

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第9回）・基本制度部会（第9回）

日 時 平成17年9月12日（月）

14:00～16:06

場 所 国土交通省11階特別会議室

（議 事 録）

【事務局】 お待たせしました。まだ、お見えでない委員がいらっしゃるようですが、定刻となりましたので、ただ今から第9回住宅宅地分科会及び第9回基本制度部会の合同会議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、誠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。どうぞよろしく願います。

まず、本日御出席いただきました委員の皆様方の数は、住宅宅地分科会9名、基本制度部会9名でありまして、共に総数の3分の1以上に達しておりますので、住宅宅地分科会及び基本制度部会共に成立しておりますことを御報告申し上げます。

次に、本年2月27日付けで、新たに住宅宅地分科会の委員に就任されました方を御紹介申し上げます。

〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしく願います。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。

【事務局】 次に、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。お手元の配布資料一覧を御覧いただきたいと存じます。

最初に、答申案関係でございます。

資料1、答申案の概要、A3版。

資料2、答申案の概要の要旨。

資料3、答申案。

資料4が、答申案の参考資料でございます。

それから、報告事項関係で、資料5、平成18年度住宅局の予算の概算要求概要。

資料6は、同じく土地・水資源局関係でございます。

資料7が、平成18年度国土交通省税制改正要望事項の資料となっております。

参考資料としまして、1から4まで、所要の資料を付けさせていただいております。

資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

ここで、皆様方をお願い申し上げます。

御発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをONにいただき、御発言の終了後はスイッチをOFFにさせていただきますようお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては、〇〇委員にお願いしたいと思います。 〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【委員】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

昨年9月29日に、国土交通大臣から社会資本整備審議会会長に対して、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」との諮問をいただき、審議会長から当分科会に付託されました。

その諮問事項を審議するため、当分科会に基本制度部会を設置し、議論を行ってきたところでございます。

この度、部会報告が取りまとめられましたので、私から御報告させていただきます。

昨年10月から、二つの制度的課題について検討を行ってまいりました。

第1に、住宅金融公庫に代わる独立行政法人の設置に伴う市場重視型の新たな住宅金融システムのあり方。

第2に、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅ストックの有効活用等による住宅セーフティネットの機能向上という二つの課題についての検討です。12月6日に、住宅宅地分科会・基本制度部会合同会議において、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に関する中間とりまとめ」を行いました。

本年2月からは、住宅建設計画法の枠組みに代わる新たな制度的枠組みのあり方を中心に検討を進めるとともに、本年4月に「公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会」を設け、公的賃貸住宅のあり方について集中的、専門的な検討を実施いたしました。

計8回の基本制度部会、計4回の小委員会の検討結果を踏まえて、去る6月29日には、基本制度部会報告案を取りまとめました。

今回、7月7日から8月12日まで実施した報告案についてのパブリック・コメントに寄せられた意見を踏まえ、必要な修正を行ったものを報告させていただきます。

なお、基本制度部会の内容については、本日御審議いただく答申案にすべて反映されているため、報告内容の説明は割愛させていただきます。

答申案については、これより事務局から説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは〇〇でございますが、答申案の内容につきまして御説明させていただきます。

お手元にA3版の資料1というのがございますけれども、これは基本制度部会報告を基に作成しました答申案全体の枠組みでございます。全体の構成は三つの部分に分かれておりまして、上段では従来の住宅政策の枠組みが果たしてきた役割と、その枠組みが歴史的転換点にあることを示すとともに、豊かで魅力ある住生活の実現を追求するための課題を7点ほど挙げております。

また、中段では、住宅政策に関する基本法制とこれに基づく新たな計画体系のイメージを示しており、住宅政策の基本理念の確立や各主体の役割の明確化とともに、国や地方公共団体の策定する長期計画のあり方について触れております。

一番下の新たな制度的枠組みの下での政策転換のところでは、6つの基本的な視点と4つの重点的政策分野を示しております。

全体の構成はこのようなものですが、引き続き資料3の答申案本文についてポイントを絞って御説明させていただきたいと思っております。

なお、答申案の基になります部会報告につきましては、先程〇〇委員から御報告いただきましたように、約1か月にわたりパブリック・コメントを募集した結果、80の個人、団体から幅広い意見が寄せられ、部会の委員の皆様にお諮りした上で、一部について報告書に反映させていただきました。

パブリック・コメントに応募されました主な意見とそれに対する部会の考え方につきましては、参考資料にまとめさせていただいております。

それでは、資料3、答申案2枚おめくりいただいて1ページを御覧ください。

「はじめに」の前段部分では、昨年9月に、国土交通大臣から本審議会に対して諮問された背景と審議の経緯を紹介し、下段では本報告の内容として、住宅建設計画法の枠組みに代わる新たな制度的な枠組みのあり方と、その下で重点的に展開すべき施策の方向性を示しております。

2ページからが本文になります。

最初の「制度的枠組みの見直しの必要性」では、まず枠組みの変遷について紹介しております。

(1) 「新規・大量供給のための制度的枠組みの確立した時代」のところでは、公庫融資、公営住宅、公団住宅という住宅政策の三本柱が確立した流れとトップダウン型の計画体系である住宅建設計画法の枠組みが必要になった経緯を紹介しております。

(2) 「量の確保から質の向上へと移行した時代」では、昭和48年にすべての都道府

県で住宅数が世帯数を上回り、五箇年計画の目標にも、ストックの質の向上や良好な住環境の確保にかかわるものが取り上げられてきたことを紹介しています。

4 ページ、(3)「市場重視・ストック重視の時代」では、国民が住宅に求める居住ニーズも多様化・高度化する中で、市場機能の活用と既存ストックの有効活用に向けた制度の充実が図られてきたことを指摘しています。

こうした中で、住建法（住宅建設計画法）の枠組みにつきましては、公的資金住宅の計画的・安定的な供給に役割を果たすとともに、国民ニーズの政策への反映、マスタープラン、民間事業者等の取組みを促す機能など、居住水準の向上に大きな役割を果たしてきたと評価しております。

次の2. では、住宅政策の制度的枠組みが歴史的転換点にあることを4点から取り上げています。

1 点目は、人口・世帯減少社会の到来です。世帯数のピークは、平成27年と予想されており、今後は新規の住宅需要の拡大が望みがたい中で、右肩上がりの住宅需要を前提とした住宅政策の枠組みは、抜本的な見直しを迫られているということです。

6 ページで、2 点目は特殊法人改革の進展です。平成16年に都市再生機構が発足し、住宅金融公庫も平成19年4月に廃止され独立行政法人に移行するなど、「民間でできることは民間で」という大きな流れがございます。

3 点目は、地域の主体性の発揮に向けた改革です。今年度から、地域住宅交付金が創設されるなど、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅について、地域の主体的判断によるきめ細かな政策展開を可能とする改革が求められており、この点でも住建法に基づくトップダウン型の計画体系は根本から見直しが求められております。

4 点目は、公共事業長期計画の見直しとの関連です。社会資本整備重点計画法に基づき、事業量ではなく事業効果を国民に分かりやすく提示するアウトカム目標が求められおり、住宅についても同様の考え方で見直しを図る必要があるということでございます。

続いて3. 「住生活をめぐる諸課題への対応」の部分では、豊かで魅力ある住生活を実現するための課題を7つ挙げております。

一つ目は、大規模地震等に備えた安全・安心の実現です。住宅の耐震化、密集市街地の解消といった防災とともに、8 ページでございますが、犯罪のない安全・安心な地域づくりといった防犯の必要性を挙げています。また、パブリック・コメントを踏まえまして、健康に配慮された住まいの確保、という項目を新たに加えております。

二つ目は、環境問題への対応です。本年4月に京都議定書が発効され、住宅についても省エネの推進が必要であり、併せて木材利用やリユース・リサイクルの推進を取り上げています。

三つ目は、少子高齢化への対応です。高齢者世帯が急増する中で、高齢者が安心して自立した生活を送れるよう、住宅のバリアフリー化や多様な居住サービスが付帯した高齢者向け住宅の利用環境整備が重要であること、また、今や国家的課題である少子化対策について、住宅政策としても子育てに適した居住環境の整備が求められるとしております。

四つ目は、公平かつ柔軟な住宅セーフティネットの確保です。日本型の雇用慣行や福利厚生など社会構造に組み込まれていたセーフティネットが崩壊しつつある中で、これまでの住宅セーフティネット機能の向上を図るとともに、10ページでございますが、多様化する住宅困窮者に対して福祉施策等との緊密な連携の下に居住の安定確保に取り組む必要があるとしております。

五つ目は、住まいに関する選択肢の充実です。最初の部分では、子育て期のファミリー世帯が狭い住宅に住む一方で、高齢者の単身・夫婦世帯が広い住宅に住んでいる、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの問題について、円滑な住替えが可能となる市場の条件整備が求められるとしております。また、持家取得を支えてきた経済情勢や雇用構造が変化する中で、家を持つことにこだわらず、家を利用することへの志向が高まることから、自由な住替えを可能とする市場の条件整備が求められるとしております。さらに、住まい方についても、都心、街なか居住、郊外田園居住など様々なニーズが見られ、こうした多様な居住ニーズへの的確かつ効率的な対応が求められるとしております。

六つ目は、地域の伝統・文化等と調和した美しい居住環境づくりでございます。住宅も地域の多様な伝統・文化を反映した豊かな地域性を持つものであり、伝統的な木造軸組住宅の価値を改めて見出すなど、地域性に根差した住宅のあり方を問い直すとともに、多様な気候・風土や伝統・文化と調和した美しい居住環境づくりが求められるとしております。

最後の七つ目は、住宅市街地整備の問題です。人口・世帯減少社会においては、新規開発型・拡散型の住宅市街地整備から、既存の住宅市街地の再生と転換するとともに、「選択と集中」により住宅市街地の整備を進めることが重要であり、併せて放置住宅への適切な対応が求められるとしております。

以上が制度的枠組みの見直しの必要性についての部分となります。

続きまして、12ページからが「新たな制度的枠組みの構築」についてでございます。最初の「住宅政策に関する基本法制の必要性」の2段目のパラグラフに基本的な枠組みが示されております。

国民・事業者・行政が共有して目指すべき住宅政策の基本的理念を確立する、各主体の役割を明確化する、そして各種施策を総合的かつ計画的に進めるための制度的枠組み、すなわち住宅政策に関する基本法制と新たな計画体系を整備すべきとしております。

2. の「住宅政策の基本理念」では、まず(1)の部分で住宅の位置付けに触れております。個人にとって生活の基盤、かけがえのない空間であるとともに、社会生活やコミュニティ活動を支える拠点でもあり、地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会的性格を有するものとした上で、住宅政策を国家戦略として位置付けるべきとしております。

(2)の部分では、住宅政策が目指すべき「国民が豊かさを実感できる住生活の姿」について4点挙げております。

一つ目は、良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成ということです。住宅だけではなくて、住環境や居住サービスを享受できる環境まで含め、良質な住宅ストックを形成することが重要としております。

