

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

基本制度部会（第6回）議事録

日 時 平成17年4月18日（月）

14：00～

場 所 国土交通省11階特別会議室

目 次

1 . 開 会	-----	1
1 . 議 事	-----	1
前回の主な意見及び住宅政策の目標等に関する追加的整理	-----	2
政策指標のあり方について	-----	5
公的賃貸住宅の現状と課題及び公的賃貸住宅のあり方に関する 小委員会（仮称）の設置について	-----	3 0
「マンション管理に関する懇談会」における論点整理について(報告)	--	3 4
1 . 閉 会	-----	3 8

開 会

【事務局】 お見えになっていない委員の方もいらっしゃると思いますが、定刻となりましたので、ただいまから第6回住宅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、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いしたいと存じます。お手元の配布資料一覧をご覧いただきたいと存じます。

資料1といたしまして「前回の主な意見及び住宅政策の目標等に関する追加的整理」、資料2といたしまして「政策指標のあり方について」、資料3といたしまして「公的賃貸住宅の現状と課題」、資料4といたしまして「公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会（仮称）の設置について（案）」、資料5といたしまして「社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会運営規則（案）」、資料6といたしまして「『マンション管理に関する懇談会』における論点整理について」、資料6-1「マンション管理のより一層の適正化を目指して」、資料6-2「論点整理（概要）」、それ以外に、委員提出資料、委員提出資料。

以上の資料をお配りしておりますので、どうぞご確認をお願いいたします。資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

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、よろしくお願いいたします。

議 事

【委員】 でございます。よろしくお願いいたします。

それでは議事に入ります。

最初に「前回の主な意見及び住宅政策の目標等に関する追加的整理」を、続けて「政策

指標のあり方について」の説明を事務局から一括して受け、その後で広くご意見を承りたいと考えてございます。

それでは、事務局からお願いします。

前回の主な意見及び住宅政策の目標等に関する追加的整理

【事務局】 今日の議題のうち（１）と（２）につきまして、中身がつながっておりますので一緒に説明させていただき、ご意見を賜りたいと存じます。その後で、（３）について別途ご説明してご意見を賜りたいと存じます。

資料１でございますけれども、前回の基本制度部会で、住宅政策の理念及び住宅政策の方向性ということで資料をお出ししてご説明させていただきまして、たくさんのご意見をいただきました。すべての意見を全部こなしにいけるということでもないわけですが、資料１の１ページに、主だった意見、しかもその要点でございますが、まとめをさせていただきました。一つは基本理念につきまして、私どもの前回提示した基本理念、おおむねご理解いただいたのですけれども、もう少し具体的に示したほうがいいのではないかというご意見もございました。

２につきましては、政策の方向性ということで、中古・リフォームについてご説明させていただきました中で、資産価値が評価されていないということに対しましてご意見が出て、具体的な仕組みのご提案等もいただきました。中古・リフォーム以外のその他につきましても、ここに書いてございますような幾つかのご提案をいただきまして、これらをできるだけ踏まえて、私どもも整理していきたいと考えておりますが、とりあえず今日の段階では、これらのご意見も踏まえまして、住宅政策の目標等に関しまして追加的に整理させていただきました。

それが２ページ以降でございます。２ページは基本的には前回と同じでございますが、住宅の位置づけでございますが、住宅というものを踏まえまして、「豊かさが実感できる住生活」を実現していこう。これは特に健全な市場の力を主に使ってやっていこうというご説明をいたしました。どうも説明が市場の整備とかセーフティネットの整備とか、そういうものが目標とか理念というふうに聞こえた面もございまして、市場等を使いましてどのように「豊かさが実感できる住生活」を実現していくのかというところをもう少し掘り下げて検討し、それに伴って政策の体系でございますとか、政策指標でございますとか、

そういうものを整理し直して今日ご説明させていただくことにしました。

3ページでございますが、今後目指すべき「豊かさが実感できる住生活」でございます。もとよりいい住宅に住むことが第1番目にあるということでございます。いい住宅とはどういうものかということにつきましては、これはいろいろな考え方があると思うのですが、基本的には住宅個体としての性能にすぐれ、省エネ、バリアフリー等の社会的課題にも対応しているという単体としての機能、二つ目に、この審議会でもいろいろご意見をいただいております、良好な住環境。これは、周辺も含めて良好な住環境を備えていること。3点目にサービス。これはソフトになるかと思いますが、生活・福祉などの利便性等々のすぐれた居住サービスが、その住宅に住むことによって享受できる。大きく言って、こういう3点で良好な優れた住宅に住めるという状況。それが1点あるかと思いますが、

2点目に、こういう住宅があっても、適時適切な時期にライフステージに応じて住んでいけることが重要であろうということで、これは主として健全な市場の力を使ってということになるかと思いますが、子育て期、高齢期が特にということでございますが、多様な選択肢の中から安心して無理なく確保できることではないかと考えました。

3点目に、ここだけ切り出すことは今まであまりやっていなかったのですけれども、やと裏腹の関係といたしまして、特に住宅の資産価値が確保され、長期にわたって活用できる点が重要ではないかということで、「豊かさが実感できる住生活」の姿の一つの要素として整理させていただきました。

一方で、主として市場の機能を使って、を實現していくことになるわけですが、経済的・社会的弱者につきましては、これらに加えて、安定した居住を確保していくということで、このページに書いてございますようなことを実感していただくことが、「豊かさが実感できる住生活」の姿なのではないかと整理させていただきました。

4ページ以降、これに伴いまして今後の住宅政策の主な方向性ということで、これも実は前回もう少し詳しい資料でいろいろな政策の方向性をお示しさせていただきましたので、そのおさらいみたいな部分が多いのですけれども、特に前回に加えて少し掘り下げていこうというところは詳しく書いてございます。

4ページの、良質な住宅に住めるという部分につきましては、住宅性能、住環境、居住サービスの話があるわけですが、特に住環境で、「都市構造の変化を見据えた住宅市街地の整備」ということで、都心・街なかにつきましてはコンパクトな都市居住を重点的に

推進していき、ニュータウンなどの計画的に整備された住宅市街地は、将来にわたり貴重な社会的資産として有効活用していく。さらに、都市の外延化に伴って形成された住宅市街地につきましては、新たに空間的余裕が生まれてくることを前提に、そういうものを居住環境の向上に貢献するようにサポートしていく必要があるのではないかと整理いたしております。それともう一つは、まちづくりの主体の変化に伴って的確にサポートしていくということでございます。

ただ、このあたりにつきましては、5月の次回の会議で、市街地整備ということでさらに掘り下げたご説明をさせていただきたいと考えております。

5ページでございますけれども、「多様な居住ニーズが適時適切に実現できる」という項目につきましては、まず、市場に多様な選択肢がなければいけないということで、中堅ファミリー層向け賃貸住宅、定期借地・定期借家と書かせていただいておりますし、市場のルールづくりにつきましては、前回ご説明したとおりでございます。経済面での促進策ということで、税制面、金融面での支援がございます。

6ページでございますけれども、資産価値の話でございます。ここはもっと具体的にいろいろなご提案を踏まえて今後も書き込んでいく必要があるのではないかと考えておりますが、とりあえず資産性の確保に向けた取り組みを促進していこう、適正な評価をしていこうということで、住宅及び住宅地全体の良好な管理のサポートでございますとか、市場において適正に評価される仕組みの整備・普及をやっていきたいということと、四つ目の「 」にございますように、住宅の利用価値を最大限を活かす仕組みづくりとして持家の賃貸化やリバースモーゲージ等、そういうものについても制度としてインフラ整備をしていきたいということでございます。

最後のセーフティネットにつきましては、公営住宅の話とそれ以外の公的賃貸住宅・民間賃貸住宅の話を書かせていただいております。これは、議題(3)で後ほど住宅総合整備課長が説明させていただく部分と基本的には重なっておりますので、そういうことでご理解いただければと存じます。もちろんこれだけではないので、その中身も全体の枠組みも再度、次回、次々回に向けて整理させていただきたいと存じますが、当面ご意見を踏まえまして、こういう整理をさせていただきました。

この後、政策指標のご説明をさせていただきます。政策指標につきましても、この4項目をどのように実現するのかという観点で整理をさせていただいておりますので、そういう意味でつながった話としてご理解いただければと存じます。政策指標のほうは、 か

らご説明させていただきます。

政策指標のあり方について

【事務局】 資料2をご説明させていただきます。まず最初に、資料2を開けていただきますと、3ページが1枚だけ挟まっているかと思えます。全体の見取り図のような資料でございまして、後ほど個別の中身をご説明するに当たって、横に置いていただいで見比べながらということで、この中にも3ページはありますが、そこだけ抜き刷りで1枚挟んでおります。

資料2の中身でございます。「政策指標のあり方」でございますが、この前提といたしまして、現在の五箇年計画の体系から新しい計画体系に移っていくという想定の中で、新しい計画の中で具体的にはどういう目標設定をしていくかということをご議論いただくために、その目標の候補になりそうなものを整理したという趣旨でございます。

まず1ページをお開きいただきますと、「政策指標を設定する意義等」でございます。今申し上げましたように、まずはその目標設定の意義でございます。資料1にございました「目指すべき住生活の姿」を実現するためにどのような目標を設定するかということでございます。下の図にございますが、左のほう、この目標設定をいたしまして、行政といたしましてはそのための施策を講じ、その達成度合いを評価し、また施策等の見直しをしていくという一連のサイクルを前提にして考えています。一方で、この目標の提示ということが、右側にございますが、事業者あるいは居住者に対してビジョンを共有できるのではないかとということで、共有されたビジョン、目標によって個人や事業者の判断指針として機能すれば、市場を通じての住宅・住環境の質の向上にも寄与できるのではないかとこの二つの側面があると考えております。これによって、先ほど資料1にありました四つの「目指すべき住生活の姿」を実現していこうという趣旨でございます。

2ページに、指標を設定する際の留意点等ということで、まず一番上の箱でございますが、四つの「目指すべき住生活の姿」に対応した具体的な目標値を設定することが前提でございます。なるべくアウトカムの指標を中心にとりつくりでございます。また、市場を通じた質の向上もございまして、国民・事業者とも共有できるわかりやすい示し方がでございます。具体の施策と対応でき、またその後フォローアップがきちんとできるということで、と の留意点を前提にしてはどうかと思っております。

この指標の設定は、基本的には新しい計画体系の中で国が一般的・基礎的な項目について目標なりを定めるという趣旨でございますが、あわせて、公共団体あるいは民間事業者におきましても、独自の目標設定などもできると考えております。

