

**住生活基本法**

平成18年6月施行

**現行の住生活基本計画（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

**住生活をめぐる現状と課題****○世帯の状況**

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

**○住宅ストック**

- ・旧耐震基準や省エネ基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

**○多様な住まい方、新しい住まい方**

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

**○新技術の活用、DXの進展等**

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

**○災害と住まい**

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

**① 「社会環境の変化」の視点**

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

**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
- 目標4 高齢者が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

**③ 「住宅ストック・産業」の視点**

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

## 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

## (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

(基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース、地域内コワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、**職住一体・近接、在宅学習の環境整備**、宅配ボックスの設置等による**非接触型の環境整備の推進**
- 空き家等の既存住宅活用**を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する**賃貸住宅の提供**や**物件情報の提供**、**リフォーム**、**住宅取得環境の整備を進め**、**地方、郊外、複数地域での居住を推進**
- 住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの**既存住宅市場の整備**  
計画的な修繕、持家の円滑な賃貸化など、**子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進**

## (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

(基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの**契約・取引プロセスのDXの推進**
- AIによる設計支援等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、**住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階における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

## (1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による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災害リスク情報の提供
- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
  - ・災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、**豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制**
  - ・災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、**安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導**
- 住宅の改修による耐風性等の向上**、耐震改修・建替え等による**住宅・市街地の耐震性の向上**
- 災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な**住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上**

## (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし**、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、**建設型応急住宅を迅速に設置し**、被災者の応急的な住まいを早急に確保

### 目標3

#### 子どもを産み育てやすい住まいの実現

##### (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の**都心居住ニーズもかなえる住宅取得**の推進
- 駅近等の利便性重視の**共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進**。子どもの人数、生活状況等に応じた**柔軟な住替えの推進**
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者の適切な管理業務等を通じて、**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**の推進
- 防音性や省エネ性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等への**アクセスに優れた賃貸住宅の整備**

##### (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における**子育て支援施設や公園・緑地等**、コワーキングスペースの整備など、**職住や職育が近接する環境の整備**
- 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とともに、建築協定や景観協定等を活用した**良好な住環境や街なみ景観の形成等**

### 目標4

#### 多様な世代が支え合い、高齢者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

##### (1) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、**高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制**の推進
- エレベーターの設置を含む**バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点**を踏まえた**良好な温熱環境を備えた住宅**の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等**のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等**について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した**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

##### (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における**医療福祉施設、高齢者支援施設、コミュニティスペース等**の生活支援や地域交流の拠点整備など、**地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備**
- 三世同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等**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

## (1) 公営住宅、セーフティネット登録住宅、UR賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住まいの確保

(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替えや、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅を活用し、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

## (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、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・緊急時対応や就労支援等の実施
- 賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

## 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

## (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 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の改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や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を推進

## (2) 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（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・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よる安全・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
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、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



## 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

#### (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、**長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充**し、ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにする**LCCM住宅の評価と普及**を推進するとともに、住宅の省エネ基準の適合率を向上させるための更なる規制措置の導入を検討
- レジリエンス機能の強化に資する**住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H**（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化**等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の**省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表**する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO<sub>2</sub>排出量、長期優良性、既存宅地を重視して、住宅取得を推進

## 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

#### (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による**適切な管理の促進**とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす**管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化**
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、**空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等**を推進
- 所有者不明空家**について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、**財産管理制度の活用等**の取組を拡大

#### (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンク**を活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して、**古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進**
- 中心市街地等において、**地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等**による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて**空き家対策を行う民間団体等の取組を支援**

## 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

#### (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 地域の住まいを支える**大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携**しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、**和の住まいを推進**
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、**省力化施工、DX等を通じた生産性向上**の推進
- CLT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

#### (2) 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の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、**センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施**による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 官民一体となって我が国の住生活産業が**海外展開しやすい環境の整備**

#### 基本的な考え方

- 大都市圏については、依然として**長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在**。
- このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、**それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保**できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。
- 具体的には、以下のとおり、**多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成**に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

#### ・都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、**建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進**する。

#### ・郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

## 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

- ① DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合 新規

0% (R2) → 100% (R7)

## 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

- ② 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合 新規

— (R2) → 5割 (R7)

- ③ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率

13% (H30) → おおむね解消 (R12)

- ④ 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率

【面積】約2,220ha (R2)

→ おおむね解消 (R12)

【地域防災力の向上に資するソフト対策】

約46% (R2) → 100% (R7)

## 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- ⑤ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合 新規

約1割 (H30) → 2割 (R12)

- ⑥ 公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率（UR団地の医療福祉拠点化（250団地程度）を含む。） 新規

29% (R元) → おおむね4割 (R12)

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

- ⑦ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

17% (H30) → 25% (R12)

- ⑧ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2.5% (H30) → 4% (R12)

## 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

- ⑨ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 新規

25% (R2) → 50% (R12)

## 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

- ⑩ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模

12兆円 (H30) → 14兆円 (R12)  
→ 20兆円 (長期的目標)

- ⑪ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合

15% (R元) → 50% (R12)

- ⑫ 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

54% (H30) → 75% (R12)

- ⑬ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（H25年度比）※ 新規

3% (H30) → 18% (R12)

※ この指標は、地球温暖化対策計画(H28閣議決定)における目標に基づき設定したもの。同計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。

- ⑭ 認定長期優良住宅のストック数 新規

113万戸 (R元) → 約250万戸 (R12)

## 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

- ⑮ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 新規

9万物件(H27.5~R2.3) → 20万物件(R3~12)

- ⑯ 居住目的のない空き家数※

349万戸(H30) → 400万戸程度におさえる(R12)

※ 住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数