14ページの二つ目でございますが、多様な居住ニーズの適時・適切な実現ということです。市場において、多様かつ豊富な住まいの選択肢が存在し、消費者が安心して住宅を選択でき、無理のない負担で住宅を確保できることが重要であるとしております。

三つ目は、住宅の資産価値・活用でございます。個人あるいはコミュニティ全体で住宅に適切に手を加えることで、良質な住宅の資産価値が維持され、それを適正に評価するなど住宅資産が最大限に活用される環境整備が必要であるとしております。

四つ目は、住宅困窮者の安定した居住の確保です。市場において、自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な方に対するセーフティネットの一層の強化・重層化を図るとともに、16ページになりますが、大規模災害後の被災者の住宅確保の問題も取り上げております。

最後の「なお」書きの部分ですが、従来の住宅基本法をめぐる議論においては、憲法25条との関連で居住権をめぐる議論もあったため、基本理念との関連で改めてこの問題を整理いたしております。趣旨としましては、居住に関する権利は私法上の権利も含め、その内容が多岐にわたるものであり、包括的な権利として基本法制に定めることに国民的なコンセンサスがあるとはいえず、それより住宅政策の基本理念の中に住宅困窮者の安定し

た居住の確保というセーフティネットの考え方をきちんと位置付け、これを踏まえた個別具体的な施策を講じることにより、住宅分野での憲法25条の趣旨の具体化に努めるべきとしております。

3の「各主体の役割分担」ですが、住宅政策の基本理念の実現に向けて国・地方公共団体・事業者・国民のそれぞれ果たすべき役割を明確化することが必要であるとしております。その上で、まず国につきましては、全国的・広域的見地で住宅政策を総合的に推進する立場から、中長期ビジョンの提示、制度インフラの整備のほか、住宅セーフティネットの環境整備などの役割を示しております。

地方公共団体につきましては、総合的な行政主体として、地域の中長期ビジョンの提示、多様な居住ニーズへの対応、住宅困窮者の居住の安定確保などの役割を提示しております。

事業者につきましては、良質な住宅サービスの提供、良好な住環境の形成、適切な情報開示、健全な市場の形成といった役割を挙げております。

最後に、国民につきましては、住宅は個人の資産のみならず、社会的性格を有することも理解した上で、住生活の向上・安定に努め、地域の良好な住環境の形成に向け、積極的に参加する役割があるとしております。

4の「新たな計画体系の構築」では、現在のトップダウン型の計画体系を見直し、国と地方公共団体が相互に連携しつつ住宅政策を総合的、計画的に推進するための基本計画を策定する新たな計画体系を構築すべしとしております。

17ページ、最後の「なお」書きの部分からは、現在国が広域ブロックごとに策定している地方ブロック計画について、もはやその必要性がないとした上で、国の計画の中で広域にわたる地域の気候・風土等の状況に応じた住まいのあり方を提示することの検討は必要であるとしております。

以下、国の策定する基本計画の考え方を示しており、①の計画の必要性では、豊さを実感できる住生活実現の道筋を明らかにし、他の分野での全国的な制度インフラ等との連携や総合的・計画的な取組みを進める上でも長期計画が必要であるとしております。

②の計画に盛り込むべき内容ですが、計画は政府全体の合意の下に策定し、既存の計画と整合を図られたものとすべきとした上で、基本目標、施策の具体的方向性と目標、成果指標の三つの柱を立てております。

このうち、基本目標と主な施策の方向性については、19ページから22ページにかけて具体的なイメージを参考までにお示ししております。基本法制の枠組みができた後で具



体的に検討されるべきものでございますので、個々に内容を御説明いたしませんけれども、基本理念ごとに基本目標を整理し、それぞれに主な施策の方向性を書いていくというイメージでございます。

23ページの③でございますが、成果重視型の計画への転換を図ること、国民に対する説明責任を果たすことなどを目的として、計画について政策評価を実施すべきとしております。その中で、10年程度先の長期目標を設定し、概ね5年ごとに見直すとともに計画の策定や見直し段階には国民の参加を確保すべきとしております。

④では、成果指標は、できるだけ定量的なものにして施策の効果を国民に分かりやすく示すとともに、個人や事業者の判断指針として、豊かな住生活の実現に誘導する機能を果たせるようにしてしております。

24ページからは、4つの基本目標ごとに想定される具体的な成果指標の考え方を示しております。

良質な住宅ストックに関する指標では住宅性能には防犯の記述を充実したり、定量的な目標を増やすこと、住環境・居住サービスには現行計画の尺度例の充実や都心居住、街なか居住の進捗状況を示す指標の検討などを挙げております。

25ページは、多様な居住ニーズの実現を示す指標として三つを挙げております。世帯人数に応じた規模の確保については、「誘導居住水準」、「最低居住水準」を引き続き提示するとともに、ファミリー世帯の誘導居住水準達成率を入れてはどうか。住宅選択時の安心感の確保については、住宅性能表示制度の活用状況に関する目標を定めてはどうか。住宅金融市場の状況については、長期固定ローンの供給状況等を例として挙げております。

住宅の資産価値の評価活用の指標としては、維持管理と適正な評価・活用の二つの面から取り上げております。

26ページの住宅困窮者の安定した居住の確保については、公的賃貸住宅ストックの状況と不合理な入居選別の解消状況の二つを取り上げております。

(2)の地方公共団体の計画のあり方では、地域の住宅政策の方向を示す機能に加え、都道府県の計画には、「市町村の区域を超える広域調整機能」や「市町村の補完機能」があるとしています。

27ページでは、地域に根差したきめ細かな住宅政策の展開を図る観点から、市町村の計画策定を促進する必要があるとしております。

その下の(3)ですが、大都市法で、国が量的供給目標を掲げる基本方針を定め、都府

県が供給計画を定める仕組みにつきましては、今回の住建法の見直しに合わせて見直す必要があるとしております。ただ、大都市圏なりの課題もありますので、そのような課題も踏まえつつ、国の役割のあり方を含め、計画体系の見直しについて検討を行うべきとしております。

ここまでの、住宅政策の方向性を示す制度的枠組みの構築の部分となります。

続いて28ページ以降は、「新たな制度的枠組みの下での政策展開」ということで、はじめに、施策横断的な6つの視点を据えております。

一つ目は「市場重視の政策展開と消費者政策の確立」でございますが、パブリック・コメントで住教育の必要性についての御意見がありましたので、その点を最後の部分に加えております。

二つ目が「ストック重視の政策展開」、以下、「福祉、まちづくり等との連携強化」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開」、「住宅関連産業の健全な育成」とありますが、この中ではパブリック・コメントを踏まえまして、技術開発の支援・誘導の後ろに、技能者の育成、技能の継承を追加いたしております。六つ目は「統計調査の充実」でございます。

以上の6つの視点を踏まえまして、30ページ以下では、「重点的に取り組むべき施策分野」として4つの政策分野の方向性を示しております。

最初の「市場重視型の新たな住宅金融システムの整備」は、基本的には、昨年12月におまとめいただきました中間取りまとめのエッセンスを整理した形になっております。

初めに問題意識として、長期固定型ローンの安定的な供給が必要であり、証券化市場の育成等を通じた市場環境の整備が求められるとした上で、31ページから具体的な施策の内容を挙げております。

新法人の役割として、中間取りまとめで整理いただいた6項目、すなわち証券化支援業務、住宅融資保険制度、住宅の質の確保・誘導、民間では困難な融資への対応。32ページになりますが、住宅関連情報の提供、返済困難者対策、その他としてリバース・モーゲージやノンリコースローンなどのようなパイロットファイナンスの推進の検討を挙げております。

②の新法人の業務の進め方では、資金の調達は、原則市場で調達し、既往債権の管理は、特別な勘定を設置して行うなどとしております。

③のその他住宅金融市場の変革のための対応も中間取りまとめの内容を盛り込んでおり

ます。

以上が住宅金融についてでございます。

続いて34ページからは、重点施策分野の二つ目の住宅市場について、中古住宅リフォーム市場、賃貸住宅市場、マンション市場の三つの市場を取り上げております。

最初の部分で、税制について触れており、なかなか具体的な方向性までは書き切れておりませんが、税制は重要な政策手法であり、住宅に係る税制全体について検証を行い、充実・見直しを行うことを検討すべきという総論的な方向性を示す形となっております。

①の「中古住宅流通・住宅リフォーム市場」については、「いいものを作ってきちんと手入れし、長く大切に使う」、そういった市場を形成することを基本に据え、ライフステージに最適な住宅や住まい方を選択することができるようにする。持家という個人の貴重な資産を有効活用ができるようにするなど、基本的な方向性を挙げております。

なお、「中古住宅」という呼称については、「既存住宅」などの別の呼称にすることも検討すべきとしております。

中古住宅流通の促進の具体的な方向性としては、安心して取引できる環境づくりとして、不動産流通業者による消費者への情報提供や従業者の資質向上とともに、行政においても情報提供と評価手法の充実が必要としております。

36ページの持家資産の流動化でございますが、持家の賃貸化等による保有と利用の分離が重要であるとして、定期借家、サブリースの活用とともに、今後の超高齢社会への対応としてリバース・モーゲージについて住宅政策の面からも具体的な検討を進めるべきとしております。

円滑な住替えの支援の部分でございますが、持家の賃貸化や税制の活用、高齢者にワンストップで情報提供を相談できる体制整備を取り上げ、新築時の質の確保では建築基準法や住宅性能表示制度の活用のほかスケルトン・インフィル住宅の普及を取り上げております。

37ページの住宅リフォームの推進については、昨今トラブルが社会問題化するケースが増えている状況も踏まえ、リフォーム事業者に関する情報提供や相談体制の充実が必要としております。また、良質な住宅ストックを形成するため、省エネやバリアフリーに係るリフォームのほか、特に耐震改修については、各種の政策手法を活用してインセンティブを付与することを検討すべきとしております。

②の「賃貸住宅市場」については、住替えの自由度が高い賃貸住宅の役割が一層重要に

なるとした上で、安心して入居でき退去も円滑に行えるよう、透明性が高く健全な賃貸住宅市場の形成を図ることが重要としております。

具体的には38ページにありますように、消費者利益保護の観点から賃貸者契約の適正化、賃貸業、賃貸管理業のあり方についても検討を行う必要があるとしております。

一方、ファミリー向けや高齢者が安心して暮らせるバリアフリー化された賃貸住宅が不足していることから、既存の公的な住宅を活かした再整備を行うとともに、民間が良質な賃貸住宅を供給しやすい事業環境づくりを検討する必要があるとしております。

なお、持家の賃貸化を促進する上では、定期借家制度の一層の普及やサブリース契約を円滑に利用できる仕組み、ルールづくりを進めるべきとしております。

39ページの「マンション市場」については、将来的にマンションのスラム化問題が生じないよう、適切な管理、修繕や円滑な建替え・撤去が行われるようにするとともに、マンション購入者がマンション管理に関する情報を円滑に入手できるようにすることや、マンション管理業者の業務の適正化を図るべきとしております。加えて、コーポラティブ形式のマンションの円滑な供給方策についても検討すべきとしております。

