

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)の概要

平成19年7月6日公布、施行

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基本方針(国土交通大臣策定)【第4条】

【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

- 入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

<地域住宅計画>

- 地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

<居住支援協議会>

- 地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

公営住宅

- ・ 住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給
- ・ 優先入居等の措置

地域優良賃貸住宅等 (高優賃・特優賃の再編)

- ・ 民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進(整備費・家賃減額助成)
- ・ 優先入居等の措置

入居の円滑化のための枠組み整備

- ・ 情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援(あんしん賃貸支援事業等)

地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

— 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進 —

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等

民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

エネルギーの使用の合理化に関する法律の改正(住宅・建築物分野)

平成21年4月1日施行(②については平成22年4月1日)

改正概要

①大規模な建築物の省エネ措置※1が著しく不十分である場合の命令の導入

※1 省エネ措置：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

②一定の中小規模の建築物について、省エネ措置の届出等を義務付け

・新築・増改築時の省エネ措置の届出・維持保全状況の報告を義務付け、著しく不十分な場合は勧告

③登録建築物調査機関による省エネ措置の維持保全状況に係る調査の制度化

・当該機関が省エネ措置の維持保全状況が判断基準に適合すると認めた特定建築物の維持保全状況の報告を免除等

④住宅を建築し販売する住宅供給事業者(住宅事業建築主)に対し、その新築する特定住宅の省エネ性能の向上を促す措置の導入

・住宅事業建築主の判断基準の策定
・一定戸数以上を供給する住宅事業建築主について、特定住宅の性能の向上に係る国土交通大臣の勧告、公表、命令(罰則)の導入

⑤建築物の設計、施工を行う者に対し、省エネ性能の向上及び当該性能の表示に関する国土交通大臣の指導・助言

⑥建築物の販売又は賃貸の事業を行う者に対し、省エネ性能の表示による一般消費者への情報提供の努力義務を明示

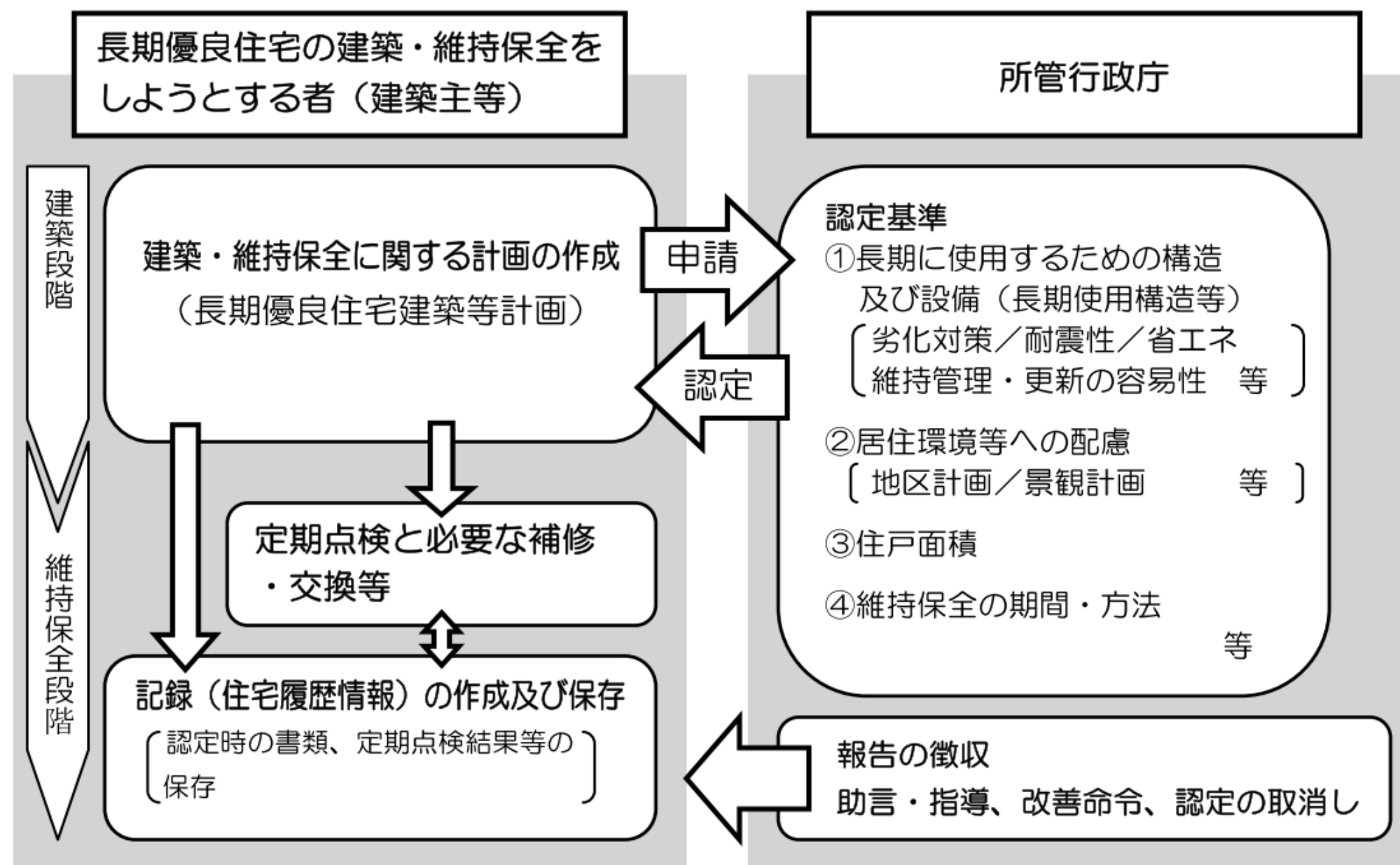
長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅法)の概要

