

【 寄 稿 】

住生活基本法

1. はじめに

今般、国民の豊かな住生活の実現を図ることを目的とし、今後の住宅政策の基本となる法律として、住生活基本法が制定された。まず、基本法制定の背景として、戦後から今日までの住宅政策を振り返り、その概要に触れることとしたい。

(1) 戦後復興期における住宅政策

我が国の住宅政策は、終戦直後の420万戸という深刻な住宅難に対する対策を中心に展開された。この420万戸の数字をどう見るかであるが、ここ数年の我が国の1年間における新築住宅着工戸数が約120万戸であることを考えれば、それほど大きな数字ではないと思われるかもしれない。しかし、昭和30年台前半における新築住宅着工戸数は、わずかに年間約30万戸と現在の4分の1に過ぎないことを考慮すべきであろう。さらに、一世帯5人程度と仮定すれば約2千万人あまりの国民が家を失っていたことになり、戦後の日本の全人口が8千万人程度であることから、国民の4分の1に相当する人が住宅難に遭遇していた計算となる。

したがって、多くの国民が、倉庫、仮小屋、防空壕等へ住む「非住宅居住」、同居や狭小で過密な状況で住む「多世帯住宅」、不良・老朽な住宅への居住を強いられ、まさに未曾有の住宅難の時代であったといえる。

昭和25年頃までは、政府は、このような状況に対処して、応急簡易な住宅を供給したり、既存建物の住宅への転用を促進するなどの応急措置を行った。民間の復興意欲に支えられ、昭和21年から23年にかけて住宅建設は順調に伸びた。因みに、この間、昭和23年には内務省が解体されて建設省が発足、翌年には同省に住宅局が設置さ

れ、住宅政策の企画立案を行う体制も整っている。

(2) 政策手法三本柱の確立

このような終戦後の約5年間の応急対策期を経て、昭和25年頃から、住宅政策の政策手法の柱となる制度が確立していった。

まず、昭和25年には住宅金融専門機関として住宅金融公庫が設立された。公庫は、政府出資金、政府からの借入金等を資金源として、個人及び賃貸住宅を建設しようとする国民に対して長期低利の資金を供給する特殊法人である。これにより、民間の自力建設を推進しようとするものである。

しかし、昭和25年当時、個人で資金を借り入れ住宅を建設できる人は限られており、勤労者階層をはじめとするほとんどの国民は住宅に困っている状態にあった。そこで、昭和26年には、公営住宅法が制定され、国の補助を受けて地方公共団体が低所得者向けの低家賃の賃貸住宅として公営住宅を建設、管理する制度が設立された。

その後、昭和30年代に入って、我が国経済が戦前レベルまで復興し、昭和31年の経済白書では「もはや「戦後」ではない」と言われるまでになった。衣食住のうち衣食については戦前レベルに達し、その後は経済成長を目指すというターニングポイントとなったのである。こうした経済復興の動きに合わせて、東京、大阪をはじめとする大都市圏への人口集中に対応する必要が生じる。このため、行政区域を超える広域圏にわたる開発事業を行う主体として、昭和30年に日本住宅公団が設立され、大規模宅地開発が行われることとなった。

(3) 住宅建設計画法の制定と五箇年計画の実施

さらに、著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により増大する一途であった住宅需要に対応するため、昭和41年には、これら公的資金による住宅に民間建設を含めたすべての住宅建設を総合的かつ計画的に実施するための住宅建設計画法が制定された。以後、平成17年度末までの40年間、同法に基づき8次にわたる五箇年計画が策定された。第2期計画中の昭和48年には、全国の都道府県で世帯数を住宅数が上回る「一世帯一住宅」が実現し、

住宅の絶対的不足は解消されたといえる。また、昭和50年代に入って、第3期の住宅建設計画では、「住宅の量の確保」に加えて、「住宅の質の充実」の方向を打ち出している。その結果として、平成15年において全国で半数以上の世帯が誘導居住水準を達成するなど、一定の成果をあげてきたといえる。このように住宅建設五箇年計画のもと、住宅の新規供給を通じて、住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の役割を果たしてきたところである。

