

住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点 に関する委員ご意見 関連資料

第58回における委員ご意見（総論）

前回の委員ご意見

■大都市と地方

- 2050年を見据えると、大都市と地方の状況は現状よりもさらに大きく違ってくると思われるので、場合によっては検討テーマを分けて考えるべきことも出てくると思う。
- 多様性については都心部と郊外部、または都心と地方、といったエリアの違いの視点も入れるべき。
- 全国それぞれ地域に根差した住宅、町並みがあり、それが画一的になってしまうのも問題なので、そのようなものをどう守り、生かしていくかといったような視点があってもよい。
- 全国の中核都市を並べると没個性で魅力がない。
- 地方の中でも限界集落や離島、山村等に特化した住生活のあり方を考える必要があるのではないかな。

■論点整理

- 計画の見直しに当たり、3項目の論点の方向性は妥当なものではないか。
- 総論のところで、人、モノ、プレイヤーという3つの視点や、2050年という目標を提示されたことについては、今後議論していくに当たって大変大きな足がかりになると思う。
- 安全安心に住み続けられる住宅、住環境、また温熱環境の確保という点に異論はない。
- 「ヒト」、「モノ」、「プレイヤー」という視点が設定されているが、レベルが異なるものが含まれており、他の区分と関連させて考えた方が良いものもあると思う。
- 例えば、住まいの取得の場面、住み替え・居住支援の問題、住まいそのものの活用の場面、働き方を踏まえた住まい方、歳を取ってからの住まい方、住まいの保全・修繕の場面、性能評価・利活用・空き家の問題、住まいを取り巻く環境に関する問題、コミュニティ形成など、現在設定している3つの領域にある論点を別の視点から横串で捉え直し、関連付けながら検討してはどうか。

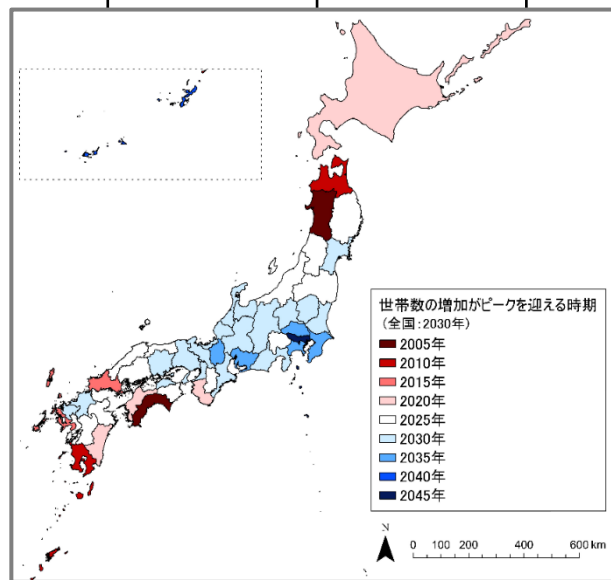
■住生活基本計画のあり方

- 住生活基本計画は計画期間が10年で5年見直しとなっているが、住生活をめぐる変化のスピードや課題の多様化に対応するためのスケジュールを調整し、補充するための手立てが必要。

都道府県別 世帯数がピークを迎える時期

- 2025年までに22道県で世帯数がピークを迎える。
- 一方、2045年の東京都を筆頭に、**7都県は2035年以降に世帯数のピークを迎える。**

2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
2	2	2	4	12	18	5	1	1
秋田県 (▲18.6) 高知県 (▲10.5)	青森県 (▲13.5) 鹿児島県 (▲11.8)	山口県 (▲6.3) 長崎県 (▲6.5)	北海道 和歌山県 愛媛県 宮崎県	岩手県 山形県 福島県 新潟県 山梨県 奈良県 鳥取県 島根県 広島県 徳島県 熊本県 大分県	宮城県 茨城県 栃木県 群馬県 富山県 石川県 福井県 長野県 岐阜県 静岡県 三重県 京都府 大阪府 兵庫県 岡山県 香川県 福岡県 佐賀県 (全国合計)	埼玉県 千葉県 神奈川県 愛知県 滋賀県	沖縄県	東京都

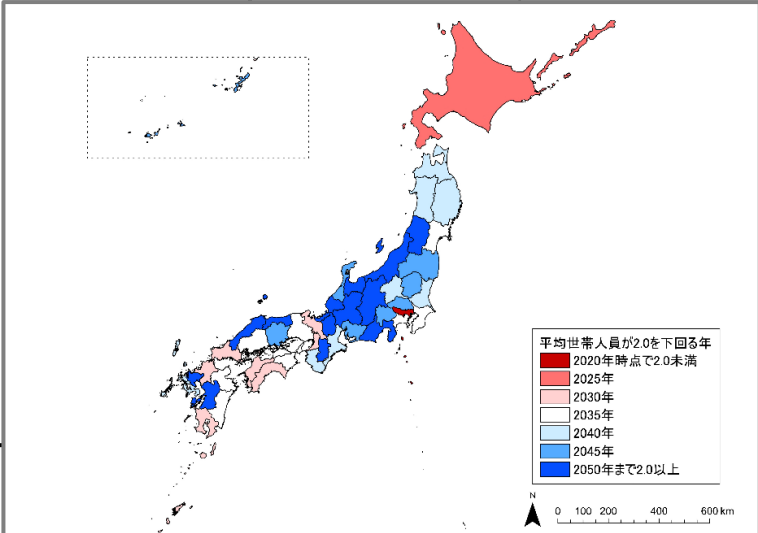


注：()内は当該年から2020年までの減少人口(万人)

都道府県別 平均世帯人員が2人を下回る時期

○ 平均世帯人員が2人を下回る時期は、全国値で2035年のところ、東京都、北海道など9都道府県は2030年までに2人を下回る。一方、13県は2050年までに2人を下回らない。

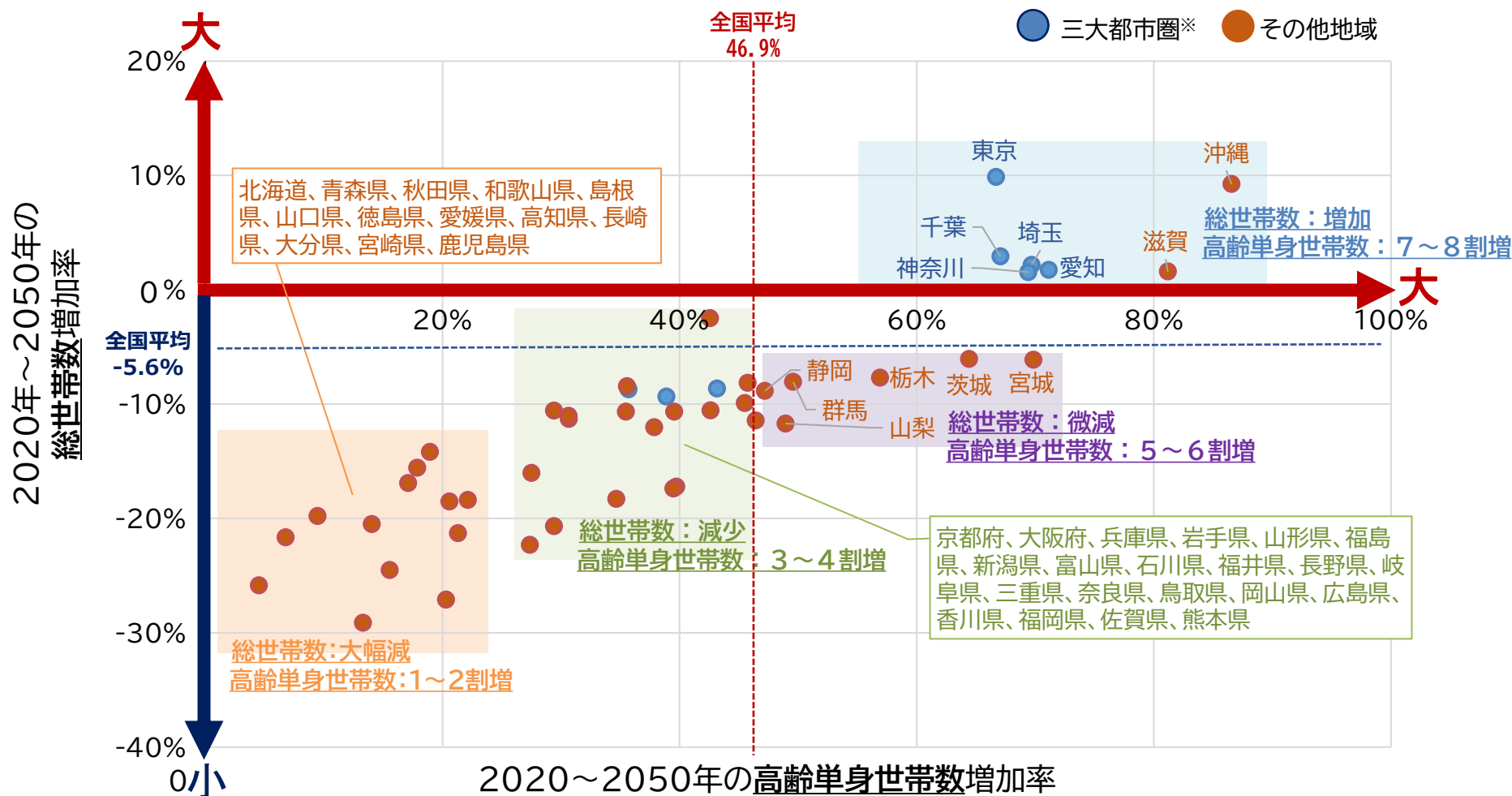
～2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年以降
1	1	7	9	8	8	13
東京都	北海道	京都府 大阪府 山口県 愛媛県 高知県 福岡県 鹿児島県	宮城県 千葉県 神奈川県 兵庫県 広島県 徳島県 香川県 大分県 宮崎県 (全国合計)	青森県 岩手県 秋田県 茨城県 群馬県 三重県 和歌山県 長崎県	福島県 栃木県 埼玉県 石川県 山梨県 愛知県 岡山県 沖縄県	山形県 新潟県 富山県 福井県 長野県 岐阜県 静岡県 滋賀県 奈良県 鳥取県 島根県 佐賀県 熊本県



高齢単身世帯の増加に関する地域比較

○ 2050年までの総世帯数の増加率が大きい(減少率が小さい)ほど、高齢単身世帯数の増加率も大きい。

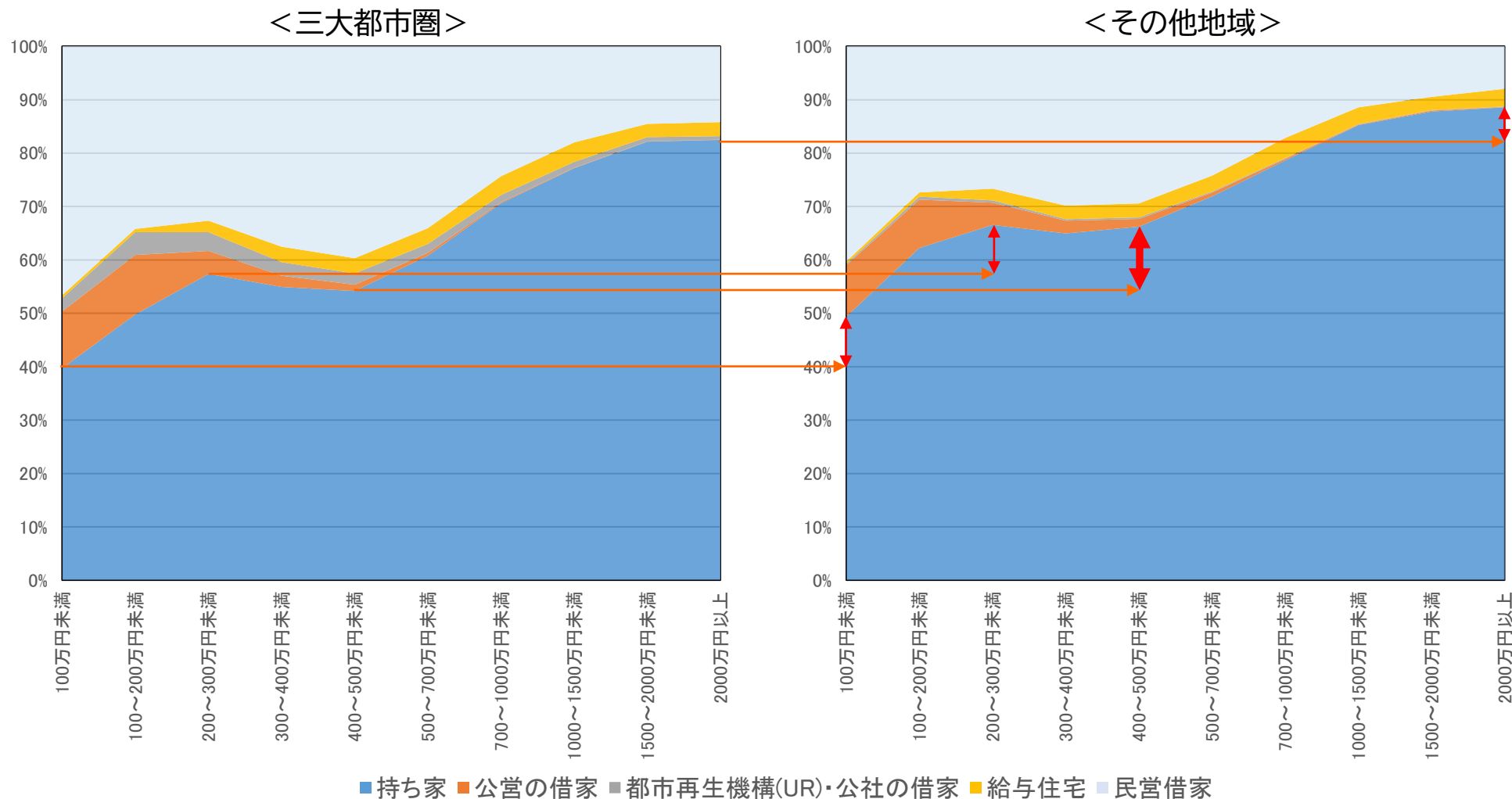
都道府県別 2020～2050年の「総世帯数増加率」×「高齢単身世帯数増加率」



※ 三大都市圏：東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県
愛知県・大阪府・京都府・兵庫県

【三大都市圏/その他地域】世帯年収別の住宅所有関係

○ 全般的に三大都市圏よりも、その他地域のほうが持家の割合が高く、世帯年収400～500万円の世帯でその差が最大。



※三大都市圏：東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・愛知県・大阪府・京都府・兵庫県

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5(2023)年)

住生活基本計画の変遷

	(計 画 期 間) §15②(一)	(は じ め に) §15②(二)	基本的な方針 (§15②二)	目標 (§15②三)	基本的な 施策 (§15②四)	大都市圏にお ける住宅の供給等 及び住宅地の供 給の促進(同五)	施策の総合的かつ計画的な推進 (§15②六)
H18.9 (2006)	○	○	第1 基本的な方針 1 住宅の位置づけと施策の意義 2 豊かな住生活を実現するための条件 3 横断的視点 (1)ストック重視の施策展開 (2)市場重視の施策展開 (3)関連する施策分野との連携による総合的な施策展開 (4)地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開	第2 目標並びにその達成のために必要な基本的な施策		第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進	第4 施策の総合的かつ計画的な推進 1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力 2 政策評価の実施及び計画の見直し 3 統計調査の充実等
H23.3 (2011)	○	○	第1 基本的な方針 1 住宅の位置づけと施策の意義 2 豊かな住生活を実現するための条件 3 横断的視点 (1)ストック重視の施策展開 (2)市場重視の施策展開 (3)効果的・効率的な施策展開 (4)他分野との連携による総合的な施策展開 (5)地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開	第2 目標並びにその達成のために必要な基本的な施策		第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進	第4 施策の総合的かつ計画的な推進 1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力 2 政策評価の実施及び計画の見直し 3 統計調査の充実等
H28.3 (2016)	○	－	第1 住生活をめぐる現状と今後10年の課題、それらに対するための施策の基本的な方針 (1)住生活をめぐる現状と今後の10年の課題 ・少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増 ・世帯数の減少により空き家がさらに増加 ・地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下 ・少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因 ・リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ ・マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面で課題が顕在化するおそれ (2)施策の基本的な方針	第2 目標と基本的な施策 1 居住者からの視点 2 住宅ストックからの視点 3 産業・地域からの視点		第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進	第4 施策の総合的かつ計画的な推進 (1)住生活に関わる主体・施策分野の連携 (2)消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実 (3)住宅金融市場の整備と税財政上の措置 (4)全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定 (5)政策評価の実施と計画の見直し
R3.3 (2021)	○	○	第1 住生活をめぐる現状と課題 ・世帯数、世帯構成 ・住宅ストック ・多様な住まい方、新しい住まい方 ・新技術の活用、DXの進展 ・災害と住まい、コミュニティ ・住生活産業 第2 基本的な方針並びに目標及びその達成のための基本的な施策 1 「社会環境の変化」からの視点 2 「居住者・コミュニティ」からの視点 3 「住宅ストック・産業」からの視点			第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進	第4 施策の総合的かつ計画的な推進 (1)住生活に関わる主体・施策分野の連携 (2)住宅金融市場の整備と税財政上の措置 (3)統計調査の充実等 (4)全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定 (5)政策評価の実施と計画の見直し

第58回における委員ご意見（住まうヒト）

前回の委員ご意見

■世帯属性や状況に応じたニーズを満たす住まいの実現

- 高齢者の住まい・地域と幸福度の関係があるが、若い人にとっても同様。世代に限らず、それぞれが希望する場所や住まいに住めるようにすることが今後ますます必要。

■高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活

- 高齢世帯増への対応を強力に押し進める計画になってほしい。
- 住み替えを活性化するとストック全体が良くなる傾向にあるので、60歳以上の住み替えの活性化が重要。しかし、この世代は大きいライフイベントがない世代でもあり、それを動かすためには、利便性の高さや高性能、子世帯との近居等、この世代の取得意思が動く住宅についての探究が必要ではないか。また、リ・バース60のような支援するための金融の仕組みも重要。
- 高齢者の幸福度の話は非常に示唆的である。高齢単身世帯の増加において、人と人のつながり、コミュニティ形成が重要と考える。単身者の暮らし、コミュニティでの住生活のあり方について調査・研究をしているところ。
- 身寄りのない単身者等の死亡時の対応に関して、居住支援法人や不動産事業者による死後事務も含めた居住支援について議論ができればと考えている。
- 単身高齢者向けには緊急連絡先、安否確認、死亡対応など身元保証、身寄り問題に関わる家主の不安解消に向けたパッケージなどの可能性を検討してはどうか。
- 高齢者の増加に対して事業者の理解を進めているが、オーナーの理解も必要。大局では理解してもらっても、借家人が認知症になったらどうするかなどの細かいところで難色を示す現状。
- 入居時は若くても長期居住で高齢者になる借家人もいるので、居住中の高齢化への対応も業界として検討する必要がある。

