

新たな住宅政策の方向を示す 制度的枠組みのあり方について

平成17年5月27日
国土交通省住宅局

(目 次)

1	新たな制度的枠組みの必要性	.....	P1
2	新たな制度的枠組みの骨格	.....	P2
3	新たな計画体系のあり方	.....	P4
	(1)国が策定する新たな長期計画について	.....	P5
	(2)地方公共団体が策定する長期計画について	.....	P8
4	新たな制度的枠組みの内容	.....	P12
	(1)住宅政策の基本理念	.....	P13
	(2)住宅政策の基本理念の実現に向けた視点	.....	P14
	(3)住宅政策の基本目標と主な施策の方向性	.....	P15
	(4)成果指標のイメージ	.....	P18
	(5)各主体の責務	.....	P21
	(6)居住に関する権利について	.....	P22
5	大都市圏域における住宅・住宅地の計画的供給について	.....	P23
	(参考)第6回基本制度部会における主な意見	.....	P27

1 新たな制度的枠組みの必要性

歴史的転換期にある住宅政策

住宅の量的充足、世帯数の伸びの鈍化、環境制約の増大 等
(超高齢社会、人口・世帯減少社会となる時代が間近に)

新規・大量供給から
ストック重視の政策へ

国民の価値観、ライフスタイル、家族形態の多様化による
国民の居住ニーズの多様化・高度化

民にできるものは民へ

市場重視の政策へ

地方分権の推進

主要政策手法(公営、公庫、公団)の抜本的見直し

住宅「建設」計画
の限界

公共事業関係長期計画:「事業費」から「アウトカム目標」へ

施策の効果を国民に
わかりやすく提示へ

①住宅政策は歴史的転換期にあり、右肩上がりの住宅宅地需要を前提とした住宅政策や住宅建設を主眼とする制度的枠組みの役割は終焉。
⇒住宅建設計画法の抜本的見直しが必要。

②住宅は、健全で活力にあふれた社会の礎
⇒国民が豊かさを実感できる住生活の実現は、今日においても社会の発展と安定につながる国家的課題。

③まだまだ住宅に関して解決すべき課題が残されている中で、住宅政策の推進は今後も重要。
・依然として低水準な住宅ストックの質と住環境
・居住ニーズと住宅ストックのミスマッチ
・住宅困窮者の多様化 等

④こうした課題に的確に対応するため、国民的コンセンサスのもと、各種施策を総合的かつ計画的に進めていくための新たな制度的枠組みを構築し、それに基づき住宅政策を推進することが必要。

⑤新たな制度的枠組みとして、基本理念や新たな長期計画の策定等を定める基本法制を制定。

2 新たな制度的枠組みの骨格

新たな制度的枠組み(基本法制及び新たな長期計画)の骨格のイメージ

住宅政策の基本理念(P13)

かつて国民的コンセンサスが得られた「住宅の大量建設が必要」との理念に替え、国民・事業者・行政が共有して実現すべき基本理念を明確化

新たな計画体系(P4~8)

[国レベル]

- ・基本理念に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、政策の基本方向等を示す新たな長期計画を策定
- ・政策評価の実施

[地方公共団体レベル]

基本理念に基づき、地域特性に応じた住宅政策を総合的に展開するため、政策の基本方向等を示す新たな長期計画を策定(地方五計、都道府県五計は廃止)

各主体の責務(P21)

基本理念を実現するため、国・地方公共団体、事業者、国民(地域住民)それぞれの責務を明確化

住宅政策の基本目標(P15~17)

基本理念の実現に向けた政府の基本目標を明確化

施策の方向性(P15~17)

基本目標の達成に向けて講じていく施策の方向性を位置づけ

成果指標(P18~20)

施策の効果を評価し、基本目標の達成状況を国民にわかりやすく示すための成果指標の充実・見直し

(参考1)これまでの審議会における基本法に関する議論

昭和50年8月9日「今後の住宅政策の基本的体系についての答申」

- (1) 住宅政策の抜本的改善を図るにあたり、住宅問題の基本的認識を明らかにし新たな住宅政策体系を確立し、その円滑な推進を図るための住宅基本法の制定について検討する必要がある。
- (2) この場合、住宅基本法に盛り込むべき事項としては、①住宅政策の理念の明確化、②国、地方公共団体、企業、個人の役割分担の明確化、③居住水準及び住居費負担の目標、④住宅供給計画の策定、⑤住宅に関する統計、情報の整備等が考えられるが、政府は必要な調査、広報等について格段の努力を払い、国民的合意を得て、その制定に努めるべきである。

昭和55年7月30日「新しい住宅事情に対応する住宅政策の基本的体系について(答申)」

- (1) 高度化・多様化しつつある国民のニーズに対応して、今後、住宅政策を計画的かつ効率的に実施していくためには、住宅が国民生活に深く関わる重要な政策分野であることを明らかにし、また、従来、それぞれの時期における緊急的措置として段階的に整備されてきた諸施策を見直し、これらの総合化・体系化を図っていく必要がある。
 - (2) このため、住宅政策の長期目標、国・地方公共団体の講ずべき施策の基本的方向等を総合的・体系的に示す住宅基本法(仮称)の早期制定に努めるべきである。
 - (3) 住宅基本法に盛り込むべき事項としては、①住宅政策の目標、②国及び地方公共団体の施策分担及び相互協力、③住宅及び住環境の水準の目標、④全国及び地方公共団体等地域レベルで設定される住宅計画の策定、⑤住宅に関する諸施策及びその各々の基本方向の提示等が考えられる。
- なお、法案の作成に当たっては、政府は、国民各層の幅広いコンセンサスを獲得し、その内容を確定していく必要がある。

平成15年9月11日「新たな住宅政策のあり方について(建議)」

従来の公的 direct 供給・フロー型の住宅政策に替えて、市場・ストック型の次のような新たな基本理念や政策の目標・手法を明示し、今後の具体的な政策の転換にあたっての指針を確立するとともに、複雑化する社会の中で各種施策の役割分担や連携など体系的・効果的な住宅政策を進めるべきである。このため、住宅建設計画法について、政策の基本方向を示す法律として、名称を含め、抜本的に改正を行う必要がある。

- ①**基本理念の提示**(公的 direct 供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ／市場重視の政策に不可欠な消費者政策の確立と住宅セーフティネットの再構築／少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成／街なか居住、マルチハビテーションなど都市・地域政策と一体となった政策へ)
- ②**中・長期的な政策目標の提示**(5年毎の建設目標に替え、市場の望ましい方向性を示す形でストック目標、アウトカム(成果)目標を設定すべきこと、ブロックレベルの計画の必要性を見直すこと、地方公共団体の策定する計画は、住宅マスタープランの要素を組み込み、都市計画とも連携しつつ、地方公共団体における自主的な政策の企画・実施に資するものとしていくことが重要 など)
- ③**現状把握と政策評価**(住宅に関するハード面でのデータのみならず、ソフト面を含めた現状を的確に把握すること、政策評価を行うこと、法令上の位置づけについて検討しつつ、統計の整備を行うこと など)
- ④**その他**(大都市圏を対象とした住宅及び宅地の広域供給計画体系のあり方について検討を行うべきこと)

