

最近の住宅施策の動向について

<目次>

1 東京都における取組

- (1) 子育てに配慮した住宅のガイドブックの作成 1
- (2) 東京都総合設計許可要綱の改正 2
- (3) 高齢者居住安定確保計画の検討 3

2 国における取組

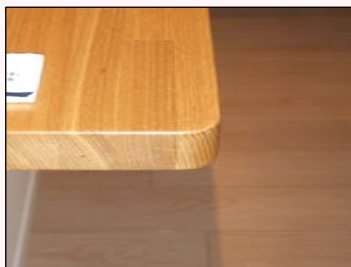
- (1) 住宅リフォームに関する消費者支援策 4
- (2) 国土交通省成長戦略・新成長戦略 5
- (3) 賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業務の適正化
及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案 7
- (4) 地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案
(公営住宅法改正関係) 8

子育てに配慮した住宅のガイドブックの作成（平成22年3月）

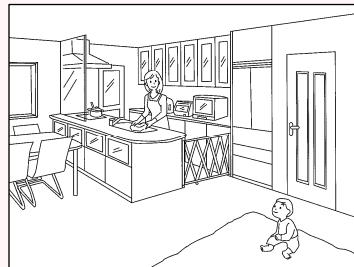
- 住宅事業者や都民が子育てに適した住宅を検討する際に役に立つ技術的な情報を取りまとめたガイドブック。
- 子どもにとっても安全で使いやすく、親にとっても子育てがしやすいすまいづくりを目指すとともに、妊娠中の母親の動作にも配慮した内容。
- 優先度の高い事項を「優先」、経済的条件、空間的条件等を考慮して対応すべき事項を「推奨」と区分して、全部で48項目の指針を提示。

1 安心・安全で健やかに暮らせるすまい(21項目)

- (1) 転倒防止
段差解消、滑りにくい床仕上げ 等
- (2) 転落防止
転落防止手すりの設置
- (3) 危険箇所への進入防止
浴室扉の錠の設置 等
- (4) 建具・設備によるけが等の防止
引き残しの確保、出隅部分の面取り加工 等
- (5) 防犯対策
犯罪の防止に配慮した構造及び設備
- (6) 火災・災害対策
家具転倒防止、火災感知警報装置（連動型）の設置
- (7) 子どもの見守り
台所からの見通しの確保



家具の面取り加工



台所から居間・食事室が見通せる配置・構造

2 子育てしやすい便利で機能的なすまい(12項目)

- (1) 移動の容易性
手すりの設置、エレベーターの設置 等
- (2) 家事の利便性
室内での物干し、掃除流しの設置 等
- (3) 近隣への音の配慮
界床・界壁の遮音

3 家族・地域とふれあえるすまい(6項目)

- (1) 家族間のふれあいの増進
台所・浴室・便所の広さの確保
- (2) 地域でのふれあいの増進
ベンチ等の設置、多様な住戸の供給 等



親子が一緒に調理できる
広い台所

4 子どもの健康と成長に配慮したすまい(9項目)

- (1) 子どもの健康への配慮
内装仕上げ、外壁開口部の防音 等
- (2) 子どもにとっての使いやすさへの配慮
照明スイッチの高さ、扉の取っ手 等
- (3) 子どもの成長への配慮
間取りの可変性、収納スペースの確保 等

東京都総合設計許可要綱の改正（平成22年9月1日施行予定）

「東京の都市づくりビジョン（平成21年7月改定）」に掲げる「魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京」を目指し、豊かなみどりの創出、少子高齢社会にふさわしい住宅の整備、環境負荷の一層の軽減、地域の防災性の向上などを実現するため、地域のまちづくりと調和したより質の高い建築計画を誘導することを目的に、「東京都総合設計許可要綱」を改正。

改正の概要

(1) 環境やみどり等の建築計画の質を重視した評価方法の導入

公開空地による割増容積率の算定に当たり、空地の面積や形状による評価を低減する一方で、緑化等による空地の質、住宅性能や高齢者住宅の整備、建築物の環境性能による評価を重視。

