

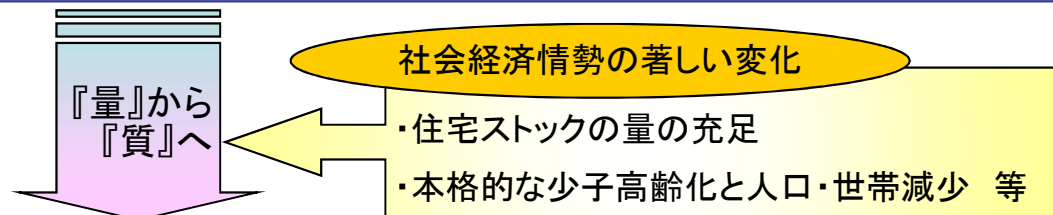
住生活基本計画の見直しについて

住宅局住宅政策課

(1)住生活基本法と住生活基本計画(住生活基本計画策定までの変遷)

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)

- ・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。
- ・基本的な方針として「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やかな施策展開」を記載。
- ・「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」、「良好な居住環境の形成」、「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」、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の4つの目標、その目標の達成状況を示すアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

- ・住宅の新耐震基準適合率【75%(平15)⇒90%(平27)】、既存住宅の流通シェア【13%(平15)⇒23%(平27)】 等

現行の住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成23年3月 全部変更)

- ・10年間(平成23年度～32年度)における目標、基本的な施策等を新たに定める。
- ・全国計画においては、おおむね5年毎に見直すこととされており、社会経済情勢の変化等を踏まえ、下記をポイントとして全部変更。
 「ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。」「老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。」「新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。」
- ・基本的な方針として「効果的・効率的な施策展開」を追加。
- ・社会経済情勢の変化等踏まえ、アウトカム目標を追加設定。

(アウトカム目標の例)

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(平17)→3～5%(平32)】、新築住宅における認定長期優良住宅の割合【8.8%(平21.6-平22.3月)→20%(平32)】 等

(1)住生活基本計画(全国計画)の概要①

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(平20)→95%(平32)】 等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(平17)→3～5%(平32)】 等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(平22.4-9月)→100%(平32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

(1)住生活基本計画(全国計画)の概要②

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
【37%(平20)→70%(平32)】 等

目標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

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標)既存住宅の流通シェア【14%(平20)→25%(平32)】 等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し
- ・長期優良住宅制度の見直し
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標)新築住宅における認定長期優良住宅の割合【8.8%(平21.6-平22.3月)→20%(平32)】 等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標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

