

住宅・宅地対策の基本方針について

平成6年7月22日

建設省

目次

- I 住宅・宅地対策の主要課題と基本的方向
 - 1 住宅・宅地対策の主要課題
 - 2 住宅・宅地対策の基本的方向
- II 主要施策
 - 1 住宅立地の改善
 - 2 住宅価格の低減
 - 3 多様なライフスタイル，ニーズに対応する新たな住宅立地の供給
 - 4 高齢者が安心して生活できるような住宅の確保
 - 5 公共住宅制度，公的住宅金融制度等の在り方についての見直し

（・主要施策中の★は，規制見直しの項目である．）

I 住宅・宅地対策の主要課題と基本的方向

1. 住宅・宅地対策の主要課題

(1) 住宅は，個人の生活の場，家族だんらんの間であり，国民生活のもっとも基礎的な基盤である。

国民が本当の意味での豊かさを実感できる社会の実現を図るためには，まず，我が国の経済力に見合った良質な住宅の確保を図ること，すなわち，国民が適切な規模，機能及び立地条件と良好な居住環境を備えた住宅を妥当な負担で確保できるようにすることにより，ゆとりある住生活の実現を図っていかねばならない。

(2) これに対して，我が国の住宅の現状は，全国的に見れば居住水準の改善が図られつつあるものの，特に大都市地域において，

- ① これまでの地価高騰等の結果，近年，妥当な価格で取得できる住宅の立地が遠隔化することにより通勤時間がますます増大しつつあること
- ② 一方，都心部を中心に居住環境の改善が遅れており，低密度の市街地が依然として多く存在していること

により，中堅サラリーマンを中心に住宅に対する不満や不安がますます増大しているところである。

これまでも、建設省においては、大都市地域の住宅事情の改善を目指して、大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法の供給基本方針及び供給計画に基づき、西暦 2000 年度までに三大都市圏で 704 万戸、46,300ha の良質な住宅宅地の供給を目指し、公団、公社等による公的直接供給の推進、公庫融資の活用等による住宅取得能力の向上、住宅・宅地基盤の整備等に積極的に取り組んできた。

しかしながら、諸機能が集積し、稠密な土地利用形態が特徴の大都市地域においては、従来のこうした取組では、前述のような状況を抜本的に解決するには至っていない。

さらに、全国的に見ても、本格的な高齢社会の到来を前にして、高齢者仕様の住宅ストックが相当程度不足していること、また、マルチハビテーションなど多様化するライフスタイルやニーズにこたえる良質な住宅が大都市圏のみならず地方圏においても基盤整備の立ち後れ等から十分に供給されていない状況にある。

(3) したがって、21 世紀の本格的な高齢社会の到来を前に、今後の住宅・宅地対策が取り組むべき主要課題は、

- ① 住宅事情の特に厳しい大都市地域の勤労者に対して、就業地から適当な時間距離内で良質な住宅と居住環境を妥当な価格で確保できるようにすること
- ② 個人のライフスタイルに対応したマルチハビテーション、住替え等の多様な居住形態を可能とし、高齢者も安心して住まえる住宅の確保を図ること、すなわち、生涯を通じてゆとりのある住生活の実現を図ること

である。

また、これらの課題解決に向けて、住宅宅地供給に係る制度的枠組みや基盤整備等従来の政策手段全般にわたり、所要の見直しを行うことが必要である。都市計画・建築規制等については、良質な住宅宅地供給促進の観点から積極的な見直しを行うことが必要である。

2 住宅・宅地対策の基本的方向

以上のような主要課題を踏まえて、住宅・宅地対策の基本的方向は次のとおりである。

(1) 住宅立地の改善

(ア) 稠密な土地利用が行われるべき都心部において、道路、公園等の公共施設や商業施設等多様なストックを有効に活用しつつ、職住近接を実現するため、都市計画・建築規制の見直しにより都心にふさわしい住宅立地を促進助長するとともに、信頼できる事業主体がこれを活用して基盤整備を伴った良好な住宅市街地の再生を図るなど基盤整備と一体となった住宅供給プロジェクトを強力に推進することにより、都心部において、賃貸住宅を中心とした多様で、かつ、十分な住宅を供給すること

