

「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（概要）

はじめに

（目指すべき経済社会の方向性）＝「豊かな成熟社会」

現在、我が国は高い経済成長、地価上昇、人口増加・移動に特徴づけられる成長社会から、「成熟社会」への入り口にある。

成熟社会は、経済の安定成長、地価の安定、人口減少、少子・高齢化、環境との共生に特徴づけられる社会である。

成熟社会への移行は、成長社会に見られた経済の右肩上がり保証されなくなった半面、地価上昇圧力や人口集中圧力が減少し、資産、知識、経験を備えた個人がより自由に伸び伸びと生きることができる絶好の機会ととらえることができる。多様な価値観の下、若者は夢をかなえ、勤労者、高齢者は将来の安心を手に入れる - そんなことが実現できる「豊かな成熟社会」として我が国を新生させるべきである。

（住宅宅地の位置付け）＝「成熟社会を支える豊かな生活空間」

住宅宅地とは、個人にとっての極めて重要な健康・生活の基盤であると同時に、家族を育むかけがえのない生活空間である。この意味において住宅宅地は、各々の国民がその多様な価値観に基づいて、自らの努力で手に入れ、利用していくものとして位置付けることができる。そして、こうした国民一人一人の努力が、我が国の活力の源となることが期待される。

これを社会全体としてみれば、全ての国民が自らの努力に応じて良質な住宅宅地を確保することができる環境を整えることは、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につながるものである。この意味において、住宅宅地を我が国の経済社会にとっても重要な基盤として位置付けることが可能である。

また、良好な住宅宅地ストックは、その住む人だけのものではなく、地域のコミュニティ活動の主たる基盤であると同時に、長期に亘り地域の環境、安全、文化、市街地景観等の重要な要素となるなど、その周囲にさまざまな影響を与える外部性を有する財でもある。

（住宅宅地政策の意義）＝「国民の自助努力」と「住宅宅地政策」は車の両輪

以上に鑑み、住宅宅地の取得、利用は国民の自助努力で行われるべきという原則に立った上で、良好な街なみを誘導し、広くて質の高い住宅宅地を確保しやすいようにする。その一方で、努力しても自力では望ましい居住を確保できない者には的確な支援を行う。

このような住宅宅地政策は、適正な資源配分や所得分配を達成するとともに、

中長期的に安定的な成長を持続する上で重要な要素として位置付けることができる。

(成熟社会における住宅宅地政策の課題) = 「市場重視」「ストック重視」

成熟社会においては、生活の質の向上や経済社会活動の基礎となる「人」の育成が重要であり、その人の生活空間である住宅宅地を豊かにすることが豊かな成熟社会を実現する上で不可欠である。そのために以下の二点に留意したい。市場は万能ではないが、人々のニーズを最も良く映し出す鏡である。住宅宅地についても市場がうまく機能するように環境を整えるとともに、その誘導を行い、また、時として市場ではなしえない役割を公的部門が補完する。こうして、市場と調和した「市場重視」の政策展開を行うことによって、効率的に豊かな生活空間を創造できるチャンスが広がるのである。

成長の右肩上がりが終わった今、求められるのは「良いものを長く、効率的に利用する」という発想である。豊かな成熟社会を支えるカギは、個々人の価値観に基づいた居住を実現しうる社会全体のストックの「質」とその「流動性」を高めることである。このため、「ストック重視」の政策展開を行うことで、さまざまな制約の下においても、国民の多様なニーズに応じた居住の選択が可能となるシステムを構築すべきである。

．新たな政策体系への転換の背景

1．これまでの住宅宅地事情をめぐる背景と政策の変遷

(1)住宅宅地事情をめぐる背景の変遷

昭和48年に住宅不足の状況が解消。

人口・世帯数は一貫して増加し特に大都市圏では土地に対する需要が堅調であったため急激な地価上昇。

バブル期を経て、住宅宅地難は大都市圏の一般勤労者世帯にとって従来以上に深刻化。

(2)住宅宅地政策の変遷

需給逼迫に対して宅地政策は一貫して大量供給を推進。そのため素地価格の安い

遠隔地を中心にした宅地開発を実施。

昭和50年代には住宅政策の重点は量の確保から質の向上に移行。第七期住宅建設五箇年計画においては、民間、公共併せた住宅市場全体を対象領域とした政策が強調。

2. 住宅宅地政策に関する現状と課題

(1) 持家を中心に着実に向上している床面積等

持家を中心に我が国の住宅の平均床面積は着実に向上。

一方、賃貸住宅の戸当たり平均床面積は、依然持家の半分以下。

(2) 国民の居住ニーズの高度化、多様化

国民の居住についての不満の状況を見てみると、住宅需要実態調査（平成10年）によれば、住宅そのものに対する不満（51.5%（昭和63年） 47.5%（平成10年））や住宅の広さに対する不満（44.3%（昭和63年） 36.5%（平成10年））の割合は減少する傾向。

借家世帯の住宅に対する不満率は56.8%と高い水準。

「住環境」に対して不満と答えた人の割合は増加。

特に、住宅の各要素に対する評価のうち、「高齢者等への配慮」に対して不満と答えている人の割合は66.4%と各要素の中では高水準であるなど住宅性能に対する要求が増大。

(3) 大都市圏の劣悪な住宅宅地ストック・居住環境

戦後直後とそれに引き続く高度経済成長期の住宅不足の時代に建築された住宅ストックが大量に存在。これらは質よりも量が重視されたこともあって、その老朽化が進むと同時に、床面積等が生活水準の向上に対応できず陳腐化が進行。持家の床面積は着実に増加しているが、特に大都市における一戸建住宅の敷地面積は依然改善されていない。

住宅不足の時代に無秩序な市街地拡大が行われたこともあって、大都市圏を中心に防災上危険な密集市街地が多く存在。

ファミリー世帯の都心部からの転出等により居住地が遠隔化。

(4) 地価下落と宅地需要への影響

これまでの大規模開発事業は、地価の着実な伸びを前提に、関連する公共公益施設整備、関係者間の調整等の負担を事業者が担うことで事業が成立。バブル崩壊により地価上昇を前提とした宅地開発事業の成立が困難。
都心・周辺地区では、企業がリストラに伴い社宅用地等を市場に放出することで住宅宅地供給が増加。開発規模や個々の画地は小規模化。
近郊部の市街化区域内農地では、インフラが整備されているところから宅地化が進んだため、今後はペースが鈍化し、適地が減少。

(5) 宅地ストックの劣化と整備・改善の遅れ

相続等を契機とした敷地の細分化が進行し、市街地が劣化。
老朽木造密集市街地、市街化区域内農地の存する地区等の住環境の整備・改善の遅れ。郊外部においては長時間通勤と交通手段の不十分さ、生活利便・文化施設の不十分さ等が課題。

