

平成15年2月21日(金)

於・国土交通省11階特別会議室

住宅宅地分科会企画部会(第6回)速記録

国土交通省

目 次

1 . 開	会	.....	1
2 . 議	事		
(1)	諸外国とわが国の住宅政策について	.....	1
(2)	諸外国とわが国の宅地政策について	.....	2 2
(3)	密集市街地の整備について	.....	2 9
(4)	意見提出の依頼について	.....	3 4
3 .	そ の 他	.....	3 7
4 .	閉	会	..... 3 7

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。ただいまから第6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。

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。

次第の次に「配布資料一覧」がございまして、その下に資料1「諸外国とわが国の住宅政策について」、資料2「諸外国とわが国の宅地政策について」、資料3「密集市街地の整備について」、資料4「意見提出の依頼について」、以上の資料をお配りしておりますので、どうぞ御確認をお願いいたします。

それでは、以後の議事進行は 委員をお願いしたいと思います。

委員、よろしくお願いいたします。

議 事

(1) 諸外国とわが国の住宅政策について

【委員】 おはようございます。

最初の議題は「諸外国とわが国の住宅政策について」でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元でございます資料1「諸外国とわが国の住宅政策について」をもとに御説明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、一つ一つの制度の細かい御説明に入る前に、それぞれの国の基本的な状況、情勢を御説明させていただきたいと思っております。

まず、一つ目の世帯数、ストック数等の比較でございますが、簡単に申しますと、アメ

リカは世帯で言えば日本の 2.4 倍、イギリス、フランスが日本の半分、ドイツが 8 割くらいといった規模のイメージになります。これから御説明するときに、この規模のイメージを頭に置いておいていただければと存じます。日本も今まで量不足、量不足と言って戦後ずっとやってきましたが、どこの国もストック数と世帯数がほぼイコールに近くなってきているという状況でございます。

また、1 世帯当たりの人員ということで見ますと、日本はアメリカとともに若干高い方の部類に入っておりますが、これは今後英仏独並みに落ちていくことも十分懸念されているところかと思えます。

持家、借家という観点でストックを見ますと、日本、アメリカ、イギリスが 6 割台から 7 割台の高い持家率の国。フランスになるとそれが 5 割に落ちて、ドイツになると借家がメインで持家は 4 割くらいの国といったイメージを持っていただければと思います。

二つ目、平均の床面積というところでございます。

先ほど申しましたように、量的な充足は日本はもう十分だということかと思えますが、それを広さという質的な意味で見えますと、持家も借家もおしなべて 1 戸当たりの平均面積ということで見ますれば、アメリカはかなり大きいですが、ほぼヨーロッパ並みくらいになってきているかと思えますが、持家と借家ということで分けてみますれば、日本の借家は面積という意味ではまだまだ厳しい状況にあると言えるかと思えます。

また、1 人当たりの床面積。先ほどは一つの住宅当たりということで比べてみましたが、黒く塗りつぶしてある 1 人当たりの平均床面積という形で見ますれば、これは持家も借家も合わせた数字ですが、ここも欧米の水準にはもう少しあるという状況かと思えます。

3 番と 4 番で、住宅の耐用年数とか、中古住宅とか、新築とか、そういったところについて御説明させていただきたいと思えますが、まず、耐用年数。どのくらい使われているのかということで申し上げますれば、日本 26 年、アメリカ 44 年、イギリス 75 年というふうに、まだかなり大きな差があるかと思えます。

ただ、ここで日本のところで矢印を上へ上げて 30.5 年と書いてあります。今までデータが得られなかったのが 30.5 年という数字を御説明したことはなかったのですが、26 年というのが少し古いデータでした。それを 98 年のデータでとってみますれば 30.5 年という形で伸びてきていることは傾向としてあるかと思えます。さはされども、まだアメリカ、イギリスに少し及ばない状況にあるかと思えます。

4 番のグラフに移らせていただきますが、ドットでしてあるところが新築の毎年の着工

戸数です。新築のフロー量。その上の網かけになっているところが中古の取引量。すなわち、1年間の取引における新築が下の方の部分で、中古が上の部分になります。ドイツは残念ながら中古のデータがありませんが、こうやって比較してみますれば、日本はそもそも新築の絶対量が、先ほどの世帯規模の概念を頭に置いてみてもかなり大きいということが言えるかと思えます。それは新築のストック割合という折れ線グラフのところで、ストックに対する新築のフローの割合が2.3%ということで、ほかの国の倍くらい多くなっている。

一方で、これはある意味で当然のことかもしれませんが、中古住宅の取引の割合がアメリカ、イギリス、フランスは7割から8割を占めている中で日本は1割ということで、際立った特徴があるかと思えます。

その下の5番目のグラフでございます。そういった中で住宅投資がどんな姿になっているのかということで住宅投資の絶対額を比べてみても、それぞれの国の規模が違いますので、ここはGDP比で見ってみました。黒く塗りつぶしてあるのが住宅投資のGDP比です。大体どこの国もほぼ同じ水準と言っているのではないかと思います。

こうした中で、住宅投資のうちの増改築の割合を見てもみすれば、グレーの折れ線グラフですが、先ほど中古住宅の取引や耐用年数のところで日本の割合が低いということを申しましたが、こういったことも反映して、増改築の割合がヨーロッパの3カ国ですと5割から6割、アメリカでも4割弱となっている中で、日本は増改築の割合が約10%と、このウエイトがかなり小さくなっているかと思えます。

また、今は住宅投資ということで見てもみましたが、住宅ローンの残高という形で、これもGDP比で比べてみますれば、フランス、ドイツ並みの残高が日本にあるかと思えます。アメリカ、イギリスはかなり大きくなっています。そういった状況かと思えます。

また、新築住宅の年収倍率というものをとってみました。これもデータの制約があるので完全に正確な比較になっているかというところはあるかと思えますが、日本が高い方の部類。ドイツも住宅価格が高いと言われておりますが、高い方の部類に入ってきているかと思えます。アメリカ、イギリス、フランスが少し低い方の部類ということかと思えます。5倍を超える年収倍率になっているということでございます。

6番目。こういった中で、それぞれの国の住宅の予算あるいは住宅に関する税の減税 - これもマイナスの意味での予算ということかもしれませんが - を比較してみました。黒く塗りつぶしてあるところが予算の絶対額、白で書いてあるのが減税額の絶対額です。絶対

額自体なかなか比べようがございませんので、その国の歳出予算の総額に占める割合で比べてみました。それがこの折れ線グラフです。ここは国によって、連邦制とかいろいろな体制があります。中央政府ということでとっております。ただ、イギリスについては統計が限られておりましたので、ここは地方を含んでいる数字になってございます。

それで見ますと、まず予算の方で見ますれば、日本が約1%。アメリカがもう少し上がって、ヨーロッパの3カ国は高くなってきているかと思えます。これは後ほどまた御説明いたしますが、どこの省の予算かということではなくて、住宅手当ということも含んだ予算で見えておまして、フランス、イギリスあたりは住宅手当の歳出がかなり出てきておりますので、そういったところもあわせて後ほど御説明させていただきます。

減税ということで見ますれば、アメリカが、これも後ほど説明いたしますが、ローン利子控除という形でかなり大きなものをやっていますので、突出した形になっております。

全体の姿としてはこういった形になるかと思われます。これを踏まえまして各国の姿について説明させていただきたいと思えます。

1枚めくっていただきますと、絵にしたものが日本からドイツまで5カ国ございます。これで簡単に各国の様子を説明させていただきますして、その後についている資料で、今度は公営住宅についてはどうだ、住宅手当についてはどうだといった横軸で御説明させていただきますと思えます。

これを御説明させていただくに当たりまして、先ほどのデータでの基本的なところ、それから今ある政策をとられていく上で、それまでにどうやってきたかということと大きな関係がありますから、簡単な経緯を踏まえて御説明させていただきます。

日本については既に御案内のことも多いかと思えますので簡単にさせていただきますが、戦後の絶対量の不足ということで、公団、公庫、公営といった三つの柱で施策を組んできています。その結果、現在5,000万戸のストックの中で、公営の割合が約5%、民間借家が約3割、持家が6割といった姿になっておまして、ここに対して予算面で毎年公営住宅等ということでフローで2万8,000戸ほどつくっております。予算にして3,500億円くらいのお金。他に地方公共団体の負担も当然ございます。それから都市基盤整備公団等による借家の整備。これも15年度予算で申し上げれば700億円。そして主に持家を支援としたところで、住宅金融公庫に毎年3,500億円ほどのお金が入っております。

こういった予算面とは別に税制面で支えているものとして、住宅ローンの減税という形で持家。そして居住用財産の譲渡所得の特別控除。3,000万円の控除と言われているもの

ですが、これは金額は出てきませんが、こういった形で控除をし、さらに、住宅資金の贈与の特例。前回御説明しましたように、12月にも税制改正のところでここが3,500万円のものも追加になっております。そういった形で特例ができておりますし、登録免許税の軽減、居住用財産の買かえの特例といった形で支えているところでございます。

以上が日本でございます。

次にアメリカでございます。まず、アメリカの特徴を申し上げますれば、圧倒的な持家重視。それは政策上、国民の志向上、両方から支えられてできているものかと思えます。特徴的なこととして、そもそも持家を取得する年齢が40歳以下で既に5割になってきている。そういう早い段階からの持家取得といったことも特徴であるかと思えます。

そういったことを背景に持家に関する施策をかなり重点的にやっていて、それは予算、金融面で言えば、FHA保険だとか、GNMAの保証、FNMAの購入、こういった形で住宅ローンの証券化の支援。あるいは、「MPFプログラム」と一番下に書いてございますが、こういったところで、若干ではありますが直接の融資という形で持家を建てていく金融面での支援を強化しております。

