2009.04.01
民主党『次の内閣』閣議（中間報告）

民主党住宅ビジョン

～生活安心住宅プログラム～

民　主　党

１．基本理念

【住の大切さ】

人間の生活にとって、「住宅」は欠かせません。

これまでの住宅政策は、長年の「夢」であり、大切な「資産」となる持ち家取得に偏っていたことは否定できません。今日、ライフスタイルとライフステージに合ったマイホームの持ち方（住まい方）によって、より豊かな人生をおくれる住宅政策への転換が求められています。孤独死といった悲しい事件の起こらない、人と人が交流しやすく、快適に過ごせる規模の集合住宅のあり方など、新しい価値観の形成も必要です。

ローン支払い後は資産価値、快適性も十分とは言えない住宅に住まざるを得ない状況を是正し、高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる住環境の整備が求められています。

また、生活・住宅困窮者にとって、公営住宅などは、重要な「セーフティネット」です。高齢者や障がい者、子育て世帯にも対応できるよう、賃貸住宅の機能の充実、賃貸市場の活性化、家賃補助等の支援策を講じ、在宅での医療や介護を促進するなど社会的入院の解消を図ります。

【住の可能性】

日本国というマクロの経済的視点で見れば、住宅政策は、最大の内需拡大策であり、中小企業対策や雇用対策にもつながる重要な経済政策です。住宅投資はＧＤＰ（国内総生産）の 3.4%（2006年度）に相当し、新築・改築問わず、マンション・一戸建て問わず、重要な位置を占めています。今後、住宅群が、まちづくりや景観・観光政策上「資源」となり、生活から生まれた「文化」を形成する要素となり、地域経済発展の重要な可能性を持っています。また、国土の７割を占める森林からもたらされる木材（国産材）を活かし、自然環境と共生する伝統工法などによる、木造住宅を普及することは、「緑の成長戦略」として重要な柱となります。

高度経済成長期に急速かつ大量に建設された住宅の更新期を迎え、新たな需要も発生しています。高齢化、人口減少、さらに温暖化という不可避の大きな変化の中で、自然災害の多い日本において、「いい家を長持ち」の長期優良住宅の普及促進はじめ、「省エネ化」「バリアフリー化」「耐震化」を目的とした既存住宅の活用・改修と、そのための記録管理・審査・診断などのシステム整備を推進することにより、持続可能な安全かつ安心できる住生活が確保できるのです。

上記の通り、住宅政策は、「福祉政策」「経済政策」「国土政策」「環境政策」「文化政策」など、多分野に通じています。

民主党は、住生活において、個人の多様な生活や人生をより豊かにし、地域社会そして日本経

済を持続的に発展させるための、新しい住宅政策を提案します。

そして、そのビジョンを実現するために、建築基準法などの関係法令の抜本的見直し、住宅建設に係る資格・許認可の整理・簡素化、関連組織の整理・縮小に取り組みます。

また、よりきめ細かな住宅政策を推進するため、必要な予算をすべて地方自治体に一括交付します。

２．生活イメージと政策

（１）地球と人に優しい家づくり

戦後の日本の住宅は、質より量を優先してきたため、ローンを払い終えたときには資産価値、快適性も十分とは言えないものとなっています。大量生産・大量消費、作っては壊す今までの住宅政策から、地球温暖化防止の観点も加味した持続可能な産業へと、変わらなくてはなりません。これからの新築住宅は、長寿命・耐震・断熱・バリアフリーで建て替えずに、長期の使用に耐える仕様を基準とします。二酸化炭素を一番多く出すのは住宅建築時であることから、中古住宅リフォーム・改築も推進します。

高齢者が住みなれた家に長期間にわたって居住できるよう、トイレ改良、浴室改良、屋内の段差の解消、階段の勾配の緩和などに資するリフォームを重点的に支援します。それによって急な温度変化でお年寄りが体調を崩す「ヒートショック」も防げます。

ソーラー（太陽光）パネル設置を助成し、電力の電力会社による買い取り制度も拡充します。低炭素社会へ向け、国産材を使った木造りの長寿命住宅を推進します。

心配されるシックハウス対策やアスベストの暴露対策などやさしい家づくりを徹底します。

（２）あんしん取引で中古・リフォーム・賃貸市場を活性化

中古住宅についての目利きがいないことが日本の不動産市場の問題点として挙げられます。どのようなリフォームを行えば、どのように価値が変化する（上がる）のか。正しく鑑定できる人（ハウスインスペクター）を育成することで、中古住宅を安心して取引できるようにします。このため、施工現場の記録を取引時に添付することを推進します。

高齢者、障がい者、子育て世帯も住みやすい、優良で多様な賃貸住宅を整備します。家賃補助や所得控除などで賃貸居住者に対する税制支援も創設します。

「貸したら返ってこない」問題点を解決し、「必ず返ってくる」定期借家制度の普及を推進します。そのことによって、高齢者の持ち家が「年金」に変わります。中古住宅・賃貸市場を拡大することにより、家賃を基準にした評価額が定まり、さらに取引しやすくします。

住宅ローンをノンリコース（不遡及）型にする環境も整えます。現在は土地の価値のみでなされている「リバースモーゲージ」（住宅担保貸付）は利用しやすくなります。

（３）木造住宅と国産材の振興で、地域に息づく家づくり

木造住宅は、気候や風土に合った、景観を作り、林業・建築・土木業・造園業・内装業等に支えられた社会資本でもあります。生活をこころ豊かにさせることに伴い幅広い文化的消費にも繋がる木材住宅産業を「地域資源活用型産業」の柱とし、地域の自立と振興を推進します。伝統工法を継承する技術者、健全な地場の建設・建築産業を育成するとともに、「腕」が客観的に分かるしくみを作り、消費者が安心して注文できるようにします。

地域に息づく家に使うべきなのは、やっぱり国産材。間伐が遅れているところは、集約化施業によって山村を活性化し、近くの山で採れた木で家づくりができるようにします。