

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

(第 10 回)

議 事 録

【事務局】 お待たせいたしました。まだお見えでない委員がいらっしゃると思いますが、定刻となりましたので、ただ今から第 10 回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。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ので、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日御出席いただきました委員の皆様方の数は 9 名でありまして、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御報告申し上げます。

次に、昨年 10 月 3 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。

それでは、ここで〇〇からごあいさつを申し上げます。

【事務局】 住宅宅地分科会の委員の皆様方には、大変お忙しい中お集まりいただきまして、本当にありがとうございます。

昨年来、国土交通省、特に住宅局は非常に多事多難でございまして、特に目の前は構造計算書の偽装問題ということで、非常に委員方も含めて皆様に御心配をかけておりまして、誠に申し訳ないことと思っております。この件につきましては、私どもも本当に初めての経験といいますか、一言で言いますと私たちの建築行政の非常事態だと考えておりまして、目の前にある危険な建築物に居住しておられる方々とかあるいは周辺の方々の安全をどうやって確保するかということから始まって、できることはすべて急いでやらなければいけないということで対応しているわけです。将来のことを考えますと、こういう経験でございますので、今まで建築行政について基準法あるいは建築手法について、こうあったらいい、あのようにあったらいいという議論がずっとあったわけですけれども、この際、根っこから見直して、将来に憂いがないようにしたいということで一生懸命やっておりますので、これも建築分科会の方において急いで御審議いただいております。今月末には中間報告をもらって急いでやらなければいけない改正は 3 月に改正案を出したいと思ひまして、将来に向けてきちんとやらなければいけない残った課題も、夏までには結論を出して、次の国会にはきちんと法律制度の改正をやり切るということで臨んでいるところでございます。

さて、住宅政策の方でございますけれども、昨年秋に分科会から出していただきました答申に基づきまして、今週の月曜日にいよいよ基本法を閣議決定して、国会の審議にお願いする運びになりました。皆様方の御尽力に本当に心から感謝する次第でございます。

省みますと、今年で戦後 61 年目になるわけですけれども、前半の 30 年間というのは住

宅の数が足りない、住宅の数をどうやって充足するかということにすべての力を注ぐという 30 年間だったわけですが、昭和 50 年以降数が充足し、住宅の質を良くするための政策体系はどうあったらいいのかということを審議会で御議論いただいてきたわけでございます。今回の基本法によって廃止されます住宅建設計画法は、前半の 30 年のうちの最後の 10 年間、昭和 41 年に法律を作っていただいて、第 1 期の住宅建設五箇年計画、第 2 期の住宅建設五箇年計画は、住宅建設計画法に基づいて住宅の不足を何とかして解消したいということで、おおよその枠組みでやってきたわけです。戦後最初の 30 年のうち最後の 10 年といいますと、日本全国というよりは特に人口・産業がどんどん集中する大都市で住宅が足りない、公営住宅をどうしたらいいか、住宅公団の住宅をどうしたらいいか、金融公庫はどういうふうに働いてもらったらいいかという、まさにこれまでの住宅政策の柱をフルに使って仕事をしたのが 1 期・2 期だったと思います。

昭和 50 年代以降、第 3 期にいい量の時代は終わったと、質の充実だということを掲げて、第 3 期の五箇年計画に初めて居住水準の目標というのを掲げてやってきました。途中から居住水準も平均居住水準、最低居住水準だけではなく、誘導居住水準とか住環境の目標などを掲げてずっとやってきたわけですが、枠組み自体が量の確保を主眼として構成されているために、それが一種の桎梏となつて的確な政策運用に支障があったと思っております。

それでも、直近の 10 年間はいろいろな機会をとらえて、市場の機能を十分に発揮できるようにするための施策という分野の努力はしてきたと思います。例えば、平成 8 年の公営住宅の供給方式の自由化とか、あるいは平成 10 年の基準法改正に伴って、住宅の品質確保の促進に関する法律ということで、市場のインフラ整備の努力をしてきたわけですが、そういう直近の 10 年間の努力をベースにして今回、基本法制を準備することができたと思うわけでございます。

しかし、これもあくまで枠組みができたということございまして、この枠組みによって住宅を良くするためのあらゆる主体の努力、国・公共団体はこれまでもそうでございますけれども、住宅関係の事業者、それから、住宅投資を進める家計のそれぞれの努力が、今の私たちの居住水準だけではなく、次の世代あるいはその次の世代の居住水準あるいは住生活の質を高めるために、きちんと積み重ねられて力を発揮していくという枠組みができたように思いますので、国会できちんとこれを法律としていただいた暁には、的確な長期計画も樹立して、そういう心構えで審議会の御審議の意を体して仕事を進めていきたいと思っておりますので、引き続きよろしく御指導いただきたいと思っております。どうぞよろしくお願

いたします。

【事務局】 それでは、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。お手元の配付資料一覧を御覧いただきたいと存じます。

(資料確認)

【事務局】 以上の資料をお配りいたしておりますので、どうぞ御確認ください。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。

それでは、議事に入らせていただきます。本日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、どなたか御推薦をお願いしたいと思います。

【委員】 私は、住宅宅地全般にわたって優れた識見をお持ちの〇〇委員に分科会長をお願いすべきだと存じます。

【事務局】 ありがとうございます。ほかに御推薦は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」と声あり)

【事務局】 御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、〇〇委員をお願いしたいと思います。〇〇委員よろしくをお願いいたします。

【委員】 重責を担うことになりましたが、よろしくをお願いいたします。

先ほど〇〇のお話にございましたように、新たな法としての住生活基本法がこれから国会に上程されるようでございます。基本法、要するに時代の大きな変わり目に作られる法が基本法だと認識してございます。〇〇元分科会長の下に作られました新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについての答申を基にした法案が国会で議論されるそうでございますが、それを具体的に運営する、ある意味でその舵を取る役割がこの審議会の役割ではないかと思っておりますので、是非皆さんの御助力を得てこの分科会がうまく運営されるように、私も努力したいと思います。よろしくをお願いいたします。

