

国家戦略特区ワーキンググループ「集中ヒアリング」 都心居住促進のための容積率・用途等集団規制の見直し（議事概要）

（開催要領）

日時 平成 25 年 5 月 27 日（月） 17:00～17:40

場所 永田町合同庁舎 7 階 特別会議室

出席

< 有識者 >

座長 八田 達夫 大阪大学社会経済研究所 招聘教授

委員 工藤 和美 シーラカンス K & H 株式会社 代表取締役
東洋大学理工学部建築学科 教授

委員 原 英史 株式会社政策工房 代表取締役社長

< 関係省庁 >

井上 俊之 国土交通省住宅局 局長

樺島 徹 国土交通省 大臣官房審議官（都市局担当） ほか

< 事務局 >

加藤 利男 内閣官房地域活性化統合事務局 局長 ほか

（配付資料）

- 「国家戦略特区」の基本的考え方と当面の進め方について
（5 月 24 日国家戦略特区ワーキンググループ決定）
- 提案趣旨
- 関係省庁からの提出資料

（議事概要）

○藤原参事官 本ヒアリングの趣旨は、既に委員の皆様、出席省庁にもお示ししているが、配付している資料のワーキンググループ決定資料、「国家戦略特区」の基本的考え方と当面の進め方について、を御参照いただきたい。

本日は別添にある具体的な規制改革事項のうち、「都心居住促進のための容積率・用途等集団規制の見直し」について、国土交通省住宅局からヒアリングを行わせていただく。

○八田座長 「都心居住促進のための容積率・用途等集団規制の見直し」について、趣旨を御説明致したい。国際化、少子化対策、さらにエネルギー節約が都市に求められている。これらの目的の達成のためには、大都市の都心居住を推進する必要があると考えられる。

六本木では、都心で居住推進をしたことが、国際化に大きく貢献したことはよく知られている。

都心居住推進のために、今までいろいろ方策が考えられてきた。

まず住宅用の容積率のみを商業地に増やすと肝心のオフィスビルの床面積が減ってしまう。次に住宅附置義務は、エレベーターを別につけなければいけないなど、いろんな非効率があった。

ここでの提案は、都心居住推進を実効的なものにするために、都心でマンションを建設した場合には、その敷地に建ち得たオフィス用の容積率を同じ地区に転売ができることにしてはどうかというものである。そうすると、その地区全体でのオフィス用の床面積は減らない。しかし、住宅用の床面積は増える。

用途によって容積率が変わるのは不公平であるように一見、見える。しかし、容積率規制の元来の根拠は、オフィス用の床面積が増えることがラッシュ時に通勤客を増大させて交通インフラを混雑させることを防ぐことにある。マンションの増床は、インフラに対する負荷は与えない。したがってオフィスビルとマンションが周辺に与える外部不経済効果は異なる。それに伴って結果的には容積に関する規制も、用途によってめりはりをつけることは正当化出来るのではないか。

これを具体的な例として、丸の内の例で言えば、近年、商業用の床面積が増えて非常に街が活性化し、見違えるほどになった。これは、オフィス用途以外の容積率を増やした結果だ。丸の内ですらに住宅用の容積も増やして、居住する人が増えるということになると、今までは思ってもみなかったような活性化が行われ、国際化、少子化対策にも効果を発揮するのではないか。そういう観点から都心居住に関する特段の規制緩和ができないだろうか、ということがこの提案の趣旨である。

○工藤委員 用途地域が先にありきでまちづくりがされてきたという経緯があるが、どんな街にしたいかというビジョンを持ったときに、用途だけの問題ではない。もう少し用途が重なったりとか、純化された土地利用を日本では歴史的にやってきたので、街のにぎやかさの創出と現代の人の居住を考えたときに、一用途やパーセンテージだけでないまちづくりという手法があるのではないか。

