資料9

「住生活基本計画見直しにおける議論の方向性の確認」関連資料

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会

国土交通省

第58回 資料４

1945 1950 1975 2000 2025 2050

社会の変化

高度経済成長 オイルショック バブル景気 リーマンショック コロナショック

人口増・世帯増 → 大都市への集中 → 人口減・世帯増 高齢者・単身世帯増

・戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

・阪神淡路大震災 ・東日本大震災

カーボンニュートラル社会の実現
人口減・世帯減
デジタル化・DX
南海トラフ・首都直下

次期住生活基本計画

住宅政策の課題と対応の方向性

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現 → 民間開放

・全国の住宅総数が世帯総数を上回る（1968）
・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る（1973）
・最低居住水準未満世帯が１割を下回る（1988）
・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成（2003）

具体的な住宅政策

住宅建設五箇年計画(1966) → 住生活基本計画(2006)

住宅金融公庫(1950設立)
公営住宅(1951)
日本住宅公団(1955設立)
建築基準法(1950)
都市計画法(1968)
都市再開発法(1969)
大都市法(1975)
省エネ法(1979)
耐震改修促進法(1995)
住宅品確法(2000)
長期優良住宅法(2008)
高齢者住まい法(2011改正)
住宅セーフティネット法(2017改正)
空家特措法(2014)

市場重視時代の公の役割

国土交通省

■2000年６月 住宅宅地審議会答申「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」（抄）

Ⅱ．新たな政策体系への転換の具体的方向
３．新たな住宅宅地政策を支える公民の役割分担
(1)基本的考え方

21世紀の豊かな居住は、市場における
・ 自由な競争に基づく適正な価格の良質な住宅宅地の供給
・ 十分な情報に基づく自立した個人の選択
により実現されることが基本である。

このため、公の役割は「市場の環境整備」「市場の誘導」「市場の補完」に限定していくことが必要であり、その基本的な意味は以下のとおりである。

①市場の環境整備　基盤整備と制度的枠組みの整備等を通じた市場機能の最大限の発揮
②市 場 の 誘 導　経済社会状況を踏まえた中長期的視野に立った政策目的を実現するための市場の資源配分機能の活用
③市 場 の 補 完　社会的弱者に対するセーフティネットの整備による適正な所得再分配や公的主体による資源配分の補完

また、公の役割の発揮に当たっては、地方公共団体等地域の住民に密着した行政活動を行う機関が主体的、自立的な役割を発揮することが重要であり、今後の住宅宅地政策の展開に当たっては、地方公共団体が自らのビジョンに基づき、地域の実情を反映した施策展開を行いうる環境整備を図ることが必要である。

以上のように、市場機能、地方の独自性、自主性を最大限活かすという観点から公民の役割を再構成することによって、「新たな居住の姿」「新たな産業活動」等を自立的に生み出す創造的システムを目指す必要がある。

■2005年９月 社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」（抄）

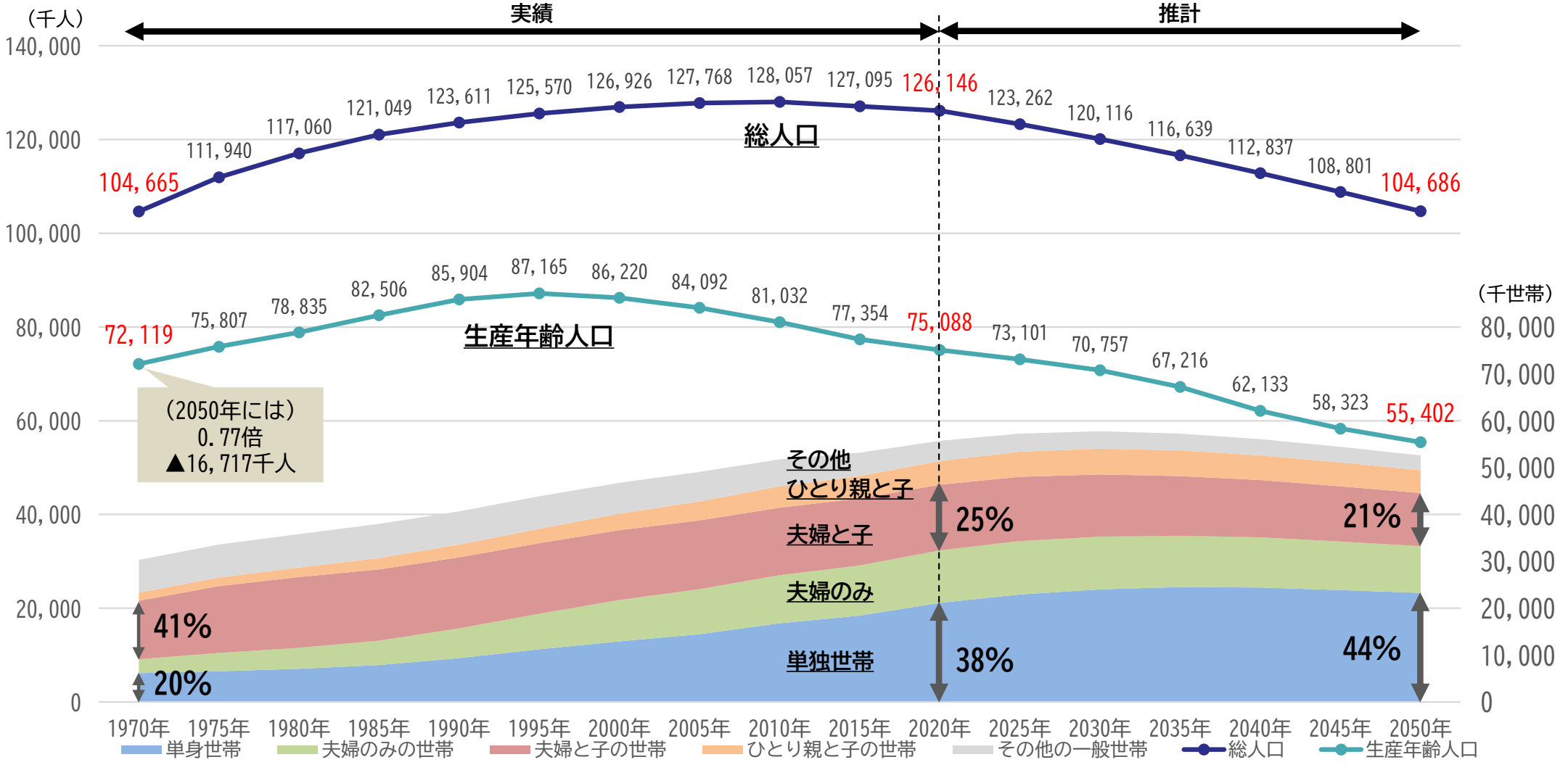
Ⅱ．住宅政策の方向性を示す制度的枠組みの構築
３．各主体の役割分担
（１）国の役割

国は、住宅事情や社会経済情勢の変化、市場の動向や将来見通しを踏まえ、全国的・広域的見地からの住宅政策を総合的に推進する必要があり、例えば、中長期ビジョン・プログラムの提示、税制、金融、市場のルールづくり、住環境整備等の制度インフラ整備、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難である者の居住の安定を確保するための環境整備などの役割を果たすべきである。

人口・生産年齢人口の推移 と 世帯構成の変化

国土交通省

○ 2050年には、**人口が1970年と同等**となる一方、**生産年齢人口は1970年の約４分の３**になり、**約１千７百万人減少**。
○ **1970年は単独世帯２割、夫婦と子世帯４割**であったが、**2050年には逆転**（単独世帯４割、夫婦と子世帯２割）。



注：「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和6年推計）、「日本の将来推計人口」（令和5年推計）

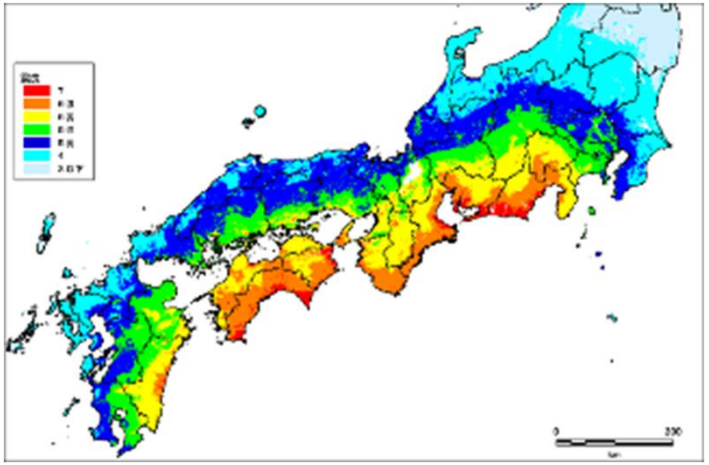
南海トラフ巨大地震被害想定（2025年3月 内閣府南海トラフ巨大地震対策検討WG資料）

国土交通省

○想定される最新のハザードを対象に、最新の知見に基づく推計手法の見直しや地形データの更新、建物の耐震化等の現在の状況等を踏まえて、被害想定を見直し

○これまでの対策の効果は一定程度あるものの、強い揺れや津波が広域で発生することにより、膨大な数の死者や建物被害、全国的な生産・サービス活動への影響等、甚大な被害が発生

		H26基本計画	R7被害想定
死者数		約21.9万人～ 約33.2万人 （早期避難意識70%） （早期避難意識20%）	約17.7万人～ **約29.8万人** （早期避難意識70%） （早期避難意識20%） ※地震動：陸側、津波ケース①、冬・深夜、風速8m/s
	建物倒壊	約9.3万人	**約7.3万人**
	津波	約11.6万人～約22.9万人 （早期避難意識70%） （早期避難意識20%）	約9.4万人～ **約21.5万人** （早期避難意識70%） （早期避難意識20%）
	地震火災	約1.0万人	**約0.9万人**
全壊焼失棟数		約250.4万棟	**約235.0万棟** ※地震動：陸側、津波ケース⑤、冬・夕方、風速8m/s
	揺れ	約150.0万棟	**約127.9万棟**
	津波	約14.6万棟	**約18.8万棟**
	地震火災	約85.8万棟	**約76.7万棟**
電力（停電軒数）		最大 約2,710万軒	**最大 約2,950万軒**
情報通信（不通回線数）		最大 約930万回線	**最大 約1,310万回線**
避難者数		最大 約950万人	**最大 約1,230万人**
食糧不足（３日間）		最大 約3,200万食	**最大 約1,990万食**
資産等の被害		約169.5兆円	**約224.9兆円**
経済活動への影響		約44.7兆円	**約45.4兆円**



【想定される震度の最大値の分布】

神奈川県から鹿児島県までの主に太平洋側の広い範囲で震度６弱以上が発生

震度６弱以上の市町村数
601市町村→600市町村

静岡県から宮崎県までの主に沿岸域の一部で震度７が発生

震度7の市町村数
143市町村→149市町村

※災害関連死者については、過去災害（東日本大震災の岩手県及び宮城県）及び能登半島地震の実績に基づいて想定した場合、最大約2.6万人～5.2万人と推計（上記死者数には含まれない）
（過去に類を見ない被害規模かつ超広域にわたって被害を生じると考えられる南海トラフ巨大地震では、過去災害でみられたような外部からの応援等が困難になることが考えられ、発災後の状況によっては、被災者が十分な支援等を受けられずに、災害関連死の更なる増加につながるおそれがある。）
※ケース①：「駿河湾～紀伊半島沖」に「大すべり域＋超大すべり域」を設定した場合、ケース⑤：「四国沖～九州沖」に「大すべり域＋超大すべり域」を設定した場合

