

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

第7回基本制度部会議事録

日 時 平成17年5月27日(金)

14:00~

場 所 国土交通省11階特別会議室

開　　会

【事務局】 まだお見えでいない委員がいらっしゃいますが、おくれていらっしゃるという連絡をいただいておりますので、ただいまから「第7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ひいたします。

まず、本日ご出席いただきました委員の皆様方の数は9名でありますて、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いたしたいと存じます。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「市街地における居住環境整備に係る施策の方向性について」、資料2といたしまして「新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みのあり方について」、本日欠席しておられます、○○委員より意見が提出されておりますので、お配りいたしております。

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

ここで皆様方に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していただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにしていただきますようお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては、○○委員にお願いしたいと思います。

○○委員、よろしくお願ひいたします。

議　　事

【委員】 ○○でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

それでは議事に入ります。

最初の議事は「市街地における居住環境整備に係る施策の方向性について」であります。

それでは、事務局よりご説明願います。

市街地における居住環境整備に係る施策の方向性について

【事務局】 ○○でございます。

お手元の資料1でございます。1枚めくっていただきまして、「これから市街地における居住環境整備の方向性」、安全・安心の確保等5項目の視点、人口減少社会の到来等、社会情勢の変化、これらを踏まえまして開発型からストック型への市街地整備へのシフト、拡散型の都市から集約型の都市へ、行政主導から地権者主導のまちづくり、資産価値を見据えた市街地整備、居住環境に関する情報の整備・活用、防災・防犯のまちづくり、こういう視点で今後の整備を進めていくということを書かせていただいております。

次のページ、少し割り切りでございますけれども、五つの項目に分けさせていただきまして、大都市圏の既成市街地、地方圏の既成市街地、大都市圏の郊外、地方圏の郊外、さらに少し別の切り口で密集市街地ということで、エリア別にそれぞれの問題認識と今後の進め方ということで整理させていただいております。個別に次から見てまいりたいと思います。

3ページでございます。まず大都市圏の既成市街地、とりわけ都心部でございますが、ここには東京、大阪と外国の都心部の人口、就業者の状況を書かせていただいております。よくいわれることでございますが、日本の都市は郊外に至るまで割と平坦で、かつ中心市街地は業務に特化しているということでございまして、右を見ていただきますと昼夜間人口比が書いてございますが、東京が5.67、大阪は少しエリアが狭いのですが5.4に対して、ニューヨーク、パリは2.29、1.36と、顕著な違いがございます。

人口の動向でございますが、4ページ。東京、大阪はこのごろ人口が回復しているといわれておりますが、都心3区で見ますと、昭和35年に比べますとまだ50%程度の水準で、平成7年を一番下に回復はしておりますが、過去に比べればまだまだ少ないと言えるかと思います。

同じく、次のページは住宅の供給動向が回復している。その次のページは、郊外のほうが全体として多いのですが、都心における居住のニーズが一定量存在することを書いてございます。

これまでの取り組みは7ページ、事業の関係は8ページ、規制誘導手法による都心居住

の推進、とりわけ住宅に係る容積の緩和等を中心とした手法を書かせていただいております。さらに最近ではコンバージョンということでオフィス需要の少なくなったところへの住宅への転用を進めているということでございます。

10ページは今後の方向でございますが、先ほど申しましたようなことで、まだ都心部の居住水準が低位水準にとどまっていますので、これまでの政策を引き続き進めていくということが今後の方向でございます。

次に、大都市圏の既成市街地の周辺部でございますが、40年代を中心にスプロールした市街地を多く抱えてございまして、ごらんいただきます11ページのミニ開発は最近でございますが、大規模マンションが企業の跡地等に建った例、斜面地における地価の容積率緩和を利用した高層マンション。ドミノマンションといわれておりますが、北から順に4棟ほど建ったさいたま市の事例でございます。さらにマンションというよりは戸建ての住宅中心に目を向けてみると、私道、位置指定道路の紛争、あるいは敷地境界の紛争も市街地の利用上、効率を下げているような要因としてあるということでございます。さらに、基盤の整備の状況が悪い例、あるいは過去に外延化した郊外の都市では、生産緑地が環境の資源としてはまだ残されているような状況を書かせていただいております。こちらも住宅市街地総合整備事業を始めとした事業での展開と、都市計画、建築規制の中で敷地の最低規模制限の拡大、地区計画・建築協定のさまざまな活用、あるいは都市計画の提案制度ということでこれまで取り組んだ例を21ページまで挙げさせていただいております。

その中で、21ページの下の例でございます。これは国有地の跡地を公募して譲渡する際に、周辺住民の提案を受けて都市計画を練り直して紛争を未然に防ぐ等、都市計画の提案制度を活用した例を挙げさせていただいております。

22ページは6月1日施行の予定でございますが、地下室に係るマンションの容積率の緩和を利用した斜面地での高層マンションを防止するために、地盤面の定め方の特例を条例で定めるように措置をしたということでございます。

23ページは立体道路。これから都心はむしろ人口が増えつつありますが、既成市街地においても人口が減少していく中で、駅などを中心にコンパクトな市街地を形成していくことが一つの方向ではないかということで、先ほど申しましたような規制誘導手法事業に加えて、さらに地域主導の取り組みをうまく生かすような仕組みでありますとか、あるいは規制についても私道の紛争処理等をもう少し細かく進めるような仕組みを整備していく必要があることを書かせていただいております。

次に、最近疲弊が激しいといわれております地方圏の既成市街地、とりわけ中心市街地、25ページでございます。モータリゼーションの進展等によりまして、DID面積が拡散的に広がっている。そので中心市街地の人口、販売額、就業者、いずれも減少に転じているグラフでございます。

26ページでございますが、学校、病院、市役所等の公的サービス施設も郊外への移転がこれまで進められてきました。

さらに27ページでございます。大規模店の立地動向も、とりわけ灰色と白と黒の右のほうをごらんいただきたいのですが、平成2年にございました大店法の緩和のあたりから郊外立地が極めて顕著に見られるようになってきた郊外化の一例でございます。

こうした結果、28ページにございますように、地方都市の中心市街地の写真でございますが、いわゆるシャッター通り、青空駐車場ということで、市街地の活力という面でも、あるいは防犯とか町並み等の面でも、さまざまな問題が生じている。一方で、こうした空地等は住宅供給などの施設整備を図っていく土地の資源という見方もできるわけでございます。

29ページはこうした空き地や青空駐車場が増えてきたデータでございます。

30ページは福島市でございますが、地方の県庁所在地ぐらいの都市でありますと、最近はマンションの建設がかなり盛んになっているところがございまして、その効果で中心部（青）は人口が増えたといった事例でございます。

31ページは中心市街地と郊外との比較で、車を使うか徒歩で歩くかということが上の図でございまして、顕著な傾向として中心市街地は徒歩圏ですべて済ますことが多い。下は高齢者になるほど既存の商店街、身近な商店街の利用が、歩くことも含めまして多くなることを示した例でございます。

次に32ページ、地方の既成市街地における取り組みでございます。市街地再開発事業を始め、事業手法等によりまして、これまでとりわけ中心部の住宅、商業施設、公共施設の整備等を進めてきたところでございますが、こうした活性化が求められている状況に応じて、これからさらなる取り組みが求められているところでございます。

33ページをごらんいただきたいと思いますが、今後の取り組みの方向性といたしましては、こうした状況に対しまして、従来の制度の活用はもちろんですが、昨年度できましたまちづくり交付金、さらに今年度国会審議中でございますけれども、地域住宅交付金等の交付金制度も使いまして、地域における主導的な取り組みを促し、それを支援していく

取り組みを一層進める必要があろうということでございます。さらに、地域とりわけ地権者、住民、企業のそれぞれ、特に地権者がなかなか土地を使わない状況もございますので、こうした地域が主体的に参加できるようなマネージメントあるいは整備の仕組みをこれから整備していかなければいけないのではないか。さらに再開発も従来高度利用ということで進めてまいりましたが、身の丈に合った、需要にうまくマッチした無理をしない再開発を進めるための手法の整備も必要ではないか。それから、出資とか債務保証等の金融的な支援も必要ではないか。さらに街なか再生という形で規制誘導手法もうまく組み立てていく必要があるのではないかということを書かせていただいております。

34ページは、平成15年の社会資本整備審議会の都市再生ビジョン。「最寄りの駅周辺等のエリアについて……（省略）……衣・職・住・遊など日常生活の諸機能が集約された徒歩生活圏を形成する必要がある」とまとめられております。また、国土審議会のほうでも持続可能でコンパクトな都市構造への転換でありますとか、拡大・拡散した都市的土地区画整理事業の秩序ある集約化ということがうたわれております。

35ページは環境の面で、左でございますが、密度の高い都市ほどガソリン消費量が少ない、コンパクトな都市ほど省エネルギーであるというアメリカの研究の例でございます。右のほうは、インナーシティ対策を一生懸命進めておられる青森市でいろいろな取り組みをした結果、駅前の歩行者の通行量が増加に転じた例を示させていただいております。

36ページが地域住宅交付金を使いました取り組みのイメージ、37ページはまちづくり交付金のイメージ。38ページは既成市街地における既存ストックの有効利用という観点で、上は汐留でございますけれども、汐留のビルの各企業、地権者がエリアマネジメントのための中間法人をつくって負担金を出し、公共施設のグレードの高い管理を行う。これを通じて集客力の向上、土地評価額の向上ということで、みずからの収益に還元していくような取り組みの事例でございます。下の例は京都の祇園町南側でございます。もともと土地を持っていた財団法人が一元的な管理をして街並み景観を守っている地域の取り組みの事例でございます。

39ページは今年慶創設の街なか居住再生ファンドという新しい仕組みの紹介でございます。先ほど来の中心市街地の住宅供給を行うSPCに対し、自己資金に加えて国が出資することによりまして、あと一押しのところでとまっている住宅供給を円滑に進めよう旨でつくった制度でございます。

40ページは熊本の例でございますが、SPCを使い、実際に地元の不動産業者が中心

になって賃貸住宅の整備を進めた事例でございます。

4 1 ページは大都市圏の郊外部のほうに戻させていただきまして、現状と課題でございます。ニュータウンも開発時期はいろいろございます。昭和40年代初頭のものからまだ現在続いているものもございますが、概して古いものは一齊に同一世帯一齊入居という形で、現在高齢化が同時に進行している。その中で、定住指向が比較的高いものですから、入れかわりがなく、このままいくとさらに高齢化、少子化が進行し、コミュニティのバランスの崩れ、あるいはストックが古くなっていくことが、ハード・ソフト両面でいろいろな問題を引き起こしていくのではないかということを整理したものでございます。