(6) 土地取得に強い関心を置いた住宅取得中心の住宅市場

これまでの住宅取得は、「住宅双六」と言われるように、借家からマンション、そして最終的には新市街地における一戸建住宅の取得を目指すのが一般的。
こうした住宅取得は、地価が継続的に上昇していく中で、資産形成の手段として土地が非常に有利性の高い資産であったことから、必要な居住サービスを得るための住宅確保という観点よりも、土地取得に強い関心を置いたもの。
上物としての住宅を重要な資産と考え長期的な視野に立ってより高い質を求めたり、適切な維持管理によりその質の維持を図ることに対するインセンティブに乏しかったという側面が存在。
我が国においては、新築・建替え中心の住宅市場が形成され、既存の住宅を有効に活用するための中古住宅市場、賃貸住宅市場、リフォーム市場が未発達。

(7) 少子・高齢化の急速な進行と居住に関する不安

核家族という家族文化が初めて経験する高齢化が進行中。先行する参考事例が全くない中で、高齢期の新たな住まい方が模索されている状況にあり、高齢期の住生活に多くの人々が不安を保有。また高齢者にふさわしい住宅ストックが形成されていないこと、高齢者敬遠傾向等が背景として存在。
都市における居住環境も含む生活様式の現状が少子化に影響。

3. 住宅宅地政策をめぐる経済社会環境の変化

(1) 経済社会の変化による住宅宅地需要構造への影響

住宅需要構造の変化

21世紀初頭にかけて世帯増加率は鈍化。一方で高齢者世帯は増加。

産業構造の成熟化に伴い大都市圏への人口流入が沈静化。

こうしたことから、今後、新規住宅建設に対する需要は、マクロ的には次第に減少していくものと予想。

地価動向と宅地需給の逼迫感の緩和

今後の地価の動向が宅地需要に影響。

今後は少子化の影響等により需要が減少し、宅地需給は緩和が継続する可能性が高い。

将来世帯数推計等に基づいて推測すると、1996年から2015年までの全国の宅地需要量は約13万haとなる見込み。前回の概算推計のベース（1991年から2010年までの20年間で約19万ha）よりも30%減少。三大都市圏においても全国とほぼ同様な傾向。郊外部において依然相当の宅地需要が生じるものの、都心・周辺地区での住宅立地が従来より進むものと予測。

(2) 土地神話の崩壊等による住宅宅地取得行動の変化

これまでのような土地取得に強い関心を置いた住宅取得は、継続的な地価の上昇、高い経済成長、年功序列型の賃金体系等の日本型雇用慣行が前提となり成り立っていた仕組み。しかし、これらの経済社会条件は、構造的に変化。

「今宅地を買わなければ将来も買えなくなる」「宅地さえあれば」という考え方は減少。

従来の土地取得に強い関心を置いた居住水準向上システムに限界が生じ、上物の住宅そのものの資産価値にも強い関心が置かれるようになるほか、必要な居住サービスを生み出すものとしての住宅の確保に重点が移行することが予想。

(3) 居住ニーズの多様化

居住サービスの質の重視、選択可能なメニューの増加といった観点から居住ニーズは多様化・顕在化。このため、職住近接の都心居住等さまざまなタイプの住宅に対する需要が発生。

住宅宅地が有する居住サービスの質に対して消費者が強い関心を持ち、家族のニーズにきめ細かく対応した多様なものを志向。

世帯構成の多様化に伴う居住ニーズの多様化への対応が重要な課題。

一人の人間が会社、家庭、地域コミュニティ、好縁共同体等のさまざまな社会集団に多元的に帰属することが予想。こうした個人と社会集団の新たな関係の確立は、居住に対するニーズの多様化に結びつくことが予想（SOHO、コレクティブハウジング、マルチハビテーション等）。

(4) 環境制約の増大等

環境制約の増大等を背景に、住宅宅地供給及び居住段階における環境負荷の軽減に配慮する必要。

土砂災害、震災等に対する防災対策の実施による住宅宅地の安全性の確保が重要。

(5) 都市構造の再編と地方の課題

「都市化社会」から「都市型社会」への移行に伴い、「都市の再構築」を推進すべき。

業務核都市等の整備に資する良好な市街地の形成、交通基盤施設の充実に図るとともに、既存の住宅市街地の再整備を重視。

地方については、中心市街地の活性化や都市との交流による地域活力の維持、増進が必要。

(6) 行政のあり方の変容

中央省庁再編、地方分権の推進。

4. 住宅宅地政策の新たな方向

(1)成熟社会における住宅宅地政策の課題

今後の住宅宅地政策の方向を考えるに当たり以下のような要素が重要。

これまでは土地取得に強い関心を置いた住宅宅地資産の形成が行われてきたが、成熟社会においては、居住サービスを生み出すものとしての住宅宅地、そして良好な街並みを形成する集合体としての住宅宅地の確保の側面が強調されること

国民の価値観、家族形態の多様化に対応して「居住」ニーズが多様化すること
成熟社会への移行、環境制約等を背景に限りある資源を有効に活用していく必要性が高まること等から良質な住宅宅地ストックを適切に維持管理し、長く使っていくという視点が必要となること

こうした点を踏まえ、今後の住宅宅地政策の課題は、

- ・現在の住宅宅地ストックを、長期耐用性、環境との共生、長寿社会への対応等に配慮されたものへと再生し、「居住」に関する多様な選択肢を用意すること
- ・既存ストックを活用しつつ、自立した個人がその自己実現を支えるニーズに最もふさわしい「居住」が選択できるようにするため、ストックの流動化を実現すること

であり、住宅宅地政策をこうした選択を可能とする政策体系へ転換。

その転換に当たっては、以下の視点が重要。

(市場重視)

国民の価値観、家族形態の多様化に対応して、国民生活の基盤である「居住」についても、競争を通じた適正な価格の下で多様な選択が可能となるようにしていくことが必要。これらの多様な選択は市場機能の活用により実現することが最も効率的。その際、外部性等への配慮が要請されることはもちろんであるとともに、市場の歪みにより自由な選択が阻害されている場合にはその阻害要因を除去し選択の幅を広げるなど市場の環境整備のための施策を講じていくことが必要。また、国民の支出能力と住宅宅地価格の動向、民間の供給動向等市場の状態を的確に把握した上で、住宅宅地取得、良質な住宅宅地供給及びそれに対する支援等、市場の誘導や補完に関する施策を講じていくことが必要。

(ストック重視)

従来、住宅宅地は、個々の家族等が生涯所有し続けたり、その直系家族に引き継がれていくことが一般的。

しかし成熟社会においては、自由に住替えを行うことによって、ライフスタイル、ライフステージに応じた適切な住宅宅地を選択したいという要求が強まる。こうした選択を可能にするためには、社会全体に備わっている住宅宅地ストックを有効に活用していくことが必要。

このように、住宅宅地ストックは、社会全体として使用される「社会的資産」としての側面が強まり、「社会的資産」としての住宅宅地ストックを国民が最大限に活用できる制度の整備・活用を図ることが重要な政策課題。

(2)新たな住宅政策の基本的方向

今後の住宅政策の基本的方向は、「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のできる新しい居住水準向上システム」の確立を目指していくことである。