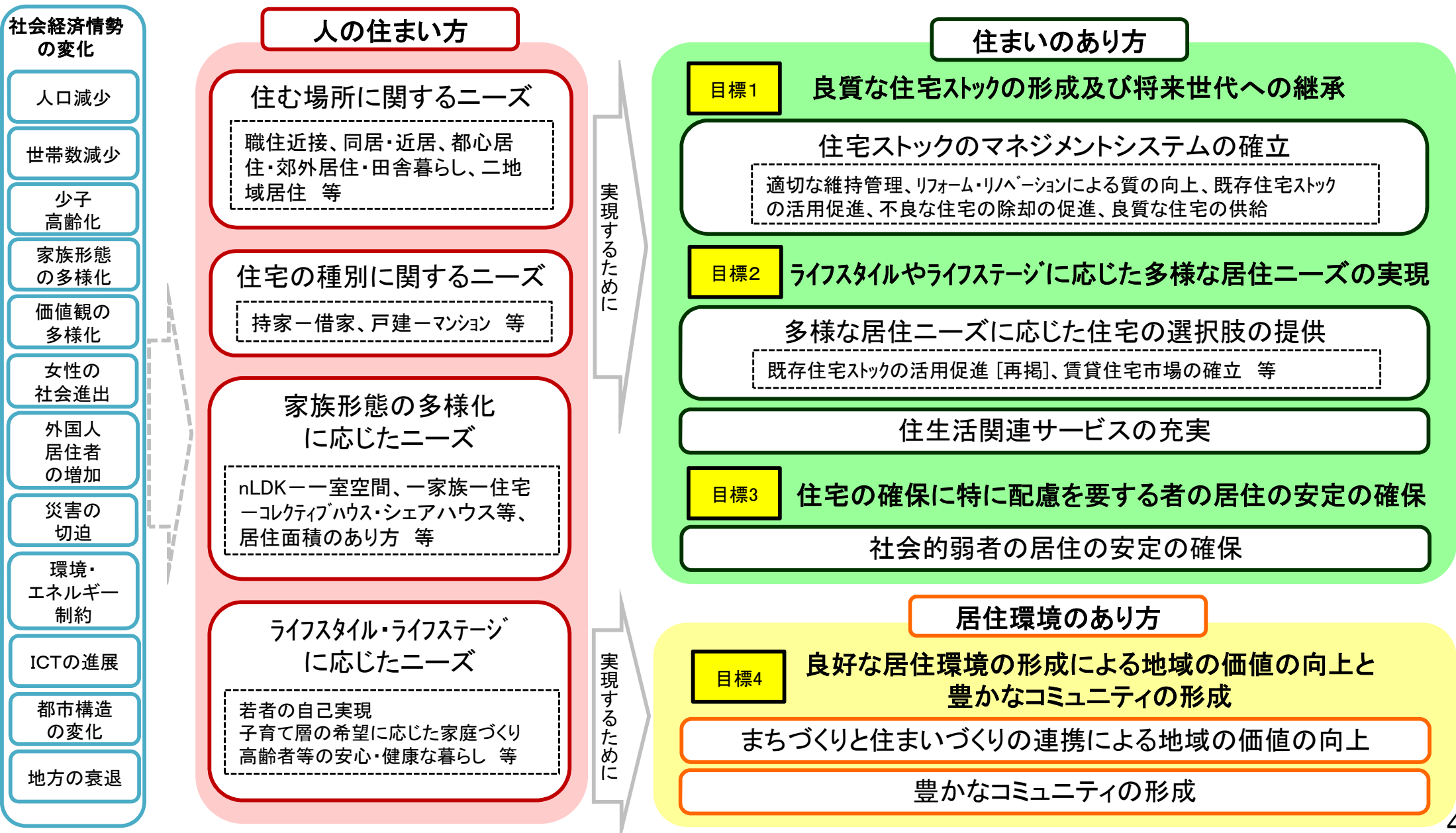
市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

