

A QUICK LOOK AT HOUSING IN JAPAN

日本語版

2018年6月版

- 第I章 日本の国土と人口
- 第II章 日本の住宅事情
- 第III章 日本の住宅政策
- 第IV章 都市計画と建築行政
- 第V章 住宅・建築分野における国際協力



一般財団法人 **日本建築センター**
The Building Center of Japan

はじめに

“A Quick Look at Housing in Japan”は、日本の住宅事情・住宅政策に対する国際的な理解を得ることを目的とし、日本の国土・気候、経済社会状況から住宅事情の変遷、日本の住宅政策等（法制度、補助事業制度、住宅税制、技術開発など）までを、さまざまなデータをもとにコンパクトにわかりやすく解説したもので、日本の住宅政策の概要を知りたい方々には最良の一冊です。また、海外で日本の住宅事情や住宅政策に興味を持っておられる方々に活用されることで、住宅分野における相互理解のきっかけになるとともに、住宅政策を考える上での一助となることを心より祈願いたします。

今版（2018年6月版）の作成にあたっては、国土交通省住宅局にご協力をいただきました。掲載内容は、2018年2月時点における情報です。

本書は日本語版と英語版を同じ内容で作成しています。今版（2018年6月版）のPDFファイルは、下記のURLより無償でダウンロードいただけますのでご利用ください。

<https://www.bcj.or.jp/international/agenda/>

2018年6月
一般財団法人 日本建築センター

目次

第1章 日本の国土と人口.....	1
1. 国土	1
2. 気候	2
3. 人口	4
4. 産業	6
5. 都市	7
東京圏の市街地.....	9
6. 生活	14
第2章 日本の住宅事情.....	16
1. 住宅ストックの状況.....	16
2. 住まいに対する意識.....	20
3. 住宅建設の状況.....	22
第3章 日本の住宅政策.....	25
1. 住宅政策の基本的考え方	25
(1) 住宅政策の変遷	25
(2) 新たな住宅政策の枠組み	43
2. 住宅政策の新たな展開	47
(1) 高齢社会の住宅政策	47
(2) 住宅の品質確保の促進.....	50
(3) 住宅の紛争処理体制	51
(4) マンションに係る諸制度の整備	51
(5) 既存住宅・リフォーム市場の整備	54
(6) 良質な賃貸住宅等の供給の促進.....	56
(7) 住宅のセーフティネットの構築.....	58
(8) 住宅・建築分野における省エネルギー対策.....	60
(9) 木造住宅の振興.....	65
(10) 住宅の長寿命化.....	66
(11) 住宅・建築物の耐震化.....	67
3. 市街地における環境整備.....	73
(1) 住宅市街地の整備.....	73
(2) 宅地供給の推移と新市街地の整備	77
4. 住宅税制	79
5. 住宅対策予算	81
第4章 都市計画と建築行政	83
1. 都市計画制度	83
2. 建築行政	85
第5章 住宅・建築分野における海外展開.....	87
GLOSSARY	88
NAMES AND ADDRESSES OF CONCERNED ORGANIZATIONS	92

第1章 日本の国土と人口

1. 国土

日本の国土面積は、約 3,779 万 ha（うち陸地は 3,645 万 ha）でその多くは急峻な山地によって構成されている。国土全体から森林、内水面を差し引いた利用可能地の陸地面積に占める割合は 31%と低く、住宅地、工場用地、事務所・店舗用地等からなる宅地は全国土面積のわずか約 5%にすぎない。また、人口密度は諸外国と比べて非常に高くなっている。

表1-1-1 各国の利用可能地面積の比較（2015年度）

	日本	韓国	インドネシア	マレーシア	ドイツ	フランス	アメリカ
A.陸地面積 (万ha)	3,645	971	17,186	3,286	3,486	5,477	91,619
<森林面積> (万ha)	2,498	618	9,101	2,220	1,142	1,699	31,010
B.利用可能地面積 (万ha)	1,147	353	8,085	1,066	2,344	3,778	60,610
B/A (%)	31	36	48	32	67	69	66
人口 (100万人)	126.9	50.3	257.6	30.3	80.7	64.4	321.8

注： 陸地面積=国土面積-内水面(Land area)、利用可能地面積=陸地面積-森林面積(Forest area)
資料：「土地白書」(面積(日本)、宅地面積は190万ha) 国土交通省、「世界の統計」(地理・気象) (人口) 総務省統計局

図1-1-1 各国の利用可能地あたりの人口密度（2015年度）

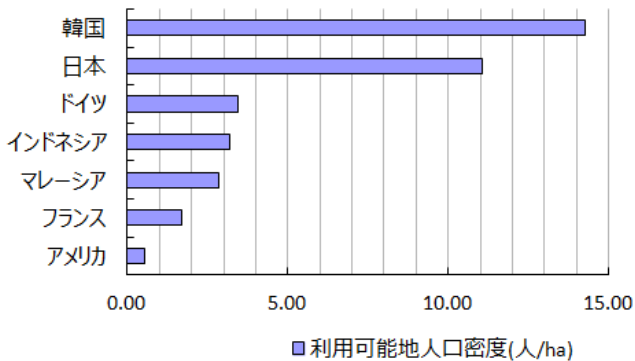
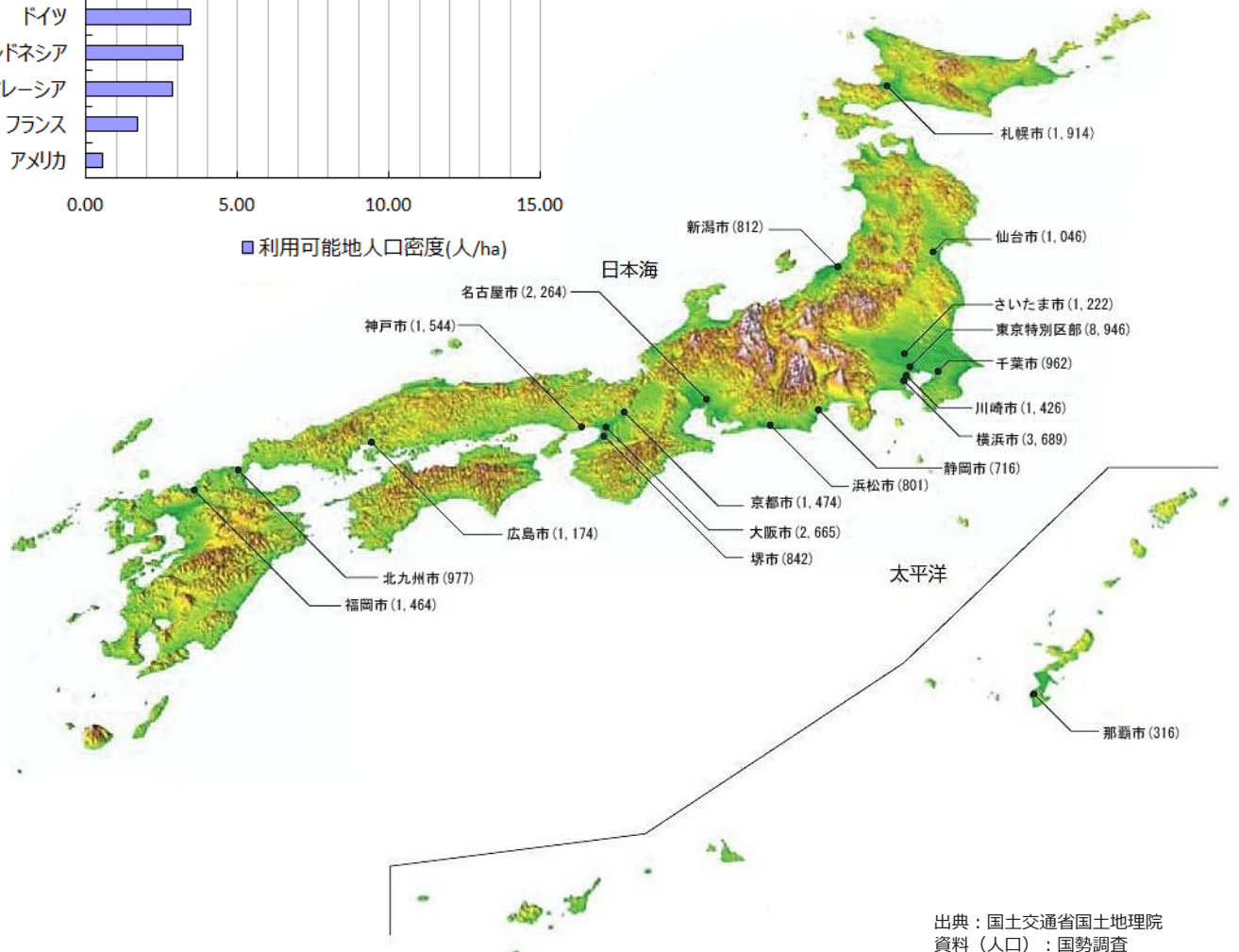


図1-1-2 日本の国土（2010年 人口：千人）

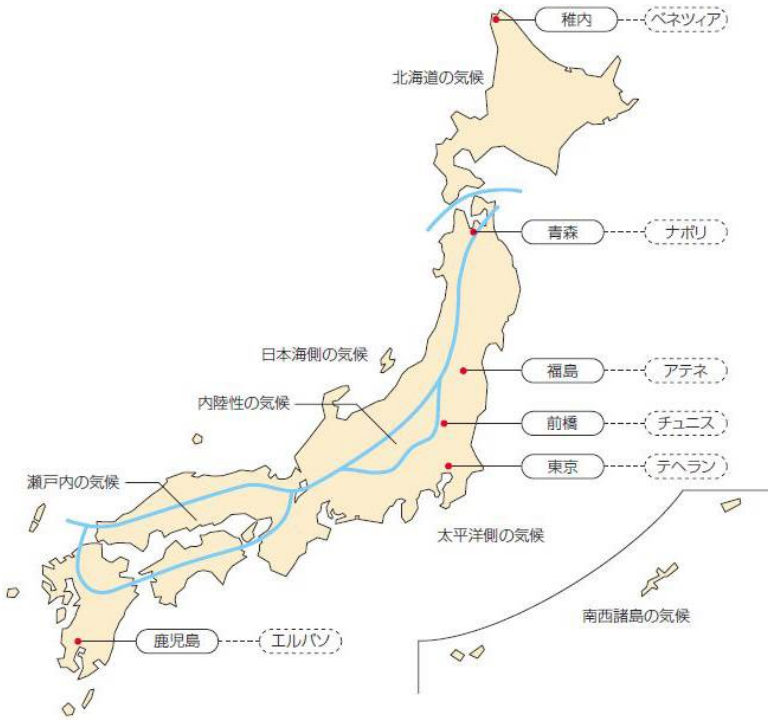


出典：国土交通省国土地理院
資料（人口）：国勢調査

2. 気候

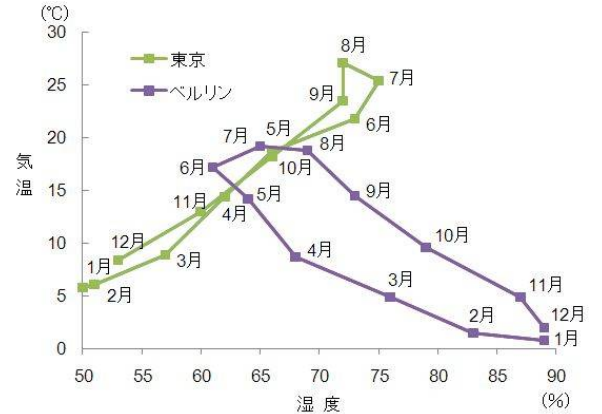
日本は、世界の気候区分において、一部の地域を除いて温帯に属している。温帯の気候は春、夏、秋、冬と四季の変化が多様である。春と秋是一年の内でも最も良い季節だが、9月ごろ、しばしば台風が襲来する。初夏には梅雨が1ヶ月ほど続き、その後暑くて、多湿な夏となる。冬は概して寒く、日本海側では積雪が多いが、太平洋側では乾燥した晴天の日が続く。

図1-2-1 日本の気候区分



資料：「日本のすがた2007」矢野恒太記念会編集

図1-2-2 クライモグラフ



資料：「理科年表2008」国立天文台編、丸善

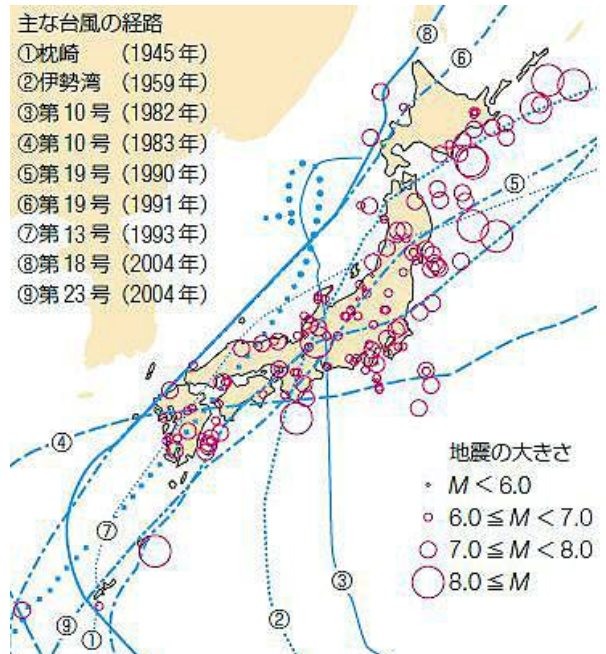
図1-2-3 震源地の分布と主な台風経路

地震

地震は世界全体の一割余が日本列島を中心とした地域で発生し、多数の貴重な生命、財産を奪い、昔から「地震・雷・火事…」と最も恐れられてきた。日本の建築は地震力に対しての強度が特に求められている。

台風経路

北太平洋上で発生した熱帯低気圧のうち最大風速が17.2m/s以上のものを台風という。日本は毎年7月から9月を中心にたびたび台風に見舞われる。年間では平均26.7個の台風が発生し、近年ではおよそ10個から14個が日本へ接近、2.6個が本土に上陸している。



主な台風の経路

- ①枕崎 (1945年)
- ②伊勢湾 (1959年)
- ③第10号 (1982年)
- ④第10号 (1983年)
- ⑤第19号 (1990年)
- ⑥第19号 (1991年)
- ⑦第13号 (1993年)
- ⑧第18号 (2004年)
- ⑨第23号 (2004年)

地震の大きさ

- ・ M < 6.0
- 6.0 ≤ M < 7.0
- 7.0 ≤ M < 8.0
- 8.0 ≤ M

資料：「理科年表2008」国立天文台編、丸善をもとに作成

1.北海道の気候

夏は涼しく、冬は寒さが厳しくなる。1年を通じて降水量は少なく、梅雨や台風の影響をほとんど受けない。

2.日本海側の気候

冬は大陸から北西の季節風が湿った空気を運んで来て雪が多くなる。夏は晴れた日が多く、気温も高くなる。

3.内陸性の気候

季節風の影響を受けにくいいため、1年を通じて降水量が少ない。夏と冬、昼と夜の気温の差が大きくなっている。

4.太平洋側の気候

夏は海から南東の季節風の影響を受け、雨が多くて蒸し暑くなる。冬は北西の季節風が山越しに吹いて、乾いて晴れた日が多くなる。また、九州東南部、四国南部、紀伊半島南部の南海地方は台風の影響を受けやすく、夏は雨が多くなり、冬は暖かく過ごしやすい気候となる。

5.瀬戸内の気候

北は中国山地、南は四国山地に囲まれているため、季節風の影響が少なく、1年を通じて晴れた日が多く、雨が少ない。

6.南西諸島の気候

沖縄・奄美諸島、小笠原諸島が含まれる。1年を通じて気温が高く、霜や雪はみられない。

写真1-2-1：春 3月、4月、5月



写真1-2-2：夏 6月、7月、8月



写真 1-2-3：秋 9月、10月、11月



写真 1-2-4：冬 12月、1月、2月



3. 人口

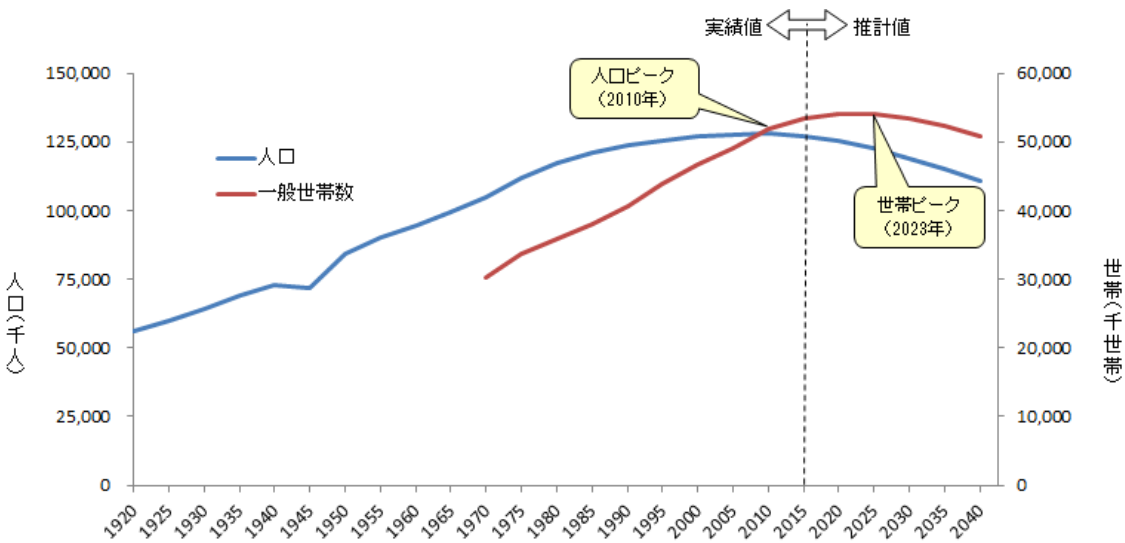
人口の動向

我が国は、1872年（明治5年）から1972年（昭和47年）までの100年間に人口が3倍となった。第二次世界大戦前は、「多産多死型」ではあったが、出生率は死亡率を上回っていた。第二次世界大戦後はベビーブームと死亡率の低下による「多産少死型」を経て、後に「少産少死型」へと移行し、人口増加率は低下してきた。

2010年（平成22年）の全国の人口は予測に反して増加したが、日本人人口は横ばいであり、外国人人口が増加している。一方、全国の世帯数は2023年まで増加を続けるものと予測されている。

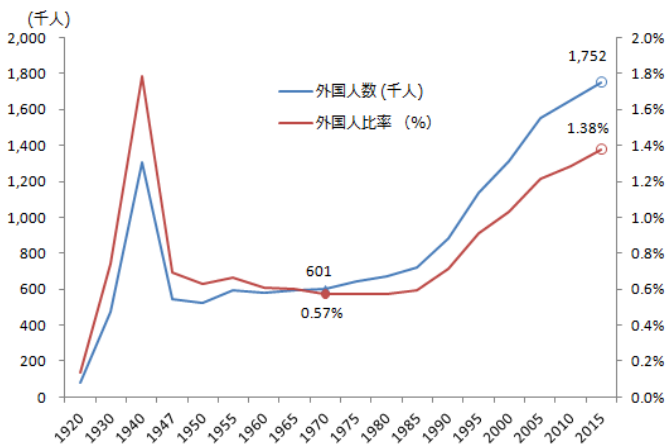
一世帯当たり人員では、1955年（昭和30年）以降核家族化が進行し、1955年の5.0人から、2015年（平成27年）の2.36人に減少している。

図1-3-1 人口・一般世帯数の推移及び将来推計



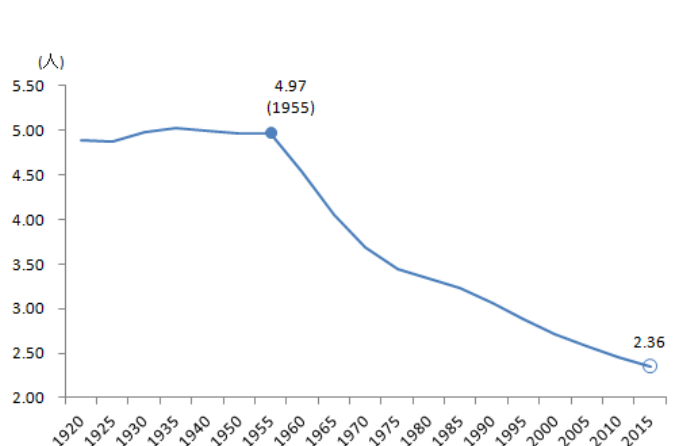
資料：実績値 2015年国勢調査（総務省）
 推計値 日本の将来推計人口（2017年1月推計）
 日本の世帯数の将来推計（2018年1月集計）（国立社会保障・人口問題研究所）
 注：1945年は沖縄県は調査されなかったため含まない

図1-3-2 外国人数と外国人比率の推移



資料：「国勢調査」総務省
 注：1940年は台湾、韓国、関東州、南洋諸島に居住していた軍人・文民を含む

図1-3-3 世帯あたりの家族数の変化（普通世帯）



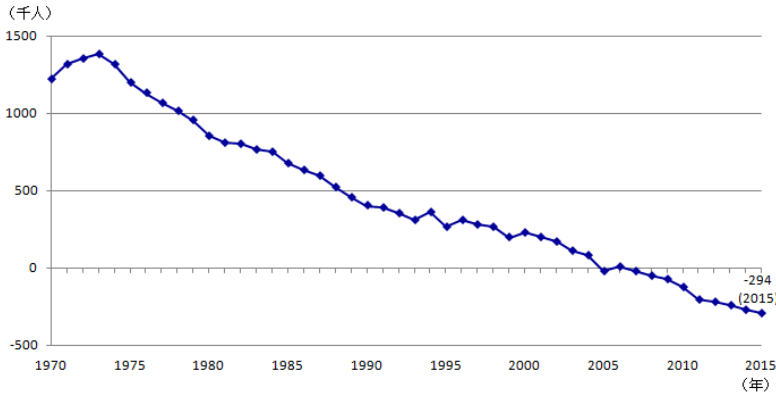
資料：「国勢調査」総務省

急速な高齢化と少子化

我が国の人口構成は急速に高齢化してきている。2010年（平成22年）の65歳以上の人口は、2,925万人となり総人口の23%を占めるに至っている。我が国の人口の高齢化の特徴は、その進行速度が欧米諸国と比較して極めて急速である点にある。また、ピーク時には65歳以上人口の総人口に占める割合は30%超と、欧米諸国でも経験したことのない高水準に達するものと予想されており、現在その対策が急務となっている。

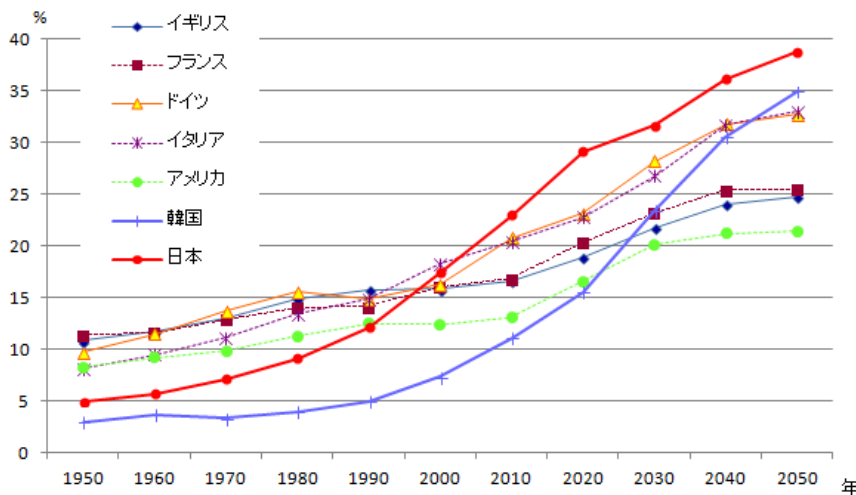
また、近年我が国の出生率は低下しており、合計特殊出生率（1人の女性が一生の間に生む子どもの数）は、2005年には過去最低の1.26にまで落ち込んだ。2006年以降やや回復に転じ、2010年は1.39となっている。出生率低下は、将来の我が国の社会経済に広く深刻な影響を与えると懸念されており、安心して子育てができるような環境整備をはじめとする少子化対策の推進が課題となっている。

図 1-3-4 自然増加数（出生数－死亡数）の推移



資料：「平成27年人口動態統計の年間推計」厚生労働省
注：昭和47年以前は沖縄県を含まない。

図 1-3-5 7カ国の高齢者（65歳以上）比率の推移



出典：「世界の統計 2015」総務省統計局

表 1-3-1 出生率の各国比較

年	イギリス U.K.	フランス France	ドイツ Germany	韓国 Korea	イタリア Italy	アメリカ U.S.A	日本 Japan
1960	2.71	2.73	2.37	—	2.41	3.64	2.00
1980	1.89	1.95	1.56	2.70	1.64	1.84	1.75
2005	1.78	1.94	1.34	1.08	1.31	2.05	1.26
2011	1.96	1.99	1.36	1.24	1.38	1.89	1.39

出典：「世界の統計 2015」総務省統計局

4. 産業

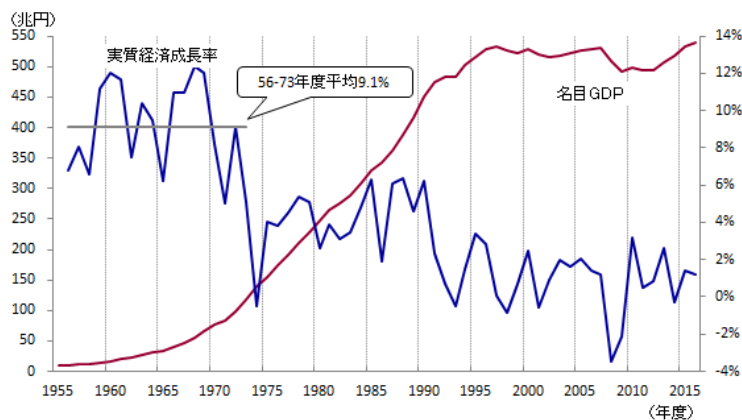
経済の成長と産業構造の高度化

第二次世界大戦後の我が国の経済復興はめざましく、1955（昭和30年）～1973年（昭和48年）までの年度平均成長率は9.1%に達した。しかし、1973年のオイルショックを契機として高度経済成長が終わった。

1980年代後半に始まったバブル景気は、1990年頃まで拡大を続けた後、崩壊し、急激に成長率は低下した。その後、2000年頃までの約10年間の長期停滞を経て景気回復局面にあったが、2007年10月をピークに後退局面に入り、2008年9月以降世界的な景気の落ち込みの影響を受け、大きく落ち込んだものの、2009年春頃から徐々に持ち直しの動きとなっている。なお、2016年度の名目GDPは約539兆円であり、2016年の名目GDPはアメリカ、中国に次いで第3位である。

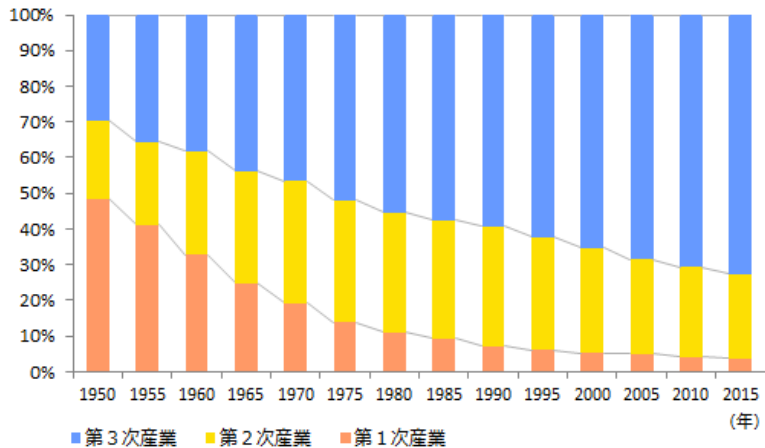
一方就業構造面においては、農林漁業を中心とする第一次産業の就業者割合が一貫して低下しており、製造業を中心とする第二次産業は高度成長期には増加したものの近年はその地位が低下してきている。これに代わって近年は、サービス業や小売業などの第三次産業の就業者割合が最も多くなっている。

図 1-4-1 国内総生産と実質経済成長率の推移



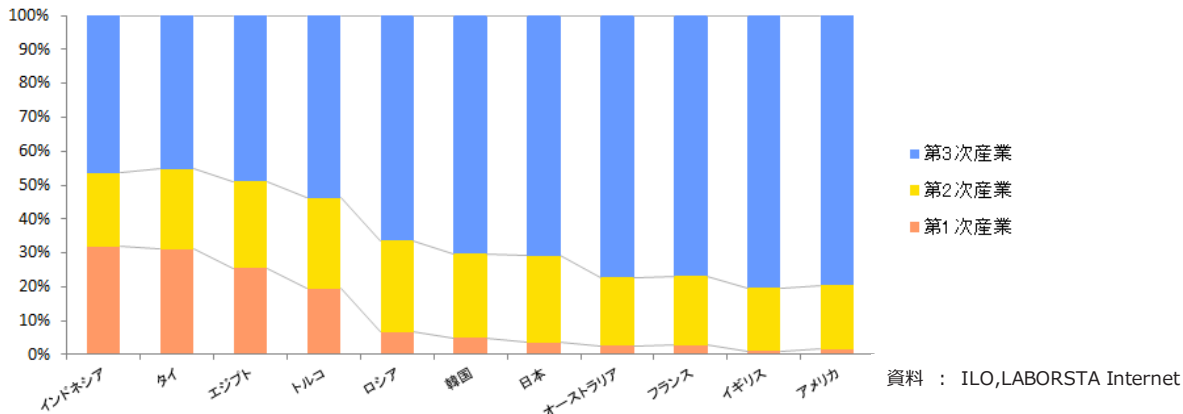
資料：「国民経済計算」内閣府

図 1-4-2 産業区別就業人口割合



資料：「国勢調査」総務省
注：2007年11月に日本標準産業分類第12回改訂による産業区分の変更あり。
2005年は変更に伴う組替集計による。

図 1-4-3 各国産業区別就業人口割合（2016年）



資料：ILO, LABORSTA Internet

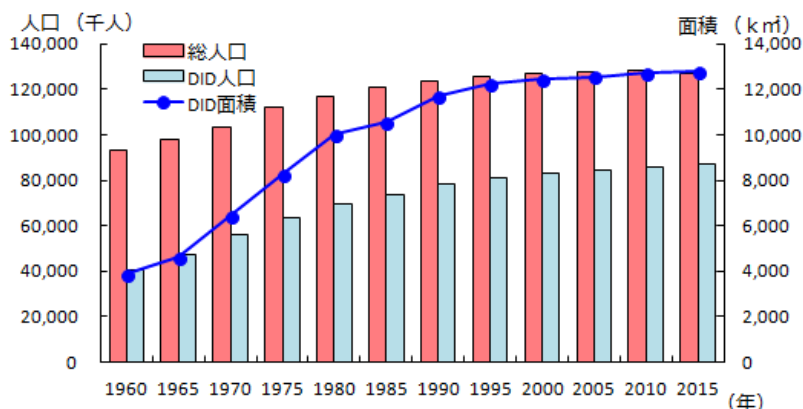
5. 都市

都市化の進展

我が国は第2次世界大戦後の高度成長期に急速に都市化が進行し、2010年（平成22年）には国民の約67%が都市的地域（人口集中地区〔DID〕）に居住している状況となっている。しかし、DIDの5年毎の人口増加率は下落を続け、都市への人口集中は沈静化しつつあるといえる。また、DID面積の増加率も低水準にあり、都市の面積的な拡大も収束してきているといえる。

なお都市施設である下水道の普及率や一人当たり公園面積などをみると、社会資本の整備は欧米先進諸国と比較して遅れている状況にある。

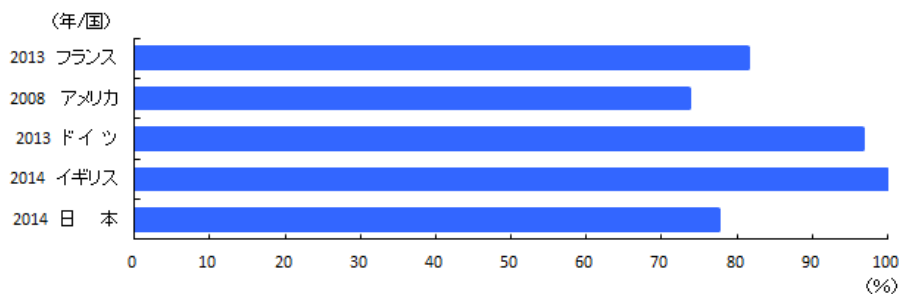
図1-5-1 DID人口・面積の推移



資料：「国勢調査」総務省

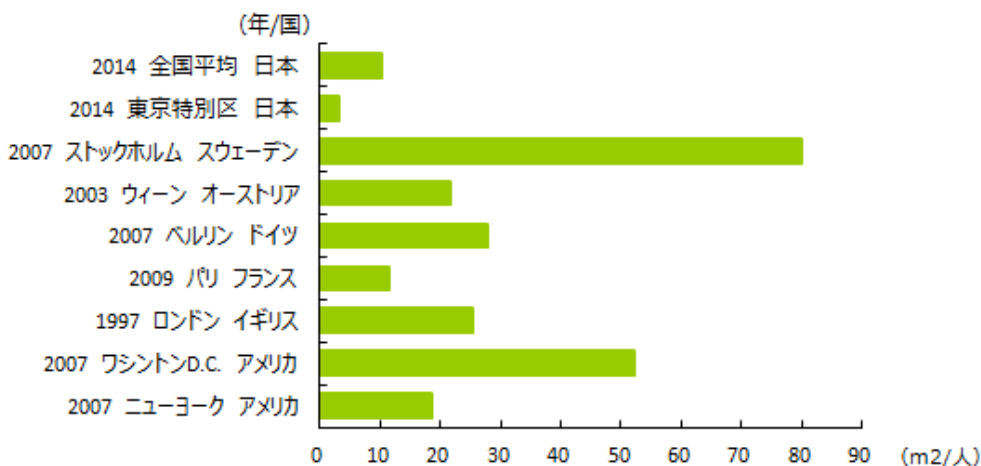
注：DID（人口集中地区）とは、人口密度の高い基本単位区（原則、1km²当たりの人口密度が4,000人以上）の国勢調査区が互いに隣接し、その人口が5,000人以上の地域をいう。

図1-5-2 下水道の普及率



資料：OECD, OECD Environmental Data Compendium

図1-5-3 一人あたりの公園面積



資料：国土交通省

大都市圏への人口集中

東京・大阪・名古屋を中心とした三大都市圏においては、第二次世界大戦中大きな被害を受けて大幅に人口が減少したが、終戦後、疎開先や植民地などからの流入によって人口が増加し始めた。

1950年代に入ると、好景気に支えられより多くの人々が雇用機会を求めて大都市圏に集中しはじめた。その後、高度成長期を迎えると、この傾向にさらに拍車がかかった。1960年代、特に重厚長大産業を中心として多くの企業が労働力不足に悩まされ、「金の卵」と呼ばれる10代の若者を地方から大都市圏に大量に集めたことなどによって、さらに集中は進んだ。

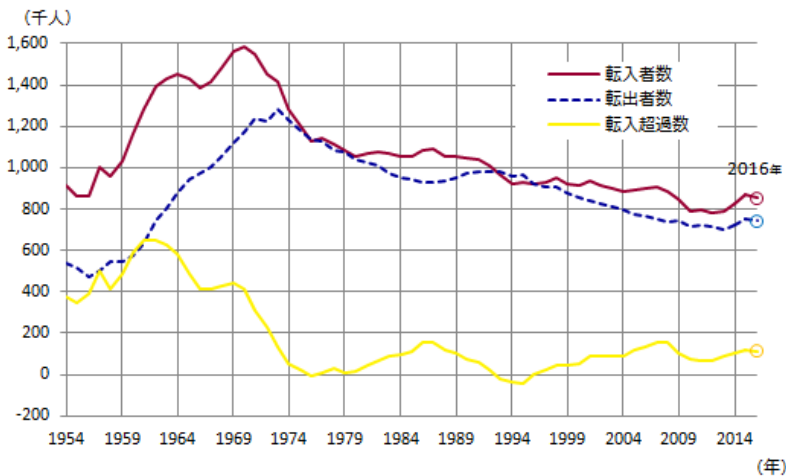
1973年の第一次オイルショックを契機に我が国の経済成長率は大幅に低下し、それに伴って大都市への人口集中は一時沈静化していたが、1980年代半ばの景気回復に伴い、大都市圏への人口流入が再び始まった。

その後、1990年代前半のバブル経済崩壊により、景気は大きく後退し、それに伴い人口集中も沈静化していたが、3大都市圏全体では10年以上転入超過が続いており、東京圏への転入が占めている。

地方都市の変容

地方における県庁所在地などの中核的都市は、人々が稠密に居住し、商業、工業等の産業活動を行い、交流するなど様々な経済・社会活動を営む場であり、地域経済の中心として一定の集積を保持してきた。しかし、人口が減少に転じ、高齢化が進行する中で、店舗等の利便施設や公共公益施設の郊外移転による暮らしの利便性の低下や、地元経済活動の低迷等による地域産業の弱体化、中心市街地の居住人口・小売販売額の減少に代表される都市機能の衰退や市街地の空洞化が進行している。

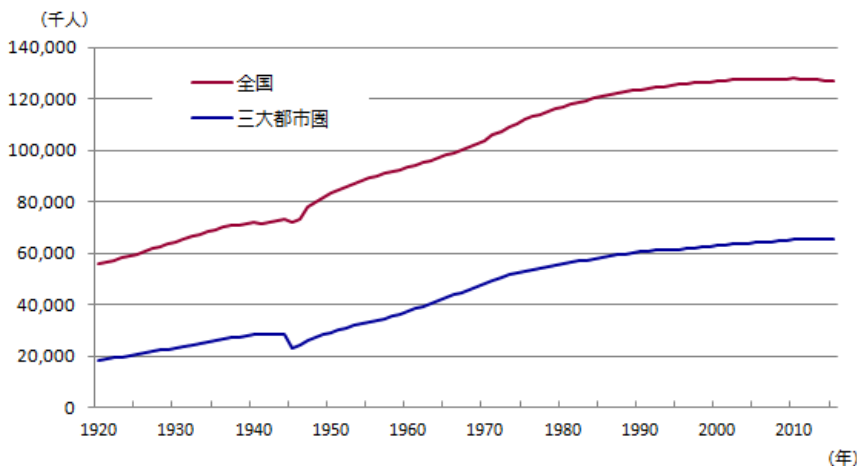
図 1-5-4 三大都市圏の人口移動



資料：「国勢調査」総務省

三大都市圏：東京圏（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）、中京圏（岐阜県・愛知県・三重県）、大阪圏（京都府・大阪府・兵庫県・奈良県）

図 1-5-5 三大都市圏と全国の人口推移



資料：「国勢調査」総務省

三大都市圏：東京圏（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）、中京圏（岐阜県・愛知県・三重県）、大阪圏（京都府・大阪府・兵庫県・奈良県）

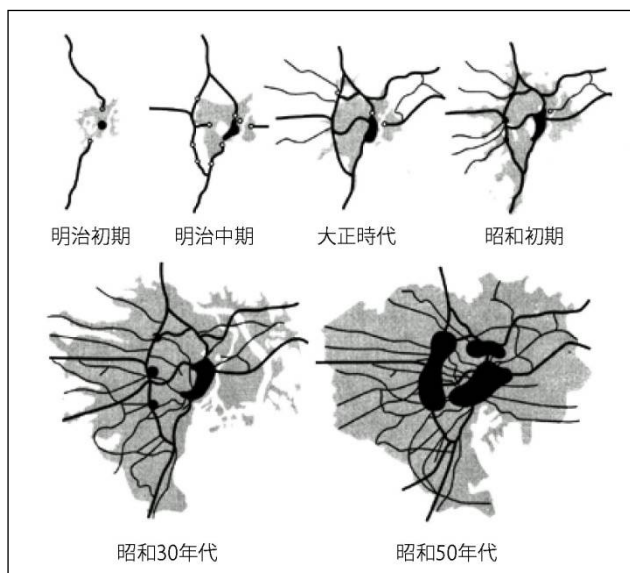
東京圏の市街地

土地利用

日本の住宅地は、ニュータウン等計画的に開発された地域を除き、低層住宅が多く、密集低層住宅地が広範囲にひろがっている。

人口と産業の集中は都市における土地利用の混在化を招いた。一部の地域では住宅地が商業、業務地に変わり、あるいは工場跡地が集合住宅に変わるなど、住・商・工の混在が進行し、環境問題に発展する例もみられる。

図1-5-6 東京圏の市街地の拡大



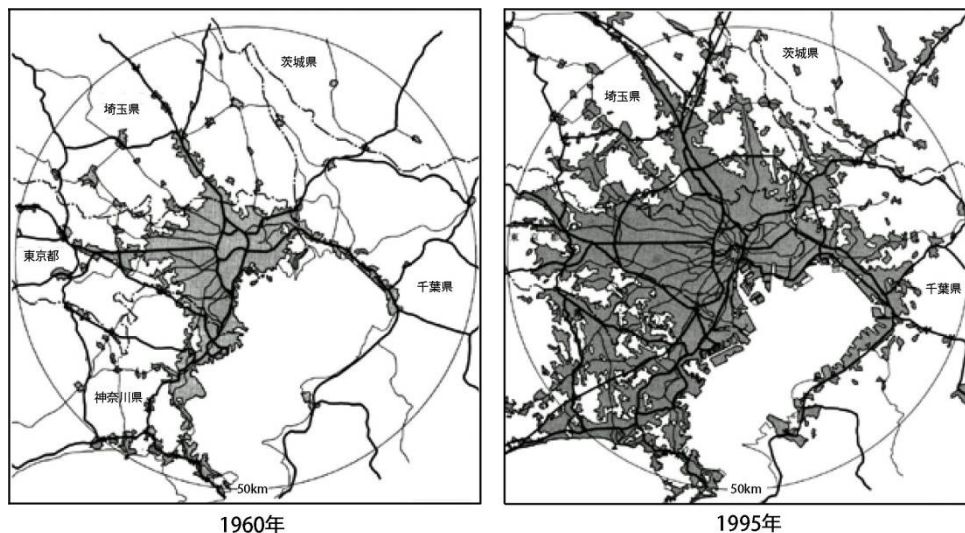
資料：「多心型都市構造への展開に関する調査報告書」1984年 東京都
出典：「首都圏整備に関する年次報告」1998年 国土庁

