

新たな住宅政策のあり方について

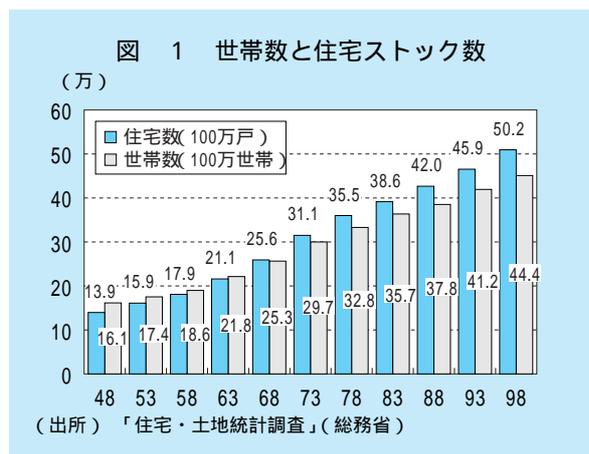
——社会資本整備審議会住宅宅地分科会「建議」の概要——

国土交通省住宅局住宅政策課

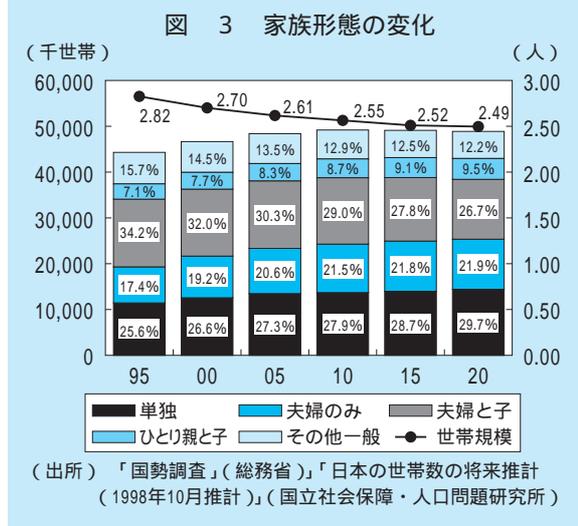
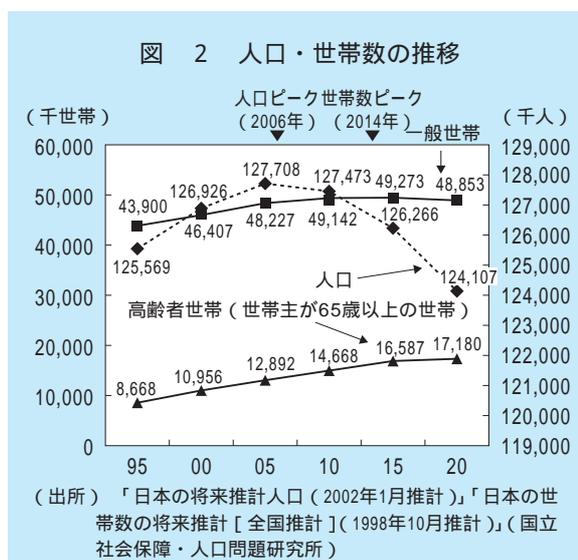
調査係長 あわづ たかし
栗津 貴史

去る平成15年9月11日に開催された社会資本整備審議会住宅宅地分科会（分科会長：八田達夫東京大学教授）において、「新たな住宅政策のあり方について」の建議がとりまとめられました。

戦後50年間にわたり、住宅政策が前提としてきた住宅事情（図1）や経済・社会情勢が大きな転換点を迎え、今後、人口・世帯構造が大きく変化（図2, 3）するとともに、住宅金融公庫と都市基盤整備公団について特殊法人等改革が行われるなどを踏まえると、今後の住宅政策は、これまでの体系の踏襲ではなく、大きく変更していくことが求められています。



このようなことから、住宅宅地分科会では、平成14年5月に企画部会を設置し、今後の住宅政策のあり方について集中的な審議がなされました。今回の建議は、住宅政策を取り巻く環境の変化、公的資金住宅の制度と現状、住宅に係る財政・税制面の制度と現状、規制・誘導策等の住宅に関する市場システム、欧米主要国における政策を踏ま