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。従来からこの分科会には2人の分科会長代理がおります。今日は御欠席ですが、〇〇委員には引き続き分科会長代理をお願いすることとさせていただきます。今回新たに〇〇委員に分科会長代理をお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

それでは、体制が整いましたので、次に報告事項に移らせていただきたいと思います。

最初に、昨年9月に当分科会で取りまとめました答申を踏まえて、住生活基本法案が今国会に提出されましたので、事務局から報告いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは、住生活基本法案について御説明させていただきます。着席して御説明させていただきます。

現行の住宅建設計画法の体系に代わります新たな住宅政策に対応した制度的な枠組みにつきましては、当分科会の基本制度部会を中心に御審議いただきまして、昨年9月26日に社会資本整備審議会から国土交通大臣に答申を頂いたところでございます。その後、政府内において答申の趣旨を踏まえて法案の作成作業を進めてまいりましたけれども、今週月曜日に法案が閣議決定され、一昨日、国会に法案が提出されました。本日は、この法案の概要について御説明させていただきます。

資料は3種類用意いたしております。資料1-1というものが法案の概要、横書きのものでございます。それから、資料1-2が現行の住宅建設計画法と新たな住生活基本法との対比表でございます。資料2には、国会に提出いたしました法案をつけております。資料2の5枚目からが実際の法律案になりますけれども、本日は資料1-1の概要を中心に御説明させていただきます。また、併せて現行の住宅建設計画法との対比表も横に置いていただければと思います。

初めに、法律の名称でございますけれども、住生活基本法という名称になったところでございます。審議会の御議論でも、住宅政策に関する基本法制と新たな計画体系の整備によって目指すものは、国民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活の実現であるとされておりまして、住宅そのものの性能とともに居住環境あるいは居住サービスといったものにも目を向けていく必要があるということでもございました。

法案の作成に当たりましては、そうした趣旨を基本理念を初めとして各所に書き込んだわけでございますけれども、法律の名称につきましても住宅という単体の箱物をイメージする言葉よりも、より広い住生活という言葉の方が適当だということになりました。詳しく申せば、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策といったものを進めていく上での基本法ということでもございますけれども、基本法ですのでなるべく名称は短くということでも住生活基本法としたものでございます。

法案の体系としましては、大きく分けまして基本理念、責務、基本的施策、住生活基本計画、あと附則というような構成になっております。住宅政策の基本理念の確立、それから、各主体の役割の明確化、新たな計画体系の確立といったことにつきましては、答申の

中でも基本法制に盛り込む柱として位置付けていただいたところでございますけれども、それらを法案の中に具体化したということでございます。

まず、1番目の基本理念でございますけれども、従来の住宅建設計画法との対比表も御覧になっていただければと思いますが、従来は住宅建設計画法の中では数を増やすという中で、特にこの法律の中で理念というものを示さずにくたわけでございますけれども、審議会の答申においても国民、事業者、行政が共有して目指すべき住宅政策の基本理念を確立する必要があるということを御提言いただいたことを踏まえまして、新たな法律では基本理念を4点にまとめてお示ししているところであります。

最初の2点が、良質な住宅ストックの形成ということでございますけれども、1点目は住宅そのものについて、良質な住宅の供給というものを挙げているところでございます。住宅の位置付けにつきましては、答申の中でも社会的性格を有するもの、あるいは社会の礎といったような表現をしていただいたわけでございますが、法律の中では「現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅」という表現をすることによりまして、現在のニーズに応じるだけでなく、将来の世代に良質な住宅ストックを引き継いでいくといった趣旨を書き込ませていただいているところであります。

2点目は、良好な居住環境の形成ということでございます。住宅単体の質だけではなく、居住環境についても自然、歴史、文化等の地域特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、「住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成」を目指すとした答申の趣旨を踏まえて、この理念を掲げさせていただいたところでございます。

3点目は、こうした良質な住宅ストックの形成を図るための方法としまして、住宅に対するニーズが多様化してきて、また、個人が自分のニーズに合った住宅を市場で適切に選択できるように、民間事業者の能力あるいは既存住宅の活用とともに、住宅購入者等の利益の擁護増進というものを掲げております。審議会の答申の中でも市場重視、ストック重視といったことを言っていたわけでありましたが、そうした考え方を踏まえたものでございます。

4点目の理念でございますが、市場での適切な住宅を確保することが困難な低額所得者、高齢者、子育て家庭等、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保、すなわち住宅セーフティネットの考え方を理念として掲げたものでございます。

以上の4点を法律の中では第3条から第6条、それぞれ1条ずつ条文に書き落としているということでございます。

次に、責務の規定でございますけれども、従来の住宅建設計画法の中では国と自治体の

責務については規定があったわけですが、この国と自治体にかかわる責務についても新たな基本理念を踏まえまして、建設だけではなく、広く住生活の安定向上に関する施策の策定・実施についての責務を規定するとともに、国民の理解を深めるための教育・広報等についても国、自治体の責務として規定しております。

また、市場を通じて豊かな住生活を実現していく上では、事業者の役割が極めて大きいということから、新たに住宅関連事業者の責務についても規定いたしております。内容的には、自らが住宅の安全性その他の品質・性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売、管理の各段階に応じて必要な措置を適切に講じるとともに、消費者への適切な住宅情報の提供に努めるということ盛り込んでいくところでございます。

さらに、答申でも居住者の責務について御指摘いただいていたところでございます。この点につきましては、関係者相互の連携・協力というものの中で住生活の安定の確保と向上の促進のために、相互に連携・協力していただくという役割を規定したところでございます。

その下に法制上の措置等というところがございますけれども、政府は住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置、その他の措置を講ずるという旨を規定しているところでございます。

次に、3番目の基本的施策についてでございます。この基本的施策につきましては、基本理念を踏まえまして、国及び地方公共団体が講じる施策の基本の柱につきまして、この4点の基本理念に対応する形で規定しているということでございます。

