

第4回 住宅・土地・環境 WG 議事概要

日時:平成16年11月2日(火)13:20～15:35

会場:永田町合同庁舎1階 第1会議室

出席者:黒川主査、矢崎委員、福井専門委員、浅見専門委員、
河野室長、長瀬企画官他

議題:(国土交通省ヒアリング)

- 1.用途地域内の建築物の用途制限の緩和について
- 2.容積率規制の見直し等について
- 3.市街地再開発事業の推進方策について
- 4.土地収用法の積極的な活用等について
- 5.公営住宅の管理運営の円滑化について

議事概要

1.用途地域内の建築物の用途制限の緩和について

都市・地域整備局都市計画課	山崎都市計画課長、明石土地利用調整官、佐藤企画専門官
住宅局市街地建築課	井上市街地建築課長、青木企画専門官
港湾局管理課	長田課長、金室専門官
総合政策局政策課	海堀政策企画官

黒川主査)この住宅土地環境 WG で ヒアリングをするのは、本日が今年最初である。最初のテーマというのは、6月7日に広く募集して、あがってきているもの。それから、これまでのフォローアップで昨年来続いているテーマの質問をさせていただいている。一つ一つのテーマについて、簡潔に説明いただいて、それぞれの項目について、30分から20分の時間の中で質問をさせていただきたい。さっそくですが、用途地域の用途制限の緩和についてご説明ください。

<国土交通省より説明>

井上市街地建築課長)コンビニエンスストアの件ですが、一種低層住居専用地域において、何らかの制限を加えた上で、緩和できないかという質問については、用途地域は、12地域が決められているが、一低専というのは、住居の中でももっとも厳しく制限されている地域で、具体的には、店舗については、(住居)併用で50㎡までとなっている。平成4年の改正時にもともと、一種住専を一低専と二低専にして、このときにコンビニの立地を想定した見直しをしていて、条件をつけると言っても難しいと思っている。

<質疑応答>

黒川主査)私たちがどのように考えたかということと、これから民営化で話題になってくる郵便局とコンビニの競合というか、郵便局は、別表の中で、一種低層住居専用地域で認められており、全国で24000件ある。コンビニは、47000件あるという。平成4年の時のコンビニと今のコンビニでは、今では、オンラインでつながってATMもあるし、公共料金は支払えるし、社会的な重さという意味では、郵便局とほぼ同等で、これからそれらが、競争になるだろうという状況。駐車場がついていないコンビニというのたくさんあるが、50㎡で住居併用ではなく、コンビニの機能というの100㎡ぐらいないと成り立たない。だからといって、自由にということではなく、地域の施設として重要なコンビニとして、何か条件をつけて、地域の公共性の強いもの

として、可能にならないかという話である。

井上市街地建築課長) 駐車場の有無については、駐車場が無いものがむしろ問題を起こしている。車で来られる方を見張って取り締まるわけにもいかない。現実には、車を止めやすいところに立地されていて、実際の使われ方として、店舗としての周りへの負荷としては、一般の店舗よりもむしろ大きい。深夜も営業するし、車でこられる方もいる。場合によっては、少年が集まって、座り込んで大きい声でしゃべるとか、そういったことを誘発しやすい。現実には、地方公共団体、特定行政庁に聞くと、そういうフレクションがあるということで、一種低層住居専用地域に(コンビニを)入れるのは、難しいと考えている。もちろんプラスの側面をみれば、先生のおっしゃる面もあるが、回りへの負荷という面では、郵便局に比べものにならない。仮に郵便局が社会的に変わるのであれば、それも実態に即して規制の強化をする場合もあると思われる。将来のことは、わからないので、断言できない。

黒川主査) 郵便局と比べるとという郵便局は、5時に終わっていて、5時に終わっていいかという問題はありますが、コンビニと競合する配送部分がない郵便局では全国に24000件ある。郵便局側からもコンビニ側からも問題が起こってくる。すでに郵便局は、立地しているということで、どういう立地状況かということをつえられるといい。どういう環境を2007年以降イメージすればいいのか。何も条件をつけずに認めた方がいいということではなく、何かしら条件をつけて認めるべきと考えている。多くの人が郵便局よりも需要があるという面もあって、高齢者にとっても歩いていけるところにコンビニがあったほうがいいのかというニーズもあって、単なる店舗ということではないという側面がある。

つまり、現在は別表で特定の業態を指定して、規制しているが、はたしてそれで説明できているのか、という次の議論になる。いろいろな条件をつけて、問題がおきない体系にすれば、組み込まれる可能性もあるのではないかと、という議論である。

井上市街地建築課長) 良好な住環境をどう整備するかという問題であるが、コンビニは、一低専以外でもフレクションを起こしている。そういう現状や現場からも抵抗が多い。地方公共団体にヒアリングをすると「とんでもない」という意見が多い。

福井専門委員) フレクションが多いというのは、誰との間でどういう形態で起こるパターンが多いのか。

井上市街地建築課長) 子供たちがたむろしたり、車の騒音であったり、郵便局も車があるが、コンビニは、在庫配送の関係で車がよく停まる。車の止めやすい所に立地していて、利用者や配送も不法駐車ととめることになってしまっているが、それを実際に取り締まるのは難しい。

浅見専門委員) 一低専がかけられたときに、コンビニみたいな便利施設をおかないようにしようと一低専の指定をしたのではなく、読み替えて指定したケースが多い。二低専は、新しい用途地域で指定しなかったという経緯もあるのではないかとと思うが、なんらかのそういうゾーニングが変わっていくしくみをつくらないといけないのではないかと。

井上市街地建築課長) そういうアプローチの方がいいと思われる。

山崎都市計画課長) 都市計画で、あるべき状態になっていないのであれば、そのように変更していくことが必要。一低専は、もっとも良い住環境ですから、きちんと守っていくことときちんと道路があって、なおかつ一低専であるというところについては、全国的な運用指針として、どういう場合に二低専とするかという指針も出している。そういった地区は二低専に変えていくべきである。例として、世田谷区野毛周辺である。面積だけで比較すると、二低専を使われているところは少ない印象があるかもしれないが、図面上では、このような地域に二低専となっている。こういうことを推進していくべきと思われる。

黒川主査) 両方の可能性ということではなく、そういう可能性のあるところは、二低専に変更すべきということ。

明石土地利用調整官) きめ細かく指定するべきと考える。8用途から12用途に変わったときから何度か見直しをしてきているが、それをこれからもしていくべき。

黒川主査) 別表で読むときのイメージとして、土地利用を考える人からすると、郵便局は、どこにでも作れて、コンビニは作れない。だからおかしいのではないかと、というのが私たちのところにく

る疑問。コンビニもこういう規模でこういう環境を守つたらいいということにはなっていない。霞ヶ関で考えているところは、応用している場合もあるかもしれないが、全国となると、別表に書かれていないことは認めないということになっている。今の別表で業態を列記することが、行政の対応として、実態にあっているのか。

井上市街地建築課長)法律で定めるかということと世の中にどのように広報していくかという問題は、そこを広める努力は必要である。そこで気になるのだが、郵便局は、2007年以降はお酒やたばこも売ようになるのか、私たちはそこが理解できない。

黒川主査)店舗ということであれば、今でも販売している。いろいろな各地の産品等を扱っている。

井上市街地建築課長)ゆうパック？そこでは販売していない。

黒川主査)コンビニでも、メニューがあって、運んでもらえるのであればいいと考えるか。

山崎都市計画課長)郵便局が許されているのは、民営化されたあとのものを想定されているわけではなく、公的に設置されたものを想定している。民営化されたあとのものと比較しなければならない。

