

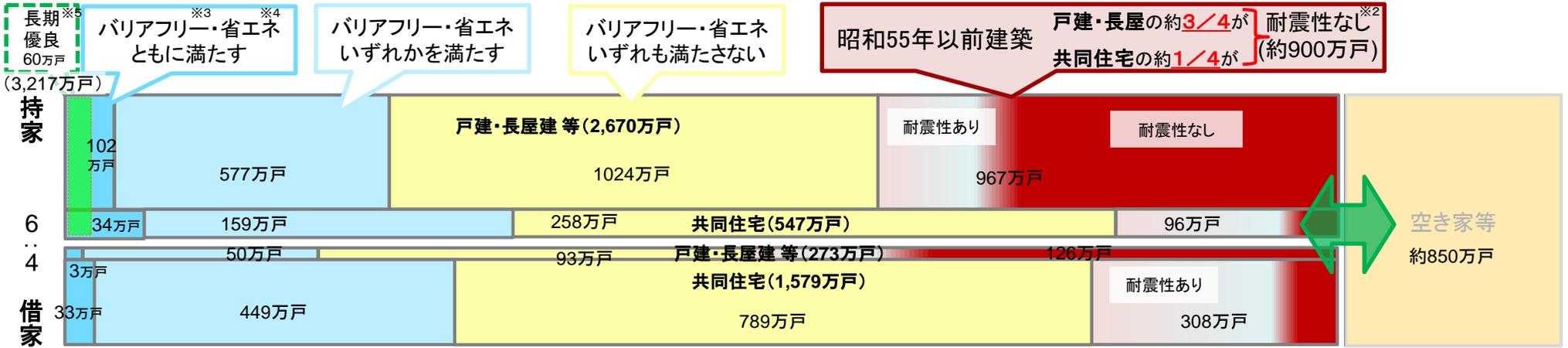
既存住宅ストックの現状について

住宅ストックの性能に着目した分類(空き家を除く)

▶ 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎のストック数推計を実施した。^{※1}

人が居住している住宅ストック総数 約5210万戸

住宅ストック総数 約6063万戸



将来世代に継承できる良質な住宅の供給

リフォーム等による性能の向上

建替え等による対応

空き家利活用

不良な住宅等の除却

良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

既存住宅の流通(売買・賃貸)・他用途への転換・適切な維持管理の促進

※1 持家・借家別の戸数には、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。
 ※2 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。
 ※3「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。
 ※4「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。
 ※5「長期優良(住宅戸数)」は、特定行政庁から報告のあった新築の認定件数を積み上げたものとし、かつ、すべて持家と仮定してストック数の算定を行った。取消や変更の届出等は反映していない。

高齢単身・高齢夫婦世帯が居住する住宅ストック数と全体の居住ストック数に占める割合

		バリアフリー ・省エネとも 満たす	いずれかを満たす		バリアフリー ・省エネとも 満たさず	昭和55年 以前建築	合計
			バリアフリー	省エネ			
持家	戸建・ 長屋建等	15.6万戸 15.2%	22.9万戸 21.4%	60.1万戸 12.8%	224.3万戸 21.9%	413.7万戸 42.8%	736.5万戸 27.6%
	共同 住宅	5.3万戸 15.8%	6.3万戸 21.1%	14.9万戸 11.6%	48.1万戸 18.6%	38.2万戸 39.8%	112.9万戸 20.7%
借家	戸建・ 長屋建等	0.7万戸 23.3%	0.6万戸 24.0%	4.5万戸 9.4%	12.5万戸 13.4%	40.2万戸 31.9%	58.6万戸 21.5%
	共同 住宅	12.1万戸 36.4%	13.8万戸 35.4%	18.6万戸 4.5%	63.7万戸 8.1%	88.0万戸 28.6%	196.3万戸 12.4%
合計		33.7万戸 19.6%	43.6万戸 24.4%	98.1万戸 9.3%	348.6万戸 16.1%	580.1万戸 38.8%	1104.3万戸 21.8%

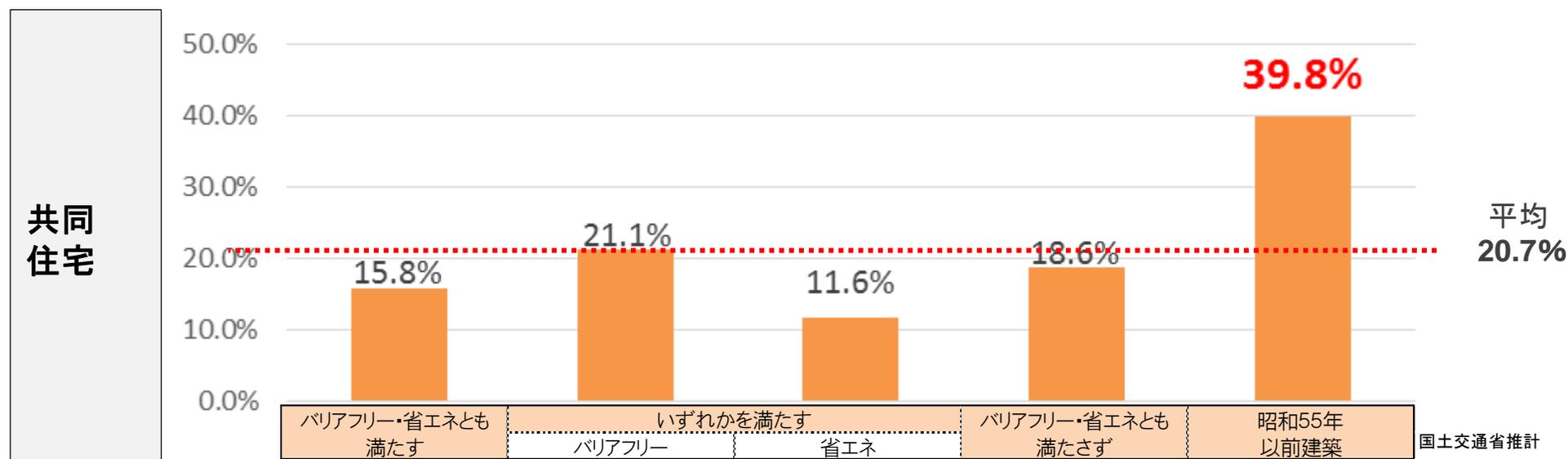
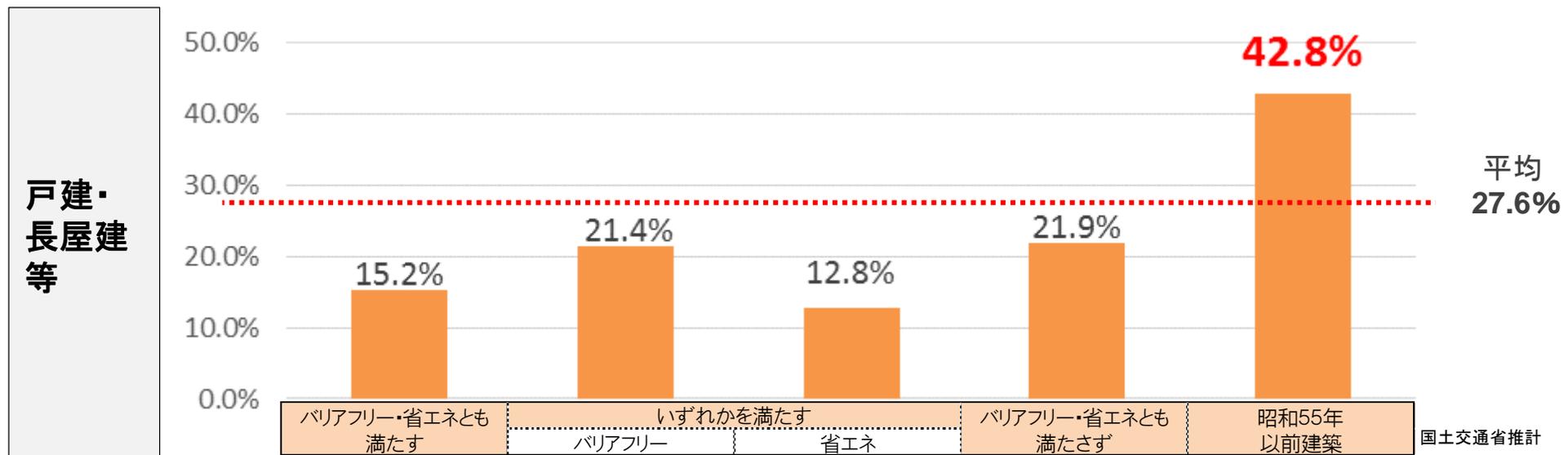
国土交通省推計

※「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(住宅性能表示断熱等性能等級3相当)を達成しているものとし、国土交通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。