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】



高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正(概要)

平成21年5月20日公布、同8月19日一部施行

基本方針

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、次の事項を定める基本方針を定めなければならない。
 - 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の設定に関する事項
 - ②高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給促進に関する基本的な事項
 - ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する基本的な事項 等



高齢者居住安定確保計画

- 都道府県は、基本方針に基づき、次に掲げる事項を定める計画を定めることができる。
 - 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高齢者居住生活支援体制の確保に関する事項 等

賃貸住宅施策

<平成22年5月19日施行>

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧 (高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の情報提供)

- 登録住宅の設備基準
 - ①一定規模以上の床面積
 - ②一定の構造及び設備等
- 賃貸の条件
 - ①前払家賃等に係る債務の保証
 - ②提供されるサービスに関する契約書面の明示
- 都道府県知事の報告徴収、基準適合指示等

高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の供給促進 (良好な居住環境を備えた高齢者向け賃貸住宅の供給促進)

- 認定基準 ①一定規模以上の床面積、②一定の加齢対応構造、③基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合 等
- 整備に要する費用、家賃の減額に要する費用の補助
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけた場合
 - ・公的賃貸住宅内の高齢者生活支援施設への補助が可能に
 - ・地方住宅公社が委託により高優賃及び合築した高齢者居宅生活支援施設の整備等を実施可能に
- 高齢者生活支援施設と一体となった高優賃の供給の促進
 - ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高優賃を認知症グループホームとして賃貸可能
 - ・高優賃と一体的に整備される高齢者生活支援施設への補助制度の創設
 - ・税制優遇措置の拡充
- 都道府県知事の報告徴収、基準適合指示等

終身建物賃貸借 (借家人が死亡した時に終了する借家契約)

- 認可基準
 - ①一定規模以上の床面積
 - ②一定の加齢対応構造
 - ③基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合等
- 都道府県知事の報告徴収、基準適合指示 等

施持ち策家

住宅の加齢対応改良に対する支援措置

- リバースモーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係る債務保証
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけられた場合において地方住宅供給公社が委託により住宅の加齢対応改良を実施可能

国土交通省成長戦略【住宅・都市分野】(概要)

