

『住宅基本法の制定に向けて』 ～ 日本人の住生活はもっと良くなるはずだ ～

本提言の骨子

◇ 新たな住宅政策の基本理念・目標として、下記の事項を提言します。

1. “国民の住生活価値を最大化すること” を目標に、
国・自治体・市場関係者・国民は、一体となり実現を目指すこと

※住生活価値とは＝住生活を中心に据えた『住宅・住環境・街』づくり(ハート+ソフト)の結果、生み出される価値の総称

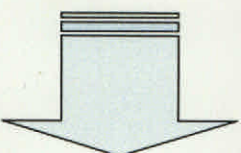
2. “住生活価値の最大化”のためのブランドデザインを国・自治体は策定すること

●ブランドデザインのイメージ その1:実現へのステップアップ・ロード

ベ ー ス

1st ステップ
2nd ステップ
3rd ステップ

資産性に着目した
社会性に着目した
安全・安心に根ざした
快適で豊かな生活を支える
誇りと愛着の持てる



『住宅・住環境・街』づくり

●ブランドデザインのイメージ その2:実現へのカウントダウン・ロード

2006年を“住生活価値の最大化”元年とし、45年後、『21世紀の正の日本住宅資産』を築こう！！

住宅基本法の制定に向けて (案)

～ 日本人の住生活はもつと良くなるはずだ ～

社団法人 住宅生産団体連合会

■ 変わる、日本人の住生活

— 新たな価値観探しの時代 & 国民へ応分の負担を求める時代 —

地球環境時代の到来 京都議定書発効 人口減少社会 ⇒ 循環型社会	経済成長の制約	2005 京都議定書発効 2008～12 90年比6%削減 2030 省エネ社会へ
人口減少社会の発生 少子化・高齢化 人口増加型社会 ⇒ 人口減少型社会	経済成長の制約	2006 人口のピーク 2007 団塊の世代60歳に 2016 世帯数のピーク
近代工業社会の終焉と高度サービス社会の台頭 価値観のパラダイム モノの豊かさの時代 ⇒ ココロの豊かさの時代	新たな豊かさのモノサシさがし	1908 T型フォード発表 1993 ミホクイトハハウス、インターネット接続
財政制約下での生活移行期の到来 中福祉中負担 貯蓄型生活の時代 ⇒ 消費型生活の時代	公的セクターの負債膨張と国民の不安増大	2010初 プライマリ・バランス(財政の基礎的収支)の黒字化

■ 変わらない、良質なストックが不足で、豊かさを実感できない日本人の住生活

— 『20世紀の負の日本住宅遺産』 —

住宅	“ウサギ小屋”と揶揄される、ミニ戸建住宅や狭小な賃貸住宅
	家族の幸せを育むためのマイホームが、一瞬にして凶器と化した耐震性能不足の住宅1,150万戸 わずかな家の周りの緑を囲い込み、地震の際は避難路を塞いでしまおうブロッケ塀 “蜘蛛の巣”のように張りめぐらされ、空を切り取る住宅地の電線・電話線網
住環境	クルマの通行から、人間の身を守ってくれる細街路にある電柱 晴れの日には、目に飛び込む鮮やかな洗濯物と布団の景観、対照的に不足している緑の景観 災害時に安全な逃げ場のない、木造住宅密集市街地 (特に危険な密集市街地 全国約8,000ha) おもちゃ箱をひっくり返したような湿地とした街 (統一性のない色彩・フアサード・スカイラインなど) シヤッター通りと歯抜けの“商店街”、空き地駐車場だらけの“中心市街地の空洞化”
	“土地神話(住宅の価値はほぼゼロで、土地のみの評価)”に支えられてきた虚像の資産価値体系 債務返済不履行(デフォルト)の際、住宅を手放しても、なお残る(可能性のある)多額の債務 1972年創設以来、今日までの間に、数限りなく変更されている住宅取得促進税制
仕組み	

日本人の住生活の向上の視点から、新たな住宅政策の構築を！！

要因 ⇒

- [1] 市場活動の過度な自由
[市場との対話不足]
- [2] 国民の公共性の欠如
[国民との対話不足]
- [3] 生活インフラ向上のための
の構想・実行力の不足
[グラントデザインの不足]

“人間の顔が見える社会へ”

・但し、市場関係者はもとより、国民の権利に大きな制約を与えません。実施の際には、国民的合意が必要です。

◎ **新たな住宅政策の構築とは！！**

“国民の住生活価値を最大化すること”を目標に、国・自治体・市場関係者・国民は、一体となり実現を目指すこと

■ **住生活価値とは** 住生活を中心に据えた『住宅・住環境・街』づくり（ハード+ソフト）の結果、生み出される価値の総称

“住生活価値の最大化”のためのグランドデザイン その1:実現へのステップアップ・ロード

3rdステップ 誇りと愛着の持てる 『住宅・住環境・街』づくり

- 新・ガーデンシティ建設(既存住宅地再生事業)●新・グランドシティ建設(アイデンティティ創造事業)
- コレクティブ・コーポラティブ住宅づくり●市民参加型まちづくり制度の定着(コミュニティ活動活性化)

2ndステップ 快適で豊かな生活を支える 『住宅・住環境・街』づくり

- 省エネルギー住宅の普及●子育て支援ネットワーク●歩いて暮らせる街づくり(コンパクト・シティ)
- 住宅地内の電線類地中化の促進●緑陰の小道づくり●優良田園住宅・菜園付き住宅の普及促進

1stステップ 安全・安心に根ざした 『住宅・住環境・街』づくり

- 耐震性能不足住宅の早期解消●木造密集市街地の更新●住宅内事故防止(バリアフリー)の推進
- 在宅介護対応住宅の普及●福祉のまちづくりネットワーク●年金補完型リハースモーゲージの普及