基本の柱として例示しているものにつきましては、住宅につきましては、品質・性能の維持向上や住宅管理の合理化・適正化など。居住環境につきましては、福祉、利便施設の整備や住宅市街地の良好な景観の形成など。市場の環境整備につきましては、住宅関連事業者による正確かつ適切な情報提供や住宅性能表示の普及といったこと。住宅セーフティネットにつきましては、公営住宅や高齢者向け賃貸住宅の提供などを掲げているところでございます。

次に、住生活基本計画についてでございます。住生活の安定向上に関する施策を総合的・計画的に推進するための計画として、国と都道府県が作成する形にしております。従来の建設計画法のように、ブロックごとの地方計画は答申でも御指摘いただいたように作成しないことといたしております。

全国計画の主な記載事項としましては、計画期間、基本的な方針、目標、目標を達成す

るための基本的な施策に関する事項といったこととさせていただきます。

計画期間につきましては、一応5年間ということ想定しております、10年程度先を見越した目標を掲げ、政策評価も行いながら、おおむね5年ごとに計画を見直していくということ想定いたしております。

全国計画におきましては、これまでのような公的資金住宅の建設事業量、いわゆる建設戸数を上げることはやめまして、民間住宅を含めた住宅ストック全体の質の向上を目指すためのアウトカム目標と、それを進めるための施策を明記することを考えております。

基本目標としましては、基本理念や基本的施策と対応する形で良質な住宅ストックの形成、住宅市場の環境整備、住宅セーフティネットの機能向上といったことを掲げ、それぞれについて基本目標の達成状況を示す成果指標を明記していくことを想定しているところでございます。

具体的には、審議会の答申でもいろいろと指標についての御意見などを頂いておりますので、そうした点も踏まえながら、例えば、新耐震基準適合率とかあるいは次世代省エネ基準の適合率、バリアフリー化率といったような住宅そのものに関するものや、重点市街地のうち最低限の安全性が確保された市街地の割合といったような居住環境にかかわるもの、更には住宅性能表示実施率など市場の環境整備にかかわるもの、あるいは居住に配慮を要する世帯に係る居住水準の達成率等の住宅セーフティネットにかかわるものなどについて、今後整理していきたいと考えております。

なお、全国計画の策定に際しましては、国民の意見を反映するための措置を講ずるとともに、関係行政機関に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聞いた上で閣議決定することといたしております。

関係行政機関への協議につきましては、住生活の安定向上に関する施策というものは、国土交通省だけではなくて関係省庁でも取り組まれているものもありますことから、それらもできるだけ全国計画に取り込んでいただくという趣旨でもあります。

また、全国計画に則して都道府県計画を策定するという形になっておりますので、都道府県の意見を聞くということにしているものでございます。

現行の住宅建設五箇年計画は平成17年度で終了いたしますので、平成18年度を初年度とする新たな住生活基本計画について、法律が国会で成立しましたら、できるだけ早く当分科会でまた御審議いただき、秋頃には全国計画を策定したいと考えているところであります。

一方、都道府県計画でございますけれども、都道府県計画は全国計画に則して策定する

ということにしておりますが、地域特性に応じた目標も併せて掲げていただくこととしております。

全国計画にない事項としましては、計画期間中の公営住宅の供給目標量を記載していただくこととしております。

公営住宅の整備につきましては、現行の建設計画法の体系におきましては、都道府県ごとの公営住宅の整備量を国が決めて通知する形にしておりますけれども、このようなトップダウン型の仕組みは審議会の答申も踏まえまして廃止するというところでございます。これに代わるものとして、都道府県として住宅セーフティネットの体制をどう確保するのか、その中で公営住宅により対応すべき分がどれだけ必要かということについて、管内の市町村の分も含めて都道府県に御検討いただき、公営住宅の建設、建替え、民間住宅の借上げのほか、既存住宅の管理で生じる空き家分といったものも含めて、5年間でどれだけの世帯に新たに公営住宅を供給するか目標量を記載していただくこととしております。

公営住宅法では、公営住宅の整備は都道府県計画に基づいて行われることとなりますが、その場合には、国が義務的に補助する仕組みでありますことから、計画に記載される供給目標量の部分につきましては、国土交通大臣と協議し、その同意を得る形としているところであります。

なお、都道府県計画の全体につきましても、全国計画と同様に住民の意見を反映するとともに、市町村に協議し、地域住宅協議会が設置されている場合には、協議会の意見も聞くこととしているところでございます。

計画の実施につきましては、国及び地方公共団体として計画の目標を達成するために必要な措置を講じていただくこと。また、国は住生活の安定向上に関する民間の活動を支援するために、必要な情報の提供や指針の策定等を行うこととしております。

さらに、国土交通大臣は、関係行政機関の行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めて、それを取りまとめて概要を公表するという新しい仕組みも講じることとしております。住生活の安定向上に関する施策につきましては、住宅局あるいは国土交通省の政策に限らずに、先ほど申しましたように関係する施策をできるだけ広く計画にも盛り込み、そのフォローアップもこうした形で行っていきたいと考えております。

住生活基本法の制定を契機として、政府全体として豊かな住生活の実現に向けて取り組む流れをリードしていきたいと考えているところでございます。なお、この法律によりまして、従来の住宅建設計画法は廃止することといたしております。

以上で、御説明を終わらせていただきます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいま事務局から新たな住生活基本法案について御説明いただきましたが、これについて何か御質問・御意見があればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【委員】 この間、ニューヨーク市役所の〇〇とか〇〇とかと意見交換したんですけども、向こうは向こうで日本の住宅行政について非常に知りたがっていますが、一言で言うと違いというのはアメリカの住宅行政の場合は公営住宅をつくるのをやめて、バウチャーに変えた。非常に不正使用が多くて悩んでいるという状況だと思います。ただ、それはバウチャーをやっただけに意味があるのではなくて、アフォーダブル・ゾーニングを徹底させたと、開発事業との連携を促進したというようなことをやっているんですが、別にそれぞれの制度でどっちがいい悪いということとは言えなくて、選択の問題だと思うんですけども、少なくとも最近アメリカでも災害が頻発していて、公営住宅をやめてバウチャーにすると非常に災害対応が弱いということと、あともう一つは不況に弱い。今は景気がいいからいいけれどもというようなことが問題点かなと思ったわけです。

