

平成14年 5月27日（月）

於・国土交通省11階特別会議室

住宅宅地分科会企画部会（第1回）速記録

目 次

1、開 会	1
2、委員等紹介	1
3、 挨拶	2
4、配付資料の確認	3
5、部会長選任	4
6、部会長代理指名	4
7、議 事	
(1) 企画部会の設置及び公開の仕方について	4
(2) 住宅事情の変化について	6
(3) 住宅局関連特殊法人等改革の動きについて	10
(4) 宅地政策ワーキンググループの審議状況について	18
(5) 公共事業関係長期計画の見直しの現状について	19
(6) 住宅政策の基本的体系と政策目標について	21
(7) 企画部会の今後の検討事項及びスケジュールについて(案)	33
8、閉 会	35

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。ただいまから第1回社会資本整備審議会住宅宅地分科会企画部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には御多忙のところを御出席賜りまして、まことにありがとうございます。事務局を務めさせていただきます でございます。よろしくお願いいたします。部会長選任までの間、議事の進行を務めさせていただきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

まず、本日御出席いただきました委員及び臨時委員の皆様方の数は総数の3分の1を上回っておりますので、本部会が成立しておりますことを御報告申し上げます。

委員等紹介

【事務局】 本日は住宅宅地分科会企画部会の初めての会合ですので、御出席の皆様方を御紹介申し上げます。御紹介は五十音順とさせていただきます。

まず委員の方から御紹介させていただきます。 委員でございます。

【委員】 よろしく申し上げます。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 でございます。

【事務局】 なお、 委員、 委員は、本日は御欠席でございます。

続きまして、臨時委員の方を御紹介させていただきます。

委員でございます。

【委員】 よろしく申し上げます。

【事務局】 続きまして、専門委員の方を御紹介させていただきます。

委員でございます。

【委員】 よろしく申し上げます。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 よろしくお願いいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 よろしくお願ひします。

【事務局】 なお、委員、委員、委員は、遅れてお見えになる予定でございます。また、委員は本日は御欠席でございます。

挨拶

【事務局】 それでは、ここで より御挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 でございます。

日ごろから先生方にはいろいろな形で住宅行政等につきまして御指導いただいております。本当にありがとうございます。また、本日は大変お忙しいところを企画部会のために御出席を賜りまして、大変ありがとうございます。

住宅宅地政策につきましては、現在の社会資本整備審議会の前身である住宅宅地審議会におきまして、一昨年までかけてかなり集中的な御議論をいただいていたところでございます。これを踏まえまして、昨年3月には第8期住宅建設五箇年計画が政府において策定されまして、その他個別の政策につきましても、私ども、いろいろな形で国会等に法案を提出しながら推進に努めているところでございます。

例えば、昨年の通常国会ですと、高齢者の居住対策ということで高齢者の居住安定法を成立いただいておりますし、今国会ではマンション建て替えの円滑化法とか、集団規定の見直し、あるいはシックハウス対策を盛り込んだ建築基準法等の改正の法案について御審議をいただくということにしているところでございます。

こういう意味で住宅政策につきまして着実に政策的な努力を積み重ねているところでございますけれども、一方、昨今の情勢を申し上げますと、御承知のとおり、昨年の年末には政府全体の特殊法人の整理合理化計画の中で、住宅政策の大きな担い手である住宅金融公庫、都市基盤整備公団についても一定の改革の方向が示されたわけでございます。また、住宅に限らず、社会資本関係の長期計画が国土交通省所管だけでも10本あるわけでございますけれども、そういう長期計画のあり方全般についても、いろいろ見直しの方向性が議

論をされている。具体的にどういう方向で何を見直すかということについてはまだ議論途中ですけれども、そのようなことも現在議論されている状況でございます。

それから、当然のことながら、一昨年御議論いただいたときに比べて、その後、社会・経済情勢等、いろいろな変化があるわけでございます。そういうことを踏まえまして、今般企画部会を開催させていただきまして、住宅宅地政策のあり方等について集中的かつ機動的に調査・審議を行うこととさせていただきたいと考えております。

本日のところは現状の説明等を中心に御議論いただこうと考えておりますけれども、いずれにいたしましても、今後、いろいろ集中的な御議論をお願いすることになるかと思っております。委員の皆様方には、お忙しいところを大変恐縮でございますけれども、ぜひよろしくお願い申し上げたいと考えております。

本日はどうもありがとうございます。

【事務局】 ありがとうございます。

ここで 委員、 委員、両委員がお見えになりましたので、御紹介をさせていただきたいと思っております。 委員でございます。

【委員】 です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 よろしくよろしくお願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。

配付資料の確認

【事務局】 次に、本日お手元にお配りしております資料の御確認をお願いいたしたいと存じます。

お手元に配付資料一覧がございます。資料1が本企画部会の名簿でございます。資料2が本企画部会の設置及び公開の仕方について、資料3が住宅事情の変化、資料4が特殊法人等改革の動き、資料5が同分科会宅地政策ワーキンググループの審議状況について、資料6が公共事業関係長期計画見直しの現状、資料7が住宅政策の基本的体系と政策目標、資料8が企画部会の今後の検討事項とスケジュールについて、以下、参考資料がお手元の一覧にございますように1から6までとなっております。過不足等ございましたら、お申しつけいただければと思います。御確認をいただければと思います。

部会長選任

【事務局】 それでは、次に部会長の選出に入らせていただきます。

社会資本整備審議会令第7条第4項によりまして、委員の皆様の中から部会長を互選していただくこととなりますが、分科会長の 委員が当部会にも御参加いただいていることから、 委員に企画部会長もお願いしたいと存じますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【事務局】 ありがとうございます。

御異議がないようでございますので、 委員に企画部会長をお願いいたします。

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、よろしくをお願いいたします。

【委員】 でございます。皆様の御支援をいただきながら、議事を進めていきたいと思
います。どうぞよろしくをお願いいたします。

部会長代理指名

【委員】 それでは、社会資本整備審議会令第7条第6項によりまして、部会長代理を指名
させていただきたいと思います。

当企画部会の部会長代理には、住宅宅地分科会会長代理の 委員と 委員をお願い
したいと思います。よろしくをお願いいたします。

議 事

(1) 企画部会の設置及び公開の仕方について

【委員】 議事に入りまして、最初に本企画部会設置の背景、今後の検討の枠組み、及び企
画部会の公開の仕方について、事務局から御説明願いたいと思います。

【事務局】 でございます。私の方から説明申し上げます。

お手元の資料2、「住宅宅地分科会企画部会の設置及び公開の仕方について」の資料に
基づいて御説明申し上げます。

表紙をめくっていただいて、企画部会の設置についてでございます。本資料は平成14年5月10日の住宅宅地分科会において了承いただいたものでございます。設置の趣旨以下、読み上げさせていただきます。

1 設置の趣旨

特殊法人改革の下で、住宅金融公庫や都市基盤整備公団といったこれまで住宅宅地政策を支えてきた主要な施策手段の見直しが現在進行している。

また、東京圏を中心とするマンションの大量供給による都心居住の進行や将来人口推計の見直し等居住形態や将来の世帯動向をめぐる状況は現在劇的に変化しつつある。

一方で、バリアフリー住宅の普及、C O P 7による新たな省エネ目標の設定等に見られるように、高齢化、安全、環境への関心やニーズが急速に高まってきている。

このような中、国土交通省の所管する公共事業関係の長期計画の今後のあり方についても、総合的な見直しが現在進められている。

このような状況にかんがみ、主要施策の見直しに伴う今後の住宅宅地政策のあり方等当面の課題について、集中的かつ機動的に調査審議を行うため、住宅宅地分科会に企画部会を設置する。

2 企画部会における検討事項

上記設置の趣旨を踏まえ、当面、以下の事項について緊急に検討を進める。

特殊法人等に係る改革の住宅宅地政策への影響

経済・社会動向に対応した新たな政策目標のあり方

公共事業関係長期計画の見直しの動きに対応した住宅建設計画のあり方

3 当面のスケジュール

当面、以下のスケジュールに従い、調査審議を進める。

第1回 平成14年5月下旬 特殊法人改革等の動き、居住形態・世帯動向等の
変化、公共事業関係長期計画の見直しについて

() 第2回以降は、調査審議の進捗に応じ、1～2ヶ月に1回程度開催。

次のページへまいりまして、今後の企画部会の公開の仕方について(案)でございます。

1 企画部会の議事は、プレスに対して公開することとする。

ただし、一般には非公開とする。

2 議事録については、内容について委員の確認を得たのち、発言者氏名を除いてイ

ンターネットにより公開することとする。

3 なお、審議内容によっては、部会長の判断により、会議を非公開とすることができるとする。その場合においても、議事要旨をインターネットにより公開する。

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、事務局から御説明がありました後半の今後の企画部会の公開の仕方について、御意見ございませんでしょうか。

御意見がございませんようですので、事務局案のように進めさせていただきたいと思えます。

(2) 住宅事情の変化について

【委員】 次に、今回の検討の背景である「住宅事情の変化」(資料3)以下、資料6までについて事務局から取りまとめて御報告いただいて、その後でまとめて質疑をお願いしたいと思えます。

