

特集

多様な住み方を支える住宅政策

総論

少子高齢化・人口減少社会に向けた
新たな住宅政策の方向性を示す 4

金融と連携した既存住宅流通の取り組み

良質な住宅ストック形成のための
市場環境整備 8

自治体が行き届く空き家対策

民間等とも連携した前橋市の空き家対策
特定空家に対する積極的な取り組み 10

[業務密着ルポシリーズ]

現場力 [FILE41]
運輸安全委員会 事故調査官 12

[もっと知りたい!! VOL.3]

【特別公開】
航空事故調査に欠かせない必須アイテム 17

[シリーズ探訪・探求]

訪れたいまち [第37回]
北海道富良野市 18

[コレって何?]

主計士
～海上保安庁の料理番～ 21

[イベント・ルポ]

子ども霞が関見学デー 22

特集

多様な住み方を支える 住宅政策

近年の少子高齢化・人口減少の急速な進展は、わが国の住宅事情にも大きな影響を及ぼすことが予想されています。

人口減少に伴う世帯数の減少は、新築住宅の着工戸数の減少にもつながり、今後の住宅政策はこうした社会経済情勢の変化を踏まえた対策が急務となりました。

こうした中、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行、既存住宅活用の促進など、少子高齢化・人口減少時代の課題に対応するため、さまざまな施策を打ち出しています。

人生の大半を過ごす場であり、子育てやくつろぎの空間として重要な基盤である住宅。今、大きな転換点にある住宅政策について特集します。





少子高齢化・人口減少社会に向けた 新たな住宅政策の方向性を示す

急速な少子高齢化・人口減少を見据え 新しい「住生活基本計画」を策定

住宅の「量」から「質」の時代に……。人口が増加から減少へと転ずるに伴い、住宅政策についても「量」から「質」への見直しが求められるようになってきました。こうした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、現在および将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に「住生活基本法」が制定されました。この法律に基づき国

土交通省は、同年に「住生活基本計画」を策定し、政策評価や社会経済情勢の変化などを踏まえて、おおむね5年ごとに見直しを行っています。本年3月に現状と今後10年間の課題を整理し、平成37年度までの住宅政策の指針として新たな「住生活基本計画」を閣議決定しました。

3つの視点と8つの目標を明確化し 具体的な数値目標も盛り込む

新たな「住生活基本計画」では、方向性や内容が国民の皆さまに分かりやすいことを意識して

策定されました。さまざまな事象や課題を「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」の3つの視点から整理し、「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」「急増する空き家の活用・除却の推進」などの8つの目標を設定しました。さらに今後10年間における具体的な施策の数値目標を「成果指標」として明確化し、これを実現していくとしています。

第1の視点 居住者

若年・子育て世帯や高齢者世帯を含め 誰もが安心して暮らせる住生活の実現へ

1 子育て世帯と予備軍の居住環境整備で 希望出生率1.8の実現へ貢献

さまざまな社会問題を引き起こす少子高齢化。その原因は、出生率の低下にあります。昭和59年に1.81であった出生率は、平成17年には1.26まで大幅に低下し、その後も1.3〜1.4程度で推移しています。希望出生率1.8^{*}の実現に向けて、結婚・出産を希望する若

年・子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境づくりが必要となっています。

子育て世帯など特に住宅の確保が必要な世帯について、公営住宅への優先入居の取り扱いや持ち家取得のための支援などを行います。また、世代間で子育てを支え合う環境として、三世帯同居や近居の促進、地域への子育て支援施設の立地誘導などコミュニティや地域ぐるみで子育てができる環境づくりを支援していきます。



空き家などを活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

※ 平成27年9月安倍首相が新政策「新・3本の矢」を打ち出し、新・第2の矢「夢をつむぐ子育て支援」として「希望出生率1.8の実現」を掲げた。



4

第2の視点

住宅ストック

既存住宅を資産として次の世代に承継

住宅という大切な財産を
価値あるものとして活かすために

「マイホームを持つことが目標」———すくなく例えるなら住宅の「購入」が「ゴール」でした。しかし、次の世代への相続時に空き家になることも少なくありません。住宅は、適切な維持管理やリフォームを実施することで、「ゴール

を超えて次世代に受け継がれる「資産」となります。また、そうした住宅をライフステージに応じて住み替えていくことで、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化も図れると考えられます。また、既存住宅に対し「住宅の質がよくない」「見た目がよくない」といったイメージがあり、また、PR方法についても、消費者に効果的に訴

