

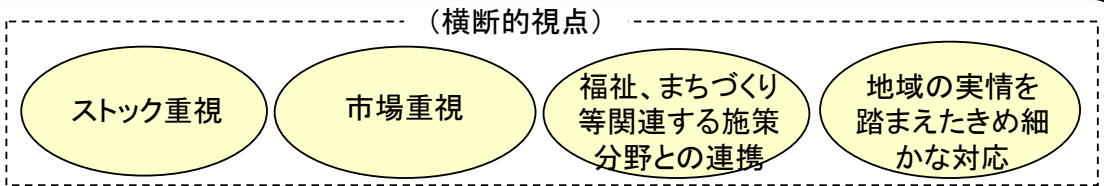
# 住生活基本計画(全国計画)の概要及び施策の実施状況

## はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

## 基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点



## 目標・成果指標・基本的な施策

| 目標                            | 目標の達成状況を示す成果指標  | 基本的な施策   |
|-------------------------------|---|--|
| 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準適合率</li> <li>・共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率</li> <li>・省エネルギー対策率</li> <li>・リフォームの実施率</li> <li>・適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>①耐震診断・耐震改修等の促進</li> <li>②建築規制の的確な運用<br/>(ユニバーサルデザイン化の促進(バリアフリー化の推進を参照))</li> <li>③省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上</li> <li>④長寿命住宅の普及促進等</li> <li>⑤リフォームの促進</li> <li>⑥マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進</li> </ul> |
| 良好な居住環境の形成                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点密集市街地の整備率</li> <li>・地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備</li> <li>⑧宅地耐震化対策等の推進</li> <li>⑨建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成</li> <li>⑩都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援</li> </ul>   |
| 国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅性能表示の実施率(新築)</li> <li>・既存住宅の流通シェア</li> <li>・住宅の利活用期間</li> <li>・子育て世帯の誘導居住面積水準達成率</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑪住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実</li> <li>⑫既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備</li> <li>⑬住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための仕組みの構築</li> <li>⑭長期固定型ローン等の供給や税制上の措置等による住宅取得支援</li> <li>⑮地域材を活用した木造住宅生産体制の整備</li> </ul>     |
| 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・最低居住面積水準未達率</li> <li>・高齢者のいる住宅のバリアフリー化率</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑯低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅等の供給</li> <li>⑰バリアフリー化の推進、高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備</li> </ul>   |

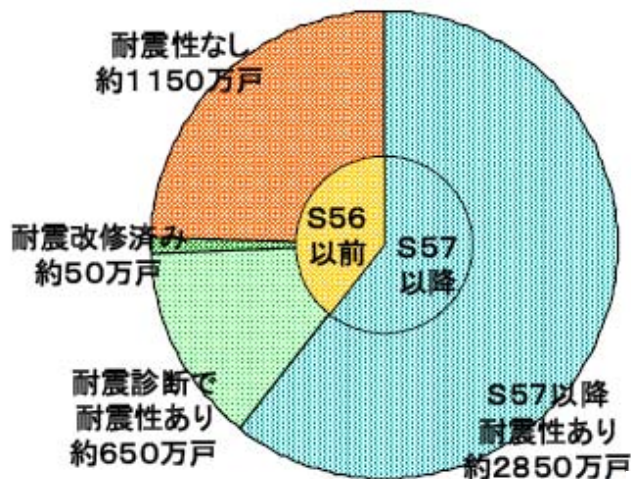
# 1. 耐震診断・耐震改修等の促進

◇大規模な地震の危険性に備え、国民の安全・安心を実現するため、耐震診断・耐震改修を促進する。

現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

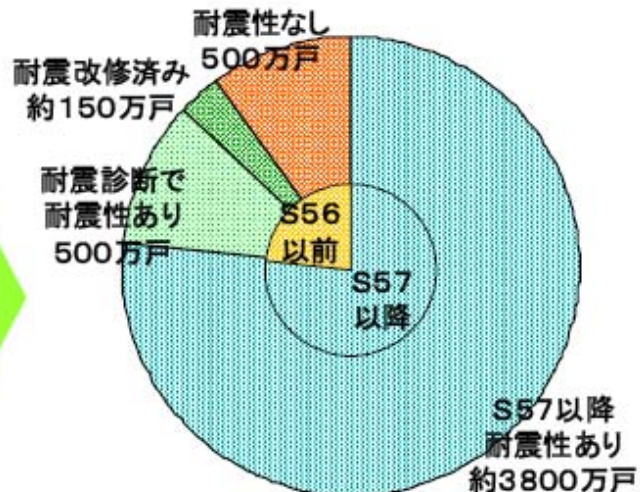
○新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率【75%(H15)⇒90%(H27)】

### 住宅の耐震化の状況



耐震化の推進

### 10年後の目標 (平成27年)



総戸数 約4700万戸  
耐震性あり 約3550万戸  
耐震性なし 約1150万  
※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

総棟数 約4950万戸  
耐震性あり 約4450万戸  
耐震性なし 約500万戸  
※平成27年の推計値

目標:耐震化率 9割

# 1. 耐震診断・耐震改修等の促進

## 具体的施策

### 法制度

- 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成17年11月改正、平成18年1月施行)
  - ・国による基本方針の作成(基本的事項、目標の設定等)
  - ・地方公共団体による耐震改修促進計画の作成(目標、施策に関する事項、啓発・普及等)
  - ・耐震改修計画の認定

### 予算

- 住宅・新築物安全ストック形成事業【(H20第二次補正予算※)国費60億円、(H21予算案)国費190億円の内数】  
※住宅・建築物耐震改修等事業に係る予算
- 〈耐震化に係る事業制度〉
  - ・住宅の耐震診断【(民間実施)国 1/3、地方 1/3】
  - ・戸建住宅、多数の者が利用する建築物・マンションの耐震改修  
【(民間実施)国 7.6%、地方 7.6%、(地方公共団体実施)地方 7.6%】  
※緊急輸送道路沿道住宅・建築物等については、補助率をかさ上げ
  - ・PR等計画策定【(民間実施)【(民間実施)国 1/3、地方 1/3、(地方公共団体実施)国 1/3】 等
- 住宅・建築物安全ストック形成事業を地域住宅交付金の基幹事業に位置付け【(H21予算案)国費1,940億円の内数】

### 税制 ※関連する税法について国会提出中

- 住宅に係る耐震改修促進税制
  - 【所得税】耐震改修工事に要した費用の額と標準的な工事費用相当額※とのいずれか少ない金額の10% (上限20万円)をその年分の所得税額から控除する。〔平成25年12月31日まで(5年延長)〕  
※標準的な工事費用相当額:住宅耐震改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に、当該住宅耐震改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額
  - 【固定資産税】耐震改修を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額(120㎡相当部分まで)を以下のとおり減額する。
    - ・平成18年～平成21年に工事を行った場合:3年間2分の1に減額
    - ・平成22年～平成24年に工事を行った場合:2年間2分の1に減額
    - ・平成25年～平成27年に工事を行った場合:1年間2分の1に減額

## 2. 建築規制の的確な運用

◇ 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。

### 目的

建築士の資質・能力の向上、高度な専門能力を有する建築士の育成・活用、  
設計・工事監理業務の適正化等を図り、

耐震偽装事件により失われた  
建築物の安全性及び建築士制度に対する国民の信頼を回復

### 具体的課題

1. 建築士の資質、能力の向上
2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化
3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示
4. 団体による自律的な監督体制の確立

## 2. 建築規制の的確な運用

### 具体的施策

#### 法制度

○建築士法等の一部を改正する法律(平成18年法律第114号)

##### 1. 建築士の資質、能力の向上 (H20.11.28施行)

- ◆ 建築士事務所に所属する建築士に対する定期講習の受講義務付け
- ◆ 建築士試験の受験資格の見直し
  - ・ 学歴要件の見直し 現行:所定の学科卒業 → 改正:指定科目の履修
  - ・ 実務経験要件の適正化 原則として、設計・工事監理業務に関する実務に限定

##### 2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化 (H21.5.27施行)

- ◆ 一定の建築物について、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による法適合チェックの義務付け

##### 3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示 (H20.11.28施行)

- ◆ 建築士事務所を管理する管理建築士の要件強化
- ◆ 管理建築士等による設計・工事監理契約締結時の重要事項説明の義務付け
- ◆ 一定の共同住宅の設計・工事監理の一括再委託(丸投げ)の禁止
- ◆ 建築士名簿の閲覧の実施

##### 4. 団体による自律的な監督体制の確立 (H21.1.5施行)

- ◆ 建築士事務所協会及び建築士事務所協会連合会の法定化
- ◆ 建築士会、建築士事務所協会等による建築士等に対する研修の実施

#### 予算

○改正建築基準法、改正建築士法の円滑な運用、施行のための体制整備

【(H20第2次補正予算)国費3億円、(H21予算案)国費3億円】

# 3. 省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上

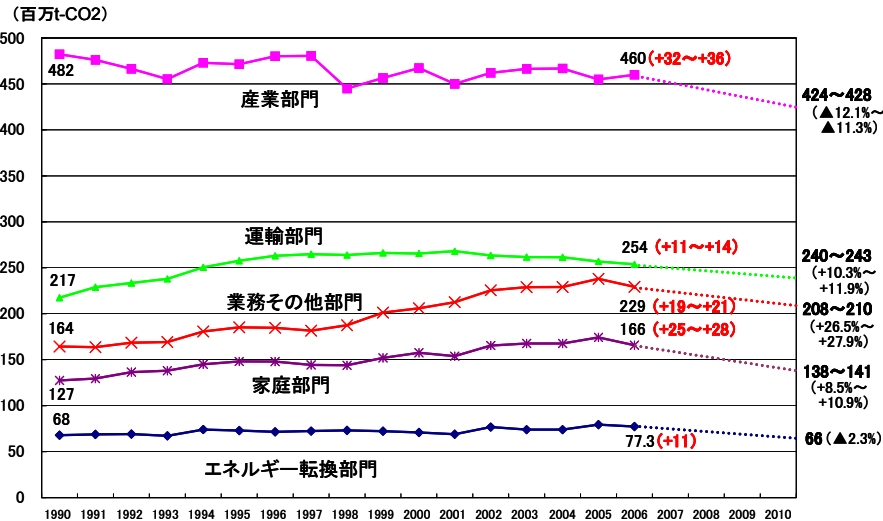
◇一定規模以上の住宅の新築時等における省エネ措置の届出の義務付け等を内容とする省エネ法の的確な執行を図るとともに、融資・補助等による支援を行うことにより、住宅の省エネ対策を推進。

