

平成15年6月9日（月）

於・国土交通省11階共用会議室

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
企画部会（第10回）速記録

国 土 交 通 省

目 次

1、開 会	1
1、議 事	2
(1) 報告事項	2
住宅・宅地に関する統計調査について	2
アジア諸国の住宅政策の概況について	10
住宅税制に関する当面の課題について	14
(2) 「新たな住宅宅地政策のあり方について」の建議(案)について	22
1、その他	39
1、閉 会	39

開 会

【事務局】 お待たせしました。ただいまから第10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ひいたします。

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「住宅・宅地に関する統計調査等について」、資料2「アジア諸国の住宅政策の概況について」、資料3「住宅税制に関する当面の課題について」、資料4 - 1「新たな住宅宅地政策のあり方について」建議（案）の構成」がございまして、その次に資料4 - 2ですが、これは資料4 - 1の次のページに入っております。資料4 - 2、「新たな住宅宅地政策のあり方について」建議（案）」でございまして、そして、資料5「建議案に対するパブリック・コメントの方法について（案）」、その次が参考資料でございまして、参考資料1が「建議（案）関連資料」、参考資料2が「建議骨子（案）」でございまして、

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。

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。なお、

委員は所用のため会議途中で退席予定でございまして、その後の議事進行は 委員をお願いいたします。

それでは、 委員、よろしくお願ひいたします。

議 事

(1) 報告事項

【委員】 でございます。今、事務局からお伝えいただきましたように、私は途中退席させていただきますので、その後は 委員に議事進行をお願いしております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。最初の議題は報告事項でございます。

住宅・宅地に関する統計調査等について

【委員】 まず、住宅・宅地に関する統計調査等について、事務局より御報告をお願いいたします。

【事務局】 お手元に資料 1 「住宅・宅地に関する統計調査等について」を配付させていただいておりますが、説明に入る前に統計調査に関する問題意識について若干述べさせていただきます。

今回の建議(案)の の 3、「新たな住宅政策の基本理念の確立」の 3 点目でございますが、「現状把握と政策評価」の項におきまして、現状の的確な把握、政策目標及び具体的な政策の設定、目標と現状を踏まえた政策評価の実施、政策の改善という一連の手続、そして現状を的確に把握するための統計の整備が重要である。そして、これらの手続は調査・統計が円滑かつ着実に行われるよう法令上の位置づけについて検討しつつ、関係する制度を整備していく必要があるという項目になっております。

ちょうど今年は 5 年に 1 回の大規模調査でございますが、住宅・土地統計調査、そして住宅需要実態調査を実施する年に当たっておりますが、両調査は住宅建設五箇年計画の中間年に実施されてきておりまして、着工ベースの統計とあわせて、その次の五箇年計画策定作業のための基礎的なデータとして大いに活用されてきたところでございます。しかしながら、住宅政策の目標が見直され、さまざまなストック目標やアウトカム指標の設定、あるいは政策評価の手続が進められるようになるのであれば、市場をモニタリングしていくために従前の統計調査で対応可能かどうかという課題が生じてまいります。したがって、今後は、ストック目標やアウトカム指標の検討とあわせて、候補となるそれぞれの指標に関して状況をどう把握していくか、これを具体的に検討していく必要があると考え

ているところでございます。

こういった検討を行う場合には、大規模調査によるストック状況の調査、そして毎年のフローベースの調査、それぞれにつきまして調査の時期や調査の内容について整合性を持って進めていくことが重要と思っております。また、現在行われている調査につきまして手薄な分野があれば、調査対象や調査項目などの拡充も必要と思われれます。その際には、各調査の間で重複を避けながら、効率的な調査の実施が求められてまいります。

また、建議（案）にも述べられていますが、地方公共団体における実質的な住宅政策の企画・実施に資するという方向にも対応いたしまして、国における調査の限界も踏まえながら、地方公共団体における調査についてもあわせて検討する必要があると思っております。

さらに、政策評価における活用はもちろんでございますが、住宅に関する現状あるいはニーズについて、住宅市場に正確な情報を伝えていくことも重要と考えております。

このような観点から検討を進めまして、法令上の位置づけに関する検討とあわせて、重要な課題として議論を進めていきたいと考えております。

それでは、資料に基づき、住宅・宅地に関する統計調査等について御説明を申し上げます。

1 ページは国が実施する住宅・宅地に関する統計調査の主要な調査の一覧表でございます。統計法という法律に基づきまして、3種類の統計がございます。一番重要な統計、国の基本政策の決定に必要な統計で、かつ国民生活にとって重要なもの、これについては総務大臣が調査を指定いたしまして公示されているものでございます。これに当たりますものは、ストックに関するものとして住宅・土地統計調査と土地基本調査の二つがございます。フローに関する調査では、建築着工統計調査、これは住宅着工統計を含みますが、このような指定統計、この分野では三つの統計が指定をされております。

下に「統計調査の種類」とございまして、これ以外に承認統計調査と届出統計調査がございますが、いずれも総務省の承認の行為あるいは届出前の調整ということで、統計の正確性の確保、そして重複の除去を図るという目的のもとに組み立てられております。承認統計、届出統計にかかわるものとしたしましては、ストックに関する統計といたしまして住宅需要実態調査、そして空き家実態調査がございます。フローに関する調査では、住宅市場動向調査、建築物滅失統計調査、建築物等実態調査、これは増改築・改装等にかかわる調査でございます。それに住宅用地完成面積調査といった調査がございます。

2 ページですが、ただいま申し上げました調査につきまして、調査結果がどのようにあらわされているか、その代表例を見ていただきたいと思います。

2 ページはストックの統計調査でございます、5 年ごとに行われます住宅・土地統計調査につきましては、住宅ストックの数、そして空き家率、あるいは持家住宅率、居住水準を満たしている住宅の割合といったものが代表的な例でございます。

右側にまいりまして、これも5年に一遍でございますが、住宅需要実態調査でございます。こちらは住宅にお住まいの方の主観的な評価も調査対象になってまいります。住宅に対する評価あるいは住環境に対する評価もございまして、住宅改善の計画といったものについても調査を行っております。そのほか、空き家実態調査につきまして、所有者の属性等についての結果が出てまいります。

3 ページは土地基本調査でございます。世帯を対象にした調査は、住宅・土地統計調査と一緒に調査が行われまして、集計は国土交通省で行うものとなっております。それとは別に法人の土地に関する調査も一緒にされておまして、個人所有あるいは法人所有のものにつきましての土地のいろいろな属性を調査するという調査でございます。

4 ページからはフローに関する統計調査でございます。建築着工統計、新設住宅の着工状況や持借別の住宅の状況等についてのデータが得られるものでございます。

その下は建築物の滅失統計調査、滅失建築物の戸数がどのような推移をしているかという調査でございます。

右側には住宅市場動向調査がございまして、注文住宅を建築したとか、あるいはリフォームをしたとか、そういった動きのある方を対象にいたしまして、資金面の調査、あるいは性能表示において重視した評価項目等の項目が出てまいります。

その下は建築物等実態調査でございまして、増改築あるいは改装等の調査が行われております。

次に、5 ページでございます。同じくフローに関する調査の一つといたしまして、住宅用地完成面積調査が行われております。

次に、6 ページ以降でございますが、今後の住宅政策に関して、いろいろな切り口で目標の設定や指標の設定等を行っていくわけでございますが、ここでは住宅・宅地に関する統計調査につきまして分野ごとに整理をしてみたものでございます。

初めに、住宅・宅地ストックの現況に関する調査でございますが、一番大規模な調査でございます住宅・土地統計調査、そして土地基本調査が当たるかと思っております。

次に住宅の着工に関する調査でございますが、建築着工統計がございます。

次に、公的資金による住宅に関する調査としては、住宅金融公庫、あるいは都市基盤整備公団におきまして、利用者の調査、規模規格等調査、主要データ調査、そして公団の居住者定期調査といった調査が実施されてございます。

次に、7ページでございます。マンションに関する調査につきましては、マンション総合調査と、民間の調査で全国マンション市場動向という調査がございます。

次に賃貸住宅に関する調査でございますが、家計調査、市場動向調査、住調、需要実態調査とございます。備考にも書いてございますが、例えば市場動向調査でも現在の調査は大都市圏のみであるという制約がございます。

次にリフォームに関する調査でございますが、住調、需要実態調査、そして市場動向調査、建築物等実態調査がございます。ここにはあらわれておりませんが、リフォームに関する実態という面では、統計によって対象が異なるという問題も指摘されております。それも今後の課題かと思っております。

8ページにまいりまして、中古住宅の流通に関する調査ですが、住調、市場動向調査、不動産流通機構実態調査とございます。これも、例えば市場動向調査であれば対象の調査地域が限定されているといった制約がございます。

次に、住宅取得資金・住宅資産等に関する調査では、家計調査、消費実態調査等々がございます。

下にまいりまして、一般の住宅金融に関する調査では、金融経済統計月報の一つが挙がっておりますが、住宅金融に関する調査はさらに調査についての工夫が要る分野かなということでございます。

同じく、住宅・宅地税制に関する調査につきましても、固定資産の価格等の概要調査が載っておりますが、住宅税制の効果を測定するという意味でまいりますと、さらなる工夫が必要かと考えております。

9ページにまいりまして、住宅の性能に関する調査、空き家に関する調査、セカンドハウスに関する調査、住宅の滅失に関する調査と並んでおりますが、このページでは、空き家に関する調査で、例えば供給主体にも情報が欲しいと思われる賃貸住宅の空室率みたいなものが出せない等の今後の課題があると考えております。

10ページにまいりまして、住環境・宅地に関する調査でございます。住調、土地基本調査、住宅需要実態調査、住宅用地完成面積調査、定期借地権付き住宅の供給実績調査とい

うものが並んでございます。

最後に住宅・宅地に関する意識調査等ということで、主観的な意識を求めたものでございますが、国土の将来像に関する世論調査、需要実態調査、全国住宅市場調査といった調査がでございます。

最後に、11ページ以降でございます。先ほど申し上げましたように、法令上の位置づけについて検討しながら制度の整備が必要だということで建議（案）にも書いているわけでございますが、11ページ以降におきましては、調査の実施につきまして法令上の位置づけがなされている例ということでできる限り拾い出したものでございます。国において統計をまとめる、あるいは調査を実施するということについての関係条文について洗い出しを行ったものでございます。