○超広域かつ甚大な被害が発生する中で、リソース不足等の困難な状況が想定され、あらゆる主体が総力をもって災害に臨むことが必要

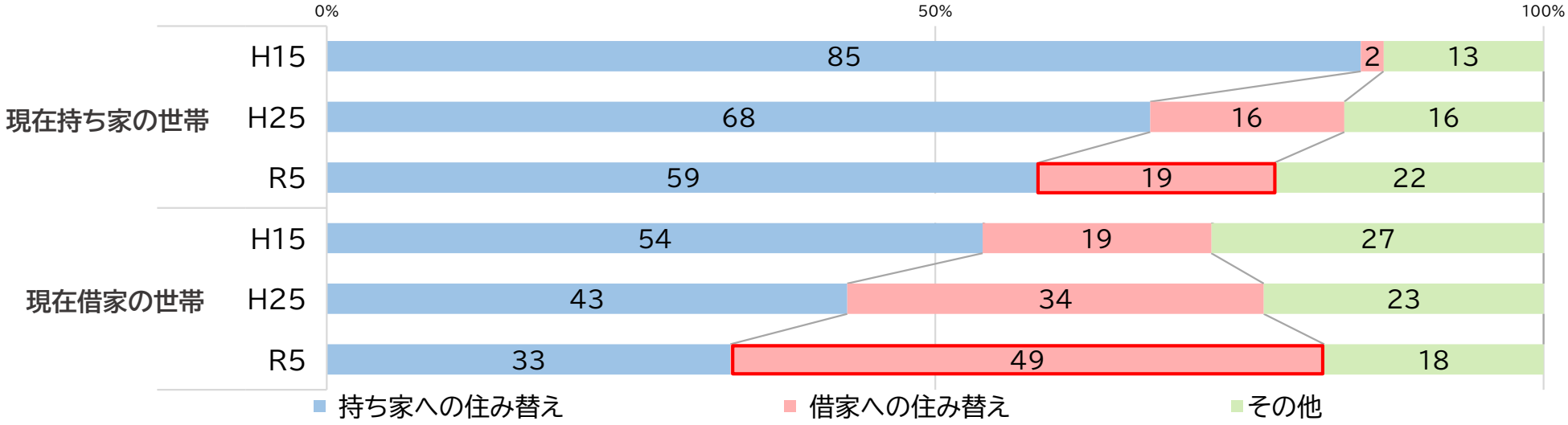
住まうヒト

今後の居住形態の意向（令和5年住生活総合調査速報）

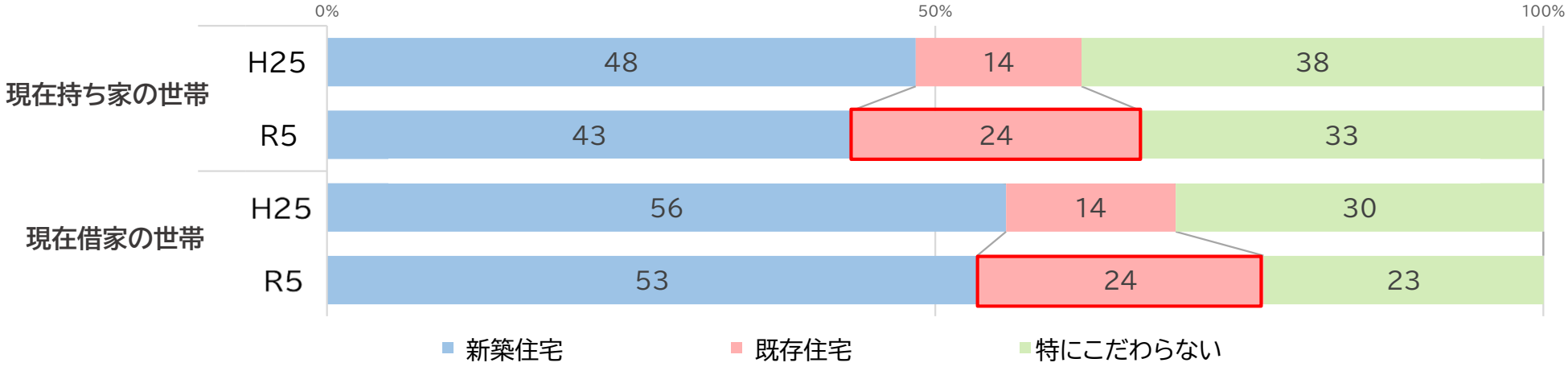
国土交通省

○ 今後の居住形態の意向は、現在持ち家・借家の世帯ともに「借家への住み替え」「既存住宅への住み替え」の意向が増加。

〈今後の居住形態の意向（持ち家・借家別）〉



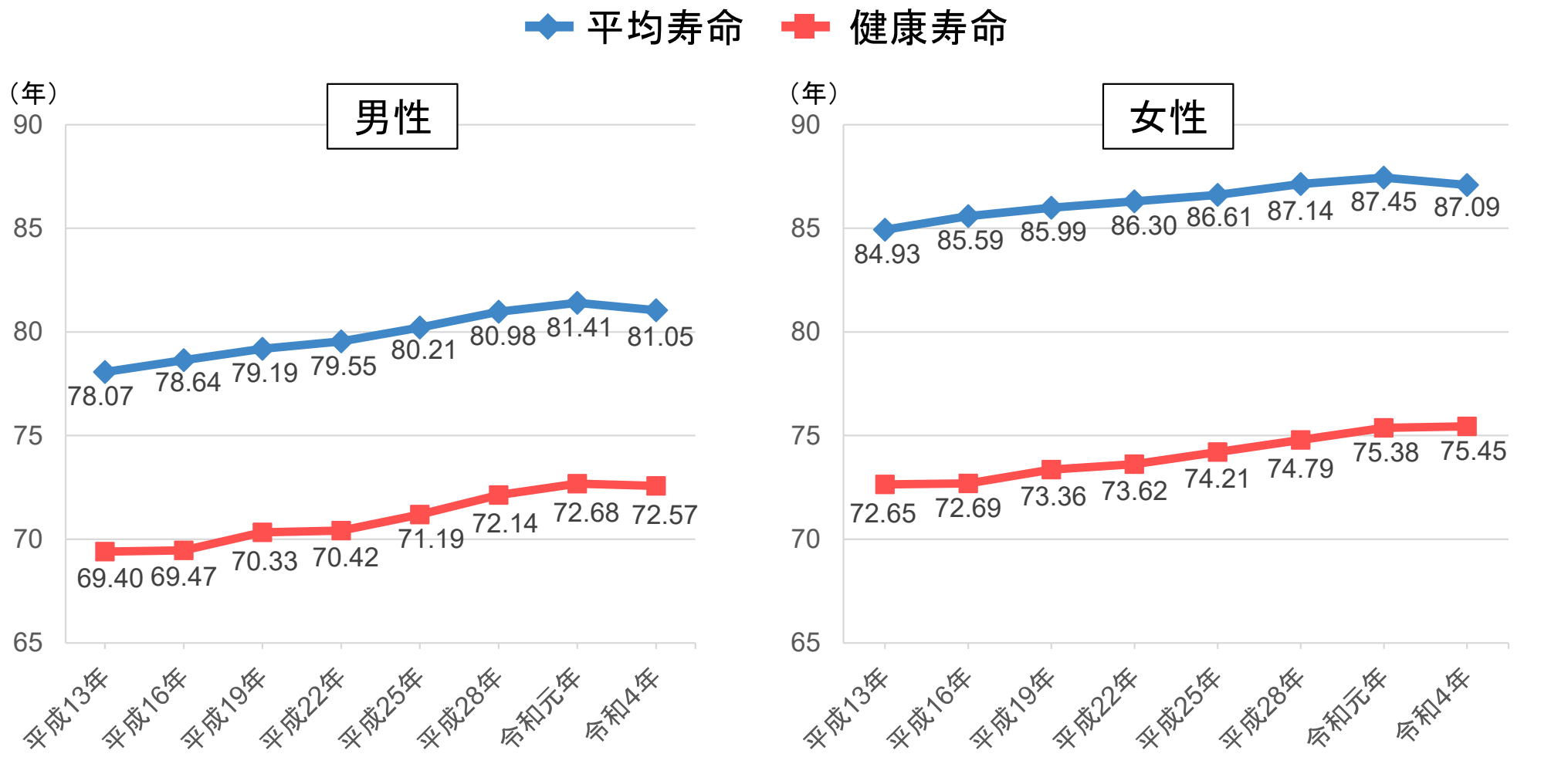
〈新築住宅・既存住宅（持ち家）の意向〉



平均寿命と健康寿命の推移

国土交通省

○ 我が国の**平均寿命**は**男性81.05歳、女性87.09歳**、**健康寿命**は**男性72.57歳、女性75.45歳**。
経年の推移を見ると延伸の傾向にある。



出典:厚生労働省　第4回 健康日本21(第三次)推進専門委員会(令和6年12月24日)

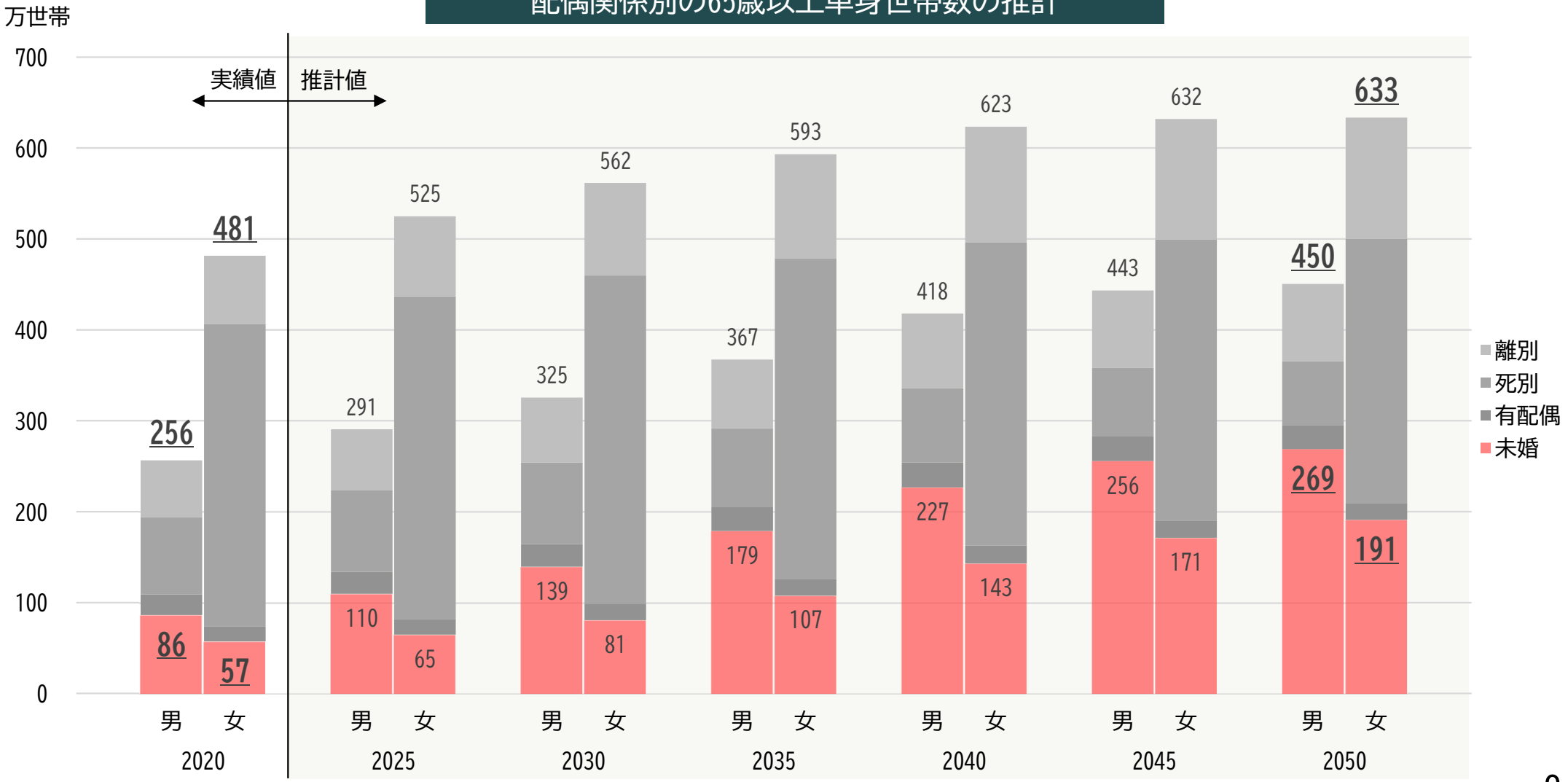
高齢単身世帯数の推計

国土交通省

○ **2050年の65歳以上の単身世帯**を2020年と比べると、**男性で256万世帯→450万世帯の1.8倍、女性で481万世帯→633万世帯の1.3倍**に増加。

○ そのうち、**未婚の単身世帯**は、**男性で86万世帯→269万世帯の3.1倍、女性で57万世帯→191万世帯の3.4倍**に増加するため、**子どものいない高齢単身世帯が増える**と想定される。

配偶関係別の65歳以上単身世帯数の推計



出典）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和６（2024）年）推計」を基に国土交通省で作成。

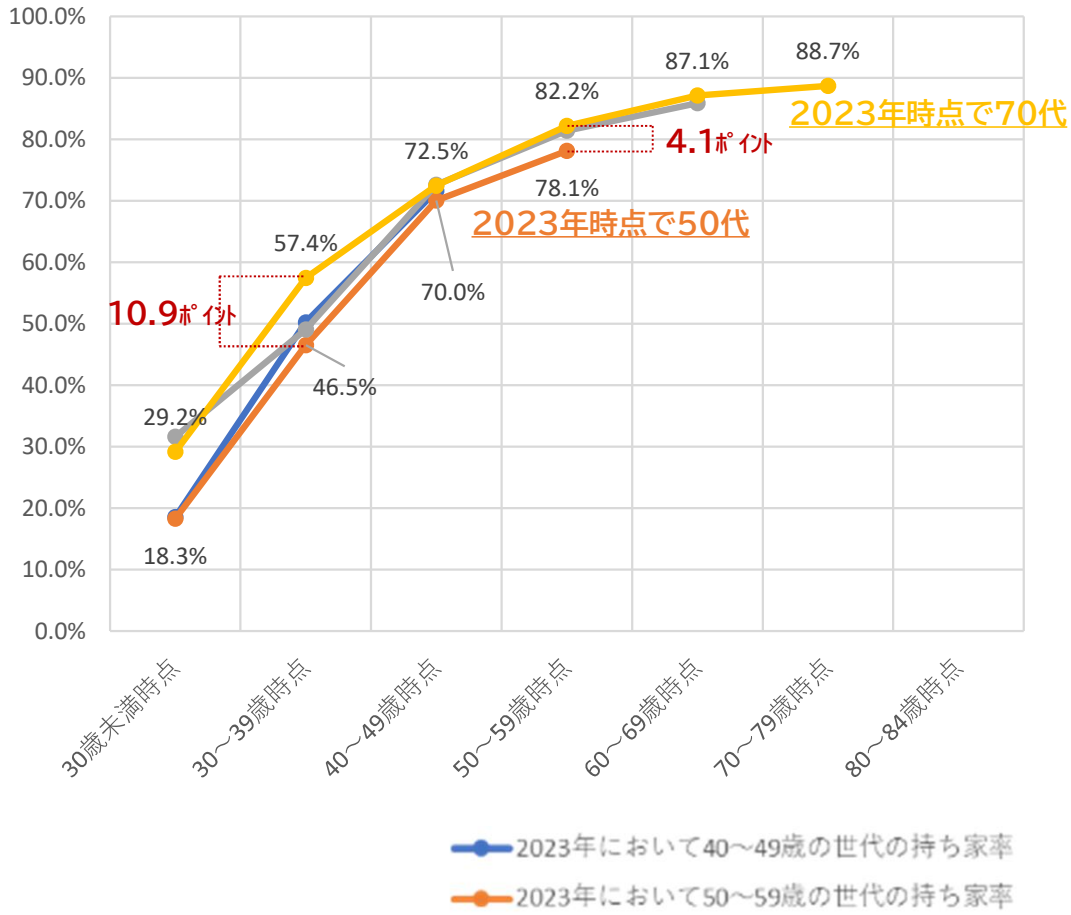
世帯類型別の世代別の持家率

国土交通省

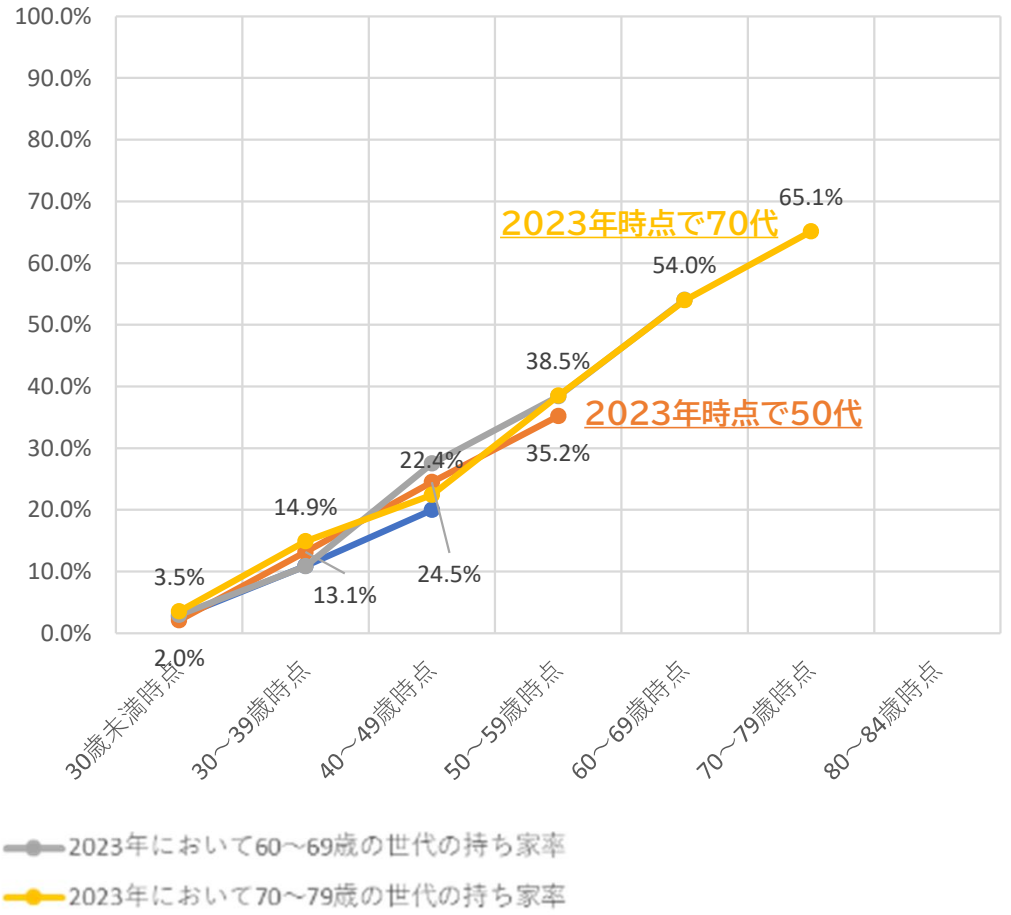
○ 2023年時点で**50代の２人以上世帯**は、**30代時点の持家率**は**上の世代よりも最大10ﾎﾟｲﾝﾄ程低い**が、**50代になると数ﾎﾟｲﾝﾄ程の差**に縮まっており、一次取得時期の後ろ倒しの影響が見られる。

○ 一方、**単身世帯の持家率**は、**世代間で大きな違いはない**ことから、2023年時点で**50代の世帯全体の持家率の低下**は、**単身世帯の増加の影響が大きい**と考えられる。

