

次期住生活基本計画（全国計画）の検討状況

※ 社会資本整備審議会住宅地分科会(第52回、6/26 開催) 資料6「中間とりまとめ案(たたき台)」を基に作成

（住生活を巡る現状と課題）

「居住者」の視点	<p>（子育て世帯について）</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯数は減少。また、共働き世帯は増加しており、専業主夫・主婦世帯は減少。 住宅・居住環境について、全世帯に比べ子育て世帯は「収納の多さ」「住宅の広さ」等に対する不満が大きい一方で、生活空間のゆとりより仕事や子育ての利便性が重視される傾向。 <p>（高齢者世帯について）</p> <ul style="list-style-type: none"> 単身高齢者世帯は今後さらに増加する見通し。また高齢者の死亡者数の増加も見込まれる。 高齢者が安心して暮らせる住まいとして、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者向け住宅の増加が進んでいる一方で、終活期を自宅で過ごしたいというニーズもみられる。 <p>（住宅確保要配慮者について）</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の整備とともに、全国各地で居住支援法人の指定や居住支援協議会の設立が進められている。 <p>（世帯構成や暮らし方の変化について）</p> <ul style="list-style-type: none"> 単身世帯が最も多く、増加の見通し。ひとり親と子世帯は増加、夫婦と子世帯は減少の見通し。 地域で付き合いを行っている高齢者は多いものの、若年層は行っていない傾向。 <p>（新しい住まい方について）</p> <ul style="list-style-type: none"> 近年、二地域居住や移住に対する関心が高まりつつある。職住一体の定額制コリビングサービス、テレワーク需要等に応じた空き家活用、リバースモーゲージやリースバックなど、住宅資産の多様な利活用が広がりにつつある。
「ストック」の視点	<p>（住宅供給）</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅ストック数は総世帯数を上回っており、量的には充足。 新設住宅着工数は、近年横ばいで推移。また住宅の平均購入価格は注文住宅を除き上昇傾向。 <p>（面積）</p> <ul style="list-style-type: none"> 新設住戸一戸当たりの着工床面積は持ち家を中心に減少傾向。 誘導居住面積水準の達成世帯は増加傾向。一方、最低居住面積水準未满是近年横ばい傾向。 <p>（住宅性能）</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住するストックのうち、耐震性の不足する住宅が約8分の1、省エネ基準や基本的なバリアフリー性能のいずれも満たさない住宅が約5分の2を占める。 新築住宅における認定長期優良住宅は概ね横ばい傾向で、大部分が戸建て住宅。一方、住宅性能表示制度は、戸建てと共同住宅がほぼ半数ずつで利用されている。 <p>（既存住宅流通・リフォーム）</p> <ul style="list-style-type: none"> 新築住宅にこだわらない消費者層が約半数。既存住宅流通やリフォームの市場規模は近年横ばいではあるが、買取再販市場は拡大傾向。 既存住宅状況調査の実施件数、既存住宅売買瑕疵保険の申込件数は増加傾向。 <p>（空き家・ストック管理）</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の総数は20年で約1.5倍。中でも「その他の住宅」が1.9倍と大きく増加。 空き家等対策計画を9割の市町村が「策定済」又は「策定予定」としており、特定空家等に対する助言・指導、勧告などの措置も増加傾向。
「まちづくり」の視点	<p>（災害と住まい）</p> <ul style="list-style-type: none"> 国全体の約4分の1の世帯が土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域の災害リスク地域に居住すると推計される。 住まい選びで重視したい周辺環境は、「災害の受けにくさ」の割合が「治安」に次いで高い。 <p>（良好な居住環境の形成）</p> <ul style="list-style-type: none"> 全国の住宅団地の約3割は入居から40年以上経過しており、住宅団地が所在する市区町村の6割超が、高齢化・空き家増加・生活利便機能低下などに対して問題意識を持つ。 住宅への不満率は約30年前から半減した一方、住環境への不満率はあまり下がっていない。
「産業・新技術」の視点	<p>（住宅産業・住生活関連産業）</p> <ul style="list-style-type: none"> 住生活に関わる幅広い世帯のニーズに応える住生活関連産業では、住宅の検査、DIYサポート、高齢者見守り、見回り・管理、セキュリティ等様々な分野でサービスが展開。 <p>（新技術の活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産情報をインターネットで事前に収集する傾向が強まり、部屋探しのための見学数が減るといった効率化が進む。 新たなライフスタイルを実現するlot住宅の実証が進んでおり、AI等の新技術の活用も期待される。またドローンや無人自動運転移動サービスといった新技術の実用化に向けた取組も行われており、住宅関連分野への活用が期待される。

（検討の方向性）

(1)「居住者」の視点

① 子供を産み、育てやすい子育てフレンドリーな住まいの実現

検討の方向性

- 職住近接・融合や職育近接、同居・近居などの子育てしやすい居住環境の実現
- 家事負担を軽減し、子育てしやすい良質な住まいの整備
- 子育て世帯と高齢者世帯の間の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消