【第一期～第八期住宅建設五箇年計画における住宅建設戸数の目標及び実績】

	第一期 (S41～ 45年度)	第二期 (46～ 50年度)	第三期 (51～ 55年度)	第四期 (56～ 60年度)	第五期 (61～ H2年度)	第六期 (3～ 7年度)	第七期 (8～ 12年度)	第八期 (13～ 17年度)
住宅建設 戸数(目標)	670	957.6	860	770	670	730	730	640 (増改築430)
住宅建設 戸数(実績)	673.9 (100.6%)	828 (86.5%)	769.8 (89.5%)	610.4 (79.3%)	835.6 (124.7%)	762 (104.4%)	681.2 (93.3%)	468.6 (732.2%)※
公的資金 住宅の建設 戸数 (目標)	270	383.8	350	350	330	370	352.5	325 (増改築41)
公的資金 住宅の建設 戸数 (実績)	256.5 (95.0%)	310.8 (81.0%)	364.9 (104.5%)	323.1 (92.3%)	313.8 (95.1%)	401.7 (108.6%)	348.7 (98.9%)	118.2 (36.4%)※

(注) ※平成17年3月末現在

(4) 公庫、公営、公団制度の改革と基本法制定

一方、最近における少子高齢化の急速な進展や人口・世帯減少社会の到来など社会経済情勢の著しい変化の中、従前のような右肩上がりの住宅需要を前提とした政策手法は見直しを迫られることとなった。一昨年来、公庫、公団については、民間事業をバックアップする独立行政法人化を推進するとともに、公営住宅制度については三位一体改革の一環として地域における多様な住宅需要に対応する地域住宅交付金制度を創設されたところである。

このような中、住宅政策の制度的枠組みについても、「住宅の量の確保」から「住環境を含めた住宅の質の向上」への本格的な政策転換を図るとともに、「市場重視」「ストック重視」の政策を展開する観点から、成熟国家にふさわしい豊かな住生活の実現を図るための新たな政策体系を確立する必要が生じたのである。

住生活基本法は、このような観点から、住宅政策を推進する基本となる法律として、本年6月8日に公布・施行された。その主な内容について、以下に概説する。

2. 法律の名称

住宅政策に関する基本法を制定すべきとの議論は、昭和41年の住宅建設計画法が制定された当時から今日までであり、法律名としては「住宅基本法」が使われることが多かった。このため、法案の省内検討においては、住宅基本法を仮称として用いていたが、内閣法制局の審査の中で、「住生活基本法」の題名に修正されたものである。その理由は、①本法が住宅単体のみならず、住宅市街地における居住環境を含めた良質な住宅ストックの形成を目的としていること、②施策推進に当たっては、住宅関連事業者、居住者のほか、保健医療サービス又は福祉サービスの提供者の連携協力が規定され、モノ以外の住生活に関連するサービスも含めたものを内容としていること等に考慮したためである。すなわち、本法が「住宅」単体よりも広い概念を施策対象とし、国民の豊かな「住生活」の実現を図る趣旨であることから、それを端的に表す名称として、「住生活」基本法とされたのである。

3. 基本理念

基本理念は、次の4つの柱で構成されている。

- ① 少子高齢化の進展等社会経済情勢の変化に的確に対応して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等が図られること（第3条）
- ② 自然、歴史、文化等の地域特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られること（第4条）
- ③ 民間事業者の能力の活用及び既存住宅の有効利用を図りつつ、住宅購入者等の利益の擁護及び増進が図られること（第5条）
- ④ 住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠であることにかんがみ、低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保が図られること（第6条）

①は、住宅そのもの、住宅单体についての「質の向上」を図り、良質な住宅ストックの形成を目指すべきことを規定するものである。

②は、国民の豊かな住生活を実現するためには、住宅单体のみならず、その周りを含めた地域の居住環境の「質の向上」を図るべきことを規定するものである。

③は、①②により供給・管理されている良質な住宅及び良好な居住環境を前提として、これを購入しようとする人たちがそれぞれのニーズに合った適切な住宅を選択可能となるよう住宅市場の環境整備を通じて、その利益の擁護・増進を図るべきことを規定している。

