

平成17年 2月 7日(月)
於：国土交通省11階特別會議室

**社会資本整備審議会住宅宅地分科会
基本制度部会（第4回）議事録**

目 次

1 . 開 会	-----	1
1 . 議 事	-----	2
平成 1 7 年通常国会提出予定法案等について (報告)	-----	2
今後の議論の方向性及びスケジュールについて	-----	8
住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビューについて	-----	1 0
住宅事情について	-----	1 5
1 . 閉 会	-----	3 8

開 会

【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4回住宅地分科会基本制度部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、ご多忙のところご出席いただきましてまことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日もご出席いただきました委員の皆様方の数は13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、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

次に、今回、初めて基本制度部会にご出席いただきました委員をご紹介します。

委員でございます。

【委員】 　　です。よろしくお願いします。

【事務局】 　本日、お手元にお配りしております資料のご確認をお願いいたします。お手元の配付資料一覧をごらんいただきたいと存じます。

最初に、報告事項関係でございます。資料1「独立行政法人住宅金融支援機構法案」、資料2「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法案」、資料3「公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律案」、資料4「エネルギーの使用の合理化に関する法律の改正について」でございます。

それから、審議事項関係で、資料5といたしまして「今後の議論の方向性」、資料6「今後のスケジュールについて(案)」、資料7「住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビュー」、資料8「住宅事情について」でございます。

あと、参考資料といたしまして、1から4まで所要の資料をつけさせていただいております。

資料の不足等がございましたらお申し度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。ご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オンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただきますようお願いいたします。

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

議 事

【委員】 でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、議事に入ります。

最初の議題は、平成17年通常国会提出予定法案についてでございます。昨年、2つのテーマについて中間取りまとめをいたしました。第1のテーマは、市場重視型の新たな住宅金融システムのあり方について。第2のテーマは、住宅セーフティネットの機能向上です。中間取りまとめを踏まえまして、今国会に法案を提出する予定ですので、それについてご報告いただきます。

なお、ご質問は、事務局から一括して説明を受けた後で、まとめてお願いいたします。それでは、事務局よりご説明をお願いします。

平成17年通常国会提出予定法案等について（報告）

【事務局】 でございます。それでは、資料1から3までにつきまして、私のほうからご説明させていただきます。

資料1から3までにつきましては、昨年度、ご検討いただきました中間取りまとめを踏まえまして、住宅局全体の施策につきまして見直しを行い、新法の制定と既存の法律の改正を行うものでございます。

まず、資料1「独立行政法人住宅金融支援機構法案」でございます。これにつきましては、昨年、ご議論いただきました住宅金融のあり方を踏まえまして作成したものでございます。住宅金融公庫につきましては、特殊法人整理合理化計画に基づきまして、平成18年度中に廃止し、独立行政法人に移行することになってございまして、昨年度の検討を踏まえまして、法案をつくらせていただきました。独立行政法人住宅金融支援機構法につきましては、これまで財投資金を活用して直接融資を行ってきまして住宅金融公庫を廃止いたしまして、証券化支援業務等により民間金融機関の支援・補完を行う独立行政法人を、19年4月1日に設立することとしたものでございます。

業務の範囲につきましては、メインの業務といたしまして、民間金融機関による住宅資金の融通支援業務といたしまして、証券化支援業務と融資保険業務を位置づけているところでございます。

ご議論があります直接融資につきましては、下に表として整理させていただいてございますが、住宅金融公庫の融資業務のうち個人向け住宅ローンにつきましては、民間では困難な災害関係の業務に限定させていただいております。

それから、財形住宅融資につきましては、厚労省の施策で現在も維持されておりますので、そのまま移行させていただいてございます。

事業者向け融資につきましては、宅地造成や分譲マンション建設等の融資につきましては撤退いたしまして、今後は密集市街地建てかえ、それからワンルームなどを除きました子育てファミリー向けの賃貸住宅建設の融資に限定してやってまいりたいと考えております。

また、これまで住宅金融公庫もやっておりました住宅ローン相談受け付けとか、そういうことを含みます必要な情報提供等につきましては、法案に明確に位置づけたところでございます。

直接融資の取り扱いにつきましては、昨年もご検討いただきましたけれども、国民の住宅建設等に必要な長期・固定の資金の調達がどういうふうになるかということが問題だと考えてございまして、民間金融機関の貸付状況を勘案いたしまして、19年に最終的に判断してまいりたいと考えてございます。

資料1については、以上でございます。

もう一つは資料2でございますが、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法案」でございます。これは、昨年もご議論いただきましたが、三位一体改革でこれまでの補助金制度を見直しまして、地域に使いやすい制度に変えていくという趣旨の法律でございます。国土交通大臣の基本方針の策定に基づきまして、地方公共団体による地域住宅計画を策定していただきまして、左側に書いてございますが、地方独自の提案に基づく事業も交付対象にいたしまして、地域住宅交付金を交付するというシステムに変えていこうと考えております。

施策につきましては、真ん中の緑色の括弧に入っておりますが、公的な賃貸住宅の建てかえ需要等にあわせまして、福祉との連携・子育て支援、それから地域の住まいづくり支援等をやってまいりたいと考えてございまして、これまで個別の補助金ではなかなか難

しかった、地方独自の提案に基づきます民間住宅の耐震改修や住まいに関する相談・情報提供などの独自の事業も交付対象にしていまいりたいと考えてございます。

それから、資料3でございますけれども、「公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律案」というものでございます。これは、資料1、資料2の新法にあわせまして、現在、住宅局にございます既存の法律を一括で改正するものでございます。

1つは、公営住宅法でございますが、これは資料2に示しております法律にあわせまして、公営住宅の管理の主体を拡大する。例えば県営住宅、市営住宅は、当然同じ地域に建っているわけでございますが、双方で協議をしていただきまして、公営住宅の管理を一括して行うようにしようというものでございます。指導監督交付金のようなものにつきましては、地域住宅交付金をつくることにあわせまして、廃止を考えております。

それから、住宅金融公庫法の一部改正でございますが、これは住宅金融支援機構においては、基本的に直接融資を財投を用いてやっていくというのはやめるわけでございますけれども、現在、既往の住宅金融公庫の債権が約410万件、約55兆円あるわけでございます。これにつきましては、既往の債権を債権管理特別勘定ということで一括してまとめまして、今後、財投をそれ以外のものには入れないということで区分するとともに、既往債権を証券化して市場売却いたしまして、財投会計へ繰上償還をしていこうというものでございます。

これにより、自然体でまいりますと、一般会計からの補給金が約3兆円程度かかるわけでございますが、これを財投会計への繰上償還により金利を下げることによりまして約半分にするということで、住宅金融公庫が自立的な経営に移行することを支援しようとするものでございます。

それから次のページでございまして、独立行政法人の都市再生機構法の一部改正でございますが、独立行政法人都市再生機構につきましては、昨年7月に立ち上がったわけでございますけれども、昨年11月に、7月時点の資産評価をしたところでございます。それに基づきますと、賃貸住宅管理につきましては、昭和30年代からの建設がございましたので、簿価と時価の差を比べますとプラスが出ているわけでございますが、逆に、ニュータウン整備については大きくマイナスが出ているところでございます。

ニュータウン整備につきましては、都市再生機構の業務といたしましては経過業務というふうに位置づけられておりまして、できるだけ早期に終了させたいと考えているところ

でございます。これにつきましても、ニュータウン整備業務を宅地造成等経過業務に係る勘定ということで経理を区分いたしまして、長期の財政投融资は要らないということで、できるだけ早期に財投から脱却することを目指しているものでございますので、土地の早期処分や民間からの借り入れによりまして、財投の繰上償還を行うことによりまして、財務の改善を図ろうと考えているところでございます。

それから、地方住宅供給公社法の一部改正でございますが、これは先ほどの公営住宅法の改正と同様に、公社も認可で公営住宅が管理できるようにすることとあわせて、これまで設立団体の判断によって自主的な解散ができなかった点につきまして、規定を加えて自主的な解散ができるようにしたものでございます。

それから、公営住宅法の一部を改正する法律につきましては、家賃収入補助が、今回の三位一体改革の中で平成10年度までとされたことによりまして、それを措置するものでございます。

以上でございます。

【事務局】 引き続き資料4につきまして、 でございます。エネルギーの使用の合理化に関する法律でございます。

いよいよ2月16日には京都議定書が発効することになりまして、我が国では2010年目途に90年比6%の削減をお約束しておりますが、2002年の実績でプラス7.6%と、さらに13.6%下げていかなきゃいけないという状況でございます。

表にございますように、産業部門では90年比マイナス1.7%。ところが、民生部門と運輸部門につきましては、それぞれプラス33%とプラス20%と、この分野が非常にCO₂排出量が増えております。

CO₂排出量の削減といたしましては、エネルギー消費の削減と、新エネルギーの導入ですとか原子力の推進といった対策がございますが、今回は、エネルギー消費を直接削減するというので、省エネ法を改正するものでございます。

3部門ございまして、工場・事業場につきましては、エネルギーを一体的に合算して規制をする。それから運輸部門は、今まで規制がなかったものにつきまして、荷主、運送事業者、旅客事業者等に省エネルギー計画の提出を義務づけるというものでございます。住宅・建築物につきましては2ページで細かく書いてございますので、ごらんいただきたいと思っております。

改正のポイントといたしましては2点ございまして、ストック対策の強化と住宅に対す

る対策の強化ということで、ストックにつきましては現在、一定規模（2,000㎡）以上の非住宅建築物につきましては、新築・増改築の際に省エネルギー計画を提出していただいておりますが、これに大規模修繕を行う場合というのを付け加えます。

さらに住宅に対する強化といたしましては、現在、住宅は対象になっておりませんが、一定規模（2,000㎡以上）の住宅につきましては、非住宅と同様の措置をすべて義務づけるものでございます。

さらに、一番下でございますように、上記届け出をした者につきましては、定期的に維持保全の状況を報告してもらおうということで、省エネルギーの強化を図ってまいりたいと思っております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、ただいまの事務局からの説明につきまして、ご質問はございませんか。

