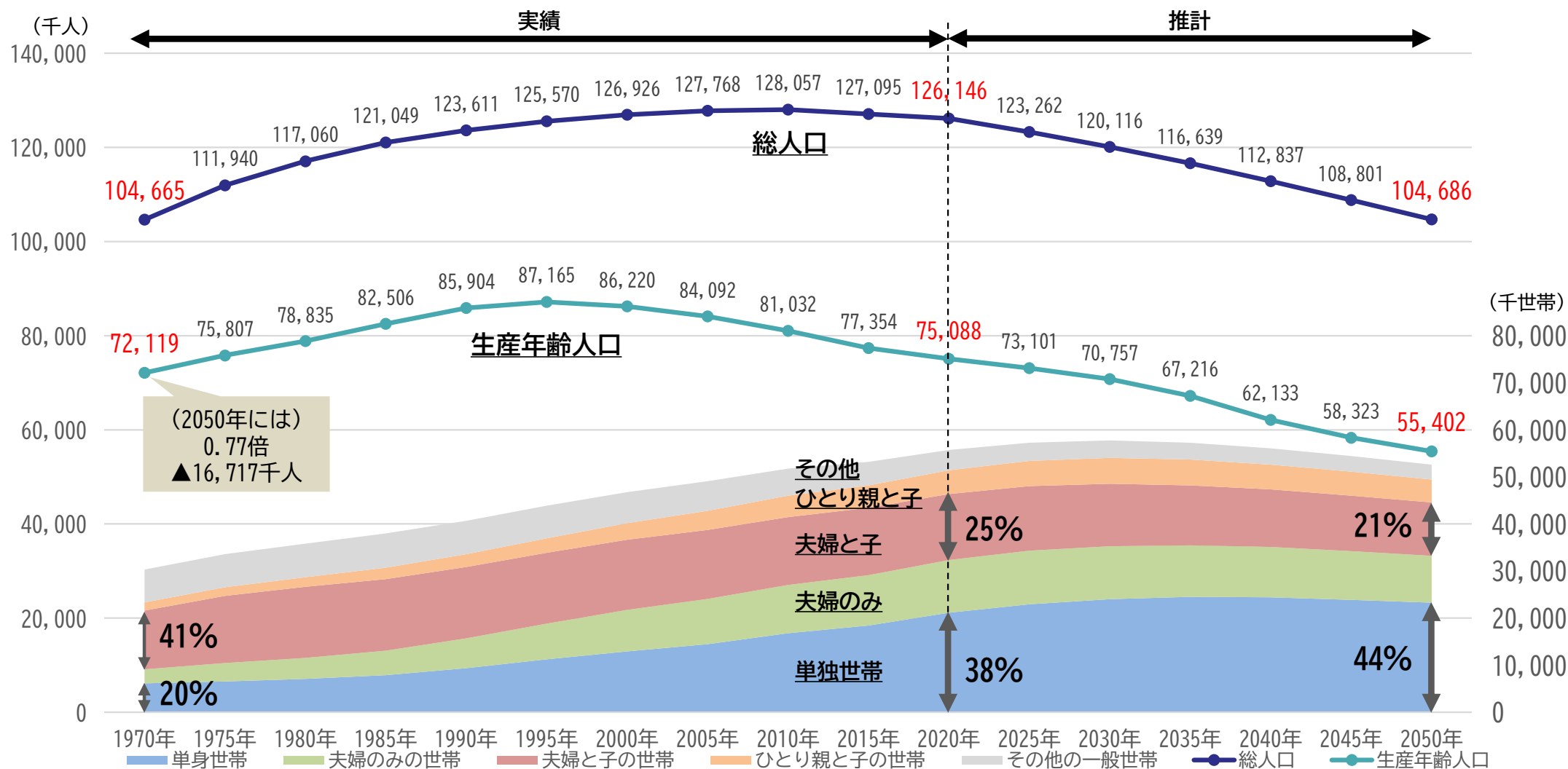


中間とりまとめ（素案）関連資料

住まうヒト

人口・生産年齢人口の推移 と 世帯構成の変化

- 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)」「日本の将来推計人口」(令和5年推計)

- 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

世帯数の増加がピークを迎える時期
(全国:2030年)

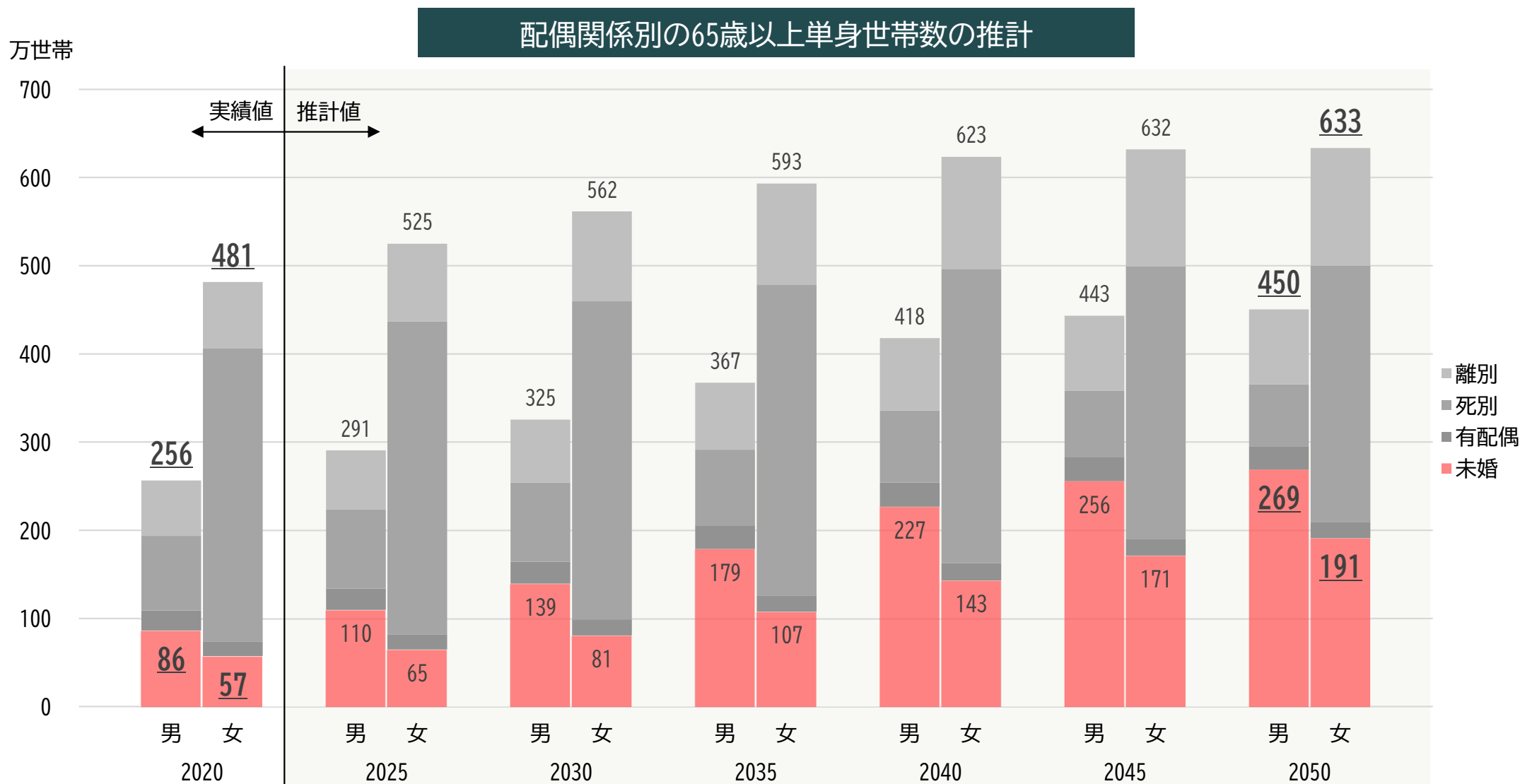
2005年
2010年
2015年
2020年
2025年
2030年
2035年
2040年
2045年

0 100 200 400 600 km

注：()内は当該年から2020年までの減少人口(万人)

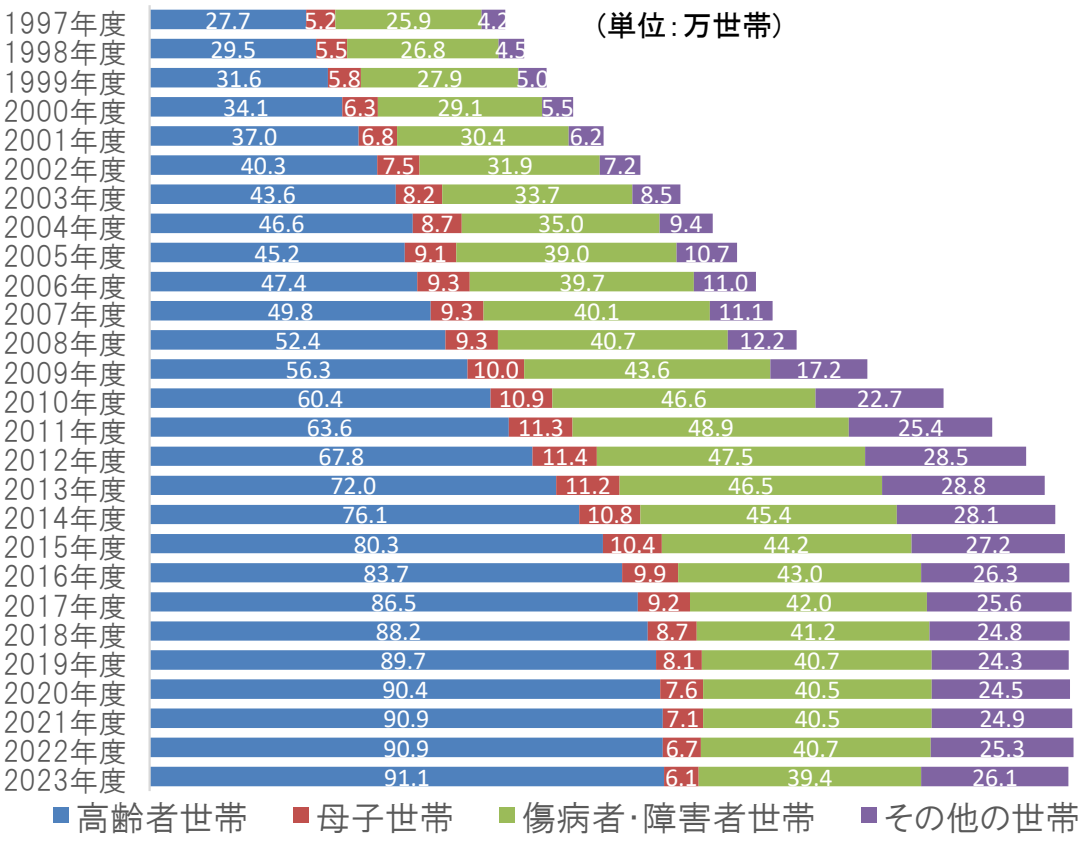
単身高齢者世帯数の推計

- 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、子どものいない単身高齢者世帯が増えると想定される。

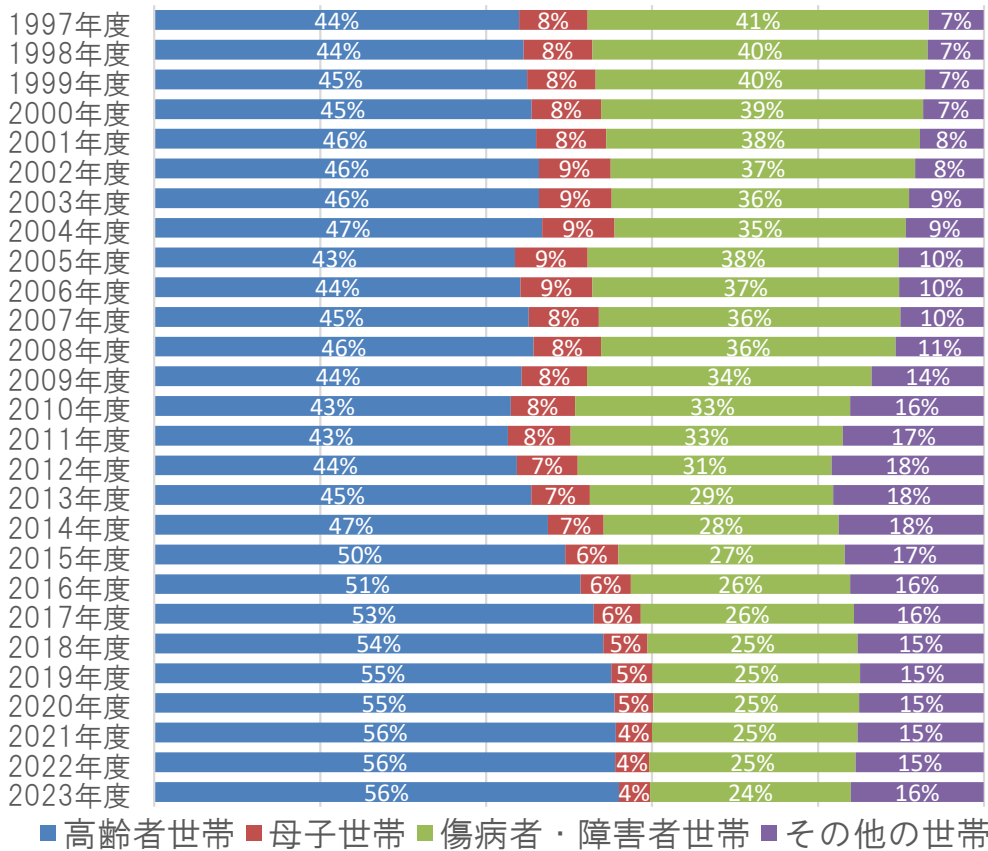


○ 高齢者世帯の生活保護受給世帯は、年々増加しており2023年度で約91万世帯。
全生活保護受給世帯に占める高齢者世帯の割合は、2023年度で56%を占める。

■世帯類型別の生活保護受給世帯数の推移



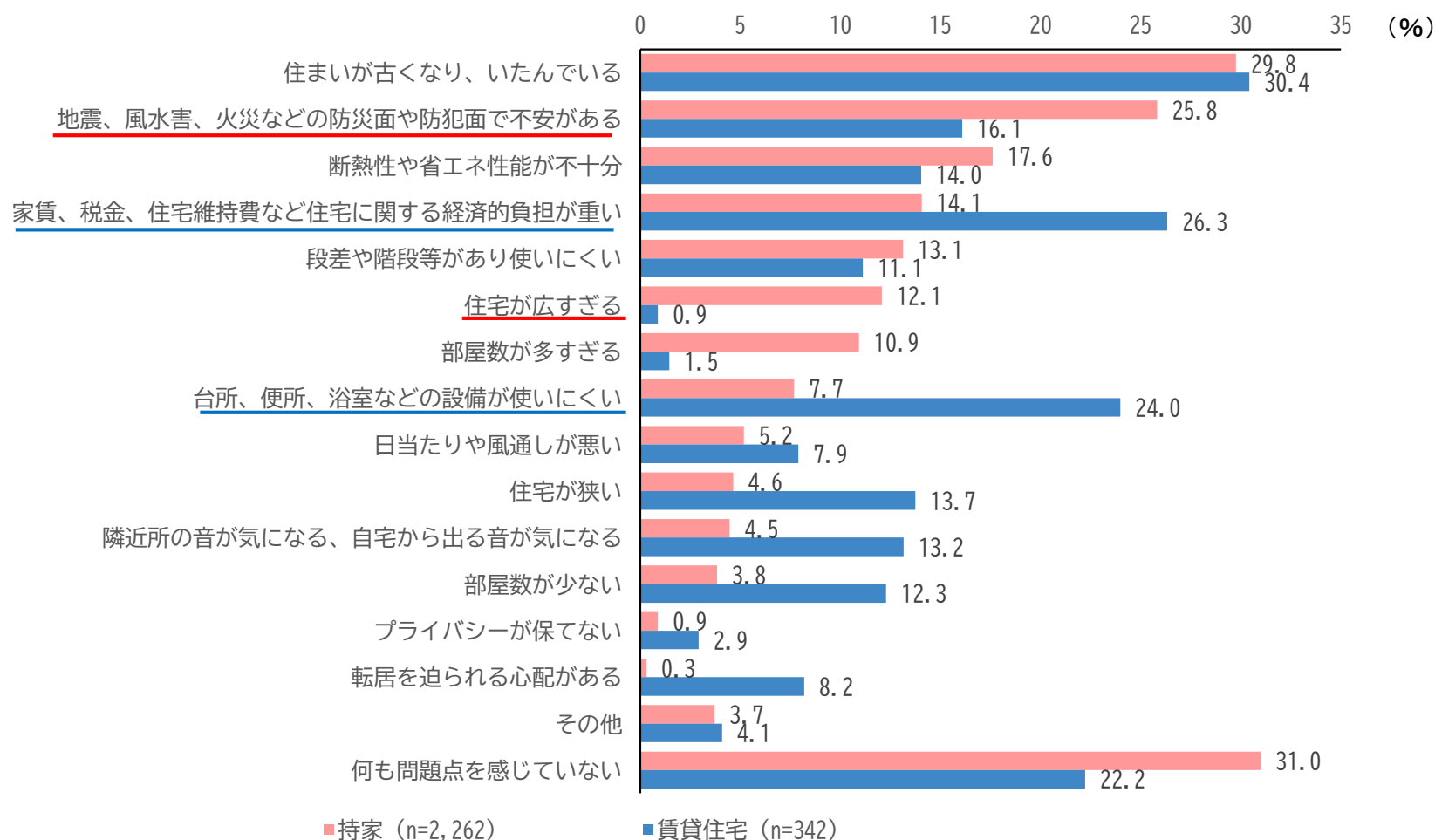
■世帯類型別の構成割合の推移



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

高齢者の現在の住宅の問題点(持家／賃貸住宅の別)

- 高齢者の現在の住宅の問題点として、老朽化のほか、持家では、防災・防犯面での不安や住宅性能の不満に加えて、住宅が広すぎる、部屋数が多すぎるという回答が賃貸住宅と比べて多い。賃貸住宅では、家賃等の経済的負担、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさに係る回答が多い。



一次出典：内閣府「令和5(2023)年度高齢社会対策総合調査(高齢者の住宅と生活環境に関する調査)」

(注1) 複数回答。

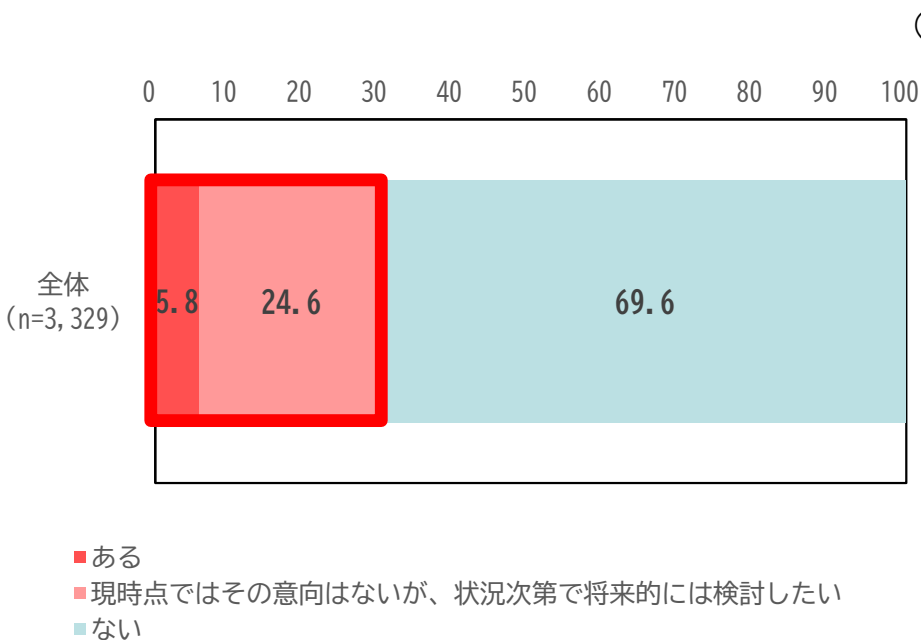
(注2) 「持家」は、総合調査において現在の住宅について「持家(一戸建て／分譲マンション等の集合住宅)」と回答した人の合計。「賃貸住宅」は、総合調査において現在の住宅について「賃貸住宅(一戸建て／民営のアパート、マンション／公営・公社・UR等の集合住宅)」と回答した人の合計。

(注3) 「不明・無回答」は除いている。

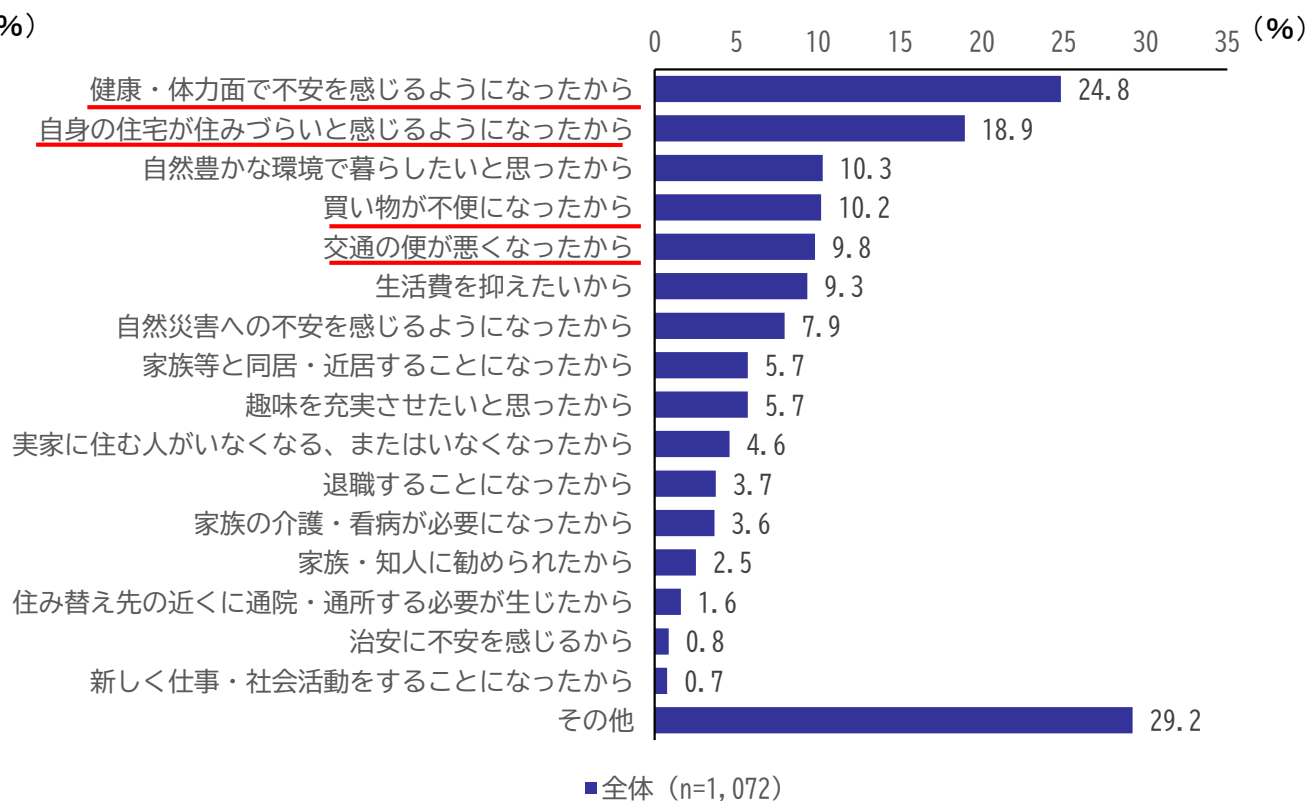
二次出典：内閣府「高齢社会白書」(令和6(2024)年)

高齢者の住み替え意向

- 60歳以上で住み替えの意向がある人(状況次第で将来的に検討したいという人も含む。)の割合は約3割。
- 住み替えの意向を持つようになった理由として、**健康・体力面での不安**や**現在の住宅が住みづらくなったこと**、**買い物や交通の不便**を挙げる人の割合が高い。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」
(注) 本調査における「住み替え」とは、現在の住居から別の住居へ生活の拠点を移すこと全てを含む。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」
(注1) 複数回答。
(注2) 住み替えの意向を持っている人、及び、住み替えの意向がない人のうち最近住み替えたと回答した人に質問。
(注3) 「無回答」は除いている。

二次出典：内閣府「高齢社会白書」(令和6年)

エンपティネスト世帯の住み替え意向

- 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。

住み替え前

住み替え後



就業状況別の子育て世帯の推移(都道府県別)

- 「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に増加し、10年間で約1.5倍に急増(2010年→2020年)。特に、大都市圏や地方政令都市及びその周辺で増加率が高い。
- 「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に減少。

	2010年	2020年	2020年/2010年
正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)	80.7万世帯	125.9万世帯	1.56
正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)	253.0万世帯	146.0万世帯	0.58

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。

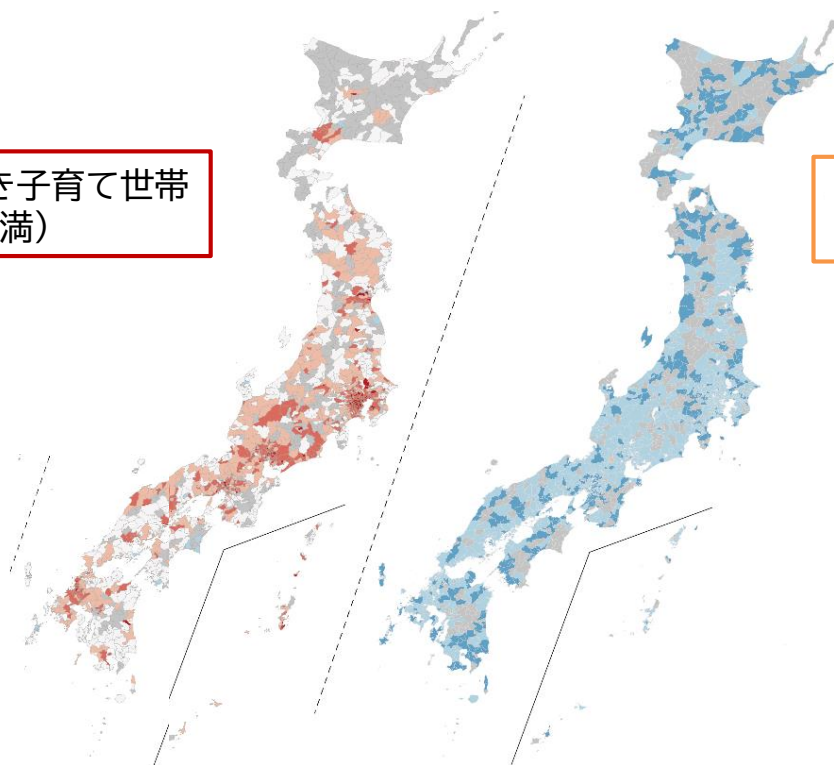
■市区町村別の世帯数の変化率(2010年→2020年)
※国勢調査を用いた独自集計