市街地の外延拡大

東京圏では明治期より都市化が進展し、人口流入により外延部が拡大した。一方、1960年代中頃から東京23区の人口増加は停滞し、東京圏の外延部拡大が続くのに対して、都心3区の人口が急速に減少した。

近年、外延拡大は鈍化しており、また都心における住宅供給が増加し、都心の人口が再び増加傾向にある。なお、東京23区は10年以上に及ぶ転入超過が続いているが、2007年の約7万7千人をピークに減少に転じ、2016年は約5万7千人となっている。

図1-5-7 東京圏の市街地の拡大（DID地区の拡大）



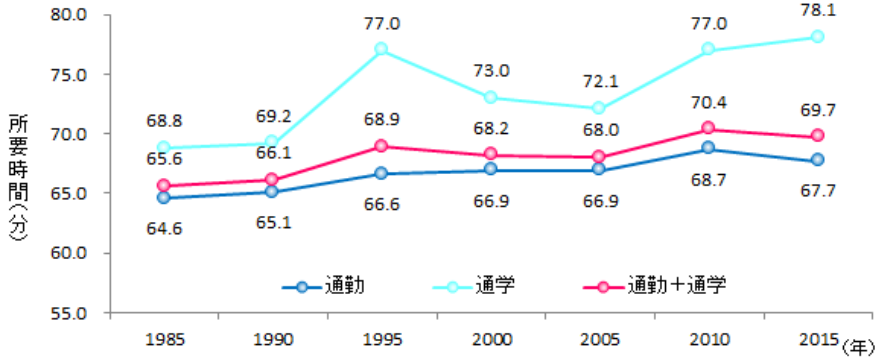
出典：「首都圏整備に関する年次報告」1998年 国土庁

交通

首都圏の交通体系は、放射状に広がった構造を持っており、都心部では地下鉄網がはりめぐらされている。しかし、市街地の外延拡大に伴って通勤・通学者の居住地の外延化傾向がみられ、朝夕のラッシュアワーにおける鉄道の混雑、長時間通勤や道路の混雑等が生じた。

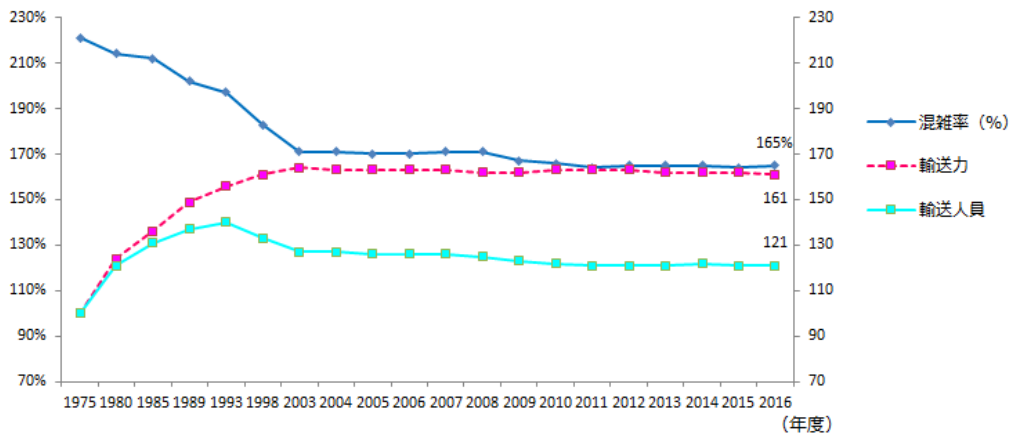
近年の首都圏の通勤・通学所要時間の変化をみると、2005年以降は増加傾向にある。

図 1-5-8 首都圏の通勤・通学所要時間の変化



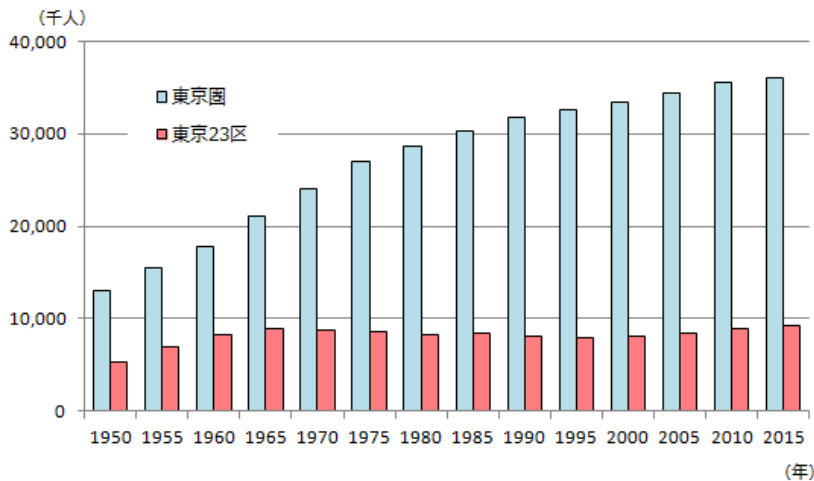
注) 「鉄道定期券・普通券等利用調査」より移動目的を通勤・通学とした定期券利用者の所要時間を拡大率を考慮して集計。
資料：「第12回大都市交通センサス（2015年）」国土交通省

図1-5-9 東京圏における主要区間の平均混雑率・輸送力・輸送人員の推移



注1) 混雑率・輸送力・輸送人員は、東京圏31路線の平均
注2) 輸送力・輸送人員は、1975年度を100とした指数
資料：国土交通省鉄道局ホームページ

図1-5-10 東京圏の人口推移



注) 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
資料：「国勢調査」総務省

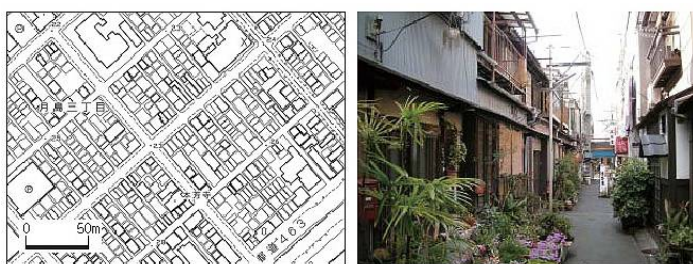
様々な住宅地（東京周辺）

ここでは、東京周辺の様々な住宅地の事例を紹介する。個々の住宅地の形成・変容にはそれぞれ歴史や文化、経済発展等に対応した背景があり、それらが特色となって形成されている。大まかに区分すると、立地面では「都心－郊外」、建て方別では「戸建住宅地－集合住宅地」、開発経緯からは「計画開発地－自然発生的」、「公的開発－民間開発」などの類型も存在するが、ここでは現況・実態として各種の代表的な住宅地を事例として紹介している。

図1-5-11 位置図



A 佃・月島地区 都心部住商工混在地域



地図所在	東京都中央区月島三丁目
用途地域	商業地域
指定容積率	500%
指定建ぺい率	80%

佃島地区及び隣接する月島地区は、路地と長屋の庶民的市街地として都心に残る歴史的な市街地である。住商工混在地で、家内工場や小売商店も含む密集住宅市街地であり、木造家屋が多く、防災上の危険は大きい、職住が近接し、コミュニティ意識も強い。

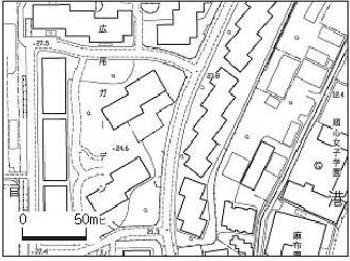
B 東雲キャナルコート 都心部住宅地区（集合）



地図所在	東京都江東区東雲一丁目
用途地域	第二種住居地域
指定容積率	400%
指定建ぺい率	60%

約16ha の工場跡地において、大規模な土地利用転換により再生された都心住宅市街地である。計画戸数約6000戸、計画人口1万5000人の住宅のほか、公園、商業施設等が整備されている。

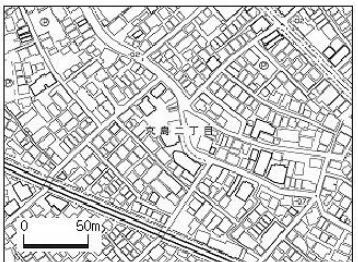
C 広尾ガーデンヒルズ 都心部住宅地区（集合）



地図所在	東京都渋谷区広尾四丁目
用途地域	第二種中高層住居専用地域
指定容積率	300%
指定建ぺい率	60%

敷地6.6ha、15棟、1,181戸の小高い丘上に見えるセピア色のタイル貼りの高層住宅群である。都心の住宅地開発としては最後と言われた大型の面的開発のため、都心では比類するものがない独自の居住環境を創り出した。

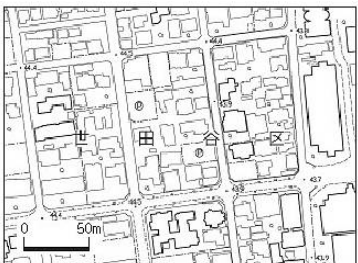
D 京島 木造密集市街地



地図所在	東京都墨田区京島二丁目
用途地域	準工業地域
指定容積率	200%
指定建ぺい率	80%

典型的な木造密集市街地とされる京島地区は、戦火を免れたこともあり、長屋と迷路のような路地が残っている地区である。狭小敷地、細街路問題のほか、土地や建物に関する複雑な権利関係のため、建替えができずに老朽化した木造建築物が多く、火災時の延焼の危険性も高いとされている。

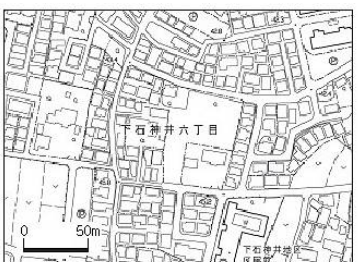
E 成城 戸建高級住宅地区



地図所在	東京都世田谷区成城六丁目
用途地域	第一種低層住居専用地域
指定容積率	80%
指定建ぺい率	40%

1920年代の郊外電鉄会社による沿線開発を目的とした分譲住宅地で、東京を代表する高級住宅地のひとつ。区画割が比較的大きく、市街地の成熟とあいまって良好な住環境を有する伝統ある住宅地となっている。

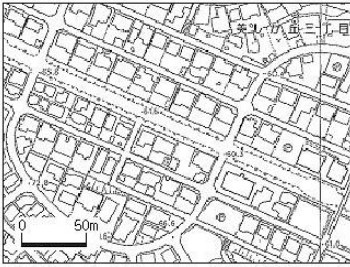
F 下石神井 郊外スプロール地区



地図所在	東京都練馬区下石神井六丁目
用途地域	第一種低層住居専用地域
指定容積率	100%
指定建ぺい率	50%

農地と高密度住宅地の混在となっている都市近郊の市街化区域におけるミニ開発を中心とした戸建住宅地である。計画的な市街化が行われていないため、道路をはじめ都市基盤の整備が不十分な状態にある。

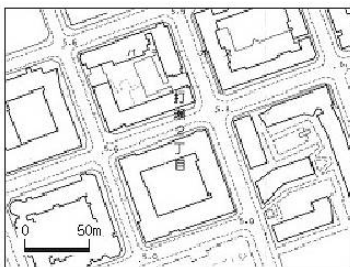
G 美しが丘 戸建分譲地



地図所在	横浜市青葉区美しが丘三丁目
用途地域	第一種低層住居専用地域
指定容積率	60%
指定建ぺい率	40%

都心から30kmに位置する青葉区は横浜市の最北部に位置し、その多くが民間事業者による東急田園都市線との一体的な住宅開発計画の下、区画整理事業により整備された。第1種低層住居専用地域が大半を占め、低い建坪率、容積率の指定、建築協定などにより統一感ある街並みが広がっている。

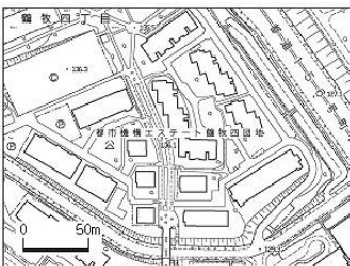
H 幕張ベイタウン 郊外集合住宅地区



地図所在	千葉県美浜区打瀬二丁目
用途地域	第二種住居地域
指定容積率	300%
指定建ぺい率	60%

千葉県の幕張新都心の住宅地として、従来の団地型住宅地とは異なる新しいタイプの都市型住宅地の形成を目指して計画された。基本フレームにおける計画面積は84ha、計画戸数約8,900戸、計画人口約26,000人で、主として地区の中心部に中層街区、外周部に高層街区、超高層街区が配置されている。

I 多摩ニュータウン 郊外集合住宅地区



地図所在	東京都多摩市鶴牧四丁目
用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定容積率	200%
指定建ぺい率	60%

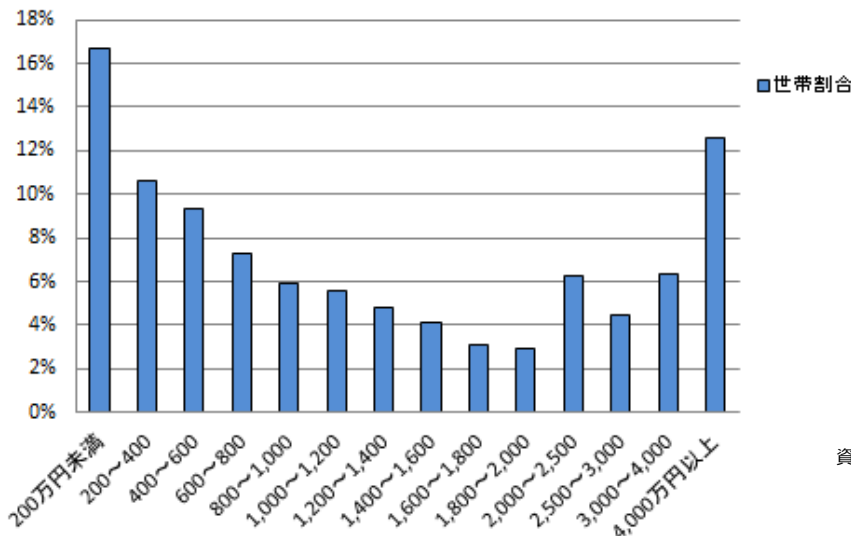
高度経済成長期の深刻な住宅難を背景として、乱開発の防止と、居住環境の良好な住宅地の大量供給を目的として計画された我が国を代表する大規模ニュータウンである。開発面積2,892ha、計画人口34万2千人、住宅建設計画約6万4千戸、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業により開発整備された。

6. 生活

我が国の世帯は、貯蓄が多い世帯と少ない世帯に大きく二分される傾向にある。貯蓄高が400万円未満の世帯（二人以上の世帯）はおよそ27%、一方で貯蓄高2,000万円以上の世帯はおよそ30%であり、200万円未満は16.7%、4,000万円以上は12.6%となっている。

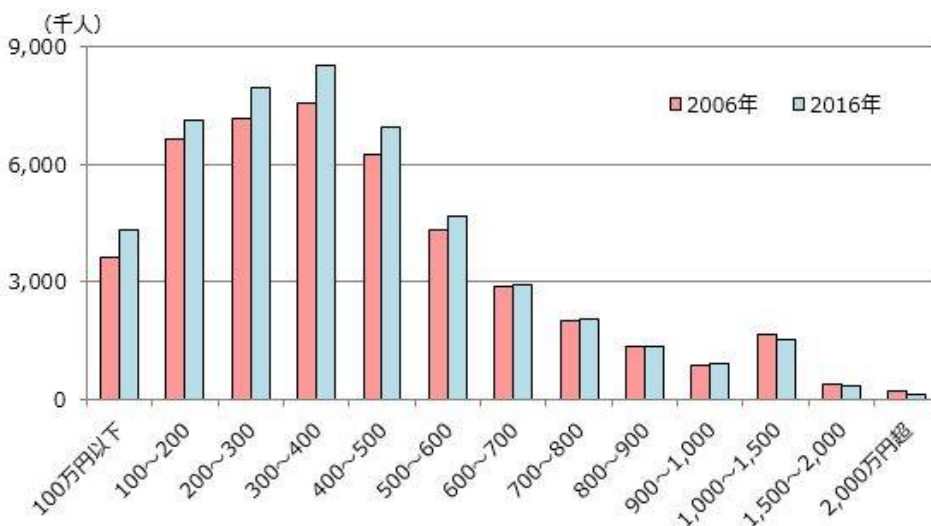
また、給与所得についてみると、年収200万円以下の給与所得者数が増加していることが分かる。更に、年収1,000万円超の給与所得者は減少傾向にあり、2006年（平成18年）の215万人から2016年（平成28）は209万人となっている。

図 1-6-1 貯蓄高別世帯数の割合（二人以上の世帯）



資料：「2016年家計調査（貯蓄・負債編）」総務省

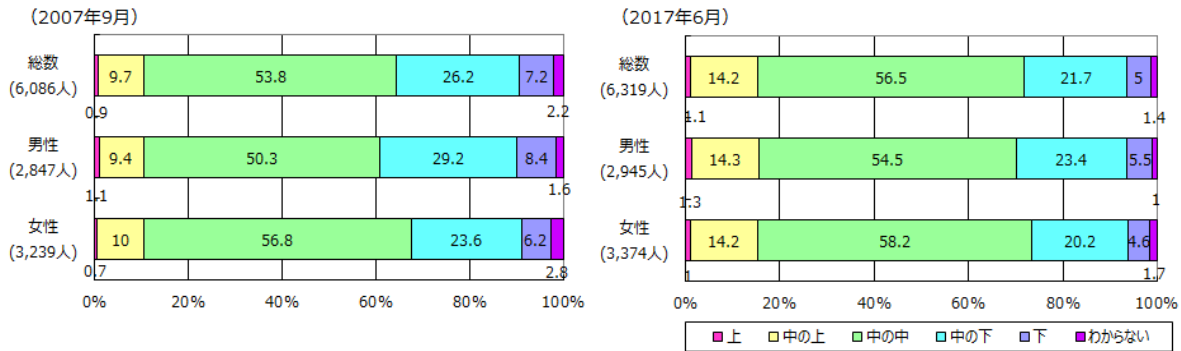
図 1-6-2 年収別給与所得者数（一年を通じて勤務した給与所得者）



資料：「民間給与実態統計調査」（2016年）国税庁

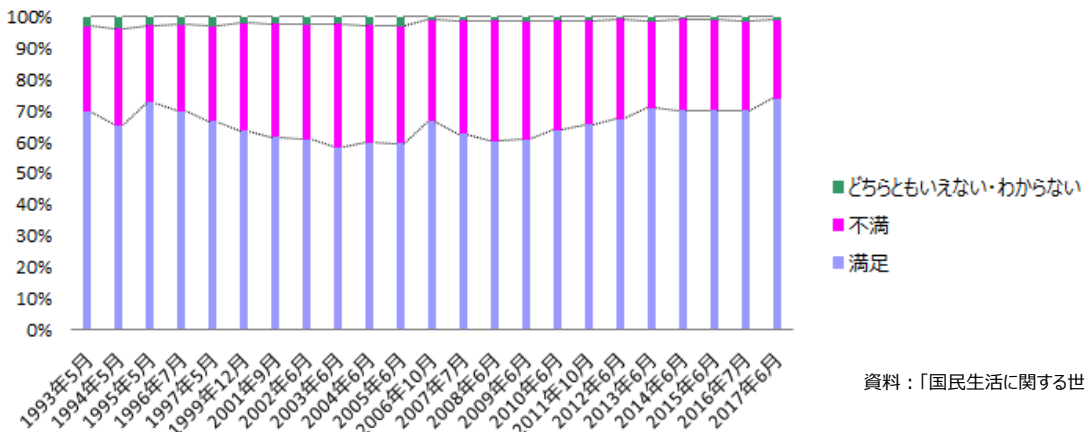
生活に関する意識（「お宅の生活程度は世間一般から見て、どの程度と思うか」との質問に対する回答結果）については「中の中」が最も多く、5割を超え多くが中流意識を有している。なお、2007年（平成19年）と比較すると「中の下」「下」の割合が減少し「中の中」「中の上」が増加してきている。また、現在の生活に対する満足度では、「満足」と回答している者が1995年以降は緩やかに減少し、2009年以降は緩やかに上昇している。

図 1-6-3 生活の程度



資料：「国民生活に関する世論調査」内閣府

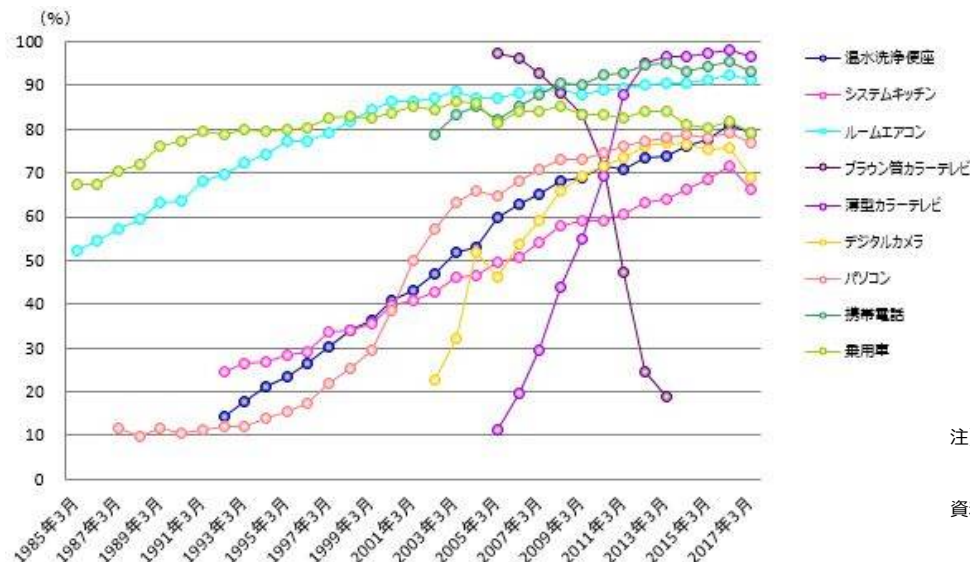
図 1-6-4 生活満足度



資料：「国民生活に関する世論調査」内閣府

国民生活の尺度となる耐久消費財の普及については、高度経済成長期に登場した「三種の神器」と呼ばれた電気洗濯機、電気冷蔵庫、電気掃除機は1970年代にはほぼ普及した。1990年以降にはパソコンが、2000年以降にはデジタルカメラが普及した。また、2005年以降には薄型カラーテレビの普及とともに、ブラウン管カラーテレビの普及率が後退している。

図 1-6-5 主要耐久消費材の普及率（一般世帯）



注) デジタルカメラは2003年から。カメラ付き携帯は含まない。
ブラウン管テレビは2013年3月で調査終了。
資料：「消費動向調査」内閣府

第2章 日本の住宅事情

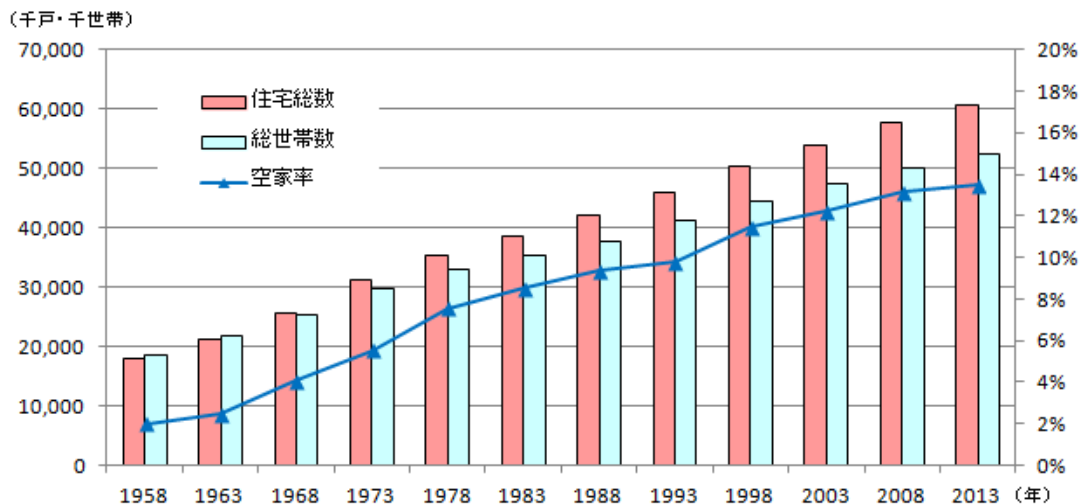
1. 住宅ストックの状況

住宅総数

第二次世界大戦後、約420万戸の絶対的な住宅不足が生じたが、20年余りを経た1968年（昭和43年）には住宅総数（ストック）が総世帯数を上回った。その後も住宅総数は増加し、総世帯数を上回る状況が続き、政策目標は「量」から「質」へと移り変わってきた。

2013年（平成25年）の住宅総数は6,063万戸と、総世帯数5,245万世帯の1.16倍となり、これに伴って空家率も13.5%に達している。このような状況の中で、住宅ストック重視の考え方が重要となっている。

図2-1-1 住宅総数、総世帯数、空家率の推移



資料：「住宅統計調査」・「住宅・土地統計調査（2013年）」総務省

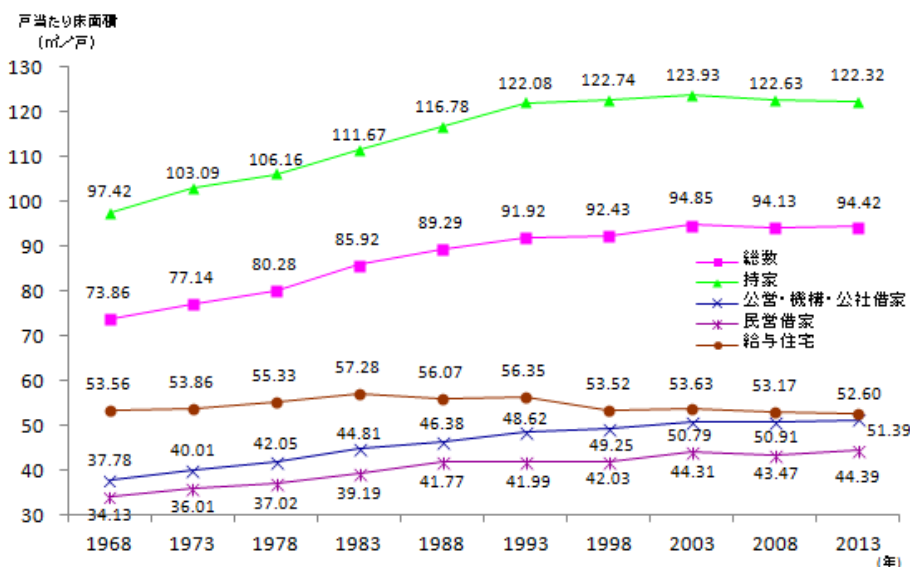
住宅の規模

日本の住宅の規模（住宅ストックの戸当たり平均床面積）は、かつては狭小であったが、住宅数の充足に伴って、社宅等の給与住宅を除いて拡大を続けた。

2013年（平成25年）、我が国の住宅ストックの戸当たり平均床面積は94.4m²となっており、アメリカには及ばないものの、ヨーロッパ諸国とは同程度の水準に達している。

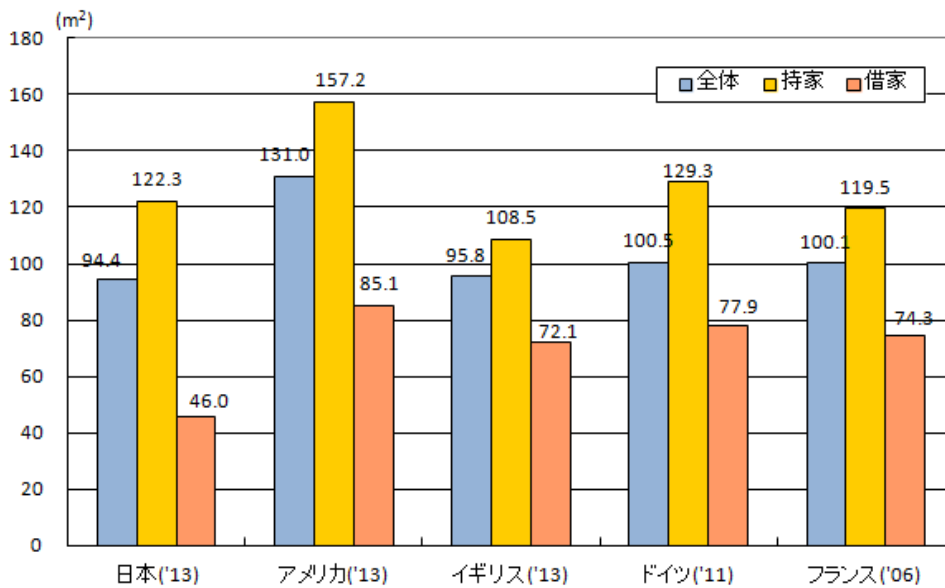
しかし、日本では持家と借家には大きな格差がみられ、借家は46.0m²と、欧米諸国と比べてかなり規模が小さい状況となっている。

図2-1-2 住宅戸当たり床面積の推移



資料：「住宅・土地統計調査（2013年）」総務省

図2-1-3 各国の戸当たり床面積（壁心換算値）



資料：

日本：「住宅・土地統計調査」総務省（2013年）

アメリカ：U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2013」（データは2011年）<http://www.census.gov/>

イギリス：Department for Communities and Local Government「English Housing Survey Housing Stock Summary Statistics Tables 2013」
<http://www.communities.gov.uk/>

ドイツ：Statistisches Bundesamt「Statistisches Jahrbuch Deutschland und Internationales 2014」（データは2011年）<http://www.destatis.de/>

フランス：Insee「enquete logement 2006」（データは2006年）<http://www.insee.fr/>

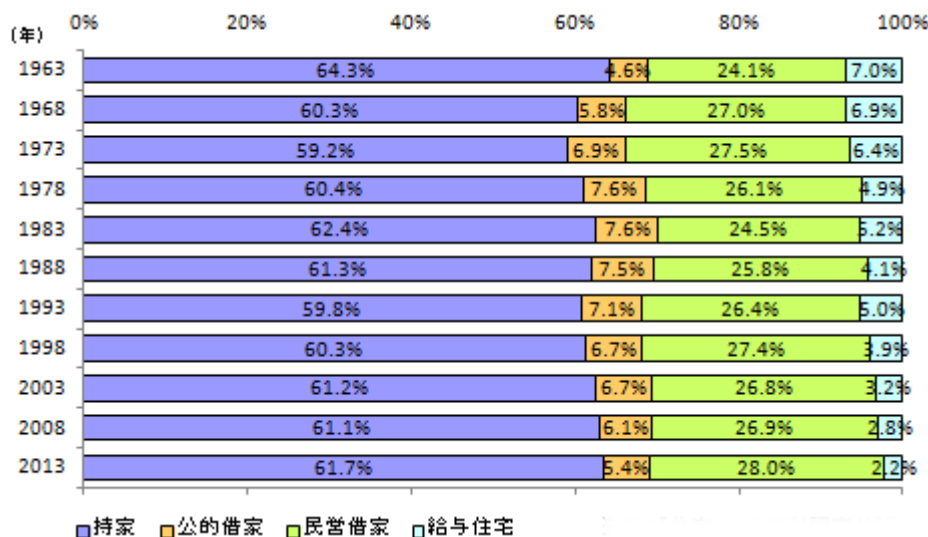
注1) 床面積は、補正可能なものは壁心換算で補正を行った。（米×0.94、仏独×1.10）

注2) アメリカの値は、中央置（median）であり、戸建て及びモバイルホームを対象とする。

住宅の所有関係

持家率については、1963年（昭和38年）から2013年（平成25年）までの50年間に渡って、60%前後で推移している。給与住宅は継続して減少傾向にある。

図2-1-4 住宅の所有関係比率の推移



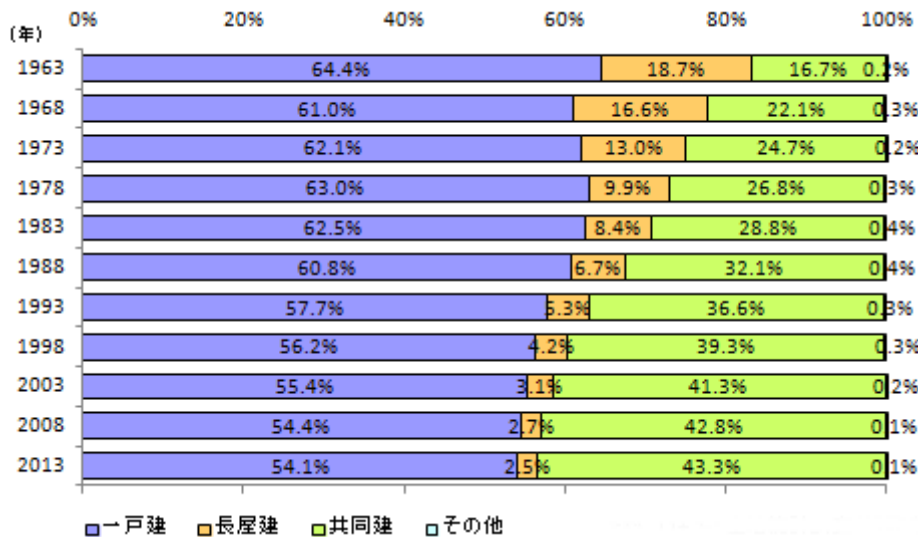
資料：「住宅・土地統計調査」総務省

住宅の建て方・構造

住宅ストックについて、建て方別、構造別の推移を見ると、まず、建て方別では、1963年（昭和38年）には一戸建64.4%、長屋建18.7%、共同建16.7%であったものが、その後、時代が進むにつれて共同建の割合が増加し、2013年（平成25年）には一戸建は54.1%に低下し、長屋建はわずか2.5%となり、共同建が43.3%を占める状況となっている。

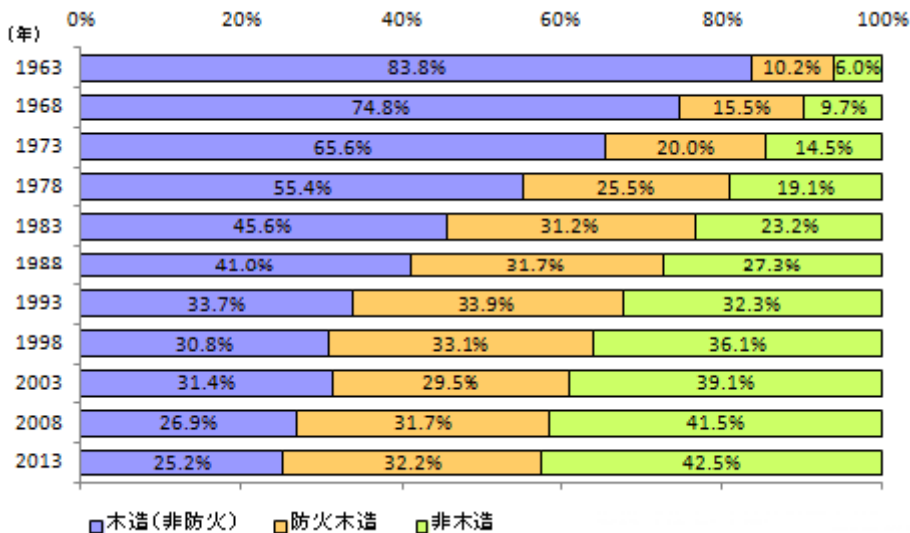
次に、構造別では、1963年（昭和38年）には94.0%を占めていた木造が、2013年（平成25年）には57.4%（うち、非防火25.2%、防火木造32.2%）とその割合が大きく低下する一方、非木造が42.5%に拡大しており、不燃化・難燃化が進展してきた。

図 2-1-5 住宅の建て方別の構成比率の推移（専用住宅）



資料：「住宅・土地統計調査」総務省

図 2-1-6 住宅の構造別構成比率の推移（専用住宅）



資料：「住宅・土地統計調査」総務省

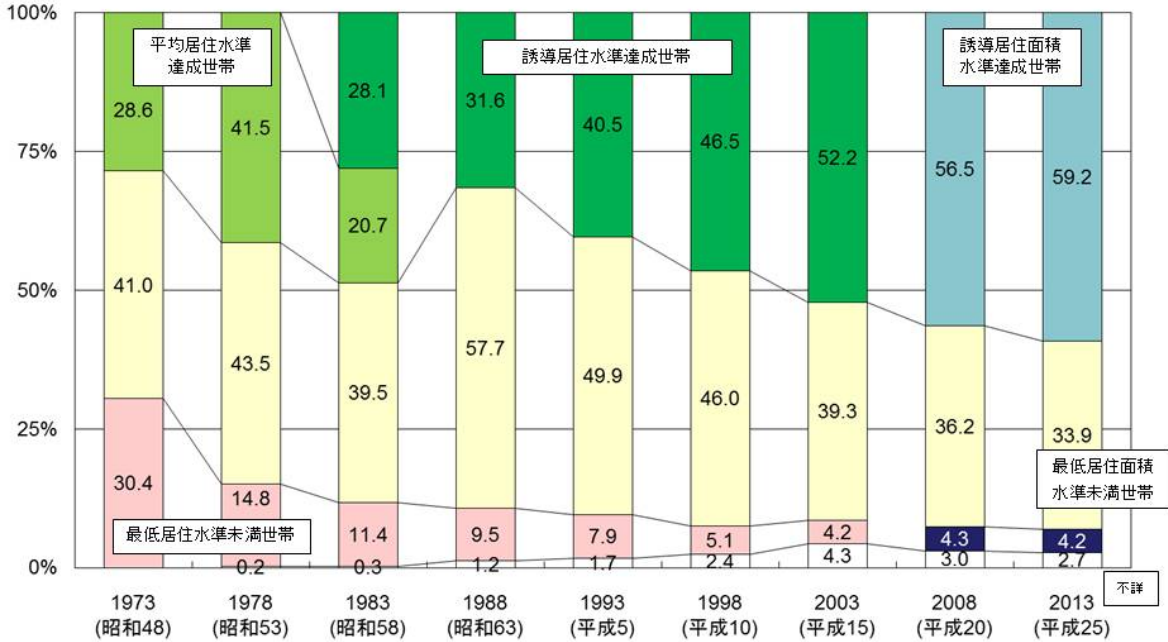
注) 防火木造とは、骨組が木造で、屋根や外壁などの表面がモルタル、トタン等の防火性能のある材料で覆われているものをいう。

居住水準の推移

第三期住宅建設五箇年計画において、住宅の質の向上を図る観点から、主に住宅の広さの指標として「居住水準」が導入された（住宅建設五箇年計画は第八期で終了し（2005年）、2006年には、より住宅の質の向上をめざす住生活基本計画が策定）。第三期計画策定前の1973年（昭和48年）から、2013年（平成25年）までの居住水準の推移を見ると、最低居住水準未達世帯の割合が5%未満まで減少する一方、誘導居住水準以上世帯が半数を上回り、居住水準の向上が着実に図られてきたことがわかる。

注）「居住水準」については第3章（1.住宅政策の基本的考え方）参照

図2-1-7 居住水準目標の達成率の推移

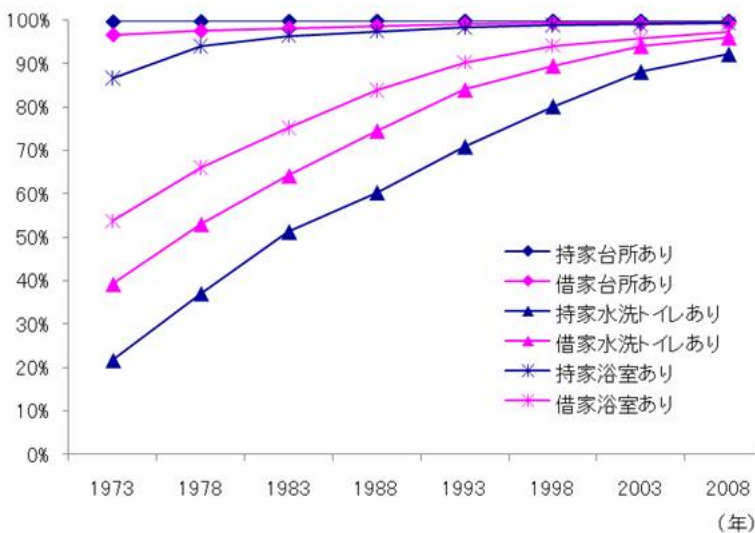


資料：住宅・土地統計調査（総務省）、平成20年・平成25年住生活総合調査特別集計（国土交通省）をもとに国土交通省で独自集計
 注：平成20年、平成25年の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画（平成18年9月閣議決定）で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して、国土交通省で独自に集計したものであり、平成15年調査は第8期住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計されたものであるため、単純な比較はできない。

住宅の設備に関する普及率

住宅の設備は着実に普及し、台所は持家・借家ともにほぼ100%の普及率となっている。また持家の浴室については、ほぼ100%の普及率となっている。かつて普及率の低かった水洗トイレについても普及率は大きく伸び、2008年には90%を上回った。

図2-1-8 持借別設備普及率の推移



資料：「住宅・土地統計調査」総務省

2. 住まいに対する意識

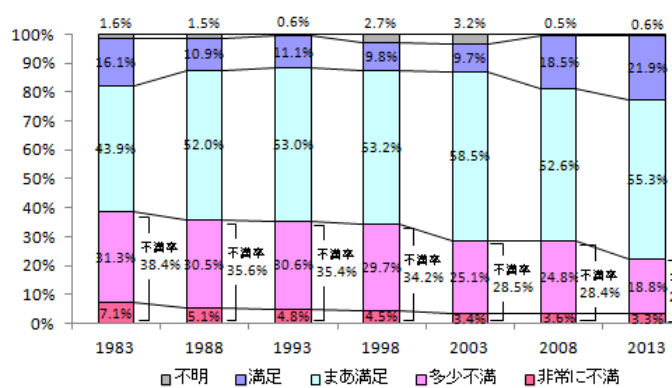
住宅戸数の量的充足や、居住水準や設備普及率の向上が図られる中、住宅に対する国民の意識がどのように変化してきたかを見ると、まず、住宅及び住環境に対する総合評価として、不満率（「非常に不満」と「多少不満」の割合の合計）は、時代を経るにつれて減少しており、2013年（平成25年）の不満率は22.1%となっている。