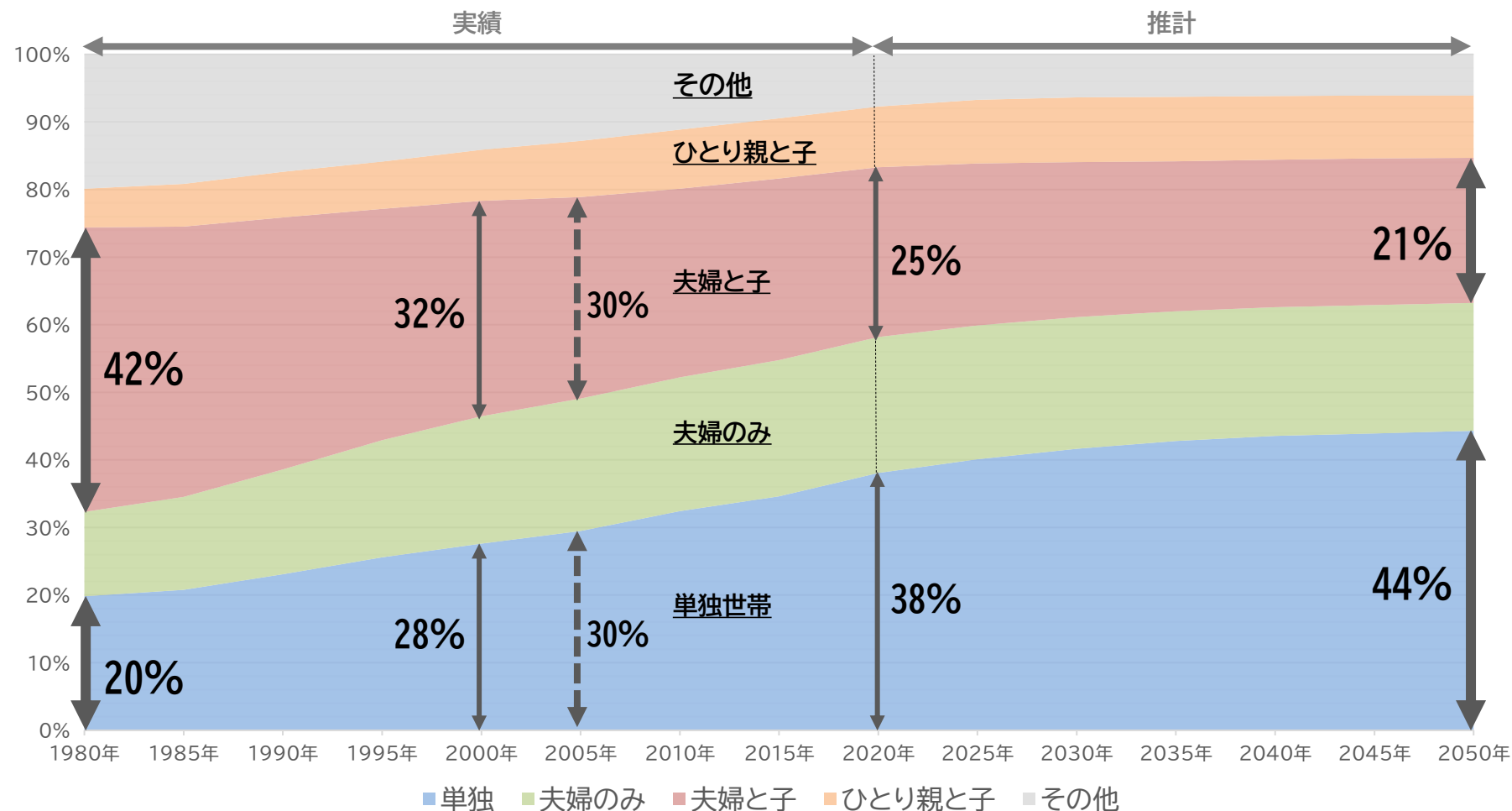
■若者をはじめとする単身世帯の住生活

- 若者を含めた単身世帯が増加する中、いろいろな世代の単身世帯が多世代型で居住できるような、家族に代わる支え合いのコミュニティ形成を見据えることが必要。

家族類型別世帯数の割合の推移（1980～2050年）

○ 夫婦と子世帯、単独世帯が占める割合は、2005年を境に逆転し、2050年には1980年のシェアを入れ替えた割合となる。

一般世帯に占める家族類型別割合の推移（1980-2050）

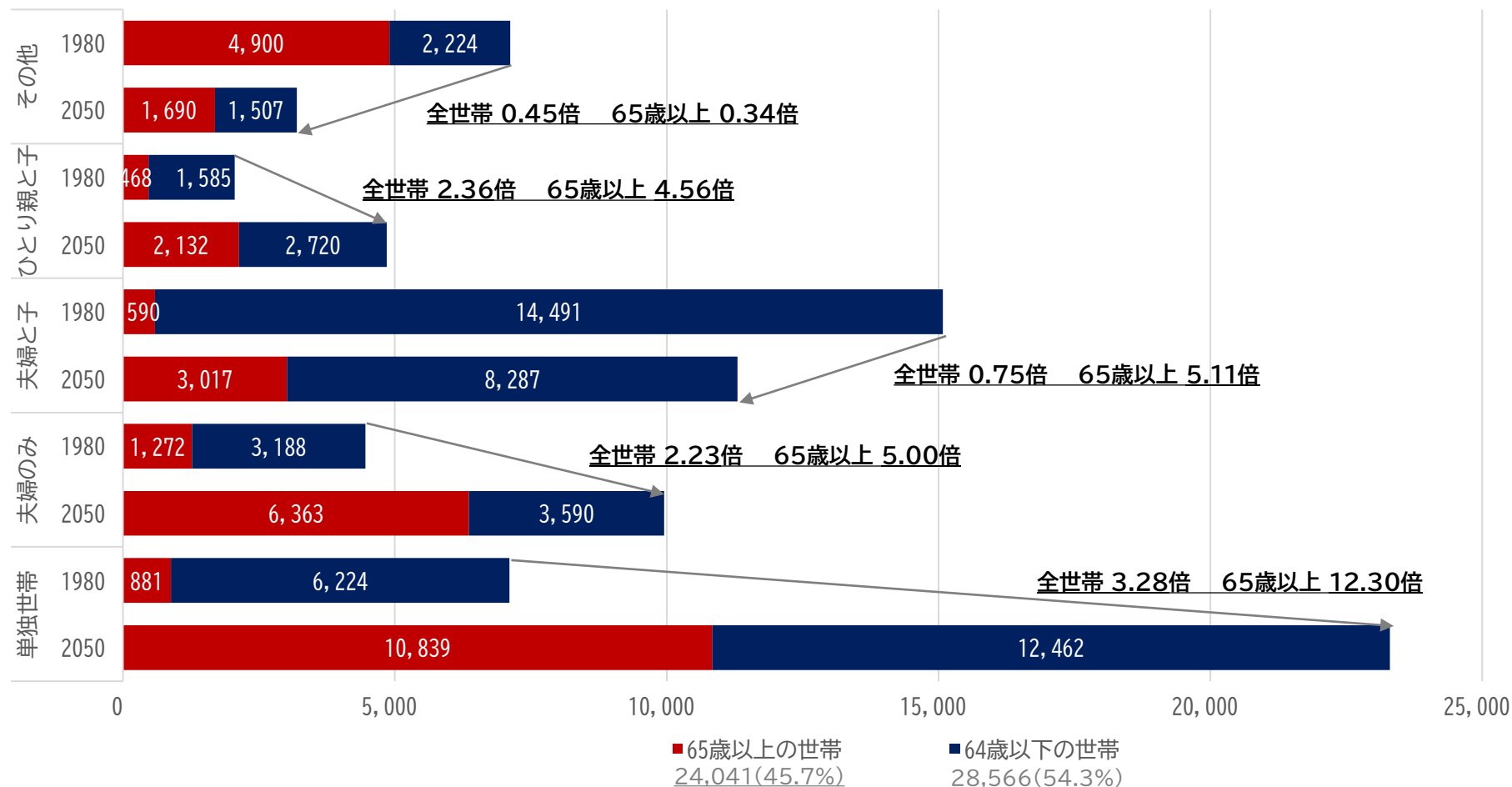


家族類型別世帯数（1980年、2050年）

- 1980年と2050年を比べると、単独世帯は、全体で3倍以上、うち65歳以上は12倍以上に増加。
- 2050年では、65歳以上世帯が45%強を占める。

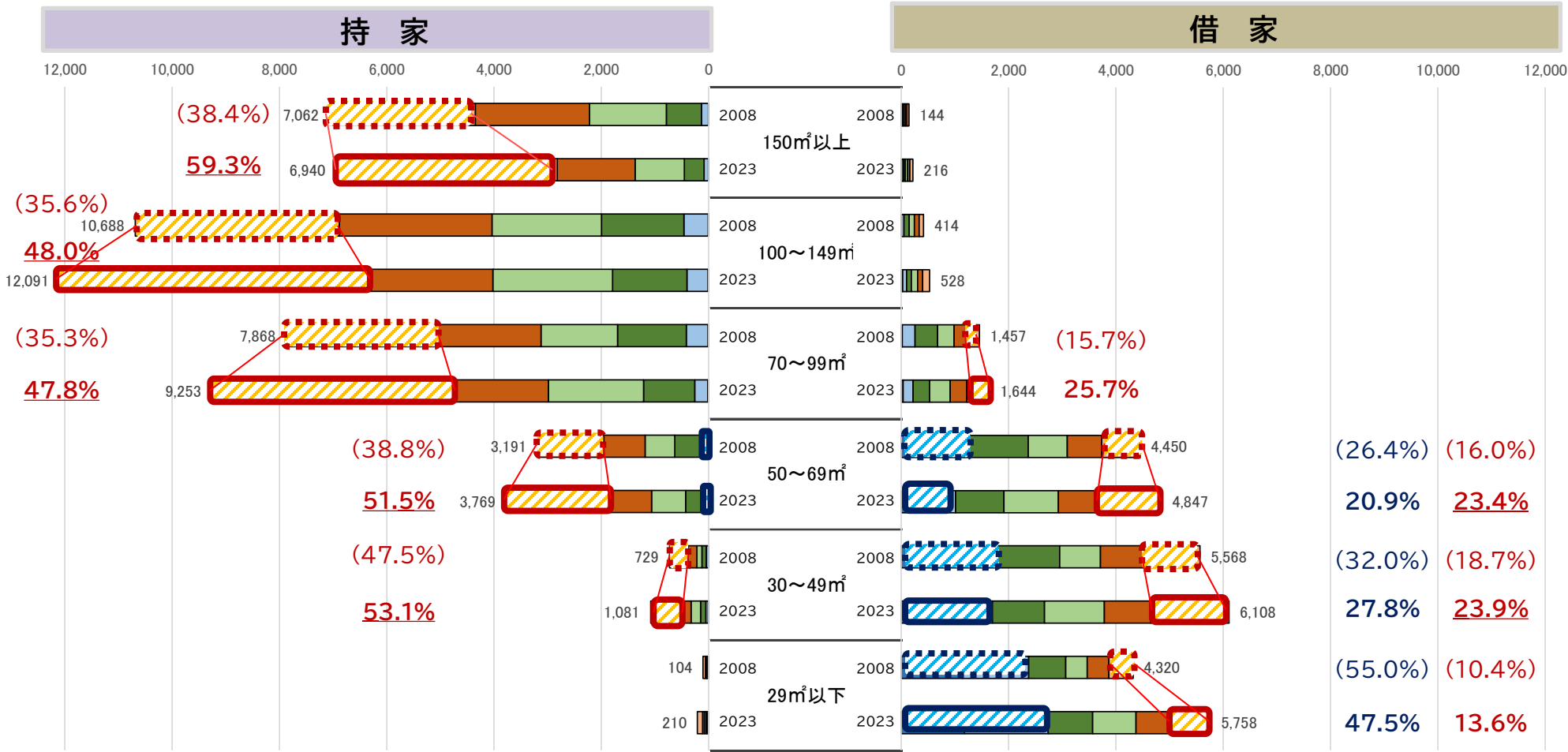
家族類型別世帯数（1980、2050）

単位：1,000世帯



面積別の住宅ストックを各世代が占める割合 (2008年・2023年)

- 70㎡以上の持家の半分は、65歳以上世帯が所有。
- 30～69㎡の住宅ストックのうち、持家の過半、借家の4分の1近くは65歳以上世帯が占める。
- いずれの面積帯の持家・借家においても、65歳以上世帯が占める割合はこの15年間で増加。



数値について

赤字：当該面積帯の持家/借家に占める65歳以上の割合
青字：当該面積帯の持家/借家に占める34歳以下の割合

■ 25歳未満 ■ 25～34歳 ■ 35～44歳 ■ 45～54歳 ■ 55～64歳 ■ 65歳以上

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成20(2008)・令和5(2023)年)

高齢者世帯の持家の取得経緯

- 2019年以降の5年間に持家へ住み替えた高齢者世帯は、約30万世帯。
- そのうち、4割が既存住宅を購入しており、その割合は大都市ほど大きい。
- また、2.5割が新築・建替えて、その割合は地方都市ほど大きい。

高齢者世帯＝65歳以上単身世帯
＋高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上)

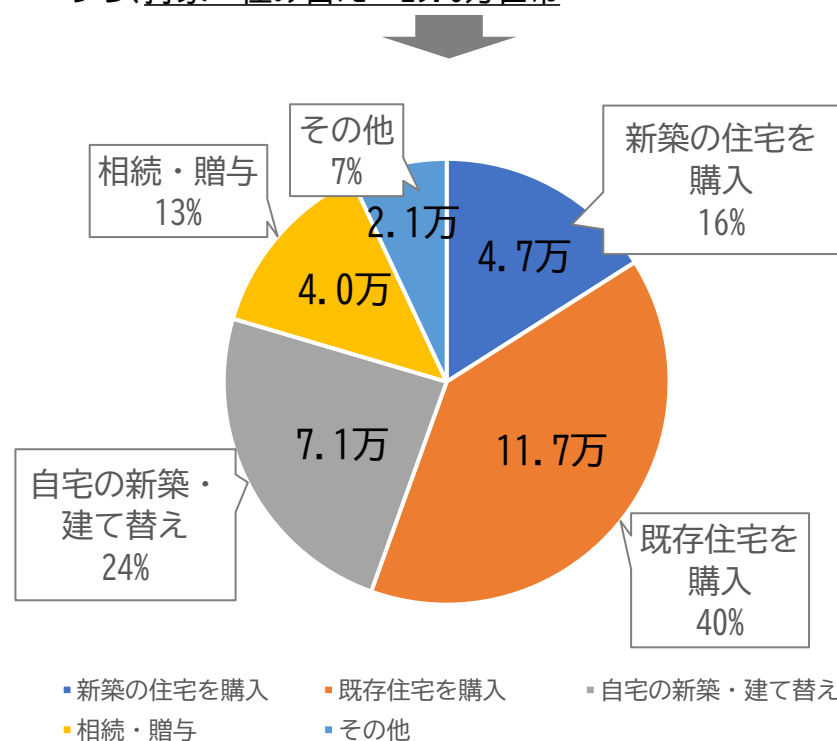
■高齢者世帯の持家の取得経緯

高齢者世帯全体 1,416万世帯

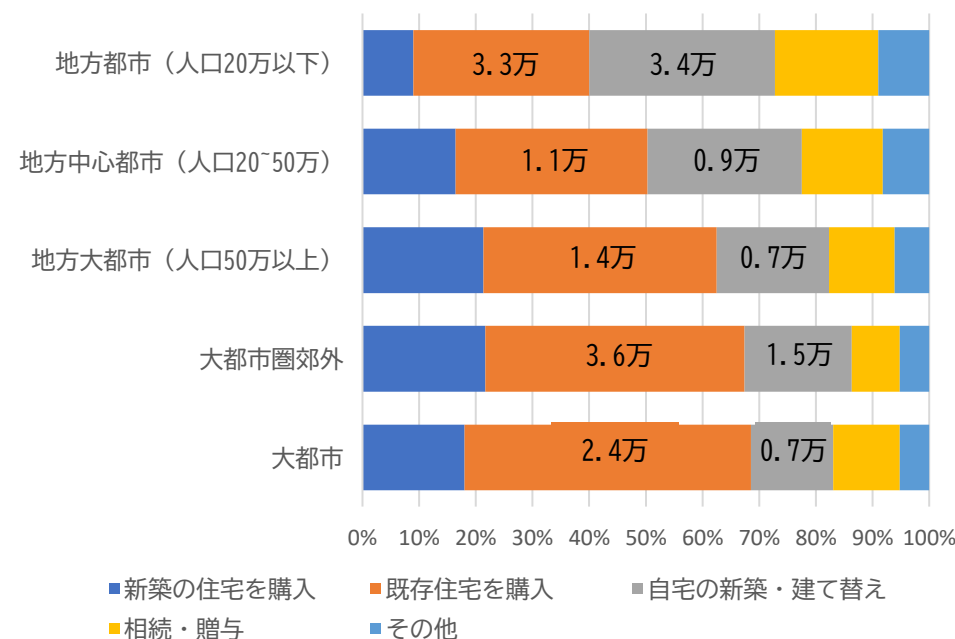
うち、2019年以降の5年間に住み替え 78.3万世帯

うち、借家へ住み替え 48.7万世帯

うち、持家へ住み替え 29.6万世帯



■地域別の高齢者世帯の持家の取得経緯



三大都市圏：首都圏整備計画の「既成市街地、近郊整備地帯」、近畿圏整備計画の「既成都市区域、近郊整備区域」、中部圏整備計画の「都市整備区域」のいずれかに含まれる地域が対象。

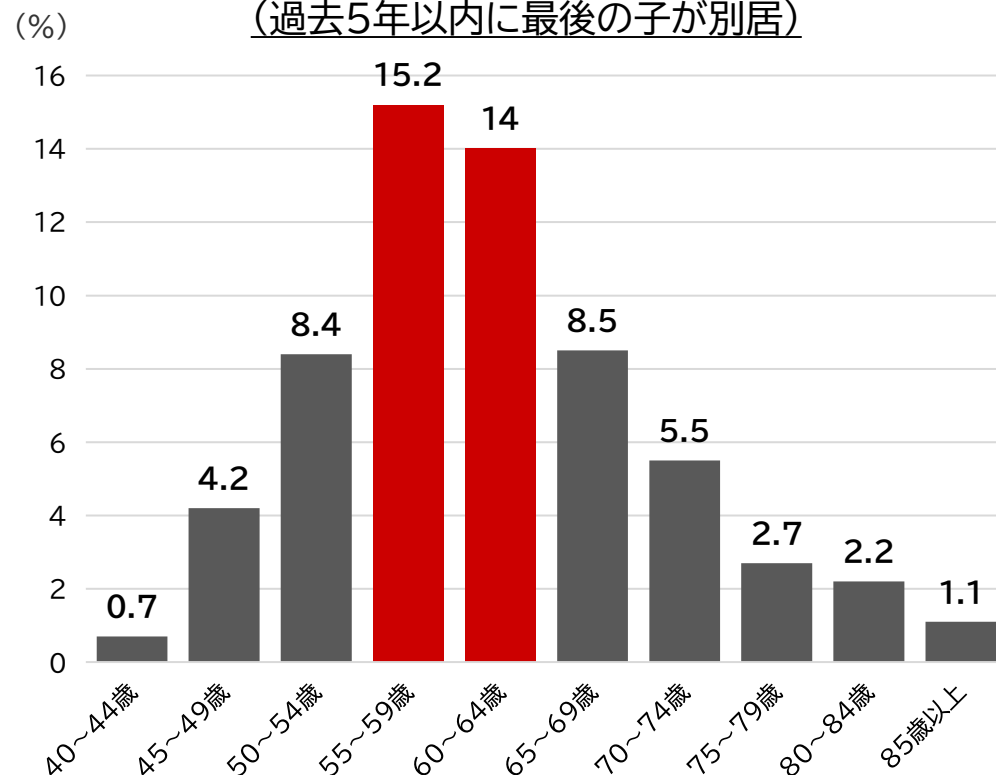
大都市：三大都市圏のうち、既成市街地に該当する特別区や政令指定市。中部圏整備計画については既成市街地に該当する範囲が無い為、名古屋市を大都市として扱う。

大都市圏郊外：三大都市圏のうち、大都市以外の都市。

エンptyネスト世帯の居住の現状

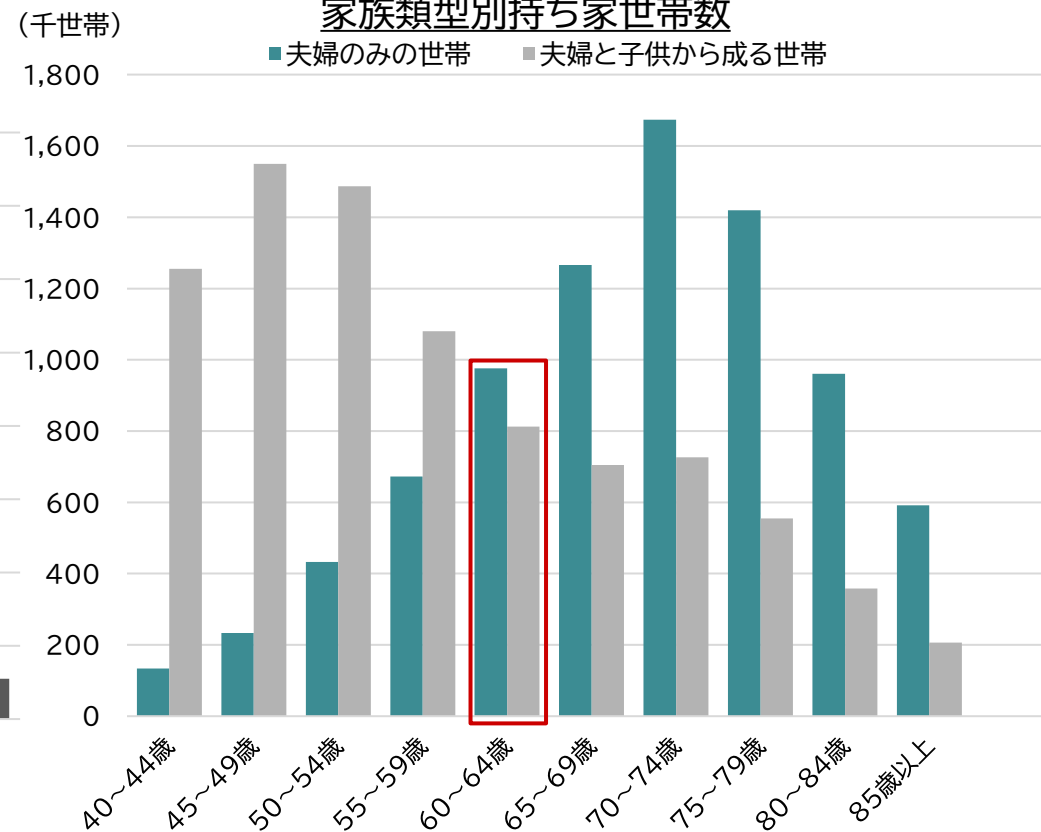
- 子ども全員が親元を離れる「エンptyネスト世帯」への移行は、世帯主が55～64歳のときが多い。
- 持家世帯数を比べると、60～64歳を境にして、夫婦と子世帯より夫婦のみ世帯のほうが多い。

子と別居している親の割合
(過去5年以内に最後の子が別居)



子が全員親元を離れる「エンptyネスト」への移行は、親が **55～59歳** および **60～64歳** の時期に多い。

家族類型別持ち家世帯数



夫婦のみ世帯数が、夫婦と子供から成る世帯数を60～64歳を境に逆転する。

○ エンプティネスト世帯^(※)の住み替えは、実家の相続等を理由とする住み替え以外は、概ね同じ生活圏内で高齢期に備えた住み替え（買物利便性の向上、住宅面積の減少（従前住居の広さを持て余していた）、管理の平易化）を目的とするものが多い。（※）ここでは、子の独立後かつ回答者が65歳になる前に住み替えた夫婦世帯等を対象。

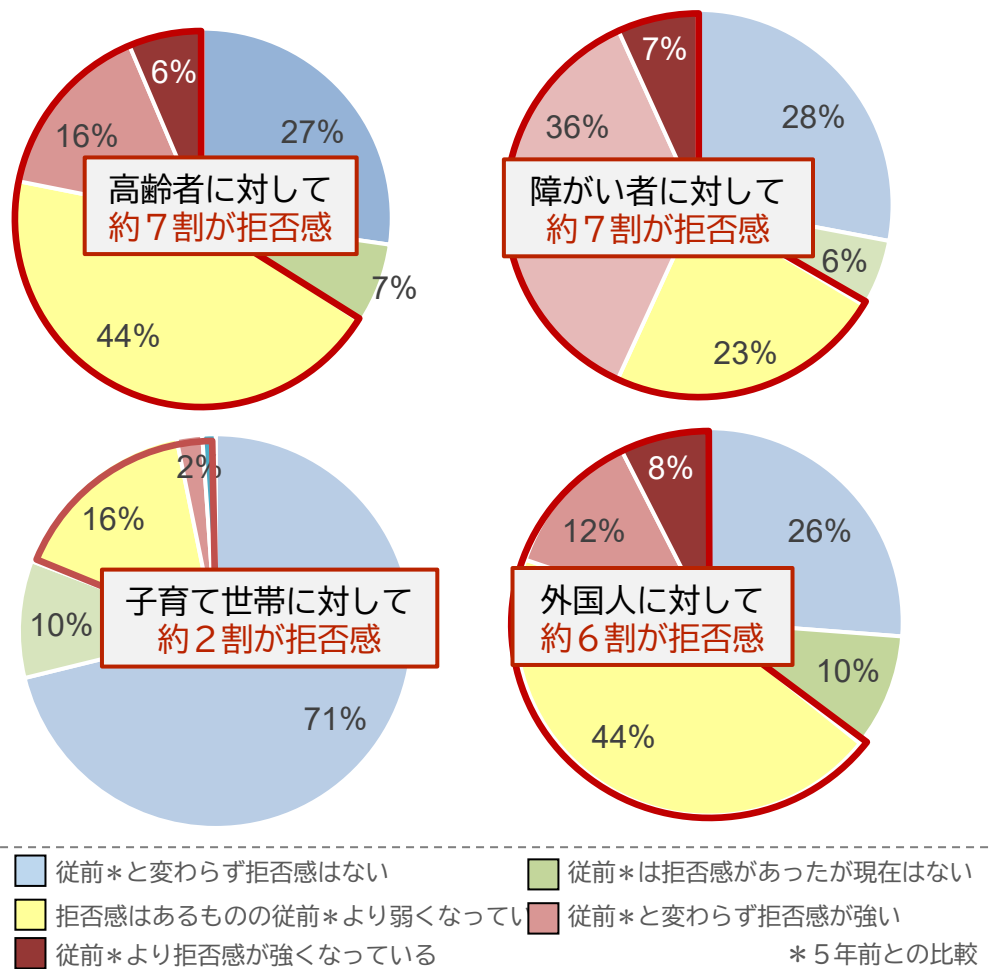


出典：国立研究開発法人建築研究所「アンケート調査に基づくエンプティネスト世帯の住み替え実態及び意向に関する分析」

高齢者等に対する大家等の意識、入居制限の理由

- 高齢者の入居に対し、約7割の賃貸人(大家等)が拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」は、高齢者の場合「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている

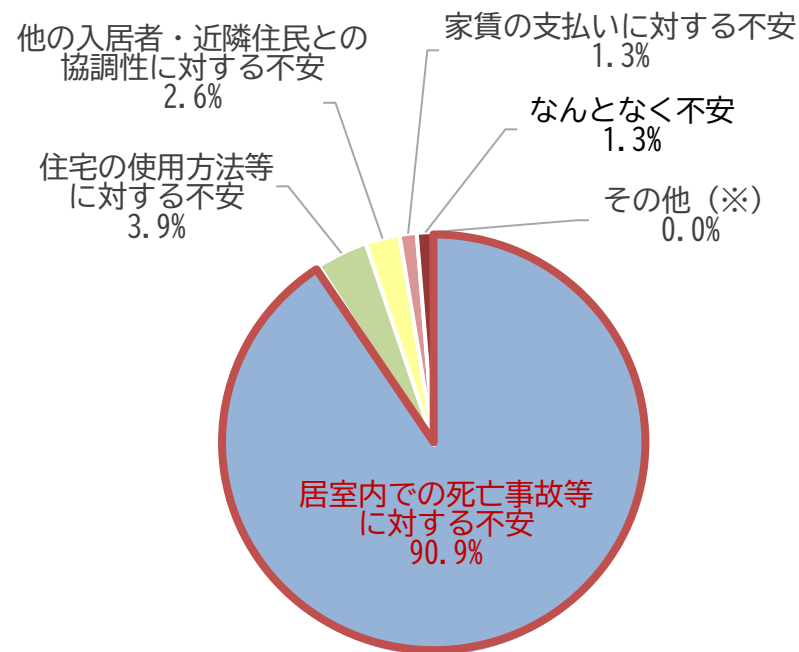
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識】



出典：令和3（2021）年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人（大家等）の入居制限の理由】

（例）高齢者の場合（最も該当する入居制限の理由を選択）



- ※その他の選択肢としては、以下があった（いずれも選択数0）。
- ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 - ・入居者以外の者の出入りへの不安
 - ・習慣・言葉が異なることへの不安
 - ・生活サイクルが異なることへの不安
 - ・その他

出典：令和3（2021）年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

第58回における委員ご意見（住まうヒト）

前回の委員ご意見

■子育て世帯の住生活

- こども家庭庁、こども未来戦略等でも住まいに触れている。現在、各自治体で進めている省エネ住宅や住み替え等への補助金を、自治体ごとではなく全国的に推進することが急がれる。
- 共働き・共育て世帯のため、高齢者向けサービス付き住宅だけでなく、駅近の子育て世帯向けのサービス付き住宅の供給を民間が行えるような支援体制が必要。

■外国人の住生活

- 外国人が増加する中での居住実態の把握が必要。
- 訪日外国人の短期居住者も加えると、延べ居住者数は増加するのではないか。明日の日本を支える観光ビジョンの2030年の延べ宿泊旅行者数1億3千万人は、最も日本の人口が多かった時と同等でもあり、空き家やマンスリーマンション等の活用などが考えられる。

■働き方・住まい方の変化への対応

- 住宅の定義について、専用住宅に加えて併用住宅や、リモートワーク等に関してSOHOなども広く住宅と捉える議論が必要ではないか。
- リモートワークの増加により近隣の騒音問題が増えたという調査結果もあり、その問題も考える必要がある。
- 住まい方の多拠点居住について、民泊法で運用面の要件をつける方向性が必要ではないか。

子育て世帯や若年夫婦世帯の理想のこども数を持つ希望が叶うよう、広さのある住宅や子育て環境の優れた住宅に安心して入居できる支援や環境整備を行う。

子育て環境の優れた公営住宅・URや民間空き家等の活用 - 「住まいの子育て支援プロジェクト」

- 子育て環境の優れた公営住宅やUR賃貸住宅において、若者夫婦世帯・子育て世帯の優先入居を拡大。
- 空き家やセーフティネット住宅など民間住宅ストックを活用し、一人親世帯などサポートが必要な世帯を含め、子育て世帯が子どもを産み育てやすい住まいを拡大。

公的賃貸住宅等： 今後10年間で「子育て枠」の倍増等により約20万戸を確保
(公営住宅、UR賃貸住宅、セーフティネット住宅)

民間の空き家等： 今後10年間で「子育て世帯等の居住に供する住宅」を約10万戸供給

融資金利の引下げによる住宅取得支援

- フラット35について、多子世帯をはじめとする子育て世帯や若年夫婦世帯への支援を充実。

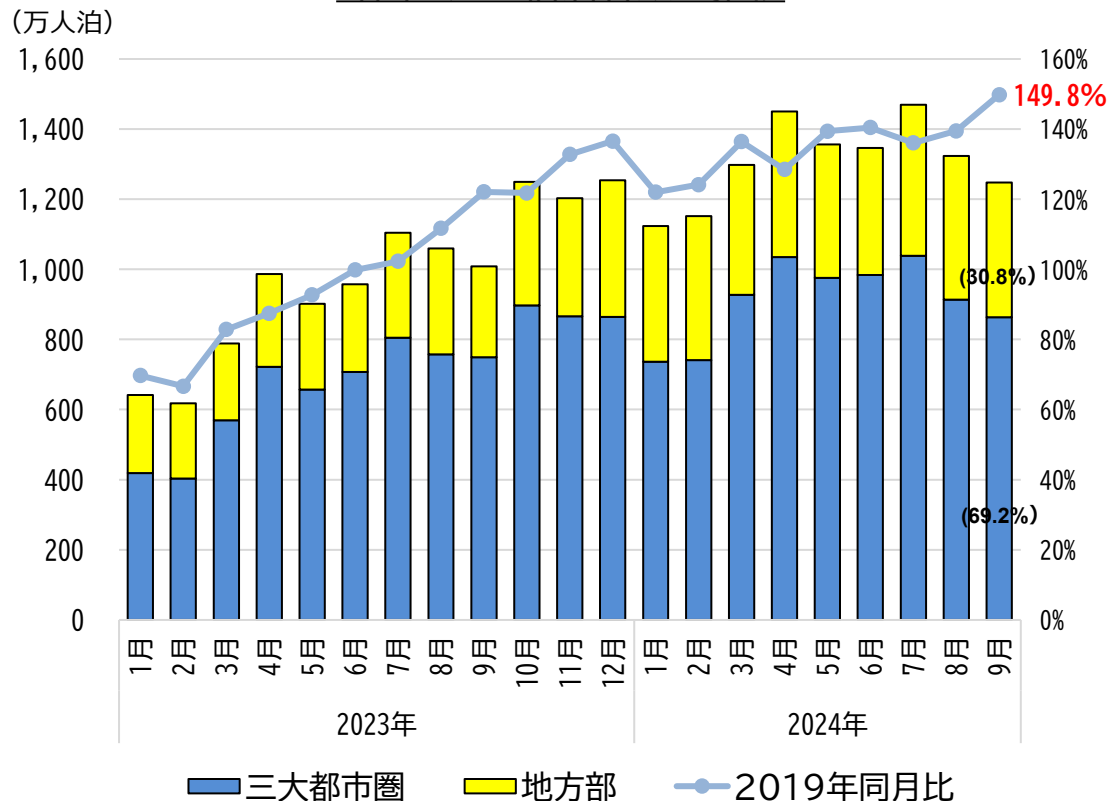
隣近所への騒音を気にせず住める住環境づくり

- 集合住宅の入居者等への理解醸成
- 子育て専用のセーフティネット住宅
- 優先入居の対象住戸選定の際、下階を考慮(公営住宅・UR)
- 居住支援法人による生活相談などのサポート