○八田座長 結局ここで提案しているのは、商業地の多様化を図るということである。

○工藤委員 そのためにはどこをどうすれば用途が混じってくるようなことがしやすいかということを考えてほしい。

○国土交通省 容積はこれまで、いろんなところで何度も議論の上に上り、その都度、足らざるを補ってやってきた。今の御提案もこれまでいくつもやってきた容積率制度の見直しで、うまく組み合わせればできると思う。足りないところがあるということであれば、議論の中で明らかになればと思う。

主な容積率制度ということで、容積の売買は抜きにして、住宅だけにインセンティブをつけるという意味では総合設計の中に市街地住宅総合設計がある。これは公共団体が自由

にできるようになっている。高層住居誘導地区は、商業地などで住商混在のときに、総合設計の許可を事前に明示するためつくった仕組み。公共団体の方針として、採用しているところは2地区しかないが、住宅の容積率については1.5倍にできるという制度。

その他、都市再生特別地区は容積のやりとりも含めて、地域の政令指定をして、その上で特区をかければ自由自在にできるというもの。これらの活用で相当程度実現できるのではないか。

地区計画制度の中の再開発等促進区、用途別容積型地区計画でも住居用途の優遇措置ができるようになっている。

○国土交通省 都市再生特別地区は平成14年に創設された。これは小泉内閣が発足して都市再生本部ができ、都市再生特別措置法がつくられた。当時、構造改革特区はなかったので、どちらかと言うと特区の嚆矢みたいな形で、少し自由度の高い都市計画制度をつくった。住宅局長からも話があったように、いろいろな制度を積み重ねてきたが、当時はその決定版みたいな意義で、かなり自由度の高いものということをつくった。

具体の枠組みは、都市再生の基本的な枠組みが都市再生特別措置法で定められており、都市再生本部が本部長の内閣総理大臣のもとにあって、こういう枠組みの中で民間の活力を中心にした都市再生を進めるために、政令で都市再生緊急整備地域を定めることになっている。

全体で63地域、7,000ヘクタール余りの都市再生緊急整備地域が既に設定されており、今、話題になった東京であれば、都心部は基本的にこういったものがかけられているところがかなり多くある。

この都市再生緊急整備地域の政令指定されている地域の中の特例として、都市計画等の特例があり、その主なものが都市再生特別地区というもの。

都市再生特別地区は今、御説明した政令で定められている都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれなくて、その都市にふさわしい、例えば都市再生にどういうふうに貢献するのかとか、その土地柄とか、そういったことの議論の中で民間からの提案も受け付けるもの。上から決めるというよりは、どちらかと言うと事業者側の提案も受けて、自由度の高い計画である。その結果、必要な容積を定めるという形になっていて、現在では60地区ほど実績がある。

決定方法としては形式的には都市計画なので、都の場合、都決定の都市計画となる。

民間の都市開発事業者の提案も可能。

今の議論の容積率ということ言えば、容積率の最高限度をオーダーメイドで決められる形になっている。

日本橋二丁目地区は、もともと用途地域で決まっている容積率が800、700というエリアだが、2倍以上の1,990%ぐらいのかなり大胆な緩和をしている。

特に都市再生特別地区について住宅という特別な限定はないが、いくつか特区の中で住宅供給に活用している事例もある。

例えば日本橋の室町は、住宅と言ってもいわゆる一般のマンションみたいなものではなくて、むしろ賃貸住宅と聞いているが、今、進行中の表通りから1つ後ろに入ったところに建物が4棟あるうち、1棟だけ背後に控えている建物の最上階が賃貸住宅として供給される計画と聞いている。戸数は50戸ぐらいということなので、そんなに大きなものではないが、そういうものを都心に入れていく。

そういう意味で、純化して均一の都市像というものではなく、いろいろな要素、多様性を混ぜていくということが、こういうところにも反映しているのかと思う。

淡路町二丁目は、下半分と上半分が分かれたような形態になっていて、上半分で住宅供給をしている。

大崎の地区は基本的にはタワーマンション。

大阪駅の北は、いわゆる梅田の北ヤードと言っているが、もともと国鉄のヤードがあったところの開発。1期目が連休中にまち開きをして、4棟のビルを建てたが、駅から見ると一番奥側の部分はタワーマンションという形で、都心で住宅供給をする。

