

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第35回）

平成24年3月2日

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。本日は、委員の皆様方には、ご多忙のところご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〇〇でございます。分科会長選任までの間、議事の進行を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

まず、本日の分科会でございますが、委員9名のうち4名の委員の皆様にご出席いただいております。総数の3分の1以上に達しておりますので、本分科会が成立しておりますことをご報告します。また、当分科会の公開につきましては、マスコミのみの公開となっております。

なお、議事録につきましては、内容について各委員の確認を得た後、発言者氏名を除いて、国土交通省のホームページにおいて一般に公開することとなっておりますので、よろしく願いいたします。

次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いしたいと存じます。お手元の配付資料一覧をご覧ください。資料1「平成24年度住宅局関係予算概要」から資料5「将来に向けての住宅政策の方向性について」と、あわせて参考資料となっております。資料の不足等がございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

次に、新たに住宅宅地分科会の委員に就任されました方をご紹介します。本日は欠席されておられますが、〇〇先生が新たに委員に就任されております。

それでは、ここで〇〇よりご挨拶を申し上げます。

【事務局】 〇〇でございます。委員の先生方には平素から住宅政策の推進に格段のご支援とご協力をいただいておりますこと、まず初めに御礼を申し上げたいと思います。また、本日は大変な雨の中、足元の悪い中ご出席をいただきまして、御礼を申し上げたいと思います。

この社会資本整備審議会の住宅宅地分科会におきましては、昨年の春、新しい住生活基本計画の策定に向けてということで研究をいただきました。それに基づきまして、震災の

直後であったんですが、3月下旬に改訂版の住生活基本計画を閣議決定いたしましたところがございます。

この計画の策定の途中にも、先生方からいろいろご意見をいただいたところがございますが、住宅政策全体が大変大きな曲がり角に来ていると私どもも考えております。

これまでの新築中心の政策を、既存ストックをどう使うか、中古住宅を含めて住宅の取得をどう考えるのかといった点。それから、これまでは住宅の質といいますと、ともすれば住宅の規模、面積といったことで捉えられがちでありましたけれども、省エネ制度とか、バリアフリーというような暮らし方そのものに密着すると。住宅に対する満足度を考えますと、そういった面も含めて考えなくてはいけないという質の中身が変わってきたという点。それから3つ目には、住宅という箱だけではなく、ソフトも含めて満足度を上げていく政策が必要になるというようなことで、政策自体が変わってくる転換点にあるんじゃないかなと思っております。

昨年の通常国会では、サービス付きの高齢者向け住宅ということで、厚生労働省と一緒にになりまして、従来の高齢者向け住宅というバリアフリー化された住宅を供給するだけではなくて、生活に必要なサービスを後づけ、外づけで組み合わせて高齢者に提供すると。これは介護保険法の改正とリンクするような格好で改正を行ったわけでございますが、こういった取り組みをいたしました。

お陰様をもちまして、急速にマーケットが立ち上がってくるという状況でございます、とりあえず立ち上げ支援ということで、戸当たりの補助金を出すようなこともやっておりますが、予想以上に評判がいいという状況になっております。

新聞、雑誌等でも、そのころから非常に取り上げられることも多くなりまして、いろいろな業界の方が参入してくるという状況で、うまく市場をコントロールするという考え方はあまり好ましくないのかもしれませんが、秩序立って供給が行われるような気配り、目配りは必要じゃないかなと思っております。

また、ストック重視ということにつきましては、これまでセーフティネットということで、所得の低い方に対する住宅の供給は公営住宅を中心に考えていたわけでございますけれども、なかなか地方公共団体の財政状況、国の財政状況を考えると、箱をどんどんつくっていくという状態にない。一方で、民間の賃貸住宅のほうは、かなり余ってきておるといふこともありまして、これは来年度、まだ予算を国会で審議中でありまして、予算の中には、民間賃貸住宅について、こういった弱者を受け入れてもらうことを条件にし

て、リフォームについて補助金を出しますと。ストック自体がかなり古くなっているというのもございますから、それをリフォームする場合には補助を出すかわりに弱者にも配慮してもらおうといった、そういった施策にも取り組んでいるところでございまして、少しずつ私どもも、いろいろな軸足を変えていくという努力をいたしているところでございます。

今後のこの住宅地分科会の運営につきましては、今日、例年どおり、予算や税制のご説明を申し上げるわけでございますが、後ほど委員の皆さんでご議論いただきたいと思えますけれども、住生活基本計画の策定という決められたスケジュールと別にして、住宅政策上のいろいろな課題みたいなものを適宜取り上げて、お集まりいただける先生にお集まりをいただいて、少しフリーディスカッションをして、次どういう政策をするのかというご議論をいただけるような場ができればなと思っております、かた苦しい議論と別にして、この分科会の中で、そういった場をおつくりいただければということを考えております。後ほど、そういうお願いをいたしたいと思っております。

引き続き、私どもの政策につきまして、いろいろご支援とご協力をいただきますようお願いを申し上げます、簡単でございますが、ご挨拶にかえさせていただきます。ありがとうございました。

【事務局】 ありがとうございました。

ここで、委員の皆様をお願い申し上げます。ご発言をいただく際には、机の上にご置きますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただきますようお願いいたします。

それでは、議事に入ります。最初の議題は分科会長の選出でございます。社会資本整備審議会令第6条第3項によりまして、委員の皆様の中から分科会長を互選していただくこととなりますが、どなたかご推薦をお願いいたします。〇〇委員。

【委員】 もともと住宅政策にも造詣深くあらためまして、住宅政策のみならず都市政策にも詳しく、以前から分科会長代理を務めておられました〇〇委員に、ぜひお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございました。ほかにご推薦ございませんでしょうか。

なければ、〇〇委員に分科会長をお願いすることよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【事務局】 ご異議がないようですので、〇〇委員に分科会長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、〇〇分科会長をお願いしたいと思います。

〇〇分科会長、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず社会資本整備審議会令第6条第5項によりまして、分科会長代理を指名させていただきたいと思っております。分科会長代理は、分科会に属する委員のうちから分科会長が指名することとなっておりますが、今日ご欠席ですけれども、〇〇委員に分科会長代理をお願いしたいと思います。

本日は、〇〇委員は欠席されておられますので、事務局より〇〇委員に連絡をお願いいたします。

それでは、議事に移ります。次の議事は、報告事項でございます。「平成24年度予算概要」、同じく「平成24年度税制改正概要」、「平成24年通常国会提出予定法案」及び「東日本大震災を巡る対応について」ということで、事務局より順次説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、まず私から資料1をご説明いたします。白パンでございます。住宅局関係予算概要でございます。手短にご説明をさせていただきます。

まず、この白パンの5ページ目をお開きください。5ページ目から重点施策のポイントが書いてございます。来年度の予算につきましては、東日本大震災からの生活の再建あるいは復興を推進するとともに、低炭素・循環型社会の構築、あるいは安心・安全な居住環境の整備といったようなことに力を入れておりまして、具体的には、ここに1から4まで柱が書いてございますが、低炭素社会に向けた省CO₂対策、2つ目としては中古住宅流通・リフォーム市場の形成、3つ目としては住宅セーフティネットの充実、4つ目としては震災の教訓を踏まえた安全対策といったような柱を立ててございます。

幾つか例示的に主なものをご説明いたしますと、6ページ目にゼロ・エネルギー住宅が書いてございます。イメージのところちょっと説明も書いてございますが、住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上と、それから再生エネルギーの活用等によりまして、エネルギーの消費量がネットでゼロを目指すということでございます。こうした住宅について重点的な支援を行っていききたいということでございます。

それから、8ページ目をご覧くださいと、魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成という項目がございます。現在、既存住宅売買瑕疵保険——もうこれは既に出ておりますけれども、これにつきまして保証範囲を拡大するような支援を行っていききたいということが1つございます。

それから、飛んで恐縮でございますが、10ページ目をお開けいただけますと、安心・

安全な居住環境の整備ということで、先ほど〇〇のご挨拶にもございましたが、ここの(1)の①のところに、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確立というのがございます。増加傾向にございます民間賃貸住宅の空き家をリフォームして、子育て世帯や障害者世帯等の住宅確保要配慮者向けに適切な契約・管理のもとで賃貸すると、そういう事業について支援するという制度でございます。これを来年度予算で創設するということがございます。

それから、更にもう1ページお開けいただきまして11ページでございますが、この震災の教訓を踏まえまして、これは従来から力を入れてやっているところではございますが、住宅・建築物の耐震化の促進というものも引き続きやってございます。

