

第5回基本制度部会資料

～住宅政策の基本理念及び施策の現状と方向性等について～

平成17年3月9日
国土交通省住宅局

(目 次)

1	新たな制度的枠組みの方向性	P1
2	住宅政策の基本理念	P3
①	基本理念・目標の考え方	P3
②	住宅政策の役割	P5
③	住宅政策における各主体の役割分担	P8
3	施策の現状と方向性	P10
①	施策の現状	P10
②	今後の施策の方向性	P18
③	中古住宅流通・住宅リフォームの推進	P20
④	公営住宅のあり方	P23
⑤	住宅市街地に係る課題への対応	P24

(参考)

1	住宅の所有等に関する意向の年代別データ	P25
2	海外の住宅政策の動向	P26
3	地方公共団体における施策の例	P36
4	近年制定又は改正された基本法制の例	P40

1 新たな制度的枠組みの方向性(1)

住宅建設計画法(S41年)に基づく枠組み

法では住宅の「建設」を主眼とする一方で、五箇年計画において住宅政策の基本理念・目標や施策の方向性を提示

五箇年計画において国があらかじめ公的資金住宅の建設戸数を決定

成果目標として居住面積を中心とした居住水準を設定。それ以外の目標は緒に就いたばかり

国が公営住宅の建設戸数をトップダウン的に決定し、地方公共団体に通知

国、地方ブロック、都道府県の三つのレベルからなる計画体系

「住宅に関する施策を講ずるよう努めなければならない」という国及び地方公共団体の責務

新たな制度的枠組みの方向性

住宅政策を効果的かつ総合的に進めるため、政策の基本理念や施策の方向性を明確にし、新たな制度的枠組みに位置づける必要

市場重視・ストック活用を中心とした住宅政策への転換による公的資金住宅の建設戸数からの決別

国民の視点に立った成果目標の充実・見直しが必要

トップダウン的なしくみは廃止の方向。ただし、ナショナル・ミニマムとしての住宅セーフティネットへの関与のあり方について検討が必要

[国レベル]
市場重視・ストック活用を中心とした住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、基本的な計画などの策定が必要

[地方公共団体レベル]
地域特性に応じた住宅政策を総合的に展開するため、中長期的ビジョンを示す住宅マスタープランの策定が必要(地方ブロックレベルの計画は廃止)

住宅政策を効率的に進めるため、国と地方公共団体の役割分担を明らかにしつつ、事業者、国民(住民)を含めた各主体の責務を明確化する必要

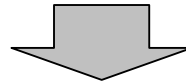
その他制度化に向けた検討事項

- ①計画に係る政策評価のあり方、②居住権の議論への対応、③社会資本整備重点計画との関係、④大都市圏における住宅の供給戸数目標を定める供給基本方針との関係、⑤民間市場の動向を的確に把握するための統計調査 等

1 新たな制度的枠組みの方向性(2)

(参考)前回の議論

住宅政策の基本理念や国、地方公共団体、民間事業者等の役割を明確化するとともに、住宅市場の動向を把握した上で、長期的視野に立ち、市場重視・ストック活用を中心とした住宅政策を総合的かつ計画的に推進する制度的枠組みが必要。



【委員からの主な意見(総論的な意見)】

・現行の仕組みを大幅に変えるべき(多数意見であり異論のないところ)。

[枠組みについて]

・新しい計画は、少なくとも国民・消費者が的確な選択・判断を行う場合の情報提供として、法律レベルあるいは行政レベルが必要であり、明るい希望のようなものをわかりやすく表現すべき。

・政策の基本理念が重要であり、しっかり議論していくことが必要。

・介護、子育て、安全・安心などの居住機能の達成水準について、政策的な指標が必要。

・国民の意識の問題が重要であり、国民としての役割についても議論が必要。

[政策について]

・依然として国があるべき住宅のあり方に誘導するというのではなく、むしろ、市場原理に任せていく中で、自然と住宅の充実というものが図られるような制度整備が必要。

・住宅は社会的資産の面が強いと考えられ、まちなみづくりと一体となって考えるべき。

・住宅はそれ自身ではあくまでも個人的資産であるが、周辺の居住環境の機能的な部分との関わりが重要であり、ここに住宅政策の役割がある。

[政策転換について]

・例えば、セーフティネットに関して「モノからヒトへ」という方向を打ち出すとか、省庁の枠を超えた資金配分の見直しとか抜本的な枠組みについても議論するのか(議論すべきとのニュアンス)。

・都心や郊外の居住機能、介護や病院などの福祉機能などについて、他分野の行政と連携し、今までの縦割りの仕組みを壊していけるような枠組みづくりが、今回の住宅政策の転換に求められる。

2 住宅政策の基本理念－①基本理念・目標の考え方－

住宅は健全で活力にあふれた社会の礎

- 個人にとっての健康や生活の基盤
- 家族を育むかけがえのない生活空間

- 地域のコミュニティ活動を支え、地域の環境・安全・文化等の重要な要素

国民の多様な居住ニーズに対応した豊かな住生活の実現は、
社会の安定につながる重要な国家的課題

住宅政策の基本理念

国及び地方公共団体が、

- ① 国民がそれぞれの価値観やライフスタイルに基づき、自らの努力に応じ、良質な住宅を取得あるいは利用できるような環境を整えること
- ② 地域の資産としての安全性の確保や美しい街並みなど良好な居住環境を形成することを通じ、国民の豊かな住生活を実現すること

住宅政策の基本目標

市場重視の視点

- ① 国民が多様な選択肢の中から、安心して、無理のない負担で、ニーズに合った住宅の選択を行うことができる住宅市場の条件整備

市場・ストック重視の視点

- ② 耐久性等に優れた良質な住宅が供給され、適切に管理され、円滑に流通する循環型住宅市場の環境整備

住宅セーフティネットの視点


- ③ 自力では健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準の住宅を確保することが困難な者への的確な支援

良好な居住環境形成の視点

- ④ 社会的課題や地域特性に応じた住宅の質及び居住環境の向上

2 住宅政策の基本理念－①基本理念・目標の考え方－

(参考)これまでの考え方

	平成12年審議会答申	平成15年建議
住宅の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・個人にとって極めて重要な健康・生活の基盤 ・家族を育むかけがえのない生活空間 ・我が国の経済社会にとって重要な基盤 ・地域のコミュニティ活動の主たる基盤 ・長期に亘り地域の環境、安全、文化、市街地景観等の重要な要素 	<p>子供を育て、家族が憩い、老後を過ごすなど、幸せを育み、明日への活力を養う生活のメインステージ</p>
住宅政策の基本的考え方 又は 基本目標	<p>(住宅宅地政策の意義)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅宅地の取得、利用は国民の自助努力で行われるべきという原則に立った上で、<u>良好な街なみを誘導し、広くて質の高い住宅宅地を確保しやすいようにする。</u> ・努力しても自力では望ましい居住を確保できないものには的確な支援を行う。 ・このような住宅宅地政策は、<u>適正な資源配分や所得配分を達成するとともに、中長期的に安定的な成長を持続する上で重要な要素として位置づけることができる。</u> <p>(住宅宅地政策の課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場と調和した「<u>市場重視</u>」の政策展開を行うことによって、効率的に豊かな生活空間を創造できるチャンスが広がる ・「<u>ストック重視</u>」の政策展開を行うことで、さまざまな制約の下においても、国民の多様なニーズに応じた居住の選択が可能となるシステムを構築すべき <p>(新たな住宅政策の基本的方向)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな住宅政策の基本的方向は、「<u>市場を通じて国民が共用しうる良質な住宅ストック(社会的資産)を形成し、管理し、円滑に循環させることのできる新しい居住水準向上システム</u>」の確立を目指していくこと <p> (第八期住宅建設五箇年計画における基本目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国民の多様なニーズに対応した<u>良質な住宅ストックの整備</u> ・いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備 ・都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備 ・消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進 	<p>(住宅政策の基本理念)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的直接供給重視・フロー重視から<u>市場重視・ストック重視へ</u> ・市場重視の政策に不可欠な消費者政策の確立と住宅セーフティネットの再構築 ・少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成 ・街なか居住、マルチハビテーションなど都市・地域政策と一体となった政策へ

2 住宅政策の基本理念－②住宅政策の役割－

◆理念・目標の実現に向けた住宅政策の役割

- ⇒ 国民のニーズに効果的に対応するための住宅市場の機能向上
- ⇒ 市場において、個人や個別企業の努力では実現困難な領域への対応

1 住宅市場における役割

◆視点①: 国民の多様なニーズが
実現される市場の整備

◆視点②: 経済的・社会的制約のある
者への支援

I 住宅市場の条件整備

- ①良質な住宅が市場に供給されるような仕組みづくりと支援
- ②安心して住宅が取引できるルールや情報提供などの市場の仕組みづくり
- ③無理のない負担で住宅サービスを受けられるような支援

