

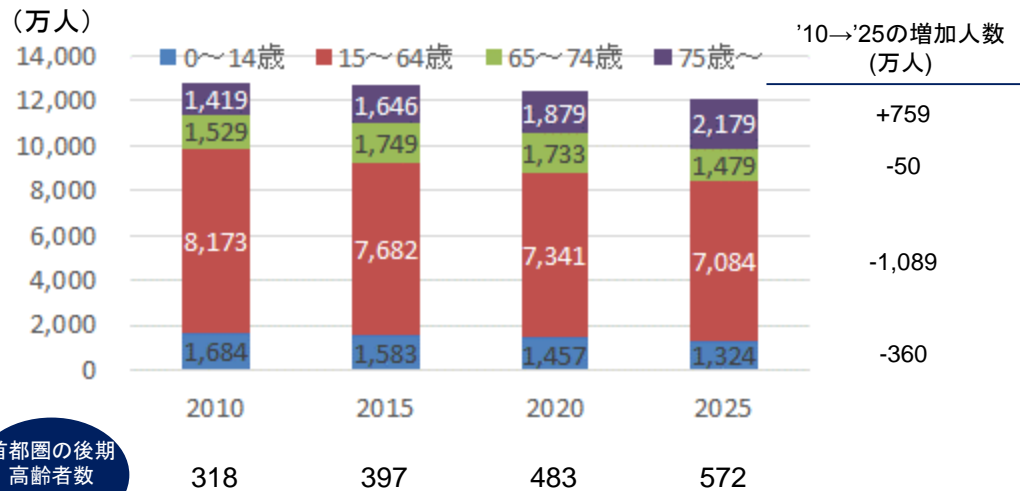
## 新しい住生活基本計画(全国計画)の方向性について

# 現状と今後10年の課題

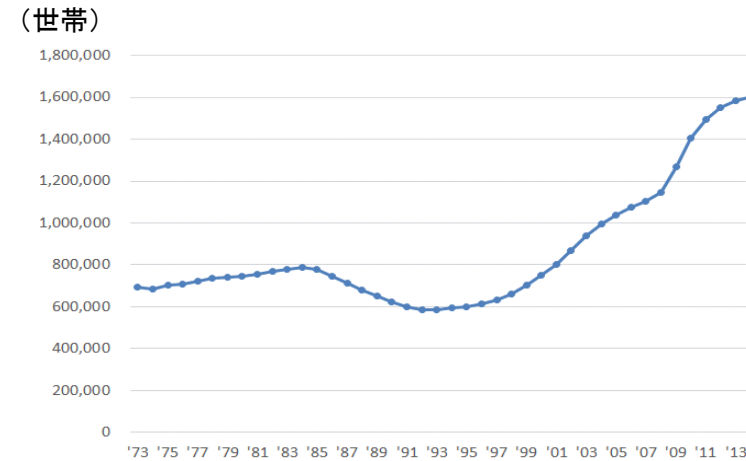
## (1) 少子高齢化・人口減少が急速に進展。特に大都市部において後期高齢者が急増【高齢者問題】

- 2025年までに後期高齢者が増加：2010年は1,419万人→2025年は2,179万人（首都圏<sup>1</sup>）：318万人→572万人
- 高齢化に伴い被生活保護世帯が増加：1992年は約59万世帯 → 2015年は約162万世帯

人口の推移



生活保護受給世帯の推移<sup>2)</sup>



※1 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2 平成26年は速報値

## (2) 世帯数の減少が空き家の増加に直結【空き家問題】

- 2013年は約820万戸（賃貸・売却等用以外：約320万戸） → 2023年は約1,400万戸（約500万戸）【民間予測】

## (3) 出生率低水準のため将来的にも問題解決が困難【少子化問題】

- 希望出生率1.8に対して1.4の現状

## (4) 地域のコミュニティが希薄化しているなど住環境が低下。

## (5) リフォーム・中古住宅流通等の住宅ストック市場への転換の遅れ。

# 新しい計画の基本的な項目(案)

## (1) 少子化・若年世帯対策

- ① 若年世帯・子育て世帯が望む住宅の選択・確保への支援
- ② 三世代同居・近居の支援 等

## (2) 高齢者対策

- ① サービス付き高齢者向け住宅の改善
- ② バリアフリー化、ICT活用型住宅、ロボット技術活用 等

## (3) 空き家対策

- ① 中古住宅市場への循環の促進
- ② 他用途（介護や子育て支援施設等）への転換の促進
- ③ 活用できない空き家の解体・撤去 等

## (4) 質の高い住宅ストックの形成

- ① 建替え・リフォーム等による耐震性・断熱性等の質の向上
- ② 中古住宅流通・リフォームの活性化 等

## (5) セーフティネット対応

- ① 公的賃貸住宅の供給・管理
- ② 民間賃貸住宅の活用
- ③ 福祉等の他分野との連携 等

## (6) 住環境の維持・向上

- ① コンパクトシティ制度との連携
- ② 住宅団地再生の機会をとらえた医療福祉拠点の形成
- ③ 木造密集市街地の改善整備 等

# (1) 少子化・若年世帯対策

## 基本的な項目（案）

- ① 若年世帯・子育て世帯が望む住宅の選択・確保への支援
- ② 三世代同居・近居の支援 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

