

平成15年4月17日(木)
於・本省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8回)議事録

目 次

1 . 開 会	1
1 . 関係者紹介	1
1 . 事務局あいさつ	1
1 . 議 事	
(1) 関係者からの意見について	
様ご意見	3
様ご意見	5
様ご意見	8
様ご意見	12
様ご意見	15
様ご意見	19
(2) 質 疑	22
1 . 社会資本整備重点計画法について	28
1 . そ の 他	29
1 . 閉 会	29

開 会

【事務局】 ただいまから第8回社会資本整備審議会住宅宅地分科会企画部会を開催いたします。

本日は、委員及びヒアリング関係者の皆様方には、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 でございます。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。

関係者紹介

【事務局】 本日は、住宅宅地に関する計画、政策のあり方を御審議いただくため、関係者の皆様方からヒアリングを予定しております。

まず、本日御出席いただいております関係者の皆様方を御紹介申し上げます。御紹介は発言順とさせていただきます。

最初に、 ・ 様でございます。

次に、 ・ 様でございます。

次に、 ・ 様でございます。

次に、 ・ 様でございます。

次に、 ・ 様でございます。

次に、 ・ 様でございます。

以上6名の皆様方に御出席いただいております。

事務局あいさつ

【事務局】 それでは、次に4月1日の組織再編に伴い、総合政策局宅地課が「土地・水資源局土地政策課」となりましたので、 よりごあいさつを申し上げます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 でございます。

ただいま御紹介がありましたように、4月1日より組織再編に伴いまして、宅地課が土地・水資源局の土地政策課という形で移行いたしました。それにつきまして形式的なごあいさつを述べるのではなくて、宅地の問題が土地局の行政の中に組み入れられということの意味について申し上げて、ごあいさつさせていただきたいと思っております。

3月24日に、土地局におきまして地価公示が発表されました。それによりますと12年連続で全国の地価が下落しております。しかし、その一方でバブル以降見られなかったような現象も起きております。丸の内や表参道といった再開発、都市再生の動きのある地域において、10%近い上昇を見ております。そして、これまでバブル前までは、ある地域が一

齊に上がる、バブル崩壊後も一斉に下がるという現象がありましたが、八重洲口におきましても上がるところと下がる場所が入り乱れ、大阪の御堂筋におきましても、駅前のところは下げどまっているけれども、2筋後ろでは10%下がっている、このような状況でございます。

そして、12年連続下がってきている中で、その以前、30数年上がり続けていた土地神話、持ってさえいれば何とかなるということが次第に企業や個人の認識から崩れてきた。そういう中で初めて、土地は持っているだけでは価値がない、うまく利用して初めて価値がある、ということに気づき始めているのではないかと思います。今の経済の状況は、需要が薄くて売り一辺倒だということでもありますけれども、統計によれば、企業は最近2年はむしろ買い超している。そういう意味で思惑、投機的な取引があるとは思われませんので、利用すべき土地についてはそろそろ買いたしているということであろうと思います。

住宅宅地につきましても、資産としての価値、守っていれば何とかなるという意識はいまだに強いと思いますけれども、急速に、住まいの利用というものの価値で物を判断する傾向ができつつあるのではないかと感じられます。そういう資産としての財産的な安心する価値としての住まい選びという要素が薄れてくると、人は恐らく自分の好み、どういうところに住みたいか、どういう住まい方をしたいかということが、さらに表に出てくるのではないかとこのように考えられます。

そういう中で個人がどういう住まい方を求めていくのか、こういうことは非常に不透明な時代になってきているのではないかと思います。そういう意味では、今までは行政も含めたサプライサイドの需要誘導みたいなことが中心であったかと思いますが、住む方々のむき出しのニーズというものがどういうところに向かうのか。さらに分科会企画部会等の先生方の御意見を参考にしてやっていきたいという状況が深まっているというふうに考えております。

よろしく願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。

次に、本日お手元にお配りしております資料の御確認をお願いしたいと思います。最初に次第がございます。ここで大変恐縮でございますが、次第の訂正をお願いいたします。4の議事の(1)の の 様の肩書き、 の「 」の文字が間違っておりますので、大変恐縮でございますが訂正をお願いいたします。おわびいたします。その次に、資料一覧がございます。それから、資料1の 様提出資料、資料2の 様提出資料、資料3の 様提出資料、資料4の 様提出資料、資料5の 様提出資料、資料6の 様提出資料、資料7は社会資本整備重点計画法について、それから参考資料1は社会資本整備重点化計画法関係資料という形になっております。

以上の資料をお配りしておりますので、どうぞ御確認をお願いしたいと思います。

ここで、委員及び関係者の皆様方をお願い申し上げます。御発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただき、御発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますようお願い申し上げます。

それでは、以後の議事進行につきましては 委員をお願いしたいと思います。 委員、よろしく願いします。

議 事

(1) 関係者からの意見について

【委員】 おはようございます。本日は、関係者の皆様方におきましては、御多忙のところ御出席いただきましてどうもありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思います。まず最初の議題は、関係者からの意見についてでございます。

ここで関係者の皆様方をお願いを申し上げます。これから順次皆様に御意見をいただきますが、時間の関係上、御発言はお一人15分以内とさせていただきますようお願い申し上げます。また、全員の皆様方の発言が終わりました後で、委員より関係者の皆様方に御質問させていただきます。あらかじめ御了承いただければと思います。

それでは、最初に 様より御意見をちょうだいしたいと思います。

様ご意見

【関係者】 このたび住宅団体としてこうした機会を与えていただきまして、まことにありがとうございます。15分でございますから皆さんにお配りした資料全部を説明することを省略いたしまして、1番、2番、3番、4番だけを説明させていただきたいと思います。

その前に、私たちの団体は、21世紀を迎えまして、今までのような業界としての利害関係を関係官庁に求めるというようなこと、これも今後も続くと思いますけれども、それだけではなくてむしろ自主規制的というんですか、自分自ら今までの業界活動のありようを反省した上で、お手元にお配りしておりますところの「住宅・住環境イノベーション」というものを世に問うております。これは昨年6月に発表したものであります。こうした一つのビジョンをもとに、きょうの発言があるということを御参考までに申し上げておきたいと思います。

そこで1番目でありまして、住宅基本法の制定を望みます。土地基本法というのはバブル崩壊のときにできたわけです。その心は、土地は経済財だけではない、社会財だ、そういう認識のもとに土地基本法というものができたわけで、この法律によりまして随分と流れが変わったことは皆さん御承知のとおりであります。

ところが、なぜか、住宅の基本法というものはないわけでございます。それはこの要求の中で、例えば最後の4番目にお話いたします評価制度にもあらわれてきますが、現在の住宅の評価は土地中心でありまして、上物についてはないわけではないけれども、非常に軽視されているのが実情であります。そういうことが果たしてストック化を担保できるのかどうかという疑問を我々はずっと持っておったわけでありまして。それから、何よりも大切なことは阪神・淡路震災で我々は何を見たか。あのおびただしい10万戸の倒壊、あるいは損傷した現場を見ておるわけでございます。

これも5番目に触れておりますが、新耐震基準以前の住宅の建て替え促進。これは説明いたしませんけれども、それがこういう形になってくるわけでありまして、そうしたことも含めまして、いわゆる住宅、上物の建物、土地を含めたものは、欧米では街並み評価とか街区評価というような、個別の住宅だけではなくて街並みという問題も総体的に評価さ

れるのが常識であります。日本ではなぜか、それは欠落している。そういうことも含めまして、社会財としての住宅、しかも上物の住宅を念頭に置いた一つの基本法というものを国家戦略として位置づける必要があるのではないかと。

第8期住宅建設五箇年計画を今見直しをすることになっておりますけれども、この8期五箇年計画に既に基本法的な要素が盛り込まれているわけでありまして、何せこれは8期が終われば次に9期と、ある面では価値観が違った政策に変わっていくことが起こり得ますので、ここでやはり、ずっと基本になるようなものが必要ではないかということ強く要望したいと考えております。

2番目は、住宅というものを使用価値、これまで持家政策中心であったということがよく言われて、そのためにこれからは貸家も推進しないといけないということではありますが、その裏にもっと基本的な問題があるのではないかと。つまり住宅というものが投資物件として、果たしてコンセンサスを得られているのかどうか。これは7番目にあります定期借家制度というのができましたけれども、これの利用率はまことに寒い限りの状況になっている。なぜか。それにも関係してあるわけでありまして、「住宅」というのは自ら使用することだけを前提にしている。そして「賃貸住宅」というのは、貧しい人が借りて金持ちが持家になる。これははっきりそういうことは書かれておりませんが、我々マーケットでは、どうしてもそういう状況が見てとれるわけでありまして。例えば賃貸住宅における家賃には消費税はかかっておりません。その裏は、今のような問題があったからであります。国会の議論でもそういう問題がなされております。

したがって、今日のJ-REITとか、今度の住宅金融公庫が保証する債券がマーケットへ出たときに、出た瞬間、これは完全に利回りという一つの投資対象として、証券化されたものとして見られるわけでありまして、それを否定するというのは自己矛盾もはなはだしいことにならうかと思えます。このことを考えたときに、賃貸住宅もそうだし、証券化もそうだし、そういうことを考えながらいわゆる住宅の税制というものを、そういう観点から私は見直すべきであると強くお願いしたいと考えております。

3番目は、住宅金融公庫に絡む証券化のインフラ整備の問題であります。住宅金融公庫の見直しは、一昨年の暮れ、12月に方針が決まりました。一昨年の暮れの時点で、5年後になくする。ただし、5年後の時点で、直接貸しの問題については再度その時の状況を見て検討するという含みであります。そこで一番問題なのは、住宅金融公庫の保証業務については着々と進められておりまして、我々もそれは期待しておるわけでありまして、実際にローンを発行する動き、あるいは我々の業界。我々の業界は多分アメリカで言うところのS&Lの役割を演じていくことになりまして、そういう動きはほとんど見られない。勉強はされているんでしょうけれども、ほとんどそういうアクションは見られない。

それで、今から言うと3年半後になってしまうわけで、今は銀行がカバーしてくれているから住宅金融公庫が半減しているわけでありまして、それで事足りるというふうに考えていいものかどうか。本来、私も委員の一人として先生のもとで証券化の議論をしていたのですが、ぜひともこれは多様化した住宅金融の一つとして、証券化の市場を早急に立ち上げなければならないという中で、こうした市場での受け入れはまことに進みが悪い。もっともアメリカでは20~30年もかかったという例もございますから、しかも金利がこんなに安い状況では、そう簡単に市場にハッパかけても動きが鈍いのは当然かと