住宅市場

個人の経済事情や価値観・ライフスタイル
に応じた住宅サービスの選択

生活保護世帯

II 住宅セーフティネット の確保

○低額所得者や高齢者等の
社会的弱者の住宅確保

自力で確保可能

個人の経済的・社会的
事情

自力では確保困難

2 住宅政策の基本理念－②住宅政策の役割－

2 住宅を取り巻く周辺領域との関係

◆視点③: 住宅を取り巻く周辺領域への社会貢献を果たすことにより、居住の質や住宅の価値を向上

Ⅲ 良好な居住環境の形成

①社会的課題に対応した住宅の質の向上

②住環境整備・まちづくりの推進

防 災

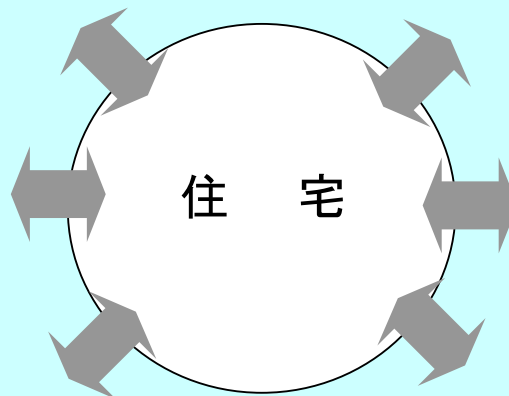
○各住宅の耐震性の向上が、震災に対する人命の確保や都市全体の防災性の向上に貢献

社会福祉

○バリアフリー化の推進により、高齢者等の暮らしの安心や在宅介護の行いやすさに貢献

地球環境

○住宅における省エネ対策の推進により、『地球温暖化対策大綱』のCO₂削減目標の達成に貢献



都市構造

○住宅は、都市の主要な構成要素
○都心への住宅の集積がインフラ負荷の軽減に貢献
○街なかへの住宅立地やニュータウンの再生などが都市の活力に貢献

街並み

○個々の住宅が街並みの構成要素
○街並みに配慮した住宅の建設や維持管理が街並みの美しさや歴史的景観の保全に貢献

地域コミュニティ

○住宅は、地域のコミュニティ活動の主たる基盤

2 住宅政策の基本理念－②住宅政策の役割－

3 他の政策分野との関係

視点④：国民の多様化・高度化したニーズを実現するため、他の政策分野との連携の強化が必要

まちづくり

- 良好な都市環境や、街並み・景観の維持・形成が必要
- 地域の防災性・防犯性の向上が必要
- 住宅立地のための道路、鉄道、上下水道等のインフラ整備や、学校、病院等の公益施設の整備が必要
- 住宅を活用した地域づくり・まちづくりへの貢献が必要

福祉政策

- 従来、主に施設において提供されてきた介護などの福祉サービスが、住まいにおいて提供されることが必要
- 福祉施設と住宅の一体的な整備が必要
- 障害者やホームレス、DV被害者など多様化する社会的弱者の住宅確保が必要

国土政策

- 国土や大都市圏の将来像に適合した都心居住の推進や住宅市街地の整備が必要

少子化対策

- 職住近接の実現や、保育所と住宅の一体的整備など、子育て環境の整備が必要

環境政策

- 『地球温暖化大綱』の目標達成に向け住宅分野の取り組み強化が必要
- リサイクルの推進などによる産業廃棄物の削減が必要

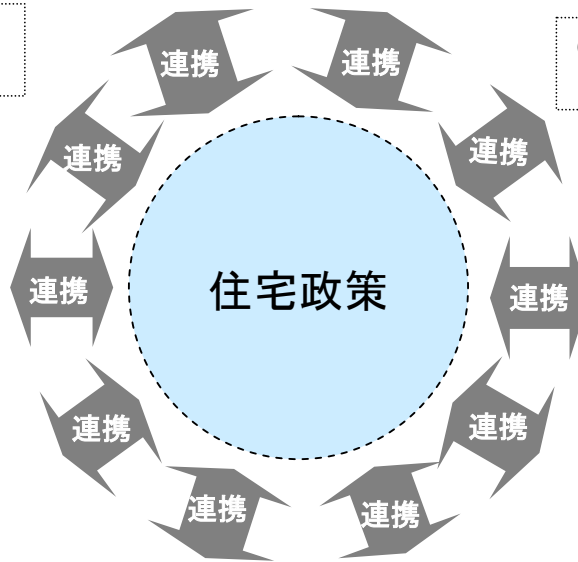
消費者政策

- 安全・安心に住宅関連の取引が出来る消費者保護が必要
- 迅速かつ簡便な紛争処理体制が必要

産業政策

- 建設業、不動産業をはじめとする住宅関連産業の健全な発展が必要
- 地場産業の振興が必要
- 先導的な新技術の開発に対する支援・育成が必要

住宅政策



金融政策

- 消費者にとっては、多様で安定的な住宅取得資金の供給や住宅の担保価値に対する適正な評価が必要
- 事業者にとっては、証券化等を通じた資金調達手法の多様化が必要

警察行政

- 住宅を対象とした侵入盗犯罪の増加を受け、防犯性向上に向けた対策が必要

景気対策

- 住宅投資や不動産流通の動向が景気動向に密接に関連

2 住宅政策の基本理念－③住宅政策における各主体の役割分担－

各主体の役割分担の考え方

(1) 公共が以上のような住宅政策の役割を適切に果たすためには、国と地方公共団体の適切な役割分担のもとに住宅政策を推進することが必要。

●国の役割・責務は何か

国は、**全国的・広域的見地**から次のことを行うことが必要。

- 全国の住宅事情・経済社会情勢の変化や市場の動向を踏まえ、住宅政策を効果的かつ計画的に進めていくために必要な中長期ビジョン、プログラムの提示
- 建築規制、住宅性能表示制度等安全な取引を支える各種制度の整備や情報提供など個人や民間事業者が市場で行動する際の前提となる市場の基本的枠組みづくり
- 中堅ファミリー層向け住宅、長期固定ローン、先導的技術など市場において供給されにくい分野に対する支援
- 住宅セーフティネットの確保に向けた支援
- 安全性の確保、地球環境問題などの社会的課題に対応するための支援
- 民間や地方公共団体単独では供給できない公共施設や住宅市街地の整備に対する支援 等

●地方公共団体の役割・責務は何か

地方公共団体は、**地域の実情や特性**を踏まえ主体的な役割を果たすことが必要。また、福祉、まちづくり等の他の政策分野との連携強化が必要となる中で、**総合的な行政主体としての地方公共団体の役割はますます重要**であることから、次のことを行うことが必要。

- 地域の実情を踏まえ、地域における住宅政策を効果的かつ計画的に進めていくために必要な中長期ビジョン、プログラムの提示
- 地域特性や地域の需要を踏まえた建築規制・ルール of 整備、情報提供、相談体制の構築等の市場の仕組みづくり
- 公的賃貸住宅に係るサービスの提供
- 民間では供給できない公共施設や住宅市街地の整備
- 定住促進、地域材の活用など地域の政策ニーズに対応するための支援 等

2 住宅政策の基本理念－③住宅政策における各主体の役割分担－

(2) 公共が住宅政策を効果的に推進するためには、民間事業者や国民・地域住民の理解と協力はもちろんのこと、NPO等まちづくりを担う新たな主体との連携が不可欠。

●民間事業者の役割・責務は何か

- 良質な住宅サービスの提供
- 国及び地方公共団体が行う施策への理解と協力

●国民・地域住民の役割・責務は何か

- 自助努力による住生活の安定向上
- 国及び地方公共団体が行う施策への理解と協力

3 施策の現状と方向性－①施策の現状－

現在の施策体系

住宅政策の役割

I 住宅市場の条件整備

- ①良質な住宅が市場に供給されるような仕組みづくりと支援
- ②安心して住宅が取引できるルールや情報提供などの市場の仕組みづくり
- ③無理のない負担で住宅サービスを受けられるような支援

II 住宅セーフティネットの確保

- 低額所得者や高齢者等の社会的弱者の住宅確保

III 良好な居住環境の形成

- ①社会的課題に対応した住宅の質の向上
- ②住環境整備・まちづくりの推進

施策の視点

供給から流通・管理までを通した市場施策

供給(供給ツールの整備、住宅建設)

↓
流通(新築持家、中古持家、賃貸)

↓
管理(リフォーム・メンテナンス、マンション)

↑
市場動向の把握

所得階層・社会的制約に応じた支援

- 低額所得者の住宅確保
- 高齢者・障害者の住宅確保
- DV被害者等の多様化する社会的弱者に対する自立支援のための住宅確保

①安全・安心の確保、地球環境問題や高齢化社会への対応など社会的課題に応じた効果的な支援

②防災性の向上、土地の高度利用など住宅市街地の課題に応じた効果的な支援

施策ツール

◆仕組みづくり

◇ルールづくり

- ・制度
- ・規制
- ・ガイドライン
- ・評価基準
- ・評価手法
- ・紛争処理

◇情報提供

- ・情報発信
- ・統計

◆支援

◇税制

◇金融

- ・資金供給
- ・金利優遇

◇助成

- ・補助金
- ・交付金

3 施策の現状と方向性 —①施策の現状—

I 住宅市場の条件整備 —供給＜供給者サイド＞—

分野	仕組みづくり	支援(税制・金融・助成)
供給ツール整備 【持家・借家】	<p>◇<u>土地を保有したまま活用しやすい仕組みが必要</u> ⇒定期借地制度[借地借家法]</p>	
供給ツール整備 【借家】	<p>◇<u>持家を借家に出しやすいよう、家主のリスクを軽減できる仕組みが必要</u> ⇒定期借家制度[借地借家法、良賃法] ⇒サブリース家賃の預かり金保証制度</p>	<p>◇<u>市場では中堅ファミリー層向けの住宅が供給されにくい</u>ため支援が必要 ⇒特定優良賃貸住宅 ⇒都市再生機構賃貸住宅 ⇒都市再生機構による民間供給支援型賃貸住宅 ⇒地方住宅供給公社賃貸住宅 ⇒公庫による賃貸事業者向け融資</p>
住宅建設	<p>◇<u>最低限の品質確保が必要</u> ⇒耐震基準、防火基準、シックハウス規制等 ⇒建築確認、完了検査[いずれも建築基準法] ⇒瑕疵担保責任の特例(10年保証等)[品確法] ⇒住宅完成保証・住宅性能保証</p> <p>◇<u>市場の中で住宅の質の向上が図られるよう、客観的な評価基準・手法が必要</u> ⇒住宅性能表示制度[品確法]</p> <p>◇<u>長期間使い続けられる住宅の開発が必要</u> ⇒スケルトン・インフィル(SI)住宅</p>	