住宅への評価

住宅に対する評価をみると、不満率の減少は2003年以降顕著となり、2013年には24.9%まで減少した。

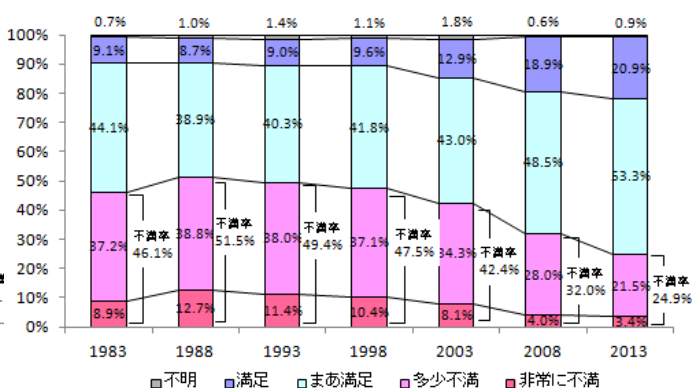
住宅への不満の内容を詳しくみると、「高齢者等への配慮」が前回調査（2003年）に引き続き1位であるが、年々改善している（2003年:66.3%、2013年:53.5%）。以降、2位は「地震時の住宅の安全性」（48.6%）、3位は「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」（46.7%）、4位は「住宅のいたみの少なさ」（45.2%）、5位は「住宅の断熱性や気密性」（44.1%）と、主に住宅の基本性能への不満が、上位に挙がっている。

図2-2-1 住宅及び住環境に対する総合評価の推移



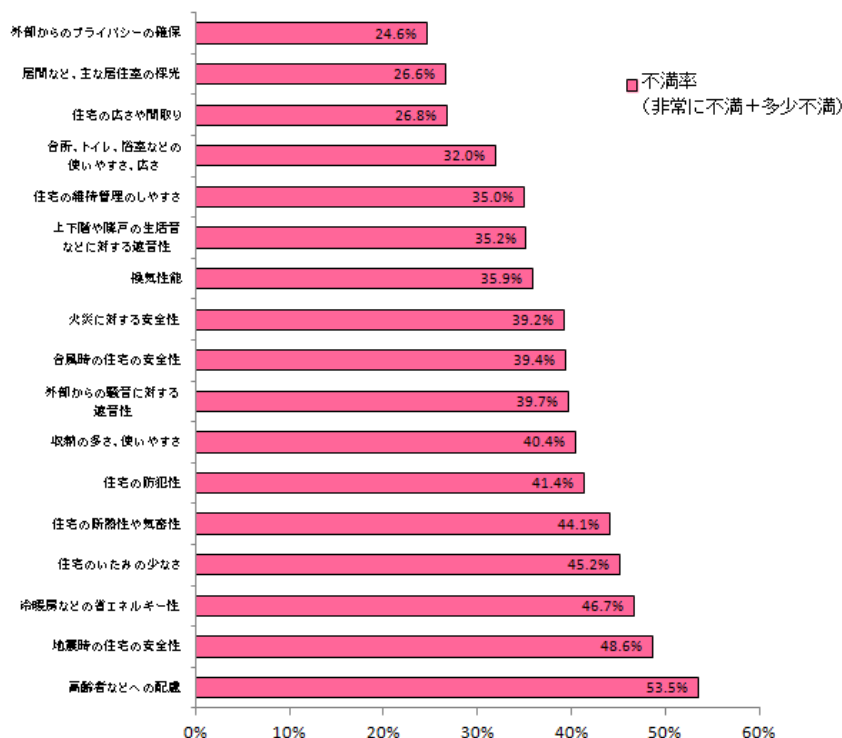
資料：「住生活総合調査」（2013年）国土交通省

図2-2-2 住宅に対する評価の推移



資料：「住生活総合調査」（2013年）国土交通省

図2-2-3 住宅の各要素に対する不満率（「非常に不満」または「多少不満」を選択した世帯の割合）

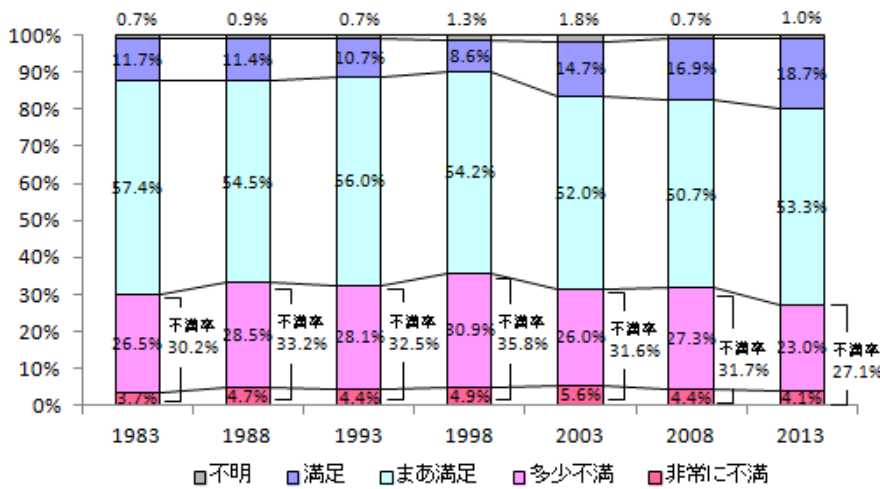


資料：「住生活総合調査」（2013年）国土交通省

住環境への評価

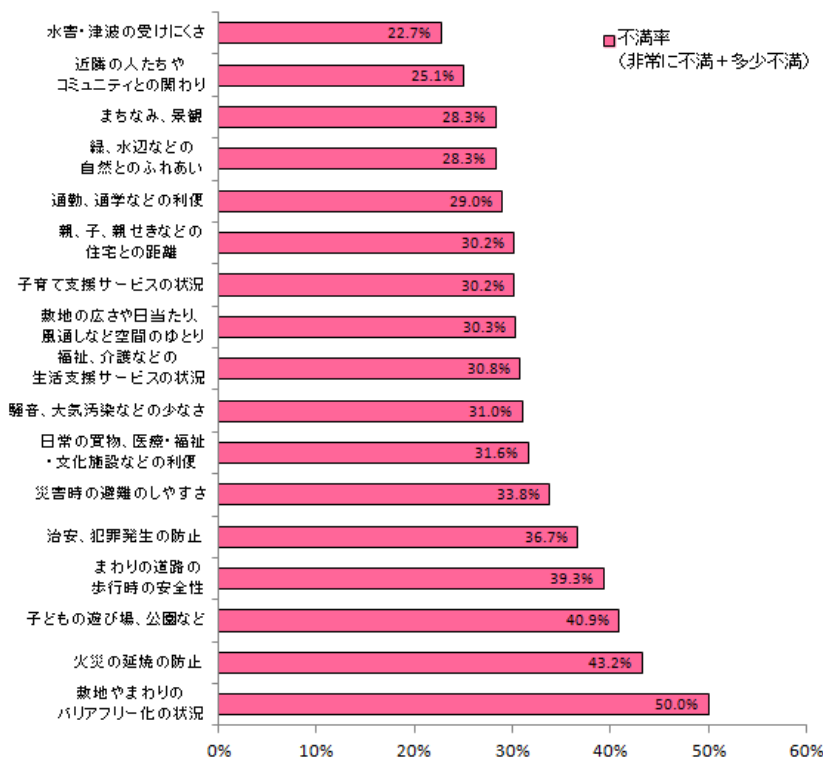
住環境に対する評価をみると、30%台を推移していた不満率は、2013年（平成25年）は27.1%まで減少した。住環境への不満の内容を詳しくみると、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」（50.0%）、「火災の延焼の防止」（43.2%）、「子どもの遊び場、公園など」（40.9%）などへの不満率が高くなる傾向がある。

図2-2-4 住環境に対する評価の推移



資料：「住生活総合調査」（2013年）国土交通省

図2-2-5 住環境の各要素に対する不満率（「非常に不満」または「多少不満」を選択した世帯の割合）



資料：「住生活総合調査」（2013年）国土交通省

3. 住宅建設の状況

新設住宅着工戸数

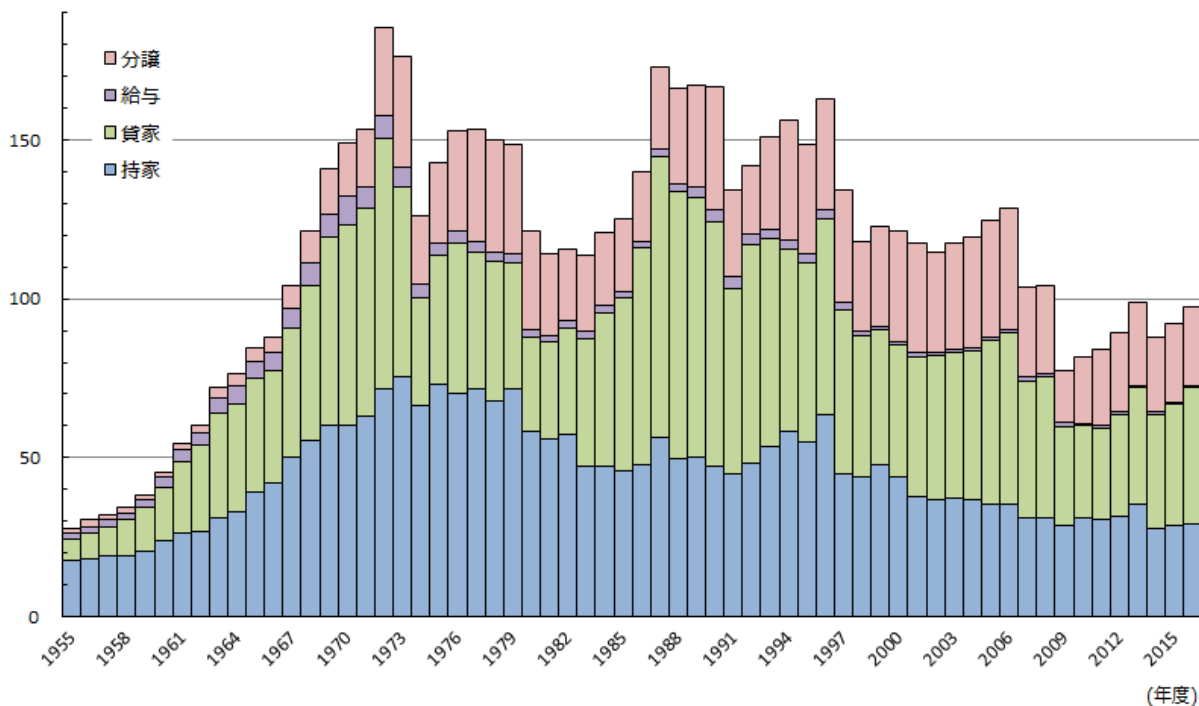
我が国の新設住宅着工戸数は、戦後の絶対的な住宅不足を充足すべく、旺盛な持家需要に支えられて拡大し、経済の高度成長に伴って、1970年代初頭まで右肩上がり年々増加の一途を辿り、1972年のピーク時には年間180万戸の高水準を記録した。

その後、1973年の第一次石油危機、1970年代末から1980年代初頭の第二次石油危機による住宅着工の落込みを経て、1980年代後半から1990年代初頭のバブル経済期には、年間160万戸から170万戸の住宅着工があった。バブル崩壊による減速の後、経済対策による持家系需要の喚起、阪神淡路大震災の復興需要等により、着工戸数は再び増加するが、1990年代後半以降は、消費税率の引上げや大手金融機関の破綻等による金融危機を境に低迷した経済のもとで、年間120万戸前後で推移した。

2007年に入り、改正建築基準法施行、住宅価格の上昇、在庫調整圧力、所得の動向等が住宅需要を緩慢にしてきたことに加え、2008年のリーマンショック後の景気の急速な悪化が重なり、2009年度には年間100万戸を割り込み77.5万戸となったが、その後徐々に持ち直し、2013年度は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要、消費マインドの改善や東日本大震災からの復興等もあり、98.7万戸と4年連続で増加した。2014年度は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減等の影響により、88.0万戸と5年ぶりに減少したが、その後は回復傾向となっている。

なお、2016年度は、2015年1月の相続税課税強化に伴う節税目的や低金利の影響により、貸家が着工全体を大きく牽引し、97.4万戸と2年連続の増加となった。

図2-3-1 新設住宅着工戸数の推移

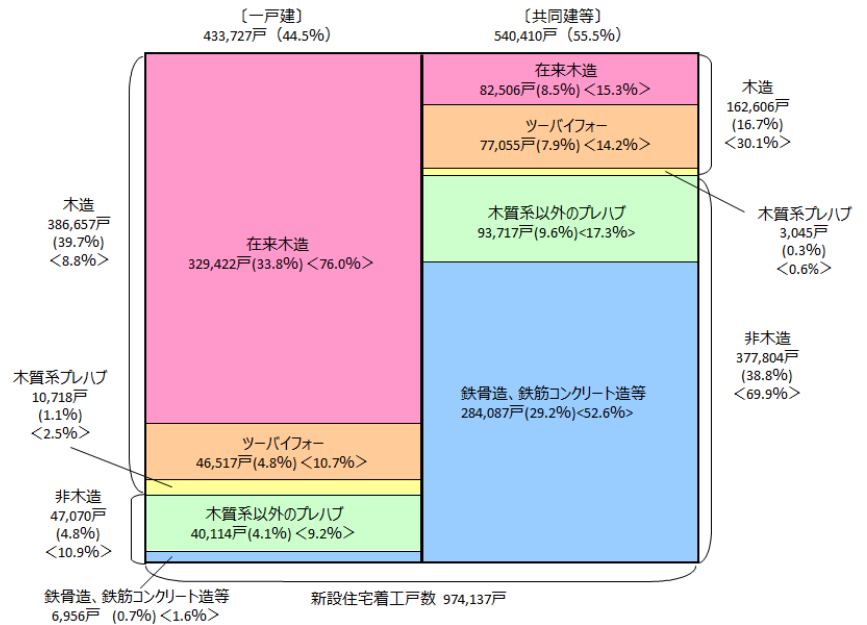


資料：「住宅着工統計」国土交通省

一方、新設住宅の建て方別や構造別の内訳を見てみると、まず、建て方別では、戸建 43.4 万戸（44.5%）、共同建等が 54.0 万戸（55.5%）とほぼ同数となっている。

構造別にみると、木造は 54.9 万戸（56.4%）であり、その建て方別内訳は戸建が 38.7 万戸、共同建等が 16.3 万戸となっている。これに対して、非木造は 42.5 万戸（43.6%）であり、その建て方別内訳は戸建が 4.7 万戸、共同建等が 37.8 万戸である。

図 2-3-2 新設住宅の建て方別・構造（工法）別構成（2016 年度）



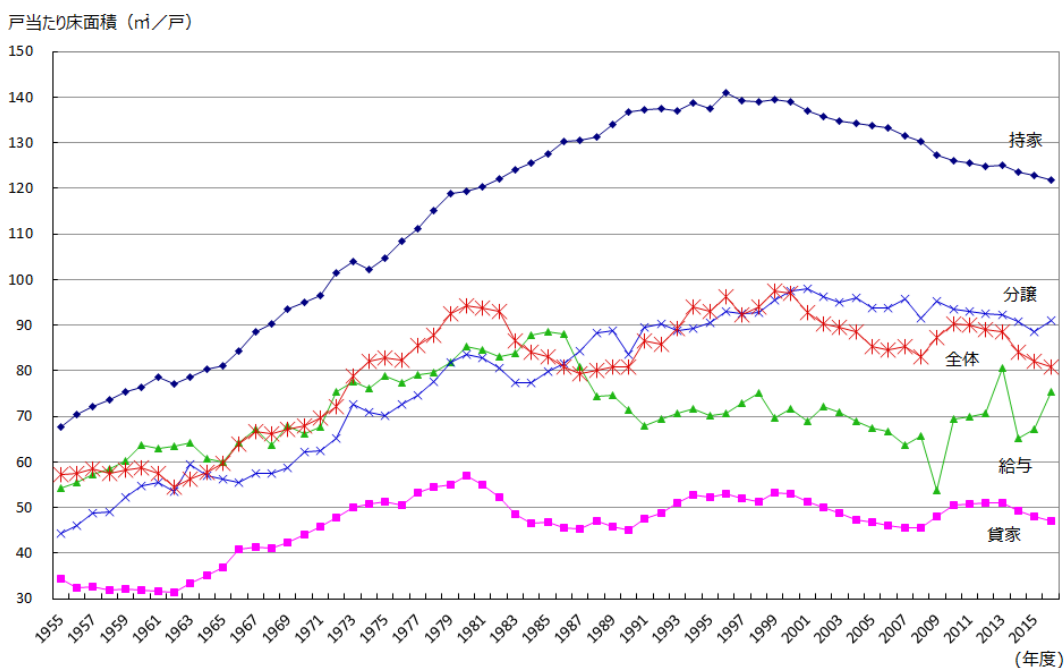
注) ()内は総戸数に占める割合、<>内は一戸建又は共同建等に占める割合である。
資料：「住宅着工統計」(2016)国土交通省

新設住宅の戸当たり床面積

新設住宅の戸当たり床面積は、住宅ストック同様に拡大を続けてきた。しかし、2000 年前後には頭打ちとなり、最近では全般的に緩やかな減少傾向がみられる。

戸当たり床面積が頭打ちとなっている背景としては、欧米諸国と比べても遜色ない規模になってきた一方で、少子化・核家族化等の進行により世帯人数が減少していることの影響が考えられる。また、最近の床面積の減少傾向には、原油、建築資材の高騰などによる建設コストの上昇や、景気の急速な悪化に伴う所得環境の悪化も一因と考えられる。

図2-3-3 利用関係別新設住宅1戸当たり床面積の推移



資料：「住宅着工統計」国土交通省

住宅投資

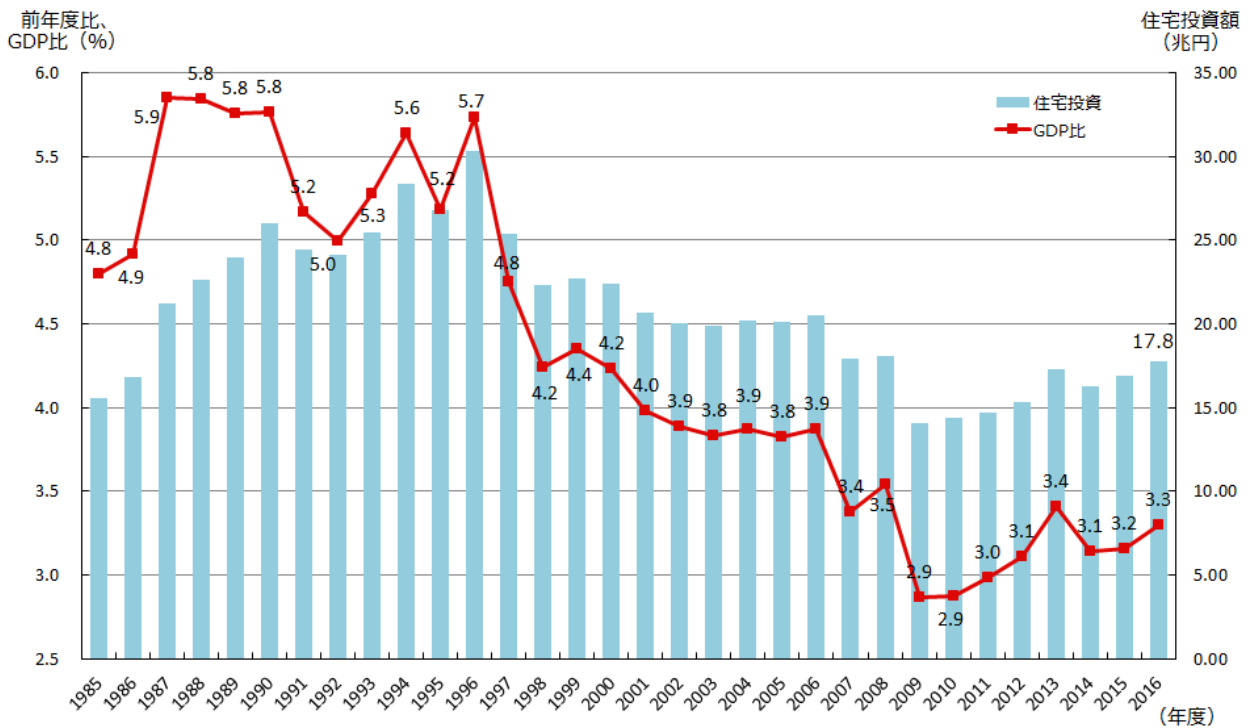
住宅建設は、それに関わる幅広い産業への波及効果を持ち、また新築住宅での耐久消費財の購入など個人消費への波及もある。このため、住宅投資はマクロ経済に対する波及効果が大きく、景気刺激策として期待される側面もある。

過去 30 年程度の住宅投資を見てみると、1980 年代後半のバブル経済期において、新設住宅着工戸数の増加に伴って右肩上がりに拡大しており、15 兆円から 25 兆円へと急増し、対 GDP 比も 4% 台後半から 6% 近くに達した。

バブル経済崩壊後、経済対策等によって住宅投資は下支えされたが、金融危機などによる景気の低迷により、1990 年代末には 20 兆円程度に減少し、その後は住宅着工が 120 万戸前後で推移する中、20 兆円弱で横ばい、対 GDP 比も近年は 3.8% 程度で横ばいが続いていた。

2007 年以降は住宅着工の落ち込みにより住宅投資、対 GDP 比ともに低下したものの、2010 年以降は消費マインドの改善や東日本大震災からの復興、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要等もあり、徐々に持ち直し、2013 年度は住宅投資 16.5 兆円、対 GDP 比 3.4% となった。2014 年度は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減等の影響により減少したが、その後は回復傾向がみられ、2016 年度は住宅投資 17.8 兆円、対 GDP 比 3.3% となった。

図2-3-4 (名目) 住宅投資額の推移



資料：「国民経済計算」(内閣府)

第3章 日本の住宅政策

1. 住宅政策の基本的考え方

(1) 住宅政策の変遷

日本の住宅政策の流れ

第二次大戦直後、我が国の住宅不足は 420 万戸に達し、政府は簡易住宅の建設などの応急的な対策を講じたが、1950 年（昭和 25 年）頃になると、経済力の回復に伴い、恒久的な住宅供給体制の確立の必要性が認識されるようになった。

1950 年に、住宅を建設又は購入するものに長期・低利の資金を融資する「住宅金融公庫（現「住宅金融支援機構」）」が設立された。翌 1951 年（昭和 26 年）には、国からの補助を受け地方公共団体が低家賃の賃貸住宅（公営住宅）を供給することを定めた「公営住宅法」が制定された。また、1955 年（昭和 30 年）には大都市地域への人口集中に伴う住宅不足の解消のため、大都市地域における勤労者に対し、住宅・宅地を供給する「日本住宅公団（現「都市再生機構」）」が設立され、いわゆる公的資金による住宅供給体制の 3 本柱が確立された。

その後、高度経済成長が進む中、人口の都市集中、核家族化等により住宅不足は依然として深刻な状況が続いたため、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目的で、1966 年（昭和 41 年）に住宅建設計画法が制定された。これを受け、国、地方公共団体のみならず、民間住宅建設を含む総合的な住宅建設五箇年計画が閣議決定された。

同計画の下、住宅建設が推進された結果、1973 年（昭和 48 年）に全ての都道府県で住宅総数が総世帯数を上回り、「一世帯一住宅」が達成され、戦後 20 年にわたる住宅不足は解消された。住宅が量的に充足して以降、五箇年計画においては、住宅の質の向上に重点がおかれ、「住環境水準」「住宅性能水準」等が定められるようになった。

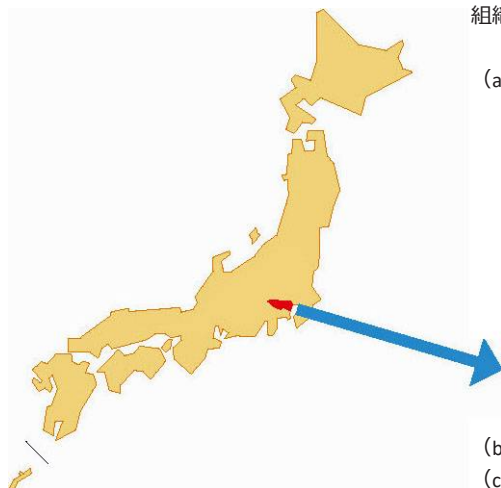
近年においては、少子高齢化の急速な進展を踏まえ、住宅政策については、「住宅の量の確保」を図る政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るため、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法（公庫、公営、公団）について抜本的な改革を行ってきた。

その総仕上げとして、2006 年（平成 18 年）6 月、住生活基本法が制定され、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現に向けた道筋が示された。また、同年 9 月には、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進していくための基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。

なお、同計画において今後の社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね 5 年毎に見直すこととされており、これに基づき、2016 年度（平成 28 年度）から 2025 年度の 10 年間を計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が 2016 年（平成 28 年）3 月に閣議決定された。

現在、同計画に基づき、全ての国民の豊かな住生活の実現に向けた施策が展開されているところである。

図 3-1-1 日本の地方行政組織



ここでは、以降の住宅政策に関する記述を理解するための基礎的な情報として、日本の地方行政組織の概略を紹介する。

- (a) 日本の地方行政組織は、下表に示すとおり、都道府県と基礎自治体である区市町村の 2 つのレベルで構成されている。（数は、2016 年 10 月 現在）

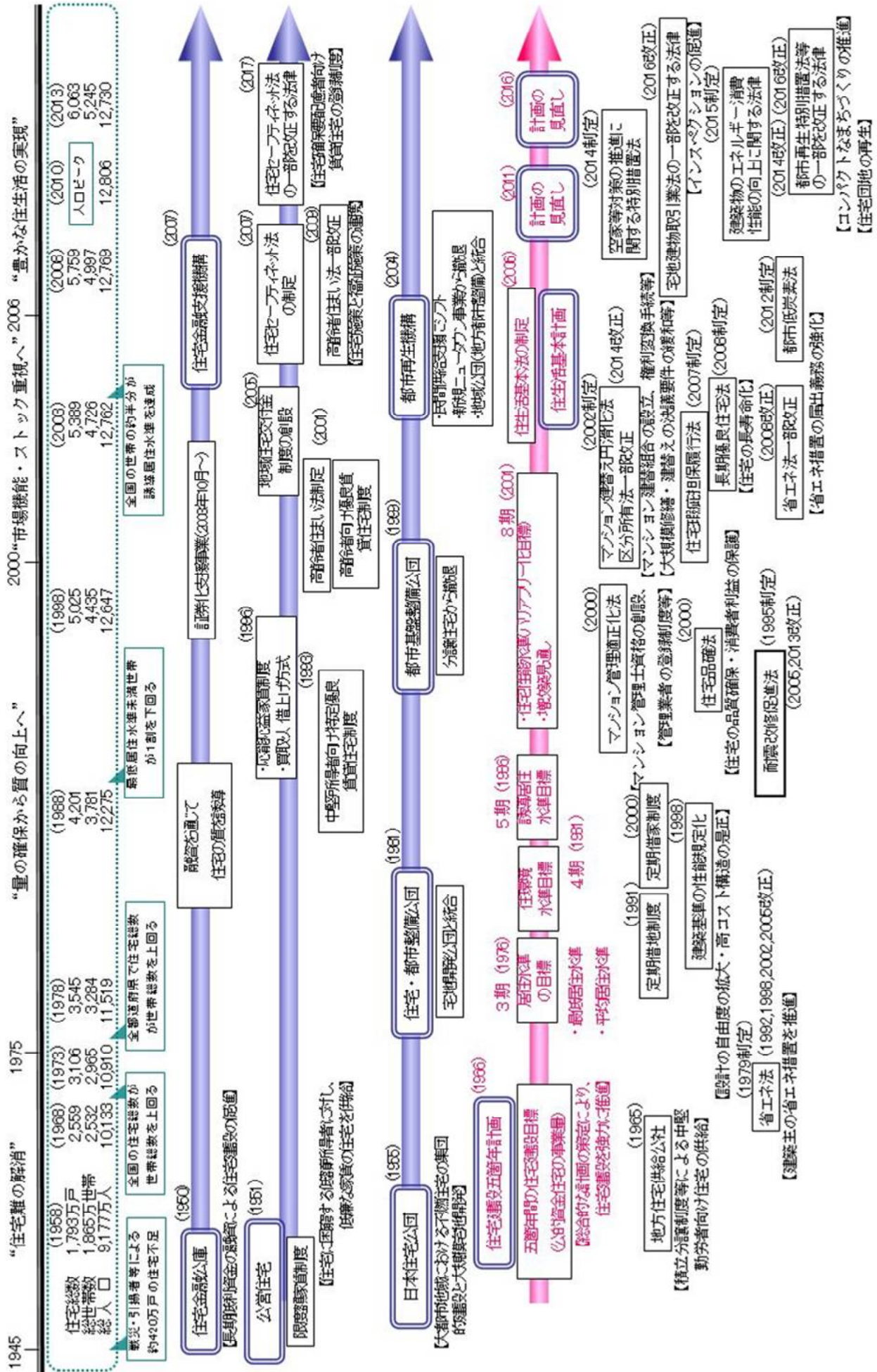
都道府県	都道府県			
	47			
基礎自治体 (区市町村)	※都は東京都のみ。			
	特別区	市	町	村
	23	791	744	183
	1,741 区市町村			

※特別区があるのは東京都のみ。

例えば、東京都の場合は、23 特別区と 26 市、5 町、8 村からなる。

- (b) 首長である都道府県知事と区市町村長は、住民の直接選挙で選ばれる。
(c) 都道府県議会、区市町村議会の議員も、住民の直接選挙で選ばれる。

図 3-1-2 日本の住宅政策の流れ



住宅政策の3つの柱

1) 公営住宅等

a. 公営住宅

- 公営住宅制度

公営住宅は、各都道府県又は市町村が国の助成を受けて建設、買取り又は借上げを行い、低所得者に賃貸するための住宅で、2017年（平成29年）3月末のストックは、約216万戸となっている。

公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じて事業主体である地方公共団体が定める。

入居者資格は、地方公共団体が条例で定める入居収入基準を満たすこと、現に住宅に困窮していることが明らかかなこと等とされている。

入居者の選考は、公開抽選方式が一般的であるが、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い高齢者世帯、母子世帯、障害者世帯等については、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により優先的に入居できる。

- 住宅建設

公営住宅は、1951年（昭和26年）の制度創設以来、戦災による住宅不足を解消するために建設が進められた。高度経済成長期には、都市に大量に流入する勤労者世帯を受け入れるため、大量建設が進められ、ピーク時には年間10万戸以上の公営住宅が建設された。しかし、近年は年間1.8万戸程度で推移しており、このうち、6~8割程度は建替えによるものである。

図3-1-3 標準的な世帯向け公営住宅のプラン例

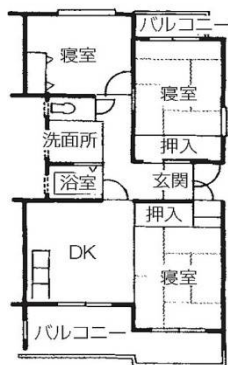
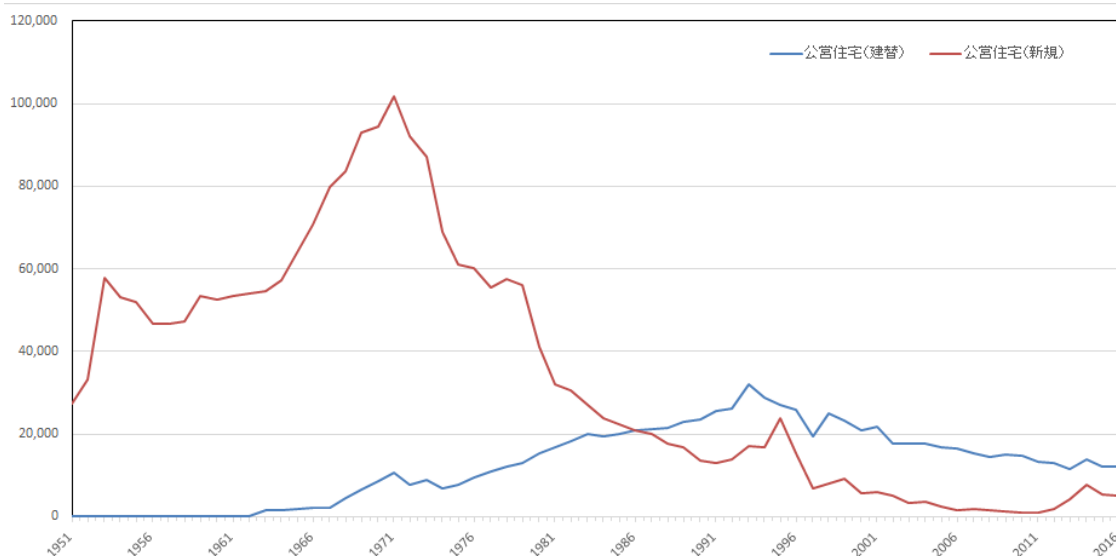


写真3-1-1 前橋市清里前原団地



図3-1-4 公営住宅等の着工戸数の推移



資料：国土交通省

表3-1-1 公営住宅等の制度の概要

	公 営 住 宅	地域優良賃貸住宅
施策対象	住宅に困窮する低額所得者	居住の安定に特に配慮が必要な世帯
年齢	なし	なし
所得	<ul style="list-style-type: none"> ○ 収入分位 ・本来階層 50%（月収25万9千円）以下の範囲で、政令で定める基準 25%（15万8千円）を参酌して地方公共団体が条例で定め る。 ・裁量階層（高齢者等） 高齢者や障害者など、特に居住の安定を図る必要がある者と して地方公共団体が条例で定める者については50%（月収 25万9千円）以下の範囲で、地方公共団体が収入基準を 条例で定める。 〈家賃対策助成の対象〉 ○収入分位 0～40%	<ul style="list-style-type: none"> ○ 収入分位 ・0～70%のうち以下の世帯 ・高齢者世帯 ・障害者世帯 ・子育て世帯 ・新婚世帯 ・災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯とし て地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの 〈家賃対策助成の対象〉 ○ 収入分位 原則0～40% （新婚・子育て世帯においては収入分位 0～50%）
供給方式	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地方公共団体が建設 ○ 民間が建設、地方公共団体が買取り又は借上げ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 民間が建設 ○ 地方公共団体、機構、公社等が建設又は改良 ○ 地方公共団体、民間、公社等が買取り又は借上げ
整備費	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公営住宅の建設費等を交付金算定対象事業費とし、その原 則 1/2（社会資本整備総合交付金等による場合）を地方 公共団体に対して支援 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業主体が民間事業者等の場合 地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の 1/6 等）の原則 1/2 を支援 ○ 事業主体が地方公共団体の場合 住宅の整備費の原則 1/2 を支援
家賃	入居者の収入、住宅の立地・規模等に応じ事業主体が定める 額（家賃の低廉化支援のため国が地方公共団体に助成） 近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額の差額の原則 1/2 を地方公共団体に対して支援	近傍同種家賃。地方公共団体による家賃減額あり。 国は、対象世帯数に4万円を乗じた額（事業費）を助成対象限度に 地方公共団体による家賃減額を支援。

● ストックの有効活用

初期の公営住宅ストックは、立地条件にすぐれている反面、老朽化が進み、また、規模、設備等の面で現在の生活水準からみて不十分なものが多い。

このため、これらを中高層に建替えたり、増築、改築することで、居住水準の改善、職住近接の確保、及び土地の高度利用が図られたりしている。

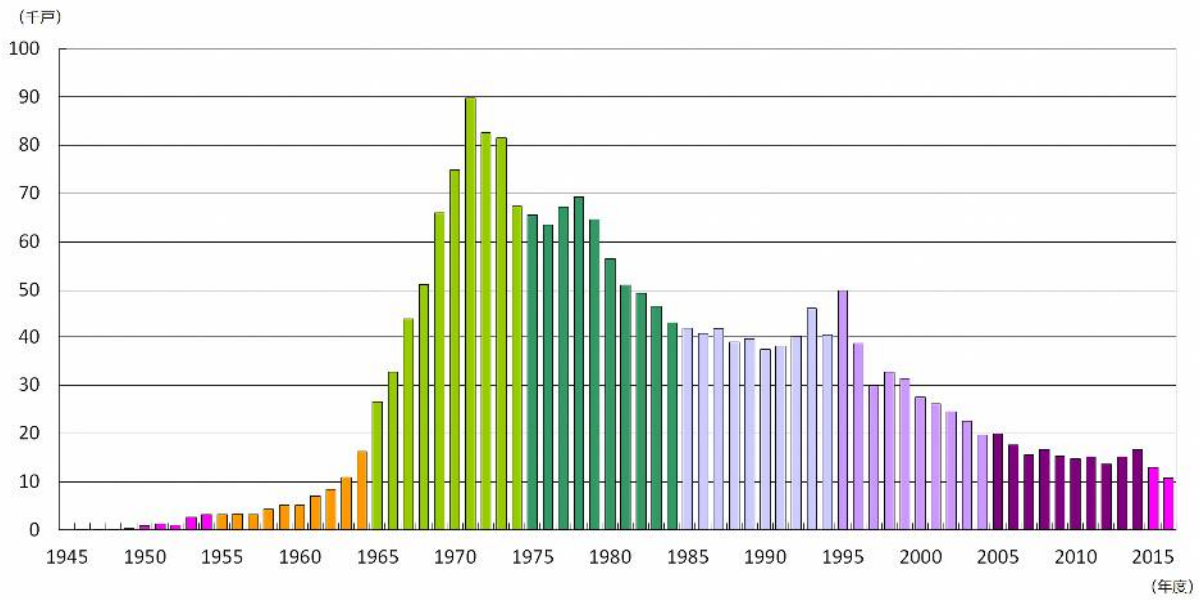
近年は、既設の公営住宅を高齢者や障害者が住みやすい住宅とするため、手すりの設置や段差が解消などの設備の改善が重点的に行われている。また、1970年前後に建設された公営住宅について老朽化が進行し居住水準、設備等が相対的に低下しており、これらを改善していく必要が高まっていることなどを踏まえ、地域住宅計画において地域の特性に合わせたストック活用方を計画し、これに基づく計画的な改善を推進しているところである。

表3-1-2 建設年代別公営住宅ストック数の内訳

年代	1945-1954	1955-1964	1965-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2004	2005-2014	2015-2016	合計
戸数 (万戸)	1.0	6.7	61.7	57.6	40.5	30.4	16.1	2.4	216.2
割合	0.4%	3.1%	28.5%	26.7%	18.7%	14.0%	7.4%	1.1%	100%

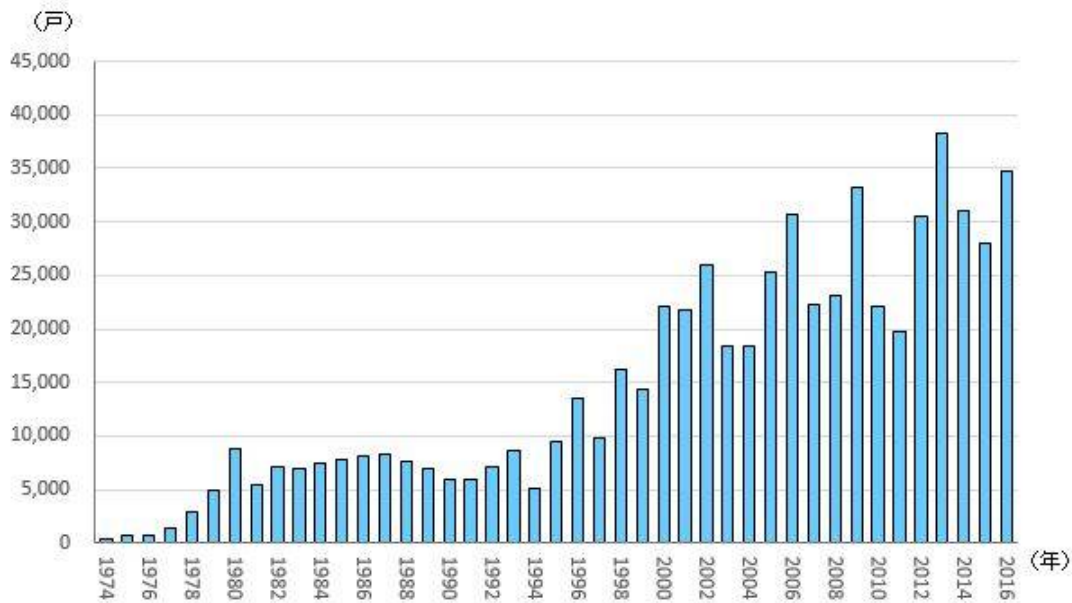
資料：国土交通省

図3-1-5 公営住宅の建設年度別管理戸数



資料：国土交通省

図3-1-6 公営住宅の改善戸数の推移



資料：国土交通省

写真3-1-2 公営住宅の建替え例 北海道田家団地

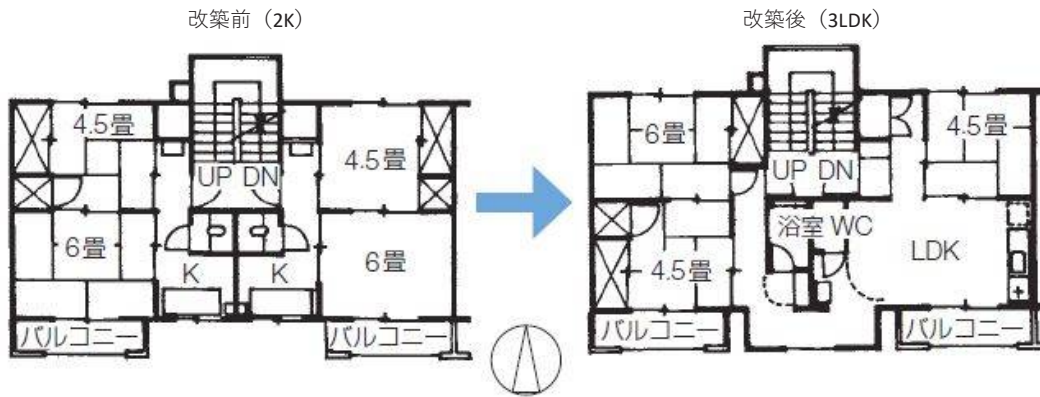


建替え前



建替え後

図3-1-7 公営住宅の改築の一例（2戸から1戸へ）



南側に道路を加え2戸を1戸とした。2つの2Kを1つの3LDKに改築し、浴室付きの大家族向けとした。

b. 地域優良賃貸住宅

中堅所得者世帯全般を広く施策対象としてきた特定優良賃貸住宅制度については、住宅市場の需給の変化等により、子育て支援等に重点化すべき等制度の見直しの必要性が高まり、また、地域の住宅市場の状況に応じて、地方公共団体が柔軟に施策対象を重点化できる枠組みの整備が求められていた。

以上のような背景を踏まえ、2007年度（平成19年度）に、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、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に施策対象を重点化し、整備費及び家賃減額のための助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する地域優良賃貸住宅制度を創設したところである。（第3章2「7.住宅セーフティネットの構築」参照）

