

平成15年5月16日

於・本省11階共用会議室

**第9回社会資本整備審議会
住宅宅地分科会企画部会速記録**

国土交通省

目 次

1、開 会	1
1、議 事	
(1) 研究会等の状況について	
土地情報の整備・提供に関する検討状況について	1
公営住宅管理に関する検討状況について	9
(2) 建議骨子(案)について	16
(3) 企画部会の今後の進め方(案)	36
1、閉 会	37

開 会

【事務局】 お待せいたしました。

ただいまから第9回社会資本整備審議会住宅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。次第の次に配付資料一覧がございまして、その次から、資料1「土地情報の整備・提供に関する検討状況について」、資料2「公営住宅管理に関する検討状況について」、資料3「建議骨子(案)」、資料4「意見提出の依頼について」、資料5「企画部会の今後の進め方(案)」、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、以後の議事進行につきましては、委員をお願いしたいと存じます。

委員、よろしくお願いいたします。

議 事

(1) 研究会等の状況について

土地情報の整備・提供に関する検討状況について

【委員】 おはようございます。

それでは、議事に入ります。最初の議題は、「研究会の状況について」でございますが、

まず、「土地情報の整備・提供に関する検討状況について」事務局より御説明願います。

【委員】 でございます。

第1点目の「土地情報の整備・提供に関する検討状況について」御説明させていただきます。前回も土地情報に関する重要性についていろいろ御意見が出ましたけれども、現在、土地政策分科会の土地情報ワーキンググループにおいて、土地情報の整備・提供に関する議論がなされております。まだ最終の結論が出るには至っておりませんが、本部会にも関連がございますので、その議論の概要について御紹介させていただきます。資料1に基づいて御説明させていただきます。

まず、土地情報の必要性と提供の考え方についてでございます。ちょっとページが飛んで恐縮でございますが、10ページでございます。我々の問題意識としては、1にございますように、土地市場が実需中心の市場に構造的に変化している。商業地では収益性を、住宅地では利便性を、情報に基づいて判断するものが増加している。

2番の土地情報としましては、取引の価格情報、物件情報が主なものとして想定されるわけでございますが、物件の特性情報につきましては、既にいろいろな自治体、あるいは民間の立場で情報を提供されておられる、あるいは持っておられるということで、課題は、それをいかにワンストップで提供するかということであろうと考えております。取引価格情報につきまして、現状ではまだ我が国ではどの機関においても十分なデータベースが整備されていないということで、その仕組みのあり方の検討が現在の主要な論点でございます。

ワーキングについては、昨年の12月から5回ほど開いておまして、その主な論点が1ページから3ページに掲げておるものでございます。第1に取引価格情報の収集・提供の公益性の問題、1枚おめくりいただきまして、第2が取引価格情報の収集、提供の手法の問題、3ページでございますが、それにかかわるプライバシー及び個人情報保護に関する考え方の整理、こういうことになっております。

1ページでございますが、収集・提供の公益性。これは価格情報について収集、提供するに当たって、国民の皆様方に御負担をおかけするわけですので、実はここのが大切なわけですが、これにつきましては大きく2つ、1番が取引価格情報を提供する公益性、2番目がそれを活用した土地政策の展開ということで、メインとしては1の部分の議論であろうと思います。

取引価格情報を提供することによりまして、ここに掲げてございます3点、市場参加者

が増加し、市場が効率化され、土地取引が活発化するのではないかと。市場メカニズムによってさまざまな調整がうまく機能するのではないかと。新たな産業が育成されるのではないかと、というようなことが御意見として出ております。

また、土地政策、行政の立場から申しますと、適切に情報収集することによりまして、適時的確な政策の発動が可能なのではないかと。あるいは、他の経済政策について応用が可能なのではないかと、という御意見が出ております。

第2点目でございます。1枚おめくりいただきます。取引価格情報の収集、提供の問題でございます。情報の収集につきましては、現在議論中でございますけれども、私どもが直接行うことを検討しておりまして、ここに掲げておりますような基本情報と上物情報があるわけでございますが、多くは登記に記載されておる事項でございます。ただ、基本情報につきましては、特に取引価格につきましては、現在登記に記載されていないという状況でございます。

したがって、私どもとしては、不動産売買を行った方は通常登記を行いますので、国民負担軽減の観点からも、その登記の時点で何らかの形で収集できないかと考えております。規制改革推進3カ年計画におきましても、私どもを中心として、法務省と関係省庁が連携して検討していくということがうたわれております。どのような形で登記所と協力していくことができるかということ、現在両者の間で協議中でありまして、なお成案をまだ御報告できる段階には至っておりません。

2ページの第2の2、国が提供する情報でございます。この情報の提供の仕方についてもいろいろ御意見がございます。現在出ております案を類型化しますと、A、B、Cという3つの案が提示されておるわけでありまして、A案が、一番詳細に個別物件の情報を提供する。C案は、さまざまな収集した情報を一定の加工を施して提供する。その間にいろいろバリエーションが考えられるのではないかとということでございます。

ちなみにA案につきましては、収集した情報について、所有者についての情報を除いて、個別物件についての情報を提供しようということでございます。イメージは4ページから5ページでございますが、4ページのような図面で売買がある地点をクリックすると、5ページにございますように、個別の土地の売買の情報が出てくるというイメージでございます。上が更地でございます。真ん中が区分所有のもの、一番下が建付地というイメージでございます。

それから、B案については6ページでございますけれども、同じように地域をクリック

しますと、土地の所在地は特定できない、取引時点も完全には特定できないような形で、具体的に申しますと、取引時点については何年何月、土地の所在地についても、一番上に書いてございますように町丁目あたりの表示にとどめて情報を提供しようというイメージでございます。

Ｃ案に参りますと、7ページでございますけれども、一定の期間、あるいは区域でくくって加工した情報を提供する、こういうイメージでございます。

これは、ひとえに情報をお出しになられる国民の抵抗感等もございますので、いろいろな事情を考えて、どのような案に落ち着けていくのかというのは今後の課題かと考えております。

それから、戻りまして3ページでございますが、情報提供するに当たりまして、プライバシー、個人情報保護との関係が大変問題になるわけでございます。一度、私どもの土地政策審議会においては、平成11年1月13日の報告におきまして、「プライバシーの侵害に当たるとは考えられない。」という意見をまとめております。この考え方は現在でも妥当するのではないかとというのが多くの意見でございますが、その後、個人情報保護の問題について議論が進展しております。個人を識別することができる情報の取り扱いについて、検討が必要なのではないかということでございます。

3ページの1の2つ目の丸、3つ目の丸、4つ目の丸、こういう観点についてヒアリング等いたしまして、個人情報保護の観点から問題はないかという問題については、基本的には個人識別情報として保護される公益と開示することによる公益との比較考量の中で判断されるべきではないかというような御意見が主なものと存じます。いずれにいたしましても、「公開する公益」と「保護される公益」との比較考量の問題でございますので、実際の国民感情にも配慮することが大切でございます。今後、国民の皆様の御意見を聞きながら、引き続き検討してまいりたいと考えております。

現時点におきましては、以上のような状況でございますが、今後さらにワーキンググループで夏ごろまでに中間のとりまとめをさせていただき、最終的には土地政策分科会として、土地政策にかかわる他の論点とあわせまして、今年の秋から冬にかけて最終のとりまとめを行いたいと考えております。

現在の検討状況は以上のとおりでございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの御説明に対して質問がございませんでしょうか。ど

うぞ、 委員

【委員】 基本的な議論について特に意見があるわけではないんですが、以前、私はある県の情報公開の審査会におりまして、きょうは個人情報の議論だけなんですけれども、公共機関が持っている情報について、どうするか。一般的には情報公開なんですけれども、例えば道路用地を買うときに事業部局は、ここでどういう値段で買ったかという情報は出したくないと言うんです。それは手のうち情報だという言い方をされて。もし知られた場合に、ほかの人たちと取引価格を公表するときに、阻害要因になるから出したくないということを言われまして。その時点では確かにそういう影響がある。これまでの道路用地その他公共用地の買収の状況を見ると、そういうことがあり得るとするのは、たしかあのときは、その部分について情報公開が妥当でないという判断をある県でした記憶があるんですけれども、そういう議論は特にこの中では出てないんですか。

【事務局】 情報公開を進める場合にいろいろ反対の意見は予想されるわけですが、1つは今 委員が言われた、公共用地の取得という駆け引きのような場合でもそうかもしれないけれども、不動産の取引で情報がお客に余りないという、そういう情報の非対象性の中で儲けている。そういうことができなくなるんじゃないか、そういう率直な御意見もいただいております。公共用地でもそういうことを心配する向きも出るんじゃないかと思えます。

ただ、ちょっと説明はしませんでした。例えばアメリカのメリーランド州では、インターネットで公開していて、500万人程度の人口でございますが、税務署のインターネットですが、1日60万件アクセスがあると言っております。そういうことで土地政策分科会でも御意見が出ましたけれども、そういうふうに日常的に土地取引に関心を持っている層が増える。それが直ちにマーケットにくるかどうかは別にして、そういうことは非常に土地取引の活発につながるのではないかと。そういう意味では不動産業界とか、そういう部分でも大いなる市場拡大に長い目で見ればなるのではないかと。

それから、公共用地の取得等に関しても、メリーランド州のインターネットを公開している税務署が言っているのは、非常に税の課税が公平であるということを理解していただいたということが、自分たちとしては一番のメリットだったというふうに申しております。公共用地取得についても地価公示を基準としてきちっとやっておりますので、そういったものが公開されることで、むしろ納得もいただけるのではないかと考えております。

【委員】 特にA案のように個別物件の取引情報を詳細にオープンにするということにな

りますと、これまでオープンにされなかったので、土地の価格は例えば実勢の相場価格と公示地価と路線価みたいなものがあるって、何種類もあるね、どれが本当かわかりませんというある意味あいまいな、それから目的に応じていろいろ使い分けるといったことがありましたけれども、こういう形を明確にオープンにされることを前提にしたときには、例えば公示地価とか、路線価とか、そういったものの関係性をどのようにつけていくかというのがちょっと疑問だなと思いました。

