

第4章

心地よい生活空間の創生

第1節 豊かな住生活の実現

1 住生活の安定の確保及び向上の促進

(1) 目標と基本的施策

①「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

働き方改革の進展やコロナ禍を契機として、多様な住まい方、新しい住まい方への関心が高まる中、地方、郊外、複数地域での居住等、国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化を推進している。また、家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、既存住宅市場・賃貸住宅市場の整備を推進している。さらに、社会経済のDXの進展等を踏まえ、住宅分野においても、契約・取引プロセスのDXや生産・管理プロセスにおけるDXを推進している。

②頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

安全な住宅・住宅地の形成に向けて、ハザードマップの整備・周知をはじめとする災害リスク情報の提供、防災・まちづくりと連携し、ハード・ソフトを組み合わせた住宅・住宅地の浸水対策の推進とともに、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消、住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上等に取り組んでいる。また、災害発生時には、今ある既存住宅ストックの活用を重視して被災者の住まいを早急に確保することとしている。

③こどもを産み育てやすい住まいの実現

こどもを産み育てやすく良質な住宅が確保されるよう、子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進とともに、若年世帯・子育て世帯のニーズに合わせた住宅取得の推進、こどもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進に取り組んでいる。また、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備を推進している。あわせて、子育てしやすい居住環境の実現とまちづくりに向けて、住宅団地の建替えや再開発等における子育て支援施設・公園・緑地、コワーキングスペースの整備等、職住・職育が近接する環境の整備とともに、地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進等を行っている。

④多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保に向けて、バリアフリー性能や良好な温熱環境を備えた住宅の整備・リフォームを促進するとともに、サービス付き高齢者向け住宅等について、地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進している。また、三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替えが行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成等を推進している。

⑤住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保に向けて、公営住宅の計画的な建替え等やストック改善を推進するとともに、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅（令和6年度末時点で943,143戸登録）の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて家賃低廉化等の支援を行っている。

また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を促進するため、地方公共団体の住宅・福祉部局が居住支援法人（6年度末時点で1,029法人を指定）、不動産関係団体、福祉関係団体等、地域の様々な関係者と連携し設置する居住支援協議会の設立（6年度末時点で155協議会（全都道府県、117市区町村）が設立）を促進し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制整備を推進している。

さらに、単身世帯の増加、持ち家率の低下等により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれていることを背景として、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等」の一部を改正する法律が6年5月に成立、同年6月に公布された。同法により、賃貸人と住宅確保要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備や、居住支援法人等が賃貸人と連携し、入居中のサポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の供給促進、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化をより一層推進していくことで、誰もが安心して暮らすことができる居住環境の整備を進めることとしている。

⑥脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

（ア）既存住宅流通の活性化

既存住宅流通の活性化に向けて、基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みを改善し、購入物件の安心感を高めていく。具体的には、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、住宅の構造や設備について、一定以上の耐久性、維持管理容易性等の性能を備えた住宅（長期優良住宅）の普及を図ってきたところである（認定長期優良住宅のストック数（令和5年度末時点）：159万戸）。また、既存住宅に関する瑕疵保険の充実、既存住宅状況調査や「安心R住宅」制度の普及、紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備に取り組んでいる。

加えて、既存住宅流通の活性化には、良質な既存住宅が適正に評価される環境を整備することも重要である。そのため、宅地建物取引業者や不動産鑑定士の適正な評価手法の普及・定着を進め、建物の性能やリフォームの状況が評価に適切に反映されるよう取り組んでいる。また、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組に対して支援を行っている。

（イ）長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生円滑化

適切な維持管理・修繕がなされるよう、住宅の計画的な点検・修繕と履歴情報の保存を推進している。加えて、耐震性・省エネ性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えに対して補助・税制面での支援を行い、安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新を図っている。また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に



【関連リンク】

住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律について

URL：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

基づく管理計画認定制度等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進している。

一方で、マンションを巡っては、建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等の課題が深刻化する恐れがある。こうした状況を踏まえ、今後のマンション政策のあり方を検討するため、令和6年10月に「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会」を設置し、7年2月に総合的な施策の方向性についてとりまとめが行われた。

これを踏まえ、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図るため、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」を令和7年通常国会に提出した。