また、2011年度（平成23年度）においては、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の改正による高齢者向け住宅制度の見直しや、既存の住宅ストックの有効活用による公営住宅の補完的な役割を強化にする観点から、地域優良賃貸住宅制度を再編し、従来の「一般型」「高齢者型」といった区分を一本化する等、利便性の高い制度の構築を行った。

本制度において、民間事業者等に対し、整備費及び家賃減額のための助成を行い、子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯等を対象とした良質な賃貸住宅の供給を促進している。

c. 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅制度は、我が国の借家世帯の居住水準の改善が立ち遅れており、特に中堅所得者向けの良質な賃貸住宅ストックが著しく不足していたことを背景に、1993年（平成5年）に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく制度として創設された。

本制度においては、民間の土地所有者等に対し、建設費に対する助成、家賃減額のための助成等を行うこと等により、中堅所得者向けの良質な賃貸住宅の供給を促進している。対象となる住宅は、規模、構造、設備等が一定の基準を満たし、家賃、賃貸条件等が適正であることが必要である。

なお、特定優良賃貸住宅は、2009年度（平成21年度）末までに、約23万戸が供給されている。

d. サービス付き高齢者向け住宅

介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度は、高齢化の急速な進行を背景に、2011年（平成23年）、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度として厚生労働省との共同により創設された。

本制度では、住宅の規模・バリアフリー構造等のハード基準に加え、安否確認・生活相談サービスの提供や、前払家賃等の保全措置等が図られた契約の締結といったソフト基準が要件とされており、登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅は、当該登録情報がウェブを通じて市場に開示されるとともに、予算・税制・融資等にかかる支援措置を受けることができる。

なお、サービス付き高齢者向け住宅の登録件数は2018年（平成30年）1月末時点において約22万戸にのぼる。

e. 地方住宅供給公社の住宅

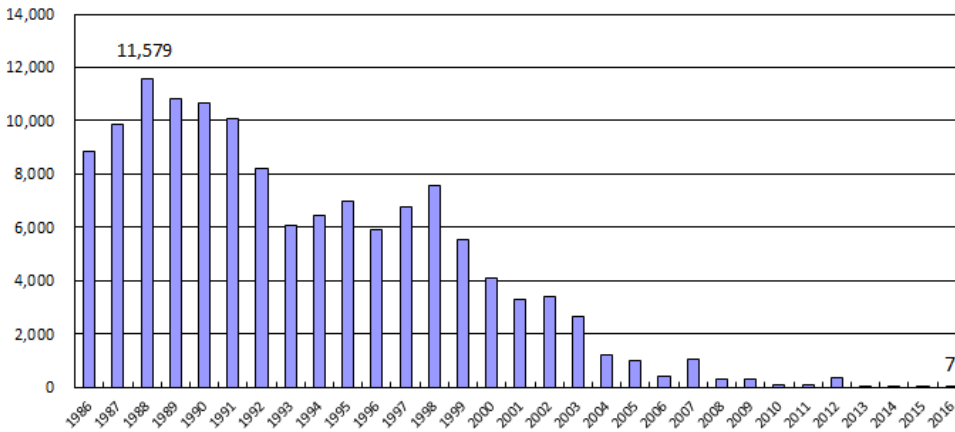
地方住宅供給公社は、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金と併せて活用して、これらのものに居住環境の良好な共同住宅及びその用に供する宅地などを供給する目的で地方住宅供給公社法に基づき設立された。

現在、都道府県及び人口 50 万人以上の政令指定都市に合計 41 の地方住宅供給公社が設立され、主として下記の住宅を供給している。

- 積立分譲住宅
 公募等により選定され、一定期間の積立を行った者に対して供給される分譲住宅で、購入資金には当該積立金（頭金相当）と金融機関からの融資等が充当される。
- 地域優良分譲住宅
 住宅購入者の負担の軽減を図るため、地方公共団体の利子補給を行う、一定の要件を満たす分譲住宅。
- 地域優良賃貸住宅等
 大都市地域を中心として持家を取得することが困難な中堅勤労者層を対象に供給される賃貸住宅。

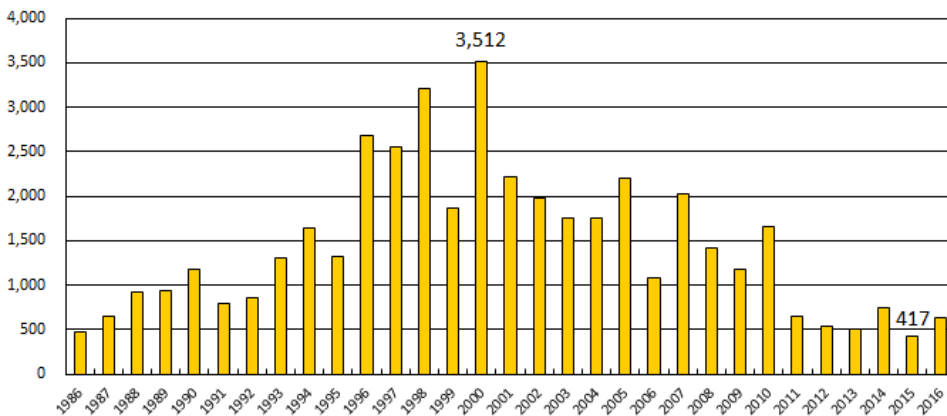
図3-1-8 地方公共公社による新築住宅着工戸数

公社分譲住宅譲渡実績の推移



資料：国土交通省

公社賃貸住宅建設の推移
 (公社が建設し公社が所有しているもの)



資料：地方住宅供給公社業務実績資料集

f. 社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）

2005年（平成17年）に、既存の公営住宅関連補助金等を交付金化し、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づく地域住宅交付金制度を創設した。

また、2010年（平成22年）に、地域住宅交付金を含めた既存の交付金制度や国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を活かせる総合的な交付金として社会資本整備総合交付金を創設した。

さらに、2012年度（平成24年）補正予算より、地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や事前防災・減災対策の取り組み、地域における総合的な生活空間の安全確保の取り組みを集中的に支援する防災・安全交付金を創設した。

〈制度の特徴〉

- 地方の自主性・裁量性の向上
 - 既存の補助事業をメニュー化し、地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づき弾力的に実施可能
 - 地方公共団体独自の提案による従来補助対象外の事業も交付対象として支援
- 地方の使い勝手の向上
 - 各事業への交付金の充当率を地方公共団体が自由に決定
 - 事業間流用・年度間流用が自由
- 事前審査から事後評価へ
 - 地方公共団体が自ら設定した目標等をもとにした事後評価を実施して公表

〈交付対象事業〉

- 基幹事業
 - 公営住宅・地域優良賃貸住宅の整備、既設公営住宅の改善、不良住宅地区の改良、密集住宅市街地の整備、関連公共施設の整備、住宅・建築物の耐震診断・耐震改修、アスベスト改修など
- 提案事業
 - 地方公共団体独自の提案による地域の住宅政策実施に必要な事業等
 - （例）・民間住宅のバリアフリー改修
 - ・住宅相談・住情報提供

〈交付金の額〉 交付金算定対象事業費の原則50%を助成

図3-1-9 社会資本整備総合交付金について



2) 住宅金融支援機構 (JHF)

a. 住宅金融公庫から住宅金融支援機構の設立まで

旧住宅金融公庫（以下「公庫」という。）は、戦後の圧倒的な住宅不足の状況に対応して住宅の建設を促進するために1950年（昭和25年）に設立されて以来、国民が生活の基盤である住宅を計画的かつ安心して取得できるように、長期・固定・低利の住宅資金を安定的に供給するとともに、独自に定める技術基準を満たす住宅を融資対象とすることなどにより、良質な住まいづくり・まちづくりに貢献してきた。

また、不況期に民間金融機関の住宅ローンの資金供給が減退する中、公庫融資が住宅投資を下支えする役割も果たしてきた。

しかしながら、住宅政策全体として公的主体による住宅及び住宅資金の直接供給を基本とする体系から市場を通じて住宅の質を高める市場重視の体系への転換の必要性が指摘され、住宅ローン金利及び商品性の自由化等の金融市場の環境変化を背景に、民間金融機関が個人向けの住宅ローンを積極的に取り組み始めたことで、公庫の役割についても従来の直接融資から民間金融機関による融資の支援・補完へと転換することを基本とすることが求められるようになった。

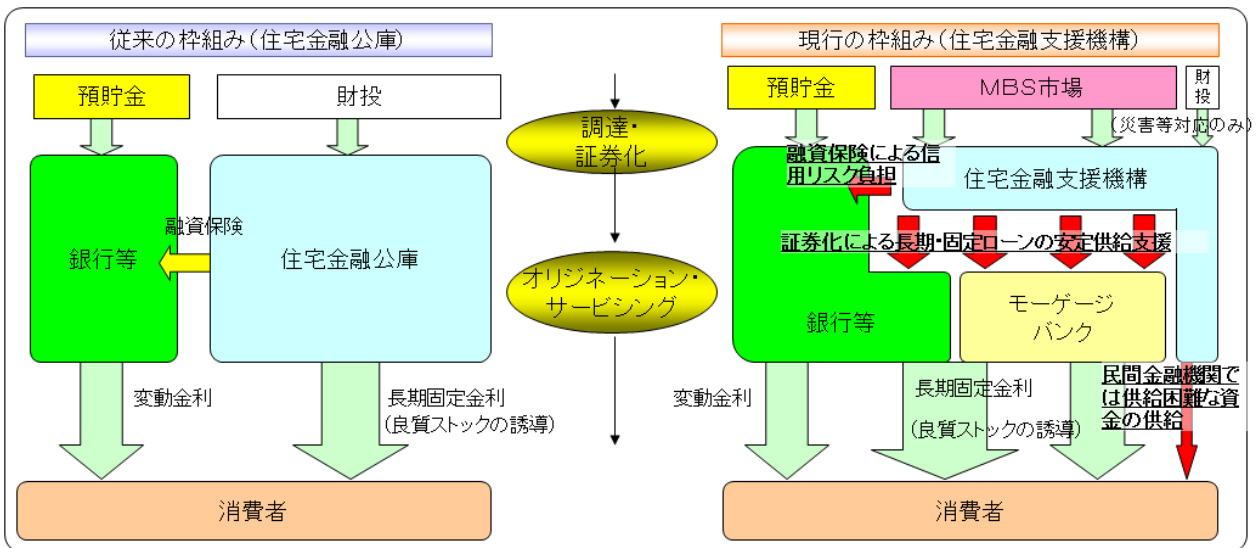
さらに住宅金融システムについても、財政投融资制度改革等の要請から、従来の財政融資資金等を前提とした仕組みから市場機能を活用した新たな住宅金融システムへの転換を図ることが求められるようになった。

このため、2001年（平成13年）12月の特殊法人等整理合理化計画において、住宅金融公庫を廃止し、証券化支援業務を行う独立行政法人を設置することとされ、第162回国会における独立行政法人住宅金融支援機構法の成立を受けて、2007年（平成19年）4月1日に独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）が設立された。

機構は、次の役割を引き続き担っていくこととされている。

- 官民の適切な役割分担の下、安心感の高い長期・固定金利の住宅ローンが職業、性別、地域等による画一的な選別なく、安定的に供給されるよう、証券化支援業務等を通じた民間金融機関による資金融通の支援業務
- 災害復興住宅や密集市街地建替え等、政策的に重要で民間金融機関では対応が困難な分野における直接融資業務

図3-1-10 住宅金融システムの転換



資料：住宅金融支援機構

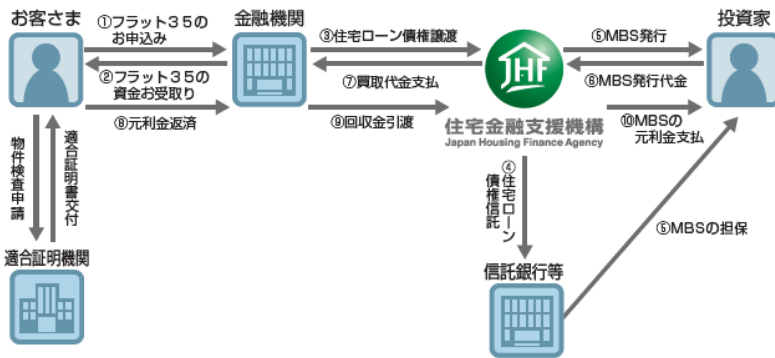
b. 業務内容

機構の業務の柱となる証券化支援業務には、買取型と保証型の2タイプがある。買取型は、民間金融機関等が融資した住宅ローン債権を機構が買取る仕組みである。機構は、買い取った住宅ローン債権を担保として資産担保証券(MBS)を発行し、投資家に販売することで資金を調達している。一方、保証型は、民間金融機関等が行う機構の融資保険が付保された住宅ローンの証券化に際し、投資家に対する元利払いの保証を行う仕組みである。

買取型は、公庫時代の2003年(平成15年)10月に開始された。2017年(平成29年)3月末までに332(※)金融機関が参入しており、累計約120万件の買取申請を受け付けている。(※)証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取を実施していない3機関を除く。

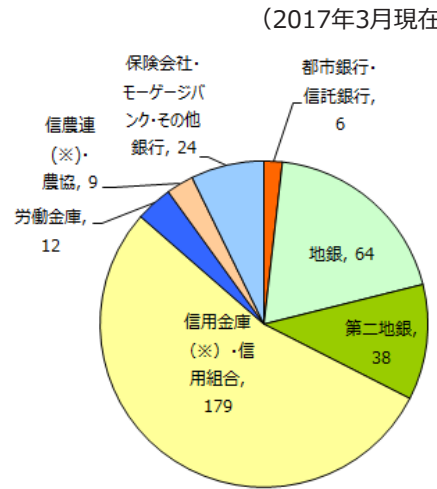
証券化支援事業の買取(付保)対象となる住宅は、機構が定める技術基準を満たすことを要件としている。さらに、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅について金利を一定期間引き下げることにより取得を支援するフラット35Sを通じて、住宅の質の確保・誘導を図っている。

図3-1-11 証券化支援事業(買取型)のスキーム



資料：住宅金融支援機構

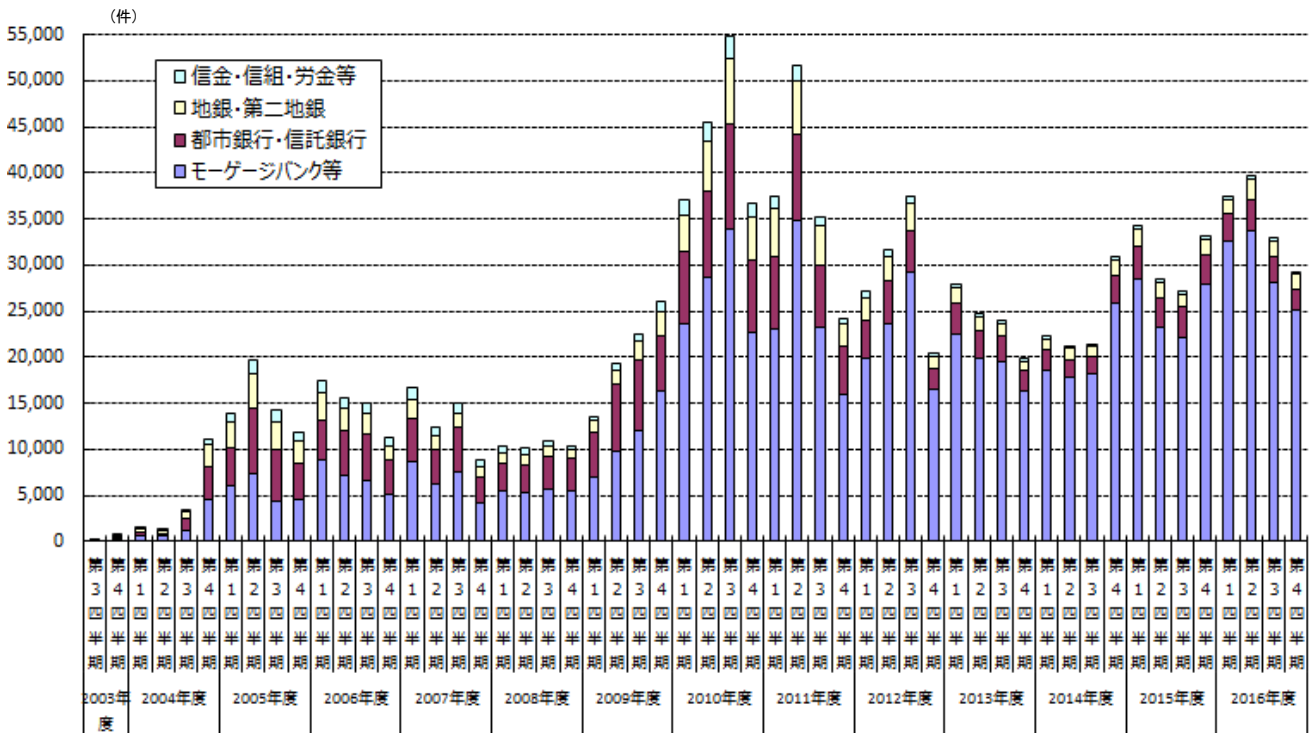
図3-1-12 証券化支援事業(買取型)の参入機関 (2017年3月現在)



※証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取を実施していない3機関を除く。

資料：住宅金融支援機構

図3-1-13 証券化支援事業(買取型)の買取申請実績(2017年3月末現在)



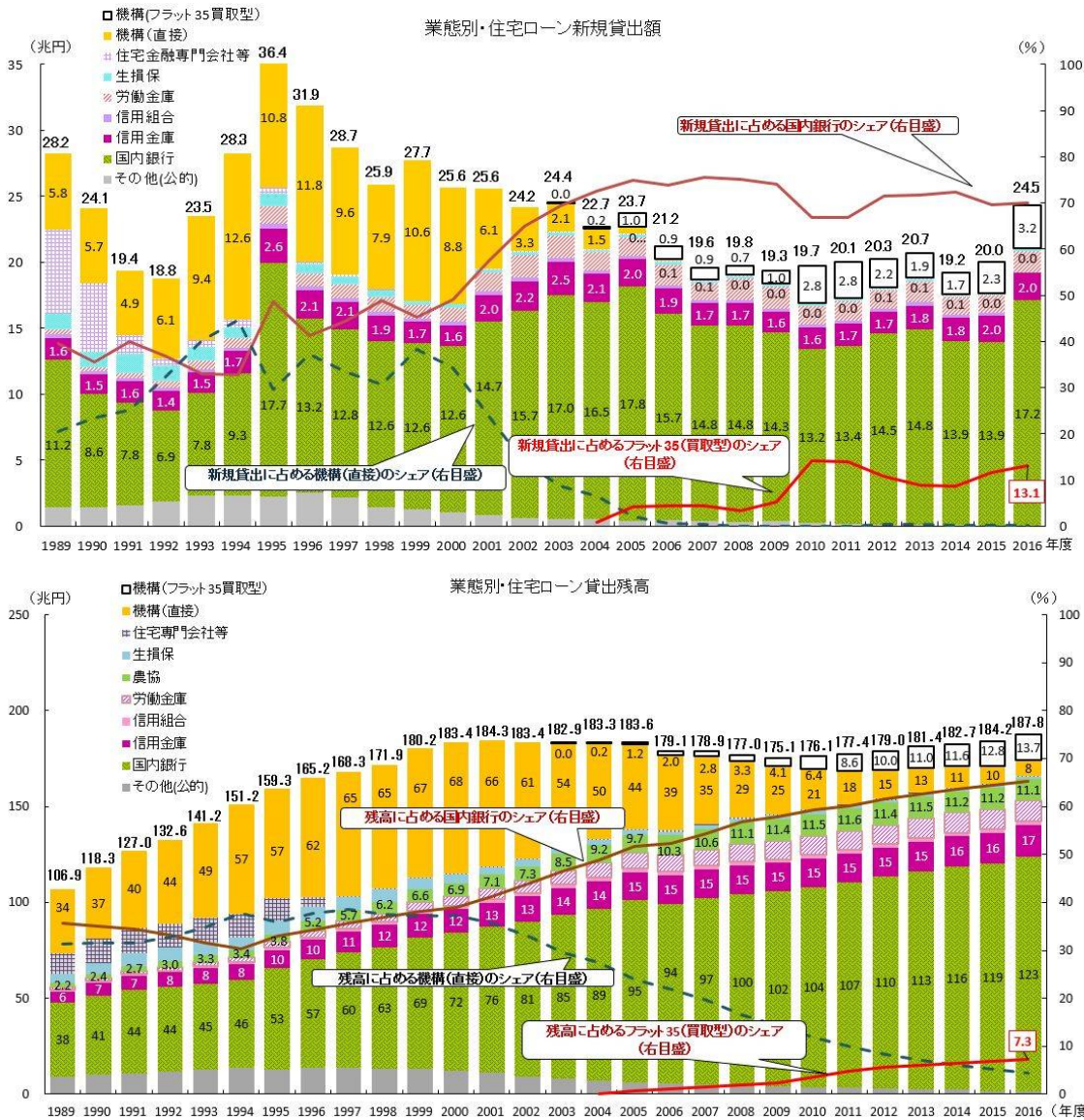
資料：住宅金融支援機構

c. 住宅ローン市場の現状及び民間住宅ローンの供給実態

近年の住宅ローンの新規貸出額は25兆円前後、貸出残高は188兆円前後の水準で推移している。

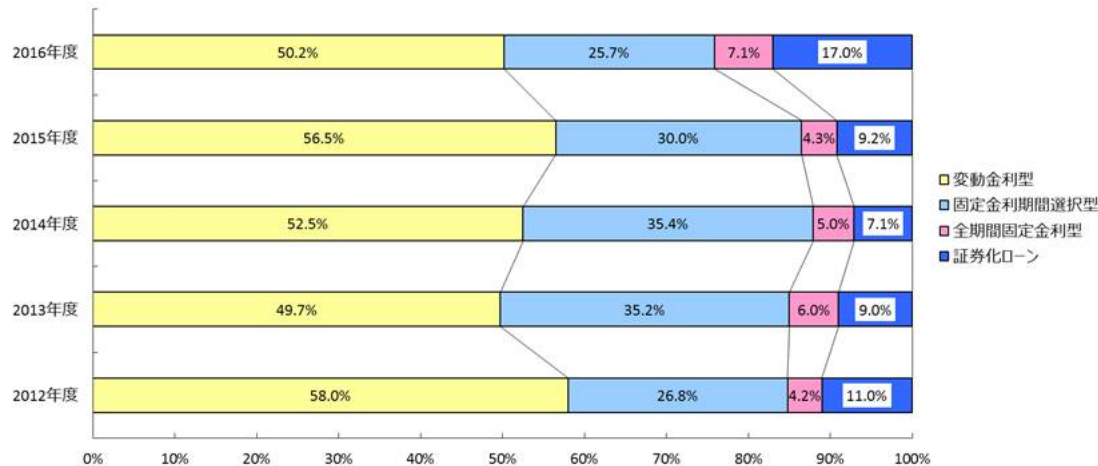
また、民間金融機関の供給する住宅ローンの金利タイプは、当初支払額が比較的 low となる、変動金利型や固定金利期間選択型が大半を占めている状況である。

図3-1-14 業態別・住宅ローン新規貸出額・貸付残高の推移



資料：日本銀行、住宅金融支援機構

図3-1-15 民間住宅ローンの供給実態 (新規貸出額)



資料：「平成29年度民間住宅ローンの実態に関する調査」国土交通省

3) 都市再生機構（UR）

a. 日本住宅公団から都市再生機構の設立まで

都市再生機構は、都市の健全な発展と国民の生活の安定向上に貢献するため、都市再生の分野に積極的に取り組み、民間の新たな事業機会を創出する業務に取り組むとともに、都市基盤整備公団から受け継がれた賃貸住宅等の管理を行う組織である。

前身となる組織のうち最初の日本住宅公団は、高度経済成長期の 1955 年、住宅不足の著しい地域における勤労者のための住宅建設及び大規模かつ計画的な宅地開発などを目的として設立された。1956 年に第 1 号の金岡団地（大阪府堺市、賃貸 675 戸）の入居が開始され、食寝分離（2DK）、就寝分離、団地族などの新しい住様式や用語を生み出すこととなった。宅地開発では、多摩ニュータウンなど我が国を代表する住宅地開発を担ってきた。また、それまで公団のまちづくりの一翼を担ってきた市街地住宅（いわゆる“げたばき住宅”）の建設に加えて、1969 年の都市再開発法制定により公団は事業主体に位置付けられ、本格的に再開発に取り組んでいくこととなった。

1981 年、日本住宅公団と宅地開発公団が統合され、住宅・都市整備公団が設立された。公団住宅建設が量の時代から質の時代へと転換していった時代である。

そして 1999 年、それまでの住宅事情の改善のための住宅・宅地の大量供給から、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を実現するための都市の基盤整備へと重点を置く「都市基盤整備公団」が設立され、分譲住宅事業から撤退した。

2001 年（平成 13 年）12 月に閣議決定された特殊法人等整理合理化計画により、都市基盤整備公団を廃止し、旧都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合して、都市再生に民間を誘導することを目的とした、新しい独立行政法人を設置することが決定され、2004 年（平成 16 年）7 月に「独立行政法人都市再生機構（英文社名：Urban Renaissance Agency、略称：UR）」が発足した。

都市再生機構においては、「民にできることは民に委ねる」だけではなく、都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限引き出すための誘導業務、条件整備を実施することとされた。また、企業理念としてミッション（使命）とスピリット（信条）を定めており、都市再生機構が目指す理想の都市像は「人が輝く都市」としている。

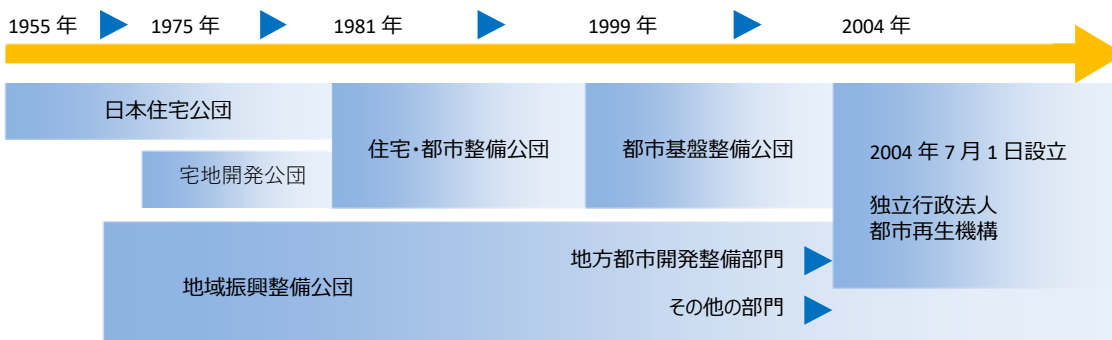
表 3-1-3 都市再生機構組織の概要

設立年月日	2004 年 7 月 1 日(都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合)
根拠法	独立行政法人都市再生機構法(2003 年法律第 100 号) 独立行政法人通則法(1999 年法律第 103 号)
主務大臣	国土交通大臣
資本金	10,717 億円(2017 年 3 月末現在)
職員数	3,199 人(2017 年 4 月 1 日現在)
予算(資金計画)	18,060 億円 (2017 年度支出・収入)

表3-1-4 都市再生機構の理念

URミッション（使命） 人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。
URスピリット（信条） <ul style="list-style-type: none"> ● CS（お客様満足）を第一に、新たな価値を創造します。 ● 創意工夫し、積極果敢にChallenge（挑戦）します。 ● 力を結集し、Speedy（迅速）に行動します。

図3-1-16 日本住宅公団から都市再生機構の設立まで



b. 業務内容

①都市再生

都市再生機構は、都市再生のプロデューサーとして民間事業者による都市再生の推進を図るため、構想企画、諸条件整備、コーディネート等の支援を行うとともに、パートナーとして事業に参画し、都市再生を推進することとしている。

都市再生において取り組む主な業務分野は次の4つである。

- ・都市の国際競争力強化のための都市再生プロジェクトの推進
- ・社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換
- ・地方都市等におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化
- ・防災性向上による安全・安心なまちづくり

②住環境

都市再生機構の前身である日本住宅公団が設立された1955年には、270万戸もの厳しい住宅不足の状況があった。これを背景に、日本住宅公団は2006年までに約150万戸（分譲住宅供給を含む数値）を超える住宅を供給し住宅不足の緩和に大きく貢献してきた。

しかし、少子・高齢化、人口・世帯減少社会が到来する中で、都市基盤整備公団から受け継いだ賃貸住宅においては、入居者の高齢化と低所得化が進行し、郊外部の大規模団地を中心に公営住宅階層が多く居住するなど、高齢者、子育て世帯等の住宅セーフティネットとしての役割を担っている状況にある。

これらの住宅が大宗を占めるUR賃貸住宅ストック約74万戸（2017年3月末）については、適時・適切な管理を行うとともに、居住者の居住の安定を図りつつ、バリアフリー化、間取り改善、社会状況に応じた設備水準の向上を目的としたリニューアル住宅の供給、屋外環境の整備、建替事業等の多様な手法により、団地の立地や特性に応じた再生・活用を実施することとしている。

このため、2007年（平成19年）12月に、2018年度までのストック全体の再生・活用の方向性を定めた「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」が策定されている。これにより、エリア毎に賃貸住宅ストックの再生・活用の方向性を検討した上で、団地毎に「団地別整備方針」が策定され、セーフティネット機能の強化や地域の医療福祉拠点の形成を図っている。また、ストック量の適正化を図るため、居住者の居住の安定を十分確保しつつ、2018年度までに、約10万戸の再編に着手して、約5万戸を削減し、更に2048年頃までに、約77万戸（当時）のストックのおおむね3割を削減することとしている。

③災害復興

都市再生機構は、阪神・淡路大震災（1995年（平成7年）1月）の発生直後から、全力を挙げて復旧・復興活動に取り組み、約2万戸の住宅建設のほか、災害に強いまちづくりを推進。また、新潟県中越沖地震では、柏崎市において、復興計画策定支援コーディネートを実施してきた。

これらの貴重な経験を活かし、都市の防災機能の強化に取り組むとともに、2011年（平成23年）3月11日に発生した東日本大震災においても、震災発生直後から、国又は地方公共団体からの要請等を受け、次の取り組みを実施してきた。

- ・被災された方々へのUR賃貸住宅の提供
 - ・応急仮設住宅建設用地の提供
 - ・応急仮設住宅の建設業務支援に職員を派遣
 - ・被災宅地危険度判定を担当する職員を派遣
 - ・被災市町村における復興計画策定等の技術支援に職員を派遣
 - ・被災地方公共団体からの委託又は要請を受けた地区について復興市街地整備事業や災害公営住宅の整備を支援
- また、平成28年熊本地震に伴う災害公営住宅整備や糸魚川市駅北大火に伴う復興まちづくりの支援も実施している。

④郊外環境

都市再生機構では、これまで約300地区のニュータウンの整備を手がけ、宅地需要に対応し、国民の居住水準の改善に貢献してきた。「安全・安心」「環境共生」「コミュニティ支援」等をテーマに、地域の特性を活かした魅力ある郊外や地方居住の実現を図り、事業の早期完了を目指すこととしている。

以上の業務内容を遂行するにあたって、独立行政法人制度に則り、国土交通大臣より中期目標が示されている。この中期目標に基づき、都市再生機構は中期計画を定め、自ら定めた計画に従い、自主性・自立性をもって業務を遂行することとしている。なお、第三期中期目標及び中期計画の期間は2014年（平成26年）4月1日から2019年（平成31年）3月31日までとなっている。

図3-1-17 都市再生事業の具体的事例

1 都市の国際競争力強化のための都市再生のプロジェクトの推進

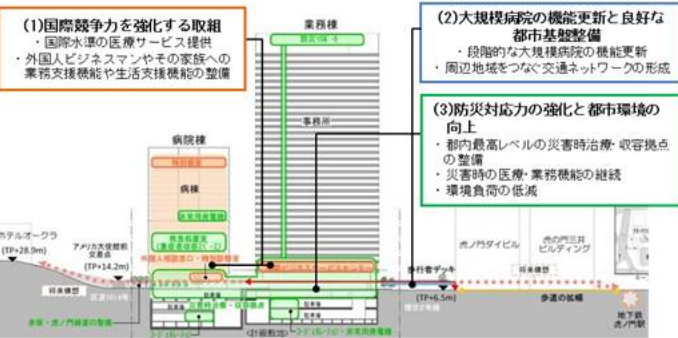
虎ノ門二丁目地区

インフラ整備を契機とした国際ビジネスエリアの整備

- 外国人居住者比率が高い国際性豊かな地域
- 環状2号線の整備を契機とした国際ビジネスエリアとして再生
- 「公的機関」「民間」と属性の異なる地権者の権利関係の調整
→ 中立性・公平性を活かした権利調整
- 国際水準の医療サービスを提供する病院整備
- 病院機能を停止することなく段階的に整備
→ 事業期間の長期化
→ 地権者からURIに対する事業参画要請



事業概要	虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業(個人施行)	
所在地	東京都港区	施行面積 約2.9ha



2 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

立川基地跡地昭島地区

大規模国有地の土地利用転換による拠点市街地の形成

- 地方公共団体の計画に基づき、米軍基地跡地の大規模国有地を土地利用転換
→ 国を含む複数の公的機関との協議・調整及び都市計画道路を含む基盤整備による拠点市街地の形成
- 国機関の移転・集約(国際法務総合センター)
- 業務・商業機能等の導入や、環境・景観に配慮した緑豊かで良好なまちづくりを実現

事業概要	立川基地跡地昭島地区土地区画整理事業(機構施行)	
所在地	東京都昭島市・立川市	施行面積 約66.1ha



3 地方都市等におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化

長岡市大手通表町東地区

公共公益施設の集積による中心市街地活性化

- 人口、都市機能の郊外化に伴う中心市街地の衰退
- 市は、中心市街地活性化の柱として、公共公益施設等を市中心部へ集中立地させる「まちなか型公共サービス」を展開
- 中心市街地活性化基本計画(第2期)の核事業に位置付け
→ 市の要請により、中心市街地に立地する百貨店跡地を取得し、政策実現を支援
→ 交流拠点施設等を整備し、中心市街地全体への波及効果を生み出すため、機構施行の再開発事業を検討

事業概要	中心市街地活性化に係るまちづくり支援	
所在地	新潟県長岡市	施行面積 約1.7ha



4 防災性の向上による安全・安心なまちづくり

京島三丁目地区

密集市街地における防災性の向上

- 区が施行する住宅市街地総合整備事業(密集型)と連携
→ 区からURIに防災街区整備事業の施行要請
- 老朽木造住宅等を建替えることで不燃化・耐震化を図るとともに公共施設を拡幅整備し、防災性と住環境を向上
→ 防災施設建築物や主要生活道路等を整備、地区内避難経路の設置
- 民間活力の導入
→ 特定事業参加者制度の活用(分譲マンション)

所在地	東京都墨田区	施行面積	約0.2ha
権利者数	17名	事業期間	平成22年度～25年度

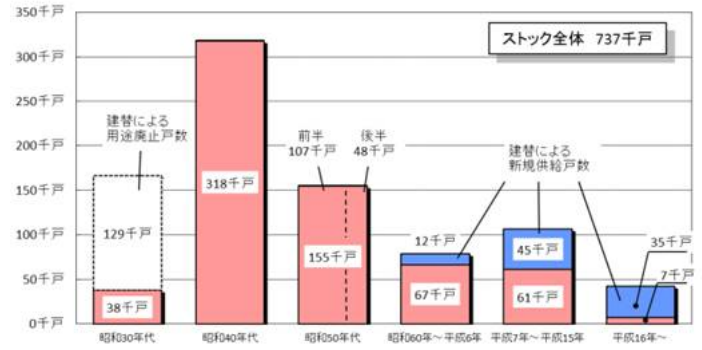


図3-1-18 UR賃貸住宅ストックの概要（2017年3月末現在）

■ 全国のUR賃貸住宅の分布

エリア	団地数	管理戸数
首都圏（東京・埼玉・千葉・神奈川・茨城）	849	413,583
中部圏（愛知・静岡・岐阜・三重）	131	57,028
近畿圏（大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山）	411	204,957
九州圏（福岡・長崎・熊本・鹿児島）	162	46,617
その他（7道県）	65	15,135
26都道府県合計	1,618	737,320

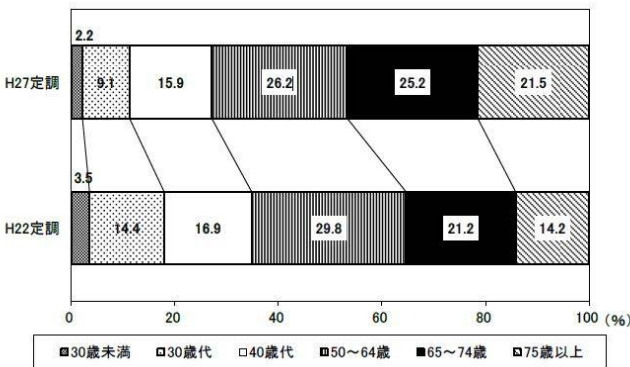
■ 管理開始年代別管理戸数



■ 管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60年～H6年	H7年～H15年	H16年～
管理戸数	737,320戸	37,775戸	317,819戸	154,570戸	78,872戸	106,281戸	42,003戸
団地数	1,618団地	131団地	352団地	328団地	358団地	357団地	92団地
団地規模	456戸/団地	316戸/団地	940戸/団地 団地規模大・大量供給	454戸/団地	230戸/団地	285戸/団地	349戸/団地
立地			郊外化が進む		都心回帰		
住戸規模	55.2㎡/戸	39.6㎡/戸	45.6㎡/戸	52.6㎡/戸（前半） 65.9㎡/戸（後半） 56.8㎡/戸	70.7㎡/戸	70.2㎡/戸	68.2㎡/戸
家賃	72,800円	48,400円	53,900円	66,800円	95,900円	113,200円	118,900円
住宅供給の背景	住宅不足の解消	人口の大都市集中による住宅不足の解消	居住水準の向上		既存ストックの再生・活用 都市居住の推進		

図3-1-19 UR賃貸住宅における世帯主年齢（年齢別分布）



資料：都市再生機構

図3-1-20 UR賃貸住宅における平均年収

	世帯主の年収	世帯全体の年収
平成27年	371万円	453万円
平成22年	402万円	484万円

資料：都市再生機構

計画的な住宅建設への取り組み

1) 住宅建設五箇年計画

1966年（昭和41年）、国、地方公共団体及び国民の相互協力の下で長期にわたる総合的な計画に基づき、住宅の建設を一層強力に推進していく必要があるとの判断から「住宅建設計画法」が制定された。同法に基づく住宅建設五箇年計画においては、達成すべき居住水準の目標、及び民間建設を含む全ての住宅の5年間の総住宅建設戸数の目標を示すこととなっている。

住宅建設五箇年計画は、1966年（昭和41年）を初年度とする第一期計画から、2005年（平成17年）までの八期にわたって策定されてきた。また、全国を10の地域に分けて地方ごとの地方住宅建設五カ年計画を定め、さらにこれらの計画に基づき、各都道府県においては、それぞれ都道府県住宅建設五箇年計画を定めていた。

また、計画の策定を通じ、次のような役割を果たしてきた。

- ・多様化、高度化する国民のニーズを把握し、それを住宅政策に反映する役割
- ・国、地方公共団体を通じ、各種施策を総合的かつ整合的に実施するための住宅政策のビジョンや優先事項を示す役割
- ・住宅政策の目標設定により、その達成に向けて、国・地方公共団体の施策を集中させるのみならず、民間事業者等の取り組みも促す役割

このように、住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画については、第一期から第八期計画に掲げた公的資金による住宅の建設戸数の目標がほぼ着実に達成されており、国及び地方公共団体の連携の下、適切な居住水準を有する住宅を計画的かつ安定的に供給するなど、国民の居住水準の向上に一定の役割を果たしてきた。

2) 住宅建設五箇年計画の推移

第一期から第八期にわたり策定された住宅建設五箇年計画について、各計画の推移を概観すると、量の充実期（第一期、第二期）、質の向上期（第三期～第八期）の大きく二つの時期に区分できる。

- ・量の充実に重点を置いた時期

住宅の数が世帯数を下回るという住宅難の解消を目標として、第一期計画においては、「一世帯一住宅」の実現を、そして第二期計画では、「一人一室」の実現を目標とした。

- ・住宅の質の向上に重点を置いた時期

1973年（昭和48年）に全ての都道府県で住宅総数が総世帯数を上回り、「一世帯一住宅」が達成されることを受けて、1976年（昭和51年）からの第三期計画においては、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、住宅ストックの質の向上を図ることとし、また、第四期計画においては、良質な住環境の確保を図ることを目標として新たに「住環境水準」を定めた。そして、第五期計画においては、さらにゆとりある住生活の実現にむけて誘導居住水準を設定し、第八期計画に至っている。

3) 居住水準目標

- ・最低居住水準

第三期計画において、すべての世帯が世帯人員に応じた居住面積として確保すべき「最低居住水準」が定められた。その後も、第四期、第五期計画で、早期にすべての世帯が最低居住水準を確保することされ、1988年（昭和63年）時点で、最低居住水準未達世帯が1割を切ることとなった。第六期計画では、大都市地域の借家居住世帯での水準確保の遅れが顕著であることを受け、大都市地域に重点をおいて最低居住水準未達世帯の解消に努めるものとし、第八期計画まで引き継がれた。

- ・平均居住水準

第三期、第四期計画において、平均的な世帯が確保すべき居住水準の目標として、「平均居住水準」が定められ、1985年（昭和60年）に、半数の世帯が平均居住水準を確保することを目標とした。その結果、1983年（昭和58年）時点で、約半数の世帯が水準を満たすこととなり、計画目標を達成することができた。

- ・誘導居住水準

第五期計画において、平均居住水準に替えて、新たに、住宅ストックの質の向上のための指針として、「誘導居住水準」を設定し、2000年（平成12年）までに、半数の世帯が誘導居住水準を確保することを目標とした。これらの目標は、ゆとりある住生活の実現を目指して、第六期、第七期計画へと引き継がれ、第八期計画においては、2015年度（平成27年度）を目途に全国で3分の2世帯が、また、全ての都市圏で2010年度（平成22年度）を目途に半数の世帯が達成することを目標とした。

4) 住宅性能水準

第八期計画では、居住者ニーズ及び社会的要請に応える基本的性能を有する良質な住宅ストックを形成するための指針として、耐震性、防火性、省エネルギー性、高齢者等への配慮等について「住宅性能水準」を設定した。