3 施策の現状と方向性 —①施策の現状—

I 住宅市場の条件整備 —流通<需要者サイド>—

分野	仕組みづくり	支援(税制・金融・助成)
新築持家 流通	<p>◇消費者が住宅の質を判断するための客観的な評価基準・手法が必要 ⇒住宅性能表示制度(再掲)</p> <p>◇欠陥住宅等の紛争が迅速・簡便に処理できる仕組みが必要 ⇒紛争処理支援センター[品確法]</p>	<p>◇自力のみでは適正な水準の住宅取得が難しいため支援が必要 ⇒・住宅ローン減税 ・住宅取得資金の贈与税の特例措置 など</p> <p>◇市場では進まない長期固定ローンの供給支援が必要 ⇒公庫の証券化ローン</p>
中古持家 流通	<p>◇中古住宅は価格の相場観がつかみにくい、取引価格の情報が必要 ⇒不動産取引情報の提供</p> <p>◇きちんと維持管理されれば適切に査定価格に反映される仕組みが必要 ⇒価格査定マニュアル</p> <p>◇消費者が中古住宅の質を把握するための情報や質の保証が必要 ⇒既存住宅性能表示制度[品確法] ⇒マンション履歴システム ⇒既存住宅性能保証</p>	<p>◇自力のみでは適正な水準の住宅取得が難しいため支援が必要 ⇒・住宅ローン減税 ・住宅取得資金の贈与税の特例措置 など</p> <p>◇市場では進まない長期固定ローンの供給支援が必要 ⇒公庫の証券化ローン</p> <p>◇地価下落傾向が続く中、持家からの住み替えが行いやすくなるよう支援が必要 ⇒・譲渡損失の繰越控除 ・特定の居住用財産の買換え特例</p>
借家流通	<p>◇賃貸借契約に関する紛争を未然に防止するため、家主・借主双方の共通認識としての標準的ルールが必要 ⇒標準契約書(普通借家、定期借家) ⇒原状回復をめぐるトラブルとガイドライン</p>	<p>◇中・低所得者の負担への配慮 ⇒家賃に対する消費税非課税措置</p>

3 施策の現状と方向性－①施策の現状－

I 住宅市場の条件整備 －住宅ストックの管理－

分野	仕組みづくり	支援(税制・金融・助成)
リフォーム・メンテナンス	<p>◇<u>住宅を長く使うためには、内装の可変しやすさが必要</u> ⇒スケルトン・インフィル(SI)住宅(再掲)</p> <p>◇<u>消費者のリフォームの施工に対する不安解消の仕組みが必要</u> ⇒増改築工事における瑕疵保証</p> <p>◇<u>消費者のリフォーム事業者や契約内容に関する情報不足を補うことが必要</u> ⇒リフォネット(リフォーム事業者等に係る情報提供) ⇒リフォーム工事標準契約書</p>	<p>◇<u>新築と同等の効果を持つリフォームに対しては新築と同等の支援が必要</u> ⇒住宅ローン減税(大規模修繕工事等) ⇒住宅取得資金の贈与税の特例</p>
マンション	<p>◇<u>適切なマンション管理を推進するため、相談体制や標準的な管理のルール等が必要</u> ⇒マンション管理士・管理業の登録[マンション管理適正化法] ⇒マンション標準管理規約・マンション標準管理委託契約書 ⇒マンション履歴システム</p> <p>◇<u>合意形成等の様々な困難を伴うマンション建替えを行いやすい仕組みが必要</u> ⇒建替え決議要件の緩和、団地の建替え手続き等 [区分所有法] ⇒マンション建替組合の設立、権利変換手法等 [マンション建替え円滑化法]</p>	<p>◇<u>良好なマンション管理を推進するため、大規模修繕等に対する資金面での支援が必要</u> ⇒公庫によるマンション共用部分リフォーム融資</p> <p>◇<u>資金面で困難が伴うマンション建替えに対する支援が必要</u> ⇒優良建築物等整備事業など(税制、金融、助成)</p>

3 施策の現状と方向性 —①施策の現状—

I 住宅市場の条件整備 —市場動向の把握—

仕組みづくり

支援(税制・金融・助成)

◇住宅ストックの状況把握が必要

⇒住宅・土地統計調査 <総務省>

⇒空き家実態調査

◇住宅建設や不動産取引動向の把握が必要

⇒住宅着工統計

⇒土地取引情報の収集・提供

⇒指定流通機構(レインズ)による市況情報の提供

◇住宅に対する消費者意識の把握が必要

⇒住宅需要実態調査

⇒住宅市場動向調査

⇒住宅に関する世論調査 <総務省>

3 施策の現状と方向性－①施策の現状－

Ⅱ 住宅セーフティネットの確保

分野	仕組みづくり	支援(税制・金融・助成)
持家		<p>◇<u>金融市場において信用リスクが比較的高いと判断されやすい者への対応や災害時の緊急的な住宅再建への支援などの金融セーフティネットの構築が必要</u></p> <p>⇒公庫の証券化ローンにおける対応</p> <p>⇒公庫による災害融資</p>
借家	<p>◇<u>賃貸住宅への高齢者の積極的な受け入れを推進し、円滑に入居できるよう、家主・借主双方のリスクを軽減できる仕組み等が必要</u></p> <p>⇒終身建物賃貸借制度</p> <p>⇒高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度</p> <p>⇒登録住宅に対する家賃債務保証</p> <p>[いずれも高齢者居住法]</p>	<p>◇<u>ナショナル・ミニマムとして低額所得者等の住宅確保が必要</u></p> <p>⇒公営住宅(助成)</p> <p>⇒改良住宅(助成)</p> <p>◇<u>高齢者に配慮した仕様・設備や入居しやすい家賃水準の住宅が少ない</u></p> <p>⇒高齢者向け優良賃貸住宅(税制・金融・助成)</p>
関連サービスの提供		<p>◇<u>保育所・高齢者施設等の地域の福祉サービスの拠点を整備するための支援が必要</u></p> <p>⇒公的賃貸住宅と社会福祉施設等との一体的整備</p> <p>◇<u>高齢者向けの住宅と福祉サービスが一体的に提供される仕組みが必要</u></p> <p>⇒シルバーハウジング・プロジェクト</p>

3 施策の現状と方向性－①施策の現状－

Ⅲ 良好な居住環境の形成 ー社会的課題に対応した住宅の質の向上ー

仕組みづくり

- ◇耐震改修を推進するため、耐震性以外の建築基準への適合を段階的に実施できる仕組みが必要
 - ⇒耐震改修における既存不適格の特例
〔耐震改修促進法等〕
- ◇省エネ化を推進するため、省エネ対策の基準や効果を評価できる仕組みなどが必要
 - ⇒設計・施工の指針等
 - ⇒建築物の総合的な環境性能評価手法(CASBEE)
 - ⇒省エネ措置の届出義務〔省エネ法の改正(予定)〕
- ◇バリアフリー化を推進するため、高齢者の身体的状況に適した住宅の仕様・設備の目安が必要
 - ⇒高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

支援(税制・金融・助成)

- ◇耐震化、省エネ化、バリアフリー化は市場のみでは進まないため、支援が必要
 - ⇒地域住宅交付金
 - ⇒公庫の証券化ローンによる金利優遇
- ◇耐震化を推進するため、資金面での支援が必要
 - ⇒住宅ローン減税
 - ⇒公庫による耐震改修融資
 - ⇒耐震診断・改修に対する補助
 - ⇒地震保険
- ◇環境共生への先導的な取組みに対する支援が必要
 - ⇒環境共生住宅市街地モデル事業(助成)
- ◇バリアフリー化を推進するため、資金面での支援が必要
 - ⇒高齢者向け優良賃貸住宅供給(助成・税制・金融)
 - ⇒ハートビル法に基づく特定建築物に対する優遇
(容積率緩和、税制、金融)
 - ⇒介護保険による住宅改修 <厚生労働省>

3 施策の現状と方向性 —①施策の現状—

Ⅲ 良好な居住環境の形成 —住環境整備・まちづくりの推進—

仕組みづくり

- ◇良好な市街地環境を維持・形成するための仕組みが必要
 - ⇒建築物の形態・用途等の規制 [建築基準法]
 - ⇒地区計画、建築協定等[都市計画法、建築基準法]
- ◇良好な住宅市街地を整備するため、権利関係を整理する手法が必要
 - ⇒市街地再開発事業[都市再開発法]
 - ⇒防災街区整備事業[密集法]