【凡例】

- 50 世帯未満のため集計対象外
- 0% - 50%
- 50% - 75%
- 75% - 125%
- 125% - 150%
- 150% - 200%
- 200% -

正社員共働き子育て世帯
(長子15歳未満)

正社員と専業主夫・主婦からなる
片働き子育て世帯(長子15歳未満)

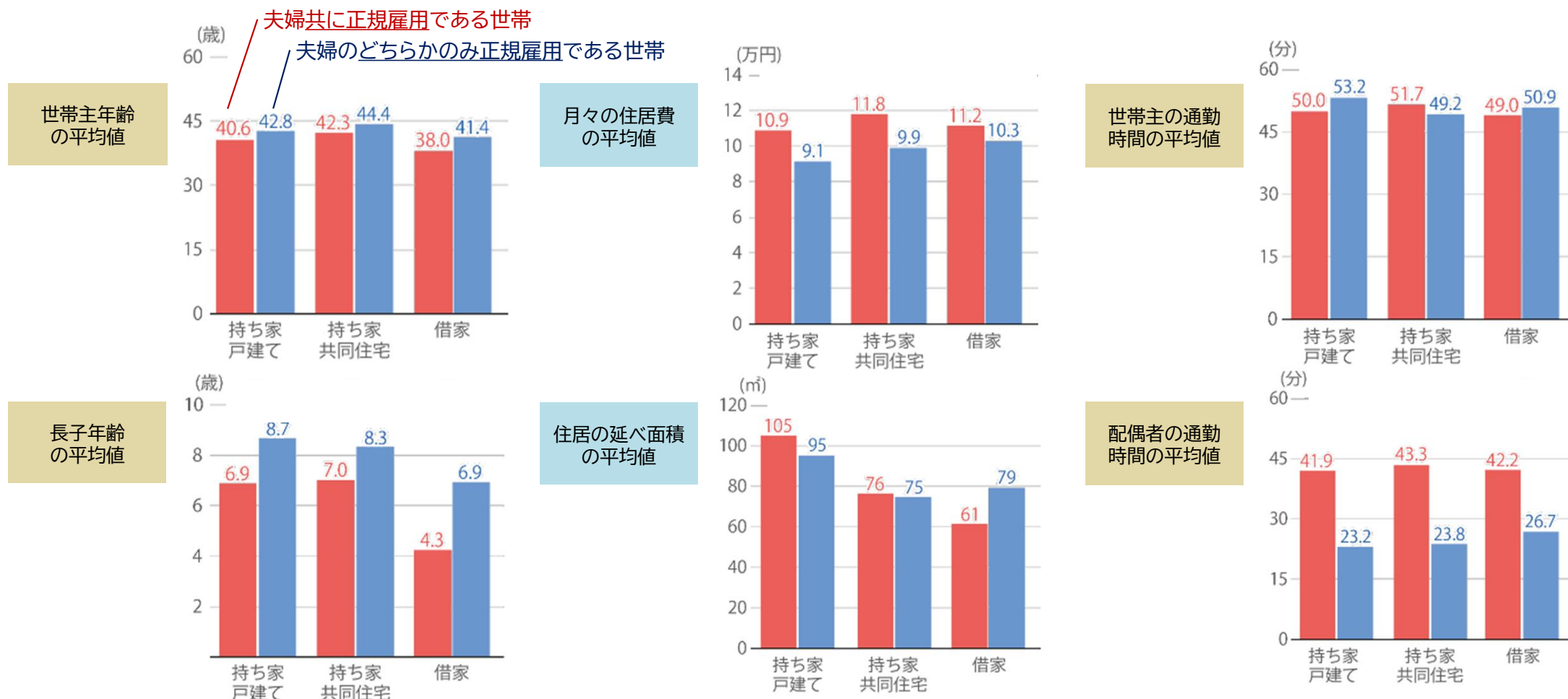


就業状況別の子育て世帯の居住状況 (WEBアンケート結果)

○ 首都圏の共働き子育て世帯に対するアンケート調査結果を見ると、「夫婦のどちらかのみ正規雇用である世帯」と比べて、「夫婦共に正規雇用である世帯」には、以下の特徴がある。

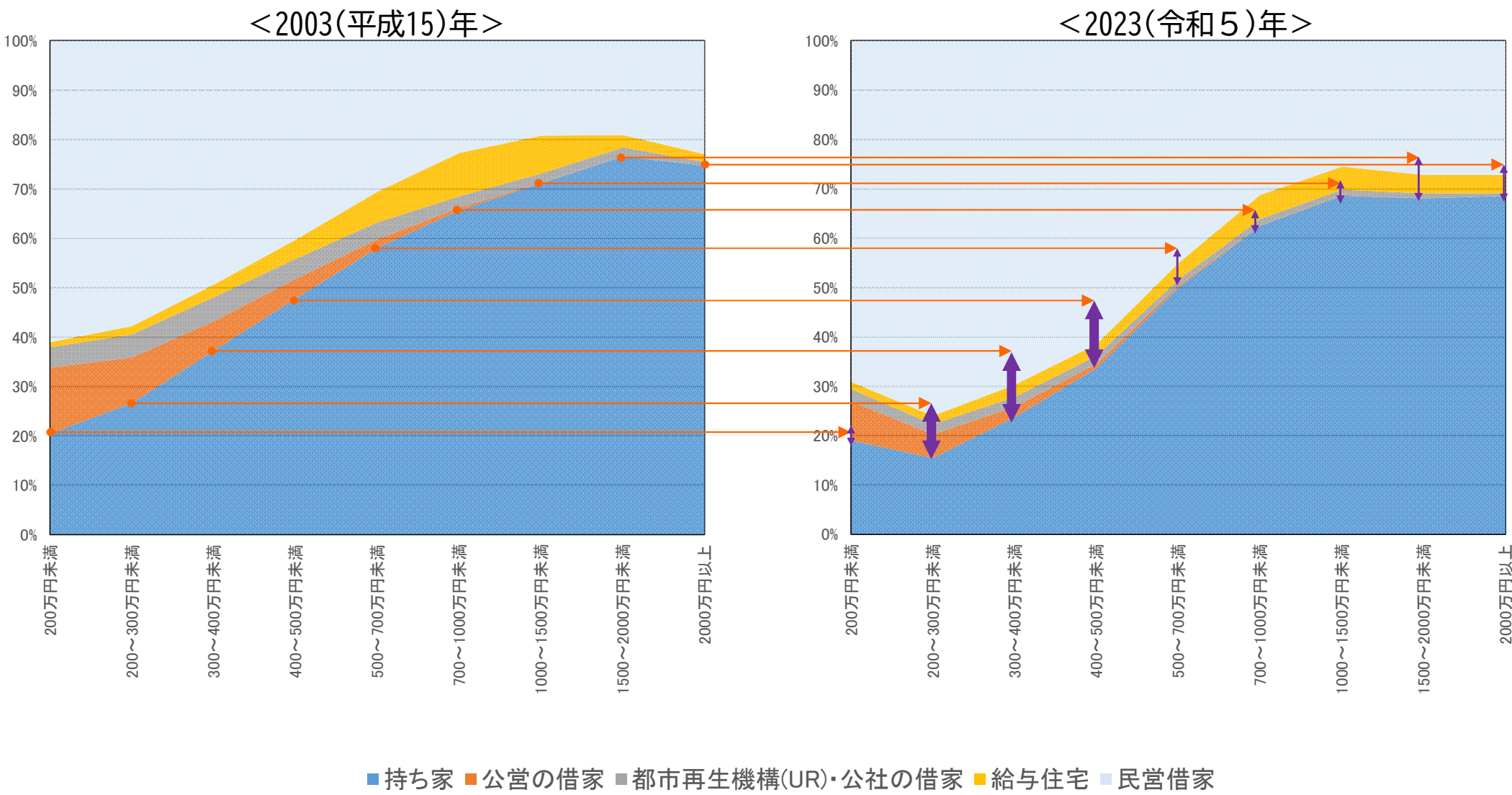
- ・世帯主年齢が若く、長子が幼い ⇒ 近年新たに子育て世帯となった若い世代に多く見られる
- ・住居費が高く、借家の延べ面積が小さい ⇒ 単位面積当たりの住居費が高い地域に居住する傾向
- ・世帯主、配偶者共に一定の通勤時間 ⇒ 夫婦それぞれの通勤先を考慮した結果、住居費の相場が比較的高い地域を選択する傾向

注) 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県の特設区23区及び125市町)に居住する核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。



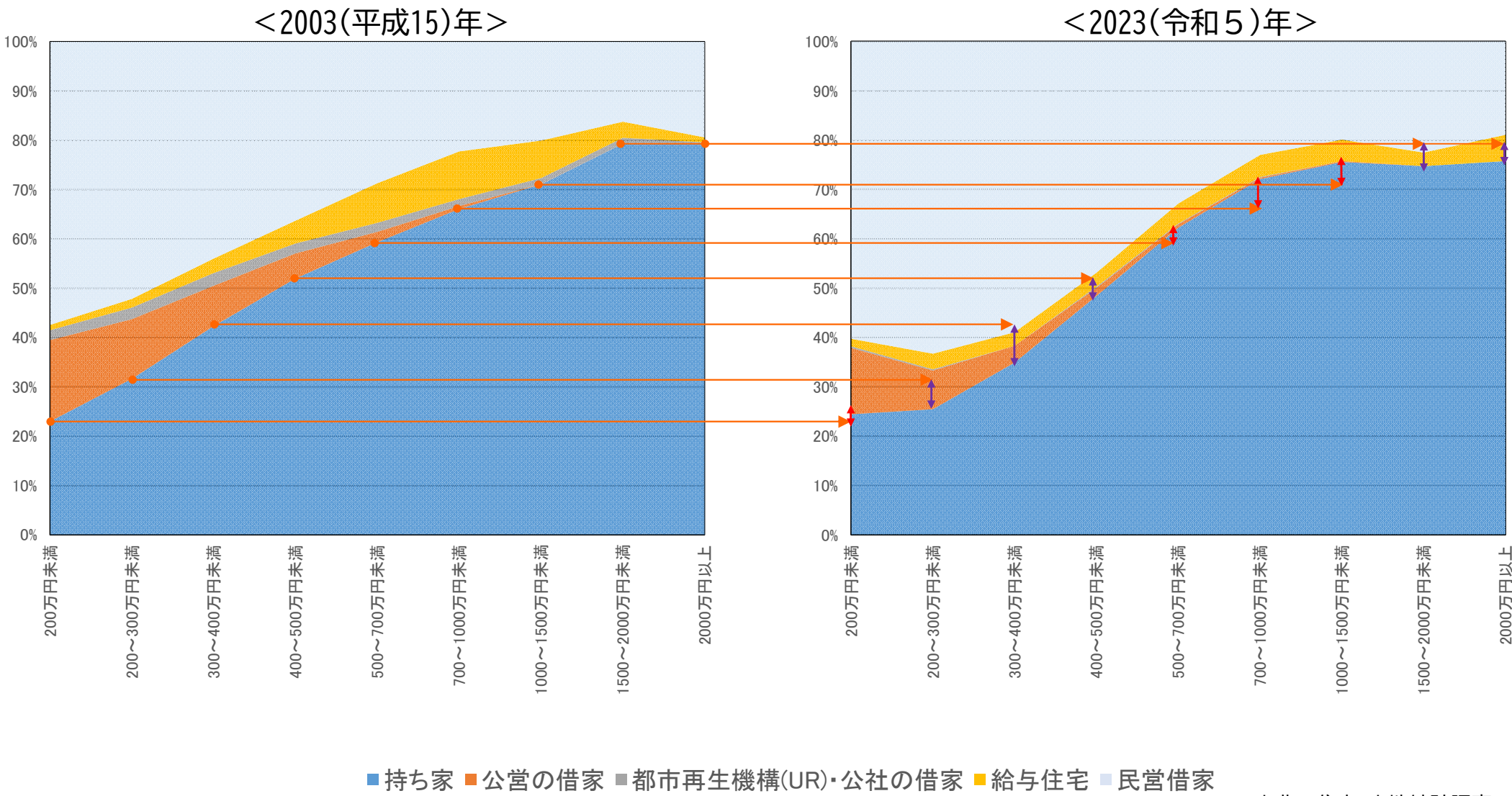
○ 三大都市圏の20年間の変化を見ると、各年収層において持家率は総じて減少し、民営借家の割合が増加。特に年収200万円～500万円未満において10～15%程度と大きく減少している。

三大都市圏の20年間の変化



○ その他地域の20年間の変化を見ると、世帯年収500万円～1,500万円未満では持家の割合が増加しているが、その他の年収層では持家の割合が減少し、民営借家の割合が増加。

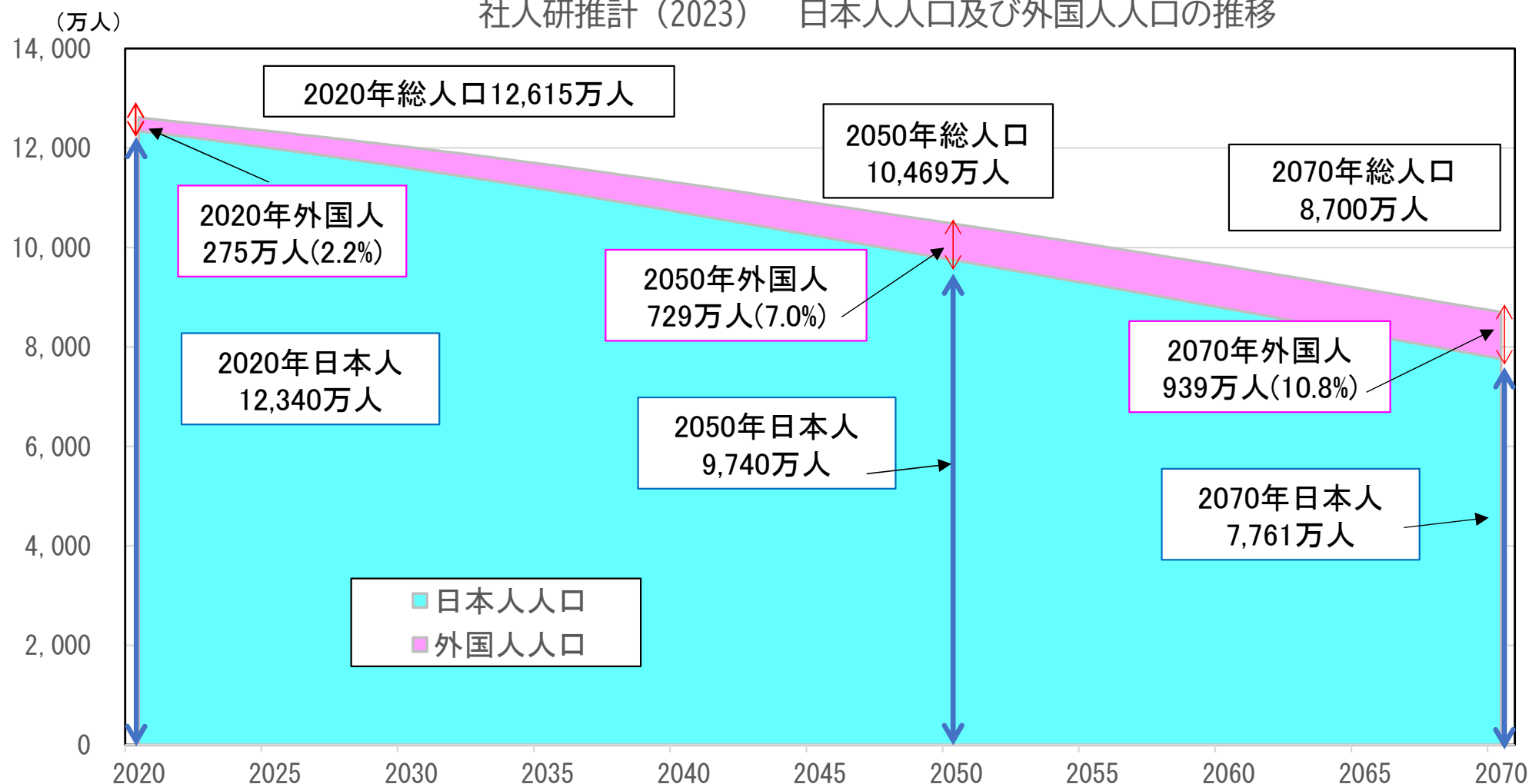
その他地域の20年間の変化



総人口の将来推計(日本人・外国人別内訳)

- 総人口において、日本人は減少が加速する一方、外国人は増加。
- 日本人人口は、2048年に1億人を割り、2050年に9,740万人、2070年に7,761万人。
- 外国人人口は、2050年に729万人（総人口の7.0%）、2070年に939万人(同10.8%)。

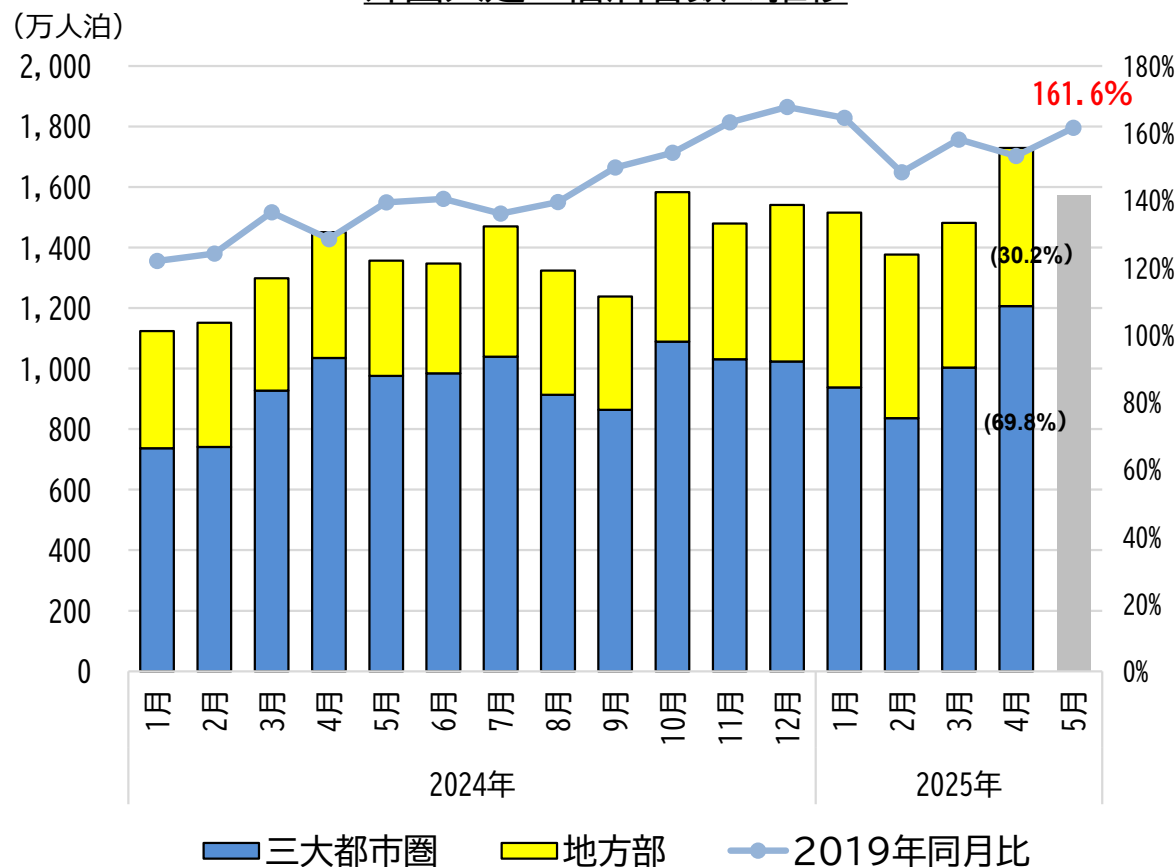
社人研推計（2023） 日本人人口及び外国人人口の推移



出典：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（2023）年推計）」をもとに、国土交通省作成。
グラフ内のパーセンテージは総人口に占める外国人人口の割合。

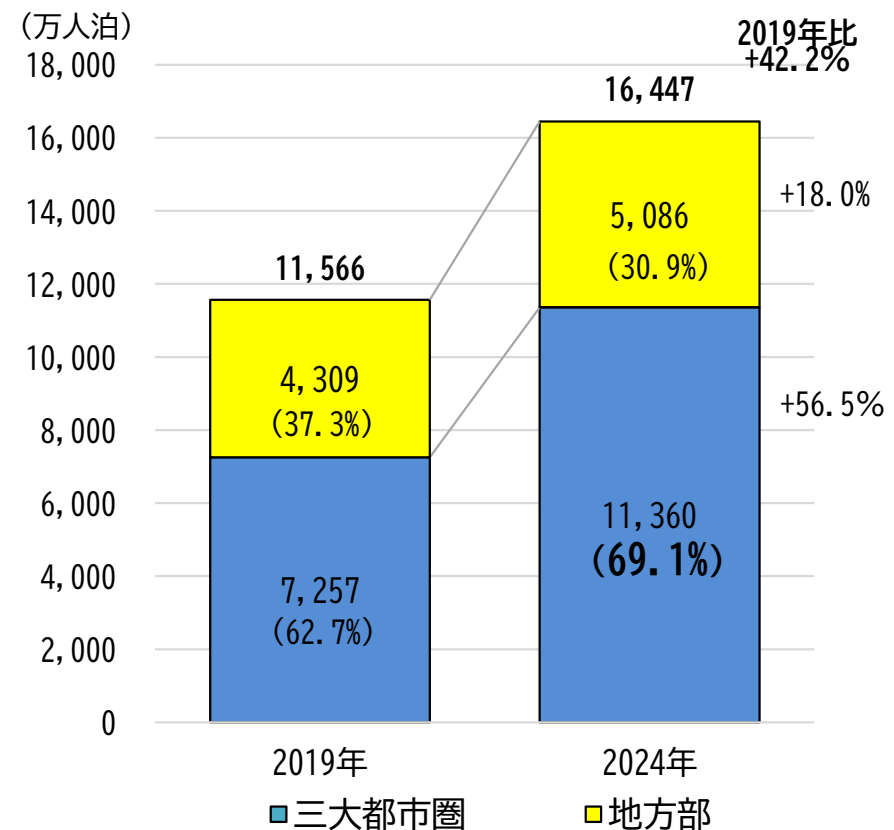
- 直近の外国人延べ宿泊者数は、コロナ禍前の水準以上に回復（2025年5月で2019年同月比161.6%）。
- 2024年は、三大都市圏で11,360万人泊、地方部で5,086万人泊、合計1億6,447万人泊。

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」
 ※2025年1～4月は、第2次速報値。5月は第1次速報値。

外国人延べ宿泊者数の19-24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。

住宅確保要配慮者の範囲と数(2024(R6)年度)

法律で定める者

- ① 低額所得者 1,396万世帯
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内) 4.6万世帯
- ③ 高齢者 2,027万世帯
- ④ 障害者 461万人
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者 904万人
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
- ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

※それぞれの世帯数・人数には重複がある

※1: 令和2(2020)年度国勢調査の全世帯数と低額所得者の定義(収入分位25%以下)から推計

※2: 内閣府資料「最近の主な自然災害について(R6.6.14現在)」より、R3(2021).4以降の災害における半壊以上棟数を集計

※3: 令和2(2020)年国勢調査から世帯主が65歳以上の世帯数を集計

※4: 令和6(2024)年版障害者白書より身体・知的障害者(18-64歳)と精神障害者(25-64歳)の合計

※5: 令和2(2020)年国勢調査

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立

（1）設立状況 155協議会が設立（令和7(2025)年3月31日時点）
○ 都道府県（全都道府県） / 市区町村（117市区町村）

- （2）居住支援協議会による主な活動内容
- ・会議での協議、情報交換
 - ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
 - ・住宅相談事業、物件の紹介
 - ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等



居住支援法人の概要

- 住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

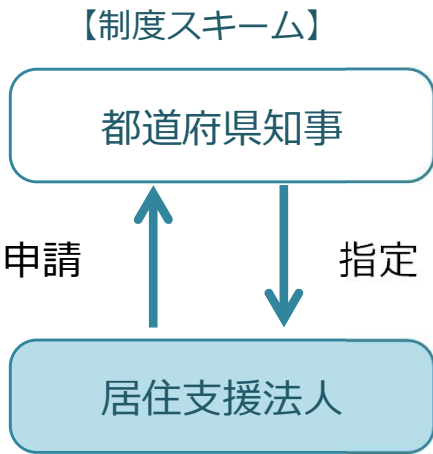
（1）指定数 1,029法人が指定（令和7(2025)年3月31日時点）

（2）居住支援法人の行う業務

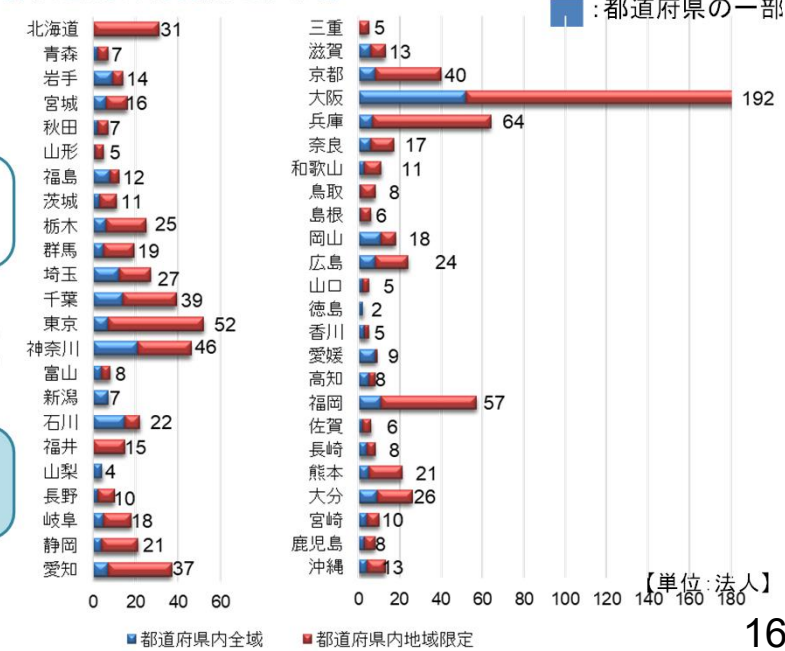
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ 賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供
- ⑤ 残置物処理等(モデル契約条項を活用して実施)
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

（3）居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人 ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社