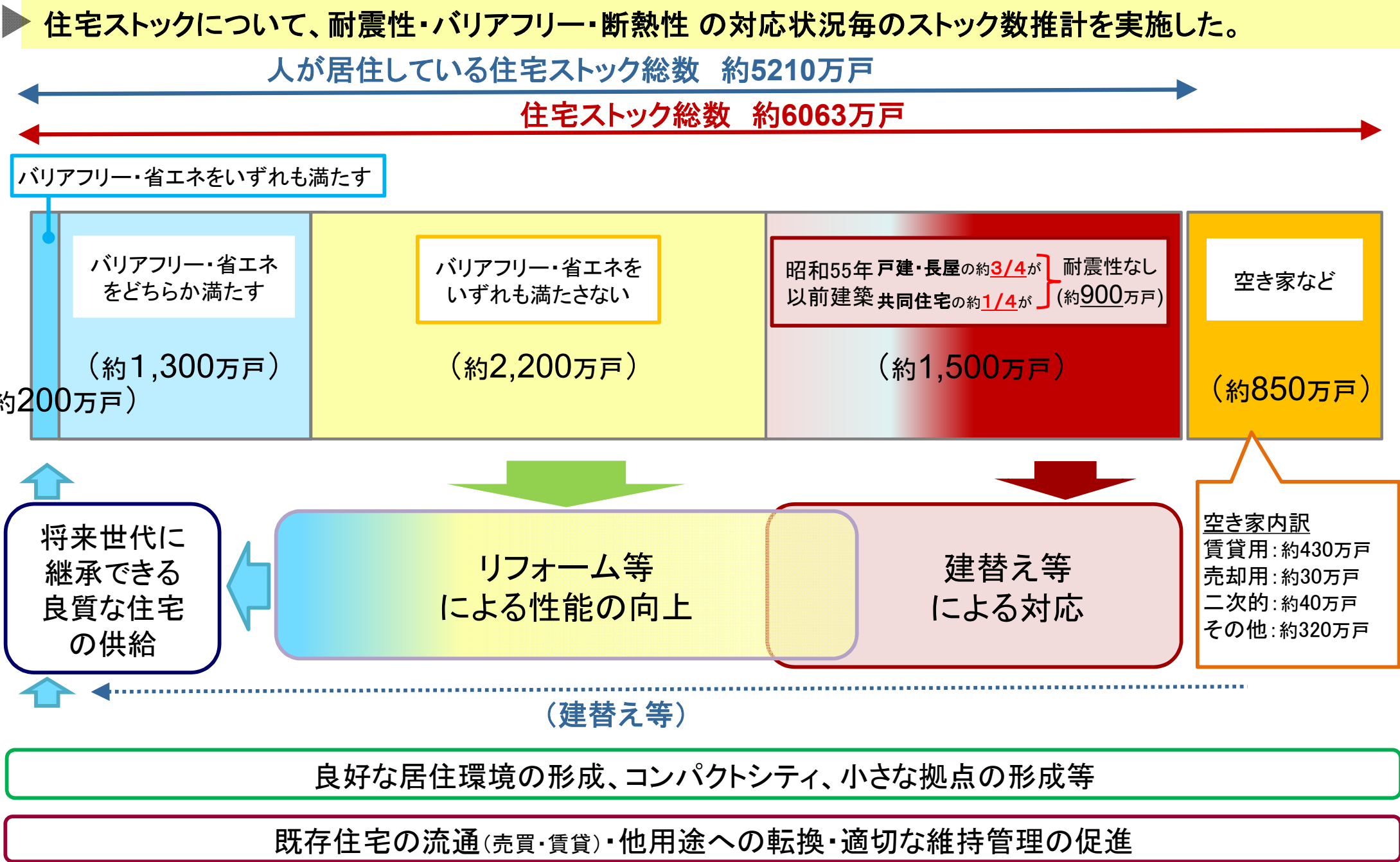
(指標)最低居住面積水準未満率【4.3%(平20)→早期に解消】 等

(1)住生活基本計画(全国計画)の見直しの概念図

人口・世帯数の減少、少子高齢化等、我が国の社会経済情勢が変化し、国民の居住ニーズが多様化していく中で、国民が真に豊かさを実感できる社会を形成するために、**豊かで持続可能な住生活を実現**する。

