

住宅・街づくり基本法の制定に向けて

新たな「住宅・街づくり」政策の基本理念・目標・施策として下記の事項を提言します。

1. 新たな「住宅・街づくり」政策の理念・目標・施策について

住宅は既に量的には充足しており、今や国民は「**良質でゆとりのある住宅と住みやすく美しい街づくり**」を求めている。美しい街と一体となった良質な住宅は個人資産であると同時に、社会的資産としての側面も併せ持つ。官民一体となってかかる国民の希望を実現し、社会的資産の充実に向け、「**住みやすさで世界に誇れる国づくり**」に取り組むべきである。（公共の福祉の優先）

良質な住宅と住環境は、明日への創造と活力を生み出す源泉であると共に親が子を安心して養育できる場である。それらは何世代にも亘って受け継がれるべき貴重な資産である。

住宅には、地震・災害への備え、省エネ・地球環境保全への対応、防犯、少子高齢化などに応えられる質と、世帯構成やワークスタイルの変化などに応えられる多様性が求められる。

良質でゆとりのある住宅と住みやすく美しい街づくりは、国民の願望であり、国家の誇りである。これに応えることは、単に経済及び雇用効果をもたらすだけではなく、**国富を増大させる**。

今後「住宅・街づくり」政策を国家戦略と位置付けて、国と地方公共団体は制度的なインフラづくりに（税・金融などの支援を含む）、事業者はニーズに応えられる良品廉価な商品とサービスづくりに取り組むべきであり、同時に国民にも意識面も含め協力を求めるべきである。

2. 「住宅・街づくり」政策について

(1) 「良質でゆとりのある住宅についての合意」を

- ・ 耐震性、防災性を高める安全な住宅を
- ・ 省エネ、ロングライフ、健康志向の環境に配慮した住宅を
- ・ バリアフリーなど高齢者に配慮した住宅を
- ・ 子育て世代に必要な広さの住宅を
- ・ 住宅にICTの実装・利用・活用を * ICT：情報通信技術

(2) 「資産として投資しやすい環境づくり」を

- ・ 幾世代に亘って引継ぐべき資産である住宅や街の整備は「投資」という位置づけを
- ・ 耐久消費財としてではなく、恒久資産としての扱いを
- ・ 住宅の質及び資産価値を客観的に評価する仕組みづくりを
- ・ 住宅建設のコストダウンを図るため、官民の一層の努力を

(3) 「ストック重視の長期循環型住宅市場形成」を

- ・ 賃貸借市場とリフォーム市場を活発化させ、ライフステージに応じた循環型の住宅市場を
- ・ 中古住宅流通市場の確立を（中古住宅という名称は正しいか？）
- ・ メンテナンスしやすい住宅の供給を

(4) 「住みやすく美しい街づくり」を

- ・ 「住みやすさ」を確保するため、住宅のみならず街・コミュニティの改善・良質化を
- ・ 歴史と文化を継承した調和のとれた緑あふれる美しい街並みを「景観法」の活用
- ・ 古い木造住宅密集市街地などの改善による安全な街づくりを
- ・ 相互扶助の精神が生まれる犯罪の少ない街づくりを
- ・ 必要なインフラを整え、高齢者にもやさしい歩いて暮らせる街づくりを

以上

日本の街並み



一般的な分譲の事例

街づくりとセットの分譲事例



エアーステラス桜台
(千葉ニュータウン)



グランリーブス南大沢(八王子)



baumクロネけやき台(茨城守谷)

住宅をとりまく環境変化

1. 成熟社会の到来

右肩上がり経済の終焉、土地神話の崩壊
国民の価値観の多様化（「資産」から「使用」への価値観の転換等）
求められる住宅の多様化

2. 本格的な少子・高齢社会の到来

親からの持家相続の期待の高まり
住宅数の大幅な増加が見込めない社会
バリアフリー化の立ち遅れ
高齢者対応型住宅
広さの世代間のミスマッチ
ライフスタイルに応じた住み替え
労働者不足、労働力のミスマッチ
保育所等の整備、SOHO・在宅勤務等の推進

3. 環境制約の高まり

温暖化防止・廃棄物削減の必要性
住宅の長寿化、流動化
省エネ技術の活用、リサイクル推進等

4. 安全・安心・快適・元気ニーズの高まり

大地震発生可能性の強まり
安全性・防災性・耐震性等の確保
犯罪率の増加等
防犯対策の必要性（IT技術の活用等）
コミュニティの形成（街づくり）
情報通信技術の活用等（防災・防犯対策、SOHO・在宅勤務の実現、文化・娯楽の広がり等）

5. 行財政改革への対応

住宅金融公庫の改革
民間金融への移行
都市基盤整備公団の改革等
公営・公団住宅の新規着工見送り
〔民間賃貸住宅ニーズの高まり〕
都市再生、街づくりの担い手としての期待

住宅・住環境の「社会インフラ」としての機能の高まり

良質な住宅・住環境の整備は、明日への創造と活力を生み出す源泉。また、家族の絆やコミュニティの形成等を通じて、社会の安定化にも寄与し、わが国経済・社会の安定的発展の礎となる。社会の多様化と環境制約の高まり等のなかで、豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックを社会全体で「流動」化し、活用することが重要であり、住宅投資は経済波及効果大きい。内需拡大や資産デフレ克服の観点から、経済活性化対策としての住宅政策を絶え間なく推進することが必要。

