気浮揚策の柱として政府の経済対策の中で活用されてまいりまして、過去10年間で13回の経済対策に対応してきたということでご

ざいます。いろいろ融資戸数を変動させる、あるいは融資率をアップさせることなどで景気対策をやってきたわけでございます。

関連の資料を御説明させていただきます。お手元の資料の3ページをごらんいただきたいと思います。

先ほど公庫の役割の中で長期・固定・低利ということを申し上げましたけれども、御案内のとおり、公庫につきましては23年の財政融資資金を借り入れるということで、長期の資金を借り入れいたします。この図では財投金利が赤で示されていますが、法定上限5.5%ということで法律の中で上限が設定されておりまして、過去、高金利の時点では財投金利を下回るような形で公庫の基準金利が設定されてきたということでございます。最近の低金利のときには、一番直近時点では財投金利にスプレッドを乗せまして、財投借入より高い形で貸し付けているわけですが、いずれにしても低利の貸付でございます。547万戸の累積の融資がございまして、今年は約3,759億円ほどの補給金が必要ということになっているわけですが、過去の貸付に伴って金利差を補てんするという観点からの必要経費として、そういった補給をしながら低利の実現をこれまでやってきたということでございます。

4ページをごらんいただきますと、長期・固定資金の国民のニーズでございます。これは、公庫の展示場来場者に対する意識調査ですが、7割の方が固定金利を希望されておられます。固定期間選択型の3年とか5年とか10年が2割ということで、住宅という長期の借り入れをしながら取得するものに対して、建設時点で返済額が確定する意味で固定金利に対してニーズがあるということですが、この部分は、従来、民間の金融機関の皆さんでは固定金利というのは、先ほどデータがありましたように4.1%と、5%前後の供給がなされるということで、ほとんどは変動金利が中心になってきたわけでございます。それに対して公庫は固定金利で出してきたということでございます。

次に、5ページの(参考3)をごらんいただきたいと思います。これは安定供給という観点からのデータですが、赤が民間金融機関の住宅ローンの金額でございます。黒線が公庫の新規の融資額です。棒グラフのところに数字が書いてありますが、これは新規の貸し出しに対する公庫のシェアでございます。バブル時には民間金融機関の融資の状況がグッと上がり、10兆円程度から21兆円程度まで上がったわけでございますが、それがバブル崩壊と同時にストンと落ちたということでございます。その後、平成7年あたりでは、借替えなんかも進められたということがあつたわけですが、民間金融機関の融資が23兆円と動いている。民間金融機関の融資の状況は景気動向によって大きく動いてきたというこ

とを示したのですが、そういったものを景気対策の観点で公庫が下支えをしてきたというところでございます。

ちなみに、最近では金融機関の皆さんも非常に積極的に住宅ローンを展開されているわけで、13年度につきましては18.7兆円、公庫のシェアも23.7%でございます。一時、景気対策等々で公庫のシェアは44%と上がったわけですが、直近ではバブル崩壊前後の融資割合のところになっているところでございます。そういった意味で、これまでは景気対策等々の中で、公庫は安定供給の役割を果たしてきたということでございます。

資料の6ページをごらんいただきますと、先ほど客観的基準による融資審査について御紹介いたしましたけれども、これは融資選別の問題でございます。住宅ローン利用者の1割が民間金融機関の皆さんから融資を断られたことがございます。その理由としては、担保評価額や年収だけではなくて、勤続年数、年齢、雇用形態、業種といったものを含めて、いろいろな理由で断られたことがあるわけございまして、こういった選別融資も大きな課題としてあるのではないかと。そういったものに対しても公庫融資の役割があったのではないかと。ということでございます。

お手元の資料、9ページをごらんいただきたいと思っております。(参考7)ですが、公庫の物件審査の関係で、質の誘導の話でございます。公庫につきましては、基本的な金利体系として、融資をする際に80㎡以上280㎡以下というのが基本的な要件ですが、その中で最も金利優遇がされております基準金利につきましては、一番下にありますように、耐久性の基準を共通要件として、それに加えてバリアフリーの要件を満たしているか、あるいは省エネの要件を満たしているかということで、耐久性+バリアフリー、耐久性+省エネという要件を満たした80㎡以上175㎡以下の住宅に対して基準金利適用で融資をしております。こういった基準金利適用要件を満たさない、基礎基準と称しているものだけを満たすものについては、中間口ということで、175㎡以下のものについては2.65%、175~280㎡以下の比較的大きなものについては3.15%と、それぞれの融資金利の中で差を設けて質の誘導等々を図ってきたところでございます。