4 2 ページのデータを見ますと、左が昭和30年代から開発された明石舞子（兵庫）、下が千里NT（大阪）でございますが、人口は入居時期よりしばらくたった昭和50年代から一齊に減少傾向が続いております。その中で、高齢者の比率は赤い太線がニュータウン例で、薄い線はそれぞれの色とも全国の数字でございますが、ニュータウンを見ていただきますと、明石舞子も千里も高齢化率が平成2年ぐらいから急速に進んでいます。一方で、少子率は青い線がだんだん下がっている状況が見えようかと思います。昭和40年代開発の高蔵寺、多摩ニュータウンにつきましては、多摩はまだ開発が進んでいるところもございますが、多摩市域は相当部分埋まっておりりますので見ますと、千里、明石舞子と比べますと、まだ状況が緩やかでございますけれども、今後同じカーブを描いていくことは容易に想像ができるのではないかということを示しております。

4 3 ページでございますが、定住指向が強いというのが下のデータでございます。

4 4 ページはニュータウンの中の土地の利用を見てございます。とりわけ下の千里、泉北、多摩NTを見ていただきますと、公共用地率、公益施設用地率が非常に高いということでございます。さらに住宅用地も相当部分が公的賃貸住宅用地になっておりまして、公共用地率が非常に高いわけでございますので、今後もこれをうまく活用する方策をとれば、ユニバーサルデザインの複合的なまちづくりに進めるような可能性は秘めているということが言えるかと思います。

4 5 ページは人口減少に応じてクラスがどんどん減っている。高蔵寺等でとまっているのは、クラスの標準編成人数が少なくなってきたことを反映しているようでございます。

4 6 ページはアメリカの郊外で捨てられた住宅の例でございます。これまでニュータウンの取り組みは、比較的古い千里などとありますと、公団（現都市再生機構）の住宅のリフォームの事例でありますとか社宅、あるいは一部公社等が分譲した分譲住宅の建て替え、

マンション建て替えが進んでおりますが、比較的まだ再整備の手が入れられていない状況にございます。一方、ニュータウンの住宅地としての単一機能については、相当前でございますが、新住法については改正によって複合利用が可能になるような措置が既にとられておりまして、多摩ニュータウンなどでは一定の業務施設が立地しているということでございます。

ニュータウンについての今後の取り組みでございますが、先ほど来申しましたような現状に加えまして、よくいわれるのが、公有地が非常に多いのですが、それぞれの土地管理主体の間での連携が不在であるということが言えると思います。一例でございますが、千里ニュータウンも第1種低層の低層住宅地ではもちろん禁止されており、コンビニが建たないのですが、センター地区や近隣センター地区とかの商業系の地区以外にも公有地がたくさんありますし、コンビニの立地を阻害している現実がございます。その面では不便な状況にあるということでございまして、こういうものもそれぞれ公的主体が連携して少し緩めていく、立地させていく取り組みが必要ではないかという指摘もございます。

コンビニは一例ですが、地域全般に従来のベッドタウン、住宅市街地から複合機能都市へ本格的に転換していくことが必要なのではないかということでございまして、その意味で土地ストック、それから上物も場合によっては建て替えということではなく、現在あるストックをうまく使っていくという発想、それとあくまでも公的な主体が土地を持っているわけでございますが、地域ができるだけものを考える。地域の中には当然自治体等も入りますが、そういう発想の転換も必要なのではないかということでございます。

下に今後取り組むべきことが書いてございますが、次の49ページをごらんいただきたいと思います。全般に分けますと大きく賃貸住宅、公共施設、公益施設、分譲住宅は戸建てとマンション、社宅等含まれる民有地のゾーンとお考えいただければいいと思いますが、それについて規制とか地域づくりのルール、いわゆる事業、それを担っていく組織・体制という形で、今後どういうことをやっていくべきかということを整理させていただいたものでございます。事業面では先ほど建て替えが進んでいると申しましたが、どちらかというとこれからは全部を建て替えるのではなく、既存ストックも使いながら更新・再生していく取り組みが必要になると思いますし、主体面では従来の公共がすべて税金で事業をやるという取り組みから、地域の担い手にできるだけおろしていくような進め方が必要ではないかと思っております。

50ページは、複合的な市街地を形成する上で、こういう地域の中でどういうビジネス

あるいは就業者の需要があるかということをイメージで示したものでございます。

次に地方圏の郊外部の取り組みでございますが、先ほどの中心市街地の空洞化と裏腹に、郊外の拡散が非常に進んでおります。51ページはそのデータでございます。

52ページを見ていただきますと、今後空き家が地方では増えるのではないか。それが老朽化したり荒廃することになるのではないかという予測がございます。一方で自由時間が増えますので、地方のゆったりとした環境に対するニーズがあるのではないかということを53ページ、54ページで示しております。

そうした需要にこたえて優良田園住宅制度がございますが、55ページです。

今後の取り組みの方向としては、郊外も再編を進めていくことと、空いたスペースをできるだけゆとりのある空間として田園居住のニーズに充てていくような考え方が必要ではないかということを示してございます。

57ページは郊外の住宅の除却等の例でございます。

58ページは密集市街地でございます。この密集市街地については、都市再生プロジェクトとして、全国のとりわけ危険な8,000haを10年間で最低限の安全性を確保すると決定されたところでございます。右下のグラフにありますように、現在事業中だけれど、もう少し強化が必要なところが2,700ha、現在のところ、このままではなかなかうまくいききそうにないところが700ha、合計3,400haにつきまして、次のページの既存手法と、60ページは省略いたしまして、62ページにございますような、これまでの密集法の改正の結果できました防災街区整備事業、あるいは先ほど来申しておりますような地域主体の取り組みでやっていかなければいけないということでございますが、密集市街地についてはいずれにしても、公的なお金あるいは手間が不可欠であろうと考えております。今後とも推進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対しましてご質問はございませんか。どうぞ、〇〇委員。

【委員】 大変大量なデータで理解するのに苦労しましたが、先ほどご説明の中で、38ページに新しい主体としてNPO、40ページにSPCのような新しい主体がまちづくりにかかわってくるというお話がございましたが既存の事業制度の中で、場合によってはこういうSPCを始めとする主体がなかなかかかわれない形でまだ制度があると伺ったことがあります。例えば都市再生機構が民おろしで土地を処分する場合にSPCが対象になる

のかどうかということを含めて、そのような枠組みが若干そごがあると、せっかく新しい主体をという話がある中でうまく動かない可能性がありますので、その辺はどのような関係になっているのか、お教えいただければと思います。

【事務局】 機構の譲渡は原則公募ということになりますので、その公募の要件に係るときにＳＰＣを排除しているということはないと思います。ただ、あらかじめ事業が成り立つことを前提にＳＰＣができませんので、それはあらかじめ応募するときに工夫されているのではないかと思います。

NPO等につきましては、既存事業で民間事業者、株式会社等と同じように助成の対象にするように一斉に措置をしたところでございます。

【委員】 わかりました。

【委員】 ほかにございませんか。○○委員。

【委員】 市街地における居住環境の向上について、分類ごとに適切な課題の抽出と対応策の検討がなされていると思います。しかし、都心居住の推進について、先ほど若年層という話が説明資料でありましたが、大きな社会潮流の変化として、少子高齢化の進展と環境問題への対応は大きな課題でありまして不可避でありますが、大都市圏都心部においては都心居住のニーズは、特に団塊の世代がこれから定年を迎えていくことが見えているわけですが、むしろ若年層というよりもシニア層ですますます高まっていくと思います。都市再生プロジェクトとして民間による環境創造型の複合開発事業が今多く進められていますが、良好な環境の都心居住を推進する観点から、これについてはもっと重視していく必要があるかと思います。インフラの整備や規制の緩和に絡めてですけれども、子育てとか教育、シニア層の就労のための生活支援とか健康な生活をしていくための、いわば病気になってからのケアというよりもむしろ病気にならないためのいろいろなサポート施設等の充実等、こういうこともぜひ織り込んで、政策的には進めていただきたいと思います。

地方都市の中心市街地の活性化は、本当に喫緊の大きな問題であると認識しております、そういう意味で先ほど資料でも説明がありましたが、公的セクターの郊外移転はとめるべきではないか。市役所が郊外に移るのはもってのほかだという感じがいたします。それだけではなくて都心居住を、地方都市においても中心市街地の活性化のまず第一歩は住宅を整備していくことではないかと思いますし、特にシニア層が使い勝手がよく快適に暮らせるような住宅は所有とは限らないと思います。むしろ賃貸のほうが多くなるかもしれません、ここについては特に目配りしていく必要があると思いますので、その点をぜひ

強く推していただきたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。何かありますか。

【事務局】 全くご指摘のとおりだと思います。とりわけ地方の活性化につきましては、先ほどご紹介しました街なか居住再生ファンドもそうでございますが、青空駐車場等の土地が現実には余っている状況にありますので、こういうものを活用しながら、ご指摘いただきました住宅に合わせて、就労の場でありますとか、福祉施設でありますとか、そういうものを一緒に整備していくことが非常に大事だと思っております。

【委員】 どうぞ、○○委員。

【委員】 市街地における居住環境整備ということで、比較的ハード面の議論がなされているわけですが、そもそも住む人が増えないと家をつくりたいとか整備したいという議論にならないと思うんです。そういう意味では、例えば日本は恐らく大きく二つの問題があると思っています。一つは、中心市街地に人が外隣からやってくるという動きがつくられないといけないのではないか。すると恐らくそこは、比較的郊外に出ていった層は、私も見ておりますと割と若い方が多くて、モータリゼーションというのは典型的に子供連れでロードサイドへ行ける世代がどんどん周りへ行く。そしてドーナツ現象が起こる。これが大分いい歳になっているはずなので、そこを戻すということが一つ必要だと思います。

もう少し大きく見ますと、今度は東京一極が激しくて、どんどん流入した人口が地方に戻らないのももう一つの問題だと思っています。住み替えということを前から申し上げているわけですが、前に少しお話ししたリバースモーゲージのようなもの、特に現在住んでいらっしゃるところから動きやすくする施策が、今後人の動きを促進する上で非常に重要なのではないかと考えております。ただ、いいものをつくると人が来るということに加えて、今いるところから動きやすくする。ファイナンス的な支援をしていく、あるいは今住んでいるところが公的な主体によって、例えば一時的あるいは生涯借り上げてもらえるような形で、少し意図的に人の動きをつくっていかないと、そもそも柄はできても人が動かないということになってしまうのではないかと思い、そういう視点が少しあるとよろしいのではないかと思いました。