それを税制面で支えているのがローン利子控除という形で、年間約7兆円という非常に大きな規模でやっておりますし、これとあわせてキャピタルゲインの非課税というもの。そして州や市でかけられます財産税 - 固定資産税に相当するものですが、これを所得から控除していくといった控除。こういった形で税制面での減税をかなり手厚くして持家取得を促進し、一方で、そういったところにどうしても手が届かない住宅困窮者と言われるところにつきましては公営住宅を用意してございますが、この割合はかなり小さくなってきております。自分では本当にどうにもならない貧しい方のところに施策を特化させているということで、約1.8%。そして、この公営住宅の隣に「LIHTC」と書いてありますが、これは伝統的な公営住宅とは別に、民間の事業者に対して税額の控除等の恩典を与えてつくっていただいて、家賃や入居要件の制限はかけるけれども、税制面での支援をすることによって比較的貧しい方の住宅を手当てするという形のものをに入れております。それを合わせて186万という形になってございます。

そういったいわゆる公営的なところでないところでも、家賃補助、バウチャーと呼ばれていますが、そういった形で300万世帯、民間借家の約1割に当たるところに約2兆円のお金を投じております。

それがアメリカの姿でございます。

それからイギリスでございます。

イギリスにつきましては比較的単純な図式になっておりますが、もともと伝統的に公営住宅をたくさん建ててきまして、そこに政府が財政投資をして住宅政策を組んできたわけですが、サッチャリズム等々の流れの中で、その売り払いを積極的に進めてきました。その結果約 180 万戸の払い下げがあって、これが持家の約 1 割になります。したがって、今ある持家の 1 割はもともと政府が公営住宅として面倒を見てつくったものが、しかも 3 割とか、場合によってはそれ以上の割引で売り渡している。そういったある意味での補助を入れて持家をしていただいたというところがございます。

それから、「公営住宅」、「協会住宅」というふうにあります。イギリスの場合は、自治体が経営する公営住宅、それから、住宅協会といまして、非営利の法人ではありますが、かなり企業経営に近いような実態になっているかと思いますが、そういったところが持つものがあります。伝統的には自治体がつくるものが多かったわけですが、現在協会の方へどんどん移管し、新たにつくるものはほとんど協会で行っているということでございます。そこが 2 割ほどありまして、民間借家というのはかなり小さな割合になっております。

民間借家、公営、両方に対して住宅手当という形で、これも約 400 万世帯に対して 2 兆円のお金が投与されております。また、税制面ではキャピタルゲイン非課税、あるいは付加価値税、VAT の減税という形で対応しております。

1 枚めくっていただきましてフランスへ参ります。

フランスの特徴を一言で申し上げれば、政府の政策メニューが非常にたくさんあり、かつ、複雑だということかと思えます。伝統的には戦後の住宅不足などに対応するために家賃統制ということをやっていたのを緩和して、その補完として住宅手当を導入して、かつ、一方で社会住宅を大量に供給するという事で住宅不足に対応してきて、それが 70 年代に、不公平感とかそういったことから、住宅を建設することに対する補助から、「人への補助」と言っておりますが、住宅手当の方へかなりシフトしたというのが大きな流れです。

現在の柱としては、人に対する補助としての住宅手当、社会住宅の供給、無利子融資による持家の促進といったことになりまして、リフォームにも力を入れているということがあります。

全体の姿を見ますと、5 割強を占める持家に対して無利子の融資という形で入っていき、一定期間預金を納めていくと最後に奨励金がついて自分が預金していた以上の金

額を住宅に回せる住宅貯蓄融資といった形で持家を推進し、一方で民間借家のところにつきましては、社会住宅の方ともあわせてですが、住宅手当という形で、これも 600 万世帯と非常に広いところに 1 兆 5,000 億円ほどのお金が入っております。

また、社会住宅については、性格は公営とやや似ておりますが、実際には特別法に基づいた公社あるいは株式会社で H L M 機関というものがあありますが、そういったところが自治体とは別の組織としてつくって、管理をして運営しているといったものです。そこに対して政府が低利融資を行って、あるいは税制上の特典を与えて家賃を下げる。そして入居者を特定させるといった手当を行っているものでございます。

次にドイツに移らせていただきます。

ドイツは持家が極端に少ないという特徴がございますが、ドイツのいわゆる社会住宅というところについて特徴がございます。ドイツの場合は連邦制ですので、連邦が州に一定の補助を出して、州がそれぞれの判断で、例えば利子を下げるとか、補助をするとか、減税するとか、いろいろな方法がありますが、そういった形で民間事業者に恩典を与えて、民間事業者が所得の少ない方々のための住宅をつくるというものです。ですから事業主体としては完全な民間経営でございます。

さらに特徴的なのは、政府から借りたお金を、例えば 20 年でも 30 年でも返せば、返した時点で普通の民間住宅として使っていくというものになっています。ですから社会住宅というのは、つくって何十年かするとどんどん民間賃貸住宅化していくという流れにあります。今までに約 900 万戸つくってきたと言われておりまして、そうしますと、現在の社会住宅のストックが 230 万戸、約 6 % でございますから、滅失とかそういうことを考えなければ 600 万から 700 万戸くらいの民間借家は昔は社会住宅だった。民間借家の 3 割くらいに当たるかなり大きなインパクトだと思いますが、そういう特徴がございます。そういった形で借家に対する広い意味での支援施策が働いているかと思えます。

それに加えて住宅手当という形で、ドイツの特徴は、フランスや何かに比べると極めて少ない世帯に少ない額を払っている。300 万世帯に 4,000 億円のお金ということになります。このように持家が割と小さくなっていますので、今、持家に割と力を入れようとしているようでございます。ここに対しては住宅取得補助金という形で、住宅を買ってから 8 年間は補助金をもらえます。これは取得額の 5 % で、上限はあるんですけども、そういった制度がございます。これが 1 兆 1,800 億円と非常に大きな額になっています。昔は減税で対応していたものを補助金化したものでございます。

それに加えて、フランスと同じように、貯蓄をしていって奨励金がもらえるという制度。それから復興金融公庫という政府機関による融資ですね。これが、東ドイツ向けのものもありますが、旧西ドイツ向けの部分。省エネ化とか若い人の持家取得といった部分で入ってきております。

5 ページに移らせていただきまして、今は各国の個別の制度を説明させていただきましたが、これを横で見たいと思います。

まず、社会賃貸住宅。いわゆる公営に当たる部分ですが、ここを簡単に見てみますと、主体、どこが経営しているのかということで見ますれば、基本は地方政府を含めて政府以外のところがやっているとところが多い。アメリカに 130 万戸のストックを持つ公営住宅。これは純然たる市町村がやっているものですが、こういうものがあります。イギリスについても公営住宅というものがストックとして 360 万戸持っているものがございます。フランス、ドイツについては完全民営あるいは特別法による準民間。イギリスについても、協会住宅という方に移管しつつあり、かつ、新しいフローは協会住宅の方にほぼ全面シフトしている。アメリカについても、いわゆる公営住宅の新規の増設はほとんど見られずに、先ほど申し上げたような税による特典で民間事業者にやってもらうもの等々の形で変わってきております。

日本も特優賃といったところで民間事業者を前面に押し立てた制度も出てきておりますが、各国並べて特徴を申し上げれば、公営住宅の主体ということについて、社会賃貸住宅の主体ということについて、純然たる公営というのは少数派になりつつあるということは言えるかと思えます。

戸数というところで見ますれば、住宅困窮者のために箱がどのくらいの大きさなのかということ。ストックの総数で見てもわかりづらいので、下に全住宅ストックに占める割合というものがございます。日本は7%、イギリス、フランスはかなり幅広い層を対象にしているということが言えるかと思えます。ドイツは日本と同じような感じ。アメリカは本当に御苦労されている方にスポット的に光を当てるといふ施策かと思えます。

それを入居要件のところで見ますれば、日本とアメリカはほとんど同じかと思えます。イギリス、フランスはかなり緩やか、特にフランスは緩やかな要件になっていると思えます。

そういうふうには要件は緩やかになっていますが、実質的に入っている人というところで見ますれば、これもデータに限界がありますが、入居者の所得で見ますれば、日本の

場合、月額 20 万円以下の世帯が約 8 割。単純に 12 倍すると 240 万円かと思います。アメリカの場合は公営住宅の入居者の平均所得が年間で 109 万円。イギリスは「4 週」と書いてあって見づらいなのですが、年にすると約 190 万円です。フランスはもっと高くなっています。

このようにストックの数の割合に応じて実際の入居層というのは当然ばらつきが出てきて、アメリカは相当絞ったところに光を当てている。それ以外は自助努力で頑張ってくださいということになっているかと思えますし、英仏独の 3 カ国、特に英仏については、かなり広い範囲に手を伸ばして、そうするとことによってソーシャルミックスを図っている。すなわち、住宅困窮者だけが集まってスラム化することを防ぐといった目的も入っております。

家賃の負担ということで見てみましても、日本の家賃の負担額。実際に負担している額はそれぞれの人によって当然違うのですが、収入月額を仮に 12 万 3,000 円以下ということで見てもすれば月当たり 1 万 7,000 円程度いただいている。アメリカの場合はもうちょっと高目に 2 万 3,000 円程度。入居者の平均所得が低い中でこれだけいただいている、これを上げるという議論も現在あるようでございます。イギリス、フランス、ドイツにつきましては、ここにあるように割と多目になってはいますが、これに住宅手当をもらう人が入ってまいります。公営住宅に入っていると必ずしももらえるというものではありませんが、もらえる人も出てきますので、この額が即負担額となるわけではございません。

1 枚めくっていただきまして、住宅手当でございます。

これは直接対応するものが日本にございません。日本では公営住宅に対して管理費的なことで住宅の家賃対策補助というのをしていますが、公営住宅だけでございますので、ここは日本のところは空欄にさせていただいております。

簡単に申しますと、アメリカはごく少数の人に狭く手厚く。平均支給額が 70 万円で、支給世帯が全体世帯のたった 3 % です。イギリスは広く厚くと言えるかと思えます。平均支給額が 60 万円。約 16 % の世帯に配っている。フランスは平均支給額が 25 万円。26 % のところへ配っている。これは広く、やや薄く。ドイツは狭く薄くという感じなのですが、7 % の世帯に対して年額平均 15 万円をお配りしている。こんな姿になるかと思えます。