【２人以上世帯】世代別の持家率の推移



【単身世帯】世代別の持家率の推移



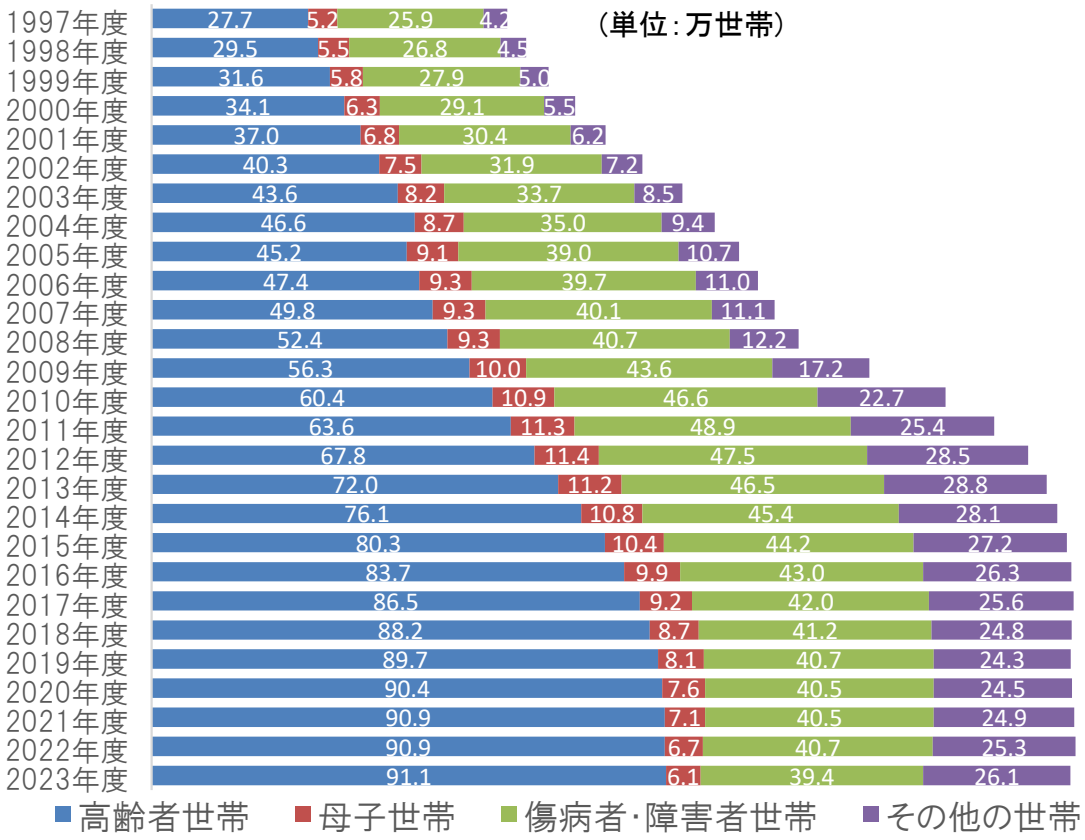
出典：総務省「住宅・土地統計調査」(2023)を基に国土交通省作成

生活保護受給世帯の推移（世帯種類別）

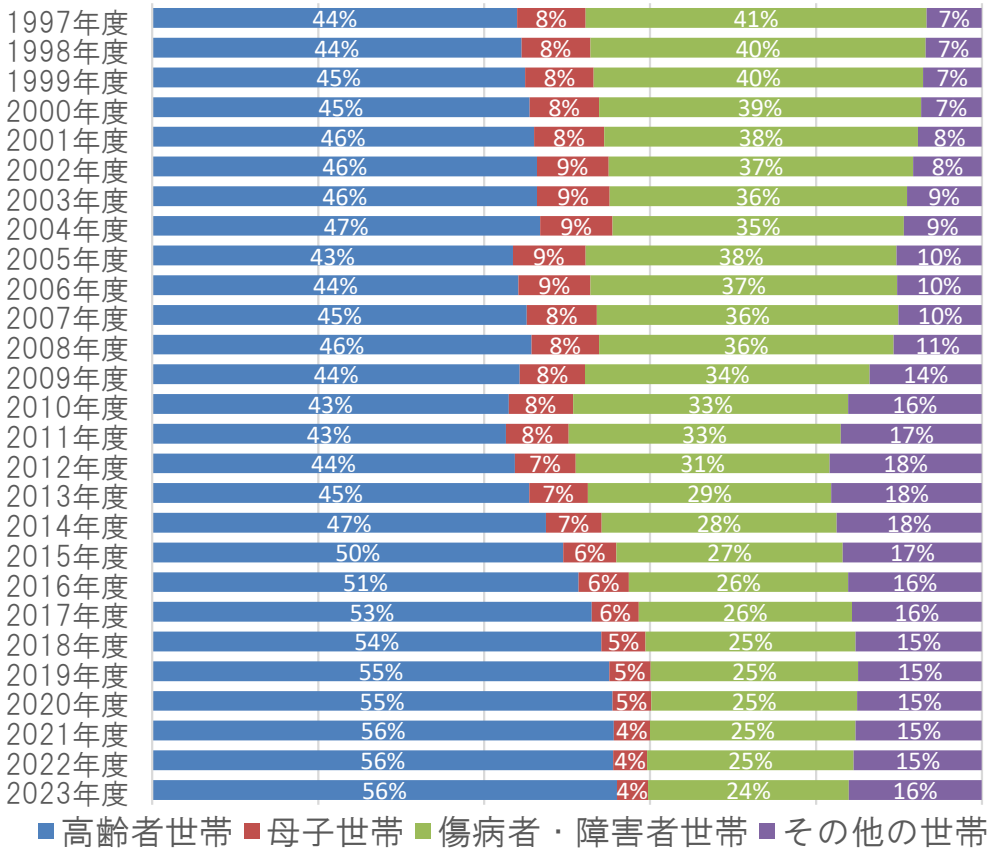
国土交通省

○ **高齢者世帯の生活保護受給世帯**は、年々増加しており2023年度で**約91万世帯。**
全生活保護受給世帯に占める高齢者世帯の割合は、2023年度で**56%を占める。**

■世帯類型別の生活保護受給世帯数の推移



■世帯類型別の構成割合の推移



資料：2011年度以前は厚生労働省政策統括官付参事官付行政報告統計室「福祉行政報告例」、2012年度以降は厚生労働省社会･援護局保護課「被保護者調査」
注：世帯数は各年度の１か月平均であり、保護停止中の世帯は含まない。
高齢者世帯の定義：男女とも65歳以上（2005年３月以前は、男65歳以上、女60歳以上）の者のみで構成されている世帯か、これに18歳未満の者が加わった世帯

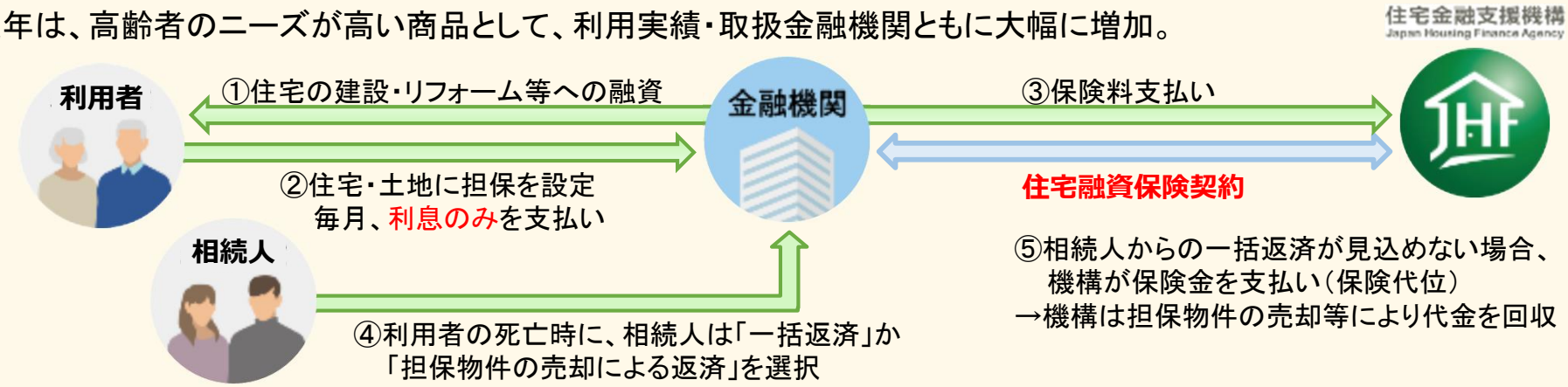
リバースモーゲージ（リ・バース60）の概要　【リ・バース60】

国土交通省

制度の概要

○ 住宅金融支援機構と提携する民間金融機関において、高齢者を対象とした住宅ローンとして、毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に一括返済（担保物件の売却代金など）する方式の「リ・バース60」を展開。

○ 近年は、高齢者のニーズが高い商品として、利用実績・取扱金融機関ともに大幅に増加。

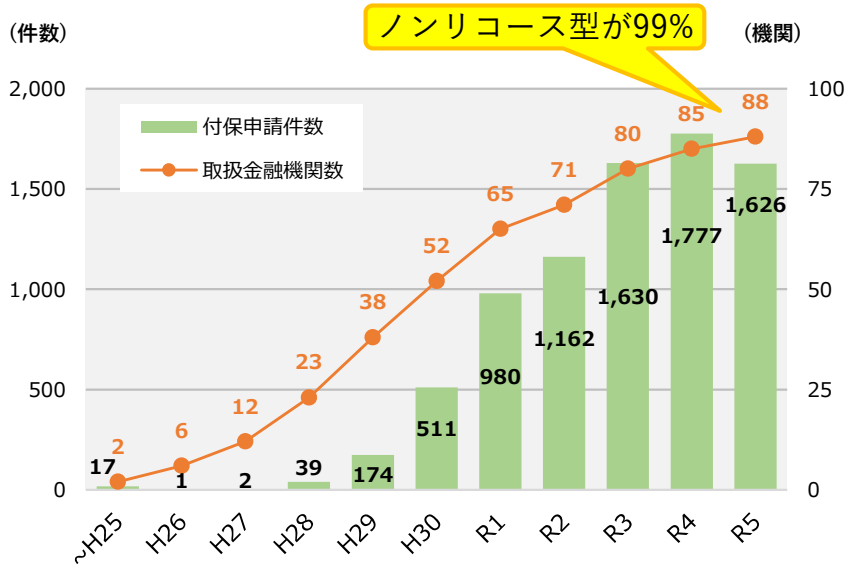


■対象となるローン

対象者	満 60 歳以上※1
資金使途	・自ら居住する住宅の建設・購入資金（H27.4～） ・リフォーム資金（H21.6～） ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金※2（H23.10～） ・住宅ローンの借換資金（H27.10～） ・親世帯による子ども世帯の住宅取得の支援（H28.4～）
填補率	10 割

※1　融資対象者が満50歳以上満60歳未満の場合、担保掛目の上限は担保評価額の30％以内。
※2　住み替える前の住宅のリフォーム資金も対象とする場合を含む。

■付保申請件数・取扱金融機関数の推移



残置物の処理等に関するモデル契約条項

国土交通省

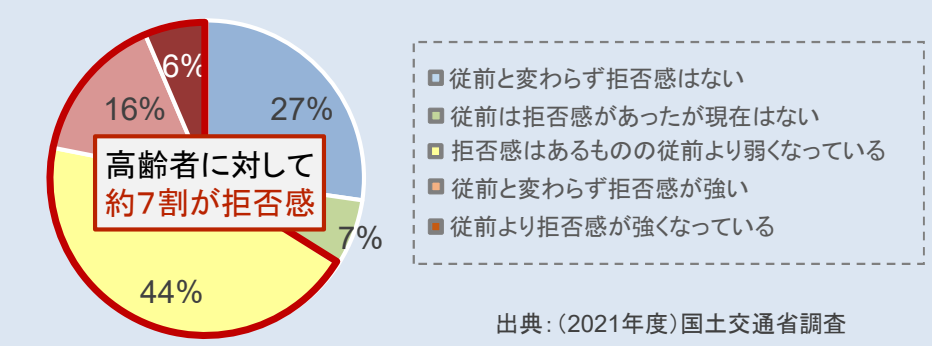
背景

○ 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。

○ 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財（残置物）の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。

○ 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

＜高齢者（60歳以上）に対する賃貸人の入居拒否感＞



出典：（2021年度）国土交通省調査

残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表（令和3年6月7日）

○ 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

①賃貸借契約の解除に関する条項・・・受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与　等

②残置物の処理に関する条項　　・・・受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任　等

＜想定される受任者＞以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。）

・賃借人の推定相続人

・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とすることが困難な場合）

＜想定される利用場面＞　単身高齢者（原則として60歳以上）が賃借人である場合

高齢者等終身サポート事業者ガイドライン（主なポイント）

出典：内閣府資料

○　病院への入院や介護施設等への入所の際の手続支援、日用品の買物などの日常生活の支援、葬儀や死後の財産処分などの死後事務等について、家族・親族に代わって支援する、「高齢者等終身サポート事業」を行う事業者が増加してきている。

○　この事業は、死後のサービスを含み、契約期間が長期であること等の特徴があることから、利用者保護の必要性が高く、事業者の適正な事業運営を確保し、事業の健全な発展を推進するとともに、利用者の利用の安心等を確保していくことが必要。今後、事業のニーズの増加が見込まれる中、業務の内容が民事法や社会保障関係法に広くまたがることから、遵守すべき法律上の規定や、留意すべき事項等を関係省庁横断で整理し、ガイドラインとして提示する。

全般的な事項

○　事業者の適正な事業運営を確保し、高齢者等終身サポート事業の健全な発展を推進し、利用者が安心して当該事業を利用できることに資するようにすることを目的とする。

○　本人との契約に基づき、「身元保証等サービス」及び「死後事務サービス」を事業として継続的に提供している事業者を主な対象とする。

○　サービス提供にあたっては、利用者の尊厳と自己決定を尊重。また、関連する制度等を活用しつつ、利用者の価値観等に基づく意思決定が行われるよう配慮することが重要。

契約締結にあたって留意すべき事項

○　契約締結にあたって、事業者は、民法や消費者契約法に定められた民事ルールに従いつつ、契約内容の適正な説明（契約書・重要事項説明書を交付した説明）を行うことが重要。また、医療・介護関係者等との連携や、推定相続人への説明など、きめ細かい対応を行うことが望ましい。

○　寄附・遺贈については、契約条件にすることは避けることが重要であり、遺贈を受ける場合も公正証書遺言によることが望ましい。　等

契約の履行にあたって留意すべき事項

○　契約の履行にあたっては、契約に基づき適正に事務を履行するとともに、提供したサービスの時期や内容、費用等の提供記録を作成、保存、定期的な利用者への報告が重要（後見人にも情報共有が重要）。利用者から前払金（預託金）を預かる場合、運営資金等とは明確に区分して管理することが望ましい。なお、履行の際にも医療・介護関係者等との連携が重要。

○　利用者からの求めがあれば、利用者が契約を解除する際に必要な具体的な手順等の情報を提供する努力義務を負う。

○　利用者の判断能力が不十分となった場合、成年後見制度の活用が必要。成年後見人等が選任された後は、契約内容についてもよく相談することが望ましい。　等

事業者の体制に関する留意事項

○　利用者が安心して利用できるよう、ホームページ等を通じた情報開示、個人情報の適正な取扱い、事業継続のための対策、相談窓口の設置に取り組むことが重要。

関連する制度・事務に関する政府の取組

○　高齢者等終身サポート事業者が行う金融機関の手続及び携帯電話の解約について、調整を行うとともに、今後、様々な場面で高齢者等終身サポート事業者の活用が見込まれる関連業界や自治体へのガイドラインの周知を行う。

○　高齢者等終身サポート事業の利用状況等を踏まえ、関係する制度（重要な治療方針に関する関わり方、介護保険外サービス、死亡届、成年後見制度）の見直し等の検討を進めるほか、ガイドラインの普及や関連制度の検討状況を踏まえつつ、認定制度等について検討する。

団地におけるコミュニティミックスの例【左近山団地（横浜市旭区、S43～管理開始、2,131戸）】

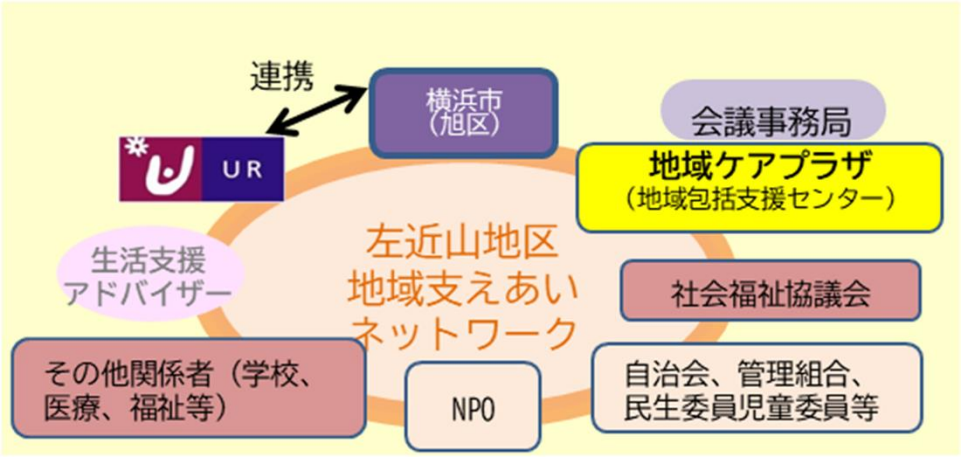
国土交通省

出典：UR都市機構資料

○　住民主体のNPO法人が立ち上がり、団地内施設を活用して地域活性化を推進。
○　横浜市旭区、大学及びＵＲが連携協定を結び、大学生の団地居住を促進しながら、住民主体のＮＰＯと連携しつつ地域活性化に取り組んでいる。