【委員】 今のご意見についてどうですか。

今いるところから動きやすくするというのは、例えば高齢者等などが大きな家に住んでいるのを動きやすくするということですが、売るか貸すかなわけです。その点について○○委員はどうお考えでしょうか。

【委員】 そこでまさに中古市場、賃貸市場という大きな問題になるわけで、ここがうまくいっていないということは長い期間同じ議論がなされていると思うんです。それでおきていかないということは、少し公的な関与があってもいい時期に来ているのではないかと思っております。例えば私が個人的に言っておりますのは、一定の条件を満たす住み替えをなさる一定年齢以上の高齢の方が、例えば都心あるいは地方へと住みかえるときについては、公的な主体が例えば死ぬまで借り上げる。その宅地建物取引業者等のネットワークを通じて若い層にこれを転貸していくようなことを、呼び水的にといいますか、一時的にはもしかしたら公的な負担ができるかもしれません、おこしていくことをやってはどうか。こういうものを私は個人的な住み替え型のリバースモーゲージと呼んでおりますが、住んだままカネが出てくるものよりは、そういう形で公的なサポートをしていったほうが同じリバースモーゲージで意味があるのではないかと思っております。

【委員】 ほかにございませんか。どうぞ、○○委員。

【委員】 先ほど、人口減少地域における住宅の荒廃、老朽家屋の増加が懸念されるという52ページですが、これからここがかなり大きな問題になるだろうと思っています。そのときに、今日のご説明ですと、どちらかというとマルチ・ハビテーションという政策の方向に流れるのですが、一方で老朽化して荒廃化した住宅そのものをどのようにするかという対策的な仕組みを住宅政策でどこまでとれるかという議論も、場合によってはおきてくる可能性が多分にあると思います。そのような議論が今日の説明ではなかったのですが、その辺は事務局ではどのようなご認識を持っておりますでしょうか。

【委員】 どうぞ。

【事務局】 56ページでございますけれども、一部昔の炭住地域などでやってきた事業で、荒廃してもう使われなくなることが確実になった集団的な住宅については除却するような事業が既にございました。飛ばしてしまいましたが、これを活用している事例もございます。ただ、ご指摘のようなことが今後大量に生じてくるのではないかと感じております。そこは除却した後の利用、そういう空間の利用等を含めながら考えていく必要があるかと思います。

これも省略させていただきましたが、各公共団体で空き家をうまく使ってもらおうということでインターネットでいろいろな情報提供をして、いろいろな努力をされているような実態もございます。

もう一つは、地域で自分たちの地域をどうしていくかを考えていただくような仕組みも

必要になるのではないか、それを実践に移していただくような仕組みも必要になるのではないかと考えております。

【委員】 ほかにご意見はございませんか。

私からお聞きしたいのですが、3ページで都心の人口密度がパリやニューヨークに比べて半分以下であるという数字をお出しになりましたが、その根本的な原因はどこにあると考えておられるでしょうか。非常に違うわけですね。都心居住を望んでいる人が多いということですが、具体的にこれだけの差があるのを直す必要があるかどうかがまず問題ですけれども、もし必要があるとすればどういう手段をお考えかということについてお聞かせいただきたいと思います。

【事務局】 市街地の現況を見ますと、データはございませんけれども、先ほど説明でも触れましたように、東京の場合は都心が当然人口密度も高いのですが、周辺にも例えば超高層マンションや高層マンションが建ったりということで、どちらかというとめり張りがないような市街地構造になっています。ニューヨークなどはマンハッタンの外へ出ていきますと、少し行くと田園のようなゆったりとした住宅地でございますので、やはり都心に集約し、周りは少し抑えていくというめり張りのきいた規制みたいなものがあるべきだということで、先ほど少しご説明申し上げましたが、都心については8ページにございますようないろいろな規制誘導手法で、とりわけ住宅の容積を緩和するということで取り組んでまいりました。その結果もあり、企業の用地が放出されたようなこともございますが、超高層マンションを中心に近年かなり供給が進み、これからもしばらく確実に増えるような状況にあるのではないかと思っております。全体としては規制誘導の形の中で、郊外を少し整理というか集約して、都心のほうに需要を向かわせるような政策が必要ではないかと考えております。

【委員】 私はパリはよく知りませんが、ニューヨークに比べますと東京とか大阪は郊外の鉄道がものすごく発達していると思うんです。私も数字を幾つか見たことがあります、桁違いに大量の通勤者を運ぶことができる。かなりの程度自動車の通勤に頼らざるを得ない街とを比較して、東京や大阪の郊外人口が多いことは自然なことで、それを抑える必要は特にないよう思います。しかし、都心の人口密度が低いことの根本的な原因は、そういう輸送機関があったということだけではなくて、都心に抑制的な容積率があったためなので、それをまだ緩和していく必要があるという御認識だと考えてよろしいでしょうか。

【事務局】 緩和については、それぞれ地域自治体の考え方もあるかと思います。現実には

中央区と港区はこの施策をやり出したころよりは今は多少抑制に転じておりますが、例えば千代田区はまだ人口を増やしたいということで力が入っている状況にあると思います。

郊外との関係は、当然鉄道のインフラは今後も有効に使っていけるということでございますのでご指摘のとおりだと思いますが、例えばバスの便のところなどは、人口が減っていけば当然バス便も減りますし、商業施設も撤退するということもございますので、そういう郊外のコンパクト化は、どちらかというと駅を中心にまとめていくみたいなことで全体の均衡をとっていくべきではないかと思っております。

【委員】 地方都市の中心市街地を再開発するために、地方の人がカネを出し合って再開発したいというのは何の問題もないと思います。しかし基本的には、地方都市の中心市街地の再開発は、国が関与すべきことではないと思います。地方が自分のカネで勝手にやればいい。それでももし中心市街地が荒廃したら、それはやむを得ない場合もある。政治的には中心市街地の既得権保持者がどうしても強い意見を持っていますから、それには様々な抵抗があります。しかし、基本的には郊外が発達して、いっぺん中心市街地がいくところまでいって、安く再開発できるようなところまで持っていたほうがいいというところもあると思うんです。街によっては自分のところは集中的に競争的にやろうと決断して、市街地を再開発して勝っていくところもあると思うのですが、国がそこにお金を出すべき種類の問題ではないのではないかと思います。

大都市の都心に関して言うと、往々にして大都市の都心に既に住んでいる地元の住民の、どちらかというとお金持ちの人たちの意向と、それから今は1時間半かけて都心に通勤しているのをやめて、都心に移住したい人たちとの間で、政治的な利害が対立すると思うんです。そのときに地元の意向ばかり尊重していたならば、国全体として利益が損なわれます。そういう場合には都心での住民の既得権打破の方向に国が関与していく理由があると思うんです。その辺の国と地元との意見の役割の分担についてはどういうふうにお考えでしょうか。

【事務局】 まず地方では、郊外も広がっていいという自治体も中にはございまして、あるいは中心市街地にいくらでこ入れしても、これはなかなか無理だというところもありますので、そこはある程度地域の選択というか、地域の実情に合わせた整備が必要ではないかと思っているところでございます。

東京の場合も、現実にはかなり再開発みたいな開発のお金は流れていると思いますが、国が現状に増して東京都心にお金を入れていくところまでの施策は今のところとており

ませんし、またすぐとるようなことにはならないのではないかと思っています。むしろポテンシャルが非常に高いわけですから、そのポテンシャルを生かせるような規制誘導策をきっちりやっていくということで、一定成果は挙がってきたのではないかと考えています。

【委員】 どうもありがとうございました。どうぞ、○○委員。

【委員】 一つは、居住環境の総合的な改善、あるいは新たに構築していく上で、住民とか居住者の主体的な環境づくり、住まいづくり、まちづくり、その辺が大きな力になっていくと思うのですが、それで街なか居住再生ファンドの創設とか、まちづくり交付金あるいはＳＰＣといわれる新しい取り組みに対する公から民へといういろいろな制度が考えられていますが、それを見ますと、どうしても既存の大きな不動産あるいは建設業、事業者とその自治体ということで、小規模のコミュニティー形成型あるいはまちづくりのＮＰＯあたりにインセンティブを与える、そして住民あるいは居住者主体の住まい、環境づくりを活性化させる、その辺の公的な支援システムみたいなものが欲しいと思うのですが、その辺はどうかということが一つです。

これは大きな枠組みになるのですが、1ページの居住環境整備の方向性は非常に整理されていると思いますけれども、少しあわかりにくいのは、一番上の視点に社会との調和であるのですが、その社会というのはどういう範囲で、地域なのか、あるいはもっと大きなさまざまな社会の潮流ということなのか。そうするとあまりにもいろいろなものが……。

この辺をちょっと説明していただきたいのと、社会情勢の変化の中で、これから高齢少子社会の中で、もちろん年齢層ということもあります、外国人居住とか多文化社会、どうしても今までのいろいろな社会層の分節的ないろいろな政策ではなくて、いろいろな人が一つのコミュニティーの生活、多文化社会的なものをつくっていくための居住環境整備の方向性って重要なと思うんです。その辺がやはり継いでいってほしい。今までも幾つか議論があったように思うのですが、社会情勢の変化のところでしょうか、そこに位置づけた上での方向性も一つ入ってほしいと思います。その2点をお願いします。

【委員】 お願いいたします。

【事務局】 1点目でございますが、先ほどご説明した街なか居住ファンドも、熊本の事例は地域の不動産会社でございまして、中央資本というわけではなく頑張っている例ですが、それぞれ地権者のお持ちになっている土地を地権者主体でうまく活用していただくことが一番の本旨ではないかと思っているところでございます。

社会との調和でございますけれども、これは全体に人口減少社会とか、少子高齢社会と

いう社会全体の動向、さらにはご指摘がございましたような地域社会の固有の状況を含めて、基本的な視点として持っていくべきだということを示させていただいたものでございます。

文化的な取り組み等につきましては特に記述はございませんが、景観法が6月1日に施行になりますけれども、こういう景観でありますとか街並みでありますとか、そういう価値観は大事にしていくべきものだと思っております。

【委員】ほかにございませんか。○○委員。

【委員】二つほどお聞きしたいのですが、まず2ページで五つの地域、大きく四つの地域に分かれて特徴と施策が書かれています。これをざっと見ますと、いずれにしても人口が減るという基調で書かれていて、ここにおいて、人口が減っているところで全部そのことが問題になっているわけです。人口減少が一番大きな問題であって、この四つのパターンでどこかが人をこちらに引っ張ってくるようなことになると、四つのまほのかのところは減ってくるという、ある意味ではゼロサム以下のようないくつかの問題を呈していると思います。こういう状況のもとでは、人の流れの予測は非常に重要なと思います。ここで、例えば団塊の世代のマルチ・ハビテーションみたいなこと、それに関連して田園都市のようなことも書かれておりましたが、団塊の世代を中心として人の流れをどのように考えているかということが見てこないので、その辺のことをまずお聞きしたいです。

