

平成 1 5 年 1 月 2 2 日 (水)

於：国土交通省 11 階特別會議室

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

企画部会(第 5 回)速記録

国土交通省

目 次

1、開 会	1
2、議 事	
(1) 住宅に関する市場システムについて	1
(2) 宅地政策に関する考え方について	23
3、その他	38
4、閉 会	38

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。

ただいまから第5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。どうぞ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。

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したいと存じます。次第の次に配付資料一覧がございまして、その次に資料1「住宅に関する市場システムについて」、資料2-1「宅地政策に関する考え方について(概要)」、資料2-2「宅地政策に関する考え方について」、それから参考資料に入りまして、参考資料1「住宅に関する市場システムについて」、それからパンフレットに入りまして、参考資料2「平成15年度住宅局関係予算概要」、参考資料3「平成15年度総合政策局関係予算概要」、参考資料4「平成15年度国土交通省税制改正概要」という形になっております。

以上の資料をお配りいたしておりますので、どうぞ御確認をお願いいたします。

それでは、以後の議事進行は、委員をお願いしたいと思います。

委員、よろしくお願いいたします。

【委員】 でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

住宅に関する市場システムについて

【委員】 本日の最初の議題は、「住宅に関する市場システムについて」でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは、私の方から座って恐縮でございますが、説明させていただきます。

お手元に資料1と、それから参考資料1というのがあるかと思いますが、資料1をもとに、時々参考資料の方を参照していただきながら説明させていただきたいと存じます。

まず、資料1と参考資料1を1枚めくっていただきまして、今回、住宅に関する市場システムというところで何を議論していただくかということでございますが、今まで税制とか、予算とか、そういった住宅にかかわるものを説明させていただきましたが、今回は規制とか、誘導とか、いわゆる直接的なお金がかからないで住宅の市場の枠組みをつくっているもの、そういったところで公的なことでどんなことをやっているのか、そして、どんなことが足りないのかというところを見させていただきたいと思います。

言葉を変えて言えば、日本で消費者が安心して住宅を入手、買うものとは限りませんから、場合によっては借りる、あるいはそこに住んで、場合によってまた住みかえるということが、安心して快適にできるようになっているだろうかということでございます。

参考資料の1枚目を簡単に見ていただきますと、不動産に関するこれは東京都の消費者センターの苦情のデータなんですけど、土地を除いても、住宅だけでも全体のシェアが10%近くございます。また、近年少しずつ増えてきております。こうした中で例えば賃貸借については、共同住宅では敷金などの返還、あるいは契約にかかわるトラブルが多い順番になっています。また、戸建ての住宅などでも勧誘とかそういったことに関するトラブル、あるいは、思ったようなものができ上がっていない、契約を最初したときとでき上がった建物が、欠陥と言うか言わないかは別として、違うというようなことがございます。

そういったように現在でもこれだけ問題が起きておりますし、テレビ等でもそういったことが放映されることもしばしばあります。そういったことを背景として御説明させていただきます。

資料1の1枚目でございますが、大きく言いますと住宅の流れ、最初に、注文住宅か分譲住宅かというところで多少流れは違いますが、注文して、契約して、設計、建設、あるいは分譲のものを売買契約で買って、それを引き渡しを受けて実際に住み出して管理という段階に入って、持ち家、借家それぞれの多少の違いはあると思います。そうしたもののうち、また何年かして中古市場として売買に出されるものもあるでしょうし、また、建て替えという方向へ回っていくものもあるかと思えます。

こうしたそれぞれの段階ごとに見てまいりますと、まず1つは、一番最初の段階で実際に建物を建てる時に、しっかりとした物理的な構造としてちゃんとしたものが建つようになっているのかというところが、一番の住宅の品質、立地、住環境についてのシステムと。ルールとか、規制とか、いろいろなことを含めて、ここでは「システム」と呼ばさせていただきます。ここに関連してくるものとして、建築基準法、住宅性能の表示制

度、公庫の融資のときの基準、こういったものがございませぬ。

それから、2つ目は主に売買契約等のときに出てくるかと思いますが、そうした契約上の問題として、しっかりとした情報が提供されているのか、あるいは契約、紛争についてしっかりとシステムができていくかというものでございませぬ。

3つ目、実際に住んでいるときに適正な管理が物理的な作業として、あるいは法的な体系として整っているか、あるいはリフォーム、建て替えが十分なシステムになっているかということ。

そして最後に、こういうふうに分けてみましたが、ここで見落としているものがないだろうか、あるいは各方面でどんなことが言われているのかというふうにしてございませぬ。

その上の、「システムの見方」と書いてありますのはあくまでも例として、例えばシステムを見ていくときに、そのシステムということは、時間的な意味での安定性というのがちゃんと確保されているのかとか、特例ばかり多くて一般的でないとか、ちゃんと守られているのか、そして、だれにでもわかりやすいのか、そういった内容も大事だと思います。また、その決め方にもかかわってくるかと思ひます。

一番下に税のことを書いてございませぬが、今回は税の中身には入りませぬが、こういった市場のルール、枠組みをしていく上で消費者の行動に大きな影響を与えるものなので、一応御参考までに、各段階でこういった税がありますと、前回のおさらいになりますが、書かせていただいております。

それでは、1枚めくっていただきまして資料1の2ページめ、最初の住宅の品質、立地、住環境についてのシステムで、ここでは最初に単体の方を触れさせていただきます。もう一つこの後に集団というのがございませぬが、主に単体というのは建築物一つ一つのものについての話でございませぬ。集団というのは、それを面的にとらえたときの住環境的な意味合いになってまいります。

この単体の方をまず御説明いたします。建築基準法の中で単体規定と呼ばれている部分がありますが、これは日本にある、基本的には全国どの住宅でも適用になるものと考えていただき、その生命と財産等を守るための最低基準でございませぬ。そういった中でもちろん規定はかなり細かくいろいろあるわけですが、ここで主な基準の内容としてこういったものがあるのかということを書かせていただいております。

住宅規模、このところには基準法はございませぬが、構造の強さ、安定性、耐久性と

いったところでは、建物の大きさを小規模、中規模、大規模と分けて、その構造別に仕様、強度といったものを仕様基準、あるいはその一部だけ仕様基準にして、性能基準という形で定めているところがございます。小規模というのは主に木造の2階建て以下、あるいは普通の建物の1階、中規模というのは高さ60m以下、大規模というのはそれ以上のものになりますが、それぞれ仕様基準、性能基準の分け方が多少異なっておりますが、こういった規定がございます。

それから、火災ということに関してかなり気を使っておりまして、耐火性ということで特定行政庁が指定する区域については、まず最低限屋根の不燃化を下さい。それから、共同住宅については耐火・準耐火の建築物に下さい。この耐火・準耐火の建築物と申しますのは、耐火というのは主要構造物が通常の火災終了まで倒れない、あるいは焼燃の防止に必要な性能というふうに考えていただいてよろしいかと思います。準耐火と申しますのは通常の火災で延焼を抑制するために必要な性能、こういったことを決めております。また、避難階段とかそういったことについて避難施設の規定を置いております。

省エネについては、建築基準法自体には定めはございません。また、高齢者対応ということで階段の手すりを設け下さいという規定。あるいは、これは昨年の夏の法改正で入ったんですが、室内環境ということで、最近問題になっていきますシックハウス対策ということで、ホルムアルデヒドとか、クロロホルピス、防蟻剤、蟻の防止の薬ですね、こういったものを使ってはいけません、換気設備をしっかり下さいということを規定しております。

実施主体は、今までは各地方公共団体の都道府県、あるいは人口25万以上の市町村、主にそういったところで建築主事を置いて建築確認をしておりましたが、平成13年度に民間の方の機関も含めてやるようになっております。実際には、着工前に確認というのをまず出して、物によっては途中の中間工程で確認行為があります。また、最後に完了検査というのをやって、ちゃんと設計どおりにできたかということを見るようになっております。実際の年間の数としては、これは住宅だけの数というのはありません。建築物全体ですが、最初の建築確認の段階で75万、最後の完了までいった時点では48万と。途中で36%ちょっと抜けてしまっているという状況がございますが、こういったものになっております。

それから、そのわきでございますが、今の建築基準法が最低の基準を定めているのに対して、公庫という形で誘導という形で仕組んできているものがございます。その際、先ほど申しましたが、建築確認の検査完了、検査済み書というのがありますが、これがあるこ

とを前提にしておりますので、建築基準がちゃんと守られているかという前提に公庫の融資の方は立っております。

そうした中で、基礎基準と基準金利適用基準等とありまして、基礎基準と申しますのは、これを満たしてないとお金が貸せませんよという基準です。基準金利適用基準というのは、最も有利な金利が提供されます。あるいは割増融資というのは、金額が増えますということでございます。

ここでは、それぞれ住宅規模とか、耐火の構造とか、強度とか、省エネについても、後で御説明しますが、住宅性能の表示の方と連携して一定のレベルを要求するとか、高齢者については基礎基準の方ではありませんが、割増基準金利の方ではあります。また、シックハウスについてもそういったものがございます。こういった形で基準を設定して質の誘導というのを担ってきてございます。

これにつきましても、公庫につきましても、地方公共団体等に委託して、融資の申し込み時、中間時、竣工時といった形でチェックしております。公庫の融資戸数自体は今、年間31万でございますので、こういったものについて質のチェックが公庫の融資を通じて行われているということでございます。

3つ目に住宅性能でございますが、これは基準を定めるというよりは、そもそも今ある物件がどういう性能のレベルにあるのかという情報をしっかりとお知らせするもので、これも基本的に建築基準法を満たしたレベル以上のものとなっております。構造の安定性とか、耐火性とか、省エネとか、高齢者、こういったところについてそれぞれ4段階とか3段階で、あなたは一番上のレベルですよ、2番目ですよ、あるいは建築基準法ちょうどくらいのところですよ、といったことをお知らせするようになっていきます。実績として、これも設計時に審査するものとして6万戸、それから、最終的にでき上がった段階で設計どおりちゃんとできていますよということの評価する段階で約1万5,000戸となっております。

1ページめくっていただきまして、実際にこの数字がどうなっているのかというところでございますが、点線が公庫の融資で、最近で見ても一番多いときには新築の着工の約5割、50%を占めていたんですが、現在大分減ってきておりますので、こういうところで担ってきていた質の誘導をどうしていくのかというのが一つあるかと思えます。もちろん住宅性能評価というのも、まだこれはつくったばかりであります伸びてきておりますので、今は6万件くらいありますが、こういったものとタイアップしてどうやっていくのかとい

