

新たな住生活基本計画のポイント

少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示

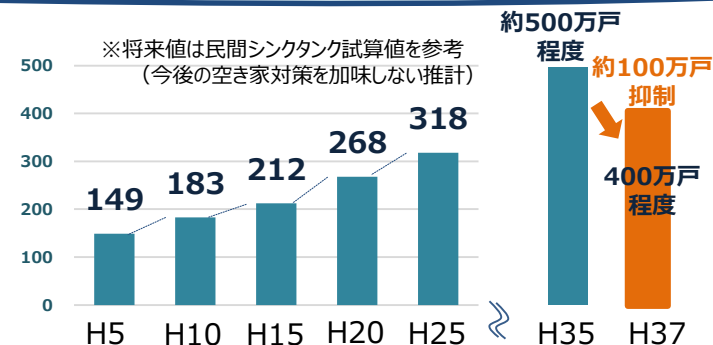
若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- ・「**若年・子育て世帯**」と「**高齢者**」の住生活に関する目標を初めて設定。
- ・ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討。



既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- ・マンションの建替え等の件数として、昭和50年からの累計を**約500件**とする成果指標を設定。(過去の4倍のペースとなる数値)
- ・「**空き家**」に関する目標を初めて設定。「その他空き家」数を**400万戸程度に抑制**。
(新たな施策を講じない場合と比べて約100万戸抑制する数値)



住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- ・「**産業**」に関する目標を初めて設定。住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、**20兆円市場**にすることを目指す。



若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

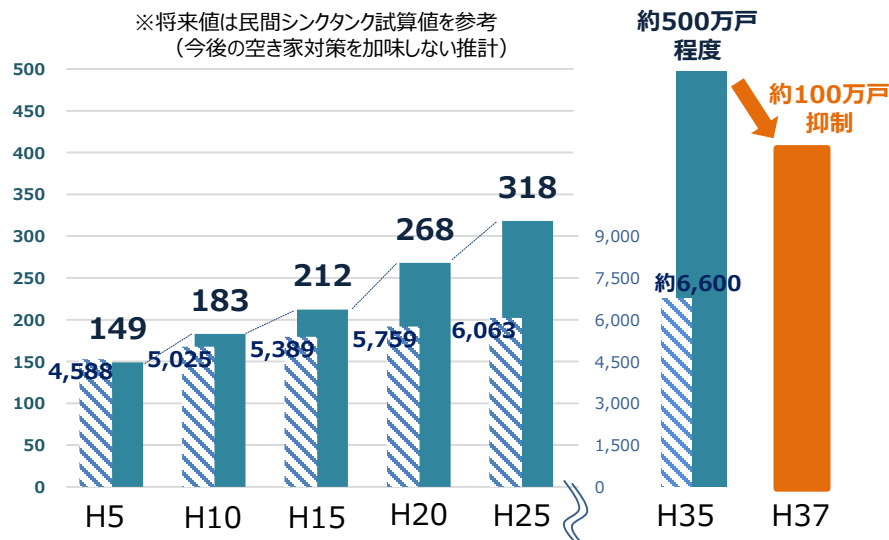
- **三世代同居・近居**等を促進し、子供を産み育てたいという思いを実現できる環境を整備。
- 空き家を含めた**民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化**。
- 高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、**新たな高齢者向け住宅のガイドライン**を策定。



既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- 既存住宅の質の向上と併せ、**住みたい・買いたいと思う魅力の向上**を図る。
- 既存住宅が流通し、**資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出**。
- 老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進。**(マンションの建替え等の件数 (S50年からの累計) を 約500件に -約2万戸の建替え等-)**
- **空き家の増加を約100万戸抑制**。既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制。

空き家の抑制



プレミアム既存住宅 (仮称)



土地 / 000.00 m² (00.0坪)
建物 / 000.00 m² (00.0坪)

- ・良質で魅力的なものにする、資産として価値のある住宅にする
- ・消費者に効果的に訴求できるPR方法にする
- ・住宅瑕疵保険等を活用して品質を確保する

内外装リフォーム済
建物状況調査 (インスペクション) 済
5年瑕疵担保保険加入済

住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- **木造住宅の供給促進や生産体制整備**（担い手の確保・育成、技術開発）
- **住宅ストックビジネスの活性化**（既存住宅流通・リフォーム市場を**20兆円市場**に）
- IoT住宅などの**住生活関連ビジネス**の新市場を創出

