

# 住生活基本計画(全国計画)の変更(案) 新旧対照表

---

国土交通省住宅局  
平成23年1月17日

# 住生活基本計画（全国計画）の変更（案） 新旧対照表

住生活基本計画（全国計画）の変更（案）	現行計画
目次	目次
はじめに	はじめに
<p>第1 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の基本的な方針</p> <p>1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義</p> <p>2 豊かな住生活を実現するための条件</p> <p>3 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の横断的視点</p>	<p>第1 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の基本的な方針</p> <p>1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義</p> <p>2 豊かな住生活を実現するための条件</p> <p>3 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の横断的視点</p>
<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策</p> <p><u>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</u></p> <p>① <u>住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備</u></p> <p>② <u>住生活の安心を支えるサービスの提供</u></p> <p>③ <u>低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案</u></p> <p>④ <u>移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成</u></p> <p><u>目標2 住宅の適正な管理及び再生</u></p> <p><u>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</u></p> <p>① <u>既存住宅が円滑に活用される市場の整備</u></p> <p>② <u>将来にわたり活用される良質なストックの形成</u></p> <p>③ <u>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</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策</p> <p><u>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継</u></p> <p>① <u>住宅の品質又は性能の維持及び向上</u></p> <p>② <u>住宅の合理的で適正な管理等</u></p> <p><u>2 良好な居住環境の形成</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p>
<p>第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進</p> <p>1 基本的な考え方</p> <p>2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定</p>	<p>第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進</p> <p>1 基本的な考え方</p> <p>2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定</p>
<p>第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進</p> <p>1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力</p> <p>2 政策評価の実施及び計画の見直し</p> <p>3 統計調査の充実等</p>	<p>第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進</p> <p>1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力</p> <p>2 政策評価の実施及び計画の見直し</p> <p>3 統計調査の充実等</p>
(削除)	<p><u>第5 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進</u></p>
別紙1 住宅性能水準	別紙1 住宅性能水準
別紙2 居住環境水準	別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準  
別紙4 最低居住面積水準  
別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方  
(削除)

## 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成23年度から平成32年度までを計画期間として、次のとおり定める。

### はじめに

平成18年に制定された住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。以来、同法に基づき制定された住生活基本計画に掲げる「市場重視」、「ストック重視」の視点に基づき、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、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を目指すとともに、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保等を目指した施策を推進してきている。

しかしながら、住宅の質については、依然耐震性能や省エネ性能を満たさないストックが多く存在するとともに、今後、建築後相当の年数を経たマンションが急増するなど、その適正な管理と再生は喫緊の課題である。また、人口規模の大きい団塊の世代等の急速な高齢化や、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加がみられる中で、住生活の安心に関連するサービスに対する需要が高まるとともに、地球温暖化に関する意識が広がっており、こうした国民のニーズに的確に対応していく必要がある。

さらに、我が国がこれまでに経験したことのない人口・世帯数の減少に直面している中、近年の厳しい雇用・所得環境を背景に、住宅の一次取得者層等の購買力が低下するなど、かつての新築中心の住宅市場は大きな転換期を迎えている。一方で、既存住宅流通市場等においては、消費者の不安感や情報不足等の阻害要因が解消されたとは言えず、国民の多様な居住ニーズに十分に応えられるものとはなっていない。

このような状況を踏まえ、今後の住宅政策の展開に当たっては、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築や、住宅の適正な管理・再生が図られる必要がある。また、これら

別紙3 誘導居住面積水準  
別紙4 最低居住面積水準  
別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方  
別紙6 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進に係る対策

## 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成18年度から平成27年度までを計画期間として、次のとおり定める。

### はじめに

戦後の我が国の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅制度及び日本住宅公団等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、住宅建設計画の下で住宅の「量」の確保を図ることを通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果を上げてきた。しかしながら、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とは言い難い状況にあり、また、住宅困窮者が多様化する中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ確かな住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法について抜本的な改革が行われてきたところであり、その総仕上げとして、今般、住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ承継していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

が国民の多様な居住ニーズに応じて適切に実現されるための住宅市場を整備し、一方で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に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築を図ることが必要である。

本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同法に基づき策定するものであり、政府は、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととする。

## 第1 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の基本的な方針

### 1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

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、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、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、個人がいいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

よって、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

### 2 豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなってきた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることはできないが、その実現のためには、1で述べた住宅の社会的性格も踏まえつつ、