39ページの後半からは、重点施策分野の三つ目の「住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築」でございます。昨年12月の中間取りまとめに沿ってより具体的な方向を示しております。

40ページになりますが、市場重視、ストック重視へと本格的な転換が図られる中で、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者の住宅の確保や、市場において、十分な量の住宅が確保ができない賃貸住宅の供給については、住宅セーフティネットとして住宅市場全体を視野に入れた政策の再構築が必要であるとしております。

このような考え方の下、公的賃貸住宅については、施策対象に対して公平かつ的確に供給されるよう見直しを図るほか、社会的弱者の多様化や財政制約の高まりなどの状況変化の中で、公的賃貸住宅のみを住宅セーフティネットの柱とすることはもはや困難なため、今後は賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることにより、公的賃貸住宅と相まって、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るべきとしております。

その際、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない住宅困窮者については、所得再分配等の観点も踏まえ、今後とも国が責任を持って居住の安定を確保すべきであり、また、地方公共団体においても、地域住宅交付金の積極的な活用により、地域の実情に応じた住宅セーフティネットの確保を図るべきとしております。

さらに、住宅セーフティネットの担い手としてNPOや民間事業者など地域で自立的に活動する様々な主体を住宅政策上明確に位置付け、柔軟な支援を行う仕組みを構築すべきとしております。

41ページでは、住宅セーフティネットの再構築として、まず公的な賃貸住宅のうち、公営住宅供給の適正化を取り上げております。

具体的には、まず施策対象について、「市場において最低居住水準の達成を図ることが困難な低額所得者を」を適正に対象とするよう、入居居住水準を常に点検するとともに、所得水準等の地域格差の反映、単身入居や親族以外の者との入居のあり方の検討などを行うべきとしております。

入居制度につきましては、入居者選考に資産の保有状況を考慮する仕組みを検討すべきこと、一時的な住宅困窮者への対応として定期借家制度の活用を進めることのほか、42ページでございますが、入居承継への範囲の厳格化、収入超過者の退去の促進などを進めるべきとしております。

家賃制度につきましては、算定基礎額や係数の見直し、家計水準等の地域格差を家賃に反映する仕組み、収入超過者に対する割増家賃、住宅の規模と居住人数の関係による便益の違いを家賃に反映する仕組みの構築などを取り上げております。

供給の仕組みにつきましては、整備面では民間住宅の買取り・借上げやPFI的手法による整備など幅広い民間活用、管理面では管理代行制度や指定管理者制度などの有効活用が必要としております。さらに、NPOや民間事業者等の役割の拡大についても、従来の公民の役割分担の枠にとらわれず幅広く検討を進めるべきとしております。

次に公的賃貸住宅制度間の連携・弾力的な運用による機能強化とありますが、多様化する居住ニーズに対応していく上では、公的賃貸住宅の事業主体間の連携強化を図るとともに、44ページにあります、各種の公的賃貸住宅を一体的に運用し、必要に応じ柔軟に利活用・転用できる仕組みの導入について検討すべきとしております。

その下の住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備では、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能を向上させるには、(ア)市場の環境整備が必要であるとした上で、(イ)民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等に対しては入居制限を行わない賃貸住宅に関する情報提供や入居後の賃借人・貸借人双方に対する福祉施策やNPOと連携した居住支援の体制整備が必要だとしております。また、こうした取組みについては、住宅政策上の位置付けの明確や国としての

支援方策を検討すべきとしております。

なお、45ページの（ウ）の民間住宅を活用した家賃補助については、現行の公営住宅制度が抱える問題点を解消する上で効率性の高い政策手段であると評価しつつ、国の制度として導入するには整理すべき課題も多々あり、当面は借り上げ型の公営住宅の手法を活用するとともに、課題克服に向けた具体的な検討を進める必要があるとしております。

このほか、公的賃貸住宅の役割として、地域政策の貢献と将来世代に継承できる良質な社会資産の形成について触れております。

地域政策への貢献では、中心市街地の活性化や定住人口の確保、多世代が交流できるコミュニティづくり、密集住宅市街地の整備といった地域政策を進める上で公的賃貸住宅の有効活用が重要であるとしております。

また、46ページですが、バランスのとれたコミュニティ形成という観点から、公的賃貸住宅団地の再編に当たっては、様々な人々が幅広く交流できる地域の生活拠点としての再生を図るべきとしております。

47ページですが、重点政策分野の最後は、「市街地における居住環境整備の推進」についてです。初めの部分で、格差型の住宅市街地形成からコンパクトな市街地形成に転換していく必要があること、地域ごとの住宅市街地の特性に応じ「選択と集中」により居住環境の整備を図ることが必要としております。

以下、エリア別に大都市圏については、高齢化が進む中で都心居住ニーズが一層強まっていく見通しを示しつつ、都心において優良な住宅の供給を促進し、都市居住を推進すべきとしております。

ニュータウン等の計画、開発住宅市街地では、初期のものは高齢者の急激な増加、構成員の減少に伴うコミュニティの崩壊等の深刻な問題の発生が懸念されており、48ページになりますが、投資余力のあるうちに再生を図り、持続可能な居住空間として整備する必要があるとしております。

その際には、良好な基盤を活用して多様な世代の人々が生活し、働き、憩う、先導的なユニバーサルデザインの複合機能都市へと転換させるべきとしております。

次の都市の外延化に伴い形成された住宅市街地では、基盤の未整備に加え、ミニ戸建ての増加や大規模なマンション建設をめぐる紛争の発生など居住環境の悪化が懸念されておりますが、こうした地域では生活圏ごとに鉄道駅等を中心とした拠点の形成によって居住環境を再編し、安心して快適に暮らせる徒歩生活圏の形成を進める必要があるとしており

ます。

49ページ、②の地方圏についても、コンパクトな市街地形成を推進し、安心して快適に暮らせる徒歩生活圏の形成が必要であるとして、中心市街地や周辺の居住人口の回復を図ることが極めて重要としております。

そのため、郊外を含めた市街地の再編を視野に入れ、意欲のある地域の取組みを効果に応じて支援する施策が必要としております。

50ページですが、地方圏の郊外部では人口減少が進む中で、大量の放置住宅の発生といった問題がある一方、空き住宅を活用することで田園居住やマルチハビテーションのニーズに対応した多様な住まい方の提供が必要であるとしております。

最後に、密集市街地の解消について取り上げております。喫緊の課題として取り組むとともに、道路の整備と建築物の不燃化を一体的に実施するため、地区計画等の規制誘導手法を活用した事業方策の検討やマネジメントの仕組みについて検討すべきとしております。

早口で大変恐縮でございますけれども、以上答申案の御説明をさせていただきました。よろしく願いいたします。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいまの答申案について、御意見がございましたらどうぞ。

【委員】 答申案自体につきましては、今までにこの会議で出た意見を丁寧に体系的にまとめていただいて全く異論はございません。これからこの答申案を政策化していく過程で、特に配慮をお願いしたい点について発言をさせていただきます。

答申案の一番最後に、密集市街地の解消に向けてということで、言ってみれば一番大切な問題について記載がございます。率直な言い方をすると、日本の大都市、東京や大阪では、住宅については成熟段階に達しているとしても、近隣公園ですとか、生活道路の整備という点ではまだ発展途上段階と言ってもいいレベルだと思います。例えば、東京23区で言えば、都市計画道路の整備率はまだ50%程度ですし、実際に道路率自体も普通といえますか、世界の代表的な都市は大体面積に占める道路率というのは20%程度いっているのですが、東京23区の場合は、まだ16%程度、公園に至ってはまだ面積率で6%程度というのが実態でございます。

そういった意味から言うと、住宅政策だけがいかに努力したとしても、基本的にもともと数十年前から都市計画を決定して、建築制限をしている道路と公園の整備をきちんとしていかない限りは密集市街地の整備というのは進まないわけですし、この点について、ぜ

ひ住宅政策の部門から遠慮はしてないと思いますけれど、がんがんと発言をしていただければと、これはお願いでございます。

同じくお願いですけれども、2点目に、この答申案の中でも、ストック重視、マンション市場の整備等を答申の柱の一つにしていまして、答申案の中にもマンションストックは全国で466万戸あって、居住者は1,200万人もいるという指摘がございます。問題はこの中で、100万戸とも言われている老朽化されたマンションのこれからの建替えがどう円滑に進むかということだと思います。その場合に、例えば具体的な事例で言いますと、今、建築基準法の86条というのがありまして、これで大規模のマンション等についてはいくつかの棟があったとしても、1団地としてみなすという規定がございまして、したがって、例えば建替えの際に敷地の一部を処分する場合には、数百人場合によっては地権者全員一人残らずの同意がないと例え一部の処分でもできないというネックがございます。

今後こういう場合には、本来なら、特別多数決でいいと思うのですけれども、そういった制度改善というのはいろいろな分野で既になされてきていますけれども、ぜひ、老朽化されたマンションの建替えの場合の敷地処分、借地権処分等についても、完全全員同意の規定を改めるようにぜひお願いしたいと思います。

それから、三つ目ですけれども、公営住宅について、今回の答申は、実に戦後60年続いてきた公営住宅政策について具体的な改善の指摘をしています。実際60年前に収入分位で下から25%までも、つまり非常に広範囲に公営住宅の対象にしたということが現在でも全国平均で公営住宅の募集をすると8倍もの競争率に未だに達しているということになってきていますので、ぜひ、今回の答申でいろいろ具体的に指摘している改善点を早急に実現していただきたいと思うのですけれども、その中で、答申でも公営住宅だけではなくて賃貸住宅全体について若年ファミリー世帯向けの入居の促進について触れていますけれども、公営住宅の場合に、公営住宅法から言うと、住宅困窮者である限りはずっと住んでいられるという前提があるわけですが、考え方としては、困窮しているけれども、困窮状態がいずれ解消されるということを前提とした公営住宅政策というのも必要で、これについても一部、今までに改善は図られてきているわけですが、いわゆる若年ファミリー世帯向けの公営住宅の期限付入居がさらに実施されやすくなるような制度改善が、まちづくりという観点からも必要だと思いますので、以上、3点について、答申については全く異論ないのですけれども、今後、政策化の過程でぜひ力を入れていただければとい



うことでお願いをさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【委員】 貴重な御要望ありがとうございました。〇〇委員。

【委員】 この答申の中で、税制についてはぼんやりと書いてあって、あまり具体的な記述をしようとしてないのですけれども、もし可能であればということでちょっと検討していただきたいのは、現在の特に保有税に関しては、よいものをつくとより高くチャージされるという仕組みになっております。もしも今後ストックを重視する、特に良質なストックを残していきたいということであれば、むしろ奢侈品という意味ではないのですけれども、よいものをつくった方がむしろ税的には低くなる。例えば老朽住宅を放置することによって、下手すると外部不経済があるのでその分、税を高くするとか、そういったような考え方があり得ると思うんです。例えば、保有税的な考え方について、少し方向性を見直すというようなことがあってもいいかもしれません。