〈都心部における居住の回復〉

(イ) 周辺地域においては、市街化区域内農地の積極的活用や市街化調整区域における農業的土地利用との調整の推進等により、良質な住宅宅地供給の推進等を図り、通勤に便利で緑豊かな住宅市街地の形成を図ること

〈緑豊かな住宅市街地の形成〉

(2) 住宅価格の低減

(ア) 住宅の建設に対する規制の見直し等により、米国に比べて1.3倍（購買力平価）といわれる我が国の住宅建設コストの引き下げを図ること

〈住宅建設コストの低減〉

(イ) 地価が顕在化しにくく、かつ、土地の有効利用の促進に資する定期借地権方式の積極的な活用により土地代の軽減を図ること

〈地価負担の軽減〉

(ウ) 住宅宅地関連の公共施設の整備を促進し、住宅宅地開発コストの低減を図ること

〈住宅宅地開発コストの低減〉

(3) 多様なライフスタイル、ニーズに対応する新たな住宅宅地の供給

大都市地域の住民の持家取得に対する夢を実現するため、以上の施策と併せて、大都市周辺地域において大規模で職・住・遊・学の複合機能を備えたニュータウンを計画的に整備し、自然環境と調和した質の高い生活空間の実現を目指すとともに、地方居住の魅力を高め、地方部での持家取得を促進する。また、地方の自立的発展にも資する観点から、地方定住の促進につながるよう、地方に良質で個性ある住宅宅地供給を促進する。

なお、これらの住宅は、マルチハビテーションなど新たなライフスタイルやU・J・Iターン等のニーズに対応するためにも、今後一層需要が増大するものと考えられる。

(4) 高齢社会への対応

住宅が福祉の基本的インフラとして位置づけられるとの観点から、本格的な高齢社会を迎える21世紀初頭までに、住宅についても積極的に高齢社会に対応したものとしていく必要がある。このため、住宅のバリアフリー化、家族形態に対応した住宅供給の多様化、公共賃貸住宅の建て替えに当たってのデイサービスセンターとの合築など福祉政策等との積極的な連携を図っていく。

(5) 公営住宅等公共住宅制度等の見直し

これらの取組に加えて、経済社会情勢や国民ニーズの変化に的確に対応するよう、創設後40年近く経過している公営住宅等の公共住宅制度や公的住宅金融制度等についても、住宅宅地審議会における審議を踏まえて見直しを行う。

II 主要施策

1 住宅立地の改善

(1) 都心部における居住の回復

大都市地域の住民が職場からできるだけ近いところに良質な住宅を確保できるよう、中堅サラリーマン向けの良質な賃貸住宅の供給を重点に都心部（乗車時間概ね30分程度以内の圏域）での居住回復を図るため、都市計画、建築規制を見直すとともに、定期借地権方式の活用等により、優良な住宅供給プロジェクトを推進する。