それでは御説明をお願いいたします。

【事務局】 まず、お手元の資料3から説明申し上げます。「住宅事情の変化」でございます。

1ページが目次ですが、大きく4つでございます。1が住宅ストックの現状、2が居住水準の現状、3が住宅や住環境へのニーズ、4が最近の住宅市場の構造変化でございます。

1ページをお開きいただければと思えます。1番の住宅ストックの現状でございます。

が戸数・広さといった量的な整備水準でございます。住宅の数は1世帯当たり1.13戸と、量的には充足しつつある状況でございます。一方、1戸当たりの平均床面積を見ますと、全体平均が92.4m²に対して、持家が122.7m²、借家が44.5m²と、持家ストックと借家ストックとの間の整備水準の差が拡大しております。

お開きいただきまして、2ページでございます。さらに詳細に見てまいりますと、持家の中では特に全体の52%を占める戸建てが129.7m²、それに対して全体ストックの27%を占めます民営借家が42m²と、特に民営借家の水準が低いことが言えるかと思えます。

これをファミリー世帯とファミリー向け借家ストックの対応関係で見ますと、全国の2人以上世帯数が921万8,000世帯に対しまして、2人以上の世帯の政策誘導目標であり

ます広さ55m²を超えるストックが563.6万戸でございまして、差引358万2,000戸が不足しております。

これを大都市と地方別に見ますと、三大都市圏が79m²に対して地方圏が106m²と、整備水準に開きがございまして。

次に3ページでございまして、耐久性とバリアフリーで質的な整備水準を見てみますと、耐久性につきましては、昭和56年に現行の耐震基準が定められた以前のストックが全体で約半数存在いたします。そのうち特に持家は旧基準のものが多くいえるかと思っております。

バリアフリーにつきましても、「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がされた住宅が全体の2.7%にとどまっております。反面、どれも備えていないものが73%余に及ぶ状況でございまして。

4ページの2.居住水準の現状についてでございまして。

まず1人当たりの床面積は、国際的には若干低い水準にとどまっている。特にイギリス、ドイツ等ヨーロッパの主要国と比べて、まだ低い状況にございまして。

次に5ページでございまして、世帯規模ごとに設けられた住宅の広さの政策誘導目標であります誘導居住水準の達成率で見ますと、98年現在で全国平均46.5%の世帯が目標を達成しております。一方で、持家世帯の達成率が58.2%に対して借家はわずか29.8%にとどまっております。とりわけ、大都市圏の達成率は40.7%にとどまっているという状況でございまして。

6ページにまいりまして、世帯主の年齢別、世帯人員別に見てまいりますと、年代別では40代前半の37.1%を中心に30代から40代にかけて大きく落ち込みが見られる一方で、世帯人員では特に4人以上の世帯の達成率が大きく落ちております。

7ページでございまして、住宅のストックと世帯との関係を「ミスマッチ」という観点から見ますと、4人以上の世帯の持家住宅の31%（339万世帯）が100m²未満でございまして。一方で、高齢者、65歳以上の単身世帯あるいは夫婦世帯の持家の半分229万世帯が、100m²以上であり、ミスマッチが大きく存在をいたしております。

続きまして、8ページ、3の住宅あるいは住環境への満足度でございまして。

まず住宅について見てまいりますと、住宅需要実態調査の結果を、平成5年と平成10年とで比べますと、全体平均で、平成5年は49.4%、10年は47.5%の方がそれぞれ不満を持っていらっしゃる。中でも、「高齢者への配慮」、「遮音性や断熱性」、さらには「収納スペース」といった生活の質やゆとりに関連する項目に対する不満が高うございまして。

次に住環境です。項目が多岐にわたっておりますが、例えば、子供の遊び場・公園等の確保の問題、公民館・図書館などの利用といった利便性に関する不満、次に騒音・大気汚染などの公害、いわゆる環境にかかわる不満、さらには生活道路の歩行時の安全、火災・地震・水害等に対する安全など、利便性、環境、安全にかかわる項目等、多岐にわたった不満がございます。

9 ページにまいりまして、 は高齢化についてでございます。将来的な世帯動向を占ったものですが、現在の2000年から2015年を比較いたしますと、2015年には全世帯の4割強、2,030万世帯が高齢者のいる世帯と見込まれております。日本の高齢化の特徴として、その進行が極めて速いことが言えるかと思えます。

10ページにまいります。 の環境問題の観点について、まず温室効果ガス排出量の推移ですが、98年時点ではCO₂換算で13億3,500万トン排出いたしておりますが、これを最終的には、京都議定書等に基づきまして、2010年には11億9,600万トンに削減することが必要となってまいります。

これを住宅分野で見えてまいりますと、CO₂の部門別排出量、これは炭素の排出量に換算したものです。全体で13%、4,300万tの炭素を排出することにしてありますが、将来的には、住宅建築物の省エネ性能の向上によって、原油換算で年当たり860万klの削減が必要になってくるということでございます。

次に11ページでございます。 の利便性へのニーズですが、近年、特に三大都市圏の住宅着工に占めるマンションの比率が高まっております。2001年には39.3%にまで達しております。

特にマンションの着工における都市部の比率が高まっております。東京23区、大阪市、名古屋市の着工は全体に占める割合が4割強に達しております。

さらに、住み替えされた方の住み替え選択時のポイントとして、「世帯主の通勤に便利である」、「買物などに便利である」という点が中心となっております。

さらに、 安全性等へのニーズ面からみますと、全国で2万5,000haの危険な密集市街地が存在しております。

次に、13ページ、4番目の大きな柱である住宅市場の構造変化でございます。

まずA、世帯の構造変化を見ますと、人口は2006年にピークになるのに対し、世帯数は、小規模化の進行により引き続き増加を続け、約2,030万世帯に達するわけでございます。世帯規模の小規模化はそれに伴って現在急速に進んできておりまして、2000年現在平均2.67

人、全世帯の約半分が2人以下の世帯でございます。

14ページですが、世帯年齢別に人口分布を見ますと、大きな固まりが二つございます。団塊の世代と団塊ジュニア世代でございます。今後の住宅需要の関係では、団塊ジュニア世代が今後5年から10年の間にファミリーを形成いたしまして、住宅を積極的に購入、住み替えをされる時期に差し掛かります。一方で、50代前半の団塊の世代でございますが、今後十数年後に高齢者世帯となり、高齢化に対応した住宅へのニーズが急速に高まります。

15ページにまいりまして、は家計収入の構造的な変化でございます。ここ数年の傾向として、年収額の伸び悩みが見られます。一方で、年齢別の住居費、教育費の負担率を実収入に占める割合で見ますと、30代から40代にかけてがそれぞれ2割を超える水準に達しております。

16ページですが、このような状況のもと、経済的な難民であるホームレスの数が増えてきております。各都市からの申告ベースの数字だけで見ましても、現在、全国で2万4,000人、実数はこれ以上に増えているものと思われまます。

17ページは居住形態の変化でございます。都心居住という面から東京23区を中心に見てまいりますと、人口の増減では平成9年から人口が急激に増えてきておりまして、平成14年には5万5,000人余の年間増がございます。一方で分譲マンションの供給で見ますと、平成6年から急激に増えておりまして、特に平成11年以降、大量供給の状況に入ってきております。

18ページでございます。供給側の市場の変化で見ますと、の企業的な形態にだんだん変わってきていることが見てとれます。全体的に着工戸数が横ばい、あるいは減少傾向にある中で、分譲は比較的堅調である一方、持家と借家が減少いたしております。分譲の中でもマンションと一戸建ての割合が現在は約1対2ということで、マンション形態が伸びていることが言えます。

最後に、19ページでございます。その中で公共住宅の供給状況を見ますと、公営住宅等の公共住宅のストックの増加は伸びが若干少なくなってきたてございます。賃貸住宅全体に占めるシェアもわずかながら減りつつあります。公共賃貸住宅の供給形態は、いわゆる直接供給に加えて、間接的に市場の中で供給する割合が増えてきているというのが下の図でございます。

以上でございます。

(3) 住宅局関連特殊法人等改革の動きについて

【事務局】 続きまして、特殊法人等の改革の動きにつきまして御説明を申し上げます。お手元の資料4に即して御説明させていただきます。

1ページでございます。特殊法人等の全体の改革の動きですが、一昨年の平成12年12月に行政改革大綱が閣議決定されました。これを踏まえて行政改革推進事務局が設置されまして、その後、特殊法人の事業に係る見直し、組織に係る見直しが進められてまいりました。その過程で、まず昨年の8月に「特殊法人等の個別事業見直しの考え方」が公表され、また、組織の見直しに関しましては、9月にそれぞれ「特殊法人等の廃止又は民営化に関する各府省の報告」の公表が行われております。さらに、その際に別途検討中ということで回答を留保されたもの、道路4公団、都市基盤整備公団、住宅金融公庫の民営化につきまして、9月に報告がなされたところでございます。その後、行政改革推進事務局との間で若干のやりとりがあったわけですが、11月には都市基盤整備公団や住宅金融公庫を含む先行7法人の特殊法人の改革の方向性が公表され、最終的には、昨年12月に「特殊法人等整理合理化計画」が閣議決定されたところでございます。