結果として、お手元の資料7ページをごらんいただきたいと思っております。7ページは公庫の資金と民間資金を活用した住宅における平均床面積の推移ですが、公庫住宅につきましては比較的低利の資金を借りられるので、余裕が生まれるということもあるわけですが、民間金融機関の融資を受けた者に対して比較的規模の広い住宅を確保してきたということでございます。

その次のページは、公庫の中での融資、先ほど見ていただきましたような基準金利での誘導という中で、バリアフリー住宅あるいは省エネ住宅の割合がずっと増えてきていることを示したものでございます。

公庫はこれまでそういった取り組みをしてきたわけですが、特殊法人の整理合理化計画が先ほど御紹介ありましたとおりの内容で決まったわけでございます。お手元の資料の2ページをごらんいただきたいのですが、これからの公庫の改革の基本的方向でございます。

にも大変お世話になりまして、市場機能を活用した住宅金融のあり方懇談会の中でも方向づけをいただいたわけでございますが、合理化計画の趣旨を踏まえて、できるだけ民間の金融機関の皆さんに長期・固定のものを出していただくような方向で、証券化支援業務を導入するというところでございます。それとあわせて、業務の重点化という観点で融資の段階縮小が決まっておりますので、そういったことについても取り組もうということでございます。住宅ローン証券化の観点では、民間金融機関による長期・固定の住宅ローンを支援するための証券化支援業務を、来年法改正いたしまして、15年度から実施する予定でございます。

あわせて、公庫が自ら直接融資したものを証券化するというところでやっております住宅ローン債権の証券化ですけれども、これにつきましても、証券市場を活性化するために、資産担保証券、今年度は6,000億円を予定しておりますが、来年度は証券化支援を含めて8,500億円ほどの資産担保証券を発行することで証券市場の拡大に努めていくということでございます。

それから、業務のスリム化・重点化ですが、融資戸数は今年度の50万戸を来年度は証券化支援1万戸を含めて41万戸、直接融資分としては2割削減の40万戸ということになるわけですが、そういった形で融資業務を段階的に縮小するというところでございますし、また、経済対策等の中で増額されてきました特別割増融資を今年度に引き続いて半分に縮減することを考えているわけでございます。

証券化支援につきましては、お手元の資料の11ページ、(参考9)にイメージ図がございます。簡単に御紹介しますと、民間金融機関の皆さんが長期・固定の住宅ローンを出していただくわけでございます。これは、ノンバンク等も含め全国にいろいろな金融機関があるわけですけれども、そういったところから長期・固定の住宅ローンを出していただきまして、公庫としてはその住宅ローンを買取り、公庫が全体を束にしてプールにして信託に出し、その財産を担保にした証券を出していくということでございます。こういった

証券化を通じて、民間金融機関の金利リスク、あるいは住宅ローン特有の繰上償還リスクについては証券化を通じて投資家に転嫁をする、それから公庫の方は保証料等ももらいながら顧客の信用リスクを負っていくということで、民間金融機関の皆さんが安心して長期・固定の住宅ローンを出してもらえる、そういったスキームを考えているわけでございます。

そういった中で、「手続の概要」の に書きましたけれども、一定の住宅の質や、長期・固定ということで基本的に20年以上を想定しておりますけれども、住宅ローンの買い取りの基準の中で住宅の質の確保をしながら、住宅政策上の意味合いも確保していきたいと思っているわけでございます。

こういったことで住宅金融公庫の融資なり役割は大きく変わってくると思っているわけですが、2ページの「論点」のところで書かせていただきましたように、住宅金融に対する公的関与は今後どのようにあるべきか。あるいは、特殊法人合理化計画に基づき、公庫が廃止された後、証券化支援を担当する独立行政法人ということになるわけですが、その独立行政法人にこれまで公庫がやってきた長期・固定のローンなり、融資業務をどういう形で残すか残さないか、それは民間金融機関が円滑に業務をやっているかということをもとにしながら最終決定するということが決まっております。そういった中で、中・低所得者、あるいは災害、都市再生、あるいは政策誘導ということでどういう機能が必要なのか必要でないのか、今後の独立行政法人にどういう機能・役割を果たしていかなければいけないのか、そういったことについてぜひ先生方の御議論をいただければありがたいということで、提案させていただきました。

