

1 背景・理由

(1) 世界同時不況（地域経済の停滞・雇用情勢の悪化・所得低下・住まいの喪失）、社会の安心・信頼性の低下（防災・防犯など安心・安全への希求）、環境問題の高まり（低炭素社会づくり・チャレンジ 25）、地方分権の進展（地域主権改革）、少子高齢社会の進展（人口減少・高齢者のみ世帯の急増）など、近年の社会経済情勢の変化はめまぐるしく、時代は大転換期ある中、住まい・まちづくり政策においても新たな政策課題や優先すべき政策などへの軌道修正が必要と考えられる。

(2) 住生活基本計画（全国計画）は、今後の社会経済状況の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて概ね5年後に見直し、所要の変更を行うこととしており、「あいち住まい・まちづくりマスタープラン 2015」（平成19（2007）年2月策定。2006-2015年度の10年計画）も概ね5年程度で見直すこととしている。

2 見直し検討の留意点など

(1) 平成23（2011）年度から平成32（2020）年度までの10年間を計画期間とし、本県の住まい・まちづくりを総合的かつ計画的に推進するための基本計画とする。

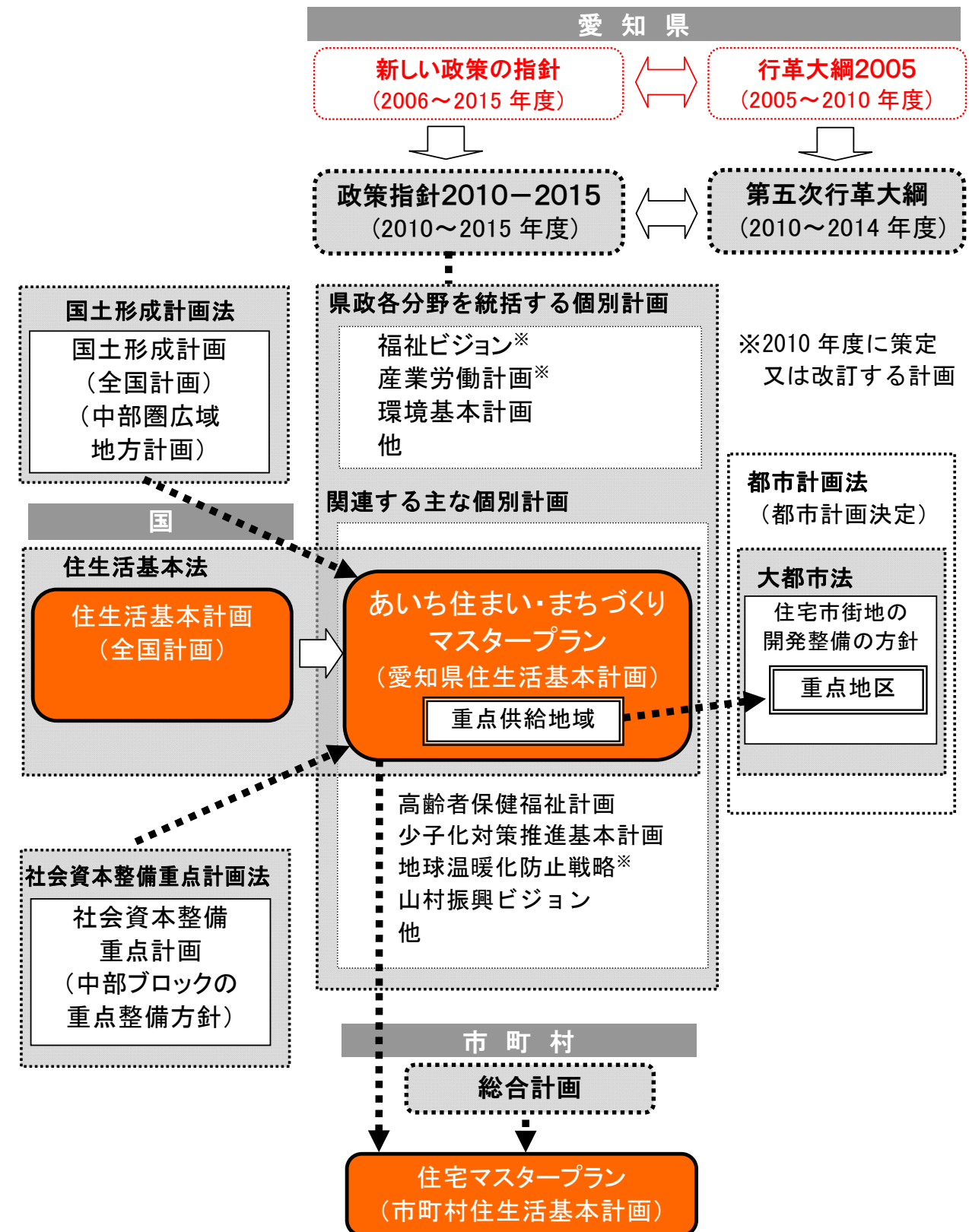
(2) 必ずしも網羅的あるいは総花的な計画とせず、選択と集中により緊急性や重要度、あるいは効果の高い施策をできる限り盛り込んだ計画とする。

(3) 国土交通省の社会資本整備審議会（住宅宅地分科会）で見直しを審議中（平成23年3月に閣議決定予定）の住生活基本計画（全国計画）の動向を踏まえながら検討を進める。

(4) 全国計画に即して、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画とする。また、国土形成計画や社会資本整備重点計画と調和が保たれたものとする。

(5) 「政策指針2010-2015」（平成22年3月策定）や「愛知県第五次行革大綱」（平成22年2月策定）をはじめ、県政の各分野を統括する個別計画や関連する主な個別計画と整合を図る。