以下、それぞれの法人につきましてどのような改革が決定されたのか、御説明させていただきます。

まず住宅金融公庫の関係についてでございます。2ページをごらんいただければと思いますが、下の方に住宅金融公庫の改革の中身が示されております。「 」が事業に関する見直し、「 」は主として組織に関する見直しが示されているところでございます。

先に組織の方ですけれども、住宅金融公庫については5年以内に廃止ということが示されております。ただし、その場合、長期固定のローンをどのようにして供給していくかという問題が出てまいります。このため、民間が住宅ローンを供給し、それを買い上げ等を行い証券化するという過程を通じて、民間でも長期固定のローンを可能にする方策といたしまして、証券化支援業務というものが示されております。これをまず住宅金融公庫が先行して導入する。そして、その証券化支援業務については、住宅金融公庫から引き継いでこれを行う新たな独立行政法人を設置するということが示されているところでございます。

また、「 」の事業についての見直しにつきましては、現在、住宅金融公庫が直接行っております融資業務につきましては、平成14年度から段階的に縮小するとともに、利子補給を前提としないことを原則とするということが示されております。また、同じく住宅金

融公庫が行っております直接の融資業務につきましては、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案いたしまして、先ほど申しました独立行政法人を設置する際に最終的な決定を行うこととされております。また、住宅金融公庫の既往の債権については、当該独立行政法人に引き継ぐこととされているところでございます。

その他、さらにその下にございますように、貸付債権のリスク管理及び引当金の開示については適切に実施するとか、金利の決定については決定責任主体を明確にするとか、あるいは政策金融についての評価手法を検討し、その結果を事業に反映させる仕組みを検討するとか、繰上償還を含めた政策コストを明示するといった改革の方向が示されているところでございます。

こうした住宅金融公庫に係る整理合理化計画の趣旨を踏まえまして、現在住宅金融公庫におきましても幾つかの改革の方向が既に動き出しているところでございまして、その内容が3ページでございます。

第1に、住宅金融公庫の融資の絞り込みと民間との協調融資の推進といたしまして、融資戸数を14年度には50万戸にする。あるいは、融資の上限について、10割まで融資可能になっている現行の融資の条件を見直して、800万以上の年収については5割、あるいは800万以下については8割といったような融資率の上限の見直し、あるいは特別割増融資額についても段階的な縮小を図る、あるいは貸付金利の設定に当たっては利子補給を前提としないことを原則とする、あるいは利用者の利便の向上やリスクの分散を図るために民間との協調融資方式の導入を図るといった改革を行っております。

2点目として、現在、住宅金融公庫において財投資金のみ依存しない資金の自己調達の見直しから行っております住宅ローン債権の証券化を拡大していく。平成13年度には2,000億円ですが、14年度においては6,000億円の証券の発行を予定しているところでございます。

また、整理合理化計画の中で示されました民間住宅ローン債権の証券化支援業務の実現に向けて、平成15年度からの実現に向けた具体的な見直しを進めているところでございます。

こうした住宅金融公庫の改革の方向に沿いまして、昨年からは市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方の懇談会を設置し、検討を進めまして、このほど報告をいただいているところでございますので、その内容についてもあわせて御説明をさせていただきます。

資料の5ページからですが、まず、7ページからごらんいただきたいと思います。この懇談会は、昨年10月末に、ともすれば行革の観点からのみ議論されがちな住宅金融公庫の

あり方について、住宅政策の観点から議論を進めていこうという趣旨から、本日おいでいただいております分科会長に座長として御参加いただき、消費者、住宅産業界、金融界、証券界、及び日銀等を含む関係行政機関が一堂に会して議論した懇談会でございます。

そのポイントですが、5ページに戻っていただきたいと思えます。総論的には、消費者ニーズの高い「超長期固定の住宅ローン」を民間で提供するには、現行、単独ではなかなか難しいところがございますので、住宅ローンの証券化が必要不可欠である。また、住宅ローン証券の市場育成に当たっては、公的金融機関の関与による市場形成の牽引が必要である。特に、公的機関としてインフラやデータの蓄積のある公庫の活用は効率的である。3点目として、証券化を前提にした住宅ローンへの移行に当たり、消費者に不利益が生じないように、行政は直接融資を含むセーフティネットの必要性について慎重に検討すべきである、こういった方向性が示されております。

また、6ページをごらんいただきたいのですが、具体的な制度設計への指針として、例えば「証券化支援」のやり方としては「買取型」を先行実施することが適切である、あるいは公庫の有するソフト、ハードの蓄積を活用していく、あるいは住宅ローンの対象住宅には一定水準以上の質を求めるべきである、あるいは低利の貸付けを確保するためには、実効ある政府信用の供与を図るべきである、あるいは民間独自の証券化を阻害しない工夫が必要であるといったことなどが示されています。

また、こういった住宅ローン担保証券の市場育成に当たりましては、政府は資本市場の制度面の改善を、民間は新たな商品開発や取引実例の確立を進めるべきであるということが示されております。

また、証券化の効用といたしまして、住宅ローンの証券化により、個人金融市場の構造改革や高齢社会に適した投資商品の開発など新たな効用が期待される。このようなことが報告書のポイントとして示されているところでございます。

住宅金融公庫の改革については以上でございます。

【事務局】 ここで 委員がお見えになりましたので、紹介をさせていただきます。

委員でございます。

【委員】 です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 でございます。私の方からは、都市基盤整備公団の改革の動きについて説明させていただきます。

お手元の資料4の2ページにお戻りいただけますでしょうか。昨年12月に閣議決定され

ました整理合理化計画におきまして、都市基盤整備公団につきましては、まず事業の見直しについて、都市基盤整備公団 名称が若干長うございますので、以下「都市公団」と言わせていただきますが、都市公団の事業は、まちづくりに関連いたします市街地整備改善事業から、賃貸住宅事業、都市公園整備事業、鉄道事業、それから撤退の方針が決まっております分譲住宅事業と、多方面にわたっております。これらの各事業につきまして、2ページに掲載されているような方向での見直しが示されております。

まず、市街地整備改善事業でございます。市街地整備改善事業につきましては、今後、都市再生を図るものに限定するということになっております。この市街地整備改善事業の一翼を担ってございました宅地分譲事業でございますが、先ほどの住宅事情に関する動向の説明の中にもありましたように、郊外部における宅地需要の低下と都心居住志向の強まりを受けて、新規の宅地分譲事業、いわゆる郊外型のニュータウンの開発事業については廃止をするということになっております。それから、これらの宅地分譲事業を中心といたしまして、長引く経済状況と地価の低下傾向を受けまして、現在公団が保有しております資産につきましては、一部、時価評価をいたしました結果、評価額が簿価を下回ってきているものが出ております。こういった採算性に問題がありますプロジェクトの見直し、あるいは既に取得した土地については処分をできるだけ早急に行い、含み損の大幅な圧縮を図って、できるだけ早く、できる限り多くの継続事業を速やかに終了させることとなっております。

次に、賃貸住宅事業でございます。賃貸住宅につきましては、公団はこれまで、賃貸住宅のストックギャップ、賃貸住宅のファミリー向けを中心とした不足に対応いたしまして、公団が自ら土地を取得し、その上に公団賃貸住宅を建設するという形で対応してまいりましたが、民間にできることはできるだけ民間にやっていただくという行革の基本方針のもとに、賃貸住宅の新規建設はできるだけ民間にやっていただくということを基本にいたしております。

次に、現在保有いたしております約75万戸の公団賃貸住宅につきましても、この管理について、できる限り民間委託の範囲を拡大し、効率化を図ることとしております。また、75万戸、200万人の居住者がいらっしゃいますので、これら居住者の方の居住の安定に配慮しつつ、居住者の皆様の同意を得た上で、可能なものは棟単位で賃貸住宅の売却に努めるということもうたわれております。

都市公園整備事業と鉄道事業につきましては、ここに記載されているようなことがうた

われております。

それから、分譲住宅事業につきましては、既に平成11年の住都公団から都市公団への改革の中で、民間にできることは民間にという基本方針を先取りした形で、公団は分譲住宅事業から撤退するということが方針として明確に出されております。したがって、現在都市公団が行っております分譲住宅事業は暫定的・時限的なものでございますが、これにつきましては採算性の現状及び見通しについて情報公開をするということがうたわれております。

これらの事業の見直しを行いまして、組織形態といたしましては、集中改革期間中、平成17年度までに、今の特殊法人という形態の組織を廃止することとし、今後は都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置することにいたしております。ここで「事業施行権限」と申しておりますのは、公団がまちづくりを行います際、例えば都市再開発事業や土地区画整理事業を行う際に独立の事業施行主体になれる権限、あるいはそういったまちづくりを行うに当たって必要不可欠となってまいります公共施設の整備を、本来の管理者にかわって直接施行できる権限、こういった権限のことを意味しております。

次に、お手元の資料の4ページでございます。こうした改革の方向性、閣議決定を受けまして、既に平成14年度予算の中でも取り組めるものは取り組んでいくという方向で対応いたしております。