具体的施策のイメージ

- 子育て支援施設やコワーキングスペース等を併設する公的賃貸住宅の整備
- 空き家を活用した住宅地への子育て支援施設やコワーキングスペース等の設置
- 親子のふれあいや家事負担の軽減、在宅勤務との両立に資するリフォームの実施

② 高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現

検討の方向性

- ヒートショック対策等の観点も踏まえた、高齢者が安心して住まえるバリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅の整備や、高齢者に備えた早めの自宅改修や住替え等を促す環境整備
- 高齢者との日常的な会話や交流のある居住環境の実現

具体的施策のイメージ

- 省エネ性能の高い住宅
- 高齢期の住まいの選択に係る総合相談の実施、リフォーム支援制度を活用し早期に自宅改修を促すための支援
- 単身高齢者に対する対面・遠隔・IT技術等による見守り機能の充実、地域における交流機会の創出

③ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備

検討の方向性

- 福祉施設等との連携によるセーフティネット住宅の更なる普及、居住支援法人・居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を越えた住宅確保要配慮者への支援
- 賃貸人と入居者が安心して賃貸借契約を結ぶことができる環境整備、外国人が円滑に住宅を確保するための取組の推進
- 公的賃貸住宅（公営住宅、UR賃貸住宅等）における新たな役割（災害対応等）の検討

具体的施策のイメージ

- 居住支援法人・居住支援協議会等による相談窓口や訪問等による相談対応等の居住支援活動への支援の充実
- 賃貸人の残置物処理に係る不安払拭を通じた単身入居者に対する対策
- 生活困窮者、外国人その他の住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録促進
- 災害対応拠点機能等を有する公的賃貸住宅の整備・改修

④ 多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

検討の方向性

- 地域の中でライフステージに応じた住替えが可能となる環境整備
- 子育て、見守り、生活相談など家族機能を補完する地域サービス・コミュニティの構築
- 世帯構成の変化に対応した居住環境の整備

具体的施策のイメージ

- 住宅団地における住替えを促進するためのリフォーム促進
- 公的賃貸住宅等における、商業・医療・福祉施設等の生活拠点機能や子育て・高齢者支援施設等の生活支援機能、コミュニティスペース等の地域機能の整備・向上等を通じた、多様な世代が地域で共生できる環境の整備
- 住生活の向上に向けて教育や広報活動に取り組む民間団体等の活動の支援
- 世帯構成の変化や市場の動向、これまでの経緯等を踏まえ、小規模住戸における支援の在り方を議論

(2)「住宅ストック」の視点

⑤ 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

検討の方向性

- 住宅市場の需給動向や購入者のニーズを踏まえた住宅ストックの形成
- 長期優良住宅やネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）等の良質な住宅の普及
- 立地も含めて将来世代に継承できる安全な住宅ストックの形成

具体的施策のイメージ

- 子育て世帯等が良質な住宅を取得するための支援
- 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度との一体的運用の確保
- 災害の強度や頻度を考慮した安全な立地の促進、災害リスクやインフラバランス等を踏まえた地域のまちづくり方針との整合のとれた住宅支援

⑥ 良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築

検討の方向性

- 維持管理からリフォーム・建替・流通を通じた良質な住宅ストックの循環サイクルの構築、戸建て住宅が適切に管理され、「負動産」とならず資産として活用できる仕組みの構築
- 消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備
- 住宅所有者及び住宅供給者が取得・供給した住宅をライフサイクルに応じて適切に管理・関与する仕組みの構築
- 良質で流通性の高い仕様の住宅を適切に評価する制度、持家・賃貸住宅を含め省エネルギー性能等の良質な住宅ストックが市場で適切に評価される仕組みの整備・定着

具体的施策のイメージ

- 買取再販の普及、リースバック・リバースモーゲージによる資産としての住宅の利活用、住宅販売時における将来の住宅価値の算定・買取保証・残価設定ローン等の提供に通じた質の高い住宅の流通の促進
- インスペクションや瑕疵保険等の普及・定着、安心R住宅の本格的普及
- 消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備に向けた情報の充実や紛争処理支援体制の拡大等
- 品質に優れた既存住宅の長期優良住宅認定や住宅性能評価の取得促進
- 住宅所有者及び住宅供給者による住宅の適切な管理、住宅履歴情報の蓄積・活用
- 住宅事業者の省エネ性能向上に係る目標や達成状況等の情報を集約し、消費者等に分かり易く公表する仕組みの構築

⑦ 魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進

検討の方向性

- 耐震性や省エネ・バリアフリー性能の高いストックへの更新
- マンションの長寿命化に向けた適切な維持管理の推進
- 維持管理が困難な老朽化マンションストックの再生の円滑化
- 住宅団地や賃貸住宅（公営住宅、UR賃貸住宅、民間賃貸住宅等）の再生・長寿命化
- 賃貸住宅の計画的な管理・修繕の実施の促進