同様なことは、放置住宅の問題について、一部問題があることだけ指摘しているのですが、その解決策が書いてないのですけれども、もしかすると、放置住宅についても、所有についてコストが高くなるような、そういった考え方もあり得ると思うんですね。そういった少し税制面について、ちょっと積極的に使っていくというようなことも考えていいのではないかとということで発言させていただきました。

【委員】 どうもありがとうございました。これは事務局の方で御意見ありますか。

【事務局】 住宅局で税制の事務を担当しております〇〇と申します。〇〇委員の御指摘のとおり、具体的な記述がまだないのですけれども、資料等をお付けしておりますが、保有課税のところについてはある程度その方向性を出していきたいということと、今おっしゃった悪い放置住宅とか、そこには真正面から答えておりませんが、耐震改修をする際に税制を優遇してはどうかとか、まだ不十分だと思いますが、そういった方向性も出していきいたいと思っており、更に検討させていただきます。

【委員】 それではほかにございませんでしょうか。

【委員】 この答申拝見しまして大変よくできているなというふうに思いまして、文章もよく練られているし、新しいコンセプトがたくさん盛り込まれていて、基本的には高く評価できるかなというふうに思っております。

ただ、答申そのものはよろしいのですけれども、今後、具体化するという点で申し上げたいことがちょっとございまして、住宅政策というのは大きく区分すると、社会政策としての側面と経済政策としてどうするかというふうに分けられると思うんですね。社会政策

としてどうかという話は、住宅困窮者に対してどうするかということで、これが戦後ずっと公営住宅法で低所得者に対して住宅を供給するというをやってきたという話がございます。

これが答申の中にも、憲法25条の話が出てまいりますけれども、一般に憲法25条の話が出てくると、大体行政はよどんでしまうというか、話がきれいごとになってしまうのと、それから福祉の問題と絡んでくるので、うまく改革に切り込めないところがあって、そこが大きな問題かなというふうに思っています、実際に本当に困窮している人に対して住宅を供給するというのは国家の任務であるというのは当たり前のことですが、福祉行政の一番大きな問題というのは、そういうものをつくりますと、結局それに藉口してといいますか、本当は困ってないけど、困っていますよというふうに言って、それにフリーライドするといいますか、恩恵をこうむってしまう人がどうしても出てくるところがあります。したがって、この答申でもそうなんですけれども、実際に入居の資格云々という話がございますけれども、入居要件をどうするかという話、それから、例えば家賃を滞納している人に対してどうするか、それなのになかなか出て行かない人の明け渡しをどうするのかという話があるわけですが、これをもしきちんと実現しようと思えば、行政調査についての規定整備ということがどうしても必要になりますし、家賃の取立てみたいな話は、これを公法的にきちんと迅速に取り立てる仕組みを本当はつくらないといけないわけなんですけれども、現状ですと、何か公的に徴収できますよという仕組みをつくと、最高裁の判決があるものですから、民事訴訟ができなくなるというようなことがあって、自治体の場合には、強制徴収の規定などをつくりますとかえって強制徴収もできないし、民事訴訟もできないということでどうしようもなくなってしまうことがあるので、もし可能でしたら、ここもぜひ突破できるのであれば突破してほしいなと。あるいは簡裁の少額訴訟とかああいうものも活用される例があるのかどうかわかりませんが、そんなふうに思っています。

それから、退去につきましても、きちんと区別をした上で、そういう方については速やかに御自分で調達していただくということで、そこは切り込めるかなというのが一つの大きな課題ではないかと。真に困っている人、ニーズの高い順に入っていただくというのをやっていただくということが必要だろうと思います。

それから、経済政策としての住宅政策ということについては、この答申はそこが大変重点的に書かれておりまして、マーケットをどうやってつくっていくのかというのが大きな

課題なのだろうと思っています。

全体として金融の話とかが少し多いかなという感じもして、本当は国の役割としましては、金融とか税制の話だけではなくて、基本的なコンセプトとか市場ルールをどうやってつくるかとか、証取法の住宅バージョンみたいな、本当はそういう志向で法律制度がつけられるとよりよろしいのではないかと思います。

放置住宅の話がちょっと出ていましたけど、放置何とかという、放置自転車から始まって放置自動車とか、やたらいろんなものが放置されていて、その放置されたものはなかなか行政がどけることができないし壊すことができないしと。これも1つの大きなドグマティック、財産権の保障というのがあるものですから、そこをどうやって乗り越えて放置住宅対策について乗り越えるスキームをつくることができるかということがもう一つの大きな論点としてあるのかなと思います。

それから、もう一つ、3点目としましては、リフォームとか賃貸のリフォーム業者に関する情報提供をするという話がございましたが、答申の37ページですけれども、リフォーム事業者に対してトラブルがあるので、情報提供とか相談体制の充実に取り組むというような話がございまして、それから賃貸住宅の賃貸関係について公的な関与をどうやって行うのかという問題がもう一つあるのですけれども、これは歴史的に言えば、ある意味で民事不介入みたいな話が基本的にはあって、民民関係に対して住宅政策においてどうやって公的な関与をしていくのかという大きな問題なのだろうと思っています。リフォーム事業者に関しては、これはいかにも情報提供、相談体制で大丈夫なのかという感じがありまして、もう少し踏み込んで監督規制といいますか、警察規制みたいなことをかけていけると、本来はよろしいのではないかと考えております。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。これは答申を実行するに当たって、予測される様々な法律的に詰めていく上での問題を指摘いただいたと、そういうふうにとめてよろしいですか。

【委員】 そうですね。申し上げたような話はすごく大きな話で、戦後60年経って、なかなか乗り越えられなかった実効性確保の話がございまして、そこをぜひ頭出しでもいいし、既に頭出しできているところも結構ある、ほかの領域では、金融行政とかの分野ではありますので、ぜひ住宅政策におきましても、そういう成果が上がるとよろしいなと思っております。

【委員】 ということは、答申の修正をお望みになるということではない。

【委員】 そこまでは言いません。

【委員】 分かりました。どうもありがとうございました。

【委員】 私自身もこの答申は非常によくできているのではないかと思ったのですが、これはその後の要望で、29ページに「統計調査の充実」というのが書いてあるのですが、これを見ると、住宅ストックの状況の的確な把握のためとあって、そこは限定的に書いてあるのですが、今、少し見てみますと、例えば京都議定書の実施計画書などで住宅の省エネルギー化なんていうことは言われているのですが、あそこの中を見てみますと、住宅で消費しているエネルギーで給湯と冷房・暖房、その他の電気というような話をしている時の統計データがどうも我々の実感と比べて合っていないという気がするのですね。例えば非常に冷房に対してそんなに使ってないよという統計が出ているのですが、どうもそれは違いそうだ。

そういう意味で、いろんな専門家の先生とかハウジングメーカーの方に聞くと、同じものを建てても、同じ世帯人員構成でも使い方によって違うし、地域によって違うということで、実際はどうなのかというと、実は基になるデータがないのだということで、例えば、日本国でいくと、家計調査みたいなのは全国の各県から少しずつのサンプルですけど、非常に細かいデータを作っている。ああいうデータが住宅関係についてはまったくないという意味では、このストック状況だけではなくて、エネルギー対策とか、地球環境のことを考えた時の、少し手間隙かかるのだけど、どうしても必要なデータはいくつかあると思うので、そういうものまで含めて充実をするというようなことを少しお考えいただけるとありがたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。これについて、事務局から御意見ございますか。

【事務局】 今御指摘のあった問題については、私どももこれから指標の問題とかいろいろと検討していく上で、どういったデータが使えるのか、あるいはそうした統計について、今御指摘いただいたようなことも含めて少し幅広に検討していきたいと思っております。

【委員】 よろしく申し上げます。

【委員】 記述の中に高齢者とか生活困窮者という記述はあるのですが、今年になって、新しい動きとして、いわゆるアクティブシニアと言われる高齢者まで行ってない人たち、特に団塊の世代が683万人、周辺人口約800万人と言われていますが、この人たちが

まだ動けるうちに、この固まりを利用すると何か新しいことができるのではないかということが言われています。50ページの最後に、「マルチハビテーション等、多様な住まい方を提供」というのがありますが、昨今、企業が、例えば〇〇と〇〇が組んで北海道の移住ツアーというのが始まっているのですが、調べてみますと、北海道もそれなりに移住へのキャンペーンをやってはいるのですが、両者を結んでいざ現地に行った時にどんなプログラムがあるのかなどが抜けているのです。ここで他所へ移り住むという新しい住宅の動きが起り得る可能性があるのではないかと思う時、国がどこまで関与するかというのは難しい問題だとも思いますが、リフォーム詐欺までひどいことはないにせよ、ちょっと似たようなことが起きるような可能性もなきにしもあらずです。こうした新しい動きを視野に入れておく必要があるのではないのでしょうか。

私の周辺では、今地方に住まいをつくっている人が多くて、東京の家は賃貸にして、住まいを地方、といっても長野とか軽井沢とか近いところが多いのですが、移り住むような状況が増えています。この先、一般の人もそういう動きに乗ってくるという可能性もあって、うまくいくと新しいライフステージの提案につながるのではと期待しています。

甲信地方でも「田舎暮らし推進」というのでキャンペーンを始めたようです。いろんなところでこうしたことが始まっているのですが、国がどういうふうに目線を送るかというあたりもどこかに考えていただきたいと思います。

【委員】 今の御指摘は、マルチハビテーションのようなことに関してきちんとした情報が提供されて、例えば誇大広告はないというようなことを国が見守るようなということですか。

【委員】 多分悪意はないにしても、お互いにまだマッチングしてないと思うので、そのあたりを、すぐにどうするとか、手を出すとかというと、民間の人たちの経済に対する努力を無駄にするので、それはちょっと問題なのですが、ただ、怪しげなものもちらちらしてくるかなという感じがありますので、その辺は見ていていただきたいなと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 夏が暑かったせいか、この散りばめられたものを読み解く力は私にはなかなかないと、私自身は法とか金融系がちょっと弱いところがあって、具体的な施策等に落とすときにいろいろとお花が書いてあって、それが大きいのか輝いているのか、私には見えない。ただ、アンバランスだなというところはあるかなと。

根っこのところで一つ、日本の全体の国土の形成において集中的な資本蓄積型の都市づ

くりをやってきたときに、今、〇〇さんのおっしゃったような地方への移住等々になった時に、そういうものが本当に描けるのかどうかという、私自身、親の残した財産をどうするかということも悩みながら見ていると、本当に質の低い住宅が地方のいわゆる中核都市でもつくられてきている。そういう実態にどういうふうに国交省の住宅政策として組み込めるのかというところがまだ私自身読み取れてないところがあります。それはまた、具体的な政策で示されるのかもしれない。

その時に、言葉として、社会全体に活力と安定。それから、社会的政策を有するという、いわゆる福祉的な政策の部分と経済的な政策部分があると思うのですが、そのところは、ほかのセクターとどう連携をとっていくかという書き込みが少し私にはまだ見えてなく、ただ、情報提供等々が非常にクローズアップされる書き方になっているのかなと思います。