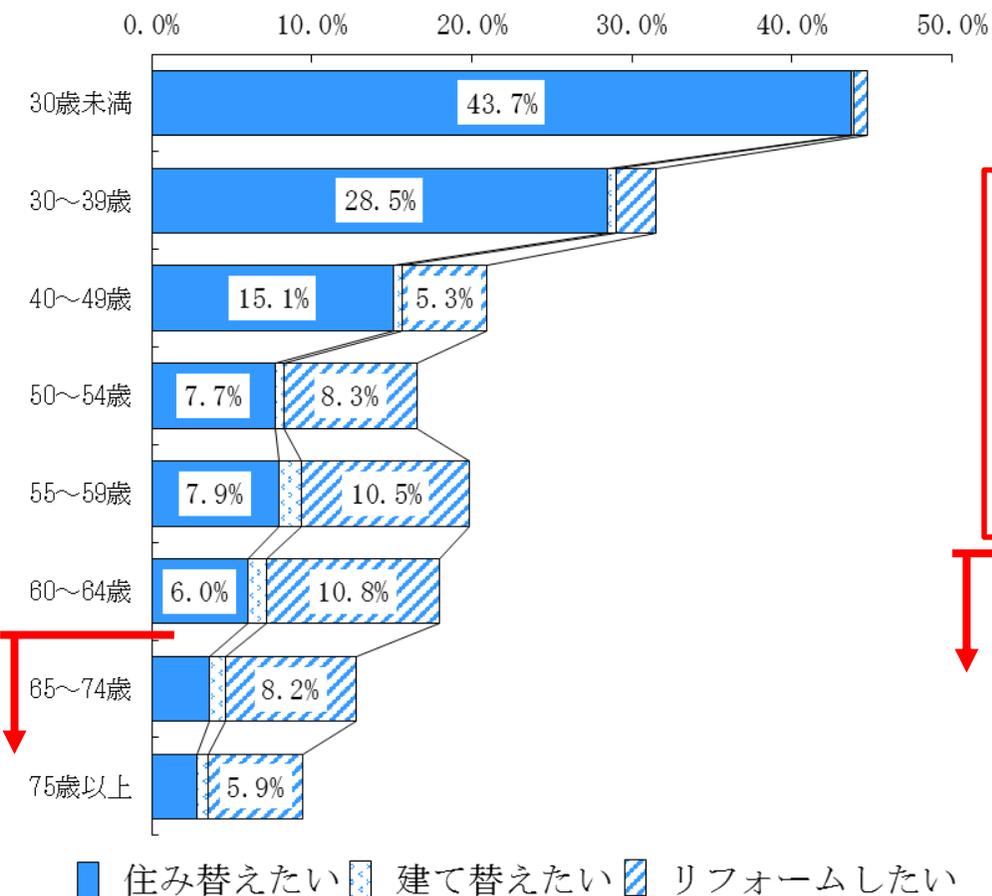
※「高齢単身」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

高齢単身・高齢夫婦世帯が居住する住宅ストックが全体の居住ストックに占める割合



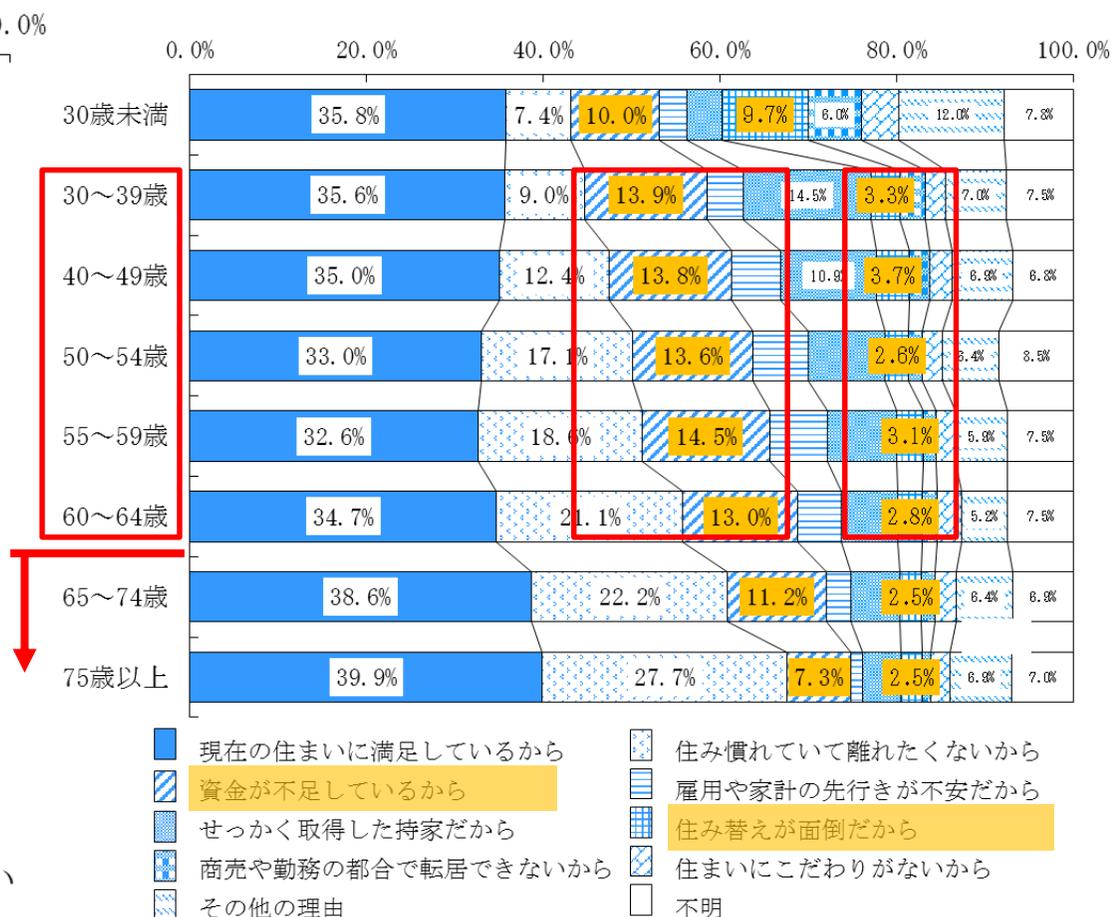
※「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データにおいて、住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策 等級2相当（段差のない室内トイレ・浴室の手すりあり）を満たしていることを判断基準とした。
 ※「省エネを満たす」とされているストック数は、平成4年省エネルギー基準（住宅性能表示断熱等性能等級3相当）を達成しているものとし、国土交通省推計による建築時期毎の達成割合をもとに算定を行った。
 ※「高齢単身」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