非常に簡単でございますが、以上で資料の説明とさせていただきます。

【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報告に対して御質問はございませんでしょうか。

【委員】 ストックで住宅・土地統計調査がありますね。フローで建築着工統計をやって、もう一つ、建築物の滅失統計調査がある。これを完全に出来ていけば、ストックとフローですっと出し入れしていけば全部合うはずですね。オーダー的に大体合っているんですか。

30年ぐらい前は、滅失統計というのは、誰も出していなくて、ほとんど信用できなかったんですが、今は合っているんでしょうか。

【事務局】 滅失統計につきましては、今、先生がおっしゃられたとおり、届出がなされたものだけを対象にした集計でございますので、今もって三者の整合性という面では数字が非常に小さく出ております。

【事務局】 御指摘をいただいたように、住宅の統計というのは大変多岐にわたるのですが、今の滅失のストックの問題や空き家など、あるいは住宅金融とか、これからのストックを考えていく上で、住宅政策上、大変大きな穴があるということが今日御説明したかった一点でございます。したがって、今後、そういうところを充実した体系的な調査をやりたいということが一つ。

それから、体系的な調査になると、昨今の基本法をはじめとするさまざまな法律では、調査を行うということが一つの条文として入れ込まれていて、その位置づけがされている。住宅は、これだけ大規模な調査がありながら、位置づけがされておりました。したがって、今後の住宅建設計画法の改正の中では、この問題について前向きに検討をしたい

という2点でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 今御説明いただいたことなのかもしれないのですが、これだけ大量の調査をなさっていますが、資料を拝見すると作成して保管するということまでしか書いていません。それを今後どうするかについてはこれから考えていくということですか。統計や調査結果をどのように利用するかということの利用の方法とか、どういうふうに政策に生かしていくかということは、どういうところを拝見すればいいのでしょうか。

【事務局】 それぞれの調査の結果は、今までも確かに政策に反映させていただいておりますが、今後、これらの調査を体系的にしてどう使うかというところは、今回の建議の中にも入れさせていただいておりますが、目標を決めて、こんな政策をやると。そして、調査をしたら、その結果を公表して、その公表結果に対して必ず改善策を講ずるという、その手順を法律のフレームの中に書いて、お約束をしていくといいますが、そういう仕掛け、つまり、個別具体のことというよりは、手続で私どもでやるべきことを今後の住宅建設計画法の改正の中で世の中にお約束できないかというふうに考えております。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 ほかに御質問はございませんか。

【委員】 今日これを見て一つ気になるのは、国勢調査のことが全く触れられていないですね。国勢調査が住宅あるいは土地に対しての一定の情報を悉皆調査で提供していますね。恐らくその整理が最初に必要ではないかと思ひまして、その点が欠けているのではないかと。

それから、実は2000年の国勢調査の調査員を家内がやりまして、一緒に手伝ったんですけども、大変な作業なんです。要するに、調査は大変な作業で、ますますやりにくくなっている社会になっている。そういう中で新たに調査をやろうという話になるのだということ認識して、どういう調査を入れたら一番効率的な調査ができるかということ考えた方がよろしいのではないかと考えています。

【事務局】 国勢調査の点は、ここでは欠落しておりまして、申しわけございません。

それから、調査は必ずしも新しくやるだけではなくて、指定統計になっております住宅・土地統計調査と承認統計の住宅需要実態調査は、同じ時期に別々の主体に対してやられておりますが、例えばこれを同じ主体の総務省で、負担は変わらない形で、なおかつ住宅・土地統計調査のベースのデータが統計解析に使えるといったことも工夫をしながら、必

ずしも増やすということではなくて、より有機的な連携を強めるというようなことも統計的に整理をした上でトライしてみたいと考えております。

【委員】 政策における効果検証という意味合いでもこの調査を使われるということですが、例えば指定統計は5年サイクルでの調査ということになりますが、効果を検証するサイクルとして5年サイクルというのは、やや間遠いかもしれないなという感想を持つんですが。

【委員】 それについてはどうですか。

【事務局】 御指摘のとおりですが、一つはやはり費用の問題が大変大きなネックになるということと、ストック面の調査は5年に一度ぐらいで、その間はフローの調査で、推計で埋めていくということしかないのかなと思っております。

【委員】 ほかに御意見はございませんか。

【委員】 2点ありまして、一つは、土地に関する統計調査として、統計調査ではないんですけれども、細密数値情報といいますか、昔、宅地利用動向調査というものがありました。地理院の10mメッシュの空中写真判読からの土地利用調査ですけれども、それまでは5年に一遍ずつやられてきたのが、1998年以降はやられていないといいますか、少なくとも発表されていないようで、ここにも載っていませんけれども、地理院はまだ国土交通省ですね。あれについての取り扱いについてどうかということ。つまり、土地の実態を把握するという意味では、あれは空中写真判読という客観的なデータで、非常に使いやすく、いろいろ使っていたんですけれども、最近は、生産緑地法が一段落してから皆さんが興味を失ってしまったみたいで継続されていないんですが、その点についてはどういうふうにお考えなのかというのが一点。

もう一つは、住宅統計調査で、住宅ストックのいろいろなことを考えるのに一番キーになるのが住宅の建築年次ですけれども、これは、今の調査技術上は、入居者に対してこの住宅はいつ建てられましたかという聞き取りを行うので、結果が非常に不安定なんです。つまり、昭和30年代に建てられたという住宅が、調査時点が新しくなるにつれて増えてしまったりするわけです。細かくセクター分けをしていくと。そのときに、例えば公表されているデータとして登記簿がありますけれども、その登記簿には確実に建築年次が書いてあるわけですね。ですから、もし法務省との関係がうまくいけば、悉皆調査という統計調査のやり方からして、調査区内の建物についての登記簿のデータがバインドできれば、ストックを考える上での建築年次がかなり正確にとらえられるのではないかと思うのです。

そういう意味で、他省庁所管の統計データもうまくバインドしていくような方法を考えられていいのではないかと思います。

【事務局】 先生御指摘の前段の地理院の調査につきましては、申しわけありませんが、私、十分承知しておりません。よく調査をいたしまして、別途、御報告をさせていただきたいと存じます。

【事務局】 後段の方の登記その他との接合については、私どもも問題意識を持っていて、特に滅失統計等は、登記あるいは税務統計をとれば相当正確な年次が出ますので、今の住宅・土地統計調査の精度を格段に上げることができると思います。特に税務上のデータ等、大変難しい問題がいろいろありますが、一度相談をかけたみたいと思っております。

【事務局】 今初めて聞いたという感じで……。実は国土庁の時代から建設省にありました国土地理院と連携して地図の整備をしております。今度合併し、一緒になりましたので、さらに密接にしております。ただ、地理院の場合は、500分の1という大縮尺まで手が出せるほどの予算がないということもあって、ちょっとあれですけども、今言われた調査が98年までやられていて中断しているというのは聞いていませんでしたので、これはいろいろ連携ができると思いますので、検討したいと思っております。

それから、法務省との関係で、非常に重要な御指摘です。そういう統計がうまく使えると国民のためになるなと思っております。ただ、法務省の場合は、目的が非常にきちりしているので、目的外使用といえますか、登記目的以外の使用について非常にナーバスになっているということはございますけれども、大きな見地で考えていただきたいと思います。

【委員】 登記簿は基本的に公表されているデータなんです。私どももいろいろな街の状態を調べるのに登記簿を閲覧させてもらうことがあるのですけれども、大学あたりでは1件当たり1000円というのがとても出し切れないので、予算の関係であまり大規模なことはできないんですけども、目的外使用とはいっても、基本的には誰でもお金を出せば見られるデータですので、その辺はぜひ柔軟に考えていただいて、折衝に当たっていただければと思います。

【委員】 ほかに御意見はありませんか。

今の最後の点に関連してですけども、こういうふう集めた情報を公開するに際しては、なるべくホームページで、ただで公開していただければと思います。特に国勢調査な

んかは、集めたものを利用するときになかなか利用しにくいという形があります。それから、できたら表計算の形ででも載せて、利用しやすいようにやったださると大変ありがたいと思います。

アジア諸国の住宅政策の概況について

【委員】 それでは、次に、アジア諸国の住宅政策の概況について、事務局より報告をお願いいたします。

【事務局】 資料2、アジア諸国における住宅政策の概況について説明させていただきます。

これは以前 委員からいただいた宿題に関しまして現時点までに知り得た情報をお伝えしたいということで用意させていただいております。アジア諸国につきましては全般的に情報が少ない国が多い状況でございまして、継続的な情報収集という点では難しい面がございます。そういうことで、今回は雑誌等による情報について整理いたしまして、さらに現地の大学にいらっしゃる方、あるいは日本に留学経験のある方、そして国土交通省から専門家として派遣されている方、そういう方から最近の状況について情報をいただき、まとめたものでございます。

この資料につきましては、各国ごとに「住宅事情」「住宅政策の流れ」「住宅政策実行組織」という整理をいたしておりますが、まだまだ不十分なものでございます。たまたまですが、今回整理させていただいた7カ国には、定期的に二国間で国際会議を開催している国が二つございます。中国と韓国でございます。そして、ほかの国につきましては、国際協力という面につながりがあって情報が入ってきている国でございます。今後の情報整理につきまして御意見をいただけるとありがたいと思います。また、時間的な制約がございますので、本日の説明は韓国と中国を中心に進めさせていただきたいと思います。

それでは、1ページ、韓国でございます。住宅事情は見てのとおりでございますが、世帯数もまだまだ大きな伸びを示しております。

特色としてございますのは、世帯数の下の利用状況でございまして、自家というのが自己所有でございますが、これが54%、その下の傳貰（トコ）と月貰（ウケ）という賃貸住宅でございますが、傳貰という制度につきましては、注にも書いてございますが、韓国独特の制度でございまして、高額の一時金を払って毎月の家賃は払わない、賃貸終了時にこ

れを返すという制度で、これがまだまだかなりの率を占めているということでございます。

それから、都市集中ということで、ソウル首都圏への集中もまだ続いてございます。

住宅ストックにつきましては、この10年に非常に大きな伸びを示しておりますが、その住宅の内訳を見ますと、戸建ての率が下がりました、アパートあるいは連立/多世帯という集合住宅の割合が非常に高くなっております。ストックとしては戸建て住宅はそんなに減っているわけではないのですが、この10年に集合住宅が非常に大量に供給されたことから、割合についてもこのような変化をしているところでございます。