・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選

本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同法に基づき新たに策定するものであり、政府は、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととする。

## 第1 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の基本的な方針

### 1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

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、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、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、個人がいいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

よって、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

### 2 豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控えた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることはできないが、その実現のためには、1で述べた住宅の社会的性格も踏まえつつ、

・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選

択できる住宅市場が形成されること  
・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって豊かな住生活を支える生活環境が構築されること  
・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に対する住宅セーフティネットが構築されていること  
が必要不可欠である。

### 3 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の横断的視点

1及び2を踏まえ、以下の(1)から(6)までの横断的な視点を基本として、第2に掲げる目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する。

#### (1) ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「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」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

#### (2) 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。

#### (3) 効果的・効率的な施策展開

厳しい財政状況の中、効果的かつ効率的に施策を推進するため、市場の誘導・補完に関する施策を行うに当たっては、生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、国民の住生活の安定を確保するために必要不可欠な施策、住宅の低炭素化といった当該住宅以外の領域にも効果をもたらす施策等に限定し、市場環境の整備に関する施策を重視した施策を展開する。

また、高い生産誘発機能を有する住宅投資による内需拡大効果を最大限発揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野への投資を重視した施策を展開する。

#### (4) 住宅の需給関係に対応した施策展開

人口や世帯数の減少、単身世帯の増加等により、今後空家ストックの更なる増加や平均世帯人員の減少が見込まれるとともに、非正規雇用の増加、失業率の上昇等の雇用・所得環境の変化により、住宅の一次取得者層であ

択できる住宅市場が形成されること

・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に対する住宅セーフティネットが構築されていること  
が必要不可欠である。

### 3 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の横断的視点

1及び2を踏まえ、以下の(1)から(4)までの横断的な視点を基本として、第2に掲げる目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する。

#### (1) ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「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」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

#### (2) 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。

る子育て世代等の住宅購買力の低下も続いている。このため、既存住宅ストックを最大限活用する方策を講じるとともに、収入や家族構成の変化に応じた住み替えを行いやすい環境の整備等、国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住まいの安定を図ることを重視した施策を展開する。

#### (5) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

1及び2で述べたとおり、住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方といった環境・エネルギー分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する。

#### (6) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である。このため、国が施策を実施するに当たっては、地域の状況を十分踏まえるとともに、地方公共団体による施策の実施を支援する。また、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る。

### 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のため必要な基本的な施策

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

以下では4つの分野ごとに施策を掲げたが、これらの分野を横断する施策として、国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等が可能となるよう、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進する。

#### 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

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能並びに安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境の維持及び向上を図るとともに、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。これにより、安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、

#### (3) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

1及び2で述べたとおり、住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する。

#### (4) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である。このため、地方公共団体による施策の実施を支援するとともに、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。

### 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のため必要な基本的な施策

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

以下では4つの分野ごとに施策を掲げたが、これらの分野を横断する施策として、国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等が可能となるよう、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進する。

#### 1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

##### ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、別紙1の住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図

文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことが可能となるような、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

### ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

#### 【指標】(注1)

[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  
【79%(平20)→95%(平32)】

・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

【約6,000ha(平22)→概ね解消(平32)】

・地震時に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が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合(注2)

【約5%(平21)→約40%(平24)】

・浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標(注2)

洪水による氾濫から守られる区域の割合

【約62%(平21)→約64%(平24)】

中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数

【約420万戸(平21)→約235万戸(平24)】

近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数

【約13.3万戸(平21)→約7.3万戸(平24)】

土砂災害から保全される人口(急傾斜事業を含む)

【約285万人(平21)→約300万人(平24)】

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

【約10万ha(平21)→約9万ha(平24)】

(注1) 指標は、目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているものであり、他の目標と関連する指標もあるが、関連の深い目標の箇所に記載している(以下同じ)。

(注2) これらの指標は、社会資本整備重点計画(平成21年3月31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。後述の④に記載した景観計画に基づき取組を進める地域の数についても同様とする。

#### 【基本的な施策】

- 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。
- 大規模な地震に備え、住宅の耐震化を徹底するため、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等により耐震診断、耐震改修、建替え等を促進するとともに、犯罪の危険性に備え、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。
- 大規模な火災や自然災害に対する住宅市街地の安全性を高めるため、延焼

り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。

#### 【指標】

[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)】

[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)】

[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)】

・新築住宅の省エネルギー対策に関する指標(注2)