まず1点目の新規賃貸住宅の民間供給の原則化につきましては、これまでは公団が取得した土地に公団が自ら賃貸住宅を建てるということで臨んでまいりましたが、平成14年度予算におきまして、公団が整備した敷地に民間事業者が賃貸住宅を建設していただくことを原則とすることとしまして、公団による供給は、こうしたスキームをとっても民間事業者の方が賃貸住宅を建設していただけないような場合に限り、市場補完、民業補完の観点から、例外的に行うという形にいたしております。このような制度を実効性あらしめるために、公団の整備する敷地を民間事業者の方に、賃貸住宅が経営できるような地代で提供できるよう、その土地の整備について出資金を投入するといった措置を平成14年度予算において講じております。平成14年度におきましては、約4,000戸分の賃貸住宅が供給できる敷地について、そういった措置を講じております。これにより、公団が自ら建設いたします賃貸住宅は、前年度比で4,000戸マイナスに計上いたしております。

次に、市街地整備改善事業につきましては、都市再生へ重点化するというところで、事業

の新規採択に当たりましては、当該事業が都市再生に資するものであるか、国として行うべき事業として民間事業者だけでは実施が困難であるかどうか、こういった観点からプロジェクトの新規採択の判断を行い、それらに該当するものに限って新規採択を行うことにいたしております。また、その市街地整備改善事業を行う際に上物として建設される建築物につきましても、特定建築者制度等を活用することによりまして、原則として民間にそれを委ねるという方針で臨むことにいたしております。

また、含み損のところで申しましたように、公団が現在保有している土地について含み損を抱えている状況でございますので、財務体質の改善を図る必要が求められております。これについて、資金調達手段がこれまでは長期固定の金利、財投金利で調達するという形になっておりますが、財投資金の制度的な改正のこともございまして、融資条件の見直しを図ったところでございます。これまで30年の固定金利で借りておりましたものを、30年固定で借りるよりも、例えば当面10年の低金利の金を借りて10年後に借りかえるといったことが、足元の財務体質の改善という面では必要になってくる場合がございます。そういった形で長期資金の融資条件を30年変動金利に改めるといった措置を講じております。また、財投機関債につきましても、平成13年度は300億円の発行を予定しておりましたが、平成14年度には500億円という形で、さらに自主的に資金調達を図ってまいりよう努力してまいることにはいたしております。

以上でございます。

【事務局】 でございます。続きまして、公営住宅の関係、住宅供給公社の関係につきまして御説明いたします。

資料の8ページ、公営住宅制度の最近の改正事項でございます。

公営住宅法は、昭和26年に、住宅に困窮する低額所得者を対象として、健康で文化的な生活を営むに足りる公営住宅を供給することを目的として制定されたわけでございますが、その後、累次にわたる改正を経て、ここに書いてありますように、平成8年、急速な高齢化、社会情勢の変化等に対応する観点から、真に住宅に困窮する者への的確な供給を図るため、以下、主に6点について公営住宅法の抜本的な改正を行ってございます。

まず の入居収入基準の見直しにつきましては、民間賃貸住宅で最低居住水準の住宅に居住可能な収入といった考え方のもと、所得水準、賃貸住宅市場、世帯状況などを踏まえて、従来の収入分位につきまして従来の33%以下から25%以下という見直しを行っております。

また、家賃制度の見直しにつきましても、入居者の収入、あるいは住宅の便益に応じた応能応益の考え方を持った家賃制度の導入を行っております。

また、住宅供給方式につきましても、従来の直接建設方式に加えて、民間ストックの活用といった観点から、民間住宅の買取り又は借上げ方式を追加しております。

補助体系につきましては、家賃制度の見直し等と相まって、1種、2種という区分を廃止し、建設費補助の一元化といった措置を講じております。

また、 に書いていますが、建替えの施行要件につきましても、建替え需要の増大や、あるいは高層化が非常に難しくなっていることを勘案しまして、従前の1.2倍の戸数が必要だという点を緩和して、従前戸数以上としております。

また、 の福祉グループホーム事業や中堅所得者向けの賃貸住宅の供給といった観点につきましても、従来の目的外使用についての承認につきましても、なるべく事業者の自治体が迅速に対応できるよう、目的外使用の例につきましても、公営住宅法上明らかにした形で、地方公共団体も迅速に対応できるような措置を講じております。

また、地方分権の観点から、平成11年には分権の一括法の中で公営住宅法の見直しも行いまして、基本的に公共団体が行う事務を自治事務と位置づけるとともに、建替え事業に関する計画の大臣承認の廃止といったことを講じております。また、予算につきましても、平成12年度以降、いわゆる統合補助金化を進めておりまして、平成14年には建設費の統合補助について額について従来の6区分を3区分に見直す、さらにストック改善に係る統合補助については額について5区分から1区分というふうに、一層の大きくくり化という措置を講じてきております。

また、(3)にございますが、公営住宅ストックの総合的な活用の観点から、平成12年度からストック総合活用計画に基づくストック改善事業、これまでの個別の改善に加えて、大規模な改善事業のトータルリモデル事業を創設いたしました。さらに13年度にこの事業を統合補助金化という措置を講じています。13年度におきましてはリフォームの戸数を住宅予算の中に明確に位置づけを行っているところでございます。

続きまして、9ページ、地方住宅供給公社の関係でございます。

地方住宅供給公社は、昭和40年に、非常に住宅の不足する地域において住宅を必要とする勤労者に対して居住環境の良好な集団住宅等を供給することを目的として公社法が制定され、その後、これまでに全国57公社が設立されておりまして、分譲住宅では約53万戸、賃貸住宅で約17万戸の供給を行ってきております。

ところが、1の「趣旨」に書いてありますように、そうした中、住宅政策を取り巻く状況変化もございますが、国における行革論議が進行する中で、地方住宅供給公社につきましても、それぞれ設立団体になっていきます地方公共団体の方でも、今後、組織のあり方として民営化や廃止を検討すべきかどうかとか、運営に対する透明性、特に会計制度のような点は透明性を確保すべきであるとか、今後こういった役割を果たしていくかということが、今、さまざま議論になってきている状況でございます。また、外部包括監査といった形で、それぞれ外部の方から監査を受けることもございますが、そうした中でも、地価が下落していく中で、公社自体の持っている資産の含み損みたいな部分も指摘を受けているという状況もございます。

そうしたことを踏まえまして、2に書いてありますが、住宅局長の私的諮問機関として、今年の2月に地方住宅供給公社検討委員会を設けておりまして、今年の秋ごろまでに一定の方向づけをしていきたいということで、今、議論を進めているところでございます。この委員会におきましては、委員を委員長といたしまして、また、委員にも御参画をいただいております。

検討事項として3点ほど書いてございます。一つは、公社自体が今のような状況の中で、今後はどういう役割、こういった業務を果たしていくのかといった点でございます。(1)の一つ目に書いておりますように、住宅ニーズが非常に多様化、複雑化しておりますし、民間事業者の供給能力が増大している状況の中で、住宅供給公社、特に地方公共団体の設立する公社として、地方公共団体の住宅政策の中で、あるいは国の住宅政策の中でこういった役割を果たしていくのかという点。

(2)ですが、公社の会計・経理のあり方として、原価主義、あるいは外部包括監査で指摘されていますように損益が反映しないような会計処理について、少し改善の余地がないかという点がございます。ただ、この点につきましては、平成14年度から既に先んじて、公社の会計基準の見直し、あるいは市場価格制度を導入するといった形の措置を講じておりますので、今後、その措置に従って公社の方で適宜見直しが進んでいくと考えております。

最後に、(3)ですが、公社の組織運営のあり方につきまして、公共団体の方で公社の組織形態そのものを議論していく中で、民営化あるいは廃止という考え方が出てきた場合でも、現行の公社法におきましては、命令違反あるいは破産の場合のみ解散できるという規定になっておりますので、そうした考え方について今後これをどう考えていくか。

現在、設立団体は100%公共団体でございますので、こうした設立主体の意向や検討状況も踏まえて、今後、この点につきましても十分に検討を進めていきたいと考えております。以上でございます。

(4) 宅地政策ワーキンググループの審議状況について

【事務局】 続きまして、資料5によりまして、社会資本整備審議会住宅宅地分科会宅地政策ワーキンググループの審議状況について御説明させていただきたいと存じます。

このワーキンググループの設置の経緯ですが、1に書いてありますように、平成12年6月の住宅宅地審議会答申を踏まえ、宅地政策の転換の方向性について幅広い観点から御議論をいただくということで、住宅宅地分科会の下に宅地政策ワーキンググループを設け、昨年11月より審議検討を実施いただいているところでございます。このワーキンググループのメンバーは、この資料の3枚目に名簿をつけさせていただいておりますが、本部会の委員を主査といたしまして、名簿に記載のような方々で御審議をいただいているところでございます。

1ページにお戻りいただきまして、2の審議状況でございますが、3点ほどの論点を掲げ、それを議論の起点として、これまでに4回の会合を開催をしてきております。論点は、(1)量的充足後の宅地供給促進スキーム及び宅地政策の見直しの考え方、(2)が良質なストック形成のための市場条件整備と防災安全対策、そして(3)としてキャピタルゲインのない条件下での今後の宅地供給等のあり方、この3点でございます。この4回の開催の中で、本年3月8日に第4回ワーキンググループが開かれまして、(1)及び(2)の論点につきまして審議の状況を中間的に一定の形で取りまとめをしたという段階にございます。

