

# 住生活基本計画(全国計画)の見直しについて ～論点の整理と検討の方向性(修正版)～

国土交通省住宅局

平成22年11月29日

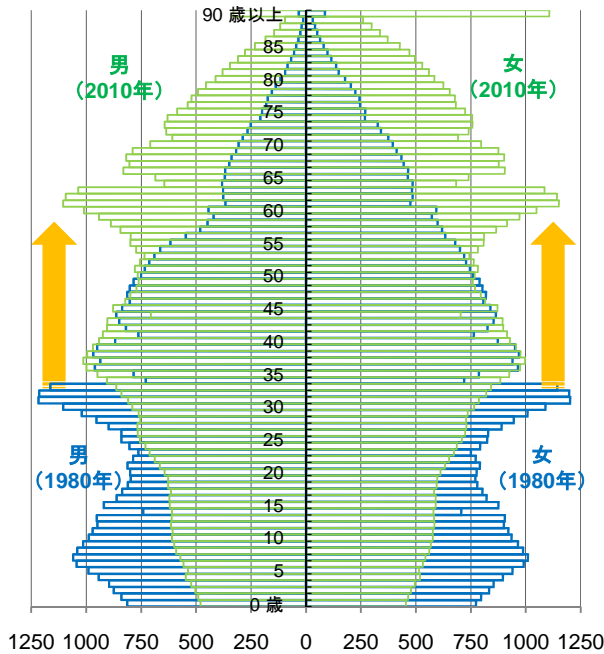
I	社会経済情勢の変化	…P2
II	今後の住宅政策の基本方針	…P13
III	論点の整理と方向性	…P18
	1. 既存住宅流通市場	…P19
	2. リフォーム市場	…P22
	3. 良質なストック形成等	…P25
	4. 環境への対応	…P28
	5. 耐震化	…P31
	6. マンションストックの管理・再生	…P34
	7. 少子高齢化への対応	
	(1) 高齢者支援	…P37
	(2) 子育て世代等対策	…P40
	8. 住宅セーフティネットの確保	…P43
	9. 大都市圏における住宅・住宅地の供給	…P46
	10. 地方部(地方の都市部を含む)における住宅対策	…P49

# I 社会経済情勢の変化

# I-1. 人口・世帯数の減少

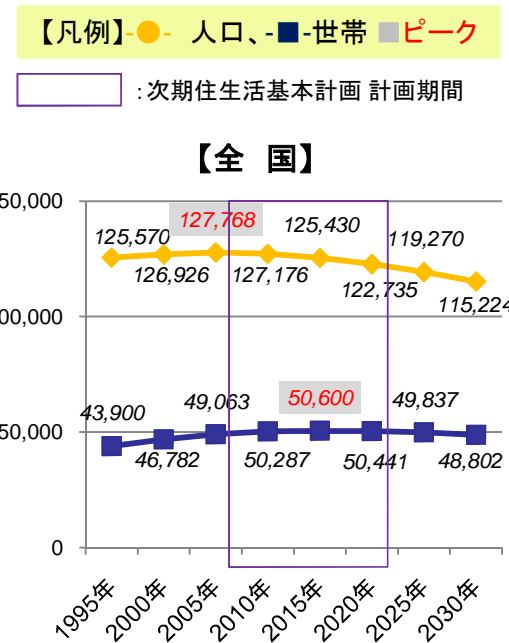
我が国の人口は2005年以降、世帯数は2015年以降、減少を続けていく見通し。  
 東京都を始め大都市圏においては、今後若干の世帯数の増加を見せて後に減少に転じる。地方圏においては、人口が急速に減少。

図1: 人口ピラミッドの推移(単位:千人)  
 【1980年、2010年】



※2010年は推計値。  
 (出典)総務省、国立社会保障・人口問題研究所

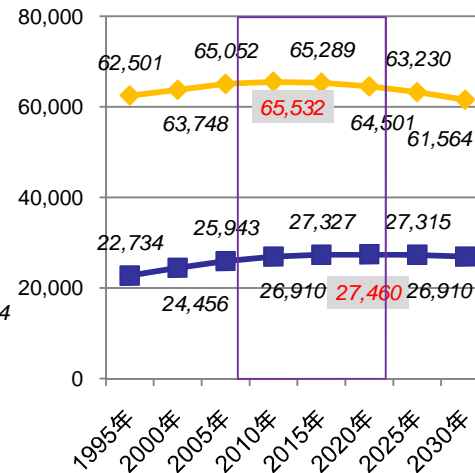
図2: 人口・世帯数の推移と将来推計  
 (単位:千人)



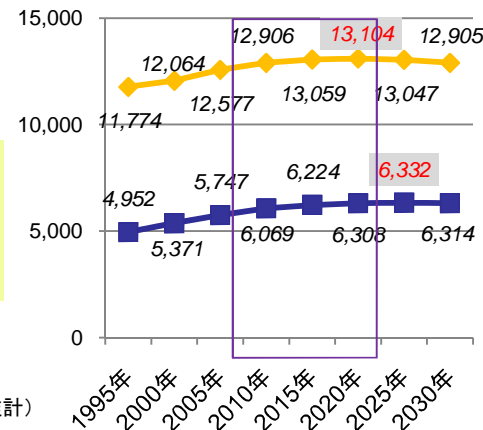
**大都市圏:** 住生活基本法施行令で定める都道府県 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)  
**地方圏:** 大都市圏以外の道府県

(出典)  
 実績値: 国勢調査[総務省] (2004年)  
 推計値: 日本の将来推計人口(2006年12月推計)、  
 日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)  
 [国立社会保障・人口問題研究所]

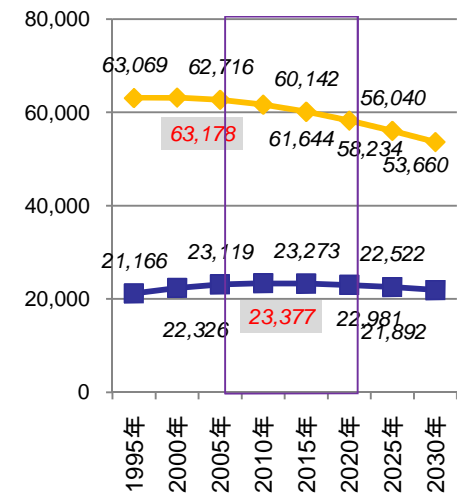
【大都市圏】



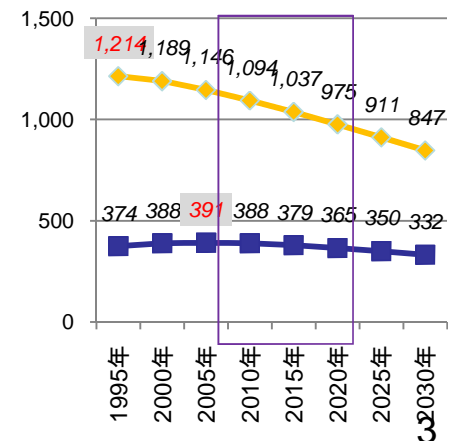
【東京都】



【地方圏】



【秋田県】



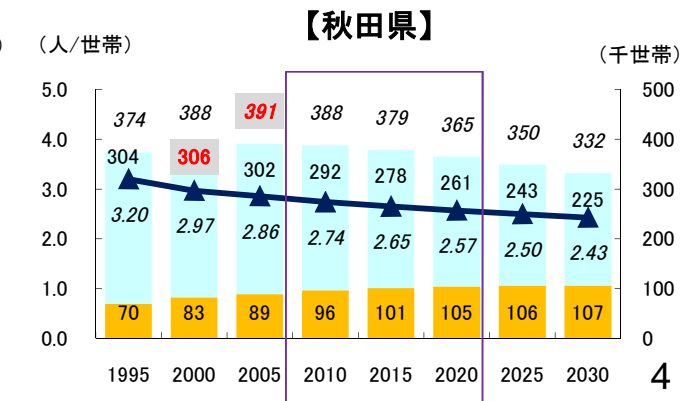
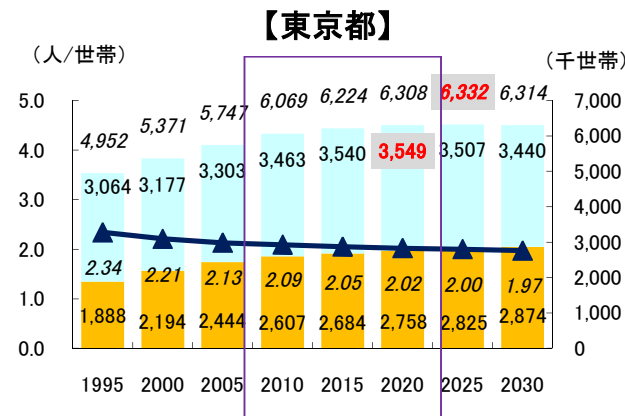
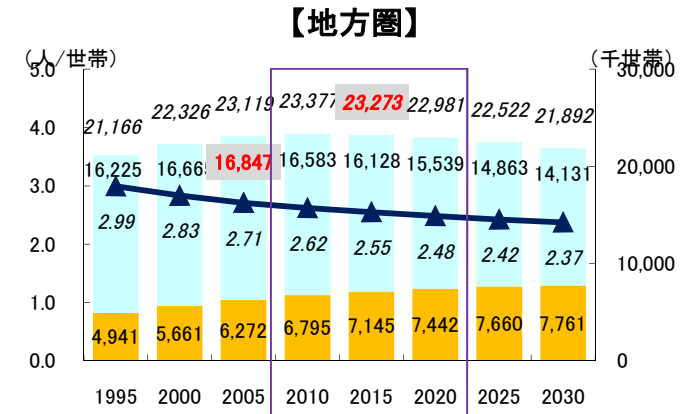
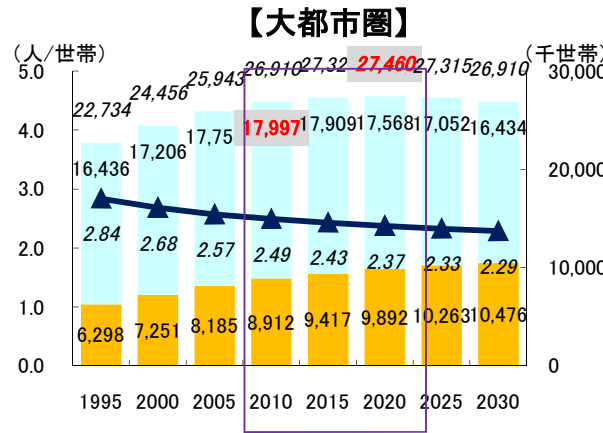
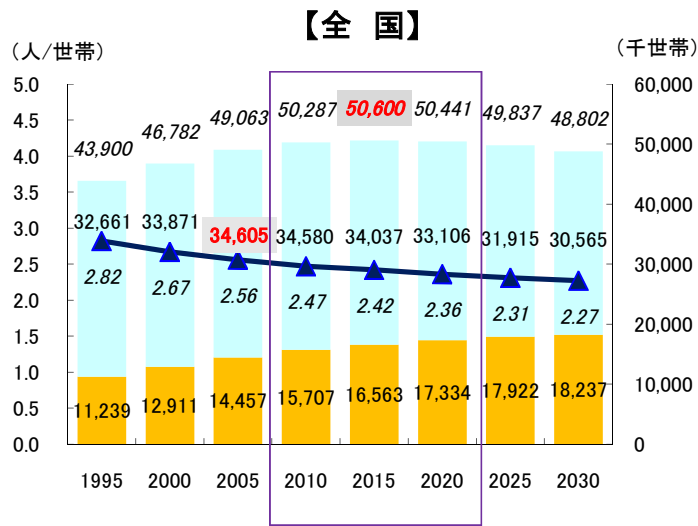
# 1-2. 少子高齢化のさらなる進展 (1) 単身世帯の増加

我が国の世帯構成は、今後、核家族化、少子化の影響により、単身世帯の数が増加。東京都等の大都市圏においては、単身世帯が増加し複数世帯が概ね横ばいのため、東京都は2025年に、大都市圏は2020年に住宅需要のピークを迎える。一方、秋田県等の地方圏においては、単身世帯が増加し複数世帯が減少することから、住宅ストックのミスマッチが拡大。

