

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

基本制度部会（第8回）

日 時 平成17年6月29日（水）

14:00～16:00

場 所 国土交通省11階特別会議室

（議 事 録）

## 目 次

	頁
1 開会 . . . . .	1
1 議事 . . . . .	2
1 閉会 . . . . .	3 5

## 開 会

【事務局】 お待たせいたしました。定刻になりましたので、まだお見えでない委員がいらっしゃると思いますが、おくれてお見えになるとご連絡いただいておりますので、ただいまから第8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〇〇でございます。どうぞよろしく願います。

まず、本日もご出席いただきました委員の皆様方の数は12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が「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向（案）」、基本制度部会報告案関係の資料2「報告案の概要」A3判、資料3「報告案の概要」要約版、資料4「報告案」、資料5「報告案参考資料」でございます。それと〇〇委員からの提出資料を委員の皆様に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。資料の不足等がございましたら、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、〇〇委員をお願いしたいと思います。〇〇委員、よろしく願います。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

本日は2月からご審議いただいております「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」について、一応の取りまとめをしたいと考えております。

その上で、パブリックコメントを求め、それを踏まえて9月に予定しております住宅地分科会との合同会議において、最終的に答申として取りまとめを行いたいと思っております。

それでは議事に入ります。

最初に、去る6月24日に公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会において取りまとめられました「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向（案）」についての報告の説明をしていただきます。

次に、その報告の内容も取り込んで整理していただいた「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」についての報告案の説明を受け、ご審議していただきます。

なお、質疑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、事務局よりお願いいたします。

【事務局】 公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向案についてでございますが、お手元に資料1「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向（案）」を出させていただきます。これは公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会を設けていただき、そこでいろいろご審議をいただいたわけでございますけれども、事務局を仰せつかっておりましたので、その関係で私からご報告させていただきたいと思っております。

お手元の資料1の最後、15ページに今までの審議の経過をお示しさせていただきます。もともと4月18日に行われました基本制度部会におきまして、住宅建設計画法の制度的枠組みを変えていく中で、今まで住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画の中核にありました公的賃貸住宅のあり方について、別途小委員会を設けて議論をお願いしたいということで、〇〇委員を小委員長にお願いし、当部会の委員の皆様方にも入っていただきまして、精力的にご審議いただいたわけでございます。

先ほどお話がありましたように、6月24日におまとめいただきましたので、感謝申し上げますながらご報告させていただきたいと思っております。

まず1ページでございます。「はじめに」で一番下の6行ほどから書いてございますように、今後の新しい住宅政策の方向が市場重視、ストック重視ということでございますので、そういった住宅政策を展開していく上で、住宅セーフティネットの確保につきましても、従来の公的賃貸住宅制度の枠組みにとらわれずに、住宅市場全体を視野に入れた政策の枠組みづくりについて議論していただきたいということで始めたわけでございます。

2ページにつきましては、前提といたしまして公的賃貸住宅の沿革についてご紹介しております。公営住宅、昔の日本住宅公団、地方住宅供給公社あるいは特定優良賃貸住宅制度、高齢者向け優良賃貸住宅制度、あるいは公営住宅におきましても民間住宅の買い取り

・借り上げの方式の導入等々、それぞれの時代の要請に対応した形でいろいろな制度が構築されてきたというご紹介をさせていただいております。

そこで3ページでございます。3にございますが、今後、賃貸住宅市場への公的関与の考え方について、大きく類型を2つに分けさせていただいております。その1つは市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応ということで(1)でございますけれども、その典型が民間賃貸住宅への入居が最も制限される低額所得者、これは狭義のセーフティネットの対象かと思えます。そういった方々と、一番下の行でございますけれども、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい、必ずしも低額所得者ではなくても、高齢者とか障害者、あるいは小さなお子さんのいる世帯、こういう方々についての対応が求められるだろうということでございます。

(2)は、そもそも市場において賃貸住宅の供給が、十分な量が確保されていない部分があるということでございまして、それについても今後の公的関与の対象とすべきであるということでございます。具体的に申しますと、ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅、あるいは高齢者向けの賃貸住宅については市場において十分な量が確保されていないということで、公的関与のもとで供給の促進を図っていくことが必要であるということでございます。

こうした2つの目標といたしますか、こうしたものを達成していくための施策展開の基本的な方向を4に書かせていただいております。一番下の行でございますが、先ほども申しましたように、従来の公的賃貸住宅によるセーフティネットだけではなくて、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図っていくことが必要だろうということと、5ページですが、そうした場合に住宅セーフティネットの担い手といたしまして、公的主体のみならず、NPOですとか民間事業者など、地域で自立的に活動するさまざまな主体による役割分担あるいは連携でセーフティネットを担っていく必要があるだろうということでございます。

なお、国と地方公共団体の役割分担、特に国の役割分担は、6ページの上のパラグラフで地域住宅交付金のこともご紹介させていただいておりますけれども、住宅困窮者の居住の安定を確保することは国の責務であろうという大前提のもとに、地域の実情に応じた住宅セーフティネットの確保を図っていく、そういう面では国の責務を果たしつつ、国と地方公共団体が協力していこうということでございます。

次に具体の政策の方向でございます。まず公営住宅につきましては(1)の①からご紹介

介させていただきますが、公営住宅については制度疲労を起こしている部分がございます。いろいろご批判のあるところでありまして、本当に住宅に困窮している低額所得者に対して、公平かつ的確に供給できるように再検討すべきということでございます。

具体的に申しますと7ページからでございますが、まず公営住宅の施策対象でございます。いろいろ議論はありましたけれども、何といたしまして生活保護制度があるわけでございますので、生活保護制度等の施策対象の考え方も視野に入れて、真の住宅困窮者の入居が図られるように、基準のあり方について点検を行っていくべきであるというお話をいただきました。その際に、地域格差も当然これからは視野に入れていくべきだろうというお話をいただいたところでございます。

次に、入居制度につきましても、まず資産について今全く考慮されていないという点がありまして、資産の保有状況を入居者選考を行う際の考慮事項とする仕組みを検討すべきであるというご提言をいただきました。また、一番下からですが、特に今まで定期借家制度がなじまないと一般的にはいわれているわけでございますけれども、公営住宅における定期借家制度の活用を幅広く進めていくべきではないかというご意見をいただいたところでございます。

8ページの家賃制度ですが、民間賃貸住宅における家賃の実態を踏まえますと、余りにも乖離しているというご指摘もありまして、1つの基準として民間賃貸住宅における家賃の実態を踏まえて適正化を図っていくべきではないか。あわせて、家賃につきましても地域格差を考慮すべきではないかというお話をいただきました。

次に供給の仕組みでございます。公営住宅の整備につきましては、先ほど申しましたように民間住宅の買い取りとか借り上げも行われているわけでございますけれども、さらにPFI的手法による整備など、積極的に幅広く民間活用を進めていくべきだろうというお話をいただきました。

さらに、9ページの中ほどに書いてございますけれども、NPOとか民間事業者等の役割の拡大についても幅広く検討を進めていくべきだというご指摘を受けております。

次に、公営住宅以外に現在も公が財政負担をしている住宅の類型がございます。例えばファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅でございますとか、あるいはバリアフリー対応のなされた賃貸住宅の供給、さらには都市再生機構の賃貸住宅もあるわけでございますけれども、こういったものについては今後とも促進していく一方で、将来的には10ページの上でございますが、各種の公的賃貸住宅を一体的に運用し、必要に応じて柔軟な利

活用・転用を可能とする仕組みを導入すること等について検討を進めるべきであるというご提言をいただいております。

さらに、より一般的に賃貸住宅市場について公営住宅、それから公が財政負担を行っているような公営住宅以外の公的賃貸住宅以外の一般的な賃貸住宅市場についてのご提言もいただいております。賃貸住宅市場全体でセーフティネット機能を向上させるためにはそれにふさわしい賃貸住宅市場の確立を図っていくべきだろうということでございます。その1つが賃貸住宅市場の環境整備でございますが、賃貸住宅の市場を見ておられますとミスマッチが生じているということで、市場によってミスマッチを解消していくことが必要だろう。そのために環境整備ということで、公が支援すべきこととして例えば高齢者向け住宅に関する情報提供、あるいは相談体制の整備、定期借家制度、既存住宅の性能表示制度、サブリース等の普及・促進という条件整備を進めていくことが必要だろう。さらに、住みかえ型のリバース・モーゲージの普及に向けて積極的に取り組むべきである。あくまでも市場を生かしてミスマッチを解消していくような環境の整備について努めていくべきであるというご提言をいただいたところでございます。

11ページでございます。民間賃貸住宅につきましては、もちろん市場で供給されるわけですけれども、市場だけに任せておきますと実際には入居制限を受けやすい方が出てきている。具体的には高齢者とか障害者、あるいは小さな子供のいる世帯等に対して入居制限がされる実態があるものですから、そういった入居制限をなくすために、例えば入居制限を行わない一定の要件を満たす賃貸住宅について、耐震性能のような一定の性能に関する情報とあわせて、賃借人に広く情報提供することも必要ではないか。あるいは福祉との連携という意味におきましても、民間賃貸住宅に居住される方々のための居住支援を行う居住と居住サービスが一体となった体制の整備が必要ではないかという提言をいただいております。

本部会でも議論になっておりますが、家賃補助についてでございます。家賃補助につきましては、公営住宅における入居者・非入居者間の不公平の存在あるいはコミュニティバランスの低下といった現行制度が抱える問題を抜本的に解決するためには、効率の高い政策手段であるということは我々も十分認識しております。他方、国の制度として家賃補助を導入することについては整理すべき課題も多々多いことから、当面は借り上げ型の公営住宅も活用していくにいたしましても、こういう制度として採用していく場合に考えられる諸課題の克服に向けて具体的な検討を進めていきたいと思っております。