配り方にはそれぞれ特徴がありまして、家主に配っているところもあれば、本人に配っているところもあるという形になってはいますが、主流は本人に配っているところと言えるかと思えます。また、フランス、ドイツについては特徴として一部持家の方にもお配りし

ている。所得要件を満たせば持家の方にもお配りするということになっています。

住宅手当を見ていく上で一緒に考えていかなければならないものとして、いわゆる生活保護があると思います。ここにつきましては我々も知見が乏しいものでございますから、厚生労働省さんの御協力もいただきましてつくらせていただいておりますし、きょうは厚生労働省の方もいらしていると思いますので、この場をかりてお礼を申し上げるとともに、そういうふうに協力させていただいたということを紹介させていただきたいと思います。

生活保護のところは、日本で簡単に申し上げれば、保護世帯が 80 万世帯あって、生活保護の中に一応仕切りとして住宅扶助分とかなんとか分というふうになっています。その住宅扶助分を受けている世帯が 60 万あります。それをお金で見ますと、生活保護に全体でかかっている額が約 1 兆円。1 戸当たりになると平均 170 万円になります。住宅扶助について言えば 1,200 億円。これは 1 戸当たりになりますと約 20 万円、こういうふうになります。これをアメリカ、イギリス等々について見てまいります。それぞれ制度が若干違いますので正確な比較はできないと思いますし、社会保障という全体のプログラムの中で見ていかなければならない部分もあるかと思えます。ここではあえて単純に比較させていただきました。

アメリカの場合には、その対象が非常に広がっておりますが、これもほかの制度では保障されない人たちを保障するということで、600 万世帯を超えるところに対して配られております。1 戸当たり 60 万円ということで、1 戸当たりの金額は英米独仏 4 カ国ほぼ共通になります。そして、バウチャーというのは計算するときには所得を得ているところに入らないので、場合によっては二重支給。両方そのままもらえるということが出てまいります。

ただ、先ほど 1 点申し忘れましたが、住宅手当の中でアメリカのバウチャーだけ特徴がございます。イギリス、フランス、ドイツの住宅手当は義務的な給付です。すなわち、一定の所得要件を満たせば、請求されたら必ず払わなければならない。それに対してアメリカは、所得要件を満たしても、その後には選択があって裁量的に給付されるという大きな違いがございます。

生活保護の方に戻りまして、イギリスにつきましては約 400 万世帯。公営住宅のシェアとほぼ同じですが、こういったところに対して 1 戸当たり 60 万円。ここについては住宅手当との調整がされております。フランスにつきましては 100 万世帯に対して 1 戸当たり大体 50 万円。これも住宅手当との調整規定がございます。住宅手当が出ている人に

は重複して出ないようになっております。ドイツにつきましては 270 万世帯に対して平均して 1 戸当たり年額 45 万円。ここも住宅手当との重複がないような調整規定が働いております。

アメリカを除くイギリス、フランス、ドイツについては、生活保護というのは、ほかで手当てされないものを最終的に補完されるという色彩が強いので、住宅手当が出ているところは住宅手当が出ていることを前提に生活保護が計算されるという仕組みになっております。

1 枚めくっていただきまして、7 ページ、持家の施策でございます。時間もなくなってきましたので、先ほどアメリカ、イギリスそれぞれの国について個別に説明させていただいたところをこういうふうで紹介させていただいておりますので、7 ページは説明を省略させていただきたいと思えます。

8 ページに参りまして、同じく持家を支える税のところでございますが、税のところを少し敷衍して説明させていただきますと、日本の消費税に当たるところ、これは欧米各国とも何らかの手当てが行われている。アメリカの場合は地方税ですので州によって多少の差はございますが、基本的に不動産の取引について何らかの減税措置が行われているということが言えるかと思えます。

一つ注意して見ていただきたいのは、フランス、ドイツで、中古不動産とか、持家の建築とか、こういったものに非課税というふうになっています。これは T V A、いわゆる付加価値税がかからないのですが、かわりにフランスの場合は不動産公示税がかかって、こちらの税率が 4.89 % という形になっていますので、税が全くかからないという理解ではないと思えます。ドイツについても中古不動産等について非課税と書いてありますが、これは不動産取得税の対象になるという形になってございます。

それから、譲渡のときの税として譲渡所得課税。日本では 3,000 万円の特別控除がございまして、ここについても各国それぞれキャピタルゲインについて課税の特例、あるいはそもそも非課税という制度ができておりますし、その下の日本の住宅ローンの減税というところで申し上げれば、アメリカは大きなものやっていると申しましたが、イギリスについては伝統的に住宅ローンの利子補給制度。これは伝統的に減税でやっていたものを利子補給というふうに変更していったのですが、持家がかなり普及してきたとか、所得倍率がやや改善してきたとか、そういったいろいろな背景があって 2000 年 4 月に廃止になっております。

フランスについても、住宅ローンの利子控除制度というものがあつたのですが、ゼロ金利融資というのを先ほど申し上げましたけれども、そういった金利補てんの方で予算面に振りかえていった方がよかるうということで、1997年に税から予算化しております。

ドイツについても、住宅取得費用の所得控除というものがあつたのですが、先ほど住宅取得補助金制度という予算制度があると申し上げました。これも減税から予算化しております。

1ページめくっていただきまして9ページでございます。

借家に係るところにつきましては基本的に先ほど説明させていただいたとおりでございますが、アメリカについても証券化支援という形の中に入ってきておりますし、フランスについては、若干の中間家賃賃貸住宅 - 社会住宅よりちょっと上の層に対しての融資制度といったもの。ドイツについては民間賃貸と社会賃貸住宅が分け切れないようになっていきますので、そういった意味での支援が金融面で行われています。

税制面では、各国とも家賃に対しては、消費税あるいは付加価値税が非課税になってございます。

5番目に「リフォーム」ということでまとめてございますが、特徴的なことで申し上げますれば、フランスには予算補助の制度がございます。民間住宅改善奨励金ということで、本当に劣悪な状況になった民間住宅に対して政府がお金を入れる。年間約12万戸、金額にして300億円弱ですからそんなに大きな金額ではありませんが、こういった制度がございます。

ドイツでも、CO₂削減、省エネ対応、あるいは東ドイツの住宅の近代化、こういった形で融資がございます。連邦による利子補給があるような形の融資ですね。復興金融公庫と申しますのはもともとは戦後復興のために政府がつくったものですが、今は役割をかなり変えてきまして、東ドイツの復興や住宅の近代化といったところに政府の機関として役割を果たしています。

その後ろには、資料としまして、先ほどグラフ化して御説明させていただいたデータの個別の資料。その後に各国の予算。これは国土交通省に当たる省だけでなく、住宅に関する予算という観点でまとめてみました各国の予算の概要、そして出典につきまして参考資料をつけさせていただいております。

私からは以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいまの事務局からの御説明に対しまして質問はございませんでしょうか。

委員どうぞ。

【委員】 詳細にまとめていただきまして、大変貴重な資料だと考えておりますが、実態としてこうなったというのはわかったんですけど、例えば純然たる公営住宅は少なくなっているという事実がございますね。なぜそういう方向に向かったのか。一つはソーシャルミックスのお話がありましたが、ソーシャルミックスだけが大きな要因なのか。

御案内のように、今、日本の公営住宅については、どう考えたらいいのかという議論がございまして、ソーシャルミックスもその一つですけど、もう一つは維持管理ですね。公営住宅をずっと維持管理していると、維持管理主体の市町村と入居者の関係が必ずしも適切でない関係になる可能性があって、市町村がそれに対して十分な対応をできなかったりいろいろしているわけですけど、そういう維持管理問題も含めてそういう方向に向かっているのかどうかというようなことがおわかりになればお示しいただきたいというのが御質問でございます。

【事務局】 必ずしも包括的な御説明にはならないかと思うのですが、一つは、アメリカもイギリスも 90 年代、レーガノミクスあるいはサッチャリズムの中で、政府の財政事情、あるいはなるべく市場原理を使っていこうという流れの中で、アメリカも公営住宅を増やさなくなってきた、先ほどの L I H T C というのも 1986 年に入っているのですが、こういう制度が出てきていますし、イギリスにつきましても、サッチャーさんのときに御存じのようにかなりいっていますので、そういった政府のふところ事情というのは大きな要因としてあるのかなと思います。

管理の関係で申し上げられることは、アメリカについては全く知見がございませんが、イギリスは、住宅協会というのが半分官のような、半分民のような中間的な色彩でありまして、経営的には民間の企業経営という形ですっきりしてやっているようでございますが、住んでいる人との関係では、公営のものを協会へ移管していくというときには抵抗があるところも結構あるとお聞きしています。

例えば、私は 12 月に一つ視察させていただいたのですが、ロンドンの近郊でスラム化した 1,700 戸くらいの中高層の公営住宅があるところで、これを建てかえるといったときに、どういうところにやってもらうかということでコンペを 5 社とか 10 社とか競わせてやるといったときに、最終的に新しい住宅の経営主体はもう公営はしませんということとは決まっているのですが、それを住宅協会にさせるのか、純民間にさせるのかという議

論があって、純民間ということに関しては居住者が最後まで理解されなくて、結局そのコンペには住宅協会みたいなものが五つくらい参加してきて、住宅協会の中でのコンペで、勝ったところがそのプロジェクトをやって最終的な所有者になり、管理主体になっていったという経緯をお聞きしたこともございますので、断片的な話ではございますが、入居者との関係というのではイギリスでもやはり難しい問題があるのではないかと思います。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 委員どうぞ。

【委員】 二つほど伺いたいんですが、一つは、これは主として国の予算ですよね。国によっては地方税の方がウエイトが高いところとそうでないところとがあると思うんです。そういった意味での比較が可能なのかわからないんですけども、そういったことを考えた場合に日本の状態はどうかというのがわかれば教えていただきたいということ。