ありがとうございました。

【委員】 ありがとうございました。ただいまの事務局からの説明に対して、御意見はございませんか。

【委員】 ちょっとお聞きしたいのですが、この議論を今回で全部やるという話ですか。スケジュールがよくわからないのですが。

【事務局】 本日たくさんの論点を出させていただいて、これについてとても今回だけの議論でできるとは思っておりません。次回、財政資金の使い方、税制の枠組み、それから最初に政策の分類で御説明いたしました、お金ではない市場の枠組みづくりとしてどんなものを行っているのかということの次に御説明をさせていただいて、住宅政策全体を一通り御説明させていただきますので、その上で、どういう位置づけを与えていくかと

いうふうに取りまとめをさせていただきたいと思います。

今抱えている議論の問題点はどのようなものかということをお理解いただくために、それぞれが抱えている課題は何かということをお紹介させていただいたというふうにお受けとめていただければ結構です。

【委員】 それに絡んでよろしいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 公営あるいは公社住宅について私は直接委員会にかかわっているので、どういふところに問題があつて、現状がどういふ制度かという枠組みはわかっていますけれども、都市基盤整備公団の今後のあり方とか公庫の今後のあり方、例えば公庫が直接融資を今後もやるのかやらないのかによつて随分状況が変わってくる可能性もあるのですが、その辺の先の見通しが現在は必ずしも立っていない部分がございますね。その辺はどういふ前提で議論をしていったらよいのか。

例えば、先ほど公庫融資の中で融資選別の議論がございましたね。融資選別の議論は、逆に言うと公庫がある部分は今後も直接融資を続けなければいけない部分があるかもしれないということにつながってくる部分ではないかと思うのですが、その辺、公庫が今後新しい組織に変わったときにどうなるのかということについて、この委員会はこうあるべきだという議論をやる委員会なのかどうか、そこがよくわからないものですから、先の見通しがわかっている部分とわかっていない部分がどうなのかという現在の状況を、わかる部分だけで結構ですけれども、お話しいただけますか。

【委員】 私は、選別融資をすべきだとか、すべきでないとかいう基本的な議論をここですべきだと思います。その前提自身を与えられたものとして受け取る必要は全くないと思います。こっち側の意見を聞いてくれなければ、それはそれでいいんです。要するに、意見というものは意見で、この審議会の意見を言うべきことだと思います。

個々のことを論じ出したら時間がないのですが、全体を通じて、国の役割のどこが変わるべきで、どこを残すべきか、そういうことを今日論じて、各論はまた後ほどということにすればいいと思います。しかし、今の の御質問のように、例えば公団について公団スペシフィックにまた議論するチャンスがあるわけですか。そういうこともおっしゃったと思うんですけれども、この後の会で個々のことについてまた議論するチャンスがあるのでしょうか。

【事務局】 公団についてこの場で一回もう少し議論を詳しく聞いてみたいというお話が

あれば、それは再度、セッティングをしたいと思います。ただ、時間と回数に限られているものですから、どうしても横断的にとらえていくことが中心になるかと思います。たまさか、今、公営と公社についてそれぞれ委員会がありますが、公団については、そういう形の住宅政策として見る別途の場が設けられていません。公団や公庫については、どちらかという于行革の視点だけでの議論が先行してしまいましたので、その点については、できますれば当企画部会で住宅政策の視点からはこう考えるという御意見を積極的にいただきますと、私どもとしてはありがたいと考えております。

【委員】 それに関連して、次回に財政資金の使い方という全体的な議論をされるのであれば、エコノミクスの鳥瞰図を資料として見せて頂ければと思っております。といいますのは、これまでどれぐらいの補助金を入れて、言葉を選ばずに言えば、どのぐらい累積の損失を抱えているのかとか、そのようなエコノミクスの観点を次回は出していただけるというふうに思っております。

【事務局】 次回は、こういう住宅政策としてどれだけのお金を使い、それから実はもう一つの大きな柱として税の問題、例えば住宅ローン減税は何千億という単位でありますから、こういうお金がどの程度使われているかということ、いわゆる真水のお金だけではなく、できますれば低利の資金というものも含めてお示しをしたいと考えております。