【都道府県別指定状況】

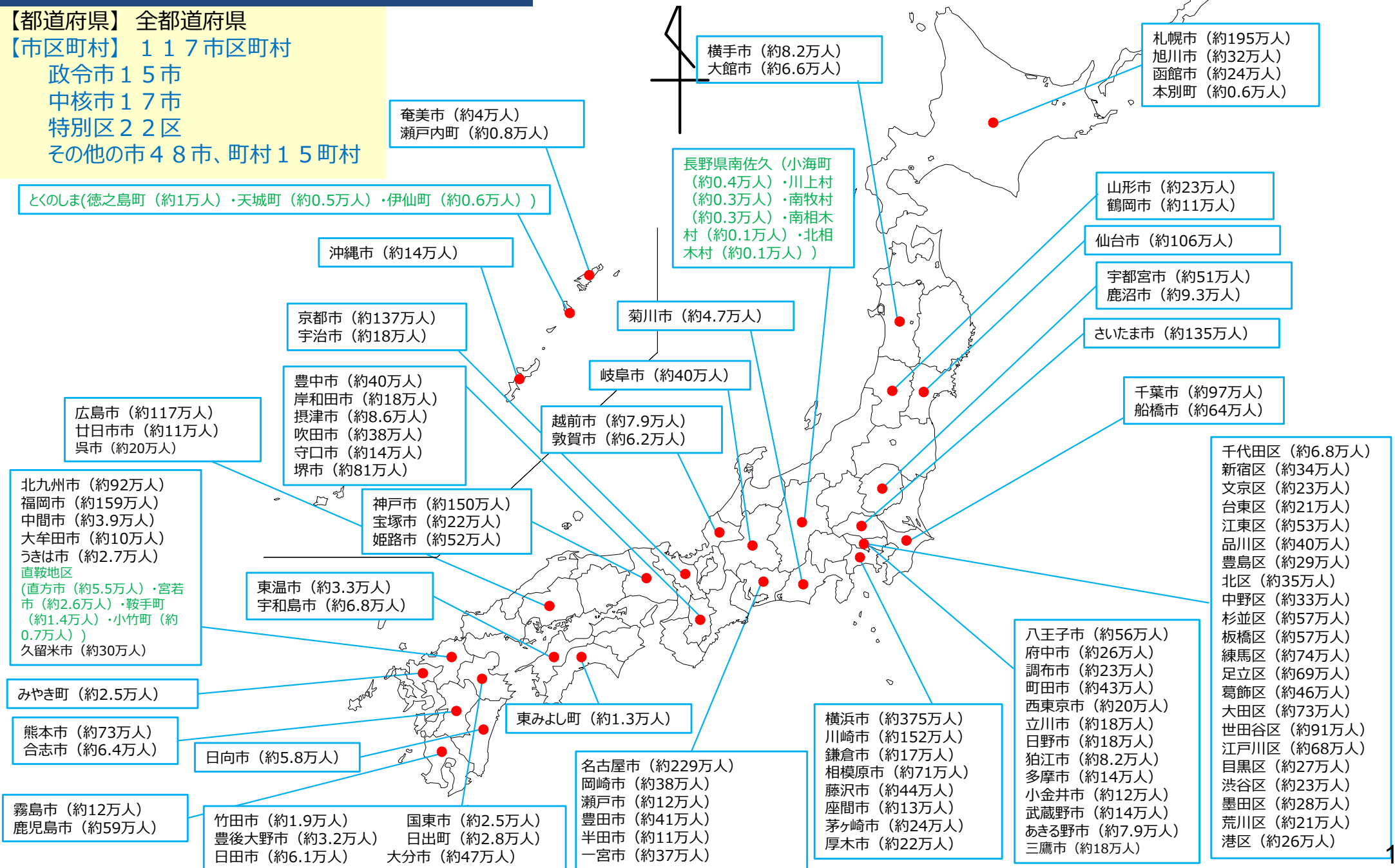


市区町村居住支援協議会の設立マップ(2025.3末時点)

居住支援協議会の設立状況：155協議会

【都道府県】 全都道府県
 【市区町村】 117市区町村
 政令市15市
 中核市17市
 特別区22区
 その他の市48市、町村15町村

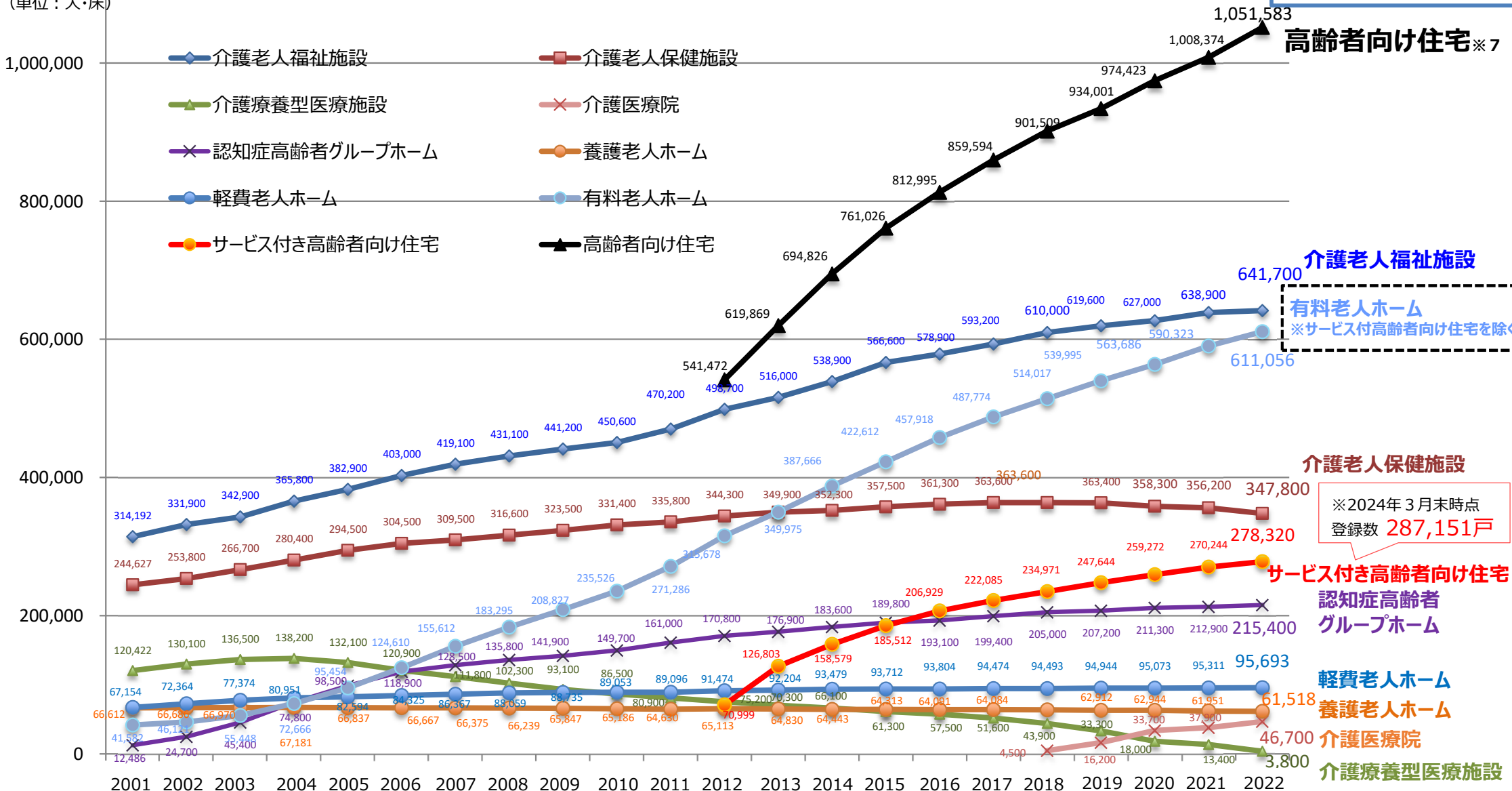
※緑文字は共同で協議会を設置



		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住宅確保要配慮者（以下「要援助者」という。）に対し居住支援法人等が入居中サポート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 等	住宅確保要配慮者 等	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	新築住宅：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） 既存住宅：18㎡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、13㎡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	・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	—	—	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がりを実施 ※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（賃貸人とサポート実施者が同一の場合は単独での申請も可） ・計画ごとに申請（複数建築物の申請や、建築物の一部住戸の申請も可） ・福祉事務所設置自治体の長が認定	・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録	・事業者が申請 ・建築物ごとに申請（建築物の一部住戸の申請も可） ・都道府県知事が登録
供給方法		・既存住宅の活用		・新築/既存住宅の活用

高齢者向け住まい・施設の利用者数

(単位：人・床)



※ 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り組み

- 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。

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。(ストック数:約212万戸(令和4年度末))

国と地方公共団体の役割

- 地方公共団体は、公営住宅を整備して管理
- 国は、整備及び家賃の低廉化に要する費用の原則50%を支援

入居者資格

- ①収入が月収15万8千円(収入分位25%)を参酌し、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、条例で定める額以下であること
- ②現に住宅に困窮していることが明らかであること

バリアフリーに関する取組み

- ①新たに整備される公営住宅については、バリアフリー対応等を標準仕様化
- ②心身障がい者に特に必要な設備工事費については、助成対象限度額を引き上げて支援
- ③新築だけでなく、既存の公営住宅についても、障がい者向け改善やバリアフリー化、エレベーター設置等の改善工事について助成

整備のイメージ



段差の解消



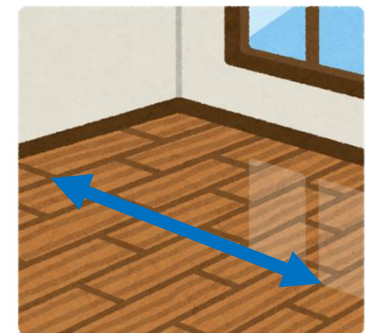
手すりつき浴槽



エレベーター設置



スロープ設置



寝室等の広さの確保

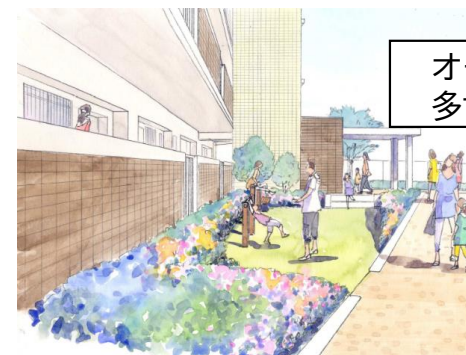


取組事例

北海道苫小牧市日新団地(市営住宅)の事例

○取り組みの概要

- ・ 建て替えに伴い、団地敷地内にオープンスペースを整備。
- ・ 隣接する既存の保育園や児童センターとの連携した活用により、多世代交流の場を提供し、誰もが安心して暮らせる地域づくりを進める。



オープンスペースを活用した
多世代の交流の場のイメージ



鹿児島県鹿屋市ハグ・テラス（地域優良賃貸住宅）の事例

○取り組みの概要

- ・ 学童保育等が併設された地域優良賃貸住宅をPFIにより供給。
公営住宅よりも収入が高い世帯でも入居可能した上で、子育て世帯・新婚世帯の家賃については国の補助制度に加え、市の独自制度により対象世帯・期間を拡充し、手厚く支援を実施。



ハグ・テラス
学童保育の様子



京都市向島ニュータウン(市営住宅)の事例

○取り組みの概要

- ・ 向島市営住宅を含む「向島ニュータウン地区」では、入居開始から約40年が経過した平成29年3月に「まちづくりビジョン」を策定。その中で地域活力向上の一環として、市営住宅空き家等の活用を位置づけている。また児童館の閉館(18時)後、親が帰宅するまでの時間、子ども達の居場所の確保が課題であった。このため、児童館で子ども食堂を実施していた地元団体より、市営住宅の住戸を活用して子どもの居場所づくりのための活動を行いたい旨相談があり、目的外使用を許可して、市営住宅を活用することとなった。



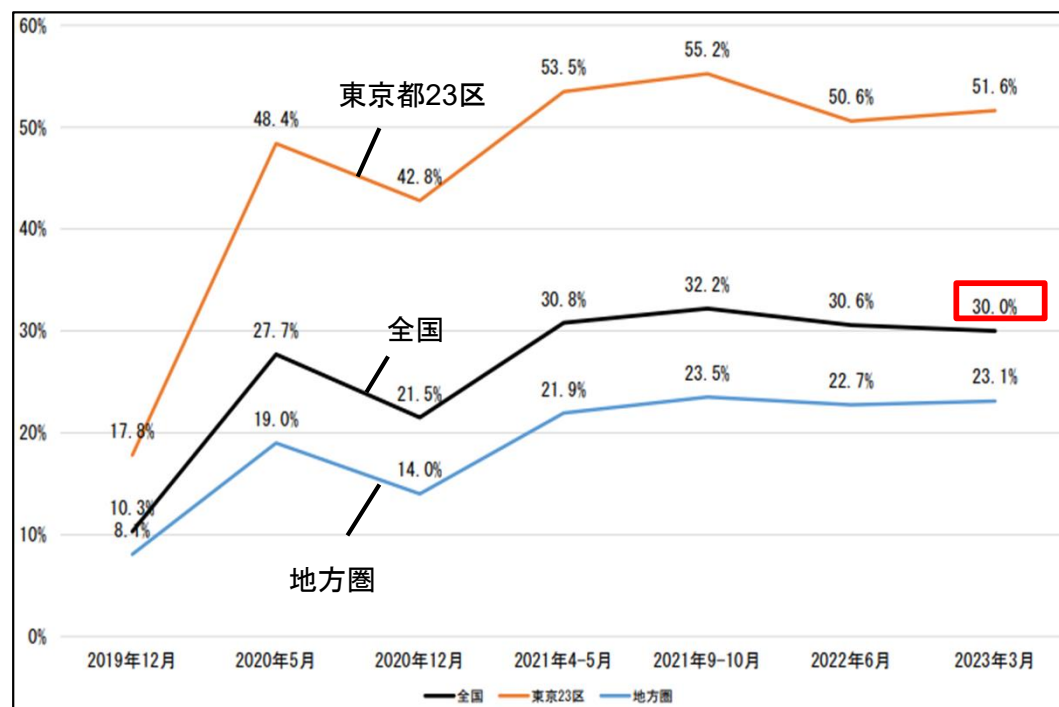
子ども食堂・学習支援の様子



テレワークの実施状況

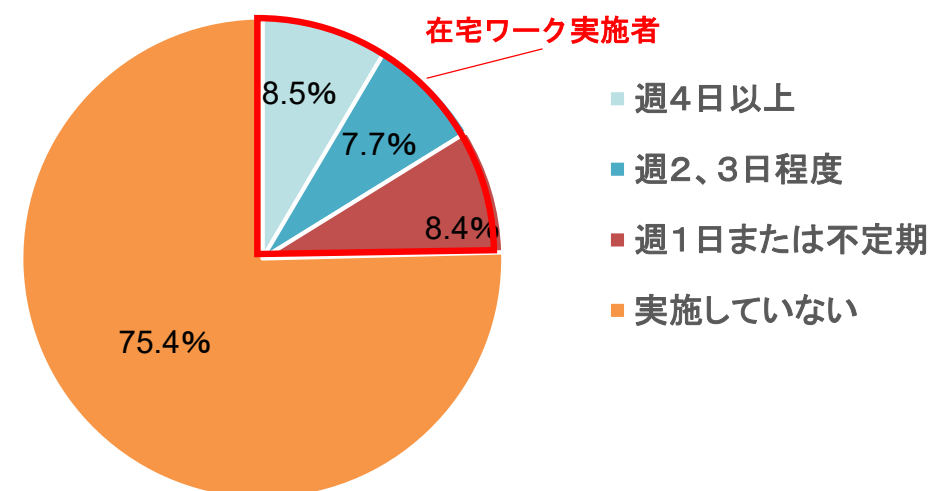
- 全国のテレワーク実施率は2023年3月時点で約3割となっており、新型コロナウイルス感染症拡大前と比較して高い傾向。
- 在宅ワーク実施者のうち、実施頻度が少ない人(週1日程度)と実施頻度が高い人(週4日以上)の割合はほぼ同程度。
- 在宅ワーク時の住まいに関する課題として、切り替えの難しさ、遮音性、広さ、光熱費等のコストを挙げる人が多い。

地域別のテレワーク実施率（就業者）

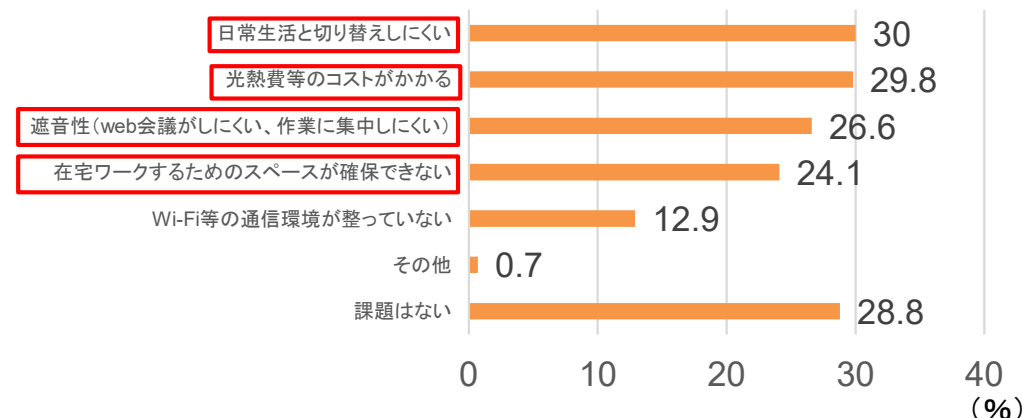


※働き方に関する問に対し、「テレワーク（ほぼ100％）」、「テレワーク中心（50％以上）」で定期的にテレワークを併用、「出勤中心（50％以上）」で定期的にテレワークを併用、「基本的に出勤だが不定期にテレワークを利用」のいずれかに回答した人の割合

在宅ワークの実施頻度



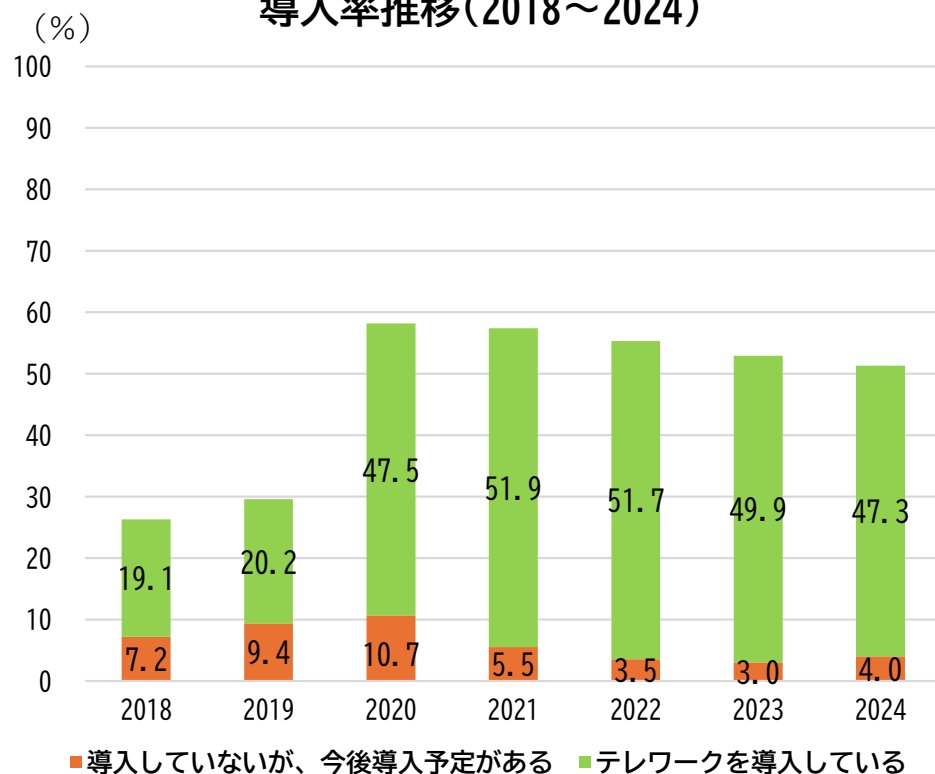
在宅ワーク時の住まいに関する課題



リモートワークの普及と騒音の増加

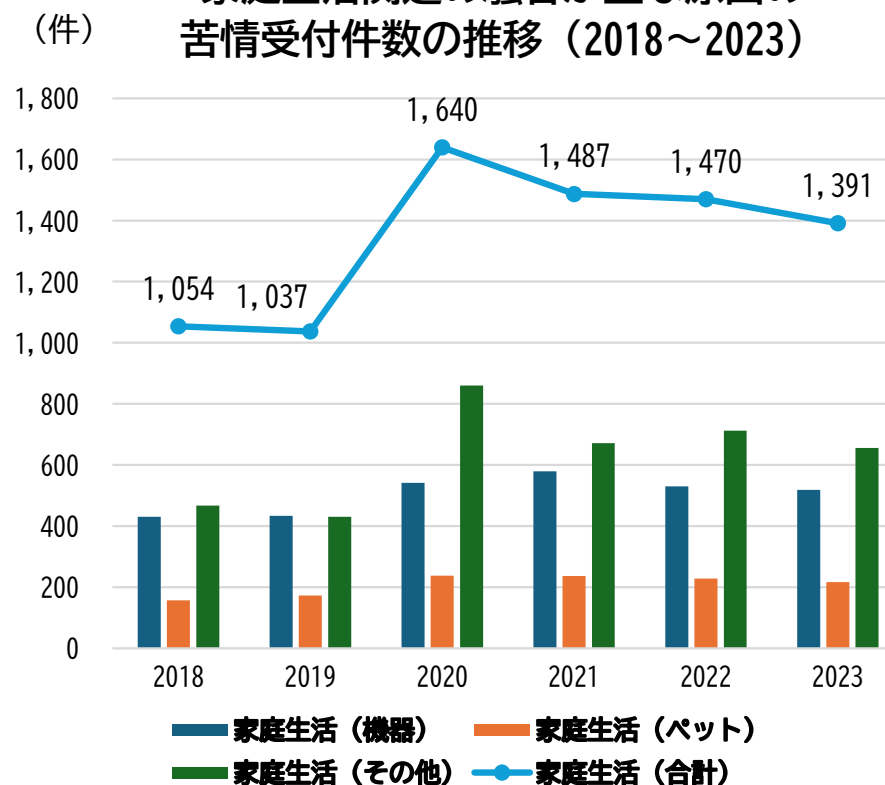
- テレワークの導入率が増加した2020年以降、家庭生活関連の騒音に関する苦情が増えており、在宅時間の長期化やテレワークの普及がその背景にある可能性がある。

民間企業のテレワーク
導入率推移(2018～2024)



(出典) 総務省「通信利用動向調査調査」

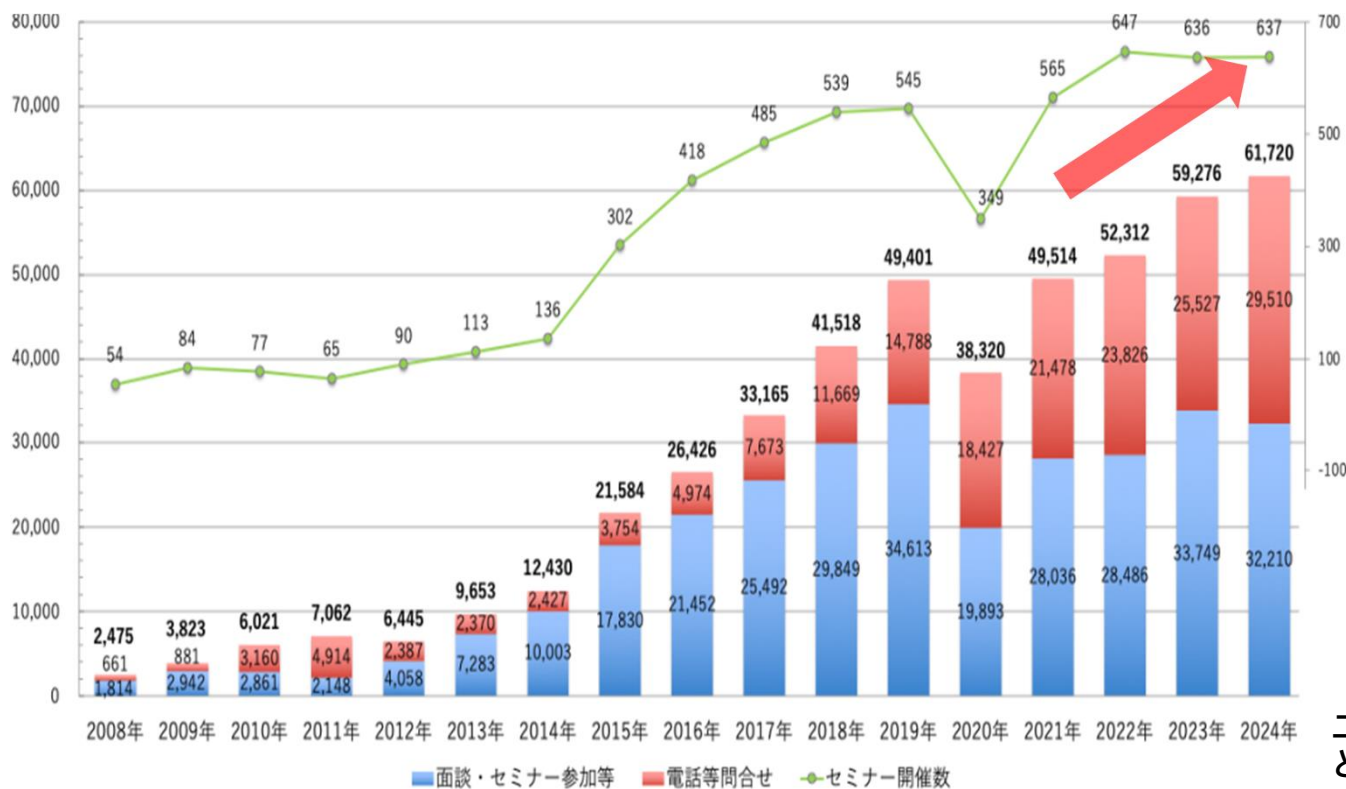
家庭生活関連の騒音が主な原因の
苦情受付件数の推移 (2018～2023)



(出典) 公害等調整委員会事務局「公害苦情調査」

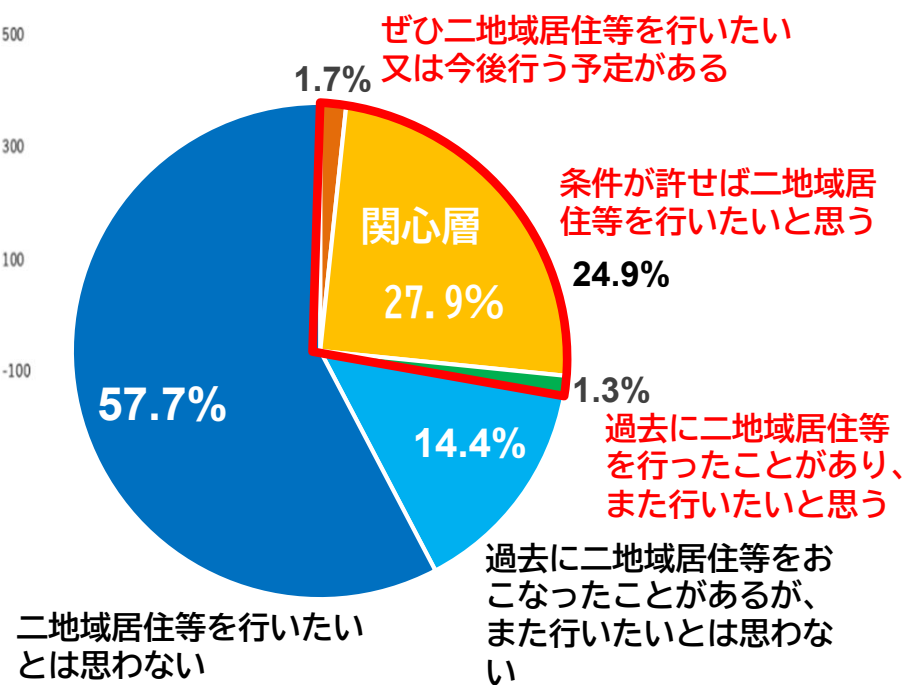
- 東京での移住相談件数は、2010年代の一貫した増加傾向から、コロナ禍の影響により2020年は一旦減少したが、2021年以降は再度増加。
- 二地域居住等を行っていない者を対象に質問したところ、約3割が二地域居住等の関心層であった。