3以降にその中間取りまとめ要旨を掲載しております。

まず(1)の宅地需給の見通しでございますが、今後10年間の宅地需要は大幅に減少するという見通しを述べるとともに、今後は新規宅地開発から既成宅地の再開発、低未利用地からの転換が増加していくことになるのではないかと。また、大都市部を中心として敷地規模の低下等、宅地ストックの質の劣化が進行しているのではないかとということでございます。

2ページにまいります。(2)量的供給促進政策の見直しといたしましては、これまで

の郊外部において宅地を大量に開発・供給するという従来型の宅地政策を見直す必要があるのではないかとということがうたわれております。

また、(3) 質的保全・再生政策への移行のところですが、宅地ストックの質の劣化に対応して、良質な宅地ストックの形成に向けた総合的な対策を講じる必要があるとか、消費者が宅地の質についての確に判断可能となる市場条件整備、あるいは土壌汚染や擁壁の老朽化等に対する宅地の安全性の確保、こういった観点が重要ではないかということが取りまとめられているところでございます。

4番の今後の進め方でございますが、これらの中間取りまとめの内容も含めまして、さらに宅地政策ワーキンググループにおいて審議検討を進めるとともに、論点(3)のキャピタルゲインのない条件下での今後の宅地供給等のあり方についても検討を行いまして、夏ごろまでにワーキングとしての一定の取りまとめをさせていただく予定でございます。ワーキングはそこで一旦終了いたしまして、分科会の方へ報告をさせていただくという動きで審議をしているところでございます。

以上、ワーキンググループでの審議状況の御紹介をさせていただいた次第でございます。

(5) 公共事業関係長期計画の見直しの現状について

【事務局】 でございます。私からは公共事業関係長期計画の見直しについて御説明したいと思っております。資料6をごらんいただきたいと思います。

まず、1ページ、2ページでは、公共事業関係の議論がどういう形でされてきたか、そのポイントをまとめております。

まず、国土交通省関連ですが、平成13年6月に「国土交通省における公共事業改革への取組」を公表しております。四角の中の下線部をごらんいただきますと、「社会資本整備の現状等を踏まえ、目指すべき整備水準、相互の整合性の確保、国土計画等他の計画体系との関連にも留意しつつ、……今年度内を目途として、総合的に見直しを進める」ということにしております。

一方、政府としての動きでございますが、13年の6月、「今後の経済財政運営及び経済社会の構造改革に関する基本方針」の中で公共事業関係の計画についても言及されております。計画については、真ん中の四角の下の方に項目ごとに書いておりますけれども、()として、成果の目標とも言うべきアウトカム目標を重視するとともに、これまでの

整備状況や経済社会の変化、費用対効果の観点等を踏まえて見直す、このように記述されております。また、地方が主体的に決定すべき地方単独事業は、国の各種公共事業関係計画の目標とは位置づけられないこととか、異なる分野の計画間の整合性を確保する、こういう形でまとめられております。

一番下の四角は、改革の道筋とも言うべき「改革工程表」が13年の9月にまとめられておりまして、そこにありますように、そこでも社会資本整備分野ということで記述されております。

2 ページです。今年に入りまして1月25日に閣議決定されたものとして、「構造改革と経済財政の中期展望」が決定されております。その中で「公共事業関係の計画の見直し」ということが一本立てられておりまして、計画の必要性そのものについて見直しを行うことと、その上で、「今後とも策定することが必要と判断される場合には、計画策定の重点を、従来の「事業量」から計画によって達成することを目指す成果とすべきである」というふうにまとめられております。

3 ページをお開きいただきたいと思います。以上のような流れを受けまして、この4月、国土交通省として「公共事業関係長期計画のあり方を見直しに関する基本的考え方」をまとめ、公表させていただいております。

まず一番上に書いておりますように、「あるべき国土交通の将来像を目指し、効率的かつ整合性のとれた社会資本整備を計画的に実施していくことが必要である」とした上で、真ん中で四角で囲ってありますような五つのポイントを掲げております。は省としての横断的な政策課題及びアウトカム目標を具体的に設定すること、として基本的な計画フレーム（人口、GDP、成長率等）は省として整合性を確保する、として策定手続についても整合性を確保する、として、主要事業について完成時期、事業額、整備効果等を明示する、としてブロック別の将来像を明示する、こういったことをまとめております。以上のようなことについて整合性等の確保を図った上で概算要求に臨むことにしているわけでございます。

4 ページは今申し上げたものを見取りの形でまとめたものでございます。

5 ページ、6 ページは参考ですけれども、5 ページは「社会資本整備審議会の動き」ということで、ほかの審議会の動向をまとめさせていただいておりますし、6 ページは「閣議決定にかかる社会資本整備長期計画一覧表」でございます。マルがついているものが国土交通省がらみでございまして、10の長期計画があるということでございます。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。ただいまの説明に対しまして、御質問等はありませんか。

(6) 住宅政策の基本的体系と政策目標について

【委員】 では、御質問がないようですので、次に、本企画部会の現在の検討対象になる住宅政策の基本的体系と政策目標について、事務局から御説明願います。

【事務局】 私から再度御説明を申し上げます。資料7、それから参考資料4として住宅政策の基本的体系の関連資料を準備させていただいております。

ただいま資料2から資料6まで、住宅事情の変遷、あるいは最近の住宅宅地政策の手段面でのさまざまな見直し等にかかわるものを申し上げましたが、その根幹としてある住宅宅地政策は今どのような体系にまとめられているか、この点について先生方に御議論いただきたい点でございますので、取りまとめて御説明申し上げます。

表紙をめくっていただきまして、1ページでございます。「成熟社会における豊かな生活空間創造に向けて～「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」(平成12年6月21日住宅宅地審議会答申)のポイント～」と書いてございます。

住宅宅地につきましては、政府として五箇年計画以外に文書の形で国土交通大臣等が定めたものは現時点でございません。五箇年計画の前提として、住宅宅地審議会でも御議論いただいて、大きな政策の枠組みについて御提言をいただいている内容、これがいわば大きな政策の方向性の枠どりと理解して差し支えないのではないかと考えております。

目指すべき方向につきましては、全国民が良質な住宅宅地を取得することで、若者、勤労者、高齢者等のさまざまな階層が、活力にあふれた社会の中で豊かな生活を安定できることを目的としているということでございます。

「政策体系の転換」という言葉がございますが、本答申では、特に今後の住宅政策の中では、市場を重視していくことと、相当充実をしまいったストックを重視していくこと、この二つを大きな柱立てにするということがうたわれております。

その上で、さらに具体の方向と重点施策については、三つの大きな方向性を挙げております。

第1点は「少子・高齢社会への対応」でございます。住宅事情の方でもお示ししました

ように、世帯の小規模化、あるいは高齢世帯の急増に対応いたしまして、2015年の世帯数がピークに達するまでに、全ストックの割合を、3点セットとっておりますが、「手すり」「段差解消」「広い廊下」を備えたものにする。さらに、個別のリフォームを全体の2割程度行うという目標を掲げております。また、具体の政策としては、高齢者に対する賃貸住宅を供給できるような民間事業者を支援していく、さらに高齢者が今ある賃貸住宅に入居しやすいような環境を支援していく、公共賃貸住宅ストックを在宅介護の場として活用していくといった点が挙げられております。

2点目の「都市居住空間の再生」でございますが、新しい五箇年計画では、都市再生ということで「緊急に改善すべき密集市街地」の具体的な数量的基準を初めて作成していく。さらに、都市居住の中心になるマンションの管理及び建替えの支援スキームを検討すべき。この両法案は、提出中のものもございまして、法的な制度として実現しつつあります。さらに、マルチハビテーションについての支援も行っていく。

3点目が「循環型社会への対応」でございます。住宅ストックが充足してきたことを踏まえて、住宅のストックが循環していくような市場構築のためのアクションプランを作成していくべきということです。その中には、中古住宅の性能表示、履歴情報、マンション管理情報等を登録制にすべきことや、賃貸住宅についてのアドバイザーや管理業の育成、リフォーム、スケルトンインフィル住宅の技術開発といった点を含めるべきである。これらの実施時期を示した計画を作成して新市場を展望していくべきである。このアクションプランにつきましては、既に昨年策定したところでございます。また、新住宅建設五箇年計画では、住宅性能に係る水準の明示、さらに環境共生、スケルトン、シックハウス等への対応を重視すべきである。

以上のような点が大きな枠組みとして住宅地審議会に御指摘いただいた点であります。

次の長い紙は最後に御説明させていただきます。3ページでございますが、今のような審議会の御提言を受けまして、第8期住宅建設五箇年計画を昨年3月に閣議決定しております。時期は平成13年から17年度までということで、現在進行中のものがございます。

その内容でございますが、まず住宅政策の方向としましては、先ほどの提言の内容に沿って、ストックを重視すること、市場を重視していくこと、高齢社会への対応を重視していくこと、さらに都市居住・地域活性化への対応を行っていく。