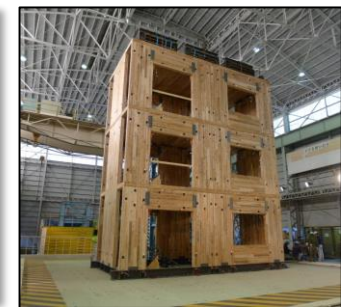
木造住宅の供給・担い手



和の住まい



技術開発



CLTを利用した建築物の実大振動台実験

IoT住宅（イメージ）



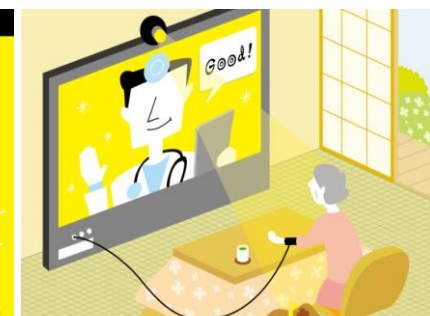
リモート節電



見守り



節電システム



遠隔健康相談

新たな住生活基本計画

住生活基本法制定

平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）

平成18年9月策定

【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画（全国計画）

平成23年3月策定

【計画期間】平成23年度～32年度

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

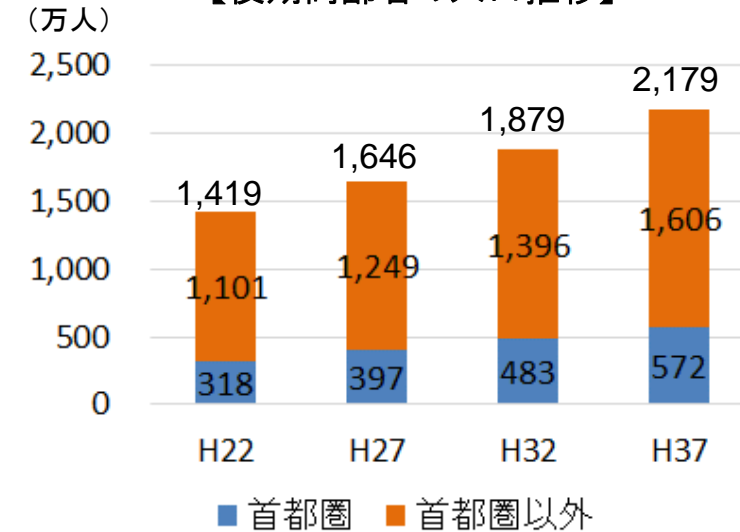
(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

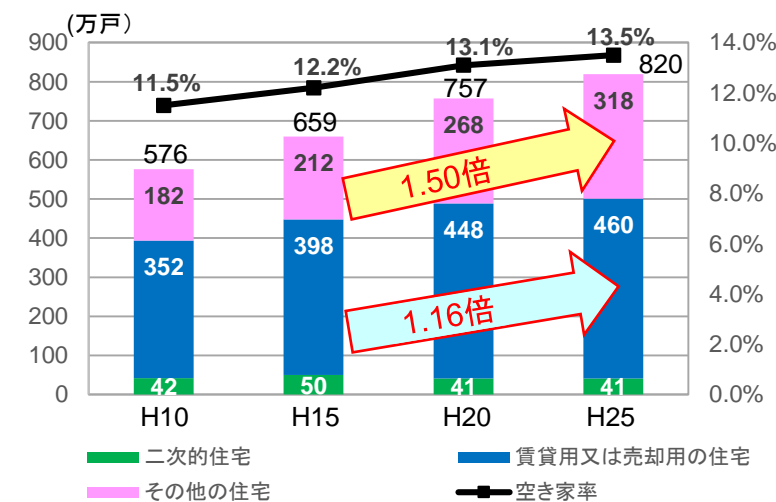
・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】



首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」

【空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を 多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