その点、検討してパブリック・コメントで住教育というのがあったので書き込みましたということがありましたけど、私自身30年近く住教育をやってきて、本当に住宅あるいはまちづくりに対してきちんと国民のあるレベルの認識が育っているかどうかというあたり、あるいは自分の暮らしとどういうふうの実態と結びつけていくか、きちんとした操作的な概念等々が育っているかというのがなかなか見えないなというあたり、もちろん力を入れてほしいという願いはあるのですが、本当に今のままでいいのか。そうするとマスメディアを通した、あるいは大量のほかの仕組みの中での住情報の提供によって、せつかくクオリティ・オブ・ライフをねらいながら、攪乱させられていく要素が非常に多いのかなと思いつつ、これは自分の中でもずっと教えていながら、きちんと国民が育ってないという、自分は一体何をやってきたのかという反省もあるわけですが、そういったところ。

そして、地方におろしていくわけですね、小さな政府として。そのときに本当に住宅マスタープランですら4割近くしかつくられてない自治体において、本当に住宅政策基本計画をきちんと各自治体がつくれるかどうか、その担保をどういうふうにしていくのかがちょっと見えてないというところがあります。

基本的に、これはいわゆる基本法であれば、そこに法律ができて、そこへ経済的な担保というのが普通のものであればあるのかなと思っているのですが、どうもそこが見えないというところが一つあります。住居法は今回は憲法でという形になっているのですが、本当にそうかなと。いわゆる基本法であっては困るわけですが、きちんとした基本計画はつくられるような体制にこれで行くのかどうかというあたりが少し私はまだ読めてお

りません。

それと参加型でということで、今回の意見もパブリック・コメントで80件ほど寄せられたということですが、意見だけで参加になっているのかどうかというあたり、もう少し住民の方たちがNPOなど、自治体と連携をとりながらやっていく仕掛けを、これは多分基本的視点とか、あるいは重点的な政策の方に落とされていくのかもしれないけれども、その取っかかりが見えるような対応をもう少ししていただければありがたいなと思っております。

それから、メンテナンス、防災ということで、どうも事後保全的なニュアンスが強いなと。もう少し積極的に、事が起こってから何か対応をかけるのではなく、何かセーフティネットと言われながら、事が起こってからネットで抑えてあげますよという感じがするものですから、もう少し事前の、基本的には、例えば大都市を見ましても、私は本当にちょっと危ないなという感じを持っておりますけれども、集中的な資本投下型の都市づくりが本当にいいのかどうかまで少し他のセクターとの連携、都市計画でしょうか、あるいは国土計画との連携の中で、もう少しバランスのとれたところを考えないと防災上も問題があるのではないかと考えています。

ということで、御意見申し上げたいと思います。具体的にどこということがなかなか私自身読めてないところがありますので、以上です。

【委員】 答申案に関する具体的な修正意見ではないけれども、一般的に感想をいただいたというふうに受け止めさせていただきたいと思います。

それではほかに、〇〇委員。

【委員】 私の方は全般的に非常によくできていると感心して拝見させていただいたのですが、細かいところで表現についていくつか提供させていただきたいと思います。17ページなのですが、17ページ「(3) 事業者の役割」ということで、事業者は、自らの提供する住宅という部分が2カ所書いてありますが、これからストック、流通重視ということになりますと、つくる側というだけでなく、取引の仲介業者による情報伝達の役割が非常に重要になってくると思われまます。そこで、自らの提供する住宅というふうに非常に限定した書き方ではなくて、もっと流通を促進させるような、非常に様々な関連するセクションの方々が協力しなければいけないよということをやったいただきたいと考えております。また、先ほどリフォームその他お話が出ましたが、「努めるべきである」という表現が、ある意味ではまだ弱いなという感じがいたします。特に、日本の建築関係の法律

は非常に甘いということも言われておりますので、もう少し役割と責任ということで明言していただければと思いました。

それから、その下の「国民の役割」というところですが、2行目の情報の適切な選択というところがありまして、この表現を見ておきますと、あくまでも消費者は情報を欲しが  
る側、選択する側というふうな形で書かれていますが、中古住宅が非常に増えてまいりま  
すと、実は国民も情報を提供する側になります。特に、不動産の取引事例の公開なども始  
まっておりますので、そういった時に本当に消費者が、「いや、自分の情報は出してくれ  
るな」というふうに、ある意味では引き下がってしまうという可能性も非常にあります。  
ここは、「情報の適切な提供と選択」というように、情報を提供することも非常に重要な  
国民の役割なのだということを一つ謳っていただきたいなと思っております。

そのことは29ページの、先程〇〇委員もおっしゃいましたが、統計調査のところでも  
関連してきます。近年、個人情報保護法の関連もありまして、必要以上に一般の方が自分  
のことは言いたくないという、非常にネガティブな姿勢が強く出ておりますので、国民の  
理解を得るということていろいろ法的な条文を説明するというのも重要なのですが、今  
回、政府が成果指標を出すことになっておりますので、こうやって協力していただいた結  
果がこのように政策に反映されるのだということをきちんと説明できる環境が整っている  
わけです。ですから、そのように関連付けて、国民の理解と協力を求める努力は行政の側  
に非常に必要なことと考えております。

以上、細かいことですが、お願いいたします。

【委員】 どうもありがとうございました。ほかに御意見。〇〇委員。

【委員】 2点ばかり希望ということで、答申そのものは大変よくまとめていただいたと  
思いますが、その中で、これからこれに基づいて政策を実際にやっていただく政府の皆さん  
に希望を2点述べたいと思います。

1点は、私の領域であります住宅金融の分野でございますが、これまで住宅政策という  
観点から住宅の金融政策というのをおまとめいただいておりますということかと思いますが、  
これが55兆円という住宅金融公庫の既存ストックが証券化されていくということになり  
ますと、国債全体でも600兆円程度の規模でございますから、実は50兆円の新しい商  
品セクターが資本市場にできるということは、もはや住宅政策を超えて資本市場政策その  
ものに影響を与えないではおかないぐらいの大きなインパクトをまた持つわけございま  
すので、1点この答申につきましては、住宅政策という視点からおまとめいただいたもの



でございますが、その実現に当たっては、それが資本市場という、日本のまだまだこれから育てていかないといけない、下手をすると、住宅よりももっと原始的かもしれない日本の現在の金融市場、資本市場の育成を必ずしも意図したものではないのですが、担わされるという、そういう立場にいらっしゃることをぜひ御認識いただいて、金融という視点からも、少し慎重というふうにお感じになるかもしれませんけれども、今回の政策をうまく実現していただきたいと、こういうふう考えております。

また、もう一つでございますが、私、臨時委員として今回参加をさせていただきまして、最初に受けた印象は、大変これまでの政策がハードに傾いておる。それが今回非常にソフト的な内容を多く含んだものになったわけでございますが、この一つの理由が、恐らくこれまでには住宅がないからつくるのだと。足りないからやるのだとか、シャビーだからよくするのだと、こういう非常にわかりやすい、やらないといけないことがある中に政策というのがつくられていた。これが今回、お話をして思ったのは、何をしないといけないかということについて一本筋が通ったものがあるわけでもない。もしかしたら、何をしたらいいのかということそのものを考えないといけないというような状況の中でいろんな材料をこの中に散りばめられたというような印象を持っております。

住宅というのは、衣食住でございますから、実は何か生活が変わったから住を変えないといけないということについていく部分もありますが、実は住というものが変わりますと、今度はそれが下部構造として、古い言い方ですけども、上部構造のいろんな経済であり、生活であり、生き方でありというものを変えていくという反対側の動きというものは大変力の強いものであるとも思います。

そういう中で、例えばアクティブシニアですが、これの住替えというのは、もしかしたら大変重要なこと、これからの日本を変えるかもしれないけれども、もしかしたら全く的外れなことなのかもしれませんし、これは仮説であろうと思うんです。私はこの仮説は正しいと思いますが、そういう当然のことも入っていますが、中には仮説ではないかと思われることがこの中に非常に入っておると思います。この仮説は恐らくやってみないと本当に正しいかどうかは分からないのではないかと思います。

そういう意味で、ぜひ積極果敢にこの答申の中に盛り込まれた仮説については、どんどんと実現をしていただき、またトライアル・アンド・エラーで、これをどんどんと修正していただきながら、新しい日本人の住のあり方といいますか、そういうものを少し、これまでの一種謙抑的な風に私どもから見えるものをもっと出張っていただいて、我々の住と

いうものを考えていただきたい。その材料がこの中に入っているのではないかと、こういうふうに思いましたので、大いにエールを送りまして、私の感想とさせていただきたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。今回の答申がかなりエポックメイキングなものであってほしいという御要望だと思います。

【委員】 短くお話しします。まず、今回の答申案ですが、大変結構な答申だと思います。私は賛成でございます。2点ほど質問と要望といたしますか、御回答はその後の議事やその他の時でも結構です。

1点は、今後、これを踏まえての答申が無事まとまった後の話ですが、法律改正もあると思いますので、特に新たな基本計画策定に向けてどのようなお考えなのかという時期のことを可能な範囲で教えていただければと思います。

もう一点は、今回は住宅政策そのものが非常に大きな、今、委員もおっしゃられましたがエポックメイキング、画期的なことで時代が変わったと思います。ですからぜひ国の立場として、国としていろんな研究機関、財団法人お持ちですので、これまでの住宅政策を総括してきちんと記録として残してほしいと私は思います。ですから大げさに言えば、20世紀の住宅政策史といたしますか、特に国、公共団体がかかわってきた住宅政策ということで、今回の答申の中でもかなり総括的な文章が出ておりますが、私自身の記憶が、ちょっと年を間違えるかもしれませんが、国として住宅政策を本気に取り組み始めたのは多分昭和10年だったと思います。当時の内務省から厚生省が分かれまして住宅課ができて、当時の大都市を中心に住宅不足が非常に深刻化して、それまで住宅は基本的には個人の行為だったわけですね。借家があつて借りているという時代でしたが、むしろ国として公共住宅制度を本格的に取り組むということで住宅営団がつくられたということで、国家機関として住宅をつくったわけであります。

ですから、基本的にはその時代から始まってまして、住宅営団の前身は同潤会ですし、これは東京、横浜だけの関東大震災復興でしたね。それ以前は非常に量的に限られていましたが、本来の福祉政策のスラム改良とかで住宅政策のはしりがあったわけですが、そこから辺もせつかくですから、20世紀の住宅政策をぜひ総括する。これは国が音頭をとりませんとできませんので、そういうことをまとめることをぜひまた考えていただけたらということで、これは要望でございます。

以上、2点でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。今の御要望のうち、最初の基本計画策定についての手順について手短にお話しいただけますか。

【事務局】 今回、この答申をおまとめいただければ、この答申を踏まえて、答申案の中でも言われておりますような住宅政策に係る新しい計画体系を含めた基本法制を我々として検討して、そうしたものを入れ込んだ形の法律を国会に提出していくという形になっていくのだと思います。