そのときに、どこまでを完全に拾えるか。例えば、お金という意味では国のお金だけで議論することは不適切かもしれません。起債の許可がされて、それに交付税が投入されていけば、それは国土交通省は通じませんが、総務省といいますか、旧自治省を通じて行ったお金であるとか、そういういろいろな縦横・斜めがありますから、私どもがどこまで正確にそういう像を描き切れるかは、また資料を出して御批判を賜りたいと思いますが、できるだけ努力をさせていただきたいと思っております。

【委員】 どうぞ。

【委員】 やや先走るかもしれないけれども、現在の住宅建設計画は、半分が公的住宅でしょう。そうすると、住宅建設計画の効力、その性格は半分公的な政策ですから、それなりに決めた計画は実効性を持つ。そういう世界にある。ところが、今度このように公的施策の強さが著しく減ってくるということになると、住宅建設計画の性格、とりわけ効力は一体どういうふうに変化するのか。これは先行き議論しなければならない問題だと思いません。

それとの関連で、かねてからちょっと疑問に思っているのですが、現在の住宅建設計画

は、全国計画と地方ブロック計画と都道府県計画という三段構えになっていますね。そこで、フレーム、あるいは住宅建設目標とでもいいいますか、数値の整合性について伺いたいのです。全国計画で幾らと決める。地方ブロックにそれを分けなければいけない。それをさらに都道府県計画に分ける。こういう形になって、しかし、都道府県計画全部足し算したら全国計画になるというのも、また何か変ですね。公的施策である部分はある意味では数値的整合性もとやすいけれども、現在でも半分は全くの民間住宅でしょう。今後はますますそれが大きくなっていく。そうすると、フレームなり建設目標の数字なりの整合性ということに関しては、今までとかなり違った姿が見えてくるということになりそうな気がする。

そこで、現在の住宅建設計画では三つの計画の間で数値的整合性は実際問題としてどのようなことになっているのか、教えていただければと思います。ちなみに、私は数値的整合性よりも政策間競争ということで、都道府県レベルでばらばらに数値があって足し算したら全国にならない姿の方がという気もしますが、この議論自体は先行きの議論として、とりあえず現在そのところがどうなっているかというところを教えていただければと思います。

【事務局】 今御指摘いただきました計画体系のうち、全国計画は国土交通大臣が案を提出して閣議決定をいたします。その中身をブレイクダウンしたものと、ブロック計画、地方計画と呼んでおりますが、これは同じ国土交通大臣が定めますので、これは、積み上げ、完全な整合性のとれた形になっております。

都道府県計画とそれらブロック計画及び全国計画との関係は、すべてが一致しているわけではありませんが、実は一番中核となる公営住宅につきましては、法律上の仕組みとして、国土交通大臣から各都道府県にそれぞれの事業量を通知する。あなたの県は何万戸というふうに事業量を通知して、それに即した形で都道府県計画を定めるということになっておりますので、この部分は、上・中・下といいいますか、上から下の都道府県まで、すべて整合性のとれた大変きれいな形になっております。

【委員】 民間の部分はどうなんですか。

【事務局】 民間の部分は、今確認いたしました。この部分については完全な一致は見えておりません。それほど外れた形にはなっておりませんが、多少食い違いがあるということでございます。

【委員】 どうぞ。

【委員】 一つ資料で教えていただきたいことがあります。資料2の8ページで、民間住宅ローンの問題です。民間住宅ローンの場合、3年、5年、10年等の固定型ではなくて、変動金利型が例えば平成12年度で38.4%という数字が上がっているんですが、これは大体1年での金利改定のものをすべて含むというふうに考えてよろしいものでしょうか。要するに、3年、5年、10年と上に行くに従って固定金利のフィックスのタームが延長されると考えてよろしいでしょうか。それに関連して次にコメントしたいことがありますので。

【事務局】 変動金利型の場合ですが、民間銀行における金利のタームは6カ月ごとが大部分ということでございます。

【委員】 では、大体6カ月中心で金利改定が行われていくものが平成12年度で38.4%あると考えてよろしいわけですね。

【事務局】 はい。

【委員】 ありがとうございます。また後に関連して発言させていただきます。

【委員】 どうぞ。

【委員】 公団の関係でコメントです。

公団である土地を整備して、それを民間に譲渡ないし貸与する形で計画をするということが今後の方向性として出されております。既に先行的に公団でもそういうことをやっているようですが、実際に問題になっている一つを例示しますと、民間に渡す場合に、ある適切な大きさがございまして、それが全体の計画と合うものにはなっていないことがあります。その場合、複数の主体に譲渡等をした場合、隣同士が必ずしもうまく合わないという問題がございます。これはもしかすると運用面でうまくクリアできるかもしれない部分ではあるのですが、今後、公団が民間を支援して土地等を供給していくときに、そういった計画的な一体性をいかに発揮していくかというところがかなり大きな問題になると思います。