3 あいち住まい・まちづくりマスタープランの位置づけ



# 見直しの流れとNPO等意見交換会の位置づけ

## 見直しの流れ

年度	月	マスタープラン(愛知県住生活基本計画)の見直し	住生活基本計画(全国計画)の見直し
H21		▲あいち住まい・まちづくり研究会(全6回)	
H22	4月~8月		<input type="checkbox"/> 第24回分科会審議(7/5) ・全国計画の見直しについて <input type="checkbox"/> 第25回分科会審議(7/26) ・今後の住宅市場の展望・見直しについて <input type="checkbox"/> 第26回分科会審議(8/2) ・既存住宅・リフォーム市場について ・環境について <input type="checkbox"/> 第27回分科会審議(8/30) ・高齢者住宅施策について ・住替え・リバースモーゲージについて ■分科会現地視察(9/13) ・ケアホーム西大井こうほうえん <input type="checkbox"/> 第28回分科会審議(10/1) ・住宅セーフティネット(高齢者支援、子育て支援、障害者支援等) <input type="checkbox"/> 第29回分科会審議(10/18) ・住宅関連統計・調査の充実、質の高い住宅供給、住宅産業 ■分科会現地視察(10/29) ・UR都市機構事業 ①パークタウン東綾瀬 ②西新井駅西口周辺 <input type="checkbox"/> 第30回分科会審議(11/8) ・密集市街地、耐震、マンション再生 <input type="checkbox"/> 第31回分科会審議(11/22) ・論点整理等 <input type="checkbox"/> 第32回分科会審議(11/29) ・論点整理等 パブリックコメント(12~1月) 都道府県意見聴取(12~1月)
	9月	■第1回あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会(9/17) ・現マスタープランの施策取組状況 ・住まい・まちづくりの現状と課題など ・マスタープラン見直しの方向性	
	10月	▼部会(公営住宅・セーフティネット) 第①回(10/7) ▼部会(高齢者居住) 第①回(10/18) ▼部会(住宅市場) 第①回(10/29)	
	11月	▼NPO等意見交換会 第②回部会兼第1回NPO(11/26) → 第②回部会兼第2回NPO(12/8) → 第②回部会兼第3回NPO(12/12) → 第4回NPO(12/15) → 第5回NPO(12/22)	
	12月	第③回(1/14) 第④回(1/19) 第④回(1/27)	
	1月		
	2月	■第2回あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会(2/28) ・マスタープラン中間とりまとめ	住生活基本計画案付議(1~2月) 関係省庁協議(2~3月) ○閣議決定(2~3月)
	3月		
	4月	■第3回あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会 ・全国計画とのすりあわせ	
	5月		
H23	6月	パブリックコメント	
	7月	■第4回あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会 ・県民意見を踏まえた最終とりまとめ	
	8月		
	9月	法定協議(市町村・地域住宅協議会・国土交通大臣)	
	10月	●次期マスタープランの策定・公表	

## NPO等意見交換会の位置づけ

愛知県内で住まい・まちづくりに関する活動に携わる市民活動団体やNPO等の活動者、県民の方々から、今後の住政策への提案をいただき、有識者等と意見交換を行う。

# あいち住まい・まちづくりマスタープラン 2015 (現マスタープラン)の概要

## あいち住まい・まちづくりマスタープラン 2015 - 愛知県住生活基本計画 - 【現マスタープラン】

平成19年2月策定

- あいち21世紀住まい・まちづくりマスタープランの全面見直し
- 住生活基本法(H18.6施行)に基づく愛知県住生活基本計画
- 計画期間 10年間(H18~27)、5年毎に見直し予定
- 住宅建設5箇年計画は廃止、住宅ストック全体を対象とした計画へ

- 将来の人口減少、少子化、高齢化の進行
- 安心・安全、環境への関心の高まり
- 愛知万博の理念の継承
- 住宅政策手段の改革 など

## 【目標、主な成果指標、主な施策、重点推進プログラム】

目 標 (居住の将来像)	主な指標	主な施策	
		重点推進プログラム	
<b>安心して住み続けることができる</b> ・住まいの耐震性の確保、災害に強いまちの形成、住まいの防犯性の向上 ・困窮者に対する重層的なセーフティネットの確保	・住宅の耐震化率 ・公営住宅の供給量 ・最低居住面積水準未満率	木造住宅の耐震診断・改修の支援・促進 密集市街地の整備・改善 防犯住宅の普及 公営住宅団地の再生 公的住宅による重層的なセーフティネット など	・総合的な耐震化促進施策の構築 ・県営住宅等のモデルプロジェクトの推進
<b>いきいきとした住生活が実現できる</b> ・子育て世帯から高齢世帯までいきいきとした住生活の実現 ・多様なニーズに応じた住まい方の選択 ・適切な情報、相談ができる	・高齢者世帯のバリアフリー化率 ・誘導水準達成率 ・相談体制整備数	高齢者向け賃貸住宅の供給促進 人にやさしいまちづくりの推進 子育て環境の整備 都心居住、都市農山村交流の推進 情報提供、相談体制の充実 など	・高齢者等にやさしい居住環境の整備 ・子どもの声が聞こえる住まい・まちづくりの推進
<b>環境と共生しながら長く使い続ける</b> ・良質な住宅の供給、適切な維持管理・リフォーム ・環境と共生する住まい・住まい方の普及	・住宅の平均寿命 ・省エネルギー対策実施率	住宅性能表示の普及など良質な住宅供給 適切なりフォームの推進 環境共生住宅など環境と共生する住まい・まちづくりの推進 など	・安心な住宅市場環境の整備と住宅ストックの形成 ・あいち環境共生住宅の普及・促進
<b>地域特性を活かし、多様な主体が参画する</b> ・地域の特性に応じた住まい・まちづくり ・良好な住環境・景観の形成、まちづくり活動やコミュニティの活発化	・市町村による住宅マスタープランの策定数	中心市街地などの再生・活性化 地域の特性に応じた住まい・まちづくりの推進 美しい愛知づくりの支援誘導 外国人共生の取り組み など	・まちなか居住の促進 ・市町村計画と地域居住推進プログラムの推進

- (各主体の役割) ○行政 ○住宅関連事業者 ○住まい手 ○NPO/専門家  
 (基本的な視点) ○住まい手主体 ○地域主体 ○市場の環境整備 ○セーフティネットの確保