もう一つは、これは情報なんですけれども、フランスにいたときにH L Mのお話をちょっと伺ったんですが、日本の公営住宅以上に大きな不公平になっているということが指摘されていました。ですから、もしかするとそういったこともこういった国の動向のところに関係があるのかもしれないという気がします。ただ、これは断片的な情報ですので、公式見解かどうかはわからないんですけど。

【事務局】 ありがとうございます。

地方のところというお話ですが、特に連邦制をとっている国ですと中央の役割が日本とは大分違いますし、州の話になりますと手に負えないところもございまして、地方のところについては、おっしゃるようなコンテキストで考えていかなければいけないのだと思いますが、詳しく調査はされていないのが正直なところでございます。

【委員】 ほかにございませんか。

どうぞ。

【委員】 教えていただきたいんですけども、フランス、ドイツあたりで、民間借家、持家についても、住宅手当だけでなく、無利子融資だとか、住宅建設奨励金だとか、公的な融資あるいは税制があるわけですが、例えば民間の、居住者主体でコミュニティ形成型の、一つは昔からあるコーポラティブ、いわゆる住宅協同組合方式の建設だとか、オランダなどでもセントラルボーンだとか、スウェーデンなどだとコレクティブハウジングだとか、アメリカだとコ・ハウジングだとか、居住者やN P Oが主体的にコミュニティ

形成を目的にする、あるいはイギリスだとセルフビルド的な、自主建設的な、そういう動きもあるようですが、民間、個人、グループ、協同組合、NPO、そういうものが取り組むような住宅建設に対して、細目になるのでしょうか、いろいろな手当、融資、そういうものがわかるようでしたら教えていただけたらと思うんですが。

【事務局】 NPOの関係で申し上げますと、コーポラティブとかそういうものとは若干性格が違うのかもしれませんが、例えば3ページのアメリカの絵のところでは「HOMEプログラム」というものがございます。これは住宅困窮者向けですのでコーポラティブとはちょっと違うと思うのですが、NPOや何かにも一緒に入っていて、当然お金は州とか市町村とか自治体を経由するわけですがけれども、そういったところと一緒にあって、その地域の開発をどうしていくのかということに使われるお金です。

また、ここには直接書いてありませんが、アメリカについては、コミュニティ・デベロップメント・ブロック・グラント、頭文字を取ってCDBGと呼んでいると思いますが、どちらかというところだと低所得者が多いところのコミュニティをどうしていくのかという形で使われている。そしてそれはNPOや何かの方々とも一緒にやっというところにも使えるブロックグラントがございます。

イギリスについては、これも細かいところまでは承知しておりませんが、動きとしては、地域のデベロップメントをしていくときに、先ほど住宅協会のことを紹介させていただきましたが、住宅協会というのは日本にないものですから何とも言いがたいのですが、NPO的な性格もあり、民間事業的なところもありという形で一緒になってやっというところかと思えます。

フランスについては、申しわけありませんが、全く知見がございません。

ドイツについては、連邦の役割がかなり限られておまして、州レベルでどうなっているかというところまで把握しておりませんので、そこにはもしかしたら何かあるかもしれませんが、わかりません。

【委員】 ありがとうございます。

非常に複雑に、いろいろな経路で融資だとか、いろいろな経緯で支援されていると思いますので、事例を通してわかるような資料が得られるといいなと思っていますので、今後よろしくをお願いします。

【委員】 どうぞ。

【委員】 前々回あたりに、税制が非常に充実していて住宅政策の方がアンバランスだと

申し上げて、きょうは非常に包括的な、詳細な住宅政策の国際比較に関するデータが出ておりますので大変勉強になったんですけども、この国際比較の中からどういうインプリケーションがあるものとして考えたらいいか先ほどから考えていたんです。

例えば日本の住宅政策も量的な課題は達成されて質への転換であるとか、市場重視という場合に、政策的にはアメリカのように税制を中心に政策体系をシフトしていくのかなというイメージをパッと持ってしまうところがあるんですけども、よく考えてみると、そういう政策の国際的な同質化というところには必ずしも単純に行かないような気がしております。感想ですけども。それはどういうことかという、日本の住宅市場ないしは住宅構造が持っている独自の課題に即して、どういう政策的なてこ入れが必要なのかということ独自に考えざるを得ないのではないかという気がしております。

非常に抽象的な言い方で恐縮なんですけれども、例えばきょうの最初の事務局の説明で、日本の住宅事情というのは、持家比率の問題で言うとアメリカと比較して 10 %近い格差が開いてきたということが一つ。それから居住水準が依然として低水準である。この二つがあったかと思うんですが、もう一つは、民間の賃貸住宅の居住水準を含めて非常に劣悪であるという点が出てきているんだらうと思うんです。

そういうものに共通する一つのポイントは、この間ずっと言われているのは、日本の住宅が資産としてきちんと保全される条件をどうつくっていくかという問題だったのではないか。それは例えば中古住宅市場をどういうふう形成していくかとか、リフォーム市場をどう形成していくかという問題としてずっと提起されてきたんだらうと思うんですけども、諸外国は既に住宅のストック自体は非常に資産価値が維持しやすいといいますが、そういう伝統を持っているわけですね。これに対して日本の住宅を資産価値としてきちんと保全できるような状態に持っていくというのは、諸外国の政策との同質化ではなくて、恐らく何か独自の政策的なてこ入れが必要なのだらう。

そのときに、公営住宅であるとか、補助金であるとか、税制であるとか、公的金融、さまざまな政策手段があるのだらうと思うんですが、それをどんなふう組み合わせで政策的につくっていくかということが検討課題になってくるのではないかというふうに感じております。

そういう意味で、独自の工夫というものを、今の日本の住宅政策の課題と、あるいは日本の住宅が直面している問題ないしは課題と政策的な対応のどこに穴があいているというふうにか考えたらいいのか。その点を事務局で、これまでの議論の経緯でポイントとして何

か出されているものがあれば何点か御指摘いただければと思うんですが、いかがでしょうか。

【事務局】 大変難しい御質問で、日本の住宅事情に即して今の政策の穴がどこで、それをどう改善するかということをもとめるのが、お願いをしているこの会議で、ぜひともお知恵を拝借したいところであろうかと思えます。確かに今御指摘の中で、事務局からも説明しましたが、きょうの資料には直接は出させてはいただけていないのですが、アメリカの市場では新規着工の実に8割強は持家でございます。これは当然のことながら持家のところに非常に手厚い策を講じているということでございまして、これが着工から5年たち10年たっていったときに、その中で持家と借家の率がどうなっていくかというのを見ますと、アメリカの場合にはこの率が徐々に落ちていく形になっております。すなわち、持家がある部分で借家に転化していくということであろうかと思えます。

そういう意味でアメリカの民間借家の相当の部分は持家が借家に転化をしていく過程でつくられている。これが恐らくは相当程度に借家の面積が広いという数字につながっているのだらう思います。その意味でアメリカは民間借家対策を特に講じない。講じるとしても、借りたりするときのルールだとか、そのときに設備がどうであるとか、ルールさえきちっとすれば、最初の入り口のところは建築基準でしっかり守る。その上で、余り小さなものはつくらなくてもいいように金融や税制で相当手厚くしてあって、あとは自然転化で民間借家ができる。そこからどうしてもこぼれ落ちるところに手厚い助成をする。全体としてはこんな思想背景にあるのかなと思えます。

日本の状況を考えた場合に、そういう選択肢とはダイナミック変化を行わない限り難しいのかなと。持家ばかりに手厚い助成を持っていくというのは難しいのかなと思えます。そうしますとどちらかというと、ヨーロッパ型というか、持家と借家とバランスよく支援をしながら穴を埋めていく方法しかないのかなと。これがストックを充実させていくところの一つの政策課題としてあると思えます。

もう一つ今後御議論いただきたいと思いますが、きょう、公共的な住宅、住宅手当、生活保護というものを提示させていただきましたが、今後右肩上がりの経済成長が見込まれない中では、市場を活用していくという反面のセーフティーネットの議論が大変大きいものになるかと思えます。そうしたときのセーフティーネットの張り方としての公営住宅が今のような形でいいのかどうか。

ここからはこの資料を見ての私の直感なのですが、どちらかというとヨーロッパは、ア

アメリカも若干それに近いと思いますが、食費とか、そういう生活保護に行く前に、住宅の分野で粗いセーフティーネットがあって、そこでもう一回再チャレンジをして普通の生活に戻れる人はそこで救ってあげよう。さらにどうしようもない人は食費とか公営住宅を含めたもう少し手厚いセーフティーネットという形で救う。いわば、セーフティーネットがレベルをかえて何枚か張られている感じがいたします。

日本の場合にはどちらかという、最後の最後まで頑張れと。その上でどうしようもなくなった人は、公営住宅もそうですし、生活保護も生涯ずっと面倒を見てあげましょうということのような感じがいたします。今後、経済が余り大きな成長は期待できない中で一定の確率で必ずこぼれ落ちる人がいるといったときにどういうセーフティーネットの張り方をしていくのが適切かといったことも大きな課題。そういう意味では公庫が廃止される中で自助努力型でいく人の住宅の質を高めるための政策ツールとしての今後どうあるべきかという点と、セーフティーネットの張り方が課題です。

それと、委員が的確に御指摘になったように、住宅の質が保存されない、価値が保存されない。これは我が国の非常に顕在化した極めて大きな欠点だろうと思います。これを是正するためにどうするか。建築基準法の確認の問題もあるでしょうし、金融や税制の中における質の確認の問題をどうするか。委員などが米国で実際に生活された経験を聞いても大変厳しい品質確認がある。住宅を買うまで、住宅を建てるまでにおける質の確認というのは厳しいし、売り買いの中でも質の確認が厳しい。これに対して日本の制度がこのままでいいのだろうか。かつては土地が値上がりをしていきますから、少々質の確認が不十分でもだれも文句を言う人はいなかったのですが、今後それが個人の資産としても大変重要な価値になり、それを流通させていかなければいけないということになれば、この部分をどう考えるか。