3 新たな計画体系のあり方

開発中心から成熟社会型の国土計画への転換

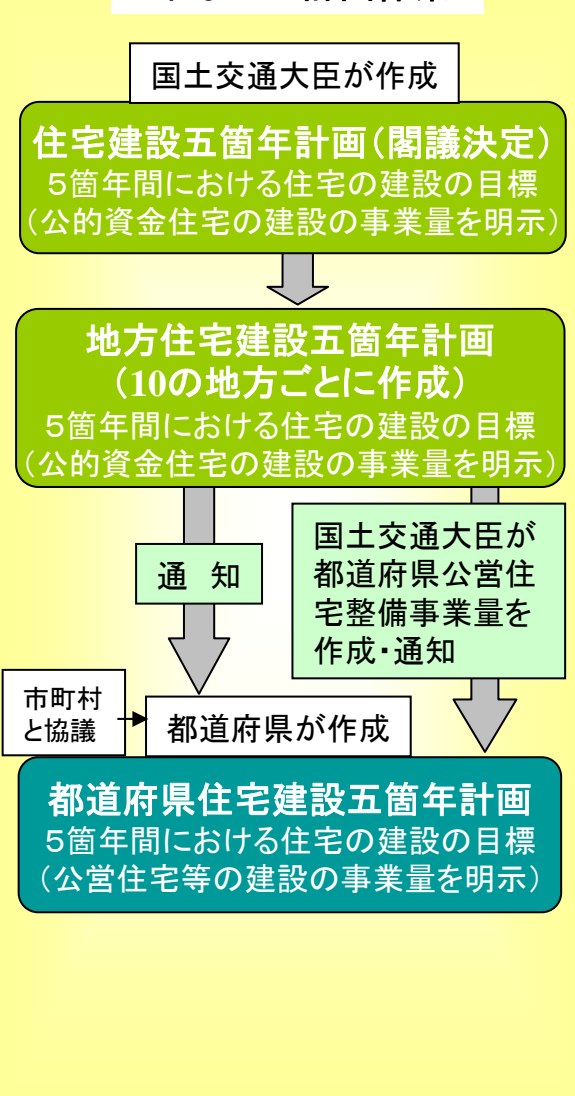
社会資本整備の重点的、効果的かつ効率的実施

国土形成計画(予定)



社会資本整備重点計画

これまでの計画体系



調和

新たな計画体系のイメージ

調和

住宅基本計画(仮称)

- 住宅事情・社会経済情勢の変化や市場の動向を踏まえ、全国的・広域的見地から、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画
- 各省庁横断的に取り組むことで政策の実効性を上げるため閣議決定
- 政策の基本目標や施策の方向性について国民や事業者等に提示
- ※国民のコンセンサスを得た上で住宅政策を推進するため、計画策定段階における国民の参画(パブリックコメント等)を確保

都道府県住宅計画(仮称)

- 地域の実情を踏まえ、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画
- 市町村の区域を超えて広域的に展開すべき施策の方向性を提示
- 全都道府県が策定

市町村住宅計画(仮称)

- 地域の実情を踏まえ、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画
- 地域の実情を最も把握している基礎的な自治体として、地域において展開すべき施策の方向性を提示
- 必要に応じて策定

3(1) 国が策定する新たな長期計画について—1

◇国が住宅基本計画(仮称)を策定する必要性

- 国民が豊かさを実感できる住生活の実現を目指す住宅政策は国家的課題であり、今後の人口・世帯減少高齢社会における住宅事情や社会経済情勢の変化を見極めながら、その実現のための道筋を明らかにすることは地域レベルではなく全国的な課題であり、国の責務。
- 国民が豊かさを実感できる住生活の実現には、他の行政分野における全国的な制度インフラ等との緊密な連携と長期にわたる取組みが必要と考えられ、総合的かつ計画的な取組みが不可欠。
- これまでの五計が果たしてきた「国民ニーズ把握機能」、「マスタープラン機能」、「目標提示機能」のような総合的な取組みを活かし、住宅政策上の課題に効果的に対応することが必要。

◇計画について政策評価を実施する意義

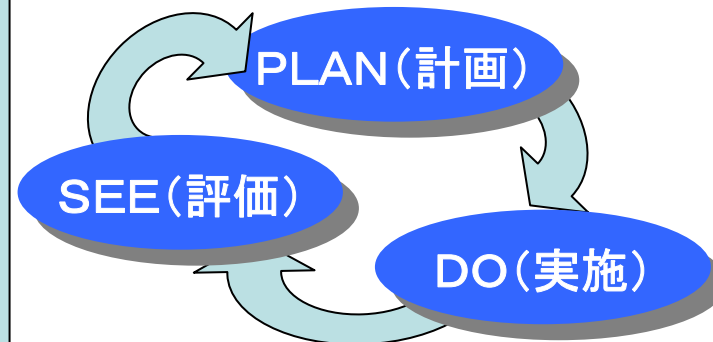
新たな長期計画については次の機能が重要。

- 成果重視型の計画への転換を図る
- 住宅政策を機敏かつ不断に見直す
- 国民に対する説明責任を果たす

このため、次のような政策評価が必要。

- 基本目標の達成状況を測るため、成果を示す指標(例:住宅の質がどれだけ向上したか)を設定
- 5年毎に実施される住宅ストックや住宅に対するニーズに関する大規模調査や、市場の動向調査等を通じ、成果指標の達成度合いや社会経済情勢の変化を把握
- それをもとに、施策の効果を測定・分析し、必要に応じ計画を見直し
- 基本目標の達成状況を国民にわかりやすく提示

計画の評価サイクルのイメージ



(参考2) 住宅建設計画法・住宅建設五箇年計画の体系が果たしてきた役割

1. 公的資金住宅の計画的供給による居住水準向上機能

計画期間における公的資金住宅の安定供給を通じ、国民の住生活水準の向上への寄与
(ex. 現行五計を除き、公的資金住宅の建設戸数目標を確実に達成)

2. 国民ニーズ反映機能

五年毎に、統計調査等を通じて国民のニーズを把握し、それを住宅政策に反映する役割

3. マスタープラン機能

国、地方公共団体を通じ、住宅政策のビジョンや優先順位を示すことにより、各種施策を総合的・整合的に実施する役割

4. 目標提示機能

住宅政策の目標設定により、その達成に向けて、国・地方公共団体の施策を集中させるのみならず、民間事業者等の取組みを促す役割
(ex. 一世帯一住宅の実現、最低居住水準の解消、誘導居住水準達成率を全国世帯の半数以上に)

