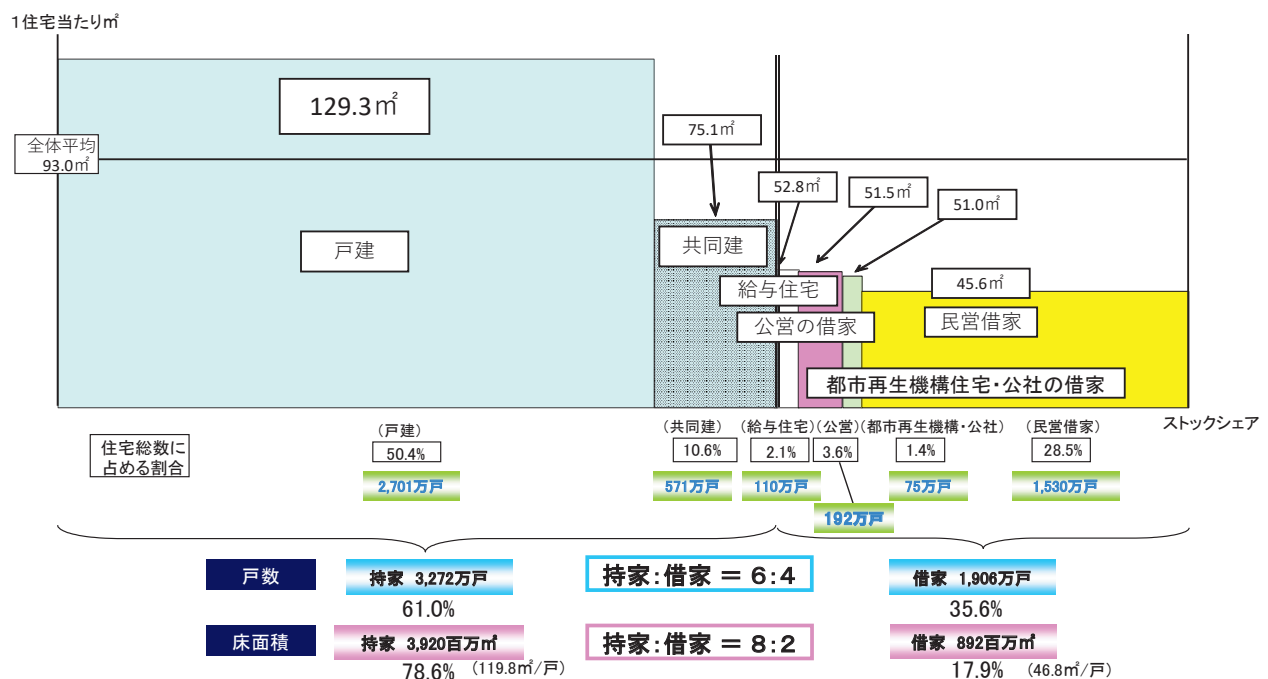


1. 住宅生産行政の取組と方向性

住宅ストックの姿

- 我が国の居住されている住宅ストックは5,362万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている
- 床面積の総和の持家と借家の比率は8：2で、持家が大きく上回っている