例えば、ここに書いてございますのは、緊急輸送道路や避難路の沿道にございます住宅・建築物等についての耐震改修を促進するといったようなことでございます。

更に、13ページに復旧・復興に向けた取り組みがございますが、これは後ほど大震災を巡る対応ということで、また別途の資料でご報告をしようと思っておりますが、ここでは省略させていただきます。

簡単でございますが、以上でございます。

【事務局】 〇〇でございます。座って失礼いたします。

私からは「平成24年税制改正概要（住宅関係）」、資料2でございますが、これに沿いましてポイントのみをご説明させていただきます。

目次を1ページお開きください。1ページ目に、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長とございますが、これは過去約60年に亘りまして、新築住宅につきましては3年または5年間につきまして2分の1税額を減額しているものでございますが、今回も2年間延長となりました。

ただ、右側の下に小さく字で書いてございますが、先ほど最初の〇〇のご挨拶にもございましたように、今回の税制改正におきましても、かなり新築住宅についても従来のように、すべての新築住宅について税制上の特例をするのではなくして、質のいい住宅に絞ってはどうかというような意見が政府税調などで多く出されております。それを受けた形で、右下の小さく書いてございますが、今回は単純延長ということでございますが、今後、平成26年の税制改正までに、税制上支援すべき住宅への重点化——例えば質重視などにつきまして、それを反映する形に切りかえるべきではないかというような内容が大綱として同時に閣議決定されております。

それから、次の2ページ目をお開きください。これは認定長期優良住宅に係る特例措置の延長でございますが、基本的に長期優良住宅——非常に質の高い、耐久性、省エネ性の高い住宅でございますが、これに伴いまして、右側の一番下でございますように、50万円以上の税制上の優遇措置がされておりますが、こういったものについては延長を認めていただいております。やはり質の高い住宅であるがゆえと考えております。

それから3ページ目、次のページをご覧ください。これは新聞などでも大きく報道されたものでございますが、いわゆる生前贈与。住宅を取得する際に、父母や祖父母という方から生前贈与を受ける際に非課税措置——住宅を取得する、もしくはリフォームする場合には非課税措置を拡充するものでございます。

左上でございますように、最大、平成24年では1,500万円まで非課税ということになります。ちなみに、贈与税は1,000万円を超えますと50%の贈与税がかかっておりますので、非常に多くの減免ということになります。

ただし、この場合におきましても、性能についての重視という点は加わっておりまして、右側でございますように、省エネ性または耐震性を満たす住宅ということで、省エネ性は、いわゆる平成11年基準、または性能評価制度の耐震等級2または3、または免震建築物の場合には、通常の住宅に比べて500万円加算という形で、最高額1,500万円の非課税措置となっております。

今申し上げさせていただきましたように、贈与税の非課税措置は金融資産を有する高齢者から若年世帯への資産移動を促進するとともに、質のいい住宅供給をより促進していくという観点で、今回入ったものでございます。

次の4ページ目、5ページ目は省略をさせていただきます。6ページ目をお開きください。これは後ほど法案の説明でも申し上げますので、ポイントだけ申し上げますと、認定低炭素住宅促進のための特例措置の創設。左下の左側のほうに、魔法瓶型住宅といいますが、いわゆる省エネ住宅というものが一番左側でございますが、今回それに加えて、更に高効率給湯器や太陽光発電パネルを設置することによって従来エネルギー——11年基準を概ね10%以上更に省エネ化するといった住宅につきましては認定制度をつくりまして、その認定を受けた住宅につきましては、右側でございますようにローン減税、それから登録免許税などで、更なる深掘りといいますが、上乘せの軽減措置を行うというものでございます。

やはり今回、東日本大震災の教訓を受けまして、耐震性、省エネ性、特に電力需要の関

係もでございますので、そういった観点につきましては非常に重視された税制改正の内容と
なっております。

最後に、一番後ろの8ページ目、裏側になるものでございますが、消費税に関して1点
申し上げます。社会保障・税一体改革という中で、消費税が2015年10月1日より1
0%へ段階的に引き上げを行うということで、3月末には法案が閣議決定される予定でござ
いですが、真ん中の左側でございますように、住宅の場合は上物の価格が非常に高いも
のでございますので、仮に5%上がった場合には100万円以上消費税が上がってしまう
ということになります。

右側のグラフでございますが、過去の消費税3%導入時、5%導入時の着工の動向と消
費税の関係を比べたものでございますが、やはり消費税額が極めて大きくなるという関係
で、駆け込み需要とその反動減が非常に大きくなっています。これが日本経済全体に与え
る影響は大きいということで、他の物とは一線を画するのではないかとということで、下に
ございますが、これも、この社会保障・税一体改革大綱の中で書かれたものでございま
すが、住宅取得については、高額であること等から、駆け込み需要とその反動等による影響
が大きいことを踏まえ、平準化。やはり100万円、200万円というのが取得時に一気
にかかってしまうという負担の平準化及び緩和——これは軽減という意味でございま
すが——観点から、必要な措置について総合的に検討するという内容の検討事項が入ったもの
でございます。

私からは以上でございます。

【事務局】 ○○でございます。引き続きまして、今国会に提出する法案についてご説
明申し上げます。資料3、1枚紙をご覧をいただきたいと思います。

都市の低炭素化の促進に関する法律案でございます。2月28日に閣議決定をしてお
ります。

この法案は、昨年の震災以降のエネルギー需給の変化に対応するとともに、地球温暖化
対策の一層の推進を図るために、市街化区域等において民間投資を促し、都市の低炭素化
の成功事例を積み重ねていくということを目的として、国土交通省と環境省、経済産業省、
3省共管で提案する法律案でございます。

法案の概要でございますが、まず3省、3大臣で基本方針を策定をいたしまして、その
もとに大きく2つの施策を講じます。1つが建築物単体に対する施策、もう1つがまちづ
くりでございます。

まず、建築物単体に関してでございますが、都市の区域、具体的には市街化区域と非線引きの用途地域を想定をしておりますが、都市の区域において一定の省エネ性能を持つ建築物を新築または増改築等しようとする場合に所管行政庁の認定を受けられるとするものでございます。

具体的には、先ほどの説明にもございましたが、一定の省エネ性能というトップランナー基準——平成11年の省エネ基準に標準的な設備を入れた場合より、更に10%エネルギー消費量を減らしていただくという、そういうトップランナー基準を満たすもので、かつ一定の低炭素化の配慮をしたもの。例えばリサイクルであるとか、節水であるとか、そういう配慮もしていただいたという、そういう建築物について認定を行えることにしたいと思っております。

特に新築の住宅に関しましては、先ほどの税制のところでも説明がありましたが、ローン控除の深堀り、あるいは登録免許税率の引き下げ等の措置を行います。また、エネファームとか、蓄電池とか、一定の床面積を占めるものについては、容積率の不算入という措置を講じて、建築審査会の同意等がなくても、認定によって容積率が不算入にできるという措置を講じたいと思っております。

それから、もう1つのまちづくりに関しましては、その説明資料の下のほうでございますが、まず都市機能の集約化ということで、病院とか共同住宅等の多数の者が利用する施設について民間事業者が認定を受けられるという制度を創設したいと思っております。この認定を受けた場合には、別途予算等で支援をするということにしたいと思っております。

また、駐車場法による附置義務駐車場につきましても、各建築物ではなくて、一定の区域内で集約して附置義務駐車場を設けることも可能にしたいと考えております。

その右側でございますが、公共交通機関の利用促進ということで、例えばバス路線を新設したり、バス停を新設する、あるいは鉄道の乗り入れ、乗りかえをやりやすくするために利便の増進の事業等行う場合に、個別の事業法の手続を簡素化して、そういう公共交通機関の利用促進を行う。あるいは、自動車に関するCO₂の排出抑制ということで、電気自動車の充電設備等を設置する場合に市町村が情報提供したり支援を行うということも法律に規定したいと思っております。

それから、下のほうでございます。緑・エネルギーの面的管理・利用の促進ということで、吸収源対策として緑地が大変有効であると言われておりますけれども、実際に民地の、民有の緑地、樹林地等については管理の問題が大変大きくございます。これにつきまして

は、低炭素まちづくり計画をつくった区域内においては、承継効のある緑地管理協定を結ぶようにするとか、あるいは従来、都道府県知事が指定しておいた緑地管理機構——NPO等でございますけれども、これについて市町村も指定できるようにするという一方で、緑地の管理等をしやすくするという措置を講じたり、あるいは下水熱を利用して、そこから熱源にして、さまざまな熱供給を行ったりするという場合に、従来は下水道管理者しかできなかったものを、民間にもこれを認めるとか、あるいは都市公園・港湾区域等でソーラーパネルを置いたり、蓄電池を置く場合に、占用許可を出しやすくするとか、そういう措置を講じたいと思っております。