図：世帯構成の推移と将来推計

【凡例】 ■ 1人世帯、■ 2人以上世帯、-▲- 1世帯あたりの人員数 ■ ピーク

□ : 次期住生活基本計画の計画期間



**大都市圏:** 住生活基本法施行令で定める都道府県 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)  
**地方圏:** 大都市部以外の道府県

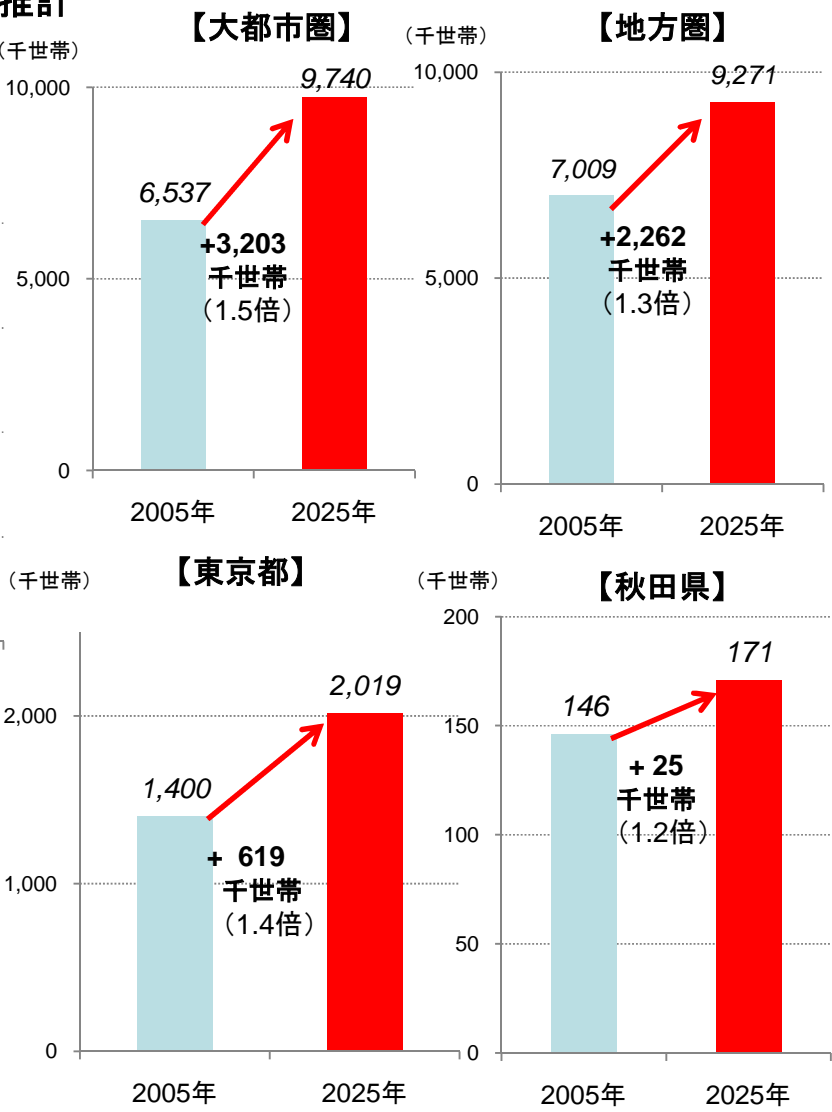
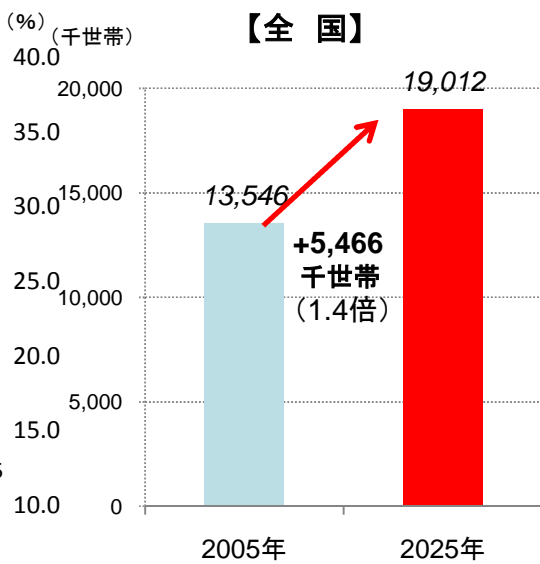
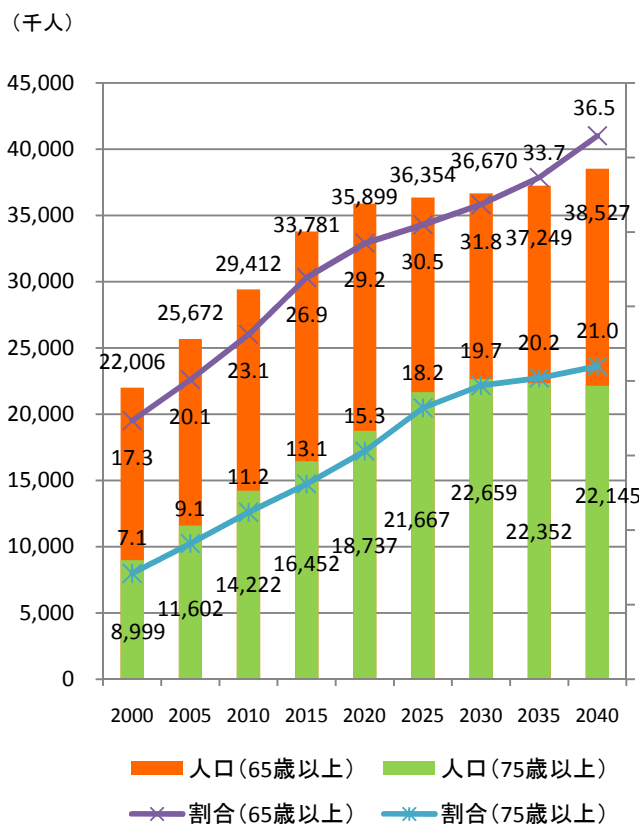
(出典) 実績値: 国勢調査[総務省] (2004年)  
 推計値: 日本の世帯数の将来推計(2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

# 1-2. 少子高齢化のさらなる進展 (2) 高齢世帯の増加

団塊の世代が後期高齢者となる2025年に、2005年と比べて高齢者世帯数が547万世帯増加(約1.4倍)。大都市圏において特に変動が顕著。

図1: 高齢者人口と高齢化率の推移

図2: 地域別高齢者世帯(注)の将来推計



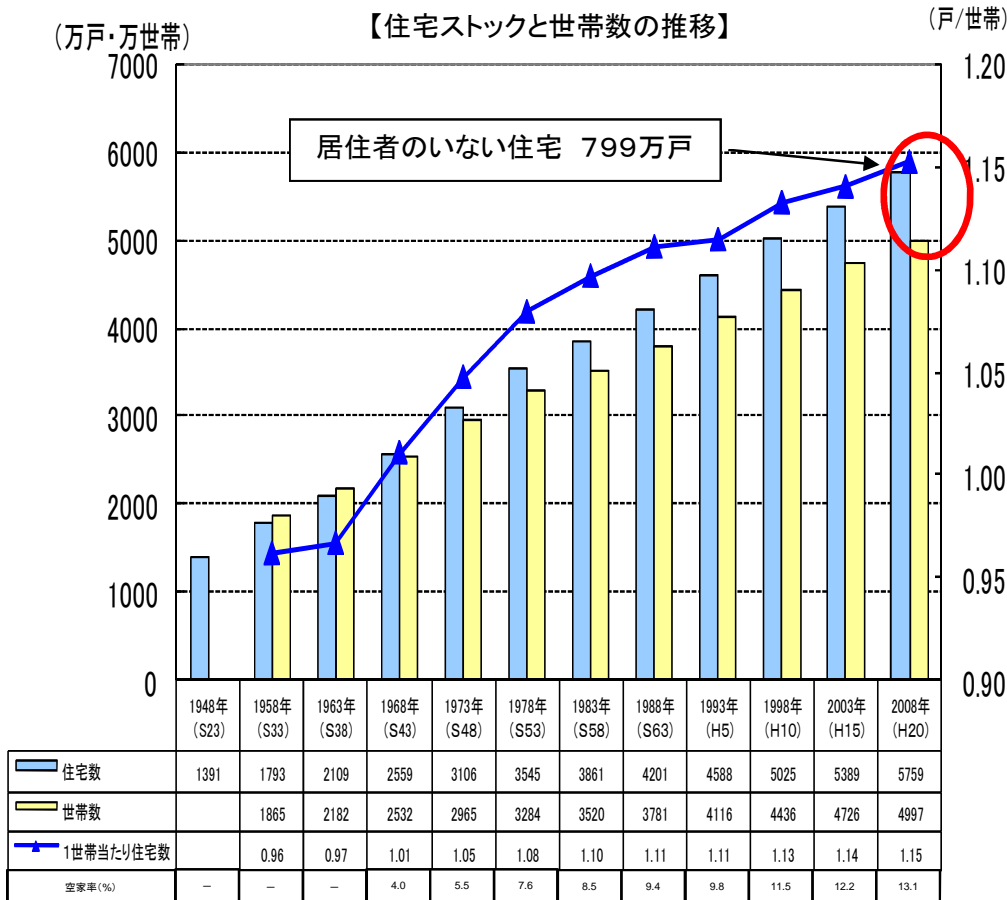
**大都市圏:** 住生活基本法施行令で定める都道府県 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

**地方圏:** 大都市部以外の道府県

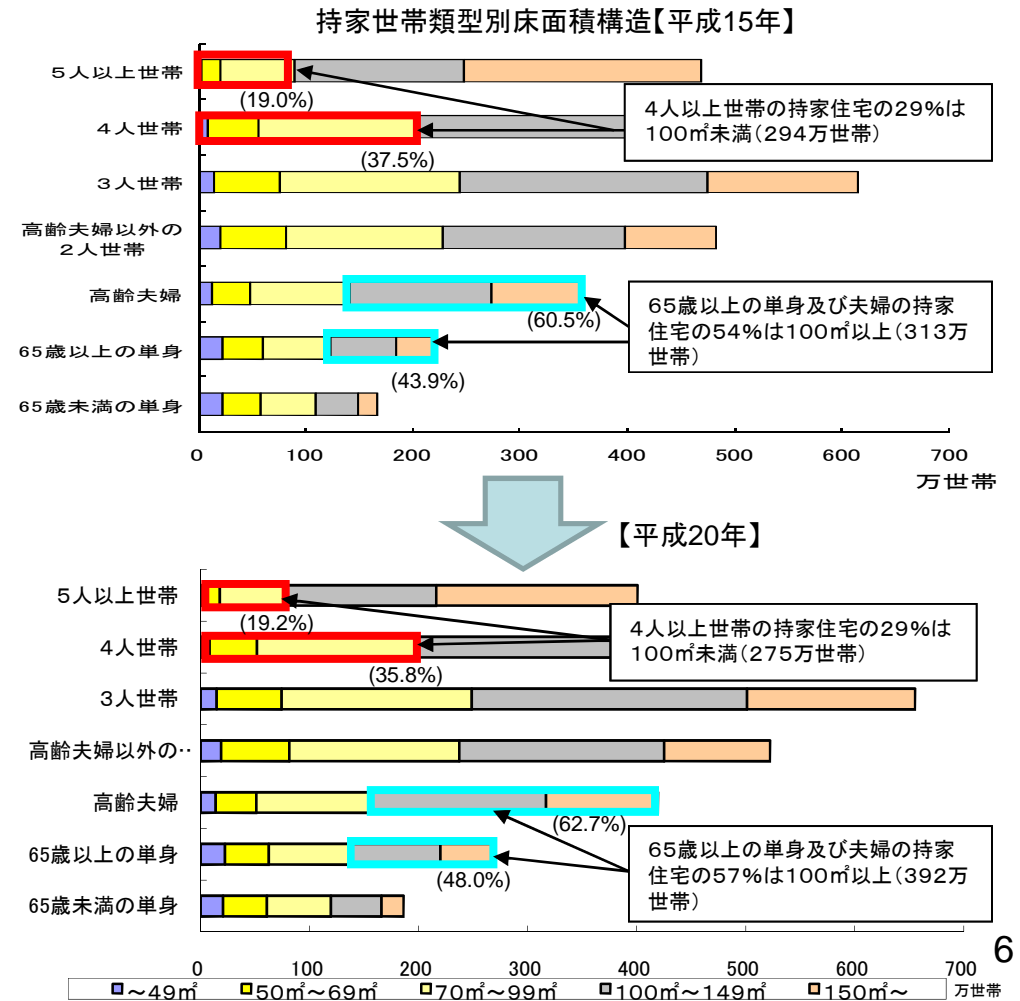
(出典) 実績値: 国勢調査[総務省] (2004年)  
推計値: 日本の世帯数の将来推計(2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

# 1-2. 少子高齢化のさらなる進展 (3) 居住ニーズのミスマッチ

○住宅ストック数(約5760万戸)は、総世帯(約5000万世帯)に対し約15%多く、量的には充足。  
 ○一方で、多くの世代で単身世帯が増加する等の人口・世帯構成の変化から、住宅ストックのミスマッチが今後も拡大を続ける見込み。



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年=37万世帯)を含む。

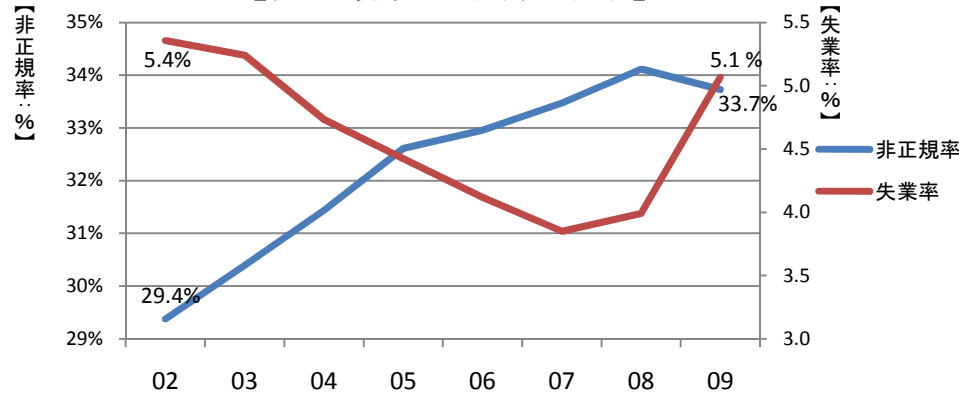


(資料)平成15年、平成20年住宅・土地統計調査[総務省]をもとに推計

# I-3. 所得と資産の減少①

○非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、サラリーマンの平均年収は全年齢層に亘って減少傾向にある。特に住宅の一次取得者層である30代の平均年収、金融資産とも大きく減少。

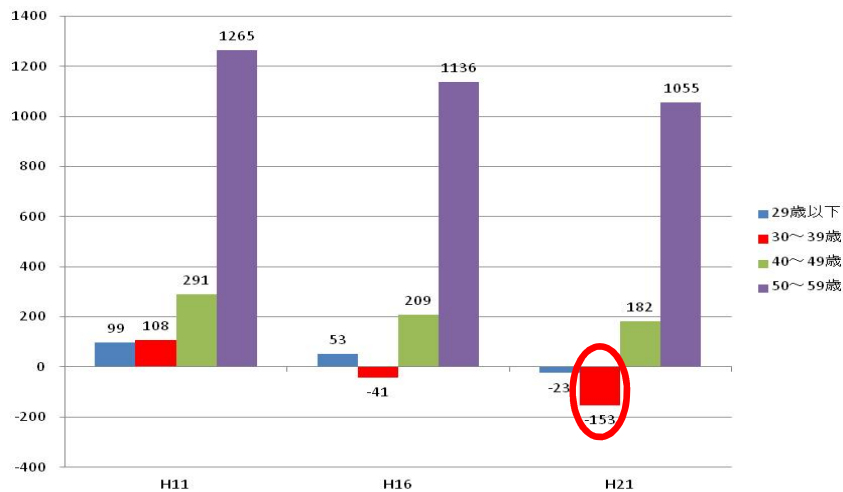
【非正規雇用率、失業率】



(※) 非正規率(%)=非正規の職員・従業員÷雇用人(役員を除く) (資料):総務省「労働力調査」

【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】

貯蓄現在高-負債現在高(単位:万円)