黒川主査)そういうことではなく今ある郵便局が民営化された場合にも、立地条件については、制約を受けるということですね。

井上市街地建築課長)郵便局の半分がコンビニになるというようなことはできない。

矢崎委員)世田谷の例では、二低専にコンビニがあるのか。

どれくらいの期間で、二低専に変更できるのか

明石土地利用調整官)都市計画の手続きとして、他の手続きと一緒に進めることとなるので、1年ほどかかるかもしれないが、実際の手続きとしての縦覧等は、数ヶ月程度である。

民間からの提案型の都市計画ができるようになっていく。当然許可は必要となる。

福井専門委員)例えば、宅配の受付と公共料金の支払いだけをするような店舗は、一低専でできるのか。窓口だけの店舗。

井上市街地建築課長)50㎡で住居併用であればできる。おそらく、50㎡は超えないと思う。

福井専門委員)法解釈としてはどうか。

井上市街地建築課長)用途として、そういう概念のものはないのでなんとでも。

福井専門委員)郵便局は50㎡超えてもいいわけですね。

井上市街地建築課長)誰もが郵便局という概念が確立しているものであって、業態が多様化してくるのであれば、それは新たな規制が必要になる。

福井専門委員)もちろん、現状の郵便局として。銀行など金融機能がいったものはどうか。

井上市街地建築課長)できない。

福井専門委員)預貯金については、50㎡超えた郵便局ではできるけど、そのほかではできない。

切手の販売や小包の受付は、50㎡超えて郵便局ではできるけれども、民間ではできないというのが今の法令になっている。そこは既にイコールフットィングではない。

明石土地利用調整官)郵便局は、公益性のある用途の建物ということで認められている。50㎡以下の併用住宅の中で、宅急便の受付であれば可能である。

福井専門委員)それは、機能では説明できない。似たようなニーズで同じ宅配便を扱っても、郵便局ではできて、片方ではできないもの。また、金融機能を銀行で扱うのと郵便局で扱うのは似ていても同じ扱いではない。

井上市街地建築課長)それは、過去からイコールではなくなっている。

福井専門委員)それは、機能ではなく、別のことで認められている。それは国が行っているとか。別の理由をつけて認めているということ。

井上市街地建築課長)郵便局は、特例的に有利にされている。

福井専門委員)民営化された場合のイコールフットィングの観点からすると、同じことをやって郵便局だけ国営だからという理由だけで許されるという点は変わらないとおかしくなる。

井上市街地建築課長)業態が多様化して、これまでの郵便局の概念で決めきれないとなれば、別表を見直すということも必要である。

福井専門委員)これまでと同じものであっても、主体が国でなく民間が行うとなれば、特別に認める

ということは、憲法上も説明がつかないので、郵便局と同じ業態をもった施設と郵便局とを同等の規制の規律が課題となる。

井上市街地建築課長) そうである。

浅見専門委員) 50 m²というのはどういう根拠か。

井上市街地建築課長) 店舗併用住宅で、住宅の中で店を生業としながら、当時の実態として上限として定めてよいと思われる数値である。

明石土地利用調整官) それだけで不足する場合には、二低専をつかったわけでそのように定めるべきである。

浅見専門委員) 将来的に、性能規定化しようとする、50 m²までであれば、外部不経済を及ぼさないということがあってしかるべきであるが、当時の実態として、50 m²が上限であったということか。

明石土地利用調整官) 一低専では足りないということで、二低専を作ったと我々は理解している。

黒川主査) 一低専と二低専との違いは、飲食店、一般の店舗が入れられるかどうかということ？

明石土地利用調整官) 二低専では、150 m²までの店舗、飲食店。コンビニやベーカリーショップなどが入れられる。

黒川主査) 二低専の地域をその地域で定めるのに、どのように決めるのか。

明石土地利用調整官) 都市計画になるので、地元の判断で決めることになる。

黒川主査) いろいろなところで、コンビニの問題が起きるといって、静かな住宅地で問題になるといって、二低専に決めるというのは、その地域にそういった施設を集めようということなのか。

山崎都市計画課長) 集中の意図はなく、外部不経済がそこまでは許容されるであろうということ。そこまでは許容できるだろうということ。

明石土地利用調整官) 何件でもかまわず、規制できない。

黒川主査) わかりました。

工業専用地域

< 国土交通省より説明 >

井上市街地建築課長) 工業専用地域で、全国一律に出店可能できないかという質問についてですが、工場地帯は、重厚長大産業が集まっており、そういった産業用の大型車両が通っているため、他の用途を制限している。外から人が来たり、人を呼び込む形というのは、工業専用地域というなかではマイナスではないかと考えている。主たる用途の工場の中に、コンビニを作ることは可能であるが、外からの人が利用するような店舗は、工業生産活動には妨げになるため、現状の規制が妥当であると考えている。

それから、空地の利用のためにという話は、用途が変換していくということであれば、都市計画や特別用途地区の決定など都市計画の見直しで対応できる。

< 質疑応答 >

福井専門委員) コンビニ業界の人に話をきくと、実態上、コンビニをつくる場合、工場の中でないと出店できないとか、看板を出すことができないという話であったが、それぞれの工場の従業員のためだけの店舗では効率が悪いが、周辺の2、3の工場の従業員のための弁当やジュースを売るために出店するのであれば、成り立つというニーズが結構ある。通行人を呼び込むのではなく、ある程度の工場集積の中であれば、成り立つという場合にも認められていない。そういう話で、我々もその話に納得したがどう考えるか。

井上市街地建築課長) まったくもつともで、そういった場合は特別な許可もできる。そういった話であれば、先ほどの一低専では、周囲の住民が反対するので、行政もやりたくないという方向となるが、工業専用地域であれば、反対はしない。

福井専門委員) コンビニの業界からの話としては、首都圏のある政令市で、そういったことを説明したが、聞いていただけなかった。港湾地区で。

井上市街地建築課長) 港湾の話は、我々はあずかり知らない。それは臨港地区での規制となる。

臨港地区の分区規制は、建築基準法を外れる。容積率等は、用途地域で規制されているが、用途の制限は、港湾法に従う。

福井専門委員)港湾とか工業とか、ある特定用途に特化したところでは、その用途を純化することで効率性を高めるという思想があって、他の用途のコンビニや住宅の制限がかかっている。工業や港湾については、法令体系としては、共通性があると思われる。そこの整理をしていただきたい。

港湾における説明

<国土交通省より説明>

長田港湾局管理課長)P2の臨港地区内での分区の区域内では、分区の機能を発揮するように、基準法の用途規制は外れる。コンビニについては、危険物などを扱う保安港区やバンカー港区以外では、日常的なものの販売というものは、認められているところである。ただ、川崎市でこのような事がおきているというのは、条例の見直しを平成13年1月となっているが、実際には、昭和40年以降基本的な見直しを行っていない。他の地区では、コンビニを認めている事例がある。神戸市他でも立地している。川崎市に確認したところ、川崎市は次の機会に条例を改正する旨申し述べていた。