うところでございます。

それから、4ページへ移りまして集団の方でございます。先ほどの単体規定というのは全国どこの地域にある住宅にも基本的には適用になるものですが、こちらは、いわゆる都市計画法の中で都市計画区域というものが定められることになっているんですが、その中のお話になります。日本全国の中で都市計画区域というのが面積にすると26%くらい、人口で言うと93%でほとんどカバーしております。その中で主に用途地域が定められるのが市街化区域というところですが、そういったところでは日本の人口の70%くらいの方が住んでいるところということになります。こういったところにつきまして都市計画法の規定があって、用途地域がそれぞれ定められているわけですが、その中でどういう建築物の規制をかけていくのかということでございます。建築物相互間の防火とか、衛生とか、インフラへの負荷とか、こういった観点から用途別に規制が定められております。

お手元の参考資料の15ページを見ていただきながらお聞きいただければと思いますが、ここに用途地域が幾つか並べられていますが、それぞれ、一番左側の第一種というところから右側に行くに従って住宅を建てるのに余り適さないものになってまいります。こういったものが建てられるかというのは、参考資料の15ページの絵にあるとおりでございます。規制の方法として容積率、これは本資料の方を1枚めくっていただきますと絵がありますが、これを見ながら見ていただきますと、容積率というのは、敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合、それから、建ぺい率、建物の外壁の後退距離、高さの制限、斜線による高さの制限、日影の制限、こういったものがそれぞれございます。

こうした中で、ここに括弧で「必須」と書いてあるのが、決めなければならないもの。数値がいっぱい書いてあるところは、こういった数値の中から都市計画で選んで決めていくという形になっております。容積率で言えば、それぞれの用途地域に応じて、ここにありますような例えば100という数字でしたら、敷地面積と同じだけの延べ床面積の家が建てられるということになります。建ぺい率では、例えば50というのを選ばれば、敷地面積の半分の1階部分の床面積がとれます。外壁の後退距離のところは、定めることができる規定でございます。高さのところについては、これはちょっと括弧が落ちていますが、必須規定で、第一種、第二種のこういった地域については、定めなければならないものがございます。

斜線についてはちょっとわかりにくいんですが、1枚めくっていただきまして、大きく分けて3つ、前面道路による斜線と、隣の土地からの隣地による斜線と、それから建物の

北側、日光の関係がありますから北側の斜線とあります。それぞれ傾斜の角度が地域によって違いますけれども、簡単に言いますと、道路から住宅の方に、ある傾斜で斜めに線を引いて行って、こういったところの高さ以下でなければいけませんよといった規制になっております。

日影制限については、その隣のところに絵がございますが、これも条例で定めることができるということで、ある一定の冬至のときの太陽の位置を参考にして、ある建物のところに光を当てて5mの範囲、10mの範囲のところ、地上から一定の高さのところ、何時間光が当たるようにしなければいけませんよ。例えば3時間は当たるようにしなければいけませんよとか、4時間は当たるようにしなければいけませんよとか、そういったことをかけている規制でございます。

枠組みでメニューをそろえているところでございますが、メニューについて、一番下の注にもございますが、こういったものについて特例規定がございます。例えば総合設計制度という形で、一定の公開の空気を設けることによってそれが市街地の環境をよくするのに役立っているということで、容積率や何かの緩和を行うとか、こういったメニューによって住宅地、これはもともと住宅地だけではありませんが、住宅地の環境について規制がかけられているわけでございます。

6ページに移りまして、6ページは取引についてのシステムということで、主に情報提供、契約の前に至る段階の情報提供の話と、それから、契約にかかわってくる話と2つに分けております。

情報提供の方は、広告については宅建業法等の規制がございます。それから、市況情報ということで、主にここは価格情報ということでございますが、レインズという、不動産流通機構ということで、これは借家の方まで広がっておりますが、登録されてホームページに載っているデータは持ち家の方だけで申しわけございませんが、全国を4つに分けてここで市況情報を出しております。その市況情報のイメージとしては、参考資料の16ページにホームページのコピーを載せておりますが、例えば沿線ごとに、築年ごとに、そして大きさごとに、実際にこの3カ月に取引のあったものの平均はどういう数値です、ということが載っております。

それから、本資料の方へ戻りまして、性能情報、いわゆる建物の物理的な情報につきましては、先ほどちょっと紹介させていただきました住宅性能表示制度というのがございます。それから、建物の工事とか、リフォームとか、そういったものの履歴についてシステ

ムを開発すべく今試験運転等行っておりますが、また民間でもそういったものも出てきておりますので、参考資料の 18 ページに載せさせていただいております。

また、アメリカにおけるホームインスペクションということで、アメリカにおける例も。アメリカでは大体取引の 77% くらいインスペクション、検査が行われて、質が確認されて、取引が行われているという状況がございますので、資料を 17 ページにつけてございます。

それから、本資料の方に戻りまして不動産登記制度でございます。法務局の方でやっておりまして、こういった情報が載せられているものですが、これにつきましても、各国で一体どういうふうになっているか、特にその市況情報みたいな、価格情報みたいなものをどうしているかということについて、参考資料の 19 ページに先日行われました土地情報ワーキンググループ、これは土地・水局の方のワーキンググループですが、その資料を参考として付けさせていただいております。

それから、本資料の方へ戻りまして、契約関係のルールでございます。契約関係のルールの最初として標準契約書をつくらせていただいております。住宅の特化したものとして公庫の方でつくっております請負契約の約款、あるいは民間連合の方でつくっているもの、個別の小さな住宅になかなか適切にフィットしているかどうかというところが多少ありますけれども、こういった形で約款をつくらせていただいております。

また、借家の方についても約款がございます。先ほど最初に申しましたように借家の方でトラブルになっていることの一番大きいのが、原状回復、敷金や何かの取り扱いです。原状回復に関するガイドラインということで、通常、摩耗分というのは大家さんの方の負担ですよ、それを越えるような壊したり何だりしたときには借りた方の人で直してくださいという負担の基準について、ガイドラインをつくっております。

また、借家の中では保証人ということが時々問題になります。保証人制度というのはこの約款の中にも書いてあるわけですが、今では民間の事業としてこういう家賃を保証するところもかなり出てきております。こういったものにつきまして参考資料の方の 20 ページに付けております。あるいは公的なものとして、高齢者については、一定の登録住宅にお入りいただいた方を対象に家賃の保証というシステムをつくっております。これを参考資料の 21 ページに付けさせていただいております。

それから、本資料の方に戻りまして、契約内容の明示ということで、宅建業法に重要な事項は説明してください。あるいは品質確保法、先ほどの住宅性能表示制度の書かれている法律ですが、この中で先ほどの性能評価書というものが契約に添付されている場合には、

それが契約の内容とみなされますよという規定を置いております。すなわち契約上、その品質を確保しなければならないということが約束されたこととなります。

取引価格とか報酬等につきましては、宅建業法にそれぞれ報酬額の制限とか、評価額を言う場合にはこういうふうになんとやりなさいよという規定がございます。

瑕疵担保責任です。瑕疵担保責任については原則は民法でございますが、何分任意規定ですので、民法の書かれている条文がそのまま裸で使われているものではございません。従来から宅建業法では、業者自ら売り主となる売買契約については、2年以上とする特約を除いて、買い主に不利な特約の禁止ということで、2年の瑕疵担保がされている。それに加えて品確法の方で、これは新築住宅の構造耐力上重要な部分、大事な部分ということだけですが、ここについては10年保証しますということを強行規定としてつくってございます。また、それに対応して住宅性能の保証制度とか、中古住宅保証制度という形で、10年間新築については保証が出るようなシステムもつくっております。

これにつきましては、参考資料の26ページ以下に住宅性能の保証制度ということで、登録された住宅については、業者の方で途中で何かあっても長期保証については10年間の保証ということで、免責金額10万円を引いた額の8割が最後、保証金として払われるというシステムもつくっております。

それから、本資料の方に戻っていただきまして一番下の紛争処理でございます。一番最悪の場合として、紛争になった場合にその受け皿をどうするかということで、古くは建設工事紛争審査会という形で建設業法にも規定されておりますが、こういった建設工事の請負契約に関する紛争処理機関がございます。あるいは品確法の方で指定住宅紛争処理機関ということで、建設住宅性能の評価を受けた住宅に関してはこういった処理機関が使えるというものもつくってございます。また、不動産適正取引推進機構では、宅建業者に関与するものということの紛争処理のシステムをつくっております。

1ページめくっていただきまして7ページでございます。7ページは取引についてのシステムで、この数年間の中で、主にここは権利の関係で新しくできたものということで、定期借地の方はこの後宅地の方で説明いたしますので省かせていただきまして、定期借家ということで、従来の借家制度が「正当事由」ということを強く求められていて、なかなか大家さんが明け渡しを求められないということから、定期借家という制度ができております。ここに制度の概要がありますように、一定の期間を区切って契約して、両者合意すればまた再契約も可能という形でございます。

実際に普及状況がどうかということについて、これは網羅的なデータはございません。ある民間機関が調べたものでございますので断片的ではございますが、戸建て住宅というところで多く使われている。ここのパーセントで書いてあるのは、借家の中における定期借家の割合でございます。戸建ての方で多く使われていて、2000年と2002年を比べて多少伸びている傾向にある。全体をこれだけで論ずるのはどうかと思いますが、そういったことでございます。

8ページに移らせていただきたいと思います。今度は管理の段階に入ったときのお話でございます。一番上のメンテナンスのところは、作業としてのメンテナンスと管理ということで、公庫あるいは住宅保証機構の方で、こういったときにはこういった既設のお手入れをしてくださいよとか、こういったガイドラインをつくって住宅の質の確保、ある意味では担保価値となっているものの確保を図っております。

それから、その下の管理というところは管理の法律的な部分でございます。マンションについては多数の者が区分所有という形でお住みになられますので、マンション管理士、マンション管理業者ということで、マンション管理組合の運営や管理について規定を置いております。詳しい資料は参考資料の31ページでございます。それから、標準管理規約という形で、このマン管法に基づいて管理組合での意思決定の方法等について規約をつくっております。また、標準管理委託契約書という形で、マンションを管理業者とマンションの管理業者に管理を委託するときの契約のひな型もつくっております。借家の方では、賃貸住宅の管理委託契約書ということで大家さんが管理会社の方に管理をお願いするときの委託契約書、あるいは、大家さんが管理業者に委託してさらに管理業者から今度はお借りする人にお貸しする際に使われるサブリースの契約書、こういったものを業界団体あるいは国土交通省でつくっております。

