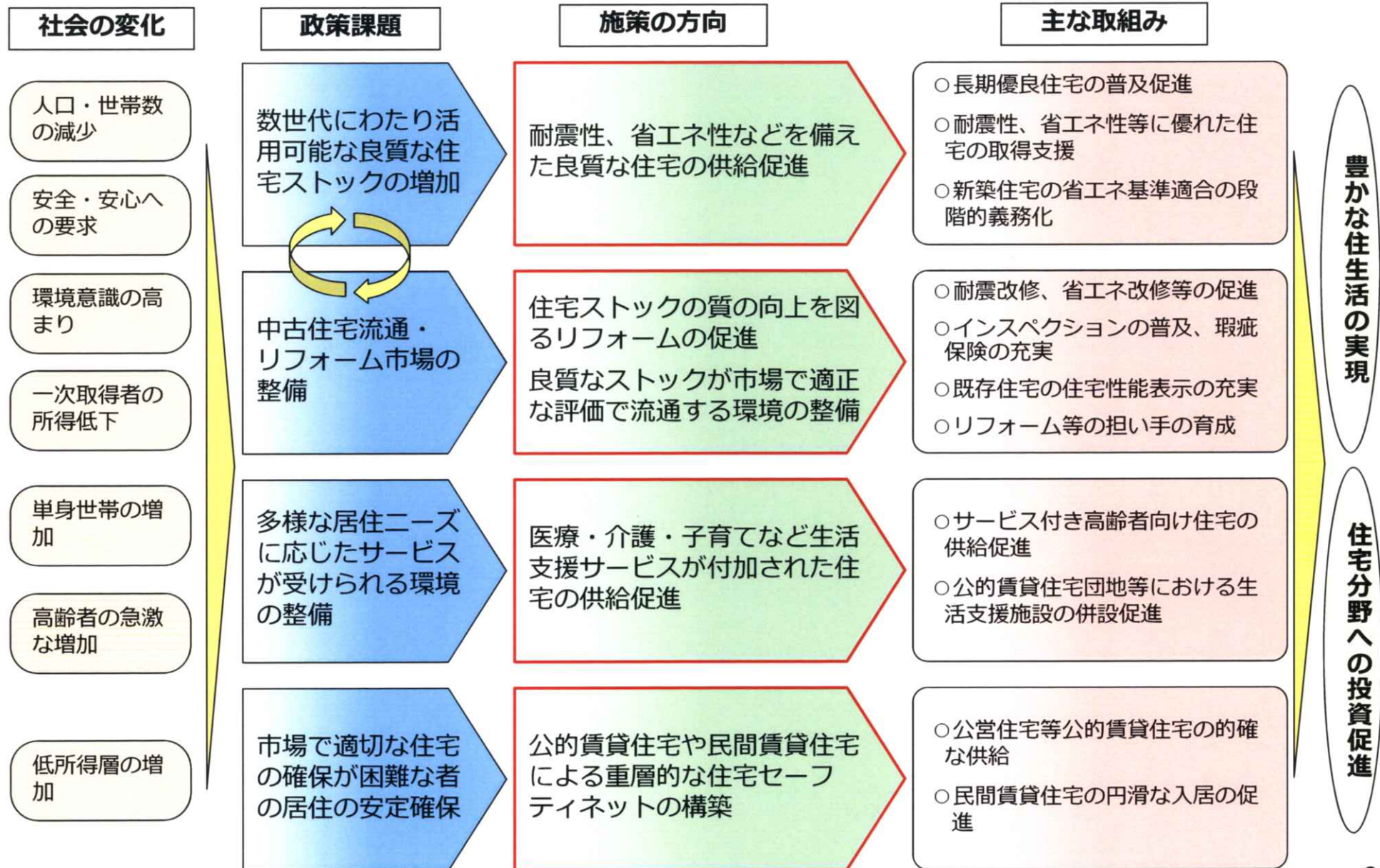


4. 今後の住宅政策

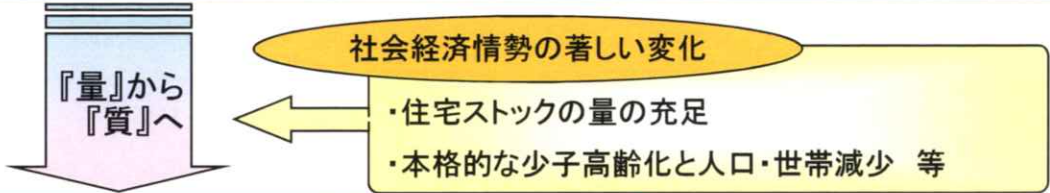
(1)住宅政策の基本的方向(イメージ)



(2)住生活基本法と住生活基本計画(住生活基本計画策定までの変遷)

