

平成22年度 政策レビュー結果（評価書）

## 住生活基本計画（全国計画）

平成23年3月  
国土交通省



(評価書の要旨)

<p>テーマ名</p>	<p>住生活基本計画 (全国計画)</p>	<p>担当課 (担当課長名)</p>	<p>(住宅局) 担当課：住宅政策課 (課長 山口 敏彦) 関係課：総務課 (課長 菱田 一) 住宅総合整備課 (課長 伊藤 明子) 住宅生産課 (課長 橋本 公博) 建築指導課 (課長 井上 勝徳) 市街地建築課 (課長 坂本 努)</p>
<p>評価の目的、 必要性</p>	<p>「住生活基本法」(平成18年6月法律第61号)に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月閣議決定)を策定し、国民の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総合的かつ計画的な推進を図ってきた。 現行計画については、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととされており、新たな住生活基本計画の策定に向け、現行計画における目標の達成状況等について評価を行う必要がある。 現行計画における目標の達成状況等の分析・評価を通じ、新たな住生活基本計画に反映することを目的とする。</p>		
<p>対象政策</p>	<p>社会経済情勢の変化を踏まえつつ、現行計画に掲げる4つの目標、及び目標の達成状況を定量的に測るために設定している各成果指標を評価対象とし、評価・分析を実施する。</p>		
<p>政策の目的</p>	<p>住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法第15条に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものである。</p>		
<p>評価の視点</p>	<p>以下の視点から評価を行う。 ○住生活基本計画(全国計画)に掲げる目標(※)が達成されているか。 ○目標を達成するための基本的な施策は具体的にどのように実施され、どのような効果があったのか。 ○成果指標は、住生活基本計画(全国計画)の目標の達成状況を把握するのに適切なものとなっているか。 (※)・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 ・良好な居住環境の形成 ・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 ・住宅の確保に特に配慮を要する者の住生活の安定の確保</p>		
<p>評価手法</p>	<p>社会経済情勢の変化を踏まえつつ、現行計画において設定している成果指標について、住生活総合調査、住宅市場動向調査等に基づく定量的・定性的な分析を行い、その達成状況を評価するとともに、効果や課題を分析。 その上で、目標の達成状況や課題について、評価・分析を実施。</p>		
<p>評価結果</p>	<p>各目標及び各成果指標の評価は下記の通り。</p> <p><b>【目標1：良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継】</b> (目標1の全体評価) 順調に進んでいるが、依然耐震性不十分な住宅ストックの存在、老朽マンションの増加等の課題があり、引き続き、住宅の耐震化、マンション管理の適正化、省エネ化、リフォームの促進等の取組を推進する必要がある。</p> <p>(成果指標)</p> <p>「①ストックの新耐震基準適合率」 目標：75% (平15) →90% (平27) 現状：79% (平20)</p> <p>「②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率」 目標：10% (平15) →25% (平27) 現状：16% (平20)</p> <p>「③ストックの省エネルギー対策率」 目標：ストック 18% (平15) →40% (平27) 新築 32% (平16) →50% (平20) 現状：ストック 21% (平20) 新築 39% (平20)</p> <p>「④リフォームの実施率(年間・対ストック総数)」 目標：2.4% (平11~15平均) →5% (平27) 現状：3.5% (平成16~20平均)</p>		

	<p>「⑤ 適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合」  目標：20%（平 15）→50%（平 27）  現状：37%（平 20）</p> <p><b>【目標 2：良好な居住環境の形成】</b>  （目標 2 の全体評価）  概ね順調に進んでいるが、依然未整備の重点密集市街地の存在等の課題があり、密集市街地のきめ細かな整備等の取組を推進する必要がある。</p> <p>（成果指標）  「⑥ 重点密集市街地の整備率」  目標：0%（平 14）→概ね 100%（平 23）  現状：約 38%（平 21）  「⑦ 地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数」  目標：約 1,000 箇所（平 17）→約 500 箇所（平 27）  現状：約 20 箇所対策工事実施（平 21）</p> <p><b>【目標 3：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】</b>  （目標 3 の全体評価）  既存住宅流通・リフォーム市場は、情報不足等による消費者の不安を解消するには不十分な状況にあり、市場整備等の取組を一層推進する必要がある。</p> <p>（成果指標）  「⑧ 住宅性能表示の実施率（新築）」  目標：16%（平 17）→50%（平 22）  現状：19%（平 20）  「⑨ 既存住宅の流通シェア」  目標：13%（平 15）→23%（平 27）  現状：13.5%（平 20）  「⑩ 住宅の利活用期間」  目標：4.6%（平 15）→早期に解消  現状：4.3%（平 20）  「⑪ 育て世帯の誘導居住面積水準達成率」  目標：全 国 42%（平 15）→50%（平 22）  大都市圏 37%（平 15）→50%（平 27）  現状：全 国 40.4%（平 20）  大都市圏 35.5%（平 20）</p> <p><b>【目標 4：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】</b>  （目標 4 の全体評価）  高齢者のいる住宅のバリアフリー化が依然低水準等の課題があり、住宅セーフティネットの更なる充実を図る必要がある。</p> <p>（成果指標）  「⑫ 最低居住面積水準未達率」  目標：4.6%（平 15）→早期に解消  現状：4.3%（平 20）  「⑬ 高齢者のいる住宅のバリアフリー化率」  目標：一定 29%（平 15）→75%（平 27）  高度 6.7%（平 15）→25%（平 27）  現状：一定 36.9%（平 20）  高度 9.5%（平 20）</p>
政策への反映の方向	評価結果を踏まえ、国民の豊かな住生活を実現するための新たな住生活基本計画(全国計画)を策定する。
第三者の知見活用	国土交通省政策評価会のほか関係機関・学識者等への意見聴取を実施。社会資本整備審議会住宅宅地分科会にて、新たな住生活基本計画の策定に向けてご審議頂いた。
実施時期	平成 21 年度～平成 22 年度

# 目 次

I	評価の対象と視点	1
	1. 評価書の位置付け	
	2. 評価の目的、必要性、対象範囲	
	3. 評価の視点	
II	住生活基本計画(全国計画)の策定背景と概要	2
	1. 住宅政策の変遷	
	2. 住生活基本法の制定	
	3. 住生活基本計画(全国計画)	
III	施策の実施状況	8
	1. はじめに	
	2. 住宅局予算額の推移	
	3. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況	
IV	評価	32
	1. 評価の手法	
	2. 各成果指標の評価	
	「①ストックの新耐震基準適合率」	
	「②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率」	
	「③ストックの省エネルギー対策率」	
	「④リフォームの実施率(年間・対ストック総数)」	
	「⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合」	
	「⑥重点密集市街地の整備率」	
	「⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数」	
	「⑧住宅性能表示の実施率(新築)」	
	「⑨既存住宅の流通シェア」	
	「⑩住宅の利活用期間」	
	「⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」	
	「⑫最低居住面積水準未満率」	
	「⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率」	
	3. 各目標の達成状況等の評価(総括)	

## I 評価の対象と視点

### 1. 評価書の位置付け

本評価書は、「行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成13年法律第86号）第6条に基づき国土交通省で策定している「国土交通省政策評価基本計画」（平成14年3月22日策定）においてⅦ-2で規定されている「政策レビュー（総合評価方式）」の中で定められているテーマである「住生活基本計画（全国計画）」に関する評価を、国土交通省住宅局において、平成21年度から平成22年度に実施したものであり、同法第10条に規定する評価書として作成するものである。

### 2. 評価の目的、必要性、対象範囲

住宅政策の新たな基本法制として制定された「住生活基本法」（平成18年6月法律第61号）に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年9月閣議決定）を策定し、国民の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、総合的かつ計画的な推進を図ってきた。

計画については、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととしており、新たな住生活基本計画の策定に向け、現行計画における目標の達成状況等について評価を行う必要がある。

現行計画における目標の達成状況等の分析・評価を通じ、新たな住生活基本計画の策定に反映する。

### 3. 評価の視点

住宅分野におけるこれまでの住宅政策を勘案し、下記のような視点に基づき評価を行う。なお、第三者の知見の活用としては、住生活基本計画の見直しに向けた審議として、社会資本整備審議会住宅地分科会を開催し、ご意見等を承った。

- ① 生活基本計画（全国計画）の目標（※）が達成されているか。
  - （※）・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
  - ・良好な居住環境の形成
  - ・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
  - ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- ② 目標を達成するための基本的な施策は具体的にどのように実施され、どのような効果があったのか。
- ③ 成果指標は、住生活基本計画（全国計画）の目標の達成状況を把握するのに適切なものとなっているか。

## II 住生活基本計画(全国計画)の策定背景と概要

### 1. 住宅政策の変遷

#### (1) 住宅建設五箇年計画の創設

我が国の住宅政策は、終戦直後の 420 万戸という住宅の絶対的不足に応急的に対応することから始まった。戦前においても関東大震災等に対する緊急的な措置として住宅対策が行われていたが、恒久的な制度のさきがけとなったのは、昭和 25 年の「住宅金融公庫」設立である。これは、当時の民間金融機関が産業振興に追われ、長期低利の住宅金融を行う資金的余力がなかったため、国家資金による住宅金融制度の創設が求められたことによるものである。

続く昭和 26 年には、住宅に困窮する低額所得者に低額家賃で住宅を供給するため、予算措置で行われていた国庫補助住宅の建設に恒久性と計画性をもたせるべく「公営住宅法」が制定された。その後、我が国の著しい経済力の回復を背景に、人口の急激な集中による大都市地域での住宅難という新たな問題が生じたため、行政区域にとられない広域的な住宅供給や勤労者のための住宅の集団的建設等を担う「日本住宅公団」が昭和 30 年に設立された。

こうして、住宅及び住宅資金の直接供給を担ってきた公庫融資、公営住宅、公団住宅という戦後の住宅政策の三本柱ともいえる政策手法が制度的に確立した。

このような住宅政策の三本柱の確立と合わせて、昭和 30 年には、住宅不足の解消を目指し、民間住宅の自力建設を含む住宅建設の目標を掲げる長期計画が初めて策定された。しかしながら、昭和 30 年代後半においては、人口の都市集中と核家族化がかつてないほど激しく進んだ結果、5 年間に大都市地域で世帯数が約 27% 増加するなど、当時国が掲げていた「1 世帯 1 住宅」を実現するという目標が達成困難な見通しとなった。

こうした状況を踏まえ、昭和 41 年に「住宅建設計画法」が制定され、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進することを目指すこととなった。

#### (2) 量の確保から質の向上への移行

住宅建設五箇年計画の下で進められた住宅の計画的供給を通じ、昭和 43 年には全国レベルで住宅数が世帯数を上回り、昭和 48 年に全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことを契機として、今日まで、住宅建設計画法の枠組みを維持しつつも、時代のニーズに対応し、主要政策手法三本柱をはじめとする様々な政策手法の運用・制度面の見直しを図りながら、住宅建設五箇年計画の中で、住宅政策の重点を住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保に移行させてきている。

具体的には、昭和 51 年度からの第三期住宅建設五箇年計画において、すべての世帯が確保すべき「最低居住水準」及び平均的な世帯が確保すべき「平均居住水準」を定め、昭和 60 年に向けた長期展望の下に住宅ストックの質の向上を図ることを目指した。また、昭和 56 年度からの第四期計画においては、良好な住環境の確保を目標として「住環境水準」を定めた。さらに、昭和 61 年度からの第五期計画においては、「平均居住水準」に替えて「誘導居住水準」を設定し、平成 12 年を目標年次としてさらにゆとりある住生活の実現を目指した。

こうして、我が国の床面積を中心とする居住水準はかなりの改善が見られ、昭和 58 年には、全国でほぼ半数の世帯が「平均居住水準」を確保し、昭和 63 年には、最低居住水準未達の世帯が全国で 1 割を切った。平成 15 年においては、全国で半数以上の世帯が誘導居住

水準を達成している。その一方で、大都市圏の借家を中心に、最低居住水準、誘導居住水準ともに未だ達成していない世帯が多いという課題を抱えている。

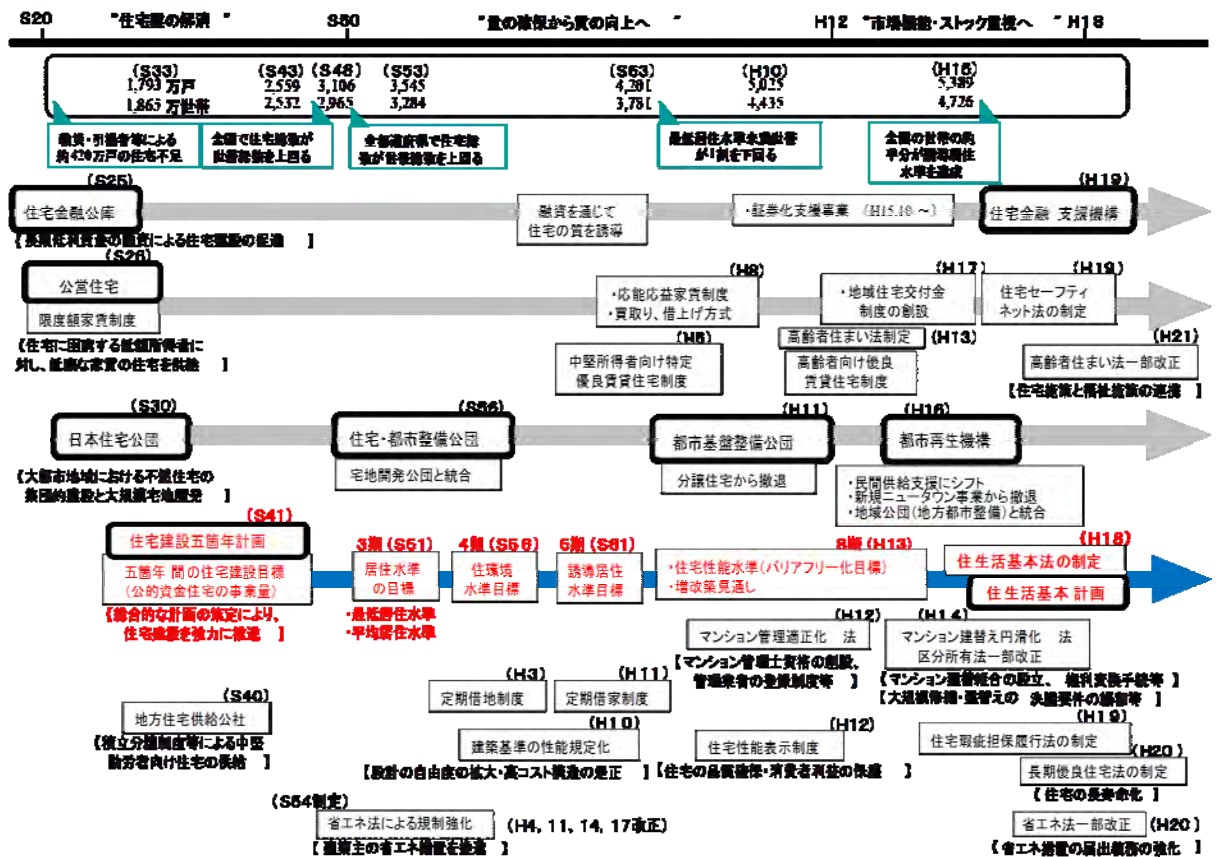
### (3) 市場重視・ストック重視へ

近年では、住宅数が世帯数を大きく上回り、床面積を中心に居住水準が大きく改善される一方、社会経済情勢や居住ニーズの変化に対応して、求められる質が多様化・高度化してきている。

こうした状況に対応し、住宅政策においては市場重視・ストック重視の方向の施策が重要となってきている。例えば、平成8年には、公営住宅の整備に民間住宅の借上げ・買取り方式が導入され、また、平成12年には、住宅の性能を表示するルールの設定を通じ、住宅供給者が性能に関して競争するインセンティブを働かせるとともに、消費者に対して性能に関する十分な情報を提供する住宅性能表示制度が創設されるなど、市場機能の活用と既存ストックの有効活用に向けた制度の充実が図られている。

こうした方向をより明確にするため、平成13年からの第八期住宅建設五箇年計画においては、総住宅建設戸数の見通しと公的資金住宅の建設戸数目標に、新たに増改築件数が加えられた。また、住宅ストックが普遍的に備えるべき基本的性能として、バリアフリー化に関する数値目標を含む「住宅性能水準」を位置づけた。

【図】住宅政策の変遷





## 2. 住生活基本法の制定

住宅の量的充足や近年の少子高齢化の急激な進展、国民の居住ニーズの多様化等、我が国の住宅政策を取り巻く環境は住宅建設五箇年計画制度の創設時から大きく変化しており、このような変化に的確に対応していくためには、公的資金による住宅の新規供給支援を中心とした住宅政策自体も時代に即したものと転換していく必要が生じた。

少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い新たな課題への対応が求められる中で住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とは言い難い状況にあり、また、住宅困窮者が多様化する中で住生活の分野において憲法第 25 条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法の抜本的な改革が行われてきたところであり、このような中、住宅建設を継続的に推進する住宅建設計画法を廃止し、これに替わる新たな制度的枠組みとして、平成 18 年 6 月、住生活基本法が制定された。

同法は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与する（法第 1 条）ことを目的としているものである。

基本理念として、

- ① 現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給（第 3 条）
- ② 住民が誇りと愛着をもつことのできる良質な居住環境の形成（第 4 条）
- ③ 民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護（第 5 条）
- ④ 低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保（第 6 条）

を規定した上で、基本的施策として、

- ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化
- ② 地域における居住環境の維持及び向上
- ③ 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ④ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

を掲げている。

また、同法第 15 条に基づき、政府は、基本理念にのっとり、基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（全国計画）を定めなければならないこととされ、計画では、計画期間のほか、次に掲げる事項について定めることとされている。

- ・ 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の基本的な方針
- ・ 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- ・ 目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
- ・ 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

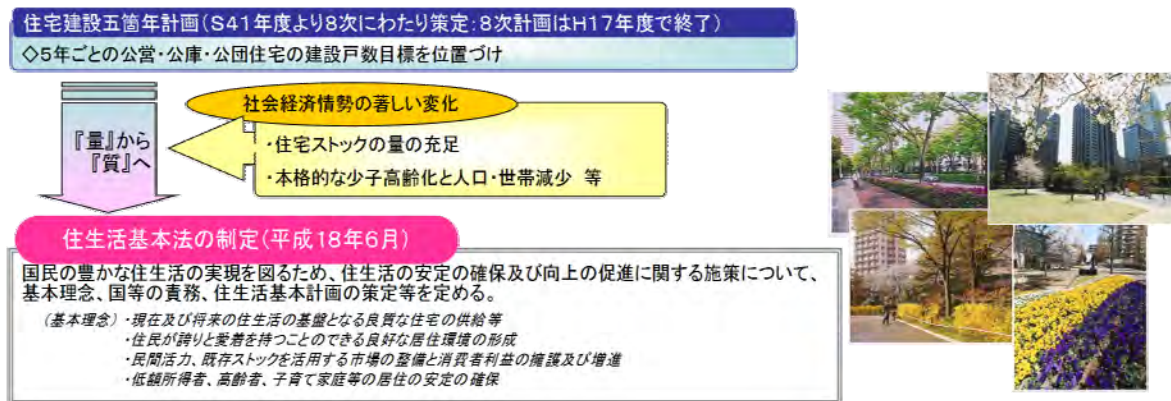
- ・ その他住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

また、都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定める（法第17条）こととされている。

本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念の通り、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ承継していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となっている。

## 【図 住生活基本法】



## 3. 住生活基本計画（全国計画）

### (1) 計画の概要

住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、平成18年9月、同法第15条に基づき住生活基本計画(全国計画)が策定され、政府は、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととしている。

### (2) 基本的な方針

本計画では、住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針を定めており、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とし、このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うこととしている。このための条件として、国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成が不可欠としている。

これらを踏まえ、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の達成に向け、次の4つの横断的な視点を基本として、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

を総合的かつ計画的に推進することとしている。

① ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

② 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。

③ 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する。

④ 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、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ことが必要である。このため、地方公共団体による施策の実施を支援するとともに、従来にも増して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。

