

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

中間とりまとめ

令和2年11月

目 次

1. はじめに.....	1
2. 住生活を巡る現状と課題.....	2
3. 検討の方向性.....	6

1. はじめに

「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条に基づいて策定されており、平成 28 年 3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」については、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね 5 年後に計画を見直し、所要の変更を行うこととされている。

社会資本整備審議会住宅宅地分科会においては、新たな住生活基本計画（全国計画）の策定に向けて、我が国の住生活をめぐる状況の変化や住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況、並びに 3 つの視点（「居住者の視点」、「地域・まちづくりの視点」、「ストックの視点」）に関する個別論点などについて、令和元年 9 月より 10 回にわたり議論を行ったところである。

この中間とりまとめは、これまでの住宅宅地分科会における議論を踏まえて、今後の検討を進めるに当たっての課題や方向性、施策のイメージ、留意点等を中間的に整理したものである。

2. 住生活を巡る現状と課題

(1) 「居住者」の視点

(子育て世帯について)

- ・ 人口減少・少子高齢化の進展により、子育て世帯数は減少している。また、共働き世帯、ひとり親世帯は増加しており、専業主夫・主婦世帯は減少している。
- ・ 住宅・居住環境に関しては、世帯全体に比べ「収納の多さ」「住宅の広さ」等に対する不満が大きい。一方、生活空間のゆとりよりも、仕事や子育てにおける利便性が重視される傾向がみられる。

【住まい選びに「子育て・教育のしやすさ」を重視した割合】
26.1%（平成19年）→ 32.9%（令和元年）

(高齢者世帯について)

- ・ 高齢者世帯数は増加しており、単身高齢者世帯も今後さらに増加していく見通しである。また、高齢者の死亡者数も増加が見込まれる。
- ・ 高齢者が安心して暮らせる住まいとして、サービス付き高齢者向け住宅をはじめとする高齢者向け住宅の増加が進んでいる。一方で、終活期を自宅で過ごしたいというニーズもみられる。

【サービス付き高齢者向け住宅登録戸数】
177,722戸（平成26年度末）→ 260,032戸（令和2年10月現在）

(住宅確保要配慮者について)

- ・ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、平成29年10月に「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」が改正された。
- ・ これに伴い、登録された賃貸住宅の整備とともに、全国各地で居住支援法人の指定や居住支援協議会の設立が進められている。

【住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録戸数（受付・審査中戸数含む）】
2,360戸（平成30年6月）→ 189,424戸（令和2年10月）

(世帯構成の変化について)

- ・ 世帯類型をみると、単身世帯が最も多くなっており、今後も増加する見通し。ひとり親と子の世帯は増加、夫婦と子の世帯は減少の見通しである。

(多様な住まい方、新しい住まい方について)

- ・ 近年、二地域居住や移住に対する関心が高まりつつあり、新たに多拠点居住に対するニーズも生まれつつある。職住一体の定額制コリビングサービス、テレワーク需要等に応じた空き家活用、リバースモーゲージやリースバックなど、住宅資産の多様な利活用が広がりつつある。

【勤務先のテレワーク制度等の導入割合（雇用型就業者）】
14.2%（平成28年度）→ 19.6%（令和元年度）

(新技術の活用)

- ・ センサーやスマートデバイスから収集されるデータを活用した住生活サービスの提供や家電・住宅設備の自動制御等の新たなライフスタイルを実現する IoT 住宅の実証が進んでおり、AI 等の新技術の活用も期待される。また、ドローンや無人自動運転移動サービスといった新技術の実用化に向けた取組が行われており、住宅関連分野への活用が期待される。

(2) 「地域・まちづくり」の視点

(暮らし方の変化について)

- ・ 世代間で比較すると、地域での付き合いを行っている高齢者は多いものの、若年層では地域での付き合いを行っていない傾向が見られる。

【地域での付き合いの程度のうち「付き合っている」比率】

70 歳代：77.5%、60 歳代：74.2%、30 歳代：52.0%、20 歳代：32.7% (令和元年度)