外国人延べ宿泊者数の推移等

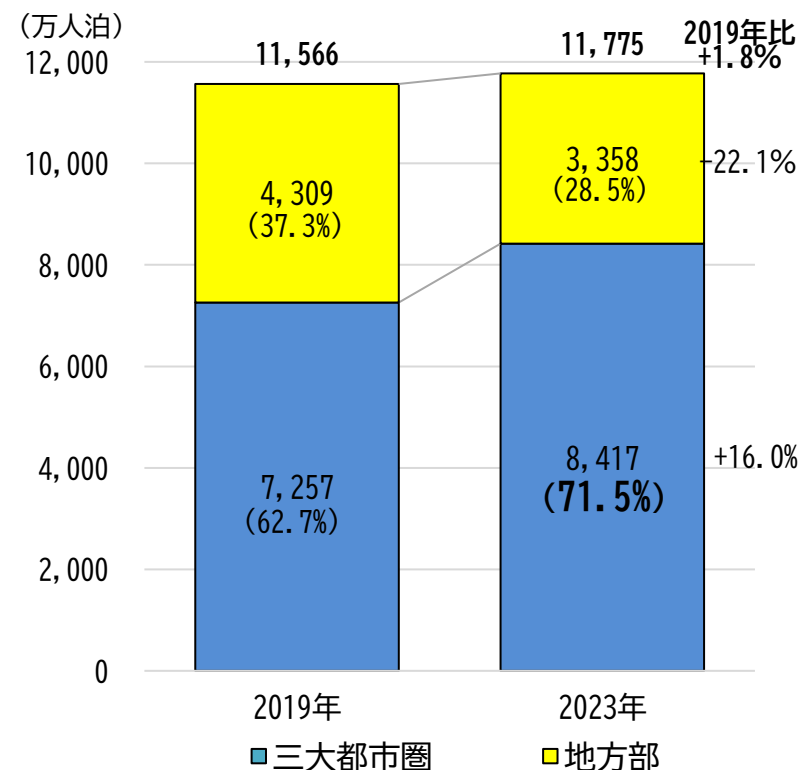
- 直近の外国人延べ宿泊者数は、コロナ禍前の水準以上に回復（2024年9月で2019年同月比149.8%）。
- 2023年は、三大都市圏で8,417万人泊、地方部で3,358万人泊、合計1億1,775万人泊。

外国人延べ宿泊者数の推移



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」
※2024年は、第2次速報値

外国人延べ宿泊者数の19-23年比較



※三大都市圏…埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県
※地方部…三大都市圏以外の道県

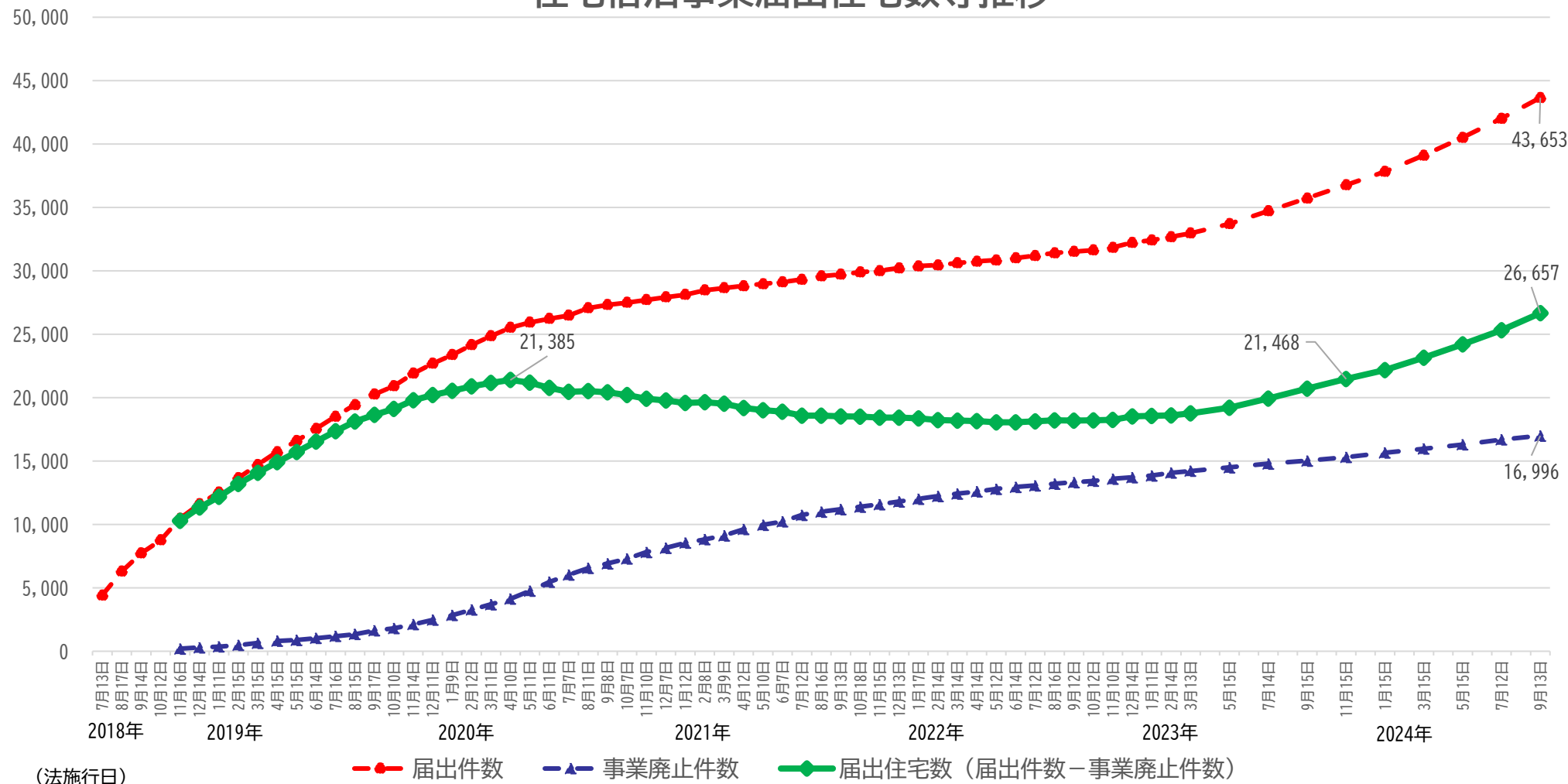
■明日の日本を支える観光ビジョン（平成28(2016)年3月 明日の日本を支える観光ビジョン構想会議）

地方部での外国人延べ宿泊者数については、2020年には2015年の3倍近い増加となる7000万人泊、2030年には5倍を超える1億3000万人泊を目指す。

住宅宿泊事業法 届出住宅数等の推移

○ 2024年9月時点における住宅宿泊事業の届出住宅数は、増加傾向。

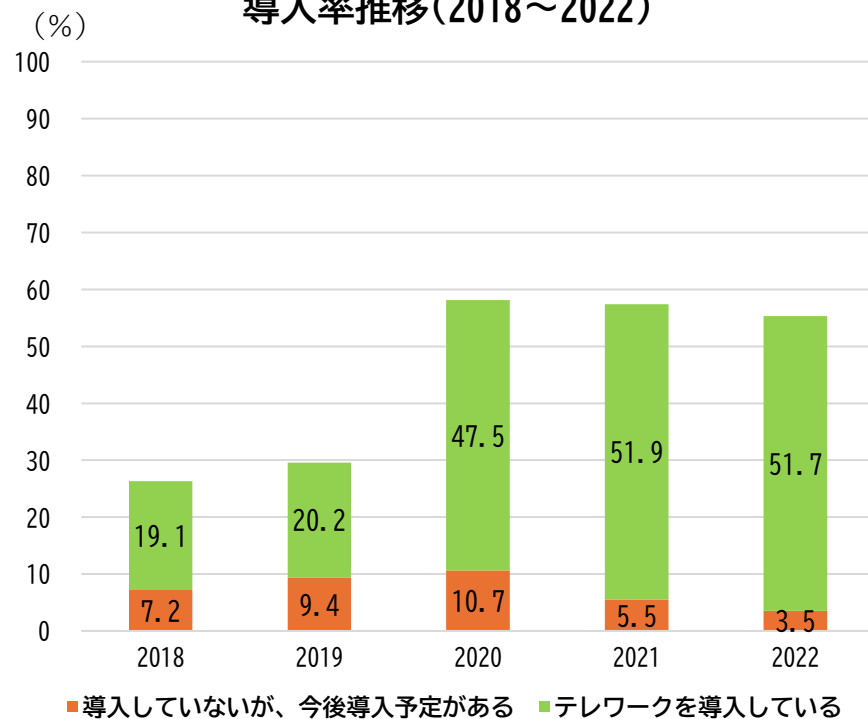
住宅宿泊事業届出住宅数等推移



リモートワークの普及と騒音の増加

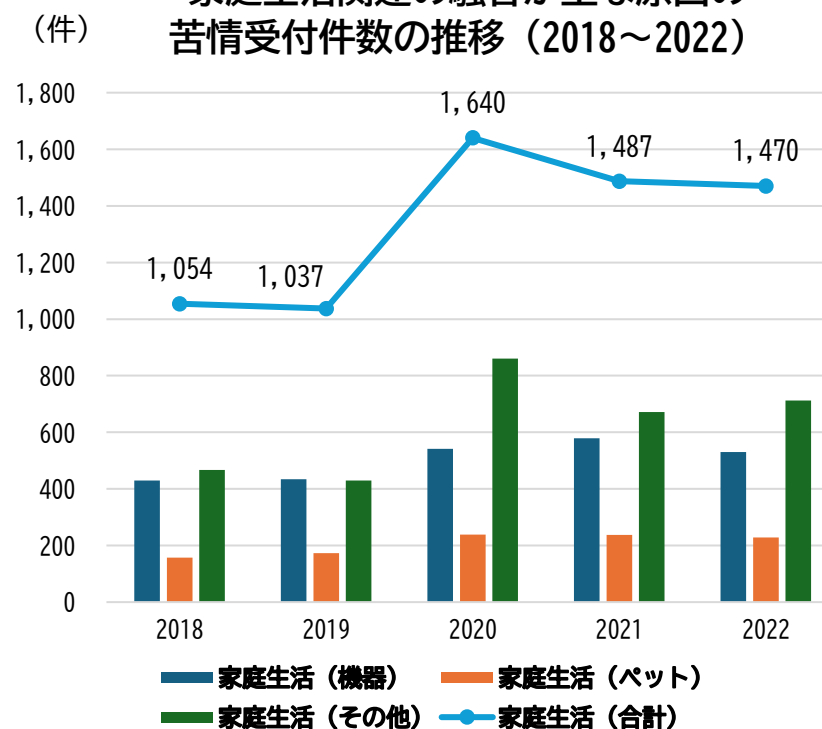
○ テレワークの導入率が増加した令和2年以降、家庭生活関連の騒音に関する苦情が増えており、在宅時間の長期化やテレワークの普及がその背景にある可能性がある。

民間企業のテレワーク
導入率推移(2018～2022)



(出典) 総務省「通信利用動向調査調査」

家庭生活関連の騒音が主な原因の
苦情受付件数の推移(2018～2022)



(出典) 公害等調整委員会事務局「公害苦情調査」

第58回における委員ご意見（住まうヒト）

前回の委員ご意見

■住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅や主体のあり方

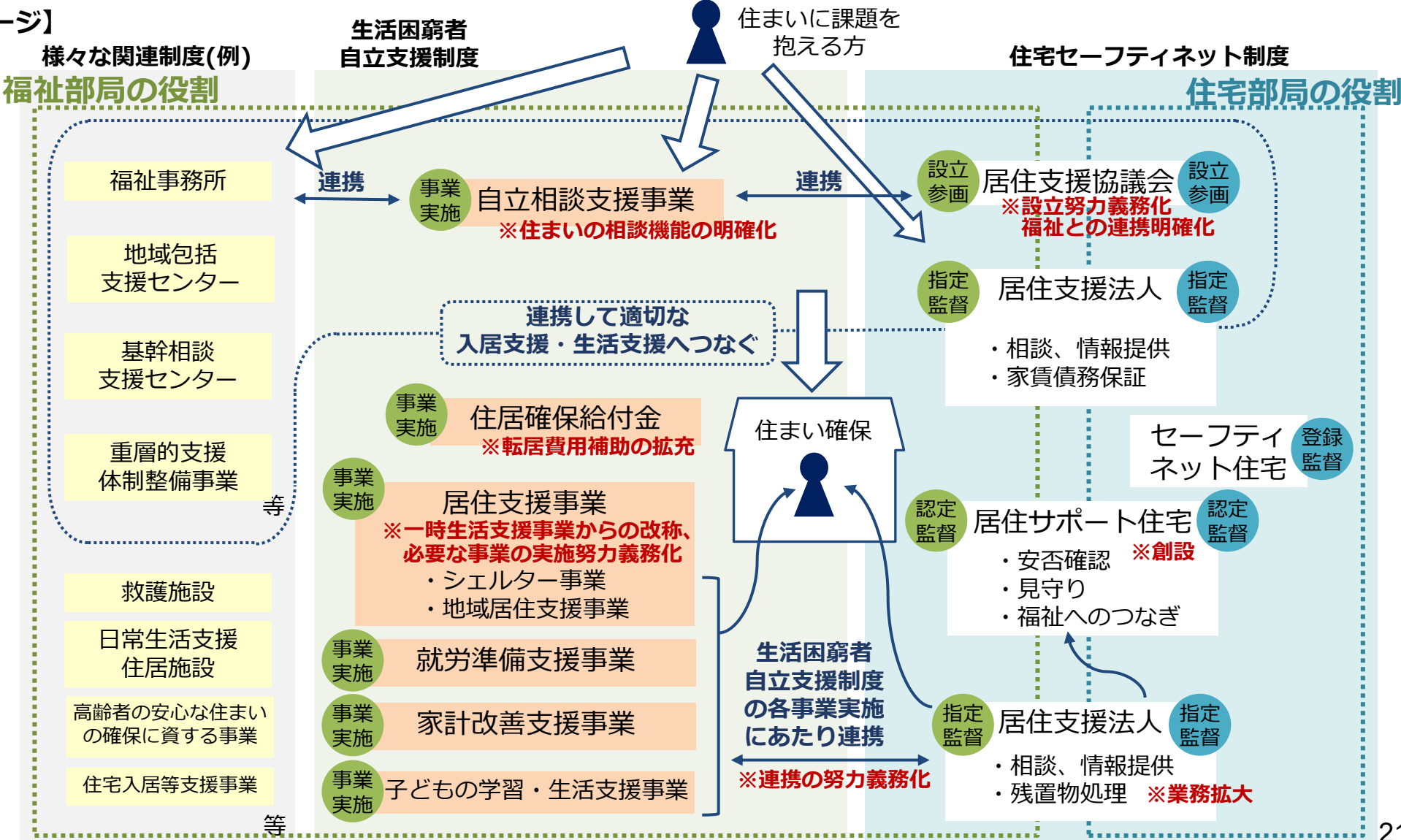
- 賃貸住宅オーナーが高齢単身者に安心して貸せない状況をどうカバーするか。
- 従来、家族が担ってきたのは制度の手前であり、変化に気づき、制度につなぐ役割があった。改正住宅セーフティネット法が成立した中で、厚生労働施策と住宅施策の一体化をどのようにするか。
- 改正住宅セーフティネット法について、入居者、家主、居住支援法人等に対する実効性のある制度設計が必要。
- 居住支援協議会の実働化に向け、住宅政策から暮らしそのものを支えるという視点の転換が必要で、それを進めるのは居住支援協議会。居住支援協議会と生活困窮者支援制度の相談窓口などが一体的になっていくことが重要。
- 居住支援協議会が、まちづくりやコミュニティミックスを前提に、公営住宅の目的外使用等に積極的に関わっていくことが重要。
- 高齢単身者や外国籍の人から民間賃貸住宅への入居に関する相談が寄せられるが、居住支援協議会が知られていないのが現状。不動産関係団体、居住支援団体の一層の連携を図る必要がある。
- 生活困窮者について、包括的支援体制の中にどう組み込んでいくか。
- 身寄りのない単身者等の死亡時に関して、居住支援法人や不動産事業者による死後事務も含めた居住支援が必要。

■公営住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等の充実

- 地方においては公営住宅の空き家の活用が必要。
- 公的住宅について、目的外使用や払い下げなどの柔軟な対応を進める必要がある。
- 居住支援協議会が、まちづくりやコミュニティミックスを前提に、公営住宅の目的外使用等に積極的に関わっていくことが重要。（再掲）
- サービス付き高齢者向け住宅の総括をしてはどうか。
- 居住サポート住宅などの課題整理が必要。
- デジタル化について、民賃、公営、公社、UR、サ高住等の窓口等がバラバラな状況に対して、政府が入居の手続きの一元化・簡略化のためのDXを導入することが肝要。

- 居住支援は、関係者（入居者、支援者、賃貸人等）、時期（相談、入居前、入居中等）、内容（困難度）、地域・地区、住宅類型（公的、民間）等に応じて、福祉分野と住宅分野の様々な人的・物的資源が組み合わせられ、総合的かつ一体的に実施される必要がある。
- 生活困窮者自立支援制度等の改正及び住宅セーフティネット制度の改正は、住まいに関する課題を抱えている方への支援を強化するという同じ政策目的を有している。様々な関係者の住まいの困りごとに対応し、また効果的に支援するためには、これらの制度や関連制度の事業・施策を組み合わせる活用・実施する必要がある。

【イメージ】



		居住サポート住宅	セーフティネット住宅	サービス付き高齢者向け住宅
制度趣旨		日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者に対し、居住支援法人等による援助を提供する住宅の供給の促進	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅の供給の促進
対象者		日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者	住宅確保要配慮者	60歳以上の者 または 要支援・要介護認定者 等
ハード基準	床面積	検討中	25㎡以上 (ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上)	25㎡以上 (居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合には18㎡以上)
	構造設備	検討中	・建築基準法、消防法に適合すること ・台所、トイレ、浴室等の設備を有すること ・耐震性能を有すること	台所、トイレ、浴室等の設備を有すること
	その他	検討中	—	バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置等）
サポート		認定事業者が安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを実施 ※安否確認：装置の設置その他確認を定期的に行うための措置	—	原則として、日中に常駐する生活相談員が、状況把握サービス・生活相談サービスを実施 ※状況把握サービス：毎日
手続き		・大家と居住支援法人等が共同で申請 ※居住支援法人等が自ら貸す場合は単独 ・計画の認定	・事業者が建築物ごとに都道府県知事に申請/登録(住戸単位からの登録も可)	・事業者が建築物ごとに都道府県知事に申請/登録(住戸単位からの登録も可)
供給方法		・既存住宅の活用	・既存住宅の活用	・新築/既存住宅の活用

○ 令和6年改正住宅セーフティネット法に基づき、市区町村による居住支援協議会設置を国土交通省・厚生労働省が共同して推進。

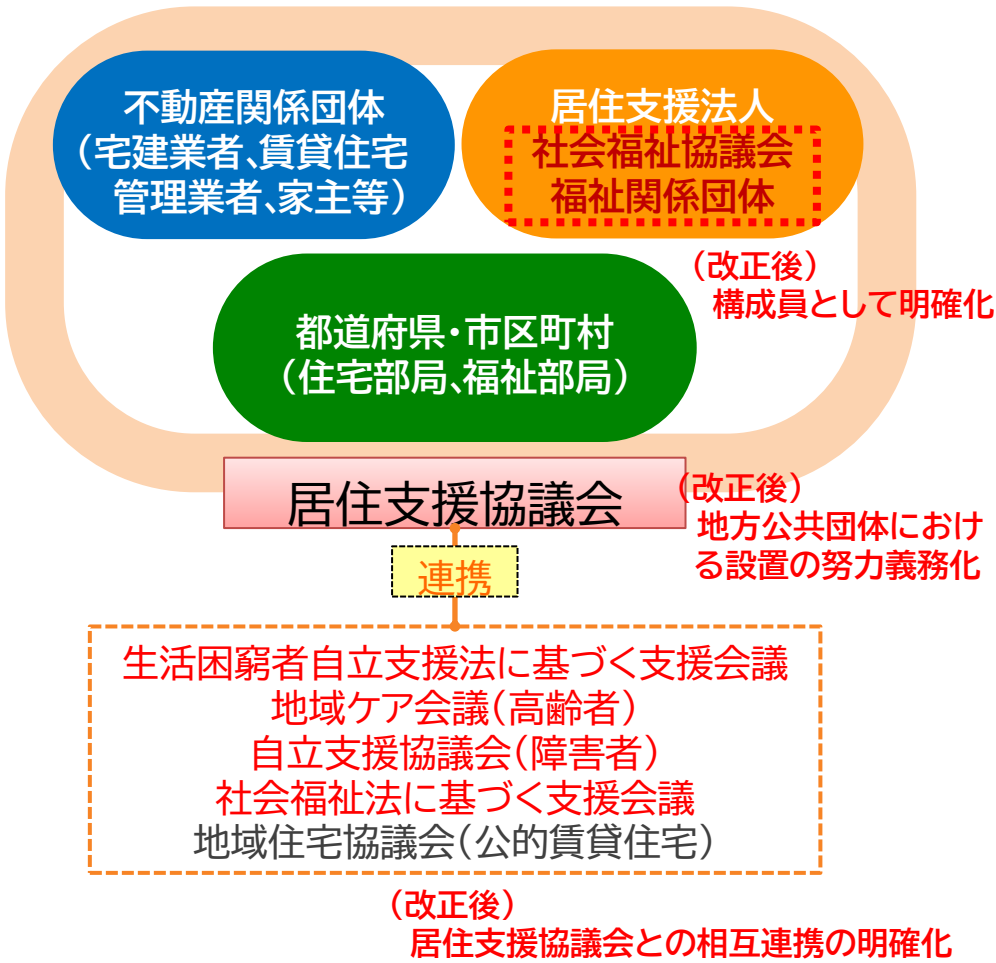
居住支援協議会について

- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**(努力義務化)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**の整備を推進。

※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R6(2024).9末)の居住支援協議会設置状況】
145協議会(全都道府県、107市区町村)

※赤字:改正住宅セーフティネット法による改正内容

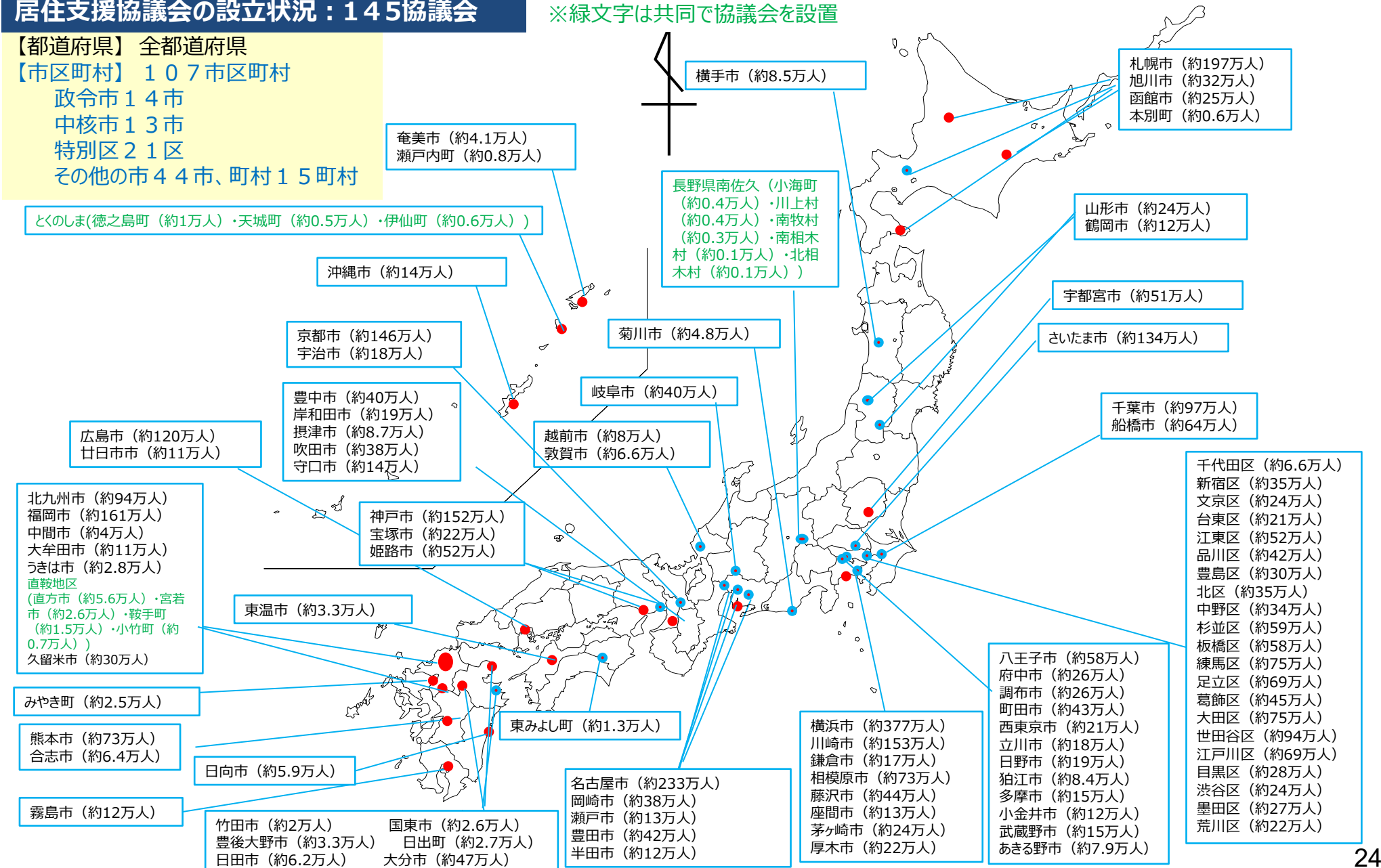


市区町村居住支援協議会の設立マップ(2024.9末時点)