① 都心居住の目標等の設定

- ◎ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づく供給計画等について地域別供給目標量等を見直すとともに、都市計画・住宅マスタープランにおいて、地域住民の意向を踏まえつつ、都心居住を促進すべき地区、都心居住の目標等を具体的に明示する。
- ◎ 上記の住宅マスタープランを実効性のあるものとするため、住宅建設計画法に基づく都道府県住宅建設5箇年計画が総合的かつ実質的な地方住宅供給計画として策定されるよう、その見直しを含め検討を行う。
- ② 土地の有効高度利用のための規制の見直しの推進〔都市計画中央審議会、建築審議会に諮問中〕
 - ★◎ 既成市街地については、壁面の位置を統一するなどにより、都心にふさわしい居住環境を確保しながら、住宅市街地の有効利用を進める方向で、斜線制限等の形態規制を見直す。
 - ★◎ 臨海部の低未利用地等については、居住環境に配慮しつつ、土地利用転換により、高度利用を図った新しい住宅市街地の形成が可能となるよう、都市計画・建築規制を見直す。その中で、特に、地区の開発方針等において、容積率特例制度の特例内容とそのための条件を地権者等に事前に明らかにするものとする。
 - ★◎ 運輸省と連携して臨港地区を見直すとともに標準分区条例案策定の検討を行う。
- ③ 都市基盤整備と一体となった住宅供給プロジェクト
 - ★◎ 土地の共同化・高度利用と併せて都心住宅の供給を促進するため、不動産特定共同事業の活用を図るとともに、住宅供給型の市街地再開発事業制度等の改善について検討する。
 また、都心部において、民間活力の活用により基盤整備と優良な住宅供給を実現するため、土地区画整理事業等において未利用地の集約化と街区のスーパーブロック化を図るとともに、スーパー堤防整備、港湾事業等との連携を図りつつ土地区画整理事業等を推進する。
 - ◎ 住宅供給と一体となったまちづくりを推進するため、住宅・都市整備公団の機能の充実・強化を図る。具体的には、土地計画についての要請等により公団事業について容積率特例制度を積極的に活用できる仕組みや公団の公共施設整備の代行等の権能の充実を図る仕組みなど事業の実効性を高める方途について検討する。
- ④ 良質なマンションストックの形成と有効活用等
 - ◎ 都心部における主要な居住形態であるマンションについて良質なストックの形成とその有効活用を図るため、適正な管理（計画的な修繕を含む。）と建て替えを円滑に推進することを目指して、修繕積立金の額の適正化などによる大規模修繕の促進、修繕等のコスト低減を図る技術開発、建て替えに際して区分所有者の合意形成をスムーズに進める新たなシステムなど総合的な対策の確立を図る。
 - ◎ 優良な中古マンションの流通を拡大するため、公庫融資及び税制の充実による支援等を行う。
 - ◎ 透明、公正な不動産流通市場の形成を通じて都心住宅の流通を促進するため、指定流通機構への登録対象の拡大、同機構の機能の強化等を図る。
- ⑤ 都心居住推進のための総合的な法制度の検討
 - ◎ 都心居住を計画的に推進するため、公共団体が主体となり、住宅・都市整備公団等関係者の参画を得て、マスタープランを作成し、これに即して、
 - ・都心居住を促進すべき地区については、公共団体が必要な都市計画を決定する。
 - ・その際、当該地区においては、都市計画・建築規制の見直し、住宅・都市整備公団等の事業主体が事業計画の策定から関連する公共施設整備、都心住宅の供給まで住宅供給と良好なまちづく

りを一体的に進めるシステムの構築等を図る。
等について新たな法制度の創設等も含めて検討する。

以上により、大都市の都心部〔乗車時間概ね 30 分程度以内の圏域〕で、良質なファミリー向け住宅を含む多様な住宅を年間約 10 万戸供給することを目指す。

(2) 周辺地域における通勤便利で緑豊かな住宅市街地の形成

周辺地域において、市街化区域内農地の積極的な活用を図るとともに、市街化調整区域における交通条件の改善と併せた計画的な宅地開発の推進等により、良質な住宅宅地供給の推進を図り、緑豊かな住宅市街地の形成を図る。

① 市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進

◎ 市街化区域内農地について、市民農園制度を活用して緑地機能の保全を図るとともに、宅地化する農地、生産緑地間の交換分合など土地利用の整序を進めつつ基盤施設の整備された緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、土地区画整理事業の弾力的な活用を図る。

②市街化調整区域等の田園地域の居住環境の改善

★◎ 集落地域整備法について、農林水産省と連携をとり、その積極的活用を進めるとともに、集落地域、沿道地域等において、市町村マスタープラン等を踏まえて開発許可を運用する方向で、その基準の見直しを検討する。

③線引きの見直しと市街化調整区域等の計画的な住宅宅地開発の推進

★◎ 市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）については、地域の実情に応じて市街化区域への編入を弾力的に進めるため、線引きの基準についての見直しを検討する。また、都市計画区域についても、適切にその拡大に努める。

★◎ 駅周辺など開発効果の高い地域等においては、相当程度の農用地区域を含む場合でも農業的土地利用との円滑な調整を図り、住宅市街地の計画的な開発を促進する。

◎ 大都市地域における職・住・遊・学の各機能を備えた大規模で質の高い 21 世紀のまちづくり（ニュータウン 21）を推進するため、事業者、地方公共団体等からなる協議会を設置し、事業化を促進するとともに、広域的・先行的な関連公共施設の整備、住宅・都市整備公団の積極的活用等により推進する。

◎ 通勤鉄道の整備を推進し、宅地開発適地を拡大するため、宅地開発事業者が負担する鉄道整備のための費用に助成を行う鉄道整備一体型宅地開発等促進事業を促進するとともに、連続立体交差事業の推進により通勤通学時間の短縮等を図る。