【委員】 でございます。住宅金融公庫の既往債権の証券化、市場売却について、もう少し詳しく伺いたいのですが、法案では、主務大臣が財務大臣と協議して財投への繰上償還を認めると、それと同時並行的に既往債権の証券化、市場売却を進めるという理解でよろしいかということが1つ。

それから、前にも議論があったと思うんですけれども、既往債権の証券化、ニーズというのが、民間のビジネスチャンスになるからということではなくて、むしろ公的な債権管理を合理的に進めるという観点から、どういう基準でやるのかということを確認にすべきではないかと考えております。既に、例えば現在の公庫の平均的な貸出金の利回りがあって、現在の状況で、低い金利で証券化することは比較的容易であると思っておりますけれども、この間の公庫の財務状態の悪化が、繰上償還等によって逆ざや部分が増えているというのが現状であるとすれば、むしろ貸付債権の利回りが低下してしまう側面もあるのではないかと、若干そんな心配があります。

そういう意味で、証券化の経済効果と申しますが、その点を明確にした上で、公的部門の債権管理として最も合理的な形は何かという枠組みを示していただけるとありがたいと思います。したがって2点目は、若干まだ準備されていないかもしれませんが、議論の中に入れていただければありがたいと思います。

以上です。

【委員】 今のご意見に対して、事務局からコメントはございますか。

【事務局】 それでは、1点目の話でございますけれども、資料3の1ページ目の下に仕組み図が載っております。これの経緯ですが、新しい独立行政法人になりますと、基本的には自主的、自立的な経営をやっていく、従来の補給金を使わないでやっていこうということになるわけですが、また一方で、実際にMBSを出して、市場で勝負をするという世界になります。そのままいきますと既往の債権について、今後も補給金が必要となっておりまゝ。この原因は、利用者からの繰上償還が随分あって、いわゆる財投は23年固定ですので、そのミスマッチによって補給金が発生する。それから保証協会等の貸し倒れも発生します。そういった過去の負の遺産を引きずりながら経営していくのは非常に大変だということで、これを早く解消しようというのが、今回のねらいでございます。

それから、今後は財投資金は基本的に使いません。災害など緊急を要するもの以外については、市場でもって調達する資金にする形で変えるわけでございます。財務省とも話をしまして、そういう条件があれば既往債権を早く処理し、負担を減らしていこうというスキームでできたものでございます。

2つとしましては、財投のほうに、まだ約57兆円の借入金を持っておりますが、これを繰上償還させてもらうことにしています。繰上償還をしてもらう資金として、既往の債権をMBS化をして、それを売却して充てるという形で、政府からの借入金の利息をどんどん減らしていく形で処理していこうということです。

今のところは、当面、おおむね五、六年の間ですが、財投で10兆円前後の繰上償還をさせていただくというふうになっておりまして、その間に対応するものとして、MBSの発行についても、その資金繰りが許す限り発行しようと考えております。

将来の補給金額は最大2兆円から3兆円というふうに試算されております。これは向こう35年間の推計でございますけれども、繰上償還を今言った額行いますと、補給金は大体1兆円半ばぐらいまででおさまります。そうしますと、現在、政府の住宅金融公庫に対する補給金等が、3,000億円ないし4,000億円ぐらいを毎年出していますので、あと5年程度でおさまる計算となりますので、独立行政法人が始まりました第1期中期目標計画、平成23年までに国費が要らなくなってしまうということでございます。

それからもう一点は、財投の繰上償還ですが、これは23年間の金利固定ですので、まだ6%、7%という高い金利を持っております。ですから、それをMBSで発行しましても、その利ざや部分は相当あり、例えばMBSが2%としますと、財投がまだ6%か7%と高い金利ですので、利ざや分が相当きいてまいりますので、その部分を活用すれ

ば、補給金としては相当減ってくるということでございます。

もう一点目は、MBSにしますと、従来、公庫が持っていました繰上償還リスクが投資家に移転できるというメリットもございます。

このようなスキームで今、考えております。

今後の議論の方向性及びスケジュールについて

【委員】 詳しい説明をありがとうございました。

ほかにご質問はありませんか。

それでは、ご質問がないようですので、次の議事に移らせていただきます。

これまでは住宅建設計画法、及びそれに基づく住宅建設五箇年計画に基づいて住宅政策が立てられてきたわけですが、これらにかわる新たな住宅政策の基本方向を示す制度的枠組みについて、夏ごろをめどに具体的方向性を取りまとめたいと思っております。そのために、住宅政策の基本理念や政策目標のあり方等について、今回から検討を進めてまいる予定です。

本日は、今後の議論の方向性及びスケジュール、住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビュー、さらに住宅事情について説明を受け、広くご意見を承りたいと考えております。

なお、質疑は、事務局から一括して説明を受けた後、まとめてお願いいたします。それでは、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 でございます。ご説明させていただきます。

資料5、6、7、8をご説明させていただきますが、私のほうで5から7までをご説明させていただきますして、その後、 から8を説明させていただきます。

今、 委員からお話がありましたように、資料5の1枚目にも書いてございますけれども、昨年、この制度部会を発足願ったときにもご説明申し上げましたが、昨年の年内につきましては、今、法案でご説明したような内容についてご審議いただいて、法案を提出するということになったわけでございますけれども、ことし、この2月から夏、もしくは秋にかけてご審議いただきたいのは、諮問のときに申し上げました、下の4行で書いてございますような事項でございます。再度読むことはいたしませんけれども、要するに五箇年計画、17年度が最終年度でございますけれども、新たな五箇年計画をつくるという

状況にないという説明を、これからさせていただきます。そういう状況のもとで、どういう制度で住宅政策を進めていけばいいのかということについてご審議、方向性を出していただくというのが、ことしのご審議でお願いしたいことと考えております。

資料5の2枚目と資料6をあわせて見ていただきまして、最初に、今後、とりあえず事務局として、どういうスケジュールで、どういうご検討をお願いしていきたいかというのをご説明させていただきまして、またこれにつきましているいろいろご意見がございましたら、適宜、内容的に追加をするなり、違う検討をするなりということはさせていただきますけれども、とりあえず基本的な軸として、こういうふうを考えているということでございます。

6のほうで見ていただきまして、大体2月、3月、4月、5月の4回ぐらいで、具体的な中身を順次、私どもで資料を出させていただいて、ご審議いただければと考えております。本日は、先ほどお話がございましたように、今後の議論の方向性、スケジュールと、住宅建設計画、住宅建設五箇年計画がそもそもどういうもので、どういう機能を果たしてきたかというレビュー、それから、それ以降のご審議の前提となります住宅事情、現在どういう状況にあるのかというご説明をさせていただくというふうに考えております。

それから3月につきましては、一応こういうふうに日程をセットさせていただいておりますけれども、きょうの議論の中では、具体的な施策についてまでちょっとまだ資料を取りまとめおりませんので、次回は、要するにこういう五箇年とか、建議もいただきました。そういう施策につきまして、どのような実施状況にあって、どこが足りなくて、どのように後を進めていけばいいのかというような議論と、あわせて住宅政策の基本理念・目標をどういうふうに持てばいいのかという議論をしていただければと思います。

それから6回目につきましては、いわゆる政策指標、具体的な数値目標、アウトカム指標等を設けて、既に、かなり着手している部分はあるんですけれども、それを一度洗い直しをいたしまして、やはりこういう総合的な住宅政策の計画をつくるということになりますと、そういう部分が非常に重要になると考えておりますので、そのあたりを中心にお願いできればと考えております。

それから4回目、第7回の5月中旬予定と書いてありますところには、それらを全部含めまして、制度的な枠組みとしてどういうふうに構えていくのかという議論。それから、大都市法という、大都市地域の住宅宅地供給の基本方針をつくっている法律がございまして、こちらのほうも数字の目標で、これだけ供給するというようなことをやっております

ので、あわせてあり方について検討していかなければいけないのかということで、並行してご議論いただくような材料を出していきたいと思います。

その後、6月、7月あたりで報告案をある程度取りまとめていただいて、概算要求に臨むわけですけれども、さらに、例えばパブリックコメント等が必要だということであれば、そういうものを経て、遅くとも秋、9月上旬と書いてございますけれども、取りまとめをお願いしていきたいということでございます。

これは、資料5の2枚目にも同様のことを、論点と形を変えて書かせていただいております。「今回の論点」の上のほうにつきましては、これからご説明をさせていただきます。次回以降というのは、今、申し上げたようなことですので、この点も含めて、きょう、ご意見をいただければありがたいと考えております。

住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビューについて

【事務局】 早速、資料7に入らせていただきます。1ページですが、あえてレビューという言葉を使わせていただいております。要するに、今まで住建法と五箇年がどういう役割を果たしてきて、それを踏まえて、今後、どういうふうにやっていくべきなのかということですが、あえてレビューというふうに使わせていただきましたのは、1ページのところに書いてございますように、行政機関が行う政策の評価に関する法律というのがございまして、この法律に基づきまして、既存の政策のレビューをしていかなきゃいけないというような、別途の流れの仕事がございまして、こういうものとあわせてやっていくというふうにすれば効率的かなということで、一番最初の議論として、このレビューという言葉を使わせていただきまして、評価をしていきたいということでございます。

行政機関が行う政策の評価に関する法律の流れのほうでも、こういう政策のレビューにつきましては、第三者の専門的知見からの助言を得て行うということになっておりますので、ぜひとも委員の方々にいろいろご意見をいただいた上で、まとめるのは役所としてまとめますけれども、そういうまとめをしていきたいという趣旨。それと、1のところに書いてございますように、今後の議論の前提としてレビューをしてみたいということでございます。

レビューの中身でございますが、2ページで、住宅建設計画法という法律でございます。具体的な仕組みは3ページに書いてございますが、できたときの若干の経緯でございます。

昭和41年にできておりますけれども、昭和20年代、30年代と住宅難の中で、いろいろと住宅政策の試みがなされてきて、特に公営住宅、公庫、公団といった主要政策手法三本柱も確立をして、なおかつ五箇年計画的なものとしたしましては、公営住宅建設三箇年計画というのが昭和27年から5期にわたってできていたり、公営だけではなくてももう少し幅広い住宅建設五箇年計画みたいなものも、法律に基づかない形で30年代、やってまいりました。