ベース 資産性に着目した 『住宅・住環境・街』づくり

- 既存建物流通制度の大改革(取引価格公開・建物評価法改革・売主側インセンティブシヨク義務化等)
 - ノン・リコース型リフォームローンの普及●自然災害等被災住宅への自助・共助・公助制度の確立
- 社会性に着目した 『住宅・住環境・街』づくり**

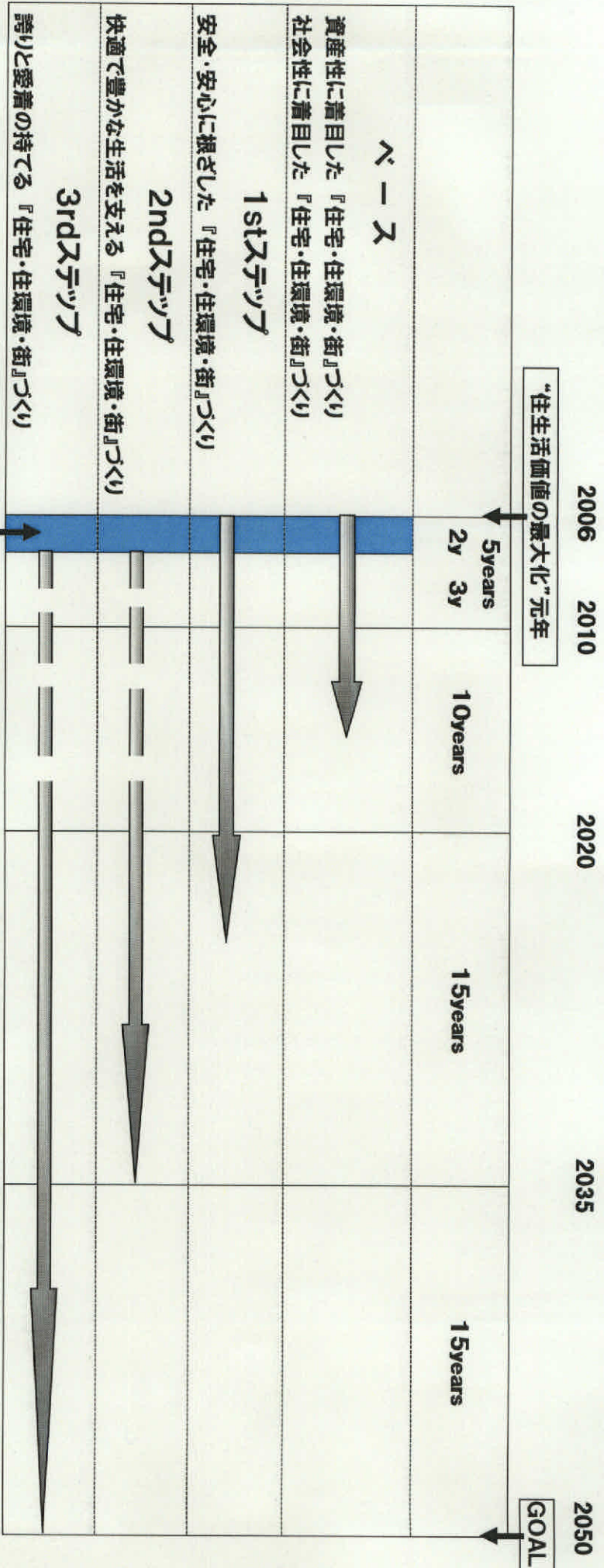
- まちづくり協議会の組織着手と地区計画制度の運用強化(最低敷地面積・壁面後退・塙の構造等)
- 建築物安全・安心計画の徹底(100%検査済証取得・違反建築物を建てさせない、使用させない)

GOAL

“国民に分かりやすい行政を”

・住宅政策に権限、役割、責任を持つ、国の全省庁・地方自治体の全組織は、連携して総合的・長期的な施策を実施する必要があります。

“住生活価値の最大化”のためのグランドデザイン その2:実現へのカウントダウン・ロード



2006年を“住生活価値の最大化”元年とし、45年後に、『21世紀の正の日本住宅資産』を築こう！！

○ 『もはや戦後ではない』 から数えて、

1956年(昭和31年) : 経済白書

○ 『道路・橋梁・河川ハ本ナリ、水道・家屋・下水ハ末ナリ』 から数えて、

1888年(明治21年) : 芳川顯正東京府知事が東京市区改正条例制定時に、山県有朋内務大臣に提出した上申書

50年目に当たる2006年

118年目に当たる2006年

■ 目標設定の意義

- ◇ 魅力と活力に溢れる国民生活 夢のある目標設定とその実現プロセスの公開を通じて、国民に新たな活力が生まれる
- ◇ 持続発展性のある社会の形成 社会全体に活力が漲り、経済活動も好循環して、持続発展性のある社会が築かれる

■ 目標共有の意義

- ◇ 国民と新たな信頼関係の確立 身近で分かりやすい目標共有により、国民と国等との新たな信頼関係が生まれる
- ◇ 国民的合意のグランドデザイン 国民の参加意識が醸成され、国民的な合意形成によりグランドデザインが完成する



しかしながら、……

■ 実施にあたっての留意点

- ◇ 本提案は、市場関係者のもとより、国民の権利に大きな制約を与えます。
(当然のことですが、) 実施の際には、国民的合意が必要です。
また、誤ってインフラを構築すると、
経済活動の上でも、大きな停滞を招くおそれがあります。
国民的合意形成期間(=助走期間)として、2年間で予定していますが、
この間に、合意形成とともに十分なシミュレーションが必要不可欠です。