◎ 住宅宅地開発を計画的に誘導する幹線道路の先行的な整備を含む広域的ネットワークを対象とした住宅宅地関連幹線道路の整備を積極的に推進する。

2 住宅価格の低減

(1) 住宅建設コストの低減

住宅建設コスト低減に関するアクションプログラム（平成 6 年 3 月 18 日策定）を実施し、米国に

比べて1.3倍（購買力平価）といわれる住宅建設コスト（住宅建築費）を引き下げ、標準的な住宅の建設コストが平成12年度までにこれまでの水準の2/3程度に低減することを目指す。

① 直接的なコスト低減方策

- ◎ 約15万店といわれる工務店等の生産性向上や住宅部品・設備等の規格化、標準化
 - ★◎ 資材等の流通システム、指定工事店制度等設備・工事関連規制等の合理化
 - ★◎ 建築確認手続等の簡素化・迅速化、合理化
- ### ② 市場競争の促進のための措置
- ◎ 消費者が自ら安くてよい住宅を選べるよう、消費者等に対する住宅の仕様、設備、価格に関する情報提供の充実を図る。
 - ★◎ 国内の木材生産地から直接的に木材を建築現場に供給して建設を行う産直住宅の普及を推進する。また、安くて良い輸入住宅の参入で市場を活性化するため、住宅輸入促進のための体制整備を行う（建築手続等の簡素化、相談窓口の設置、情報提供システムの整備等）。
 - ★◎ 海外建築資材等の円滑導入のため、外国検査データの受入れ拡大、2国間相互認証制度の導入の推進、基準の国際的調和の推進を図る。
- ### ③ D I Yでグレードアップを図る“プラス・YOU”住宅や住宅・都市整備公団のモデル住宅（平成6年度中に事業化に着手）及び産直住宅・輸入住宅の普及促進事業のリーディング・プロジェクトを推進する。

(2) 定期借地権活用方式の普及

土地の有効利用を図りつつ低廉な価格での住宅取得等を可能とする定期借地権方式の普及促進を図り、地価負担の軽減を推進する。

- ◎ 定期借地権制度の適正な普及等を図るため、保証金の扱い、地代改定、原状回復の在り方等について検討を加え、定期借地権契約約款（案）の見直しを行う。
- ◎ 都市型住宅プロジェクトへの定期借地権の活用を図るため、住宅・都市整備公団においては、集合住宅について重点的に検討を加え、賃貸住宅、地代一括払い地上権型の分譲住宅を中心に、地方住宅供給公社においては、特定優良賃貸住宅との組み合わせによる賃貸住宅事業及び地域の住宅のニーズに即した分譲住宅事業を、平成7年度からの事業化を目指して検討を進める。
- ◎ 今後の定期借地権付き住宅に対する需要を喚起するため、定期借地権付き住宅の購入者の支払う保証金及び転貸方式により供給される定期借地権付き住宅について平成7年度より公庫融資の対象とするための具体的検討を行う。
- ◎ その他定期借地権活用方式の普及促進のため、民間デベロッパー、ハウスメーカー、農業団体等からなる定期借地権普及促進競技会（仮称）の設立や関係者とともに一層の推進方策を検討する。

(3) 宅地開発コストの低減等を図るための措置

低廉な宅地供給を促進するために、地方公共団体の開発方針の転換を促すとともに、宅地開発コストアップの要因となっている行き過ぎた指導要綱による負担の是正、関連する公共施設整備費の低

減、あるいは地方公共団体による負担の転嫁の是正を図る。

- ★◎ 行き過ぎた指導要綱の是正のため、個別ヒアリングの実施、措置方針の見直し、是正措置のフォローアップを行う。
- ◎ 地方公共団体が住宅宅地開発を契機として周辺地域も含めた地域整備に積極的に取り組むことを支援するため、地方公共団体が周辺地域も含めたアクションプログラムを策定する場合に、これに沿って、計画的・総合的な公共施設の重点的整備を推進する。
- ◎ 自治省との協調により地方公共団体の財政負担軽減の充実を図る。