地域との連携体制

横浜市、UR等も参画する地域連携体制「左近山地区地域支え合いネットワーク」に参加する各種団体が協力しNPO法人を設立。



※NPO法人オールさこんやま（H25.5設立）
左近山地域の支えあい連絡会（左近山地区地域支えあいネットワークの前身組織）のメンバーを中心に立ち上げ。

ほっとさこんやま（地域交流・コミュニティ活動拠点）

UR賃貸施設をNPO法人オールさこんやまが、１階をコミュニティレストラン、２階はオープンスペースとして運営。

横浜国立大学大学生の活動

学生が団地に居住し、「ほっとさこんやま」の運営支援、商店街と共同でのイベント等を実施。
コロナ禍でも地域関係者と定例会を開催するなど、地域づくり活動を実施。
関係者や住民から「大学生が新たな視点や交流を持ち込んでくれている。」「孫が近くにいるような喜びを感じる」といった声が挙がっている。

住まうモノ

残価保証の取組例

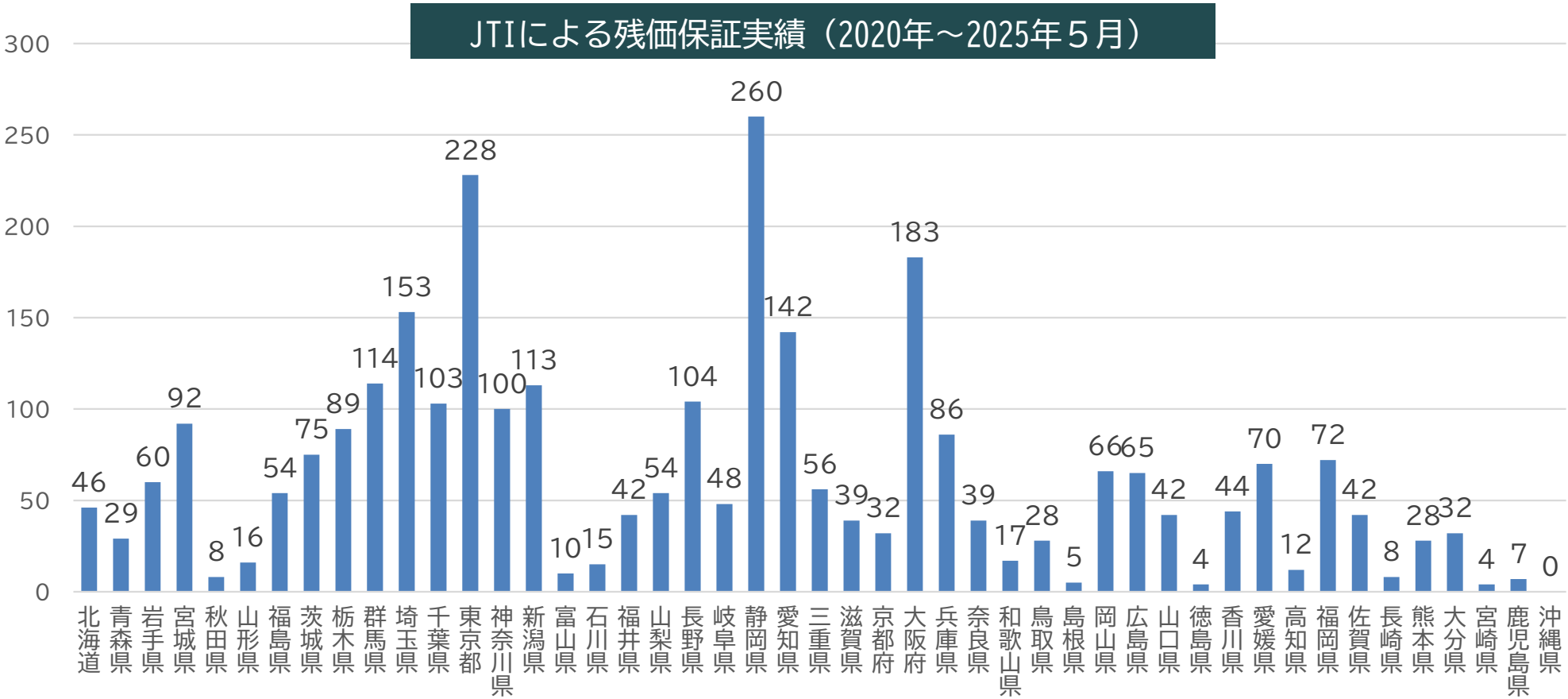
国土交通省

○ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI）は、長期優良住宅を対象に、住宅事業者の依頼を受けて残価保証の可否を査定して**「残価設定型住宅ローン利用適合証明書」**を発行。幅広い都道府県で実績があり、これまでに**2,936件**。

○ 最大50年間にわたり**維持管理を適正に行うこと**が、残価保証の条件となっている。

※ 当該残価保証は、JTI指定金融機関の残価設定型住宅ローン又は一般的な住宅ローンの将来におけるJTI指定金融機関での残価設定型住宅ローンへの借換えにおいて活用される。

※ 残価設定型住宅ローンとは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、① ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる返済額軽減オプションと、② ローンの残高と同額で土地･建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、2つのオプションが付いたJTIの指定金融機関が提供する住宅ローン



出典：JTI提供データを基に国土交通省作成

スムストック

国土交通省

◆ **優良ストック住宅推進協議会は、2008年７月に設立**

・日本の既存（中古）住宅は築20年で建物価値が「０」となって 流通している状況に対し、良質な既存住宅は20年以降も建物価値があり、欧米のように適正な建物価値で評価、流通を行う世の中に変えたいという思いから、高品質・高耐久の住宅を提供している大手住宅メーカーにより設立

・2017年10月に「一般社団法人」に改組、同年12月に「安心R住宅」の登録団体第１号となった。

・現在は、正会員１０社（住宅メーカー）と、準会員（系列の流通会社）、賛助会員（５社）で構成。

10社：積水ハウス、住友林業、大和ハウス工業、積水化学工業、旭化成ホームズ、ミサワホーム、三井ホーム、パナソニック ホームズ、トヨタホーム、ヤマダホームズ

◆ **スムストックの要諦**

1）「スムストック査定式」

・建物価格を査定するため、独自の査定方式を行っている。具体的には、「躯体・構造 50年、内装・設備 15年」とし、リフォ ーム工事や間取り、設備、状況なども細かく評価、長期に、詳細にお客様に価格が説明できる査定式となっている（特許取得済）。2023年7月から「新査定式」に移行し、これから流通量が増えてくる「長期優良住宅」「ZEH」「V2H」等を加え、時代の先端を行く査定方法となっている。

2）「３原則・３手法」

・協議会に入会及びスムストックとして販売・流通するには、「3原則・３手法」が絶対条件。

■３原則とは

・住宅履歴データベースの保有
・新耐震基準レベルの耐震性能の保持
・50年以上のメンテナンスプログラムの保有

■３手法とは

・スムストック住宅販売士が、査定から販売まで行う
・スムストック査定方式で査定する
・建物価格と土地価格を分けて表示する

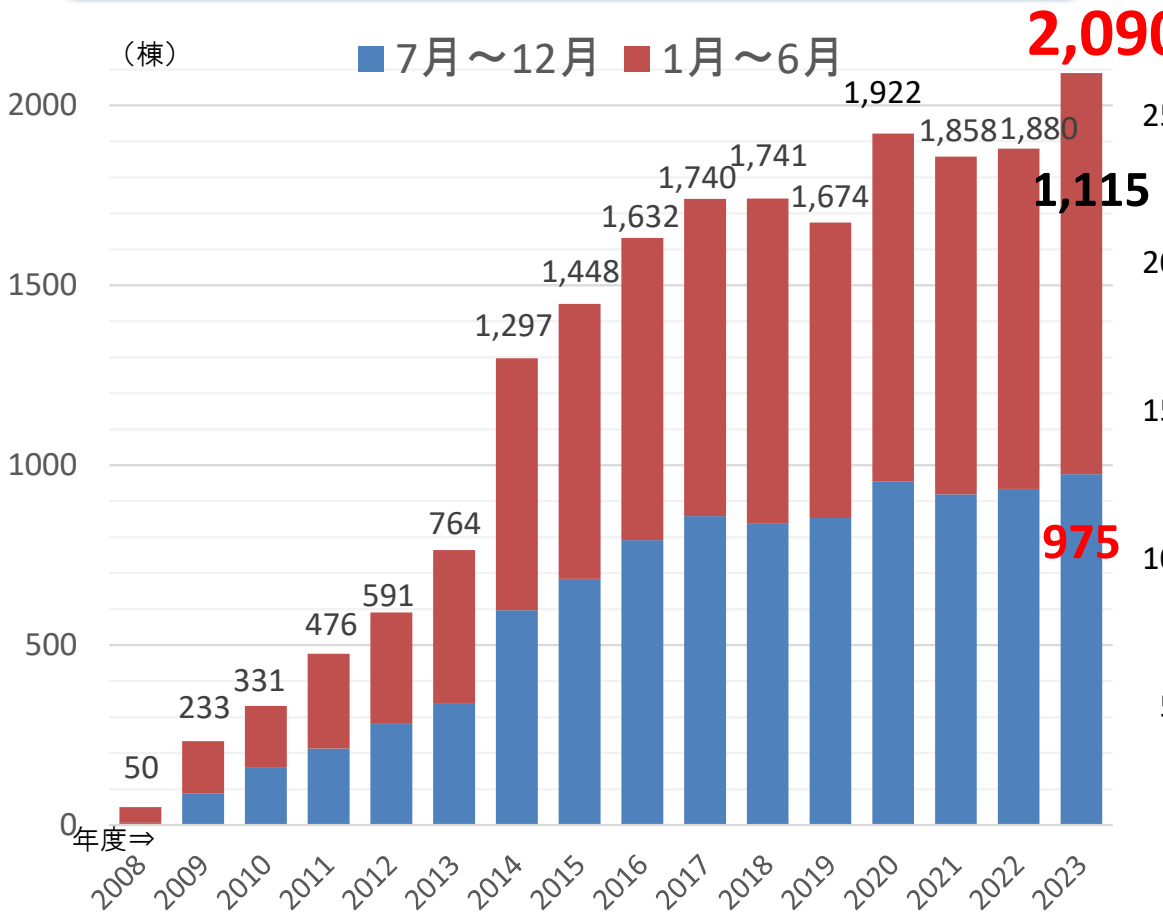
出典：スムストック提供

スムストックの実績

国土交通省

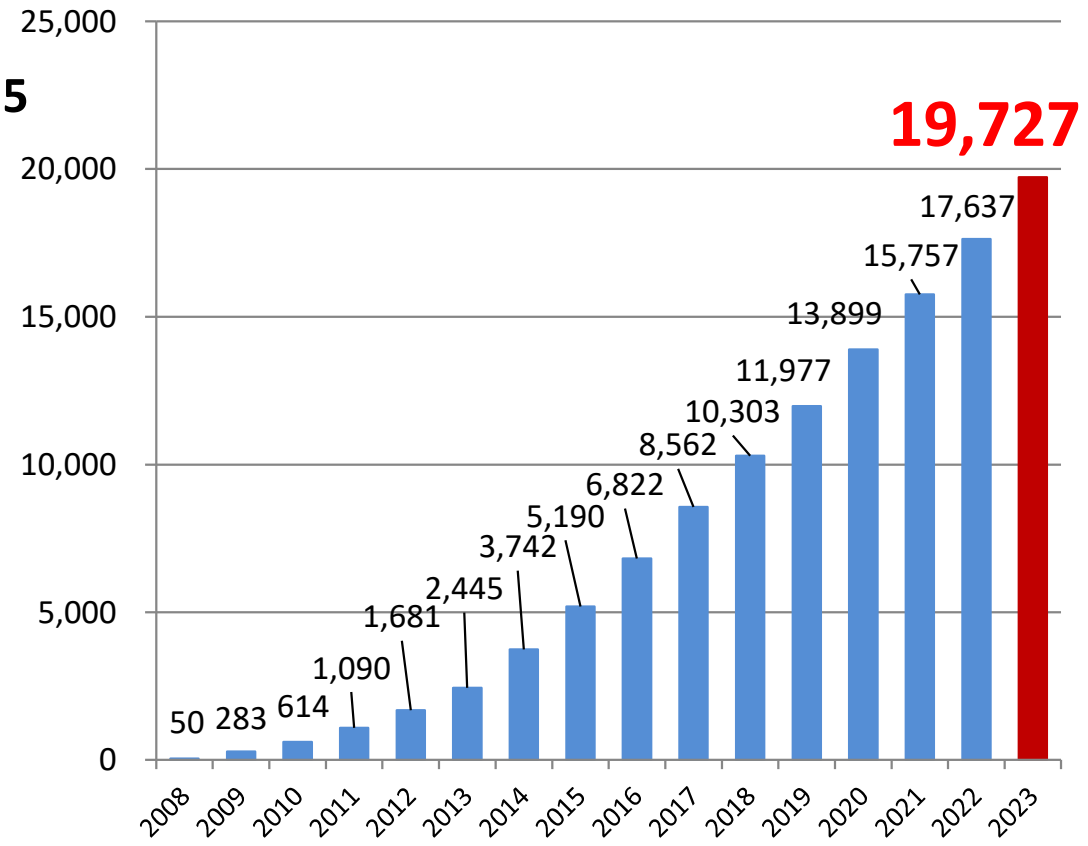
2023年度：2,090件 初の2,000件を超え、過去最高を達成（前年比+11%）

スムストック　年度別成約数



2023年度「2,090件」

スムストック　累計成約数



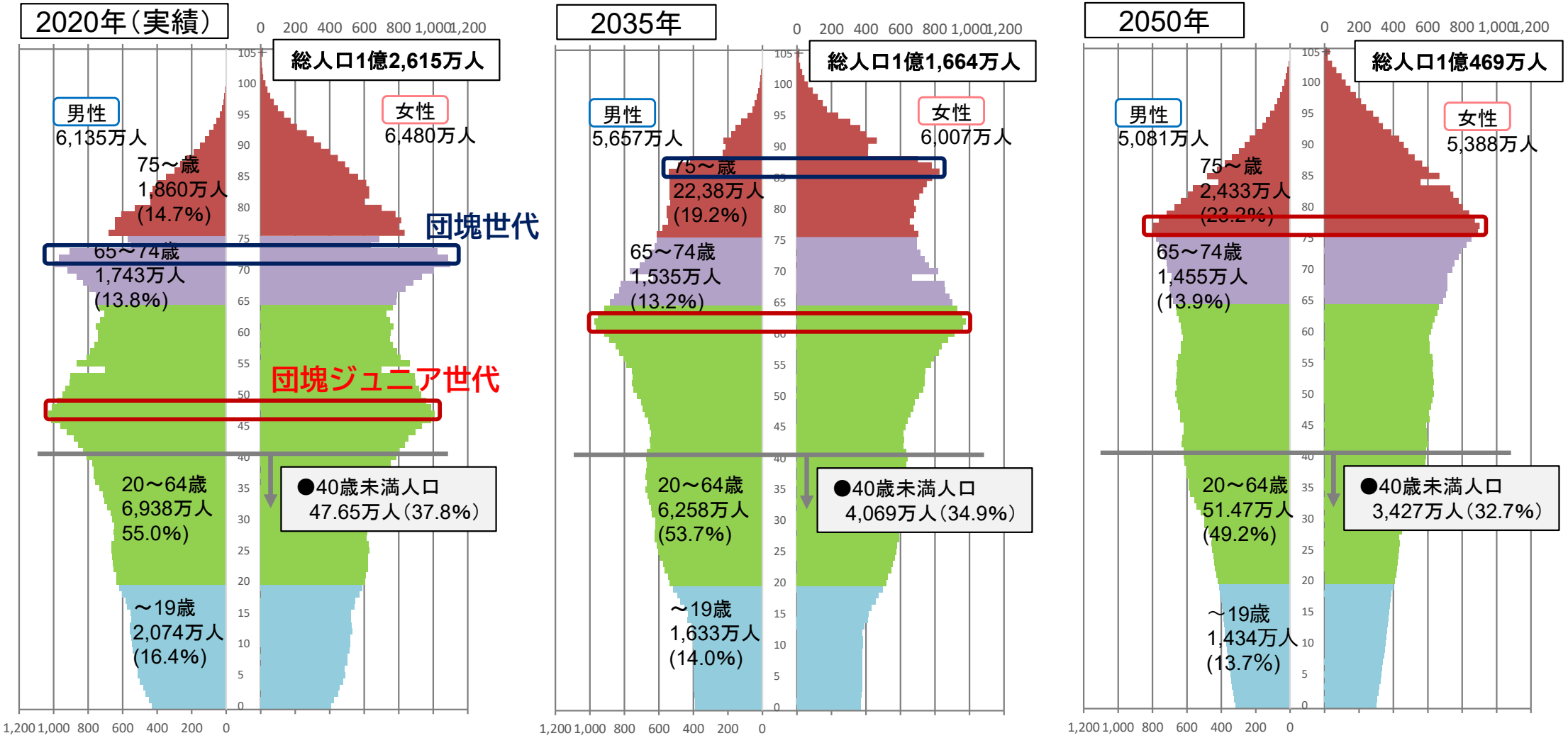
累計「19,727件」

出典：スムストック提供

団塊世代・団塊ジュニア世代

国土交通省

○ 団塊世代は、2035年に全員85歳以上に、団塊ジュニア世代は、2035年に全員60歳以上、2050年に全員75歳以上になる。



65歳以上 / 20～64歳 ＝ 1人 / 1.9人

65歳以上 / 20～64歳 ＝ 1人 / 1.7人

65歳以上 / 20～64歳 ＝ 1人 / 1.3人

出典：2020年：令和2年国勢調査　参考表：不詳補完結果
2035、2050年：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年4月推計）」（出生中位（死亡中位）推計）