(災害と住まい)

- ・ 地震時等に著しく危険な密集市街地はこの 9 年でほぼ半減したところである。一方で、我が国全体について見ると、約 4 分の 1 の世帯が土砂災害警戒区域、津波浸水想定、浸水想定区域のいずれかの災害リスク地域に居住すると推計されている。
- ・ 今後、住まい選びで重視したい周辺環境は「治安」に次いで「災害リスクの低さ」の割合が高い。また、災害の危険性に係る情報収集の手段としては「市町村等による情報提供（ハザードマップ等）」や「物件の下見時の印象で自身で判断」の割合が高い。

【今後、住まい選びで重視したい周辺環境（上位 3 項目）】

治安：15.5%、災害リスクの低さ：14.1%、立地・アクセス性：12.1% (平成 30 年)

(良好な居住環境の形成)

- ・ 持ち家住宅の着工は、市街化区域の割合が最も高い。また、全国の住宅団地の約 3 割は入居から 40 年以上が経過しており、住宅団地が所在する市区町村の 6 割超が、高齢化・空き家増加・生活利便機能低下などに対して問題意識を持っている。
- ・ 住宅に対する不満率は約 30 年前から半減した一方、居住環境への不満率はあまり下がっていない。

【住宅に対する不満率】

52% (昭和 63 年) → 23% (平成 30 年)

(3) 「ストック」の視点

(住宅供給)

- ・ 世帯構成の変化により、世帯総数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っており、量的には充足している。
- ・ 新設住宅着工戸数は、近年は概ね横ばいで推移している。また、住宅の平均購入価格は、注文住宅を除き上昇傾向にある。

【新設住宅着工戸数】

880,470 戸（平成 26 年）→ 905,123 戸（令和元年）

(面積)

- ・ 新設住宅の一戸当たりの着工床面積は持ち家を中心に減少傾向にあり、近年は首都圏・近畿圏を中心に、コンパクトな共同分譲住宅の着工が増加傾向にある。
- ・ 誘導居住面積水準の達成世帯は増加傾向にある。一方、最低居住面積水準未達の世帯は近年横ばい傾向にある。

【誘導居住面積水準の達成世帯の割合】

56.5%（平成 20 年）→ 59.7%（平成 30 年）

(住宅性能)

- ・ 人が居住しているストックのうち、耐震性の不足する住宅が約 8 分の 1、省エネ基準や基本的なバリアフリー性能のいずれも満たさない住宅が約 5 分の 2 を占めている。
- ・ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合は概ね横ばいの傾向であり、認定住宅の大部分は戸建てとなっている。一方、住宅性能表示制度は、戸建てと共同住宅がほぼ半数ずつで利用されている。

【新築住宅における認定長期優良住宅の割合】

11.3%（平成 26 年度）→ 12.1%（令和元年度）

(既存住宅流通・リフォーム)

- ・ 新築住宅にこだわらない消費者層が約半数となっており、既存住宅流通やリフォームの市場規模は近年横ばいであるものの、買取再販市場は拡大傾向にある。
- ・ 既存住宅状況調査（インスペクション）の実施件数、既存住宅売買瑕疵保険の申込件数はいずれも増加傾向にある。

【既存住宅売買瑕疵保険の申込件数（戸数ベース）】

7,502 件（平成 26 年）→ 22,309 件（令和元年）

(空き家・ストック管理)

- ・ 空き家の総数はこの 20 年で約 1.5 倍になり、中でも賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」が 1.9 倍と大きく増加している。「その他の住宅」の中では一戸建（木造）の割合が最も高く、特に地方部で増加している。
- ・ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等対策計画を 9 割の市区町村が「策定済」又は「策定予定」としており、特定空家等に対する助言・指導、勧告などの措置も増加傾向にある。