また、一番下の箱でございますが、いわゆる目標にうまくなじむ指標と、必ずしも目標設定に至らないものがあるかと思っております。いずれにいたしましても、市場を通じた政策の展開ということでございますので、市場の状況がどうなっているのかを常に正確に把握することは非常に大事であろうかと思っております。そういう状況に応じて新たな施策を講じることも必要になるかと思えます。そのために一番下の黄色の枠ですが、目標ということではございませんが、さまざまな指標で市場を観測する、そのためにはいろいろな統計調査等の充実も必要になってくると考えております。

3ページが別刷りで同じものがございまして、一番左が資料1にございました四つの目指すべき住生活の姿でございます。これに対応しつつ具体的な目標を定めるということでございまして、これをつなぐために四つの姿をもう少し具体的な状況として記述いたしましたのが真ん中の列でございます。 のいい住宅に住めるという場合の「いい住宅」の内容として は、住宅単体として耐震・省エネルギー・バリアフリー等に対応しているのか。

といたしまして良好な住環境、あるいは逆に言えば危険な密集市街地などがいない状況、

といたしまして良好な居住サービスですが、これは代表的に例えれば都心居住などが進んでいるのかどうかという指標などが考えられると思っております。

として、これらのニーズを適時適切に実現できるかということですが、 で挙げておりますのは、世帯の規模に応じまして、住宅の面積はかなり基礎的な要素でございますので、世帯の規模とストックとしてある住宅の規模、この関係がうまく対応できるようなストック構造になっているのかどうか。また、 といたしまして、安心して選択できるということで、質に関する情報が提供されているかどうか。

といたしまして、住宅の資産価値が確保され、活用できるということでございます。

といたしまして、維持管理・リフォームがなされている、 は、その結果としてでございますが、中古住宅が流通しているかどうか。 といたしまして、「街として」と書いてございますが、マンションなども含めまして、単体ではなく集合体としてうまく環境の維持管理などができているかということでございます。

はいわゆるセーフティネットの分野でございますが、 良好な公的賃貸住宅がある状況、 は民間住宅を中心に不合理な入居選別がない状況を具体的には目指すべきではなか

ろうかと思っております。

また、これら四つを含めて、最終的に豊かさが実感できるという意味で、 にござい
ますが、実際に適切な住宅がうまく選択されているのかどうか。あるいは、 究極的には満
足されているのかどうか具体的な状況として考えられると思っております。

これにつきまして、右側にそれぞれ現在の8期五箇年計画で定められているもの、ある
いは定められていないものを含めまして、どのような見直し、あるいは追加の目標設定が
考えられるかを4ページ以降、一つずつ整理しております。項目数が非常に多くございま
すので、ポイントを絞って説明させていただきます。

まず4ページ、良好な住宅があるかというあたりですが、耐震化率でござい
ます。これは新たに目標設定をしてはどうかということでございますが、現在、いわゆる昭和56年
の新耐震基準に適合しているものは75%程度と考えられております。先般の中央防災会
議で地震防災戦略も定められ、この中でも位置づけておりますが、耐震化を進めるという
ことで、今後10年間で耐震化率9割を目指すというものを定めておりまして、新たな計
画体系の中でも同じような目標を定めてはどうかということでございます。

5ページは省エネルギー基準の適合率でござい
ます。平成11年のいわゆる次世代省エ
ネ基準と呼んでいるものに適合しているかどうかということでございますが、これは地球
環境問題に対応した京都議定書の目標達成計画(案)がまとまっております。この中で、
CO²削減の観点から、新築住宅につきまして、2008年までに基準適合5割を目標に
することになっておりまして、これも同様の基準を新たな体系の中で明確に位置づけては
どうかということ考えています。ただ、これは新築住宅でございまして、課題として少
し書いてございまして、ストック全体でどの程度の省エネルギー対策がなされているかは、
どのようにつかまえるのかということを含めて今後検討していきたいと思っております。

6ページからバリアフリー化率がござい
ます。これは現在の五箇年計画でも既に目標設
定をしておりまして、2015年に世帯数がピークに達して、高齢者の住む世帯が4分の
1になると言われておりますが、この時点で、右側にありますように、いわゆる「3点セ
ット」と省略して書いておりますが、手すりが2ヵ所以上設置されている、屋内に段差が
ない、廊下幅が車いすで通行可能、これらすべてを満たしたものを全体の2割を目標にす
ることを掲げております。また、これとは別に、この「3点セット」には至りませんが、
一定の対応をしたものを新たに2割形成することになっております。

左下の表でございまして、「3点セット」を統計調査で見ますと、平成15年は全体の

3.4%で、残念ながら目標の2割に向けてはかなり厳しい状況になっております。一方、右下は「対応工事」と書いてあります。「3点セット」ではありませんが、一定の対応をした実績のある住宅数につきましては、ある程度順調に伸びている状況でございます。

7ページに、これらを踏まえまして現在の指標の評価ということで書いてございます。まず、右側のグラフにございますが、全般的にこれらの「3点セット」など状況に応じて高齢者対応の設備状況といいますが、バリアフリー化状況につきましての満足度はかなり相関しておりまして、目標として妥当ではないかという前提でございます。「3点セット」につきましては、少し技術的な問題でございますが、廊下幅を現在の居住者に聞くアンケート調査の形でいきますと実態と答えがうまく合っていないという指摘もございます。このあたりは改善していきたいと思っております。また、個別対応工事につきましても、過去に実施したものなどがうまく反映されていないのではないかと指摘もございます。

8ページに、検討の方向性ということで書いてございますが、まずは「3点セット」につきましては、今の目標2割を掲げつつ、実際の調査の方法などにつきましては、廊下幅などを中心に調査のあり方などを検討していきたいと思っております。また、個別対応工事につきましても、以前に実施したものなどが反映できるような方向を検討したいと思っております。これらはストック全体をとらえておりますが、アウトカムの観点から考えると、現に高齢者がお住まいの住宅でどうなっているかということも重要かと思っております。これにつきましても、新たな目標設定を検討してはどうかということでもとめております。

9ページが、住環境水準でございます。先ほどの四つの目指すべき姿の中で、住環境と居住サービスの部分を含めて、現在の五箇年計画で定性的な項目、即地的測定のための指標の例を示しております。具体的な目標値は地域の実情に応じて公共団体で定めるという想定になっております。基本的な項目は網羅されているかと思われませんが、具体的な測定の指針例などにつきましてはより充実していきたいと考えております。

10ページは、現在決まっている具体的な中身でございます。

11ページが、住環境の中で特に安全性にかかわる重要な指標といたしまして、緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準を定めまして、これに該当する密集市街地は解消するという目標が現在の8期五箇年計画で定められております。また、平成13年12月の都市再生プロジェクトの第3次決定におきましてもほぼ同様の趣旨で、おおむね10年で解消していこうという位置づけになってございます。

12ページに現状等がございまして、密集市街地の中で特に重点的に整備を要する部分

はおおむね8,000haございますが、この中で10年以内に一定の改修が見込めるところが4,600ha程度ということで、取り組みの強化などが求められている地区もございます。この指標につきましては、安全性にかかわる重要な指標ということで引き続き目標を掲げつつ、現地調査などが非常に時間がかかるということもございますので、いろいろな工夫をしていきたいと思っております。

13ページでございますが、居住サービスなどとも関連いたしまして、都心居住あるいは街なか居住に関する指標を新たに検討してはどうかというものでございます。関連いたしまして、現在いわゆる大都市法の供給方針、あるいは国土交通省としての政策評価などにおきまして、平成8年からの10年間で三大都市圏の都心部で100万戸を供給するという目標がございます。この実績自体は、グラフにありますように、8年間で81万戸ということでおおむね達成されそうな見込みでございますが、三大都市圏以外の地方都市を含めた中心市街地における街なか居住まで視野に含めた新たな目標の考え方が要るのではないかと。また、何年間で何戸つくるといふいわゆるフローの計画ではなくて、その結果としてどのような住まい方がされているかというストックの目標化が必要ではないかということでございます。具体的にどのように定めたらいいのか、まだまだ検討が必要な段階でございますが、一定の目標を考えてはどうかと思っております。

14ページは「規模別ストック構造」となっておりますが、ファミリー世帯でも適切に住める100㎡以上、共同住宅で80㎡以上の住宅を全体の5割にすることを現在目標に掲げてございます。また、50㎡以上については8割以上でございます。50㎡以上につきましては既に目標がおおむね達成されておりますが、100㎡以上についての目標は、まだかなり厳しいものがございます。

15ページにまいりまして、この指標は世帯規模に応じて適切な住宅が選べる前提として、選ぶべき大きさの住宅が市場にあるのかどうかという趣旨でございますが、数字が非常にシンプルでわかりやすい指標ではないかと思っております。達成には難しい面もございますけれども、基本的に今の目標を継続しつつ、50㎡以上は目標達成されておりますので、再検討していきたいと思っております。

16ページでございますが、住宅性能水準。これは目標というよりは、住宅性能としてどういうものを考えるべきかという項目の整備でございますが、からまでの項目を整理しております。具体的には、これを踏まえて住宅性能表示制度におきまして、評価の項目として反映されているものでございます。これにつきましては、例えば防犯などについ

てもう少ししっかりした位置づけをしていってはどうかということを考えていると思います。

17ページが今の具体的な中身でございますが、18ページがこれを受けました住宅性能表示の実施率でございます。新築住宅における性能表示の実施率は、全体では1割を超えて順調に伸びてきておりますが、一戸建住宅などで少し低い状況がございます。これにつきましては、新たに実施率の目標を定めてはどうかという候補として掲げております。

19ページでございます。住宅の資産価値にかかわるものとしたしまして、リフォームが適切に実施されているかというものでございます。8期五箇年計画におきましては目標ではございませんが、住宅建設戸数の「見込み」の一環としたしまして、5年間で430万戸のリフォームを掲げてございます。これをきちんと目標として設定してはどうかというものでございます。

20ページが、中古住宅の流通量でございます。市場の動向としたしまして、資産価値がきちんと評価され、実際にそれが流通しているかどうかというものでございます。1年当たりの流通量でございますが、2015年のデータで17万5千戸で若干増えてはきておりますが、諸外国に比べるとまだまだ少ない状況でございます。例えば、住宅市場整備行動計画におきまして、平成15年に30万戸という目標を既に掲げておりますが、これと同じような目標設定をしてはどうかというものでございます。

21ページにつきましては、個別の住宅単体ごとではなくて、街として、あるいは集まりとしての維持管理の状況ということで、マンションの維持管理状況、戸建住宅地の環境維持管理の状況についても目標設定を検討してはどうかということでございます。現実には個別性が高く、どのような水準でいいのかというものがなかなか単純には出ない状況でございます。これは検討課題として、こういう目標設定ができないかということで検討を進めていきたいと思っております。