相談・問い合わせ数推移 (2008年～2024年：暦年)



二地域居住等への関心について

Q. 今後、居住地や通勤・通学先以外で、二地域居住等を行いたいと思いますか？

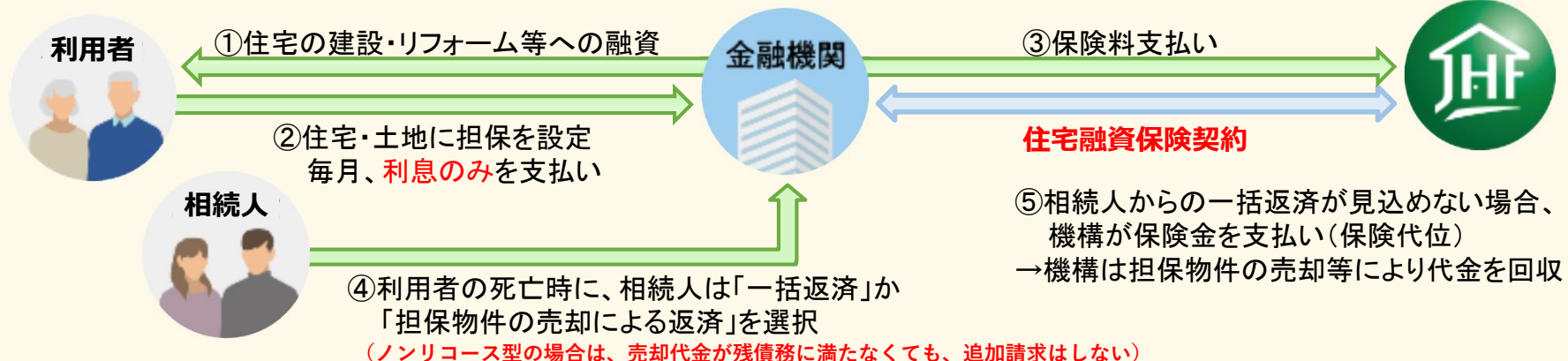


出典：認定NP0法人ふるさと回帰支援センター プレスリリース (令和7(2025)年2月)

出典：国土交通省「二地域居住に関するアンケート」
(インターネット調査、令和4(2022)年8月31～9月12日)
(n=111,793)

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。



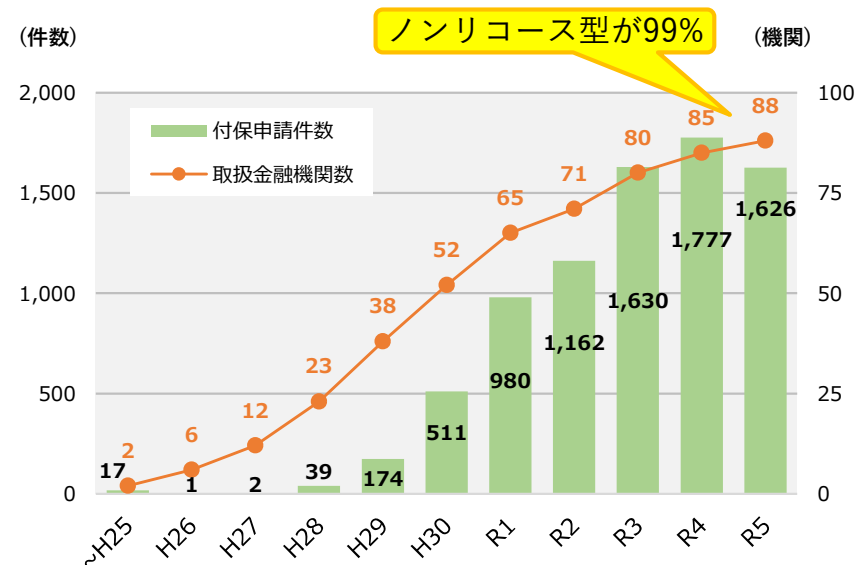
■対象となるローン

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。

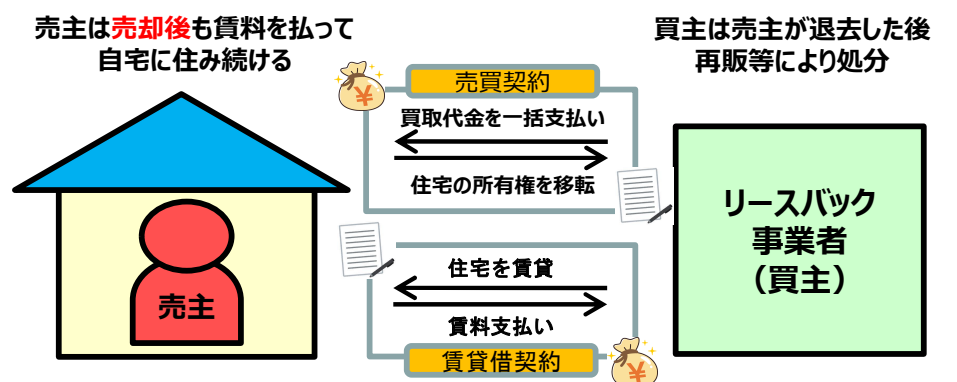
■付保申請件数・取扱金融機関数の推移



リースバックについて

- リースバックとは、自宅などの不動産を所有者が事業者等へ売却し、買主（事業者等）に対してリース料（家賃）を支払うことで、引き続きその不動産を利用する取引手法。
- 住宅においては、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応、相続前の不動産処分など、住宅利活用の新たな選択肢として注目されている。

リースバックの概要



売主は所有している住宅を買主である事業者に売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能

リースバックの利用例

住み替えの円滑化



現居の売却後も同住宅に引き続き居住することができるため、新居購入前の資金確保が可能。同時に仮住まいも省略することができる

老人ホーム等への支払い

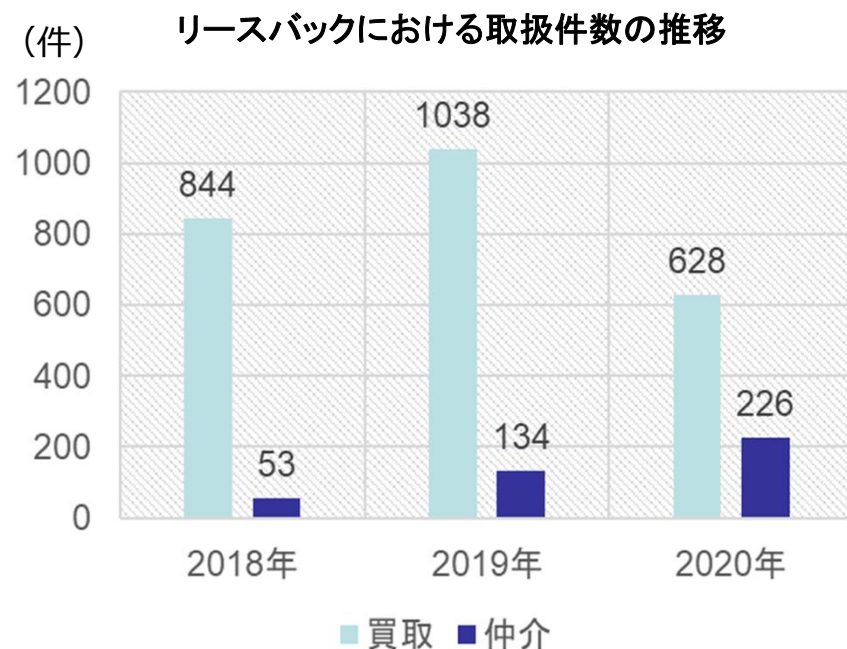


老人ホームの順番待ちをしている間にリースバックを利用することで、入居が決まった後すぐに入居一時金等を支払うことができる

このほか、老後の余裕資金の確保、相続前の不動産処分、住宅ローン等の借入金の返済資金の確保 等

住宅のリースバックの動向

住宅におけるリースバックの取扱件数は2018年から2019年は増加したものの、コロナ禍の2020年は減少。



出典：国土交通省住宅局にて実施したアンケート回答(39社・2021年)をもとに作成

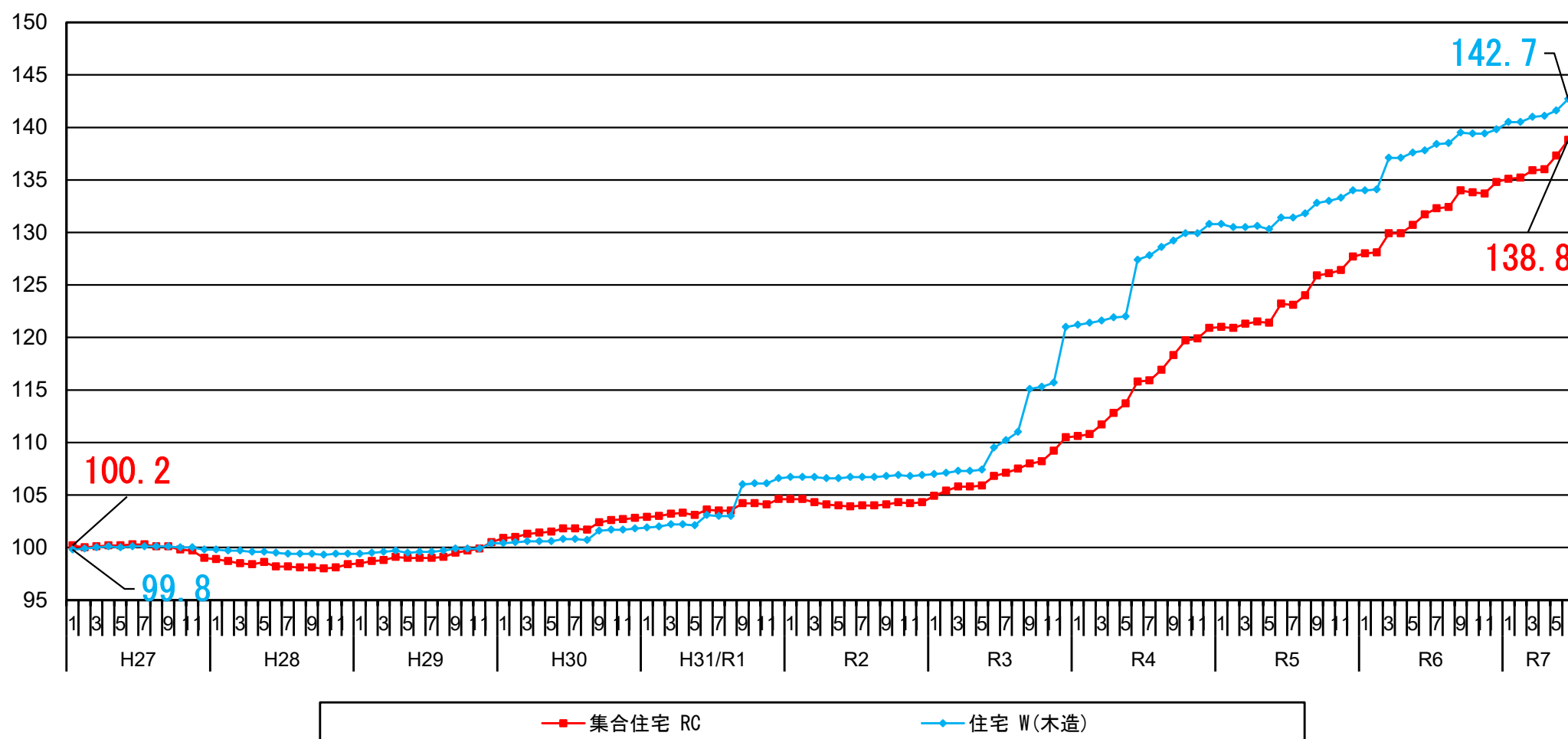
○ 近年、建築資材の高騰等の影響により、建築費は上昇傾向。

木造住宅： 99.8→142.7 約1.4倍

集合住宅： 100.2→138.8 約1.4倍(2015年1月→2025年6月)

標準指数(平成27年平均=100)【東京】

建築費指数の推移



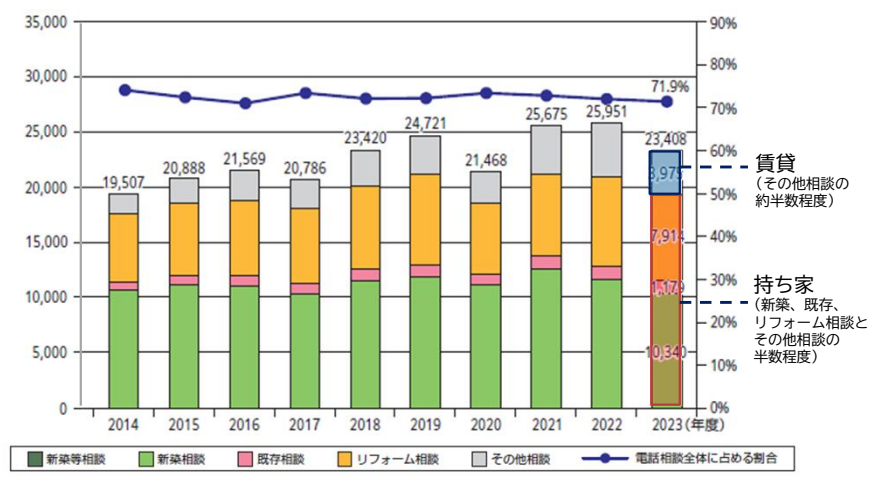
- 住宅に関する相談が、消費生活センターや住まいのダイヤルに一定程度寄せられている。
- また、リースバックに関する相談は近年増加傾向。

■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

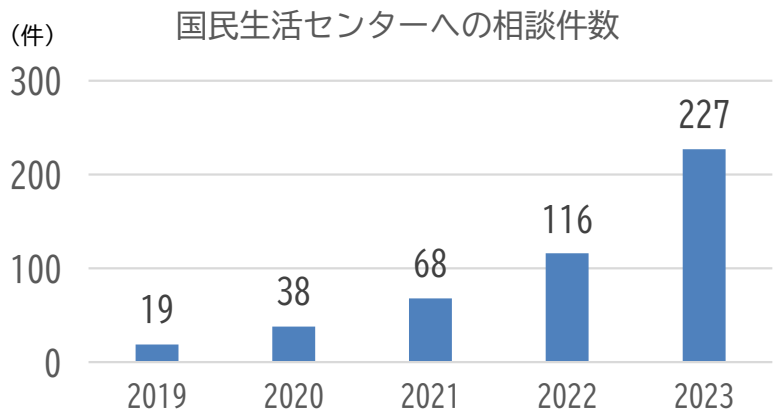
← 賃貸住宅の
原状回復トラブル 等

■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



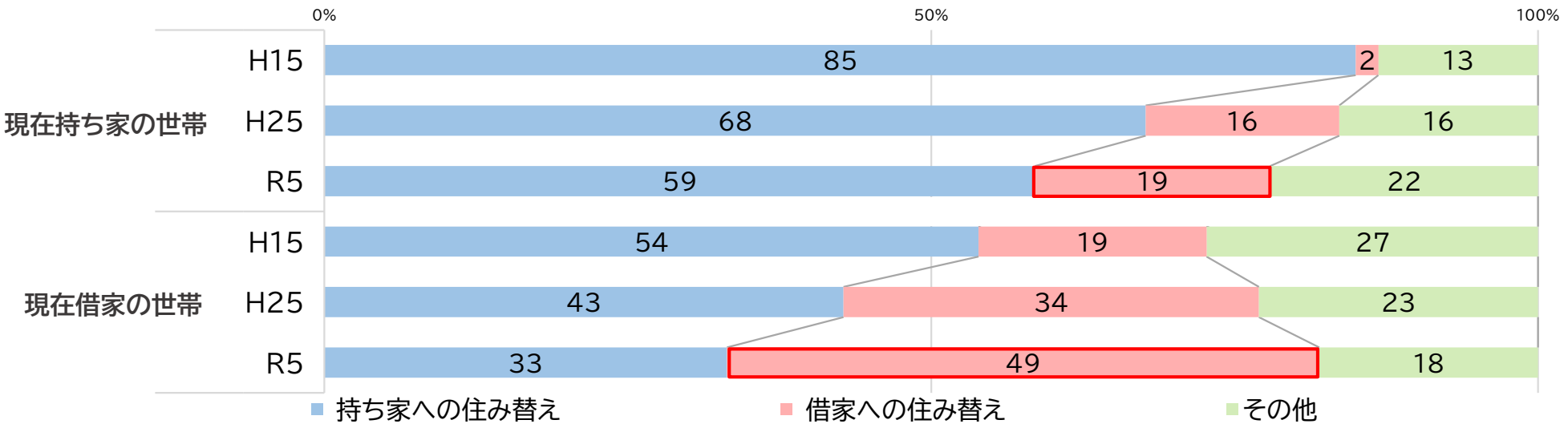
- (相談例)
- ・リースバックで自宅を売却して居住していたが退去することになり、高額な原状回復費用を求められているが納得出来ない。
 - ・高齢の身内が知らないうちにリースバック契約を行っていた。取り戻すことは出来ないか。
 - ・リースバック契約した自宅の家賃が払えなくなり困っている。



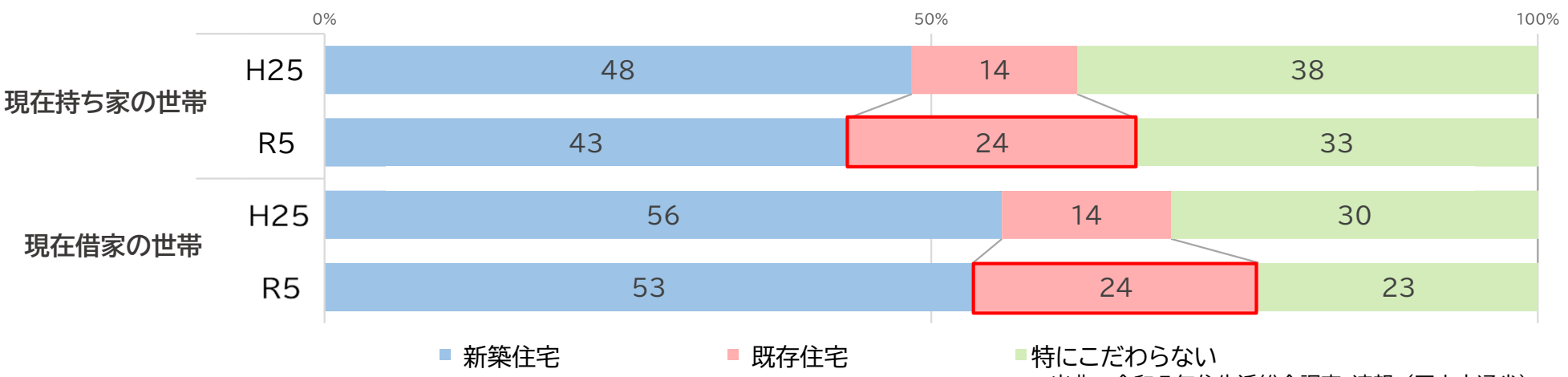
「住宅のリースバックに関するガイドブック」
(2022年6月 国土交通省住宅局
不動産・建設経済局)

○ 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)〉



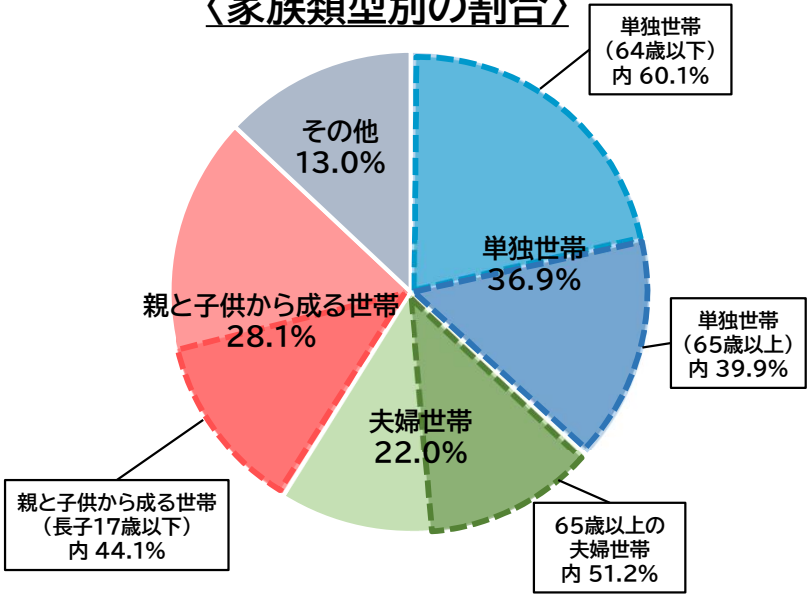
〈新築住宅・既存住宅(持ち家)の意向〉



家族類型別の居住実態と「住宅」に対する評価

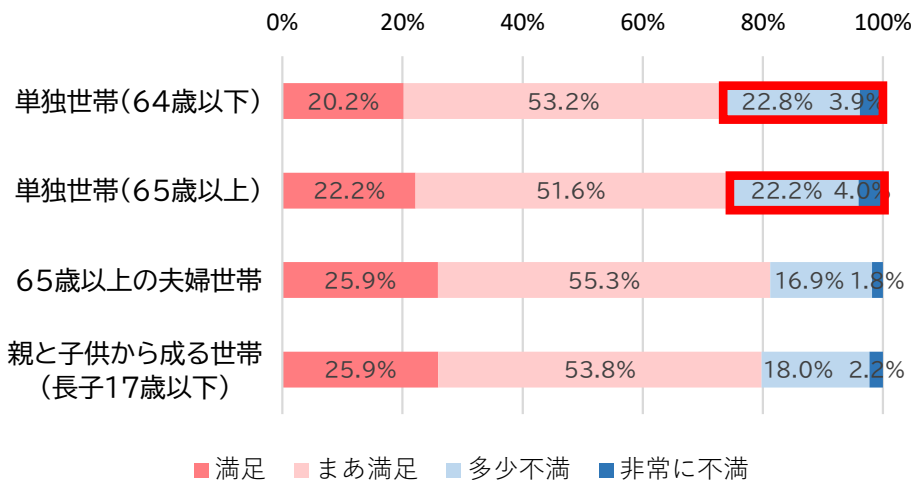
- 単独世帯の不満率が比較的高く、64歳以下は音関係、65歳以上は耐震性、バリアフリーに関する不満が多い。
- 65歳以上の夫婦世帯も、耐震性、バリアフリーに関する不満が多い。

＜家族類型別の割合＞

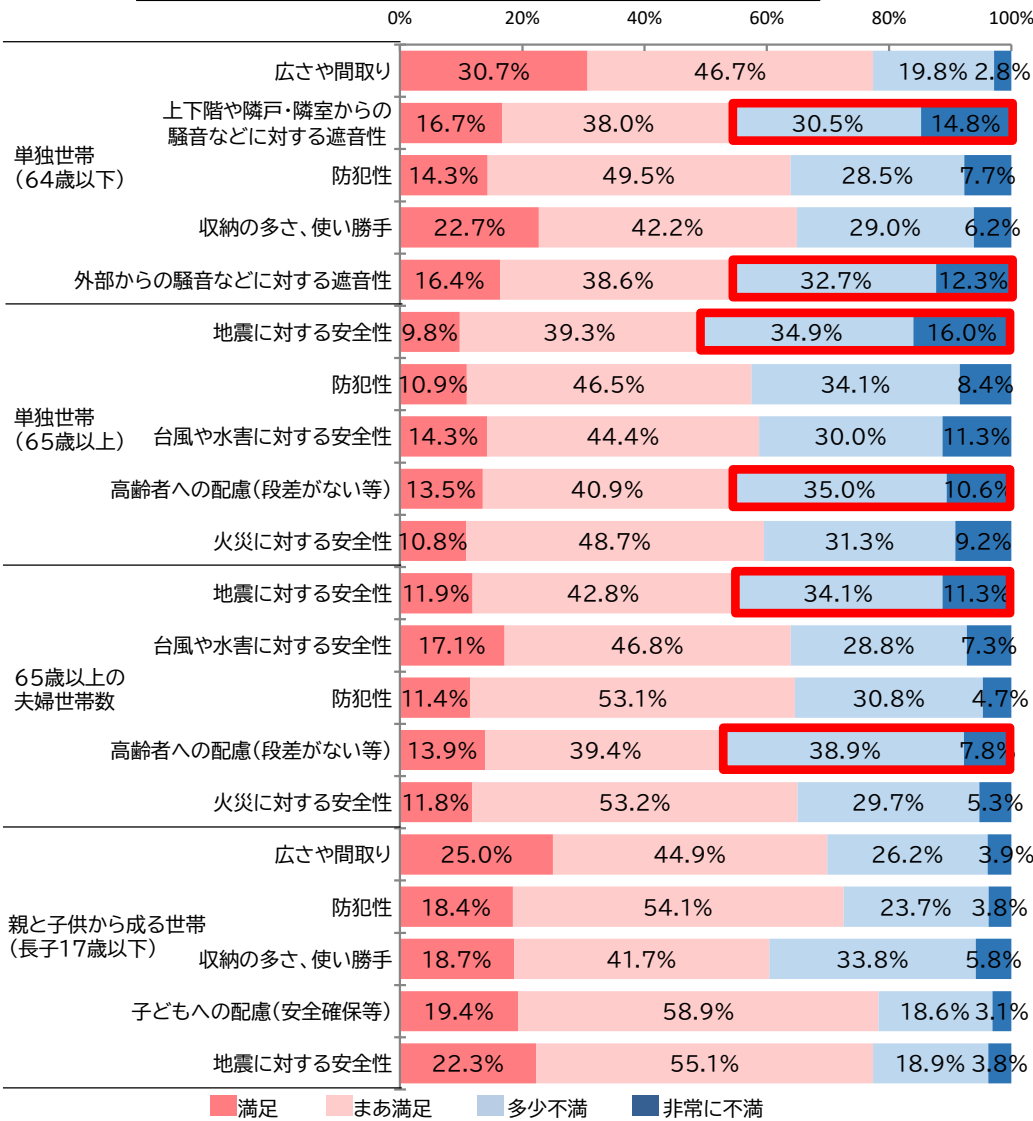


出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

＜住宅に対する評価(家族類型別)＞



＜住宅の要素別での重要度と満足度＞



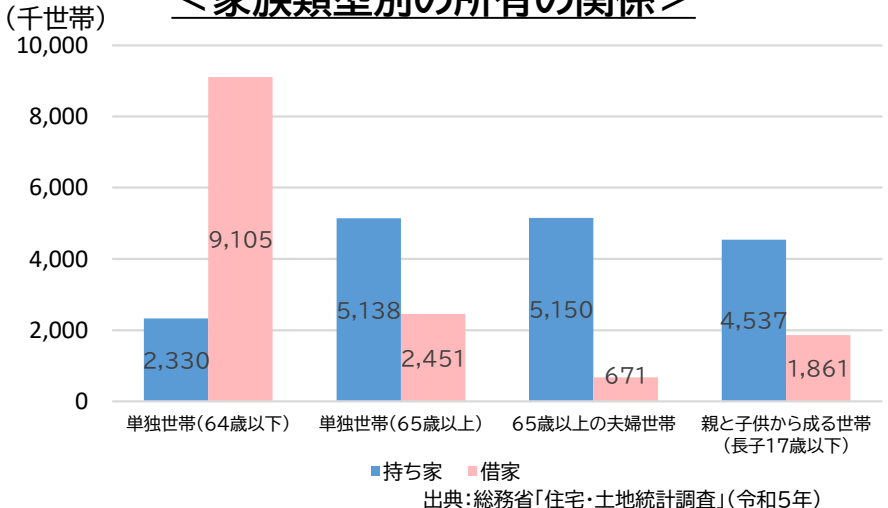
■ 満足 ■ まあ満足 ■ 多少不満 ■ 非常に不満

※住宅の質の重視する点の18項目のうち、上位5項目について掲載。

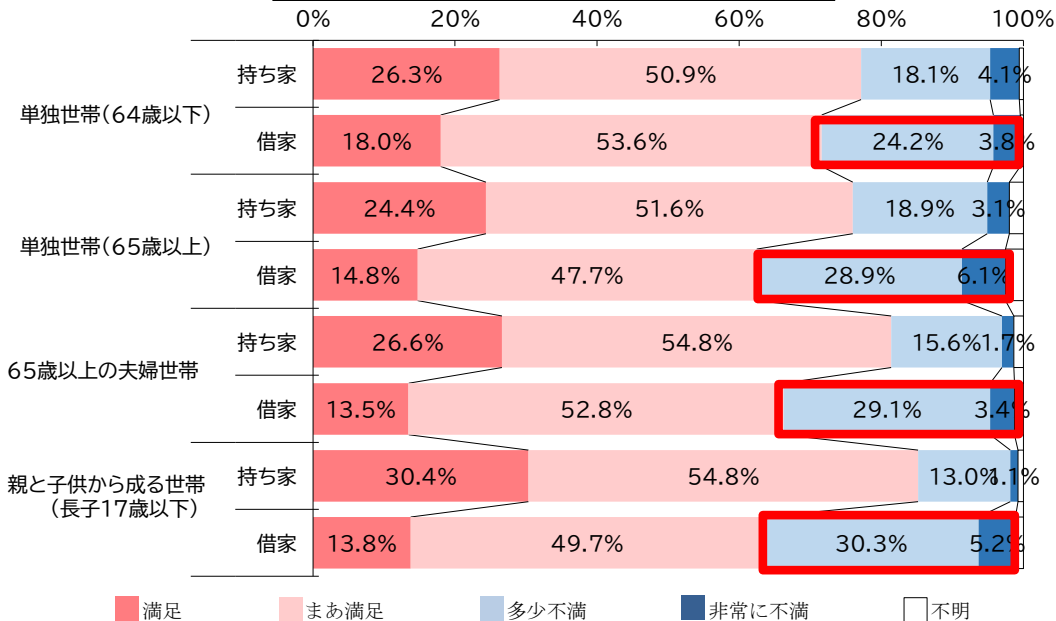
出典：令和5年住生活総合調査(国土交通省 集計中)