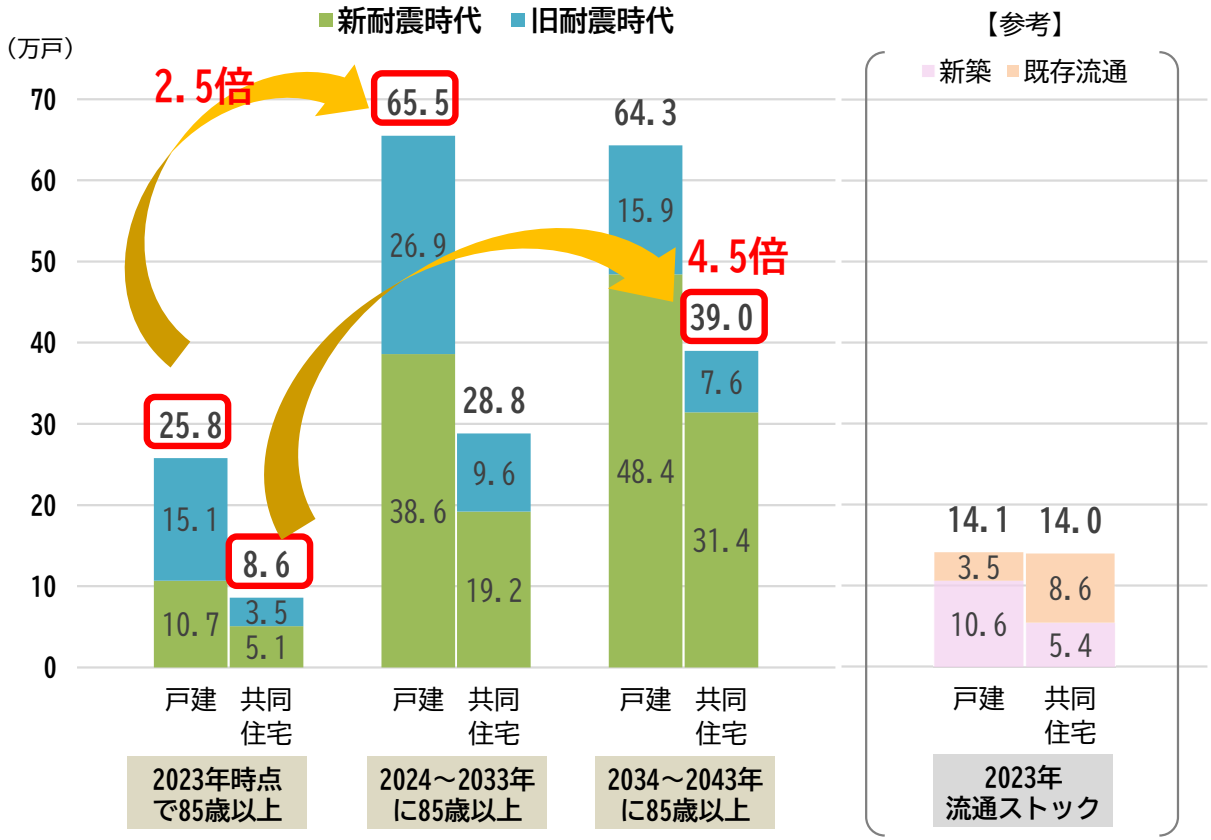
85歳以上の高齢者世帯が居住する住宅ストック（一都三県）

国土交通省

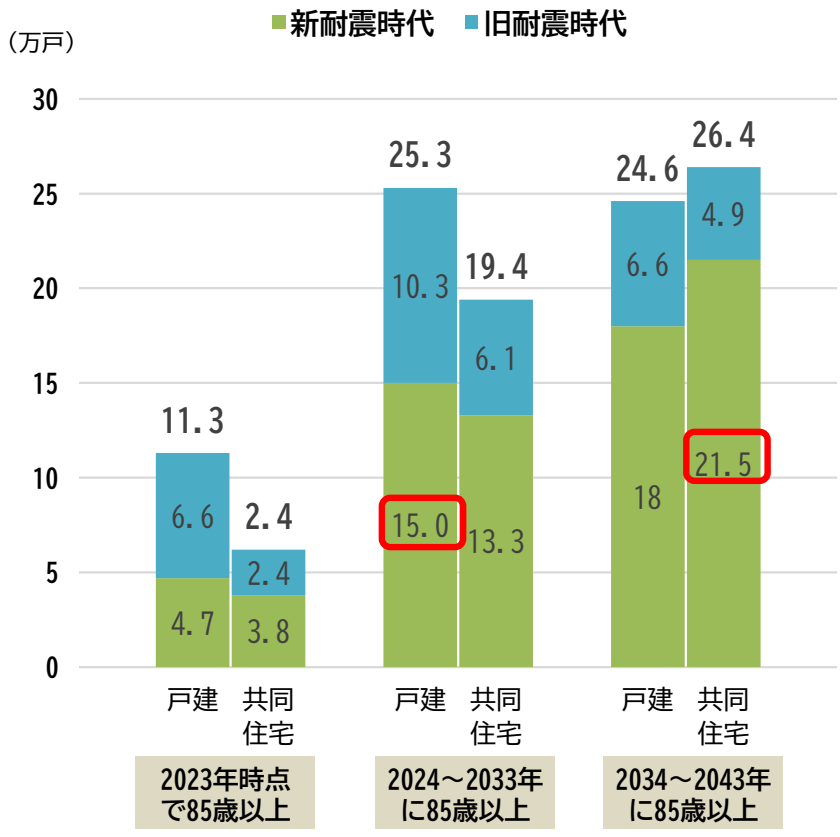
○ **85歳以上の高齢者世帯が居住する住宅ストック**は、2030年代前半に**戸建てが約2.5倍**、2040年代前半に**共同住宅が約4.5倍**。

○ **駅から1km未満の新耐震時代**に建設された住宅に限ると、2030年代前半の**戸建てが約15万戸**、2040年代前半の**共同住宅が約22万戸**。

一都三県【全体】



一都三県【駅から1km未満】



注）総務省「住宅・土地統計調査」（令和５年）を基に国土交通省で独自集計。85歳以上の高齢者世帯は、85歳以上の高齢単身世帯又は夫婦ともに85歳以上の夫婦のみ世帯。
2024～2033年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における75歳以上85歳未満の世帯と仮定。
2034～2043年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における65歳以上75歳未満の世帯と仮定。
2023年流通ストック：新築は、持家及び分譲住宅の年次計（出典：建築着工統計）、既存流通は、戸建住宅及びマンション（区分所有）の年次計（出典：既存住宅販売量指数）

都市構造再編集中支援事業

国土交通省

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等
国費率　：１／２(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、４５%(居住誘導区域内等)　※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の国費率：１／２

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞
○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。　※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】
道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、
高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・広域連携誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、
既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、暑熱対策事業　等

【提案事業】
事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】
住居移転支援、元地の適正管理　等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な立地適正化の方針等を定めた場合に限る。）＞
○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設・広域連携誘導施設の整備

－民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の２／３）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。
※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」
※大規模災害復興法に規定する特定大規模災害等を受けて復興計画等を作成し、かつ、立地適正化計画を有さない市町村において①復興計画等に都市機能や居住の立地・誘導に関する方針を記載、②一定の期間内に立地適正化計画の作成に着手・完成することが確実であり、当該区域として定めることが確実である区域を含む。

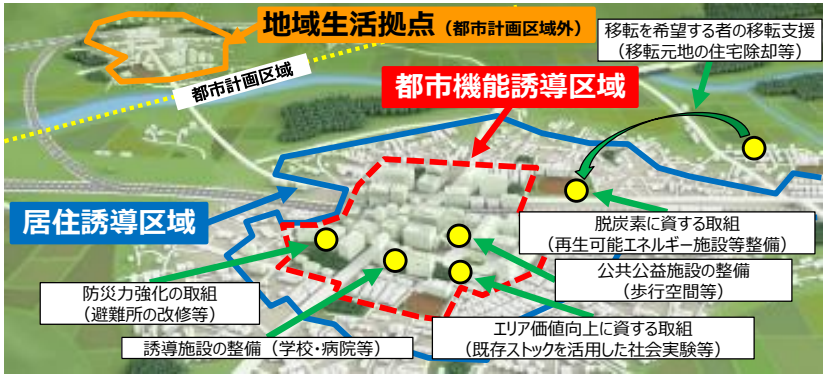
○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点(都市計画区域外。都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分)※」
※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能
・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
・①居住誘導区域面積が市街地化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第３４条第１１号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外。

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援

空家等活用促進区域の概要と事例

国土交通省

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

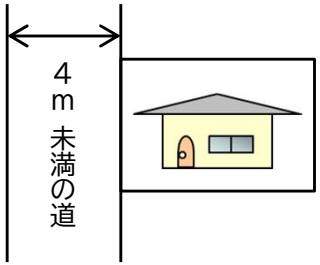
○　空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化＜建築基準法関係＞

＜現行＞
建築物の敷地は、幅員４ｍ以上の道路に２ｍ以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1　個別に特定行政庁（都道府県又は人口25万人以上の市等）の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない（幅員4m未満の道に接している）敷地のイメージ】



＜改正後＞
市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員４ｍ未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。（事前に特定行政庁と協議）

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が２以下であること」、「道を将来４ｍ以上に拡幅することの同意等が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化＜建築基準法関係＞

＜現行＞
用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限※3。

※3　個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

＜改正後＞
市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4　市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。

（例）第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更＜都市計画法関係＞

＜現行＞
市街化調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要。

＜改正後＞
空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮※5。

※5　空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

千葉県鎌ケ谷市の事例

指定年月日：2024年４月１日
地区面積：約65ha
対象区域：新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅を中心としたエリア
（鎌ヶ谷市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域を基に指定）

茨城県桜川市の事例

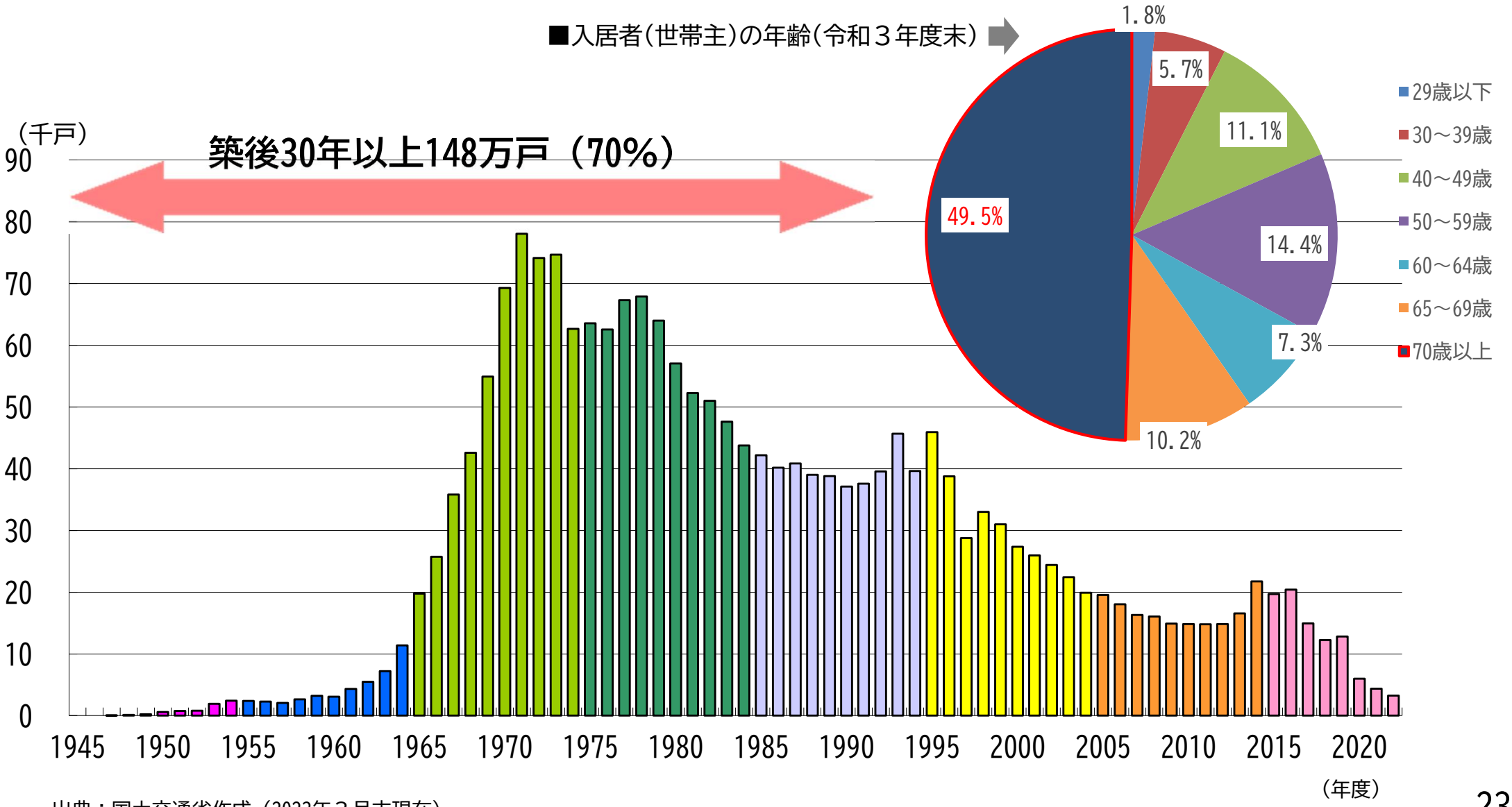
指定年月日：2025年１月６日
地区面積：約17.6ha
対象区域：桜川市真壁伝統的建造物群保存地区の全部
※桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域を基に区域を指定