(2) 防災性向上に関する新たな評価項目の導入

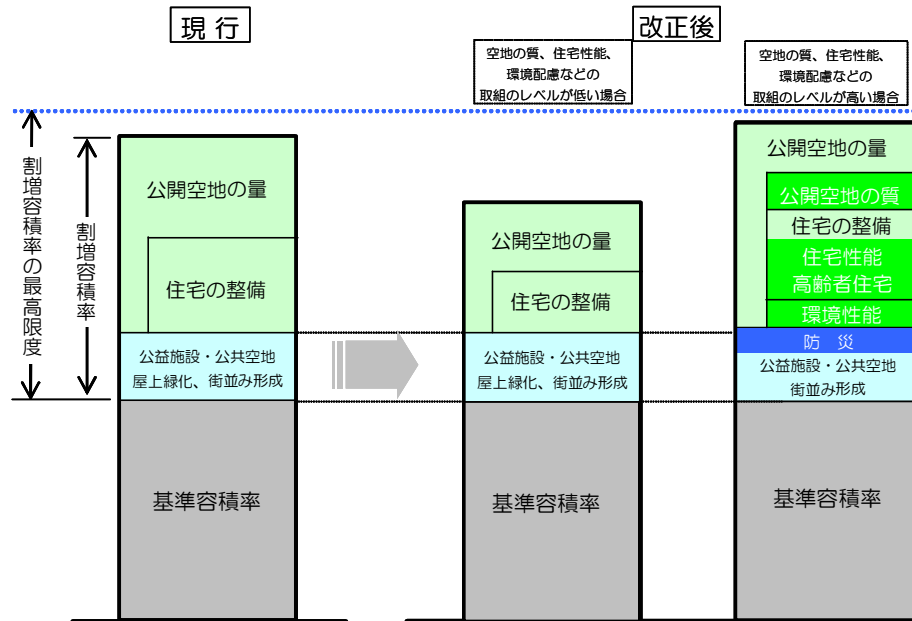
防災性向上に寄与する取組を新たな評価項目として割増容積率を加算。

(3) 隣地境界からの後退距離の確保

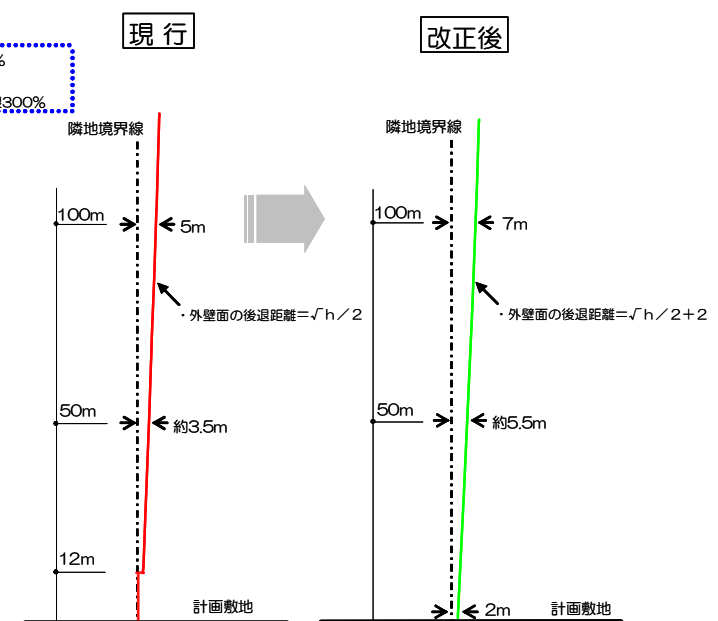
周辺地域への圧迫感の軽減等を図るため、隣地境界線からの建築物外壁面の後退距離をこれまで以上に確保。

改正の内容

1 容積率割増の評価（住宅型の場合）



2 隣地境界線からの離隔距離



高齢者居住安定確保計画の検討

- 高齢化が急速に進行する中、生活の基盤となる住宅や老人ホームなどの「すまい」について、高齢者が多様なニーズに応じて選択でき、安心して暮らすことができる環境の整備を図ることが必要。
- 住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための「高齢者居住安定確保計画」を検討。

計画の必要性と背景

■高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正(H21.8 施行)

- 高齢者居住安定確保計画（都道府県は、国の基本方針に基づき、次の事項を定める計画を策定することができる。）
 - ①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
 - ②高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 等

計画のイメージ

1 計画について

- 背景と目的
- 位置付け等

2 東京の高齢者を取り巻く状況

- 人口構造・世帯の状況
- 高齢者の所得の状況
- すまい等の状況

3 高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針

- 基本的な考え方
- 高齢者の居住の安定確保のための目標
(高齢者に対する賃貸住宅・老人ホームの供給目標)