一方、更に極端な制度としては、例えば、ウィーンみたいに住宅の3分の2が公営住宅だという国もあるわけですが、そういう場合には、あそこのよさというのは住民の人口増時代に公営住宅で計画的にやっていたので、ほとんどが市街地の場合、中高層で土地を有効利用している。したがって、古い街並みを再現するだけの余地があった。それによってつくったという点がよかったと思うんです。日本の場合は、別にそれらのまねをする必要はないので、むしろ公営住宅なり、それから、開発事業との連携なり、金融等の周辺インフラの整備をして民間による住宅提供も促進するというので、私はむしろ日本の住宅行政が一番バランスがとれているのではないかと思います。それに、少なくとも不況とか災害には強いという特徴があると思います。

しかし、私は 36 年間住宅建設計画法に基づいて5年ごとに戸数をどう作っていくかという立場だったんですが、かなり長い間これをどうするか、戸数主義をどうするか。戸数主義じゃなかったんですけども、質の向上も入れていったんですが、でも、戸数中心主義の計画に見えたわけです。それをどうするかというのは、ちょっと長過ぎるくらい課題だったんですけども、今回こういった形で日本の住宅行政の良さを守りながら新たな時代に対応する形で法改正がなされるということと、この分科会でもずっと議論してきたわけですが、非常に時期を得た改正だと思います。この法律に基づいて、安定的に住宅行政を発展させていくということが必要だと思います。その安定的なという意味は、実は戸

数市場主義と批判されるのですが、一方で、戸数を確保するから質が向上してきたということもあるわけなので、それは二者択一ではなくて、戸数を基礎に置いて質の向上を図っていくということで、今回そういう公営住宅とかあるいは金融といった政策都市インフラがきちんと基本法で継承されていますので、それを守って運用していくということが必要ではないかと思います。感想を一言述べさせていただきました。

【委員】 ありがとうございます。これからの住生活基本法の運用に期待するということですね。

ほかにいかがでしょうか。

【委員】 大変すばらしい法案だと思ひまして、従来に比べて非常に中身が濃くなっていて、カバーする範囲も非常に広くていいと思うのですが、ただ、従来の場合には先ほど戸数主義というお話もありましたが、目標がある意味では物凄くはっきりしていたために、よかれ悪しかれ何をやるんだということが非常に明確であったと思うのです。ところが、今回非常に範囲が広がってきて、また、質という非常に難しい問題が取り込まれているために、この法律によって何が出てくるんだということが具体的に分かりにくいいため、非常に運用が難しいのかなと感じております。

特に、昨今の事件にもありましたように、責務の部分で国とか住宅関連事業者の責務というところをどういうふうにとらえていくのかというところがあまりこの法案でははっきりしていなくて、責務に努めなかった場合には何が起こるんだというところも、全体としてソフトな仕上げになっており、分かりにくいところがあると思います。具体的に、この法案によって何が実際に行われていくのか、責務といったものが行われなかった場合に何がケアされていくのかというところが、もう少し明確に分かるようなバックアップ体制を作っていないと、逆に緩過ぎて分かりにくくなってしまいうという危惧もあるかなと感じました。

アウトカム目標の設定というところが、そこで非常に重要になってくると思うんですが、どうしてもアウトカム目標といいますと、数字として出てこなければならないもので、ある意味では数字では非常に図りにくい、そういうものを数字で出そうということは非常に難しいところがあるので、ともすると、アウトカム目標が非常に安易な指標と数値設定になりやすいので、その部分を十分考えてやっていないと大変だなと思ひまして、責任重大だと感じました。

【委員】 特に、事務局からはよろしいですか。

【事務局】 今の責務の部分につきましては、この基本法は基本的な考え方を示すもので

ありますので、この中で罰則とかそういった話にはならないというところは基本法の限界だと思えます。ただ、こうした趣旨でもってこれからのそれぞれの事業者の取組とか、あるいは法の運用みたいなものも考えていく必要があるのかなと思っております。

それから、今おっしゃいました目標のところは確かに質の目標で、今までの量に比べれば分かりにくいというのは、まさに我々もそう考えておまして、具体的に取り組むべきことというのは計画の中でなるべく書いていきますけれども、成果指標にできるもの、それがまた目標との関係で的確かどうかといったようなこと、数値として実際にデータが取れるのかどうかなどいろいろなことも含めて、我々も今検討しています。審議会でもその点は御審議いただきまして、できるだけそういった目的に合った指標が設定できますように審議をお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。

【委員】 ちょっと質問をさせていただきたいと思えます。新しい法案ができてハードばかりでなくソフトをかなり取り込んで計画を立てていくというのがまず第一にあると、そこは非常に大きな進歩だと思います。規定自体も従来の住宅建設計画法より幅広になって、質問させていただきたいのは、国と地方公共団体の関係をどういうふうに考えていくかということなんですけれども、例えば、ちょっと話は私の方にずれてしまいますが、金融は公的な関与を薄めていくとなっていくわけです。国と地方のかかわり方については、大都市と地方都市でも違うでしょうし、農村部と都市でも違うかもしれませんが、従来のようなやり方がある程度ベースにしていくのか、あるいは極めて新しい考え方で国と地方の役割分担をしていくのか、この施策の義務化は、かなり広範に公共団体・国が施策を講ずる義務を負うと書いてあるわけです。従来は、決められた住宅建設計画法に基づく事業の実施について公共団体・国は義務をと書いてあるんですけれども、今回は4項目にわたって相当幅広に義務を与えられるようになっていきますから、その関係で今はどういう形にしようとしているのかというイメージを教えてくださいたいと思います。

【事務局】 今回の法律の中で、これまで公的資金住宅に関する事業量等を示したりして、特に公営住宅については、国から都道府県に対して事業量を通知し、都道府県にその事業量を書き込んだ計画を作ってくださいという意味で、トップダウン型の計画体系ということがあったわけでありまして、そういったものについても、これからはむしろ住宅のセーフティネットの部分についても都道府県、自治体で自らのセーフティネットの体制をどう組んでいくかという観点で、むしろ地域の中でしっかり考えていただくというようなこと、そして、それをまた国も一緒になってバックアップしていこうという考え方をと