【図 住生活基本計画】

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、基本的な施策等を定める。
- ・住宅の位置付けを明記。  
『住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、…[中略]…都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。このように、住宅は、個人の私生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、(以下略)』
- ・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。  
(「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行)
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。  
(アウトカム目標の例)

基礎的安全性	住宅の新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】	
地球環境対策	住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】	
循環型市場形成	既存住宅の流通シェア【13%(H15)⇒23%(H27)】	住宅の利活用期間(滅失住宅の築後平均年数)【約30年(H15)⇒約40年(H27)】

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 (横断的視点)

○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

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり等  
関連する施策分野  
との連携

地域の実情を  
踏まえたきめ細  
かな対応

目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定  
※第8期住宅建設5箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

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継承	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・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
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・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
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	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・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の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
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・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

大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた施策の推進等

施策の推進

・関係者の連携・協力  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

・統計調査の充実

### III 施策の実施状況

#### 1. はじめに

本章は、住生活基本計画の期間内における、住宅関係予算の推移と施策の実施状況（平成18年9月19日～平成21年度実施分）をまとめたものである。

施策については、Ⅱの3の（2）で述べたとおり、計画第1の3「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の横断的視点」に基づき、ストック重視の施策展開、市場重視の施策展開、関連する施策分野との連携による総合的な施策展開、及び地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開の4つの視点から施策を展開してきた。

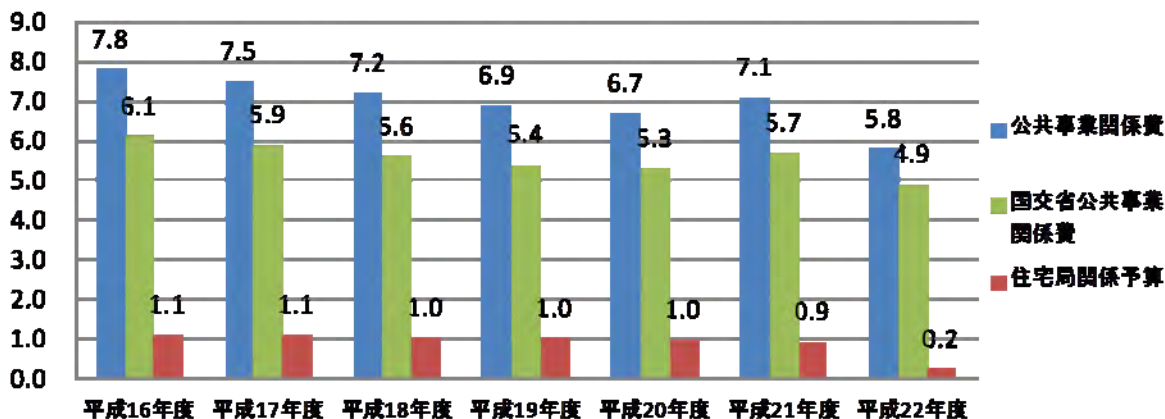
特に、住宅は公共財ではなく民間所有となることを踏まえつつ、国及び地方の長期債務残高の増大、社会保障関係費の増大等により住宅関連予算が限られている中、政策手段の重点化や効果的な組み合わせが一層重要となっており、これに伴い、市場原理に委ねるべきものは委ね、市場の失敗が存在すればその除去に施策の重きを置くとともに、福祉施策、環境・エネルギー施策等の各分野との連携や、国、地方公共団体、地域住民の団体、NPO、民間事業者等様々な主体間の連携が必要であるとの考えから施策を展開してきたところである。

その結果、2. のとおり、住宅関連予算額が低位に推移する中で、3. のとおり、各目標に掲げられた基本的施策に沿って、市場環境整備、法律、予算、税制、融資等様々な手法を用いて、毎年度200施策程度を実施、計画期間内で総合すると概ね300程度の施策を実施してきた（重複分は一としてカウント）。

#### 2. 住宅関連予算額の推移

国及び地方の長期債務残高の増大、社会保障関係費の増大等により住宅関連の予算が限られており、その規模は、平成18年度から20年度は約1兆円、平成21年度は約9千億円程度の予算規模となっている（平成22年度は、地域住宅交付金やまちづくり交付金等が社会資本整備総合交付金に整理されている）。

（兆円）【公共事業関係費と住宅局関係予算の比較（当初予算）】



※平成21年度は平成20年度で特別会計に直入されていた「地方道路整備臨時交付金」相当額(6825億円)が一般会計上に切り替わったため、見かけ上は前年度よりも増加(公共事業関係費)している。

※地域住宅交付金(平成21年度1940億円)、まちづくり交付金(平成21年度2332億円)等が平成22年度には社会資本整備総合交付金(国費2.2兆円)に整理された。

(資料)国土交通省

### 3. 施策の実施状況（平成18年9月19日から平成21年度実施分）

住生活基本計画（全国計画）の策定された平成18年9月19日から平成21年度までに実施した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、その実施状況を住生活基本計画（全国計画）の構成に従ってまとめたものである。

施策数では、毎年度、概ね200施策程度を実施しており、計画期間内で総合すると概ね300程度の施策を実施してきた

#### 目標1. 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

##### ①住宅の品質又は性能の維持及び向上

##### 1 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

- 改正建築基準法の施行により、平成18年10月1日から、建築物への石綿の使用を規制。
- 「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」により、建築確認・検査制度の厳格化等を措置し、引き続き、建築規制を的確に運用するための施策を推進(平成18年6月21日公布、平成19年6月20日施行)。
- 「建築士法等の一部を改正する法律」により、建築士の資質・能力の向上のための措置等を行い、引き続き、円滑施行に係る施策を実施（平成18年12月20日公布、平成20年11月28日施行）。
- 「建築基準法施行令の一部を改正する政令」により、エレベーターの安全に係る技術基準の見直しを実施（平成20年9月19日公布、平成21年9月28日施行）。
- 建築確認手続き等の運用改善の方針をとりまとめ(平成22年1月22日公表)、これに基づき、建築基準法施行規則及び関係告示等を改正(平成22年3月29日公布、平成22年6月1日施行)。
- 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、耐震診断・耐震改修に関する指導、耐震改修の計画の認定等を実施。  
【平成22年4月1日現在】耐震改修促進計画策定状況：全都道府県、1,398市町村

##### 2 大規模な地震や犯罪の危険性に備え、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とともに、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。

- 耐震改修促進税制（所得税、固定資産税等）を創設。
- 改正消防法の施行により、平成18年6月1日から住宅用火災警報器等の設置を義務付け。
- 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、耐震診断・耐震改修に関する指導、耐震改修の計画の認定等を実施。（再掲）  
【平成22年4月1日現在】耐震改修促進計画策定状況：全都道府県、1,398市町村
- 住宅・建築物安全ストック形成事業等により、住宅の耐震診断・耐震改修を促進。  
【平成21年度】耐震診断：約4万戸、耐震改修：約9千戸
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度により、耐震性に優れた住宅の取得を融資金利の引き下げにより促進。  
【平成21年度】申請戸数：39,934戸の内数
- 防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議を開催し、一定の防犯性能が

ある建物部品を掲載した「防犯建物部品目録」を追加公表。

【平成 21 年度末時点】掲載品目総数：計 17 種類 3,988 品目

- 「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の普及を促進。
- 住宅用火災警報器の普及促進に向け、住宅用火災警報器設置推進基本方針に基づき、普及率調査の実施や住宅防火対策推進シンポジウムの開催等を実施。  
【平成 21 年 12 月時点】推計普及率：52.0%

**3 住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる長期優良住宅の普及を図る。**

- 長寿命の木造住宅を整備するための設計・施工時の配慮事項等をまとめた事業者向けのマニュアル作成に着手。
- 長寿命木造住宅整備のための事業者向けマニュアルを作成し、平成 19 年 11 月 15 日に公表（(財)日本住宅・木材技術センター）。
- 21 世紀都市居住緊急促進事業により、耐久性に優れた住宅の整備を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：47 地区の内数（三大都市圏：38 地区の内数）
- 先導型再開発緊急促進事業により、耐久性に優れた施設建築物等の整備を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：31 地区の内数（三大都市圏：20 地区の内数）
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度により、耐久性及び可変性に優れた住宅の取得を融資金利の引き下げにより促進。（再掲）  
【平成 21 年度】申請戸数：39,934 戸の内数
- 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等により、中堅勤労者等における無理のない負担での住宅取得を支援。
- 第 170 回国会において「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立（平成 20 年 12 月 5 日公布。平成 21 年 6 月 4 日施行）。
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進（平成 20 年 12 月 5 日公布、平成 21 年 6 月 4 日施行）。  
【平成 22 年 3 月末時点】長期優良住宅建築等計画の認定実績：57,127 戸
- 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等（長期優良住宅の建設及び住宅に係る各種改修）。  
【平成 21 年度】
  - ・認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設
  - ・一定の省エネ改修を行った場合の所得税額の特別控除の創設
  - ・一定のバリアフリー改修を行った場合の所得税額の特別控除の創設
  - ・住宅に係る耐震改修促進税制の延長（所得税）
- 長期優良住宅の新築・取得に係る登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置の創設。
- 平成 20 年 4 月に発表した「今後の住宅産業のあり方に関する研究会」の提言を受けて設

立された民間の団体「長期使用住宅部材標準化推進協議会」と連携し、住宅の長期使用に向けた部品・部材等の共通化等について検討。

#### 4 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。

- 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき、共同住宅のバリアフリー化に関する指導、共同住宅の建築等の計画の認定等を実施。  
【平成 20 年度】認定件数：255 件
- 21 世紀都市居住緊急促進事業により、バリアフリー性能に優れた住宅の整備を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区：47 地区の内数（三大都市圏：38 地区の内数）
- 先導型再開発緊急促進事業により、バリアフリー性能に優れた施設建築物等の整備を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区：31 地区の内数（三大都市圏：20 地区の内数）
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度により、バリアフリー性能に優れた住宅の取得を融資金利の引き下げにより促進。（再掲）  
【平成 21 年度】申請戸数：39,934 戸の内数
- 既設の公営住宅について、バリアフリー化等を計画的に推進することにより、公営住宅ストックの居住水準の向上と総合的な活用を推進。  
【平成 21 年度】改善戸数：33,172 戸
- 住宅に困窮する低額所得者に対して、一定のバリアフリー性能を有する公営住宅の的確な供給を推進  
【平成 21 年度】供給戸数：16,586 戸
- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、一定のバリアフリー性能を有する優良な賃貸住宅の供給を推進。  
【平成 21 年度】供給戸数：1,655 戸
- 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長（所得税）により、住宅におけるバリアフリー改修を促進。

#### 5 地球温暖化問題や廃棄物問題等の環境問題に対応して、省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図るとともに、住宅における自然エネルギーの利用の促進、森林吸収源対策としての住宅への地域材利用の促進、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。

- 環境共生住宅市街地モデル事業により、環境への負荷を低減するモデル性の高い住宅市街地の整備を推進。  
【平成 20 年度までの類型】地区数：86 地区
- 住宅・建築物高効率エネルギーシステム導入促進事業により、住宅への省エネルギーシステムの導入を促進。  
【平成 20 年度】交付件数：8,397 件
- 高効率エネルギー利用型住宅システム改修基盤高度化事業により、既存住宅の省エネルギー



一性能の向上を図るための省エネルギーフォームの推進に向けた普及啓発を実施。

【平成 20 年度】交付件数：3 件

- 地球温暖化対策ビジネスモデルインキュベーター（起業支援）事業により、新たな温暖化対策ビジネスの市場導入を促進。  
【平成 19 年度】事業実施件数：4 件
- ノンフロン化の普及啓発のために、ノンフロン断熱材等に関するパンフレットを作成するとともに、フロン等を含む建材用断熱材を使用した建築物を解体する際に効率的な処理法等を整理した「建材用断熱フロンの処理技術」を公表し、関係者へ情報提供。
- ソーラー・マイレージクラブ事業により、地球温暖化対策地域協議会による住宅への省 CO2 設備等導入に係る普及啓発活動を促進。  
【平成 20 年度】事業実施件数：5 件（地域協議会）
- 日本の森を育てる木づかいキャンペーン活動（セミナー、シンポジウムの開催等）を実施。
- 住宅市場整備等推進事業により、中小工務店と木材生産者の連携による、地域材を用いた木造住宅の生産体制の整備を促進。
- 第 169 回国会において「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（一定の中小規模の住宅・建築物について省エネ措置の届出の義務化、大規模な住宅・建築物に係る担保措置を強化等）を改正（平成 20 年 5 月 30 日公布、平成 21 年 4 月 1 日（一部平成 22 年 4 月 1 日）施行）。
- 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づき、一定の中小規模の住宅・建築物に係る省エネ措置の届出義務化、大規模な住宅・建築物に係る担保措置の強化等を実施（平成 20 年 5 月 30 日公布、平成 21 年 4 月 1 日（一部平成 22 年 4 月 1 日）施行）。
- 21 世紀都市居住緊急促進事業により、省エネルギー性能に優れた住宅の整備を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区：47 地区の内数（三大都市圏：38 地区の内数）
- 先導型再開発緊急促進事業により、省エネルギー性能に優れた施設建築物等の整備を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区：31 地区の内数（三大都市圏：20 地区の内数）
- 地球温暖化対策ビジネスモデルインキュベーター（起業支援）事業により、新たな温暖化対策ビジネスの市場導入を促進。  
【平成 21 年度】事業実施件数：4 件
- 地域協議会民生用機器導入促進事業により、地域協議会による住宅等への温暖化対策技術の集団的な導入を促進。  
【平成 21 年度】事業実施件数：98 件
- 21 世紀環境共生型住宅（エコハウス）のモデル整備による建設促進事業により、環境負荷低減を可能とする住宅設計手法を活用したモデルハウスを整備。  
【平成 21 年度】事業実施件数：20 件（地方公共団体）
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度により、省エネルギー性能に優れた住宅の取得を融資金利の引き下げにより促進。（再掲）

【平成 21 年度】申請戸数：39,934 戸の内数

- 地球温暖化対策のため、二酸化炭素の数百倍から一万倍超の温室効果を持つHFC（ハイドロフルオロカーボン）を用いない断熱材（ノンフロン断熱材）の普及促進を実施。
- 再生可能エネルギー導入住宅地域支援事業により、太陽光発電等の住宅への導入を推進。  
【平成 21 年度】事業実施件数：3 件
- エコ住宅の新築や、エコリフォームに対し、様々な商品・サービスに交換可能なポイントを発行することにより、環境対応住宅の普及を促進。  
【平成 22 年 3 月末時点】  
＜実施状況＞住宅エコポイントの申請：3,690 件  
住宅エコポイントの発行：347 件（16,279,000 ポイント）
- エコ住宅普及促進事業により、住宅の断熱改修（エコリフォーム）の普及啓発を実施。  
【平成 21 年度】事業実施件数：1 件（地域協議会）
- 国産材住宅に関する情報を消費者に総合的に提供する「日本の木のいえ情報ナビ」において、登録工務店等の情報量の拡大、国産材住宅の事例集等のコンテンツの充実等を図るとともに、工務店等の住宅生産者に対し、地域材を利用した家づくり拡大のためのセミナーや現地見学会を実施。  
【平成 21 年度】セミナー、現地見学会開催実績：全国 5 箇所
- 産学官の結集により住宅・建築物への木材利用の一層の促進に向けた取組を展開することを目的として「木のまち・木のいえ推進フォーラム」を設立。
- 産学官が結集して行う「木のまち・木のいえ推進フォーラム」において、住宅・建築物への木材利用の一層の促進に向けた取組みを実施。  
【平成 21 年度】木のまち・木のいえリレーフォーラム開催実績：全国 6 箇所
- 中小工務店と木材生産者の連携による木造住宅の生産体制整備の取組を支援。
- 建設リサイクル法に基づく特定建設資材廃棄物の分別解体等及び再資源化等の適正な実施に関し、全国一斉パトロール等を実施。  
【平成 21 年度】全国一斉パトロール実施回数：2 回（5 月、10 月）
- 第 170 回国会において「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立（平成 20 年 12 月 5 日公布。平成 21 年 6 月 4 日施行）。（再掲）
- 長期優良住宅の新築・取得に係る登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置の創設。（再掲）
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進（平成 20 年 12 月 5 日公布、平成 21 年 6 月 4 日施行）。（再掲）  
【平成 22 年 3 月末時点】長期優良住宅建築等計画の認定実績：57,127 戸
- 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等（長期優良住宅の建設及び住宅に係る各種改修）。（再掲）  
【平成 21 年度】
  - ・認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設
  - ・一定の省エネ改修を行った場合の所得税額の特別控除の創設

- ・一定のバリアフリー改修を行った場合の所得税額の特別控除の創設
  - ・住宅に係る耐震改修促進税制の延長（所得税）
- 住宅・建築物省 CO2 推進事業により、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・建築プロジェクトを推進  
【平成 21 年度】実施地区：41 地区
  - 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等により、中堅勤労者等における無理のない負担での住宅取得を支援。（再掲）
  - 地域材を生かした地域型住宅づくりに取り組むグループに対して、モデルの設計や地域材供給計画策定等への支援を実施。  
【平成 21 年度】実施件数：全国 11 グループ
  - 地域材を利用した住宅モデル等の展示活動への支援を実施。  
【平成 21 年度】実施件数：全国 22 府県
  - 地球温暖化防止に向けて家庭部門の CO2 排出量の削減を図るため、既存住宅において一定の省エネ改修工事を行った場合の所得税・固定資産税の特例措置の創設。

## 6 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。

- 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づき、優良田園住宅の建設を促進。  
【平成 21 年度末時点】基本方針策定：39 市町村、建設計画認定：20 計画
- 公営住宅の建設や面的な居住環境整備など地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進する地方公共団体を交付金により支援。  
【平成 21 年度】地域住宅計画策定数：365 計画
- 森林所有者から住宅生産者までの関係者が一体となった「顔の見える木材での家づくり」を促進するため、各地の取組内容についてのデータベースの作成、公表等を実施。また、優良な取り組みグループの活動内容について、紹介冊子を作成するなどして、一般消費者等への普及等の支援を実施。  
【平成 21 年度】顔の見える木材での家づくりに取り組むグループ数：321 グループ  
供給戸数：6,681 戸(平成 20 年)
- 地域の気候・風土、歴史・文化等に応じた良質な木造住宅生産の取組みを支援。

### ②住宅の合理的で適正な管理等

#### 7 住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、管理組合の運営やマンションの管理等についての助言・指導等を行うマンション管理士の登録を実施。  
【平成 21 年度末時点】マンション管理士登録者数：17,791 人
- マンションの管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際のモデルを示した「マンション標準管理規約」について、セミナー等を通じて周知。  
【平成 21 年度末時点】マンション管理適正化推進センターが行った基礎セミナー数：64 回  
受講者数：約 4,600 人

- 適正なマンション管理のために管理組合に求められる基本事項について、標準的な対応を全般的かつ具体的に示した「マンション管理標準指針」について、セミナー等を通じて周知。  
【平成 21 年度末時点】マンション管理適正化推進センターが行った基礎セミナー数：64 回  
受講者数：約 4,600 人
- マンション管理相談データベース（マンション管理サポートネット）の運用を平成 19 年 7 月より開始。
- マンション管理の相談事例等がインターネット上で検索できる、マンション管理相談データベース（マンション管理サポートネット）の活用促進。  
【平成 21 年度末時点】利用者数：3,500 人
- 管理組合がマンション管理業者に管理事務を委託する際の指針となる「マンション標準管理委託契約書」について、HP 等を通じて周知。
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」に定める、管理組合の財産の分別管理の手法等を改正するとともに、上記省令改正との整合を図ること、及び管理委託契約に関するトラブルの実態等を踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」を改訂。
- 住宅リフォームに関する情報提供の実施及び相談体制等の充実。  
【平成 21 年度末時点】地方公共団体のリフォーム相談窓口数：1,613 箇所  
【平成 22 年 3 月】リフォーム見積チェック制度及び弁護士・建築士による専門家相談制度を開始
- 住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる住宅履歴情報の整備とその普及を推進。
- 住宅建築に際し使用される建材・住宅設備について、固有の ID を付けた製品の流通履歴（出荷段階から製品所有者に渡るまで）を追跡し、それら情報をデータベース化して一括管理するトレーサビリティシステム構築の可能性について検証。
- 第 170 回国会において「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立（平成 20 年 12 月 5 日公布。平成 21 年 6 月 4 日施行）。（再掲）
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進（平成 20 年 12 月 5 日公布、平成 21 年 6 月 4 日施行）。（再掲）  
【平成 22 年 3 月末時点】長期優良住宅建築等計画の認定実績：57,127 戸
- 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等により、中堅勤労者等における無理のない負担での住宅取得を支援。（再掲）
- リフォネットにおいて、リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを検討する消費者が安心してリフォームを実施するために必要となる情報を提供。  
【平成 21 年度末】リフォネット事業者登録数：4,284 事業者
- 春季、秋季全国火災予防運動において防火管理制度を通じて火災予防を推進。
- 検査と保証がセットになったリフォームかし保険を平成 22 年 3 月より販売開始。