- いずれの世帯も、持ち家より借家の不満率が高い。特にファミリー世帯でその差が顕著。
- 持ち家より多い借家の不満は、音関連、水廻り・使い勝手。ファミリー世帯は断熱性の不満差も大きい。

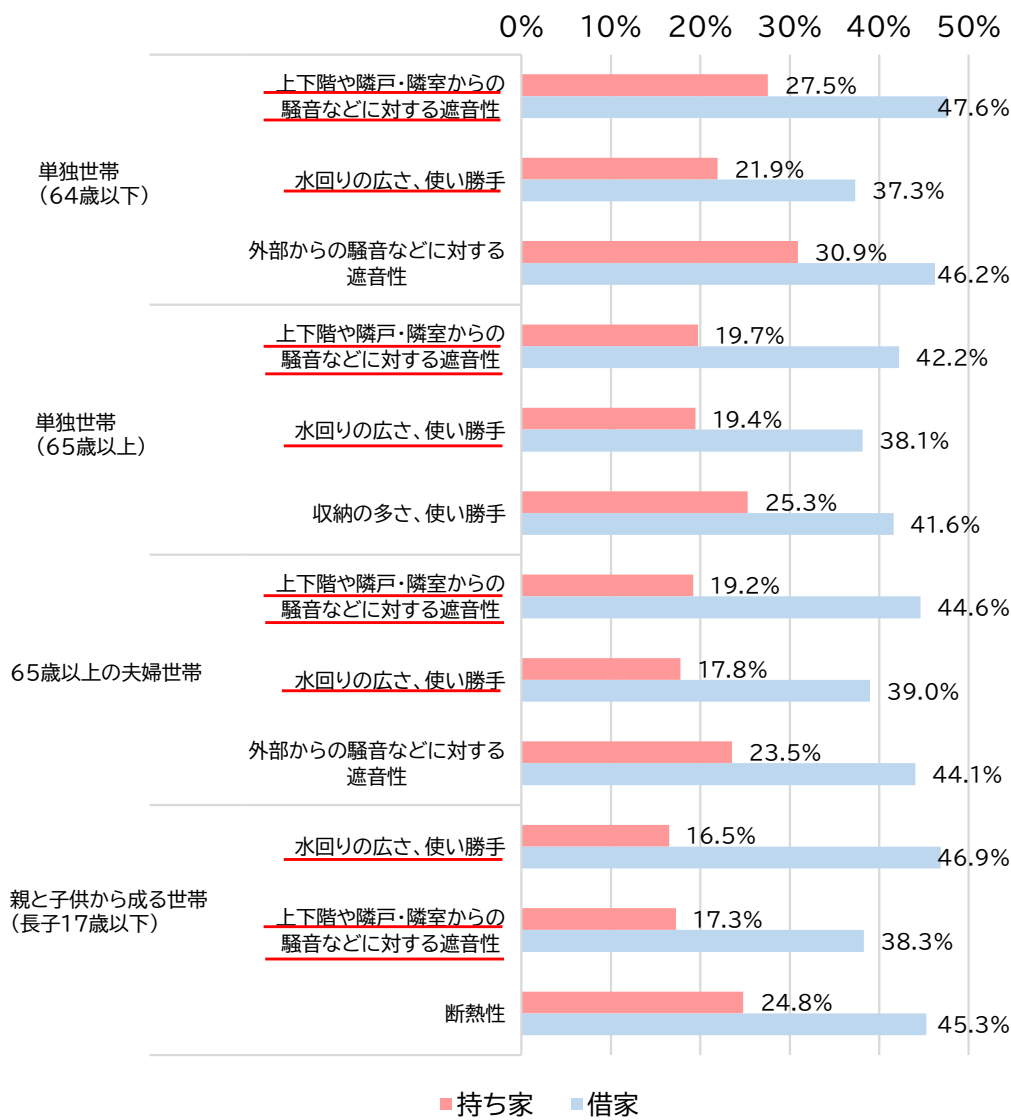
<家族類型別の所有の関係>



<住宅に対する評価(持借別)>



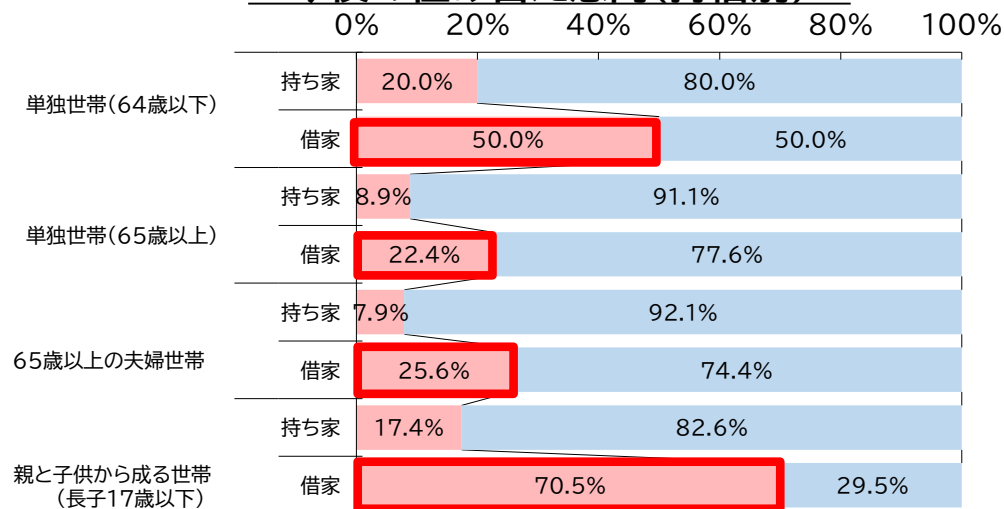
<住宅に関する要素別の不満率(持借別)>



家族類型別の居住実態と「住み替え」意向(持借別)

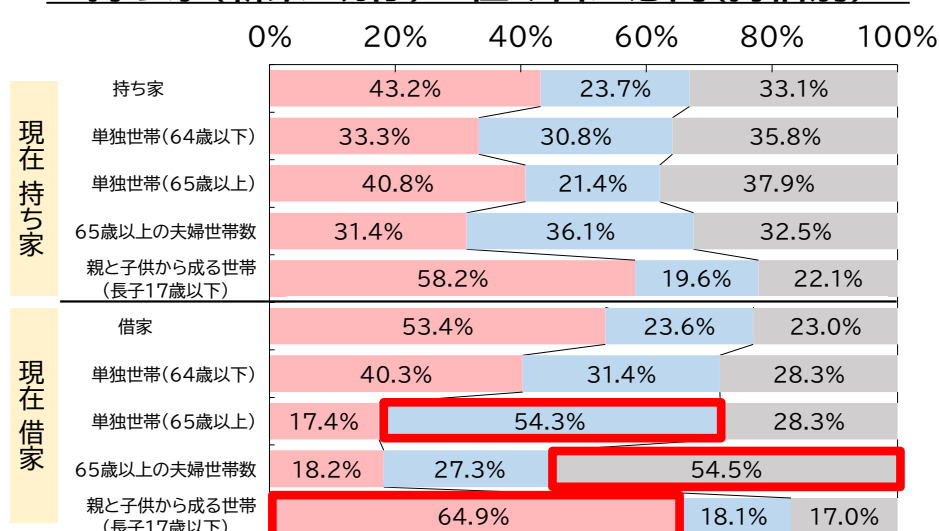
- 借家居住のファミリー世帯は、子の誕生等を契機に新築住宅への住み替えを希望するケースが多い。
- 借家居住の65歳以上単身・夫婦世帯は、住居費負担の見直しのための既存住宅等への住み替え意向あり。

<今後の住み替え意向(持借別)>



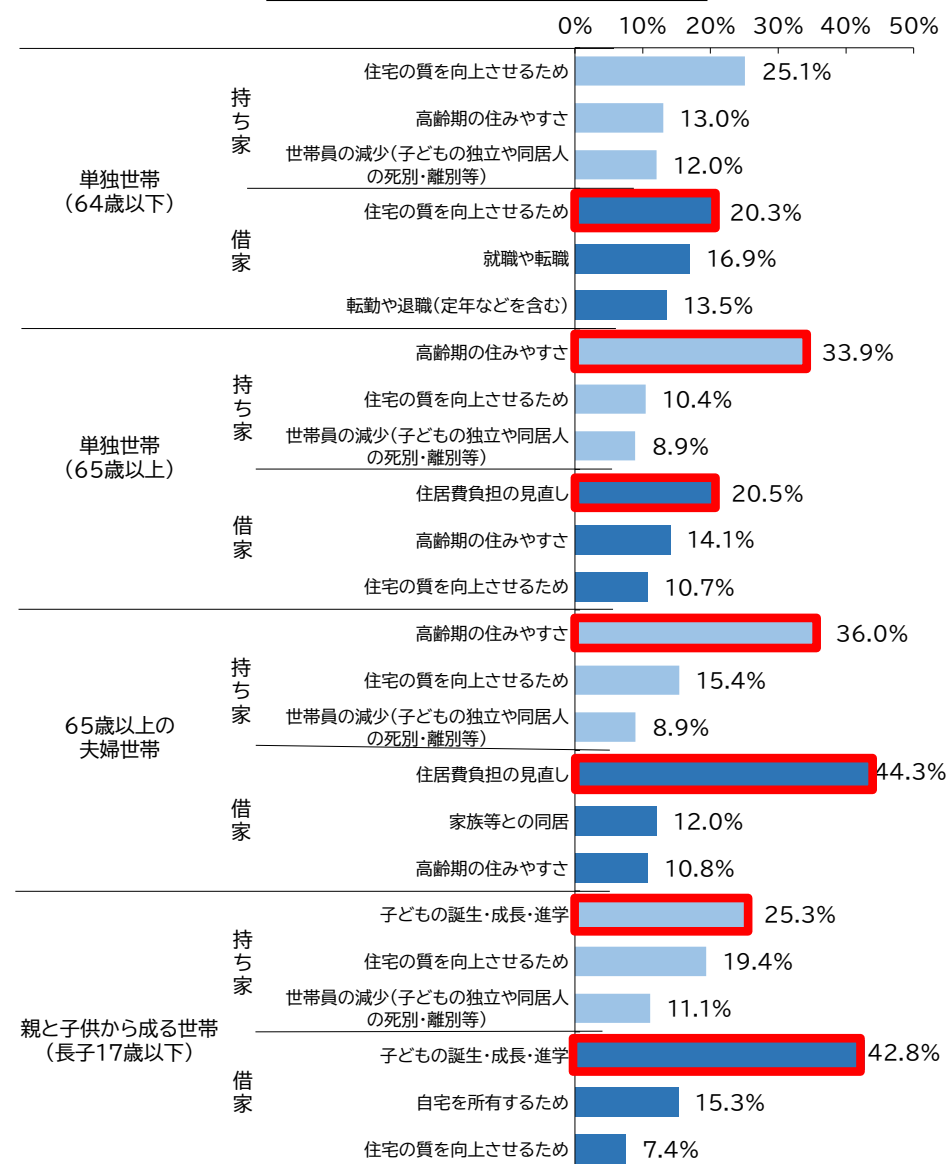
■ 住み替え意向がある ■ 住み替え意向はない

<持ち家(新築・既存)の住み替え意向(持借別)>



■ 新築住宅 ■ 既存住宅 ■ 特にこだわらない

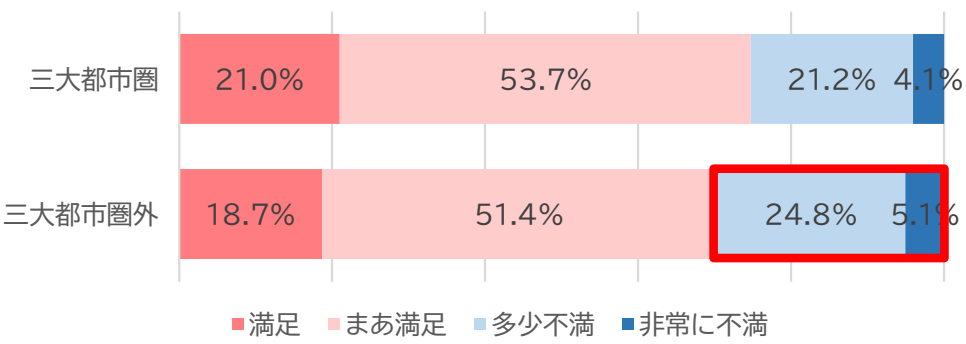
<今後の住み替えの目的>



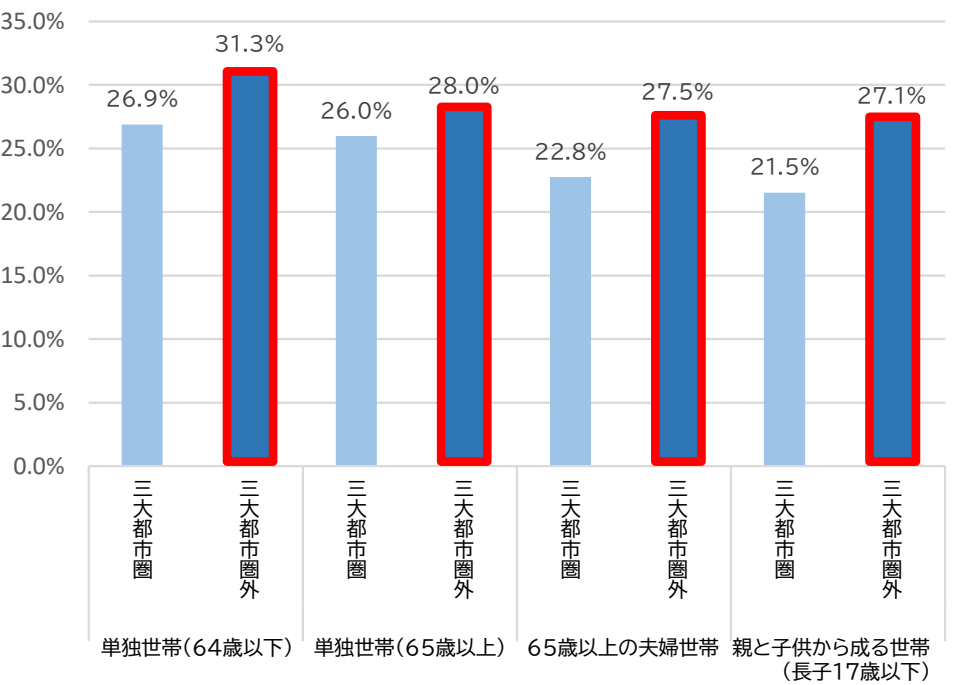
出典：令和5年住生活総合調査(国土交通省 集計中)

- いずれの世帯も、三大都市圏内より三大都市圏外の居住環境に対する不満率が高い。
- 65歳以上の単身・夫婦世帯は、買物等の利便性、周辺環境等に関する不満が三大都市圏より多い。