【市区町村における空家等対策計画の策定状況】

既に策定済み：1,091（63%）、策定予定あり：469（27%）（令和元年 10 月 1 日時点）

（住宅産業・住生活関連産業）

- ・ 住宅産業では、大手ハウスメーカーの海外進出が進みつつある。また、住生活に関わる幅広い世帯のニーズに応える住生活関連産業では、住宅の検査、DIY サポート、高齢者見守り、見回り・管理、セキュリティ等の様々な分野でサービスが展開されている。
- ・ 消費者は高齢者も含め、不動産情報をインターネットで事前に収集する傾向が強まり、部屋探しのための見学数が減るといった効率化が進んでいる。
- ・ 住宅産業の担い手である建設業就業者や大工就業者の数は 20 年前と比較して大きく減少しており、また高齢化も進展している。

【部屋探しの際に見学した物件数（賃貸）】

4.9 件（平成 17 年度）→ 2.7 件（令和元年度）

【建設業就業者数】

657 万人（平成 11 年）→ 499 万人（令和元年）

3. 検討の方向性

これまでの住宅地分科会における議論を踏まえ、住宅政策の課題を「居住者」、「地域・まちづくり」、「ストック」の3つの視点及び12の項目に整理し、それぞれの項目ごとに、「検討の方向性」「具体的施策のイメージ」「指標のイメージ」を示すこととする。

(1) 「居住者」の視点

①子どもを産み育てやすい住まいの実現

委員からの意見

- ・ 住宅の選択に当たっては、共働き世帯、ひとり親世帯の増加に伴い、仕事や通勤の利便性や子育て・教育のしやすさを重視する傾向が強まっていることや、親世帯との同居・近居も選択肢の一つとして位置づけを見直すことが必要ではないか
- ・ 住宅内での子どもの事故防止や育児の負担軽減などに寄与する住環境を整えていくことが必要ではないか
- ・ 子育て世帯は、誘導居住面積水準を達成していない率が高く、子どもの数に応じた広い住宅に住みたいという需要がありながら、実現できていないのではないかと。高齢者世帯が所有する一定の広さを有する戸建住宅などを子育て世帯向けに活用するのも、賃借期間や家賃などの様々な要因から進んでいないのではないかと。

検討の方向性

- ・ 親世帯との同居・近居や、多様な働き方を踏まえた職住近接・融合、職育近接など、それぞれの居住者が希望する子育てしやすい居住環境の実現
- ・ 家事負担を軽減し、子育てしやすい良質な住まいの整備
- ・ 子育て世帯と高齢者世帯の間の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消

具体的施策のイメージ

- ・ 子育て支援施設やコワーキングスペース等を併設する公的賃貸住宅の整備
- ・ 空き家を活用した住宅地への子育て支援施設やコワーキングスペース等の設置
- ・ 親子のふれあいを増やし、家事負担の軽減、在宅勤務・在宅学習との両立に資するリフォームの実施

指標のイメージ

- ・ 子育て支援や職住近接に関する指標

※ 現行計画の指標（例）：「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」【42%（H30）→50%（R7）】

②高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現

委員からの意見

- ・ 高齢者の家庭内事故の件数は交通事故をはるかに上回っていることから、ヒートショックや転倒防止などを図るようなリフォームを進め、住まいの安全を確保すべき
- ・ サービス付き高齢者向け住宅など的高齢者向け住宅は、徐々に増加しているが、地域ごとに状況が異なる。また、その住宅の品質や提供サービスは多様になっており、入居者の個々のニーズに合った住まいを得やすい環境整備が課題
- ・ 地域での見守りについて、巡回やIoT機器を活用した個別での対応と、地域で居場所をつくり交流することで対応するといった2つの考え方があること、また、こうした居場所づくりをどのように進めていくのかがこれからの課題

検討の方向性

- ・ ヒートショック対策等の観点も踏まえた、高齢者が安心して住まえるバリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅の整備や、高齢期に備えた早めの自宅改修や住替え等を促す環境整備
- ・ 高齢者との日常的な会話や交流のある居住環境の実現