ただ、それでも著しい人口の都市集中や世帯の細分化等によりまして、住宅需要は増大の一途ということで、昭和40年代に入っても、厳しい住宅事情が続いたことも踏まえまして、この住宅建設計画法をつくって、これに基づいて五箇年計画をつくることによって、より一層住宅政策、住宅対策を強化しようということになったわけでございます。

大きな特色としては、その下に書いてございますように恒久的な法律で、5年ごとに法律を変えていくというやり方が、ほかの社会資本整備では通例でございましたけれども、住宅の場合は恒久的、ここに書いてございますような考え方に基づいてやってまいりました。あと総合的な計画、それから地方、都道府県単位の計画を定めるということが特色になっております。

具体的な中身につきましては3ページでございまして、何度かご説明しているかもしれませんが、閣議で住宅建設五箇年計画、左の濃い緑の3つ、流れております。この五箇年計画の中には、法律上、5カ年間における住宅の建設の目標、それから公的資金住宅の建設の事業量を明示する。計画の策定事項は、法律としては、この2つでございます。これは国土交通大臣が作成しますけれども、知事の資料をしんしゃくするとか、市町村の意見を聴くとかという手続を踏まえておりまして、地方の意見も十分に反映したものとしてみなしていただいておりますが、いかにせん建前上は国がつくって、それからこれはブロックごとでございまして、地方住宅建設五箇年計画につきましても、国土交通大臣が作成するということになっております。

このブロックの計画を踏まえまして、都道府県公営住宅整備事業量を都道府県に対して通知いたしまして、これで5年でどういう公営住宅等を建設するかという事業量を明示した都道府県の住宅建設五箇年計画をつくっていただくという体系になっております。

一方で、公営住宅法のほうに、公営住宅の整備はこの五箇年計画に基づいて行わなければならないと書いてございまして、法律制定当時から、住建法と公営住宅法が表裏一体みたいな形で、公営住宅をどれだけつくっていくのかということが、基本的には、できた

当初は、特に中心的な課題として、制度としては仕組まれているということでございます。

それから、次のページは五箇年計画でございますけれども、ご案内のように8期、8回つくってまいっております。大ざっぱに言いまして、第1期は1世帯1住宅の実現から、やはり時代の変化に応じまして政策課題も変わってきておりますので、3期のときには、いわゆる居住水準の具体的な目標を掲げて、最低居住水準、平均居住水準という数字の目標を挙げておりますし、4期では住環境が大事だということで、これは指針という抽象的な形ではありますけれども、そういう目標も掲げております。さらに5期では、現在も使っております誘導居住水準を設定いたしておりますし、現在の8期につきましては、後ほど申し上げますけれども、さらにいろいろと内容的に充実した計画ということで定めさせていただいているということです。

上の、丸いうろこみたいになっているところで、ずっと達成状況を書かせていただいておりますが、最低居住水準とか誘導居住水準とかの目標を掲げて、完全にでき上がっているわけではないのですが、それなりにやってきましたということと、一番下のオレンジのところでございますように、戸数の目標につきましては、これも期によってばらつきがございますけれども、今の8期は、後から申し上げます、ちょっと数字が低いんですけれども、それ以外の7期につきましては、ほぼ100%前後で来ているということで、数字的には目標をかなりクリアしながらやってきているということでございます。

それから、5ページは居住水準目標の達成率の推移で、ちょっと説明は省かせていただきます。

6ページでございますが、8期、現在まだ4年目で、4月から5年目に入って最終年度に入るわけですが、8期の五箇年計画について、一応レビューという形でご説明させていただきますと、住宅の建設の目標という大きな目標の中に、まず居住水準の目標というのがございます。これは今、申しました誘導居住水準と最低居住水準ということで、誘導につきましては、平成27年を目途に3分の2の世帯が確保、全都市圏で平成22年を目途に半数の世帯が確保ということでございまして、右のほうに書いてございますように、今後のトレンド等を、とりあえず今の状況でやっていきますと、大体達成できるのかなということになっております。

それから、絶対的な床面積の目標も立てておりまして、100㎡以上の住宅ストックの割合を、全ストックの5割とかというふうな目標を立てております。こちらのほうも数字的には順調にいったのかなということでございます。

最低居住水準については、ゼロにはなかなかならないと思うのですが、今の時点で4.2とかなり低い水準に来ているということでございます。

それから2つ目に、住宅の性能水準ですが、耐震性、防火性、耐久性等住宅の基本性能に関する基準というのを8期から立てております。これは住宅性能評価もできましたので、それと平行の形で、ここの基準は抽象的な形ですが、性能評価のほうでフォローしていくことになるのかと考えております。特に、バリアフリーだけは具体的な数字の目標を掲げております。ただ、右のほうにございますように、平成10年現在で、この3つのどれにも該当するというのを一応基準にしているものですから、ちょっと統計のとり方などもいろいろでこぼこがあったりして、今も3.4%となかなか伸びておりませんが、今後、バリアフリーについては引き続き、目標の期限がまだ先でございますので、伸ばしていく必要があるということでございます。

それから7ページでございますが、住環境の水準につきましては、密集市街地の基準というのを8期から設定いたしておまして、一定の基準に基づいて、重点的に改善すべき密集市街地が8,000ヘクタールとなっております。これにつきましては、公共団体にいろいろヒアリングとか調査をさせていただきまして、約47%のものについては、10年以内に最低限の安全性が確保される見込みという状況になっております。

それから、住宅建設戸数につきましては、640万戸と見込んでおりますけれども、これはもちろん民間の建築を含めてでございます。349万戸ということで、3年間で54.6%になっておりますし、増改築の目標につきましても、430万件の目標のうち300万件ということでございます。

これ以外に、施策の体系が述べられております。これにつきましては、先ほど申しましたように次回、フォローアップさせていただきたいと存じます。

8ページが、法律で定められております公的資金による住宅建設。これにつきましてフォローアップさせていただきますと、実は7期までと違いまして、かなり状況の変化があります。これが、同じような5年で臨みにくいという理由の一つですが、全体といたしまして30%ぐらいの進捗になっております。3年間で30%ですので、100%というところには当然行かないということでございます。特に、高優賃、特優賃、公庫住宅につきましては、右に書いてございますように、なかなか戸数が伸びないような状況でございますし、公庫につきましては、特に意思的に段階的縮小を行っておりますので、こういう目標を掲げることも自体が難しくなっていると考えております。

以上が、8期のフォローアップ、レビューですが、全体的な制度としてどうかということにつきまして、私どもの考え方を整理させていただきました。9ページのところがございますように、住建法と住宅建設五箇年計画につきましては、公的資金住宅を計画的に供給するという事で居住水準向上機能を果たしてきたのではないかと考えておりますし、これは主として法律で想定している機能だと思うのですが、それ以外にも2、3、4というのが、5年ごとに国民のニーズを住宅政策に反映させる機能。それから、3の住宅政策のビジョン、優先順位等を示すマスタープラン機能。それから、目標を提示して、民間事業者も含めてそれに向かってやっていこうという機能もあったのではないかと考えております。

それから10ページ、11ページが、今の制度のまま行くのは無理なのかということに対して、私どもとしては、いろいろ状況も変わったので難しいと考える理由を若干整理いたしました。10ページのところがございますように、もう住宅は量的に充足して、建設という時代ではないでしょうというのが根底にあるわけですが、そういう新規・大量供給からストックの有効活用へということが、大きな定義としてございます。

それから、国民の居住ニーズの多様化・高度化ということに関しましても、当然多様化していきますと、やはり市場で適切に選択できるというような状況をつくり出すことが、一番国民の居住ニーズに合うというふうになってまいるわけでございまして、そういうことも背景としてあります。

それから、地方分権の話は、先ほど仕組みのところでも少しお話ししましたように、今の仕組みが、形を見ますと、上から下へ流す形が非常によろしくないというふうなご意見もあります。

それから11ページですが、主要政策手法の抜本の見直しでございます。公営住宅につきましては、交付金化という流れができておりまして、やはり国が決定した建設戸数の実現のために補助金を配分していくような仕組みは変えざるを得ません。公庫につきましても、財投、補給金に依存しないわけですが、公的資金への依存から脱却ということで、これも戸数でカウントするという形になるのかどうか。それから公団につきましても、これは民間投資を誘発するバックアップ型ということになります。

さらに、ほかの五箇年計画、道路とか港湾とか、そういう公共事業関係の五箇年計画につきましては、ご案内のように、平成15年に全部アウトカム目標に変えるということで、社会資本重点整備計画という形に変わっておりますので、こういう数字を掲げて5ヵ年と

いう形でやっているのは、住宅だけになっております。

そういう状況を踏まえまして12ページ、13ページですが、住宅建設計画から決別せざるを得ません。国があらかじめ決定した戸数に基づいて、公共団体が公営住宅を整備する仕組みとか、国の関与というのも見直しが必要ではないかということでございます。ただ、住宅政策上の課題解決に向けた取り組みにつきましても、例えばということで3つほど書いてございますが、具体的な中身については、次回、次々回でご議論いただくということにするにせよ、やはり総合的な取り組みは必要で、一番下に書いてございますように、そのときに国民のニーズをどう反映するか、マスタープラン機能をどう発揮するか、目標設定をどういうふうにするかというのが非常に重要だと考えております。

最後に13ページですが、そういうことで、基本理念とか国、公共団体、民間事業者の役割の明確化、それから長期的視野に立って、総合的、計画的に推進する制度的枠組みを検討する必要があります。その際に望ましい市場の姿を提示して、国民の受益の程度をわかりやすく提示する指標も充実する必要があります。さらに、今の住建法の発展形として、新たな法的システムという形の中で、何とかポスト住建法、五箇年を仕組んでいけないかということについて、私どもとしても検討を進めてまいりたいと思いますし、委員の方々にも今後、ご説明してまいりたいと考えております。

