

# これまでの住宅政策の制度的枠組みの変遷

---

平成22年7月5日  
国土交通省住宅局

# 住宅政策の変遷

S 2 0 “住宅難の解消” S 5 0 “量の確保から質の向上へ” H 1 2 “市場機能・ストック重視へ” H 1 8

(S 3 3) 1,793 万戸 1,865 万世帯	(S 4 3) 2,559 2,532	(S 4 8) 3,106 2,965	(S 5 3) 3,545 3,284	(S 6 3) 4,201 3,781	(H 1 0) 5,025 4,435	(H 1 5) 5,389 4,726
----------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

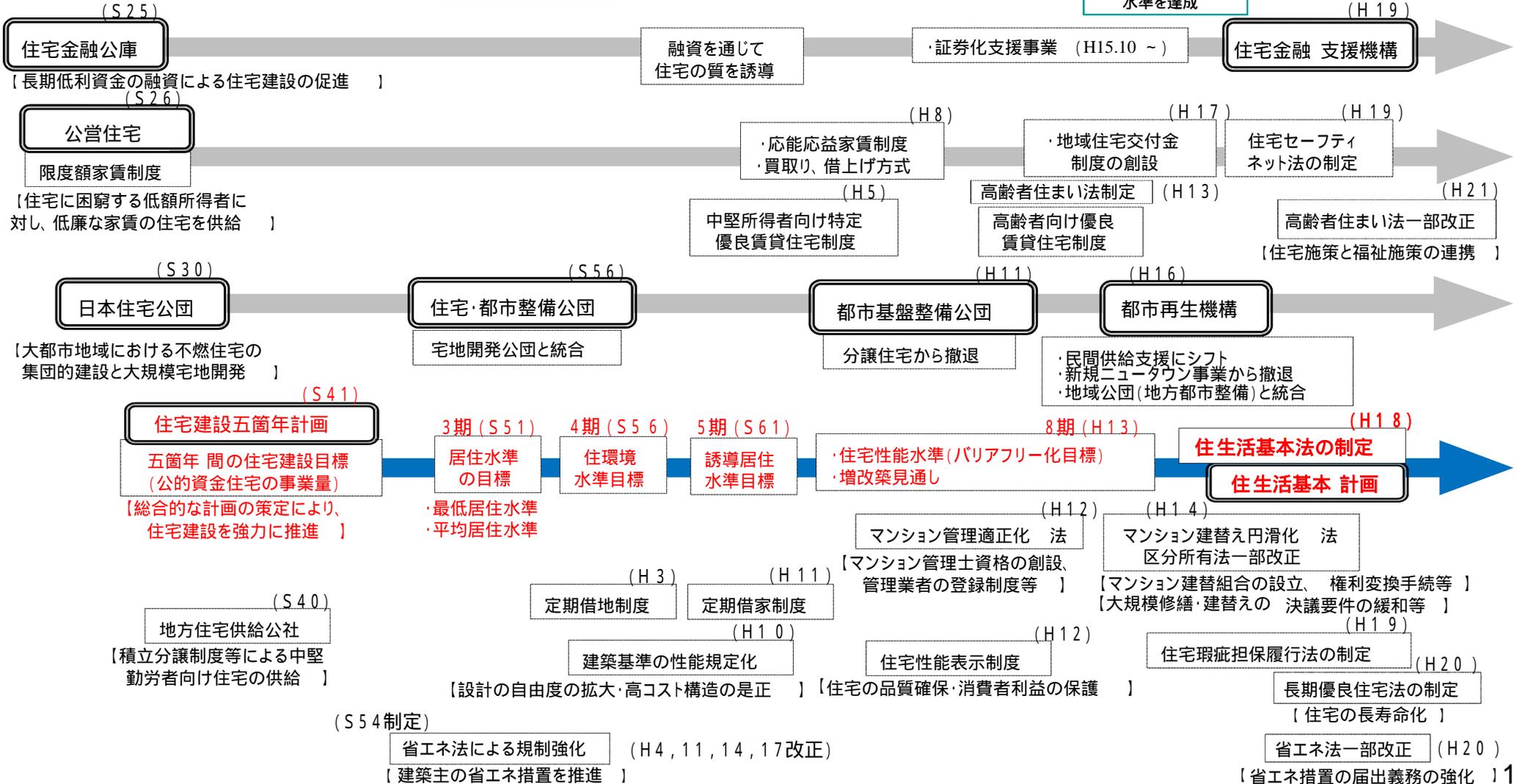
戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