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

【32%(平16)→50%(平20)】

(注1) 一定の省エネルギー対策：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

(注2) この指標は、京都議定書目標達成計画(平成17年4月28日閣議決定)において設定された指標と同じものであり、京都議定書目標達成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。

#### 【基本的な施策】

- 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。
- 大規模な地震や犯罪の危険性に備え、国民の安全・安心を実現するため、耐震診断・耐震改修を促進するとともに、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。
- 住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる長期優良住宅の普及を図る。
- 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。
- 地球温暖化問題や廃棄物問題等の環境問題に対応して、省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図るとともに、住宅における自然エネルギーの利用の促進、森林吸収源対策としての住宅への地域材利用の促進、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。
- 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。

## 2 良好な居住環境の形成

・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進するとともに、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。

- 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図るとともに、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。

## 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

高齢者や障害者が安心して暮らすことができるサービスや、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるサービスなど、住生活の安心を支える多様なサービスが地域において提供されるための環境の整備を図る。

### 【指標】

[高齢者の安定した住まいの確保]

- ・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合

【0.9% (平17) → 3～5% (平32)】

[地域における福祉拠点等の構築]

- ・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合

【16% (平21) → 25% (平32)】

### 【基本的な施策】

- 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、民間事業者等によるサービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及を促進する。

- 高齢者、障害者及び子育て世帯の地域における福祉拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、改修・建替えにより生じる空きスペース等を活用した、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の生活の利便性向上等のため、居住者が相互に交流できる空間の形成に配慮しつつ、様々なサービス機能と居住機能との近接化につながる都心居住・街なか居住等を促進するとともに、公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を行う。

## ③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

家庭部門のCO2削減を図るため、住宅のエネルギーの使用の合理化の促進、低炭素社会に向けた住まいと住まい方の普及・啓発、地域材の利用の促進等による住まいと住まい方の低炭素化を図る。

### 【指標】

[環境問題への対応]

- ・一定の省エネルギー対策(注)を講じた住宅ストックの比率

【21% (平20) → 50% (平32)】

安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関し、別紙2の居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を目指す。

### 【指標】

[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8,000haのうち、0% (平14) → おおむね100% (平23)】

- ・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)】

- ・浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標(注)

洪水による氾濫から守られる区域の割合

【約58% (平14) → 約62% (平19)】

床上浸水を緊急に解消すべき戸数

【約9万戸(平14) → 約6万戸(平19)】

土砂災害から保全される戸数

【約120万戸(平14) → 約140万戸(平19)】

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

【約15万ha(平14) → 約10万ha(平19)】

(注) 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。

### 【基本的な施策】

- 大規模な火災や自然災害に対する住宅市街地の安全性を高めるため、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進するとともに、道路等の基盤施設整備と建築に係る規制の緩和を一体的に推進すること等により密集住宅市街地の整備を推進する。

- 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図るとともに、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。

- 建築協定、緑地協定、地区計画、景観計画、総合設計等の規制誘導手法の活用等を促進することにより、良好な街並みや景観、住宅市街地における緑等の維持及び形成を図る。

- 既存の都市基盤を有効に活用しながら、将来にわたって持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持及び形成を図るため、居住者が相互に交流できる空間の形成に配慮しつつ、都心居住・街なか居住、住宅市街地のユニバーサルデザイン化等を促進するとともに、公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を行う。

- 良好な居住環境の形成に向けて、建築協定制度の充実など住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。

- 良好な居住環境の形成に資する民間の建築活動が適切に行われるよう、建築物の用途や形態及び建築敷地の利用に関する規制の合理化を図る。

・新築住宅の省エネルギー対策に関する指標

- 1) 建設住宅性能評価書を取得した新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率 **【62%（平20）→100%（平32）】**
- 2) エネルギーの使用の合理化に関する法律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(6ヵ月)）→100%（平32）】**

(注) 一定の省エネルギー対策：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

#### 【基本的な施策】

- 住宅のエネルギーの使用の合理化を促進するため、新築住宅については省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入等を行うとともに、既存住宅については省エネリフォームに対する支援等を行う。
- 居住者が住宅のエネルギーの使用の合理化に関する意義や経済性、快適性等の向上を実感できるよう、住宅の省エネルギー性能等の「見える化」を促進するとともに、低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報等を行う。
- 住宅及び住宅市街地の総合的な環境性能を評価する仕組みやライフサイクルを通じたCO2排出量の低減を図る住宅の普及を促進する。
- 中小住宅生産者等の住宅の省エネルギー化に関する技術習得、簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及等を促進する。
- 森林吸収源対策として、間伐材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進等により、住宅の新築及びリフォームの際の地域材利用を促進する。
- 再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。