④は、住宅の確保が③により整備された住宅市場を通じて自力調達で行われることを基本としつつも、低額所得であること、高齢者や障害者であることなど様々な理由で自力調達が困難である者に対しては、公的賃貸住宅などの住宅セーフティネットの構築により居住の安定の確保を図るべきことを規定している。

したがって、これらの基本理念については、①②が良好な居住環境を備えた良質な住宅というモノの「質」の向上を図り、③でそのモノを流通させる市場環境の整備を図り、④でその市場を補完する住宅セーフティネットの構築を図るという構成になっており、4つの柱は、それぞれ独立に存在しているのではなく、相互に関連しあって、国民の豊かな住生活の実現を目指すものとなっている。

4. 責務等

(1) 国及び地方公共団体の責務（第7条）

住宅は、道路等の公共物と異なり、それぞれの個人の所有であったり、個人の使用に供せられる私有財産であるが、街並みや都市の構成要素でもあり、社会的性格を併せもっている。したがって、良質な住宅ストックや居住環境の形成・活用を促進したり、住宅市場の環境整備や住宅市場で自力調達できない者への居住の安定の確保を図ることなど国民の住生活の安定の確保及び向上の促進については、国・地方公共団体が責務を有している。このことから、本法では国・地方公共団体の責務として次のように規定している。

- ① 国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。
- ② 国は、住宅の品質・性能の維持向上に資する技術研究開発の促進及び住宅建設における木材使用の伝統的技術の継承等を図るための情報提供等の措置を講ずるものとする。
- ③ 国及び地方公共団体は、教育・広報活動等を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、その協力を得るよう努めるものとする。

①については、これは、人口・世帯減少社会、超高齢社会の到来など社会経済情勢が大きく変化する中で、長期的な視点に立って国民の豊かな住生活の実現を図る必要があることから、適切な施策を策定し、及び実施することが国及び地方公共団体の責務である旨を明らかにするものである。

②については、住宅の「量の確保」から「質の確保」への政策転換のため、国に対して、住宅の品質又は性能の維持向上に必要な技術に関する情報の収集、整理、提供を行うほか、研究開発を促進するために必要な措置を講ずる義務を課すものである。また、我が国の伝統構法である木造軸組構法など住宅建設における木材を使用した伝統的技術は、日本の気候風土に適した住宅を建設する技術であるとともに、地域固有の意匠や景観の形成に資するほか、森林の保全管理を通じた地球環境対策の観点からも重要である。このため、これらの技術の継承及び向上を図るための情報の収集及び提供その他の必要な措置を講ずることについても、国に対して同様に義務づけるものである。

③については、豊かな住生活の実現を図るためには、

国民自ら努めるとともに、地域の居住環境の維持及び向上に積極的に参画することが要請される。そのため、本規定は、豊かな住生活の実現のための施策に関する国民の理解及びその実施に関する協力を求めることにつき、国・地方公共団体に住教育などの教育活動や情報提供の努力義務を課すものである。

(2) 住宅関連事業者の責務 (第8条)

豊かな住生活の実現を図るためには、住宅という商品を生産し、流通させ、管理するなど商品そのものを直接取り扱う住宅関連事業者の取組が不可欠である。このため、本条は、住宅関連事業者について、次のように責務を規定している。

住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、

- ① 住宅の安全性等の品質・性能につき有する最も重要な責任を自覚しつつ、設計、建設、販売、管理の各段階において必要となる適切な措置を講ずる責務を有する。
- ② 事業活動に当たっては、住宅に係る正確かつ適切な情報提供を行うよう努力する。