それから、住宅普及率ですが、最新の情報ではほぼ100%に達したということですが、上の世帯数と住宅数を比べていただくとわかりますように、世帯数には及んでおりません。これには、統計といたしまして、区分所有できない住宅の場合は一つの住宅としてとらえているという違いもあるようでございます。韓国の調査によりますと、一つの住宅に多世帯が住んでいるという例が非常に多くなっている状況もございます。

その下に借家世帯の居住住宅ということで賃貸住宅の分類がございまして、一番上の永久賃貸というのは88年から5年間に限って公営住宅的に供給されたもののようにございます。それが93年に供給停止になりまして、その後は再開発のための50年賃貸、あるいは5年賃貸後に分譲住宅になるという条件付きの賃貸住宅、そういったことになってございます。

最近の状況ですが、2000年後半から傳賃が保証金付きの月賃に変化してきている。これは民間も含めて住宅金融の市場が整備されてきていることによるということでございます。

次のページにまいりまして、平均住宅面積、住居面積の数字がございまして、1人当たり住居面積は20㎡という水準まで来ております。日本では98年調査で30㎡をちょっと超えるレベルでございます。

それから、住宅政策の流れでございまして、年を追って表記したつもりでございまして。60年代に公営住宅とか融資の関係、あるいは公社といった大きな枠組みが成り立って、建設促進法という長期計画をもとに施策を進める法律も72年にできております。

その後、住宅に関する住宅土地投機もあつたり、いろいろとございまして、88年には住宅200万戸建設計画というものができまして、ここに先ほど申し上げました永久賃貸住宅が出てまいります。地元では所得階層別の住宅政策を初めて打ち出したという評価がなされているようでございます。永久賃貸住宅は、10分位のうちの第1分位を対象にして高層

住宅を供給したというものでございます。規模が非常に小さいことから、あまり人気が上がらなかったという状況があったようでございます。

その後、新経済5カ年計画を経まして、97年に金融危機を迎えますが、このときに抵当債券流動化制度という二次市場を整備する動きが始まっております。建設業者向けに資金調達します国民住宅基金の資金調達を容易にするという目的で制度が始まってございます。

その下に「民間銀行の住宅金融への参入本格化」とありますが、一手に引き受けておりました韓国住宅銀行の民営化、国民銀行への統合という動きもございました。

また、先ほども申し上げましたように、建築ラッシュが続いていたわけでございますが、マンションの建設規制の強化という動きも一方でございました。一つのプロジェクトに小型住宅の供給を義務づける制度がございましたり、ソウルでは条例を改正してダウンゾーニングするといった動きもございました。

2002年には国民賃貸住宅100万戸計画という計画も始まってございます。

次のページにまいりまして、まだ詳しい情報を入手しておりませんが、新しい住宅法がこの4月に国会を通ったということでございまして、従来の建設促進法が廃止されまして、新しい住宅法が11月に施行されるとのことでございます。新しい法律につきましては、最低居住水準の設定とか、あるいは供給中心の計画を福祉・環境・管理部門を補強した住宅総合計画へ移行させようという法律だという情報でございます。

実行組織については省略させていただきます。

次に、4ページ、中国でございます。中国につきましては住宅事情の詳細な情報がなかなか入ってまいりませんので、ここに表記した程度しか、まだ入手してございません。特徴的なことは、住宅の戸数ではなくて床面積表記というものが伝統的に行われてきております。

住宅政策の流れでございますが、60年代に土地の国有化がなされまして、公有・福祉住宅制度、要するに職場や国営企業が従業員に住宅を与えていくという制度がずっと続いてまいりました。

そして、三つ目の丸ですが、住宅の商品化ということで方向が変わってまいりましたのが70年代後半でございます。最初は国全体で統一的にということではなくてモデル的に始められたというのが実情のようでございますが、個人住宅の建設を認める、そして既存住宅の売買も可能にするという大きな方針の転換がなされております。これに伴いまして、

企業等から住宅を与えられていた部分、中古住宅の払い下げも進んでまいりましたし、貨幣分配ということで一時金の支給による新築住宅の購入という動きも始まっております。

さらに、土地問題に関しましても、国有地を有償・有期限で使用する制度を定着させるという形になってきております。

それに伴いまして、住宅の管理関係の法制度や不動産流通関係の法制度の整備も進んできております。

一方、91年から住宅公共積立金制度、雇用者と被雇用者が住宅取得を目的としてお金を積み立てまして、そこから取得希望者が融資を受けるといった制度も始まってございます。

5 ページですが、そういった新しい動きを中央政府として認知、そして全国的に展開しようということで、国務院の「都市住宅制度改革の深化に関する決定」、あるいは98年には新たな国務院通知が出されております。

また、都市低家賃賃貸住宅、市や県が管理して県級以上の政府が助成するといった制度も始まっております。

経済適用住宅というのは民間事業者が政府の融資によって建設するのですが、指導価格で販売という制限を加えているようなものもございまして。中低所得者向けにはこういった住宅の供給をしていくということでございまして。

それから、中国人民銀行が商業銀行の活動をかなり縛っていたわけですが、住宅融資に関しては制限をかなり緩めてきているという動きもございまして。

2001年からは第10次5カ年計画ということで、このような目標も定められております。

中国は以上とさせていただきます。

その他の国でございまして、共通して見られる部分についてまとめて御紹介しておきます。特徴的な事項でございまして、公共賃貸住宅の直接供給は行っておりません。過去にやったことのある国もございまして、家賃の徴収あるいは住宅の管理という面で失敗をしたという経験を持っている国もございまして。

また、大都市に人が集中するという問題に関連して、不法占拠の問題が大きな問題となっております。不法占拠は、やはり公共用地を占めますので、海外からいろいろな支援を受けて公共事業を進める場合の支障にもなっております。非常に力を入れているということでございまして。

住宅の供給の仕方につきましては、低所得者対策として、住宅地開発を認める際に、その一部を低所得者向けという条件にしているような工夫も見られます。

金融面でございますが、世界銀行、アジア開発銀行、あるいは日本の国際協力銀行、他の先進国等、金融面につきましての支援の申し出、共同しての調査がいろいろ行われております。二次市場育成の取り組みもテーマになっているわけでございますが、一次市場の組み立て自体がまだまだうまくいっていない部分がございます。

一方、そういった政府支援とは別の動きとして、不法占拠地で、住民自体が共同して貯金をしながら融資を受ける、マイクロファイナンスという動きが多々見られます。NPOや住民団体の自助努力を活用していこうという政府の考え方に沿いまして、政府側での支援も少しずつ始まっているということでございます。

地方公共団体の役割があまり見えないという国がほとんどでございます。

簡単な説明で失礼いたしました、以上でございます。このほかにも、台湾とか、公共住宅の大量供給を行ってきた香港やシンガポール等、そういった事情の異なる国もございまして、今後、さらに情報入手に努めたいと思っております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの事務局からの説明に対して御質問等はありませんでしょうか。

ないようですので、次に移りたいと思います。

住宅税制に関する当面の課題について

【委員】 次は、住宅税制に関する当面の課題についてです。事務局より御報告をお願いいたします。

【事務局】 それでは御説明させていただきます。資料3をごらんいただきたいと思っております。

今後の政策全般のあり方にかかわりまして税制をどのように考えていくかという点につきましては、この後の建議（案）の中でもそれぞれ触れている部分がございます。そうした中でまたごらんいただきながら御意見を賜ればと思っておりますが、そうした全体の方角性の中で、特にこの夏にも新たな税制改正要望をしていかなければいけないというスケジュールもございまして、当面、事務局として問題意識を持って取り組んでいきたいと考えております点が2点ございまして、簡単に御説明させていただきたいと思っております。

1点目はローン減税の問題でございます。これは、今年いっぱいこの制度が切れてし

まいりますので、その後の措置としてどのような対応が必要であろうかということを考えていきたいということでございます。2点目は、ローン減税にも関係いたしますけれども、住宅の質的な向上のために、特に金融公庫融資が縮小することとの関係において住宅税制の果たす役割を充実すべきでないかという論点でございます。

まず、1点目の住宅ローン減税について簡単に御説明申し上げたいと思います。

現行の住宅ローン減税につきましては、主に三つの効果と申しますか、政策要請があると考えております。一つは住宅着工の押し上げ等の経済波及効果の面、二つ目は持家を取得することによる居住水準向上の効果、三つ目は、何と申しましても国民全般に依然として根強い持家ニーズがございますので、これに的確に対応するという支援効果、こういった三つがこの制度を支える論点であろうかと思っております。

まず、1点目の経済効果の点でございます。1ページに今年の1月～3月の国民所得統計の速報値を挙げております。全体のGDPの伸び率は0.0%ですけれども、その中で民間住宅は-1.2%でございます。これは、下の四角にございますように、実は新設の住宅着工戸数は前期比で1.8%の増加になっておりますけれども、この内訳といたしまして、持家の着工が減り、貸家着工が増えております。一番下の表にございますように、持家と貸家では1戸当たりの床面積が相当程度異なる関係上、小さいものが増えて大きいものが減っているということで全体の面積が減っております。この関係で民間住宅はマイナスになっているという状況があるわけでございます。

それから、二つ目の居住水準の向上という観点で2ページでございます。これは平成10年のデータですけれども、借家から持家、あるいは持家から持家、借家が借家という住みかえに応じてどの程度の居住水準の向上があったかというものを示すグラフでございます。ここにございますように、持家に住みかえるという面はかなりの居住水準の向上効果があると言えるのではないかと考えているところでございます。

続きまして、3点目、国民の持家ニーズの点でございます。3ページをごらんいただきたいと思っております。見にくいグラフで恐縮ですけれども、世帯主の年齢別持家率の推移ですが、下の二つの折れ線が若年層でございまして、一番下が25～29歳の持家率のここ20年間の推移でございます。その上が30～34歳でございまして、いずれも若年層の持家率がかなり落ち込んできております。全体の持家率は、若干上がり下がりがございますけれども、ほぼ6割で推移してきておりますので、持家を持つ年代がかなり高齢化しているということがうかがえるグラフでございます。

その下の表は世代別です。これは10歳刻みですので上の折れ線と直ちにはリンクいたしません、10歳刻みで見た場合の世代別持家ニーズと持家率でございます、当然のこと、若年層は持家率が低いわけでございますけれども、8割を超える持家ニーズがあって、まだまだ持家に対する国民的なニーズは強いものがあるということが言えるのではないかと考えております。