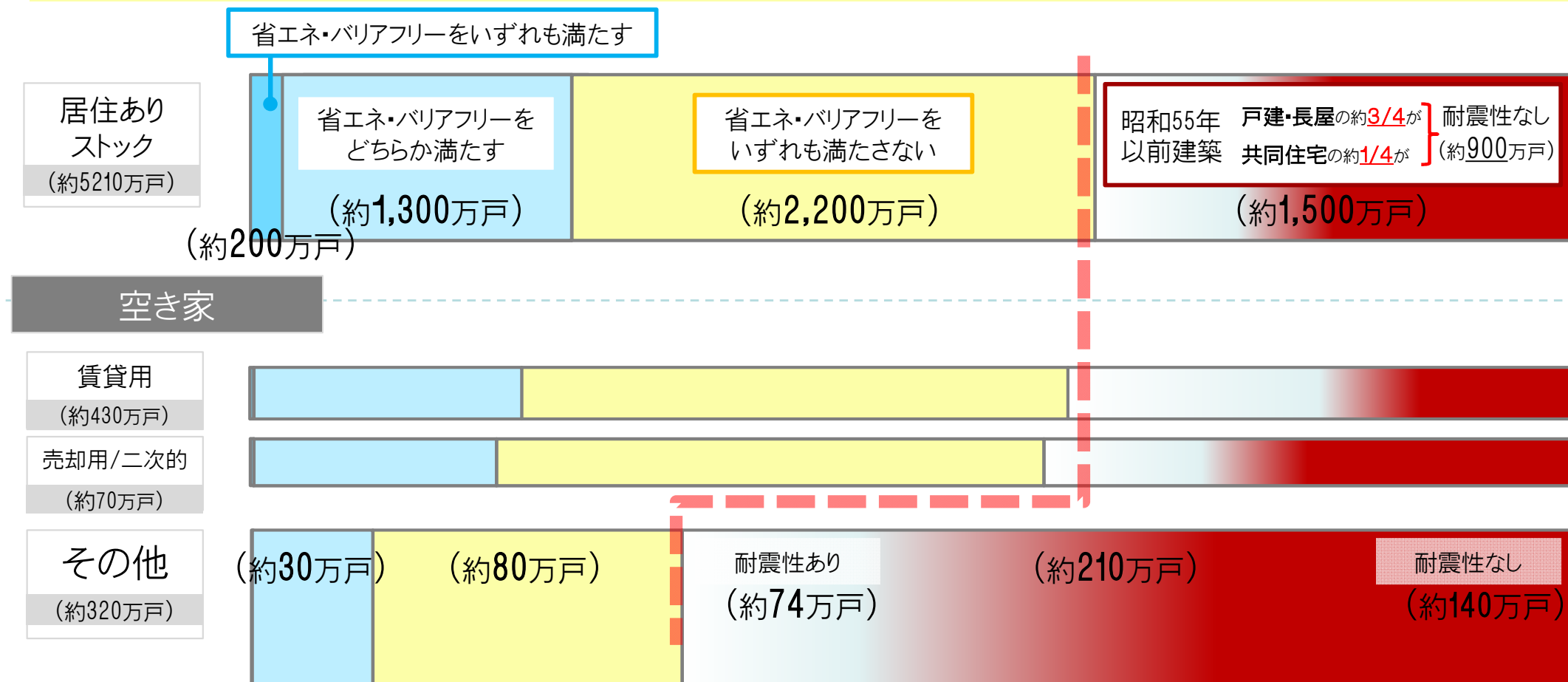


住宅ストック概要



空き家ストックの性能(耐震性・バリアフリー・断熱性)

▶ 空き家について、耐震性・断熱性・バリアフリーの状況毎にストック数推計を実施した。



➡ その他空き家は、旧耐震基準時代に建設されたストックが多く、さらに、腐朽・破損状況、立地を勘案すると、利活用可能なストック数は限定的

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空き家実態調査(国土交通省)

※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。

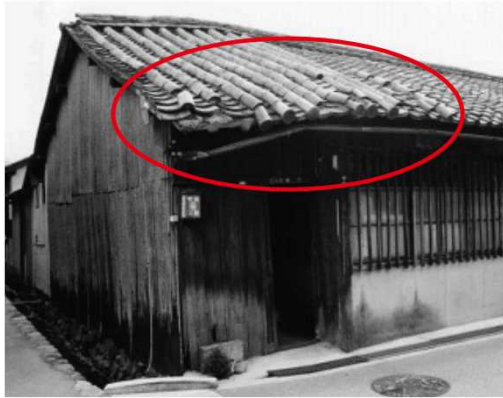
※ 空き家の建築時期は、空き家実態調査に基づき推計している。

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データにおいて、住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策 等級2相当(段差のない室内+トイレ・浴室の手すりあり)を満たしていることを判断基準とした。

※ 「省エネを満たす」とされているストック数は、平成4年省エネルギー基準(住宅性能表示制度 断熱等性能等級3相当)を達成しているものとし、国交省推計による建築時期毎の達成割合をもとに算定を行った。