▶ 持家・借家は区別せず、全世帯を対象としています



家計主の年齢別の住み替え・改善意向

(出典)平成25年 住生活総合調査



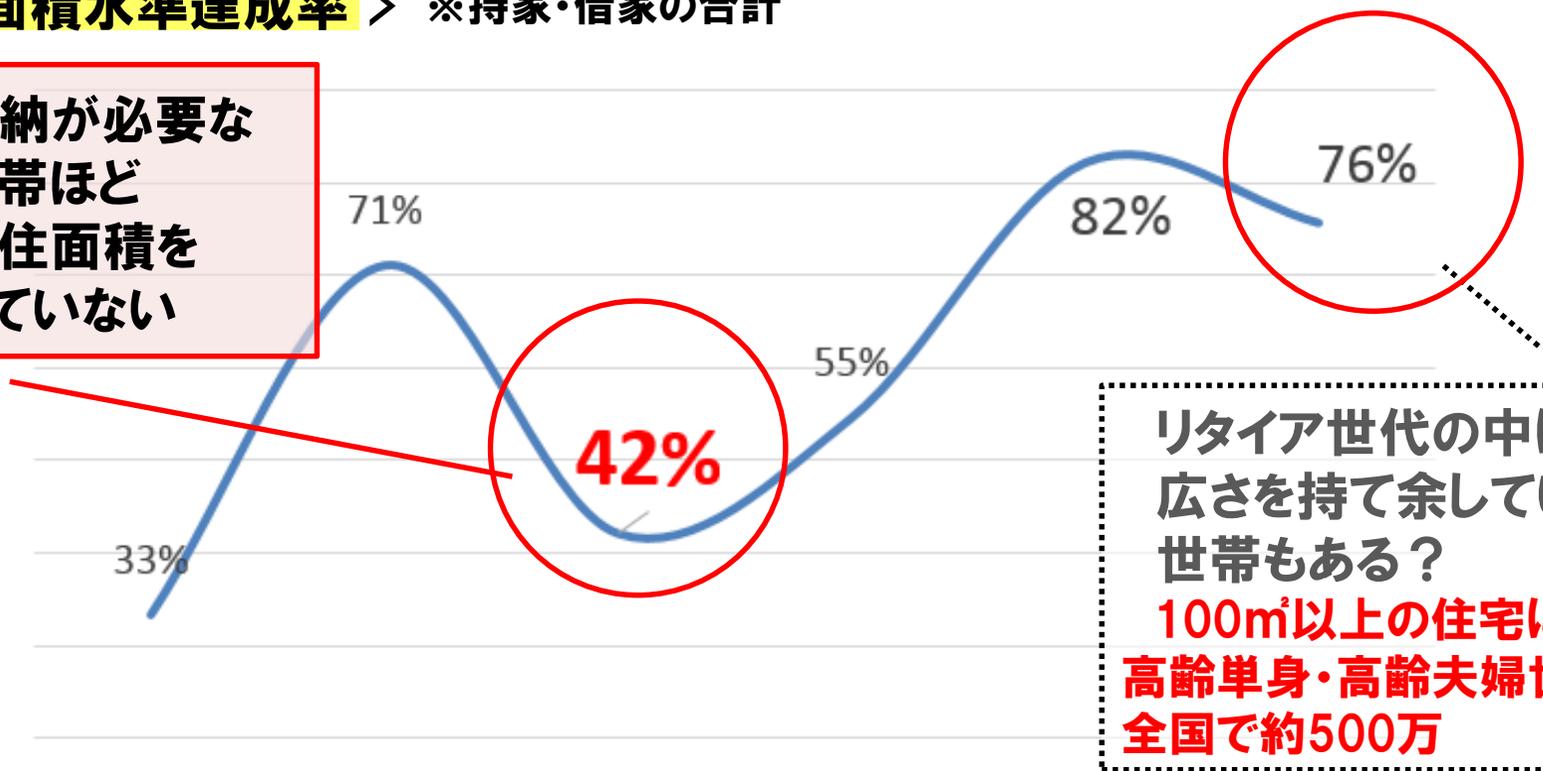
家計主の年齢別の
今後の住み替え・改善意向のない理由

(出典)平成25年 住生活総合調査

【面積】ライフステージ毎の住宅ストック①

＜誘導居住面積水準達成率＞ ※持家・借家の合計

部屋や収納が必要な
子育て世帯ほど
十分な居住面積を
確保できていない



リタイア世代の中には
広さを持て余している
世帯もある？
100㎡以上の住宅に住む
高齢単身・高齢夫婦世帯は
全国で約500万

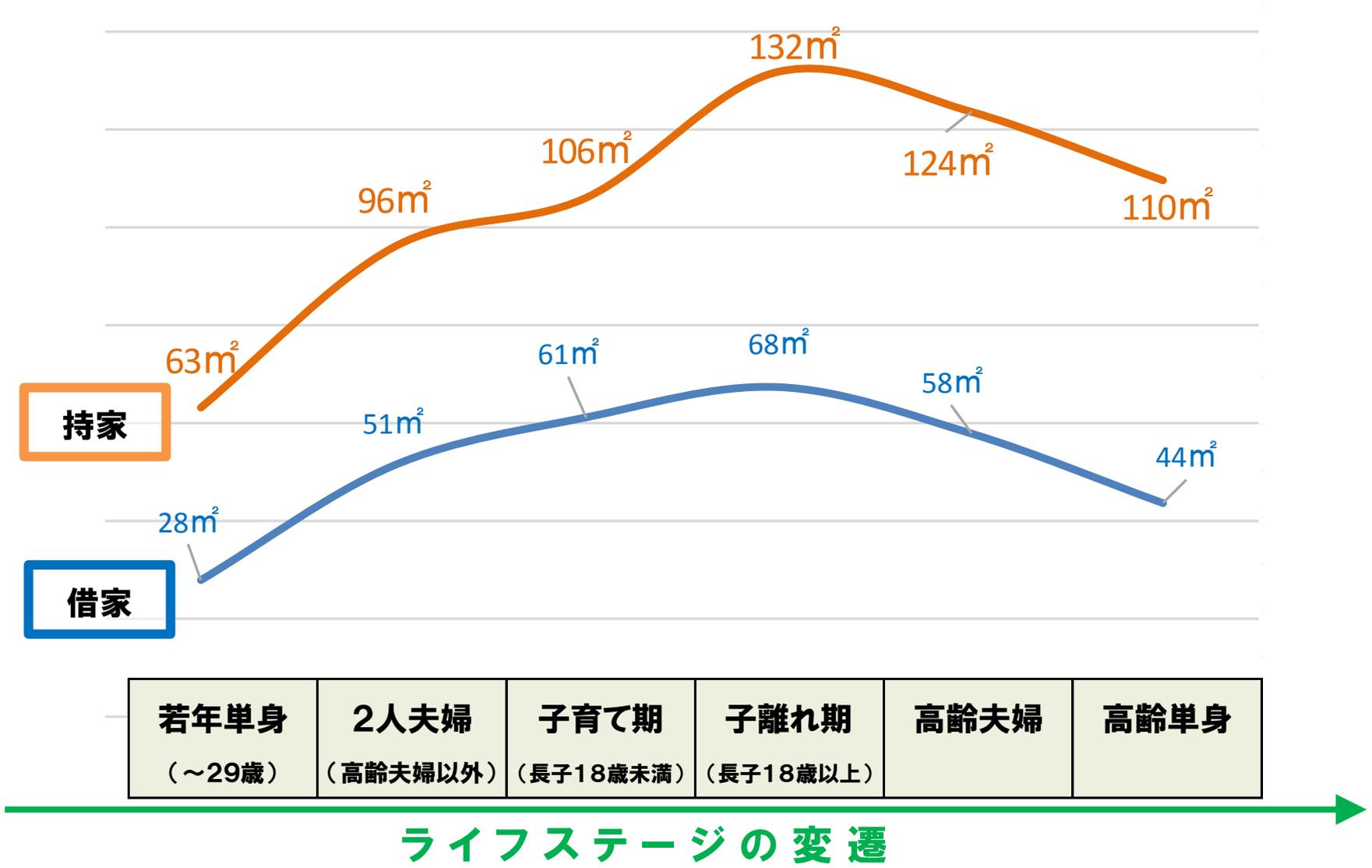
ライフステージの変遷

	若年単身 (~29歳)	2人夫婦 (高齢夫婦以外)	子育て期 (長子18歳未満)	子離れ期 (長子18歳以上)	高齢夫婦	高齢単身
一般型	55㎡	75㎡	~100㎡	~125㎡	75㎡	55㎡
都市居住型	40㎡	55㎡	~75㎡	~95㎡	55㎡	40㎡
			(3人の場合)	(4人の場合)		

参考

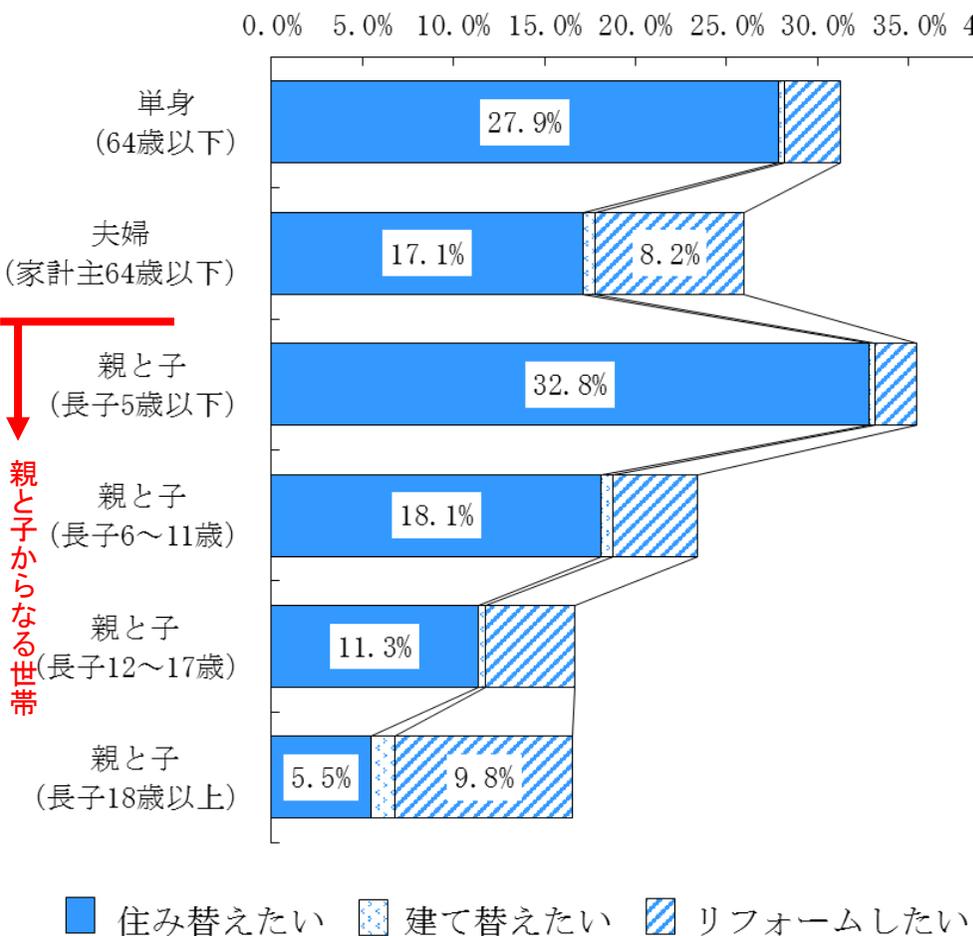
(出典)平成25年住宅・土地統計調査から集計
 ※ 「子育て期」は夫婦と長子の年齢が18歳未満の世帯を対象としている。「子離れ期」は夫婦と長子の年齢が18歳以上の世帯を対象としている。
 ※ 「高齢単身」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

< 住宅当たり 延べ面積 > ※持家・借家別

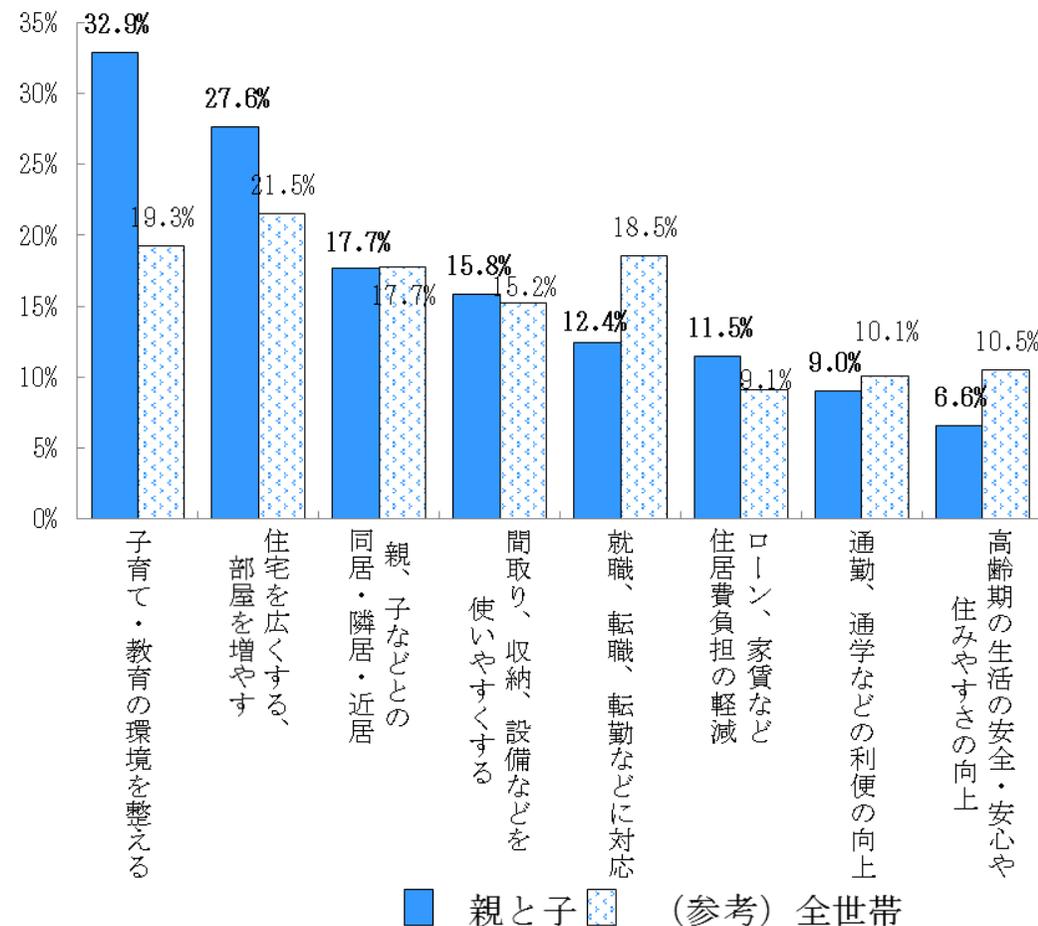


(出典) 平成25年住宅・土地統計調査から集計
 ※ 「子育て期」は夫婦と長子の年齢が18歳未満の世帯を対象としている。「子離れ期」は夫婦と長子の年齢が18歳以上の世帯を対象としている。
 ※ 「高齢単身」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