これを世代別にもう少し見たものが4ページでございます。我が国の人口構成は第1次・第2次という二つのベビーブーマー世代が山を形成しております。特にそのうち、右下にございます第2次のベビーブーマー世代が持家を取得する年代に差しかかってきております。従来の持家率の推移を同じようにたどると仮定いたしますと、そこがございますように、5歳刻みで12.6%から35～39歳には5割弱というところまで持家率が上がってまいります。こういった形で持家を取得するというふうに仮定いたしますと、平成15年から平成20年の5カ年間に91万世帯ぐらいが持家を取得する層に入るであろう。これを平年ベースで見ますと大体70万世帯ですので、5年間で21万世帯ぐらい増える、年間にいたしますと4万世帯ぐらい持家取得を押し上げるという潜在的なニーズがあるのではないかと考えられるわけでございます。

左側は、第1次ベビーブーマー世代、つまり親の世代の住みかえのニーズがあるのではないかとございまして、これは、ぴったりとくる調査がございませぬので、二つの調査の数字を挙げさせていただいておりますが、一つは50代以下で住みかえを検討している方は、「検討してもよい」という方を含めると約6割にのぼる、こういう結果が東急田園都市線沿線の方々を対象にしたデータから出てきております。違う調査ではございませぬけれども、住みかえをするとした場合はどういうものに住みかえたいですかというアンケートに対しましては、8割の方が持家系のところに住みかえたいという需要があるということでございまして、住みかえという点についても、まだまだ持家を取得したいというニーズが出てくるのではないかと考えているところでございまして。

こうした三つの背景がございまして、住宅ローン減税制度そのものの説明が5ページでございます。現在の制度は、年間50万円、年末の借入金額残高の1%、上限を50万円といたしまして、これを10年間、税額控除ができるという制度でございます。一番下にございまして、例えばの計算例ですが、年収700万円の方が3000万程度の借り入れをいたしますと、一定の仮定の計算のもとでは10年間で約270万円の減税がなされるという非常に効果の大きな税制でございます。これが、真ん中やや下のところに下線が引いてござい

すように、今年の12月31日に入居する方までの適用という制度になっておりまして、来年の1月1日以降は制度が切れることになるわけでございます。

次の6ページ、7ページが現在の住宅ローン減税制度の経緯でございまして、ローン、いわゆる借り入れを対象に減税するという制度、現在の制度に近い形ができましたのが昭和61年からでございます。それ以降逐次拡大をしてきておりますけれども、平成5年から、主に経済対策の観点から、最大の控除額などを拡大してきております。7ページをごらんいただきたいと思いますが、特に平成11年度からの制度が非常に大きい制度でございまして、率の階段状の刻みがございましてけれども、最大587万5000円まで控除できるという制度ができたわけでございます。現在の制度はこれを受け継ぐような形で、より簡略化した制度になっておりまして、先ほど御説明いたしましたように、10年間、最大50万円まで控除できるという制度になっているわけでございます。

現在の法律では、これは今年いっぱい切れまして、来年1年間は最大控除額が年間25万円、それが6年間続けられる、トータルで150万円の減税規模になる制度に縮小するということが決まっております。これは6ページの平成3・4年入居者の水準と同じ制度でございまして、さらに1年たった平成17年度以降はこのローン減税はなくなるという形で制度設計されているものでございます。これをこのまま、このような形で16年入居者の縮小、17年以降はゼロという形にしてよいかどうかという検討を進めていきたいということでございます。

なお、8ページに、現在の制度の前、11年の制度ができました際に、経済企画庁がモデル計算をいたしまして、経済白書に発表いたしました着工戸数の押し上げ効果のデータを掲げさせていただいております。これによりますと、約11万8000戸の住宅着工の押し上げがあったというふうに推計がなされているわけでございまして、相当な経済効果があることは間違いないと考えているわけでございます。

次に、9ページです。このローン減税は非常に多く使われている制度でございまして、その関係で実は減税額も多い制度になっております。ごらんいただきますとおわかりいただけますが、年間6000億ベースで減税額が推移いたしております。現在、財務省の統計では、所得税に係る減税措置が年間約1兆2000億円でございます。例えば生命保険料控除等、いろいろございましてけれども、そのうちの約半分がこの住宅ローン減税で占められているということでございまして、ある意味、課税当局側からいたしますと目の上のたんこぶ的な制度であるということもあるわけでございます。こういった状況の中で、今年の税制改

正の中でどうやっていくか、検討を進めたいと考えているところでございます。

以上が1点目の論点でございまして、次は2点目の論点でございまして。

住宅の質的な誘導についてということで、10ページに「住宅の質的誘導に関する施策一覧」という簡単な表を掲げさせていただいております。住宅税制、住宅ローン減税等とございますけれども、住宅ローン減税の中でも、11ページにございますように、現在、リフォームの関係、そのうちでも特に耐震改修工事につきましては、新築と同様の住宅ローン減税の対象にできるという制度になっているところでございます。

問題意識は、1ページお戻りいただきまして、「住宅税制」の下に「住宅金融」という欄がございまして、このうちの「新築融資」に「基礎基準」と「政策融資技術基準」という二つの欄が設けてございます。住宅金融公庫の役割が変化していく中で、証券化を進めていくことにしているわけでございます。証券化、いわゆる証券を発行して、それを公庫が買い取るわけですが、その買い取り基準と申しますのは上の基礎基準の部分を適用するという考え方になっております。したがって、証券化がどんどん進んでまいりますと、その下の政策融資技術基準、いわば金融において政策誘導してきた部分が証券化の中では賄えないことになるわけでございます。これを果たしてこのままにしておいてよいかどうかというのが問題意識の二つ目でございまして、一定程度、税制で政策誘導を果たすことができないか、議論したいということでございます。

ちなみに、内容的に申しますと、12ページをごらんいただきたいと思っております。政策融資技術基準、現在の融資の中でどういうことが行われているかということですが、金利を下げる、基準金利適用の誘導でバリアフリータイプと省エネタイプ、それから割増融資による誘導でバリアフリーの住宅や省エネ住宅、積雪地対応住宅、高規格住宅等がございまして。公庫融資全体の中ではこういう制度が使えるわけでございますけれども、証券化をにらんで、これにかわる役割を果たす必要があるのではないかとございまして。

現在は政策誘導の融資がどれくらい使われているかというのが13ページ、14ページでございまして。13ページは省エネの住宅で適合しているものが全体のどのくらいを占めるかということでございまして。平成8年からのデータですが、13年度で約7割弱が政策誘導の融資制度を使っているということでございまして。

14ページはバリアフリーです。同じく平成8年からデータをとっておりますが、13年度では3分の2程度がこれを用いているということでございまして、政策誘導のかなりの実績もあるわけでございまして。こういった点を議論していきたいと考えております。

なお、かなり短期間で精力的に議論しなければいけないという関係もございまして、本日御欠席でございますけれども、山崎委員に座長をお願いいたしまして、内々の研究会を既にスタートさせていただいております。そういった中で、先ほど申しましたローン減税の今後の取り扱い、それから質的な面で住宅税制が果たせる役割は今後どうあるべきかといった点について議論を深めていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいまの御説明に対して、御質問等はございませんでしょうか。

政策融資技術基準というのは、今は省エネとバリアフリーを御説明になりましたが、例えば耐震とか防火とか、そういうものについても似たような優遇策があるのでしょうか。

【事務局】 耐震につきましては、基準法の耐震要件を満たすものが基礎基準になっております。防火につきましても基準法の制限を満たすということが要件になっております。

【事務局】 あとは性能表示制度ですね。基準法の求める基準よりどれくらい強いのか、1、2、3という、あれで消費者は性能を見て判断して買うという仕組みにしております。

【委員】 そうですね。

ただ、防火なんかは、自分も火事を受けなくて助かるけれども、ほかの人も隣が燃えなくて助かるというような側面がありますね。だから、まち全体の防火性能を高めるには、いつも言うことですが、省エネなんかよりもよっぽど奨励すべき根拠のある話ではないかという気がするんですが。

【事務局】 防火については、通常の木造よりも準耐火構造ということになると、融資限度額が若干上積みされる。公庫の場合はそういうふうになっております。

【事務局】 特別加算等による誘導があります。

【委員】 特別加算ではあるわけですか。防火以外に耐震性でもありますね。

では、ほかに。

【委員】 とても基礎的なことで恐縮ですけれども、5ページの住宅ローン減税の話についてです。年収が700万円で借入金3000万円の場合に269万円の減税とあるのは、これは10年間でということですね。ということは、1年間で26万9000円。住宅ローン減税を今後どうするかということは、全部で6000億円の税収減になっているので4700万世帯として1世帯で1万5000円強を受け取れるのか、それともこの人たちに対して1年間に27万円補助するのか、そういう問題というふうにとらえてよろしいわけですね。全世帯が1万5000円を

負担して、住宅ローンを借りて減税を受ける人に対して1年間27万円の補助をするということと同義であるということですね。算数としてはそうなると思うんですが。

【事務局】 単純な割り算をすれば、そうだと思いますが。

【事務局】 課税対象世帯の話がありますが、よく全世帯の負担と家を持つ人の負担ということの議論になるんですが、ここの問題で見落としがちなのは、我が国の場合、持家率は6割ですが、最終的に60代ぐらいになると持家率は8割ぐらいになります。持家を持たれる方は、農村部は所得の把握が非常に悪いのでちょっと別にしまして、そこを除くと課税世帯が相当部分持家世帯になるので、ある意味で負担と受益との関係が、時期をずれて、ある時期は税制上の負担をしているけれども、持家を持つときになると、その点が返ってくるという見方もできるのではないかと。これを全世帯で割ってしまうと、住民負担はたくさんあるけれども、課税をして、その人たちの負担でここに持ってくるということなんです。日本の場合の持家率を考えると、負担もするけれども持家を持つ段階で戻ってくるという世帯が相当部分を占める。もちろん借家しか持ちませんという方がいらっしゃるわけで、当然その方は当てはまらないことになります。

【委員】 私が単純な計算を申し上げましたのは、こういう資料の中ではコストとベネフィットのベネフィット側ばかりが言われて、どのようなコストがかかるのかということが欠けているように思えます。コスト側をもう少し丁寧に御説明いただいた方がよいように思います。経済効果が全体で2兆円なんだということを御説明いただいても、やはり説得力が薄いのではないかと思いますので、コメントさせていただきました。