#### ④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、住宅及び住宅市街地における高齢者、障害者をはじめとする多様な者の移動上・利用上の利便性の向上を図るとともに、住生活にゆとりと豊かさをもたらす、美しい街並みや景観の維持及び形成を図る。

#### 【指標】

[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 **【16%（平20）→28%（平32）】**

[良好な景観の形成]

- ・景観計画に基づき取組を進める地域の数 **【206（平21）→500（平24）】**

#### 【基本的な施策】

- 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。

- 景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進等を行うことにより、良好な街並みや景観等の維持及び形成を図る。
- 良好な居住環境の形成に向けて、住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。

## 目標 2 住宅の適正な管理及び再生

住宅、特に急増する老朽マンション等の適正な管理及び再生を通じて、将来世代に向けたストックの承継を目指す。

### 【指標】

[マンションの適正な維持管理]

#### 1) ストック

- ・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  
ストック全体 **【37% (平20) →70% (平32)】**  
築後20年以上 **【22% (平20) →50% (平32)】**

#### 2) フロー

- ・新築で30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 **【51% (平20) →概ね100% (平32)】**

### 【基本的な施策】

- 住宅ストックが、居住者の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法の普及の促進、居住者による管理体制の充実の促進など、ソフト面での対応を含めた適切な維持管理やリフォームを行うための環境整備を行う。
- 共同での管理が必要な分譲マンションについて、エレベーター等の安全管理を含む適正な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定の促進や、多様なマンションの形態に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりの推進、相談体制の整備の促進等を行うとともに、今後急増する老朽マンションの改修・建替えに当たっての支援や課題の解決等を行うことにより、老朽マンションの再生を促進する。
- 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進める。

## 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、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障害者とその身体機能の特性等に応じた住宅を、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目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される

## ②住宅の合理的で適正な管理等

住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。

### 【指標】

[住宅を長く大切に使う社会の実現]

- ・リフォーム（注）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)】**
- ・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)】**

(注) 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

### 【基本的な施策】

- 住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。
- 共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生を促進する。
- 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進める。

## 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、それぞれの価値観、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目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される住宅市場の実現を目指す。

環型の住宅市場の実現を目指す。

### ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備

既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する消費者の不安感や情報不足の解消、合理的な価格査定等の促進等により、既存住宅の活用の促進を図る。

#### 【指標】

〔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） **【14%（平20）→25%（平32）】**
- ・取引時に瑕疵担保保険に加入した既存住宅の年間戸数 **【906戸（注1）→9万戸（平32）】**

〔リフォーム市場の整備〕

- ・リフォーム（注2）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 **【3.5%（平16～20平均）→6%（平32）】**
- ・リフォーム時に瑕疵担保保険に加入した住宅の年間戸数及び棟数 **【4,093戸・棟（注1）→35万戸・棟（平32）】**

（注1）平成22年4月から12月までの数値。

（注2）リフォーム：増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと

#### 【基本的な施策】

- 既存住宅の購入に当たっての消費者の不安感や情報不足を解消するため、取引時における住宅関連事業者による住宅の品質、性能等に関する情報提供や住宅関連事業者等に関するわかりやすく適切な情報提供を促進する。
- 民間事業者も活用し、住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備を行う。
- 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進する。
- 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。
- インターネット等新たな手法を利用した既存住宅流通市場における情報提供の充実等により流通を促進する。
- ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズに応えるとともに国土を適切に維持管理していく観点から、郊外・田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションの実現に向けた情報提供等を行う。
- 消費者のリフォームに対する安心感と魅力の向上を図るため、リフォームを行う事業者に関する情報提供の促進や多様な業種が参画する市場環境の整備等を行うとともに、リフォーム技術の開発・向上の促進、内装、設備、間取り等（インフィル）のリフォームに関する普及啓発等を行う。

### 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活用等の促進や長期優良住宅、木造住宅の供給の促進

この結果、良質な住宅ストックの形成と相俟って、ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す。その際、世帯人数に応じた住戸規模に関して参考となる水準は別紙3（誘導居住面積水準）に示すとおりである。