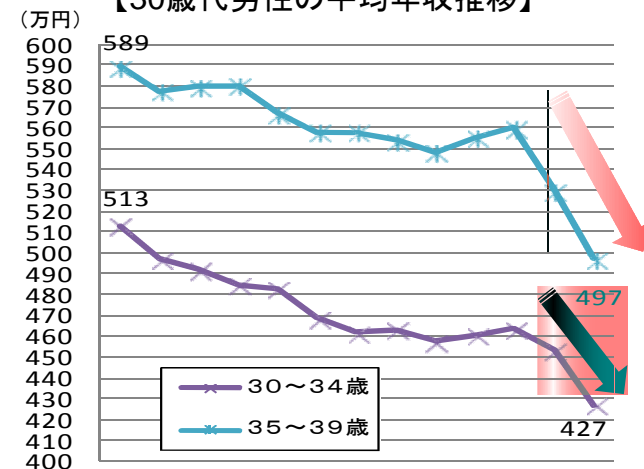


出典)総務省「貯蓄動向調査」(平成11年)、総務省「家計調査」(平成16年、平成21年)  
 注)貯蓄動向調査と家計調査では、年齢階級の集計方法が異なる(貯蓄動向調査:5歳ごと、家計調査:10歳ごと)ため、平成11年においては、年代ごとの加重平均を算出した。

【年代別平均年収比較】

年齢	性別	平均年収(万円)			1997~2009年		2006~2009年	
		1997年	2006年	2009年	減少額(万円)	減少率(%)	減少額(万円)	減少率(%)
25~29歳	男	413	379	355	-58	-14.0	-24	-6.3
	女	311	294	289	-22	-7.1	-5	-1.6
30~34歳	男	513	461	427	-86	-16.8	-34	-7.3
	女	307	299	291	-16	-5.1	-8	-2.5
35~39歳	男	589	555	497	-92	-15.6	-58	-10.5
	女	291	294	285	-6	-2.1	-9	-3.2
40~44歳	男	645	629	579	-66	-10.2	-50	-7.9
	女	286	280	282	-4	-1.4	2	0.7
45~49歳	男	695	656	620	-75	-10.7	-36	-5.5
	女	275	278	274	-1	-0.5	-4	-1.5
50~54歳	男	737	662	629	-108	-14.6	-33	-4.9
	女	283	266	269	-14	-5.0	3	1.1
55~59歳	男	702	634	595	-107	-15.3	-39	-6.1
	女	273	264	251	-22	-8.2	-13	-4.9

【30歳代男性の平均年収推移】



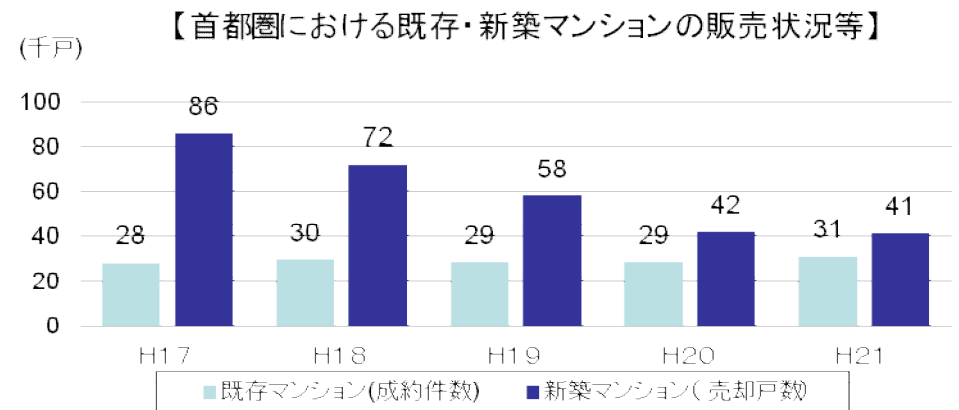
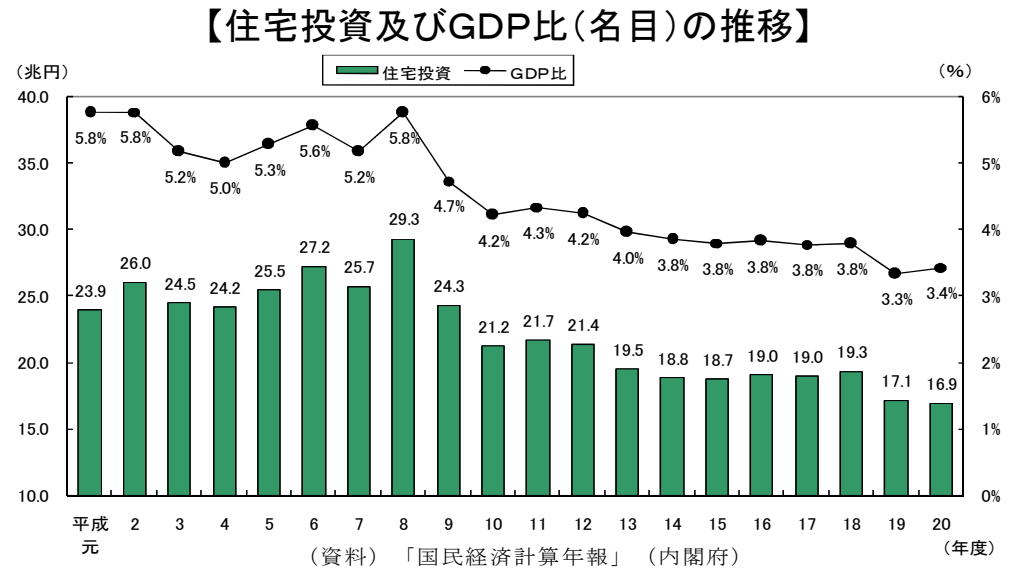
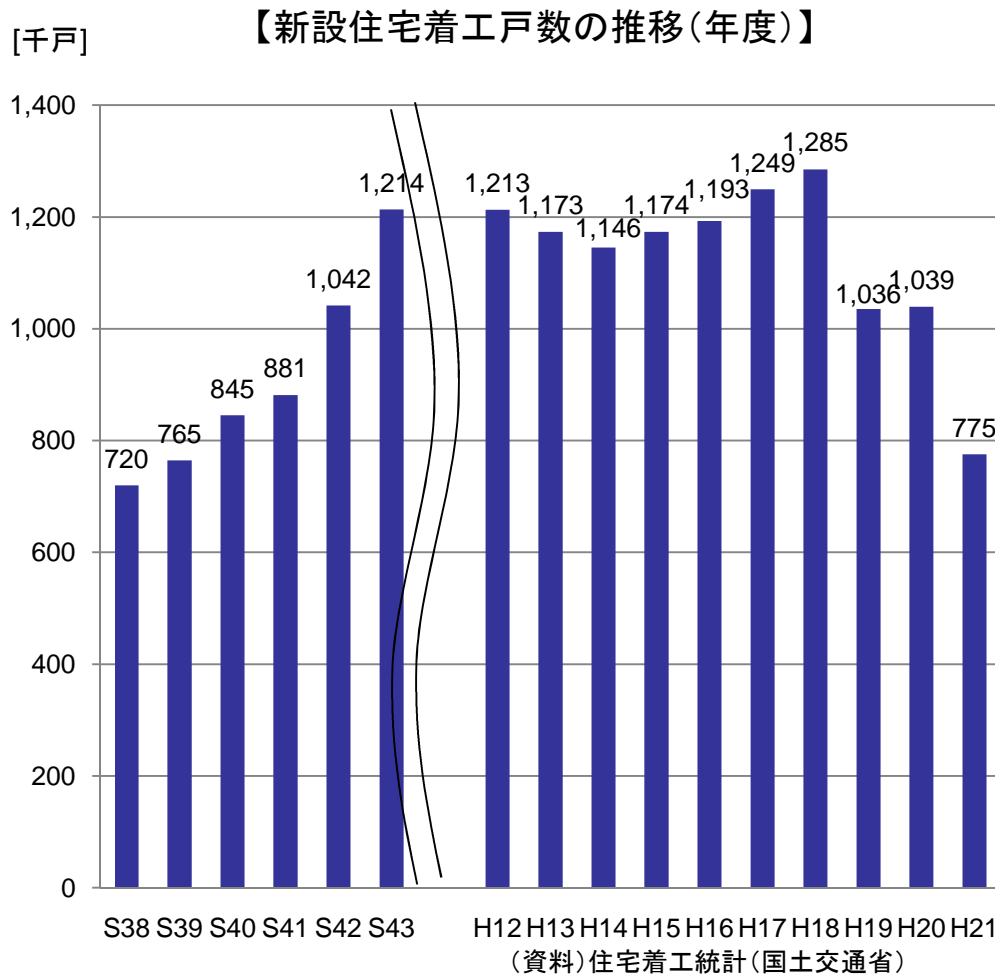
'97'98'99'00'01'02'03'04'05'06'07'08'09

(資料):国税庁「民間給与実態統計調査」



# 1-3. 所得と資産の減少②

○所得と資産の減少の結果、平成21年度の新設住宅着工戸数は77.5万戸と45年ぶりの低水準。  
近年は既存住宅への志向が高まってきている。



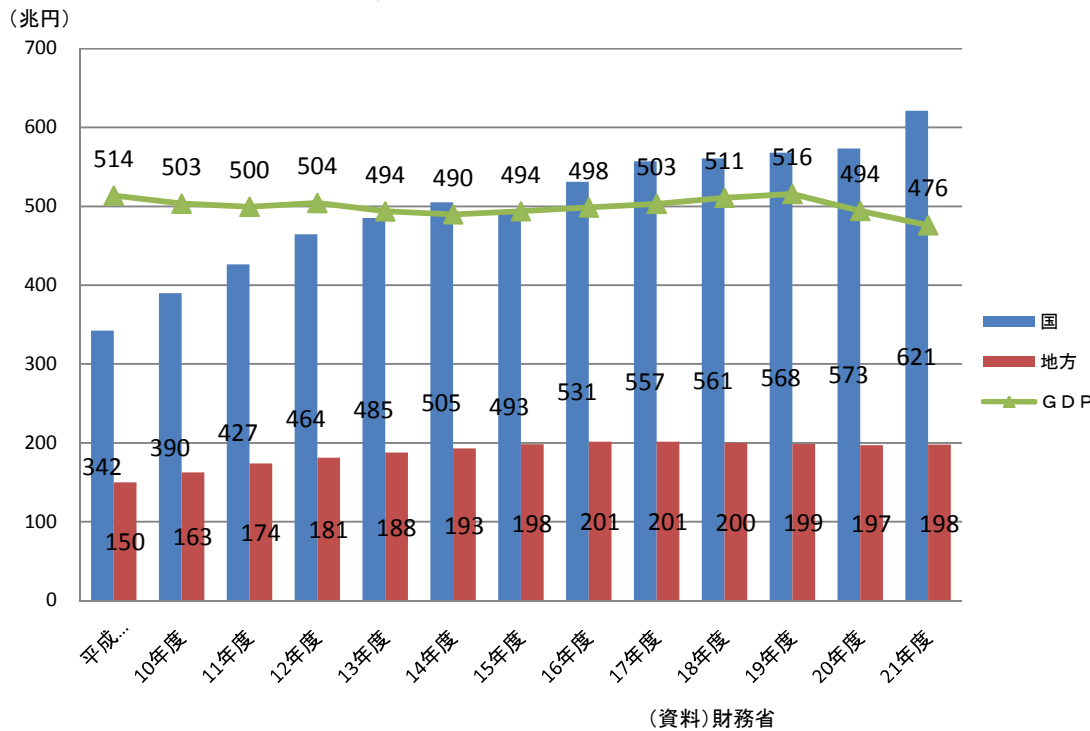
※既存マンションについては、(財)東日本不動産流通機構に登録された物件のみに関するデータであり、既存マンション市場全体の流通量の2/3程度と推測される。  
(資料)既存マンション:(財)東日本不動産流通機構 月例マーケットウォッチ  
新築マンション:(株)不動産経済研究所 首都圏マンション市場動向

# I - 4. 財政状況の変化

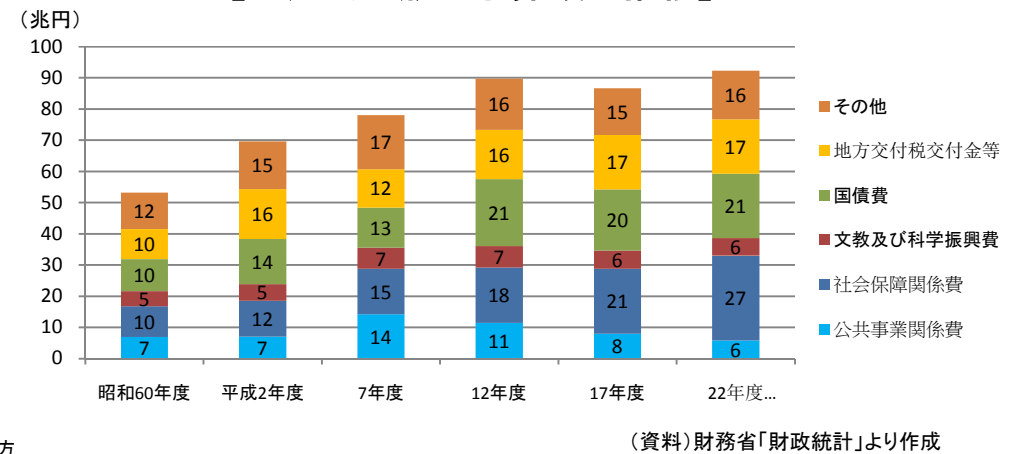
○国の長期債務残高及び社会保障関係費の増大等により住宅関連の予算が限られている中、政策手段の重点化や効果的な組み合わせが一層重要となっている。

○市場原理に委ねるべきものは委ね、市場の失敗が存在すればその除去に施策の重きを置くとともに、施策による効果を重視するため、市場の誘導・補完は真に緊急を要するものや外部効果の大きいもの等に限定し、市場環境の整備を中心に置くことが必要。