思いますけれども、要はそういうことの2案で制度改革というものに臨む。まだ国としてやっていたかなければならない部分が相当残っていると我々は認識しておるわけでございまして、この点をぜひとも見逃さないというか、注意しながら証券化のインフラを整備すべきです。ただ金融公庫だけを先行すれば、ひとりでにできてくるものでは絶対ないということ強くお願いしておきたいと思えます。

4番目でありますけれども、これは既存住宅、中古住宅と称せられる部分の評価制度の問題であります。これは我々住宅業界の直接のテーマではありませんけれども、新築においては、住宅の品質確保に関する法律という大変立派な法律ができ、この適用についてはまことに徹底した動きが起こっております。しかしながら問題は、日本の5,000万戸ある住宅ストックは、5番目に触れられるところの新耐震基準以前のものが半分で、あとの半分は直せば使える、そういうストックでございまして。そこに110万戸足らずの新築が参入していく。その新築については、しっかりした品確法によって質の担保はできておる。

やはり政策は、このストック5,000万戸を、いかにして質の高いものに置きかえていくことにある。その置きかえは、壊していいものと、直すべきものと、そういうふるい分けの部分が必要になるわけでありまして。だから我々新築を旨としている業界が、この部分について注意し、これを直していかないといけないのではないかとということでお願いして、既に去年の8月、品確法に既存住宅の性能評価が措置されておりますが、どうも実際の動き、取引の状況を拝見しておりますと、なかなか市場に受け入れられていない。あるいは納得というか、納得はされるんでしょうけれども、よく理解されて取引の実例になっていない。ここが問題だと思えます。

だから、これもかねがねお願いしておりますように、宅地建物取引業法の改正までしてしまわないといけないのではないかとということでございまして。つまり我々は、新規に入っていく新築だけではなくて総体としてとらえた中で中古で取引されるときに、ふるいにかけるが徐々に変えていくという政策、こういうことも制度インフラの重要な課題ではないかということをお願いして私の発言を終わらせていただきます。ありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、次に 様より御意見をちょうだいいたします。

様ご意見

【関係者】 でございます。

私どもは分譲マンションを中心にやっている業者が集まっている協会でございますが、きょういただいたテーマ「今後の住宅政策について」、行政がなすべきことはどんなことがあるのかということでございまして、現場から、今お客様のニーズはどんなふうになっているのかという観点から申し上げてみたいと思えます。

まず、便利な都心に住みたいというニーズ、都心居住のニーズが非常に高まっているということが現在の特征じゃないかと思えます。特に高齢者が、都心に住みたいというニーズがございまして。私どもマンションを分譲しておりますけれども、都心の超高層マンションの数字で申し上げますと、実際に買っている方の5割以上が50歳以上の方です。最近の新聞

にも出ておりましたけれども、都心に住みたいという希望は70代の女性が一番多くなっていたと思います。実際もそうだと思います。忙しいビジネスマンとか、企業家という方々がそういうニーズが強いということで、これにこたえる政策が必要ではないか。都心居住を促進する政策が必要なんじゃないかというふうに私は思っております。

ただし、誤解のないように申し上げておきますと、郊外のニーズはどうなんだということですが、郊外は郊外で多様なニーズがございます。昔と今では郊外に住む方の要求が違ってきていると思いますが、昔は、やむを得ず郊外に住む。都心に住みたいけど高いので、やむを得ず郊外に住むという方だったと思いますが、今は積極的に郊外に住みたいという方々のニーズだろうと思います。これはやはり、安くなってきて広いものが買える。自然の中で一緒に暮らしたい。便利さよりもそっちを選ぶという方はもちろんいらっしゃいます。しかしきょうはそれではなくて、大きな流れは、都心に住みたいという方のニーズが強いということでございます。それに合ったような政策をやるべきではないかということでございます。

具体的にはどういうことか。国がやれることはどういうことがあるんだということだと思っておりますが、2つあると思います。1つは、建てやすくする。何でも建てやすくではなくて、いいものを。住環境や街並みに配慮した良質な住宅を建てやすくするために、行政のやるべきことがあるのではないかと。これは一言で言うと規制緩和ということになると思います。それからもう一つは、買いやすくする。買いやすくするということは、具体的には金融と税制しかないと思いますけれども、この2つ。

大きな柱では、建てやすくするというのと買いやすくするということだと思っております。資料はそういう順番にはなっておりませんが、そういう内容を書いております。特に、建てやすくするという意味での規制緩和は、既に国ではいろいろ行われていて、もうやるべきことはないんじゃないかという議論もあるかと思うんですけれども、実際は国は緩和しても特定行政庁の裁量によるものがほとんどでございまして、実効性のある規制緩和は行われていないんじゃないかと思うわけです。

もっと具体的に申し上げますと、この都心居住を進めていくために有効なものは何かと申しますと、今総合設計制度の活用だと思っております。現在の超高層マンション、都心で行われているほとんどが、この制度を使って建てられていると思います。この総合設計制度については皆さんお詳しいと思いますが、一定の空地をとれば、しかもそれは公開空地です。だれでも使える公開空地を敷地内にとれば、容積の割り増しを与える。おみやげをあげるということなんです。これをやると非常に質も高まってくるということになりまして、この活用をしているわけでありまして、これがなかなか実際現場では。例えば近隣住民との合意、調整がございまして、

したがって、公聴会が開かれ、審査会が開かれていきますので、そこで住民との合意が難しいと実現は難しいものがあるということになるわけでございます。これはたしか建築基準法では、容積1.5倍までのところでは一般建築確認と同じように取り扱えることができるというふうになっているんですが、東京だけを見た場合、区で見ますと、ほとんどの区はこれは認めておりません。認められても、ごくわずかなエリアです。品川区あたりが一番広く認めてもらっていると思います。それも1.2倍までならいいというエリアがございましてけれども、これは実際にはそんなないわけです。

というように、国では規制緩和しても、実際に実効性のある規制緩和をぜひお願いしたいと思っております。これは建てやすくするということで、これをやると非常に住環境のいいものが都心にできてくる、促進になると思うわけでございます。

こういうことをやることによって、ではどういう効果、成果が期待できるか、都心居住が進むことによってどういうことが期待できるか。これは住宅の質の向上になると思いません。先ほど言ったような住環境がよくなる。住宅の質の向上というのは、結局のところ新築住宅をどんどんつくっていくことに尽きると思うんです。最近のマンションをごらんになればわかりますが、非常に品質もよくなっております。品確法とかいろいろなものがありまして、質は非常によくなっていると思えます。結果として、一つは質の向上に期待できるのではないかと。

それから、これを進めることによって景気の対策にもなるだろう。それから、活気あるまちづくり。つまり都心に人が回帰してくる、高齢者のお金を持っている人が回帰して、住むようになる。そうするとデパートに行くにも近いし、芝居も見に行ける。野球見たり相撲見たりできるということで、まちが活性化してくる。金も恐らく使ってくれるだろうということも期待できるのではないかと。それから、高齢者対策にもなるだろう。第一交通の混雑解消になる。都心に人がたくさん住むようになれば、交通の解消になるだろうというような効果が期待できるのではないかと。それから、高齢者対策にもなるだろう。

これが、私がきょう言いたかった主立ったことです。

せっかく資料がありますので、これをパラパラと見ていただきたいと思えますが、1枚目は底堅い住宅需要ということで、先ほど申し上げましたとおりでございます。新規需要、量はもうあるんじゃないと言われておりますが、まだ核家族化が進むために世帯数は2014年がピークですよ。この10年ぐらいは、まだまだ住宅を必要とする人が数の上でも必要ですよ。特に首都圏ではそれが必要です、ということを行っています。それから、建て替えです。先ほどもお話が出ておりますが、約半分は新耐震基準に適合していない住宅です。これの建て替えが必要だろう。それから、先ほど言った都心居住ということでございます。

2枚目、3枚目は飛ばします。

4番目です。先ほど2つの政策で言いました。買いやすくするための政策の税制・金融による支援ということでございます。第1に税制ですね。住宅ローンの減税制度が、御承知のように今年の12月に切れまします。ですから、これはなくなったら大変だなと思えますので、これはぜひ延長していただくべきではないかと思っております。もっと極端なことを言いますと、住宅に対する消費税はかけない方がいいのではないかと。これは外国でもそういうところが多いそうですが、それを希望したいと思えます。

第2に住宅金融公庫の話です。先ほども出ておりましたが、金融公庫は直接融資が3年半後ですが、4年後にはなくなるかもわからないとなっておりますけれども、現在、実際これがなくなると大変なことになる。民間の銀行でもできるんじゃないかということでございますが、現在の実態を申し上げますと、公庫を使っている人の割合は、首都圏のマンションに限っては60%の人がおります。60%の人が公庫を利用しております。民間のローンを使っている方のうち変動金利と5年未満の固定金利を選択している人が9割います。ということは、将来金利が上がってきたときには大変なことになるというのが実感でございます。したがって、金融公庫がなくなるのであれば、それにかわる機能を果たせる

ものが用意されないといけないんじゃないかということ強く感じております。

次に5番目です。これは良いものを建てやすくする政策という意味で、先ほど規制緩和のことを申し上げました。総合設計制度のことを言いましたけれども、容積率を大幅に見直すだけではなくて、ここには書いてありませんが、日影規制もある程度緩和してもらわないと、結局のところは容積率だけアップしても実効性のないものになっております。

それから、道路斜線を廃止した方がいいのではないかと。最近は天空率というのが導入されてかなりよくなってきておりますけれども、道路斜線なんかそもそも要らないんじゃないかというふうに思っております。

それから3番目、ちょっと細かいことになるんですが、今はマンションの通路部分は容積に入っておりません。これはマンションの質を高めるために非常に役立っているわけですが、この中で、ただしエレベーターシャフトはまだ入っております。考え方によっては、エレベーターというのは縦に動く通路じゃないか。横に動く通路だけではなくて、縦に動く通路も当然緩和すべきではないか。容積に不算入してもらうべきではないか。そうすることによって、もっとマンションに高齢者対応のエレベーターをたくさんつくることができるということもありまして、非常に細かいことですが、具体的にはそういうことを感じます。

