

# 「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」（基本制度部会報告案）の概要

## I これまでの住宅政策を支えてきた制度的枠組みの見直しの必要性

### 1.住宅建設計画法の枠組みが果たしてきた役割

#### 住宅不足の解消と国民の居住水準の向上

- ・ 戦後の絶対的な住宅不足を背景に確立された、公庫、公営、公団といった三本柱の政策手法等による公的資金住宅の計画的かつ安定的な供給を実現
- ・ 国民ニーズ反映機能、マスタープラン機能、目標設定機能などの役割を發揮

### 2.歴史的転換点にある住宅政策の制度的枠組み

#### 住宅の建設を主眼とする制度的枠組みの限界

- ・ 人口・世帯減少社会の到来と拡大が見込めない住宅需要
- ・ 特殊法人改革の進展
- ・ 地方の自主性の発揮に向けた改革の進展
- ・ 事業量確保に重点を置いた公共事業長期計画の見直し

### 3.住生活をめぐる諸課題への対応

#### 住宅や住環境をめぐる諸課題に対応し、世界に誇れ、後世に残すに値する、豊かで魅力ある住生活の実現を追求する住宅政策が必要

- ① 大規模地震等に備えた安全・安心の実現／② 環境問題への対応／③ 少子高齢化への対応／④ 住宅困窮者への公平かつ柔軟な住宅セーフティネットの確保／⑤住まいに関する選択肢の充実／⑥地域の伝統・文化等と調和した美しい居住環境づくり（伝統的木造軸組住宅等）／⑦「選択と集中」による住宅市街地整備

## II 住宅政策の方向性を示す制度的枠組みの構築

### 住宅政策に関する基本法制（住宅政策の基本理念、各主体の役割の明確化）とこれに基づく新たな計画体系の構築

### 1. 国民・事業者・行政が共有して目指すべき住宅政策の基本理念の確立

#### ① 住宅の位置づけ

住宅は個人や家族にとっての生活の基盤、地域のコミュニティ活動を支える拠点  
⇒社会全体に活力と安定をもたらすもの

住宅は安全・環境・福祉・文化等の地域の生活環境に大きな影響  
⇒社会的性格を有し、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素

#### ② 目指すべき住生活の姿

- i 良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成
- ii 多様な居住ニーズの適時適切な実現
- iii 住宅の資産価値の評価・活用
- iv 住宅困窮者の安定した居住の確保

### 2. 各主体の役割の明確化

国：税制、金融等の制度インフラ整備など全国的・広域的見地からの住宅政策を推進

地方公共団体：総合的な行政主体として、地域の実情に応じた住宅政策を推進

事業者：良質な住宅サービスの提供、コスト軽減等を通じた健全な市場形成の担い手

国民：住生活の向上・安定に努め、良好な住環境形成の主要な担い手

### 3. 新たな計画体系の構築

#### ① 住宅政策に関する基本的な計画

＝ 将来の変化を見据え、他の行政分野との緊密な連携の下に、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、国が策定する長期計画

#### ・ 計画の内容

- i 基本理念の実現に向けた基本目標
- ii 基本目標の達成に向けて講ずべき施策の具体的方向性と目標
- iii 施策の効果等をわかりやすく示す成果指標

#### ・ 政策評価の実施と計画の見直し

計画においては10年程度先の長期的な目標を掲げ、政策評価の結果や社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年ごとに見直し

#### ・ 成果指標の位置づけ

[検討例] 耐震化率、高齢者世帯のバリアフリー化率、省エネ化率、都心・街なか居住の状況、ファミリー世帯の誘導居住水準達成率、中古住宅流通量、公的賃貸住宅のストックの状況

#### ② 地方公共団体が策定する新たな長期計画のあり方

⇒ 地方公共団体において、国の計画を勘案しつつ、地域住宅政策のマスタープランとしての長期計画が策定されるよう推進

#### ③ 大都市圏を対象とした住宅・住宅地の供給計画体系のあり方

⇒ 大都市圏における住宅取得環境の動向、住宅・住宅地の需要動向や課題を踏まえつつ見直しを検討

## III 新たな制度的枠組みの下での政策展開

### 6つの基本的視点（施策横断的視点）

①市場重視の政策展開と消費者政策の確立

②ストック重視の政策展開

③福祉、まちづくり等との連携強化

④地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開

⑤住宅関連産業の健全な発展

⑥統計調査の充実

### 重点的に講ずべき施策分野

#### 市場重視型の新たな住宅金融システムの整備

- ・ 証券化による長期・固定の民間住宅ローンの安定供給、住宅融資保険制度の推進、住宅の質の確保・誘導
- ・ 住宅ローン供給主体の多様化 等

- 中古・リフォーム市場の整備（住宅性能表示制度の充実、取引価格情報の提供、リフォーム事業者に関する情報提供・相談体制の充実、耐震改修の強力な推進 等）
- 賃貸市場の整備（持家の賃貸化 等）
- マンション市場の整備（適切な管理・円滑な建替え、管理状況の情報提供 等）

#### 住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築

- ・ 公営住宅制度の見直し（入居収入基準、家賃の適正化 等）
- ・ 公的賃貸住宅の一体的運用、柔軟な利活用
- ・ 賃貸市場全体のセーフティネット機能向上

#### 市街地における居住環境整備の推進

- ・ 大都市圏（都心居住の推進、ニュータウン等のUD化された複合機能都市化 等）
- ・ 地方圏（街なか居住にふさわしい再開発手法の検討 等）
- ・ 密集市街地の解消