このため、

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

によって住宅政策体系を再編。

(3)新たな宅地政策の基本的方向

新たな宅地政策の基本的方向は、まちづくりの一環として宅地供給を促進し、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を豊富で多様なものとするにある。このため、

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

を新たな宅地政策の基本的方向として整理。併せて宅地政策における税制・金融のあり方についての検討が必要。

．新たな政策体系への転換の具体的方向

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

- ）高度化・多様化した国民の居住ニーズに応えうる新築住宅市場の環境整備
- ア) 良質な住宅の健全・確実な取得支援
- イ) 良質な賃貸住宅の供給促進
- ウ) 住宅品質確保促進制度の着実な実施
- エ) 住宅のライフサイクルを通じたコスト削減

）経済社会の潮流の変化に対応した新たな住宅ストックの形成

- ア) 環境問題の重要性の増大に対応した住宅ストックの形成
 - a) スケルトン住宅等長期耐用住宅の整備
 - b) 住宅分野でのリサイクル等廃棄物対策の推進
 - c) 環境共生住宅の整備及び室内環境対策の推進
- イ) 情報化技術を活用した新しいコミュニケーションを支える情報化住宅の整備の推進

ストック社会、循環型社会にふさわしい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
- ア) ストック活用に係る総合的計画策定の推進と計画に基づく的確な改善・更新
- イ) 多様な手法の選択によるストックの総合的な活用
建替事業、トータルリモデル事業、個別改善等の多様な手法の活用。
- ウ) 住宅性能の水準の設定等を踏まえた公営住宅家賃の算定方法の検討
- エ) 地域整備との連携による地域に融合した団地の再生
公営住宅と公団、公社住宅、特定優良賃貸住宅等の併設等による年齢等居住者属性のバランスのとれたコミュニティの形成。
- オ) 公団既存賃貸住宅ストックの活用等
公団・公社の賃貸住宅の効果的な建替え、リニューアル等の推進。建替えの際の社会福祉施設等の併設、公営住宅、民間住宅等への一部敷地譲渡等の多様な住宅供給の推進。
- カ) 公営、公団、公社の各事業主体間の連携強化と統合的運用による居住者属

性に応じた住替え促進

公営、公団、公社の各事業主体間の連携強化、募集に係る情報提供や募集業務等の統合的運用について検討。

）マンションストックの新たな更新・維持管理方策

ア）マンションストックの適切な維持管理に関する支援の充実

a）適切な維持管理が評価される仕組みの整備

管理組合の運営状況、修繕や耐震診断・改修の実施状況等の情報開示等。

b）計画的な修繕の実施

マンション修繕積立金を住宅金融公庫が受け入れる制度の活用、マンションの修繕に対する支援のあり方の検討、長期修繕計画策定の促進、リフォーム技術の開発等。

c）総合的な相談・支援体制の整備

相談窓口の設置、管理や修繕に関するアドバイザーの派遣等による情報提供、管理会社の情報開示や、マンション管理業に関する制度的な検討等。

d）管理規約の整備

イ）建替えに対する支援

a）建替え方針決定等の合意形成支援

準備組織の活動支援や専門的相談システムの整備等。

b）事業実施支援のための制度スキームの検討

建替え事業について、事業実施主体の確立や権利の保全等、事業実施のための制度的枠組みを検討。また、融資・補助の活用などの総合的支援方策が必要。

c）公庫融資の活用等

老朽マンションの建替え促進のため、公庫融資の優遇措置の活用や、高齢者の継続的な居住を支援する建替え費用に係るリバースモーゲージ的融資等を検討。

）賃貸住宅のストックの更新

ア）広くて良質な賃貸住宅への建替え促進

民間賃貸住宅事業者のストック更新を促進するため、税制上の措置、公庫融資や特定優良賃貸住宅制度の活用等。

イ）老朽木造密集市街地等における賃貸住宅ストック更新

密集市街地等における計画的な老朽住宅等の共同協調建替え等を支援する都市居住再生融資の活用と、これと連携した各種面的整備事業の推進。

）リフォームの推進を通じた持家住宅ストックの再生

住宅金融公庫を活用したバリアフリー、省エネルギー化、耐震化等のリフォームを推進する等、リフォーム投資に関する支援のあり方を検討。

都市の居住地再生

）都心居住の推進と密集市街地の整備等による快適で安全な住宅市街地の形成

ア）都市居住の快適性の確保

工場跡地等の低・未利用地の有効活用、職住近接型の良質な住宅供給や良好な住宅市街地の整備を総合的に推進。

イ）都市居住の安全性の確保

各種の面的整備事業の推進等による密集市街地の早急な改善。

公庫の都市居住再生融資を活用した密集市街地等における建替えの促進。

地方住宅供給公社が地域と一体となって密集市街地等既成住宅市街地の再整備を推進。

耐震診断、耐震改修の推進。住宅の耐震性能を地震保険の保険料率に一層反映させることについて検討。

ウ) 公共施設等との一体整備による居住環境の向上

都心居住、密集市街地の整備改善等の政策目的に対応して、都市基盤整備公団の活用も含め、既成市街地における居住環境の向上に資する公共施設等の整備を総合的に推進。

エ) 都市基盤整備公団を活用した住み良いまちづくりの推進

都市基盤整備公団の活用により、都市構造の再編に資する低未利用地等を活用した住宅市街地整備を推進。

オ) 住民、NPOと連携した修復型の住宅市街地整備の推進

イ) 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

ア) 高度化多様化する国民の居住ニーズに対応した住宅供給、居住環境整備

在宅勤務、コーポラティブ、SOHO等。

地区計画、建築協定等の活用、各地域の良好な街並み形成のための取組みを支援。

イ) 都市基盤整備公団による先駆的な技術の普及

都市基盤整備公団において、環境、景観、長期耐用性等先導性の高い集合住宅プロジェクトや先駆的な技術の普及を推進。

ウ) 人にやさしいまちづくり

エ) 証券化手法等を活用した再開発の推進

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

イ) 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

地域資源を活用した個性豊かなまちづくりを支援する住宅供給を促進。

高齢者の生活、介護を支える住宅の整備と近隣社会コミュニティの再生。

住宅と福祉・医療施設等とを情報通信網で結び、効率的な在宅介護等を実現するためのモデル団地整備の検討。

イ) 都市と地方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

田園居住、マルチハビテーション等の多様な居住を実現するセカンドハウス、SOHO等の活用を推進。

良質なストック誘導型税制・融資の構築

i) 税制のあり方

住宅に関する税制は広範にわたっているが、今後の良好な住宅ストックの形成・流通を促進する政策的方向に沿ったものとなるよう、新たな住宅政策に即した視点でそのあり方を検討する必要。

ア) 持家ニーズに対応した住宅の取得等に対する安定的かつ効果的な支援のあり方

良好な住宅ストックの形成促進に当たっては、自助努力を前提としつつ、無理のない負

担の下で国民が住宅取得等が可能となるよう住宅取得能力の向上を図ることが住宅政策上の課題。この場合、税制上の支援は、民間活力型の支援策として意義があり、今後、良好な住宅ストックの形成を誘導するための税による支援方策として安定的で効果的な仕組みの確立が必要。