人の流れが市街地のいろいろな活性化に非常に影響を及ぼすわけですが、その背後には実は産業構造の変化、企業の立地の変化等があると思うんです。企業が海外に多く立地するような状況になれば、地方圏はどんなに頑張っても難しい状況にあると思うが、その辺の将来の葵もどのように考えていらっしゃるかということをお聞きしたいと思います。

【事務局】1点目は先ほども触れさせていただきましたが、34ページに今後の国土のあり方がございまして、ご指摘のように、全体は持続可能でコンパクトな都市構造への転換とございますので、その拡散した市街地を一部集約、再構築、そして除却した後は緑に戻すようなことも含めて、全体に集約を図っていくという大きな流れになるのではないかと思っております。そのときに、先ほどの田園居住のような形で一定のニーズがあると思われますので、空いたところをうまく活用していくということを触れさせていただいたということでございます。

2点目の産業構造の変化とか企業の立地につきましては、ここで将来予測を示すわけにはなかなかいかないと思いますけれども、大きな流れとしてある幅があるとすれば、その

幅の中できちんと機能するような市街地をつくっていくことが基本になるのではないかと考えております。

【委員】 それで思い出したのですが、拡散していた市街地をコンパクトな市街地にすると、残ったところの都市計画のかけ直しなどが必要ではないかと思うのですが、その辺はどうでしょうか。

【事務局】 それはご指摘のとおりだと思います。

【委員】 そこまで考えていらっしゃるということですか。

【事務局】 逃げるわけではございませんが、それぞれ地方があれでございますけれども、大きな流れとしては当然そういうことになろうと思いますし、今多少議論していますのは、今の都市計画法が出来たのはちょうど高度成長期の真っ盛りでありまして、全体の体系はそのままということでございますので、これから人口減少社会に応じた制度的な体系も考えていく必要があるという議論はいたしておりますので、国の制度としてもそういう方向は当然必要であると思っております。

【委員】 今、〇〇委員がご指摘になったことは、結局どこかが人口が減っていくことは避けられないのだから、すべてのところが何とか引きとめておきたいという地元の意向はあるだろうけれど、実は減っていくことには対処した施策が必要だということでした。〇〇が今お答えになったのは、実際あるところはきちんと整備して、あるところはむしろ緑に戻していくようなこともあり得るんだということでしょう。その結果いろいろな政策が必要になってくるということでしょうね。

ほかにございませんか。

【委員】 子供が多いから聞くわけではないのですが、高齢者の話は割とよく伝わってくるのですが、多産化といいますか、子供を増やす方向の努力は、国としてこれから少子化になってしまいういう現象を是認するのではなく、たくさん産んでも大丈夫ということも全体の流れとしては出てくるのだと思うのですが、そういう方向での市街化政策はどういうことをお考えになっているんでしょうか。

【事務局】 少女の議論として従来からしてまいりましたのは、職住近接を図って就業と居住が近くなれば子育ての負荷がある程度は減るのではないかみたいなことがございます。都心居住とか中心市街地の活性化のところで必ずしも触れておりませんが、そういう施策をとるのはご指摘にこたえることになると思っております。

【委員】 1点だけ、割とＳＰＣ云々が強く書かれていますので、これまでマンション等

についての共用部分等は区分所有法の中で比較的フォローができているのですが、アメリカ等でありますような、広域に戸建てがいっぱいある中に例えば託児施設を共有で持つようなことを、例えば一つの法人を使ってホームオーナーズアソシエーションみたいなもので、いわゆるコレクティブを持つようなことについて法的な基盤の整備が、たまたままであるわけです。日本の場合、そういうことは非常にやりにくく法制になっていますので、ＳＰＣ等にもつくられており、そういうファイナンスのためのＳＰＣではなくて、家を持つための工夫をもう少し幅を出すようなところもあると、直接関係はありませんけれども、よく議論になるのが託児施設等です、よろしいのではないかと思いました。

【事務局】 戸建て住宅地でも、共用の緑地あるいは集会所を持っているような例がございました。これはそういう管理を充実するための仕組みの整備も今後必要だと思います。そういう延長線上でご指摘のようなことも当然考えていかなければいけないと思っております。

【委員】 ほかにございませんか。

それでは最後に、一言発言させていただきたいと思います。ここでの議論は例の住宅基本法に関連している、要するにそこに積み上げていくということが前提ですね。そうすると、住宅局を超えた政策も今回は考えられるのではないかと思います。これは最初にも申し上げたことですが、市街地における居住環境整備となると、とにかく住宅政策だけでは足りない側面があるのではないか。今までのお話に出てきた地方のことでもそうですけれども、例えば都心についていえば子育てがしやすいように都心居住を促進すると、宅急便も来るかもしれない、道路の混雑が発生するかもしれない。そうすると、それに対してもどういう対策を立てたらいいかということは、ある意味で都市計画も関与しているし、警察も関与しているかもしれない、自動車をどういうふうにコントロールするかということ。そういう整備があって初めて住宅の充実もできるのではないかと思います。その総合的な調整の場を将来的にはおつくりになることを考えていらっしゃるのでしょうか。

【事務局】 市街地整備だけの問題ではないと思うのですけれども、かねてから○○委員からご指摘をいただいているように、この議論の2回目でもご提示申し上げましたように、ほかの分野の行政との連携の強化みたいなものが一つの主眼になると思います。ただ、具体的にどういう仕組みでやっていくのかはこれから議論になると思いますが、今からご説明しますけれども、基本法の議論をするときにそういう連携については一つの大きな視点としてとらえた上で中身をつくっていきたいと思っております。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、次の議事に移らせていただきたいと思います。次の議事は「新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みのあり方について」でございます。事務局より説明お願ひいたします。

新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みのあり方について

【事務局】 ○○でございます。

資料2でございますが、新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みのあり方ということで、2月、3月、4月と3回にわたりまして、ほかの議論も多少まぜながらでございますけれども、いわゆる基本法制、新しい枠組みをどういうふうに持つていいかということをご議論いただきました。まだその議論が足りていないところ、3回で議論していただいて大体整理がついたと思ったところを含めまして、今回この資料にまとめさせていただきました。本日さらにご意見をいただきまして、次回もう一度ご議論いただく機会がありますが、そのときにはある程度答申案を想定したようなプレゼンテーションをさせてもらいたいと思いますので、資料でのご説明は今回で終わりという形になろうかと思います。

それで、目次を見ていただいてわかりますように、必要性とかどういう骨格で制度の中身を考えていくか、またそういう制度がどうして必要かという議論と、4にございますように、そういう制度の中にどういう内容を盛り込んでいくかという議論、この二つの大きな議論があるわけですけれども、それに加えまして、4（6）の居住に関する権利については今まで議論させていただいておりません。それから5にありますように、大都市法という法律がございまして、内容的に絡むものですから、それについてもご議論いただければと思い、資料を整理させていただきました。

まず1ページでございます。新たな制度的枠組みがなぜ必要かということにつきましては、2月以来ご説明もさせていただいておりますし、ご理解いただいている点だと思いますが、最もシンプルな形で整理いたしましたのが1ページでございまして、上にありますような背景を踏まえて、住宅政策が歴史的転換期にある。したがいまして、住建法の抜本的見直しが必要であることにつきましては、2月の段階でご説明させていただきました。

一方で、②、③にございますような住宅の位置づけでございますとか、解決すべき課題がたくさんあるという点につきましては、3月にご説明させていただきました。こういう

ことを踏まえまして、国民的コンセンサスがないと住宅政策を総合的かつ計画的に進めていけない、そのための新たな制度的枠組みを構築する必要があるということで、基本法制の制定の必要性を整理したいと考えている次第でございます。

2ページにまいりますが、新たな制度的枠組みをどういう形で考えるのかということをございます。これは、実はほんの骨格というと大変失礼ですけれども、どういうことを盛り込んでいけばいいのかは中身にわたる議論もありますし、仕組みにわたる議論もあるのですが、当面一つは基本理念で、これは必要欠くべからざるものであります。それと計画体系をどのように盛り込むかで、国レベルと公共団体レベルのものがあるかと思います。各主体の責務は国・公共団体、事業者、国民（地域住民）それぞれの責務を明確化することが必要ではないかということでございまして、特に計画の中身については後ほどもう少しご説明しますが、基本目標とか施策の方向性、成果指標等が内容になってくるということをございます。

3ページに、もう30年前で古いのですが、昭和50年と昭和55年に、この審議会の前身である住宅宅地審議会から住宅基本法を制定してはどうかという答申を既にいただいておる経緯がございます。そのときにもこういうことを盛り込んだらどうかということを、例えば昭和50年ですと（2）に①から⑤まであります。昭和55年も（3）にございます。こういうことも踏まえて、さらに平成15年の建議で基本理念、政策目標、政策評価を盛り込んだ基本法制をつくっていくべきではないかというご指摘をいただいておりますので、こういうものは最低限盛り込んだ上で、例えば昭和50年で居住水準及び住居費負担の目標など、なかなかストレートには入りがたいものもあるのですが、住居費負担の話は後ほどご説明することにいたしまして、居住水準とか昭和55年の住宅及び住環境の水準につきましては、政策指標、目標という形で盛り込んでいくと考えております。

4ページから、理念の話は内容の話になりますので後ほど書いてございますが、計画体系をどう持つかということでございます。ご案内のように、これまででは大臣が五箇年計画をつくって、必須のものとしてブロックごと、都道府県の三つのヒエラルキーで計画がでておられます。これに対して新たな制度的枠組みにおいても、全く仮称ですけれども住宅基本計画という形で、今回新しく法律を改正してできます国土形成計画、従来からございます社会資本整備重点計画とも調和を図りながら、国としての住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画が必要ではないか。特に各省庁横断的取り組むことが一つの大きな視点になろうかと思いますので、今の五箇年計画もそうですが、閣議で決め

るとか、国民や事業者に基本目標や施策の方向性をきちんと提示していく、国民の参画を得てつくることも重要なのではないかということでございます。

都道府県の計画、市町村の計画も必要ということで、それは後ほどご説明いたします。

5ページは若干重複いたしますが、国が住宅基本計画を策定する必要性についてです。これも住宅及び住宅政策の理念の実現は国家的課題であり、また、るべき住宅政策を実現するための道筋を明らかにするということは、全国的な社会経済情勢の変化を見きわめながらやるわけでございますので、全国的な課題として國の責務としてやらなければいけないということや、他の行政分野とのかかわりにおいて全国的な制度インフラ等との緊密な連携、長期にわたる取り組みということからしても、国における総合的・計画的な取り組みが必要であること。今の五箇年計画が果たしてきた機能は2月に、例えば國民のニーズを把握して政策に反映させていく機能、マスターplanとしての機能等々ご説明させていただきましたけれども、こういうことを考えても國のレベルの計画が必要だということでございます。