①については、まず、住宅の安全性等の品質・性能の確保は、住宅という商品を直接取り扱う事業者が事業活動に伴って当然に第一義的な責任を有するものであり、これを自覚する必要があるとしている。さらに、住宅関連事業者は、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階におけるそれぞれの立場から必要となる適切な措置を講じる責務がある旨を規定している。この責務規定は、事業者がその活動に伴い生じる責任の自覚を促している点で確認的な規定であるとともに、講ずべき必要な措置の基本となる規定である。住宅関連事業者は、本規定の趣旨を踏まえ、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法等により講ずべき措置を遵守することはもちろん、住宅の品質・性能の維持向上に関する技術の研究開発、住宅購入者等からの相談に対する適切な対応など国民が自らのニーズに合った適切な住宅を安心して選択できるよう幅広い取組が行われることを期待するものである。

また、住宅の取引は、通常、一生に何度も経験することは少なく、消費者が合理的な判断を行うためには専門的な知識が必要である。②については、このような観点から、住宅に関する正確かつ適切な情報の提供を行うよう住宅関連事業者に努力義務を課すものである。

(3) 関係者相互の連携及び協力 (第9条)

豊かな住生活の実現は、少子高齢化対策、防犯対策、防災対策、まちづくり、環境問題への対応、消費者保護といった、住生活に関連する多くの分野にまたがっている。このため、これらの関係者の総合的な対応が必要不可欠である。また、リフォームや居住環境づくりに携わる居住者自身の努力や住生活に関連するサービスの提供者の取組も不可欠である。本条は、このような観点から、国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者、保健医療・福祉サービスの提供者等住生活に関わるすべての関係者が相互に連携し、協力することについて各主体に努力義務を課している。

(4) 法制上の措置等 (第10条)

本条は、第7条の国の責務を受け、施策の実現のために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じることを政府に義務づけている。ここでの「法制上の措置」には、租税特別措置法の改正による税制上の措置が含まれており、今後、住生活基本法を踏まえ、住宅関連税制の充実を図っていくこととなる。

本条を踏まえ、住宅政策を推進する上で税制の充実を図るべきことについては、住生活基本法案の国会審議においても質疑がなされるとともに、附帯決議にも盛り込まれている。

【税制上の措置に関する住生活基本法案に対する附帯決議】

- 衆議院国土交通委員会 平成18年4月28日
政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。
一～五 略
六 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進を図るため、交付金・補助金、税制等財政上の支援の充実に努めるとともに、住宅政策の実施機関として重要な役割を果たしてきた住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等について、これらが担うべき役割を踏まえ、その機能を十分発揮させていくこと。
七～九 略
- 参議院国土交通委員会 平成18年6月1日
住生活の安定の確保は、すべての国民にとって必要不

可欠なものであることを再認識し、政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。一～三 略

四 住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、税制が果たす役割の重要性にかんがみ住宅関連税制の充実に努めるとともに、交付金・補助金等の一層の活用を図ること。また、住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等について、住宅政策の実施機関としての責務を踏まえ、その機能が十分発揮されるようにすること。

五・六 略

5. 基本的施策

第3条から第6条の4つの基本理念及び第7条の責務規定を受けて、国及び地方公共団体が実施すべき施策の基本的な方向性を、次のように具体的に明示している。

- ① 住宅の耐震改修、省エネ化等住宅の品質・性能の維持向上及び住宅の管理の合理化・適正化のために必要な施策を講ずるものとする。（第11条）
- ② 住民の福祉・便利施設の整備、住宅市街地の良好な景観の形成等居住環境の維持向上のために必要な施策を講ずるものとする。（第12条）
- ③ 住宅関連事業者による正確かつ適切な情報提供、住宅性能表示制度の普及等住宅市場の環境整備のために必要な施策を講ずるものとする。（第13条）
- ④ 公営住宅、災害復興住宅、高齢者向け賃貸住宅等の供給等居住の安定の確保のために必要な施策を講ずるものとする。（第14条）

6. 住生活基本計画

住宅政策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は「全国計画」を、都道府県は全国計画に即して「都道府県計画」を定めるものとしている。法律では、全国計画と都道府県計画をあわせて「住生活基本計画」と総称している。

(1) 全国計画（第15条、第16条）

全国計画は、計画期間を10年とする予定である。計画

に定める目標については、住生活の「質の向上」等基本理念の達成度合を客観的数字で測定する成果指標をできる限り導入しつつ、アウトカム目標を定めることとし、5年ごとに政策評価を行い計画の見直しを図っていくこととしている。