持家・借家は区別せず、「親と子からなる世帯」を対象としています



親と子からなる世帯

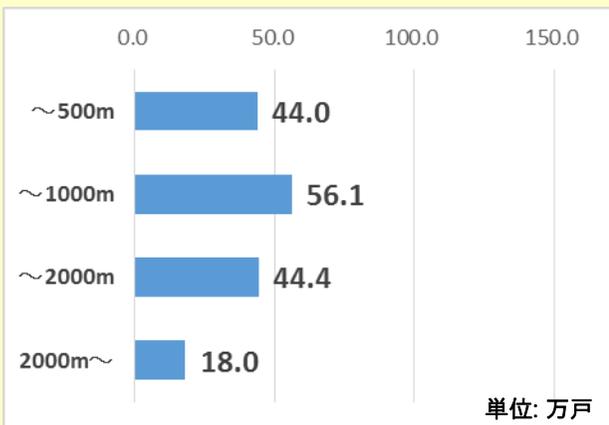


長子の年齢別の住み替え・改善意向

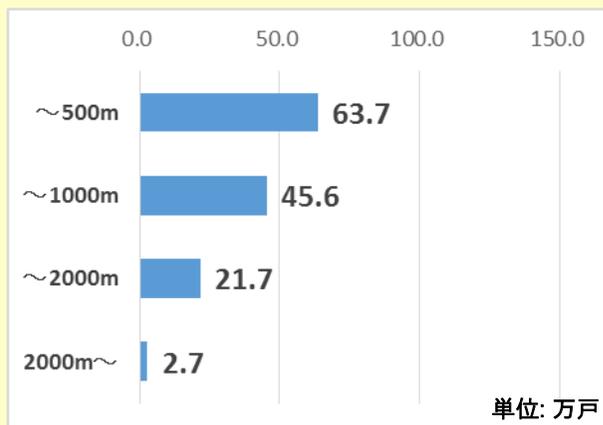
親と子からなる世帯の
住み替えの目的(複数回答・主なもの)

東京都

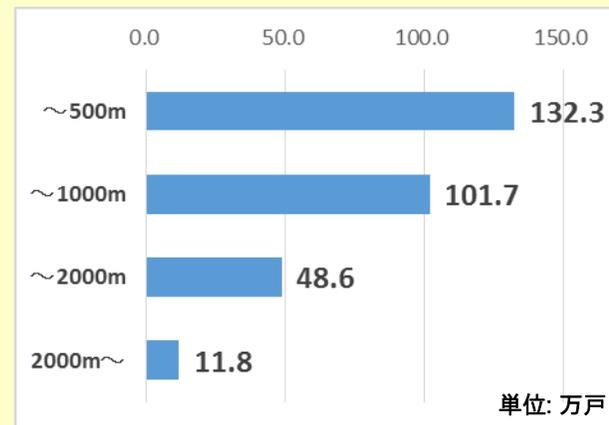
持家、戸建・長屋建 等



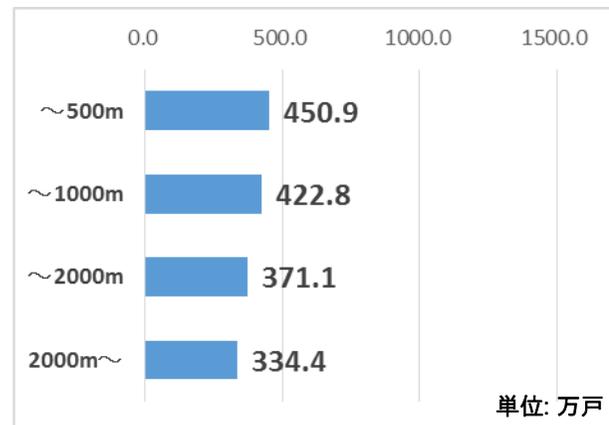
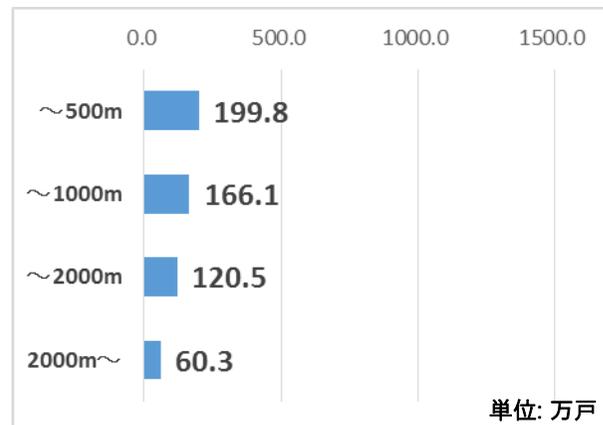
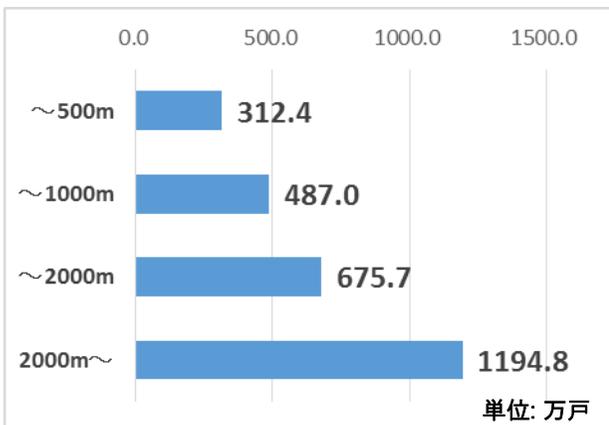
持家、共同住宅



借家、共同住宅



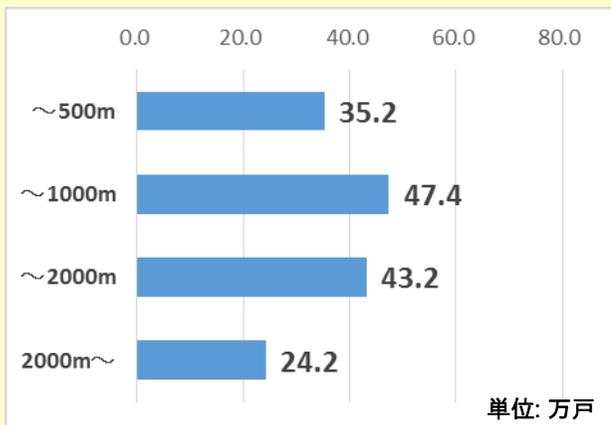
(参考) 全国



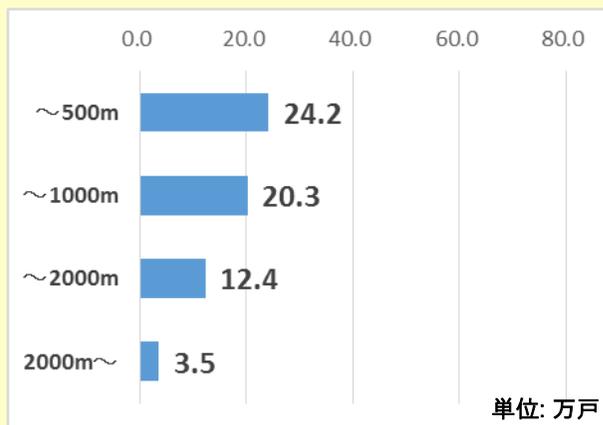
(出典)平成25年 住宅・土地統計調査
 ※ 持家・借家別が不詳のものは、除外している。