また、贈与税全体のあり方が見直される場合には、過度に借入金に依存せずに住宅資金の円滑な確保を図る観点から、親世代の資金贈与によって住宅の取得等を行った場合の支援のあり方についても併せて検討。

イ) 良質なストックの流通を促進するための税制のあり方

住宅の流通に関する税は、課税対象の重複など問題が指摘されており、良質な住宅ストックの流通を阻害しないように検討が必要。また、中長期的な見地から消費税が見直される場合には、諸外国の動向も参考に住宅ストックの円滑な流通や国民の住宅取得能力を低下させないように、十分な配慮が必要。

ウ) 不足している良質な賃貸住宅の供給を支援するための税制のあり方

良質な賃貸住宅の供給促進という観点から、賃貸住宅供給者への支援のあり方について検討が必要。特に、高齢者向け住宅など、従来の市場では十分な供給が期待できない賃貸住宅の供給促進策が重要。

エ) 住宅の譲渡に関する税制のあり方

多様なライフスタイルに応じた買換えや住換えニーズに対応し、住換えが円滑に行われるよう検討。

オ) リフォームに関する支援のあり方

住宅のリフォームは、我が国の住宅政策において、今後ますます重要な意義を持つことから、その支援策を検討する必要。また、マンションの修繕に対する支援策についても検討する必要。

ロ) 良質な住宅ストックの形成を促進するための住宅金融公庫融資の活用

成熟社会における豊かな居住を実現するためには、景気動向や金融情勢にかかわらず、長期、固定、低利の住宅資金を安定的に供給し、良質な住宅の健全・確実な取得の支援を行うことが基本的に重要。住宅金融公庫について、今後の住宅政策の方向性、金融環境の変化等を踏まえ、良質なストックの形成、都市の居住環境整備等の分野において、その役割を一層強化することが必要。

ア) 良質な住宅の健全・確実な取得の支援

住宅金融公庫融資の活用による耐久性の高い住宅ストックの形成と適切な維持管理の促進。

住宅宅地債券制度の活用等による健全・確実な住宅取得の支援。

イ) 新築・中古及び持家・借家のバランスのとれた住宅市場の整備

ストック循環型市場を構築するため、良好な状態に維持された住宅に対して新築並の融資条件で貸し出す住宅金融公庫の中古住宅購入融資や中古住宅購入とリフォームの一体融資の活用。

賃貸住宅融資における土地・借地権取得費融資の活用。

(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

良質な住宅が循環することにより、国民の多様な選択を可能とする既存ストック循環型市場を構築するために、以下のような施策を消費者保護に意を用いつつ推進。これらの取組みは、その内容、スケジュールを記したアクションプランを策定し、計画的に実施されることが適切。

中古住宅市場の活性化への取組み

）良質な住宅ストックの形成の促進

住宅性能評価体制の整備を図り、住宅新築時における性能表示制度等の普及促進。
リフォームのしやすさを考慮した住宅設計の普及。

）履歴情報活用システムの整備

中古住宅に係る性能表示について、評価技術の開発及び表示項目等につき検討を行うとともに、リフォーム実施記録を履歴情報として蓄積し、その活用を行いうるシステムの構築。

）分譲マンションの管理に係る登録制度の構築

分譲マンションの管理の特殊性を踏まえ、管理規約等の情報を専門的ノウハウを有する第三者機関に登録し、その内容の開示を促進。

）性能評価・履歴情報等を活用した市場の評価の実現

売買時に売主による性能評価・履歴情報等の提供を促進するとともに、宅地建物取引業者が行う価格査定のマニュアルについても見直しを実施。

賃貸住宅市場活性化への取組み

）定期借家制度の導入等を踏まえた相談機能の充実と市場ルールの明確化

ア) 地方公共団体における相談窓口の充実

イ) 原状回復、リフォームなど賃貸住宅に関するルールの明確化

「原状回復」「リフォーム」等のルールについてガイドラインの策定・普及。

）賃貸住宅経営・管理の適正化・多様化

ア) 賃貸住宅の適正な管理・計画的な修繕の促進

計画修繕マニュアルの策定、賃貸住宅標準契約書の普及促進。

情報開示の促進による賃貸住宅の維持管理や修繕状況について市場での評価を受ける仕組みの構築。

イ) 総合的なアドバイスを行いうる事業者・専門家の育成

ハード面での「設計施工」から市場性を重視したソフト面での「企画管理」までを対象にトータルにアドバイスを行うことができる事業者・専門家の育成の取組みの促進。

ウ) 賃貸住宅管理業の適性化

賃貸住宅管理業の業務内容の明確化、管理業者が一時的に預かっている敷金等の保管ルールや保全措置の検討。

管理業者の情報提供方法の標準化を行い、事業者による自主的な情報公開を促進。

エ) サブリース等に係るルールの明確化

事業者が一括してサブリースする契約の標準契約書の策定。

賃借人の事情による転居の際の第三者への転貸等についてのルールの明確化。

）企業による賃貸住宅事業の推進

不動産の証券化スキームの整備、定期借家制度の導入等賃貸住宅をめぐる環境の変化を踏まえ、企業によっても良質な賃貸住宅の供給が行われるよう賃貸住宅市場の整備を推進。

リフォーム市場活性化への取組み

）施工の合理化、部品の標準化などによる技術の向上

ア）リフォームのしやすさを考慮した住宅設計の普及

住宅部品等の標準化、スケルトン住宅の技術開発及びその普及。

イ）多能工などによる合理化施工の推進

部品施工に関わる多職種をこなせる多能工を育成。標準化部品やリフォーム合理化工法の開発を促進し、公共賃貸住宅における優先的な採用等によりその普及を促進。

ウ）個人でも取扱うことができるリフォーム部品の開発、流通体制の整備

D I Y店舗への住宅部品の大量供給に向けた製品モデルの開発、住宅部品取り付けマニュアル等の整備によるD I Yショップ等を通じた一般への直接流通のシステムの拡充。

）リフォーム市場へのアクセスの向上のための体制整備

ア）標準書式の整備

リフォーム工事の契約書、保証書、見積書等について標準的な契約関係書類の整備普及。

イ）リフォームに関連した保証・検査制度の整備

リフォーム工事保証、工事瑕疵保証、工事検査に関し、企業グループや保証機関による保険制度や指定性能評価機関の活用による体制整備を検討。

ウ）リフォームに関する適切な相談・情報提供体制の整備

専門家等と連携した相談体制の充実や紛争の未然防止体制の充実について検討。

リフォーム事業者の情報提供方法の標準化を行い、事業者の情報提供を促進。

市場を通じた住環境の向上方策

市場における住環境の各要素に対する居住者の評価状況を踏まえ、住環境に関する国民の「居住地選択時の参考指標」を明示し、普及・促進。

総合的な住宅サービス関連市場の育成

住宅をベースとして展開されるさまざまなサービス事業（介護ビジネス、子育て関連ビジネス等）と住宅産業との連携を強め、住宅を中心とした総合的なサービス事業の展開を期待。これらの新たな産業活動に関する将来像の提示、支援等を検討することが必要。