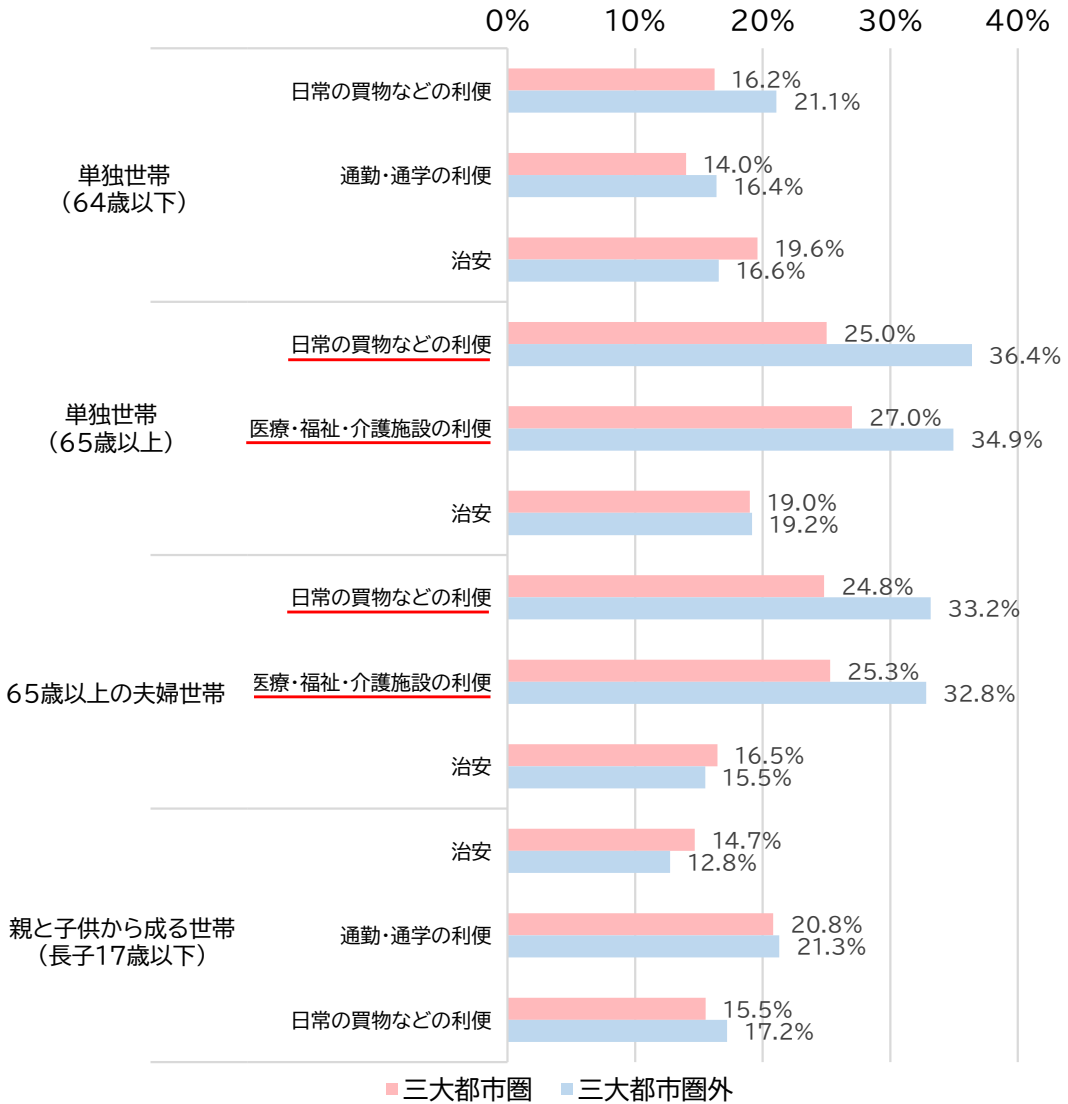
＜居住環境に対する評価＞



＜居住環境に対する評価の不満率(三大都市圏内外)＞



＜居住環境に関する要素別の不満率＞

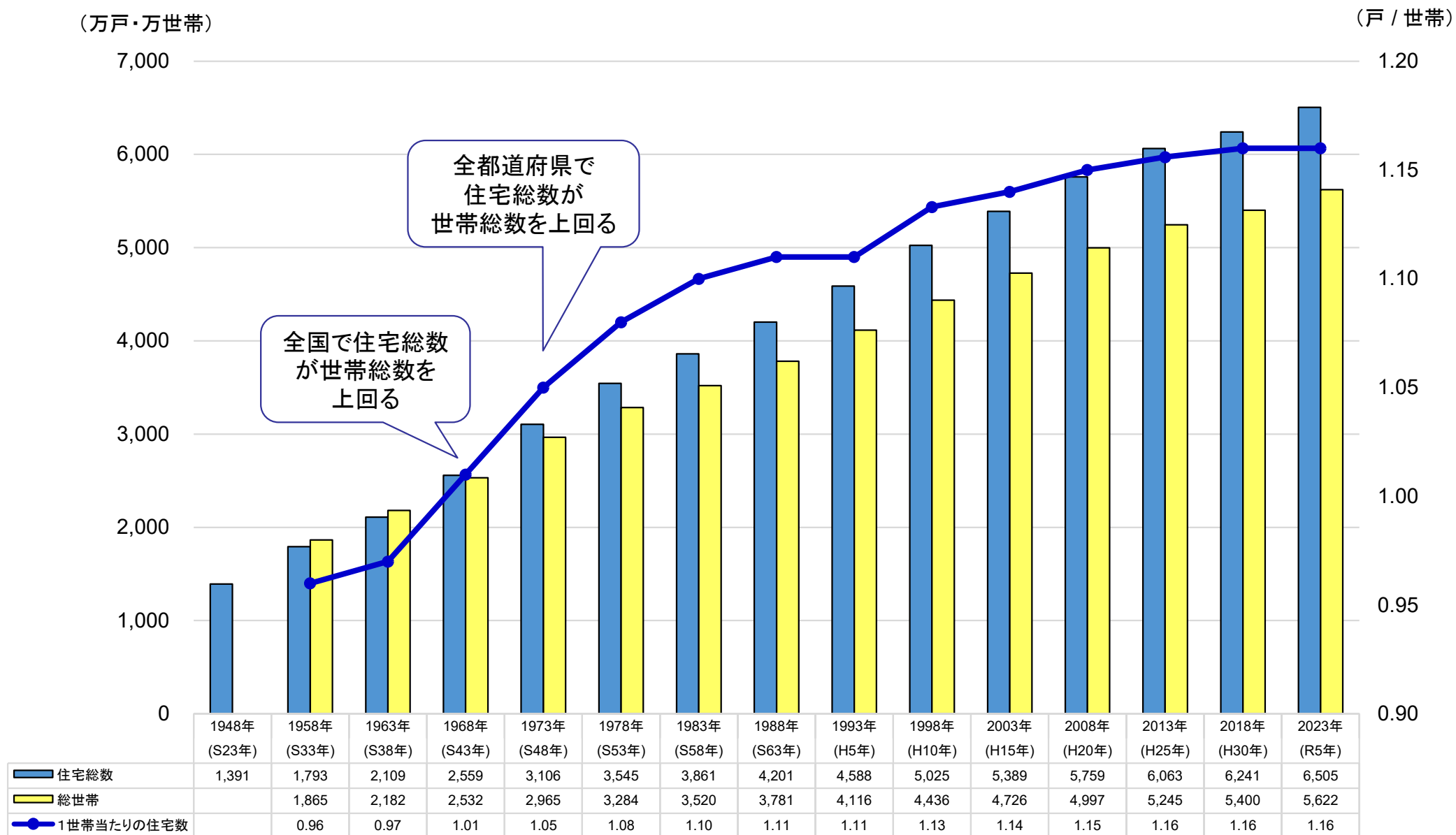


※家族類型毎の重要度の高い3項目についての不満率を掲載。
出典：令和5年住生活総合調査（国土交通省 集計中）

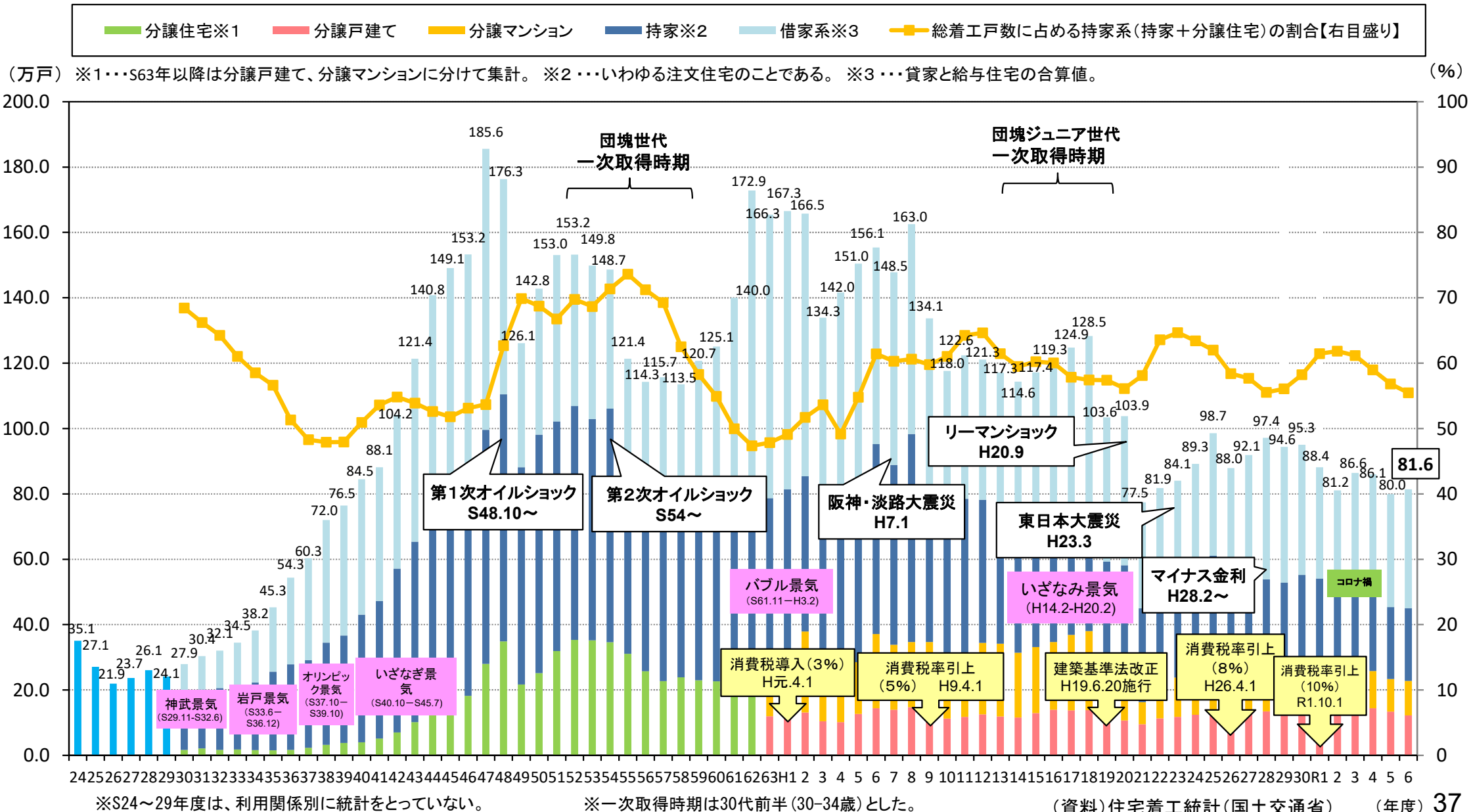
住まうモノ

住宅ストック数と世帯数

○ 住宅ストック数(約6,500万戸)は、総世帯(約5,600万世帯)に対し約16%多く、量的には充足(2023年時点)。



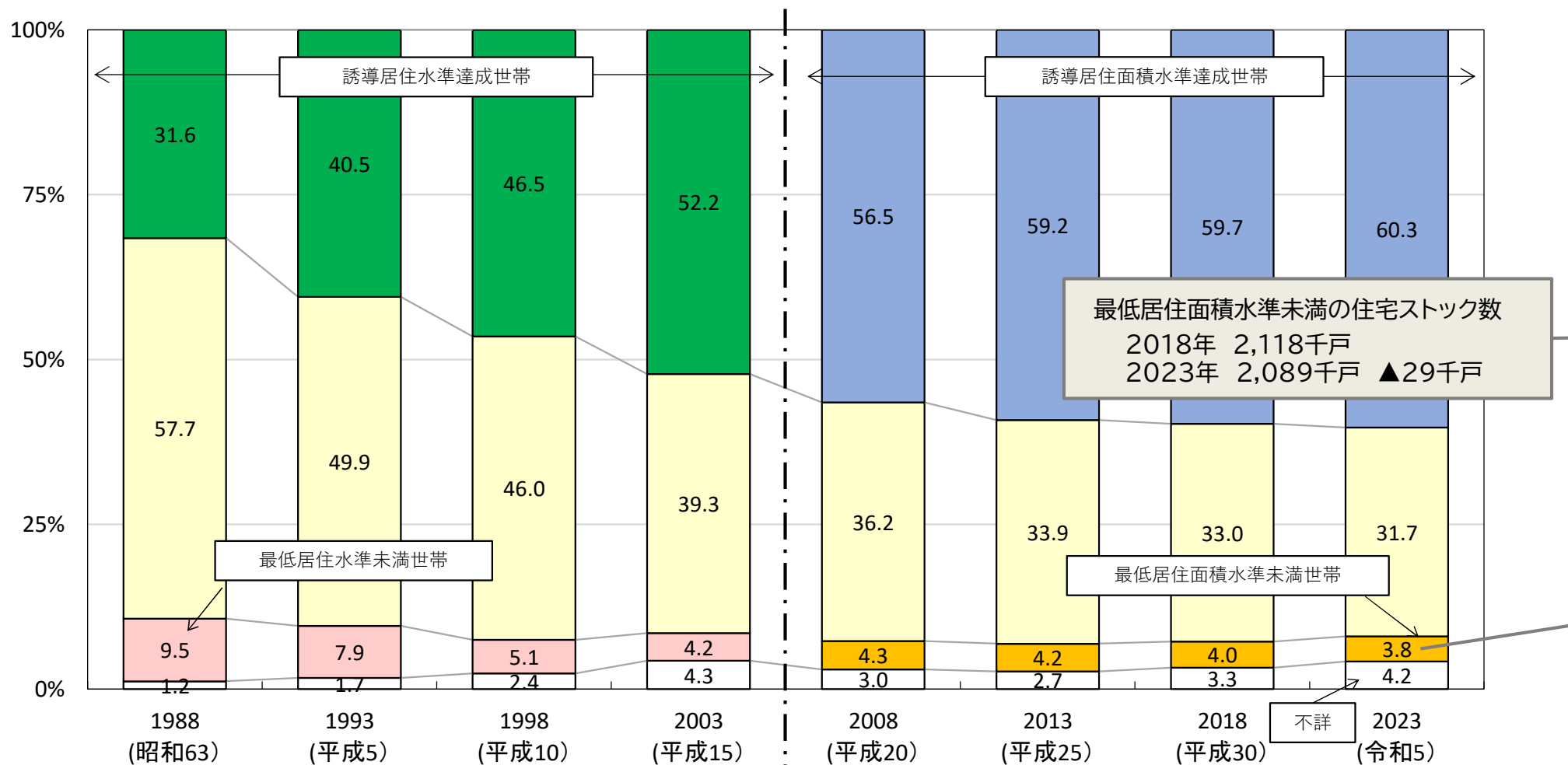
- 新設住宅着工戸数は、S42(1967)年度に100万戸を越えて以降、増減しつつも100万戸超の水準で推移。
- リーマンショック以後は100万戸を下回り、R6(2024)年度は81.6万戸。



居住面積の推移

	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㎡(※)

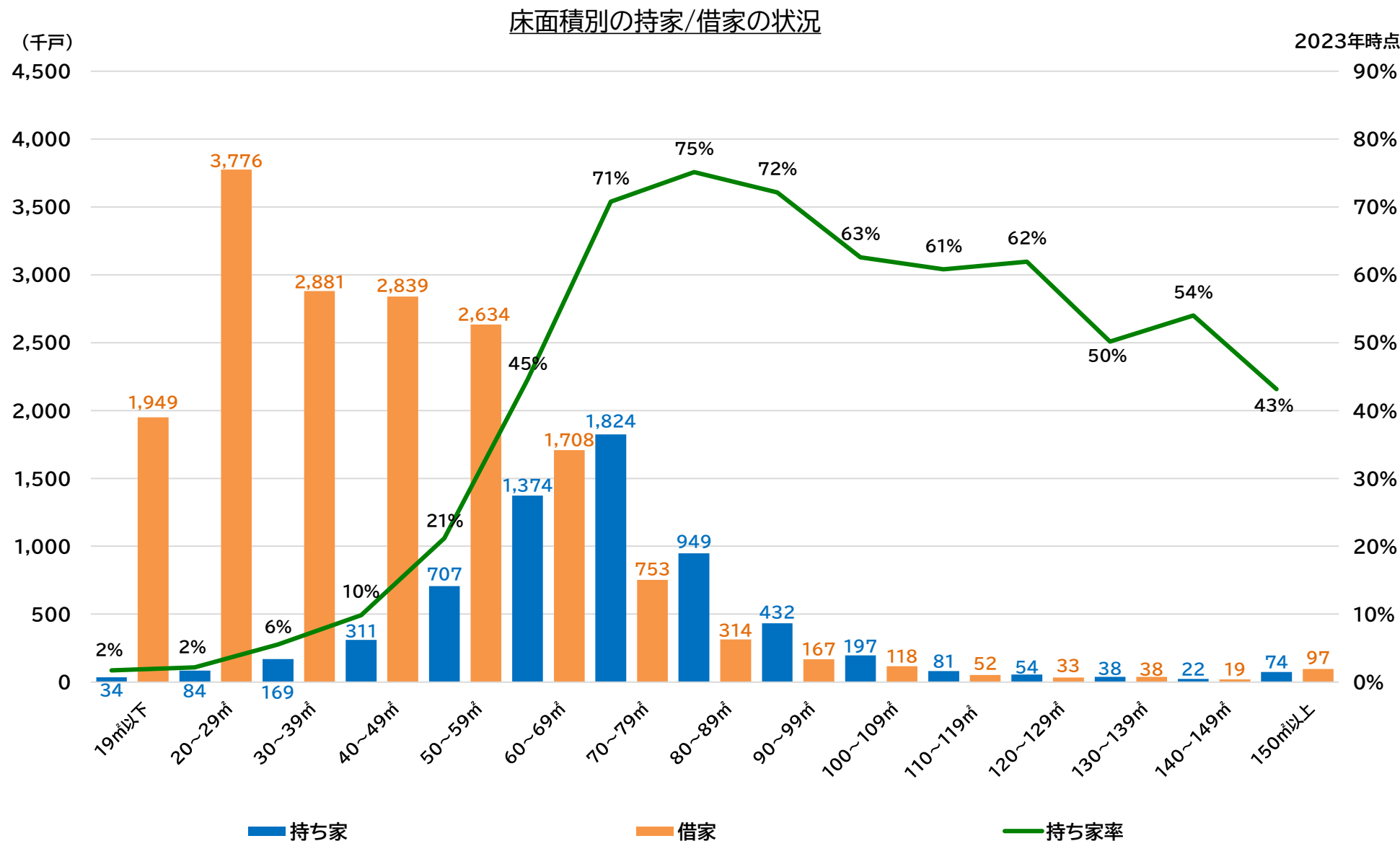
(※)夫婦2人+3歳以上6歳未満(0.5人換算)+3歳未満(0.25人換算)の場合、37.5㎡



注) 平成20年以降の最低居住面積水準未達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。

延べ床面積別の共同住宅の状況(全国)

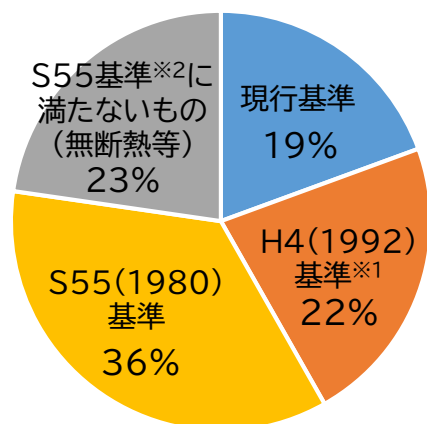
- 共同住宅は、60㎡未満までは借家が多く、60㎡以上では基本的に持家が多い。
- 50㎡台の持家率は2割あるが、40㎡台の持家率は1割。



居住世帯のある住宅ストックの性能(R5 (2023年) 時点)

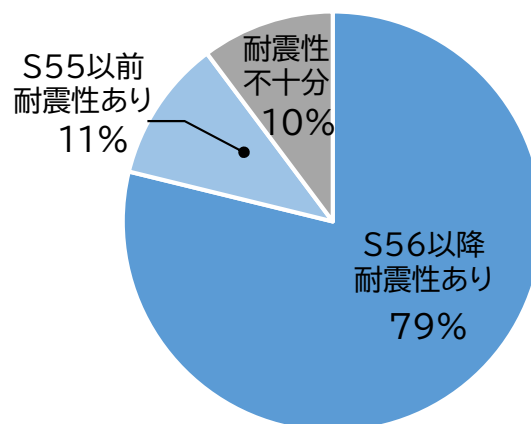
- 居住世帯のある住宅ストック総数のうち、断熱性能を満たす住宅（現行基準）は、**約2割**。
- 耐震性能を満たす住宅は、**約9割**。
- 一定のバリアフリー性能を満たす住宅は、**約4割**。

【断熱性能】



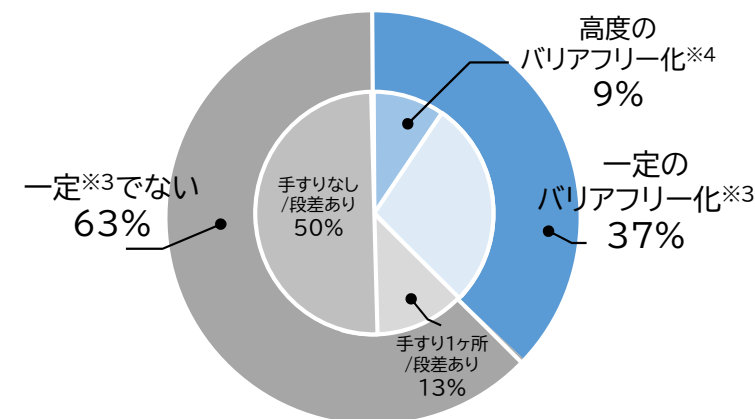
省エネ基準適合率 約19%

【耐震性能】

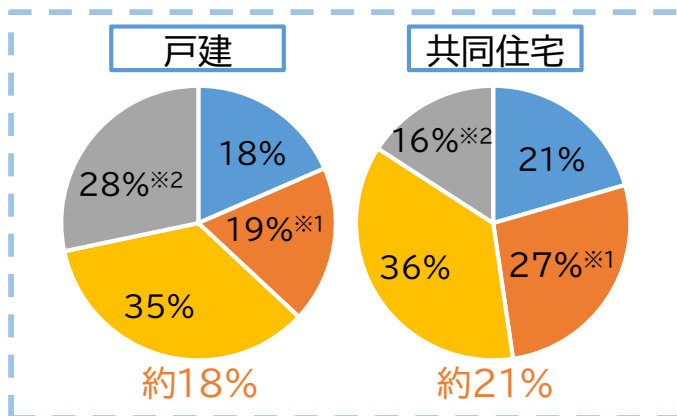


耐震化率 約90%

【バリアフリー性能】

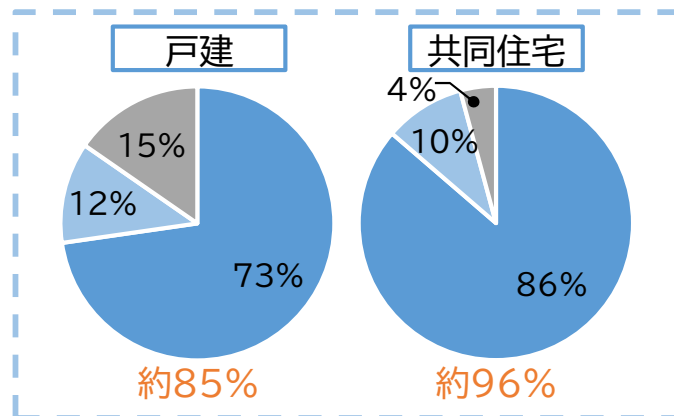


一定のバリアフリー化率 約37%

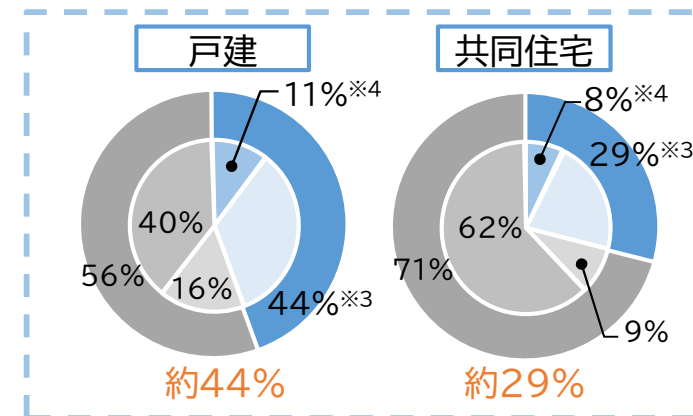


※1: 省エネ法に基づき平成4年に定められた基準
※2: 省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準

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。



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。



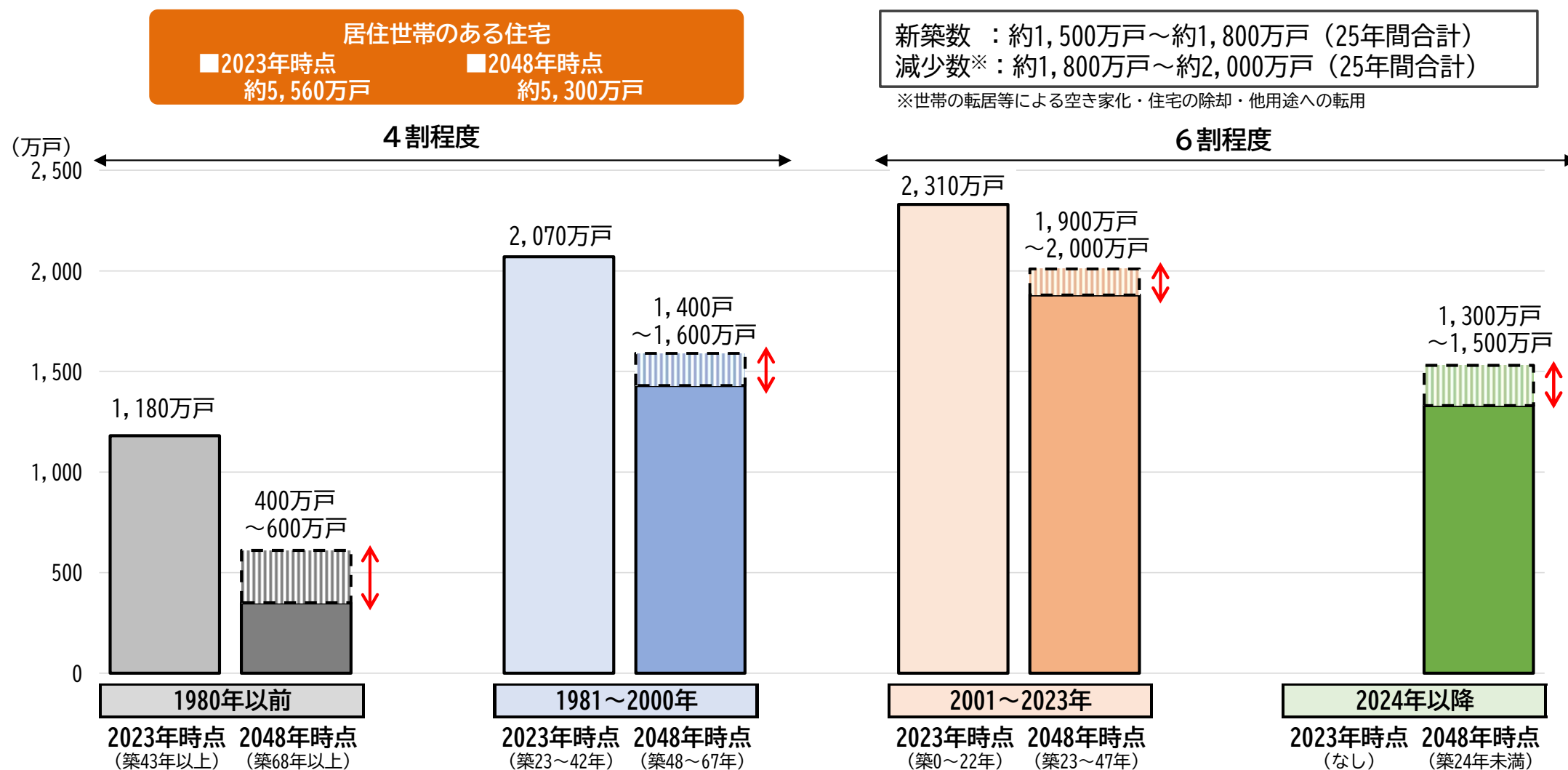
※3: 住戸内が「手すり(2か所以上)」又は「段差のない屋内」に対応。
※4: 住戸内が「手すり(2か所以上)」「段差のない屋内」「廊下幅が車椅子通行可」のすべてに対応。

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。

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4割程度は2000年以前、6割程度は2001年以降の住宅ストック。この25年間、総新築数よりも、空き家化、除却、他用途転用等による住宅減少数が上回ると想定。

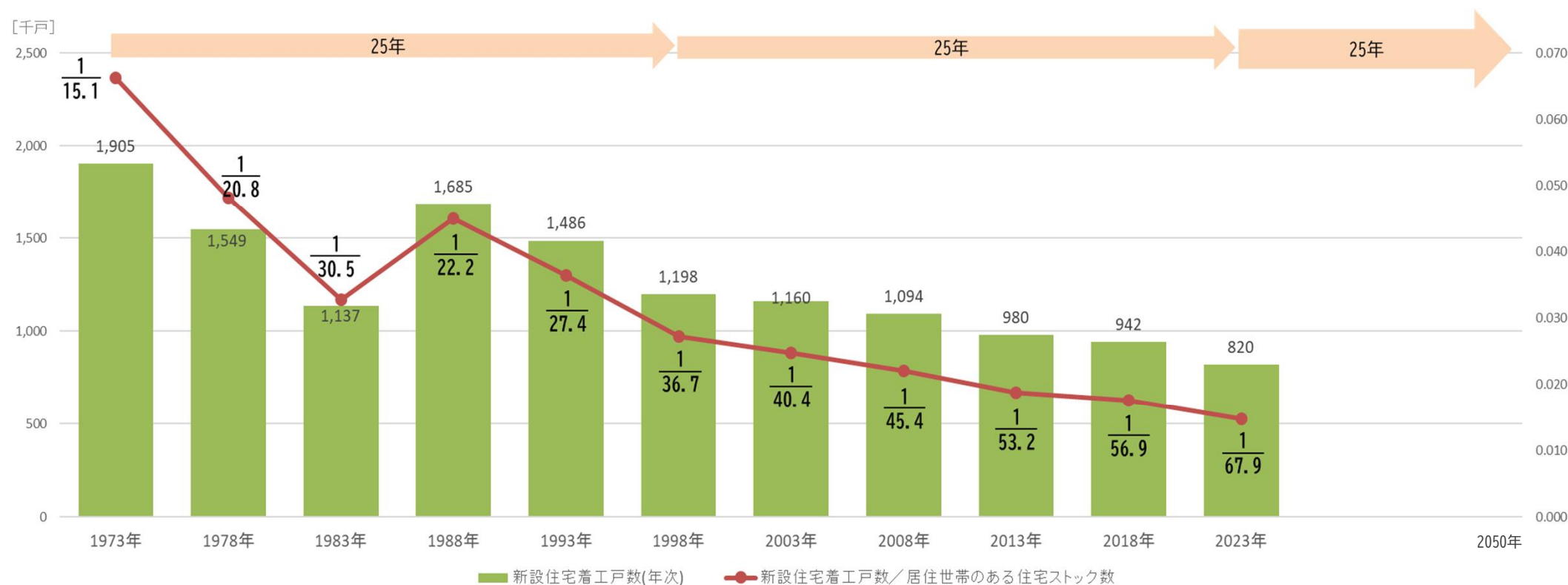
注) 統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。



居住世帯のある住宅ストック数に対する着工戸数の関係

- 各年の当該時点で存在する「居住世帯のある住宅ストック数」に対する「新設住宅着工戸数」の関係をみると、**1973年では住宅ストックに対して約1/15の着工戸数であったところ、25年後の1998年では約1/40、更に25年後の2023年では住宅ストックに対して約1/70の着工戸数。**

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
新設住宅着工戸数(年次) (C)	1,905	1,549	1,137	1,685	1,486	1,198	1,160	1,094	980	942	820
居住世帯のある住宅ストック数 (B)	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102	53,616	55,645
$\frac{C}{B}$	$\frac{1}{15.1}$	$\frac{1}{20.8}$	$\frac{1}{30.5}$	$\frac{1}{22.2}$	$\frac{1}{27.4}$	$\frac{1}{36.7}$	$\frac{1}{40.4}$	$\frac{1}{45.4}$	$\frac{1}{53.2}$	$\frac{1}{56.9}$	$\frac{1}{67.9}$



- 長期優良住宅の認定制度が運用開始してから15年経過。
- 戸建ての新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅認定戸数の割合は約4割。

長期優良住宅建築等計画の認定制度の運用開始：新築 H21(2009)年6月、増改築 H28(2016)年4月、既存認定 R4(2022)年10月
 新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合：一戸建て 39.3%、共同住宅等 1.8%、全体 17.8%

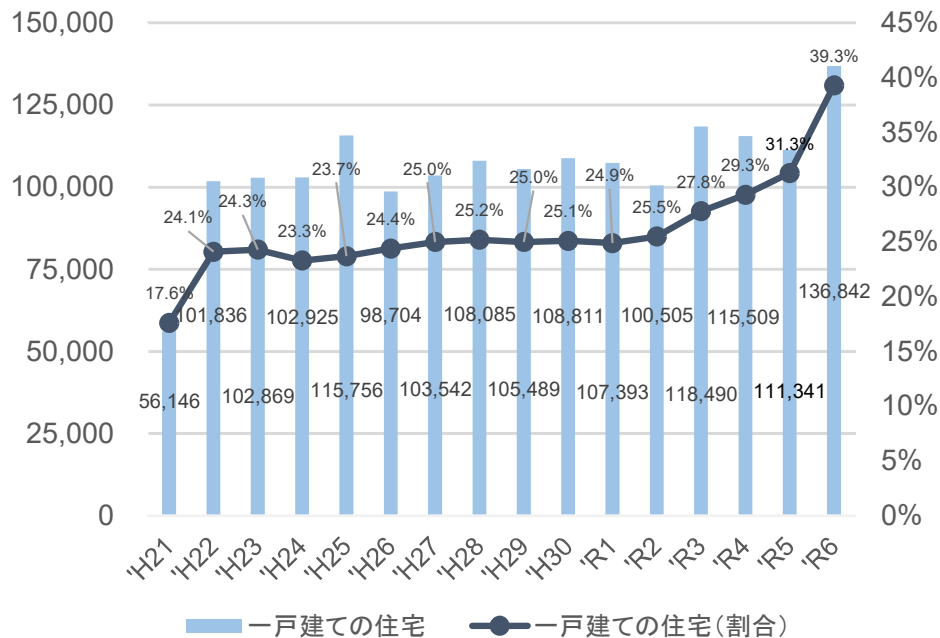
累計認定実績 (令和7(2025)年3月末現在)

【新 築】 **1,735,808戸** (戸建て 1,694,243戸、共同住宅等 41,565戸)
 【増改築】 **1,863戸** (戸建て 1,798戸、共同住宅等 65戸)
 【既 存】 **184戸** (戸建て 180戸、共同住宅等 4戸)