22ページでございますが、公的賃貸住宅の建設戸数。これは現在の五箇年計画では建設戸数ということで、5年間で何万戸という目標を立ててございますが、これは既に平成15年の建議でもご指摘いただいておりますように、5年間のフローという目標では廃止いたしまして、むしろその結果としての公的賃貸住宅がストックとしてどういう状況にあるか、そういう新しい目標の設定のあり方を考えていきたいと思っております。

23ページもセーフティネットに関連したものでございますが、民間住宅を中心にいたしまして、不合理な入居選別がなされていないということが目標かと思われれます。現実に

は、4分の1程度のオーナーが、何かしら入居者の限定をしている状況がございまして、これについて目標設定をするような検討をしてはどうかというものでございます。

これらの具体的な状況の集大成といえますか、全体を通した結果といたしまして、24ページに誘導居住水準等、現在定めている目標が書いてございます。ご承知のとおり、居住水準は世帯人数に応じて必要とされる、あるいは誘導すべき面積を定めております。全国的には2分の1は誘導居住水準を達成いたしておりますが、2015年に3分の2という達成目標を現在掲げております。

25ページにございますが、この居住水準の達成状況に応じまして、広さはもちろんでございすけれども、住宅全体に対する総合評価もかなり相関しているということで、最終的な市場を通じて適切な住宅が選択されているかどうかを示すアウトカム指標として位置づけられるのではないかと考えております。ただ、下のグラフなどにございますが、特に借家のファミリー世帯で状況が悪いということがございまして、このあたりについて施策の集中的実施という観点から、全体とともにファミリー世帯向けの目標設定をしてはどうかということを考えていきたいと思っております。

26ページの上半分が今の結論でございまして、下に満足率と書いてございます。究極的な目標としては満足率もあるかと思うのですが、目標値をどう設定するのかという難しい面がございす。ただ、いずれにしろこの満足率等は常に把握していかなければいけないと思っております。

以上が個別の指標でございすますが、27ページをごらんいただきますと、一番上の緑の箱が横に並んでおりますが、これは先ほど申し上げましたように、目標を定め、施策を実施し、その達成状況を評価して見直しをしていくという一連の流れでございす。当然、この目標設定や現状の評価という面で目標に関する市場動向をしっかりとらえることが重要でございすますが、初めのほうでご説明いたしましたが、市場重視ということでは目標として掲げないものについてもしっかり分析・把握をする必要があるということでございす。

28ページに、今行われている主な統計調査等がありますが、ストックの状況、それからフローの状況、意識やニーズの状況などについていろいろな調査がございす。

29ページで、この統計調査の課題と対応の方向を書いてございす。まずは、住宅・土地統計調査等の大規模な調査につきましては、5年に1度という頻度でございまして、途中の状況がわかりにくいという課題、市場の動向やニーズ・意向などについての情報は

必ずしもその内容、サンプル数が十分ではないという状況がございまして、これを踏まえて、統計調査につきまして、今も実施しております住宅市場動向調査などの見直しによって、より一層充実していきたいと思っております。また、公共団体が独自に行っている調査、あるいはその他によるいろいろな調査について、うまく連携して、あるいは場合によっては、市場にその結果を提示していくもの、住宅性能評価の実施状況などにつきましても、収集の体制などを整備していったらどうかということで、収集体制・提供体制の強化が二つ目でございます。

そのほか、直接的に把握しづらいものについての推計の方法等についても検討していきたいと考えております。

以下は参考資料でございまして、30ページは建議でご指摘いただいた関連部分、31ページは現行の目標等、32ページは五箇年計画での設定の経緯などをまとめたものでございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、今の事務局からのご説明に対して皆さんのご意見を伺う前に、委員と委員から資料が提出されており、資料について意見を述べたい旨のお申し出がありましたので、ご発言いただきます。初めに委員、続けて委員をお願いいたします。

【委員】 お手元にメモをお配りさせていただきました。これは本来、前回に意見を申し上げなければいけないようなことかもしれませんが、お時間を拝借いたしまして、ご説明させていただきたいと思っております。

新たな住宅政策のフィロソフィが本当に大事ではないかという思いでまとめたものでございます。長期的な視点から、世界がどうなっていくのか、日本はどうしたらいいのかという中で住宅政策のあり方を、住宅政策の哲学とも言うべきものを踏まえて考えるべきではないかと思ったわけです。お手元の資料に「基本的バックボーン」ということで、あえて英語で表現しておりますが、Sustainability、Globalism、Diversity（多様性）、Solidarity（共生）といたしました。前の二つは世界の大きな潮流という意味でバックボーンとして挙げました。後の二つは、人の生き方や社会のあり方にかかわる視点と言ってよいと思うのですが、そういう観点で挙げました。

何が最も大事なことかといいますと、申し上げるまでもなく、人類が持続可能なモデルをつくり上げることができるかということではないかと思ひまして、Sustainabilityとい

うことですが、これは地球温暖化への対応とかゼロエミッションの実現、そのような課題をすべて含んだ人類と地球の命がかかった課題ではないかと考えているわけでございます。この課題に対して、我が国のみならず世界各国が真剣な取り組みを行っていることは言うまでもありませんが、その中でも我が国が率先し、そして住宅政策の分野でもありとあらゆる知恵を絞っていく必要があるのではないかと問題意識を持っております。具体的には、省エネとかエコ住宅、100年住宅、ライフサイクルコストの極小化など、さらなる住宅革新が求められていると思います。

これと並んで大きな問題の2番目が、Globalismをどう考え、対応していくかということではないかと思えます。住宅施策は、これまでは国内の社会的ニーズ、例えば量的な充足に重点が置かれていたわけですが、今回の整理のなかでも、そういうニュアンスが非常に強く出ていると思います。しかし、これからはグローバルな世界を前提として考えていく必要が本当にあるのではないかと問題意識を持っております。このグローバルな大競争時代を生き抜いていくことができるかどうかは、多くの人とお金を引きつけることができるような魅力ある都市をどれだけ作り上げていくかということにかかっていると思います。そういう意味で、政府を初め、今、都市再生事業を積極的に進めているわけですが、そういう意味では多くの人が集まって、お互いに刺激し合って、新しい価値を創造していく。それによって新しい産業を興し、社会を活性化させていくことにつながると思ひまして、それが非常に重要だと思ひます。そういう中で住宅政策もそのような観点を持ったものとして提示されていかなければいけないのではないかと。Globalismという観点の中での住宅政策の位置づけも、ぜひこの際、21世紀の50年ぐらいの間の政策として基本的にとらえていくなれば、このような都市政策とリンクした住宅のあり方、さらには創造的な空間を形成するようすぐれた複合都市開発のなかでの住宅のあり方などが大事になってくるのではないかと思ひます。

これは、なにもニューヨークや東京や上海のような世界の大都市をイメージするだけではなく、むしろGlobalismが進めば進むほど、それぞれの個性を持った地域や都市、民族や言語、あるいは人としての生き方などを守っていくことに価値がますます求められていくと思ひますので、そういう意味でDiversity（多様性）を持った社会へということが、人の生き方や社会のあり方にかかわる観点として裏腹に大事になってくるのではないかと思ひます。人の生き方の多様なライフスタイル、ライフステージが求められるようになり、それに合った舞台としての住宅という考え方が必要になってくると思ひます。具体的に言

いますと、ライフスタイルを充足するための住宅流通市場の整備や、ライフステージに対応した賃貸住宅の整備、マルチハビテーションなどのテーマもこのDiversity（多様性）のもとに包括できると思います。今日の整理でも大分取り入れられておりますので、その点は心強く思っております。

さらに、人としての生き方において忘れてならないことが、社会的連帯とか共生ではないかと思ひまして、Solidarity（共生）というコンセプトをお示ししております。住宅というのは、基本的には家族で住み、家族が集まって地域ができていく。そしてそのように生きる人間が、お互いに支え合って形成されるのが人間社会の根本ではないかと思ひます。この中でお互いに助け合い、支え合って、安全で快適な、そして美しい住環境をつくり上げることがとても大事ではないか。そして、求められていることだと思ひます。そういう意味で、Solidarity（共生）という考え方のもとで、住宅政策の中にも今まで以上に防災とか防犯、バリアフリー、セーフティネット、少子高齢化対策など、これからの住宅政策の重要なテーマとして重視していく必要があるのではないか。これも今日の整理の中で大分取り上げておられますので、意を強くしているところでございます。

そういうことで、これから施策を進めていく中で問題・課題とした場合には、この四つのフィロソフィに戻って問題・課題を整理していくことがとても大事ではないかという思ひで提言させていただきました。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは 委員、お願いします。

【委員】 まず、資料の説明からさせていただきます。それと今日、私の説明の内容は、これも先ほど 委員がおっしゃったように前回の時点で申し上げておくべきことだろうと思っております。

今日お付けしておりますのは、「住宅・街づくり基本法の制定に向けて」でございますが、これは後で詳細を説明させていただきたいと思ひます。

次に写真をつけておりますが、これは私どもが街づくりということはどういうことを考えているかを具体的に示すためにつけさせていただきました。一番上は新幹線の中から撮りました川崎あたりの街並みだと思ひますが、平均的にこういう街並みではないかと思ひます。下の二つは分譲の事例であります。いずれも、私ども が愛知県でやっております分譲の事例で、あまりきれいな街並みではないことがおわかりいただけたと思ひます。左のほうはかなり似通った家が並んでいますが、色合いはまちまちです。右のほうは若干カッコよくはなっていて、バリエーションもあるのですが、色合いは左と同じくばらばら

で、きれいな街並みとは言いがたいような状況だということがおわかりいただけると思います。通常分譲の事例はこういうことだろうと思います。

次のページをめくっていただきたいのですが、これは自慢するような話になりますが、私どもが弱小ながらやっております分譲の事例であります。これはほとんどがいわゆる建売分譲というものです。街づくりと一体となった分譲事例として挙げさせていただきました。こういう試みは私どもよりも、今日は さん、 委員もお見えでいらっしゃいますが、素晴らしいことを他メーカーで随分おやりになっていると思います。ただ、私どもでもこの程度のことはやれるということでご理解いただければと思います。外構と一体となったもの、あるいは調和のとれた各家の色彩を使っていきますと、住んでみたいと思う街が形成できるのではないかと。街をつくることは非常に大きなことのように聞こえますが、わずか10あるいは20の家をこのように並べて建てますと、しっとりとした感じが出せるということでこの例を挙げさせていただきました。