最初の全国計画は、本年秋頃に策定予定であるが、計画見込み事項の骨子と成果指標（※）の案については、以下のとおりである。

① 住宅の品質・性能の維持・向上

住宅の単体の基本的機能（設備等）、基本的性能（安全性、耐久性、快適性、省エネ性等）、その他の性能（デザイン、環境配慮等）について、住宅性能水準に掲げる品質・性能に関する各項目の水準向上を目指す。

※新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率

※一定の省エネルギー対策（二重サッシ使用率等）を講じた住宅ストックの比率

※共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストック率等

② 住宅の管理の合理化・適正化

既存住宅の有効活用を図るため、戸建て、共同、持ち家、借家の別を問わず、所有者等が維持管理の重要性を認識し、適正な維持管理とリフォーム等が行われることを目指す。特に、分譲マンションについては、計画的な修繕の実施など管理の適正化、円滑な建て替え等を進める。

※リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

※25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

③ 良好な居住環境の形成

地域における居住環境の維持向上を図るため、安全性・利便性・快適性・持続性等「住環境水準」の各項目の向上を目指す。特に、密集市街地の整備改善、水害等の自然災害に対する安全性の向上を目指す。

※地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に解消すべき密集市街地のうち最低限の安全性が確保される市街地の割合

※地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地

※利便性、快適性等の成果指標は都道府県で目標設定

④ 住宅市場の環境整備

良質な住宅の供給等、良好な居住環境の形成、ニーズに応じた適切な住宅の選択等を市場機能を通じて実現するため、適正な取引と住宅の円滑な流通が可能な市場環境の整備を目指す。特に、住宅取引における正確・適切な情報の提供、既存住宅の売買や賃貸、リフォームを促進する。

※新築住宅における住宅性能表示の実施率

※既存住宅の流通シェア

※住宅の利活用期間（減失住宅の平均築後年数等）

※子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率

⑤ 居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、子育て世帯、障害者、DV被害者等の居住の安定の確保を図るため、住宅セーフティネット機能の向上を目指す。特に、「最低居住面積水準」未達世帯の解消、「誘導居住面積水準」達成世帯の増加、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化、民間賃貸住宅における不合理な入居者限定の抑制等を図る。

※最低居住面積水準未達率

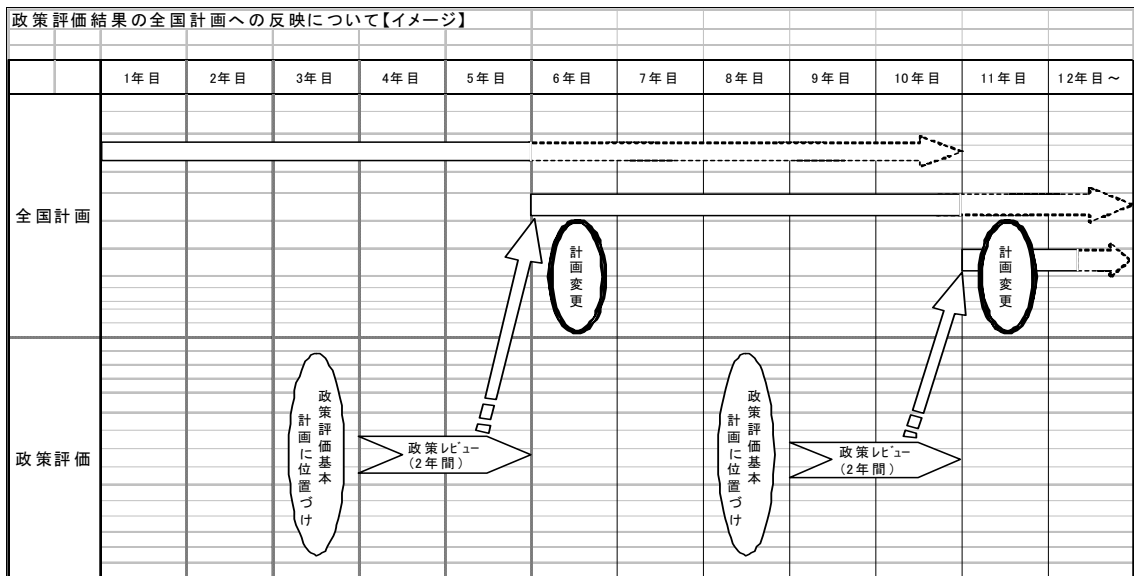
※高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率

