

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）
- ・高齢化に伴い被生活保護世帯が増加 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

- ・消防団数：平成元年 3,649→平成27年 2,208
- ・一般路線バスの廃線：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

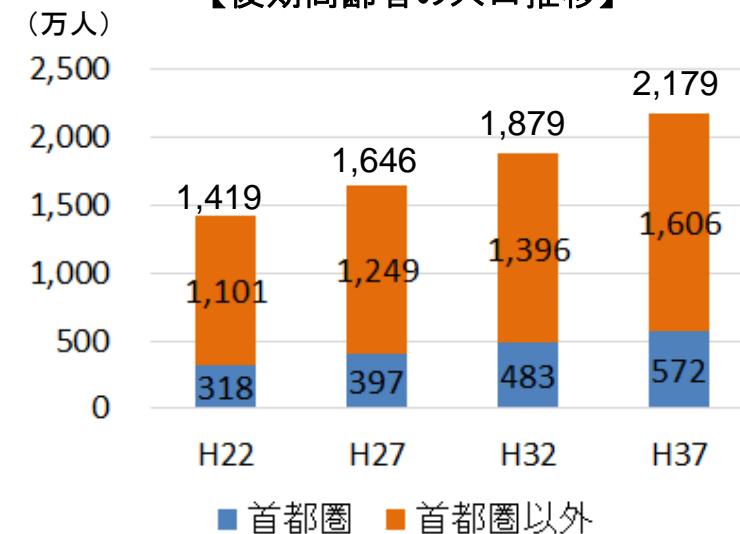
(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・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】

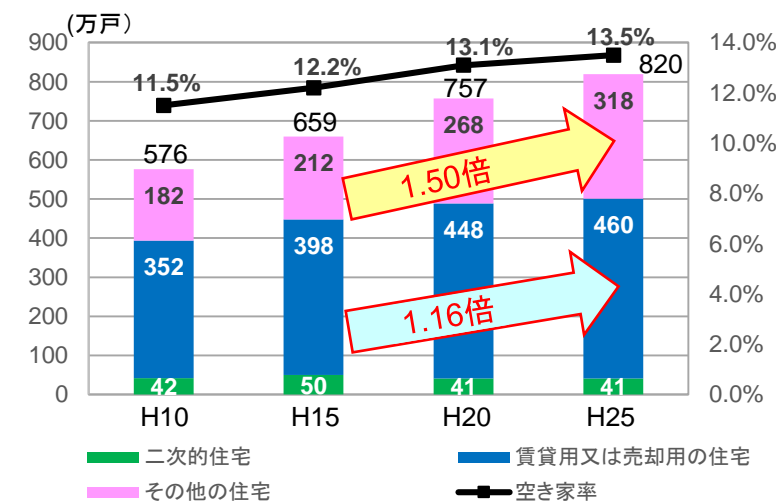
・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【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、**持ち家の取得を支援**
- (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) 希望する場所で住宅を確保し、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) **バリアフリー化の推進に加え、身体・認知機能等に応じた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**
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた**高齢者生活支援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、被生活保護者、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)

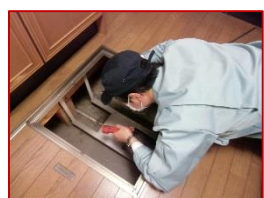
②住宅ストックからの視点

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、**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 **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 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)

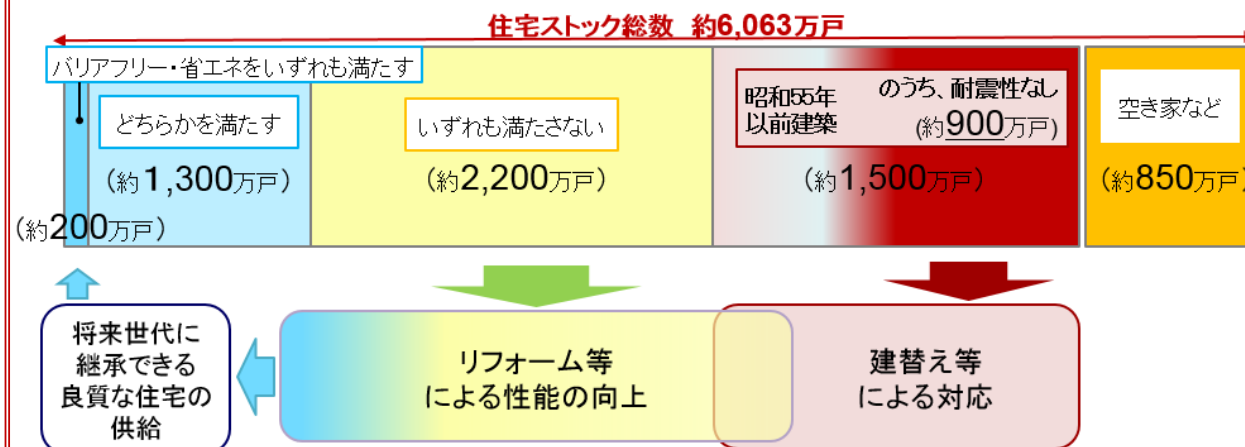
インスペクション現場(例)

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、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宅関連産業の成長

- (1) **住宅関連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、**多角化する住宅関連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、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、**住宅関連産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住宅関連産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、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) **コンパクトシティなどのまちづくりと連携**した街なか居住推進や福祉拠点形成等により、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) 建築協定や景観協定等に加え、NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じた、**地域コミュニティが住民によって担われる仕組みの充実**による、**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**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)