3 多様なライフスタイル、ニーズに対応する新たな住宅宅地の供給

大都市近郊において、多様なライフスタイルやマルチハビテーションなどの新たな居住形態や職住近接に対応したゆとりある住生活の実現を図るため、自然環境と調和した質の高いニュータウンを建設する。

また、地方においても、こうしたライフスタイルにこたえて良質な持家取得を可能とするとともに、地方居住の魅力を高め、地方定住の促進につながる良質な住宅宅地供給の促進を図る。

(1) 大都市地域近郊における職・住・遊・学の各機能を備えた 21 世紀のまちづくり

- ◎ 大都市地域における職・住・遊・学の各機能を備えた大規模で質の高い 21 世紀のまちづくり（ニュータウン 21）を推進するため、事業者、地方公共団体等からなる協議会を設置し、事業化を推進するとともに、広域的・先行的な関連公共施設の整備、住宅・都市整備公団の積極的活用等により推進する。

[再掲]

(2) 良質な地方居住の推進

- ① 地方への住み替えによるゆとりある持家取得を実現するための措置
 - ◎ 大都市の勤労者の計画的な地方居住を支援するため、信頼できる地方の住宅情報を入手できる不動産情報のネットワーク（レイズ）の全国ネット化とその一層の活用、地方住宅供給公社の積立分譲住宅制度の拡充・活用、さらにはアフターリタイアメントの地方定住支援のための税制の拡充を図る。
- ② 地方の個性ある住宅宅地供給を促進するための措置
 - 地方の住宅マスタープランに基づく個性ある住宅宅地供給を行うため、国と地方の役割と責任の分担の下に、以下の取組を推進する。
 - ◎ 地方住宅供給公社について、設立要件の緩和及びまちづくり機能の強化の検討を行うとともに、地方住宅供給公社等による住宅・宅地供給を促進する観点から、公庫融資について、地方公共団体との協調による支援の充実を検討する。さらに、地域振興整備公団の活用等について検討を行う。
 - ◎ 地方のまちづくりと一体となった住宅供給を推進するため、公庫融資の活用を図るとともに、地域の利便性を高め、魅力ある地方定住を実現するため、計画的住宅・宅地開発に関連した道路、河川、下水道等住宅宅地基盤の整備を推進する。

4 高齢者が安心して生活できるような住宅の確保

- ◎ 公共賃貸住宅における高齢化対応仕様の標準化の推進, 民間住宅について高齢化対応仕様の定着を図るための公庫融資, 税制等の活用等により, 手すり設置等設計, 設備の面で高齢者が安全に暮らせるよう配慮するとともに在宅介護にも資する住宅供給を促進する.
- ◎ 今後本格化する公共賃貸住宅の建て替え等に当たっては, 公共住宅団地が地域の福祉拠点として機能するよう, 福祉施設等との連携によりデイサービスセンター等との合築, 併設などを進める.
- ◎ 公庫融資の活用等による同居, 近居, 隣居など家族との多様な住まい方に対応した住宅供給と税制の拡充による住み替えを促進する.
- ◎ 生活関連サービスを備え, 家賃の一時払い方式を採用したシニア住宅, 厚生省の生活援助とタイアップした公共住宅〔シルバーハウジングプロジェクト〕等福祉施策等との連携を図った住宅地供給を促進する.

以上により, 高齢者の安全に配慮した住宅について, 21 世紀初頭までに高齢者を含む世帯の概ね 1/4 程度に相当する約 500 万戸を確保することを目指す.

5 公共住宅制度, 公的住宅金融制度等の在り方についての見直し〔住宅宅地審議会に諮問中〕

- ◎ 制度創設後 40 年近く経過している公営住宅などの公共住宅制度, 公的住宅金融制度等についても, 住宅宅地審議会における審議を踏まえ, 社会経済情勢の変化や国民ニーズの変化等に的確に対応すべく見直しを行う.
- ◎ 特に, 公営住宅制度について政策目的を再構築するとともに, 真に援助を必要とする人々に的確に公共住宅が供給されるよう, 公共住宅の直接供給と市場との連携の強化を図り, より効率的な公共住宅制度へと再編することを検討する.
- ◎ さらに, これと併せて, 個人の自助努力では改善が困難な住宅宅地基盤の整備を進めるとともに, 土地利用, 建築規制, 契約法制等の各種制度的枠組みや融資等の政策的誘導手段の充実・強化を図る.