

「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」住宅宅地審議会答申の構成

基本理念

住宅宅地政策の意義

広くて質の高い住宅宅地を確保しやすい環境の整備、良好な街並みの誘導、自力では望ましい居住を確保できない者への的確な支援等を通じた「全ての国民が自らの努力に応じて良質な居住を確保するための環境整備」

目指すべき社会

「若年者の夢や勤労者、高齢者の安心に支えられた、安定的な経済成長や健全で活力にあふれた社会（豊かな成熟社会）」

1～3 新たな政策体系への転換の背景

これまでの経済社会環境（成長社会）

- ・ 継続的地価上昇、高い経済成長率、年功序列型賃金体系に支えられた住宅宅地の取得行動
- ・ 人口、世帯の増加、人口移動に支えられた高い水準の着工戸数、宅地需要

持家中心の市場構造

- ・ 「住宅双六」（借家 マンション 新市街地における戸建住宅取得）による居住水準の向上
- ・ 土地取得に強い関心を置いた住宅取得行動

- ・ 新築、建替え中心の住宅市場構造

- ・ 中古、リフォーム、賃貸住宅市場の未整備

土地神話を背景とした市場構造

- ・ 資産形成の手段としての土地取得
- ・ 「宅地さえあれば」という意識に基づく宅地の取得行動

- ・ 地価の着実な伸びを前提に関連する公共施設整備等の負担を事業者が負担

- ・ 膨大な需要に応える宅地の大量供給

現在の居住の事情

我が国の住宅ストックの現況

- ・ 持家を中心に床面積は着実に向上
- ・ 一方借家は依然低水準
- ・ 全住宅ストックの半分が高度経済成長期ストックであり、老朽化、陳腐化が進行
- ・ 低水準な大都市圏の居住環境

国民の居住に対する意識

- ・ 国民の関心は、持家を中心に住宅そのもの、広さから性能、設備、住環境等へ移行
- ・ 借家については、依然住宅そのものに強い不満
- ・ 少子化・高齢化の進行に対する不安

現在の宅地事情

我が国の宅地ストックの現状

- ・ 特に大都市の一戸建住宅の敷地は依然狭小
- ・ 敷地の細分化による宅地ストックの劣化
- ・ 既存住宅地の住環境の整備・改善の遅れ

宅地に対する意識

- ・ 宅地の所有から利用へのニーズの転換と意識の変化
- ・ 職住近接やゆとりある居住空間実現へのニーズ
- ・ 価値観の多様化に伴う居住ニーズの多様化

経済社会環境の変化（成熟社会への移行）

- ・ 土地神話の崩壊と地価動向の安定化、経済成長の安定化、日本型雇用慣行の変化
- ・ 都市化社会から都市型社会への移行、環境制約の増大
- ・ 世帯増加数の鈍化、人口移動の安定化、少子・高齢化の進行

4 住宅宅地政策の新たな方向

成熟社会における住宅宅地政策の課題

- ・ 土地取得に強い関心を置いた住宅宅地資産の形成
- ・ 核家族世帯、住宅双六に代表される類型化された居住ニーズ
- ・ 新規供給の重視
- ・ 居住サービスを生み出すものとしての住宅宅地、良好な街なみを形成する集合体としての住宅宅地の確保
- ・ 価値観、家族形態の多様化に伴う居住ニーズの多様化
- ・ 既存ストック活用の必要性の増大

重視すべき視点

- ・ 市場重視（市場における多様な選択肢の効率的な提供を原則とし、外部性等を配慮した市場の環境整備、誘導、補完）
- ・ ストック重視（自由な住替え等により、社会全体として利用される社会的資産としての住宅宅地ストックの活用）

新たな住宅政策の基本的方向

「市場を通じて国民が共用しうる良質な住宅ストック（社会的な資産）を形成し、管理し、円滑に循環させることができる新しい居住水準向上システム」

解決すべき課題

- ・ 現在のストック・居住環境を長期的視点から良質なものへと如何にして再生するか
- ・ ストックの流動化を如何にして実現するか

政策の方向

良質な住宅ストック・居住環境への再生
既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準向上システムの構築
少子・高齢社会に対応した「安心居住システム」の確立
ストック重視、市場重視の住宅政策体系を支える計画体系の再編

新たな宅地政策の基本的方向

「まちづくりの一環としての宅地供給を促進し、消費者・生活者のライフスタイル・ニーズに応え、良好な居住環境と安全性を備えた住宅宅地に係る選択肢の多様化」

解決すべき課題

- ・ コンパクトな都市構造の（再）形成、まちづくりの一環での居住空間実現
- ・ 「利用」重視のニーズに応じた、住宅宅地の取得等に係る選択肢の増大と選択容易性の確保
- ・ 良好な宅地ストックの形成、既存ストックの劣化防止と宅地及びその集合体の再生

