

前回の主な意見及び住宅政策の目標等 に関する追加的整理

平成17年4月18日
国土交通省 住宅局

1 第5回基本制度部会における主な意見

1. 基本理念について

主な意見

- 軸となる政策の理念が必要で、「住生活価値の最大化」など、住宅や住環境をどのようにもっていくかという考え方をもう少し明確にしてほしい。
- 国民にわかりやすくというのはよいが、住生活以外にも価値を見出す人もおり、国の政策として掲げるのはよくない。
- 住宅は健全で活力にあふれた社会の礎というは大変的を射ている。
- 「それぞれの価値観やライフスタイルに基づいて」ということが大事。
- GDP第2位にふさわしい目標をたてるべき。
- 少子高齢化や地球環境問題などを踏まえてわかりやすい目標をたてるべき。
- 住宅はあらゆる生活の拠点であり、地域、社会の資産であるという認識を基本とすべき。

2. 政策の方向性について

主な意見

(中古・リフォーム関係)

- 20年経てば住宅の価値がゼロになるようなしくみを改め、築年数以外で資産価値が十分評価されるしくみが必要。
- リフォームすればこれだけ資産が増えるといった品質情報も併せて流通するしくみをつくれぬか。
- 住宅の履歴情報として、建設に関わった技能士に関する情報を反映できるようにしてはどうか。
- 住替えのときに課せられる税金をどうするかが課題。
- コンパクトで利便性の高い街なかにアクティブシニアが住替えたいような住替え先がない。

(その他)

- 少子高齢化社会においては放置住宅が増える可能性があり、権利の問題がからんで解決が難しいので世帯がまだ増えているときに議論すべき。
- 美しい街並みの形成のために具体的に何が出来るか。ミニ開発をどうするか。
- 建替えの判断を個別ではなく地域が判断できる枠組みを検討してはどうか。
- 保有と利用を分離するための新たな枠組みが必要。
- 住宅保有を証券化するマーケットの整備をしてほしい。
- 税制は減税政策に偏りすぎており、ムチの政策も必要ではないか。
- 家を売ったときに住宅ローンを引き継いでもらうという制度について検討すべき。
- 住まい手がワンストップのサービスを受けられるよう住宅サービスを統合化すべき。
- コーポラティブやコレクティブが消費者の選択の一つとなるよう税制、金融、建築規制などを整備すべき。
- 住宅ローン、物件、家計の経済状態に関する詳細な調査を実施できないか。

2 住宅政策の目標等に関する追加的整理－1

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

「豊かさが実感できる住生活」の実現は、重要な国家的課題

社会経済情勢の大きな変化

- ◇本格的な人口減少社会の到来
- ◇急速な少子・高齢化の進展
- ◇ライフスタイル・価値観の多様化
- ◇国民の居住ニーズの多様化

このような社会経済情勢の大きな変化の中で、国民・事業者・行政が一体となり、今後目指すべき「豊かさが実感できる住生活」とは何か？

2 住宅政策の目標等に関する追加的整理—2

今後目指すべき「豊かさが実感できる住生活」の姿

I 良質な住宅性能、住環境、居住サービスを備えた住宅に住める

- 耐震性、耐久性、広さなど基本性能に優れ、省エネ等の社会的課題に対応している。
- 安全性、快適性、街並みなど、住宅地全体の良好な住環境を備えている。
- 生活・福祉などの利便性、良質なコミュニティ・文化・健康など、優れた居住サービスが享受できる。

II 多様な居住ニーズが適時適切に実現できる

- 子育て期や高齢期などライフステージに応じた住宅を、多様な選択肢の中から、安心して、無理なく確保できる。

III 住宅の資産価値が確保され、活用できる

- 住宅は個人の最大の資産であり、その資産価値を確保するための努力が市場において適正に評価されることにより、国民が住宅を長期にわたり資産として活用できる。

IV 経済的・社会的弱者も安定した居住が確保できる

- 低額所得者、高齢者、障害者など経済的・社会的弱者も安定した居住が確保できる。

これらの実現により

国民の住生活に対する満足度の向上

豊かさの実感

2 住宅政策の目標等に関する追加的整理－3

目指すべき「豊かさが実感できる住生活」を実現するため、住宅政策は、

- ① 市場の仕組みづくりや支援などの「住宅市場の条件整備」
- ② 経済的・社会的弱者が安心して暮らせる「住宅セーフティネットの確保」
- ③ 住宅の質の向上や住環境・まちづくりの推進による「良好な居住環境の形成」を推進していく。