以上で終わります。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、次に 様より御意見を願います。

様ご意見

【関係者】 の と申します。

私どもの組織は、県レベル、政令指定都市レベルの全国14～15カ所にあります消費者協会の連合会になっております。規模の小さいところもありますし、いろいろな形態がありますが、きょう私が住宅政策に対して意見を述べますのは、消費者が抱えている比較的細かい問題を御紹介させていただくところから始めたいと思います。

一般的には、消費者運動とか消費者問題の中で、住宅政策というものに声が出てくることは多くありません。一時ありました欠陥住宅問題のときが少々問題になるようなことがあったわけですが、丸ごとの住宅ではなくて、実は非常に細かい部分についてたくさんの消費者問題を現在生んでおります。そのケースを御紹介したいと思います。

資料として3枚しかございませんけれども、2ページ目を見ていただきます。これは特殊法人、今度独立行政法人になりますけれども、国民生活センターが全国の消費者センターの集計をしている結果のデータです。地方自治体のセンターになっておりまして、私どものような民間の消費者団体の相談の件数ではありませんが、一番全国的で件数も多いので、これで数字を御紹介させていただきたいと思います。

全体的に1位に賃貸アパート・マンションという件数が挙がっています。2001年は6位に幸いに落ちておりますが、それまで連続1位になっているわけです。この内容のほとんどが更新時期で、敷金の問題、更新料、退去時の原状復帰の問題が大きな問題でございます。3月とか4月の今ごろになると、こういう消費者トラブルが消費者相談には非常にた

くさん入ってくるのが現状でございます。また、非常に解決の難しい問題でもあるわけです。もう少しいろいろな問題が全体の件数の中にはあるんですが、その検索を細かくしてもらうには時間が足りませんでしたので、大ざっぱな傾向として見ていただけたらと思います。

それから、商品という観点から見ていきますと、実は分譲マンション、戸建て住宅も10位以内にこういう形で毎年入ってきているわけです。2001年までのデータ集計しかございませんが、だんだん件数が下がっている傾向にあるのかどうかというところが、これではちょっと読み取れません。

それから、商品関連役務というのが、現在非常にトラブルが増加している傾向にあるものです。賃貸アパート・マンションについては、先ほども申しましたような契約絡みの問題が大きいわけですが、新築工事とか増改築工事というのが出てきております。増改築工事とか修理サービスの中に、かなり問題を生むものがあります。例えば屋根の修理とか、外壁とか、門扉という形のインチキ修理工法というのがたくさん出てきておまして、屋根の上にさっさと登って、非常に壊れているからと言って修理して、それが正当な修理かどうかははっきりわからないままに、非常に高額な費用を請求されるようなケースが多くなっております。

また、ここのデータのなものにはちょっと見えないんですけども、最近この1～2年急増してきたのが介護保険を口実にしたリフォーム商法が出ております。これは介護保険で、一部住宅内のリフォーム費用が保険料から出ることになっているんですが、それは非常に些細な手すりを付けるとか、トイレを一部改造するようなものに過ぎないんですが、かなり大幅な改築ができるような言いぶりをして、保険対象でないものをさせてしまうことからトラブルになっているわけです。

そのほかにもう一つ消費者問題になりますのは、住宅の中での事故、安全性の問題があります。3ページをごらんいただきたいと思います。これも国民生活センターが危害情報システムという形で、特にこれは病院からのものです。病院の数は余り多くないんですが、病院からの通報を集計しているものです。危害の1位は、家庭内の階段がこの中でも圧倒的に多い。家庭内と外との階段の区別がこの件数ではわからないんですが、まだ圧倒的に家庭内の階段になっております。事故を起こす対象も、高齢者から子供と年齢の幅は非常に広くございます。それから、床というのもありまして、これも家庭内が多くあります。床ですべるとか、つまづくとか、事故が起こりやすいわけです。それから、ドアとか、風呂場が多いわけです。風呂場ですべるということは非常に多くあります。家庭内での事故は、全体の諸々の事故から比べてみてもかなり上位にあるということです。

それからもう一つ近年増えてきたのが、シックハウスの相談件数も増えておまして、それが4ページでございます。シックハウスの原因が、家具類とか害虫駆除剤の影響もありますが、図1のグラフをごらんいただきますと、住宅関連がかなりウエートが高いということもごらんいただけたらと思います。これは随分いろいろ対策がとられて、各省庁協力体制でシックハウス対策が進んでいますので、これからは件数が減っていくと思われるのですが、現状ではまだかなり高い件数があります。初めの間はアレルギーのある特別な人のような形で非常にまれなケースのようになっていたんですが、どんどん被害が増えていったということが現状としてございます。

それから、レジュメの方の1ページに戻りますが、マンションの管理組合問題が多くあります。非常に深刻な問題を生む形がいろいろあります。管理組合問題というのは非常に幅がありまして、外部の管理会社に委託されていて、管理費がどのように使われているか不明確さがあるというような問題から、修繕や何かのときに管理組合員の意識が一致しにくいという問題。それから駐車場などの問題とか、いろいろあります。特に分譲住宅などでも、所有者と住んでいる人が特に首都圏のような流動の激しいところでは増えてきますので、管理を必要とする所有者と住んでいる人との意識にずれがあって、管理組合活動が住んでいる人たちにとってはどうでもいいことになってしまうという問題を管理組合は抱えているわけです。

また、建て替えの際の管理組合の区分所有法ですか、今回改正になりまして、それに賛否がいろいろあるところですが、建て替えの必要性、修理の必要性は今後いろいろ出てくる問題だと思いますので、それは当事者間の問題でよいかと思いますが、まだまだマンションが増加、集合住宅が増加していくことによって管理組合問題が今後も増えてくるのではないかと思います。

このような消費者相談の実態から見て、我々も含めて、消費者がどういうことを求めているのかということのを要約したいと思います。特に賃貸住宅の契約ルールの明確化というのは、国土交通省の方でもガイドラインのようなものも出されていたりするのですが、なかなか現場の小さな家主さんたちのところに行き届いていないのが実態で、契約書もひな型の契約書などを利用している人は、トラブルがある例で見ますと、まだまだ多くないのが実態です。

それからもう一つ複雑にしているのは、小規模の家主の場合に特に問題が出てくるのは、管理会社が間に入るために、管理会社の利益のために不要に契約更新時の更新料の問題が起こってくるわけです。家主と管理会社との意思が必ずしも一致していなくても、管理会社のルールになってしまうという問題があると思います。

それから、我々消費者問題をやっていく段階で非常に困るのは、例えば関西と関東の商習慣が違うということが、非常にまたわかりにくくしてしまうところがあります。特に転勤族のような人たちもいますので、東京ではそんなことはなかったというようなことも起こります。契約内容の標準化という問題から見ても、何とか地域差の考え方を徐々になくしていったら、契約内容の規制がこの場合も、賃貸住宅のルールとして必要ではないかと思うわけです。民間ベースに任せているのでは、現状のこのトラブルはなかなかなくなるのではないかと思うわけです。

それから、訪問販売等に見られる修理、リフォーム商法に対して消費者が非常に不信感を持っています。また、各地域の消費者行政や消費者団体もこういうものが危ないものだという、訪問販売で来る修理とか応じたらいけない、怖いものだというような情報の流し方をしてしまうんです。防衛するためにはそういう形になってしまいます。そうすると生業として自分たちの商売をしていく人たちも、やはり聞いてみますと、かなり訪問販売、個別訪問しながら相対でお客を開拓していくのが多いらしいんですが、その人たちをシャットアウトしてしまう結果になってしまっております。

したがって、このリフォーム、修理というものがどういう価格帯にあるものなのかとか、どういう材料があるんだろうとか、事業者は自分の近辺にどういった事業者がいる

んだらうかというような情報が消費者には必要になってくるわけです。消費者が積極的に調べればわかるという状況に少なくともしていただきたいと思うわけです。この業界がなかなかそういうものに対応するようなものが地域にそれぞれないということが、余計この悪質事業者をはびこらせていく一因になっているのではないかと思うわけです。

それから、住宅内での事故が非常に多い。安全性にかかわる事故が非常に多い。重篤なものもたくさんありますし、高齢者になると骨折すると寝たきりにつながるような問題に結びつくようなところがありまして、安全性の高い住宅がもっと考えられていくべきではないか。段階の規制などは随分施行されて変化していることは認めるところですが、それでもなお事故は起きているということがあります。

一般的に住宅の質、サービス体制、制度などの情報提供がもっと強化されるべきではないかと思います。なかなか難しいということも、私たちが情報を流す際に住宅については思うわけです。必要としている人にとっては非常に情報が欲しいわけですがけれども、一たん手に入れてしまった人には、関心をなかなか呼ばないというところが。難しい問題はたくさんありますけれども、それにしても情報の提供量がもっとあってよいのではないかと考えるわけです。

それから、住宅政策に関しては、これは私の個人的な考えになってしまうんですが、我々は全国規模の連合会なものですから、地方都市へよく回るんですが、大都市圏、政令指定都市になるような大きな市以外は、県庁所在地においても町中が非常に寂しい状態に陥っております。バブル期に非常に価格が上がったり、それから過密になったということもありまして、若い世代が地方都市の町中に住めない状態で、郊外に心ならずも住むという形ができてしまっています。

そして、高齢者だけが町中に残るけれども、そこもどんどん寂れていく。特に商店街などは大きな消費者が郊外に行ってしまうわけですから、商店街が寂れるという形で非常に町中の空洞化が進んでしまっています。何とかそういう町中に若い人たち、特に現役の勤労者の人たちが住めるような住宅政策を、地方都市には対策として早急に行っていただきたいものだと思います。これは地方の人たちもそのことについては悩んでいるわけです。どうしようもないという感じになっているわけです。郊外に勤労者が住むわけですので、どうしてもアクセスが十分でないこともあって、マイカー通勤なり渋滞とか、長時間の通勤時間になってしまうとか、いろんな問題を引き起こすようなことになっています。

それから、賃貸住宅の改善も必要でして、先ほどどなたかが言われたように、貧乏人が賃貸になって金持ちになると戸建てになるとというようなものが残っておりますが、特に賃貸住宅の広さとか質のいいものがあれば、もう少し持ち家から賃貸へ移動する人も出てくるでしょうし、そういう流動性を持たせられるような質の向上が必要だと思います。

時間がなくなってきましたので簡単にいきますが、中古住宅の市場についても、品質保証が消費者にとっては一番欲しいわけで、中古自動車の市場では公正競争規約で、判断基準とか、表示基準とか非常に標準化された情報が出されていますので、何かそういうものがもっと必要なのではないかと思います。