具体的施策のイメージ

- ・ 良好な温熱環境を備えた省エネ性能の高い住宅の普及
- ・ 高齢期の住まいの選択に係る総合相談の実施、リフォーム支援制度を活用し早期に自宅改修を促すための支援
- ・ 単身高齢者に対する対面・遠隔・IT技術等による緊急通報機能を含む見守り機能の充実、地域における交流機会の創出
- ・ 公的賃貸住宅等における、医療・福祉施設等の生活拠点機能や高齢者支援施設等の生活支援機能の整備・向上

指標のイメージ

- ・ 高齢期に備えた早期のバリアフリー化に関する指標
※ 現行計画の指標（例）：「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」【42%（H30）→75%（R7）】

③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備

委員からの意見

- ・ 住宅確保要配慮者の入居の円滑化にあたっては、保健・福祉などの他分野との更なる連携が必要。また、住宅や保証人の確保に加え、入居後の見守りや生活支援をどのように確保していくか、支援の担い手となる居住支援法人に対する更なる教育や育成が課題
- ・ 民間賃貸住宅のオーナーは、例えば居住者の死亡時に、原状回復のほか、残置物の取扱い等のリスクも抱えており、こうしたリスクを整理していくことで住宅セーフティネットの取組が進むのではないかと
- ・ 公的賃貸住宅（公営住宅、UR賃貸住宅等）において、安価な生活支援や見守りなどのサービスを行っている事例もあり、住宅セーフティネットとして優れた機能を有している

検討の方向性

- ・ 多様な住宅確保要配慮者の特性に応じたセーフティネット住宅の更なる普及
- ・ 国や、地方公共団体・居住支援法人・不動産関係団体等が参画する居住支援協議会等による、地域の理解や協力の下での住宅と福祉の垣根を越えた支援
- ・ 賃貸人が入居者のリスクに対し安心して賃貸借契約を結ぶことができる環境整備、外国人等が円滑に住宅を確保するための取組の推進

具体的施策のイメージ

- ・ 生活困窮者、外国人その他の住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録促進
- ・ 居住支援協議会及び居住支援法人による住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応等の居住支援活動、居住支援に関するモデル的な取組への支援の充実
- ・ 賃貸人の残置物処理に係る不安払拭を通じた単身入居者に対する対策

指標のイメージ

- ・ セーフティネット住宅や居住支援に関する指標

④柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

委員からの意見

- ・ これまで住宅ではあまり想定されてこなかった AI や IoT といった新技術が住宅の価値や暮らしを変化させていくのではないかと
- ・ 自動運転技術等の新技術の活用により、今後、人口が減少する地域であっても豊かに住み続けることができる可能性もあるのではないかと
- ・ 働き方改革によってテレワークが拡大しつつあったところ、今般の新型コロナウイルス感染症の感染予防の観点から、テレワークは急速に広がっており、住まい方にも変化が生じてきているのではないかと。テレワークを推進するための支援策を幅広く検討すべきではないかと

検討の方向性

- ・ 働き方改革やテレワークの進展による柔軟な働き方に応じた豊かな住生活の実現
- ・ アフターコロナにおける多様な住まい方に対応した都市部郊外・地方移住や二地域居住・新たな多拠点居住ニーズへの対応
- ・ 感染リスクの低減に資するヒト・モノとの非接触型の住生活関連サービスの普及促進
- ・ 自動運転技術等新技術の普及を通じた高齢者等への生活支援

具体的施策のイメージ

- ・ 住戸内でのテレワーク用のワークスペースの確保など、在宅勤務・在宅学習環境の整備に資するリフォームの実施
- ・ コワーキングスペース等を併設する公的賃貸住宅の整備、空き家を活用した住宅地への coworking space 等の設置
- ・ 空き家を利活用する二地域居住やサブスクリプション型居住サービス等の活性化
- ・ 共同住宅等における宅配ボックスの設置等の支援
- ・ センサーやスマートデバイス等の IoT 機器を活用した健康管理、見守り等のサービスの実施
- ・ 公的賃貸住宅における自動運転による生活支援等の実証実験