1. 民間賃貸住宅の管理を強化し、子育て世帯など住み手がもっと安心して暮らせるようにすることが必要
2. 郊外でファミリー層がゆっくり子育てしたい、ダブルインカム夫婦や高齢者中心に単身者が増えているなど、住宅に求める内容や基準が多様化しているため、これまでの考え方に捉われない発想が必要
3. 既存施設を活用して、子育て世代・高齢者問わず気軽に行ける街の居場所を作ることや困窮者に対する住まいの提供が必要
4. 子育て世帯の居住水準について、賃貸住宅などきめ細かに見るべき。子育て世帯は、大家が入れてくれないなど適切な賃貸が見つからない場合が多く、また分譲住宅は通常居住水準をクリアするので、分譲住宅が新たにできればできるほど、賃貸における誘導居住水準が達成できていない状況が、今の指標の取り方では見えなくなってしまう
5. 出生率が回復したフランスやデンマークが少子化対策の中に若年世代への家賃補助を入れていたように、出生率の向上に対して住宅政策からどうアプローチするか考えることが必要
6. 三世代同居・近居の政策について、公営住宅やUR賃貸住宅だけでなく、持ち家についても支援を考えていくことが重要
7. 20代の約半数が非正規雇用である社会的背景を踏まえることが必要

## (2)高齢者対策①

### 基本的な項目（案）

- ① サービス付き高齢者向け住宅の改善
- ② バリアフリー化、ICT活用型住宅、□  
ロボット技術活用 等

### これまでに委員からいただいた主なご意見

1. 住み替えた先として、高齢者は本当に狭い住宅で良いのか。高齢者には面積の広い住宅の方が健康によいという話もある。子育て期・子離れ期に適したストックのあり様を考えていく必要がある
2. 高齢者が所有している古い戸建てストックが、中古市場の活性化や、ストックの質向上のネックになっているのではないか
3. 郊外でファミリー層がゆっくり子育てしたい、ダブルインカム夫婦や高齢者中心に単身者が増えているなど、住宅に求める内容や基準が多様化しているため、これまでの考え方に捉われない発想が必要（再掲）
4. 高齢者の独り住まいに対して、サ高住や見守りサービスなど、住宅側でどう対応するか検討が必要。CCRCを包含した議論も必要
5. 住宅の質と健康の関係について、エビデンスを含めて示して常識化していくことで、ストックの質向上の大きなモチベーションになるはず
6. サ付きの供給について、量だけでなく立地も考慮することが重要。コンパクトなまちづくりと連動した支援をしてほしい
7. 介護・医療のステージに入る前段階として、環境や健康といった視点も必要
8. 居住環境のあり方について、高齢化が進む団地再生において、生活関連サービスをどう確保していくかを具体的に考えることが必要

## (2) 高齢者対策②

### 基本的な項目（案）

- ① サービス付き高齢者向け住宅の改善
- ② バリアフリー化、ICT活用型住宅、ロボット技術活用 等

### これまでに委員からいただいた主なご意見

9. 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合について、欧州は公的賃貸であるのに対し、日本のサ高住は民間賃貸であり、諸外国並みの目標とするのは乱暴
10. バリアフリー化率について、率が上がっているといっても、母数が減っているだけかと思うので、正確に伝える必要がある
11. 住宅政策でコントロールできない老人ホームが高齢者住宅にカウントされるのは疑問。在宅も含め「高齢者が住める住宅」を指標としていくべき
12. 高齢者の見守りに向けて、高齢者が倒れている場合の発見につながりうるので、スマートメータの普及率など検討してもよい
13. 高齢者向け住宅の割合について、有料老人ホームとサ高住など一緒にするのはではなく、そこまでお金がないけれども、今の家を何とかリフォームなどをして、住み続けられるような高齢者の住宅の割合を増やすなどの指標がいいのではないか
14. バリアフリーについて、共同住宅の共用部分が特に必要だと思っているので、具体的な検討をしてほしい。特に賃貸住宅では遅れている
15. 要介護者は、①最期まで身体障害メインの方、②身体障害にプラスで認知症を発症する方、③認知症がメインでそのうちに寝たきりになってしまう方、の3パターンが想定されるが、これらに対応するには従来のバリアフリーの考え方だけでは不十分で、新しい指標を検討することが必要

