

国家戦略特区ワーキンググループ「集中ヒアリング」（議事録）

（開催要領）

- 1 日時 平成 25 年 5 月 27 日（月） 17:00～17:40
- 2 場所 永田町合同庁舎 7 階特別会議室
- 3 出席

<WG 委員>

- 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 シーラカンズ 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 国土交通省住宅局長
樺島 徹 国土交通省大臣官房審議官（都市局担当）
内田 純夫 国土交通省都市局都市計画課土地利用調整官

<事務局>

- 加藤 利男 内閣官房地域活性化統合事務局長
枝広 直幹 内閣官房地域活性化統合事務局事務局長代理
藤原 豊 内閣官房地域活性化統合事務局参事官

（議事次第）

- 1 開会
- 2 議事 都心居住促進のための容積率・用途等集団規制の見直し
- 3 閉会

○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、趣旨を御説明いたしたい。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、今まで色々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付けなければいけないなど色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、用途によってメリハリを付けることは正当化できるのではないか。

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。

○井上局長 容積はこれまで、色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。足ら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付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。これは地方公共団体

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作った仕組みである。地方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である。

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である。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。

○樺島審議官 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出来、都市再生特別措置法が作られた。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作った。住宅局長からも話があったように、色々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で作った。

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はかなり多くある。

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である。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捉われないで、その都市にふさわしい、例えば、都市再生にどういふふうに関与するかとか、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である。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である。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、元々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一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、色々な要素、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である。

大阪駅の北は、いわゆる梅田の北ヤードと言っているが、元々国鉄のヤードがあったところの開発である。1期目が連休中に街開きをして、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、都心で住宅供給をしている。

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ということがあれば、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取っているという素晴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と思っても伸び悩んでいる。

今、八田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挺入れできないかということである。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、オフィス部分を造れるから住居をもっと造らせるという、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。

○井上局長 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よい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取っていいか。

○井上局長 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一つのビルの中に住宅が混在して

いるわけだが、大阪の場合には一つ独立したビルである。この場合には、他のオフィスビルを造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。

○内田調整官 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、そこで濃淡が付いている。オフィスの方が容積率が高いというふうに実態としてはなっている。

○八田座長 それは元々の許可されている容積率が1,600%なのか。

○内田調整官 元々の都市計画の指定容積率は600%または800%である。区分されていると思うが、駅に近いところがおそらく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。

○樺島審議官 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は、とにかく計画を丸ごと見てどうなのかという評価である。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でき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ていか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あらかじ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。

○樺島審議官 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、元々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ずに、地域で決めるという文脈で整理をしていったものである。

しかし、都市再生法が出来たときには、少し国家戦略みたいところで、国が政令で決

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か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出来て、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作ろ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も良いものならば、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分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、だいぶ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付けてという、ぎりぎりしょ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、自転車で走れ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出来てきている。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 今の工藤委員の話と重なるが、今回の国家戦略特区で元々考えていたことは、

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、出発点である。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、容積率の元々の発想は、インフラの負荷を軽減することである。住宅をもっと都心に造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。

○樺島審議官 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。その中間のところに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。都心の辺りで言うと、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

○井上局長 これまで容積率の制度を作ってきて、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。多分事業費のやり取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、マンションを造った場合には、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出来て、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。味噌は、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作れないか。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作っていくもの。たくさんあるので、局長以下、皆さん色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、その位置付けの一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、誰が見ても素晴らしい街に変わった。

六本木では、都市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出来てから、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土交通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、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、エコという色んな目的にかなうのではないかと思う。

○井上局長 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、段々増えている。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、

地方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、当然住宅も造ることになるし、地価の観点からも住宅も受けられる。そうすると、丸の内または霞が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である。

○工藤委員 特区から外れるかもしれないけれども、港区の行政と関わったことがある。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部屋ずつ付けている。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戸付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、アーティスタワーがあるなど色々な人たちが住む、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造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、できなかっ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 先ほど八田座長が言われたが、制度的には色々工夫をして、色々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付けたいというのは、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。色々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。

○井上局長 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ないから、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、それがないままに制度だけ作れと言われるのは、なかなかどこに目標を置くのだろうなということになる。

○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。

○井上局長 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、一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。

○井上局長 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年頃から議論があったのが、アフォード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いうぐらいなのか。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、私はアフォード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、アフォードブルではなくても一旦建設された都心住宅は段々古くなっていく。その一方で、新しいものも出来ていく。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、自然にアフォードブルになっていく。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、段々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。