最後のA4判2枚、横書きであります。これは一昨年に が住宅政策のあり方について提言をまとめました。これをサマライズしたものがこの資料です。今日はこの資料の説明は割愛させていただきたいと思っております。

元に戻っていただきまして、「住宅・街づくり基本法の制定に向けて」の中身を簡単に説明させていただきたいと思っております。

まず1が「新たな『住宅・街づくり』政策の理念・目標・施策について」ですが、簡単に読ませていただきます。

「住宅は既に量的には充足しており、今や国民は『良質でゆとりのある住宅と住みやすく美しい街づくり』を求めている。美しい街と一体となった良質な住宅は個人資産であると同時に、社会的資産としての側面も併せ持つ。官民一体となってかかる国民の希望を実現し、社会的資産の充実に向け、『住みやすさで世界に誇れる国づくり』に取り組むべき」ではないかと思っております。

ここで申し上げたいのは、住宅は明日へのエネルギーの創造の場であると同時に、美しい街づくり、地域と一体となったコミュニティを形成していくものであります。したがって、個人資産か社会的資産かということになりますと、それはベースは個人資産であります。同時に社会的資産としての側面も併せ持つのだという基本認識を明確にすることが一番大事ではないかと思っております。

は具体的に書いてありますが、ここは割愛させていただきまして、最後の3行で

すが、「今後の『住宅・街づくり』政策を国家戦略として位置付けて、国と地方公共団体は制度的なインフラづくりに（税・金融などの支援を含む）、事業者はニーズに応えられる良品廉価な商品とサービスづくりに取り組むべきであり、同時に国民にも意識面も含め協力を求めるべきである」。これが私どもの主張でございます。

具体的な政策は四つ書いていますけれども、まず（１）は、今日ご議論されている良質でゆとりのある住宅とは何ぞやということの合意が必要だろうと思っております。日本の住宅はまだまだプアであるという認識のもとで、この合意を形成していくことは大変重要であると思っております。

（２）が今日一番申し上げておきたいことではありますが、資産として投資しやすい環境づくりをぜひお願いしたいということでもあります。幾世代にわたって引き継ぐべき資産である住宅、あるいは街の整備は国家として奨励すべき投資であるという位置づけがまず大事だろうと思います。あるいは、前回も申し上げましたが、住宅は耐久消費財的に扱われ過ぎているのではないかと。住宅は未来永劫に続く資産ですので、恒久資産としての扱いがぜひ必要であると思っております。単に築年数要件のみではなくて、本当の意味での住宅の評価をどうしていくか、ここの評価体系の確立がぜひ必要だろうと思っております。

それと三つ目ですが、住宅建設のコストダウンが必要だろうと思います。住宅建設のコストダウンということですが、具体例でご紹介申し上げたいと思います。私どもが経験しました具体例ですので、これが普遍的かどうかは別といたしまして、実例がございますので、簡単にご紹介したいと思います。

一般的に言われていますのは、日本の住宅はアメリカに比べて２倍はするのではないかと。ということですが、私どもがアメリカにおいて実際に家をつくってみて評価した例がございます。アメリカのテキサス州　　におきまして、私どもは現在、工場を建設中ですので、日本からもたくさんの従業員が行くという前提で二つほど、試しにアメリカの工法、すなわちツー・バイ・フォーでつくってみました。これは９３坪で日本の住宅にはない大きさですが、これと全く同じものを日本でつくるとどうなるか。材料は市場で調達してくるという前提で比較いたしました。結論的には、建設原価だけで日本はアメリカの１．６倍です。これをもう少し詳細に見ますと、建設費のコストは材料費と施工費に分かれますが、材料費は１．５倍、施工費は２．０倍ということで、一つの例として出ております。日本の住宅が高いのは規制があるからで、規制をなくせば海外と同じようになるという議論がありますが、確かにそういう面は一部あるかと思っておりますが、ベースはいろいろなことが要

素として入っていると思います。

例えばご紹介いたしますと、材料費で躯体部分のランバー材は、アメリカでは節があるとか木をつなぎ合わせたいわゆるフィンガージョイントのものも平気で使っていますが、日本ですと、お客様がそういうことに対しては大きな不信感を持たれるというか嫌がるということがあって、節のあるものは極力使いません。あるいはフィンガージョイントなどは、お客様の要求が高いのでなかなか使えない状況があります。そういうことでランバー材が非常に高いものになっていると言えると思います。あるいは外部建具のドア等は、日本の場合は住宅メーカーあるいは建具メーカーがいろいろなことでデザインのインプルーブすることで刻々変わってきます。あるいは住宅メーカーの工法、仕様、寸法が違いますので、各メーカーごとに変わってきます。ところがアメリカの場合はご承知のとおり30年間同じものをつくり続けています。こういうことがコスト高を招いていると思います。

施工費の面では、これはご承知だと思いますが、アメリカの場合は建売が主体で、7～8割がいわゆる建売分譲です。ところが日本の場合は逆でありまして、7割程度が注文住宅になっています。したがって、建売ですとかためて5戸、10戸とつくっていきまので、施工する方々の間で無駄がない。Aという家の工事が終わると次にBに移れる。その間の無駄がほとんどないということですが、日本の場合は注文住宅でどうしても一品一品つくりますので、施工に従事している方々の間で無駄が生じてきます。これは一つの原因、理由で、これだけではないと思いますが。

こういうことで全体の建設コストの1.6倍。これが正しいかどうかは別として、一つの例としてはこういうことがあったということですが、そういうことにつながっているということです。

今申し上げたのは建設原価ですので、それに加えて、一般的には販管費が乗るわけです。売り方につきましても、皆さんもご承知だと思いますが、日米の間では大きな違いがあります。日本の場合は、特に住宅メーカーについての話ですが、総合展示場にモデル住宅を構えて、4～5年で廃棄していくというやり方をとっています。ここにお客様に来ていただき、それに対して営業マンが売り込んでいくやり方をとっておりますが、アメリカの場合は建売あるいは分譲が一般的ですので、分譲の横に事務所を構えており、そこにお客様が来る。せいぜい女性2人ぐらいで営業しているというのが通常の例ではないかと思えます。こういうことが積み重なって日本の家はアメリカに比べて高いということになってくるのだと思います。

片や規制の面ですが、かなり規制を緩和していただきまして、我々にとっては楽になっていると思いますが、例えば躯体については総合認証もやられておるようです。ただ、外壁材については、アメリカで使えるものがなぜ日本で使えないのか。これは耐火性の観点の議論であると思いますが、この辺はもっと安いものが輸入できるのではないかという感じがしています。この辺でさらに一層の緩和をお願いできればと思っております。

こうすることで、日本の家がまずは安くていいものが手に入る環境を整えなければいけないと思いますが、そのためには国としてやっていただくこともあります。あるいはそれ以前に私ども住宅メーカーがやらなければいけないことがたくさんあると思います。あわせて、国民の意識も変えていくことが必要ではないかと思っております。こういうことを総合して、安くていいものが資産としての価値を維持していく環境をつくり上げる必要があるのではないかと考えています。

そういう意味での家への投資を誘導するようなインフラづくりをぜひお願いしたいと思いますが、税一つをとらえましても、投資を誘い出す意味では弊害になっている税がたくさんあると思います。例えば固定資産税につきましても、いいものをつくれればつくるほど固定資産税が高くなる。あるいは消費税につきましても、固定資産税が片やあるにもかかわらず消費税をとられる。これは理屈上おかしいのではないかとこともあると思います。そういう意味で税制上は、現在は残念ながら投資を引き出すような税制にはなっていないと言えるのではないかと考えています。

以上が一番申し上げたかったことで、資産としての投資しやすい環境づくりをぜひお願いしたいと思います。

(3)は「『ストック重視の長期循環型住宅市場形成』を」と書いていますが、これは今日触れられているとおりでございます。ただ1点だけ、問題提起しておきたいと思いません。二つ目の「・」で括弧書きで書いておりますように、我々は「中古住宅」と現在呼んでいますが、これが果たして正しい呼び名かどうかということです。自動車との比較で話をさせていただきたいと思いますが、車の場合は、中古車はアメリカでもユーズド・カーと言います。ところが、家につきましては日本では中古住宅と呼んでいまして、これは矢野委員からご説明いただいたほうがいいのですが、私は英語は詳しくないのですが、イグジスティング・ハウスあるいはイグジスティング・ホームと呼ぶようです。決してユーズド・ホームとかユーズド・ハウスとは言わない。すなわちユースという意味には、価値を消失してしまうという概念があるのではないかと。これは専門ではないのでわかりませんが、

したがってアメリカでなぜユーズド・ハウスあるいはユーズド・ホームと言わないのか、イグジスティングという表現を使うのか。ここが日本において家を耐久消費財的に考えてみて、あるいは扱ってみて、建てた瞬間に20%減価していく、例えば20年で価値はゼロということが当たり前のようになっている一つの要因ではないかと思えます。したがって、中古住宅という名称自体も改めていかないと、我々の意識自体が変わってこないのではないかと考えております。

以上が(3)で、最後に「住みやすく美しい街づくり」。先ほど写真でご覧いただきましたが、街づくりといっても我々は大げさなことを考えているわけではなく、民間住宅メーカーでもこの程度のことはできます。したがって、我々が今後やらなければいけないのは、個々に家をつくっていくのではなく、全体がハーモナイズされた街づくりがされ、そういう中に家があるということを認識しながら、我々は家づくりを進めていく必要があるのではないかと考えている次第です。以上であります。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、ただいまのお二方のご意見も含めて、委員の皆様のご質問、ご意見をお願いいたします。

【委員】 我々は業界、経済界から出ております。前回、私ども のほうで意見を出させていただきました。今日は 委員、 委員からのお話があったわけで、この基本法の制定について私は、難しいかもしれませんが、要するに国家的な戦略と政策をはっきり位置づけて、それをしてきちんと、こういう住環境、街づくりについての国家戦略なのだから国家的な金融政策とか国家的な税制ができるような形にぜひ知恵を出していただきたい。

私は何度もバインディングという言葉を使わせていただきますが、本当にこれだけの人が集まっているのですから。そして皆さんが言うておられることは、今日の 委員のフィロソフィも全くだし、みんな日本の国民としてどうしたいかはわかっているわけですから、私は、日本の法律の中で基本法の問題については本当に骨太の、そしてこれが国家戦略だから、本当はこれを先につくっておいたら、正直言って金融公庫の問題も税制の問題も、解決したような気がするんですね。だから、ぜひそういうふうにもっと効果のある政策。その意味で今日の資料1については、随分整理されて力強さが出てきたなというので、特に 委員の説明は非常に具体的で説得力があると思えますが、ぜひもっと国土交通省の皆様に知恵を出していただきたいと思えますので、ひとつよろしくをお願いいたします。