平成22年5月 国土交通省成長戦略会議 資料より

住宅・都市分野 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

～国際都市間競争に打ち勝ち、世界のイノベーションセンターへ

- ★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

～地域ポテンシャルを引き出し、サステナブルな地域・都市経営を実現へ

- 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

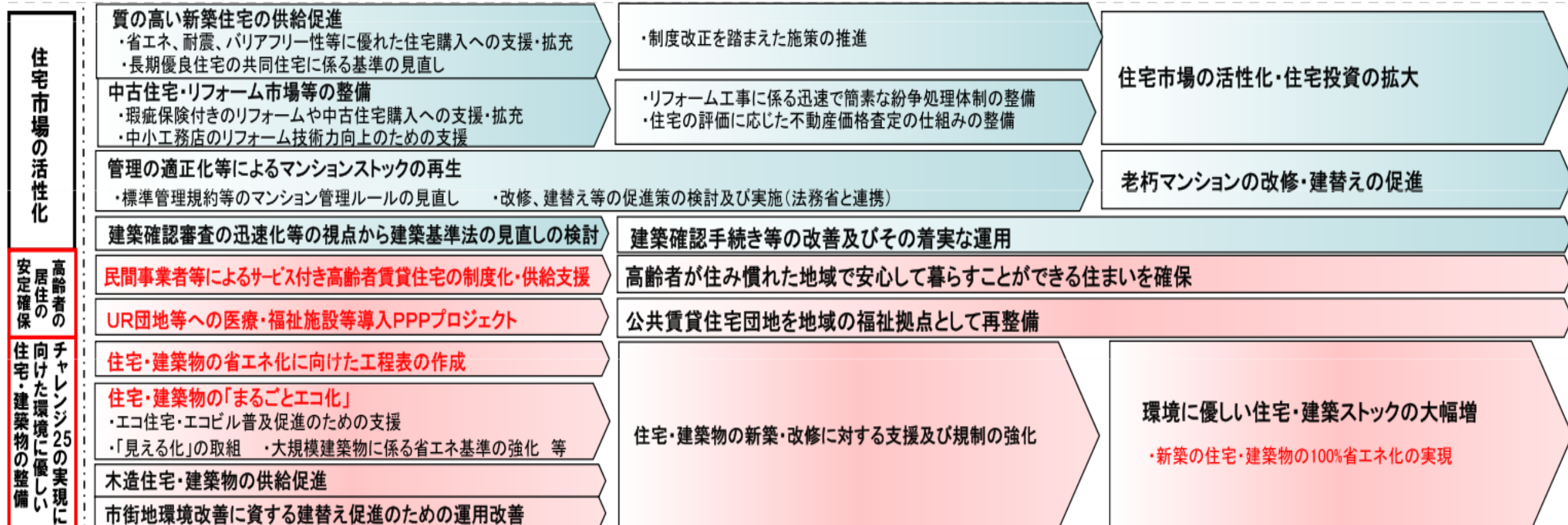
- 4. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

- ★ 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

★ は、優先的に実施すべき事項

住宅・都市分野(住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略) 成長戦略の工程表



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【公営住宅法改正部分】

平成22年3月 国土交通省成長戦略会議 資料より

1. 整備基準

- 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。
- 公営住宅法の改正規定の施行日から1年の期間内において、条例が制定施行されるまでの間は、国土交通省令で定める基準を条例とみなす。
- 条例については、施行日から1年の期間内において、全ての地方公共団体において制定施行する必要がある。

※地域主権改革の趣旨にのっとり、公営住宅の事業主体が条例を制定施行することを前提とした制度となるため、条例が制定施行されないまま公営住宅の整備を行うことは想定されていない。

2. 同居親族要件の廃止

- 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。
- 域内の公営住宅ストック等の住宅事情を考慮し、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、条例により、
 - ① 単身者の入居者資格について一定の制限を課す
 - ② 同居親族のある者について、優先的に選考して入居させることとする 等を措置する必要がある。

3. 入居収入基準

- 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。
但し、
 - 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。
- 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（本来階層及び裁量階層）について、なお従前の例によることとする。
- 条例については、施行日から1年の期間内において、全ての地方公共団体において制定施行する必要がある。

近年の主な住宅施策の動向について(愛知県の動き)

子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドラインの作成

平成20年3月策定

県民及び、住宅関連事業者の皆様が住宅建設時の参考としてもらうよう、子育て世帯に適した良好な住宅・住環境づくりのための基本的な考え方を示した「子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドライン」を策定。