**8 共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生を促進する。**

- 住宅金融支援機構の行うまちづくり融資を通じて、マンションの建替えを促進。  
【平成 21 年度】 受理戸数：131 戸
- マンションの管理状況を登録・閲覧できるマンション履歴システム（マンションみらいネット）の活用を促進。  
【平成 21 年度末時点】 登録件数：423 件
- マンションの建替えの円滑化等に関する法律により、マンション建替組合によるマンションの円滑な建替えを促進。  
【平成 21 年 9 月末時点】 マンション建替事業の認可件数：3 件
- 優良建築物等整備事業により、老朽化したマンションの建替えを促進。  
【平成 21 年度】 実施地区：9 地区
- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を平成 20 年 6 月に策定・公表し、セミナー等を通じた周知とその普及を推進。  
【平成 21 年度末時点】 マンション管理適正化推進センターが行った特別セミナー数：2 回  
受講者数：約 500 人
- マンション等安心居住推進事業（モデル支援に係る事業）により、マンションの維持管理・再生 について必要なノウハウの蓄積等を図り、良質な分譲マンションのストックの形成を促進するため、ソフト面やハード面のあり方を見直すマンション管理組合等を対象にモデル的に支援を実施【平成 21 年度】 モデル事業支援数：27 マンション組合、9 支援法人
- マンションの維持管理・再生について必要なノウハウの蓄積等を図り、良質な分譲マンションストックの形成を促進するため、地域レベルの相談体制の整備等を推進する制度を創設。  
【平成 21 年度】 相談体制支援数：12 法人
- マンションの大規模修繕に対応した大規模修繕工事かし保険を平成 21 年 12 月より販売開始。

**9 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進める。**

- サブリース事業の円滑な実施を促進するため、サブリース原賃貸住宅標準契約書を作成（平成 19 年 3 月）し、関係団体に周知。
- 民間賃貸住宅における適正な管理等の推進を図るため、民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査を平成 22 年 1 月に実施。

## 目標 2 良好な居住環境の形成

**10 大規模な火災や自然災害に対する住宅市街地の安全性を高めるため、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進するとともに、道路等の基盤施設整備と建築に係る規制の緩和を一体的に推進すること等により密集住宅市街地の整備を推進する。**

- 大規模盛土造成地の変動予測と滑動崩落防止工事を支援する宅地耐震化推進事業を創設。
- 大規模盛土造成地の変動予測と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。

【平成 21 年度】変動予測：17 都県市

- 河川事業により、床上浸水被害の軽減対策を実施。
- 総合流域防災事業により、流域単位を原則として、水害・土砂災害対策の施設整備等（河川管理施設、砂防設備、急傾斜地崩壊防止施設の整備等）と災害関連情報の提供等のソフト対策（情報基盤整備、砂防基礎調査、浸水想定区域図・ハザードマップの作成支援等）を一体的に促進。  
【平成 21 年度】圏域数：200 圏域等
- 下水道浸水被害軽減総合事業により、都市機能が集積している地区等で一定規模以上の浸水実績がある浸水対策に取り組む必要性が高い地区において、雨水貯蓄浸透施設や排水施設等の整備等による浸水対策を促進。  
【平成 21 年度末時点】実施地区：111 地区
- 砂防事業により、砂防堰堤や床固工群、山腹工等の砂防設備の整備を実施。  
【平成 21 年度】実施箇所：直轄 35 水系・山系、補助 809 箇所
- 地すべり対策事業により、地すべり防止区域等において、排水施設、擁壁等の地すべり防止施設等の新設・改良を実施。  
【平成 21 年度】実施箇所：直轄 12 地区、補助 334 箇所
- 急傾斜地崩壊対策事業により、急傾斜地崩壊危険区域内の自然がけについて、擁壁工、排水工及び法面工等の急傾斜地崩壊防止施設の設置等を促進。  
【平成 21 年度】実施箇所：519 箇所
- 土砂災害防止法に基づき、土砂災害が発生するおそれがある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備、特定開発行為の制限及び建築物の構造規制等による土砂災害による人的被害軽減のための対策を推進。  
【平成 21 年度】土砂災害警戒区域 約 17 万 8 千箇所（うち土砂災害特別警戒区域 約 7 万 4 千箇所）
- 大規模自然災害における被災状況の迅速な把握や被災地の早期復旧に関し、地方公共団体等に対して技術的支援を円滑・迅速に実施（TEC-FORCE）  
【平成 21 年度】派遣人数：延べ 1,244 人・日派遣
- 海岸保全施設整備事業により、津波・高潮に対する住宅の安全性を確保するための海岸保全施設の整備を実施。
- 防災街区整備事業により、老朽化した建築物の除却、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を促進。  
【平成 21 年度】事業継続地区：1 地区
- 住宅市街地総合整備事業により、密集市街地の整備・改善を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：155 地区
- 21 世紀都市居住緊急促進事業により、防災安全性の向上に資する住宅の整備を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区：47 地区の内数（三大都市圏：38 地区の内数）
- 先導型再開発緊急促進事業により、防災安全性の向上に資する施設建築物等の整備を促

進。(再掲)

【平成 21 年度】実施地区：31 地区の内数（三大都市圏：20 地区の内数）

- 住宅地区改良事業により、不良住宅が密集する地区の整備・改善及び健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的な建設を促進。【平成 21 年度】実施地区：19 地区
- 小規模住宅地区改良事業により、不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区の整備・改善、住宅の集団的な建設、建築物の敷地の整備等を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：8 地区
- 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（防災街区整備地区計画の区域内において建築物の容積を配分する制度の創設等）を第 166 回国会に提出（平成 19 年 3 月 31 日公布）。
- 都市再生住宅等整備事業により、密集市街地等の整備に伴う老朽賃貸住宅の除却により転居が必要となる者の受け皿となる住宅の整備等を促進。  
【平成 21 年度】整備戸数：151 戸
- 都市防災総合推進事業により、都市の防災構造化や住民の防災に対する意識の向上等を促進。  
【平成 21 年度】事業実施主体数：80 団体の内数
- 市街地再開発事業により、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：109 地区（3 大都市圏：69 地区）
- 土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、健全な市街地の形成と良好な宅地の供給を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：412 地区の内数
- 防災公園街区整備事業により、既成市街地における防災公園と周辺市街地の整備・改善を一体的に促進。  
【平成 21 年度】実施地区：9 地区
- 狭あい道路整備等促進事業により、狭あい道路の調査・測量、データベースの構築・運営、狭あい道路の拡幅整備を促進。  
【平成 21 年度末時点】実施地区：32 地区
- 住宅金融支援機構の行うまちづくり融資を通じて、密集住宅市街地の整備を推進。  
【平成 21 年度】受理戸数：15,048 戸

**11 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図るとともに、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。**

- 市街地において、人優先の安全・安心な歩行空間を形成するため、あんしん歩行エリアを指定し、信号機、横断歩道や歩道等の整備を推進。  
【平成 21 年度末時点】あんしん歩行エリア指定地区数：582 地区
- 「防犯まちづくりにおける公共施設等の整備・管理に係る留意事項」の周知を図り、防犯性能に配慮した公共施設等の整備・管理を促進。
- 全国火災予防運動などの機会をとらえ、放火火災防止対策戦略プランに基づき、評価シー

トを活用した自己評価による「放火されない環境づくり」を目指した取組を推進。

- 放火行為の抑制効果が期待される放火監視機器等を全国5地域に設置し、放火火災の減少効果の検証を実施。
- 騒音規制法に基づき、生活環境保全を目的として騒音に関する規制基準等を設定するとともに、指定地域内における騒音の測定状況・苦情への対応状況（測定数等）を公表。  
【平成20年度】工場・事業場騒音、建設作業騒音に係る測定数：704件  
道路交通騒音に係る測定数：73件
- 振動規制法に基づき、生活環境保全を目的として振動に関する規制基準等を設定するとともに、指定地域内における振動の測定状況・苦情への対応状況（測定数等）を公表。  
【平成20年度】工場・事業場振動、建設作業振動に係る測定数：211件  
道路交通振動に係る測定数：82件
- 悪臭防止法に基づき、生活環境保全を目的として悪臭に関する規制基準等を設定するとともに、規制地域内における臭気指数等の測定状況・苦情への対応状況（測定数等）を公表。  
【平成20年度】悪臭防止法に基づく測定数：93件
- 日本政策投資銀行が行う環境配慮型社会形成促進融資により、騒音、悪臭、振動にかかる公害防止施設の整備を促進。
- 自動車騒音の常時監視を実施し、環境基準達成状況を公表。  
【平成19年度】評価対象住居等戸数：3,861千戸
- 大気汚染の常時監視を実施し、環境基準達成状況等を公表。  
【平成20年度】  
NO<sub>2</sub>：一般環境大気測定局：1,366/1,366(約100%)  
自動車排出ガス測定局：402/421(約95.5%)  
SPM：一般環境大気測定局：1,416/1,422(約99.6%)  
自動車排出ガス測定局：400/403(約99.3%)  
Ox：一般環境大気測定局：1/1,148(約0.1%)  
自動車排出ガス測定局：0/30(0.0%)
- 自動車騒音に係る環境基準評価マニュアルの改訂に向けた調査を実施。
- 「自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法の一部を改正する法律」（平成19年法律第50号）により局地汚染対策及び流入車対策を導入（平成20年1月1日施行）し、改正法による取組を推進。
- 下水道事業により、市街地等において下水道の整備を推進。  
【平成20年度末時点】下水道処理人口普及率：72.7%

**12 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。**

- 建築協定、地区計画、総合設計等の規制誘導手法について講習会等において周知を図り、制度の活用を促進。  
【平成20年度末時点】地区計画の累積件数：5,584地区
- 都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する各種制度（地区計画等緑化率条例、緑地



協定) について、HP を通じた情報提供等を実施し、制度の活用を促進。

【平成 20 年度末時点】 地区計画等緑化率条例：25 件、約 420 (ha)

緑地協定：1,860 件、約 6,040 (ha)

- まちづくり計画策定担い手支援事業により、地権者組織等による都市計画の提案素案の作成を支援。  
【平成 21 年度】 実施地区：20 地区
  - 景観法の制度概要や全国で策定された景観計画等について、HP を通じて情報提供するなど、景観法の普及啓発活動をを促進。  
【平成 21 年度末時点】 景観計画策定団体数：226 団体、景観地区数：29 地区
  - 都市公園・緑地保全事業により、都市における緑とオープンスペースの確保を促進。  
【平成 20 年度末時点】 都市公園等面積：114,990ha
  - 21 世紀都市居住緊急促進事業により、都市の緑化に資する住宅の整備を促進。(再掲)  
【平成 21 年度】 実施地区：47 地区の内数 (三大都市圏：38 地区の内数)
  - 先導型再開発緊急促進事業により、都市の緑化に資する施設建築物等の整備を促進。(再掲)  
【平成 21 年度】 実施地区：31 地区の内数 (三大都市圏：20 地区の内数)
  - 河川全体の自然の営みを視野に入れ、地域の暮らしや歴史・文化との調和にも配慮し、河川が本来有する生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観を保全・創出する多自然川づくりを推進。
  - 良好な河川景観を形成・保全の促進を図るため、景観に配慮した取組みを促進。
  - 下水道事業により、下水処理水を活用したせせらぎ水路などの水辺空間の再生・創出を推進。
  - 景観形成総合支援事業により、景観法に基づく景観重要建造物及び景観重要樹木の保全活用を中心とした取組を支援。  
【平成 21 年度】 実施地区：19 地区
  - 自然環境や景観に配慮した多自然川づくりを進めるため、平成 18 年 10 月に「多自然川づくり基本指針」を策定。
  - 美しい河川景観の形成と保全の促進を図るため、平成 18 年 10 月に河川景観ガイドライン「河川景観の形成と保全の考え方」を策定。
  - 日本の森を育てる木づかいキャンペーン活動(セミナー、シンポジウムの開催等)を実施。(再掲)
- 13 既存の都市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。
- 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地における、街なか居住の推進に資する事業を促進。  
【平成 21 年度】 実施地区：78 地区

- 都心共同住宅供給事業により、三大都市圏の都心地域において、良質な中高層共同住宅等の供給を促進。  
【平成 21 年度】三大都市圏における認定戸数：315 戸
- 中心市街地において優良な共同住宅の供給を推進する中心市街地共同住宅供給事業を創設。
- 中心市街地における民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資する街なか居住再生ファンドにより、都市の中心部への居住を促進。  
【平成 21 年度】出資地区：8 地区
- 暮らし・にぎわい再生事業により、中心市街地における街なかへの公共公益施設等の都市機能等の導入を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：42 地区（うち三大都市圏：6 地区）
- 優良建築物等整備事業により、市街地の環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等に資する土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：39 地区（うち三大都市圏：15 地区）
- バリアフリー環境整備促進事業により、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物等の整備を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：5 地区（うち基本構想策定：2 地区）
- 都市再生機構賃貸住宅の団地再生事業等により、都市再生機構賃貸住宅のバリアフリー化を実施。  
【平成 21 年度】実施地区：78 地区  
完了地区：8 地区  
敷地供給面積：約 13.5ha
- 住宅市街地基盤整備事業により、三大都市圏の重点供給地域等における住宅建設事業及び住宅宅地事業及び住宅ストック改善事業を推進するための関連公共施設等の整備を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：180 地区（三大都市圏：108 地区）
- 市街地再開発事業により、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区数：109 地区（三大都市圏：69 地区）
- 先導型再開発緊急促進事業により、バリアフリー性能に優れた施設建築物等の整備を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区：31 地区の内数（三大都市圏：20 地区の内数）
- 土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、健全な市街地の形成と良好な宅地の供給を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】実施地区：412 地区の内数
- 新住宅市街地開発法により、住宅に対する需要が著しく多い市街地の周辺の地域において健全な住宅市街地を開発し、居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を促進。  
【平成 20 年度】実施地区：11 地区

- 一体型土地区画整理事業等により、つくばエクスプレス（常磐新線）沿線地域の宅地開発事業等を促進。  
【平成 20 年度】実施地区：17 地区
- 街区まるごと CO220%削減事業により、ディベロッパー等による街区全体の CO2 排出量を削減するための設備の導入等を促進。  
【平成 20 年度】事業実施件数：5 件
- 農と住が調和したまちづくりを推進するため、専門家派遣による普及・啓発及びケーススタディを実施。  
【平成 21 年度】専門家派遣地区：9 地区  
ケーススタディ実施地区：3 地区
- 住宅に困窮する低額所得者に対して、建替え等により、コミュニティバランスに配慮した公営住宅的確な供給を推進。（再掲）  
【平成 21 年度】供給戸数：20,583 戸
- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、コミュニティバランスに配慮した優良な賃貸住宅の供給を推進。（再掲）  
【平成 21 年度】供給戸数：1,655 戸
- 新住宅市街地開発法の改正（平成 18 年 5 月 31 日公布）等により、新住宅市街地開発事業への信託会社等による宅地分譲手法の導入等を措置。
- 市街地区域内農地と住宅地の調和したまちづくりを推進するため、アドバイザー派遣及びケーススタディを実施。  
【平成 20 年度】アドバイザー派遣地区：7 地区  
ケーススタディ実施地区：4 地区
- 学校エコ改修と環境教育事業により、地方公共団体による学校施設における CO2 排出削減のための改修等のハード整備とそれを活用した環境教育等のソフト事業の一体的実施を促進。  
【平成 18 年度末】モデル校の認定：15 校
- 都市農地の有効活用を支援するため、適切な農地の利用転換・保全等に関するモデル計画の策定、アドバイザーの派遣等を実施。

**14 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。**

- 街なみ環境整備事業により、住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び土地所有者等による住宅及び地区施設等の整備改善を促進。  
【平成 21 年度】実施地区：129 地区（三大都市圏：30 地区）
- 新たな担い手による地域管理（エリアマネジメント）のあり方について、学識経験者等による検討を実施。
- モデル的なエリアマネジメント活動を推進するとともに、HP 等を通じて住宅地におけるエリアマネジメント活動に資する情報提供やマニュアルの普及等を推進。
- 学校エコ改修と環境教育事業により、地方公共団体による学校施設における CO2 排出削減のための改修等のハード整備とそれを活用した環境教育等のソフト事業等の一体的実施

を促進。 【平成 21 年度末時点】 モデル校認定：20 校

**15 良好な居住環境の形成に資する民間の建築活動が適切に行われるよう、建築物の用途や形態及び建築敷地の利用に関する規制の合理化を図る。**

- 建築物の用途規制に関する規制の合理化のための検討を実施。
- 総合設計許可準則等の改正により、環境に配慮した建築物等に対する容積率特例制度の活用を促進。

**目標 3 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**

**16 住宅性能表示制度の普及・充実、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進等により、住宅や住宅関連事業者等に関するわかりやすく適切な情報の提供を促進するとともに、民間事業者も活用し、住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるよう、環境整備を行う。**

- 消費者ニーズに対応した住宅性能表示制度の充実及び普及促進。  
【平成 21 年度】住宅性能評価戸数（新築住宅）設計評価：148,388 戸、建設評価：158,147 戸（既存住宅）355 戸
- 宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者に対し、宅地建物の購入者等に物件の属性、取引条件等の一定の重要事項の説明を義務付け。
- 宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して行う、重要事項説明の適切な実施を推進するため、説明すべき重要な事項の内容を改正。
- 住宅金融支援機構の WEB サイト（住マップ）に、ライフイベントを踏まえたローンシュミレーションの機能拡充を実施するとともに、住宅ローンや良質な住宅のための情報提供を実施。
- 平成 22 年 1 月 1 日時点における標準地の正常な価格を公示。  
【平成 21 年度】標準地 27,804 地点
- 四半期毎の主要都市における高度利用地の地価動向等を公表。  
【平成 21 年度】年 4 回各 150 地区
- 土地に関する最も基礎的な情報を整備するための地籍調査を推進。  
【平成 21 年度】地籍が明確化された土地の面積：140,053 k m<sup>2</sup>
- 賃貸用不動産の収益・費用に関する情報をアンケート調査を基に収集し、その結果を用途別・地域別等に集計し、HPにて公開。
- 不動産鑑定士が行う価格等調査全般に係る手続きルールとして、平成 21 年 8 月に価格等調査ガイドラインを策定。
- 専門的な知見を基礎として公平中立な立場から生活者の居住環境選択を支援する住生活エージェントについて、最近の住宅市場を取り巻く環境の変化を踏まえ、その役割の見直し及び普及課題を検討。
- より断熱性能の高い窓を一般消費者が選択できる市場環境を整備するため、省エネ法に基づき「窓等の断熱性能に係る情報提供に関するガイドライン」（指針）を策定（平成 20 年 4 月施行）し、平成 21 年度には、窓の断熱性能に係る情報を一般消費者によりわかりやすく提供するため、窓表示へ一本化するための検討を実施。

**17 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する。**

- 「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 21 年 10 月 1 日施行）に基づき、新築住宅の購入者等の利益の保護を図るため、新築住宅の売主等に対し瑕疵担保責任を履行するための資力確保措置を義務付けるとともに、住宅瑕疵担保責任保険制度の引受体制整備及び普及・啓発活動を実施。
- 中古住宅の購入者の利益の保護を図るため、既存住宅売買瑕疵保険を平成 22 年 3 月より販売開始。

