

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

(第14回)

議事録

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第14回）

平成20年1月30日（水）

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第14回住宅宅地分科会を開催させていただきます。私、事務局を務めさせていただきます、〇〇でございます。よろしくお願い申し上げます。本日の会議の本題に入りますまでの間、進行を務めさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

初めに、〇〇よりごあいさつを申し上げます。

【事務局】 本日は、お忙しい中、ありがとうございます。

住宅政策は、少子高齢社会への対応などを始めとしまして、いろいろな課題がありましたが、先生方のご指導で、何とか施策を行ってまいりました。

18年に住生活基本法が制定され、それに基づいて、18年9月に住生活基本計画が決定されたのですが、その時の一番のポイントは、従来の住宅建設計画法を廃止して、住生活基本計画を新たに設けたことです。そして、住宅建設戸数を目標にしないで、13のアウトカム目標を掲げました。加えて、横断的な視点として、ストック重視、市場重視、そして福祉やまちづくり等の他の分野との共同、加えて地域の特性にふさわしい、きめ細かな施策の展開、こういった形でスタートしたわけです。

昨年の10月に福田政権が発足しましたが、福田総理は、総理になる前に、まさに住生活基本法が制定された平成18年6月頃から、自由民主党の住宅土地調査会長として、1年間ご活躍されておりました。その中の一番の大きなポイントは、住宅の長寿命化であり、非常に熱心に検討されまして、昨年の5月に、「200年住宅ビジョン」を出されております。そういったことも踏まえまして、その後、総理になられたわけですが、19年10月1日の初回の所信表明演説の中で、これからの環境を考えた社会への転換というタイトルのもとで、『住宅の寿命を伸ばす200年住宅に向けた取り組みは、廃棄物を減量し、資源を節約し、国民の住宅に対する負担を軽減するという点で、持続可能社会の実現に向けた具体的な施策の第一歩です』といった言い方で、このビジョンの実現に強い意欲を示されました。また、この通常国会の冒頭の施政方針演説でも、低炭素社会への転換という項目の中で、『まさに200年住宅の取り組みも低炭素社会を実現していくための手段です』と、こういった強いお気持ちを示されたわけです。

そういったことも受けまして、私ども事務方で、今日ご説明させていただきますが、次の通常国会に向けて、住宅の寿命を長くするための「長期優良住宅の普及の促進等に関する法律案」を提出する予定です。それに加えまして、昨年末の予算編成、税制改正要望等においてさまざまな予算、税制、融資等が認められております。このように、住生活基本計画の方向を受けて、粗々のフレームはおおよそ準備しつつあるつもりですが、では、具体的に、実際のマーケットあるいは消費者の間でどのように進めていくのかということについては、まだまだ十分な検討がなされておられません。そういった意味で、大きな方向はこの分科会で議論いただいた住生活基本計画を受けて出ているわけですが、今後それをいかに具体のものにしていくかという観点から、かなり短い時間で恐縮ですが、来年度の施策の実現に向けていろいろなご議論を賜り、ご指導賜りたいと思います。このような趣旨が、今回の諮問ないしはこの分科会開催の趣旨となっております。よろしくお願ひしたいと思ひます。

今、住宅宅地分科会と申し上げましたが、国土交通省の組織が変わり、横に見ると、以前は「宅地課」と言っていた組織が、「土地政策課」に変わっております。これは、この分科会の名前も、いずれ「住宅土地分科会」にしなくてはならないかと思ひますが、いずれにしても、そういった広範な分野について、特に今回は社会資本整備審議会の中で、この長寿命住宅についてご検討賜るといふことですので、よろしくお願ひいたします。

【事務局】 続きまして、本日ご出席の委員の先生方をご紹介します。

(出席委員照紹介)

続きまして、本日付で本審議会の臨時委員に任命され、住宅宅地分科会の臨時委員としてご出席いただいております皆様をご紹介します。

(臨時委員紹介)

続きまして、国土交通省事務局幹部をご紹介します。

(国土交通省出席者紹介)

【事務局】 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いたしたく存じます。

議事次第の次にございます配付資料一覧のとおり、資料1から資料10、参考資料の1から参考資料7という形で資料を配付させていただいております。資料等の不足がございましたら、お申し出いただければと存じます。また、本日の定足数ですが、12名のご出席ということで定足数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

申し上げます。

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

【分科会長】 本日は、国土交通大臣より社会資本整備審議会に対しまして、新たな諮問がございます。事務局から諮問書の朗読をお願いいたします。

【事務局】 お手元にお配りしております、資料7、8、9になります。

まず、資料7ですが、昨年12月20日付で、国土交通大臣より審議会会長あてに、「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」ご意見を承りたいということで、諮問申し上げているところです。

資料8は、諮問理由です。読み上げさせていただきます。

(諮問理由読み上げ)

そして、資料9ですが、審議会会長より分科会長あて、当分科会にこの案件を付託するという形の書類もいただいているところです。

以上です。

それでは、諮問書の手交をいたしたいと思います。

(事務局から分科会長に諮問書手交)

【分科会長】 ただいま、諮問書をいただきました。

当該諮問事項につきましては、昨年12月27日付で社会資本整備審議会会長より当分科会に付託されておりますので、今後、皆様にご審議をお願いするものです。本件に関しましては、後ほど審議を行います。

それでは、早速議事次第に従いまして、議事に入りたいと存じます。

本日は報告事項が3件ございまして、4番目に、このたびの諮問事項に関する審議を行うということになっております。

では、早速ですが、最初の平成20年度住宅・宅地関係予算概要及び税制改正概要です。事務局より順次ご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局】 ○○です。

それでは、資料2の「平成20年度住宅局関係予算概要」のパンフレットに基づきまして、ごく簡単に政府案の住宅局関係予算をご説明させていただきます。

表紙をめくっていただきまして、目次がございます。Ⅱの「重点的施策のポイント」というのがございます。その1番といたしまして、200年住宅への取り組みです。2番と

して、当審議会でもご議論いただきましたセーフティーネットに関連いたしますさまざまな施策。3番目に、安心、安全の確保ということでして、耐震改修の促進を含め、さらには来年の秋に施行されます瑕疵担保責任履行確保法の円滑な施行のための準備の諸施策の関連予算。さらに4番目に、環境、特に省CO₂推進モデル事業の創設を含めました対策費等々が重点のポイントとして上がっております。

数制的なものを若干申し上げます。5ページに各項目がありまして、右の6ページのところが国費の額です。その国費額をご覧いただきますと、住宅対策費として6,547億余りです。対前年0.96ということになっております。主な項目ですが、地域住宅交付金の1,930億を含みます交付金等が1.03の伸びを示しております。さらに、公的賃貸住宅の家賃対策ですが、これが465億余りとなっております。これは、内数として、都市再生機構URの賃貸住宅の家賃低減対策のための出資金ということで、新たに300億出資金を積みました関係で、2.71という大きな伸びを示しております。これにつきましては、77万戸の旧公団住宅、現在のUR賃貸住宅の再編計画をつくりまして、今後古い住宅から逐次建て替えを大幅に実行していくということになります。その際、建て替えないしリニューアルを行いますと、どうしても家賃が上がる。そのため、弱者対策として、家賃を上げてはいけない階層の方の家賃低減対策のために使うものでして、新たに300億の出資金ということとなっております。

次に、住宅市街地総合整備事業関連ですが、その中の内書きに、200年住宅、超長期住宅先導的モデル事業、あるいは省エネ対策といたしまして省CO₂推進モデル事業、いずれも皆増で盛り込まれております。

それから独立行政法人関連ですが、住宅金融支援機構、これは事業費ベースですと1.03ですけれども、国費ベースでは0.79となっております。ご承知のように、新しい独立行政法人化に伴って、数年前から既に直接融資から撤退いたしており、その関連の補給金が非常に大きく減額をしております。また、20年度を含めまして4年ほどで、これがゼロになることになっておりまして、毎年大きく減っていております。住宅支援機構は、市場で自己調達をして、民間の金融機関の支援をするという業務形態に変わっているということが、数字の上でも明らかになっているところです。

それから、その下の都市再生機構ですが、これは、国費ベースでは0.90ということですが、事業費ベースで0.55と、少し落ちております。これは、先ほど申し上げました、77万戸の既存賃貸住宅の建て替え事業につきまして、19年度までは、計画事業費を積

んでおりましたが、いよいよ本格的に77万戸の再編計画をつくりましたので、それに基
づいた事業費を計上しましたので、事業費は大きく落ちておりますが、国費ベースではそ
れほど変わっていないということです。

以上が、主なものです。

次に、7ページ、8ページの財政投融资関連ですが、住宅金融支援機構につきましては、
先ほども申し上げましたように、マーケットからの自己調達により、ほぼ単位としては3
00億という、ごくごく少ない額に落ちております。ピーク時に、例えば平成6年度、1
1兆円ほどの財投で直接融資していたころから比べれば、ほぼゼロに等しいものとなっ
ており、地震の震災対策等のための直接融資を若干残しているということにして、ほとん
どは、その右側の自己資金の中の財投機関債等によります自己調達で資金を賄っているとい
う体制になっております。

それから、その下の都市再生機構ですが、これは長期の住宅の管理、それから事業的に
非常に長期の調整を要します都市再生事業等に財投資金を使っておりますので、引き続き
7,000億余の財投資金を使っております。それから、右側にありますように、財投機関
債も1,000億台の発行を続けているところでして、これがそれぞれの2つの大きな財投
機関の資金総括表ということです。

個別の施策ですが、特に2点ご説明申し上げます。9ページの200年住宅の取り組み
です。中段に「超長期住宅先導的モデル事業の創設」というのがありまして、これは、今
国会に提出予定にしております200年住宅、これは通称ですが、法律の名称としては、
「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」ということになろうかと思えます。その法律
の施行とあわせまして、民間の先導的な素材ですとか技術、あるいはシステムというもの
をモデル事業として支援していくことによって、こういった住宅の普及、促進を図るとい
うことです。それから、10ページですが、その関連で住宅履歴情報の整備というもの
についての必要な予算も計上しております。

最後、17、18ページですが、耐震改修の補助、これも大幅に要件の緩和等を行いま
して、耐震改修の促進のための必要な経費を盛り込んでおります。また、18ページで
すが、瑕疵担保の責任の履行確保法が、いよいよ来年の10月の施行になります。そのた
めの必要な指定責任保険法人と、それから紛争処理体制の整備、それに伴います保険制度
の運営確保のための所要の経費を計上しているところです。主要な項目のみ、ご説明申
上げました。

以上です。

【事務局】 次に、資料3の土地・水資源局関係予算概要で、今回の住宅政策及び諮問内容に関する部分について4点ご説明いたします。

まず、通称200年住宅、長寿命住宅の前提としましては、諮問理由にもありましており、円滑な不動産取引、特に既存住宅の流通の円滑化というのは非常に重要だと考えております。5ページの2行目からにありますように、オフィス、マンション等の不動産の管理にかかわる収益費用の価格情報を収集する、並びに不動産取引の指針となるようなデータを一般国民に提供する不動産市場データベースをつくることによりまして、不動産市場の透明化を図ってまいりたいと考えております。予算は1億2,500万円です。