【事務局】 これは今いろいろケーススタディを行っておりますけれども、例えばこのヒストグラムを見ていただきますと、実は個別の取引価格はいろんな事情があって、売り急ぎとか、隣の土地を買う場合は高い値で買うとか、その中身を見ないとわからない。あるいは前面道路の広さ、容積率、全然違うわけですね。しかし、こういうヒストグラムの中に地価公示を入れてきますと大体常識的な中に入っております。そういう意味で、我々としては全部チェックしているわけではありませんけれども、かなり自信を深めております。取引価格はばらつきがありますけれども、それが公表されることで、地価公示の標準地価としての正しさと同時に標準地価に過ぎないということがわかってくるのではないかと。今はどうも地価公示が余りにも、この価格なんだというふうに自分の全然条件の違う土地もそう思ってしまって、これはちょっと高過ぎるんじゃないかとか、地価公示は低過ぎるんじゃないかという御批判が非常に絶えないわけでございます。そういう個別情報の中で地価公示というものを見ていただくと、そういう標準地価としての正しい使い道が、さらに強まるのではないかと我々は考えております。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに。 委員。

【委員】 私は常々住環境みたいなものに興味を持っていますが、そのときによく感じるのは、例えば地価などで平米幾らという形で表示されることは非常にミスリーディングなのではないかと思っています。それはなぜかということ、例えばある地域で、どこでも平米単価が同じであるということは考えられないのであって、敷地の条件によってさまざまに変わるんだと思うんです。

例えばB案のような公表をしますと、確かに平米単価がわかるわけですがけれども、さてさてどういう事情でどのくらい下がったり上がったりするのかという、本来市場関係者としては非常に重要な情報が完全になくなってしまふということになります。ですから、A案もしくはB案にするとしても、どのような事情があったのか、ないしは地目がこう

いう形であったとか、もしかしたら特定できたのかもしれませんが、そういう情報付きで出さないと本当の意味で市場には使えません。あるいは、そういった情報が都市計画の政策の善しあしに使えると思うんですが、そういったことにも使えなくなるということなので、なるべくA案に近いような。どういう事情で上がったり下がったりしているのか、マーケット関係者にわかるような形で公開していただけるといいのかなと思います。

【事務局】 実は個別情報はいろいろな要素を含んでいて、素人が判断しても間違えるということがあるわけですが、こういう個別情報がどこの場所ということで特定されて公表されますと、アメリカにおいては客観的なデータが公表されていますので、そういうものを分析して、あなたのお買いになる土地の価格は妥当ですよとか、そこまではっきり言わないにしても、こういうような条件の中で考えられたらどうですか、というようタイトルカンパニーというサービス産業が出てきております。それはB案のような、これはベルリン市で行っておりまして、アメリカ等からは、もっと進めるべきだという批判を受けている段階でございますけれども、A案のような形だといろいろな分析等が進んで、消費者にとっていいものが出てくると思っております。

1点強調させていただきたいのは、海外とこのA案、公開するという案の一番決定的に違うところがございます、我々は名前は出さない、名前は要らない、この場所が幾らで売れたということがあればいいと考えております。海外の場合は、名前も皆オープンでございますけれども、名前を出さなければ名寄せができない。特に、一番最後の方で女性のアンケートをとっておりますけれども、名前が出て、変な人から、あなたはたくさん金があるんだねとか、そういうのが来るんじゃないかとか、そういう漠然とした不安は日本の場合は非常に強いので、そういう名寄せができにくい。できないと言ってもいいかもしれません。そういう形を考えているということでございます。

【事務局】 1点だけ追加させていただきますと、私どもがこういう土地情報をやるときに、やはりスピードみたいなものが非常に大事になってくるだろうと思っております。先ほど 委員からお話がありましたが、いろんな条件が違いますと。前面道路であるとか、角地であるとか、そういうことを我々が調べようとすると非常に時間がかかって、情報提供までのタイムラグが発生するだろうと思っております。したがって、A案は、ある意味で登記情報で書かれているようなものプラス価格という形で、素早く提供できるような。もしもA案をとるにしても、A案、B案、C案どれもそうですけれども、そういう形でやっていきたい。そういう特性情報みたいなもの、土地の属性についての情報みたいな

ものは、私どもが提供した中で民間の方々が今度はいろんな調査をしていただいて、お客様に説明するときにはそれを使っていただくような形がとれないかというふうに思っております。

【委員】 発表する形態に関して質問があります。名前を伏せるとなると登記そのものに載せるわけにはいかないということですね。具体的にはどういう発表形態をお考えなんでしょうか。

【事務局】 これは規制改革推進3カ年計画の閣議決定の資料を載せておりますけれども、委員よく御存じでございますが、これは土地政策分科会でも、委員より、法務省がどう協力してくれるかというのが非常にポイントだね、という御指摘をいただきました。

法務省としては、規制改革の会議でも表明しておりましたように、価格を登記に載せるということは、海外ではされていますけれども、それはどうなんだろうかということが基本でございます。ただ、不動産登記法の改正を考えておまして、簡単に言いますとオンライン申請といえますか、そういう中で申請方式を変えるといえますか、そうしますと価格情報は必要ないんですけれども、ワンストップということでその様式の中に、これは例えば国土利用計画法の義務だけでも、ここに記入してくださいということで、国民の負担が非常に少ないんじゃないかと我々は考えております。そういう意味で、法務省と連携してということで規制改革会議でも言われておりますので、そういう話を進めたいなど。ですから、登記には載せないというのが法務省の基本のようでございます。それはワンストップということでそこへ記入するけれども、電算システムの中で、我が方に蓄積されるということを考えております。

それで、法務省の方は、現在地図の電子化については国土地理院を初め技術がありますので、できるだけこちらが応援して、登記簿の地図等の整備をやりましょうねということで、非常に友好的にやっております。この話も時々民事局長さんの方にも持ちかけております。それはまた話しましょうということで、明確な結論はまだ出ておりませんが、我々としては、できることなら国民の負担も軽減する意味で、登記簿に載らないとしても、その様式の中に別途加えていただければ大変スムーズに収集できるなど。それができない場合は、独立して収集することになると思います。

【委員】 ユーザーの方からアクセスするときには、将来的には登記もGISに載って見ることができる。それから、別途国交省のホームページを見ると、そこに売買価格もある。だから、その2つをつき合わせれば名前もわからないことはない、ということでしょう

か。

【事務局】 1件ずつを見ればということですね。

【委員】 全体をまとめてということはできない。要するにホームページの置き場所が異なっているということなんでしょうね。わかりました。

ほかにございませんでしょうか。

公営住宅管理に関する検討状況について

【委員】 次に、「公営住宅管理に関する検討状況について」御報告をお願いします。

【事務局】 それでは、資料2をごらんいただきたいと思います。「公営住宅管理に関する検討状況について」でございます。1ページをおめくり願いたいと思います。

公営住宅につきましては、現在217万戸のストックが形成されておりますが、このストックの有効活用を一層図っていく観点から、公営住宅管理に関する課題についての整理・検討を行うため、昨年9月に、委員に座長をお願いいたしまして、それから、外部の有識者等で構成される「公営住宅管理に関する研究会」が設けられました。この研究会で検討を行っているところであります。

公営住宅の適正な管理に向けた見直しに当たりましては、公営住宅が住宅に困窮する者の共通財産であるという認識のもとに、住宅に困窮する者の居住の安定確保、地方分権の観点から地方の自主性や多様性の尊重、セーフティネットとしての機能の向上と管理コストの縮減、福祉的施策としての位置付け等に配慮しつつ、公営住宅管理における公平性、効率性がより適切に確保されることが重要であるとの考えに基づきまして、主に以下のような事項について検討を行っているところであります。

まず、資産の考慮・反映についてでございます。現行の公営住宅におきましては、専らフロー所得に着目して制度が仕組みられており、資産については考慮されていないのが現状であります。公営住宅の入居者であっても高額資産等を保有する者が居住する状況がございまして、入居の公平性を確保するためには、保有資産についても入居資格あるいは選考基準に反映させる必要があると考えられます。このため、資産の考慮・反映の現実的かつ効率的な方策について検討を行っているところでございます。

具体的には、自己申告制及び同意書の提出等によりまして、居住用不動産等の保有状況を把握することについて、各事業主体の実質的な取り組みの促進を図るべきであり、この

運用状況を踏まえまして、資産把握に関する実効性を担保する観点から、調査権の必要性、その法的な位置付け等について、さらに検討すべきではないかといった検討が行われております。

2番目が入居者選考のあり方でございます。公営住宅については、地方公共団体の判断により住宅困窮度の高い者に対し入居者の選考に際し優先的な取り扱い、いわゆる優先入居を行うことができることとなっております。入居の実質的な公平性を確保するためには、地域の実情や入居者の住宅困窮事情をよりきめ細かく考慮・反映させ、相対的に困窮度の高い者から入居できるような方策について検討する必要があります。このため、優先入居を含め入居者選考のあり方について検討を行っているところであります。

これにつきましては、事業主体が地域の実情に応じて、住宅困窮事情をより適切に反映した入居者選考を可能とするよう、指針を示すべきではないかといった検討が行われているところでございます。

3番目が、住み替えによる居住のミスマッチの解消についてであります。単身世帯で広い住宅に居住するなど、公営住宅の入居者間においても、世帯人員等から見て必要な規模・設備・立地条件等を備える住宅に、それを必要とする者が必ずしも入居できない現状がございます。入居後の世帯属性等の変化によりまして適切に対応するために、住宅規模に応じて住み替えを促進することは、入居者間の公平性に資するものと考えられます。このため、居住状況のミスマッチを解消するための方策のあり方について検討を行っているところでございます。