**18 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の処理等、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。**

- 賃貸住宅標準契約書・定期賃貸住宅標準契約書について、HP を通じた情報提供を実施。
- 民間賃貸住宅の退去時におけるトラブルを未然に防止するため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、HP を通じた情報提供を実施。
- サブリース契約における当事者間紛争の未然防止を図るため、サブリース住宅原賃貸借標準契約書について、HP を通じた情報提供を実施。
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律及び住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、指定住宅紛争処理機関による紛争処理（あっせん、調停、仲裁）を実施。  
【平成 21 年度】申請受付件数：あっせん 3 件、調停 31 件、仲裁 0 件

**19 持家、借家を問わず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・固定型等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、税制上の措置、定期借地制度の活用促進、定期借家制度の活用等を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進等を行う。**

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業により、民間金融機関による相対的に低利な長期固定金利の住宅ローンの安定供給を促進。  
【平成 21 年度】買取等申請戸数：81,737 戸
- 宅地建物取引業者等に対し、住宅ローンの基礎知識等に係る講習会を実施。  
【平成 18 年度】講習会実施回数：42 回
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業等において、MBS（資産担保証券）を継続して発行。  
【平成 21 年度】MBS 発行額：16,960 億円
- 住宅金融支援機構の住宅融資保険事業を通じて、民間金融機関による住宅の建設等に必要資金の円滑な融通を促進。  
【平成 21 年度】付保実績：4,468 億円
- 住宅金融支援機構の行う賃貸住宅融資を通じて、良質な賃貸住宅の供給を促進。  
【平成 21 年度】受理戸数：38,142 戸
- 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等により、中堅勤労者等における無理のない負担での住宅取得を支援。（再掲）

- 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等（長期優良住宅の建設及び住宅に係る各種改修）。（再掲）

【平成 21 年度】

- ・ 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設
- ・ 一定の省エネ改修を行った場合の所得税額の特別控除の創設
- ・ 一定のバリアフリー改修を行った場合の所得税額の特別控除の創設
- ・ 住宅に係る耐震改修促進税制の延長（所得税）

- 定期借家制度の活用を推進するため、定期賃貸住宅標準契約書、パンフレット、Q&A等について、HPを通じた情報提供を実施。

- 土地の投機的取引及び地価の高騰がもたらす弊害を除却し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、国土利用計画法に基づき、土地取引規制（契約後の土地利用目的等の届出等）の措置を実施。

【平成 18 年】届出件数：14,813 件、助言 320 件

**20 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。**

- マンションの管理状況を登録・閲覧できるマンション履歴システム（マンションみらいネット）の活用を促進。（再掲）

【平成 21 年度末時点】登録件数：423 件

- 不動産の取引価格情報を四半期毎にとりまとめ、インターネットを通じて公表。

【平成 21 年度】アクセス件数：3,567 万件

- （財）不動産流通近代化センター作成の価格査定マニュアルの改訂。

- 指定流通機構（レインズ）に登録された成約価格情報に基づく不動産取引価格情報公開サイトを本格稼働。

【平成 19 年度末】サイトの公開成約価格情報：約 7 万件（平成 19 年度の公開件数累計）

- 宅地建物取引業者の媒介業務における適正な価格査定を推進するために、（財）不動産流通近代化センター作成の価格査定マニュアルのうち、戸建・住宅マニュアルを改訂。

- 不動産取引に臨む消費者への情報提供を更に推進することを目的に、「不動産取引情報提供サイト（RMI）」の提供情報の拡大及び機能性の向上に関する改修を実施。

- 定期借家制度の活用を推進するため、定期賃貸住宅標準契約書、パンフレット、Q&A等について、HPを通じた情報提供を実施。（再掲）

- 高齢者等の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸する「高齢者等の住み替え支援制度」を実施。 【平成 21 年度末時点】契約完了件数：171 件

- サブリース住宅原賃貸借標準契約書について、HPを通じた情報提供を実施。（再掲）

- 適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、国土利用計画法に基づき、土地売買等の契約の際に、土地の利用目的の審査等の措置を実施。

21 ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズに応えるとともに国土を適切に維持管理していく観点から、郊外・田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションの実現に向けた情報提供等を行うとともに、職住近接で子育てのしやすい都心居住・街なか居住等を実現するための環境整備を行う。

- 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づき、優良田園住宅の建設を促進。（再掲）  
【平成 21 年度末時点】基本方針策定：39 市町村、建設計画認定：20 計画
- 交流居住サポート事業により、交流居住に関する情報提供等を実施するためのポータルサイトを開設（平成 18 年 7 月）。
- UI ターン者等を含めた過疎地域への定住を促進するため、過疎地域集落再編整備事業により、市町村による定住促進団地の整備を促進。  
【平成 18 年度】実施市町村数：4
- 都心共同住宅共同事業により、三大都市圏の都心地域において、良質な中高層共同住宅等の供給を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】三大都市圏における認定戸数：315 戸
- 中心市街地において優良な共同住宅の供給を推進する中心市街地共同住宅供給事業を創設。（再掲）
- 中心市街地における民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資する街なか居住再生ファンドにより、都市の中心部への居住を促進。（再掲）  
【平成 21 年度】出資地区：8 地区

22 深刻な少子化の状況を踏まえ、子育て世帯を支援していく観点から、既存ストックを活用しつつ、市場では十分な量が確保されないファミリー向け賃貸住宅の供給、子育て支援施設を併設した住宅の供給支援や三世帯同居・近居への支援を行う。

- 高齢者等の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸する「高齢者等の住み替え支援制度」を実施。  
（再掲）【平成 21 年度末時点】契約完了件数：171 件
- 都市再生機構賃貸住宅の供給等を実施。  
【平成 21 年度】新規賃貸住宅の供給戸数：4,528 戸  
リニューアルによる改良：2,282 戸
- 都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、機構が整備した敷地を民間事業者に賃貸することにより、良質なファミリー向け民間賃貸住宅の供給を促進。  
【平成 21 年度】公募戸数：120 戸
- 大規模公営住宅団地や都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅団地の建替えに際し、社会福祉施設（子育て支援施設、高齢者生活支援施設等）の併設・合築、整備敷地への誘致を促進。  
【平成 21 年度末時点】供給施設数：3,056 施設（1,672 団地）
- 近居を希望する高齢者世帯・子育て世帯等とその支援世帯に対し、都市再生機構賃貸住宅への入居に係る優先的取扱を実施。  
【平成 21 年度】（新規賃貸住宅）優遇措置対象戸数：2,202 件  
（既存賃貸住宅）優遇措置対象戸数：68,047 件

- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給を推進。（再掲）【平成 21 年度】供給戸数：1,655 戸

**23 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する。**

- 住宅・建築関連先導技術開発助成事業により、民間事業者等による技術開発を促進。
- 住宅の室内空気環境を確保して換気負荷の最小化を可能とする VOC センサ技術及びモニタリング併用型換気システムの開発を実施。
- 地球温暖化対策技術開発事業により、家庭・業務部門における省エネルギー対策技術の開発など、基盤的な温暖化対策技術について、企業等による技術開発を促進。  
【平成 21 年度】事業実施件数：37 件（うち、住生活安定向上施策に関連するものは 5 件）
- 日本農林規格（JAS 規格）の見直し作業を実施。
- 農林物資規格調査会において、JAS 規格の制定及び改正を実施。
- 日本工業標準調査会において、フリーアクセスフロア（二重床）試験方法の技術的内容の変更など、建築技術分野の JIS 規格を審議。  
【平成 21 年度】制定：2 件、改正：13 件
- 農林物資規格調査会において、枠組壁工法構造用製材の J A S 規格における割れの測定方法の変更などについて審議。
- 地域材を利用した、住宅用の新たな製品の開発に対する支援を実施。  
【平成 21 年度】＜実施件数＞ 内装材分野：4 件、高耐震・省エネ部材分野：2 件、  
外構材分野：4 件
- 森林所有者から住宅生産者までの関係者が一体となった「顔の見える木材での家づくり」を促進するため、各地の取組内容についてのデータベースの作成、公表等を実施。また、優良な取り組みグループの活動内容について、紹介冊子を作成するなどして、一般消費者等への普及等の支援を実施。（再掲）  
【平成 21 年度】顔の見える木材での家づくりに取り組むグループ数：321 グループ  
供給戸数：6,681 戸（平成 20 年）
- 国産材住宅に関する情報を消費者に総合的に提供する「日本の木のいえ情報ナビ」において、登録工務店等の情報量の拡大、国産材住宅の事例集等のコンテンツの充実等を図るとともに、工務店等の住宅生産者に対し、地域材を利用した家づくり拡大のためのセミナーや現地見学会を実施。（再掲）  
【平成 21 年度】セミナー、現地見学会開催実績：全国 5 箇所
- 産学官の結集により住宅・建築物への木材利用の一層の促進に向けた取組を展開することを目的として「木のまち・木のいえ推進フォーラム」を設立。（再掲）
- 産学官が結集して行う「木のまち・木のいえ推進フォーラム」において、住宅・建築物への木材利用の一層の促進に向けた取組を実施。（再掲）  
【平成 21 年度】木のまち・木のいえリーフォーラム開催実績：全国 6 箇所



- 若手大工技能者の育成の取組を支援。
- 中小工務店と木材生産者の連携による木造住宅の生産体制整備の取組を支援。（再掲）
- 住宅・建築関連先導技術開発助成事業において、民間事業者等の技術開発の支援を実施。
- 「木づかい運動」を推進し、住宅の内装や家具等における地域材利用の取組みを支援。
- 地域材を生かした地域型住宅づくりに取り組むグループに対して、モデルの設計や地域材供給計画策定等への支援を実施。（再掲）  
【平成 21 年度】実施件数：全国 11 グループ
- 地域材を利用した住宅モデル等の展示活動への支援を実施。（再掲）  
【平成 21 年度】実施件数：全国 22 府県
- 実用化にあと一步の緊急性の高い分野である、建築物の防火性能向上のためのデータ取得耐火部材の開発、ヒートアイランド対策としての屋上木質化技術の開発等に対する支援を実施。  
【平成 21 年度】事業主体選定状況：5 件
- 住宅市場整備等推進事業により、伝統的な木造軸組工法の若手大工技能者の育成、中小工務店と木材生産者の連携による地域材を用いた木造住宅の生産体制の整備を促進。
- 日本の森を育てる木づかいキャンペーン活動(セミナー、シンポジウムの開催等)を実施。  
(再掲)
- 住宅の室内空気環境を確保して換気負荷の最小化を可能とする VOC センサ技術及びモニタリング併用型換気システムの開発を実施。

#### 目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

24 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の入居収入基準、家賃制度等について適切に見直しを行う。

- 「公営住宅法施行令の一部を改正する政令」により、公営住宅の入居収入基準及び家賃制度等の見直しを行い、公営住宅の的確な供給を推進。  
【平成 21 年度】供給戸数：16,586 戸

25 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び 災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。

- 災害救助法に基づき、被災地において応急仮設住宅を設置。【平成 21 年度】応急仮設住宅の設置戸数：42 戸、民間賃貸住宅の借上げ戸数：6 戸
- 新潟県中越沖地震により住宅を失った低額所得者の住宅確保のため、災害公営住宅の整備を促進。  
【平成 20 年度末】整備戸数：柏崎市 76 戸、出雲崎町 4 戸
- 平成 21 年台風 9 号により被害を受けた既設公営住宅について復旧事業を実施。  
【平成 21 年度】復旧戸数：兵庫県佐用町 52 戸
- 住宅金融支援機構の行う災害復興住宅融資により、災害で滅失・損傷した家屋の復旧を促

進。【平成 21 年度】受理戸数：11 戸

- 被災者生活再建支援法に基づき、自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、生活の再建のための支援を実施。  
【平成 21 年度】支援実績：856 世帯

**26 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅 セーフティネットの構築を図るため、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行うための仕組みづくりを進める。**

- 都道府県、市町村、機構及び公社において、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的 賃貸住宅等の整備等に関し必要となるべき措置について協議するため、地域住宅協議会を組織。  
【平成 21 年度】地域住宅協議会組織数：33 団体
- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給を推進。（再掲）  
【平成 21 年度】供給戸数：1,655 戸

**27 高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う。**

- 既設の公営住宅について、バリアフリー化等を計画的に推進することにより、公営住宅ストックの居住水準の向上と総合的な活用を実施。（再掲）  
【平成 21 年度】整備戸数：33,172 戸
- 高齢者円滑入居賃貸住宅制度により、高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の登録及びその情報の公開を実施。  
【平成 21 年度末時点】登録戸数：182,172 戸
- 終身建物賃貸借制度により、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる環境を整備。  
【平成 21 年度末時点】認定戸数：1,857 戸
- 公営住宅を活用した認知症対応型老人共同生活援助事業、共同生活介護事業又は共同生活援助事業等により、高齢者、障害者等に対する介護等の便宜供与を促進。  
【平成 20 年度末時点】公営住宅の活用戶数：705 戸
- 高齢者等の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）を登録し、当該物件の情報提供や居住支援等を行う「あんしん賃貸支援事業」により、高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援。  
【平成 21 年度】事業実施自治体数：34 団体
- 賃貸契約による一般住宅への入居に当たって支援が必要な障害者に対する支援を行う居住サポート事業・居住サポート事業立ち上げ支援事業により、障害者の地域生活への円滑な移行を促進。  
【平成 21 年 4 月 1 日現在】居住サポート事業実施自治体数：221 市町村
- 住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸する公営住宅の的確な供給を推進。（再掲）

【平成 21 年度】供給戸数：16,586 戸

- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅を供給。（再掲）

【平成 21 年度】供給戸数：1,655 戸

- 離職者の居住の安定確保に向けた公的賃貸住宅等の活用。

【平成 22 年 3 月 19 日時点】公的賃貸住宅入居決定戸数：3,310 戸

- 公営住宅を活用した小規模住居型児童養育事業及び児童自立生活援助事業を可能とすることにより、事業を実施する場所の容易な確保及び事業の普及を促進。

**28 高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。**

- 障害者自立支援法の全面施行に伴い、平成 18 年 10 月より、市町村が実施する地域生活支援事業の一事業である日常生活用具給付等事業において、居宅生活動作補助用具を給付対象用具に位置付け。

- 市町村が実施する地域生活支援事業の一事業である日常生活用具給付等事業（居宅生活動作補助用具の給付）により、在宅の重度身体障害者（児）の住環境の改善等を促進。

- 福祉ホーム事業により、住居を求めている障害者に対する低料金での居室その他の設備の利用、日常生活に必要な便宜供与を促進。

- 共同生活介護事業及び共同生活援助事業により、共同生活住居（ケアホーム、グループホーム）に居住する障害者に対して、主として夜間等における介護や、相談その他の日常生活上の援助等の便宜供与を促進。

- 在宅の要介護者・要支援者が行う手すりの設置、段差解消等の住宅改修に対し、介護保険を給付。

【平成 19 年度】累計給付額：335 億円

- 特定施設に入居する要支援者・要介護者が受けた日常生活上の世話、機能訓練等に要した費用に対し、介護保険を給付。

【平成 20 年度】累計給付額：約 2,617 億円

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度により、バリアフリー性能に優れた住宅の取得を融資金利の引き下げにより促進。（再掲）

【平成 21 年度】申請戸数：39,934 戸の内数

- 21 世紀都市居住緊急促進事業により、バリアフリー性能に優れた住宅の整備を促進。（再掲）

【平成 21 年度】実施地区：47 地区の内数（三大都市圏：38 地区の内数）

- 先導型再開発緊急促進事業により、バリアフリー性能に優れた施設建築物等の整備を促進。（再掲）

【平成 21 年度】実施地区：31 地区の内数（三大都市圏：20 地区の内数）

- 大規模公営住宅団地や都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅団地の建替えに際し、社会

福祉施設 の併設・合築、整備敷地への誘致を促進。(再掲)

【平成 21 年度末時点】併設施設数：3,056 施設 (1,672 団地)

- 高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスとの提供をあわせて行うシルバーハウジング・プロジェクトを促進。  
【平成 21 年度末時点】累積管理開始戸数 869 団地 (23,298 戸)
- 「安心住空間創出プロジェクト」により、公的賃貸住宅団地を活用した安心な住環境の整備を推進。
- 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長及び拡充により、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進。
- 「高齢者居住安定化モデル事業」を創設し、先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や、高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなどを支援。  
【平成 21 年度】選定事業：47 件
- 公的賃貸住宅の整備にあわせて高齢者生活支援施設、障害者福祉施設、子育て支援施設を整備する事業に対し、国が緊急的な助成を行う「高齢者等居住安定化緊急促進事業」を創設し、高齢者、障害者、子育て世帯が生活支援、介護又は子育て支援等の提供を受け、安心して居住し続けることができる環境を整備。  
【平成 21 年度】実施事業：14 事業
- 高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる環境の整備を促進し、高齢者等の居住の安定の早期確保を図るため、一定のバリアフリー改修工事を行った場合の特例措置を創設。

#### その他分野横断的な施策

- 住生活基本計画(全国計画)に関し、計画の一部変更(平成 21 年 3 月 13 日閣議決定)により新たに明記された対策(①長期優良住宅の普及の促進、②リフォームの促進)について緊急的かつ重点的に取り組むとともに、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進。
- 各年(平成 18 年～21 年)10 月に「住生活月間」を開催し、各種イベント・広報活動を実施。
- 学校現場で直接活用されることを想定して、授業づくりの参考となる具体的な教育プログラム及び関連情報のリストを掲載した「住教育ガイドライン」(平成 20 年 3 月策定)に関し、HP への掲載等を通じ、教育現場への普及を促進。
- 「建材・住宅設備産業取引ガイドライン」(平成 20 年 3 月 28 日策定)について、対処すべき課題や取るべき対応を明らかにし、改定に関する検討を実施。また、「生コンクリート製造産業に関する取引ガイドライン」についても、策定に向けた検討を新たに実施。
- 都道府県や市町村における取組みの好事例等を紹介する「住生活安定向上施策連携マニュアル」を作成
- 平成 20 年 3 月 28 日に「建材・住宅設備産業取引ガイドライン」を作成。
- 「今後の住宅産業のあり方に関する研究」(経済産業省製造産業局長の私的研究会)において、我が国住宅産業が今後も経済の牽引役を果たしていくために、目指すべき産業像、その政策的取組等について提言(平成 20 年 4 月 8 日)。

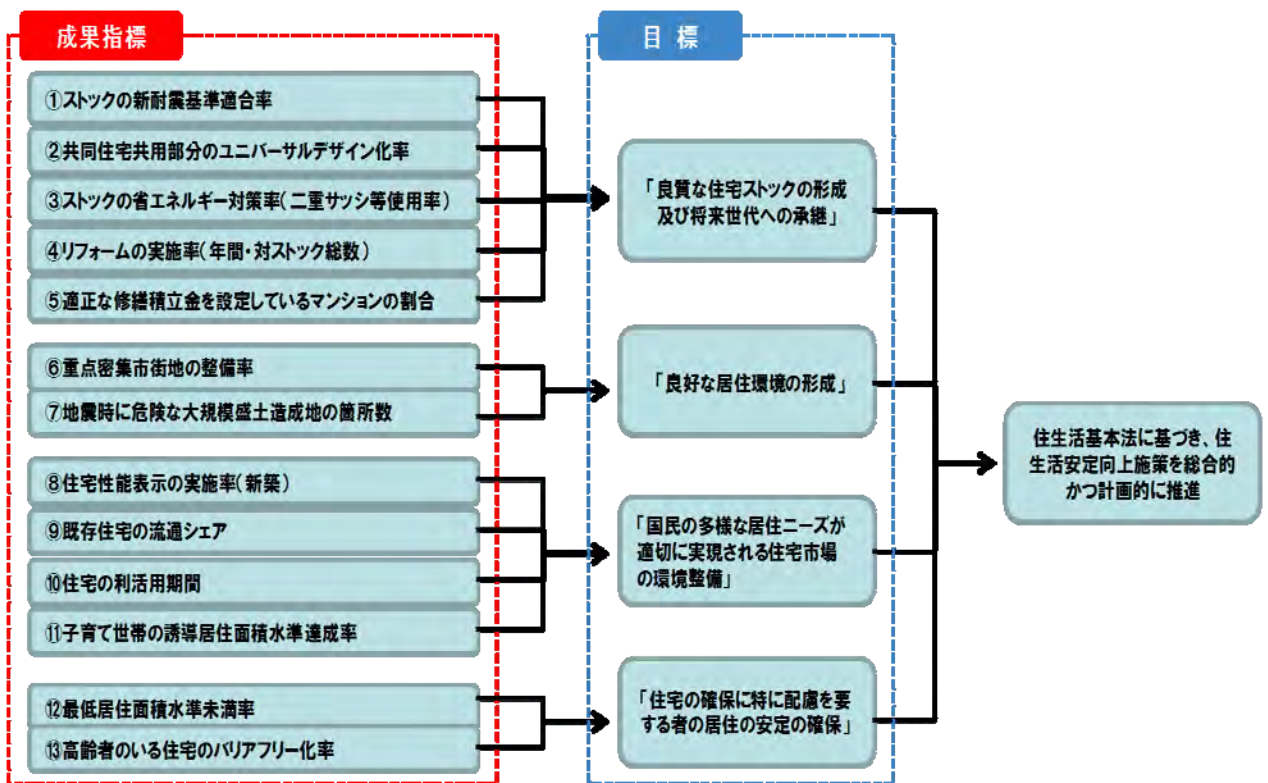
## IV 評価

### 1. 評価の手法

評価の目的、必要性、対象範囲、評価の視点等に基づき、下記の通り評価を行う。

①現行計画において設定している成果指標について、住生活総合調査、住宅市場動向調査、空家実態調査等に基づく定量的・定性的な分析を行い、当該成果指標の達成状況を評価するとともに、それを支える基本的な施策の効果や課題を分析。分析に当たっては、平成15年度実績から平成27年度の達成目標まで同じトレンドで達成するものと仮定した場合の進捗度等を参考に実施。

