

平成14年7月26日(金)
於・国土交通省11階特別会議室

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
第2回企画部会速記録

国土交通省

目 次

1 . 開 会	1
2 . 委員等紹介	1
3 . 挨拶	1
4 . 議 事	
(1) 宅地政策ワーキンググループの「宅地政策の転換の基本的方向のあり方 に関する報告」について	2
(2) 住宅建設計画について	6
計画事項の変遷について	7
アウトカム目標について	9
住宅建設戸数について	15
地方住宅建設五箇年計画等について	17
5 . そ の 他	27
6 . 閉 会	27

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。ただいまから第2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。よろしくお願いいたします。

まず、本日御出席いただきました委員の皆様方の数は総数の3分の1以上に達しておりますので、当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】 次に、前回の第1回企画部会に御都合により御出席いただけませんでした委員を御紹介申し上げます。

委員でございます。

【委員】 でございます。

【事務局】 また、先般、人事異動によりまして に異動がございましたので、御紹介申し上げます。

でございます。

【事務局】 でございます。よろしくお願いいたします。

挨拶

【事務局】 それではここで、改めまして 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】 この7月16日付で に就任いたしました でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様方には、日ごろより住宅宅地行政の推進に関しまして御尽力をいただいているところでございます。改めて御礼を申し上げます。

さて、住宅宅地分科会、きょうが第2回の企画部会でございますが、既に第1回の企画部会で今後の検討スケジュール等を御了解いただいているところではございます。本日は、宅地政策のワーキンググループの作業の結果が出ておりますので、「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」をさせて頂くということ、それから、現在の住宅建設五箇年計画は昨年3月に閣議決定をしたものでございますが、その後の経済社会情勢の変化等もございまして、多少中身についてアウトカム指標等の見直しをする必要があるということもございまして、その辺の御審議をお願いしたいわけでございます。

現在の時期が、特殊法人改革、大変大きな波が来ておりますが、これまで住宅宅地政策を支えてきたこれらの法人の見直しの時期ということでございますので、そういった意味でも大変重要な時期ではないかと思っております。今後の先生方のなお一層の御指導、御鞭撻を

いただきたいということをお願いいたしまして、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。

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。

次に、本日お手元にお配りいたしております資料の御確認をお願いいたします。

お手元に配付してあります資料の右上に資料番号を記載しておりますので、御確認をお願いいたします。

資料1、資料2、資料3 - 1、3 - 2、3 - 3という順番でございます。それから資料4 - 1、4 - 2、資料5 - 1、5 - 2までが資料でございます。次に参考資料がございます。次に参考資料1、参考資料2、参考資料3。それからパンフレットが入っております、パンフレットが参考資料4 - 1、4 - 2、4 - 3でございます。次に参考資料5、参考資料6、参考資料7という順番で入っているかと思っております。御確認をよろしくをお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、今後の議事進行は、委員を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。どうぞよろしくをお願いいたします。

議 事

(1) 宅地政策ワーキンググループの「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」について

【委員】 それでは、議事に入ります。

最初の議題は、去る7月15日に宅地政策ワーキンググループにおいて取りまとめられました「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」についてでございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 と申します。

宅地政策ワーキンググループの報告につきまして、御説明をさせていただきたいと存じます。

お手元の資料1をごらんいただきたいと存じます。三枚紙の資料で、「住宅宅地分科会宅地政策ワーキンググループ『宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告』について」という資料でございます。

このワーキンググループでございますが、昨年11月に、社会資本整備審議会住宅宅地分科会のもとに、委員を初めとし、委員などにお入りいただきまして「宅地政策ワーキンググループ」として設けられたものでございます。

このワーキンググループは、分科会における宅地政策の転換のあり方に関する検討を行う際の前段に当たる検討を行うということで、昨年11月以来検討を行ってきていただいたわけでございます。このたび、7月15日付でその報告の成果の取りまとめを行っていただいたところでございまして、この報告につきましては同日付で分科会に報告をした後、ワーキンググループ自体は解散をしております、今後、当住宅宅地分科会におきまして、

この報告を受けて、さらなる御審議を進めていただくというものでございます。

今後の進め方につきましては、必ずしも現段階で具体的な想定を持っているわけではございませんけれども、今後、適宜調整をさせていただきながら進めていただくような形をお願いをしたいと考えているところでございます。

報告の内容でございますが、そこにポイントを取りまとめているところでございます。詳細は参考資料1として報告書本体をお配りさせていただいておりますので、お時間のありますときに、ゆっくりごらんいただければと存じますが、まず、ポイントの1点目としまして、「1. 社会経済情勢の変化」というところでございます。

このたび国土交通省においては、平成13年度から22年度の全国の宅地需給量の見直しを取りまとめ、発表をしたところでございます。その内容につきまして、この三枚紙の3枚目に「参考」としてつけさせていただいているところでございますが、平成13年度から17年度の5カ年間で全国で4万1,000ha、その後の5カ年間で2万7,000haということで、10年間で合計6万8,000ha程度の需給量になるのではないかとこの予測でございます。この需給量は、世帯増加数をもとに、そこから得られる趨勢的な宅地の需給量を見通したものでございます。

1ページ目にお戻りいただきますと、世帯増加数が逡減するということが厚生労働省の人口問題研究所などで予測されておりますが、そうした世帯増加数の逡減傾向を踏まえ、前回の平成8年から17年度分の見直しであります、10カ年間で10万5,600haという見直しに対しまして、36%減という形で今後の宅地需給量は減少してくるであろうという予測となっております。こういったことから、これまでのような供給量の拡大施策の必要性や新市街地開発というものが将来的に減少していかざるを得ないのではないかとこの予測を持っているところでございます。

社会経済情勢変化の2点目としまして、近年、継続的な地価上昇が消失をしたということで、地価は11年連続下落と言われております。それに伴って土地神話が崩壊をしているという現象がございます。これに伴いまして、従来の計画的な宅地開発の前提となっておりましたキャピタルゲインが喪失している。いわゆる基盤整備を開発行為の中で行うような財源が得られないという状況がある中で、計画的な宅地開発が停滞を余儀なくされているという現象がございます。

このため、近年においては、土地の保有リスクを回避した、かつ、土地を保有する場合でも事業期間が非常に短くて済むタイプの宅地供給事業にシフトする傾向がございまして、結果的に、基盤整備負担が非常に軽くて済む都心部などでのマンションや小規模戸建て開発へのシフト傾向が非常に顕著に見られるということが指摘されております。

近年の経済情勢の3点目といたしまして、まちづくりに対するニーズの多様化・高度化という点を挙げております。これは、従来のような単純に住宅宅地が不足するという状況に対応した画一的な供給ではなく、多様なライフスタイル、ライフステージのニーズに応じた対応が求められるという傾向が出てきているのではないかとこのことでございます。

以上のような社会経済情勢の変化を踏まえまして、2.のところでございますが、これまでの量的拡大政策については転換をいずれ余儀なくされていくと考えざるを得ないということございまして、その柱としましては大きく2点ございますけれども、1点目が、大都市法に基づく広域的な計画制度につきましては、法令の構成を、いわゆる宅地供給の

促進ではなく、広域的観点からの業務機能や都市居住等のあり方に照らして、望まれる姿に向けて宅地の整備を計画的に誘導する施策として再構築していく必要があるのではないかと。その際、宅鉄法、優良法なども一体的にあり方を検討する必要があるのではないかとということが1点でございます。

もう一点は公的な宅地供給についてでございます。特にここでは都市公団の部分を挙げておりますけれども、都市公団のニュータウン事業については、昨年の閣議決定が行われております「特殊法人等整理合理化計画」でも定められておりますように、新規事業は廃止をしていく。そして、継続すべき事業につきましては、民間では困難な骨格的な基盤整備等を公団が担い、それ以外の部分を民間にゆだねていくという形で役割を重点化していくということなどに留意をしながら、国として重要なもの、公益的観点から必要なものなどとして有効活用していくということで保有地の活用のあり方を考えていく必要があるのではないかとということでございます。

2ページ目でございますが、3.といたしまして、「新しい宅地政策の展開方向」につきまして4本の柱でまとめさせていただいております。この展開に当たりましては、当然のことながら、関連する土地政策、都市政策、住宅政策などと十二分に連携をすることが前提となつてこようかと思っております。

柱の1本目が「量から質へ」ということございまして、従来の量的拡大から質的向上という方へ軸足を移していかざるを得ない。その中で具体的内容といたしまして、1点目に、宅地の購入予定者などに対し、宅地の安全や環境などについて情報提供を行うシステムの整備ということが挙げられるのではないかと。2点目に、宅地の質に関する目標の設定、あるいは基盤整備を回避した小規模な開発行為等についての計画的まちづくりの確保という観点からの取り組みのあり方の検討。また、ニュータウンとして整備されました市街地が近年オールドタウン化してきているという問題が指摘されておりますけれども、そういった問題への対応を含めたソフト的な領域の暮らしやまちの価値を高める取り組みという視点が基本に出てくるのではないかとということでございます。