これにつきましては、住み替えは入居者のコミュニティ等の生活基盤の問題もありまして、住み替えを強制させる手法は慎重な対応が必要であろう。むしろ運用面における工夫に努めるべきではないかといった検討が行われております。

それから、4番目でございますが、地域の実情をより反映した家賃のあり方についてでございます。公営住宅の家賃は応能応益の原則によって定められておりますが、「応益」部分に当たる家賃算定に係る各種係数については、必ずしも立地や住宅の設備等に応じた適切な家賃が設定されないとの指摘がありまして、これが入居者及び非入居者との間に生じる不公平感の一因になっていると考えられます。このため、個々の住宅が有する「便益」がより適切に家賃に反映させることができるような家賃体系のあり方について検討を行っているところでございます。

これにつきましては、地域の実情等を的確に反映できる家賃体系について、別途委員会

等を設け、引き続き詳細に検討すべきではないかといった議論が行われております。

5番目の高額所得者に対する明け渡し請求等でございますが、公営住宅法上、高額所得者は施策対象者として認められず明け渡し請求の対象となりますが、明け渡しが実現するために訴訟手続を経る場合があるなど、事業主体において多大な労力とコストが発生している現状があります。このため、より効率的に住宅困窮者に対して入居機会が確保されるような対応方策について検討を行っているところでございます。

これにつきましても、高額所得者に対して適用される家賃の基準となる家賃を市場家賃と同水準とし、住宅市場との整合性を図ることを検討すべきで、これについても別途委員会を設け、引き続き詳細な検討をすべきであるといった検討が行われております。

6番目が入居承継への対応についてでございます。公営住宅の入居名義人が死亡または退去した場合に、同居者が引き続き居住するときは、事業主体の承認を得る必要がございますが、概ね三親等以内の親族を対象として承認を行っているのが現状であります。公営住宅の利用機会の公平を図るため、特に大都市地域においては世代間にわたるような入居の承継を認めるべきではないとの議論がございます。このため、入居承継への対応のあり方について検討を行っているところでございます。

具体的には、事業主体が地域の実情に応じ承継の対象を限定することができるなど、入居承継の取り扱いに関する一定の指針を定めるなどにつきまして、検討すべきであるという議論が行われているところでございます。

最後に、7番目の一定期間ごとの入居者資格の見直しについてでございます。公営住宅におきましては、高額所得者、収入超過者等、入居当初の入居資格を満たさなくなった者についても継続して居住する現状があります。住宅に困窮する低額所得者により適切に入居機会を確保するためには、一定期間ごとに入居者資格の見直しが図られるよう方策を講ずることが必要であるとの議論がございます。このため、一定期間ごとに入居者資格の見直しを行う場合に、いかなる入居者を対象として、いかなる措置を講ずるのが妥当であるのかも含めまして検討を行っているところでございます。

これにつきましては、定期借家も一つの手法として位置づけられるのではないかとといった検討が行われているところでございます。

以上が検討状況でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

これについて御質問ございませんでしょうか。 委員どうぞ。

【委員】 今、公営住宅の公平性、効率性を担保するために、どう改革していくかということではいろいろな検討されているようですが、1から6まですべて共通して、不公平感とか、それから、公営住宅であるがゆえにそこで発生する公営住宅層というか社会層を形成しているとか、どの事項も公営住宅という直接供給の方式そのものが大きく問題ではないかと。ですから、公営住宅という中でさまざまな運用面の改善があったとしても、公平性、ミックスコミュニティを形成していける方向にはならないのではないかと私は思うんです。公営住宅という直接供給そのものについての将来性、改善、改革についての検討はどのように行われているのでしょうか。

【事務局】 この管理の研究会は、一応枠組みの中で公営住宅の管理をどうするかという話でやっておりますので、委員の御指摘のような議論も研究会の中では十分出されておるわけですが、議論としてこの研究会の中で深めているということにはございません。ただ、そういう問題点の指摘は研究会の中でも当然なされております。それから、管理の関係で、直接供給かその他の方法をとるかという議論とは別に、公営住宅の管理の面におきましても、この言葉が正しいかどうかわかりませんが、コミュニティバランスみたいなものを公営住宅の中でとっていくために、どういう手法が必要か。供給面ではなくて、管理面からどういうことができるかという議論もなされております。そういう状況でございます。

【事務局】 ちょっと補足させていただきますと、この研究会でも国際比較という形で公営住宅、パブリックハウジングと、それから住宅の手当の状況について、主要国の状況を御説明いたしました。行政側の立場からいきますと、私ども217万戸の公営住宅を所有しております、ここを基準に物事を考えていく必要があると考えております。その中で、まず管理という中でいかに公平性を確保していくか。そこから少し外に出る部分で、例えば借り上げであるとか、その他のもう少し中間層にも手が届く部分のさまざまな高齢者向けの住宅であるとか、こういう住宅をどう活用していくか。

次に御説明いたします建議の中に、その次の段階として、今まで我が国では全く手が触られていない諸外国で使われているような手当の問題について、次のターゲットに入ってくるんだろうと思います。ここの部分をうまくブリッジしながらやっていけませんと、217万戸は恐らく我が国の戦後の住宅政策の国費の半分以上を注ぎ込みながらつくってきたセーフティネットですので、これを最も国民に効率よく使っていきながら、なおかつ時代の状況にどう対応していくかというところが、これからのこの部分の見直しの最大の論

点になっていきます。そういう観点で、きょう御説明した管理の中でも、今の公営住宅の家賃の体系等について市場と接合するようなあり方を検討していくことができませんと、果たして手当の問題についても、どういう水準でどのように公平に配分していくか。公営住宅の方とどういうふうにはバランスをとっていくかということすらはっきりしませんので、第一歩として管理について手をつけたいということでございます。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 これからの住宅政策をどうしていくかというのは、かなり根幹の問題ではないかと思しますので、この検討委員会の枠から離れて、あるいはここの検討事項ということなんでしょうか。

【委員】 そういう性質の問題だと思います。後で建議のときにまた議論になると思います。

ほかに御質問ありますでしょうか。

それでは、私から伺いたいんですけども、 の地域の実情をより反映した家賃のあり方というのは非常に大切なことだと思うんですが、例の阪神・淡路大震災のときも、場所によって希望者の殺到した仮設住宅と、そうでないとすると格差が非常に大きかったということがあったと思います。個々の住宅が有する便益が、反映させることができるような家賃体系のあり方について検討を行うのは、ただでも非常に難しいことです。しかも借地借家法のために余りそういう民間借家がないという状況では、なおさら難しい。しかも公営住宅という性質の違うものの家賃と民間の家賃をどう比べるかという問題がある。

そうすると、最初一応市場家賃を調べて家賃を設定するというのは、第1次近似としてはいいと思うんですけども、その後では、空室率の大きさに応じて家賃を下げ、入居の順番待ちに応じて家賃を上げるべきだと思います。空室ばかりあるというところでは、空室率が一定のところになるまで家賃を下げる。一方で順番待ちがあるようなところについては、何も順番を解消すべきだとは言いませんが、それをうんと縮小して順番待ち数が随分減るくらいまでに、既に住んでいる人の家賃も上げていく。そうすることによって、家賃が最終的に個々の住宅が有する便益を適切に反映したものではないかと思うんです。

それが基本的な決め方だけれども、もちろん例外的なことはあると思います。身体障害をお持ちで、ある場所でなければいけないというときに、特別の要請をあれすれば家賃を安くして、その場所でなければいけないということにしてあげてもいいという例外規定はあると思います。だけど基本は、需給のギャップを反映するような方策が一つの方法とし

て考えられるんじゃないかと思うんですが、そういうことも考えていらっしゃるでしょうか。

【事務局】 基本的に公営住宅ですから、当然住宅困窮者、低額所得者のための住宅だということを踏まえつつ、今 委員のおっしゃったような意見もございます。ただ、今の方向性自身は、この研究会の中ではいろいろ御意見が出ていますけれども、全体家賃の見直しの方向性を決めているわけではなくて、今議論されているのはそういう問題点も含めて、特に家賃の問題はいろいろございますので、先ほど言った、そもそも高額所得者に対する空け渡し請求の基準となる近傍同種家賃というものが市場家賃とかけ離れているから、高額所得者が出ないんじゃないかという議論も一方にございます。それも含めまして、少し家賃に関する研究会をこの後やりまして、そういう点も含めて議論していきたいというふうに考えております。

【委員】 どうぞ。

【委員】 前回の公営住宅法の大きな改正のときに、まさに応能応益という概念を取り入れて、家賃算定のルールを大幅に変えたんです。私は応募倍率がなるべく均等化するような家賃にするにはどうしたらいいかという論文を書いたことがあるんですけども、それをやってみますと、大体予想されることなんですけど、あるところはほとんどゼロでもいい。あるところはかなり高くなるんです。ただ、当時の議論としてあったのは、余りにもハードランディングといいますか、家賃が大幅に変わる。例えば、現在5万ぐらいのものが15万になるとか、そういうようなとてつもない変化は多分受け入れられないだろう。そういった配慮があって、ソフトランディングするために立地係数が0.7から1.4でしたか、ある数字があるんですけども、そういう数字をかなり意図的に決めたり、標準的な面積を70平米ぐらいにするとか、少し意図的に激変緩和措置を入れたという経緯があるんです。ですから、今おっしゃったような措置を入れるとしても、若干激変緩和措置を入れつつ、だんだんということになるんだろうと思います。

【委員】 激変緩和措置は当然だと思います。ある程度所得の高い人も居続けていいかどうかを決める場合には、家賃を先ほどのように決めるべきではないでしょうか。そうでない人の家賃にも、そうやってわかった家賃をある程度反映させることは必要なんじゃないかと思うんです。個人的な体験で言えば、去年は小石川の公団の賃貸住宅に住んでいたのですが、空室率が非常に低いのおどろきました。どうやってやっているのか知らないけど、かなり適正な家賃じゃないかと思うんです。