私のほうの説明は以上で、あと資料8のポイントだけ、 から説明させていただきます。

住宅事情について

【事務局】 でございます。どうぞよろしく申し上げます。

それでは、私のほうからは、本日、また今後のご議論のご参考として住宅事情についてということで、資料8についてご説明申し上げます。便宜上、大きく1から4まで、目次のところを分けさせていただいておりますが、まず社会・経済情勢の変化。それから、それを受けまして、最近の住宅事情がどうなっているか。それから3つ目としまして、住宅市場の動向。それから4つ目としまして、居住ニーズが多様化・高度化しているというような状況についてご説明申し上げます。

1ページをおめくりいただきたいと思います。まず、住宅事情全般にかかわるような状況でございます。人口・世帯数の動向でございますが、ご案内のとおり、人口は2006

年をピークに減少に転じます。一番下に四角囲いしてありますけれども、これは5年スパンで世帯の増減を記載してあるものでございますが、世帯数は2015年まで増加を続けるものの、2005年以降、世帯増加が急激に鈍化するというような推計がなされているところでございます。

一方で、折れ線グラフの黒の部分でございますが、高齢者世帯数は2020年まで増加するとの推計が示されております。

2ページでございます。人口移動の状況でございますが、折れ線グラフでございますように、昭和45年以降、3大都市圏への人口流入は減速いたしております。東京圏について見ますと、平成6年、7年を除きまして、近年も転入超過が続いているというような状況でございます。

それから右でございますが、年代別に人口分布を見ていただきますと、2つの山がございます。ご案内のとおり、第1次ベビーブーム世代が、今後、高齢期に入っていくと。それから第2次ベビーブーマーが、いわゆるファミリー世帯形成期に差しかかっているというような状況がございます。

次の3ページでございます。世帯の構成について具体的に見てまいりますと、左側のグラフ、まず青い折れ線グラフでございますが、平均世帯当たり人数が、昭和35年で4.14人が、平成12年時点で2.67人と大幅に減少してございます。平成12年、2000年のところの棒グラフをごらんいただきますと、今、最も多い世帯類型は、一番下のブルーの部分、単身世帯でございます。ちなみに2人世帯と合わせますと5割以上を占めるような状況になってございまして、未婚率の上昇ですとか、高齢者の単身世帯の増加といったことが大きく影響しているのではないかと考えております。

それから右のグラフでございますが、世帯人数構成を地域別に見てみますと、都市部ほど単身世帯の割合が高くなっておりまして、一番右、東京23区では44%が単身世帯という状況になっております。

続いて4ページでございます。地価につきましては、ご案内のとおり、引き続き下落しておりますが、下落幅が縮小しているというような全国的な状況の中、東京圏では都区部を中心に下げどまりの傾向が見られ始めてきているという状況でございます。

次から個別の社会的課題でございますが、1つ目、少子高齢化の状況でございます。左のグラフが示しておりますとおり、生産年齢人口、年少人口は既に減少が始まっております。それから老年人口につきましては、21世紀に入りまして急激に増加しております。

中でも、いわゆる後期老年人口が急増すると推定されております。

これに伴いまして右側、高齢者がいる世帯はどの程度になるのだろうかということでございますが、一番下、2015年には約41.4%、約4割。単身、それから夫婦のみ世帯が、そのうちの6割を占めるのではないかという推計をしているところでございます。

6ページは、日本の高齢化が、諸外国と比べまして非常に速い速度で進んでいるというような、ご参考までにつけさせていただいた資料でございます。

7ページでございますが、2番目の課題として、安全・安心の確保。1つ目は防災対策でございます。大地震発生の危険が切迫している一方、防災上危険な密集市街地が存在しておりまして、その解消が課題となっております。

右側に参りますと防犯対策でございますが、住宅を対象とした侵入盗犯罪が、近年、増加してきているという状況がございます。

8ページに参ります。環境問題でございますが、先ほど省エネ法の改正で説明がございましたとおり、CO₂排出源として、住宅分野が大きなウエートを占めておりますので、対策の強化が必要であるということでございます。

右側は、産業廃棄物の削減の問題でございますが、4億トンの産業廃棄物のうち、住宅の建築、解体に伴うものが約1,600万トンで、その削減が必要だということでございます。

9ページ以降は、現在の住宅事情を整理させていただいたものでございます。まず、住宅ストック数と空家の状況ということで、左側のグラフをごらんいただきますと、住宅ストック数5,400万戸。これに対して総世帯数4,700万戸でございますので、14%多いという状況でございます。その差は約700万戸でございますが、この内訳を見ますと、空家660万戸のうち、一番右側に書いてございます賃貸・売却用が約400万戸でございます。住宅として利用可能と思われるものが、約700万戸のうち約400万戸というような状況がございます。

それから、右の一番下の棒グラフでございますが、空家について面積で見ますと、狭小な住宅ストック、2人世帯の最低居住水準未満ということで整理しておりますが、これも減少してきておりまして、活用できる空家も増えてきているという状況が見てとれます。

それから10ページに参りますと、住宅ストックの持借別割合でございます。左の円グラフをごらんいただきますと、持家が61%、借家系が37%ということで、右の上に行

っていただきますと、持借割合はおおむね6割前後で、これまで推移してきていると。国際的に比較いたしますと、その下のグラフでございますが、ドイツを除いておおむね6割前後で、日本とほぼ同様の状況になっております。

それから11ページでございます。建て方別にストックを見たものでございますが、円グラフをごらんいただきますと、戸建が57%、共同建が43%となっております。共同建のうち、右側のグラフをごらんいただきますと、分譲マンションが大幅に増加してきているという状況がございまして、折れ線グラフの一番右、約447万戸が分譲マンション、すなわち全ストックの1割弱が分譲マンションという状況が見てとれます。

12ページでございます。建設時期別にストックについて見ていったものでございますが、右側のグラフの一番右に書いてございますが、平均築後経過年数は着実に延びておりまして、昭和48年の13.3年から、平成15年時点では18.7年になっております。内訳を見ましても、現在のストックのうち、約4割が築24年超というような状況になってございます。

13ページでございます。左側のグラフは、滅失した住宅が築後何年たっているかというものを調べて、国際比較してみたものでございますが、日本の場合は31年ということで、米英と比較して短いということでございます。しかしながら、右側の表をごらんいただきますと、中ほどの欄でございますが、年間平均滅失戸数がほぼ毎年70万戸から80万戸程度という状況がございまして、総ストックが増えている中で、滅失戸数がほぼ一定ということで、住宅が長く使われるような傾向が見られるのではないかと状況にございまして。

続きまして14ページ、住宅ストックの広さでございます。まず、戸当たり平均床面積でございますが、左側の折れ線グラフ、全体ですと平成15年の速報値で96㎡となっておりますが、下の三角の折れ線グラフをごらんいただきますと、借家は依然低水準ということでございます。

右のグラフにつきましては、借家のうち公的借家、それから民間借家別に床面積の推移を見たものでございますが、赤の折れ線グラフにつきましては、公的借家の新築着工が、比較的広い面積で供給されてきているということが見てとれるかと思っております。

次に、15ページをごらんいただきたいと思っております。誘導居住水準、先ほど説明がありました目標でございますが、これの達成状況でございます。左側をごらんいただきますと、平成15年（速報）とございますが、ブルーの部分、すなわち52.2%が誘導居住水準

を達成した世帯の割合でございます。おおむね順調に推移しておりますが、関東圏など大都市圏では達成率が低く、特に借家は低水準ということでございます。

右側につきましては、いわゆるファミリー世帯、3人以上世帯の居住水準について見たものでございますが、達成率もやや落ちるという状況でございます。

それから16ページでございますが、これらを国際比較したものでございますが、左側の戸当たり床面積、右側の1人当たり床面積。借家について見ますと、依然低水準の状況が見てとれるという状況でございます。

続きまして17ページでございますが、住宅ストックとニーズのミスマッチと書いてございますが、これは世帯類型別に、どの程度の面積の住宅に住んでおられるかということで、棒グラフの一番左側の青い部分が50㎡未満、それから右に行くに従って面積が広くなりまして、黄色い部分が150㎡以上ということでございます。グラフの四角囲みの中に書いてありますとおり、4人以上世帯の31%は100㎡未満に住んでおられる。一方で、65歳以上の単身及び夫婦世帯の50%が100㎡以上に住んでおられるという状況にございまして、世帯人員の数と床面積にミスマッチがあると言うことができようかと思えます。

続きまして18ページ、広さ以外の住宅の質についてでございます。まず総合評価でございますが、左側のグラフは不満率を示しております。昭和63年以降、徐々に不満率は減少してはいますが、依然として15年時点で4割超の方々が何らかの不満を抱いているということでございます。

不満の中身について、右側をごらんいただきますと、左から高齢者への配慮、住宅の防犯性、省エネ対応、地震への安全性といった、性能に関する不満度が高くなっております。

19ページでございます。住環境に対するものでございますが、左側の総合評価について見ますと、不満率は3割前後で推移しております。その内訳、右のグラフを見ていただきますと、治安、犯罪の防止、歩行時の安全、火災・地震等に対する安全といった、安全に対する不満度が高いという状況がございまして。

こうした不満の要素について、幾つか客観的なデータをピックアップしたのが20ページ以降でございますが、20ページの左上、耐震性でございます。既存住宅ストックのうち約4分の1、1,150万戸が耐震性が不十分と推計されておりました、その解消は急を要することかと思えます。

右側でございますが、バリアフリー化でございます。先ほども説明がございましたが、

手すり、段差のない室内、廊下が車いすで通行可能な幅を備えていると、この3点セットですと、平成15年時点で3.4%という状況でございます。そのうち、よりベーシックな手すりと段差について見ますと6.5%で、いずれにしても低い水準にとどまっているということでございます。

21ページでございますが、省エネ対応、それから基本的な質でございます日照の確保という状況が説明してございます。

それから次に、居住環境についての現状でございます。22ページ以降でございますが、密集市街地については、先ほど7ページで触れたとおりでございます。

次のページに参りますと、大都市圏における都心居住の状況ということで、左のグラフをごらんいただきますと、平成9年から都心部において人口が増加に転じていまして、都心回帰の状況でございます。新築着工戸数について見ましても、右のグラフ、3大都市圏都心部における着工戸数が平成10年度以降一貫して増加し、特に東京都心部において、近年、増えているという状況が見てとれます。