このような措置を講じて、都市の低炭素化の促進を図るために新しく法案を提出するものでございます。

以上です。

【事務局】 引き続きまして、資料4をご覧ください。「東日本大震災を巡る対応について」という横長の資料でございます。

1枚おめくりをいただきまして、大震災で住居を失われた方への居住の安定の確保につきまして、流れ図の形で書いてございます。住宅が滅失された方、まず多くの方は避難所等に避難されたわけでございますが、現在は、この復旧期ということで、公営住宅ですとか、仮設住宅ですとか、あるいは民間アパートなどにお住まいになっているということでございます。

今後、右のほうでございますけれども、復興期に入ってまいりますと、大きく2つに分けてございます。自力での再建・取得が困難な方と、それから再建・取得が可能な方に2つに分けてございます。困難な方につきましては、後ほどご説明しますが、災害公営住宅への入居ということで、いろいろな支援措置を用意してございます。再建・取得が可能な方につきましては、下に4つほど書いてございますが、特に新規の住宅や購入への金融上の支援ということで、住宅金融支援機構によるいろいろな措置を用意しているところでございます。

具体的には2ページ以下でございますが、2ページは、まず災害公営住宅について書いてございます。

一番上のところに補助制度を書いてございますが、通常の公営住宅よりも補助率が高くなってございます。今回、当然ながら激甚災害でございますので、国が4分の3の補助をするということでございます。更に、このページの一番下のところに書いてございますが、

地方負担分の50%について追加的な国庫補助を行うということで、更に手厚い国の支援を行うということになってございます。

あわせて、真ん中のところに、例えば高齢者生活支援施設等につきましても支援の対象にするといったような措置も講じておるところでございます。

1枚おめくりいただきまして3ページでございますが、現在の整備状況でございます。計画といたしましては、岩手県が——これは市町村の分も含めてでございますけれども、4,000戸から5,000戸の計画を公表しています。宮城県につきましては1万2,000戸。それから福島県につきましては、残念ながら現在、未定という状況でございます。

整備状況につきましては、ここに書いてある表のとおりでございますが、着工したのは福島県で、後ほど申しますが、1地区、着手したところという状況でございます。

4ページ目に書いてございますのは、これは岩手の陸前高田の公営住宅でございますが、これそのものは災害公営住宅の例ではございません。当然ながら、まだできておりませんので、例ではないんですが、この陸前高田のような地域で、木造で、通常の、いわゆる公営住宅とちょっと違う感じの、こうした住宅もつくっておるということで、例として掲げさせていただいてございます。

その次の5ページ目には、福島県相馬市の井戸端長屋と呼んでおられますけれども、住宅の例でございます。左下のところに平面図がございますが、被災高齢者の孤独状態を防ぐ共助生活住宅ということで、一堂に会して夕食をとる食堂エリア、あるいは団らんの場を設ける、こうした工夫がされた公営住宅が着工されたところでございます。

それから、6ページ、7ページで、これはご参考までにでございますが、岩手県での仮設住宅居住者についての属性などを、阪神淡路大震災のときと比べて書いてございます。

6ページ目のグラフは、高齢者世帯の率は、阪神と今回、それほど変わっていないんですが、6ページの下の方のグラフですと、世帯の人数別の割合ですと、今回のほうが、かなり大規模世帯が多いということでございます。

7ページ目は、上のほう、従前住宅につきまして、阪神のときと比べますと、「持家」であった世帯が極めて今回多いということでございます。

それから、3のところは、今後の居留意向は、やはり現在の従前住宅との関係もございまして、今後は持ち家に住みたいというニーズが高くて、公的賃貸住宅に対するニーズが低いと、そういうアンケート結果が出てございます。

8ページ目は、住宅金融支援機構の融資の拡充等でございます。

1に書いてございますのは、災害復興住宅融資の拡充でございまして、当初5年間は0%、6年目から10年目につきましては通常の金利から約0.5%引き下げといったような有利な条件を設定してございます。

2のところは、既往の貸し付けにつきましての返済方法の変更による支援でございます。

それから、最後のページ、9ページ目でございますが、これはちょっと性格は違いますが、今回の建築被害等を踏まえまして、いろいろな建築基準の検証・見直しをやっているところでございます。

例えば一番上のところでございますが、津波危険地域におきまして、津波避難ビルなどにつきましての建築基準につきまして見直しを昨年秋、行ったところでございます。

これも駆け足でございまして、以上でございまして。

【分科会長】 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ご説明に対しまして、ご質問等ありましたら、よろしく申し上げます。何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 ご説明ありがとうございます。感想です。今回、冒頭のご説明にもありましたように、厚生労働省と一緒に、住民が本当に必要とするプロジェクトを立ち上げた、あるいは資料3のように、3省共同で低炭素化プロジェクトを実施するというところで、今まで縦割り、縦割りと言われていたのが有機的にすばらしいプロジェクトを考えていただいて、すばらしいなと思えました。特に、この低炭素まちづくり計画は、コンパクトシティとか、電力問題とか、いろいろなことをすべて1つの実験都市のようにしてやっという姿勢がすごく出ていて、ぜひ実現していただきたいなと期待をしております。

もう1つ感想です。先ほどの資料2の冒頭のところで税改正の話がありました。住宅関係とか不動産関係の税制は非常に複雑で、それが適切な資源配分を阻害しているというご意見も多いです。今回新たに平成24年で、特に質のよいところに傾斜配分するということです。今まで一律に新築、中古、あるいは住宅、非住宅という大まかな区切りでしたがピンポイントに何をターゲットにしてやるんだという姿勢が出ていて、すばらしい考え方だなと思えました。

今後別のところで話を煮詰めていくことになると思います。私どもも研究していますと、すぐにインセンティブを与えるために安くしなさいとか、高くしなさいとか、いろいろなことを申し上げます。結局全体的に見てみると、結構重なっているということを感じました。

2ページを見ますと、所得税、登録免許税、贈与税の非課税枠などいろいろなことを使うと、住宅ローン減税も含めて、かなりの減税額になります。国民に全体像が見えにくくなっているということもあります。

政策上詰めていくときに問題になるのが、税金を安くするといった場合に、本来ならば、本則ならば得られたであろう税金がどれだけ得られなかったかというのは、実態がよくわからないところがあります。

そのバランスも考えつつ、適切な金額や、バランスの傾斜の問題を考えていくようになると思います。予算として使った事業費とかの金額はわかるんですが、これによって、どのくらい傾斜配分になったのか、あるいは、どのくらい税金が失われたのか、増えたのか、それとマーケットや経済の効果をバランスを見て議論することが必要だと思っています。ぜひ税体系を考えるときに、そういった考え方も1つ入れていただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかに何か。どうぞ。

【委員】 いただいた資料でちょっと気になったというか、質問と感想みたいなものがあります。まず資料3の都市低炭素促進に関する法律案に基づいている、いろいろなお話が書かれているのですが、いつも気になることは、大都市での話と地方都市の話、あるいは、限界集落を抱えているような市町村の話とでは、全く違うと思います。

仕事柄、地方に行くこと多いのですが、ほとんどの方が自家用車を使われるようになって、公共交通機関が失われていてます。バスすらないんですね。そうすると、新幹線と飛行機で行った先から、車を借りるしか移動できない。そういうところでは、子供たちすら、学校に行くのも、車でみんな送り迎えしているという、低炭素社会に逆行した生活が広がっている。

そういう地域で公共交通機関を使いなさいといっても、リアリティがない。皆さんがマイカーを持つから公共交通機関が成り立たなくなって。公共交通機関が十分じゃないからますますマイカーになるみたいな、そういうエリアと都心部の話は、一言じゃおさまらないので、やはり、地域性で幾つかのパターン分けで議論したほうがいいんじゃないかというのが1点です。

それから、資料4、これに限らず沢山のことを住宅政策として、国のほうからあるのでしょうから、この委員会にも前に神戸市の方から、お話も聞いていると思うんですけども、激甚災害の後に緊急に建てた公共住宅が、時間とともに空き家になって問題になって