#### 【指標】

〔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）】**
- 〔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27）】**
- ・住宅の利活用期間  
減失住宅の平均築後年数 **【約30年（平15）→約40年（平27）】**  
住宅の減失率（5年間に減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）】**

〔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）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）】**

（注）子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

#### 【基本的な施策】

- 住宅性能表示制度の普及・充実、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進等により、住宅や住宅関連事業者等に関するわかりやすく適切な情報の提供を促進するとともに、民間事業者も活用し、住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるよう、環境整備を行う。
- 住宅購入者等の保護の観点から、住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための仕組みを構築する。
- 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。
- 持家、借家を問わず無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅が確保できるよう、長期・固定型等の多様な住宅ローン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、定期借地制度の活用等の促進、定期借家制度の活用等を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進等を行う。
- 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。
- ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズに応えるとともに国土を適切に維持管理していく観点から、郊外・田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションの実現に向けた情報提供等を行うとともに、職住近接で子育てのしやすい都心居住・街なか居住等を実現するための環境整備を行う。

等により、現在の住生活を豊かにするとともに将来の有効活用を見据えた良質なストックの形成を図る。

#### 【指標】

[住宅を長く大切に使う社会の実現]

- ・住宅の利活用期間
  - 1) 滅失住宅の平均築後年数 【約 27 年 (平 20) → 約 40 年 (平 32)】
  - 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 7% (平 15 ~ 20) → 約 6% (平 27 ~ 32)】
- ・新築住宅における住宅性能表示の実施率 【19% (平 21) → 50% (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 (注)) → 20% (平 32)】

(注) 認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値。

#### 【基本的な施策】

- 住宅性能表示制度に係る手続の合理化等によりその活用の促進を図るとともに、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる長期優良住宅に係る支援並びに認定制度及び基準の合理化等による供給の促進、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成等により、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。
- 住宅購入者等の保護の観点から、住宅の瑕疵担保責任保険制度に関する普及啓発を行う。
- 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。
- 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化等を推進する。
- 木造住宅に対する国民の高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、木造住宅の設計・施工に関する人材の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等により、将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進する。

#### 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

国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するとともに、子育て世帯等の住替えの促進や増加する空家の有効活用等により需給の不適合の解消を図る。

#### 【指標】

[居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消]

- ・子育て世帯 (注) における誘導居住面積水準達成率
  - 【全 国 : 40% (平 20) → 50% (平 27)】
  - 【大都市圏 : 35% (平 20) → 50% (平 32)】

(注) 子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

- 深刻な少子化の状況を踏まえ、子育て世帯を支援していく観点から、既存ストックを活用しつつ、市場では十分な量が確保されないファミリー向け賃貸住宅の供給、子育て支援施設を併設した住宅の供給支援や三世代同居・近居への支援を行う。
- 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化、技能者の育成等による木造住宅に関する伝統的な技術の継承・発展、地域材を活用した木造住宅の生産体制の整備等を推進する。

### 【基本的な施策】

- 持家、借家を問わず無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅が確保できるよう、長期・固定型等の多様な住宅ローン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、定期借地制度の活用、定期借家制度の活用等を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進等を行う。
- 高齢者、障害者及び子育て世帯を支援していく観点から、既存ストックを活用しつつ、市場では十分な量が確保されない高齢者、障害者又は子育て世帯向けの賃貸住宅の供給や三世帯同居・近居への支援を行う。
- 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。
- 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住替えに対する支援を行う。
- 空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進する。

### 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

低額所得者、被災者、高齢者、障害者や子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する世帯がそれぞれの入居者の特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

### 【指標】

[居住の安定の確保]

- ・最低居住面積水準未満率 **【4.3 % (平20)→早期に解消】**

[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
  - 一定のバリアフリー化（注1） **【37% (平20)→75% (平32)】**
  - うち、高度のバリアフリー化（注2） **【9.5% (平20)→25% (平32)】**

（注1）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

（注2）高度のバリアフリー化：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

### 【基本的な施策】

- 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、家賃制度等について適切に見直しを行う。

### 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

低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す。

この結果、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模（別紙4：最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保できることを目指す。

### 【指標】

[居住の安定の確保]

- ・最低居住面積水準未満率 **【早期に解消】**

[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
  - 一定のバリアフリー化（注1） **【29% (平15)→75% (平27)】**
  - うち、高度のバリアフリー化（注2） **【6.7% (平15)→25% (平27)】**