2本目の柱といたしまして「ストックの有効活用へ」ということで、既存のストックが利用者のニーズと最適な対応関係にあるとは必ずしも言い切れないということの中で、住みかえの促進や未利用の既存ストックの再生・循環、あるいは暮らしのスタイルや年齢に対応した広域的な宅地ストックの流通・循環促進といったことが課題となってくるのではないかと。また、「住宅宅地所有者を出資者とする非営利団体等による住宅地の資産価値を維持する仕組みの検討」とございまして、例えばアメリカでH O A（ホームオーナーズアソシエーション）という仕組みが存在しているということでございますけれども、住宅街区の底地の所有権を持ちつつ住環境やコミュニティの維持管理を行っていく体制がある。そういうことの中でコミュニティ、暮らし、まちの価値が確保され、さらには資産価値が上がっていくという現象があるということが言われておりますが、それに類した仕組みが考えられないかという問題でございます。

3本目の柱が「所有から利用へ」ということで、土地の所有は非常にリスクが高い状態になっているもとで土地の利活用の活性化を考える際には、利用権が動くような仕組みということが課題となるのではないかと。その観点から定期借地権制度の普及促進を改めて図っていくということでございますが、括弧内に書いておりますことは、定期借地権につき

ましては、担保価値評価をどのように行うかということが必ずしもはっきりしていない状況のもとで、民間金融機関が必ずしも積極的な融資を行っていないという状況がございます。そういった実情にかんがみ、定期借地権の取引事例のデータベース化、あるいは評価手法の標準化といったことを通じて、この普及促進を図るといった視点が考えられるのではないかと考えています。

4本目の柱が「宅地市場の条件整備」ということで、市場の条件整備という視点を重視していこうということでございます。

1点目は、現在、民間で宅地の基盤整備に対する負担を行うことに限界が生じている状況のもとで、そういった領域に対する総合的支援を適切に行っていく必要があるのではないかと考えています。また、宅地需給長期見通しにつきましては、新市街地が拡大されていく状況を基本的には想定して構築されてきておりますので、見通しの手法を含め再構築を考えていく必要があるのではないかと考えています。また、「量から質へ」の1点目に掲げられていたことと重なることとございますけれども、GISの活用による宅地の関連情報の提供システムを、安全・環境のみならず、広範な情報項目について整備をしていくというものでございます。

また、その次の土壌汚染対策ガイドラインでございますが、この通常国会で成立しました土壌汚染対策法も踏まえまして、土地の利活用に当たり、土壌汚染対策という観点からどのような点に留意、対応が必要であるかという点について取りまとめたガイドラインの策定を初めとして、いわゆるデュレリジェンス業務の普及促進ということが挙がるのではないかと考えています。

また、まちづくりの多様なニーズが出会い、調整され、まちづくりの事業が生み出され、推進される場となる、仮称「コーポラティブ・ネットワーク・システム」と言っておりますけれども、コーポラティブハウジングのまちづくり版といいたっていいのでしょうか、そういった仕組みの整備に向けて検討を進めていくということが考えられるのではないかと考えています。

そして最後に、不動産の証券化の推進、あるいは不動産分野と金融分野の高度な知識・技術の融合の促進に対する取り組みなどが必要となってくるのではないかと考えています。

報告の概要は以上でございますが、全体におおむね考え方のレベルで取りまとめがなされておまして、この具体化につきましては、今後引き続き検討を要するという状況であろうかと思っております。引き続き、これを踏まえた検討が必要になってくようかと思っておりますが、よろしく御指導をいただけますようお願いを申し上げます。次第でございます。

この件につきましては、以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの御報告に対して、御意見などございませんでしょうか。

特に御意見がございませんようですので、提出いただいた御報告の趣旨を今後当部会の中で生かして、さらに議論を深めてまいりたいと思います。

(2) 住宅建設計画について

【委員】 次の議題は「住宅建設計画について」でございます。

前回の第1回企画部会においては、部会の運営方法をお決めいただき、特殊法人等の改革、公共事業関係長期計画の見直し、さらには最近の住宅政策の基本的な政策体系の現状等についての御報告をいただいた上、当部会の今後の検討スケジュールについて御了解いただいたところでです。

本日は、過去の住宅建設計画の計画事項について説明を受け、政策目標、住宅建設戸数などの計画事項の今後のあり方について広く御意見を承りたいと考えています。

なお、御質疑は、これらの事項について事務局から一括して御説明いただいた後、まとめてお願いいたします。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 でございます。

計画事項、アウトカム指標等の個別具体の説明に入ります前に、私から、先般来、公共事業の計画の廃止、縮小等の案件が新聞報道もされておりますので、それらとの関係について、まず最初に総括的に御説明をさせていただきたいと思っております。

恐縮でございますが、参考資料の最後、参考資料7、社会資本整備長期計画関係の新聞記事の抜粋がございます。これをお手元にお出しいただけますでしょうか。新聞記事が2枚と、国土交通省の所管の長期計画の一覧がございます。

新聞記事の見出しを拾いますと、「公共事業9計画廃止・縮小 首相きょう指示 予算、柔軟に配分」、1枚目の左側の読売の記事は「公共事業 長期計画削減を表明 国交相首相の改革指示受け」といった見出しが載っております。

比較的まとめて見やすく書かれているもので、次のページをお開きいただきまして、上の朝日新聞の記事には、総理が19日、閣僚懇談会で7閣僚に指示をした内容が具体的に各省別に書かれております。国土交通相に対しては、上の左上の方にまとめて何々省と書いてあるところの下の段の真ん中ほどですが、公共事業関係計画のあり方の見直し、入札手続の改善やコストの縮減、大規模プロジェクトの見直しといった案件について指示がございました。

これを受けまして、きょうもプレスの方がいらっしゃっていますが、扇大臣が閣議後の記者会見でお話しになった内容について、今のページの右下を見ていただきますと、「公共工事 長期計画を半減 国交相、5本以下に再編」ということで、記事を読ませただけですが、「扇千景国土交通相は19日の閣議後の記者会見で、予算の硬直化を招くなどと批判されている公共事業関係の長期計画を半数以内に統合、再編する意向を示した。国交省が所管する10本の長期計画のうち、道路や空港、港湾など本年度末で期限切れとなる8計画と、来年度末で期限を迎える治水計画の計9計画を対象に5本以内に再編成する。」、かような内容で記者会見を行ったところでございます。

具体的にその内容がどういう計画かというのは、次のページをごらんいただきまして、上が弊省所管の社会資本整備の長期計画10本でございます。海岸事業七箇年計画から下から三つ目の急傾斜地崩壊対策事業五箇年計画までが本年度で期限を迎える8本の計画です。これに加えて治水事業計画が来年期限を迎えるということですので、これを含めると9

本になりますので、住宅は大臣指示再編対象に入っていないと理解できるということです。

この他にも大臣は、国土交通省への再編以前の時代に策定された計画を再編対象にした
いと指摘がございました。

なお、見ていただいておりますが、住宅五箇年計画と、同じように改定を
されました他省庁の計画でございますが、下の漁港、漁場等の整備計画の二つが、いわゆる
事業費を明示しない形の計画となっております。

そこで、住宅建設計画について、こういう形で抜本の見直しをされないのであれば、ど
ういう視点できょうは議論を先生方をお願いするのということでございますが、この点
につきましては、前回に、公共事業長期計画について、省としての見直しの視点、これは
住宅も含めて行うということですが、御説明させていただきましたことを繰り返させてい
ただきますと、一つは、社会資本整備に関する省としての政策課題、アウトカム目標を具
体的に設定していく、アウトカム目標を充実していくということの視点がございます。2
点目には、基本的な計画フレームについて省としての整合性を確保していくという点がご
ざいます。3点目が、パブリックインボルブメント等策定手続についても可能な限り整合
性を確保していく。そのほか、主要事業について - 住宅の五箇年は主要事業と明示して
おりませんので直接関係はございませんが - 完成時期等を明示する、あるいはブロック別の
将来像を明示するといった5点が国土交通省の統一的な方針として示されております。

これに沿った形での現行の長期計画の見直しのあり方といった点につきまして、今日は、
アウトカム指標、計画戸数、地方の計画のあり方といった点について私どもから資料を提
出させていただきまして、委員の先生方の御意見をちょうだいしたいと、かように考えて
おる次第でございます。

前段で私から御説明をさせていただきました。

それでは、それぞれ担当から引き続いて説明をさせていただきます。

計画事項の変遷について

【事務局】 それでは、私から、資料2の「住宅建設計画における計画事項の変遷につい
て」に基づいて御説明させていただきたいと存じます。

住宅建設五箇年計画は、昭和 41 年から第一期ということで、住宅建設計画法という法
律が 41 年にできまして、それ以来 5 年ごとに続いてきております。

第一期のときに、ここにありますように、住宅政策の目標「一世帯一住宅」というこ
と、それから、その下にありますような戸数の部分、大きく分けて二つの部分でつくられ
ておりますが、特徴的なのは、第一期から、ここにありますように、いわゆるアウトカ
ム的な指標、「一世帯一住宅」とか、その後居住水準とか広がってきておりますが、こ
ういったものを入れてつくってきております。また、いわゆる事業費、金額ではなくて、建
設戸数という形で数値の方も示してきている。第一期の昭和 41 年のときからこういう姿
で始まってございます。

第一期から第二期に変わってくる昭和 48 年あたりで 1 世帯当たりの住宅数が 1 を超え、
ここにありますように、その政策の目標も「一人一室」の規模を有する住宅の建設、その
次の第三期になりますと最低居住水準あるいは平均居住水準、四期になりますと住環境水