5

建て替えやリフォームなどで
安全で質の高い住宅ストックに更新

既存住宅の流通促進のためには、住宅ストック

サービス付き高齢者向け住宅



サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者にも借りやすく、また住みやすいように対応した賃貸住宅。住居内はバリアフリーで、生活相談員が常駐したり、入居者の安否確認や医療・介護など様々な生活支援サービスを受けたりすることができる。

2

高齢者が自立して暮らすための
高齢者向け住まいの供給や
多様なサービスを利用できる
住環境の実現へ

若年層の支援と同時に、早急な対策が必要なのが高齢者向け住宅の改善・供給です。高齢者の受け皿となる住環境の整備が急がれています。そこで、高齢者も自立して生活できる住環境の実現に向けて、バリアフリーやヒートショック対策の推進が必要です。また、多様な住宅関連サービスの在り方を考える必要もあります。国土交通省では、その指針として「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を整備します。また、高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進や、UR団地の地域医療福祉拠点化など、若年世帯・子育て世帯と同様に、地域ぐるみで高齢者が自立し生き生きと暮らせる環境づくりを支援します。

3

住宅の確保に特に配慮が必要な方も
安心して暮らせる住宅の確保を

低額所得者、高齢者、障がい者や一人親・多子世帯などの子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレスといった方々にとっても、住宅の確保にはいろいろな障壁がある場合があります。そうした方々が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現するために、民間賃貸住宅へ円滑に入居するための相談窓口として、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体などが構成される「居住支援協議会」の設置・活動を支援します。それとともに、公営住宅やUR賃貸住宅などの公的賃貸住宅を適切に供給していきます。また、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化していきます。

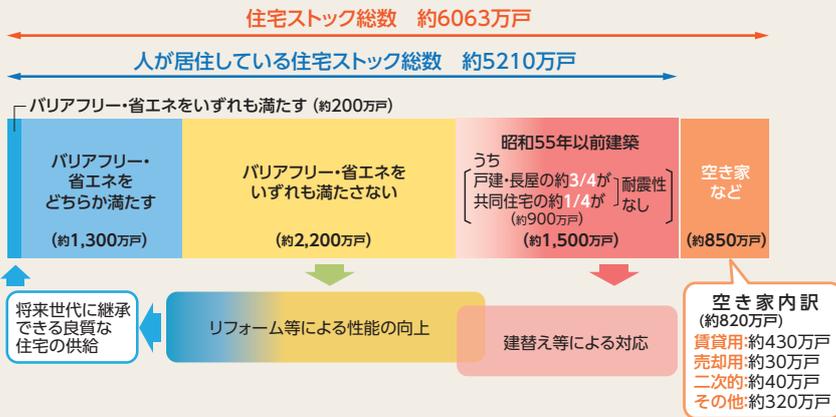
住宅ストック数と世帯数の推移



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

住宅ストック概要

（耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況ごとのストック数を推計）



フが安全で良質であることが前提となります。そのためには、約6000万戸の既存住宅の質をリフォームなどにより向上を図ることが重要です。特に大地震が国内各地で頻発している昨今では、人の生命・身体を守るため、全国に約900万戸あると推計されている耐震性が不十分な住宅の解消が最大の目標の一つです。その他にも省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅などの建て替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新していきます。

また、マンションの老朽化も課題となつていま

す。マンションは所有者が持ち分にに応じて土地を共有し、建物を区分所有するという独特の所有形態によって成り立っています。そのため、マンションが老朽化した場合に改修や建て替えなどをする場合には、多数の区分所有者の合意が必要となります。合意形成がうまく進まない耐震化などの工事も困難になり、マンション全体の質の低下や老朽化が進展することになります。

そこで、適切な維持管理や建て替え、改修を促進するため、空き家が多いマンションにも対応できる合意形成や団地型マンションの円滑な建て替えを促進するための新たな仕組みづくり、管理組合の担い手不足の対応、管理費や修

6

空き家の増加を100万戸抑える

世帯数の減少により、人が住んでいない「空き家」のさらなる増加が見込まれています。放置されたままでは倒壊などの危険が生じるだけでなく、防災・治安・衛生面での課題が顕在化する恐れがあります。平成25年時点で、売却用、賃貸用としても管理されていない（使われる予定のない）空き家は約318万戸でしたが、民間シンクタンクによると、平成35年には約500万戸に達すると予想されています。新たな「住生活基本計画」では空き家を賃貸・売却・他用途に活用するとともに、計画的な解体・撤去を推進するなど、さまざまな施策を総合的に講じることによってその増加を約100万戸抑制し、400万戸程度にすることを目標としています。