居住支援協議会の設立状況：145協議会

【都道府県】 全都道府県
【市区町村】 107市区町村
政令市 14市
中核市 13市
特別区 21区
その他の市 44市、町村 15町村

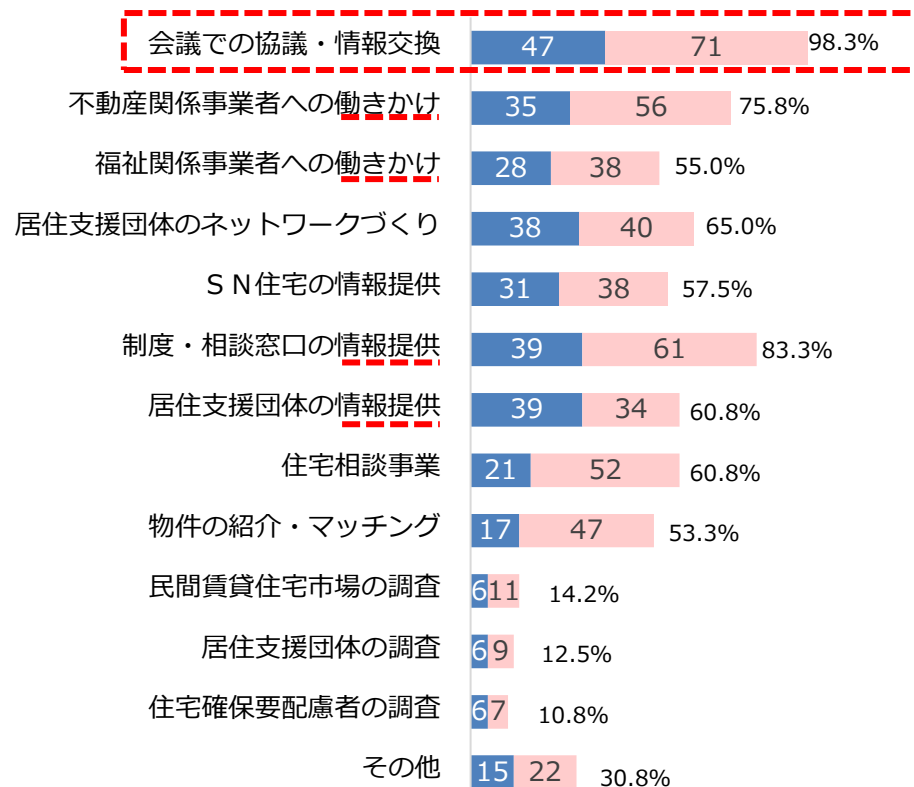
※緑文字は共同で協議会を設置



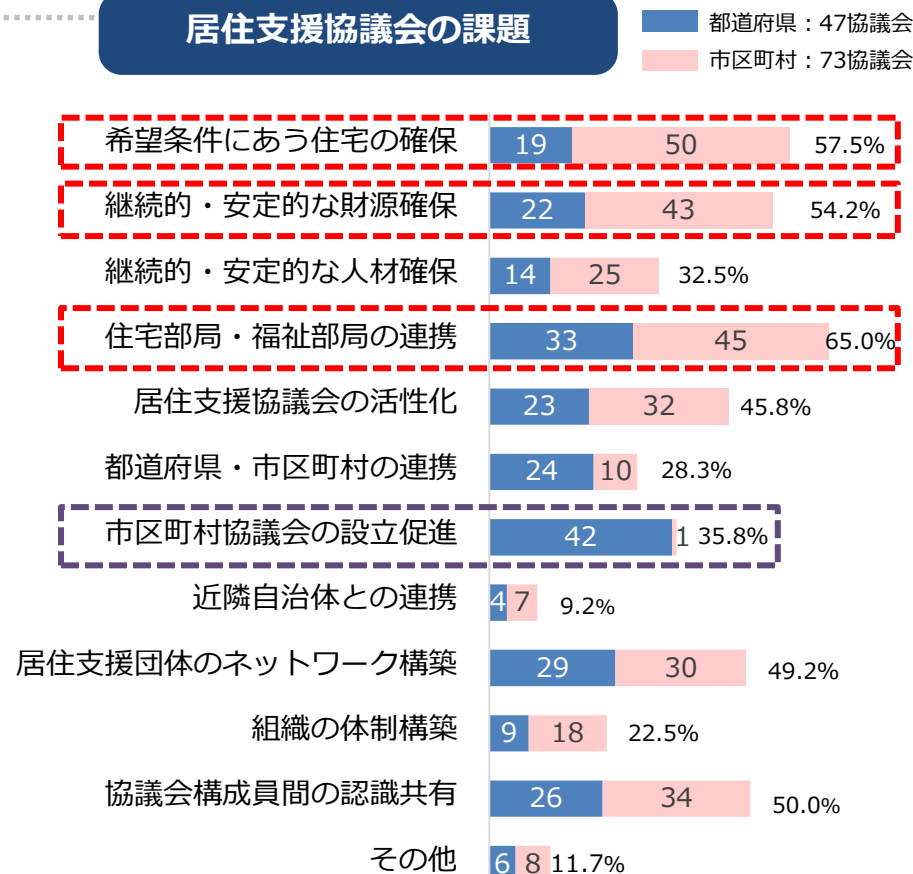
居住支援協議会の活動内容と課題

- 居住支援協議会の活動内容は、「協議・情報交換」「関係者への働きかけ」「各種情報提供」が多い。
- 課題としては、「住宅部局と福祉部局との連携」が最も多い。
- 9割以上の都道府県で、「市区町村協議会の設立促進」が課題として挙げられている。

居住支援協議会の活動内容



居住支援協議会の課題



出典：令和4(2022)年度国土交通省調査

居住支援協議会の構成員、住宅と福祉の連携状況

- 居住支援協議会には、地方公共団体の住宅部局と複数の福祉部局が参画している。
また、社会福祉協議会や宅建業・不動産関係団体の参画の割合が高いなど、地域の様々な団体等が参画している。
- 住宅部局と福祉部局のそれぞれで「連携している」と意識しているのは約半数程度。

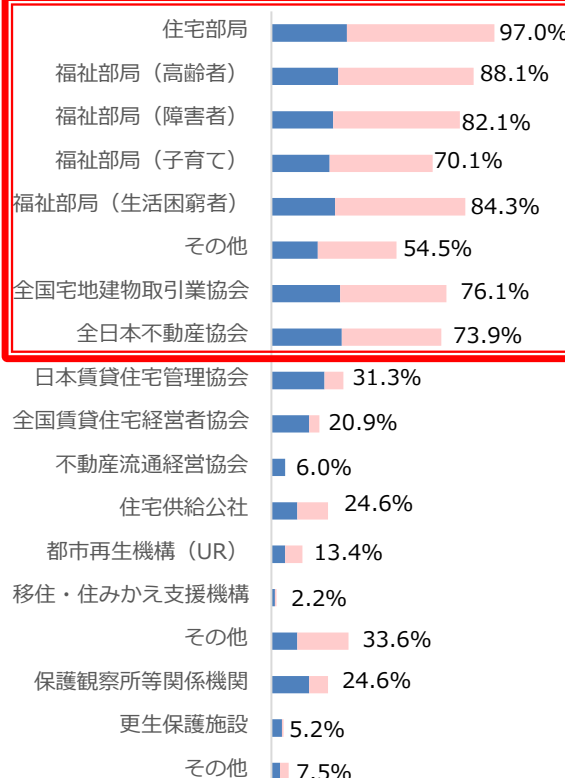
居住支援協議会の構成員

都道府県：47協議会 市区町村：73協議会

地方公共団体

住宅・不動産関係団体

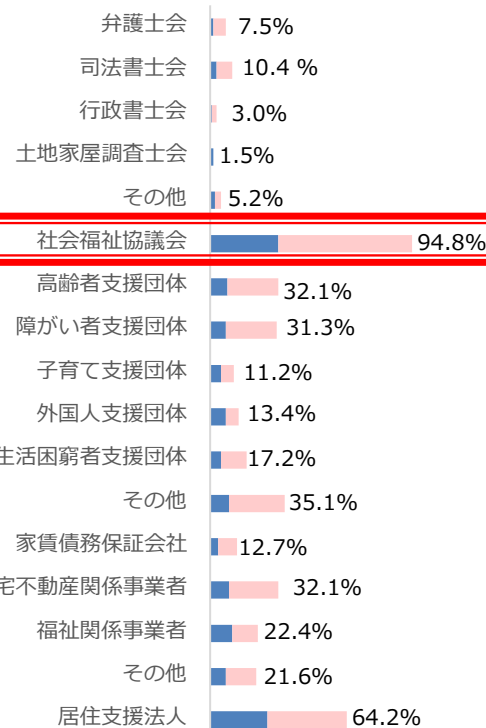
法務省関係



士業団体

福祉関係団体

サービス事業者



出典：令和5(2023)年度国土交通省調査

地方公共団体の住宅部局における連携の意識



- 住宅部局・福祉部局が連携した体制を構築済み
- 住宅部局・福祉部局が連携していない

出典：令和2(2020)年度国土交通省調査

地方公共団体の福祉部局における連携の意識



- 必要であり、すでに連携している
- 必要であるが、連携できていない
- 必要性を感じていない
- 不明・未回答

出典：令和4(2022)年度国土交通省調査

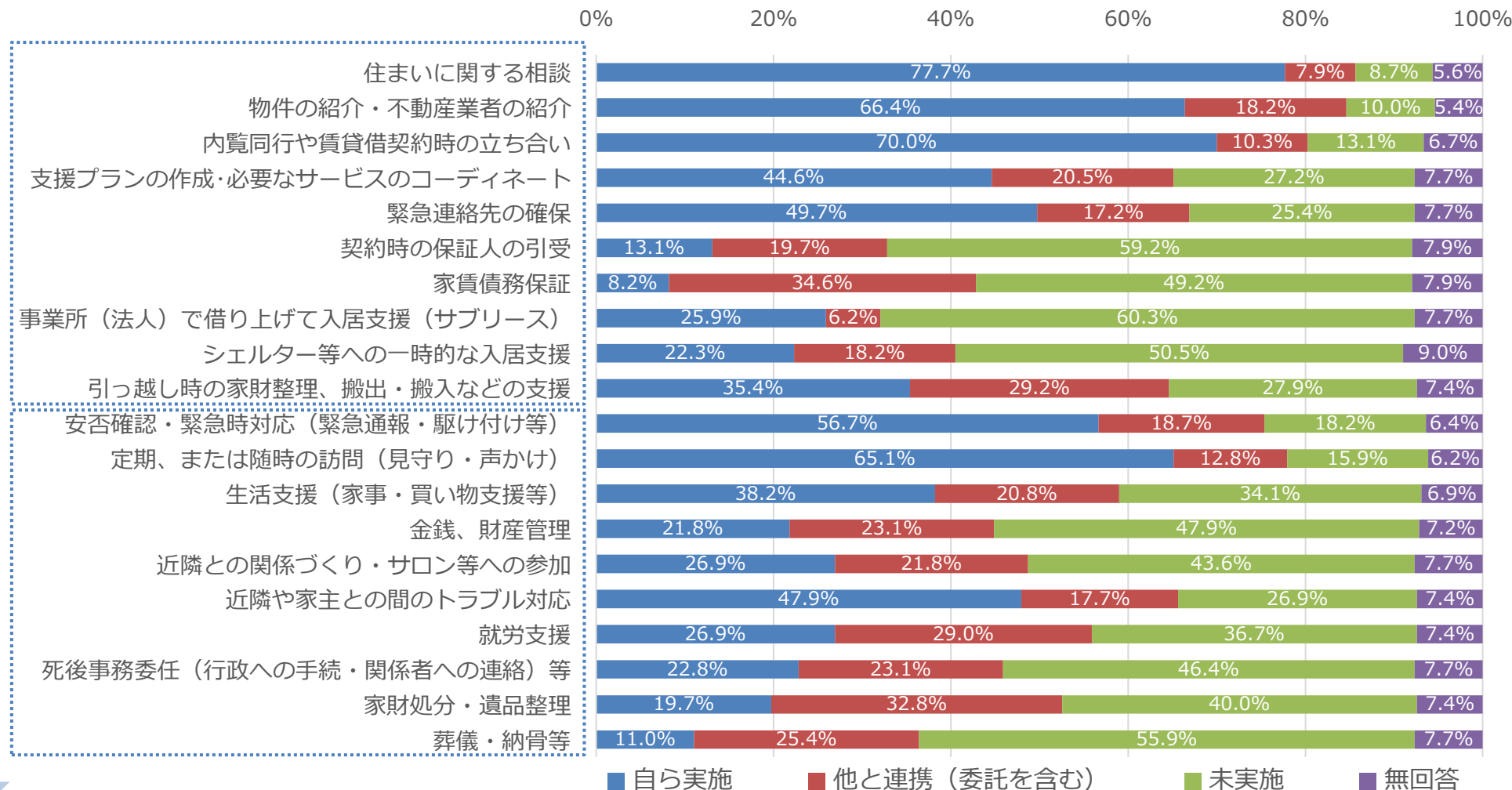
居住支援法人の支援内容

- 住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介等、**住まいの確保**を支援する居住支援法人は多い。
- **家賃債務保証**や**就労支援**、**死亡・退居時の支援**については、自ら支援するだけでなく、**他と連携**して支援する居住支援法人が多い。

入居前

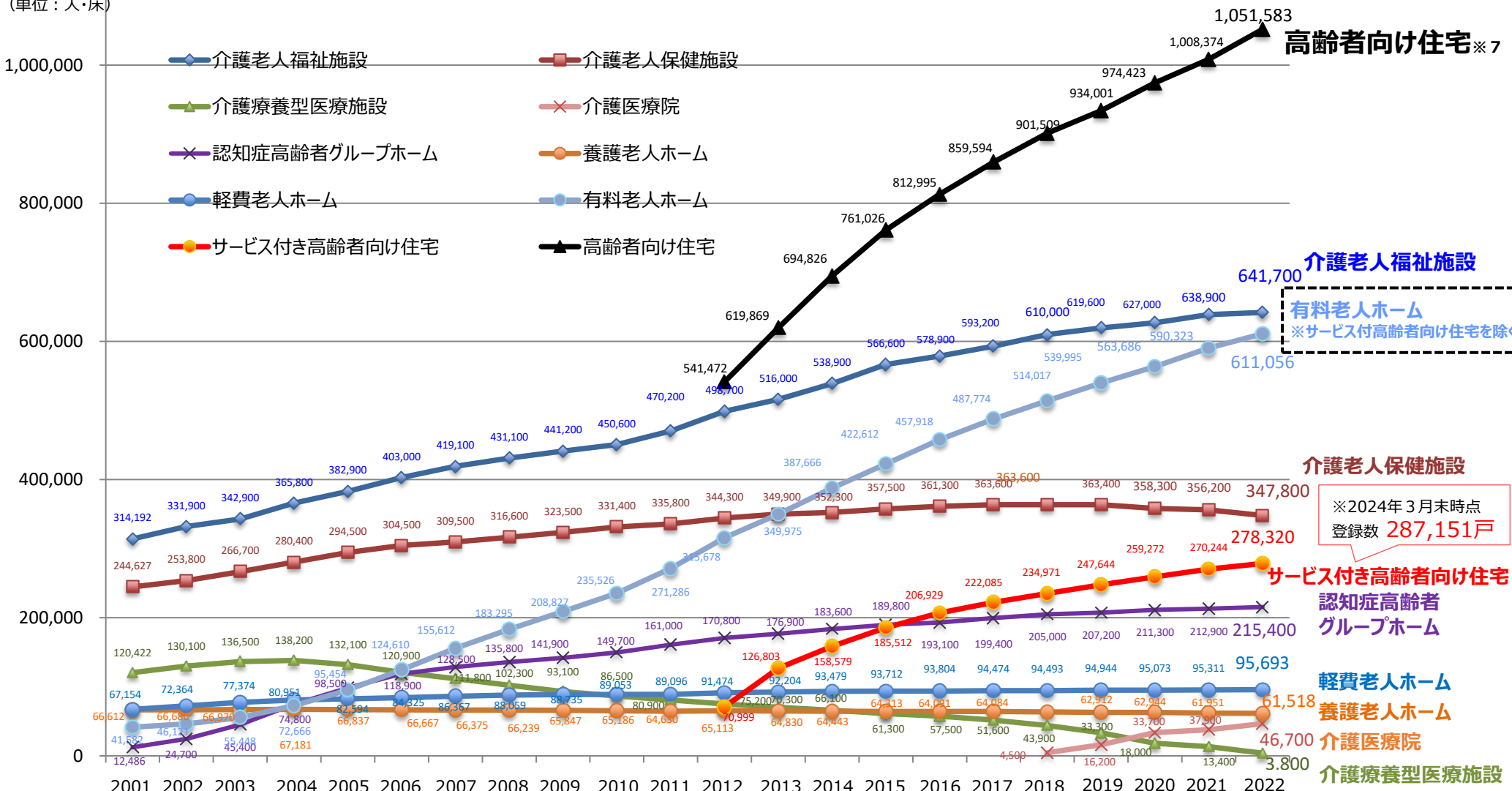
入居後

(死亡後)



高齢者向け住まい・施設の利用者数

(単位：人・床)



高齢者向け住宅※7

介護老人福祉施設

有料老人ホーム

※サービス付高齢者向け住宅を除く

介護老人保健施設

※2024年3月末時点
登録数 287,151戸

サービス付き高齢者向け住宅

認知症高齢者
グループホーム

軽費老人ホーム

養護老人ホーム

介護医療院

介護療養型医療施設

※1：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【2000～2001】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【2002～2017】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【2018～】」による。

※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。

※3：認知症高齢者グループホームは、2000～2004は痴呆対応型共同生活介護、2005～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）

※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（2020.10/1時点）」による。ただし、2009～2011は調査票の回収率から算出した推計値であり、2012～は基本票の数値。（利用者数ではなく定員数）

※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果（利用者数ではなく定員数）による。サービス付き高齢者向け住宅を除く。

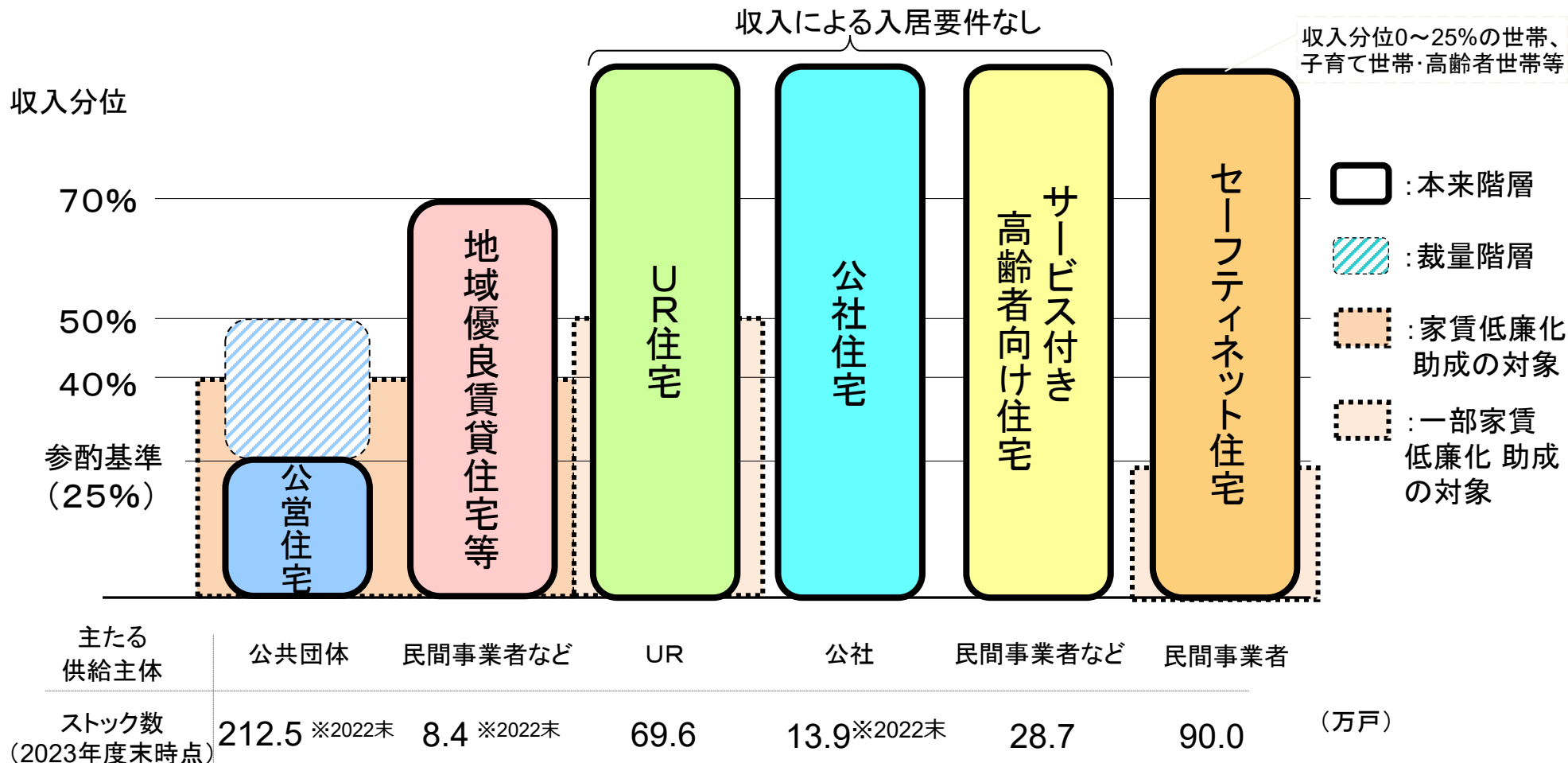
※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（2022.9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）

※7：高齢者向け住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング

公的賃貸住宅の施策対象のイメージ(収入分位別)

○ 住宅に困窮する低額所得者を対象とする公営住宅は、裁量階層を加味しても収入分位50%までが対象。その他、収入による入居要件のない公的賃貸住宅もある。

※「収入分位●%」は、2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から●%に該当する収入に相当する分位。



(注1) 都市再生機構が供給する地優賃はUR住宅に含まず、地優賃としてカウント。

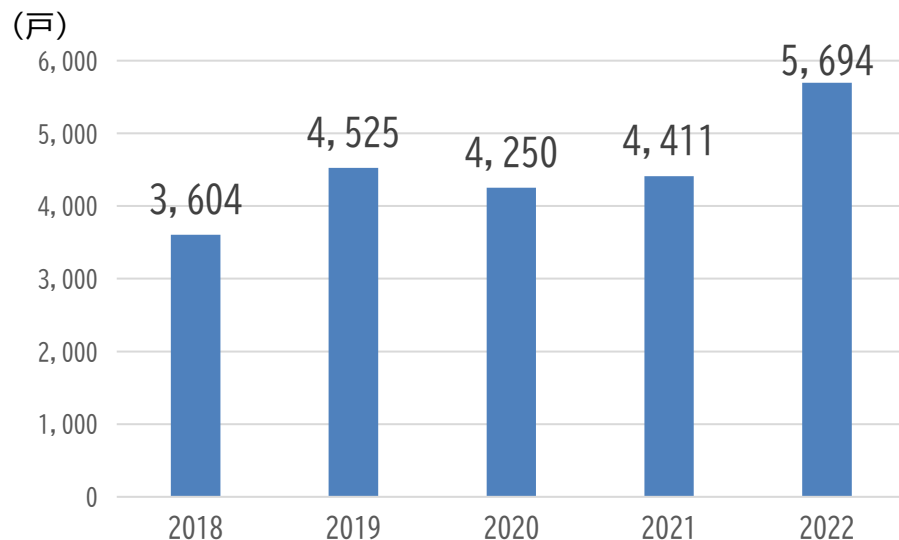
(注2) 都市再生機構が供給する賃貸住宅の家賃低廉化助成に係る収入分位は、UR近居促進事業(20%減額)等の場合

(注3) 地方住宅供給公社が供給する地優賃は公社住宅に含まず、地優賃としてカウント。

公営住宅の目的外使用状況

- 公営住宅の目的外使用は、近年増加傾向にあり、2022年度末時点で全国約5,700戸で実施。
- 全国的に、経済的事情に限らない様々な事情への対応や地域活性化等のために使用されている。