【委員】 コストを明示した方がいいというお話に加えて、もう一つ、経済効果を考慮すると逆に税収の増加要因になってくるわけですね。例えば、平成11年度の住宅投資が約2兆円の増加であると。それは全体として付加価値を構成するわけですし、それに対応した税収効果は当然あるわけです。それも含めて、もう少し連動させて計算することが可能ではないかという気がしております。

【事務局】 ありがとうございます。御指摘をいただいた点は、今、私どもも計算をいろいろしているところでございますので、また機会がございましたら、それについても御説明させていただければと思います。

【委員】 それに加えて、減税の問題で言うと、今日はアジアの国際比較が出たわけですが、アメリカに比べると、日本の住宅減税の規模は、名目的に見てもほぼ10分の1、大体10兆円規模になっていて、なおかつアメリカの場合はセカンドハウスまで減税対象に

なっている。ある意味では住宅政策の重点がアメリカの場合は税制の方にシフトしている
ということが言えるのかもしれませんが、そのところを考えますと、全体として
日本の住宅ローン減税というのはかなり規模が小さいなという印象がぬぐえないように私
は感じているんです。そういう点で、今回の平成16年以降の減税がかなり縮小することに
伴ってどんな影響が出得るのかという点も含めて、何かシミュレーションをした方がいい
ような気がしております。

以上です。

【事務局】 ありがとうございます。御指摘を踏まえて、そういうシミュレーションも
ぜひやってみたいと思っております。

【委員】 今の 委員が提起された問題についてですが、まず第一に、受益する人たち
と税を支払う人たちが基本的に同じである場合にも、補助金の効果は人生の異なるステー
ジでの再分配というだけのことではないと思します。なぜかといいますと、税を払う方は
例えば所得税とか消費税など一般的な形で払うのに対して、補助を受ける方は住宅に対し
て受けるわけですね。つまり、デジカメとか食事とか、そういうものに対しては補助がなく
て、住宅に対してだけ補助がある。国民経済的に見ると、資源の配分上、住宅を優遇す
るということになる。

先ほど 委員がおっしゃったアメリカの制度は、アメリカで財政学者が問題にしてい
ます。産業に金が行かないで住宅に金が行くというような仕組みをつくってしまった。こ
れは大問題だと思います。にもかかわらず、景気対策としては、住宅ローン減税が有効だ
という議論はあります。不景気なとき、物が余って資源が使われていないときに、みんな
にもっと食べると言ったって、そんなに食べられないわけです。そうすると、余った資源
を使って耐久財である住宅をつくっておいた方が効果的です。

そうすると、ローン減税が異なった物の間で非常に不効率な資源配分を起こすことは重
々承知の上だけれども、資源を使っていないという形で無駄を解消するためにローン減税
を不況のときにやることは、成り立ち得る議論だと思うのです。前にこの会議で山崎さん
は必ずしもそういう議論には賛成しないと御発言になったから、人によっていろいろ意見
は違うかもしれませんが、私は、不況のときこそ住宅を建設する。好況のときは住宅なん
て建設すべきでない。せっかく民間が投資したいというのだから、その資源をできるだけ
投資の方に使えばいいというふうに思うので、そういうこともちょっと考慮していただ
ければと思います。

これについて、ほかに御質問はありませんか。

(2)「新たな住宅宅地政策のあり方について」の建議(案)について

【委員】 それでは、次に移っていきたいと思います。次は、いよいよ「新たな住宅宅地政策のあり方について」の建議(案)についてでございます。

それでは事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料4-1と4-2で御説明させていただきたいと存じます。

まず、資料4-1でございます。これは全体の骨格を見ていただきたいと思います。作成いたしました。

背景の事情として、住宅事情の変化としては、数が足りてきた。一方で、お年寄り等の2人世帯が広いところに住んで子育て世帯が狭いところに住むといったミスマッチ、あるいは住宅の質や住環境がなかなかよくなる。経済・社会情勢として、少子高齢化や家族形態の変化が随分進んでいる。地球環境問題、あるいは地震等に対して、地震そのものが物理学的に変わってきたという問題ではないのですが、そういったことに対する意識が変わってきた。あるいは治安の問題。そして、右肩上がり、あるいは終身雇用等、そういった経済あるいは社会の構造が変わってきた。また、地方分権あるいは市町村合併という形で自治体の役割が大きくなってきた。そして特殊法人改革。

こういった背景を踏まえて、今後の新たな住宅宅地政策としてどういった理念を持つべきかというところでは、一つは市場重視・ストック重視ということ。そして、そういったことを強調すれば、今度は、その反面、弱い方々のところにしわ寄せが来る可能性がありますので、消費者行政の確立とセーフティネットの再構築。そして、少子高齢化あるいは環境問題等に応えた住宅そのもの、あるいは住環境の形成。そして、単に住宅のみならず、都市や地域政策と一体となった政策に持っていく。こういった四つの柱を基本理念として立てさせていただいています。

では、それをどう確保していくのかということで、「基本理念の確立 - 住宅建設計画法の抜本見直し」と書いてございます。こういった理念を提示し、そして現在は住宅建設計画法五箇年計画というフロー中心で供給をどうしていくかという計画がございしますが、そうしたものをストックあるいはアウトカム目標という形で設定し、あるいは自治体の役割を

しっかり描き出していくということを提示しております。

そして、先ほど統計のところでも御意見・御審議がございましたが、まず政策評価をしっかりとやっていく。すなわち、実情を把握して、それに基づいて政策をつくり、そして評価して、そしてまた政策を改善していくという政策のマネジメント・サイクルといえますか、こういったものを確立する。そして、実情をしっかりと把握するためには統計や調査を効果的・効率的にやっていかなければならない、そういった整理が必要であるということをおうたっております。

個々の具体的指針としましては、今申し上げました基本理念を五つに分けて、1が民間住宅宅地市場での政策展開。およそ9割以上が民間部門ですから、こういったところが特に大事だという形で、先ほど御説明いたしました住宅税制の話、そして住宅金融の話、市場のルール。

そういった中で、重点分野として、中古・リフォームで性能や価格面での情報開示、あるいは中古と新築の税制上の取り扱いの同等化。そして、賃貸市場については、持家の賃貸化を支援する。あるいは、投資がなかなか進まないという投資環境が厳しい中で、投資環境の整備、管理を外部の管理会社等を効果的に使っていくということの合理化。そして、紛争処理を含めた契約関係の明確化。三つ目として、定期借地・定期借家、ここはなかなか普及が進んでいないところでございますので、定期借家の実態把握、あるいは定期借地につきましては流通市場を整備していくということをおうたっております。四つ目として、集合住宅であるマンションで、マンション管理士の定着とか、履歴情報等を維持・修繕にしっかり生かしていくということを書いてございます。

2が消費者政策です。ここでは、情報開示・紛争処理といったところで、消費者に対する啓発活動や情報提供、紛争の相談体制をしっかりとやっていこうということ。二つ目として、規制面、建築基準法等々の中で違反建築物対策の強化・継続をしっかりとやっていく、あるいは金融において検査済証等の確認を促していくといったことを記載してございます。

3番目がセーフティネットの再構築ということで、公共賃貸住宅制度の見直しでございます。公営住宅等のストックの管理のあり方を見直すとともに、住宅手当等々についても検討を開始していく時期ではないかということを書いてございます。公営住宅につきましては、本当に困っている方がお入りになれない、あるいは、それほど困っていないけれども、まだお入りになっていらっしゃるという方がいる実情の中で、保有資産の反映とか、

高額所得者の家賃をどうするのかといったことを書いてございます。また、経営の透明性・明確性も図っていかねばならないということで、会計の区分化、あるいは効率的・効果的な事業としてPFI等の民間活力を使っていくということを書いてございます。

4番目として、少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成ということで、個別の住宅単体のお話と、それから住環境についてのお話の二つに分けて書かせていただいています。

最後に、都市・地域政策と一体となった政策ということで、街なか居住・都心居住等を進める。あるいは、マルチハビテーション、週末と平日で郊外と都心を住み分けるような生活、あるいはニーズに応じて郊外居住を進めていくということを書かせていただいております。

それでは、資料4-2に沿って具体的に建議(案)の方の御説明をさせていただきます。左側に建議の案を書かせていただいております、右側に前回の企画部会あるいはその後書面等でいただいた御意見を書かせていただいております。

最初に、タイトル、あるいはこの下の小さな見出しに出てくるところですが、「住宅宅地政策」という言葉を使わせていただいています。ここにつきましては、そもそも住まい方等、そういったソフト面にもっと力点を置いて、上物や土地等に分けるのではなくて、居住政策というとらえ方をした方がいいのではないかという御意見。あるいは、「居住政策」というのは余りに漠然としていて広過ぎるので、「居住環境政策」とか「住まい・まちづくり政策」といった表現ができないか、そういった御意見をいただいております。

2ページでございます。ここは経済・社会情勢の変化、現状のところを書かせていただいておりますが、もともと少子高齢化という一つの枠の中で地球環境問題とか安全・安心の問題を一つの段落で書いていまして、多少わかりづらかったものですから、段落を分けさせていただいて、少し書き込んでおります。その中で、核家族化みたいなものはライフスタイルの変化と呼ぶのはおかしいのではないかという御意見もございましたので、その辺の表現を直させていただきます。

3ページでございます。ここは、20行目あたりに「地方分権」という記述がございます。全体的にNPOについて幅広く御意見がございました。そういったことも踏まえまして、現状の認識として、「地域住民やNPOが自ら住まいやまちづくりに取り組む傾向が強くなってきている。」という記述を新たに加えてございます。

それから、言葉の修正のみのところは飛ばしまして、5ページへ移らせていただきたい

と存じます。

5 ページからは「新たな住宅宅地政策（居住政策）」、先ほどのタイトルのところでも申しましたが、こういう枠組みの中で、住宅建設五箇年計画策定時の理念と施策の目標、成果と課題をしっかりと書くべきであるという御意見をいただいております。こうしたことを踏まえまして、15行目あたりのところですが、今の政策の原形ができましたときには、公営住宅、住宅公団、金融公庫という三つの主要な手段で公的直接供給を基本に行ってきた。こういったことで住宅不足の解消には効果を上げてきましたが、先ほど申しました今日的な事情の変化に対応するような細かいところ、なかなかこういったものに対応できなくなっているということを書かせていただいております。