下のほうは、政策評価をする意義ということも整理させていただいておりまして、成果重視型の計画、住宅政策を機敏かつ不斷に見直す、國民に対する説明責任を果たすということを考えますと、この計画について政策評価が必要だということでございます。

6ページは参考として、今の五箇年計画の機能です。

7ページは、計画をつくるとしてどういう枠組みでつくるかということです。法制という説明をしておりますので、法律の中にどういう基本理念なり政策の方向性を盛り込んで、計画の中にどういうものを盛り込むかは今後また整理する話だと思いますが、とりあえず基本目標、施策の方向性、成果指標ということで、例えば10年程度先の長期の目標を構えた上で、5年ぐらいでローリングする計画を考えてみてはどうかということでございます。それからが計画の推進に当たって留意すべき事項ということで、そういう評価サイクルを確立することですとか、情報提供、意見の的確な反映、住宅市場の的確な把握等に留意しながら策定していくこととしております。また、社会資本整備重点計画は平成15年にできております。この中に住宅が入っていないというご説明は既にしておりますけれども、住宅については公的住宅だけではなくて、民間の住宅が9割を占めますので、住宅という一くくりの中でこういう計画をつくっていく。しかしながら、内容的には社会資本整備重点計画と連携を持ちながらつくっていくことが必要なのではないかということでございます。

8ページは公共団体レベルの計画についてでございます。公共団体にどういう計画をつくっていただかくかということについては、現状で都道府県レベルで五箇年計画をつくっていただいているほかに、いわゆる住宅マスタープランということでもう少し幅広く、ソフト的なものも含めて住宅に関するマスタープランをつくっていただいております。これは都道府県はすべてつくっておられますし、市町村においては3分の1ぐらいつくっております。こういう計画を考えるときに、私どもの気持ちといたしましては都道府県には少なくとも最低全部つくっていただいたらどうかということで枠組みを考えたい。これが上半分でございまして、特に都道府県については市町村の区域を超える広域調整機能、市町村の補完機能がございますので、市町村が全部はつくれないということであれば、なおさら都道府県については全部つくっていただくということでございます。ただ、市町村につきましても地域の実情に応じたよりきめ細かな住宅政策を展開するという観点から、その策定を促進していくことが必要ではないか考えております。

9ページ、10ページ、11ページはご参考にと思いまして、一つは佐賀県、都道府県レベルで、地方部の県のマスタープランと、政令市、川崎市の都市部のマスタープランの例、11ページは福島県の三春町というところで、さらに地方部のマスタープランの概要をつけさせていただいております。項目立てはよく似ているのですが、内容的には特に⑤の目標達成に向けた住宅政策の展開をどういうふうにしていくかは、地域の特性に応じて特色ある内容でそれぞれ構築されており、地域の実情に応じたマスタープランを新たな制度的枠組みの中で策定していただくような整理ができます。

12ページからは内容の議論でございます。新たな制度的枠組みの中にはどういう内容を盛り込むことが必要かということで、これも恐らく最低限の項目としてはということになろうかと思うのですが、基本理念、基本目標、施策の方向性、成果指標、各主体の責務でございます。

13ページの基本理念につきましては前回再整理させていただきました。3月のときの基本理念を4月に再整理させていただきました基本理念を基本的には掲げました。すなわち、住宅の社会における位置づけを踏まえて、住宅政策は重要な国家的課題であり、豊かさが実現できる住生活の実現に向けて、下半分にありますような、一つは住宅そのものが良質であるということ、二つ目にそれが適時適切なニーズに応じて取得・確保できるということ、3番目に、その住宅の資産価値が確保できていること。さらに4番目に、セーフティネットの考え方で弱者についても安定した居住が確保できるという観点で基本理念を

整理しております。さらに、14ページにおきまして、これだけでは語り尽くせない部分を基本的視点ということで、先ほど委員からもご指摘がありました他の政策分野との連携強化とか、そもそも1番目に人口・世帯減少社会、高齢化社会、少子化社会の進展に住宅政策としてどのようにこたえていくかということをよく考えなければいけないということ、健全な住宅市場をうまく活用して自助努力が報われる環境の整備が必要であること、4番目は地域住民の主体的な取り組み、5番目が統計調査の充実ということを踏まえた上で、15ページ以下の具体的な施策の方向性を整理させていただいております。

15ページ、16ページ、17ページは、この前身になるものを前回出させていただきました。委員の方のご意見も踏まえて、今の時点で重要と思われるものは極力盛り込んだつもりでございますが、具体的にこれをどういうふうに肉づけしていくかが実はもっと大事でありまして、先ほどの空き家の話も15ページ②に「人口・世帯減少社会の到来に備えた、今後発生する」云々と書いてございます。○○がご説明いたしました既存の手法もありますけれども、これから到来する問題の大きさを考えますと、さらに方策を検討しなければいけないと考えている次第でございます。ここは頭出しというようなことかと思います。③の居住サービスの確保のための福祉保健分野との連携強化も、具体化についてはまだまだ課題があると認識しております。

16ページは市場の話でございます。多様な選択肢ということで、今市場に欠けているものをどう埋めていくかという議論、②は市場のルール・仕組みづくりの議論です。3番目に、住宅金融それ自体が一つのジャンルでございますが、住宅金融をどう充実させていくかという点と税制についてでございます。

さらに17ページで、資産価値についてですが、リフォームとかマンション管理、マンションの建て替え、情報をどう提供するかということと、持ち家の賃貸化とかリバースモーニングにつきましては、先ほど○○委員からご指摘がありましたように、結構前から言っている割には制度インフラがまだ整備されている状況ではないと認識しておりますので、この辺につきましてもさらに具体化に向けて努力していきたいということでございます。

4番目のセーフティネットにつきましては別途小委員会も立てておりますので、またそういうものも踏まえて充実させていきたいということでございます。

18ページについてですが、前回成果指標を一覧表にしてお出しして、いろいろな指標があるというプレゼンテーションをさせていただきました。これを見て、一体どういういい住宅が実現するのかイメージがわかないという議論もありました。それにこたえるため

には、先ほどの市街地類型別に、どういう住まい方、どういう世代にどういう住宅が適しているかという議論をもっと突き詰めていかなければいけないと思うのですが、当面成果指標だけでももう少しわかりやすいプレゼンテーションをしようと思いまして、18ページの絵を作成しました。左のほうで、住宅性能が優れているということを成果指標ではかる、また、住環境、居住サービスについても住宅にくついたものとしてはかっていくことを示しています。また、右のほうで、健全な市場を通じて世帯がそれにアプローチするときに資産価値が活用されているか、ニーズを適時適切に実現できるかということについて指標ではかっていきたいということでございます。

指標の中身は前回ご説明しましたので、19ページ、20ページにもう一度整理しておりますが、説明は省かせていただきます。1点だけ、20ページの誘導居住水準、最低居住水準のあり方についてご議論いただきました。さらに整理しなければいけないのですが、規模別ストック構造の100m²、50m²の指標についてはこれを飲み込んでもいいのではないかというご意見が強かったので、これについては誘導・最低居住水準の中に飲み込むような方向で再検討したいという形にしております。

21ページの各主体の責務につきましても、基本法制を整理するときにこういう整理が必要になってくるということでございます。3月に提示させていただきましたような形を再度提示させていただいております。民間事業者とか国民・地域住民の責務はなかなか書きがたい部分もあるのですけれども、理解と協力、努力という形で整理させていただいております。

あと2点だけ、22ページに「居住に関する権利について」という項目を1枚つけさせていただきました。これは先ほどの昭和50年の答申でも一定の住居費で居住する水準を決めるような話もありましたが、従来昭和50年代に住宅基本法の議論があったときに、国民の居住の権利とその達成に対する国の責任を明らかにすべきである、特に上半分の青い部分に書いていますように、「すべての国民が一定水準の住居に一定の住居費で居住する権利を認め、それを国が保障する責務を負う」ことを明記すべきであるというご議論がございました。これにつきましては、憲法25条の実現の仕方ということではいろいろな局面があるわけでございますが、真正面からこうすることはやりにくいということで、住宅基本法の議論も政府としてはなかなか難しい、コンセンサスが得られていないという経緯で来たわけでございます。今回居住に関する権利について、私ども内部で議論いたしましたが、憲法に基づく権利といいましても、例えば借地借家法に基づく借家人の権利とか、

公営住宅に住んでいる人の権利、外国人の権利など、私法上の権利も含めて多岐にわたる見解もありますし、それを包括的な権利として基本法に規定して法的に保障するのはなかなか難しいのではないかと考えました。

その黄色の部分ですが、それよりもむしろ今回整理させていただいているように、住宅政策の基本理念として社会的・経済的弱者の居住の安定の確保というセーフティネットの考え方を位置づけまして、これを踏まえて公営住宅制度を初め必要な個別具体的な施策を講じ、憲法25条の趣旨の具体化に努めていくというような整理にさせていただければと考えているところでございます。

もう一つは、大都市法という法律がございます。これはどういう法律かと申しますと、23ページ、24ページに書いてございますが、昭和50年、大都市地域への人口集中の中で、最初は特定土地区画整理事業とか住宅街区整備事業など、住宅宅地供給のための事業手法を規定するための法律でしたが、バブル期に大都市部で住宅が足りない、住宅取得環境が悪化するということで平成2年に改正いたしまして、供給基本方針を国が決めて都府県が供給計画を決めるということにし、その中でこれも数量の供給目標を掲げることにしております。さらに平成7年に改正いたしまして、今度は都心居住が重要ということで、都心共同住宅供給事業という新しい事業手法を導入しまして、現在の姿が24ページでございます。問題認識は、こういう事業手法はそれなりに今も動いておりまして、大都市と地方部では当然住宅宅地供給に関する状況が違うという点についてはそのとおりですけれども、量を目標に掲げて大臣が方針で指示する形で、これは「即し」ということですが、都府県が計画の中でも量を掲げて行っていくことについては住宅建設五箇年計画とパラレルな部分もありますので、見直す必要があるということでございます。

ちなみに実績は、25ページにありますように、右側の住宅で10年のうち8年で76%供給しております。宅地のほうは60%ですが、順調にいって8割ですから、ほぼ順調にいっております。