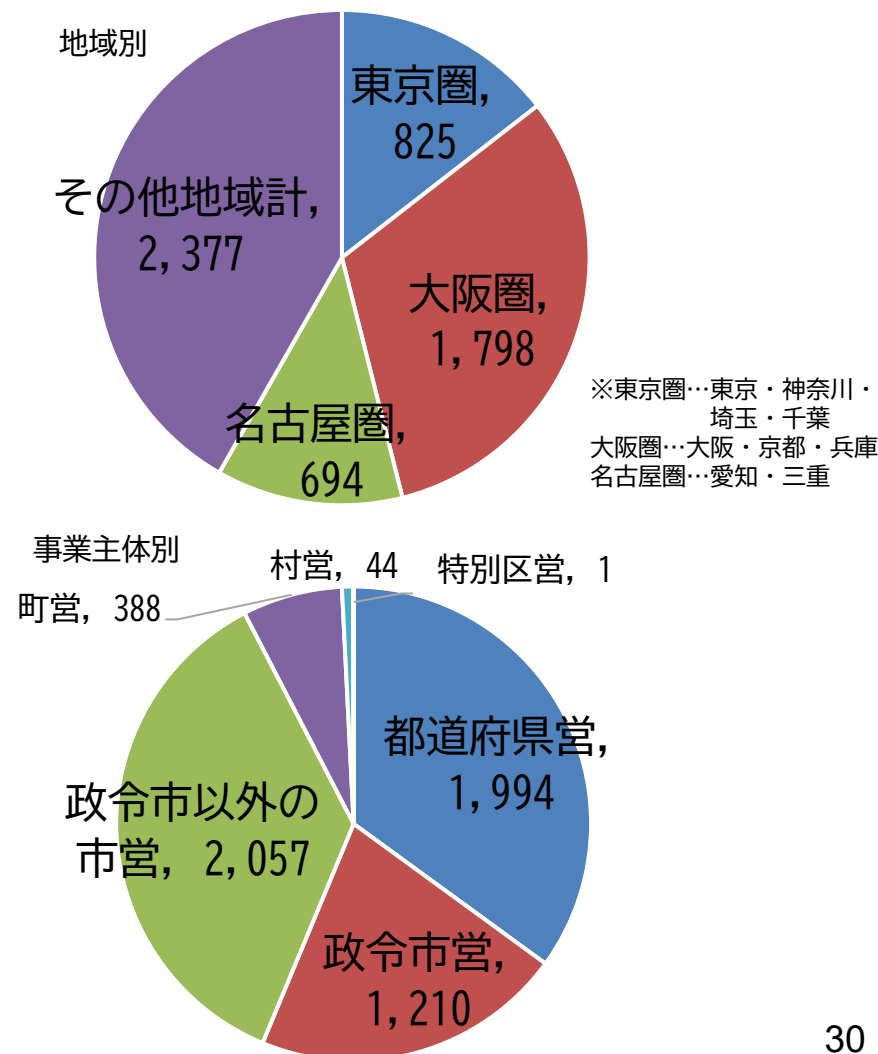
過去5年間の推移



目的外使用の活用例

- ・災害被災者
- ・地域対応活用する場合<若年単身世帯、UJIターンなど>
- ・配偶者からの暴力被害者(DV被害者)
- ・犯罪被害者等
- ・住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の自立支援を行う事業者(居住支援法人、社会福祉法人、NPO法人等)
- ・子育て世帯等<子どもがいる世帯、若者夫婦世帯> 等

令和4(2022)年の内訳



公営住宅の目的外使用の事例(尼崎市)

- 生活困窮者などの居住支援を行うため、あまがさき住環境支援事業「REHUL（リーフル）」を開始し、支援団体等を中心としたネットワークグループと尼崎市が協定を締結。
- 各支援団体や地域活動団体に対して、除却前で入居者募集を停止している市営住宅の空き室を低料金で提供することにより、経済的に困難な事情を持つ人等の住宅確保や自立を支援するとともに、自治会を支援し、地域コミュニティの活性化を図る。

■実績

- ・ 36戸(公営住宅等総戸数10,312戸)

■提供期限

- ・ 各住宅の建替えに伴う移転支援の開始まで(最長でR17(2035)年度頃まで)

■対象団体

- ・ 生活困窮者の支援や地域コミュニティの活性化を図る団体等

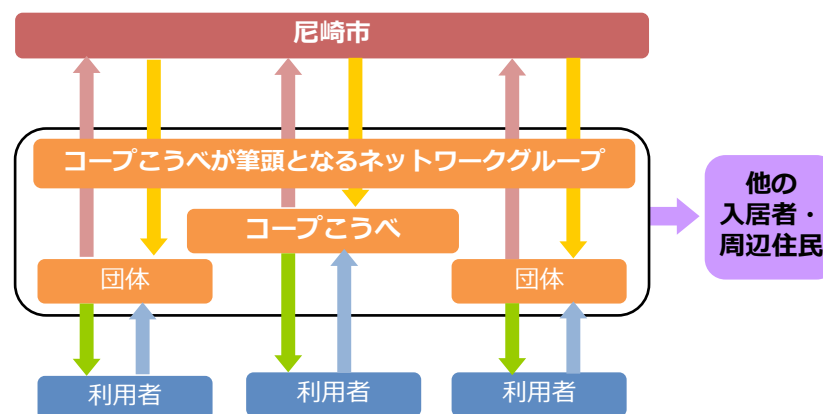
■用途

- ・ 対象団体が行う事業の利用対象者の住居やシェルターのほか、対象団体の事務所など

■使用料

- ・ 1戸あたり月額6,500円
(別途、共益費、自治会費※などが必要)
※自治会への加入が要件

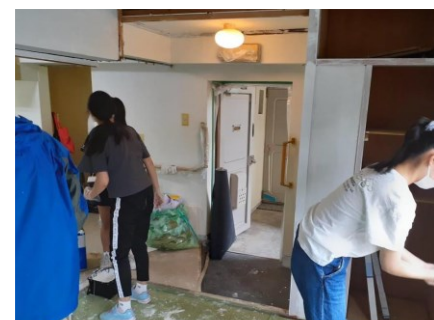
■事業スキーム



①		目的外使用申請・使用料の納付
②		目的外使用許可
③		住戸の貸付、居住支援・生活支援
④		家賃の支払い
⑤		コミュニティ活性化支援



活用中の市営住宅の外観



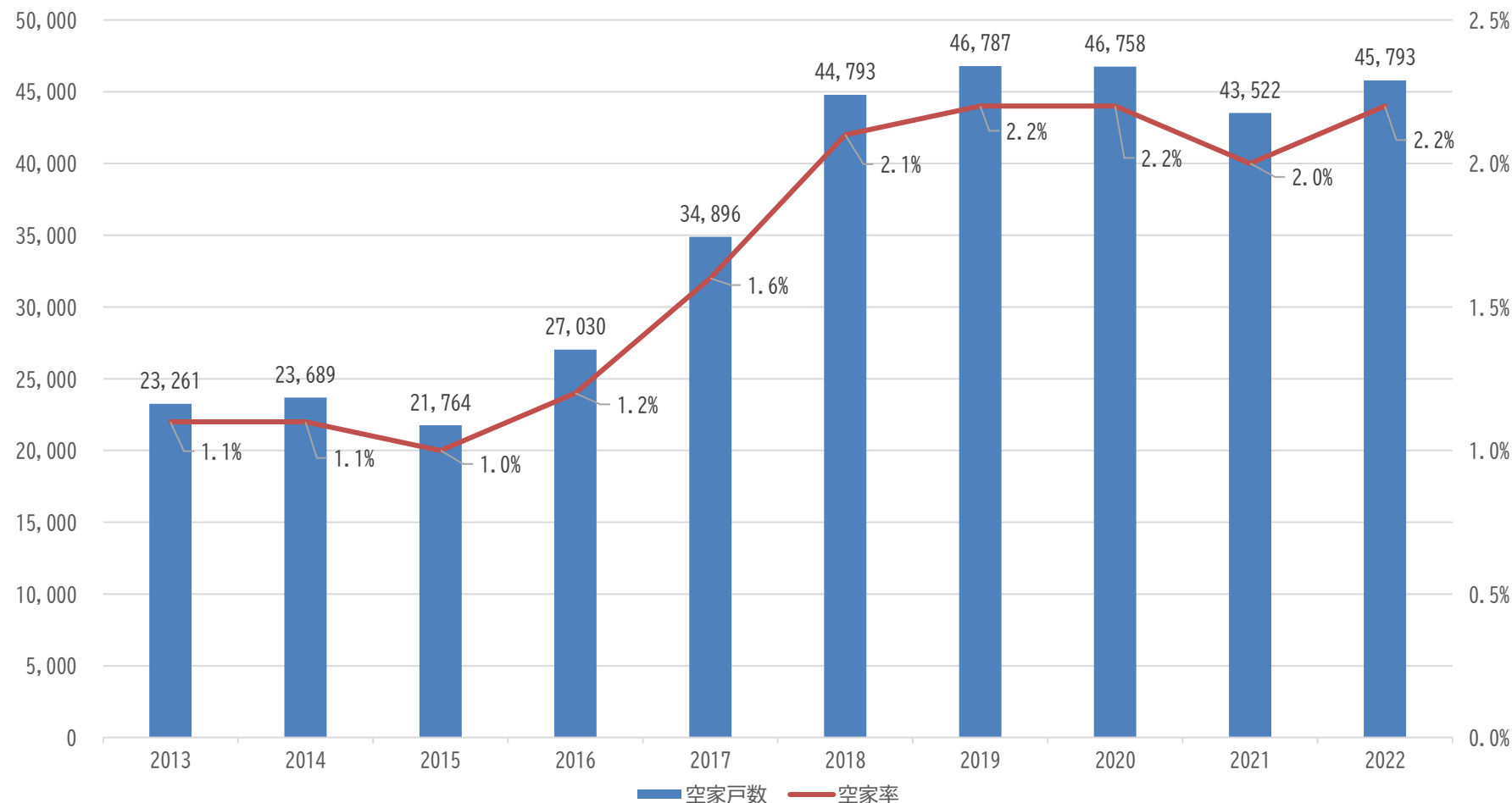
シェアハウスとして
入居者自身でDIYしている様子



イベント時の様子

公営住宅の空家戸数・空家率の推移

○ 活用できる公営住宅の空家※は全国で約4.5万戸。



※ 「空家」とは、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去等の後、1年以上経過している住宅をいう。

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正により創設
(平成23(2011)年4月公布・同年10月施行)

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	○ <u>床面積は原則25㎡以上</u> ○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○ <u>バリアフリー構造であること</u> （廊下幅、段差解消、手すり設置）
サービス	○ <u>必須サービス：状況把握サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

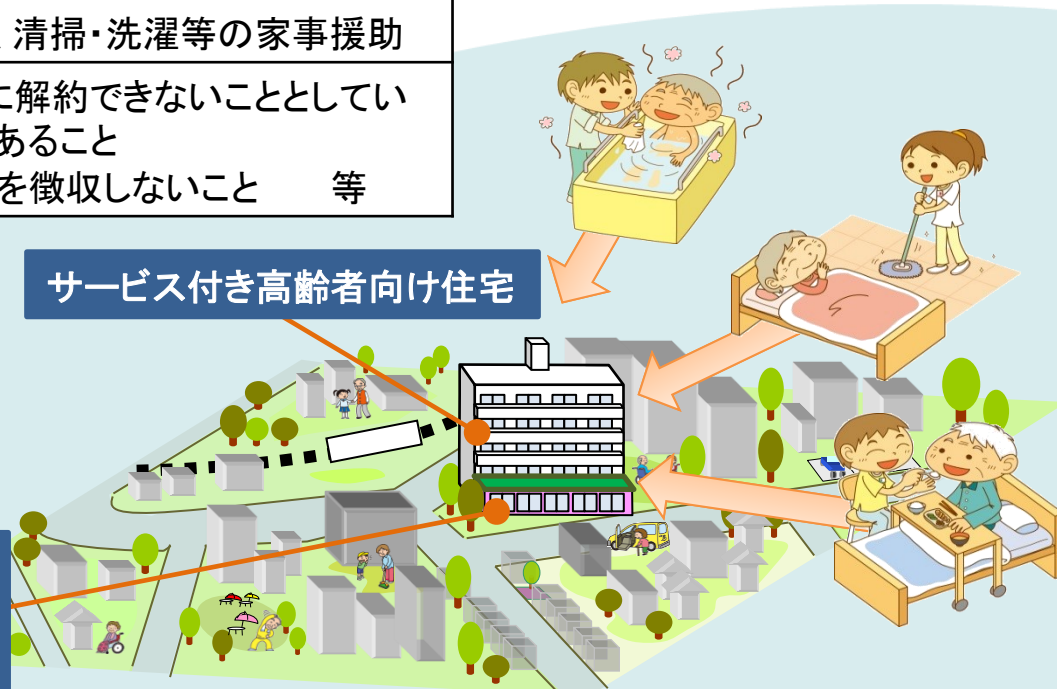
【登録状況(R6(2024).9末時点)】

戸数	288,424戸
棟数	8,311棟

【併設施設】

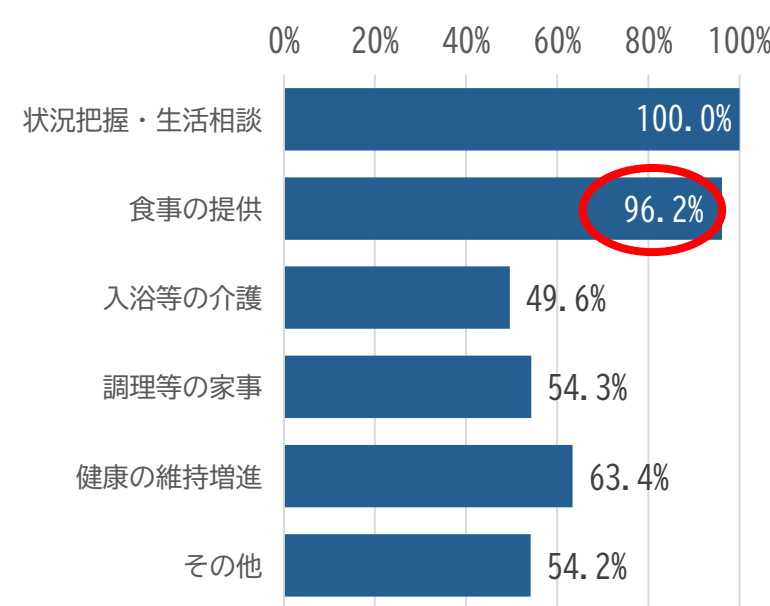
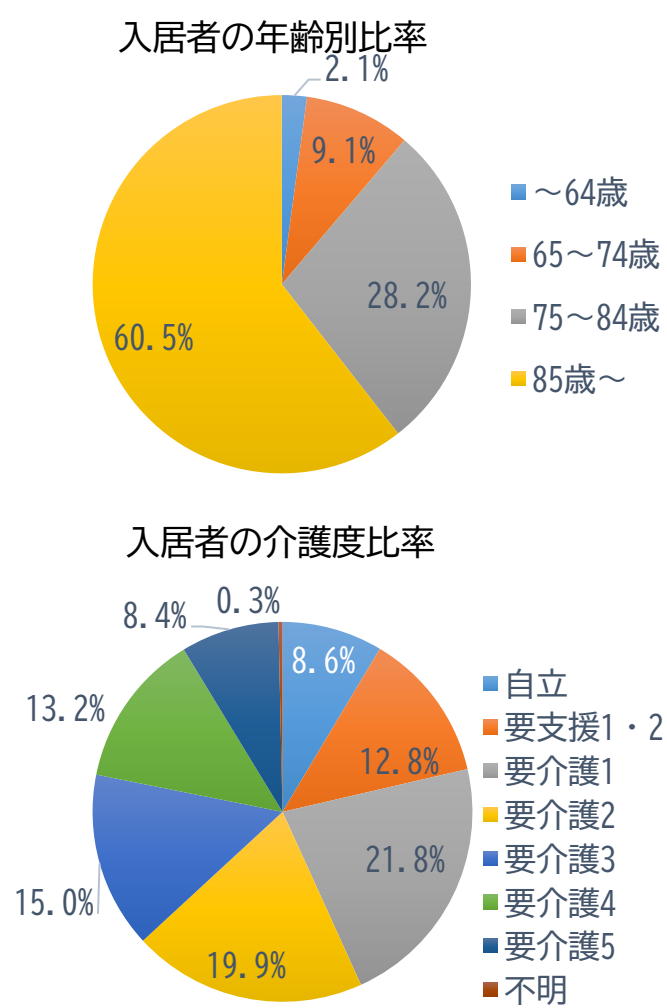
診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

- 入居者の6割が85歳以上。自立・要支援が2割、要介護1～2が4割、要介護3以上が4割弱。
- 状況把握、生活相談サービスはすべての住宅で提供されており、食事提供サービスは9割超、入浴等の介護サービスは5割が提供。



出典：一般社団法人高齢者住宅協会
「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（2023.8月末）」

※運営情報を提供した住宅の入居者情報のみ集計
※サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム運営情報
（令和5(2023)年8月末時点）より作成。
全5,774件（登録総数8,234件の70.1%）、206,999戸（登録戸数284,154戸の72.8%）、うち、649件入居者数情報なし。

- 「25㎡未満、台所・浴室ともになし」の住宅は約6割を占め、入居者の9割近くは要介護1以上。
- 「25㎡以上、台所・浴室完備」の住宅は約2割を占め、入居者の約5割は自立又は要支援1・2。

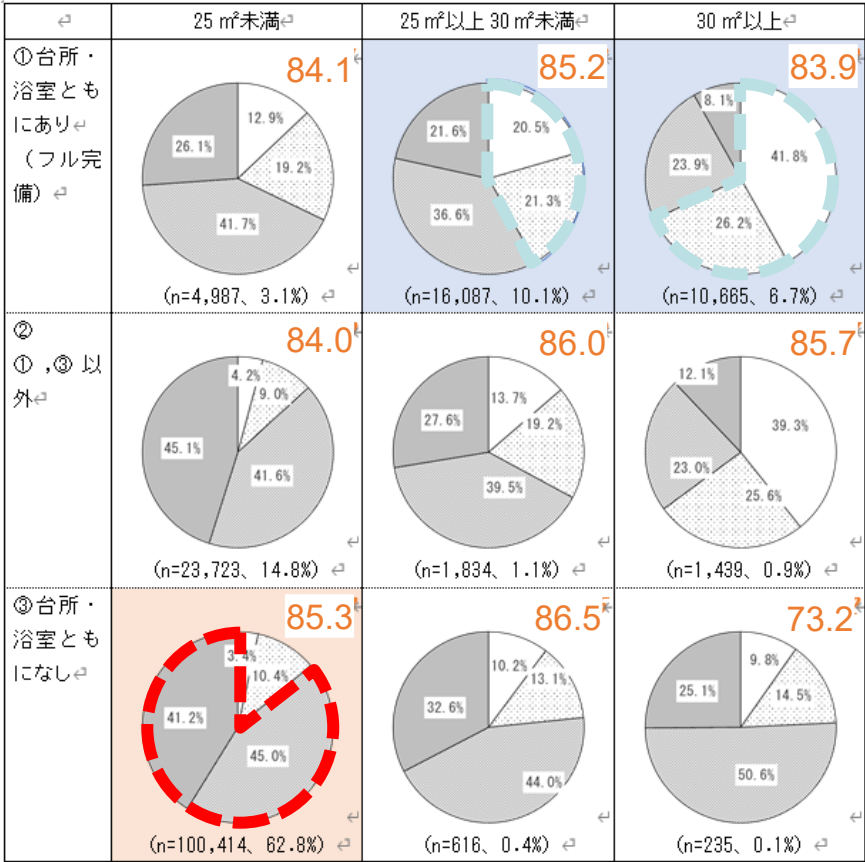
■住戸面積別・設備の状況別の戸数
(n=284, 154)

	25㎡未満	25㎡以上 30㎡未満	30㎡以上	計
①台所・浴室 ともにあり (フル完備)	6,265 (2.2%)	25,904 (9.1%)	22,389 (7.9%)	54,558 (19.2%)
② ①,③以外	40,237 (14.2%)	5,308 (1.9%)	2,664 (0.9%)	48,209 (17.0%)
③台所・浴室 ともになし	177,841 (62.6%)	2,827 (1.0%)	719 (0.3%)	181,387 (63.8%)
計	224,343 (79.0%)	34,039 (12.0%)	25,772 (9.1%)	284,154 (100.0%)

【集計方法】

- ※1 まず、登録情報をもとに、住宅内に面積・設備の異なる住戸が混在している場合、当該住宅における最も多い面積及び設備状況を当該住宅の類型として判定した。そのうえで、運営情報をもとに、入居者の要介護度別人数を集計した。
- ※2 右表中のカッコ内の数字のうち、%は当項における集計対象とした運営情報のある入居者総数：160, 005人に対する割合を示す。

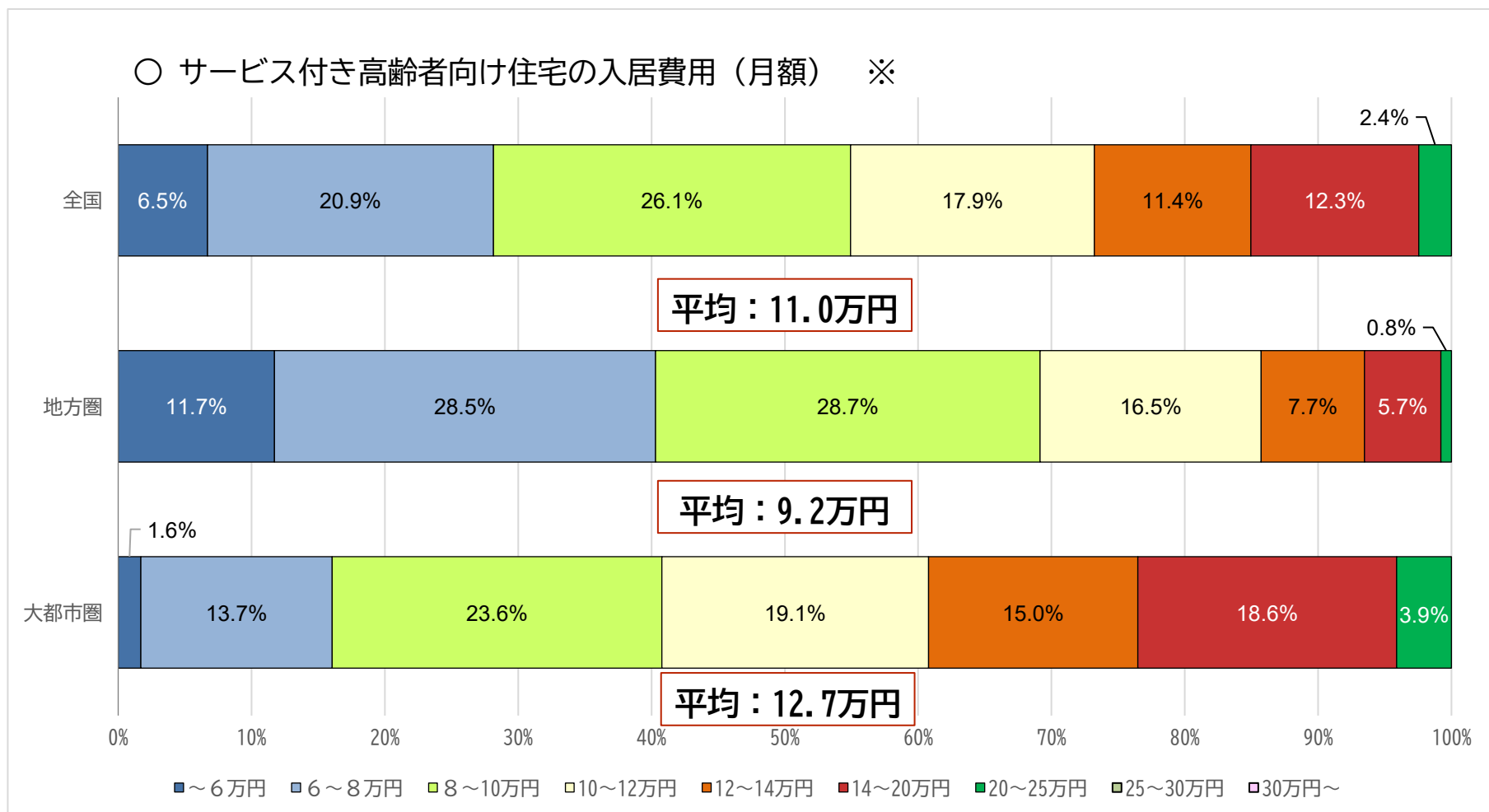
■住戸面積別・設備の状況別の入居者の要介護等の割合
(n=160, 005)



□自立 □要支援1,2 □要介護1,2 □要介護3〜5

注：各セルの右上の数値は各タイプの平均年齢

○ 家賃、共益費、サービス費(生活相談・見守り)を合計した入居費用は、月額約11万円程度。



※家賃・共益費・必須サービス(生活相談・見守り)費用の合計 ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。

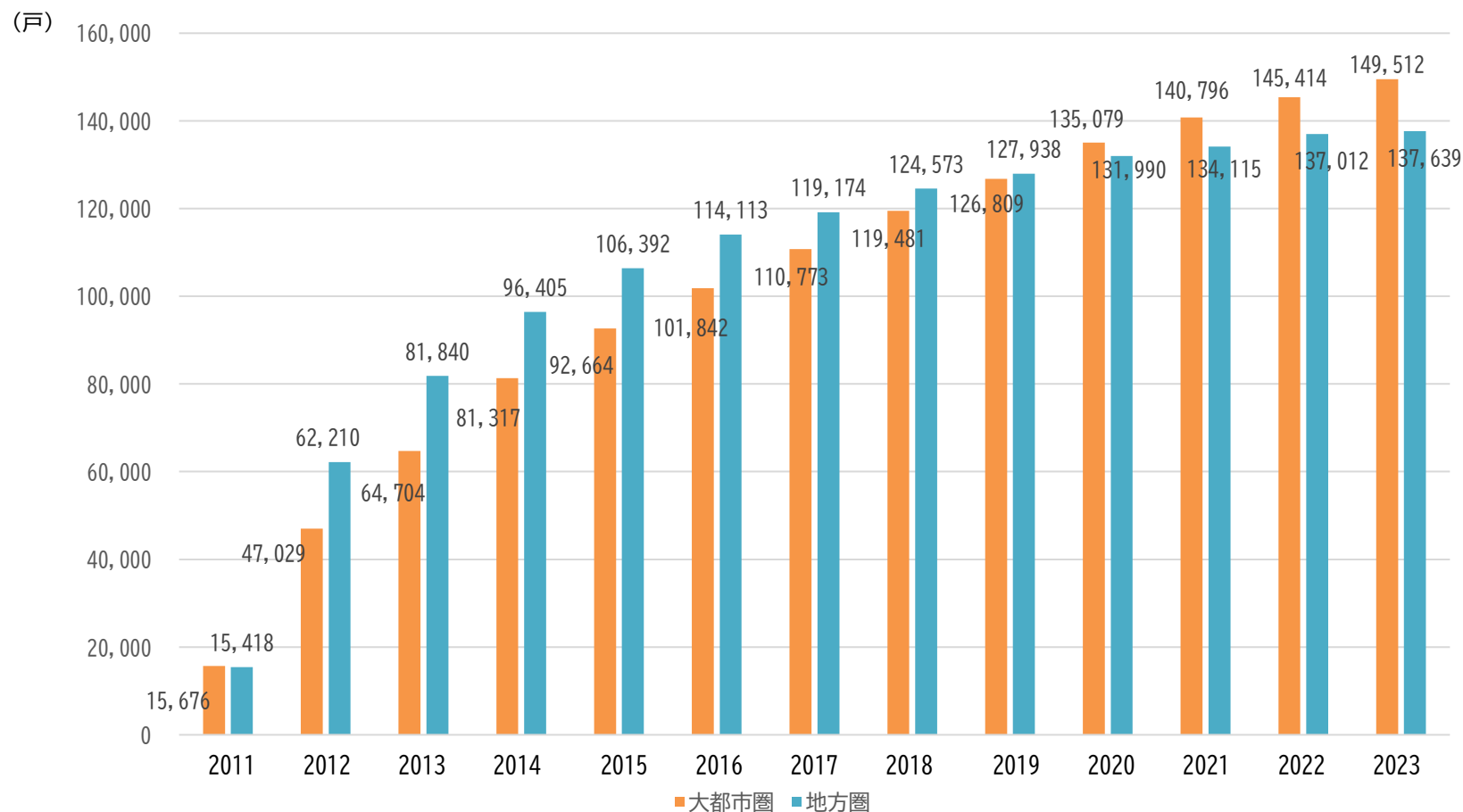
※令和4(2022)年8月末時点における登録情報による

※大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

地方圏：その他の道県

サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数推移(大都市圏・地方圏)

○ サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は、大都市圏と比べ地方圏において伸び率が鈍化している。



(出典) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム (各年度末時点登録戸数)

※ 大都市圏 : 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
地方圏 : その他の道県

第58回における委員ご意見（住まうヒト）

前回の委員ご意見

■住宅価格高騰・アフォーダビリティ

- 住宅価格高騰の中で、実需層（中所得層、特に子育て層）の住宅のアフォーダビリティの確保についても政策に入れるべき。（中所得層では手を出せない高価格の住宅と、手を出したくない住宅ばかりが増えているというデータがある。）
- 最近は特に住宅価格高騰により、資産価値の面からクローズアップされる傾向があり、住環境や安全性、地域とのコミュニケーションなど、本来住生活に必要なものが考慮されない異常な事態にある。

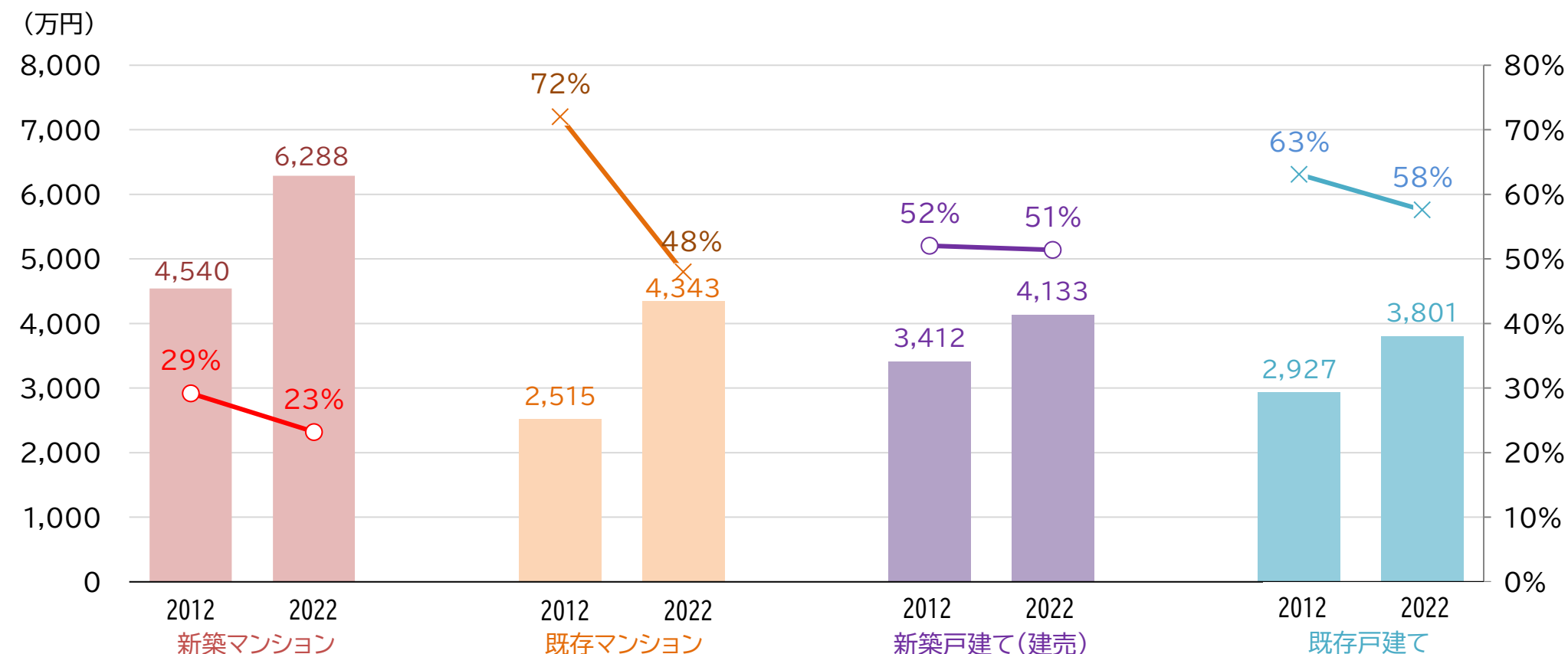
■消費者トラブル・被害の防止

- 単身世帯の賃貸住宅居住者が増加する中、住宅を借りる時のトラブルをどのようにサポートするか、どのように解消するかといった情報が重要であり、資料にも入れてほしい。
- 消費生活相談の現場では、高齢者宅への屋根修理等の訪問販売に関する苦情が増えている。犯罪者から消費者を守るための安心安全対策が必要。
- リースバックについては相談件数も増えており、国民生活センターでも危険性を訴えている。クーリングオフの適用あるいは販売者の説明責任の強化等の対策が必要。

住宅価格と年収の状況(首都圏)

○ 持ち家の平均価格は上昇し、年収の7倍※以内で取得できる30代世帯の割合は低下傾向。

※「2023年度フラット35利用者調査」(住宅金融支援機構)によると、2023年度のフラット35利用者の新築取得における年収倍率は、概ね7倍前後。



持ち家の平均価格	新築マンション	既存マンション	新築戸建て(建売)	既存戸建て
年収の7倍以内で取得できる30代世帯の割合	新築マンション	既存マンション	新築戸建て(建売)	既存戸建て

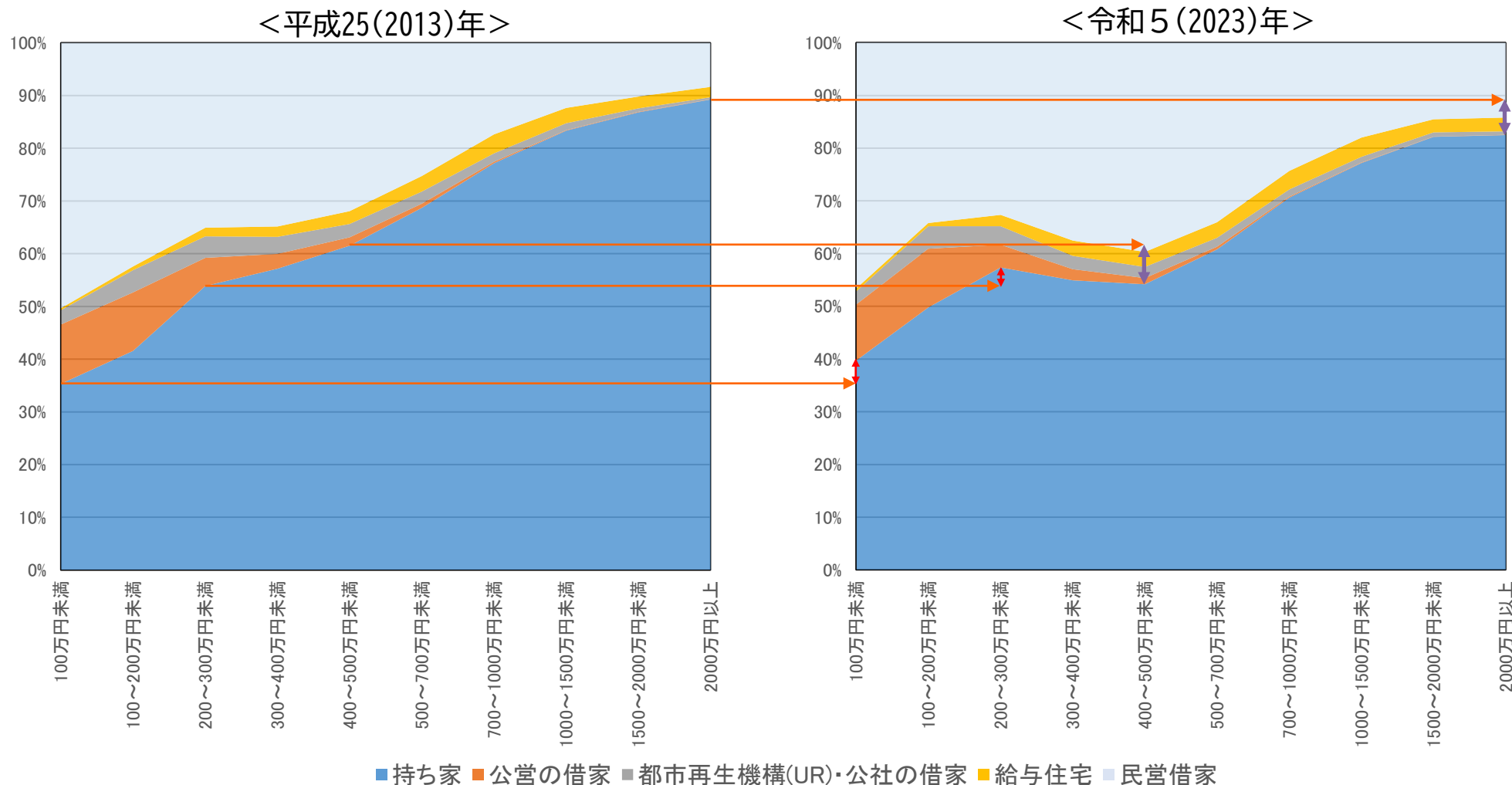
※首都圏：東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

出典：総務省「就業構造基本調査」、不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向」、全国の指定流通機構（レインズ）データ 39

年収と住宅の所有関係(三大都市圏)

- 三大都市圏の10年間の変化を見ると、世帯年収300万円未満では持家の割合が微増している一方、それ以上の世帯年収層では持家の割合が減少して民営借家の割合が増加。

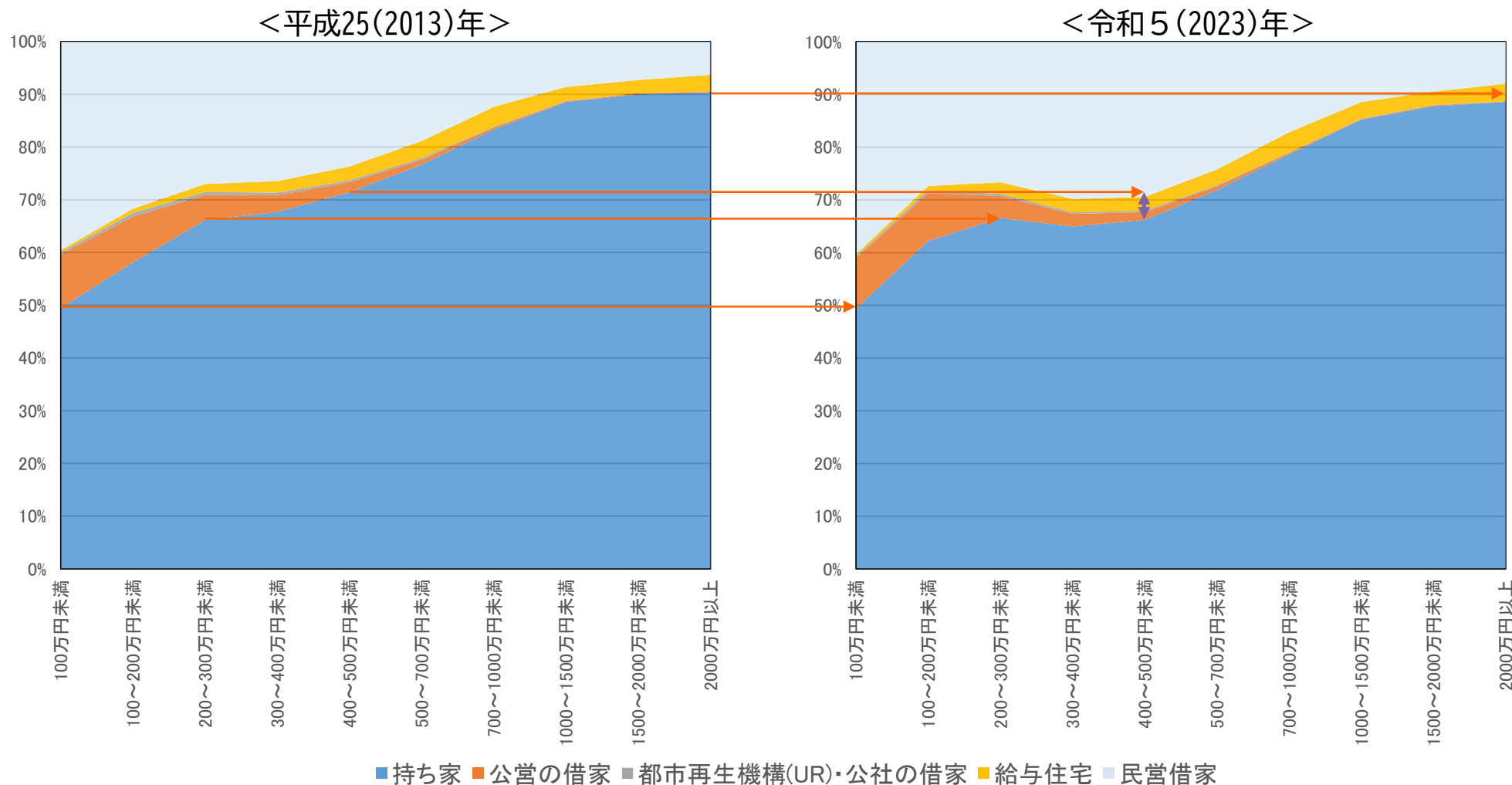
三大都市圏の10年間の変化



年収と住宅の所有関係(その他地域)

- その他地域の10年間の変化を見ると、持家の割合は基本的に変わっていないが、世帯年収400～500万円の世帯では持家の割合が微減。

その他地域の10年間の変化



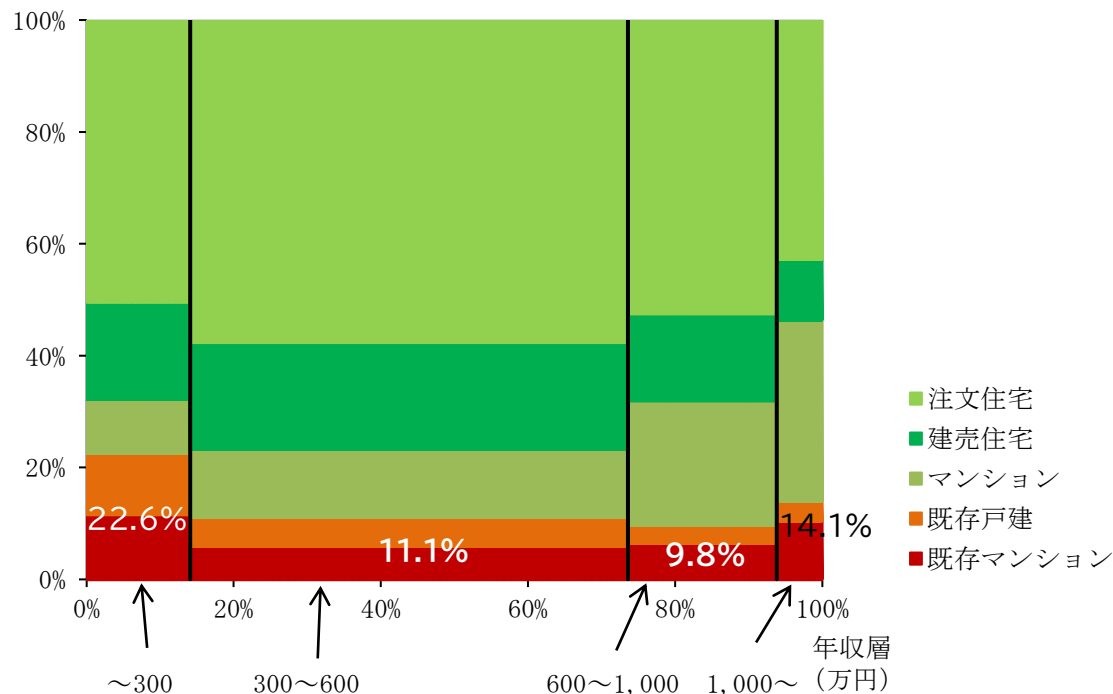
出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成25(2013)年・令和5(2023)年)

年収層別の取得持家の種類

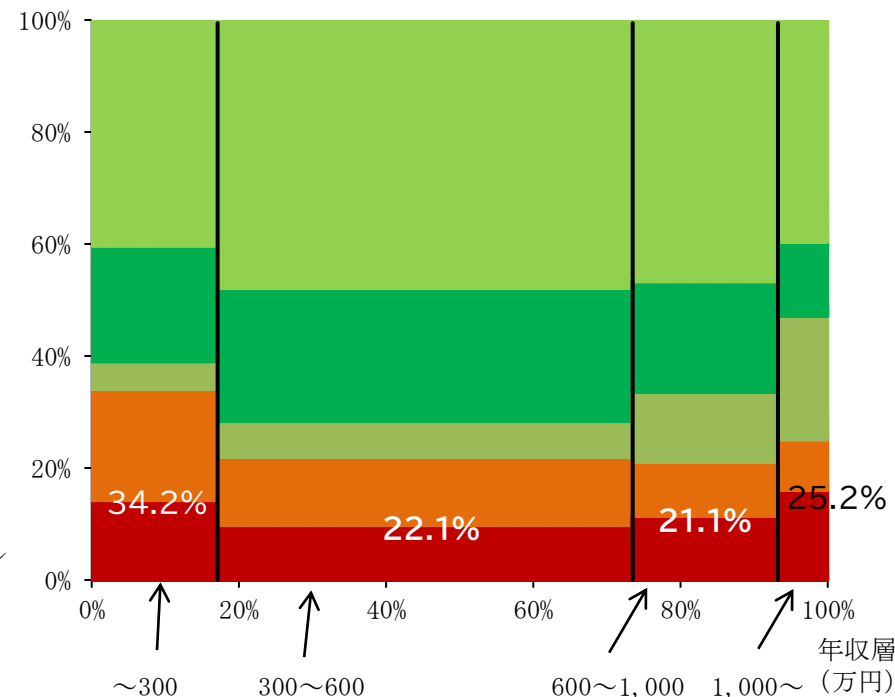
○ フラット35利用者における既存住宅の取得割合は、10年間で全ての年収層で増加し、特に「300～600万円」「600～1,000万円」の層で約2倍に増加。

フラット35利用者における年収層別・住宅種別、住宅取得割合（2012年、2022年）

①2012年（推計総住宅取得戸数：65.0万戸）



②2022年（推計総住宅取得戸数：69.8万戸）



注) 既存戸建・既存マンションを足した割合は、国土交通省追記

一次出典: 国土交通省「住宅着工統計」、住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」により内閣府作成
 二次出典: 内閣府「令和6年度年次経済財政報告」(2024年)

住宅に関する消費者トラブル

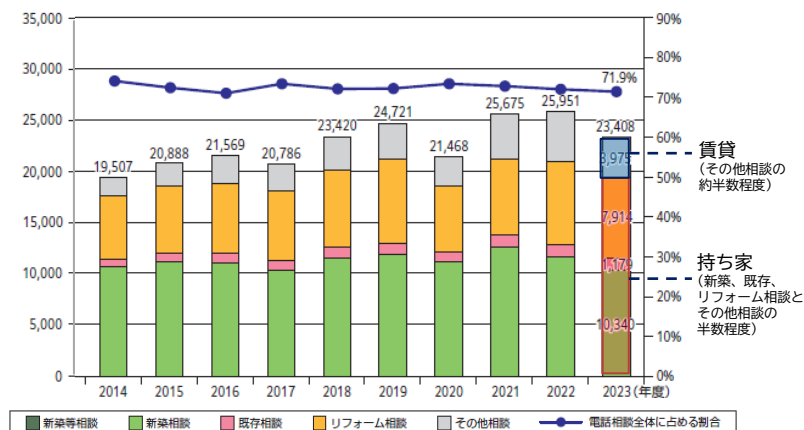
- 住宅に関する相談が、消費生活センターや住まいのダイヤルに一定程度寄せられている。
- また、リースバックに関する相談は近年増加傾向。

■商品・役務等別相談件数(2023年) (PIO-NET (全国消費生活情報ネットワークシステム)より)

順位	商品・役務等	件数
1	商品一般 ※	86,651
2	化粧品	58,922
3	賃貸アパート・マンション	33,089
4	健康食品	32,046
5	他の役務サービス ※	25,196

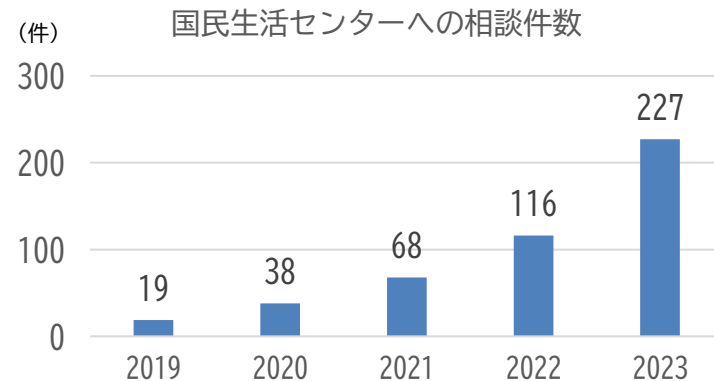
← 賃貸住宅の
原状回復トラブル 等

■住まいのダイヤル 相談件数推移と事例 (公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターより)



<新築・戸建> ひび割れ、性能不足、雨漏り 等
 <リフォーム・戸建> はがれ、性能不足、雨漏り 等
 <その他> 排水不良、腐食、異常音 等

■リースバックの相談件数 出典：国民生活センター提供資料 に基づき国土交通省作成



(相談例)

- ・ リースバックで自宅を売却して居住していたが退去することになり、高額な原状回復費用を求められているが納付出来ない。
- ・ 高齢の身内が知らないうちにリースバック契約を行っていた。取り戻すことは出来ないか。
- ・ リースバック契約した自宅の家賃が払えなくなり困っている。



「住宅のリースバックに関するガイドブック」
 (2022年6月 国土交通省住宅局
 不動産・建設経済局)

第58回における委員ご意見（住まうモノ）

前回の委員ご意見

■2050年の住宅ストックの姿（立地）

- 2050年には、現在よりも大都市への集中が進むのではないか。そのような場合、「どこに住まなくなるのか」を重要視した計画を考えるべき。「住まなくなる地域」が発生するシナリオに沿って、そこから動けない人の痛みを緩和する政策やスムーズな移転を促進する政策の検討が重要。
- ロケーション（場所）のことをしっかり考えたい。各論の「ヒト」「モノ」が「場所」で組み合わせられていないことが問題。例えば、とんでもない場所でZEH住宅を作っても全然環境に貢献しないようなケースもある。
- 各自治体がバラバラに立地適正化計画を策定し、人口の取り合い(競争)で中心部にタワーマンションが建設されるなど、全体としてバラバラになっていて、都市圏で見ると分散化計画となっている。競争から協調へという観点から、都市圏全体で計画を策定するように考え方を転換すべきではないか。
- 2050年を見据えると、大都市と地方の状況は現状よりもさらに大きく違ってくると思われ、場合によっては検討テーマを分けて考えるべき。地方では、このまま衰退するか、コンパクトシティ化するか的前提を踏まえた検討が必要。コンパクトシティ化して歴史文化が感じられる町並み、工芸・芸能が残る地域が活性化していけば、日本の力の源泉になる。
- これまで、やりやすい住戸単位の単体規制が中心だったが、社会資本整備の観点から、人口減少を見据え、国土利用の見直しやそれに見合う都市計画の再構築が必要と考える。

■2050年の住宅ストックの姿（住宅の変容性）

- 2050年を見据えるというが、今から予測するのは不可能ではないか。むしろ、各時代でのニーズに合わせながら如何に住宅や都市の空間を次の時代にバトンタッチできるか、といった論点で考えるべき。このままでは建て替え困難なタワーマンションのような巨大な区分所有化した建物が都市の中にどんどんできていくので、変容性をどのような形で担保するかを考えて、政策に盛り込んでいく必要がある。

第58回における委員ご意見（住まうモノ）

前回の委員ご意見

■住まいの終活・空き家予防

- タワーマンションも戸建てを含めた、住宅の終末期を視野に入れた住宅政策に転換すべき。
- 単身世帯が増える中では、家の終活が必要となってくる。空き家予防策としても、持ち家も賃貸も終活を考えていくべき。
- 昨年の空き家特措法の改正により、空家等管理活用支援法人や管理不全空き家が構築されたが、依然として全国で空き家が増え続けており、粗悪な状態で放置される空き家を未然に防止するための議論が必要。
- 高齢者が住み替えできなくなる前に住宅を活用できるように、例えばシェアハウスにするという取組はどうか。優良住宅の空き家化も減っていく。そのためには自治体が積極的に情報交流できる場面があった方がよい。