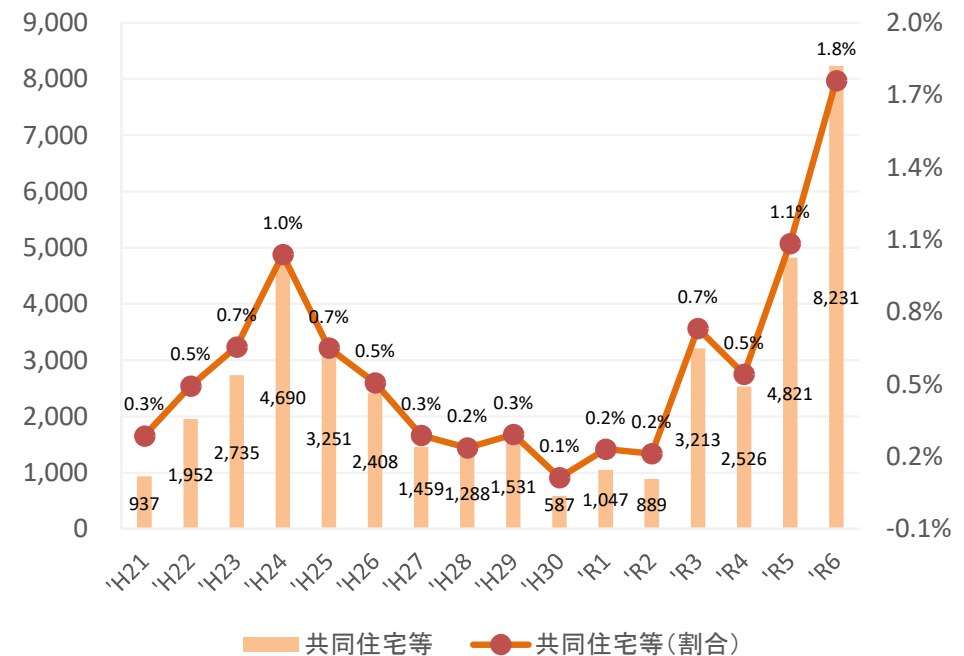
令和6(2024)年度認定実績

【新 築】 **145,073戸** (戸建て 136,842戸、共同住宅等 8,231戸)
 【増改築】 **101戸** (戸建て 96戸、共同住宅等 5戸)
 【既 存】 **88戸** (戸建て 86戸、共同住宅等 2戸)

一戸建ての住宅の認定実績【新築】



共同住宅等の認定実績【新築】



残価保証の取組例

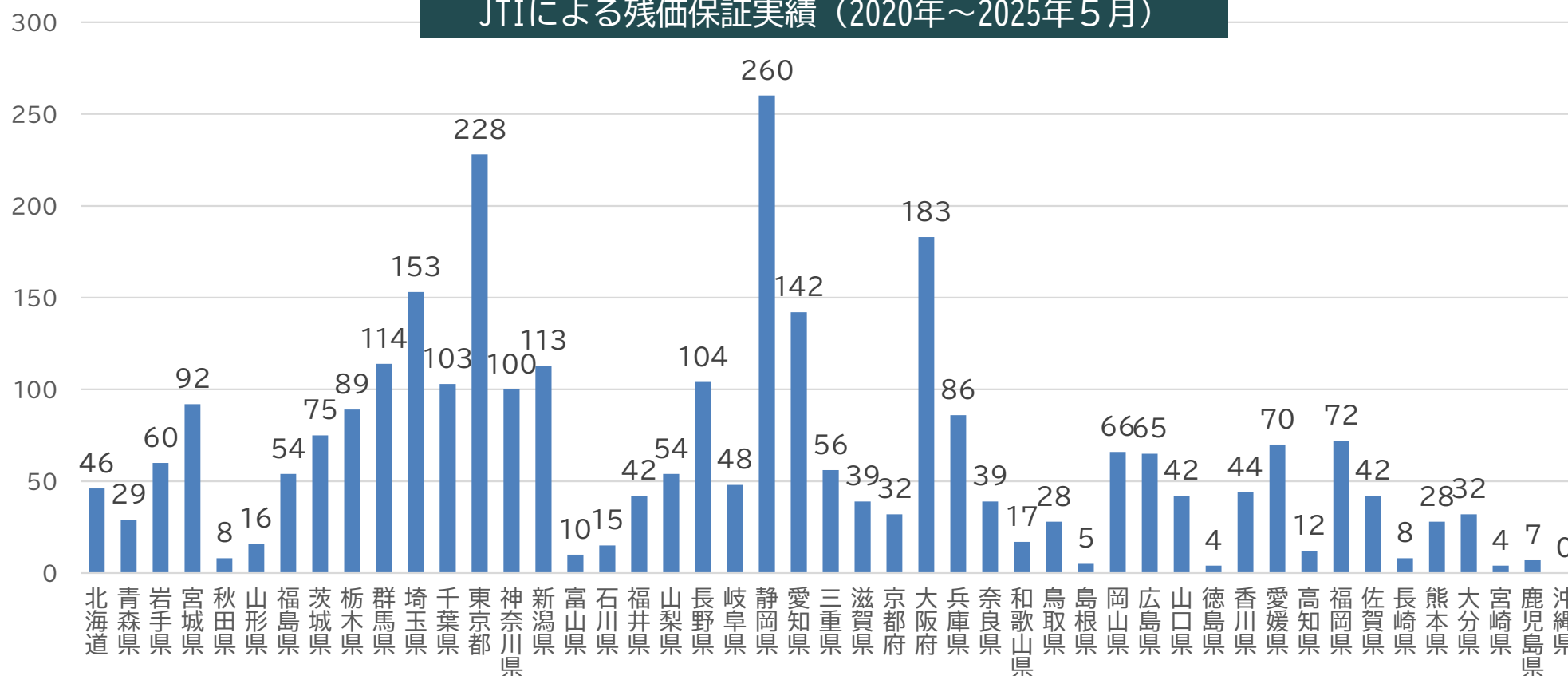
○ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)は、長期優良住宅を対象に、住宅事業者の依頼を受けて残価保証の可否を査定して「残価設定型住宅ローン利用適合証明書」を発行。幅広い都道府県で実績があり、これまでに2,936件。

○ 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

JTIによる残価保証実績（2020年～2025年5月）



出典：JTI提供データを基に国土交通省作成

スムストック

◆ 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

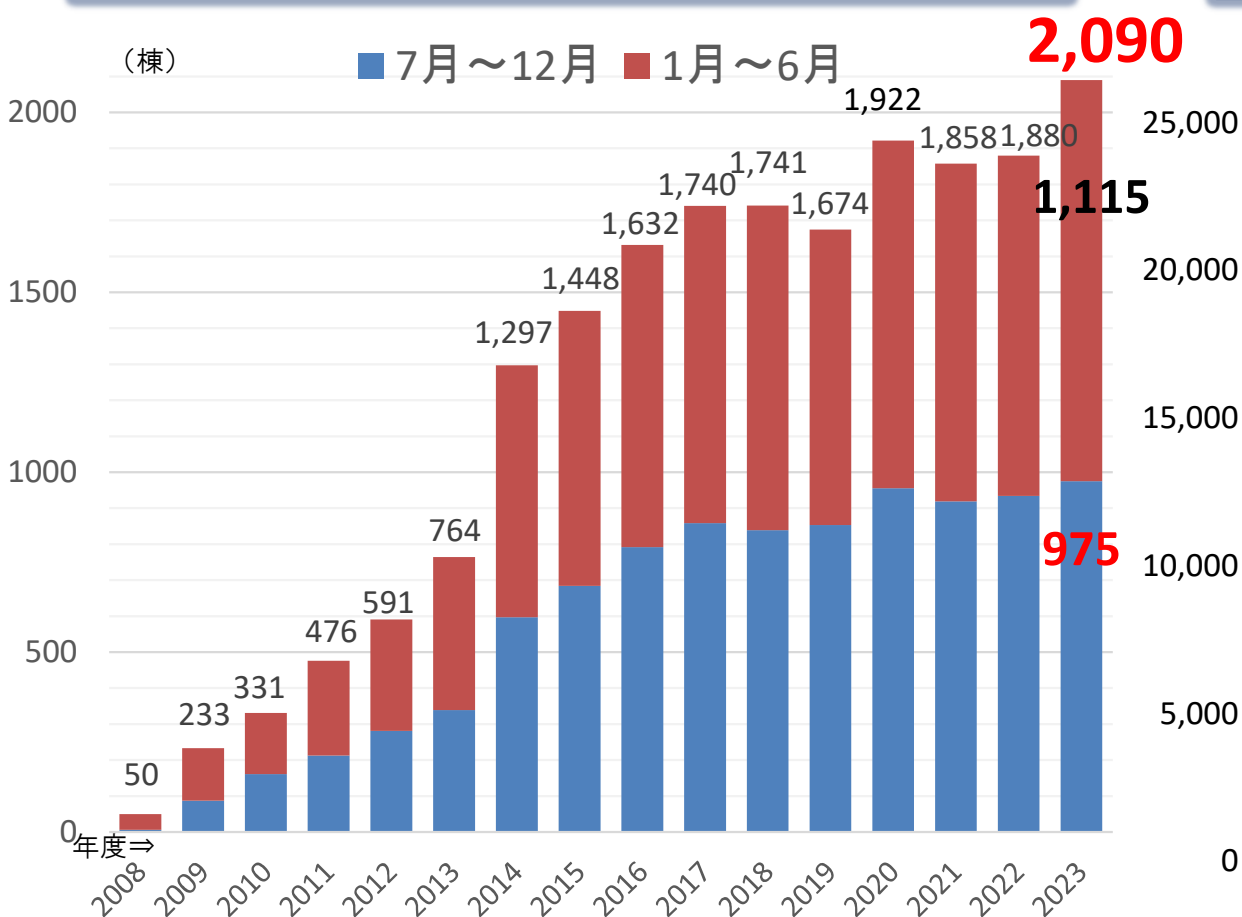
- ・住宅履歴データベースの保有
- ・新耐震基準レベルの耐震性能の保持
- ・50年以上のメンテナンスプログラムの保有

■ 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

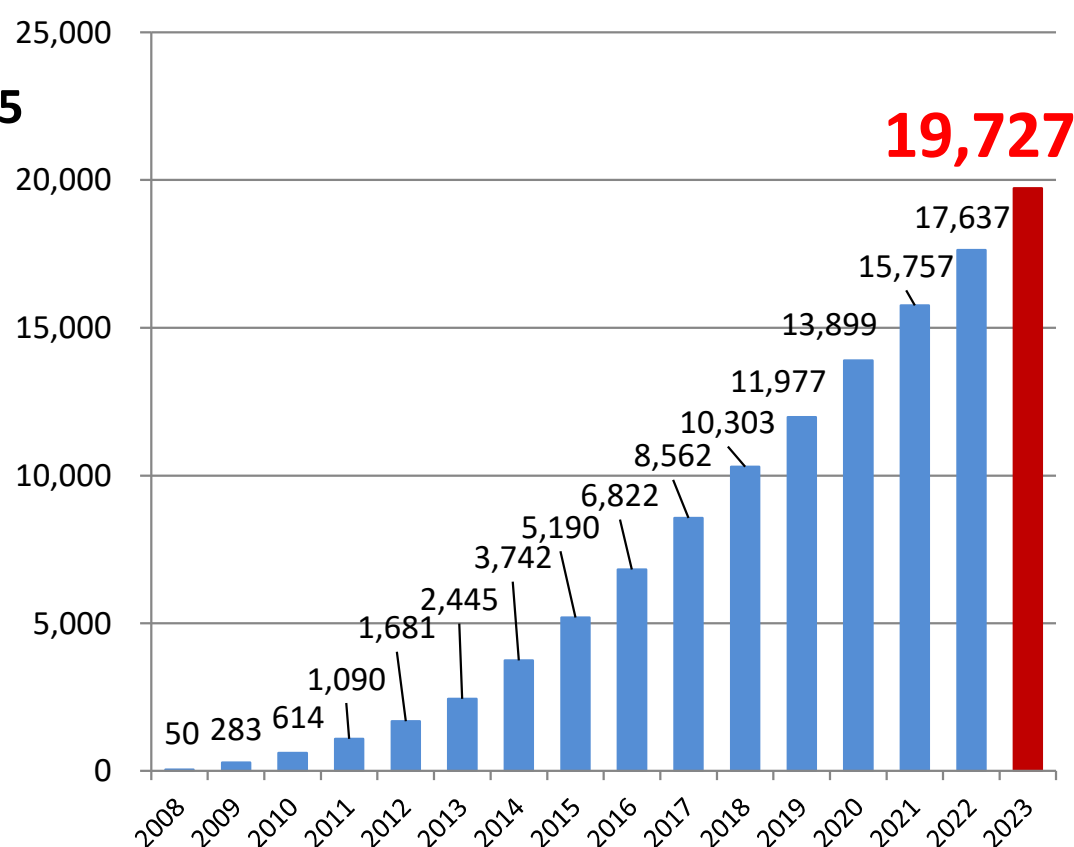
2023年度：2,090件 初の2,000件を超え、過去最高を達成（前年比+11%）

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

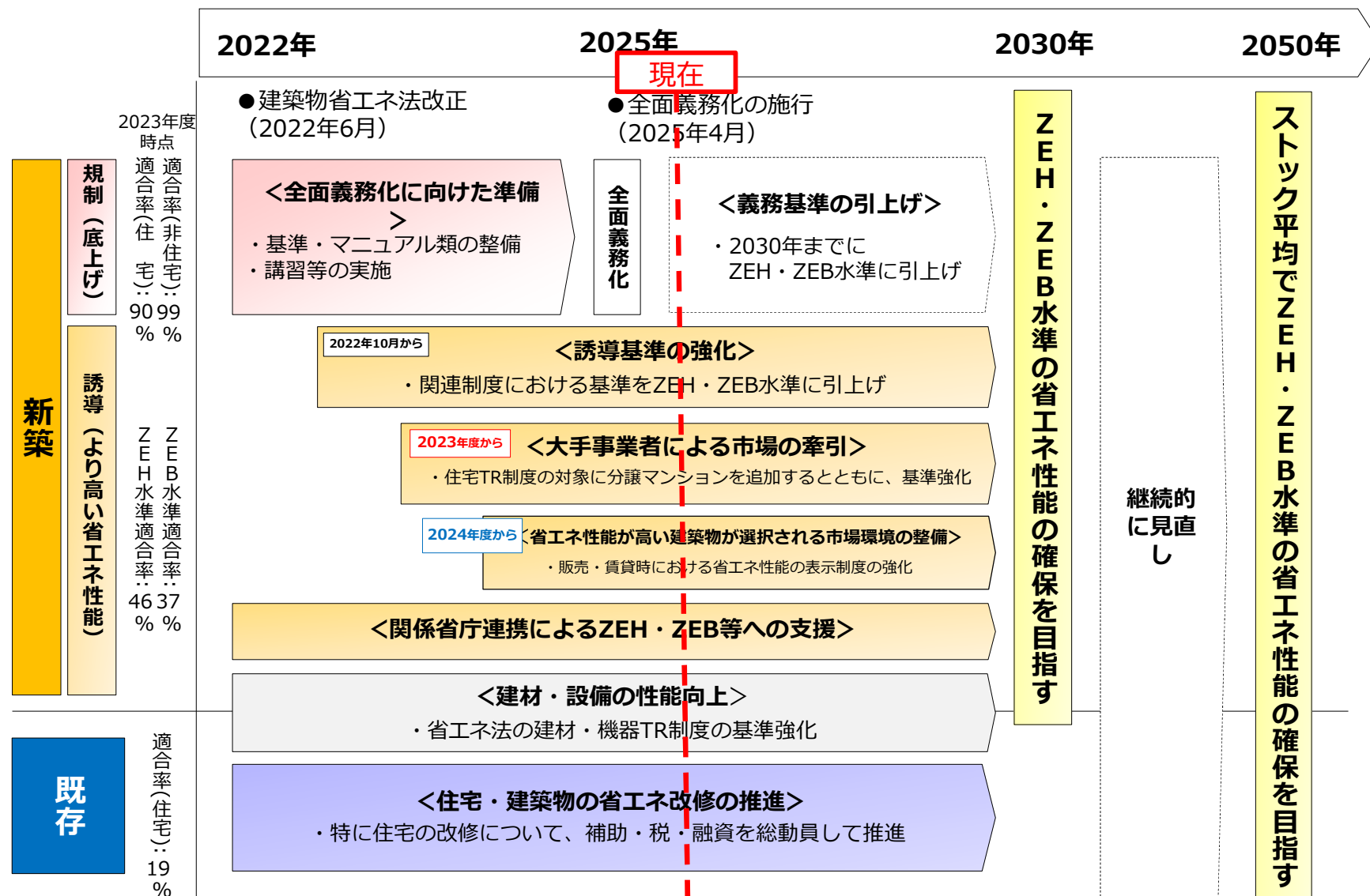


累計「**19,727件**」

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水準まで
引き上げ予定となっている。



子育てグリーン住宅支援事業の概要



令和7年度当初予算額： 250億円
令和6年度補正予算額：2,250億円 ※GX経済移行債を含む。

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限る(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅※4,5,6	建替前住宅等の除却を行う場合※7	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅※4,6	建替前住宅等の除却を行う場合※7	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

各対象住宅の要件		GX志向型住宅	長期優良住宅・ZEH水準住宅
断熱性能※8		等級6以上	等級5以上
一次エネルギー消費量の削減率	再エネを除く 再エネを含む	35%以上 原則100%以上※9	20%以上
HEMSの設置		設置※10	

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」
※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。
※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。
①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅
※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。
※5: 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。
※6: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。
※7: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。
※8: 結露防止に係る基準は含まない。
※9: 戸建住宅・共同住宅の別に応じて、基準値はそれぞれ下表のとおりとする。

【戸建住宅(立地)】			【共同住宅(階数)】		
右記以外の地域	寒冷地又は低日射地域	都市部狭小地等又は多雪地域	1~3	4・5	6以上
100%以上	75%以上	要件なし	75%以上	50%以上	要件なし

※10: 他の機器との接続が可能な規格に適合することが必要。(接続の是非は居住者の判断)

既存住宅※11のリフォーム※12

メニュー	補助要件	補助額※13
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限: 60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限: 40万円/戸

補助対象工事

必須工事※14	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事※15	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※11: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。
※12: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。
※13: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。
※14: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。
※15: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

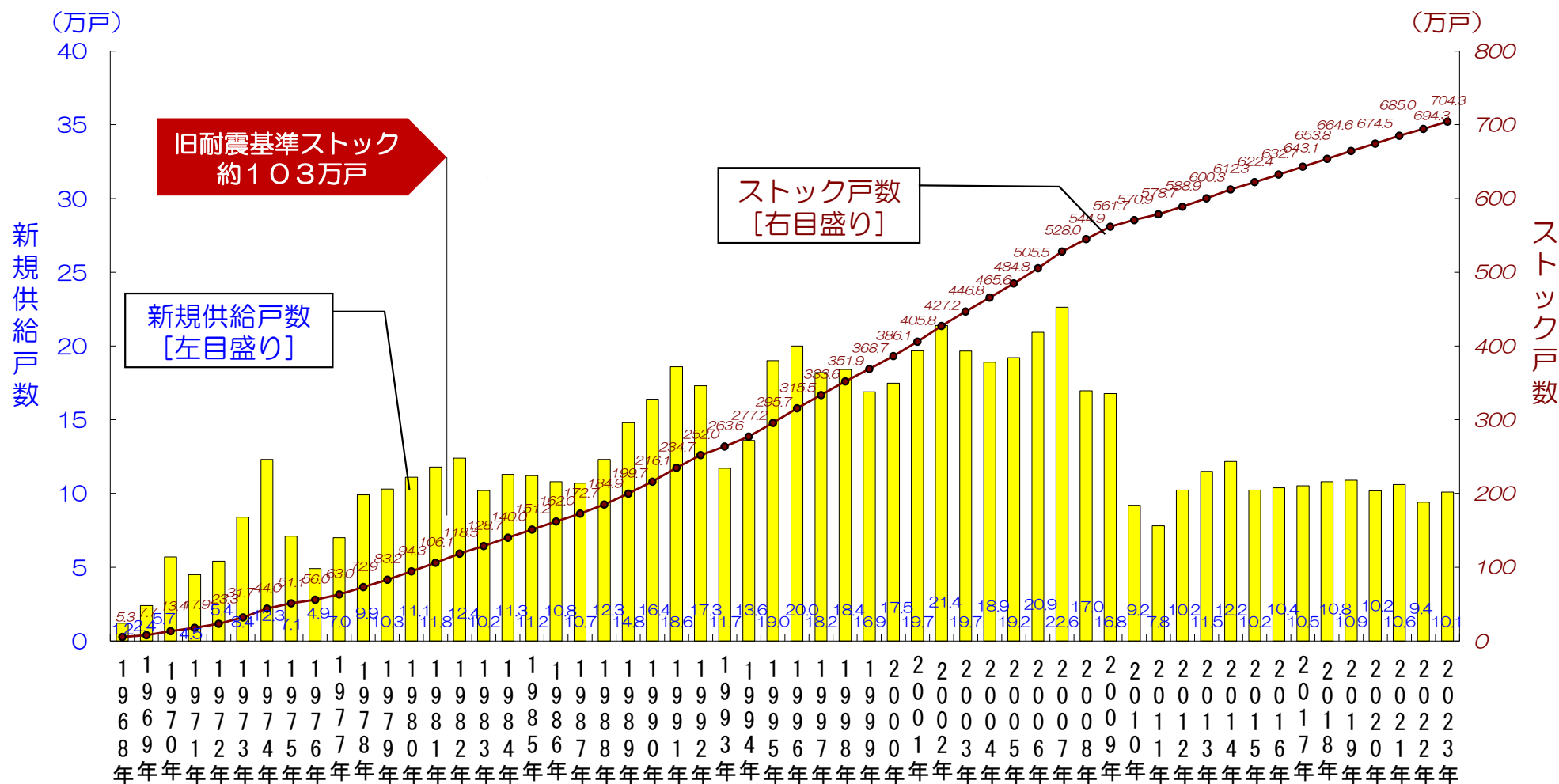
- ・ 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- ・ 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- ・ 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- ・ 申請ができる戸数の上限は、※2及び※6に該当する戸数の50%とする。
- ・ 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。
(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- ・ 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2（2020）年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。

※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。

※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。

※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

公営住宅の老朽化に係る安全対策の必要性

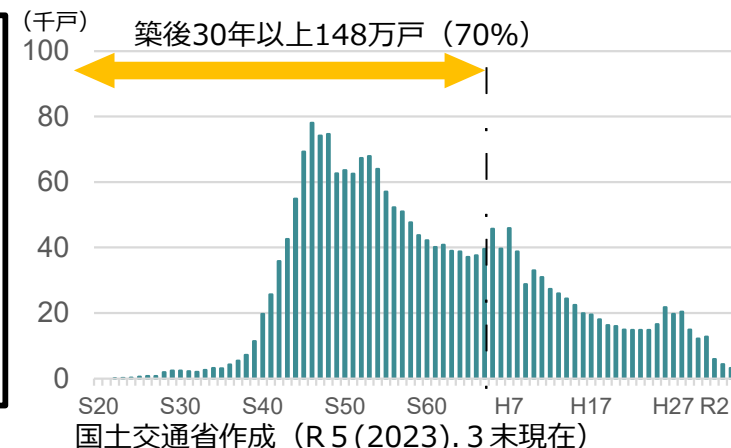
背景・現状

- 全国の公営住宅は210万戸超(※1)の膨大なストックを有しており、平均築年数は40年以上。
築年代別で現存の最多のストックは昭和47(1972)年築(築53年※2)で、老朽化が著しく進行。

※1 住宅の性質上、高齢者・障がい者・ひとり親世帯などの要支援者も多数入居 ※2 民間賃貸住宅の平均築年数は約18年

- 老朽化に起因し、近年、死亡事故等の重大事故につながりうる要緊急対応の危険事象も多発。

公営住宅の建設年度別の管理戸数



求められる対応

- 要緊急対応の公営住宅の数が増え続けていることから、要対策箇所の解消ペースの更なる加速が求められている。
「対処療法」的な対応ではなく、「事前予防」の対策も含め国土強靱化実施中期計画(R7(2025).6)に基づき対策を抜本強化。

⇒国土強靱化で従来実施してきた更新のほか、今後は改修等に対する支援も実施することとし、老朽化対策を進める

公営住宅の要緊急対応の危険事象及び過去の類似の重大事故事例(死亡事故等)

例1) 外壁コンクリート片の落下



平成元(1989)年11月、福岡県北九州市において、公団住宅(当時築25年)の屋上塔屋部分の外壁タイルが剥落し、通行人に落下衝突。
2名死亡・1名重傷。

例2) バルコニー手すりの脱落

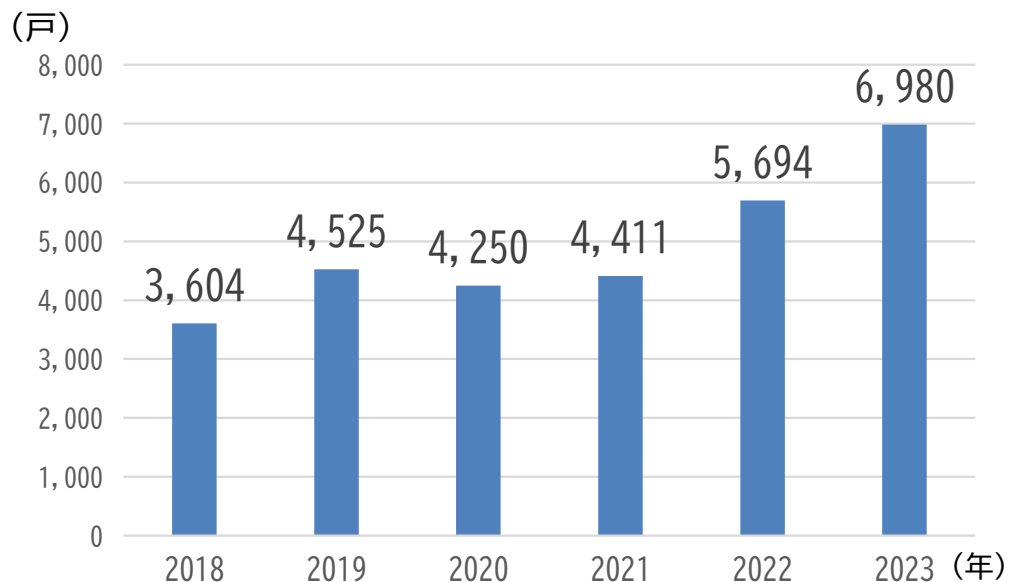


令和2(2020)年5月、北海道釧路市において、雑居ビル(当時築35年)7階の避難階段の手すりが腐食により脱落。
1名が転落し死亡。

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、2023年度末時点で全国約7,000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。