## 現状と京都議定書目標達成計画における目標

○新築住宅の省エネ判断基準(平成11年基準)の適合率【36%(H18)→66%(H22)】

### エネルギー起源CO2の部門別排出状況と2010年度目標

<CO2排出状況と京都議定書目標達成計画>

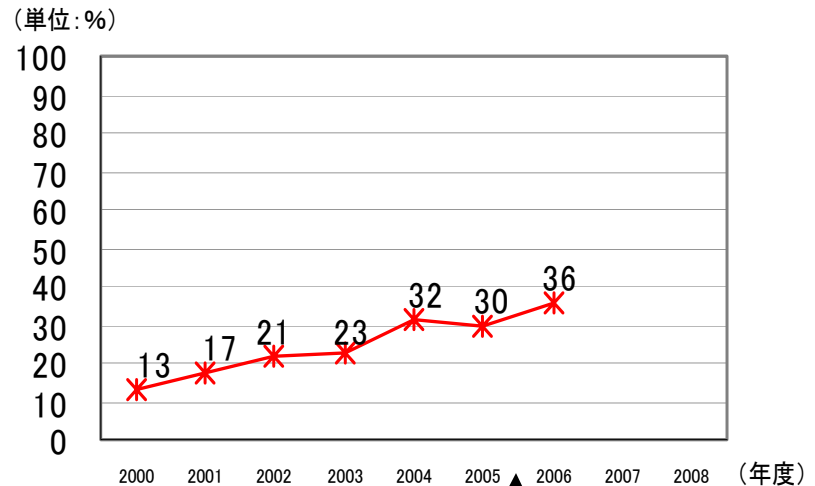


( )内は、2006年度実績と目標との差

出典：環境省報道発表資料(2008.5.16)、京都議定書目標達成計画(2008.3.28)

### 新築住宅の省エネ判断基準適合率\*の推移

(平成11年基準)



2006年4月より省エネ措置の届出を義務付け

\* 住宅性能評価を受けた住宅のうち、省エネ判断基準(平成11年基準)に適合している住宅の戸数の割合

### 3. 省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上

#### 具体的施策

##### 法制度

- 改正省エネルギー法(平成20年5月改正)による住宅の省エネ性能の向上
  - ・省エネ措置の届出の義務付けの対象について、一定の中小規模の住宅へ拡大(平成22年4月施行)
  - ・大規模の住宅に係る担保措置を強化(平成21年4月施行)
  - ・住宅を建築し、販売する事業者に対し、省エネ性能の向上を促す措置等を導入(平成21年4月施行) 等

##### 予算

- 地域住宅交付金を活用した地域の創意工夫による省エネ住宅等の普及促進【(H21予算案)国費1,940億円の内数】
- 住宅・建築物における省CO2対策の推進【(H20第2次補正予算)国費50億円】【(H21予算案)国費70億円】
- 中小事業者等の省エネ対策に係る施工技術等の導入の促進【(H21予算案)国費3億円】

##### 税制 ※関連する税法について国会提出中

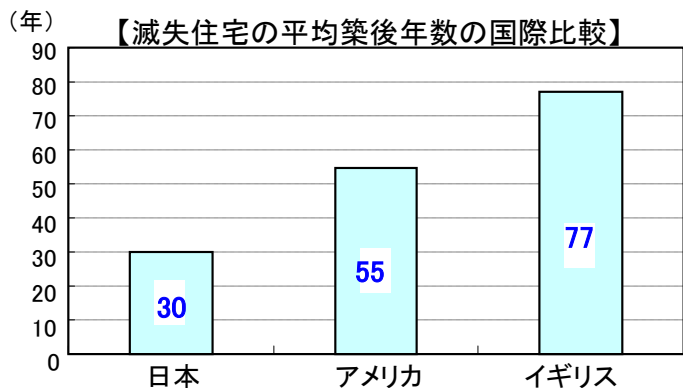
- 住宅に係る投資型減税の創設(省エネ改修工事等の住宅に係る各種改修の促進等)
  - 【所得税】一定の省エネ改修工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円。併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円)の10%をその年分の所得税額から控除
- 住宅に係る省エネ改修促進税制【継続(所得税)】
  - 【所得税】一定の省エネ改修工事に係る借入金の年末残高の一定割合(2%又は1%)を5年間所得税額から控除

# 4. 長寿命住宅の普及促進等

◇住宅の解体に伴う廃棄物の発生といった地球環境への負荷を低減するとともに、建替えコストの削減によって国民の住宅に対する負担を軽減するため、住宅の長寿命化への取組を推進する。

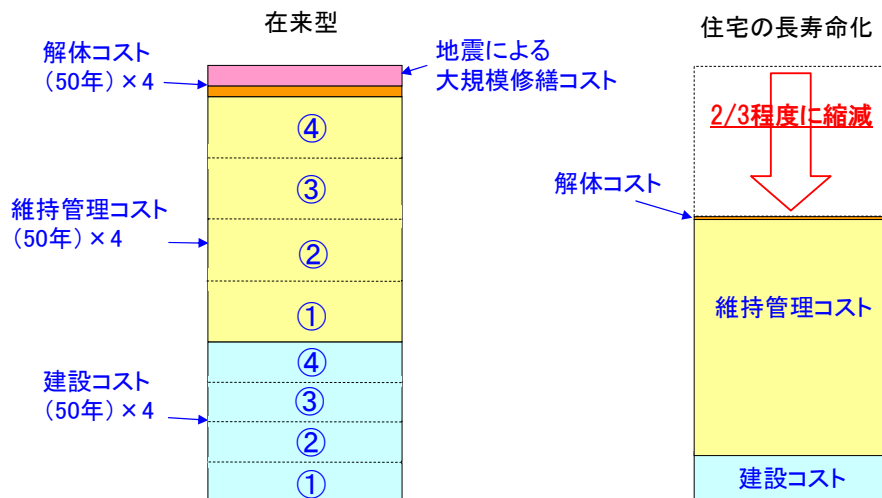
現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

○滅失住宅の平均築後年数【約30年(H15)→約40年(H27)】



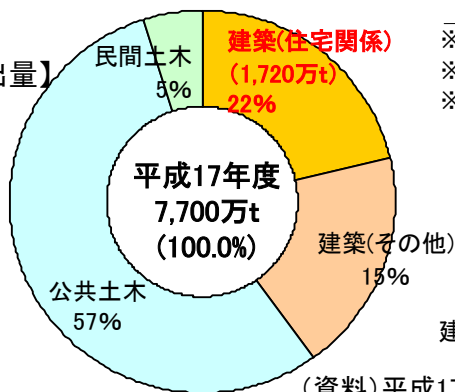
(資料)  
 日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)  
 アメリカ:American Housing Survey(2001年、2005年)  
 イギリス:Housing and Construction Statistics(1996年、2001年)

【住宅の長寿命化による国民の住居費負担の軽減効果(共同住宅での試算)】



※1 11階建て、65戸(3LDK)の共同住宅を想定。土地代は試算対象に含まず。  
 ※2 従来型は50年で建替え(200年で4回建替え)を想定。  
 ※3 住宅の長寿命化の建設コストは従来型の2割程度増、維持管理コストは1割程度減として試算。

【建設産業関連の廃棄物排出量】



建設業関連の産業廃棄物排出量に占める住宅関連のもの割合  
 (資料)平成17年度建設副産物実態調査結果[国土交通省調査]



# 4. 長寿命住宅の普及促進等

## 具体的施策

### 法制度

- 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (平成20年12月5日公布・平成21年6月4日施行)
  - ・基本方針の策定
  - ・所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度
  - ・当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等

### 予算

- 長期優良住宅等推進事業【(H21予算案)国費170億円】
- 「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会における住宅のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに普及啓発を図るため、モデル事業の整備費等に対して助成を行う。
- 補助対象: 整備費等
- 補助率: 2/3 (新築の場合、原則として、国費は整備費の1割かつ200万円以内)

## 税制 ※関連する税法について国会提出中

### 平成21年度税制改正

【所得税】 ○住宅ローン減税を一般住宅に比べて以下の通り拡充する

| 一般の住宅 |          |      |      |       |
|-------|----------|------|------|-------|
| 居住年   | 控除対象借入限度 | 控除期間 | 控除率  | 最大控除額 |
| 平成21年 | 5,000万円  | 10年間 | 1.0% | 500万円 |
| 平成22年 | 5,000万円  |      |      | 500万円 |
| 平成23年 | 4,000万円  |      |      | 400万円 |
| 平成24年 | 3,000万円  |      |      | 300万円 |
| 平成25年 | 2,000万円  |      |      | 200万円 |

| 長期優良住宅 |          |      |      |       |
|--------|----------|------|------|-------|
| 居住年    | 控除対象借入限度 | 控除期間 | 控除率  | 最大控除額 |
| 平成21年  | 5,000万円  | 10年間 | 1.2% | 600万円 |
| 平成22年  | 5,000万円  |      |      | 600万円 |
| 平成23年  | 5,000万円  |      |      | 600万円 |
| 平成24年  | 4,000万円  |      | 1.0% | 400万円 |
| 平成25年  | 3,000万円  |      |      | 300万円 |

○投資減税型の特別控除の創設

居住者が、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築等をして、居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額※(上限: 1000万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除(当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除。)する。

### 平成20年度税制改正

#### 【登録免許税】

- 税率を一般住宅特例より引き下げ
- ・所有権保存登記 0.15% → 0.1%
- ・所有権移転登記 0.3% → 0.1%

#### 【不動産取得税】

- 課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額
- ・1200万円 → 1300万円

#### 【固定資産税】

- 新築住宅に係る減額措置の適用期間を一般住宅より延長
- ・戸建て 3年間1/2減額 → 5年間1/2減額
- ・マンション 5年間1/2減額 → 7年間1/2減額

