

住宅政策改革要綱

～住宅政策の集中改革の道筋～

平成17年1月

国土交通省住宅局

(注) 本要綱は、平成 17 年度予算概算決定閣議及び与党税制改正大綱の内容等を踏まえ、平成 16 年 12 月 6 日に公表したものに修正を加えたものである。

目 次

1. はじめに	2
2. 改革の基本的考え方	3
(1) 住宅政策の基本理念と目標	3
(2) 目標実現のために重視すべき視点	5
(3) 住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画に替わる 新たな制度的枠組みの検討	7
3. 三つの改革と施策の総点検	8
I 主要政策手法三本柱の改革	8
(1) 市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行（公庫改革）	8
(2) 公的賃貸住宅の有効活用による住宅セーフティ ネットの機能向上（公営住宅改革）	11
(3) 都市再生機構による民間都市再生支援の推進（公団改革）	13
II 主要課題への取組	15
(1) 中古住宅流通・住宅リフォームの推進	15
(2) 民間住宅市場の環境整備	18
(3) 消費者政策の確立	21
(4) 少子高齢化、環境問題等に応える住宅の質の確保	23
(5) 住宅市街地の整備による居住環境の向上	26

1. はじめに

平成 15 年 9 月、社会資本整備審議会住宅宅地分科会は、「新たな住宅政策のあり方について（建議）」をとりまとめ、市場機能の重視とストックの有効活用を中心とした新たな住宅政策の必要性和政策の具体的方向性について提言を行った。その後、平成 16 年 9 月 29 日に、国土交通大臣から社会資本整備審議会長に対し、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方はいかにあるべきか」について諮問が行われ、同住宅宅地分科会は、同年 12 月 6 日に、市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行及び住宅セーフティネットの機能向上に向けた制度的枠組みのあり方について、中間とりまとめを行ったところである。

一方、自由民主党政務調査会住宅土地調査会においては、同年 11 月 19 日に「住宅政策の抜本改革に向けた緊急提言～三小委員会の提言と住宅基本法（仮称）の制定に向けて～」が発表され、「中古住宅流通・住宅リフォームの推進」、「住宅金融改革」、「公的賃貸住宅改革」に関する三つの提言がなされるとともに、これを踏まえ、年明け以降、住宅政策に関する総合的な議論を続け、平成 18 年通常国会において「住宅基本法（仮称）」の制定を目指すことが宣言された。

また、公明党においても、政務調査会内に、「住宅・街づくりプロジェクトチーム」を設置し、明年（平成 17 年）以降の住宅政策の法制化を視野に入れた検討が開始された。

国土交通省は、これらのとりまとめ等を踏まえ、住宅政策全般にわたる主要課題と改革の道筋を明らかにするため、今般、「住宅政策改革要綱」を策定し、これに基づき、今後概ね 2 年間を目途に住宅政策について集中的な改革に取り組むこととした。

我が国の住宅政策は、住宅事情と社会経済情勢の大きな変化の中で、今まさに待ったなしの転換期を迎えており、本要綱の策定をもって、国民各層における住まいや居住のあり方に関する議論の活発化を期待するものである。

2. 改革の基本的考え方

改革を進めるに当たっては、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の「建議」において触れられているように、住宅政策の基本理念を確立し、これに基づいた効果的で統合的な施策の推進が求められる。

一方で、国民の価値観やライフスタイルの多様化に伴い、住宅や居住に対する国民意識はますます多様化していることから、今後予定されている社会資本整備審議会における議論のほか国民各層の意見を踏まえながら、国民共通の認識として位置づけられるべき住宅政策の基本理念や目標のあり方について検討を深めていく必要がある。

現時点においては、現行の第八期住宅建設五箇年計画の策定に当たっての議論や先の「建議」の考え方等を踏まえ、住宅政策の基本理念と目標、目標実現のために重視すべき視点について、次のとおり整理するものであり、今後更なる検討を重ね、新たな時代にふさわしい住宅政策の基本理念と目標の確立を目指す。