その下のリフォームでございますが、リフォームについては情報提供ということで、こういった事業者がいて、どんな資格を持っていて、どういうことをやっているかという情報が適切に伝わるようにインターネットで情報提供しております。また、標準契約書とか瑕疵担保についても、ここがございますように標準契約書をつくっております。それから、区分所有法の改正が昨年末に行われましたが、大規模修繕に関する決議要件を緩和して、今まで4分の3でなければできなかったのを、2分の1の決議でできるようにしてございます。

建て替えについては、マンションの建替え円滑化法で、これもマンションの建替組合を

設立して権利返還手法によって建て替えを行っていくということを規定しております。また、昨年末に区分所有法を改正して、建て替えの円滑化を図るために、建て替えの決議要件を緩和する等の法改正をしております。この辺の詳しい資料は参考資料の33ページ、34ページに、マンション建て替えの円滑化ということで法律の概要をつけさせていただいております。

最後に本資料の方の9ページでございます。各方面からの意見等ということで、住宅地審議会、それ以外の審議会等々から出されているものについて、住宅の市場の枠組み、システムに関するものを触れさせていただいております。例えば借家について、広くて良質な借家が供給される市場環境を早急に整えること、中古住宅等の流通の市場で多様な選択肢が十分提供されること、あるいはリフォーム市場の環境を整える。都市計画、建築規制制度、借地借家制度、消費者保護等市場における安全な取引を支える各種制度、等の制度的な枠組みの整備を下さい。

建築審議会の方では、これはその後住宅の品確法の方でも具現化されている部分がございますが、住宅の性能・価格に関する客観的な情報を入手できる整備を図りなさい。

あるいは、昨年末の規制改革の推進に関する2次答申として、居住用の建物への容積率規制などは都心の住宅の価格や家賃を高くしているとも考えられる。この結果、都市部からあふれた住宅は郊外に立地し、長時間通勤が余儀なくされている等々の議論。

最後のページをめくっていただきまして、住宅市場研究会の報告書、これは昨年4月に出されているものですが、ここでも、賃貸住宅と持ち家住宅、新築と既存住宅を同条件に置くイコールフィッティングということも考えなければいけないのではないかと。そして、スムーズな住み替えを考えるべきである。そのための市場の障壁を考えていきなさい。あるいは1世帯1戸の住宅といった固定的な観念にとらわれるのではなくて、もうちょっとすみ分けするようなことも考えていってもいいのではないかとということも書かれております。

参考資料の方については十分御説明できなかった部分も多いかと思いますが、先ほど説明させていただきましたものに関連したものを付けさせていただいております。目次の方でございますので後ほど見ていただければと存じます。

私の方からは以上でございます。

【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御説明に対して御質問ございませんでしょうか。

【委員】 簡単な質問ですが、先ほど取引についてのシステム、6ページでレイنزの情報のお話がありました。このレイنزの情報が、実際は取引価格という御説明があったんですが、取引に当たっての提示価格と実際に取引された価格が違うわけですね。これで貸しますよという提示価格と、実際に借りている価格というのは違うわけですね。レイنزの情報というのは、私の理解では提示価格を出しているのではないかというお話を聞いたことがあるんですが、そうではないんですか。

【事務局】 ですが、説明させていただきます。

レイنزというのは流通機構のことなんですけれども、宅建業法上一定の媒介契約を締結した業者さんは、流通機構に登録して業者間だけで情報をやりとりするというシステムがベースにあります。先生おっしゃったように通常載せるのは、最初の段階は提示価格を載せます。実際のシステムの中の仕組みとして、成約した場合はその成約を報告しなさいという義務が課せられています。ただ、これは罰則がないものですから完璧には守られていません。実際の物件の売買価格はレイنزに成約されたものについては、成約情報として登録されます。ただ、これは一応閉じた情報になっているものですから、レイنزに参加している業者さんは見れるんですけれども、一般には開示されません。ただ、きょう御提示しておりますように、ある程度それを加工して、平均値をとったりインデックスをつけたりして検索できるようにする。これは開示されているわけです。

レイنزの生情報を開示したらいかかという議論が常にあるんですけれども、生情報については、一つは宅建業者に守秘義務がかかっているという点がございしますので、なかなか出せない。その守秘義務の根源というのは、言ってみれば宅建業者がたまたま取引上知り得たお客さんの情報を何で宅建業者が出すんだと。お客さんがいいと言えば別だけれども、なかなか出せない。それから、これはいろいろ議論があるんですが、個々の生の情報というのはいろんな条件のもとで価格が形成されているものですから。あるいは売り急ぎだとか、買い急ぎだとか、置かれた各地の条件もいろいろあるので、生情報をそのままお見せしても、それはなかなか使い勝手が悪いというのがあるものですから、今のシステムの中では最大限それが使いやすい形で開示するように、標準化して徐々に進めているということをやっております。

【委員】 レインズの中にあるのは実際の取引の価格で、それは表に出てないということですね。

【事務局】 それは閉じていますので、それは直接アクセスがなかなかできないんですけ

れども、加工した形できょうお示したようになっております。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 ほかにございませんか。

【委員】 ここにふさわしいかどうかよくわからないんですが、住宅品質の管理システムから、取引のシステムから、どこに入れるといいのかなと思うんですが、所有にしても、賃貸物件にしても、これから住宅のストック形成と長期的にいるんな人が住む、フレキシブルに変化を可能にしていくためにスケルトンインフィルという、これはつくり方、あるいは構造システムであるわけですけども、例えばスケルトンが所有でインフィル部分が賃貸でというシステムが組み込まれると、1つの市場の中に本格的に乗っていくと思うんですが、その辺が今全くないわけですね。そういうものは世の中に組み込まれていくのか、あるいは将来の問題なのか、その辺をお伺いしたいと思います。

【委員】 今の御質問に対してどうでしょうか。

【事務局】 私の方からお答えします。今の問題は、まず権利の関係として、おっしゃったようにスケルトンの部分とインフィルの部分とが別々に流通過程に置かれるような権利関係がきちっと構成できるかという問題につきましては、この部分は民法の符合という、壁紙とかその他設備は一度取り付けてしまうとそれは本体の方に吸収されてしまうという民法上の大原則がございまして、これは権利上は確立されておられません。

一方、内部の設備を所有する業者と躯体だけを持つ業者の間で、債権契約として、別々に所有できないかということではできる状態にありまして、実際住宅都市整備公団で既に躯体をつくって、その中の設備、壁紙その他のものは民間にやっていただいて賃貸してもらうという内容の形のものには既に始まっております。ただ、これが今後主流になっていくかどうかというところは、御指摘のような権利として別々に独自に担保されていくかどうかといった問題とも関係すると思います。

ちなみに、その一步手前の議論として余り人口に膾炙していない問題でございまして、実際に、例えばマンションを売り出す。このマンションについては表示登記というものが必要になります。スケルトン住宅の場合には、内装を一切せずに売るものですが、これですと従来は表示登記が認められませんので、結果として売買保存登記につながらないということがございましたが、これについては法務省の方で、居宅（未内装）という新しい表示登記の方式を導入していただけるということで、今後需要があれば広がっていくかなというのが現状でございます。

【委員】 そうすると、こういう市場システムの検討の中に将来の方向性として入って行く。

【事務局】 主流になっていませんが、将来的には検討していくものになるのではないかと思います。

【委員】 どうぞ。

【委員】 とても基礎的なお尋ねをしたいと思うんですが、この資料は、日本では消費者が安心して住宅を入手して住み替えできるシステムになっているんだろうかということがクエスチョンですよ。それで、規制とかいろんな仕組みがあります。いろんな苦情があります。市場環境とか市場障壁を整備しなければいけないという指摘がありますという全体の流れで、特にこれ全部が問題だというふうにおっしゃっておられるのか、特にどこが問題だというふうにおっしゃっておられるのか、その点を教えていただきたいと思います。あと、そのクエスチョンに対して今苦情相談という形の資料が出ているわけですが、それをチェックする方策のようなものは苦情相談以外あるのかどうか。結局、今のシステムが機能しているんだろうかということを確認するというか、どうなっているかという答えを求めるときに、苦情相談みたいなものにしか頼れないのか、それ以外の何か方策は持っておられるのか、そこについてお尋ねしたいと思います。

【事務局】 問題のまず最初の、どういう意図でこの提示をし、その中で行政側としてここを議論してほしいんだという提示がないのではないかというふうにくくれるかと思うんですが、第1のポイントについては、私どもとしてはこういうシステムについて行政、正直言いますと10年ぐらい前までは、こういう流れで住宅問題を考えることはほとんどなかったと思っております。7期の五計ぐらいから住宅市場という中で役所が物をつくったりということよりは、住宅市場の中でうまく物が売り買い、あるいは貸したり借ったり安心してできるということで、足りないことは何かということを考えましょうという流れで、わずかながら頭を切り替えてきたという段階で、例えば、性能表示制度というものを入れてきておりますが、きょうはどちらかというのを全部さらけ出して、実績も実はこの程度しかやってませんということです。

そこで、むしろ委員の方に生活実感、あるいは市場を大局的に見ておられる観点から、政策の重点としてこういうところをもっとやるべきだといったところについて御指摘をちょうだいできればと考えているところです。ただし、私どもの役所でできないこともあるかと思えます。成約価格情報については国際比較を出しておりますが、実はほとんどの

国では、そもそも登記という段階で、価格情報というものを出しています。

それから、苦情だけで終わってしまうのかということでございますが、この中にも幾つか御説明しましたが、例えば取引の紛争処理ということで、性能表示については先ほど申し上げたように、各弁護士会の方で受け付ける仕組みであるとか、あるいはここには今日御説明を申し上げませんでした。建設業の紛争処理ということで通常の戸建て住宅等についての請負契約等は、この建設業の紛争処理という仕組みもございます。あるいは宅建業法上の紛争処理という個々の仕組みはございます。ただ、こういう市場全体のシステムの中で、特に国土交通省としてどんなところにどんな問題があつてということ全般につかんでいるという仕組みは、弊省としてはまだ持っていないという現状でございます。