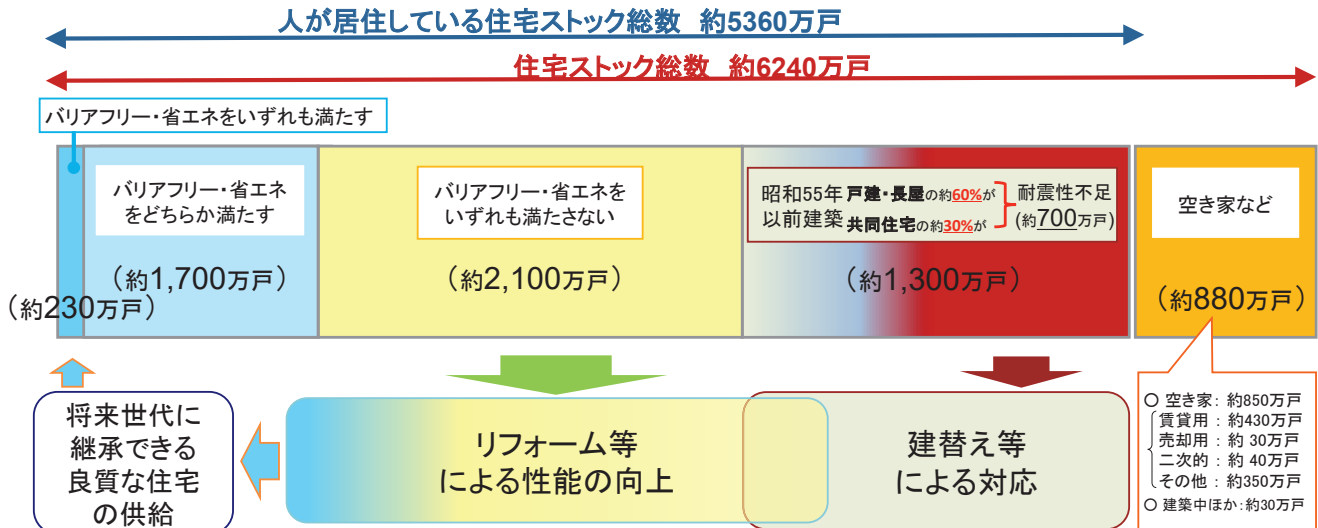


※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,241万戸。
 ※持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分(30万戸(0.6%))が含まれている。
 「その他」は含まれない。
 ※持家・借家の他、不詳(175万戸(3.3%))がある。

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

住宅ストックの姿（耐震性・バリアフリー・省エネの対応状況）

- 現在、人が居住している住宅ストック(約5360万戸)は昭和55年以前に建築された耐震性能不足等の住宅が約1300万戸あるほか、昭和56年以降に建築された住宅も、バリアフリーや省エネ性能が不十分な住宅が多数あり、このままでは将来に継承していくことができない。
- 耐震性不足等の住宅は新築・建替えによって、また、バリアフリーや省エネ性能が不十分な住宅はリフォーム等によって、将来世代に継承できる良質な住宅の供給を推進する。
- こうした「新築・建替え」と「リフォーム」、さらに「空き家対策」を加えた3本柱の施策をバランスよく講じていく必要。



出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して加算

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」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

※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー（段差のない室内＋2か所以上の手すり＋住居内を車いすで移動可能）を満たしている住宅について集計

※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定

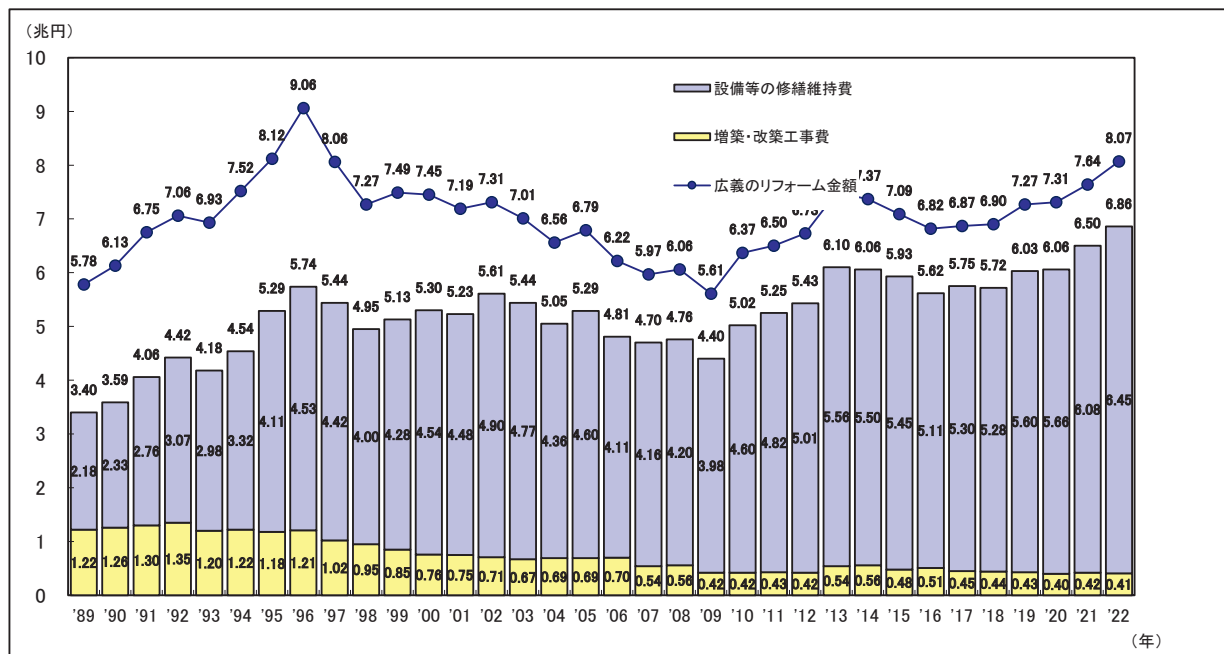
※ 「建築中ほか」とは、「建築中の住宅」及び「一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用している住宅等）」