26ページに方向性ということで、住建法の見直しにあわせて国が量的目標を掲げて住宅・住宅地の広域調整を行う大都市法の現行の供給計画体系のあり方は見直しが必要であるとしております。具体的にどう見直すかまでは私ども内部で詰めきれなかったので、今後こういう方向性を是認いただければ具体的に検討してまいります。

ただ、「ただし」以下に書いてございますように、大都市圏は地方圏とは異なって、特に先ほどご説明しましたニュータウンの再生みたいな新しい課題も存在します。広域性を

有する諸課題もございますので、国がどのような役割を果たしていくかということにつきましては、さらなる検討をいたしまして、それを踏まえて、最低限としては、量的な目標みたいなことについては五箇年でやめるのにこっちは置くというわけにもいかないと思いますので、あわせて見直しをさせていただきたいと考えております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。ただいまの事務局からの説明に対してご質問等ございませんでしょうか。○○委員、どうぞよろしくお願ひします。

【委員】 住宅政策の基本方向について、原論的な立てつけの説明から具体的な進め方についてのかなり詳細な枠組みが説明されたと思っているのですが、一つは少し感じたこと、3月は欠席してしまって、4月のときもあまりついていけなかつたのですけれども、全体として住宅金融政策についての叙述と内容がもう少しあってもいいのかなと最初思いました、この間いただいた資料を見てみたのですが、新たな住宅政策、制度的な枠組みにおける住宅金融政策のあり方を考えたときに、例えば16ページの部会資料の案では、政策目標のⅡの「多様な居住ニーズを適時適切に実現できる市場の環境整備」の中に、無理のない負担で住宅が確保できる云々と。要するにアフォーダブルな住宅の確保ということがいわれて、依然としてまだ抽象的な施策の方向性が示されて、そこから直接的に個々の、例えば証券化支援事業の着実な推進、あるいは新たな住宅金融の供給したものとの育成、あるいはリバースモーゲージ等も含めてだろうと思いますが、新たな融資方式への取り組みなどによる新たな住宅金融システムの整備、この三つぐらいの個別施策が挙げられていますね。

私が感じましたのは、新たな住宅金融システムの内容とか方向性の特徴が、従来のシステムに比べてどういうものであるのかとがまだわかりづらいような気がしています。私自身は、この間の日本の住宅金融システムの転換方向は、言うならば従来の公的直接融資中心から民間ローンを主体として、証券化を通じて、主として長期固定ローンの安定的な供給も確保できるシステムにする。そういう方向が一つの新しい段階に入った方向ではないかと考えているわけですが、そういう表現を、例えば長期固定ローンの安定的供給促進を一つの軸として証券化を通じてそれを支えていく体制というような表現を入れてはどうかという意見を持っております。

そこで、その内容については認識の整理も含めて3点ほど発言したいのですが、一つは新しい住宅金融システムの内容を、証券化を通じた民間ローン中心の長期固定ローンを促

進するシステムにするということで、長期固定ローンは確かに消費者の選択の問題でもありますけれども、例えばアメリカでは証券化が進んでいくとどうしても長期固定ローンが中心になっていく。これは変動金利が、実はベンダーの側もあまり収益性を持たない。むしろ流動性を確保していく。ALMを維持していくためには証券化の体制ができていくと、むしろ長期固定が供給しやすくなっていく側面があると思いますし、もう一方で消費者の側に立ってみると、どうしても情報の非対称性があるものですから、そういう点で長期固定ローンを常に確保できる体制が依然として必要なだと考えております。

そういうニーズを少なくとも確保できるような体制が一つの軸であるとすれば、証券化はまさにそういうシステムを保障していくことになる。例えばよく言われるのは、証券化はミクロ的には金融機関のALMをいわば確保する手段でもありますが、他方で多様な住宅ローンの供給主体をつくり出して、多様な資金チャネルを形成していくという積極的な意味を持っていると思いますので、そういう中身がよくわかるような方向性を文言としても少し入れられないだろうかと思います。これが第1点です。

内容的な第2点です。ちょっと長いですが、一つは証券化政策を推進していく場合に、社会の基本的な流れは市場重視でありストック社会への対応であるとすれば、これに対応した証券化政策も、その方向に沿って拡充していくことが何らかの形で盛り込まれる必要があるのではないか。簡単に言いますと、この中身は現在の証券化の住宅金融政策としての証券化の方向性は、言うならば新機能に限定されたものになっておりまして、それまではさらに新築の住宅でしたが、最近になって中古住宅もそれが対象になってきた。そういう意味ではストック社会への対応だと思うのですが、さらに私は既存のいわゆる金融機関が保有している既往ローン、アメリカではいわゆる在庫ローンと呼んでおりますが、こういうものに対する流動化政策も拡充の方向の一つとして入れていく。あるいは借りかえローンも公的な証券化支援政策の中に入れていくことが証券化政策の拡充方向として当然入ってくるべきではないかと考えております。そういうことも含めて、そこまでいきますとこれは金融政策に関連するということで縦割り的な発想から、どうしても住宅政策の外の話となりかねないのですが、必ずしもそうではなくて、住宅政策あるいは住宅金融政策の拡充方向として何らかの形で方向性を出しておく必要があるのではないか。これが2点目です。

3点目は私の持論ですけれども、そういう観点から証券化を進めていくと、実はアメリカなどを見ますと、いわゆる公的部門による資産保有比重、住宅ローン残高に対する公的

部門のローン債権の保有比重が既に30%程度になっており、実は高まる傾向にあります。これは、新しい市場重視及びストック社会への対応の中での証券化システムがある意味では必然的にもたらす方向性であると考えておりますし、そう考えると単純な民業圧迫という議論ではなくて、証券化システムのもとでの新たな官民アセットミックスを積極的に位置づけ直していく。例えばアメリカのGSE等に対する評価も含めて、日本独自の立場から再検討していく必要があるように思っております。

そういう点で、17ページに書かれているようないわゆる直貸しだけの問題ではなくて、公的部門による一定程度の証券化体制でのポートフォリオ保有といいますか、住宅ローン債権の保有が方向性としてある程度弾力性を持った形でむしろ確認するといいますか、こういうシステムが必要であるということが検討されてしかるべきではないかと思っております。いずれにしても、法改正等はこういう具体的な項目はまだ入っていないと思いますが、住宅基本法等に向けた議論で検討していただければありがたいと思っております。ただ、まだこの問題での具体的な成果指標等について考えが至っておりませんが、何らかの形でこの文言等が、最初に言ったような証券化を通じた長期固定ローンの安定的供給促進を一つの軸とするという点が入ればありがたいと思っております。

以上です。

【委員】 具体的には証券化支援事業の着実な推進ということが書かれているわけですね。将来その具体的な中身を書くときに当たっていろいろ考慮していただきたいという要望だと思いますが、もしコメントがありましたらお願ひします。

【事務局】 今のご指摘の16ページの金融の記述については、理念が書いていないので少し理念を書いたほうがいいというご指摘だと思います。これにつきましては昨年の中間報告の段階で住宅金融の部分がありまして、そのときにもいろいろな議論をいただきましたので、その議論も踏まえながら検討したいと思います。

もう一点は、どこまで住宅政策の基本方針の中に書けるかという問題がございます。先ほど○○委員がおっしゃったことについては、例えば今後の証券化ローンが広がっていく際に、どこまでを対象とするのか、どこまでを公的にやるのかという議論が出てまいりますので、その中で議論していくのかなと思います。ですから、すぐに法制の中に入れるかどうかは別としましても、今後の課題として勉強していきたいと考えております。

以上です。

【事務局】 答申案みたいなものを書くときには、去年12月のもののエッセンスを持つ

てこようと思っていますので、○○委員がおっしゃった金融は一つのグループとして別途書かせていただきたいと思います。ここの記述は要するに基本法の枠組みの中でバランスを考えて書いていますので、表現ぶりは参考にさせていただきたいと存じますけれども。

【委員】 いずれにしても、公的金融で特に証券化支援でなぜ政府が関与するのかという理念は明確になっていたほうがいいということはあるでしょうね。

どうぞ、○○委員。

【委員】 これまでの議論が集大成されておりまして、新たな制度的枠組みの構築に向けて全般的にはよくまとめられていると思います。特に1番目に良質な住宅性能、住環境、居住サービスを備えた住宅ストックの形成とはっきり打ち出されている。これは非常に大事だと思いますので、そこをぜひ今後の住宅政策の柱にしていただきたいと思います。

意見を3点言いたいのですが、私、前回はフィロソフィーみたいな形で四つの観点からお示しさせていただきました。その中で、これは全体に散りばめられているということかもしれません、グローバリズムの視点が少し弱いのではないかと見受けられる点です。日本がグローバルな大競争下に今後置かれ続けていくことは不可避ですので、世界じゅうから人や資金や観光客等いろいろなものを引きつけて魅力ある国づくりが必要だと思います。そういう意味では都市再生や地域再生の施策と相まって、我が国の住まいが、質はもちろんですが、環境や景観も含めて世界の水準から見て誇れるような、模範になるようなものをを目指していくのだという点を基本理念としてぜひ打ち出していただく余地がないのかなという気がいたします。

二つ目ですが、多様な居住ニーズも大賛成です。このとおりだと思いますが、その中で個々の住宅の選択肢を広げるという視点だけではなくて、マルチハビテーションやソーホーに対するニーズももうちょっと具体的に念頭に置いてもいいのかなと。地方の住宅を大都市の住民が活用しやすくするためにも、マルチハビテーションはもう少し政策的な重要度が高いような気がいたします。これについて今後どういう支援をしていくべきかという点ですね。これは基本法では触れることではないかもしれません、個別の法案作成に当たってはぜひ念頭に置いていただけたらと思います。

最後に三つ目ですが、税制のインセンティブについてです。住宅ローン減税をはじめとする税制上の支援はこれまで良好な住宅ストックの形成や居住水準の向上に大きな役割を果たしてまいりましたが、実は団塊ジュニアがこれから中心に、新築というか持ち家志向がすごく強いんです。そういう意味で新築については団塊ジュニアは有力なターゲット

になると思いますし、またそういうニーズが強いということですが、そのほか50～60代のシニア層の建て替えもある意味では大きくニーズがあるわけです。そういった意味で、国民が豊かさを実感できる住生活の実現という基本理念をスピード感を持って達成していくためには、良質な住宅の取得や建て替えをバックアップする税制面のインセンティブは依然として欠かせないと思います。