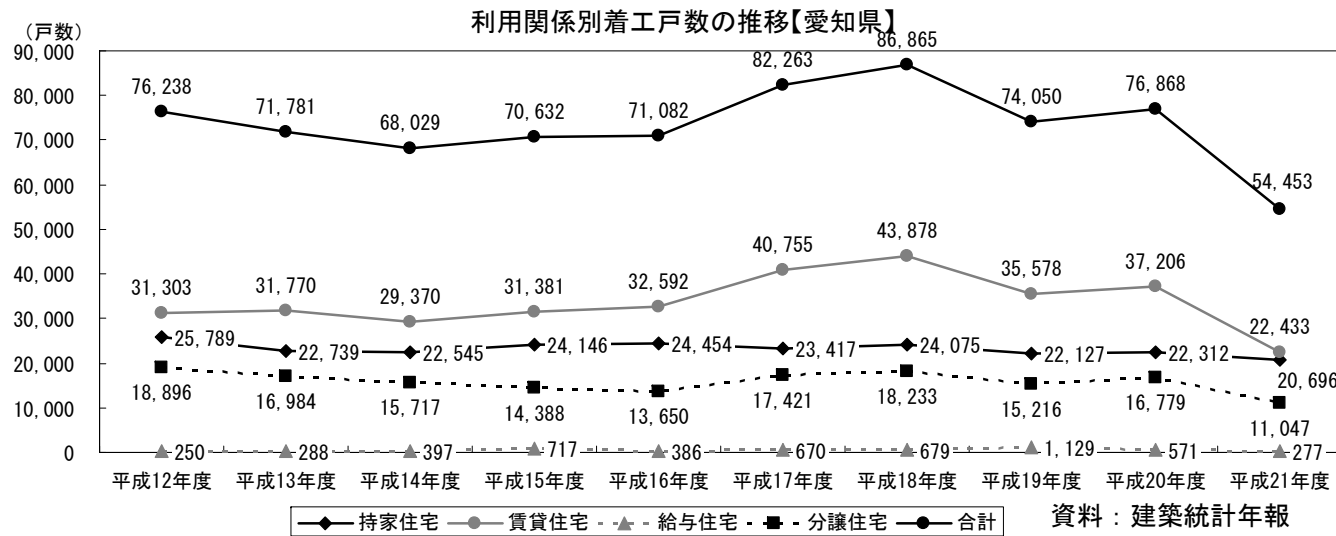
# 現マスタープランの主な施策の取り組み状況

【計画目標】	【取り組んだ主な施策の状況】	【成果指標(数値目標)等のフォローアップ】			
		項目	策定時	現状値	目標値
安心して住み続けることができる	<p><b>【住まいの耐震性の確保、災害に強いまちの形成、住まいの防犯性の向上】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅無料耐震診断(90,235戸)木造住宅耐震改修費補助(6,688戸) H21現在(全県)</li> <li>・官学連携の「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」において31工法の耐震改修技術評価</li> <li>・H16年度に「応急仮設住宅建設・管理マニュアル」策定し、毎年模擬訓練実施</li> <li>・防災まちづくりアドバイザー(348人登録)、防災まちづくり地域組織(14団体登録) H21現在</li> <li>・重点密集市街地事業の実施(6地区のうち5地区で実施)H21現在</li> <li>・新川流域を特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定河川流域に指定(H18)、雨水貯留浸透施設を設置を推進</li> <li>・H20年度から「防犯優良マンション認定制度」の運用開始(愛知県建築住宅センター、愛知防犯協会連合会)</li> </ul> <p><b>【困窮者に対する重層的なセーフティネットの確保】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県営住宅における取組</li> <li>○多様なタイプの住戸供給(3DK1,555戸,2DK731戸,シルバーハウジング103戸,老人多家族40戸,身障対応12戸) H18～21、○子育て・高齢者世帯等への優先入居、○外国人県営住宅共生支援事業の実施</li> <li>・あんしん賃貸支援事業を開始(登録戸数:3,121戸、支援団体:公共機関2・民間団体2)</li> </ul>	<p><b>住宅の耐震性確保</b> ※新耐震基準と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの比率</p> <p><b>地震等に強い市街地形成</b> ※火災発生等の危険度が高い重点密集市街地のうち整備着手地区数</p> <p><b>災害に強いまちづくり</b> ※土砂災害から保全される人家戸数</p> <p><b>水害に強いまちづくり</b> ※洪水(50mm/h相当)を安全に流下させる河川区間割合</p> <p><b>住宅困窮者の居住安定</b> ※最低居住面積水準未達の世帯の割合</p>	<p>78% (2003年)</p> <p>5地区 (2005年)</p> <p>約9,000戸 (2002年)</p> <p>50% (2002年)</p> <p>4.3% (2003年)</p>	<p>82% (2008年)</p> <p>5地区 (2008年)</p> <p>10,900戸 (2007年)</p> <p>52% (2007年度)</p> <p>4.3% (2008年)</p>	<p>90% (2015年)</p> <p>全6地区 (早期)</p> <p>約10,000戸 (2007年)</p> <p>53% (2007年)</p> <p>早期解消</p>
いきいきとした住生活が実現できる	<p><b>【子育て世帯から高齢世帯までいきいきとした住生活の実現】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共賃貸住宅:高齢者向け改善(3,741戸)、シルバーハウジング(195戸)H18～H21</li> <li>・県営住宅:身障者対応(12戸)H18～H21、8団地の建替にあわせて高齢者福祉施設(デイサービスセンター等)を誘致</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅認定(270戸) H18～H21</li> <li>・人にやさしい街づくり望ましい整備指針の策定(H20)と啓発活動</li> </ul> <p><b>【多様なニーズに応じた住まい方の選択】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県営住宅:建替(2,441戸)H18～H21</li> <li>・県公社賃貸住宅:ファミリー向け住戸(サンコート砂田橋、サンコート八事)の供給</li> <li>・子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドラインの策定(H19)</li> <li>・子育て支援に適した県営住宅施設整備指針を策定(H19)し、子育て支援施設として県営外根住宅に集会所整備</li> </ul> <p><b>【適切な情報提供、相談体制の充実】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい手サポーターの登録(386名) H21年度末現在</li> <li>・住宅相談窓口の設置(45市町村) H21年度末現在</li> <li>・高質な住まいづくりの情報提供</li> <li>○「知って良かった住まいの知識」の発行(毎年)、○ハウジング&amp;リフォームあいち(環境・バリアフリー・地震対策などのテーマ展示)の開催、○わが家のリフォームコンクール(H21公募46件)、○すまいる愛知住宅賞(H21公募76件)</li> <li>・県営住宅、市営住宅(名古屋・豊橋市)、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等の募集情報を公共賃貸住宅インフォメーションサイトへ一括掲載</li> <li>・愛知県交流居住センターにおける交流居住のマッチング事業及び受入集落支援事業の実施</li> </ul>	<p><b>高齢者にやさしい住宅の整備</b> ※高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率</p> <p><b>高齢者等にやさしい居住環境の整備①</b> ※共同住宅のうち道路から各戸玄関まで車いす等で通行可能な住宅ストックの比率</p> <p><b>高齢者等にやさしい居住環境整備②</b> ※人にやさしい街づくり条例適合証交付施設</p> <p><b>高齢者等にやさしい居住環境整備③</b> ※主要駅周辺の道路のバリアフリー化率</p> <p><b>ゆとりある居住水準の確保</b> ※誘導居住面積水準以上の世帯の割合</p> <p><b>子育て世帯の居住水準の確保</b> ※子育て世帯(18歳未満が同居)における誘導居住面積水準達成率</p> <p><b>安心できる相談体制の整備</b> ※住まいに関する相談体制が整備されている市町村数</p>	