(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

）きめ細かなバリアフリー改修相談体制の構築

地域住民、ケアマネージャー等の要請に応じて、建築士等の専門的知識を有するアドバイザーを派遣し、きめ細やかな相談に応じうる体制整備を福祉部局と連携して整備。

）持家住宅のバリアフリー化を一層推進するための融資の活用

）リバースモーゲージを活用したリフォームの促進

住宅資産を有する高齢者がリバースモーゲージにより資金を借り入れてバリアフリーリフォーム又は建替えを行う場合についての支援を検討するとともに、住宅金融公庫をモデルに、負担のあり方も含めて検討。

）高齢者の住替えに係る支援

高齢者が住宅を売却等した上で高齢者向け賃貸住宅に住替える場合等の支援や、住宅金融公庫融資を受けている高齢者が一定の条件の下その持家を賃貸する場合の公庫融資要件の弾力化を検討。

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の構築

バリアフリー化、高齢者の入居の確保、適正な管理運営等に関して一定の基準を満たす住宅を供給しようとする民間事業者等を支援するシステムについて検討。

高齢者を対象とした、その死亡により終了する借家契約（生涯借家契約）のあり方についても検討。

）高齢者が敬遠されない民間賃貸住宅市場の環境整備

高齢者入居住宅登録システム等による情報提供体制の整備。

家賃保証システムの整備の促進、成年後見の活用、在宅介護支援センター等との連携に基づく一定のサービスの提供等を内容とする大家不安解消システムの構築。

）民間事業者等の取組みに対する支援体制の整備等

）、 ）の取組みを促進・補完する体制や、高齢者住宅に関する総合的な情報提供等を行う仕組みのあり方について検討。

要支援、要介護者を含めた高齢者の居住の安定の確保のため、その資産を活用しつつ、民間を補完して公的なケア付き高齢者住宅を供給する体制を整備。

）バランスのとれたコミュニティの形成等

民間賃貸住宅や公団賃貸住宅等と地域開放型の便利施設との効果的組み合わせによって、入居者にとってサービスの選択性の高い、フレキシブルな高齢者等の居住のしくみを構築。

）ニーズに応じた高齢者との同居・近居の支援

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

）公共賃貸住宅の役割の明確化と積極的供給の推進

政策的支援が必要な低所得高齢者を的確に選定し、的確な役割分担の下で公共賃貸住宅の供給を推進。

）エレベーターの設置等公共賃貸住宅ストックの計画的かつ効果的な改善・更新の推進

) 公共賃貸住宅におけるグループ居住推進のためのストック形成

公共賃貸住宅について、福祉サービスとの連携を踏まえつつ、グループ居住のための整備、管理に係る制度的対応を図るよう検討。

) 地域における福祉居住基盤の連携整備のためのアクションプランの策定等

地方公共団体の住宅部局と福祉部局等とが連携し、地域における公共賃貸住宅整備と社会福祉施設整備の連携方針等を内容とするアクションプランの策定を推進。

) 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

福祉との的確な役割分担の下、単身要介護者を公共賃貸住宅で受け入れるためのケアマネージャー等との連携による入居体制を整備。

特別養護老人ホームの退所者についての福祉施設との連携に基づく公共賃貸住宅での受け入れ。

公共賃貸住宅におけるグループホーム事業の展開に関する検討。

) 公共賃貸住宅における生活支援サービスの的確な提供

) 募集情報等の総合的提供体制の整備

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

ゆとりある住生活の実現により子育てしやすい環境整備を図る観点から、ファミリー向けの良質な賃貸住宅を供給

) 仕事や社会活動をしながら子育てしやすい環境の整備

職住近接のための都心居住の推進、保育所等との併設、学校の活用等福祉施策、教育分野との連携推進。

子育て期にある多子世帯が良質な住宅にゆとりをもって居住できるよう、公共賃貸住宅供給の仕組みの検討。

(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

住宅計画体系のあり方

住宅計画体系の見直しに当たり、我が国の「居住」に関し、以下のような重視すべき問題点が存在。

・ストック循環による居住水準向上の前提となる本格的ストック形成が遅れていること

・良質な住宅ストックの形成・循環が行われる市場環境が十分でないこと

今後、長期的視点に立ち、良質ストックの形成、維持及び円滑なストック循環を実現するための施策を計画的に推進することが必要。

このため、住宅計画体系においては、

- | | |
|---|--|
| ア | 新築、建替え、リフォーム等の「ストック整備」に係る施策のプログラムとそれによって目指す「住宅ストックの姿」の想定 |
| イ | 市場整備等「ストックの循環」の推進に係る施策プログラム |
| ウ | アとイによって目指す「居住水準の姿」 |

を明らかにしていくことが必要。

住宅・住環境の整備目標等

）整備目標等のあり方

五箇年間における住宅建設の目標量、公的資金による住宅の建設の事業量に、新築と併せ、リフォームの推進についての目標を明示。

中長期的な目標として2015年（全国レベルでの世帯数ピーク）における新たな居住水準・住環境水準目標の設定と、その時点における目指すべき住宅ストックの姿の設定（誘導居住水準等に係る世帯達成率目標等の成果指標と、それを実現するための住宅ストック面積の規模別構成）。

）新たな居住水準のあり方

誘導居住水準については、広さに対する各世帯の要求を概ね的確に表している（誘導居住水準以上の居住状況にある世帯の約8割が広さについて満足）ことから、今後より多くの世帯がこの水準を享受できるようにその達成率を高めていくことが必要。また居住者の関心が住宅性能等に広がっていることから、住宅性能に係る水準をできる限り明示することが必要。

ア）誘導居住水準及び最低居住水準

2015年における誘導居住水準達成率は、ファミリー世帯や共同住宅居住世帯においても半数程度が達成できるよう、概ね2/3を目指す。

東京圏、大阪圏においては、2010年前後までに半数の世帯の達成を目標。最低居住水準については、大都市地域の借家世帯に重点を置き、早期解消に努める必要。

イ）住宅ストックの規模別構成

2015年において誘導居住水準目標（全世帯の2/3）を達成するには、ファミリー向け住宅の供給促進やストック循環の促進等の施策を講じる必要があるが、その場合の住宅ストックの規模別構成を次のように見込む。

- ・ファミリー向け住宅の確保のため、100㎡（共同建80㎡）以上の住宅の割合は5割。
- ・小家族向け住宅の充実のため、50㎡（共同建40㎡）以上の住宅の割合は8割（ファミリー向け住宅を含む数値）。

ウ）住宅性能の水準

住宅性能は客観的な情報提供等の市場環境整備により、居住者の選択を通じた質の向上を図ることが基本であるが、外部性の存在等から市場における対応だけでは限度があるもの、今後ストック増加を重点的に促す必要があるもの、については政策的に誘導する必要性が高い。