それから、住宅弱者に対する政策としては、本当の生活保護のレベルの人たちは福祉的な考え方をしなければならぬんですが、今困っているのは、ひとり暮らしの高齢者とか、高齢者に限らずひとり暮らしは非常に敬遠される、高齢者は敬遠されるということがあ

わけです。その人たちは家賃を払うことができても、なかなか入居できない問題を抱えていますので、不測の事態が起こったときには、保障体制があるような何か保障基金のようなシステムをつくることで、家主に対する安心感を出すことが住宅弱者、本当の弱者までいかないかもかもしれませんが、フォロー体制ができるのではないかと思うわけです。

ちょっと時間がオーバーしまして申しわけございません。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、次に 様より御意見をちょうだいします。

様ご意見

【関係者】 時間がちょっと押したので、パワーポイントは飛ばして手元資料でやります。お手元の資料を2つお付けしましたが、横一のものがパワーポイントの内容のアウトプットのもので、これを見ていただきたいのと、もう一つ付けました資料は、時間の関係で細かい話は余りできないので、最近、まちづくりNPOの現状と課題について、民間都市開発機構に書いた資料が後ろの方に付けてあります。これも参考に見ていただければと思います。

横一のA4の資料を1枚めくっていただきますと、今回の住宅政策に関するヒアリングでは、NPOの活動を通じてその観点から3つばかり、NPOが活用できる分野はどういう分野か、それから、住宅政策立案にNPOはどのように関与していきたいか、あるいはNPOの活動に行政のどのようなサポートが必要か、その3つ依頼を受けています。それについて概略の構造的なことだけ触れております。

1枚めくっていただきますと、NPOの立場から見た将来の社会像はどういうことかといえますと、この図柄は歴史的に左から右へ流れて、戦時国家、福祉国家的なものから、市場主義国家、さらには新しい公共を含む第3の道というふうに変化してきている。その中で日本はなかなかカーブを切り切れなくて、欧米と日本の間にはかなりギャップができています。ギャップの部分は、横しまの部分がギャップの部分を表現しているつもりです。規制緩和というお話も大分出ていましたけれども、その規制緩和というのもなかなか実態がそうになっていかない。参加の問題もそうです。新しい公共というのは、行政だけが公共を担うのではなくて、NPO、住民、企業、それぞれパブリックを担っていく社会環境をつくり出す。それが一つの大きな課題だというふうにとらえていて、その中でNPOの問題を考えていくことが将来のビジョンとして広がっていくということです。

次のページを見ていただきますと、これから2つ、NPOが活躍できる分野について非常に大ざっぱなことを言っています。この図式は、丸が上の方に5つと下に大きいのが1つありますが、要するにグローバル・エコノミーの世界とローカル・エコノミーの世界が現場で確かに2つ少なくともあって、細かく分けるともっと何段階にもなっています。

そういう意味ではNPOの役割は、一つは下のローカル・エコノミーの中で、いろいろな形で地域経済的、あるいは社会的な活性化を促進するための役割をするというのが基本的にはあります。それから、上の方のグローバル・エコノミーにかかわるところでは、社会的な投資とか、社会的な貢献をグローバル・エコノミーの世界から生み出していくための役割もある。したがって、その両者を結ぶような役割もNPOにあるということであり

ます。

都市のことで言いますと、都市開発が3つぐらいの領域がありますが、1つは都市開発が進行する地域についてNPOが役割を果たす。それから、衰退地域です。最近東京でも、向島その他、北区とかいろいろな問題がいっぱい起こっていますけれども、そういう衰退地域は結局市場から脱落していつている地域です。その地域が市場に復活するような役割をここでやる。全体としては地域のマネジメントをNPOがやるということがここでの一番大きな役割です。

その次のページは、NPOは、行政の縦割り、制度の枠を超えて横結びにしていくとか、「専門性」と吹き出しで書いてあります。行政の方々は2年か3年でおかわりになるものですから、もう少し長い時間専門性を発揮する、あるいは右上の協働による創造的なサービスを提供する。機械的な管理運営というよりは、もっとクリエイティブな関係をつくり出す。あるいは下に、制度化されない領域へ先駆的に取り組むことがある。そういう役割を持っている。

5番目は、一体その制度にどうかかわりたいのかということです。NPOとしては望ましい方向を実現するためにかかわりたいと考えておりまして、真ん中の上の方に「多元的現場主権」と書いてあって、例えば「住宅まちづくり法」と入れてありますが、今の住宅建設計画は時代から使命を終えたということでもありますので、それにかわるものとして住宅まちづくり法。

その基本的な内容になるものはどういうものがあるかというのをその下に書いてあります。住民に対しては、安心して暮らせることは基本的に重要なことで、住居を保障することも重要なことです。しかしこれは行政だけが保障する任務を負うということでは決してなくて、これこそ新しい公共で、企業であれ、NPOであれ、住民自身であれ、そういうことをみんなで支える世界をつくらないといけないという意味で、これは法律の中でも重要なことに位置づけなければいけない。あるいはコミュニティという関係の中でそれが支えられることも非常に重要だということで、これを中心に挙げました。

その下には、現場でそういうことを実現するためには、総合補助、住宅手当が重要であります。防災、防犯、安全のサービスも必要になる、そういう位置づけもあるだろう。それから、さらに中古住宅問題がいろいろ議論されておりますが、これも位置づけることになります。それから、税制、金融の問題はまさにそうでありまして、さんが御指摘のように、不動産の証券化等はNPOの現場でも非常に規模の小さいものでもそういうものが十分活用できることが極めて重要であることはアメリカのケースでは非常にはっきりしておりますので、そういうことも入れなければいけない。

それに対応して右側には、基本的にはNPOは、地域のマネジメントにかかわるというのが一つあります。その下に、地域力を形成するとか、セーフティネットを運営するとか、そういう問題もあります。中古住宅はコミュニティビジネスとして受けとめたり、ノン・プロフィット・デベロッパーというのは、マーケットメカニズムがうまく働かなくて、民間の企業が入りにくいところに最初に入って、そこで幾つかの事業を成功させることで民間の企業が活動できるようにしていく。その実態がアメリカでもイギリスでも非常にはっきり見えてきているの。そういうことを狙いうる制度条件をつくることであります。現場では投資あるいは資金の回転が非常に重要ですので、その仕組みもぜひ欲しいというの

がここでのポイントです。

それから、3番目に6ページですが、新しい公共の仲間を創るというのを書いてあります。これは行政からのサポートはどういうことが必要なのかという話です。直接的なサポートもあるんですが、NPOの存在が、とにかく社会に登場して間がないものですから、社会的な仕組みとしてNPOが活用可能な社会資源とか社会資本（この社会資本はソーシャルキャピタルという、ソフトなネットワークの問題を含んだ概念ですが）そういうものが十分用意されないと活動できない。NPOには非常に多様な主体とのお互いの支え合いが必要になってきます。NPO自身は、時間、労力、知恵、自分の場所、さまざまなものを社会に開いた形でやっている。しのNPOを支えるには社会との関係の中での連携をどうつくるかというのが非常に重要な役割になる。こういうことを進める。その一環として行政がいろいろこのために貢献することが期待されるということです。

あと若干の時間を事例に当てます。7ページ目は「山谷ふるさとの会」です。山谷で、仮の住まいをホームレスに提供する活動を進めているNPOです。99年以降、その次のページに「ふるさと千束館」という最初につくったものがありますが、現在4館づくり運営することになってきました。大阪でも釜が崎再生フォーラムがホームレスの住まいづくりの推進役をしています。大阪の場合は釜が崎のホテル経営の中で、再生フォーラムと一緒にアメリカに行き、いろいろ現場を調べて、「サポーターティブハウジング」という名前でホームレスが住める形に自分たちのホテルを変えていくことをやっています。今は大阪はかなり人数が多くて、700人から800人ぐらいのホームレス受け入れができるようになっている。

8ページの下にありますように、基本的には生活保護の中の住居費扶助を活用している。住居費扶助で払われるお金を、住居プラス生活支援にうまく活用する仕組みをつくり出しています。さらに高齢のホームレスの介護、もう少し若い元気な人の職業訓練、それを通じて再雇用、周辺の商店街の活性化、つまりまちづくりの問題にも及んできている。大阪も東京も非常に近い状況を今生み出している。こういう領域は、やっとホームレス法ができて今年も全国調査もやれるわけですが、日本の中では捨て置かれた領域がNPOの人たちの努力で、より広い社会システムの領域になりつつある。現場の行政の山谷で言えば福祉事務所の努力と連携して、地域の他のNPO、商店街、そういう横の連携を広げ新しい公共をつくり出している。それが動き出している注目すべき事例だと思います。

9ページ目は、「谷中学校」と言っているこれも有名になりましたが、東京上野の谷中で、もう14年活動している。これは地域マネジメント型に近いと思います。さまざまな領域にわたる、つまり文化的な活動もあれば、住宅の建て替えとか、マンション問題の調整役であるとか、さまざまなことをたった3人のメンバーが中心になって取り組んでいる。これは地域マネジメント型のイメージをつくり出していると思います。

ただ、日本の場合はまだまだ規模が小さい。次の10ページはアメリカの事例です。これはチャイナタウンのコミュニティ・デベロップメント・コーポレーションと言っているものです。活動を始めたのは1970年代終わりからですが、2,000戸の低所得者向け住宅を供給した。その管理・運営を600戸やるのを中心に、その下にあるさまざまなサービスを提供し続けている。これは住宅供給と地域運営の典型的なケースです。こういうものが非常に広がっている。物的な供給や管理について大きな力をつけてきています。

11ページは、そういったことをやっているCDCには、（細かく説明しませんが、）実

にさまざまな社会的なサポートのシステムができています。行政ももちろんサポートしているわけですが、そのほかのインターメディアリーと一般に言っているNPOが沢山あります。フォード財団がつくったローカル・イニシアチブ・サポート・コーポレーションという非常に巨大なお金を現場のCDCに送り込む役割をしているインタメディアリーです。企業、投資家、銀行も、社会的な制度をつくって現場にお金が動くような形にしている。この委員会の資料でも、各国の住宅制度の比較の中で、アメリカは税金の減免による住宅へのお金の動きが割合大きいことが出ていますが、それは現実に非常に効果的に働いているというようなものです。