②上記①の結果や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、目標の達成状況や課題について、評価・分析を実施。



### 2. 各成果指標の評価

現行計画において設定している13項目の成果指標について、各次頁の通りそれぞれ定量的・定性的な分析を行い、当該成果指標の達成状況を評価するとともに、それを支える基本的な施策の効果や課題の分析を行う。

## 目標1：「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」

**「①ストックの新耐震基準適合率」**  
(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%(平15)→90%(平27)】**

### (1) 目標設定の考え方

生命に直結する基礎的安全性に関する事項として設定。

### (2) 主な施策の概要

耐震化の進捗状況を踏まえつつ、耐震性の不十分な住宅の耐震改修、建替え等に対して補助や、税制、融資等の支援施策を中心に実施。あわせて、普及啓発等の市場環境整備を実施。

#### 【補助】

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業  
耐震性の不十分な住宅の耐震改修・建替え等に対する地方公共団体の補助に対して国が助成(平成21年度～、平成22予算額：社会資本整備総合交付金2.2兆円の内数)

#### 【税制】

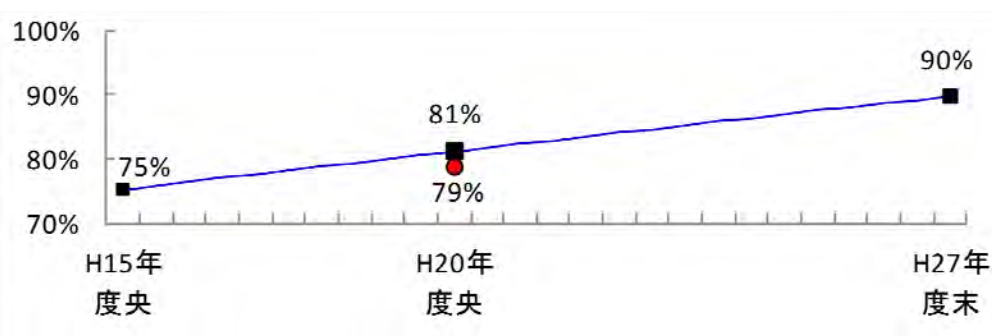
- ・耐震改修促進税制(平成18年度～)
- ・住宅ローン減税(昭和47年度～)、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(平成21年度～)、新築住宅に係る固定資産税の減額措置(昭和28年度通達運用開始、昭和38年度法制化～)

#### 【融資】

- ・(独)住宅金融支援機構による耐震改修工事融資(平成7年度～)  
耐震改修促進法に基づく耐震改修工事及び同等の耐震性能を向上させるための耐震改修工事に必要な資金を貸し付ける制度。

### (3) 目標の達成状況

79% (平20)

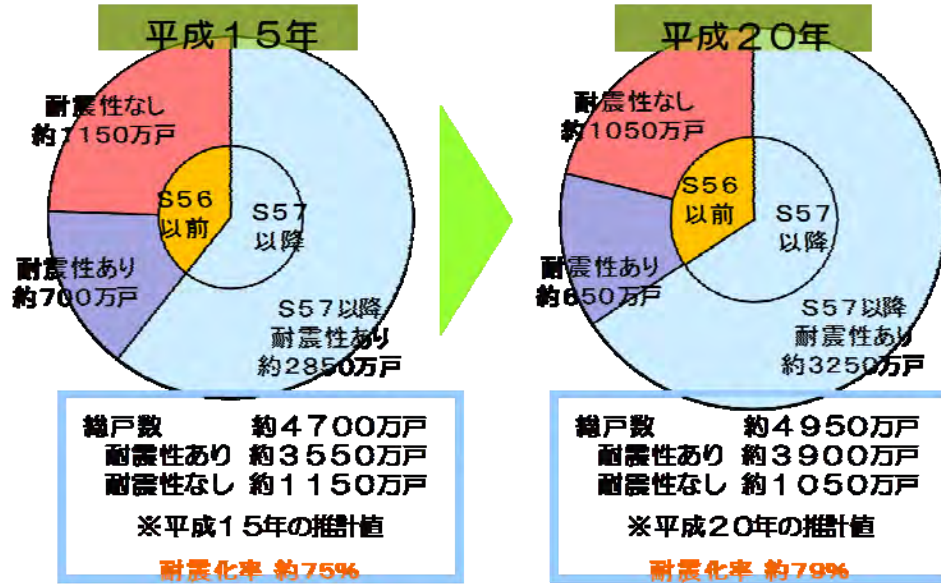


### (4) 課題

我が国の住宅の21%、約1,050万戸は耐震性が不十分であり、うち木造戸建てが大部分である。

コスト、必要性の認識、業者等の信頼性が耐震化のボトルネックとなっている。また、地方公共団体において耐震化の取組(耐震改修促進計画の作成、補助制度の導入など)が進められているが、財政難等から補助を実施していない地方公共団体も存在する状況である。

【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



(5) 今後の取組の方向性等

- 住宅の耐震化の促進
  - ・ 地方公共団体における耐震改修促進計画の策定及び補助制度の整備
  - ・ 地方公共団体における普及啓発活動、技術者育成等の促進
  - ・ 地方公共団体が実施する取組みに対する支援 等

## 目標 1 : 「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」

### 「②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率」

共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率  
【10%(平 15)→25%(平 27)】

#### (1) 目標設定の考え方

高齢者・障害者・子供をはじめとする全ての居住者が安全・快適に住み続けられるよう、個人の努力のみでは達成困難な共同住宅の共用部分のユニバーサルデザイン化（バリアフリー化）について、共同住宅ストック全体での目標を設定。

#### (2) 主な施策の概要

バリアフリー法に基づき、共同住宅については建築物移動等円滑化基準への適合努力義務が課されており、地方公共団体による建築確認の際の指導等、規制の的確な運用等を中心に実施。

##### 【法制度】

- ・バリアフリー法に基づく規制（バリアフリー法に基づく建築物移動等円滑化基準に適合した共同住宅を普及促進）
- ・高齢者住まい法の高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅認定制度
- ・公営住宅整備基準（平成3年度より新たに整備される公営住宅についてバリアフリーを標準仕様化）

##### 【補助】

- ・高齢者等居住安定化推進事業

高齢者、障害者又は子育て世帯の生活を支援する施設を公的賃貸住宅と一体的に整備する事業並びに先導的な住宅に関する技術・システム等の導入や生活支援サービス、介護サービス、子育て支援サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくりやまちづくりに関する事業について、その費用の一部を補助し支援。

（平成 22 年度～、平成 22 年度予算額：160 億円）

##### 【融資】

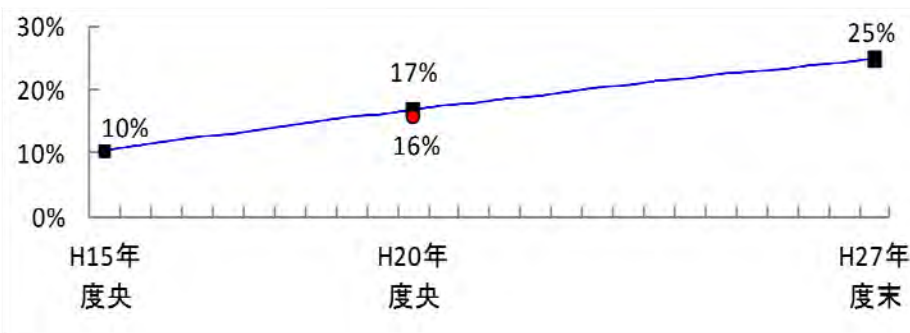
- ・バリアフリー性能等に優れた住宅に対するフラット 35S の適用  
（平成 17 年度～）

##### 【税制】

- ・高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制（平成 13 年度～）、バリアフリー改修促進税制（平成 19 年度～）

#### (3) 目標の達成状況

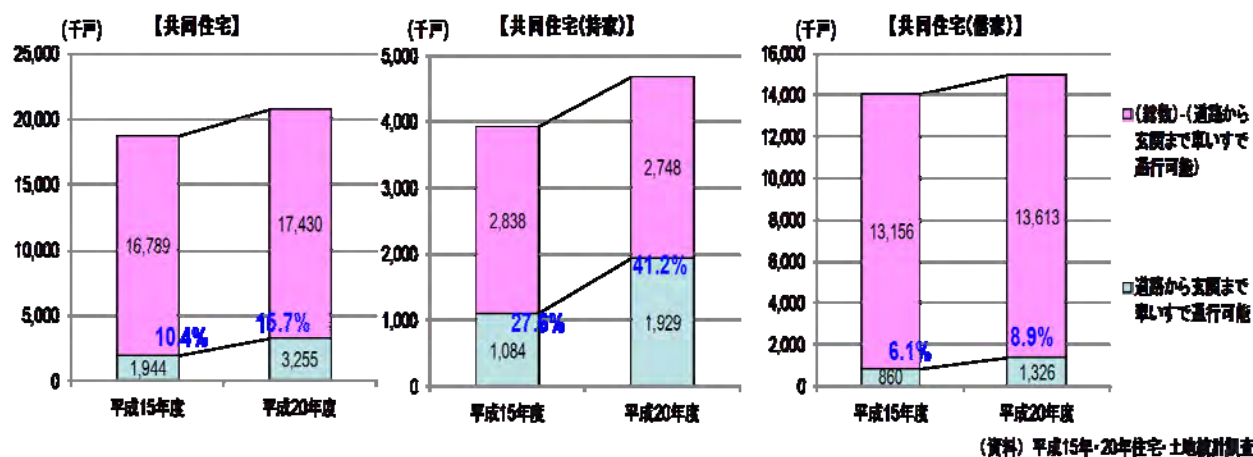
16%（平 20）





#### (4) 課題

バリアフリー法に基づき、共同住宅については建築物移動等円滑化基準への適合努力義務が課されており、こうした規制の的確な運用等を通じて、平成15年度から平成20年度のトレンドとしては、着実に上昇している。



#### (5) 今後の取組の方向性等

- バリアフリー法に基づく規制の的確な運用
- 民間事業者等によるバリアフリー化されたサービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- 公営住宅等のバリアフリー化の促進

## 目標 1 : 「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」

### 「③ストックの省エネルギー対策率」

- ①一定の省エネルギー対策（注1）を講じた住宅ストックの比率【18%（平15）→40%（平27）】
- ②新築住宅の省エネルギー対策に関する指標（注2）新築住宅における次世代省エネ基準（平成11年基準）達成率【32%（平16）→50%（平20）】

（注1）一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること

（注2）この指標は、京都議定書目標達成計画（平成17年4月28日閣議決定）において設定された指標と同じものであり、京都議定書目標達成計画に変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとみなす。

### （1）目標設定の考え方

居住者の快適性確保と冷暖房コスト削減とともに、地球温暖化対策（CO<sub>2</sub>削減）の観点から設定。地球社会全体に影響する外部性の高い事項（国際的にも約束）。

### （2）主な施策の概要

省エネ化の進捗状況を踏まえつつ、補助、税制などの省エネリフォームに対する支援施策を中心に実施。あわせて、講習会の開催による技術力向上支援等の市場環境整備を実施。

#### 【法制度】

- ・省エネルギー法に基づく一定規模以上の住宅の新築・増改築の際の届出義務等（平成15年度～）

#### 【補助】

- ・住宅エコポイント制度

地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図ることを目的として、エコ住宅の新築やエコリフォーム対しポイント（多様な商品・サービスに交換可能なポイント）を発行する制度（平成21年度第2次補正予算～平成22年度補正予算額：2,442億円（国土交通省、経済産業省、環境省合計））

- ・住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業  
省CO<sub>2</sub>技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物プロジェクト等に対して補助（平成20年度～平成22年度予算額：330億円の内数）

#### 【融資】

- ・省エネ性能に優れた住宅に対するフラット35S（優良住宅取得支援制度）の適用  
フラット35のうち、省エネルギー性能に配慮するなどの優良な住宅について、金利を引下げ、優良住宅の供給を促進する制度。

#### 【税制】

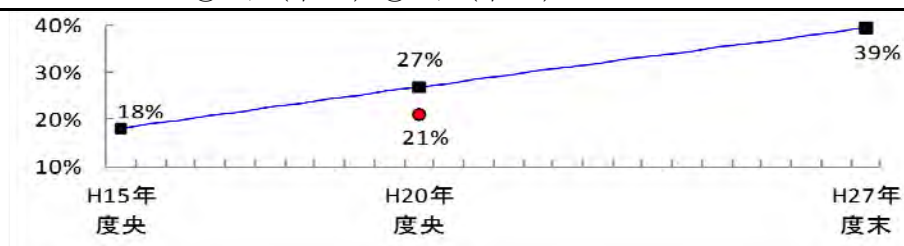
- ・省エネ改修促進税制（平成20年度～）

#### 【市場環境整備】

- ・中小工務店等を対象とした講習会開催による技術力向上支援

### （3）目標の達成状況

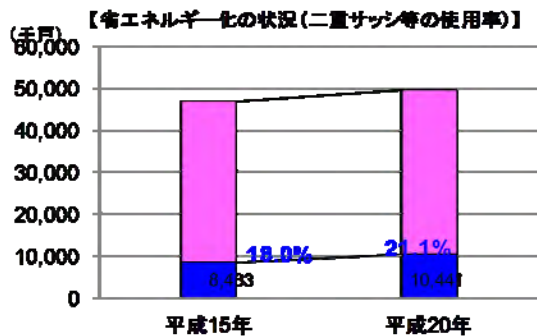
①21%（平20） ②39%（平20）



#### (4) 課題

##### ①一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率

一定の省エネルギー対策（全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること。）を講じた住宅は全般的に進んでおらず、持ち家が約 838 万戸（27.6%）、借家が約 206 万戸（11.6%）となっている。



平成20年度末

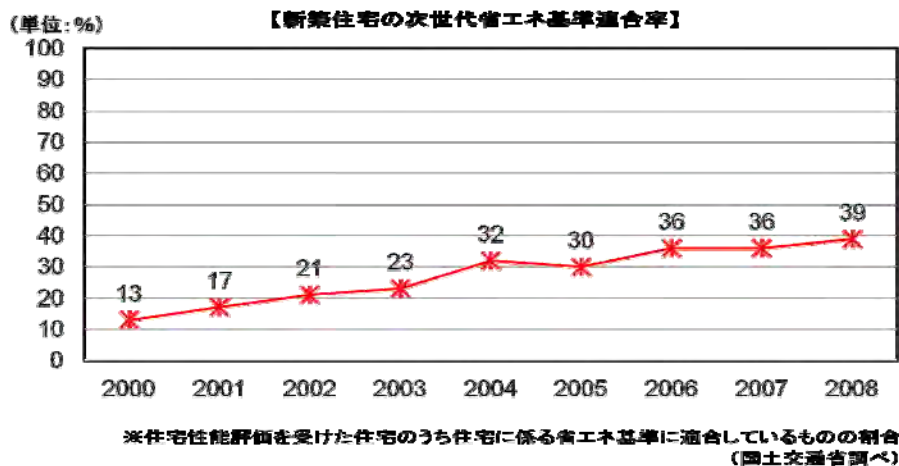
住宅総数	総数	二重サッシ又は複層ガラスの窓(すべてまたは一部あり)	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率
住宅総数	49,588,300	10,440,900	21.1%
うち持屋	30,316,100	8,377,600	27.6%
うち借家	17,770,000	2,063,200	11.6%

(資料)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

■一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック  
(二重サッシ又は複層ガラスの窓がすべてまたは一部あり)

##### ②新築住宅における次世代省エネ基準（平成11年基準）達成率

平成20年度の新築住宅の次世代省エネ基準適合率は、39%であり、平成22年度の目標値(66%)までには更なる施策が必要である。



#### (5) 今後の取組の方向性等

##### ○ 省エネ性能の高い住宅供給の促進

###### <新築住宅>

- ・省エネ基準への適合義務化や、より高いレベルの誘導水準・表示制度の導入及び支援策の展開
- ・省エネ性能が高く住宅の長寿命化に資する長期優良住宅の普及促進

###### <既存住宅>

- ・省エネ改修を促進する効果的な支援策の展開
- ・中小工務店等を対象とした講習会開催による技術力向上支援

###### <共通>

- ・低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報の強化（省エネ化と同時に実現する快適性、健康等の間接的な便益の「見える化」等） 等

## 目標 1 : 「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」

### 「④リフォームの実施率（年間・対ストック総数）」

リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

【2.4%（平 11～15 平均）→5%（平 27）】

（注）リフォーム：増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事

#### （1）目標設定の考え方

ストックの有効活用による質の向上と住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。

#### （2）主な施策の概要

検査と保証が一体となった保険制度や住宅履歴制度の普及、消費者の相談体制の整備等により、消費者が安心して、魅力あるリフォーム工事を行うことのできる市場環境整備を中心に支援施策を実施。あわせて、税制、融資等を通じてリフォーム工事を行う者に係る負担を軽減。

#### 【補助】

##### ・住宅・建築物安全ストック形成事業

耐震性の不十分な住宅の耐震改修等に対する地方公共団体の補助に対して国が助成（平成 21 年度～、平成 22 年度予算額：社会資本整備総合交付金 2.2 兆円の内数）

##### ・住宅エコポイント制度

地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図ることを目的として、エコ住宅の新築やエコリフォームに対しポイント（多様な商品・サービスに交換可能なポイント）を発行する制度（平成 21 年度第 2 次補正予算～平成 22 年度補正予算額：2,442 億円（国土交通省、経済産業省、環境省合計））

##### ・既存住宅流通活性化等事業

既存住宅の流通の促進とリフォーム市場の整備を図るため、既存住宅の流通・リフォームと併せて、インスペクション（建物検査）の実施、住宅履歴情報の蓄積、保険制度の活用を行う場合に、その費用の一部を助成（平成 22 年度～、平成 22 年度予算額：330 億円の内数）