そこで我々がちょっと懸念しているのは、住宅ローン減税がだんだん縮小モードに入っているということで、ローン減税がいいのかどうか、この辺はこれから幅広の観点で議論しなければいけないと思いますが、そういう面での税制上の支援に関する新たな枠組みの構築がどうしても必要であるという点をぜひ基本法の中にも触れていただきたい。

以上、3点です。

【委員】 事務局からコメントをいただけますでしょうか。

【事務局】 検討させていただきます。

【委員】 それではほかに。どうぞ。

【委員】 一言だけお願いといいますか、特に答えはいただかなくて結構ですが、今回のまとめは、私どもの意見も取り入れていただいて大変よくまとめていただいていると思います。

1点だけお願い申し上げておきたいのですが、13ページの基本理念のところです。○委員も言われましたように、国民にとって真に豊かな満足できる住宅にもっていくためには、単に住宅政策だけではなくいろいろなことを考えなければいけないと思いますが、一つは税制の支援ということがあると思います。あるいは良好な居住環境になると、おのれの国民が勝手に家をつくっていくということではなく、地域協定等もありますけれども、地域のことを考えて制限していかなければいけないということがあると思います。そういうベースになるのは住宅をどう捉えるかということでありまして、まさに住宅の位置づけで、ここはうまく整理されていますが、特に2番目は「地域のコミュニティ活動を支え、地域の環境・安全・文化等の重要な要素」。これはかなり踏み込んで書いていたいていると思いますが、さらにもう一步踏み込んでいただいて、こういったことになりますと、単に個人的な資産だけではなくて、社会的資産の側面を持つことがある程度明記できないかと思います。これが今後の税制の支援あるいは国民の権利のある程度制限になることに対する理解を得ていくためには、この辺の認識が大変重要だと思います。言葉は別といたしまして、社会的資産あるいは公共的な色彩を帯びた資産という表現をぜ

ひいただきたいという感じがいたします。

以上です。

【委員】 事務局でご意見はありますか。

【事務局】 地域の環境・安全・文化等の重要な要素という側面は社会的資産だという意味を込めて書かせていただいているのですが、直接社会的資産と書くと、逆に個人的資産みたいなことも書かなければいけなくなるという思いもありまして、とりあえずこういう整理をさせていただきますが、また検討はしたいと思います。

【委員】 ○○委員、どうぞ。

【委員】 気候・風土・文化と住宅、「文化」という言葉がないのは残念です。気候・風土や文化と住宅という視点を持つことは非常に重要ではないか、基本理念の一つとしてあってもいいことではないかと思います。その際に重要なことは、単体としての住宅あるいは建築を越えた住宅群とでもいいましょうか、「家並み」という言葉も今やすたれてしまったようにも思いますが、そうした住宅建築を群としてとらえて、気候・風土・地域文化と調和させる、接合させる工夫を住宅政策上一本入れておくことは、今後において特に重要ではないかと思います。

さて、そういう理念を一つ立てるとしますと、制度面でとりあえず二つ考えられることがあるんです。一つはブロック計画です。先ほどの図の中では国と都道府県、市町村。都道府県は「義務的な」ところまで少しおっしゃって、ブロック計画が飛んでいますね。これは現在のようなブロック計画、つまり戸数を示して10個並べる、これは無意味とは言いませんが、ほとんど意味がないでしょう。新しい計画は公営住宅の数字を示すというよりは、むしろ住宅政策の理念を具体化する記述式の計画になるのでしょうか。そういう場合にブロック計画は気候・風土・地域文化という視点からすると重要なものであるという気がするんです。都道府県単位を越える広がりを持つものではないか。九州の住宅群と東北の住宅群が違うことはだから見ても明らかですし、また違うべきものであると思います。

ですから、ブロック計画、広域地域計画というものを一つ任意的にでも取り得るような制度を置いておく必要がありはしないか。大都市3圏と地方圏についてはまた若干違いがあり得るとは思いますが、何かの形で残しておく必要がありはしないか。これが1点。

2点目は大都市法との関係ですが、群として捉えますと、どうしても土地利用と極めて強い接合点を確保しなければならない。そういうことになると、たまたま宅地供給計画と

住宅計画とが別の体系として存在していること自体が、知る人から見ると奇異な感じになってしまいます。さりげなく別の組織でやっているから目立たない形にはなっていますけれど、正面に出すと、なぜこれとあれとが違う制度なのかというところが問題なので、私はかねてからこれは一本化することじゃないかとは思っていましたが、いろいろなことがあって直ちに一本化までいくかどうかは問題だとすれば、例えば現在、国土形成計画法案では全国総合計画、全国国土形成計画と全国国土利用計画の統合も議題であったわけですが、両者を一体として計画するという悪知恵の条文を置いたんです。あれも一種の悪知恵で、一体として計画をつくるというのはどういう意味かよくわからないけれど、しかし感じは出ています。そのような悪知恵もあるかもしれません。つまり、制度論として全く両法律を一緒にすることは無理のような気がしますが、計画のところだけを取り出して一本にするのもやや苦しいような気もする。そうすると、大都市3圏については宅地供給を住宅供給計画の中に取り込んで一体としてつくるような制度も考えられなくはないでしょう。これらはしかし細かい制度論ですから、行政がイニシアチブを取りながらいろいろ考えていただければいいので、私も確たる確信があるわけではありませんので、とりあえず以上にとどめたいと思います。

【委員】 今の2点についてコメントをいただけますか。

【事務局】 住建法に基づくブロックの計画については、私どもは数字を盛り込んでいることによって成り立っているのではないかと考えて廃止をしたいという方向で打ち出そうとしていたわけですが、○○委員のただ今の御意見も考えなければいけない面だと感じましたので、何か工夫できるのかどうかについては検討したいと思います。ただ、ブロックで計画をつくると、要するに国土計画レベルの計画みたいなものになってしまって、住宅の計画が一体どこまでそういうものを取り込んだ計画にしていくのかとか、計画の性格づけみたいな話とか、ほかの計画との住み分けみたいな話にもなってくるのかと、率直に申して思いましたので、今後の検討のときにそれを一つ材料にさせていただきたいと存じます。

【委員】 ○○委員。

【委員】 大きなことを三つご質問させていただきたいと思います。

まず、確かに住宅金融の話が出ていましたけれども、そのジャンルが薄い感じがしますので、その面は今後は厚くしていただけるものと期待しています。

それにつきまして、例えば16ページに、無理のない負担で住宅が確保できるというよ

うなことが書かれておりますが、これはどういう意味なのでしょうか。住宅基本法において一定の住居費という部分、憲法25条云々のところですが、そこを削除しておきながら、持ち家に関しての部分では無理のない負担という概念を持ち込んでいいのかどうかが、一つ疑問に思うところです。

住宅金融に関して17ページですが、住宅政策の基本目標のIV「経済的・社会的弱者が安定した居住を確保できる住宅セーフティネットの整備」、今後の住宅政策における主な施策の方向性の②に、住宅金融セーフティネットの構築を置くことが適當かどうかという気がいたします。経済的・社会的弱者が持ち家を購入しようと思って、なおかつその人が信用リスクが高いという状況を果たして社会的・経済的弱者と認定していいかどうかということが、私にはあまり納得的ではないのです。信用リスクが高いような人を社会的・経済的弱者と言えるかどうかということだと思います。信用リスクに関する情報の非対称性に関して国が何らかの介入はあり得ると思うのですが、そこを基本的な政策の4番目のセーフティネットのところに置いていいものかどうかがよくわからないということです。

2番目として、22ページに「今後の住宅基本法の検討においては健全な市場の形成」云々の黄色い部分の上から2行目に「国民の豊かな住生活の実現に向けて」云々とあります、「これを踏まえて、公営住宅制度をはじめ必要な」と書いてありますが、こここの趣旨は公営住宅制度を中心に置く、借家制度の中心に置くことを意味しておられるのかどうかが第2点です。

第3点は政策評価に関することです。これは国が政策評価を行うわけですが、今回の大変な制度の変化は、地方自治体のほうにもかなりフレックス、自由度を持たせて自主的にということですね。そういう状況において国が政策評価を行い、地方も行うとするとそこに齟齬が生じないのかどうか、その点をお聞きしたいと思います。

【委員】 大きく三つあったと思います。

【事務局】 施策の方向性の中で住宅金融をどう位置づけるかということについては、無理やり位置づけている部分も若干ありますので、見方によっては○○委員がおっしゃったように趣旨が違うのではないかということもあるうかと思いますが、無理のない負担でという表現は、これは税についても金融についても自力で本来自分の住宅を取得できる人たちに対してどういう支援をするのか、それはどういう趣旨なのかと考えたときに、一番大きく共通するのはこういう概念ではないかと考えました。税と金融をまとめて書いたこと自体に問題があったのかもしれません、そういうふうに考えたところです。

ただ、金融については先ほど申しましたように、これ以外のところで別途12月の中間取りまとめを踏まえて一つ大きくくりでまとめたいと思っておりますので、ここにどう入れるかは、そういうご意見も踏まえて検討したいと思います。

セーフティネットについて22ページで言っていますのは、まさに下に公営住宅法の1条を書かせていただいておりますが、いわゆる弱者の居住の安定の確保というセーフティネットの基本的な考え方を実現していく上で、少なくとも一番中心的な制度は公営住宅の制度だと考えておりますし、公営住宅からさらにそれ以外の公的賃貸住宅、さらには民間の賃貸住宅をあわせてどのようにセーフティネット機能を充実強化させていくかという議論を別途小委員会でやらせていただいておりますので、そういう中でも恐らく、公営住宅の議論が中心になるので、これを例示として「公営住宅制度をはじめ」と書かせていただいたということでございます。

政策評価については、評価指標をいろいろご説明して、とりあえずこれは国としてはかかる成果指標としてこれぐらいありますということで説明させていただいたつもりです。ただし住環境の指標等は、地域の実情に応じて地方独自の指標を設定してはかってくださいという構えにそもそもなっておりまして、今後も多分そういう形でしか、全国統一で住環境がこれだけアップしたという表現の仕方はしづらい部分もあるかと思います。全国的に押さえられる数字と地域ごとに押さえいただきたい数字みたいな整理は多少あるかと思いますが、政策を実行していく上で政策評価を行っていかなければいけないのは、国も公共団体も共通してある課題だとは考えておりますので、国が国としてやるべき部分をやっていくという趣旨でございます。

【委員】 ありがとうございました。私がちょっと懸念したのは、持ち家の場合だけ無理のない負担という文言が入っている点です。こういう状況ですと借家政策のところでも無理のない住居費という概念ということになるのではないかという懸念を申し上げました。