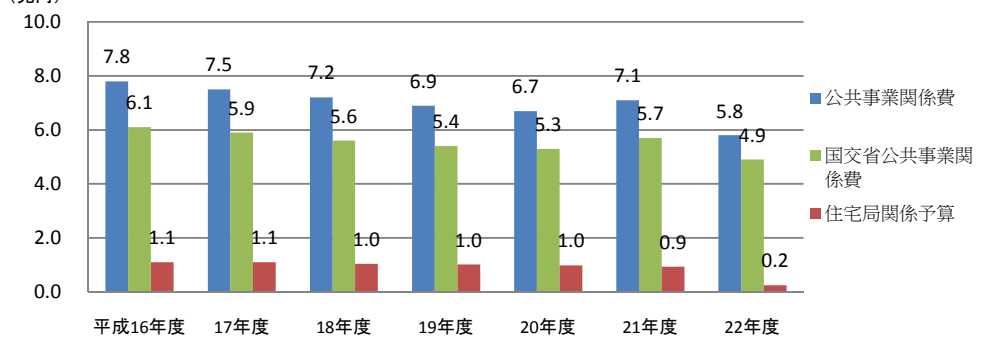
【国及び地方の長期債務残高とGDPの推移】



【一般会計歳出予算額の推移】



【公共事業関係費と住宅局関係予算の推移(当初予算)】



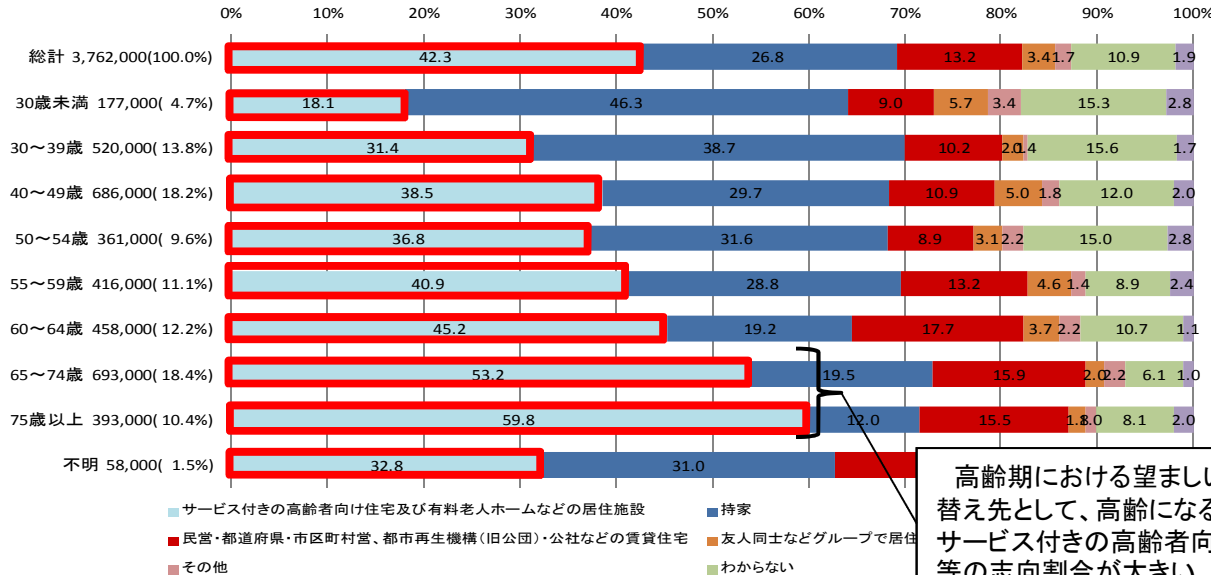
※平成21年度は平成20年度で特別会計に直入されていた「地方道路整備臨時交付金」相当額(6825億円)が一般会計計上に切り替わったため、見かけ上は前年度よりも増加(公共事業関係費)している。

※地域住宅交付金(平成21年度1940億円)、まちづくり交付金(平成21年度2332億円)等が平成22年度には社会資本整備総合交付金(国費2.2兆円)に整理された。

# 1-5. 豊かな暮らし方を求める時代へ

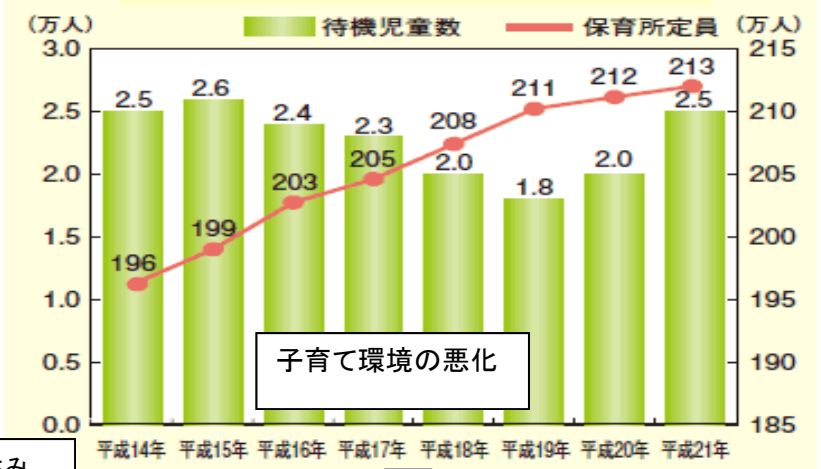
○住宅の「量から質」、さらには「暮らし方」(例えば、高齢者が通常の生活を営みながら地域において医療・介護等のサービスを受受できること、子育て世代が共働きをしながら、あるいは母親が地域において孤立せずに子育て支援のサービスを受受できること、地球環境にやさしいライフスタイル等)に対するニーズが高まる等、住宅とそれを取り巻く周辺環境が相まって、暮らしの豊かさを広げる環境の構築が求められている。

【家計を主に支える者の年齢階級別にみた高齢期における住み替え先として望ましい居住形態】



高齢期における望ましい住み替え先として、高齢になるほどサービス付きの高齢者向け住宅等の志向割合が大きい。

【保育所待機児童数と保育所定員の推移】

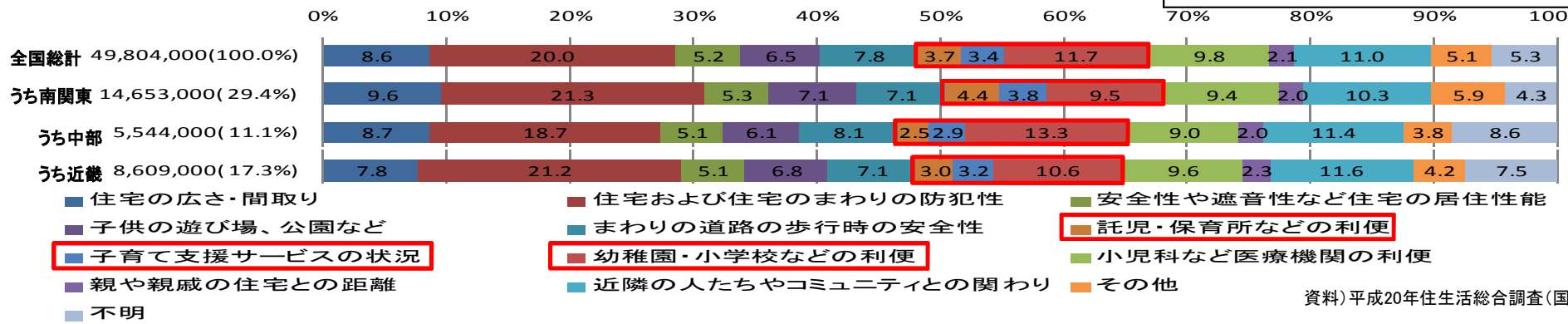


子育て環境の悪化

資料:「平成22年版 子ども・子育て白書」

「幼稚園・小学校などの利便」、「子育て支援サービスの状況」、「託児・保育所などの利便」が概ね2割を占める。

地域別子育てにおいて重要な要素(単数回答)(平成20年)

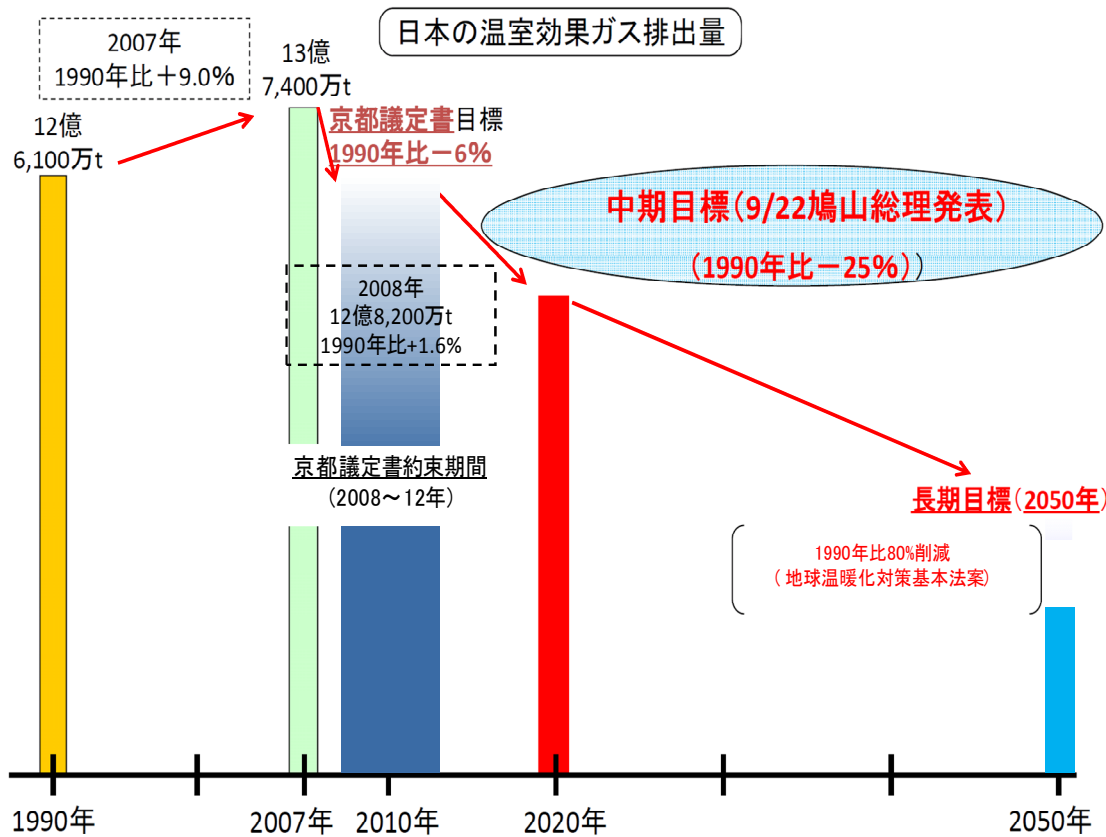


資料)平成20年住生活総合調査(国土交通省)