次に、長持ちする200年住宅ということになりますと、長期的に見て、安全な土地の情報というのが非常に必要になるだろうと考えておりまして、土地・水資源局としましては、内閣府、それから河川局などと連携しまして、安全にかかわる情報をGIS上の地図に一元化することを考えております。特に、土地の履歴情報が非常に重要だと考えておりまして、どういうところが埋め立て地になっているのかとか、そういうものを、過去の地形図と航空写真から累積するとともに、各種の災害情報ですとか、登記情報、住宅情報、土地利用情報を重ね合わせていくようなモデル事業を展開したいと考えております。

3つ目です。先ほど不動産取引データベースでいろいろな収益事業のデータを合わせるということをご説明しましたが、この3つ目につきましては、特に取引価格情報、土地の売買の情報です。個人のプライバシーの保護という観点も含めながら、どの駅からどのぐらいの距離で、前面道路がどういうところで、どういう用途の場合に、具体的に幾らで取引したかといったデータを公表してまいりたいということで、4億円余りの予算をお願いしているところです。

最後になりますが、これは住宅局と共管となっております。諮問理由にもありましており、耐久性の高い住宅ということになりますと、維持、補修という観点が非常に重要です。土地・水資源局としましても、住宅局と一緒に、団地の改修事業に合わせて公共施設を改修する。例えばバリアフリー工事をやったときに、公園とか道路のバリアフリー工事と一緒にするといった場合に、住宅市街地基盤整備事業の対象にするという制度改善をしているところです。

主な点については、以上です。

【事務局】 続きまして、税制関係の説明をいたします。

お手元の資料の4です。まず、住宅関係ですが、大きくは、先ほどからお話が出ております住宅の長寿命化の関係の税制の創設、また、エネルギー関係の税制の創設がございます。また、その他大きな延長が幾つかございます。

まず、長寿命化の関係の税制です。俗に200年住宅と言っておりますが、耐震性、耐久性等の性能のいいものを建て、きちんと管理をして、後世に引き継いでいくことを考えますと、どうしても性能のいいものを建てるということに伴いまして、登録免許税、不動産取得税、固定資産税という3種類の税制については、税負担が上がってしまうということが生じます。そういったことを、普及促進の観点から低減したいということから、普通の家を建てる場合と比べ、税負担が減ることはあっても増えないという水準の特例措置の創設を行うこととしております。内容としては、登録免許税につきましては、現在でも一般の住宅では軽減しておりますが、さらに保存と移転について最低限の税率である0.1%まで下げてください。不動産取得税につきましては、1,200万円まで非課税という控除がありますが、それをさらに上積んでください。固定資産税は、戸建てなどで5年間、マンションなどで7年間まで2分の1と、今の特例よりも2年間長い軽減期間を適用する特例措置をつくっていただくこととしております。

これによりまして、我々の試算ですが、建物分だけで、標準と言われております1500万円程度が、2割程度、1800万円ぐらいまで上がってしまったとしても、税負担については、通常の家だと88万円程度のものが、83万円ぐらいと、より安く済むと試算しております。こういう措置なしですと、普通の家より10万円以上高くなると試算されますが、それを、一般住宅より安く済むような負担水準に抑える措置の創設をさせていただいております。

また、省エネ改修関係ですが、昨年創設されましたバリアフリー改修とほぼ似たような税制になっており、30万円以上の省エネ関係の改修工事をされた場合に、税制の特例を適用することになっております。所得税では、30万円以上の工事についてローンを組み、実施した工事の内容が、現在の省エネ水準を上回るような水準まで改修するものであれば、5年間、各年末の借入残高の2%、すなわち、2%掛ける5年で10%分を控除できるということです。また、現在の省エネ水準まで行き着かないけれども、一定水準以上の省エネ工事を行うということであれば、1%掛ける5年で5%分まで控除するという制度になっております。一方、固定資産税につきましては、窓等の改修を一定水準以上実施していただければ、固定資産税を1年間、3分の1減額するという制度となっております。

次に、住宅以外のビルですが、これにつきましては、現行の省エネ水準を10%なり20%なり上回るレベルの高効率のエネルギーシステムを導入された場合に、特別の償却を認めるという制度の創設が予定されております。

ほかに、耐震改修関係は、制度の運用について一定の改善を図っていただくということであり、その外、それぞれ固定資産税の減額措置や、相続時精算課税制度という、親からの住宅資金を譲り受けた場合の税制の特例措置につきまして、現行の措置を延長するということが認められたところです。

以上です。

【事務局】 引き続きまして、土地・水資源局関係の税制のご説明をいたします。

同じ資料の(6)ですが、マイホームの取得など個人または法人が土地を取得する際の所有権の移転登記に係る登録免許税、これにつきましては、現在1%という税率の特例が設けられておりますが、これを、段階的な引き上げはありますが、3年間延長するという措置を講じております。

次に(7)のJリートに係る登録免許税の特例ですが、今申し上げました特例に、さらに深掘りし、不動産の証券化等の促進の観点から、さらに低い税率の適用を認めていただいております。

その下の(8)ですが、これは住宅関係ではありませんが、一定の地域、都市再生に関する地域、また中心市街地の地域におきまして、一定の中高層耐火建築物に係る不動産取得税について、取引の活性化を図る観点から、税の特例を講じているところです。

土地関係は、以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。それでは、ただいまご説明ありました件につきましてご質問等がありましたら、よろしく願いいたします。

【委員】 質問なのですが、建築確認の手続の問題で、あの時点では、ああいった事件があったので、手続を厳しくするというのは当然のことであって、やむを得ないことだったと思うのです。一方、その後の推移からすると、手続をする側の問題もあるようですけれども、いずれにしろ迅速に事態を打開しないと、国民生活あるいは日本経済に対する影響も大変大きくなる懸念もあるので、いろいろと手を打っておられると思うのですけれども、その辺の今後の展開の見込み等について、今の時点で説明できることがあったら教えていただければありがたいのですが。

【分科会長】 では、よろしく願いします。

【事務局】 構造検査偽装事件を受けて、18年度の通常国会において、今、委員がおっしゃられた、建築確認の厳格化を中心とする建築基準法の改正を行いました。18年度の臨時国会では、「構造設計一級建築士」などの創設を中心とした建築士法の改正を行い、さらに、昨年の通常国会で特定瑕疵担保。そして、6月20日に建築確認の厳格化を中心とする建築基準法の施行がありましたことから、ご案内のように、6月は多くの駆け込み着工があり、7・8月は落ち込み、9月は微減しました。底は、月間の住宅着工の量は6万3,000戸強まで落ちました。

その後、6月20日の施行以降、いろいろな団体や現場の意見を聞き、6次にわたって対策を打ってまいりました。おかげさまで、まだまだ不十分ではございますが、9月を底に、10、11、12月と回復基調となっております。ちなみに11月は8万3,000戸まで回復してきております。加えて申し上げますと、着工は建築確認の後ですので、いわゆる先行指標の建築確認、あるいはその建築確認の申請件数を見ますと、全体としては相当回復してきており、例えば建築確認の11月の総件数は、対前年で、マイナス9%ぐらいまで戻ってきているという状況がございます。

ちなみに住宅着工ですが、今、比較している18年度は、近年5年ぐらいの間で着工数が一番多く、約129万戸でした。そのわずか4年前は114万戸でしたので、対前年の比較でいとなかなか厳しいことがあるわけですが、そういった基調があります。加えて申し上げますと、オフィスや店舗などの非住宅についても、住宅よりは回復が早い基調となっております。ただし、今年1月に閣議決定された政府の経済見通しでは、やはり住宅を中心に10%ぐらいの落ち込みがあり、大体GDPの0.4%ぐらい足を引っ張ったといった試算となっております。

非住宅については、そのみの投資に関する数値はなく、いわゆる設備投資関係に入っています。設備投資関係は、当然建築物が落ちているのですが、その他の設備の状況はよかったですから、全体としてはプラスとなっております。ただ、内閣府等では、住宅でマイナス0.4%が足を引っ張ったのであれば、住宅と非住宅の投資の割合は約20兆弱と10兆弱だから、同じように考えられれば0.2%ぐらい足を引っ張っているのだろう、合計で、GDPに対して0.6%ぐらいの下押し要因になったのではないかと、こういった試算となっております。

ただし、住宅については、申し上げたとおり18年度129万戸近い数字があつて、19年の1-3月、4-6月、こういった基準法の影響があらわれる前の四半期2回について

でもマイナスを示しています。また、最近発表された首都圏などのマンションの販売戸数なども、19年の戸数が6万戸強となっております。2年前が8万4,000戸でしたから、相当落ちています。ちなみに販売戸数というと、確認を受けてから6カ月後ぐらいに販売しますので、19年の数字もおそらく建築基準法の改正の影響はほとんど入っていないと理解されておりますが、そういったものでも相当落ちている。背景には、かなり地価が上がり、平均的な販売価格が上がってきて、どうもだぶついている。販売戸数が17、18、19年と8万4,000、7万台、6万台と落ちたにもかかわらず、在庫数値は6,000戸、8,000戸、1万戸と上がっており、シャープな7月以降の落ち込みは、当然建築基準法の責任ですけれども、それとは別に、全般的に、住宅市況がそれなりに厳しくなっているという状況はあるのかと思われまます。なるべく早く回復したいということが1点です。

加えて、こうして落ちた影響が、中小企業に対して極めて深刻でして、こういったものに対して、10月に政府系金融機関のセーフティーネット貸付を、11月、12月にはセーフティーネット保証を発動して、現時点で3,000件ほどの融資や保証が発動され、約800億円近い保証額が使われている状況です。仮にフローの着工が回復したとしても、その仕込みの部分の影響は、後に出てきます。当然、風上業種から風下業種までありますので、これについては、12月に内閣官房をヘッドにして関係省庁の連絡会議をつくり、これらのものをしっかりとモニタリングしながら万全を期すと、このような体制で現在、臨んでいる最中です。

【分科会長】 ありがとうございます。よろしゅうございますか。

では、次の議事に移りたいと思います。2番目ですが、住生活基本計画（全国計画）の策定後の取り組み状況についてです。事務局からご説明をお願いします。

【事務局】 資料の5です。一昨年9月の住生活基本計画（全国計画）策定後の取り組み状況につきまして、ご説明申し上げます。

まず、1つが国レベルでの取り組みとしての、住生活安定向上施策推進会議についてです。住生活基本計画では、施策の横断的な視点として、ストック重視、市場重視と並びまして、福祉、まちづくり等関連施策と住宅政策との連携が盛り込まれております。従いまして、関係省庁間の密接な連携、協働によって、住生活の安定確保、向上促進というものを、総合的かつ計画的に推進していくということで、別紙の1ですが、関係省庁の局長等を構成員とする推進会議を設置させていただいて、以下にあります2つの取り組みを行いました。