4 目標実現のための施策

- 高齢者向け賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進
 - ・ 高齢者向けケア付き賃貸住宅の整備促進
 - ・ 特別養護老人ホーム・軽費老人ホーム等の整備
- 高齢者の入居支援とサービスの質の確保
 - ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の運用・普及
 - ・ 生活支援サービスの付帯した高齢者向け住宅のサービス内容の届出・公表
- 地域で高齢者を支える仕組みの構築
 - ・ 地域における相談支援体制等の整備
 - ・ 地域における生活支援サービスの充実

住宅リフォームに関する消費者支援策（平成 22 年 3 月）

国土交通省が日本弁護士連合会の協力を得て、住宅リフォームによる消費者被害の防止を図るための新たな取り組みを開始。

リフォーム瑕疵保険

消費者が安心してリフォーム工事を行えるよう、建築士による検査と保証がセットになった、住宅瑕疵担保履行法に基づくリフォーム瑕疵保険を整備するとともに、保険に加入している工事業者のリストを公開し、消費者が工事業者を選択する際の参考とする。

- ・ リフォーム工事に欠陥が見つかった場合の修理費用をまかなうための保険。工事業者が倒産した場合でも保険金を受け取れる。
- ・ 保険は、国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社（保険法人）が、建築士による現場検査を行った上で引き受ける。

リフォーム見積相談制度

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、工事業者から提示された見積等に関する無料相談を受け付ける。

弁護士等による無料の専門家相談制度

消費者の求めに応じて、全国各地の弁護士会で弁護士や建築士が無料で対面の相談を受け付ける。

（資料）国土交通省発表資料（平成 22 年 3 月）より抜粋

国土交通省 成長戦略（住宅・都市分野）（平成 22 年 5 月）

基本認識

3つの大戦略を6つの具体的戦略により実現

I 大都市イノベーション創出戦略

[1 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化]

II 地域ポテンシャル発現戦略

[2 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進]

[3 まちなか居住・コンパクトシティへの誘導]

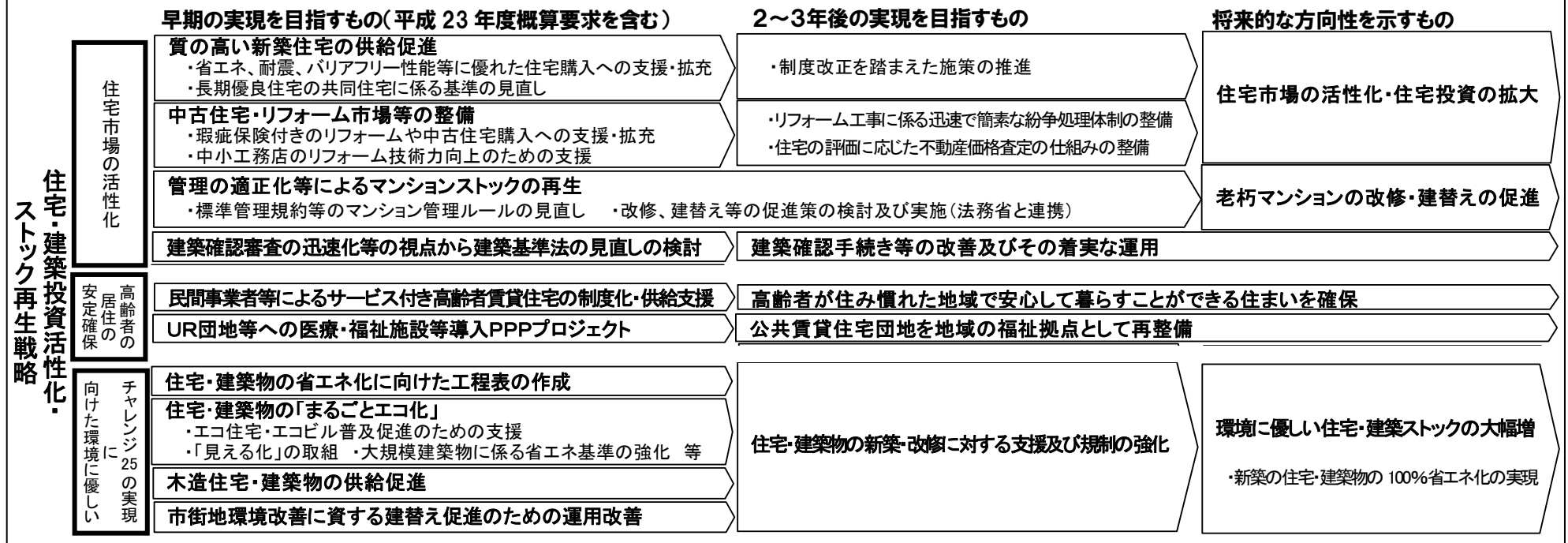
III 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