【委員】 それでは、ほかにご意見ございますか。 委員。

【委員】 資料1と資料2につきましてお話ししたいのですが、全体としては大変よくまとめていただいていると思います。多少曖昧なところを感じるので、その点だけ指摘させていただきます。

資料1の3ページですが、今日の資料の基本になっております三つの目標がございまして、 の目標を掲げられたことは大変意義があることだと思っておりますが、その下のテキストの中で、少しトトロジーになっているところがあります。それは「最大の資産であり、その資産価値を確保するための努力が」云々と書いてございますが、この「資産価値を確保するための努力」は、 を「良質な住宅性能、住環境、居住サービスを確保する」としたほうが、 、 の筋が通るのではないかと。つまり、資産価値とは一体何によって上がるのかということについてのメッセージが少し整理が混乱されているので、私の一つの提案は、「資産価値を確保するための努力」をむしろ のサマリーがそこに入ってくるような整理をされたいかがかということです。

もう一つは、同じ資料の6ページでございます。「住宅の資産価値が確保され、活用できる」は今の目標でございますが、この資産価値が、前回 委員からお話があり、今日もお話があるのではないかと思いますけれども、これが所有価値か利用価値か、少しぶれているように見えますので、どれは利用価値を言っていて、どれは所有価値を言っているか。両方あると思いますが、それを少し明確にされたほうがいいように思います。それがまず2点、資料1について申します。

あと資料2でございます。1ページに掲げられております先ほどの「ビジョンの共有」という言葉は、3人の委員からお話ございましたように、私も非常に感じておりますし、ビジョンの共有と、そのための政策指標を提示すること、大いに賛成したいと思っておりますが、その中で、3ページに幾つかのインジケータが出ております。特に、資産価値について三つのインジケータが出ておまして、大変意義のあることだと思っておりますが、現在の経済が単にモノだけではなく、インフォメーション・ドリブンというか情報で引っ張られていることを考えますと、結果としては中古住宅流通量というアウトカムが大事なのだと思っておりますけれども、その前に、 にあるさまざまな努力が情報化されて、それが市場に流通している。つまり、そもそも中古住宅にかかわるさまざまなパフォーマンスの情報が流通しているということの、情報の流通のあり方についてもインジケータを設けてくださるといいのではないかと。今日のご説明の中に、性能表示制度の評価する割合が何%かという

のはあるのですが、もう少しそれを踏み込んで、そもそも情報がどのくらい流通しているかということもされたいのではないかと思います。

経済界の方からございましたような税制関係についても、恐らく国土交通省の方はご苦労になるのは、その趣旨はわかったけれど、税制優遇すべきものと、逆にペナルティにすべきものについて、税務署が日常業務の中でどう峻別したらいいかという際に、税務署員は鑑定・評価できないというあたりが、いつもデッドロックになるのではないかと想像しています。そういう意味でも、ここでそれぞれの住宅に対して適切な評価がなされて、そういった税制制度などにも引用できるような形になっていけば、いいものに対して税制優遇、あるいはちょっと困ったものに対してそれなりのチャージがかかっていくことができるかと思います。そういう意味で、そういうところをご配慮いただければと思います。

これは全く別のことですが、11ページ以降に市街地関係のインジケータがございます。非常にフィジカルな指標が並んでおりますし、私も読み落としたかもしれませんが、3人の委員からの意見もございましたけれども、フィジカルに整っているだけではなくて、このコミュニティがどれだけ成熟しているか。これは一番指標化しにくいところなので難しいことは重々承知申し上げておりますけれど、コミュニティの成熟度は逆に言うとおっかなく、ここで倒れたら誰も助けてくれないだろうコミュニティ、ここで倒れても誰か助けてくれるだろう住環境は残念ながらできつつありませんので、そういったことももし可能であれば入れていただきたい。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。今のご意見について、事務局からコメントはありますか。

【事務局】 最初にご指摘いただきました資産価値を確保するための努力は、ご指摘のとおりですので、そういう意識で書いています。ただ、もう少し、より広い通常のメンテナンスなども含めて考えたものですから、こういう抽象的な言葉を使わせていただいております。指標のほうは、またそれぞれご指摘を踏まえて深めていきたいと存じますけれども、コミュニティの話は私どもの中で議論しているのですが、なかなか定量化とか、定性的にでさえも抽象的にしか言えないのかなということでございます。委員からもまたご指導いただければと存じますので、よろしく申し上げます。

【委員】 ありがとうございます。今、委員がおっしゃった中で、3番目の中古住宅に対して実際にどれだけ市場で取引されるのかということを目標にするのではなくて、情報の流通自身を目標にすべきというのは、非常に重要な、ある意味で全体にかかわるご

指摘のように思いますので。

はい、どうぞ。

【委員】 私、月曜日の会議にほとんど出られないものですから、第6回なのに2回目の出席で状況がよくわかっていないのですが、今のお話に関連してちょっとお話しさせていただきたいと思います。

委員のお話をもっともでございます。国の住宅政策の議論をしているわけですが、私は地方公共団体の住宅政策についてかかわっている中で、最近の地方公共団体の住宅政策の柱は、情報をどのように受け渡して市場を活性化していくか、そのための具体的な仕組みづくりはどうかという議論が自治体の住宅政策の中で動いておりますから、むしろそういう仕組み、国がつくる仕組みと同時に、地方公共団体がいろいろな工夫をしながら、そういう情報をどのように流すかという仕組みをつくってございますので、その辺の情報を集めて、それぞれの地域特性に応じた情報の流通の議論をしていくべきではないか。コミュニティの話もほとんど地方公共団体の話ですね。国の議論は、その必要性をうたうけれど、しかし実際にそれに対応するのは地方公共団体の議論ですから、国と地方公共団体がどのようにすみ分けて住宅政策を担っていくかという議論をすべきではないかと思っています。それが1点です。

もう1点、指標との絡みで先ほどから住宅の資産価値の議論がされておりますが、私は住宅の資産価値は住宅そのものの価値と、先ほどからご議論がありますように、住宅地、それを取り巻く環境がどのように地域価値として高いものであるかということの影響があるんだろうとっております。そういう意味で 委員がおっしゃったとおりですが、最近のプラスアルファのプラスの思考ではなくて、マイナスの思考の議論が住宅地の資産価値との絡みで大分出ております。それは前回のご意見でもありましたように、住宅の空き家化の問題でございます。

国が幾つかの調査を行ってございまして、例えば国土交通省国土計画局が昨年行った調査によると、全国1,523の市町村、これは人口減少している市町村に現在の土地利用上の問題は何かと問いかけたところ、安全・安心の分野で老朽家屋の増加と老朽家屋に対応できず困っている市町村が大変な数あるわけでありまして。老朽家屋が住宅地にあるということは、住宅地全体の価値を低めると同時に、犯罪その他大きな問題を引き起こす可能性があって、その問題を住宅政策としてどのように引き受けていくかと悩ましい問題ではあるのですが、これから20年とか30年というスパンで住宅政策の基本的方向を考えて

いくとすると、その議論を一定程度しておかなければいけないのではないかという感じがしておりまして、それが指標としてうまくとらまえるかどうか。空き家ではありません、空き家は将来使える住宅としてあるものであって、放置された住宅がコミュニティの中に少しずつ入り込んでいて、あるコミュニティには放置された住宅あるいは空き地をコミュニティとして維持管理しているシステムをつくり上げている市町村もあるそうですが、それは極めて限られたコミュニティでありまして、全体としてそうはなっていない。その問題をこれからの大きな問題として、私は住宅政策上取り上げるべきではないかと思っております。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは 委員。

【委員】 四つほどお話ししたいと思います。まず、今日まとめていただいたもので、総論としては大変すっきりした感じがしたわけですが、素人的な目で資料2の3ページを見ますと、右側の目標が達成されると、一体どんな家が建つのだろうということが全く見えてこないのが不思議な感じがいたしまして、どんな住宅ができていったらいいのかという絵が描けていないような気がするんです。そもそも今回の議論は、恐らく非常に大きな変曲点の中でどういうものを建てていったらいいのかということについてのコンセンサスがかなりなくなってきた中で、まだこれを建てていけば安全ですよという安全パイのようなものも共有できていないということだと思います。

そういうときに、例えば民間でやることはベンチマーキングでありまして、今回の施策の中にぜひ入れていただきたいのは、日本人はこれからどういう住宅に住んでいくのだろうかということについて、パイロットプロジェクトをやっていただきたいんです。その典型的なあり方は、ご指摘にあったように、性能がすぐれている、良好な住環境を備えていて、居住サービスが享受できるという3点について、例えば若年層、壮年期、高齢者、地域が首都圏、中心市街地、その他の部分とやりますと、九つのブロックができる。例えば、その第1ブロックのところについて、普通の日本人が住む家はこういうものだということを、例えば先ほどの3ポイントについて、更に細かい要素をそれぞれについてパイロットプロジェクトの結果に基づいて2～3設定して10点満点で重要度を表現すれば、レーダチャートのようなものが書けます。この枠組みを使って既存の住宅を評価していく。少なくとも日本人はこの九つのどれかで満点をとれる住宅に住めれば幸せだと定義するわけです。そういうものをまず提示しないと、耐震化率を上げると、ここに書いてある「満足できる住宅」になるのかと言われてもよくわからないので、それは不安がないという意味で大事

だとは思いますが、どのくらい大事かとか、ベンチマーキングのプロジェクトをやるということを経済政策としてコミットしていただいて、今回の計画が5年済むと、少なくともこの九つのブロックのどれかなんだなというふうにみんなが思えるようなものを提示していただきたい。そうすれば民間も、そのどれにあたるかと思いついていけますから、わかりやすいんじゃないか。これを妙に、このように から まで目標を決めても、もしかしたらその九つに収斂していかないような怖さを感じましたので、これはまとめ方の問題かもしれませんが、そういうふうにまとめたらどうか。また、具体的なベンチマークは今まではわかっていないはずなので、パイロットプロジェクトをやって、それをモニタリングして、国民がここへいくのだというものを何かつくっていただけないだろうか。これが1点でございます。

もう1点は、施策そのものでございます。例えば、6月から住宅金融公庫が耐震バリアフリーの一定のポイントを得た住宅について、公庫の証券化ローンの金利を0.3%下げる施策を予算をとっておやりになるのですが、これは伺うと、予算が決まっているので先着約5,000名様ということらしいんですね。一国民としてはそれはちょっと変だと思っております。先着5,000人の融資金利を引き下げることによって本当に国の住宅の耐震化率が進むのかということ、私はよくわからない。もちろん何か効果はあると思うのですが、これ以外にとりうる別の施策の間で検討がなされているか。