8～9ページに既存住宅流通の取り組みを紹介しています

基本的な施策としては、前述のような既存住宅流通の他、空き家を活用した地方移住や二地域居住の促進、古民家の再生・活用促進、福祉や子育て支援施設への転用の促進などです。また、民間事業者と協働した空き家活用が進むよう、空き家の所有者などの情報開示方法の充実について検討を進めていきます。さらに、放置されている空き家については「空家等対策の推進に関する特別措置法」などを活用した計画的な解体・撤去を進めていきます。



第3の視点

産業・地域

住生活産業の成長と
魅力ある住宅地を目指す

7

新しい価値を生み出し
強い経済の実現に貢献する
住生活関連ビジネスを成長させる

良質な住宅をつくり、既存住宅としても市場
で高く評価され流通させていく上で、その担い
手の確保・育成は非常に重要です。

そこで地域経済を支える地域材を用いた良
質な木造住宅の供給や伝統的な技術の継承、
CLT(直交集成板)などの新たな建築材料を
活用した新しい工法の普及を促進します。ま
た、既存住宅の維持管理、リフォームや空き家

8

地域全体の取り組みで
住宅地の魅力を維持・向上する

管理などの既存住宅流通・リフォーム
ム市場の活性化を促進し、市場規模
を20兆円に拡大することを目指しま
す。さらに、子育て世帯・高齢者世
帯など幅広い世帯のニーズに合わせる、
住生活関連の新たなビジネス市場の
創出・拡大を促進していきます。

地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じ
て、個々の住宅だけでなく、居住環境や「コミュニ



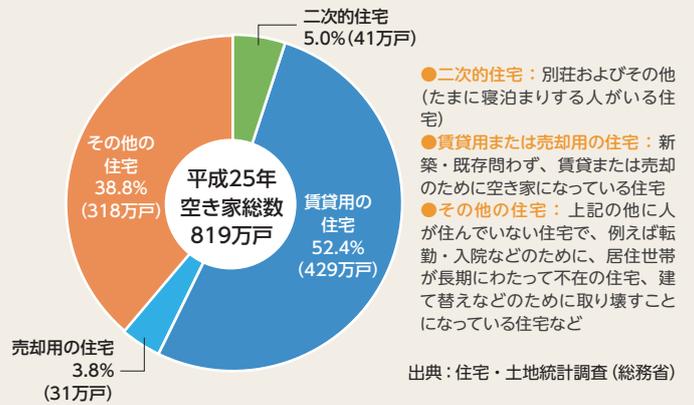
良好な景観と居住者の利便性向上を図った
住宅地域の形成

省エネでバリアフリーにも配慮した、歩いて暮
らせるまちづくり「スマートウェルネス住宅・シ
ティ」の推進をはじめ、住宅地の魅力を向上す
る取り組みを行っていきます。

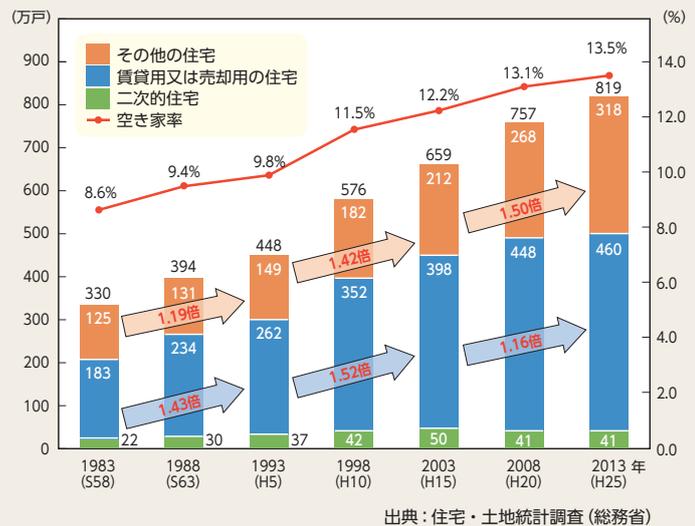
ティをより豊かなものに
することも重要です。そ
こで、高齢者や子育て世
帯が安心して居住でき
る住宅地形成のため、住
宅団地の建て替えなど
の再生時に、高齢者・子
育て向け施設の敷地や
建物内への誘致を図って
います。

今後も、安心・健康・

空き家の現状



種類別空き家の推移



樹木に覆われて家があることも
分らない状態。
倒壊する恐れも
あり危険。

10/11ページに自治体
における空き家対策の
取り組みを紹介してい
ます

また、地方圏において
は特に空き家の増加が
著しいため、空き家対策
を総合的に推進し、地方
創生に貢献していきます。