5) 住環境水準

第四期計画では、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を図るための指針として、新たに「住環境水準」が定められた。その後、第七期計画までは、国民が健康で文化的な住生活を営むに足りる住環境の基礎的な水準としての「基礎水準」と、良好な住環境形成を図る場合の指針となる「誘導水準」を設定し、良好な住環境の確保を図ってきた。第八期計画では、住宅市街地の密集状況や住宅の延焼危険性等の観点からの「緊急に改善すべき密集市街地」と、良好な住環境の形成を図る指標としての「住宅市街地の改善等指針」を設定し、住環境の着実な改善に努めることとされた。

表 3-1-5 第一期～八期の住宅建設五箇年計画の比較

	年度	基本的考え方	計画の目標	目標建設戸数・千戸				備考
				計画		実績		
				総建設戸数	公的資金住宅	総建設戸数	公的資金住宅	
一期	1966～1970	残存する住宅難を解消。高度成長に伴う人口の大都市集中等による住宅需要に対処。	住宅難の解消「一世帯一住宅」の実現	6,700	2,700	6,739.3 <100.6>	2,565.3 <95.0>	(1968年住調) 全国的には住宅数が世帯数を上回る。
二期	1971～1975	残存する住宅難を解消。ベビーブーム世代の世帯形成による住宅需要に対処。	住宅難の解消「一人一室」の規模を有する住宅の建設	9,576	3,838	8,280 <86.5>	3,108 <81.1>	(1973年住調) すべての都道府県で住宅数が世帯数を上回る。
三期	1976～1980	住宅の質的充足を背景に長期的視点に立って居住水準を向上。	居住水準目標の設定 ・最低居住水準：1985年（昭和60年）を目途にすべての国民が確保。 1980年（昭和55年）まで未済世帯の1/2を解消。 ・平均居住水準：1985年（昭和60年）を目途に、平均的な世帯が確保することが望ましい水準。	8,600	3,500	7,698 <89.5>	3,649 <104.2>	(1978年住調) 全体として居住水準は着実に改善しつつある。
四期	1981～1985	大都市地域に重点を置いて引き続き居住水準を向上。戦後ベビーブーム世代の持家取得需要に対処。	引き続き居住水準目標の達成を図る。「住環境水準」を別途設定する。	7,700	3,500	6,104 <79.3>	3,231 <92.3>	(1983年住調) 最低居住水準未済世帯居住についての解消の遅れがみられる。
五期	1986～1990	21世紀に向けて安定したゆとりある住生活の基盤となる良質な住宅ストックを形成。	新たな居住水準設定 ・最低居住水準：基本的には四期水準を引き継ぐ。計画期間中できるだけ早期に全ての世帯が確保できるようにする。 ・誘導居住水準：2000年（平成12年）までに半数の世帯が確保できるようにする。都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定。 一般型：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定。 四期の住環境水準を維持し、これを指針として住環境の向上に努める。	6,700	3,300	8,356 <124.7>	3,138 <95.1>	(1988年住調) 最低居住水準未済世帯数が全国で一割（9.5%）を切った。

六期	1991～ 1995	90年代を通じた住宅政策を推進。大都市地域の住宅問題の解決。高齢化社会への対応等により、豊かさを実感できる住生活を実現。	誘導居住水準達成に向けた施策展開 ・誘導居住水準：五期の水準を引き継ぐ。2000年に全国の半数の世帯が、さらにその後できるだけ早期にすべての都市圏で半数の世帯が確保することを目標とする。 ・最低居住水準：引き続き全ての世帯が確保すべき水準として位置づける。 ・住環境水準：都心及びその周辺地域と郊外地域に区分して定める等見直しを行い、引き続き住環境水準の向上に努める。	7,300	3,700	7,623 <104.4>	4,017 <108.6>	(1993年住調) 全体としての居住水準は着実に改善しつつある。
七期	1996～ 2000	①国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 ②安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備 ③いきいきとした長寿社会を実現するための環境を整備 ④地域活性化に資する住宅・住環境の整備の4課題に重点的に取り組む。	引き続き居住水準目標の達成を図る。 ・居室ごとの詳細な規定を簡略化し、間取りについては居住者の自由な選択に委ねる。 ・性能・設備について、安全性、耐久性、高齢者居住への対応、環境への配慮の観点から充実を図る。 引き続き住環境水準に基づいて、住環境の着実な改善に努める。	7,300	3,525	6,769 <92.7>	3,487 <98.9>	(1998年住調) 約半数(46.5%)の世帯において誘導居住水準を達成した。
八期	2001～ 2005	①国民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックを整備 ②いきいきとした少子・高齢社会を支える住居環境の整備 ③都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備 ④消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進の4課題に重点的に取り組む。	居住水準目標の設定 ・誘導居住水準： 2015年に全国の2/3の世帯が達成、また大都市圏の半数の世帯の達成。等 ・住宅性能水準： 2015年において手すりの設置等がなされた住宅ストックの割合を全住宅ストックの2割、バリアフリーリフォームがなされた住宅を新たに2割形成。 ・住環境水準： 「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」。「住宅市街地の改善等の指針」を設定。バリアフリー住宅ストックの形成目標の設定。	6,400 増改築 4,300 (外数)	3,250	5,935 <92.7>	1,299 <39.9>	(2003年住調) 全国の世帯の半数以上(52.3%)が誘導居住水準を達成した。

< >は達成率

(2) 新たな住宅政策の枠組み

住宅政策改革の背景

我が国の住宅政策は、住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）、公営住宅、日本住宅公団（現・都市再生機構）等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、八次にわたる住宅建設五箇年計画の下、時代のニーズに対応しながら、住宅の「量」の確保を図ることを通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上などに一定の成果を上げてきた。

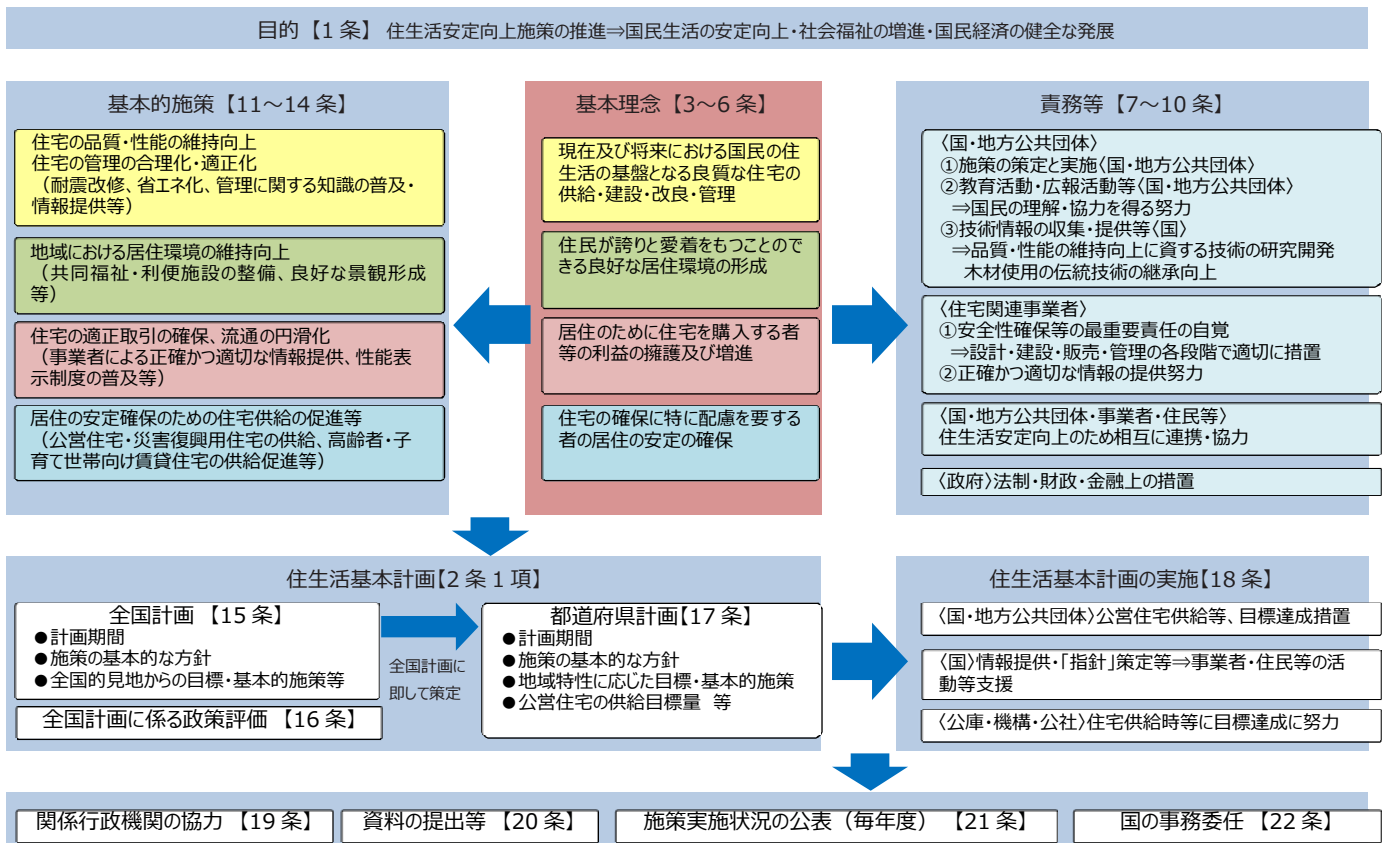
その結果、近年の住宅事情については、量的には充足しているが、少子高齢化の急速な進行や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準ではなく、良好な居住性能等を備えた住宅ストックが形成されているとは言い難い。このような状況を踏まえ、住宅政策の基本的な枠組みについても、低額所得者など住宅の確保に特に配慮を要する者へのセーフティネットを確保しつつ、健全な住宅市場の環境整備と居住環境を含む国民の住生活全般の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図ることが大きな課題となっていた。

住生活基本法の制定

このような背景から、住宅建設の「量」の確保を主眼とする住宅建設計画法に替わり、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を推進していく際の基本となる法律として、2006年（平成18年）6月8日、住生活基本法が制定された。同法では、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策の推進に当たって4つの基本理念を掲げ、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給・建設・改良・管理、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を規定している。さらに、これらの4つの基本理念を実現するための基本的施策、住生活に関わる様々な関係者の責務と相互に連携して協力する努力義務等を規定している。

また、基本理念を実現し、様々な施策を総合的かつ計画的に推進するために、国は住生活基本計画の全国計画を、都道府県は都道府県計画を定めることとしている。

図 3-1-21 住生活基本法の概要



住生活基本計画（全国計画）

2006年（平成18年）9月、住生活基本法に掲げられた基本理念等を具体化し、これを推進していくため、今後10年間に於ける目標や基本的な施策等を定めた住生活基本計画（全国計画）が策定された。なお、同計画は、おおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、2016年度から2025年度までを計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が2016年（平成28年）3月に閣議決定された。

同計画においては、「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」という3つの視点から、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する8つの目標並びにその達成のために必要な基本的施策を掲げている。また、住宅や居住環境の質の向上を図る目標として、施策の効果をわかりやすく国民に示す観点から、その達成状況を定量的に測定するための「成果指標」を設けている。これらは、従来の住宅建設五箇年計画が住宅建設の「量」を目標としていたのに替えて、国民の住生活の「質」に関する成果目標を設定することとしたものである。

なお、同計画の策定からおおむね5年が経過した2021年頃において、新しい住生活基本計画（全国計画）を策定することとしている。

図 3-1-22 住生活基本計画（全国計画）の概要 <2016年（平成28年）3月閣議決定>

はじめに	<ul style="list-style-type: none"> ○住生活基本計画に基づき、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2011年度（平成23年度）から2020年度の10年間
基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅政策の方向性を国民にわかりやすく示す ○今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施 ○3つの視点から、8つの目標を設定

目標・基本的な施策・成果指標

居住者からの視点
目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
<ul style="list-style-type: none"> (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援 (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができると世代同居・近居の促進 (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備 <p>(指標) 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率【全国】42%（2013年）→50%（2025年）【大都市圏】37%（2013年）→50%（2025年）</p>
目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
<ul style="list-style-type: none"> (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定 (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成 (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成 (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保 (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実 <p>(指標) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合【77%（2014年）→90%（2025年）】等</p>
目標 3：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"> (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化 (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援 (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用 (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生 <p>(指標) 最低居住面積水準未達率【4.2%（2013年）→早期に解消】等</p>
住宅ストックからの視点
目標 4：住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築
<ul style="list-style-type: none"> (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施 (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給 (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成 <p>(指標) 既存住宅流通の市場規模【4兆円（2013年）→8兆円（2025年）】等</p>
目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
<ul style="list-style-type: none"> (1) 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新 (2) リフォームによる耐震性、耐久性（長期優良化等）、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進 (3) 健康増進（ヒートショック防止等）・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進 (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討 (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討 (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及 (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施 <p>(指標) マンションの建替え等の件数（1975年からの累計）【約250件（2014年）→約500件（2025年）】等</p>

目標 6: 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
 - (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
 - (3) 古民家等の再生・多用途活用
 - (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の多用途転換の促進
 - (5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
 - (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
 - (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進
- (指標) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数【318 万戸 (2013 年) →400 万戸程度におさえる (2025 年)】等

産業・地域からの視点

目標 7: 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
 - (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT (直交集成板) 等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
 - (3) 住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化
 - (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進
- (指標) リフォームの市場規模【7 兆円 (2013 年) →12 兆円 (2025 年)】等

目標 8: 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
 - (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
 - (3) NPO やまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
 - (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
 - (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上
- (指標) 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積【約 4,450ha (速報) (2015 年) →おおむね解消 (2020 年)】等

「住宅性能水準」、「居住環境水準」、「居住面積水準（誘導・最低）」

全国計画では、目標を記載する前提として、また、居住者や住宅関連事業者など関係者へのメッセージとして、4つの「水準」を定めている。それぞれの「水準」の考え方は以下のとおりである。

- 住宅性能水準
居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針として定めたものである。
- 居住環境水準
地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針として定めたものである。これらは、地方公共団体が都道府県計画等を策定する際に参考となる指標として例示している。
- 誘導居住面積水準
世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準として定めたものである。この誘導居住面積水準は、都市の郊外と都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」、都市の中心やその周辺の共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」の2種類があり、特に、子育て世帯における誘導居住面積水準達成については、数値目標が掲げられている。
- 最低居住面積水準
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準として定めたものである。

図 3-1-23 住生活基本計画における「水準」について

「住宅性能水準」	居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針	「居住環境水準」	地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針
1. 基本的機能 (1) 居住室の構成 (2) 共同住宅の共同施設 2. 居住性能 (1) 耐震性等 (2) 防火性 (3) 防犯性 (4) 耐久性 (5) 維持管理等への配慮 (6) 断熱性等 (7) 室内空気環境 (8) 採光等 (9) 遮音性 (10) 高齢者等への配慮 (11) その他 3. 外部性能 (1) 環境性能 (省エネルギー、建設・解体時の廃棄物の削減、地域材・再生建材の利用等) (2) 外観等 (外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和等)		1.安全・安心 (1) 地震・大規模火災に対する安全性 (2) 自然災害に対する安全性 (3) 日常生活の安全性 (4) 環境阻害の防止 2.美しさ・豊かさ (1) 緑 (2) 市街地の空間のゆとり・景観 3.持続性 (1) 良好なコミュニティ・市街地の持続性 (2) 環境負荷への配慮 4.日常生活サービスへのアクセスのしやすさ (1) 高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ (2) ユニバーサルデザイン	

「居住面積水準」		世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）				
		単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	〈都市居住型〉 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		〈一般型〉 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

2. 住宅政策の新たな展開

(1) 高齢社会の住宅政策

我が国の総人口に占める65歳以上の人口の割合（高齢者人口割合）は、1950年（昭和25年）頃までは5%程度で推移していたが、2013年（平成25年）には25%に達した。2025年には30%を超えることが予想され、世界に例を見ない速さで高齢化が進行している。住宅部門においても福祉施策との連携を含め、次のような高齢社会に対応した住宅対策が行われている。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢社会の急速な進展に対応し、高齢者が安心して生活できる居住環境の実現を目的として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が2001年（平成13年）に制定された。2011年（平成23年）にはこの法律を改正し、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設された。

高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の規定により定められる「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」に基づき、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って身体の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるように、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」が定められた。本指針は、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものであり、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すこととされている。

また、2009年（平成21年）の、上記法律の改正にあわせて同指針の見直しを行い、従来の内容に加え、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合に、個別に配慮する際の指針等を示している。

図3-2-1 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針のイメージ

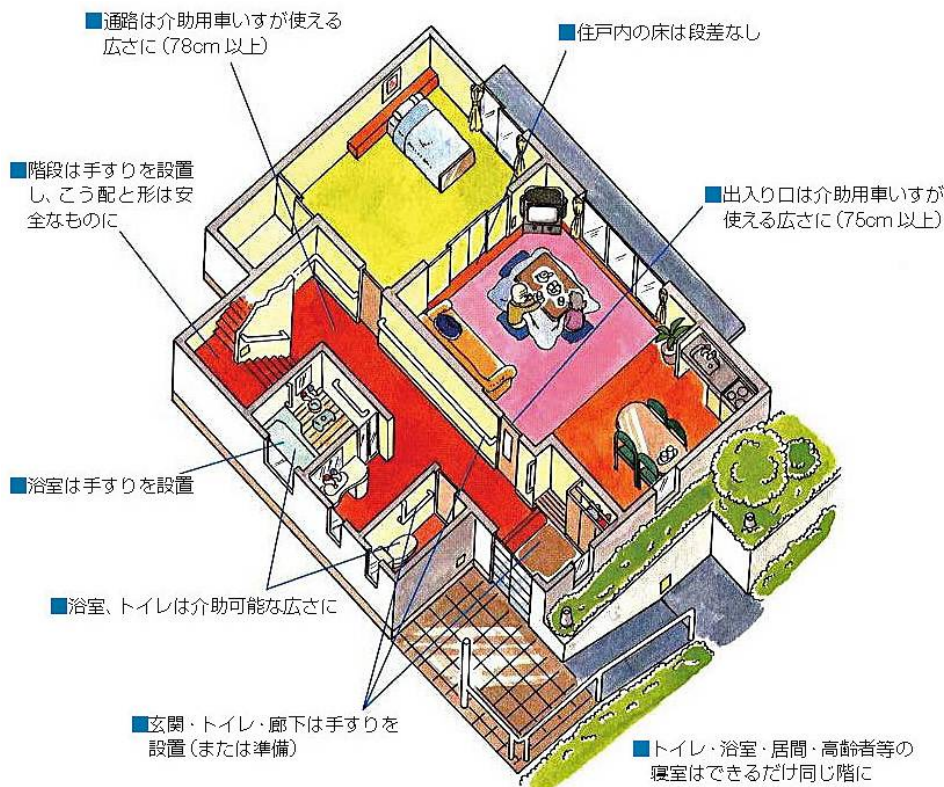


図3-2-2 高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要

○基本方針（国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定）

【掲げる事項】高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項、高齢者に適した良好な居住環境の整備の促進に関する基本的な事項、高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項等

○高齢者居住安定確保計画（都道府県が基本方針に基づき策定）

【掲げる事項】区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標、供給の目標を達成するための供給の促進に関する事項、管理の適正化に関する事項、高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項、高齢者居住生活支援事業等

○市町村高齢者居住安定確保計画（市町村が基本方針に基づき策定することが望ましい）

○都道府県知事によるサービス付き高齢者向け住宅の登録制度
（有料老人ホームも登録可）

【登録基準】

- 《住宅に関する基準》 ・住宅の規模・構造（バリアフリー義務付け等）
- 《サービスに関する基準》 ・サービス提供（安否確認・生活相談は必須）
- 《契約に関する基準》 ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約

【登録事業者の義務】

- ・前払家賃等の保全措置等
- ・登録事項の情報開示
- ・入居者に対する契約前の説明等

【行政による指導監督】

- ・報告徴収・立入検査・指示等

○都道府県知事による終身賃貸事業の認可制度

※借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除する）
借家人本人一代限りの借家契約

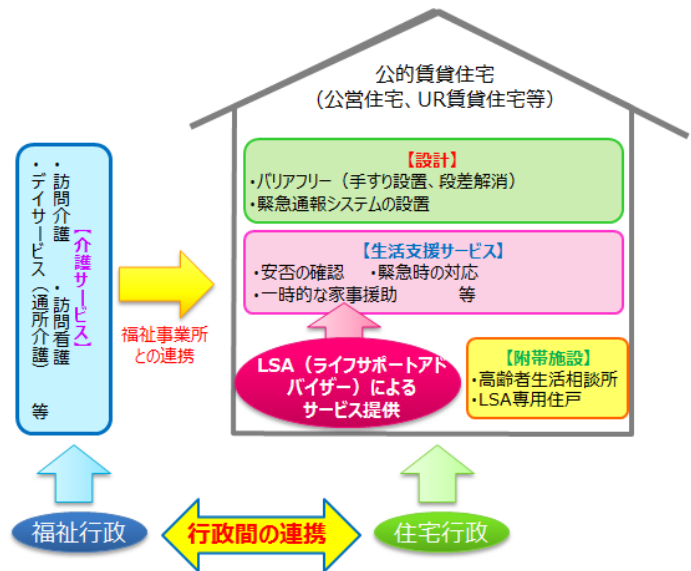
【認可基準】

- 《住宅に関する基準》 ・高齢者の身体機能に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたものであること等
- 《入居者に関する基準》 ・高齢者（60歳以上）であること
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満でも可）
- 《契約に関する基準》 ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである等

シルバーハウジング・プロジェクト

シルバーハウジング・プロジェクトは、日常生活上自立可能な高齢者（本制度の対象者は60歳以上）を対象として、高齢者の生活に配慮した設備・仕様の公共賃貸住宅を供給し、併せて、ライフサポートアドバイザーによる日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスの提供を行うものである。厚生労働省と協力して1987年度（昭和62年度）から実施しており、2017年（平成29年）3月末において956団地、24,963戸を管理している。

図 3-2-3 シルバーハウジング概念



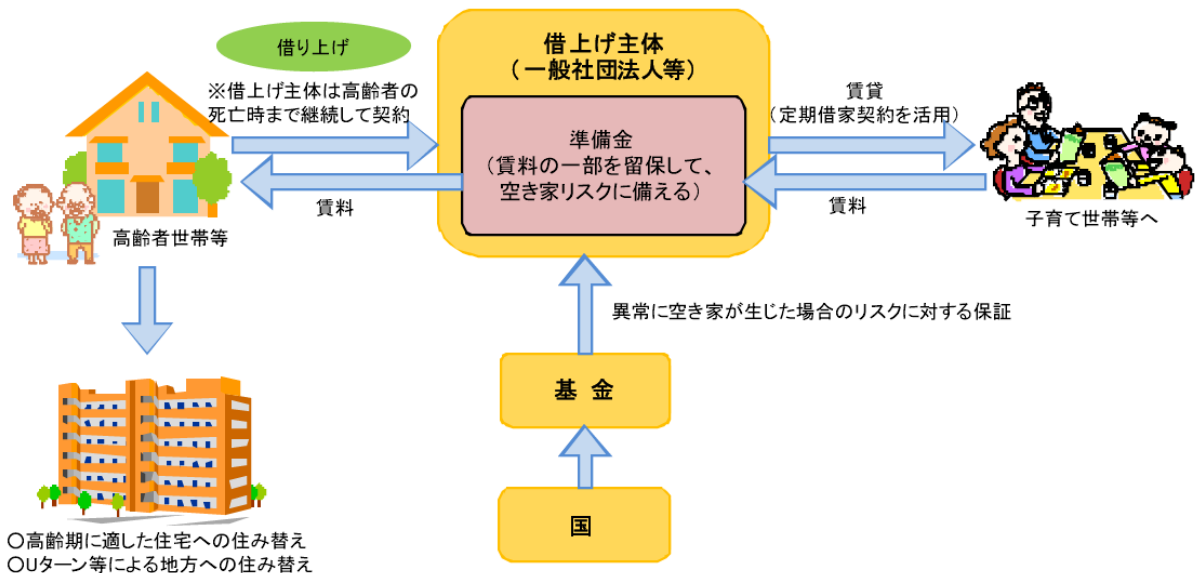
高齢者の住み替え支援制度

世帯人員の少ない高齢者世帯が規模の大きい住宅に居住する一方で、世帯人員の多い子育て世帯が規模の小さな住宅に居住しているという住宅ストックとニーズのミスマッチが生じている。そこで、高齢者世帯（本制度の対象者は50歳以上）の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸し、高齢者世帯の高齢期に適した住宅への住み替えを促進する高齢者の住み替え支援制度を実施している。

写真 3-2-1 シルバーハウジングの例：サンゴールドヴィラ（北海道江別市）



図3-2-4 高齢者の住み替え支援制度の仕組み



(2) 住宅の品質確保の促進

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ことを目的として制定された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法；1999年（平成11年）制定）」により、「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」が措置された。また、この瑕疵担保責任の特例を履行するための資力の確保を新築住宅の供給事業者に義務付けた「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が2007年（平成19年）に制定、2009年（平成21年）10月1日より施行された。それぞれの内容は次の通りである。

住宅性能表示制度

- ・住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネルギー性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。
- ・住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を向上する。
- ・契約書に添付された評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とされることにより、表示された性能を実現する。

図 3-2-5 10年間の瑕疵担保責任が義務付けられた基本構造部分

瑕疵担保責任の特例

- ・新築住宅の取得契約（請負・売買）において、基本構造部分（柱、梁など住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分）の瑕疵担保責任（買主等の修補請求権等）を10年間義務づける。
- ・新築住宅の取得契約（請負・売買）において、瑕疵担保責任の20年までの伸長も可能にする。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

新築住宅の供給事業者に対して、住宅品質確保法により義務付けられた10年間の瑕疵担保責任を履行するための資力の確保を義務付けている。資力の確保方法については、供託又は瑕疵担保責任保険への加入によることとし、保険の引受主体として保険法人を指定することとしている。住宅購入者は、事業者の倒産等により瑕疵担保責任が履行されない場合は、補修等に必要の費用を供託金の還付請求や保険法人への保険金の直接請求により確保することができる

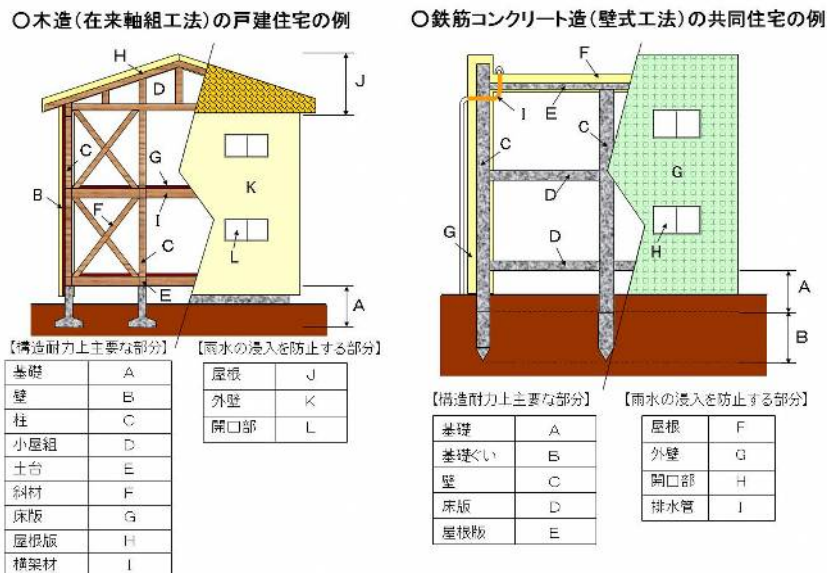
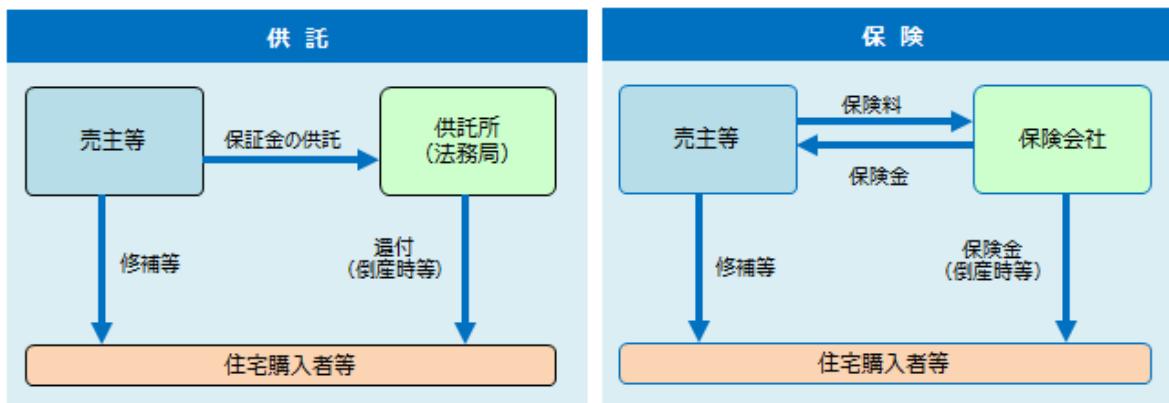


図 3-2-6 資力確保の方法



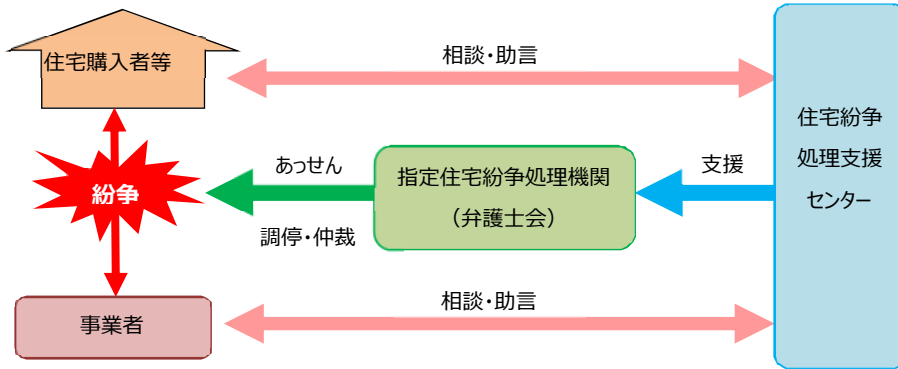
(3) 住宅の紛争処理体制

住宅の紛争処理体制

住宅品質確保法により性能評価が行われた住宅や、住宅瑕疵担保履行法に基づき保険契約を締結した住宅について、事業者と住宅購入者等との間に生じた紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、住宅紛争処理機関（2018年1月末現在で全国の52の弁護士会を指定）による紛争処理を行うこととしている。

また、住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務を支援するため、住宅紛争処理支援センターが設置されている。

図3-2-7 紛争処理体制



(4) マンションに係る諸制度の整備

マンションを巡る状況

分譲マンションの供給は1970年（昭和45年）代後半から本格化し、近年では年間約10万戸前後が供給され、その累計は2016年（平成28年）末において約633.5万戸、約1,508万人が持ち家として所有する我が国における重要な居住形態であり、その数は着実に増加している。

しかしその一方で、一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者の意思決定の難しさ、建物構造上の技術的判断の難しさなどから、マンション管理組合内で合意形成を行うことが困難であり、多くの課題を有している。

特に、今後は、築年数を経たないマンションが急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な維持、管理、再生がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があり、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にもその対策が要請されている。

マンションに関する法律

マンションは、1962年（昭和37年）に制定された「建物の区分所有等に関する法律」により権利義務が定められている。また、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として、マンション管理士制度の創設、マンション管理業者の登録制度等により、マンション管理の適正化を推進するための措置を講じるため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が2000年（平成12年）に制定された。

さらに、今後、老朽化したマンションの増加に伴い建替えを要するマンションが増えることが予想されるため、2002年（平成14年）にはマンション建替組合の設立や関係権利の円滑な移行等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定された。また、2014年（平成26年）には、新たにマンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の創設を内容とする改正を行った。

加えて、マンションの耐震改修を促進するため、2013年（平成25年）の「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」改正において、耐震改修の必要性の認定を受けたマンション等について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和した。

また、住宅団地の再生促進に向けて、「都市再開発法」が2016年（平成28年）9月に改正された。

マンションに関する政策

多くの住民が一棟の建物を区分し所有しているマンションにおいて、住民が快適な生活を送るためには、住民の間でマンションの維持、管理や生活の基本的ルールを定める必要がある。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・変更する際の参考とするため、1982年（昭和57年）に「中高層共同住宅標準管理規約」を策定した。その後、マンション管理に係る法制度の充実、マンションを取り巻く情勢変化等を踏まえ数回の改正が行われ、2004年（平成16年）には「マンション標準管理規約」と名称をあらため、2016年（平成28年）には外部専門家の活用やコミュニティ条項の再整理等の新たな課題に対応した改正を行い、2017年（平成29年）には住宅宿泊事業法成立に伴う改正を行った。

また、適正なマンション管理のために管理組合に求められる広範多岐にわたる基本事項について、初め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」を2005年（平成17年）に策定した。加えて区分所有者が、修繕の履歴情報等の管理情報からマンションの管理状況を把握することで適正な管理を一層推進するとともに、購入予定者が管理状況を考慮してマンションを購入できる環境を整備するため、2006年（平成18年）からマンションの管理情報を登録・閲覧することのできる「マンション履歴システム（マンションみらいネット）」の運用を行っている。

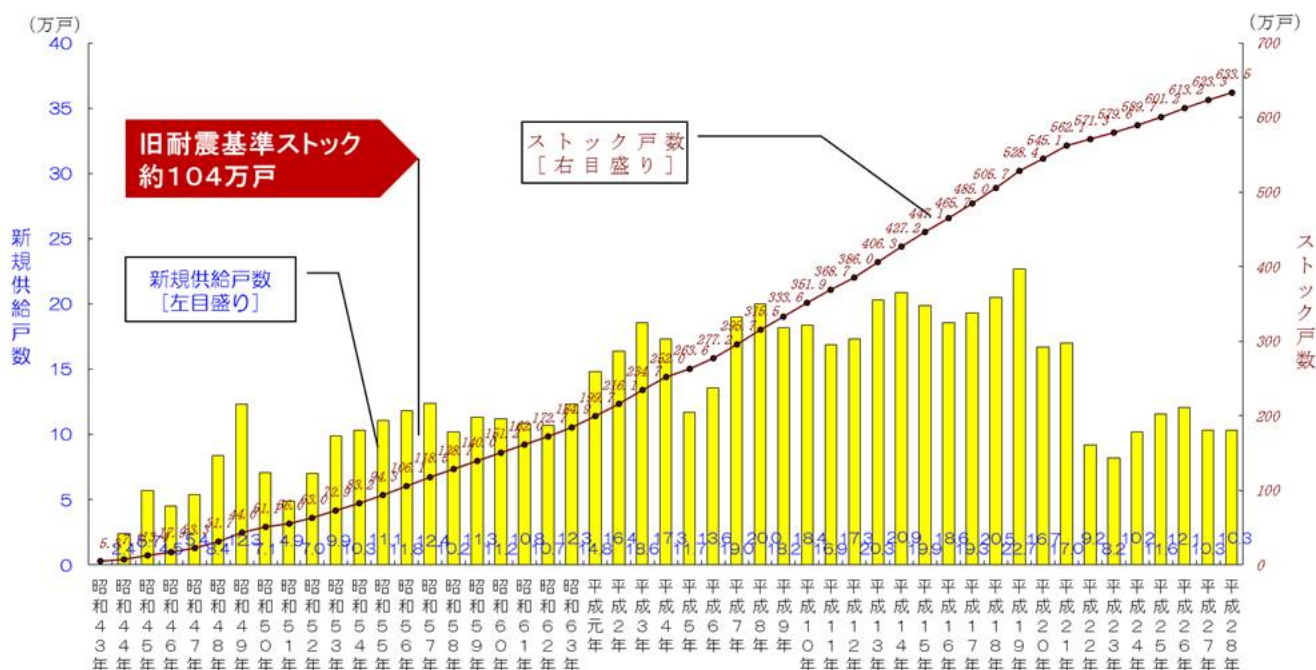
さらに、マンションの耐震診断、耐震診断改修を行う上ですべき課題や事業推進上発生しうる問題点を網羅的に取り出し、現状で考える対応策を示した「マンション耐震化マニュアル」を2007年（平成19年）に策定した。また、計画的な維持修繕を促進するため、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を2008年（平成20年）に策定し、2011年（平成23年）には、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定した。

加えて、マンションストックを有効に活用していくため、2012年（平成24年）に「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」を開催し、共同住宅の再生の「技術情報」や「個別技術シート集」を取りまとめ、公表した。

2014年（平成26年）には、耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却の進め方に関する指針として「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」を策定した。

図3-2-8 全国のマンションストック戸数

2016年（平成28年）末現在 約633.5万戸（居住人口約1,508万人）



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38を基に算出すると約1,508万人となる。

資料：国土交通省

マンション建替え事業

老朽化マンションは、住戸面積が狭く、耐震性が低い、エレベーターがないなど構造や設備が不十分なものも多く、また、空き住戸の増加、賃貸化の進行、居住者の高齢化などの問題を抱えている。

一方で、マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であるが、マンションの建替えにあたっては、建物の区分所有という区分所有者が容易に建替えを決定できない環境下にある。そのため、老朽化等により建替えを余儀なくされたマンションの建替えについて、国及び地方公共団体は、緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に努めるとともに、補助、融資、税制措置等の支援措置を講じている。

図3-2-9 建替え事例（東京都大田区の事例）

	建替え前 建築：1968年（昭和43年）	建替え後 竣工：2006年（平成18年）
敷地面積	約15,900 m ²	約15,900 m ²
棟数・階数	8棟・地上5階	2棟・地上18階地下1階
延べ面積	約18,600 m ²	約48,800 m ²
戸数	368戸	534戸



建替え前



建替え後

撮影者：川上 明

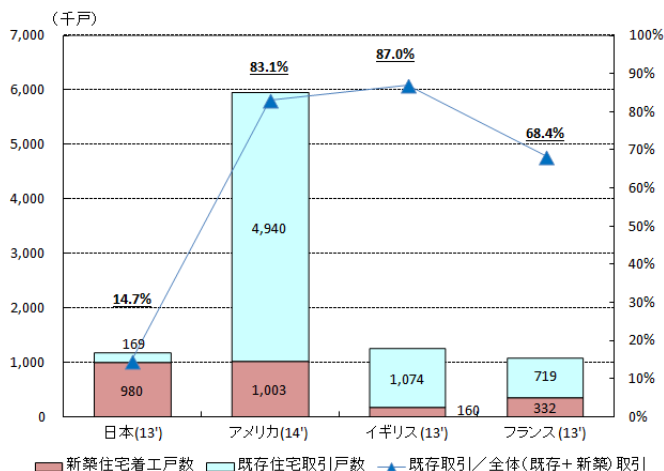
(5) 既存住宅・リフォーム市場の整備

既存住宅市場の現状・施策

我が国の既存（中古）住宅市場における既存住宅流通シェア（新築・既存をあわせた全ての住宅流通戸数のうち、既存住宅流通戸数の占める割合）を推計したところ 15%程度であり、アメリカの約 83%、イギリスの約 87%、フランスの約 68%などと比べ、低い水準にある。また、滅失住宅の平均築後経過年数を推計したところ、我が国では 32 年程度であり、アメリカの約 67 年、イギリスの約 81 年に比べると、住宅ストックを長く活用しているとは言い難い状況にある。我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎える中、既存住宅流通市場の活性化は、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住みかえの円滑化による豊かな住生活の実現等の観点から重要である。このため、住宅の資産価値が適正に評価される環境の整備、既存住宅を安心して取引することができる環境の整備等に向けて、以下のような取組みを行っている。

- ・ 検査と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険について、2016 年（平成 28 年）に個人間売買における仲介事業者の保証に対応した商品を初めて認可するなど、その普及を促進。
- ・ 2018 年（平成 30 年）4 月の「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行に向け、登録講習機関が実施する既存住宅状況調査技術者講習による技術者の育成を通じ、建物状況調査（インスペクション）の実施体制の整備を進めるなど、適正なインスペクションの普及を促進。
- ・ 宅地建物取引業者が用いる価格査定マニュアルについて、既存住宅の質やリフォーム等の維持管理状況等を適切に価格査定に反映できるよう、2015 年（平成 27 年）7 月に改訂。
- ・ 既存住宅の取引に関する情報の提供について、指定流通機構が保有する不動産取引価格情報等をインターネット上で提供するシステム「不動産取引情報提供サイト（レインズ・マーケットインフォメーション）」を 2007 年度（平成 19 年度）から運用開始、提供情報の拡大等のシステム改良を適宜実施。
- ・ 不動産の個別の取引価格等の情報について、登記情報を基に買主へのアンケートを行い、個別の物件が特定できないよう配慮した上で、国土交通省のホームページ上で提供するシステム「土地総合情報システム」を 2006 年度（平成 18 年度）から運用。
- ・ マンションの管理情報を登録・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」について、2006 年（平成 18 年）から本格的に運用。
- ・ 2014 年度（平成 26 年度）税制改正において、買取再販事業で扱われる住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置の創設、2016・2018 年度（平成 28・30 年度）税制改正において、同措置の延長を講じた。また、2015 年度（平成 27 年度）税制改正において、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置創設、2017 年度（平成 29 年度）税制改正において、同措置の延長を講じるとともに、2018 年度（平成 30 年度）税制改正において、対象住宅が安心 R 住宅である場合等に対象を敷地部分に拡充することとした。中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても住宅ローン減税等各種特例措置の適用対象とすることとした。

図3-2-10 既存住宅流通シェアの国際比較



注 1) フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

注 2) イギリス：住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額 4 万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関の HMRC（英国歳入関税庁）は、全体のうちの 12%が調査対象からまれりと推計している。

(資料)

日本：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成26年計）」（データは2013年）

アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年) <http://www.census.gov/>
<http://www.realtor.org/>

イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年) (<http://www.communities.gov.uk/>)

フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」[「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年) <http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

住宅リフォームの現状・施策

住宅ストックについては、量的な面を中心とした充足が進む一方、新耐震基準を満たさない住宅が相当数存在する（2013年時点推計で居住ストック数約5,200万戸のうち基準未滿900万戸）など、質的な面では十分とは言えない状況にもかかわらず、リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合は約3.8%（2013年）に過ぎない。このため、良質な住宅ストックの形成や安心・安全で快適な居住環境の整備並びに既存住宅の流通促進の観点から、住宅リフォーム市場の活性化を図ることが求められている。

既存ストックが有効活用されるためには、適切な維持管理、耐震性の向上、省エネ化、バリアフリー化に向けたリフォームが重要である。このため、下記等の施策を講じ住宅リフォームの推進を図っている。