最後に、日本のNPOの中心課題というのは、特にまちづくりのNPOは、経済的な自立をどう実現するかということであります。1つは社会的な仕組みづくり、1つはNPOの実力を培うということで、これをどういうふうにするかが当面の一番の課題であるということであります。

以上で一応私の方のプレゼンテーションは終わります。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、次に 様より御意見を願います。

様ご意見

【関係者】 の でございます。

資料に基づきましてお話申し上げます。きょうは2点、都営住宅の改革の問題と民間賃貸住宅の問題に絞ってお話させていただきます。

早速ですが、1ページをお願いします。都営住宅制度改革の背景でございます。これまで東京都では、住宅に困窮する人々にこたえるということから、都営住宅の供給を拡大してまいりました。しかし、今後成熟社会を迎える中で、将来の人口も減少に転じ、住宅の総数も余剰となることが予測されておりまして、住宅政策も転機を迎えております。一方で、都営住宅では管理を中心としたさまざまな問題が顕在化してきております。問題点の1つとして、都民の持つ不公平感がございます。応募倍率が高い一方で、必ずしも真に住宅に困窮する人に供給されていないという認識が広まっております。

具体的な不公平感として、資産が捕捉されないなど収入の把握に問題があるという指摘がございます。現行の入居収入基準は課税所得を対象にしておりまして、所有する資産まで捕捉しているわけではございません。住宅費の負担能力を必ずしも正確に反映していないという指摘でございます。

次に、広い住宅に少人数で居住するなど、住戸が適切に活用されていない場合があるという指摘でございます。これは1人ないし2人世帯であっても、例えば3DKの住宅に住んでいる世帯が相当数あるということがございます。

次に、収入超過者など使用料が適切に設定されていないという指摘がございます。これは収入超過者が支払うべき家賃である近傍同種家賃でございますが、これが実際の市場家賃と大きく乖離している実態を指摘したものでございます。

次に、一度入居すると世代間で承継されるという指摘もでございます。

次に、2つ目の問題点でございますが、行政が事業運営していることによる非効率感と

いうものがございます。都営住宅は、建設からその後の維持管理までほとんどが行政によって行われております。競争原理が働かないことから空き家が生じてから次の居住者を入居させるまでの期間が民間に比べて長いとか、都心部に十分な高度利用が図られていない団地を有している、などという意見がございます。

3番目の問題として、大団地で高齢化が進むことによる地域活力の減退でございます。数字をごらんいただくとおわかりになりますが、都営住宅では、東京都全体と比較して高齢者の世帯率が非常に高くなっております。大団地になると居住者の高齢化からくる活力の減退というのが無視できない地域の問題となっております。

4つ目の問題点として、都と区市町村との役割負担の不均衡がございます。東京都では歴史的な経緯もございまして、都営住宅に比べて区市町村営住宅の供給が著しく少なく、その比率は94対6となっております。これからの公営住宅には、地域と連携した住宅サービスを供給することが求められておりまして、今後、区市町村がより多くの役割を担っていく必要がございます。

このような都営住宅の問題が顕在化することによりまして、都議会において、「都営住宅は都民の理解が得られない実態がある」などという指摘がされているのが現実でございます。資料にございますように、都営住宅制度について、「都民からすると非常に不公平なイメージがある」という発言などがされております。

このため東京都では、平成14年2月に公表しました新たな「住宅マスタープラン」におきまして、都営住宅制度の抜本的改革を掲げまして、改革に着手し、推進しているところでございます。しかし、改革には公営住宅制度の根幹に触れる点もございますので、国の御協力を引き続きいただかないと進められない点も多くございます。

それでは改革の内容でございますが、2ページ目をお開きください。都営住宅制度改革の全体像を示しております。まず右側をごらんいただきたいと思っております。これから目指していく都営住宅の将来像でございます。公平、効率、活力、分権の視点から都営住宅制度の改革を進め、真に住宅に困窮している人に対して都営住宅を供給し、都民共有のセーフティーネットとして有効に機能するようにいたします。経営努力の発揮による税投入額の抑制を図るなど、経営的視点を持って効率的な住宅経営を進めてまいります。

次に、都営住宅ストックと民間活力を活用して、地域の活性化、都市再生に貢献するなど都民に開かれた都営住宅を目指します。

4点目でございますが、区市町村との適切な役割分担を進め、都営住宅管理戸数を抑制してまいります。

次に左側でございますが、都営住宅の将来像を実現するに当たり、既存の制度をどのように改革していくか、具体的な取り組み例を示しております。このうち主なものについては、既に取り組みに着手したものとして、赤で書いてございますが、期限付き入居制度がございます。これは都民共有の財産である都営住宅の利用機会の公平を確保するとともに、あわせて高齢化する団地及び地域の活性化を図ることを目的としております。都心部を中心として、若年ファミリー世帯を中心に、10年以内の期限付き入居制度を今年度より導入しました。また、マンション建て替えに伴う一時的な住宅困窮者等に対しまして、建て替え期間中の仮住居として活用していただけるようにいたしました。これらは3年以内としております。

次に、使用承継の見直しでございます。使用承継については、平成14年より承継対象者を、従来は3親等以内の同居親族とされておりましたが、これを1親等以内の同居親族で、入居収入基準以下の者に限る、と改めたところでございます。

次に、その下はバランスシートの活用でございます。都営住宅事業において収支の明確化を図るため、14年度から特別会計制度を導入するとともに、バランスシートを作成するなど経営的視点の強化を図っているところでございます。今後、作成しましたバランスシート等の都営住宅事業の経営指標を活用しながら、効果的な住宅経営を推進してまいります。

その下へ参りまして、このほか管理の一元化を行っております。これも昨年度からでございますけれども、管理事務の大部分を住宅供給公社に委託しており、窓口を一本化するということが都民サービスの向上、事務の効率化を図っているわけでございます。

続いて、今後一層取り組むものについてお話させていただきます。まず再編整備の推進でございます。これは都営住宅団体の建て替えに際して、敷地の高度利用や住宅の集約化により生み出された用地を、その地域の特性に応じて有効に活用して、まちづくり、福祉、産業政策等と連携いたしまして、木造住宅密集地域の整備や地域の活性化、都市再生などを推進してまいります。

なお、再編整備の先行プロジェクトとして、南青山一丁目団地の建て替えがございます。次のページをごらんいただきたいと思いますが、絵を示しております。これは都心部にある団地敷地を活用して、民間事業者が都営住宅、民間賃貸住宅のほか、商業施設、高齢者グループホーム、保育所、図書館を併設した複合施設を一体的に民間事業者が整備するものでございます。都は、敷地に70年間の定期借地権を設定して事業者に貸し付けます。複合施設完成後、都営住宅は東京都が買い取りまして、民間施設は事業者が賃貸事業用に運営いたします。なお、この事業は民間都市再生事業計画の第1号として、国土交通大臣の認定を受けたものでございます。

2ページ目に戻ります。左側の一番下でございますが、区市町村への移管の推進でございます。これからの公営住宅は、地域の実情に応じたきめ細かい住宅政策、福祉政策と連携した住宅サービスを担うことが求められておりまして、今後、都営住宅の移管を進めていきたいというものでございます。

それでは、4ページ目をお開き願います。これは東京都からの公営住宅制度をよりの確に運営するための提案をまとめさせていただきました。左側には現行の都営住宅制度における主な問題点を示しております。矢印の右側に提案事項を記しておりますので、これについて説明させていただきます。

まず、資産の考慮や収入要件の見直しでございます。現行の入居収入基準は、資産や非課税所得、一時所得を考慮しておりません。入居者資格の適正化を図り、公営住宅を真に住宅に困窮する人に的確に供給していく必要がございます。

次に、入居後、住宅を取得した者を原則として明け渡し請求対象者とするものの法定化でございます。現行制度では、入居後に住宅を取得しても明け渡し請求要件にならないなど、入居基準と居住継続要件との不均衡が見られます。入居後に住宅を取得したものを原則として明け渡し請求対象者とするものを法定化し、このような不公平を解消していく必要がございます。

次に、応能応益原則の徹底でございます。公営住宅の家賃制度に係る係数の設定及び先ほど申し上げました近傍同種の住宅の家賃設定等について、地域の実情に応じて的確に対応していくべきであると考えております。また、居住水準から見て著しく世帯規模が縮小した場合には、割り増し家賃を適用し、かつ、住宅の明け渡しを求めることができるようにすることも必要です。これによりまして収入超過者の自発的な明け渡しを促し、また、入居後の世帯構成の変化に応じた住み替えを促進することが可能となります。

次に、期限付き入居制度の適切な活用のための制度整備がございます。東京都では、平成15年度から期限付き入居制度を限定的に実施しております。今後、期限付き入居制度を地域の実情に応じてさらに適切に活用し、公営住宅の公平かつ有効な活用を推進する上で、期限付き入居制度の明確な位置づけなど制度の整備を図ることが必要だと考えているわけでございます。

次に、建て替え事業時における明け渡し請求制度の拡充でございます。団地の建て替えに当たりまして、入居者に対する明け渡し請求が可能とされておりますが、現行制度では、団地をその場で建て直す場合しか想定されておられません。地域に応じた実情に合わせた建て替え計画が可能となるように、団地を他の場所に移転する場合にも明け渡し請求を可能とすべきであると考えております。

都営住宅制度改革については以上でございますが、ここで2点目の民間賃貸住宅施策についても触れさせていただきます。5ページ目をお開きいただきたいと思います。

東京の住宅の4割は民間賃貸住宅でございます。これまでも御議論がございましたように民間賃貸住宅市場の健全化が図られなければ、住宅に困窮する人々を減少させることは困難でございます。住宅困窮者が大量に発生しては、都と区市町村を合わせ全部で公営住宅等が28万戸のストックがございますけれども、これをもってしてもセーフティーネットとしての有効な機能をさせることは困難となります。公営住宅においてのさまざまな改革を進めますとともに、住宅市場の活用により優良な民間賃貸住宅の供給を促進することは必要不可欠だということでございます。

そこで5ページに入りますけれども、施策の目標は、豊かで生き生きとした東京居住の実現だということでございます。特に子育て期のファミリー世帯を中心とした中堅所得層や高齢者世帯が、多様な選択肢の中から、安心して住み続けられる住宅を選択することができることが重要でございます。