そういった中で、その法律を実施していく過程で、法律の中に書かれた基本的な計画体系について、この審議会等で御議論いただく形になるのだと思っています。ですから法律がまず出て、そして法律が通った後に計画について御審議していただくような形になるかと理解いたしております。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、ほかに御意見ございますか。

【委員】 私もこの答申案、住宅政策の大転換を宣言した非常に画期的なものだと思います。内容も非常にうまくまとめられたというふうに思います。その上で2点、今後の政策として要望したいと思います。

1点は、家賃補助政策についてです。この答申では、家賃補助政策は優れた点もあるけれども、いろんな問題があるので今後の検討課題としたいとまとめていただいていますけれども、ぜひとも具体的な検討を続けていただきたいというのが要望の1つです。

もう一つは、先ほど〇〇委員からございました、税制の検討について具体的に検討していただきたい。特に先ほど〇〇委員の指摘のとおり、質の悪い住宅への課税。今までの議論はすべて税制は全部補助金政策というふうに考えられていましたけれども、ムチの政策として密集市街地対策、放置住宅、耐震性の問題、すべて税制面から対応するという事も考えていただきたい。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 答申の内容については、私も今までの議論をかなり盛り込んで非常にいい形でまとめていただいたのではないかと思います。特に住宅政策の中で住生活を巡る諸課題へ対応するのだ、そういう宣言は非常に今回の重要なところだと思います。ただし、住生活を巡る諸課題というのは、まさに住宅を供給すればいいということではなくて、ここに7つの課題が出ていますけれども、まさに福祉、まちづくりだとか、実際の制度化だとか、実際の適用に対しては各分野行政の連携が非常に重要なわけですが、その辺も文言でもありますが、ぜひ、この辺を実際に組織づくりから、今までの縦割りの組織ではできない

のだというあたりを十分踏まえて、今後進めていただきたいというふうに思います。

それと住生活豊かな実感というのは、立派な住宅を手に入れたからといって豊かさを感じられるものではなくて、基本的には住を中心とした各生活施設の群としてのコミュニティなり地域なり、そういうものがどう継続的にうまく運営されていくかというあたりが非常に重要なことだと思うのです。その辺で各主体の役割分担というのを、今回、今までにない国、地方公共団体、事業者の役割、国民の役割というふうにあります。この辺の書かれた文面を見ますと、それぞれがいい住宅をつくるために、あるいは供給するために、あなたにも責任があるのですよという、そこまでしか言えてないような気がするのです。もう一步、踏み込んで、計画、建設・供給、その後の運営、それまで含めてそれぞれに責任があるのだというあたり、ちょっと踏み込んでおきたかったかなという感じがします。

そういう点から言いますと、民間では取り組めない、例えば群としてのコミュニティづくり、その中で子どもの問題、高齢者の問題、セキュリティの問題、いろんなものを解決する可能性のあるコミュニティ形成というものを組み込んだ住宅づくり、住環境づくり、そういうものに対するパイロット的な、あるいは実験的な役割、そういうものを直接、例えば公的な住宅供給の中でやる。ですから建設・供給だけではなくて、運営まで踏み込んで、そういうものに対する公共的役割とか、事業者、国民の積極的な住宅をベースにしながら、トータルな住生活の諸課題の解決に対して可能性のある、そういう民間の動きを積極的に、いろんな制度的なバックアップ、そういうものをやるのが国の、あるいは公的な役割なのだという、その辺が踏み込めたらいいかなと。各主体の役割分担の前文のところか、あるいは文面を国・地方公共団体・事業者・国民の役割。その中に継続的・長期的、それはライフスタイルの問題から、建物管理の問題からコミュニティ・マネジメントの問題から全部含んでくるわけですが、その辺にもう一つ言及できるといい。あるいはこの中ではなくて、次の制度設計、そういうものの中にぜひ織り込みたいと、こういうふうに思います。

【委員】 基本的にこの答申を実際実現するに当たっての段階で、こういうことは入れてほしい、そういうことを考えてほしいと、そのように受けとめてよろしいですね。

【委員】 そうです。

【委員】 修正した方がよろしいですか。

【委員】 住宅マネジメントの問題を入れられるかどうか、ちょっとその辺……

【委員】 それを含めて、後で検討してみるということですか。

【委員】 そうですね

【委員】 分かりました。ほかに御意見ございますでしょうか。〇〇委員。

【委員】 基本制度部会で大変きちんとしたものをいただいたことについて大変敬意を表したいと思うのですが、部会で御議論されたことの質問をさせていただきたいと思います。

ストック重視の政策展開というのは6つの視点、基本的な視点に入っておりますけれども、ストックというのを単体だけに限って考えるのか、あるいは周辺を含めて考えるのかという観点でございます。28ページを拝見しますと、単体を主として考えておられるような気もするのですけれども、その他のところで、例えば次の(3)にありますとおり、まちづくり等との連携強化とか、あるいは前の方にもまちづくり等の関係、コミュニティの関係を述べておられるので、住宅の単体だけでなく周辺の状況を含んでの議論がなされたのかを見通せなかったのでお聞きしたいと思います。ストックというときに、単体の方は非常にやさしく議論ができるのですけれども、例えばアメニティとか周辺の小学校が近いところにあるとか、あるいは保育所があるとか、公益的な図書館が使いやすいとか、商店街が非常に間近にあるとか、いろいろ周辺との環境での住宅の位置付けを住宅政策として強く取り入れて考えていくのかどうかというのが前から議論としてあったのですが、なかなか難しくてできないきらいがありました。今回どういうふうにそこをお考えになって議論していただいたのかということが第1点でございます。

それと関連をいたしまして、単体の住宅が美しいばかりでなくて、住宅がまとまった地域、街区の美しさといいますか、景観法もできましたし、そういうものを住宅政策の中でどのように位置付けをしていったらいいのか、あるいはそんなことは考えなくていいのか、こういったことの御議論がどの程度されたのかということをお尋ねしたいと思います。

新しい市街地の場合は地区計画を作ったり、そういう形である程度きれいな町を作り、その中で住宅もいと、住環境もいとなるのですけれども、既成市街地はなかなかそういきませんので、既成市街地で地区計画をやったらいいのではないかという意見を私はちょっと持っているのですけれども、なかなか強権的にできないというのがあって、既成市街地は昔だらだと作った町がそのまま残っていると。そういう既成市街地対策も含めてどう議論されたのかと。

さらに、新しく作った住宅地、古くは田園調布とか、最近では多摩ニュータウンとか、戦後つくったニュータウンで、ある程度計画的によくつくった町も相続によって分割されて、特に町の中は非常に細切れになっておりますけれども、そういういい町を壊されるの

を防ぐということも住宅のストック対策として考えてもいいのかなという気がするのですが、そういうせっかく先人がつくったいい町を壊されていくのを防ぐにはどうしたらいいか、そういったことを含めて御議論があったのかということをお聞きしたいと思います。

【委員】 御質問に関して申し上げますと、すべて議論がございました。既成市街地をどうやって美しくしていくか、周辺との関係をどう整えるか。これは様々な角度から議論されましたし、周辺との環境に関して、高齢化に伴う福祉関係の環境をきちんと整えていくべきだということは、議論され本文にも指摘してあります。外部の美しさについても当然議論がございました。

それから、田園調布のようなところで、基本的には最低敷地面積の規制が行われるべきではないかということも議論がございました。このことについての議論は、ここの答申にどう反映しているかということについて、事務局から御説明していただければと思います。

【事務局】 その前に、住宅ストックの形成については、13ページのところに、目指すべき豊かさが実感できる住生活の姿ということで、1番目に良好な住宅ストックの形成の話が出ていますのですけれども、この中で、今、委員からもお話がありましたように、いろいろと部会で御議論があった話も含めて盛り込んでおりますけれども、住宅単体のほかに良好な住環境を備えるべきであるということで、住環境、良質な居住サービスも含めて、良質な住宅ストックというようなイメージで書かせていただいております。

それから、今、御指摘があった点につきましては、ページでいきますと、48ページからなんですけれども、「都市の外延化に伴い形成された住宅市街地における居住環境の再編・向上」ということで、4行目からですけれども、「加えて、近年は、良好な住宅地における、敷地分割によるミニ戸建て建設の増加や」云々といったことで、その対応が求められているということを入れさせていただいております。

「このため」というところで、「市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業等により鉄道駅周辺地区等を整備し、拠点としての各種機能を強化する」ほか、「良好な住宅地等における居住環境の向上を図るため、地権者、住民、企業等の地域が主導して良好な居住環境を安定的に維持していく仕組みの構築について検討すべきである」等の御指摘を入れさせていただいております。

【委員】 ○○委員、よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 それでは、ほかにございませんか。

それでは、ほかにはないようですので、今まで御指摘いただいたことは、まず、〇〇委員から保有税のことについて御指摘がございましたし、それから、〇〇委員から情報提供ということに関しては、ストック情報だけに限定しないで、もう少しフレキシブルに書き加えたらどうかという御指摘がありました。

〇〇委員からは、マルチハビテーションに関する情報提供を確立し、だまされるということがないように措置を将来的に講ずるべきだという主張も入れるべきではないかという御指摘を受けました。

〇〇委員からは、編集上の重要な御指摘を頂きました。特に役割についてのそれぞれの役割について、緩やかな記述よりは、もうちょっと強い明確な記述をしたらどうかというような御指摘があったと思います。

それから、〇〇委員からは、住宅マネジメントの問題について、文言を入れるかどうか、検討してほしいという御指摘がございました。

これらが修正意見としていただいたものでありますが、ほかにも様々な有益な御要望、御指摘をいただいたと思います。

事務局としては、今の段階でコメントございますか。

【事務局】 今、いろいろといただいた御意見の中で、一部修正にかかわるものについてはできれば分科会長と御相談させていただいて、どういう取扱いにするか御相談したいと思っております。

【委員】 分かりました。

それでは、今日いただいた御意見を参考にいたしまして、事務局と調整の上、必要な修正を行いたいと思いますが、修正につきましては、私に御一任お願いできますでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

【委員】 どうもありがとうございます。

それでは、修正した答申案につきましては、当分科会の審議結果として、社会資本整備審議会会長へ御報告させていただきたいと思っております。

ただ今議決していただきました答申案につきましては、社会資本整備審議会会長の了解をいただいた後に、答申として、後日、私から国土交通大臣へ手交させていただきます。

なお、公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会の「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向」報告につきましては、主要な部分をこの答申に盛り込んでおりましたが、今回の

パブリック・コメントを踏まえた上での小委員会報告としてお手元に配付しております。

この度の答申案の取りまとめに当たりましては、委員の皆様方には非常に御熱心に御審議をいただきました。また、短期間において精力的に取りまとめいただきまして、改めて厚く御礼申し上げます。また、事務局の方の御努力にもお礼申し上げます。

それでは、次に報告事項でございます。

なお、質問は事務局からの報告が終わってからお願いいたします。それでは、順次報告をお願いいたします。

【事務局】 お手元の資料5を御覧いただきたいと思います。平成18年度の住宅局関係の予算概算要求概要ということで資料が配られております。ご覧いただきたいと思います。