【委員】 よろしいですか。

ほかにございませんか。

私から二、三伺いたいことがあるんですが、1つは集団の規定に関する事なんですが、アメリカと日本の集団の規定の大きな違いは、最低敷地面積に関する運用です。米国では、街並みを維持するために、最低敷地面積について何らかの制約をつけているところが非常に多い。それは街並みを維持するためにも必要だけれども、もう一つ別のねらいもあります。アメリカのように地方自治が発達しており、固定資産税をコミュニティごとに自由に上げ下げして質のいい公共サービスを提供しているところでは、最低敷地面積規制が必要です。この規制がない場合には、どんどん新しい人が入ってきて土地を細分化して、非常に安い固定資産税を払いながら、いい公共サービスを得るということを要求します。したがって、アメリカの多くの町で最低敷地面積を制限しているということは、入居する人に相当の負担してもらうという意図もあります。このように市街地環境のためと地方自治の両方の観点から、最低敷地面積規制ができるようになるというのは非常に重要だと思っておりますが、それについて現状はどうか、将来的に可能性があるかどうかということが第1点です。

それから、これは前から折に触れて発言しているんですが、アメリカと日本の借家のあり方の非常に大きな違いは、学生やOLが独身のときに住むところが、日本では基本的にワンルームマンションである。そして、一人一人が別個に住んで、しかもそういう独身の人のための住宅がいっぱい建設される。ところがアメリカでは、普通の戸建て住宅が貸し出されて、何人かでもってシェアして借りて住むということが非常に一般的である。それは住宅の建設にむだが発生しないといういい面がある。さらに、当事者にとって、自分自

身の部屋を持って、リビングルームを何人かでシェアするというのは、学生生活をやりとりするときに非常に具合がいい選択肢ですね。その選択肢はなかなか日本にはない。

それから、また多くの場合借家で借りていても、1年間どこかに海外留学するというときには、それをほかの人にサブリースすることができる。これも非常に一般的に行われている。毎年、夏休み中に人にサブリースしていく人も多い。その間は大家さんに家賃を払うけれども、もちろんそのサブリースした人が払ってくれる。

こういうことについては、今までたまたま定期借家がなかったのでそういうことは考えも及ばなかったけれども、標準的な契約パターンが確立すると、広く使われるようになると思います。ただし、今の状況で個人が契約を実験するのは、リスクが大き過ぎてなかなか恐くてできないということがあるかもしれないと思うんです。

しかし、公団のように大量に賃貸住宅を提供しているところでは、そういう約款に関する実験をいろいろやってみることはできるかもしれない。そういうことも検討していただいてもいいんじゃないかと思います。

最後に、これは2ページですけれども、建築基準法の単体の規定で基準の内容のところ、今度シックハウス対策で室内環境というのが入ったと思うんです。これは大変いいことだと思います。しかし、この規定は建築基準法の中に入れるものとしての性格は他の規定と性格が違う。

第1は、建築後の変更の容易さです。例えば構造の問題や耐火性の問題というのは、ずっとその建物が続く限り続くものですが、室内環境というのは幾らでも変えられるし、改善もできる。そして中古住宅の取引のときには、買う方の人はその情報開示について非常に気にするだろうと思うんです。

第2は、情報開示の重要性です。マンションなんかを見に行くと、これは前にもお話ししたことがあるかもしれませんが、私はホルムアルデヒドは全く平気で全然何も感じないんですが、私の家内は部屋に入った途端にもう目がチカチカする。オウムの取り締まりに行ったときのカナリアみたいなもので、もうものすごく敏感な人と私のようにどうでもいい人という。そうすると、中古住宅でそういう対策をなされていないところで私は幾らでも住めるわけです。夫婦でそういう人だったら全然構わないんです。問題は、ちゃんと情報が提示されていて、ここは危ないよということがはっきりしているかどうかということだと思うんです。

したがって、今は建築基準法にこれが入ったけれども、将来的にはこういうものがいつ

でも検査されるような仕組みが必要になります。中古住宅を売るときには、前もってこういう検査の結果をつけなければいけないよということにして、新築だけに限定したものでないような形にする必要があるんじゃないかと思います。それは先ほどのスケルトンインフィルとも似ていますね。後で変えられるものについては、別な規定が将来的には必要なのではないかと思います。

以上です。

どうぞ。

【委員】 契約内容の中で重要事項説明書というのがありますけれども、こちらの説明書の内容というのは、基本的に新築も中古も同じ項目になっているというふうに解釈してよろしいのでしょうか。たしか重要事項説明書の内容は、新築の住宅も中古の住宅も同じだったような気がするんですけども。一方で、中古住宅の流通をもっと活性化させなければいけないというときに、多分新築で説明しなければいけない重要事項と中古の場合の重要事項と若干違うんじゃないかと思うんです。例えば、中古ですから基本的に新しく入居しようとする人は、管理の状態とか、劣化の状況とか、それに対応した管理の状況とか、受け身でくるわけです。それについては例えば中古の重要事項説明書には、劣化状況とそれに対応した管理の状況を付記することが必要なのではないかと。

一方、新築の方は、新築を買って入居するときに管理組合ができて、割と自発的に管理組合に入って、当事者として管理メニューを最終的に決定するという権利が入居者にありますが、中古の方は受け身で受けざるを得ないということがありますので、できれば中古の性能表示も進んでおりますので、ある時点から、劣化状況とかそれに対応した管理の実態を記載する、説明するというのもあった方がいいのではないかと。特に都心部においては中古流通の物件は人気があるんですけども、もう既に築20年とかになってまいりまして、なかなか素人では不安感が多い。立地はいいんだけど、なかなか状況がわからないからということで二の足を踏むことが結構多いように思いますので、そのあたりは少し検討の余地があるのではないかと思います。

【委員】 どうぞ。

【委員】 御説明いただいたさまざまな市場にかかるシステムは、それぞれ個別に整備されているプロセスにあると思うんです。恐らく消費者がこういう情報をどういう形でとるかというその議論が実はないと。いろいろな制度はできました。しかし、具体的に消費者にそういう情報が行き渡りませんという関係では、市場システムがうまく運用されるとは

言えなくて、最終的には苦情処理のシステムだけが働くというのでは困るのだろうと思います。

最近、地方公共団体の住宅政策も情報提供、要するに公営住宅を建てるよりも、もう少し消費者に対して情報提供を中心に政策を打つべきではないかという議論がそれぞれの公共団体の審議会や何かで議論していますと、そういう議論がかなり中心になってきております。逆に言うと、国がこういう形でいろんな制度整備をしていることが、消費者にどういう形で伝わって、具体的な市場システムの中に消費者が入って行ったときにうまく情報を得ることができるか、そういう全体のシステムを考えていかないと、恐らくこういう市場システムの議論は全体としては成立しないのではないかと思います。

そのときに一番心配なのは、住宅政策として非常に熱心な公共団体と住宅政策について窓口を持たない公共団体があって、情報格差は地域によってかなり大きく生まれる可能性があるのではないかという感じもいたします。そういう情報格差が生まれる中で国としてはどういう対応するか、まさにそこに国が出て行くべき場所があるのではないかと考えております。

【事務局】 先生今お話のどれぐらいの面積のところ最低限敷地が指定されているか、今日はデータとして手元にはないんですが、先ほどの資料の4ページをごらんいただきたいんですが、御案内かと思いますが、4ページの一番下に敷地規模規制の下限値の規定がございます。従来までは、一番左側の第一種、第二種の低層住居専用地域だけが200平米以下の数値により規制対象地域となっておりましたが、先生御指摘のように、最低限敷地の問題はまちづくり等で非常に重要だということで、今回の法律改正で全用途に拡大させていただきますということが1点でございます。

それから、今までは低層住居系でございましたけれども、やはり公共団体によって、かなり指定しているところとそうでないところの違いはあると感じております。たしか横浜市等はかなりのエリア、低層住居地域でも最低限敷地を従来から指定してきていると理解しております。ということで、新しい用途については今回法律改正で初めてできたところでございますのでまだデータはございませんが、低層系のところもどのような形で今指定されているかという状況については、また追って必要とあれば御提示させていただきたいと思っております。

【事務局】 それから、指摘の2番目の定期借家が成立したことに伴うサブリースのもっと活用法ということでございますが、どちらかという今までサブリースは、大家さんが

業者に渡してそこからのサブリースだけを念頭に置いた形で、御指摘のようなシェアルームというものについては今まで全く検討の範囲に入っておりませんでした。今後これをどういうふうに取り扱うかということは、私どもとしても研究してみたいと思います。

それから、3点目のシックハウスについて、建築基準法という世界ではなくて、むしろもっと性能表示という世界で扱ってはどうかということですが、これは の方でお願いします。

【事務局】 でございますが、シックハウス関係で、現在ホルムアルデヒドも含めまして5つの物質につきまして、しかも新築住宅、中古住宅も含めまして、室内の空気質の濃度を測定して表示するという仕組みをスタートさせております。この住宅性能表示制度は義務づけではございませんけれども、購入者あるいは販売者の側からの選択によって適用できることになっております。

それから、マンションの住宅性能表示制度につきましては、中古住宅のマンションについても住宅性能表示制度を12月からスタートしておりまして、マンションの場合には区分所有者それぞれが申請する前に、共有部分について管理組合がその性能表示について申請していただいて、その後、各区分所有者が各所有部分の性能表示を申請するということになっております。そういうことでスタートしております。

【事務局】 ですけれども、重要事項説明ないしは消費者への情報提供というお話がございましたので、何点かお答えしたいと思います。まず今の仕組みから言うと、宅建業法上は消費者の情報提供というのは重要事項説明という形でやっておりますけれども、これも時代の変遷の中でいろいろ変わってきております。従来ですと、賃貸と売買の物件について全く同じような重要事項説明を要求したんですけれども、平成7年の改正で、これは一応分ける形になっております。

それから、 委員言われたように、中古と新築という面で明確な仕分けはされておられませんけれども、例えばマンションの管理規約とか管理の状況については、当然その新築物件はこれから管理が始まるわけですから、情報がある意味では未確定ですけれども、中古だとそれが確定しているので、確定情報としてお知らせする。

それから、消費者というのは個々の物件情報について重要事項説明の際に初めて知り得るわけなんですけど、やはりわかりづらいという話が結構ありまして、もうちょっとわかりやすくしたらどうか、再整理したらどうかという話がありますので、今ちょっとその作業をしております。

それから、私どもつくづく今思っておりますのは、先ほど 先生が言われたように、紛争の段階が最終的な話であって、その前段階の消費者への情報提供は非常に不足しているのではないかという話があるんですが、確かに個々の物件についての情報を重要事項説明で提示するという段階以前の段階で、我々も消費者に対して取引の知識とか、言ってみれば一般的なこれから購入されようとする方について、いろいろ住宅ないし物件についてこういう点をチェックしなさいよとか、ローンについてはこういう問題がありますよというのを幅広くにお知らせする機会がまだまだ不足しているんじゃないかという気がしております。