(1) 住宅政策の基本理念と目標

住宅とは、個人にとっての健康や生活の基盤であるとともに、家族を育むかけがえのない生活空間である。一方で、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でもある。

したがって、

- ① 国民がそれぞれの価値観に基づき、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質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が、住宅政策を進めるに当たっての基本理念として位置づけ得る。

こうした理念の下、より具体的には、

- 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
- 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
- 3 自力では住宅を確保することが困難な者への的確な支援
- 4 社会的課題に対応した住宅ストックの質及び居住環境の向上

を目標として住宅政策を推進する。

(2) 目標実現のために重視すべき視点

(1) の基本理念や目標を実現するため、主に、次の7つの視点に立って、住宅政策の改革に取り組む。

市場機能の活用

多様化・高度化する居住ニーズに対応するためには市場による対応が最も効果的であり、競争を通じた適正な価格の下で居住に関する多様な選択が可能となるよう、市場機能が最大限発揮されるような環境整備を進める。

ストックの有効活用

住宅を世代や家族を超えて社会全体の資産として活用していきけるよう、既存住宅ストックを有効に活用するとともに、良質な住宅が適切に維持管理され、適正に評価され、円滑に流通する循環型の市場の環境整備を進める。

消費者利益の保護

供給者や取引相手に比べて専門的知識や経験等が少なく弱い立場になりがちな消費者の利益の保護を図り、安心して住宅を確保できるようにする。

住宅セーフティネット機能の向上

住宅に困窮する者が多様化する中で、市場機能のみでは住宅を確保できない国民に対し、地域の実情に応じて柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供する機能の向上を図る。

住宅ストックの質の向上

経済社会情勢の変化の中で喫緊の社会的課題となっているにもかかわらず、依然低水準にある耐震化、省エネ化、バリアフリー化などの住宅ストックの質の向上を図る。

良好な居住環境の形成

住宅の立地、周辺環境は豊かな住生活の実現を大きく左右する重要な要素であることから、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進など住宅市街地の整備による居住環境の向上を図る。

住宅関連産業の健全な発展

様々な分野の住宅市場が十分に機能を発揮し、質・価格両面で魅力ある住宅や住宅関連サービスが提供されるよう、新規ビジネスの振興を含め、住宅関連産業の健全な発展を図る。

(3) 住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画に替わる新たな制度的枠組みの検討

これまで、住宅政策の目標や推進すべき施策の方向性については、公的資金による住宅建設戸数目標とともに、昭和41年に制定された住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画において位置づけられてきた。

しかしながら、住宅建設計画法については、その制定の背景であった「住宅不足」が解消して久しく、また、法が予定している公庫融資や公団住宅、公営住宅制度といった主要な政策手法の抜本的な見直しが進む中で、住宅の量的確保を主眼とする法の意義そのものが低下しており、住宅建設計画法の下での体系的な政策の展開が困難となっている。

このため、新たな住宅政策の理念や目標、その実現のための視点を踏まえ、住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画に替わる今後の住宅政策の方向を示す新たな制度的枠組みのあり方について検討を行うこととする。

特に、①今後の住宅政策の基本理念や目標の位置づけ、②市場の重視、ストックの有効活用等の視点に立った具体的な政策目標のあり方、③新たな計画体系のあり方等について検討を行う。

(検討スケジュール)

平成16年9月29日の諮問を受け、平成17年には、同住宅地分科会において、住宅政策の方向を示す新たな制度的枠組みのあり方について審議していただき、同年夏頃を目途に方向性を明確にしていただく予定である。

これを受けて、平成17年末までに、各方面からの意見聴取等を経て、住宅政策の方向を示す新たな制度的枠組みについて結論を得、平成18年度から、新たな枠組みの下で、施策の着実な推進を図る。

3. 三つの改革と施策の総点検

住宅及び住宅資金の直接供給を基本とするこれまでの住宅政策を支えてきた主要な政策手法については、公団改革に引き続き、公庫融資と公営住宅等の公的賃貸住宅の改革を早急に進める。