全国で住宅総数が世帯総数を上回る

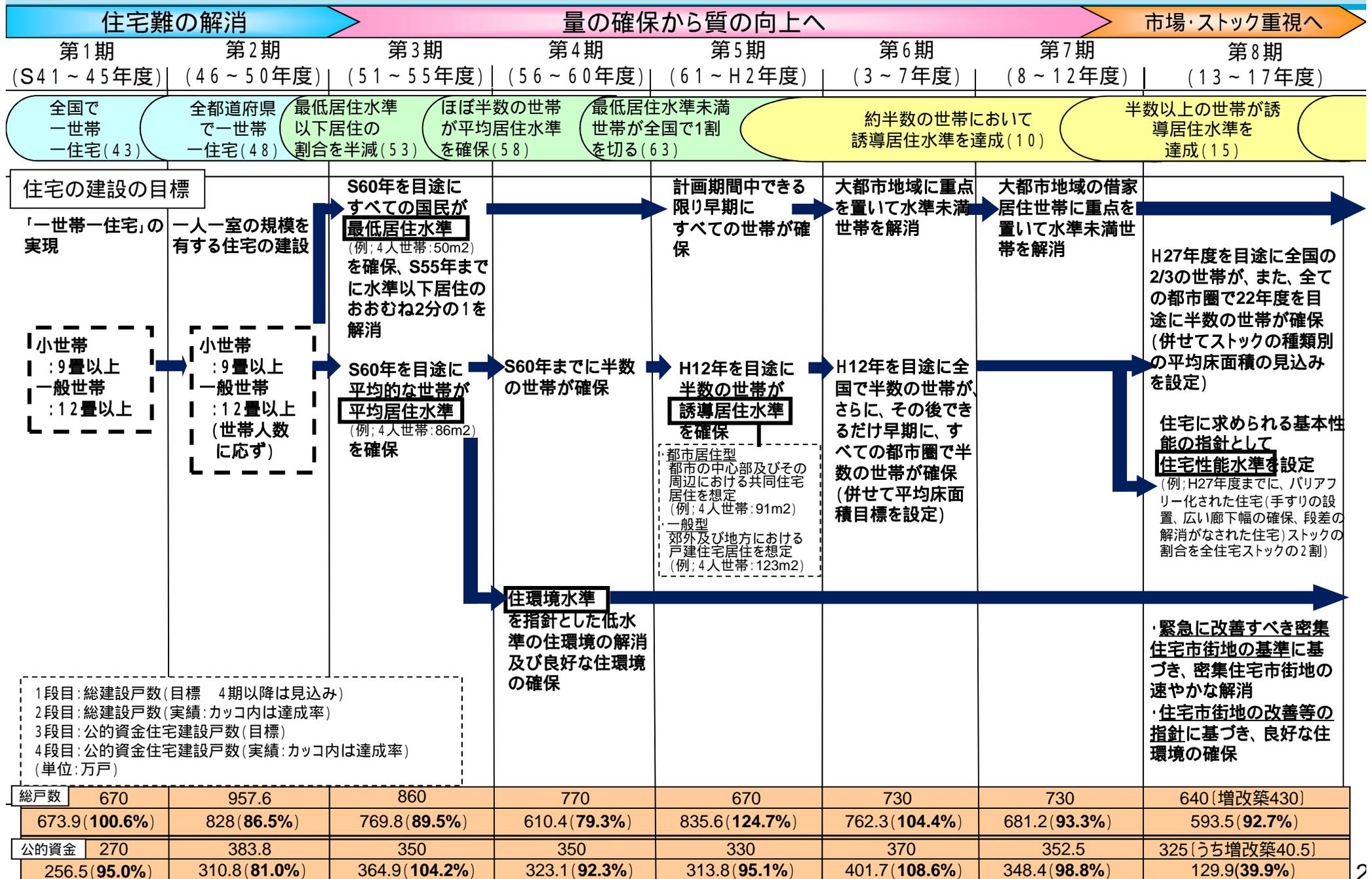
全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る