都市再生特別地区という制度自体は、法的な縛りみたいなものをむしろ書かないという感じで作った。今までの活用場面として御指摘のようなものは多分、思いついた人がいなくて、そういったものはないのではないかと思う。しかし、住宅の供給を促進することがあれば、御指摘のかなりの部分はできるかなという印象は持っていて、そういう意味で制度的な障壁はあまりないのかもしれない。

○工藤委員 特区の中で容積率に関しても幅をとっているというすばらしい制度があると思う。ただ、なぜ住戸数が増えていないのかというのは、オフィスビルや商業ビルのほうが床に対しての利益が上がるからで、住戸の数がまちづくりとしてあったほうがいいのかとも伸び悩んでいる。

今、座長がおっしゃっているのは、伸び悩んでいるところに少しテコ入れできないかということ。少しバーター的な条件としてインセンティブを与えるというか、オフィス部分をつくれるから住居をもっとつくらせるといって、どちらかと言うと縛りというよりはプラスアルファで活力を都市部に与えられないかという御意見ではないかと私は理解している。

○国土交通省 丸の内に住宅をとという話は、二十数年程前から議論としてたまに出るが、いつも消えてしまう。それが本当に要るということであれば、今の制度を活用してできるのだと思う。

そういう意味では、少なくとも地元自治体である東京都や千代田区には、あまりそこに住宅を建てねばならないという感覚はなく、むしろ千代田区は周りの地区でやればいいのかと思っているのではないか。

○工藤委員 そういうふうな促進が出てくれば、それは別に否定するものではなく、大いにやってくださいという考え方でいいととっていいか。

○国土交通省 今の特区で容積を上乗せするというのは、自治体側に住宅を乗せたいという意思があれば、今の制度で十分活用できるのではないか。

○八田座長 先ほどの例で、日本橋の室町とか淡路町は1つのビルの中に住宅が混在しているわけだが、大阪の場合には1つ独立したビル。この場合には他のオフィスビルをつくったところに対する恩恵というのは何かあったのか。普通に総合設計で全部丸ごとやって、結果的に恩恵がみんなのところに行くというものか。要するに、住宅を建てたことによって他のオフィスビルにも容積の点で恩恵が行っているのか。

○国土交通省 実態としては、大阪のビルの右側の駅に近い方は、緩和した後の容積率が、1,600%になっている。左側の住宅は1,150%で、そこで濃淡がついている。オフィスの方が容積率が高いというふうの実態としてはなっている。

○八田座長 それはもともとの許可されている容積率が1,600なのか。

○国土交通省 もともとの都市計画の指定容積率は600%または800%。区分されていると思うが、駅に近いところが恐らく800%で、駅から離れた部分が600%ではないか。

○八田座長 ということは、住宅であろうとオフィスビルであろうと、同じ容積率を適用するということか。

○国土交通省 地区の開発計画がまずあって、どういう開発かに応じて容積率を決めるので、一旦、既に決まっているものをチャラにして、例えば総合設計の中で公開空地や住宅の量に応じて容積率を割り当てるという発想があるが、都市再生特別地区の場合とはにかく計画を丸ごと見てどうなのかという評価。そういう意味で今の御指摘について直接的ではないかもしれないが、例えば住宅を入れたから、それに見合っただけで容積率を足しているというようなものは、あまり顕在化していない。

○八田座長 先ほど井上局長が言われたこととも関係するが、例えば丸の内の場合でも、自治体の都市計画決定が容積率の実効的な緩和に対する大きな障害となっている。国際化や、少子化対策の観点から国がこれを必要だと考えても、地元の夜間人口が反対すれば出来ないという仕組みになっている。