※標準的な性能強化費用相当額: 住宅の構造の種類(木造、鉄骨造など)ごとに、耐久性、耐震性、省エネ性能等の長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な平米当たりの単価を定め、当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額。

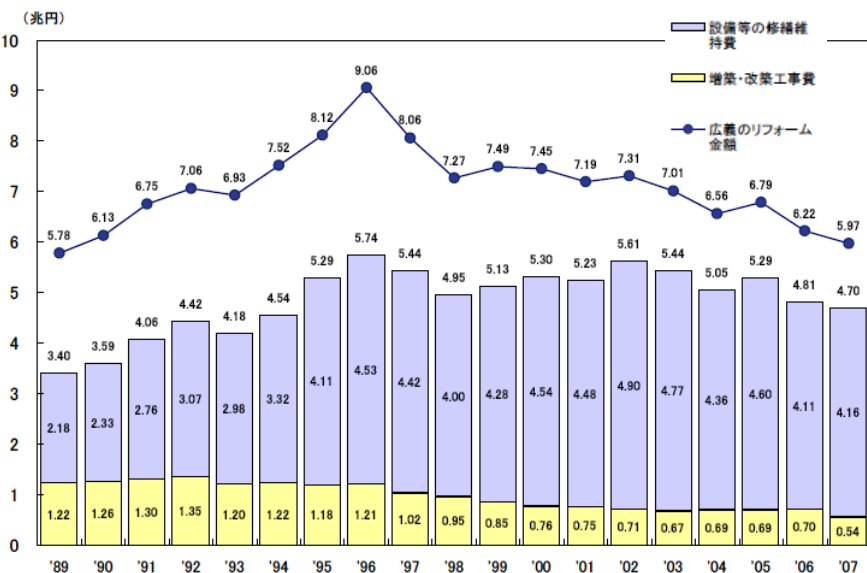
# 5. リフォームの促進

◇良質な住宅ストックが、居住者の安全・安心を確保しつつ、長期にわたり有効に活用されるよう、住宅の質の向上を図るリフォームを促進する。

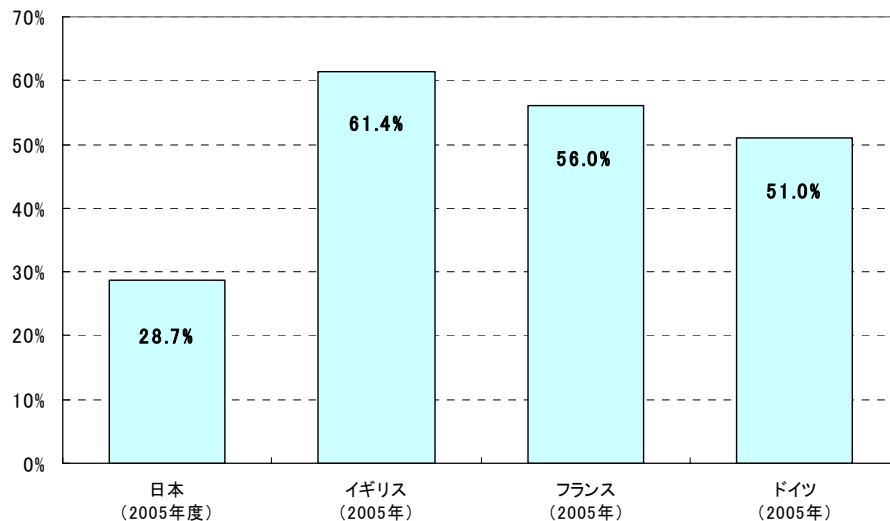
現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

○リフォームの実施率 【2.4%(H11~H15平均)⇒5%(H27)】

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



【住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合の国際比較】



(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

(注1) 分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

(注2) 「広義の市場規模」: 戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

(資料) 日本: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値  
イギリス、フランス、ドイツ: ユーロコンストラクト資料

# 5. リフォームの促進

## 具体的施策

### 予算等

#### ○地域におけるリフォーム体制の整備【(H20第2次補正予算)国費1億円、(H21予算案)国費2億円】

- ・リフォームアドバイザーやリフォーム事業者、消費者を対象にテキスト、パンフレット等を作成、講習会の開催等リフォームに係る技術的知見の提供や専門家派遣等を支援する。

#### ○住宅・建築物安全ストック形成事業の創設【(H21予算案)国費190億円】

- ・これまで、それぞれ個別に実施してきた耐震改修等事業及びアスベスト対策事業を廃止し、一体的な制度を創設すると共に、補助対象の拡充等を行う。

#### ○住宅・建築物省CO2推進事業の促進【(H21予算案)国費70億円の内数】

- ※平成20年度までは「住宅・建築物省CO2推進モデル事業」として実施
- ・省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築物プロジェクト整備費等に対して助成を行う。

#### ○フラット35の融資限度額の引上げ

- ・住宅金融支援機構証券化支援事業について、既存住宅の購入に際しリフォーム工事を実施する場合の融資限度額の引上げ(現行:購入価額の9割→購入価額まで(ただし、購入価額とリフォーム費用の合計の9割以内)

### 税制 ※関連する税法について国会提出中

#### ○既存住宅の省エネ・バリアフリーを促進するための投資型減税措置の導入等

##### (投資型)

- ・一定の省エネ又はバリアフリー改修工事を行った場合、工事に要した費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額の10%に相当する額を、その年分の所得税額から控除する。
- ・住宅に係る耐震改修促進税制について、適用対象区域の拡大等を講じた上で適用期限を5年延長する。

##### (ローン型、上記投資型(耐震改修促進税制を除く。)との選択制)

- ・一定の省エネ又はバリアフリー改修工事を行った場合、住宅ローン残高の一定割合を5年間にわたり所得税額から控除する。

## 6. マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進

◇マンションは、総ストック約528万戸、居住人口約1,300万人(平成19年末時点)という国民の重要な居住形態。一方で、適切な維持管理を行っていく上での様々な課題や老朽マンションの増加等への対応が必要。そのため、計画的な維持修繕及び老朽化したマンションの再生を促進。

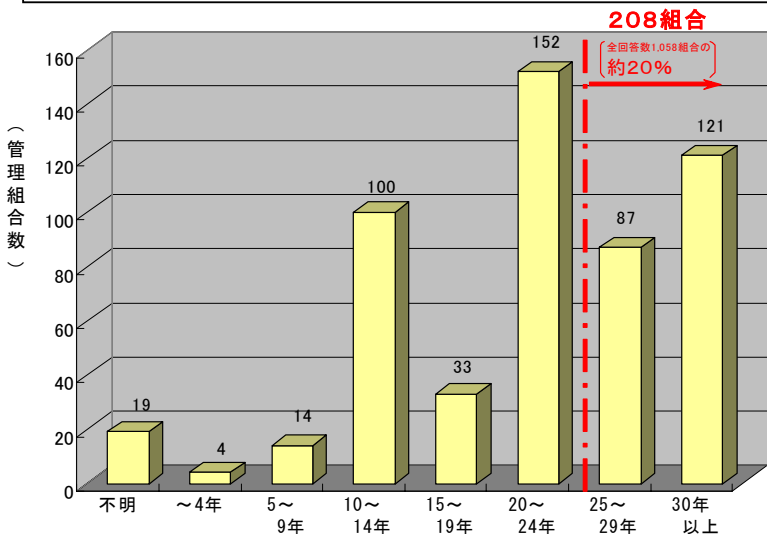
### 現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

○ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【20%(H15)⇒50%(H27)】

#### マンションの計画的修繕の促進

- マンションの経年による劣化に対応するためには、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが重要。

長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している管理組合の計画期間

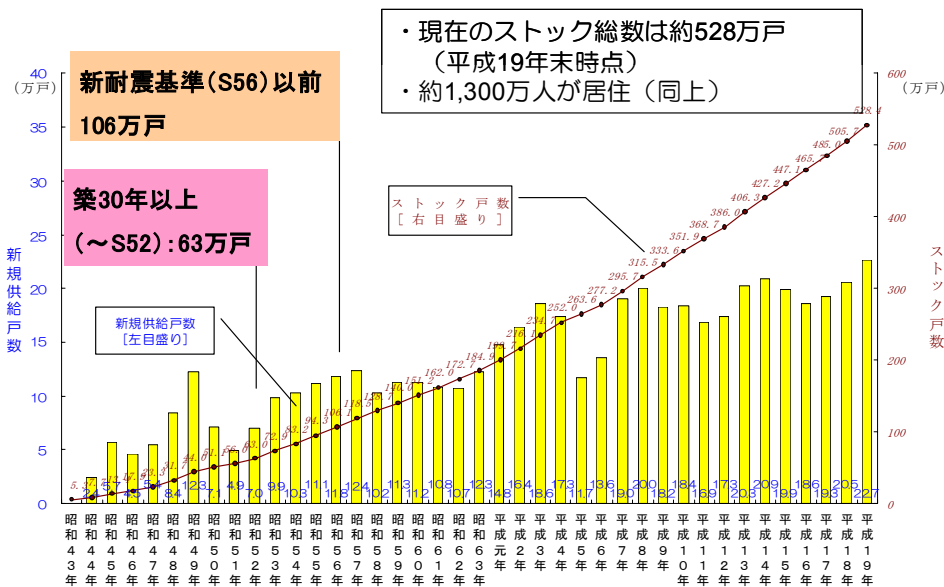


- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合は約20%(H15)にすぎない。

#### 老朽化したマンションの再生促進

- 築30年を越えるストックは約63万戸、新耐震基準策定(昭和56年)以前に供給されたストックは約106万戸にのぼっており、今後、老朽化したマンションがさらに増加していくと見込まれる。