山口県山陽小野田市の事例

指定年月日：2025年３月17日
地区面積：約24ha
対象区域：旧来からの商店街や、近年開設した複合施設（Aスクエア）を含む中心市街地のエリア

公営住宅の状況

○公営住宅の**７割は築後30年以上。**
○入居者の**半数は70歳以上**、65歳以上の**高齢者が６割**を占める。



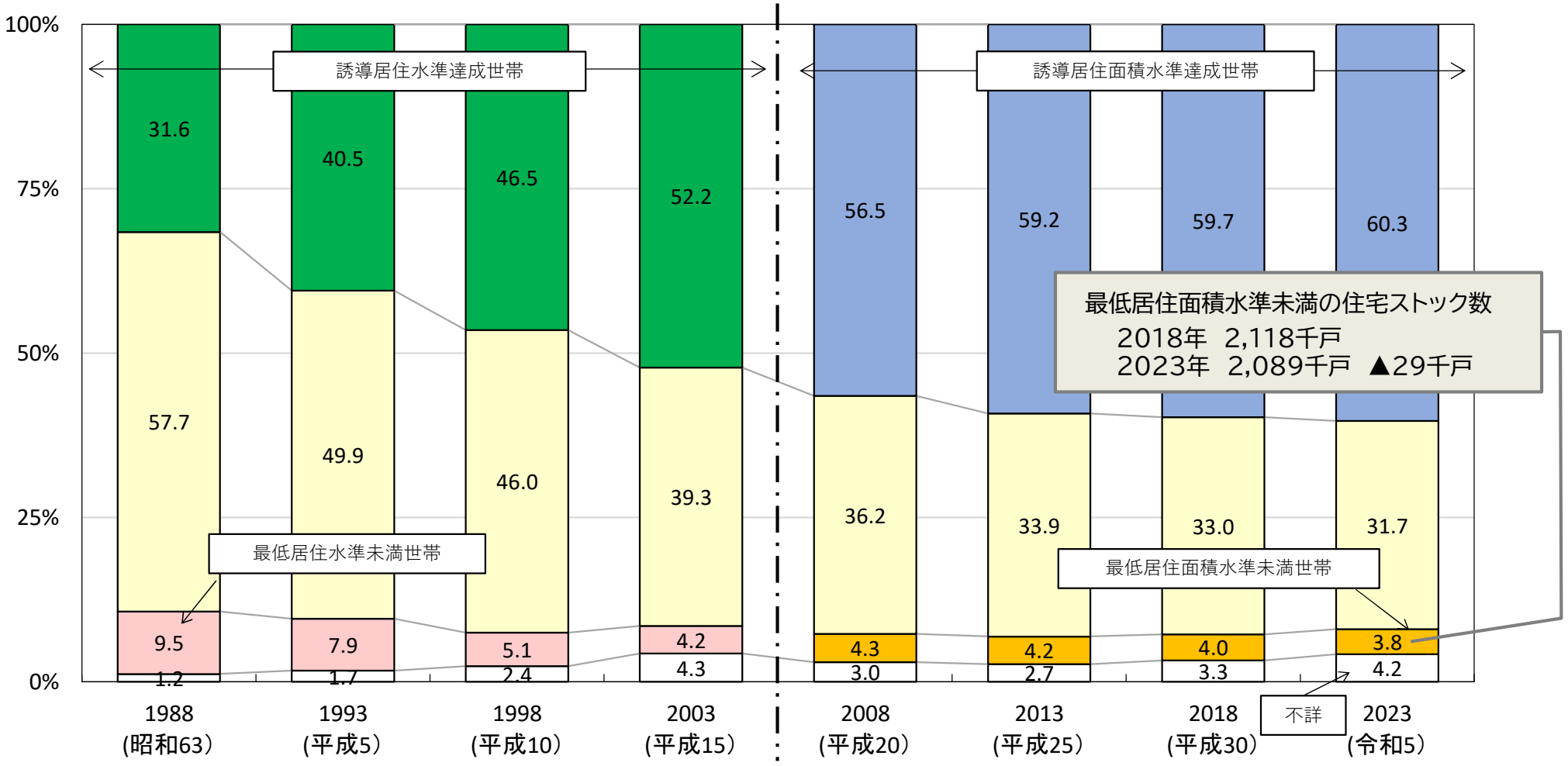
出典：国土交通省作成（2023年３月末現在）

居住面積の推移

国土交通省

	面積水準（単身者）	面積水準（２人以上の世帯）	２人	３人	４人
誘導居住面積水準（一般型）	55㎡	25㎡×世帯人数＋25㎡	75㎡	100㎡	125㎡
誘導居住面積水準（都市型）	40㎡	20㎡×世帯人数＋15㎡	55㎡	75㎡	95㎡
最低居住面積水準	25㎡	10㎡×世帯人数＋10㎡	30㎡	40㎡	50㎡（※）

（※）夫婦２人＋３歳以上６歳未満（0.5人換算）＋３歳未満（0.25人換算）の場合、37.5㎡



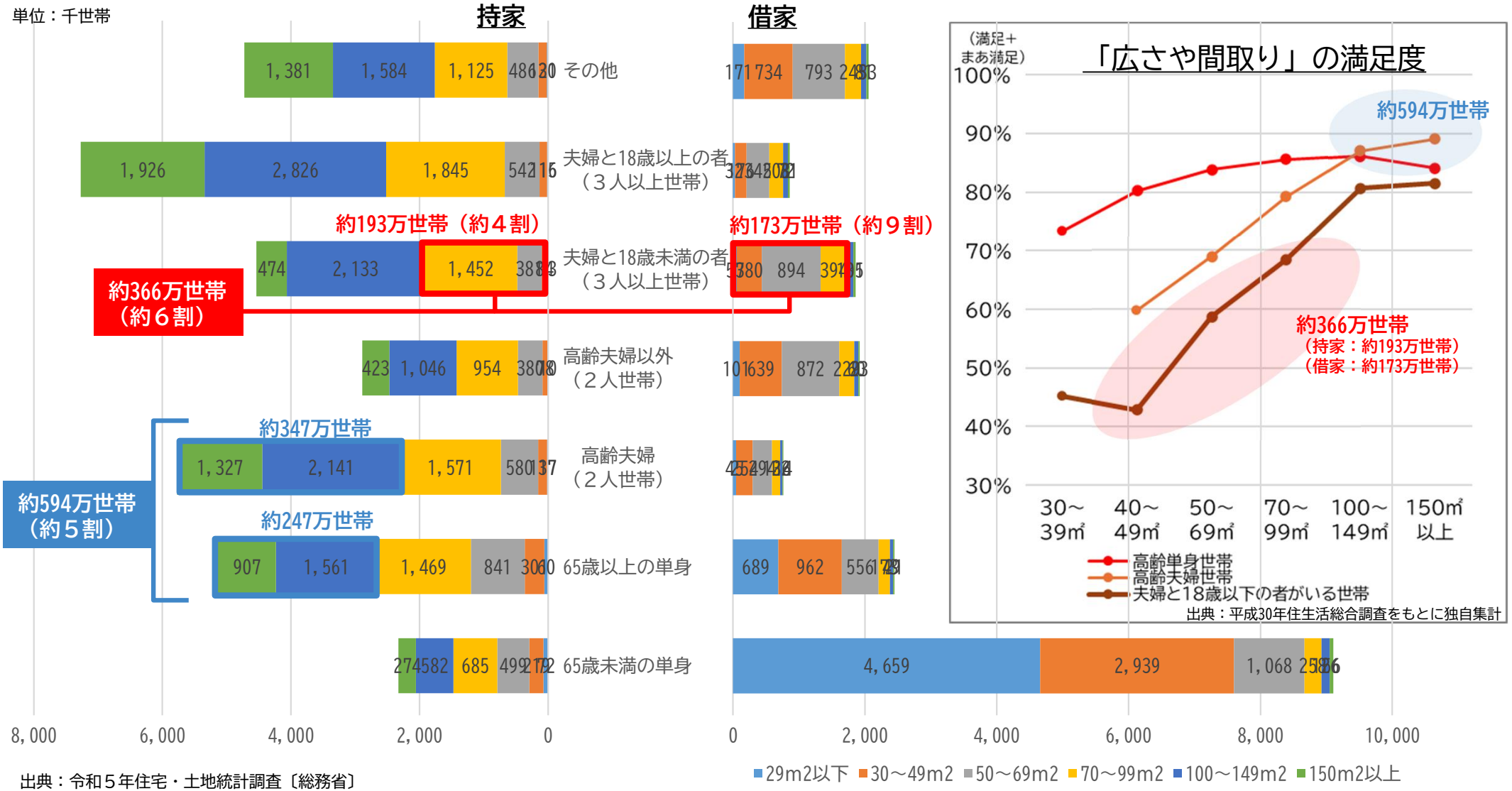
注）平成20年以降の最低居住面積水準未満率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画（平成18年９月閣議決定）で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して国土交通省で独自に集計、平成15年調査までは住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計したもの。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住生活総合調査」を基に国土交通省で独自集計

住宅の広さと居住者ニーズのミスマッチ（全国）

国土交通省

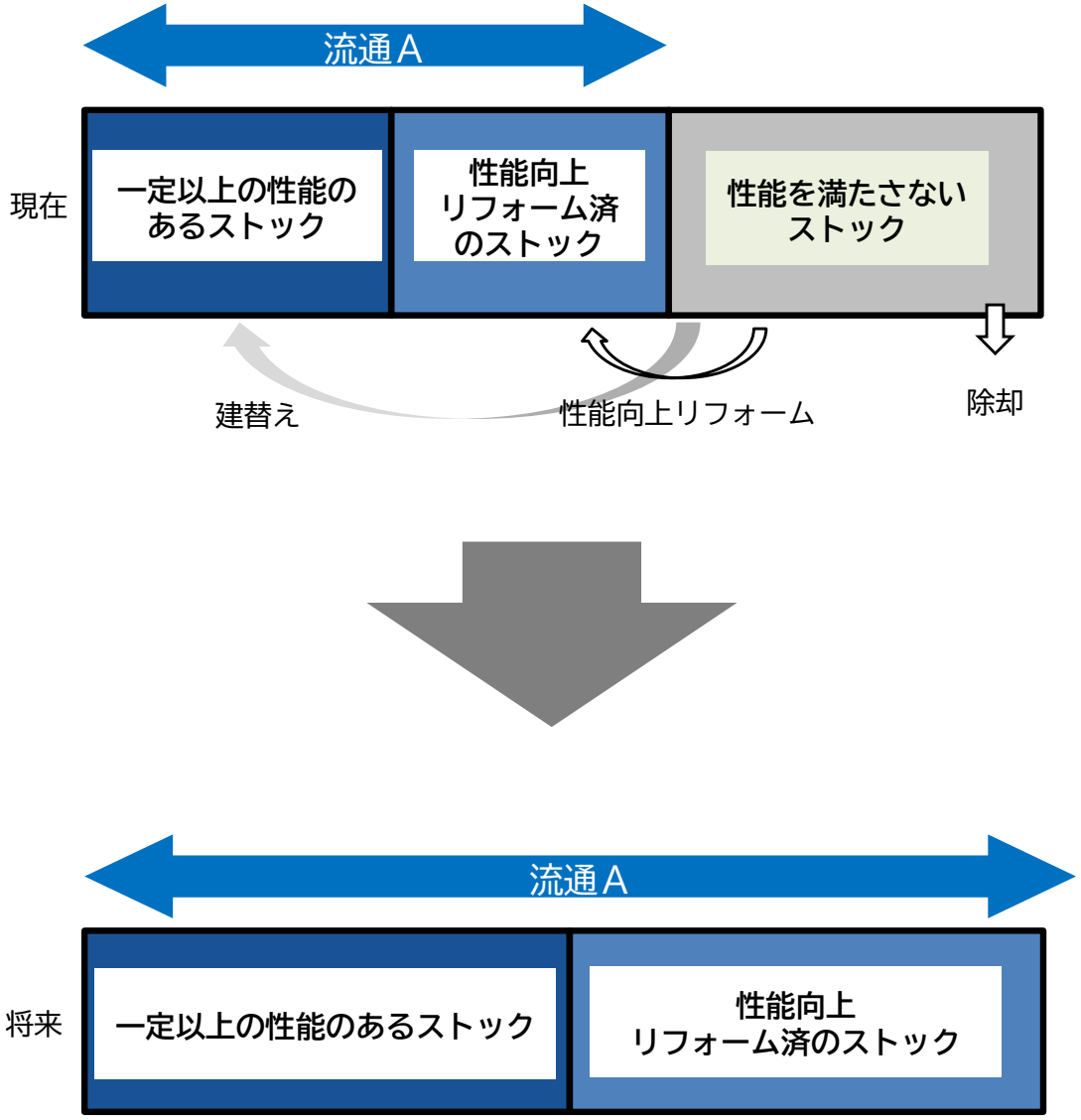
○高齢単身及び高齢夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に居住している割合は、**約５割**（世帯数：**約594万世帯**）。
○一方、子育て世帯※の持家世帯で100㎡未満の住宅に居住している割合は、**約４割**（世帯数：**約193万世帯**）、借家世帯で、**約９割**（世帯数：**約173万世帯**）。
※夫婦と18歳未満の者から成る世帯
○居住面積別の「広さや間取り」の満足度をみると、100㎡未満の住宅に居住する子育て世帯は、高齢単身及び高齢夫婦の持家世帯と比較して、満足している割合が低く、「広さや間取り」に関するミスマッチが見られる。



出典：令和５年住宅・土地統計調査〔総務省〕

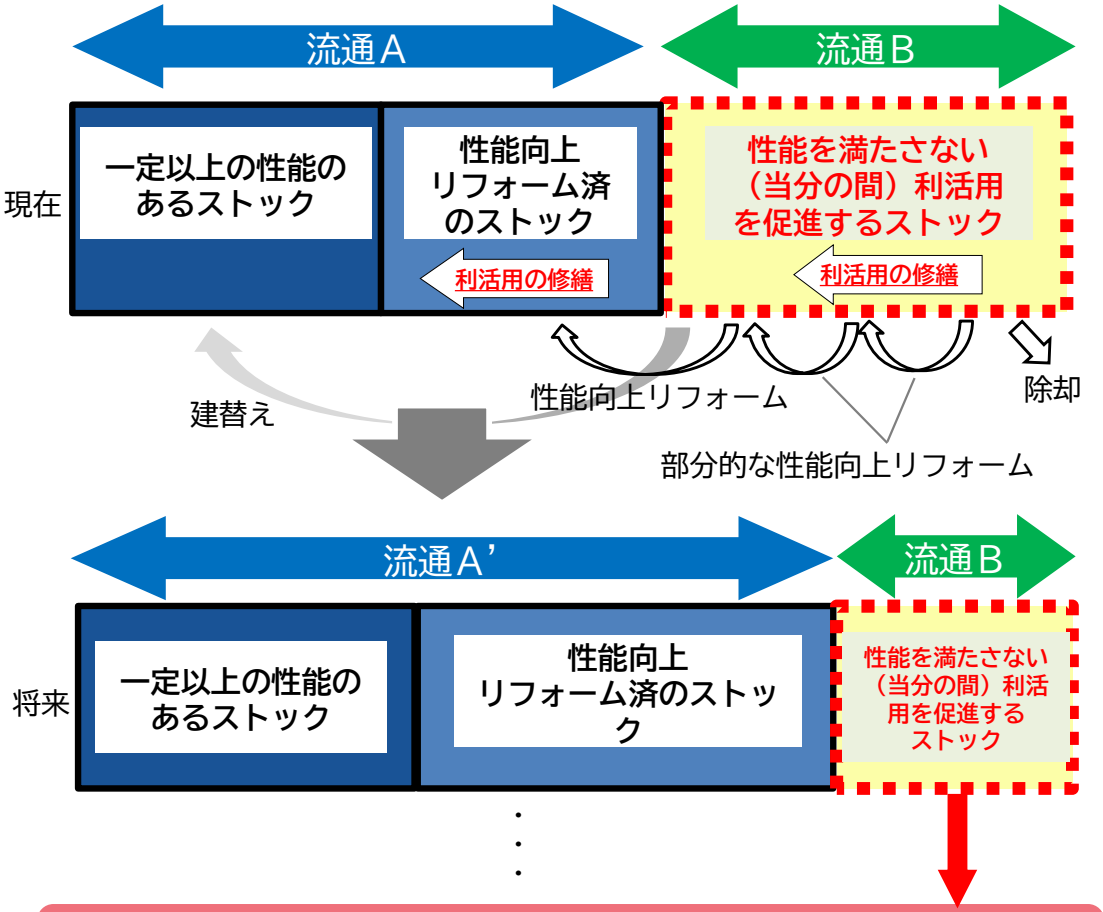
既存住宅市場の整備・活性化懇談会における検討の視点①

○ 従来の政策の方向性：性能向上に重点



○ これからの政策の方向性：利活用促進のための環境整備も追加
⇒流通Ａの施策の底上げと流通Ｂの施策の整理

・サーキュラーエコノミー
・担い手の問題



（当分の間）利活用を促すストック

・非住宅への用途転用
・専門家が関与したDIY改修
・暮らしの拡張（二拠点居住）　など

留意点

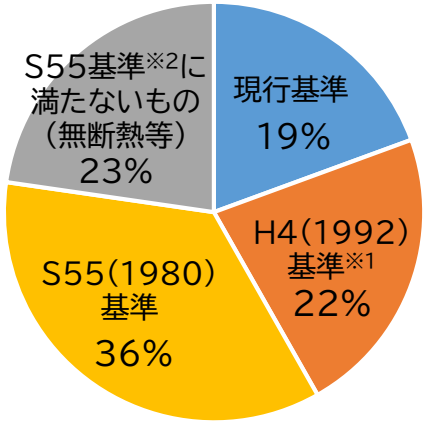
①安全性
②情報開示（理解促進）

居住世帯のある住宅ストックの性能（R5時点）

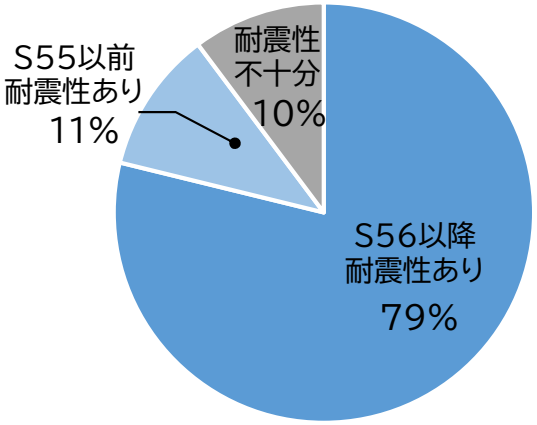
国土交通省

○居住世帯のある住宅ストック総数のうち、断熱性能を満たす住宅（**現行基準**）は、**約２割**。
○耐震性能を満たす住宅は、**約９割**。
○一定のバリアフリー性能を満たす住宅は、**約４割**。