いると。今回の震災に対して、いろいろな情報とかノウハウが引き継がれているのかというところをお聞きしたい。

【分科会長】 後半、ご質問だったんですが、どうぞ。

【事務局】 まず、低炭素まちづくり法のほうなんですけれども、実は、まちづくり計画自体、市町村がつくることのできるという規定になっていまして、いろいろな方からも確かに、大都市と地方では全く状況が違うではないか。どういうのが考えられるかと。そこは逆に、我々は制度として用意はしておりますけれども、実際には大都市の、例えば東京でも低炭素のまちづくりのやり方はあるし、それから地方都市でも、例えば富山のように、あえて公共交通機関を復活させてまで一生懸命やられているところ、いろいろなやり方があると思います。我々としては、そのツールを用意して、それをどうお使いいただくかは、都市の規模とか状況に応じて、それぞれご選択をいただくことが非常に重要ではないかと思っております。

おっしゃるとおり、小さいところから大きいところまで、いろいろなことについて我々も対応していきたいと思えます。

それから、災害に関する対応について、要は、今回の経験がこの後にどう生かされるかということと前の経験がどう生かされたかということ、両方あると思うんですけれども、1つの例で申し上げますと、私ども、応急仮設住宅の建設、随分と今回、支援をいたしました。

実は今回、非常に反省すべき点は多々ございましたし、いい点もございました。それについては現在、全都道府県のご担当にお集まりをいただいて、なおかつ3県の今回、直接現場で携わられた方に来ていただいて、何が問題であって、今後、この次に同じような大災害があったときに我々は何をすべきかという、今、一生懸命まとめております。3月中にはマニュアルのような形でまとめて、次に大災害がどこか起きたときに、その県の担当者が、そのマニュアルか何か引き出して順番に見ていったら、それだと、今よりは、よりよく対応できるようなこと、そういうことを目指して、今いろいろな反省をしておるところでございます。

これは、あくまで仮設住宅だけでございますけれども、恐らく、ほかの部門でも同じような取り組みをされるのではないかと思っております。

【委員】 ちょっと今ので1点だけ。

今の、まさに最後の話なんです。よく県のいろいろな人たちに集まってもらって、勉

強会してもらうんですけども、もうあと1年すると、その人たち、みんな別部署に行っちゃって継続されない。棚から引き出せばいい、書類ごと倉庫にしまわれるということで、やっぱり国がやるべきことは、何か起きた瞬間にすぐ情報を出せると。じゃ、インターネットありますよとおっしゃるけど、もう3年ぐらい前の資料を探すことなんか無理ですよ。ね。

だから、これは国の役割として、何かあったときに緊急箱がぱっと出されて、また、さっと回せるという、何かそういうことがシステムとしてあると非常にいいなと思いますので、どうぞ検討してください。

【事務局】 はい。

【事務局】 今、仮設のお話があったんですが、次の災害公営住宅の話でございますが、災害公営住宅、今回、高齢者施設の併設なんかを入れていましてのは、やはり阪神淡路大震災のときの孤独死の問題があって、箱を用意するだけじゃなくて生活そのものを支えるスタンスが必要じゃないかということで、そういう制度をつくっているわけでございます。

ほかにも、やはり地域活性化のために、地域の材を用いた、地域の風景を生かしたような格好での地域型住宅にしていかなきゃいけないということで、たまたま木造の例を挙げさせていただいているわけでございますが、そういうことについても、ご指摘のように、なかなか紙で出してもわからないものがあるものですから、今回の災害につきましては、私どもが、各県でそういう連絡会議をつくっていただいて、我々のほうも出向いて、過去の事例ですとか、こういうふうにやっていて、こういう反省点があったということも、あわせてお伝えして、かなり丁寧に議論させていただくということをさせていただいています。

また、あわせて、当然、そういう過去のノウハウを持った地方公共団体から人も行っていただいてというようなことも、実際はしませんと、先生のご指摘のとおり、紙でお渡ししてというのじゃ、なかなか気持ちも伝わらないというか、細部が結局伝わらないところがありまして、そういうように。何分にも災害のちょっとタイプが違ったりするので、使えるところ、使えないところ、あるんですけども、そういう形でやらせていただいています。

あと、もう1つ、空き家の話がちょっとありましたが、今のところ、過去災害で公営住宅をつくったところで、すごく空き家になって困るという感じにはなっていませんで、たまたま起きたところが、例えば阪神淡路なんか都会だったということもあって、被災者いなくても、もともとの公営住宅の方が後にお入りになられたこともあって、あまり、そう

いう事例はないんですけれども、今回の場合は、恐らく新しく人が流入しない場合もあって、地方公共団体がストックを抱えて、もう管理する必要もない公営住宅を持っていないきゃいけないということもあるんじゃないかと思っていまして、そういう観点からは、必要がなくなれば、居住者に対して払い下げというか、譲渡ができるような、そういう規定も、通常の災害よりは今回、特例的に少しわかりやすくできるように、短い期間でできるように配慮するとか、そういうことも国としての取り組みはさせていただいているところでして、これについても、こんなやり方ができますよと。

まだ、着工があまりできていない中で、どんどん払い下げていいですよみたいな話はどうかとは思うのであれですが、そういう事態に至ったら、そういうこともできるとか、あるいは当然、木造とか戸建て住宅でやることもできますよとか、そういうことについては直接できるだけ伝えるような格好にさせていただいていますので。

国としても、過去のそういう情報を蓄積して、あまり途切れることのないように、ご指摘のように、気をつけていきたいと思えます。

【分科会長】 ほかに。では、どうぞ。

【委員】 総括的に幾つかお伺いしたいんですが、1つは予算大枠の話です。今回は震災対応という部分がありまして、この部分が別枠でつくか、つかないのか。既存予算を喰ってしまうのかと結構心配されていたところがあると思います。結果ベースでいいますと、今回、前年度と比べまして、震災対応に必要な予算を既存予算と別枠で確保できているのかどうなのかをお聞きしたいというのが1点です。

2点目は、これとも付随する問題です。昨年度から、いわゆる一括交付金化の中で今度、指定都市分まで含めて拡大しました。これが住宅局の予算の中で、どう消化されて、今のところ、どういう影響があったのか。そこら辺のところをお伺いしたいというのが2点目になります。

それから3点目は、これからの話です。今日、問題提起がありましたけれども、最後の社会保障・税一体改革での消費税引き上げの経過措置対策に係る件です。いつ引き上げが決まるのかも定まっていないという前提で何ですが、これが非常に重要な対策なので質問します。これら対策は、どのようなスケジュールで、具体的に詰めていくことになるのでしょうか。これをお伺いしたいというのが3点目です。

最後に4点目、震災対応に戻ります。震災一連の対応に関して、今回の予算を自己評価してみると、予想以上によく対応できそうな部分と、今後課題になりそうな部分とを、こ

これは私見で結構ですので、お聞かせいただけたらと思います。

以上です。

【分科会長】 はい、4点ございました。

【事務局】 まず復興の予算の枠の話でございますが、この白パンの2ページ目のところをご覧くださいますと、備考の3番目のところに、本表のほか、東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費としてでございます。それから、復興の関係の交付金も別途用意しておるところでございます。

【事務局】 補足をさせていただきます。正直申し上げて、交付金になって、全体像が非常に見えにくくなっていると思いますが、予算額自体は必要なものが確保されていると認識はしておりますけれども、交付金になりますと当然、ミシン目がなくなるものですから、地方公共団体において、どの政策を重視するかということがございまして、正直申し上げて、住宅対策というのは非常に大切なんです、ある意味では地道な事業でございまして、そういう意味では、全体の中で、ある程度出していながら、予算として縮んで、幾らか抛出しながら、全体でちゃんとそれがきちっと戻ってきているかと言われると、若干ほかの部門のところに使われているかなという印象は、正直言って、まだ経験が沢山ないのであれなんですけれども、そういうことはあるかなと思っております。

それから、もう1つ、災害の話は、まだ評価するということろじゃないんですが、予算としては、一次補正で、かなり早いうちに、戸数ですとか、あるいは高齢者対策だとか、あるいは住宅金融支援機構の話とか、早く対応させてはいただいたんですけども、今回の地震は、どうしても生活そのものが流されたということと、それから、例えばどこに建てていいのかということがなかなか決まらないこともあって、正直なところ、我々の思っているよりは少し立ち上がりが遅いところがありまして、その点は少し反省点というか、もうちょっと、どう支援していったらいいかなと思っているところです。

もっと、多分、まちづくりですとか、あるいは厚生労働省の施策とか、そういったものと連携した形での、こちらも情報発信なりをしていかなきゃいけないかなと思っているところがございます。