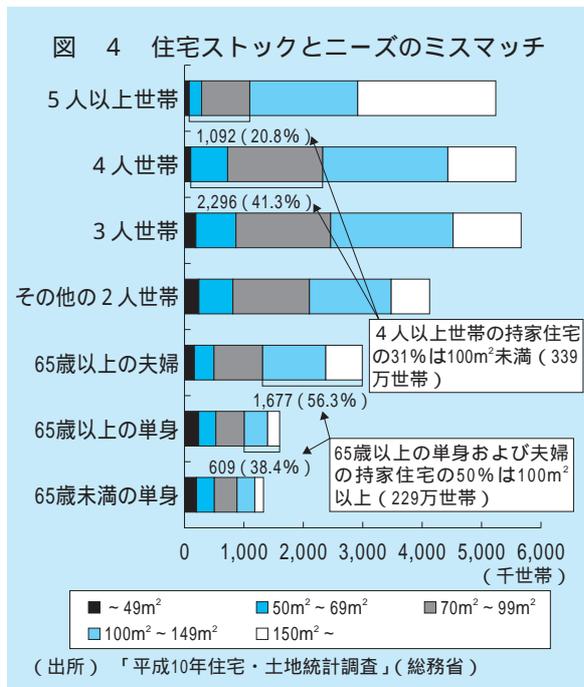
えた幅広い検討および住宅の生産者団体、消費者団体、地方公共団体、NPOからのヒアリング、さらにはパブリック・コメントで寄せられたご意見も踏まえ、とりまとめられたものです。以下、建議の内容について紹介します。



新たな住宅政策の基本理念

(1) 公的直接供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ

多様化・高度化した国民のニーズに対応するには、市場による対応が最も効果的であるとともに、ストックを活用して、国民1人ひとりが住宅の規模、立地、価格などニーズに応じた住まいができるよう(図4)、中古住宅の流通を円滑化し(図5)、住替えが円滑に行えるようにすることや、リフォーム等により住宅を適切に管理し(図6)、住宅の質の維持・向上を図ることが重要である。



(2) 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

市場機能を重視する場合においては、供給者に比べて専門的知識や経験等が少ない消費者の利益の保護が重要である。また、弱者切り捨てとならないよう、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供できるようにすることが必要である。

(3) 少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成

少子高齢化や環境問題などの社会的課題の解決あるいは個人・世代を超えた社会的・循環的な利

図5 中古住宅取引量の国際比較

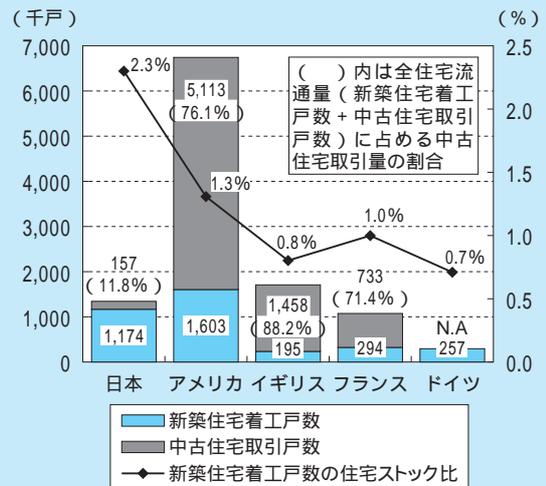
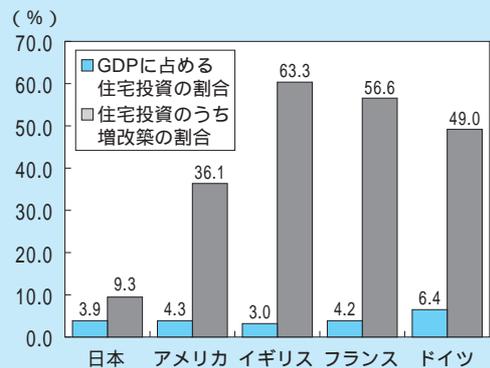


図6 リフォーム投資の国際比較



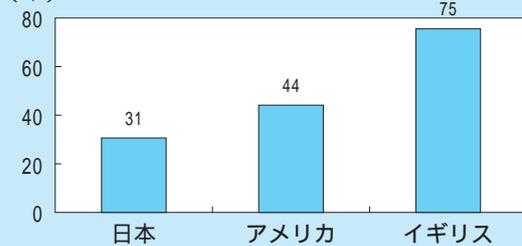
用を図る観点から、ストックの更新やリフォームにより、バリアフリー化(表1)、省エネルギー化、欧米に比べて短い耐用年数の長期化(図7)など、良質な住宅の形成を図ることが重要であるとともに、地域の共通資産としての美しい街並みや地域の安全性確保等のため、地域主導の取り組みを重視した住環境の改善に本格的に取り組む必要がある。

表 1 住宅のバリアフリー化の状況

| | すべて 対応 | どれか 一つで も対応 | 高齢者のための設備等 | | | どれも 備えて いない |
|----|-----------|-------------------|--------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| | | | 手すり (2カ所 以上) | 段差のな い室内 | 廊下等が 車椅子で 通行可能 | |
| 全体 | 2.7% | 26.7% | 12.4% | 11.8% | 13.3% | 73.3% |
| 持家 | 2.9% | 32.4% | 16.0% | 12.8% | 16.3% | 67.6% |
| 借家 | 2.3% | 15.6% | 5.3% | 10.0% | 7.4% | 84.4% |