3

住宅リフォーム市場の推移

- 住宅リフォーム市場規模は約8.1兆円（2022年）と推計されている

住宅リフォームの市場規模(推計)の推移



出典：（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

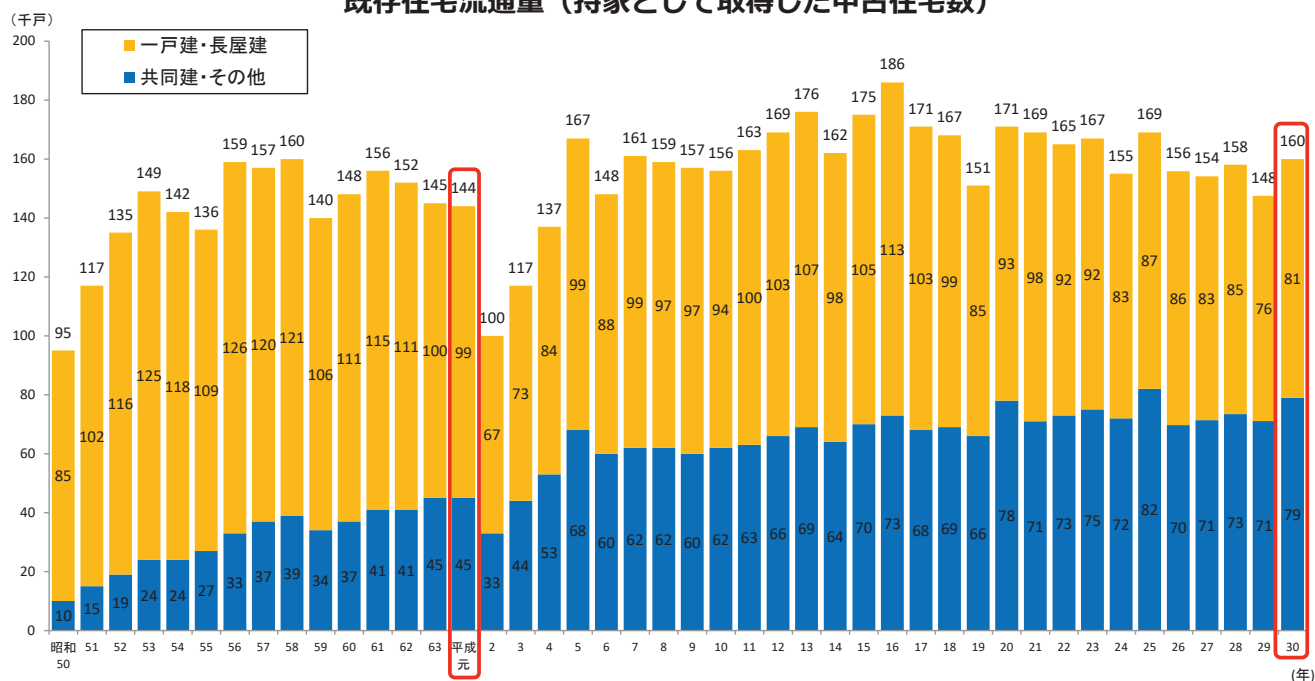
＜注1＞ 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない
＜注2＞ 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

4

既存住宅流通量の推移

- 平成元年から平成30年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）
- 一方で、共同建は4.5万戸から7.9万戸に増加（+76%）