支援(税制・金融・助成)

- ◇密集市街地などの防災性の向上、土地の高度利用、街なか居住の推進等の地域の住宅市街地の課題に対応するため、住宅や公共施設等を効果的に整備する仕組みと支援が必要
 - ⇒住宅市街地総合整備事業(助成・税制(密集のみ))
 - ⇒市街地再開発事業(助成・税制)
 - ⇒まちづくり交付金
 - ⇒街なか居住再生ファンド
 - ⇒住宅金融公庫による都市居住再生関連融資
- ◇職住近接の実現のため、都心への住宅供給に対する支援が必要
 - ⇒都心共同住宅供給事業(助成)

3 施策の現状と方向性－②今後の施策の方向性－

(1) 今後の施策の方向性

これまでの施策を的確に実施するとともに、次の視点から施策の充実を図ることが必要

- ◇国民の多様化・高度化したニーズを実現するため、他の政策分野との連携強化が必要
- ◇本格的な高齢化社会の中で住宅資産を活用して生活の安定が図られるよう、不動産の流動化が必要
- ◇住宅の質や住環境の向上が住宅の価値として評価されるような市場環境が必要
- ◇ストック重視の政策展開や市場の変化への機動的な対応のため、統計等による市場動向の把握手法の充実が必要
- ◇既存ストックの活用等による住宅セーフティネット機能の向上が必要
- ◇各地域における住宅を活用した主体的な地域づくり・まちづくりに対するサポートが必要
- ◇まちづくりの推進や住宅サービスの充実に向けて、NPOをはじめとする新たな主体へのサポートが必要

3 施策の現状と方向性－②今後の施策の方向性－

(2) 基本制度部会における検討課題

今後の施策の方向性を踏まえ、今後の主要な政策課題の中から、基本制度部会において、以下について検討する

◆住宅政策の役割

今後の検討課題

I 住宅市場の条件整備



住宅ストックを市場機能により有効活用していく「中古住宅流通・住宅リフォームの推進」を如何に進めるべきか？

II 住宅セーフティネットの確保



市場重視の政策を進めていく中でナショナル・ミニマムを確保していくために、公営住宅制度は如何にあるべきか？

※今回：課題整理、次回以降：内容の検討(予定)

III 良好な居住環境の形成



社会・経済情勢の変化の中で生じている新たな住宅市街地の課題を如何に解消すべきか？

※今回：課題整理、次回：内容の検討(予定)

3 施策の現状と方向性－③中古住宅流通・住宅リフォームの推進－

(1) 中古住宅流通・住宅リフォーム推進の方向性

中古住宅・住宅リフォーム推進の必要性

●ストックの有効活用の必要性

○住宅ストックが戸数面で充足し、環境問題の深刻化により循環型社会の実現が急務となる状況の下、「作っては壊す」から「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」社会の実現が必要

●住宅政策上の課題への対応の必要性

○高齢期に適した利便性を持つ住宅や子育て期に適した広い住宅への住み替えなど、ライフサイクルに適応し、多様な居住ニーズが実現される市場環境が必要

○高齢者等が、持家資産を有効活用することにより生活の安定を図れる市場環境が必要

○耐震化、省エネ化、バリアフリー化など、未だ十分でない住宅ストックの質の向上が必要

➡ 住宅ストックを市場で有効活用しながら、住宅政策上の課題を解消していくため、今後の住宅政策においては、中古住宅流通・住宅リフォームの推進が最重要課題の一つ

これまでの取組み

八期五計を受け、『住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)』(平成13年8月)を策定し、市場整備に関する各種施策を推進

現 状

活性化の兆しは見えるものの中古住宅流通・住宅リフォーム投資は未だ低水準

取組みの方向性

①中古住宅流通の推進による住宅ストックの流動化

- 市場において中古住宅が適正に評価され得るための情報提供の促進と評価手法の充実
- ライフサイクルに適した住宅への円滑な住み替えの支援
- 持家資産の現金化・賃貸化による活用手法の充実

②住宅リフォーム・メンテナンスの推進による住宅ストックの質の向上

- 将来の維持管理・流通が行いやすい新築時の質の確保
- 市場においてリフォームが円滑に行えるための情報提供の促進と評価手法の充実
- 住宅が長期間使い続けられ、流通し得るための住宅の質の向上

3 施策の現状と方向性－③中古住宅流通・住宅リフォームの推進－

(2) 中古住宅流通の推進に向けた取組み

これまでの取組み

- 既存住宅性能評価
- 既存住宅瑕疵保証
- 不動産市況情報の提供促進(レインズ)
- 中古住宅の質を考慮した価格査定システムの構築

- 住宅ローン減税等の税制上の特例
※H16までの適用要件:築20年以内(耐火建築物は築25年以内)
- 譲渡損失の繰越控除、特定の居住用財産の買換え特例
- 公庫の証券化ローンによる中古住宅取得の支援
※適用要件:平成17年1月から築年数要件を撤廃

今後の取組み

市場における中古住宅の情報提供の促進と評価手法の充実

◇不動産取引価格の情報提供

登記情報を基に取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い情報提供を行う仕組みを構築し、平成17年度から運用

◇既存住宅性能評価の検査内容の充実等

既存住宅性能評価の現況検査について、既存の設計情報等の活用及び機械検査の導入が可能となるよう平成17年度から検討

◇マンション維持管理の充実と情報提供

平成17年度中に、マンションの修繕履歴等の情報が登録・閲覧できるシステムを構築し、併せて標準的な管理状況を示す指針を策定

◇合理的な価格査定手法の確立

宅建業者による合理的な価格査定のための「価格査定マニュアル」について、平成17年度に利用状況等の調査を行った上で、見直しについて検討

ライフサイクルに適した住宅への円滑な住み替えの支援

◇住宅ローン減税等の築年数要件の撤廃

平成17年度から、古くても新耐震基準を満たした住宅は住宅ローン減税等の対象となるよう、築年数要件を撤廃

◇高齢者の住み替え支援

高齢者向け住宅の情報提供・相談体制の充実を図ること等により高齢者の住み替え支援を推進

持家資産の現金化・賃貸化による活用手法の充実

◇リバース・モーゲージ提供の検討

リバース・モーゲージの提供に関する具体的方策を、平成17年度から検討

◇サブリース原賃貸借標準契約書の整備

サブリース会社の倒産等の場合も家賃の保全等が図られるルールづくりを行うことについて、平成17年度までに検討・結論

3 施策の現状と方向性－③中古住宅流通・住宅リフォームの推進－

(3) 住宅リフォーム・メンテナンスの推進に向けた取組み

これまでの取組み

- インターネットを活用した情報提供(リフォネット)
- リフォーム工事標準契約書
- 増改築に係る瑕疵保証制度
- リフォームしやすい住宅・部品の開発普及(SI住宅等)
- 小規模増改築における既存不適格制度の緩和
- 住宅ローン減税等(適用要件:大規模なリフォーム等、耐震改修)
(○介護保険における住宅改修<厚生労働省>)

今後の取組み

将来の維持管理・流通が行いやすい新築時の質の確保

◇新築時の建築基準法上の完了検査の徹底

建築基準法に義務付けられている新築時の完了検査の100%実施に向けて、徹底方策を検討中

◇スケルトン・インフィル(SI)住宅の普及

SI住宅の性能の明確化を図るため、SI住宅として必要な性能の住宅性能評価基準への位置づけのあり方を検討中

市場においてリフォームが円滑に行えるための情報提供の促進と評価手法の充実

◇住宅リフォームに関する性能評価手法の確立

住宅リフォーム工事実施前に、工事後の性能を評価できる仕組みの構築に向け、平成17年度から検討

◇マンション維持管理の充実と情報提供(再掲)

平成17年度中に、マンションの修繕履歴等の情報が登録・閲覧できるシステムを構築し、併せて標準的な管理状況を示す指針を策定

住宅を長期間使い続けられ、流通し得るための住宅の質の向上

◇耐震化に係る総合的な助成制度の創設

平成17年度から、耐震診断・改修に係る総合的な助成制度を創設し、併せて、地域住宅交付金においても支援

◇耐震改修促進税制の創設に向けた検討

耐震改修工事費の一定割合を税額から控除する特例措置の創設について、平成18年度以降の導入に向けて検討

◇省エネ措置の届出義務化

省エネ法の改正(予定)により、2,000㎡以上の住宅の新築・増改築・大規模修繕等の際、省エネ措置に係る事項の届出を義務化

◇中古住宅取得時の証券化ローンによる質の誘導

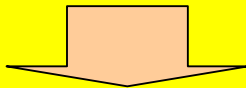
中古住宅取得に対する公庫の証券化ローンにおいて、耐震化・省エネ化・バリアフリー化された住宅に対する金利を優遇

3 施策の現状と方向性－④公営住宅のあり方－

検討課題

I 公営住宅の施策対象の考え方

少子高齢化の進展、家族形態の変化、社会的弱者の多様化等の社会経済情勢の変化の中で、公営住宅の施策対象をどのように考えていくべきか。



- ・ 「住宅に困窮する低額所得者」
（法1条）の範囲・考え方の見直し
- ・ 地域の実情に応じた施策対象設定
（地域裁量の拡大）の可否

II 施策対象に対する住宅確保の考え方

- 新たな制度的枠組みにおける国の責任の果たし方
- 関係者の役割分担
 - ・ 公民の役割分担
 - ・ 国と地方公共団体の役割分担
- 新たな供給方策の検討
 - ・ 管理の適正化
 - ・ 既存ストックの有効活用
 - ・ 地方公共団体以外の者による供給
 - ・ ヒトに対する助成