公営住宅を除いた東京における賃貸住宅は225万戸でございますが、都が関与して供給した民間賃貸住宅である都民住宅等、約4万戸は、バブル期の緊急策として創設された制度でございます。地価の下落が続く、市場家賃も低下する中、経済成長や所得の伸びを前提とした制度設計と実態との乖離が拡大しているなど、現在では制度疲労に陥っておりまして、見直しの時期を迎えております。

また、公社・公団による賃貸住宅は約20万戸ございますけれども、新規住宅が限界にきておりまして、建て替えによる既存ストックの活用に移っております。私どもの住宅供給公社におきましては、今後は自力で建て替えを行い、都からの支援を段階的に縮小しまして、市場において自立した経営主体となるべく取り組みを進めているところでございます。

その他の民間賃貸住宅、約201万戸でございますけれども、今まで施策が余り施されておりました。そのため、狭い、都心の周辺区にファミリー向けが少ない、あるいは

更新時も非効率な土地利用のまま、狭小な住宅が再生産されるなどの問題がございました。

今後は、市場メカニズムを活用して、家主の経営意欲をトータルに刺激し競争を促進するなど、市場重視の民間賃貸住宅施策を形成していく必要がございます。その施策として、例えば定期借家制度の普及促進、税制の活用、都市計画との連携、管理の近代化による経営リスクの分散等々が考えられるわけでございます。

これらの施策の実施によりまして、都市再生によるまちづくりや、良質な賃貸住宅ストックの形成等を実現したいと考えているところでございます。現在これらの施策につきまして、実施に向けて検討を重ねているところでございまして、国の御指導もいただきながら進めてまいりたいと考えているところでございます。

以上で からの報告を終わらせていただきます。ありがとうございました。

【委員】 ありがとうございました。

それでは、最後に 様より御意見をお願いいたします。

様ご意見

【関係者】 資料6によりまして、地方都市の住宅政策ということで御説明したいと思えます。地方都市で住宅に関してできることは、市営住宅をどうするかということぐらいであろうと思えます。そういうことで市営住宅を中心に、資料は2ページしかありませんが、簡単に説明したいと思えます。

まず、私の方の 市の現状でございますが、17万4,000人ぐらいで、ついに人口が減少に転じております。世帯数は6万5,000ですが、これはまだどんどん伸びておまして、推計によりまして、今後10年ぐらいさらに増えて、ピークを迎えるのではないかという見通しでございます。市営住宅でございますが、現在管理戸数が3,793戸、うち借り上げ市営住宅を平成11年から始めておりますが、これが97戸ございまして、そのほかに県営住宅が1,720戸という状況でございます。

現状としては、市営住宅そのものは、直接建設するものは戸数は変えずに、この中で年間260世帯ぐらい住み替えがございまして、それと借り上げ市営住宅等で要援助世帯の需要は賄っていけるのではなからうかという考えであります。

入居待ちの状況がどうなっているかということをお知らせすると、今年度は280世帯ぐらいがまだ入居待ちでございます。82.5%が収入分位1の非常に収入の少ない世帯でございます。要望としては、若年世帯で夫婦と子供1人ぐらいのところ、市営住宅に入ってもう1人子供を産みたいという要望だらうと思えますが、そういう世帯と、それから高齢者の単身、あるいは2人の世帯が市営住宅に入りたいという希望が多くなっております。これらに対応した市営住宅の質的改善は、今からどんどんやっていかなければいけないだろうと思っております。

2番目に市の住宅政策ということで書いてありますが、 市は未線引きの都市でございまして、公共の市営の団地もありますし、民間の団地もございまして、住宅がどんどん郊外に移って行ったというのが現状でございます。最近の傾向としては、郊外へ伸びるのが少しとまったのかなという感じがしておりますが、中心市街地に分譲マンションがどんどんできておる状況に変わってきているのではないかと見えます。

郊外にどんどん住宅が建っていくということは、このペーパーにも書いておりますように道路とか、下水とか、学校、こういう公共投資をどんどん追いかけてやっていかなければいけないということで非常に非効率でございます。何とか住宅をまちの中に引き戻したいというのが私どものねらいでございます。そのために打てる手は、行政として直接やれるのは市営住宅しかないということでございます。市営住宅と民間のマンションで、郊外の一戸建ての住宅と比べて、もっと魅力があるようなマンションをどんどん都心につくってもらふことをやっていかなければいけないと思っております。

その下であります。今考えておりますのは、まちづくりという観点で、市営住宅をどういうふうに使っていかうかという観点でございます。1) 中心市街地の再生のために諸制度の活用と書いております。中心の商店街が大変寂れておりますが、その中でやっとな話がまとまりまして、1.2ヘクタールのところなんです。商店街の一番端っこのところで、まちなか再生区画整理をやることになりまして、既に計画も固まって、住宅も半分以上取り壊して、今マンションを建ててもらっているところです。

区画整理と、借り上げ市営住宅という制度と、優良建築物等整備事業、この3つの制度を組み合わせスタートを切ったところであります。1.2ヘクタールで今は66人住んでいますが、それを300人ぐらいにしていこうという計画でございます。その中で借り上げ市営住宅が、今決まっていますのが、3棟で63戸であります。これはもう事業を始めております。あとまだ2棟ぐらいそういう格好で話がまとまりそうだという状況になっております。

このねらいとしては、中心市街地が今のところ木造の2階家みたいな小さい宅地で分かれておりますので、それを何とかまとめて共同でいいビルをつくってもらって、将来の優良住宅ストックとして残したいというのがねらいでございます。もう一つは、2番目に書いてありますように商店街への人口集積による商業の活性化ということであります。1階を商店にもらって、2階以上をマンションにして、それを借りようということであります。この2つは、ヨーロッパの地方都市の中心地は大体下が商店街で上が住宅ということで、それが100年以上たつたようなまちがございますが、行く行くはそういうふうにしていきたいということでねらっているわけでありまして。

3番目に、これは市営住宅としてのねらいです。市営住宅は新たにまちの中ではとてもできませんが、民間の地主さんが自ら投資してくればこういうまちづくりができるということと、建て替えの建設投資を民間でやっていただければその分だけ市も投資しなくて済みますので、そういうメリットがありまして、これをぜひ進めたいと思っております。20年間借り上げるといことで地主さんと話をしておりますので、この話があったおかげで、地主さんとしても建設投資のリスクがその分だけ、20年間完全になくなるわけですから大変好評でありまして、借り上げ市営住宅という話を持ち込んだおかげで、一番商店街のど真ん中のところが区画整理がうまく進み出したという状況でございます。

借り上げ住宅は、一番下のところに書いてございますが、今後約230戸ぐらいで、そのうちの2分の1は高齢者仕様で借り上げようということで考えております。これをやりながら周辺に住居、商業、事務所のビルをつくってもらって、中心市街地の活性化を図ろうということですが、まだ1.2ヘクタール、やっとな第1号がスタートしたばかりでございます。

2 ページ目でございますが、市営住宅は中心市街地のちょっと外から郊外に向かってあるわけですが、数は増やしません、それを総合的に活用していこうということで、ストック総合活用計画をつくっております。60年代に建てた木造・ブロック造の住宅がたくさん郊外にございまして、6 団地860戸もございまして、これも早く建て替えないと、今下水を引っ張って行くこともできない状況でございますので、それを何とかしなければいけないということでありまして。少しずつ建て替えに応じて集めて、できれば交通の便。もう年とってくると車の運転をできなくなる人が多くなりますので、できるだけバスターミナルとか、そういうところに少しずつ移していくような手はないかということ考えております。

それから、70年代以降のRCの中高層はまだ若干新しいわけですので、高齢者対応と質の向上を図ってまいりたいという計画でございます。

3 番目の今後の課題ということで幾つかまとめておりますが、私の思いついたものもございまして、ざっと御説明します。

1 番目のところは、今申しました借り上げ市営住宅に関連する問題ですが、市営住宅の家賃の決定方法が政令で定められておるわけですが、いわゆる都市の中心商店街のど真ん中に市営住宅をつくるという想定が恐らくなされていないんだと思いますが、中心地に近寄ってくると、この下に書いてあります利便性係数というのは0.7から1.0の範囲にする。その一番高い1.0のところまで全部頭打ちになりますので、中心市街地の商店街の中の家賃が周りと比べてものすごく安くなっていくという問題がございます。

今まで市営住宅も、借り上げ市営住宅を全部で97戸、5～6棟ぐらい建てておるんですが、中心市街地の商店街から少し離れたところの家賃と比べて、商店街のど真ん中の家賃も同じ水準になるものですから、既に供用開始している人からも、ちょっとそれはおかしいんじゃないかというクレームがついております。そういうことで真ん中の方も1.0を頭打ちじゃなくて、少し見直して1.3ぐらいに上げてもいいよ。あとは中心市街地活性化の特例として認めるといような、そういう取り扱いをしていただくと大変助かると思っております。これは差し当たり毎年何棟か出てきますので、一日も早く制度改正をお願いできたらと思っております。

それから2 番目ですが、高齢者向け優良賃貸住宅、高優賃ですが、これを中心市街地に何とか持ち込みたいと思っておりますが、公共が支援しますけど、民間で建てて民間で募集するという問題がございます。したがって、もし入居者がいなければその地主さんのリスクになるわけですので、そのリスクを何とか軽減してあげる方法はなかるうかというのが2 番目の問題であります。

1 つは、こういうことができるのかどうか分かりませんが、高優賃に入ってきた、住み替えた人のもともといいた自分の家をいっそのこと市営住宅で借り上げて、市営住宅がぱらぱら出てくるわけですが、そういうことを責任を持ってやってあげますよという条件にすれば、住み替えのリスクがなくなるだろう。

あるいは市営住宅はなくても、中古市場がもっと円滑化してくれば、この問題はなくなると思っています。それから、高優賃・特優賃を今年度から宇部市でも募集しようとしていますが、もし空き家があった場合は、これもリスクですから、それを借り上げ市営住宅で残りを借り上げようという条件でもつけられれば、相当進んでくるんじゃないかという気が

しております。

それから3番目は、先ほど 〇〇の方からもお話がございましたが、実は市営住宅の家賃の設定方式と特優賃の家賃の設定方式を比べてみましたら、収入超過者に対して特優賃の方がかなり高い家賃が設定できるようになっております。したがって、市営住宅もそこまで上げていただくと、収入超過者にもうちょっと負担していただけることになろうかと思っております。市のあるいは国の家賃補助の支援もいただいておりますが、国の負担も少なくなくて済むんじゃないかということでもあります。