<質疑応答>

福井専門委員)川崎以外はないのか。

長田港湾局管理課長)ない。

福井専門委員)川崎はいつごろ改正されるのか。

長田港湾局管理課長)来年になると思われる。

福井専門委員)工業(専用地域)のほうは、複数の工場の従業員向けに店舗の許可、不許可で問題になったケースはないか。

井上市街地建築課長)もめた事例は聞いていないが、許可事例は東京都と政令市で過去5年間に1件しかない。

福井専門委員)複数の工場の従業員向けであれば、工業専用地域でのコンビニの立地も問題なくできるということの通知はあり得るのか。

井上市街地建築課長)ありえますので、検討する。

2. 容積率規制の見直し等について

都市・地域整備局都市計画課 山崎都市計画課長、笠原都市交通調査室長、明石土地利用調整官、廣瀬施設計画調整官、佐藤企画専門官

住宅局市街地建築課 井上市街地建築課長、青木企画専門官

総合政策局政策課 海堀政策企画官

<国土交通省より説明>

山崎都市計画課長)容積率とインフラ負荷との関係の調査状況については、平成16年度から調査費を活用し、調査を始めている。マクロの発生源単位の調査と個別のサンプル調査を組み合わせ、用途別の交通インフラの負荷を調査している。

井上市街地建築課長)都心住宅における容積率緩和の検討状況については、都市計画課と並行して行っている。「都市型社会に対応した良好な市街地環境の確保のための調査研究」により形態制度等のあり方について検討中。

山崎都市計画課長)用途別容積型地区計画制度の適用地区を対象に建築実態・利用実態の調査を平成16年度より調査中。

<質疑応答>

浅見専門委員)インフラ負荷との調査の関係で、どのような測り方をしているのか。一日当りなのか。

山崎都市計画課長) 時間帯別に終日及びピーク時について調査

浅見専門委員) 日常的な状態と、非常時的、場合によっては災害発生時の状態を考慮して調査をすべきではないか。

山崎都市計画課長) 非常時には逆に規制は厳しくなるのではないか。

浅見専門委員) 非常事態発生時の負荷が明確にわかれば、最低限が把握できるため、その範囲で規制を緩和することもありうる。

福井専門委員) 住宅では先年度まで議論になっていたのは特に通勤インフラとの関係である。郊外にできる住宅と都心部にできる住宅ではベクトルが逆を向いているのではないか。郊外にできる住宅は都心への通勤インフラに負荷をかける。都心部にできる住宅では、郊外又は遠隔地から引越された方であるため、交通インフラに負荷をかけない。このように逆向きになるものが住居系として都心・郊外を問わず一律に決まっていることが問題とされてきた。今回の調査の検討方針如何。

山崎都市計画課長) 鉄道交通とか自動車交通とか含めてパーソントリップ調査しており、エリア的にも都心とそれ以外に分けて調査をしている。

黒川主査) 逆のことも起こっていて、八王子、立川からは新宿に通わなくなってきており、長距離の移動が減ってきており、中央沿線、高崎線の利用者を減らしてきていることもあり、パーソントリップ調査をやっていただきたいが、それぞれの地区の拠点となる地域についてはどこまで容積率を緩和しても都心に対して負荷を与えないか。これまでない議論である。都心集中的なものが業務核都市による分散になってきた場合に、都心への負荷はどのように考えていくのか。都心居住でどのような負荷を発生させているとみなすのか、今までの我々のピーク、オフピークの時間の考え方でよいのかといった点。それから何か起こった時というまったく違う状況が起きた時、新しい都市の防災の観点を考えたときの負荷の話がある。このような面があるので、今までの調査の方式でよいのか伺いたい。

山崎都市計画課長) 色々と考えなければいけないことばかりである。

福井専門委員) 容積率に関しては2つ議論があり、インフラ負荷と環境であるが、環境の方は形態でどの位代替できるのかといったことが基本的に妥当なプロセスである。インフラ負荷は、もともとサードベスト、フォースベストといった限界があるわけで、結局のところ容積率をコントロールするインフラの種類の中の最大のポイントは道路、駐車場、鉄道であり、3つとも混雑する。道路、鉄道の混雑料金、ピークロードプライシングの話で別途、先年度からの課題としてお願いしているものがあるが、これによりインフラ負荷を一定程度コントロールできれば、それだけ容積率規制の負荷は小さくなる。相関関係があるので、都市・住宅だけでなく、道路・鉄道自体の根源的な負荷のコントロールをどれだけ進めるかにより、容積率の義務をどれだけ軽くすることができたかということになり、総合的に取り組んでいただきたい。

井上市街地建築課長) 建築基準法第 52 条第 7 項の総合設計の一般化に関して、住宅の容積率の緩和適用しうる地域、具体的には、第一種住居地域から準工業地域について、全国では約3割強適用されているが、東京都・政令指定都市では約3%と低くなっている。何もしないと適用されてしまい、あえて区域設定して適用していないことを考えると、地元の緩和したくないといったことが数字には表れていると思われる。

福井専門委員) 関連で、景観について色々最近話題になっている。景観について典型的なものは高さで容積率であるが、高さで容積率を制限する動きについて現在どうなっているのか伺いたい。

山崎都市計画課長) 景観法の中での話しであり、従来の美観地区からの流れを受けるが、デザイン、高さ、壁面の位置、敷地面積の規制がかかり、容積は入っていない。基本的には高さである。

福井専門委員) 法令の制定状況如何。

山崎都市計画課長) 現在、政令を作成中であり、12月に第1弾が施行され、景観について都市計画できちんと決める方は来年6月に施行される。

福井専門委員) 直接容積率が入っていないくても、結果的に高さ、形態をコントロールすれば、床

面積は減ることになり、因果関係はある。先ほどの都心の住宅のようにある程度のボリュームの確保が社会的に意味があるところで、別の要請から、景観等から抑える場合、社会的な最適値はどこのかについて、おそらく学問の世界でも実務的にもいままで知見がない。つかみでやると国立マンション事件のようなこととなる。自治体で景観の権限を持つことは良いが、容積率の確保という公益をむやみやたらと一方的に抑制する機能を果たさないように、双方の利益を比較衡量し、科学的知見に基づいて最適値を決めることについて研究を深めていただきたい。自治体が新住民の排除のために名目として環境や景観を使うことのないように、容積率との関係でできるだけ調和をめざすという手法について研究いただきたい。

山崎都市計画課長) 今言われたことは科学的知見を結実してということか。

福井専門委員) それがないにもかかわらず、思いつきで自治体が走らないようによくウオッチしていただきたいという趣旨です。これは容積率の我々が一環して議論してきたテーマの実現にも関わることでこの際お願いしたい。

山崎都市計画課長) 例えば高さについては街並み誘導型地区計画を都心部でかけているが、景観地区に先行するもので、高さと壁面線をまさに都心部にふさわしいものとして決めて、それで逆に容積を引き上げたり、斜線制限の緩和などをしており、都市計画の実績としてそれ程変なものが出てくるということはあまりないと考えている。都心部には都心部らしい高さ、郊外にはそれにふさわしい高さがあるもの。

福井専門委員) 法律ができて自治体の権限が明記されますと、有害な方向性に自治体が入らないとも限らないので、よく見ていただきたい。

山崎都市計画課長) 国立のケースは事業の性格が出てからあとづけで一部規制をしたという特殊な例で、判決の中では、よく景観について住民で話して合理的なものをきちんと決めることが必要であると言われており、合理的な景観をこれからとっていききたい。

福井専門委員) 高裁判決はいいものとするが、あのメッセージの中で一番重要なのは、私法上の権利としての景観権というものはないのだという極めて明確に断定した点であり、そうであるのであれば、これまでは景観行政は建築行政よりも役割が低かったかもしれないがそうはいえなくなる。一審判決のような形になれば行政はいらないということになる。私法上で争うべきものではなく、行政法的規律できちんとやるべきものだというまっとうな判断を示したものであり、最高裁でも維持されるはずだから、あの考え方からすれば国とか自治体が景観にせよ高度利用の利益にせよ、総合的に当該自治体の住民のためだけでなく守るという観点での全体的な統一が益々重要となっていると受け止められる。そこは同じだと思いますので、徹底をお願いしたい。