最低居住水準未達世帯が1割を下回る

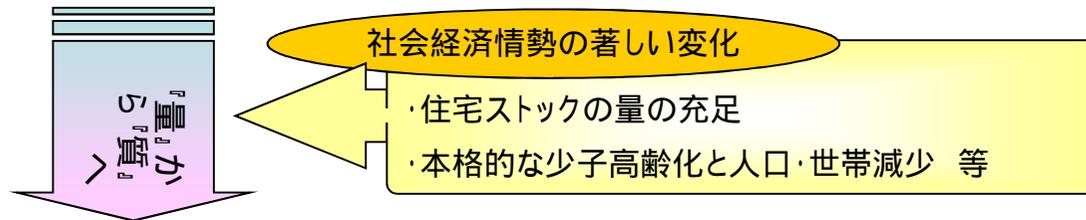
全国の世帯の約半分以上が誘導居住水準を達成



# 住宅建設五箇年計画の変遷



住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)  
5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



**住生活基本法の制定(平成18年6月)**  
国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。  
(基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等  
・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成  
・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進  
・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

**住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成18年9月策定、平成21年3月変更)**

- ・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。
  - ・住宅の位置付けを明記。  
『住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、…(中略)…都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。このように、住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、(以下略)』
  - ・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。  
(「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行)
  - ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。  
(アウトカム目標の例)
- |         |  |  |
|---------|--|--|
| 基礎的安全性  | 住宅の新耐震基準適合率【75%(H15) 90%(H27)】             |  |
| 地球環境対策  | 住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15) 40%(H27)】 |  |
| 循環型市場形成 | 既存住宅の流通シェア【13%(H15) 23%(H27)】              | 住宅の利活用期間(滅失住宅の築後平均年数)【約30年(H15) 約40年(H27)】 |

## はじめに

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定  
計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

## 基本的な方針

住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義  
施策についての横断的視点

(横断的視点)

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり等  
関連する施策分野  
との連携

地域の実情を  
踏まえたきめ細  
かな対応

## 目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定  
第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	新耐震基準適合率 共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 省エネルギー対策率 リフォームの実施率 適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長期優良住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	重点密集市街地の整備率 地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	住宅性能表示の実施率(新築) 既存住宅の流通シェア 住宅の利活用期間 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	最低居住面積水準未満率 高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

## 大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた  
施策の推進 等

## 施策の推進

・関係者の連携・協力  
・統計調査の充実  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

**<設定方針>…4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定**  
 全国的・社会的に重要な項目(地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定)  
 統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目(データ不足の項目は統計調査の充実を目指す)  
 住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー(動向)を示す

基礎的安全性

ストックの新耐震基準適合率【75%(H15) 90%(H27)】

高齢社会対応

共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15) 25%(H27)】

地球環境対策

ストックの省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15) 40%(H27)】  
 新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都議定書目標達成計画を引用)

適切な維持管理  
(長寿命化)

リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11~15平均) 5%(H27)】  
 25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15) 50%(H27)】

住宅市街地の  
基礎的安全性

重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率【0%(H14) 概ね100%(H23)】  
 地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17) 約500箇所(H27)】

居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。

適切な情報提供

住宅性能表示の実施率(新築)【16%(H17) 50%(H22)】

循環型市場形成  
(長寿命化)

既存住宅の流通シェア(既存/(既存+新築))【13%(H15) 23%(H27)】  
 住宅の利活用期間 1)滅失住宅の築後平均年数【約30年(H15) 約40年(H27)】  
 2)住宅の滅失率(5年間・対ストック)【8%(H10~15) 7%(H22~27)】

ミスマッチ解消  
(子育て支援)

子育て世帯の誘導居住面積水準達成率  
 【全国42%(H15) 50%(H22)、大都市37%(H15) 50%(H27)】

住宅困窮者対策

最低居住面積水準未満率【早期に解消】

高齢者の安全・  
安心の確保

高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15) 75%(H27)】  
 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15) 25%(H27)】