っているところでございます。

そのほかのものにつきましても、住宅政策については今、大きな流れとして国から自治体という地方分権の中で、地域に地域住宅交付金を作って、いろいろな裁量性を認めていったりといった流れがございますので、そうした主体として自治体にも自分の地域での住宅政策というものをどう考えていただくのかということをしっかり検討していただくと。そういうものを国も一緒になってサポートしていけるというような方向を、大きな方向としては目指していきたいということでございます。

【委員】 地域住宅交付金の制度が去年から始まって、地方の自主性というのを非常に大事にするということですから、地域の住宅のことはもう地方の方で考えるのが原則だと。それに応援するものは国が応援すると。国の方が主導的に、それぞれの地域の特性を含めてそういった住宅の在り方を示すのは、できるだけ遠慮していくというイメージでいいんでしょうか。

【事務局】 政策的にも例えば耐震化を進めるとか、やはりかなり国がバックアップして強力に進めていかなければならないものもございますので、一律にその地域が自分だけで考えていくのではなくて、やはりどういうものが国としては大切なのかということも一方で提案し、それに対して国として応援する仕組みも用意しながら、地域が主体的に動いていけるような環境を作っていくということではないかと考えております。

【事務局】 理念が4つあります。3条から4条、5条、6条にあるのですが、それぞれの住宅の質を良くしようというのを3条に書いていて、しかし、住宅は一つ一つではなくて町全体、住環境全体としていいものにしなければいけないと4条で言うておいて、しかし、そういったものを追求する場はマーケットであると。マーケットを通じて事業者と消費者が会って、良いものが取引されていくというのが5条にあるわけですが、全国を通じて共通に用意しなければいけないような制度、国の責務で書いております法制上、財政上あるいは金融上の措置を講ずると言っていますが、それは一番典型的な全国を通じて今の理念を実現するための枠組みについては、これは基本的に国の責任でもちろんやっていくわけです。お金も全国共通ですし、あるいはここに書いておりませんが、国の責務のところでは第7条第2項で明確に書いておりますけれども、技術というものも非常に普遍的なものですので、国の責務としてやっていきますということなんです。理念との関係では例えば第4条は、やはり地域に着目して地域の自然とか歴史とか文化とかそういうものに依拠して、きちんとした住環境が供給されるということなので、それはやはり公共団体なかんずく市町村が前に出て、いろいろな施策を講じていっていただくようになると。そ

のための最初の手掛かりが、昨年法律を講じていただいた地域住宅特別措置法、地域住宅交付金だったと思うんです。これは、まだまだ進化させていかなければいけませんけれども、方向としてはそういう方向で行くことになると思います。全国を通じた枠組みについては国が用意をするということ。特にマーケットについては、そういうことが多いと感じているところなんです。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。

【委員】 ちょっと感想だけ申し上げたいと思うのですが、この法案を読ませていただいて、基本法は昔からあるのですけれども、割と最近の基本法だと環境基本法が現代型の基本法だと思うんですが、言葉遣いが随分法律も変わったなというのが私の感想で、住生活という言葉もそうですし、第4条を見ますと地域の自然とか歴史、文化、それから、おうちの話なのに地域の環境が出てきたり、住民の誇りと愛着などという大和言葉がきれいに入っていて、結構心にぐっとくる法律だなと思った次第です。

先ほど〇〇もおっしゃったように、建築の方の話ですと、はたから見ても目を覆うばかりという感じで、見てはいけないものを見ているような感じが私もしておりまして、そのギャップに慄然とするのですが、しかし、この法律の理念というのはそちらにも当然かかわってくるわけですし、戦後の行政の大きな矛盾から大きく行政が変わろうとしているのかなということを強く感じております。行政の方もいろいろ大変だなと思ったりするわけですが、どうぞこの法律のロマンを忘れずに、美しいことも考えながらお仕事をしたいというのが感想でございます。

【委員】 応援演説ありがとうございました。

【委員】 今回、住宅基本法とこれまでずっと呼んでいたものが住生活基本法となり、そういう意味ではハード・ソフト両方を含んで非常にすばらしい法律になったということは期待が凄くあります。

しかしながら、少し心配と関連した質問を一つ申し上げたいのですが、心配と申し上げますのは、先ほど冒頭の〇〇のごあいさつで、1960年代後半から量の時代、それから10年経って1970年代後半、質の時代ということで、今回は住生活基本法なのですが、最近今は何の時代なんだろうと考えることがありました。私が思いますに、もしかすると国全体として非常に経済状況も良くなって豊かになったのだけれども、個々人のレベルで本当に貧困と呼んでいいような、実は住宅という問題の1層下に物凄い問題が噴出していて、その問題にどう応えていくのかという辺りが、実は21世紀前半の結構大きなテーマではないかと思うのです。具体的には、第3条の基本理念の4項に書かれていることなのです。

が、例えば、住宅という1層下に労働ということと言うと失業の問題ですとか、フリーターとかニートの問題、それから、健康ということでは介護の問題などと随分関係が深まってきていると思うのです。また、この4月から相当医療改革が行われると、その関係で健康という中にも医療との問題が相当出てきそうだとか、それから、もう一つは家族というのが、ずっと量の時代も質の時代も20世紀後半は核家族化というのが私たちの暗黙のテーマだったと思うのですが、21世紀前半は実は単身化という物凄い大きな変化がやってきて、そうすると、住宅というのは家族、家族というのは2人以上という暗黙の了解があったところが、相当変わるのではないかという懸念を持っているわけです。

そういう心配を先に言うと、今回の住生活基本法のところで既に読み込んでいらっしゃるのだと思うのですが、住生活基本計画の例えば実施のところ、いろいろ計画の実施に当たって関係行政機関と相互に協力するとか、関係行政機関によるいろいろな関係性の成果を公表するということがあるのですが、今までは何となく国交省の住宅の中で関係行政庁というと、先ほど御質問にあったように、国・地方という図式がある意味前提だったと思うんですが、この関係行政機関という辺りが相当変わってきそうな感じもするので、この辺のイメージとかお考えというのをお聞かせいただければと思った次第です。