したがって、例えば先ほど述べた方式による都心のマンション増床は、それを希望する民間事業者があるならば、都市計画決定で自動的に通さなければいけないという仕組みにしたい。国は民間事業者に容積率緩和の自由度を与えてきたが、今のところの緩和の障害は最終的に承諾する権限を持っている地元の考えだ。現状のように一つ一つのプロジェクトを都市計画で見なければいけないことになると、どうしても国全体の観点よりは、特定の地元の観点が優先されてしまう結果が出てしまうのではないか。しかしこの仕組みは、住民を増やすというメリットを地元を与える。したがってこの仕組みに基づいた事業計画は都市計画を自動的に通すことを予め決めておくよう制度化は国にも地元にも意義がある。すなわち、「明確な基準に基づいて特区における容積率を転売する事業は都市計画で自動的に通す」という制度ができないか。

○国土交通省 今の御指摘の関連で、現行の制度を少し紹介させていただくと、もともと都市計画というのは全体の地方分権の流れで言うと自治事務で、基本的に国が手を出さないうで、地域で決めるという文脈で整理をしていったもの。しかし、都市再生法ができた

きには、少し国家戦略みたいなところで、国が決めた、政令で決めた地域とか、そういったものを少し復活させた部分があった。

発想としては国と地方の関係というよりは、どちらかと言うと民間と自治体という構造で、民間の提案があると6カ月以内にとにかく白黒ちゃんと応答しなければいけないというシステムを平成14年に入れた。

平成23年に規定された特定都市再生緊急整備地域という、少し深掘りをする制度ができて、丸の内でもこれはかかっているが、協議会という形で、行政だけではなくて民間も入ってその場でオープンに議論をし、議論の透明化みたいなものを図りつつ、そこで決めればみんなそれに応じて振る舞わなければいけない。例えば都計審に附議しなければいけない。そこで自動的に決めるというところが法律的に難しかったが、そういう手続的な義務というか、そういったものを盛り込む。こんな形で今まで進めてきている。

そういう意味では、御指摘のような官側でそっぽを向いてしまうということがやりにくい仕組みというのは、徐々に拡充してきている。

○八田座長 そうすると、我々が提案している制度も、民間と自治体との関係において、民間の意向をかなり強く反映できるような仕組みをつくらうというこれまでの精神にはのっとっているということが言えると思う。協議会の役割というのも、結局は都計審でもって最終的にはそれが前提になるという形で機能を発揮してきた。今回提案した制度は、国全体の立場から見てよいものならば、従来と少し異なった形で民間の意欲を後押ししようというものだ。その意味では、従来の政策と矛盾するものではない。

○工藤委員 多分、私どもよりもよほど政策についてわかっている方々がいて、なぜそういうふう希望が出にくいのか。私は実務レベルでこういうことをやっている、経済の原理に左右されているのではないかと思う。

もう一つは、局長が言われたように大分前は住もうという話ではなくて、どちらかと言うと都市部の空洞化、夜間人口について附置義務をつけてという、ぎりぎりしようがないからみたいな感じでやっていたことが、今だと例えば東京駅の周りに不法自転車がすごく多くなっていて困っている。つまり、自転車で行ける距離に人が住みたくなくなってきている。

丸の内のお話にすれば、相当きれいになって、東京駅もきれいになって、街もきれいになって、ニューヨークにいるみたいな雰囲気になってきている。まちづくりが先行してきれいになっているところに、やっと何か人が住みたくなるような街ができてきている。そこにもっと世界的な競争力を高めるならば、マンハッタンに住んでいるのと同じような気分で、そこにステイできるような環境を国家戦略として何かできないだろうか。

今はどちらかと言うとお台場とか周辺あるいはもう少し海側のタワーマンションが支えている。それをもう少し積極的にできないだろうかというのが、我々の中で話が出ていて、それは区がやるべきことだと言わずに、もっと国家戦略として押し上げていく何かいい手立てはないかと、私からすると聞きたい。

