

住宅政策の基本体系等について

平成21年11月10日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

住生活基本法の制定(平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成18年9月策定、平成21年3月一部変更)

- ・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策を定める。
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

良質な住宅ストックの形成 及び将来世代への承継

- ・耐震診断・耐震改修の促進
- ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上
- ・長期優良住宅の普及、適切な維持管理、リフォームの促進
- ・マンションの適切な維持管理、再生の促進 等

住宅市場の環境整備

- ・住宅性能表示制度の普及・充実、
売主等の瑕疵担保責任履行の実効確保
- ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備
- ・税制上の措置の活用による無理のない負担での住宅取得の支援
- ・木造住宅の振興 等

住宅セーフティネットの充実

- ・低額所得者等への公営住宅の供給
- ・高齢者等に配慮した賃貸住宅の供給
- ・公的賃貸住宅と福祉施設の一体的整備
- ・住宅のバリアフリー化
- ・民間賃貸住宅へ的高齢者等の入居の円滑化 等

良好な居住環境の形成

- ・密集市街地の整備
- ・街なか居住の促進
- ・市街地のユニバーサルデザイン化の促進 等

住生活基本計画(全国計画)の目標・基本的な施策

社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会における議論

目標	基本的な施策
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"> 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、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 長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
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"> 耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ユニバーサルデザイン化の促進 省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 長期優良住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 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
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"> 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 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
良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 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 宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 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 都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援

課題	検討の方向性及び課題等
1 民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止	<ol style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅に係る情報 物件の性能、契約内容、管理に関する情報等を入居予定者に提供する仕組みの整備 情報の専門性が高いことから、入居予定者の判断を容易にするよう、性能や契約・管理内容等を評価する仕組みの整備 情報の信頼性確保の観点から、第三者による内容確認・評価の仕組みの整備 賃貸人や反復継続的に滞納を行う賃借人の信用情報の整備の検討 賃貸住宅に係るルール 原状回復ガイドラインの見直し 賃貸住宅標準契約書、標準管理委託契約書の見直し 紛争の未然防止等に具体的に活用している事例の紹介等を含め、定期借家制度の普及・促進
2 民間賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決	<ol style="list-style-type: none"> 第三者による紛争の解決 一定の専門性を要するため、賃貸住宅独自の紛争処理機関の設置が有効 紛争の発生は地域を問わないため、全国各地で利用可能なこと 少額紛争が多いため低コストで利用可能なこと 紛争処理機関の処理能力も考慮し、紛争対象範囲等を検討することも必要 損失・負担等を防止又はカバーする仕組み 保険や保証に対するニーズ等の把握や、審査能力等の整理が必要
3 滞納・明け渡しを巡る紛争の解決	<ol style="list-style-type: none"> 家賃債務保証業務等の適正化(手法例) 家賃債務保証契約等に関する情報提供 家賃債務保証に係る求償権の行使に当たってのガイドライン策定 家賃債務保証業に係る任意の登録制の導入 家賃債務保証業への許可制の導入 滞納等が発生した場合の円滑な明け渡し 明け渡しマニュアルの検討 契約解除の判断基準の客観化や債務名義を得る仕組みの検討 滞納トラブル防止に資する定期借家制度の普及・促進
4 民間賃貸住宅ストックの質の向上	<ol style="list-style-type: none"> 質の高い民間賃貸住宅の供給(新築・改良) 賃貸住宅の物的性能に関する情報提供の仕組みの整備 質の高い民間賃貸住宅の供給を誘導するための支援措置の検討 質の高さを家賃に反映させるため、定期借家制度の普及・促進 計画的な修繕の促進 修繕の実施状況等の賃貸住宅に関する情報提供の仕組みの整備 計画的な修繕を促進するための支援措置の検討
住宅政策全般の中で対応	