【事務局】 3点目の消費税に関係する部分でございますが、非常にホットなところをご指摘いただきまして。ご案内のように、最後のこの税制の資料の8ページを再度ご覧いただきたいんでございます。一番後ろに、左側にグラフございますが、従来、消費税を導入した場合、それから5%に上げた際には、実は、この不動産取得税や登録免許税、それ

から印紙税などを相当程度引き下げております。結果として、消費税の大体半分以上は減税措置をされていた。それにもかかわらず駆け込み需要は、かなりありました。

ところが、今回のこの図を見ていただきますと、既に軽減措置をしてしまったものですので、仮に100万円消費税が上がった場合に、これもゼロだとしても到底届かない状態になってございます。また、ローン減税につきましても、所得の高い方であれば非常にきくんでございますが、問題は、いわゆる年収400万から700万円ぐらいの方々につきましても、所得税自体がそれほど高くないものですから、あまりローン減税がきく世帯の方ではない。

そうしますと、そういった方々にどういった軽減措置をするかというのは、まさしく今、議論といたしますか、検討しているところでございます。消費税率が引き上げられる予定は2014年4月1日ですから、スケジュール的には来年夏の要望で間に合います。ただ、軽減措置の内容をアナウンスしなせんと、駆け込み需要が始まってしまう可能性がありますので、その点を十分留意して今、検討しているところでございます。

【事務局】 まず消費税の関係については、この負担の話で、〇〇委員からのお話も関連をするわけですがけれども、諸外国では住宅については、特に一次取得者対策という格好で、消費税についても軽減税率を課す、あるいはゼロ税率にするというところが多々ございます。特に一次取得者対策では中古については減免対象にしている国が大変多いんですけれども、今回は複数税率はとらないということになっております。その意味は今、事務局からもご説明したように、じゃあ、それに対応して、どういう減税措置を講ずるのかというのは大変やり方が難しくなっております。

問題の立て方は多分2つあって、住宅取得者に対して非常に負担が重いから軽くするという議論の立て方と、それから住宅のように非常に長期間にわたって使用する財について、取得時に一度に価格分について一律の税をかけるということになると、それが重過ぎるので税のかけ方を工夫するというアプローチと、恐らく2つあるんだと思います。

これまでの消費税の導入、それから5%にしたときには前のほうのアプローチだったわけですが、今回は私ども、後のほうのアプローチも含めて考えないといかないのではないかと。

とりわけ、今回は当面10%ということですが、既に国会等の議論も出ておりますけれども、10で済むのかという話も当然出てきますから、一度に課税することの問題点ということを議論しなければいけないと思っております。先ほど、この資料の8ページの(2)

で、影響を平準化するというのが、8ページの四角のところ、第3章、1の(2)の2行目の真ん中のところにありますが、一時の税負担の増加による影響を平準化及び緩和するというので、単なる緩和ではなくて平準化という言葉を入れたのは、そういう趣旨で、そちらのほうも含めて検討しなきゃいかんということでやっておるということでもあります。

それから、震災対応については〇〇からご説明をしました。自治体の数がすごく多いのと、それから阪神淡路と比べると、自治体の規模も大分違うというので、執行状況は大変、残念ながら低いのが現状ではないかと思っています。

こういう危機的な状況のときに、地方分権とあまり割り切る言い方はよくないんですが、地方公共団体が手が回らないところについて、国側がどうやるべきなのかというあたりは多分、住宅の問題だけではなくて、整理して考えないと。これは地方に全部任せていますと、もともと過疎化の進んでいたところですから、どんどん、どんどん人口の流出が加速して、実際に手がつくころには、もう住む人も、思ったよりずっと少ないということになりかねないかと思っています。そこは大きな、これからの勉強課題なんじゃないかなと思っています。

それからもう1点、これは余談ですが、先ほど震災のところでありましたように、岩手県が仮設住宅に住んでいる人の特性の調査をやりますと、大変おもしろいのは、阪神淡路のときには、もともと従前持ち家だった人は4分の1ぐらいで、ほとんどは賃貸に住んでいた人が被災して仮設に入る。ところが、今回は9割近くの人が持ち家に住んでいた人が被災して、今度は仮設に入っている。そうすると、この後の住宅の供給についても当然、借家に本当に入るのかどうかというあたりも含めて、かなり差が出てくるんじゃないかと思っています。

もう1つ、ついでに余談を言いますと、仮設住宅は狭いとか、音が聞こえてうるさいと。阪神淡路のときは、実は、あまり出なかったんですが、多分、阪神淡路は、もともと共同住宅でアパート暮らしをしていた人が、今申したように、大変多かったんですね。隣家の音なんて、あまり、当たり前だと思っていたんじゃないかなという気もします。恐らく持ち家で離れたところに住んでいると、音なんか聞こえるはずがないと、そういうご不満もあったのかなという気がいたしております。

実は、地域の実情によって打つ対策は随分違うというような印象を持っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、そろそろ次の議事に入りたいと思います。「将来に向けての住宅政策の方向性

について」でございます。

それでは、資料の説明をお願いいたします。

【事務局】 資料5でございます。冒頭の〇〇からのご挨拶にもございましたとおり、委員の先生方にご賛同いただければということではございますが、幾つかのテーマを選んで自由討議をしていただいております。正式な審議をして何らかの結論を出すということではございませんで、懇談会といったようなイメージでございます。

その自由討議に際しましては、その各回におきまして、まず事務局でできる限り資料を準備してご説明することとしたいと考えております。

その準備のためということもございまして、あらかじめテーマをご選定いただければと考えております。本日は、そのためにご意見をいただきたいと考えております。

この資料では大きく3つに分けて、合計12のテーマを挙げてみたところでございます。これが事務局なりに考えてみた、いわば例示という程度のもとお考えいただければと思います。

1枚お開けいただきますと、ちょっと時間もございませんので駆け足で参りますが、まず最初に大きな1つ目で、これからの住まいと暮らし方ということで、テーマ案としては、1ページ目のところに、①として、既存施策や事業の費用対効果分析を行い、必要性を見直していくということが書いてございます。これは、もちろん、すべてのテーマと申しますか、すべての施策を通じて必要なことございまして、別に、この住まいとか暮らし方に限った話ではございませんが、常に重要なものということで、便宜上トップに掲げさせていただきます。

2つ目には、住生活についてのサービスでございます。住まいや暮らし方を支えるサービス、それについての普及・育成をどう考えるか。

3つ目には、住まいのあり方と関連して、どのようなまちづくりを目指すべきか。例えば、これは実は私どもの大臣が非常によくおっしゃっておるんですが、医職住が近接したまちづくりといったようなもの考えるべきではないか。

4つ目には、今後、どのような層の居住について検討が必要かと。高齢者は当然、今までもいろいろな施策の対象になってございますが、更に子育て世帯、障害者世帯、外国人、ニート、それぞれあるかなということでございます。

その次の2ページ目からは、関連するデータ等を掲げております。ずっとはしよりながら参りますが、2ページ目は、待機児童数が近年ふえていて、子育て環境が悪化している

というようなデータでございます。

3 ページ目は、基礎的な経済のデータでございますが、経済の状況、それから労働力人口の状況で、大きな新規の投資余力が今後あるとは言いがたい状況でございます。

4 つ目には、高齢者あるいは子育て世帯の状況でございます。高齢者がどんどん増えていく一方、子供は減っていくということでございます。

右下に書いてあります、ちょっと小さなグラフでございますが、夫婦と子供のいる世帯におきます妻の有業率は近年増加をしているということでございます。

5 ページ目は、障害者世帯の状況でございます。公営住宅で障害者世帯向けとして管理をしておりますのは2万5,000戸でございます。障害者世帯全体につきましては、東京都・大阪府で持ち家が半数を占めておりまして、民賃が17%程度でございます。

6 ページ目は外国人の状況でございます。リーマンで、ちょっと頭打ちにはなっておりますが、非常に増えてございまして、更に半分近くの方が民営の借家に住んでおられるということでございます。

7 ページ目は、これも今まで話題に出ておりましたが、サービス付き高齢者向け住宅でございます。昨年、法律をつくりまして、厚生労働省と一緒に始めた制度でございまして、真ん中のところに数字が書いてございますが、登録件数532件、登録戸数で1万8,000余ということで、非常に増えておる状況でございます。

それから、8 ページ目は、最近よく話題になるものといたしまして、ルームシェア、あるいはハウスシェアの例でございますけれども、都市再生機構がやっております例を1つ掲げてございます。

それから、その次のページは、これからの住まいと暮らし方ということで、町並みですとか周辺環境についての意識についてのデータでございます。左下、景観についての意識でございますが、アメリカに比べると、「住宅の価値に非常に大きく影響する」と思われる方はアメリカほど多くはございませんが、それでも、「やや影響する」といったあたりまで含めると、日本でも、かなりの方が重要と考えておられるというようなことでございます。