山崎都市計画課長) 車のソフト面の対策に関しては、こちらではできないので、聞いている話では、警察庁とか、検討部局を事務局の方で整理した上で、検討すべきことを整理していただければと思う。

黒川主査) 適切な調査をぜひお願いしたい。港区では中間人口 80 万人、夜間人口 10 数万人の世界で、港区は戦前は 30 万以上の中間人口があったわけで、港区に住んでいる方は人口が少ないと思っているのだが、中間人口が多くて夜間人口が少ないとインフラに対する負荷の意味がどんなものになるのか、災害が起こった時、ウィークエンドとか夜間とか昼間ではぜんぜん違うものとなる点について上手に枠組みを作っていただきたい。今までと同じ枠組みの中で容積率の議論をすることに関しては浅見専門委員から問題提起があり、発生インフラ負荷の意味について論理的に間違わないようとの福井専門委員から最初指摘があったが、ぜひ調査の上、東京の都市、大阪の都市等都心居住のもたらす意味について正確に把握していただきたい。

3. 市街地再開発事業の推進方策について

都市・地域整備局市街地整備課 首藤市街地整備制度調整室長、金井再開発事業対策官

< 国土交通省からの説明 >

首藤市街地整備制度調整室長)市街地再開発事業 特に、再開発組合の円滑な設立政策についてである。資料2には、委員会を昨年発足し検討した内容の資料をつけている。横浜国立大学小林重敬先生を代表に地方公共団体の方、学識経験者の方、事業者の方に議論していただき、結論をいただいたのが、資料である。

主たる問題意識として、組合の設立時に地権者の頭数の3分の2および面積の3分の2の同意を必要とする。準備段階で3分の2の同意があったとしても、地権者でもある事業者が買い進めた場合に、頭数の同意率が下がってしまい、組合が設立できなくなってしまうという問題意識である。通常の組合は、事業計画ができないと設立ができないが、基本的な事項だけで作る事業基本方針で組合の設立を認める前倒し組合という仕組みがある。活用された実績は少ないので、こういった効果があるということを周知していきたいと考えている。(2)は都市計画決定が細かすぎるという面があって、都市計画が決まらなると組合の設立もできないということ、また、事業が進んでいく中で、細かく決めすぎると、計画が進んでいく段階でまた変更しなければならないという面がある。我々は都市計画はあまり細かく決めなくてもいいと考えているので、そういったことを周知し、都市計画決定の時期の早期化の促進を図っていく。(3)の3つ目の問題は、唯一法改正を要するのであるが、事業計画の議決について、前倒し組合で進める場合、総会の特別議決 3分の2の同意ではなく、普通議決の過半数に変えるということである。この件については、委員会からも是非進めるべきと宿題をもらっているのだが、難しい面もあり、どういう方法でできるかということ鋭意検討中である。

2番目は、都市再生緊急整備地域においては、都市計画の提案制度というものができて、組合の設立の申請と同時に都市計画の提案をすることができるようになっている。ただ、あまり活用されていない。その活用について、公共の方も民間の方もこれまでの方法と違うため、使いづらい面もあるようなので、制度の内容を周知し活用を促していく。

3番目は、市街地再開発促進区域制度の活用を進めたい。促進区域の積極的活用により、地権者の合意形成を促進するということである。

次ページで、土地を買い進めていくと同意率が減ってしまうという問題で、人数要件の撤廃という議論があり、委員会でも議論したが、撤廃すべきという意見とすべきでないという両論がその場でもあったが、結論としては、少数の地権者が一定以上の面積を占めた場合、多数の権利者の権利に多大の影響を及ぼすのは、妥当性を欠くのではないかという結論となった。

< 質疑応答 >

福井専門委員)人数要件の撤廃について理論的な根拠の詳細な説明をお願いしたい。

首藤市街地整備制度調整室長)地権者の方々は、そこで生活しており、少数の大地権者の意向で生活の基盤が大きく変わってしまうということであれば、それは面積だけの議論ではなく、頭数の3分の2程度は必要であろうという道筋である。

福井専門委員)それは法律論というよりも情緒的な話で、撤廃すべきという意見は、これまでの理論と同じであり、きわめてリーズナブルである。少数の地権者が大地権者の権利を制限することの不合理について、どう考えるのか。

首藤市街地整備制度調整室長)一つには、大地権者が頭数だけではなく、面積では発言権を持っている。まさに、生活の基盤を大きく変えるということとなると、財産権の大小だけで、発言権が比例して変わってしまうのは、おかしいのではないかということ。絶対的拒否権とありますが、大地権者は、自分の土地の中であれば開発は可能である。小地権者が自分の土地が含まれる場合に嫌だといえるのは、絶対的拒否権とは違うのではないか。

福井専門委員)マンション建替えについても同じで、小権利者が大きな地域の真ん中にいた場合には、絶対的拒否権になりうるわけで、そこでの議論はそういうことであり、否定する理由にな

らない。撤廃すべきでないという意見が二つある。ここに人的共同体であるとあるが、組合の構成は人的共同体であることは当たり前で、しかし再開発組合は土地に関する財産権に関わる利益共同体であって、人的といっても財産権の発露として一番適切なものが何かという憲法 29 条の問題である。ここで個人の幸福追求権などの人的な絶対的要素がでてくるのは誤りだ。

同じ組合でも人数同意要件が設けられているとあるが、前任の方も同じことを言われていたが、今の組合で何か決められているということは、現行法の解釈としてはいえるが、立法論を行う場合に、今の組合の規定自体がはたして現行法上の限界なのか。憲法論における立法政策の限界を理論的に決めた後でなければそういう議論は成り立たない。現行法で現行法を説明することはトートロジーだから、全く根拠のない意見だと思う。

それから強制加入だということ、一連托生の一連の財産権の行使ということを考えると、財産権の内在制約だという理解が再開発では成り立つわけで、強制加入には、強制加入の理由がある。問題は、その財産権をどういう形で発露させるのが社会的に妥当で、個人の人権ないし財産権に支障がないかという問題であり、強制加入だからただちに人数要件は撤廃できないという理論は、まともな学者の理論とは到底思えない。

「組合内部の運営が民主的になされることが担保される必要がある」から人数要件がいるという議論も、これは理解に苦しむ。内部の運営が民主的であるかどうかの民主的な要件に、人数がなるということは、根っこにある財産権自体が今、特定少数の意見が大多数の財産権を左右していること、合理化する根拠にはならない。ここにある意見のどちらが妥当であるかというのは、明らかであるので、こんな雑な論拠で人数要件の撤廃を放棄するという方向は認められない。

首藤市街地整備制度調整室長)先ほど、地域に一人の方がマンションの建替に反対した場合というのは、反対している人が少数であれば、3分の2の同意で進めることができる。

福井専門委員)もともとここで問題となっていたのは、1坪地主運動的な反対で、もともと平穏無事にそこに生活してきた人の少数ではない。買い進みが問題となっていることに象徴されているように、きわめて小さく分割して、頭数だけ増やしてこの人数要件を成立しないようにしようとする人たちのことを念頭において、それが不合理でないかというのが議論の出発点で、ここに書いてあるような、まともなそこに生活基盤をおいていた人たちを念頭においた人数要件の撤廃論は妥当でないというのは、全く想定している局面が違うし、議論として向いている方向が違う。1年かけて、このような議論をしたのであれば、無駄であったのではないかと総括せざるを得ない。