<住宅性能の指標及び水準（骨子）>

a) 多くの住宅において達成すべき共通の水準を示すもの

耐久性、高齢者等への配慮、省エネルギー性、耐震性、防火性

b) 達成すべき共通の水準までは示さないが、項目を明示して向上を促すもの

遮音性、保健性、開放性、維持管理への配慮、その他

高齢者等への配慮については、バリアフリー住宅に居住する高齢者の割合の引き上げ、特に身体機能が低下した高齢者への適切な居住の確保を念頭に置きつつ、ストック循環を考慮し、高齢者のいる世帯数（2015年で全世帯の約4割）に見合う十分な量のバリアフリー化住宅のストックを社会全体

として備えることを目指してストックの増加を図るべき。なお、2015年には、主として新築により「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下」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。また、リフォームの推進で居住者の個別の事情に応じて一定のバリアフリー化が施された住宅ストックを約2割整備。

住宅性能に係る水準値の設定、水準を満たすストック数の統計上の把握等が現時点で困難なものについては、調査の方法、データの蓄積等を検討。

）新たな住環境水準のあり方

ア) 基礎的な安全性等の確保

現行の「住環境水準」は、指標が多岐にわたるとともに定性的な記述が多く、住環境改善のための取組みを進めるための指標として必ずしも有効に機能していないという側面を踏まえ、これを抜本的に見直し、「緊急に改善すべき密集住宅市街地」の基準を明示した新たな指標に再構築すべき。

イ) 地方公共団体等による施策の展開

地方公共団体による施策展開の指針となる「住宅市街地の改善・向上等の指針」を定め、明示すべき。

<「住宅市街地の改善・向上等の指針」(骨子)>

a) 住宅市街地全体について、「指標項目(安全性・保健性・利便性・快適性・持続性)」に基づき、住環境の現状、課題等の把握、整備、誘導等の方向性を検討。

b) 住宅市街地の類型別に「指標項目」に沿って住宅市街地の目標像を明らかにすること。その際、少なくとも以下の住宅市街地については、住宅・住環境の整備の方向、手法、関連する公共・公益施設の整備方策、規制・誘導方策等を定めること。また、「緊急に改善すべき密集住宅市街地」については、整備のプログラムについても定めること。

・安全性・防災性等の観点から整備を要する地区

・先導的・重点的な整備を行うべき地区

・良好な住環境を保全すべき地区

c) 各種の事業・施策の実施に当たっては、都市計画、福祉施策等の関連施策との連携、地域住民・地権者等の意向の反映や住民等による自主的な取組みとの連携に留意すべき。

地方公共団体等は、「住宅市街地の改善・向上等の指針」を参考としつつ、「住宅市街地整備方針」を策定し、各種施策を総合的・計画的に推進。

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

21世紀においては、大都市圏、地方部ともに都市構造をコンパクトなものに再

編していく中での新しいまちづくりが必要。コンパクトな都市構造の（再）形成に資し、職住近接の実現とゆとりある居住環境の実現という消費者の基本的なニーズに応える宅地供給を促進。

職住近接に資する宅地供給支援

大都市の都心・周辺地区での宅地供給等、勤労者にとって通勤負担が軽く職住近接に資する宅地供給を支援。

i) 虫食い状の土地の集約化・流動化等

公的主体の事業参画による土地の集約化・開発の推進。

土地所有者に対する買い戻しオプション制度、外部の投資家等の参加手法の整備。

) 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・活用を推進。

都市基盤整備公団等の公的主体の信用とノウハウの積極的活用。

) 工場跡地等の土地利用転換

都心・周辺区域においては、各種面的整備事業等の活用により住宅宅地等を供給。

臨海部においては、市街地開発事業等の活用による骨格的な基盤整備と併せ、再開発地区計画等の制度により円滑な土地利用転換の推進。

) 郊外部の宅地の職住近接性の向上

業務核都市等への時間的近接性の確保等、職住近接の実現。

パークアンドライド等の推進。

業務・商業等の諸施設の整備・充実。

ゆとりある居住空間実現に応える宅地供給支援

業務核都市等の育成・整備に資する郊外部での宅地供給等のゆとりある居住空間の実現に応える宅地の供給を支援。

) 郊外住宅地における生活関連サービスの水準向上

ニュータウン内の商業・医療・社会福祉施設等の諸機能の充実や事業用借地権を活用した商業施設誘致。

高齢社会に対応する面的なバリアフリー化施策の実施。

子育て世帯に対する社会的な支援として保育所等の整備を積極的に推進。

計画段階からのさまざまな主体の連携が必要。

) 定期借地権付住宅等の供給

) 宅地化農地の計画的宅地化

計画的一体的開発の推進。

・市町村マスタープラン、整備プログラムの策定推進。

・地区計画の策定推進。

・宅地化促進法の特例等の活用。

- ・ 早急に整備が必要な地区については、各種制度を組み合わせた取組みを推進。
 - ・ 都市基盤整備公団等のノウハウ等の活用。
- 小規模な宅地開発事業を良質なものへ誘導。
一戸建賃貸住宅等の供給。

地方部における宅地供給支援

中心市街地の衰退等に対応した宅地供給支援策の推進。

）中心市街地居住の推進

再開発の促進、特定優良賃貸住宅等の住宅供給の推進、公的主体を活用したまちづくり等多様なメニュー方式による支援。

コーディネーター役が期待されるNPO活動に対する支援。

空き店舗等の有効活用を図るための定期借家権、定期借地権の活用。

）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、農村環境、自然環境との調和のとれたまちづくりにつながる優良田園住宅の一層の普及促進。

地域振興整備公団等による公的供給、公的融資等による支援。

(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

住宅宅地について「所有」から「利用」へとニーズは転換。利用に即したアフターダブルな住宅宅地の取得等に係る選択肢が豊富であること、市場における選択の容易性が必要。住宅宅地周辺の環境に対するニーズも増大。近年は地球市民としての環境意識を持つ者が増加。

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

多世代居住等を可能とする大画地の供給、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多様な取組みを推進。

SOHO、テレワーク等新たな就業スタイルに対応した情報インフラが整備された宅地供給を推進。

）宅地に関する総合的な情報提供

アフタ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

不動産業界に対し、売買仲介の際に消費者に十分な説明を行う旨を徹底。

不動産取引に係る流通税負担のあり方について検討。

）定期借地権付住宅の取得支援

ア) 定期借地権付住宅等の供給の促進

建物譲渡特約付借地権と定期借家権とを組み合わせた住宅の供給、都市基盤整備公団等による供給、定借バンクの普及等の多様な供給スキームを促進。

税制・金融上の措置を検討。

定期借地権の活用による共同事業等を推進。

イ) 定期借地権付住宅の市場における流通の促進

中古物件の価格評価に関するマニュアルを作成し、開かれた中古市場の育成を推進。
保証金の返還を保障する制度等の検討。

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

オープンスペースの創出や緑化の推進及びそれに対する支援策等の充実。
屋上緑化、生け垣の設置、保全等の促進。

）近郊部での良好な都市環境の形成

良好な都市環境の形成に資する市街化区域内農地の集約化を検討・実施。
住宅整備と連携した市民農園の整備等の促進。
良好な一戸建住宅地として開発された地区について、生け垣の設置、保全等の促進。