<p>30% (2003年)</p> <p>12% (2003年)</p> <p>4,500施設 (2005年)</p> <p>37% (2002年)</p> <p>58% (2003年)</p> <p>46% (2003年)</p> <p>13市町 (2005年)</p>	<p>38% (2008年)</p> <p>15% (2008年)</p> <p>6,717 (2008年度)</p> <p>52.9% (2007年度)</p> <p>57% (2008年)</p> <p>45% (2008年)</p> <p>45市町村 (2008年)</p>	<p>75% (2015年)</p> <p>30% (2015年)</p> <p>12,000施設 (2015年)</p> <p>約60% (2007年)</p> <p>70% (2015年)</p> <p>60% (2015年)</p> <p>全市町村 (早期)</p>
環境と共生しながら長く使い続ける	<p><b>【良質な住宅供給、適切な維持管理・リフォーム】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者・事業者への住宅性能表示制度(完成保証共)、長期優良住宅の周知・普及(リーフレット発刊)</li> <li>・住宅品質の確保(構造安全性に係るピアチェック、指定確認検査機関等の体制強化)</li> <li>・国土交通省の指針に基づく安全安心実施計画の策定(H20)、建築行政マネジメント計画を策定中</li> <li>・リフォームを活用したリフォーム情報の提供</li> <li>・事業者への支援(地場の大工・工務店の技術研修、大工育成塾支援)</li> <li>・事業者・消費者への普及・啓発(ハウジング&amp;リフォームあいち等のイベントの開催)</li> </ul> <p><b>【環境と共生する住まい・住まい方の普及】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「あいちエコ住宅ガイドライン」を活用した環境に配慮した住まいの普及啓発(H15年度～)</li> <li>・愛知県リサイクル資材評価制度(あいくる)の運用:認定489件、認定資材数1,480</li> <li>・愛知県建築物総合環境性能評価システム(CASBEEあいち)の開発(H20年度)。「愛知県建築物環境配慮制度」の創設・運用(H21.10～)</li> <li>・県営住宅の建設にあたり可能な限り緑地率20%を確保</li> </ul>	<p><b>新築住宅の質・性能の確保</b> ※新築住宅における住宅性能表示の実施率</p> <p><b>適切なリフォームの実施</b> ※リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合</p> <p><b>住宅を長く使い続ける</b> ※減失住宅の平均築後年数</p> <p><b>省エネルギー住宅の整備</b> ※一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率</p> <p><b>環境に配慮した住宅・建築物の整備</b> ※総合的な環境性能に配慮した住宅・建築物の建築件数(CASBEEでAランク以上の評価)の累計</p>	<p>14% (2005年)</p> <p>2.2% (1999～2003年の平均)</p> <p>30年 (2003年)</p> <p>11% (2003年)</p> <p>45件 (2005年)</p>	<p>21% (2009年度)</p> <p>3.1% (2004～2008年の平均)</p> <p>約28年 (2008年)</p> <p>15% (2008年)</p> <p>140件 (2008年度)</p>	<p>60% (2015年)</p> <p>5% (2015年)</p> <p>40年 (2015年)</p> <p>30% (2015年)</p> <p>500件 (2015年)</p>
地域特性を活かし、多様な主体が参画する	<p><b>【地域の特性に応じた住まい・まちづくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・愛知県街なか居住推進ガイドラインの策定(H18)、「暮らし・にぎわい再生事業」の実施(名古屋・豊橋市、継続中)</li> <li>・中心市街地活性化基本計画に基づく共同住宅に対する補助金による支援(豊田市H22～)</li> <li>・公社住宅におけるミックストコミュニティの形成に配慮した住宅形式の賃貸住宅の供給(2団地の建替え)</li> </ul> <p><b>【良好な住環境・景観の形成、まちづくり活動やコミュニティの活発化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村住生活基本計画の策定、見直しの推進(H19以降13市町で策定又は見直し着手)</li> <li>・住宅市街地基盤整備事業(11団地19地区)、街なみ環境整備事業(修景整備3地区)</li> <li>・美しい愛知づくり基本計画の策定(H18)、住民主体の地域のまちづくり活動への支援(豊橋市H20・21)</li> <li>・外国人県営住宅共生支援事業を実施し、日本での暮らし方のルール等を外国語版DVDで紹介(H19)</li> <li>・自治会活動事例集の作成配布、県と自治会との意見交換会の実施(H21)</li> </ul>	<p><b>地域の特性に応じた住まい・まちづくり</b> ※住宅マスタープランを策定した市町村数(10年以内に市町村の全域を対象策定されたもの)</p> <p><b>公営住宅の供給の目標量</b> ※新規に供給される戸数に既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数</p>	<p>24市町村 (2005年)</p> <p>—</p>	<p>21市町村 (2009年度)</p> <p>24,478戸 (2006～2009年度)</p>	<p>45市町村 (2015年)</p> <p>65,000戸 (2006～2015年度)</p>

# 住宅市場に関する現状等について(統計)

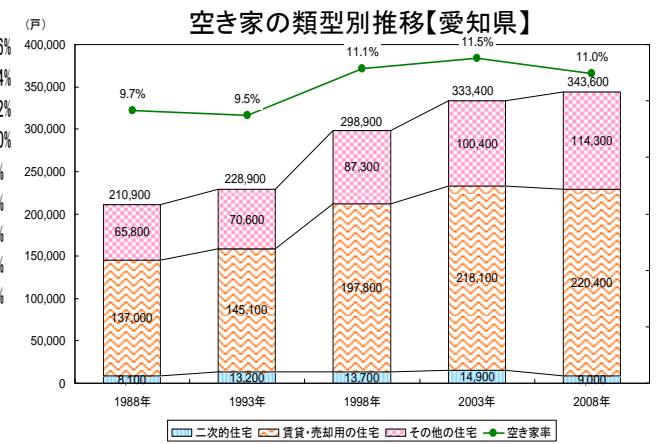
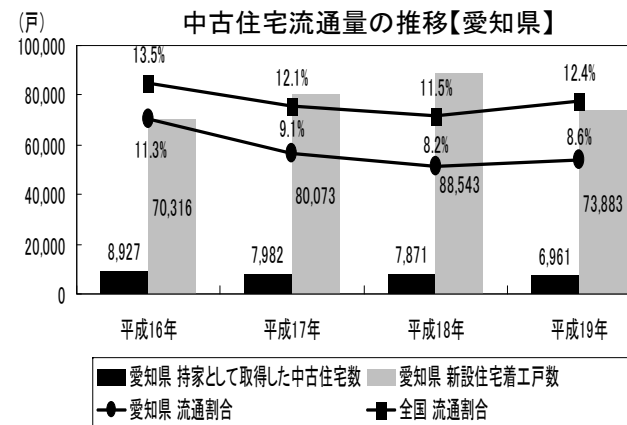
## ①新築住宅