具体的施策のイメージ

- 耐震改修の促進、省エネ、バリアフリーリフォームへの支援、バリアフリーに関する情報提供
- 改正されたマンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法の円滑な施行と、マンションの管理適正化に向けた地方公共団体や管理組合の取組等に対する支援
- 民間賃貸住宅の計画的な管理・修繕の実施の促進、計画修繕を含む投資判断の重要性の普及啓発

⑧ 空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

検討の方向性

- 地方公共団体における空き家対策の更なる促進
- 官民が連携して空き家の発生を効果的に予防し、空き家を適切に管理・活用できる仕組みの構築
- 立地面でも優れた「使える空き家」（眠れる優良資産）の多様な活用、既存ストックを活用した新たな住宅需要の創出
- 周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の適切な除却や特定空家等になる前の対応の強化、所有者不明空き家への対策

具体的施策のイメージ

- 空き家対策を行うNPO法人等の活動に対する支援
- 個人のセカンドハウス利用や事業者のシェア型住宅・一時滞在施設による活用
- 住環境の改善に資する空き家の除却、敷地整序に対する支援
- 略式代執行や関連する法務的手続きへの支援、財産管理制度の活用事例の横展開等

(3)「まちづくり」の視点

⑨ 将来にわたって災害に強い居住空間の実現

検討の方向性

- 災害に強い住まいの実現、災害危険エリアからの安全なエリアへの住宅立地の誘導等
- 速やかな住まいの確保による被災地の復旧・復興
- 住宅・住宅団地のレジリエンス機能の向上

具体的施策のイメージ

- ガイドライン等による耐風性・耐震性等の向上、災害危険区域のより一層の指定の促進、災害危険エリアからの移転又は条例による制限内容への適合の促進、災害の強度や頻度を考慮した安全な立地の促進
- 建設型応急住宅の迅速な供給に向けた支援、災害公営住宅のみによらず迅速に被災者の恒久的な住宅を確保する仕組みの検討
- 緊急避難所・蓄電池・防災備蓄倉庫等のレジリエンス機能を有する住宅・住宅団地の整備・レジリエンス性能を評価する仕組みの構築
- 密集市街地における老朽木造住宅の延焼防止性能を高める建替・リフォームや地域住民による被害の拡大を抑制する取組の促進

⑩ 持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

検討の方向性

- 安全な地域における住宅ストックの形成を通じたコンパクトシティの推進
- 多様な住まい方を実現し、地方創生や関係人口の拡大にも資する二地域・多地域居住の推進
- 魅力ある住宅地や住宅団地の形成に向けた地域コミュニティの活性化や良好な市街地環境の形成

具体的施策のイメージ

- 災害リスクやインフラバランス等を踏まえた地域のまちづくり方針との整合のとれたコンパクトシティの推進
- 災害リスクの低い地域に立地するなど、災害時も居住機能が継続されるような質の高い住宅の整備
- 空き家を利活用する二地域居住やサブスクリプション型居住サービス等の活性化に向けた、個人が空き家をセカンドハウスとして取得する場合や事業者が空き家をシェア型住宅・一時滞在施設等として活用する場合における支援

(4)「産業・新技術」の視点

⑪ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

検討の方向性

- 既存住宅の管理・売買や居住者の安全・安心・健康の維持に資するサービス、二地域居住等の多様な住まい方を実現するサービスの充実等、住生活関連産業の発展
- 地域経済を支える住宅産業の担い手の確保による良質で安全な住宅供給体制の整備
- IoTを活用した生活支援・見守り支援など住生活関連産業のリモート化・デジタル化、新技術の活用による取引プロセスや商慣行のIT化等を通じた住宅産業の生産性向上の推進
- SDGsに貢献するサステナブルな住宅産業の発展、我が国の住宅産業の海外展開

具体的施策のイメージ

- 高齢者の見守りや空き家管理等の訪問型サービス、空き家を利活用する二地域居住やサブスクリプション型居住サービス等の活性化
- 伝統的な建築技術の継承や和の住まいの推進と担い手の確保・育成
- CLT（直交集成板）等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 建築士法における重要事項説明のIT対応、住宅の内覧・打ち合わせ・契約等のIT対応、BIMの導入による生産性向上
- 官民一体となって我が国の住宅産業企業が海外展開しやすい環境の構築

⑫ 新技術の活用や柔軟な働き方による新しい住まい方の実現

検討の方向性

- 自動運転技術等新技術の普及を通じた高齢者等への生活支援
- 働き方改革やテレワークの進展を踏まえた柔軟な働き方を可能とする新しい住まい方の実現

具体的施策のイメージ

- センサーやスマートデバイス等のIoT機器を活用した健康管理、見守り等のサービスの実施
- 公的賃貸住宅における自動運転による生活支援等の実証実験
- 住戸内でのテレワーク用のワークスペースの確保、コワーキングスペース等を併設する公的賃貸住宅の整備