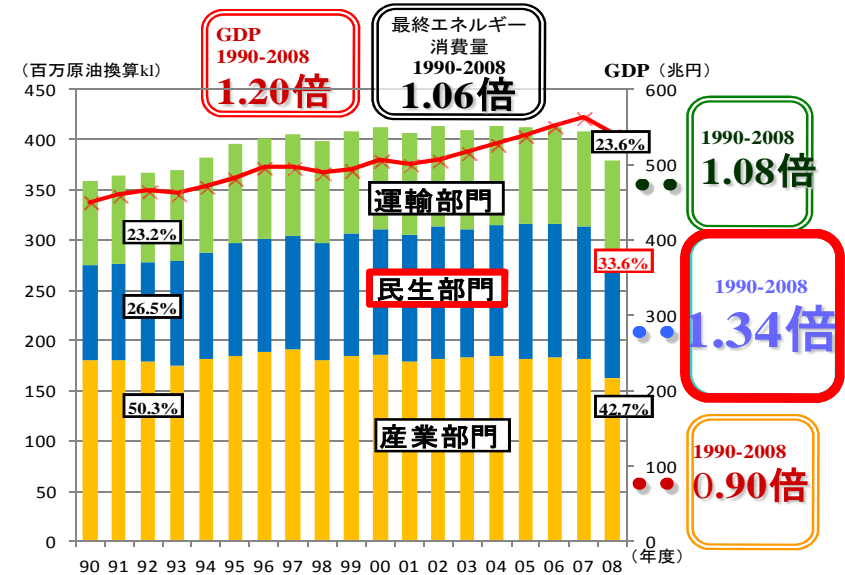
# I-6. 家庭部門のCO2排出量の増加

○我が国の最終エネルギー消費の推移を見ると、全体の3割以上を占める民生部門と、その内訳の家庭部門の増加が顕著。省エネ対策の強化が最も求められている部門の一つ。

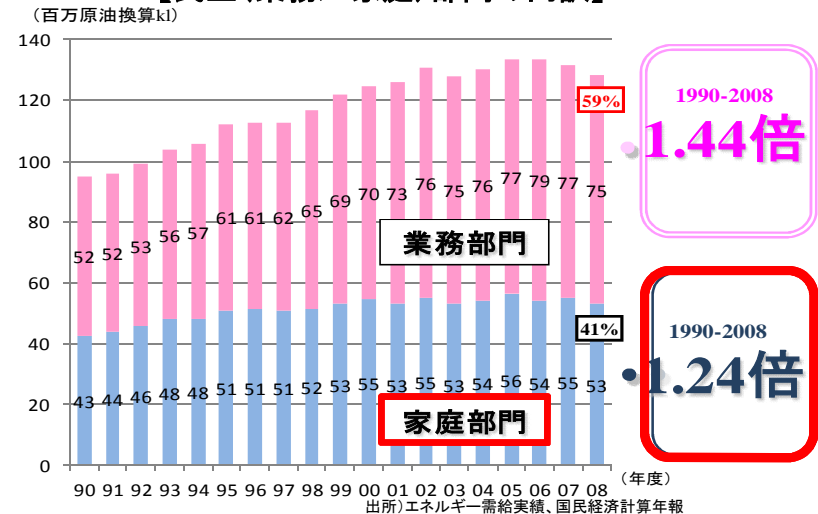
【我が国の温室効果ガス排出状況と中長期目標】



【最終エネルギー消費と実質GDPの推移】



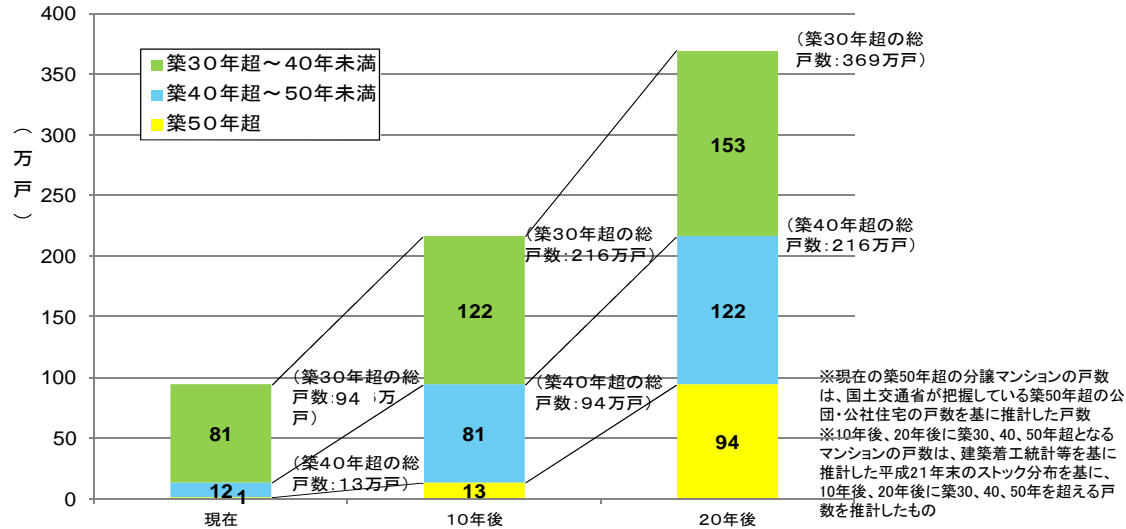
【民生(業務/家庭)部門の内訳】



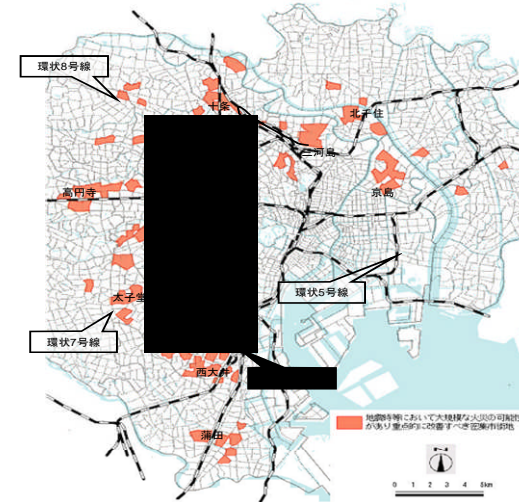
# 1-7. 老朽化マンションの増加や危険なストックの存在

○マンションの老朽化は年々進み、今後20年間で、築50年超のマンションが約1万戸から約94万戸に増加。  
 ○住宅の耐震化率は平成20年で約79%と、大規模地震に対し脆弱な住宅ストックが多数存在。  
 ○最低限の安全性が確保されていない密集市街地は、依然として全国に約5,000ha存在。

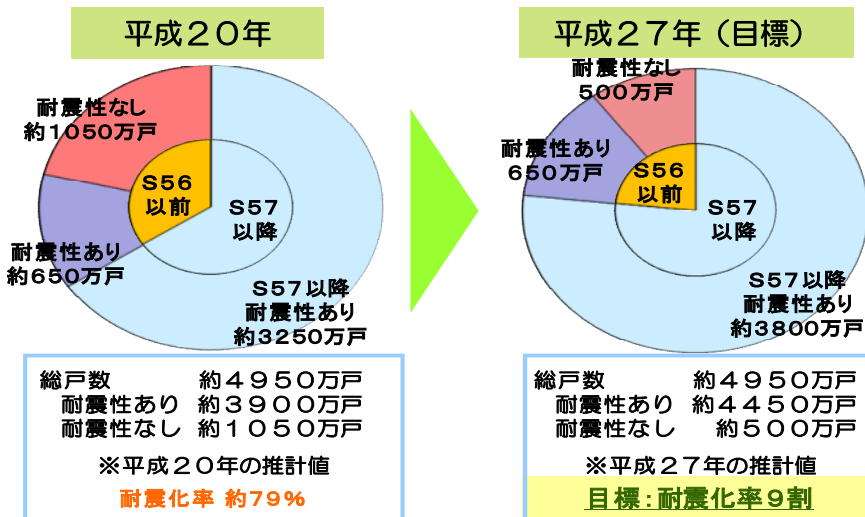
【築後30、40、50年超の分譲マンション数】



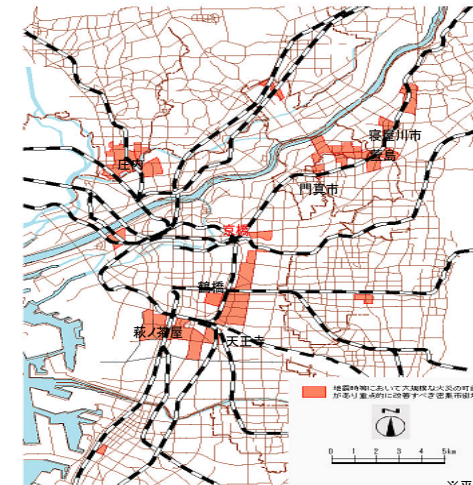
【東京都の重点密集市街地】



【住宅の耐震化の進捗状況】



【大阪府の重点密集市街地】




※平成15年7月国土交通省調べ

## II 今後の住宅政策の基本方針



### 住宅の位置づけ

 : 変更部分

- ・国民生活の基盤であり、安らぎをもたらし、価値を創造し、コミュニケーションをする場。まちの構成要素であり、地域社会・環境に影響を与える社会的性格を有するもの

### 住宅政策の意義

- ・市場環境の整備  
健全な市場を通じた需要と供給のマッチングが、多様な国民の住生活ニーズを実現する最も効果的な手段。  
情報の非対称性等の市場の失敗を可能な限り除去し、市場の機能を最大限発揮させるための環境整備を推進。
- ・市場の誘導・補完  
市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合に、その誘導・補完を行う。

### 豊かな住生活を実現するための条件

国民一人一人の価値感が多様な中、豊かな住生活を実現するためには、

- ・国民が多様な居住ニーズを踏まえて適切に選択できる住宅市場の整備
- ・住宅単体の質や性能を超えた、例えば子育て世代であれば一定の地域の中で安心して子どもを生き育てることができ、高齢者であれば身体機能の低下等があっても安心できる居住環境が確保されるような、豊かな住生活を支えるサービスが提供されるとともに、良好な景観を伴った美しい街並みにより生活に潤いがもたらされるといった、住宅と周辺環境が相まって暮らしの豊かさを広げる生活環境の構築
- ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築が必須の条件。

### (1) スtock重視の施策展開

・「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行を一層推進

### (2) 市場重視の施策展開

- ・市場における適正な取引を阻害する要因の除去
- ・消費者利益の擁護及び増進
- ・法令遵守の徹底
- ・可能な限り市場機能の活用を図ることを重視

### (3) 住宅の将来需要を踏まえた施策展開

- ・将来の人口や世帯数の減少、単身世帯の増加等の社会情勢の変化を見据えて施策を講じていく必要がある。このため、既存ストックを最大限に活用する方策を講じるとともに、公的賃貸住宅等の直接的な住宅供給支援についてはその需給関係を十分踏まえ、過度な投資とならないよう留意
- ・新設住宅に対する需要が大きく伸びることが期待されない中、リフォーム、環境対応等の今後の需要が見込まれる分野や、住宅に関連する新産業の育成に資する施策を展開



### (4) 急激な所得環境の変化を踏まえた施策展開

- ・非正規雇用の増加、失業率の上昇等の雇用・経済情勢の変化により、住宅の一次取得者層をはじめとして購買力の低下が続いていることを踏まえ、持家需要に応えるための既存住宅の流通促進や、現在居住する住宅を維持保全しながら長く使えるようにするためのリフォーム市場の整備、収入や家庭構成の変化に応じた住み替えを行いやすい環境の整備等、無理のない負担で居住の安定を図ることのできるよう市場環境の整備を推進

### (5) 財政状況の変化を踏まえた施策展開

- ・厳しい財政事情の中、施策による効果を重視するため、市場の誘導・補完を行うに当たっては、生命、財産に及ぼす影響が大きいため、国民の健康で文化的な最低限度の生活を確保するため等により緊急を要する施策や、省エネ化など、その住宅以外の領域・分野にも大きな利益をもたらす施策等に限定し、市場環境の整備を中心に置く
- ・環境対応、高齢者対応等に対する潜在的な投資需要を喚起することで、高い生産誘発機能による内需拡大効果が期待される住宅市場の活性化を推進

### (6) 暮らしの豊かさを広げるための他分野との連携による総合的な施策展開

- ・国民にとって豊かな暮らしを実現するため、住宅そのものの性能のみならず、介護サービス、子育て支援サービスといった福祉分野や、地球環境にやさしい住まい方といった環境・エネルギー分野、良好な景観を形成するまちづくり分野、安全と安心をもたらす地域の防災分野など、住宅を取り巻く関連分野との密接な連携により、国民の多様な居住ニーズに応じていく施策を推進

### (7) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

- ・地方公共団体による施策の実施を支援
- ・地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進

【現 状】  
(現行計画策定時からの変化)

## 人口・社会構造等の変化

- ・人口・世帯数の減少
- ・少子高齢化のさらなる進展  
(高齢世帯、単身世帯の増加、  
居住ニーズのミスマッチ)
- ・豊かな暮らし方を求める時代へ
- ・家庭部門のCO2排出量の増加
- ・老朽化マンションの増加や危険な  
ストックの存在

## 経済・財政状況の変化

- ・所得と資産の減少  
(一次取得者層等の年収減、  
新設住宅着工戸数の大幅減)
- ・財政状況の変化

【住宅の位置づけ及び豊かな住生活  
を実現するための条件】

- ・住宅は国民生活の基盤
- ・多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備
- ・暮らしの豊かさを広げる生活環境の構築
- ・住宅セーフティネットの構築

- (1)ストック重視
- (2)市場重視
- (3)住宅の将来需要を踏まえた施策展開
- (4)急激な所得環境の変化を踏まえた施策展開
- (5)財政状況の変化を踏まえた施策展開
- (6)暮らしの豊かさを広げるための他分野との  
連携による施策展開
- (7)地域の実情に応じた施策展開

【横断的視点】

【具体的な施策の方向性】

## 既存住宅ストックの活用

- ・既存住宅流通市場、リフォーム市場の  
不安解消等を図る環境整備 等

## 既存住宅ストック活用の前提となる良 質なストックの形成等

- ・長期優良住宅の普及
- ・住宅性能表示の活用促進
- ・住生活産業の新展開 等

## 環境への対応

- ・新築・既存の各々の状況に応じた省エ  
ネ化の促進 等

## ストックの管理及び再生による安全性 の確保

- ・耐震化の促進
- ・密集市街地の早期解消
- ・マンションの適切な管理・再生 等

## 少子高齢化への対応

- ・高齢者の安定した住まいの確保
- ・子育てしやすい環境の整備 等

## 住宅確保要配慮者への対応

- ・地域の実情に応じた住宅セーフティネット  
のきめ細かな構築 等

## 大都市圏や地方部に特有の課題への 対応

- ・空家や低未利用地の有効活用
- ・地域産木材の活用 等

### III 論点の整理と方向性

## III-1. 既存住宅流通市場に関する主な論点

### 現状と課題

- ・平成20年における既存住宅流通シェアは約13.5%と、欧米諸国と比較して依然小さい。
- ・住宅一次取得者層の購買力が低下(平成15年:30~34歳男性462万円、35~39歳男性557.6万円⇒平成20年:30~34歳男性453.3万円、35~39歳男性529.6万円)しており、新築より購入しやすい既存住宅に対するニーズは高まっている。
- ・既存住宅を検討したが買わなかった理由として、新築の方が気持ち良いこと、価格の妥当性、リフォーム費用、隠れた瑕疵、住宅の性能・品質に関する不安等が挙げられている。
- ・新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)において、平成32年までに中古住宅流通市場の規模を倍増する目標を掲げている。

### 現行計画の関係指標

- 既存住宅の流通シェア【平成15年:13% ⇒ 平成27年:23%】  
(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)  
現状値: 平成20年度:13.5%

### 関連する主な施策

#### 【税制】

- ・耐震性を満たす既存住宅に対する住宅ローン減税の適用(平成17年度~)、住宅用家屋の保存登記等に係る登録免許税の軽減(昭和27年度~)、既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例(昭和55年度~)及び税率の特例(昭和56年度~)、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(平成21年度~)

#### 【融資】

- ・耐震性、省エネ性、バリアフリー性等に優れた既存住宅に対するフラット35S(※1)の適用(平成19年度~)

#### 【市場環境整備】

- ・既存住宅の流通と併せてインスペクション(※2)、瑕疵担保保険の活用及び住宅履歴情報の蓄積を行う場合の費用の一部助成(平成22年度~)
- ・住宅性能表示制度(平成12年度~)の普及促進、住宅履歴情報の蓄積・保管体制の整備に対する支援(平成19年度~)
- ・国土交通省土地・水資源局のホームページを通じての不動産取引価格情報の提供(平成20年度~) 等

※1 フラット35:証券化手法を活用して、民間金融機関による長期固定金利住宅ローンの供給を支援する制度。

フラット35S:フラット35のうち、省エネ性能に配慮する等の優良な住宅について金利を引き下げ、優良住宅の供給を促進する制度(優良住宅取得支援制度)。

※2 インスペクション:既存住宅の売買やリフォーム工事の際に、対象となる住宅や工事の品質・性能について第三者が行う検査(住宅瑕疵担保履行法に基づく検査に準じる)。 19

## III-1. 既存住宅流通市場に関する主な論点

### 論点

- 既存住宅の購入に当たっての消費者の不安感や情報不足を解消すべきではないか。
  - 既存住宅の品質や性能に関する情報提供
  - 既存住宅取得後の瑕疵や不具合、瑕疵等が発見された場合の保証等の整備
  - 既存住宅の価値が市場で適正に評価され、情報開示される仕組み
- 既存住宅の流通を大きく促進するため、新たな流通市場の開拓・整備を進めるべきではないか。

### 施策の方向性

- 既存住宅の購入に当たっての消費者の不安感や情報不足の解消
  - 既存住宅の品質や性能に関する不安等を解消するための情報提供・相談体制の強化
  - 既存住宅の売買と併せて行うインスペクション、瑕疵担保保険及び住宅履歴情報の蓄積の活用促進
  - 既存住宅の評価に応じた不動産価格査定の仕組みの構築・普及広報
- インターネット等新たな手法を利用した既存住宅流通市場における情報提供の充実等による流通促進