(2)「地域・まちづくり」の視点

⑤将来にわたって災害に強い居住空間の実現

委員からの意見

- ・ 今回の計画の見直しでは、昨今の災害の多発化に立ち向かうため、災害の危険性をどのように受け止め、住宅政策としてどのように展開していくかが問われているのではないか
- ・ 災害に強い住宅や、災害時にも住み続けることができる住宅が必要ではないか。また、被災者の居住環境を考えることも重要ではないか
- ・ 災害の危険性のある地域に立地している住宅を購入するときには、そうした情報が購入者に提供される環境を整えることが必要

検討の方向性

- ・ 災害に強い住まいの実現、災害の危険性が高いエリアから安全なエリアへの住宅立地の誘導等
- ・ 速やかな住まいの確保による被災地の復旧・復興等
- ・ 住宅・住宅団地のレジリエンス機能の向上
- ・ 公的賃貸住宅（公営住宅、UR賃貸住宅等）における新たな役割（災害対応等）の検討

具体的施策のイメージ

- ・ ガイドライン等による耐風性・耐震性等の向上、災害危険区域の柔軟な指定の検討を含めたより一層の指定の促進、災害の危険性が高いエリアからの移転又は条例による制限内容への適合の促進、関連する法制度の状況等を踏まえ、災害の強度や頻度を考慮した安全な立地への誘導の促進
- ・ 水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における水災害リスク情報の提供、金融・保険商品を通じた浸水対策の促進
- ・ 建設型応急住宅の迅速な供給に向けた支援、災害公営住宅のみによらず迅速に被災者の恒久的な住宅を確保する仕組みの検討
- ・ 緊急避難所・蓄電池・防災備蓄倉庫等のレジリエンス機能を有する住宅・住宅団地の整備、レジリエンス性能を評価する仕組みの構築
- ・ 密集市街地における老朽木造住宅の延焼防止性能を高める建替・リフォームや地域住民による被害の拡大を抑制する取組の促進
- ・ 災害対応拠点機能等を有する公的賃貸住宅の整備・改修
- ・ 災害に強い居住空間の実現に向けて、まちづくりや災害対策等を含め、横断的な見地から総合的な対策を実施

指標のイメージ

- ・ 密集市街地における地域防災力の向上に関する指標
※ 現行計画の指標（例）：「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」【2,982ha(R1)→概ね解消(R2)】

⑥多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

委員からの意見

- ・ 地域共生社会を築いていく上では、多世代が共生しながら、地域の中でうまく住替えができる環境づくりが重要
- ・ ひとり親世帯が増加し、また、親世代と同居する子育て世帯が減少する中で、家族機能を社会的にどのように果たしていくか
- ・ 福祉や介護でカバーができていない見守り、安否確認、生活支援、仲間などの機能を、IT技術や地域の住民の支え合いにより促す仕組みをどうつくるかが課題
- ・ 単身世帯や夫婦世帯など、世帯構成の少人数化が進んでおり、特にシニア層では住宅のダウンサイジングの意向が強まる一方で、こうしたニーズに対応した住宅の供給が不足している

検討の方向性

- ・ 地域の中でライフステージに応じた住替えが可能となる環境整備
- ・ 子育て、見守り、生活相談など家族機能を補完する地域サービス・コミュニティの構築
- ・ 世帯構成の変化に対応した居住環境の整備

具体的施策のイメージ

- ・ 住宅団地における住替えを促進するためのリフォーム促進
- ・ 公的賃貸住宅等における、商業・医療・福祉施設等の生活拠点機能や子育て・高齢者支援施設等の生活支援機能、コミュニティスペース等の地域交流拠点機能の整備・向上等を通じた、多様な世代が地域で共生できる環境の整備
- ・ 住生活の向上に向けて教育や広報活動に取り組む民間団体等の活動の支援
- ・ 世帯構成の変化や市場の動向、これまでの経緯等を踏まえ、小規模住戸における支援のあり方を議論