首藤市街地整備制度調整室長)一坪地主の詐害行為を防ぐという意味では、人数要件を撤廃すれば効果があるかもしれないが、その副作用が大きすぎるのではないかと思う。小さい面積しか持っていない多数の地権者がその土地の利用を他の人たちに決められてしまうことになる。少数であれば仕方がないかもしれないが、多数を占めているのにそうになってしまう。利益共同体という話があったが、人的共同体でもあり利益共同体であるということなので、人数要件もあり、面積要件もあるということで整合的になっていると思う。

福井専門委員)財産権の発露として、一番いいのはどういう形であるのかということが再開発のもともとの発想だから、もともとの趣旨なり再開発の目的からすると、当該土地利用から、得られる財産権の効用がどれほど社会的意味があるのかが重要。当事者も含めてだが、その観点からすると少数の人がもともと、もっと社会的に豊かになる可能性を閉ざすことを非常に重く認めているということに問題がある。何故詐害的な行為に使われるかということと人数要件があるからで、その根っこを取り除くことがふさわしい。それにより、何が具体的に支障になるのかということだ。

首藤市街地整備制度調整室長)具体的な問題というのは、先ほど申し上げたものがあると思われる。詐害行為というのは、人数要件を取り除けば、なくなるということではないと思われる。他にも立ち退かないなど方法がある。

福井専門委員)立ち退かないのに対しては、正当な他の方法がある。収用手続きを受ける権利が

ある。ここで問題となるのは、意図的に頭数を増やして、法定要件を整いにくくする行為が念頭にある。こういう行為は、人数要件がなければなくなる。

首藤市街地整備制度調整室長) そうすると私たちは、弊害が大きすぎると考えている。私どもとしては、委員会でもまとまったのは、前倒し組合を活用して、組合をスピーディに設立するようになれば、一坪地主のような詐害行為も起きにくくなると考えている。

福井専門委員) その話は、セカンドベストとしては、あり得るが、人数要件について、このような理屈でやらなくていいというかたちでよくなったと認識しないでほしい。この議論では、一年ほど前とほとんど変わっていない。副作用ということをおっしゃるが、ものすごい大地主が周辺の零細な地権者を従えて、端の方を含めて、ひどいことを押し進めるということ念頭にされているのか。

首藤市街地整備制度調整室長) 典型的にはそういうことである。

福井専門委員) そういった場合には、もともと大地主がいて、周辺を巻き込むという場合を例外にすればいい。ただ、一般的な再開発というのは、誰かが突出して持っているのであれば、周辺をちょっと買い進めて要件が整うわけで、任意の再開発がそもそもうまくいく。法定の再開発をする場合というのは、ある意味皆が同等に零細で同等にごちゃごちゃしているところなわけだ。だから、そういった特異な想定がどの程度あるのかきちんと実証調査しなければならぬ。

首藤市街地整備制度調整室長) そういったデータは今持ち合わせていない。

福井専門委員) 調べた方がいい。

首藤市街地整備制度調整室長) 非常に問題があるという実例があるからだけということではなく、理論的にも組合というのは、人的共同体でもあり、利益共同体でもあるので、両方を加味したものであることが必要。

福井専門委員) 人的な共同体というのは、解釈論であって、基本的に憲法の制約に収まるかどうかということで、フランスなどの制度もあるわけだから、日本と同じような財産権保障規定の人権宣言や憲法規定を置いているところで、こういう人的な共同体などというドグマと関わりなく合理的な法制度をもっている国もある。だから、日本国憲法の解釈論をきちんとやった上でないと、今までの法律がこういう古いドグマでやってきたからだとすることは、立法論にあっては、まったく根拠にならない。

首藤市街地整備制度調整室長) 今までの法律がそうだから、ということではなく、人的な共同体であれば、頭数というのが当然ではないかということである。

福井専門委員) よその国の例はどのように説明するのか。憲法の財産権については、一緒だ。フランスもアメリカも。

首藤市街地整備制度調整室長) 今よその国の事例はもっていないが、わが国と同じようなしくみで、再開発を行っていて面積要件だけでやっている国があるということは承知していない。

福井専門委員) 再開発だけには限らないが、財産権の処分・管理という問題について、人数が必須のものだというのが憲法の帰結ではないということ。この点については、ちゃんと調べてもらう必要がある。比較法的な観点で。

黒川主査) この論点については、平行な部分もあるので、もう一度、論点を整理して、お願いしたいと思いますので、宜しく願います。

福井専門委員) それで、前倒し組合について、これはこれでやっていただければ結構なのですが、もう一つのバリエーションとして、人数固定という考え方がある。当初の計画発表前の段階で人数を固定して、そこから一坪地主的に売却をしたとしても、束としてもともの1票としてカウントし、0.1票というのが出てくるという議論があった。この件は、竹歳さんとも議論をしたので、そちらについても具体的な検討をお願いしたい。

首藤市街地整備制度調整室長) ここの委員会でかなり議論をし、検討したのだが、なかなかテクニカルなところも含めて、難しい面があって、どこで固定するのかとか、2票というのを理論的にどのように説明すればいいのかというところがある。

福井専門委員) 1票を細分化すればよく、あとは時期の問題だ。この議論については、どこに記載

があるか。

首藤市街地整備制度調整室長)5 ページの下のところ。この委員会でもかなり議論をして、検討課題であるということになった。

福井専門委員)これも決定的に日本の憲法解釈論として立法政策がそれを許していないという議論にはなっていない。

首藤市街地整備制度調整室長)それは私も憲法違反とは思っていない。

福井専門委員)だとすれば、その立法政策としては、むしろ人数固定の方が前倒し組合よりもよっぽど端的であり、人数要件撤廃の考え方に近いわけで、その可能性はきちんと議論していただきたい。

首藤市街地整備制度調整室長)そこは、委員会でもかなり議論をしたのだが、なかなかこうやればうまくいくという答えがないと。

福井専門委員)今日は時間がないようなので、またきちんと説明してください。具体的にどういう難点があって、法技術的な運用の隘路も含めて我々が納得できるように説明してほしい。

首藤市街地整備制度調整室長)6ページに書いてある。

福井専門委員)これでは納得できないので、再度お願いしたい。

黒川主査)この件は、論点がはっきりしているようで、状況のイメージとしては、1 坪地主のような戦略的に動かれて、動きがとれなくなるというような、そのような戦略がとれない様に、再開発組合が動けるようにする。これまでの事例や長引く状況で人数を固定する方法など、いろいろあり得る。起こりがちな問題について、どうやったら歯止めがかかり、そのための制度をどう作ればいいのかというのがテーマである。相対的に想定できる特定の人々に対して、弱い人たちの権利の保護というのが一般論として、ここにでてくるべき話なのかということが理解できなかった。是非状況とあわせて、我々にも理解できる論理でご説明をお願いしたい。いい制度を作らなければならないので、こういった研究会をつくって議論していただいたことは、認めたと思います。本日はありがとうございました。

議 題: 4 . 土地収用法の積極的な活用等について(国土交通省ヒアリング)