3(1) 国が策定する新たな長期計画について—2

◇住宅基本計画(仮称)のイメージ

住宅政策の基本目標

基本理念の実現に向けた政府の基本目標

施策の方向性

基本目標の達成に向け国が講じる施策の方向性

計画の推進に当たって留意すべき事項

計画の評価サイクルの確立

- ・政策評価を通じ、計画のフォローを確実に実施
- ・おおむね5年ごとに、達成状況の評価や社会経済情勢の変化を踏まえて計画を見直し

成果指標

施策の効果を評価し、基本目標の達成状況などを国民にわかりやすく示すための成果指標
(総世帯数がピークを迎え、高齢者世帯が4割に達すると推計される2015年など、10年程度先の長期の目標を設定)

国の講ずる施策の国民、事業者、地方公共団体に対する積極的な情報提供と施策への意見の的確な反映

住宅市場の的確な把握と機動的な対応

(参考)新たな長期計画と社会資本整備重点計画との関係

(社会資本整備重点計画〔平成15年10月閣議決定〕)

- 社会資本整備事業の重点的、効果的かつ効率的な推進を図ることが目的
- 計画期間(5年)における目標を設定し、その達成度を1年ごとに評価し、施策を見直し
- 計画の主な対象は、民間では供給されにくい公共施設

(住宅基本計画(仮称))

- 住宅政策の基本理念をもとに、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが目的
- 10年程度先の長期の目標を設定し、おおむね5年ごとに計画を見直し
- 計画の主な対象は、住宅ストックの約9割を占める民間住宅(個人資産)と、民間市場の動向を視野に入れながら目標や方向性を定める必要がある公共賃貸住宅や住環境の整備

3(2) 地方公共団体が策定する長期計画について

◇都道府県住宅計画(仮称)

都道府県は、次のような機能を有することから、国の長期計画の策定と合わせて、マスタープラン的機能を担う新たな長期計画(=都道府県住宅計画(仮称))を策定することが必要。

市町村の区域を越える広域調整機能

- ・市町村の区域を越えた人口移動による住宅需要の変化に対応するための基本方針の立案等を行う役割
- ・今後の人口・世帯減少高齢社会における都道府県の住宅政策の基本方向や地域ごとの特性に応じた居住環境のあり方を市町村に提示し、連携や整合のとれた住宅政策の展開を促す役割

市町村の補完機能

- ・公営住宅整備等の事業をほとんど実施していない、規模が小さく人口も少ないなど、総合的な長期ビジョンを定める必要性が乏しい市町村を補完
- ・独自のマスタープランを策定しなくとも、都道府県が定める住宅マスタープランに則ることで、住宅政策を展開しようとする市町村を補完

(参考) 都道府県は、現在、住建法に基づき、公営住宅等の事業量を中心とする都道府県住宅建設五箇年計画を策定するほか、「住宅マスタープラン」を任意で策定している。
住宅事情等にかかる現状分析、住宅対策の課題の整理、住宅対策の基本的方向、地域特性に応じた具体的施策の展開方針等からなる基本的な計画(ただし、市町村が定める住宅マスタープランの中には事業計画としての側面が強いものが多い。)
【平成15年度末における策定状況】 都道府県…全て 市町村…全市町村の約1/3

◇市町村住宅計画(仮称)

地域の実情に応じたよりきめ細かな住宅政策を展開する観点から、市町村による長期計画(=市町村住宅計画(仮称))の策定を促進することが必要。

◇地方公共団体が計画を策定することで期待される効果

- ・各地域において「豊かさを実感できる住生活の実現」を目指す総合的な取り組みが、国民全体の住生活を引き上げ
- ・加えて、全国共通の課題については、国の計画を踏まえて、都道府県(市町村)が施策の方向性や目標を定め、必要な施策を講じることにより、早期に解決

(参考3)地方公共団体が策定する長期計画の例—1

都道府県の住宅マスタープランの例:佐賀県住宅マスタープランの概要

①住宅マスタープランの位置づけ

- ・住宅政策を計画的、総合的に推進するため市町村の住宅行政の指針
- ・平成8年度から平成17年までの10年間の施策の展開

②住宅政策をめぐる状況

- ・住宅総数は充足しているが、居住水準などの質的面について住宅ストックの向上が課題
- ・高齢者世帯が増加傾向にある中、高齢化対応のリフォームの支援が課題

③住宅政策の方向

- ・「住みよい家づくり日本一をめざして ~ひとりひとりが豊かさを感じる住まい、だれもが住みたくなるまちづくり~」を基本理念に掲げ、この理念を実現するため 長寿社会へ向けた安全・快適な住まいづくり、佐賀らしい個性的な住まいづくり、を基本目標に定める

④4つの到達目標

- ・必要とする多くの県民が長寿社会対応住宅に住める、居住水準低い住宅をなくす、佐賀を代表するモデル住宅、「佐賀の家」を開発・普及する、全ての市町村で住宅マスタープランを策定する

⑤目標達成に向けた住宅政策の展開

I 長寿社会に向けた住まいづくり

- ・公共住宅において、高齢化対応仕様を標準化し、保険・福祉施策と連携して高齢者向け住宅を供給
- ・民間住宅において、高齢化対応仕様の普及を促進するため、各種改造工事への助成制度の充実を図る

II 良質なストックの形成と活用のための住まいづくり

- ・木造住宅の生産・供給システムを見直し、情報の一元化や生産の合理化などにより、良質で低廉な住宅を供給
- ・民間主体による賃貸住宅供給の質の向上と建設を目指す など

III 安全で安心な住まいづくり

- ・佐賀県固有の地盤や環境に配慮した、緊急災害に対応できるまちづくりを目指す
- ・だれもが安心して暮らし続けることのできるよう、県民参加のまちづくり など

IV 人口定住を図るための住まいづくり

- ・ライフスタイルの変化や多様なニーズに対応した良質な住宅の供給を目指す など
- ・地域の事情に応じた住まいづくり

- ・地域の事情や特性に応じた住宅供給を推進し、住民参加による地域独自の住まいづくり・まちづくりを目指す
- ・伝統的な街並みや地域固有の文化に資する住宅づくりを目指す

エリア別の住宅市街地の整備

- ・生活圏レベルをベースに県内の住宅市街地を8つに類型化し基本的な施策及び整備方針を示す

(参考3) 地方公共団体が策定する長期計画の例—2

政令市の住宅マスタープランの例：川崎市住宅マスタープランの概要

①住宅マスタープランの位置づけ

- ・住宅・住環境施策の総合指針としての役割
- ・平成17年度から平成26年度までの10年間の施策の展開

②住宅政策をめぐる状況

- ・住宅は量的に充足しているが、質的には借家を中心に狭小な住宅が多く、またバリアフリー化の水準が低いなどの問題を抱えている
- ・公営住宅や都市機構・公社の賃貸住宅、分譲マンションにおける老朽化、住宅規模と世帯規模のミスマッチなどの問題を抱えている