大阪府

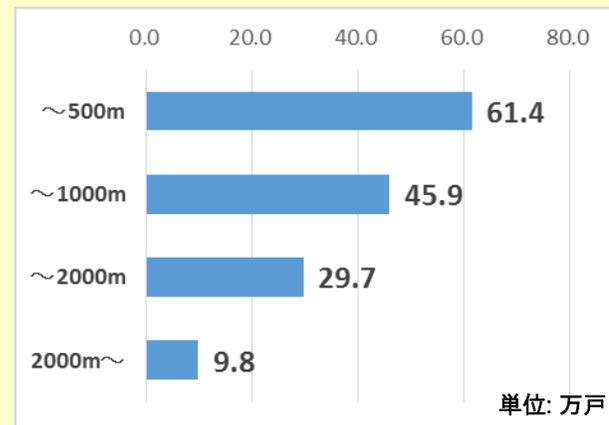
持家、戸建・長屋建 等



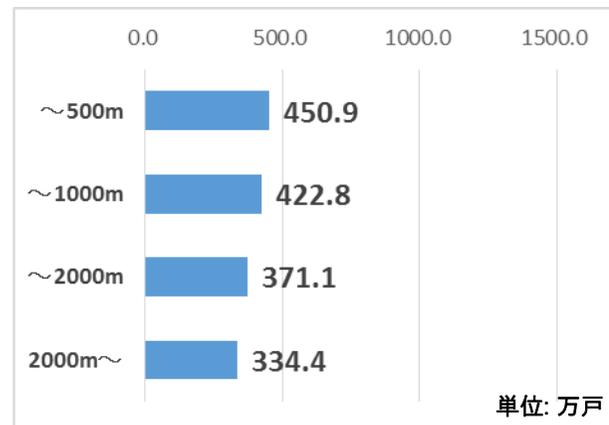
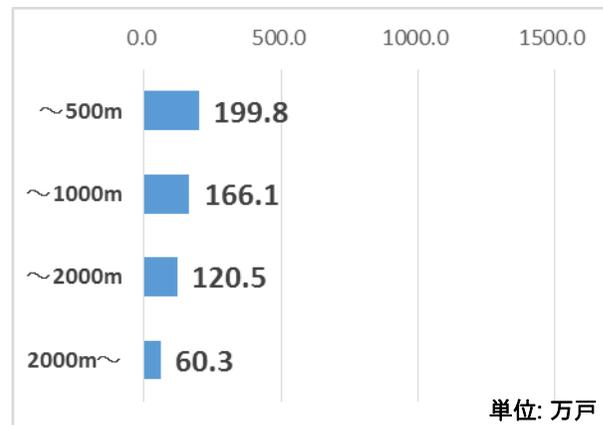
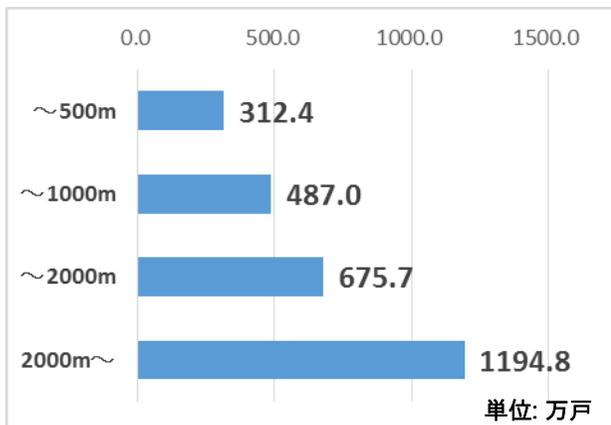
持家、共同住宅



借家、共同住宅



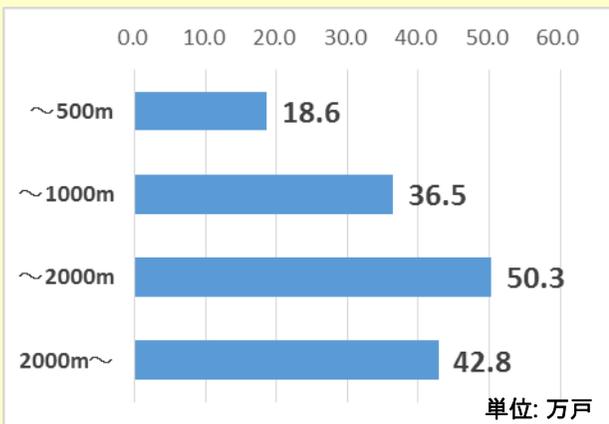
(参考) 全国



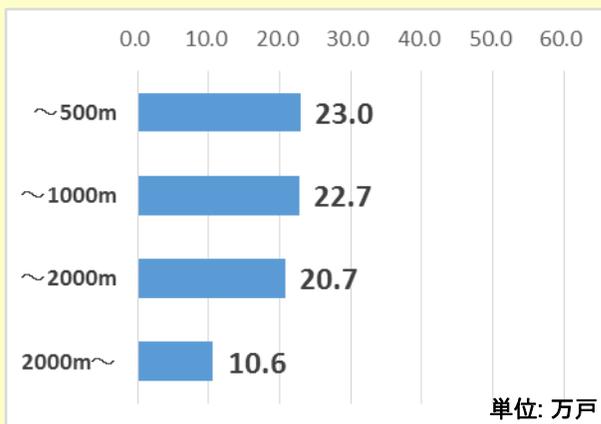
(出典)平成25年 住宅・土地統計調査
 ※ 持家・借家別が不詳のものは、除外している。

神奈川県

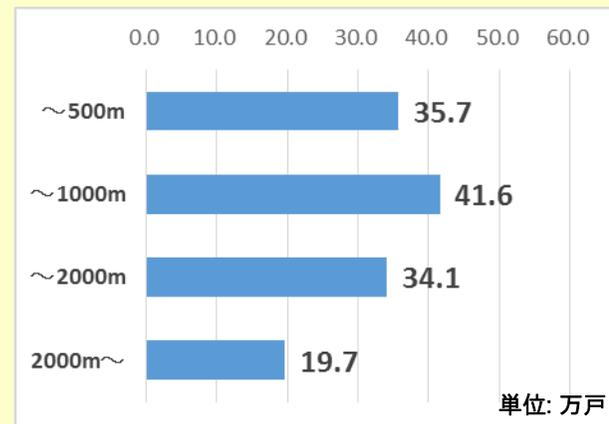
持家、戸建・長屋建 等



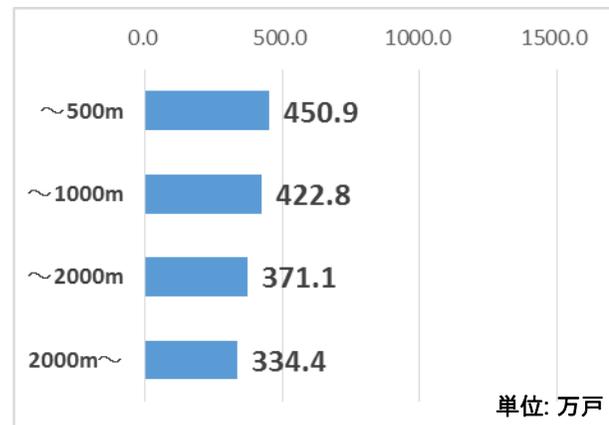
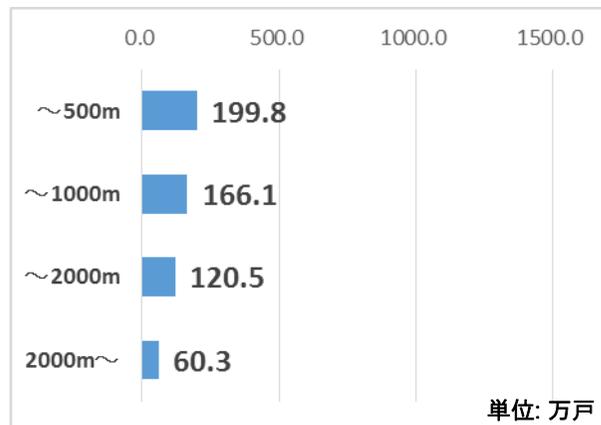
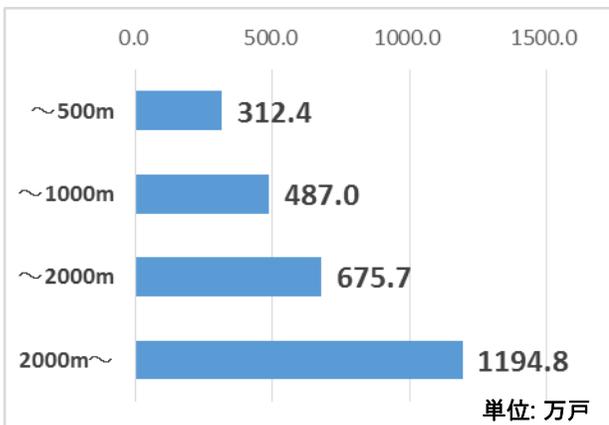
持家、共同住宅



借家、共同住宅



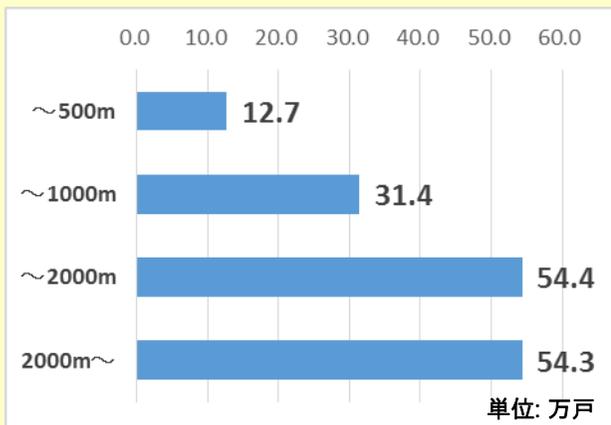
(参考) 全国



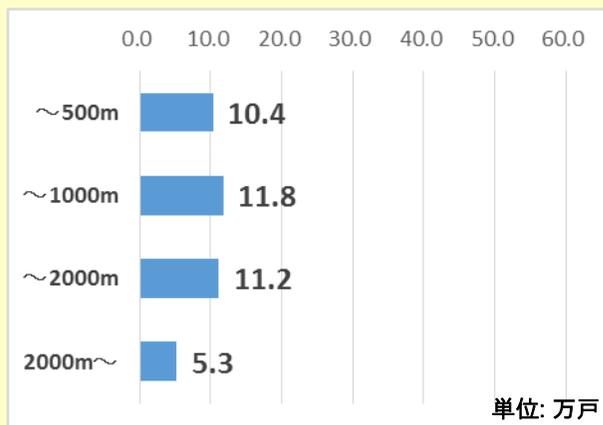
(出典)平成25年 住宅・土地統計調査
 ※ 持家・借家別が不詳のものは、除外している。