以上のような視点から、2に書いてございますように、この五箇年計画の意義は、このようなポイントに沿って中長期的な政策の内容・優先順位を再構築していくべきであると

位置づけられております。

具体的な内容ですが、いわゆる居住水準という点については、誘導居住水準。これはちょっとわかりにくいのですが、4人の家族なら、マンションで91m²、戸建てであれば123m²が望ましい広さということですが、こういう水準に達している世帯を2015年には3分の2に、そして住宅性能水準ということでは先ほど申し上げたバリアフリーのこと、そして密集市街地の基準を明確化したということでございます。

次に住宅の戸数ですが、居住水準目標の前提として、市場における需給見通しということで、新築を640万戸、これは7期が730万戸でしたから相当切り込んだ形になっております。年間に直すと128万戸ですから、今の実行ベースよりは少し高いと思われれます。新たに増改築の見通しとして、430万件というものを初めて設定いたしました。

アクションプランについては、先ほど申し上げたとおりでございます。

そして、一番下段でございますが、これは法的に明示すべきと決められておりますが、公的資金による住宅建設の事業量として、住宅金融公庫や公営住宅、公団等、公的な資金が何らかの形で関与しているものを、この5年間で325万戸（うち増改築40.5万戸）という形で示されているところでございます。

4ページはその内容をかみ砕いた施策の方向性ですので、省略をさせていただきます。

5ページは参考として今のような内容について数字で少し詳しく書き記したもので、これも省略をさせていただきます。

6ページですが、今の第8期住宅建設五箇年計画は住宅建設計画法に基づいて定められているものでございます。この五箇年計画の体系について、初めてでもございますので、御案内を申し上げたいと思います。

二つ目に「住宅建設五箇年計画の体系」とありますが、法律によりますと、国民の生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降5カ年ごとに作成していきなさいということになっております。ここの体系は3層構造になっておりまして、一番上の先ほど申し上げた8期五箇年計画は、閣議決定、内閣による決定を求めるものでございます。これは国土交通大臣が社会資本整備審議会、関係行政機関の長、あるいは都道府県知事の意見を聞きながら、案を作成し、閣議決定を求めるものでございます。この中には、先ほど申し上げたように、5カ年間における住宅建設の目標ということで、居住水準等をはじめとして、さらに公的資金の住宅建設の事業量についても明示していく。公的資金というのは から のような内容でございます。この閣議決定に基づき、国土交通大臣は地方の10

のブロックにつきまして、計画事項は同じですが、地方住宅建設五箇年計画をつくります。これに基づいて、中ほどに点線がございますが、特に公営住宅の事業量については、国土交通大臣が事業量の作成をした上で各都道府県の方に通知をする。そして各都道府県はこれらに基づいて都道府県独自の五箇年計画をつくっていく。こういう3層構造になっております。

次に7ページですが、これらのための措置としては、国等における事業支援のための支援責務、住宅建設の基準を明示すること等が定められております。

以上が法律的な枠組みですが、先ほどスキップさせていただいた2ページのA3の横紙をあけていただけますでしょうか。これは、あまりわかりやすくもないのですが、今、抽象的に申し上げたことは、単純に言いますと、いろいろな法律に基づいて、公的な資金、それは補助もありますし、財政投融资等を活用したものもございますし、さらに税金もございますし、そういうお金にはかかわらない、枠組みだけのものもございます。いわば行政が持っているお金と税と法律体系、こういった資源を施策分野にどんなふうのアロケーションしているのか、分布を落としてみたものでございます。

非常に伝統的な分け方で恐縮ですが、左側に「持家」「借家」「住環境整備」という切り口を設けてみました。それから、右側の方にそれぞれの主体ということで、「地方公共団体」、それから大きな財投機関である「都市基盤整備公団」「住宅金融公庫」、そして「住宅税制」、そして「市場ルールの整備・法規制」という形で分けてみました。

まず持家のレベルで見ていただきますと、地方公共団体が直接やっているという内容は特にございません。ただ、ここで私どものミスで抜けておりますが、地方住宅供給公社が供給をして分譲した住宅がございますので、この部分に入ってくるのではないかと思います。それから、都市基盤整備公団の方は、今まで特に持家を中心に公団の宅地分譲をやってきておりますので、それが約1万2,000haある。これに、現在では廃止になりましたので、あとは残事業だけですが、かつては公団の分譲住宅もございました。持家の部分では、最大の担い手は公庫と税制であろうかと思えます。住宅金融公庫は、個人の住宅融資が累計で1,400万戸ぐらい、戦後の持家の3分の1ぐらいをカバーしている。この個人住宅融資については、質の向上や政策的な面で、物件審査やバリアフリーや省エネに合っているものは基準金利という一番安い金利を課させていただくといった内容で誘導している。税の面では、御承知のとおり住宅ローンの減税や、昨今プレスでも出ておりますが、住宅資金贈与、そして資産処分に当たっての特別控除、買換え特例、あるいは昨今ですから含み損の

場合の繰越控除といった内容があるかと思えます。当然のことながら、品質の向上ということでは、建築基準法で最低の安全基準を定めると同時に、なお望ましい基準が明示できるような品質確保法という枠組みがございます。

次に借家です。これは独断ということも含めて御理解いただきたいと思いますが、住宅困窮者といわゆるファミリーの方、そして昨今重要だと言われている高齢者、こういう三つの区分に分けてみました。

住宅困窮者に対する最大の担い手としては、やはり公営住宅がございます。これは現ストックで217万戸ございます。そして昨今では民間活用型ということで、借上げ、買取り型のものも導入し始めているということです。

ファミリー向けは、以前は地方公共団体等は地方住宅供給公社による賃貸住宅以外には特に設けておりませんでした。特定優良賃貸住宅というものを導入し始めております。何といいましても、この部分の大都市圏における一番大きな担い手は公団住宅でございます。ストックとして約75万戸ございます。先ほど担当者が御説明申し上げましたように、今年度からは公団が底地を整備し、そして民間に賃貸の上物をつくっていただくという支援型も入れていこうというものがございます。それに加えて、比較的大きなボリュームのものとして、住宅金融公庫による賃貸住宅建設融資がございます。これは累計で152万戸ございます。これらに対するものとして、かつては賃貸住宅全体に対する税制がございましたが、昨今は政策目的に絞り込むということで、特定優良賃貸住宅等の促進税制がございます。

高齢者対応としては、公営住宅、公団住宅それぞれがバリアフリー化を実施し、公営住宅で6分の1、公団住宅で5分の1ぐらいが既にバリアフリー化が済んでおります。新しいものとしては、地方公共団体の民間等活用型のところがございますが、高齢者向け優良賃貸住宅ということで、民間に補助等を出させていただいて、高齢者向けの住宅をつくっていただくという仕組みがございます。このための税制として住宅税制も整備がされ、法律上も、つくるだけではなく、登録住宅や終身建物賃貸借制度といった法的な枠組みも整備されているところでございます。

そして、上物ではない、全体のエリアという面で見ますと、「安全な市街地の整備」と、それから昨今の「都市居住の推進」という大きく二つの枠組みに分けることができようかと思えます。この「安全な市街地の整備」というところの担い手は地方公共団体及び都市基盤整備公団でございます。事業としては、住宅地区改良その他さまざまな予算措置がご

ざいますが、大きな意味では密集市街地の整備促進事業がございます。全体のエリアとしては、これで7,000ha強がカバーされていく。

そして、「都市居住の推進」という意味では、上の方の点線の枠、いわゆる市街地再開発事業がございます。公共団体、民間、公団のそれぞれが事業を実施して、大体1,000haぐらいがカバレッジになっております。そのうちでも特に佃島等々、大きな高層住宅を誘致して住宅を積極的につくっていくという住宅市街地整備総合支援事業がございます。このようなものによって約15万戸ほどが供給をされております。さらに、この分野では、住宅金融公庫が都市居住再生ということで、累計で48万戸に及ぶ住宅融資を行っております。

以上が予算と財投と税を大きくくくった場合の私どものリソースのアロケーションだと見ていただければと思います。

このように1枚に落としまして、わかりにくいのではないかと思いますので、参考資料4では、それを例えば法律で見ると、ざっくり言って、公的援助による住宅の供給という法律体系と、市場の条件を整備していく法律体系、それからマンションとかバリアフリー等特定の政策課題に対応する法律、この三つに分けて住宅局関係の法律の名称を整理させていただきました。

その次のページは、14年度予算を見た場合、リソースのアロケーションがどんなふうになっているのかというものを見ていただきたいと思います。住宅局関係の真水の予算が1兆151億ですから、およそ1兆と考えていただくと、真水の金額そのものが大体パーセンテージになりますので、リソースのアロケーションとしても見ていただきやすいかと思います。

そして最後は、住宅税制でどれぐらい支援をさせていただいているかをまとめさせていただいた資料でございます。

私からは以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、今の御説明に対して御質問はございませんでしょうか。

【委員】 いろいろなものを御説明いただいたのですが、この会議はこれ全体をどう整理していくかということだと思いますので、そういう意味でも問題意識に関して御説明いただけると私どもも考えやすいのではないかと思います。そのあたり、何かありますでしょうか。