# 住生活基本計画の成果指標のフォローアップ

		目 標		指 標		現状・達成状況	
1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	住宅の品質又は性能の維持及び向上	基礎的な安全性の確保	新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	75%(平15)	90%(平27)	79%(平20年度央)(注8)	
			ユニバーサルデザイン化の推進	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の比率	10%(平15)	25%(平27)	16%(平20年度央)
			環境問題への対応	一定の省エネルギー対策(注1)を講じた住宅ストックの比率	18%(平15)	40%(平27)	21%(平20年度央)
	新築住宅における次世代省エネ基準(平成11年基準)達成率(注2)	32%(平16)		66%(平22)(京都議定書目標達成計画(平成20年3月閣議決定)上の値)(住生活基本計画上は50%(平20))	39%(平20年度)		
	住宅の合理的で適正な管理等	住宅を長く大切に使う社会の実現	リフォーム(注3)実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.4%(平11~15平均)	5%(平27)	3.5%(平成16~20年平均)	
			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	20%(平15)	50%(平27)	37%(平20年度央)	
2 良好な居住環境の形成	基礎的な安全性の確保	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改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合	約8000haのうち、0%(平14)	おおむね100%(平23)	約35%(平19年度末)		
		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	約1,000箇所(平17)	約500箇所(平27)			
		洪水による氾濫から守られる区域の割合(注4)	約61%(H19)	約64%(H24) /平成15年10月の旧計画にて約58%(H14) 約62%(H19)	約61%(平19年度)		
		床上浸水を緊急に解消すべき戸数(注4)	平成21年3月の新計画では記載無し	/平成15年10月の旧計画にて約9万戸(平14) 約6万戸(平19)	約5.5万戸(平19年度)		
		土砂災害から保全される戸数(注4)	平成21年3月の新計画では記載無し	/平成15年10月の旧計画にて約120万戸(平14) 約140万戸(平19)	約140万戸(平19年度)		
		津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積(注4)	約11万ha(平19)	約9万ha(平24) /平成15年10月の旧計画にて約15万ha(平14) 約10万ha(平19)	約11.5万ha(平19年度)		

注1: 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用することをいう。

注2: この指標は、京都議定書目標達成計画(平成17年4月閣議決定)において設定された指標と同じものであり、同計画に変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとみなすこととされている。内容は、住宅性能表示実施住宅のうちの次世代省エネ基準を満たす住宅の割合である。

注3: リフォーム・・・増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事

注4: これらの指標は、社会資本整備重点計画(平成15年10月10日閣議決定)において設定された指標と同じものであり、社会資本整備重点計画に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されたものとみなすこととされている。

注8: 旧耐震基準住宅のうち耐震基準適合率はH18年度の住生活基本計画(全国計画)の策定時と同じ率(木造戸建:12%、共同住宅等:76%)を使用。改修実績は、増改築・改修工事等のうち、平成16年1月以降に壁・基礎等の補強工事を実施した持家数を採用。

# 住生活基本計画の成果指標のフォローアップ

		目 標			現状・達成状況
		指 標			
3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	住宅選択時の安心の確保	新築住宅における住宅性能表示の実施率	16%(平17) 50%(平22)	19%(平20年度末)	
	循環型市場の形成	既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)	13%(平15) 23%(平17)	13.5%(平20年)	
		住宅の利活用期間			
		1) 滅失住宅の平均築後年数	約30年(平15) 約40年(平27)	約27年(平20年度央)	
		2) 住宅の滅失率(5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)	約8%(平10~15) 約7%(平22~27)	約7%(平15年度央~20年度央)	
居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消	子育て世帯(注5)における誘導居住面積水準達成率	全国:42%(平15) 50%(平22) 大都市圏:37%(平15) 50%(平27)	全国:40.4%(平20年度央) 大都市圏:35.5%(平20年度央)		
4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	居住の安定の確保	最低居住面積水準未満率	4.6%(平15) 早期に解消	4.3%(平20年度央) (注9)(P)	
	高齢者等への配慮	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率			
		1) 一定のバリアフリー化(注6)	29%(平15) 75%(平27)	36.9%(平20年度央)	
	2) 高度のバリアフリー化(注7)	6.7%(平15) 25%(平27)	9.5%(平20年度央) (注10)		