（注1）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

（注2）高度のバリアフリー化：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

### 【基本的な施策】

- 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の入居収入基準、家賃制度等について適切に見直しを行う。

- 高齢者、障害者、子育て世帯等がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう公的賃貸住宅の供給を促進する。
- 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。
- 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。
- 住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会について、情報提供、助言、相談等の入居の円滑化支援に関する活動の促進や、その設立の支援を行う。
- 高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供や、居住の安定を図るための規制の整備、相談体制の整備等を行う。
- 高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

以上に掲げた1～4の目標を達成するために、

- 良質な住宅ストックを形成するための指針として、別紙1の住宅性能水準
- 良好な居住環境を形成するための指針として、別紙2の居住環境水準
- ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す際に参考となる住戸規模として、別紙3の誘導居住面積水準
- 健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模として、別紙4の最低居住面積水準
- 都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）において、当該都道府県の公営住宅の供給の目標量を定める際の指針として、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方を定める。

### 第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

#### 1 基本的な考え方

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、愛知県及び三重県並びに大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県からなる三大都市圏においては、団塊の世代が高齢化し急速な少子高齢化が進む中、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加が見込まれるとともに、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えている。このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質

- 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。
- 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行うための仕組みづくりを進める。

- 高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う。
- 高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。

※ 公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）において目標量を定め、計画的な実施を図る。

### 第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

#### 1 基本的な考え方

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、愛知県及び三重県並びに大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県からなる三大都市圏においては、引き続き世帯数の増加が見込まれるとともに、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えている。このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に

な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要がある。

その際には、三大都市圏においても、世帯数が減少に転じる地域もあることから、地域毎の需要を見極め、農地・山林等の新規開発による供給から、既成市街地内における改修・建替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要である。

具体的には、良好な居住環境の形成に配慮しながら、以下に示すとおり、地域の属性に応じた施策を推進する。その際、敷地の細分化等による居住環境の悪化を招くことがないよう、地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成していくための仕組みを活用する等、供給の段階から適切な措置を講じる。また、地域の特性に応じ、高齢者福祉施設等と住宅を一体的に整備するなど住生活の安心を支えるサービスが提供される環境を整備するとともに、緑・景観にも配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関する情報提供を行う。

- (1) 都心の地域その他既成市街地内では、土地の有効・高度利用、既存の公共施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、改修や建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空家の有効利用を促進する。また、これらの地域内において低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地等については、地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境、安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。
- (2) 市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。
- (3) 郊外型の新市街地開発については、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進する。

## 2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

三大都市圏に属する都府県にあっては、1の基本的な考え方を踏まえ、それぞれの地域が抱える様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、住宅及び住宅地の需要を慎重に見極めつつ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加が想定される地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定し、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

## 第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

### 1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにしなが、国、地方公共団体のみならず、独立行政法人住宅金融支

進める必要がある。

その際には、三大都市圏においても、長期的には世帯数が減少に転じることで予想されるため、農地・山林等の新規開発による供給から、既成市街地内の低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要である。

具体的には、良好な居住環境の形成に配慮しながら、以下に示すとおり、地域の属性に応じた施策を推進する。その際、敷地の細分化等による居住環境の悪化を招くことがないよう、地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成していくための仕組みを活用する等、供給の段階から適切な措置を講じる。また、地域の特性に応じ、緑・景観、少子高齢社会への対応にも配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関する情報提供を行う。

- (1) 都心の地域その他既成市街地内では、土地の有効・高度利用、既存の公共施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通を促進する。また、これらの地域内において低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地等については、地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境、安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。
- (2) 市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。
- (3) 郊外型の新市街地開発については、既に着手している事業を含め、地域の住宅需要を慎重に見極めつつ、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進する。

## 2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

三大都市圏に属する都府県にあっては、1の基本的な考え方を踏まえ、それぞれの地域が抱える様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、住宅及び住宅地の需要を慎重に見極めつつ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定し、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

## 第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

### 1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにしなが、国、地方公共団体のみならず、住宅金融公庫（平成19

援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。

このため、国においては、引き続き、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、これまで以上に緊密な連携・協働を図り、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめ、これら住生活に関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行うこととする。また、住宅市場の環境が大きく変化している中、時代のニーズを踏まえた中小住宅生産者等のリフォーム技術の向上や住生活関連サービス等に関する新技術の導入等、豊かな住生活を実現する新たな産業展開の方向性について、住宅関連事業者等の参画の下構築するものとする。