また、これら主要政策手法の三本柱の改革に加え、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の「建議」において位置づけられた主要な課題についても、施策の総点検を進めることとする。

I 主要政策手法三本柱の改革

(1) 市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行（公庫改革）

これまでの取組

特殊法人等整理合理化計画（平成13年12月閣議決定）に基づき、住宅金融公庫については、平成14年度から融資業務を段階的に縮小している。一方、平成15年6月の公庫法等の改正により、新たに証券化支援業務を導入し、同年10月より証券化支援事業を開始した。

課題と方向性

平成19年3月31日までに住宅金融公庫を廃止し、証券化支援業務を行う独立行政法人を設置することとし、融資業務については、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、独立行政法人設置の際、最終決定することとなっている。

このように、住宅金融市場において住宅金融公庫が住宅取得者に直接融資する立場に位置していた時代から、民間金融機関による融資が中心の新しい住宅金融市場が形成されていく時代に変化していく中で、住宅資金が安定的に供給され、消費者による最適の選択が可能となる住宅金融市場の整備を図ることが課題と

なっている。

今後の対応

○ 住宅金融公庫の廃止と新独立行政法人の設置（平成 17 年通常国会に法案提出予定）

【平成 19 年 4 月 1 日に公庫を廃止し、次の業務を行う独立行政法人を設置。直接融資業務の取扱いについては平成 18 年度末までに最終決定するとともに、独法化に伴う所要の税制上の措置を要望】

- ・ 民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの安定供給を支援する証券化支援業務
- ・ 中小金融機関をはじめとする民間ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険
- ・ 災害時緊急融資など民間金融機関では供給困難かつ政策上重要な資金の供給
- ・ 民間金融機関による住宅ローンを活用した良質な住宅ストックの誘導
- ・ 返済困難者に対して返済条件の変更などきめ細やかな対応を行う等の返済困難者対策
- ・ 住関連情報の提供

○ 既往債権に係る損失の処理（平成 17 年通常国会に法案提出予定）

【既往債権に係る補給金については、保証協会の損失処理も含め、透明性の高い形で先延ばしすることなく早期に処理】

○ 証券化支援事業の着実な推進

【新たな独立行政法人を設置するまでに、住宅金融公庫において、住宅ローンの築後経過年数要件の撤廃や民間金融機関の実績に応じた提示金利の引き下げ等証券化支援事業の条件の改善や広報の活用等を図りながら着実に事業を推進】

- **証券化支援事業による住宅の質の誘導**
【新たな独立行政法人の設置に向けて、耐震性、省エネルギー性及びバリアフリー性に優れた住宅に対する優遇措置を証券化支援事業で実施】

- **リバース・モーゲージ等新たな融資方式への取組**
【リバース・モーゲージ（高齢者が住宅資産を担保にして、住替え資金等の貸付を受け、死亡時に一括返済する仕組み）等新たな融資方式について、平成17年度から取組の具体的方策を検討】

- **住宅金融の供給主体の多様化促進**
【新たな独立行政法人を設置するまでに、モーゲージバンカー・モーゲージブローカー等を育成することにより住宅金融の供給主体の多様化を促進】

- **消費者への住宅ローンに係る情報提供の充実**
【新たな独立行政法人を設置するまでに、民間金融機関のみならず、住宅生産者や販売事業者によって、消費者に対する住宅ローンに関する情報提供が行われる仕組みを構築】

(2) 公的賃貸住宅の有効活用による住宅セーフティネットの機能向上（公営住宅改革）

これまでの取組

戦後復興期に創設され、住宅セーフティネットの中心となってきた公営住宅制度については、平成 8 年に、応能応益家賃制度や民間住宅を活用する供給方式を導入するなどの制度改革を行いながら、低額所得者の居住の安定を図ってきた。

また、平成 5 年には、市場において著しく不足する中堅所得者向けの比較的規模の大きい賃貸住宅の供給促進を目的とする特定優良賃貸住宅制度を、平成 13 年には、高齢者向けのバリアフリー化された賃貸住宅の供給促進を目的とする高齢者向け優良賃貸住宅を法制度化するなど、市場補完政策の一環として公的賃貸住宅制度を構築してきた。