埼玉県

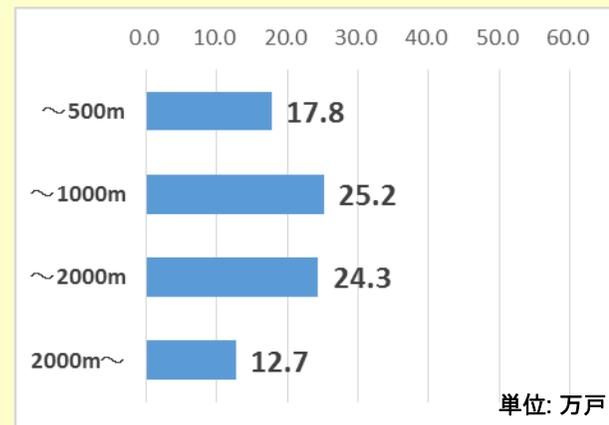
持家、戸建・長屋建 等



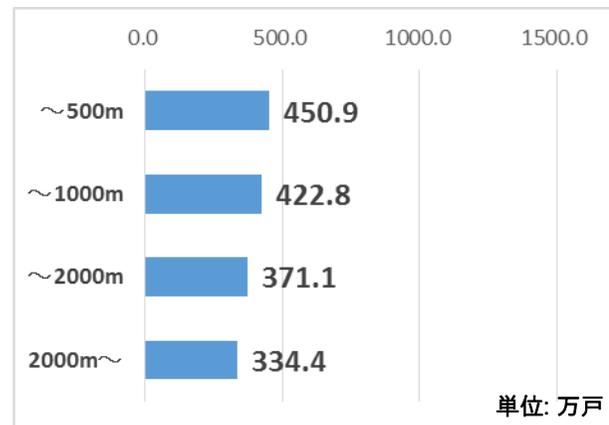
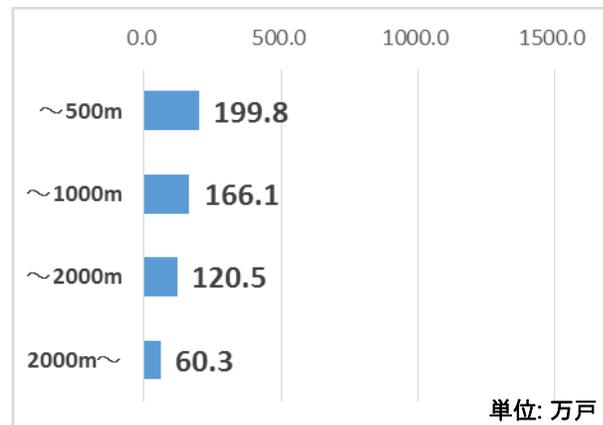
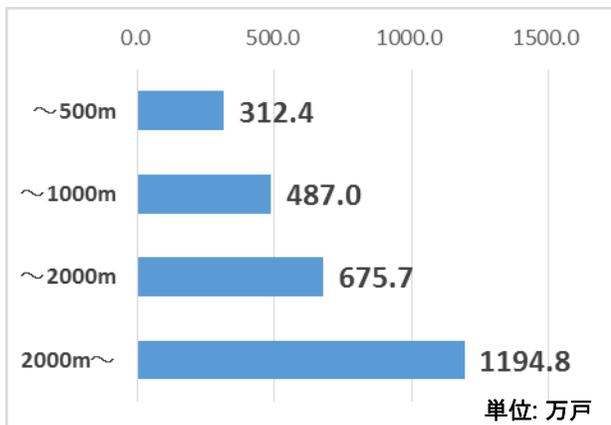
持家、共同住宅



借家、共同住宅



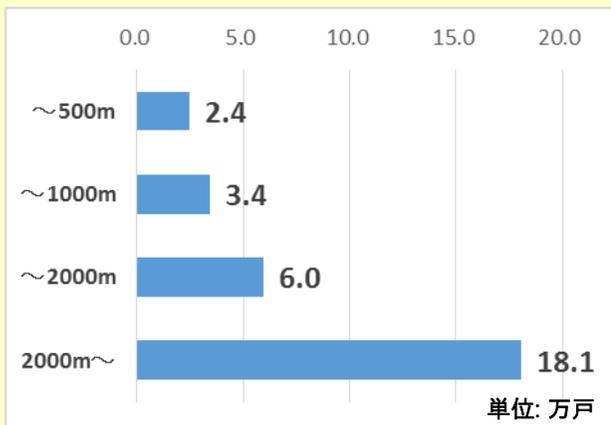
(参考) 全国



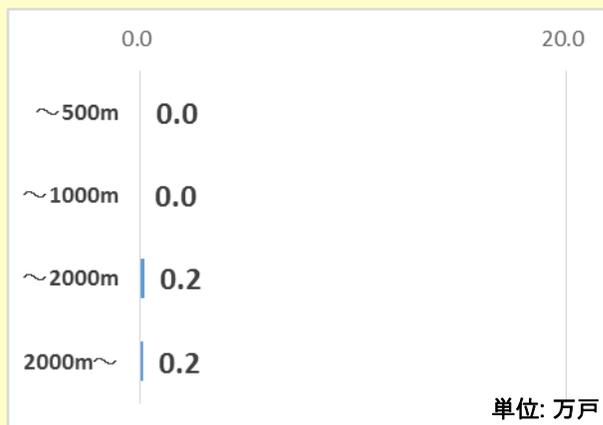
(出典)平成25年 住宅・土地統計調査
 ※ 持家・借家別が不詳のものは、除外している。

秋田県

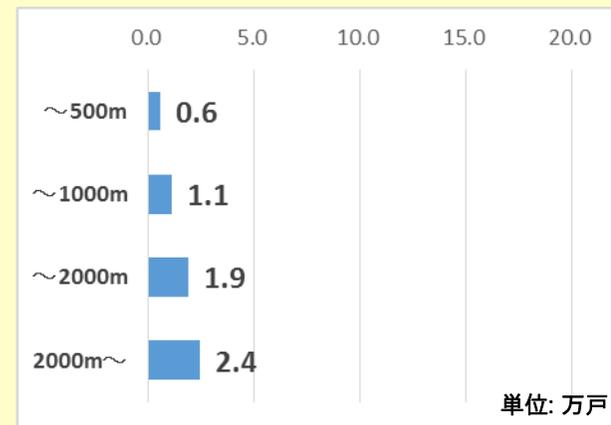
持家、戸建・長屋建 等



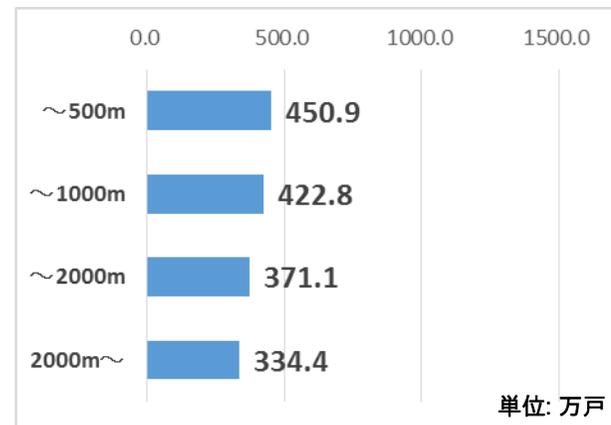
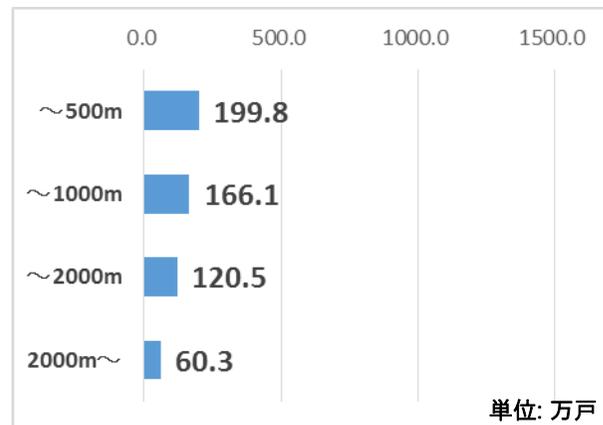
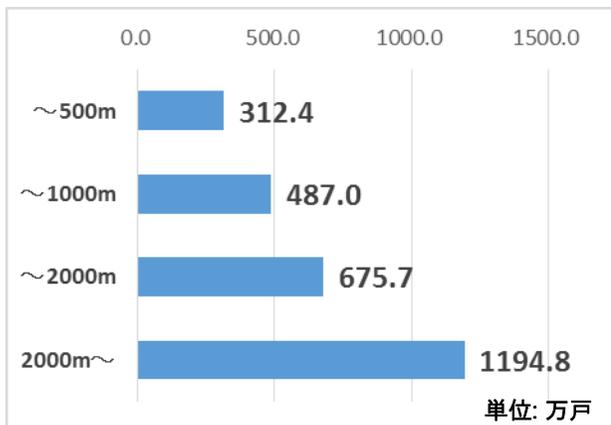
持家、共同住宅



借家、共同住宅



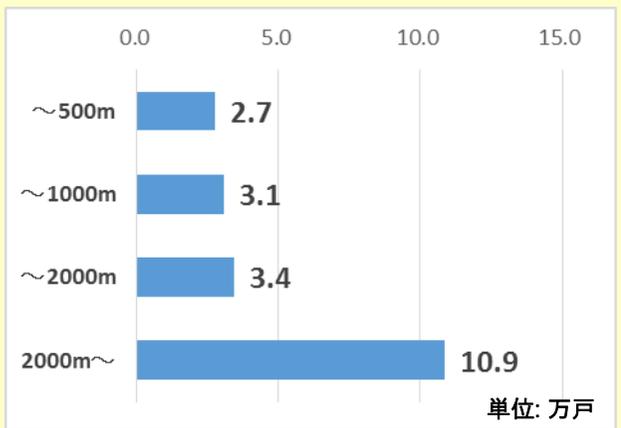
(参考) 全国



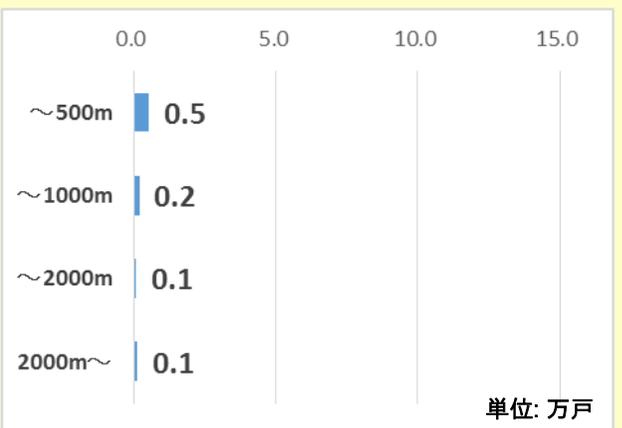
(出典)平成25年 住宅・土地統計調査
 ※ 持家・借家別が不詳のものは、除外している。