等

## III-1. 既存住宅流通市場に関する主な論点

### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・既存住宅の流通や築後年数に関係して、質のいいストックについては流通量や年数をのばす必要があるが、そうでないストックについては早く淘汰された方がいいとも言えるのではないか。
- ・アメリカでは流通の各段階で分業しているのでコストはかかっているが、常に専門家が関わり情報としては正確なものが得られるので、そのバランスが重要。
- ・日本ではノンリコースローンが普及していないが、既存住宅の価値を適切に評価できる審査体制を伴ったノンリコースローンが普及すれば、既存住宅がより購入されやすくなる。
- ・税制上の問題(特に相続税)で規模の大きい住宅ストックが必要な人たちに渡っていかないケースがあることに留意する必要がある。



## III- 2. リフォーム市場に関する主な論点

### 現状と課題

- ・我が国の住宅投資に占めるリフォーム割合は、欧米諸国と比較して小さく27.3%。
- ・リフォームの検討段階において情報が不足していると消費者が考えているものとして、費用の目安・積算、工事依頼先選びの目安等が挙げられている。
- ・共同住宅(持家)のリフォーム実施割合が戸建て(持家)に比べて遅れており(各々約4%、約6%)、改修に際しての管理組合の合意形成の難しさが指摘されている。
- ・新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)において、平成32年までにリフォーム市場の規模を倍増する目標を掲げている。

### 現行計画の関係指標

○リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合【平成11年～15年平均:2.4%⇒平成27年:5.0%】  
(増改築、修繕(耐震改修及びバリアフリー改修を含む)、模様替のいずれかを行った住宅)／(ストック総数)  
現状値:3.5%(平成16年～20年平均)

### 関連する主な施策

#### 【補助】

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業(住宅・建築物の耐震改修等に対する地方公共団体の補助に対して国が助成)(平成21年度～、平成22年度予算額:27億円)
- ・住宅エコポイント制度(窓や外壁等の断熱改修を行った場合に一定のポイントを発行)(平成21年度～、平成22年度予備費:1,412億円)

#### 【税制】

- ・住宅の耐震改修促進税制(平成18年度～)、省エネ改修促進税制(平成20年度～)、バリアフリー改修促進税制(平成19年度～)

#### 【融資】

- ・(独)住宅金融支援機構による賃貸住宅リフォーム融資(平成7年度～)、個人向けリフォーム融資(耐震改修工事(平成17年度～)、高齢者返済特例制度を利用したバリアフリー工事(平成13年度～)等)

#### 【市場環境整備】

- ・リフォームと併せて行うインスペクション、瑕疵担保保険の活用及び住宅履歴情報の蓄積に対する支援(平成22年度～)
- ・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおけるリフォーム工事の見積り等に関する相談体制の整備(平成22年度～)
- ・消費者が各地の弁護士会で弁護士等と無料で相談できる体制の整備(平成22年度～)

等

## III- 2. リフォーム市場に関する主な論点

### 論 点

- リフォームを行うに当たっての消費者の不安感を排除すべきではないか。
  - ・ 悪質リフォームや欠陥リフォームへの対応
  - ・ 見積り費用や事業者に関する情報等の提供
  - ・ 事業者の技術力の向上
  - ・ リフォーム後の住宅の価値が、市場で適正に評価されるための評価手法の整備
- 管理組合の合意形成が困難なこと等から、リフォームが進みにくい共同住宅におけるリフォーム促進策が必要ではないか。

### 施策の方向性

- リフォームに対する消費者の不安感の排除
  - ・ 既存住宅に係るインスペクション、瑕疵担保保険及び住宅履歴情報の蓄積の活用促進
  - ・ 保険法人等によるリフォーム事業者の登録と保険加入実績の開示の促進
  - ・ 消費者のアクセス向上の促進(ホームセンター、家電量販店等の異業種の参入を促す普及広報等)
  - ・ リフォーム技術の開発・向上(施工技術、検査技術、生産工程の合理化等)の促進
  - ・ インフィルリフォーム(キッチン、浴室、トイレ、内装等)に関する、消費者にとって分かりやすい評価手法の整備
- マンションのリフォームを円滑化する環境整備(→6. マンションストックの管理・再生関連) 等



### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・アメリカではリフォームして資産価値を高めるという意識があるが、日本ではリフォームしても市場で評価されるかわからず、いくらメンテナンスをしても住宅の価値は低下する傾向にあることから、ストックの評価が重要。
- ・日本では元々家は永久ではないという文化であり、資産価値が上がるのであればリフォームするという感覚が依然消費者には少ない可能性が高い。したがって、有償でもインスペクションを行ったら資産価値の向上につながる場合もあるという形から根付かせていくことが重要であり、売り手側だけでなく買い手側のサービスとしてどう普及させていくかも課題。
- ・大手企業では仲介業者との連携も進んでいる中、中小企業の業態をどう改善・支援していくかが課題。
- ・消費者、事業者双方に、リフォームの商品や工法に関する知識を広めていくことが重要。
- ・標準工法・標準部材の確立、登録制の導入等のリフォーム市場の環境整備に積極的に取り組むべきではないか。
- ・保険はスケールメリットが働かないと有効に機能しないことから、登録業者が行うリフォームについては全て保険対象とする包括契約が普及されるべきではないか。

## III- 3. 良質なストック形成等に関する主な論点

### 現状と課題

- ・長期優良住宅の建設は、戸建住宅の約2割、共同住宅の約1%。共同住宅である長期優良住宅の普及が遅れている大きな原因の一つは、配管に係る基準に適合させることで階高が増加するため、建築可能な容積が減少することが挙げられている。
- ・住宅性能表示実施率は19.1%と普及が進んでおらず、消費者がメリットを感じていない可能性がある。特に近年の経済情勢等を反映して共同住宅の実施率が落ち込んでいる。また、中小事業者に住宅性能評価を受けることの負担感が見られる。
- ・我が国の住宅の寿命は欧米に比べ短く、ストックの活用が十分図られていない状況。(滅失住宅の平均築後年数は、日本27年に対しアメリカ64年、イギリス84年)
- ・我が国の都市の景観は、欧州の都市と比較して統一性等の面で不十分。
- ・少子高齢化や住宅一次取得者層等の年収減を背景とした新設住宅着工戸数の減など、住宅市場の環境が大きく変化しており、住宅産業の今後のあり方・方向性が課題となっている。

### 現行計画の関係指標

- 新築住宅における住宅性能表示の実施率【平成17年度:16% ⇒ 平成22年度:50%】(設計評価戸数/着工戸数)  
現状値:平成21年度:19.1%
- 住宅の利活用期間
  - ①「滅失住宅の平均築後年数」【平成15年:約30年 ⇒ 平成27年:約40年】 現状値:平成20年:約27年
  - ②「住宅の滅失率(5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)」  
【平成10~15年:約8% ⇒ 平成22~27年:約7%】 現状値:平成15~20年:約6.9%

### 関連する主な施策

- 【法制度】・景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の活用
- 【税制】・長期優良住宅に係る税制特例(平成21年度~)
- 【融資】・長期優良住宅等に対するフラット35Sの適用(平成17年度~)
- 【市場環境整備】
  - ・住宅性能表示を受けた住宅に対する地震保険料の軽減、瑕疵保険(平成22年度~)、長期優良住宅に係る手続きの簡素化等

### III- 3. 良質なストック形成等に関する主な論点

#### 論 点

- 長期優良住宅の建設促進等、良質な住宅ストックの形成を進めるべきではないか。
  - ・ 共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の合理化
  - ・ 住宅性能表示に係る手続きの合理化
  - ・ 良質な住宅を適切に維持管理しながら長く大切に使う意識の醸成
- 良好な街並みや景観の形成等、居住環境の向上を進めるべきではないか。
- 新設住宅着工戸数の減、人口・世帯数の減少傾向等の今後の見通しを踏まえ、これまでの住宅産業の枠を広げた産業展開や、リフォーム市場の活性化のための技術力向上等を図るべきではないか。

#### 施策の方向性

- 良質な住宅ストックの形成の促進
  - ・ 共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の見直し等、長期優良住宅の普及促進
  - ・ 住宅性能表示基準のうち、必須項目の一部を任意項目とするなど、活用が促進されるための基準の見直し
  - ・ よい住宅をつくり、きちんと手入れをし、長く大切に使う国民意識の醸成及び住教育の推進
- 良好な街並みや景観の形成等の居住環境の向上
  - ・ 良好な街並みや景観の維持・保全に対する支援や普及啓発の推進
  - ・ 良好な居住環境の形成に資する面整備事業の促進
- 省エネ等時代のニーズを踏まえた住宅設備や住生活に関係するサービスの技術開発、海外展開、中小住宅生産者等のリフォーム技術の向上等、豊かな住生活を実現する産業展開の方向性を示す「住生活産業ビジョン(仮称)」の策定

等

#### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・既存住宅の流通や築後年数に関係して、質のいいストックについては流通量や年数をのばす必要があるが、そうでないストックについては早く淘汰された方がいいとも言えるのではないか。
- ・年齢構成、経済状況等、快適で安全な生活環境という意味で、密集市街地に限らず、住宅ストックを含めて危険になっている市街地を改善させるためには、ストックの質の判断が重要。
- ・アメリカではリフォームして資産価値を高めるという意識があるが、日本ではリフォームしても市場で評価されるかわからず、いくらメンテナンスをしても住宅の価値は低下するのが実態であり、ストックの評価が重要。
- ・中小工務店で住宅性能表示の普及が進まない理由はもう少し分析が必要（中小では注文住宅が多く、居住者がニーズを感じていない、制度の活用方法が分からない等）。また、事業者側ではなく、エンドユーザー側にどのようなメリットがあるのかも議論しておくべきであり、普及の阻害要因を体系的に整理するべき。
- ・住宅は携帯端末と同様、広く行き渡ってもそれだけで生活は成り立たない。住生活という言葉でとらえた時、介護などどんなサービスが届けられるようにすべきかを議論する必要があるのではないか。
- ・住宅の価値が再評価され、豊かな住まいのイメージを醸成することが必要。衣食住の中で住宅の情報が一番入手しづらく、情報の発信の仕方が問われる。
- ・我が国の街並みは統一性がない。街並みの景観やデザインを統一するなど美しいものとしていく必要。
- ・住宅産業を取り巻く少子高齢化等の状況を踏まえ、どのような政策を講じていくのか、問題意識を明確にした議論が必要。

## III-4. 環境への対応に関する主な論点

### 現状と課題

- ・国連気候変動首脳会合(平成21年9月22日)において、2020年までに1990年比でCO2排出量を25%削減することを表明。
- ・一方、「家庭部門」(住宅)のCO2排出量は1990年比で+34.7%(2008年度。以下同じ)と大幅に増加。
- ・既存住宅のうち二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅は21%(持家28%、借家12%)。新築住宅の省エネ基準適合率は1~2割程度。
- ・建材の生産、建設、維持管理、廃棄・再利用に至るまでの、住宅のライフサイクル全体を通じたCO2排出量の削減の取組が課題。

### 現行計画の関係指標

- 一定の省エネルギー対策(全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること。)を講じた住宅ストックの比率  
【平成15年:18%⇒平成27年:40%】 現状値:21%(平成20年度)
  - 新築住宅の省エネルギー対策に関する指標【平成16年:32%⇒平成22年66%】 現状値:39%(平成20年度)
- 注1)京都議定書目標達成計画に定める指標を引用 注2)住宅性能表示実施戸数に占める割合

### 関連する主な施策

- 【法制度】・省エネルギー法に基づく一定規模以上の住宅の新築・増改築の際の届出義務等(平成15年度~)
- 【補助】・住宅エコポイント制度(平成21年度~、平成22年度予備費:1,412億円)
  - ・地域産木材を活用した住宅建設に対する補助
- 【融資】・省エネ性能に優れた住宅に対するフラット35Sの適用
- 【税制】・省エネ改修促進税制(平成20年度~)
  - ・長期優良住宅に係る税制特例(平成21年度~)
- 【市場環境整備】・省エネ改修や「見える化」に関する技術開発に対する支援

等

## III-4. 環境への対応に関する主な論点

### 論点

- 省エネ性能の高い住宅の供給を促進すべきではないか。
  - <新築住宅>
    - ・ 支援策とパッケージにした新たな規制アプローチの導入
  - <既存住宅>
    - ・ 取組が遅れている省エネリフォームの促進策の導入
    - ・ リフォームそのものに対する不安感の払しょく(→1. リフォーム市場関連)
  - <共通>
    - ・ 住宅の省エネ化による環境への効果や省エネリフォームの方法に関する国民の理解の促進
    - ・ 住宅の環境性能の一体的な評価及びその普及啓発
    - ・ 住宅のライフサイクルを通じた省CO2性能の向上
- 地域産の木材や間伐材を活用した住宅建設の促進を図る必要があり、そのための中小工務店の技術力向上を図ることが必要ではないか。

### 施策の方向性

- 省エネ性能の高い住宅供給の促進
  - <新築住宅>
    - ・ 省エネ基準への適合義務化や、より高いレベルの誘導水準・表示制度の導入及び支援策の展開
    - ・ 省エネ性能が高く住宅の長寿命化に資する長期優良住宅の普及促進(再掲)
  - <既存住宅>
    - ・ 省エネ改修を促進する効果的な支援策の展開
    - ・ リフォームに対する不安感を払拭するための環境整備(→2. リフォーム市場関連)
  - <共通>
    - ・ 低炭素社会に向けた住まい方に関する啓発・広報の強化(省エネ化と同時に実現する快適性、健康等の間接的な便益の「見える化」等)
    - ・ CASBEE(※1)等の総合的な環境性能評価システムの一層の普及促進
    - ・ ライフサイクルを通じたCO2ゼロエミッションを目指すLCCM住宅(※2)の普及促進
- 地域産木材及び間伐材の活用を促進するための中小住宅生産者の技術開発、技術継承等に対する支援 等

※1住宅・建築物の居住性(室内環境)の向上と地球環境への負荷の低減等を、総合的な環境性能として一体的に評価を行い、評価結果を分かり易い指標として示す建築環境総合性能評価システム(CASBEE:Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)

※2「Life Cycle Carbon Minus」住宅の略



### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・温暖化対策で、民生部門・住宅部門が果たしていく役割は非常に大きい。国産材の利用促進などを通じて、地球温暖化対策に住宅政策がどう寄与していくのかを計画の中で明確に位置づけるべき。
- ・アメリカでは温暖化対策を講じた住宅は資産価値が上がるといった施策によって住宅の温暖化対策を進めており、環境問題とバランスのとれた政策という観点で参考とすべき。
- ・住宅建設に係るトータルの環境負荷量を考慮すべき。