予算要求につきましては、これまでの審議会での御議論の内容を踏まえまして、私どもとして、既に財務省に出しているわけですが、お手元の資料の1ページをご覧いただきたいと思います。今回の住宅局の概算要求の基本方針が書いてございますが、まず第1点が、地震防災対策の関係でございます。昨年来、大規模地震が頻発しているわけですが、今年の3月に中央防災会議で地震防災戦略というものがまとまっております。その中では、東海地震等によります被害想定につきまして、今後10年間に死者数、経済的被害の面で半減させるということが掲げられておりますが、そのための対策の主要な柱が住宅等の建築物の耐震改修でございまして、その耐震改修を進めるために、一つは耐震改修促進法の改正をできましたらこの秋の国会の中で提案をさせていただきたいと思っております。さらに、後ほど説明があります耐震改修促進税制も含めまして手当てをする。そういう中で予算についても建築物・住宅市街地の地震防災対策を総合的に推進するための柱として位置付けていくということでございます。

2番目の「○」につきましては、今日も御議論いただきました新たな住宅政策の方向性を示します制度的枠組みというものをお示しいただくこととなりますので、それを踏まえまして、次期通常国会（18年通常国会）に住宅政策の基本理念ですとか、各主体の責務・役割、新しい計画体系等に明らかにする住宅基本法案を出していきたいと考えております。その際に新たな枠組みの下での住宅セーフティネット機能の向上ということで、そのための必要な施策を要求しております。

3番目としては、地方都市におきましては今の中心市街地の再生という大きな課題でございますが、中心市街地の衰退の要因の中で、中心市街地におきます居住人口の減少ですとか、学校、病院、行政機関等の郊外移転、大規模集客施設の郊外部への大量立地などが



指摘されております。そういったものを踏まえまして、大規模集客施設等の郊外立地に歯止めをかける都市計画・建築規制の見直しに合わせまして、中心市街地において失いました居住人口、各種の都市機能を取り戻し、にぎわいを回復するための取組みを総合的に展開するための施策を掲げて、これら3つの柱を立てております。さらに、下から4行目のところで、ユニバーサルデザインのまちづくりですとか、住宅金融、あるいは中古リフォームも含めました住宅市場整備ということについても重視していこうということで取り組むつもりであります。

若干、簡単に具体的な事業のイメージを御紹介させていただきます。9ページ、10ページをご覧くださいと思います。

耐震改修の関係につきましては、1つは緊急輸送道路の沿道建築物等の緊急耐震化ということで、緊急輸送路が有効に機能するためには、沿道にあります大規模建築物の倒壊・崩壊を防止しなければいけませんので、耐震診断・改修について、従来の助成制度を大幅に拡充したもので耐震改修等を進めていきたいということでもあります。

10ページの頭の(2)では、耐震改修の全国展開ということで、現在、地震防災対策強化地域だとか一定の地域限定があります住宅建築物の耐震改修等事業について全国展開をしていくというようなことを考えております。

あと密集市街地の緊急整備のため、道路と一体となった沿道の建築物の耐火建築物等への共同建替えなどに対する支援を強化していきたいと思っております。

12ページをご覧くださいと思います。

先ほど来、御議論ありました住宅セーフティネットの機能向上の関係でございますが、これにつきましては、重層的な構造、柔軟な住宅セーフティネットを張っていきたいということで、中核的な住宅セーフティネットとしての公営住宅につきましては、真に住宅に困窮する低額所得者の方への公平かつ適切な公営住宅供給を進めるために公営住宅の入居資格の問題、家賃についての見直しをやっていきたいということでございます。

さらに、公営住宅の周辺には公的賃貸住宅として特優賃などもあるわけですが、特優賃につきましては、家賃助成対象について、一定の子育て世帯を重点的に応援するような仕組みに変えていきたいということでもありますし、さらにその周辺にあります民間賃貸住宅について、入居者制限などがないようなものを登録してもらうような形で整備をしていきたいということで、重層的な構造に変えていこうということで公営住宅等を中心にしたセーフティネットの機能拡充でございます。

それから、16ページのところでありますけれども、暮らし・にぎわい再生事業ということで、中心市街地の活性化の観点で意欲あります地区を選定しながら、虫食い土地の集約ですとか、あるいは都市機能の街なか立地、空きビルのコンバージョンということなりを推進するための暮らし・にぎわい再生事業といったものですとか、その次にありますようなファンドをつくりながら新しい民間事業の展開を支援していこうと、そういったことを考えております。

以上、住宅局関係概算要求の主だったものを御紹介させていただきました。

【事務局】 引き続きまして資料6をお開き願いたいと思います。土地・水資源局関係の予算概要の説明でございます。

まず1ページ目をお開き願いたいと思います。今、説明がありましたように、近年、大都市圏を中心とした地価の下げ止まり傾向の広がりなど鮮明になっている一方で、少子高齢化の進展などの変化に伴いまして、低・未利用地が発生しているという状況がございます。こうした土地を巡る状況の変化を踏まえまして、土地の有効かつ適切な利用を促進するため、総合的な土地政策を推進することとしております。柱といたしましては3つの柱を立てております。

一つ目でございますけれども、継続的な一定のテナント料などを発生させるいわば収益不動産市場の活性化対策などの土地市場の条件整備。

2番目の柱でございますが、先ほども話が出ましたが、放置されております低・未利用地などの適切なマネジメントを行うなどの土地の適正な利用の推進。

3番目の柱といたしまして、都市再生などの基盤整備の基礎となる国土調査の推進。

これが3つの柱でございます。

以下、その中身につきまして、3ページ目を開いていただきたいと思います。予算の総括表がございますので、若干触れさせていただきます。

国費でございますけれども、土地関係でございますが、その表の上の方で、18年度小計でございますが、1,824億円余、倍率は1.15倍ということでございます。

(注2)を見ていただきますと、その中の土地の適正な利用の推進につきましては、公共事業関係費(住宅都市環境整備)1,498億円余が含まれているということでございます。

具体的な内容でございますが、主なものだけ御紹介させていただきます。まず、5ページ目を開いていただきたいと思いますけれども、土地市場の条件整備につきましては、収

益不動産市場の活性化方策の検討ということで、下に検討のイメージ図がございます。日本の土地・建物は約2,000兆から2,500兆円あると、こういうふうに言われておりますけれども、右側がございますけれども、収益不動産が60兆から70兆円、これは賃貸オフィスだとか、賃貸マンション、収益・キャッシュフローを発生させるものということでございますが、これに関して不動産の証券化などの市場が成熟しておりまして、累積いたしますと、そこがございますように、約20兆円の規模になりつつあるということでございます。

一方、左側を見ていただきますと、まだ収益が発生していない不動産、将来、収益を生むであろう不動産が60兆から70兆円の約10倍の600兆から700兆円あると、こういうふうに見られております。そういった不動産につきまして、不動産の証券化手法など活用いたしまして、右側に移らせる手段はないかということですが、そのための考え方といたしまして3つの柱がございます。

一つは、土地情報の提供の観点でございますが、例えば土地につきます土壌汚染などの情報開示のあり方の検討。二つ目は不動産鑑定評価制度の観点。これは例えば収益還元手法を充実させるというような観点がございますし、三つ目の土地税制については流通税、保有税等の観点からの検討というのがございます。そういった観点から収益不動産市場を活性化させるための制度の検討を行うというものでございます。

続いて6ページ目でございますけれども、地価公示、これにつきまして45億円余の予算でございますが、的確に実施してまいりたいと思っております。

それから、8ページをお開き願いたいと思います。土地に関する情報の整備・提供ということで、土地取引の際に必要な情報の提供ということでございます。

土地市場の透明化などを図るために、取引当事者の協力によりまして、取引価格などの調査を行いまして、取引の際に必要な取引価格情報などの情報をホームページ等によって提供しようというものでございます。

続きまして10ページを開いていただきたいと思います。土地の適正な利用の推進の中でございますけれども、人口減少期におけます適切な土地利用の推進ということでございます。そこにポンチ絵がございますけれども、御案内のように、中心市街地での虫食的な土地利用、左にございますように古い工業ゾーンで空洞化が見られる。あるいは社宅、グラウンド等の空き地化の発生、郊外に行けば、昭和40年代開発の郊外団地における空き家等、それからもう少し農山村のエリアを見れば、例えばその左上にございますよう

に、中山間の農地につきまして、例えば棚田の耕作放棄などが見られるということでございます。

こういった低・未利用地の適切なエリアマネジメントの方策を検討することが必要でございますし、あるいは再構築という意味での土地利用の転換手法を検討することが必要だということでございます。そういったことについて、その方策を検討してまいりたいというふうに思っております。

それから、11ページでございますけれども、宅地の量的供給施策からの転換ということで、住宅市街地総合整備事業につきましては、重点化を図るということで、そこがございますように、新規採択の重点化、例えば住環境の改善や街なか居住などに資する団地限定して新規採択を行うとか、あるいは地区計画などに最低敷地面積が定められている団地など、政策意義の高い団地に重点化を図るなどということでございます。

12ページでございますけれども、都市再生機構によるニュータウン整備事業ということで、ニュータウン整備事業につきましては、早期完了に向けた事業の見直しを行うとともに、区画整理など面的事業に係る工事費などに対しまして、都市開発資金による無利子貸付を行うということとしております。

続きまして13ページをお開き願います。国土調査の推進ということでございます。

都市部における地籍整備の推進ということで、土地取引の円滑化や土地の有効利用の基礎となる地籍調査につきまして、現在、進捗率は全国で46%、都市部では19%に止まっているという状況でございます。この地籍調査の準備段階としての都市再生街区基本調査、これは来年で3年目となるということでございますが、これを強力に推進するというところでございます。

それから、隣の14ページでございますが、全国的な地籍調査の推進ということでございます。要件緩和などいたしまして、地籍調査の推進を引き続き図っていきたいというふうに思っております。

以上でございます。

【事務局】 それから、税につきまして、資料7でございますが、平成18年度国土交通省税制改正要望事項ということで、先般取りまとめておりますので、まず住宅に係るものにつきまして御説明申し上げます。

資料7の1ページをお開きいただきたいと思いますが、住宅に係る耐震改修促進税制の創設ということでございます。先程〇〇委員から御指摘ございました、どちらかというと、

ムチというよりはアメになってしまっておりますが、先程御説明しました予算と今回の耐震改修促進法の改正にも併せまして、特に戸建住宅につきましては、現在、耐震改修法の対象になってございませんので、これについても耐震改修促進法の対象に取り込んで、指示の対象に加えるとか、そういったことを検討しております、これに併せまして、耐震改修の工事費用、約150万から200万円程度と言われておりますけれども、その10%程度の所得税あるいは個人住民税からの税額控除を要望しているところでございます。