◇愛知県の利用関係別着工戸数は、賃貸住宅が最も多く、持家、分譲住宅、給与住宅の順となっている。賃貸住宅と分譲住宅は平成20年度から21年度に大きく減少し、総着工戸数も6万戸を下回り、26年前の水準となった。



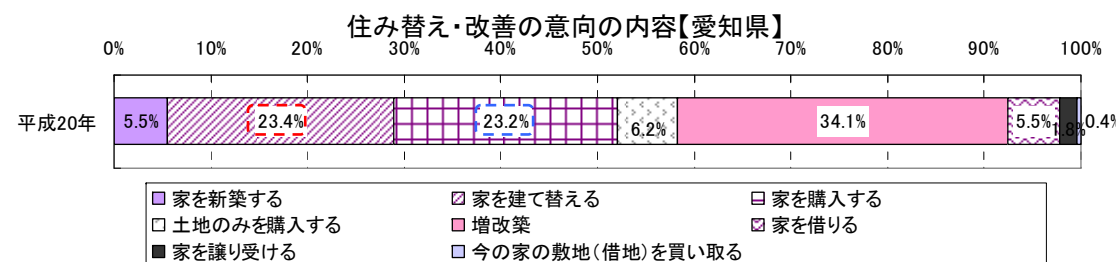
## ②既存住宅

◇愛知県における持家として取得した中古住宅数は、平成19年で6,961戸で、全住宅流通量（新設住宅着工戸数+持家として取得した中古住宅数）に対する中古住宅の流通割合は8.6%（平成16年比2.7ポイント減）と全国の12.4%（平成16年比1.1ポイント減）を下回っている。  
◇なお、(社)不動産流通経済協会の既存住宅流通比率は平成20年で30.0%（平成19年32.1%）。  
◇愛知県では、全住宅ストックに対する空き家率は約10~11%で推移しているが、住宅ストックの増加に伴い、空き家の数も年々増加している。

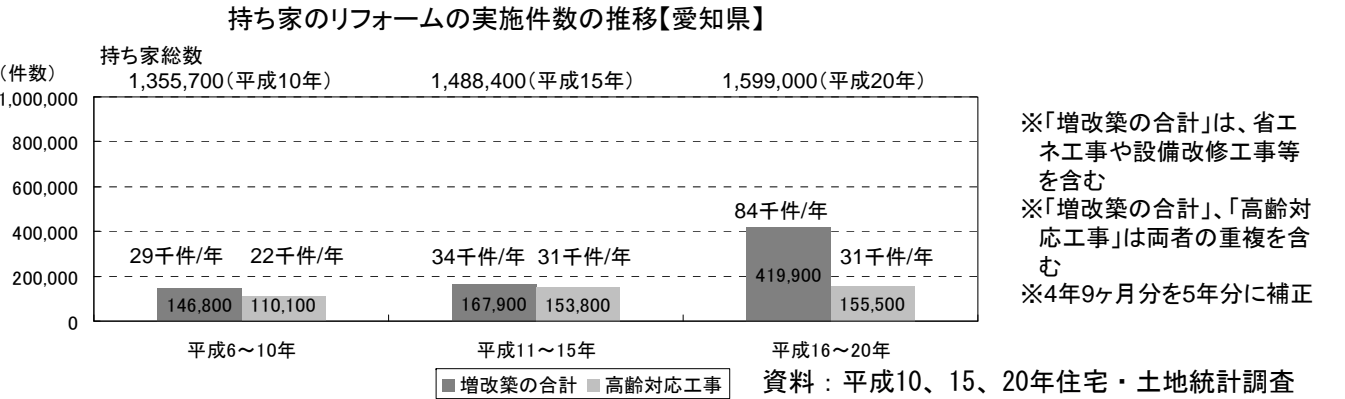


## ③住宅リフォーム

◇住み替え・改善の意向がある世帯のその内容については、平成20年において「増改築」が34.1%、「家を建てる」が23.4%、「家を購入する」が23.2%となっている。



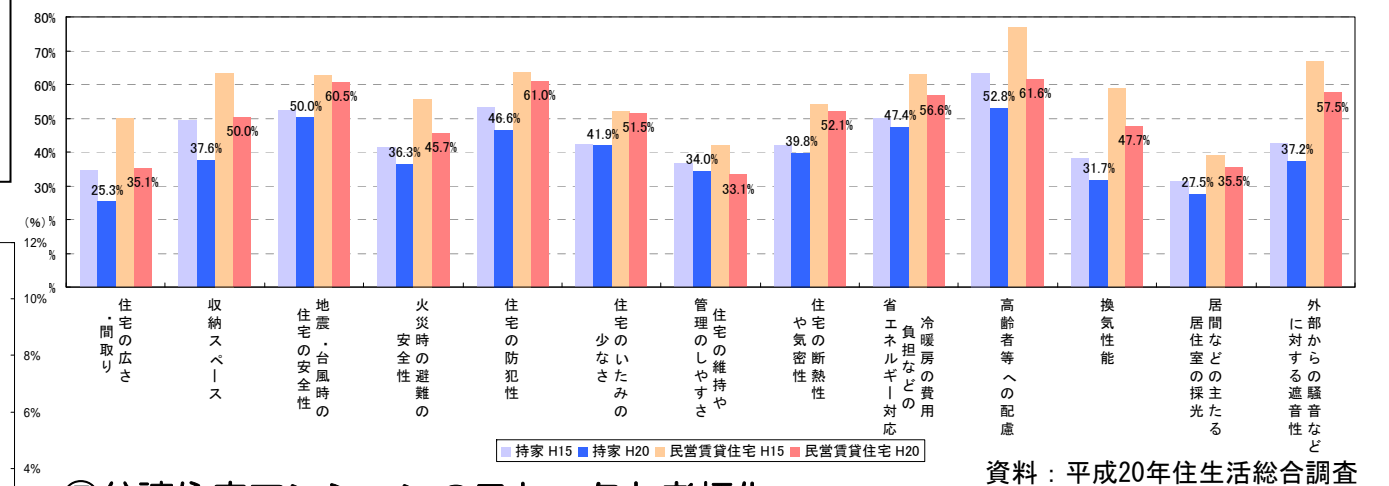
◇愛知県における持ち家のリフォーム実施件数は、平成16年~20年における年平均では、増改築の合計が84千件、高齢者対応工事が31千件と増加傾向にあるが、持ち家総数に比較して極めて少ない。