(出所) 「平成10年住宅需要実態調査」(国土交通省)

図 7 住宅の耐用年数の国際比較



耐用年数：滅失住宅について、滅失までの期間を推計
 (出所) 日本：「住宅・土地統計調査(1993年, 1998年)」
 (総務省)
 アメリカ：American Housing Survey(1987年, 1993年)
 イギリス：Housing and Construction Statistics
 (1981年, 1991年)

(4) 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

職住近接による子育てなど，時間的なゆとりや文化，ショッピング等を重視した生活を求める都心居住ニーズ，空間的なゆとりや豊かな自然環境・地域コミュニティをより重視する郊外・地方居住ニーズ，さらに，これらの双方を組み合わせる多様なマルチハビテーションなど，多様な住まい方が選択できるようにすることが重要である。

これまでの住宅政策は，住宅建設計画法の下での住宅や住宅資金の直接供給による計画的な建設を核としてきたが，上記四つの理念を受け，住宅建設計画法について，これからの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。その際の見直しの方向としては，基本理念の提示やアウトカム(成果)目標の設定，市町村についても計画策定主体とすることの検討，実効ある政策の企画・実行のための現状把握 政策の策定 政策評価 改善の一連のサイクルの確立，等が重要である。



新たな住宅政策を実施するための
 の具体的指針

(1) 民間住宅市場を中心とする新たな政策展開
 住宅ストックの9割以上は民間住宅であり，民間住宅市場で良質なストックが形成，管理，流通され，ニーズに応じた住替えが円滑に行われるような市場活用型の政策展開が重要である。

① 住宅税制

良質なストック形成，円滑な流通等の目的を支援すべく，取得・保有・譲渡の各段階における住宅，土地税制のあり方について検討すべきである。具体的には，住宅ローン利子所得控除制度を含めた住宅取得促進税制のあり方や，消費税課税のあり方も含めた流通段階でかかる税について十分な議論が必要である。

② 住宅金融

消費者が安心して安定的に住宅資金を調達できるよう，長期・固定金利の民間住宅ローン実現のための証券化手法の定着と開発，消費者利益の保護，政策的な必要性が高い分野等における資金供給の確保，住宅・住環境の質の確保，向上のためのインセンティブ付与，が重要である。

③ 市場のルール

情報の開示・提供制度，建築の基準，契約・業務関係の制度・ルールなど市場に関する公平なルールづくりとともに，ルールが遵守されないときのための制裁的な措置の明確化や紛争処理体制の確立が重要である。

④ 今後の政策の重点分野

民間市場のうち，今まで市場の整備が遅れていた，発展段階にある以下四つの市場分野について，重点的に取り組む必要がある。

・中古・リフォーム市場

良質な中古住宅が円滑に取引されるよう，中古住宅の性能表示制度の普及や維持修繕等の標準的な履歴情報へのアクセス確保，不動産取引価額等の情報提供等の充実など，性能面・価格面の両面における情報開示を進めるとともに，住宅の質や管理状況を反映させた価格査定方法の普及，瑕疵

保証や紛争処理体制の整備，中古住宅への融資，中古住宅と新築住宅の税制上の取扱いの同等化を進めることが重要である。また，リフォームに関しては，税制面，予算面等での支援を検討すべきである。

・賃貸市場

持家の賃貸化の支援により供給増を図るとともに，証券化手法の活用促進など賃貸住宅への投資環境の整備，管理会社の情報開示，専門家の育成などによる管理の合理化，消費者利益の保護に取り組み，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ことが重要である。

・定期借地・借家市場

定期借地権付住宅は，借地権の譲渡・転貸の制約や抵当権設定の困難性等から，担保ローンの適用が少ないことなどの課題があり，制度の普及や流通市場の整備を図るなど積極的に活用を推進する必要がある。定期借家制度については，正確な実態を把握したうえで，制度の普及促進のため十分な検討が必要である。