目指すべき住生活の姿

I 良質な住宅性能、住環境、居住サービスを備えた住宅に住める

今後の住宅政策の主な方向性

【良質な住宅性能】

- ◇ 建築基準法をはじめとする住宅の性能確保に向けた取り組みの充実
- ◇ 耐震化、省エネ化、バリアフリー化の促進に向けた支援と仕組みづくり

【良質な住環境】

- ◇ 建築協定、地区計画など良好な市街地環境を維持・形成するための仕組みの活用
- ◇ 密集住宅市街地など地域の住宅市街地の課題解消に向けた支援と仕組みづくり
- ◇ 本格的な人口減少社会の到来に伴う都市構造の変化を見据えた住宅市街地の整備
 - 都心・街なかを集まって住まうコンパクトな都市居住を重点的に推進
 - 郊外は、
 - ・ニュータウンなどの計画的に整備された住宅市街地は、将来にわたり貴重な社会的資産として有効活用
 - ・都市の外延化に伴って形成された住宅市街地は、新たに生まれる空間的余裕が居住環境の向上に貢献するようサポート
- ◇ 地域や住民による的確なまちづくりの支援
 - 各地域における公営住宅などの住宅を活用した主体的な地域づくり・まちづくりや、NPOをはじめとする新たな主体に対する的確にサポート

【良質な居住サービス】


- ◇ 保育所等福祉施設との併設やケア付き高齢者住宅の整備など、福祉・保健分野等との連携強化

2 住宅政策の目標等に関する追加的整理－4

目指すべき住生活の姿

今後の住宅政策の主な方向性

Ⅱ 多様な居住ニーズが
適時適切に実現できる



【多様な選択肢】

- ◇ 市場では供給されにくい中堅ファミリー層向け賃貸住宅などの供給支援
- ◇ 定期借地・定期借家など、良質な住宅を供給する仕組みの整備・普及

【市場のルールづくり】

- ◇ 賃貸住宅の入居円滑化と紛争の未然防止のための標準ルールの普及・充実
- ◇ 住宅性能表示や住宅性能保証など、住宅の質の客観的な評価基準・手法の整備や質を保証する仕組みの普及・充実
- ◇ 住宅に関する紛争や相談に適切に対応できる仕組みの充実
- ◇ 中古住宅の取引価格や住宅ローンなどに関する情報提供の推進
- ◇ 高齢者が多様な住まいの情報にワンストップでアクセスできる相談体制の整備

【経済面での促進策】

- ◇ 住宅ローン減税や譲渡損失の繰越控除など、税制面のインセンティブ付与による住宅取得や持ち家の住み替えの促進
- ◇ 長期固定の住宅ローンの安定的な供給に対する支援や金融市場において信用リスクが比較的高い者への的確な対応

2 住宅政策の目標等に関する追加的整理－5

目指すべき住生活の姿

今後の住宅政策の主な方向性

Ⅲ 住宅の資産価値が
確保され、活用できる

- ◇ 資産性の確保に向けた取り組みの促進とその適正な評価
 - 個々の住宅や住宅地全体の良好な管理へのサポート
 - 情報提供や維持管理状況の反映などを通じ、市場において資産価値が適正に評価される仕組みの整備・普及
- ◇ 住宅リフォームが行いやすい仕組みづくりや大規模リフォームに対する支援
- ◇ マンション管理・建替えのための仕組みづくりと支援
- ◇ 住宅の利用価値を最大限に活かす仕組みづくり
 - 持家の賃貸化やリバースモーゲージなど、住宅の利用価値が発現しやすい制度インフラの整備

Ⅳ 経済的・社会的弱者
も安定した居住が確保
できる

- ◇ 市場重視の政策に不可欠な住宅セーフティネットの再構築
 - 真の住宅困窮者に対し、地域の実情を反映しつつ、より公平・的確に公営住宅を提供
 - その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の強化
- ◇ 災害時の緊急的な住宅確保への支援