# (3) 空き家対策①

## 基本的な項目（案）

- ① 中古住宅市場への循環の促進
- ② 他用途（介護や子育て支援施策等）への転換の促進
- ③ 活用できない空き家の解体・撤去 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

1. 人口が急激に減少していくため、新しい住宅を供給するという発想ではなく、どうたんでいくかという発想が重要
2. 住宅の総量については、需給を見極めつつ、政府がもう少し踏み込んだ役割を果たすことを考えてもよいのではないか
3. 住宅という私有財産の取引や管理について、公がどのような役割を果たすべきか検討が必要
4. 住宅の総量管理は地方がやるべきとの説明だったが、地方が計画を立てて、国と情報交換など連携が必要
5. ストック改修、空き家対策、老朽化マンション対策については、個別にではなく、連動して法制度が整備されなければならない
6. 特に郊外の空き家は需要がなく、戸建住宅の一種住専など都市計画を変更することもやらなければいけないのではないか
7. 空き家対策と明確にリンクした形での住宅政策が必要であり、空き家率低下のために数値目標が必要
8. 空き家の解消のため、個々の住宅を地域に開いたり、地方居住や2地域居住、用途変更を考えていくことが必要
9. 不良な住宅の除却の推進には、除却後に質が高い新築を作ったときに優遇するインセンティブが必要ではないか
10. 現在の空き家のトレンドが今後も続くのであれば、除却に対する支援を政策として目出ししていくべき

## (3)空き家対策②

### 基本的な項目（案）

- ① 中古住宅市場への循環の促進
- ② 他用途（介護や子育て支援施策等）への  
転換の促進
- ③ 活用できない空き家の解体・撤去 等

### これまでに委員からいただいた主なご意見

11. 住宅管理保険といった、除却費用も含めた備えができる保険に税制上のインセンティブを与えていくなどの政策を検討することが必要。また、住宅リサイクル法のようなもので、強制的に除却費用を積み上げてもらう制度も検討してほしい
12. 空き家管理ビジネスの活性化について、行政が共通の空き家管理システムをつくっていくことが必要
13. 住生活基本計画の市町村計画と合わせて、空き家対策計画を市町村が定めるようなインセンティブを今回の計画の中に入れていくべき
14. 二地域居住について、地域に住みたいというニーズに対して、地域からの情報発信が不十分



# (4)質の高い住宅ストックの形成①

## 基本的な項目（案）

- ① 建替え・リフォーム等による耐震性・断熱性等の質の向上
- ② 中古住宅流通・リフォームの活性化 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

### 既存住宅ストックの活用

1. 住生活基本計画の目標は、国民の居住ニーズと既存住宅ストックのマッチングの確率向上やミスマッチの把握というものにすべき
2. ストック改修、空き家対策、老朽化マンション対策については、個別にではなく、連動して法制度が整備されなければならない（再掲）
3. いいものを作るだけでなく、今あるものに少し手を入れて、より安全・快適で地域貢献にもなるような住宅の活用がなされるように、行政の後押しを期待している
4. 良質な住宅の供給には、断熱性の向上や、住宅履歴の普及、ICTの活用が重要
5. 住宅履歴情報については、中小企業への普及を進めて欲しい。中小企業と話をする機会が多いが、彼らにはバックアップが必要
6. リフォームの際に、資格等を設けて住宅周りのことを何でも相談できる体制が必要
7. 高齢者が所有している古い戸建てストックが、中古市場の活性化や、ストックの質向上のネックになっているのではないかと（再掲）
8. 住宅の質と健康の関係について、エビデンスを含めて示して常識化していくことで、ストックの質向上の大きなモチベーションになるはず（再掲）