ただ、無理やり家賃を上げて追い出すということも、地域コミュニティの問題がありまして、御近所づき合いがそれぞれありますので、無理やり追い出すこともいかなものかと思っておりますので、できれば家賃を上げてたくさんお金を払ってもらえればいいんじゃないかという気も実はしているところであります。

それから4番目は、地球温暖化の炭酸ガスの問題とか、高齢者が車を運転できなくなるという問題がありまして、〇〇市の場合は幸いにして市営バスを運行しております。バスの方も大変な赤字でございますので、一緒に組み合わせて何とかならないだろうかということ、あわせて考えておるということでございます。

5番目が市営住宅と地域コミュニティとの連携ということでもあります。これまで大規模団地をつくってきておりますが、先ほどお話がありましたように、一斉に年とるとか、学校もあるときはたくさんいて、そのうち要らなくなるという問題がありますので、団地を少し小分けにした方がいいかなという気もしております。それから、高齢者向けと一般世帯のバランスをとりながらやっていかないといけないだろうとか、社会福祉施設の併設等もこれから質的改善の中で取り組みたい。

こんなことを地方都市の事例の一つとしてお聞き取りいただければと思っております。ありがとうございました。

【委員】 大変ありがとうございました。

(2) 質 疑

【委員】 それでは、委員の皆様方から、ただいま関係者の皆様からいただきました御意見に対して御質問がございましたらお願いいたします。

【委員】 きょうは大変有用な資料を提出いただき御説明いただきまして、大変勉強になりました。ありがとうございました。特に、最初の 〇〇が、こういうような全体としてのルールづくりというか、ビジョンづくりをして、新しい住宅政策に民間側からある意味でかかわってこられたという点、将来期待できるものであるというふうに理解しております。それから、最後の 〇〇市の、中心市街地に住宅を供給されて中心市街地の活性化にさまざまな形で寄与しようという御努力、これも大変評価できるのではないかと思います。

それに絡んで、最初に 〇〇さんからお話のあった、この資料には特に書いてないんですが、街並み評価、街区評価、社会財としての住宅というお話がございました。2番目にお話いただいた 〇〇の方から総合設計の問題が出てまいりましたが、私の私見によりますと、総合設計というのは敷地単位で規制緩和されるものですから、街並み形成とか街区形成に必ずしも十分フィットしない場合もある。それを総合設計制度を有用に活用するため

には、街並みとか街区単位でものを考えてまちをつくっていくことの必要性は高いと思っております。そういう方向性を打ち出されようとしていると理解してよろしいのかということ、
が今回、「しゃれた街並みづくり条例」という街区再編型プロジェクトを具体的に運用する仕組みがありましたので、そういうものも意識されてそういう議論をされているのかということをお聞きしたいと思います。

もう一つは、
さんは私の聞くところによると、たしか
さんが入られて、地元の地権者とかなりいろいろな協議して、中心市街地の新しい住まい方をいろいろ議論しながら、設計段階から住民参加でかなりやられたというふうに伺っているんですが、その話はきょうのお話だろうと思うんですが、そういうふうに確認してよろしいのかどうか。その2点だけ御質問させていただきたいと思います。

【関係者】 実は住宅基本法の問題提起に敷衍して今のお話を申し上げたわけでありましてけれども、その基礎資料が実はビジョンの11ページとその前後の街並み街区にあります。大体アメリカでは個別の住宅の評価はもちろんあるんですけども、物理的評価をまずして、その上で地域評価の中の街区として評価が決まる。それは今の総合設計上の空地率なども含まれてきますけれども、もっと広い範囲、地域。やはりまちをきれいにするとか、今住宅局が土地の細分化で大変悩んでおられる、住宅局だけではないんでしょうけど、土地の細部化、そういう問題がないからこういうことになってくるわけです。これはぜひとも早く立ち上げて評価に反映できるようにしないと、このまま放っておくとどんどん相続でようかん切りになって、貧しい街並みになっていくのは目に見えていますから、ぜひお願いしたいということも含めて、基本法というものは、実は内容はそういうことをうたっていくものじゃないでしょうかということでございます。

【関係者】
の方は
先生に大変お世話になりまして、地元に入って地主さん1人1人と話をさせていただいて、今のような街並みの計画をまとめていただいたということでございます。

【委員】 できましたら、どういう住宅が本当にこの場で供給されるのかという絵姿を拝見したいので。地方都市の中心市街地で、こういうものであれば皆さんが住みたがって住む、そういう供給が公営住宅でも提供できるという材料になるかと思しますので、その資料を提供いただければと思います。それはお願いです。

【関係者】 わかりました。資料をまた準備して事務局の方にお届けいたします。

【委員】 それでは、
委員。

【委員】
の方にお伺いしたいんですけども、先ほど消費者の実態を踏まえて御意見を述べておられたことについて、大変興味深い御意見があったと思いますけれども、5番目の住宅弱者に対する政策ということで、特にひとり暮らし高齢者、ひとり暮らしの単身者が、なかなか借りたくても借りれない現状があるということなんです。先ほどの統計の中に賃貸アパート・マンション、これは入居後の頭金、更新料、原状復帰の問題が多いということですけども、借りられないという相談も相当件数が増えてきているんでしょうか。

【関係者】 普通はそれは余りこういう相談の窓口には来ない相談です。ただ、地元の消費者団体の把握する問題としては、高齢化すると借りられないということ。特に郊外から移りたいと思うけど借りられないとか、そういう問題があるというふうに聞いています。

【委員】 それ以外に、例えば入居条件は保証人が必要だということもありますが、定収入があるとか、定まった職についているかどうかということも最近は厳しく条件が問われると思うんですが、昨今の状況からすると、若年層のフリーター化現象が相当増えておりますし、さらには中年世帯においてはリストラ世帯も相当増えている。それから、離婚直後の母子世帯もなかなか定職がないという状況があるかと思うんです。そのあたり、声として実感としてお持ちのようなところはございますか。

【関係者】 必ずしも定収がなくなったとか、そういう方の問題よりも、年金もかなりの額があるけれども、不安感が家主の方であって、シャットアウトされるということが問題になっているわけです。確かに低所得の方はもう一つ別の意味での弱者なんですけれども、それ以上に、年金収入がかなりあっても難しいという、そこも一つ問題があると思います。

【委員】 家主側から、家賃の滞納がすごく多いという相談はありますか。

【関係者】 家主側の方は私どもの方にはないです。

【委員】 委員どうぞ。

【委員】 私は2点なんですけれども、1点目は住宅業界の さん、 さんから、お2人とも公庫直接融資の必要性ということをおっしゃったかと思いますが、恐らくはセーフティーネットとしての公庫直接融資をある程度残すべきであるというお考えであろうかと思いますが、その場合、想定されているどのような階層を対象に、あるいはどの程度。この間言いますと公庫利用率は急速に低下しておりまして、例えば四半期ごとに見ますと、10%を切る状況もございますが、どの程度。これは難しいかもしれませんが、おっしゃっていただけるとありがたいと思います。特に さんの方から、公庫利用率が首都圏のマンションの方で60%に達する。これは恐らくストック、現在ローン残高がおありのマンション居住者の60%であるということかと思うんですけれども、それは違いますか。それも含めて、60%とおっしゃった場合のその方々の長期低利固定ローンの必要性という点を若干補足していただければありがたいと思います。

2点目なんです、 さんの方から不動産の証券化について、要するに小口の小規模なものについても、NPO等の取り組みを含めて、アメリカで可能になっているという御指摘があって、大変興味深い点だろうと思いますが、日本で現在考えられている証券化、あるいは今まで行われてきたものは、ウォールストリートルールと言いますか、最低限1億ドルないしは100億円のロットがないと証券化できないということだったかと思いますが、住宅ローンの証券化というのは、単に金利変動リスクの回避という問題だけではなくて、新しい資金チャンネル、多様な資金チャンネルを住宅市場にどう導入していくかという非常にアメリカで重要な課題であったと思うんです。したがって、アメリカのうまくいっている事例を簡単にお教えいただきたい。それから、日本でこういう小口の住宅ローンの証券化を導入する際の課題とか問題点、お感じになっていることがありましたら、お教えいただきたいと思います。

以上です。

【関係者】 ちょっと難しいあれなんですけど、6割の話は明確に答えられます。これは当社が分譲したマンション、ストックではありません。15年3月期に契約した首都圏のマンションが2,000戸ぐらいありますが、そのうちの6割の人が公庫を使っております。これは一般的じゃないかもしれませんが。当社は一般よりも高目の高級のをねらっているのが

多いですから、そういう人の方が公庫利用率は高いのかなという感じがしないでもないです。これはちょっとわかりません。

【委員】 公庫融資付マンションということですか。

【関係者】 もちろんそうです。

【委員】 だから、自動的に公庫融資を使う方が増えてくるということですか。

【関係者】 でも、強制ではありませんので、民間のローンを使いたければ使えるわけです。公庫を使わないとだめだということではないですから。確かにそういう面はあるかもわかりません。優良分譲の公庫付きと言えるのかもわかりませんが、実態はそういうことです。

【関係者】 私どもは低層戸建ての部分でございますけれども、今の6割に比較すると非常に低い数字になっております。要はバブル崩壊のときに、住宅が景気誘導の柱になれということから、政府が公庫融資を拡大したわけです。その結果、公庫のシェア率が42～43%になったということで、民業を圧迫するということでものすごい議論が一昨年されたわけでございます。そういう状況からすると、今は半分以下になっております。多分、22～23%じゃないでしょうか。私どもの会社ですと、公庫よりお金に余裕のある方が多いことから、もう少し低いわけでございます。

先ほど私が問題にしましたのは、証券化の問題を　　さんに御質問なさっておられましたけれども、私どもも相当研究しておりますが、要は多様な選択の中で、銀行だけではない、あるいは公庫だけでもない、そのために証券化の窓口を開こうじゃないかというのは、さっき私が問題提起として言っていることなんです。ところがこちらの方は遅々として進んでいないわけです。アメリカは確かに立派な制度が育ちました。むしろ銀行よりも証券化市場の方が大きいわけです。そういう状態を見て、いっぺんにアメリカのような状態に日本もなるという幻想を抱くこと自身が危険だということを申し上げているんです。だから、徐々に徐々に市場に受け入れられるのを見定めながら、やはりセーフティーネットとしての公庫の役割はきちっと見ていかないと、さっきのように銀行の場合は銀行の審査が絶対にありますから。無審査で審査する銀行がどこにありますか。そういうことを考えながら、公庫の役割というものを残すべきだというのが私どもの立場ですと申し上げているわけです。