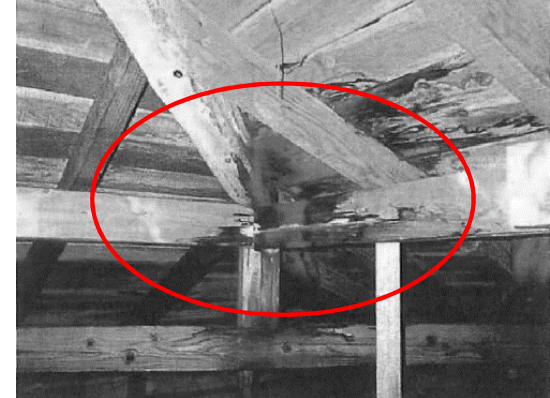
(例1) 屋根が変形し、ゆがんでいる。



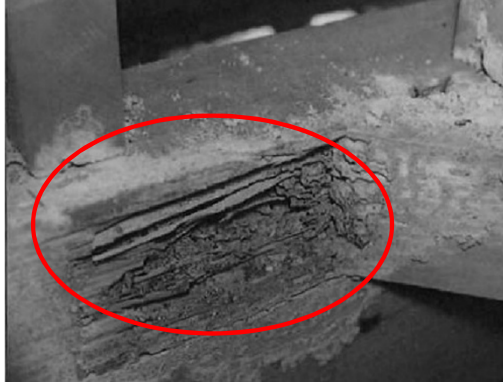
(例2) 柱が傾いている。



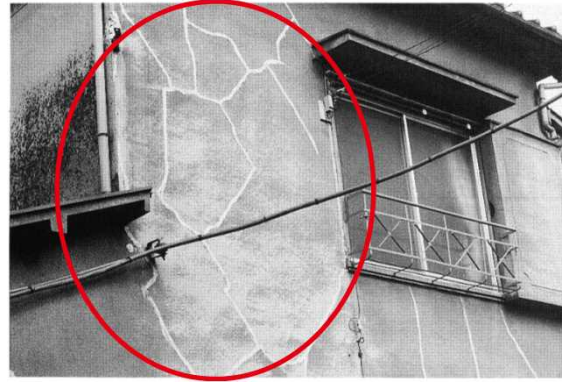
(例3) 天井裏が著しく腐朽している。



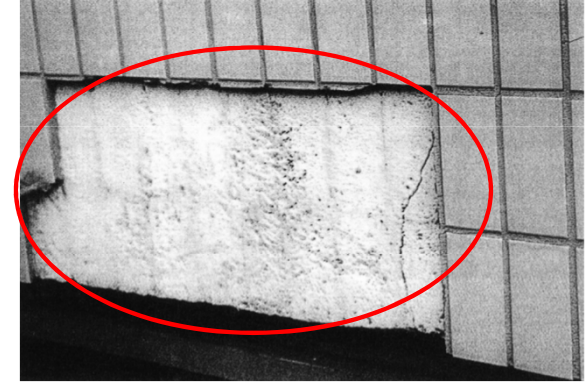
(例4) 土台が著しく腐朽している。



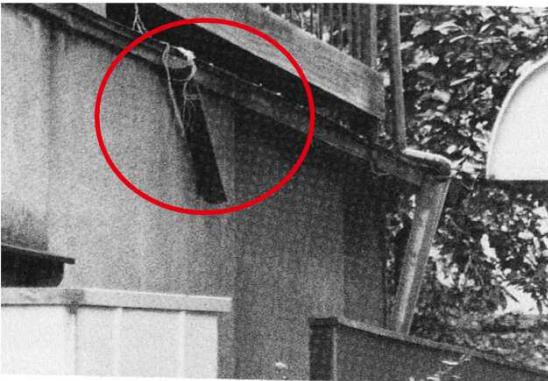
(例5) 外壁が破損している。



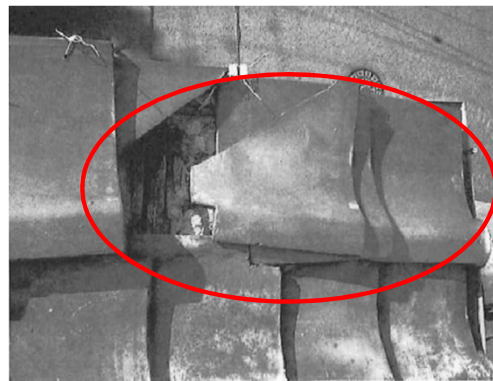
(例6) タイルが剥がれている。



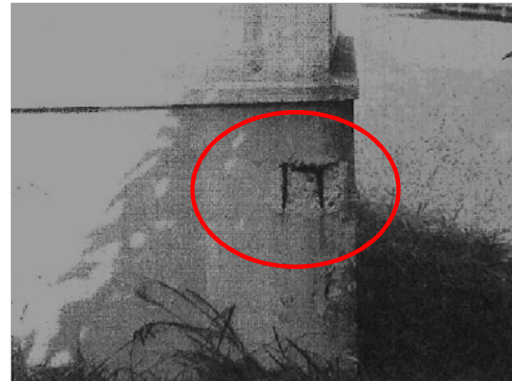
(例7) 雨どいが破損して落ちている。



(例8) かわらが一部はずれている。



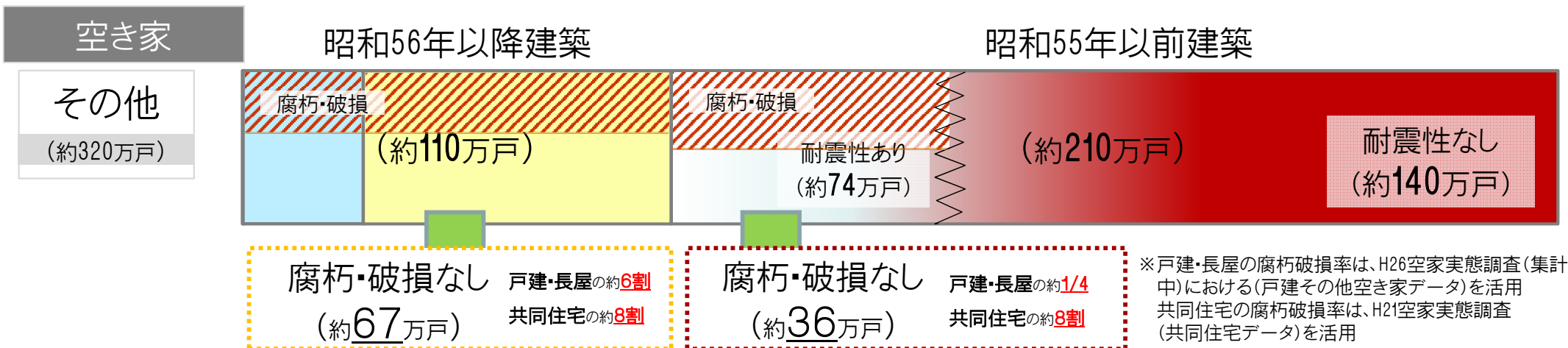
(例9) 基礎のコンクリートがひび割れている。