## III- 5. 耐震化に関する主な論点

### 現状と課題

- ・我が国の住宅約4,950万戸のうち、約21%に当たる約1,050万戸は耐震性が不十分。うち木造戸建てが約9割。
- ・コスト、必要性の認識、業者等の信頼性が耐震化のボトルネック。
- ・現行の耐震改修・建替えに係る助成制度は、国と都道府県・市町村が折半する仕組みで、財政難から助成制度の導入を見送る自治体が多く、例えば戸建ての耐震改修で助成を受けられるのは全市区町村の55%に止まっている。
- ・最低限の安全性が確保されていない密集市街地は、依然として全国に約5,000ha存在。前面道路幅員が狭いことにより接道条件を満たさないことから建替えが進まない、整備基準（最低限の安全性が確保されているか否かの判断基準）が地域の様々な状況に応じた対策が反映されにくいものとなっている等の課題が存在。

### 現行計画の関係指標

- 新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（75%（平成15年）⇒90%（平成27年））  
現状値：79%（平成20年）
- 地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集住宅市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合【8,000haのうち、平成14年：0%⇒平成23年：概ね100%】 現状値：37.7%（平成21年末時点）

### 関連する主な施策

- 【補助】・住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物の耐震改修・建替えに対する地方公共団体の補助に対して国が助成）  
（平成21年度～、平成22予算：27億円）
  - ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）による老朽住宅の除却・建替、地区施設等の整備費等に対する補助  
（平成16年度～、平成22予算額：38億円）
- 【税制】・耐震改修促進税制（平成18年度～）
  - ・住宅ローン減税（昭和47年度～）、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置（平成21年度～）、新築住宅に係る固定資産税の減額措置（昭和28年度通達運用開始、昭和38年度法制化～）
  - ・防災街区整備事業の防災施設建築物に該当する家屋に係る固定資産税の減額措置（平成16年度～）
  - ・密集市街地における認定建替計画に係る課税の特例（平成19年度～）
- 【融資】・（独）住宅金融支援機構による耐震改修工事融資（平成7年度～）

等



## III- 5. 耐震化に関する主な論点

### 論 点

- 住宅の耐震化を促進すべきではないか。
  - 耐震改修に係る助成制度の整備
  - 地方公共団体における相談体制等の整備や耐震化に関する情報の普及啓発
  - 耐震改修に係るコストの軽減と改修業者・工法等の信頼性の向上(→1. リフォーム市場関連)
- 密集市街地の整備を促進すべきではないか。
  - 地域の状況に応じた老朽建築物の除却、避難経路の確保、前面道路幅員に係る建築基準法の緩和措置の活用等の促進
  - 地域の様々な状況に応じた対策による改善の度合いが適切に反映されるような評価基準の合理化

### 施策の方向性

- 住宅の耐震化の促進
  - 全ての地域で住宅の耐震化が促進されるよう、地方公共団体における助成制度の整備促進や耐震改修促進法の適切な運用等の取組の強化
  - 地方公共団体による技術者派遣・育成や相談体制の整備の促進
  - 耐震性能に関する知識や耐震改修方法、コスト等の情報提供及び普及啓発(→1. リフォーム市場関連)
- 密集市街地の整備の促進
  - 地震時の安全性を効果的に確保するための、延焼・倒壊の危険性の高い老朽化建築物の建替え、除却等の促進
  - 敷地が接する道路幅員等に係る建築基準法上の現行の緩和措置について、地方公共団体の積極的な活用による老朽建築物の建替え促進
  - 密集市街地整備の進捗度に関する評価基準の適正化(避難経路の確保や、消防環境等の地域特性を踏まえた選定を地方公共団体が行うことができる手法の導入等)による事業の重点化の促進

等

## III- 5. 耐震化に関する主な論点

### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・市街地の密度を低下させ、住環境を良くするという観点で、老朽化住宅を順次滅失させていくことが重要。
- ・避難経路の確保の観点を密集市街地の評価基準に盛り込むことは、効果的な事業実施につながる有益な手段。
- ・快適で安全な生活環境という意味で、密集市街地に限らず、住宅ストックを含め危険になっている市街地を改善させるためには、ストックの質の判断が重要。
- ・昼間人口の構成を考慮した対策を行うべき。地元企業、学校等を被災時の協力・連携体制に取り込むことも効果的。

### 現状と課題

- ・マンションストックは、平成21年度以降20年間に、築30年超が約94万戸から約369万戸に、築40年超が約13万戸から約216万戸に、築50年超が約1万戸から約94万戸に増加するなど、老朽化が急速に進む見通し。
- ・計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を算定しているマンションストックの割合は37%と、平成15年度の20%と比較して向上しているものの、未だ不十分。特に、築年数が経過するほどその割合は低くなっている(平成元年以前建築:23.7%)。このように、適切な長期修繕計画が策定されていないマンションや、必要な修繕積立金が十分に徴収されていないマンションが多数存在している。
- ・建物の老朽化、居住者の高齢化や管理への無関心化等を背景に、マンション管理を巡る課題やトラブルが顕在化している。
- ・改修・建替えに係る費用負担の問題、区分所有者の高齢化による改修・建替えのインセンティブの低下や、区分所有法に基づく要件の問題等から、改修・建替えに向けての合意形成が困難となっている。

### 現行計画の関係指標

- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【平成15年:20%  
⇒平成27年:50%】  
現状:37%(平成20年度)

### 関連する主な施策

#### 【市場環境整備】

- ・長期修繕計画を作成・見直しするための標準的な様式としての「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用するための留意点を示した「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」の普及、セミナー等を実施(平成20年度～)
- ・管理組合の円滑な運営、適切な修繕の実施等を推進するためのマンション標準管理規約の普及(昭和57年度～)

等

## 論 点

- 管理不全マンションの対策等、マンション管理の適正化を促進すべきではないか。
  - 適切な長期修繕計画及び修繕積立金の設定・見直しの取組みが行われるような環境の整備
  - マンション管理に関する課題や居住者の懸念に対し、適正な管理を促すための対策
- 老朽マンションの改修・建替えを促進すべきではないか。
  - 区分所有者の高齢化の進行や、マンション再生に係る費用負担、区分所有法に基づく要件の問題等、各種課題への対応

## 施策の方向性

- 管理不全マンションを生まないための、マンションストックの適正な管理の促進
  - マンションの修繕積立金の目安を示したガイドラインの作成・公表等による適切な長期修繕計画及び修繕積立金の策定・設定の推進
  - 管理組合の理事会の権限の明確化等により機動的な組合運営を確保するための標準管理規約の改訂や、多様なマンション形態に対応した新たなマンション管理の枠組みづくりの推進など管理に関するルールの見直し
  - マンション管理・再生に関する相談体制の整備等の促進(NPO法人等との連携)
  - マンションの管理に関する履歴情報等の適切な管理・開示の推進
  - 管理組合が機能していない管理不全マンションの実態の把握、行政の関与を含めた対策の推進
- 今後急増する老朽マンションの改修・建替えの促進
  - 老朽化したマンションについて、改修・建替えに対する支援や、改修・建替えの円滑化に向けた法制度等の課題の改善
  - 都市再生の推進や老朽建築物の建替えを促進する観点から、これらに資する容積率の緩和及びマンション建替え円滑化法の要件の緩和等

等

### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・老朽化マンションのうち、改修するより建替えを行った方が適切なものについては、支援の仕方もその方向で考えた方がよい場合がある。
- ・マンション団地を、オープンスペースを有する緑被率の高い空間として維持すべきであり、住文化を大切にするという視点から、いいコンセプトの団地は適切に管理・保存されることが必要ではないか。
- ・居住者が勤めながら共同住宅(マンション)を維持管理をしていくことは大変であり、サポート体制の構築が必要ではないか。
- ・地方公共団体は努力はしているが、居住者のマンション管理に対する意識の低さが依然としてネックとなっているケースが多い。戸別訪問など、地道な普及啓発が重要。

## 現状と課題

- ・道路から各戸の玄関までバリアフリー化された住宅ストックの割合は16%と、やや目標値へのトレンドを下回るものの着実に伸びている。
- ・高齢者のいる住宅のバリアフリー化率は、高齢者のニーズは高い一方、共同借家(30.9%)、戸建持家(38.8%)、共同持家(44.4%)の順で率が低く(実数の少ない戸建借家を除く)、築年数が経過するほど低い。
- ・高齢者人口は今後急増する見込みであるが(75歳以上人口は平成17年度約1,160万人から、平成37年度には約2,167万人に達するものと予想)、高齢者向け住宅は諸外国に比して少ない(日本:0.9%、英国:8.0%、デンマーク:8.1%)。また、平成37年度以降は、75歳以上の人口が同程度の水準で推移するものと予想される。
- ・高齢者が比較的広い面積の住宅に居住し、子育て世帯が比較的狭い面積の住宅に居住しているというミスマッチが存在。

## 現行計画の関係指標

- 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率  
【平成15年:10% ⇒ 平成27年:25%】 現状値:16%(平成20年度)
- 高齢者のいる住宅のバリアフリー化率
  - 1)一定のバリアフリー 【29%(平成15)⇒75%(平成27)】 現状値:36.9%(平成20)
  - 2)高度のバリアフリー 【6.7%(平成15)⇒25%(平成27)】 現状値:9.5%(平成20)

## 関連する主な施策

- 【法制】・高齢者住まい法の高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅認定制度
- 【補助】・バリアフリー対応構造が標準化された公営住宅の整備に対する助成(整備費及び家賃低廉化に対して)  
(昭和26年※～、平成22年度予算額:152億円の内数及び交付金の内数)  
(※平成3年度より新たに整備される公営住宅についてバリアフリーを標準仕様化)  
・高齢者等居住安定化推進事業による補助(平成22年度～、平成22年度予算額:160億円)
- 【融資】・バリアフリー性能等に優れた住宅に対するフラット35Sの適用(平成17年度～)
- 【税制】・高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制(平成13年度～)、バリアフリー改修促進税制(平成19年度～)
- 【市場環境整備】
  - ・高齢者向け賃貸住宅に係る登録・情報公開制度による居住の安定の確保(平成13年度～)
  - ・高齢者の持ち家の子育て世帯への賃貸を円滑化する住替え支援制度(平成18年度～)

等



## 論 点

- 築年数の経過した住宅のバリアフリー化が全般的に立ち後れており、一層の促進が必要ではないか。
- 高齢者が、住み慣れた地域で、必要に応じて医療・介護を受けながら安心して暮らすことができる住まいを確保する必要があるのではないか。
- 高齢者のフロー所得が限定されることを踏まえ、高齢者が自らの資産を有効に利用できる環境を整備すべきではないか。

## 施策の方向性

- 住宅のバリアフリー改修を促進する税制・金融上の措置やバリアフリー化の意義等の普及啓発による、既存ストックのバリアフリー化の促進
- 医療・介護等と連携した高齢者住宅の供給促進
  - ・ 民間事業者等による、サービス付き高齢者住宅(仮称)の供給の促進(登録制度の創設等)
  - ・ 公的賃貸住宅団地等について、医療・福祉施設等をPPP(※1)により導入することによる地域の福祉拠点の形成促進
- 高齢者の資産の有効利用
  - ・ リバースモーゲージ(※2)の活用による、持家からの住替え支援
  - ・ 高齢者が有する比較的広い住宅を賃貸住宅として活用する住替え支援制度の活用促進

等

※1 公共と民間とが共同して公共サービスを効率的かつ効果的に提供する事業化手法のこと(Public Private Partnership)。PPPには、公共と民間との共同事業を進める事業化手法としての民間委託やPFIを含み、併せて、公共が実施している様々な業務プロセスの一部を民間事業者が分担・実施することで、より効率的かつ効果的な公共サービスを提供することを含む概念。

※2 高齢者が保有している住宅を担保として生活資金等の融資を受け、当該借入者の死亡時に当該住宅を処分して一括返済するローン。リバースモーゲージは時間の経過に伴い債務残高が増加するものであり、時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆(リバース)のローン形態。

### これまでに委員から頂いた主な意見

#### <高齢化対策>

- ・高齢化の予測については、2015年よりももっと高齢化率の上がる時点をターゲットとし、どこまで公的関与が可能なのか、どこからは自助・共助とするのかなどを考えた上で、2025年や2035年に備えるための準備期間と考えるべき。
- ・高齢者、特に単身借家世帯対策として、特養の整備など高コストなものだけでなく、福祉と住宅の組み合わせで、中・低コストで高・中ベネフィットのサービス体制を整備すべき。
- ・住宅だけで解決できるものではなく、福祉との連携が必要であり、高齢者が使いやすい仕組みにすることが重要。
- ・高齢者の単身世帯の増加が予想される中、グループ居住のニーズにどう応えていくかが重要となる。
- ・東京では地価が高い中でどのように高齢者向け住宅などを整備していくかが課題。面積基準を緩和するなどしているが、狭くても良いのかという議論もある。

#### <居住ニーズのミスマッチ・住み替え>

- ・居住ニーズのミスマッチ解消のため、住宅市場の流動化を積極的に進めることが必要。
- ・リバースモーゲージを促進することによって、高齢者が住み替えるための施策へとつながる工夫が必要。質のいい住宅が出来ても、実際に住む人が誰かが重要。
- ・住替えをしようとする際、今まで住んでいた戸建てを処分しようとしても、子供との関係や、立地の問題などにより、中々売れない場合がある。元気な高齢者の住まい方、本当にケアが必要になったときの住まい方は異なり、戸建てをどうスムーズに処分するかが課題。
- ・少子高齢化が進み、住宅の量の時代ではなくなっている中で、どこへでも住宅を供給すればよい、あるいは住替えればよい、といった考え方ではなく、計画的な取組が必要。
- ・高齢期の住替え等に備えて、子育てが終わったくらいの年齢から、住まい方についての学習をすべきではないか。
- ・55～75歳の人が高齢期にリスクを取って将来に備えるという動きを念頭に置く必要があるのではないか。



#### 現状と課題

- ・子育て世帯の誘導居住面積水準達成率が42%(平成15年)から40.4%(平成20年)に低下しており、居住面積が広く居室数の多い持家取得や、良好な賃貸住宅の供給が課題となっている。
- ・子育て世代等の住宅購買力が低下しているため(平成15年:30~34歳男性462万円、35~39歳男性557.6万円⇒平成20年:30~34歳男性453.3万円、35~39歳男性529.6万円)、従来の強い新築志向から、既存住宅と比較検討するケースが多くなっている。
- ・4人以上世帯の持家住宅の29%は100㎡未満である一方、65歳以上の単身及び夫婦の持家住宅の57%は100㎡以上(平成20年)と、居住ニーズのミスマッチが見られる。
- ・保育所等の子育て支援施設が住居の近隣に存在するか否かが、子育てにおいて重要な要素と考えている割合が2割を超えている。