全国計画の策定に当たっての手續きとして、国土交通大臣は、国民の意見を反映させるための措置としてパブリックコメントを実施するとともに、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴いて、閣議決定をして公表することとなる。

(2) 政策評価 (第16条)

本条は、行政機関が行う政策の評価に関する法律の基本計画を定めるときは、事後評価の対象とする政策として、全国計画を定めなければならないことを国土交通大臣に義務づけている。全国計画の作成又は変更後、2年を経過したときは、総合評価方式による政策評価（政策レビュー＝通常2年間）を必ず行うこととし、その政策評価を踏まえた定期的な全国計画の見直しが行われることにより、常に社会経済情勢等に即した適切かつ実効性のある計画であることを担保する趣旨である。

全国計画の今後の見直しのスケジュールについて図示すると次のとおりである。



(3) 都道府県計画 (第17条)

都道府県計画は、全国計画に即して、①計画期間、②基本的な方針、③目標、④目標を達成するための基本的な施策に関する事項、⑤計画期間における公営住宅の供給の目標量等について定めるものとされている。全国計画で定めるアウトカム目標に即して、それぞれの地域特

性に応じて、アウトカム目標を設定していくこととなる。この際の具体的な目標設定をどのようにするかについては、都道府県に任せられているが、⑤の公営住宅の供給の目標量については、国土交通大臣に協議し、その同意を得るものとしている。この趣旨としては、

- ・ 公営住宅の供給が憲法第25条の趣旨にのっとるものであり、住宅に困窮する定額所得者に対する住宅セー

フティネット機能が十分に確保されているかどうか、全国的見地からチェックする必要があること

- 公営住宅法において、都道府県計画に基づく公営住宅等の整備に対し、国は財政上の援助をすることとされており、この仕組みを担保する必要があること等を考慮したものである。

また、都道府県の策定に当たっての手続きとしては、都道府県は、全国計画と同様に、住民の意見を反映させるためのパブリックコメントを実施するとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議することとしている。なお、最初の都道府県計画は、平成18年度内を目途に策

定される予定である。

(4) 住生活基本計画の実施（第18条）

本条は、住生活基本計画を達成するための国及び地方公共団体による必要な措置の実施を義務づけている。公営住宅等の供給等に関する事業は、住宅セーフティネット機能の確保をはじめとする住宅政策上の課題に対応するための主要な手段であり、特に明記して規定している。

【参考 最近における公営住宅等の供給（融資）実績】

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
公営住宅(戸)	26,574	27,821	22,868	21,055	21,278
補助の予算額(百万円)	311,667	266,879	229,141	194,852	167,983
改良住宅(戸)	144	136	497	467	423
補助の予算額(百万円)	30,016	30,192	25,273	23,216	20,084
機構賃貸住宅(戸)	13,181	9,964	10,800	13,314	7,327
賃貸住宅予算額(百万円)	621,217	625,649	513,976	492,134	424,716
公庫融資(戸)	487,115	310,437	189,955	173,928	87,632
融資実績額(百万円)	9,040,780	5,249,607	2,866,585	2,466,670	1,053,423

(注) 公営住宅と改良住宅の補助の予算額は、それぞれの年度における当初予算の補正後のもの。

7. その他

住生活基本法では、前述までの主要な規定のほか、次の事項を定めている。

- 関係行政機関は、全国計画に即した施策の実施に関連する公共施設の整備等に関し、相互に協力するものとする。(第19条)
- 国土交通大臣は、毎年度、関係行政機関による住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況を取りまとめ、その概要を公表するものとする。(第21条)
- 住宅建設計画法は廃止する。