それから、事業用の建築物につきましても、特別償却の30%といったような措置を要求しております。

また、宅地につきましても、盛土宅地ということで2ページのようなことを全体として要望しております。

それから、ちょっと飛びまして15ページですが、耳慣れない言葉かもしれませんが、三位一体改革による税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保に関する措置ということ。いわゆる三位一体改革ということで、国から地方に対しまして、所得税で約3兆円程度の税源移譲を図ることが言われておりました、中身については、平成18年度税制改正で検討するということになっております。政府税調の検討の中では、個人住民税を一律10%にフラット化してはどうかということで、その分について増減税になる部分については所得税で調整をするということになっておりますが、例えば、個人住民税の税率が現在5%の方々、例えば年収270万から568万ぐらいの方ですが、この方々が10%に引き上げられた場合については増税にならないのかとか、そういった場合、現在住宅ローン減税を行っておりますので、その効き方が現在と変わってしまったのは困るといったことについて調整措置をお願いしたいといったことです。これにつきましては、中身を見ながら検討していくということになっております。

それから、その下ですが、住宅資金等資金に係る贈与税の特例措置ということですが、これにつきましては、平成14年の資産デフレ対策ということで、大きく2つ柱がありまして、まず住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度ということで、1,000万円の割増を受けられるということで、住宅資金の特例が認められております。

それから、元々講じられておりました5分5乗方式といいます贈与税の特例措置がありますが、これは、相続時精算課税制度が平成15年度から始まったばかりということで、3年間の時限措置ということで、この相続時精算課税制度が定着するまで延長するということになっておりますが、この両方について、資産デフレ対策ということもありますので、

今回併せて延長してはどうかということを要望しております。

それから、最後にもう一枚おめくりいただきまして17ページですが、先ほど説明いたしました中心市街地活性化対策の中で、特に街なか居住を推進するという事で、中身についてはくどくど御説明いたしませんけれども、基本的に優良な賃貸住宅を整備していただきたいということで、いわゆる高優賃、高齢者の方々に優良な賃貸住宅を提供するといったものに並びまして税制の優遇措置を講じてはいかがということになっております。

住宅関係の主な要望については以上でございます。

【事務局】 続きまして、土地関係の税制について2点ほど御説明させていただきます。11ページをお開きいただきますでしょうか。

一つは流通税の延長措置でございます。この11ページの上の方にございますが、例えば、平成15年の時に、登録免許税は2%本則税率になっているところを半分の1%、不動産取得税については、土地の2分の1にした上で4%を3%とこういう特例措置がございますが、これが来年度で期限が来てしまいます。そうしますと登録免許税が2倍、不動産取得税ですと、2.7倍と、こういうふうな形に上がってしまうということがございまして、これがいろんなところに影響が出てまいりまして、例えば、この11ページの下にございますが、分譲住宅の場合ですと、大体1戸当たり30万円ほどの増税になってしまうということで、住宅ローン減税の効果が飛んでしまうとか、あるいは12ページの右のところにあります企業が最近いろんなやっとな実物の構造改革といったところに進めるようになりまして、土地を売って買ったと、こういうふうなことをどうしても企業再編の中でやっていかなければいけないというふうな、産業構造転換に対応した動きが出てまいりますが、そういうところにも大きな影響が出てくるというふうなことが出てまいりますので、この特例措置を増税するタイミングがないということで延長をしたいというのが1点でございます。

それから、13ページのところに固定資産税がございます。固定資産税については、平成6年に7割評価と、こういうふうなことになりまして、14ページのところにちょっと細かい字でいろいろ書いてございますが、負担水準といった制度が平成9年から導入されております。負担水準というのは、評価額に対します前年度の課税標準額というものを負担水準としまして、商業地についてはそれを7割に引き下げると、こういった措置がございます。ところが13ページのグラフにございますように、ピーク時から比べますと、3分の1まで地価が下がっておりますけれども、税額は下がらないと、こういうことになっ

ておりまして、非常に商業地等について負担感が大きいというふうなことがございますので、これを引き下げてほしいということで、負担水準の現在の上限が70%となっておりますのを60%に下げてほしいというふうな要望をするものでございます。

この引き下げにつきましては、条例減額制度というのが16年度改正の時に導入されておりまして、公共団体の判断でいくつかの団体が条例で引き下げるという措置をやっておりまして、13ページの下にございますように、6団体ほど引き下げ措置を行っているところでございますけれども、これもちょうど期限が来ますので、その期限の延長と併せて更に引き下げについて要望をするといった内容でございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの事務局からの報告に関して御質問、御意見ございませんでしょうか。

【委員】 この資料6の地籍測量なのですが、国としては全国の地籍測量をいつ頃までに終わらせるというターゲットを持っているのでしょうか。要するに毎年130億とか140億やっても、都市部は全然進まないですね。

【事務局】 基本的に言うと、法制的には毎年、毎年というよりは、10カ年の計画をつくって進めてきているわけございまして、現在、第5回目の計画の約真ん中ぐらいのところ、その段階で48ぐらいの水準にあるわけです。ただ、今申し上げましたように、大変遅れていること自体が都市の再開発その他に影響があるものでございますから、先程御説明申し上げました都市街区の調査を行って促進をさせようということで必死になってやっているという最中でございます。

具体的に、今、いつまでに終わらそうという目途がオフィシャルにあるかという、残念ながらあるわけではございませんけれども、この3年間で、概ね市街化区域、DID地区については、概ねの前提のものを全部終えて早急に進めたいと思っておるわけでございますが、何分にも立ち会いとかがいろいろ個人の権限の調整に手間を食っておりまして、その辺の手間というのが最大の問題だと認識しておるところでございます。

【委員】 逆に今いろんな公共事業で、今年地籍測量がないがためにそれぞれの事業で地籍確定やっているわけですね。これをやれば公共事業費の削減のところの時間と費用の削減がうんとでかいのに、国としてちゃんとしてないというのは、先進国で地籍測量が終わってないのは日本だけなんですよね。だから、もう少し頑張ってもらいたいというのが私の要

望です。

【事務局】 一応そういうこともございまして、例えば都市の再開発の際に手間隙がかかって、余分なコストがかかっているのも事実でございますので……。

【委員】 いや、そんな再開発のときだけではないですよ、全部ですよ。

【事務局】 再開発だけではないことは重々知っておりますが、その意味で、今D I Dのところを必死になってやっているという状況です。

【委員】 これには何も影響ないですよ、こんな測量いくらしたって、一筆一筆の測量が完了しない限り意味ない。

【事務局】 ですから、今申し上げましたように、その前提のポイントを確定すると早くなるというメリットがありますので、その作業をやっている最中です。

【委員】 ですから最終目標を早く、高く掲げてください。3年の目標はいいと。

【委員】 ほかに御意見ございませんか。

それでは、ほかに御質問もないようですので、最後に〇〇から御挨拶があるということですが、お願いいたします。

【事務局】 一言御礼を申し上げます。住宅宅地分科会並びに基本制度部会におかれましては、非常に限られた期間の間に今日答申の大枠をおまとめいただきまして本当にありがとうございます。

昨年、基本制度部会の御議論が始まる時にも申し上げたことでございますけれども、この新しい住宅政策に対応して制度の枠組みを基本的に組み替えるという課題は、実は戦後60年の中で住宅が量的に充足しました昭和50年代以降もう30年にわたって、住宅政策関係者の非常に懸案であった事柄でございます。昭和41年に住宅建設計画法ができて五箇年ごとに計画をつくってきておりますので、第3期の五箇年計画、昭和51年から55年を計画期間とする第3期の五箇年計画の時から非常に大きな課題であったわけでございます。

特にこの直近の10年におきましては、あまり時間的な余裕がないと、直ちにこういうことをやらなければいかんというふうに政策関係者も事業者も有識者も考えていただいていたわけでございますけれども、そういうこともあって、現行の住宅建設五箇年計画、平成13年度を初年度として今年度を最終年度とする五箇年計画を作る際には、住宅建設計画法に基づく五箇年計画によって住宅政策を運用することは、これを最後にしようということによって来ているわけございまして、そのこともあって五箇年計画のちょうど中間年度の



平成15年には審議会から新しい住宅政策のあり方について建議もいただきました。

そういったことを下敷きに昨年来、この制度的枠組みのあり方について答申をお願いしてやってまいったわけでございます。昨年12月に急いで法律上措置しなければならない事柄について中間報告もいただきまして、先の通常国会で法律措置も実現しました。

今回いただきましたといいますか、分科会長の調整を経てめでたく答申をいただきましたあかつきには、12月の予算決定に向けて、政府の中でこの答申の考え方を統一方針として定めるよう努力するということが一つ。

それから、政府与党の中で、政策関係機関の御理解を得て基本法の案をまとめるということ。それから、政府与党関係者だけではなく、住宅生産団体、それから経済団体、消費者、関係者も含めていろんな方々の総意を集める形で来年の通常国会には住宅基本法案をぜひまとめて御審議をお願いしたいというふうに考えております。

その際、この住宅基本法の性格にかんがみますと、いろんな方々の考えを集めて気持ちがあ一つになるということが非常に大切だというふうに認識しておりますので、委員の皆様方におかれましては、答申後も引き続きいろいろ御指導、いろいろな各方面に御理解いただくことについての御支援をお願いしたいと思います。

そういうことをお願いしまして、お礼の御挨拶といたします。ありがとうございました。

【委員】 ありがとうございました。

それでは、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思いますが、事務局より連絡事項があれば、お願いいたします。

【事務局】 終了するに当たりまして、事務局から一つ御報告いたします。

〇〇委員におかれましては、平成7年から建築審議会委員、平成13年から社会資本整備審議会委員に就任され、5期10年間御多忙にもかかわらず大変な御尽力をいただきまいました。10月2日付けをもちまして、社会資本整備審議会委員を御退任されることになりました。ここで〇〇委員から御退任の御挨拶をいただきたいと存じますので、お願いいたします。

【委員】 一言御挨拶申し上げます。もう早いもので10年前に、ちょうど神戸の大震災が起きて、そして建築基準法を改正しようという時から住宅政策に関与させていただきました。先ほどからお話がありましたように、ストック重視の政策では足りなくて、人々が高い質を求めたり、高層化を求めたりするという時代に入った時に、見ていますと、ほかの役所やほかの局と違って住宅局は非常に先進的に市場を何とか活用しようと、従来の政

策体系とまるっきり違うわけですがけれども、いろんな形で市場を活用しようという手を打ってこられたと思います。例えば、品確法ですとか、10年瑕疵保証ですとか、例の連担建築物制度だとか、定期借家を支援していただいたのもそうだと思います。様々な形で市場を取り入れようという努力をしてくられた。

そして、ここに今回の答申でもって、旧来の枠組み自体を変えようということになって、そういう時代に関係させていただいたということも本当にありがたいことだと思っております。委員の皆様非常に積極的な議論にいつも参加させていただいて、時には白熱した論議になることもありましたが、いろいろと積極的な議論がある審議会に参加させていただきましたことを本当にお礼申し上げます。

どうも長いことありがとうございました。

(拍手)

【事務局】 ありがとうございました。

それでは、本日は長時間にわたりまして御審議いただきまして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及び基本制度部会合同会議を終了させていただきます。