以上です。

【委員】 いかがでしょうか。

【事務局】 今、〇〇委員に御指摘いただいたような内容については、審議会でもたしか御議論があったと思いますが、少子高齢化への対応とか環境問題への対応といった新しい行政課題が、住宅あるいは住生活ということに絡んでたくさん出てきております。そういう意味で、この法律の中では例えば、先ほどちょっと申しました関係者相互の連携協力の中で、これは第9条になりますが、国、地方公共団体、公営住宅等の供給を行う者、民間関連事業者、居住者と並んで、地域において保健医療サービスまたは福祉サービスを提供する者、その他の関係者との連携協力といったようなことも含めて考えておきまして、関係行政機関の中には今御指摘がありましたように、そういった福祉分野を所管するような厚生労働省ですとか環境省ですとか幅広い省庁に、それぞれ住生活を豊かにしていく上で関係する施策について連携していくような内容を計画の中でもなるべく拾っていきたいと考えています。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、この件については皆さんのいろいろな御意見を頂きましたので、これからの基本法が成立した後の運営について、事務局の方でよく御意見を咀嚼して対応いただきました

いと思います。

それでは、次の事項に移らせていただきたいと思います。平成 18 年度住宅宅地関係予算概要及び税制改正概要について、事務局で資料を用意していただいておりますので、御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、住宅局関係予算概要、資料 3 を御覧いただきたいと思います。

1 枚紙が挟み込んであるかと思いますが、そちらを最初に御覧いただきたいと思います。これは、平成 17 年度の補正予算でございまして、既に成立いたしておりますけれども、〇〇のあいさつで申し上げました耐震偽装関係等についての予算が補正で認められておりますので、御紹介させていただきます。

まず、今回の安全上問題のある建築物の緊急除却・建替えというような大きな課題がある中で、地域住宅交付金を活用しながら必要な対策を打っていこうということでございます。補正予算の中では 50 億円認められておりますが、売主等の瑕疵担保責任の徹底追求と居住者の方々の応分の負担を前提にしながら、地方公共団体が主体となっていただきまして、分譲マンション居住者の安全・居住の安定確保を図るとともに、周辺住民の方の危険防止を図るために、構造計算書偽装問題に係る緊急対策としまして、地域住宅交付金を活用して公共団体の皆さんから計画を出していただき、その内容に沿って緊急で危険な分譲マンション居住者の方に対する相談、移転、除却、建替えをワンパッケージで総合的に支援してまいりたいと思っております。

対象となるマンションにつきましては、まず、構造計算書の偽装を原因としまして違反建築物が建築されたこと自体について区分所有者の方に責めのないこと、それから、重大な偽装が建築確認において発見するに至らなかったものであること、それから、区分所有者が自ら居住する住戸が大部分であるということで、いわゆる分譲マンションを想定しているわけでございます。必要な保有水平耐力に対して、現にある建築物の保有水平耐力が 0.5 未満で、震度 5 強程度の地震でも倒壊の危険があるということで、耐震改修による対応では困難であり、建築基準法に基づく除却命令を受けたものであるということを要件にしています。今現在分かっている偽装案件の中では 10 棟ほどの対象物件が想定されておりますが、予算的な面でいいますと、20 棟程度の対応が可能な状態にしてございます。

その中で、交付金の中で対応する助成の事例としましては、相談窓口の整備費用あるいは家賃軽減費用、除却費、廊下・エレベーター等の共同施設整備費あるいは建替えについて新しい住宅ローンが組まれることが想定されますので、そういった住宅ローンについての利子相当額についての軽減費用というようなことで対応していこうというものです。今、

公共団体等の協力を得ながら住民の皆さんとの話し合いを進めていただいているということとでございます。

平成 18 年度の当初予算の中でも地域住宅交付金 1,520 億円ということで、今年度に比べて大幅に拡充してございまして、そういった中でも引き続き対応ができる形にしてございます。

2 のところでは、住宅・建築物耐震改修等事業ということで、今、全国的にも住宅・建築物の耐震性について、国民の皆様の不安が拡大しているところがございますので、そういった不安解消のために耐震診断あるいは耐震改修ということを全国的に進める、それから、サンプリング調査ということで全国の建築物の中で無作為に選んだサンプルの中で耐震性の問題を検証しようということで調査を実施する予定にしております。

そういったことで 30 億円の補正を組みましたけれども、当初予算の中でも関係予算について 130 億円ということで対応していこうと考えているところでございます。

なお、ここには書いてございませんが、アスベスト関係でも補正が組まれておりまして、いわゆる吹き付けアスベストの除去、封じ込めということで、補正では 50 億円、当初では 30 億円ということで、アスベスト対策を進めるための予算も計上しているところでございます。

次に、白パンの方を見ていただきまして、お手元の 1 ページを御覧いただきたいと思っております。平成 18 年度住宅局関係予算の基本方針ということで、まず掲げておりますのが、特別国会で成立しました改正耐震改修法を踏まえ、平成 18 年を耐震元年と位置付けまして、住宅等の建築物耐震改修を全国で強力に展開していくということで本年から取り組みたいということとでございます。建築物・市街地の地震防災対策を総合的に推進しようということとでございます。

2 つ目の○につきましては、先ほど御説明申し上げました新たな住宅政策の基本的な方向性を示す制度的枠組み、すなわち住生活基本法に基づきまして、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、加えまして、今申しました危険な分譲マンション等に対する住宅建替え等への支援、それから、アスベストも含めまして住宅・建築物についての信頼回復ということを図っていこうということとでございます。

さらに、いわゆるまちづくり三法を見直し、大規模集客施設等の郊外立地に歯止めがかかるような都市計画・建築規制の適正化というようなことに併せまして、中心市街地において失われております居住人口、都市機能を回復するということで、にぎわいを回復するための暮らし・にぎわい再生事業というようなものを含めた総合的な展開を図っていき