課題と方向性

住宅セーフティネット機能を向上させるため、低額所得者、高齢者、災害被災者をはじめ、母子世帯、DV 被害者等の多様な住宅困窮者や子育て世帯の居住の確保を図るとともに、子育てに適した居住環境の整備や街なか居住の推進、公的賃貸住宅等のストックの有効活用を図り、魅力と活力にあふれた都市・地域づくりを推進する。

そのため、市町村等の地方公共団体が主体となって地域の住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための助成制度の創設など、地方の自主性と創意工夫を活かした取組を国として支援する仕組みの整備が課題となっている。

今後の対応

○ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等の推進（平成 17 年通常国会に法案提出予定）

【地方公共団体が主体となって地域の住宅政策を総合的かつ

計画的に推進するための地域住宅交付金の創設など、地方の自主性と創意工夫を活かした取組を支援する制度を創設】

○ **子育て世帯の公営住宅への入居の支援**

【子育て世帯について、公営住宅の入居者資格の緩和（入居収入基準の緩和）を平成 17 年度中に措置】

○ **多様化・増加する住宅困窮者への対応**

【DV 被害者などの社会的弱者について、公営住宅への入居者資格の緩和（単身入居可）を平成 17 年中に措置】

○ **公営住宅への入居における公平性の確保**

【公営住宅について、収入超過者、高額所得者対策の強化等その適正かつ合理的な管理を推進するため、制度の見直し等を平成 17 年度から順次措置】

○ **高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証の対象拡充**

【平成 17 年度中に、高齢者に加え、障害者を対象に追加】

○ **高齢者の住み替え支援による住宅ストックの循環利用**

【平成 17 年度より、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】

○ **民間活力の活用の推進と福祉との連携強化**

【公営住宅の買取り・借上げ方式の活用、P F I 手法の導入、公営住宅と民間住宅、商業施設、福祉施設等との一体的整備やソフト施策との連携を含めた福祉施策等との連携等を一層推進】

(3) 都市再生機構による民間都市再生支援の推進（公団改革）

これまでの取組

特殊法人等整理合理化計画（平成 13 年 12 月閣議決定）に基づき、平成 16 年 7 月に都市基盤整備公団を廃止し、地域振興整備公団の一部と統合することにより、独立行政法人都市再生機構を設置した。

課題と方向性

企画・構想から基盤整備や建築物の建設、賃貸住宅の新規建設・管理などを自ら全てを行う「フルセット型」から、コーディネートの実施、民間再開発事業や民間賃貸住宅供給の支援など民間投資を誘発する「バックアップ型」への事業転換を図る。

また、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅ストックの適切な管理、有効活用等を行い、良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保・居住者の居住の安定を図ることについても今後の課題となっている。

今後の対応

都市再生機構は、中期的な目標を達成するために定めた中期計画終了時（平成 21 年 3 月）までに、主として以下の措置を行う。

○ 都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じた都市の再生

- ・ 民間の都市再生に係るコーディネート業務を大都市で 140 件程度、地方都市で 40 件程度実施
- ・ 市街地再開発事業、土地区画整理事業等各種事業制度を活用した基盤整備・敷地整備を大都市で 260 地区程度、地方都市で 6 地区程度実施
- ・ 民間事業者による良質な賃貸住宅 13,000 戸相当の供給を支援するための敷地整備

○ 良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保

- ・ 都市基盤整備公団から承継した既存賃貸住宅ストック等の適切な活用を図るため、中・長期的な方針を定めるストック総合活用計画に沿って、既存賃貸住宅ストック等を有効活用し、居住性能の向上、バリアフリー化等を推進
- ・ 地方公共団体や民間事業者等と連携し、まちづくりと一体となった建替事業を 150 地区程度において実施
- ・ 賃貸住宅の現地管理業務（居住者からの各種届出の受付やその対応、窓口案内等業務）について、新規団地を中心として、民間事業者への委託を実施するとともに、既存団地についても、段階的に実施