【委員】 市場家賃ですか。

【委員】 その周りにそんなに比較可能な借家が一切ないにもかかわらず、これは市場家賃であるといえると思います。空室率が非常に低いからです。入居するには、本当にいつもねらっていて、空室をみつけたらサーッと行かなければ無理です。そのくらいな家賃だけど、待ち行列が非常にあるというわけでもない。公団がこのようにうまくやっているわけですから、やはり工夫するとできるんじゃないかと思うんです。少なくとも都心の公団住宅の比較的新しい賃貸マンションの家賃は空室なんか余りないようになっていると思うんです。そういうノウハウもお使いになってはどうかと思います。

ほかにございませんでしょうか。どうぞ、 委員。

【委員】 公営住宅の家賃の考え方なんですけれども、公営住宅は基本的にはセーフティネットであるべきだと私は思っています。セーフティネットというのは、セーフティネットであるからこそ、一番下のレベルの人たちの家賃水準は、基本的にはその人たちが払える支払い能力で設定せざるを得ないというのがあると思います。もちろん、それが今現在のところ収入基準という形で実現されているわけですけれども、それを超えた人たちに出て行ってもらうのはまことにそのとおりで、より多くの人たちにセーフティネットを供給するという意味では適切なことだと思うんですけれども、超えたときに出て行く先の住宅。公営住宅に住んでいて、収入基準は超えたんだけどという人たちでも、いきなり家を買えるような収入にはないわけです。そうすると、その人たちがスムーズに出て行けるような住宅をある程度確保しながら管理の体制も考えていかないと、結局は割と強権的に、あなたは収入基準を超えたから出てくださいというふうな形でやっても、みんなそんなに背に腹はかえられませんから、そう簡単に出て行かなくて、結局は流通が余りうまくいなくなることになってしまうと思います。基本的に公営住宅の管理のあり方を考えるときには、それを取り巻く別の住宅の橋渡しといいますか、別の住宅に対する対策もあわせて考えていくべきではないかと思います。

【委員】 それについて御意見。

【事務局】 御存じだと思いますけれども、収入基準を超えた収入超過者については追い出しをかけるということではなくて、高額所得者というのは、あくまでも基準の2倍は完全に公営住宅法上、追い出しをかけるという形になっておりますけれども、2倍までの収入超過者という層がございまして、これについては公営住宅に住めるけれども、ある程度お金を払っていただく体系になっているという事実だけちょっと。その収入超過者をどう

するかという議論は、先ほど言った一定期間ごとの入居者資格の見直しという問題に絡んでできまして、一定期間ごとに見直すと、そこで入居者のところへもう一度戻って収入を見ると、それは出て行ってくれという議論にもなりますので、その議論は研究会の中で十分出されていないところでございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかにございませんでしょうか。

(2) 建議骨子(案)について

【委員】 それでは、次の議題は「建議骨子(案)について」でございます。事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料3に基づいて御説明させていただきます。

最初に1枚めくっていただきますと概要版がございます。全体の姿をごらんいただきたいと思いますが、最初に検討の背景ということで、住宅事情の変化、経済・社会状況の変化、今回の特殊法人改革の動き。そして、検討の報告を2ついたしました。これまでの審議会の場でも御説明させていただきましたが、そういった検討の経緯、今後の進め方。

として、そういった中で新たな住宅・宅地政策の基本理念はどういうものになるのか。そして、その基本理念を確立し、実際の柱としていくためにどういうことを行っていくのか。住宅建設計画法の見直しになります。

番目として、そういった基本理念のもとに、これを実現していくためにどういった政策の具体的な指針を持って行くのか。それを5つに分けて書いてありますが、1つは市場の中で一番大きなウエートを占める民間市場のところをどうするのか。税制、金融、市場のルールづくり、そして、機能の分類ではなくて市場の特性に応じた重点分野。中古、賃貸、定期借地・借家、マンション、さらに産業面での対応。

2つ目として、こういった市場に力を入れた政策をとっていくことを打ち出しておりますので、その市場に力を入れていく。今度は逆の面で消費者行政、セーフティネットをしっかりやっていかなければいけないということで、消費者政策の確立、そしてセーフティネットの再構築。ここで先ほど御説明いたしましたような公営住宅のお話、あるいは公営住宅以外でセーフティネットの機能を持っている住宅のお話、ということを書かせていただいております。

4つ目として、いわゆる質に対応する部分ですが、住宅あるいは宅地の個別の品質のお話、それから住環境についてのお話、そして最後に、これはどういったところに住むかということも含めた、都市地域政策と一体となった観点での街なか居住とか、あるいは2カ所に住み分けるとか、そういったことについて書かせていただいております。

これをもう少し細かく説明いたしますと、「建議骨子(案)」と書いてあります、少し厚い方の資料でございます。

最初のパーツ、検討の背景でございますが、戦後50年間、住宅・宅地政策をとってまいりましたが、これが前提としてきたいろいろな住宅・宅地の事情、そして経済・社会状況が大きな転換点を迎え、そういった中で特殊法人改革も行われているというのが今回の検討の一番の契機でございます。

住宅事情、宅地事情ということで申し上げますれば、住宅不足は解消し、そして今後の見込みとしては、世帯増は緩やかになり、2010年代半ばからは減少に向かっていくような需要動向がございます。そういった需給の中ではあるわけですが、一方でストックとしてある住宅がいろいろな世帯の特性に応じて、お年寄りの世帯とか、ファミリー世帯とか、そういった需要とストックという供給が必ずしもマッチしていないという、需要と供給のミスマッチがあります。

一方、個々の住宅の品質が必ずしも耐震性等高くないところがございますし、また、住環境という意味においては、なかなか手つかずの状態になっているといった質の問題を抱えております。

2つ目の経済・社会状況で申し上げますと、一番大きな話として少子高齢化という形で、経済状況、人口動態自体が変わってきて、そういった中で生活様式、ライフスタイルも変化してきています。また、地価の下落等でリスクのとり方、大きなお金を投じて家、土地を買うといったリスクのとり方への考え、それ以外にも地球環境とか、シックハウス健康被害、こういったものについても住宅、生活のメインステージの場であるところでの対応が求められてきております。

また、社会状況、経済状況として、今まで年功序列とか、右肩上がりとか、終身雇用とか、こういった中で将来がかなり展望できて、事実上のセーフティネット的な役割が果たされていた部分が、社会構造にビルトインされたようなセーフティネットというものがあったわけですが、雇用情勢、社宅制度、賃金体系が大きく変わってきている中で、住宅に関するセーフティネットに対しても、大きな影響を与えてきております。

また、これは別の視点でございますが、地方分権、市町村合併の流れの中で、自治体の役割、特に基礎的な自治体としての市町村の役割をしっかりとらえていかなければならないという流れがあるかと思えます。

1枚めくっていただきまして、3つ目の大きな枠として特殊法人改革でございます。これは今回、都市基盤整備公団、そして住宅金融公庫という大きな2つの特殊法人について住宅分野では改革が行われているわけですが、もともと住宅建設計画法の体系の中でも、住宅政策を支える大きな4つの政策手段、公庫、公団、公営、公社というのが公的な供給主体としてあるわけですが、このうちの2つが抜本的に見直されてきている状況でございます。

こうした検討の背景を踏まえまして、今回の検討の経緯でございますが、ここは今まで御議論いただいてきたところを書かせていただき、かつ先ほどの御報告もさせていただきましたような各種の研究会、あるいは、この企画部会とは別途、住宅宅地分科会に設けさせていただいている宅地のワーキンググループの報告、こういったところを書かせていただいております。

4ページへ移りまして、今後の進め方でございます。現在御審議いただいております、この骨子、そして行く行くは建議ということをとりとめていただきたいと思っているわけですが、その建議の案ができた段階で一度パブリックインボルブメント、世間のいろいろな方々の意見をお聞きして、その手続を経た上で、最終的に建議としてとりまとめていきたいと考えております。

そして、その建議を最終的にとりまとめさせていただいた後、これから御説明していきます内容の中では、法改正を含めてかなり大きな制度改革に当たる部分がございます。そういった個々の制度改革の部分につきましては、再度、より詳細な専門家の方々による議論を経た上で、大きな制度設計を実行していく形にさせていただければと考えております。

番目、新たな住宅・宅地政策でございます。先ほど申しましたような検討の背景等々を踏まえまして、新たな住宅・宅地政策が必要になってくると考えているわけですが、基本的には先ほど申し上げましたような前提条件が大きく変わってきた中で、今までのハード面を中心にした住宅政策ではなかなか対応できない状況になってきている。住まい方というソフト面に着目し、あるいは市場、ストックの活用を中心として、現代的な社会課題にもちゃんと対応していく住宅政策、いわば居住政策というものに進めて行きたい。タイトルのところも、括弧ではございますが、「居住政策」ということで入れさせていただい

ております。

では、こういった必要性に基づいて、具体的にはこういった理念のもとに政策を展開していくのかということですが、1つ目は、いわゆるフロー、新規供給、公的な直接供給ということを重視してきた立場から、市場あるいはストック活用を重視する立場へ切りかえていきたいということですが、

これは、1つには市場重視の契機として、民間部門についても単なる住宅生産面のみならず、その周辺を取り巻くいろいろな機能において民間部門が成長してきたこと。そして、国民のニーズも多様化してきて、こういった多様化したニーズに対応していくためには市場が不可欠であるということ。そういった意味で市場重視の政策を考えております。

また、ストックが充足してきておりますので、こういった中では住み替えが必要に応じてきっちりできる。そのためには中古住宅の円滑な流通が大事になってきます。また、高齢社会を迎えますと、高齢者のより便利なところへの住み替え、あるいは御自分の生計費等をどう工面していくかという観点でも、住宅資産が資産のうちのほとんどを占めているわけですから、こういったところの現金化を含めた有効な活用が大事になってまいります。