準、このように住宅政策のアウトカムの指標をその都度充実させて展開してきているわけでございます。

最近になりまして、第七期でございますが、平成8年から12年のところでございます。このあたりから少し詳細に説明させていただこうと存じますけれども、ここのところで、まず当初、平成8年度の初めにできた計画では、公的資金による住宅建設戸数ということで、公営住宅等22万戸とか、こういった数値が盛り込まれてできたわけでございます。

平成8年から平成12年の期間中の平成9年の夏ころに、財政構造改革あるいは特殊法人等の整理合理化ということで閣議決定が行われ、特殊法人の業務なども見直すということになっていったわけでございます。

そのときに、ほかの主な公共事業関係の長期計画は、財政構造改革ということで、多くのものが5年の計画でできていたものを、計画期間を7年に延ばしてございます。しかしながら、住宅の五箇年計画については、このときに、基礎となります統計が5年ごとの調査であること。すなわち、もう少し細かく申しますと、これはまた後ほど御説明に出てまいります。一つは、社人研、昔の人口研と言われているところの将来世帯の推計の調査が5年に一度行われて定期的に繰り返されているということ。住宅統計調査も5年に一度の調査が定期的に行われておりまして、主にこの二つの調査、そしてその前提となる国勢調査、これも5年ごとですが、これらの調査を踏まえて、すぐに作業を始めて五箇年計画をつくっていくという仕組みと申しますか、推計方法をとっておりましたので、そういったことなどもかんがみて、このとき住宅につきましては、五箇年計画は五箇年計画のまま計画期間は変更しなかったわけでありまして、

一方で、財政構造改革、特殊法人等の整理合理化ということを反映いたしまして、ここに第七期五計変更のポイントと申しますけれども、民間による代替が可能な住宅供給の重点化ということで公団の分譲部門からの撤退が決まったこともありまして、公団住宅の住宅戸数の見直し、あるいは雇用促進住宅、厚生年金住宅の縮減。下の表では「その他の住宅」に厚生年金住宅、雇用促進住宅などが入ってございますが、こういったところを見直し。あるいはその一方で、長寿社会への対応、高齢化への対応ということで、高齢者向けの優良賃貸住宅、こういった施策をしっかりとやっていかなくてはいけないということで新たに計画に位置づけて、高齢者向け優良賃貸住宅というものが七期の変更から入っております。

したがって、計画期間自体はこのとき変更しておりませんが、今申し上げましたような特殊法人等の整理合理化、こういったものを反映しまして、戸数のところの変更、見直しといった部分修正を行っているところでございます。

その後、平成13年度からの新しい計画を迎える時期が参りまして御審議いただきまして、平成12年度の末に現在の第八期の五箇年計画ができておりますが、この中ではさらにアウトカムの指標が拡充されまして、住宅性能水準ということでバリアフリーの割合なども盛り込んだり、住環境の水準というところをもう少し詳しくして、密集住宅市街地の基準を盛り込んだり、住宅市街地の改善の指針といったものを盛り込んで、現在の計画、すなわち13年度から17年度にわたる計画を策定してございます。

また、住宅建設戸数につきましては、ここにございますような数字で、公的資金による住宅建設戸数の合計としては325万戸。内訳は上の表にあるとおりでございます。それ

から、民間も含めました総建設戸数が 640 万戸という形で現在の計画ができてございます。資料 2 につきましては以上でございます。

アウトカム目標について

【事務局】 引き続きまして、住宅分野における政策目標、アウトカム目標について御説明させていただきます。

資料 3 - 1 をごらんいただければと思います。

アウトカム目標を考えるに当たっての視点などをまとめたペーパーを一番上につけております。これは今さら言うまでもないことですが、住宅につきましては他の社会資本と異なる特徴を持っているということで から までをまとめさせていただいております。

一つは、これは他の公共施設とは決定的に違うことだと思っておりますが、民間による供給が主であるということ。二つ目でございますけれども、住宅ストックや住宅市場の整備が大きな課題でございますが、そのためには住宅需給の長期的な見通しのもとでこれらの整備施策を行っていく必要があるということ。3 点目でございますけれども、市場の中で供給される民間による住宅供給を公的部門が的確に、計画的に補完する必要がある。こういった特徴があると考えております。

このため住宅建設五箇年計画におきましては、民間による住宅建設も含めた公民全体の住宅建設の目標を定めることにしておりますし、その中で、公的資金による住宅建設の事業量として、投資額ではなくて、建設事業の量、具体的には戸数でございますけれども、これを定めることとしているところでございます。

2 段落目でございますが、住宅建設の目標でございますけれども、住宅建設の戸数の見込みとともに、先ほども説明がありましたが、第一期の計画、これは昭和 41 年からの計画でございますけれども、既に居住水準などのアウトカム目標を設定してきております。非常に早い取り組みではないかと考えております。

このアウトカム目標につきましては、その後の住宅事情や社会経済情勢に応じて内容を見直し、あるいは項目の追加を行ってきております。先ほども若干説明がありましたけれども、後ほども再整理したものをごらんいただきたいと思いますが、項目追加などを行ってきておりまして、第八期の計画におきましても、住宅性能水準ということでバリアフリー住宅に係る目標の設定をしたり、住環境水準につきまして再構築を行ってきているところでございます。

今般、先ほど から話がありましたが、取り組みの成果を国民の目にわかりやすく説明するためアウトカム目標を具体的に設定するという省の方針や、第八期の計画の策定以後、社会経済の動きがまたありましたので、そういったものを踏まえて新しい政策目標の追加を検討したいということでございます。

下の方に「検討にあたっての視点」ということで 4 項目挙げております。これは殊さら掲げるのではなく、ある意味で当然のことだと思っておりますが、一つは、住宅政策が抱える基本的な課題に対応したものである。

2 番目としては、取り組みの成果を国民の目にわかりやすく説明するという観点から、

その指標は国民にわかりやすいものでなければいけない。専門家とか、そういう方々がわかるというものではなくて、できるだけ国民の方々にわかりやすいものである必要があるだろうということ。

3点目につきましては、政策の成果をはかるということですので、目標の達成度合いについてフォローアップできなければそもそも意味がないということ。住宅については、ストック調査として住宅・土地統計調査や、意識的な主観的な内容を中心としておりますけれども、住宅需要実態調査、こういったものがございますけれども、これらの調査などを通じてそのフォローアップができるものであるのが望ましいと考えております。

4番目は、これも当然のことでございますけれども、目標達成のために、それに対応する政策手段が講じられ、あるいは展開される、講じていくことが前提であろうと考えております。

2ページ目をお開きいただきますと、先ほど申しましたように、八期五計の策定後に関連する諸計画が策定されております。この計画の具体的な中身につきましては、参考資料2に、ダイジェスト版と申しますか、簡単な概要を用意しておりますので、後ほどお時間があるときにごらんいただければと思います。

「関連する計画等」ということで、1番目に、先ほど からお話ししましたように、「公共事業関係長期計画のあり方の見直しに関する基本的考え方」、省としての基本的な考え方が平成14年4月に公表されているということでございます。

2番目でございますが、第八期五箇年計画を受けて、平成13年8月に、新築住宅市場、リフォーム市場、中古・賃貸住宅市場、こういった住宅市場について、消費者が安心できるようなものに整備するという観点から必要な施策を取りまとめたアクションプログラムを公表しております。

3点目でございますけれども、この3月に、地球温暖化対策推進本部によりまして新たな「地球温暖化対策推進大綱」が決定されております。この内容については、京都議定書の約束、1990年比で地球温暖化ガス6%削減という内容でございますけれども、これを履行するための対策の全体像を明らかにしたものでございまして、各対策・施策ごとに二酸化炭素削減目標を設定しております。

ちなみに、住宅建築物につきましては、住宅建築物の省エネ性能の向上によりまして、3,560万t(CO₂換算)の削減を図ることとされているところでございます。

4点目として、「都市再生プロジェクト」の3次決定ということで、これは昨年12月に都市再生本部で決定されております。この3次決定の中には密集市街地の緊急整備が位置づけられておりまして、密集市街地のうち特に危険な市街地を重点地区として整備することが決定されております。

このほかにもいろいろと関連する計画はあろうかと思っておりますけれども、こういったものも踏まえて、新しい政策目標を検討していくことが必要となってきたわけでございます。

3ページ目でございます。今申し上げたことをフロー図の形でまとめてみたものでございまして、現行住宅建設五箇年計画におけるアウトカム指標としては、上の方の四角に掲げておりますように、居住水準として最低居住水準、誘導居住水準、住宅の規模というか、住宅のストックの構成、バリアフリー住宅の目標、それから、これはある意味で努力するのだという定性的な目標でございますけれども、緊急に改善すべき密集住宅市街地、こう

いったものが決まっているわけでございます。

そういったものに加えて、下の四角にあります、今般、住宅性能水準、住環境水準、住宅市場整備水準、こういったものに関する指標を新たに検討してはどうかということで資料を取りまとめさせていただいております。ここにあります指標をどういう形で絞り込んでいったかということは後ほど御説明させていただきます。