⑦持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

委員からの意見

- ・ どのようにコンパクトなまちに変えていくかという視点を持つ必要がある。事業者においても、建物の価値が維持されるような立地に住まいを供給するなど、長期的な視点が必要になる
- ・ タワーマンションについて、過度な供給は都市の持続可能性等の面で一定の将来制約となる可能性がある一方、日本の生産性を維持するための職住近接エリアの形成には必須ではないか
- ・ 住宅団地については、今後、住宅や商業施設、福祉施設等を集約しなければ団地そのものが成り立たなくなるのではないか
- ・ 地域やコミュニティと住まうという視点も必要となるのではないか

検討の方向性

- ・ 安全な地域における住宅ストックの形成を通じたコンパクトシティの推進
- ・ 多様な住まい方を実現し、地方創生や関係人口の拡大にも資する二地域居住・新たな多拠点居住の推進
- ・ 魅力ある住宅地や住宅団地の形成に向けた地域コミュニティの活性化や良好な市街地環境の形成

具体的施策のイメージ

- ・ 災害リスクやインフラバランス等を踏まえ地域のまちづくり方針との整合のとれたコンパクトシティの推進
- ・ 災害リスクの低い地域に立地するなど、災害時も居住機能が継続されるような質の高い住宅の整備
- ・ 空き家を利活用する二地域居住やサブスクリプション型居住サービス等の活性化に向けた、個人が空き家をセカンドハウスとして取得する場合や事業者が空き家をシェア型住宅・一時滞在施設等として活用する場合における支援
- ・ 住宅団地等における、商業・医療・福祉施設等の生活拠点機能やコミュニティスペース等の地域交流拠点機能など、多様な用途の整備・導入等を通じた、活力ある住宅地の形成

(3)「ストック」の視点

⑧将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新

委員からの意見

- ・ これまで「ストック型社会」への転換を目指してきたものの、良質な住宅ストックの形成が十分に図られていない。需要と供給のミスマッチが住宅政策の大きな課題であり、居住者ニーズを踏まえた住宅ストックの質の向上が必要ではないか
- ・ 単身世帯が増加する中で、賃貸住宅についても質を高めていくことが必要
- ・ 良好な住宅ストックの形成には、建替え・再開発・まちづくりによる新規ストックの創出等が必要
- ・ 災害が激甚化・頻発化していることから、災害が発生する危険性を軽減する住宅の立地を促進すべき

検討の方向性

- ・ 住宅市場の需給動向や居住者のニーズ、まちづくり等の視点を踏まえた住宅ストックの形成・更新
- ・ 長期優良住宅やネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）等の良質な住宅の普及
- ・ 立地も含めて将来世代に継承できる安全な住宅ストックの形成

具体的施策のイメージ

- ・ 子育て世帯等が良質な住宅を取得するための支援
- ・ 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度との一体的運用の確保、共同住宅の長期優良住宅認定基準の合理化等
- ・ 関連する法制度の状況等を踏まえ、災害の強度や頻度を考慮した安全な立地への誘導の促進、不動産取引時における水災害リスク情報の提供、災害リスクやインフラバランス等を踏まえた地域のまちづくり方針との整合のとれた住宅支援

指標のイメージ

- ・ 住宅の省エネルギー性能の表示等に関する指標
※ 現行計画の指標(例):「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」【11.5% (H30)→20% (H37)】

⑨良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築

委員からの意見

- ・ これまでの住宅すごろくを超えた、再生や解体までを含めた住宅の適切な循環のあり方を示すことが必要
- ・ 改正宅建業法の施行や安心R住宅などが始まり、既存住宅流通は大きく変化しており、取組の成果検証と残る課題は何かの見極めが重要。一方で、インスペクションや安心R住宅等の制度の普及や使い勝手に課題がある
- ・ 住宅のメンテナンスやリフォーム等を適切に行い、建て替えのみに頼らないシステムの構築が必要である。また、官民連携や民間の取組み支援といった視点も必要
- ・ 昨今はリノベーションしやすい住宅も供給されているものの、既存住宅流通市場への転換の遅れの原因の一つとして、良質な既存住宅の評価が適正になされていない。金融機関の既存住宅に対する評価に課題がある。また、省エネルギー性能等の住宅性能の向上が持家・賃貸住宅の有する価値に反映されることや適切な情報開示が必要