政策の方向

まちづくりと連動した職住近接やゆとりある居住空間実現に資する宅地供給
「所有」から「利用」へのニーズの転換に伴う消費者・生活者の住宅宅地の取得等への支援
良質なストック形成と既存ストックの再生・循環

1 住宅政策体系再編の具体的方向

1. 良質な住宅ストック・居住環境への再生

- 21世紀に向けた良質な住宅ストックの新規形成方策
住宅ストックの新たな更新、維持管理のあり方
- ・公共賃貸住宅ストックの新たな活用方策
 - ・マンションストックの新たな更新、維持管理方策
 - ・賃貸住宅ストックの更新
 - ・リフォームの推進を通じた持家住宅ストックの再生
- 都市の居住地再生
- ・都心居住の推進、密集市街地の整備等による安全で快適な住宅市街地の形成
 - ・経済社会の新たな潮流に対応した住宅供給と居住環境整備
- 交流居住等多様なニーズに応えた新たな地域居住の創造
- ・地域活力の活性化に資する住宅供給の促進やまちづくりの支援
 - ・都市と地域の連携を促進するマルチハビテーション等への支援促進
- ストック誘導型税制・融資の構築

2. 既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準向上システムの構築

- 中古住宅市場活性化のための取組み
- ・履歴情報活用システムの整備
 - ・分譲マンションの管理に係る登録制度の構築
 - ・性能評価、履歴情報等を活用した市場の評価の実現
- 賃貸住宅市場活性化への取組み
- ・定期借家制度の導入を踏まえた相談機能の充実と市場ルールの明確化
 - ・賃貸住宅経営・管理の適正化・多様化
 - ・企業による賃貸住宅事業の推進
- リフォーム市場の活性化への取組み
- ・施工の合理化、部品の標準化等による技術の向上
 - ・リフォーム市場へのアクセスの向上のための体制整備
- 市場を通じた住環境の向上方策
総合的な住宅サービス関連市場の育成

3. 少子・高齢社会に対応した「安心居住システム」の確立

- 持家住宅のバリアフリー化等の促進
- ・きめ細やかなバリアフリー改修相談体制の構築
 - ・リバースモーゲージの活用、高齢者の住替えに係る支援
- 高齢者対応型民間賃貸住宅ストック形成のための制度構築
- ・高齢者対応型民間賃貸住宅等供給支援システム
 - ・高齢者が敬遠されない民間賃貸住宅市場の環境整備

- 高齢化に対応した公共賃貸住宅政策の充実による適切な市場の補完の実施
- ・公共賃貸住宅の的確な供給と連携アクションプランの策定
 - ・在宅介護の場として活用可能な公共賃貸住宅ストックの形成
- 家族の子育て負担を軽減する良質な住宅ストック形成
- ・ファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給
 - ・都心居住等仕事や社会活動をしながら子育てしやすい環境の整備

4. ストック重視、市場重視の住宅政策体系を支える計画体系の再編

(新たな住宅計画体系)

既存ストックの改善、ストック循環を含む住宅政策の内容と目指している姿に関する明確なメッセージを市場に対して送ることによってその誘導を図るとともに、国民への十分な説明責任を果たすため、以下の体系へと再編

- リフォームを含む「ストック整備」施策のプログラムと目指す「住宅ストックの姿」の想定
- 市場整備等「ストック循環」の推進に係る施策のプログラム
- 目指すべき「居住水準」の姿

新たな計画体系の構成

- ・今後の住宅需要についての的確に把握し、住宅建設の目標量、公的資金による住宅建設の事業量を提示するとともに、リフォームの推進についても目標を明示

新たな居住水準のあり方

- ・最低居住水準、誘導居住水準のみならず、高齢者等への配慮等については、基本的性能に関する指標及び水準の提示を検討
- ・目標年次における居住水準目標を達成するための住宅ストックの姿について明示

(2015年の居住、住宅ストックの姿)

- ・概ね全世帯の2/3が誘導居住水準を達成(平成10年:約47%)
- ・東京圏、大阪圏においては2010年において半数の世帯が達成
- ・ファミリー向け住宅の確保のため100㎡(共同建:80㎡)以上の住宅ストックの割合を5割(平成10年:3割後半)、小家族向け住宅の充実のため50㎡(共同建:40㎡)以上の住宅ストックの割合を8割(平成10年:7割半ば)と見込みつつストックバランスを改善
- ・高齢者のいる世帯の数(2015年時点で全世帯の約4割)に見合う十分なバリアフリーストックを社会全体で備えることを目標とする。なお、主として新築により、「手すりの設置」「広い廊下」「段差の解消」を備えたバリアフリー化住宅ストックの割合を約2割まで向上(平成10年:約3%)、この他リフォームの推進で居住者の個別の事情等に応じたバリアフリー化が施されたストックを約2割整備