いと考えています。以上、平成18年度予算では住宅・建築物の地震防災対策、セーフティネット機能の向上、中心市街地再生、ユニバーサルデザイン、住宅地の整備ということ

を柱に考えて予算を組んでございます。

6ページを見ていただきますと、具体的な予算の数字でございまして、事業費、国費が掲げてございます。住宅対策の住まいの安心確保の中で、地域住宅交付金を先程申しましたように1,520億円ということで、今年度に比べて大幅に増しております。この関係では、いわゆる三位一体の改革がございまして、従来、公営住宅の家賃対策補助というようなことを予算の費目として掲げておりましたけれども、これについては平成17年度以前の公営住宅家賃対策についての補助の関係について、これは家賃対策補助としては廃止しまして、税源移譲しながら平成17年以前の公営住宅については公共団体の皆さんに家賃対策についての必要な対策を引き続きやっていただくということでございます。

平成18年度以降建設されます公営住宅につきましては、地域住宅交付金の中で公的賃貸住宅、家賃低廉化のための事業というものを作りまして、交付金の中で平成18年度以降の新しい公営住宅については家賃減額のための対策を引き続きやっていくという体系に変わってございます。

それから、住宅・建築物の耐震改修の関係については、そこに括弧書きでございまして、対前年度比6.5倍というような大幅な増にしております。

それから、土地環境整備、市街地整備の中では、まちづくり交付金が大幅に伸びておりまして、その関係で市街地整備が対前年度比1.20倍ということでございます。

全体合わせまして一番下の欄でございまして、対前年度比0.95倍ということでございますが、1兆449億円ということで平成18年度の国費を組ませていただいているということでございます。

以下、詳細な事業の中身については時間の関係がありますので、省略させていただきます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、資料4に基づきまして、土地・水資源局関係の予算の概要の御説明をいたします。

1ページ目でございます。平成18年度の予算でございます。1にございますように、近年、大都市圏を中心として地価の下げ止まり傾向の広がりなどが鮮明になっている一方で、御案内のような少子高齢化の進展、産業構造の変化等に伴いまして、低・未利用地が発生しているという状況がございまして、こういった社会経済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に総合的な土地政策を推進する、そのために3

つの柱を立てて予算を計上しているところでございます。

まず、最初の柱でございますけれども、土地市場の条件整備。継続的に一定の賃料あるいはテナント料などを発生させる、言わば収益不動産市場の活性化対策などを行うという意味で、土地市場の条件整備を行うというのが1点目でございます。

それから、2点目でございますけれども、土地の適正な利用の推進。先ほど申し上げたような低・未利用地が発生しつつある、こういった中で適正なエリアマネジメントなどを行うような、そういう土地の適正な利用の推進を行うこととしております。

3番目の柱でございます。都市再生など基盤整備などを行う際におきまして、基礎となる地籍などの国土調査の推進を図ることとしております。これが3つの柱でございます。

数字的なものにつきましては、3ページをごらんいただきたいと思います。「平成18年度(A)」という欄でございます。今の3つの柱が書いてございます。土地市場の条件整備が55億8,800万円余、2番目の柱の土地の適正な利用の推進が616億3,400万円余、3つ目の柱が国土調査の推進ですが248億2,600万円余。合計で920億4,800万円余ですが、このうち公共投資関係費ということで610億円計上しております。これは、注2のところを見ていただきますと、先ほどの住宅局の予算の説明にもございましたけれども、住宅市街地基盤整備事業等ということで610億円余の予算が計上されております。これを含んだ予算ということでございます。伸率につきましては920億4,800万円余のところの倍率でございますけれども、0.93という倍率でございます。

若干主な項目だけ御説明いたします。5ページ目でございますが、土地市場の条件整備というところで、収益不動産市場の活性化方策の検討。下に白抜きの数字でございますけれども、昨今、資産規模で約20兆円を超えるような不動産証券化の進展がございます。こういったところで、それを向上させるような形で不動産のリニューアルあるいはテナント管理のような状況が不動産市場に表れておりまして、こういった市場の現状把握あるいは今後の活性化のための方策を検討することとしております。

それから、6ページ目でございますが、地価公示ということで全国3万地点において地価公示を的確に実施することとしております。43億円余ということでございます。

それから、ちょっと飛びますが8ページでございます。土地取引に関する情報の提供ということでございます。土地市場の透明化を図るために、今年度は3大都市圏の政令都市を対象としておりますが、来年度は全国の政令指定都市を対象にいたしまして、取引事業者の協力によりまして取引価格の調査を行うということで、個人情報保護に配慮しつつ、取引価格情報等の提供を例えば省のホームページで提供するなど行いたいと思っております。

す。

それから、2つ目の柱でございます。土地の適正な利用の推進ということですが、10ページ目でございます。低・未利用地等の有効活用の中で、特に人口減少期における適切な土地利用の推進ということで、そこがございますように、中心市街地から例えば工場ゾーンあるいは昭和40年代の郊外団地あるいは農山村部、いろいろな形で低・未利用地が発生している。こういった各地の低・未利用地の適正なエリアマネジメント方策を検討することを行おうとしております。各類型別にモデル事業などを実施して、課題対応を整理したいと考えております。

それから、11ページ目でございます。宅地の量的供給施策からの転換ということで、今の人口等の動向を見ますと、将来人口・世帯数が減少し、2020年には大都市圏でも世帯数が減少するということが見込まれており、今後、郊外において新規の需要が減少することが予想されております。ただ、その一方で、やはり快適な居住環境を備えた、広いゆとりのある居住環境の郊外へのニーズも依然として存在するということがございます。そういったことから、重点化を図りながらインフラ整備を進めたいと考えております。

住宅市街地基盤整備事業の推進ということで、先ほど申し上げた住宅市街地基盤整備事業として下の方に国費で609億円という形で計上しております。

それから、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、特に造成した宅地の早期完了に向けた事業の見直しを行う、あるいは機構の行う面的整備事業に掛かります工事費等に対して、都市開発資金による利子貸付などを行うということを考えております。