○ 経営改善への取組

- ・ 都市基盤整備公団及び地域振興整備公団から承継した資産の評価（平成 16 年 11 月 25 日）を踏まえ、事業計画全体の一層の見直し、土地の早期処分の推進、リスク管理の徹底等により経営の改善・強化

Ⅱ 主要課題への取組

(1) 中古住宅流通・住宅リフォームの推進

これまでの取組

既存住宅に係る住宅性能表示制度の導入、中古住宅の質の反映のための価格査定マニュアルの改訂、不動産市況情報の提供をはじめ、市場のルールづくりや住宅の質や価格に関する情報開示など市場環境の整備を進めてきた。

課題と方向性

住宅不足の解消や環境問題の深刻化など住宅事情・社会経済情勢の大きな変化の中で、中古住宅流通や住宅リフォームの推進を通じた住宅ストックの有効活用が重要な課題である。しかしながら、我が国の中古住宅・リフォーム市場は、欧米諸国と比較すると、依然としてその規模が小さいのが現状である。

このため、「住宅ストックの質が維持・向上され、これが適正に評価され、円滑に売買される」中古住宅・リフォーム市場の形成に向けた各種施策の一層の普及と充実に努める。

今後の対応

(中古住宅流通の推進)

○ 住宅ローン減税等の築年数要件の撤廃

【平成 17 年度から、古い住宅でも新耐震基準を満たした住宅については、住宅ローン減税等の対象となるよう、築後経過年数要件を撤廃】

○ 証券化ローンの築年数要件の撤廃

【住宅金融公庫の証券化支援事業の対象となる住宅ローンの築後経過年数要件の撤廃を平成 17 年 1 月までに実施】

- **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年度より検討を開始。また、これと併せた既存住宅の瑕疵保証制度の充実の方策について検討】

- **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、個人情報等の保護に配慮しつつ情報提供を行うため、平成16年度に仕組みを構築し、平成17年度から運用、平成18年度に取引価格情報提供制度の法制化を目標に安定的な制度の在り方について検討】

- **マンションの維持管理の充実と情報提供**
 【平成17年度中に、マンションの修繕等の履歴情報の登録・閲覧が可能となるデータベースシステムを構築するとともに、標準的な管理の状況を示す指針を策定】

- **合理的な価格査定手法の確立**
 【宅地建物取引業者による合理的な価格査定のために作成している「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、その見直しについて検討】

- **リバース・モーゲージ等新たな融資方式への取組《再掲》**
 【リバース・モーゲージ（高齢者が住宅資産を担保にして、住替え資金等の貸付を受け、死亡時に一括返済する仕組み）等新たな融資方式について、平成17年度から取組の具体的方策を検討】

- **スケルトン・インフィル（S I）住宅の普及**
 【耐久性・可変性が高く維持管理が容易なS I住宅の性能の明確化を図るため、S I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について、平成16年度より検討】

(住宅リフォーム・メンテナンスの推進)

○ 耐震化に係る総合的な助成制度の創設

【平成 17 年度より、耐震診断及び改修に係る補助制度の一元化を図り、「住宅・建築物耐震改修等事業」を創設するとともに、地域住宅政策交付金においても地方公共団体の提案による住宅の耐震改修等の事業に対する助成を実施。これらにより、従来大規模地震のおそれのある地域の市街地に限定されていた耐震改修事業が全国で実施可能】

○ 耐震改修促進税制の創設

【既存住宅を新耐震基準に適合させる耐震改修を行う場合に当該改修工事に要する費用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は、平成 17 年度与党税制改正大綱の検討事項として記載されており、平成 18 年度以降の導入に向けて検討】