①

居住者
からの視点

②

住宅ストック
からの視点

③

産業・地域
からの視点

①居住者からの視点

目標1

結婚・出産を希望する 若年世帯・子育て世帯が 安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

(基本的な施策)

- (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援
 - ①子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用
 - ②公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
 - ③良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備



空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

目標2

高齢者が自立して暮らす ことができる住生活の実現

- (1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

(基本的な施策)

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりバースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実



サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点
提供：株式会社学研コソファン

目標3

住宅の確保に特に配慮を 要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等
(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

(基本的な施策)

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生



UR賃貸住宅の建替え(例)

②住宅ストックからの視点

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出**
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ① **建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等**を活用した**品質確保**
 - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**
 - ③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**
 - ④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上**(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
 - ⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法**の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅**の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**



(土台・床組、基礎)



(小屋組・梁)

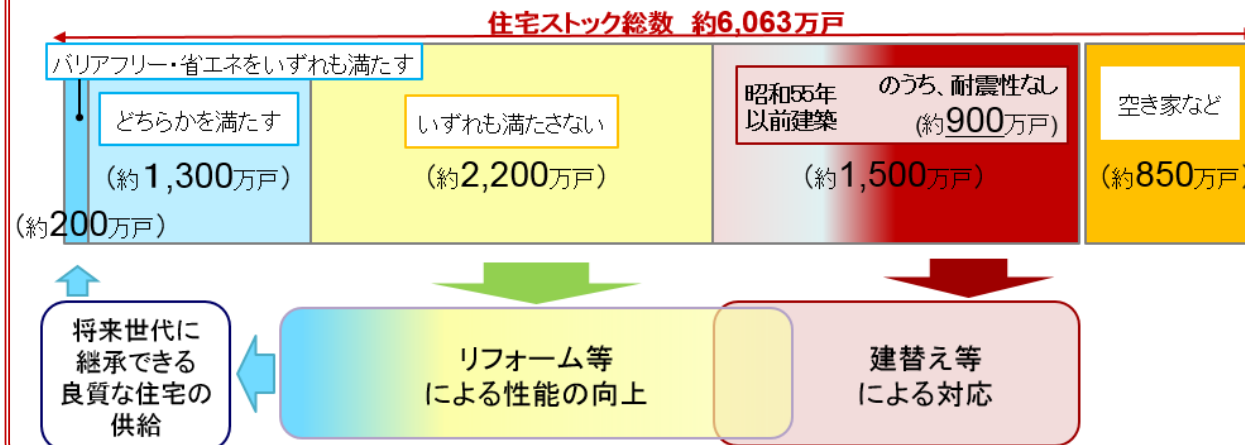
インスペクション現場(例)

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンション**の**建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上**を図る

(基本的な施策)

- (1) **耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新**
- (2) リフォームによる**耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**
- (3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**
- (5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**
- (6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**
- (7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**
 - ① **敷地売却制度等**の活用促進、再開発事業を活用した**住宅団地再生**
 - ② **空き家が多いマンション**での合意形成・**団地型マンション**の建替えに関する新たな仕組みの構築
 - ③ **管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定**



目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、**地方創生に貢献**

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住**等の促進
- (3) **古民家**等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換**の促進
- (5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法**などを活用した**計画的な解体・撤去を促進**



改修前



改修後

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
 - (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
 - (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化
- ※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等
- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術

等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



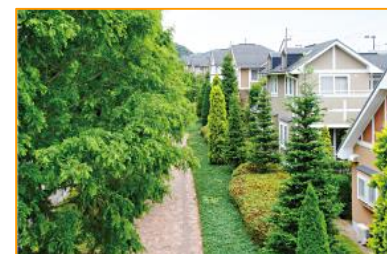
先導的建築物例（木造による耐火建築物・事務所）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
(例：仙台市泉区)

- (1) 大都市圏では、**出生率が低く、高齢者が大幅に増加**。一方、依然として、**長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等**が課題。
- (2) **地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全**の在り方等に留意が必要。
- (3) 地域の属性に応じた施策を推進。
 - ① 都心の地域その他既成市街地内 — **建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用**
 - ② 郊外型の新市街地開発 — **既着手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定**
- (4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、**立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携し、各種施策を実施**。