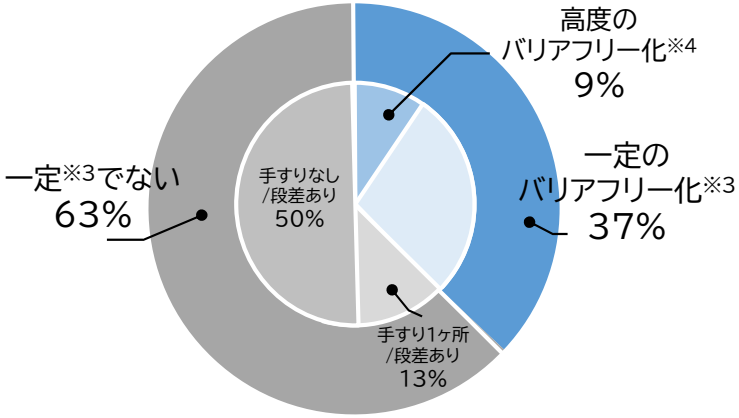
【断熱性能】



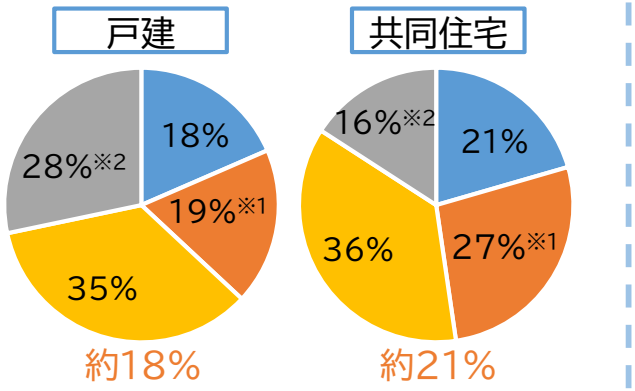
【耐震性能】



【バリアフリー性能】

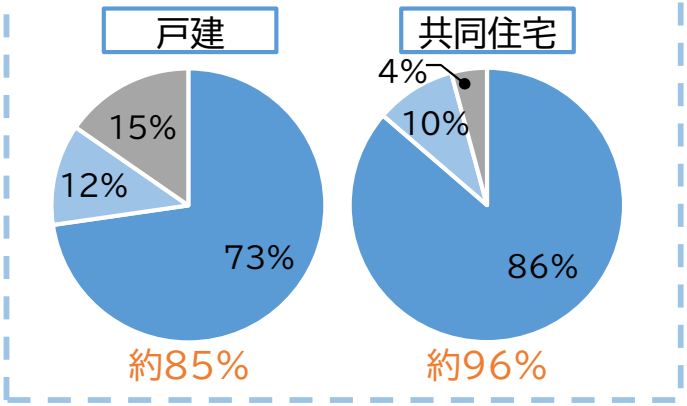


省エネ基準適合率　約19%



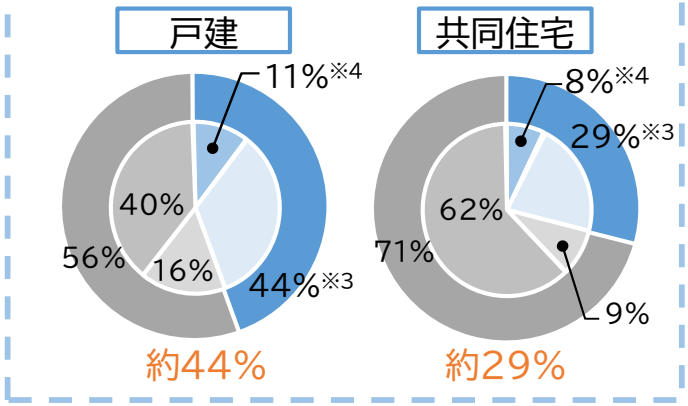
※1:省エネ法に基づき平成4年に定められた基準
※2:省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準
出典:国土交通省調査によるストックの性能別分布をもとに、住宅・土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計。

耐震化率 約90%



出典:総務省「令和5年住宅・土地統計調査」をもとに、 国土交通省推計。

一定のバリアフリー化率 約37%



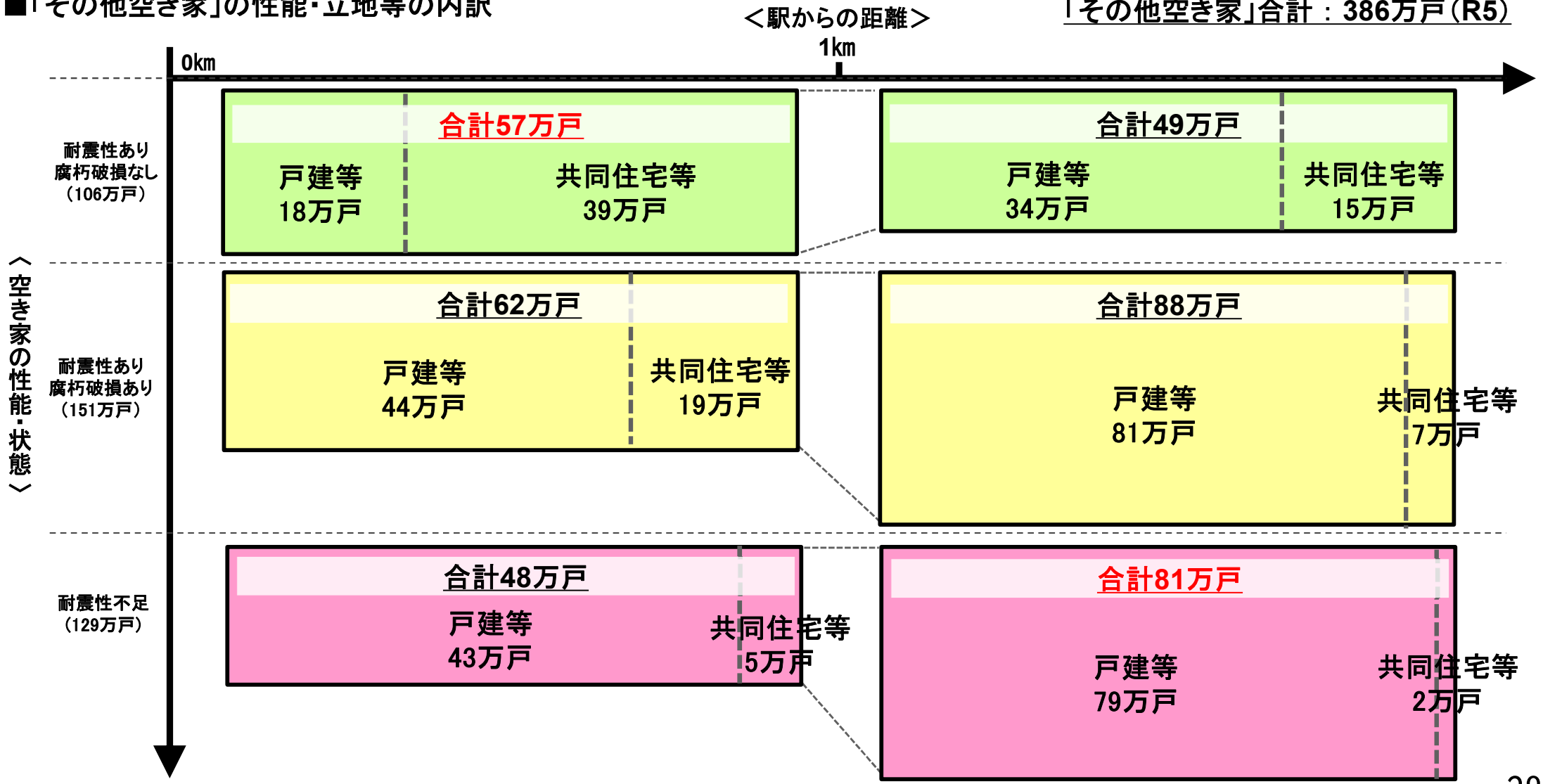
※3:住戸内が「手すり(2か所以上)」又は「段差のない屋内」に対応。
※4:住戸内が「手すり(2か所以上)」「段差のない屋内」「廊下幅が車椅子通行可」のすべてに対応。
出典:総務省「令和5年住宅・土地統計調査」をもとに、 国土交通省推計。

空き家の現状（性能・立地等の推計）

○「その他空き家」(386万戸)のうち、**簡易な手入れにより活用可能**(耐震性あり・腐朽破損なし)で**駅から1km未満**の住宅は**約57万戸**（下記最上段左列）。一方、耐震性が不足し駅から１km以上の住宅は**約81万戸**（下記最下段右列）と推計。

○ 耐震性、腐朽・破損状況、立地を勘案すると、**利活用可能なストック数は限定的。**

■「その他空き家」の性能・立地等の内訳



出典：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）等を基に国土交通省推計

狭あい道路をめぐる課題

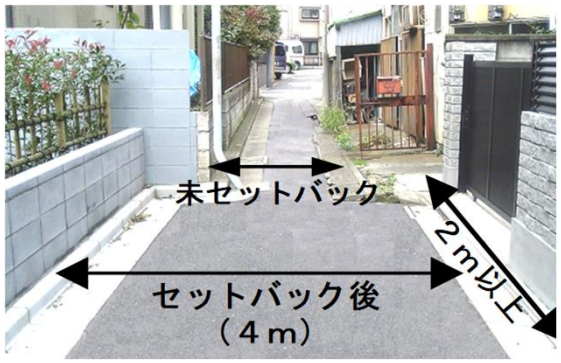
狭あい道路の現状

狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い道路

建築基準法における原則

●建築物の敷地は、**幅員４ｍ以上の道路に２ｍ以上接する**こと

●法適用時に幅員４ｍ未満の道路にしか接していなかった場合は、**建替えの際、当時の道路中心線から２ｍ以上セットバック**



※適用の対象は、都市計画区域及び準都市計画区域内

建替え等に際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

取組みの必要性

●狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題

●このため、セットバックが必要な路線の明確化、セットバック等による道路空間の確保や適切な維持管理が重要

●こうした課題へ対応するため、狭あい道路整備等促進事業等の支援制度の活用や、「狭あい道路対策に関するガイドライン」に基づく重点地域・路線の設定等の取組により、危険な狭あい道路の解消を推進していくことが必要

狭あい道路整備等促進事業

国土交通省

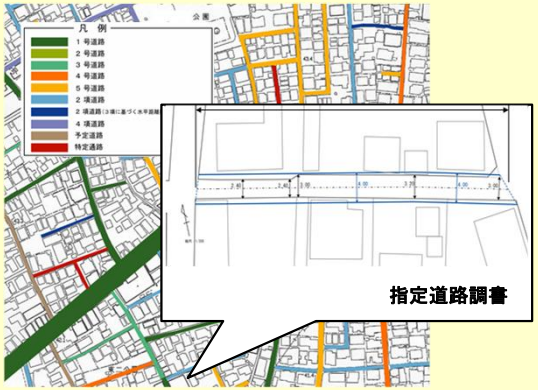
安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い道路

令和7年度当初予算：社会資本整備総合交付金等の内数

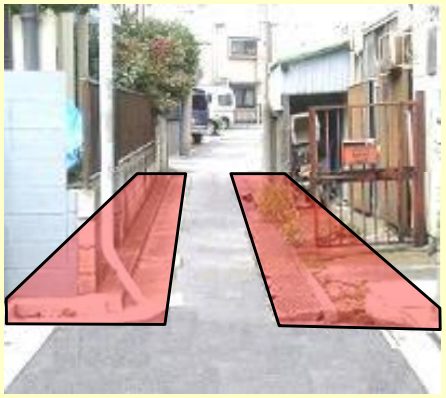
事業の概要

①建替え・セットバックを円滑化するため、**地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備**を支援

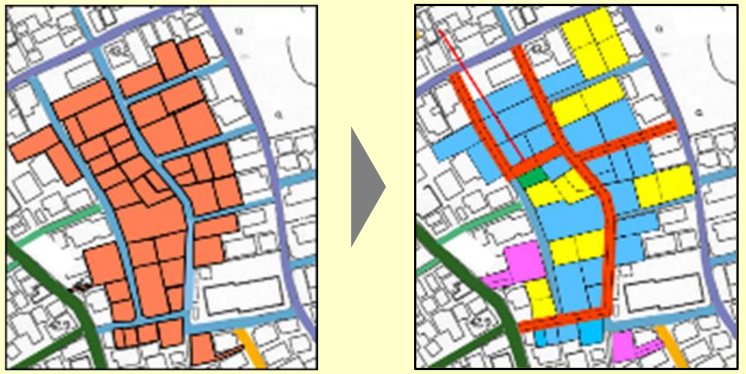


指定道路図

②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路の**セットバックに要する費用（測量、分筆・登記、用地取得、道路舗装 等）**や、敷地の共同化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援



狭あい道路のセットバック



敷地の共同化による無接道敷地の解消イメージ（黄色部分）

〇交付率　地方公共団体が実施する場合：国１／２、地方公共団体１／２
民間事業者等が実施する場合：国１／３、地方公共団体１／３、民間１／３

〇期限　①情報整備について、令和11年3月31日まで
②拡幅整備について、令和11年3月31日まで

住まいを支えるプレイヤー

住生活基本法と住生活基本計画における「市場重視」

国土交通省

■住宅建設五箇年計画（Ｓ４１年度より８次にわたり策定：８次計画はＨ１７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づけ

住生活基本法の制定（2006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**

住生活基本計画の策定（2006年９月）

○ 2006年度から2015年度を計画期間として、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を策定。

横断的視点

- ストック重視の施策展開
- 市場重視の施策展開
- 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開
- 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

・市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底した上で、**可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。**

暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業

国土交通省

地域に根づいた住宅生産の担い手不足への懸念や大規模災害リスク等を踏まえ、地方公共団体と締結する災害協定等の内容に応じ、一定のエリアにおいて横連携を図る地域の住宅生産事業者等で構成されるグループが災害発生時に備えて事前に実施するモデル的取組を支援する事業を創設する。

現状・課題

○ 今後30年以内に南海トラフ地震や首都直下地震の発生が高確率で想定される中、災害発生時の被災者の住まいの確保において中心的な役割を果たす中小工務店等の持続可能性の確保が不可欠

○ また、地域に根づいた中小工務店等における担い手不足が懸念されるなど、今後、地域における安定的な住宅供給・維持管理が困難となる可能性

令和６年能登半島地震で整備された木造応急仮設住宅

事業イメージ

以下の取組により、地方公共団体との災害協定等の内容充実化及び防災性向上マニュアルの整備を通じた木造応急仮設住宅等の早期の供給促進を図る。

国 ▶ 地域の住宅生産事業者等で構成されるグループ（地域グループ）※1 ▶

大規模災害発生時における地域の担い手の確保及び木造応急仮設住宅等の早期供給等の初動対応の迅速化に資する先導性の高い取組への支援

【広域モデル策定型】
木造応急仮設住宅等の設計図作成、整備体制構築等の事前検討、発災時対応に必要な建築技能習得のための研修や訓練等のモデル的取組

【地域モデル実装型】
木造応急仮設住宅（恒久）や復興住宅等のモデル的整備

被災住宅の応急修理の訓練のイメージ

木造応急仮設住宅の早期供給に向けた訓練のイメージ

復興住宅モデルプランの作成のイメージ

試行 →
← フィードバック

木造応急仮設住宅のモデル的整備のイメージ

復興住宅のモデル的整備のイメージ

補助率等

【広域モデル策定型】 取組主体：地域グループ　補助率：定額　補助限度額：1,000万円／地域グループ
【地域モデル実装型】 整備主体：地域協議会※2　補助率：1/2

※1　事業主体として、地方公共団体との災害協定等の締結、若手入職・定着に係る取組の実施及び住宅生産事業者等の連携体制の構築を要件とする。
※2　地方公共団体及び複数の地域グループで構成されるものとする。