例えばの話なんですけれども、今業界団体で、先ほどレイنزの話が出ましたけれども、いわゆるオープンサイトをばらばらにやっている業界団体だとか、個々の業者さんはばらばらにやっておりますけれども、これを一つ業界で一本化した統合サイトをつくらうと。これは行政が強制するというものではなくて、業界団体が自主的に作業を進めようとしていますけれども、そういったものができると、個々の物件情報について一元化、ワンストップで消費者が検索できる。あわせて、そういうサイトの中で消費者に対しての基礎的な知識をお知らせする。そういったことをまずやろうというふうに、これは業界の意向ですけれども、思っております。

それよりもさらにもっと事細かに、いろいろ行政を通じて、ないしは業界を通じて相対で、あるいは研修方式みたいなもので消費者に対する基礎知識編をお知らせする中で、最終的にはトラブルの防止というものにつながるかなというのが我々の問題意識です。

【事務局】 補足させていただきますが、 委員御指摘のさまざまなこのような情報提供の仕組みをどういうふうに消費者が十分に使っていくかということで、一つはPRの問題が大変大きいと思います。

それと2つ目として、アメリカのホームインスペクションであるとか、住宅のミニマムプロパティースタンド。ミニマムと言っていますが、実はビルディング構造より少し高い住宅環境だとか、省エネだとかそういうものも含めたもの、これらが使われる頻度が極めて、ある意味では強行規定の建築基準法の完了検査よりも高い頻度で使われているという背景には、デファクトスタンダードという形で、市場の中でその基準を満たさないものは取引の対象としてほとんど正常な流通過程に置かれないという常識。例えばアメリカですと、売買のときにはほとんどの方はモーゲージを使われる。そうすると、そのモーゲージの会社はそれに合わないものは一切取り扱わない。

一方、今まではどちらかというたとえば住宅金融の世界で言いますと、完了検査を受けたり建築確認を事細かにクリアしているのは住宅金融公庫なのですが、そういうことがなかなか面倒であるとか種々の問題があるというときは、できるだけ民間の金融といった形で、若干ループホールというか、考え方が余りそういう方向に流れてなかったようなことがありますから、PRと同時に正常な流過程においては、これらのものが必ず具備されるという仕掛けをもう少し、単なる情報提供にあわせてやっていく必要があるかと考えております。

【委員】 どうもありがとうございます。

では、委員。

【委員】 今がどちらかという、ある住宅を購入したときに消費者の保護をどうするかという話が多かったと思うんですが、もう少し住宅市場を活性化させるためみたいなことを考えてみたいと思うんです。その場合に、一番最後のところに規制改革会議の容積率の問題が出ましたが、容積率だけではなくて、恐らく単体規定で、なかなか建て替えができないとか、そういったことで住宅供給に結びつかない部分がかかなり多いんだと思うんです。これはこの後の宅地の部分にも関係すると思うんですけれども、例えば未接道だとか、非常に取り付け道路が長いとか、そういったことで規制を受けていると思うんです。そういったものを住宅市場に乗せていくといえますか、供給が可能な方向にしていく。もちろん危険があってはいけないので、例えば周辺敷地とうまく協調してやっていけるようなシステムが必要だと思うんです。

今までも、当事者が協調すればできるはずだというふうになるんですが、実際に多くの場合どうなるかという、例えば道路側の敷地の人はもう現状に満足している。中の人は何もできないで困っているという状況になるわけです。その場合に協調を少し活性化させるようなシステムが必要なのではないか。例えば、ある建築計画があるときに、今は表示することになっていますが、表示するのではなくて、知らされる権利があるということが外国にあるようで、つまり関連しそうなところには知らせなければいけない。今は単に表示板を出しているだけなんですけど、知らせなければいけないということで、これはそういったことを気づかせる一つのきっかけになると思います。場合によってはその調整を公の場であることができるような機関をつくるとか、そういった単体規定と集団規定のちょうど中間的な分野だと思うんですが、その辺を少し考えていく必要があるかもしれません。これは住宅と宅地情報にかかわる問題だと思います。

それからもう一つ、住宅を実際に購入する際に消費者が非常に気にするのは、周辺にどうという人が住んでいるかとか、周辺の住宅はどういうものかということだと思っんです。この部分はプライバシーとの関係もあったりして、なかなか今は開示ができない。これは開示ができないんですが、実際には不動産業者のところに行ってお話しして聞くということがあると思っんです。どこまで情報がある程度整備するんだということをしていくと、もう少し消費者にとってその部分の不安材料がなくなっていく方向になるんじゃないかということで、これも活性化につながるかなと思っます。

それからもう一つ、今回の資料で余りなかった視点が一つあると思っるのは、いわゆる住宅で共同住宅と個人住宅の扱いが若干違う部分があると思っんです。共同住宅というのは不特定多数、不特定とは言いませんが、多数の人が使うので、それだけ安全性の基準等も厳しくなると思っんですが、そういった部分での単体とか集団規定のあり方も少し考えてみる必要があるのではないかと。個々には若干差を設けているんですが、全体としてどういう体系になっているかという整理が余りなされてない気がするんです。それをするといいのではないかという感じがいたします。

【委員】 ちょっと時間が押しておりますので、あと 委員が御質問がありますけれども、御説明の方はもう簡単にさせていただきたいと思っます。

まず、 委員。

【委員】 私この資料1の1ページ目を見ていて、さっきこの全体の中でポイントはどこかと言ったら、全部、どうかアイデアをくださいということだったんですが、私自身は専門ではないんですが、ただ、ここ数年の間にマンションを買ったり売ったりリースしたりいろんなことをやっていて、そういう立場から見ると、本当にここで言う消費者がモラル行動を持っている、日本ではあるんだろうかということが疑わしい。アメリカのとき、サブリースすると言ったときには、サブリースした人はこの家の中を全部フルに勝手に使っていていいわけではないんです。あるルールのもとでやっているから、サブリースというクレジットがあってできる。それを今日本に持ち込んでできるかと言ったら、かなり難しいと私は思っんです。

そうすると、この市場をつくろうというときに本当に何が欠けているかということ私自身よくわかってないので、ここで余りやって。例えば重要事項説明だというけど、あれ、聞いている方は2回も3回もやるとくたびれちゃうんです。もう、説明1回が2時間ぐらいかかるんです。これにまたシックハウスだ何かだと言ったら。それより、買うかどうか

か決める前に1回設計図をこっちに貸してくれませんか。その中を見ていて、こういう質問をしたい。それは逆に言うと質問する場がなかったりする。特に中古になればなるほど、最初の設計図と今ある家の格好が違っているところがある。例えばIT化していくと、電話回線が何本入っているかとかそういうのが欲しいんだけど、そういうところは全然入ってなかったり抜けていたりということで、こっち側が欲しいことと重要事項で説明することがかなりずれていたりする。

そんなことはそれぞれ業者がついているから、事前説明しておけばいい話ではないか。立ち会いのもとにやられるとかなりくたびれるということもありまして。この中で、もう少し消費者がどういうビヘイビアをとるのだろうかというところはどれくらい考えているのか、余り想定しているんなところをつけていくと、非常に過重なものを行政が押しつけることになるのではないかと。むしろそれはどこかでビジネスとして起こさせるようなことにすればいいことであって、余り国としてこうだというふうに決めない方がいいのではないかと感想を持っているので。直接のお答えは要りませんが、そんなスタンスで整理していただければと思います。

【委員】 今問題提起をいただいたということです。

宅地政策に関する考え方について

【委員】 それでは、20分ほど遅れていますので、次に移らせていただきたいと思います。次は「宅地政策に関する考え方について」でございます。

それでは、これについても事務局の方から御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、宅地政策につきまして御説明させていただきたいと思います。お手元に資料2-1と資料2-2という2点の資料をお配りしております。2-1は概要ということで、2-2が本体でございますが、適宜御参照いただきながらお聞きいただければと思います。

まず、資料2-2の本体の方をお願いいたします。この宅地政策のあり方につきましては、御案内のように、宅地政策ワーキンググループで 先生、 先生などを初めとする各先生から御指導いただきまして、7月に報告をまとめさせていただきました。その内容の具体化が引き続き課題になっていくわけでございますが、現在その具体化の途上の段階ですが、一度この段階で御審議をいただくのがよいのではないかと考えて、いわばワー

キングの議論のおさらい的な内容も含めまして本日御審議をお願いしたいということでございます。

資料2 - 2の表紙を開けていただきまして、まず1点目に現行の「宅地政策」の領域と体系という部分が出てまいります。1ページでございますが、「宅地」とはそもそも何かということでございます。法令上の定義から書き起こしておりますけれども、私人が有する土地のうち、建築物の敷地に供せられる土地ということで、都市的土地利用の行われる土地ということが言えると思います。単一の敷地を指す場合と、複数の敷地の集合体である街区を指す場合が用いられる場面によってあると考えられます。

2ページでございますが、「宅地政策」とはどのようなものかということでございますけれども、第一義的には、宅地の供給、造成、改良及び管理に関する政策ということになりますが、(2)のところでございますように、現行の「宅地政策」というのは、住宅地の供給量の拡大の推進というものが大宗を成しております、それと並行して税制や定期借地権、あるいは線引き・開発許可制度などの一定の制度インフラの整備等を行ってきたという実態でございます。

それから、(3)でございますように、これは御参考の情報ということになるかと思いますが、政府予算案には、この担当部局である宅地課に関する組織改正案が、こういった形で盛り込まれたということでございます。

それから、3ページに現在の宅地政策の体系図を載せております。一番上に基本的な政策目標を、宅地需給長期見通し、大都市法供給方針などに基づいて樹立いたしまして、いわば供給量の目標を立てて、その供給を促進する形で全体の体系ができているという意味の資料でございます。

次のページから、住宅地供給の現状と課題ということで資料をつけさせていただいております。宅地は本来、商業地も含むものと思いますが、本審議会は住宅政策を中心とする審議会であるということで、特に住宅地供給の部分について資料を用意させていただきました。

4ページでございますが、住宅地供給実績は、昭和47年度をピークとしてその後は暫減しまして、平成12年度で年間8,600ヘクタール程度の供給となっております。この「供給量」という言葉の意味ですが、注の1にございますように、非住宅地から住宅地の転換量のことを意味しております。住宅地から住宅地への転換量はここにはカウントされていないということでございます。