○原委員 今回の工藤委員の話と重なるが、今回の国家戦略特区でもともと考えていたこと

は、国と地方と民間との三者統合本部ということを出し立てており、これはまさに八田座長が言われたように、国家戦略としての都市計画を区で考えられるのかということがある意味、出発点。国家戦略としてのもっとそういうことを考えていけるようにしたほうがいいのではないか。国と地方が一緒になって考えていけるようにしたほうがいいのではないかということだったと思う。それを考えたときに国家戦略としての都市計画というのがそもそも存在しているのか。東京はどうするのか。

先ほど八田座長が言われたように、容積率のもともとの発想はインフラの負荷を軽減すること。住宅をもっと都心につくっていくようなことがあるのだとすれば、国土交通省としてそれを推し進めていただく方向で地方も誘導していくのか。

○国土交通省 都市計画法に基づく都市計画という世界だけで言うと、これは自治事務なので、どちらかと言うと国はなるべく手出ししないという分権の流れで整理されている。ただ、この都市再生法の中では、例えば内閣総理大臣が本部長の都市再生本部で都市再生の基本方針みたいなものを決めて、それに基づいて政令で指定する緊急整備地域というターゲットエリアも決め、ある種ブリッジさせた形で特例を設けている。その中間のところは都市計画ではないが、地域整備方針を国ベースで、地元との話し合いの中で決める。平成14年からの都市再生法では、そういったものに応じたものは一定やってきたつもりである。

ただ、都市計画法の都市計画で言うと、それは従来の枠組みに委ねているので、例えば東京都の場合は区に下しているものもあるが、全般的に見ると市町村よりも少し都に留保しているものもある。都心のあたりで言うと区決定もあるが、用途地域とか、都市再生特別地区は都決定という形で、国と都というフェーズでやっているのが今の状況だと思う。

○八田座長 今のお話は、基本的には元来の都市計画というのは自治事務だけれども、その後の都市再生関係の仕組みで国の観点も入れることができるようになった。今回の私どもの提案も、そういう国全体で民間と自治体との関係で民間を後押ししようという形では御検討いただけるということのようなので、是非今後とも協議を引き続きお願いして、議論を深めてまいりたい

○国土交通省 これまで容積率の制度をつくってきて、対応できるようになっていることを前提としたお話と思うが、ベースの容積を地元の意向も踏まえながら上げているという世界があって、その上でさらに住宅だけ別枠で積むというのは、なかなかテクニカルに難しいという気がしている。

例えば淡路町は北街区には住宅を乗せて高くする分だけ容積が傾斜配分している。多分事業費のやりとりは開発の中で整理していると思う。

○八田座長 実際問題としては、全部をワンセットでやるのではなくて、例えばマンションをつくった場合には将来、その敷地から売りに出る。そこに対する一種の市場ができて中間的な業者が買い取って、後でそれを購入する地主が出現するのを待つといったことが起きる。それが容積率市場だと思う。

みそは、基本的に民間がやろうと思ったら、都の都市計画のところをなるべく事前に特定の地区については承認しておいてもらって、すっと通せる。そういうようなことを仕組みとしてつけれないか。

要するに、後でまた引っかかってしまうなら、日にちもかかってしまうし、予見性が少ないので事業者としてもなかなか安心してできないだろう。だからそこを事前にできるような仕組みにしたい。そして、もちろんこれは地元としては住民が増えるわけだから、今までの単なるオフィスビルの容積率が増えるのとは違って、かなりのメリットがあるのだろうと思う。地元が望むならば、そういう特区にできるという仕組みができないのだろうか。

○工藤委員 難しいものもあって、国土交通省としては空き家がたくさん日本中であって、その処理もしなければいけない。ただ、私はビジョンが大切だと思う。集中的に人の住まいの新しい未来を描くものと、高齢化している部分で何か救済策を練って新しい生活スタイルをつくっていくもの。たくさんあるので、局長以下、皆さんいろんなことを考えられなければいけないけれども、全部均質には多分できなくて、特色を持ったものに対してコンパクトに集中させていく。この話は全部全国でしようという話ではもちろんないので、その位置づけの1つであることをきちんと持っていただくことによって、施策にしてほしい。