4 ページ目。これは、五箇年計画の計画事項の変遷についてのところで簡単に説明させていただいたものを、アウトカム指標に絞って再整理させていただいたものです。

第一期から、戸数の充足ということで「一世帯一住宅」という目標を掲げてきたということもございまして、その当時から居住水準で、少なくとも小世帯については9畳以上、一般世帯については12畳以上の居住水準を確保という形で居住水準に関するアウトカム目標も設定してきているということです。そのときどきの住宅統計調査などの結果も踏まえて、居住水準については、最低居住水準の設定、平均居住水準の設定、それから平均居住水準を誘導居住水準に若干概念を変えるというような形でそれぞれ見直しを行ってきております。

それに加えて第四期からは住環境水準。住宅単体ではなくて、住環境という観点からの水準を決める。第六期からは住宅ストックの規模という形で、住宅の広さと世帯人員の関係とも言うべき居住水準ではなくて、住宅ストックそのものの規模や構成、こういったものの目標も定めております。第八期については、住宅の性能ということで、特にバリアフリー住宅についての目標を新たに設定しているということでございます。

5 ページ目をお開きください。「指標設定の考え方について」ということでまとめさせていただいております。

指標設定の考え方の前に、第八期のときにどのように居住水準なりアウトカム指標を検討したかということをもう一度御説明させていただきたいと思っております。資料が前後して恐縮ですが、資料3-2。

まず、1枚目でございますが、誘導居住水準についてどのような検討を行ってきたかということでございます。真ん中のグラフにありますように、誘導居住水準につきましては達成率は着実に向上してまいりました。しかしながら、三大都市圏においては全国に比べてまだ6%程度も低いということで、地域によって達成率の差が見られるという状況にございました。

その下のグラフでございますけれども、誘導居住水準以上、あるいは最低居住水準以上誘導居住水準未満という形で、居住水準別に住宅の広さに関する満足度をあらわしたものでございます。これを見ていただければわかりますように、誘導居住水準以上のものとそれ以下のものでは満足度にはっきりと違いが見られるということで、おおむね現行の居住水準が広さに対する各世帯の要求をあらわしていると考えまして、今後は、さらに高い水準を設定するということではなく、現行の水準の達成率を高めていくという整理を行っております。設定目標につきましては、下から2番目の段になりますけれども、2015年においておおむね全世帯の3分の2が達成という目標を決めているわけでございます。

2 ページ目でございますが、「最低居住水準」ということで、解消に努めているところでございますけれども、居住水準未満世帯があるため、引き続きその解消に努めるということにしております。

3 ページ目。「住宅ストックの規模別構成」というものを八期五計から新たに導入したわけでございますけれども、一番上のグラフでございますように、住宅のストックの分布が小さな山と大きな山、二つに分かれているために、これをなだらかにするという目標を掲げているわけでございます。

具体的には、真ん中の段にありますように、2015 年までに床面積 100 m² 以上（共同住宅 80 m² 以上） こういったものを 5 割。小家族向けということで 50 m² 以上、共同建ては 40 m² 以上でございますけれども、これを全ストックの 8 割。こういう目標を掲げております。

4 ページ、「住宅性能の水準」ということです。

一番下の「検討内容」の二つ目の丸のところを見ていただきたいと思います。審議会などの場において、確保すべき水準やストック構成の目標をできる限り明確にして質の向上を図るべきという御意見をいただいております。特に基本性能については、そこにありますように、耐久性、高齢者などへの配慮、省エネルギー性、これらのもので定めることが適切だとされました。

特に高齢者への配慮については、上から 2 番目の表に書いておりますように、手すり、段差のない室内、幅の広い廊下、こういったものを備えた住宅はまだわずかなストックしかないということで、特にバリアフリー住宅についてはストック増を着実に図るべきだということで目標を設定したものでございます。

第八期の議論、大体こういう議論を踏まえてアウトカム指標の追加や再整理を行っております。

恐縮ですが、もとの資料 3 - 1 の 5 ページ目にお戻りください。

以上のような項目、指標を私どもなりに再整理してみたものでございます。大きく指標のまとめりというか、考え方として、一つは居住のセーフティネットという観点。それから、住宅単体で見ますと居住水準や住宅の性能といった観点。住宅の性能については、右に流れていきますようにさらにブレークダウンできると思っております。そういったもの。それから住環境といった観点で安全性、アメニティのようなもの。最後に、八期五計でも住宅市場重視の観点が強く打ち出されたわけですが、住宅市場というものはかる指標、こういったものが整理できるのではないかとということで、それは具体的にどんな項目が考えられるかというものを右側に表としてまとめさせていただいたものです。

これは必ずしもすべて、例えば指標として把握できるとか、そういう個々の検討なしに、アイデアとしてこういうものがあるのではないかとということでとりあえずまとめて、その中で、フォローアップができるのではないかとか、住宅政策が中心となって取り組んでいくべきもの、こういったものを抽出してみたというものです。表の中でゴシックの濃い字であらわしているものが今回指標として取り上げてはどうかというもので、その中で四角で囲んだものが追加で考えてみてはどうかというものでございます。

今回追加でというものから外れたものの中には、備考欄に書いておりますように、ストックとしての把握手法が今のところないものや、地域性が非常に高く、国全体で目標を定めるよりも、むしろ地域で定めていただいた方がいいのではないかとのももありましたので、そういったものは外して整理したつもりでございます。

その結果、また左側に戻っていただきますと、網をかけている部分は以前からアウトカ

ム指標としてあったもの、太い線で囲んだものが新しく指標を追加することで対応できる部分ということで、私どもの考えとしましては、主だった四角にはできるだけ対応していくという整理をしたつもりでございます。

ただ、住宅市場につきましては、アウトカム指標というよりも、むしろ市場の整備水準ということで若干色合いが異なるかもしれません。しかしながら、市場の整備度合いをはかっていくということが大きな政策課題となっていることから、こういう基準を設定してはどうかというものでございます。

6ページでございます。先ほど整理したものをもう少し詳しく表にまとめさせていただきました。

上にあるのが現行の指標で、居住水準、住宅の規模、バリアフリー住宅、緊急に改善すべき密集住宅市街地。これらが現行のものでございます。それらに加えて、住宅性能水準ということで省エネルギー住宅の比率、耐震性を有する住宅の比率、住環境水準ということで大火の可能性の高い危険な密集住宅市街地の解消の状況、住宅市場整備水準ということで、新築住宅市場に対応するものとして性能表示住宅普及率、中古住宅市場に対応するものとして中古住宅流通量、こういったものを設定して考えていってはどうかということで整理したものでございます。

それぞれ追加指標については、指標設定の考え方、フォローアップ手法、対応する施策などをまとめさせていただいております。特にフォローアップ手法につきましては現行では難しいものもあると考えておりますが、現在指標をフォローアップする手法の開発中のものもございまして、できるだけデータなどを整えてフォローアップできるような体制に持っていけたらと考えております。

今申し上げた追加アウトカム指標候補の考え方などについて、資料3-3で個票という形でまとめさせていただいております。資料の内容が多いものですから、これらの指標について、現況がどうであるのかということについてだけ簡単に説明させていただきたいと思っております。

1ページをお開きください。「省エネルギー住宅比率」ということで、指標の案としましては、新築住宅のうち、現行基準（平成11年基準）と言われるものに適合する住宅の割合を掲げてはどうかという案でございます。

平成11年基準につきましては、5ページをお開きください。日本の気候などに応じて地域に区分しているわけでございますけれども、感覚をおわかりいただくために、東京の場合の基準の仕様例を掲げております。

平成11年基準と申しますのは、例えば断熱材で申しますと、外壁、外に面した壁ですと10cm。一番わかりやすいのは開口部でございますけれども、東京でも二重サッシか複層ガラス。こういった基準が一般的だというものでございます。

表の上の方に書いておりますけれども、それぞれの基準については、平成4年基準は昭和55年基準よりも省エネ性能が2割高い、平成11年基準は平成4年基準よりもさらに2割省エネ性能が高い、ざっくり言えばそういった性能になっております。

その住宅の状況でございますが、2ページに戻っていただきますと、現在、省エネ住宅の普及状況をはかる的確なすべがございません。一番標本数が多いということになれば、公庫融資住宅などを活用してその普及状況をはかるということで、公庫融資利用住宅は新

築住宅の4割でございますので、その貸し付け状況を見ると、一戸建て住宅ですと、平成11年基準適合が約1割、平成4年基準以上が約6割という形でございます。

その上に「住宅性能表示制度の評価結果」を掲げておりますが、これは、住宅性能表示の中で省エネ対策等級というものを項目として掲げております。実際に評価をした住宅がどの等級に当たるかというものを整理したものでございまして、ここでは戸建て等級4が平成11年基準に相当するものですが、23.4%という形でかなり高くなっているという状況がわかりいただけだと思います。

次に6ページをお願いいたします。住宅の耐震性についてでございます。

どの程度の住宅が耐震性を有しているかということ判断するのは非常に難しいわけございまして、それを把握しようとするれば、ある意味で割り切らざるを得ないという状況でございます。

昭和55年に、いわゆる新耐震に関する基準が設定されておまして、それ以降の住宅の比率を把握することで大まかな傾向がはかれるのではないかとということ、それ以前の住宅については、現在、地方公共団体などが中心になって耐震診断や耐震改修などを進めておりますので、そういった結果を踏まえて推計していくことになるかと思っております。

現在の状況につきましては、8ページのグラフをごらんいただきますと、「建築時期別の住宅ストックの割合」ということで、新耐震施行以前の住宅が建築時期がわかっている住宅総戸数の約半分を占めているということでございます。こういったストック全体の耐震性をどう高めていくか、どうフォローしていくかということかと思っております。