1つが、住生活安定向上施策についての各省庁の施策の実施状況を取りまとめたということ、それから2つ目が、住生活安定向上施策連携マニュアルを取りまとめたということです。住生活基本計画の横断的視点の、4つ目に、地域の実情を踏まえた、きめ細かな対応というものも盛り込まれております。地方公共団体において、住民生活に深くかかわる施策分野との連携を図りながら、総合的に施策を推進するために、地方公共団体における総合的な住生活安定向上施策の好事例を紹介するとともに、その実現に向けてのノウハウ、さらにはそれを支援する国等の施策等を紹介したマニュアルを策定させていただきました。

また、関連分野、高齢者・福祉、子育て支援、環境・エネルギー等々の分野ごとに好事例を紹介させていただいて、そうした好事例が実るに至った連携のポイントはどこにあるのかといったことをわかりやすく整理させていただきました。そして、こうした地方公共団体の取り組みを、国土交通省としても地域住宅交付金、さらにはまちづくり交付金等で積極的にサポートし得るということをもとめさせていただきました。

(1) 取りまとめ、(2) マニュアルにつきましては、昨年7月に委員の先生方にも送付を申しあげているところですので、ご覧いただけたと思っております。

次に、国レベルの取り組みと併せまして、住生活基本計画は、都道府県レベルでも策定が義務づけられております。現在の策定状況ですが、香川県において計画策定が遅れておりますが、香川県につきましても本年度末までには策定いただける見込みとなっております。これをもちまして全都道府県で都道府県レベルの計画が策定されることとなります。

具体的に都道府県レベルの計画の内容ですけれども、そこで示された成果指標に着目して整理をさせていただいたものが(2)でございます。全国計画では13の成果指標を設定しておりますが、これに準じた形で、都道府県においては指標を設定されているという例になります。例えば、新耐震基準適合率を、自らの都道府県の成果指標として設定しているのは45都道府県ある、ということです。また、②ですが、各都道府県の特色に応じて独自に指標を設定している例もありまして、2ページ下から3ページに掲げているような都道府県独自の指標も設定して、計画を策定しているということです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいま資料5に基づく説明がございましたが、何か質問等がありましたら、よろしくお願いたします。

【委員】 他省庁の連携の件なのですけれども、前回こういうのができたというので、

そのときの委員会で評価したのですけれども、昨年、私は熊本県に出張する機会がありまして、知事さんがわりと熱心にやっておられて、ぜひ見て行ってほしいという、健軍の団地の、福祉関係と住宅と一緒に協力してやっている団地を見てきました。そこは、非常にうまくいっていて、わりとオープンというか、地域のお年寄りの方も寄り合うし、それから医療施設なども一緒に入っている。あるいは、その上に住宅も整えられています。かなり前のことですが、私も高齢者住宅と公営住宅の合築みたいなものを見て歩いたときに、お年寄りが自分の部屋で閉じこもりがちという現場を見たことがあります。「周りのお子さんたちとなかなかなじまないのですか」と聞くと、「私はああいう子供たちとは・・・」とか、「コミュニティーの中に入りたくない」とか、非常に閉鎖的に、せっかく各省の施策が協力しながらも、実態のコミュニティーはうまくいっていないというのを、東京都で見た経験がありまして、熊本の場合、非常にうまくいっているなと思ひまして、感心して帰ってきたのです。しかも、そこはわりと各県からも見学者、各市町村から見学者が来ているようですけれども、私は、そういう情報は、全国にぜひ流していただけたらいいと思うのです。ここに幾つか例が書いてありますが、これ以外にも非常にいい例がかなりあります。そういうところは、地域によって多少の差はあると思うのですが、そういうのを、各公共団体、地区コミュニティーの話になりますから、公共団体の方々に情報をたくさん流してあげるということをぜひやっていただきたいということを希望しておきます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいまのご発言に対しまして、何かご発言ございますか。よろしく申し上げます。

【事務局】 ご指摘の趣旨を踏まえて、今後施策に取り組んでいきたいと思っております。健軍団地等のお話がありましたが、平成20年度の予算の中で、安心住空間創出プロジェクトとして、急速に高齢化が進む都市部の大規模団地等において、介護サービス拠点等々の整備と一体的に住環境の向上を図っていくという施策を、厚生労働省とも共同して実施していくこととなっております。こうした施策の推進に当たっても、優良事例などを適宜地方公共団体等に紹介しながら進めていくことができればよいと考えています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問とかございますか。よろしゅうございますか。

それでは、ご質問ないようですので、次の議事に移りたいと存じます。3番目でございます。

ますが、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律案についてです。事務局からご説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

【事務局】 お手元の資料6、カラー刷りの1枚紙の資料をご覧くださいと思います。

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律案の通称、略して歴史まちづくり法案と言っておりますが、本法案は、本審議会の別の部会であります都市計画・歴史的風土分科会で、主として審議をいただいております。昨日、1月29日に閣議決定をされたところです。本審議会の関係でいいますと、新しく地区計画制度を1つ設けておりますので、本日概要についてご報告させていただきます。

本法案の趣旨を一言で申し上げますと、重要文化財等を文化財単体として守るのではなくて、周辺の地域も含めたまちづくりの中で、文化財も守りながら、周辺の地域も活性化していくというのを旨とするという法案です。まず、法案の中にあります歴史的風致ということ。この言葉につきましては、歴史的価値の高い国民共有の文化的な資産、いわゆるハード面と、地域の歴史、文化を反映しつつ営まれる人々の活動等のソフト面と、この両方が相まって歴史的風致というように定義しております。これを単に保全するだけではなく、まちづくりの中で、人々の活動も含めて活性化をしていくということで、そこに書いてありますが、文化財行政とまちづくり行政が連携をして、まちづくり、文化財保護を進めていくということです。

具体的な内容ですが、まず、歴史的風致の維持及び向上に関する基本方針を、文部科学省、農林水産省、国土交通省が共同して策定いたします。この基本方針に基づきまして、市町村が歴史的風致維持向上計画を策定いたしまして、これを、国で認定することにしてあります。この認定を受けますと、例えば屋外広告物規制あるいは都市公園緑地管理等の権限を市町村に移譲するということが可能となります。

この計画に基づきまして、左の下ですけれども、「重要文化財等と一体で歴史的風致を形成する建造物の復元・再生」と書いてありますが、重要文化財あるいは重要伝統建造物群等とその周辺の地域を一体として重要区域と指定をいたしまして、この中で、重要文化財等以外に、例えば伝承芸能のために使う建造物等を別途特定の建造物で位置づけて、増築、改築等の届出勧告制度を行うとともに、必要に応じて文化庁が技術的指導、これは所有者の求めに応じて行うということも可能とするというものです。

その右側ですが、「歴史的風致を生かしたまちなみの再生」という、1番目のところに、

例えば住宅地の規制のまま、歴史的な建造物を飲食店や工房等に活用できる地区計画制度を創設と書いております。これは、具体的には歴史的風致維持向上地区計画という新しい地区計画制度でして、用途の緩和と、それから町並み誘導型の地区計画と、この2つを新しく内容として含んでおります。特に用途に関しましては、土地利用の方針の中に、物販、飲食、あるいは工房、そういう伝統的な歴史的な風致を生かすために必要な、そういう機能をあらかじめ定義づけ、対象となる区域も土地利用の方針の中に書くことにより、これに関して、特定行政庁の許可で用途の緩和を可能とするというものです。地区計画の中では、再開発等促進区あるいは開発整備促進区で用途の緩和は可能になっており、いずれも新たな公共施設の整備を伴う場合に用途の緩和は可能になっておりましたが、本地区計画では、そういった公共施設整備は必要ない。あくまで土地利用方針に従っていれば、新しい公共施設整備がなくても用途の緩和は可能ということで、新しい地区計画のタイプを1つ創設しております。

これを、まちづくり交付金あるいは住宅局所管事業でいいますと、まちなみ環境整備事業等の支援制度でバックアップしながら、こういう歴史的風致を生かしたまちづくりを今後進めていきたいということで取り組んでいきたいと思っていますところです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいま資料6に基づきましてご説明がございましたが、何かご質問等ございましたら、よろしくをお願いします。

【委員】 私、この議論をする部会に入っていたのですけれども、その席でも質問させていただいたのですが、あまりきちんとしたお答えがなかったもので、再度説明をいただきたいなと思っているのは、この法律は非常に内容のきれいな法律で、大変よろしいと思っているのですけれども、テクニカルなことで、歴史的風致という概念はいいのですが、その維持及び向上に関する法律案ということで、既に閣議決定もされたのですよね、ということなので、タイトルは変えられないのはわかって申し上げるのですが、もともとの部会の報告では、歴史的風致の復元とか再生とか、あるいは創造とか、そういう言葉を使ってもいいのではないかと、いいますか、内容的にはそういう表現のほうが、おそらく合っていると思うのですけれども、法律にするときに、歴史的風致というと維持及び向上という言葉を使わざるを得ないのだということだったのですが、これはどういう経緯があって、そういう言葉に落ち着いたのかということがよくわからないので、教えていただきたい

と思います。

【事務局】 申しわけございません。私どもも、法制局と直接そこのやりとりをしているわけではなくて、私どもでいうと、実は基準法の附則の改正のところだけを担当しておりましたので、申しわけございません、都市・地域整備局のほうから、また別途でご説明させていただきたいと思います。申しわけございません。

【分科会長】 ほかに、ご質問等ございますか。

【委員】 だれに聞けばいいですか。

【分科会長】 まず、事務局を通せば、どなたか対応していただけるとは思いますが。公園緑地課と都市計画課の両方で法案を作成していましたので。よろしゅうございますか。

では、次の議事に移りたいと思います。先ほど手交されました諮問事項につきまして、審議を行いたいと思います。事務局より、ご説明をお願いいたします。

【事務局】 先ほどの諮問事項につきまして、補足的なご説明を申し上げたいと思います。お配りしております、参考資料の3、4、5と資料10の4種類の資料を使って、簡単にご説明を申し上げます。

まず、参考資料3です。いわゆる住宅の長寿命化につきましては、既に社会資本整備審議会からいただいております答申の中でも重要なポイントとして、平成17年9月の段階でご指摘をいただいております。17年9月の答申、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」ですが、これは住生活基本法の策定につながった答申ですが、その中でも住宅の長寿命化をめぐる記述が随所にあります。

ここにお示ししていますが、まず、制度的枠組みの見直しの必要性という点では、環境問題への対応が重要であり、住宅を長く大切に使うことが基本であるとしております。それから、制度的枠組みの構築という点では、基本目標の一つに良質な性能、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、具体的にはひし形のところですが、長寿命木造住宅やS I住宅など、耐久性に優れた躯体を有し、かつ維持管理がしやすくリフォームに柔軟に対応できる住宅の供給円滑化が挙げられております。

そして、具体的な政策展開という中で、6つの基本的視点の一つに、ストック重視の政策展開があり、既存住宅ストックの有効活用とともに、良質な住宅ストックを形成し、それが適切に維持管理され、円滑に流通する循環型市場の形成を図ることを重視しています。そして重点的に講ずべき施策分野として、中古住宅流通、住宅リフォーム市場の整備があり、中古住宅でも良質なものは、市場において適正に評価され、リフォームや維持管理に