それから、10 ページ目からが大きな2番でございます。住宅ストックの有効活用でございます。5 番目に書いてございますのは、5,000 万戸ほど現在あります住宅ストックにつきまして、どう質を向上させていくか。新規に比べると当然いろいろ手だてが限られるわけございまして、そこについての議論でございます。

2 つ目は、空き家についての問題でございます。昨今、豪雪地帯などで空き家が壊れて

危険だというような報道も相次いだところでございますけれども、これらについての問題。

それから、その次はニュータウンの再生の関係でございます。空き家ですとか、あるいはマンションといった既存の住宅を活用して、再生につなげられないか。

それから最後には、高齢者の住み替え。ご高齢でひとり、あるいは夫婦だけの高齢者世帯で、かなり広い住宅に住んでおられる方が相当数いらっしゃるわけですが、こうした方々の住み替えというものを、もっとやりやすくできないかということでございます。

11ページ目から非常に基礎的なデータを並べておりますが、11ページ目は長期的な人口の推移でございます。ご覧のとおり、極めて急激な減少が今後予測されるところでございます。

12ページ目は、非常に単純に住宅のストック数と総世帯数を並べたものでございます。その差が、直近のデータですと799万戸ほどあるということでございます。

13ページ目はリフォームの投資でございます。この黄色の折れ線グラフは、住宅投資に占めますリフォーム投資の割合の推移でございます。近年上がっておりますが、大体ずっと右肩上がりの傾向ではございますが、これは、どちらかという、リフォームの投資が上がっているというよりは全体の分母がちょっと下がっているという傾向でございます。

それから、14ページ目は空き家の現状でございます。左側のグラフ、緑色で示しておりますのが別荘などございまして、それから青のところは賃貸あるいは売却用の住宅でございます。これらはだれが管理しているかというのは通常はつきりしておるわけでございますが、その他というのが、このピンク色のところでございます。これが、この10年ほど非常に多くなっているということでございまして、問題だと言われている空き家の多くは、この中に含まれるのかなと考えてございます。それを右側で種類別で内訳を示してございますが、その他の住宅の中で、一戸建ての木造が大半を占めるということでございます。

15ページ目は、その有効活用、住宅の質、バリアフリー化、あるいは省エネ化の状況でございますけれども、民間の賃貸住宅が、やはり、こうした整備が遅れているという状況でございます。

右側のグラフは、耐震性のグラフでございます。耐震性の問題のあるものが、まだ相当数あるということでございます。

その次は、マンションストックの現状でございます。左側のグラフ、例えば、この黄色で示してあるところが築50年超のものでございますが、現在、約1万戸ほどでございます。

すが、20年後には106万戸にまで増えるということをごさいます、それから古いものについては、やはり質の劣るものが多いということが右側に示してごさいます。

17ページは、これはご紹介でごさいます。今回、このテーマ案の中にマンションの関係をあまり入れてごさいませんが、実は私どもで現在、このマンションの管理規則のあり方ですとか、あるいは右側の既存共同住宅ストックの再生の関係でごさいますとか、こういうことにつきまして、専門の先生方にお集まりをいただいて、かなり専門的、技術的な検討を現在行っているところでごさいます、こういう関係もごさいます、マンションに関するテーマはあまり入れていないところでごさいます。

それから18ページ目は、これはまちづくりのイメージでごさいますが、公的な団地について、一定の住宅についてはリニューアルをしたり、建て替えをしたり、あるいは子育て施設、高齢者施設を入れるなどして、持続可能なまちづくりに取り組むというイメージ図でごさいます。

19ページ目は、高齢者等の住み替えの事業でごさいます。これは住生活基本計画のご審議のときにちょっと話題になっていたものを、ご参考までにつけてごさいます。

それから20ページ目も、これもご参考でごさいますが、ストックの有効活用については、中古住宅の流通ですとか、あるいはリフォームということは非常に重要でごさいますが、実は、これにつきまして、トータルプランを現在つくっておまして、まだ決定には至っておりませんが、大体案ができてきたということでごさいます、これも、それぞれの分野のご専門の方々にお集まりをいただいて議論をし、トータルプランを今つくっておるということでごさいます。こういうこともごさいます、テーマ案の中では、あまり流通ですとかリフォームということを大きくは取り上げていないところでごさいます。

それから、大きな3つ目の柱が民間賃貸住宅のあり方でごさいます。テーマ案の最初が、民間賃貸住宅の位置づけということでごさいます、よく一般の方々でも持ち家か賃貸かというようなことを議論になることもごさいますけれども、賃貸住宅の政策は、今まで、ややもすると、ちょっと手薄だったというようなご指摘もあるわけでごさいます、今後どのように考えるか。特に住宅セーフティネットについて、これは公的な賃貸住宅が主として担ってきたわけでごさいますけれども、民間賃貸住宅をもっと活用できないかといったようなこともあるのではないかとごさいます。

2つ目には、賃貸住宅は一般的には質がちょっと劣るものが多いと言われておりますし、それからトラブルが多いというようなこともと言われておりますが、これに対する方策につ

いてでございます。

3つ目には、最初のころにありましたテーマとちょっと重なりますが、賃貸住宅についてのサービス。

それから4つ目には、先ほどシェアハウスの話、ちょっと出てまいりましたが、そうした多様な居住ニーズが出てくるときに、賃貸住宅のあり方をどう考えるべきかということでございます。

22ページ目は、持ち家と賃貸住宅に色を分けまして、戦後ずっと着工戸数の推移を見たものでございます。いろいろなものが読み取られますが、例えば賃貸住宅の戸数は、かなり景気の影響を受けているというようなことが見てとれるかと思えます。

23ページ目は、これも基礎的なデータでございます。左上のところには持ち家と賃貸、借家で、ストックベースで分けておりますけれども、昭和30年代のほうが、むしろ持ち家の割合が高く、その後、ちょっと下がって、概ね横ばいとなっております。国際比較では、フランス、ドイツよりは持ち家率、少し高いですが、イギリス、アメリカよりはちょっと低いというような感じでございます。

それから、24ページ目は、賃貸住宅に関わる主体、いろいろなプレーヤーといいますが、を挙げてございます。左上にサブリースの場合と書いてございますが、これは通常の賃貸に比べれば1人プレーヤーが多いものですから、一番多い例ということで挙げただけでございますけれども、こうした、いろいろなプレーヤーが関わるということで、それだけ、いろいろなサービスも必要になりますし、場合によってはトラブルにもなりやすいということかと思えます。

25ページ目は、賃貸住宅の質でございます。これはストックベースでございますけれども、やはり、持ち家に比べると、バリアフリー、省エネなど、質が低いというデータでございます。

26ページ目は不満でございます。大体全体的に、持ち家に比べると賃貸住宅のほうが不満が多いというデータ。

それから、最後のページは相談の件数でございますけれども、賃貸アパート・マンションについての相談件数、大体増加傾向にあるということを示してございます。

駆け足でございましたが、以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいまの事務局からの説明を参考としながら、自由討議のテーマについてご意見があ

ったらお願いします。別に、これに全く関係ないというか、むしろ書いていないことを、沢山言っていた方がいいのかもしれませんが。では、済みませんが、よろしく願います。もちろん、ご質問でも構いません。いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 この資料をいただく前から、この空き家の問題は本腰を入れてやらないと、もうもたないなという危機感を持っています。空き家といっても、先ほどご紹介でありましたように、いろいろなパターンがあります。たまたま人が住んでいないだけで、うまくリフォームなどをして有効活用すれば十分住めるというレベルのものもあれば、本当に壊さないと、周りが非常に迷惑をするという、いろいろなレベルがありかなり対策も違うと思うんです。

特に今回の豪雪で非常に問題になったのは、まさに老朽化して壊さなければいけないものが壊せないということです。都内でも、そういう住宅なんかが増えているわけです。

ただ、いろいろな権利関係の問題や費用負担力などがあって、条例をつくっても、なかなか実際には壊せないということです。市町村が条例で対応できるレベルでない問題も沢山あるという話なので、これは国にやっていただかないとできないと思います。

そういった危険な住宅をどう認定して、どういう法的措置をしながら、きちんと畳んでいくかということを、具体的な作業が市町村でできるように細かい議論を詰めていただくことをお願いしたいと思います。