その下で、「住まいというソフト面に着目し」というのがあいまいであるという御意見もございましたので、「住まい方や住環境のソフト面に重点を置き、」ということで住環境面のこともあわせて書かせていただきました。

6 ページに移らせていただきます。6 ページは、四つの理念の柱のうちの三つ目、26行目のところ、(3) 少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成でございます。骨子の段階では、「国富に相応しい住宅・宅地や住環境」というふうに記していました。「国富に相応しい」という表現が問題であるという御意見、あるいは「住宅・宅地や住環境」と書いてあったのですが、そういう表現がわかりづらく、こなれておりませんので、あわせて「居住環境」という一つの言葉にまとめさせていただきました。

なお、「国富に相応しい」につきましては、タイトルから外しております。また、文中では、誤解のないように、豊かな国民の資産という意味で使っているということで、そのまま残させていただきます。

7 ページに移らせていただきます。ここにつきましてもNPOの役割に関して御意見をいただいております。5行目あたりのところですが、「住環境マネジメントによる継続的な取り組みを重視し、NPOを含め、居住者の主体的な参加を積極的に進めていくことが重要である。」というふうに加えさせていただきます。

その下の「街なか居住」云々のところですが、ここは後ろに出てくる の具体的指針と記述が大分重複しているところがございますので、現状の認識や状況にかかわるところ、そして大きな話のところは後ろの具体的指針の方から前の方へ持ち込んできております。すなわち、(4) の第1パラグラフ、第2パラグラフのところにつきましては、書いてある量は大幅増えておりますが、基本的な記述内容は後ろに書いてあったものとあわせて、

まとめさせていただいたものでございます。

それから、しばらく飛びまして、10ページ、(1)住宅金融でございます。ここにつきましては、骨子のときと変わっておりますのは、「住宅金融」の直後、冒頭に数行記述がございます。この中で、13行目から16行目までの「住宅金融公庫の業務を承継する独立行政法人における融資業務について最終決定するに当たっては、民間金融機関が長期・固定金利の住宅ローンを大量・安定的かつ公平に供給しているかどうかについて十分な検討が必要である」という文章を の下にそのまま書かせていただいております。

こうした骨子につきまして、右側でございますように、そもそも審議会の建議とは、閣議決定等とは異なった独立の立場からするものであって、公的直接融資は、個人的見解として廃止すべきと考えているため、審議会として今申し上げたようなことを記入することは反対であるという御意見をいただいております。また、その一方で、御意見の四つ目の丸にございますが、公的なセーフティネットの一環として、しっかりと位置づけておくべきである、特にソフトランディングという点で考えても公的直接融資の役割は重要であるといった御意見もいただいております。あるいは、その中間的な御意見としまして、真ん中の丸にございますように、二者択一というふうに厳格に考えるのではなくて、オプションとして残すことも含め、両者を残すような工夫があってもよいのではないか等、幅広い御意見をいただいております。

こうしたことを踏まえまして、事務局として現在書いておりますは、「特殊法人等整理合理化計画や国会の委員会決議において、」以下、先ほど申しました文章の「十分な検討が必要な旨定められているところである。」という形で書き改めさせていただいております。

11ページでございます。ここでは右側の意見のところでございますように、リフォーム等について、事業面やビジネス面についてもう少し検討してパワーあるツールを考えた方がいいのではないかという御意見がございましたので、20行目の「リフォーム・ビジネスの特性を十分に研究し、」という形で反映させていただきました。

それから、「100年住宅」につきましては、とにかく頑丈な建築物の建設を推進するという面での100年住宅を推進していくことは必ずしも賛同できないという御意見をいただいております。こういったことを考えまして、25行目から26行目につきまして、「100年住宅」など長期にわたって使用できる住宅とそれを支えるシステム」ということで、リフォームとか、昔の家と棟梁の関係のような、そういったシステムを含めて、長く、しっ

かりとした住宅を使っていくということを書かせていただいております。

12ページでございます。賃貸住宅に関連しては、「ファミリー向け賃貸住宅」という言葉について、4人世帯を直接想起するようで今の時代にそぐわないのではないかと、どうしてファミリー住宅だけを優遇するのかという御意見。あるいはもう少しジェネレーション・ミックス等を踏まえた持続的なコミュニティを形成するような住宅という意味で、「多様な世帯に対応した」という形を考えられないか。また、その一方で、居住水準以下のファミリー向け賃貸住宅の不足という状況があるのだから、ここをもっとしっかり盛り込むべきではないかという御意見がございました。

こういったことも踏まえまして、1人向けのワンルームは賃貸物件もかなり出ておりますが、それよりも大きな2人以上の世帯が住んでいく賃貸物件が少ないという現状にかんがみまして、1行目ですが、「長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特に二人以上の世帯に適した広さのファミリー向け賃貸住宅が不足している。」と。そのために、持家の賃貸化、投資環境、管理の合理化、そして契約面での話といったところを書かせていただいております。

また、御意見として、労働市場も国際化されていく中で、外国人居住の問題点も書くべきではないかというお話がございました。これを踏まえまして、22行目、「高齢化や国際化が進む中で高齢者や外国人等が不合理な入居制限を受けないようにしていくことが必要であり、連帯保証のあり方等についても検討する必要がある」というふうに書かせていただいております。

13ページでございます。ここは全体的に、NPOの位置づけあるいは支援という御意見の中の一つの項目として出てきておりますが、右側でございますように、コーポラティブ・ハウジング等、住コミュニティの形成に資するような社会的な位置づけ、そしてそういうものに対する支援を考えていけないかという御意見をいただいております。ここにつきましては、30行目でございますように、「コミュニティ・ハウジングなど居住者が自らの住まい方を念頭に、住宅を整備、管理するような手法についても、課題等を検討していく必要がある。」という形で記載させていただきました。

14ページでございます。「かしこい消費者育成の必要性と特に子供の居住環境教育」をしっかりと書くべきであるという御意見がございました。ここにつきましては、一番下の行で、「消費者に対する情報提供や啓発活動を通じて、」という形で反映させていただいております。

16ページに飛ばさせていただきます。ここも先ほどのNPOの役割、場合によってはコミュニティ・ハウジングとも関連してくるかと思いますが、御意見として、住まい手自らが形成するセーフティネットである住コミュニティ、そして公営住宅からNPO等が取り組むアフォーダブル・ハウジングへ転換していくべきであるという御意見をいただいております。ここにつきましては、現行制度、そしてこういうふうに提起されている制度につきまして、いろいろな点で検討がまだまだ必要な部分かと思われれます。その意味で、左側の5行目ですが、「住宅手当や家賃保証、NPO等による住宅におけるセーフティネットの運営についても、」として、いろいろなことを検討しなければなりませんので、生活保護との関係、住宅の質の確保との関係、財政状況、適切な運営主体、どういう運営主体ならちゃんとやっていけるのか、こういったことも踏まえて「必要な検討を行う時期にきている」という形にさせていただきます。

また、中ほどですが、現状の課題認識と申しますか、公営住宅層という社会階層をつくり出しているという問題提起がございました。ここにつきましては、入居者の高齢化や収入の極めて低い入居者の集中といった中で考えさせていただいているとともに、こういった課題への対応ということで、31行目にございますが、紛争防止・コミュニティ形成に寄与する居住ルールの明示等、こういったことも含めて検討をしていきたいと考えております。

しばらく飛びまして、18ページでございます。上の方で、「複層ガラス」という個別名称が突然出てくるのはバランスを欠くという御指摘がございました。削除してございます。

それから、ファミリー向け賃貸住宅のところにつきましては、先ほど御説明したとおりでございます。

中ほどですが、住環境についての御意見が幾つか出ておりました。住環境のところ、一つは価格反映についてこのような御意見が出ておりますので、20行目ですが、「住環境を踏まえた価格査定方法の普及等を図るべきである。」という形で、市場への介入と受けとめられないような書き方にしております。

その下に三つ御意見がございまして、住環境マネジメント、あるいはNPO等による集合住宅への取り組みへの支援をしっかりとすべきである。また、別の御意見としまして、現段階では、世のあるNPOすべてが「新たな公共ともいえるべき」のような信頼が置けるものとは限らないので、峻別なく信頼を置くのではなく、よいものと悪いものをちゃんとよく考えましょうという御意見もございました。

こういったことを踏まえまして、左側の22行目あたりからですが、住環境は、居住者一人ひとりが成員であるコミュニティと切り離せないものであるということ、そして住環境の改善のためには、地域住民がコミュニティ意識をしっかりとって、まちづくりに努力することが大事であるということ。こうしたことから、住環境マネジメントの視点に立って、良好な住環境を持続的に維持・向上していくため、地域住民等によるマネジメントにインセンティブを与える方策について検討が必要であるということ。そして、NPO等の中から「新たなタイプの公共」ともいうべき存在が出てきて、こういった方々が主体的に住環境づくりを進めていけるよう、人材育成、あるいはこうした担い手による都市計画制度等の活用等に取り組むことが大事であるというふうに書かせていただいております。

19ページに移らせていただきます。ここにつきましては居住都市東京再生という御意見もいただいております。東京の問題があることはごもっともかとも思っておりますけれども、全体として日本全国の大都市の問題として書かせていただいておりますので、東京という具体名のみで書く部分は難しいと思っております。全体の大都市の問題という意味で「都心居住」という形で書かせていただいております。

あるいは、地方都市について、こういった街なか居住をどう進めていくのかという御意見をいただいております。ここにつきましては、15行目あたりですが、地方公共団体等による中心市街地の再開発等を支援する必要があるという形で書かせていただいておりますし、あわせて、地方の中心市街地、どんなところでもおしなべてということではないと思っておりますので、10行目で、「地域の特性や意欲等に配慮しつつ」というふうに加えさせていただきます。

また、オフィス・コンバージョンについても触れた方がよいという御意見をいただいております。これに対応しまして、30行目あたりで、オフィス・コンバージョンにつきましても、「転用の実態を踏まえつつ、必要な検討を行う」ということを書かせていただいております。

最後に20ページでございます。郊外居住のところでは土地の集約についての御意見をいただいております。書く欄がずれていて見づらくて申しわけありませんが、郊外居住の上の方にございますように、ゆとりある生活が大事であるという中で考え方を反映させていただいております。具体的に何をすることまで詰め切っておりませんので、申しわけございませんが、こういった考え方ということで書かせていただいております。