三つどれも大変大きな課題になるわけですが、その辺について大きな目での方向性をこの会の中で取りまとめができればというのが、事務局の要望ということではあります。

【委員】 今の委員の質問の一つの答えということで、今のと関係すると思うんですが、アメリカなどはどちらかという、こういう言い方をしてはなんですが、国富政策としての住宅政策というのが、意識しているかどうかはわからないんですけども、あったんじゃないかと思うんです。日本の場合はもともと住宅局が、社会局でしたっけ、そこから発生しているように、かなり社会政策的な、ないしは、どちらかといえば福祉政策的な面を持っていたんだと思うんです。そういたしますと、とりあえずは現在の生活をいかに

保護していくかということに重点が置かれがちなんですけれども、もう少し長期的な観点からすれば国富政策的な点も考えなきゃいけない。つまり、資産形成になっているのかとか、価値を高めることになっているのか。ですから現在のストックの住宅の価値を高める政策として住宅政策をとらえ直すと、日本の今後の住宅政策のあり方というのはかなりわかりやすくなってくるんじゃないか。

価値を高めるということは、当然最初にでき上がるものの質の確保もありますが、場合によっては経年的に価値が下がる部分を食いとめるというのが非常に重要な政策になるわけですね。先ほど二十何年という非常に短い耐用年数がありましたけれども、そういった一環として、例えば耐用年数の長期化ですとか、全体としての質の確保ですとか、さらにはそれが社会政策的なものにも転化していくということになるんだと思うんです。ですからそういった観点があると大分大きな政策転換といいますか、方向がわかるんじゃないかというふうに思います。

【委員】 私も 委員のおっしゃったことに関連して幾つか意見があります。一つは、国際比較をすると日本だけ家賃補助というものがない。それが非常に大きな役割を果たしている国があるということなんです、これは例によって借地借家法の問題が非常にあると思うんです。確かに定期借家権制度というのはできたけれども、いろいろ面倒くさい条項があって、80 平米以上の住宅については普及し始めているけれども、それ以外については普及していない。低所得の方が自分で好きな家を探してくるといったら、そういう小さなところも入りやすいようにしなきゃいけないわけですから、これが一段と発展すれば、政策のオプションとして家賃補助ということがかなり重要になってくるのではないかと思います。

委員が、公営住宅から家賃補助へという外国での流れがあったことは理由をきわめる必要があるんじゃないかとおっしゃって、私もそのとおりだと思うんですが、アメリカでは、委員がおっしゃったようにソーシャルミックスの重要性が強く認識されていると思うんです。もともと、ゲッターを救うために、ゲッターに公営住宅をつくれれば犯罪も減るだろうというわけで、実行してみたら全くそうではなくて、ゲッターがそのままプリザーブされてしまった。ソーシャルミックスが達成できなかった。だからこれでは意味がないということで反省が起きて家賃補助に切り換えた。

それから、家賃補助、特にバウチャーの利点はコストが随分安上がりなことです。中古の住宅を利用できるから、新築をつくるよりはるかに安上がりになります。日本でもバウ

チャーのような制度をつくることが必要なのではないかと思います。

それから、中古住宅の改善の話なんですが、私の子供のころは、畳で、障子があって、ふすまがあって、出入りの大工さんがいて、ふすまも左官屋さんも、どの家も出入りの職人がいて信頼関係でやっていたということだと思っんです。実際にそういう補修は随分やっていたし、大工さんなどはしょっちゅう顔を出して世間話をしながらやっていたということがある。

アメリカではどうかというと、職場での同僚もみんな自宅をしょっちゅう修理していますから、聞けば大体名前がわかって、「あの人はいいよ」というようなことを言って、そういう人に声をかける。合法、非合法あって、税金逃れで小切手ではなく、なるべく現金でお願いしますとか言う人もいるけれども、そういうのは本当に多い。

それはなぜかと思うと、やっぱり標準化されているんですね。ペンキ塗りとか、電気は電気、水道管のパイプをやる人、全部決まっています、家を補修するということは大体何と何と何をやればいいのかというのがわかっていて、しかも知識の共有がある。

ということは、我々の今の状況は移行過程にあるのではないかなと思っんですね。伝統的な日本式のところから割と標準化された住宅に移って行って、メンテナンスのサービスも標準化されていくというところに移行している途中だと考えられる。そうすると、もう一步先を見たときの標準的なメンテナンスのサービス業がどんなものであるかということを考えて、そういうところが育ちやすいような、特に情報がきちんとお客さんのところに届きやすいシステムを考える必要があるのではないかなというふうに思っんです。

どうぞ。

【委員】 とても基礎的な質問で恐縮なんですけれども、今の各国の住宅政策。非常に広い話にもつながるかもしれないんですけど、フレームワークとして、どうしても日本の場合持家率、貸家率、借家率という概念から入ると思っんです。調査をなさって、いろいろ数字を出していらっしゃるんですけど、どの国もやっぱり持家率、借家率というようなフレームワークから住宅政策を考え始めるのか、それとも国によって違うのか。それは多分住宅政策一般の評価というのにもつながると思っんですけれども、各国の政策当局者が、自分たちは何を満たせば政策としては満たされているというふうに、イメージでも結構なんですけれども、感じられるのかというところを教えていただければと思っんです。

【事務局】 これはイメージです。アメリカは明確に持家という意識を持っていると思っんです。

イギリスについても、今までの歴史の中ですべてそうだったかどうかは別として、少なくとも公営の売り払いをしてから現在に至るまでですが、ある程度貧しい方にもしっかり家を持ってもらうということを政策の中で考えております。今でも、イギリスの政策当局者と話をしたりホームページを見てみますと、いかに家を持たせるかというのがかなり前面に出てきています。

ドイツについても、ここはかなり借家が多いということもあるのかもしれませんが、持家を持たせる。それがどこまで行けばいいのかというのは別として、少なくとも今よりふやしたいという明確な目的意識は持っております。

ただ、フランスについては、フランスの国土交通省に当たるところに行ったときの話では、持家だの借家だのということだけでなく、適正な住生活を送れるためにはどうしたらいいのかということを中心に前面にとらえていた、そんな感じがします。

【委員】 どうぞ。

【委員】 委員の言ったことに対してのお答えなんですけれど、我々は時々間違えちゃうことがあって、向こうの国のことをこっちの立場で見ると、持家のところだけキーワードとして拾ってきてしまう癖があるような気がするので、どうして持家を渡さなきゃいけないかという、もとのもう一つ上の思想のところまで戻って議論しないとけないのかなという気がするんですよ。

例えばデンマークなどは、人間1人のどういうことが最低のレベルとしてあるべきかという段階で、住宅では1人当たり何平米、家族、夫婦だったらそれがどれくらいだと国としての最低基準を決め、金持ちだろうが何だろうが大家族は大きな家に住むべきだし、2人なり1人になったら小さい家に住むべきだというのがもともとの考え方です、という説明を受けたことがあるんです。

アメリカは、委員が言うように国富というか、ウエルスを全部のストックとして高めるんだというものがあって持家に行く。だから持家に行くんだというところの最初の国富とかそういうところの概念をもう一回整理していただけるとありがたいと思います。

【委員】 どうぞ。

【委員】 単純な質問ですけど、アジアの住宅政策のデータというか、資料は簡単に手に入るかなあ。いつも先進諸国の比較が出てきますけれど、アジアを見たいというのは国際協力のことでなくて、むしろこれからは住宅政策は「よき住み方」という感じの方向へ展開するんだろうと思うんですね。そうすると、アジアの文化圏にある我が国の住生活

というのは、そこから学ぶことがあるかもしれない。よくわからないけれども。コミュニティの問題にしても、木造住宅だというハードの面にしても、家族の問題にしても。だから容易にそれが手に入るのであれば教えていただきたいし、これからということであれば、今は無理でしょうから、その辺のストックがあるかどうかだけお知らせいただければと思います。

【事務局】 アジアの住宅事情や住生活というのは、私も今まで余り勉強していなかったのですが、先般中国に行って、持家率が商品住宅政策の中で激的に変わったりしている状況も拝見して、これから見ていかなければいけないと思いました。

実は私どものところで統一的なものは持っていないのですが、最近は技術協力等で行った際のデータがありますので、今回は無理だと思うのですが、何とか取りまとめまでの回に、せっかくのいい機会ですから、いろいろなところをお願いもして取りそろえたいと思います。

【委員】 時間が 20 分超過していますので、できたらファックスでお願いしたいんですけども、あるいは最後に時間があつたときにお願いしたいんですが、非常に短い御質問ならお願いいたします。

【委員】 では、一言。

持家の中で、特に都市部ですと、集合住宅なんですが、ドイツなんかだと相当部分賃貸。分譲でも、日本的な区分所有の持家と居住権分譲型の持家とあると思うんです。北欧あたりに行きますと集合住宅はほとんど居住権分譲型。その辺がわかりましたら、これからの参考になるんじゃないかと思います。

【委員】 では、それもよろしくお願いいたします。

それでは、本当に申しわけありませんが、次に移りたいと思います。

(2) 諸外国とわが国の宅地政策について

【委員】 次の議題は「諸外国とわが国の宅地政策について」でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 と申します。

それでは、資料 2 に基づきまして、諸外国と我が国の宅地政策につきまして御説明させていただきます。

まず、説明の前にお断りでございますが、この資料はすべて未定稿という形になってございます。いろいろ努力しまして既存の書籍等から情報を集めて、このような形で資料を作成したわけでございますが、国あるいは時代によりまして情報が密なところ、粗なところがございます。あるいは書籍によって記述が違っていたりという部分もありまして、今後さらに必要な部分は修正したり加筆したりということで順次内容を整えていきたいと考えてございますので、本日は、まことに失礼とは存じますけれども、未定稿という形のまま御説明をさせていただければと思います。

それから、諸外国といいましても、選びました国は、先ほどの住宅局の説明と同じ先進国だけとなっておりますので、御了承ください。

本日御説明いたしますのは、宅地政策と申しましても、住宅とかかわる部分もございますが、これまでの宅地政策の非常に大きな部分を担っておりましたニュータウン関連の施策、それから宅地政策に直接あるいは間接的にかかわるであろうと思われる土地利用権制度、登記制度、土地利用計画とか開発許可制度、税制等につきまして簡単に御説明させていただきます。