子育て世帯の住まいづくりのための基本的な視点

視点1

子どもが楽しく遊び・学べる

子ども自身が楽しく、遊ぶことができ、基本的な生活習慣を身につけ、勉強やお手伝いなどが行いやすい住まいをつくるのが重要です。また、家族や地域とふれあうことができる住環境づくりも子どもが心豊かに育つうえで大切です。



遊び
・学び



ふれあい

視点2

親にとって子育てがしやすい、子どもが楽しく遊び・学べる

子育て期の家事負担を軽減する住まいづくりは、親の心身の健康を確保することはもとより、子どもとの時間を十分に確保したり、仕事との両立を図るために重要です。



便利

視点3

子どもの成長にあわせる

子どもの誕生や成長による、空間の広さや使い方の変化をあらかじめ想定し、対応できる住宅・住環境づくりが大切です。



変化

視点4

安全・安心で健やかに暮せる、子どもが楽しく遊び・学べる

子どもの事故やケガなど、様々な危険をできるだけ防止するとともに、犯罪や災害などから子どもを守り、安全で安心な住宅・住環境をつくる必要があります。また、子どもが健やかに育つよう、健康に配慮した住まいづくりも大切です。



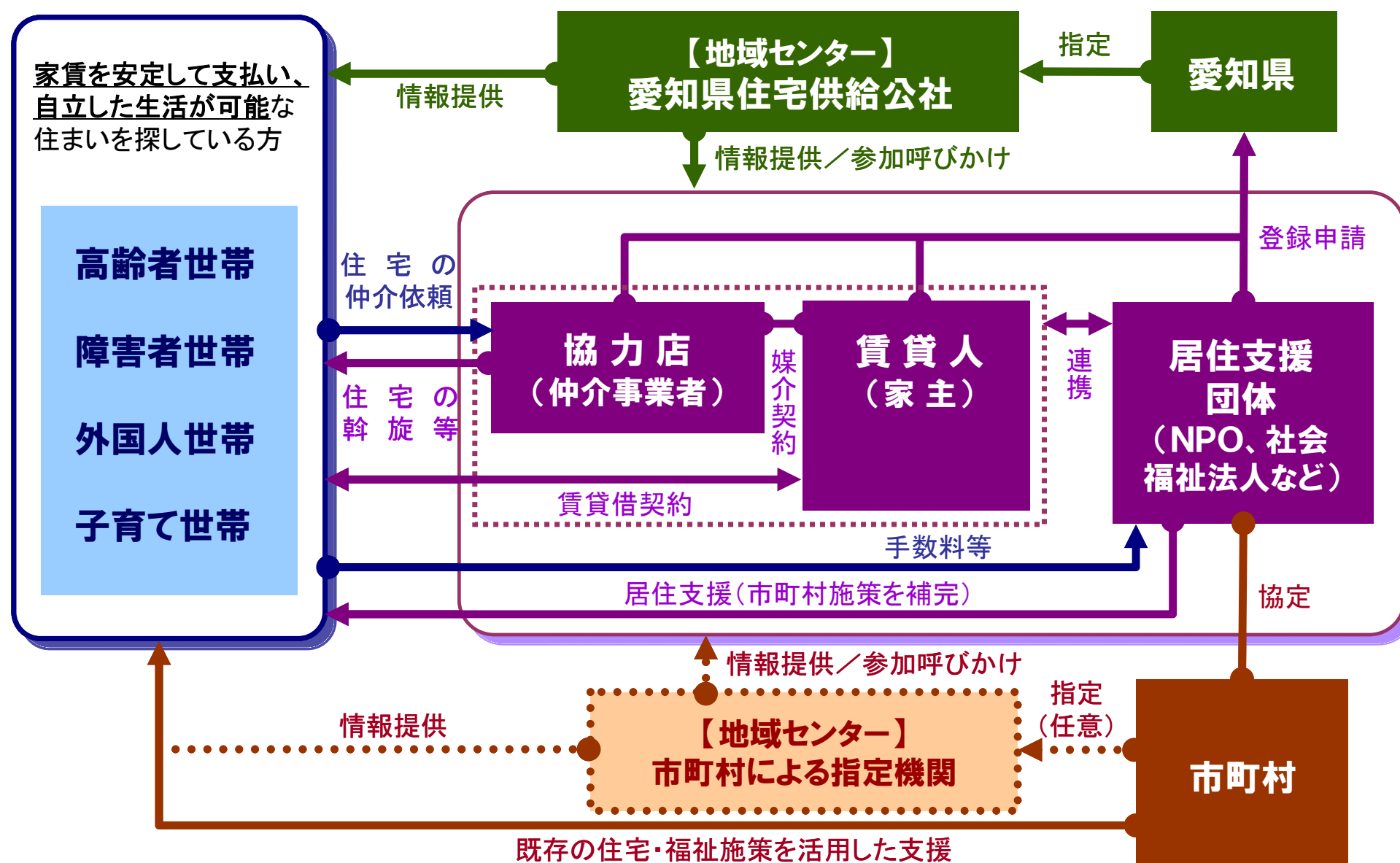
安全
・安心

あんしん賃貸支援事業の開始【愛知県】

平成20年9月事業開始

『家賃を適正に支払うことができ、自立した日常生活が可能』な民間の賃貸住宅に入居を希望する高齢者、障害者、外国人、子育て世帯が不便や不安を感じる事なく円滑に入居できるようサポートすることを目的として、平成18年度に創設された国土交通省による事業制度。

国(国土交通省、地方公共団体(都道府県および市区町村)、不動産関係事業者団体、居住支援活動を行う法人支援団体(NPO・社会福祉法人など)等が関わり、相互に連携してそれぞれの役割を担いながら、高齢者等の民間賃貸受託への円滑な入居と生活のサポートを行う。



登録申請受付件数 (平成22年8月末現在)