また、6行目の「このため、都市再生機構が」というところにつきましては、現在、都

市再生機構の方で持っております既存のニュータウン事業についても、こういったところでしっかりやっていくということを書かせていただいております。

それから、世帯数が減少していく中で郊外居住をもっと深刻に考えなければいけないのではないかという御意見をいただきました。ここにつきましても、まだ具体策まで十分に考え切れていないところがございますので、17行目以下で、世帯数の減少ということ踏まえて今後のあり方をしっかり考えていくということを書かせていただいております。

簡単ではございますが、以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

では、御意見のある方、どこからでも結構でございますので、どうぞ。

【委員】 1枚目の左側に「新たな住宅地政策の必要性」ということで、理念とその理念を確立するために法を抜本的に見直すということを含めて、全体の構成は私は大変よくできていると思っております。ただ、その中で、言葉足らずといえますか、大きな形が出ているのに、その後でそれがなぜかということがほとんど触れていない部分がちょっと気になります。それは、「基本理念の確立」の「中・長期的な政策目標の提示」で「基礎的な自治体である市町村を計画策定主体とすることの検討」と書いてあります。このことの意味がなぜそうなのかということが、ペーパーを読んでもあまり釈然としないんです。なぜ県ではなくて、基礎的な自治体である市町村が新しい住宅政策の基本理念のもとに計画策定主体の中心にならなければいけないのか。

私が考えるのに、例えば市場重視・ストック重視の議論の中で、市場重視の裏側には当然情報提供というものが大きな形であって、その情報提供をどこがするかという議論。最近、地方自治体の住宅政策の議論をやっていると、地方自治体が行う住宅政策のかなりの部分は情報提供である。要するに、身近な形での情報提供を担うというところに地方公共団体の住宅政策の役割を見出している自治体が多いわけです。そうしますと、国が進めている市場重視の議論と市町村がこれから中心的に位置づけたい情報提供とがどういう形でマッチングできるのかというような議論をする必要があると思います。

それから、ストック重視にかかわるのかもしれないけれども、福祉等、さまざまな住宅に関連する施策との連携の議論をやっていくと、これは基礎自治体である市町村が周辺の政策との連携を一番図りやすい組織でありますから、そのレベルで図るのが最も効率的であるという意味で、市町村が計画策定主体として位置づけられる。

その辺をもっと明確に書かないと、なぜ市町村がそういう位置づけをされているのかと

ということが明確には伝わってこないと思いますので、ぜひその辺の位置づけをこの文章の中で明示していただきたいというお願いでございます。

【委員】 よろしいですか。

【事務局】 承知しました。8ページの部分に今の御趣旨を加えるようにしたいと思います。

【委員】 今の委員の御発言は、都道府県でやるストック目標やアウトカム指標と市町村がつくるようなものが少し違うものでもいいという考えになるわけですか。

【委員】 そうですね。違うかもしれませんね。

【委員】 その地域の状況が少しずつ変わって……。

【委員】 もっと言えば、国もかなり情報提供の主体になるはずである。国が行う住宅政策上の情報提供から、県が行う情報提供、市町村が行う情報提供は、恐らくそれぞれ質が違うのだらうと思います。マーケットという一般的抽象的な議論を考えると、国が情報提供をかなり担うのではないかと思われがちですけれども、一方で、市町村が提供する身近な情報提供もかなり必要で、この辺の認識といたしますか、チェックをちゃんとやって情報提供の議論をやっていった方がいいのではないかという考えでございます。

【委員】 ほかに、どうでしょうか。

【委員】 全体に今まで出たいろいろな意見等を組み込んでいただきまして、大変よくまとめていただいたなと思っております。政策のネーミングのこと、「居住政策」はあまりにもひど過ぎるという意見を出したのは私ですが、これは最終的にはどういうことなんでしょうか。「住宅宅地政策(居住政策)」とか、幾つかまだあるんですが。

というのは、「居住政策」と言いますと、保健、福祉、それから居住地選択、私たちのライフスタイルも含めて、非常に広い分野にわたります。新しい住環境あるいは都市環境をつくっていくための手だてとして、確かにコミュニティの問題、NPOの活用、そういうものが必要になるわけですが、最終的にはどういう物理的住環境・都市環境をつくっていくかというのが課題です。やはり「居住」というのは私たちのライフスタイルまでもからめ捕られそうな感じがして、私はちょっとふさわしくないなと思っていたのですが、その辺はいかがでしょうか。

もう一つは、基本理念のところ、居住者・生活者、あるいはユーザーサイドの自主的な居住環境形成に関するところ - まだ多くのことを検討しなければいけないので、そういうような記述だと思いますが、- を加えたいと考えますが、いかがでしょうか。

【委員】 どうですか。

【事務局】 「住宅宅地政策」というまさに全体のネーミングと申しますが、ネーミングという軽い問題ではないと思いますが、この点は、私ども局長まで入れて内部でいろいろ議論をさせていただきました。ただ、正直申しますと、「居住政策」というのは委員がおっしゃるように広過ぎる。一方、「居住環境」というとらえ方は、今、私どもが使っている概念ですと少しハードのイメージが強くて、これから管理その他、ひょっとすると手当という議論にもなっていくときに含み切れないのではないかと。恐らくその中間にあるようなものではないかと。

ただ、それについての適切なワーディングがなくて、「住宅宅地政策」という言葉自身も、実はでき上がったときのワーディングとしては、ぬえ的と申しますが、妥協の産物としてでき上がっていますので、これですっと行くのは、もし21世紀を支えんとするとちょっと問題ありということで、現時点ではまだ知恵が結実しておりません。

したがって、もしお許しをいただければ、これから地方の整備局や都道府県、あるいはいろいろな団体等を含めて、私どもも説明しますし、それぞれの関係行政機関の人にも説明役になって議論をしていただきたいと思います。その中のある意味で一番大きなテーマとして、これからの政策はどういう政策であるべきか、名前と申しますが、我々はどう呼ぶべきかということを中心に大きなテーマとして考えていただく。そこからの意見を逆にくみ上げまして、これを最終的にフィックスする9月にいろいろな案としてお返しをするような形で、この点についてはもう一度議論をさせていただきたい。ありていに言うと、今、事務局は適切なワーディングについてまだ知恵がございませんということなので、地方を含めて、もう少しお時間をいただけないかということでございます。

それから、2点目のNPOあるいは地域の主体的な取り組みについて基本理念の5番目の柱として位置づけることはどうだろうかということで、私どもの中でも議論をさせていただきましたが、この位置づけについてはまだ相当に課題を整理する必要があるのではないかと。NPOが行うことと民間の営利的な主体あるいは単なる民間の集合体が行うことは実際に出てきたものとしてどう違うのか、それに対して本当に支援をする、しないという差別化ができる基準はどこにあるのか、あるいはその支援団体としてどういう団体が適切であるのかといった議論がまだ十分に成熟していない面がありはしないだろうか。したがって、もし柱として立てるのであれば、これをもう少し詰めてから立てさせていただく。今は住環境あるいはセーフティネット、さまざまな側面にNPO等の主体が出てき

ますので、今回、事細かに書き込ませていただくことで、これをまず受けとめていきたいということで事務局の方で整理をさせていただきました。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 ほかにはどうですか。

【委員】 マルチハビテーションについてですが、「構成」のページで「街なか居住、マルチハビテーションなど都市・地域政策と一体となった政策へ」ということでマルチハビテーションが位置づけられていまして、20ページの一番最後に「マルチハビテーション」としてわざわざ1項設けてマルチハビテーションを推進するのだと書いてあるのですが、マルチハビテーションと都市・地域政策との関連性がいまひとつよくわからない。つまり、どういう趣旨でマルチハビテーションを国として推進しなければいけないのか。ここで書いてあることだと、別荘をもう一軒持ってくださいというイメージで受け取れるのですが、別荘を持つようなことは、好きな人はやったらいいと思いますけれども、国の住宅政策として推進すべきことなのかどうか、若干疑問があります。ですから、もしマルチハビテーションを積極的に位置づけるのであれば、それが都市・地域政策を進めていく中でどういう役割を担うのだ、だから必要なのだという説明にしていただかないと、このままではマルチハビテーションの推進の意味がよくわからない感じがするのですが、いかがでしょうか。

【事務局】 マルチハビテーションにつきましては、ハード的に住宅のストックが余っているという現実がまず一つございます。もう一つは、今の私どもの生活の中で、もしこういう形の住宅の所有形態、あるいは賃貸でもいいわけですが、それが出てくると住民生活が格段に豊かになる可能性が高いということが挙げられます。これは今まではどちらかというと別荘ということで一くくりにされて、一部の高額富裕層のためのもので、住宅政策ではない、いわばレジャー政策だという世界だったのですが、そういう時代から、そろそろ一般の方の手が届く時代になってきたのかなと。その中で、地域政策の結果として、そういう住宅、マルチハビテーションを行うことが地域政策の面でも大変大きな力を持てきますし、郊外居住と都心居住の両方が一度に満たせるということでは都市政策の観点でもいろいろな政策面に反映してくるという考え方でございますが、言葉的にはちょっと舌足らずな面がありますので、文章的にはもう少し練らせていただきたいと思います。

【委員】 「マルチハビテーション」で普通の人にはわかるのかしら。

【事務局】 マルチハビテーションという言葉自体はわかりづらいと思います。文中になってしまうのですが、20ページの27行目に、「両方の魅力を享受し、平日は、都心部で、週末等は、郊外部や地方部で暮らすようなライフスタイル(マルチハビテーション)」というふうに、住み分けをして暮らすということを書いております。これでもまだわかりづらいということであれば、ここの表現をもう少し直したいと思います。

【委員】 委員の指摘したようなイメージと私がイメージしているのと、ちょっと違うんです。別荘ではないんです。逆に言うと、本居地が郊外にあって……。

【委員】 もしそうだとすると、単身赴任の推進みたいなことなのですかね。ここがよくわからなかったんです。

【委員】 そういうふうに言うか、家族全体の一番いい設計をやるために、だんなが不効用をかぶる。逆に、我々、都市計画の交通から見ると、通勤のエネルギーをなるべく小さくすることが必要だから、そういう格好でも、してくれた方がいいという考えはあるんですよ。片一方に厳然として。子供がいるような世帯は、どちらかという自然に親しむような、土がさわれるような場所に行く。しかし、だんなは、その近所だとジョブがないから、もう少しクオリティの高いジョブを得られるところまで出ていく。我々の仲間はどうやって生活している者が結構いるんです。