III 高齢者向け優良賃貸住宅等他の公的賃貸住宅の今後の役割、供給のあり方

3 施策の現状と方向性－⑤住宅市街地に係る課題への対応－

住宅市街地をめぐる課題

街なか居住の推進

既存大規模団地等の再生・活用

密集市街地の整備・改善

課題に対応する上での重視すべき視点と検討の方向性

重視すべき視点

主体の変化

- NPO法人、SPVを用いたまちづくり主体等の新たな組織形態の登場
- 都市再生機構等既存の公的機関の役割のあり方の見直し

資金調達・資産管理のあり方

- 財政制約の高まりの一方、資金調達手法の高度化・多様化
- 土地神話の崩壊を背景とした不動産の所有から利用重視へ

まちづくりへの意識の変化

- 行政主導から地域主導（地権者、住民、企業等）のまちづくりへ

検討の方向性

- ・地域に根ざした新たなまちづくり主体と公的支援、公的関与及び民間資金の導入の検討
- ・民間の都市再生を誘導する都市再生機構の活用方策の検討

など

- ・ファンド、出資等補助に代わる新たな支援方策の検討
- ・新たな資金調達手法や不動産の所有と利用の分離に対応した住宅市街地の整備・管理のあり方の検討

など

- ・土地利用や公共施設等の管理について多様な主体がルールを策定できる仕組みの検討

など

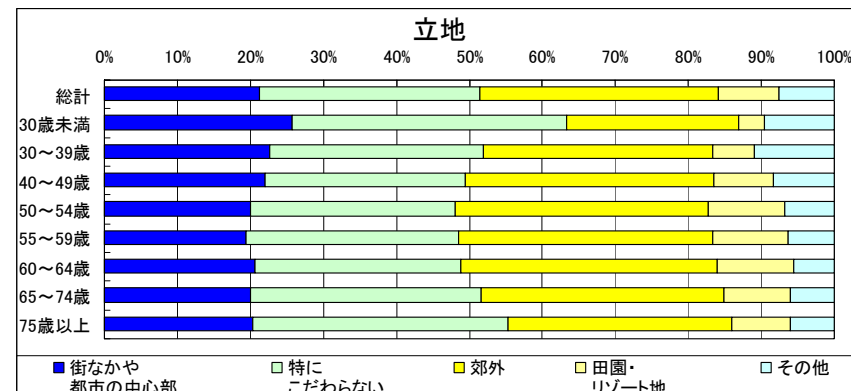
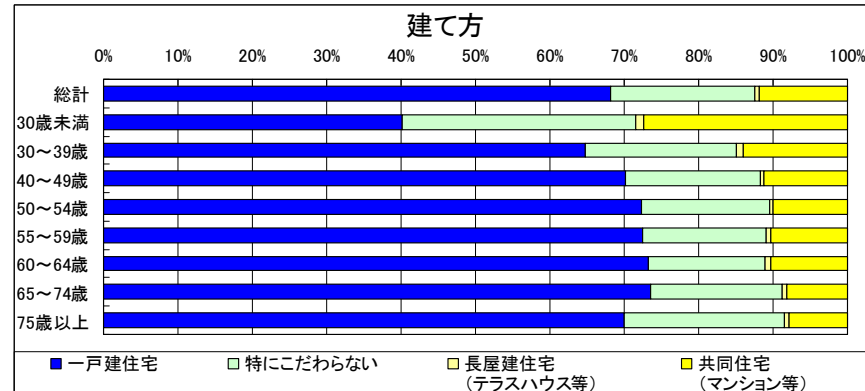
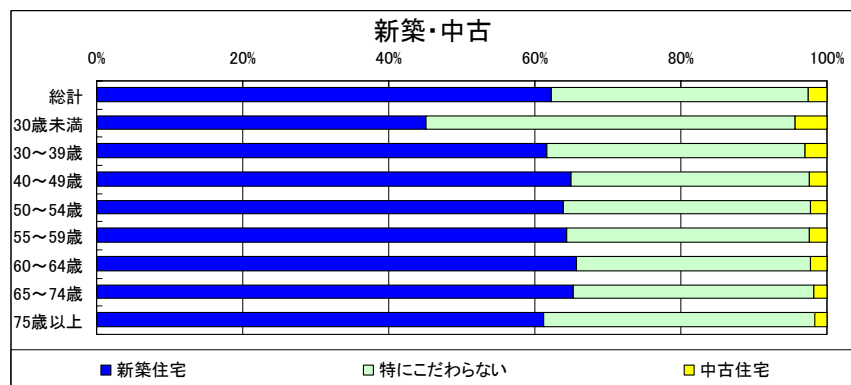
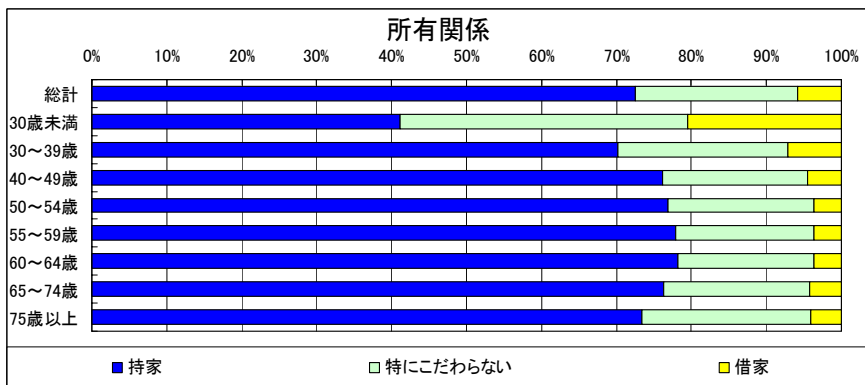
(参考1) 住宅の所有等に関する意向の年代別データ

◇住宅の所有等に関する意向は、

- ・30歳未満では、「持家・戸建・新築」意向が低く、「賃貸・共同」意向も高い。
- ・65歳以上では「持家」意向が低下し、75歳以上では「戸建・新築」意向も低下する。

◇立地については、

- ・「都心・街なか」意向は、若年層で若干高いが中高年層でも約2割で安定。
- ・「郊外」「田園等」意向は、30歳未満で低く、60歳以上では年代とともに低下する。



(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省] ※「不明(無回答)」を除いて集計

(参考2) 海外の住宅政策の動向

アメリカ

【概況】

- ・政治の安定と経済活性化を背景に、伝統的に持家政策を重視。
- ・現在の政策の柱は、①住宅ローン利子所得控除等の税制上の支援と、②住宅取得資金の供給支援(連邦住宅庁(FHA)保険、政府・政府支援機関(GSE)による住宅ローン証券化支援)。
- ・70年代から連邦の公営住宅供給は縮小され、現在は原則として新規供給はなく、住宅困窮者対策の中心は家賃補助(バウチャー)。ただし、義務的給付ではないため、交付は限定的。
- ・民間企業・NGOを導入した市場メカニズムの活用(LIHTC等)や、市町村による公営住宅の運営、GSEによる支援等連邦政府の関与は間接化する方向。

【近年の重要課題】

(背景事情)

- ・少数民族の持家率が低い。(持家率(2002年) 全体:67.9%、マイノリティ:49.2%、非マイノリティ:74.5%)
- ・少数民族や障害者に対する賃貸や売買の拒否、融資の拒絶などの差別が存在。
- ・低所得者が賃借可能な借家の減少、ホームレスの増加。

(重要課題)

少数民族や高齢者、障害者などの住宅困窮者に関して、次のような課題が掲げられている。

- ・持家取得の促進
- ・コミュニティ開発の支援
- ・差別なくアフォーダブル住宅を取得できる機会の増加

(基本理念を位置づける法律)

◎1949年 住宅法

市中心部への人口集積に起因する居住環境の悪化、復員兵の帰還による住宅不足等の問題を背景として、全米国民に適正な住宅及び適切な生活環境を提供するという目標が掲げられた。

第2条

(国家住宅政策の宣言)

- ・ 公共の福祉及び国家の安全、国民の健康と生活水準を確保するためには、深刻な住宅不足を解消するための住宅生産や地域開発、荒廃(スラム)地区の撤去を通じての標準以下の住宅の解消、全米国民に適正な住宅及び適切な生活環境を提供するという目標を速やかに実現することが必要であり、これによって、地域の発展及び国家の成長、富、安全の増進に寄与する。
- ・ そのような生産は、最大雇用、最大生産、最大購買力の経済の達成に向けて住宅産業に最大限の貢献をさせることを可能にするために必要である。

◎1990年 全米アフォーダブル住宅法

若年世帯の持家率の低下、ホームレスの増加などを受けて、住宅のアフォーダビリティを高める必要から、個別の課題に対応する様々な法律と、連邦政府の基本方針とを包括的に規定する法律として制定。

第101条

(国家住宅目標)