国土交通省出席者

総合政策局総務課	西川土地収用管理室長
総合政策局国土環境・調整課	上田国土環境・調整課課長
総合政策局政策課	海堀政策企画官

< 国土交通省より説明 >

西川土地収用管理室長) 1 点目の適確な収用審理に関しては、改正土地収用法による適確な審理の進行について、収用委員会の8つのブロック会議等において、一層の周知徹底を図ってきたところである。2 点目の違法性の承継に関しては、現時点では、改正土地収用法の適用後の訴訟について、違法性の承継の当否を判断した判決は出ていない。法改正前の事例ではあるが、圏央道建設事業に係る明渡裁決執行停止の申し立て事件について違法性の承継を認めた平成 15 年 10 月の東京地裁決定が、同年 12 月の高裁決定にて取り消され、違法性は承継しない旨の判断が示されたところ。また、収用委員会のブロック会議等において、違法性の承継は遮断される旨周知徹底している。今後とも、行政法の体系、全体の議論等引き続き調査・検討を進めていきたい。

上田国土環境・調整課課長) 1 点目の適期申請ルールの周知徹底等に関する国土交通省の直轄事業に関する取り組みに関しては、平成 15 年 3 月に各地方整備局長等に対して通達を發出し、周知徹底するとともに、現場職員向けに携帯可能な手帳に掲載するなど周知徹底を行った。また、住民に対しては、国土交通省のホームページ等に当該ルールを掲載し周知徹底した。用地取得状況等の公表については、平成 15 年 7 月より、各地方整備局等のホームページにおいて公表を開始したところ。2 点目の適期申請ルールの周知徹底等に関する他の起業者が行う事業に関する取り組みに関しては、他省庁・関係公団等については、平

成 15 年 7 月に中央用地対策連絡協議会において先の通達と同内容を申合せている。また、地方公共団体については、各地区用地対策連絡協議会の場を活用して今年 3 月までに全国 10 ブロック全てについて同様に申合せている。今後とも他の起業者に対して、当該ルールの周知徹底を図っていく所存。

< 質疑応答 >

福井専門委員) まず、通達ですが、3 年又は 8 割のところについて、前の通達と表現は変わっていますか。

国土環境・調整課担当) 変わっていません。

福井専門委員) 新しく出した意味は何ですか。

国土環境・調整課担当) 都市計画が含まれることになったことと、住民等に対してホームページ等で公表しなさいということがありましたので、新しく通達しました。

福井専門委員) この通達では前期以来お願いしていたことは若干不十分であって、通達の中の 8 割又は 3 年を読み違えている起業者がいっぱいいるわけで、8 割を買うまでは収用手続きに移ってはいけなとか、まったく逆の意味にとっている人が非常に多い。誤解を解いて下さいというのがもとの発想であり、この通達の言い方では、「までに」だけでは「極力早く」がまったく含まれていないので、そこがはっきりするように運用徹底しないといけないと考える。

国土環境・調整課担当) 平成元年のものと表現は同じなのですが、できるだけ早くということで我々は周知徹底している。

福井専門委員) 通達の文言を変えないとわからない。論理的にはこれはこれでよいのだが、受け止め方の問題で齟齬があるというのが一貫した議論であるので、改めてこれからでよいから、「までに」という意味は本当は早ければ早いほうがよい旨の徹底を要する。昔の 67 年改正の時は事業認定は事業計画後すみやかに出す旨明確に言っていたものを、むしろ元年の通達で逆行したという理解の起業者も多くいる訳で、逆に言えば大改正の時の立法の精神に戻ってきちんと徹底していただきたい。改めて趣旨がわかるような形での運用の徹底のご検討をお願いしたい。

上田国土環境・調整課課長) 各起業者の方に事実関係を聞いているケースもあるが、3 年・8 割ルールに関しては、きちんとご理解いただいていると認識をしているし、個別に伺ったところでも、3 年・8 割ルールについての申合せに沿った内容で理解しているとの答えであった。

福井専門委員) 少なくとも私どもに入ってくる声なり意見では、抑制的な運用をしているところが多いということでこのような議論になってきている。

上田国土環境・調整課課長) もしもそのような誤解があるというのであれば、今後、用対連等の会合等の場を通じ随時内容の確認等について引き続きやっていきたいと考える。

福井専門委員) 通達を改めて出していただきたい。

上田国土環境・調整課課長) 通達についてはあくまでも 3 年・8 割ルールという閣議決定の内容に沿った形で出しておりますし、改めて出しなさいということについてはいかがなものかと考えている。運用面、申合せにおいて誤解があるということであれば、誤解がないように会合等の場を通じて確認するということもある。

福井専門委員) 手段は色々あると思うが、文書で出たものは文書で補則していただくことが一番明解なやり方であると思うので、通達というか形式は問いませんが文書でお願いしたい。

上田国土環境・調整課課長) 用対連等の場で確認できることは確認していきたい。

黒川主査) この適期申請ルールは、ホームページの中では文書の形となって徹底されているのか。

上田国土環境・調整課課長) はい。

福井専門委員) 違法性の承継については現時点で改正法適用後の違法性の承継の判決がないとのことだが、改正法自体は違法性の承継にかかわる改正を含んでいないから、改正後でも前であっても違法性の承継の射程距離はまったく同じである。たまにはこのように承継を否定するものもあるが、数としては圧倒的に肯定しているものが多いので、肯定しているものを

前提とすると法的安定が非常に後ろ倒しになって必ずしも安定せず、後でひっくり返ることになり、この前の圏央道の判決でも触れられているが、混乱が起こることになりかねない。一番いいのは立法的に手当てしておくことであり、いますぐでなくてもよいが、立法で遮断すれば、今度 4 月から施行される改正行訴法の趣旨であるできるだけ早期に争うべきものは早期に争わせて後から蒸し返させないようにするといった精神にいつそう一致している。前後して収用法についてもできるだけ早期に確定が可能なものは早期に確定すべく立法的に対応することもあわせてご検討いただきたい。

西川土地収用管理室長) マスコミ論調をみますと必ずしも好意的ではないところもあり、この辺も踏まえ、引き続き調査検討していきたい。

福井専門委員) これまでの争訟手段が限られた時期の苦肉の策としての産物であり、改正行訴法が施行されるということは、義務付け差し止めができるとか、行政訴訟に関する抜本的な枠組みの変化があったわけであり、その段階でなおかつ非常に後ろの段階の判決をとらえて手前の人間を争わせなければならないということは明らかに必要性を減じており、これについて何らかの対応をしたらこのタイミングしか考えられない。あまり伸ばさないでできるだけ早めにご検討願いたい。

福井専門委員) もう一つ、お聞きしたことでなく関連として、補償基準について最近見聞したことを申し上げると、例えば、移転料の補償について、本来の移転料は解体移築するか曳家して移築する場合で移転料が非常に高額になる場合は、物件収用ができるものであり、これは実際の極端に高くない移転料を再築工法で見積もることと近いが、運用上は特に起業者部局では当然のように解体移築の工法をとらずに再築工法をとっている例が散見される。これについては最近判例があるが、非常にはっきりしない状況が続いており、一種の土地収用法で定められている補償基準の脱法行為が現場で行われている。脱法行為のもとである用対連基準が黒とは言わないが、グレーで脱法を後押ししている要素があるので、これについても今日でなくて結構だが、法で想定される正当な補償と運用上の補償との乖離がもしあるのであれば、そこをチェックしてできるだけ埋めていくというプロセスについてもご検討いただきたい。収用部局、起業者両方に関わることはあるが。

福井専門委員) 最初のところがかみ合っていないところがあるが、通達についてはこの通達のみで、中身についてはもう一工夫し、少なくともこの通達の趣旨がよりわかるような形で、我々が検証できるような形をお願いしたい。口答で会議で説明しますということではもともとの趣旨とそぐわないものとなる。やり方についてはご相談させていただきたい。