【事務局】 わかりました。

【委員】 検討をお願いします。

○○委員、どうぞ。

【委員】 私は全体的に今までの議論がよく取り入れられた報告書だと思います。2点質問させていただきます。

1点は、13ページあるいは15ページあたりに安全という概念があるのですが、これは国土交通省の概念の安全なのか、もう少し広い意味の安全なのかということです。建物

の災害からの危険性からの安全もあれば、普通の言葉で安全では例えば防犯も入ってくると思うんですけども、それも含んでいるのかどうかを確認したいと思います。ほかの具体的な施策を見ると、日常的な安全性まで含んだものがどうも出てきていないように思うので、そこは住宅環境という意味では当然入ってくるべきものだと思うのですが、その区分けを少し教えていただきたいのが第1点です。

第2点は、16ページの「高齢者が多様な住まいの情報にワンストップでアクセスできる相談体制」は私が申し上げた点で非常にありがたいのですが、これは需要側だけですけれども、供給側の高齢者への住宅の貸し手の相談体制も裏側としてどこかに書いていただけたらと思います。

以上です。

【委員】コメントをお願いします。

【事務局】安全は漠然とした広い議論で、確かに災害とか、密集市街地では火災とか地震等も主として想定しています。防犯も住宅単体の性能としての防犯、市街地としての防犯、今の性能表示には防犯ははっきり書いていませんが、それをどう位置づけようかという議論もしていますし、一つの視点として安全の中で防犯も考えていくという構えではいるつもりでございます。

ワンストップのほうはもちろんそういうことで、高齢者の方が例えば住みかえをすると同時に自分が今住んでいる家を賃貸に出したいとか売りたいということも当然含めての相談でもございますし、高齢者以外の方が高齢者にお貸しになりたいということも含んでくると考えております。要するに需要者側だけというつもりではないですし、現実に自治体でこういうサービスを始めているところがありますが、そういう中でもそういう相談も含めてやっていっていただけるのではないかと考えております。

【委員】書き込まれるときにそういう趣旨がわかるようにしていただきたいと思います。

それでは、○○委員。

【委員】今の○○委員のお話を聞いていて少し気になったのですが、今回資産としての住宅と、保有と利用の分離をこれまでかなりお話ししたと思うんですけども、私は既に資産になっている住宅を高齢者の方がどう活用されるかは非常に重要な問題だと思っています。これはこれで、資産として住宅の活用という立て方はよろしいかと思うのですが、これから取得をなさる方にとっては、マイホームを買うのか借りるのかはどちらでもいいような社会にしていくことがより重要だと思っています。保有をしたい人はさらに資産と

しての住宅に投資をしているということだと思いますが、その部分を除くと特に買うことと借りることは同じというふうにお考えになっているのじやないかと思っています。そうだとすると、なぜ保有だけを促進するような、例えばローン減税等を特に書かなければいけないのか、あるいはそこはファミリー層賃貸住宅等の中にむしろ補助が含まれるので、それでイコライゼーションが図られている、すなわちどうせ民間はやらないだろうから、これは公的でやる、あとは家を買えということなのか、その辺はどういう構造になっていけるのでしょうか。

【委員】 私も同じことを思ったのですが、例えば防災のようなことで減税をするというならば、持ち家だけではなくてすべての住宅に対して減税措置ができるわけです。そういうふうにとればいいのですが、この場所が少しおかしくなるかもしれませんですね。

【事務局】 持ち家、賃貸については、まさに〇〇委員がおっしゃったように、常に中古も新築もそうですが、どちらもやりたい、どちらも一生懸命やろうというスタンスをすぐとってしまうのですけれども、そういう意味で言うと賃貸についても条件整備をして、賃貸住宅がうまく市場に出てくるようにしたいと考えております。ファミリー向け賃貸についてはおっしゃったように支援措置をつくって、民間ではなかなか難しいから、機構とか特優賃とかという直接供給の話も出てくるわけです。一方で持ち家は持ち家で、先ほど〇〇委員がおっしゃったように持ち家志向はニーズとして高いので、これもこういうふうに応援ということで並べていくという形になって、持ち家だけに肩入れしているつもりはないのですが、住宅ローン減税という手法が住宅の世界の税制の優遇措置の中で、代表的な施策なですから、ここにこういうインセンティブ付与もしくは無理のない負担というかたちで整理をしてみたということです。

委員の方が整理が偏っているとお感じになるのでしたら、我々も整理の仕方を考えなければいけないと思うのですが、税は税で、先ほど〇〇委員がおっしゃったような検討もしていかなければいけないと考えておりまして、それぞれの政策についての政策的な意図についてもなかなか複雑な点もありますので、よく見るとお互いの説明がつかない部分があるとすれば、その辺は精査します。

【委員】 要するに趣旨としては、新しく住宅を建てる場合に貸家の建設と持ち家の建設に対して税制が中立的であってほしいということだと思うんです。従来、とにかく持ち家政策と言われてきたことに対して、とにかく中立的。普通の持ち家に対して、もし減税することが必要な理由とか時期等があるとしたら、当然同じものを貸家のほうにもしたらど

うでしょうか。理由がない場合には両方ともすべきでない時期、対象もあるだろうということだと思います。

【委員】 補足で申し上げれば、日本人は持ち家は放っておいても買うと思うんです。ですから、むしろ借りることを少しサポートすれば、借りる人にサポートがついていれば実は利回りが上がりますので、貸家を建てようというインセンティブは間違いなく上がると思うんです。例えばアメリカでアパートメントの機関保有が6割を超えていたりということは、きちんと投資になっているわけです。ですから、それも一つの方向だと思うので、ここで結論づけることは難しいとすると、少なくとも中立的な書きぶりにしていただいたほうがよいのではないかと思います。

【委員】 では、ほぼ時間がまいりましたので、とにかくできるだけ簡単にして、できればファクスでお願いしたいのですが、どうぞ。

【委員】 簡単なお願いと意見ですが、全体の枠組みとして大変うまくまとまっていると思います。お願いは、13ページに基本理念の枠組みがあり、「『豊かさが実感できる住生活』の実現に向けた住宅政策」で、豊かな住生活のイメージが18ページに図解されたものがあります。これはわかりやすいのですが、こういうところに、13ページでも述べられているように、住宅というものは自分の住宅の質がよくて資産価値があれば豊かさを実現できるというものではなくて、地域のコミュニティー、住環境の中で一つの住宅があるということで、この絵を1軒の住宅がぽんと島に浮いているように描くのではなくて、周辺に環境のいい住宅があって、道があって、人が歩ける。それは住む人にも責任があるので、そういう住宅をつくっていく。この絵を描くときに住環境を含めて入れていただきたいというのが一つです。これは建築家のほうもいつもその問題を抱えているのですが。

それに多少関係するのですが、21ページの各主体の責務の国民・地域住民の責務はなかなか書きにくいことではあるのですが、ここにもこの二つ以外に居住環境形成の主体的取り組み、参加、それも居住者の国民・地域住民の責務なのだとということだと思うんです。ただ、自分自身の住生活の安定向上を図れとか、施策への理解と協力をしろということではなくて、主体的に住環境形成に取り組む、参加する。それもぜひ入れていただきたいと思います。

それと22ページの25条の件ですけれども、「住宅基本法の検討においては」という真ん中の黄色い部分、これは順番が大変気になります。住宅居住の分野において憲法25条の趣旨の具体化が基本法の頭に来るべきではないか。具体的には良質な性能、住環境、

居住サービスを備えた住宅ストックの形成等その他もろもろありますが、住宅政策においてはそのために健全な市場形成をどうつくっていくか。そして、ここでは「弱者」という書き方も気になるのですが、公平というか公的な住宅制度によって多様なニーズにこたえていくということはいいと思うのですが、住宅基本法の検討においてもこの書かれ方が逆転しているのではないかという意見です。

したがって、13ページの豊かさの実現のIVの「経済的・社会的弱者の安定した居住の確保」これをこういうふうに出しておくべきか、低額所得者あるいは障害者、高齢者と書かれるのも問題があるのですが、もう一つのニーズだと思うんです。そういう住宅セーフティネット、低所得者、障害者などの安定した居住の確保のために住宅セーフティネットをどうしていくか、あるいは多様な居住ニーズの一つではないかという気もするのですが、その辺は表現の問題なのか、経済的・社会的弱者という表現を続けていくのかどうかというあたり、ご検討いただきたいと思います。

【委員】 今のご意見、ご参考にしていただきたいと思います。

それでは、○○さん、お願ひします。

【関係者】 代理で恐縮でございますが、一つは証券化市場の育成、促進という視点です。これは大切なことだと思っているのですが、政府の関与はどこまで必要かということについては、現在米国でGSEの議論がされていることも考慮に入れて考えていただきたいと思っております。

もう一点は質問です。住宅建設計画法の枠組みは新たな制度的な枠組みに移るかと思いますが、ほかの省庁でお持ちの似たような振興計画が幾つかあると思います。沖縄の振興計画においては公的資金を活用した住宅建設が住宅分野の一つの柱になっているかと思いまして、これは平成14年度から平成23年度までの10ヵ年計画になっていますが、このあたりは調整されるご予定があるかどうかという質問でございます。

【委員】 2番目のご質問に対しても願いします。

【事務局】 済みません、視野に入っていませんでした。調べます。

【委員】 それでは次回に。

○○さん、手短にお願いします。

【関係者】 意見書を提出した背景を手短にご説明させていただきます。議定書が発効いたしまして、国交省においても地球温暖化対策等が策定され、住宅建築物の断熱性の向上あるいは二酸化炭素吸収対策として都市緑化等の施策を推進していくことを承知しており

ますが、住宅まちづくりあるいは住まい方、暮らし方等を考えますと、環境問題に密接にかかわっていることは事実ですので、住宅基本法の策定に当たって、住宅環境問題に対してどう取り組むかという基本的な視点を指摘しておいたほうがいいのではないかというのを申し上げたかった趣旨でございます。

以上でございます。

閉　　会

【委員】 重要な視点だと思います。

それでは、予定いたしました議事はすべて終了いたしましたが、ほかにございますでしょうか。

ないようでございましたら、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思います。

事務局から連絡事項がありますか。

【事務局】 次回（第8回）は6月29日（水）午後2時から4時までの開催を予定しております。先ほど申しましたように、答申案みたいなものをお出ししたいと思うのですが、極力ぶつつけにならないように、できれば早目に、セーフティネットのところは並行して走っているので部分的になるかもしれません、事前にお送りして、事前にご意見も承れるようなタームで努力したいと思います。当日もまたご意見をいただければと思いますが、そういうことでやりたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。

開催につきましては近日中に文書でご案内申し上げます。

以上です。

【委員】 本日は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。これをもちまして、基本制度部会を終了させていただきます。