セーフティネットとしての公的賃貸住宅の役割以外にも、地域政策の貢献を公的賃貸住宅が一定程度果たす部分があるのではないかとということをご指摘をいただいております。公的賃貸住宅につきましては、地域にとって非常に貴重な資産でありますので、中心市街地の活性化、あるいは地方定住のための定住人口確保、密集住宅市街地整備という地域政策の中に公的賃貸住宅を適切に位置づけて活性を図っていくことが必要であるというご意見をいただいております。

また、あわせて12ページでございます。若干性格は異なりますが、コミュニティのバランスがだんだん崩れてきているという話がございます。公的賃貸住宅を活用してバランスのとれたコミュニティの形成を図っていくことも考えられるのではないかとということでございます。それが①の地域の課題への対応と②のバランスのとれたコミュニティの形成でございますが、②のバランスのとれたコミュニティの形成では、建て替えに際して団地の再編を進めることに触れさせていただいております。

13ページでございますが、また民間住宅を公営住宅として借り上げる方式の活用などによって、ミックスコミュニティの形成を弾力的に進めるという提言をいただいているところでございます。

公的賃貸住宅のこうした地域政策への活用とあわせまして、将来世代に継承できる良質な社会資産の形成の視点についてもここで触れていただいているということでこういう構成でございますが、先ほど申しましたように短時間に4回ということで非常に精力的にご議論いただきまして、公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向をいただきましたので、これを後ほど説明させていただきます今後の基本的な制度的枠組みの中に、中心的なテーマとして入れ、具体的な検討をさせていただきたいと思っております。

どうもありがとうございました。

【事務局】 ○○でございます。

続きまして、基本制度部会報告案につきましてご説明し、ご審議いただきたいと存じます。

A3判の資料2がありますが、これが今回私どもでご説明させていただく報告案の全体の枠組みでございます。黄色で3つ大きなパーツに分かれておりまして、1つはこれまでの住宅政策を支えてきた制度的枠組みの見直しの必要性。その中に今までの枠組みが果たしてきた役割と、住宅政策の制度的枠組みが歴史的転換点にあるということ、さらに3番目に住生活をめぐる諸課題への対応という内容になっております。

2番目の大きな部分がメインの部分でございまして、どのような制度的枠組みを構築していくか、すなわち、基本理念の確立、各主体の役割の明確化、どういう計画体系を持つかという内容でございます。

さらに一番下の黄色い部分が3番目ですが、こういう枠組みの中でどういう政策展開をしていくかということにつきましても、6つの基本的視点と4つの政策分野ということで施策の方向性を整理させていただいておりますので、この紙を見ていただきながら本文についてご説明させていただきたいと存じます。

本文は資料4でございまして。全文が約50ページの非常に大部なものになっておりますので、極力丁寧にご説明したいのですが、時間の関係もありますのでポイントの説明ということで、雑駁になるかもしれませんがご容赦いただきたいと存じます。

資料4の1ページからまいります。「はじめに」は昨年9月に諮問させていただいた経緯、下のほうにはこの報告案の内容について、1つは住建法の枠組みに替わる新たな制度的枠組みのあり方、もう一つは昨年12月に中間報告を出していただきました新たな住宅金融システムと、セーフティネットにつきましては12月に出していただいた上に、また今回小委員会でこういう報告を出していただきましたけれども、そういうものを含めてセーフティネットの機能向上という2つの制度的課題をはじめとして新たな制度的枠組みのもとで重点的に展開すべき施策の方向性を示すということにさせていただいております。

中身は2ページでございまして。最初の、これまでの制度的枠組みの見直しの必要性の1つ目で、制度的枠組みの変遷を書かせていただいております。これは歴史でございまして。1つは新規・大量供給のための制度的枠組みが確立した時代、主要政策手法三本柱の確立ということで、昭和25年の住宅金融公庫、昭和26年の公営住宅法、昭和30年の日本住宅公団という流れと、2ページの下にございましてように住宅建設計画法の枠組みがなぜ必要となったかということを書かせていただいております。

さらに3ページに、昭和41年に住建法ができましたが、その内容として「○」が4つ書いてございます。要するに5年間の住宅の建設の目標もしくは公的資金による住宅の建設事業量を明らかにして、特に公営住宅の整備事業量につきましては、建設大臣が都道府県ごとのものを定め、ブロック計画、都道府県計画というようにおろしていくトップダウン型の住宅建設に関する計画体系であったということでございます。

新規・大量供給の時代の次が昭和50年代以降の量の確保から質の向上への移行という時代でございまして、契機といたしましては、昭和48年にすべての都道府県で住宅数が

世帯数を上回ったという事実がございますが、五箇年計画の中でも住宅政策の重点を住宅ストックの質の向上、良好な住環境の確保に移行させてきているわけでございます。内容的には居住水準とか、4ページですけれども、4期の五計では住環境の水準、5期の五計では誘導居住水準という目標を設定して、住宅の質についてその向上を目指す形になってきたということでございます。

4ページの(3)は市場重視・ストック重視の時代でございます、ここ10年につきましては、住宅政策において市場重視・ストック重視の方向の施策が重要となってきています。これは住宅が量的に充足して、しかも国民の居住ニーズ、住宅に求めるものが多様化、高度化してきている中でそういう流れになってきているわけですが、制度的にも平成8年に公営住宅の整備に民間住宅の借り上げ・買い取り方式が導入されるとか、平成12年に住宅性能表示制度が創設されるということになっておりますし、8期の五計では明確に位置づけまして、増改築件数とか住宅性能水準、住宅市場整備行動計画を位置づけております。

こういうことを踏まえまして、住建法の枠組みにつきましては4ページの一番下から5ページの上でございますが、特に1期から7期までは建設戸数目標を着実に達成してきておりますし、公的資金住宅を計画的かつ安定的に供給する役割を果たしてきたということでございます。

もう一つは、計画の策定過程を通じて国民のニーズを政策に反映する機能、マスタープランとしての機能、目標を提示して民間事業者等の取り組みも促す機能を果たしてきたということでございます。

次に、5ページの下に歴史的転換点についてですが、今に至ってみると住宅政策はこういう歴史的転換点にあるのではないかという整理でございます。まず、1つは人口・世帯減少社会の到来、将来の住宅需要の動向でございます、ご案内のように人口のピークは平成18年、世帯数のピークも2015年(平成27年)というふうに予想されております。下に書いてございますように、今後の住宅需要につきましては、新築需要の拡大はなかなか望みにくい、住宅ストックは既に量的に充足しており、住宅政策の枠組みは抜本的な見直しが必要とされるということでございます。

6ページにまいりまして、歴史的転換点のもう一つは特殊法人改革の進展でございます。平成16年に都市再生機構が発足しておりますし、住宅金融公庫につきましても平成19年4月に廃止して独立行政法人に移行することになっております。これは特殊法人等整理

合理化計画に基づいて、民間でできることは民間でという考え方のもとで行われているところでございます。

3つ目に地域の主体性の発揮に向けた改革ということで、これも地方分権が相当本格的に進んできておりまして、真ん中に書いてございますように、先ほどもありました平成17年度に地域住宅交付金が創設されることもございまして、これも含めて公営住宅を初めとする公的賃貸住宅について、地域の主体的判断によるきめ細かな政策展開を可能とする改革が求められており、住建法についてもしかりだということでございます。

4番目に公共事業長期計画、いわゆる五箇年計画の見直しが平成15年3月になされております。9つの分野で事業費に重点を置いた長期計画をやめて、アウトカム目標に重点を置いた計画をつくろうということで、既に改革が進んでおります。住宅はこの中に実は入っておりませんが、同様の考え方で見直しを図る必要があるのではないかということでございます。

3番目に住生活をめぐる諸課題への対応についてです。このように制度の見直しが必要になってきているわけですが、実態面でいきますと住宅政策の課題がまだまだ大変なものがあるというのが3でございます。特に総論の2つ目のパラグラフで書いてございますように、世界に誇れ、後世に残すに値する、魅力ある住生活を実現していくために、少し大上段ではあるのですが、社会の持続可能性、多様性と共生、グローバリズム等の人類社会共通の課題も念頭に置きつつ、以下に述べる課題に対応していく必要があるということでございます。

1つ目は大規模地震等に備えた安全・安心の実現、耐震化の必要性につきましては最近私どもも特に重点的に取り組んでおりますし、世間でもいわれております。8ページにございますように、耐震化の強力な推進、密集市街地の解消、さらには安全・安心の範疇の中で防犯性の向上が1つの課題としてあります。

2番目に環境でございます。これも本来大きな問題でございまして、住宅はその一翼を担うにすぎないわけですが、京都議定書の発効という状況もございまして住宅の省エネルギー化の推進ですとか、木材の利用の推進、リサイクルの推進が必要ではないかということでございます。

少子高齢化への対応は住宅にとって非常に本質的な問題になってくると思うのですが、高齢者が安心して自立した生活を送るために住宅が果たす役割は非常に大きいということで、9ページに、バリアフリー化の問題と、ケア付き住宅等の多様な居住サービスが附帯

した高齢者向け住宅が容易に利用できるような環境の整備が必要ではないかということをございます。

少子化対策も国政の最重要課題の1つになりつつございます。住宅政策といたしましても「このため」から書いてございますように、アフォーダブルでゆとりある住宅ですとか、職住近接住宅等を含めて子育てに適した居住環境の整備が求められるということございます。