それから24ページでございます。地方都市の中心市街地の状況でございます。右側の棒グラフで、これは中心部における建て方別世帯の推移を見たものでございますが、平成2年と12年を比較したものでございます。共同住宅の供給が若干増えつつあるという状況が見てとれる一方、左側でございますとおり、人口の減少、それから商業活動の低迷といったことが大きな課題になっているというところでございます。

それから25ページに参りますと、ニュータウンの状況でございます。左のグラフで、千里ニュータウンの例が示されておりますが、ニュータウンにおきましては、高齢化が速い速度で進行するケースが多いということでございます。

それから右側でございますが、ニュータウンでは、いわゆる公共賃貸住宅の割合が高く、それも、一番下の棒グラフにありますとおり、ほとんどが同時期に建設されていることから、建てかえ時期が重なってくるという課題があるというものでございます。

続きまして、26ページでございます。通勤時間の状況は、昨年の審議会でもご質問があった点でございますが、左側が全体の状況でございます。1時間未満の通勤時間の割合が、全国で78%、関東大都市圏で58%という状況でございます。

右側は、都心への通勤状況でございます。都心3区への通勤時間は改善の傾向がございまして、上のグラフですと、1時間未満が35.0%に戻ってきているところでございます。それから直近の傾向を見ますと、関東大都市圏、黄色の部分から左側でござい

すが、1時間未満が若干増えつつあるという状況がございます。

続きまして、住宅市場の動向ということでまとめさせていただいております。27ページ以降でございます。我が国の住宅投資の動向を見ますと、平成9年度以降、大きく減少しております、20兆円代前半から10兆円代で推移しております。バブル期前の水準に近づきつつあるという状況かと思えます。

それから28ページをごらんいただきたいと思いますが、これは家計に占める住居費の動向でございます。家計調査によりますと、平成9年以降、実収入の減少に伴いまして、住居費割合が若干増えつつあるという状況でございます。

それから29ページでございますが、首都圏におきます住宅価格の年収倍率の推移。かつて目安といたしました年収の約5倍という状況、近年では、マンションで年収の5倍程度ということで推移している状況がございます。

続きまして、個別の市場につきまして、その動向をご紹介申し上げます。30ページは新築住宅市場でございますが、住宅着工統計によります着工戸数の推移でございます。平成9年度以降について見ますと、昭和50年代後半の110万戸から120万戸代の水準に戻り、安定的に推移しております。

それから31ページに参りますと、戸建の住宅市場でございます。左側のグラフにありますとおり、戸建住宅の着工戸数は、全国ベースでは、平成8年度をピークに減少傾向にございます。

右のグラフをごらんいただきますと、首都圏に特徴的なことがございます。上のグラフ、建売戸建着工戸数の推移（圏域別）をごらんいただきますと、首都圏におきましては、平成6年度以降、建売が高水準で推移してございます。ちなみに平成15年度について見ますと、注文住宅を含む戸建住宅着工の約43%を建売が占めているという状況がございます。

32ページをごらんいただきたいと思いますが、戸建着工が全体で減少している一方で、分譲マンションの供給でございますが、平成6年以降、高水準で推移しているというところでございます。特に首都圏の供給量が増えているというのが、左の棒グラフ、ブルーの部分で見てとれるかと思えます。これらの需要につきましては、右側の動向調査にございまして、いわゆる団塊ジュニア世代などの若年層が支えているのではないかと考えられます。

続きまして33ページでございますが、左側のグラフは、首都圏の地域別に見たマンシ

ョン供給のシェアの推移でございます。都区部の供給量が増加する一方で、郊外部は減少しているという傾向でございます。

それから特徴的なこととしまして、右側でございますが、超高層マンション、20階建て以上が、平成11年以降に急増しているということでございます。

それから、その下のグラフでございますが、小家族向けと大型物件が増加傾向にあるという状況でございます。

続きまして34ページ、賃貸住宅市場でございます。賃貸住宅ストックにつきましては、約9割が個人所有で、共同建が多いという状況でございます。着工の現状をしてみると、バブル期以前の水準に戻っている状況でございます。

それから35ページでございますが、定期借家制度につきましては、借家契約のうち4.7%を占めている状況でございます。前回は若干上回っているという状況でございます。

それから右側でございますが、民間賃貸住宅の経営者の約4分の1が、入居者を何らかの形で限定しているという状況でございます。

続きまして、36ページから中古住宅流通市場でございます。中古住宅流通の動きにつきましては、左側の下のグラフ、レインズ登録物件の成約報告件数を見てみると、平成13年度から15年度の間12%増加ということで、市場拡大の兆しが見られます。国際的に見ると、依然まだまだという状況でございます。

37ページをごらんいただきたいと思えます。中古住宅のうち、築年数の古い住宅の流通が拡大しているという状況を紹介したものでございます。

続いて38ページ以降は、住宅リフォームについて紹介してございますが、平成15年度のリフォーム市場規模は約5.4兆円と推計されてございますが、欧米諸国と比較すると、依然小さいという状況でございます。

39ページは、リフォームの実施内容でございますが、主に台所等の水回り、模様替え等が上位を占めてございます。バリアフリー化、省エネ、耐震改修は、依然低水準にとどまっているという状況でございます。

最後になりますが40ページ、多様化・高度化する居住ニーズということでまとめさせていただきますが、社会・経済情勢の変化、それから人口・世帯構造の変化を受けて、国民の価値観・ライフスタイルも多様化しております。中ほどに書いております各種調査でも、個性、ライフスタイル、それから結婚とか子供といった、従来の価値観とは違った形の考え方が出てきておりまして、これに伴いまして居住ニーズが多様化してい

ます。行政に対する期待、それからそういった多様化するニーズに対応したビジネスも市場においては芽生えてきているという状況をご紹介いたしたいと思います。

41ページでございますが、これは多様化するニーズの一例としまして、子育て世帯のニーズということで、住宅の性能ですとか利便性、安全性といった居住環境に対するニーズが強いということでございます。

続きまして42ページ、高齢者世帯のニーズでございますが、左側にありますとおり、高齢者への配慮に対する不満率が極めて高いという状況がございまして、今後は手すりや床の段差をなくしたいというのが、ベーシックなニーズとなっております。

それから右側は、高齢者の方が住みかえるにあたって重視する点でございますが、都心、駅前といった利便性を重視する方が多いという状況でございます。

それから、一番下の棒グラフでございますが、高齢者の戸建持家からの住みかえ先を見てみますと、その約4分の1がマンションに住みかえているという状況がございまして。

43ページでございますが、住宅の選択に関するニーズでございます。これにつきましては、所得などのいろんな条件の中で一概には言えない面もございまして、新築、中古について見ますと、「こだわらない」とする方が3割程度いらっしゃるということでございます。それから、所有についても「こだわらない」という方が増えてきているということでございます。それから建て方についても、「共同建」それから「こだわらない」という方が3分の1程度いらっしゃいます。立地について見ましても、郊外を好む者も多いけれども、街なか居住や都心居住に対するニーズも多くなっているという状況がございまして。

それから44ページは、住宅の特徴や性能から見たニーズということで幾つか紹介させていただいておりますが、眺望や施設の充実度といったもの、それからペットとの共生、それからデザイン、性能へのこだわり、それから共同で住宅の設計からかわって、自分好みのものをつくるというようなニーズも出てきているということのご紹介でございます。

それから45ページでございますが、多様化するニーズに伴いまして、行政への期待も、昨年11月の内閣府の世論調査の結果をごらんいただきますと、まず住宅の確保につきましては、セーフティーネットへの期待が4割ということで、一番高くなっている状況がございまして。それから、耐震改修につきましては、6割以上が国、公共団体の費用負担を期待。バリアフリー化、温暖化対策につきましては、3割以上が行政の支援等を期待しているという状況となっております。

それから最後の46ページでございますが、これは平成16年6月に、委員を委員長に、委員、委員も委員に加わっていただきまして、多様な消費者ニーズに対応した新しいビジネス、どんなものが出てきているのかという研究をしていただきまして、個人のライフスタイルや価値観に対応した住まいの実現ということで、高齢者住宅経営等々、さまざまなビジネスが見られるということでございます。それから、消費者の判断、情報化の進展に伴いまして情報がはんらんしている中で、適切な判断をしていくための支援という観点から、中古住宅のオークション、それからバイヤーズ・エージェント等々、さまざまなビジネスが出てきているという状況でございます。

大変駆け足で恐縮でございますが、住宅事情についてご説明申し上げました。

【委員】 どうもありがとうございました。ただいまのご説明は、住宅政策の基本理念や政策目標のあり方についての、これからの検討のための資料としてご説明いただいたわけですが、今のご説明についてご意見、ご質問等はございませんでしょうか。

【委員】 質問ではないんですが、次回からの検討について、このような視点をどのようにお考えかというのを3点ほど付け加えていただきたいと思ひまして発言させていただきます。

まず、五箇年計画を大幅に変えていくということは、従来、住宅金融公庫などで担保していた質の確保の問題を、今後は民間資金供給マーケットで行わなければならないわけです。そうしますと、民間と公庫の提携ローンがあって、そこで質を担保するということになるのだと思いますが、民間のマーケットというのは、民間特有の状況において資金供給を広げたり狭めたりしているわけですから、要するに提携ローンに出したり出さなかったりということをするわけです。そういう状況において、質の担保をどのようにしていけばよろしいかということ、どのようにお考えになっていらっしゃるかということです。

それから2番目は、今まで住宅金融公庫が直接融資をしてきたということに関連しまして、五箇年計画において、ある種マクロ経済対策というものを担っていたと思うのです。私は、五箇年計画を中止することは賛成でございますけれども、従来、景気対策というようなものを政策金利、あるいは直接融資で担っていたことへの関連はどの様になっていくのかということです。信用供給というのが、住宅投資を通して景気循環に及ぼす影響というのは大変大きくて、イギリスなどでもそのような経験がございますけれども、従来担っていたような役割を、今回はどのように考えていらっしゃるかが、2点目です。