- 築30年を越えるストック → 5年後(平成24年末)には118万戸超  
10年後(平成29年末)には172万戸超



## 6. マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進

### 具体的施策

#### 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策部会

- 「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」答申案【概要】  
適切な維持管理を行っていく上での様々な課題や老朽マンションの増加等に対応するための具体的なマンション政策のあり方について審議するため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会にマンション政策部会を設置し、以下の項目等を含む答申を平成21年2月24日にとりまとめ。
- ・管理組合による計画的な管理等の推進
  - ・マンションの管理等の専門家の活用
  - ・老朽マンションの再生の促進 等

#### 法制度

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年12月8日公布、平成13年8月1日施行)
- ・マンション管理適正化指針の策定
  - ・マンション管理士の資格
  - ・マンション管理業者の登録制度 等
- マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年6月19日公布、平成14年12月18日施行)
- ・基本方針の策定
  - ・マンション建替組合の設立
  - ・権利変換手続による関係権利の変換 等

#### 予算

- マンション等安心居住推進事業【(H21予算案)国費3億円】  
○マンション再生推進のための支援【(H21予算案)国費52億円の内数】

#### 税制 ※関連する税法について国会提出中

- マンション建替事業のために土地等を譲渡した場合の特例措置の5年延長  
【所得税・個人住民税】:課税長期譲渡所得所得金額2,000万円以下の部分について軽減税率の適用  
(所得税15%⇒10%)(個人住民税5%⇒4%)  
【法人税】:重課制度の適用除外

## 7. 基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備

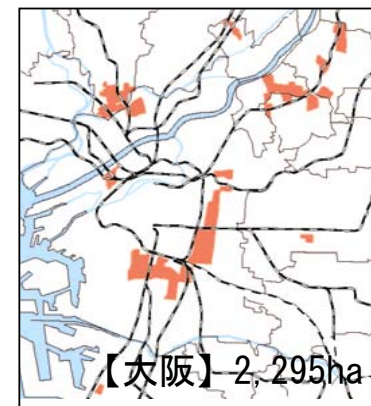
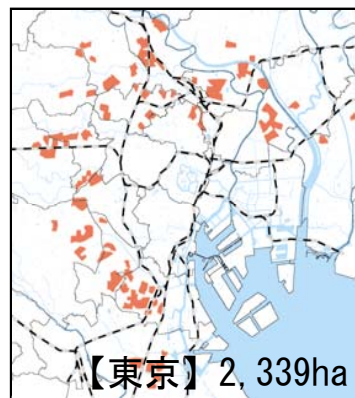
◇密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う。

### 現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

○地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合【約8,000haのうち、0%(平14)→おおむね100%(平23)】

### 重点密集市街地の分布状況

重点密集市街地  
全国 約8,000ha  
(うち東京、大阪各々約2,000ha)



### 密集市街地の改善の見通し

重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の最低限の安全性の確保について、平成20年3月時点の進捗率は、約35%

(国土交通省調べ)

早期に解消するための方策を継続することが必要。

## 7. 基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備

### 具体的施策

#### 法制度

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律を改正(平成19年9月28日施行)し、以下の取組を強化。

- ・容積移転等を活用した建替えの促進
- ・危険な老朽住宅の除却の促進
- ・避難経路協定の創設
- ・面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進

#### 予算

住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)により、老朽住宅等の建替えと道路等の公共施設の整備等に対して助成。【(H21予算案)国費140億円】

平成21年度当初予算において以下の制度拡充を実施。

- 共同建替えの敷地面積要件の緩和。(現行:200㎡→改正:原則100㎡)
- 防災街区整備事業により組合等が実施する道路等の公共施設整備に係る補助について、補助率の扱いを合理化(現行:国と地方公共団体で2/3→改正:国と地方公共団体で10/10)

等

#### 税制 ※関連する税法について国会提出中

防災街区整備事業等について、以下の税制措置を実施。

- ・従前権利者居住用住宅にかかる固定資産税について、2/3を控除(5年間)。
- ・従前居住者等が地区外に転出する場合の措置として、事業区域内の土地を譲渡した場合の所得税・法人税を軽減。

等

# 8. 宅地耐震化対策等の推進

◇大地震時等に移動・崩落する危険性のある大規模盛土造成地を示した宅地ハザードマップの作成と、大地震時等に滑動崩落する危険性の高い大規模盛土造成地の滑動崩落防止工事を支援する宅地耐震化推進事業の促進。

## 現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

○大地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数  
【約1,000箇所(H17) ⇒ 約500箇所(H27)】

## 具体的施策

### 法制度

○宅地造成等規制法の改正(平成18年)

・大地震時に滑動崩落の危険のある大規模な谷埋め盛土等を**造成宅地防災区域**に都道府県等が指定

【災害の防止のための措置】 ・宅地所有者等は、大規模盛土の滑動崩落が生じないよう、擁壁等の設置等の努力義務が課せられる。

・都道府県知事等は、大規模盛土の滑動崩落等が生じないよう、宅地所有者等に対して勧告することができる。

【改善命令】

・都道府県知事等は、大規模盛土の滑動崩落を防止するために必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全で、これを放置するときは、宅地所有者等に対して**改善命令**を行うことができる。

### 宅地耐震化推進事業 【(H21予算案)国費2.9億円】

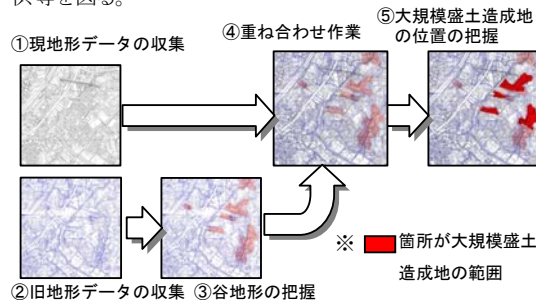
大規模盛土造成地の変動予測調査  
(宅地ハザードマップの作成)

造成宅地防災区域の指定  
宅地造成工事規制区域における勧告

滑動崩落防止工事の実施

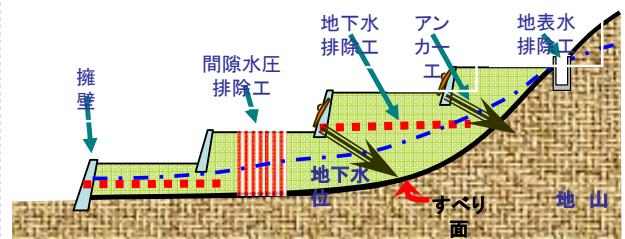
### 大規模盛土造成地の変動予測調査

大地震等が発生した場合に、大きな被害が生ずるおそれのある大規模盛土造成地において、変動予測調査(宅地ハザードマップ作成)を行い住民への情報提供等を図る。



### 大規模盛土造成地滑動崩落防止事業

大地震等が発生した場合に、滑動崩落するおそれの大きい大規模盛土造成地であって、崩落するおそれのある盛土部分の面積が3,000㎡以上であり、かつ当該盛土上に存在する家屋が10戸以上であるもののうち、当該盛土の滑動崩落により、国道や河川などの公共施設に被害が発生するおそれのあるもので滑動崩落防止工事が行われる場合、工事に要する費用の一部を補助。





# 9. 建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成

◇地域の自然、歴史、文化等に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するため、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られるよう支援するとともに、地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。

## 現状と住生活基本計画(全国計画)における基本的な施策

- 建築協定、緑地協定、地区計画、景観計画、総合設計等の規制誘導手法の活用等を促進することにより、良好な街並みや景観、住宅市街地における緑等の維持及び形成を図る。
- 良好な居住環境の形成に向けて、建築協定制度の充実など住民が住宅地のマネージメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。

## 規制誘導方策の活用による良好な街並み景観の形成

- 建築基準法に基づき、土地所有者等が建築物の整備や管理等に関するルールを策定・締結し、運用する建築協定制度の活用を推進。

※建築協定の地区数 約2,700地区(H18年度末)



- 地区の特性に応じたきめ細かな街づくりを実現するため、建築基準法で定められた建築物の形態、意匠等に関する制限を強化又は緩和することが可能な地区計画制度の活用を推進。

※地区計画の地区数 5,333地区(H19年度末)



## 具体的施策

### 法制度

- 建築基準法、都市計画法、景観法、都市緑地法等
  - ・ 建築協定制度、緑地協定制度の活用
  - ・ 街並み誘導型地区計画制度、景観計画制度の活用 等

## 協定制度等の活用によるマネージメント活動の推進

- 地方公共団体や街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成する「街なみ環境整備事業」を推進。

※事業地区数 133地区(H20年度実施地区)



- 良好な居住環境の形成に向けて、建築協定制度の活用等によって住民が住宅地のマネージメント活動に主体的に取り組むための環境整備を推進するための支援を実施。



## 具体的施策

### 予算

- 街なみ環境整備事業の活用【(H21予算案)国費25億円】
- 地域住宅交付金の活用【(H21予算案)国費1,940億円(内数)】
- 長期優良住宅等推進環境整備事業によるNPO活動等の支援【(H21予算案)国費5億円(内数)】

# 10. 都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援

◇中心市街地等の活性化を図るため、多様な居住ニーズに対応した住宅を供給するとともに、公共公益施設や商業施設等の集積を図り、暮らしやすい生活環境の整備を進め、街なか居住の推進を図る。

◇人口減少の顕著な郊外開発市街地や中心市街地において、既存ストックを活用することにより、地域の再生を図る。

## 住生活基本計画(全国計画)における基本的な施策

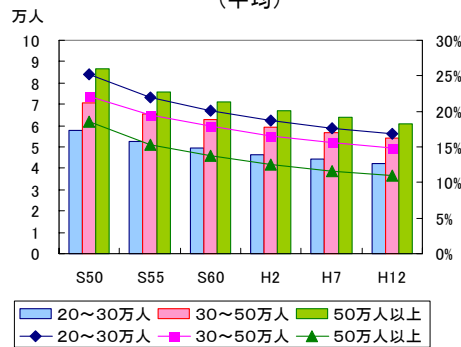
○既存の基盤を有効に活用しながら、将来にわたって持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持及び形成を図るため、居住者が相互に交流できる空間の形成に配慮しつつ、都心居住・街なか居住、住宅市街地のユニバーサルデザイン化等を促進するとともに、公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を行う。