それから、こういった流れの中でさらに土地に関して言いましても、宅地に関して言いましても、所有権のみを前提とするという立場から利用権、どう利用していくかということへかじを切っていく必要があると考えております。全国的な意味でストックが充実しているのみならず、大都市圏についても同様な傾向、こういったところからストックの有効活用に移行すべきであると考えています。

また、ストックを有効に活用していくためには、日ごろの手入れが大事になっています。そういった意味でリフォームをしっかりとやっていきたいと考えています。

大きな2つ目でございます。こういった市場重視の政策を展開していくと、その中で今度は比較的弱い立場に立たされる消費者、これは国民全般ということになりますが、その利益の保護、あるいは、これは国民の全部というわけではありませんが、セーフティネットの本当に必要な方のところに、柔軟かつ公平なシステムがちゃんと対応できるということが大事になってまいります。

1つ目に書いてございますのは、こういったことから消費者利益の保護が大事でありますし、依然として欠陥住宅問題等はなくなりませんので、こういったところを根絶するべく対応していかなければいけない。

そして、セーフティネットの整備が必要なわけですが、そのセーフティネットの整備に当たっても、なるべく市場との連動性を考えて、市場の活用を図るとともに、透明性、国民の税金でやっていく部分ですから、多くの方々に納得いただけるようなシステムにしていくことが大事かと思えます。

3 番目でございます。少子高齢化とか環境問題といった社会的課題に生活の場としての住宅がきちり対応して、後世に残せる、国富にもふさわしい住宅や宅地、住環境をしっかりとつくっていききたいということでございます。住宅は生活のメインステージの場でございますから、こういったところを通じて家族、環境といった社会的な課題を解決するような場として政策を講じていく必要があると思っております。

また、少子高齢化のみならず、安全性、耐用年数が短いことも環境に影響を与えるかと思えますが、こういったところから耐用年数の長期化、循環的な利用を図って、国富としてもふさわしい良質な住宅をつかって、そして残していくということが大事かと思えます。

また、1戸1戸の単体の住宅のみならず、その住宅が合わさってできる住環境についても、いわば地域の共有資産であります。こういったところについても地域の安全性、街並みといった観点から、住環境の改善にこれからしっかりと取り組んでいかなければならないと考えております。

4 目目でございます。大都市東京などは、長距離通勤もございまして、時間的にゆとりのある住生活が必ずしも十分に確保されていない状況でございます。一方で、地方都市においては中心市街地の衰退ないし空洞化という形で、いずれにしても都市において住機能が損われている場合が見られるわけでございます。

国民のニーズとしては、都市の中心部に住んで、時間的なゆとりや文化的な環境を優先させたい方もいらっしゃるでしょうし、一方では空間的なゆとり、自然環境を重視したい方もいらっしゃる。ライフスタイル自体は多様化していると思えます。

こうしたライフスタイルに応じて、街なか居住、先ほど申しました大都市東京、地方都市の街なか居住を進めるとともに、両方に住み分けして住んでいきたいというニーズも大分強くなってきますので、そういった住み分け、マルチハビテーションという住まい方についても選択していけるような環境を整えていくことが大事かと考えております。

こうした基本理念をもとに、その基本理念を確立し、実行に移していくためにどうするのかというのが、6 ページの住宅建設計画の見直しでございます。住建法自体は、昭和41年に制定されまして、基本的にはここで五計を定めることになり、その五計のもとに住

宅や住宅資金の直接供給を計画的にやっていく。こういったことを体系につくられております。

その後、先ほど検討の経緯のところでも申しましたが、建設によるフローのウエートは小さくなってきておりますし、今回、特殊法人改革が大きな政策手段のうち2つについて行われたこともございまして、住建法のもとでの体系的、一体的な住宅政策の展開がなかなか難しくなってきた、ここで見直しをかける必要が出てきているわけでございます。

こうした見直しに当たっての基本的な考え方でございますが、先ほど申し上げました基本理念を4つ立てております。こういった理念、政策の目標、手法を明示して、今後の政策転換に当たっての指針を確立したい。住建法についても、名称を含め、抜本的な改正を行っていきたいと考えております。

見直しの方向自体は、まず基本理念をしっかり打ち出していきたい。これは先ほど4つ申し上げたものでございます。そして、その基本理念を今度は実施していくスキームでございますが、現在、建設事業量について住宅建設五箇年計画がございますが、中・長期的な政策目標を提示して計画的にやっていくということでございますが、そういったフローの建設目標からストック、あるいはアウトカム目標ということで政策目標を見直していきたい。

そして、現在の五箇年計画は、全国、関東等のブロック計画、そして都道府県の計画という3つの仕組みになっていますが、このブロックレベルの計画の必要性について改めて検討するとともに、地方分権等の先ほどの経緯のところでも申しましたが、基礎的な自治体としての市町村、住民に最も身近な市町村についても計画を策定できる観点が必要ではないかと考えています。さらに、地方公共団体が策定するこういう計画については、一方でナショナルミニマムの観点から全国バランスをしっかりと見なければならない部分もあるものの、現在、住宅マスタープラン等で住環境とか、各自治体で自分たちの住宅、住環境をどうしていこうかということを考えていただいておりますので、こういった要素も盛り込んでいければと考えております。

7ページでございますが、こういった計画をつくるわけですが、計画をつくるだけでは政策の実行、担保になってまいりません。まずはしっかりと現状の把握をし、その上で先ほど申し上げたような目標を立て、それに応じた具体的な施策を立てる。それを今度は目標と現状を踏まえて政策評価を行って、さらに政策をよりよいものに改善していくといった一連のプロセス、手続が大事でありまして、こういったことをしっかり位置づけて

いきたい。

あるいは、先ほど申しましたような実情把握に関しては、統計の整備が非常に大事かと思えます。現在でも住宅需要実態調査とか、住宅市場動向調査とかございますが、こういった統計をしっかりとできるように法的な位置づけも踏まえて考えていきたいと考えております。

それから、今申し上げました住建法のお話自体は、全国レベルにわたるお話でございますが、フローからストックへという住建法の抜本見直しを行うわけですが、こういったものを受けまして、大都市圏を対象としている住宅・宅地の広域供給計画といったものがございまして、こういうあり方についても、今後、人口、世帯数等の需要面での変化、ライフスタイル、全国総合開発計画等の広域的な計画の動向等を踏まえまして、ストックの有効活用といった観点も踏まえて、検討を行うべきと考えております。

こういった基本理念に基づきまして、その後、今度は具体的な指針の部分でございます。

1つ目は民間市場分野でございますが、民間市場分野につきまして、基本的なニーズないし認識として、今後所得環境とかいろいろ厳しくなっております。第2次ベビーブーム世代が家族を形成していく時期でございますが、住宅取得環境自体は決して楽にならない。むしろ厳しくなっていくのではないかという状況があるかと思えます。こうした中で新築を含めた持ち家の取得、あるいは良質な広いファミリー賃貸住宅の需要は、しっかりしたものがあると考えております。

こういった中で、民間住宅がそもそも住宅の9割以上を占めるわけですから、こういったところを対象とした市場活用型の施策、すなわち、税制、金融、規制、取引ルールの整備をしっかりと進めていくことが大事かと考えています。

税制につきましては、(1)住宅税制ですが、住宅ローン利子所得控除制度を含めて、住宅取得促進税制のあり方について十分な検討が必要と思えます。さらに今後、この後で中古住宅の話等もしてまいります。住宅の流通段階でかかる税も大事な視点になってまいります。特に住宅取引への消費税の課税については、主要国、前回2月のときにも御説明させていただきましたが、そういった課税の動向も踏まえて、消費税課税も含めた流通段階での課税について十分な議論が必要かと思っております。

また、土地税制についても同様に、あり方をしっかりと検討していくべき時期にきているかと思えます。

住宅金融でございますが、ここにつきましては住宅金融公庫の制度の改正が今回行われ

ているわけですが、こういった中で市場が本格的な活用になっていくわけですが、今後の課題としては、現在取り組んでいる証券化手法をしっかりと定着し、さらに保証型というのはこれから開発していくわけでありますので、そういったところをしっかりとやっていく。

それから8ページですが、住宅金融が多様化してくると、消費者にとっては今まで住宅金融公庫だけだったものが、かなり多様なものが出てきます。そういったところで消費者利益の保護を図っていく、情報開示、啓発が大事になってきます。

一方で、住宅金融においては、選別融資の対象となりやすい部分とか、民間では対応が難しいけれども、政策的な必要が高い部分がございます。いわば住宅金融のセーフティネットみたいなところ、資金供給の確保をどうしていくかというところ、そして住宅の質の確保・向上は、かなり今まで公庫で大きな役割を担ってきたわけですが、こういったことについてどうやって今後質の向上のためのインセンティブを考えていくのかということが課題として挙げられるところがございます。

3つ目、市場のルールでございます。ここは、とにかく公平なルールをしっかりとやっていかないと、強いものが常に、ただ勝つというだけの世界になってしまいます。

こうした中で、重点分野ということで中古・リフォーム市場については、情報開示、中古と新築の税制上の取り扱いを同じようにしていく。そして、先ほど土地情報ワーキングの説明をさせていただきましたが、そういった情報提供の新たな取り組み。今度はリフォームの方ですが、リフォームというのは、この間外国の方の説明もさせていただきましたが、住宅投資の中で、日本は新築の占める割合が非常に大きい。一方でヨーロッパ等の成熟した段階にあるところでは、リフォーム等の割合がかなり大きくなってきています。そういったことも見込んで税制、助成等の支援も考えていくべきではないか。そして新築をつくるときでも、100年住宅などとにかくいいものをつくって、長く使うことが大事ではないかと考えています。

賃貸住宅でございます。賃貸住宅については大きく3つの切り口で書かせていただいています。1つは持ち家の賃貸化、特に高齢者の方々の住み替え等も今後考えていきますと、こういった持ち家の賃貸化によって賃貸住宅自体の質がよくなっていく。大きなもの、いいものが回ってくることがかなり大事かと思えます。こういったところについて取り組みが大事であるということ。