○ マンションの維持管理の充実と情報提供《再掲》

【平成 17 年度中に、マンションの修繕等の履歴情報の登録・閲覧が可能となるデータベースシステムを構築するとともに、標準的な管理の状況を示す指針を策定】

○ 住宅リフォームに関する性能評価手法の確立

【住宅のリフォームについて、平成 17 年度より、リフォーム工事実施前に、工事後の性能を評価する仕組みの確立に向けて検討】

○ 増改築に係る瑕疵保証の充実

【保証対象工事の範囲の拡大など保証内容の充実について、平成 17 年度より検討を開始】

○ リフォーム情報の提供推進

【インターネットを活用したリフォーム情報提供サービス（リフォネット）について、消費者ニーズに対応して内容の充実を実施】

(2) 民間住宅市場の環境整備

これまでの取組

中古住宅・リフォーム市場の環境整備のほか、これまで市場の整備が遅れていたたり、発展段階にある民間住宅市場である、賃貸住宅・マンション等の市場については、賃貸借当事者間の紛争の防止のための標準契約書等の整備、マンション管理の適正化や老朽マンションの建替えの円滑化を図るための法制度の整備など、市場の環境整備を進めてきた。

課題と方向性

賃貸住宅市場については、持家の賃貸化のルール作りなどを通じて、良質な賃貸住宅の供給増を図るとともに、賃貸住宅への入居を望む人が円滑に安心して入居できるようにする。

また、マンション市場については、マンションの数が増加し、重要な居住形態として定着してきており、建替えに加え、改修、増築等の多様な手法によるマンション再生と適切な管理を通じて良質なマンションストックの形成を図るとともに、管理状況を考慮してマンションを購入することが可能となるよう、環境整備を進める。

今後の対応

(良質な賃貸住宅の供給促進・民間賃貸住宅における入居円滑化)

○ サブリース原賃貸借標準契約書の整備

【管理会社が自ら転貸人となり借主に賃貸するサブリース事業において、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ようルールづくりを行うことについて検討し、平成17年度までに結論】

- 定期借家制度活用マニュアルの整備
【定期借家を推進する団体において、定期借家制度を普及させるための活用マニュアルを平成 17 年度中に整備予定】

- 再生賃貸住宅供給促進税制の延長
【既存の建築ストックを有効に活用し、都心部における優良な賃貸住宅や高齢者向け賃貸住宅として再生、供給することを促進するため、所得税・法人税の特別償却を平成 17 年度以降も延長】

- 高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証の対象拡充《再掲》
【平成 17 年度中に、高齢者に加え、障害者を対象に追加】

- 民間保証会社による家賃債務保証に係る情報提供
【平成 17 年度に、連帯保証人の確保が困難である消費者への情報提供のあり方について検討】

(マンション市場の環境整備)

- マンションの維持管理の充実と情報提供《再掲》
【平成 17 年度中に、マンションの修繕等の履歴情報の登録・閲覧が可能となるデータベースシステムを構築するとともに、標準的な管理の状況を示す指針を策定】

- マンション再生手法の確立
【マンション及び団地の再生を促進する改修技術の開発に着手するとともに、その事業手法の検討を行い、平成 18 年度までに結論】

(その他民間住宅市場の環境整備)

- **住宅用家屋の所有権の保存登記等の税率の軽減措置の延長**
【住宅の取得を促進するため、住宅用家屋に係る登録免許税につき、軽減税率を平成 17 年度以降も延長】

(3) 消費者政策の確立

これまでの取組

平成12年4月に、住宅品質確保促進法が施行され、新築住宅については同年10月から、中古住宅については平成14年12月から住宅性能表示制度の運用を開始した。また、リフォームネットによるリフォーム業者や工事費等に関する情報の提供を推進した。さらに、同法に基づく住宅紛争処理支援センターを通じ、住宅の紛争処理や相談体制を整備した。

課題と方向性

情報化の進展に伴い、消費者が得られる情報の量及び質が向上している一方、一生の中での住宅取引の経験が格段に増えるものではなく、また、合理的な判断を行うためには高い技術性や専門性が要求されることを踏まえると、ますます合理的な判断に迷う消費者が増加していく可能性が増している。

そのため、市場重視型の住宅政策においては、規制の徹底はもちろん、住宅性能表示制度など消費者への住宅に関する各種情報提供や相談体制の充実を図り、国民が安心して住宅を確保できるよう、消費者政策を確立することが不可欠である。