豪雪地帯のニュースも拝見していて非常に思いましたのは、一部の地域では、雪おろしが大変で、山間の十何軒しかない世帯のところは除雪ができない、孤立してしまうということです。一部の地域では、雪の間、高齢者の方が住まわれる仮の住宅を町中に用意して、希望があれば、そちらに住んでいただくというようなこともやっているようです。全体としてスプロールをせばめる効果もあります。単に人がいるから除雪をするというのではなく、その方にとって一番いい住まい方は何だろうということから根本的に考えた政策をとっていらっしゃることが、すごく共感を呼びました。

また最近では、空き家を有効活用して、町中の都心においても共同者、高齢者の共同住宅を建てるというプランニングは沢山出ています。ぜひ、空き家の問題を解決して、よりいい、質のよいストックをつくっていくことと、あわせて既存不適格の問題もきちんと検討する必要があるかなと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

ちょっと今のに関連して言うと、もう1つ、空き家の中でも、見えない空き家というん

ですかね。実際には、例えばひとり住まいなんだけど、その方は、もう施設に入っちゃって、もしかしたら帰ってくるかもしれないというので空けているんだけど、実際には、ほとんど帰ってこないみたいなことって結構起きていると思うんですが、そういう見えない空き家を、そのまま放置するのか、もうちょっとうまく回っていくようにするのかとか、そういったことも空き家の問題の1つとしてあるのかなと思いました。一応、ちょっとつけ加えさせていただきます。

どうぞ。

【委員】 賃貸系の話です。先ほどの資料のところに、新築の着工時の賃貸系はこのぐらいです、という資料もあったんですが、これはあくまでも新築時の話です。新築時において、質が悪いことを是正するというを検討する際には資料として有効だと思いますが、住み替え支援や見えない空き家の話をしたときには、こういうレベルの資料では対応ができないと思います。

常日頃思っているのは、税関係の固定資産税関係のデータをもう少し、いろいろな法的な問題もクリアしながら活用できないのかと考えております。非常に難しいというのはわかっていますが活用していただくことによって、本当にどうしようもなくなってからわかるということではなく、早目早目に対応ができると思います。

高齢者の住み替え支援です。高齢の方というのは、本当に動けなくなってから、おひとりになってから引っ越しなさいといっても無理です。今、大量の団塊世代の方がリタイアされていて、定年あたりの時期が多分、一番動きやすい時期だと思います。少し早目に住み替えを考えていただけるような政策、あるいは情報提供をうまくしていただくほうが、スムーズに住み替えられると考えています。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかに何かありますでしょうか。どうぞ。

【委員】 私も幾つかご提案したいものがあるんですが、もともと前回の研究会、分科会のときも、まあまあ検討はしてきていると思います。だから、全く未着手で新しく何か検討していくというよりも、住宅政策に係る総合的な立場で、全体を見渡しながら、更に具体的な政策に向けてどんなことをやっていったらいいかという観点が重要じゃないかと個人的には思っています。

先ほどから空き家の話が出てきて、これは私も全く同感です。今回のご提示の資料によりますと、11ページで長期的にこれだけ人口が減るという予測が出ていまして、大体、確か2050年になると人口の4割ぐらいが単身世帯になって、その単身世帯の半分が高

齡世帯になります。頑張れば1,000万人ぐらいは変わるんだけど、大勢としては、そう減っていくという話になっていて、これが、一番大きい影響を受けるのは住宅だと思います。こういうような状況の中で、どうやって必要な住宅ストックを守って、しかも質的に更新させていくのか。

短期、中期での見通しはつくっていると思いますが、40年、50年といった長期間にわたって将来を見据えて、人口減の中で、どうやったら住環境全体を維持、向上させていけるのか。全体の見取り図に当たるようなものを示すことができないのかと考えています。

このことを実現手法で考えますと、市場取引だけでどこまで可能か。プラス住宅政策をうまく使っていくことによってどこまでできる話なのか。もしくは、エリアを限定したり何かして、都市政策的要素を入れていかないと、住宅ストックを良好に維持できないのか。これらの結論如何によって、全体的な住宅政策の打ちだし方というのは、変わってくると思います。

これを、もう少し半世紀、場合によっては100年住宅もあるぐらいですから、100年間ぐらいの減価償却まで考えて何か考えられないのかというのが1点です。

それから2点目は、前回の研究会のときから私の頭の中に課題として持っていて、うまく消化できないことです。今後、中古住宅市場をより充実させていって、基本的には持ち家を売り買いするという形でライフステージにわたる住環境を整備していくのか。それとも賃貸住宅をうまく活用して、ライフステージに合わせた住環境を整えていくのか。この2つの戦略は、結構、対照的な方向だと思います。

両方、充実させられたらいいと思いますが、住宅市場自体も縮んでいきます。もしかすると、日本の住宅市場の特性を考えて、この2つの戦略のどちらかに重きを置くなり、どちらかを政策的に充実させるなりといった仕分けが、必要になる可能性があると思っています。

これに関連して、特に中古住宅市場における家屋資産評価の問題もあります。現在の家屋資産評価のやり方は、これからもこのままでよいのか。問題があるのは手法自体ではなく、あくまでも運用の仕方なのか。

これらの点も含めて、中古住宅市場と賃貸住宅市場という2つのすみ分けと、今後のあり方をもう少し長期で考えられないのかというのが2点目になります。

それから3点目です。これは今でも、ほかのところで努力されていると思いますし、前回の分科会のときでも話題になったことです。今の2番目の話の延長線上で、リバースモ

ーゲージの話とか、それから住み替え支援の話があり、いままでも努力はされてきました。しかし、いずれにしても、思ったほど使われていません。

リバースモーゲージの現行の欠陥を改良して、これを伸ばしていくという路線と、J T I みたいところで住み替え支援をやって、それを普及させる路線。この二つは異なる特性があり、どちらかを軸とするかによって、結果は随分変わってくると思います。

これを住宅政策全体で考えた場合に、将来にわたって、この2つの手法を、どのような比重で考え、どういう棲み分けを考えるのか。あくまでも、この2つで政策的にはどっちも伸ばしていったら、最後に消費者に判断してもらおうのか。こういうことを検討できないのかというのが3番目です。

それから4番目は、今日もお話がありましたサービス付き高齢者住宅の件です。これは限定的ながらもサービスを始めることによって、現段階ではいい評価を得ているのもとも思います。

これをすぐに見直せというわけではないのですが、もともと、土台には大きな課題があると思います。これは厚生労働省がケアハウスをつくったときも言われたことですが、ケアハウスに移っても、自立困難になり、手厚いケアが必要な状態となると、ケアハウスを出なければならなくなる。それでは、ケアハウスではなくケアレスハウスじゃないかと批判されたことがありました。このケアハウスと同じ問題が、サービス付き高齢者住宅にも基本的にはあるんだと思います。

本来からすると、一度住んだ住宅に、ある程度自立困難になっても住み続けられれば住みたいと考えている人が多いと思います。ついては、ここの部分については、厚生労働省の予算なんかも含めて、何か新しいシステムをつくれなさいかと思います。

せっかく、うまい感じで両省協調が進んでおり、よりトータルな住環境の整備という観点から、両省の垣根を越える将来的な検討ができないものかというのが4番目の観点になります。

それから最後です。5番目の観点としては、団地再生ですとか、大きなタワーマンションを建てた場合に出てくるエリアマネジメントの問題です。最近、日本でも言われはじめています。エリアマネジメントについては、住宅局でも、検討していると聞いています。しかし、どうも、このエリアマネジメントという概念は、今までの日本の土俵には乗っていない外国概念です。これは自治制度なのか、自治会やコミュニティの話なのか。運用実態の話なのか、それとも政策制度に落とし込んで考えていかなきゃだめな話なのか。概念設定

としてもものになるのか、ならないか。微妙な線だと思います。

期待を込めていろいろ言っているんですが、現在までの実態はなかなか厳しいというのも事実です。エリアマネジメントという話が、住宅政策、特に地域単位で住宅を考えるときに、キー概念として伸ばしていけるものなのかどうなのか。このことについて、住宅政策全体の観点で何か言えないのかというのが私自身の興味点の一つです。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。では、何か。

【委員】 2つほど気になっている点がありまして、1つは最後のほうのお話というか、ケアレス何とかという話もありましたけれども、私、たまたま、親の介護中で、在宅介護の限界までやっているという状況ですが、病院なのか、介護付きの老人ホームなのかと判断はかなり微妙で、非常に難しいですね。もう在宅では無理という限界でも、どこか体の疾患がないと病院では受け入れてくれない。でも、その状態で介護付き老人ホームが受けしてくれるかという、それもまた難しいという状態があります。