）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。

都市近郊の保全すべき山林等について、環境保護NPO、地方公共団体等の協力により保全の方向で対策を講じ、保有コストの負担のあり方等について検討。

(3) 良質なストック形成と既存ストックの再生・循環

宅地ストックの安全性・防災性の向上、高齢社会への対応、宅地規模拡大等の必要。宅地規模等の目標の設定の必要。また、宅地ストックの再生と流通を図り、社会的に循環させることが有益であり、都市構造のコンパクト化にも寄与。

良質な宅地ストックの維持・形成

まちづくりの方針の作成等による良好な街並み・景観の形成。

宅地細分化を防止し、良好な居住環境を維持するために、最低敷地規模規制の活用や宅地規模拡大に関する効果的な誘導方策を検討。

既存住宅地の再生と循環

地方公共団体、開発事業者、NPO等が調整・協力し、公共施設の再整備のための推進体制を構築。

良質な宅地が、循環するタイプの一種の社会的ストックとして活用されるよう、公的主体等による供給と循環のコーディネートを推進。

既成市街地、近郊部での重点的な関連公共施設整備を促進し、公共公益施設等の整備を支援。

宅地に関する質の目標の設定

敷地規模・接道・建ぺい率等に関するデータの把握と目標の設定。

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

密集市街地における防災性向上のための建替え促進。

）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方策の導入。

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

地盤そのものについての安全性の把握手法等の検討。

技術的基準のあり方等について安全かつ安心できる宅地の供給誘導方策の検討。

既存擁壁の老朽度の診断等、既存宅地の安全性の程度を把握するシステムの構築。

）宅地の安全性等に関する情報提供の充実

宅地の安全性等に対する情報提供の枠組みの検討・構築、相談体制の充実・整備と消費者教育の充実。

レインズ（不動産流通標準情報システム）の情報の充実等。

G I Sによる情報提供の構築と、自主的なインターネット情報の対消費者バックアップサービスの提供を検討。

宅地の安全性を客観的に判断しうる情報について、宅地取引時の提供を検討。

公的宅地供給事業者の宅地に関する情報開示。

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。

ニュータウンにおける介護関連等福祉施設の立地促進。

入居者の年齢階層を多様化させる宅地供給上の配慮。

）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。

住宅宅地に係る資金調達の円滑化の一環としてリバースモーゲージについて検討。

(4) 宅地政策における税制・金融のあり方

今後の土地税制のあり方

宅地政策が方向転換を求められる中で、次のような視点からの検討が必要。

）住宅宅地供給に直接関わる税制のあり方

宅地供給事業の小規模化に伴う、各種措置の規模要件の緩和等。

開発に伴うリスクをキャピタルゲインで吸収することが期待できなくなることにより土地保有税等に関する措置が一層必要。

敷地細分化防止のための措置。

）宅地政策と資産課税制度との関連

土地保有税については土地利用にとって過大な負担となることがないように適正な税負担のあり方を検討。

流通税については、多様化する居住ニーズへの対応、既存ストックの有効活用等が求められる中で、円滑な宅地の流通を確保するという観点から検討。

宅地開発事業に関する金融の現状

住宅金融公庫融資については、開発事業の小規模化とリスク管理の両立に関しさらに検討。

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促進のための環境整備。

投資家に対する不動産インデックス等の情報提供に対する支援とその活用。

3．新たな住宅宅地政策を支える公民の役割分担

(1)基本的考え方

21世紀の豊かな居住は、市場における

- ・自由な競争に基づく適正な価格の良質な住宅宅地の供給
- ・十分な情報に基づく自立した個人の選択

により実現されることが基本。

公の役割は、「市場の環境整備」「市場の誘導」「市場の補完」に限定。

市場の環境整備（基盤整備と制度的枠組みの整備等を通じた市場機能の最大限の発揮）

市場の誘導（経済社会状況を踏まえた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による適正な所得再分配や公的主体による資源配分の補完）

(2)公的主体の役割

市場の環境整備

自由な競争により適切な価格で供給される良質な住宅宅地の多様な選択肢の中から、自立した個人が十分な情報に基づいて、自己のライフスタイル、ライフステージに合致した適切な居住を確保できるようにするために、住宅宅地市場が円滑かつ適切に機能するための各種条件の整備を図ることが必要。

公共が行うべきことは、民間では供給できない公共施設整備、住宅市街地の安全性や美観を確保するためのまちづくり等の基盤整備に対する政策資源の重点配分であり、また、都市計画、建築規制制度、借地借家制度、消費者保護等市場における安全な取引を支える各種制度、情報提供、相談体制等の個人や民間事業者が市場で行動する際の前提となる制度的な枠組み（制度

インフラ)の整備。

市場の誘導

市場の環境整備等の政策努力を通じてもなお適切な供給がなされないと考えられる、

- ・住宅宅地の環境に対する配慮、美しい景観の良好な居住環境の確保、省エネ性、耐震性、耐久性の確保等外部性等が存在する分野
 - ・高齢者向け、ファミリー向けの良質な賃貸住宅等現在必要量が十分供給されていないため、経済社会の変化を踏まえて、早急なストック形成を図る必要がある分野
- 等については、市場を大きく歪めないように留意しつつ、中長期的な視点に立った政策目的の達成を、市場の資源配分機能を活用した、以下のような対応によって実現すべき。
- ・中長期的な視点に立った各種政策実施プログラムと、それによって目指すべき住宅ストック、居住水準等のビジョンの提示
 - ・財政、税制、金融上の住宅宅地に対する各種支援措置、政策的ガイドラインの設定、リーディングプロジェクトの実施等

市場の補完

市場において自力では適切な水準の住宅宅地サービスを確保できない者に対しては、セーフティネットの観点から、また民間事業者に対する税制、融資等の措置によっても中長期的観点から適切な住宅宅地ストック形成が行われない場合にあっては資源配分上の観点から、公共賃貸住宅制度の充実や公的主体による宅地供給等によつて的確な対応を行うことが必要。

その際、高齢者に対しては、必要な床面積、設備、機能を備えた住宅を供給するのみならず、身体機能の低下等に対応するため、福祉との連携に基づいて必要なサービスを提供する等の措置を講ずることが必要。またそれらの施策は、民間賃貸住宅の貸し主側のさまざまな不安を背景に、高齢者に対する賃貸住宅の供給が妨げられているという実態を踏まえ、貸し主の不安を軽減するためのシステム等高齢者居住を安定化するための市場環境整備と併せて講じられることが必要。