次に、投資環境の整備。賃貸住宅は資金の回収に時間がかかるなどリスクが大きいものですから、不動産の証券化、今回の都市再生機構により敷地、躯体貸しみたいなお話、あ

るいは特定優良賃貸住宅制度については、現在の課題も踏まえつつ市場動向、ストックを活用していくことで、投資環境の整備を考えています。

また、管理を合理化する。これも管理会社の情報開示、専門家の育成という形で取り組んでいきたいと思えます。

次に定期借地・借家ですが、これは比較的新しい部分で、これからは市場自体をしっかりとつくっていかねばならないところですが、定期借地については、一言で申し上げれば流通市場の整備がなかなか進んでいないということが大きな課題として挙げられます。ここに積極的に取り組んでいく必要があります。

定期借家については、これも平成11年にできた後、現状の正確な把握自体がまだできていないところがございます。まずはそういったところから取り組んで、普及促進を図っていくことを考えていきたいと思えます。

マンションでございますが、マンションについても都市の主要な形態として定着してきたところですが、必ずしもマンション市場固有の課題に十分に独立した分野として取り組んでいるわけではないと思っております。マンションの荒廃化、スラム化と言われるようなことがないように、とにかく管理面をしっかりとやっていくことに力を入れていきたいと思えます。

また、市場自体がうまく機能していくためには、消費者、需要面もそうでございますが、供給サイド、産業サイドの発展も不可欠と考えております。古典的な住宅生産に携わる部分ももちろんでございますが、ストックに関するリフォーム、住宅の性能評価、建築物の確認検査などの分野、福祉などのソフト部分、契約関連ビジネス、こういったところもあわせて全体として成熟していくことが非常に大事かと考えております。

その下、消費者政策の確立でございます。消費者政策自体が重要ということは先ほど申し上げましたが、具体的な方法でございますが、住宅についてはリフォームであれ、特に新築なんかは当然お金が大きいわけです。あるいは1戸1戸が違いますので、画一的でないということがございます。そういった意味で契約内容が非常に大きな意味を持っている。自動車と比べても、契約内容がかなり大きな意味を持つという特性があると思えます。

こういったところから情報の開示、紛争の相談体制、11ページの方に参りますが、こういったところが非常に大事であります。そのために標準契約書を整備し、そして、いろいろな紛争や相談にワンストップで十分に対応できるような体制を考えていく必要があると思えます。

また、規制面としては、基礎的な安全性ということで、とにかく最低限の安全に住めるところについて取り組みが重要でございます。今まで公庫融資において、建築基準法上ちゃんと適合してつくっていますということの検査済証の確認がすべての物件で行われていますが、今回、段階的縮小ということを踏まえて、民間金融機関の普通の融資のときにも検査済証の確認を促す。あるいは証券化支援業務においても、検査済証の確認を要件とするという形でちゃんと担保していく必要があると思います。

また、設計、施工、監理、流通すべての関係者が一丸となって法令の遵守に努め、そして違反建築物対策に取り組んでいく。

さらに、耐震については、既存不適格住宅がございます。こういったところについて耐震改修、建て替え、面整備の取り組みが大事と考えております。

セーフティネットのところでございますが、セーフティネットについては、最初の経緯で申し上げましたような、そもそも社会構造にビルトインされたセーフティネットの崩壊傾向、近年問題となっているホームレス、そして、こういった分野で活動されているNPOも非常に多くございます。

こういったところを踏まえながら、先ほどの管理研究会のところでも主に管理面の課題、対応をお話させていただきましたが、そういったところに対応していく必要があると思いますし、今の管理面での課題の解決、そして借り上げ公営等を行い、さらにその延長上として住宅手当、家賃保証についても、先ほど御議論ございましたが具体的な検討を行う時期にきているのではないかと考えております。

12ページです。公営住宅について、ここがセーフティネットの一番基本的な部分かと思いますが、公的なセーフティネットをより柔軟で公平なものにしていくことが一番大事でございます。先ほど管理研究会のところでも説明させていただいたような課題に直面しております。そうしたことに対応して、入居者資格、入居者の選考、特に収入超過者の方々との関係で市場家賃と離れた家賃になっているところの問題、そして普通の家賃の地域の実情とのすり合わせ、期限付き入居、あるいは各事業主体によって会計の区分化等経理を明確にしていくということ。そして、これは管理の話ではございませんが、事業、整備面のお話として、PFI、改善・建て替えのより柔軟かつ効率的な事業実施といったところが大事かと思っております。

また、これに加えてストックの有効活用という観点から、都市再生機構が公団から75万戸のストックを承継します。また、地方住宅供給公社が保有している15万戸の賃貸住宅が

ございます。あるいは特優賃等の民間ストックもございます。こういったところを活用した借り上げによる公営住宅、場合によってはオフィスの転用等による公営住宅のストック活用の観点からの公営住宅を取り組んでいく必要があると思います。

それから、公営住宅以外のセーフティネットでございますが、ここについては高優賃、その後都市再生機構の順番で書いております。高優賃は高齢者向けの優良な賃貸住宅ということで、今後、老人福祉施設等のタイアップが一番大事になってくると考えています。

都市再生機構については、先ほど公営住宅のところでは言いました、これは同じことを別の側面から言っておりますが、高齢者向けの優良賃貸住宅、借り上げ公営住宅としての活用も含めて、現在のストックを有効に活用していくべきと考えています。

13ページですが、このようにいろいろなセーフティネットが公的主体が関与しているものがあるわけですが、こういった中での整合性、当然政策目的というのは違いますが、そういった政策目的を踏まえた上での整合性を考えて、入居者の負担額等を設定していくべきでございます。

また、地方の住宅供給公社については、もともとの設立の趣旨は、地方の勤労者の積み立て分譲ということで行われてきたわけですが、その後、公営住宅の管理、分譲住宅の供給といった形に業務が変わってきております。現在の民間住宅事業者の充実とか、住宅ストックの充実などを受けて、公社のあり方自体の見直しが必要かと思っております。

このため、公営住宅等の広域的、一体的な管理、こういった全国的に住宅政策上必要な業務を中心に、地方の実情にもこたえるような形で、公共賃貸住宅制度の全体的な見直しとあわせて、先ほど申し上げたようなことを検討していきたいと思っております。それとともに経営という観点から、第三者による事業評価、監査、あるいは設立、解散手続の自由な手続化、こういったことについて整えていく必要があると考えております。

4つ目は質の話でございます。住宅についてはいろいろな質があると思いますが、質の誘導ないし規制で、法律による規制、情報提供が行われておりますが、これに税制、金融、予算面で支援策を加えて、組み合わせることが大事ではないかと思っております。

こういった支援策が必要な質として、伝統的な広さに加えて、バリアフリー、省エネ、耐久性、耐震性というものが考えられるところでございます。

それから、子育ての場として、高齢者の生活の場として、エネルギーとか、家を建て替えるとなれば廃棄物の発生が出てまいります。いわば社会的なコストに常になっていく部分でございますので、そういった意味において支援していくということが合理的とも考え

られます。

具体的に、住宅あるいは宅地の単体の質というところで申しますれば、14ページでございますが、宅地の方で、土地の土壌の汚染問題が近年注目を集めております。こういったところについて対策をとっていくことが先ほど申し上げたことに加えられるかと思いません。

また、面的な意味での住環境については、住環境の改善等の具体的な指標とか水準を整備して、マスタープラン等で活用していただく。そして、そういったことがだんだんと成熟していった、最終的には住環境が取引価格に反映されるような形になっていくことが大事かと思えます。

また、面的な整備という意味では、20世紀の負の遺産とも言われる密集市街地の整備、それから、少子高齢化に対応して、公共賃貸住宅の建て替え等に対応して社会福祉施設や何かを一体的に整備して、住環境を向上していく。

こういった住環境に関しては、住環境マネジメント、地域のマネジメントの観点から、昔ながらの市町村とか公共だけでは十分対応できない部分もございます。地域住民の意識と努力が極めて大事な部分で、新たなタイプの公共とも言うべきNPOの役割が大事になってくるかと思えます。

最後に、街なか居住、マルチハビテーションですが、理念のところでも申しましたように、街なか居住について必要が出てきております。これに対応して、15ページでございますが、都市再生機構の方で、公団賃貸住宅の活用とか、あるいは民間供給支援型によって賃貸住宅を供給する等の方法で、街なか居住を進めていく必要があると考えております。また、それに加えて容積率等の規制面における対応も考えられるかと思っております。

それから、郊外居住、これは街なか居住のまた逆の側面といえますが、別の側面ですけれども、郊外は郊外のよさがあるわけでございます。一方で、オールドタウン化とも言われるような現象も生じてきております。こういった問題への対応もちゃんと考えていかなければならない分野かと思っております。

そして、(2)のマルチハビテーションでございます。先ほど申し上げましたような街なか居住についてはその利点、そして、郊外部、地方部についてはその利点がございます。こういったところを住み分けて生活していくようなスタイルも、かなり現実に近い姿になってきております。2戸目の住宅取得についても、その支援を検討していく時期にきているのではないかと考えております。

長くなりましたが、以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、今の御説明に対して質問ありませんでしょうか。

【委員】 意見を1つ申し上げたいんですが、全体としての建議骨子については賛成なんですけれども、住宅金融の領域で1つ申し上げたいことがあります。要するに公庫等の特殊法人改革に伴って、公的な直接融資が全体としてセーフティネットの概念の中、枠の中に位置づけられていることだろうと思うんです。これは恐らく公営住宅でのセーフティネットと並んで、公的な融資についても、その中で考えていく方向ではないかと思うんです。

その場合のセーフティネットを考える場合に、かなり幅があるのではないかと。住宅ローンというのは、本来経済的に自立した持ち家階層が利用するということでありますので、いわゆる住宅困窮者ということではないわけです。しかし、現実にはかなりの中堅サラリーマンの持ち家取得という政策課題があったと思います。私は現状からの新しいシステムへの転換を、どういうふうにソフトランディングさせていくかというのは非常に重要な問題ではないかと思っております。