国家戦略としての住宅政策の推進

「住みやすさ」で世界に誇れる国づくり

住宅は、個々人の自助努力を前提として市場から調達することを基本とするものの、住宅は極めて社会性の高い資本ストックであることに鑑み、国家戦略として住宅政策を推進する必要がある。わが国の住宅はすでに量的には充足していることから、従来の住宅取得支援に加え、住宅・住環境の質の向上に向けた政策を重視し、住宅建設計画法の見直しを契機に「住宅・街づくり基本法」の制定〔住宅・住環境を含めた整備目標、国・地方自治体・民間等の役割の提示等〕を推進する必要がある。

政策目標

1. 活力とゆとりが生まれる住宅ストックの形成

- 「狭い住宅」から「ゆとりある住宅」へ
(居住水準の向上、床面積の拡大、在宅勤務等が可能な住宅の整備等)
- 「不安が潜む住宅」から「安全でやさしい住宅」へ
(耐震性の向上、バリアフリー化、セキュリティ対策等)
- 「寿命の短い住宅」から「多世代にわたって大事に住まう住宅」へ
(耐久性の向上等)

2. ライフステージに応じた「循環型住宅市場」の構築

- 「住まいにあわせた暮らし」から「暮らしにあわせた住まい」へ
(中古・賃貸住宅など、多様な住宅供給等)
- 「住み続ける住宅」から「住み替え・住み継ぐ住宅」へ
(良質な住宅ストックの流動性の向上等)

3. 安全・安心・快適・元気溢れる美しい街づくり

- 「危険と隣り合わせの街」から「安全な街」へ
(木造密集地域の改編、防災対策等)
- 「寝に帰るだけの街」から「ふれあいと元気溢れる街」へ
(職住近接の街づくり、コミュニティの形成等)
- 「雑然とした街」から「美しい街」へ
(緑地・オープンスペース・景観の確保・電線の地中化等)

具体的な政策提言

具体的な政策提言

1. 活力とゆとりが生まれる住宅の建設・建替えの促進

(1) 住宅税制の充実

本格的な住宅取得支援税制の導入

- (a) 「住宅投資減税」の導入（リフォームやセカンドハウス、SOHO、賃貸住宅の建設も対象）
- (b) 住宅ローン利子所得控除制度の創設
- (c) 来年の税制改正に向けて、住宅投資減税もしくは住宅ローン利子所得控除制度の創設
少なくとも現行ローン減税制度の維持・拡充

住宅流通課税（「四重課税」（消費税、不動産取得税、登録免許税、印紙税））の負担軽減
住宅に係る消費税について、ゼロ税率または軽減税率の適用

住宅の保有に係る税制（固定資産税）について、良質な住宅ストック更新促進型への移行

居住用財産の譲渡損繰越控除制度の延長・拡充（ローン要件の撤廃、賃貸住宅への住替えも対象）

(2) 住宅金融市場の整備

住宅金融公庫改革に伴い、「官主導」マーケットから「民主導」マーケットへの転換

長期・固定・相対的低利の住宅ローンが広く国民に提供されるための民間金融機関の努力

住宅金融公庫の証券化支援業務を活用した証券化型住宅ローンの普及に向けた官民の取組み強化

(3) 新耐震基準以前に建築された住宅の建替え・リフォーム等の促進

10年間の時限措置として、耐震診断・改修費用の補助、固定資産税減免、容積率緩和等

(4) 省エネ・IT・セキュリティ対策など革新的技術の住宅への導入促進

住宅・住宅設備の革新的技術開発および供給・普及に向けた民間事業者の積極的な取組み

〔省エネ技術、IT技術、セキュリティ装置・設備、耐震技術、スケルトン・インフィル住宅等〕

政府の支援〔技術開発支援、容積率の算定から当該設備の床面積の除外等〕

(5) 住宅性能表示制度の普及・充実

住宅性能表示制度の普及のための申請費用補助等のインセンティブ措置

(6) 質の良い住宅を適切な価格で取得しやすくするための施策

都心部の住宅に係る容積率の引き上げ

地方自治体の開発指導要綱等による過剰規制（開発負担金、住宅付置義務等）の是正

民間事業者の努力

2. ライフステージに応じた循環型市場の構築

(1) 既存(中古)住宅市場・リフォーム市場の活性化

住宅の質や管理状況等が反映される価格査定システムの構築

リフォーム履歴情報等の情報開示

各種の住宅関係税制に係る築年数基準の見直し
〔住宅ローン減税、生前贈与特例、登録免許税・不動産取得税等〕

(2) 優良な賃貸住宅市場の整備

ファミリー向けの優良な賃貸住宅の供給促進

優良な賃貸住宅に対する割増償却の拡大
特定優良賃貸住宅制度の改善

高齢者の持家の賃貸化による賃貸住宅の供給
リフォーム費用に対する支援

居住用財産の譲渡損繰越控除制度の拡充（賃貸住宅への住み替えにも適用）

(3) 高齢者向け住宅の整備

高齢者の持家の賃貸化・処分時の各種税制優遇措置による住み替え促進
福祉政策と連携した高齢者向け住宅の整備等

3. 安全・安心・快適・元気溢れる街づくり

(1) 密集住宅市街地の改編

「都市再生プロジェクト三次決定」で指定された危険な密集市街地
（全国約8,000ha<東京、大阪各2,000ha>）に対して、10年間の時限措置として、
公共の福祉の観点から私権の制限を強化するとともに、官民の
資源を集中的に投入して改編。国・公有地を種地として活用等

(2) 老朽化マンションの建替え促進

(3) 街づくり・街並み形成に資するインフラ整備の推進等

街路・街区の整備、環状道路整備、緑化、電線の地中化

(4) 地域コミュニティの形成に配慮した街づくり

歩いて暮らせるコンパクトな街づくり（住宅、オフィス、店舗、病院・
ケアハウス・保育所、教育機関等を含む多機能型街づくりの推進）