5ページにございますように、こうした宅地供給の動向の背景には、特に高度成長期に3大都市圏に大量の人口流入があった中で大変旺盛な宅地需要がございまして、それに対応する形でこういった供給量が動いてきたという歴史があるかと思っております。

6ページと7ページに、昨年の7月に公表させていただきました最新時点の宅地需給長期見通し、第5次見通しについて説明資料を入れさせていただいております。上の方の表にございますように、平成22年度までの10年間で6万8,000ヘクタールという推計となっております。第4次の見通しに比べ36%減という予測でございます。また、この前期5年と後期5年を比べていただきますと、その両者の間でも3割減ぐらいの減少がある。この背景には、参考1にございますように、国立社会保障・人口問題研究所の推計の数字でございますが、世帯増加数自体が非常に大きく減少していくという予測が存在していることでございます。下の方に参考3ということで推計フローを載せておりますが、この見通し全体が、世帯数の増加をベースとしながら算出していくという手法によっているわけでございます。

7ページに、この見通しの策定の趣旨などの説明を加えさせていただいております。55年の住宅宅地審議会答申に基づきまして、宅地開発事業の指針としての計画として導入されまして、供給量拡大に向けた施策展開の必要性が確認されてきたわけでございますが、宅地開発は長期間を要することから、長期間(10年)の見通しとなっております。また、需要と供給は一致した形で、需給量が示された形でとりまとめられております。

3番にございますように、このたびの見通しから示唆される政策の方向として、量的拡大から質的向上に転換すること、あるいは新市街地開発を中心とするものから、既成市街地の質のレベルアップを重視する方向へ基本的に転換する必要があるだろうと考えております。

8ページ、9ページは、以上の人口・世帯数のデータのバックデータでございます。

それから、10ページは、この見通しといわば親戚関係にあると言いましょか、この建設戸数ベースのところでは整合性の確保に配慮しているわけでございますが、住宅五計の数字を掲げております。住宅は滅失があるということとか、それから戸建てと共同建てを含んだ戸数ですので、宅地の数字とはかなり動きが違ってくるのが特徴でございます。

11ページに住環境水準の指標というのが住宅五計の中にございますが、宅地の質とは何かという点について資料を入れさせていただいている関係で、こういった水準指標が現在の住宅五計に入っているという意味で、参考として付けさせていただいております。

12 ページ以降、現在の住宅地供給の実際の動向について幾つかデータを入れさせていただいております。

まず、12 ページは最近の新築分譲住宅の立地の特徴でございますが、首都圏の東京 70 キロ圏で、どういう場所に多く供給がなされているかというデータでございます。上の方は戸建て、下の方はマンションですが、平成元年前後、顕著に都心から離れたところで供給シェアが非常に増えてきている。それに対して近年は、それは逆に戻る傾向がはっきりと出ておまして、いわゆる都心居住の傾向がはっきりと読み取れると思っております。

13 ページでございますが、その質的側面ということで、新築分譲住宅の敷地規模のデータを載せております。特に、上の方の戸建て住宅をごらんいただきますと、敷地規模は近年狭小化する傾向がございます、こういった質の変化にどう対応するか、一つの大きな課題ではないかと思っております。

14 ページでございますが、タイプ別の宅地開発事業の事業構造比較ということでイメージ図を掲げております。大きく言って、上の方にありますような郊外部で行う大規模な計画開発で、事業期間が長く、公共用地の比率が高く、公共施設整備に十分な負担を行っているタイプのものであります。

下の方は、都心部等で往々に見られるミニ開発でございますが、開発規模は比較的小さく、敷地規模も比較的狭い。事業期間が非常に短くて公共施設の負担率などは非常に低いということで、原価構成も大きくこの上と下で違っているわけでございますが、最終的にでき上がる供給原価というものが、その合計という欄のその直後に書いておりますけれども、でき上がりでは2,000 万前後の価格ということで、そう大きくは変わらないということがございますけれども、いわば全体の市場の構造が、この下のタイプが占める割合が増えてきている実態が出てきていると言えようかと思っております。

それから、15 ページと 16 ページにニュータウンのオールタウン化問題という資料を載せております。かつてニュータウンとして整備されたエリアについて、最近の状況として街に活気がなくなってきたということ、そこにアンダーラインを入れておりますようないろんな現象が指摘されることが出てきております。

その関連データとしてグラフなどを記載しておりますが、特に御参考になる点として、16 ページの表 2 をごらんいただきますと、これは英国のニュータウンと日本のニュータウンのいろいろな諸元の差を見た資料でございますが、特にD欄の雇用指数という欄をごらんいただきますと、イギリスのニュータウンは非常に雇用指数が高い。この雇用指数とい

うのは、備考欄にございますように、夜間人口掛ける2分の1という数字で雇用人口を割った数字でございますが、要するにそのエリア内に雇用を生み出す力、就労の場がどの程度豊かにあるかという指標でございます。英国のニュータウンは100%前後の値を概ね示しておりますが、日本のニュータウンは、この職場の育成に関係者もかなり努力してきておるわけですが、指標で見ると限りは、イギリスよりはかなり下回った値となっているということで、こういった大きな特徴が見てとれる資料でございます。

17ページでございますが、市街化区域においてミニ開発が進んだ場合の宅地化のパターンがどうなるかというイメージ図でございます。行き止まり道路の形成であるとか、袋地の発生、狭い道路のままでの市街化などの懸念がしばしば指摘されるところでございます。

18ページから20ページに、今度はユーザーの居住環境へのニーズをめぐってどのようなものが見てとれるかという意味の資料でございます。内閣府の「国土の将来像に関する世論調査」によりますと、利便性と自然環境、都市部と地方部などの軸をめぐって価値観やニーズがいろいろと分かれています。価値観やニーズの多様化・高度化ということがうかがえるのではないかと考えております。

それから、21ページまで飛んでいただきますと、この商品なり生産物の価値をめぐって若干参考になる指摘として何点が挙げておりますが、1点目が、堺屋太一さんの「知価革命」ということでございます。これからの社会では、「知恵の値打ち」を含んだ商品がよく売れるだろうということが指摘されております。そう言うと、よくこれを教育産業や情報産業のみに結びつけて、「ソフト化」、「モノ離れ」という言葉で直結してしまうけど、それは必ずしも正しくないということを言われておまして、中略のところのすぐ下にございますように、「知価」の圧倒的大部分は、形のある物財なり従来から存在するサービスに化体した形で需要されていくだろうという指摘がなされております。

それから2番でございますが、「地域づくり読本」というものから引用しておりますけれども、「モノ」が不足している時代は、「モノ」はつくれば売れた。しかし、「モノ」が豊かになった時代は、売れる「モノ」をつくらないと売れないんだということが言われまして、マーケティングというものが非常に重要だという、ある意味で当然の指摘かもしれませんが、そういったことが指摘されております。

22ページにお移りいただきまして、最近の宅地供給の動向について一つの示唆に富んだ動きということでございますけれども、例えば事例1は、ヨーロッパの街並みというコンセプトで、まちの価値をずっとつくり込んでいく。事例の2は、ガーディングライフとい

うものを顧客のニーズとして想定して、ハード、ソフト面いろいろな配慮をすることによりまして、そこに一つの価値をつくり上げていく。事例の3は、環境共生というニーズを対応させていくという考え方。事例4は、バリアフリーや健康志向の生活ということでございます。

こういった高度化、多様化したニーズに対応して、一種の多品種少量生産という考え方で価値創造する努力をデベロッパーがしているという例がございまして、単純に供給造成するものよりも、こういうことによって若干ユーザーがあらわれやすいということが、比較的ということではあるわけですが、指摘されているということでございます。

それから、23 ページと 24 ページに、海外の街区全体の質であるとか価値を維持向上させる取り組みということで一つの例を挙げさせていただいております。

まず一つは、イギリスのロンドンの郊外にあります大変高名なニュータウンであります。田園都市レッチワースというものを挙げております。有名なエベネザー・ハワードという方が 1904 年に会社を設立しまして、住宅開発した。底地をこの会社が保有して、その上の部分は定期借地権ということに日本語になると翻訳されますが、リースホールドで分譲した。その会社は、リースホールドの権利金収入や中心商業地に直接商業ビル経営を行っておりますので、その家賃収入が入ってくる。その不動産経営をすることが、いわば街区の質を維持することとベクトルが一致しているという状況のもとで、例えば建築物の景観、環境保全、リクリエーション活動であるとか、教育振興、学問振興、病気と貧困の軽減、慈善活動などのソフト的なまちづくりの取り組みを展開する。さらには道路や公園、コモン、街路樹などの共用地につきまして、この会社が保有して維持管理を行っていく。こういう形の不動産経営とまちの質の維持向上という取り組みが非常に重なった形で行われている事例があるということでございます。

24 ページは、今度はアメリカの例でございますが、ニュージャージー州のフェアローン市の、これも大変有名なところでございますが、ラドバーンの例でございます。まち開きとともに住民からなるラドバーン協会というのが設立されまして、規則を設けて敷地、道路などのあり方についての維持管理であるとか、さらには就学前児童の活動、スポーツ、エアロビクス、演劇、図書館等の多様な活動をしております。また、共用地部分についてはこの協会が所有して維持管理しているということで、この活動財源は、地区住民の方が年間平均 1,000 ドルぐらいの会費負担して、その財源で行われている。アメリカの場合は英国と違ってリースホールドの分譲は非常に少ないということで、すべて底地も含めた所

有権を完全に分譲しているニュータウンが通常でございますけれども、そういうニュータウンの上でこういった形の、いわゆる後にホームオーナーズ・アソシエーションという言い方がされるようになりまして仕組みの原型が、ここに発生したということでございます。

次のページから、3. で宅地政策の転換の基本的考え方でございます。25 ページに基本的な考え方の説明資料を挙げております。これはワーキングでも御説明した資料を若干加筆させていただいたものでございますが、基本的な社会経済情勢認識として、従来は宅地ストックが量的に不足している。それから、土地神話と言われる状況の中で継続的に地価が上昇し続ける状況の中で、需給の特徴としては、ハードのモノが足りないというものに対する需要が中心になっておりまして、画一的な大量供給なり所有価値、資産価値が重視されるということでしたが、今後は、右側にあるような形に変わってくるであろう。

そういう中で、政策転換の基本方向として下の方にございますように量から質へ、ストック重視へ、所有から利用へ、そして、官民分担の再構築と市場条件整備ということが大きく出てくるのではないかと思います。