次に9ページでございます。「大火の可能性の高い危険な密集住宅市街地の解消状況」ということです。

現在、密集住宅市街地の現況についての取りまとめを国土交通省で行ってまいりまして、市街地の状況については13ページをごらんください。第八期住宅建設五箇年計画に定めた緊急に改善すべき密集市街地の基準というものは13ページの1の、に該当するものがございますけれど、この基準に該当する住宅市街地の推計について取りまとめ、全国的にはこういった市街地が2万haあるのではないかと推計しているところでございます。14ページに、その都道府県別の推計面積を掲げております。こうした緊急に改善すべき密集住宅市街地の中から、さらに緊急に、重点的に整備すべき住宅市街地の解消状況を指標として取り上げたらどうかというものでございます。

次に15ページをお開きいただきたいと思います。「性能表示住宅の普及率」ということで、住宅品質確保促進法に基づく住宅性能評価でございますが、平成12年10月から本格的に実施されております。

現在の普及状況でございますが、住宅着工戸数と設計住宅性能評価戸数の比をとったものを仮に普及率といたしますと、平成13年度ですと5.1%という形になっておりますが、平成14年3月だけをとってみますと約1割、さらに1都3県の共同住宅をとってみますと2割、こういった普及率でございます。

消費者がいろいろな住宅を比べて合理的な住宅取得をすることができるという観点からは、性能評価住宅がふえていくことが大きな役割を果たすのではないかと考えておりますので、こういった指標を掲げてはどうかということにしたわけでございます。

最後に18ページでございます。「中古住宅の流通量」でございます。

住宅・土地統計調査で持ち家として取得した中古住宅数が把握できます。18 ページの下の表がその統計調査の統計表から転移したものでございます。皆様御承知のように、我が国の中古住宅の流通量は欧米諸国に比べても非常に少ないということが言われておりますので、ストック重視、あるいは循環型の住宅市場整備という観点からも、これらの流通量をものさしとして政策の効果を確認してはどうかということを考えております。

以上、非常に雑駁でございましたけれども、政策目標、アウトカム目標についての御説明を終わらせていただきます。

住宅建設戸数について

【事務局】 次に、資料4 - 1によりまして、住宅建設戸数について御説明させていただきます。

住宅建設戸数につきましては、5年ごとに実施されます「日本の世帯数の将来推計」、国立社会保障人口問題研究所、「社人研」とこの後呼ばさせていただきますが、社人研の調査、内閣府で行われます「住宅・土地統計調査」、これも5年ごとに行われるものですが、この二つに基づきまして計画期間中の戸数を推計しております。

実際にどうやっているかと申しますと、先ほど申しましたような調査、統計、これが10年度で出てまいります。計画期間の直前あたりに、10年度現在のものが1年ちょっとして発表されてデータが出てまいりますので、13年度から17年度の計画であります。10年のデータを使って推計します。その結果、11年から17年の7年分の推計をして、11年と12年を後で引くというやり方をしてございます。

住宅需要を四つの要因に分けておりまして、普通世帯数の増加。ここで少し言葉の説明をさせていただきますが、「普通世帯」と申しますのは、ごく一般の普通の世帯と思っていただいてもよろしいかと思えます。もう一つ「一般世帯」という概念がありますが、「普通世帯」に間借りや下宿、会社などの独身寮、こういったものが加わったものが「一般世帯」でございます。なぜこんな言葉を使っているかと申しますと、先ほど申し上げたように社人研の推計資料を使って将来推計しておりますが、社人研のデータが一般世帯でしかつくられておりません。また、住宅の戸数というものを考えていくときに普通世帯という概念で考えていかざるを得なくなりますので、二つの言葉あるいはデータが出てまいるわけでございます。

普通世帯数の増加は、合わせますと313万、7年分であるわけですが、これについては社人研の推計値で、国勢調査で一般世帯と普通世帯と両方の数値が出ておりますので、これで割り戻して普通世帯数の増加を求める。

それから空き家、二次的住宅の増加。二次的な増加といいますのは、別荘とか、そういったたぐいの住宅でございます。これについては住宅・土地統計調査の推移によって求めております。

それから同居・非住宅居住。先ほど申しました会社の独身寮や下宿がここに入るわけですが、そういった間借りや下宿を、計画期間の終わりには基本的に最低居住水準を満たさないものについてはなくなるのではないかと、なくすべきではないかということで推計しております。

それから建替えでございますが、これも住宅・土地統計調査の過去のトレンドで分析いたしまして将来推計をしております。

こうしたものを全部足し合わせまして、先ほど申しましたように 11 年、12 年分を控除して、13 年から 5 カ年分の計画ということで、見通しの数、640 万戸というものが公、民間を含めた合計として出てまいります。

この後、今度は公的資金による住宅建設戸数がどのくらいかということを中心に考えていくわけですが、持家系、借家系と分けて考えてまいります。

持家の方は新規の取得部分と建替え部分と分かれるわけですが、いずれにしても、収入、住宅価格に照らし合わせて、民間のローンだけでは誘導居住水準を満たす住宅を建設あるいは建替えできないという世帯を割り出します。これが公的支援が必要な住宅数になってまいります。

借家につきましては、収入と家賃を照らし合わせまして、自立で最低居住水準を満たす民間借家の家賃を支払うことができない、あるいは自力で誘導居住水準を満たす民間借家の家賃を支払うことができない高齢者世帯を割り出します。これで公的資金の必要な部分を絞り込んでくるわけですが、これに公的住宅の建てかえ、増改築戸数、こういったものを加え、一方で空き家を控除して、最終的に 325 万という数値を、現在の五箇年計画ではこういうふうには推計して、こういう数字を出しているということでございます。

次に資料 4 - 2 でございます。ここでは最近のいろいろな動向を御説明させていただきまして、この後の議論をしていただきたいと思っておりますのでございますが、まず、最近の新設住宅着工動向ということでございます。

先ほど申しましたように、現在の五箇年計画は 5 カ年で 640 万戸となっております。単純に 5 で割りますと 1 年当たり 128 万戸という数字になります。最近の住宅着工の動向を見ますと、ここにありますように 13 年は 117 万戸、その前年の 12 年度は 121 万戸、こういった状況になってございます。

隣の「持借別戸数」でございます。左の新設住宅着工戸数を持家と借家の別に見てみますと、平成元年から 13 年、いろいろな数字の動きがございます。直近で見ても、四角のところに書いてございますように、もともと今の五計の中にあります 640 万の内訳としての持家の建設戸数を 5 で割りますと年当たり 82 万戸に対して、79 万戸、78 万戸と来て 72 万戸という動きになってございます。借家の方は、同じように計画を単純に 5 で割った数字では 46 万戸。そんなに大きく変わらない数字で動いているところかなという状況でございます。

1 ページめくっていただきまして、「『普通世帯数の増加』の現状について」でございます。

先ほど申しましたように、推計上、住宅戸数を求めていく上のデータとして「普通世帯」というものを用いておりますので、この増加の程度が影響してまいります。

左側にグラフがございますが、当初推計したときのデータでは、一般世帯に占める普通世帯の割合が、平成 12 年の時点では 0.976 だったものが 0.973 に実績では下がっております。すなわち、普通世帯の割合が思ったほど伸びていない。いわゆるパラサイトシングルとか、そういう形で世帯の分離が進まないといったこともあるのかもしれませんが、普通世帯の割合が思ったほど伸びていない。割合が伸びていないということで増加の数も想

定よりも低下してくる。

右のグラフを見ていただければと存じますが、これは5年分の普通世帯数の増加をグラフにしたものです。一番右から二つ目の点のところに303と書いてございますが、1995年から2000年（平成7年から12年）の5年間で普通世帯数の増加が303万戸あったわけでございます。これがそもそもの想定ですと2000年から2005年のところは211になっていたところが、これよりも下回るようなことになっていくのではというデータになってございます。

それから、この資料の最後のページ、3枚目でございます。収入、住宅価格、家賃の動向でございます。

まず、収入でございます。八期五計をつくったときの想定と申しますのは、平成10年の収入の実績、それから11年7月に定められました「経済社会のあるべき姿と経済新生の政策方針」の名目1人当たりGDPを使って推計しておりました。平成10年から平成17年にかけて100が112になる、右上に上がっていくような矢印で考えておりました。これが、その後実績値が出てまいりまして、平成12年に向けて2.8%下がり、ことしの1月につくられた「構造改革と経済財政の中期展望」にあるGDPを用いますと、このグラフにありますような動きを示して95が96になる。結局、現在のデータでは当初の見込みよりも14%ダウンするのではないかと考えられます。

住宅価格については、これはもととなるデータは当然違うわけですが、平成10年の実績、そして当時の伸び率でつくったものは100が116になると思われていたものが、現行手に入るデータを使って調べ、あるいは推計し直してみますと、100が一度12年に93に落ちて、そこから17年には94。19%ダウンするのではないかと。収入に比べて住宅価格の下落が大きいのではないかと。すなわち、住宅を取得する環境としては好転しているのではないかとということが考えられます。