## ④賃貸住宅

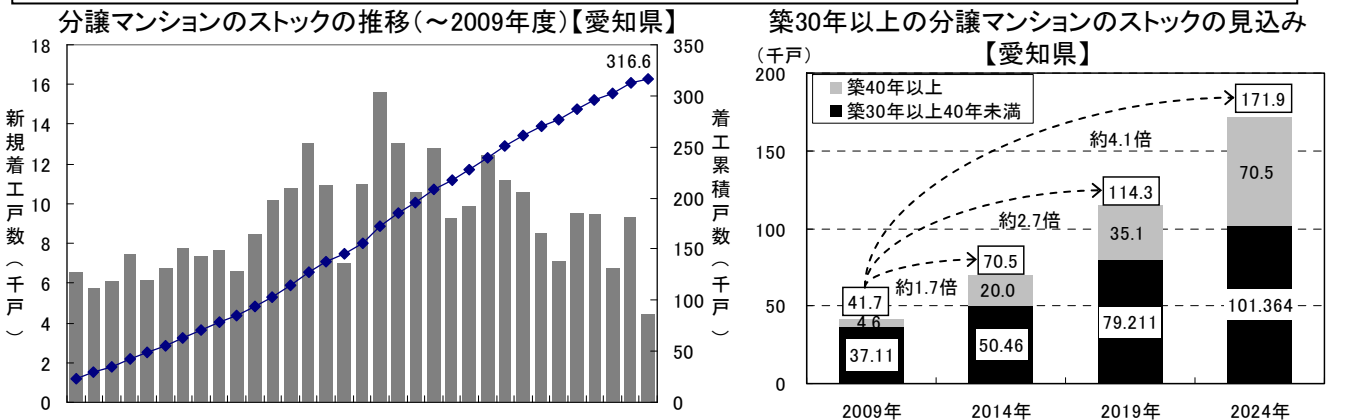
◇平成20年において住宅タイプ別に住宅及び住環境に対する不満率をみると、持家が27.3%に対し、民営賃貸住宅は35.3%と高い。  
◇平成20年における住宅の各要素に対する不満率は、持家では①高齢者等への配慮、②地震・台風時の住宅の安全性が50%以上、民営賃貸住宅では①高齢者等への配慮が60%以上と高く、②住宅の防犯性、③地震・台風時の住宅の安全性、④省エネ対応や遮音性も60%に近い。

### 住宅の各要素に対する不満率【愛知県】



## ⑤分譲住宅マンションのストックと老朽化

◇愛知県内の分譲マンションの着工累積戸数は、2009年度で推計316.6千戸となっており、築30年以上のストックは41.7千戸と見込まれる。  
◇今後、築30年以上の分譲マンションのストックは急増が見込まれ、10年後の2019年には約2.7倍の114.3千戸、うち築40年以上を経過するものは約7.6倍の35.1千戸になると見込まれる。





# 住宅市場に関する現状等について(国の動き)

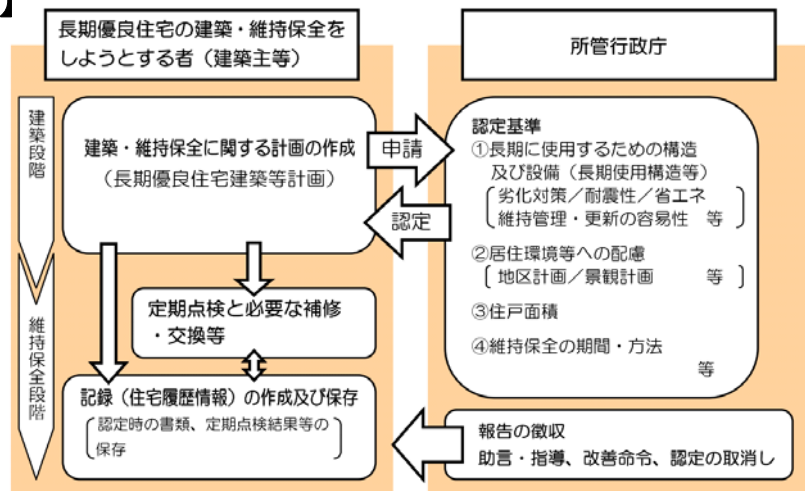
## 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅法)

平成20年12月5日公布、平成21年6月4日施行

### 長期優良住宅法

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅「長期優良住宅」の普及促進のため、その建築及び維持保全に関する計画「長期優良住宅建築等計画」の認定制度を柱とする法律。

### 【概要】



◇愛知県の長期優良住宅の認定戸数は愛知県が全国で最も多く、2010年10月現在の累計は12,234戸。うち一戸建ては12,203戸(新設着工住宅の29.3%)。

資料：国土交通省

## 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅性能表示制度)

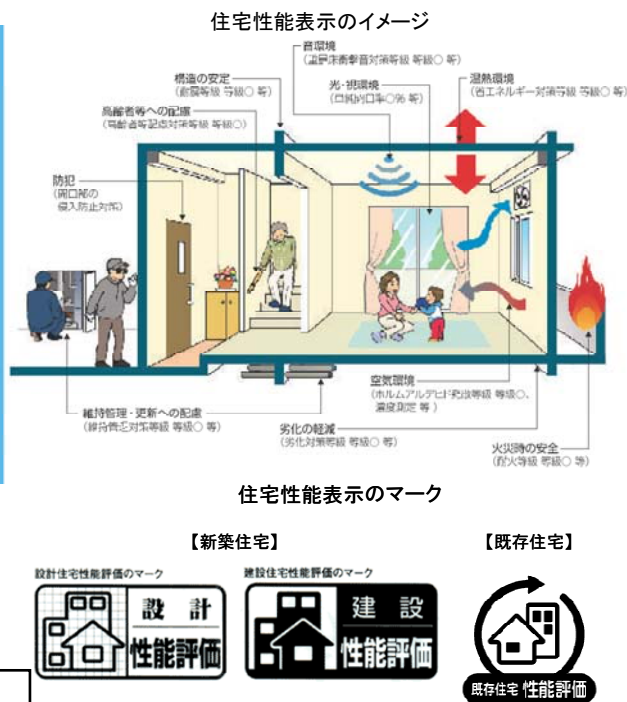
住宅の性能についての表示や評価方法を定めたもの。住宅の性能について、わかりやすく表示されるため、質の良い住宅を安心して選ぶことができる。しかし、この制度は任意であるため全ての住宅で性能が表示される訳ではない。分譲住宅の場合は売主次第となり、性能の表示を確認できない場合がある。