【事務局】 それでは、設置の趣旨に戻るかもしれませんが、もう一回改めて申し上げます。

1点は、今回の特殊法人改革によって、住宅政策の大きなツールである都市基盤整備公団や住宅金融公庫等の役割が大きく変化をしてまいりました。このような事情を踏まえて、どちらかと言えば特殊法人改革という面からアプローチがされましたので、これらについて、今後、住宅政策という大きな傘で見ていった場合、どんな位置づけをし、政策を考えていくかということが一つあるかと考えております。

2点目は、もう少し卑近な内容になるかと思いますが、政府全体で公共投資計画等の見直しが進んでおります。この中で、アウトカム目標の充実、住宅の場合には投資量を書いているわけではございませんので特段そういう支障はございませんが、住宅の建設目標等の見直しも何がしか視野に入れていく必要があるかと。そういった観点から、今の住宅建設計画のあり方についてはどうあるべきか。

この背景としては、そういう政府全体の公共投資計画の見直しといった問題とあわせて、先ほど担当者から御説明申し上げたように、12年に住宅宅地審議会で御議論いただいて、わずか数年ではございますが、今まで以上に住宅宅地の環境については大きな変化が生じてきているのではないかと考えておりますので、計画の途中ではあるのですが、そういうものを反映すべき必要があるということであれば、それを反映していくのがしかるべきではないか。以上が私どもの考えている認識でございます。

【委員】 どうぞ。

【委員】 今おっしゃったようなことで少し考えさせていただきますと、特殊法人改革があった前と後で、この体系図に穴があいたりするのだろうと思うのですが、そういった違いが明確になると、こういう機能は民間で任えるのかどうかとか、あるいは担えない場合はどうしたらよいのか等、もう少し具体的なことを考えられるのではないかと考えたので、その辺を伺いたかったのが一点です。

それから、実際に投資の目標ということでアウトカム目標とおっしゃったのですが、恐らく幾つかに関しては既に政策の評価みたいなことをやっておりますので、そういった意味で、目標となるある種の指標みたいなものを使っておられるものもあると思いますし、あるいは暫定的にこういうものでいいのではないかというような内部で検討のものもあるのではないかとと思うのですが、そのあたりはいかがでしょうか。

【事務局】 まさに御指摘いただいた点を今後議論していただきたいということで、本日この時点では整理をさせていただいておりませんが、例えば今見ていただいた資料でいきますと、ファミリー向けの賃貸住宅の供給については、公団が直接供給という枠組みを大き

く持っていたわけですが、これは原則として行わない、そして民間支援型の方に移行するということですから、ストックはともかくとして、フローのところでは完全に大きくここにシフトをしていく。これについて本当にこれで十分かどうかという点もよく吟味をしていく必要があるのではないかと。このようなものが、公団、公庫、あるいは地方住宅供給公社といった政策ツールについて、それぞれ考え方を決めていく必要があるかと思えます。

それから、2点目のアウトカム目標につきましては、住宅の目標は、公共投資計画の一翼を担う中では、他の施設のことを言ってもいけません、どれだけ長くつくとか、そういうことではなくて、世帯の居住水準がどれだけ上がるかと、バリアフリーに対応してどれだけ御老人が楽になりますかということで、比較的アウトカムの目標に近かったと認識をしておりますが、今後さらにそれが求められていく。あるいは、そのバリエーションとして、環境や安全といった点でこれを充実していくためには、どのように考えるかということであろうかと思えます。この具体的な内容は、本日御提示できるものは用意してございませんが、次回はぜひともその御議論をいただきたいということで内部で検討しておりますので、次回は具体のものを御説明させていただく予定でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに御質問はございませんか。

【委員】 今の説明を聞いていて大体はわかったような気がするのですが、資料7のA3判の広がりを見ていると、住宅の問題が大都市地域での問題と地方都市での問題は少し質が違うという認識を持って当たっているのか、それとも割と淡々と、どちらも同じというふうに見ているのかというのがちょっと気になるのです。

資料7の後ろにあります「住宅建設計画法の概要」で何で五箇年計画を立てるのかというときに、「国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間」ということであれば、そろそろアウトカムとして、いつやめますということを使うのか、それとも永遠に続くというふうにするのか。例えば、大都市の木密地域を解決するというのはそう簡単にはいかないのではないかと。いろいろの県が住みよい県になるとかいうときには、持家率が高いとか、1人当たりの延べ床面積が高いとか、そういうインデックスがかなりきている。

そうすると、この住宅建設計画なるものが本当はどういうふうになっていったらいいのか。そもそも住宅というのは個人の財産として考えるのか、住宅というのは都市の中では社会インフラと認めて考えていくのか、そういうような議論が全部整理されているのか

なというのが気になるんです。例えば、木造密集市街地の中を全部個人の財産だと言ってやるとすると、かなり大変なことだし、それならば、そこにそんなに税金を使うのがいいのか議論をしなければいけないのではないかと。今から30年なり40年後は、日本の人口が減ってきて都市的な土地利用の仕方が変わってくるということであれば、再編の中で始末していくというやり方だてないわけではないと思うのです。そこら辺の議論を少し大枠で整理しておく必要があるのかと思います。

あるいは、住宅建設計画なのか。いつまで建設と言う言葉を使うのか。木造の住宅は滅失していくから常に建設をしていくのだと言うのか。片一方で良質なストック化と言うからには、木造であっても40年も60年ももつものをつくっていきましょうということになると、最後まで住宅建設ではないのではないかと思います。平成12年のときにかかなり整理されているのならいいのですが、私はよく知らないで、そこら辺の議論が一回されてもいいかなと思います。

以上です。

【委員】 コメントはありますか。

【事務局】 大変根本的な御議論をいただきました。

まず事実関係で申し上げますと、この計画体系そのものをどのように扱うかというところについては、12年段階でも少し議論はあったようでございますが、結果としては答申には結実をしていないということでございます。今回は、目の前に計画自身の整合性といいますが、アウトカムの充実等の御議論もありますので、事務的にはそこをまずきちっと整理する必要があるかと思いますが、先生がおっしゃいましたように、この計画体系について、未来永劫こういう形で行くのか、あるいはこれを機会にもう少し見直しの方向を打ち出していくべきか、その点については少し時間をちょうだいしながら、できますれば来年の春ぐらいまで議論をさせていただきたいと思っております。もう少し広い範囲、世の中全体の政策体系のあり方とか、各国とも住宅政策のあり方についても相当変容が起きておりますので、そういう点も御紹介しながら、今後、国家としてどういう住宅戦略の置き方がよいのかという点も折を見て御議論いただくようにしたいと、かように思っております。

【委員】 実は先週ヨーロッパで会議をして、イギリス、フランス、ドイツだけではなくて、東ヨーロッパの人たちと一緒に東ヨーロッパの木造の住宅団地を見に行き、「これはどうなの」と言ったとき、この木造住宅は100年もつことを前提に建てているのだと。では、

日本はどうかということ、日本は20年で残存価値1割だという話をしていると、何でそういうことをやるのかという議論が出てきたんです。良質なストックにするのであれば、今までとは違う税体系だとか、維持管理のやり方とか、いろいろな面で考えなければいけないことがいっぱいあるのではないかなと思ったものですから、そのうちどこまでをここで議論するかを一回整理するといいいのではないかなと思ったんです。以上です。

【委員】 私も一つ質問です。大きな紙の「住宅関連主要施策の体系」の中で、一番右側に「市場ルールの整備・法規制」がありますが、全体の中でルール等が項目として割と少ないですね。それから、例えば都心居住の推進と言うときには、土地利用規制関係とか居住用のビルは都心でも容積率を優遇するとか、そういった施策があると思うのですが、書かれていない。ということは、五箇年計画は、割とお金を使う方の計画で、法整備とか市場ルールというのは五箇年計画にしてやるものではない、だから、左側の各項目が計画の主な部分であるというふうに、私としては理解したのです。

そこで、今後、この部会では今までの五箇年計画が対象にしたようなものを主として議論していくのか。右側のルールの整備とか法的規制といったものも全く平等に扱うのか、その点についてコメントをいただきたいと思います。

【事務局】 お手元の参考資料の束の中に参考資料5がございますが、これは第8期住宅建設五箇年計画です。今、住宅建設計画の御説明を1枚で全部してしまいましたが、実際に閣議決定をしているものは、参考資料も含めると相当大部なものでございます。私も全部の五箇年計画の閣議決定文を見たわけではないのですが、当初の五箇年計画の閣議決定は、

委員がおっしゃいましたように、まさに公営住宅を何戸つくるとということだけから始まってきていたように思います。それがだんだん変容してきておりまして、この中でも、例えば4ページに書いてある「国民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備」のところは、どんな制度をつくっていきなさいということがいろいろと具体的に書いてあります。例えば、では住宅性能評価・表示制度の普及をなさいという話、では分譲マンションについて、適切な維持管理、計画的な修繕及び円滑な建替えを行うような条件整備ということで、穏やかな書き方ではありますが、これで制度をつくれということを書いてあります。そういうふうに変容してきていて、どちらかという、緩やかではありますが、単にお金を幾ら使えというところから枠組みをつくるようなものも含めた計画へと、名称は住宅建設ということで少しオールディな感じの名称ではございますが、中身は相当変わってきているかなと考えております。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに御質問はありませんか。