検討の方向性

- ・ 維持管理からリフォーム・建替・流通を通じた良質な住宅ストックの循環サイクルの構築、戸建住宅が適切に管理され、「負動産」とならず資産として活用できる仕組みの構築・普及
- ・ 消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備
- ・ 住宅所有者及び住宅供給者が取得・供給した住宅をライフサイクルに応じて適切に管理・関与する仕組みの構築
- ・ 良質で流通性の高い仕様の住宅を適切に評価する制度、持家・賃貸住宅を含め省エネルギー性能等の良質な住宅ストックが市場で適切に評価される仕組みの整備・定着

具体的施策のイメージ

- ・ 買取再販の普及、健全なリースバックやリバースモーゲージによる資産としての住宅の利活用、住宅販売時における将来の住宅価値の算定・買取保証・残価設定ローン等の提供といった民間の取組みの支援を通じた質の高い住宅の流通の促進
- ・ インスペクションや瑕疵保険等の普及・定着、安心R住宅の本格的普及
- ・ 消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備に向けた情報の充実や紛争処理支援体制の拡大等
- ・ 品質に優れた既存住宅の長期優良住宅認定や住宅性能評価の取得促進
- ・ 住宅所有者及び住宅供給者による持家・賃貸住宅の適切な管理、住宅履歴情報の蓄積・活用
- ・ 住宅事業者の省エネ性能向上に係る目標や達成状況等の情報を集約し、消費者等に分かり易く公表する仕組みの構築

指標のイメージ

- ・ 質の高い買取再販住宅の流通に関する指標
※ 現行計画の指標（例）：「既存住宅流通の市場規模」【4.5兆円(H30)→8兆円(R7)】

⑩魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進

委員からの意見

- ・ 耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー性能といった住宅性能の確保がなされておらず、良質な住宅ストックの形成が十分に図られていない。既存住宅の質や性能の向上が重要
- ・ マンション管理組合の活動や修繕積立金・長期修繕が適切に確保されておらず、マンションの建替え件数も少ない
- ・ 賃貸住宅についても、適切な長期修繕が必要であるにも関わらず、修繕計画の策定が不十分であり、賃貸住宅の質の向上等が必要

検討の方向性

- ・ 耐震性や省エネ・バリアフリー性能の高い持家・賃貸住宅ストックへの更新
- ・ マンションの長寿命化に向けた適切な維持管理の推進
- ・ 維持管理が困難な老朽化マンションストックの再生（建替え・マンション敷地売却等）の円滑化
- ・ 住宅団地や賃貸住宅（公営住宅、UR賃貸住宅、民間賃貸住宅等）の再生・長寿命化
- ・ 賃貸住宅の計画的な管理・修繕の実施の促進

具体的施策のイメージ

- ・ 耐震改修の促進、省エネ・バリアフリーリフォームへの支援、バリアフリーに関する情報提供
- ・ 改正されたマンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法の円滑な施行と、マンションの管理適正化に向けた地方公共団体や管理組合の取組等に対する支援
- ・ 民間賃貸住宅の計画的な管理・修繕の実施の促進、必要となる修繕資金の確保や計画修繕を含む投資判断の重要性の普及啓発
- ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の円滑な運用を通じて、賃貸住宅管理業者が行う管理業務の適正化を促進

指標のイメージ

- ・ マンション管理の適正化に関する指標
※ 現行計画の指標（例）：25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【53.6%（H30）→70%（R7）】