それから、五箇年計画をやめるということは、住宅の建設から、今度は住宅の維持へと

いう方向に行くと思います。そのときに建設ではなくて維持という、ストック重視社会ということになりますと、よりよい中古住宅を目指すわけです。そうしますとMBSのマーケットというのは、期待したほど大きくならない可能性があると思うのです。修繕とか増改築にも借り入れがありますから、それもMBSのマーケットに回すのかも知れませんが、アメリカの社会にあるように、中古住宅市場を非常に活性化していかないと、MBSのマーケットはそんなに大きくならないという懸念があると思うのです。ですから、今回のことに関して、中古住宅市場の活性化というのを、MBSのマーケットと連携してどのようにお考えになっていらっしゃるかというのが、3点目です。

最後に小さなことですが、資料があったら提供していただきたいのですが、43ページにご説明がございましたニーズに関するところです。日本で持家を好む者がだんだん少なくなって、借家を好む者が増えてくるとか、新築住宅を好む者が多いけれども、こだわらない者も3分の1程度存在ということが、平成15年の住宅需要実態調査から出ておりますが、私の印象では、借家を好む者が増えてきているというのはあちこちで聞くのですが、実際は、高齢者になると80%近くが持家を持っているというのが、今までの現状だったわけで、この資料をぜひ年齢別に、若い人が持家ではなくてもいいと思っているけれど、実際は若い人がだんだん中年ぐらいになってくると、やはり持家を持つということになっていくのではないかという気もちょっとするので、経年と年齢別に、この資料をご提供いただければと思います。

以上です。

【委員】 幾つかの論点があったと思います。まず、質の提供とマクロ経済政策に関してこれまでの五箇年計画が果たした役割。もう一つは中古住宅の活性化とMBSの連携をどう考えるか。こういう点に関するご質問です。

【事務局】 私だけでは答え切れないと思うのですけれども、1つ目の質の話につきましては、ご説明したかもしれませんが、証券化ローンの中で一部、例えばバリアフリーとか耐震とか、そういうものについては国費で基金をつくって、金利を変えることによって対応していこうということですが、今までと比べてどうかとなると、私どもの中で議論しているのは、例えば誘導居住水準なんていうのも今後は、それを実現するための手段として、公庫の融資なんかは、今まではかなりきめ細かく割り増しとか、金利の優遇とかで誘導していたのですけれども、できなくなるということがあって、確かに弱くなる面があるのは否めないと思っています。

そういう中でも民間主体でやっていくということですので、先ほどの、ほんとうに住宅の質として何が重要なのかという観点から、当面の対策としてやらせていただいている、それで十分かどうかという議論は今後あると思いますけれども、当然全くノーマークというわけではないということをご理解をいただき、もしくは次回以降、またご議論いただければと思います。

マクロ経済の話は、確かに景気対策、これは非常に本質的かつ難しい問題で、我々は住宅着工をデータとしてとって、これが要するに景気の指標みたいな形で、引き続き把握はしていこうと思うのですが、五ヵ年という枠組みの中で、そういうものを押さえていくということは、確かに非常にしにくくなります。ただ、景気対策といっても、五ヵ年で決めた枠があって、一方で景気対策が非常に必要であるということであれば、また補正予算とかで公庫の戸数を、例えばプラスアルファしてきたみたいな歴史もありますので、ちょっとその辺は、どういうふうにしていくのかというのをまた検討させていただきたいと思います。

それと中古住宅、プロパーの話としては、非常に重点的な施策として一生懸命やりたい。今度、税制で20年、25年の経過年数要件も外していただくということにもなっています。MBS市場とどういう連携をしていけるかというのは、もし答弁が後であればさせていただきたいと思います。

それから、資料は、需要実態調査のほうはもう少し分析をさせていただいて、次回以降、報告したいと思います。

【事務局】 私は公庫を担当していますので、お答えしますがそのままお答えにならないかとも思います。従来の五箇年計画の中では、大半が公庫の戸数だったわけです。これまで公庫の戸数の中で、質の誘導や景気対策をやってきたというのは事実ですが、今後、そのままできるかというのは非常に疑問があるかとも思います。民間のマーケットの中で住宅を増やすなり、またはその質誘導をできるかということは、公庫または独法の中ですべてやるというのは多分難しく、やはり市場の中で、公庫だけでなく、税制、住宅性能表示制度などなりを活用してどうできるかという問題なのかとも思います。その辺は皆さん方、委員の方々のほうが詳しいかとも思いますけれども、そういった総合的なスタンスの中でやっていくのではないかと考えられます。

それから、中古市場の問題はまさにアメリカは中古市場が中心ですので、その中のMBSについても中古市場が発達すれば出てくるというのはそのとおりだと思いますので、そ

の辺もあわせて検討やっていきたいと思えます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ほかにご意見、ご質問はございませんでしょうか。

【委員】 お答えいただく必要はありませんが、ぜひお考えいただきたい点が幾つかございますので、お話をしたいと思えます。

今回のお話はおそらく、私も今日、詳しい話を聞きまして、よくこんな古いセンスでここまでやっていらっしやっとなと驚いたわけで、当然やめるということだろうと思えますが、その後、依然として国が、あるべき住宅のあり方というのを誘導していかれようとしているのだとすれば、それは少し違うんじゃないかと。むしろ民間の動きの中で、市場原理に任せていく中で、自然とお考えになっているような住宅の充実ということが起こっていくような制度整備というのを、この際お考えになるべきなのではないかと。

その中で、幾つか見落としがあるかもしれないと思った点でございますが、先ほどの委員のお話ともかかわりますが、現在、高齢者層の80%以上がマイホームを保有しているということは、必ずしも死ぬ間際まで自分の家に住みたいという強い希望があるからというよりは、戦後一貫してとられてきたマイホーム政策の結果であります。そして、おそらく簿価をお調べになれば、現在の地価と比べて非常に高いところでお買いになっている方が多いんじゃないかと思うんです。ですから、もちろん昔から持っていて売らないという方はよろしいんですが、たまたま今、たまプラーザに住んでいて、えらい広いんだけど損するので売れないとか、もったいないから売らないという方はすごく多いんじゃないかと。

これを、私は塩漬けの住宅と呼んでいます。この10年間金融機関、企業が不良債権で悩んできたのですから、個人が不良債権を持っていないはずがないわけでございます。2000年からの4.5年をとりましたも、市街地の住宅価格指数というのは20%以上下落をしております。ですから、少なくともここ10年ほどについていう限り、マイホームを取得させるということは、キャピタル損を持たせるということと同義だった。今後についてももはや、右肩上がりではあり得ないわけでございますから、これまでのように住宅を住まいとして保有すると同時に、資産として保有するということは、もうないと思うんですね。だから、利用ということと資産として保有するということを分離してやれるような制度を、今回、ぜひお考えになっていただきたいと思うわけです。

これは私の持論でございますが、この塩漬けの住宅の価値というのを、仮に例えばリバ

ースモーゲージ等の形で流動化できると、これが経済に与える影響はものすごく大きいと申し上げているところでございます。それに絡めまして、今回、住宅金融公庫の改革について少しふれさせていただきます。今回の改革で、国民が長期資金の調達をする証券市場に対してアクセスをする、これは完全に実現されたのではないかと思います。これからこの基本法に基づいているんな制度整備が行われると思いますが、預金に基づいた住宅ローンだけでなく、証券市場から資金をとるという住宅ローンを可能にするという意味では、大変すばらしい制度が導入されたと思います。しかし、証券化にはもうひとつ重要な分野が残されておりまして、それは担保資産の流動化、証券化です。

住宅ローンの証券化を真に措置するには、担保不動産を流動化する制度が必要です。要するに自動車ローンを貸すときに金がないといけないんですが、もう一つは、中古市場をつかまえていないといけないわけです。この2つがないと、金が貸せません。住宅でも中古市場の流動化をどうやっていくんだということが証券化制度全体を機能させるためにはどうしても必要になります。この点についてもうちょっと踏み込んでいただきたい。住宅そのものの証券化というものをぜひお考えいただきたいと。その中で、やはり市場原理に基づいて、住宅の充実というのが図られるようにしていただきたい。

流動化の問題に加え、もう一点は、居住権を多様化するというのをぜひお考えいただきたい。今は、所有しなければ賃貸という選択しかないわけですが、例えば高齢者というのは、終身までそこに住んでいたいと。これが賃借かといいますと、今の法的な枠組みでは、これを賃借で仕組むことはなかなか難しいので、事実上は債権である利用権というようなもので、実質的な高齢者居住というのが提供されているケースが非常に多いわけですが、これはリゾートの利用権と全く同じようなものでございますから、非常に保護が薄いわけです。こういうようなものを少し考えないでいいのか。

あるいは、長もちをする住宅ということで、スケルトンインフィルということ随分お聞きしましたが、この間も学者同士でいろいろお話をしましたが、実はインフィルに対して権利をつくって、これを担保に金を借りるということは、今の現行法上、極めて困難です。そういうものがないのにスケルトンインフィルの住宅だけを作っても、金が見つからないわけです。ですからそういうところが、どうも所有権と賃借権しかない今の制度では非常に窮屈でございまして、この辺をいじらずして、利用と保有を分離する中で、60年以上ある、成人してからのライフスタイルの中で、いろいろと住みかえていくということも言ってもお題目になるような気がいたしてございまして、その辺のところにもう少し踏み込ん

だ形で、ぜひ今回の基本法というのを立てていただきたいなと、これは希望でございますので、ご回答等は結構でございます。

【委員】 それでは、今のはすべてご意見ということでよろしいでしょうか。

それでは、先に進めさせていただきます。ご意見、ご質問はございませんでしょうか。

【委員】 きょうは意見だけだということで、言いつ放しで申し上げますけれども、きょうお話しいただいた住宅建設基本計画というのは、確かに変えていかななくてはならないんですが、住宅というのは居住機能を実現するための箱と考えると、その箱の整備は終わったんだけど、きょうの資料で語っていらっしゃるところは、居住機能というものが、いろんな観点から見て、例えば介護とか子育てとか、あるいは地震時における安心・安全というところから見て十分かという、決してそうではないわけでありまして、私が申し上げたいのは、仮称ですけれども、居住機能整備法という基本法というのはやはり必要であろうと。そういうところで、一体国民がどういう居住機能を獲得できるのかということについてのいろいろな測定指標があり、どこが不足しているかを測定した上で、その実現手段として、どういうところがフラットな意味での市場機能というものを実現できるのか。