それでも都会で生活していると、医療のバックアップ体制がある。例えば、在宅でもお医者さんが来てくれて診てくださったりというのは、東京みたいな都心だとできるのですが、地方では医者不足なので、お医者さんが、巡回で回ってくれるということは望めないとお聞きします。

医療の面でいうと、それもまた、やはり地域性、地域差があって、東京の場合、逆に医者が沢山いて、在宅でもケアできるようなことが大分進んできている。それが高齢者の住まい方にも医療の面とのセットで、地方と都心部では違っているので、そのあたりも個別の話が必要だろうなと思っています。

もう1つは、低炭素の話で、国土交通大臣や環境大臣、経済産業大臣が、3つの省庁が協力されているということで良いと思います。また、働く女性が増えてきて、保育の問題で、厚生労働省と文部科学省が幼保一貫をどうするかと、話をしているんですね。

私は住宅政策にとって大変重要なのは、教育の問題とすり合わせる事だと思います。文部科学省では学校耐震化と適正規模による統廃合を促進しています。基本的に公共の学校は設置者責任ですから、各首長が学校耐震に対して責任を持つということ。更に、学校は補助金の額も大きく、いまだに国の指導が強い。

そうすると、どういう影響が出るかという、子供を育てる時期にどこに住むかということが強い力になる。地方では統廃合することによって、小さな小学校が廃校になって、比較的利便性のいいところに人々が集まってきますよね。そうすると当然、特に小・中学

校の場合は、なるべく近くに住みたいので、おじいちゃん、おばあちゃんだけが山のほうに残って、子ども達世帯は、学校に通いやすいところに徐々に集まってきている現象がある。その人たちは、ハウスメーカーの断熱性能も高い、カタログタイプの住宅に住んでいて、地域性の強い建築は姿を消すことが、どこの地方に行っても起きています。

そうすると、どう人を集めて住む住居の環境をつくるかということと学校区が密接な関係を持つ。

いわゆる近隣住区という考え方で、沢山の団地ができて、500メートル圏域に1校の小学校ができ、沢山住宅をつくってきた。そういう方針で広がってきた団地が崩れてきている。だから、改めてもう一度、学校区と住宅の圏域というものの新しいあり方が問われるべき時代に来たのかなと思っています。住宅局だから住宅のことだけじゃなくて、学校圏域の話とあわせて考えることが、もう1つ視点として私は必要なんじゃないかなと思っています。

【分科会長】 ありがとうございました。

では、私も何点か。1つは、先ほど統計みたいな話がありましたけれども、住宅統計って、実は意外に充実していないというか、もうちょっと欲しいなという部分もあると思います。特に、実は空き家の問題は、統計の不足というのが結構大きいのかな。家は何も話をしてくれないわけですね。住んでいると人は話をしてくれるんですけども。そのときに、話をしてくれるかわりに調べることができるのは、実は登記だとかそういうものなんですけど、それと、なかなか住宅統計とがリンクしていないというのがあります。

今後の、特に国土政策を考えると、もうちょっと登記情報をうまく使って少し統計に落としていくような、そういうことも考えなきゃいけないんじゃないか。それは国土交通省だけでできないのはわかって言っているんですけども。

だけど、一方で、やはり、かなり重要な情報ソースであることは確かだし、国政をやっていくという意味では非常に重要なというか、特に効率的に情報をとれるソースになりますので、ぜひ、それを考えるというのも。住宅統計という形で、あるいは住宅・土地統計という形で少しご議論いただいてもいいかなという感じはしました。

それから、いろいろな問題が、住宅単体の政策として行っているんだけど、実は立地の問題が非常に左右するというのが結構多いと思うんですね。例えば、先ほどの長期優良の話だって私はそうだと思うんですが。そうしますと、やっぱり住宅政策において、立地条件を考えた住宅政策というジャンルというんですかね。これは既に、ある意味で、もちろ

ん、やっているんですけども、それをもうちょっと明示的にやっていくための方策を考えるなんていうのもあってもいいのかなという感じがいたしました。

それから、やっぱり流動化というのを考えたときに、流動化にはいろいろなやり方がある、仕組みとして流動化する。例えば、URの分譲住宅に住んだ人は、URの分譲住宅に住めるという権利だけ買ったんだと。どこに住むかは、もちろん、今住んでいるところは、まず住んでいるわけですけども、どこか引っ越したかったら、空き家があれば、そっちへ移れるみたいな、そういう仕組みだけでやっていくような方法というのもありますね。それは実際、部分的には、例えばハーベストがそうなのかな。何かそういうレクリエーション的な住宅については一部やられているようですけれども、それを実際の住宅にするというのもあると思います。

もう1つはお金で住ませるということで、取得して、また売るというのをやりやすくすれば、もちろん流動化するわけですけども、そういった、単に金融だけで考えるとかというのじゃなくて、もうちょっとセットで考えたときに、その流動化策はどうあるべきかは考えるというのもあるかもしれない。

そういう意味でいくと、実は住宅というのいろいろな仕組みってあって、先ほどシェアハウスってありましたけれども、場合によっては時間的にシェアするような、空間をシェアするようなこともあり得ると思うんですね。例えば日中はオフィスで、朝晩は住宅になっている。全部がということはあり得ないでしょうけれども、例えば家のうちの半分の空間は、実は、そういうふうに入れかわっていくようなことだってあり得るわけですけども。

実は、そういうことを、うちの研究室で考えている人がいるんですけども、結構いろいろな法制度がすべてぶつかってくるんですね。税制が対応していないとか、建築基準法が対応していないとかですね。こんなのも、もしかしたら、将来的な住まい方ということを考える上では、ちょっと示唆的なのかなと思って。喫緊に何かすごい大きなニーズがあるというわけではないんですけども、考えてみても面白いかなという感じがいたしました。

あと最後に、これもなかなか難しい問題なんです。住宅政策の範囲というのは、やっぱり、かなり広がってきたと思うんですが、その範囲を考えるというののもあっていいかな。もちろん、広くすると、ほかの省庁に関わるのはわかっているんですけども、それは何かうまくやっていきながら、やっぱり生活という意味での範囲を広げていくような仕組み

を少し考えるというのもあっていいかなと思います。

どれも何か具体的なテーマというわけじゃないんですけども、少し別な観点から、ちょっと述べさせていただきます。

一応、一わたり。では、どうぞ。

【委員】 ○○委員のお話をお伺いしていて、以前から思っていたことがあります。フリートキングでいいということなので、1つお話しさせていただきます。住宅、不動産に関する教育をもう少し考えたほうがいいと思います。

日本は、資産運用とかに関して、学校教育で全く教えていない。大学生でもよく知りません。住宅ローンがいかに大変かというのを知っていながら、自分が住んでいる住宅に関する関心が全くないです。そういう方たちが実際、自分で住宅を買おうとすると、よくわからないからネットを調べて、何か近くを買ってしまいトラブルに巻き込まれる。そういう悪循環があります。もっと早い段階で、不動産の買い方、住まい方にいろいろなものがあるんだよと、適切な情報は、こういうところにあるんだということを、ちゃんとわかっていれば、それほど右往左往しなくて済むし、だまされることも少なくなると思います。

住宅は個人のもので、OWNリスクが大原則であるにもかかわらず、そのリスクについて全く教わっていないという悲惨な状態が根本的にあると思っています。これは住宅政策とは関係ないと思いますが、そういう視点で、教育を通じて、早い段階から住宅、不動産に関する知識を啓蒙していくということも、ぜひ長期に考えていただきたいと思います。

【分科会長】 そのあたりは○○委員がかなりご専門ですので。ある意味では、ホームエコノミクスと言うぐらいですから、そのぐらいやってもいいかもしれません。ありがとうございます。

一わたり、大体回りましたが、よろしいでしょうか。

それでは、本日いろいろなご意見出ましたので、それを整理した上で、後日、スケジュールとあわせて事務局から連絡をさせていただきたいと思います。

それでは、以上をもちまして本日の予定された議事はすべて終了いたしました。本日の議事以外で何かありますでしょうか。よろしいですか。

それでは、事務局から連絡事項等あればお願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。いつものように議事録についてご確認をいただきたいと思いますので、また後日、送らせていただきます。

それから今、分科会長からご指示のありましたとおり、今日のご意見を少し整理をいたしまして、分科会長とご相談をさせていただいて、テーマについて、また送らせていただきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 それでは、どうもありがとうございました。以上をもちまして、本日の住宅宅地分科会を終了させていただきます。

【事務局】 どうもありがとうございました。

— 了 —