③住宅政策の方向

- ・「すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある地域社会の実現（安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現）」を基本理念に掲げ、この理念を実現するため、市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の活用・健全化とゆとりと選択性のある良質な住まいづくり、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、誰もが安心して地域で住み続けられる居住の安定、市民等の参加と協働による安全で住みよい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティづくり、を基本目標として施策の展開を図る

④目標達成に向けた住宅政策

I 住宅市場の健全育成に向けた住情報提供とパートナーシップの形成

- ・健全な住宅市場の育成と人権意識の啓発（市場の健全化に向けた住情報提供、市民（家主等）に対する人権意識の啓発）
- ・市民への的確な住情報提供・相談・学習等の支援（市民に分かり易い住まい・まちづくり情報の提供 など） など

II ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成

- ・的確な建築指導・都市計画行政の実施と住宅の品質・性能の向上（住宅性能表示制度の普及 など）
- ・長寿命化に向けたストック改善への支援強化（賃貸住宅リフォーム融資制度の整備 など） など

III だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進

- ・高齢者、障害者の安心居住に向けた住まいの確保（高齢者等の総合的な住宅相談、高齢者向け優良賃貸住宅の整備など）
- ・地域の活性化に向けた子育て世帯等の住まいの確保（公共賃貸住宅の入居方式の工夫による定着支援 など） など

IV 効率的・効果的な公共賃貸住宅の施策展開

- ・既存市営住宅ストックの有効活用、市営住宅の新たな入居・管理制度の検討、特定優良賃貸住宅の有効活用 など

V 地域の個性をいかした市民主体の住まい・まちづくりの推進

- ・環境や街並みを大切にしたい潤いのあるまちづくり（工場跡地等の大規模土地利用転換への対応 など） など

エリア別の住宅市街地の整備

- ・町丁目単位で調査した「住環境水準指標」や地形・歴史等の定性的特性を考慮した8つの住宅市街地ゾーン（基本類型）と3つの線的・点的な補完類型（道路沿道、工場敷地、住宅団地）及びその他（大規模公園緑地、工業専用地域、市街化調整区域）に区分し、地域の特性に応じた適切な住宅・住環境の整備を行う

(参考3) 地方公共団体が策定する長期計画の例—3

町村の住宅マスタープランの例：三春町住宅マスタープランの概要

①住宅マスタープランの位置づけ

- ・今後の住宅施策の方向性を提案していく役割
- ・平成12年度からの施策の展開

②住宅政策をめぐる状況

- ・持家における高齢者向けの住宅改善の支援や増加している空家を有効に活用することが課題
- ・町営住宅における老朽化、高齢者に配慮した住宅の整備が課題

③住宅政策の方向

- ・「住み手が主役。継続・発展する住まいづくり・まちづくり」を基本テーマに掲げ、これを具体化するため、住み手を育む（子供から大人・高齢者まで）、住み手と作り手のネットワークを築き、拡大する、各地区特性を尊重し、まちをつくる（歴史・景観・コミュニティー）を通じ、住まい・まちづくりの実現を目指す

④目標達成に向けた住宅政策の展開

I 住み手が中心の住まい・まちづくり

- ・住み手の意識啓発（住まい・まちづくり学習の実施、広報・啓発活動の充実）
- ・町民主体の住まい・まちづくり活動の支援（まちづくり協会等との連携による町民参加の計画づくり、事業における住民参加の支援、建築協定・緑化協定の推進、コーポラティブ住宅建設の支援）
- ・既存の住宅・住宅地の適切な維持管理・改善・更新の促進（既存住宅の適切な改善のための支援、空家の適切な維持管理・活用の促進、高齢者向け住宅改造相談の充実、福祉住宅改造費助成制度の充実、老朽町営住宅の改善・建替えの推進など）
- ・多様な住まい方への支援（ニーズに応じた多様な公共賃貸住宅の供給、子育てにやさしい住まいづくりの促進など）
- ・良質な住まいづくりへの支援（地域活性化・まちづくり貢献型住宅建設の支援など）

II 作り手が支える住まい・まちづくり

- ・作り手と連携した良質な住まいづくりの誘導（住み手の意識啓発活動に対する作り手の参画の促進など）
- ・三春の風土を活かした住まい・まちづくりの推進（地域住宅産業活性化のための支援、三春らしい住宅の開発・普及など）

III 開かれたまち・結びつくまちづくり

- ・マチとムラとの交流を促すまちづくり（中心市街地を核としたコンパクトなまちづくり、交流・ふれあいを生み出す公園、広場、ポケットパーク等の整備、地区コミュニティーの育成・支援と地区間交流の促進など）
- ・都市との交流、国際交流を促すまちづくり（情報収集・発信システムの構築、歴史的な街並みを活かした住まい・まちづくり、田園の良さを活かした住まい・集落づくり、国際交流を推進する新たな住まいづくりの提案）

IV 地区特性に対応した住まい・まちづくり

- ・市街地地区 - 伝統と賑わいのある住まい・まちづくり（街並み形成型住宅の支援、中心市街地の住環境整備の促進など）
- ・新興住宅地区 - 新たな地域社会を創造する住まい・まちづくり（良質な開発・建築を促すためのルールづくりなど）
- ・田園地区 - 豊かな田園生活を創造する住まい・集落づくり（優良田園住宅促進のための基本方針の作成など）

4 新たな制度的枠組みの内容

新たな制度的枠組みの内容のイメージ

住宅政策の基本理念(P13)

国民・事業者・行政が共有して実現すべき基本理念は何か

住宅政策の基本目標(P14~17)

基本理念の実現に向けた政府の基本目標は何か

施策の方向性(P15~17)

基本目標の達成に向け国が講じる施策の方向性は何か

成果指標(P18~20)

施策の効果を評価し、基本目標の達成状況を国民にわかりやすく示すための成果指標は何か

各主体の責務(P21)

基本理念を実現するための国・地方公共団体、事業者、国民（地域住民）それぞれの責務は何か

4(1) 住宅政策の基本理念

住宅の位置づけ

- 個人の健康・生活の基盤であり、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



健全で活力にあふれた
社会の礎

住宅政策の意義

国民が豊かさを実感できる住生活の実現は、社会の発展と安定につながる重要な国家的課題。その実現に向け、住宅政策は、的確に役割を果たしていく。

「豊かさが実感できる住生活」の実現に向けた住宅政策

I 良質な性能、住環境、居住サービスを備えた住宅ストックの形成

- 耐震性、耐久性、広さなど住宅の基本性能の確保と、省エネ等の社会的課題への対応
- 安全性、快適性、街並みなど、住宅地全体の良好な住環境の確保
- 生活・福祉・健康・文化など優れた居住サービスの確保と、良好なコミュニティの形成

II 多様な居住ニーズの適時適切な実現

- 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、無理のない負担で確保できるなど、多様な居住ニーズの適時適切な実現