あるいはそうじゃなくて、そもそも市場にそういった価値がないようなものであれば、どういう情報を政策的に流通させることによって、新たな市場価値をつくっていくことができるのか。

あるいは、場合によっては、一部政策的な市場への介入が必要なものは何かということを考えるわけですけど、あくまでも居住機能を得る箱のほうではなくて、国民から見た、得られる居住サービスとは一体どういうものであるかという、サービスのほうから達成状況というものをマクロに把握して、それから政策的なさまざまな手段を割り出していくといったような発想が必要かと思いますので、私は建設法ではないんだけど、そういった居住機能に対する達成水準というのを政策的に持って、そのマスタープランをつくっていくという機能は持っていきべきだろうと思えます。提案ですけれども、要は手段ではなくて、国民が得られるサービスのほうから政策マスタープランを練っていくということがいかなかなということでございます。

【委員】 少しご質問ですけれども、例えば売られているリンゴに変な農薬がついている。これを国が何らかの指標をつくって管理しなくてはいけないというのはよくわかります。しかし、リンゴがどれだけできるか、甘いかな、別に国が指標をつくる必要はないと思えます。民間で勝手にそういう指標をつくって営業をすれば、それで済むことではないか

という気がするのです。今までは、いろいろ事情があって国が箱をつくることに関与してきたわけですけど、国が質について関与するのは、最小限にすべきなのではないかなと私は思うのです。

【委員】 それぞれ市場の機能というものをどこまで、レッセフェールというか予定調和的に達成できるかということになりますけれども、きょう、資料で住宅事情について見せていただいたものを見ますと、居住者がある地域に住んでいる中で、ここで得られているさまざまな不満とかということ、統合的に解消していくような手段があり得るかという、やはりそこでの望ましい居住のあり方、例えばそこでは介護機能が非常に足りなくなっているとか、あるいは子育て機能がなくなっているとかといったようなことについては、これは自治体の役割なのかもしれませんが、やはり面的に把握して行って、達成すべきあり方というものを、やはりビジョンとして持っていくものは必要だろう。その手段としては、私も何が何でも国がということではないと申し上げておきます。

【委員】 よくわかりました。要するに、住宅そのものではなくて、住環境についての何らかの施策に関する指標が必要だろうというお話ですね。

【委員】 1点、よろしいですか。実は、商業物件についてはREITが導入されて、プロパティーマネジメントと保有が分離していく中で、物件の高度利用というのが非常に進んできたという感触が業界全体にあるのです。ですから、これまで住宅について限界があるのは、個人につくらせると、個人の事情で考えてやるわけですから、できることしかやらないわけで、投資したいんだったら、投資商品というのを別に設けてあげればいいんだし、利用したいというときに、20代で買った家に90まで住むということはないんだとすると、それは利用という形で切ってあげれば、利用させる側はよりいいものを提供することに対して興味を持つと思うんです。商業物件についても、REITを導入したことで保有と利用の分離が思ったより早く実現できているんじゃないかという民間の人が多いので、そういうものが住宅にも導入できないだろうかと考えて、先ほどのお話をしております。

【委員】 今回、住宅建設計画法として、40年続けてきたことを変えるので大転換だと思えます。そういう意味で、どういう枠組みで検討するのか、その枠組み自体をよく考える必要があるのではないかとということで、2点ばかり問題提起をしたいと思えます。

1点目は、これからの住宅政策上の新たな課題として、資料7の12ページにあるように、特に住宅困窮者への対応ということでセーフティーネットの問題があると思えます。

先ほど来のご説明にあったように、今までの住建法では、それがイコール公営住宅の建設という形でセーフティーネット的な住宅困窮者への対応を図ってきたわけです。ところが、ストックがある程度足りてきた状況にあって、それが地域的に偏りがあったり、必要な人に必要な住宅がないという問題もあるのですが、いよいよ物から人へというか、コンクリートから人へという、かなり大きな政策転換のところまでの議論をするのかどうかという問題提起です。40年やってきたことを変えるわけですから、その問題が1つございませぬ。

それから2つ目は、これからの少子高齢化ということで見えていきますと、資料8の18ページに示されているように、高齢者等への配慮が欠けている住宅に対する不満というのが7割近くあります。別の調査でも7割近いという数値が出てきています。要するに介護が必要になったときに、自分の住宅に住み続けるのが困難だという人が、高齢者の7割くらいいらっしゃるということです。その方たちに、さらにどうしますかと聞くと、意外に病院へとか、最近では老人ホームへと考えている方が非常に多いんです。一方で介護保険がスタートしたのですが、そちらのほうに膨大な需要が発生していて、年間数兆円規模にまで発展してきています。住宅でのこういう7割の不満が、すべて介護保険とか、あるいは厚生労働省がハンドリングしているところに流れ込んでいるという図式が明らかにあると思います。

そういう意味で、費用対効果ですとか、それから公的な資金の配分を、一体どこにどういうふうにするのが一番適切なのか、背景としてはかなり大きな問題があります。今回、住宅政策の方向を示すにあたって、どの枠組みで議論するのかによって、これらの問題のとらえ方が随分違ってくると思いますので、問題提起として意見を申し上げたいと思います。

【委員】 非常に根本的な問題を委員が提起されました。第1は、セーフティーネットのあり方として、物から人へという方向をきちんと打ち出すのか。第2は、住宅政策がほかの介護などの福祉政策とある程度連携していく必要があり、その資金の配分を何らかの形で有機的に結びつけていかなければいけないのではないかと、そういうことまで踏み込むだろうか、そういう問題提起だと思います。事務局ではどういうふうにお考えでしょうか。

【事務局】 まさに根本的な話なので、そういうことも含めて、走りながら考えざるを得ない部分があるんですが、公営の件に関しましては、確かに一つの大きな、ちょっと説

明のときに申し上げましたけれども、今の住建法が、公営住宅と表裏一体みたいな制度になっていますので、そこをどういうふうにやっていくのかというのを根本的に切り込むことがどこまでできるかどうか、まだ今の時点では自信がないんですけれども、やはりどういう扱いをしていくのかというのは並行して検討して、委員の方々にもお諮りをする必要かと思っております。

それと、物から人へという話も、昨年来、箱をつくるのではなくて、要するに民間賃貸住宅も含めて家賃補助とか、パウチャーとか、住宅手当とか、そういう世界に行くことについてどういうふうを考えるのか、課題としては常々とらえさせていただいているんですけれども、現実問題として、行政としてそこに踏み込むことになっていないものをどうするのかということにつきましては、この夏、もしくは秋までの検討の中で、方向が出るかどうかはわかりませんが、我々としては一つの課題だと考えております。

それと、福祉との連携は、常日ごろから、かつてよりも増して、厚生労働省と連携をとりながらやっているつもりですが、金目の話をどうするかみたいな話が、五箇年計画もしくはこういう法律の議論の中でどこまで踏み込めるのかどうか、これもまた自信がないところですが、連携を強めていく方向でどういうふうにやっていくのかということについては、当然視野に入れて考えなきゃいけないと思いますし、今後、五箇年にかわる計画をつくるにあたって、一つの大きな柱ではないかと思っております。ただ、資金配分云々の話につきましては、そういうご指摘があったというのを、私どもで頭の中には入れた上で、今後も検討していきたいと思っておりますけれども、ちょっとにわかになら、ご返事したいです。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 「計画」という名になるかどうかは別として、計画、方針、政策、こういうものが法律レベルあるいは行政レベルで、やはりどうしても必要なものだと私は思っています。少なくとも国民、消費者が的確な選択、判断を行う場合の体系的な情報を提供することにおいて、どうしても必要なものだと思うんです。これは前置きですけれども。

さて、新しい計画なり方針なりについてですけれども、今までの五計を見ますと、一番最初、終戦直後の文化住宅、それから1世帯1住宅、それから広い居住水準と、いずれも国民に、ある意味で明るい希望のようなものを与えてきたということがあると思います。だから、新しい計画でも何か明るい希望のようなものを端的な言葉で表現できるような、そういうものに集約した何かが欲しいと思うんです。

最近の計画というのは課題解決型で、非常に難しいことが並んでいるというものになってきつつあるわけで、ほんとうに夢がないのかといえば、そうじゃないと思うのです。確かに市場に任せなきゃいけない分はあるわけですが、さっき言ったように、選択と判断のための情報という形で、どういう選択をすればいいかという意味における希望はあるはずですよ。

きょう、この場でそこをやるわけじゃなくて、これからそこは詰めていくんですが、例えば、私は最近、ちょっとアメリカの法律を読んでいたら、D S S住宅とあるんですね。ディーセントでセーフでサニタリーな住宅というのが、連邦の法律に書いてある。それは、公共事業で土地をとられちゃった人が代替住宅をもらう。その代替住宅はD S S住宅でなければならないということになっていて、それは連邦の規則までを見ますと、つまり国土交通省令に対応するわけですけど、ものすごく細かく定義がありまして、華氏何度以上のお湯が出ることというようなこと以下、細々したことが10項目ぐらい、ずらっと並んでいるんです。これも一つの指標という程度にとどまるのだろうとは思いますが、公共事業で提供するとなると、それは規範力を持ってくるというような形に押さえてあります。

これは一例ですけども、そのように快適な、住みよい住宅といいますか、そこをもう少しミクロに見て、何か一つの言葉に集約して、新計画のシンボリックなワードにする。これは単なる思いつきですけども、言いたいことは、明るい希望を国民に与えるようなシンボリックなワードを探すという目で考えていくことが必要じゃないかと思っております。

【委員】 ありがとうございます。今のはご提案だと思います。

【委員】 ですよ。 の の を担当しておりますので、その立場から二、三、ご意見を申し上げたいと思います。これは単なる意見でありますので、答えをいただくつもりはありませんが、今後の議論に当たって、二、三、留意できたらという点を申し上げたいと思います。