今後の対応

(住宅性能表示制度の充実・普及促進)

○ 登録住宅性能評価機関等の業務の適正化

【登録制に移行する住宅性能評価機関等の公正かつ的確な業務の実施のための基準を整備し、平成18年3月に施行】

○ 住宅性能評価の検査内容の充実等《再掲》

【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年度よ

り検討を開始。また、これと併せた既存住宅の瑕疵保証制度の充実の方策について検討】

○ **住宅リフォームに関する性能評価手法の確立《再掲》**

【住宅のリフォームについて、平成17年度より、リフォーム工事実施前に、工事後の性能を評価する仕組みの確立に向けて検討】

(消費者への情報提供の充実等)

○ **住関連情報の提供や普及啓発の推進《再掲》**

【平成17年度より、住宅ローンやリフォーム等住関連情報の提供や普及啓発を推進】

○ **建築基準法の完了検査の徹底**

【建築基準法に基づき新築時に義務付けられている完了検査の100%実施に向けて、平成16年度より、その徹底方策について検討】

(4) 少子高齢化、環境問題等に応える住宅の質の確保

これまでの取組

住宅の質については、これまで、税制、融資、予算による支援のほか、性能に関する情報開示や規制等を通じ、床面積の広さの確保に加え、少子高齢化や大規模地震災害、環境問題などに対応するためのバリアフリー化、耐震化、省エネルギー化など住宅の質の向上を推進してきた。

課題と方向性

我が国の住宅は、借家を中心とした床面積の広さに加え、バリアフリー性能、耐震性能、省エネルギー性能など質の面で未だ低い水準にある。

このため、今後とも、社会全体の活力の維持や社会的コストの抑制という観点から、税制、融資、予算面それぞれの特性に応じた支援策を講じていく必要がある。

今後の対応

(バリアフリー化の促進)

○ 民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進

【バリアフリー化の更なる促進に向け、引き続き高齢者向け優良賃貸住宅の供給や高齢者円滑入居賃貸住宅のバリアフリー化等を支援】

○ 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長

【高齢者向けのバリアフリー化された良質な賃貸住宅の供給を促進するため、所得税・法人税の割増償却を平成17年度以降も延長】

- **ハートビル法に基づく認定建築物に係る特例措置の延長**
【高齢者、身体障害者等が多数利用する建築物（マンション等）のバリアフリー化を促進するため、認定建築物の建築等に係る所得税・法人税の割増償却を平成 17 年度以降も延長】

（耐震化の促進）

- **耐震化に係る総合的な助成制度の創設《再掲》**
【平成 17 年度より、耐震診断及び改修に係る補助制度の一元化を図り、「住宅・建築物耐震改修等事業」を創設するとともに、地域住宅政策交付金においても地方公共団体の提案による住宅の耐震改修等の事業に対する助成を実施。これらにより、従来大規模地震のおそれのある地域の市街地に限定されていた耐震改修事業が全国で実施可能】
- **住宅ローン減税等の築年数要件の撤廃《再掲》**
【平成 17 年度から、古い住宅も住宅ローン減税等の対象となるよう、築後経過年数要件を廃止し、新耐震基準への適合を要件化】
- **耐震改修促進税制の創設《再掲》**
【既存住宅を新耐震基準に適合させる耐震改修を行う場合に当該改修工事に要する費用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は、平成 17 年度与党税制改正大綱の検討事項として記載されており、平成 18 年度以降の導入に向けて検討】

（省エネルギー化の促進）

- **建築物の総合的な環境性能評価手法(CASBEE)の開発・普及**
【建築物の居住性（室内環境）の向上と省エネルギー対策をはじめとする環境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提示する CASBEE について、建築物のライフサイクルを通じて一貫して評価できるシステムの確立に向け、開発・普及を推進】

○ **民間事業者等の先導的技術開発の支援**

【住宅の省エネルギー対策等の政策課題に対応するための先導的技術について、その実用化及びコスト削減等による円滑な普及を促進するため、平成 17 年度より、技術開発を行う民間事業者等を支援】