- ・ 議会は、全てのアメリカ人の家族がふさわしい環境の中で適切な住宅を取得できるようにするという国家目標を主張する。

イギリス

【概況】

- ・戦後、公営住宅の建設を大量に進めてきたが、サッチャリズムの下、公営住宅の割引払下げを中心に持家取得を促進。
- ・現在の政策の柱は、①住宅手当、②VAT減税。
- ・新築・改築での住宅協会活用や公営住宅の住宅協会への移管により、市町村の住宅管理負担を減らし、ホームレス対策等の政策立案を国から市町村にシフトする傾向。

【近年の重要課題】

（背景事情）

- ・ロンドン周辺部で、単身世帯の増加・住宅供給の減少により、住宅価格・賃料が高騰。比較的所得が低い基幹的な行政サービスの従事者（キーワーカー）がこれらの地域から移転しつつある。
- ・イングランド北部で、産業労働者向けに戦前大量に建設され陳腐化したテラスハウスや適切な管理がなされていない住宅が放置住宅として都市中心に多数存在。犯罪の温床になることが多く、コミュニティの発展を阻害し、地域経済停滞の原因ともなっている。

（重要課題）

- ・持続可能な成長を支援し、市場を再生させ、放置住宅問題に取り組むことによって住宅の需給バランスを保つ。
- ・地域環境と近隣の持続可能性と質の改善、放棄地の再生、住宅の質の改善によって全ての人が適切な場所に居住できることを保障する。

フランス

【概況】

- ・戦後、民間住宅の供給促進のため、家賃統制を緩和し、その補完として住宅手当を導入するとともに、社会住宅を大量に供給することにより、住宅不足に対応。70年代に社会階層の分離、不公平性等から住宅手当に大幅にシフト。（「石への援助」から「人への援助」への転換）
- ・現在の政策の柱は、①住宅手当、②低利融資・税制優遇による社会住宅（HLM住宅）の供給、③無利子融資等による持家促進。

【近年の重要課題】

（背景事情）

都市郊外に建設された大規模団地が荒廃。建物自体の質的な劣化とともに、失業やホームレス、麻薬などの多くの問題が集中する社会的隔離現象が発生

（重要課題）

大規模な社会住宅団地地区の再構築による社会統合（ソーシャルミックス）の実現

→社会統合の実現に向けて、次を実施（「都市の連帯と再生に関する法律」（SRU法）（2000年））

- ・HLM機関の助成措置の拡大と管理権限の強化
- ・一定の市町村に対し、総ストック比20%以上の社会住宅の供給・確保を義務付け
- ・非衛生または危険住宅の改善・促進のための援助 等

(基本理念を位置づける法律)

◎1990年 ベツソン法

- ・「住宅に居住する権利」を国民の基本的な権利として保障することを掲げ制定。特に、経済的に困難な状態にある家族の「住宅への権利」を成文化。
- ・90年代の住宅政策のベースとなり、ホームレスや劣悪な住環境にする困窮者層を中心に居住政策と福祉政策の強化を図ったもの。

第1条

住宅への権利を保障することは、国民にとって連帯の義務の一つである。

・方針

- ①県による低所得者住宅のための行動計画策定
- ②住宅連帯基金(FSL)の設置(国と県が出資)
- ③HLM機関やNGOの活用
- ④困窮者の住居費の助成
- ⑤民間賃貸住宅の活用

ド イ ツ

【概況】

- ・戦後、社会住宅を約900万戸整備するとともに、家賃統制の緩和とその補完として住宅手当を導入。
- ・従来から、社会住宅の整備に関しては民間資金の活用が中心であり、政府による直接整備・管理は行っていない。ストックの充足や財政的な制約を背景に、社会住宅の対象を、中低所得者から「市場において住宅の取得が困難な者(障害者、多子世帯、母子家庭等)」とする方針(社会的居住空間促進法(2002年))。
- ・現在の政策の柱は、①住宅取得補助等による持家促進、②住宅手当。

【近年の重要課題】

(背景事情)

- ・東西ドイツ統一後も、旧東ドイツ地域の経済状況は改善せず、人口減少と都市部を中心とした空家の急増、市街地の老朽化・空洞化
- ・旧西ドイツ地域でも、EU統合や産業転換などに伴い、高失業率、低所得世帯の増加、青少年の生活意欲の喪失による社会問題が深刻化
- ・国民の持家志向は90%以上(2000年)であるのに対し、持家率は42.6%(旧西ドイツでは44.6%、旧東ドイツでは34.2%(2002年))

(重要課題)

- ・持家取得の促進
- ・低所得者等に対する住宅の確保
- ・社会的に均衡した住民構成の住居地区の形成(ソーシャルミックス)

(住宅セーフティネットの基本となる法律)

◎2002年 社会的居住空間促進法

戦後の住宅不足に対応するため、中低所得者に対する大量供給を目的とした「第二次住宅建設促進法」が廃止され、社会住宅の施策対象を困窮世帯(低所得者、高齢者、障害者、母子世帯など)に限定し、ストック活用等の促進手法が定められた。

第1条(目的、適用範囲及び対象階層)

本法は、賃貸住宅及び自己居住持ち家の供給にあたり、世帯支援のため、住宅建設及びその他の措置を促進することを定めるものである(社会居住空間促進)。

促進対象階層は、市場では家族に相応しい住宅に入居できずに支援に頼る世帯である。賃貸住宅の促進は、低所得者、高齢者、障害者、母子家庭、多子世帯、妊婦のいる世帯、災害等で住宅を失った者その他支援が必要な世帯である。持ち家の促進は、持ち家促進補助法によっても負担が不可能な多子世帯、身障者などである。

第2条(促進の態様)

促進手法は、新築、ストック改善、ストック住宅所有者からの入居割当権の取得及びストック住宅の取得である。促進は、公共資金の低利融資、補助金、担保引き受け、低廉な宅地供給で行われる。

韓 国

【概況】

- ・首都圏を除いては、住宅ストック数がほぼ充足し、量から質の時代へ移行しつつある。
- ・これまでの住宅政策の特徴は、金融・税制を中心とした持家政策、共同住宅中心の住宅供給、ニュータウンによる大規模団地の積極的開発、官民連携による住宅供給

【近年の重要課題】

(背景事情)

- ・住宅建設促進法(1972年)は、住宅供給の促進に大きく寄与してきたが、所得水準の向上等に伴う多様な住宅ニーズの充足、低所得層等の住宅セーフティネット機能の向上等、住生活の質の向上には限界があった。
 - 基本理念を提示し、福祉、環境、管理等新たな政策方向に転換するため、2003年に住宅法を制定

(重要課題)

- ・国民の住居水準の向上
- ・既存住宅ストックの有効活用
- ・低所得者等に対する住宅の支援

(基本理念を位置づける法律 — 住宅法(2003年) —)

「住宅建設促進法(1972)」

住宅の量的な供給の拡大
(建設・供給)



「住宅法(2003)」

居住水準の向上、既存住宅ストックの効率的管理等
(福祉・環境・管理)

①住宅政策の「基本理念」の提示

・旧法には、基本理念の提示なし



国及び地方自治体の責務について、以下のとおり提示した。

- ・国民の快適で住み良い住居生活を可能にすること
- ・住宅市場の円滑な機能発揮と住宅産業の健全な発展
- ・住宅が公平で効率的に供給され、快適で安全に管理
- ・低所得者、無住宅者等住居福祉次元において援助が必要な階層に対しては、国民住宅規模の住宅を優先的に供給

②「住宅建設総合計画」を「住宅総合計画」に拡大改編

・「住宅建設総合計画」を毎年策定
・住宅供給施策が中心
・総合的で中長期的な方向の提示が困難



- ・10年単位の長期計画と1年単位の年度別計画
- ・国民の住居水準の向上を図るため、次の事項を含めて策定
①住宅政策の基本目標 ②国民住宅、賃貸住宅の建設、供給 ③住居福祉次元での支援が必要な階層に対する支援 ④健全で持続可能な居住環境の造成と整備 ⑤住宅のリモデリング

③「最低住居基準」の設定と基準未満世帯の支援

・旧法には規定なし
・2000年に「最低住居基準」を設定、公告していたが、法的根拠がなく、実行性が欠如
※これまでは住宅政策の策定にあたり、「住宅普及率(住宅ストック数/世帯数)」のような量的指標を使用



- ・「人間らしい生活を送ることができる必要条件として最小限保障されなければならない住生活の基準」(2000年告示)
- ・定める事項は、①面積基準(世帯人員×床面積)、②施設基準(用途別部屋数)、③構造、性能、環境基準
- ・最低住居基準に達しない世帯に対し、住宅の供給、国民住宅基金等を優先支援