⑪空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

委員からの意見

- ・ 小規模な地方公共団体では専門的な人材を確保するのが難しい場合があるため、地方公共団体と業界やNPO法人の連携が必要
- ・ 空き家の中には「活用可能な空き家」があり、住まいとして活用するほか、オフィスや子育て支援施設、高齢者施設、障害者施設等へも活用を進めるべき
- ・ 老朽化した空き家の解体につながるインセンティブやペナルティを、市場流通性の有無を考慮したうえで検討すべき

検討の方向性

- ・ 地方公共団体における空き家対策の更なる促進
- ・ 官民が連携して空き家の発生を効果的に予防し、空き家を適切に管理・活用できる仕組みの構築
- ・ 立地面でも優れた「使える空き家」(眠れる優良資産)の多様な活用、既存ストックを活用した新たな住宅需要の創出
- ・ 周辺に悪影響を及ぼす特定空家等や被災等により居住に不相当となった空き家等の除却、特定空家等になる前の対応の強化、所有者不明空き家への対策

具体的施策のイメージ

- ・ 空き家対策を行うNPO法人や空き家の情報収集・発信等を行う団体の取組、空き家化の未然防止の観点から新たな民間ビジネスの創出等に対する支援
- ・ 個人のセカンドハウス利用や事業者のシェア型住宅・一時滞在施設による活用、個人住宅の賃貸流通の促進
- ・ 居住環境に悪影響を及ぼす空き家や管理不全空き家の除却、敷地整序に対する支援
- ・ 略式代執行や関連する法務的手続への支援、財産管理制度の活用事例の横展開等

指標のイメージ

- ・ 危険な空き家の除却実績等に関する指標
※ 現行計画の指標(例):「空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合」
【6.3割(R1)→概ね8割(R7)】

⑫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

委員からの意見

- ・ これからの不動産は作り続けるのではなく、空き家問題をビジネスとして成立させていくためにはどのようなことが必要かを議論すべき
- ・ 二地域居住や多拠点居住といった多様な住まい方の実現には、時間的・経済的負担等の解消につながるシェアリングサービスの活用が有効ではないか
- ・ 既存住宅流通の活性化は、SDGs の観点からも重要である

検討の方向性

- ・ 既存住宅の管理・売買や居住者の安全・安心・健康の維持に資するサービス、二地域居住や多拠点居住といった多様な住まい方を実現するサービスの充実等、住生活関連産業の発展
 - ・ 地域経済を支える住宅産業の担い手の確保による良質で安全な住宅供給体制の整備
 - ・ IoT を活用した生活支援・見守り支援など住生活関連産業のリモート化・デジタル化
 - ・ 新技術の活用による取引プロセスや商慣行の IT 化など住宅産業におけるデジタル・トランスフォーメーションを通じた生産性向上の推進
 - ・ SDGs に貢献する持続可能な住宅産業の発展、我が国の住宅産業の海外展開
- ※ 中間とりまとめにおいて、住宅産業は主として新築・リフォーム・流通・管理に関わる産業を指し、住生活関連産業は主として住生活に関わる幅広い世帯のニーズに応える産業を指している。

具体的施策のイメージ

- ・ 高齢者の見守りや空き家管理等の訪問型サービス、空き家を利活用する二地域居住やサブスクリプション型居住サービス等の活性化
- ・ 伝統的な建築技術の継承や和の住まいの推進、大工技能者等の担い手の確保・育成
- ・ CLT（直交集成板）等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- ・ 建築士法における重要事項説明の IT 対応、住宅の内覧・打ち合わせ・契約等の IT 対応、BIM の導入による生産性向上
- ・ 官民一体となって我が国の住宅産業企業が海外展開しやすい環境の構築

現在、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、テレワーク実施の拡大等、働き方やライフスタイルにも変化が生じてきている。また、今後の経済状況や雇用情勢によっては、居住の安定確保が一層求められる場面が生じることも想定される。これらが国民の住生活や住まい方に及ぼす影響や変化等についても、新しい知見や提言を踏まえながら議論を深め、令和3年3月を目処に予定されている新たな「住生活基本計画（全国計画）」の策定に向けて、住宅宅地分科会においては、引き続き、具体的な検討を進めていくこととする。