- ・ 検査と保証がセットになったリフォーム瑕疵保険及び大規模修繕工事瑕疵保険の普及を促進。
- ・ 具体的な見積書についての相談を行う「リフォーム無料見積チェックサービス」と、各地の弁護士会における「専門家相談制度」を2010年度（平成22年度）に創設。
- ・ 各地域におけるリフォーム相談窓口の設置等によるリフォームに関する情報提供の促進
- ・ 耐震改修促進法、住宅・建築物安全ストック形成事業、地域住宅交付金及び耐震改修促進税制による耐震改修の促進。
- ・ 省エネ又はバリアフリー改修工事を行った場合の税制上の特例措置について、従来の住宅ローン減税に加え、2009年度（平成21年度）には投資型減税措置を導入。2017年度（平成29年度）には認定長期優良住宅化リフォームを行った場合の税制上の特例措置を創設。
- ・ 「マンション標準管理規約」「長期修繕計画様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の普及、マンション管理適正化推進センターによる相談業務、セミナーの開催等による啓発の実施。

図3-2-11 住宅リフォーム市場規模の推移



資料：（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

注1) 推計には、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ていない

注2) 「広義のリフォーム市場規模」は、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

(6) 良質な賃貸住宅等の供給の促進

従来型の借家契約の特徴

これまで借地借家法では、借家契約の満了に当たり、当事者が更新を拒絶する通知を行わないと、契約は自動的に更新、借家関係は継続され、その更新拒絶を家主の方からする場合には正当事由が必要であると規定されていた。つまり、一旦家を貸すと家主の方に正当事由がない限り家主の方から解約することはできないというものである。この正当事由は、家主及び借家人が建物の使用を必要とする事情以外に、立退料の提供を含む事情などが総合的に勘案されるものとされ、正当事由の有無が事前に予測できないという問題がある。

定期借家制度の概要

- 定期借家制度の導入

このような賃貸住宅市場の問題点を踏まえて、1999年（平成11年）「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が制定され、定期借家制度が創設された。定期借家制度とは、家主及び借家人双方の合意に基づき契約で定めた期間の満了により契約の更新がなく終了する借家関係のことである。

- 定期借家契約とは

定期借家契約では、契約で定めた期間の満了により契約の更新がなく借家契約が終了する。したがって、家主、借家人、双方で再契約の合意ができなければ、借家人は引き続きその建物を賃借することはできなくなる。

定期借家契約の対象は、居住用の建物に限らず営業用の建物なども含まれる。

また、契約の締結にあたり、家主は書面契約及び書面による事前説明義務が課されている。

なお、2000年3月1日以後に借家契約を締結する場合、家主と借家人との話し合いにより、「従来型の借家契約（普通借家契約）」と「定期借家契約」のいずれかを選択できる。

表3-2-1 定期借家契約と従来型の借家契約との比較

	定期借家契約	従来型の借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②賃貸人は、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別にあらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でも可
更新の有無	期間満了により終了し、更新はない	正当事由が無い限り更新
建物の賃貸借期間の上限	無期限	2000年3月1日より前の契約...20年 2000年3月1日以後の契約...無制限
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	期間を半年にするなど、1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
建物の借賃の増減に関する特約の効力	借賃の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、借賃の額の増減を請求できる
中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借家人からは、特約がなくても法律により中途解約ができる ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

表3-2-2 定期借家制度の利用状況と活用事例

定期借家制度の利用状況 ^{※1}	・利用率：3.2%
定期借家制度の認知度 ^{※1}	<ul style="list-style-type: none"> ・知っている：11.2% ・名前だけ知っている：30.7% ・知らない、無回答：58.1% ○ 「知っている」「名前だけ知っている」と回答したものを併せ約4割の認知度 ○ 国土交通省では、「定期賃貸住宅標準契約書」、定期借家制度に関するQ & A等を作成・公表し、その利用促進を図っている。
定期借家制度を活用する最近の事例 ^{※2}	<ul style="list-style-type: none"> ・移住、二地域居住に際し、空き家となっている個人住宅を賃貸する場合 ・転勤等の留守住宅を賃貸する場合 ・コンセプト型（ペット可、シェアハウス等）物件を賃貸する場合 ・一定規模の戸建住宅やマンション等をグループホーム等の介護施設として利用する場合 等

資料：※1…国土交通省「住宅市場動向調査（2015（平成27）年3月）」

※2…国土交通省「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査（2013（平成25）年）」

(7) 住宅のセーフティネットの構築

2007年（平成19年）7月に制定された「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」（住宅セーフティネット法）の趣旨を踏まえ、高齢者、子育て世帯等の低額所得者の居住の安定確保に中核的な役割を担ってきた公営住宅について、優先入居制度の活用等、管理の適正化により既存ストックの有効活用等を図りつつ、民間事業者による公営住宅を補完する公的賃貸住宅の供給促進や、高齢者、子育て世帯等を受け入れる民間賃貸住宅への入居支援のための情報システム整備、家賃債務保証制度、NPO等による居住支援等の条件整備等、住宅市場全体を活用して、地域の実情に即した重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進していくことが重要となっている。

さらに、「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の一部を改正する法律（2017年（平成29年）10月25日施行）」により、民間賃貸住宅の空き室や空き家を活用した、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設したところである。

図3-2-12 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

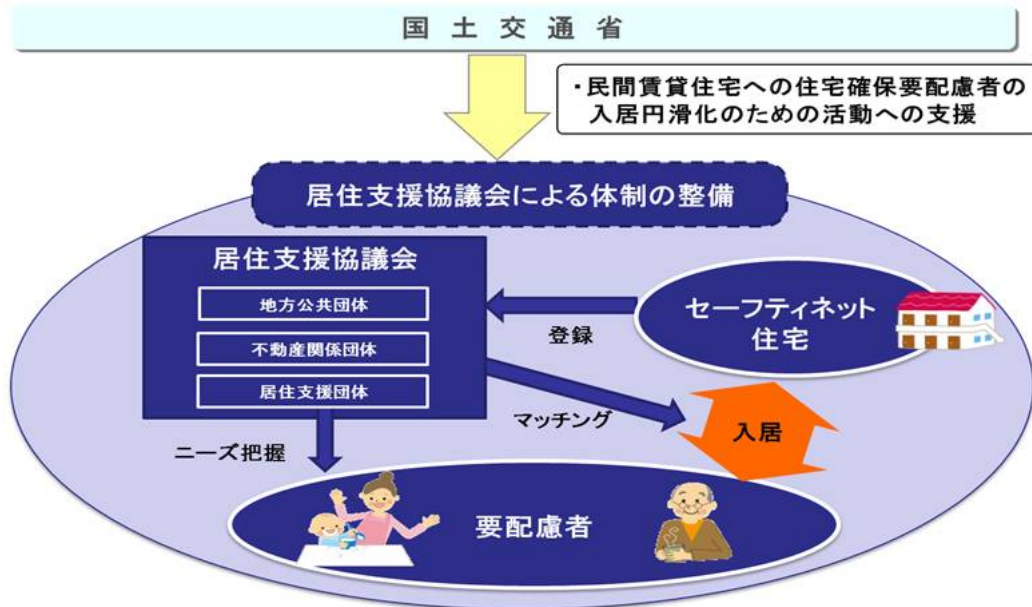


居住支援協議会活動支援事業

2011年（平成23年）度予算において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る観点から、居住支援協議会活動支援事業が創設された。

本事業は、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供、住宅に関する相談等の必要な支援を実施している。

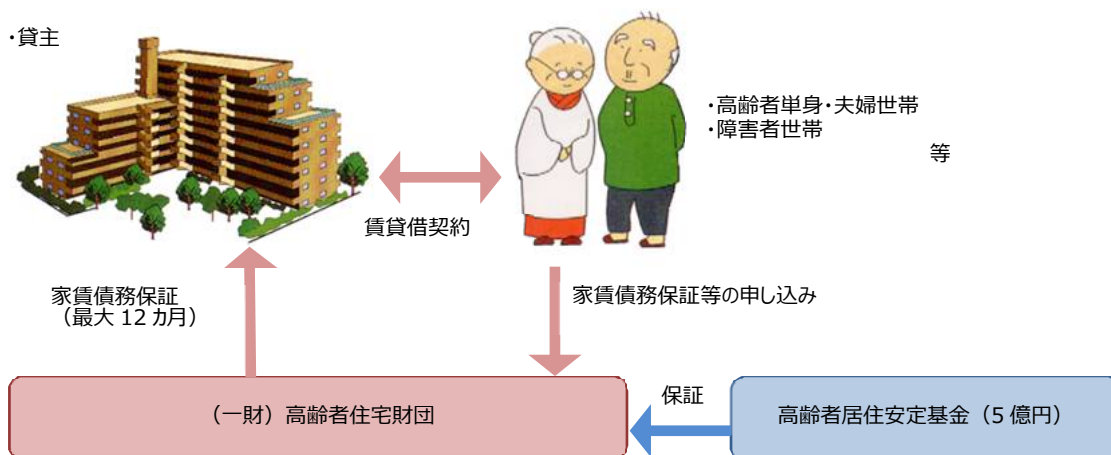
図3-2-13 居住支援協議会活動支援事業



家賃債務保証制度

（一財）高齢者住宅財団では、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、解雇等により退去を余儀なくされた世帯を対象に、滞納家賃、原状回復に要する費用、訴訟に要する費用の保証をおこなう家賃債務保証制度を実施し、大家の不安を解消することで、これら世帯の民間賃貸住宅への入居の円滑化を支援している。

図3-2-14 家賃債務保証制度



(8) 住宅・建築分野における省エネルギー対策

住宅・建築物の省エネルギーに係る昨今の動向

我が国の民政部門のエネルギー消費量は、産業や運輸部門が減少傾向にある中で、1990年から2013年までに約3割増加し、我が国におけるエネルギー消費量全体の約1/3を占めるに至っており、住宅・建築物部門の省エネルギー性能の向上は喫緊の課題となっている。

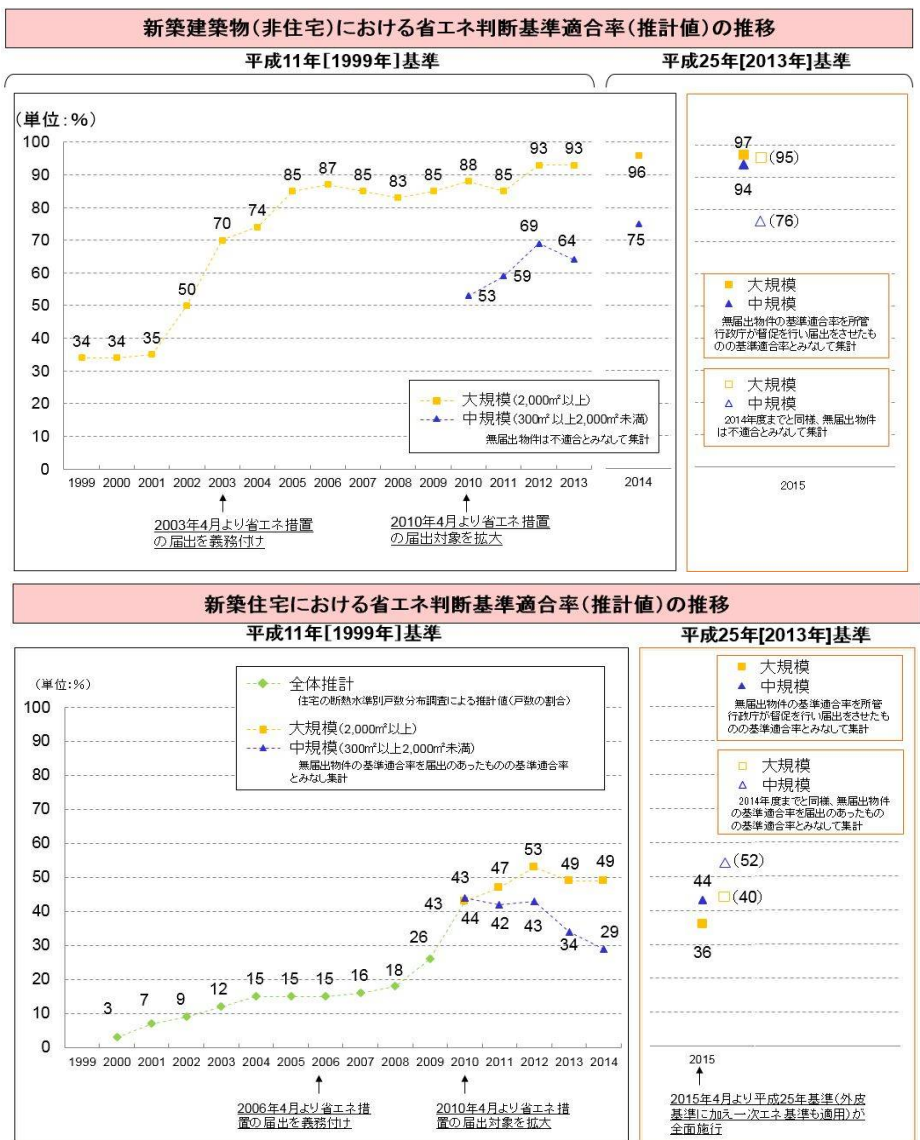
このため、建築物省エネ法に基づく「規制」に加え、省エネ性能の「評価・表示」の普及や、補助・税制などの「インセンティブの付与」等により、低炭素住宅やゼロ・エネルギー住宅の推進や既存ストックの省エネ改修を促進しているところである。

省エネルギー対策の内容

省エネ法における住宅・建築物に係る措置は1979年（昭和54年）に制定されて以降、順次、省エネルギー基準の強化や所管行政庁への届出義務の対象の拡大などの強化を図ってきている（P61参照）。さらに、2012年（平成24年）には都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき低炭素建築物認定制度を導入するとともに、2013年（平成25年）には省エネ基準を見直し、一次エネルギー消費量基準の導入等を行った。

このような規制の強化に加え、財政、金融、税制上の支援措置などにより、2015年時点で省エネルギー基準に適合する大規模新築非住宅建築物（2,000㎡以上）の割合は9割程度、新築住宅の割合は3～5割程度まで向上してきている。現在、講習会等を通じて、改正省エネ基準の普及・定着に取り組んでいるところであるが、それに加え、認定低炭素住宅やZEB、ZEH、LCCM住宅など、より省エネルギー性能、環境性能の高い住宅・建築物への誘導を図ることが求められている。そのため、予算、税制などのインセンティブの付与に加えて、より性能の高い住宅・建築物が市場で適切に選択されるよう、ラベリング制度等の充実・普及を図る必要がある。また、既存ストックの省エネ改修をどのように促進していくかが大きな課題となっている。

図 3-2-15 住宅・建築物の省エネルギー化の進捗状況



住宅・建築分野における具体的施策

1) 省エネ法等による規制・誘導等

1979年（昭和54年）に制定された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく建築主等の判断の基準（以下「省エネ判断基準」という）は、建築主に対し同基準に基づく建築物の外壁、窓等の断熱化、空気調和設備等の効率的な利用のための措置（以下「省エネ措置」という）の努力義務を課すもので、「建築主の判断基準」、「住宅の設計・施工の指針」として1980年（昭和55年）に制定された後、これまでに1992年（平成4年）（住宅）、1993年（平成5年）（非住宅建築物）、1999年（平成11年）（住宅・非住宅建築物）と強化されてきた。

1993年（平成5年）の省エネ法改正において、住宅を除く床面積2,000㎡以上の建築物を「特定建築物」と定義し、特定建築物を新築・増改築する際に、省エネ性能が著しく不十分な場合には、指示、公表することが出来るように強化された。2002年（平成14年）の省エネ法改正においては、特定建築物の建築をしようとする者が、エネルギーの効率的利用のための措置（以下「省エネ計画書」という）を着工前に届け出ることを義務づけられた。2005年（平成17年）の省エネ法改正においては、特定建築物が追加された。さらに、同改正にあわせ、住宅の省エネ判断基準の充実が図られている。これまで、住宅の省エネ判断基準においては、住宅の構造等の断熱性や気密性に関する基準等について定めてきたが、2,000㎡以上の大規模な住宅の新築・増改築時等に省エネ措置の届出が義務付けられることを踏まえ、エレベーターや照明などマンションの建築設備に係る省エネ判断基準の充実を図っている。そして、2008年（平成20年）の省エネ法改正においては、特定建築物が床面積300㎡以上の住宅・建築物に拡大され、届出対象が大幅に広がるとともに、建売住宅を年間150戸以上建設する住宅事業建築主に対して、新たに省エネ努力義務（住宅トップランナー制度）がかかることとなった。

2013年（平成25年）には省エネ基準が改正され、一次エネルギー消費量の考え方を導入し、断熱性能と設備性能を総合的に評価できるようにするとともに、太陽光発電等による創エネルギーの取組を評価できることとなった。

至近では2015年（平成27年）に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布された。規制措置（平成29年4月施行）として、住宅以外の一定規模以上の建築物の適合性判定を義務化し、建築確認検査と連動させることで、適合義務の実効性を担保している。また、誘導措置（平成28年4月施行）として、省エネ性能の優れた建築物の認定制度や表示制度が位置づけられた。

2) 住宅・建築物の省エネルギー性能等の評価・表示の促進

a. 建築物省エネ法に基づく省エネ性能の表示制度

法36条に基づき、建築物の所有者は、建築物エネルギー消費性能基準に適合している旨の所管行政庁の認定を受けた場合には、その旨（認定マーク）を表示できることとしている。また、法7条において、不動産販売・賃貸事業者に対して、省エネ性能表示の努力義務が規定され、省エネ性能表示のガイドラインの第三者認証である「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：Building - Housing Energy - efficiency Labeling System）」の普及促進を図っている。

図3-2-16 BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）のイメージ



b.住宅品質確保促進法に基づく住宅性能表示

住宅の性能について消費者等の選択を支援するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、省エネルギー性能を含む住宅の性能を分かりやすく表示する「住宅性能表示制度」の普及を推進している。

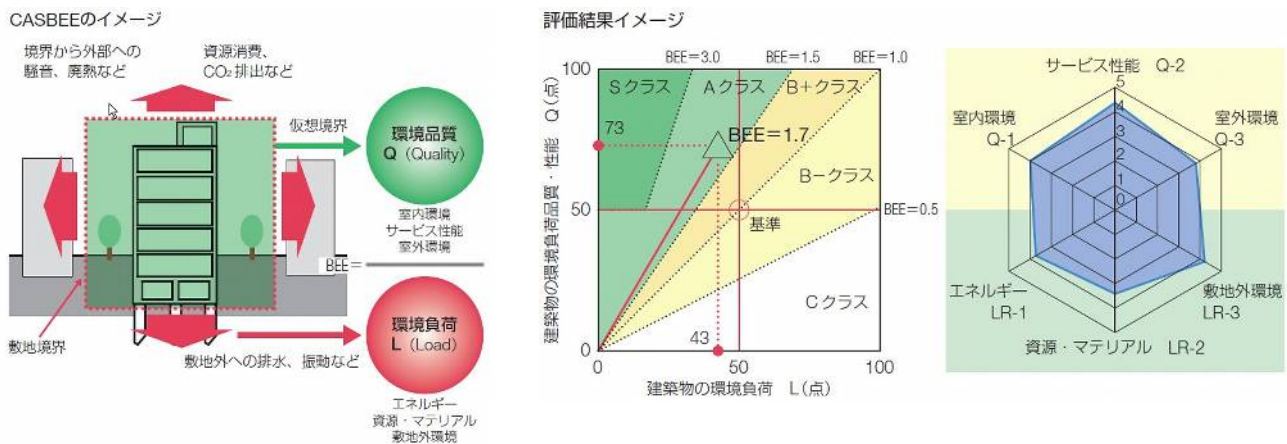
c. 総合的な環境性能評価手法（CASBEE）の開発・普及

市場において環境性能の優れた建築物の供給を促進するため、建築物を室内等の環境品質・性能の向上と省エネルギー等の環境負荷の低減という両面から総合的に評価し、分かりやすく表示するシステムである CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の開発及びその普及を産学官が参加するコンソーシアムにより進めているところである。

新築、既存、改修と様々な状況に応じて、CASBEE を用いて建築物の環境性能を評価できる環境が整いつつある。また、地球温暖化対策として、ライフサイクル CO₂に関する評価の充実なども図っているところである。

さらに、近年、地方公共団体の建築行政において、建築主に建築物の環境総合性能評価を求める動きが広がってきており、24 の自治体において、既に CASBEE を活用した制度が導入され、総合設計制度の許可要件化、補助事業の採択要件化、評価結果の認証、民間金融機関と連携した金利優遇など様々な施策が展開されている。今後、多くの地方公共団体において、それぞれの地域特性を踏まえつつ、CASBEE の活用が図られていくことが期待される。

図3-2-17 CASBEE（建築総合環境性能評価システム）のイメージ



3) 税制を通じた省エネ住宅の誘導（省エネ改修工事関係税制）

省エネ改修工事を促進するための税制として、所得税及び固定資産税について軽減する措置が講じられている。（表3-2-3及びP79「4. 住宅税制」参照）

表3-2-3 住宅に係る省エネ改修工事関係税制（所得税・固定資産税）

〈所得税控除〉		
	a. 投資型減税（省エネ特定改修工事特別控除制度）	b. □→型減税（省エネ改修促進税制）
対象工事	①全ての居室の窓全部の改修工事 ②床の断熱工事 ③天井の断熱工事 ④壁の断熱工事 ⑤太陽光発電装置設置工事 ⑥高効率空調機設置工事 高効率給湯器設置工事 太陽熱利用システム設置工事 ※②～⑥については、①の工事と併せて行うものに限る（⑥が対象となるのは2014年4月～） ※①～④については、改修部位がいずれも省エネ基準（2016年基準）以上となるもの、⑤及び⑥については一定のものに限る	①全ての居室の窓全部の改修工事 ②床の断熱工事 ③天井の断熱工事 ④壁の断熱工事 ⑤①～④以外の増改築工事 ※①については、改修部位がいずれも省エネ基準（2016年基準）以上となるものに限る ※②～④については、①の工事と併せて行うもので、改修部位がいずれも2016年基準以上となるものに限る ※⑤については、①の工事と併せて行うものに限る
	※①については、2017年度（平成29年度）より、改修後の住宅全体の一定の省エネ性能が確保されていれば、一部の居室の窓の改修工事でも対象となる	

控除額	<ul style="list-style-type: none"> ・【2014年3月まで】省エネ改修に要した費用の額と改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額（上限200万円（太陽光発電装置を設置する場合は300万円））の10%相当額 ・【2014年4月から2019年6月まで】省エネ改修に係る標準的な工事費用相当額（上限250万円（太陽光発電装置を設置する場合は350万円））の10%相当額 ※「標準的な工事費用相当額」の算定が必要	①特定の省エネ改修 ^(注) に係るローンの年末残高の額（上限200万円（2014年4月から2019年6月は250万円））の2%相当額（5年間） ②①以外の省エネ改修及び増改築工事に係るローンの年末残高の額 （①とあわせて上限1000万円）の1%相当額（5年間） （注）①は改修後の住宅全体の省エネ性能が省エネ基準（2016年基準）相当に上がると認められる工事に限る
証明書 発行主体	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士事務所に所属する建築士 ・登録住宅性能評価機関 ・指定確認検査機関 ・住宅瑕疵担保責任保険法人 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士事務所に所属する建築士 ・登録住宅性能評価機関 ・指定確認検査機関 ・住宅瑕疵担保責任保険法人
適用期間	2009年4月1日から2021年12月31日まで	2008年4月1日から2021年12月31日まで

〈固定資産税控除〉

c. 省エネ改修促進税制
2008年1月1日以前から存する住宅（賃貸住宅を除く）について省エネ改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額を3分の1減額する。

4) 補助制度

a. 環境・ストック活用推進事業

住宅・建築物の省エネ、省CO₂や木造化、気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等の技術の普及啓発に寄与するリーディングプロジェクトや既存建築物の省エネ化等に対して支援を行っている。（2018年度（平成30年度）予算額：国費102.21億円）

①サステナブル建築物等先導事業

設計、設備、運用システム等において、省エネ、省CO₂や、木造化、気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に寄与する先導的な技術が導入される住宅・建築物プロジェクトに対する支援

【主な補助対象】先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】1/2

②既存建築物省エネ化推進事業

エネルギー消費量が建物全体で15%以上削減されるとともに、改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たす建築物の省エネ改修及び併せて実施するバリアフリー改修に対する支援

【主な補助対象】省エネ改修工事に要する費用、バリアフリー改修工事に要する費用、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】1/3

b. 長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅について、劣化対策・省エネ性能の向上等、住宅ストックの質の向上を図る長期優良住宅化リフォームに対して支援を行う。（2018年度（平成30年度）予算額：国費42億円）

【主な補助対象】住宅の性能向上を図るリフォーム工事費、インスペクション費用、リフォーム履歴及び維持保全計画の作成等に要する費用等

【補助率】1/3（補助限度額100万円/戸 等）

c. 地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備に対して支援を行っている。（2018年度（平成30年度）予算額：国費115億円）

【主な補助対象】

- ①長寿命型：長期優良住宅にすることによる掛かり増し費用相当額
- ②高度省エネ型：ゼロエネルギー住宅、認定低炭素住宅又は性能向上計画認定住宅にすることによる掛かり増し費用相当額
- ③優良建築物型：木造の認定低炭素建築物等の一定の良質な建築物にすることによる掛かり増し費用相当額

【補助率】1/2

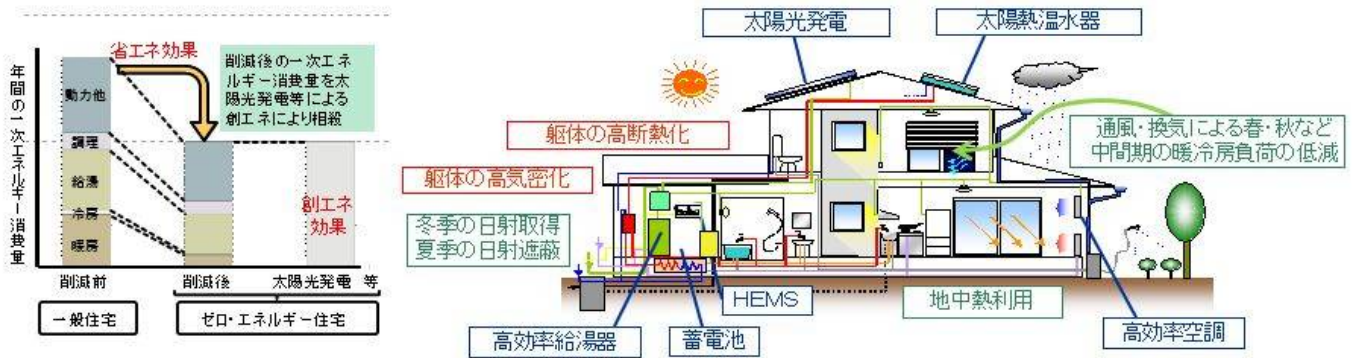
d. 住宅ローンの優遇による省エネ住宅の誘導

住宅金融支援機構では、省エネルギー性などに優れた住宅を取得する場合に、民間金融機関と連携した長期固定金利型住宅ローン（フラット35）の借入金利を一定期間引き下げている。

図3-2-18 住宅のゼロ・エネルギー化の取組みイメージ

■ゼロ・エネルギー住宅のイメージ

住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次エネルギー消費量が正味(ネット)で概ねゼロになる住宅。



(9) 木造住宅の振興

木造住宅の現状

内閣府の世論調査によると、国民の4分の3が、家を建てたり、買ったりする場合には、木造住宅を選ぶと回答するなど、国民の木造住宅に対するニーズは根強いものがある。

そのような中、住宅着工全体に占める木造率についてはおおむね50%程度で推移している。戸建住宅のみに関して見ると、木造率は8割を超えている。

木造住宅の生産者については、木造住宅の大部分を占める在来工法では、年間供給戸数50戸未満の小規模な生産者が戸建住宅の約5割を供給しているが、その主要な担い手である大工技能者は近年、減少傾向にある。

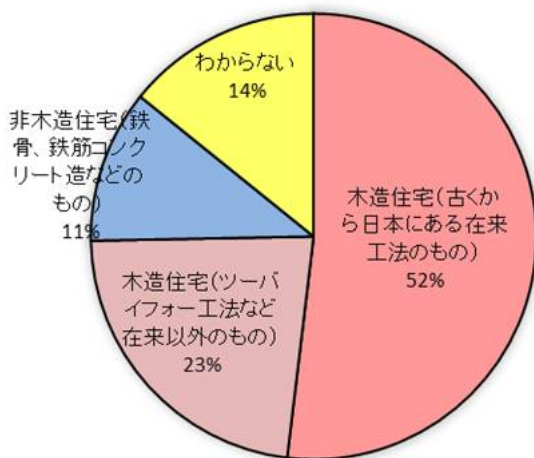
木造住宅振興施策

木造住宅振興施策については、まず、関係法令として、「住生活基本法」において「地域の自然、歴史、文化等に応じた良好な居住環境の形成」や「住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承・向上」を位置づけ、同法に基づく住生活基本計画においても、「技能者の育成」、「木造住宅の供給の促進」などを盛り込んでいる。

具体的な事業として、中小工務店等の地域の木造住宅生産関連事業者の連携等による、木造の長期優良住宅等の整備や先導的な木造建築物等の整備促進、木造住宅の生産を担う大工技能者に必要な知識、理論や技能等の修得に対して支援を実施している。

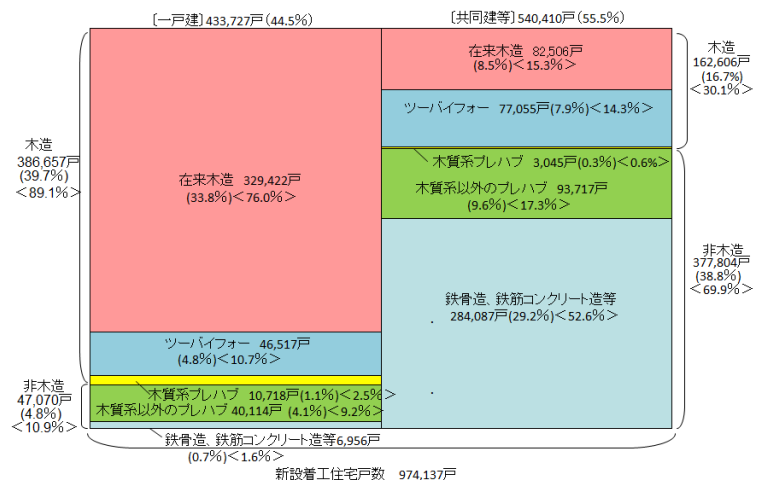
また、地方公共団体が主体となり、社会資本整備総合交付金を活用して、自主性と創意工夫を活かしながら、木造住宅振興を含めた地域における住宅政策を総合的かつ計画的に推進している。

図 3-2-19 木造住宅の意向



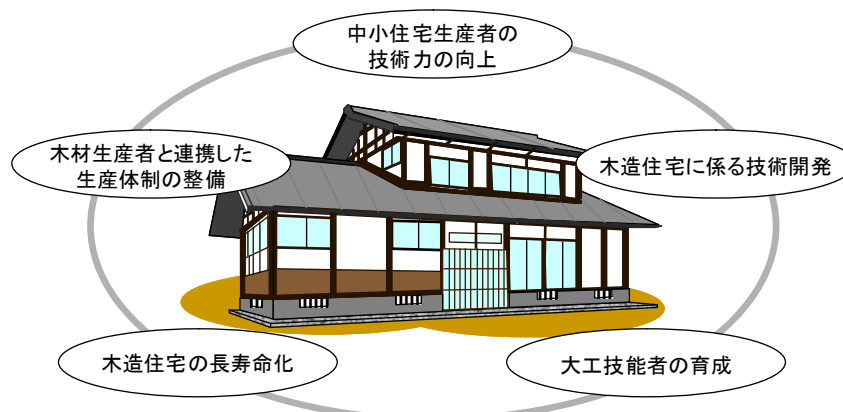
資料：「森林資源の循環利用に関する意識・意向調査」(2015年) 農林水産省

図 3-2-20 新設着工住宅の工法別割合



注) ()内は総戸数に占める割合、[]内は一戸建又は共同建等に占める割合
資料：「住宅着工統計」(2016年度) 国土交通省

図 3-2-21 木造住宅振興の取り組み



(10) 住宅の長寿命化

住宅の長寿命化への取り組みの推進

2006年（平成18年）9月に策定され、2011年（平成23年）3月に見直しがなされた「住生活基本計画（全国計画）」において、ストック重視の住宅政策への転換が示された。これを受けて住宅の長寿命化への取り組みが推進されている。

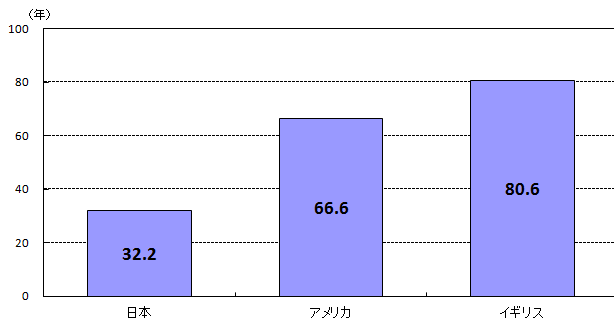
日本の減失住宅の平均築後年数が30年程度であるという実態を踏まえ、住宅をより長く大切に使うことが、「ストック型社会」の実現に向けて重要となっている。

住宅の長寿命化を図るには、耐久性に優れ、維持管理が行いやすい住宅を建設するとともに、併せて計画的な点検や補修を推進し、住む人が生活に応じて内装や設備をスムーズに変更できるようにして長く使えるようにする必要がある。また、住宅がどのように建設され、維持管理されてきたかを示す住宅履歴情報の整備や既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実を図ることにより、既存の住宅の流通を促進することが重要である。

こうした住宅の普及の促進を図るため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が2008年（平成20年）12月5日に公布され、2009年（平成21年）6月4日に施行されている。認定を受けた住宅については、所得税等に係る税負担の軽減を受けることができる。またこれまで、長期優良住宅への補助事業、住宅履歴情報の整備、住宅金融の拡充等施策により、住宅の長寿命化の取り組みを推進している。

こうした施策を通じて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の低減や、建替えコストの削減による、国民の住宅に対する負担の軽減により、成熟社会にふさわしい豊かさを実感し、安心して住まい続けられる環境の実現を図るものである。

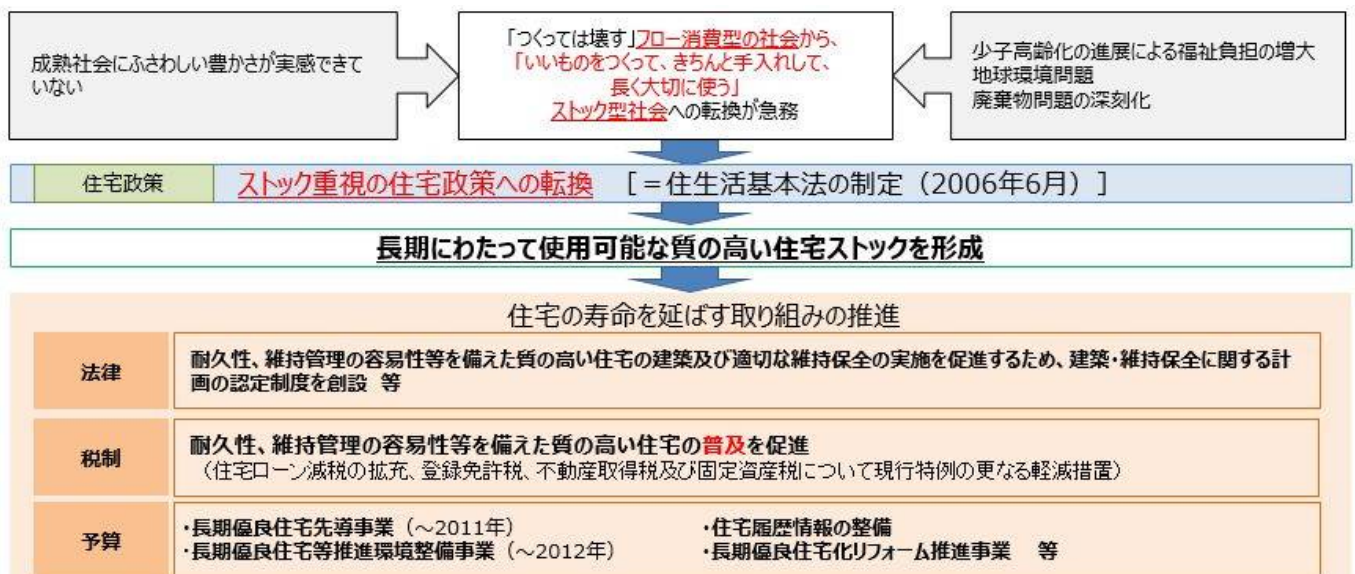
図3-2-22 減失住宅の平均築後年数の国際比較



資料：
 日本：総務省「平成20年、平成25年(速報)住宅・土地統計調査」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「American Housing Survey2003,2009」
 イギリス：Department for Communities and Local Government
 「2001/02,2007/08 Survey of English Housing」

注：データは国土交通省による推計値

図3-2-23 住宅の長寿命化への取り組みの推進



(11) 住宅・建築物の耐震化

住宅・建築物の耐震化の促進

住宅や多数の人が利用する建築物の耐震化率を2020年までに95%とし、2025年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する目標を定めるとともに、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する耐震診断結果の報告の義務付け、建築物の耐震性に係る表示制度等により耐震化の促進を図っている。住宅・建築物の耐震化にかかる補助については、以前から社会資本整備総合交付金等により支援を実施している。また、2013年度（平成25年度）には、診断義務付け対象建築物について、通常の支援に加え、重点的かつ緊急的に支援する仕組みを創設し、2018年度（平成30年度）までの間、補助率を割り増し措置が講じられている。

図3-2-24 耐震改修促進法の概要

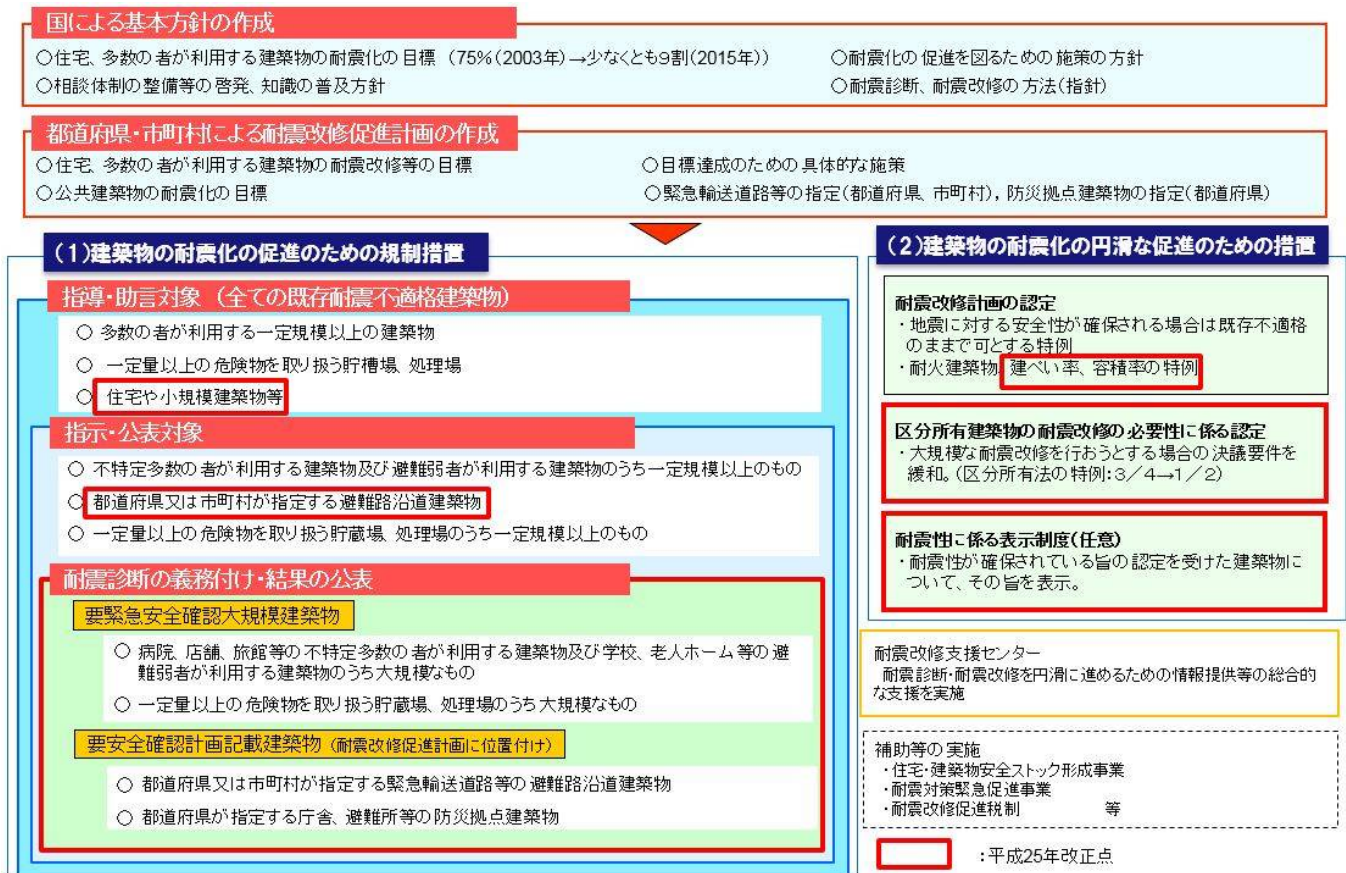


表3-2-4 住宅・建築物安全ストック形成事業補助要件・補助率一覧表（耐震関連抜粋）（平成30年4月1日時点）

* 社会資本整備総合交付金等の基幹事業

		住宅（共同住宅を含む）	庁舎などの建築物
耐震診断		<ul style="list-style-type: none"> ●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/2 	<ul style="list-style-type: none"> ●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3（要安全確認計画記載建築物、緊急輸送道路沿道の建築物の場合は1/2）
個別支援	耐震改修等 （※一定の条件を満たす建替え、除却も補助対象）	一般住宅 <ul style="list-style-type: none"> ●地域要件 なし ●補助率 【民間実施】国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5% ※戸建住宅については、定額補助の選択制が可次の①または②のどちらかを選択 ①耐震改修工事費×23% ②耐震改修工事費 100万円未満の場合：20万円 100万円以上 200万円未満の場合：30万円 200万円以上 300万円未満の場合：50万円 300万円以上の場合：70万円	多数の者が利用する建築物等（3階建、1,000㎡以上の百貨店等） <ul style="list-style-type: none"> ●地域要件 なし ●補助率 【民間実施】国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5%（要緊急安全確認大規模建築物は1/3） 避難所等の防災拠点 <ul style="list-style-type: none"> ●建物要件 地域防災計画に位置づけられた又は位置づけられる予定の避難所等 ●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3（要安全確認計画記載建築物は2/5）
		緊急輸送道路又は避難路沿道（密集市街地、津波浸水により被害を受ける区域に係るもの等防災上重要なものに限る）の住宅・建築物 <ul style="list-style-type: none"> ●地域要件 緊急輸送道路沿道又は避難路沿道 ●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3（要安全確認計画記載建築物は2/5） 	
		避難路沿道等（密集市街地、津波浸水により被害を受ける区域に係るもの等防災上重要なもの以外）の住宅・建築物 <ul style="list-style-type: none"> ●地域要件 避難路沿道等 ●補助率 【民間実施】国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5% 	
	計画策定・PR等	<ul style="list-style-type: none"> ●対象事業 耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づく事業（耐震改修促進計画策定費、耐震改修設計費、PR費用、死亡時一括償還融資活用の不動産鑑定費用・事務手数料費等） ●交付率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/2 	
パッケージ支援	マンションを除く住宅 <ul style="list-style-type: none"> ●地域要件 なし ●交付対象 補強設計等費及び耐震改修工事費を合算した額 ●交付額 国と地方で定額 100万円（ただし、耐震改修工事費の8割を限度） ●対象となる市区町村 以下の取組を行うとともに、毎年度、取組状況について検証・見直しを行う地方公共団体。 ①戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組 ②耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組 ③改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組 ④耐震化の必要性に係る普及・啓発 	—	