(ウ) 世代を超えて既存住宅として取引され得るストックの形成

2050年ネット・ゼロの実現に向け、2025年までにすべての新築住宅への省エネ基準適合の義務化を含め、より高い省エネ性能を有する住宅が市場において選択される取組を強化することで、ストックの質の向上を図っている。

既存住宅については、省エネ改修への支援や、住宅の温熱環境と居住者の健康との関係を調査・周知しており、これらの取組によって、2050年にストック平均でZEH基準の水準の省エネ性能の確保を目指している。

また、炭素貯蔵効果の高いCLT等の木材を利用した住宅・建築物の推進により、まちにおける炭素の貯蔵を促している。

⑦空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家（特定空き家等）の除却や、立地・管理状況の良好な空き家の多様な活用の推進等、着実に取組は進展してきた。

しかし、使用目的のない空き家はこの20年間で約1.8倍に増加しており、今後も増加が見込まれている。これを踏まえ、空き家の除却等の更なる促進に加え、空き家が周囲に悪影響を及ぼす前の段階から有効活用や適切な管理の確保、所有者等の空き家の管理や活用を支援する「空家等管理活用支援法人制度」の創設等、対策を総合的に強化するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号。以下、「改正空家法」という。）が令和5年12月13日に施行された。

改正空家法に基づく取組をはじめ、地方公共団体や民間事業者等による空き家の除却や活用等に係る取組に対して支援することにより、空き家対策を推進している。

⑧居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

居住者の利便性や豊かさを向上させるために欠かせない住生活産業については、平時・災害時ともに担い手の確保・育成を図るとともに、更なる成長に向けて新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開しやすい環境の整備に取り組んでいる。



【関連リンク】
社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会
URL : https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_mannsyou601.html



【関連リンク】
住宅：空き家対策 特設サイト
URL : <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/>

(2) 施策の総合的かつ計画的な推進

①住宅金融

消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、変動型や固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要である。

民間金融機関による相対的に低利な全期間固定金利型住宅ローンの供給を支援するため、独立行政法人住宅金融支援機構では証券化支援業務（【フラット35】）を行っている。証券化支援業務の対象となる住宅については、耐久性等の技術基準を定め、物件検査を行うことで住宅の質の確保を図るとともに、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性及び耐久性・可変性の4つの性能のうち、いずれかの基準を満たした住宅の取得に係る融資金利を引き下げる【フラット35】Sや、こどもの人数等に応じて融資

金利を引き下げる【フラット35】子育てプラスを実施している。

また、同機構は、高齢者が安心して暮らすことができる住まいを確保するため、住宅融資保険業務や証券化支援業務の枠組みを活用したり、リースモーゲージ^{注1}型住宅ローンの供給の支援（【リ・リース60】）を行っている。

②住宅税制

令和7年度税制改正において、住宅ローン控除については、子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえ、子育て世帯・若者夫婦世帯の借入限度額の上乗せ、及び床面積要件の緩和措置を令和7年も引き続き実施することとした。既存住宅の子育て対応リフォームに係る特例措置についても、住宅ローン控除と同様に、現行の措置を令和7年も引き続き実施することとした。

2 良好な宅地の供給及び活用

(1) 宅地供給の現状

良好な居住環境を備えた宅地の供給を促進するため、宅地開発に関連して必要となる公共施設の整備に対する支援等を実施している。

(2) ニュータウンの再生

高度成長期等において大都市圏の郊外部を中心に計画的に開発された大規模な住宅市街地（ニュータウン）は、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えており、老朽化した住宅・公共施設の更新や生活を支える機能の充実等を通じて、誰もが暮らしやすい街へと再生を進めていく必要が

ある。また、ニュータウンの再生に資するための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組を推進するため、地方公共団体、民間事業者等からなる「住宅団地再生」連絡会議を開催し、推進の手法や取組事例に関する情報提供及び意見交換等を行っている。

さらに、令和6年10月1日に、「地域再生法の一部を改正する法律」を施行し、行政手続のワンストップ化を可能にする特例の拡充やワンストップ化に留まらない実質的な特例を追加する等の措置を設け、拡充した地域住宅団地再生事業により、官民共創によるニュータウンの再生を推進している。

注1 所有する住宅及び土地を担保に融資を受け、毎月利息のみを支払い、利用者（高齢者等）が死亡したとき等に、担保不動産の処分等によって元金を一括して返済する住宅ローン商品。住宅金融支援機構の住宅融資保険業務や証券化支援業務の枠組み制度を活用する場合は、住宅の建設・購入等に関する融資に限られる。