8. これまでの居住権をめぐる議論との関係

以上が、今回制定された住生活基本法の概要であるが、

住宅政策に係る基本法（住宅基本法）を制定すべきとの議論はこれまでもあった（昭和44に公明党から「住宅基本法案」が国会提出（平成3年までに計8回提出）、昭和52年に社会党から「住宅保障法案」が国会提出（平成3年までに計6回提出）されるなどしている（いずれも審議未了・廃案））。

これらの議論の中では、法律に盛り込むべき内容の一つとして、いわゆる居住権をめぐる議論がなされてきた。住宅は、国民の住生活にとって欠くことのできない基盤であるが、すべての国民が一定水準の住居に居住する権利を有し、それを国が保障をするという意味での「居住権」については、保障されるべき居住水準ほどの程度なのか、必要となる負担を国、地方公共団体、居住者等の関係者がどのように負担すべきなのかなど、議論されるべき多くの課題が残されているといわざるをえない。特に、居住費負担のあるべき姿（住居費負担率【注】など）については、最近において、国民の価値観、ライフスタ

イル、家族形態がますます多様化していることに伴い、国民の住まい方や家計の消費行動が極めて多様であることから、一律に定めることは困難である。

このため、平成17年9月に社会資本整備審議会から国土交通大臣に対してなされた答申においても、①居住権は、包括的な権利として基本法制に定めることについての国民的コンセンサスがあるとはいえない、②住宅困窮者の安定した居住の確保を住宅政策の基本理念の一つとして位置づけ、これを踏まえて、公営住宅制度をはじめとする必要な個別具体の施策を講ずることにより、住宅分野における憲法第25条の趣旨の具体化に努めるべき、との考え方が示されている。

このような整理に基づき、住生活基本法においては、第6条で「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」を施策の基本理念として明らかにするとともに、これを踏まえた国及び地方公共団体が講ずべき基本的施策として、第14条に公営住宅の供給や高齢者向け賃貸住宅の供給の促進等を規定している。

【注】住居費負担率

住居費負担率（実収入に占める住居費（住宅ローン返済額＋家賃・地代・修繕費等）の比率）についての現在の考え方は、前述したとおり、国民の価値観の多様化等や市場重視への政策転換の中で、基準を一律に定めることは困難であるとしているが、これまでの住宅地審議会答申においてどのような議論があったかを参考までに示すと、次のとおりである。

○昭和50年住宅地審議会答申（抄）

第2 今後の住宅政策の基本的体系

2 具体的施策

（2）住居費負担の適正化

ア 家賃の負担限度

全世帯を年間収入の状況に応じて低位から順次五分等分した所得五分位階層の第1分位における標準世帯（夫婦と子供2人の4人世帯）の負担限度を世帯収入のおおむね15パーセント程度とし、世帯の収入階層別、世帯人員別等に応じ調整する。

イ 持家償還金の負担限度

所得五分位階層の第3分位における標準世帯の負担限度を世帯収入のおおむね25パーセント程度とし、世帯の収入階層別、世帯人員別等に応じ必要な調整を行う。

○平成7年住宅地審議会答申（抄）

第2 新しい政策体系の考え方

2 住宅政策体系再編の視点と考え方

（1）政策体系再編の視点

③政策目標の多元化

なお、住居費支出の目安については、国民の価値観が多様化する中で客観的、理論的な指標として示すことは難しくなっている。そこで市場における家賃支出の実態を基礎に、家計がどの程度家賃支出を行うことが適当かを検討すると、中堅所得者層の家賃支出の目安は収入の概ね20%程度と考えられ、これをもとに収入分位、世帯人員数に照らして調整を行うことが適当である。また、持家償還金支出の目安については、市場における実態から判断すると中堅所得者層で概ね収入の25%程度と考えられる。