III 住宅の資産価値の確保・活用

- 良質な住宅としての資産価値を確保するための努力が適正に評価され、国民が住宅を長期にわたり資産として活用できる市場の実現

IV 経済的・社会的弱者の安定した居住の確保

- 公的賃貸住宅を中心とする住宅セーフティネットの活用による、低額所得者、高齢者、障害者など経済的・社会的弱者の安定した居住の確保

4(2) 住宅政策の基本理念の実現に向けた視点

基本理念の実現に向けた政策展開にあたっての基本的視点

- 本格的な人口・世帯減少社会の到来、高齢化・少子化の進展など、住宅を取り巻く基礎的な環境変化に対応し、住宅ストックの活用を重視した新たな住宅政策を展開することが必要
- 健全な住宅市場を形成し、これを通じて、多様な居住ニーズが適時適切に実現し、国民・事業者などの自助努力が報われる環境の整備が必要
- 国民の多様化・高度化した居住ニーズを実現するため、特にまちづくりや福祉などの分野を中心に、他の政策分野との連携強化が必要
- 地方公共団体や地域住民の主体的な取り組みを尊重し、地域の住宅事情に適応したきめ細かな政策展開が必要
- 国民の居住ニーズや居住の実態を捉え、的確に政策を展開するため、統計調査の充実が必要

4(3) 住宅政策の基本目標と主な施策の方向性—1

住宅政策の基本目標

I 良質な性能、住環境、居住サービスを備えた住宅ストックの形成

今後の住宅政策における主な施策の方向性

①耐震性、耐久性、広さなど住宅の基本性能の確保と、省エネ等の社会的課題への対応

- ◇建築基準法をはじめとする住宅の基本的な性能の確保に向けた取り組みの充実
- ◇住宅性能表示をはじめとする市場の競争を通じた質の向上に向けた取り組みの普及・充実
- ◇大規模地震発生への危険性に対応した住宅の耐震化の一層の推進
- ◇快適で健康的な住まいを実現しながら、地球温暖化対策に貢献する省エネルギー化の推進
- ◇本格的な高齢化社会の到来に対応した高齢者等が安全・安心に暮らせるバリアフリー化の推進

②安全性、快適性、街並みなど、住宅地全体の良好な住環境の確保

- ◇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
- ◇地域や住民によるまちづくりの的確な支援
 - 公的賃貸住宅などを活用した主体的な地域づくり・まちづくりに対する的確なサポート
 - NPOをはじめとする新たな主体に対する的確なサポート
- ◇人口・世帯減少社会の到来に備えた、今後発生する空き住宅・宅地を地域コミュニティづくりに活用できる方策の検討
- ◇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開発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

③生活・福祉・健康・文化など優れた居住サービスの確保と、良好なコミュニティの形成

- ◇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

4(3) 住宅政策の基本目標と主な施策の方向性-2

住宅政策の基本目標

II 多様な居住ニーズを適時適切に実現できる市場の環境整備

今後の住宅政策における主な施策の方向性

①多様な選択肢が提供される住宅市場の整備

- ◇市場では供給されにくいファミリー層向け賃貸住宅などの供給支援
- ◇住宅・宅地ストック活用の観点から、定期借地・定期借家など、良質な住宅を供給する仕組みの普及・充実
- ◇中古住宅が円滑に流通し得る環境整備

②消費者が必要な情報を入手でき、安心して円滑に取引できる市場のルール・仕組みづくり

- ◇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
- ◇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
- ◇賃貸住宅の入居円滑化や紛争の未然防止のための標準ルールの普及・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

③無理のない負担で住宅が確保できる住宅金融市場の整備や経済面での支援

- ◇証券化支援事業の着実な推進や、新たな住宅金融の供給主体の育成、新たな融資方式への取り組みなどによる住宅金融市場の整備
- ◇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

4(3) 住宅政策の基本目標と主な施策の方向性ー3

住宅政策の基本目標

Ⅲ 住宅の資産価値が確保・活用される市場の環境整備

今後の住宅政策における主な施策の方向性

①国民の住宅の資産価値の確保に向けた取組みに対する的確な支援

- ◇住宅リフォームを通じた住宅の性能向上や良好な維持管理が行いやすい仕組みづくりや支援
- ◇マンション管理や建替えのための仕組みづくりと支援
- ◇住宅地全体の環境を地域住民が良好に維持していくためのサポート

②資産価値確保への取組みが適正に評価される市場の環境整備

- ◇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、資産価値確保への取組みが適正に評価される環境の整備

③住宅が持つ利用価値を最大限に活かせる仕組みづくり

- ◇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

住宅政策の基本目標

Ⅳ 経済的・社会的弱者が安定した居住を確保できる住宅セーフティネットの整備

今後の住宅政策における主な施策の方向性

①公的賃貸住宅を中心とする住宅セーフティネットの機能向上

- ◇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・的確な公営住宅の提供
- ◇その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化

②住宅金融セーフティネットの構築

- ◇金融市場における信用リスクが比較的高い者に対する対応や、災害時の緊急的な住宅再建への支援

4(4) 成果指標のイメージ -1

成果指標の達成により実現しようとする「豊かな住生活」のイメージ

注)①～⑭は次ページからの項目番号

<住宅性能が優れている>

- ・耐震化により地震に対して安全(①②)
- ・省エネ化により、快適な室内環境を実現しつつ、地球温暖化対策に貢献(①③)
- ・バリアフリー化で高齢者も安全・安心(①④)
- ・その他、シックハウス対策が講じられている等(①)

<資産価値が確保・活用されている>

- ・適切に維持管理されている(⑩⑪)
- ・適切に評価され流通している(⑫)



住環境・居住サービス

健全な住宅市場

世帯



<優れた住環境を備えている>

- ・地震時に市街地大火となる危険な密集市街地ではない(⑤⑥)
- ・その他、住宅市街地が緑化されている等(⑤)

<優れた居住サービスを楽しむことができる>

- ・福祉・医療、購買・余暇等の施設へのアクセスが容易(都市・街なか居住)(⑤⑦)

<ニーズを適時適切に実現できる>

- ・世帯人数に応じた規模の住宅に住んでいる(⑧)
- ・安心して選択できる(質の情報が提供されている)(⑨)

<住宅セーフティネットが機能している>

- ・良好な公的賃貸住宅がある(⑬)
- ・不合理な入居選別がない(⑭)

4(4) 成果指標のイメージ -2

I 良質な住宅性能・住環境・居住サービスを備えた住宅ストックの形成

<住宅性能が優れている>

①住宅性能水準

- ・住宅単体の評価項目を提示
- ・耐震・省エネ・バリアフリーは定量目標化
(現行はバリアフリーのみ定量目標化)
- ※「防犯」等を充実



②新耐震基準適合率(ストック)

H15(2003)=75% ⇒ H27(2015)=90%

③次世代省エネ基準適合率(フロー:新築)

H15(2003)=23% ⇒ H20(2008)=50%

※ストック目標のあり方も検討

④バリアフリー

1)3点セット適合率(ストック)

H15(2003)=3.4% ⇒ H27(2015)=20%

2)一定のバリアフリー化適合率(ストック)