(付録) 各国基礎データ

項目	日本	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	韓国
人口	126,926千人(2000年)	288,600千人(2002年)	59,554千人(2003年)	59,630千人(2003年)	82,532千人(2003年)	46,136千人(2000年)
世帯数	47,063千世帯(2000年)	109,297千世帯(2002年)	24,346千世帯(2002年) * Great Britain	23,810千世帯(1999年)	38,720千世帯(2002年)	14,312千世帯(2000年)
平均世帯人数	2.67人(2000年)	2.69人(2000年)	2.37人(2002年) * Great Britain	2.50人(1999年)	2.13人(2002年)	3.22人(2000年)
住宅ストック数	53,866千戸(2003年速報)	119,117千戸(2001年)	25,770千戸(2003年)	29,495千戸(2002年)	39,141千戸(2003年)	12,358千戸(2002年)※3
住宅着工戸数 (対住宅ストック比)	1,174千戸(2003年) 2.2%(2003年度/2003年)	1,953千戸(2004年) 1.6%(2004年/2001年)	212千戸(2003年度) 0.8%(2003年度/2003年)	294千戸(2002年) 1.0%(2002年/1999年)	297千戸(2003年) 0.8%(2003年/2003年)	667千戸(2002年) 5.4%(2002年/2002年)
世帯あたり戸数	1.141戸(2003年速報)	1.090戸(2001年/2002年)	1.024戸(2002年) * Great Britain	1.239戸(1999年)	1.011戸(2002年)	※住宅の数え方が所有単位のため比較できない
戸あたり床面積※1	96㎡(2003年速報)	148㎡(2001年)	87㎡(2001年)	97㎡(1996年) 99㎡(2002年)	95㎡(1998年) 85㎡(2001年)	84㎡(2000年)
(うち持家)	125㎡(2003年速報)	157㎡(2001年)	95㎡(2001年)	114㎡(1996年) —	124㎡(1998年) —	—
(うち借家)	48㎡(2003年速報)	113㎡(2001年)	75㎡(2001年)	76㎡(1996年) —	76㎡(1998年) —	—
一人あたり平均床面積	36.0㎡(2003年速報)	65.3㎡(2001年)	44㎡(2001年)	40.7㎡(2002年)	41.6㎡(2002年)	20.1㎡(2000年)
持家率	61.2%(2003年速報)	68.0%(2001年)	70.4%(2003年)	56.0%(2002年)	42.6%(2002年)	54.2%(2000年)
新築住宅平均価格 (年収倍率)	3,515万円(2003年) * 公庫利用者一戸建平均購入価格 4.9倍(2003年)	2,129万円(2001年) * 新築戸建住宅販売価格中位値 3.4倍(2001年)	2,547万円(2002年) * 住宅金融組合利用者の住宅価格 3.8倍(2002年)	1,576万円(1997年) * 戸建て住宅 4.7倍(1997年)	2,513万円(2002年) * 工事予定額を許可戸数で除した値 6.0倍(2002年)	— * 住宅総合計画 4.0倍(2000年)
社会賃貸住宅ストック数	約2,179千戸(2002年)	1,632千戸(1998年)	5,104千戸(2003年)	3,953千戸(1998年)	約2,300千戸(2001年)	約390千戸(2002年)
社会賃貸住宅フロー数	約21,000戸(2003年)	ほとんどなし(公営住宅) 約75,000戸(LIHTC 2003年)	19,138戸(2003年)	42,609戸(1998年)	14,740戸(2002年)	約51,000戸(2002年)
住宅手当予算額※2	—	19,028億円(2004年)	21,889億円(2001年)	6,999億円(2003年)	2,432億円(2004年)	—

※1 戸あたり平均床面積は、壁心換算値である。また、アメリカは長屋建・共同住宅を含まない。
 ※2 住宅手当予算額は、2003年の年平均為替レート(International Financial Statistics2004(IMF))により換算。
 ※3 韓国の住宅ストック数は所有単位であり、共同住宅でも区分所有でなければ1つの住宅として数えられている。

(参考3) 地方公共団体における施策の例

(1) 住宅マスタープラン

○住宅マスタープラン

住宅マスタープランとは、住宅事情等に係る現状分析、住宅対策の課題の整理、住宅対策の基本的方向及び地域特性に応じた具体的施策の展開方針を含んだ総合的な計画として策定されたもの(ただし、市区町村が定めたマスタープランの中には総合的な計画でないものも含まれる。)をいう。

〔平成15年度時点における策定状況〕 都道府県……全都道府県 市町村……全市町村の約1/3

例) 東京都住宅マスタープランの概要

①住宅マスタープランの位置づけ

- ・住宅政策を総合的に推進するための基本となる計画
- ・平成13年度から平成27年度までの15年間の施策の展開の方向を示すもの

②住宅政策をめぐる状況

- ・住宅の戸数は充足しているが、質の上では、老朽化した分譲マンションの増加、世帯規模と住宅規模のミスマッチ、依然として高い住居費負担率、職と住のアンバランス、木造住宅密集地域の存在などの問題を抱えている
- ・都営住宅については、供給、管理に関する不公平感、地域的な偏在、居住者の高齢化に伴う団地周辺地域を含めた活力の低下などが問題

③新たな住宅政策の方向

- ・「豊かでいきいきとした東京居住の実現」を目標に掲げ、これを具体化するため、①活力が生まれる居住、②ニーズに応じた選択ができる居住、③だれもが安心して暮らせる居住、④豊かでいきいきとした居住を支える住宅市街地の実現をめざす
- ・①「居住」政策としての総合化、②ストックの活用、③市場の活用、④地域の主体的な対応といった視点で改革(住宅政策のビックバン)を展開
- ・市場の欠陥を是正し、住宅市場が都民にとって、より適切なものであるよう誘導
- ・「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、入居資格の適正化、入居機会の拡大、適切な管理の推進、都営住宅団地敷地の有効活用を図る。都営住宅団地の区市町村移管を推進するとともに、都営住宅の管理戸数を抑制。

④目標の達成に向けた住宅政策の展開

I 「活力が生まれる居住」を実現するための施策・事業

- ・民間活力との連携による職住が複合したプロジェクトの推進、都心居住推進施策の重点化と拡充 など

Ⅱ 「ニーズに応じた選択ができる居住」を実現するための施策・事業

(1) リフォームの促進

- ・インターネットの活用による情報提供、安心してリフォームができるガイドブック等の作成・普及

(2) 分譲マンション対策の推進

- ・「分譲マンション管理アドバイザー制度」の充実、分譲マンション建替えへの支援 など

(3) 中小住宅生産事業者等の経営力・技術力の向上

- ・事業者等への講習会の開催などによる住宅性能表示制度の普及、「地域住宅生産事業者等の会」の発足 など

(4) 中古住宅市場の活性化

- ・「中古住宅流通促進フォーラム」の設立・運営、リフォーム等の履歴情報を記載した家歴書の整備 など

Ⅲ 「だれもが安心して暮らせる居住」を実現するための施策・事業

(1) 高齢者住宅対策の推進

- ・「住宅バリアフリー推進協議会」を軸とした民間住宅等のバリアフリー化の推進、高齢者の身元を保証する「あんしん入居制度」の創設 など

(2) 都営住宅制度の抜本改革

- ・入居資格の適正化、入居機会の拡大、都営住宅の再編整備（計画の策定・展開） など

Ⅳ 「豊かでいきいきとした居住を支える住宅市街地」を実現するための施策・事業

(1) 環境に配慮した住まいづくりの促進

- ・環境に配慮した住宅（エコピア）の整備促進、「環境確保条例」に基づく環境配慮の促進

(2) 木造住宅密集地域の整備

- ・木造住宅密集地域の総合的、計画的な整備の推進、主要生活道路の整備と沿道の不燃化 など

⑤ エリア別の住宅市街地の整備

1 住宅市街地の特性を踏まえた整備ゾーンの設定

- ・東京の住宅市街地を土地利用の特性や整備の方向が類似する6つの整備ゾーンに区分

2 エリア別の住宅市街地整備方針

- ・9つのエリア（地域）について、それぞれの都市構造上の位置、住宅市街地整備ゾーンの分布や構成等を踏まえて、居住・市街地の将来像を設定し、その実現に向けた「住宅市街地整備方針」を提示

(2)助成・融資制度

○助成・融資制度(平成15年国土交通省住宅局調べ)

・住宅取得奨励金

市内に自己居住するための持家住宅を建築した者に家屋にかかる固定資金税相当額を奨励金として交付する制度 など

・住宅建設資金融資

市内に自己の住む住宅を新築・増改築・購入等する者に資金の一部を融資(貸付額は工事費の80%以内で年利率1.8%、返済期間は15年以内) など

・住宅建設利子補給

町内に定住するための住宅を新築、購入し、住宅建築資金を金融機関から借り入れた者に対し、借入金の1%を3年間利子補給する など

・高齢者住宅改修資金補助

介護保険サービスを利用できない65歳以上の高齢者が家屋に手すりの設置や床段差解消などの工事を行う場合、その費用の1/2の額(限度額10万円)を助成 など

・高齢者住宅整備資金貸付

60歳以上の者と同居している者が高齢者専用居室の増改築、浴室改造などをする場合、200万を限度に無利子で資金貸付 など

・耐震診断補助

市発行のリーフレットにより市民が自分で簡易診断を行い、判定の結果、専門家に精密な耐震診断を依頼する場合、耐震診断に要した費用の半額かつ25,000円を限度に助成(対象は、昭和56年以前に建築された一戸建て住宅、2世帯住宅又は併用住宅かつ地上2階建て以下の木造住宅) など

・耐震改修補助

耐震診断の結果、総合評点が0.7未満「倒壊の危険あり」と判定された住宅について耐震改修工事を実施する場合、その費用に対して、世帯の所得に応じた4段階の補助率(9/10、3/4、1/2、1/3)で助成 など

・地域材活用促進補助

町民が町産材を使用して木造住宅を新築又は増改築する場合に要する経費に対して補助金を交付(対象住宅は町内の敷地で延べ床面積70㎡以上の新築又は改築の木造住宅) など