4番目にセーフティネット。これは〇〇から説明があった話でございます。住宅セーフティネットの機能向上と、住宅困窮者の多様化に伴いまして、そういう方も含めて居住の安定の確保に取り組むことが必要だということがございます。

10ページでございます。住まいに関する選択肢の充実というくくりにさせていただいておりまして、1つはミスマッチの問題。これは何度もご説明させていただきました。2つ目のパラグラフにございますように、子育てを終了した夫婦世帯でございますとか団塊の世代が、持ち家を利用してどういう住宅に今後住もうかということになり、利便性の高い街なかに住みたいというニーズも高まる。一方で、子育てに適した広い住宅に住みたいというニーズもあることを踏まえまして、円滑な住みかえが必要になるということございます。

2つ目に所有重視から利用重視へで、地価の下落傾向といいますが、下げどまりも一部ありますけれども、土地の価格とか、経済情勢、雇用構造等も持ち家取得を支えてきた一端ではあると思いますが、これも変化が見られるということで、家を持つことにこだわらずに利用することへの志向が高まると考えることを踏まえた市場の条件整備が求められているということございます。

さらには住まい方の多様化です。これも都心・街なか居住、郊外・田園居住、マルチハビテーション、職住一体の居住スタイルといういろいろな住まい方があるわけございますけれども、そういうものが多様化する中でその実現に向けて効率的な対応が必要だということございます。

6番目に地域の伝統・文化等と調和した美しい居住環境です。地域ごとに多様な伝統・文化があるわけございまして、そういうものに即した伝統的な地域性に根ざした住宅のあり方が問われており、景観法の成立などを契機に美しい居住環境づくりが求められるということございます。さらに、住宅市街地整備の問題につきましましては、新規開発型・拡散型の住宅市街地整備から既存の住宅市街地の再生へと視点は転換しておりますし、そう

いう中で集中と選択による市街地整備を進める必要がございます。一方で、住宅地において放置住宅の問題等があるのではないかと、これから大変になるのではないかとのご指摘がございました。こういうものにつきましても対応が必要ではないかということでございます。

それが1番目のくぐりの、これまでの住宅政策を支えてきた制度的枠組みの見直しの必要性の部分でございまして、次に12ページから制度的枠組みの構築ということで中身の議論に入ります。

1が住宅政策に関する基本法制の必要性で、2つ目のパラグラフでございます。このため、国民・事業者・行政が共有して目指すべき住宅政策の基本理念を確立し、その実現のための各主体の役割を明確化し、基本理念に基づき、他の行政分野との連携を緊密にしつつ、各種施策を総合的かつ計画的に進めるための制度的枠組み、すなわち住宅政策に関する基本法制と、これに基づく新たな計画体系を整備する必要があるということでございまして、このように最初に結論を述べた上で、その中身の議論に入っております。

2の基本理念につきましては、何度かご議論いただきました。1つは住宅の位置づけと住宅政策の意義で、住宅が個人にとって生活の基盤、家族にとってかけがえのない空間、さらに社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点という位置づけでございます。

13ページにまいりまして、住宅は都市や街なみの重要な構成要素、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で、社会的性格を有するというので、社会の礎として位置づける。住宅政策につきましては、国家戦略として位置づけるということでございます。

そういう総論を踏まえて、目指すべき豊かさが実感できる住生活の姿につきましても、2度にわたりご議論いただきましたものをそのままほぼ書いております。4つございますが、1つは良質な性能、住環境、居住サービス等の質が高い住宅ストックを形成していくということで、良質な性能、住環境、居住サービスの中身についても若干説明させていただいております。

次に14ページ、2番目でございますけれども、多様な居住ニーズの適時適切な実現です。これはそういう良質な住宅をライフステージやライフスタイルに応じてどのようにまく需要者に結びつけることができるかということでございまして、1つは多様かつ豊富な住まいの選択肢があることが必要です。2つ目に、消費者でございますので、情報も非常に少ない中で安心して選択できるような情報提供、助言、トラブルの解決が必要です。

3つ目に、無理なく選択できるということで、これは持ち家、借家を問わず経済的な負担の面においてそういう必要があるのではないかとということでございます。

3番目に資産価値の評価・活用です。皆さんに努力していただいて良質な住宅の資産価値が維持され、それが適正に評価される、そういうことを通じて国民が長期にわたって住宅を資産として活用できる市場を形成することを1つの項目にしております。説明の部分では、特に高齢期における住宅資産の活用について必要性がさらに高まるということを書いております。

4番目が住宅困窮者の安定した居住の確保でございます。これはi、ii、iiiがどちらかといいますと市場を通じて実現していく世界、一方でivにつきましては、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な方々に対するセーフティネットの必要性でございます。この中で説明の「また」からございますように、大規模災害後の復旧・復興過程における住宅セーフティネットの問題も取り上げております。さらになお書きで、居住に関する権利の問題につきましても、前回ご説明させていただきましたような文脈で整理させていただいております。

16ページは各主体の役割分担でございますけれども、こういう基本理念に基づいて、どういう役割や分担のもとで基本理念の実現を果たすかが重要だということでございます。

(1)の国の役割でございますが、全国的・広域的見地からの住宅政策の推進という立場でございます。例えばということで具体的には、中長期ビジョン・プログラムの提示ですとか、税制、金融等の制度インフラ整備、セーフティネットの意味合いでの市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難である方々の居住の安定の確保等、そういうところに役割責任があるということでございます。

公共団体につきましては、総合的な行政主体、しかも地域の住宅事情の実態を一番よくご存じなわけで、きめ細かな政策展開という立場でございます。そういう意味で地域の中長期ビジョンの提示、地域の多様な居住ニーズへの対応、住宅困窮者の居住の安定確保を例示として書かせていただいております。

17ページに事業者及び国民（地域住民）の役割でございますが、事業者の方々は市場において主要な役割を担うということでございますので、そういう自覚のもとに良質な住宅サービスの提供、良好な住環境の形成、取引の公正、コストの軽減等を通じて、健全な市場の形成に努めていただきたいということです。国民の皆さんにつきましても、個人の資産ではあるけれども、社会的性格を有する住宅の性格を十分理解した上で、みずからの

住生活の向上、安定に努めて、地域の良好な住環境の形成に主要な担い手として積極的に参加していただきたいということでございます。

17ページから新たな計画体系の構築でございます。ここでは、国の計画、それから公共団体の計画をどのようにつくるかという議論をしております。17ページのなお書きですが、広域地方ブロックで10のブロックごとに今までつくってございました計画につきましては、前回もご説明しましたように、基本的には不要と考えられると整理しております。ただし気候、風土、伝統、文化の地域差がございますので、そういう状況に応じた住まいのあり方については国の計画の中でそういうものも取り込んでいくことを検討することとして考えております。

18ページでございますけれども、国の計画をつくる必要性についてです。全国的なレベルで住宅政策の道筋を明らかにする国の責務でございますとか、福祉等も含めた全国的な制度インフラとの緊密な連携でございますとか、先ほどの五箇年計画の機能を引き継ぐ必要があるということでございます。

内容につきましては、i)、ii)、iii)と書いてございますが、基本目標、施策の具体的方向性、成果指標を最小限の内容といたしまして、政府全体の合意のもとに策定するか、社会資本整備重点計画等、既存の国の計画と整合を図る。さらには「また」からで、国民・事業者・公共団体に対して積極的に情報提供を行う。住宅関連市場の的確な把握と機動的な対応に留意するという事にさせていただきます。

具体的な計画のイメージにつきましては、これも2度ほど資料を出させていただきました。委員の皆様のご意見を踏まえて、細かいところを部分的に少し直しておりますが、実際に計画をつくるときには、基本法制の枠組みができた後で議論していかなければいけないと考えております。そういう意味で、きょうは時間がございませんので、内容はご説明しませんが、先ほどの基本理念ごとに基本目標を整理いたしまして、それぞれ主な施策の方向性を書いておりますので、ご理解いただければと思います。

22ページにまいります。政策評価でございますけれども、これは成果重視型の計画への転換を図るという意味合い、国民に対する説明責任を果たすことから必要になるということでございます。計画の評価等のサイクルにつきましては、計画自体10年程度先の長期的な目標を設定して5年ごとに見直すということと考えたらどうかということがございます。

成果指標につきましても1度ご議論いただきました。できるだけ定量的なものにした上

で施策の効果をわかりやすく国民に示し、事業者、個人を含めて判断指針として豊かな住生活の実現に誘導する機能を果たす機能が必要ではないかということでございます。

23ページから個別の指標の考え方を書いておりました、具体的に数字を盛り込んだものについては参考資料に入れさせていただいております。ざっとご説明しますと、まず住宅の性能につきましては、住宅性能水準が10項目ございますが、防犯に関する記述を充実するという方向が出ております。バリアフリーに加えて耐震性、省エネルギー性についても定量的な目標を定める。バリアフリーについてはご議論をいただきました。現在、3点セットが3.4%になっておりますが、そういうことだけでいいのか、ストックに関する状況をもう少し考えればどうか、高齢者の居住する住宅でのバリアフリー率という切り口はどうかということを書いております。省エネルギーについても、今はどちらかというところとフローでとらえておりますが、ストック全体での省エネルギー化状況が把握できないかということでございます。

住環境・居住サービスにつきましてはなかなか具体的な指標にしにくいのですが、安全性、利便性、快適性、持続性の4分野ごとに具体的に尺度例をつくっております。こういうものをさらに充実させるとか、密集についても引き続き目標にして、なおかつ「さらに」からございますように、都心居住・街なか居住の進捗状況を示す指標についても設定してはどうかということでございます。