それから「家賃」でございます。これも10年のときに得られていたものでやりますと100が17年には115になると考えられていたものが、新しいデータないし先ほど申し上げた中期展望の物価上昇率を用いますと、平成12年に99に落ちて、17年にも98。すなわち14%ダウン。ただ、収入と家賃との比較で見ますと、両方とも変動の割合がそう変わらないので、借家を借りる環境としては余り変わらないのではないかとことも考えられます。

簡単ではございますが、資料4-1、4-2について御説明させていただきました。

地方住宅建設五箇年計画等について

【事務局】 続きまして、資料5-1、資料5-2について御説明させていただきます。

御承知のように、住宅建設五箇年計画の特徴は、全国五計、地方五計、都道府県五計の三層構造になっております。恐縮ですが、資料5-1の2ページ目を先にご覧いただきたいと思っております。

今申しましたように、全国五計において、5カ年間における住宅建設の目標、公的資金による住宅の建設事業量を閣議決定する。地域に最も近いところでは、都道府県住宅建設五計において五箇年計画における住宅建設目標、公営住宅等の財政援助に係る住宅の建設

事業量を定めることになっておりますが、その真ん中をブリッジするもの、特に戸数計画のところをつなぐものという位置づけで地方住宅建設五箇年計画を全国 10 ブロックにおいて策定してまいりました。

それが、1 ページ目に戻っていただきますと第八期の地方住宅建設五箇年計画の概要ということで、基本的方向のところは全国五計の記述を地方に関係あるものについて再整理したものでございまして、2 番目として、住宅建設戸数、増改築件数について、10 ブロックごとに戸数をブレイクダウンしたものでございます。

さらにその下の都道府県五計に参りますと、地方五計の戸数計画を都道府県に落としていくわけですけれども、そのほかのアウトカムのな目標については各都道府県で独自の設定もされております。それを整理したものが3 ページ目でございます。

例えば誘導居住水準については、全国五計では 2015 年に3分の2を達成するという記述になっているわけでございますけれども、それぞれの都道府県で住宅事情が違いますものですから、それを反映して、県におきましても独自の目標を設定しているというのがわかりただけだと思いますし、住宅ストック規模やバリアフリーにつきましても、目標を設定しないということも含めて、都道府県ごとに独自の目標を設定しているということでございます。全国一律の内容ではないという意味で、非常にいいことではないかと考えております。

また、一番右端に「住宅マスタープランとの関係」と書いております。住宅マスタープランというのは、公共団体において住宅政策の基本的な体系をまとめたと言うべきものだと思いますけれども、全都道府県で住宅マスタープランを定めております。

そのマスタープランと都道府県住宅建設五箇年計画の関係ですけれども、別個のものとして扱っているもの、参考資料ということでマスタープランの中に掲げているもの、さらに、住宅マスタープランと一体になっているもの、こういった形で都道府県ごとにさまざまな工夫がされているという状況でございます。

その具体的な例ということで、参考資料4 - 3をごらんいただけますでしょうか。

これは愛知県の住宅マスタープランであります「住まいるプランあいち 21」の概要版でございます。本体はもっと厚いものでございますけれども、全体を概観できるものということで、愛知県にお願いして用意していただいたものでございます。

前半部分は、住宅、住まい、まちづくりについてのさまざまな目標や施策についてまとめられておまして、住宅建設五箇年計画に相当する部分は9 ページです。このマスタープランの中に住宅及び住宅地の供給計画ということで取り込まれた形になっております。こういう形で県民の方々にわかりやすいものとしてまとめて情報提供され、あるいは指針として示されているというものでございます。

それから、先ほど地方五計について簡単に説明させていただきましたけれども、国土交通省に再編されたことに伴いまして、地方整備局においても新しく住宅行政を担当することになっております。資料5 - 2をごらんいただけますでしょうか。

そういう形で地方整備局の位置づけが住宅行政の中でも大きなものになってきたということもございまして、「住宅整備等に係る基本方針」。ネーミングは整備局でいろいろ工夫をしているようでございますけれども、整備局ごとに策定してもらっております。

プロセス等は省略させていただきますけれども、その中身については、それぞれ管内の

住宅事情や住宅に係る課題、住宅整備の考え方を、それぞれの実情に応じて、我々としてはこんなものをつくってくださいというひな型をお示することなく、いろいろアイデアを出していただきながらつくっていただいているというものでございまして、現在、下に括弧書きで書いておりますけれども、北海道開発局以下沖縄総合事務局まで、こういった形でまとめられつつあります。北海道と沖縄の作業が若干おこなわれている状況ではございませぬけれども、東北地方整備局から九州地方整備局については、P Iなどの作業も行って、印刷も上がってきているところがございます。

その具体例が参考資料4 - 1、参考資料4 - 2でございます。

関東地方整備局と中部地方整備局について印刷がほかの局よりも早かったものですが、こういう形で紹介させていただくわけでございますけれども、それぞれ中を見ていただければわかりますように、最初の試みなものですから、これから改善していくべき内容はあると思っておりますけれども、それぞれの独自の取り組みということで、私どもとしても評価しているということでございます。こういった地方整備局の取り組みをどのように育てていくかということも大きな課題でございまして、新しい動きということで紹介させていただきました。

以上でございます。

【事務局】 以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございます。

これは本当に盛りだくさんな内容で、しかも非常に重要な、住宅政策の根幹に関することばかりでした。

ただいまの事務局からの御説明に対して御意見がございましたら、どうぞお願いいたします。

委員。

【委員】 5点ほど伺いたいのですが、まず最初は、資料3 - 1で、どちらかというとり残されたような部分として「利便性、アメニティ」というのがございます。よく見えますと、通勤時間ですとか、生活関連施設とか、緑被率とか、比較的今後重要そうですし、国民の方々も関心が高そうな感じのところが多いのですが、これは一般市街地を対象としているようなところなのですが、できればこういったところも対象にするようなことがあっていいのではないかと。省エネとか、そういうのは別ですが、どちらかという悪いものをよくするとか、そういった感じなのですが、中間部分を高めるという意味で考えますと、ここも少し考えていただいた方がいいのかなという感じがしたのが一つです。もう一つは、その資料の6ページ目等に、資料の把握の仕方、フォローアップの仕方というのがございますけれども、こういったところで、今後住宅・土地統計調査等を実際に設計するときに、もうちょっと新しい指標も含めて取り入れていけば把握できると思いますので、そういった方向で、なるべく重要なことは、今統計にないからということでやめるのではなくて、ここに書いていない指標でも、取り入れる場合には、むしろ住宅・土地統計調査自体を少し考えていくという方向で検討するといいいのではないかと感じいたします。

3点目ですけれども、資料3 - 3に「中古住宅の流通量」というのがございます。確かにわかりやすいといえばわかりやすいわけですが、これまでの住宅局の取り組みから考え

ますと、本来は一定水準以上の中古住宅の流通みたいなもの、そういう方が望ましいのではないかと思うんです。それをとらえにくいのかもかもしれませんけれども、考えてみてもいいのではないかという感じがしたという感想です。

それから、資料4 - 1の右側のところで「公的賃貸住宅の空家戸数を除き」というところはわかるのですが、「公的住宅の建替え及び増改築」云々。これはプラスマイナスゼロという意味ですか。

【事務局】 いいえ。

【委員】 なぜここを「加える」というふうにしたのかがわからなかったのですが。つまり、建てかえや増改築をしたとしても、面積はふえるかもしれませんが、戸数は変わらないのだとすると、別に加えなくてもいいのかなというふうに思ったということです。

それから、資料4 - 2を御説明いただいた趣旨がわからなかったのですが、これは、第八期住宅建設五箇年計画における640万とか、そういった数字を見直したいという意味で御説明いただいたのか、それとも単に参考という意味で御説明いただいたのか、どちらかということをお教えいただきたいと思います。

以上5点です。

【委員】 では、事務局からお答えをお願いします。

【事務局】 私が十分にお答えできないところは担当から補足をさせていただきますが、まず第1点目の、指標の中に、一般的なというか、中間的な層が最も求める利便性やアメニティの指標を加えるべきでないかという御指摘です。私どももそれが必要なのではないかと考えたのですが、一つには、これはエリアごとにとるべき事項と水準が相当違ってくる。東京ですと、30～40分で通えるという、すごくいいなと思うのですが、地方都市に行くと30～40分で便利だとはとても言わないといった形がありまして、相当地域性が高い。

今般、都道府県のマスタープラン等には相当これが既に入っております。また、地方整備局でつくっていただいたビジョンの中にも一部こういうものが入ってきたので、どちらかというとな国の指標ではなくて、地域や県の指標でこういうものをもっと積極的に入れていただくことがいいのではないかと。私ども局内での事務方の議論としてはそういう結論でした。

【委員】 私も全国で画一的な数値を定めるという趣旨ではなくて、むしろそういうものを積極的に打ち出すと。別に地方ごとに違っていいと思うんです。

【事務局】 そういうことでしたら、全く御一緒の意見です。

それから、2点目のフォローアップの仕方で、現行の住宅・土地統計調査の設計で入っていないからという。実はこの設計については相当総務省でも御配慮いただいて、当初設計の段階から私どもも呼んでいただいて、私自身がメンバーに入れていただいて設計に参画をさせていただいているのですが、何十億というお金をかけてやる大規模調査になりますので余り項目をふやせないということと、調査員の技術的な限界がございますので、そういう観点からの制約が設計上は相当今の時点も問題がある。