(良質な住宅ストックの形成に向けた取組)

○ **証券化支援事業による住宅の質の誘導《再掲》**

【新たな独立行政法人の設置に向けて、耐震性、省エネルギー性及びバリアフリー性に優れた住宅に対する優遇措置を証券化支援事業で実施】

○ **スケルトン・インフィル（S I）住宅の普及《再掲》**

【耐久性・可変性が高く維持管理が容易な S I 住宅の性能の明確化を図るため、S I 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について、平成 16 年度より検討】

○ **大工技術の継承による木造住宅の質の向上**

【大工技術者の技術が継承されるよう、大工技術者育成のための仕組みについて検討】

(5) 住宅市街地の整備による居住環境の向上

これまでの取組

これまで、建築規制の整備改善、住宅供給と一体となった公共施設の整備、民間の市街地再開発等に対する支援などを通じ、経済社会情勢の変化に対応しつつ、居住環境の整備を図ってきた。

課題と方向性

20 世紀の負の遺産といわれる密集市街地の解消、老朽化・陳腐化が進んでいる大規模住宅団地の居住環境の改善、大都市の都心地域における居住機能の再生や地方都市の中心市街地を魅力と活力のあるものにするための街なか居住の推進などが課題となっている。

このため、①住宅ストックと居住環境の更新に加え、②住宅の立地構造の再編や、③用途や機能の混合といった新たな視点を含め、住宅市街地の整備を進め、居住環境の更なる向上を図る。

併せて、地域住民や企業、NPO等が主体となって住宅市街地を整備し、居住環境をマネジメントしていく視点を重視する。

今後の対応

(街なか居住の推進)

○ 街なか居住再生ファンドの創設

【地方都市等における街なかへの人口回帰を促進するため、空地、駐車場、空きビル、空き店舗等を核として行う住宅供給事業について、立ち上げ期等における資金調達を円滑化し、事業の安定化を図るための出資等の支援を行う「街なか居住再生ファンド」を平成 17 年度から創設】

○ 民間再開発促進基金の債務保証の対象拡充

【平成 17 年度より、再開発会社施行の市街地再開発事業にお

ける建設資金を債務保証の対象に追加し、資金調達の円滑化を図ることにより、民間による事業を一層推進】

○ 住宅市街地総合整備事業の拡充

【平成 17 年度より、地方都市等の中心市街地において、事業規模の小さい住宅供給等に対し支援を行うことにより居住機能の回復を図るとともに、「人にやさしいまちづくり事業」との連携を図るなど、街なかのバリアフリー化を推進】

○ まちづくり交付金の活用

【まちづくり交付金を活用し、市街地の景観の向上、バリアフリー化、居住環境の向上等を図ることにより、地域特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を推進】

(地域が主体となったまちづくりの推進等)

○ 住宅市街地整備の実施主体の確立

【地域が主体となった密集市街地の整備等をさらに進めるため、多様な主体の出資により設立するまちづくり会社の活用方策・推進手法や、都市再生機構のコーディネート機能の活用方策について検討を行い、平成 18 年度までに結論】

○ 居住環境のマネジメント手法の確立

【住宅市街地の居住環境をマネジメントする主体のあり方やその手法及び推進方策について検討を行い、平成 18 年度までに結論】

○ まちづくり専門家データベースの構築

【平成 17 年度中に、まちづくりに対するアドバイス等を行う専門家のデータベースを整備し、地域主導のまちづくりの立ち上げに活用】

○ **ニュータウンに代表される大規模住宅団地等の再生手法の
確立**

【高齢化・陳腐化の進むニュータウンに代表される大規模住宅団地や住宅市街地の再生に向けた技術的手法の開発や、事業実施主体、ファイナンス等のあり方の検討を行い、平成18年度までに結論】

○ **居住形態に対応した規制誘導手段の確立**

【都心居住、街なか居住、郊外居住、田園居住のそれぞれのフィールドにふさわしい良好な居住環境のあり方やそれを実現していくための規制誘導手段（集団規定）のあり方について検討を行い、平成18年度までに結論】