24ページでございますが、多様な居住ニーズの適時適切な実現についての指標として、誘導居住水準、最低居住水準につきましては、引き続き目標を定めることとしております。ただ、ファミリー世帯の誘導居住水準という考え方も入れてはどうかということです。一方で、100㎡以上の住宅とか50㎡以上の住宅という規模別の住宅ストック構造については、平均世帯人員の縮小という状況もあるので、こういうものはもういいのではないかということでございます。次に、安心感の確保ということで、住宅性能表示制度の活用状況に関する目標を定めてはどうかとしております。委員の方からいただいたご意見を踏まえて、住宅金融市場の状況として、長期固定住宅ローンの供給状況等について目標ができないかという検討をしていくこととしております。さらに、住宅資産価値の評価活用については維持管理の状況とか、適正な評価、活用については指標は難しいのですが、結果として活用されているということで既存住宅の流通量に関する指標・目標はどうかということです。セーフティネットについてはストックの指標・目標のあり方とか不合理な入居選別のない住宅の量を示す指標・目標はどうかということでございます。

25 ページでございますが、公共団体についても都道府県については広域調整機能、市町村の補完機能等がございますので、マスタープラン的な基本的な計画を策定していただくことが必要です。

26 ページですが、市町村については全部つくれというわけにもまいりませんが、そういう策定を促進することが必要ではないかということでございます。

(3) でございますが、大都市法の方針と計画の体系につきましては、国が量的供給目標を掲げる基本方針を定めて、都府県が供給計画を定めるという仕組みについては、平成2年のバブル期につくった制度ですので、そういう状況も変わっており、また、今回の住建法の見直しもございますので、量的目標を掲げ、住宅及び住宅地の広域調整を行う現行の計画体系のあり方については見直したらどうかとしております。ただ、大都市圏と地方圏とは異なる状況がございますので、そういう意味合いで大都市圏における住宅地供給における国の役割のあり方を含めて見直していく必要があるということでございます。

ここまでがⅡでございます。まだ各論がございまして、新たな制度的枠組みの下での政策展開ということで、6つの基本的視点を据えております。

1つは市場重視の政策展開と消費者政策の確立でございます。2つ目がストック重視の政策展開、3つ目が福祉、まちづくり等との連携強化でございまして、特に福祉とまちづくりは連携強化を図る必要性が極めて高いということで、ある程度例示も含めて書かせていただいております。4番目に地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開、5番目に住宅関連産業の健全な発展、6番目に統計調査の充実でございます。

こういう6つの視点を踏まえまして、4つの政策分野について書かせていただいております。住宅金融につきましては、1つ目は市場重視型の新たな住宅金融システムの整備でございますが、基本的には昨年12月におまとめいただいたもののエッセンスをこちらに整理する形にさせていただいております。総論の問題意識は上から4つ目のパラグラフ

「このため」からにございますように、長期・固定型ローンの安定的な供給が必要で、そのために証券化市場の育成等を通じた市場環境の整備が重要だということを前面に打ち立てた上で、30ページから個別の中身を書かせていただいております。1つ目は新法人の果たすべき役割、これは12月に書いたものを大体書かせていただいております。中身はご説明しませんが、証券化支援業務の積極的推進、住宅融資保険制度の推進、住宅の質の確保・誘導、さらには民間では困難な融資への対応、5つ目に住宅関連情報を提供していくこと、6つ目に返済困難者の対策についてはきめ細かな対応、それ以外に、リバース・

モーゲージやノンリコースローンのようなパイロットファイナンスの推進を検討するとしております。

新法人の業務の進め方といたしましては、資金の調達原則市場調達ということでございますとか、2番目に既往債権の管理は特別の勘定を設置して適切に行う。3番目に、リスクの管理は基本的には金利に上乘せをするわけですが、機動的に見直しを行う。4番目に業務の改善・合理化のための計画を推進するとしております。

3番目にその他といたしまして住宅金融の供給主体の多様化の促進として、モーゲージバンカー、モーゲージブローカーにも触れておりますし、2番目で消費者への住宅ローンに係る情報提供の充実について書いております。

33ページに既往債権のMBS化を行うこととMBS市場の拡大を図るということを書いております。それが住宅金融でございます。

2つ目に住宅市場における重点分野ですが、この中には中古住宅・リフォーム市場、賃貸住宅、マンション市場と3つ入れております。民間の住宅市場においては税制が大事というご指摘をいただいたのですが、具体的な方向性までは書き切れませんでした。それで33ページの住宅市場の総論に、特に税制については重要な政策手法であり、充実・見直しを検討すべきであるという、極めて総論的でございますが方向性だけ書かせていただきました。中古住宅・住宅リフォームにつきましては、新築時において、将来にわたって流通に耐え得る良質な住宅の供給、供給後においては適切な維持管理、中古住宅でも良質なものは市場で適正に評価され、円滑に流通するという考え方のもと、34ページから具体的な施策の方向性を書かせていただいております。

中古住宅流通の促進（安心して取引できる環境づくり）ということで、不動産流通事業者の取り組みが大事なことと、一方で行政についても情報提供と評価手法の充実が必要ということで、1つは個別の不動産取引価格の情報提供、2つ目に既存住宅性能表示制度の普及や検査内容の充実、3つ目に住宅の履歴を蓄積して活用できる方策、4つ目に価格査定マニュアルの見直しを書かせていただいております。持家資産の流動化につきましては、定期借家、サブリース、リバース・モーゲージ等を使ってこういう方向へ持っていきたいということです。円滑な住みかえの支援につきましても、持ち家の賃貸化や税制の活用、高齢者についてはワンストップでの情報提供、新築時の質の確保については建築基準法や住宅性能表示制度の活用、普及とスケルトン・インフィル住宅を書かせていただいております。

リフォームにつきましては、最近トラブルが社会問題化するケースが増えているという指摘も踏まえた上で、行政においてもリフォーム事業者に対する情報提供や相談体制の充実が必要なこと、36ページに、良質な住宅ストックの形成のために、特に耐震改修の促進をいくつかの手法を用いてやっていくべき旨を書かせていただいております。

②の賃貸住宅市場につきましては、健全な賃貸住宅市場の形成という中で、管理、家賃・敷金をめぐるトラブルもふえてきておりますので、消費者利益保護の観点から賃貸借契約の適正化、住宅の賃貸業、賃貸管理業のあり方についても検討を行うこととしております。ファミリー向け賃貸住宅については、バリアフリー化賃貸住宅も同様ですが、市場で薄い部分でございますので既存の公的な住宅を生かしながら再整備を行うこととか、民間が供給しやすい事業環境づくりをしていくこととしております。持家の賃貸化の促進については定期借家、サブリースによって進めることとしております。

マンションにつきましては、将来のマンションのスラム化問題が生じないように適切な管理、修繕が行われるように、もしくは円滑な建て替え、撤去が行われるようにという指摘をしております。

38ページでございますが、マンションの流通の話としましては、マンションを購入しようとする方が修繕の状況、修繕積立金、管理の状況について必要な情報を円滑に入手でき、適切な判断ができる体制の確立とか、マンション管理業者の業務の一層の適正化を書かせていただいております。さらにコーポラティブ形式のマンションの円滑な供給方策についても検討すべきとさせていただきます。

38ページからは先ほどの〇〇の報告とダブリますので割愛させていただきます。ここは少し短くしておりますが、基本的には小委員会の報告案をそのままはめ込んでおります。

最後に45ページでございます。市街地における居住環境整備の推進ということで、これは前回ご議論いただきました。住宅につきましても周辺の住環境をどう整備するかは非常に大きな問題であり、総論では拡散型の住宅市街地形成をコンパクトな市街地形成へと転換することと、居住環境の整備は資産価値を確保するという観点からも関心が高まっていることを書かせていただいた上で、46ページからエリア別に居住環境整備のあり方、方向を書かせていただいております。大都市圏でございますが、1つは都心居住の推進ということで、都心部につきましてはやはり高齢社会になればますます都心居住のニーズが一層強まっていくのではないかとということで、都心において優良な住宅の供給を促進して、都心居住を推進すべきだということでございます。

2つ目にニュータウンでございます。ニュータウンもできた時期によっても違いますが、高齢者の急激な増加とかコミュニティの崩壊、空き家の増加という深刻な問題も生じてきております。一方で、良好な基盤を有していることから、これを活用して居住環境整備を進める必要があるということで、ユニバーサルデザインの複合機能都市へと転換させていく、そういう中で住みかえ支援、土地利用規制の見直し、47ページにございますが戦略的な公共施設整備、さらにはマネージメントしていく組織づくり等に支援していこうということでございます。

3番目が都市の外延化に伴い形成された住宅市街地で、計画的に開発されていない郊外部ですが、そういう部分については基盤の未整備、ミニ戸建て建設の増加、大規模マンションの建設をめぐる紛争の発生という問題があります。こういう地域については居住環境を再編して、安心して快適に暮らせる徒歩生活圏の形成を進めることが必要ということで、そのための手法について幾つか提示させていただいております。

47ページの下から4行目、地方圏でございますが、地方圏の街なか居住につきましては、これも地方主体でどのようにしていくかが基本ではあると思いますが、48ページに、考え方としてはコンパクトな市街地形成を推進して、安心して快適に暮らせる徒歩生活圏を形成することが必要であり、そのためには中心市街地及びその周辺の居住人口の回復を図ることが極めて重要だということでございます。そのための手法、さらには地域における主導的な取り組みが重要であること、再開発についても今までと違った高度利用を要件としない、地域の身の丈に合った手法みたいなものが必要ではないかということを書かせていただいております。