これまで税金とか補助金とか規制というような施策で誘導なってきたと思うのですが、もしかしたら施策そのものを変えないと誘導が難しくなっているかもしれない。そうすると、目標を決めるだけでは適切ではなくて、施策に対する一つの方針が要るのではないかと。例えば、市場というものを活用して、あるいは民の意向も、その動きを上手に使ってというのが今の向かう方向です。一方、税、補助金というものは、委員もおっしゃっているように、お上にもらいに行くと、もらえらうまいいくみたいな話ではないんだらうと思います。そうすると、それがむしろ後退していく。しかし、市場原理を活用した住宅施策の研究はもっとやらないと、具体的にどんな手段があるのか当然にわかっているわけではないような気がいたします。

それから、私が何回も申し上げております保有・利用の分離という議論になりますと、これもお金を使わない施策だと思っておりますが、もう少し持ち方とか利用の仕方について権利のバラエティがあると、それだけで何か進むかもしれない。これも定性的なものであります。もしかしたら効果があるかもしれない。そういう施策の研究もぜひパイロットの中

に組み入れて、もう少し深めていただけないだろうか。そういうことが基本政策の中である程度うたい込んでいただけたほうがよろしいんじゃないか。これが一つです。

中古住宅の点についてお話ししたいのは、14ページは大変印象的な図で、借家は狭くて持家は広いということが明瞭に言えるわけですが、それは借家に住めるような者はしょせん貧乏人だから狭くていいということではないんだらうと思うのです。もちろんそういう借家を増やすということも重要ですが、そもそも皆さん新築にこだわり過ぎだと思えます。今、持家で既に広いものがあるのだったら、例えばその持家を高齢者が保有していれば借家になるという動きもあっていいので、そうすると中古住宅の流通は、売買に出される物件もありますが、ストックである保有物件が賃貸に出されるのも、私は広義の意味で中古ではないかと思うのです。ですから、現在新築住宅を保有する以外に選択肢のない方にとって、そのアベイラビリティを増やすことが目的だとすれば、存在しているものを買いに行ってもよろしいですが、存在しているものを借りてもよろしいわけで、統計の中にもう一つ、(中古住宅は印象が悪く、イグジスティング住宅はわかりにくいとする)、例えばストック住宅とか何でもいいと思うんですが、ストック住宅は売買・賃貸の両方を含めて流通に置かれたと考えて、その全体を促進するような施策をお考えいただいてはどうかと思います。

三つ目は私の領域ですが、金融について住宅金融に関する言及が一切ないのはどうかと思っております。借りないと絶対に買えないものでございますから、せっかく市場原理を活用して、他の政策金融機関に先立って非常に先進的な枠組みにしていこうという今の動きの中で、この5年が正念場だと私は思っております、日本における新しい公的住宅金融、あるいは民間の住宅金融支援、証券化の支援をどのように育てていくかということについて、ぜひ1行書いていただきたいと思えます。

これは、銀行屋を20年以上やっております、なおかつ住宅ローンというものにかかわってきた感想でございますから、必ずしも正しくないかもしれませんが、実は住宅ローン、それも通常の一般大衆を対象にした住宅ローンは、そのみからの収益率は非常に低いんです。これは、むしろコモディティという言い方をいたしますが、証券化に関わったり、MBSを取り扱うことではもうけられるのですが、貸していることそのものでそんなにもうかるものではない。ただし、それを借りていらっしゃる方とのコンタクトが出ると、お客様に対してもっと収益のある仕事ができるので儲けにつながることはまちがいないのですが、住宅ローンそのものは決してもうかる仕事ではないんです。だからこそ、公庫と

いうものの存在意義もまだまだあるんです。ですから、もしかしたら住宅ローンの向かっていく方向は、貸すことから取り扱うことへというふうに民間を変えていながら、もっと市場を使ってより効率的なローンを使う方向へ徹底していくべきだし、その中では長期の固定は出しにくいので補完するというよりは、むしろコモディティとしての住宅ローンを使った上で、これをあらゆる民間の金融機関が競争して使って売り買いをするという方向までいったほうがいいのではないかと。

金融についても1点申し上げたいのは、なにも抵当権をつけて借金して家を買うばかりが能ではないので、リースもありましょうし、金融は技術がもっと進んでおりますので、さまざまな資金の調達方法、あるいは保有の方法そのものがファイナンスと絡みますので、実験していかなければいけない。ですから、公庫を中軸にした公的金融の仕組みの中では、民間ができない新しい金融のやり方について試みを行う、何か定性的な目標を持っていたければ。

最後でございますが、環境問題について、エコ住宅のようなものについて言及があるようでございますが、多分住宅というものが持っているもっと罪深い話は、今ある住宅を廃材にしている部分ではないかと思うんです。新しくつくるところが環境に対してやさしくても、その新しい住宅をつくるのに、今の住宅をつぶして廃材を出しまくってれば、これは必ずどこかで環境に対して悪影響を与える。それが果たしてエコ住宅をつくることで吸収し得ているのかということからしますと、何らかの形で再利用を促していく。既存ストック住宅をいかにうまく活用して、新しいもの、いいものをつくっていくのかという再利用について何か目標があってもよろしいのではないかと。もし環境を重視するのであれば、そういう気がいたしました。長くなりましたが、以上でございます。

【委員】 時間が大変押しておりますので、ご意見を最初に述べていただいて、後でまとめて事務局から伺います。 委員。

【委員】 三、四述べさせていただきたいと思います。簡潔にいたします。

この政策の基本目標は、市場を利用することに焦点を置くという転換であり、指標は市場を通して適切な選択が行われているか、その市場がうまく働いているかどうかをチェックするためのものであり、その結果を統計的に観測するという3本柱で構成されていると理解いたしました。ここで私が非常に評価したいのは、最終的に統計でその実態を把握するということが、これは今までにない新しいポイントですので、高く評価したいと思っております。

市場を利用するという事は、個人の所得がだんだん上昇していけば、ひとりでに個人の住宅の質がよくなるということだと思います。そこで政策としては、個人でなかなかやりにくいところ、住環境とか社会全体に関する部分を行うのだというふうに理解しているのですが、その辺に関して少しあいまいであるという気がいたします。例えば、先ほどいろいろな意見もございましたが、良好な住環境といっても、それがどういうベクトルの中身であるかはあまりはっきり見えなかったところです。

もう一つは、政策に関して濃淡があるのではないかと感じました。市場における適切な住居選択ということでは、定期借家であるとかさまざまなチョイスをできるようにすることですが、このことに関しては理解しやすいのですが、例えば耐震はどのような政策で促進していくか、あるいは100㎡の住宅をもっと増やすということでしたが、従来は住宅金融公庫でインセンティブを与えて行っていた部分が強いと思うのですが、それに代わる仕組みを作るのかなどよく見えてきませんでした。政策的な部分がかなり濃淡があるのではないかと思います。

3番目に統計調査ですが、前回は申し上げたと思うのですが、今までどおりの住宅・土地統計調査とかその他の住宅関連統計を利用するのでは、日本の家計がどのような行動で住宅を保有したり利用したり取得しているということがわからないのです。つまり住宅・土地統計調査に家計の経済状況を入れていく必要があるのです。住宅・土地統計調査はほとんど箱物の情報しか入っていない、経済状況といえは所得ぐらいしかない、国土交通省としては家計経済状況と住宅のリンクした情報を充実していただきたい。先だってアメリカの調査が充実していると例を申し上げましたが、家計の経済状況と住宅に関する情報がなければ、日本の家計がどのような住宅を志向しているかがわからないと思います。

最後に、ここで良質な借家という話はあまりなかったように思うのですが、持家中心であるとの印象をもちました。

以上です。

【委員】 次、委員にお願いしますが、今の統計については、この30年ぐらい計量経済学の統計分析がマイクロデータを使うことに関して飛躍的に進歩しましたから、データの作り方にもそれに合わせて、ぜひ専門家の意見を入れて設計していただきたいと思えます。それでは委員、よろしくお願いします。

【委員】 今日は政策指標を議論するという事だと思っておりますが、資料2の1ページにあるように、まず全体の前提として、目標を定めてその目標が達成できるかどうかの指標

をつくって、それを評価し、また目標に帰るということですが、先ほど来いろいろな方からご発言があったように、その目標像がいま一つよくわからないというのが率直な印象であります。そういう意味で、今日の委員、委員のご指摘はまさにフィロソフィの部分とか目標像を民間の方からむしろ示したらどうかということで、私はその意見に大いに賛成ですし、それを踏まえた骨太な住宅基本法ということであれば、そういう形になる必要があるだろう。それが、先ほど委員がおっしゃったわかりやすい政策目標になるのかなと思います。

その前提で短く二つ、個別にございます。一つは、良質な住宅というに関連して、6ページから8ページのバリアフリーですが、確かに90年代、バリアフリーを一生懸命頑張ってきて、ここで考えられている考え方に基本的には異論はないのですが、むしろ個人の住宅についてはもうあまり言わなくても大丈夫ではないかとも思う部分がありまして、それよりも逆に心配になっているのが、一人ではどうしようもない例えば共同住宅の共用部分のバリアフリー化をきちんと考えるべきではないかというのが1点。それから、多少乱暴に「個人のことは」と申し上げたのは、もう一つの大きな議題になっているライフステージに応じた住み替えがきちとなされれば、バリアフリーの指標の評価が大分違ってくる可能性があるんで、その辺が非常に気になったのが1点目です。

2点目は、住宅規模についての水準をとということで14ページから15ページですが、これも検討の方向性については基本的に大きな異論はないのですけれども、住宅の対象をどうするのかということで、ここの評価というかとらえ方も随分違ってくるのではないかと思います。端的に申しますと、例えば介護施設とか高齢者住宅と言われているものですが、それが住宅ではないと考えるのか、そうであると考えたのかで大きく違ってくるといいます。私は、住宅として今のいろいろなライフステージの延長として連続的にあるものだととらえるべきではないかと思います。ですから、高齢化がこれから進みますと、要介護の高齢者が約300万人ということで、それを300万ベッド、300万床と考えるのか、300万世帯ととらえるのかによって、この住宅の規模水準のとらえ方とか算定の仕方が大きく違ってきますし、それから少子化が進むと、これから公的なものが出てくる可能性もあるのですが、単身の若者住宅とか障害者住宅等も含めて住宅の水準を考えるべきではないかということをご指摘したいというのが2点目です。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは委員。