■ストック更新

- 住み替えを活性化するとストック全体が良くなる傾向にあるので、60歳以上の住み替えの活性化が重要。しかし、この世代は大きなライフイベントがない世代でもあるため、利便性の高さや高性能、子世帯との近居等、この世代の取得意思が動く住宅についての探究が必要ではないか。リ・バース60のような金融の仕組みも重要。（再掲）
- 一団地認定の解除をやりやすくすることが地域の経済・社会にとって重要。
- 2050年を見据えると、建築協定の改定等における全員合意の考え方の整理が必要ではないか。

■カーボンニュートラル、温熱環境への配慮

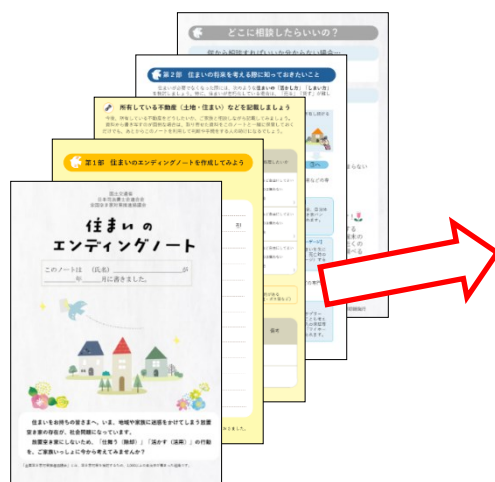
- 既存住宅について、省エネ性能に関する表示が努力義務になっているが、義務化のプロセスが描けていないため、システム改修も含め民間事業者は手をつけにくい。長期的なプロセスの可視化や情報提供が必要。
- 現行の住生活基本計画の策定後、健康日本21（第三次）の改正が行われ、建築住宅分野の取組と連携することが必要という一文が入ったこともあり、健康を進めるための住環境側の対策も必要。
- 昨今の気候変動により夏の暑さが深刻な課題となっており、気候変動に対応する新しい住まい方の検討も必要。

住まいのエンディングノート

空き家問題への対策として、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で、「**住まいのエンディングノート**」を作成しました（R6(2024).6公表）。

➤ 「住まいのエンディングノート」とは…

- **住まいに関する情報**や**将来住まいをどうして欲しいか**などを書いて残しておけるノート
- 住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載



所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょう。資料から書き写すが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

(1) 所有している土地

所在地	共有者氏名・連絡先		借主の氏名・連絡先 （借主がいない場合は「なし」と記入）	諸条件 など	どう処理したいか
	自身の持分	契約期間・契約書の保管場所			
①				☐ 1 売却など自由にしてよい ☐ 2 買すのは構わない ☐ 3 買すのは構わない ☐ 4 その他 ()	
②				☐ 1 売却など自由にしてよい ☐ 2 買すのは構わない ☐ 3 買すのは構わない ☐ 4 その他 ()	

(3) 所有している建物

所在地	共有者氏名・連絡先		借主の氏名・連絡先 （借主がいない場合は「なし」と記入）	建物の建設・修繕・管理に 関わった 事業者名	どう処理 したいか
	自身の持分	契約期間・契約書の 保管場所			
①					☐ 売却、売却など自由にしてよい ☐ 買すのは構わない ☐ その他 ()
②					☐ 売却、売却など自由にしてよい ☐ 買すのは構わない ☐ その他 ()
③					☐ 売却、売却など自由にしてよい ☐ 買すのは構わない ☐ その他 ()

➤ ノートに書き込むことで…

- 将来住まいを相続した家族の方が**空き家の問題で困らないように**
- 元気なうちから**住まいの将来のことを家族で話し合うきっかけに**

◆こちらからダウンロード

国土交通省 住まいのエンディングノート

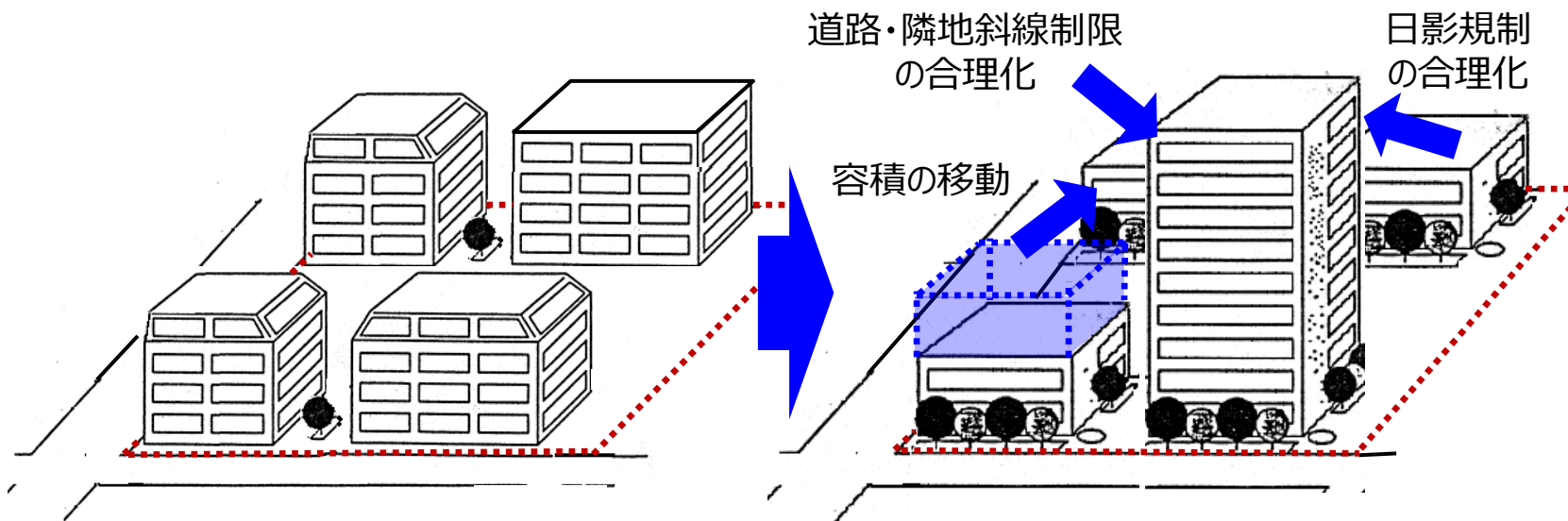
検索



一団地の総合的設計制度（法第86条・第86条の5）

- 一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築等される 1 又は 2 以上の建築物について、**安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、土地所有者等の全員同意を得たうえで**、それらの建築物が同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用することができる（いわゆる一団地認定）。
- 一団地認定は、**土地所有者等の全員合意をもって取消しができる。**

＜制度のイメージ＞



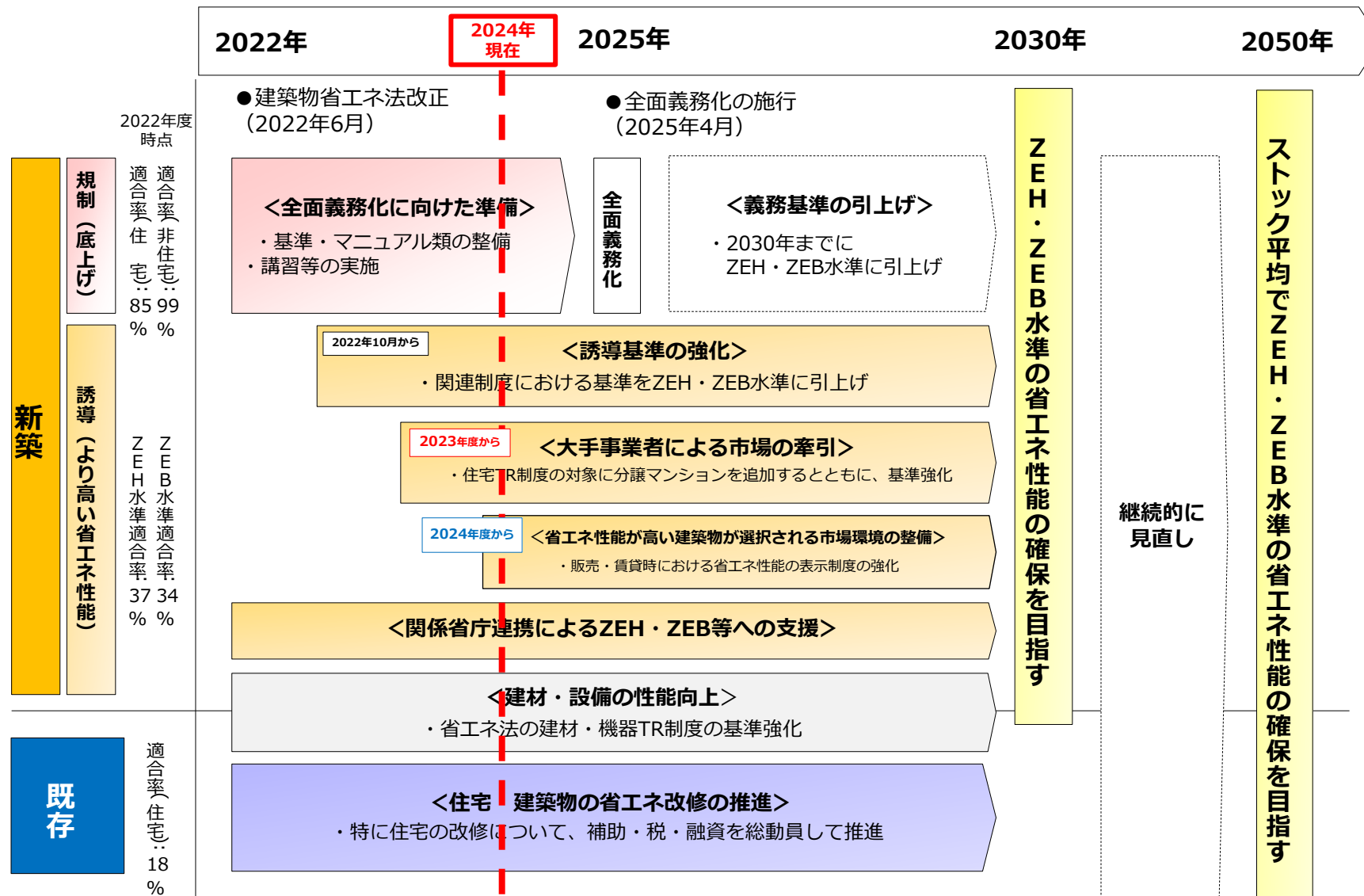
＜一の敷地とみなされることによる制限の合理化の例＞

特例の対象（法律）	合理化の例
接道義務（第43条）	接道していない敷地と接道している敷地を一の敷地とみなし、 本来接道していない敷地に建築可能
容積率（第52条）	区域内の 未利用の容積率を他の建築物に配分
日影規制（第56条の2）	区域内における敷地の境界線によらず、 区域内の個別の建築物の状況を勘案して日影規制を適用

住宅・建築物分野の今後の省エネ対策

Point

- ・ 2025年度の省エネ基準適合義務付けの後、遅くとも2030年までに、省エネ基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能まで引き上げ予定。



第58回における委員ご意見（住まうモノ）

前回の委員ご意見

■災害に対する安全確保

- 災害対策では、特に浸水対策について正面から議論する必要があるのではないか。広域避難に関して、市町村が活用可能なストックのデータベースが必要。
- 気候変動により水害リスクが増加する一方で、市場原理に任せると、相対的に地価の安い災害ハザードエリアに住宅が立地することを抑制するのは難しい。現状では重要事項説明においてハザード説明が義務付けられているが、より実効性の高いハザードエリアにおける居住抑制が必要である。
- 過密や自然災害リスクへの対応のための立地適正化において、土地利用の見直しや移転に手がつけられていない。その原因は住宅政策が経済対策に主眼を置き、理念が置き去りにされていること、市場原理任せで供給してきたことと考える。これらの対応には、権利にも及ぶような痛みを伴うテコ入れが必要になる。
- 建物の耐震・免震等は進んでいるが、長期にインフラ（水道、電気等）が停止すると、大量のマンション住民を避難所では収容しきれない。個々の住宅の防災対策だけでなく、都市全体の防災対策をどう考えるか。また、都心への過度な集中を避けるような形での住宅の配置を考える必要がある。

■将来に渡って活用可能なストック

- 子育て世帯向けや、高齢者世帯向けではサービスの内容や提供の仕方は違ってくる。そのようなことを考えたときの都市・まち、立地のあり方を考えていく必要もあるのではないか。
- 住まいに関する国民の価値観が変化しており、住宅の選好において利便性や経済的負担は重視するが、面積は考えなくなりつつあることがアンケート調査で判明。今後は面積について柔軟な対応が求められるのではないか。

■マンションの管理

- タワーマンションに特化した管理の問題を考える必要があるのではないか。
- 東京都では1/4の世帯がマンション居住であり、これに関する積極的な議論を望む。

災害リスクの高いエリアにおける住宅の立地抑制等

- 自然災害の頻発・激甚化を踏まえて、建築規制のかかる災害リスクの高い区域において住宅の立地抑制や区域外への移転誘導を図る取組を各種支援制度において推進。

＜災害リスクの高い区域＞

- レッドゾーン**：土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、災害危険区域(一部) 等⇒一定の建築・開発規制あり
- イエローゾーン**：浸水想定区域、土砂災害警戒区域、都市洪水想定区域 等 ⇒建築・開発規制無し

災害リスクの高い区域における立地抑制

- 住宅の新築等にかかる補助事業について

➤ 一定の**レッドゾーン**を**支援対象から除外**

※一定の対策により建築制限が解除される場合、既存住宅の建替えて代替地が無い等の場合は適用しない

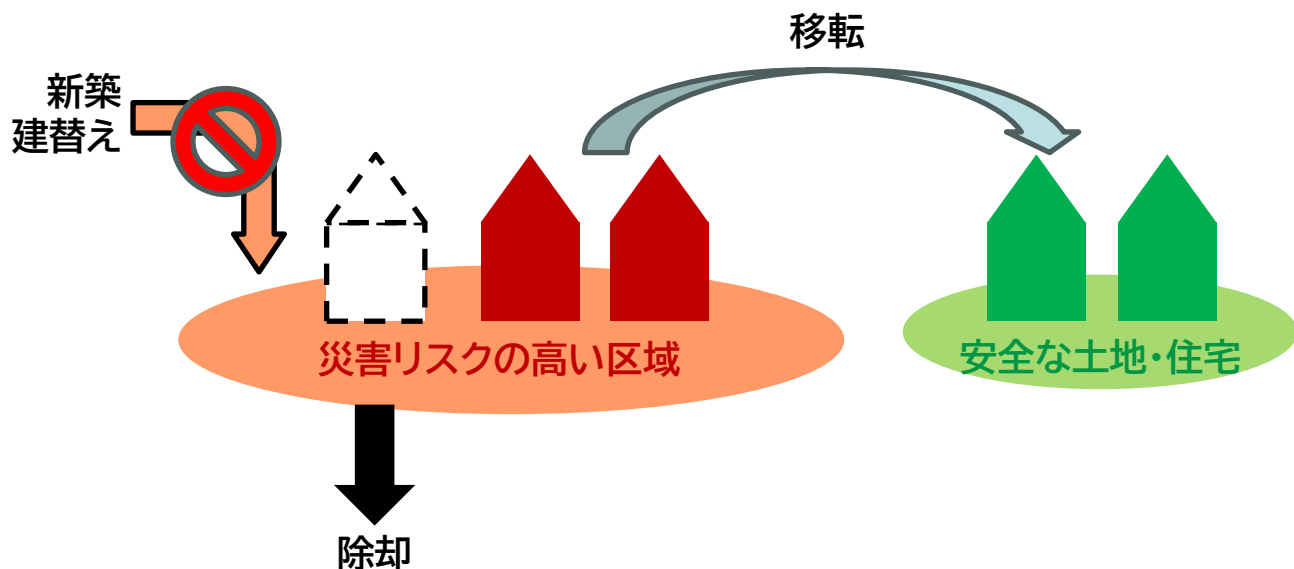
➤ 市街化調整区域内にある一定の**イエローゾーン**について**補助金額を半減**（一部事業は支援対象外）

災害リスクの高い区域からの移転誘導

- 災害リスクの高い区域等における**危険住宅の除却、移転先における住宅の建設等を支援**

（がけ地近接等危険住宅移転事業、災害危険区域等建築物防災改修等事業 等）※

- 災害リスクの高い区域等から**セーフティネット登録住宅への住替えを支援**

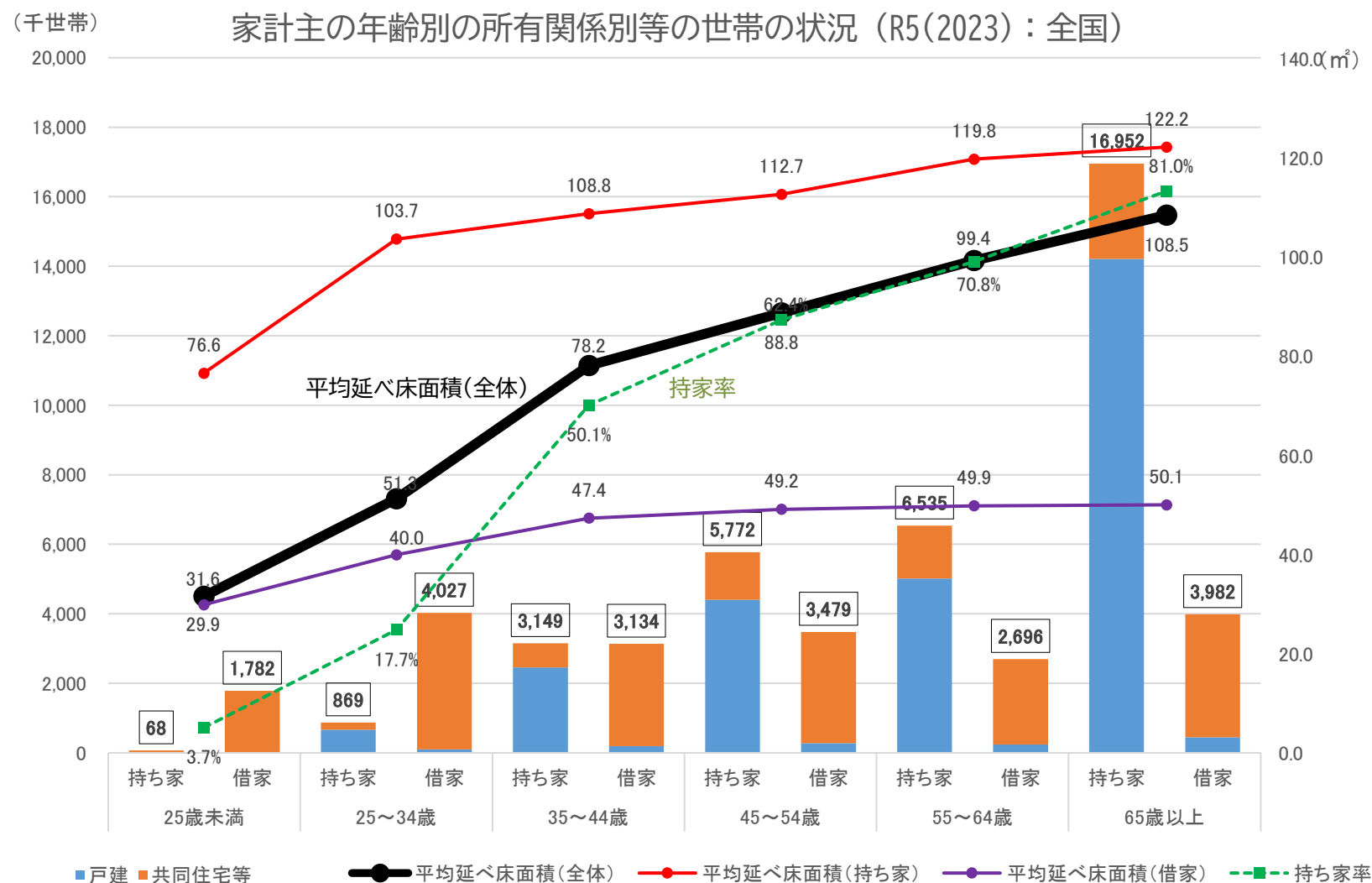


※地方公共団体が災害危険区域等における既存不適格建築物について以下にかかる支援を行う場合に補助

- ①危険住宅の除却
- ②動産移転費、仮住居費等の引越し等
- ③危険住宅に代わる住宅建設・購入等 等

従来の「住宅すごろく」

○ 従来の「住宅すごろく」は、年齢を重ねる中で、単身世帯向けの借家から、ファミリー世帯向けの「広い戸建て住宅」の持家へ住み替えることを目指したもの。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5(2023)年)

- 全国のタワーマンションは、およそ1,700棟あり、40万世帯以上が居住。
- 地域別の内訳で見ると、関東・近畿の2地域で8割を占める。

■棟数と内訳

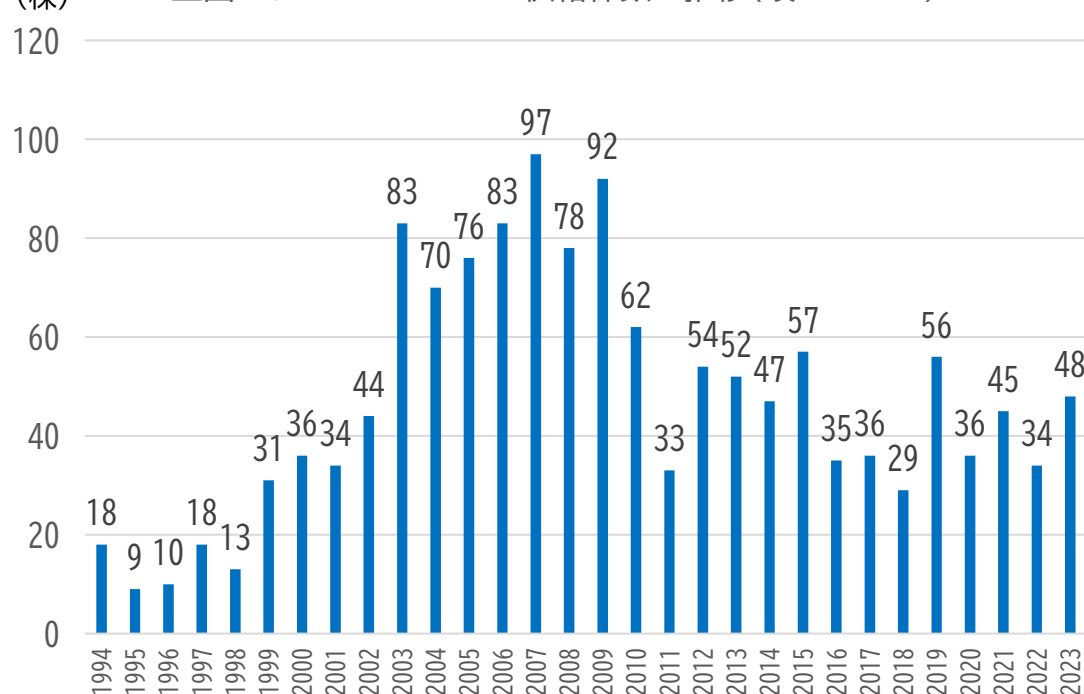
20階建て以上の住宅(タワーマンション)

- ・全国で約1,700棟 ・居住世帯数：約40.3万世帯
- ・持ち家74.0%、民賃15.4%、公的賃貸7.3%、その他3.3%

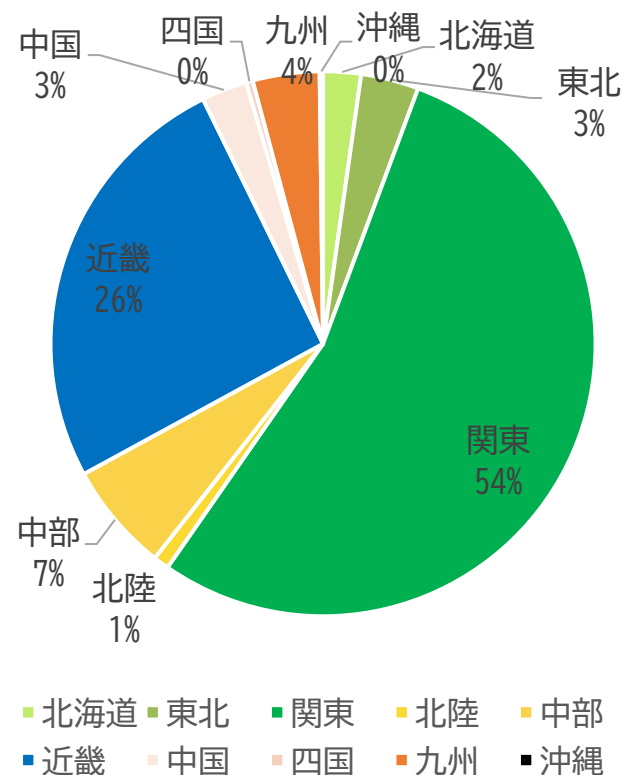
出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5(2023)年)を基に国土交通省・国立研究開発法人建築研究所で独自集計

■年度別供給推移と地域別内訳

(棟) 全国 タワーマンション供給棟数の推移(竣工ベース)



出典：東京カンテイ プレスリリース/2023年タワーマンションのストック数を基に国土交通省作成



第58回における委員ご意見（住まうモノ）

前回の委員ご意見

■既存住宅流通、住宅循環システム構築の促進

- カーボンニュートラルなどの環境への配慮、少子化対策、子育て支援にも対応して、一生に何度でも住み替えられる住宅循環の仕組みの構築を進めて頂きたい。
- 売り手による早めのインスペクションを促進するために、追加投資をすれば幾らで売れる、壊す際に幾らかかる、という情報を提供する仕組みが必要。
- 既存住宅の価格も上昇傾向の中で、消費者への購入支援策が適切かどうかの議論が必要。