例えば省エネということについて、これからやります調査においても、私どもの方で何とか取り込めないかということいろいろとトライをしたのですが、結果としては、調査員の方が確認できるのは、複層ガラスであればわかる。しかし、面談をしても、壁に断熱

材が本当に入っているかどうかということは住んでおられる方ではとてもわからない。こういう項目についてはむしろエラーが多くなるので入れられないといったような視点があります。この点については、今後ともできる限り総務省と調整をしながら、その内容を充実してまいりたいと思います。

3点目の中古については、確かに一定水準以上の中古の流通ということで設定をしていくのがベストだろうと思いますし、私どもも、生産課で、中古住宅の検査、性能評価という仕組みを今年度から出発させますので、確かにそれがベストだと思うのですが、いかんせん、まだレベルがほとんど小さい数字なものですから、指標として取り上げるにはまだ未成熟かなと思っています。

それから、4 - 1の資料の「公的住宅の建替え及び増改築戸数を加える」というのは、戸数がふえるわけではないのですが、公的資金住宅という中には、今、定義上、戸数はふえませんが、建替える住宅や増改築をする住宅は公的資金を使うということで入れておる関係上加えているという技術的な問題でございます。

それから、最後の4 - 2以下の現況数字が変わってきているのだけれども、これはどうして出したのかということでございますが、七期のときに財政構造改革での見直しを行ったわけですが、今回も、特殊法人改革というような視点から、ある程度の数字の変更が出てくるようにも思いますし、もしそういう形で数字を見直す場合に、前提条件としての数字が経済環境等で相当大きく変わってきている。所得、伸び率、建替え等ですね。そうしますと、このような数字について、委員の先生方の感触として、期間中であっても、数量の見直しということがあった場合に何がしかの変更をするのか。今までも住宅五計は何回もあって、その中で、オイルショックだとか、いろいろな変動の中で見直していないことも多々あるわけですが、それはそれとして、今回についてもそういう見直しの必要性についてどのようにお考えになるか、忌憚のない御意見をちょうだいできればという趣旨で提出させていただきました。

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、ほかに御意見。

どうぞ。

【委員】 アウトカム指標の意味なのですけれども、アウトカム指標を設定するということは、政策の目標の達成度合いをいろいろな側面から多面的に見るということで非常にいいことだと思いますが、アウトカム指標を設定することの意味は二通りあるのではないかと考えるわけです。

一つは、目標とする住宅ストックの状況、つまり居住状況がどうなったかというのを多面的な面から評価するという観点と、もう一つは計画の管理ですね。毎年の計画の管理を行うときに、目標に対してどのくらい指標が改善されてきたかを見ることで毎年の施策を機動的に行うという二つの面があると思うのですけれども、今回お示しいただいたアウトカム指標については、フォローアップの仕方が大体5年に一遍の調査をベースにしているということですので、目標が達成されたかどうかは5年たたないとわからないということになりますね。そうすると、中間年の2年目、3年目、4年目というようなところに、このアウトカム指標の発生状況に照らして今何をすべきかという情報がうまく反映されな

い仕組みになっていると思うのです。

そういう意味では、せっかくアウトカム指標をつくるのであれば、毎年の推計でもいいと思いますけれども、毎年これをモニタリングできるようなシステム。それは住宅統計調査みたいな大規模調査をやらないとわからないという問題は仕方がないとしても、少なくともある状況を今までの状況とフローのデータから推計して、推計ストックによると今の目標の達成状況はこのくらいだから、ここのところを重点的にやるべきだというような仕組みができるといいのではないかと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに御意見ございますか。

委員。

【委員】 きょうの議論の中でアウトカム指標の議論が極めて重要だろうと思うのですが、住宅政策におけるアウトカム指標について、一期五計のときに「一世帯一住宅」という非常に明快なアウトカム指標を出したわけですね。私は、住宅政策というのは民間に頼っている部分が多いという意味では、民間がわかりやすいアウトカム指標である必要がどうしてもあるのではないかと思います。そういう意味では「一世帯一住宅」というのは非常に明快なアウトカム指標を出しているのですね。議論すればするほど、なかなか指標が難しくなってくるという嫌いがあります。

ただ、きょうお示しいただいた中では、建物のバリアフリーとか、幾つかの具体的な指標は現代的でそれなりにわかりやすい指標だと思いますが、恐らくわかりにくいのは性能評価と中古住宅。なぜこういう指標を入れるのか。

私は、この二つの指標は、従来のように一つ一つの指標が個別独立的に意味を持っているのではなくて、中古住宅、性能評価、そのことは実は上の具体的な住宅性能を高める、そういう仕組みの指標としてこれを取り上げているのだ、ある意味でシステム化されたアウトカム指標になっているのだという説明を、より具体的に民間の方がわかるような形で御提示いただく必要があるのではないかという感じを強く持ちました。

その1点だけでございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

委員。

【委員】 委員から先ほど通勤時間のお話があったと思うのですけれども、住宅のいろいろなクオリティをアウトカムで出すときに、もう少し違った側面もあるのではないかと。例えば、よく言われているようなミスマッチがあるだろう。住宅を売りたいのだけれど売れないとか、貸したいのだけれど貸せない。交通工学の専門家に言わせると、そういうミスマッチのために、みんな余計な通勤時間を過ごしている。都心には余り都心に通う必要がない人が住んでいて、遠くから通っている人は、もっと近くに住みたいのだけれど、なかなかいい賃貸や家売れないという事情がある。そういうミスアロケーションやミスマッチを解消するというのが住宅政策の非常に重要なアウトカムだと思うのですけれども、それを直接推定することはなかなかできないので、通勤時間とか総通勤費用というものを、これは研究者としても非常に興味のある分野で、ぜひデータ等を整備されるのがいいのではないかと考えます。

通勤時間について言いますと、私がうっかりしているのかもしれませんが、90年

代は建設白書に通勤時間の分布が出ていたのですけれど、最近はどこもお調べになっていないのかわかりませんが、そういうデータがないのが非常に寂しいです。

もう一つは、実行の容積率を各区ごとに調べていますけれども、みんなオフィスも込みで入っている、住宅も込みのデータで、できたら住宅についての、各別であれ、県別であれ、細かい住宅実行容積率みたいなデータがアウトカムにもなるのではないかと思います。これは提案ですのでお答えはいいのですけれど、何かデータがあったら教えてください。

以上です。

【事務局】 通勤時間については都市交通センサスがあると思いますので、次回か何かで出せると思います。

それと、区ごとの容積率のデータですけれども、東京都が5年ごとに都市計画法に基づく基礎調査をやっておりまして、それぞれの土地利用を調べていますので、住宅そのもののデータはあるはずですから、それも、資料という形なのか別途お渡しするかは別にして、資料は用意できると思います。

【委員】 どうもありがとうございます。

【委員】 ほかに御意見ございませんでしょうか。

委員。

【委員】 2点ほど御意見を申し上げます。

1番目はアウトカム指標の件ですが、住宅単体が当然中心になっていて、それから住環境、住宅市場と、大きくは三つのくくりが資料3-1の5ページで示されていますけれども、住環境の中で、安全性はいいのですが、利便性、アメニティ。そのほかに恐らく、せっかくきょう最初の報告でありました住宅宅地の質みたいなものがうまく、住宅と宅地がまさに一緒になってここで審議をしている上からも、ぼちぼち住宅計画の中にもそういうことが入ってきてもいいのかなと思います。

住宅宅地の質は、ワーキンググループで、こういう考え方があるのではないかというのが恐らく出されていると思いますし、ある部分は住宅統計ですね。住調の方でもフォローできる部分があるのではないかと思うのです。既存の統計データで。そういう住宅と住宅宅地のリンケージみたいなものが住宅計画の中でも図られるようになることで、逆に宅地の方のことも進んでくるというようなサイクルができないものかなと思っております。それが第1点です。

2点目は 委員もおっしゃった地域性の件なのですが、その中でも2点ありまして、一つは地域性の高い指標。こういうものがたくさんあって、それを地域地域で設定してやっている。それは大変結構なことだと思うのですが、国としてそれをどう推進していくのか、あるいはどういう立場でそれを見ていくのかというのが、こちらのアウトカム指標の中に出てくる可能性はないのかなと。つまり、こういう地域性の高い指標の達成率がどれぐらいになっているのかというのを国の達成率にするみたいな考え方が検討できないかと思っています。

地域性の2点目は資料の5番台の話なのですけれども、資料の5番台は報告ということで聞いておけばいいのか、あるいは、こういう地方の計画と国の大きな住宅建設五箇年計画の関係をかなりしっかり見直す議論をここで始めるべきなのかどうかということを議論

するべきなのか、その辺。

今は、国の計画があって、これをブレードダウンしたものが地方、都道府県だということだろうと思うのですが、今度は地域地域の住宅計画みたいなものを中心に、国の住宅建設計画の役割というものを大きく見直していくということもあり得るのではないかとと思うのですが、そこまで踏み込むための資料なのか、そうでないのか、その辺は質問も含めて伺いたいと思います。

以上です。

【委員】 事務局からお答えいただく前に、先ほどの御指摘で、住宅宅地のこともここに入れるべきだということ。私も全く賛成です。それは住環境のところにも入ると思います。同時に住宅宅地のことは、住宅市場のところにも恐らく入ると思うのです。特に宅地に関する情報提供。公害物質があるかどうかなどということは、まさに住宅市場の方に入らるうと思います。