地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地方公共団体の役割が従来にも増して大きくなってきており、本計画の変更にも当たっては都道府県の意見を聴取したところである。都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。その際、地方公共団体において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関においても緊密な連携のもとに地方公共団体の取組を支援する。

## 2 政策評価の実施及び計画の見直し

住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、国民に対する説明責任を果たしながら本計画に基づく施策を機動的に見直ししていくため、目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

なお、本計画は国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかんがみ長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として定めるものであるが、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う。

## 3 統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価するため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して、所要の見直し・拡充を行う。

特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界があること等の課題があるため、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや課題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況についても施策選択の参考とすべきであるため、その把握に努める。

年4月1日以降は、独立行政法人住宅金融支援機構)、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。

このため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、これまで以上に緊密な連携・協働を図り、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめ、これら住生活に関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行うこととする。

地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地方公共団体の役割が従来にも増して大きくなってきており、本計画の策定にも当たっては都道府県の意見を聴取したところである。都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。その際、地方公共団体において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関においても緊密な連携のもとに地方公共団体の取組を支援する。

## 2 政策評価の実施及び計画の見直し

住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、国民に対する説明責任を果たしながら本計画に基づく施策を機動的に見直ししていくため、目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

なお、本計画は国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかんがみ長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として定めるものであるが、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う。

## 3 統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価するため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して、所要の見直し・拡充を行う。

特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界があること、目標の達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題があるため、今後の本計画の見直しに際して指標の充実が図られるよう、必要なデータの充実、定量化の検討等を進める。

さらに、高齢化やライフスタイルの多様化に伴い居住形態が多様化していることを踏まえ、従来の統計調査では十分に実態が把握できていないハウスメアリングやグループ居住等、単身の高齢者、若年者等が一つの住宅に共同で居住する新たな居住形態についても、その現状の把握に努める。

なお、統計調査の充実に際しては、個人情報保護意識の高まりに配慮しつつ、情報の収集・提供体制の強化を図るとともに、情報通信技術の進展等を踏まえ、地方公共団体や民間の統計調査の活用等を図るとともに、地域の特性に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

(削除)

また、高齢化やライフスタイルの多様化に伴い居住形態が多様化していることを踏まえ、従来の統計調査では十分に実態が把握できていない高齢者居住施設における居住やハウスメアリング等についても、その現状の把握に努める。

なお、統計調査の充実に際しては、情報の収集・提供体制の強化、民間の統計調査の活用等を図るとともに、地域の特性に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

## 第5 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進

「生活対策」(平成20年10月30日新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議決定)、「生活防衛のための緊急対策」(平成20年12月19日経済対策閣僚会議決定)等を踏まえ、住宅ローン減税の期限延長、最大控除可能額の過去最高水準までの引上げ、長期優良住宅の取得や環境、高齢化問題等のための省エネルギー、バリアフリー等の住宅リフォームに係る投資型の減税の導入等により、住宅投資の活性化を図ることとされている。また、暮らしの安心を確保するための住宅セーフティネットの充実に図ることも求められている。このような経済状況に応じた対応を機敏に講じていくことは極めて重要であるが、その際には、住宅ストックの質を高める観点に十分配慮することが必要であり、特に、別紙6の対策を緊急的かつ重点的に実施し、本計画の一層の推進を図ることとする。

### 別紙1 住宅性能水準 (略)

### 別紙2 居住環境水準

#### 1・2 (略)

項目	指標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震時等に著しく危険な密集市街地の面積</li> <li>地震時に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が存在する市町村のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した市町村の割合</li> <li>土砂災害から保全される人口(急傾斜事業を含む)</li> <li>洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数</li> <li>近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数</li> <li>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</li> </ul>
(2)～(4) (略)	(略)

### 別紙1 住宅性能水準 (略)

### 別紙2 居住環境水準

#### 1・2 (略)

項目	指標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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た市街地の割合</li> <li>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の箇所数</li> <li>土砂災害から保全される戸数</li> <li>洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>床上浸水を緊急に解消すべき戸数</li> <li>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</li> </ul>
(2)～(4) (略)	(略)

別紙 3 誘導居住面積水準（略）  
別紙 4 最低居住面積水準（略）  
別紙 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方（略）  
（削除）

別紙 3 誘導居住面積水準（略）  
別紙 4 最低居住面積水準（略）  
別紙 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方（略）  
別紙 6 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進に係る対策（略）