■借地・借家制度

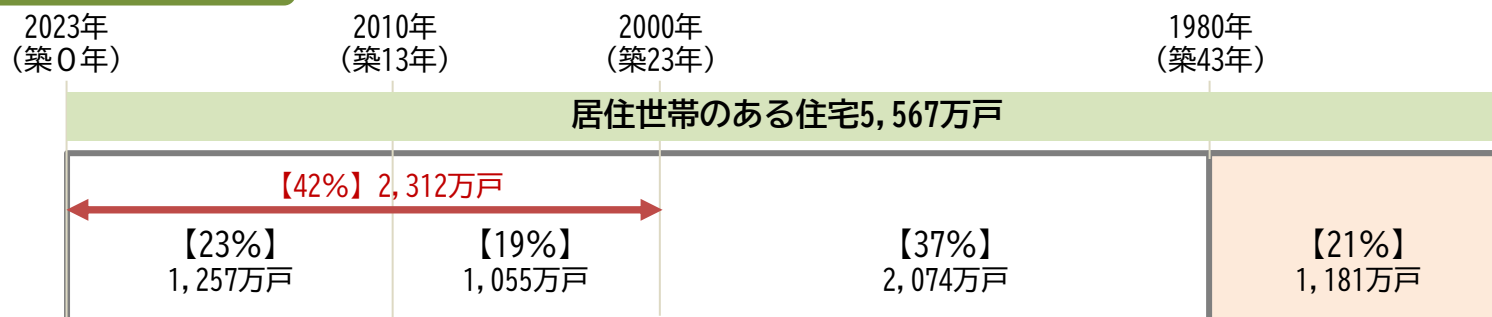
- 所有権、借地権、借家権という3つの側面がある。借家については、改修は一般にオーナーの役割で、原状回復義務等は借家人による追加投資を抑制する制度になっている。長期賃貸後に譲渡可能としたり、修繕・追加投資も借家人が負うと資産形成を可能とするなど、借家人が追加投資しやすい制度とするのがよい。
- 現在の定期借地権は新築を前提とした制度になっており、最低30年となっているが、既存住宅の活用においては例えば10年といった新たな類型も必要ではないか。
- 借地借家法の見直しの検討が必要。住宅ストック不足の時代に作られたことから借主の保護が強力であるが、ストック活用や除却が求められる時代にそぐわないものになっている。賃貸住宅では旧耐震かつ狭小の低家賃のストックが住宅確保要配慮者の受け皿になっている現状が多くある。いずれ、取壊しのための移転が必要だが、現行法制度では立ち退き移転費用や公的手続等の経済的な負担を伴っている。

2023年の住宅ストック数と2050年へ向けた見通し

- 2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、**2048年の居住世帯のある住宅の少なくとも約6割は2000年以降に新築された住宅ストック。**

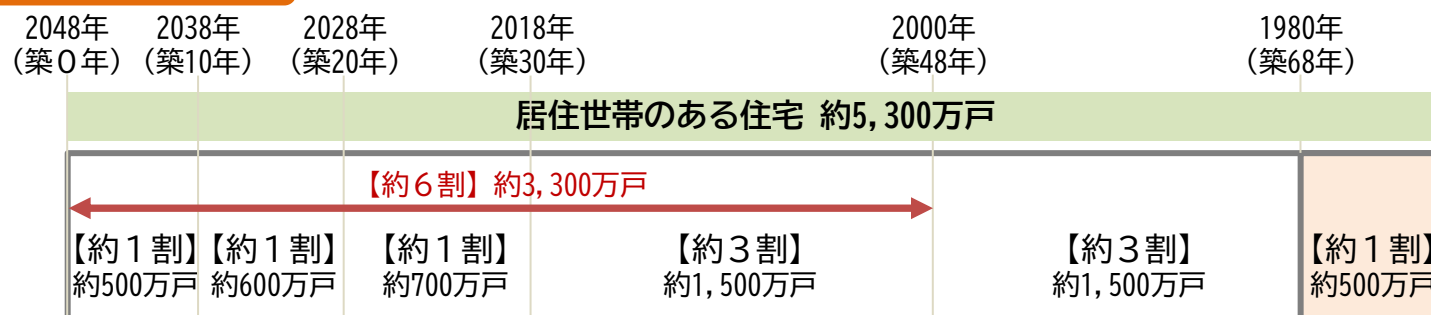
注) 統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、
社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。

2023年 6,505万戸



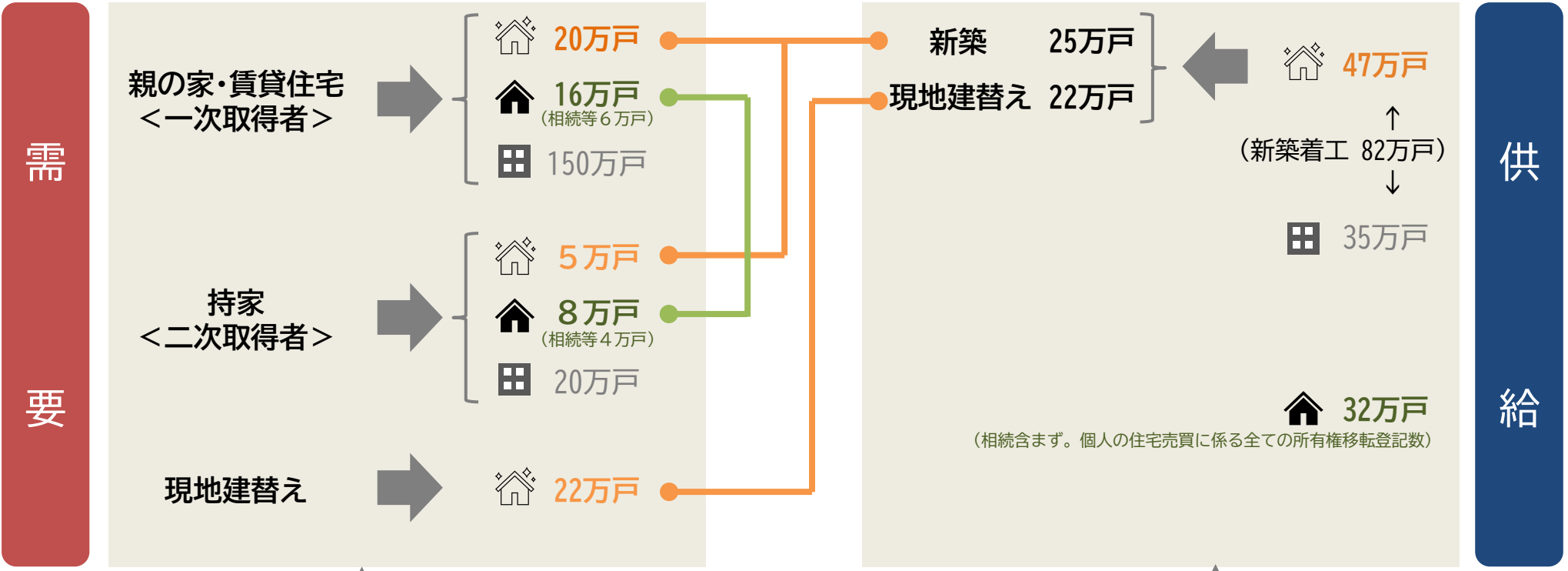
25年後

2048年 約6,300万戸



■ 1年間の需要と供給(推計) (令和5(2023)年住宅・土地統計調査等より作成)

 新築  既存  賃貸住宅



・ 令和5(2023)年住宅・土地統計調査データを用いて、新築住宅、既存住宅、賃貸住宅に入居した者を従前の住居(親族の家等、賃貸住宅、持家)別に推計。
・ 現地建替えは、供給側の数値を当てはめ。

・ 令和5(2023)年新設住宅着工戸数データを用いつつ、需要側の新築戸数に合わせて新築戸数を当てはめ。差分を現地建替えと仮定。
・ 既存住宅は、既存住宅販売量指数より。(第58回資料4の42ページと同じ)

前回の委員ご意見

■担い手の確保・育成

- 特に、人材育成や住生活行政を支える基盤や技術の強化は、重点をおくべきテーマ。
- 住宅分野の担い手として、建築大工をはじめとした技能者、建築士をはじめとした技術者の確保・育成が急がれる。その点を、地域特性も踏まえつつ強いメッセージを打ち出す必要がある。
- 行政においても技術系職員の不足の問題があり、事実を踏まえた検討が必要。
- 賃貸管理の業界として、人材不足への対応や社員・スタッフを守る観点からのカスハラ対策が必要。
- 宅建業者・賃貸管理事業者には建築の知識が必要。また、今回論点になっている問題に対応する人材の育成のため、大学のカリキュラムに業界から講座を設けることなどが重要ではないか。

■デジタル技術・デジタルデータの活用

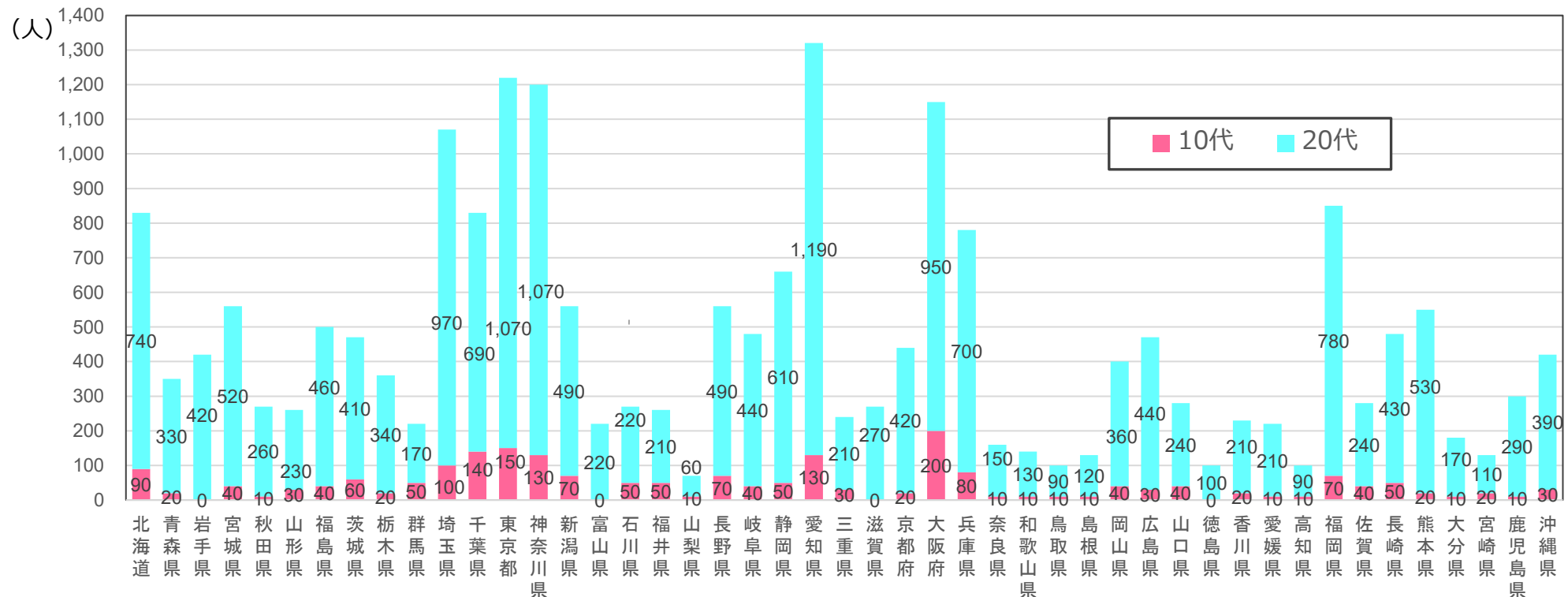
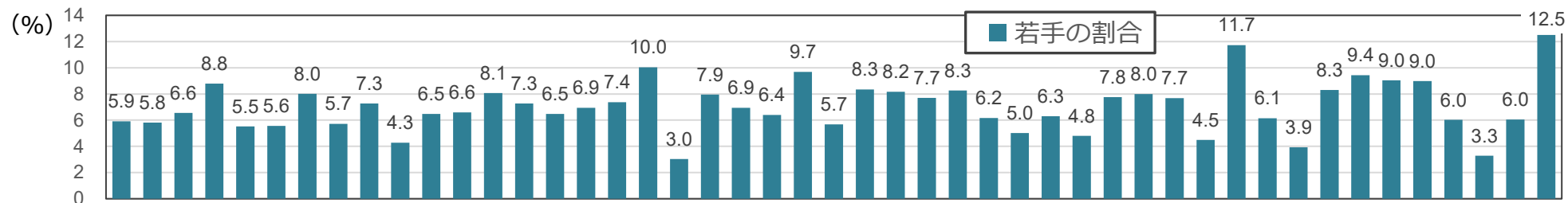
- デジタル化について、民賃、公営、公社、UR、サ高住等の窓口等がバラバラな状況に対して、政府が入居の手続きの一元化・簡略化のためのDXを導入することが肝要。（再掲）

■海外

- 今後、日本が目指す形に関する海外の情報や国際比較のようなものがあればよい。

若手大工就業者の人数及び割合(都道府県別)

- 10代、20代の若手大工就業者の人数及び割合は地域ごとにばらつきがある。
- 各都道府県において、10代は0人～200人(平均46人)、20代では60人～1,190人(平均409人)。



前回の委員ご意見

■地方公共団体

- 住生活基本計画における都道府県・市町村の役割分担の検討が必要。
- 行政においても技術系職員の不足の問題があり、事実を踏まえた検討が必要。（再掲）
- 地方公共団体は空き家対策の最前線にあるが、マンパワーが不足している。空家等管理活用支援法人の創設のような民間が関わるための仕組みが重要。
- マンション政策のあり方を含め、住生活の安定の確保や向上の促進にあたり実効性を担保するためには、自治体の財政負担やマンパワー不足に対応できる支援制度の検討が必要。

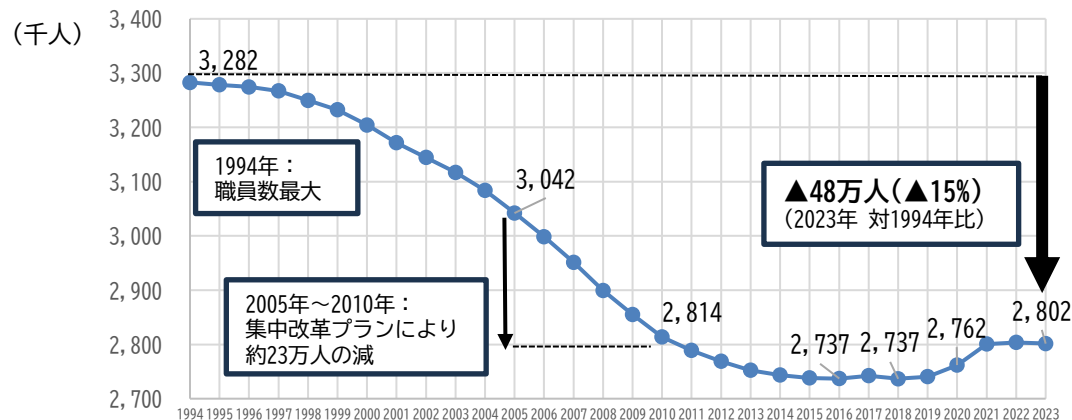
■市町村の住生活基本計画

- 住生活基本法の制定から10年以上経っているが、市町村計画の策定率が低い。市町村が住生活に関する基本構想をもって施策を概観するような機会の確保を進めることが必要。
- 自治体において、地域福祉計画と住生活基本計画を関連づけることが必要。
- 地方公共団体の役割として、多様な人の暮らしにおける住まいの確保や活用を総合的に考える必要があるが、住宅政策は他の政策分野との連携がまだ限定的である。良質な住環境の創造のため、総合計画・総合戦略の中で住まいのあり方を総合的に位置づけていく方向も考えられる。
- ウェルビーイングの実現に向けた住環境は、環境、福祉、教育、防災、農業、景観等の様々な施策とも関わるものである。暮らし全体を見据えた既存の住宅ストックのリノベーションや環境に配慮した対応が求められるので、分野横断的な施策を自治体を実施する上で必要なプラットフォームのあり方、人材確保、国としての支援体制等を考えることが重要。

地方公共団体の人材確保に係る状況

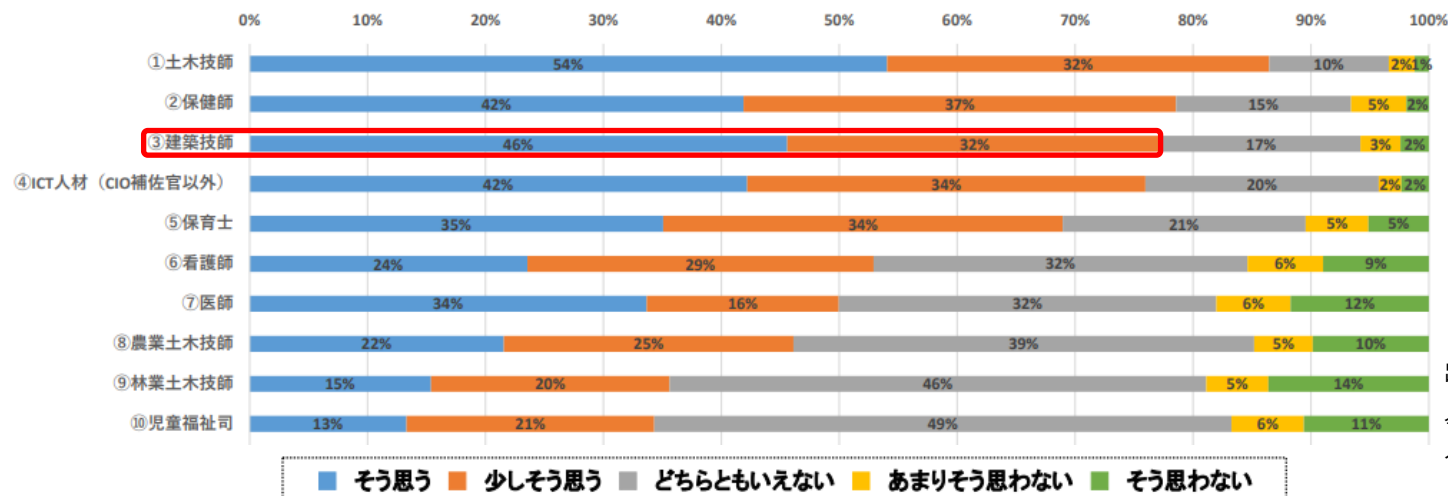
- 地方公共団体の職員数は、ここ30年で48万人減少。
特に建築技師は、回答のあった自治体のうち78%において人材確保の課題を感じている。

■地方公共団体の職員数の推移(平成6(1994)年～令和5(2023)年)



出典：総務省
「令和5年地方公共団体定員管理調査」
(2024年3月)

■人材確保に関する自治体の課題認識の程度



出典：総務省
「ポスト・コロナ期の地方公務員のあり方に関する研究会」
令和4(2022)年1月19日第4回資料より
人材・体制確保に関して大きな課題があるかを調査

市町村住生活基本計画を策定しない理由

- 策定しない理由として、全体では「マンパワー」「予算や体制」を理由に挙げる声が多く、中核市以上に絞ると「総合計画等において住宅政策の指針を定めているため」が上位に挙がる。

■人口規模×策定しない理由（市区町村数）（あてはまるものすべて、着色：上位2項目） ←

	全体	中核市 以上	10万人 以上	5～10万人	3～5万人	1～3万人	1万人 未満
	n=1237	n=22	n=88	n=173	n=187	n=363	n=404
1. 総合計画等において住宅政策の指針を定めているため	20.6%	40.9%	26.1%	19.7%	16.6%	22.9%	18.6%
2. 都道府県計画に即して住宅政策に取り組んでいるため	27.4%	27.3%	39.8%	42.8%	35.8%	25.1%	16.3%
3. 公営住宅の整備予定または公営住宅がないため	11.1%	4.5%	5.7%	14.5%	10.2%	11.6%	11.1%
4. 具体的な住宅政策に取り組んでいないため	16.1%	9.1%	5.7%	19.7%	14.4%	15.7%	18.3%
5. 策定方法・手順がわからない	21.1%	0.0%	5.7%	13.3%	18.2%	22.9%	28.7%
6. 技術的なサポートや参考となる情報が不足している	21.4%	4.5%	8.0%	17.3%	17.6%	24.5%	26.0%
7. 計画策定のためのマンパワーが不足している	47.1%	22.7%	35.2%	43.9%	44.4%	49.3%	51.7%
8. 計画策定のためのコンサルタントへの委託費を確保できない	16.9%	0.0%	11.4%	18.5%	16.0%	19.6%	16.3%
9. 担当課が決まっていない等、策定体制が整っていない	21.3%	13.6%	28.4%	17.3%	19.3%	21.5%	22.5%
10. 予算や体制等の理由から、住宅政策に取り組むこと自体が困難	17.1%	4.5%	10.2%	14.5%	17.6%	21.8%	16.1%
11. 交付金の活用を予定している事業がない	9.8%	18.2%	4.5%	11.0%	7.5%	10.7%	10.1%
12. その他	2.3%	18.2%	4.5%	2.3%	2.1%	1.1%	2.0%

主な論点の設定のあり方について

- 「ヒト」「モノ」「プレイヤー」という視点が設定されているが、レベルが異なるものが含まれており、他の区分と関連させて考えた方がよいものもある。
- 3つの領域にある論点を別の視点から横串で捉え直し、関連付けながら検討してはどうか。

(「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」という各要素に共通するものとして、)
現在から2050年までに直面する住生活を巡る社会課題に対応するために、
 どのような方向性を共有しつつ検討していく必要があるか。

【住生活を巡る社会課題】

どのような方向性？

人生100年時代

従来の住宅すごろくに収まらない高齢期の住生活も加味した「住宅すごろく」は？

孤独孤立

身寄りのない人も含む単身世帯の住生活を安定させるために必要なことは？

居住支援

誰でも必要な住生活上のサポートに繋がることのできるために必要なことは？

アフォーダビリティ

過度な負担なく希望する住生活を実現できるようにするために必要なことは？

カーボンニュートラル

2050年ゼロカーボンに資する住宅ストックの改修・更新のために必要なことは？

住宅ストックの有効活用

住宅ストックが多世代にわたり活用されるために必要なことは？

安全確保

リスクのある住宅を減らす・生み出さないために必要なことは？

担い手減少

減少が想定される技能者等の育成と、生産性・質を向上するために必要なことは？

【住生活を巡る社会課題】

どのような方向性？

人生100年時代

従来の住宅すごろくに収まらない高齢期の住生活も加味した「住宅すごろく」は？

孤独孤立

身寄りのない人も含む単身世帯の住生活を安定させるために必要なことは？

居住支援

誰でも必要な住生活上のサポートに繋がることができるために必要なことは？

アフォーダビリティ

過度な負担なく希望する住生活を実現できるようにするために必要なことは？

- 子育て期を経た二人・単身世帯又は高齢単身世帯について、高齢期において、ライフステージに適した住み替えを円滑化する仕組みや、コミュニティと繋がりのある安心した住生活を送るための仕組みをどう考えるか。
- インテナスト世帯について、同じ生活圏での利便性等を向上させる住み替えを円滑化する仕組みをどう考えるか。
- 高齢世帯やプレ高齢世帯の住まいの現状を踏まえて、引き続き増加する高齢単身世帯等が希望に沿った住生活を送るための持家/借家に係る環境整備をどう考えるか（現状:30～60㎡台の持家の過半及び借家の約1/4は65歳以上世帯。高齢世帯の持家取得は都市部で既存住宅、地方で新築・建替えの割合が高い。50代以下の持家率は60代以上より低く、世帯年収により差異）。
- 平均世帯人員が2を切る社会の中で、何らかの支援・サポートを必要とする可能性のある高齢単身世帯等が今後増加していく状況を踏まえ、（民営借家も含めた）公的な賃貸住宅の役割分担やストックの活用をどう考えるか。
- 単身者の増加・多死社会において、居住者が最期まで安心して住生活を送るために、特定の民間事業者や居住支援法人等に負担が偏らないよう、入居から退居までの切れ目のない仕組みをどう考えるか。
- 公営住宅等の公的主体所有のハコを様々な居住支援や地域課題の解決に役立てるための仕組みをどう考えるか。
- デフレ脱却の実現に向けて当面は新築住宅の割高感が続くことが考えられるが、実需層（中所得層、特に子育て層）が都市部を中心とした既存住宅の取得により希望する住生活を実現するための環境整備をどうすべきか。

【住生活を巡る社会課題】

どのような方向性？

カーボンニュートラル

2050年ゼロカーボンに資する住宅ストックの改修・更新のために必要なことは？

住宅ストックの有効活用

住宅ストックが多世代にわたり活用されるために必要なことは？

安全確保

リスクのある住宅を減らす・生み出さないために必要なことは？

担い手減少

減少が想定される技能者等の育成と、生産性・質を向上するために必要なことは？

- これから2050年までに新築される住宅について、何十年に渡り有効活用されるための立地や可変性、面積等をどう考えるか。
- 災害リスクの高いエリア、将来的に住生活の維持に困難や高コストを伴うおそれのあるエリア等において、新築のあり方や現にお住まいの方の住生活に配慮する方策をどう考えるか。
- 住宅ストック全体の耐震・省エネ性能等を向上させるために、住宅ストックの更新に資する除却と新築をどのように進めていくか。また、住宅ストックの性能向上に資する改修をどのように進めていくか。この際、持家・借家それぞれについてどう考えるか。
- 住宅の社会資産としての役割を考慮すると、住宅の性能の維持・向上に係る取組が所有者・居住者のメリットに直結するとともに、それらの住宅がマーケットを通じて次の世代に循環するような仕組みをどのように考えるか。
- 高経年の団地や既存借家をニーズに合わせて有効活用するための仕組みをどう考えるか。
- 一方で、活用されない住宅が放置され外部不経済を与えることを防止するため、持家・借家の終活をどう考えるか。
- 住まいを支える人材の育成や活躍しやすい環境整備、また、地域の中小事業者等が継続して活躍するための仕組みをどう考えるか。
- 担い手・居住者双方の負担を軽減するようなデジタル技術の活用や、住生活の向上に資するデジタルデータの活用をどのように進めていくか。
- 地域ごとに住民の住生活を維持・向上させるために必要となる施策を関係者で検討し広く共有するための仕組みをどう考えるか。また、施策実施段階における地方公共団体の負担を軽減する方策をどう考えるか。