これらの施策を講じるに当たっては、国民の住居費支出の目安を踏まえた上で、国民の支出能力と住宅価格の動向を注視しながら、適時適切な対応を図っていくことが必要。

(3) 公共賃貸住宅制度の役割と今後の施策展開の方針

公営住宅については、市場を補完し、居住に関するセーフティネットとしての役割を担う必要。このため、次のような施策を実施。

- ・公営住宅ストックの総合的活用の推進
- ・新規供給について、需要の大きい大都市地域での供給や地域活性化に資するものの供給等への重点化
- ・住宅困窮者に対する的確な供給のための入居者資格、管理等の適正化

特定優良賃貸住宅については、市場を誘導し、良質なファミリー向け賃貸住宅の供給促進を図る必要。このため、次のような施策を実施。

- ・広く効率的な供給促進を図るための支援の実施
- ・都心居住、地方定住等のための住宅に対する重点的支援

公団賃貸住宅については、民間との適切な役割分担のもと、中堅所得層を供給対象の中心として一定規模以上の良質な賃貸住宅の供給を図る必要。このため次のような施策を実施。

- ・ 都心地域等における、基盤整備と一体となった賃貸住宅供給への重点化
- ・ 建替え、リニューアル等による既存ストックの有効活用
- ・ 比較的小規模な住宅については、対象層への的確な供給

公社住宅については、地域の住宅事情を踏まえた多様な住宅供給をきめ細やかに行う機能を担うことが基本。公社賃貸住宅の建替えに際して高齢者住宅等への公社住宅ストックの再生、地域活性化に資する住宅ストックの形成等の方向に沿った重点化を図る必要。

(4) 宅地政策における公民のルールづくり等

市場の環境整備等の公的主体の役割と宅地開発事業に内在する高コスト構造の是正とを考慮し、公民のルールづくりの検討・提唱が必要。

事業期間の短縮と金利負担の軽減

- ・ 事業のスピードの向上と資金調達コストの削減を検討。

公共公益施設整備費負担のあり方

- ・ 公共施設の整備費に関する事業者と公との負担のあり方について見直しも含め検討。

(5) 地方の独自性、自主性の発揮

地方公共団体等地域の実状に通じた機関が、その状況を反映した独自のビジョンに基づいて主体的、自立的な役割を発揮することが最も重要。

特に今後、福祉、まちづくり等の分野と住宅宅地政策との連携が求められることを勘案すれば、総合的な行政主体としての地方公共団体の役割は増大。

国は、全国的、広域的な調整、基盤整備、ルール、制度の構築等の面でその機能を発揮すべきであり、今後地方整備局を通じて、地域の実情に応じた支援を実施。

(6) 総合的な行政領域における政策展開

在宅介護をにらんだ住宅政策と福祉政策との連携、情報通信技術と住宅関連技術の連携等総合的な行政領域における展開を図ることが重要。また、交通行政、国土行政と住宅政策の総合化を図ることにより、通勤時間等を含む良好な居住環境整備を推進。

これらの住宅政策の新たな展開が、地域の実状を踏まえた「新たな居住像」の提案、賃貸住宅管理業と介護サービス業が融合した新たなビジネスの展開等「新たな産業活動」の創出を自立的にもたらすシステムとなることを期待。

(7) 住宅宅地政策を担う多様な主体等

住宅宅地政策は、公的主体のみによって担われるべきものではなく、むしろ絶えざる自らの努力により夢を実現しようとする国民や、創造的で活力あふれた民間事業者等を主要なプレイヤーとして認識した上で、公民の適切な役割分担と連携の下で推進することが重要。その際、国、地方公共団体は、国民が良質な居住を確保し

やすく、民間主体が事業等を展開しやすい環境整備を行うことや、住教育の充実に努めることが求められるが、これに加えて、住宅金融公庫、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社等の主体については、住宅宅地政策の新たな展開方向等を踏まえた改革を実施していくことが求められる。さらにきめの細かい住宅宅地政策の展開を図るため、NPO、新たな居住サービスを提供する民間事業者等新たな住宅宅地政策の担い手を育成、連携していくことが重要。

住宅金融公庫の活用

民間住宅融資との協調、補完を促進するため、公庫融資と民間融資との併せ貸しを促進し、住宅融資保険を民間金融機関にとって利用しやすい制度に改善することを検討。

公庫融資のALM(資産負債管理)の徹底を図るとともに、公庫の住宅ローン債権の証券化を始めとした資金調達が多様化を実施。

公庫が自らのローン債権の証券化を通じてノウハウを蓄積し、それを活かして民間金融機関の住宅ローン債権の証券化等の支援を行うことについても将来の課題として検討。

都市基盤整備公団の活用

住宅・都市整備公団を廃止し、設立した都市基盤整備公団においては、改革の趣旨を踏まえ、地方公共団体及び民間事業者との適切な役割分担の下、市街地の整備改善並びに賃貸住宅の供給及び管理に関する業務を着実に実施。

良好な居住環境を創出する市街地の整備改善に関する事業の推進、地方公共団体によるまちづくりに対し公団の有するノウハウ・技術力を活かして支援。

住宅市街地の整備と一体となった賃貸住宅の供給、既存ストックの活用による少子・高齢化に対応したバランスのとれたコミュニティの形成。

都市の環境、防災、景観等外部性の大きい分野において民間事業者等を先導するような集合住宅プロジェクトに取り組むとともに、先駆的な技術の普及を推進。

業務核都市等の育成等、都市構造再編と連動した宅地供給、大規模公共施設整備と一体の都市整備等大都市地域の都市構造に関わる課題に対応するための事業を遂行。

マルチハビテーション等新たなライフスタイルへの先導的な対応。

大画地の定期借地供給、民間事業者の能力の従来以上の活用等。

医療・介護・育児等の施設整備を多様な主体と連携しつつ行うことが必要。

今後の地方住宅供給公社業務の展開

要支援、要介護者を含めた高齢者について、その資産を活用した居住の安定を確保できるよう、民間を補完し、ケア付き高齢者住宅等を供給。

老朽住宅ストックの適切な更新、居住環境の整備改善による既成の住宅市街地における居住再生を推進するとともに、マンション建替えに係る枠組みの検討を踏まえつつ、マンション建替えの支援を検討。

地域の実情を踏まえた公社賃貸住宅の供給を図るとともに、他の公的賃貸住宅と連携し、バランスのとれたコミュニティの形成等を図りつつ、公社賃貸住宅の建替え及び公営住宅の建替え支援等を推進。また、受託等による公営住宅等賃貸住宅の地域レベルでの合理的な管理の支援を実施。

地域活性化に資する定住用住宅等地域の特性に応じ必要な住宅宅地について自主的な取組みが必要。

民間事業者、NPOの活用、連携

国民のニーズに対応した住宅宅地供給は、民間事業者等の活用、連携によって効率的に実現。アクティブな総合生活産業として住宅産業を育成し、事業活動を展開しやすい環境を整備。

まちづくり、コーポラティブ居住等新たな住まい方の実現等の面において、長期にわたる事業等への関与、継続的活動を特徴とするNPOを住宅宅地政策を担う新たな主体として積極的に位置付け、その連携、支援策について検討。