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 計画の目標の実現のためには、i) **住生活産業を担う民間事業者**、ii) **地方公共団体**、iii) **居住者や地域住民の役割が重要**
- ② ①を補完する主体として、**都市再生機構・住宅金融支援機構**が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、**その機能を十分発揮**
- ③ 上記主体に加え、**地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力**
- ④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、**防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野**等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進

(2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ① 住宅の**新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の利活用や売却・賃貸等**に関する**消費者の相談体制の充実**・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進
- ② 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、**関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実**
- ③ 既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① **多様な住宅ローンの安定的な供給やリバースモーゲージの普及**が、市場を通じての消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。
- ② **民間事業者の円滑な資金調達**が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要
- ③ 施策の重要度・優先順位に応じて、**政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）**を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じる。

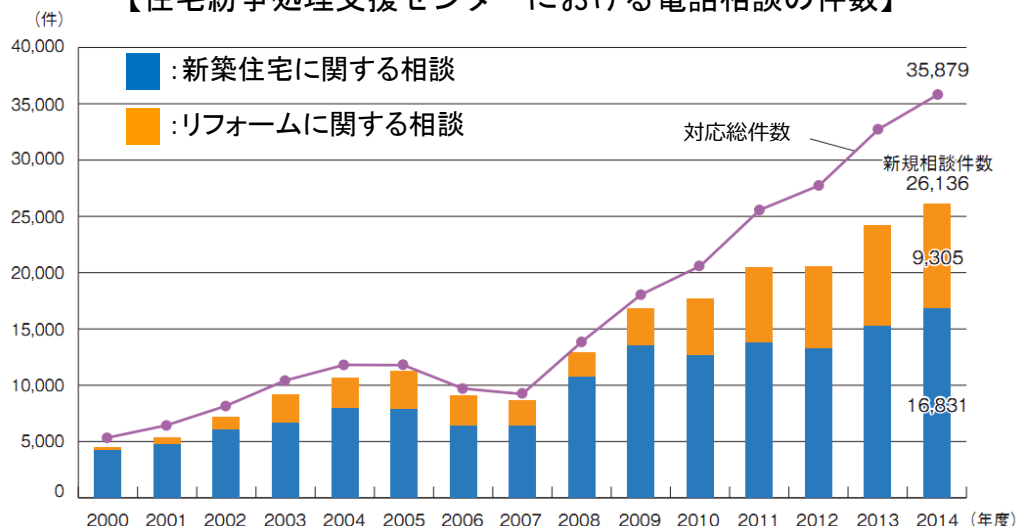
(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ① 全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示
- ② 都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す
- ③ 市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、**おおむね5年後に計画を見直し**

【住宅紛争処理支援センターにおける電話相談の件数】



【相談ブース】



目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ① 子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率
 - 【全国】 42% (H25) → 50% (H37)
 - 【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)

※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1% (H26) → 4% (H37)
- ③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77% (H26) → 90% (H37)
- ④ (☆) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)
- ⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地の
おおむね9割
- ⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
41% (H25) → 75% (H37)

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ⑦ 最低居住面積水準未達率
4.2% (H25) → 早期に解消
- (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- ⑧ 既存住宅流通の市場規模
4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)
- ⑨ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5% (H26) → 20% (H37)
- ⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3% (H26) → 20% (H37)

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ⑪ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18% (H25) → おおむね解消 (H37)
- ⑫ リフォームの市場規模
7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)
- ⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
6% (H25) → 20% (H37)
- ⑭ (☆) マンションの建替え等の件数（S50からの累計）
約250件 (H26) → 約500件 (H37)
- ⑮ 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の管理組合の割合
46% (H25) → 70% (H37)

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ⑯ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
- ⑰ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸 (H25)
→ 400万戸程度におさえる (H37)

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ⑱ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha (速報) (H27)
→ おおむね解消 (H32)
- (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
- (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）
458団体 (H26) → 約700団体 (H32)
- (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率
16% (H26) → 20% (H32)
- (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合
【洪水】 - (H26) → 100% (H32)
【内水】 - (H26) → 100% (H32)
【津波】 0% (H26) → 100% (H32)
【高潮】 - (H26) → 100% (H32)
- (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合
約33% (H26) → 約100% (H32)
- (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)