・マンション市場

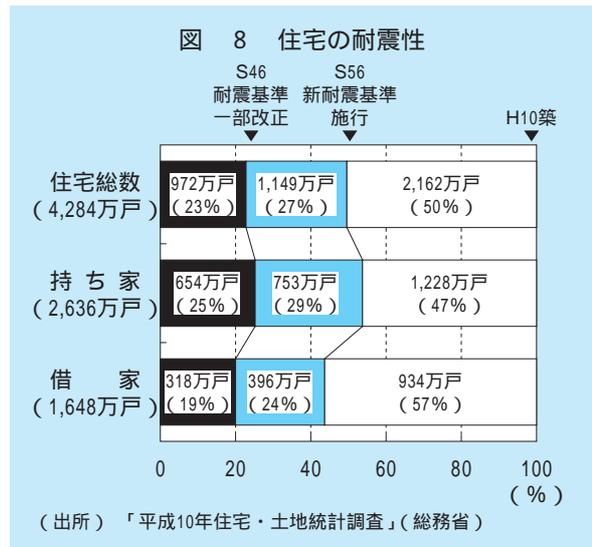
ストックの価値の維持等を図る観点から，マンション管理士制度の定着，管理組合による建物の維持修繕に係る履歴情報の適切な管理および市場評価に資する客観的な情報開示の推進，管理組合，建替組合等の支援体制の整備，建替え支援制度の拡充等に取り組むことが重要である。

(2) 消費者政策の確立

消費者に対する情報提供や啓発活動を通じて，消費者が主体的な判断を行えるようにする一方で，標準契約書の整備や普及，紛争の相談体制を充実し，国民の住宅の取引に係る不安を払拭することが重要である。

また，違反建築物対策の取り組み強化，検査済証の確認と，税制上，財政上の制度との連携等による欠陥住宅問題の根絶など，住宅の基礎的な安全性を確保するよう取り組むことが重要である。

さらに，現行の耐震性基準を満たさない既存不適格住宅（図 8）については，耐震改修，個別建替えや密集市街地整備等の促進を図ることが必



要である。

(3) 住宅セーフティネットの再構築...公共賃貸住宅制度の見直し

近年の社会経済環境の変化や高齢者の増大等を受けて，住宅におけるセーフティネットをより柔軟で公平なものに見直していくことが重要である。その上で，住宅手当や家賃保証，あるいは住宅セーフティネットのNPO等による運営についても，必要な検討を行う時期にきている。

このため，公営住宅については，真に住宅に困窮する者への的確な対応とともに，運営の透明性・効率性を高める観点から，入居者資格または選考基準における保有資産の反映，優先入居制度など入居者選考における地域の実情や困窮度の的確な反映，事業主体による会計の区分化，PFIなど民間活力の活用や改善・建替えの柔軟かつ効率的な事業実施等の検討が必要である。

また，高齢者向け優良賃貸住宅における老人福祉施設等との連携強化等の対応，公団賃貸住宅ストックの高齢者向け優良賃貸住宅，借上公営住宅としての活用が重要である。

なお，地方住宅供給会社については，その業務について，全国的に住宅政策上必要な業務を中心に，地方の実情に応じた業務を行えるよう検討すべきであるとともに，公社経営の自己責任性，透明性確保のための検討が必要である。

(4) 少子高齢化，環境問題等に応える居住環境の形成

民間住宅の質の向上については、住宅性能表示制度による情報開示や規制に加え、住宅の広さ、バリアフリー、省エネルギー、耐久性、耐震性等について、税制、金融、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。

住環境の質の向上については、住宅市街地の改善等の具体的な指標・水準を整備するとともに、消費者への情報提供等の仕組みの整備、住環境を踏まえた価格査定方法の普及等を図るべきである。

また、地域住民等による日々の活動にインセンティブを与える方策や、住環境・まちづくりを担う人材育成等に取り組むことが重要であるほか、安全性や快適性の向上が必要な密集市街地等については、都市再生機構のノウハウ等も活用しつつ、その整備を促進する必要がある。

さらに、少子高齢化に対応して、地域社会の中で安心して生活ができるよう、公共賃貸住宅の建替え等において社会福祉施設の一体的な整備を促進するほか、介護との連携なども重要である。

(5) 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

街なか居住の推進については、地域の特性や意欲等に配慮しつつ、容積率等の規制面における対応、都心部等に存在する工場跡地等の住宅等への土地利用転換、密集市街地の解消、中心市街地の再開発等を効果的に進めることが重要である。また、自然と積極的にかかわりながら暮らすなど、暮らしの中に自己実現や生きがいを求める豊かなライフスタイルを実現できるような環境に配慮した新しい郊外居住を推進する一方、都心部と郊外部、地方部の両方の魅力を楽しむライフスタイル（マルチハビテーション）も現実的になると考えられることから、二戸目の住宅取得についても、支援策の充実を検討する必要がある。

以上、今回とりまとめられた建議の概要を紹介しましたが、国土交通省としては、今後の住宅政策の推進にあたり、建議で示された方向性を十分に尊重するとともに、住宅建設計画法をはじめとする法律改正等の大きな制度設計については、専門家等と交えながらさらに議論を進めてまいりたいと考えております。

図 9 「新たな住宅政策のあり方について」(建議)の概要