[4 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化]

[5 急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保]

[6 チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備]

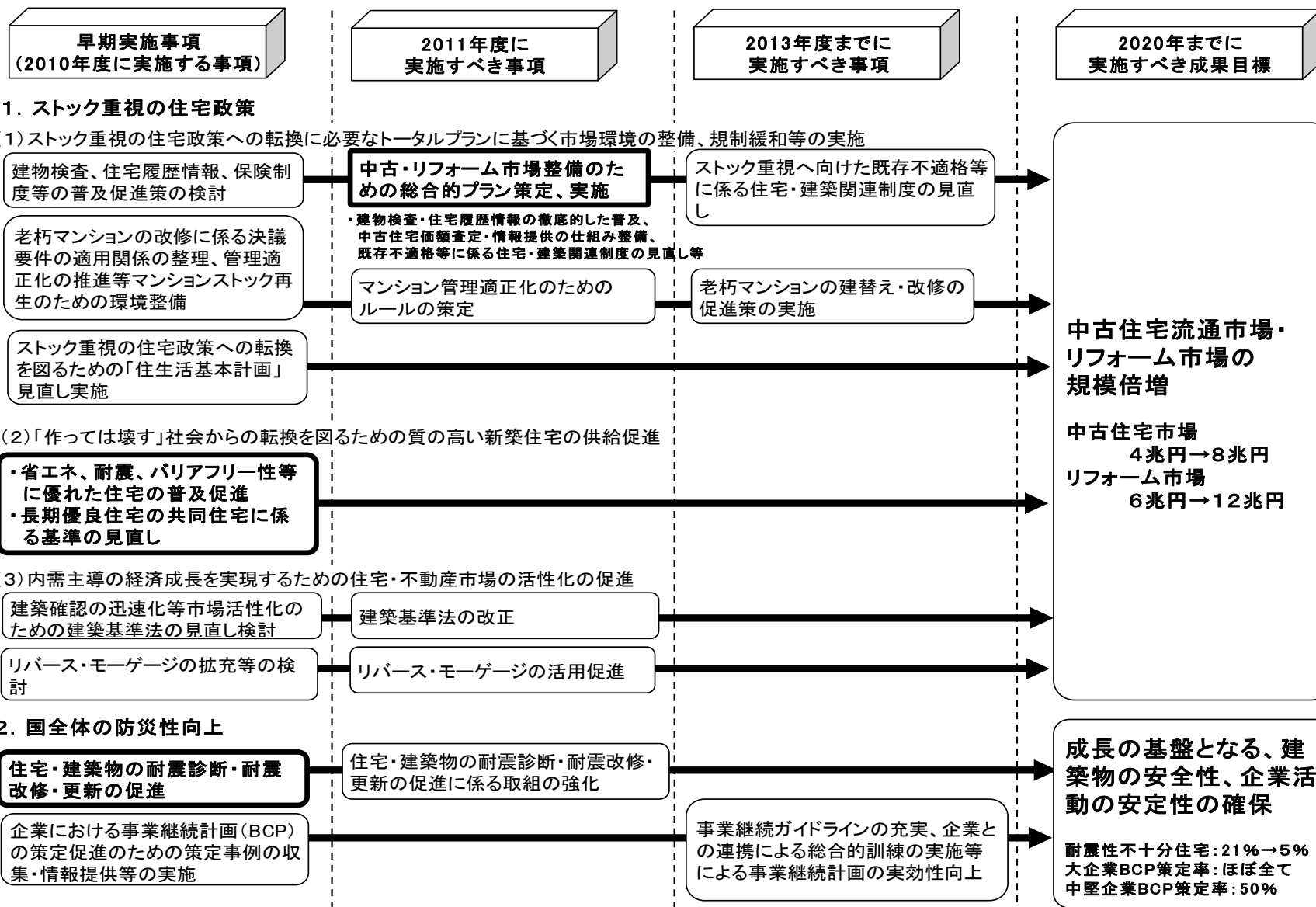
III 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略 工程表