○平成12年住宅地審議会答申（抄）

II. 新たな政策体系への転換の具体的方向

3. 新たな住宅地政策を支える公民の役割分担

（2）公的主体の役割

③市場の補完

また、これらの施策を講じるに当たっては、国民の住居費支出の目安を踏まえた上で、国民の支出能力と住宅価格の動向を注視しながら、適時適切な対応を図っていくことが必要である。なお、中堅所得層の家賃支出の目安は、市場における家賃支出の実態を基礎に家計がどの程度の家賃支出を行うことが適当かを検討すると概ね20%程度と考えられ、中堅所得層の持家償還金支出の目安は、市場における実態から判断すると概ね収入の25%程度と考えられる。

9. 住生活基本法の法体系

住生活基本法は、基本法とされる以上、同法と同一の分野に属するものを対象としている他の法律の指針となるべき性格を有する。このことにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に係る分野について、いわゆる法体系をつくり、他の関係法律は基本法に誘導されるという関係に立つ。したがって、住生活基本法に基づく計画目標の達成のために必要となる個別の関連法律に基づく施策が推進されるという関係がより明確化されることとなる。住生活基本法と主な関係法令の体系を図示すると、次のとおりである。

10. 諸外国の住宅法制

なお、住宅政策に係る法制について諸外国を見ると、

アメリカ、イギリス、フランス、韓国等において、以下のとおり、それぞれ住宅政策の基本となる法律が制定・運用されている。

<p>アメリカ</p> <p>◎1949年 住宅法</p> <ul style="list-style-type: none">○深刻な住宅不足を解消するための住宅生産や地域開発、スラムクリアランスを推進するとともに、全ての米国民が快適な住宅と適切な居住環境を享受できるという目標を速やかに実現することが必要○住宅の生産は、住宅産業が雇用、生産、購買力が最大化される経済の実現に最大限貢献することにつながる
<p>イギリス</p> <p>◎1946年 住宅法</p> <ul style="list-style-type: none">○ホームレスの取扱いについて自治体の責任を明確化○住宅適正水準を規定
<p>フランス</p> <p>◎1990年 ベッソン法</p> <ul style="list-style-type: none">○居住の権利を保障することは、国民全体にとっての連帯責任○特に収入あるいは生活条件により、特定の困難に直面しているすべての人及び家族は、この法律の定める条件の下、独立した適正な住宅に居住し、そこに住み続ける…(中略)…権利を有すること
<p>韓国</p> <p>◎2003年 住宅法</p> <ul style="list-style-type: none">○国民の快適で住み良い住居生活を可能にすること○住宅市場の円滑な機能発揮と住宅産業の健全な発展○住宅の公平かつ効率的な供給と快適で安全管理○低所得者、無住宅者等の階層に対して、適切な水準の住宅を優先的に供給
<p>ドイツ</p> <p>◎2001年 社会的居住空間促進法</p> <ul style="list-style-type: none">○公共による支援の対象者は、市場では適切な住宅に入居できずに支援に頼る世帯であること。賃貸住宅については、低所得者、高齢者、障害者等が、持家については、多子世帯、障害者等が対象。○支援に当たっては、コミュニティミックスやストックの有効活用、バリアフリー等に配慮すること

11. おわりに

今後の我が国住宅政策は、住生活基本法を住宅政策推進の基本となる法律として位置づけ、国、地方公共団体、事業者、居住者等住生活に関わるすべての関係者が共通の理念・目的の達成のためにそれぞれの努力を積み重ねることが期待される。これにより、国民が誇りをもち、後世に残すに値する、魅力ある住宅ストックや住環境の形成を図り、現在のみならず、将来にわたる国民の豊かな住生活の実現に向けて積極的に取り組んでいくこととなる。

住生活基本法

目次

第一章 総則（第一条—第十条）
第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）
第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）
第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）
附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 住宅金融公庫が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施

策を策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国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（以下「全国計画」という。）を定

めなければならない。

- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 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の基本的な方針
 - 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であつて基本的なものに関する事項
 - 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。
- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があつたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

- 第十六条** 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。
- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

- 第十七条** 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府

県の区域内における住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（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 当該都道府県の区域内における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の基本的な方針
 - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
 - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞な

く、これを公表するとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者(以下この項において「住宅関連事業者等」という。)が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(住宅建設計画法の廃止)

第二条 住宅建設計画法(昭和四十一年法律第百号)は、廃止する。