【委員】 ちょっと違いますね。

【委員】 そうですか。

そうすると、マルチハビテーションという言葉も、ここでさえこんなに意味が違うのなら、少し整理をしておかないといけないんじゃないの。

どんな違いですか。

【委員】 私は、どちらかという、これを国で政策として置くのが疑問といたしますか、ちょっとどうなのかなと。そっちの方なんです。

【委員】 どういうことがマルチハビテーションだと言うのか。

【委員】 女性も男性も働く、この社会参画という時代に、都心居住なり、どこでも仕事場と居住地は近い方がいいわけですね。ですから、交通計画と都市計画、その辺まで本来は広がって行って、基本的には職住近接を誰でもが選べるというようなことの方だと思っております。その場合に、都心居住というのは、そこで子供を育てるような環境でなくてはいけません。そういうことが一方ではあると思います。ですから、ここで使っている「マルチハビテーション」は、働き手は都心において、郊外に子供がいてという意味ではないと

思うのです。

【委員】 職住近接住居はいいんですけれども、ここでわざわざ言う「マルチハビテーション」というのは、それを否定するかどうかですよ。

【委員】 ですから、これからは複数の住宅を持つ。都心で日常的な仕事をやっている。でも、もう一つの週末住宅を持っている。それを別荘と言えば、それを国でということはありますが、これからは住宅が余ってくるわけです。経済というよりは、健康な居住地を中心にしたレクリエーション活動が伸びていくと思いますので、かなりの人たちが普通に日常生活を送っている都市の住居と、もう一つ、郊外の住居を持つようになるという、その方向性はあると思います。ですから、いわゆる今までの別荘とは違う。しかしながら、そういう二つの住居を普通の人を持つような方向性はあるかもしれない。ただ、それを国の政策としてここに積極的に置くかどうかは、私もまだよく整理されていないんですが、ここが少なくとも単身居住を推進するようなものとしてとらえられるようですと、やはり問題であると思います。

【委員】 私は1世帯2住宅という目標を堂々と掲げてやっていくという主張の持ち主だから、積極派なんですけど、今日、そういう大上段のところまで行くべきではないと思います。生活の高度化という点では、佐藤内閣のころに1世帯1住宅という目標を掲げて、よくやく達成して、量よりは質という言い方になってきた。質とは何かといえ、もちろん広さが一つありますが、もう一つは住み方ですね。ダブルで住めるということは非常に重要なことです。

国土政策として見ると、人口が減ってくる、大都市と過疎地と言えば表現が悪いのですが、その格差がどんどん広がっていく時代の中で、1人が2人になるということは活力を生かす資源になると思うんです。しかし、これは解かなければいけない問題がいっぱいあって、選挙権はどっちで持つかという問題、住民税はどういうふうに払うべきかという問題等、ソフトを含めた制度面の検討がかなり要ると思うのです。しかし、そういう一群の検討すべき課題として非常におもしろいものを持っているなという気がするんです。

ですから、今日、直ちに読み切って答えを出すところまでは行かないし、大上段に具体的に掲げるところまでは行かないけれども、芽は出しておいてもらいたいという気が私はいたします。

【委員】 ついでですが、ここで議論をする話かどうか、よくわかりませんが、たまたまこの間の土曜日、箱根へ行きまして、小田原の駅で建設省OBの方とお会いしまし

た。箱根にマンションを買ってあって、御夫妻で週末に行って暮らしているのだと。お二人で非常に楽しそうでした。いい生活だなと思いました。

ですから、単身赴任というよりも、80～90歳まで生きられるとして、現役を退いて30年生きるわけですね。そういう中で、60歳とか65歳であれば、まだまだ都心で仕事をしていて、一方で、今まで働いた疲れをそういうところで癒して、お二人で生活をしている。そういうスタイルはこれから恐らくあり得るだろうと思うのです。それは別に贅沢でも何でもないと思いますよ。そういうことを支えるような仕組みを国がつくって、一生懸命に働いた人をサポートするということがあり得るのではないのでしょうか。

【委員】 どうですか。

【委員】 マルチハビテーションの話ではないんですが、一点、言葉の使い方で個人的に気になりましたのが「セーフティネット」という言葉です。多分、事務局でも御苦労されたために下線で書かれていると思うのですけれども、例えば最初は3ページに出てまいりまして、9行目に「社会構造に組み込まれたセーフティネット」と書いてあって、12行目には「困窮事例も見受けられ、セーフティネットのあり方が注目されている。」というふうに、ここでは困窮事例にならないようなセーフティネットという使い方がされていると思うのです。

ところが、5ページにまいりますと、19行目に「セーフティネットの柔軟で効果的な対応、」ということになって、セーフティネットを柔軟に適用するとモラルハザードにつながるかなというような心配も出てまいります。そして、6ページの23行目も、セーフティネットの整備を市場を活用しながらするということで、私、民間の者としては概念として理解するのに若干難しいことが入っています。

この「セーフティネット」というのは、困窮事例に陥らないという意味合いと、困窮事例ではないけれども、より優れた住環境に対するサポートという二義的な意味に使われているのではないかと感じましたので、そのあたりを意識して書いていただいた方がいいのではないかと思います。

【委員】 6ページの「セーフティネットの……市場を活用する」というのは、私も、えっという感じがするのです。市場ではできないからセーフティネットのはずではないか。

【事務局】 ここは言葉足らずであろうかと思います。

例えば、代表的なセーフティネットを公営住宅と考えたときに、公営住宅は国が直接運営するという基礎的な概念で今まで来たわけですがけれども、例えばこれが、PFIを使っ

て民間の供給型にして、P F Iの中でも民間の経営を活用していくという形になった場合、セーフティネットと言うのはおかしいのかもしれませんが、我々が従来公営住宅と呼んで、それをセーフティネットと呼んできたものに比べると民間の力を活用する形になってきている。こういうものが相当出てきますし、そこで私どもがねらっているのは、セーフティネットだから、行政がやるので画一的・均一的・財政効率化がなくてもいいということではなくて、でき得る限り民間の力を使って効率性を求めたいという趣旨でございまして、セーフティネットそのものの趣旨や定義を変えるということではございません。

それから、前の方の多少の言葉の混乱は、厳密に整理させていただきます。

【委員】 それは少し直してください。それぞれ、誤解がないように。

【事務局】 はい。

【委員】 今のはセーフティネットの整備ではないんだよね。多分。

日本が今からやるセーフティネット水準はどこに置くかとか、そういう議論がまた別にあるはずでしょう。要するに、ナショナル・シビルミニマムはどこに置くかという話と。それをどうするかというのは市場で決まるのではなくて、そういうレベルを決めたら、それをどうやって供給するかというところでは、民間の力を使うという話でしょう。

【事務局】 そうです。ちょっと整理させていただきます。

【委員】 それらのところで整合がとれるようにしてください。

予定の時間を過ぎていますので、あと5分か10分で終わりにしましょう。

【委員】 前回出なかったのがちょっとわからなくなってしまったんですが、「住宅宅地政策」とあって、宅地のことは全然触れていませんね。その部分はどこへ行ったのか。つまり、これは最後までこういう形なのかどうか。そのところはどうか。土地局長さんも見えていますが。

【事務局】 4月1日から総合政策局にありました宅地課が土地局の方に移りまして、土地政策課ということで一元的にやっていく体制になりました。この建議(案)そのものは、どちらかという住宅中心の内容でございます。土地政策分科会が別途ございますけれども、そことの関係もありますので、そういう土地政策全体の中で考えていくのかなと思っております。ここでは、住宅、それに付随する宅地という感じで考えております。

【委員】 題名は「住宅宅地」と使ってもいいといたしますか、それがふさわしいというのか。

【事務局】 私の方はどちらかという居住政策という感じかなというふうに聞いていて、

住まい方ということも含めて理解していたんですが。それは結構だということで。

【委員】 わかりました。

【委員】 では、委員からは部会長一任ということにしてくださいと言われていますが、今日見て、もう少し御意見があるなら、事務局に託して、それも含めて部会長に一任という格好にさせていただければと思いますが、よろしゅうございますか。

〔「はい」の声あり〕

【委員】 そうすると、もう一回修正しますが、次回の企画部会は住宅宅地分科会と合同でやるんですね。

【事務局】 24日に住宅宅地分科会とこの企画部会を合同で開かせていただいて、そこでまとめさせていただいて、パブリック・コメントという格好になります。

【委員】 パブリック・コメントをやるわけですね。

【事務局】 ちょうどそのお話になりましたので、資料5、「建議案に対するパブリック・コメントの方法について」をごらんいただきたいと思います。

通常、ホームページに載せるだけというものが多くて、昨今、多少御批判も賜っております。今回、ちょうどよい機会ですので、いろいろな整備局と私どもの組織、それから都道府県、市町村がこれを理解していただいて、それぞれの課長さんたちから消費者団体や産業界の方等にそれぞれ説明をしていただいて、少し議論をしていただいた結果を戻していただいて、最終的に夏休みが明けたところでどんな意見が出たかということを御紹介させていただき、それで本当の意味のフィックスという形にさせていただきたいと考えております。

【委員】 では、今日の案で部会長一任ということと、パブリック・コメントでもう一度やる。それが終わった後、それが最終版だということにさせていただいてよろしゅうございますか。

もし各整備局等々にやったら、そういうものがパブリック・コメントとしてありましたということもホームページに載せておくと、なるほど、こんなことを言っているのかと勇気づけられるから、その方がいいと思いますよ。全部ではなくて、代表的なものを。

【事務局】 はい。

【委員】 では、そういうことにさせていただきます。

その他

【委員】 これで今日の予定を全部終わりましたので、なければ、私の司会の部分は終わりますけれども、最後に事務局から何か御連絡はありますか。

【事務局】 ただいま出ましたように、次回の第11回企画部会は、住宅宅地分科会との合同会議として、今月24日（火曜日）の午後2時半から4時半までの開催を予定しております。既に文書によりお知らせしておりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

【委員】 では、24日の2時半ということでございます。よろしく願いします。

時間が過ぎまして、どうも申しわけございませんでした。ありがとうございました。

閉 会