阪神・淡路大震災

● 被害概要

1995年（平成7年）1月17日未明に阪神・淡路地域を襲ったマグニチュード7.2の都市直下型の大地震は、戦後、日本最大の被害をもたらした。震災による犠牲者は6,000名を超え、全半壊家屋約25万棟、一部損壊家屋約39万棟に達した。道路・鉄道などの交通網や電気・ガス・水道などのライフラインに甚大な被害をもたらした。

● 復旧・復興対策

国及び地方公共団体は、その復旧・復興に迅速に対応すべく対策本部を設置し、被災建築物の応急危険度判定の実施、応急仮設住宅約5万戸の建設、「被災市街地復興特別措置法」の制定等により、被災者支援・都市基盤の復旧を精力的に行ってきた。

また、住宅を失った被災者等の居住の安定を図るため、被災者向け公的住宅の早期・大量供給（1996年8月までに兵庫県内で73,000戸に着手）を行うとともに、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）融資の拡充等により、被災者の住宅再建等への支援が行われている。

● 安全性・耐震性の重要性の再認識

この震災を契機として、生活の基本は「安全・安心」にあり、都市が全体として持つゆとり、非常時における代替機能まで組み込んだ都市づくりが重要であることが再認識された。

また、住宅・建築物の耐震性が改めてクローズアップされ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の制定により、多数の人が利用する建築物については耐震診断等の努力義務が課せられた。

表3-2-5 阪神・淡路大震災の概要

（2006年5月19日総務省消防庁公表）「阪神・淡路大震災について（確定版）」をもとに作成

地震の概要 (気象庁発表)	発生日月	平成7年(1995年)1月17日(火)5時46分																																									
	地震名	平成7年(1995年)兵庫県南部地震																																									
	震源地名	淡路島(北緯34度36分、東経135度02分)																																									
	震源の深さ	16 km																																									
	規模	マグニチュード7.3																																									
	各地の震度	震度7 注)のとおり 震度6 兵庫県神戸市、洲本市 震度5 京都市京都市、滋賀県彦根市 兵庫県豊岡市注) 気象庁が地震機動観測班を派遣し現地調査を実施した結果、以下の地域は震度7であった。 兵庫県 神戸市須磨区鷹取・長田区大橋・兵庫区大開・中央区三宮・灘区六甲道・東灘区住吉、芦屋市芦屋駅付近、西宮市夙川等、宝塚市の一部、淡路島北部の北淡町、一宮町、津名町の一部																																									
津波	この地震による津波はなし																																										
被害状況	人的、物的被害等	<p>人的被害 死者 6,434人 行方不明者 3人 負傷者 重傷 10,683人、軽傷 33,109人 計 43,792人</p> <p>住家被害 全壊 104,906棟、186,175世帯 半壊 144,274棟、274,182世帯 一部破損 390,506棟 合計 639,686棟</p> <p>非住家被害 公共建物 1,579棟、その他 40,917棟 文教施設 1,875箇所、道路 7,245箇所、橋りょう 330箇所、 河川 774箇所、崖くずれ 347箇所、ブロック塀等 2,468箇所 水道断水 約130万戸 ※厚生省調べ ガス供給停止 約86万戸 ※資源エネルギー庁調べ 停電 約260万戸 ※資源エネルギー庁調べ 電話不通 30万回線超 ※郵政省調べ ※水道断水、ガス供給停止、停電、電話不通については、ピーク時の数である。</p>																																									
	火災	<p>出火件数 建物火災 269件、車両火災 9件、その他火災 15件、合計 293件 焼損床面積 835,858 m²</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途等 焼損区分</th> <th rowspan="2">兵庫県</th> <th colspan="3">兵庫県以外</th> <th rowspan="2">計</th> </tr> <tr> <th>住家</th> <th>公共建物</th> <th>非住家 その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全焼</td> <td>7,035棟</td> <td>1棟</td> <td>0棟</td> <td>0棟</td> <td>7,036棟</td> </tr> <tr> <td>半焼</td> <td>89棟</td> <td>5棟</td> <td>0棟</td> <td>2棟</td> <td>96棟</td> </tr> <tr> <td>部分焼</td> <td>313棟</td> <td>8棟</td> <td>2棟</td> <td>10棟</td> <td>333棟</td> </tr> <tr> <td>ぼや</td> <td>97棟</td> <td>6棟</td> <td>1棟</td> <td>5棟</td> <td>109棟</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,534棟</td> <td>20棟</td> <td>3棟</td> <td>17棟</td> <td>7,574棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>※兵庫県の住家・非住家の別については不明 り災世帯 兵庫県 8,908世帯、兵庫県以外 全損16世帯、半損6世帯 小損39世帯 計 8,969世帯 ※兵庫県の全損・半壊・小損の別については不明</p>				用途等 焼損区分	兵庫県	兵庫県以外			計	住家	公共建物	非住家 その他	全焼	7,035棟	1棟	0棟	0棟	7,036棟	半焼	89棟	5棟	0棟	2棟	96棟	部分焼	313棟	8棟	2棟	10棟	333棟	ぼや	97棟	6棟	1棟	5棟	109棟	合計	7,534棟	20棟	3棟	17棟
用途等 焼損区分	兵庫県	兵庫県以外			計																																						
		住家	公共建物	非住家 その他																																							
全焼	7,035棟	1棟	0棟	0棟	7,036棟																																						
半焼	89棟	5棟	0棟	2棟	96棟																																						
部分焼	313棟	8棟	2棟	10棟	333棟																																						
ぼや	97棟	6棟	1棟	5棟	109棟																																						
合計	7,534棟	20棟	3棟	17棟	7,574棟																																						

東日本大震災

● 被害概要

表 3-2-6 東日本大震災の概要

(2017年9月8日総務省消防庁公表)「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)について」

地震の概要 (気象庁発表)	発生日	平成23年(2011年)3月11日14時46分
	地震名	平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震
	震源地名	三陸沖(北緯38度1分、東経142度9分)
	震源の深さ	24 km
	規模	マグニチュード9.0
	各地の震度 (最大震度6弱以上)	震度7 宮城県: 栗原市 震度6強 宮城県: 涌谷町、登米市、美里町、大崎市、名取市、蔵王町、川崎町、山元町、仙台市、石巻市、塩竈市、東松島市、大衡村 福島県: 白河市、須賀川市、国見町、鏡石町、天栄村、楡葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町 茨城県: 日立市、高萩市、笠間市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、鉾田市、小美玉市 栃木県: 大田原市、宇都宮市、真岡市、市貝町、高根沢町 震度6弱 岩手県: 大船渡市、釜石市、滝沢村、矢巾町、花巻市、一関市、奥州市、藤沢町 宮城県: 気仙沼市、南三陸町、白石市、角田市、岩沼市、大河原町、亘理町、松島町、利府町、大和町、大郷町、富谷町 福島県: 福島市、郡山市、二本松市、桑折町、川俣町、西郷村、中島村、矢吹町、棚倉町、玉川村、浅川町、小野町、田村市、伊達市、本宮市、いわき市、相馬市、広野町、川内村、飯館村、南相馬市、猪苗代町 茨城県: 水戸市、土浦市、石岡市、常総市、常陸太田市、北茨城市、取手市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、行方市、つくばみらい市、茨城町、城里町、東海村、美浦村 栃木県: 那須町、那須塩原市、芳賀町、那須烏山市、那珂川町 群馬県: 桐生市 埼玉県: 宮代町 千葉県: 成田市、印西市 ※被災当時の市町村名で記載
	津波	・相馬 最大波 3月11日 15時51分 9.3m以上※1 ・石巻市鮎川 最大波 3月11日 15時26分 8.6m以上※1 ・宮古 最大波 3月11日 15時26分 8.5m以上※1 ・大船渡 最大波 3月11日 15時18分 8.0m以上※1 ・八戸 最大波 3月11日 16時57分 4.2m以上※1 ・釜石 最大波 3月11日 15時21分 4.2m以上※1 ・大洗 最大波 3月11日 16時52分 4.0m ・えりも町庶野 最大波 3月11日 15時44分 3.5m ※1 観測施設が津波により被害を受けたためデータを入手できない期間があり、後続の波でさらに高くなった可能性がある。(気象庁)
被害状況	人的、物的被害等	人的被害 死者 19,575人 行方不明者 2,577人 負傷者 6,230人 住家被害 全壊 121,776棟 半壊 280,326棟 一部破損 744,269棟 床上浸水 3,352棟 床下浸水 10,230棟 非住家被害 公共建物 14,562棟 その他 92,025棟 水道断水 約257万戸 ※厚生省調べ ガス供給停止 約40万戸 ※資源エネルギー庁調べ 停電 約871万戸 ※資源エネルギー庁調べ 電話不通 190万回線超 ※郵政省調べ ※水道断水、ガス供給停止、停電、電話不通については、ピーク時の数である。
	火災	出火件数 330件 (北海道 4件、青森県 11件、岩手県 33件、宮城県 137件、秋田県 1件、山形県 2件、福島県 38件、茨城県 31件、群馬県 2件、埼玉県 12件、千葉県 18件、東京都 35件、神奈川県 6件)

写 3-2-2 津波による被害



写 3-2-3 地震による被害



● 復旧・復興への対応状況等（住居を失われた方々への居住の安定の確保）

2011年（平成23年）3月11日に発生した東日本大震災の被災地域における一刻も早い本格的な復旧・復興に向けて、様々な取組が行われる中で、特に住居を失われた方々への居住の安定確保のため、主に以下の対策を講じているところである。今後も引き続き、被災地域の復旧・復興と被災者の生活の安定に総力をあげて取り組む。

1) 被災者の居住の安定の確保

a. 災害公営住宅等の供給の支援

災害公営住宅の供給について、地方公共団体の負担を軽減するため、住宅の整備費用や家賃低廉化費用に係る補助率の引き上げを行っている。さらに、特別な支援措置として、災害公営住宅の用地取得造成費や、特に収入の低い災害公営住宅入居者を対象とした更なる家賃減額に係る費用、災害復興型地域優良賃貸住宅の整備費用等に対して補助するとともに、公営住宅に係る入居者資格要件等に関する特例措置を講じている。

表 3-2-7 災害公営住宅の整備状況（累計）及び今後の見通し（平成29年9月現在）

（単位：戸数）

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	(調整中)	計	
岩手県	118	574	1,525	3,168	4,594	5,247	5,686	(0)	5,872	
宮城県	50	1,343	5,288	9,812	13,784	15,433	15,849	(244)	16,093	
福島県	津波・地震	80	357	1,617	2,600	2,758	2,807	2,807	(0)	2,807
	原発避難者	0	0	509	1,167	3,400	4,707	4,767	(123)	319
	帰還者	-	-	-	0	68	283	293	(0)	319
計	248	2,274	8,939	16,747	24,605	28,477	29,402	(367)	29,981	

注) ・復興庁「住まいの復興工程表」（平成29年度9月末時点）による。
 ・整備計画の策定段階にあるもの等は「調整中」としている。
 ・福島県の「津波・地震」は津波・地震被災者向け災害公営住宅を、「原発避難者」は原発避難者向け災害公営住宅を、「帰還者」は原発避難からの帰還者向け災害公営住宅を示す。

写 3-2-4 災害公営住宅の整備事例（福島県相馬市）



写 3-2-5 災害公営住宅の整備事例（岩手県大槌町）



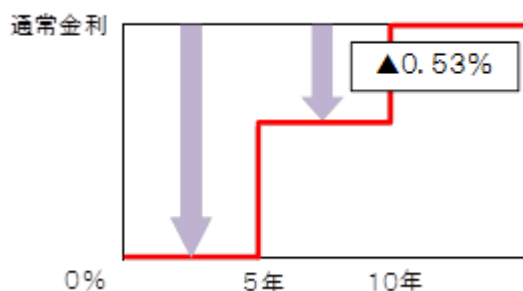
2) 被災者の自力再建の支援

a. 災害復興住宅融資等の拡充

被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、融資金利の引下げや元金据置期間の延長等を行っているほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施している。

図 3-2-25 災害復興住宅融資(建設・購入)基本融資額の融資金利引下げイメージと返済例

■融資金利引下げイメージ



当初5年間：0%
 6～10年目：通常金利から
 △約0.53%引下げ
 11年目以降：通常金利

■返済例

融資額	返済額			総支払利息
	当初5年間	6～10年目	11年目以降	
2,000万円	0円 (0%)	48,459円 (0.10%)	52,403円 (0.63%)	1,772,518円

(前提)
 ・基本融資金額 2,000 万円（建設資金 + 土地取得資金）
 ・特例加算額は利用せず
 ・括弧内は基本融資額の適用金利（2017 年.3.1 時点の例）
 ・40 年返済（うち、当初 5 年間元金据置）
 ・元利均等返済、毎月払い

b. 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の拡充

住宅金融支援機構から貸付け（旧公庫融資、フラット35（買取型）を含む）を受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施している。

東日本大震災の被災者のため海外からも様々な支援・援助をいただいております。

震災の詳細及び復興に向けた国土交通省並びに政府全体の取り組みについては
 国土交通省 HP、復興庁 HP をご参照ください。

国土交通省 HP : https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001411.html

復興庁 HP : <http://www.reconstruction.go.jp/english/index.html>

3. 市街地における環境整備

(1) 住宅市街地の整備

既成市街地の中には、老朽木造建築物が密集していること、公共施設が未整備であること等により、市街地の更新が必要な地区がみられる。

このような地区において、良好な都市環境の形成、災害に強い街づくり、快適な市街地住宅の供給、住環境・都市施設等の改善等を行うことを目的として、地区の特性に応じた様々な事業手法がとられている。ここではその代表例として、4つの事業を紹介する。

市街地再開発事業

〈事業の目的〉

この事業は1969年（昭和44年）に制定された都市再開発法の下で低層の木造建築物が密集し、公共施設の不足している既成市街地において実施される。既存の建物を撤去した後、中高層の耐火建築物を建設する。従前からの所有者等は「権利変換」や「管理処分」により、新規参加者と共同して新しい建物の区分所有者となる。新たに道路、公園、広場等が整備されるため、地域は一新され、地震や火災にも強くなる。

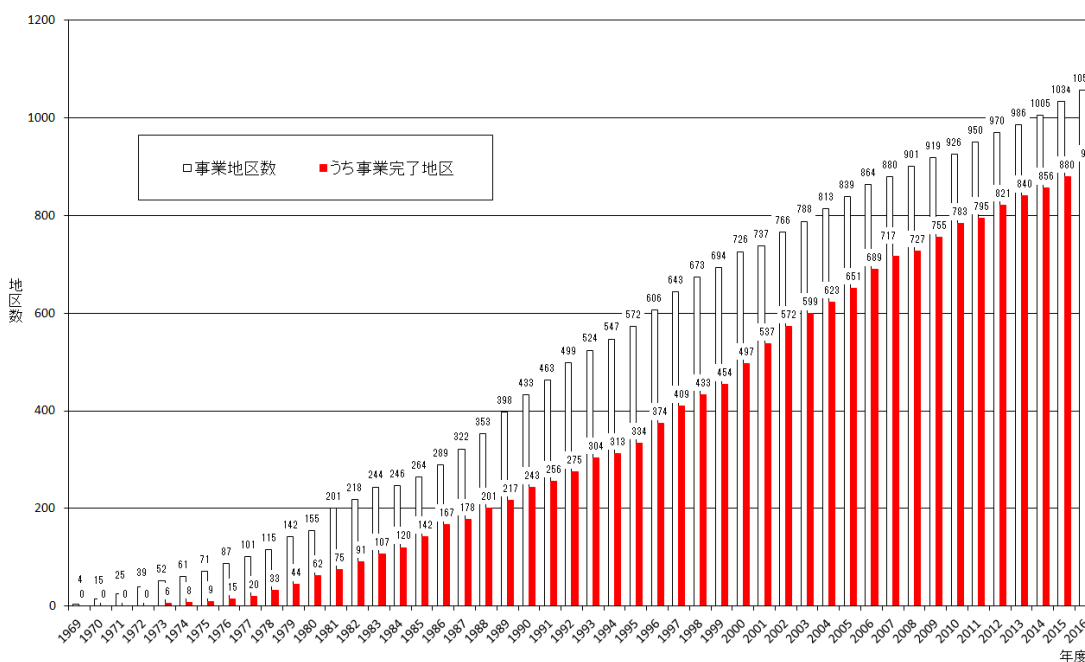
〈事業の施行者〉

施行者としては、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社等の公的機関、土地の所有者・借地権者を中心とする市街地再開発組合、再開発会社、個人施行者がある。

〈事業の仕組み〉

建物の建築費、公共施設の整備費など事業に必要な資金は、土地の高度利用で生みだした保留床の売却収入、新しく生みだした広場、道路等公共施設に対する地方公共団体の負担金、国及び地方公共団体の補助金等によってまかなう。また以前からの土地や建物に関する権利は、新しい建物の床や敷地に関する権利に変換される。このため、地区内で営業したり居住していたりした人は再入居が原則となっている（権利変換型／第1種）。また、いったんすべての土地建物を施行者が収用し、従前権利者に優先的に処分する管理処分という手法もある（管理処分型／第2種）。

図3-3-1 市街地再開発事業の実績



資料：国土交通省調べ

図3-3-2 市街地再開発事業のしくみ

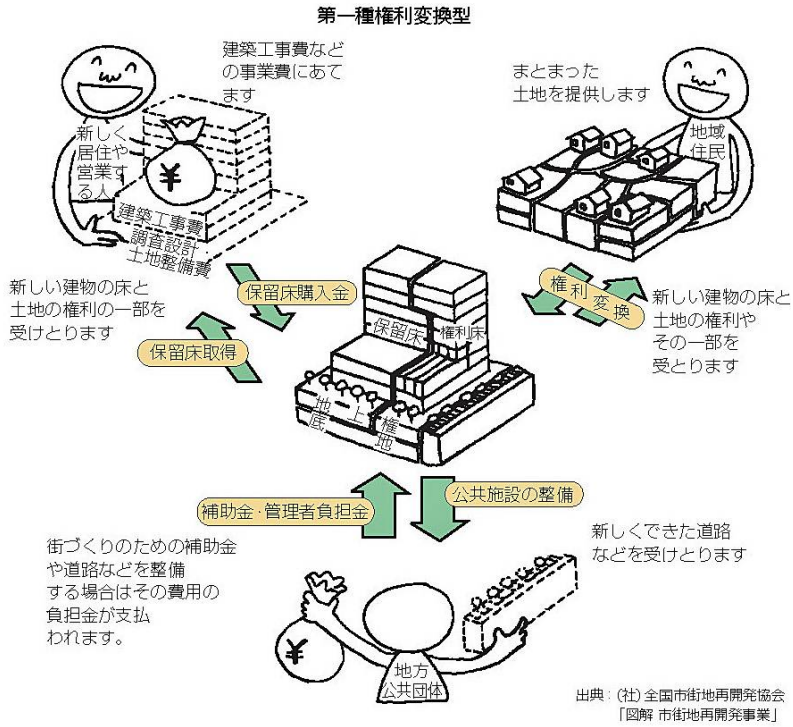


図3-3-3 事業者別市街地再開発事業実績 (1970～2012年度累計)

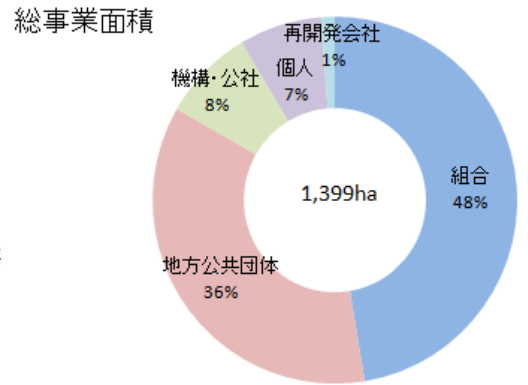


図3-3-4 再開発事業の事業収支の事例 (曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業・都市再生機構施行)

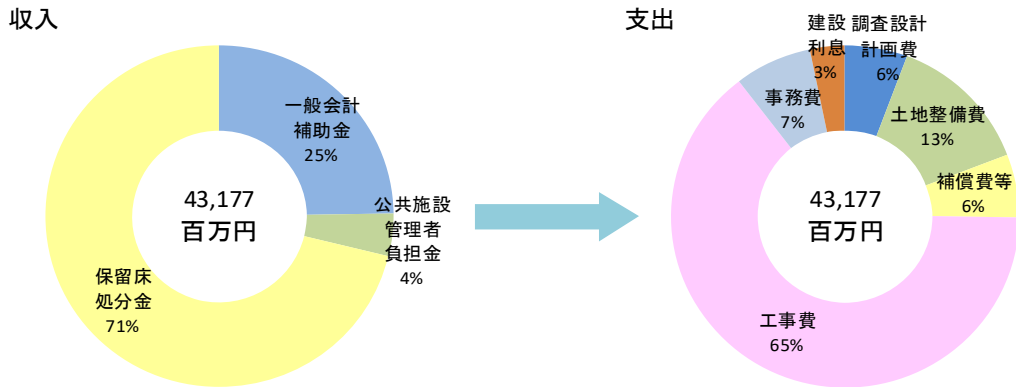


写真3-3-1 曳舟駅前地区



従前



従後

住宅市街地総合整備事業

〈事業の目的〉

住宅市街地総合整備事業は、既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進、住宅団地の再生等を図ることを目的としている。

〈事業の内容〉

この事業は、住宅市街地の整備の内容に応じて、以下の事業タイプに分類される。

1) 密集住宅市街地整備型

密集市街地において、公共施設の整備と老朽住宅の除却・建替えを促進し、住環境改善、防災性の向上等を図る。

2) 拠点開発型

大都市地域等の既成市街地において、公共施設の整備と良質な住宅供給等を行うことにより、快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を図る。

3) 街なか居住再生型

中心市街地において、公共施設の整備と良質な住宅供給等を行うことにより、街なか居住の推進を図る。

4) 住宅団地ストック活用型

急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備や若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援することにより、住宅団地の再生を図る。

実施者は、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等であり、国はこれらの事業者に対して次の費用を助成している。

- a. 整備計画の作成
- b. 住宅・生活支援施設等の整備
- c. 公共施設（道路、公園等）の整備 等

写真 3-3-2 寝屋川市池田・大利地区
(住宅市街地総合整備事業・密集住宅市街地整備型)



写真 3-3-3 那珂川リバーサイド地区
(住宅市街地総合整備事業・拠点開発型)



密集市街地総合防災事業

〈事業の目的〉

高齢化の著しい密集市街地において、防災対策の推進とあわせ、多様な世帯の居住促進を図るため、子育て支援施設・福祉施設等の生活支援機能等の整備を進めるなど、密集市街地における総合的な環境整備を推進する。

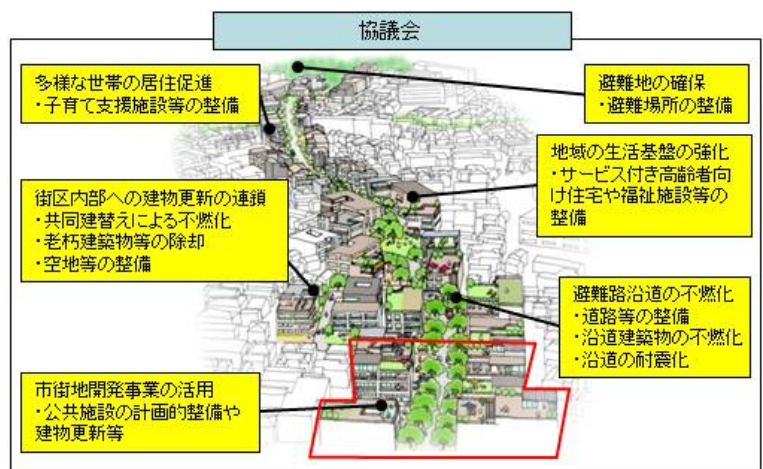
〈事業の内容〉

地方公共団体が地域ごとに協議会をつくり、民間事業者等との連携のもと、防災対策の推進とあわせ、子育て支援施設やサービス付き高齢者向け住宅、福祉施設等の生活支援機能等の誘導・整備を行うなどにより、密集市街地の総合的な環境整備を行う事業である。

実施者は、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等であり、国はこれらの事業者に対して、次の費用を助成している。

- a. 整備計画の作成
- b. 住宅・生活支援施設等の整備
- c. 公共施設（道路、公園等）の整備 等

図 3-3-5 密集市街地総合防災事業のイメージ図



街なみ環境整備事業

〈事業の目的〉

街なみ環境整備事業は、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ことを目的としている。

〈事業の内容〉

この事業は、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅等の外観の修景、電線の地中化、道路、広場等の地区施設等の整備を行う事業である。

施行者は、地方公共団体、地域住民等であり、 写真 3-3-4 下関市長府地区（街なみ環境整備事業）
国はこれらの事業者に次の費用を助成している。

- a. 協議会の活動
- b. 整備方針の策定
- c. 地区施設の整備
- d. 住宅等の外観の修景 等



従前

従後

住宅地区改良事業

〈事業の目的〉

この事業は、住宅地区改良法に基づく事業であり、不良住宅が密集している地区の改善を目的としている。環境の整備、改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進することを目的として実施される一種のスラム・クリアランス事業である。

〈事業の内容〉

地方公共団体が施行者であり、国の補助を受けて、法律の規定により次のような手順で事業を実施する。

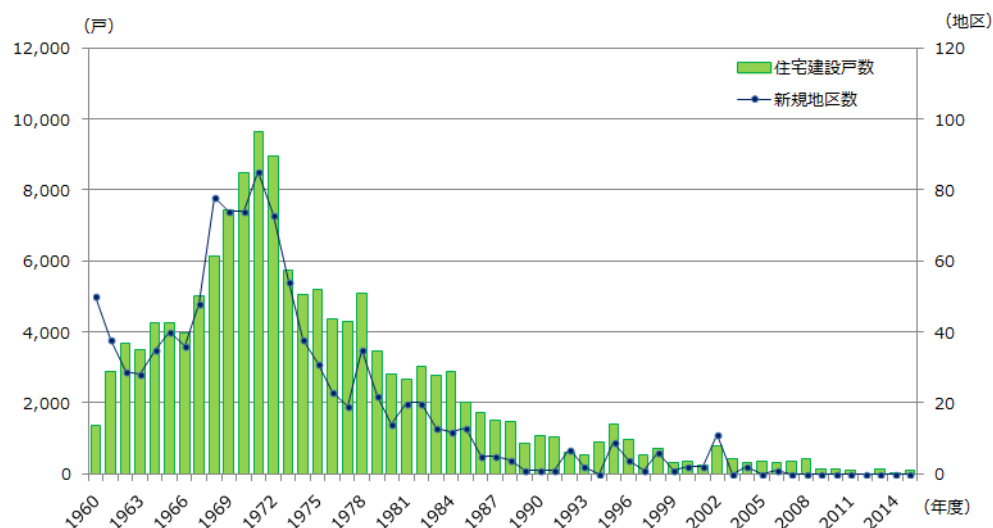
- a. 不良住宅の買収・除却
- b. 土地の整備（用地買収等）、宅地の整備、不良住宅以外の建物の移転及び道路、公園、集会所等の公共施設の整備
- c. 従前居住者のための改良住宅（主に賃貸、分譲も可能）の建設
- d. 仮設住宅等の設置

前記 a.及び b.に関して、所有者が不良住宅及び土地の買収に応じない場合、本法律に基づき、その所有権を取用することができる。

〈事業の実績〉

この事業により、1960年度（昭和35年度）から2015年度（平成27年度）までの間、約137千戸の住宅が建設された。

図3-3-6 住宅地区改良事業地区数と住宅建設戸数



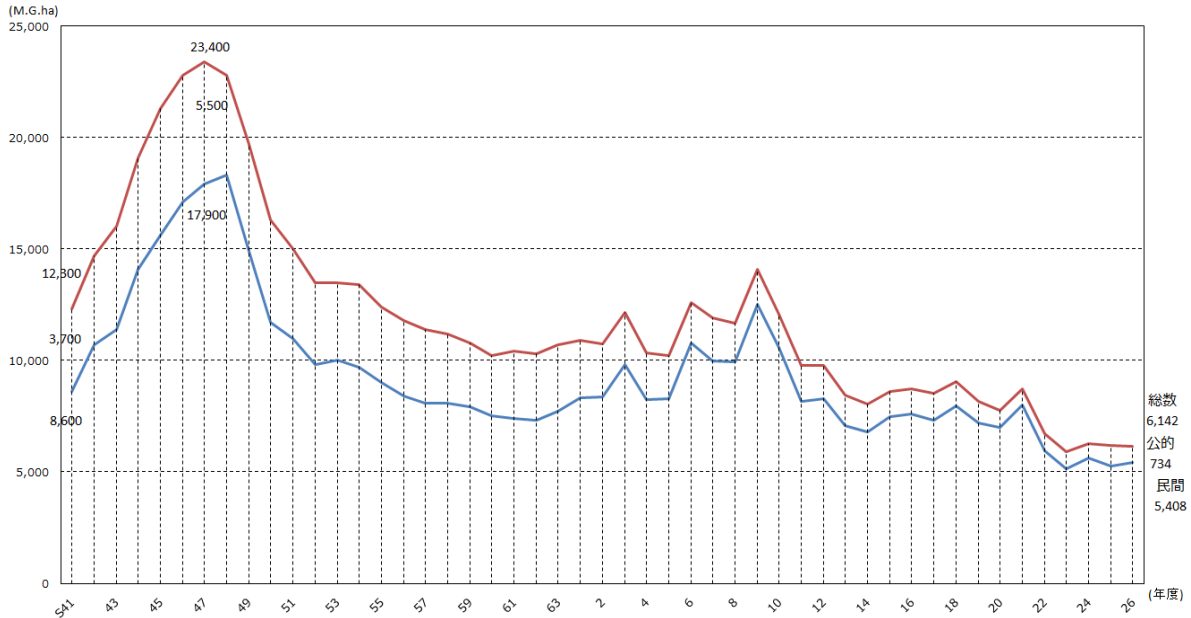
資料：国土交通省調べ

(2) 宅地供給の推移と新市街地の整備

宅地供給の推移

2014年度（平成26年度）の宅地供給量は、全国で6,142ha（うち公的供給が734ha、民間供給が5,408ha）となっている。

図3-3-7 宅地供給量の推移



資料：国土交通省調査

注1 昭和41年から昭和63年の間、M.G（メディアムグロス＝住宅の敷地面積に細街路、プレイアウト等を含めたもの）により推計を行っていたが、平成元年以降については推計手法を一部変更し、住宅用地に係る部分のみを推計している。

注2 公的供給とは、UR、地方公共団体等の公的機関による供給、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。

注3 民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む。

注4 岩手県、宮城県及び福島県においては、平成23～26年度の宅地供給量について農地から住宅用地への転用面積（「農地の移動と転用」農林水産省調査）を計上している。

ニュータウンの建設

高度経済成長期においては大都市圏への人口集中が進み、宅地の大量かつ計画的な供給が必要とされた。そこで1960年代以降、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業に基づき、大都市の郊外に大規模なニュータウンの建設を進めるとともに、ニュータウンの建設に伴って必要な関連公共施設（道路、公園、河川等）の整備に対して助成を行った。大阪の千里ニュータウン、泉北ニュータウン、東京周辺の多摩ニュータウン、港北ニュータウンなど面積数千ヘクタール、人口数十万人といった大住宅都市の建設が公的住宅事業主体により行われた。

写真3-3-5 多摩ニュータウン



写真3-3-6 港北ニュータウン



● **新住宅市街地開発事業**

新住宅市街地開発事業は、1963年（昭和38年）に制定された新住宅市街地開発法に基づき、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行うことを目的とし、施行者（地方公共団体、住宅供給公社等）が予定区域を全面買収して住宅市街地を整備する事業である。

● **土地区画整理事業**

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため土地区画整理法に基づいて行われる事業である。換地手法を用いて、道路・公園等公共施設の新設・変更、土地の区画形質の変更等を行い、健全な市街地の形成、良好な住宅宅地の供給などを行う。本事業は、土地所有者等の個人、土地所有者等の組織する土地区画整理組合、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社などによって施行される。

● **住宅市街地基盤整備事業**

住宅及び宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏の重点供給地域等における住宅宅地事業及び住宅ストック改善事業の推進を図るため、これに関連する公共施設等の整備を総合的に行う事業である。

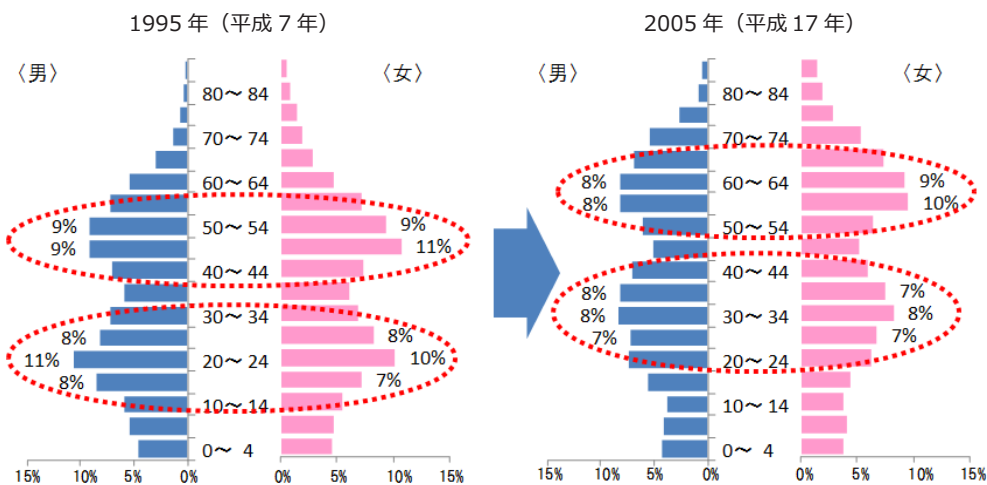
ニュータウンの再生

まち開きから数十年が経過した現在、ニュータウンの多くは居住者の高齢化、住宅・施設等の老朽化、土地利用のニーズとの乖離などの問題を抱えている。

これらの課題に対応するため、以下の事項に取り組むことが必要。

- ・都市基盤や住宅等の既存ストックを活用しつつ、現在のニーズに合わせるよう、改修、建替え、用途の転換を実施する
- ・ニュータウンに構築されたコミュニティの力を積極的に活かし、地域の維持・管理を図るとともに、地域のコミュニティビジネスを育成する
- ・仕事と生活のバランスをとりつつ多様な世帯・世代が交流し、豊かな自然及び多様な都市機能を享受できる魅力的な地域として再生する
- ・地域活性化と豊かな環境を両立できるまちづくりの実現に向けて、地域住民と地方公共団体、公的住宅事業主体が協働し、住民が主体となったまちづくりを実施する

図 3-3-8 多摩ニュータウン（諏訪永山住区）の人口構成の推移



資料：「国勢調査」総務省

4. 住宅税制

日本の住宅に係る主な税金

現在の日本の税制において、住宅の取得、維持等に係る主な税金については、次のようなものが挙げられる。なお、本節の記載情報は、2017年度（平成29年度）2月時点のものである。

● 取得等に係る税金

- 1) 印紙税（国税）
 - ・不動産譲渡契約書等における契約額に応じて税額が設定
- 2) 登録免許税（国税）
 - ・所有権保存登記：不動産価額の 4/1000
 - ・所有権移転登記：不動産価額の 20/1000
 - ・抵当権設定登記：債権金額の 4/1000
- 3) 不動産取得税（地方税）
 - ・不動産価格（固定資産評価額を代用）の 4/100（標準税率）
- 4) 消費税（国税、地方税）
 - ・住宅の譲渡等に係る対価の額の 8/100（地方消費税 1.7/100 を含む。）
 - ・土地の譲渡は非課税
 - ・賃貸住宅の賃料は非課税

● 維持に係る税金

- 1) 固定資産税（地方税）
 - ・固定資産評価額の 1.4/100（標準税率）
- 2) 都市計画税（地方税）
 - ・固定資産評価額の 0.3/100（制限税率）

住宅に係る税の特例措置

住宅取得の促進や良質な住宅ストックの形成を通じた国民の居住水準の向上等を図る観点から、日本においては、住宅の取得、保有等の各段階において様々な税制特例が設けられている。その主なものとして、次のようなものが挙げられる。

● 取得に係る特例措置

- 1) 住宅ローン減税（所得税・個人住民税）

一定の個人が、金融機関等から返済期間 10 年以上の住宅ローン（※1）を受けて住宅の新築、取得又は増改築等（※2）をした場合に、居住の年から 10 年間、住宅ローン残高の 1%、最大 400 万円（長期優良住宅は最大 500 万円）（※3）を所得税額から控除。また、前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の個人住民税額から控除。ただし、対象者については一定の所得以下の者に限られる。

（※1）住宅とともに取得する敷地の費用に充てるため住宅に係る借入金と一体となって借り入れた借入金も対象

（※2）工事費用が 100 万円を超える、増築・改築や、一定の耐震改修工事、一定のバリアフリー改修工事、一定の省エネ改修工事等

（※3）個人間売買による既存住宅の取得（消費税が非課税）の場合、最大控除額は 200 万円。
- 2) 登録免許税の軽減措置

住宅用家屋に係る登録免許税について、次のとおり軽減。

 - ①所有権保存登記：1.5/1000（長期優良住宅は 1/1000）に軽減（本則税率：4/1000）
 - ②所有権移転登記：3/1000（長期優良住宅は 2/1000（戸建て）又は 1/1000（共同））に軽減（本則税率：20/1000）
 - ③抵当権設定登記：1/1000 に軽減（本則税率：4/1000）
- 3) 不動産取得税の軽減措置
 - ・住宅の取得に係る不動産取得税について、次のとおり軽減。

①課税標準の特例

i) 新築住宅：1,200 万円（長期優良住宅は 1,300 万円）を課税標準から控除

ii) 既存住宅：新築時期に応じて一定額（最大 1,200 万円）を課税標準から控除

②税率を 3/100 に軽減（本則税率：4/100）

・住宅用地の取得に係る不動産取得税について、以下のとおり軽減。

①課税標準を 1/2 に軽減

②税率を 3/100 に軽減（本則税率：4/100）

③税額から一定の計算方法により算出された金額を控除

● 改修に係る特例措置

1) 既存住宅に係る耐震改修促進税制

一定の個人が、自己の居住用の家屋について、定められた期限内に既存住宅の耐震改修をした場合、改修費用の 10%（上限 25 万円）を所得税額から控除。固定資産税も工事翌年度に 1 年間 1/2 に減額。（上限あり）

2) 住宅のバリアフリー改修促進税制

一定の年齢以上の者、要介護者、障害者等が自己の居住用の家屋について、定められた期間内に一定のバリアフリー改修工事（通路等の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室や便所の改良、段差の解消など）を行った場合、改修費用の 10%（上限 20 万円）を工事年分の所得税額から控除。固定資産税についても工事翌年度に 1/3 を減額。（上限あり）

3) 住宅の省エネ改修促進税制

一定の個人が自己の居住用の家屋について、定められた期間内に省エネ改修工事（全ての居室の窓の改修工事、及びこれと併せて行う床・天井・壁等の断熱工事や太陽光発電設備装置設置工事など）を行った場合、改修費用の 10%（内容により 25 万円又は 35 万円が上限）を工事年分の所得税額から控除又は改修に係る借入金（上限 250 万円）の年末残高の 2% を 5 年間所得税額から控除。固定資産税についても工事翌年度に 1/3 を減額。（P62、表 3-2-3 参照）（上限あり）

4) 同居対応改修促進税制

一定の個人が、自己の居住用の家屋について、定められた期間内に一定の同居対応改修工事（調理室や浴室、便所、玄関のいずれかの増設）を行った場合、改修費用の 10%（上限 25 万円）を工事年分の所得税額から控除又は改修に係る借入金（上限 250 万円）の年末残高の 2% を 5 年間所得税額から控除。

5) 長期優良住宅化改修促進税制

一定の個人が、自己の居住用の家屋について、定められた期間内に以下に該当する工事を実施した場合、以下の通り所得税を控除。

①耐震改修工事又は省エネ改修工事若しくはその両方と併せて一定の耐久性向上改修工事を行った場合、改修費用の 10%（耐震改修工事又は省エネ改修工事いずれか一方と併せて行う場合は 250 万円を上限。両方と併せて行う場合は 500 万円を上限。）を工事年分の所得税額から控除

②省エネ改修工事と併せて一定の耐久性向上改修工事を行った場合、改修に係る借入金（上限 250 万円）の年末残高の 2% を 5 年間所得税額から控除

固定資産税についても工事翌年度に 2/3 を減額。（上限あり）

● 保有に係る特例措置

一定の要件を満たす新築住宅について、固定資産税の税額を 3 年間（3 階以上の耐火建築物は 5 年間）1/2 に軽減。（上限あり）

5. 住宅対策予算

国の予算

2017年度（平成29年度）度の国の一般会計の予算規模は約97兆円であり、このうち公共事業関係費として約6.0兆円、そのうち約0.5兆円が住宅・都市環境整備費として計上されている。