上田国土環境・調整課課長) こちらの方で考えさせてもらいますが、この通達は本省の方から出先へというものでありますし、当方から地方公共団体を指導する立場にはない。

福井専門委員) 本省レベルで結構だ。差し当たりは、あとは用対連での対応だ。

上田国土環境・調整課課長) 我々は本省レベルにおいて確認をするという理解などはまったくありませんし、通達を改めて出しなおすという必要性はないと考える。

福井専門委員) それは間違っている。収用法なり、用対連の事務局の所管官庁としての国土交通省がどのような文面で具体的に適期申請ルールを捉えているのかということは、起業者にとって象徴的な存在である。

上田国土環境・調整課課長) 「までに」ということで通達を出先に出している。

福井専門委員) これについては同一文面であるということ为先ほど確認した。同一文面の通達について大幅な誤解があるという極めて具体的で信頼性のある証言や見解が入ってきているものである。

上田国土環境・調整課課長) 当方では確認をしておりません。都道府県に聞いたところではそのようなことはない。申合せに即した理解をしていると、47 都道府県全てではないが、私どもには大幅な誤解があるとは聞いていない。

福井専門委員) 私どもにはそうでない理解が入ってきている。それを踏まえての議論をしている。もともと収用法の適期申請について言えば、運用ルールについて誤解があつてなかなか申請されないことに基づき議論が始まっている。

上田国土環境・調整課課長) もしそのような誤解があるのなら、会議等の場で我々の趣旨を伝えていくが、いずれにせよ土地所有者との関係、地元の状況、用地の取得の進み具合等を見て、個別の判断があるわけで、それらをきちんと詰めてバランスで対応していくものである。

福井専門委員) そんなことは当たり前ではないか。個別の事情があることは、我々の趣旨をきちんと周知徹底いただくことはもともとこの議論が始まった時以来の課題である。今課長が言われたようなことは前には誰も言われていなかったので、我々の検討の始まった時のミッションに従って粛々とやっていただきたい。

上田国土環境・調整課課長) 粛々とやるのはもちろんですが。

福井専門委員) あえて言えばこの前提ではまったく合意できないということをおきたい。もともとの約束ともまったく異なる。

黒川主査) 国土省の公式の見解を文書になった形のもを私たちは見ることができ、それを通じて関係者の方たちにきちんと周知徹底ができるわけで、基本的な理解がきちんと見れるようになっていけばいいわけである。文書で説明できなくて、口頭で説明しなければならない理由はどこにあるのかが、議論の根本的な所である。口頭での説明で済むのなら我々がテーマとして要請されてくるまでもないことであり、ここで議論しなければならなくなっているのは、色々な所からどうしてこうなるのかとされているから、この場でフォローアップしているものであり、その問題は終わっていないとの認識を持っているものである。この部分はこうなっているとどこにも説明できる文章ができていけば問題ないのです。文章にすることが問題であるというのなら、我々が納得できる内容であれば問題ないのですが。

上田国土環境・調整課課長) 文書にすることについては検討したい。

福井専門委員) かたくなに文章にできないなどと言って強行に主張されること自体が不自然で、もともとの規制改革として収用法の適期申請をやるといった内閣の意思に対する一種の不十分なご理解と受け止めざるを得ない。もう少しふまじめでない対応をしてもらいたい。

黒川主査) ぜひ今後ともよろしく願いたい。

議題: 5. 公営住宅の管理運営の円滑化について(国土交通省ヒアリング)

国土交通省出席者

住宅局総務課	伊藤総務課長、坂根公営住宅管理対策官
住宅局住宅総合整備課	北企画専門官
総合政策局政策課	海堀政策企画官

< 国土交通省より説明 >

伊藤総務課長) 住宅セーフティネットの機能向上に向けて次期通常国会に必要な法律を提出しながら地方公共団体の色々な課題にいい形で住宅政策を充実させていきたい。資料の1頁について、国と地方の役割分担を整理しつつ、地域の自主性を活かすことのできる助成制度を創設すること等により、公的賃貸住宅の相互連携・有効活用、福祉施策との連携、民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者支援等を総合的に推進し、住宅セーフティネットの機能向上を図る必要がある。個別には住宅困窮者の増加、多様化、不十分な子育て環境、地域における新たな課題に対応する必要がある。この中で市町村等を主体とする地域住宅政策の推進をしていきたい。持家については、高齢者の有するストックを活用し、住替えのニーズに対応すること。賃貸住宅の中の公的賃貸住宅については、福祉施策との連携、既存ストックの有効活用等の供給手法を多様化すること。民間賃貸住宅については高齢者、障害者等が円滑に入居できるための環境整備をすることが課題。こういったことを支える助成制度ということで、今ある公営住宅に対する建設費補助、家賃補助等を再編し、地域の実情に応じた助成制度の創設をしたい。

資料の2頁について質問への回答部分ですが、公営住宅の(1)収入超過者、高額所得者に対する措置に関しては、平成16年6月に発出した「公営住宅の収入超過者、高額所得者

及び収入未申告者に対する措置について」(資料3頁)において、各事業主体において、収入超過者及び高額所得者に対する認定及びその旨の文書による通知、収入超過者及び高額所得者に対する面談、他の公的資金による住宅等のあっせん、高額所得者に対する明渡しに係る要領の作成、高額所得者に対する明渡し請求等の実施について通知したところであり、今後、当該措置の適切な実施について公共団体とよく話をしながら推進していくもので、収入超過者、高額所得者に対しては公平性を図る観点からも取り組んでいきたい。(2)住替え促進に関する措置に関しては、現行制度では、同居者の人数に増減があったことなど、既存入居者の事情変更に伴い他の公営住宅への移転が適当な場合には公募によらず住替えを行うことが可能(特定入居)となっているが、住替え促進のため、当初入居時から生じている世帯人数と住宅の規模のミスマッチ解消を目的とした住替えについても特定入居を可能とする方向で検討することとしている。(3)家賃制度に関しては、現在検討中だが、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事情に応じて算定する応能応益家賃制度であり、より狭小な住宅に住み替えた場合、当該入居者の家賃は低下する仕組みとなっている。現在の公営住宅の家賃制度については資料8頁にあるように、家賃は立地条件、規模、建設時からの経過年数、利便性等により定められており、例えば基準の70㎡が35㎡になれば、計算上は半分になることになる。公営住宅に係る制度の見直しについて検討する中で、今まで以上に地域の実情に応じて家賃を定めることが可能となるよう検討していくこととしており、この中で、住替えを促進する方策についても検討することとしている。

< 質疑応答 >

浅見専門委員) 近傍同種家賃が政令できびしく限定的に決められているが、家賃を使って高額所得者が退出することにインセンティブを持たせるとか、家賃を使った住替えの円滑化といったことができないという声がかかなり大きいですが、この点についてどう考えるか。

伊藤総務課長) 近傍同種家賃の算定方法について、実際の市場家賃との差がかかなりあるのではないかとということで、収入超過者、高額所得者について市場家賃より低い家賃をとることはいかなるものかということですが、この点について我々も問題意識を持っており、色々な議論があることも承知しておりますので、どういう形をとればよいのか議論して検討していきたいと思っている。