さらに地方部の郊外といいますか、そういう部分については先ほども出ました放置住宅みたいな問題もあるわけですが、一方で田園居住ニーズもいわれております。そういう意味で居住環境の再編、空き家の活用、多様な住まい方の提供が必要ということでございます。

それから最後に密集市街地でございますが、これは地区防災施設といいますか、道路の整備と建築物の不燃化を一体的にやっていく、そのために地区計画等の規制誘導手法を活用した事業方策を検討していく方向性でございますとか、それをマネージメントする仕組みの構築が必要であることを書かせていただいております。

このような全貌で取りまとめさせていただいておりまして、これを本日いただいた意見も含めて再度整理して、来週パブリックコメントにかけられればと考えております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それではただいまの事務局からの報告に対しまして、ご意見、ご質問はございませんでしょうか。

【委員】 1点だけお聞きしたいのですが、例えば「3. 住生活をめぐる諸課題への対応」の8ページ(2)に「環境問題への対応」がありますね。環境問題というのは住環境も含めるかなと思ったのですが、ここはこれで京都議定書の問題、それから産廃が住宅関連が4%もあるということを読んできて非常に重要なことだと思ったのですが、具体的な施策になるとこれが消えてしまっているような気がします。例えばこれなどは評価制度の中でうまく組み入れることができるのではないかという印象を持ったので、その点についてお聞きしたいと思います。

【事務局】 評価制度というのは住宅性能評価のことですか。

【委員】 そうではなくて、トータルの……。

【事務局】 指標のことですか。

【委員】 ええ、そうです。あそこに取り入れやすい話ではないかなと思ったんですね。それで、温室効果ガス等は難しいか難しくないかわかりませんが、例えば平均築後経過年数が26年ぐらいとよくいわれますが、ターゲットとしてそれをもう少し長いようにもっていくとか、リユースの割合をターゲットとして上げてみるということは割とやりやすいのではないかと思ったんですが、いかがでしょうか。

【事務局】 省エネルギーのことしか指標に取り込んでいなくて、指標も議論を始めると、委員がおっしゃるようないろいろなことがあると思いますので、指標は指標で別途、これは検討の方向ですので、ご指摘いただいたことも含めてもっと詰めていきたいとは考えております。

ただ、耐用年数の話もデータを駆使して、26年とか30年とか出していますけれども、それが純粋に耐用年数をあらわしているかどうかとか、議論し出すと難しい面があって、要するにデータの事情があるものですから、なかなか指標を広げられてこなかったという制約もあるのですが、今のご指摘も含めて全体を検討していきたいと思います。

【委員】 一番いいかったのは、それともう一つ、環境問題の対応と大きく前段階にうたっているながら、細かいところにおいていくとここに対応する部分が全然消えてしまうような感じがしたんです。ほかの部分は、地震であるとか高齢者、住宅困窮者等に対しては

一つ一つ対応するものがあるような気がするのですが、環境問題に対する政策はどこを見たらいいのかがあまり見えないというのが1つ大きなところでは。

【事務局】 省エネルギーとここで書いてある木材の利用みたいな話は一応政策にも書いておりますけれども、確かに産廃とカリサイクルは政策に書いていないので、何か対応できるのかどうか検討したいと思います。

【委員】 ほかにございませんでしょうか、〇〇委員。

【委員】 今の〇〇委員のところに絡むのですが、耐用年数と寿命を分けなければならないと思うんですが、今のご趣旨は政策指標ですから寿命だと思うんですね。つまり人口統計において人間が何年ぐらい生きているかという実態ですので、この中にストックに関する統計を整備するという項目がございましたけれども、今はございませんが、要は住宅の生まれ年別に、ある年に何棟あり、翌年にまた何棟生まれ年別にあつたかという統計がとれば、先ほど苦勞されている寿命実態も統計的には人口統計と同じように処理できますので、ここに明記するかどうかはともかく、そういったことを今後あわせてご配慮いただければと思います。

【委員】 全体的には私どもの今まで申し上げたことをうまくまとめていただいて感謝しております。特に、私自身大変ありがたいと思いますのは12ページから13ページに書いてあります住宅の位置づけであります。社会的な役割を負うのだと、この辺が私どもが主張していることをうまく取り入れていただいていると大変感謝したいと思います。

あと2点ほど、これはいろいろな意味で難しい点があると思いますが、あえて追加して要請させていただきたいと思いますが、まず1点が税制の問題です。先ほど33ページの説明の部分であまり踏み込んで書けないということで、この辺に落ち着いたということですが、それときょういただきましたものと事前にドラフト段階でいただいたものとの間で若干の表現の差があつて、大変苦勞されたのだなと感じているのですが、できましたらもう少し踏み込んだ書き方ができないのかと思います。

今の税制の問題点は、ローン減税あるいは相続税の問題と多々ありますけれども、あれは量的拡大といえますか、一時取得を中心にした支援税制だろうと思います。今後は質的向上を図っていくということで、建て替え層に対して質的な向上を図っていかなければいけない時代になると思います。そういう中でいきますと、いってみれば若年層に対する支援プラス建て替え層、いわゆる50代あるいは60代に対する支援というものが当然必要になってくると思うのですが、そういう意味でとにかく量的な拡大から質への転換を図っ

ていくというフレーズだけは絶対必要だろうと思います。

それともう一つ、今の税制の問題は短期的な暫定期間が終わっていますので、毎年年末になりますと、以前〇〇委員からもお話が出ていましたけれども、政府に働きかけてやいのやいのとやっていくということではなくて、国家戦略として住宅を本当によくしていこうということでありますと、恒久減税として位置づけるべき話だろうという気がします。そういう趣旨を33ページあたりにうまく取り込んでいただけないかなというのが1つ目のお願いです。

2つ目は提案で、随所にこの表現が出てくるんですが、「中古住宅」という表現は言語学者の方の意見を聞かないとわからないと思いますが、価値の消費という意味合いを含んでいるのではないかと思います。日本の住宅が耐久消費財的に扱われている、あるいは中古住宅の価値が築年数を中心にして決められているのは、まさに我々が価値を消費するという概念があるからそういうことになっているのではないかと思います。

したがって、これからの質的向上あるいはストックの形成という意味で大変重要な時期でありますので、少なくともこういうペーパーでは中古住宅という表現自体を改めて、アメリカの場合はイグジスティングハウスという言い方をしているようですが、適切な言い方は別途検討していただくことにして、中古住宅という表現はぜひ改めたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。これは両方とも難しい問題だと思いますが。

【事務局】 そうですね。中古のほうは、中古住宅といわないと世間にわからないので、この紙で中古住宅の名前を変えるのは少しやり過ぎかなと思いますけれども、〇〇委員がおっしゃるように、中古住宅という呼び名はもう少し考えたらどうかという趣旨を総論で書けということなら書けると思います。ただしそれを全部、例えば「既存住宅」にすると、何のことをいっているのという人のほうが多いと思いますので、ちょっと進み過ぎているかなと思います。

税のほうは、〇〇委員がおっしゃったように、原案ではストック重視の方向に充実見直しをすると最初は書いていました。ストック重視というと、それこそ既存住宅・中古住宅重視というか、新規供給で全般的にやっている税をやめてしまうというニュアンスが入っているのかというような議論があって、その辺についてはまだニュートラルなものですから、具体的にこういう方向でというのは書かないことにしております。確かに質を向上させるという方向性は持たなければいけないと思うのですが、だから具体的にどうするところがない段階で、そういう方向性を示すのもかえって手足を縛るかなと思って、さ

らにニュートラルな表現にして、ただ目的としては良質な住宅ストックの形成と住宅の円滑な流通を促進する、こういう2つの目的が非常に重要なので、そういう意味合いで充実していこうという整理にさせてもらいました。また、安定的というのは書かせていただいてもいいかもしれません。どちらにしても毎年要求で決まっていく話なものですから、なかなか恒久的にしづらい面があり、実情はご理解いただいた上で、理想を書けということであれば書けなくはないかもしれませんが。

【委員】 流通段階にかかるのは消費税も含めてということですか。それとも消費税だけでなく、ほかのものもということですか。

【事務局】 ほかのものもですね。

【委員】 ということだと、その部分はパーマネントでも全然おかしくない部分もありますね。けれども、所得税関係はなかなかパーマネントとはいいいにくいものがあるでしょうね。

中古については、中古と呼ぶけれど、将来的にみんなにそういうふうと呼んでもらいたいような名称の候補を入れてもよろしいのではないのでしょうか。確かに、おっしゃるように未来永劫、中古ではまずいですね。

【委員】 ○○をこれ以上苦しい立場にして申しわけないのだけれど、これは今までの住建法から変わったことというので我々は議論しているのだから、私は既存住宅のほうでわかると思うけれども。中古住宅そのもののイメージをタイミング的に変えられるのじゃないですか。本当は言語学の専門になるかもしれないけれども、私はイグジスティングという形で、これからホームページそのほかに出しても読むほうはわかるのじゃないか。既存住宅とか適切な呼称を考えていただければと思います。

【委員】 これは「中古（既存）」にするか、「既存（中古）」にするかは事務局で検討していただいてということですね。

【委員】 全体としては非常によく書けて、新しい住宅政策をつくるという勢いが出ているのはわかるのですが、いつもここでいっているんですけども、住宅政策に住宅地政策まで含めて言及しないのかなと私は常々思っているわけです。そういうことから見ると、良質な性能というところはいいのですが、住環境、居住環境というところが住宅地の環境まで敷衍できるような表現にもう少しできないかなということ。この中で、例えば安心安全とか防犯は、明らかに1つの住宅だけではなくて多分住宅地まで敷衍しているようなところもあるんですね。だから、13ページ等でも良好な住宅ストックとあわせて良好な住