1枚めくっていただきまして初めの資料でございますが、ニュータウン関連の法制度についてということで3枚資料を用意いたしました。これは各国のニュータウン関連の制度の概要、変遷を、その背景となる状況の変化等も追いながら見ていくということでございます。これによりまして、我が国の宅地政策、それからその事業の大きな部分を占めておりましたニュータウン、この状況を各国と対比しながら確認していくことにさせていただきたいと思います。

一番上に国の名前が書いてございます。国の並びは最初イギリスとなっておりますが、ニュータウンと申しますとイギリスからということでございまして、この順番にさせていただきます。

まず、各国の概況、特徴から御説明いたします。一番上の欄でございます。非常に字が小さくなってございまして、まことに申しわけございません。

面積、人口、人口密度が書いてございます。アメリカは御存じのとおり非常に大きな国でございますが、そのほかは20万km²から、フランスで50km²程度。人口につきましても5,000万から日本で1億2,000万という形でございまして、ほぼ同等の規模なのかなと思っております。

その下に森林・農業用地比率、その他の土地利用比率が書いてございます。できれば都

市的利用がなされている部分の面積を把握したいと思っていたのですが、そういったデータが各国そろってございませんで、森林の区域、農用地の区域といったものはデータがございましたので、便宜上、それを加算したものを全体から引いてこのような数字を出してございます。

その他の土地利用比率ですが、イギリス、ドイツ、フランス、日本は十数%から 20 % です。アメリカは非常に大きくなってございますが、これは恐らく森林・農業用地以外に、砂漠とか、そういった部分が入っているのかなと思っております。

主な都市につきましては、これでよくわかりますのが、イギリスではロンドンの一極集中が非常に大きいということでございます。フランス・パリはそれほど規模的には大きくございませんが、歴史的に国の中央集権的な体制、制度がつくられつつあって、機能的には非常に中心的な強い機能を持っているということが言われております。ドイツは、ベルリンが一番大きいのですけれども、ほかの国に比べて中央集権的な状況は強くないと言えると思います。

その下の欄は各国の大都市圏についての資料でございますが、ドイツについてはございませんでした。全国の人口に対する比率をごらんいただきますと、アメリカを除きますと 2 割程度ということで、大体似たような集中状況になっていることがおわかりいただけると思います。

その下にありますのが各国のニュータウン法でございます。先ほど説明いたしました、ここで取り上げるニュータウンと申しますのは、何らかの形で国が関与してつくられているニュータウンを中心に御説明したいと思います。

イギリスにつきましてはニュータウン法というものがございまして、これが各国の中では一番早い法律です。1946 年にできております。アメリカは住宅・都市開発法、ドイツは都市建設促進法。フランスは 1970 年法。別名ボッシャー法と言われておりますが、そういった法律がございまして。日本は、明確ではございませんが、事業関係の法律として新住法とか土地区画整理法といったものがございまして。

その下の欄は各国のニュータウンの特徴、基本的経緯をまとめて記してございます。

まず、イギリスでございますが、ニュータウン発祥の地と言われておりまして、ハワードの田園都市思想が生まれた国でございます。1940 年代から大規模化した 60 年代以降までのいろいろ段階的な特徴を持ったニュータウンが整備されてございます。

ニュータウンの開発主体は大臣が認定する。各地区ごとに大臣がつくるわけですが、二

ュータウン開発公社というふうになってございます。

イギリスで特徴的なのは、やはり各ニュータウンにおいて就業機能を兼ね備えた自立性のあるニュータウンになっている。もう一つは、土地を基本的には開発公社が所有して、それを賃貸しているというところが特徴的だと思います。住宅は公社建設の賃貸住宅が多いと言われております。

1期から3期までの特徴でございますが、まず、法律施行から1950年くらいまでの第1期はハワードの思想に基づきます田園都市構想を実現した都市でございます。50年代になりますと、より都市的機能に対する強い要求が出てきまして、もう少し密度を上げるようなまちづくりがなされてございます。60年代以降は、ロンドンに対する非常に強い集中状況を緩和するために、ニューシティと言われる非常に大規模なニュータウンづくりが計画されてつくられた時期でございます。

最近の状況といたしましては、実は1970年代に新規のニュータウン開発は停止が宣言されてございまして、現在ではすべての開発公社は既に解散されていると聞いております。

アメリカにつきましては、法律は住宅・都市開発法というものがございまして、基本的には民間のニュータウン建設を側面から支援するという制度でございます。したがって、開発主体は民間ということでございます。

ごく初期にはイギリスの影響で田園都市を具体化しようという動きもありましたが、1960年代から始まった大規模なニュータウン建設もすべて民間が中心でやっているということです。最近では、アメリカの特徴でありますモータリゼーションを背景にした大規模ニュータウンに対する反省から、ニューアーバニズムといった運動も起こっているという状況がございます。

ドイツにつきましては、都市建設促進法というものが1971年にできております。開発主体は基本的には市町村といった自治体でございまして、そこが土地を開発し、民間に売却して住宅等をつくる、あるいは公的な主体が関与して住宅をつくるということがなされております。

「郊外住宅地としての性格が強い。」。これはどういうことかといいますと、イギリスのように就業機能が必ずしも強く備わっていないということでございまして、日本で言うところのベッドタウンというイメージの町が多いということでございます。

1971年の促進法につきましては、都市計画の一般法でございます連邦建設法の特別法という位置づけでありまして、市町村に対する支援等をこれに基づいて行うという性格が

あります。その後、建設法典というものができまして、その中で基本的には新都市開発促進のための制度は廃止されているという状況です。現在は、東西ドイツの統一等を背景にいたしまして新たな住宅不足の状況があることを背景に、一時的に新都市開発が見直されている、始まっているということを聞いております。

フランスにつきましては、これもドイツと同時期ですが、1970年にボッシャー法というものができております。ここはパリを中心に都市問題の解決を図ろうということで、五つのニュータウン建設が進められたということです。開発主体はEPAと呼ばれますニュータウン整備公社でございます。これは大臣が設立するというものです。そこがつくりまして、民間に売却して住宅等を整備するということが基本でございます。ニュータウン計画は自立性の高い地域の形成を意図しておりますが、イギリスほどには徹底されていないという状況です。

日本につきましては、ここにございますように、第二次大戦後の大都市に集中する人口の受け皿ということでニュータウン建設が非常に積極的に行われました。手法は全面買収方式とか区画整理、そういったものがございます。ただ、やはりベッドタウン的な性格が強うございまして「高遠狭」といった問題も起こっている。それから、これは公的主体だけではなくて、民間優良事業等に対しても国・自治体からの助成を行ってニュータウン建設の促進を図っていったという経緯がございます。

以上が概況でございます。

その下、歴史・経緯ということで書いてございますが、内容につきまして御説明する時間がございませんので、大体の状況だけ御説明させていただきたいと思っております。

全体3枚にわたっておりまして、1枚目が1920年代まで、2枚目が第二次大戦の前から70年代まで、3枚目がオイルショック以降の状況ということになっています。

2枚目をごらんいただきますと、幾つか灰色で四角く囲ってあるところがございますが、これは各国のニュータウン法ができた時期を示してございます。イギリスは第二次大戦直後に制度ができたのに対して、各国では60年代あるいは70年代という形での制度整備がなされています。一方、日本では50年代あたりから首都圏整備法。必ずしもこの中で明確に位置づけられているわけではございませんが、ニュータウンに対する施策についての端緒があると見ることもできると思っております。

全体を申し上げますと、19世紀の後半に始まります産業革命とか都市化の進展に対応してニュータウンの施策が考えられている。その後の第一次あるいは第二次大戦、恐慌と

いった経緯を経まして、戦後においては、高度成長期と都市への人口・産業の集中を背景に制度の確立あるいは事業の推進が図られていたという状況です。

しかしながら、1970年代の石油ショックが始まりますと、経済の停滞、低成長期ということになりまして現在の状況に至っている。国情や時代に即した制度の改正、整備なりが図られているということでございます。

以上がニュータウン関係の資料についての御説明でございます。

続きまして、2枚目でございますが、諸外国と我が国の土地利用権制度についての資料でございます。

所有から利用へといったことが言われておりまして、利用価値に見合った価格で土地を使うことが必要なのではないか、あるいはそのための市場整備が必要ではないかと私どもも考えておりますが、今後の住宅地政策を考える上で非常に関連の深い制度でございます。

各国の制度を見ますと、日本以外の4国は、上から3番目の「性格」という欄に書いてございますけれども、土地利用権といいますのは物権と位置づけられております。したがって、賃貸者は自由にその譲渡が可能というふうに位置づけられております。ただし、フランスにつきましては、「賃貸借」というふうに書いてございますが、法律でこれを不動産物権と称しているということでございます。それに対しまして日本は賃貸借債権ということで、譲渡が自由にできないという状況がございます。これは民法起草当時の状況 - 起草者は地上権というものを想定していたのだけれども、実際にはそれが余り使われなくて、一時的なものとして想定していた賃貸借、それが一般に使われるようになってしまったということが言われてございます。アメリカでは余り使われていないという状況です。

2枚目でございます。上から2番目の地上物と土地の関係でございますが、日本以外はすべて地上物は土地に附合するというようになってございます。この中では日本だけ建物と土地が別ということで、例えば背景として木造家屋が多いとか、昔は引き家みたいなものがあつた、そういったことが言われておりますが、詳細は不明でございます。

上から3番目の話でございますけれども、特に定期借地権の話につきましては、日本については期間終了後にすべてをクリアランスして明け渡す原状回復義務が定めてございます。そのほかの国につきましては国によって微妙な違いがございます。