既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）

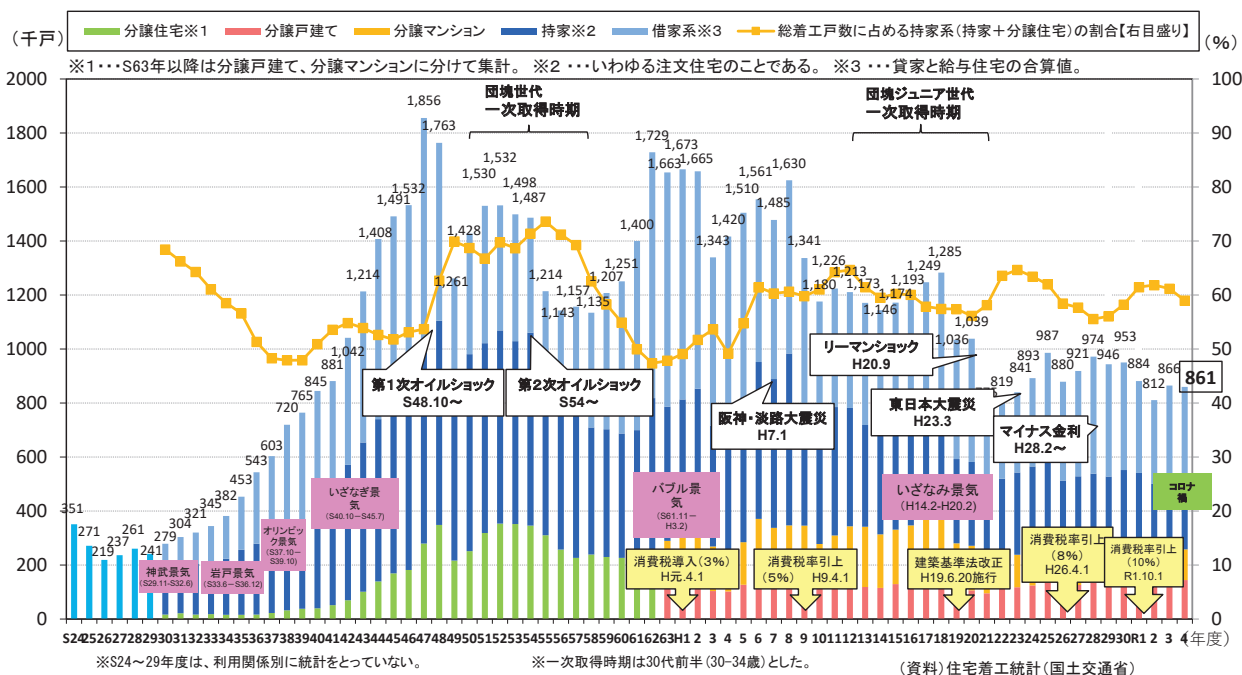


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

5

新設住宅着工戸数の推移【長期】（年度）

- 昭和42年度に100万戸を越えて以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移。
- リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続していた。
- 令和4年度は、令和3年度とほぼ同水準だが、2年ぶりの減少（▲0.6%）となった。



6

住宅・建築物分野の省エネの必要性

- ・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割を占める住宅・建築物分野の取組が必要不可欠。

我が国の省エネ関連目標と住宅・建築物分野での目標

<部門別エネルギー消費の状況>

我が国の最終エネルギー消費量の約3割は建築物分野。

<エネルギー消費の割合> (2019年度)

建築物分野: 約3割

業務・家庭
30%

運輸
23%

産業
46%

日本の国際公約

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを、ここに宣言いたします。

2020年10月26日菅総理 (第203回臨時国会)

2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指します。さらに、50%の高みに向け、挑戦を続けてまいります。

2021年4月10日菅総理 (気候サミット)

これらを踏まえて、地球温暖化対策計画並びに国連に提出するNDC及び長期戦略を見直し。

住宅・建築物分野の目標

2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB※基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB※基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

建築物省エネ法を改正し、住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化する。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

※ZEH・ZEB: Net Zero Energy House/Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビルディング)

7

住生活基本法と住生活基本計画

「住宅建設五箇年計画」(昭和41年度より8年に1度策定: 8次計画は平成17年度で終了)

5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置付け。



新たな住宅政策への転換
住宅の「量の確保」から住生活の「質の向上」へ

社会経済情勢の著しい変化
住宅ストックの量の充足、少子高齢化、人口減少

住生活基本法の制定 (平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

(基本理念)

- ・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
- ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
- ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

「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) に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに3度、おおむね5年ごとに変更。
(平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更)

現行の住生活基本計画 (全国計画) (令和3年3月閣議決定) 計画期間: 令和3年度~12年度

- (ポイント1) 社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性を記載 (目標1、2)
- 新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進
 - 安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保
- (ポイント2) 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性を記載 (目標6)
- 長期優良住宅やZEHストックの拡充、LCCM (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス) 住宅の普及を推進
 - 住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制の更なる規制の強化

8

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

住生活基本法
平成18年6月施行

住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和3年度～令和12年度

① 「社会環境の変化」の視点

目標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

- 住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、非接触型の環境整備
- 国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 新技術を活用した住宅の「契約・取引」、「生産・管理」プロセスのDXの推進

目標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

- 自治体の地域防災計画等を踏まえ、
 - ・避難施設と連携した住宅改修や盛土等による浸水対策の推進
 - ・災害の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
 - ・安全な立地に誘導。既存住宅の移転の誘導
- 住宅の耐風性・耐震性、レジリエンス機能の向上
- 危険な密集市街地の解消
- 被災者の応急的な住まいを早急に確保

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 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
- 若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進
- 良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成

目標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

- バリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備
- 住宅団地の建替え等における医療福祉等の拠点整備
- 三世代同居や近居等により、多世代がつながり交流するミクスコミュニティの形成

目標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

- 公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善
- 地方公共団体と民間団体が連携したセーフティネット登録住宅の活用
- 多様な世帯のニーズに応じてUR賃貸住宅を活用
- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による支援体制の確保

③ 「住宅ストック・産業」の視点

気候変動問題について、パリ協定、IPCC報告を踏まえ、我が国もカーボンニュートラルを宣言し、対策が急務

目標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

- 柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
 - ・既存住宅の性能等の情報を購入者に分かりやすく提示
 - ・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等
- 適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化
- 世代をこえて取引されるストックの形成
 - ・CO₂排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務づけ等
 - ・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定
 - ・V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化

目標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

- 自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、除却等を推進
- 中心市街地等において、空き家・空き地の一体的な活用等による総合的な整備

目標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

- 大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進
- 生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進

MEMO

MEMO

[illegible]