環境をというところに住宅地まで敷衍できるようなことを書けないかなど。

それに関連しては後ろにもあるんですが、そこでもう一つは、どちらかというといのは、木造密集市街地の質をもう少し上げなければいけないということが書いてあるけれども、逆にいうとニュータウン政策等で出来上がった良好な質の住宅地が、こういう住宅を更新していくときに逆に質が下がっていってしまう問題についてどうするかということが、この住宅政策の中で少しニュアンスが欠けていると思うんですね。ここで、ニュータウンは大都市のところに書いてあるんですが、46ページで既存の住宅市街地の再生という言葉を使うのが本当にいいのかどうかは、我が国は今まではニュータウンの建設があったのですが、建設したら古くなったから再生化というのではなくて、ここでニュータウンの運営管理とか経営という言葉がほしいと思います。というのは、これでまた再生するとそれが陳腐化して云々ではなくて、もう少し経営とか運営というオペレーション、まちを運営するという意味の言葉のほうがいいのじゃないかと思うんですね。そうでないと、多摩ニュータウンには小学生がいなくなったから小学校を11校廃校するというけれど、もう一回世代が変わったときにまた小学校が必要な人たちが入ってきたときはまた何かするというよりは、本来世代が変わっていくときに少し余裕があってそういうものをとっておくスペースをつくっておくことが経営上、運営上必要という話にしたほうがいいと思っています。だからその辺をもう少し書き込んでいただけないかなと思います。でも、これだけいろいろなことを考えると難しいのかなと思います。これがお願いします。

全体を見ていて、私はもう60歳を超えていますから、これで後の人生どうなるかという、こんなうまい話で我が人生は終われない。要するに住宅は持っているけれど年金だけになると、我が家を維持することはできないし、リバース・モーゲージでだれか借りてくれるのかという、業者が来ると、お宅のものは築何年になりますからだめですよといわれて、相当のマーケットが全然出てこない。私は家の改善とか、何年何月にどんな修繕をしたかの記録を残しているのですが、逆にいうと中古の自動車を買るときも、そういう記録をきちんと残している車と残していない車は明らかに中古マーケットで査定してくれるわけですね。そういうマーケットが本当に出てくればいいんですが、これで見ると見えそうもないという気が、個人的な我が人生の設計においてある。こうなればいいなという感じの政策ではありません、という印象としてですけども。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、事務局。

【事務局】 最初の住宅地のほうは、住宅の箱だけではなくて、周辺も含めて例えば資産

価値の評価も当然それを前提に考えていますし、住環境はまさにそういうことであってということを一応意識して書いているつもりです。足りないとおっしゃるのがもう一つ具体的にピンとこないの、もう一度見直してみたいと思いますけれども。

【委員】 住宅性能のところはいいのですが、住環境とか居住環境でもう少し言葉を足してもらえたらいいかなという感じですが、あるいは後で、私が気になるところを出してみます。

【事務局】 ニュータウンのほうは、マネージメントの重要性は最後に書かせてもらいましたが、再生という言葉は結構便利なもので、それにかわって経営、運営といわれると我々もまたピンと来ないです。

【委員】 今まで住宅は住宅ですけども、社会資本全部でいくと、みんな次は新設から更新へという言葉でしかないわけですね。そうではなくて、社会資本全体をもう少し長期的なロングライフでもたせていくにはどうしたらいいかとかという政策が本来必要になってくるけれども、古い橋をかけかえようというようなイメージではなくて、古い橋が50年もつのを150年もたせようという政策に変えていかないと、多分日本はやっていけないですね。そういう意味でニュータウンの再生も、再生というのではなくて、もう少し長い目で、ある循環サイクルでいくのでいつも何か課題はあるけれど、うまく転がしているということにしたほうがいいかなというのが私の意見です。

【事務局】 ご趣旨は、わかりました。

【委員】 検討させていただくということですね。

それでは、〇〇委員。

【委員】 私も短期間に基本的な論点をうまく整理された原案ができてきていると思います。

前回、住宅金融についてあまり叙述がないのもう少しという点も、今回は重点政策の中でかなり書いていただいて、大変ありがたいと思っています。実は前回以降、意見書を出させていただいたのですが、幾つか申し述べた中で、基本的な点をご理解いただいていると思っているんですが、1点だけ証券化政策の充実方向についてももう少し踏み込んで書けないだろうかという点、意見書に述べたことは、要するにストック重視、市場重視という証券化を通じて推進していく際に、現在は中古住宅のローンまでが適用になっているけれど、これを既存の金融機関が保有している在庫ローンあるいは借りかえローン等についても、借りかえという要するに新規にまた変わるのかもしれませんが、そういう

新規の住宅ローンだけではないところまで展望できないだろうか。これは特に既往ローンというふうにいったほうがわかりやすいのかもしれませんが、アメリカのファニーメイは、既に貸しつけて何年もたったローンをリファイナンスで買い取る形で、住宅金融市場の介入をそれを通じてやっているという点がございまして、若干可能なところで証券化政策の充実方向について、書けるところは書いてみるとありがたいというのが1点です。

2点目ですが、住宅金融だけ実は数値目標がありませんで、そこだけないのはおかしいなと思って、この間調べ切れていないところもあるんですけども、アメリカではアフォーダブル・ハウジング・インデックスという指標があります。これはハーバードのハウジングスタディーセンターが出しているのですが、これは非常に包括的な住宅の年収倍率等も含めた概念として使われているんですね。しかし、その中身をちょっとブレイクダウンしてみますと、金融に関する指標が若干組み込まれているようです。調べ切れていないので恐縮ですが、それを考えてみますと、例えばローンの返済負担率であるとか、いわゆるペイ・ツー・インカムですね、年収に対するローンの返済負担率、あるいは年収倍率のようなものを組み合わせた継続的な指標をとっていくことは1つの方向ではないか。

検討課題として、長期固定ローンの比率をもう一つ踏み込んで考えてみる必要があると考えています。長期固定ローンは長期にわたって、35年かけて定年までに返済したいという方々が一体社会のニーズとしてどのくらいあるのかということ踏まえて考えてもよろしいのかなと思うのですが、いずれにしてもそういうものについての調査を踏まえた検討が必要になってくると思います。

あと3点目もあるのですが……。

【委員】 ちょっと待ってください。

〇〇委員、早目に退出なさるんですね、もしおありでしたら先に。

【委員】 3時半には失礼するので、申しわけございません。

それでは感想だけ、全体に特に異論はないし、よくまとめられていると思っています。

ただ若干気になるのは、33ページ以下の記述で中古住宅流通とリフォームと賃貸というところで、サブリースとか定期借家が決め打ちで出てきているんですね。これは1つの手段として有効であることは間違いないんですが、これを読んでいると定期借家とサブリースを進めるべきだといっている、少なくともそう読める。そうではなくて例えばで、そういう有効な手段でほかにもまだあり得るので、その辺を少し例示という形の色合いを出していただけると読みやすいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは〇〇委員。

【委員】 それでは3点目を申し上げたいのですが、31ページの公庫の既往債権の管理の問題です。表現上、既往債権全体が損失を抱えていて、その損失を先送りしないように処理しというように読めるところがあって、数字は正確にわからないので後で教えていただけたらありがたいんですけども、新規のローンについては公庫は逆ざやを解消しておりますね。問題はかなり前に貸し出した公庫のローンで、その部分はいわゆる財投借入金利と公庫の貸出金利が要するに逆ざやになっているわけですね。ところが、その部分を当然のことながら流動化することになると、証券化することになると、実はそのローンの利回り自身は極めて高いわけで、現在の市場金利からするとキャピタルゲインが出てしまうような性質のものが一方であるということですね。

もう一方で、実は公庫の逆ざやあるいは赤字が深刻化している要因の1つは繰上償還ですね。例えば90年代初頭に高利で貸したものが、それ自体が逆ざやでもあったわけですが、しかし同時に貸し出し債権そのものが繰上償還によってなくなってしまいます。そうすると、財投借入れの金利負担だけが発生してしまうという格好で既往債権の損失部分が深刻化しているという説明だったらわかるわけですね。問題は、そういう損失の実態をどこまで出すかはともかくとして、そういう中でどの部分をどういう形で流動化していくのかという点が少し考慮されていいのではないかと考えています。要するに公的な貸し付け債権の処理の仕方という問題は、単に流動化して証券化してしまえば済むという問題ではないような気がするのですが、それについてのコメントを入れていただけるとありがたいです。

【委員】 時間が押しておりますので、また皆さんのご意見を伺って、余裕があったら事務局からお答え願いたいと思います。

それでは〇〇委員、どうぞ。

【委員】 今までの議論を反映していただいて、基本的には大変よくまとめていただいたと思います。特に住宅政策の基本理念あたりを、いわゆる新しい政策は住宅建設・住宅供給のための政策ではない、住宅政策というのはそうではないというあたりをかなりはっきりとここに打ち出していただいていると思います。

そして、特に良好な住環境をつくっていくための3つの各主体の役割、国の役割、地方公共団体の役割、事業者・国民の役割ということで16ページ、17ページですが、その

辺の具体的な記述をしていただいたのもいいかと思うのですが、その辺をもう少し踏み込んで、特に国の役割の記述が、国の役割としては良好な住宅、住環境がその時代あるいはその先を見通してどういうものであるかという提示とか、そしてさまざまな制度インフラの整備、それも良好なアフォーダブルな住環境整備のためのインフラ整備なのだというあたりを、もう少し住宅政策の基本理念に合わせた形で書き込んでいただけたらいいのではないか。今のところ、どうも現在の住宅事情や社会経済情勢の変化、市場の動向や将来の見通しを踏まえということで、良好なアフォーダブルな住環境整備のためのインフラあるいは支援の環境整備をするということが、少し弱いのではないかなという気がします。