## (4)質の高い住宅ストックの形成②

### 基本的な項目（案）

- ① 建替え・リフォーム等による耐震性・断熱性等の質の向上
- ② 中古住宅流通・リフォームの活性化 等

### これまでに委員からいただいた主なご意見

9. 次の世代のミスマッチをなくすという意味で、良質な住宅のストック形成の出発点として、新築住宅の供給のあり方は常に追求すべき
10. 計画的なリフォームがやりやすいように、民間賃貸住宅の修繕積立金の経費算入を認めてほしい
11. 民間賃貸住宅のオーナーが高齢化し、民間賃貸住宅の売買が増えると思われるので、民間賃貸住宅の流通促進を計画に入れてほしい
12. 今後は、オーナーが賃貸住宅を売却することも進むと考えられるが、きちんと管理された賃貸住宅が高く売れる仕組みが必要
13. 定期借家制度は消費者からすると期限が決まっており、使い勝手が悪い場合もあるので、借地借家法を見直してもよいのではないか
14. 既存住宅のリノベーションを推進するような法整備が必要
15. 民間賃貸住宅の管理を強化し、子育て世帯など住み手がもっと安心して暮らせるようにすることが必要（再掲）
16. 既存住宅の断熱化など既存住宅の質向上の促進のため、数値目標を打ち出すことが必要ではないか
17. 住宅ストックのマネジメントシステムについて、既存住宅の個人所有者に誰がどう情報を伝えていくか検討が必要
18. マンションの管理組合の役員は、そのマンションに住むことを条件とすることが必要ではないか

# (4)質の高い住宅ストックの形成③

## 基本的な項目（案）

- ① 建替え・リフォーム等による耐震性・断熱性等の質の向上
- ② 中古住宅流通・リフォームの活性化 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

19. 分譲マンションで建替えが進まないのは、耐震診断をしていなかったり、修繕積み立てがきちんとされていない場合が多いため、5年、10年の計画をきちんと作って、運用していく必要がある
20. 法定耐用年数で一律ゼロとなる住宅評価を改善すべき
21. アメリカのように第三者機関で査定するものがあれば、価値は維持できるのではないか
22. ストックを住み方にあわせていく（用途変更的なものを意識？）というのも住生活基本計画の対象となるなら、議論していくべき
23. 介護・医療のステージに入る前段階として、環境や健康といった視点も必要（再掲）

## 住生活関連産業

1. 大工の担い手は地方で危機的状況であり、生産性向上のためには、大工が大工以外の仕事ができるよう多能工化することが必要
2. 既存施設を活用して、子育て世代・高齢者問わず気軽に行ける街の居場所を作ることや困窮者に対する住まいの提供が必要（再掲）

# (4)質の高い住宅ストックの形成④

## 基本的な項目（案）

- ① 建替え・リフォーム等による耐震性・断熱性等の質の向上
- ② 中古住宅流通・リフォームの活性化 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

3. 高齢者の独り住まいに対して、サ高住や見守りサービスなど、住宅側でどう対応するか検討が必要。CCRCを包含した議論も必要（再掲）
4. 居住環境のあり方について、高齢化が進む団地再生において、生活関連サービスをどう確保していくかを具体的に考えることが必要（再掲）
5. 高齢者の見守りに向けて、高齢者が倒れている場合の発見につながりうるので、スマートメータの普及率など検討してもよい（再掲）
6. 住宅管理保険といった、除却費用も含めた備えができる保険に税制上のインセンティブを与えていくなどの政策を検討することが必要。また、住宅リサイクル法のようなもので、強制的に除却費用を積み上げてもらう制度も検討してほしい（再掲）
7. 空き家管理ビジネスの活性化について、行政が共通の空き家管理システムをつくっていくことが必要（再掲）
8. 二地域居住について、地域に住みたいというニーズに対して、地域からの情報発信が不十分（再掲）
9. 良質な住宅の供給には、断熱性の向上や、住宅履歴の普及、ICTの活用が重要（再掲）
10. 住宅履歴情報については、中小企業への普及を進めて欲しい。中小企業と話をする機会が多いが、彼らにはバックアップが必要（再掲）
11. リフォームの際に、資格等を設けて住宅周りのことを何でも相談できる体制が必要（再掲）

# (5)セーフティネット対応

## 基本的な項目（案）

- ① 公的賃貸住宅の供給・管理
- ② 民間賃貸住宅の活用
- ③ 福祉等の他分野との連携 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

1. 民営借家も住宅困窮者向けに活用していくべき
2. 住宅困窮者の住む場所を確保するだけでなく、その人の力を付けるために職業訓練のサポートが必要
3. 日本に居住する外国人の増加が見込まれるため、民営借家の契約書等を分かりやすくする必要
4. 既存施設を活用して、子育て世代・高齢者問わず気軽に行ける街の居場所を作ることや困窮者に対する住まいの提供が必要（再掲）
5. 自然災害等からの安全の確保のため、公共施設に開放が必要
6. 住宅セーフティネットの考え方、対象者が今後どれだけ増えるか、国交省、政府の施策を示すべき
7. 指標の進捗は割合で見せる以外に、分母/分子を見せないと、公的賃貸住宅のように何もしていなくても達成できるようになっている場合があり、注意が必要