【委員】 公団が、ですか。

【委員】 公団です。

今までの議論では、どちらかという住宅一戸一戸だけの話をしております、連続性といえますか、空間的な住環境としてどう担保をしていくかという議論はあまりしていなかったんですが、実際に公団がやっている事業の中でそういった部分が結構大きいので、これをどうやっていくのか。一つの行き方はもちろん公団が事業をするという方向かもしれませんが、もう一つ、運用の問題で複数の事業者同士がうまくタイアップできるような

形のスキームをつくるということもあるのかもしれませんが、それが一つあるのかなと思います。

それから、恐らくここでの議論は個別の問題をお話しするよりは全体としての公的ないろいろな主体をどうしていくかということだと思いますが、そういう意味から考えたときに、大きな原則としてあり得るのは、一つは福祉的な施策をどこでどのように受け持っていくかということだと思います。福祉的な施策というのは、大原則からいいますと、なるべく大きな主体、望むらくは国のような主体が一元的にやっていくことが望ましいわけですが、逆に個別事情をくみ取るという意味では、一番末端の機関、端的に言えば一番小さい地域エリアを所掌しているような機関が一番状況がわかる。非常に複雑な状況があるわけです。

したがって、恐らく負担みたいなものはなるべく国で、ただし実際の運用みたいなものはなるべく下の方でということになると思いますが、そういった意味で考えたときに、例えば公営住宅とか、それから公団住宅も一部福祉的な施策をやっているようですけども、こういった部分をどう考えるのか。多分そこが非常に大きな論点としてあるのかなという感じがします。

それから、そういった公的な住宅を考えると、先ほどもお話がありましたように、相続税対策として借家でかなり供給されているという部分がございますが、そういった別な体系の歪みに起因して、結果として住宅市場としては借家がたくさん供給されるという意味ではいいのですけれども、ある意味では通常の経営が成り立ちにくい市場をつくってしまうという逆の意味でのマイナス面もございます。これは相続税だけに限らないと思いますが、こういった部分はここでは言いにくいかもしれませんが、あるいは次回の論点かもしれませんが、なるべくそういう歪みみたいなものを是正する、これもかなり大きな論点としてあると思うんです。

ですから、そういった目で今回の四つのものを見る必要があるかなということで、一つは最初に例示しましたような空間的なつながりの問題、二つ目は福祉的な施策の運用の問題、もう一つは歪みをいかに是正するか。そういった観点から考えると少し考えやすいかなと思います。

【委員】 どうぞ。

【委員】 今の御意見に多少重なるのですけれども、公的資金による住宅供給のあり方が、今までは公営住宅、公社、公団という形で、それぞれの枠組みの中で主に所得階層を対象

にした、そして一般的な核家族を中心としたファミリータイプ、その辺を中心としての住宅供給が行われてきたわけですが、その辺が、現代的なさまざまな状況、新しいニーズに対応するには、かなり限界が来ているのではないかと思うわけです。直截的に言えば私は直接供給の時代は終わったというふうに考えているわけですが、社会の流れの中で、少子・高齢化、そして男女共同参画社会と言われていまして、単身あるいは小さな家族が社会を支えながら、よい次世代を育てるということになりまして、どうしても家族機能が非常に変容をした中で個々の住宅を充実させていく。個々の住宅供給だけでは問題が解決されない子供の社会的な発達環境といったことも含まれるし、高齢者の問題、それから働く我々の仕事と生活の環境も含めて、住宅、いわゆるコミュニティの問題、あるいは街の社会的なストックとして住宅をどうとらえていくかということになると、所得階層別あるいはファミリータイプ別という供給の仕方ではなくて、むしろ環境をどうつくっていくかという面で、さまざまな制度、あるいは専門的な支援、誘導していく施策、そういう環境整備が公的な住宅政策の役割になっていくのではないかと思うわけです。