図3-5-1 国の一般会計予算（2017年度）

（単位：億円）

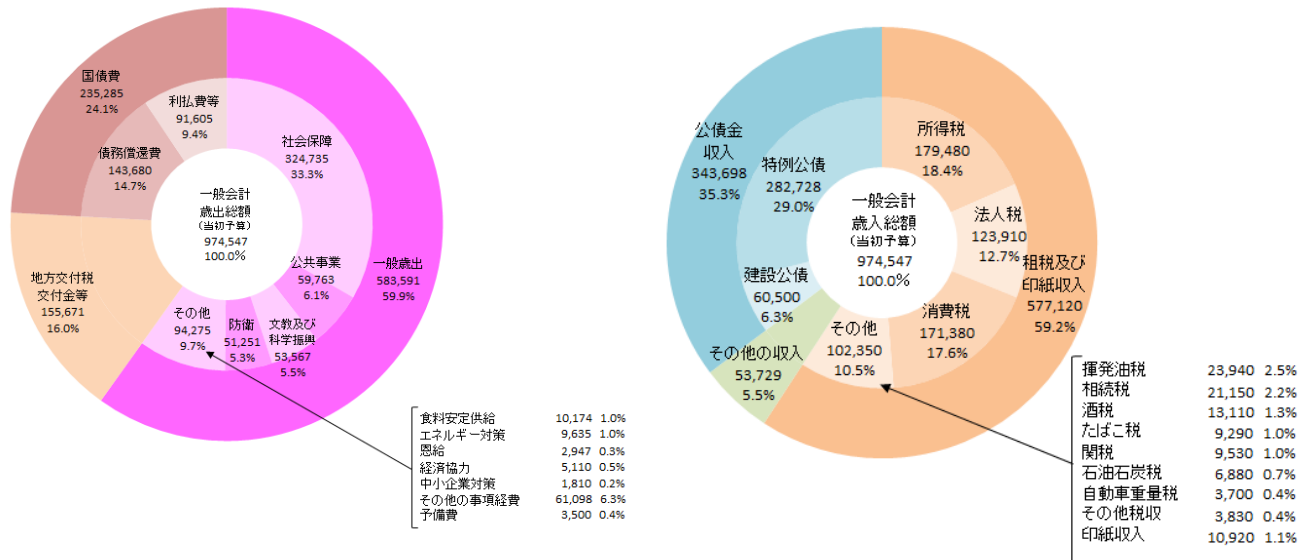
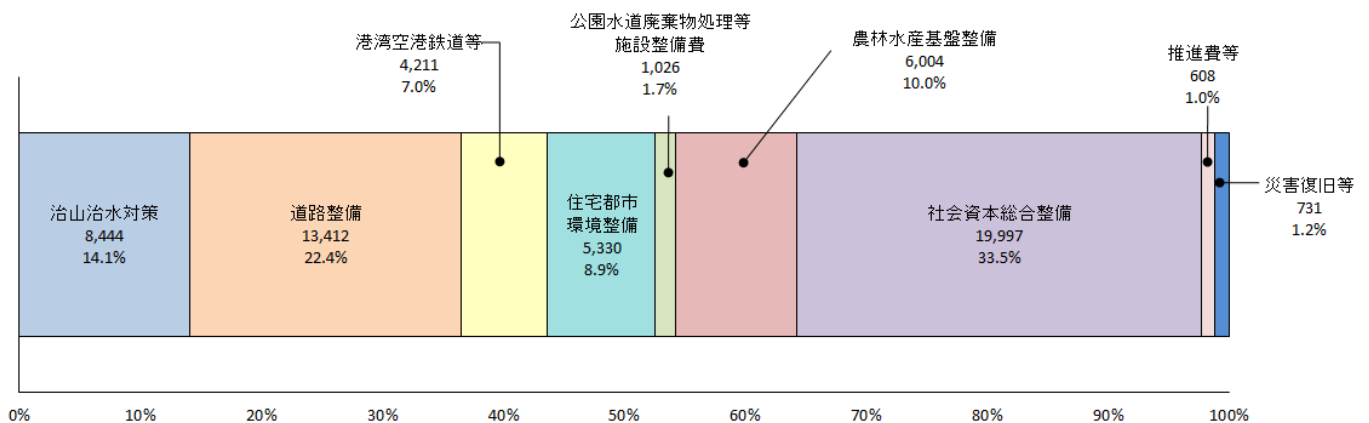


図3-5-2 公共事業関係費の内訳（2017年度）

（単位：億円）



財政投融资

政府が支援するに相応しい事業を行う国の特別会計や地方公共団体、独立行政法人などに、国の信用に基づき調達した資金等を融資、投資し、また、独立行政法人などが金融市場で資金調達する際に政府が保証をつけることで、資金を円滑かつ有利に調達するのを助けるものである。

2017年度（平成29年度）度の計画では、投融资総額（約15.1兆円）の約3.6%にあたる約0.5兆円が、住宅に当てられている。

表3-5-1 財政投融资使途別分類表

(単位：億円)

区分	2016年度	2017年度		
		構成割合		構成割合
(1)中小零細企業	31,819	23.6%	29,691	19.6%
(2)農林水産業	3,743	2.4%	3,130	2.1%
(3)教育	10,551	7.8%	9,386	6.2%
(4)福祉・医療	8,109	6.0%	6,699	4.4%
(5)環境	609	0.5%	616	0.4%
(6)産業・イノベーション	8,643	6.4%	8,222	5.4%
(7)住宅	6,213	4.6%	5,407	3.6%
(8)社会資本	30,872	22.9%	51,150	33.8%
(9)海外投融资等	20,001	14.8%	24,550	16.2%
(10)その他	14,773	11.0%	12,432	8.2%
合計	134,811	100.0%	151,282	100.0%

地方債

地方債（地方公共団体が発行する公債）の発行については、地方自治法・地方財政法などの定めにより、国の許可が必要となっており、一定の許可方針に従って、特定の事業等のみその発行が許可されるものである。

地方公共団体が行う住宅の整備の一部については、起債が認められており、それによって、財政基盤の弱い地方公共団体における財源が担保され、事業が円滑に実施されることとなる。

2017年度（平成29年度）発行の地方債総額は、約11.6兆円に上るが、うち約1,100億円（全体の約0.97%）が公営住宅建設事業に当てられている。

表3-5-2 地方債計画（2017年度）

(単位：億円、%)

項目	2017年度 計画額(A)	2016年度 計画額(B)	差引(C) (A)-(B)	増減率 (C)/(B)×100
一 一般会計債				
1.一般公共事業	16,443	16,601	△158	△1.0
2.公営住宅建設事業	1,130	1,141	△11	△1.0
3.災害復旧事業	873	711	162	22.8
4.教育・福祉施設等整備事業	3,391	3,395	△4	△0.1
5.一般単独事業	21,927	21,474	453	2.1
6.辺地及び過疎対策事業	4,975	4,665	310	6.6
7.公共用地先行取得等事業	345	345	0	0.0
8.行政改革推進	700	700	0	0.0
9.調整	100	100	0	0.0
計	49,884	49,132	752	1.5
二 公営企業債	25,121	24,270	851	3.5
三 臨時財政対策債	40,452	37,880	2,572	6.8
四 退職手当債	800	800	0	0.0
五 国の予算等貸付金債	(266)	(302)	(△36)	(△11.9)
総計	116,257	112,082	4,175	3.7

そのほか同意（許可）の見込まれる項目

- 資金区分の変更等を行う場合において発行する借換債
- 地方税等の減収が生じることとなる場合において発行する減収補てん債
- 財政再生団体が発行する再生振替特例債

(備考) 国の予算等貸付金債の()書は、災害援護資金貸付金などの国の予算等に基づく貸付金を財源とするものであって外書である。

第4章 都市計画と建築行政

1. 都市計画制度

都市計画制度の枠組

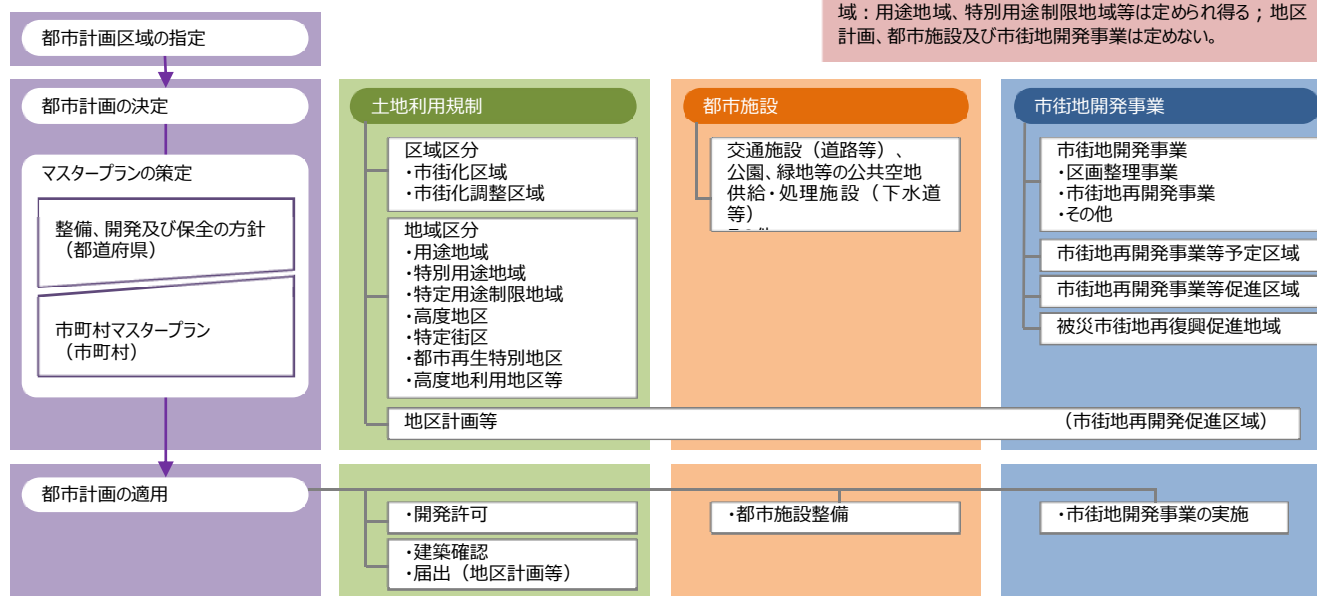
都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として都道府県により指定される区域であり、これを対象として、土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する都市計画が定められる。

都市づくりにおいて目指す将来像を描くビジョンが、マスタープランであり、都道府県の策定する「都市計画区域マスタープラン」と、市町村の策定する「市町村マスタープラン」がある。

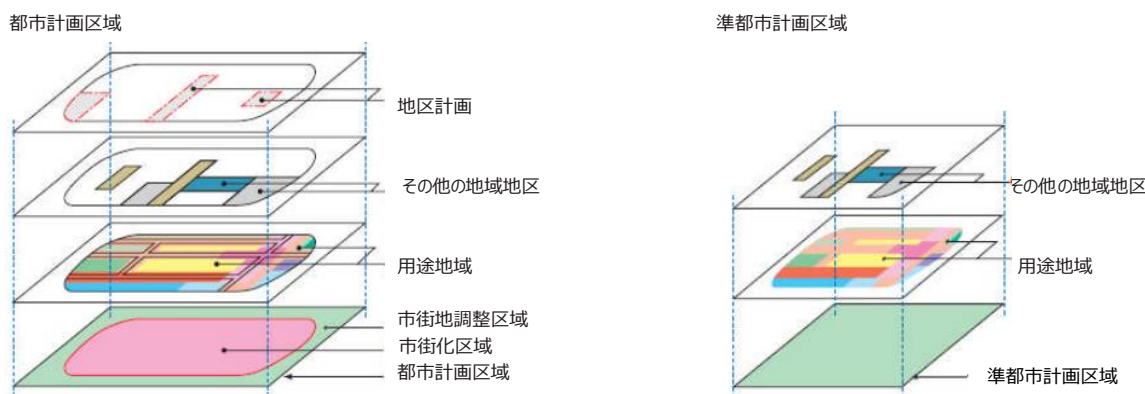
なお、都市計画区域外において土地利用の整序又は環境保全が必要な区域については、準都市計画区域として指定することもできる。

図4-1-1 都市計画制度の枠組

● 都市計画制度の概要



● 土地利用計画の概念



市街化区域と市街化調整区域（区域区分）

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分することができる。市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされている。

三大都市圏や政令指定都市では区域区分することとされ、それ以外では都道府県が区域区分するかしないかを選択することとなっている。

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業系の13種類で構成されており、各用途地域内ではそれぞれの設定目的に応じて建築物の用途規制及び形態規制が行われ、地域の目指すべき土地利用の方向が示されている。個別の建築物の用途地域等への適合については、建築基準法に基づく建築確認において確認される。

表4-1-1 用途地域制度

地域	目的	容積率制限 (FAR,%) 建ぺい率制限 (BCR,%)	用途規制 (例)							
			住宅	教育施設	飲食店 店舗	病院	ホテル	劇場・ 映画館	事務所	工場
第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護	FAR : 50、60、80、100、150、200 BCR : 30、40、50、60	○	○ (×)	○ (×)	×	×	×	○ (×)	×
第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護	FAR : 50、60、80、100、150、200 BCR : 30、40、50、60	○	○ (×)	○ (×)	×	×	×	○ (×)	×
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護	FAR : 100、150、200、300、400、500 BCR : 30、40、50、60	○	○	○ (×)	○	×	×	○ (×)	×
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護	FAR : 100、150、200、300、400、500 BCR : 30、40、50、60	○	○	○ (×)	○	×	×	○ (×)	×
第一種住居地域	住居の環境を保護	FAR : 100、150、200、300、400、500 BCR : 50、60、80	○	○	○ (×)	○	○ (×)	×	○ (×)	○ (×)
第二種住居地域	主として住居の環境を保護	FAR : 100、150、200、300、400、500 BCR : 50、60、80	○	○	○ (×)	○	○	×	○	○ (×)
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護	FAR : 100、150、200、300、400、500 BCR : 50、60、80	○	○	○ (×)	○	○	○ (×)	○	○ (×)
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護	FAR : 50、60、80、100、150、200 BCR : 30、40、50、60	○	○ (×)	○ (×)	×	×	×	○ (×)	○ (×)
近隣商業地域	近隣住宅地の住民の日常生活に必要な商業その他の業務の利便を増進	FAR : 100、150、200、300、400、500 BCR : 60、80	○	○	○	○	○	○	○	○ (×)
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進	FAR : 200、300、400、500、600、700、800、900、1000、1100、1200、1300 BCR : 80	○	○	○	○	○	○	○	○ (×)
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進	FAR : 100、150、200、300、400、500 BCR : 50、60、80	○	○	○	○	○	○	○	○ (×)
工業地域	主として工業の利便を増進	FAR : 100、150、200、300、400 BCR : 50、60	○	×	○ (×)	×	×	×	○	○
工業専用地域	工業の利便を増進	FAR : 100、150、200、300、400 BCR : 30、40、50、60	×	×	×	×	×	×	○	○

- 注 1) 容積率：延床面積の敷地面積に対する割合。
 2) 建ぺい率：建築面積の敷地面積に対する割合。
 3) ○は建てられる用途、×は建てられない用途を示す。
 4) (×)は、規模・内容などの条件によって建てられない場合があることを示す。
 5) 第二種住居地域、準住居地域、工業地域において、床面積1万m²を超える大規模集客施設は建てられない。

地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」で、市町村が定める。地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルール等を具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並み等その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定める。

開発許可制度

市街化区域及び市街化調整区域の区分制度の担保及び公共施設の整備等一定の宅地の水準の確保のため、開発行為を行う場合は、一定のものを除き都道府県知事等の許可が必要となっている。許可に当たっては、市街化調整区域内においては、立地に係る基準を、また、全ての区域において公共施設の整備等の技術的な基準を満たす必要がある。

2. 建築行政

法体系について

建築基準法では、「敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準」として、一般構造、設備、構造強度、防火等の基準を規定している。

- ・ 単体規定は全国すべての地域に適用
- ・ 重要な事項（建築物の構造種別の決定に関わる事項など）…法で規定
- ・ その他の補足的基準…施行令、大臣告示で規定
- ・ 特殊な材料・構法には大臣認定で対応
- ・ 条例による制限の付加等

単体規定

1) 一般構造・設備関係規定

- ・ 居室の採光・換気、天井の高さ、床の高さ・防湿
- ・ 階段の寸法・構造
- ・ 便所、電気設備、避雷設備、昇降機、煙突

2) 構造強度関係規定

- ・ 積雪、風圧、地震等の振動及び衝撃に対する安全確保に係る基準

3) 防火関係規定

- ・ 指定区域内の屋根の不燃化・外壁の延焼防止、木造特殊建築物の外壁・軒裏等の防火構造化
- ・ 大規模木造建築物の外壁の防火構造化、屋根の不燃化
- ・ 大規模建築物の防火壁による区画
- ・ 特殊建築物の主要構造部の耐火構造化
- ・ 特殊建築物等の避難施設・消火設備等の基準、防火区画の基準、界壁の基準等

集団規定

集団規定においては、建築物の配置、形態、用途等に関する基準を規定している。単体規定が全国すべての地域に適用されるのに対して、集団規定は原則として都市計画区域及び準都市計画区域のみに適用される。

1) 道路関係規定

建築物の敷地は、原則として建築基準法の「道路」（自動車のみの交通の用に供するものは除く。）に2m以上接していなければならない。

※建築基準法において「道路」とは、幅員4m（特定行政庁が必要と認めて指定した区域においては6m）以上のもので一定の要件に該当するものをいう。ただし、集団規定が適用された際に建築物が建ち並んでいる幅員4m（特定行政庁が必要と認めて指定した区域内においては6m）未満の道で、特定行政庁が指定したものは、建築基準法にいう道路とみなすこととしている。

2) 用途に関する規定

用途地域内においては、地域ごとに一定の用途に供する建築物及び一定の工作物の建築等が規制されている。

3) 形態に関する主な規定

a. 容積率の制限

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、用途地域の種別に応じて都市計画で定められた数値以下であり、かつ、前面道路の幅員が12m未満の場合は、幅員のメートル数に一定の係数を掛け合わせたもの以内でなければならない。

b. 建蔽率の制限

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）は、用途地域の種別に応じて都市計画で定められた数値を超えてはならない。

c. 高さの制限

- 第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域内における建築物の高さの制限
 - ・ 第1種、第2種低層住居専用地域、田園住居地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画で定められた限度を超えてはならない。
- 建築物の各部分の高さの制限
 - ・ 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線及び隣地境界線までの距離に応じて一定の高さ以下にしなければならない。（道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限）
 - ・ 斜線制限と同程度の採光等を確保する建築物については、斜線制限は適用しない。

d. 日影による制限

中高層建築物について、敷地境界線から5m外側の部分において、原則3～5時間（10m外側の部分では2～3時間）の間で、条例により定められた時間以上の日影を生じさせてはならない。

建築確認

建築を行う場合には、建築主は施工に先立って都道府県・市町村に置かれている建築主事又は民間の指定確認検査機関に対して確認申請書を提出する必要がある。これに基づいて建築主事又は指定確認検査機関は建築基準法等の法令への適合性を審査する。2006年（平成18年）には建築基準法が改正され、一定の規模や階数等の建築物について、指定構造計算適合性判定機関等による構造計算適合性判定（第三者機関による構造審査）が義務づけられる等の建築確認制度の厳格化が図られた。

なお、一定規模以上の建築物の設計は、建築士法に基づく建築士が、建築基準法の技術基準に従って行わなければならない。

検査（中間・完了検査）

1) 中間検査

建築主は、都道府県や市町村が指定した特定の工程が終わった段階で、建築主事又は指定確認検査機関の検査を申請しなければならない。建築主事又は指定確認検査機関は、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査し、適合することを認めた場合には、建築主に対して中間検査合格証を交付する。建築主はその中間検査合格証の交付を受けるまではその後の工程に進むことが出来ない。2006年（平成18年）の建築基準法改正により、3階建て以上の共同住宅については中間検査が法律で義務付けられた。

2) 完了検査

建築主は、工事が完了した段階で、建築主事又は指定確認検査機関の検査を申請しなければならない。建築主事又は指定確認検査機関は、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査し、適合することを認めた場合には、建築主に対して検査済証を交付する。建築主は、その検査済証の交付を受けるまでは建築物の使用を開始出来ない。

第5章 住宅・建築分野における海外展開

世界の住宅市場は、人口の増加、都市化の進展により、急速に拡大しており、住宅新築件数の半数以上をアジア太平洋地域諸国が占めるとの予測もある。こうした状況の中、住宅・建築分野においても、国土交通省、(独)都市再生機構(UK)、(独)住宅金融支援機構(JHF)などの関係機関が連携し、民間企業とも協働して、新興国への海外展開、国連機関及び諸外国との国際協力が進められている。

我が国の住宅・建築技術等の海外展開

近年は、技術協力の展開において政府ハイレベルで締結する経済連携協定(EPA)や協力覚書(MOC)に位置づけ、我が国の技術等の海外展開を官民で推進する取組みも行われている。

2017年8月にマレーシア及びインドネシア、10月にはインドにおいて耐震ワークショップを開催し、我が国の免震技術・制震技術の紹介を行った。

新興国に対する技術協力

住宅・建築分野における新興国への技術協力として、(独)国際協力機構(JICA)を通じて定期的に研修員の受け入れを行っている。1983年～2017年度の間、建築系研修(建築技術、建築行政、建築基準と規制システム、建築防災を含む)では延べ392名、住宅系研修(住宅建設、住宅・住環境の改善、住宅政策、住宅政策II、住宅・住環境の改善と防災等)では延べ586名の研修員を受け入れており、2017年度(平成29年度)の受入人数は、建築防災コースが10ヶ国15名、住宅・住環境の改善と防災コースは7カ国12名であった。

また、国立研究開発法人建築研究所では、開発途上国等における地震防災対策の向上に寄与するため、JICAと協力して、1962年(昭和32年)より開発途上国等の技術者等に対し、地震学・地震工学に関する研修を実施している。研修修了者総数(2017年9月末)は、100ヶ国・地域から延べ1,814名となっている(1960年開始の前身の研修実績含む)。なお、2005年以降、政策研究大学院大学の修士プログラム(災害管理)との連携により、通年研修に参加し、所定の単位を取得した研修生には、修士号が授与されている。

JICA技術協力に係る専門家の派遣としては、これまで建築基準や住宅建設制度に関する技術協力として、インドネシア、中国、タイ、フィリピン、ベトナム、ラオス、ミャンマー、ルーマニア、ペルー、メキシコ及びエルサルバドルに長期専門家を派遣してきている。

2018年3月時点ではミャンマーにおいて、長期専門家が住宅政策分野の指導を行っているところである。

二国間会議、国際会議等

諸外国と住宅・建築分野について、情報交換、協議等を行うため、関係分野の国際会議に参加するとともに、二国間の会議を定期的で開催している。最近では、2017年には8月に日韓住宅会議(東京)、10月に日独住宅・建築物環境対策会議(ドイツ)、11月に日中建築住宅会議(東京、大阪)を開催した。

2017年6月に締結された米国住宅都市開発省(HUD)等4者間の高齢者のすまいに関する研究協力覚書に基づき、二国間会議を開催し、エイジング・イン・プレイスに関する日米共同研究を実施している。

各国の建築規制を担当する機関との情報交換を行うため、国際建築規制協力委員会(IRCC)に参加しており、2017年5月の米国、11月のシンガポールの会議に参加した。

また、他のインフラ分野とも連携し幹部クラス参加による会議を開催しており、2018年1月に東京等において日本・インドネシア建設次官級会合、3月にはミャンマーにおいて日本・ミャンマー建設次官級会合を開催し、住宅建築分野についても情報交換を行った。

Glossary

用語索引

Region	地域
Three Major Metropolitan Areas The three major metropolitan areas consist of the Tokyo, Nagoya and Osaka metropolitan areas.	三大都市圏 (Sandai Toshiken) 東京圏、名古屋圏、大阪圏からなる大都市圏。
Tokyo Metropolitan Area The Tokyo metropolitan area is Tokyo and its surrounding areas. It is commonly considered to be Tokyo, Kanagawa, Chiba and Saitama Prefectures. In this book this is the same as the KEIHIN-YÔ(京浜葉) metropolitan area in the National Census.	東京圏 (Tôkyôken) 東京を中心とする大都市圏。通常、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県からなる一都三県をいう。本書では、国勢調査で定義される京浜葉大都市圏も東京圏と標記している。
The Three Central Wards Chiyoda, Chûô and Minato Wards.	都心3区 (Toshin Sanku) 東京都千代田区、中央区、港区からなる区域。
The 23 Wards of Tokyo	東京23区 (Tôkyô Nijûsanku)
Housing type	住宅のタイプ
Terrace house Buildings which consist of two or more dwelling units joined by walls but each having an independent entrance to the street.	長屋建て、長屋 (Nagaya-date or Nagaya) 二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別に外部への出入り口を有しているものをいう。
Detached house A house which consists of one dwelling unit.	一戸建て(戸建住宅) (Ikkodate (Kodate Jûtaku)) 一つの建物が一住宅であるものをいう。
Wooden structure	木造 (Mokuzô)
Housing for sale In the housing starts data, housing constructed to be sold.	分譲住宅 (Bunjô Jûtaku) フロー統計において、他者に売却するために建設される住宅をいう。
Owner-occupied housing In the housing stock data, housing which the owner lives in. In the housing starts data, housing which the owner has constructed for himself to live in.	持家 (Mochiya) ストック統計においてはその所有者が居住する住宅をいい、フロー統計においては自ら居住するために建設される住宅をいう。
Rented housing In the housing stock data, housing in which someone other than the owner lives.	借家 (Shakuya) ストック統計において、その所有者以外の者が居住する住宅をいう。
Company-supplied employee housing Housing which is owned or administered by private companies, etc. and rented to their employees as one of their benefits.	給与住宅 (Kyûyo Jûtaku) 企業等が福利厚生の一環として従業員用に建設し、賃貸する住宅。
Non-wooden	非木造 (Himokuzô)
Collective housing Buildings which consist of two or more dwelling units with common passages, staircases, and so on.	共同住宅 (KyôdôJûtaku) 一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや、二つ以上の住宅を重ねて建てたものをいう。
Wooden prefab	木質系プレハブ (Mokushitsukei Purehabu)
Reinforced concrete structure	鉄筋コンクリート造 (Tekkinkonkurîtozô)
Steel-frame structure	鉄骨造 (Tekkotsuzô)
Japanese Concept "Collective housing"	
Mansion "Manshon" in Japanese means a non-wooden, middle- or high-rise collective housing. This differs very much from the original meaning, a large home. Residents usually own their occupied unit in the Japanese condominium law, however sometimes the unit is rented. "Manshon" is defined as a collective building which has individually owned space (unit) and common spaces such as corridors, entrance etc., under the "Act for improving Management of Condominium."	マンション (Manshon) 日本でのマンションは、元の意味(大邸宅)とは異なり、一般的には非木造の中高層共同住宅のことをさしており、分譲だけでなく賃貸の場合についてもマンションと呼ばれている。 但し、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」においては、マンションとは、構造に関係なく、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設」と定義されている。

Apartment

Apâto in Japanese has its origin from "Apartment house," but it means a wooden, low-rise (rather low quality) collective housing. It is mostly rental housing.

Collective

"Korekutibu Jûtaku" in Japanese means co-dwelling, multi-units, housing, which have residence-shared common rooms such as a living room, dining room etc. It differs from the original meaning of collectives housing. Co-dwelling style housing was recently introduced primarily from Northern Europe.

Cooperative

In Europe, original cooperative housing is a collective housing developed by a housing cooperatives, owned by the cooperatives and occupied by the cooperative members. "Kôporatibu Jûtaku" in Japanese means a specif condominium in which designated resident "owner participate in its" planning and designing from the very beginning. It differs from the original meaning of a cooperative housing which was started in Europe more than 100 years ago.

アパート (Apâto)

日本でのアパートは、英語の「アパートメント・ハウス」に由来しており、主に木造の低層賃貸共同住宅をさしている。

コレクティブ住宅 (Korekutibu Jûtaku)

日本で言う「コレクティブ住宅」は居間や台所などを共用する同居型の集合住宅をさす。欧米のコープ住宅（組合住宅）やコレクティブ住宅（集合住宅一般）とは異なる。最近、北欧から紹介されたものである。

コーポラティブ住宅 (Kôporatibu Jûtaku)

日本で言う「コーポラティブ」は、居住・所有する予定の人が住宅の計画や設計に参加する集合住宅を指す。それは100年以上前から西欧で始まったコープ住宅とは意味が異なっている。元来のコープ住宅は、住宅組合が開発し、所有し、組合の構成員が居住する集合住宅を指すものである。

Act	法律
The Publicly-operated Housing Act	公営住宅法 (Kôei Jûtaku Hô)
The Basic Act for Housing	住生活基本法 (Jûseikatsu Kihon Hô)
The Local Housing Supply Corporations Act	地方住宅供給公社法 (Chihô Jûtaku Kyôkyu Kôsha Hô)
The City Planning Act	都市計画法 (Toshi Keikaku Hô)
The Act to Promote the Supply of Rental Housing for People Who Require Consideration in Securing Housing	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 (Jûtaku Kakuho YôHairiyosha ni Taisuru Chintai Jûtaku no Kyôkyûno Sokushin ni Kansuru Hôritsu)
The Act on Promotion of Supply of Specified Quality Rental Housing	住宅セーフティネット法 (Jûtaku Sêfuthînetto Hô) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (Tokutei Yûryô Chintai Jûtaku no Kyôkyûno Sokushin ni Kansuru Hôritsu)
The Act for the Stable Housing for the Elderly	高齢者の居住の安定確保に関する法律 (Kôreisha no Kyojûno Antei Kakuho ni Kansuru Hôritsu)
The Act for Secure Execution of Defect Warranty Liability	住宅瑕疵担保履行法 (Jûtaku Kashitanpo RikôHô)
The Act for building Unit Ownership, etc.	建物の区分所有等に関する法律 (Tatemono no Kubun Shoyû-tôni Kansuru Hôritsu)
The Act on Promotion of Seismic Retrofitting of Buildings	建築物の耐震改修の促進に関する法律 (耐震改修促進法) (Kenchikubutsu no Taishinkaishûno Sokushin ni Kansuru Hôritsu (Taishin Kaishû Sokushin Hô))
The Act Concerning Special Measures for Promotion of Supply of Good Quality Rental Housing	良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法 (Ryôshitsuna Chintai Jûtaku tôno Kyôkyûno Sokushin ni Kansuru Tokubetsu Sochi Hô)
The Act Concerning Promotion of Long-Life Quality Housing	長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (Tyôki Yûryô Jûtaku no Fukyû no Sokushin ni Kansuru Hôritsu)
The Building Standard Law	建築基準法 (Kenchiku Kijun Hô)
The Residential Area Improvement Act This act is to implement "Blighted Residential Area Renewal Projects."	住宅地区改良法 (Jûtaku Chiku Kairyô Hô) 住宅地区改良事業を実施するための法律。
The New Residential Town Development Act	新住宅市街地開発法 (Shin-jûtaku Shigaichi Kaihatsu Hô)
The Land Readjustment Act	土地区画整理法 (Tochi Kukaku Seiri Hô)
The Kenchikushi Act Kenchikushi (licensed architect) is a general concept in which a person plays the dual role of an architect and a building engineer in Japan.	建築士法 (Kenchiku Shi Hô) 建築士とは、建築家と建築技術者の両方の役割を担うことができる資格者。

The Housing Quality Assurance Act	住宅の品質確保の促進等に関する法律 (Jûtaku no Hinshitsu Kakuho no Sokushin-tôni Kansuru Hôritsu)
The Construction Business Act	建設業法 (Kensetsu GyôHô)
The Act Concerning the Rational Use of Energy	エネルギーの使用の合理化に関する法律 (Enerugîno Shiyôno Gôrika ni Kansuru Hôritsu) 省エネ法 (ShôEne Hô)
The Land Lease and House Lease Law	借地借家法 (Shakuchi Shakuya Hô)
The Private Lodging Business Act The New Private Lodging Business Act The Act established law for setting rules and disseminating sound private lodging services, among the rapidly increasing "Private Lodging," in order to secure safety and hygiene, respond to trouble with neighbors, such as noise and garbage disposal that are becoming social issues, and respond to the various lodging needs of international visitors in Japan.	住宅宿泊事業法 (Jûtaku Syukuhaku Jigyô Hô) 民泊新法 (Minpaku Shin Hô) 急速に増加している「民泊（住宅の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること）」について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして制定された法律。
Housing Policy	住宅政策
Housing Standards	居住水準 (Kyojû Suijun)
Housing Construction Five-year Program A program to show the level of housing standards to be achieved and the targeted number of housing units to be built based on the Housing Construction Planning Act.	住宅建設五箇年計画 (Jûtaku Kensetsu Gokanen Keikaku) 達成すべき居住水準の目標及び住宅建設戸数の目標を定めた、住宅建設計画法に基づく五箇年計画。
Minimum Housing Standards An indispensable standard for a healthy, civilized existence.	最低居住水準 (Saitei Kyojû Suijun) 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。
Average Housing Standards	平均居住水準 (Heikin Kyojû Suijun)
Living Environment Standards	住環境水準 (Jûkankyô Suijun)
Publicly-operated Housing Publicly-operated housing is local government rental housing.	公営住宅 (Kôei Jûtaku) 地方自治体の賃貸住宅
Residential Safety Net	住宅セーフティネット (Jûtaku Sêfuthînetto)
Housing Performance Standards	住宅性能水準 (Jûtaku Seinô Suijun)
Specified Quality Rental Housing	特定優良賃貸住宅 (Tokutei Yûryô Chintai Jûtaku)
Basic Plan for Housing Based on the Basic Act for Housing, a plan was established to comprehensively and structurally promote the residential living improvement policy.	住生活基本計画（全国計画） (Jûseikatsu Kihon Keikaku) 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された計画。
Silver Housing	シルバーハウジング (Shirubâ Haujingu)
Specified Public Rental Housing	特定公共賃貸住宅 (Tokutei Kôkyô Chintai Jûtaku)
Quality Rental Housing for the Elderly	高齢者向け優良賃貸住宅 (Kôreisha-muke Yûryô Chintai Jûtaku)
Housing for Sale to Persons with Savings Accounts	積立分譲住宅 (Tsumitate BunjôJûtaku)
Long-Life Quality Housing	長期優良住宅 (Tyôki Yûryô Jûtaku)
Quality Regional Housing for Sale	地域優良分譲住宅 (Chiiki Yûryô BunjôJûtaku)
Quality Regional Rental Housing (System)	地域優良賃貸住宅（制度） (Chiiki Yûryô Chintai Jûtaku)
Local Housing Supply Corporations	地方住宅供給公社 (Chihô Jûtaku Kyôkyû Kôsha)
Treasury Investments and Loans	財政投融资 (Zaisei Tôyûshi)
Residential Environment Standards Guideline to ensure quality residential environment suiting the status of the region.	居住環境水準 (Kyojûkankyô Suijun) 地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針。
Targeted Dwelling Area Standards Standard on dwelling area living in accordance with the number of persons in the household, assuming diversified lifestyle, required to realize rich living.	誘導居住面積水準 (Yûdô Kyojû Menseki Suijun) 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。
Minimum Dwelling Area Standard Standard on minimum dwelling area in accordance with the number of persons in the household based on and required to lead a healthy and cultural lifestyle.	最低居住面積水準 (Saitei Kyojû Menseki Suijun) 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

Housing Performance Indication System	住宅性能表示制度 (Jûtaku Seinô Hyôji Seido)
The Standard Condominium-Management Bylaw	マンション標準管理規約 (Manshon Hyôjun Kanri Kiyaku)
The Standard Condominium-Management Guide	マンション管理標準指針 (Manshon Kanri Hyôjun Shishin)
Condominium <i>Mirai</i> Net	マンションみらいネット (Manshon Mirai Netto)
REINS (Real Estate Information Network System)	レインズ (不動産取引情報提供サイト) (Reinzu (FudôsanTorihiki Jôhôteikyô Saito))
Terminal Tenancy System	定期借家制度 (Teiki Shakuya Seido)
Kyoto Protocol Target Achievement Plan	京都議定書目標達成計画 (Kyôto Giteisho Mokuhyô Tassei Keikaku)
Energy-Conservation Judgment Standards	省エネ判断基準 (Shôene Handan Kijun)
Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency	CASBEE (Kyasubî)
Category 1 Specified Buildings under the Act Concerning the Rational Use of Energy	省エネ法に基づく第一種特定建築物 (Shôene Hôni Motozuku Daiisshu Tokutei Kenchikubutsu)
Category 2 Specified Buildings under the Act Concerning the Rational Use of Energy	省エネ法に基づく第二種特定建築物 (Shôene Hôni Motozuku Dainishu Tokutei Kenchikubutsu)
Model Projects to Promote CO₂ Reductions	省CO₂推進モデル事業 (Shô CO2 Suishin Moderu Jigyô)
Tax Relief for Housing Loans	住宅ローン減税制度 (Jûtaku Rôn Genzei Seido)
Post-earthquake Quick Inspection of Damaged Buildings	応急危険度判定 (Ôkyû Kikendo Hantei)

City Planning and Building Administration	都市計画・建築行政
Building Coverage Ratio (BCR) Ratio of building area to site area.	建ぺい率 (Kempei Ritsu) 敷地面積に対する建築面積の割合。
Floor Area Ratio (FAR) Ratio of total floor area to site area.	容積率 (Yôseki Ritsu) 敷地面積に対する延べ面積の割合。
Land Readjustment Project	土地区画整理事業 (Tochi Kukaku Seiri Jigyô)
New Residential Town Development Project	新住宅市街地開発事業 (Shin Jûtaku Shigaichi Kaihatsu Jigyô)
Urbanization Promotion Areas (UPA) Urbanization promotion areas refer to areas already built up and areas to be urbanized systematically and preferably within the next ten years.	市街化区域 (Shigaika Kuiki) 既に市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
Building Confirmation	建築確認 (Kenchiku Kakunin)
Building Official	建築主事 (Kenchiku Shuji)
Urban Renewal Project	市街地再開発事業 (Shigaichi Saikaihatsu Jigyô)
Blighted Residential Area Renewal Project Slum clearance type renewal project conducted based on Residential Area Improvement Act.	住宅地区改良事業 (Jûtaku Chiku Kairyô Jigyô) 住宅地区改良法に基づいて実施されるスラムクリアランス型の再開発事業。
Comprehensive Urban Residential Improvement Projects	住宅市街地総合整備事業 (Jûtaku Shigaichi Sôgô Seibi Jigyô)
Urban Residential Area Infrastructure Improvement Projects	住宅市街地基盤整備事業 (Jûtaku Shigaichi Kiban Seibi Jigyô)
Urbanization Control Areas (UCA) Urbanization Control Areas refer to areas where development is restricted in principle, with very few exceptions.	市街化調整区域 (Shigaika Chôsei Kuiki) 市街化を抑制すべき区域。
Designated Confirmation and Inspection Body	指定確認検査機関 (Shitei Kakunin Kensa Kikan)

Others	その他
Fiscal Year (FY) The fiscal year of Japan is from April 1 to March 31 of the following year.	会計年度 (Kaikei Nendo) 日本の会計年度は、4月1日から翌年の3月31日まで。

Names and Addresses of Concerned Organizations

関係機関

**Housing Bureau, The Ministry of Land, Infrastructure,
Transport and Tourism (MLIT)**

Add: 2-1-3, Kasumigaseki, Chiyoda-ku, Tokyo 100-8918
Tel: 03-5253-8111
<http://www.mlit.go.jp>

国土交通省 住宅局

(Kokudo-Kôtsû-shô Jûtaku-Kyoku)

**National Institute for Land and Infrastructure
Management, The Ministry of Land, Infrastructure,
Transport and Tourism (NILIM, MLIT)**

Add: 1 Tatehara, Tsukuba-shi, Ibaraki 305-0802
Tel: 029-964-2211
<http://www.nilim.go.jp>

国土交通省 国土技術政策総合研究所

(Kokudo-Kôtsû-shô Kokudo Gijutsu Seisaku SôgôKenkyûjo)

Building Research Institute (BRI)

Add: 1 Tatehara, Tsukuba-shi, Ibaraki 305-0802
Tel: 029-864-2151
<https://www.kenken.go.jp/>

建築研究所

(Kenchiku Kenkyûjo)

Urban Renaissance Agency (UR)

Add: 6-50-1 Hontyo, Naka-ku, Yokohama-shi,
Kanagawa (Yokohama Island tower) 231-8315
Tel: 045-650-0111
<https://www.ur-net.go.jp/>

都市再生機構 (UR都市機構)

(Toshi Saisei Kikô (UR Toshikikô))

Japan Housing Finance Agency (JHF)

Add: 1-4-10, Koraku, Bunkyo-ku, Tokyo 112-8570
Tel: 03-3812-1111
<https://www.jhf.go.jp/>

住宅金融支援機構

(Jûtaku Kin-yu Shien Kikô)

The Building Center of Japan (BCJ)

Add: 1-9, Kanda-Nishikicho, Chiyoda-ku, Tokyo 101-8986
Tel: 03-5283-0479
<https://www.bcj.or.jp>

日本建築センター

(Nihon Kenchiku Sentâ)

A Quick Look at Housing in Japan

June 2018

2018年6月版

Edited by

Housing Policy Division, Housing Bureau, Ministry of Land,
Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT)
Urban Renaissance Agency (UR)
Japan Housing Finance Agency (JHF)
The Building Center of Japan (BCJ)

編集

国土交通省住宅局住宅政策課
独立行政法人 都市再生機構
独立行政法人 住宅金融支援機構
一般財団法人 日本建築センター

Published by

The Building Center of Japan (BCJ)
1-9, Kanda-Nishikicho, Chiyoda-ku,
Tokyo 101-8986 Japan
TEL +81-3-5283-0479
FAX +81-3-3291-7737
e-mail kokusai@bcj.or.jp

出版

一般財団法人 日本建築センター
〒101-8986
東京都千代田区神田錦町1-9
TEL 03-5283-0479
FAX 03-3291-7737
e-mail kokusai@bcj.or.jp

Copyright

© 2018, The Building Center of Japan, All Right Reserved.
Reproduction of this publication or any of its contents is
prohibited without prior written permission from the
Building Center of Japan.

著作権

本出版物の著作権は、一般財団法人日本建築センターに帰属
します。本出版物のどの部分についても、一般財団法人日本建
築センターに事前に書面による許可を得ない限り、複製等を行うこ
とはできません。

1st Edition, March 1985
2nd Edition, February 1987
3rd Edition, August 1992
4th Edition, April 1998
5th Edition, January 2003
6th Edition, August 2008
November 2009
March 2011
March 2013
May 2014
June 2015
May 2016
June 2017
June 2018

第1版 1985年3月
第2版 1987年2月
第3版 1992年8月
第4版 1998年4月
第5版 2003年1月
第6版 2008年8月
2009年11月版
2011年3月版
2013年3月版
2014年5月版
2015年6月版
2016年5月版
2017年6月版
2018年6月版