まず1点であります。住宅をどう考えるかであります。これは個人の資産という側面が非常に強いわけですが、ただ、やはりあすへのエネルギーをつくっていく場であるとか、あるいは家庭における子供の教育の場であるとかいったこと、あるいは家自体が町並みを形成していくといったことを考えますと、やはり社会的資産といった点が非常に強いのではないかと。そういう意味では私ども、家あるいは住宅というのは、重要な社会インフラの一つであると考えたいと思っております。それが1つ。

それともう一つは、やはり家単独で考えるのではなくて、できれば町並みづくりといったこととあわせて、セットで考えなきゃいけない問題が多々あるのではないかと思います。日本の住宅は、特に欧米とを比べますと、非常に雑然として、これがG N P世界第2位の国の家だろうか、あるいは町であろうかという意味では、大変疑問に思う点が多々あると思います。そういった意味で、単に家単独で解決できる話ではなくて、やはり町並みと一体となって解決しなきゃいけない点が多々あると思いますので、ぜひ住宅プラス町づくりといった観点からの議論をしたいと思います。

そういったことと絡めまして、きょういただきました資料の中で、住宅基本法が国、あるいは地方公共団体、あるいは住宅事業者の役割を定めていくんだというくだりがどこかであったと思うんですが、プラス国民としての意識の問題が、住宅のあるべき姿に随分影響すると思いますので、国民としての役割といったことも十分議論したいと思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

ちょっと事務局のご意見を伺う前に、住宅が社会的資産かどうかということについて、意見を述べさせていただきたいと思います。例えば、いい食べ物を食べるというのもあすへの活力につながるし、いい子供を育てるのにも役に立つ。それから、質のいい映画を提供するというのも、あすへの活力につながる。それから、質のいい電化製品、特に静かな冷房もあすへの活力、子供にも役に立つ。要するに、住宅を特別視する必要はどうもないのではないかと思います。やはり住宅はあくまで個人的資産だと思います。

ところが、おっしゃった町並みづくりということは、確かに国が関与する必要があるかもしれない。外見を統一するようなことは必要かもしれません。さらに 委員がおっしゃったように、外見だけではなくて機能的な町並みづくりということが、場合によっては必要かもしれない。介護などと結びつけていかなきゃいけないかもしれないということはどうもご指摘になって、その意味で、 委員もおっしゃった町並みづくりというのをある程度広く解釈すると、住宅には政策の役割があるという側面が非常にあるのではないかと、私、個人的に思うんです。それはほんとうに余計な意見ですけど。

事務局からの、今の 委員のご意見についてのコメントがございましたら、どうぞお願いします。

【事務局】 社会的資産かどうかという議論をそんなに細かくやっていただく時間は、おそらくないのではないかと思います。いろいろご意見もあると思いますし、私どもとしてはス

トック重視、市場重視という形で、明らかに直接的な供給とか、そういう世界からは一歩も二歩も踏み出た形になってきておりますし、そういう状況を踏まえて、国としてもいろいろ役割があるとは確信しておりますし、そういうことのために総合的な計画もしくは政策の体系というものも必要だとも考えております。余計なことをするなというふうに言われる部分があるのかもしれませんが、目指すべき姿みたいなものもあるのではないかと一応考えております。

その中に、委員が言われた、むしろ単体の議論よりも町並みの議論、それから外見よりも機能の議論であるということも当然、一つの話としてよくわかりますし、そういうものも一応頭に入れた上で、今後、いろいろ資料づくりはしていきたいと思いますが、一方で、これまで居住水準とか誘導居住水準とか、バリアフリーはどうする、耐震化はどうするとかと言っていた世界は、やっぱり社会的な要請もあると私どもとしては考えておりますので、その辺は、また政策の内容とか指標の議論のときに、いろいろご意見をいただきながらたたいていただければと思います。

【委員】 ほかにご意見、ご質問はございませんでしょうか。

【委員】 同じことを繰り返すようで恐縮ですが、要は、国民がどういう居住サービスを獲得できるかということが、つまり物ではなくてサービスが施策の発想の基本に据えられるべきだというのが、先ほどから申し上げていることで、そういった居住機能をより豊かに高度化していくことが政策的に求められるわけですが、その中で足りないものについては、先ほどから申し上げますように、そもそも情報を流通させるとか、そういう市場をつくっていくという意味では、やはり政策的な責任がある部分はまだあるかと思えますし、それを俯瞰する意味で、基本的な計画なのか、構想なのか、ビジョンなのかということは、少なくとも公的な機関が主体化、あるいは刺激するのかということもありますけれども、何らかの役割を果たす上でつくっていかないといけないだろうということを申し上げたかったわけです。

【委員】 私は の を担当している者で、今までいろいろな議論の中で、今後の議論の方向性というところですけど、タイムスケジュール的に見て、例えば住宅政策の基本理念とか目標、この辺が我々としては、国家戦略としての戦術的なこととかいろいろ出ましたけど、私はやっぱり議論させていただきたいのは、ここの政策の基本理念、グランドデザインがここでちゃんと、例えば1949年の米国のような、住宅政策のはっきりした国家政策があるとか、そういう、今回は、従来の5カ年単位でやっていたあれから、先

ほど委員がおっしゃっておられましたけど、やはり基本理念、目標のところではちゃんとしっかりと議論させていただいて、そしてそこで、このような国家戦略として、担当される国交省としてこういうことをやるんだという、その辺のところの議論をちゃんとしていたかないと、今までの話だと、このぐらいの期間で、こんな大切な議論の方向性が簡単に出るのか、ちょっと心配しておりますので、私はぜひ政策の根本のところを徹底して、日本は国家的にこういうことをやるんだということをデクレアしてやっていく形にさせていただきたいと思います。

【委員】 今、委員がおっしゃった、理念を明確にするということがまず根本にあるんだというのは、そのとおりだと思います。

ほかにご意見、ご質問はございませんでしょうか。

それでは、特に今、委員がおっしゃった理念について、ちょっと意見を申し上げたいと思います。これからどうすべきかということをお話しして、理念ということにしたいと思います。まず、今までの議論を伺って1つ思いますのは、これからの住宅政策というのは、それぞれの住宅自身よりも、周りの環境が非常に大切だろうということです。例えば高齢化してくると、その人たちが一方では都心に住みたくなる、一方では郊外で非常に住みやすい場所が欲しくなる。その場合に、例えば都心で高層化をしよう、ビル街でマンションも建っていい、それからスーパーも建っていいというふうにしようとする、途端に、それでは道路をどうしたらいいのかというような関連した問題が出てきます。

都心居住に関しては、例えば、道路をどうするかというときに、イギリスでやっているような一種のロードプライシングのようなことが、わりと簡単に導入できるかもしれない。一定の自動車だけがその時間内には許可されて、それ以外は後で罰金がある。それも写真で撮ってナンバープレートをチェックするから、凝った電子的な技術は要らない。そういうことをやろうと思うと、まさにそういう道路政策がきちんとあるかどうかということが、高層の住宅を都心で可能にするかどうかの決め手なわけです。ある意味で、住宅政策の範囲を超えているわけです。従来で言えば、例えば都市局みたいなことと関連している。そういうことがきちんと連携を持てるだろうか。

例えば郊外で、これから人がいなくなるわけですが、そこに老人に安心して住んでもらうためには、例えば大病院が幾つかある、それから介護施設があるというようなところだったら、黙っていても老人は郊外に住むだろう。それは、ただ市場に任せていてもなかなかできないので、ある種の計画が要るのではないかと。そうするとそれは、都市局とかそう

いうところだけではなくて、ある程度厚労省との連携が要るかもしれないということがあ
ると思います。

それで、先ほど 委員がご指摘になった、これまでの公営住宅を、ある意味でセーフ
ティーネットの提供だという観点から見たならば、物から人へ、あるいは家賃補助という
ようなこともあり得るのではないかとおっしゃったわけですが、そうなると財源として、
建設国債ではやっていけないと。何らかの交付金にするにしても、それよりも少し広い
範囲の財源を持ってこなくてはいけない。そうすると、そこは厚労省の管轄とかなりかち
合うことになる。にもかかわらず、これはやっぱりセーフティーネットの一環として位置
づけるべきではないかということになると、にっちもさっちもいなくなってしまうわけ
です。

結果的には、今、住宅政策で求められているものというのは、先ほどのような、これか
ら住宅を高層で建てるなり、郊外で建てるなり、どんどん建てていくということを可能に
するような周りの環境整備なので、そこが、今までのシステムではどうも動きがとれない
ところがある。

それから、セーフティーネットが、ここで必ずしも強調されているとは思わないですけ
れども、ホームレスの人が増えているというようなことも含めて言えば、セーフティーネ
ットを提供することは非常に重要だし、今の地方分権化の流れは、セーフティーネットを
提供する観点からは、必ずしも望ましいものではない。むしろ国でもって、そういうもの
を提供したほうがいいのかも。地方でもって競争させたら、だれもそんな低所得者
なんかは自分の地方に入ってきてほしくないと思うのは当たり前ですから、潤沢なことを
やろうと思ったら、国が中心になってやるべき側面がある。それも今の制度ではできない。

とすると、今度の住宅政策の大きな転換をしたら、あるいは基本法をつくるとし
たら、そういう今までの縦割りをぶち破れるような枠組みを、1つでも2つでもつくって
いけるかどうかということにかかっているのではないかという気が、私はしております。

あと、ほかにご意見はございませんでしょうか。

それでは、ご意見もございませんようですので、本日のご意見等を踏まえながら、事務
局と調整の上、今後の議論を進めさせていただきたいと思いますが、それによろしいでし
ょうか。

それでは、以上でもって、本日予定をしておりました議事は終了いたしました。ほか
にご質問、ご意見はございますか。

ないようでしたら、本日の議事はこれで終了させていただきます。事務局から連絡事項があればお願いいたします。

閉 会

【事務局】 それでは、事務局から 1 点だけ、ご連絡させていただきます。次回の基本制度部会は、3月9日水曜日の午後2時から4時までの開催を予定しております。近日中に、文書によりご案内いたしますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上でございます。

【委員】 それでは、本日は長時間にわたってご審議いただきまして、どうもありがとうございました。

了