最後の部分、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難であるものという辺も、安定を確保するなどの役割を果たすのは民間であり、国民であり、地方公共団体であって、確保するための環境整備が国の役割ではないかということで、この辺の記述を少し広げていただいたほうがいいのじゃないか。国民の役割の最後の行に加えていただいてもいいと思うんですね。結局、国民が主体として自分たちの住環境を形成していくアクティビティーといいますか、それを誘導し、支援するのが地域の役割であって、それからまた国としてはそういうことがやりやすいインフラ整備をするのが国の役割ではないかということです。

それに関連して、30ページは住宅金融システムの整備で、新法人の果たすべき役割ということで、4番目に民間では困難な融資への対応の中身ですが、政策的に重要でリスクが高く、民間では対応が困難な分野の中に、あるいは都市居住再生に入るのかもしれませんが、先ほどいいましたように、民間、国民あるいはNPO等がかかわりながら主体的に参加しつつ、住まいづくりあるいは住環境整備が民間の市場では金融リスクが大きいので、コミュニティー形成型という社会的に意味のある住まい、地域づくりもここに加えていただけると、もうちょっと具体的なところでも新しい住宅政策の理念が反映されてくると思います。

【委員】 ありがとうございます。

ほかにご意見はございませんでしょうか。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 33ページから34、35ページに住宅リフォーム、中古住宅流通がございませす。ここで編集的なことかもしれませんが、34ページに中古住宅流通の促進、そして35ページ以下に住宅リフォームの推進とございますが、その序論になる33から34ページの間（1）、（2）は、結局は既存住宅に投資して価値を上げて、価値を上げたこと

が情報として流通して市場が成熟していくという正の回転が起きていくことが必要だと思うのですが、そのマニフェストというか、そういう政策意思を明確に33ページから34ページにかけて書いたほうが締まりがあるし、いいのじゃないかと思いますが、検討していただきたいと思います。

【委員】 ○○委員。

【委員】 言葉の問題ですが、16、17ページに各主体の役割分担が出ていて、特に「(3) 事業者・国民(地域住民)の役割」とあって、事業者、それから国民、特にそこに地域住民と振ってある意味がもう一つよくわからない。先ほどご紹介いただいた公的賃貸住宅の議論では、例えばNPOという新しい主体が出てきているという話がありましたね。それとは違って、ここではむしろ地域住民ということで表現しているという意味で地域住民を入れているのか、あるいは後半に民間事業者、要するに住宅セーフティネットを担い手としてNPOや民間事業者がさまざまな役割を担うということが出てきているのと、ここでいう事業者はどう違うのか、その辺が全体を通して読むとわからないんです。私は、どちらかというとな新しい住宅政策に転換するに当たって新しい主体も出てきている、その役割にも期待するということころをNPO、それから民間事業者にもそういう期待をするというようなことを書き入れておいたほうがいいのではないかと。従来単に住宅を供給する事業者ということで事業者をかたるのではなくて、先ほど○○委員のご意見もございましたように、社会的な存在としての住宅について供給する主体としての事業者の役割のようなものをこの中で表現しておいたほうがむしろいいのではないかという思いがあって、その辺の表現を全体としてもう一度見直していただけないかなというお願いでございます。

【委員】 わかりました。貴重なご意見、どうもありがとうございます。

ほかにございませんか。それでは、○○委員。

【委員】 1点は17ページの各主体の役割分担のところですが、特に事業者・国民の役割ということで、○○委員のご意見とは若干違うのですが、ここでの事業者・国民を、本当に市場でまさにいろいろなものを提供する立場の事業者とそれを享受する立場の国民ということであると、両者はともに市場の主役であるという意味で、今回は市場機能を重視した住宅政策を考えていくということであればいわずもがなのように思うのですが、ここに書かれること以外に、市場の主役として事業者側はきちんとした情報の提供とか開示を行うと同時に、国民の側はそうした情報をきちんと取得し、自分の責任において判断するという基本的な役割があなた方にあるということをもう少し強調して書いてもいいのではないかと。

いかと思ったのが1点です。

もう一点は質問というか細かな点ですが、ニュータウンのところですが、46ページから47ページですが、よく読みましたところ、ニュータウンの再生で特にユニバーサルデザインの市街地としての再生を図ることと、ユニバーサルデザインを施すための計画を策定することが例示的に挙げられているのですが、ニュータウンでユニバーサルデザインということで、ユニバーサルデザインをどういう意味で使っているかということにもよるのですが、非常にタイトな目標設定をしていっているから、この意味合いがどういふことなのかをお尋ねしたいと思ったのが1点です。

【委員】 最初の点については、ある意味で〇〇委員と補完的で両方とも2つの点が入っていたということですね。最後についてはご質問ですので、お答えいただけますでしょうか。

【事務局】 ユニバーサルデザインとここで使っておりますのは、いわゆる高齢者の方がバリアフリーで住みやすいこと、あるいは女性が働いたり住みやすいとか、あらゆる世代の方がニュータウンの中で同じようにアクセスして同じように活動できるということで、今あるニュータウンをうまく再生しながらそういうまちづくりをやりたいということで使っております。

【委員】 そういうことでいうとわかったのですが、ニュータウンだけというのはちょっと変かなと思って、ユニバーサルデザインはこの面的な整備全体に共通する理念だと思ったので、そういう印象を受けました。

【委員】 それでは、〇〇委員。

【委員】 4つばかり。1点は32ページの供給主体の多様化で、モーゲージバンカーとモーゲージブローカーが当然のごとくに使われているのですが、この区別がわかる国民はいないと思っていまして、なのにモーゲージブローカーについては規制のあり方を検討すべきであるといっていて、もう少し丁寧に説明されたほうがよろしいのではないかと。

もう一つは、規制というと今ないものを規制するような書き方になりますが、実はこの点でいわれていることは、こういうものをごっちゃに貸し金業法でしか規制できない現在のあり方に対して、むしろ貸し金業法で規制するのではなくて、住宅ローンについて取り次ぎ等を行っている方に別枠でそれに即した規制をしていかなければいけないという議論であったかのように理解していますけれども、これだと規制強化の、貸し金業の上にまた階上屋を重ねるような印象を与えてはいけないと思ひまして、表現の問題としてご検討い

ただければと思います。

きょうは公営の包括的なお話をお聞きしたのですが、最初にご説明を伺ったときに、217万戸あって95万戸が30年以上たっていて、耐震とかのあれで問題があるというご説明が大変印象に残っているのですが、この点が全く消えていて少し違和感を持ったことと、実は最近これを勉強していたら、建て替えをするときのお金は、ここに推進されたいといっている借り上げ型でやると地方に交付金のようなものがないので、自分で建てたいと思う地公体が多い構造になっているということを見つけて、その枠組みが整合性がとれていないような気がしました。PFIの借り上げ方式は損をしてしまうので、地公体は今はやらないと思います。それが1点です。

資料の20に地価の状況がせっかく書いてあるので、これ本当になかなかないので、資料20.5に賃料の推移を書きただけだと、いかに賃料が安定しているかがわかると思うんです。それが実は持ち家の賃貸化促進と絡んできて、築20年の家の価値はゼロですけれども、実際に最近ネットで出しているところを全国で調べてみたのですが、ほとんどの地域で賃料はほとんど変わらないんですね。築50年の家でも実は6万円とか8万円で賃料が出るというのがたくさんあります。ですから、売るよりも貸したほうがいいことは間違いないということがわかるような資料が意外にないので、お国の力でつくっていただけると。商業物件の賃貸の資料はあるのですが、住宅のほうは意外とないのですけれど、調べたら絶対にこんなに動いていないと思います。そこを資料だけでも語っていただけると。

これはだめもとでお話することで、いろいろあるのしょうから書きにくいと思いますが、これまで出てきたお話の中で、税制については全体の整合性がないと思うんですね。ですから、家をつくりたい人に持ち家促進をやるのはいいけれども、借家をする人はどうなっているのかというおのおの論点が入っているのですが、そろそろ全体の整合性をとらないと、無尽蔵にいいことをするとき税源を取ってくるというふうにはならない中では何か捨てないといけないということが、この基本法の中では出てきてしまうと思うので、税制全体の整合性の再検討がもしあるようでしたら、税制は効果のある大変いい手段であるとは書いてあるのですが、整合性をとらないといけないという問題意識がこの中に含まれていないような気がしますので、もし含めていただけると、それは皆さんが思われていることではないかと思いました。

【委員】 今のお話で、例えば賃料が安定しているということを示してほしいと、もしで

できればぜひお願いします。そうすると、〇〇委員もご安心なさるのじゃないか。

税制に関して〇〇委員がおっしゃったことは、住宅全体に対する税、例えば取引税等を減らせということと矛盾しないので、とにかくもしローン減税がなかった場合には最初から持ち家が貸し家より有利になっているんですね。ですから、そういう状況でさらに持ち家に補助をやるというのは、借家をいかにも不利にしているのではないかという論点だと思います。そこの中立性を考えてということだろうと思います。