先ほど 委員も、激変緩和ということをおっしゃったと思います。この領域でも、かなり慎重に激変緩和の点を考えざるを得ないのではないかと。先ほどの事務局の御説明では、従来の公庫だけの定食メニューから、民間を含めた多様化ということをおっしゃったんですけれども、方向としてはそのとおりだろうと思うんですが、現実の昨年ぐらいからの官民の住宅ローンの供給動向を見てますと、急激に公庫の利用率が減って、恐らく昨年度の第4四半期あたりは10%を切っている。非常に急激な利用度の低下があるわけです。

理由を調べてみますと、1つは年収基準で800万を超える方については、LTB50%以下というのがかなり効いているということと、もう一つは手数料体系が、抵当権設定等の手数料が結構かさむものですから、公庫融資に限定するか、民間ローン一本にするか、その選択を消費者が現実には迫られているのが現状のようであります。

結果として現在は、民間シフトに急激に行っているのが現状じゃないかと思うんですけれども、そこら辺のソフトランディングをどうするかというのは当面の問題なのではないかと。具体的な策となると、例えば税率の年収基準で適用のように、非常にクリーピングブラケットのような措置はなかなかできないわけなんですけれども、少なくとも手数料等を含めた何らかの工夫が必要なような気がしています。

いずれにしても、ソフトランディングをどういうふうにしていくかというのは、恐らく

は今後の金利変動等の状況、予想を考えますと、必ずしも現在の超低金利では、消費者は当面の元利返済額が小さいので、民間の変動金利のローンに急激にシフトしているということがあろうと思うんですけども、今後のリスクを考えると、貸し手にとっても借り手にとっても、相当の注意が必要なんじゃないかと思っています。

その点をもう少し、建議の中でどんなふうに言っていただいたらいいのか。例えば住宅金融の8ページのセーフティネットの確保の中で何らかのことを言っていただくのか、あるいは7ページの最後から、民間金融機関への円滑な資金供給の推進の中で言っていただくのか、何らかの検討をいただけたらありがたいなと思っております。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

今のは御意見ということですが、何かコメントはありますか。

【事務局】 ここでのセーフティネットは、どちらかという個々の対象に着目したようなセーフティネットの議論ですが、委員から御指摘があったような、もう少し量的な意味のセーフティネットの議論は、ここでは抜けております。最近、仄聞したところでは、こういう金利の低下局面の議論と、一方で上昇局面の議論があるようで、カナダ等では一たんすべて廃止というか、停止した公的な直接金融の復活を、金利上昇局面になってやはり民間住宅金融は出なかったということもあって、復活させたような事例もあるようです。

ただ、若干特殊法人改革にかかる案件でございますので、私どもの主体的に文章を書ける範囲は相当フリーハンドが限られていると思いますので、本文作成の段階で、再度各委員の御意見をちょうだいした中で、その点については再度検討させていただきたいと思っております。

【委員】 ほかに御意見。 委員。

【委員】 基本理念、それに対する指針、基本的には大変納得するところなんです。特に住宅建設計画という視点から居住政策への転換ということで、ぜひそういう方向で新たな枠組みをつくっていただきたいと思うんです。ただ、基本的に市場の活用、民間エネルギーの活用という点、それに対して消費者保護という、どうしても市場というのは利益追求型の世界ですし、一方消費者というとらえ方は、それに対して保護が必要である。

それから、セーフティネットの今のお話も多少共通するんですが、どうしても供給に対する消費者、あるいは強者に対する弱者という構図からまだ抜け出せないのかなと。その中間にある、市場といたしましてもさまざまな居住者主体の環境形成、住まい及び街まで含

めて、環境形成に対していろいろな動きがあるわけですが、その辺の非営利の居住者、それを消費者と言っていいのかなんですが、居住者なりNPOなどがかわりながら主体でつくり上げていく非営利型のマーケット、その辺に対する積極的な支援がもう少し盛り込まれるといいなと。

金融にしても非営利型、例えば住宅協同組合の法人化、それに対する金融なり税制による支援づくり。ですから、住宅も所有化、所得化というだけではなくて、住宅組合が法人化されると、そこで居住権分譲とか、居住権の組合が所有して居住権の賃貸とか、また新たないろんな層の住宅の取得の仕方の可能性が広がってくるわけです。1、2、3、4、5という、セーフティネット、少子高齢化、街なか居住の段階において、非営利の環境形成マーケットに対する積極的な位置付け、支援、そんなものが組み込めないものかどうかと思うのですが、いかがでしょうか。

【委員】 それはどうでしょうか。

【事務局】 まだちょっと頭が古くて、二元論と言いますか、かつての公共一元論から世の中を後追いする形で、市場と市場に対する消費者行政という二元論のところまでやっと住宅政策が追いついた段階で、極めて不十分な形で、委員言われた二元論からもう少し昇華したような形の行政とか、住民とか、産業が一体化して、コラボレーションしながら住宅政策を展開していく。その中でのNPOといったところまで、まだ全体構成が踏み込めていないのが正直な現状で、ありていに言いますと、私どもの頭の中及び知識、実務面もそこまで追いついていないと思います。

もう少し 委員からも御指導いただいて、本文化する段階の中で、今後ますます位置付けが大きくなっていきますので、どういうふうに拡充できるか検討させていただきたいと思います。私どもの力がこの分野はまだまだ不十分なものですから、ひとつよろしく御指導をお願いしたいと思います。

【委員】 それから、もう一つは細かいことかもしれませんが、これは少子高齢化、環境問題にこたえるというあたりなんですが、居住の国際化というかその辺も。これから日本は人口が減って、労働市場もかなり国際化していく中で、日本の外国人居住の問題は解決されてないと思うんです。ぜひそこに国際化というのを入れていただけたらと思います。

【委員】 委員。

【委員】 全体のまとめ方の考え方で、もしかするとというようなことを1点申し上げたいと思います。現在の住宅、住環境等にかかわるいろんな問題点を、これは全体のトーン

としては例えば建設する、開発する、ないしは取引する、そういったフェーズで直していかうというスタンスで大体書かれているような気がするんです。それは確かに非常に重要なことですし、今後進めるべきことだと思うんですが、もう一つは、必ずしもある契約をするとか、取引をするというフェーズでない部分でのある種のマネジメントは、今後非常に重要になると思うんです。確かに「マネジメント」という言葉が入っているんですけども、ある経済的な取引等がない状態でもレベルアップするような策を、もう少し積極的に考えてもいいのかなという感じがしなくもなかったんです。

例えば、住環境マネジメントというのは実際書いてある。それは多分そういったようなことも含めていると思うんです。最終的にNPOに大きな役割を期待しているんですが、確かにNPOも期待されるんですが、NPOに期待するだけではなくて、もう少し何か考えることがあるかもしれない、そういったスタンスも考えてもいいのかなという感じがしました。

【委員】 ありがとうございます。

委員。

【委員】 小さな視点かもしれませんが、最後の街なか居住の議論なんです。14ページに最初の丸ぼつで問題意識が書かれています。ここでは大都市と地方都市の中心市街地を基本的に並列して、街なか居住の問題点を指摘しているわけですが、その後を見ると、特に都市再生機構が中心的なそれを担う主体のような書き方になっていて、都市再生機構が大都市等の既成市街地におけるという、大都市を対象に動くんだということを書かれているために、地方都市はどうなっているんだという、そういうわかりにくい構図になっているんです。

この辺は、都市再生機構が生まれて、地域公団とはどういう関係になっているのか私よくわからないんですが、地域公団とある部分と一緒にあって、地方都市への対応も恐らくできるようになるんじゃないかと思います。もしそういうことが予想されるのであれば、地方都市こそ中心市街地に民間が出てこないわけですね。行政側が頑張ろうとしても、地方都市の住宅政策を担う主体は非常に脆弱ですから、都心居住を具体的に進めていくことは、実際にできるところは非常に限られているような気がするんです。それを担う主体としてどう考えたらいいのかということを見ると、何らかの役割を、例えば新しい姿の都市再生機構に期待することになるのかなという感じを私は持っておりまして、そのことも含めて地方都市の都市再生について、2番目の丸以降にも記述しておく必要がある

のではないかと思います。

【委員】 よろしいでしょうか。

委員。

【委員】 2ページ目の(1)なんですけれども、2010年以降、世帯数が減少に転ずる。それに伴って下の方で、新規宅地需要量は今後逡減に向かうというふうに書いてあります。これは確かにそうなんですけれども、基本的に世帯数のピークが2014年ぐらいになると予想されていて、2014年以降は世帯数が減るんです。確かにあと10年ぐらいは、ここに書いてあるように新規宅地需要量は逡減するんですが、2014年を過ぎるとストックそのものが逡減するんです。つまり、その場合は戸当たりの敷地面積が今と同じという仮定のもとですけれども、世帯数の減少のスピードの方が戸当たり敷地面積の拡大よりは多分大きいと思いますので、宅地ストックそのものが減少するような時代に、2014年以降は入ると思います。

そうすると、私この前ちょっと計算してみたんですけれども、これから郊外部の20km圏以遠では、東京50km圏では、毎年大体1,500~1,600ヘクタールの敷地が、既存住宅ストックの滅失分として出てくるという結果になります。それはどこから出てくるかというと、今現在郊外部に住んでいる第1次ベビーブーム世代が死にだすあたりから出てくるということなんです。そうすると2014年以降の世帯数減少はそんなに生易しいものではなくて、現在の東京の首都圏の都市構造に大きな影響を与えるような状況になると思います。ですから、ここで新規宅地需要量が今後逡減に向かうということで、新規宅地需要の話をしていますけれども、もう少し長期的には、宅地ストック全体の減少というような観点で物事をとらえていくべきではないかと思います。