同じことを、26 ページに都市地域の類型別に考え方を整理したものでございます。最近グローバルにほぼ定着した言い方になっているかと思いますが、ブラウンフィールド、グレーフィールド、グリーンフィールドという考え方で都市地域をとらえた場合に、ブラウンフィールド、グレーフィールドと呼ばれる既存の市街地においては、都市の再生と申しましょうか、リモデリングがその時代の変化の中で継続的、持続的に進んで行くような制度インフラをつくっていくという考え方が政策の基本的な方向になるのではないかと。

それから、この中でも特にブラウンフィールドについては、現在、土地利用転換に当たっての土壌汚染の問題が顕在化してきておりますので、こういった土壌汚染問題への適切な対応ということが必要になってくるのではないかと。

他方、グリーンフィールドにつきましては、環境意識の高まりを受けて、自然環境の保全、回復、場合によっては再整備することが求められているのではないかと資料でございます。

27 ページと 28 ページには、こういった基本的な考え方につきまして、7 月におまとめいただきました宅地政策ワーキンググループの報告の概要をつけさせていただいております。基本の方向は、先ほどの表にありましたような形で 4 本柱で立っているわけでございます。

具体の展開の方向として、28 ページに種々に御提言いただいておりますが、これの具体化に向けて今後もまた検討していくことが必要であろうと思っております。

29 ページは、ワーキングのさらに前身となりました平成 12 年の住宅宅地審議会答申をつけております。

次のページから、4 . というところで新たな宅地政策の展開に関する論点でございます。ここからは恐縮ですが、資料 2 - 1 でごらんいただいた方がスピードがアップできるかと思しますので、そちらを御参照いただきたいと思います。

資料 2 - 1 の 番のところは、ただいまの 4 本柱の基本的方向でございます。 . のところから、新たな宅地政策に関する論点として若干御審議いただければと思う点を述べております。まず、基本的にこの 4 点に基づき今後いろいろ施策が展開される可能性があるわけでございますが、優先的に展開すべき方向として、次のような考え方を持つべきではないか。

まず 1 点目に、やはり従前は量的拡大が中心でありましたので、今後は質的向上というのが軸になるわけですが、質的向上とは何かという部分についての考え方を掘り下げていきますと、1 点目に画地レベル・街地レベルの宅地の質について、水準目標的なものをつくれないかという議論をしましたが、現状の私どもの検討状況として、宅地固有に許容水準を設定することや、さまざまな質的な要素を総合化した一律的な水準を目標にすることに非常に限界を感じている。そういう中で総合的な評価指標の機能を担える可能性を有するというのは、現時点では不動産の市場価格を期待するという考え方を持たざるを得ないのではないかというふうに思うようになってきております。そういう中で、この質の向上の施策の方向としては、ほかの柱とも一致するわけではありますが、消費者への情報提供などによって、質の内容に応じた価格で自由な選択がなされるための市場インフラの整備ということに、こういう考えでいくと収れんしてくるのではないかと思っております。

それから 2 枚目でございますが、都市・国土レベルの視点でも土地利用計画による将来目標像は存在しますので、それは別途そういった分野の行政により、質の維持向上を図られる部分はあるのだらうと思っております。

(2) にございますように、そうしたものの展開として、主要なポイントとして 3 点、とりあえずということになるわけですが、挙げさせていただいております。1 つは、現在の利用価値の反映度が比較的高い価格で土地利用できる権利という意味で、定期借地権市場を育成していくことが質の向上に向けて意味を持つと言えないだろうかという点であり

ます。

それから2点目が、先ほどレッチワースやラドバーンの例を御紹介しましたが、従来のような都市建設なり宅地開発にかわって、都市の継続的な経営といいたいでしょうか、「都市経営」と言うと、最近、自治体運営のことに使われるので、「宅地経営」という言葉を括弧書きを仮称としておりますが、そういうものを活性化するという方向。

もう一つの方向として、宅地情報の基盤整備ということで、例えば宅地の性能や品質を評価・表示する。地盤が非常に危ないんじゃないかとか、擁壁が崩れやすいんじゃないかとか、土壌汚染しているんじゃないかとか、そういうことがアイテムとなると思いますが、そういう制度の導入可能性。あるいは、国土調査事業や不動産登記制度との連携を視野に入れた情報を円滑に提供し得るような何らかのシステムという方向、その前提として都市部の地籍調査の飛躍的な進展が不可欠であると思っています。

そういった一つの方向が浮かび上がるのではないかと。それは同時に、「ストックの有効活用」や、「所有から利用へ」、「宅地市場条件整備」という方向とも一致するのではないかと、ということでございます。

2. に定期借地権について、具体的に少し詳しく見れる資料を掲げております。定期借地権の種類、現状などは記載のとおりでございますが、現状は賃借権・保証金方式による取引が非常に多くを占めている現状でございます。3ページの(2)の にございますように、課題として、流通市場が非常に未整備である。価格査定や土地所有者の譲渡・転貸の承諾、あるいは保証金というものがよく取り交わされているわけでありまして、これは期間満了時に無利子で同額で地主から借地人に返すという前提でやりとりするお金のことで、これは法令上の根拠はないんですが、借家契約の類推でそういう慣行が広まったということでございます。

このお金の意味は、地代の不払いに対しての担保金にしようということとか、あるいは期間満了時に更地変換するときに、借地人がその費用負担ができなくなった場合を想定して、その弁済に当てる担保金という趣旨で始まったわけでありまして、途中段階で流通させるときに、それをどう取り扱うかについて、非常にはっきりしたルールのものが見えてこないという実情がございまして。

この流通市場が発達してないことと裏腹の問題になりますが、住宅ローン融資が円滑に行われていない。ここで言う融資というのは、借り主の所得力、信用力で借りるクレジットローンではなくて、いわゆる担保価値を銀行が認めて貸すモーゲージローンの意味なん

ですが、それは円滑にというか、ほとんど行われてないに近い状況で、住宅金融公庫のみが今この世界の担い手という状況であろうかと思っております。

そのほか、地主にとってのインセンティブであるとか、期間満了時にストックを保全するような工夫が必要ではないかという問題意識を挙げております。

の対応の方向として、市場流通性と担保物件性がやはり革新的な問題点となっておりますので、一つのイメージとして、例えばそこにぼつで2つ挙げておりますけれども、イギリス等欧米諸国でリースホールドという期間限定の所有権という性格に近い借地制度があるわけがございますけれども、そういう形にして、地上権で一括して地代を前納しておく。そして保証金のようなお金はやりとりせず、もし何かあるのであれば、その権利金の評価のところまで全部事柄を済ませていただきまして、物件として自由に市場に流通する形をとることで、金融機関がいざとなった場合の債権保全の可能性を視野に入れながら、担保価値を一定程度認めて融資もされてくる。こういう市場を育てるといふ政策をとることについて、どうだろうかという問題意識に現在たどり着いております。

最後に、4.の宅地関連情報提供について二、三の点でございます。これは先生や先生に御指導いただきながら、別途研究会をさせていただいた成果をここへ出させていただいている形になっております。先ほど先生からも類似の御指摘があったかと思いますが、こういった仕組みは全国的な標準を国が中心となってやっていかないと、公共団体ごとにはばらばらの仕組みでは情報そのものの内容について非常に混乱が起きるといいますか、伝わり方に正確さを欠くという現象が起きるのではないかと。国がすべての事務を執行する必要はないと思いますが、枠組みはそういった形のものが必要ではないか。

それから、いわゆるネガティブ情報について、通常民間では自主的に提供されにくい傾向がございますが、情報開示による公益性がある場合には、ある程度行政が関与する下で情報提供を進めていくことを考えてもいいのではないかと。

それから、そうした情報については、専門知識を持たない利用者を不必要に混乱させないために、単に危険だとかネガティブなことを情報提供するだけでなく、その回避方法や対処方法の情報もあわせて提供する配慮が要るのではないかと思っております。

現在、まだ具体化の途上の資料で恐縮でございますけれども、こういった段階で一度御審議いただけましたら幸いと存じます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、今の御説明に対して御質問はありませんでしょうか。

1つ質問させていただきますが、資料2 - 1の2ページに書いてある3つに重点を置いた政策は大変明快でした。さらに、この定期借地に関して一点お伺いしたいと思います。定期借地の方は定期借家よりも前にできたわけですね。ところが、50年たったら明け渡さないといけないわけですから、例えば40年目ぐらいになったら、定期借地の土地に建てられた賃貸マンションに住んでいる人は、実質的に定期借家に住んでいることと同じですよ。もう50年目には出て行かないといけない。そうするとその権利調整、新しい定期借家との関係は付いているのでしょうか。言葉を言い換えると、定期借家が導入される前に、定期借地の上に立った賃貸マンションに住んでいた借家人は、すでに実質的な定期借家に住んでいたんだと思うんです。それが今度は新たな定期借家権との調整がうまくいっているのでしょうか。

【事務局】 我々もちょっと調べて整理しているんですが、大変複雑な関係なんですけれども、建物譲渡特約付借地権という借地借家法23条の制度に、定期借家の導入を受けてその項が追加されまして、定期借家契約でやることができるというような形で制度設計の整合性は確保するような配慮がなされております。現実の動きとしては、通常の定期借地契約の場合は期間満了時に更地変換が原則ですので、先生が言われたような関係があったと思います。その後、ただし建物に賃貸人がおられた場合に、それを具体的にどう処理していくかということについていろいろな規定がございまして、これはもしあれでしたらちょっと詳しく整理して御説明しないと、口頭で申し上げるには複雑過ぎるかなと思っております。

【委員】 どうぞ。

【委員】 1点質問なんですけれども、主な課題のところ、先ほど住宅ローンについて、住宅ローン融資は担保価値をきちんと見て貸しているのは民間金融機関はやってなくて住宅金融公庫だけなんだという、御発言があったように思うんですけれども、どのような意味でおっしゃっておられるのかお聞かせ願いたいと思います。

【事務局】 要するに単純に事実関係を述べただけです。事実として、今民間の住宅金融機関が融資をしてくれないので、これはやはり定期借地権の市場を大きく育つということについてのネックというふうに言わざるを得ないだろうと私どもは思っております。ですから、モーゲージローンがある程度育つような流通市場の育成を含めて、定期借地権を育てる方向がとれたら、いろいろな意味でいいのではないかと申し上げたと

ということです。

【委員】 どうぞ、 委員。

【委員】 やや情緒的なことを申し上げるかもしれませんが、質の向上ということで行くと、新規供給地についてはいろんな策が可能で、徐々に、つまり非都市的土地利用のところを都市的土地利用にするときに、ある一定の水準を確保していきましょうということは比較的簡単といえますか、容易だと思えますけれども、むしろここで言うブラウンとかグレーのところの、余り現状の質がよくないところをどうやって質を向上させていくかということについては、おのずとやれることが非常に限られていて。しかしながら、そこをやらない限りはちっとも宅地の質が向上したように全体として感じられない、そういう状況になっていると思うんです。