それから権利金の設定。これも定期借地権の制度に関するものでございますけれども、権利金の設定につきましては、一部の国では禁止されておりましたり、実際にはまれであ

ったりという状況であります、日本では定義や目的が不明確なままに権利金を要求されているという状況も一部にあると言われております。

2枚めくっていただきたいと思います。不動産登記制度についてでございます。

全体の状況は見てのとおりでございますが、先ほど申しましたとおり日本だけ土地と建物を別に登記するという形になっております。

8ページをごらんいただきたいのですが、各国の比較で特徴的なのが、下の欄、公信力があるかどうかというところでございます、イギリス、ドイツでは公信力がある。つまり、登記自体が真実の利用関係や所有関係を反映しているという位置づけになってございますが、日本では - フランスもそうですけれども - 必ずしもそうではないという状況がございます。このために、例えばドイツでは、その上の欄にあります、公証人の制度が非常に厳格につくられているという状況がございます。

次のページをごらんください。

その続きでございますが、審査の状況につきましても、イギリスでは非常に実質的で厳格な審査を行うという状況になってございます。日本では、建前上は実質的に審査するということになっているようですが、実情はなかなか実現されていないということのようでございます。

一番下の欄をごらんいただきたいのですが、土地関連の情報でございます。日本以外の各国は実売価格が登記の中に記載されているという状況があります。それだけではなくて、関係団体や当局がそれをデータベース化して一般に公開するという取り組みをしております。日本ではそういった取り組みが非常におくれているという状況でございます。

10ページでございますが、公図につきましても、日本では明治時代の地租改正時の調査結果の図が基本でありますけれども、各国ではかなり前から正確な地図が使われるようになっているという状況です。

11ページでございます。土地利用計画とか開発許可制度。中身は詳しく御説明いたしません、特徴的なことといたしましては、右端の欄にございますように、日本は基本的に「必要最小限規制の原則」といったことが言われておりまして、規制自体がほかの国に比べますと緩やかな状況でございますが、各国は非常に厳密に適用しており、しかも市町村の全域にわたって規制の網がかけられているということが日本との比較で言えると思います。

最後、土地税制でございます。14ページをごらんください。

これも各国大体類似の仕組みになってございますけれども、日本の特徴としましては、15ページの譲渡時の課税というところですが、多段階的で、しかも重課税であるといったことが言われているようでございます。

以上、時間を過ぎてしまいましたけれども、「諸外国とわが国の宅地政策について」の資料の説明を終わらせていただきます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、今の説明に対して御質問はございませんでしょうか。

どうぞ。

【委員】 最初のニュータウン関連法もそうですし、開発許可制度とも絡むと思うんですが、大きな枠組みで考えると、近年、持続可能性とか環境問題。ドイツは典型的な事例ですけれど、ニュータウン法を一時廃止してますよね。アメリカのニューアーバニズムもそうですし、社会的な大きな流れの中で、それを背景に大規模な土地利用変換をする。自然的な土地利用から都市的な土地利用に郊外部の土地を大規模に土地利用転換することはもうやめましょうという大きな主張が世界各国先進諸国で流れていると思います。一方でアメリカのニューアーバニズムは、そうはいつでも小さな単位で郊外部に環境に配慮した新しい住まい方を展開するという動きもあって、いずれも持続可能性とか環境配慮ということをベースに宅地政策を方向転換しているというのが大きな流れではないかと思うので、ぜひその辺の流れをこういうデータをもとに事務局でおまとめいただければと。それ以外の幾つかの動きがあるかもしれませんけれど、そういう思いがいたしました。

【委員】 ほかにございませんでしょうか。

それでは、次の議題に移りたいと思います。

(3) 密集市街地の整備について

【委員】 次の議題は「密集市街地の整備について」でございます。

事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 でございます。よろしくお願ひいたします。

お手元の資料3に基づきまして御説明させていただきます。

最初の方が現状、それから取り組み、最後に新しい事業と法改正というふうに整理をさ

せていただいております。

現状の欄を見ていただきます。1ページをお開きください。

昨年、2万 ha という報告をさせていただきまして、ちょっと異なっておりますけれども、全国2万 5,000ha 密集市街地が広がっている。東京、大阪の現状をお示しております。

次に3ページ、阪神大震災の被災の状況でございます。これは細かく御説明するまでもございません。4ページへ行っていただきたいと思います。

ポイントは、一番下の図でございますけれども、どこで多発的な大火が燃えどまったかということでございます。空地ないしは道路・鉄道、耐火建物、こういうところでとまっております、消防が追いつかないものですから、1割ぐらいが消防活動で燃えどまった。ここに都市構造を防災化するというところのポイントがあろうかと思えます。この対策が求められているということかと思えます。

次に、5ページ以降、密集市街地の主な地区で、人口密度が高いとか、接道不良住宅が多いとか、敷地規模が小さいとか、6ページで、権利関係、借地割合が多いとか、高齢者の方が多くお住まい、木造の率が高い、こういうようなことを説明させていただいております。

次に7ページでございますけれども、建てかえについての意向の調査でございまして、具体的な意向を10年以内ということを持っておられるところは非常に少ない。したがって、老朽建物が多くても実際に建てかわるめどがなかなか立たないところが多いということアンケート調査の結果で示させていただいております。

また、建てかえの問題点も、資金不足とか高齢のためというオーナー、土地を持っておられる方の都合のほかに、敷地が狭いとか、前面道路の幅員が狭いとか、借地関係が複雑だというような物的あるいは他人との関係でなかなか進まないということもデータの中で出てまいっております。

こういうような状況、これまでも何度かこういう御説明をさせていただく機会があったわけでございますけれども、これに対しまして、阪神大震災の教訓を踏まえて、平成9年度に、密集法と言っておりますが、正式名称は「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」ということで新たな法制度ができております。8ページに全体のフローが示されております。

密集法の内容でございますけれども、大きなマスタープラン、防災再開発促進方針ない

しは促進地区というものを都市計画に定めまして、住民参加型の防災街区整備地区計画、地区計画の一種の類型でございますが、これによって、先ほど申しましたような避難路の整備等の防災構造化を進めるとか、建てかえについての認定と補助の制度、あるいは老朽建築物に対する市町村の除却勧告制度、それに対する居住の安定の措置というような比較的やわらかい、住民の自発的な取り組みを進めるような形の事業手法ということで制定をされております。

9 ページに実績がございます。制定後まだ4年余りでございますけれども、マスタープランの方は全国 123 地区(5,400ha)で指定いたしております。地区計画も5地区(140ha)でしておりますが、その他についてはごらんいただくようなことで、事業の実際の取り組みについては必ずしもまだ活用が十分でないという状況でございます。

少し飛ばしていただきまして、もう一つは予算制度を中心にした事業の取り組みでございます。12 ページをあけていただきたいと思います。

「密集住宅市街地整備促進事業」ということで、古くは住環境整備モデル事業とか、幾つかの事業が統合されて現在に至っております。昭和 50 年ごろからでございますので、既に 30 年近い取り組みをこういう市街地についてやってきたわけでございます。ごらんいただくようなイメージで、全体のマスタープランをつくって、老朽建築物を買収除却をして、建てかえを中心に、あるいは身近な公共施設、あるいは耐震改修というようなものについて助成をしていくという仕組みでございます。

13 ページに、現在施行中の全国 168 地区の一覧をつけさせていただいております。

14 ページはこれに関する予算の推移。

15 ページは建てかえで実際に行われた地区の例示でございますけれども、上が比較的高度利用の、水面に面しておりますので、建てかえ。下の方は非常に低層で密集した大阪の例でございますけれども、低層高密度型の住宅に建てかえた事例ということで御紹介しております。

次に 16 ページでございます。

これまでこういう取り組みをしてまいったわけでございますけれども、一昨年の 12 月 4 日、都市再生本部の第三次プロジェクト決定というものがなされております。この中で「密集市街地の緊急整備」が一つのテーマとして取り上げられてございまして、最初に見ていただきました東京、大阪 6,000ha、全国で 2 万 5,000ha。そのうち、とりわけ阪神・淡路大震災のような大規模地震の際に同時多発的に火災が起こったときに大火を防ぎ切れ

ないだろうという地区を東京、大阪約 2,000ha、全国 8,000ha という想定をいたしまして、こういうとりわけ危険なところについては 10 年間で重点的な整備を行っていく。そして、非常に広がりが多い地域でございますので完全な整備は一朝一夕にできないと思いますけれども、火災危険性を最低限の安全レベルのところまで上げていこう。こんなことを中心に決定がなされております。

私どもは、それを受けまして、現在新たな事業制度を中心に密集法の改正を予定いたしております。17 ページをごらんいただきたいのですが、一番下に法律案の概要ということで書かせていただいております。実は現在最終の詰めの段階を迎えておりまして、変わる可能性もあるということもございまして、きょうは、大変恐縮でございますが、時間が無いこともあって、事業を中心に簡単な絵で示させていただいております。

ポイントは、先ほど申しましたように、今の密集法というのは、住民参加型、全員同意のような形を主体にした比較的ソフトな取り組み中心でございます。これはこれで活用していく道がまだまだあるかと思っておりますけれども、二つ欠けている点があるのではないかとということでございます。

一つは、事業の手法としてもう少し強力なものが要るのではないかと。反対の方がおられますと、そこをどけて事業をするというのが難しいケースも出てまいりますので、実際の建てかえを見ても、ここの方が賛成していただければもっと立派に変わったのになと。結局 3 分の 1 ぐらいの成果で終わってしまったというようなケースもございます。そういうことで、多数決原理といいますが、多数の賛成によって、最終的に残られた反対の方については最終的には法的に強制的に退去していただくというようなことも含めた事業手法が要るのではないかと。これが一つでございます。

もう一つは、主として都市・地域整備局の仕事になりますが、今の密集法は、骨と肉ということであれば肉の部分の整備を主体にしておりまして、骨格となります道路、公園等の、防災環境軸というような呼び方をしておりますが、こういうものについての整備の仕組みが必ずしもございません。ここに都市計画の特例等を加えまして、そういう骨格軸をつくっていくための措置も新たに盛り込みたい。このような主に二つの趣旨で改正を予定しているところでございます。