○八田座長 2000年以降における丸の内の急激な変貌は、都市行政の転換によって起きた。結果的に、誰が見てもすばらしい街に変わった。

六本木では再生地区に指定されたことを十分に活用したために、住宅が増えた。私の勤め先は六本木にあったが、日曜日に、ソフトバンクの店に行くと8割が外国人で、店員全員が英語で対応している。そのこと自体は、国がやったわけでも何でもなし。六本木に外国人が住める住宅ができてから、東京全体から外国人が集まるようになった。だから、住宅を促したことが街をはっきり変えた。それを今の世代の国交省の方たちはまさに引っ張ってきたわけで、もう一押し、他の地区を含めて都心の居住を一層促進するということになると本当に街が変わるのではないかと思う。

ニューヨークは、昔調べたところでは都心に行けば行くほど夜間人口密度が高くて、ミッドタウンの真ん中が夜間人口密度が一番高い。それは独特のゾーニング規制をやっているためだ。そのようなゾーニング規制には根拠がないと最初思った。しかし、都心に住宅ができる場合には、オフィスと違ってインフラ負担をかけるという問題は避けることができるので、ニューヨークのような都心居住促進策は正当化できると考えるようになった。日本の都市にもかなりドラマティックな変化を起こしていただけないかと思う。それが先ほど言った国際化、少子化、エコといういろんな目的にかなうのではないかと思う。

○国土交通省 人口がないところというのは皇居を別にしても、大手町、丸の内、霞が関ぐらい。銀座は結構人口があるし、新橋なんかももちろんある。都心3区の人口動態を見ても中央区はものすごくV字回復している。千代田区はそれほどでもないけれども、これ

も番町なんかでマンションが建っているからだんだん増えている。港区は相当増えているという中で、おそらく六本木ヒルズでも経済ベースで言っても住宅は入れたかったのだと思う。

そういうふうに見てくると、仮に戦略的にやらなければいけないことがあるとすれば、公共団体の意向を踏まえたとしても丸の内ぐらいしか残らないと思う。他のところは今も人口がある。街区割りだってスーパーブロックだけではないので、ペンシルビルの上に人が住んでいるようなことも含めて既存住民がいる。そういうところを再開発すれば当然住宅もつくることになるし、地価の観点からも住宅も受けられる。そうすると丸の内または霞ヶ関ぐらいしか残らないのではないかと思われる。

○八田座長 今は特定の地区を指定する話は意図的に避けていて、基本的にはそういう制度があるとしたら活用できるのではないか、という議論をしている。活用できるような制度を設計したいというのが今の段階の話。

○工藤委員 特区から外れるかもしれないけれども、港区の行政とかかわったことがある。例えば港区の職員で港区に住んでいる人はいませんよと冗談で言うようなところで、だから今、強制的に課長以上が何割か、防災の観点で、公共施設の上に住居を2部屋ずつつけている。でも、それは冗談で笑っているけれども、そうではなく、港区職員も皆さんが住めるような街にしましょうと言っている。

それは非常に重要で、国際社会と言うけれども、例えばこういう上に20戸ついていると言っても、地権者など特別な人しか住めていない。ニューヨークだと例えばアーティストタワーがあるなど、いろいろな人たちが住む、本当に住んでいるというまちをつくる。そこまで踏み込んで目指していかないと、ここの中でこのあたりに住んでいる方は何人いますかみたいな話になってきてしまう。そこも実は重要かと思っている。

○八田座長 森稔さんが御存命中のときに、私は、「所詮は六本木ヒルズはお金持ちのためではないですか。環境がいいのも結構だけれども、夜しか家に帰らないという普通のサラリーマンも数多くいるのだから、緑地がなくても都心にマンションを容積率を高くしてつくる場所があってもいいのではないですか」と申し上げたことがある。それに対して「緑地をなくすことには反対だ、環境は重要だ。しかし、六本木ヒルズだってもっと安くすることは可能だったが、できなかつたのは容積率の制限だ」と言われたことがある。