新たな住環境水準のあり方

- ・「緊急に改善すべき密集住宅市街地」の基準、地方公共団体の施策展開方針となる「住宅市街地の改善・向上等の指針」を明示

2 新たな宅地政策の具体的方向

(1) まちづくりと連動した職住近接やゆとりある居住空間実現に資する宅地供給

職住近接に資する宅地供給支援
虫食い状の土地の集約化・流動化等
・公的主体の活用
再開発の推進、円滑化
・権利調整等に関わるコーディネーター等の育成・活用
工場跡地等の土地利用転換
・各種面的整備事業等の活用
郊外部の宅地の職住近接性の向上
・パークアンドライド等の推進

ゆとりある居住空間実現に応える宅地供給支援
郊外住宅地における生活関連サービスの水準向上
・事業の計画段階から関係者間相互の連携を強化
定期借地権付住宅等の供給の促進
宅地化農地の計画的宅地化
・計画的一体的開発の推進
・小規模な宅地開発事業の良質なものへの誘導
・一戸建賃貸住宅等の供給

地方部における宅地供給支援
中心市街地居住の推進
・再開発等の促進
・公的主体を活用したまちづくりの推進
自然環境等と調和した宅地供給の実現
・地域の特性を活かし、調和のとれたまちづくり
・UJIターンの支援メニューの多様化

(2) 『所有』から『利用』へのニーズの転換に伴う消費者の住宅宅地の取得等への支援

時代の変化とニーズの多様化への対応
新たな就業及びライフスタイルへの対応
・多世代居住、マルチハビテーション等新たなライフスタイルに対応した宅地供給の推進等
宅地に関する総合的な情報提供

アフォーダブルな住宅宅地取得等への支援
流通費用の低減・適正化による流通の促進
定期借地権付住宅等の取得支援
・定期借地権付住宅等の供給の促進
・定期借地権付住宅の市場における流通の促進

環境意識の高まりに応える環境施策の実施
都市中心部における緑地・オープンスペースの確保と環境対策
近郊部での良好な都市環境の形成
・農地の集約化と市民農園の整備等を促進
大規模開発における環境対策と緑地保全
・優良な事業への支援、環境負荷の抑制、山林等の保全

(3) 良質なストック形成と既存ストックの再生・循環

良質な宅地ストックの維持・形成
まちづくり方針の作成等
宅地の細分化の防止、街並み・景観保全

既存住宅地の再生と循環
公共施設の再整備のための推進体制の構築
公的主体等による供給と循環のコーディネート
既成市街地等での重点的な関連公共施設整備の促進

宅地に関する質の目標の設定
敷地規模・接道・建ぺい率に関するデータの把握と質の目標の設定を検討

ストックとなる宅地の安全性の維持・向上
密集市街地の防災性の向上
土砂災害のおそれのある地域における防災性の向上等
・土砂災害のおそれのある地域における住宅等の立地抑制及び宅地の土砂災害に対する防災性の向上等を支援
軟弱地盤における不同沈下の防止等
・安全かつ安心できる宅地の供給誘導方策の検討等
宅地の安全性等に関する情報提供の充実
・情報提供の枠組みの構築と相談体制の整備等

高齢社会への対応
高齢社会に対応したニュータウン内のコミュニティの維持・形成
・まちづくりの観点から面的なバリアフリー化の検討
・一斉高齢化を避けるために入居者の年齢階層の多様化が可能な宅地供給
高齢社会における住宅宅地の有効利用と循環
・高齢者の住替え等の市場の育成、情報の流通
・リバースモーゲージについて検討

(4) 宅地施策における税制・金融のあり方

今後の土地税制のあり方
宅地政策との関連から検討

宅地開発事業に関する金融の現状
小規模事業への対応

開発事業への不動産証券化手法等の活用
開発事業への不動産証券化手法等の活用の促進

3 新たな住宅宅地政策を支える公民の役割分担

公的主体の役割の考え方
・市場の環境整備
公共施設整備、まちづくり等の基盤整備、制度インフラの整備
・市場の誘導
中長期的視野に立った政策目的を実現するための市場の資源配分機能の活用
・市場の補完
社会的弱者に対するセーフティネットの整備や公的主体による資源配分の補完

地方の独自性、自主性の発揮

住宅宅地政策を担う多様な主体（住宅金融公庫、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社、NPO等）
・今後の地方住宅供給公社業務の展開
要支援、要介護を含めた高齢者についてのケア付き住宅等の供給
既成の住宅市街地における居住地再生、マンション建替え