事業の方は、このポンチ絵にございますように、従来中心市街地等で行っております市街地再開発事業の持っております権利変換方式という権利の移転方式でございますけれども、これをそっくりそのまま準用したような形で制度化しようという考えを持っております。

す。

ただ、2点だけ違うことがございまして、現在の再開発事業は高度利用地区を都市計画でかけた範囲の中でしか施行ができません。先ほどの写真でもございましたように、密集市街地は、必ずしも大きな道路等に面したところではない、あんこの部分が中心でございますので、高度利用ということをやって事業を遂行していくことが難しいということで、これについては、新たに特定防災街区整備地区ということで、防災構造化を進めるための地域地区制度を設けまして、そのエリアの中で強制権を持った事業が執行できるということが1点目の違いでございます。

2点目は、この絵の中にも表現がございしますが、いろいろな方が密集市街地におられます。私はどうしても戸建て住宅がいいとか、最近新たに新築の耐火建築物を建てられて、これを比較的低層の事業の中で除却をして補償してのみ込んでいくというのは非常に難しい。ただ、場所は真ん中にお持ちで、どうしても御協力いただかなければいけない。こんなようなケースもあるわけございまして、この図にございますように、区画整理と再開発の手法を併せさせたような形で例外的に土地への権利変換を認めるような手法として構成したい。これが2点目の違いでございます。

補助については、現在やっております密集事業の経費の中から市街地再開発に準じた補助体系で支援をしていこうということで考えているところでございます。

改正法については、3月中旬の閣議決定を目指して最終の詰めをいたしてございまして、法案の内容等が固まりましたら、委員の先生方に別途送付させていただきたいと思っております。

以上、御報告申し上げます。ありがとうございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいまの説明に対して御質問ございませんでしょうか。どうぞ。

【委員】 ただいまの御説明でなくて、さっきの宅地の方の関係でよろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 諸外国との関係で若干気になるのは、特に都市部と農村部との一体的な土地利用の計画ということでして、これがかなり求められているような気がしますし、フランスなんかだとそういった制度があるような気がするんですが、日本は切れちゃっているということで、可能であればそういったことも考えた方がいいのではないかと思いますので、ちょっとお調べいただければと思います。

【委員】 ただいまのは依頼ですね。

【委員】 はい。

【委員】 ほかにございませんでしょうか。

それでは、急いで申しわけありませんが、次の議題に移らせていただきます。

(4) 意見提出の依頼について

【委員】 次の議題は「意見提出の依頼について」でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元に資料4というものがあるかと思いますが、それを御説明させていただきます。

今まで数回にわたりまして事務局から、日本のいろいろな仕組み、本日は外国の仕組みを説明させていただきました。こういった仕組みを踏まえまして、あらかじめ先生方には3月18日に次の企画部会の日程の調整をお願いしてあるかと思いますが、そのところで今後の住宅政策をどうしていくかといった論点整理に移っていきたいと思っているところでございます。それに先立ちまして、今まで説明させていただいたことを踏まえて御意見をいただければと思っております。ただ、御意見をいただければと申しまして、何を意見したらいいのかということもございますので、その一つの目安として資料4をつくらせていただいております。

すなわち、大きな1番目と2番目は、今までの中で、住宅事情の変化とか、社会事情の変化とか、特殊法人改革に代表されるような公の役割の変化とか、そういったことを申し上げてきたわけですが、では、今後どうあるべきか。そしてそれは狭い意味で住宅政策云々ということだけでなく、建物、宅地、住宅環境、こういったところを広くとらえていただいて、分けるべきものは分けて議論していただいて構わないと思うのですが、そういったところの御意見をいただいて、例えば住宅に関する政策は何を目指すべきかというのは、住宅の理念。きょうも御議論の中で、そもそも何を理念として持つのかというようなお話もあったかと思えます。国富というお話もあったかと思えますし、それこそ住生活を豊かにしていくところ。持家、借家とかそういう視点ではないんだとか、そういうところのお話もあったと思えます。そういった自助努力による部分、あるいは本当に困っている人のところをどうしていくのかとか、いろいろな見方があるかと思いますが、いろいろな社会事情の変化の中で今後どうあるべきかというところのお話。

あるいは、それを受けまして、今、住宅建設計画法というもの、五箇年計画の根拠となっている法律が、国の五箇年計画、ブロックの五箇年計画、そして都道府県の五箇年計画というものを、公的な資金住宅、あるいは民間まで含めた全体の住宅について、戸数で計画をつくりなさいということなどを書いてある法律がございますけれども、住宅の分野の基本的な法律ですね。こういったところに、新しい理念あるいは住宅政策の必要性ということ踏まえて、こういったことはちゃんと整理しておいた方がいいのではないかとこのところがございますらお願いしたいと思っております。

三つ目になりますけれども、きょうのお話の中でもありましたが、今まで住宅あるいは宅地政策の一環として、大都市圏において不足しているから供給していかなければいけないということをやってきたわけですが、今後、大都市圏における供給の必要性というものをどう考えていくのかということ。

4番目、5番目、6番目は若干個別の話になってまいります。きょうの外国との比較でもありましたけれども、公営住宅あるいは住宅手当みたいな住宅に困っている人をどう扱っていくのか。

5番目は、普通の方々、自助努力で何とかなるような方々のところをどうしていくのか。

6番目のところは、これは市場全般にわたりますけれども、中古市場とか、リフォームとか、ある意味で資産になる部分ですね。次の住宅・宅地の質の確保というところと共通してくるところも多いかと思いますが、良好、良質な資産みたいな観点のお話。こういったところでの御意見。

あるいは7番目としまして、これも住宅局でも住宅市街地の整備事業みたいなもの。きょうお話がありました密集の関係もそうですし、住宅市街地の総合整備、住市総というような事業、あるいは再開発とか、そういうことをやっておりますけれども、そういった住宅市街地の整備事業について今後どう考えていくべきか。

最後に、ちょっと切り口が違いますが、経済対策として、公庫改革なども踏まえて、金融だけが経済対策というわけではないと思っておりますけれども、住宅ということのできる経済対策についてどう考えるか。必要ないというお考えもあるかもしれませんが、こうやったらいいというお考えもあるかもしれません。いろいろなお考えがあるかと思っております。

そして最後、「その他」と書いてあります。

必ずしもこの区分で厳密に御意見をいただきたいということに限定しているわけではございませんが、一つの目安にさせていただきまして、3月7日あたりを目安に御意見を承れ

れば幸いと考えております。

【委員】 これは書面で3月7日までに事務局に提出するということですか。

【事務局】 これにつきましては、便利なように、メールのアカウントをあらかじめいただいている先生方には、この様式をメールでこちらから送らせていただいて、それに書いて送っていただくということも踏まえて対応させていただきたいと思ひますし、もちろんファックスで送っていただいても構いませんので、お願いしたいと思ひます。

【委員】 わかりました。

今の事務局の御説明に対して御質問ございませんでしょうか。

それでは、皆さんの御協力でキャッチアップしましたので、委員、先ほどの御質問をお願いします。

【委員】 御配慮いただきまして、ありがとうございます。

最初に御説明のありましたものの9ページ目で、「リフォーム」というところが諸外国と比較されていると思うんですけども、現状、国のとるべき政策としてはストックの質の向上ということで、リフォームをどれだけ推進していくかというのが課題になっているかと思ひます。その中で、ここに金融として住宅金融公庫とか、住宅ローン減税とか書かれていますけれども、ローンでいきますと、今、リフォームローンは全体のリフォーム実践者の7%程度しか使っていないという状況があるようです。200万円弱ぐらいが平均のリフォーム単価だと思うんですけども、同じような単価でいきますと自動車があります。自動車は取引単価が140万ぐらいだと思うんですけども、こちらは80%がローンを使っているということで、なぜこのローンの利用が高まらないのか、どうすればもっと視野そのものが大きくなるのかといったあたりが少し不明だったものですからお尋ねしたかったです。

【委員】 ちなみにアメリカはごく普通に使いますよね。普通の銀行でリフォームのためにローンを幾らでも借りられる。

【事務局】 正直、わかりません。

1点、これは直感的な形で、アメリカは銀行でローンということですが、通常、中古の車を買う場合には、車屋さんで買うときにローンはセットになって、契約書を書くときに、ローンを組みますねと言われて、残りこれだけは現金でという非常に簡便な方法で資金供給と車の販売とがセットになっています。これに対して日本のリフォーム業者さんは資金面については体系的な対応はとれていないのかなと。アメリカは私はよくわからないので

すが。

【委員】 今のお話で気がついたんですが、考えてみるとアメリカはバケーションに行くからといって借りられますからね。だからこれは住宅政策の問題というよりは……。

【委員】 ファイナンス。

【委員】 ファイナンスの問題かもしれませんね。

ほかにございませんでしょうか。

それでは、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。

その他

【委員】 事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。

【事務局】 次回は 18 日に、先生方からいただいた意見をもとに私どもで論点整理をさせていただきます、これについて自由討議をお願いしたいと考えております。

それから、今までの会でたくさんの御質問をいただいているのですが、例えば 委員からの、住宅の財政資金を含めたエコノミーはどうなっているのか。これはなかなかうまくいなくて苦労しているのですが、でき得る限り今までの宿題の中の大きなもので御回答できるものについて努力をしたいと思っております。

その後、おおむねの目安としては、論点整理というものを踏まえて、そういう問題について、恐縮ですが、委員の先生以外の住宅に広くかかわっておられる、企画部会は中立委員の方で構成しておりますので、産業界の方、消費者の方、住宅政策を一線で担っておられる公共団体の方、NPOの方といった方から一度、1回費やして広く御意見を伺う機会を設けた上で、5月、6月の2カ月ぐらいで、これからの住宅政策の方向の大きな指針、そして、その住宅政策全体を取りまとめている今の住宅五箇年計画のあり方について何らかの取りまとめを企画部会としてお願いをしたいと、かように考えておりますので、よろしくお願いいたします。

【委員】 それでは、本日は長時間お忙しいところをどうもありがとうございました。これをもちまして本日の企画部会を終了させていただきたいと思えます。

閉 会