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



住生活基本法の制定(平成18年6月)

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

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

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

- ・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。
- ・基本的な方針として「ストック重視」、「市場重視」、「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」、「地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開」を記載。
- ・「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」、「良好な居住環境の形成」、「国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の4つの目標、その目標の達成状況を示すアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

- ・住宅の新耐震基準適合率【75%(平15)⇒90%(平27)】、既存住宅の流通シェア【13%(平15)⇒23%(平27)】 等

新たな住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成23年3月 全部変更)

- ・10年間(平成23年度～32年度)における目標、基本的な施策等を新たに定める。
- ・全国計画においては、おおむね5年毎に見直すこととされており、社会経済情勢の変化等を踏まえ、下記をポイントとして全部変更。「ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。」「老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。」「新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。」
- ・基本的な方針として「効果的・効率的な施策展開」を追加。
- ・社会経済情勢の変化等踏まえ、アウトカム目標を追加設定。

(アウトカム目標の例)

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(平17)→3～5%(平32)】、新築住宅における認定長期優良住宅の割合【8.8%(平21.6-平22.3月)→20%(平32)】 等

(2)住生活基本法と住生活基本計画(現行の住生活基本計画の概要①)

平成23年3月15日
閣議決定

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(平20)→95%(平32)】等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(平17)→3~5%(平32)】等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(平22.4-9月)→100%(平32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
【37%(平20)→70%(平32)】 等

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

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

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
 - ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等
- (指標)既存住宅の流通シェア【14%(平20)→25%(平32)】 等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の活用の促進
 - ・長期優良住宅の供給の促進
 - ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等
- (指標)新築住宅における認定長期優良住宅の割合【8.8%(平21.6-平22.3月)→20%(平32)】 等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

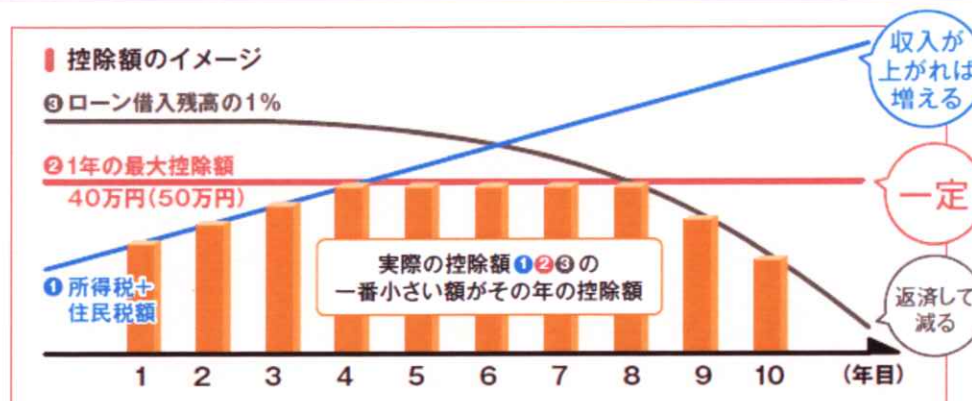
(指標)最低居住面積水準未満率【4.3%(平20)→早期に解消】 等

①消費税率引上げに伴う税制措置①(住宅ローン減税の拡充)

- 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除。
- 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除。
- 住宅ローンの借入を行う個人単位で申請。
- 消費税引上げに合わせて大幅に拡充(消費税8%又は10%を負担した方を対象)。

・ 住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末の**ローン残高の1%**を所得税(一部、翌年の住民税)から**10年間**控除する制度。

・ 自らが居住する住宅の取得に際し、**引上げ後の消費税率が適用**される方について、**最大控除額等が拡充**されるとともに、**平成29年12月の入居まで実施**。



※あくまで3つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。

【消費税率5%の場合】

控除対象借入限度額	控除率	控除期間	所得税からの最大控除額	住民税からの控除上限額
2,000万円 (3,000万円)	1.0%	10年間	200万円 (300万円)	9.75万円

※ ()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合
 ※ 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年度の住民税から控除される

【消費税率8%又は10%の場合】

※ 下線部分が消費税引上げ後の変更点

控除対象借入限度額	控除率	控除期間	所得税からの最大控除額	住民税からの控除上限額
<u>4,000万円</u> (5,000万円)	1.0%	10年間	<u>400万円</u> (500万円)	<u>13.65万円</u>

※ ()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合
 ※ 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年度の住民税から控除される
 ※ 個人間(媒介)の中古住宅売買の場合は、消費税率5%の場合の措置を適用

主な要件

- ①自らが居住するための住宅である(引渡しから6ヶ月以内)、②床面積が50㎡以上、③年収が3,000万円以下、④住宅ローンの借入期間が10年以上 など