注5: 子育て世帯・・・2人以上世帯で、世帯主又はその配偶者以外に18歳未満の者がいる世帯

注6: 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当するもの。

注7: 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの。

注9: 住生活基本計画上の最低居住面積水準による。ただし、単身者にあつては、平成20年住宅・土地統計調査での最低居住面積水準の単純適用未満世帯数と八期五計居住水準未満世帯数(ただし中高年も一般の値で判定)を算出し、平成20年住生活総合調査で得た継続居住率と非継続居住率をそれぞれ乗ずることにより、合計の最低居住面積水準未満世帯数を算出した。

注10: 廊下幅に係る補正(2箇所以上の手すり設置かつ屋内の段差解消のうちの、48.6%(平成13年度既存ストック住宅性能水準調査による)は、車椅子で通行可能な廊下幅を有するものとする補正を行った値。補正前は7.6%となる。

## 都道府県計画独自指標の設定状況

目標	政策分野、対象	設定成果指標例	都道府県設定指標数
1.良質な住宅ストックの形成	安全性	木造住宅の耐震診断率、豪雪地における屋根融雪装置の設置率	11
	防犯	住宅の防犯性に対する不満率、防犯優良マンションの登録件数	4
	環境負荷への配慮・省エネ	太陽光発電システム設置率、環境に配慮した住宅・建築物の建築件数	12
	総合評価	住宅に対する満足度、借家居住者の住宅満足度	6
2.良好な居住環境の形成	安全性	ハザードマップを作成している市町村数、老朽住宅の解消	30
	防犯	自主防犯パトロール隊の数、治安・犯罪発生の防止に対する不満率	7
	環境阻害の防止	建設発生材の抑制と建設資材のリサイクル率、汚水処理人口普及率	5
	公園・緑地	県民の一人当たりの都市公園面積、250m以内に公園がある住宅の割合	8
	景観	美しいまちなみ形成に取り組んでいる地域数、まちの景観に関する満足度	26
	市街地の持続性(まちなか居住)	駅から1km圏内にある住宅の割合、まちなかや都市の中心部への住替え意向の割合	9
	アクセス・利便性	駅までの距離が1000m以上かつバス停までが500m以上の世帯の割合	3
	公共施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン	公共施設のバリアフリー化率、鉄道駅舎のEV設置率	4
	定住・永住	県内で定住のための住宅施策を実施している市町村数、子育て世代(30歳代)の地域定住意向	4
	総合評価	住環境に対する総合評価項目の不満率	5

## 都道府県計画独自指標の設定状況

目標	政策分野、対象	設定成果指標例	都道府県設定指標数
3.住宅市場の環境整備	居住規模	県民一人当たりの住宅延べ床面積	3
	中古住宅・リフォーム	1年間にリフォームを行った世帯数、中古住宅の購入率	7
	住情報・相談体制	住情報提供ネットワークへのアクセス数、空家バンクの開設数	36
	地域振興	県産木材を使用した住宅戸数、在来木造住宅に住みたいと思っている割合	29
	性能表示	新築一戸建住宅における住宅性能表示の実施率	4
	流通シェア	持家における既存住宅の流通シェア	1
	その他	持ち家比率(住宅に住む一般世帯数に占める持ち家世帯の割合)	2
4.セーフティネットの確保	居住面積水準	県営住宅における最低居住水準未達世帯数	14
	高齢者等対策、住宅のバリアフリー・ユニバーサルデザイン	県内の住宅におけるUD対応住宅数の割合、住宅の高度バリアフリー化率	41
	公共住宅の整備	特定優良賃貸住宅の整備、民間を利用した優良な賃貸住宅の新規供給戸数	26
	公共住宅の管理	公営住宅入居者の満足度、県営住宅における倍率優遇世帯の入居率	3
	被災者等	要保護児童対策地域協議会設置市町村数、被災者住宅再建支援基金の積立額	2
	その他	公営住宅供給戸数	4
5.その他	住生活全般	住生活に関する満足度	1
	地域コミュニティ・活動・支援	地域づくりで活躍するNPO等の数、近隣やコミュニティの関わりに対する満足率	16
	住教育	専門家による住教育に関する授業を実施する小・中学校の割合	1
	住生活基本計画	市町村住生活基本計画等策定市町村数	8
	その他	都市計画区域マスタープランの改定区域数	1