### 「設計住宅性能評価書」と「建設住宅性能評価書」

【新築住宅の場合】  
設計段階には「設計住宅性能評価書」、住宅が完成した段階には「建設住宅性能評価書」の2種類が交付。  
【既存住宅の場合】  
「既存住宅性能評価」1種類が交付。なお、既存住宅の評価は、新築住宅に比べ評価可能な基準が限られている。

評価分野	新築住宅	既存住宅	
		新築時に建設住宅性能評価書が交付された住宅	すべての既存住宅
構造の安定	●	●	一部のみ
火災時の安全	●	●	一部のみ
劣化の軽減	●	—	—
維持管理への配慮	●	●	—
温熱環境	●	—	—
空気環境	●	一部のみ	一部のみ
光・視環境	●	●	●
音環境	●	—	—
高齢者等への配慮	●	●	●
防犯	●	●	●

◇愛知県の設計住宅性能表示(全体)の実施率は、2009年度で21.3%。一戸建ては27.8%で東京都・大阪府と比較して高く、共同住宅は14.8%と低い。



資料：住まいの情報局発行パンフレット

## 住宅履歴情報(いえかるて)

### 住宅履歴情報(いえかるて)とは...

住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住まいづくりの履歴に関する情報で、いつ、だれが、どのようにに新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した、住まいの「履歴書」。大切に保管・活用していくことが「良い家をつくって、しっかり手入れをし、長く住み続ける」のポイントで、リフォームや住宅診断を行う際に特に重要な情報となる。

### 住宅履歴情報(いえかるて)の内容

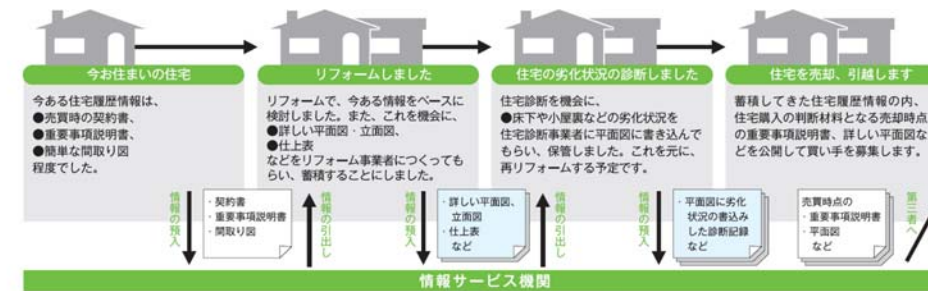
新築段階		維持管理段階	
建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査等の諸手続きのために作成された書類や図面	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ点検や修繕の次期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価をうけるために作成された書類・図面	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
		改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

※「新築段階」と「維持管理段階」の2種類の情報が、各段階で関わった人たちによって更新され、引き継がれる。

### 住宅履歴情報(いえかるて)のメリット

- ①計画的かつ効果的な維持管理
- ②確実に合理的な改修(リフォーム)
- ③不動産業者と買い主との信頼性向上や住宅価値の向上を実現
- ④災害時や不具合があった際の迅速な対応

### 住宅情報サービス機関を利用した住宅履歴情報の充実・蓄積・活用のイメージ



資料：住宅履歴情報整備検討委員会パンフレット

## マンションをめぐる政策課題と今後の取り組み(国土交通省資料)

### 政策課題 / 今後の取組

#### マンション管理の適正化

- 適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金の積立に関する情報を購入者・区分所有者に十分伝える仕組みが必要。  
→新規購入者がマンション購入時点で必要な修繕積立金の額がわかるよう目安を示したガイドラインを作成・公表する。  
→分譲業者に対し、上記ガイドラインによる長期修繕計画及び修繕積立金と自ら作成した計画、積立金案を比較して説明するよう指導する。
- 建物の老朽化、居住者の高齢化や管理への無関心化等を背景に、マンション管理を巡る課題やトラブルが顕著化しており、管理に関するルールの見直しが必要。  
→管理組合の執行機関(理事会)の権限を明確化し、より円滑に組合が意思決定できるようにすることとし、そのための標準管理規約の改訂を行う。

#### 老朽マンションの改修・建替えの促進

- 今後、老朽化したマンションストックは年々増加すると見込まれているが、こうしたストックの所有者は、高齢化が進行しており、改修・建替えが困難な現状となっている。  
→老朽化したマンションの改修・建替えの費用の助成・支援等を検討する。
- 改修・建替えの円滑化には、改修・建替えの決議要件の緩和や建替え決議があった場合の借地借家法上の正当事由の取扱い等、建替え等を阻害する要因の排除が必要。マンション建替えの現場で指摘されている改善すべき各種課題がある。  
→経済対策に盛り込まれた、マンション建替え円滑化法の要件の緩和を行う。  
→区分所有者の決議要件の緩和、借地借家法の取扱いについては、実態を踏まえ、区分所有法・借地借家法を所管する法務省と協議を行う。

資料：国土交通省 第30回社会資本整備審議会住宅地分科会資料2より抜粋 5



# 住宅市場に関する現状等について(県の取組、先進事例等)

## ■県の取組

### 「小冊子知って良かった住まいの知識2010-2011」～安心・快適な住まい情報の総合案内書～

平成10年から「愛知ゆとりある住まい推進協議会」が毎年発行しており、これから住まいづくり、住まい選びをしようとする県民の方々を対象に、住宅に関する優遇税制度、資金計画や助成制度等の基礎知識、住まいの相談窓口、住宅総合展示場などの紹介のほか、住まいづくりに大切な「地震」、「環境」、「バリアフリー」、「住宅の長寿命化」、「防犯」への対応などについての情報を掲載し、住まいに関する総合案内書として活用されることを目指したものである。

