

新たな住生活基本計画の骨子（案）

1. 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。「団塊の世代」が後期高齢者になるため特に大都市部において高齢化の進展が顕著となる。

また、高齢化に伴い被生活保護世帯数全体が大幅に増加する見込み。

・後期高齢者の増加予測

全国 2010 年：約 1,419 万人→2025 年：約 2,179 万人

首都圏 2010 年：約 318 万人→2025 年：約 572 万人

・高齢化に伴う被生活保護世帯（全体）の増加予測

1992 年：約 59 万世帯 → 2015 年：約 162 万世帯

(2) 2020 年頃以降に全国世帯数も減少に転じる。

世帯数の減少により、空き家増加数もさらに拡大する見込み。

・2013 年：約 820 万戸（賃貸・売却等用以外：約 320 万戸）

・2023 年：約 1,400 万戸（約 500 万）となる可能性【民間予測】

(3) 高齢者問題、空き家問題、地域コミュニティ力の低下等は少子高齢化・人口減少が最大の要因。長期的には、出生率の向上による人口ピラミッドの形が変わらない限り、さらに厳しい状況に陥ることは避けられない。

・2013 年：出生率約 1.4 希望出生率 1.8

(4) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

・住宅リフォーム市場規模 2008 年：約 6.06 兆円 → 2013 年：約 7.49 兆円

・既存住宅取引件数 2008 年：約 16.7 万戸 → 2013 年：約 16.9 万戸

(5) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化する恐れ

・旧耐震基準マンションストック数 約 106 万戸

・世帯主が年齢 60 歳以上 2003 年：約 31.7% → 2013 年：約 50.1%

(6) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境が低下

・持家ストックに占める「その他空き家」の率

2003 年：約 6.6% → 2013 年：約 8.6%

2. 新しい計画の目標案（計画期間：2016年度～2025年度）

＜居住者からの視点＞

目標1 出生率の向上に貢献する住生活の実現

希望出生率1.8の実現を目指し、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備。

- ① 公的賃貸住宅への入居促進等
- ② 民間賃貸住宅の活用
- ③ 持ち家の取得支援
- ④ 三世代同居・近居の促進 等

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ① 新しい高齢者向けの住まいのあり方を示すことによる高齢者の身体状況等に応じた安心かつ快適な暮らしの実現
- ② サービス付き高齢者向け住宅の需要に対応した供給や地域のサービス拠点化等による高齢者の居住の安定確保 等

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化により、今後増加する高齢者・低額所得者等の居住安定を確保
- ② 公的賃貸住宅の適切な供給・管理 等

＜住宅ストックからの視点＞

目標4 住宅すごろくに代わる新たな住宅循環システムの構築

- ① 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」から、既存住宅が資産となり、次の世代にも承継される「新たな住宅循環システム」の構築
⇒「資産としての住宅」への転換・住み替え需要の喚起
⇒人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力
- ② インスペクションや住宅瑕疵保険等による品質確保
- ③ 住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質＋魅力」の向上（外壁・内装・デザイン等）
- ④ 資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給 等

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ① 耐震性を満たさないなど活用できない住宅の建替え等による更新
・居住されている住宅のうち、耐震性を満たさない住宅：約900万戸
- ② リフォームによる耐震性・断熱などの省エネ性等の向上と適切な維持管理の更新
- ③ 投資意欲を刺激するリフォーム（健康・デザイン等）の促進
- ④ マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進 等

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ① 良質な既存住宅ストックが住宅市場で流通し、空き家増加が抑制される流れの創出
- ② 介護・福祉・子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換
- ③ 二地域居住など一世帯による複数戸利用・管理の促進
- ④ 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の解体・撤去の推進 等

＜産業・地域からの視点＞

目標7 強い経済の実現に貢献する住宅に関連する産業の成長

- ① 地域経済を支える木造住宅の供給を促進するための設計者・技能者の育成、伝統的な技術の継承・発展、部材・工法等の技術開発を推進
 - ② 住宅産業の担い手の育成、良質で安全な住宅の生産・供給体制・適正な管理体制の確立
 - ③ ストックビジネス（維持管理、リフォーム、空き家管理等）の活性化
 - ④ 子育てや介護・医療支援のための住生活関連の新たなビジネス市場の創出 等
- (④の具体例：家事代行、暮らしのトラブル駆けつけ、保管クリーニング、粗大ゴミ搬出、家具移動、食事宅配、見守り、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、ロボット技術活用等)

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ① コンパクトシティなどのまちづくりとの連携、立地等の居住者の利便性を重視
- ② 住宅団地の再生とその機会をとらえた福祉拠点の形成
- ③ 密集市街地の改善整備等による住宅地の安全性の向上
- ④ 豊かなコミュニティの形成 等