住宅というのは非常にローカルな地域に密着したことでもありますし、そういう部分の住宅供給。供給だけではなくて、住宅というのはニーズがあって、人々の変わっていくライフステージやライフサイクルの中で必要なニーズをどう取り込みながら地域のストックにしていくかという運営システムが非常に重要だと思いますが、そういう供給、運営システムをローカルに担うNPOとか小さな組織をどう支援していくか。そんな部分も住宅政策の中に位置づけていかなければならないのではないかと思います。各論は別にして、基本的な路線ですね。そこまで議論する場かどうかはわかりませんが、私はできればそんなことの議論もしてみ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。

時間が過ぎていきますけれども、10分まで延長させていただきたいと思えます。

【委員】 御説明を伺っていて思ったことですが、これまでの制度を新たに見直すという観点で考えたときに、誰のために、どんなベネフィットをもたらす制度へ新たに変わっていくのかという観点は絶対に外せないことだと思うのです。

その点で御説明を伺っておりますと、公営住宅、公社住宅に関しては、ある程度原点に立ち戻って、どんな人を対象に、どういうベネフィットをもたらしていくかということの整理をなさる方向の御説明を聞いたように思えますけれども、公団賃貸住宅及び住宅金融公庫融資については、民間を支援する、金融ビジネスを支援するという形で、直接的に対

象となる人たちにベネフィットをもたらすという動きから間接的な支援へと動くわけですから、そのあたりの目的が場合によって非常に不鮮明になっていくのではないかという危惧を持ちました。たとえ間接的にしろ、国が目指す今後の住宅のありようはきちんと描くべきでありますし、それを描く上で、どんな人を対象に、どのようなベネフィットをもたらしていくのかといったことが明確化されないと、市場の変化にあわせて振れてしまって、結果として何を目標したのかということがわかりにくくなるのではないかというふうに感じました。

【委員】 とほぼ同じ意見ですけれども、若干敷衍しますと、民間金融機関が安定的な住宅資金供給を行い、最終的に住宅取得等の持家を支えていくということが基本的に担保されることが大変重要であると私は考えております。

ただ、証券化を進めていきますと、従来は公庫の直貸しを通じて直接に住宅を取得する中堅サラリーマンならサラリーマンが利子補給を受けるということだったのに対して、先ほど変動金利の利率をお聞きしたのも実はその点なのですが、民間金融機関がむしろ長期・固定貸しを推進すると、その分だけ金利変動リスクを負っていくことになるわけです。そうすると、大きな金利変動が起きたときに、官の肥大化の議論から出発していながら、逆に、場合によっては民間ローンを公的部門が大規模な市場変動に直面しながら買い取っていかざるを得ない、こういう非常に逆説的な公的部門の肥大化の可能性もはらんでくるわけであります。そういう意味で、 が言われたように、逆に、一体何のための補完なのかという点が非常に大きく振れてしまうという問題を同時にはらんでいるだろうと私は考えております。

そのときの制度デザインの問題ですが、どういうスピードで公庫等の直貸しを段階的に縮小していくのか、あるいは証券化支援の最終的な目的である安定的な資金供給は、買い取り基準を含めてどんなふうに担保をしていくのか、この点を早急に具体的に詰めていく必要があるように思います。そういうことを感じました。以上です。

【委員】 。

【委員】 全体的な話ですが、今後の大きな流れとして高齢化・少子化が起こる。それに従って近い将来には世帯数も減少が起こる。それに対応してこれからの住宅政策を考える上では、ともかくストックを重視して何かを考えていかなければならないということがずっと言われてきたわけです。今の住宅政策の基本もそういう観点に立って組み立てられていると思うのですけれども、そのストック重視の中で mismatches の解消という話が一方で

言われているわけで、さらに中古流通の活性化とか、いろいろなストックを活性化するための施策の必要性も言われているわけです。

そういう全体的な流れと、今回出していただいた例えば公営住宅の入居基準をどうするかとか公団住宅の今後のやり方をどうするかという話の間に、いまひとつつながりがないような感じを受けます。つまり、全体として、今後ストックを重視して何か物事をやっていく上で、公団住宅、公営住宅という非常に大きなストックを抱えている主体のストックのマネジメントをどのように考えていくべきか。公庫の運用にしても、そういうストック重視という観点から、公庫融資はどういう役割を果たすべきなのかという観点から、それぞれの主体が果たすべき役割を一度整理していただくと、それに沿った形で今後の公営住宅のストックの管理のあり方、入居のあり方、建替えのあり方を考えていく上での頭の概念整理ができるのではないかと思います。