#### 【税制】

・住宅の耐震改修促進税制（平成 18 年度～）、省エネ改修促進税制（平成 20 年度～）、バリアフリー改修促進税制（平成 19 年度～）

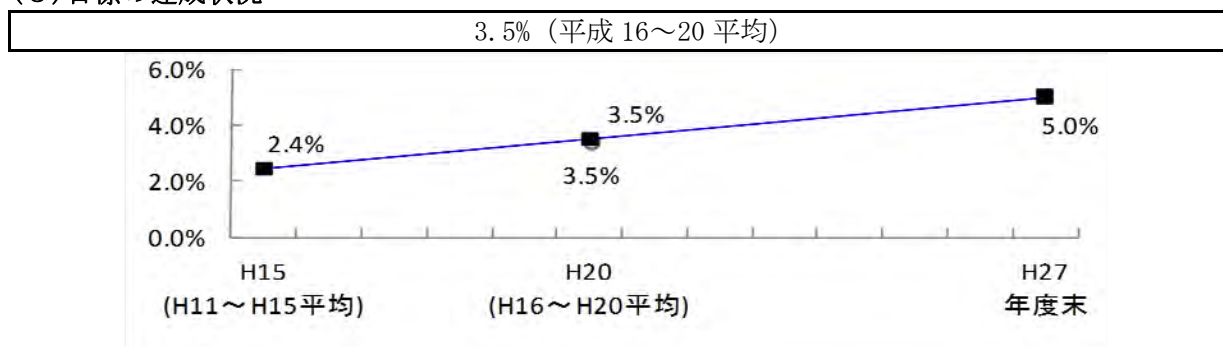
#### 【融資】

・（独）住宅金融支援機構による賃貸住宅リフォーム融資（昭和 50 年度～）、耐震改修工事融資（平成 7 年度～）、高齢者返済特例制度を利用したバリアフリー工事（平成 13 年度～）

#### 【市場環境整備】

- ・リフォーム時における検査と保証がセットになったリフォーム瑕疵保険の販売開始（平成 21 年度～）
- ・マンションの大規模修繕時における検査と保証がセットになった大規模修繕瑕疵保険の販売開始（平成 21 年度～）。
- ・（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおけるリフォーム工事の見積り等に関する相談体制の整備（平成 21 年度～）
- ・消費者が各地の弁護士会で弁護士・建築士と無料で相談できる体制の整備（平成 21 年度～）
- ・保険法人等によるリフォーム事業者の登録と保険加入実績の開示の促進（平成 22 年度～）

### (3) 目標の達成状況

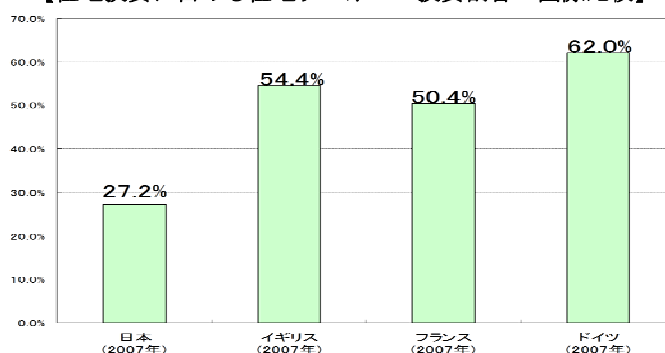


### (4) 課題

概ね順調に進捗しているが、諸外国と比較して依然低水準であり、また、新成長戦略（平成 22 年 6 月閣議決定）の目標である平成 32 年までのリフォーム市場規模倍増に向け、更なる取組みが必要である。

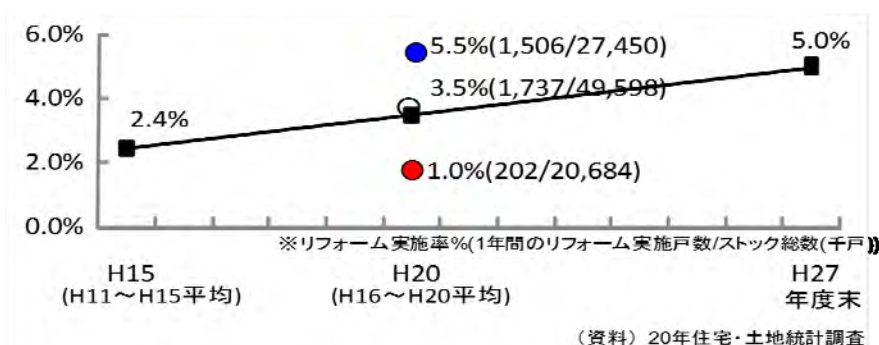
リフォーム工事の適正価格や適正な工事の水準に関する情報が不足しており、消費者の不安が解消されていない状況である。また、共同住宅（持家）のリフォーム実施割合が戸建て（持家）に比べて遅れており（共同住宅（持家）：1.0%、戸建て（持家）5.5%）、改修に際しての管理組合の合意形成の難しさが指摘されている。

【住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合の国際比較】



【リフォーム実施率 目標の達成状況】

■計画上の現状値／計画上の現状値と目標値の線形補間の推計値／目標値  
 実績値(○総数 ●戸建て ●共同住宅)



### (5) 今後の取組の方向性等

- リフォームに対する消費者の不安の解消
  - ・取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積の促進
  - ・リフォームを行う事業者に関する情報提供の促進や多様な業種が参画する市場環境の整備
  - ・リフォーム技術の開発・向上の促進、内装、設備、間取り等（インフィル）のリフォームに関する普及啓発の促進
- マンションのリフォームを円滑化する環境整備 等

## 目標 1 : 「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」

### 「⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合」

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% (平 15) →50% (平 27)】

#### (1) 目標設定の考え方

住宅ストックの1割以上を占める分譲マンションは、老朽化による周辺地域の居住環境への悪影響等の外部性の観点から、適切な維持管理が必要。

- ・分譲マンションは、共用部分を共同で維持管理することから、適切な維持管理には、長期間にわたる修繕計画と、これに基づく修繕費用の積立が不可欠。
- ・「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画について、25年以上（新築は30年以上）で定めることとしている。

#### (2) 主な施策の概要

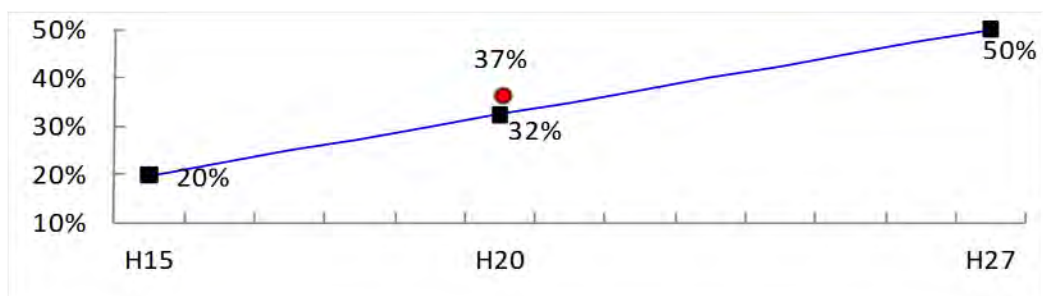
適正な長期修繕計画を策定しやすい市場環境整備を中心に支援施策を実施。

##### 【市場環境整備】

- ・長期修繕計画を作成・見直しするための標準的な様式としての「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用するための留意点を示した「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」の普及、セミナー等を実施（平成20年度～）
- ・管理組合の円滑な運営、適切な修繕の実施等を推進するためのマンション標準管理規約の普及（昭和57年度～）

#### (3) 目標の達成状況

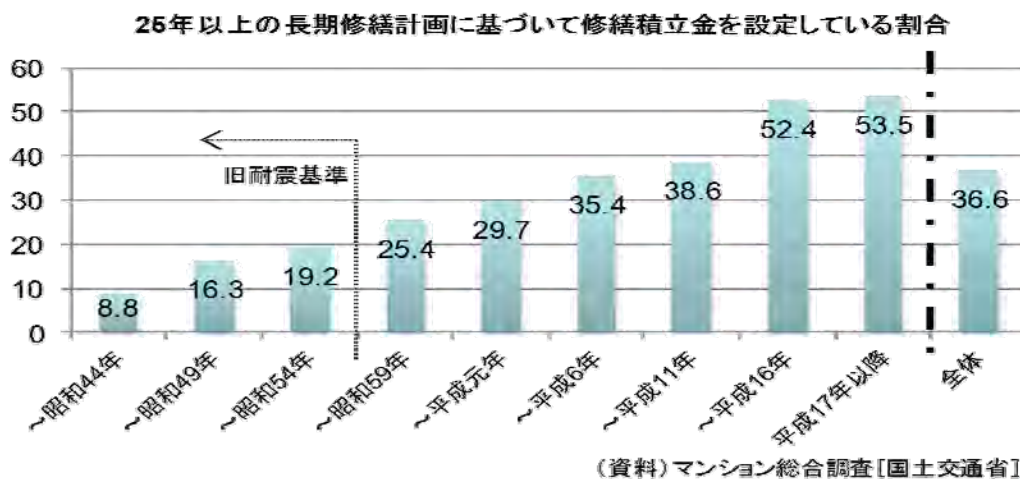
37% (平 20 年度央)



#### (4) 課題

概ね順調に進捗しているが、全体の 36.6%に対して、昭和 44 年以前に建設した住宅は 8.8%、昭和 44～49 年は 16.3%、昭和 49～54 年は 19.2%と、完成年次が古いほど 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管理組合の割合は低くなっている。

新規購入者がマンション購入時点で必要な修繕積立金の額がわかるような目安となるものがなく、また、今後老朽化したマンションストックは、年々増加すると見込まれているが、区分所有者の高齢化の進行や、マンションの再生に係る費用負担、区分所有法に基づく要件の問題等のため、改修・建替えが困難な現状となっている。



#### (5) 今後の取組の方向性等

- 管理不全マンションを生まないための、マンションストックの適正な管理の促進
  - ・マンションの修繕積立金の目安を示したガイドラインの作成・公表等による適切な長期修繕計画及び修繕積立金の策定・設定の推進
  - ・管理組合の理事会の権限の明確化等により機動的な組合運営を確保するための標準管理規約の改訂や、多様なマンション形態に対応した新たなマンション管理の枠組みづくりの推進など管理に関するルールの見直し
  - ・マンション管理・再生に関する相談体制の整備等の促進 (NPO 法人等との連携)
  - ・マンションの管理に関する履歴情報等の適切な管理・開示の推進
  - ・管理組合が機能していない管理不全マンションの実態の把握、行政の関与を含めた対策の推進
- 今後急増する老朽マンションの改修・建替えの促進
  - ・老朽化したマンションについて、改修・建替えに対する支援や、改修・建替えの円滑化に向けた法制度等の課題の改善
  - ・都市再生の推進や老朽建築物の建替えを促進する観点から、これらに資する容積率の緩和及びマンション建替え円滑化法の要件の緩和等

## 目標 2 : 「良好な居住環境の形成」

### 「⑥重点密集市街地の整備率」

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る市街地の割合  
【約 8,000ha のうち、0%(平 14)→おおむね 100%(平 23)】

#### (1) 目標設定の考え方

住宅市街地の基礎的安全性の確保の観点から、大規模地震等による市街地大火を想定した密集市街地対策の目標として設定。

#### (2) 主な施策の概要

道路・公園の整備、面的整備事業に加え、狭あい道路整備、耐震改修、避難経路の確保等きめ細かな整備を実施。

#### 【補助】

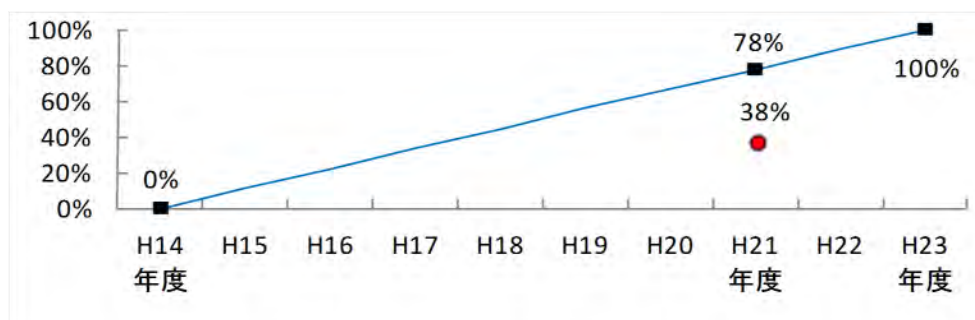
- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）  
老朽住宅の除却・建替え、地区施設等の整備費等に対する補助  
（平成 16 年度～、平成 22 予算額：社会資本整備総合交付金 2.2 兆円の内数）

#### 【税制】

- ・防災街区整備事業の防災施設建築物に該当する家屋に係る固定資産税の減額措置（平成 16 年度～）
- ・密集市街地における認定建替計画に係る課税の特例（平成 19 年度～）

#### (3) 目標の達成状況

約 38%（平 21 年度末）

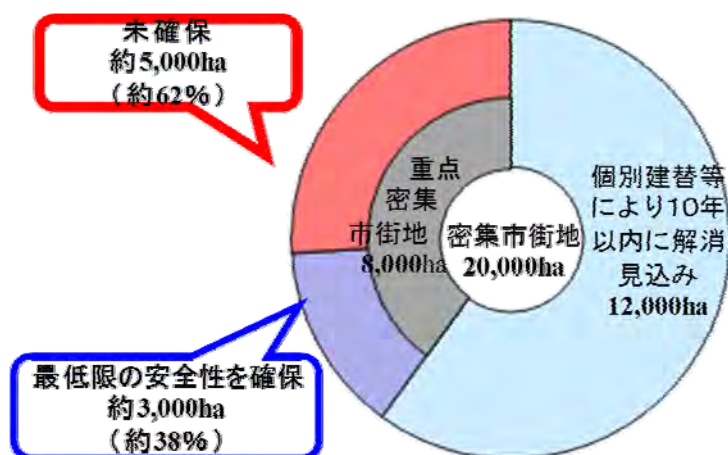




#### (4) 課題

最低限の安全性が確保されていない密集市街地は、依然として全国に約5,000ha存在。前面道路幅員が狭いことにより接道条件を満たさないことから建替えが進まない、整備基準（最低限の安全性が確保されているか否かの判断基準）が地域の様々な状況に応じた対策が反映されにくいものとなっている等の課題が存在している。

【密集住宅市街地の現状と整備の見直し(全国)平成21年度】



※平成21年度「重点密集市街地の現状把握等について」アンケートによる

#### (5) 今後の取組の方向性等

- 密集市街地の整備の促進
  - ・ 地震時の安全性を効果的に確保するための、延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え、除却等の促進
  - ・ 対象地区の見直し（避難経路の確保や、消防環境等の地域特性を踏まえた選定を地方公共団体が行うことができる手法の導入等）による事業の重点化の促進
  - ・ 敷地が接する道路幅員等に係る建築基準法上の現行の緩和措置について、地方公共団体の積極的な活用による老朽建築物の建替え促進 等

## 目標 2 : 「良好な居住環境の形成」

### 「⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数」

①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  
【約 1,000 箇所(平 17)→約 500 箇所(平 27)】

#### (1) 目標設定の考え方

新潟県中越地震の教訓を踏まえ、宅地の耐震化の観点から設定。

#### (2) 主な施策の概要

○宅地耐震化推進事業（平成 18 年～）

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ける変動予測調査及び滑動崩落防止工事に要する費用に対して支援

#### (3) 目標の達成状況

約 20 箇所に対策工事实施（平 21 年度）

#### (4) 課題

本成果指標については、当初の想定以上に箇所特定調査に時間とコストがかかっており、成果指標としての継続的な進行管理が困難である。

造成地の安全性を確保するための耐震化工事の実績は約 20 箇所と低水準である。また、地震時に危険な大規模盛土造成地の被害軽減のため、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供した地方公共団体の割合も 7 自治体と低水準である。



#### (5) 今後の取組の方向性等

- 現行指標に代えて、現行の社会資本整備重点計画に定める指標を引用して、宅地ハザードマップの作成・公表・提供を実施する地方公共団体の割合を指標として設定する方向で検討
- 宅地ハザードマップの作成に資するガイドラインの充実等、地方公共団体への支援 等

### 目標3：「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」

#### 「⑧住宅性能表示の実施率（新築）」

新築住宅における住宅性能表示の実施率【16%（平17）→50%（平22）】

#### (1) 目標設定の考え方

住宅を安心して選択できるための住宅の質に関する情報の提供状況を示す指標として設定。供給者と購入希望者の情報の非対称解消に寄与し、健全な市場形成と流通の円滑化の観点から重要。

#### (2) 主な施策の概要

住宅性能表示制度の普及啓発等の市場環境整備等を中心に実施。

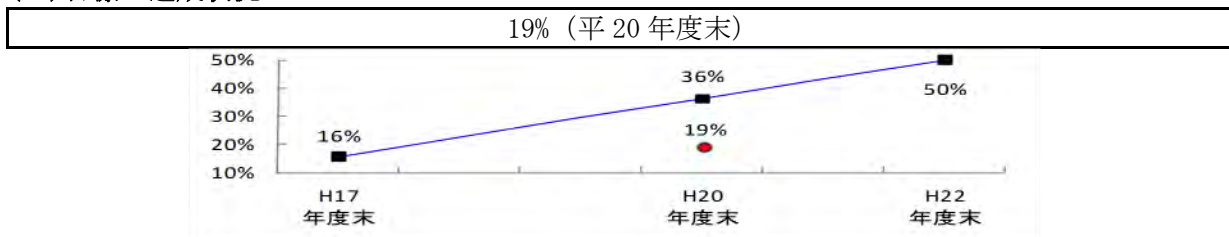
##### 【法制度】

- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律

##### 【市場環境整備】

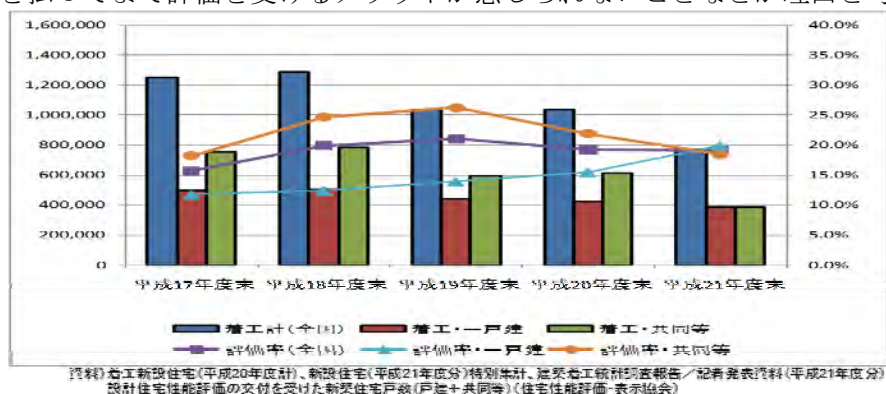
- ・インターネットやパンフレット等の各種媒体による制度のPR、地方公共団体等の各種団体が行う普及活動への支援等
- ・住宅性能表示を受けた住宅に対する地震保険料の軽減、住宅性能評価に係る申請手続きの簡素化

#### (3) 目標の達成状況



#### (4) 課題

- 住宅の利用関係別に分析すると、戸建て住宅では、平成17年度末11.7%から平成21年度末19.9%と、徐々に実施率が高まってきているものの、依然として低水準であるほか、近年の経済情勢等を反映して平成19年度末26.2%から平成21年度末18.4%と共同住宅において実施率が減少。
- 特に中小事業者に住宅性能評価を受けることの負担感が見られるほか、消費者側では、住宅性能評価制度の認知度が低いこと、手数料（戸建て：約10万円、共同住宅：戸当たり3～4万円）を払ってまで評価を受けるメリットが感じられないことなどが理由と考えられる。



#### (5) 今後の取組の方向性等

- 住宅性能表示基準のうち、必須項目の一部を任意項目とするなど、活用が促進されるための基準の見直し
- 住宅性能表示制度の意義やメリット等について、消費者・事業者に対する啓発・広報の促進
- 中小事業者が円滑に住宅性能評価を受けるようにするための技術的支援 等

### 目標 3 : 「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」

#### 「㊟既存住宅の流通シェア」

既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合

【13%(平 15) →23% (平 27)】

#### (1) 目標設定の考え方

ストックの有効活用による住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。

#### (2) 主な施策の概要

検査と保証が一体となった保険制度や住宅履歴制度の普及、消費者の相談体制の整備等により、消費者が安心して、魅力ある既存住宅を取得できる市場環境整備を中心に支援施策を実施。あわせて税制、融資等を通じて既存住宅取得に係る負担を軽減。