第2節 快適な生活環境の実現

1 緑豊かな都市環境の形成

令和5年度末現在の都市公園等整備状況は、115,327か所、約130,870haとなっており、

1人当たり都市公園等面積は約10.9m²となっている。

2 歩行者・自転車優先の道づくりの推進

①人優先の安全・安心な歩行空間の形成

安全・安心な社会の実現を図るためには、歩行者の安全を確保し、人優先の安全・安心な歩行空間を形成することが重要である。幹線道路等において安全性を一層高めつつ自動車交通を生活道路から転換するとともに、生活道路において速度抑制や通過交通の進入抑制を図る面的対策等を実施することにより、人優先の安全・安心な歩行空間の形成を推進している。

②安全で快適な自転車利用環境の創出

自転車対歩行者の交通事故件数は近年増加傾向にあり、また、電動キックボード等の新たなモビリティの普及も進みつつあることから安全で快適な自転車等の通行空間の整備が一層求められている。このため、警察庁と共同で「安全で快適な自転車利用環境創出ガイドライン」を踏まえた通行空間の整備や自転車の交通ルールの啓発を進めている。

③多様なニーズに応える道路空間の実現

賑わいのある道路を構築するため、令和2年度に歩行者利便増進道路（ほこみち）制度を創設した。また、社会情勢の変化に伴い多様化する道路へのニーズに対応するため、道路空間の

柔軟な利活用等による「人中心の道路空間」の実現に取り組んでいる。

④わかりやすい道案内の推進

地図を用いた案内標識（地図標識）を交通結節点や観光地へ設置するなど、訪日外国人等の公共交通機関の乗換えやまちあるき等の支援を進めている。

⑤柔軟な道路管理制度の構築

自動車交通の一層の円滑化と安全に加え、安全な歩行空間としての機能や地域の賑わい・交流の場としての機能等の道路が有する多様な機能を発揮し、沿道住民等のニーズに即した柔軟な道路管理ができるよう、（ア）指定市以外の市町村による国道又は都道府県道の歩道の新設等の特例、（イ）市町村による歩行安全改築の要請制度、（ウ）NPO等が設置する並木、街灯等に係る道路占用の特例、（エ）道路と沿道施設を一体的に管理するための道路外利便施設の管理の特例、（オ）道路協力団体が設置する施設等に係る道路占用の特例、（カ）道を活用した地域活動における道路占用許可の弾力的な運用等を実施している。



【関連リンク】都市公園データベース
URL : https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000156.html

第3節 自転車の活用推進

自転車は、身近な交通手段であり、環境への負荷の低減、災害時における移動手段の確保、国民の健康の増進、交通の混雑の緩和等に資するものである。また、自転車は環境にやさしいモビリティであるとともに、サイクリングを通じた健康づくりや余暇の充実等、人々の行動を広げ、地域とのふれあいや仲間とのつながりを取り持つコミュニケーションツールでもある。そのため、国では、官民が一体となって、自転車の活用の推進に向けて、都市環境、国民の健康増進、観光地域づくり、安全・安心といった各種の分野において施策を進めている。

良好な都市環境の形成のため、歩行者、自転車及び自動車適切に分離された自転車通行空間や駐輪場の計画的な整備に取り組んでいるほか、シェアサイクルの導入地域公共交通と自転車との連携等を推進している。

また、国民の健康増進に向けて、事業者等に対して自転車通勤導入を促すとともに「自転車通勤推進企業」宣言プロジェクトを展開し、自転車通勤に積極的に取り組む事業者等を認定している。

観光地域づくりについては、サイクルツーリズムの推進に向けて、サイクリング環境の整備や世界に誇るナショナルサイクルルートの磨き上げ等に取り組むほか、サイクルトレイン・サイクルバスの導入を促進している。

さらに、安全・安心について、警察と連携して整備形態に合わせた通行ルールの周知や交通安全の啓発を行うほか、自転車損害賠償責任保険等への加入を義務付ける条例の制定を促進している。また、災害時における人々の移動や輸送の手段として自転車の活用を図っている。