・景観形成事業補助

都市景観条例に基づき指定した都市景観重要建築物等の所有者等に対して、外観の保存工事に要する費用の一部を助成(木造以外建築物:費用の1/2以内、限度額1千万、木造建築物:限度額5千万) など

・まちなか共同住宅建設費補助

まちなか区域に共同住宅を建設し、又は既存建物を共同住宅に改修する者に対し、建設・改修費を助成(上限:1戸当たり50万円を乗じた額、1棟当たり40戸まで)

・民間賃貸住宅家賃補助

◇市営住宅の抽選にもれた世帯に対し家賃の一部を助成(上限:30件、15,000円、期間:最長24ヶ月)

◇建替えによって住み慣れたアパートから立ち退きを求められ住宅に困っているひとり親世帯に助成(限度額:78,000円)

◇18歳未満の子供を扶養し一定居住水準以上の民間賃貸住宅に住むファミリー世帯に対し、収入に基づき算出する基準家賃と実際の家賃との差額に応じて月額5,000円～15,000円を、扶養する子供の人数に応じて10,000～15,000円を加算し最長10年支援

◇若年・子育て世帯に対して敷金・保証金の一部を助成(1世帯当たり15～20万円を限度) など

(3)ルールづくり

○ルールづくり

・民間賃貸住宅に関する紛争の防止条例

民間賃貸住宅の借受け予定者に対して、契約の前に、退去時の復旧の費用負担の考え方(貸主が行うことが基本)等を宅地建物取引業者が書面を交付して説明することを義務付け

(東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例:平成16年10月1日施行)

・都市計画を活用したルールづくり

例)最低敷地規模規制

世田谷区:第一種・第二種低層住居専用地域内 建ぺい率40%の区域は100㎡、50%の区域は80㎡、60%の区域は70㎡
武蔵野市:住居系用途地域全域に100㎡(一種低層40/80以下の区域は120㎡) 他

・中高層建築物の建築に関する条例又は指導要綱

高さが10mを超える建築物を建築する者は、建築確認申請を提出する30日前までに計画地に事前公開の標識を設置し、近隣関係者への説明会等により、了解が得られるよう努力を行い、その後建築確認申請を提出する10日前までに計画建築物の届出書を提出するようルールを設定 など

・ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準

ワンルーム形式の住戸を10戸以上有し、かつ階数が2以上のものについて、駐車台数や駐輪台数の確保率や外壁後退等のルールを設定 など

(参考4) 近年制定又は改正された基本法制の例

法令名	制定の経緯	法の目的、理念	計画、方針等		施策の方向性	審議会等の設置	国会報告	備考
			政府	地方				
土地基本法 (平成元年) 閣法	・東京都心部の地価高騰により国民の住宅取得が困難 ・資産格差の増大による社会的不公平感が増大	土地に関する基本理念を定めること等による正常な需給関係と適正な地価の形成等を図るための土地対策を総合的に推進	土地利用計画の策定 (必要に応じ変更)	土地利用計画の策定	土地利用計画の策定、適正な土地利用の確保を図るための措置等	国土交通大臣の諮問に応じて、国土審議会が調査審議	土地に関する動向及び政府の施策に関する年次報告	国等の責務規定
環境基本法 (平成5年) 閣法	公害対策基本法(S42)の下、環境汚染や自然破壊などに一定の成果を上げたが、都市型公害や廃棄物の増大、地球温暖化等の新たな問題が発生	環境の恵沢の享受と継承等環境の保全についての基本理念の制定等による環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進	環境基本計画の策定	環境大臣の指示に基づく公害防止計画の策定	環境影響評価の推進、環境の保全上の支障を防止するための措置等	・中央環境審議会の設置 ・公害対策会議の設置	環境の状況及び政府の施策に関する年次報告	・国等の責務規定 ・環境の日の制定 ・政府による環境基準の設定
ものづくり基盤技術振興基本法 (平成11年) 議員立法	経済の多様化、構造的変化による製造業の衰退が懸念されるとともに、ものづくり基盤技術の継承が困難となった	ものづくり基盤技術に関する施策の総合的かつ計画的な推進による、ものづくり基盤技術の水準の維持及び向上	ものづくり基盤技術基本計画の策定 (必要に応じ変更)		ものづくり基盤技術の研究開発、ものづくり事業者と大学等の連携等		政府の施策に関する年次報告	国等の責務規定
食料・農業・農村基本法 (平成11年) 閣法	・S36年の農業基本法の制定以降、食料・農業・農村をめぐる状況が大きく変化 ・農業・農村に期待される役割の増大	食料の安定供給の確保等食料、農業及び農村に関する施策についての基本理念を定めること等により、施策を総合的かつ計画的に推進	食料・農業・農村基本計画の策定 (おおむね5年ごと変更)		食料消費に関する施策の充実、食品産業の健全な発展等	食料・農業・農村政策審議会の設置	食料等の動向及び政府の施策に関する年次報告	国等の責務規定
循環型社会形成推進基本法 (平成12年) 閣法	廃棄物の排出量の高水準での推移など深刻な社会問題に対応するため、「大量生産・大量消費・大量廃棄」型の経済社会から脱し「循環型社会」を形成することが急務	環境基本法の理念にのっとり、循環型社会について基本原則を定めること等により、循環型社会の形成に関する施策を総合的かつ計画的に推進	循環型社会形成推進基本計画の策定 (おおむね5年ごと見直し)		原材料、製品等が廃棄物等となることの抑制のための措置、再生品の使用の促進等		循環資源の発生等の状況及び政府の施策に関する年次報告	国等の責務規定
水産基本法 (平成13年) 閣法	水産政策は、従来、沿岸漁業等振興法(S38)に沿って展開してきたが、国連海洋法条約の締結、漁業生産の減少等水産をめぐる状況が大きく変化	水産物の安定供給の確保等水産に関する施策について基本理念の制定等による水産に関する施策を総合的かつ計画的に推進	水産基本計画の策定 (おおむね5年ごと変更)		食料である水産物の安定供給の確保、水産資源の適切な保存及び管理等	水産政策審議会の設置	水産の動向及び政府の施策について年次報告	国等の責務規定

法令名	制定の経緯	法の目的、理念	計画、方針等		施策の方向性	審議会等の設置	国会報告	備考
			政府	地方				
文化芸術振興 基本法 (平成13年) 議員立法	文化芸術に関する基盤の整備や環境の形成は不十分であり、伝統的な文化芸術を継承・発展させ、新たな文化芸術を創造させることが喫緊の課題	文化芸術の振興に関する基本的事項の制定により、文化芸術の振興に関する施策を総合的に推進	文化芸術の振興に関する基本方針の策定		芸術の振興、メディア芸術の振興、伝統芸能の継承及び発展等			国等の責務規定
森林・林業 基本法 (昭和39年制定 平成13年改正) 閣法	・木材価格の低迷、林業の採算の悪化 ・林業の衰退等による森林の荒廃 ・自然環境の悪化等から林業基本法を改正	森林及び林業に関する施策についての基本理念の制定等による森林及林業に関する施策を総合的かつ計画的に推進	森林・林業基本計画の策定 (おおむね5年ごと変更)		森林の整備の推進、森林の保全の確保、森林の開発及び普及等	林政審議会の設置	森林及び林業の動向並びに政府の施策に関する年次報告	国等の責務規定
エネルギー政策 基本法 (平成14年) 議員立法	これまでもエネルギーに関する法律は個別に整備されてきたが、エネルギーの需給に関する施策の基本となる事項が定められていなかった	エネルギーの需給に関する施策の基本方針等の策定により、エネルギーの需給に関する施策を長期的、総合的かつ計画的に推進	エネルギー基本計画の策定 (少なくとも3年ごと検討)		国際協力の推進、エネルギーに関する知識の普及等		政府の施策に関する年次報告	国等の責務規定
食品安全基本法 (平成15年) 閣法	・食生活が豊かになる一方、食品流通の広域化など食生活を取り巻く環境が大きく変化 ・牛海綿状脳症の発生など食品の安全に対する国民の関心が高まった	国民の食生活を取り巻く環境の変化に的確に対応することの緊要性にかんがみ、食品の安全性の確保に関する施策を総合的に推進	政府の措置の実施に関する基本的事項の決定及び公表		国民の食生活の状況等を考慮し、食品健康影響評価に基づいた施策の策定等	食品安全委員会の設置		・国等の責務規定 ・政府による食品健康影響評価の実施
少子化社会対策 基本法 (平成15年) 議員立法	急速な少子化の進展に対する国民の意識や社会の対応の遅れ	21世紀の国民生活に深刻かつ多大な影響を及ぼす事態に対処するため、少子化に対処するための施策を総合的に推進	大綱の策定		雇用環境の整備、保育サービス等の充実、生活環境の整備、経済的負担の軽減等	少子化社会対策会議の設置	政府が講じた施策の概況について年次報告	国等の責務規定
犯罪被害者等 基本法 (平成16年) 議員立法	犯罪被害者等の権利の尊重、支援が十分でなく社会において孤立を余儀なくされてきた	犯罪被害者等のための施策の基本理念を明らかにしてその方向を示し、国、地方公共団体等の連携の下、施策を総合的かつ計画的に推進	犯罪被害者等基本計画の策定		相談及び情報の提供、損害賠償の請求についての援助、安全の確保、居住の安定等	犯罪被害者等施策推進会議の設置	政府が講じた施策について年次報告	国等の責務規定