##### 【補助】

- ・既存住宅流通活性化等事業

既存住宅の流通の促進とリフォーム市場の整備を図るため、既存住宅の流通・リフォームと併せて、インスペクション（建物検査）の実施、住宅履歴情報の蓄積、保険制度の活用を行う場合に、その費用の一部を助成（平成 22 年度～、平成 22 年度予算額：330 億円の内数）

##### 【税制】

- ・耐震性を満たす既存住宅に対する住宅ローン減税の適用（平成 17 年度～）、住宅用家屋の保存登記等に係る登録免許税の軽減（昭和 27 年度～）、既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例（昭和 55 年度～）及び税率の特例（昭和 56 年度～）、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置（平成 21 年度～）

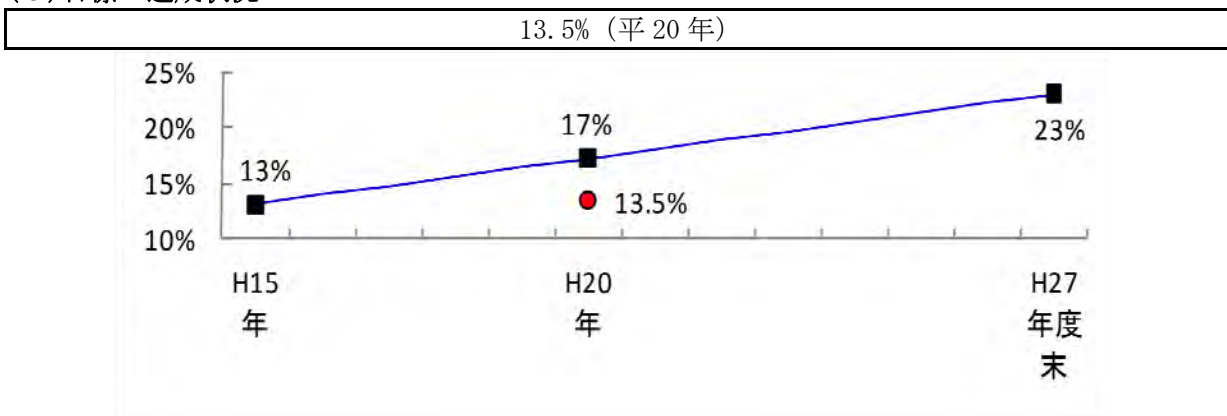
##### 【融資】

- ・省エネ性又はバリアフリー性に優れた既存住宅に対するフラット 35S の適用（平成 19 年度～）

##### 【市場環境整備】

- ・住宅性能表示制度（平成 12 年度～）の普及促進、住宅履歴情報の蓄積・保管体制の整備に対する支援（平成 19 年度～）
- ・既存住宅の売買時における検査と保証がセットになった既存住宅売買かし保険の販売開始（平成 21 年度～）
- ・国土交通省土地・水資源局のホームページを通じての不動産取引価格情報の提供（平成 20 年度～）

#### (3) 目標の達成状況

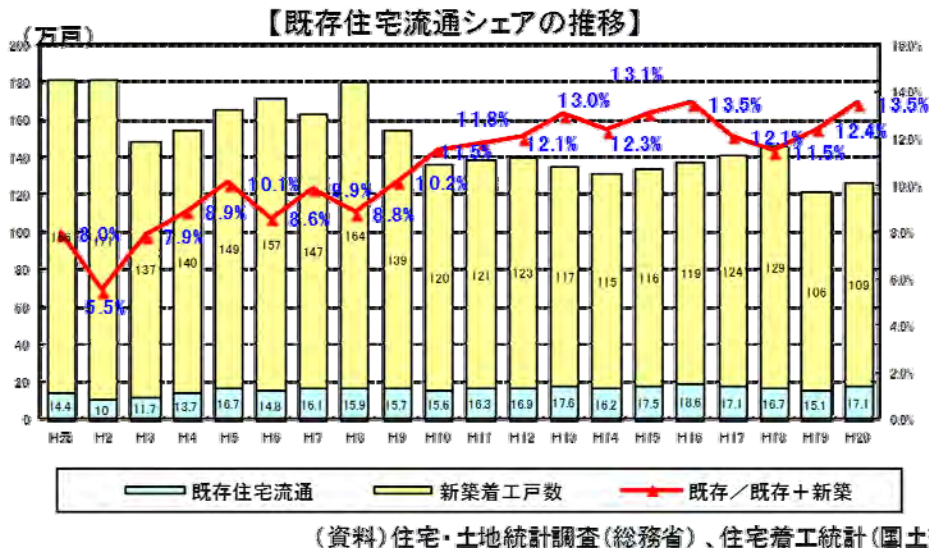
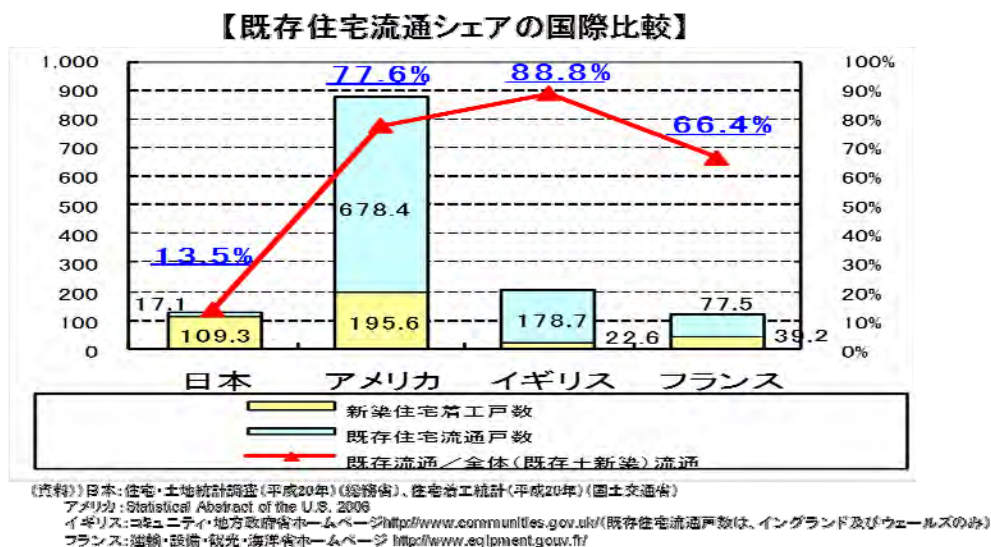


#### (4) 課題

消費者の新築志向、価格の妥当性・リフォーム費用・隠れた瑕疵・住宅の性能・品質に関する不安等により、既存住宅の流通シェアの伸びは鈍く、欧米諸国と比較しても依然として低い状況である。

住宅一次取得者層の購買力が低下（平成15年：30～34歳男性462万円、35～39歳男性557.6万円→平成20年：30～34歳男性453.3万円、35～39歳男性529.6万円）しており、新築より購入しやすい既存住宅に対するニーズは高まっている。

新成長戦略（平成22年6月閣議決定）において、平成32年までに中古住宅流通市場の規模を倍増することとしている。



#### (5) 今後の取組の方向性等

- 既存住宅の購入に当たっての消費者の不安の解消
  - ・ 既存住宅の取引時における、住宅関連事業者による住宅の品質、性能等に関するインターネット等の利用を含めた情報提供や住宅関連事業者等に関するわかりやすく適切な情報提供の促進
  - ・ 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積の促進
  - ・ 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定に関する情報提供
- 住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備 等

### 目標3：「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」

#### 「⑩住宅の利活用期間」

- ①減失住宅の平均築後年数【約30年(平15)→約40年(平27)】
- ②住宅の減失率(5年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)【約8%(平10~15)→約7%(平22~27)】

#### (1) 目標設定の考え方

ストックの有効活用の状況を示す指標として設定。

#### (2) 主な施策の概要

長期にわたり利活用可能な長期優良住宅の供給による良質なストックの増大。

##### 【税制】

- ・長期優良住宅に係る税制特例(平成21年度～)

##### 【融資】

- ・長期優良住宅等に対するフラット35Sの適用(平成21年度～)

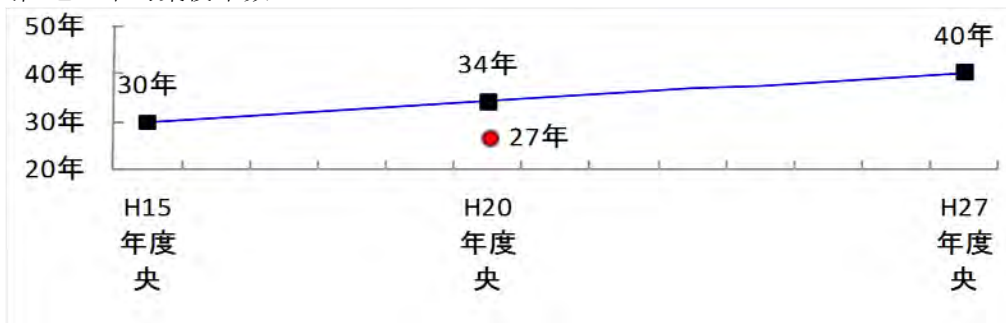
##### 【市場環境整備】

- ・長期優良住宅に係る申請手続きの簡素化

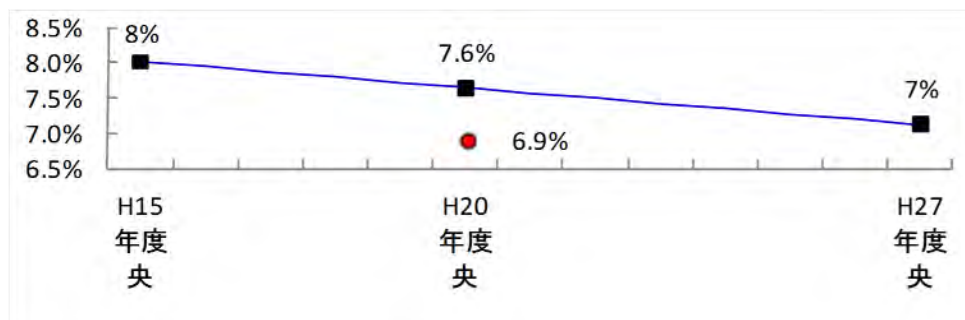
#### (3) 目標の達成状況

- ① 約27年(平20年度央)
- ② 約7%(平15年度央~20年度央)

##### ①減失住宅の平均築後年数



##### ②住宅の減失率(5年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)



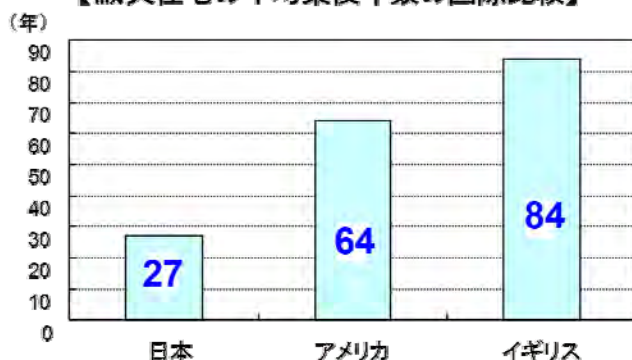
#### (4) 課題

住宅の利活用期間を構成する2つの業績指標のうち、「滅失住宅の平均築後年数」は、平成15年の30年から27年となり、目標値の達成に向けたトレンドを下回っているが、もう一方の指標「住宅の滅失率」は、平成15年の8.0%から6.9%となり、目標値の達成に向けたトレンドを上回っている。

滅失住宅の平均築後年数については、建て方別内訳を見ると、戸建住宅はほとんど変化が見られないが、共同住宅（非木造）が24.1年から20.8年と大きく低下。

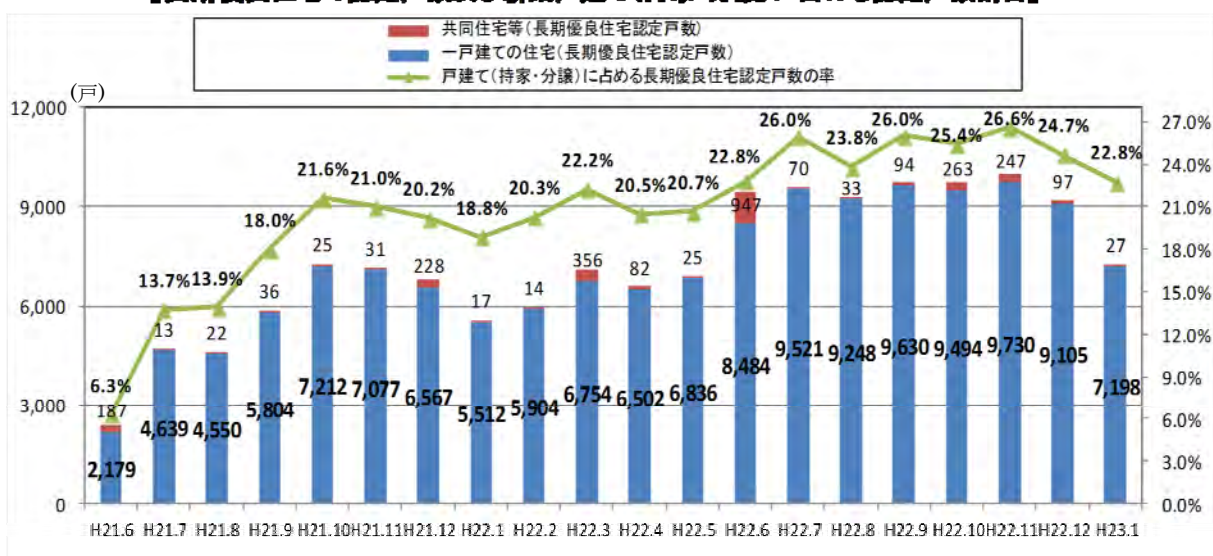
住宅の滅失率については、順調に低下しているものの、諸外国と比較して依然として大きい（米：2.5%、英：0.8%）

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



(資料)  
 日本：住宅・土地統計調査(2003年、2008年)  
 アメリカ：American Housing Survey (2003年、2007年)  
 イギリス：Housing Statistics (2003年、2008年)

【長期優良住宅の認定戸数及び新築戸建て(持家・分譲)に占める認定戸数割合】



※実績 (累計) 144,760 戸 (H23.1 末現在)

(資料) 住宅着工統計、長期優良住宅の普及の促進に関する  
 長期優良住宅の建築等計画の認定状況について (国土交通省)

#### (5) 今後の取組の方向性等

##### ○良質な住宅ストックの形成の促進

- ・ 共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の見直し等、長期優良住宅の普及促進
- ・ よい住宅をつくり、きちんと手入れをし、長く大切に使う国民意識の醸成及び住教育の推進

##### ○既存住宅流通・リフォーム市場の整備

等

### 目標 3 : 「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」

#### 「①子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」

子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率

①全国【42%（平 15）→50%（平 22）】、②大都市圏【37%（平 15）→50%（平 27）】

（注）子育て世帯：構成員に 18 歳未満の者が含まれる世帯

#### （1）目標設定の考え方

- ①住生活の豊かさ（住宅に対する満足度）を示す基本的なアウトカム指標であるが、世帯全体では、八期五計水準・新水準案ともに約半数が達成しており、一般的には市場における選択での向上を期待。
- ②ただし、子育て世帯については、未だ達成率が低く、政策上も重要なことから、目標を設定。  
※対象とする子供の年齢は、面積確保が重要と考えられる 18 歳未満とする。
- ③なお、特に達成率が低い大都市圏についての目標も設定する。（大都市圏での住宅・住宅地供給の促進施策のアウトカム指標として位置付け。）

#### （2）主な施策の概要

購買力の低下している子育て世帯が無理のない負担で持家への住み替えができるよう、既存住宅流通市場の環境整備を中心に支援施策を実施。合わせて、高齢者が有する比較的広い住宅を子育て世帯等の賃貸住宅として活用するための住替え支援等を実施。

#### 【補助】

- ・市街地再開発事業等による、子育て支援施設の整備等に対する助成。  
（平成 11 年度～、平成 22 年度予算額：交付金の内数）
- ・優良建築物等整備事業による、託児スペースの設置、防犯対策等に対する助成  
（平成 11 年度～、平成 22 年度予算額：交付金の内数）
- ・地域優良賃貸住宅制度による、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住に供する居住環境が良好な賃貸住宅の整備費等に対する支援。  
（平成 19 年度～、平成 22 年度予算額：152 億円の内数及び交付金の内数）

#### 【税制・融資】

- ・住宅ローン減税（昭和 47 年度～）、フラット 35 等による持家取得促進策
- ・既存住宅の流通促進

#### 【市場環境整備】

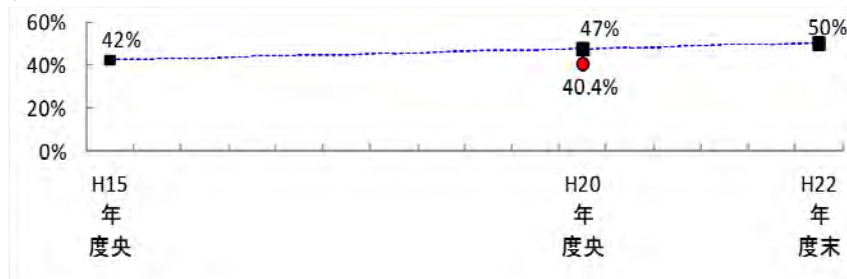
- ・高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する住替え支援制度（平成 18 年度～）

#### （3）目標の達成状況

①全国：40.4%（平 20 年度央）

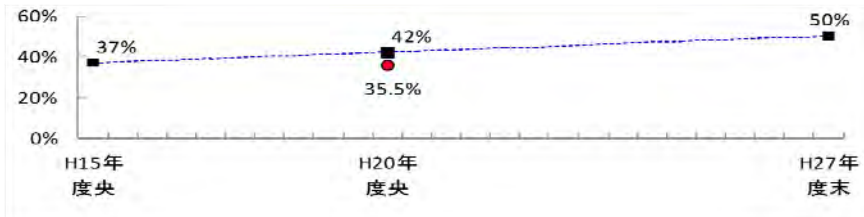
②大都市圏：35.5%（平 20 年度央）

##### ①全国





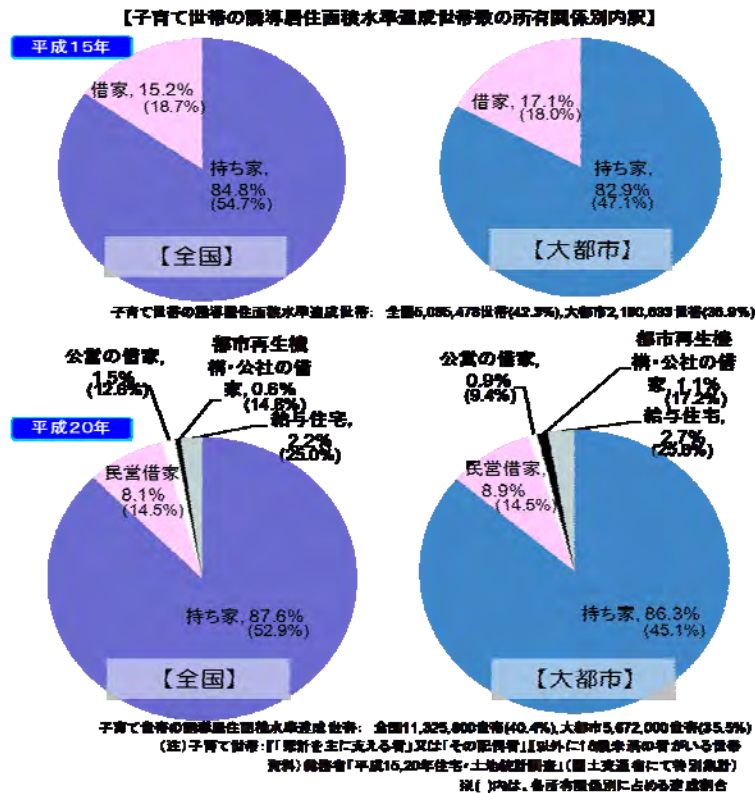
②大都市圏



(4)課題

厳しい雇用・経済情勢等を反映して、全国、大都市圏とも平成15年値を下回っており、トレンドをみると目標年度に目標を達成することは困難。子育て世帯のうち、持ち家は52.9%の世帯が誘導居住面積水準達成しているものの、民間借家では14.5%と達成率が低い。