### 中心市街地等の現状

○居住人口の減少

中心市街地の人口は減少しており、空洞化が進んでいる。

都市人口規模別の中心部の人口の推移(平均)



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

○居住者の少子・高齢化

ニュータウンにおいては、少子・高齢化が進んでおり、施設と住民のニーズとの乖離が生じている。

### 中心市街地等における住宅供給及び居住環境整備

○中心市街地等において、公共賃貸住宅や民間の住宅の供給の促進。合わせて、利便施設や公共施設等居住者が快適に暮らせる良好な居住環境の整備を促進。

○ニュータウンにおいて、既存の住宅・公共施設等の再生を促進。



(借上げ公営住宅)



(民間賃貸住宅)



(空き家・空き店舗の活用)

### 具体的施策

#### 法制度

○中心市街地の活性化に関する法律(平成18年6月公布 平成18年8月施行)等

#### 予算(H21予算案、国費、内数)

- 中心市街地共同住宅供給事業(52億円)
- 街なか居住再生ファンド(10億円)
- 暮らし・にぎわい再生事業(90億円)
- 地域住宅交付金(1,940億円)
- 住宅市街地総合整備事業(327億円)
- 市街地再開発事業等(292億円)

#### 税制 ※関連する税法について国会提出中

- 中心市街地優良賃貸住宅の割増償却
- 中心市街地共同住宅供給事業の促進に係る資産の買換特例等

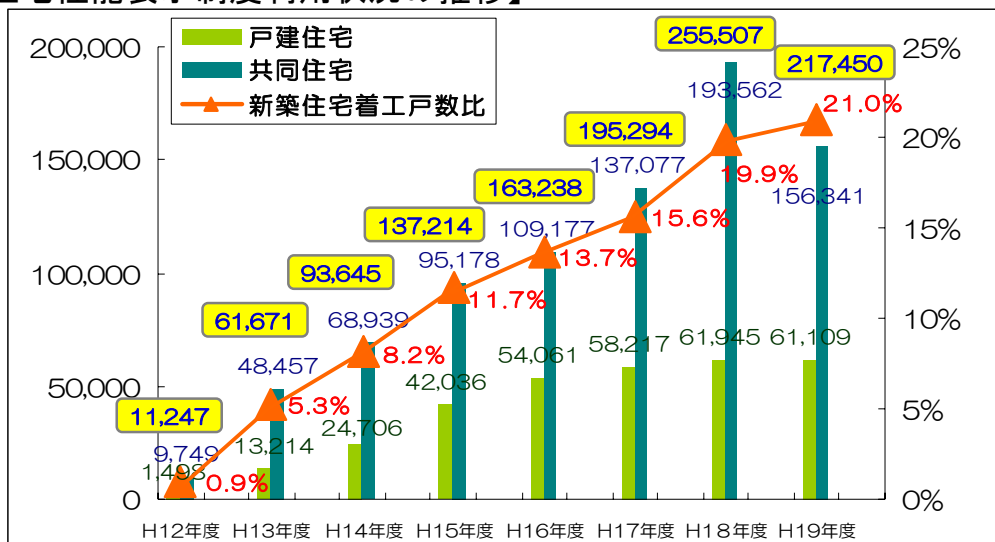
# 11-1 住宅性能表示制度の普及・充実

住宅を安心して選択できるようにするため、新設住宅着工戸数(フロー)に対して、半数以上の住宅が住宅性能表示制度の評価を受け、性能が表示される住宅となることを目指す

## 現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

○新築時における住宅性能表示の実施率 【16%(H17)⇒50%(H22)】

## 【住宅性能表示制度利用状況の推移】



○新設住宅着工戸数(H19年度約103万戸)に占める設計住宅性能評価書交付割合: **21.0%**

○設計住宅性能評価書累計交付戸数(H20.3月末まで): **1,135,266戸**

○建設住宅性能評価書累計交付戸数(H20.3月末まで): **728,276戸**

## 具体的施策

### 法制度

○住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年6月23日法律第81号)

住宅の品質確保の促進と、消費者が安心して住宅を取得できる市場条件、住宅に係る紛争の処理体制の整備を図るため、①住宅性能表示制度の創設、②住宅に係る紛争処理体制の整備、③瑕疵担保責任の特例を定める。

## 11-2 紛争処理の仕組みの普及・充実

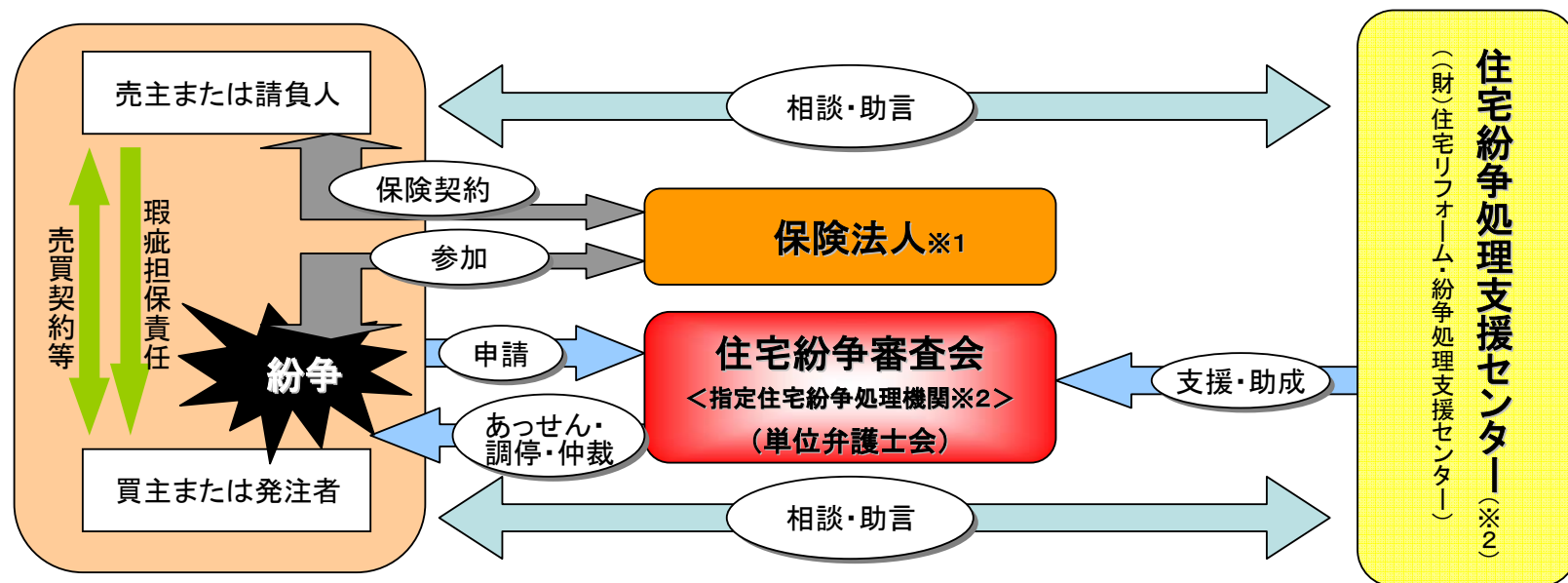
消費者保護の観点から、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するため、住宅紛争処理の仕組みの普及・充実を図る

住生活基本計画(全国計画)における基本的な施策

○指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る

### 【紛争処理体制の概略】

建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅及び住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅にかかわるトラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも紛争処理の円滑化、迅速化を図る。



※1 住宅瑕疵担保履行法に基づく指定。保険付住宅で保険金の支払が関連する紛争の場合は、保険法人が参加することが可能。この場合、和解が成立すれば、保険法人はその内容を尊重。

※2 住宅品質確保法に基づく指定

# 11-2 紛争処理の仕組みの普及・充実

## 具体的施策

### 法制度

#### ○住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年6月23日法律第81号)

住宅の品質確保の促進と、消費者が安心して住宅を取得できる市場条件、住宅に係る紛争の処理体制の整備を図るため、

- ・住宅性能表示制度の創設
- ・住宅に係る紛争処理体制の整備
- ・瑕疵担保責任の特例

を定める。

#### ○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年5月30日法律第66号)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、

- ・瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け
- ・保険の引受主体の整備
- ・紛争処理体制の整備

を定める。

施行日:平成20年 4月1日 : 保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備(施行済み)  
平成21年10月1日 : 瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け