【委員】 いろいろな意見が出されたのですが、出ていない意見として、資料1の3ペー

ジに、先ほど 委員も言われたのですが、住宅の価値がその住宅地、地域の価値も含めて言われているはずで、ここでは「住宅地全体の良好な住環境を備えている」と書いてあるんですが、資料2の9ページあるいは10ページにきたときの良好な市街地をあらわすであろう指標なり何なりを見ていると、私は今、杉並に住んでいるのですけれど、我々の周りで今問題なのは、昔のいいお屋敷がミニ開発されてしまう。いい古木があると、それを全部切ってミニ開発してしまう。そこに住んだ人は非常にハッピーに住んでいるんです。しかし周りに住んでいた人たちから見ると、自分たちの地域の資産価値を落とされているという問題があって、区長さんとそれをどうしようかと言っているのですが、どうも対策がない。この9ページなどでいくと、木造密集市街地は20世紀の負の遺産だとすると、我々はいい資産があるのをミニ開発させて、21世紀の負の資産をつくってもいいと言いかねない状況が今出てきているのではないかと。そういうのは、良好な住宅地を保全するようなこともこの目標の中に足していくことが必要なのではないかと、これだけを見ますと、ミニ開発をしても、何しろ建っていけばいいんじゃないかという指標だけに見えてしまうんです。もう少し質のいいところは質のいいところなりに、維持管理・運営できるような方策を考えるべきではないかと思うのが一つ。

もう一つは、バリアフリー化という指標を使っていますが、先ほど 委員も言ったのですが、高齢者にとってバリアフリー化は非常に大切なことなのですが、乳幼児を抱えている家では、バリアフリーにするということは逆に言うと乳幼児の安全・安心から見ると物すごく危ないこと、要するにどこでも歩き回れてしまうということから見ると、あまり安全・安心な家ではない。例えばお風呂でも、簡単にまたげてやるというのは、逆に子どもを持っている親から見ると、ものすごくあぶなっかしくてしょうがない。そういう意味では、若い人たちに対してどういう配慮をするか。ライフステージのどこということも、今回の次の目標のインデックスとして少し考えてはいかがかと思います。以上です。

【委員】 最後に 委員にお願いして、ご意見がある場合には事務局にファックスでお願いしたいと思います。どうぞ。

【委員】 3点あります。最初の二つは 委員と少し重なります。一つ目は、バリアフリーのことで、今回の指標の中にアウトカム指標を追加するというのはいい案だろうとは思いますが。高齢者がバリアフリー住宅にどの程度居住しているかという指標に変えるのは望ましいだろう。今、幾つかご意見があったとおり、バリアフリーを必要としているのは全員ではありませんので、すべての人にバリアフリーするのは意味がない。むしろ、バリ

アフリー化した住宅に必要な人がすぐに住み替えできるようなシステムを設計するほうが望ましく、それとミックスして高齢者の中でバリアフリーにどれだけ住んでいるかの指標が生きてくるのではないかと思います。

2番目も、委員が規模の話をされましたが、住宅の規模別のストック構造の目標値引き上げという議論は、最低居住水準あるいは誘導居住水準の指標に一本化すべきだと思います。世帯規模がどんどん小さくなっている中で100㎡とか50㎡にこだわっても意味がないと思いますので、二本立てにすると矛盾が生じてくる可能性がありますから、資料2の3ページの中ではの指標に一本化してはどうかと思います。

3番目はこういった政策手段ですけれども、情報提供をもう少し強調してもいいと思います。例えば耐震化率についても、耐震化すればこれからどれだけ救えるかという指標だけではなくて、例えば新潟や神戸、福岡の地震で耐震化の程度によって被害がどれだけ大きかったか少なかったかということをもっと大々的に広報していくことで、自然に耐震化率は上がっていく可能性があります。例えばバリアフリーにしても、介護費用がどれだけ節約できるのかというもっとはっきりした数字を示していくことで、別に税金を使わなくてもこういう目標を達成する方法はあるのではないかと思います。さらに、住宅情報につきましても、個別の住宅情報だけではなく、例えば地域のハザードマップの公表を義務付けるような指標もどれだけ公表したかという全体の指標をつくっていったらどうかと思います。以上です。

公的賃貸住宅の現状と課題及び公的賃貸住宅のあり方に関する 小委員会（仮称）の設置について

【委員】 どうもありがとうございました。

次の議題は、「公的賃貸住宅の現状と課題及び公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会（仮称）の設置について」でございます。

公営住宅を初めとする公的賃貸住宅について集中的に議論するため、本部会に小委員会を設置したいと考えております。部会の運営に必要な事項につきましては、社会資本整備審議会令第10条の規定により、部会長が定めることとされております。これについての詳細な説明については「公的賃貸住宅の現状と課題」についての説明とあわせて事務局にお願いしたいと思います。それではお願いいたします。

【事務局】 お手元の資料3でございます。1ページをお開きいただきますと、これは公的賃貸住宅と住宅建設計画あるいは住宅建設五箇年計画が今まで一体のものとして存在していたことを示したものでございます。五箇年計画は三つのレベルであるわけですが、いずれにおきましても、公的資金住宅、公的賃貸住宅についてその整備の目標といたしますが、事業量につきまして、量的に定めることがかなり大きなウエイトを占めておりました。したがって、今ご議論いただいておりますように、住宅建設計画自体を変えていく、あるいは住宅政策の基本的な法制を変えていくときに、従来五箇年計画で定めておりました公的賃貸住宅の整備目標をどうしていくのか、あるいはそれをどのように達成していくのかということについて改めて議論していただく必要があるということでございます。

2ページでございます。2ページにつきましては、公的賃貸住宅制度の沿革ということで、この絵自体は以前にもお示したことがあるのではないかと考えておりますが、戦後、いろいろなステージでいろいろな方々を対象として公的賃貸住宅の制度が整備されてきたということございまして、一番早くは、住宅を確保できない低額所得者を対象として、その後高齢者あるいは中堅のファミリー層を対象といたしまして、いろいろな制度がつくられてきました。

こういういろいろな制度を用意することとあわせて、例えば公営住宅につきましては、発足当初には大半の方が低所得であったことを反映いたしまして、いみじくもその当時の提案理由説明にありますように、庶民向けの賃貸住宅という意味合いで82%の方をカバーしていた制度を、住宅が取得しやすくなってきたこととあわせて、現在では公営住宅の収入分位カバー率が25%になっておりますし、平成5年ごろから民間賃貸住宅の活用を努めてまいりまして、現在では中堅所得者層を対象とした特定優良賃貸住宅は8割以上が民間建設のものを活用している状況でございます。高齢者向け優良賃貸住宅も4分の1程度は民間のものを活用しております。また、公営住宅につきましても平成8年以降、民間住宅の買い取り・買い上げに努めておりまして、ツールにつきましても、時代に合ったものに変えてきている状況でございます。

その一環といたしまして、4ページでございます。現在、国会に提出してございまして間もなく審議が始まりますけれども、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を提出させていただいております。これは昨年12月に本部会で中間取りまとめをしていただきました。それを受けまして、多様な需要に応じた公的賃貸住宅の整備を図れるようにするというところで、全部ではございませんが、従来の公営住

宅等の建設の補助を交付金という形に組み替えております。これでセーフティネットの機能の一層の充実・向上を図っていきたいと考えているところでございます。

5ページでございますが、交付金制度の採用ということで、かつてご議論いただきましたものの今年度における一つの回答ということで制度改正を考えているわけですが、将来にわたって、先ほどのような五箇年計画が形を変えていく中で、公的賃貸住宅のあり方をどうするかということについて今後ご議論いただきたいと思います。

具体的検討課題をご覧いただきますと「 」が三つございますが、最初は公営住宅で、公営住宅でカバーしているジャンルが必要であればという前提でございますが、公営住宅につきましてその施策の対象、従来は住宅に困窮する低所得者ということになるわけですが、この範囲をどうするか。あるいは、入居者選考のあり方をどうするか、家賃水準のあり方をどうするか、収入超過者に対する対応をどうするか等の問題を、公平・的確に公営住宅を提供するという観点からもう一度見直して議論をさせていただきたいと思っております。

2番目の「 」でございますが、先ほどご紹介いたしました、例えば高齢者用住宅ですとか中堅ファミリー層向け住宅等の公営住宅以外の公的賃貸住宅のあり方につきまして、従前の制度でいいのかどうか、その対象者、あるいはその支援のあり方についてもあわせて議論させていただきたいと思っております。

三つ目でございますが、これから公的賃貸住宅といいましても、今までのように公設・公営でやっていく時代ではないだろうと思っておりますし、財政的にもなかなかそれを許さない状況の中で、どのように民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして機能させていくかという議論もあわせてやっていただきたいと思います。この中では、従来も議論になっておりました石への補助か人への補助かという問題ですとか、あるいは先ほどもお話が出ておりましたが、賃貸住宅に対する支援ということで、例えば融資等についても議論の対象にしていきたいと考えております。

その他保証制度ですとか、あるいは登録制度等で民間賃貸住宅を活用する方策があるかどうかということについて議論させていただきたいと思っております。

2は、公的賃貸住宅のウイングを広げまして、今までは人に着目して住宅を整備するというところでございましたが、一つの資産として考えた場合に、その地域の環境を形成する上で核となるような施設を公的賃貸住宅が担っている場合に、それは一つの社会資産として何らかの支援策をとるべきではないかという観点で、セーフティネットとは若干異なる

わけでございますが、恐らく次回、市街地環境の問題が議論されるときにあわせて議論していただくことになるかと思えますけれども、そういうところにウイングを広げた議論もあわせてやっていただきたいと思っているわけでございます。

先ほど委員がおっしゃいましたように、今回の基本制度部会は回数も限られておりまして、こういう項目について議論するのに多少時間が足りないかなという気がしておりますので、資料4でお付けしておりますが、ぜひ小委員会を設置させていただきまして、集中的に議論させていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。ただいまの事務局からの説明についてご意見はございませんでしょうか。

ご意見もないようですので、本部会に運営規則を定め、規則に基づいて公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会を設置することとさせていただきます。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【委員】 どうもありがとうございました。 、どうぞ。

【事務局】 公営住宅の検討のための小委員会ですが、激しい言葉で言えば、住宅建設計画による五箇年計画の世界から決別して新しい住宅政策の世界に入っていこうとしますと、どうしても五箇年計画のど真ん中に公営住宅を中心とするセーフティネットの枠組みがありますので、新しい政策体系の中でこれを法律的にどう位置づけるかということはどうしても吟味していただく必要があります。したがって、最終的にはもちろん今年いっぱいにかけてご論議いただきますけれども、平成18年度要求の時点までにポイントはこういう形だということをぜひ部会の総意としてお示しいただきたいという気持ちでご提案したわけでございます。今日、設置していただくということで事務局としても一生懸命やっていきたいと思っておりますので、よろしく願いします。