それでは、事務局から。

【事務局】 まず、1点目の住宅宅地という形でコラボレートした、融合した形での指標を今後設けていくべきではないかという点ですが、正直申しまして、今まで住宅宅地審議会といいつつも、それぞれ二通りに分かれて、最後だけ一緒になるということが多かったのだらうと思います。今般、宅地の方のワーキングからも総合的な方向性をというお話もいただいていますので、何らかの指標設定という方向で、一歩でもそれに近づけるように、将来的には一体化したような、住宅及び住宅地のあり方を提示していけるようなものに方向性としては持っていきたいと考えております。

次に地域性の観点で、1点は、地域ごとに違う地域指標がそれぞれあるとして、それについて国としてさらに何らかの方向性を出すべきかという点でございますが、今までも、例えば居住水準で都市型居住水準であるとか、規模等について大都市地域ではこれというような、非常に大まかではありますが、そういう形で大きな枠組みを全国計画の中で示すというやり方はございました。これがいいかどうかはもう少し議論してみたいと思いますが、これらを踏まえながら、でき得れば地域の指標、自由な指標ですけれども、それと全国としての施策の推進との関係が明示できる方がベターであると思いますので、それについては前向きに検討してまいりたいと思っております。2点目の資料5を提示したのはどういう意味かという御質問でございますが、私どもとしては、今の地方のブロック計画というものについて、地方整備局発足に当たってビジョンをつくりましたのは、いわゆる金太郎あめのブロック計画ではなく、それぞれが相当に独自性を持ったものをつくってもらいたい。法制的な仕組み等は今後議論していく必要があると思いますが、将来的にはそういう地方のブロックごと、県ごとに自立性を持った計画と全国計画との関係というものを模索してまいりたいと考えております。

ただ、これが今すぐできるのか、いろいろ手当てが要るかと思っておりますので、その点については慎重に考えてまいりたいと思っております。

【委員】 どうぞ。

【委員】 1点だけ、資料4-2の最近の新設住宅着工動向について伺いたいのですが、これをどう評価するかはいろいろあるかと思っておりますけれども、少なくとも現行の八期五箇年計画の中で、例えば新設住宅着工戸数年当たり128万戸に対して、平成10年以降かな

り下回っているという事実があるわけですが、この要因ですね。いろいろあると思いますけれども、公的部門が、例えば公的資金の関連が少なくなったからなのか、それとも民間が。民間資金、公的資金に分けますと、要するに下回っているという場合の寄与と、減少要因としてどちらが大きいのかというのはポイントのような気がいたします。

さらに公的資金の内訳についても、公営住宅であるとか、公庫住宅であるとか、公団住宅等の公的資金の動向ももう少し示していただければ、政策的な重点が一体どこに変わっているのか、少なくとも量的にわかるような気がいたします。今後実際の資金の問題を含めた議論に入っていく際に、着工戸数なら着工戸数そのものがどういう要因で変動しているのか、少なくとも資金別に見ておく必要があるのかなという気がいたしますけれども、いかがでございましょうか。

【事務局】 御指摘の点はよく承知しましたので、これからデータ等も分析をしたいと思っております。

戸数的に大きくききますのは、公営住宅の予算減少で着工が落ちている割合は非常に少のうございます。今、着工戸数のうち公共主体がつくる戸数は4%ぐらいにしかすぎません。残り95～96%は民間住宅。ただし、この中には公庫を利用する住宅が入っておりますので、委員の御指摘は、要するに公庫住宅について、公庫資金が出なくなったから減った分がどれくらいあるのかという御指摘かと思いますが、ここはなかなか分析が難しいのですが、民間資金へのリプレースということもありますので、この点については分析をさせていただきたいと思っております。

【委員】 アウトカム指標の考え方についてなのですが、高齢化対応というのが住宅政策の一つのキーワードということで、住宅単体におけるバリアフリー化ということの指標が一つ太字で出されたと思っておりますけれども、高齢者は家の中にばかり閉じこもっているわけではなくて、自分の生活圏の中では外に活動的に出ていこうと思っております。そういう意味で、住環境の中におけるバリアフリー化といいますが、街のバリアフリー化というものも両方で考えておかないと、真の意味での高齢化対応にならないのではないかと思います。

特に最近、高齢の方が杖をついて歩いていらっしたり、車いすで移動なさったりする数が相当ふえていると思っております。特に都市部の街の中でそういう状況は非常に多いと思っておりますので、できれば住宅の中だけでなく、街のバリアフリー化というものもあわせて何か指標をお考えいただくのがいいのではないかと思います。

もう一つ、住宅市場で、先ほど委員も、中古住宅の流通量という絶対量にどのような意味があるかというふうにおっしゃられましたけれども、私も、新築市場における性能表示住宅普及率というのは、性能表示をきちんとすれば、市場のメカニズムにおいて、消費者から見るといい住宅だからということで、積極的にそれを購入しようという力学が働くので普及もどんどんしていくと思うのですが、単純に中古住宅を絶対量だけで掲げても、消費者から見たときに、悪がるという住宅が流通しても、それはなかなか買われていませんので、ある意味でマーケットからどんどん落ちていくということもありますので、できれば中古においても、例えば優良中古住宅の流通量とか、中古性能表示のある中古住宅の普及率とか、市場のメカニズムの中でも歓迎されて普及していくような指標を

お考えになられた方がいいのではないかと思います。

【委員】 ありがとうございます。

ほかにございますか。

では、私も意見を述べさせていただきたいと思います。根本的なので長い目で考えていただきたいというようなことです。

市場に任せるということだけでは足りなくて、住宅政策で市場に介入していかないといけないことがある。その場合にどういうことに介入すべきかという基本的な要件があります。第1は環境ですね。外部不経済というようなことは個人ではどうしようもない。今、

委員がおっしゃったような、街のバリアフリー化が進んでいるかどうかなどというのは、住宅の基本的な性能に非常に大きな影響を及ぼすわけですが、購入した人にとってはどうしようもない。それから、CO₂を排出する場合には人に対して迷惑をかけるわけですが、こういうことに対しても市場にほうっておいたらだめだ。要するに外部経済関係には政策介入の根拠がある。

第2は、買ったものがどんなものかわからない、情報がわからない、情報の非大衆性というときも市場が失敗する。こういうことに対して国が積極的に政策介入する必要があると思います。

ところが、資料3-1の6ページで「追加指標」として挙げられていることは、私はそういう観点から正当化できるものばかりではないかと思うのです。後半の二つの市場整備水準ということで、いろいろな情報をきちんと提供するようにしろということ。これは先ほど委員がおっしゃった宅地に関することも含まれると思います。上の「住環境水準」というのは当然外部不経済のことですし、「住宅性能水準」というのも、地震が起きて家がこわれると、道にいろいろと落ちて人を傷つけてしまう、これがまずい。だから政策的に介入すべきだということは言えるだろうし、省エネルギーも、CO₂のことがあって市場介入する根拠がある。だから追加指標というのはみんないいと思うのですが、「現行の指標」というのがどうも理屈に合わないのではないかと思うのですね。

これは前から言っているのですけれど、バリアフリー住宅などというのは、バリアフリーにしたければ自分の家は自分で金を払ってやればいいわけで、政策で補助する必要は何にもない。先ほど委員がおっしゃったように、外の環境を徹底的にバリアフリーにするというのは公共のお金を使ってやるべきだ。しかし、バリアフリー住宅は全く性質が異なると思う。

それから、最後の「住環境水準」の「緊急に改善すべき密集市街地」ということは、いろいろ条件つきですけれども政策介入が必要だと思います。しかし、「住宅の規模」、大きさというものは本当に人の好き好きで、便利なところに住みたいから小さいところでもいいという人は幾らでもいるわけですし、「居住水準」も全く余計なおせっかいという感じがする。

次に、今までと大変変わったと思うのは、ホームレスのことがきちんと5ページに入っている。これは所得再分配の観点から、ある所得水準以上だったら現金を与えて勝手に使いなさいで済むと思うのですけれど、ホームレスの人の場合はそれでは済まないさまざまな社会的な要因があると思うので、それは当然対策を立てるべきだろう。

こう見ていくと、環境に関することは従来の住宅政策の範疇を越えるところが出てくる。

先ほど 委員がおっしゃったことは随分難しいし、先生がおっしゃったことも住宅政策の範疇を越えることもあると思うのです。しかし、ほかの課や何かと協調しながら、そういうことまで住宅の質ということを含めていく必要がある。これまで中心的な位置を占めていたのが、だんだんそういうものにとってかわっていく時代に、今すぐとは言わないでしょうけれども、なっていくのではないかという感想を持ちました。

それでは、きょう各委員から提出された御意見を参考にして、今後の予算の概算要求や年内に取りまとめる予定の中間取りまとめに反映していただきたいと思います。

以上で本日予定しておりました議事は終了いたしました。何か御質問や御意見はございますでしょうか。

その他

【委員】 では、終了する前に、事務局から連絡事項があれば、よろしく願いいたします。

【事務局】 次回の企画部会は9月または10月の開催を予定しております。今後、日程調整の御案内をいたしますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

【委員】 それでは、本日は、長時間にわたり御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、本日の企画部会を終了させていただきます。

閉 会