関する履歴情報とともに円滑に流通することが重要であるという形で盛り込まれています。

こうした答申を踏まえて、18年の6月には住生活基本法が制定され、9月には住生活基本計画（全国計画）を閣議決定させていただきました。そして住生活基本計画の中の施策の横断的視点として、ストック重視ということがトップに掲げられ、目標1、目標3という形での良質な住宅ストック、さらには住宅市場の環境整備という形の目標も設定されています。

その後、平成19年に入りまして、閣議決定のレベルにおいて、200年住宅、住宅の長寿命化というものが謳われています。6月1日のイノベーション25の中でも、住宅の長寿命化を目指した諸々のシステムの構築、さらには、同じく6月のいわゆる骨太の方針においても、住宅の長寿命化に向けた取り組みを進めるとされています。そして、秋に福田内閣が発足しまして、10月、最初の福田内閣の所信表明演説でも、200年住宅に向けた取り組みが大きく掲げられたところです。そして、このような総理のご趣旨を踏まえて、国土交通省としましては、20年度税制改正、20年度政府予算案という形で、先ほどご説明した200年住宅の取り組みについて盛り込ませていただいたところです。

そして、20年に入りましてから、本通常国会の施政方針演説でも200年住宅の取り組みが掲げられました。これらを踏まえて、本分科会で改めてご議論をいただくとともに、2月下旬には関連法案を国会に提出したいということで、準備を進めているところです。

こうした一連の流れの中で、予算としては、先ほどご説明した先導的モデル事業、さらには住宅履歴情報の整備、そして超長期住宅に対応した住宅ローン開発等を盛り込んでいるとともに、税制改正要望でも3つの税につきまして、促進税制を盛り込んでいます。

2月下旬に国会に提出を予定しております法律案について、簡単に流れをまとめさせていただきます。名称は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」であり、そこで盛り込みたいと思っておりますのは大きく3つです。ひとつは、長期優良住宅の普及と促進の基本的な方針、それから国、地方公共団体、事業者の諸々の努力義務、そして長期優良住宅については認定制度を設けたいと考えていまして、認定基準を定め、その認定基準に合致した住宅を建築、維持保全しようとする者は、計画を策定いただき、それを行政庁が認定する。そして、その後、所有者は定期点検と必要な補修交換等をしていく。こうした一連の流れの中で、いわゆる住宅履歴書の作成及び保存といったものの義務づけをさせていただいて、住宅が市場において活発に流通していくことを期待する。これらの必要な法律事項等を盛り込んだ法律案を現在作成準備しているところです。

また、長期優良住宅とはどのようなものをいうのかという、いわゆる認定要件につきましては、現在検討しているところですが、現在の案では、構造躯体の耐久性、耐震性、そして、内装・設備の維持管理の容易性、となっています。また、変化に対応できる空間の確保ということで、インフィルの可変性を盛り込んでいます。また、長期に利用される躯体において対応しておくべき性能としては、省エネルギー性能等の確保も、要件として求めたいと考えており、こうした耐久性、耐震性、維持管理、容易性等々について満たしている住宅を認定していきたいと検討しているところです。

こうした形で、政府サイドでも住宅の長寿命化について検討を進めているわけですが、参考資料5にありますように、自民党でも、いわゆる200年住宅について、これまで精力的に検討が行われてきており、それについて概要版でご説明します。福田現総理を調査会長としておりました住宅土地調査会が、19年5月、「200年住宅ビジョン」を取りまとめました。

この自民党で策定されましたビジョンでは、まず、200年住宅の理念について、ここに書いたような形で考察を深めた上で、200年住宅の実現、普及に向けて12の政策提言をしています。まず、200年住宅の建設、そして維持管理、流通、そしてそれを支える、住宅金融、そうした住宅が建てられるにふさわしい社会基盤、まちなみ、そして、国民の意識改革、さらには担い手の育成、ビジネスモデルの構築でしっかり実現していこうというものです。

そして、こうした建設、維持管理、流通等々につきまして、12の提言として、ガイドラインの策定、いわゆる住宅履歴書の整備、それから分譲マンション等の適切な維持管理のための新たな管理方式等の構築、リフォーム支援体制の整備、リフォームローンの充実、既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実、既存住宅の取引に関する情報提供の充実、住みかえ等の支援体制の整備、さらには200年住宅の建設、取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備、さらにはその200年住宅の資産価値を活用して、新たなローンが提供される仕組みの構築、そして税負担の軽減、先導的モデル事業の実施、そして良好なまちなみの形成・維持、こうした12の提言が盛り込まれた、総合的なビジョンを策定されているところです。

こうした提言12について、ロードマップを作成するということが盛り込まれておりますが、これにつきましては、昨年10月に、参考資料の7としてお配りしております形で、自民党として工程表といったものを決定されております。また、自民党のビジョンで

は立法措置も視野に入れるべきだということから、先ほどご説明した内容の法案を、内閣提出法案として、提出の準備をしているところです。

このような経緯等を踏まえまして、このいわゆる住宅の長寿命化につきましては、これまで本審議会でも、平成17年の答申にありますように、十分ご議論いただいているところでして、今回及び次回2月15日の2回にわたるご審議で意見を賜ればありがたいと、事務局としては考えております。そういう点で、答申をおまとめいただく際の参考として、事務局で思いつくままに論点を整理させていただいたのが資料10です。これをご説明申し上げたいと存じます。

1つが、住宅政策をめぐる背景と政策の変遷であり、今、申し上げたような経緯になります。Ⅱですが、現状・課題と対応の方向性ということで、1ですが、必要性という観点からは、住居費負担の軽減、環境負荷の軽減という点からの必要性、そして、そのための基本的な考え方として、いわゆる長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設促進、維持保全の促進、そして流通の促進といったものが、基本的な考え方としてあります。そしてそれぞれの段階に応じて講ずべき施策として、Ⅲですが、維持管理、流通にも配慮した建設段階における施策として、イメージを共有すること、そしてモデル事業を実施していく、そして住宅履歴書といったものを整備していくということがあります。

維持管理段階における取り組みとしては、住宅の定期的な点検、補修、交換等の実施、リフォーム支援体制の整備、住宅管理体制の整備といったものがあります。そして流通段階における施策としては、既存住宅の性能・品質に関する評価充実及びその活用、それから既存住宅取引情報の充実、さらには住み替え等の支援策といったものがあります。それから4つ目、良好なまちなみの形成・維持に関しましては、種々の規制、誘導措置の活用、さらには、こうした活動を担っていただく担い手の育成支援というものがあります。そして、こうしたものが普及していくには、建設、維持管理、流通を担う人材の育成とともに、国民に対して、よい住宅をつくり、それをこまめに手入れして、維持していく、そうした意味での意識啓発等が重要であろう、という形で、思いつくままに整理させていただいたところです。本日及び次回のご審議に際しましては、こうしたものも少し念頭に置いていただき、大所高所から有意義なご意見を拝聴できればありがたいと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

本日の第14回分科会と次回第15回分科会、2回で結論を出すということになります。

2月下旬に既に関連法案を出そうという、国としての出口も既に検討されていますので、我々としても、2回で精力的に審議して答申をまとめるということになりますので、皆様方、ぜひよろしくご協力のほど、お願いしたいと思います。

どのような観点からでも結構ですので、ご遠慮なく、活発にご意見賜りたいと思いますので、ご発言、ご質問等、よろしくお願いしたいと思います。どうぞ。

【委員】 説明ありがとうございました。

前回の予算の措置の細かいところを見ますと、どうしても上物の議論に話が集中している嫌いがあるなという印象を受けました。自民党でもまとめられました12の政策提言というところにもありましたけれども、単体でどうこうという時代ではなくて、やはり住環境も含めた町並みは非常に重要だと思います。特に200年住宅といったときに、人口が減少していく200年をどう考えるかというのは非常にすごく大切なことだと思います。200年住宅にふさわしい社会基盤を社会全体でどう協力して作り上げ守っていくかということは非常に重要で、私は単体の話だけでは終わらないと考えております。

特に資料10のⅢのところの建設段階から最後のところまであるのですが、町並みに関しては、4番の「良好なまちなみの形成・維持に向けた」ということで、いいものをつくって、そこを守っていこうということはあるのですが、既にある社会資本ですとか、いろいろな町並みとの関連をどういうふうに見据えて、建設の段階から考えていくかということが、まだここでは考えられていないというふうに思います。エリアマネジメントという考え方も出ておりますので、その整合性を持ちつつ、こういった住宅を促進していくということを考えていかななくてはならないと思います。そうでないと、結局上物だけに補助金を出して、コンパクトシティの考えと逆行してしまい、きちんとしたインフラがまとまっていかないうような状態になってしまうと思いますので、その議論をよくお願いしたいと思います。また、今、資料10におまとめいただいた4の「良好なまちなみの形成・維持に向けた施策」として、具体的にどういうことを考えていらっしゃるのかということも、あわせてお伺いしたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございました。

ただいまのご発言に対しては、どなたかご発言ございますか。

【事務局】 まだこれから大臣方針なり認定基準等をつくっていくことになると思いますが、町並みについては、これは、実は福田総理が調査会長のときにも、やはり町並みも重要になってくるというご指摘をいただいております。具体的にこれからどう書き込んで

いくかというのは、まだ検討しなければいけません、例えば地区計画がつくられているところは当然地区計画を遵守するとか、そういうことを含めて、よりよい町並みの中で2000年住宅を実現するという方向で検討したいと考えております。

【分科会長】 ありがとうございました。

ほか、どなたかご意見。よろしくをお願いします。

【委員】 今の関連で、私も、この際ぜひ申し上げたかったのですが、結局住宅でやると、住宅単体、いろいろたくさん問題があるものだから、技術の質の問題とか、あるいは、その後、維持管理とか、あるいはどうやって高いコストを、税制とか、ほかのインセンティブ、そういうことに非常に難題が多いから大変だと思うのですけれども、この2000年住宅の本当の狙いというのは、きちっとした歴史的なストックになる住宅と住宅地をつくっていくということだと思うのです。

それで、あの歴史の浅いアメリカでも、東部に行くとビクトリア朝時代の住宅がずっと並んでいて、それは観光地ではないのだけれども、バスツアーなどで行くと、そういう説明などをされており、一つの土地々々の歴史的資産として観光的な役割だってあり得るわけなのですけれども、それでは、日本の町並みで、旅行者が歩いて、これはそれなりの価値があるかということ、あまりないところが多いですね。古い町並みというのは、伝統的建築物が残っているのだけれども。

したがって、それと必ず一緒にしたような形の施策をやはり打っていったほうが良いと思うのですね。福田総理が自民党の土地調査会長だったときに、多分言っておられたと思う。私も直接お聞きしたのですが、日本人はやはり、今がよければいいというので、後まですずっと長持ちする、景観もいいものがつくられていないではないか。つくっては壊し、つくっては壊したと言っておられたと思うのですね。それに対する深い反省みたいな気持ちで取り組んだらいいと思うのです。