それから、3つ目の柱でございます。国土調査の推進ということでございまして、都市部における地籍整備の推進ということで、地籍調査につきましては、進捗率全国で46%ですけれども、特に都市部において19%にとどまっているということがございます。課題となっている都市部につきましては、これを推進するために平成16年度にスタートいたしました都市再生街区基本調査を活用しまして、地籍調査につきましては計画的に目標を定めて強力で推進することとしております。

14ページ目は全国的な地籍調査の推進ということで、135億円余を掛けまして強力に行うこととしております。

以上でございます。

【事務局】 引き続きまして、住宅税制について御説明申し上げます。よろしくお願いたします。

資料5のパンフレットでポイントのみ御説明させていただきます。まず、1ページ目でございますが、臨時国会で耐震改修法の改正が認められました。昨今の構造計算書偽装事件もございますので、国民の皆様も非常に関心が高いということで、国税では所得税、それから、地方税では固定資産税のそれぞれの措置が認められております。これにつきましては、審議会でも御議論いただきましたように、住宅に対する投資を促進することと、ストック重視であるということでございますので、今年は耐震にポイントを絞って要求をして認められておりますけれども、来年度以降、省エネであるとかバリアフリーといった改修についても、投資減税として要求していきたいと思っております。

続きまして、9ページですが、後ほど全体の土地の流通税で御説明があるかと思っておりますけれども、住宅の登録免許税ですが「※」にありますように、住宅単体の登録免許税の軽減措置につきましては、来年度の税制改正で措置する予定です。

同じく9ページですが、住宅についての不動産取得税の軽減措置については、今回延長が認められました。

続きまして、11ページですが、三位一体改革ということで税源移譲が行われます。その関係上、住宅ローン減税が所得税で措置されておりますので、平成11年から18年までに入居される方については、ローン減税の特例措置として、平成19年以降の翌年の個人住民税を減額するという特例措置が認められております。

住宅ローン減税につきましては、平成19年、平成20年まで認められておりますので、平成19年度以降の措置につきましては、来年の検討事項ということにされております。

そこに点線で囲っておりますが、少し解説いたしますと「税源移譲に伴う住宅ローン減税の見直し問題をはじめとする住宅税制のあり方について、今後、引き続き検討を行う」ということですが、「見直し問題をはじめとする」ということで、昨今議論されております消費税の増税につきましても、この中で取扱いについて検討していくということが与党の整理です。

更に12ページですが、住宅取得等資金に係る贈与税の特例措置ということで、相続時清算課税制度の2年間の延長が認められております。この関係で、昭和59年以来ずっと認められてまいりました、いわゆる五分五乗制度については廃止されております。

それから、同じく12ページですが、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長ということで、これにつきましては、住宅税制の地方税の基幹税制ですので、これについては2年間の延長が認められたということです。

14ページですが、この審議会でも御議論いただきましたまちづくり三法ですけれども、

特に住宅局としては街なか居住の推進ということを重点目標に掲げております。これにつきましては、14 ページにありますように、所得税・法人税の割増償却であるとか、所得税の買換え特例といったことが認められております。

以上です。

【事務局】 引き続きまして、9 ページをごらんいただきたいと思います。土地税制の関係でございます。

まず、流通税でございますが、非常に今の厳しい状況の中で、平成 15 年度のときに導入されましたいろいろなデフレ対策税制と併せて、流通税の延長というのが今回非常に大きな論点になったわけでございますが、土地につきましては、ここがございますように、資産デフレからの脱却が道半ばであるというような認識で、ほぼそのままの形で特例措置が延長になったということでございます。

具体的には、登録免許税というところをまず見ていただきますと、土地の売買に係る所有権移転登記というものが 1 % という形で、特例措置が 2 年間延長となっております。

それから、信託につきましても、同様に土地部分については特例措置がそのまま延長になったということでございます。

なお、建物は 1 % が 2 % ということになってございますが、平成 14 年度以前までは 5 % という税率なので、それとの比較では低い税率となっているということでございます。

同じように不動産取得税につきましても、下がございますように、土地につきましては 3 %、それから、課税標準の 2 分の 1 という措置がそのまま今度は 3 年間延長となっております。それから、建物につきましても住宅はそのまま特例措置が延長になってございまして、非住宅部分につきましても、平成 18 年、平成 19 年が 3.5 % というような形で軽減措置が実施されているというところでございます。

それから、10 ページでございますが、固定資産税の軽減措置ということで、固定資産税については公示価格の 7 割評価ということにしておりますが、その中で、評価額に対する課税標準との割合というのを負担水準と言っております。現在の固定資産税の仕組みは、負担水準が商業地につきましては 70 % を超えるところは 70 % に引き下げる、60 ~ 70 % のところは据え置く、60 % 以下の負担水準のところは 60 % まで引き上げるという仕組みになってございまして、その中で条例減額制度という制度が平成 16 年度から導入されております。これは、70 % の負担水準の上限を条例で 60 % まで公共団体の判断で引き下げることができるという措置でございますが、この期限が今年度で切れるということになっておりましたが、この制度が 3 年間延長されるということになってございます。

それから、10 ページの下にございますが、J リート・S P C 関係も不動産に係る登録免許税 0.8% という特例措置がございましたが、これが 2 年間延長ということになってございます。

以上でございます。

【委員】 それでは、ただ今事務局から住宅・宅地関係予算概要及び税制改正概要について説明がございました。これについて、何か御質問ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、御質問がないようですので、本日の議事はこれで終了させていただきますが、事務局から何か連絡事項はございますか。

【事務局】 法案の方は一昨日、国会に提出されたわけでございますけれども、この法案が成立すれば、今度は法律に基づきまして住生活基本計画、全国計画について当審議会にまた御意見を伺う機会を作りたいと思っております。国会の審議の状況については、まだ先の見通しははっきり分かりませんので、具体的に法律の出口が見えてきた段階で、日程等について御相談させていただきながら、審議会を開催したいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【委員】 それでは、これをもちまして分科会を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。