・平成22年2月1日時点での全国1,778市区町村における住生活基本計画(市町村計画)の策定状況は、住生活基本計画を既に策定済みの市区町村と住宅マスタープランを住生活基本計画として活用している市区町村を合わせても396市区町村であり、全体の22.3%(平成20年12月1日調査時点では18.8%)。

住生活基本計画を策定済みの市区町村数

174

既に策定済みの住宅マスタープランを  
住生活基本計画として活用している市区町村数

222

策定予定のある未策定市区町村数

270

策定予定のない未策定市区町村数<sup>1</sup>

1,151

( 1:策定状況について回答の無かった3市区町村を含む。)

## 市区町村計画独自指標の設定状況

目 標	政策分野、対象	設定成果指標例	設定市区町村数
1.良質な住宅ストックの形成	安全性	耐震工事をした持ち家の比率、住宅用火災警報器の世帯設置率	10
	防犯	1000世帯あたりの侵入盗件数、侵入窃盗発生件数	2
	環境負荷への配慮・省エネ	住宅用太陽光発電システム設置の助成、高効率省エネ機器導入費用助成件数	14
	総合評価	市民の住宅に対する満足度、「子育て世帯の住宅の広さ・間取り」の不満率	8
	その他	「建築材等の健康への配慮」の満足度、収納率の向上	13
2.良好な居住環境の形成	安全性	幅員4mに満たない道路に接している住宅の比率、自衛消防団数	19
	防犯	治安がよく、安全に暮らせると思う市民の割合、パトロール実施自治会数	4
	環境阻害の防止	排水区域の整備率、下水道普及率、水洗化率	3
	公園・緑地	街の公園、街路樹などに満足している市民の割合、市街地の緑被率	8
	景観	市街地・街並みの整備状況の満足度、建築協定締結地区数	10
	市街地の持続性(まちなか居住)	まちなか居住人口、住み替え件数	18
	アクセス・利便性	道路整備状況について満足している市民の割合、コミュニティバス路線整備地区数	6
	公共施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン	街のバリアフリー化(歩道の段差解消等)が進んでいる割合	2
	定住・永住	市保有地の活用による宅地供給の促進、市内への転入人口	23
	総合評価	住みやすいと感じる市民の割合	9
	その他	環境保全活動(清掃、緑化、美化など)に参加	6

## 市区町村計画独自指標の設定状況

目 標	政策分野、対象	設定成果指標例	設定市区町村数
3. 住宅市場の環境整備	中古住宅・リフォーム	持ち家のうち増改築を行った住宅の比率、中古住宅を購入したいと思う市民の割合	8
	住情報・相談体制	住宅に関する相談・申請の受理件数、空き家バンクへの登録件数	25
	地域振興	住宅建設における地場製品の導入戸数	4
	性能表示	新築住宅における住宅性能表示の利用拡大	1
	流通シェア	持家の流通量に対する既存住宅の流通シェア	2
	その他	空き家率の改善、現在の住まいに住み続けたいと思う市民の割合	8
4. セーフティネットの確保	居住面積水準	持ち家の誘導居住面積水準達成率	15
	高齢者等対策、住宅のバリアフリー・ユニバーサルデザイン	共同住宅のうち高齢者対応型共同住宅数の比率、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅登録戸数	45
	公共住宅の整備	旧耐震基準未達公的賃貸住宅の解消	47
	公共住宅の管理	特定公共賃貸住宅の入居率、収入超過世帯割合	9
	その他	市営住宅団地に併設された福祉・地域活動関係施設数	23
5. その他	地域コミュニティ・活動・支援	市民活動に「参加したい」市民の割合、まちづくり活動団体の認定数	12
	住教育	ライフステージや家族・身体状況に合わせた住まい方の紹介・提案	5
	その他	子供が安心して生み育てられる環境が整っていると思う親の割合	15