【委員】 ほかに御意見はございませんか。

それでは、私、3点ばかり申し上げたいと思います。第1は、公的な機関がどういうときに解散・破産するか、手続を決めるということは極めて重要だと思います。先ほど供給公社に関して解散規定がないということをおっしゃったのですが、これがないと、地方の自治体が解散したいときにそれが思うようにできないわけですから、これは早急に規定がつくられるべきだと思います。

それから、今度は自治体が自分の意思でやるだけではなくて自動的に破産せざるを得ない状況があると思うので、そういう破産の規定をつくることは大切だと思います。例えば、財投機関債を発行したら、財投機関は格付けで機関債の価格に反映するからいいだろうという議論がありました。しかし投資家が、そういう財投機関がつぶれるとは思っていないで、最後は国が金を出してくれると思っていれば、その機関債の価格に経営の状態は反映されません。だめな経営をしたらつぶれるという仕組みがどうしても必要です。政府が金を出し続けるということはある得ないという仕組みをつくっておくことが必要だと思います。住宅に関しても全く同じだと思います。

2番目に、金融公庫に関しては、直接金融を残したら、それは政府がリスクを負うわけですが、今回の支援業務は、デザイン的にはそのリスクを全部外に出して政府は負わないようになっています。今までは早期返還リスクを全部政府が背負って、膨大な財政資金の投入があったわけですが、これからはそれは全部民間にやってもらうことになってしまいますから、それはすっきりしていると思います。しかし直接融資をするならば、そ

のツケをどこに求めるのかということを確認にしなければいけない。

それと同じことは、 が指摘されたことと関係しているんですけども、公団が土地保有リスクを負って民間に賃貸住宅を建てさせる。このリスクを負って本当にコストがかかるようになったらどうするのか。それから、そういうことを公団がやる価値があるのだろうかということも検討されるべきではないかと思います。今までよりは政府の最終的な金の投下の可能性がない仕組みに持っていくべきで、もし投下の必要があるならば、その理由がよほどしっかりしていなければまずいのではないかと思います。

第3番に、低所得者に対する支援として直接的な供給がいいのか家賃補助がいいのかということは、これから論ぜられるべきだと思います。

それに関連して、ある規模以上の住宅、例えば80㎡以上について定期借家が相当普及し出しているのに対して、小さいところにはほとんど普及していません。それは今の定期借家制度の欠陥に根差しているのではないかと思います。この欠陥が直らない限り、家賃補助ということは意味がないわけです。反対に言うと、公団が賃貸をやったり公営住宅を続けることが、いまだに続いている借家制度の不備を補完するものだという理由を表立ってつくるといふことなら筋が通っているのではないかと考えています。

以上です。

ほかにございますでしょうか。

それでは、議事としてはこれでおしまいにしたいと思いますが、事務局の方から何か御連絡がございませうか。

その他

【事務局】 それでは事務局から御連絡申し上げます。

次回第4回の企画部会は、住宅に係る財政支出と税制をメインテーマとしまして、11月22日（金曜日）の午前10時から12時までの開催を予定しております。近日中に文書により御案内申し上げますので、よろしく願いいたします。

【事務局】 あと一点、追加でお願いしたいことがございます。

今、国内の制度を回を追いながら順番に、今まではどちらかという部門別で御議論いただくことが多かったのですが、今後はできるだけ横断的に議論を進めていきたいと思っております。そうしたときには世界でどういう仕組みをとっているかということも大切な

視点になりますので、この場だけでは十分にお聞きできないようなことを事務局でヒアリングをさせていただいております。

参考資料4に今お願いをしている先生方の一覧を出させていただいておりますが、これとは別に、委員の先生方にも、機会を改めて私ども以下管理職等でお聞きさせていただく機会を設けたいと思いますので、その節はひとつ御協力をお願いしたいということと、また、住宅政策を横断的に見る場合に、こういう方からヒアリング等をしてはどうかという御提案がありましたら、事務局の方にお教えいただければと思います。

あわせまして、できますれば年内に、こういうヒアリングを踏まえて、私どもの人間を派遣して不明な点を調べてきたいとも思っております。以上です。

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

以上をもちまして本日の企画部会を終了させていただきます。

閉 会