※ 写真は、空家実態調査(平成26年)における調査協力依頼文より抜粋

活用可能なその他空き家数の推計

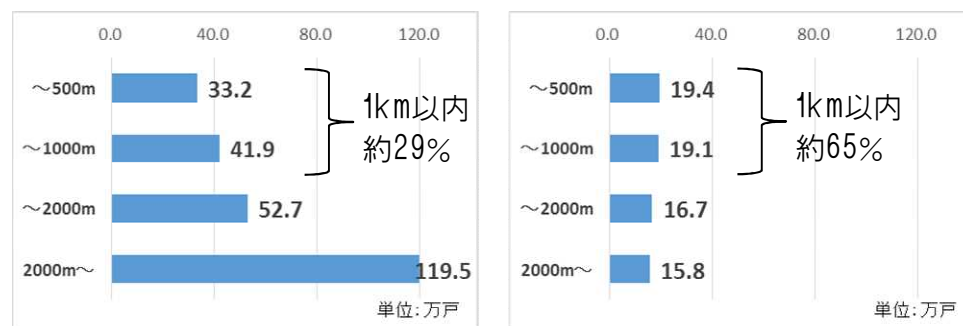
▶ その他空き家について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に利活用が有望なストック数を推計した。



腐朽破損なし103万戸

～耐震性があり、腐朽/破損のないストック～
最寄り鉄道駅までの距離

その他空き家の駅からの距離別分布



戸建て等

共同住宅

駅から1km以内で、
簡易な手入れにより
活用可能なその他空き家

全国で約48万戸

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)

※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。

※ 空き家の建築時期は、空家実態調査に基づき推計している。

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。