#### 現行計画の関係指標

- 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率  
【全国42%(平成15年)⇒50%(平成22年),大都市37%(平成15年)⇒50%(平成27年)】  
現状値:全国40.4%(平成20年),大都市35.5%(平成20年)】
- 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率【再掲】  
【平成15年:10% ⇒ 平成27年:25%】 現状値:16%(平成20年度)

#### 関連する主な施策

- 【補助】・市街地再開発事業等による、子育て支援施設の整備等に対する助成(平成11年度～、平成22年度予算額:交付金の内数)
  - ・優良建築物等整備事業による、託児スペースの設置、防犯対策等に対する助成(平成11年度～、平成22年度予算額:交付金の内数)
- 【税制・融資】・住宅ローン減税(昭和47年度～)、フラット35等による持家取得促進策
  - ・既存住宅の流通促進(→1. 既存住宅市場関連)
- 【市場環境整備】・高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する住替え支援制度(平成18年度～)

### 論 点

- 家族や子どもとの豊かな家庭形成の基盤づくりのため、持家・借家を問わず無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅が市場で供給されるべきではないか。
  - ・ 新築住宅・既存住宅の取得に当たっての負担軽減
  - ・ 既存住宅流通市場の活性化
  - ・ 良質な賃貸住宅が供給されるための市場環境の整備
- 居住ニーズのミスマッチ解消を図る必要があるのではないか。
  - ・ 高齢者が有する住宅への住替えの促進
  - ・ 空家の有効活用
- 子育てをする家庭が孤立しないよう、保育所や交流スペース等子育て支援施設を有する住環境の整備が必要なのではないか。

### 施策の方向性

- 無理のない負担で居住ニーズに応じた持家・借家が確保できるような市場環境の整備
  - ・ 新築住宅・既存住宅の取得に際しての負担軽減を図る税制・金融上の措置
  - ・ 子育て世代等の既存住宅に対する関心の高まりを踏まえた、既存住宅流通市場の環境整備(→1. 既存住宅流通市場関連)
  - ・ 良質な賃貸住宅が供給されるための地域優良賃貸住宅制度の活用促進や定期借家制度の普及促進
  - ・ 再起支援型借上げ制度(住宅ローン返済困難者の住宅の借上げ・住み替えにより得られる家賃収入によるローン返済等支援)の活用促進
- 居住ニーズのミスマッチの解消
  - ・ 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等の賃貸住宅として活用することを促進する、住替え支援制度の活用促進(再掲)
  - ・ 空き家の再生、除却、情報提供等の促進
- 公的賃貸住宅団地等に子育て支援施設をPPPにより導入することの促進

等

### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・住宅を単体だけではなく、人口移動や地域の施設等の立地状況と関連付けて、面的にとらえて住宅政策を考えていく必要があるのではないか。
- ・若者の多様な住まい方の一つとして、ルームシェアリングが進んでいることを認識しておく必要。
- ・一人親世帯の貧困率が高い中、公営住宅の供給だけでなく、周辺で子育てをどうサポートするかといった観点も必要ではないか。
- ・住宅ローンを抱えることの不安がある一方で、賃貸希望の人が、ある希望に添う賃貸物件を探そうとすると、全て揃う物件はなかなかなく、結局買うことになる。そのような人のニーズに合った賃貸住宅が供給されるようになれば大きな市場になる。
- ・居住ニーズのミスマッチは、量の観点だけでなく、住宅取得に困っている人が空き家に入れるためといった掘り下げた視点と対策が必要。

## III- 8. 住宅セーフティネットに関する主な論点

### 現状と課題

- ・最低居住面積水準未満率は、平成15年度の4.6%から、平成20年度の4.3%に低下しているものの、解消には至っていない。
- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者）のセーフティネットに大きな役割を果たす公営住宅218万戸のストックのうち、耐用年数から早急に建替・改善の必要性が生じていると見込まれるものが約90万戸存在。
- ・入居者制限を行っている民間賃貸住宅の家主は、平成14年度の25.3%から、平成18年度の15.8%と減少しているものの依然存在。制限の対象者は、外国人の他、単身の高齢者、高齢者のみ世帯、障害者のいる世帯等。
- ・家賃債務保証に関する紛争の頻発等の問題も存在。

### 現行計画の関係指標

- 最低居住面積水準未満率……【早期に解消】  
現状値：平成20年度4.3%

### 関連する主な施策

- 【補助】・低額所得者等に対する公平・的確な公営住宅の供給の促進（昭和26年度～、平成22年度予算額：152億円の内数及び交付金の内数）
  - ・地域優良賃貸住宅制度による、住宅確保要配慮者の居住の用に供する賃貸住宅の整備費等に対する助成（平成19年度～、平成22年度予算額：152億円の内数及び交付金の内数）
  - ・（独）都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度による良質な賃貸住宅の供給を促進（平成14年度～）
  - ・（独）都市再生機構の賃貸住宅における居住の安定のための出資金制度を活用し、都市再生機構の賃貸住宅のストック再編に伴う家賃の上昇が、低所得の入居者の居住の安定に影響を与えないよう低所得の入居者の家賃負担の増加を抑制
- 【市場環境の整備】・家賃債務保証制度による、高齢者、障害者、子育て世帯の賃貸住宅への入居の円滑化の支援（高齢者居住支援センター）（平成13年度～）

## III- 8. 住宅セーフティネットに関する主な論点

### 論 点

- 厳しい雇用・経済情勢の中、住宅セーフティネットに大きな役割を果たす公営住宅の計画的な維持保全・建替えや優先入居等、地域の実情に応じた公的賃貸住宅の適切な供給が必要ではないか。
- 高齢者、障害者、子育て世帯のニーズなど、地域の実情に即した住宅セーフティネットの確保のため、地域の様々な主体が参画した取組の促進や、これらの世帯が居住する公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的な整備を促進すべきではないか。
- 民間賃貸住宅における入居者制限の撤廃を促進する取組みや、家賃債務保証業をめぐる消費者トラブル等への対策が必要でないか。

### 施策の方向性

- 公的賃貸住宅の適切な供給による、住宅確保要配慮者の居住の安定確保・公営住宅における適切な維持保全・建替えや、優先入居の実施、グループホーム等への活用等、適切な整備・管理の推進
  - 地域優良賃貸住宅等、民間事業者等が整備する公的賃貸住宅ストックの有効活用の促進
- 地域の実情に即したセーフティネットの構築
  - 居住支援協議会等による、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるようにするための環境整備の促進
  - 公的賃貸住宅の整備等に併せた福祉施設の一体的な整備の促進
- 入居者制限を行わない民間賃貸住宅に関する情報提供の促進や、民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止及び解決の円滑化、居住の安定を図るための規制の整備や相談体制の整備の促進

等

### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・人口や世帯が減少していく中で、住宅政策は経済活性化の側面を中心に軸足を置いていくのか。社会の不安をなくす、負担を個人の家計から切り離すといった観点から、セーフティネットにも軸足を置くべきではないか。
- ・住宅の質が高くなるとその分値段にも反映されるが、反面、質の低い住宅は安価になり、社会的弱者はそうした低価格で質の低い、危険な住宅に住むことになる。純粹な市場だけでは居住の安定は守れない。危険な住宅を危険でなくする社会コストも住宅市場を通じて織り込まれるような仕組み作りが必要ではないか。
- ・公的住宅の役割も都市部と地方部では異なることから、地域による違いというのは重要な視点。



## 現状と課題

- ・三大都市圏の都府県の世帯数は、平成27年頃に半数程度の都府県でピークを迎えるが、東京都等ではそれ以降も増加が続くと見込まれており、住宅地に対する需要は世帯数が増加する都府県を中心に見込まれる。
- ・三大都市圏では、旺盛な住宅宅地需要を背景とした住宅宅地不足に対して、国が宅地供給の目標を提示すると共に、積極的な供給促進策を講じてきたが、住宅宅地需要が縮小する中で、このような施策について縮小させている。

## 現行計画の関係指標

(参考) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

1, 276地域 176, 911ha (11都府県が平成18年に住生活基本計画(都道府県計画)で定めたものの合計)

※2, 032地域 209, 533ha (11都府県が平成8年に大都市法供給計画で定めたものの合計)

## 関連する主な施策

### 【事業】

- ・URのニュータウン事業について、平成25年度事業完了、平成30年度供給・処分完了に向けた取組みの推進

### 【補助】

- ・住宅市街地基盤整備事業(社会資本整備総合交付金)を活用した公共施設整備に対する支援

### 【税制】

- ・特定市における市街化区域内農地の宅地並み課税、相続税納税猶予の適用除外

### 【市場環境整備】

- ・共同住宅区等の換地の特例を定める特定土地区画整理事業(大都市法)、一体型土地区画整理事業(宅鉄法)

等

### 論点

- 大都市圏における住宅宅地需要については、地域の実情を踏まえ、既存ストックの有効活用や、既成市街地における住宅宅地事業などにより対応していくことが必要ではないか。

### 施策の方向性

- 三大都市圏の都府県は、住生活基本計画(都道府県)において、住宅宅地需要を見極めつつ、地域の属性を踏まえ、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定
- 関係主体と協力を図りつつ、地域特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、事業の実施等の各種施策を推進
  - ・ 都心地域その他既成市街地では、建替えの促進、住宅宅地の流通促進、空家や低未利用地の有効利用の促進による住宅宅地供給の促進
  - ・ 市街化区域内農地では、保全を視野に入れ、農と住が調和したまちづくりの推進
  - ・ 郊外型の新市街地開発は、地域の住宅宅地需要を見極め慎重に対応

等

### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・東京では地価が高いなど地域性があるので、それをどのように包括して国の方針として持っていくか。難しい課題だが重要。
- ・都市郊外のニュータウンの空家・空地問題をどう収束させていくのかという議論は重要ではないか。
- ・住宅供給に対する支援は、地域の需給関係の将来見通しを考慮に入れて講じていく必要があるのではないか。

#### 現状と課題

注)ここで言う地方部とは、Ⅲ-9の大都市圏以外の地域のことを指す。

- ・地方部の中山間地域等においては、依然過疎・高齢化の進行が進んでおり、集落の維持が困難となっている地域が増えている(65歳以上が人口の半分以上を占める集落の割合:7.5%(平成11年度)→15.0%(平成18年度))。
- ・人口減や世帯数の減等により空き家が増加しており(地方部の空家率12.6%(平成15年度)→14.3%(平成20年度))、廃墟化による周辺環境への影響や既存住宅ストックの有効活用の面で支障を来している。
- ・木造住宅に関する技能者が減少し高齢化が進んでおり(大工就業者数は、平成2年度約73万人(うち50歳以上の占める割合は約37%)、平成17年度約54万人(同約55%)、技能者の確保や育成、伝統的工法の技術の継承が危ぶまれている。また、住宅のライフサイクル全体を通じたCO2排出量の削減を図る上で、地域産木材・間伐材の住宅建設への活用が求められている。
- ・人口減少社会の到来等により、まちなかにおける居住人口の減少、店舗、公共公益施設等の都市機能の郊外移転に伴い中心市街地の活力が低下している。

#### 関連する主な施策

##### 【補助】

- ・社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業(昭和45年度～)、優良建築物等整備事業(平成6年度～)、暮らし・にぎわい再生事業(平成18年度～)、空き家再生等推進事業(平成20年度～))を活用した、地方公共団体による定住促進のための支援(平成22年度予算額:交付金の内数)
- ・街なか居住再生ファンドによる中心市街地やニュータウン等における民間の多様な住宅等の整備事業及び活動拠点等の整備事業に対する支援(平成17年度～)
- ・地域産木材を活用した住宅建設の促進

##### 【市場環境整備】

- ・長期優良住宅普及促進事業(中小住宅生産者による長期優良住宅の建設に際して戸当たり100万円又は1割を上限に補助。地域産木材の場合は戸当たり120万円を上限)(平成20年度～、平成22年度予算額:50億円の内数)
- ・持ち家の賃貸化を円滑化する住替え支援制度を活用した定住促進(H18年度～) 等

#### 論点

- 過疎化が進む地域において、空き家の活用を含めた居住促進・地域活性化策を講じる必要があるのではないか。
- 地域産の木材や間伐材を活用した住宅建設の促進や、地域の気候・文化に根付いた住宅の普及を通じた地域活性化を図る必要がある、そのための中小住宅生産者の技術力向上を図ることが必要ではないか。
- 人口減少社会の到来に対応し、コンパクトなまちづくりを進めるため、中心市街地の活性化にもつながるまちなか居住を推進する必要があるのではないか。

#### 施策の方向性

- 定住・二地域居住の促進
  - ・ 定住・二地域居住及びそれによる地域活性化を図るための、Uターン者の住宅取得の促進や、空き家の再生、除却、情報提供等の促進
  - ・ 地方公共団体、NPO、民間事業者等からなる定住・二地域居住を促進する協議会等の仕組み作りの促進
- 地域産木材の活用が図られるための中小住宅生産者の技術開発、技術継承等の促進
- まちなか居住の推進のための、中心市街地において住宅、公共公益施設等の整備を支援する市街地再開発事業等の推進

等

#### これまでに委員から頂いた主な意見

- ・地域による違いは重要な視点。前回の計画策定時は地方分権が強く言われ、地方に関する目標は地方計画でということになった。ただし、いくつかの地方で共通する特性については、その特性ごとに応じた施策を展開していくことが考えられるのではないか。
- ・地域により住宅事情は異なり、目指すべき指標や対策も異なるので、地域の適切な判断が入りうるような計画とすべき。
- ・少子化の中、今後空き家が増え、地域の課題になっていくのは明らか。しかし、今の売買・賃貸のあり方だけでは、個人の資産をどうマーケットにのせていくのか将来像が見えず、短期的な居住に係る仕組みや、権利を買う仕組みのバリエーションなど、様々な居住ニーズに即した仕組みづくりが必要。
- ・ミスマッチの捉え方として、①空き家はあるが住めない、②広い家と少人数の居住者・狭い家と大人数の居住者、の二とおりがあるが、市場の状況から言うと前者の対策をより打ち出すべきと考えられる。