住宅局は、自分のところではなかなかできないというところもあるのだけれども、少し打って出て、例えば電柱の問題なども、ややアンタッチャブルみたいに、これは難しいからとやらないのだけれども、日本のまちほど汚いまちはありませんよね。電柱をとったら、非常にきれいな。今の建物でもきれいになる。それから、土地の分割条例がありませんよね。ですから、いい住宅がどんどんなくなっていってしまう。そういったものも入れて、ちょっと挑戦的にやってみてほしいなと思うのです。ただ、先ほどのお話を聞いていると、あと1カ月以内にまとめるというので、そこは何かギブアップされるのかなという気はす

るのですけれどもね。できるだけそこは頑張っ、法律で書けなくても、多少は努力目標のようなものぐらい書いておいて、実行は頑張っていくという方法はあると思うのです。なるべく挑戦的にやってほしいなというのを強く希望しておきます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいまのご発言に、どなたからご発言ございますか。

【事務局】 少し繰り返しになりますけれども、住宅に関しましては、維持保全等の計画を行うということで、実際に200年、長期にわたって優良性が担保されるわけですが、町並みに関しては、やはり法律的な地区計画には何らかの枠組みがないと、まち全体の環境が担保されるということがなかなかない、そこが担保できないと思っておりますので、やはりでき得れば、地区計画、景観その他の法律的な枠組みの中で町並みを担保する。制度をうまく活用しながら、そういうものを組み込んでやりたいと思います。なお、法律あるいは法律に基づく基準等でなくても、技術的助言等まで含めて様々な取り組みを、公共団体あるいは関係の事業者の方をお願いしたいと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。

続きまして、〇〇委員さんと〇〇委員さんからご発言をお願いします。よろしくをお願いします。

【委員】 町並みも非常に大事だと思うのです。確かに電柱がなくなった、例えば京都の祇園のあたりは、本当にきれいになりました。建物は一緒でも。ですから、多分大きな意味での社会資本の整備をやらないと、この法律で町並みをよくするというのは大変なことだと思います。実際住宅をつくる立場からいって、個人の権利を相当認めている国では非常に難しい。私が海外にいたときは、壁の色も何色かに全部規制されましたから。そうならば、いい。そこまで社会全体が認めるなら、そのように入れば、町並みというのは家のほうからもできるけれども、かなり大変なことだと思います。

それで、住生活基本法の中の附帯事項で、金融の問題について触れていたと思うのです。200年住宅という住宅をつくるのは、私は、200年住宅というものをつくるのが真の目的ではないと思うのです。それを通じて新しい構造、社会構造をつくり、国民生活の安心・安全をつくるのが真の目的だということは、明らかに法の精神及び今まで言われてきたところから言われているわけです。そういう点からいえば、確かに福田総理が書いた200年ビジョンの中にも金融問題が書いてありますが、何か金融のところ少しおろそかになっている。現実に私どもが実際にいろいろと事業をやり、一番困るのはそこなのです。

200年住宅の基準をつくれといったら、我々2人、メーカーの者がいますけれども、多分つくれます。例えば、今から1カ月後からつくってくださいといわれたら、つくれます。家はつくれます。しかし、メーカーが家をつくっても、世の中が認めない間は、お客様はつくらない。ですから、いくら法律をつくっても、なかなかうまくいかないです。しかし、それならば要らないかと言えば、そうではないと思っています。それは、金融だと思のです。具体的に言えば、時間、そうないと思いますが、例えば1つだけ言いますと、ここにも信託のことが書いてありますが、これは、マンションの管理の問題での信託。実は、昨年9月に信託法が改正になりました。その数年前、16年に信託業法の改正がありました。それで、広くいろいろな業種で信託ができるというので、我々は200年住宅と一体になっていけば、これは非常におもしろいというか、本当に普及できると期待したのだけれども、こここのところがちょっと問題になっている。昨年の信託法の改正では、商事信託から民事信託の幅が大きく変わったのです。ということは、何かというと、アメリカでいうファミリートラストができるようになる。ということは、福祉信託なのですが、いろいろなことが、今、できない。例えば知的障害者のためのグループホームをつくろうと思っても、やはりそういうことが信託化できると、ものすごくやりやすいのです。それから、中古の流通もできます。それから、我々は「REMOVE」というリバースモーゲージをやっていますが、これも全部遺産の継承の問題、遺留分の問題で、ほとんどなかなか進まない。これは、信託ができればできます。

ですから、中古のいい200年住宅をつくり、いいストックができたときに、それを動かす仕組みのところを、税や金融のシステムの中でつくり上げないと、なかなか難しい。物をつくる、ハードをつくるというところは、日本の技術からいえば、もう相当なところまでできている。しかし、社会の財産として動かす仕組みはなかなか難しい。もし、そういう仕組みができたなら、お年寄りの方がいい家をつくっても、老後が安心です。ほとんどリバースモーゲージに持っていきますから。どこかが信託すればいいわけですから。そして、その方を面倒見ていけばいい。

今、金融庁さんが言っている信託業法の問題は、専門なのです。ところが、それを、例えば住宅メーカーとか不動産業者の大きなところなどが兼業でできるようになれば、ほとんど出られるのです。そうしたならば、我々は全部履歴から解っていますから、ここでいう200年住宅の理念はほとんどできるのです。非常に早く普及できる。だから、ぜひ省庁間の話し合いがあっているという、私は、経済産業省の会議でも申し上げたのですが、

そこをやってもらわないと、いくらいいものをつくれといっても、それは世の中のためになりませんよ、ということを申し上げましたところ、ぜひ国土交通省でも、そのところを主張していただきたい。すばらしい考え方だと思うのです。ただ、本当に国民のための安心、安全の役に立たない家はなかなか流通しないと思いますから、ぜひその点をお願いしたい。

【分科会長】 ありがとうございました。

今の金融と信託というのは大変重要なご指摘だったと思います。〇〇委員と同じく住宅を実際につくる立場、実際にやられている〇〇委員さんからご意見を伺って、それで事務局から適宜ご意見、ご回答をお願いしたいと思います。

では、よろしく申し上げます。

【委員】 今、〇〇委員の発言につけ加えさせていただきたいのは、我々は、今、論点整理のところの議論と理解しておりますので、基本的には住生活基本法、それから今回の長期にわたる住宅、住環境をどうするというプロセスの中で、ほとんどここに書いておられる整理がこういうことだと思うのですけれども、これは、私も〇〇委員と一緒になのですが、住生活基本法をつくるときに、国土交通省の方は、よくご存じのとおり、肝心の国策としての金融税制という中で、附帯決議という状況で終わっているわけですが、あれは非常にぎりぎりの、住生活基本法を通すときに、国土交通省をはじめ一部の政治家の方がそこをよく理解して附帯決議をつけていただいているのですね。

やはりこの論点の中でも、実際に今の〇〇委員の意見は、それから我々実際に現場でやっている立場からいきますと、もちろんこのぐらいの200年、300年の家は、ハードとしての家は簡単にできるわけであって、そんなものよりは、やはり消費者の立場から考えた場合に、例えばこういうことを全部やろうと思ったら、普通の家よりは多分2割か3割高くなるのですね。そうしたら、その辺のところを、なおさら高邁な住生活基本法の理念に基づいて、こういうことをやるのだから、高くついたところは、例えば税制とか金融、ローンのところでこうしますよというところを、先ほどの〇〇委員のお話と一緒にですが、もっと国土交通省は胸を張って、せっかく住生活基本法を努力でつくられたのだから、やはりチャレンジのある、こういうことを、国土交通省としては国策としての金融のところ、税制のところはちゃんとやりますよという。税制も金融も1つも書いていないから、これは必ず言及していただきたいなというのが、私のポイントです。

【分科会長】 ありがとうございました。

今、〇〇委員、〇〇委員のご発言、相互に関連があったと思いますが、これについてはどなたからご回答いただけますか。

では、よろしくお願いいたします。

【事務局】 大変重要なご指摘をいただきまして。自民党の住宅土地調査会でも、この200年住宅の推進の一つの大きなポイントは金融であるというご意見は、何人かの委員の方からいただいています。ただ、1つは、残念なことは、住宅金融支援機構が既に直貸をやめて数年になっておりまして、政策金融をみずから直貸するという政策手段を持っていないというところが一つございまして、そこが大きなネックになっています。民間の金融機関に超長期のローンを、まさにノンリコースローンで、住宅のみの性能で評価して担保価値を判断していただいて、つけていただくというのが、両委員が言っておられたことの本質なのだろうと思いますが、いかんせん今の日本の金融機関の住宅ローンの行動パターンというのは、住宅を見ることもしますが、本質的には、人の就職先なり年収なりを、まず見て融資選別をしているというのがまさに実態でございまして、住宅の価値を見て、担保価値をきちんと査定をして、みずからのリスクを負ってローンを組むというところまで、私どもの目から見ますと、まだ行っていないのが現状だと思います。

したがって、非常に重要なご指摘ですので、金融庁ともそういう議論はしてみたいと思いますが、実際に既に、物としては、民間の金融機関でも40年とかというローンも、仕組みとしては持っておられる金融機関がございまして。ただ、実績はほとんどございせん。ですから、そういうことを、少しずつ法制度をつくり、ある程度の客観的な基準を満たしている住宅であるということは、市場で評価していただく。不動産会社なり仲介業者も、住宅履歴情報を消費者にきちんと伝えて評価しなければいけません。それと同じようなことを、金融機関のほうでも少し評価手法なり、新しい金融の商品を勉強していただくように働きかけを十分していきたいと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、次に、〇〇委員。それから、〇〇委員、お願いします。

【委員】 最初の〇〇委員の話にも戻るのですが、今からの人口減少下では、片一方、都市計画のほうでは集約型の市街地をつくれと言っているわけです。こちらのほうで、どこでもいいから200年住宅をつくってもいいということは、同じ省の中で政策としてもおかしくなってしまうので、本当にどこに建てるかということまでも、よく考えていただきたいということが1つ。

それから、今の金融の話も、実は私も言おうとしたのですが、200年住宅そのものが、例えば省エネだとか、地球環境だとか、全体のストックという意味では、あまり反対はないと思うのです。逆に言うと、それに対してどんなバリア、どういうことが超えていかなければいけない問題か。私、先ほど事務局から発言があったように、何も住宅金融支援機構ではなくて、普通の市中銀行なり金融が、アメリカみたいに、その物件に対して評価する。人間に対しての評価でなくて、物に対してちゃんとクレジットをくれるという仕方に変えない限り、多分こういう話をしてもうまくいかないのではないかという意味では、メリット、デメリットをもう少し。こちらはいいのだけれども、こういうことをやったら…。例えば固定資産の減免をやって、どんどんやっていって、例えば木造住宅でいくと平均27年で建てかえているのが50年、60年続いてしまうとすると、固定資産のほうは減収になるわけです。だから、財務当局から見たら減収になるというデメリットがあるし、そこら辺り、本当にどれがいいのかというのをやってほしいと思います。