高知県

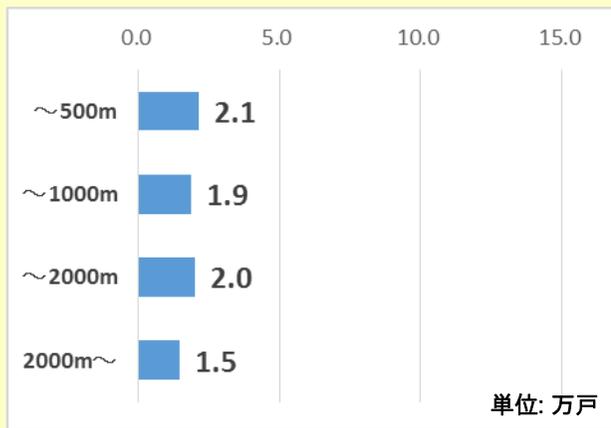
持家、戸建・長屋建 等



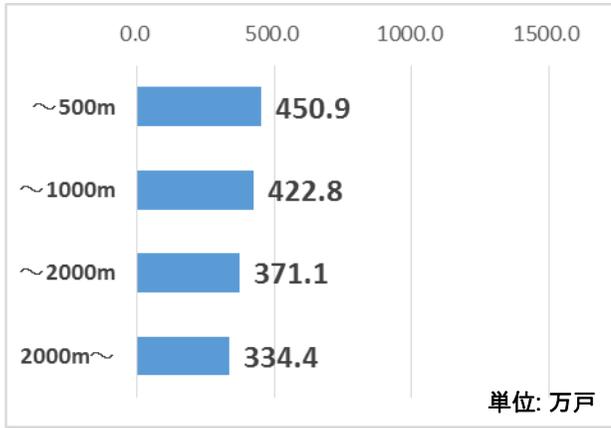
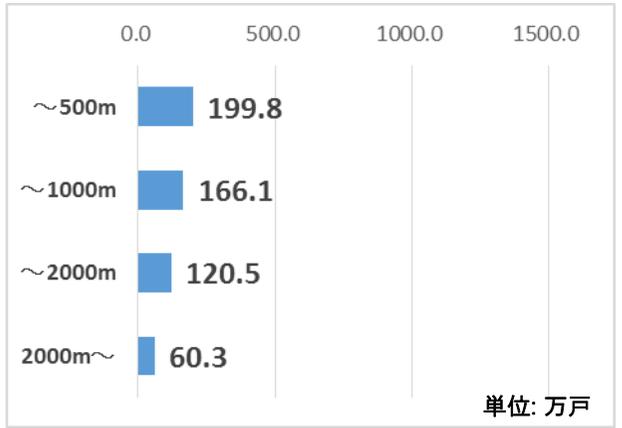
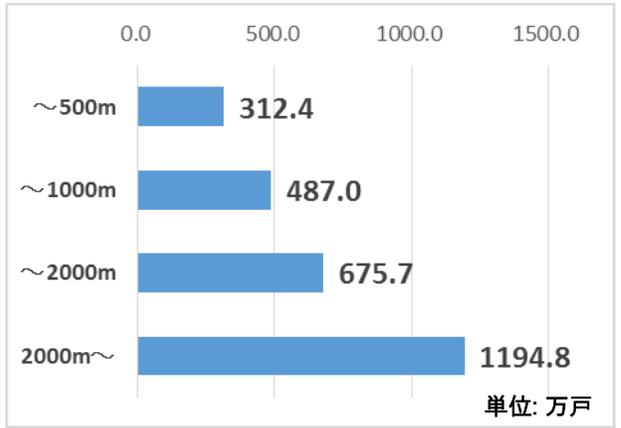
持家、共同住宅



借家、共同住宅



(参考) 全国

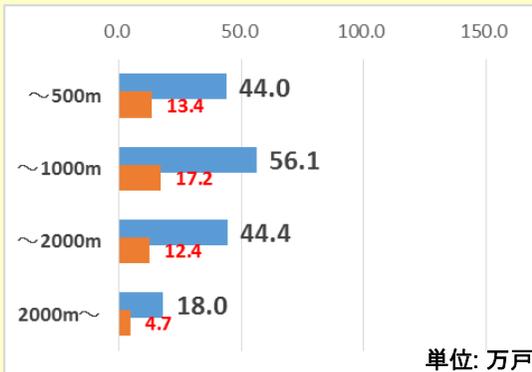


(出典)平成25年 住宅・土地統計調査
 ※ 持家・借家別が不詳のものは、除外している。

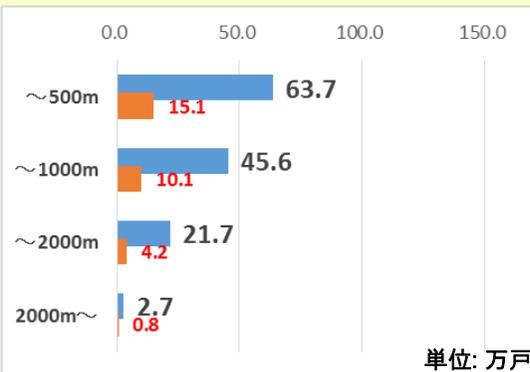
【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 住宅ストック ⑦ (全体+高齢単身/夫婦)

東京都

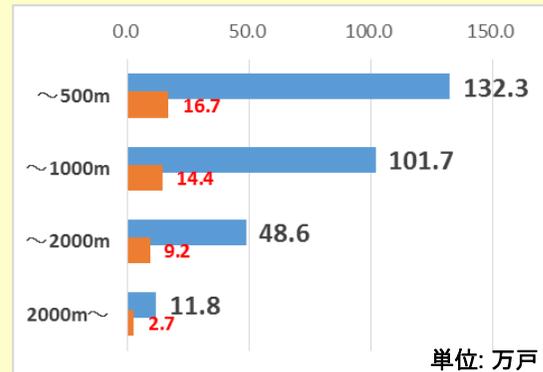
持家、戸建・長屋建 等



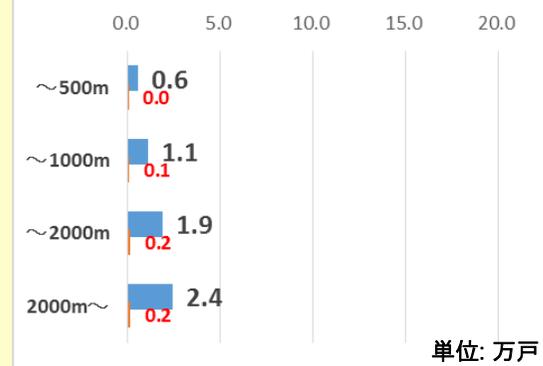
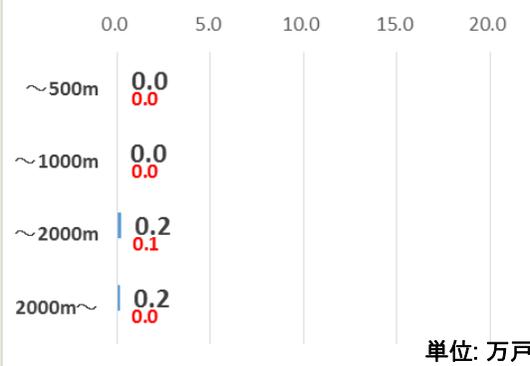
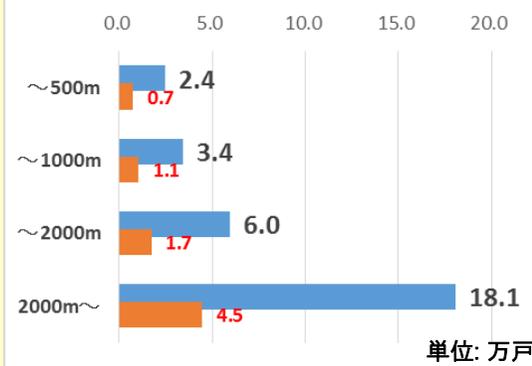
持家、共同住宅