公営の耐震についてお触れになりますか。

【事務局】 公的賃貸住宅の耐震の話について、あちこちに書かせていただいているのですが、全体の話といたしましては、先ほどの基本的方向案の中で3ページの最初のパラグラフあたりに老朽ストックの存在のことをいっていたり、今後の政策といたしましては、公営住宅に限る話ではありませんが、例えばセーフティネットとして民間賃貸住宅を活用する場合における情報の提供という面で耐震性についてもその情報をきちんと提供する、あるいは将来世代に継承できる良質な社会資産の形成で耐震性を備えたものを残していく、そういったところで我々としても十分問題意識を持っているということで表現させていただいているつもりではあります。

先ほどおっしゃった民間の住宅の借り上げについてもあわせて申し上げさせていただくと、交付税の話についてそういう問題があることにつきましては私ども認識しております。もともと民間の住宅を活用してセーフティネットをやっていく必要性は否定できないところでございますので、それで将来的に家賃補助みたいな議論もさせていただいたわけですが、1つの有力なツールとして公営住宅として借り上げあるいは買い取るということはあると思いますので、おっしゃるようにそういう制度が進みにくい現状にあるという認識のもとで、先ほどいった交付税の手当ということも含めてどこをどうしていけばさらに進むのか。我々としては1つの重要なツールだと思っていますので、それはそういう問題意識を持ってやっていきたい。そういう意味を込めて書かせていただいたということでございます。

【委員】 一言いいたいのは、95万戸建て替えると95万戸新築が出るはずですね。それを自分でつくって持つという選択と、民間がつくって借りるという選択はPFI法の中ではどちらも等価でないといけないような気がするんですが、そこがご指摘のように等価ではない制度になっていると、今のトレンドとしてはどちらかというとならば民間でつくらせて借り上げるほうが好ましいという価値選択があるような気がするものですから、そういう

認識は少しあったほうが、95万戸建てかえると10兆近くの投資なので、これに真水が入るとすると大変な負担だし、その必要があるかは、実は公営の問題は大変大きいような気がしたということでございます。

**【委員】** ほかにご意見はございませんでしょうか。

事務局から総括的に先ほどの〇〇委員のことを含めてお答えいただく前に、私自身の質問をさせていただきたいと思います。11ページに「選択と集中」による住宅市街地整備については、「これからは、地域間競争の時代である。集中するところは集中するけれど、あるところは捨てられていってしまうかもしれない。そのときの老朽化とか放置住宅問題についても適切な対応をしなければいけない。」ということが書いてあります。これは、本当にこんなにはっきりいっていいのかなと思うくらいに書いてある。これは具体的にどういうことかなと思っていたのですが、47ページの下から2行目の、地方圏における居住環境整備のあり方、街なか居住の推進を見ると、みんな活性化する話がここにはあるのですが、安楽死させるべき地域での住宅政策が見つかりません。街なか居住が廃れていってしまうところで、もうここはだめというところにこそ住宅政策は要ると思うんですね。衰退している町で、今までもいろいろお話が出てきたように、中山間地等に老人がいるときに、その老人たちの居住をどうするのか。個人で生きていくのは難しくなる町が出てくる。そういう地域での選択と集中に伴う住宅問題に触れていらっしゃるところはどこかあるのだろうかというのが私の質問です。

全体的に、ほかにご質問、ご意見はございませんか。

それでは事務局から、先ほどの〇〇委員のご質問も含めてお答えいただければと思います。

**【事務局】** さらにこの報告がよくなる方向でご意見をいただきまして、ありがとうございます。基本的にいただいた意見を踏まえて、また必要な修文を部会長とご相談したいと思いますが、〇〇委員のおっしゃった1点目は、30ページの証券化支援業務の積極的推進の中で、これは今はもちろんできていないわけですが、ローンの借りかえを証券化ローンの対象に追加するみたいな話も検討していきたいということを書かせていただいているので、これはかなり前向きに突っ込んだ話を書かせていただいているのかなということと、2点目の指標の話は、具体的にどういう指標を設定するのかはこれからの検討ですが、特に24ページの(ウ)住宅金融市場の状況は〇〇委員のご意見を踏まえて、特に長期固定住宅ローンの供給状況を例示に出していますけれども、そういうことを含めて住

宅金融市場の状況に関する指標を立てられればぜひ立てていきたいということですので、また具体的な中身はご指導いただければと思います。

【事務局】 補足をよろしいですか。

まず1点目の件で、先ほど〇〇が申し上げたとおりでありますが、借りかえや既存の在庫ローンの場合に評価をどうするか、リスクをどうするかといろいろな問題がございます。いろいろな範疇で証券化を増やしていくことは必要なのですが、今すぐできるかできないかという議論をされると、この辺は今後の課題ということですので。とりあえず借りかえについて書かせていただき、内部で議論していこうというのが1点目でございます。

2点目の話も、住宅金融は市場の中でどこまで目標が決められるのかという議論がございます。ニーズをどう把握し、実際にどういう金融がされているかという状況把握がどうできるかという問題がございます。この辺は別の指摘もありまして、単に長期固定を何%にしなければいけないということなのかどうか、ニーズがあったらそれが市場の中に反映されているといえることもありますので、この部分はあえて目標値と書かないで指標で書いています。それも、市場の中でできてくるものと、そこにどう関与するかというところは分けて議論をしなければならないということで、あり方を検討するにしたいと思います。

例えば新しい独立行政法人が発足したときに中期目標をつくるわけですが、それを評価するときに市場との関係が出てきたり、またスタティックな目標ではなくて、市場を見ながらということになるので、少し柔軟に考えていく必要があるということで、こういうぐあいに表現していただいています。

3つ目は既存の債権の問題でございますが、先ほどの〇〇委員の意見と同じように、中間報告のときには詳しく書いていたものを短くしたものですから、その部分だけではよくわからないのですが、過去の貸し付けがだんだん繰上償還されて高い金利のものがなくなってくる、一方、財投のほうは繰上償還が基本的に原則できないという方針ですから、昔の高い金利を持っているということで、それを原因としたものがほとんどでございます。

さらに、少し書いていますが、保証協会の保証が難しくなっていることも原因です。市場の中でなかなか公庫自体が対応できなかったということが原因になっておりまして、今回法案が国会を通りましたが、既存債権も一部売却して、その代金を財投を繰上償還することによって実際の金利差を下げる。補給金を入れていくわけですが、残額が相当下がってまいりますので、目に見える範囲、例えば5年後、6年後という範囲内で補給金が必要なくなってしまうという構図になっております。これも文章を短くしてしまっていてわかり

にくくなっています。

〇〇委員の話も中間報告にあったのですが、全部消えてしましまして、本当に申しわけないと思います。書き加えて誤解のないようにしたいと思います。

〇〇委員の件についても、住宅都市再生の中にマンション建て替えなど、民間でできないものについては残すことも中間報告に書いておりますので、その辺は配慮したいと思います。

私からは以上です。

【事務局】 あと少しだけお願いします。

〇〇委員の中古とリフォーム共通のマニフェストという話は、33ページの1パラの「このため」の部分に、新築時と供給後と中古住宅ということで書かせていただいたつもりですが、恐らく情報というキーワードが落ちているというご趣旨であるとすれば、少し工夫をしてみたいと思います。

それから〇〇委員の国の役割のところも、総論的に書いていますので具体的に書きにくいのと、基本理念を実現していくためという文脈が少し薄いので、具体的にどういう住宅を実現するためにということが読めないのかなと思います。そういう意味で少し工夫をしてみたいと思います。

〇〇委員がおっしゃっているのは、住宅市街地整備について、課題のところでは選択と集中とせっかくいっておきながら、各論のところでは選択と集中がちょっと薄いということですね。それも検討します。

【関係者】 意見ではなく単にコメントですけれども、先ほどの〇〇委員のご指摘の部分は、独立行政法人が時価買い取りができるかという論点もあるのではないかと。これはコメントですので特に修文等のお願いではないのですが、そういう視点もかねてより議論はあるのではないかと考えています。今はその辺が難しいのではないかと理解しております。

【委員】 ありがとうございます。

本日、提出されましたご意見につきましては、事務局と調整の上、必要な修正を行いたいと思います。なお、修正につきましては部会長一任とさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

また修正された報告案につきましては、パブリック・コメントを求めることとしたいと思います。

それでは、ここでパブリック・コメントの方法について、事務局よりご説明願います。

【事務局】 ご説明させていただきます。

基本的には国土交通省のホームページでやらせていただいておりますので、そういうやり方をします。修文いただいて、できれば1週間後の7月7日から1カ月強ぐらいやって、8月には整理して9月にまたお諮りしたい。パブリック・コメントをただ出すだけではなく、地方整備局等で都道府県や市町村の方に来ていただいて説明をするということも考えておりますし、住宅宅地に関する各団体、学術団体を含めまして、請われましたら説明にまいりますし、意見を出してくださいというお願いをしていきたいと考えておりますので、またそういうご意見を踏まえまして委員の方々にお諮りしたいと存じます。

【委員】 ありがとうございます。

以上で予定しておりました議事はすべて終了いたしました。ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。

【委員】 資料を提出させていただいておりますので、お時間があれば見ていただきまして、これは〇〇の提言ということで、後日〇〇からも経済界としてしっかりした提言がなされると思いますが、ひとつご一読いただいて、そのほかご指摘、アドバイスがあれば、〇〇にご連絡いただきたいと思います。よろしくお願いたします。

【委員】 どうもありがとうございます。

それでは、本日の議事をこれで終了させていただきたいと思っております。

事務局から追加的な連絡事項がありましたら、お願いたします。

【事務局】 1点だけ連絡させていただきます。

次回、第9回基本制度部会は住宅宅地分科会との合同会議として、9月中旬ごろの開催を予定しております。

今後、日程調整等、ご案内をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

【委員】 それでは長時間ご審議いただきましてどうもありがとうございました。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。