将来ビジョン

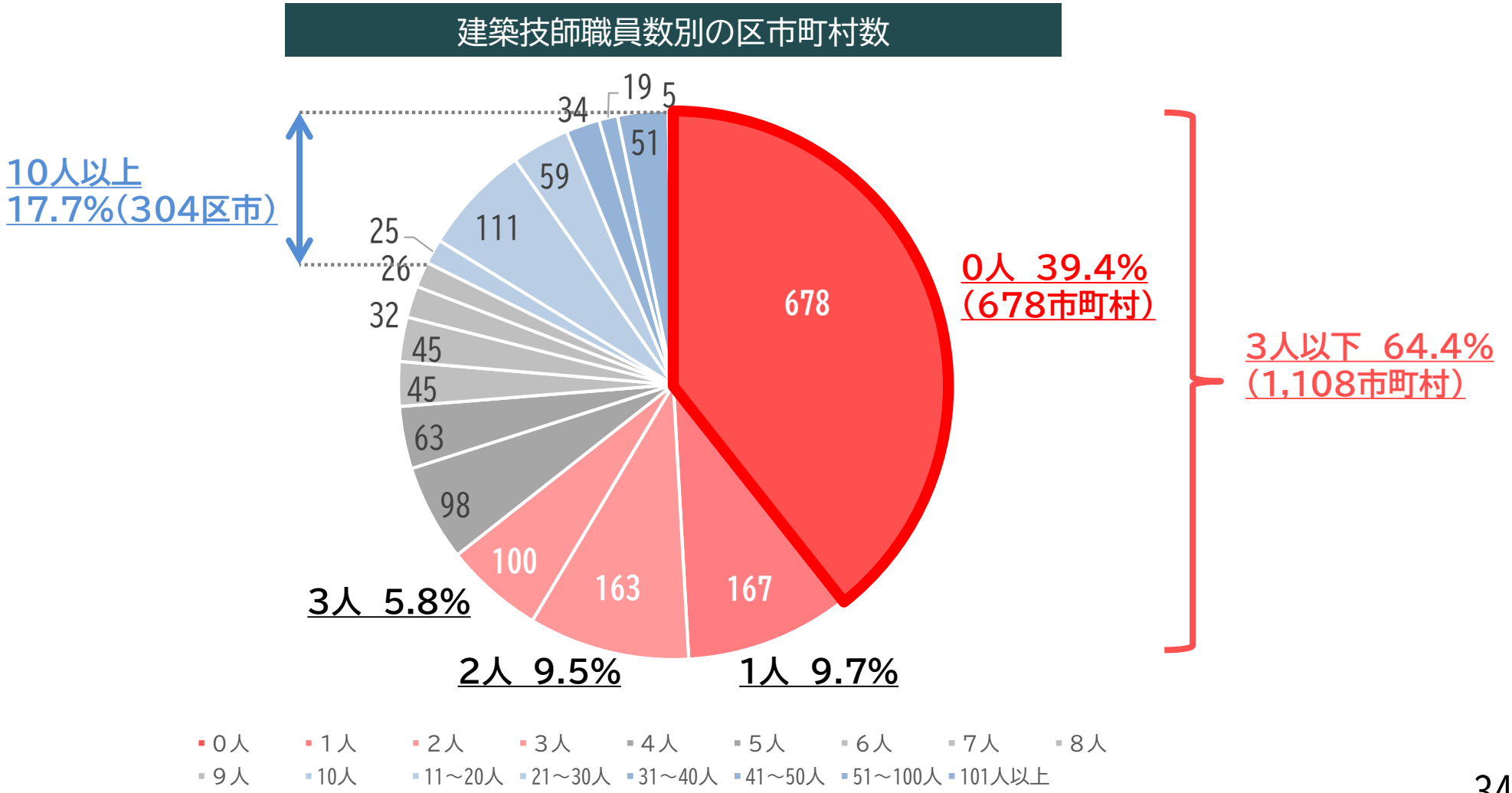
○ 官民の連携体制構築により、住まいの確保に係る防災性向上等に取り組む地域の担い手の確保を促進

○ 防災性向上に資するモデル的取組の全国展開等により、大規模災害発生時における初動対応を迅速化

建築技師職員数の現状

国土交通省

○ 約４割に当たる678市町村は建築技師が在籍しておらず、建築技師が３人以下の市町村は６割超（1,108市町村）に上る。
○ 一方、２割弱に当たる304区市は10人以上の建築技師が在籍している。



出典：総務省「令和６年地方公共団体定員管理調査」（2024年４月１日現在）

公的賃貸住宅等を活用した官民連携による住宅セーフティネット確保の取組み

国土交通省

○ 地域ごとの住生活ニーズに即した形で、既存の公営住宅ストック等（団地内の共同施設・余剰地を含む）を柔軟に活用し、民間によるアセットマネジメントの観点やノウハウを導入した整備・管理・所有・運営体制を整えることで、官民連携により、効率的かつ質の高い住宅セーフティネットの確保を目指す。

Rennovator株式会社（京都市など、SN住宅のマネジメント・経営）

○ 大阪府・京都府・奈良県に点在する空き家や築古物件を取得・改修して、自己所有物件として住宅確保要配慮者に貸与。

○ 家賃収入を活用し、SNSによる日常の安否確認や訪問による見守り、福祉サービスが必要と判断された場合の福祉へのつなぎを行うサポート付き住宅を運営。

○ 効率的に入居者訪問が可能な共同住宅1棟での供給や、清掃・改修等を自前で実施するなど、住宅設計・経営のノウハウを活用し、経費の抑制の工夫に努めている。

株式会社コーミン（大東市、官民の役割分担・余剰地活用）

○ 市や民間企業が出資する特定目的会社が事業主となり、公営住宅の除却跡地に、「地域を活性化する施設」と「従前居住者向けの借上公営住宅」を整備。

○ 昭和40年代に整備された公営住宅・都市公園が立地するエリアで、高齢化等により活力が低下しているところ、民間のノウハウを活用しつつ、地域イメージを一新するレストランや商業施設、事務所等を誘致。

岸和田市社会福祉協議会（公営住宅のサブリース）

○ 居住支援法人である社会福祉協議会が、府営住宅を活用し、住宅確保要配慮者向けの住まい（子育て世帯等）をサブリース方式により提供。

○ 社会福祉協議会の事務所の近くにある団地や、駅に近く入居希望者のニーズが高い団地を対象に、比較的面積が狭く低廉な住戸の空き室を活用。

○ 入居期間中は社会福祉協議会が対象者の支援を継続して行うこととし、自治会にも説明し理解を得た上で実施している。

宮城県住宅供給公社（広域的な市町村営住宅の一括管理）

○ 管理体制の確保が困難な小規模な市町村の公営住宅について、管理代行や指定管理者制度により、ノウハウの蓄積やスケールメリットを図りながら、事業者が一括して効率的に住宅を管理。

⇒ 東日本大震災後、被災市町の規模と比較し、（災害）公営住宅の管理戸数が大幅に増加する中で、管理代行の要請に応える必要があり、宮城県下12市町の公営住宅について管理受託。

○ UR住宅や地域優良賃貸住宅等と併せて管理を実施しており、HP等で一元的に住まいの情報提供を実施。

居住支援法人の取組事例

住まい相談　入居前支援　入居中支援　退居時支援　地域連携

1. 生活困窮者、高齢者、障害者等に対し、生活・住まい支援や「ひとりにしない」支援を実施

相談　入居前　入居中　退居時　地域連携

NPO法人 抱樸（福岡県北九州市）

・制度や属性で分けず、困窮者、高齢者、障害者等が入居する支援付住宅「プラザ抱樸」（ごちゃまぜ型）を運営。
入居者負担の生活支援費やサブリース差益から事業費・人件費を確保。

・従来家族が担ってきた機能を補完する地域互助会を設立し、会員の居場所としてのサロン運営や看取り、葬儀まで実施。

2. 要配慮者が希望する物件を法人が借り上げて住まいと見守りを提供

入居前　入居中　地域連携

社会福祉法人悠々会（東京都町田市）

・要配慮者の希望にあった物件を一緒に探し、賃貸人と交渉して、一部屋ごとにサブリース契約を締結。24時間見守りサービス（警備会社のサービス）や生活支援をサブリース差益を活用して提供。

・川崎市等と連携し、地域の住宅ニーズや課題の共有、関係機関との定期的な会議、ケースワーカー、不動産事業者等に対して研修を実施。

・インフォーマルサービスを含めた多機能のサービスの提供、UR賃貸住宅の活用、コスト削減のためのITツールの導入を行う。

3. NPO法人と不動産会社が連携して「断らない」支援を実施

相談　入居前　入居中　地域連携

NPO法人 ワンエイド（神奈川県座間市）

・NPO法人が不動産会社と連携し、住宅探しから生活相談まで、あらゆる住まいに関する相談を断らず対応。

・地域と行政が連携して、地域資源を活用した包括的な困窮者支援を行う「チーム座間」に参加。

・座間市の地域居住支援事業の受託、サブリース事業、見守りサービスや生活のサポート事業の提供、フードバンク活動を実施。

4. 要配慮者からの相談窓口を運営

相談　入居前　入居中　地域連携

NPO法人おかやまUFE（岡山県岡山市）

・空き家の活用、住まいに関する相談、入居後の生活に関する相談等を受ける窓口「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」を運営。

・多様な専門家が連携して障害者などの要配慮者の入居後のサポート体制をコーディネート。

・不動産関係者・福祉関係者・行政の関係者が月に1度集まり、要配慮者のための「住まいと暮らしの無料相談会」を開催。

5. 緊急連絡先不要の生活支援付き住宅を運営

入居前　入居中　地域連携

NPO法人コミュニティワーク研究実践センター（北海道札幌市）

・事務所のある「三栄荘」において、生活支援付き住宅12部屋を運営し、日々の見守り・サポートを実施。
これを拠点に近隣に複数の生活支援付き住宅を運営し、移動時間15分圏内での支援体制を構築。

・北海道・札幌市と連携した研修会の企画・実施や札幌市の担当者が参加するケース会議への参加。

・シェルター事業利用者を対象にした札幌市の地域居住支援事業の受託、経済的に困難な学生向けのシェアハウス運営、サブリース事業を実施。

6.「すべての人に快適な住環境を提供すべくお部屋探しを実施」

入居前　入居中　退居時　地域連携

株式会社 三好不動産（福岡県福岡市）

・単身高齢者、外国人、LGBTQ等、その属性にとらわれることなく、基本的に断らない住まい探しを実施。地域の他の居住支援法人とも連携し、要配慮者の状況に合わせてサブリース等も活用して住まい確保の支援を実施。

単身高齢者：NPO法人を設立して見守り・入居手続を支援。

外国人：外国人を複数採用。入居から退居までの相談に対応。

LGBTQ：ﾚｲﾝﾎﾞｰﾏｰｸを表示し、店舗に専従担当者を配置。

空家等管理活用支援法人（2025年５月14日時点　計63市町村、90団体指定）

国土交通省

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について**相談等できる環境**が十分でない。
- 多くの**市区町村では人員等が不足**。所有者への働きかけ等が十分にできない。

➡　**市区町村**が、空家の活用や管理に取り組む**NPO法人、社団法人、会社等**を「**空家等管理活用支援法人**」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の情報を提供
（所有者の同意が必要）

空家等対策計画の策定等に係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務（例）＞
- 所有者・活用希望者への**相談・情報提供**
- 所有者からの委託に基づく**空家の活用や管理**
- 空家の活用又は管理に関する**普及啓発**
- 市区町村からの委託に基づく**所有者の探索**　等

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」（R5.11公表）の概要

①指定の要件例

（法人の基本的な要件）
- 破産していないこと
- 役員に暴力団等がいないこと　等

（法人の業務体制）
- 支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

➡　空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定

➡　全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

〇〇市事務取扱要綱（例）
（趣旨）
第1条 ……
（指定の要件）
第2条 ……

（↑取扱要綱のひな型も掲載）

②支援法人への所有者情報の提供方法

- 市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- 情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

都市再生機構の変遷

国土交通省

S30
1955年

日本住宅公団

- 中堅勤労者向け集合住宅の大量建設
- 大規模宅地開発を推進

S50
1975年

宅地開発公団

- 大都市の周辺で大規模宅地開発を推進

S56
1981年

住宅・都市整備公団

- 良好な居住性能・居住環境を有する集合住宅と大規模宅地を供給
- 市街地再開発事業や都市公園整備を実施

特殊法人等の整理合理化について
〔H9.6.6閣議決定〕

S49
1974年

地域振興整備公団 [地方都市整備部門]

- 人口と産業の都市から地方への分散を誘導
- 地域の開発の核となる大規模事業を推進

H11
1999年

都市基盤整備公団

- 民間事業者との役割分担
  上物（建築物整備）は民間、敷地整備は公団
- 分譲住宅から撤退

特殊法人等整理合理化計画
〔H13.12.19閣議決定〕

H16
2004年

独立行政法人都市再生機構

整理合理化計画により業務を見直し

<都市再生>
- 業務エリアを既成市街地に限定
- 自ら全てを行う『フルセット型』から、民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換

<賃貸住宅>
- 既存賃貸住宅の管理（増築、改築を含む）・建替えは継続
- 新規供給は原則廃止し、民間賃貸住宅の供給を支援

<ニュータウン開発>
- 大都市・地方都市共に撤退
  新規に事業着手しない。既存事業については、中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに早期に処分を図る。

<鉄道>
- 民間鉄道事業者への事業譲渡

<国営公園内の有料施設>
- 新規事業の廃止

住宅金融支援機構の変遷

国土交通省

〇戦後の住宅難を背景に昭和25年に設立された住宅金融公庫は、財政融資資金を活用して、全期間固定金利の住宅ローンの直接融資を行い、国民の住宅取得を支援。公庫独自の住宅建設基準を定め、住宅の質向上に寄与。

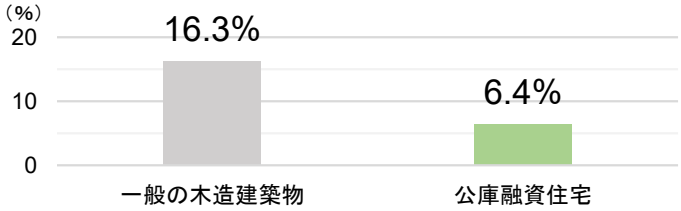
〇特殊法人改革を経て平成19年に発足した住宅金融支援機構では、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの提供を支援する証券化支援業務を柱とし、併せて民間住宅ローンに対する住宅融資保険や政策的に必要性の高い分野の融資を自ら提供すること等を通じて、住宅金融の面から国民の住生活向上を図っている。

住宅金融公庫

昭和25年（1950）	国民の住生活の向上を目的に住宅金融公庫を設立、直接融資業務を開始 融資にあたっては、独自の住宅建設基準を設け、住宅の質の誘導を図る
昭和30年（1955）	民間金融機関による住宅ローンの提供を支援するために、 住宅融資保険事業を開始
平成12年（2000）	マンション管理組合による修繕積立金の計画的な積立てを支援するため、 利付債券「マンションすまい・る債」を発行開始
平成15年（2003）	民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援する 証券化支援事業を開始（現在の【フラット35】）
平成17年（2005）	【フラット35】において、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性が優れた 住宅への金利引下げ制度を開始（現在の【フラット35】S）

平成18年度末までに
1,941万戸に融資
（戦後建設された全住宅の約3割に相当）

阪神・淡路大震災で大破以上の被害を受けた住宅



※一般の木造建築物：神戸市中央区の3,953棟の分析
（平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会報告書）
※公庫融資住宅：宝塚市、西宮市、神戸市等のうち、
震度7の地域の1,068棟の分析（公庫調査）

住宅金融支援機構

平成19年（2007）	独立行政法人住宅金融支援機構が発足　個人向け直接融資は、民間による提供が困難なものを除き廃止 証券化支援事業による民間金融機関の支援を主要業務とし、資金調達も財政融資主体から市場機能の活用へ転換
平成21年（2009）	住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】を取扱開始
平成23年（2011）	東日本大震災の被災自治体と連携しながら、発災から継続的に現地相談会を開催 災害復興住宅融資等を通じて住まいの再建を支援
平成29年（2017）	「【フラット35】子育て支援型」、「【フラット35】地域活性化型」の取扱開始（現在の【フラット35】地域連携型） 住宅セーフティネット法改正を受け、住宅確保要配慮者向けの登録家賃債務保証業者を対象とした家賃債務保証保険を取扱開始
令和4年（2022）	住宅の省エネ改修資金の融資制度【グリーンリフォームローン】を取扱開始
令和6年（2024）	こども未来戦略を受け、こどもの人数等に応じて金利を引き下げる【フラット35】子育てプラスを取扱開始
令和7年（2025）	高齢世帯の耐震改修を促進するため、金利を無利子化等する【リ・バース60】耐震改修利子補給制度を取扱開始