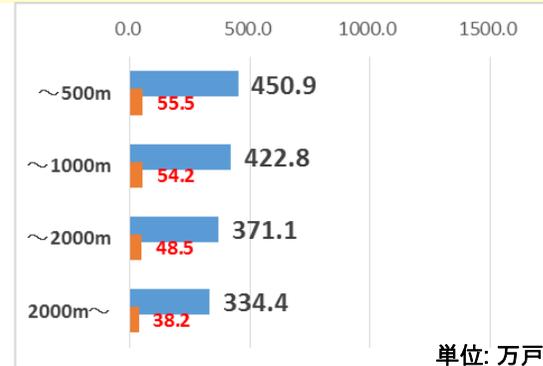
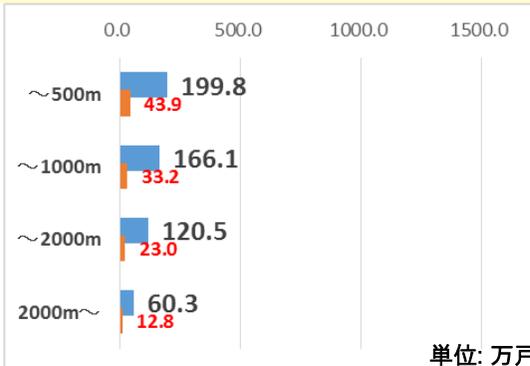
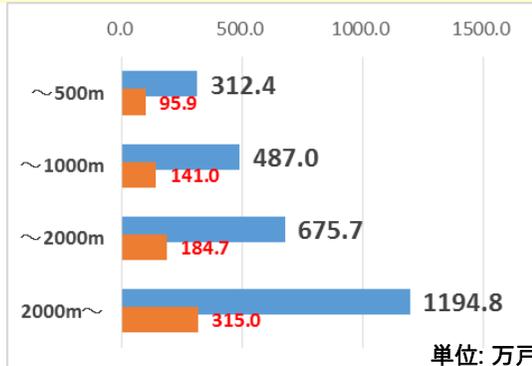
借家、共同住宅



秋田県



(参考) 全国



(出典) 平成25年 住宅・土地統計調査

※ 持家・借家別が不詳のものは、除外している。

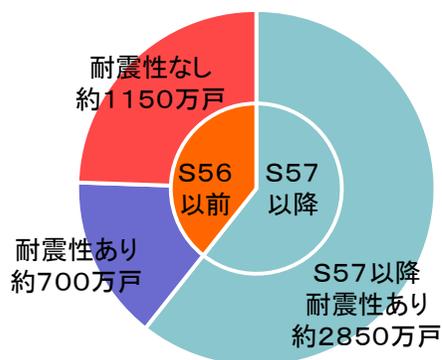
※ 「高齢単身」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

全体
高齢単身/夫婦

住宅ストックの性能(耐震化)

○平成25年時点の耐震化率は、約82%。(目標値:平成32年で95%)

平成15年

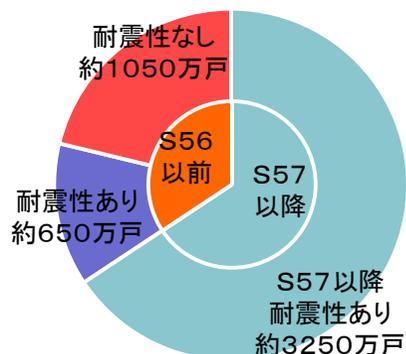


総戸数 約4700万戸
耐震性あり 約3550万戸
耐震性なし 約1150万戸

※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

平成20年

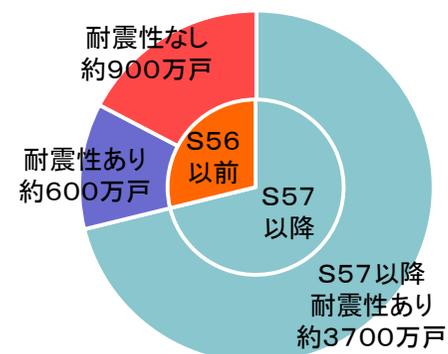


総戸数 約4950万戸
耐震性あり 約3900万戸
耐震性なし 約1050万戸

※平成20年の推計値

耐震化率 約79%

平成25年



総戸数 約5200万戸
耐震性あり 約4300万戸
耐震性なし 約900万戸

※平成25年の推計値

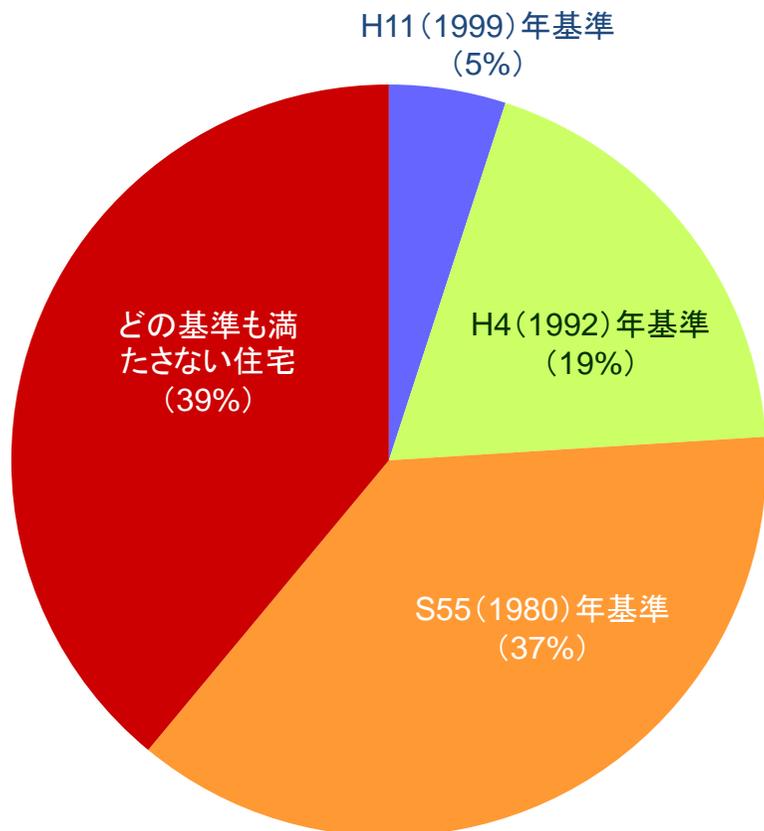
耐震化率 約82%

平成15年 → 平成20年
建替 約90万戸
改修 約30万戸

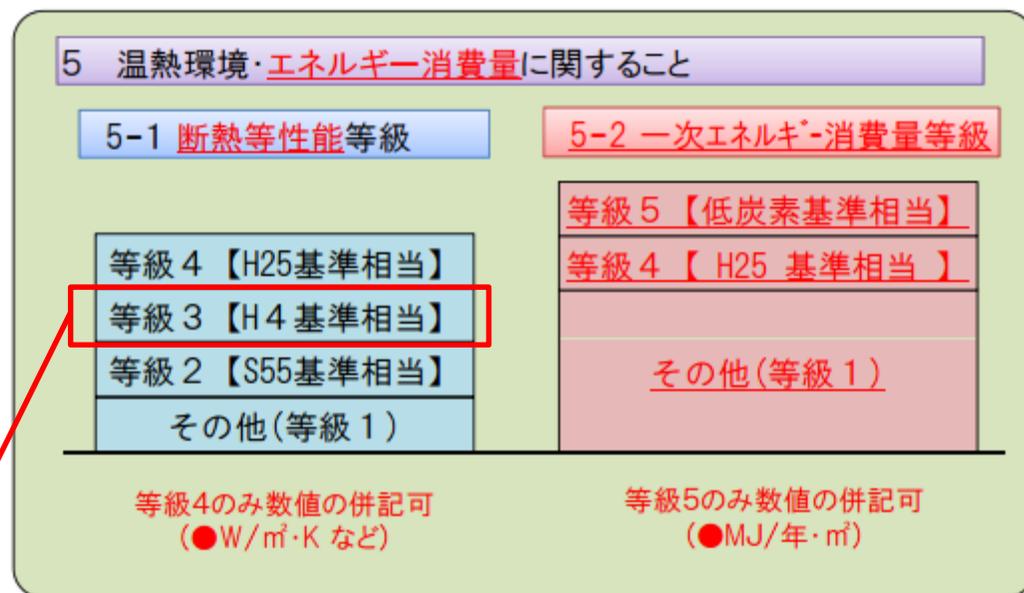
平成20年 → 平成25年
建替 約105万戸
改修 約25万戸

○断熱性能を満たす住宅(H11年基準)はストック全体の約5%(平成24年推計)。

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】



【住宅性能表示制度と省エネ基準】



平成4年省エネ基準は、断熱等性能等級3相当

出典:統計データ、事業者アンケート等により推計(H24(2012)年)

○高齢者が居住する住宅において高度なバリアフリー化(住生活基本計画(平成23年)で定めた、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)がなされた住宅の割合は平成25年で10.7%(目標値:平成32年で25%)。

【住宅のバリアフリー化の状況】

(3点セット等の実施率(ストックに対する割合))

		全体	持家	借家	高齢居住	
住戸内 (専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	23.6% 【19.9%】	32.8% 【27.9%】	9.3% 【8.0%】	33.5% 【29.3%】	
	B段差のない屋内	21.4% 【20.0%】	27.0% 【25.1%】	13.3% 【12.9%】	20.7% 【19.1%】	
	C廊下幅が車椅子 通行可	16.2% 【16.1%】	21.4% 【21.4%】	8.5% 【8.4%】	20.4% 【20.3%】	
	ABCいずれかに対応	37.0% 【33.8%】	48.6% 【44.3%】	19.8% 【18.6%】	45.1% 【42.0%】	
	A又はBに対応 (一定対応)	34.0% 【33.0%】	44.9% 【39.6%】	17.6% 【16.2%】	41.2% 【36.9%】	
	ABC全て対応 (3点セット)	8.7% 【7.8%】	11.7% 【10.6%】	4.2% 【3.9%】	10.7% 【9.5%】	
共用部分	D道路から玄関 まで車椅子通 行可	全体	12.4% 【12.4%】	15.0% 【15.5%】	8.7% 【8.2%】	14.8% 【15.6%】
		共同住宅	17.2% 【15.7%】	41.7% 【41.2%】	9.5% 【8.9%】	25.8%* 【24.1%】

【住宅性能表示制度とバリアフリー】

結 果	
住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度	
5	高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
4	高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられている
3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている
2	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている
1	住戸内において、建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている
共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度	
5	高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに特に配慮した措置が講じられている
4	高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに配慮した措置が講じられている
3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達するための基本的な措置が講じられている
2	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている
1	建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている

注)【 】の値は平成20年値。「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正值を用いて推計。「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。