II

第4章

心地よい生活空間の創生

第4節 利便性の高い交通の実現

(1) 都市・地域における総合交通戦略の推進

安全で円滑な交通が確保された集約型のまちづくりを実現するためには、自転車、鉄道、バス等の輸送モード別、事業者別ではなく、利用者の立場でモードを横断的にとらえる必要がある。このため、地方公共団体が公共交通事業者等の関係者からなる協議会を設立し、協議会において目指すべき都市・地域の将来像と提供すべき交通サービス等を明確にした上で、必要となる交通施策やまちづくり施策、実施プログラム等を内容とする「都市・地域総合交通戦略」を策定（令和7年3月末現在129都市で策定・

策定中）し、関係者がそれぞれの責任の下、施策・事業を実行する仕組みを構築することが必要である。国は、同戦略に基づき実施されるLRT^{注2}等の整備等、交通事業とまちづくりが連携した総合的かつ戦略的な交通施策の推進を支援することとしている。

(2) 公共交通の利用環境改善に向けた取組

地域公共交通の利用環境改善や訪日外国人旅行者の受入環境整備を促進するために、LRT、BRT、キャッシュレス決済手段の導入等を支援している。



【関連リンク】
GOOD CYCLE JAPAN
URL : <https://www.mlit.go.jp/road/bicycleuse/good-cycle-japan/index.html>

注2 Light Rail Transit の略で、低床式車両（LRV）の活用や軌道・電停の改良による乗降の容易性、定時性、速達性、快適性等の面で優れた特徴を有する次世代の軌道系交通システム。

(3) 都市鉄道ネットワークの充実

令和3年7月に取りまとめられた交通政策審議会答申「東京圏における今後の地下鉄ネットワークのあり方等について」を踏まえ、東京メトロ有楽町線（豊洲～住吉）及び南北線（品川～白金高輪）の延伸について、6年に両線の工事の施行の認可を行い、東京メトロが工事に着手した。また、6年10月に財務省及び都が保有株式の50%を売却し、東京地下鉄株式会社は上場した。引き続き、利用者サービスの向上等を図るための完全民営化の促進等に向け、関係者とも連携して必要な取組を推進する。このほか、7年1月、大阪・関西万博のアクセスルートとなる大阪メトロ中央線（コスモスクエア～夢洲）が延伸開業した。

また、これまで大都市圏の鉄道において慢性的に続いていた通勤混雑は、新型コロナウイルス感染症の影響による生活様式の変化等により大きく改善したが、混雑状況が戻りつつあることから、誰でも安心して利用可能な快適な移動の提供のため、継続的に混雑対策に取り組むことが重要である。今後も、鉄道の利用動向を注視しつつ、社会全体の取組として、鉄道利用の時間的・空間的な分散・平準化を促すために必要な施策を検討する。これらにより、国際競争力の強化や豊かな国民生活に資する都市鉄道等の実現を図る。

(4) 都市モノレール・新交通システム・LRTの整備

少子高齢化に対応した交通弱者のモビリティの確保を図るとともに、都市内交通の円滑化、環境負荷の軽減、中心市街地の活性化の観点か

ら公共交通機関への利用転換を促進するため、LRT等の整備を推進している。令和6年度は、各都市において都市モノレール等の延伸事業や路面電車のバリアフリー化が進められるなど、公共交通ネットワークの整備等が進められている。

(5) バス・タクシーの利便性の向上

人口減少により利用者も減少する中、バス・タクシーを積極的に利用してもらうためには、利便性の向上が重要であり、バスの位置情報を提供するバスロケーションシステム、円滑な乗降を可能とするキャッシュレス決済等のシステム導入や、電気自動車の導入等によるクリーンかつ快適な利用環境の提供を促進している。

また、高齢者や障害者、大きな荷物を持った外国人旅行者等も含め、誰もが利用しやすいバス・タクシーの利用環境を整備するため、地域公共交通確保維持改善事業補助金や税制特例等を活用し、ノンステップバス・ユニバーサルデザインタクシー・福祉タクシー等の導入を促進している。

さらに、令和5年10月に取りまとめられた「オーバートーリズムの未然防止・抑制に向けた対策パッケージ」に基づいて、タクシーへの複数アプリの導入の促進による実車率の向上、連節バスやジャンボタクシー等、輸送力の大きな車両導入の支援や観光スポットへの急行バスの導入による混雑緩和等に取り組んでいるほか、地方の観光地へのゲートウェイとなる地方空港や駅等の利用環境の刷新に資する取組を支援し、二次交通手段等へのアクセス性の向上を促進している。