先ほどのご議論ですが、前回の基本部会でご議論いただき、今日まで事務局としてもいろいろなことを悩みまして今日のプレゼンテーションをさせていただいたのですが、私も事務局も作業をしておりますとは思いましたのは、住宅政策も住宅の量から質へ転換するということでこの30年間やってきて、今日、 から提示しました、これから日本人がどういう住生活を目指していくのかという部分の目標の設定の相当部分が、これをきちんとやり遂げられるかどうかにかかっているという思いをしながら今日の資料を用意したのですが、もっと砕いて言いますと、結局いい住宅をどう定義できるかということで、個体

の住宅と住環境全体をあわせた住宅、そこに住むことで得られる居住サービスと、物理的な空間イメージで今日は提示させていただいたのですが、委員の皆様方からさらに大事な視点として、例えば 委員からはサスティナブルであるということで、今の私たちにとっていい住宅ということだけではなくて、子や孫の時代から見てもしっかりした住宅だと評価してもらえるような時間的ないい住宅の定義もありました。あるいは、物理的・時間的にいい住宅だと定義したものをきちんとしっかり効率的で合理的に安いコストで供給できるのかということも同時に課題になるというご指摘をいただいて、非常に力強かったです。次回以降、今日のご議論をきちんと受けとめて、目標設定が今回の作業の8～9割を占めると思いますので、ぜひきちんと整理して次回のご議論にもたえられるように備えたいと思っておりますので、どうぞよろしく申し上げます。

【委員】 どうもありがとうございました。小委員会の話に戻りますが、小委員会の委員につきましては、本部会の委員の皆様にもご参加いただくこととし、具体的な人選につきましては私にご一任いただければと存じます。

(「異議なし」の声あり)

「マンション管理に関する懇談会」における論点整理について(報告)

【委員】 次に、議事次第に従いまして、「『マンション管理に関する懇談会』における論点整理について(報告)」が事務局からございます。

【事務局】 資料6、資料6-1、資料6-2がございまして、資料6-1、資料6-2は懇談会の本文でございまして、資料6が要約でございまして、資料6に基づきまして進めさせていただきたいと思っております。

「懇談会の趣旨及び経緯」ということで に掲げてございますけれども、マンション管理の適正化法の中で適正法が施行されましたのは平成13年8月でありまして、昨年8月で丸3年でございます。3年経過の時点でその内容について検討し、必要な措置を講じると法律で明定されているということございまして、それを踏まえまして、有識者で構成する懇談会を開催し、ご提言をいただいたということでございます。

下の絵でございまして、現在のマンション適正化法の大きな仕組みでございます。管理組合が管理の中心になり、マンション管理士、行政、マンション管理業者がそれぞれの立場からマンション管理組合を支援、あるいは情報提供する仕組みになっております。

3年経過の中でどういう状況変化があったかを見たのが、 の「論点整理の概要」の1の「マンション管理の現況」でございます。これは本文にもう少し詳しい内容を書かせていただいておりますが、幾つかの点につきましてご紹介させていただきたいと思っております。

まず第1点目でございますが、私どもはほぼ5年に1度、マンション管理の総合調査をさせていただいております。平成11年、15年、すなわち適正化法が適用された以前と以後の比較をさせていただきまして、マンション管理の適正化法の施行以降どのような状況になっているかということを見たものでございます。

まず、(1)は世帯主の年齢構成でございます。51%から59%ということで50歳代以上の方々の居住が増えている状況、さらには永住意識を持っている方が増えていること等々、マンション管理の状況がこういう形で変化してきているということでございます。(2)はマンション管理の支援体制でございますが、全都道府県にマンション関係の相談窓口が既に設立されておまして、指定都市についても同様でございます。それ以外に全国の150の地方公共団体でマンション関連の各種相談を受ける体制が整ってきている状況でございます。

(3)でございますけれども、マンション管理適正化の法律の施行に伴いまして創設されたものでございますが、これにつきましても、1万1千名強という形で現在登録されておりまして、下に書いてあるような業務に携わっていただいておりますが、まだ施行されて3年ということで、この内容全般についてというわけにはいかないわけでございますけれども、必要な部分について必要な関与をしている状況でございます。

(4)でございますが、マンション管理業者の登録制度でございます。これにつきましても、法律施行前は特に管理業者につきまして法的規制がなかったわけでございますが、現時点では、登録していただく制度に変わってございまして、そういう中で2,647社がマンション管理業者として登録されているという実情でございます。

そういうことを受けまして、2は「検討の視点」ということで、適正化法による関連制度の運用は着実に進展しているということでございますが、これ以外に新たな問題あるいは課題があるということが次のページでございます。

3でございます。「マンション管理の課題と対応策」ということで11点のご指摘、あるいは課題のご提示をいただいております。時間の関係がございまして、すべてについて説明するのは控えさせていただきますが、まず は、マンション管理の中で購入の前からまさに占有部分は共用部分を介してその使用が可能になる。すなわちマンション管理に

対する取得時点での意識の涵養が必要というご指摘でございます、それについての啓発等の活動が必要ではないかというご指摘でございます。

の長期修繕積立金につきましても、現在、平成11年の総合調査では平均月額約7千円の積立金でしたが、平成15年では約9千円で2千円ほど上乗せされている状況はございますが、必ずしも当該マンションの中で積立金が適正であるかどうかの判断がしにくいということもございまして、そういうものも検証することを考える必要があります。

さらには でございますが、小規模マンション等における管理の課題ということで、現在、全体のマンションの9割はマンション管理業者が管理しているということもございますけれども、残り1割はいわゆる自主管理と言われている部分でございます。そういうものの代表として小規模マンションということで挙げておりますが、そういうものの中には必ずしも管理の適正化が図られていないものがあるのではないかということで、それについての対応をどうするのか、今後検討する必要があるということで、懇談会のご提言では、管理組合の登録制度を提言していただいておりますが、それ以外にも、冒頭申し上げましたように管理組合が管理の主体になって管理をする方式以外にどのような方式があるかということについても今後検討させていただきたいと考えております。

マンション管理業者による適正な管理の確保についてにつきましても、長期修繕積立金等の積立金が適正に管理されているということになっているわけでございますが、現在の管理方式は法律ないしは省令で定めておりますけれども、その方式が必ずしも適正ではないのではないか。万が一不測の事故が発生した場合に、補償制度も現行あるわけですが、それでは必ずしも十分ではないのではないかというご指摘もございまして、これについても早急に検討させていただきます。

でございますが、マンションの履歴情報の構築について、これからマンションの適正な管理をしていくためには、従来からの管理状況がどうなっているということがきちんとした形で把握できないと、次のステップへなかなか進めないということもございますので、そういうものの履歴情報を構築すべきというご指摘でございます。これにつきましては、本年度既に予算化されておまして、マンションの履歴情報について管理組合からの登録申請に基づいて履歴情報の集積が、秋過ぎぐらいまでにはできるように準備している状況でございます。

そのほかに、 の紛争相談等についての情報の共有化、あるいは 設計図書の交付につ

いてということでご指摘をいただいております。

なお、以上の諸点につきましては、管理につきましては住宅局のマンション管理対策室、業者関係につきましては総合政策局の不動産課で担当している状況でございます。

3枚目は参考としてつけさせていただきましたが、現在466万戸のマンションが供給される中で1,200万人が居住しているという状況でございます。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。ただいまの事務局からの説明に関してご質問はございませんか。 委員。

【委員】 ご説明いただきました資料の2枚目の と 、 の情報関係でございます。あるいは積立金や管理規約を持っているかということを含めた情報が、私が今日申し上げました住宅の情報流通の一部を形成するかと思いますので、ぜひ今日の前半の議論と関連するようお願いしたいと思います。サプライヤーの方に申し上げますと非常に面倒なことばかりなので、マーケットのほうはこういう情報があるかないかで価値が違ってくるといふマーケットからのプレッシャーでこういうものが形成されるような施策を関連づけていただければという要望でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。ほかにございませんか。

ご質問がなければ、本日予定しておりました議事は終わりました。ただし私、今日はちょっとおとなしかったので、 のコメントに対して一言コメントさせていただきたいと思います。住宅が社会的資産かどうかという点についてです。先ほどのご指摘で、 委員が例えばグローバルな観点から見るとか、 委員がコストのことも考えるべきで、そういうところに政策の役割があるというご指摘も全く大賛成です。それから、どういう住環境をつくるかということが非常に大切で、その意味で住宅が社会的資産であるということもよくわかりますし、そこに政策の意義があるということもわかります。ただし、個人がつくる住宅について、その住宅を後の世代が使うから社会的な価値があるという議論はおかしいのではないかと。本当にいいもので、住む人にとっていいのならば、それを後で売れるはずですから、カネをかけてつくるでしょう。それができていない理由は、特定住宅の良さに関する情報が市場に伝わるメカニズムがないということです。これを解決するために、これまで住宅局が獅子奮迅の努力をして中古住宅の情報を伝えることをなしてきた。このような筋の政策こそがまさに重要なことだろうと思うんです。ところが、住宅は社会的資産として後に残るからという理由で、今住宅に補助をしてしまえば、補助を受けた人が高く売るといふだけの話でしょう。今の人に助けるのであって後の人には全然助

けない。住宅が社会的であるということは賛成なのですが、その意味合いが、あくまで住環境の整備や流通市場の整備が重要だということだと思えます。だからこそ正しい情報を伝えることにつながってほしいと思っております。これは私の個人的意見です。

以上で本日予定しておりました議事は終了いたしましたので、ほかにご意見、ご質問はございませんか。

ないようでしたら、これで本日の議論を終了させていただきます。大変熱心なご議論をどうもありがとうございました。

事務局から連絡事項をお願いします。

閉 会

【事務局】 今日貴重なご意見をどうもありがとうございました。次回は第7回になりますが、基本制度部会につきましては5月27日（金）午後2時から4時まで開催を予定しております。今日いただきましたご意見等を踏まえまして、次回は基本法制もしくはポスト五箇年計画の枠組み等についてご審議いただければということで私どもも作業をしようと思っております。もう一つは市街地整備の現状と課題という内容になろうかと思えますので、またよろしく願いいたします。開催につきましては近日中に文書によりご案内いたしますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

【委員】 それでは、以上をもちまして本日の基本制度部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。