### 予算

○住宅瑕疵担保をめぐる紛争処理体制の充実 【(H21予算案)国費56億円の内数】

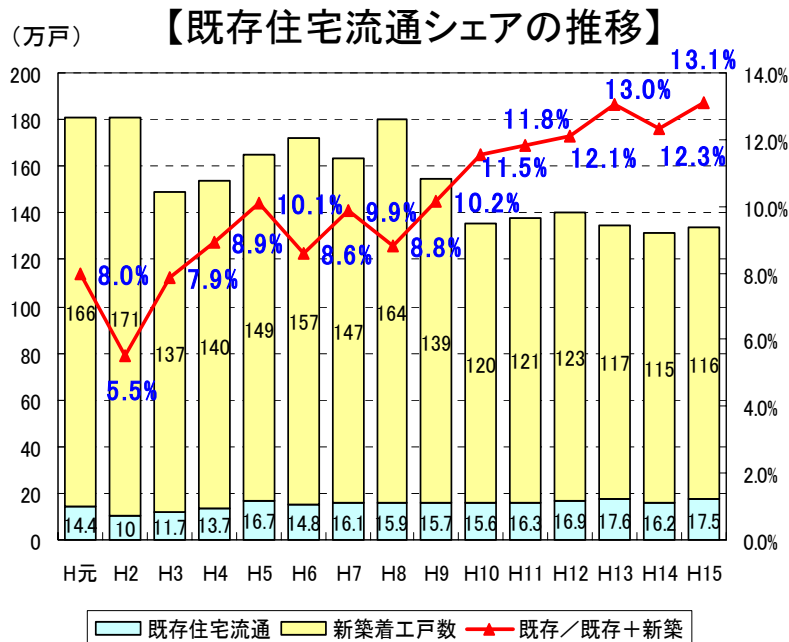
○特別紛争処理体制の整備 【(H21予算案)国費56億円の内数】

# 12. 既存住宅の合理的な価格査定促進など市場環境の整備

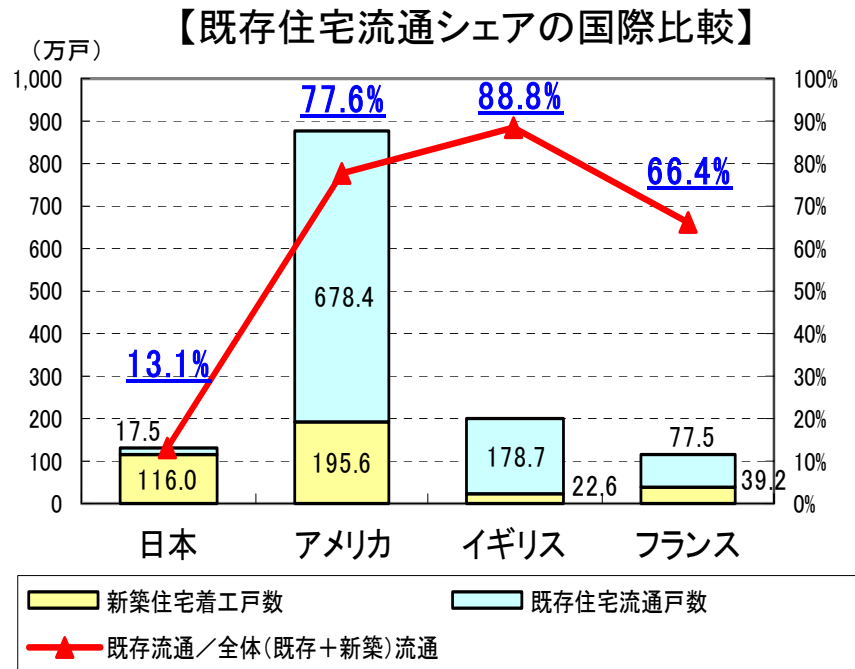
◇ストック型社会への転換を図るため、適切に維持管理された住宅ストックが市場において循環利用される環境の整備を推進する。

現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

○既存住宅の流通シェア 【13%(H15)⇒23%(H27)】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)



(資料)日本:住宅・土地統計調査(平成15年)(総務省)、住宅着工統計(平成15年)(国土交通省)  
 アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2006  
 イギリス:コミュニティ・地方政府省ホームページ<http://www.communities.gov.uk/>  
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)  
 フランス:運輸・設備・観光・海洋省ホームページ<http://www.equipement.gouv.fr/>

## 12. 既存住宅の合理的な価格査定促進など市場環境の整備

### 具体的施策

#### 予算等

#### ○ 優良住宅取得支援制度の拡充【(H21予算案)国費700億円(一般会計出資金)の内数】

##### ➤ 金利優遇期間の延長

・住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(金利優遇)について、金利優遇期間を延長(現行5年間→10年間)する。

##### ➤ 既存住宅に係る対象拡充

・住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(金利優遇)について、一定のバリアフリー性等を備えた既存住宅の取得を対象とする拡充を行う。

#### ○ 住宅履歴情報の整備【(H21予算案)国費3.8億円】

・新築、改修、修繕、点検等の履歴情報の蓄積・活用のための仕組みの整備とその普及を推進する。

#### ○ フラット35の融資限度額の引上げ

・住宅金融支援機構の証券化支援事業について、既存住宅の購入に際しリフォーム工事を実施する場合の融資限度額の引上げ(現行:購入価額の9割→購入価額まで(ただし、購入価額とリフォーム費用の合計の9割以内))

#### 税制 ※関連する税法について国会提出中

#### ○ 住宅ローン減税制度の延長・拡充等

・住宅ローン減税制度について期限を5年延長した上で、最大控除可能額の過去最高水準までの引上げといった拡充を行うとともに、個人住民税からの控除制度を導入する(一般住宅については、最大500万円の控除が可能)。

## 13. 住宅の売り主等の瑕疵担保責任履行の実行を確保するための仕組みの構築

◇国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があった場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要。

### 住生活基本計画(全国計画)における基本的な施策

○住宅購入者等の保護の観点から、住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための仕組みを構築。

## 具体的施策

### 法制度

○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年5月30日法律第66号)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、

- ・瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け
  - ・保険の引受主体の整備
  - ・紛争処理体制の整備
- を定める。

施行日:平成20年 4月1日 : 保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備(施行済み)

平成21年10月1日 : 瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け

### 予算

○住宅瑕疵担保責任保険制度の安定運営の確保【(H21予算)国費56億円の内数】

○特別紛争処理体制の整備【(H21予算)国費56億円の内数】

○住宅保証基金の拡充【(H21予算)国費79億円の内数】



# 13. 住宅の売り主等の瑕疵担保責任履行の実行を確保するための仕組みの構築

(参考)住宅瑕疵担保履行法の概要

**新築住宅**：建設業者及び宅地建物取引業者(新築住宅の売主等)は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。

## 構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

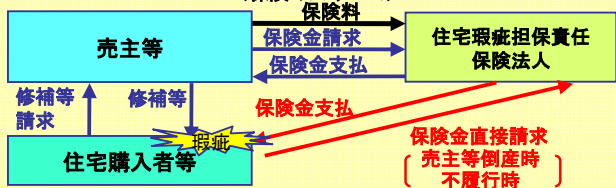
### 1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

#### 資力確保の方法

##### 保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

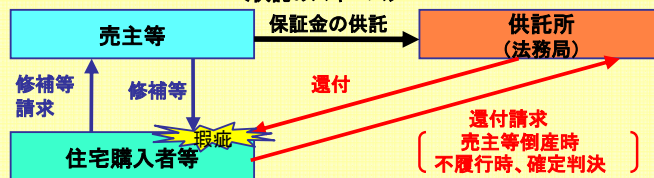
<保険のスキーム>



##### 供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

<供託のスキーム>



### 2. 保険の引受主体の整備

### 3. 紛争処理体制の整備

## 住宅購入者等の利益の保護

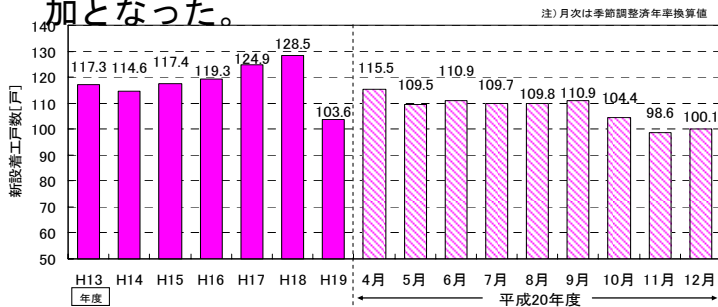
# 14. 長期固定型ローン等の供給や税制上の措置等による住宅取得支援

◇無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅が確保できるよう、長期・固定型の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備等を行う。

## 住宅市場の現況

### 新設住宅着工

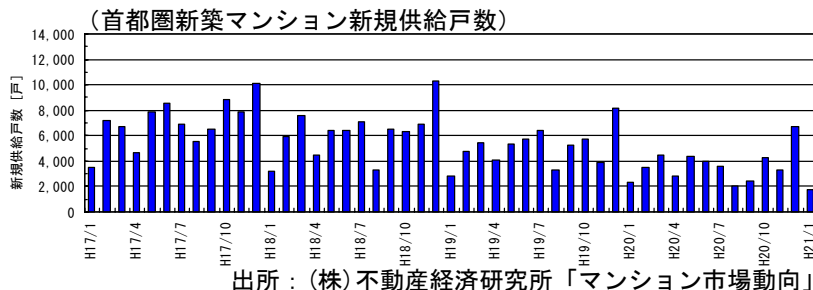
- ・平成21年12月の新設住宅着工戸数は、82,197戸となった。季節調整済年率換算値では100万1千戸となり、9月から2か月連続で減少していたが、12月は前月（98万6千戸）から1.5%の増加となった。



出所：国土交通省「建築着工統計」

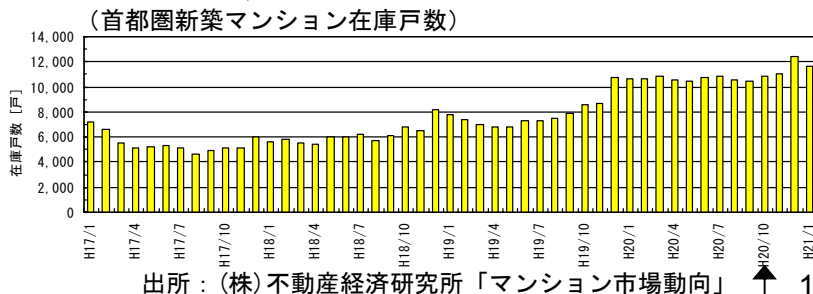
### 新築マンション新規供給(首都圏)

- ・平成21年1月の新規供給戸数は1,760戸。対前年同月（2,320戸）比で▲24.1%。
- ・新規供給戸数は17ヶ月連続の前年割れ。



### 新築マンション在庫(首都圏)

- ・平成21年1月末現在の在庫戸数は11,679戸。対前年同月（10,694戸）比で+9.2%。



平成20年10月末における新築マンション在庫戸数は、首都圏で約1万戸、近畿圏で約0.6万戸。販売開始前の“隠れ在庫”も含めれば首都圏・近畿圏合計で3万戸台に達するとの見方が有力。

出所：みずほ総研「2008・9年度内外経済見通し（H20.11月）」

# 14. 長期固定型ローン等の供給や税制上の措置等による住宅取得支援

## 具体的施策

### 予算

#### ○優良な住宅取得支援制度の拡充

- ・住宅金融支援機構が関わる長期固定金利の住宅ローンについて、耐震性、バリアフリー性等が優れた住宅の取得について金利優遇期間を5年から10年に延長
- ・既存住宅に係る要件緩和(平成21年1月5日より実施)

【出資金700億円】(融資総額約7,000億円、約35,000戸相当)