※愛知ゆとりある住まい推進協議会：県下の住宅・宅地関連の各団体・企業等の支援、協力により昭和63年7月に設立。豊かさの実感できるゆとりある住まいづくりを推進

#### ■構成

- ・すまいるニュース（最新ニュースや制度紹介）
- ・第1部 住まいづくり・住まい選びの基本情報
- ・第2部 安心への5つの備えとプラス1のある家
- ・第3部 情報広場



### 住まい手サポーター制度

平成13年7月に策定された「あいち21世紀住まい・まちづくりマスタープラン」の基本目標の一つである「ゆとりと自己実現につながる住まい・まちづくり」を実現するため、チャレンジプロジェクトの「住まい手サポーターの育成・配備」の具体化に向けて、愛知県と愛知ゆとりある住まい推進協議会の協力のもと、平成15年度からスタートしたものである。

「新築やリフォームをしたいが誰に相談してよいかわからない」、「耐震改修の方法が知りたい」、「バリアフリー工事を考えている」、「インテリアの選定に迷っている」、「建築の設備や材料について知りたい」、「不動産売買について知りたい」時などの相談に対応している。

住まい手サポーターは愛知県下に534名登録（平成21年4月現在）。

### 住まいの相談窓口

愛知県：①県営住宅、公社等賃貸住宅、分譲住宅の案内、不動産取得税など住まいの相談 ②住宅の地震対策についての相談、建築についての技術上の相談 ③建築構造に関する相談 ④建築工事紛争（建設工事の注文者と請負者間の紛争）相談 ⑤宅地建物取引に関する相談 ⑥ダニに関する相談、室内空気環境に関する相談、害虫等に関する相談 等

住宅金融支援機構：フラット35、機構融資、返済、技術基準に関する電話相談 等

市町村：①一般建築相談 ②耐震改修相談 ③高齢者住宅改修に関する相談 等(市町村により異なる)

国土交通省中部地方整備局：まちづくり・すまいづくり相談

関係団体等：①住まいに関する相談全般 ②高齢者や障がいのある人の住まいの相談窓口 ③住まいに関する電話相談 ④欠陥住宅についての相談 ⑤住宅資金に関する相談 ⑥福祉器具の展示 ⑦福祉用具に関する相談 ⑧マンション管理に関する相談 ⑨不動産に関する相談 ⑩登記相談・法律相談 等

### ハウジング&リフォームあいち

住まいに関する様々な情報を県民の皆様へ総合的に提供することを目的としており、新築・リフォームなどの住まいの最新情報の提供のほか、環境にやさしい住まいや暮らし方や住まいの地震対策、防犯対策などの展示、各種セミナーや住まいの相談、参加・体験型のイベントなどを実施。

平成21年度は、90社・団体（166小間）出展、来場者数32,700人

### マンション管理推進協議会

マンションの適正な管理を支援することを目的として、平成14年に設立。愛知県はじめ27団体が参加。主な活動として、

- ①マンションの管理や共同居住に関する意識啓蒙
- ②管理組合の運営や共同居住に関する意識啓蒙
- ③マンションの管理に関する相談ネットワークの整備並びにマンション管理士その他の専門家の紹介等

## ■先進事例

### マンションみらいネット

管理組合によるマンションの適正な維持管理の促進や中古マンションの流通の活性化を図るため、個々のマンション管理組合の運営状況等（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）を財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録し、登録情報はインターネットを通して随時閲覧できるようにするもの。マンションの履歴情報システム。管理組合のメリットとして、「将来の修繕工事の計画的・効率的な実施」、「修繕工事費の支出や修繕積立金の改定に対する合意形成の促進」、「過去の組合情報の安全な保管」、「マンションの資産価値維持の期待」、「きめ細かいアドバイスの享受」がある。

### 東京都の取組

#### 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

賃貸住宅紛争防止条例にあわせて作成され、賃貸住宅のトラブルを防止するために知ってもらいたいこと、退去時の復旧や入居中の修繕に関する費用負担の原則、契約や住まい方での注意点などを記載。

#### 安心して住宅を売買するためのガイドライン（戸建住宅編／マンション編）

戸建住宅や既存マンションを安心して売買できる環境を整備することにより、戸建住宅及び既存マンションの円滑な流通を促進することを目的に作成。

#### マンション管理ガイドライン

新規分譲時（販売から入居）に分譲事業者等が購入予定者に説明することが望ましい事項や、より良い管理に向け、管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な項目や水準を記載。

#### 住宅リフォームガイド

住宅のリフォームに関するトラブルを未然に防止し、安心して住宅リフォームを実施できるよう、基本的な留意事項などを記載。

### 地域レベルでの住宅リフォーム関連推進協議会組織及び事業者登録制度

#### 住宅市場活性化協議会（福岡県）

福岡県、北九州市、福岡市、住宅金融支援機構九州支店、（財）福岡県建築住宅センター、12事業者団体、4企業が構成。ストック重視・市場重視の観点から、官民が連携し異業種が交流して、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、県民の住生活の安定向上に資することを目的とし、「中古住宅管理・流通、住宅リフォーム市場活性化のための施策等の検討」、「中古住宅管理・流通、住宅リフォーム市場活性化のための県民等に対する情報提供」、「中古住宅管理・流通、住宅リフォーム市場活性化方策の調査、研究及び提言」を実施。

安心してリフォームを依頼できる市場環境を整備することが必要であるという観点から、平成17年度より「住宅市場活性化協議会」の中で検討し、福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会を発足。また、「あんしん住み替え」推進と中古住宅を安心して取引できる市場環境の整備を目指して、「福岡県あんしん住み替え情報バンク」を活用した実証実験を実施中。

#### 高齢者向け住宅改造施工業者登録制度（（社）かながわ住まい・まちづくり協会）

高齢者向けの住宅改造に関する研修会を受講し、適切に業務を行う旨の誓約をした県内の施工業者を登録するもの。当該協議会の他に、県内の福祉関係相談窓口にも名簿を備えている。平成17年3月31日現在で、371社登録。

#### 建築士・建設業者の選定支援システム「すまいるパートナー」（神戸市）

建築士事務所又は建設業者の情報提供、選定を支援するシステム。建築事務所（共同、戸建）、建設業者（共同、戸建新築、戸建リフォーム）といった区分ごとに業者からシステムの名簿への掲載申込書を受け、掲載審査委員会において審査して、掲載・非掲載を決定する。た業者を登録する。神戸市すまいるの安心支援センターの窓口およびインターネット上で自由に閲覧が可能。すまいるネットの相談員のアドバイスと一体的に利用される。