そういうふうにとらえると、郊外部での宅地増、放出宅地といいますか、発生宅地をどういうふうに都市構造の中でとらえていくべきかとか、あと郊外居住の推進みたいな話をしていますけれども、その宅地をどういうふうに利用していくか。本当に今の宅地面積の2倍の敷地を郊外居住の人たちが使ってくれるのかどうか、そういう需要層があるんだろうかという話があります。街なかでぼつぼつ散在的に空いてくる敷地をどういうふうに使っていくかという形で、相当に都市計画や地域計画とリンクした形で物事を考えていかなければならないと思います。

そういう意味からすると今回の建議の骨子案が、これは2014年までを対象にしたものならこれで構わないと思うんですけれども、もう少し長期的な観点に立った場合は、世帯数

の減少をもう少し大きな重みを持って受けとめて、あとの郊外居住、都心居住を考えていたらいいんじゃないかと思います。

関連して言いますと、例えば高耐久性住宅の普及みたいなことを書いてありますけれども、今後郊外部で需要がなくなるとすると、郊外部で高耐久性の住宅を建てたところで長期的に見れば使う人はいないんです。そういうところでは都市構造として、例えば街なか居住を今後推進していくんだということであれば、街なかに建てる住宅は高耐久のものであるべきだし、そうでなければまた別の発想があるということで、全体として世帯数が減るということと、都市構造が変容するというところをもう少し明示的に考えた形で書き方を考えていただくとありがたいと思います。

【委員】 貴重な御意見がありました、どうでしょうか。

つけ加えさせていただくと、私自身も関連したことを考えておりました。1つは郊外でかなり重要なのは、土地の集約化をするときの制度的な障害をなるべく除いていくことです。空いた土地をできるだけ広く集約化できるような政策を考えるということをした方がいいんじゃないかと思うんです。

次は、8ページに書いてあること、100年住宅についてです。これはやりたい人はやればいいことです。これは何も政策的に補助したり推進したりする必要は全くない。それは

委員がおっしゃったとおり同じ理由です。それをつくること責任は、つくった当事者が担うべきで、それに公が促進して、責任とるわけでもないのに、やるのはおかしいんじゃないかと思います。

【事務局】 基本的に状況の認識はそのとおりだと思うんです。ただ、今までの郊外の宅地供給というものが、本当によかったのかどうかということがああると思います。すなわち、この辺に都内にあるようなものと同じようなものを、山を削って谷を埋めて寝に帰るだけの宅地をつくっていけば、それは要らなくなる、需要がなくなるというふうに考えております。ただ、ここにも書いてございますように、都心の中で仕事とかエンターテインメントを主に選好する方もおられるし、自然の中で子供を育てたいという方もおられる。そういうものに本当に今までの郊外の宅地供給というものがフィットしていたのかどうかということがああるんじゃないかと我々は考えております。

要するに広さというものについて、平らにした宅地が都心の倍ある住宅だという発想ではなくて、もっと自然が好き人は自然の中で、里山のただ借景で見るのではなくて、自ら維持していくというライフスタイル。ただ寝に帰って、週末も寝ているということでは

なくて、そういう地域での生活というものを選好していくのではないか。そういう中で世帯数の激減ということ、あるいは宅地がいろいろ余ってくるということ、それから、その中でどういう面積のといいますが、面積でも中身が必要だと思いますけど、そういうものを考えていくのか、十分検討していきたいと思っております。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでよろしゅうございますか。

ほかに御意見ございませんでしょうか。どうぞ。

【委員】 はっきりと考えがまとまってないので、具体的な御提案というわけにはなかなかいかないんですけども、今後の住宅政策のポイントとしては、民間企業を積極的に誘導していくといいますが、市場原理にのっとった形で運用していくことになると、既にここにも書かれています税制、金融、規制、取引ルールの整備というのは当然あるんですが、側面的支援のままに終わってしまうと、市場をつくっていく力学がスピーディに働かないというところが結構あるように思うんです。

これからマーケットとしてつくっていこうとしている、例えばリフォームとか、マルチハビテーションとかいろいろあります。リフォームですと、これまでリフォームの市場規模はどんどん伸びますよと言っても、結果を調べてみるとずっと今まで横ばい、これから先も場合によっては余り伸びないかもしれないという市場で、そこに参加しているプレイヤーというのは基本的には中小の工務店がほとんどなんです。そういう人たちに、これから未成熟な市場を積極的に引っ張って、早期に市場を形成して立ち上げて拡大していくことを促していくために、側面的な支援だけでは、具体的に市場が活性化して拡大して回っていくというイメージがなかなかとれないという感想を持つんです。

例えば税制とか規制というのは当然あるんですけども、もっと踏み込んだ優良なリフォームを推進するような工務店に対しては、直接的に公庫補助のお仕事ではないのかもしれませんが、直接的に事業融資を投入してプレイヤーを育て、かつプレイヤーだけが頑張っても消費者がついてこないとなかなか市場は育ちませんから、今度は消費者が積極的に消費行動を促すような後押しとか、もう少し具体的な市場活性化のためのツールみたいなものを入れていかないと、これから新しいマーケットとか、なかなか停滞していて広がらないようなマーケットを後押しするには、ややパワーが弱いかなということがあります。

具体的にいい提案が私の方でもあればいいんですが、まだまだ漠然としていて、もう少しパワーのあるツールが必要かなというのがあります。

【委員】 例えば優秀なリフォーム業者にリフォームを依頼する個人に対して融資制度を新しくつくるといようなことを考えていらっしゃるんですか。

【委員】 工務店側にも中間期で、資材を途中で支払う代金とかそういった資金回転がなかなかできないのがあって、リフォームをやりたがらないということもあつたりするので、そこに対しての事業融資みたいなものも一緒に入れていくとか、そういうふうな形で両方育てていくようなこともしないと、市場が活性化しないというのがあるように思います。

【委員】 そういうことも検討できればということですね。

【委員】 何かビジネスに入っていくようなイメージがあつて、どこまでお国のお立場でおやりになるかどうかわからないんですけれども。

【委員】 ベンチャービジネスの育成と似たような観点も入れるということですね。

【委員】 同じような観点もあるんじゃないかと。手法ですけど。

【事務局】 今御指摘になったところは、1つは、恐らく今まで大手の産業は新築で相当お腹がいっぱいでしたので、今まで本気に小さいところまで拾っていなかったということがあります。多少そこはスタイルが変わりつつあると思います。それから、私ども住宅局全般に言えることだと思ひますが、ビジネスのプロセス、今 委員から御指摘があつたように中間の資金の手当の問題とかいうビジネスプロセスの中で何が一番お困りなのかということの分析に最も疎くて、日ごろの付き合いも公共団体の住宅課長さんとの付き合いが多くて、そういうところのビジネスプロセスに極めて疎かつたということがございます。ここでも私ども相当ウエートを置いて、これから住宅のストックの部分が大切で、リフォームであるとか、資産をどう活用していただくかということで大きく舵は切つたつもりですが、もう少し勉強して、この段階でどこまでいられるかわかりませんが、その分野をきちつと研究して、我々が市場育成に努めていくことはきちつと整理させていただきたいと思ひます。

【委員】 それでは、ほかに御意見がございましたら、ファックス等で事務局に御送付いただきたいと思ひます。

ちょっと1つだけ付け加えさせていただくと、 委員が先ほどおっしゃつた問題ですが、金利の上昇局面において問題があるとしたら、直接融資をまた復活させるとはなかなか言えないと思ひます。要するに金利の上昇局面において起き得る問題について、前もつて検討しておくとか、そういうような趣旨でよろしいでしょうか。

【委員】 既に例えば800万円という所得基準を導入しているわけですね。それについて

は一定の何らかの調整も可能であると思いますし、現在のような一方に利用率が10%切るような状況は、諸外国の公的金融の比重から見ても、アメリカなんかもG S Eという政府系金融機関を含めると、30%に達しております。そういうのに比べてもちょっと異常な事態だと思うんです。そこら辺の調整をどうつけるのかということが、ソフトランディングにとって大事じゃないかということをお願いしたんです。

【委員】 ソフトランディングのことをきちんと考えるということですね。

【委員】 そうです。

【委員】 わかりました。どうもありがとうございました。

(3) 企画部会の今後の進め方 (案)

【委員】 それでは、次に「企画部会の今後の進め方」について御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、先ほど 委員の方からも、今後の御意見がありましたらファックス等でというお話もございました。資料の4として様式をつけております。この様式を使っていただいてファックスでも構いませんし、メールでも構いません。26日めどと書かせていただいておりますが、この後まことに勝手でございますが、本文や何かをまとめさせていただきたいと思っておりますので、できれば来週中ぐらいにいただければ幸いです。

今後の進め方でございますが、先ほど建議の骨子の中で簡単に触れさせていただきましたが、資料5をごらんいただきたいと存じます。資料5で、きょうの第9回の企画部会というふうに書いてございますが、日程調整させていただきまして、6月9日の日に次の企画部会を開かせていただいて、そこで建議の本文を御議論していただきたいと存じます。そして、さらに日程調整させていただきまして、6月の下旬をめどに企画部会、住宅宅地分科会をあわせて開かせていただきまして、その場でその建議のとりまとめをさせていただきたいと思っております。そして、その段階で公表、パブリック・インボルブメントという手続に移させていただいて、夏休みの時期もございまして、9月ぐらいになりましたら、このパブリック・インボルブメントを踏まえまして、とりまとめといった段取りで進めさせていただけないかなと考えております。

【委員】 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、御意見ございませんでしょうか。
御意見がなければ、企画部会の今後の進め方につきましては、事務局案のとおり、進めてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【委員】 どうもありがとうございました。それではそのようにいたします。

以上で本日予定しました議事は終了いたしました。ほかに何か御質問、御意見、それから事務局からの御報告等ございますでしょうか。

ないようでしたら、本日の議事は終了させていただきたいと思います。

本日は長時間にわたって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

平成15年5月16日

於・本省11階共用会議室

第9回社会資本整備審議会
住宅宅地分科会企画部会速記録

国土交通省