例えば私の場合、借地の家で家を建てかえたのですけれども、地主さんからは、「別のメーカーさんの物件を建てるのだったら、建てかえ料を2倍いただきますよ」と言われました。例えば「〇〇さんなら、うちはいいですよ」と、マーケット側で、そういう規制をかけてくるわけです。ですから、そういうところも検討していただきたい。それで、ローンを組むにしても、建物に対してのローンを組ませないです。土地を担保に出せとか、そういうことを言ってやっていますから、こういう長寿命のものをやるとすると、実は市場のほうも、今ではそちらの動きに全然なっていないのを、前の法をつくるときでも、中古市場重視と言ったのですが、本当にどうやったらそんなマーケットができるのか。今、そういうことを完全にできているのは、自動車のマーケットくらいでしょう。これは、明らかにユーザー側がそういう値段をつけるぐらいのところまで来ていますけれども、住宅の場合、どこまでいったら、そういうのが本当にできるのだろうかというのがない限り、建てようとする人のインセンティブ、実際はあまりないのです。そこら辺りをもう少し整理して、どこに課題を残しているということを、もう2回しかないとすれば、ちょっと幅広くやって、大胆にいけないところはいけないということを覚悟していったほうが良いと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

〇〇委員からご意見を伺って、あわせて事務局からご回答をお願いしたいと思います。

【委員】　ほとんど重なる意見なのですが、この2000年住宅を、誰が、どこに、どうつくるのかというときに、単体のイメージは、方法論いろいろと語られているのですが、まず、誰がというときに、20世紀のつくり方というのは、私はカタツムリ、でんでん虫だったと思うのです。マイホームに代表されるように、つくる人と建物が一体で、その人がマイホームをつくるために、その人の寿命も、実は考えていなかったのですが、その人と一体というものだったと思うのですけれども、2000年で、まさかこの中で2000年生き延びられる方は誰もいないとなると、その2000年もつ住宅に、人間は常に変わって行って、ヤドカリ型になると思うのです。そうすると、そのヤドカリに対して、その宿を、自分がいなくなるかもしれない宿をつくりなさいというのは、先ほど来お話が出ているように、なかなかこれは個人でとか、いろいろと税制などに優遇があったとしても、なかなか納得できないところで、その辺がノンリコースとか、そういうのがあるのですが、例えば国が、とか、国はさすがにないでしょうけれども、住宅メーカーが2000年住宅を建てられて、そこを個人がサブリースするとか、しょっちゅう入れ替わるとか、何かそういう、すごくダイナミックな仕組みがないと、カタツムリをずっと半世紀やってきたわけですから、いきなりヤドカリを提案するときに、相当仕組みも、やはり根本の発想を変えないといけないのではないかと思ったのが1点です。

2点目は、どこにというのが、町並みということが出てきているのですが、2000年というのは、ある意味ニックネームだと思うのですが、100年前にしても、ちょうど日露戦争と第一次世界大戦の間ぐらいです。それ以来、この100年間、日本の中で天災、人災に遭わないで、都市インフラが変わらないというか、場所として安定的だったところはどこかという、いわゆる古民家が残っている、本当に農山村とか、あるいは京都とか、あるいは金沢とか、本当にそういうようなところしかない、ある意味、特に都市部ではそういうところは少ないと思うのです。そうすると、大前提として、どの場所につくるのかというのは、これは、ある意味、政策的にやるのであれば、特区をつくるぐらいのことで、その部分においては、人が代わろうと、極端に言えば、首長さんはどんどん代わっていくと思うのですが、そこは100年、200年の安定した都市基盤をつくった上で、そこにお建てくださいという持ちかけ方ではないと、モデルプロジェクトというところの着地点がまず、最初はないとなかなか見えてこないのかなというのが、率直に思ったのです。そのあたりがどうなのかという。ほとんど皆さんと重なるのですけれども、2点あります。

【分科会長】　ありがとうございました。

どなたもご関心のある問題だと思うのですが、これは、どなたからご発言いただいたらいいでしょう。〇〇さんでしょうか。よろしくお願いします。

【事務局】 大変難しい課題をいただいておりますが、まず、〇〇委員の、先ほどの金融の関連のお話を再度いただきました。我々が200年住宅で、今後追求していかなければいけない政策課題の1つは、今つくっているマンション、これが50年、100年で壊すということはちょっと想像できない。もうちょっと延ばして、きちんと管理しなければいけないストックだろうということが前提になっておりまして、しからば、今、建っているようなタワーマンションをどういうふうに100年以上維持して管理していくのかということも議論いたしましたときに、これは〇〇委員のご議論とも関連するのですが、区分所有権で個々の方が全住戸を持っているという形態は、いかにも合意形成にコストと時間がかかるということもございまして、関連して、先ほどの〇〇委員の信託というようなご議論にも結びついていくのだらうと思います。

全体として、棟単位で、あるいはもっと広い意味ではタウンとしてマネジメント、管理をしていくという手法を少し模索していきませんか、基本は個人の区分所有権の集合体ですというところで議論している限り、いい解が出てこないような感じがしております。ただ、私が申し上げているのは、すぐに解決策を今回の2回の議論の中で出すという自信は全くございませんが、問題意識としてはそういうところでして、基本的に区分所有法の世界の中でできないことを、問題意識として少し整理させていただきながら、それを金融に結びつけていく、あるいは従来の管理でない、新しい信託も念頭に置いたような管理といったようなものを少し議論していただきながら、私どもも考えていきたいと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

【委員】 ちょっといいですか。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 今のことで、今度の法律をつくるときには、既存のストックについても適用できるようなという視野は持っているということですか。それとも、今後建てる新築だけということなのですか。そこがちょっとわからない。120万戸ぐらいしか、今、新築はないわけですね。一方、既存のストックは5,500万戸ぐらいあるわけでしょう。そこを、どこまで視野に入れるのか、ちょっとそれだけ教えてください。

【事務局】 今回の法律そのもので、この200年のビジョンを全て網羅し、実現できるとは思っておりませんので、まずは第一歩になると理解しています。ですから、法律の

中で、1つは基本法的な政策理念とか、政策方向性をうたう部分と、まず1歩目としての認定制度を中心としたものを入れ込んでいくことを想定しています。

今のご指摘にもありましたが、新築、中古の問題も、法律的には既存のものも読めるような形に、できればしたいと思っているのですが、ただ、現実問題としては、例えば一定の品質のあるものが建っているかの判断がつくかどうかが問題となります。この点については、現在の品格法でも新築しか、契約みなしとはなっていないという制限がございます。これは、やはり建てている段階のチェックが入らないと、実際の建ったものについて、確認が困難だという技術的限界から、そういう限界が出ている部分もございます。この点については、ある意味では技術開発などを進めていくことが、自民党の中にもビジョンは出ております。そういった技術開発が実現できたときには、それをまた入れ込んでいくことで、徐々に枝葉を伸ばし、成長させていくようなイメージにできればと思っているところです。

【分科会長】 ○○委員さん、よろしくお願いします。

【委員】 今のとも関連するのですがけれども、今のところ全体的にすごくこじんまりしている感じを強く受けるのです。というのは、わりとやってみて、新しく建てるのが200年住宅だというだけだったら、あまり大きな波及効果は期待できない。ですから、今、委員がおっしゃったように、既存の建物をどうするかというところに踏み込んだものをつくらないと、大きな社会的な意味は出てこないというのが1つなのです。

それで、意味として、おそらく福田首相の所信表明演説の中にもあったように、例えば資源をあまり使わないようにしましょうとか、廃棄物を少なくしましょうということは、今、建てている、あるいは建っている建物でも、十分100年ぐらいもつような仕様で建てているものがあるのです。そうすると、それを30年で壊すか、27年で壊すかという問題であって、100年もつように建てられた建物を100年使える環境というのはどういう環境かというのが、はるかに重要なわけです。それがなければ、200年もつよと思って建てた住宅を、いろいろと認定したとしても、30年で壊すことだって幾らでもあり得るわけです。もともとねらった耐用性を100%とはいかないにしても、できるだけ長く使うことができるような市場の環境を整える。それに向けて産業の編成を大きく変えていくという契機に何かするくらいのフレームワークが必要だと思うのです。

ただ、本日、例えば見た言葉でいくと、建築・維持保全とか書いてあります。維持保全というのは、正確に定義するとどういう言葉かわからないとしても、イメージとしては、

劣化してきた部分を直す程度のことなのです。おそらく100年とか200年の間に、そのような維持保全などでストックが利用されるということは考えられないので、この言葉遣い自体が非常に消極的な印象を、維持保全のほうは、何ら変わらなくて、変わるのは建てる対象が200年住宅になるだけだというのはちょっと…。全体から、そういう印象を受けるということです。

だから、維持保全、維持管理という言葉以上の、ほかの政策を見ていると、例えば耐震改修するとか、ニュータウンを再生するとか、あるいは地方の定住を推進するために空き家活用をするとか、いろいろとストックを活用して再生させていく政策というのは、先ほど来随分出ているのですが、ここに来ると、急に維持保全ということになるというのは、若干、もうちょっとイメージが膨らむ言葉とか、あるいは産業の転換をイメージさせる、少なくとも、例えば利用価値が向上するものでないといけなんでしょうし、資産価値が評価されるような市場をつくっていかなければいけないわけですけども、価値を増進する工事、この中にリフォームという言葉しか入っていないのです。リフォームというのは、随分もう手垢にまみれていて、イメージが非常に矮小なところで落ち着いているので、この際、もう少し既存の建物をいじる、あるいは価値を高める行為について、何らかのイメージの膨らむ名前を、名称をあてていただきたい。建築とか建設より先に、そちらを持ってくるぐらいの多分位置づけだと思うのです。それができていないと、200年住宅を幾ら認定しても、先ほど申し上げたように、30年で壊す。そうすると、結局資源としては消費量が余計かかってしまうということにすらなり得るので、そういう仕組みのほうを前面に出しているよということを、できれば200年住宅という呼び方をやめて、100年住宅でも、100年ちゃんと使えればいいし、50年住宅でもちゃんと50年使えるように仕組みができていれば、まず、それが第一段階として重要だろうと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

よろしくをお願いします。

【委員】 今、〇〇委員が言われたように、私もリフォームという言葉は何かあまりぴんとこないのです。最低限リノベーションかな、もう少し大きな言葉かなというイメージを、その言葉に関しては持っています。

それから、先ほど委員が言われましたが、私が信託と言ったのは、もし、例えば私たちの会社が信託業法でいう、実質兼業を認めていませんが、兼業を認めるという業法になれば

ば、我々は出られます。出られたら、全く同じことをやるでしょう。ですから、すぐに中古で、もう35年ぐらいたったものを現実に流通させていますから、多分委員が言われたように、それをもう少し手入れをして、現代風に、例えば断熱材だって、もう少し良くするでしょう。30年前より、今は、随分良くなっています。そこの改修をやり、300万円ぐらいをかけて、さあ、これは、あと50年ゆっくり住んでくださいとなる。そのかわり、我々が、逆に信託としてきちんと運用しますよということは、今でも可能だと思います。ただ、我々がそういう業に出るための信託業法の制約があるために出られないというだけです。