浅見専門委員) 家賃制度を使って、例えば一人住まいの分の許容水準と家賃を設定し、これを超えた場合には市場家賃を適用するということで、ミスマッチを減らすことも考えられ、公営住宅管理に関する研究会でも議論があったが、家賃についても法的な位置づけが必要となる事項ではないのかと思われる。先ほどセーフティネットの話もあったが、家賃を運用うまく使うという発想をもっていないと結局より問題を大きくしてしまうといった点を憂慮しているので、もう少し検討願いたい。

福井専門委員) まったく同感であり、政令改正はぜひ必要だと思っている。今の近傍同種家賃は研究会の時に驚いたが、市場家賃かと思ったら違いますということだった。収入超過者等は本来であれば民間の市場家賃で入らなければならない人になっているわけだから、その段階で公営住宅から早く追い出せるかは別として、家賃については基本的には有無を言わず応分の負担をしていただく。なぜならば、本来その所得の人が応募したとしても入れなかった訳であり、民間にしか入れなかった人に、たまたま今入っているところが公営住宅だからといって安めの家賃で入っていただく必要はまったくない訳だ。そういうことをするがために本当に入らなければならない困窮者が追い出されているわけであり、これは極めてアンフェアであるということが住宅局の研究会の大多数の一致した意見でもあった。抜本対策として政令を端的に速やかに改正していただくことにそろそろ踏み切っていただきたい。浅見専門委員から申し上げたように、一人になったら必要部分以外の部分を市場家賃にすると色々なやり方があるわけで、公営住宅に本来必要でない人が居座っていて、必要な人が入れないということは、本来必要でない人からいわば損も得もしないようなお金をとってしまうと、逆に言えば公営住宅にとっては損も得もない。逆に例えば必要な人への家賃補助もできる

わけで、家賃に関するコントロールを厳格にやっていただきたい。早急に踏み切っていただきたい。

伊藤総務課長)色々家賃を巡ってご議論があるわけで、問題意識も持っておりますので、公平な入居をどうやって確保していくか、入居者がたくさんいる中で重要な点として、社会資本整備審議会の中でもご議論いただいておりますので、先生のご指摘の点も含めて十分検討し、できるだけ早めの手当てをしていきたい。

福井専門委員)入居の時の資産調査の議論が住宅局の研究会であったが、それについてはどう考えるか。

伊藤総務課長)資産の調査については今までご指摘をいただいて、どのような形で調査していくかはよく勉強していかなければならない課題だと思っている。

福井専門委員)資産に関してはそれ程難しい話ではなくて、基本的には自己申告をまずさせた上で、同意書をもらえば、生活保護でやっているように極めて容易に郵便を出すだけだから技術的には何も難しいことはない。

伊藤総務課長)調査権の話がある。

福井専門委員)同意書をもらうだけである。

伊藤総務課長)やるとすれば、自己申告のような形で。

福井専門委員)法令改正はいらない。運用上明日からでもできる話である。本人が同意していればプライバシーの問題もないわけで、同意書をとった上で少なくとも近隣の金融機関に照会するとか簡単なことだ。

坂根公営住宅管理対策官)自己申告とか同意をいただくことについて、まさに研究会の中で地方公共団体の方から実施にあたってどの範囲で調査をすればよいのか。する人としらない人の差とか、テクニカルな話であるかもしれませんが、いきなり自治体にやれという正直今までの状況もありますので。

福井専門委員)ベンツに乗っているのに公営住宅に入っている人とか、明らかに外観上疑わし人がいるわけで、そういう人に対して資産があるのに入るなというべきである。にもかかわらず調査手段がないというのなら、それこそ自治体の裁量で疑わしい人や怪しそうな人からとるとか、全員にはとらずにいくらかでもフレキシブルに対応できる。自治体でやろうとしても国でやっていいと言ってくれなければできないわけだ。通達一本でできるので、すぐにでもやっていただきたい。

坂根公営住宅管理対策官)全員からやる必要がないという福井専門委員のご指摘はそのとおりだと思いますけれども、具体的なやり方で何が効率的で公平なやり方かを検討した上で考えていきたい。

福井専門委員)全員やる必要はない。公平という意味では全員からやればいいわけで、効率的という意味では怪しい人からやればいいわけで、極めて単純である。あとはバランスだと思う。

浅見専門委員)文書をとれば正直に申告するものであり、それだけでも大きな意味はあると思う。次に、公営住宅の入居基準で単身者に対しては50歳以上という、通達か政令かで、その趣旨は若年単身でなければ入れてもいいということであったと思うが、自治体において若干誤解があるのは、50歳以上の単身者を優遇しなければならないと誤解をしている点がある。また、50歳というのがこれは昔の基準であったと思うが、今の時代にあっているのか。

黒川主査)住宅困窮者には多様なタイプがいるが、ある種の社会政策上のサービスを受ける時に、他に待っている人もいる中で、今後新たに入る人にとっては、明らかに自分は困っていることを自己証明させる客観的な証明手段が必要ではないか。もともと住んでいない人が住んだり、高額所得者になることもあり、必ず1年に1回はきちんとチェックを受けるシステムがあり、そのことに関する専門官がいて、説明できる体制があれば、申請者に対して全体の申請待ちの者の中でどのような状況か、行政でも説明できると思う。いずれにせよ、新たに入る人からは必ず自己証明させることについてはだれも反対しないのではないか。

伊藤総務課長)入居の際には収入がどうなっているのか毎年出してもらうことにはなっている。収入超過になってくれば、できるだけ新しく待っておられる方を入れるべく出ていただくよう、新

しく特定優良賃貸住宅や民間の賃貸を紹介するとかして、必要な方の入居を促進していく。基本的に一定の申告をしていただく中で、特に優先的に入居いただかなければならないような困窮度の高い方には優先的に入居いただくなど、自治体にて公平性ある所得に見合ったきちんとした対応をすることを基本としている。

福井専門委員) 今日お聞きしただけではやや具体策として弱い気がするので、規制改革でも住宅局でも延々と議論したが、ある意味ではやることははっきりしており、方針も出されていると思われるので、まず、資産も所得も含めて新たな入居者から必ず同意書をとっておいて、臨機応変に怪しさ、外観に応じていつでも調査できるようにしておく。これは法令改正なしにできることから、直ちにご検討いただくことが一つ。政令改正マターとしては、家賃の決め方が不合理であることには誰も異論はないと思うので、具体的な政令改正の日程を入れていただく必要がある。先般来の経緯と住宅局の研究会との関係でもう少しできることはないのかとも思いますが、整理させていただいて、全て年末の答申で、17年中にやるということを書きたいと思うのでぜひご協力をお願いしたい。

黒川主査) 人口がピークになる時に、住宅困窮者が増えている点はショックであったが、高齢者という形で増え、受け皿が限られている中で、10年以上受ければ終わりとか、限られている資源を一人で占めるといった不公平がない様にする必要がある。同じ人が生活環境を変えずに居続けることに対して何らかの環境を変えなければいけないといった、後ろからのプレッシャーがかからないと既得権になってしまう。新規に入る人には、入居資格をチェックし、中間でも常に流動的に動いていて、この制度があることがそれぞれの家族にいいステップになるように思えるような仕組みになるといいのではないか。

浅見専門委員) 先ほどの50歳以上の件とか、通達に関し自治体がかたくなに信じて誤解している件に関しては、この際できれば本来の趣旨について、今のニーズにあっているような形で対応して頂いた方がよいのではないか。

伊藤総務課長) 50歳の件については政令で整理しております。私ども、今回は、地方公共団体の管理なり、自由度を高める方向で見直しを進めていきたいと考えており、その中でよく点検をしていきたいと思う。

以上