そういう意味で、規制は関わっているのではないかと思う。

○加藤事務局長 先ほど座長が言われたが、制度的にはいろいろ工夫をして、いろいろな進化もしてきているというのは住宅局長と樺島審議官が言われたとおりであるが、是非お願いしたいのは、今までのように国としては制度を提供しているから、あとは地方公共団体に任せて住宅が自動的に建つというのを突破してもらうような考え方を提案していただけないかというのが真意である。

というのは、先ほどから委員が言われているが、結局、国家戦略として都心に住宅を国の政策的意思を持って張りつけたいというのは、これまで区とか都に制度を供給して任せ

ておけば、あるいは民間から提案があればできるというようなことではなく、もっと実態として進むような、こうやればきっと今よりか進むというような御提案を是非お願いしたいというのが、多分、今日の委員の皆さんの御意見だと、事務方としてはそのように思う。いろいろ仕組みをどうするかも含めてよく相談をさせていただければ大変ありがたい。方向性は一致しているということなので、よろしくお願ひしたい。

○国土交通省 都心3区でもどこでもいいが、人口の目標を国が示せということをおっしゃっているのか。もし必要性論が国家戦略であるのだとすれば、このエリアに何戸の住宅がなければならぬから、こういう施策をぶら下げるといふことなら理解ができるが、それがそのままに制度だけつくれと言われるのは、なかなかどこに目標を置くのだろうかということになる。

○八田座長 考え方としては、元来は自由で、容積率規制をする根拠は、インフラに対する負荷を抑制するためだ。元来容積率規制はインフラに対する増床の影響をちゃんと分析してから指定容積率を決めるべきだ。そのインフラに対する外部不経済さえ押さえれば、あとは自由にすればいい。

ところが、今の場合、明らかに住宅ならば元来の容積率規制の原因であるインフラへの悪影響がオフィスに比べて少ないわけだから、そこなら外れるだろう。そうすることで、なるべく市場でできるだけ都心居住や国際化が進むような方向への自然の動きを止めないようにしようということだ。

国の政策は計画値がなければいけないというのではなくて、むしろ自由を制限するほうにはきちんとした根拠を持ってもらいたい。今はそれが無い。

○工藤委員 昼夜人口のギャップを何パーセント縮める方向で目指すというような話はあるのか。

○国土交通省 おそらく、昼間人口はそんなに大きくは変わらない、ないしは漸増であるとするれば、夜間人口を目標として決めることになるのではないか。

○工藤委員 例えば1つそういうやり方がある。

○八田座長 私はそれが全てではないと思う。それは自然に任せるべきであって、とにかく今、明らかに夜間人口を抑制している規制なのだから、それを緩めていきたいと思います。

○国土交通省 あともう一点。住宅政策の立場から非常に気になるのが、いわゆる都心居住というものをバブルの後から進めてきて、平成5年ごろから、議論があったのがアフォードダブルという、比較的安い価格でという話だった。しかし、大きな開発で都心に近いところについては、ことごとく失敗している。分譲であればやはり庶民の年収の15倍とか、こういうオーダーになってしまう。

いわゆるアフォードダブルだという領域まで求めるものなのか、定性的にそういうことも多少起こるのではないかとはいえないのか。前者だとすると住宅政策としては非常に重い。

○八田座長　これは委員の中で話したわけではないが、私はアフォーダブルを前面に押し出しているわけではない。皆さんの御意見としてもないと思う。ただし、アフォーダブルではなくても一旦建設された都心住宅はだんだん古くなっていく。その一方で、新しいものもできていく。そうすると何年か前のものは新しいものに比べて競争力がなくなって、自然にアフォーダブルになっていく。全体の住宅の供給を増やすことが大切で、最初に都心に住宅が少ないときには、それなりに高いものになるだろうが、だんだん年を経て増えていくことによって変わっていくのだと思う。

基本的な方向性はかなり一致するところが多いと思うので、今後とも御検討のほどお願いしたい。