# (6)住環境の維持・向上

## 基本的な項目（案）

- ① コンパクトシティ制度との連携
- ② 住宅団地再生の機会をとらえた医療福祉拠点の形成
- ③ 木造密集市街地の改善整備 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

1. 訪日外国人増加に伴い、住まいの問題、コミュニティ、まちづくりの中で教育、医療などの機能をどのように整えるか検討が必要
2. サ付きの供給について、量だけでなく立地も考慮することが重要。コンパクトなまちづくりと連動した支援をしてほしい（再掲）
3. 既存不適格だが味のある街並み（谷根千、京町家など）に対し、何か対応し得ることがあるのか
4. 居住の誘導について、市場を通じて誘導していくべきものと、防災などのように政策的に介入し短期的に進めるべきものに分けて考えることが必要
5. 密集市街地のあり方については、産業政策的な部分にまで踏み込んでいくことが必要
6. 居住誘導について、本当に移転が必要なところとそうでないところに分けて考えることが必要。市場に出してはいけない地域については、土地利用規制や税制による検討が必要
7. 居住環境のあり方について、高齢化が進む団地再生において、生活関連サービスをどう確保していくかを具体的に考えることが必要（再掲）
8. 自然災害等からの安全確保として、電柱地中化も必要
9. 良好な居住環境形成のため、相続税負担の問題から細かな住宅が建ってしまうことへの検討が必要

# (6)住環境の維持・向上

## 基本的な項目（案）

- ① コンパクトシティ制度との連携
- ② 住宅団地再生の機会をとらえた医療福祉拠点の形成
- ③ 木造密集市街地の改善整備 等

## これまでに委員からいただいた主なご意見

- 11. アクティブシニアが生きがいを作れるような文化的刺激のある環境や施設を備えたまちづくりを検討して欲しい
- 12. 立地について、都市計画、都市政策との連携によって、住宅をどのように誘導するか検討が必要。中心部に行われた公共投資が活用できるように、住宅についても税制などについて立地による強弱をつけた支援を検討できないか
- 13. 距離と住宅の面積の相関での分析もしてほしい
- 14. コミュニティの管理、コントロールには、誰がどのように行うのか仕組み作りが重要
- 15. コミュニティについて、公の関与の仕方はどう考えているか
- 16. 住まい方、土地の用途について曖昧な部分を許容することがコミュニティ形成上必要
- 17. コミュニティという言葉の意味を定義しておくことが必要。アソシエーションという言葉はあまり使わないため、何型コミュニティなのか書き添えることで正確な理解を図っていくことが必要
- 18. コンパクトシティの外にある過疎地域でのコミュニティ・機能をどうするか検討が必要



# (7) そのほかのご意見

## ① 住生活基本計画全般

1. 住生活基本計画は、長期間にわたって政策の方向性がどちらに向いているかを示し、事業者にも同じ方向の目線に合わせることが必要
2. ストックを住み方にあわせていくというのも住生活基本計画の対象となるなら、議論していくべき

## ② 面積水準

1. 税制で課されている50㎡にこだわらず、面積要件について柔軟な考え方を持つことが必要
2. 個人が民間市場で選ぶという住宅の性格上、成果指標ではなく、観測実況指標として、世帯ニーズを満たしているか把握するという位置づけでいいのではないか

## ③ 住教育

1. 住宅の維持管理や省エネ性能を有する住宅の必要性を理解してもらうために、住教育が必要

## ④ 税制

1. 金融・税制のあるべき形について議論が必要

## ⑤ 多様なニーズ

1. 子育て世帯、高齢者世帯以外にも様々なニーズの想定が必要

## ⑥ 指標

1. 個人が民間市場で選ぶという住宅の性格上、成果指標ではなく、観測実況指標として、世帯ニーズを満たしているか把握するという位置づけでいいのではないか（再掲）
2. 耐震性については、戸建/マンション、借家・持家で大きく異なっていると思うので、分けて目標値を出してほしい
3. 自然災害の部分について、内閣府が推進している耐震ブレーカーの普及率も安全面での指標となりうる
4. 「現時点」において住んでいる人の満足度のような指標を検討してもよいのではないか
5. 生活ということを考えると、住宅の中と外と両方そろっていることで、初めて生活が成り立つので、そういった意味での指標を模索してもいいのではないか

## ⑦ 大都市圏における重点供給地域

1. 三大都市圏で、既存ストックの有効活用や既存市街地の改善に資する事業を推進するという基本的な方針で良い。ただ、三大都市圏の中でも社会増減の違いは大きい。そうした多様性、地域特性に配慮した運営が必要