【委員】 それでは、　　さんお願いします。

【関係者】 アメリカのケースは、むしろニューディールの時代にモーゲージの仕組みを取り入れて、ファミミみたいな仕組みを最初は行政的な組織として、それから民間に移行するということで、モーゲージの仕組みと同時にマーケットの整備をするというふうにした。今　　さんおっしゃったみたいに時間が非常にかかったかもしれないけれども、一般的な民間のマーケットとしてできて、第2市場みたいな形でファミミがうまく働くという形まで発達させたというのが大きいと思うんです。

一番ベースになるのは、NPOも資金をいろんな形で調達する。これは私の資料の11ページに、アメリカのCDCのさまざまなチャンネルからお金が入ると書いてありますけれども、その中で低所得者向けの住宅、持ち家をつくることはいっぱいやっているんです。それに対してモーゲージを扱って、すぐ市場で換金できる形になるので、自分たちなりに小さいスケールですが、NPOの中でも基金をつくるというのはかなりあるんです。

その基金をうまく回転させることによって事業が非常に円滑に働く。それは非常に助かっているのと同時に、もう一つは5ページのところに、投資を誘発するためのローインカム・ハウジング・タックス・クレジットという、LIGHTCと書いてあります。これは1986年、レーガン時代につくった低所得者向け住宅に投資したのに対する投資税額控除で、毎年9%を10年にわたって控除する。初めは時限で制度化したんですけども、その後も大変活用されるので現在まで続いているものです。これも単に投資税額控除だけではなくて、クレジットを同時に発行する。そのクレジットを、私が投資したとすると、10年間にこれだけの税の減免を得られるというクレジットをマーケットで売れるんです。ですから、NPOでも実際に自分たちが低所得者向け住宅の開発ができる。それが100戸とか、50戸とかそういうオーダーであっても、それに対して投資家を募るんです。

投資家を募る際には、実はインターメディアリーがそれを仲介してくれる役割をします。先ほどふれたLISCとか全国的にやっているのもあるし、ローカルのものもあります。そういうところを通じて投資家を募ると同時に、タックスクレジットは投資家が流通させることができますので、その値段をどうするかというのはマーケットで決めるというふうにして、とにかくお金が非常に柔軟に多様な形で動くようになっている。

加えて11ページで言いますと、1970年代の後半に、コミュニティ・リ・インベストメント・アクトと最近有名になりましたけれども、銀行が衰退地域に再投資することを義務づける。それもCDCは非常に有効に使っている。自分たちがそういうプロジェクトを起こす。そうすると銀行はそこに融資するチャンスが生まれる。銀行が、衰退地域に投融資すると格付上優位になるというので、銀行も積極的になります。

日本で低所得者向け住宅をNPOがやろうとしても、そういう仕組みがない。資金的な手当での柔軟な仕組みと、多様な仕組みがあることが非常に大切なことになってくる。それは特に衰退地域で少しずつでもマーケットに復帰していくような投資を誘発するためには非常に重要です。中低所得者住宅づくりの地道な活動をしているNPOは日本でも増えてきているんですが、その人たちがもう一步ステップアップするには、この辺の仕組みを日本でどういうふうにつくり上げられるか。そういうときに、住宅金融公庫の今のいろんな資料もちょっと見せていただきましたが、公庫の場合は公共とか、住宅の質とかいろんな責任をしょっているのので、証券化するときも住宅の質に注文つけたりいろいろあるものですから、案外現場で使いにくいことがあるんじゃないかという心配も見えたりする。民間でのマーケットも必要だし、そういうお金の流れをつくることも必要だと思っております。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに御質問ありませんか。ちょっと時間が過ぎているんですが、私2つほど、短くお答えくださって結構なんですが、1つは さんにお伺いしたいんですが、都心居住を望む人々が非常に多いということをおっしゃっていて、それに対してこたえないといけないということで、具体的には総合設計で1.5倍建てられることになっていても、実際は特定行政庁が阻止する。これができないようにしてほしいということなのか。例えば商業地区だとそんなに問題ないと思うんですが、住宅地区で実際に日影の問題がある。近隣と相談しないと、近隣の人は一方向的に損する。総合設計でいいものはできると称しても、周りは損する場合もあると思うんです。その場合に強引に総合設計でいくべきなのか、それとも

何らかの保証の手段を客観化すべきなのか、それとも今のように1.5倍は確認だけでいいよと言いつつも、自治体でもってこういう土地つけてちょうだいという形にすべきなのか、その辺に関して具体的な提案があたりでしたら伺いたいというのが1つです。

もう一つは　さんにお伺いしたいんですが、要するに何で市が出て行かなければ都心の再開発ができないんだろうか。例えば東京だと、民間の事業者が幾らでも都心で住宅を建てているわけですね。民間の会社で障害になっていることは何だろうか。結局は公的な補給金がないと都心で再開発できないというのが、例えば　市の現状なんだろうか。その点について伺いたいと思います。

【関係者】　総合設計制度ですが、これはどうしたらいいんだという御質問ですね。国は建築基準法をそういうふう一般確認でもできるように用意されているんですが、特定行政庁はそれはなかなか適用されないというところに問題があるわけです。じゃあ、あるエリアはとにかく特定行政庁の裁量に任せないで、もう全部一般確認と同じような手続を進めるようにできないのか。あるいは商業地域は全部とか。

先ほど地方の町中が寂れているという話がありましたが、私の会社では地方の中核都市でマンション展開もやっているんです。松山の例を言いますと、松山はこれを採用しております。1.5倍までは一切公聴会だのやらなくて確認だけでいける。これは松山の駅のすぐそばですけど、こういうことをやっているわけです。これは非常に建てやすいので、私どもその制度に乗って着工しようとしているのがあります。

これは主に東京の問題だと思うんですけども、いろいろ問題はあるかもわかりません。反論はあるかもわかりませんが、私はあるエリアはもう一般確認の手続でいけるといいます。特定行政庁に任せるとなかなかできないので、国で決めたら、それが実行されるというような形でいけないうのかなと。これはちょっと乱暴な意見かもわかりませんが、私はそう思います。

【委員】　わかりました。

では、　さんお願いします。

【関係者】　地方都市で、特に　の中心地を何とかしたいと思っておりますのは、もうだれも手を出す人がいないといえますか、地価は下がるわ、A B C、地主さんと家主さんと商店主というような組み合わせで、どこもだれも手が出せないという状況になっているわけです。郊外にどんどんスーパーができますので、もう商店街としてはどうにもなすべがない。商店主の後継者は東京かどこかに出て行ってだれもいないということで、だれも手を出せないというのが今の状況です。そうは言っても地方都市として中心市街地がなくなると、その都市の顔がなくなってくるわけです。そうは言いながら公共道路にしろ下水にしろ、すべてのものは小学校まで含めて1セット全部そろって十分あるわけです。それがまるっきり使えなくて荒野になるという状況になりそうなものですから、どうしても市が乗り出さざるを得ない状況だと思えます。

【委員】　よくわかりました。どうもありがとうございました。

それでは、私から関係者の皆様一言お礼を申し上げたいと思います。皆様におかれましては、本日御多忙のところ当企画部会に御出席いただきまして、さらに貴重な御意見を賜りまして、本当にさまざまな角度から新鮮な御議論をいただきまして、改めてお礼を申し上げます。どうも本当にありがとうございました。

社会資本整備重点計画法について

【委員】 引き続きまして、次の議題は社会資本整備重点計画法についてでございます。

それでは、事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】 お手元の資料7をごらんいただきたいと存じます。先日、国会の方で審議がございまして、15年4月1日施行ということで、「社会資本整備重点計画法」というのが成立いたしましたので、御報告させていただきます。

ポイントは、住宅はこの法律の中の列挙事業として直接は入らないという整理をしております。すなわち、これまで左側でございますように国土交通省では9本の事業分野別計画があり、そのうち二重線で囲ってあるところは、緊急措置法という法律に基づいてできていました。それが、こういった緊急整備措置法を廃止して、1つの社会資本整備重点計画法というのをまとめまして、対象とする事業ということで丸の下に書いてあるような事業が列挙されました。

住宅につきましては、その下の括弧のところ、一体として実施ということで、関連性が強いようなところについては、その計画の中で記述するという整理になっております。具体的に申しますと、これから計画は社会資本整備審議会の方で議論されていくこととなりますが、暮らしとか、環境とか、活性とか、そういった大きな横軸の切り分けをして、その中で書いていきます。住宅が関連しそうな部分としては、例えばバリアフリーみたいな話は、暮らしの中で関連してくるかもしれません。そういったような形で整理していくことになるかと存じます。

そして、こういった5箇年の計画をこの法律は定めるとともに、下にありますように、こういった計画に目標を書いたものについては、政策評価をきっちり義務化してやっていくということなどが法律上掲げられております。

簡単ではございますが、以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの事務局からの説明に対して御質問はございませんでしょうか。

【関係者】 住宅建設五箇年計画はこれではなくて、これにすり変わるということですか。

【事務局】 ただいまこの審議会で、住宅政策の新しいあり方というのを議論していただいておりますので、そういった中で今後の計画のあり方とか、法律のあり方とか、そういうことも含まれてくるかなと思います。

【関係者】 だから、それで私は1番目になくったら困りますよと言っているわけです。だから住宅に関することは、どこかバリアフリーみたいな基本ではないような問題をちょこちょこほかにくっつけ回して、根本をなす部分がなくなってしまうということは最も危険なことじゃないですか。

【委員】 そういう御意見を賜っておきます。

ほかには御質問ございませんか。

御質問がなければ、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。

あと、議事以外のことで御質問ございませんでしょうか。

そ の 他

【委員】 それでは、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思いますが、事務局の方から何か御連絡ございますでしょうか。

【事務局】 次回の第9回の企画部会は、建議案骨子の検討等をテーマに、5月16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。近日中に文書によってお知らせいたしますので、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って御審議いただきまして、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。

どうもありがとうございました。

閉 会

平成15年4月17日
於・本省11階特別会議室

社会資本整備審議会住宅地分科会企画部会
(第8回)速記録

国土交通省

目 次

1、開 会	1
1、関係者紹介	1
1、事務局あいさつ	2
1、議 事	
(1)関係者からの意見について	3
(2)社会資本整備重点計画法について	36
1、その他	38
1、閉 会	38