協力店 : 171件 あんしん賃貸住宅 : 227棟 (3,121戸) 居住支援団体 : 4団体

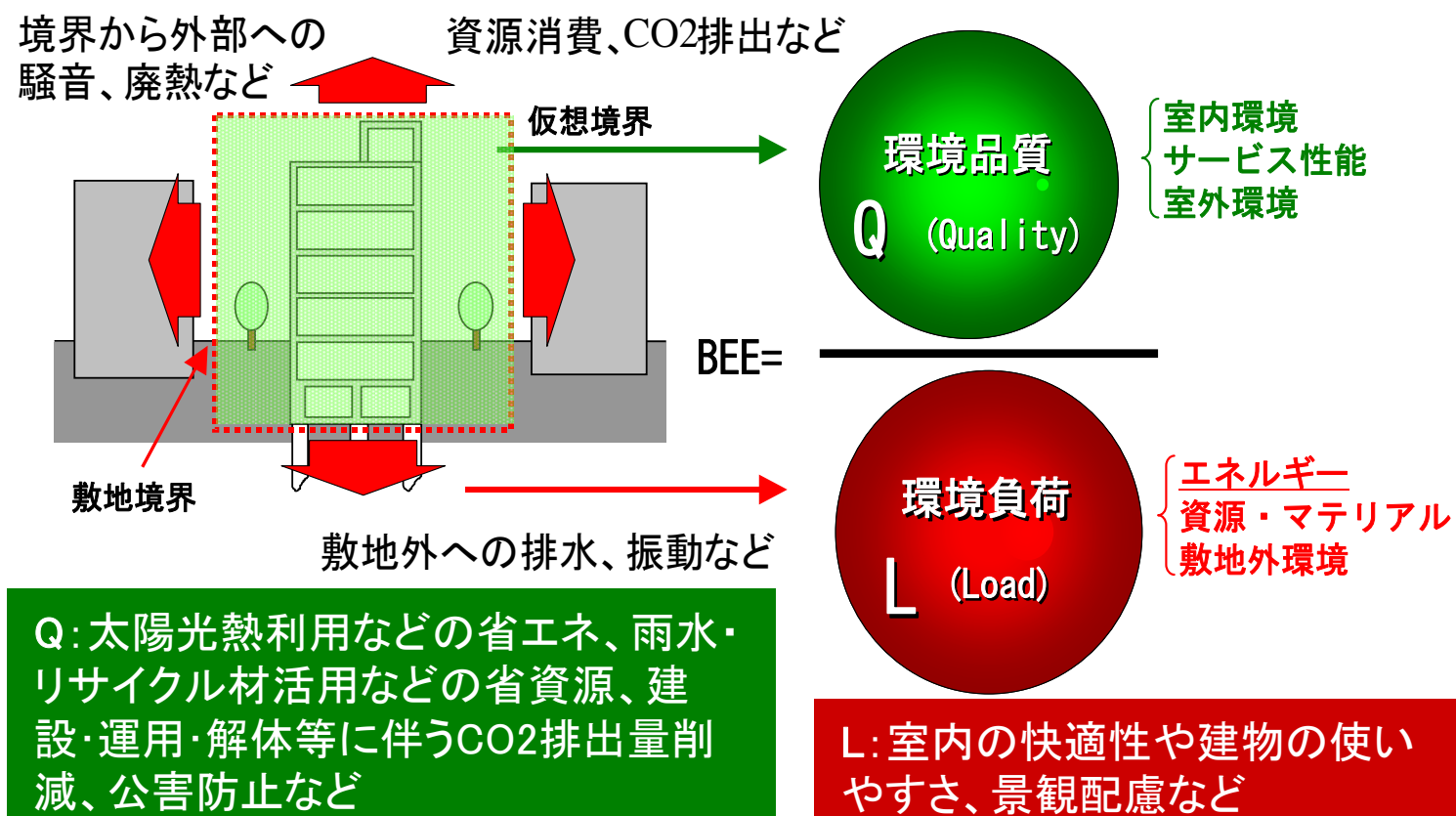
平成21年10月施行

CASBEEとCASBEEあいち

CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)とは、住宅・建築物の総合環境性能を環境負荷Lの低減性及び環境品質・性能Qの両面から評価し、評価結果を数値指標[環境効率BEE]($=Q/L$)で5段階に格付けて表示するシステム。

愛知県版のシステム「CASBEEあいち」の特徴として、①一般建築物用と戸建専用住宅用の2種類で構成、②愛知県独自の評価基準(一般10項目・戸建2項目、人まち条例への配慮、あいくる材活用、地域材活用他)を付加、③4つの重点項目(地球温暖化への配慮、資源有効活用、敷地内緑化、地域材活用)からも別途評価。

CASBEEのイメージ



愛知県建築物環境配慮制度のしくみ

- 条例 (H21.3.27改正公布)
・要綱に制度を規定
- CASBEEあいちで評価した計画書の義務届出(延べ面積2,000㎡超の新築等)と任意届出(同2,000㎡以下)
- 計画書の審査・指導助言・勧告・公表