※水準と目標値を検討

(現行は「個別対応工事実施率」H27(2015)=20%)

3)※高齢者の居住する住宅における適合率も検討

<優れた住環境を備えている>

<優れた居住サービスを楽しむことができる>

⑤住環境水準

- ・住環境と居住サービスの評価項目を提示
- ・各項目の測定指標例を提示
- ・安全性(密集市街地対策)は定量目標化
- ※指標例の充実を検討



⑥密集市街地改善の進捗状況

緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準を提示



基準に該当する住宅市街地を
概ね10年間で「解消」

※迅速な状況把握方策を検討

⑦都心居住・街なか居住等の状況

※指標・目標のあり方を検討

4(4) 成果指標のイメージ -3

II 多様な居住ニーズの適時適切な実現

＜世帯人数に応じた規模の住宅に住んでいる＞

誘導居住水準
最低居住水準
・世帯人数別の
床面積等を提示

⑧誘導・最低居住水準と達成率・未満率

- 1) 誘導居住水準達成率: 全国 H15(2003)=52% ⇒ H27(2015)=2/3
全都市圏 H15(2003)=44%(関東) ⇒ H22(2010)=1/2
- 2) 最低居住水準未満率: 全国 H15=4.2% ⇒ 解消
- 3) ※ファミリー世帯の達成率目標を追加

＜安心して選択できる(質の情報が提供されている)＞

⑨住宅性能表示実施率(フロー:新築)
H15(2003)=12% ⇒ ※目標値を検討
※データの収集体制を整備

○規模別ストック構造
※居住水準目標達成のために必要な規模別のストック比率目標については、必要性を含め再検討

III 住宅の資産価値の確保・活用の推進

＜住宅が適切に維持管理されている＞

⑩リフォーム工事実施件数(戸数)(フロー)
H11~15(1999~2003)=約360万戸(72万戸/年)
⇒ ※目標期間・目標値を検討

⑪マンションや戸建住宅地の維持管理状況
※指標・目標のあり方を検討

＜既存住宅が適切に評価され流通している＞

⑫中古住宅流通量(売買戸数)(フロー)
H15(2003)=17.5万戸 ⇒ H27(2015)=30万戸

IV 経済的・社会的弱者の安定した居住の確保

＜良好な公的賃貸住宅がある＞

⑬公的賃貸住宅
※ストック目標のあり方を検討(現行は建設戸数)

＜不合理な入居選別がない＞

⑭入居選別のない住宅数
※指標・目標のあり方を検討

4(5) 各主体の責務

(1) 基本理念を実現するためには、国と地方公共団体の適切な役割分担のもとに住宅政策を推進することが必要。

●国の責務

国は、住宅事情や社会経済情勢の変化、市場の動向を踏まえ、全国的・広域の見地から住宅政策を推進。

(国の役割の具体例)

中長期ビジョン、プログラムの提示

市場の基本的枠組みづくり

市場において供給されにくい分野に対する支援

住宅セーフティネットの確保に向けた支援

地球環境問題などの社会的課題への対応の支援

公共施設や住宅市街地の整備に対する支援

●地方公共団体の責務

地方公共団体は、地域の実情や特性を踏まえ、住宅政策を推進。また、福祉、まちづくり等の他の政策分野との連携強化が必要となる中で、総合的な行政主体としての地方公共団体の役割はますます重要。

(地方公共団体の役割の具体例)

地域の実情を踏まえた

・中長期ビジョン、プログラムの提示

・ルールの整備、情報提供等の市場の仕組みづくり

・定住促進、地域材の活用など地域の政策ニーズへの対応

民間では供給できない公共施設や住宅市街地の整備

公的賃貸住宅に係るサービスの提供

(2) 基本理念を実現するためには、民間事業者や国民・地域住民の自助努力と公共の講ずる施策への理解と協力が不可欠。また、NPO等まちづくりを担う新たな主体と公共主体との連携が不可欠。

●民間事業者の責務

良質な住宅サービスの提供と良好な居住環境形成への努力

国及び地方公共団体が行う施策への理解と協力

●国民・地域住民の責務

自助努力による住生活の安定向上

国及び地方公共団体が行う施策への理解と協力

4(6) 居住に関する権利について

従来の住宅基本法制定を巡る議論において

「居住の権利」は「基本的人権(生存権)」の一つであり、「住宅基本法」を制定し、この中で国民の居住の権利とその達成に対する国の責任を明らかにすべきとの議論があったところ。

- ・ いわゆる憲法25条に基づく生存権を具体的に保障するため、すべての国民が一定水準の住居に一定の住居費で居住する権利を認め、それを国が保障する責務を負うとする考え方については、国民的コンセンサスが得られているとはいえない。
- ・ 居住に関する権利については、私法上の権利も含め、その内容については多岐にわたる見解があるため、包括的な権利として住宅基本法に規定し、これを法的に保障することは困難。

今般の住宅基本法の検討においては

- ・ 健全な市場の形成を通じた「良質な性能、住環境、居住サービスを備えた住宅ストックの形成」等と併せて、「社会的・経済的弱者の居住の安定の確保」を国民の豊かな住生活の実現に向けた住宅政策の基本理念の一つとして位置づけ、これを踏まえて、公営住宅制度をはじめ必要な個別具体の施策を講ずることにより、住宅・居住の分野において憲法25条の趣旨の具体化に努めていくこととする。

(参考)

○憲法第25条

- ① すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。
- ② 国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない

○住宅建設計画法第1条

この法律は、住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

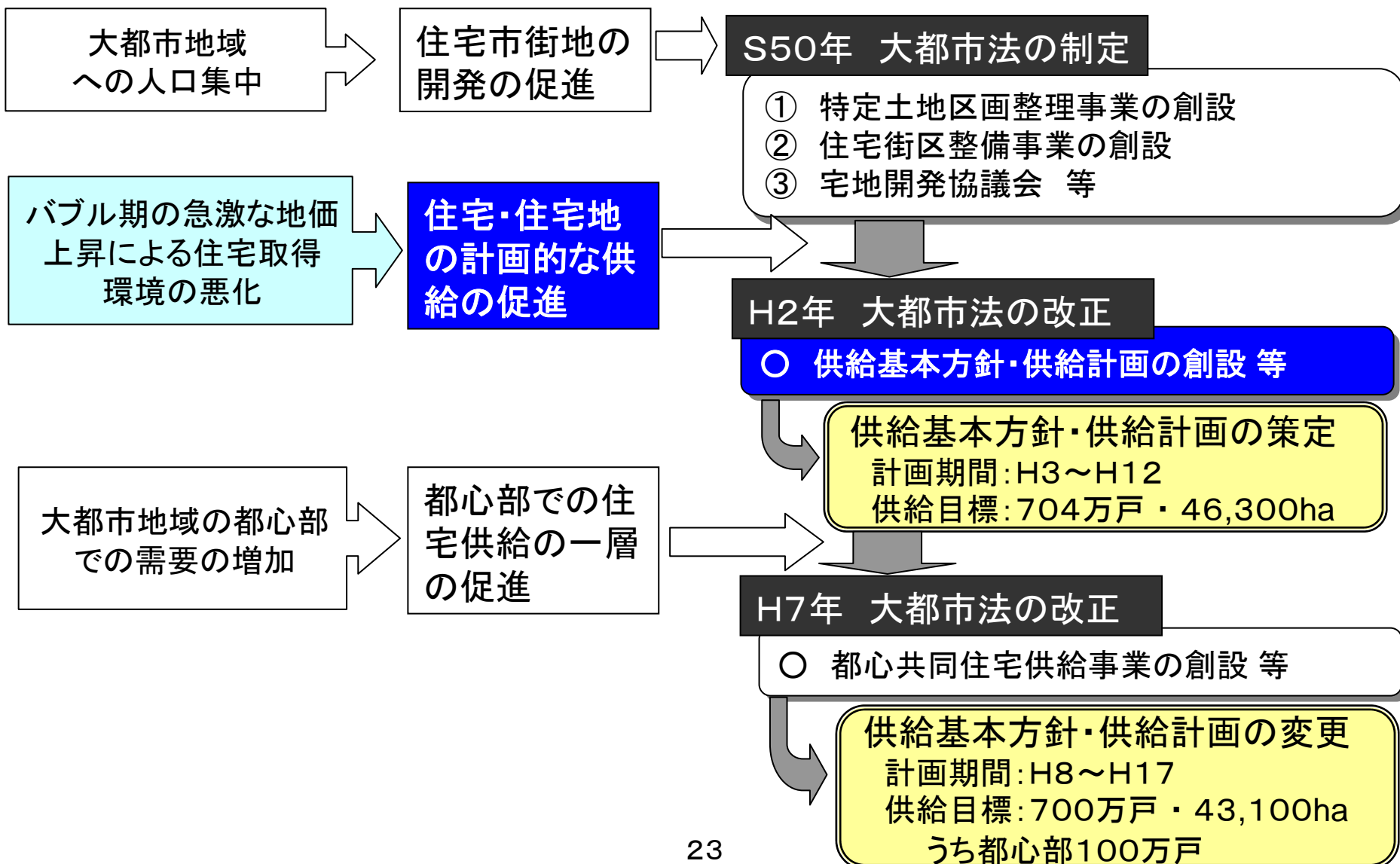
○公営住宅法第1条

この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

5 大都市圏域における住宅・住宅地の計画的供給について－1

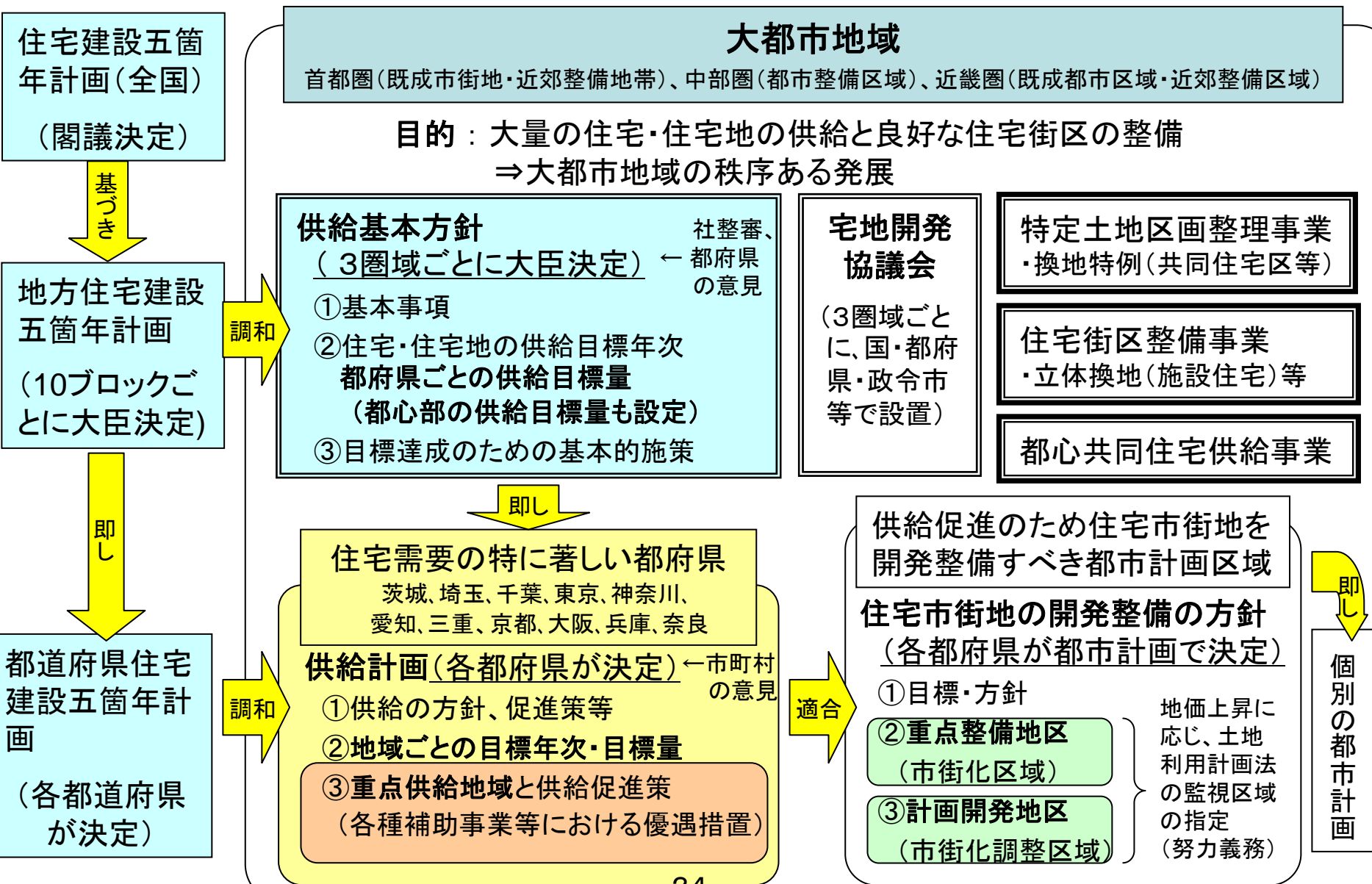
① 大都市法の制定・改正経緯

◇大都市法・・・『大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法』



5 大都市圏域における住宅・住宅地の計画的供給について—2


② 大都市法に基づく供給計画体系の概要



5 大都市圏域における住宅・住宅地の計画的供給についてー3

③ 「供給基本方針」の供給目標量と実績

◇大都市圏における住宅供給は、都心部も含めて、概ね供給目標に近いペースで推移しているが、住宅地供給については、供給ペースの鈍化が見られる。

圏域		当初計画[H3～H12]		5年経過後のH8に改定 		改定[H8～H17]	
		住宅(万戸)	住宅地(ha)	住宅(万戸)		住宅地(ha)	
					うち都心部(※)		
首都圏	計画	431	27,500	435	50	26,100	
	実績【率】	227【53%】	11,266【41%】	319【73%】	45.4【91%】	14,070【54%】	
中部圏	計画	83	7,600	80	13	7,000	
	実績【率】	47【56%】	4,076【54%】	66【82%】	9.3【71%】	5,178【74%】	
近畿圏	計画	190	11,200	185	37	10,000	
	実績【率】	97【51%】	4,575【41%】	146【79%】	26.7【72%】	6,566【66%】	
3圏合計	計画	704	46,300	700	100	43,100	
	実績【率】	371【53%】	19,917【43%】	531【76%】	81.4【81%】	25,812【60%】	
備考		※【 】内は、10年間の計画に対する5年間(H3～7)の実績の割合		※【 】内は、10年間の計画に対する8年間(H8～15)の実績の割合			※都心部の実績は、首都圏は東京都心14区、中部圏は名古屋市都心7区、近畿圏は大阪市内の実績

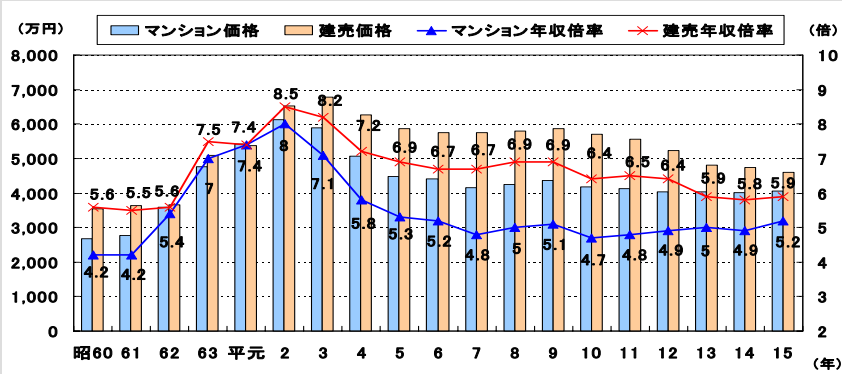
5 大都市圏域における住宅・住宅地の計画的供給についてー4

④ 大都市圏域の供給計画体系の今後の方向性

検討の視点

◇緊急的に供給計画体系を導入した平成2年当時の住宅取得環境の悪化は大幅に改善

【首都圏の住宅価格の年収倍率】



◇大都市圏の世帯数増加は、ペースが鈍化するものの、当面は継続(試算)

圏域名	2005年世帯数	世帯ピーク年次と世帯数
全国	4,904万世帯	【2015年】 5,048万世帯
首都圏	1,533万世帯	【2020年】 1,621万世帯
中部圏	332万世帯	【2020年】 349万世帯
近畿圏	732万世帯	【2015年】 750万世帯

※都道府県別の将来世帯数については、国立社会保障・人口問題研究所による直近の推計が2000年であるため、都道府県別将来推計人口(2002年)をベースとして、国土交通省で独自に試算を行った

今後の方向性

◆住宅建設計画法の見直しにあわせ、国が量的目標を掲げ、住宅・住宅地の広域調整を行う大都市法の現行の供給計画体系のあり方は見直しが必要