【委員】 今、先生がおっしゃられましたけれども、大きな紙の体系図の話です。これはすばらしい表で、先生が御指摘された土地利用規制のところとか、それから住宅税制でいうと帰属家賃の問題や相続税の問題が抜けているのですけれども、そういうものを入れると、持家には相当いろいろなテーマが与えられていて、これでは借家が出てこないのは当然だなという印象を持つということもわかります。それから、マンションの建替え決議の合理性なども本当は法整備の方に入れるべきだと思います。要するに、市場重視とかストック重視という考え方は一番右の方に書くべきで、なるべくこういうものはいろいろなものを削っていくというのが住宅政策の基本で、市場重視型なのではないかと思えますけれども、その点、いかがでしょうか。

【事務局】 どのようにお答えしてよいのか……。削っていくと言われると仕事を失職しなさいと言われていたようで、なかなかお答えしにくいのですが、でき得る限り、枠組みの中で個人も企業体もルールを守ってやっていただいた結果が一番よい居住環境をつくっていくという点は、それにしくはないと考えております。しかし、一方で住宅のマーケットからは大変大きな税も引き上げられているという側面もございますので、そうしたときにそういう税収をどんな形で住宅という面に戻していくのかということも極めて大切な視点ではないかと思えます。必ずしも払った人のところに戻すということではいけないのかもしれないと思いますが、そのときの国民や居住者の要望、そういうアロケーションの視点も考える必要がありますので、一概に全部一番右端の欄だけ大きくすればいいという形で整理することもなかなか難しいのではないかと。お答えにもなっておりませんが。

【委員】 では、さん。

【委員】 私はどちらかという質問とコメントの間みたいなものです。

資料3で住宅事情の変化を御説明いただいて、私が学生のころ、20年ぐらい前に住宅の量の時代は量的に潤沢されて、それからこの20年ぐらいはずっと質的な話がされてきて、まだ今でも質的な話について考えなければいけないということが資料として出されているわけですが、質的な部分がなかなか上がってこないことについて、どのように分析されているのかというのが質問の内容です。

「住宅事情の変化」という資料を見ますと、2の居住水準の現状というのは、いわば質的な中の量的な側面といいましょうか、広さ等の質を満たしたものが量的にどれだけある

かという話と、3は質に対する要求が非常に多様化していて、それになかなか対応できないと。これは消費者の要求もどんどん多様化しますから、イタチごっこ的なものもあると思うのですけれども、どちらが質的なものというふうに……。もちろん両方大事なことはわかるのですけれども、政策として、この部会ではどちらをより議論をしていくのか。民間には何を委ねて公的な関与はどこにするべきかということと大きく関係しているような気がしますので、評価を少し入れた現状認識といいたいでしょうか、あるいは今までもそういうものをいろいろ分析されてきていると思うのですが、そういうものを整理したような資料はあるのでしょうか、ないのでしょうかというのが聞きたい内容です。

例えば、居住水準というのは誘導型で、90何平米とかいうのは世帯人数にディペンデントなので、世帯人数がどんどん小さくなってくると、現状はストックでも達成度は自動的に上がってくる面があるわけですね。政策効果と言うのかどうかわかりませんが、そういう面はどう評価されているのか。今までどういうことが評価され、認識されてきたのかという情報が、もしあるのであれば、教えていただきたいということです。

【事務局】 まず居住水準についての御議論でございますが、今回資料として出させていたおいております第8期五箇年計画の中では、2015年を見た誘導居住水準の目標水準が挙がっております。これは、この五箇年計画をつくる段の議論の中で、将来的な世帯数の動向とか、その中での世帯規模の移り変わりについて、今の世帯の小規模化ということも加味しながら、将来的にどこまで達成率が上がっていくのかということも見た上で、従前、全世帯の半数という目標を置いていたわけでございますが、これを3分の2というふうに設定し直していることが一つあります。

全体としては今の政策努力や市場の中での改善を組み合わせれば、概ね誘導居住水準を達成していけるということだと思っておりますが、一方で、同じ資料3の中のマーケットのミスアロケーション、地域別年代別に見た偏りが依然存在している。この部分についてはマーケット全体の平均値で見るとなかなか見えてこないのですが、より細かに見ていった場合にまだまだ看過できない部分があるのではないかとというのが一つの認識でございます。

それから、もう一つは質的な広さ以外の部分についての評価でございますが、質的な部分を数値化して議論をするということを今まではやっておりませんでしたので、これが第8期計画の中で、バリアフリーという形でようやく着手されたというのが認識かと思えます。

以上です。

【事務局】 補足させていただきます。広さも相当潤沢になってきましたが、これについては、今申し上げたように、まだ総体として不十分な面とアロケーションで不十分な面がある。総体的に不十分な面については目標値という格好で盛り込まれている。アロケーションとして不十分な面については、はっきり言って、今まで住宅政策の枠組みの中に取り込んでいなかった部分であろうかと思えます。これを取り込んでいくことが果たして可能なのか。よく言われますが、中古住宅の流通量は、どこの国でも新規建設よりは住宅がどれだけ流通するかということが非常に重要で、その際にファイナンスが十分回っているかどうかということは議論されることが多いのですが、そういうものを目標なり何か指標として入れることが果たして可能かといった具体的な議論の展開はあろうかと思えます。

もう一点の特定のニーズに対する対応という面は、まだ足を踏み入れたばかりで、担当が申し上げましたように、やっとバリアフリーというところに足をかけましたが、それ以外のものについてはほとんど手つかずというのが私どもの認識でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、時間も押しておりますので、残りの御質問等がございましたら、FAXないしはメールで事務局にお寄せいただきたいと思います。

(7) 企画部会の今後の検討事項及びスケジュールについて(案)

【委員】 次に、企画部会の今後の検討事項及びスケジュールについて、事務局から御説明いただきたいと思います。

【事務局】 資料8をごらんいただきたいと思います。

まず今後の検討事項ですが、2点ございます。

まず、検討事項1が、今の御議論にもございましたように、「住宅政策の基本的方向はいかにあるべきか」ということで、3点ございます。1点目が目標のあり方でございますが、住宅ストックの現状、住宅市場や世帯事情の変化等を踏まえて、今後の住宅政策の目標は、いかにあるべきか。第2点として、長期計画全体の見直しの動きを踏まえて、現行住宅建設五箇年計画はいかにあるべきかという計画体系のあり方の問題。第3点目として、住宅政策の実施手段であります下記の三つの法人に係る業務及び組織形態の見直しを踏まえた今後の住宅政策のあり方、具体の施策手段、実施手段体系のあり方に関する議論でござ

ざいます。

検討事項2ですが、「宅地行政の基本的方向の転換はいかにあるべきか」。2点ございまして、宅地に対する国民のニーズの多様化・高度化に対応した宅地政策の新たな方向はいかにあるべきか。2点目として、宅地政策の新たな方向のあり方を踏まえ、宅地関連諸制度に関する見直しの必要性について、いかに考えるべきかということでございます。

めくっていただきまして、今後のスケジュールでございますが、第2回目を7月下旬ごろに開いてはどうか。そこでは、先ほど紹介いたしましたように、新たな政策目標のあり方、さらには五箇年計画として仮に見直し等を図った場合に、現在決定いたしております総建設戸数あるいは公的資金住宅の戸数について、どのような観点から見直しを行っていくのか、その基本的な考え方について御議論いただければということでございます。

8月の概算要求を経て、秋以降、第3回を9月ないし10月ごろに予定してはどうかということで、ここでは先ほどお話がありました実施手段であります公団あるいは公庫の業務・組織形態の見直し、あるいは公社についての問題、さらには宅地政策ワーキンググループの検討の成果が得られますので、これらについての紹介を経て御議論を進めていただければということでございます。

その後の日程につきましては現在は流動的でございますが、年内を目途に中間的な取りまとめをした上で、さらに、印にございますように、年明け以降、海外の住宅政策の分析等を含めたテーマで部会を引き続き開催し、来年春を目途に全体の取りまとめをしていただければという御提案でございます。よろしく願いいたします。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいま説明いただきました今後の検討事項及びスケジュールについて、御質問ございませんか。

ないようでしたら、今後、本日の議論を踏まえまして、事務局と調整の上、こういうふうに進めさせていただいてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【委員】 ありがとうございました。

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。ほかに何か御質問、御意見等はございませんでしょうか。

ないようでしたら、これで終了させていただきますが、その前に事務局から連絡事項があれば、お願いいたします。

【事務局】 次回の企画部会でございますが、先ほど御説明のとおり、7月下旬ごろの開催を予定いたしております。今後、日程調整の御案内をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

また、お手元にアンケート用紙をお配りしております。今日の御審議等を踏まえまして、さらに追加の御意見等ございましたら、FAX等で御回答をお寄せいただきたいと思いますと考えております。あわせて、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

【委員】 それでは、本日は長時間にわたって御議論いただきまして、ありがとうございます。ありがとうございました。

以上をもちまして本日の企画部会を終了させていただきます。

閉 会