そのときに、価格の話があって、定期借地権という話になっていると思うんですけれども、定期借地権だけではなくて、定期借地権というのは定期借地権の上に何が建っているかというのが非常に大事であって、その意味で最初にお話された住宅の方の話とぜひこのところでうまくつなげていただけないと、なかなか質の、特に既成市街地の中の宅地の質の向上にはつながっていかないんじゃないかという印象を持っています。

先ほどの住宅政策のところに戻ってお話させていただいてもよろしいですか。特に金融公庫のところなんですけれども、金融公庫で30万戸ぐらい平成13年度は実績があって、これが全体の新規着工の大体半分ぐらい。金融公庫は最低限よりはもうちょっと上の住宅の基準をねらっているということを考えると、こんな割合で金融公庫の住宅がどんどんできていけば、本来既に相当住宅がよくなっているもおかしくないはずなんですけれども、なかなかよくなれないというのは何が考えられるのかということ、結局は金融公庫が手がつけられない部分がずっと残っていて、そこが全体の足を引っ張っているというか、どうも宅地も住宅もいろんなことがやられているんだけど、ずっと手つかずで今まで残されてきたところが非常に全体の足を引っ張っているような構造になっているんじゃないかという印象を今日の資料では受けました。

その意味では、住宅の方については、足を引っ張っているというのは多分完了済み検査まで行ってないようなやつだとか、具体的に言うと建築基準法の違反住宅とかそういう部分に踏み込んでいかないといけないんじゃないかということが一つ。それから、さっきの宅地の質であれば、難しいところをどうするかということを中心に考えていかないといつまでもその部分が足を引っ張る構造が残ってしまうのではないかという、ちょっと印象に

基づいた話で恐縮なんですけど、そういう感想を持ちました。

【委員】 どうぞ。

【委員】 資料2 - 2の17ページに大阪府のパンフレットとありますが、これは端的に現在の非常に難しい宅地の問題点を示しているのではないかと。多分、今の先生がおっしゃったのも、これがもうちょっと市街化すると、まさに顕在化した問題として我々が認識しているものになるのではないかと。思うんです。

きょうの論点というか政策の考え方として、主として個々の宅地が開発された場合に、消費者にとっての安全性をいかに確保していくかという観点ではかなり考えられているんですが、では、こういった宅地をどうしていくかというところは実は触れられてないというか、実際我々が持っているツールとして区画整理とか再開発とかあると思いますけれども、これをどうするかという観点をもう少し考える必要があると思います。

今、先生がいわゆる建築基準法違反的なもの、これは現在ここで違反はないのかもしれませんが、しばらくすると必ず違反が起きそうな部分があるわけですね。これを未然に防ぐための施策も必要でしょうし、それから、違反せざるを得ないというか、違反しかできないというか、そういった宅地をどうするかということも必要だと思います。

先ほどちょっと私も発言しましたが、そういった宅地はその宅地だけで考えても絶対解けない問題で、その周辺の宅地とうまく協調する必要があるわけですね。協調と言ってもその当事者の好意だけで協調すると必ずしもできない部分があって、現状の市街地では、あるところで公的な介入が必要な部分も結構多いのではないかと思います。公的な介入と言っても、公的な多大な負担をしてということではない介入の仕方があると思うんですが、それを少し今後その俎上に乗せる必要があるんじゃないか。そうじゃないと、結局この大阪府のパンフレットがもうちょっと市街化したような市街地というのは、現実にはなくなるんじゃないかと思うんです。

【委員】 今の点は非常に根本的な問題だと思いますけれども、どうでしょうか。

【事務局】 例えば開発許可制度の中で市街化区域の規制対象規模の引き上げをしてきたりとか、あるいは密集市街地対策などいろいろな施策によってかなりの努力が傾注されてきているわけですが、依然としてこういう現象について、いまだなお課題が全くないのかどうかという点について御指摘も踏まえてよく検証して、考え方を整えていく必要があるかだと思います。ちょっと今それについての的確な答えができる用意が必ずしもできてないかもしれませんが、やはり課題ということが言えるのかなと思っております。

【委員】 袋地の発生というのは大阪に固有の問題なんですか、それとも全国的にあるんですか。

【事務局】 当然、全国的にこういう現象はあるというふうに言われております。

【事務局】 ちょっと補足させていただきますと、今御指摘を受けた宅地の問題で、大阪の例で、個々は建築基準に合っている。しかし、この状態で先に先行すると必ず違反建築が起きてきて、住宅に結びつく。まさに住宅対策と宅地対策とばらばらにやってきていることの結果と言えます。また、先生の方から、公庫の基準できちっと全部が検査されて確認されていれば完了検査率はこれほど低くならないんじゃないかと。公庫の融資戸数は31万戸から相当下がっているわけですが、これは全国の数字でございまして、実は東京とか大都市における公庫の利用率は極めて低いわけでございます。こういう問題が集中的に起きているところは、実は公庫の利用率はもっと低いという現状で、その意味ではまさに病巣の縮図みたいになってきている。これをどうするかという点は、今回まさに一緒に議論していただくという点で、負の遺産といいますが、それを今後どう解決していくかということで両局一体になって取り組まなければいけないということで、さらに検討させていただきたいと思います。

【委員】 ほかに御質問ございますか。どうぞ。

【委員】 宅地政策も住宅政策も共通だと思うんですけども、この質の転換に当たって今まで一番欠けているのは、どうしても供給の拡大、供給とか売買とかその辺で重点が置かれているのではないかと。質への転換というときに住宅政策の方でも、いかに消費者が安心して住み、あるいは住みかえられてという、あくまでも消費者と供給者ということではなくて、政策としては生活者なり居住者なり、生活者が基本的には住宅づくりにしても、住環境づくりにしても、消費者の権利であり責任であるというその辺の視点を組み込んでいく必要があるのではないかと。まちづくり、住環境をやはり、市場のシステムをつくるにしても居住者、生活者の参加のシステムみたいなものを取り入れていくようなことが重要ではないかと。

先ほどアドバースだとかリッチワースという事例も紹介されましたけれども、いろいろまちづくり、住まいづくりで居住者、生活者が主体的に動いているケースはありますけれども、例えばまちづくり協議会、NPOの住宅協同組合的なものがコミュニティづくり、エコロジカルな環境づくり、高齢化、子供の対策、いろんなテーマのもとに自分の住宅だけではなくて環境形成について取り組みをしていますが、例えばNPOとして住宅協同

組合がこういう市場システムの中に取り込んでいかれるとか、そういう仕組みが必要ではないかと思えます。

【委員】 事務局からコメントがございませうか。

【事務局】 もとより消費者のニーズが、すべて市場の基本だと思えます。住民側のニーズを酌み取るためのいろいろな配慮とか工夫はこれまでも否定されていないどころか、いろいろ工夫されてきたということだと思えます。その具体のありようとして今後どういう形が望ましいのかという問題については、具体論の中で実態に即して、さらに今後とも研究していく必要があるだろうと思っております。

【委員】 違反に対する罰則という形ではなくて、むしろ自ら居住者が取り組む組合的な活動にインセンティブが与えられるような、あるいは宅地供給とか住宅供給が行えるような形になっていくといいと思えます。

【委員】 ほかに御質問ございませうか。

【委員】 2ページのところの質向上に向けた取り組みということで、定借と宅地経営という方針が出されておりますけれども、先ほどマーケティング的発想でというふうなことでおっしゃられましたので、そういう視点から見ていきますと、都市部の地価の高いところで多分定期借地権の育成を対象となさっていると思えますけれども、定期借地権の供給量といえますと、そんなに規模が大きいというふうには思われませう。一方で宅地経営というところへ行きますと、面的な開発が必要ですからそれは郊外ということになると思えますが、こちらの方は需要が多分今後も含めて言いますと、人々が近いところに住みたがっていますので、需要の数が少ないということで、定期借地は供給が少ない、宅地経営の方は需要が少ない。そういったことでいきますと、多分この施策の効果というのは、余り規模が大きくならずに質の向上のブレークスルーにはなかなかかなりにくいだろうと思われませう。そういう意味では、先ほどから何人もの先生方がおっしゃってございましたけれども、都心部においては定借だけではなくて、大変困難なことでありますけれども、密集市街地の再開発等のドライブがかかるような施策をもう一つ加えないと、質の向上という意味では都心部においては効果は上がらないう。

それから、宅地経営については、郊外なわけですから、ここをファーストハウスというふうに見ると人々はなかなか対象とはいたしませう。できればセカンドハウスも視野に入れた形でこの宅地経営のプランニングをするということを前提にすれば、何か可能性が開けてくるという部分もありますので、ターゲットというか対象を少し広げて、効果が上が

るような施策をもう少し工夫していただくといいのではないかとお思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに御質問ございませんでしょうか。

それでは、本日の議題はこれで終了させていただきたいと思いますが、事務局から何か連絡事項がございましたらよろしくお願ひいたします。

そ の 他

【事務局】 それでは、事務局から御連絡いたします。次回第6回の企画部会は、諸外国の住宅・宅地政策をテーマとして、2月21日金曜日の午前10時から12時までの開催を予定しております。近日中に文書により御案内いたしますので、よろしくお願ひいたします。

【事務局】 その後の進め方の基本的な方向について私の方から補足させていただきますが、2月で諸外国の住宅・宅地政策について私どもで調べさせていただいた資料を出させていただきますと、初期に予定いたしました事務局サイドの方の資料提示がほぼ一巡いたします。それ以降、各委員の先生方から全体を通して、今後の住宅政策のあり方としてこういう部分を強化すべきだ、直していくべきだ、あるいは政策体系、法体系のあり方についてどういう部分を力を入れていくべきかという点について御意見をいただきながら、それをまとめる形で6月ぐらいに向けてとりまとめに入っていきたい。基本的には次々回以降は、そういう意見、自由討議を中心にさせていただきたいと思います。その中で必要に応じて、今までは事務局からの御報告だけでしたので、生産者団体及び消費者、NPOの方の御意見も聞く機会を設けながら御参考させていただくと、かような段取りで進めさせていただきますと考えております。

【委員】 ありがとうございました。

それでは、長時間にわたって御議論ありがとうございました。本日の企画部会をこれをもちまして終了させていただきたいと思います。

閉 会