住宅一次取得者層の購買力が低下（平成15年：30～34歳男性462万円、35～39歳男性557.6万円→平成20年：30～34歳男性453.3万円、35～39歳男性529.6万円）しており、既存住宅に対するニーズが高まっている状況。



(5)今後の取組の方向性等

- 無理のない負担で居住ニーズに応じた持家・借家が確保できるような市場環境の整備
  - ・ 新築住宅・既存住宅の取得に際しての負担軽減を図る税制・金融上の措置
  - ・ 子育て世代等の既存住宅に対する関心の高まりを踏まえた、既存住宅流通市場の環境整備
  - ・ 良質な賃貸住宅が供給されるための地域優良賃貸住宅制度の活用促進や定期借家制度の普及促進
  - ・ 再起支援型借上げ制度（住宅ローン返済困難者の住宅の借上げ・住み替えにより得られる家賃収入によるローン返済等支援）の活用促進
- 居住ニーズのミスマッチの解消
  - ・ 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等の賃貸住宅として活用することを促進する、住替え支援制度の活用促進
  - ・ 空き家の再生、除却、情報提供等の促進

等

## 目標4：「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

### 「⑫最低居住面積水準未達率」

【早期に解消】

#### (1) 目標設定の考え方

＜最低居住面積水準未達率＞

- ① セーフティネット機能により達成すべき「最低水準」として、全世帯での達成を目指す。
- ② ただし、具体的な施策は主として低額所得者等を対象として講じる。

#### (2) 主な施策の概要

公営住宅の活用や、既存住宅の取得の促進、公的賃貸住宅の活用等を行うとともに、住替え促進等の市場環境整備を実施。

##### 【補助】

- ・低額所得者等に対する公平・的確な公営住宅の供給の促進  
(昭和26年度～、平成22年度予算額：152億円の内数及び交付金の内数)
- ・地域優良賃貸住宅制度  
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住に供する居住環境が良好な賃貸住宅の整備費等に対して助成。  
(平成19年度～、平成22年度予算額：152億円の内数及び交付金の内数)
- ・(独)都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度  
都心居住の推進、良質な賃貸住宅の供給を促進するため、(独)都市再生機構が整備した敷地を定期借地すること等により、民間事業者がファミリー向けを中心とした賃貸住宅を建設・供給する制度。  
(平成14年度～)
- ・(独)都市再生機構の賃貸住宅における居住の安定のための出資金制度を活用し、都市再生機構の賃貸住宅のストック再編に伴う家賃の上昇が、低所得の入居者の居住の安定に影響を与えないよう低所得の入居者の家賃負担の増加を抑制

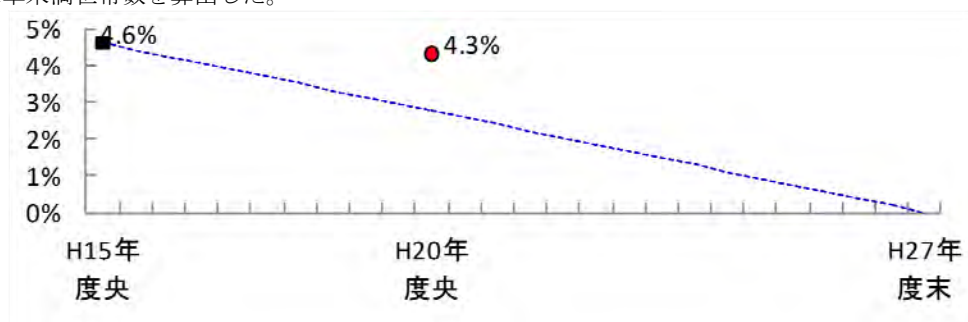
##### 【市場環境の整備】

- ・高齢者居住支援センターによる家賃債務保証制度  
高齢者円滑入居賃貸住宅に入居する高齢者世帯、障害者の入居を拒まない賃貸住宅に入居する障害者世帯等に対して家賃債務保証を行い、高齢者、障害者等の民間賃貸住宅への入居を円滑化し、居住の安定を確保する。  
(平成13年度～)

#### (3) 目標の達成状況

4.3% (平20年度央) ※

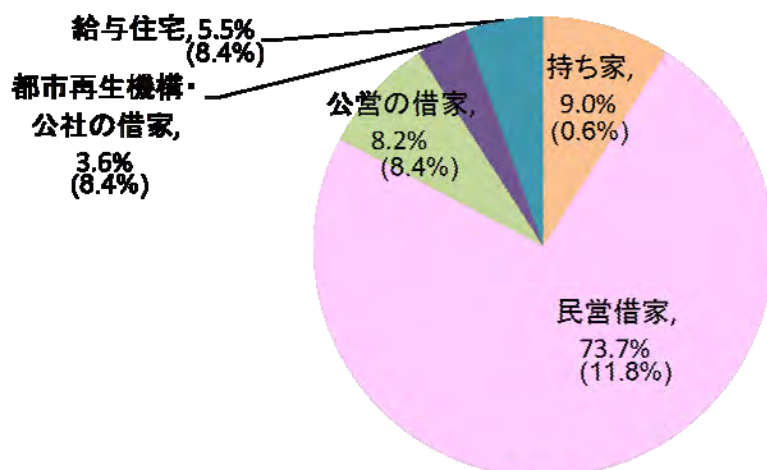
※住生活基本計画上の最低居住面積水準による。ただし、単身者にあつては、平成20年住宅・土地統計調査での最低居住面積水準の単純適用未達世帯数と八期五計居住水準未達世帯数(ただし中高年も一般の値で判定)を算出し、平成20年住生活総合調査で得た継続居住率と非継続居住率をそれぞれ乗ずることにより、合計の最低居住面積水準未達世帯数を算出した。



#### (4) 課題

全体指標としては若干の低下を見せているが、依然、最低居住面積水準未満率(以下「未満率」)世帯全体に対する民間借家の割合は73.7%を占め、特に民間借家に住む2人以上世帯の未満率が増加している。また、持ち家の最低居住未満率は0.6%(最低居住面積水準未満率世帯全体に対する持ち家の割合は9.0%)とほぼ解消しつつある。

【最低居住面積水準未満世帯数の所有関係別内訳】



最低居住面積水準未満世帯数: 2,137,200世帯(4.3%)

(資料)平成20年住宅・土地統計調査(国土交通省にて特別集計)

※( )内は、各所有関係別に占める達成割合

#### (5) 今後の取組の方向性等

- 高齢者の所有する比較的広い住宅への住替えを支援する住替え支援制度の普及促進
- 住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証の促進や、居住支援協議会における情報提供等の活動を促進
- 公営住宅、地域優良賃貸住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅の活用 等

## 目標4：「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

### ③高齢者のいる住宅のバリアフリー化率

高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率

①一定のバリアフリー化（注1）【29%（平15）→75%（平27）】

②高度のバリアフリー化（注2）【6.7%（平15）→25%（平27）】

（注1）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

（注2）高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

#### （1）目標設定の考え方

<高齢者の居住する住宅ストック>

高齢者の安全・安心確保の達成状況を示す指標。（社会全体としての介護コストの低減にも寄与。）

①一定対応：自立生活を前提に、「円滑・安全な移動」を可能とする基礎的水準として、「手すり設置（2箇所以上）」又は「段差のない屋内」を満たす住宅。

②3点セット（高度対応）：介助が必要な状況を想定し、「円滑・安全な移動」＋「介助の容易性」の観点から、「手すり設置（2箇所以上）」「段差のない屋内」「車椅子が通行可能な廊下等の幅」のすべてを満たす住宅。

#### （2）主な施策の概要

高齢者住まい法による高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の活用や、バリアフリーリフォームに対して、税制、融資等による支援を実施。

##### 【法制】

- ・高齢者住まい法の高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅認定制度
- ・公営住宅整備基準（平成3年度より新たに整備される公営住宅についてバリアフリーを標準仕様化）

##### 【補助】

- ・高齢者等居住安定化推進事業  
高齢者、障害者又は子育て世帯の生活を支援する施設を公的賃貸住宅と一体的に整備する事業並びに先導的な住宅に関する技術・システム等の導入や生活支援サービス、介護サービス、子育て支援サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくりやまちづくりに関する事業について、その費用の一部を補助し支援  
（平成22年度～、平成22年度予算額：160億円）

##### 【融資】

- ・バリアフリー性能等に優れた住宅に対するフラット35S（優良住宅取得支援制度）の適用フラット35のうち、バリアフリー性能に配慮するなどの優良な住宅について、金利を引下げ、優良住宅の供給を促進する制度。  
（平成17年度～）

##### 【税制】

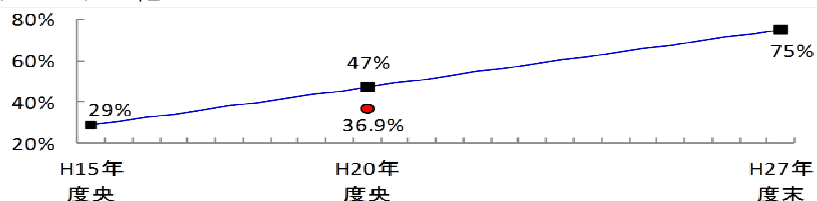
- ・高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制（平成13年度～）、バリアフリー改修促進税制（平成19年度～）

### (3) 目標の達成状況

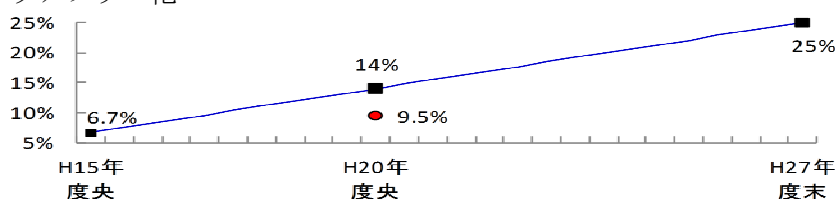
①一定のバリアフリー化 36.9% (平20年度末)
②高度のバリアフリー化 9.5% (平20年度末) ※

※廊下幅に係る補正(2箇所以上の手すり設置かつ屋内の段差解消のうちの、48.6%(平成13年度既存ストック住宅性能水準調査による)は、車椅子で通行可能な廊下幅を有するものとする補正)を行った値。補正前は7.6%となる。

#### ①一定のバリアフリー化



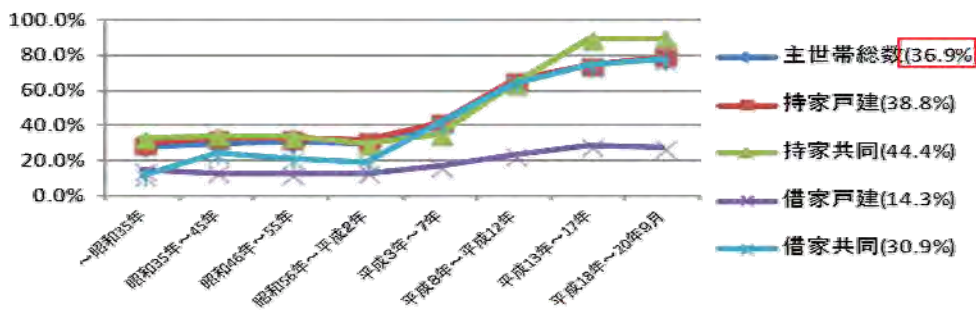
#### ②高度のバリアフリー化



### (4) 課題

高齢者の居住する住宅(約1800万戸(持家約1517万戸、借家約293万戸))のうち、バリアフリー化された住宅は、「一定」で約671万戸、「高度」で約173万戸と依然として低水準。本格的な少子高齢化を背景としてバリアフリー化に対する高齢者のニーズは高いものの、借家で進捗が悪いほか、築年数の高いものが特に進んでいない状況である。

【平成20年度 高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化率(持借、建て方別・築年数別)】



【平成20年度 高齢者のいる住宅の高度のバリアフリー化率(持借、建て方別・築年数別)】



※凡例の( )内は、総数

(資料) 平成20年住宅・土地統計調査(一部特別集計)(総務省)

### (5) 今後の取組の方向性等

- 住宅のバリアフリー改修を促進する税制・金融上の措置やバリアフリー化の意義等の普及啓発による、既存ストックのバリアフリー化の促進
- バリアフリー化された公的賃貸住宅等の供給促進 等

### 3. 各目標の達成状況等の評価（総括）

各成果指標毎の評価及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、各目標の達成状況を評価・総括する。

#### （目標1）良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

##### ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。

##### ② 住宅の合理的で適正な管理等

住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。

##### ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上

成果指標では、基礎的な安全性の確保（耐震性）、ユニバーサルデザイン化の推進、環境問題への対応（住宅の省エネ化）を図る指標が掲げられている。

住宅の耐震性については、耐震性の不十分な住宅の耐震改修、除却に対する支援等を通じて進んでいるものの、依然として我が国の住宅（約4,950万戸）の21%に当たる1,050万戸が耐震性不十分であり、地方公共団体における耐震改修促進計画の策定及び補助制度の整備等の対策が必要である。

ユニバーサルデザイン化については、バリアフリー法に基づく規制の的確な運用等を通じて順調に推移している。

住宅の省エネ化については、省エネ改修促進税制や住宅エコポイント等を通じて進んでいるものの、依然として省エネ性能を満たさない住宅が多く存在している。我が国は、国連気候変動首脳会合（平成21年9月22日）において2020年までに1990年比でCO<sub>2</sub>排出量を25%削減することを表明したが、家庭部門（住宅）のCO<sub>2</sub>排出量は1990年比で+34.7%（2008年度）と大幅に増加しており、省エネ対策の強化が最も求められている部門の一つとなっていることから、低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案など一層の対策が必要である。

新たな取組として、住宅ストックを長期にわたり有効に活用すること等を目的として、平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されたところである。以降、平成22年末には長期優良住宅の認定戸数は約14万戸となり、特に戸建てについては新築住宅の約2割を占めるなど着実に普及している。一方で共同住宅は約1%に留まっており、認定基準の見直しなど、その普及促進に向けた対策が必要である。

##### ② 住宅の合理的で適正な管理等

成果指標では、住宅を長く大切に使う社会の実現を図るものとして、リフォームの実施状況とマンション管理に係る指標が掲げられている。いずれの指標も概ね順調に進んでいる。

リフォームについては、住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合を見ると依然諸外国と比較して低水準であり、また、新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）において平成32年までにリフォーム市場の規模を倍増する目標が掲げられたところである。また、リフォーム市場は、リフォーム事業者に関する情報不足など、消費者の不安を解消するには不十分な状況にあることから、これらを解消するための市場整備等の取組が一層求められている。

マンションについては、今後、建築後相当の年数を経たマンションが増加することから、その適正な管理と再生は喫緊の課題となっている。

総括すると、「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」については、順調に進んでいるものの、依然耐震性能を満たさないストックが多く存在、老朽マンションの増加等の課題があり、引き続き、住宅の耐震化、マンション管理の適正化、省エネ化、リフォームの促進等の取組を推進する必要がある。

なお、成果指標については、良質な住宅ストックの形成を図る指標として、新たな取組である長期優良住宅の普及促進を図る指標、安心してリフォームを実施できる市場環境の整備を図る指標、省エネ性能やマンションストックの管理・再生の状況をさらに精緻に図る指標等が必要である。

## (目標 2) 良好な居住環境の形成

安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関し、居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を目指しているものである。

成果指標では、基礎的な安全性の確保（最低限の安全性が確保されていない密集市街地の解消、地震時において活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減少）を図る指標が掲げられている。

最低限の安全性が確保されていない密集市街地については、住宅市街地総合整備事業による老朽住宅の除却・建替え等を通じてその解消を図ってきたものの、依然として全国に約 5,000ha 存在しており、避難経路の確保等きめ細かな整備等の対策が必要である。

地震時において活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については、宅地耐震化推進事業による活動崩落防止工事に要する費用に対する支援等を通じて対策を進めてきたものの、対策工事の実施箇所が約 20 箇所に留まっている。

また、我が国の都市の景観は、平成 16 年に制定された景観法に基づき、様々な対策を講じてきたものの、依然として欧州の都市と比較して統一性等の面で不十分であり、街並み・景観に対する意識の広がりには的確に対応していくことが求められている。

総括すると、「良好な居住環境の形成」については概ね順調に進んでいるが、依然として最低限の安全性が確保されていない密集市街地の存在などの課題があり、密集市街地のきめ細かな整備等の取組を推進する必要がある。

なお、「地震時において活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」の成果指標については、箇所特定調査に時間とコストがかかっており、成果指標としての継続的な進行管理が困難であることから、これに代えて、現行の社会資本整備重点計画に定める指標を引用して設定する必要がある。また、景観対策の進捗状況を図る指標がないことから、これについても新たに位置づけることが必要である。



### (目標3) 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

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される住宅市場の実現を目指す。

この結果、良質な住宅ストックの形成と相まって、ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す。その際、世帯人数に応じた住戸規模に関して参考となる水準は別紙3に示すとおりである。

成果指標では、住宅選択時の安心の確保（新築住宅における住宅性能表示の実施率）、循環型市場の形成（既存住宅の流通シェア、住宅の利活用期間）、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消（子育て世帯における誘導居住面積水準達成率）を図る指標を掲げている。

新築住宅の住宅性能表示については、インターネットやパンフレット等を通じた普及啓発等の対策を講じてきたが、消費者がメリットを感じていない、中小工務店の負担感が大きいなどの理由からその普及が進んでおらず、住宅性能表示制度に係る手続きの合理化など一層の対策が必要である。

既存住宅流通シェアについては、欧米諸国と比較して依然として低水準である。非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、住宅一次取得者層である30歳代の平均年収、金融資産が近年特に大きく減少する中、既存住宅に対するニーズが高まっているが、既存住宅流通市場は、住宅の性能等に関する情報不足など、消費者の不安を解消するには不十分な状況にある。さらに、新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）において平成32年までに既存住宅市場の規模を倍増する目標が掲げられたことから、こうした課題を解消し、既存住宅が円滑に活用される市場整備等が急務である。

住宅の利活用期間（滅失住宅の平均築後年数、住宅の滅失率）については、滅失率は概ね順調に推移したが平均築後年数は短くなっている。

子育て世帯における誘導居住面積水準達成率については、高齢者が有する比較的広い住宅を子育て世帯等の賃貸住宅として活用することを促進する住替え支援等の対策を講じてきたものの、厳しい経済情勢等を反映して全国・大都市圏ともに低下している。住宅の「量から質」、さらには「暮らし方」（例えば、子育て世代が共働きしながら、あるいは母親が地域において孤立せずに子育て支援のサービスを楽しむこと等）に対するニーズが高まっており、こうしたニーズに的確に対応していく必要がある。

総括すると、「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」については、既存住宅流通市場に関する情報不足等による消費者の不安を解消するための市場整備等の推進、住宅性能表示制度に係る手続きの合理化、子育て世帯等の居住ニーズに応じた住宅の確保などの取組を一層推進する必要がある。

**(目標4) 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の機能向上を目指す。

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等を備えた住宅を確保できることを目指す。

成果指標では、居住の安定の確保（最低居住面積水準未満率）、高齢者等への配慮（高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率）に係る指標を設定している。

最低居住面積水準未満率については、公的賃貸住宅の活用、住替え支援等を通じて4.6%から4.3%まで低下しているものの、未だ解消には至っておらず、一層の対策が必要である。

高齢者（65才以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率については、バリアフリーリフォームの促進等を通じて進んでいるものの、未だ低水準である。

また、住宅を取り巻く状況を見ると、人口規模の大きい団塊の世代等が高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給が要請されており、サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進など、高齢者が安心して暮らすことができるサービスが地域において提供される環境整備を図っていく必要がある。

総括すると、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」については、高齢者のいる住宅のバリアフリー化が依然低水準等の課題があり、住宅セーフティネットの更なる充実を図る必要がある。

また、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加等を踏まえ、サービス付き高齢者住宅の供給促進等、高齢者が安心して暮らすことができるサービスが地域において提供される環境整備を図っていく必要がある。

なお、成果指標については、高齢者の安定した住まいを確保することを図る指標の設定が必要である。

以 上