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給」分野において中心的役割を果たす公営住宅、中でも県営住宅のあるべき姿を示すものとして、公営住宅需要の長期的な見通し(2080年)を踏まえ、概ね10年間を対象に、今後の県営住宅の建設及び管理の方針を定める。

■愛知県における公営住宅の役割

- ①住宅セーフティネットの中心
- ②ものづくり愛知の下支え
- ③高齢期の安心住生活の基盤
- ④地域の資源

■公営住宅需要の将来見通し

- 〔住宅要支援世帯〕
- 平成37年まで増加し、その後減少傾向。

基本理念

県営住宅を再生し、暮らしとコミュニティの地域拠点に

基本方針（具体的施策の方向）

○住宅セーフティネット機能の維持・確保

（・真に住宅に困窮する世帯への住宅の提供 ・建替戸数の年度平準化 ・管理特別会計による管理 ）

○ストックの有効活用と長寿命化

（・ストックの有効利用 ・長寿命化改善 ）

○良質な住宅ストックの形成

（・安心して暮らすことのできる住宅の確保 ・環境に配慮した良質な住宅の供給
・入居者の状況に応じた良質な住宅の供給 ・生活を支える共同施設の整備 ）

○良好なコミュニティの形成

（・自治会活動の活性化によりコミュニティを再生する ・多文化共生拠点として県営住宅を活かす
・県営住宅が高齢者の自立居住を支える ・県営住宅が子育て支援の地域拠点になる ）