◇ただし、大都市圏域においては、世帯数増加の当面の継続、都心地域など住宅・住宅地需要が旺盛な地域の存在、住宅や住環境の質に関する課題の存在など、地方圏とは異なる住宅・住宅地の現状があり、また、ニュータウンの再生などの課題が存在する。今後、大都市圏の住宅・住宅地における広域性を有する諸課題を解消していくために、国がどのような役割を果たしていくべきかについては、本格的な人口・世帯減少社会の到来に向けて、更なる検討が必要。

(参考) 第6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

- 人類が持続可能なモデルをつくり上げるという課題に住宅政策も取り組むべき。
- グローバリズムという観点から、魅力ある都市の形成という都市施策とリンクした住宅政策が必要。グローバリズムが進めば多様性をもった社会が大事になり、多様なライフスタイルに対応した住宅が必要。
- 住宅は、社会的資産としての側面をもつということを通認識とすべき。
- 住宅政策は、国家的な戦略とはっきり位置づけ、住宅や住環境についてきちんとした金融・税制ができるようにしてほしい。
- グローバルな観点からみるべきとか、住環境やコミュニティーをどうつくるかという意味では住宅は社会的資産だと思うが、個人が作る住宅について後の世代が住むから社会的資産だというのはおかしい。補助してもメリットを受けるのはそれを受けた人だけ。

2. 施策の方向性について

主な意見

- 住宅は、恒久資産として築年数だけではない評価の仕組みが必要。
- 税制は投資を促すものにすべき。
- 地方公共団体では、情報をどのように伝え、市場を活性化させるしくみづくりをどうするか議論しており、国でも議論すべき。
- 20年から30年先の住宅政策の方向として、人口減少に伴い放置された住宅をコミュニティーとしてどう管理するかという問題を取り上げるべき。
- ストック住宅は、売買・賃貸の両方を含めて流通に置かれたと考えて、その全体を促進する施策を考えるべき。
- 中古住宅という言い方が、家は耐久消費財という意識につながっているのではないか。
- バリアフリーは、個人住宅より共同住宅の共用部分が大事。
- バリアフリーの指標の評価が良くなっていくためには、ライフステージに応じた住み替えが円滑にできるようにすることが重要。
- 金融技術が発達する中、抵当権を設定して住宅ローンを借りるだけでなく、保有形態に応じた様々な資金調達の方法を議論すべき。
- 統計調査の項目に家計の経済状況をいれるべき。
- ミニ開発によって、良好な資産が21世紀の負の資産となりかねない。良好な住宅地を維持管理する方策が必要。
- 政策手段として情報提供をもっと強調し、情報提供を行うことで税金を使わなくても目標を達成できるものがあるのではないか。

3. 目標・指標のあり方について

主な意見

- 中古住宅の流通量というアウトカムだけでなく、中古住宅にかかる情報が流通しているという指標を考えてはどうか。
- 市街地関係は、コミュニティーがどれだけととのっているかも可能なら指標化してほしい。
- 証券化の支援をどのように育てていくか目標をたてるべき。
- 既存住宅は廃材の問題が重要で、環境を重視するのであれば既存住宅の再利用について目標をたてるべき。
- 規模別ストックの引き上げは、世帯規模が縮小する中で意義が低下しており、誘導居住水準に一本化すべき。
- どういう住宅に日本人が住んでいくのか、住めば安心なのかベンチマーキング(例えば、若年齢者、中年層、壮年期、高齢者、地域か首都圏、都市部、中心市街地、その他と類型化するなどして)をパイロットプロジェクトとして今後5年間で行うべき。