(資料)「国土交通省成長戦略」(平成 22 年 5 月 17 日、国土交通省成長戦略会議)より抜粋

新成長戦略 ～「元気な日本」復活のシナリオ～（平成22年6月）

IV 観光・地域活性化戦略 ～ストック重視の住宅政策への転換～



(資料)「新成長戦略」(平成22年6月18日閣議決定)より抜粋

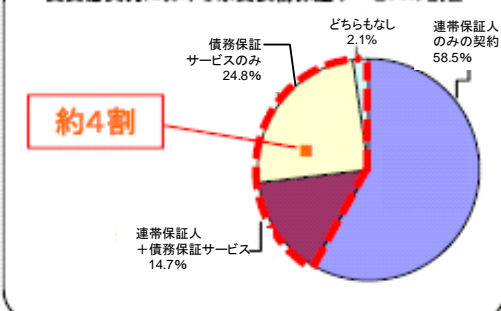
賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案

賃貸住宅の家賃等の悪質な取立て行為の発生等の家賃の支払に関連する賃貸住宅の賃借人の居住をめぐる状況にかんがみ、賃貸住宅の賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業の登録制度の創設、家賃に係る債務の弁済の履歴に関する情報の収集及び提供の事業を行う者の登録制度の創設、家賃等の悪質な取立て行為の禁止等の措置を講ずる。

家賃の支払いに関する課題

○ 少子高齢化、人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難

賃貸借契約における家賃債務保証サービスの割合



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会

○ 鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取立て行為の発生

家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数



資料：(独)国民生活センター

法規制の概要

①家賃債務保証業の登録制度

- 登録の義務付け
- 保証委託契約締結の前後の書面交付義務
- 暴力団員等の使用の禁止
- 勧誘時の虚偽告知等の禁止
- 誇大広告の禁止
- 14.6%超の違約金を定める契約の禁止
- 暴力団員等への求償債権の譲渡禁止
- 帳簿の備付け業務改善命令監督処分
- 罰則

②家賃等弁済情報データベースの登録制度

〔データベース作成事業者〕

- 登録の義務付け
- 業務規程の作成・届出義務
→国土交通大臣による変更命令
・収集・提供する弁済情報の内容
・情報漏洩防止措置
・苦情の処理に関する事項

- 賃借人への情報開示
- 加入業者の名簿縦覧
- 秘密保持義務
- 業務改善命令・監督処分
- 罰則

〔加入業者〕

- 情報提供時：賃借人の同意取得義務
- 情報利用時：賃借人の同意取得義務

③家賃等の悪質な取立て行為の禁止

- 家賃債務保証業者、住宅の家賃事業者、賃貸管理業者による悪質な取立て行為の禁止(取立ての委託先も含む。)

〔禁止行為〕

- (1) 面会、文書送付、貼り紙、電話等の手法を問わず、人を威迫すること
- (2) 人の私生活又は業務の平穩を害するような言動

(例)

- ・鍵の交換等(ドアロック)
- ・動産の持ち出し・保管
- ・深夜・早朝の督促
- ・これらの行為を予告すること

- 罰則

家賃債務保証業者の業務の適正な運営の確保を図るとともに、家賃等の悪質な取立て行為を排除すること等により、賃貸住宅の賃借人の居住の安定確保を図る。

地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案（公営住宅関係）

地方分権改革推進計画（平成21年12月15日閣議決定）に基づき、「地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により関係法律を改正。公営住宅法について、公営住宅の整備基準を条例委任、入居資格について、同居親族要件を廃止するとともに、公営住宅に入居すべき低額所得者としての収入基準を条例に委任。国は条例を制定する際に参酌すべき基準を定める。

1 整備基準について

- 公営住宅及び共同施設の整備基準については、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める。
- 施行日から1年の期間内で条例が制定施行されるまでの間は、上記の国土交通省令で定める基準を条例をみなす。

2 同居親族要件の廃止について

- 公営住宅の入居者資格のうち、同居親族要件については施行日をもって廃止する。
- 引き続き単身入居について一定の制限が必要である場合には、条例で措置する必要がある。

3 入居収入基準について

- 入居者資格のうち、入居収入基準については、事業主体が条例で定める。ただし、
 - ① 本来階層及び裁量階層の入居収入基準の上限として、収入分位50%に相当する金額を政令で規定
 - ② 本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準を政令で規定することとする。
- 施行日から1年の期間内において、本来階層の入居収入基準に係る条例が制定施行されるまでの間は、入居収入基準について、なお従前の例による。