ですから、先ほど言ったように、日本のいろいろな法律というのは、そういう点で不便にできているのでしょけれども、多分その辺のことをちゃんとやっていただいたら、例えば厚生労働省がご心配のグループホーム、例えば知的障害者の方、大きな建物から普通の戸建て型のほうに、海外と同じように全部つくりかえていますよね。大変なお金がかかるけれども、あれも中古の、30年ぐらい、しっかりしたものを改装したら、十分グループホームになっている。それはもう喜んで、それをお貸しになる方はおられる。しかし、やはり信託しないと心配だから、信託化という手法が要る。信託化してしまえば、集めて、我々がお金を全部出すのではなしに、例えば証券化もできるということで、言わば産業構造全体が変わっていくということだから、ぜひその辺も含めてやってほしいなと思います。ちょっと余分なことを言ったかもしれませんが以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

〇〇委員からお話を伺ってから、適宜事務局からお答えをお願いしたいと思います。

【委員】 先ほど〇〇委員もおっしゃったのですけれども、私も立地の問題というのはかなり重要だろうと思います。それで問題は、立地を誰が、どういうふうに判断するかなのですが、例えば自治体が、うちは小さくなるから、ここはもう建てないというふうにするのを、200年のスペクトルで実際に判断できるか。これは、難しいのだろうと思うのです。もう1つの方法は、実際に建てる人が正しい判断をしてくれる。少なくともあまり間違えない判断をしてくれる。これは重要なので、そういった市場ないし情報環境をつくっていくということが重要で、そのことがどこにも触れられていないので、それはぜひ入れていただくといいのではないかと思います。

それからもう1つ、長期的に使用ということを考えると、ちょっとSF的になりますけれども、住宅というのは動かせるものだというふうを考えるようなやり方もあるのだと思

うのです。あるいは、先ほど100年が30年になってしまうかもしれないとおっしゃいましたが、それだったら、例えばとりあえず30年もつようにして、ただし、必ず更新するようにすればいいという。それが、更新のところがうまく工夫されているので、いいというようなやり方もあるわけです。ですから、長期であることを前提にした議論をするのではなくて、場合によっては短期をうまく組み合わせたり、あるいは時間をうまく選択できる、そういう仕組みを入れる。ですから、200年住宅ではなくて、200年のスペクトルで住宅を選択できるような住宅というような意味に、これを考えていく必要があるのではないかと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただいまのご発言に対して、これはどなたか。では、よろしくお願いします。

【事務局】 まちづくりについて、幾つかのご指摘をいただいております。私ども事務局は、つつい非常に現実的なことを考えるものですから、やはり200年住宅の認定なりの中で、すべてを解決しようと思うと大変難しいところがあると思うのです。ただ、そうはいっても、やはりよりよい町並みの中で、いい住宅があるということが一番望ましい。ですから、私どもとしては、まちづくりの方針なり方向性というのは、やはり公共団体がそれなりにお示しいただくものであって、家を建てようとする方は、それに従っていただくということが一番望ましいと思っています。したがって、公共団体が示すまちづくりの意思について、200年住宅をつくられる方はどのように対応していただくかという観点を込めて、今後制度化について検討させていただきたいと思います。

【分科会長】 ほか、どなたかご発言。では、よろしくお願いします。

【事務局】 各論というわけではないのですが、いろいろと大所高所あるいはシステム全体のお話をいただいているものですから、この検討を進めていく過程でいろいろと考えてきたことなどをちょっとお話しさせていただいたほうがいいのかということで、発言させていただきます。

その前提として、先ほど法律案の骨格が示されておりましたけれども、今、何人もの委員の方からご発言があったように、この法律1本を出すと、住宅市場が全部突然がらりと変わって、世の中みんなハッピーになってしまうということは、法律というのはそんなに強烈なものではありませんので、先ほど事務局からお話しさせていただいたとおり、今回はそのうちの骨格的事項、ある意味では基本法的部分と、それから、今からつくるという点で、そのときの、そのまさに狭い領域なのですが、そこの部分に的を絞った法律の形に

なっているということがございます。

その上で、200年住宅、自民党の住宅土地調査会でもいろいろとご議論、ご指示、ご指摘をいただいておりますが、基本的に今までのものと違うのは、1つはやはり時間軸を持ち込んできているということだと思います。ただ、建築確認、その他すべて一瞬の行為でして、その後どうなっているかというのはあまりよくわからない。中古住宅の議論もずっとされてきましたが、ある意味では、つくった時点と中古住宅で売る時点の2時点のことしか考えていないような動き方がございましたが、いろいろ考えていくと、それではだめなのではないか、一体これはどんな住宅なのだというような、作り方だけではなく、立地や、あるいはどういう価格で売られたかということも含めて、そういうことがわかるものが必要なのではないかということから、例えば住宅履歴書というようなものをつけていこうと考えたわけです。

あるいは、それを支えるシステムとしては、管理のシステムは、例えばマンションについては、自民党の調査会の参考資料にあるのですが、これはマンションの話ですが、先ほどのような区分所有管理でいいのですかと。管理者管理や信託活用などももっと研究すべきだというような話も出ておまして、1つは時間軸を持ち込む。そうすると、自動的に管理といいますか、継続的な時間軸の中での維持あるいは向上をさせていくという行動、それを支える市場のシステムや技能、情報というものを確保していこうということが、まず1つ、骨格にございます。

その他の視点は、中古住宅とか、いろいろございましたが、おそらく先生方が今、言われたように、1つの軸として、財産価値が低下しないということ。利用価値と財産価値、ある意味では裏表かもしれませんが、低下させないような作り方と管理の仕方ということのかなと受けとめておまして、町並みと言ってしまうとなかなか難しいんですが、住環境と言いかえてみると、要するに住環境の悪いところに建っているものは、誰も買わないですよというように考えると、将来的に、〇〇委員がおっしゃるように、200年間、長生きすることは、まず考えられないので、例えば7代後の人、それは自分の子孫ではない可能性も非常に高いという中で流通させなければいけませんから、きちんとつくって、どんな状態で維持されているのか、どのような使い方ができるのかというようなものをつくっていこうという考え方でやっているところです。

その際に、やはり財産価値が低下してしまうようですと、なかなかうまく流通していきませんので、考え方によっては、財産価値を維持するために使ったコスト分が住宅コスト

になるような、そんな社会システムというのでしょうか、それについて、200年後というのは、自分だけではなく、設計した人も、売った人も、直した人も、つくった人もみんなないという状態になりますので、1つは履歴情報というものを中心に据えて考える必要があるのではないだろうかということが、こちらからお示しさせていただいた考え方で

す。

もちろん、いろいろとおっしゃっていただいているような、おそらくこれは住宅生産システム全体、あるいは住宅市場の中での住まいというものを獲得していくためのやり方、あるいは使い方の全体の変革につながるものだろうと考えておりますことから、実は法律案もというのと同時に、先ほど予算のところでご説明したように、モデル事業を5年間にわたって展開しようと考えております。つまり枠組みの根っこは法律でつくらせていただきたいのですが、いろいろな観点から、管理の仕方、つくり方その他も含めて、具体、現実的な技術や考え方がないと展開できないものですから、モデル事業というものに100億円を超える予算を今回いただいておりますが、こういうものを展開しながら、より肉づけを進めていきたいと考えているところです。

それから、中身を勉強するという観点では、先ほど予算の説明で、参考資料2がございましたが、例えば先ほどローンの話を多数いただきましたけれど、住宅の長寿命化、循環的利用を支える住宅金融の拡充ということで、長いローンができないとか、リバースモーゲージ的なものをもっと展開できないかなどについて、勉強費も含めて幾つかの予算もいただいております。自民党でもローンの話についてはご指摘ございましたが、これについては予算をいただいて、これから勉強していく、深めていく部分がまだ多々あるということですので。

ご指摘のとおり、確かに維持管理ということは非常にシャビーではないかというお話がございまして、ちょっと誤解されると嫌なのですが、要するに財産価値を維持し、もしくは上昇させていくような行為をしていく。高く売るためには、当然機能が低下しないようにしていくというあたりを一つ骨格に据えていくと、解に近づいていくのかなという思いで、中身を今、組み立てていっておりますので、本日いただいたご意見を、さらに組み立てていければと考えております。ちなみに置いていく場所ですけれども、先ほどの提言の第1番目にガイドラインをつくるというのがありましたが、そのガイドラインの中に、そういうご意見を入れていただいて、国民共有の意識をつくっていくというのが一つあります。それから、先ほどの法律の中には基本方針というのがありましたが、そういった中

でもいろいろと受けとめさせていただくという形に展開させていただくのかなということです。

雑駁になって恐縮ですが、検討する過程で、こんなことがいろいろとありましたということだけ、ご報告させていただきます。

【分科会長】 ありがとうございました。

〇〇委員、よろしくお願ひします。

【委員】 東京都も26万戸余りの管理戸数の都営住宅を持っていまして、敷地もたくさんあるわけです。都心の都営住宅の建て替えでは、青山1丁目とか港南4丁目とかでやったのですが、都営住宅敷地を定期借地に出して、そこに民間のマンション事業者がマンションを建てていただいて、70年の定期借地権つきで分譲していただいて、一緒に都営住宅も建てていただくという事業をやったのです。

そのときに、70年がいいのか、もっと短いほうがいいのか、もっと長いほうがいいのかという議論をしたことがあります。200年という数字は出ませんでした。1つは、土地を70年の定期借地で、そこにマンションを建てた不動産事業者が、それを定期借地権つきで分譲するということになる、もう70年で壊すというのが前提になってしまうわけです。それは問題ではないかという議論もありました。しかし、そのときに事業者の意見もいろいろと聞いていくと、まず、借地期間が長いと、土地の賃料に非常に影響するわけです。これが1点。それから、マンションの1戸当たりの販売価格にも相当な影響が出るということがあります。これは、建築費を含めてですけれども。それから、長期修繕料が嵩むことが予想される。あともう1つは、マンションの外見のデザイン等を含めて陳腐化していくという議論がありまして、結局70年に明確な根拠はないのですけれども、えいやあということで70年にしたという経過がありました。

結果的には、土地を売るのではなくて定期借地だったので、都心なのですが、1戸当たりで1,000万円以上安く分譲できたかなという評価をいただいています。陳腐化していくというのがありますが、意外と躯体はもつのだと思うのですけれども、基本構造は何とかなるとしても、外見がよくないという問題は、もっと小さな事例かもしれませんが、都営住宅のリフォームとか、今はリフォームと言わないで、スーパーリフォームという、もっと良いものをやろうということでいろいろやってきて、はっきり言いますと、うまくいっている部分もあるけれども、うまくいっていない部分があるわけです。それは、1つは、昔つくったものは天井が低いとか、それから、特に後から風呂をつけたり、エレベーター