### 税制 ※関連する税法について国会提出中

#### 住宅ローン減税制度の延長・拡充等

- 住宅ローン減税制度の適用期限を5年延長するとともに、右表の通り大幅に拡充。

#### ＜個人住民税からの控除制度の創設＞

- 中低所得者層等における実効的な負担軽減のため、最大控除額まで所得税額が控除されない者について、個人住民税から控除する(最高9.75万円/年の控除)。

| 現行制度※1   |
|--|
| ○控除対象借入限度額<br>2,000万円  |
| ○控除期間<br>10年と15年の選択制   |
| ○控除率<br>・10年の場合<br>1-6年目 1%<br>7-10年目 0.5%<br>・15年の場合<br>1-10年目 0.6%<br>11-15年目 0.4% |
| ○最大控除額<br>160万円  |

| 一般の住宅 |           |      |      |       |
|-------|-----------|------|------|-------|
| 居住年   | 控除対象借入限度額 | 控除期間 | 控除率  | 最大控除額 |
| 平成21年 | 5,000万円   | 10年間 | 1.0% | 500万円 |
| 平成22年 | 5,000万円   |      |      | 500万円 |
| 平成23年 | 4,000万円   |      |      | 400万円 |
| 平成24年 | 3,000万円   |      |      | 300万円 |
| 平成25年 | 2,000万円   |      |      | 200万円 |

| 長期優良住宅※2 |           |      |      |       |
|----------|-----------|------|------|-------|
| 居住年      | 控除対象借入限度額 | 控除期間 | 控除率  | 最大控除額 |
| 平成21年    | 5,000万円   | 10年間 | 1.2% | 600万円 |
| 平成22年    | 5,000万円   |      |      | 600万円 |
| 平成23年    | 5,000万円   |      |      | 600万円 |
| 平成24年    | 4,000万円   |      | 1.0% | 400万円 |
| 平成25年    | 3,000万円   |      |      | 300万円 |

※1 平成20年入居の場合

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅をいう。

#### 投資型減税の創設

- 長期優良住宅の新築等を、自己資金で行った場合の減税措置の創設(最高100万円の控除)。

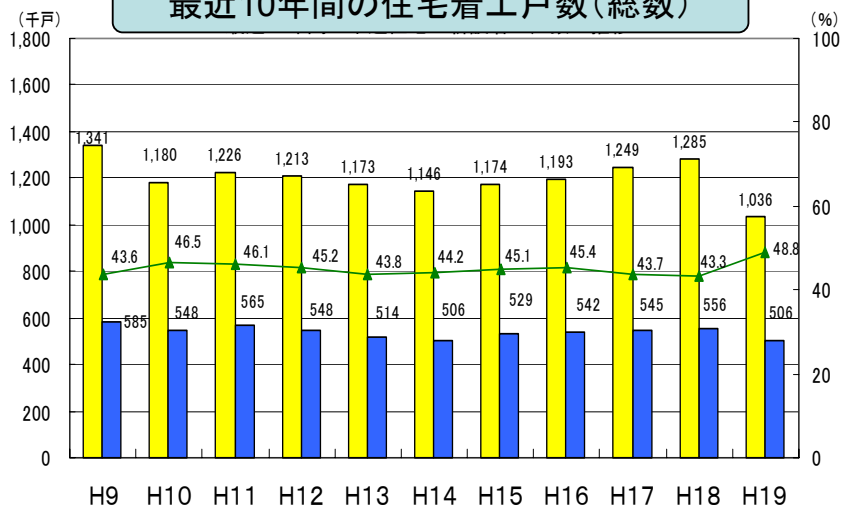
# 15. 地域材を活用した木造住宅生産体制の整備等

◇木材利用の推進による環境と人にやさしい社会を構築するとともに、木造住宅の市場競争力の強化等を図るため、木材生産者等と連携した木造住宅生産体制の整備、木造住宅の信頼性等の向上のための取組等を推進することが重要。

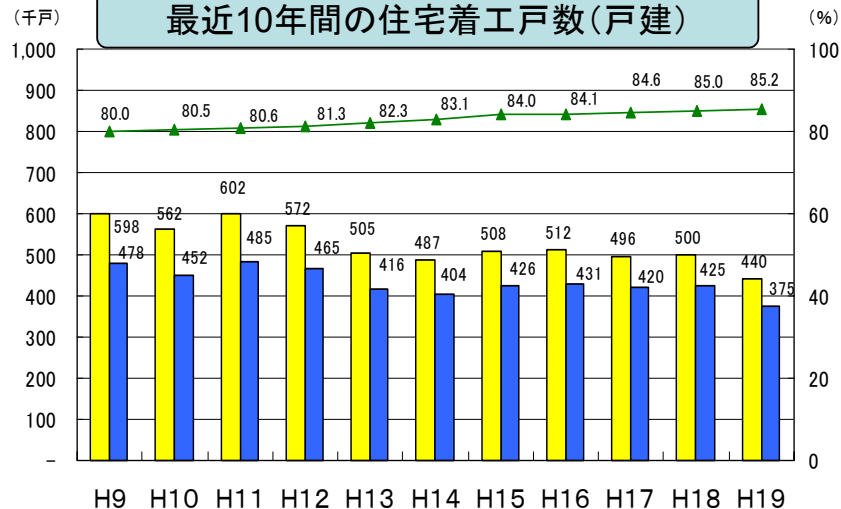
## 住生活基本計画(全国計画)における基本的な施策

○良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化、技能者の育成等による木造住宅に関する伝統的な技術の継承・発展、地域材を活用した木造住宅の生産体制の整備等を推進。

### 最近10年間の住宅着工戸数(総数)



### 最近10年間の住宅着工戸数(戸建)



■ 着工戸数(千戸) ■ 木造戸数(千戸) ▲ 構成比(%)

■ 着工戸数 ■ 木造戸数 ▲ 構成比(%)

### 住宅ストックの現状

|         | 総数    |       |     | 戸建    |       |     |
|---------|-------|-------|-----|-------|-------|-----|
|         | A     | B     | B/A | a     | b     | b/a |
| 住宅数(万戸) | 4,686 | 2,876 | 61% | 2,649 | 2,451 | 93% |

(国土交通省「住宅着工統計」)

# 15. 地域材を活用した木造住宅生産体制の整備等

## 具体的施策

### 予算

○木造住宅総合対策事業【(H20第1次補正予算)国費3億円、(H21予算案)国費13.5億円の内数】

中小工務店等の木造住宅生産者の団体等が行う、木造住宅に関する研究開発や技術開発、木造住宅の普及、担い手育成等の取組に対して補助を実施

(事業例)

・地域木造住宅市場活性化推進事業

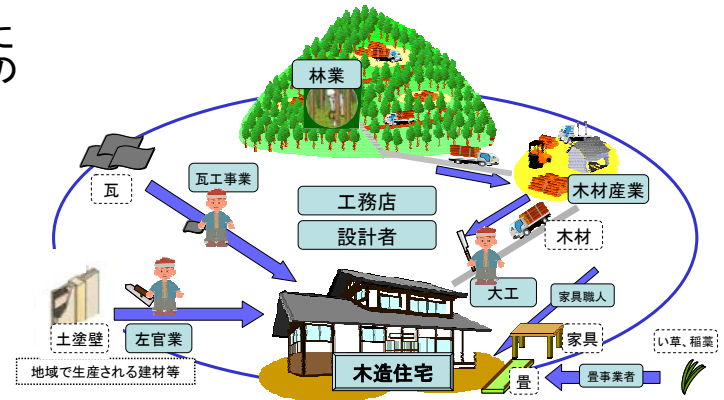
住宅関連事業者が地域において行う木造住宅の供給体制整備、普及推進、担い手育成、企画開発その他の事業に対して補助を実施

・伝統的構法の設計法作成及び性能検証実験

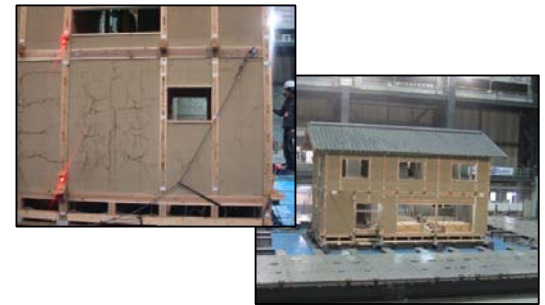
伝統的構法による壁や接合部等の構造実験・分析、実物大住宅の耐震実験、全国各地の多様な伝統的構法の調査等を実施

○地域住宅モデル普及推進事業【(H20第2次補正予算)国費50億円】

地域の特性を活かした長寿命の住宅供給やUIターン・ニ地域居住等の希望者の定住を促進するため、そのモデルとなる展示住宅の整備や生活体験施設の整備等の支援を実施



【地域木造住宅市場活性化推進事業イメージ図】



【実物大住宅の振動実験】

# 16. 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅等の供給

◇重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に向け、住宅困窮者向けに公営住宅等の供給の促進を図るとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る。

## 住生活基本計画(全国計画)における目標【住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】

低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットを目指す。この結果、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模(最低居住面積)等を備えた住宅を確保できることを目指す。  
【参考指標】最低居住面積水準未達率【4.6%(H15)→早期に解消】

## 地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

### 公営住宅

・真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給

### UR賃貸住宅

・既存ストックを活用し、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給に重点化

### 地域優良賃貸住宅等

・民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進

### 入居の円滑化の枠組み整備

・情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援(あんしん賃貸支援事業等)

## 制度の概要

### ■入居者資格

#### ○同居親族要件

原則として、同居している親族があること(高齢者、障害者等は単身入居可能)

#### ○入居収入基準

・原則として、定められた計算による月収15万8千円以下であること(収入分位25%以下)  
・ただし、地方公共団体の裁量により、高齢者等について月収21万4千円まで収入基準を引上げ可能(収入分位40%以下)

#### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

### ■入居制度

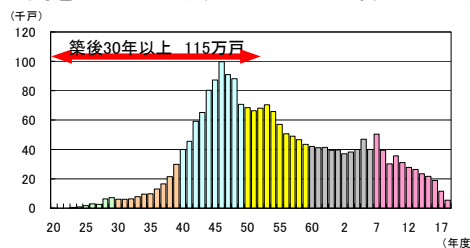
原則として、入居者を公募

### ■家賃

入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。

## 公営住宅における課題

- 近年、全国の公営住宅ストックは約219万戸で推移。
- 築後30年以上を経過した公営住宅はストックが5割を超えており、ストックの老朽化が進行。



一層の老朽化を防止するため、建替・改善の促進が必要。

・平成19年度供給戸数: 17,977戸  
建替戸数: 14,830戸  
改善戸数: 37,431戸

- 大都市圏を中心に公営住宅が不足。

|      | 全国    | 東京圏    | 大阪圏    | 名古屋圏  |
|------|-------|--------|--------|-------|
| 応募倍率 | 約9.6倍 | 約20.4倍 | 約12.5倍 | 約7.6倍 |

## 平成21年度予算での取組み

### ○公営住宅等の長寿命化の推進

予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施による公営住宅ストックの長寿命化を推進

### ○公営住宅の建替・維持保全における民間の資金・ノウハウの活用促進

民間の資金・ノウハウ活用により、建替・維持保全の効率化を図るPFI方式による公営住宅建替事業を促進

### ○既存住宅の一部の借上げによる公営住宅の供給の促進

比較的財政負担の小さな既存住宅の一部の借上げにより需要に的確に対応しつつ効率的な公営住宅供給を促進

# 16. 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅等の供給

## 具体的施策

### 法制度（根拠法）

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）

住生活基本法（平成18年法律第61号）の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上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（昭和26年法律第193号）

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。

### 予算【地域住宅交付金（H21予算案）国費1,940億円の内数】

#### ➤ 公営住宅等の長寿命化の推進

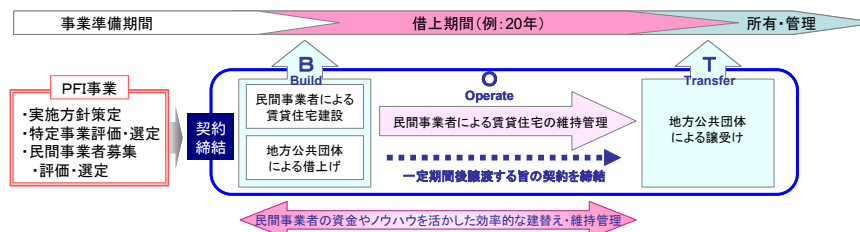
予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施による公営住宅ストックの長寿命化を推進

- 助成対象となる公営住宅ストック総合改善事業に「長寿命化型」改善（劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易化を図る改善）を追加
- 「長寿命化型」改善は、長寿命化計画に基づくこととし、当該計画の策定費も助成対象に追加するとともに、平成26年度以降は当該計画に基づかない建替事業、改善事業は助成しないこととする。

#### ➤ 公営住宅の建替・維持保全における民間の資金・ノウハウの活用の促進

民間の資金・ノウハウ活用により、建替・維持保全の効率化を図るPFI方式による公営住宅建替事業を促進

- 民間事業者が住宅を建設し、当該住宅を地方公共団体が一定期間公営住宅として借上げを行い、借上期間終了後、譲渡を受けることを予め約する場合、建設時点において借上げ公営住宅の建設費の45%を助成（現行：共同施設整備費等の2/3の45%）



#### ➤ 既存住宅の一部の借上げによる公営住宅の供給の促進

比較的財政負担の小さな既存住宅の一部の借上げにより需要に的確に対応しつつ効率的な公営住宅供給を促進

- 既存住宅の一部を借り上げて公営住宅とする場合に、同一建物の他の住宅の家賃とのバランス等を考慮し、地方公共団体が近傍同種家賃の額を補正できるよう近傍同種家賃の算定方法を見直し

# 17.バリアフリー化の推進、高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

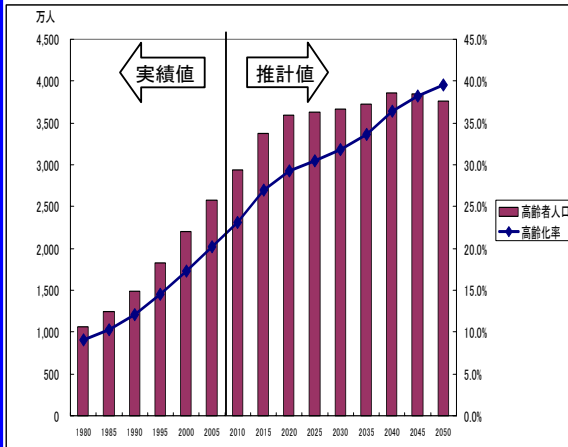
◇我が国の急速な高齢化に対応した住宅政策の強化が重要。特に、高齢者の単身者世帯及び夫婦のみ世帯の居住の安定の確保が重要。福祉施策と連携し、高齢者等ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができる社会の実現に向け、住まいづくり・地域づくりを推進。

## 現状と住生活基本計画(全国計画)における目標

- 高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】
- 共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15)⇒25%(H27)】

## 高齢者世帯(特に一人暮らし)の増加

- 現在、いわゆる団塊の世代(1947～1949年生まれ)が高齢期(60歳)に到達。2005年に2,576万人であった65歳以上の人口は、2040年に概ねピークである3,850万人へと大きく増加。



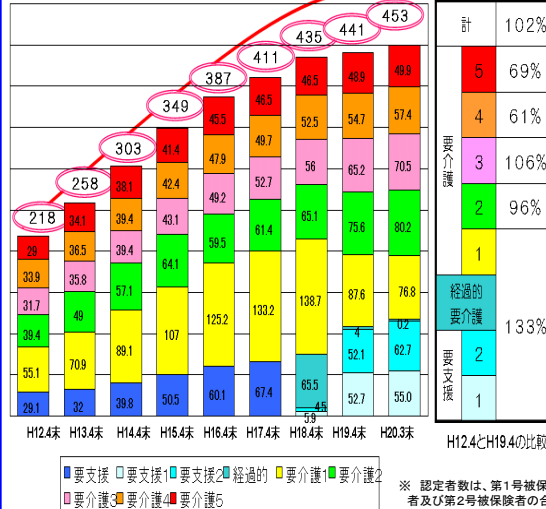
資料：2005年までは総務省統計局「国勢調査」、2010年以降は国立社会保険・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成20年3月推計)

- 2015年には高齢者世帯(世帯主が65歳以上)が約1,800万世帯となり、そのうち一人暮らし世帯は約560万世帯(約31%)に、夫婦世帯は約600万世帯(約33%)に。

## 要介護認定者の増加

- 要介護認定者は全体に増加し、特に要支援・要介護1の認定を受けた者が大幅に増加。

(単位:万人)



※ 認定者数は、第1号被保険者及び第2号被保険者の合計 (出典：介護保険事業状況報告 他)

- 介護保険の総費用は、年々増加する傾向。

|          | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 |
|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 総費用 (兆円) | 3.6 | 4.6 | 5.2 | 5.7 | 6.2 | 6.4 | 6.9 | 6.9 |

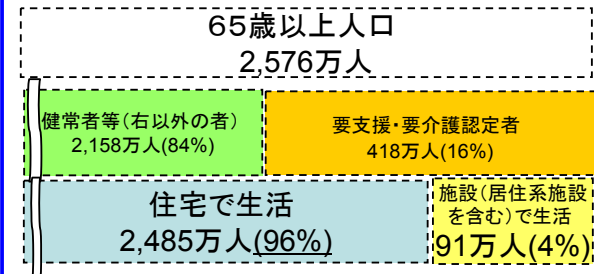
## 高齢者の安心に配慮した住宅ストックの不足

- 高齢者が居住する住宅において基本的なバリアフリー化(手すりの設置、段差の解消、広い廊下幅の確保)がなされた住宅の割合は6.7%。特に、借家における対応が立ち遅れ。

|          | 全体   | 持家   | 借家   | 高齢居住 |
|----------|------|------|------|------|
| バリアフリー化率 | 5.4% | 7.3% | 2.6% | 6.7% |

(資料)平成15年住宅・土地統計調査(総務省)  
注)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

- 高齢者の9割以上は住宅で日常生活をおくる。



①要支援・要介護認定者数については、平成17年度介護保険事業状況報告より、平成17年度末の数値。  
②施設等入所者数については、平成17年介護サービス施設・事業所調査結果の概況より、介護保険3施設の在り者数及び認知症対応型共同生活介護、特定施設入所者生活介護の利用者数の合計。



## 具体的施策

### 法制度

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律案(第171回通常国会提出中)
  - ・基本方針の拡充
  - ・高齢者居住安定確保計画の策定
  - ・高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進(整備・管理の弾力化等)
  - ・高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善(登録基準の設定、指導監督の強化)

### 予算

- 高齢者の居住の安定確保を図るための計画的な取組み(地域住宅交付金)  
【(H21予算案)国費1940億円の内数】
- 高齢者に対する生活支援サービス等の提供確保(高齢者居住安定化緊急促進事業)  
【(H21予算案)国費40億円】
- 高齢者の居住の安定確保のためのモデル的な取組み支援(高齢者居住安定化モデル事業)  
【(H21予算案)国費80億円】

### 税制 ※関連する税法について国会提出中

- 住宅に係る投資型減税の創設(バリアフリー改修工事等の住宅に係る各種改修の促進等)  
【所得税】一定のバリアフリー改修工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円)の10%をその年分の所得税額から控除
- 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の5年延長  
【所得税】一定のバリアフリー改修工事に係る借入金(上限200万円)の年末残高の2%を5年間所得税額から控除
- 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の適用期限の2年延長  
【所得税・法人税】割増償却5年20%増(耐用年数35年以上のものは28%増)
- 生活支援施設付き高齢者向け優良賃貸住宅について拡充  
【所得税・法人税】割増償却5年40%増(耐用年数35年以上のものは55%増)  
【固定資産税】国の補助を受けて整備する高齢者向け賃貸住宅内の関連施設も対象に追加(5年間1/3に減額)