をつけたりするのは、どう見ても外見が繕えないということがありまして、いかにも取っつけたように見えてしまうという側面があるわけです。

そういったことからすると、結局この事例だけからいうと2つのことが言えると思うのです。1つは、長期的に使用に耐える住宅をつくるということは、まず、200年後を標榜すれば、200年後にどういう住宅を建てるかという、当然想像をしなければいけないので、そういう意味では、質の高い住宅を整備していくという、今日的な日本の課題には非常に合致するのではないかと。これが1点であります。つまり、200年後にも、これなら使用していただけるだろう、みっともなくないだろうということを想像してデザインまで考えるということは、今の課題である質の向上には役立つということは、だれしも反対しないと思います。これが1点。もう1点は、やはり長期的に耐え得る住宅を建てるには、相当経済的な負担というか、コストもかかるわけですし、その辺の処理をどうしていくか。これは、やはり制度設計では考えざるを得ないのではないかと。とりあえず、そういうふうに感じました。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、それから〇〇委員からもご意見賜って、それでまとめて事務局から適宜ご発言をと思います。

では、〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 今までの議論を伺いまして、それなりに理解はしたのですが、小さい話と大きい話が混在して、短期的な話と長期的な話が混在しているということなのですが、ただ、この200年住宅という施策が出てきた背景といいますか、いま一つよく理解できていないところがあります。ねらいは何なのかというお話がちょっとあったのですが、非常に雑駁に言えば、日本の住宅というのは安普請だった。これは、衆目の一致するところなのだろうと思うのですが、これをもう少しオリティーのいい家屋にしていくということは、確かに一つの課題ではあるのでしょうけれども、今、何でそれがここで議論されるのかということについては、政治的な背景も含めて、多分あるのだろうと思うのですが、そのあたりは、いま一つしっくりこないという感じです。あとは、余分なことですけれども、自民党のお話が随分出ているのですけれども、ほかの政党はどう考えているのかということも気になるところでもあり、そのあたりも関係しているのかもしれない。

それで、少しコメントとして申し上げたいのは、参考資料に、法律案の骨子の説明が出ているのですが、今までの議論を少し私なりに理解しますと、長期優良住宅の認定という

ときに、先ほどから町並みとの整合性みたいなところの議論が出ております。認定基準について、住宅の性能ということで、何か内部の構造とか、そういうところに目が向いているのですが、町並み的な話ということ意識するのであれば、広い意味での美しさといえますか、その書き方は難しいと思うのです。景観法も、別に景観の定義はしていないわけですが、しかしながら、美しい景観ということが含意されているわけで、そういうところも含めて住環境的なところを含み得るような、しかし、含み得るので、単なる住宅の外見の美しさということだけではない、広がりを持った美しさといえますか、そういうものを認定基準の一つとして入れておく。これは、ファジーな概念として入れておくということはあるのかなと思います。

それから、供給の促進というところで、建築確認の特例というところがございますが、これはなかなか、基本的には堅固な建物ということになるのでしょうかから、そうすると、建築確認はそれなりに手続が慎重になるのかなと思うけれども、供給の促進ということになると、それを軽くするのかなということで、この辺りをどうやって落とされるつもりなのかというのが気になるということです。

それから、流通の促進というところですが、先ほど来いろいろとご議論出ておりますが、個人ベースで差し当たり持つということになると、やはり一番心配なのは、その不動産がきちんと売れるか、手放すときにどうなるのかということで、これについては情報提供するというところもあるのですが、やはり民間対民間の関係だけに委ねてしまうと、本当に売れるかということが心配で、本当に流通できるのか、無事に手放すことができるのか、自分の責任を失わせることができるのかということが一番ネックかと思うので、民間では買い取り保証みたいなサービスもあるようなのですけれども、そういう仕組みですね。保有主体を誰にするかということで、既存の住宅はどういうふうに集約していくのかといった話もあるのかなと思ったところです。差し当たりそんなところで、小さいところで書くとなると、その辺が問題になるのではないかと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 本日、私は初めてで、勉強させていただいたのですが、実はこの200年について非常に責任を持っている立場でして、本日の議論の中で、初めて参加させていただいて伺っていますと、この法律の目的の議論と、その目的を達成するための手段の議論が

両方あります。そもそもの目的、背景は何かということ、多分この手段としての法律に織り込むのは非常に難しいだろうと思います。これを例えば、委員の皆様はおそらくはもとの背景というのは、ご理解されてご参加されたのかなというつもりで、本日初めて参加させていただいたのですが、どこか機会があって、なぜ200年なのかというようなことも、資料か何かでもお持ちすればよかったかなと。私は、私の立場で説明できる立場にあるのですが、どうすれば、手段としての法律が早く進んでいくかということを考えながら、次の機会には発言させていただきたいと思います。本日は、勉強させていただくという立場で参加させていただきました。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございました。

今、3人の委員の方からそれぞれご発言いただきましたが、どういう形でご発言いただきますしょう…。では、よろしくをお願いします。

【事務局】 そもそも200年住宅という概念が出てきた背景はどこにあるのかというご質問に対して私から、それから具体的な法律の部分については〇〇から、ご説明申し上げます。

資料を端折って説明してしまい、申しわけございませんでした。

基本的に200年住宅という概念が出てきた背景には、1つは、まさにつくっては壊しという、現在の住宅のあり方を考えると、まず、高齢化社会を考えたときに、今のような住居費負担といったものをより軽減する方向で考えることはできないのかということで、まさに一世代当たりで見た場合に、居住費コストといったものをいかに抑えることができるのかという観点があり、そしてその分のゆとりを、今後の医療や福祉等に充てることのできるのではないか、ということが1つあります。

それからもう1つが、まさに地球温暖化等の問題で、つくっては壊すよりも、良いものをしっかりつくって、丁寧に手入れをしていくことによって、環境負荷などが軽減できるのではないか、ということです。国民負担軽減及び環境負荷軽減という観点から、この200年住宅という形が出てきたということです。

【事務局】 何点かお話がありましたので、順不同になりますが、1つは、先ほどご指摘ありましたように、信託とか、管理のあり方が大きく変われば別ですが、とりあえず個人がほぼ住宅を所有するという現状をベースにしますと、ご指摘ありましたような住宅の資産価値、中古で売れるかどうかということが、当初高い投資をすることについての、一番の誘因といえますか、価値になるということだと理解しております。

そういった意味では、まず、認定ということをつくること自体が、これは性能がいいものであると、きちんと維持管理されているものだというお墨つきを与えるという情報を提供する効果が期待されます。また、物的なものだけではなくて、流通面ということでもいろいろな情報の基盤整備もありますが、法律の中に直に出てくる部分は、品格法の特例として、中古住宅についても、認定住宅については契約みなしができるという特例を置くと同時に、法律に直には出てまいりませんが、今、瑕疵担保の保険が、中古住宅についてはあまりないところなのですが、認定住宅については、中古についても、瑕疵担保の保険を整備できないかということで、現在、調整をしているところです。このようなバックアップ、情報的な面や保険の面で安心して買える住宅だということにすること等によって、中古住宅として売るときの価値を高めていくような、そういう状況をつくれなかと考えているところです。

それからもう1つ、建築確認の特例というのは、表現として言葉足らずかもしれませんが、これは、ワン・ストップ・サービスを意味して考えております。認定と建築確認をばらばらで、二度手間を掛けるのは、大変ですので、建築確認と認定を合わせて一気に取ってしまうという、手続の簡素化を行うという意味で書かせていただいている部分です。

【分科会長】 よろしゅうございますか。

まだいろいろ議論は尽きないのですが、実は予定時間を過ぎております。一通りは各委員のご発言はちょうだいしました。さらにぜひこの場で追加のご意見があれば承って、次回分科会に向けての進め方などを含めて、事務局のご意見を伺いたいと思うのですが、どうでしょうか。ぜひ、さらにもう一言ということがあれば。よろしゅうございますか。ありがとうございました。

次回分科会で、答申をまとめるということになりますので、事務局におかれましてもいろいろ大変だと思いますが、また個別に各委員の方とも、ぜひご意見を伺ったり、また答申のまとめ方について、直接いろいろとご相談になったりということをしてしながら、次回1回で取りまとめるということで、次回分科会に向けての進め方について、もしご意見があれば、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

それから、せっかくですので、事務局から、最後、一言ご発言をいただければと思いますが、よろしいですか。それでは最後ということをお願いします。

【事務局】 今まで外しており、大変失礼いたしました。

今、どんな意見がいただけたのかという確認をしておりましたところ、一言では言いあ

らわせないぐらい、いろいろご指摘をいただいたということです。私自身、実は自民党の調査会で2000年住宅のビジョンができる時には、現在の役職になかったわけですが、このまとめに参画してから思いますのは、実は社会資本整備一般も含めまして、ストックの時代になったといいながら、ストックを大事にするという法制度とか施策というのは具体化をしておかなかったということです。住宅についても、ストックの時代になったといいながら、そのストックをうまく使っていくという仕組みをなかなか作ってこられなかったのです。もちろんいいものを作るところからスタートするわけですが、それをきちんとメンテナンスをして、きちんとメンテナンスしたものについては、マーケットできちんと評価をされ、みんながその方向へ流れていくという方向付けができればよいと思っております。ある意味、法律だけで終わる話ではなくて、プラスアルファでいろいろなことをやらないと、なかなかそのような社会というのは実現しないと思っております。

大変短い審議時間で大変恐縮ですが、次回も含めまして、より一層いろいろご指摘をいただきまして、できる限りそれを受けとめて施策にしていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

【分科会長】 ありがとうございます。次回の開催日も含めて、事務局から今後のことについてお話をお願いしたいと思っております。

【事務局】 ありがとうございます。

ご議論いただいて、特にまちなみ、立地の問題、それから信託も含めた金融のあり方、それから中古流通市場を具体的にどのように整備していくのかという問題、それから、特に2000年住宅というコンセプトそのものとのとらえ方。まさに維持、保全、管理という言葉の含意も含めて、事務局でも答申案を書かせていただく際には改めてもう一度検討させていただきますので、ご指導賜ればと思っております。

ただ、あくまでこの2000年住宅というのは、ストック型社会への転換の第一歩ですので、今申し上げたようなことについて、この答申の中にすべての解を盛り込めるかどうかについては自信がありませんが、ある程度こういうことが重要だ、こういう方向で取り組むべきだということについて、案としてお示しできるように考えております。

大変厳しい日程でございますけれども、今回は2月15日金曜日の10時からとさせていただきます。それまでの間に、分科会長ともご相談させていただきながら、本日いただいたご意見も十分踏まえた上での答申案を事務局で取りまとめさせていただき、2月15日の前までに各先生方にお送りし、お目通しいただいたうえで意見をいただければ

と考えております。そして、いただいたご意見を踏まえて、直せるものは直し、2月15日に再度また意見をいただくという形で進めさせていただければと思っております。従いまして、事務局で答申案がまとまり次第、早急に先生方にお送りいたしますので、お目通しいただければと思っております。2月15日に10時から、再度改めてご意見をいただいて、そして答申案を取りまとめていただければありがたいと考えております。よろしくお願いを申し上げます。

【分科会長】 ありがとうございました。

次回、2時間で審議が終わるように、事務局におかれましては、ぜひ各委員のご意見を伺っていただければと思います。

それでは、本日長時間にわたりましてご審議いただきまして、ありがとうございました。次回、2月15日でございますが、また次回、ぜひよろしくお願いしたいと思います。本日の住宅宅地分科会は、これをもって終了したいと思います。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。

— 了 —