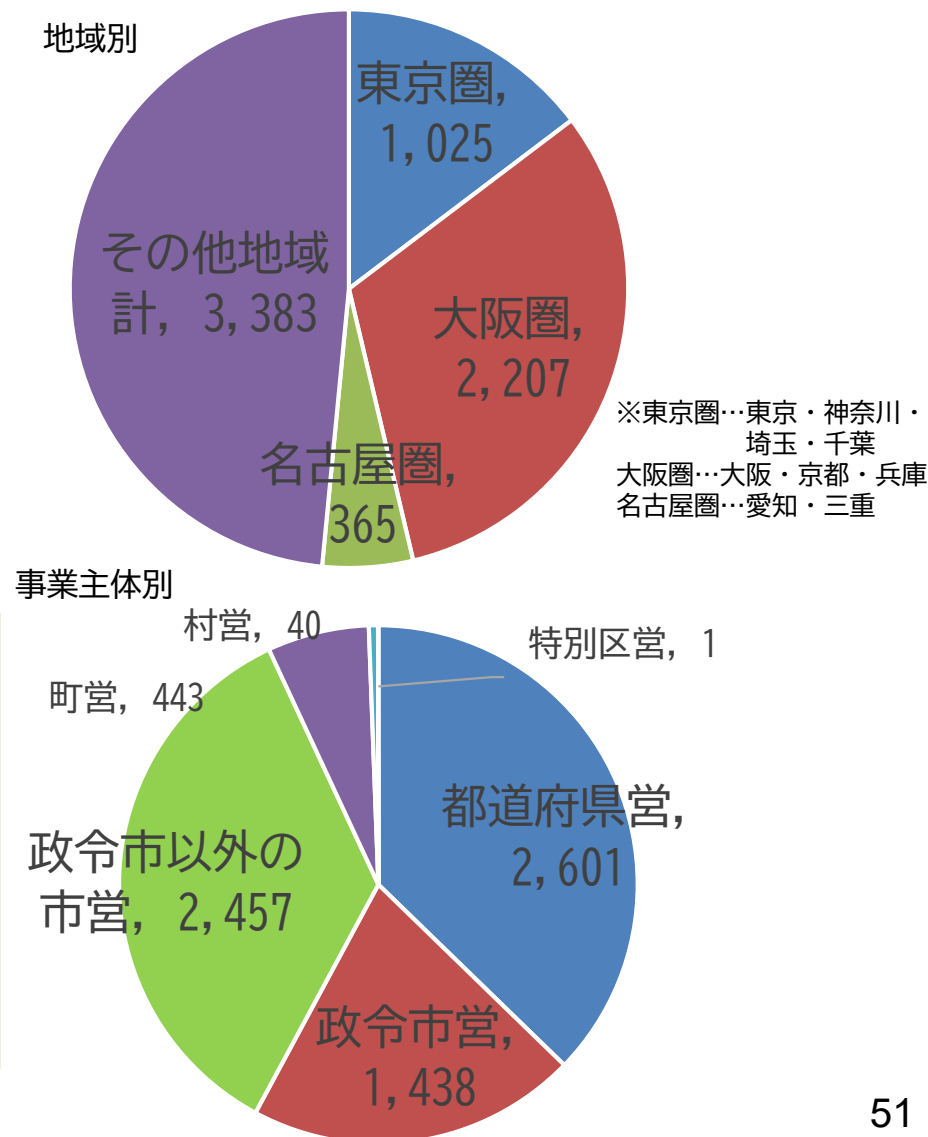
過去6年間の推移



目的外使用の活用例

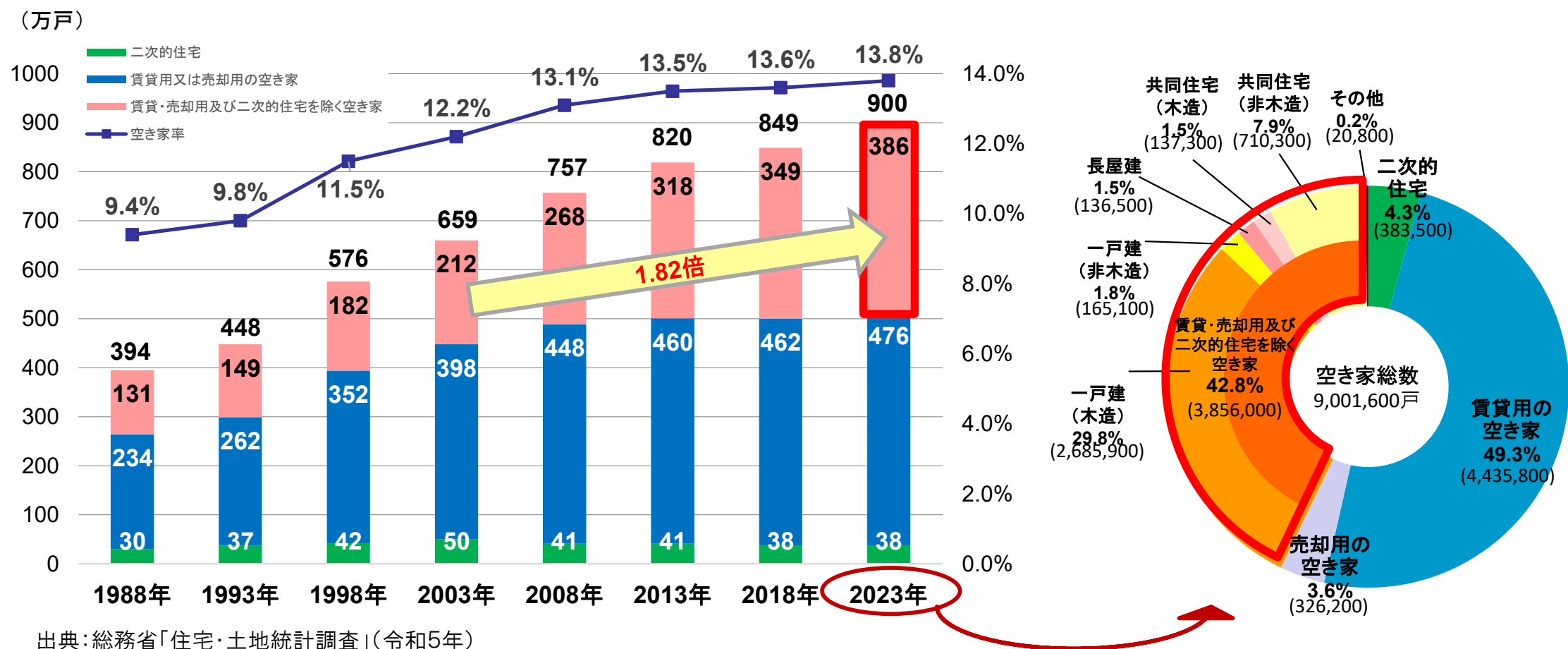
- ・災害被災者
- ・地域対応活用する場合<若年単身世帯、UJIターンなど>
- ・配偶者からの暴力被害者(DV被害者)
- ・犯罪被害者等
- ・住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の自立支援を行う事業者(居住支援法人、社会福祉法人、NPO法人等)
- ・子育て世帯等<子どもがいる世帯、若者夫婦世帯> 等

令和5(2023)年の内訳



空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「使用目的のない空き家」(386万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(269万戸)が最も多い。



出典:総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

[空き家の種類]

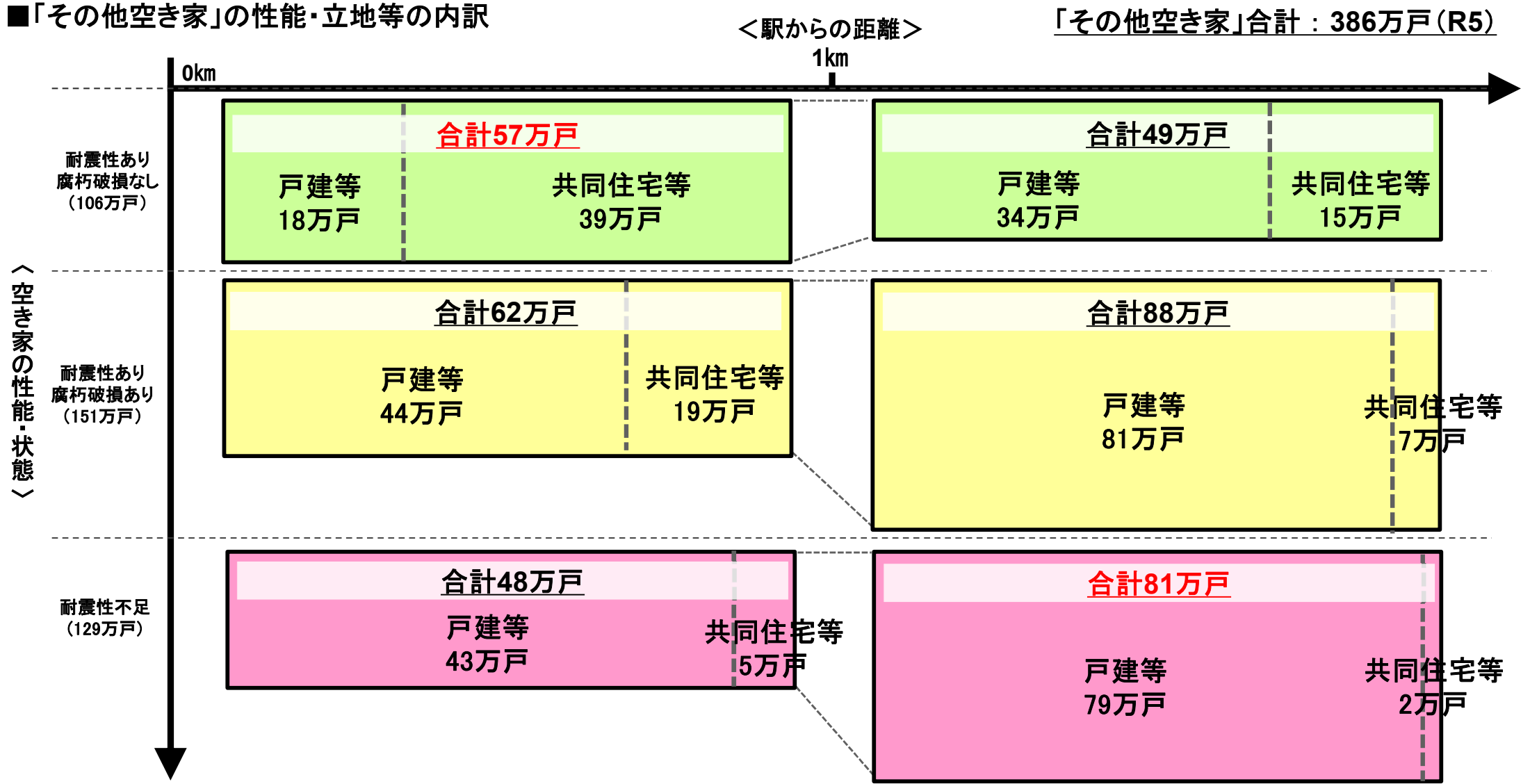
二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の空き家:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

- 「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



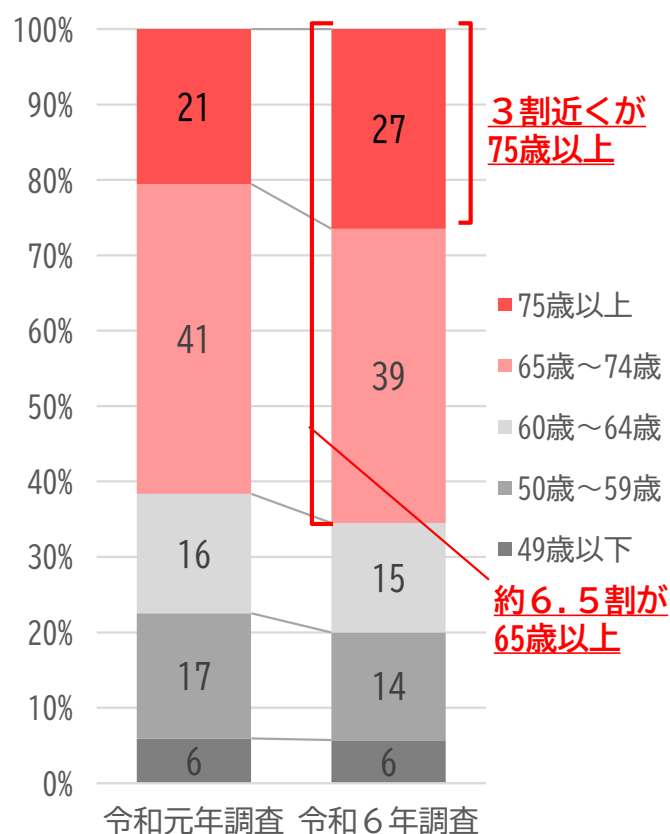
出典：令和5年住宅・土地統計調査(総務省)等を基に国土交通省推計

「空き家所有者の高齢化」と「空き家の取得経緯等」

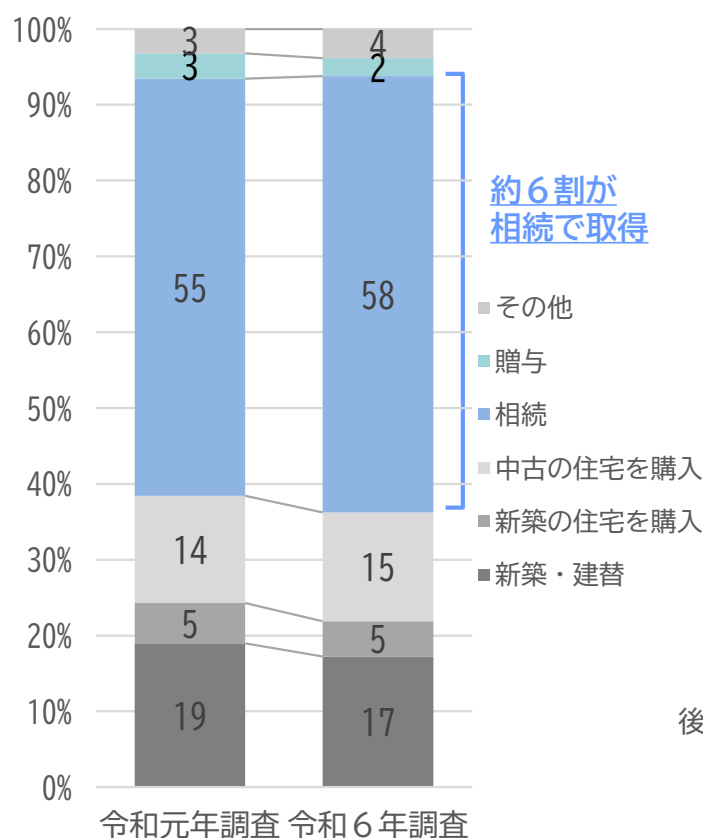
- 全国の空き家所有者の約6.5割が65歳以上で、75歳以上に限っても3割近くを占める。
- 空き家の取得経緯等は、相続が増え、約6割を占める。
- 相続で空き家を取得した世帯における相続前の対策状況として、2割超が対策を行っている一方、8割近くは特に対策をしていない。

注）本調査は、令和5年住宅・土地統計調査において、現住居以外に居住世帯のない住宅（空き家）を所有していると回答した世帯を対象に実施している。

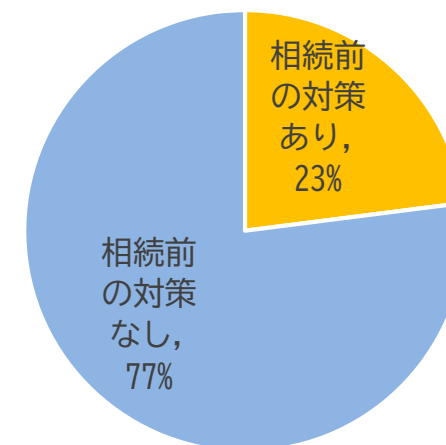
空き家所有者の高齢化



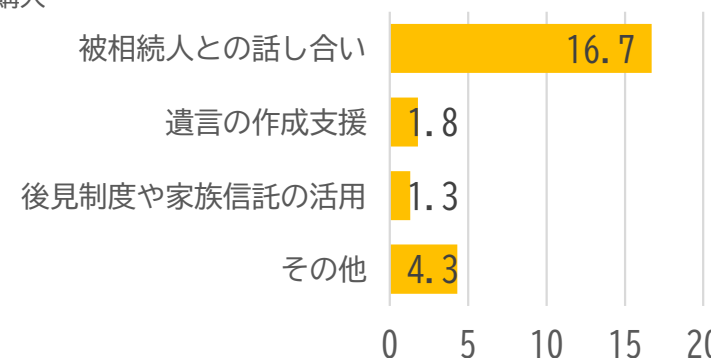
空き家の取得経緯等



相続前の対策等の状況



相続前の対策内容（複数回答）



約1年間における空き家の利用状況の変化

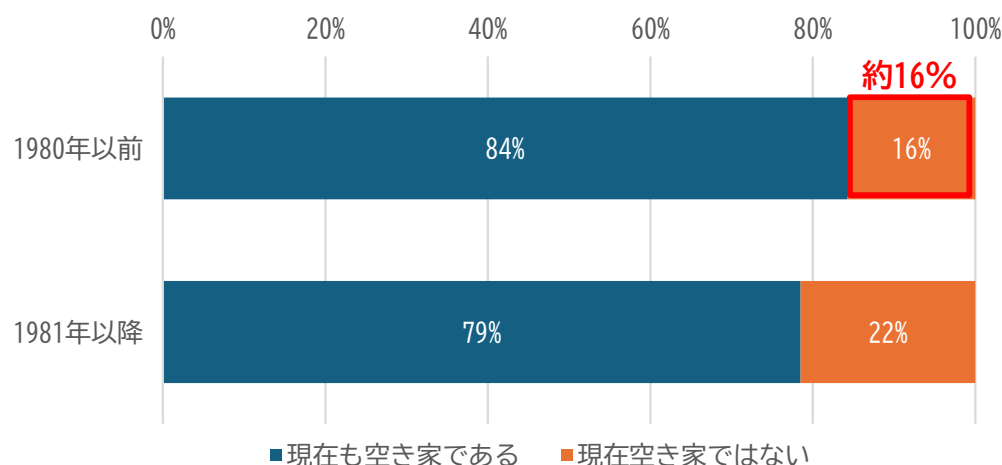
○約1年間※¹で旧耐震以前(建築時期が1980年以前)の空き家が解消※²された割合は、**約16%**。

○そのうち、**約2割は除却**、**1割超は所有者や親族が居住**(約9割は、月1以上で管理)。

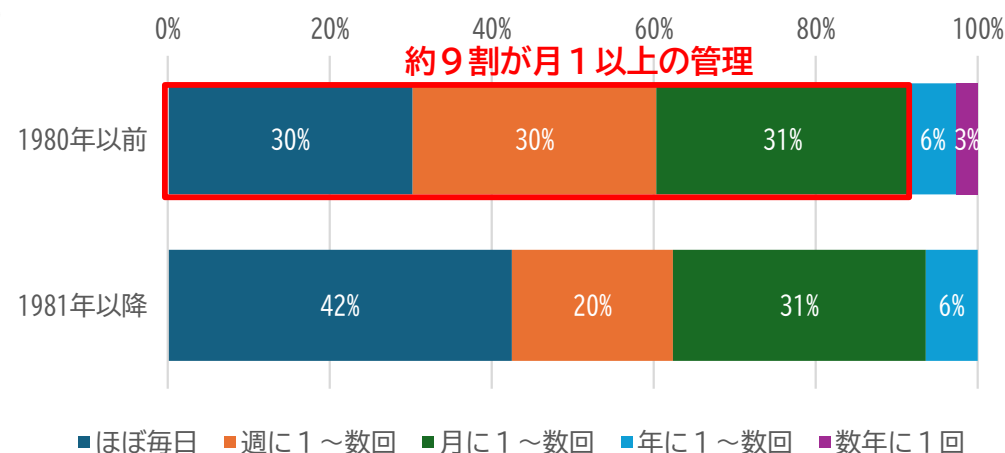
※¹ 令和5年住宅・土地統計調査の調査基準日である令和5年10月1日時点～本調査の調査基準日である令和6年12月1日まで。

※² 居住世帯のない状況(空き家)ではなくなったもの(所有者等が居住、除却、売却、非住宅に転用など)。

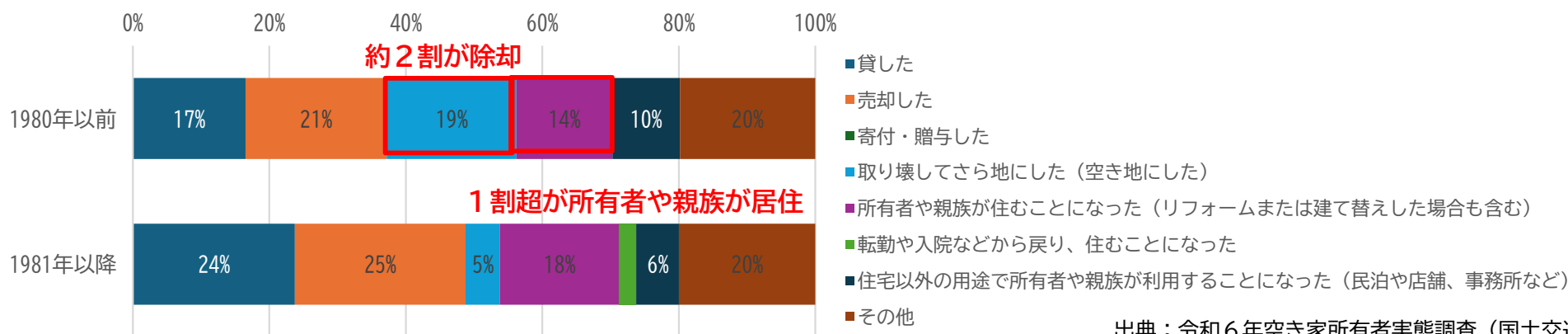
約1年間の空き家の解消割合(建築時期別)



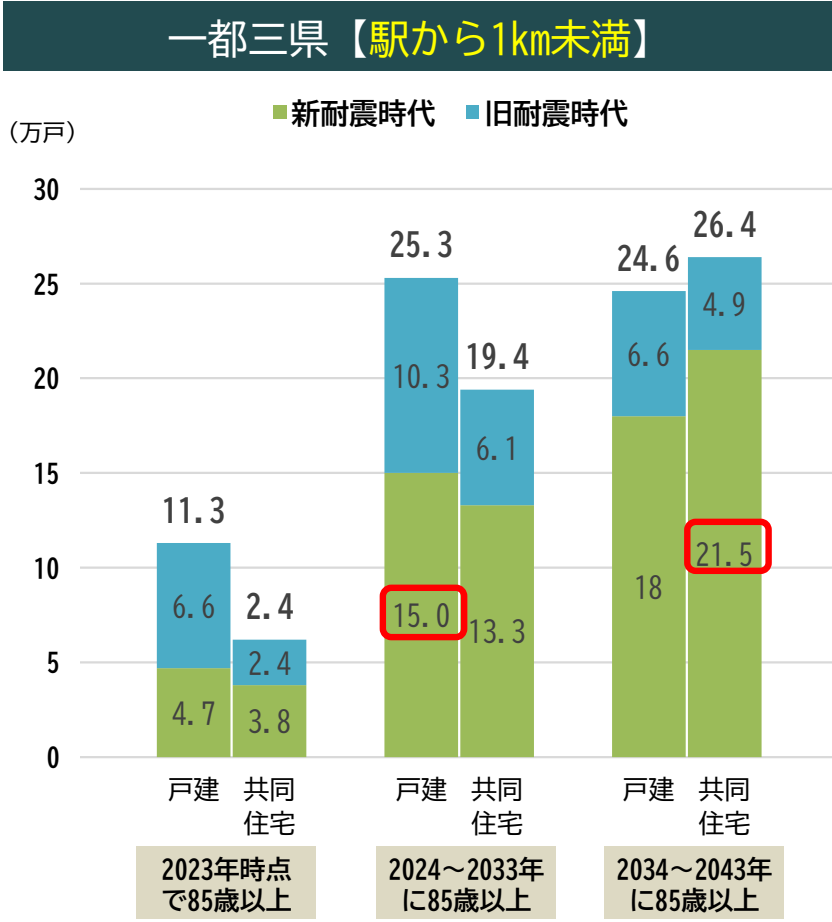
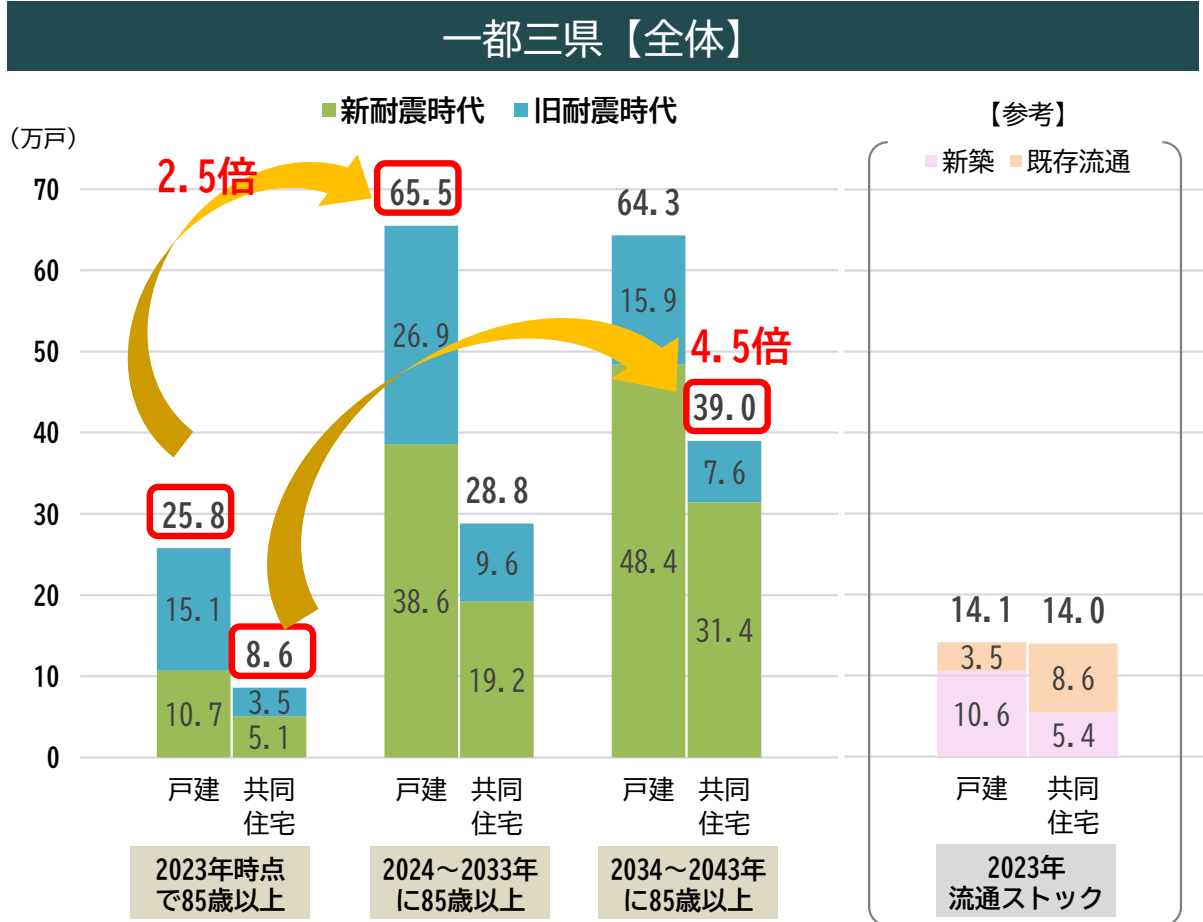
約1年間で所有者や親族が住むことになった空き家の管理状況



約1年間に解消された空き家の利用状況の変化

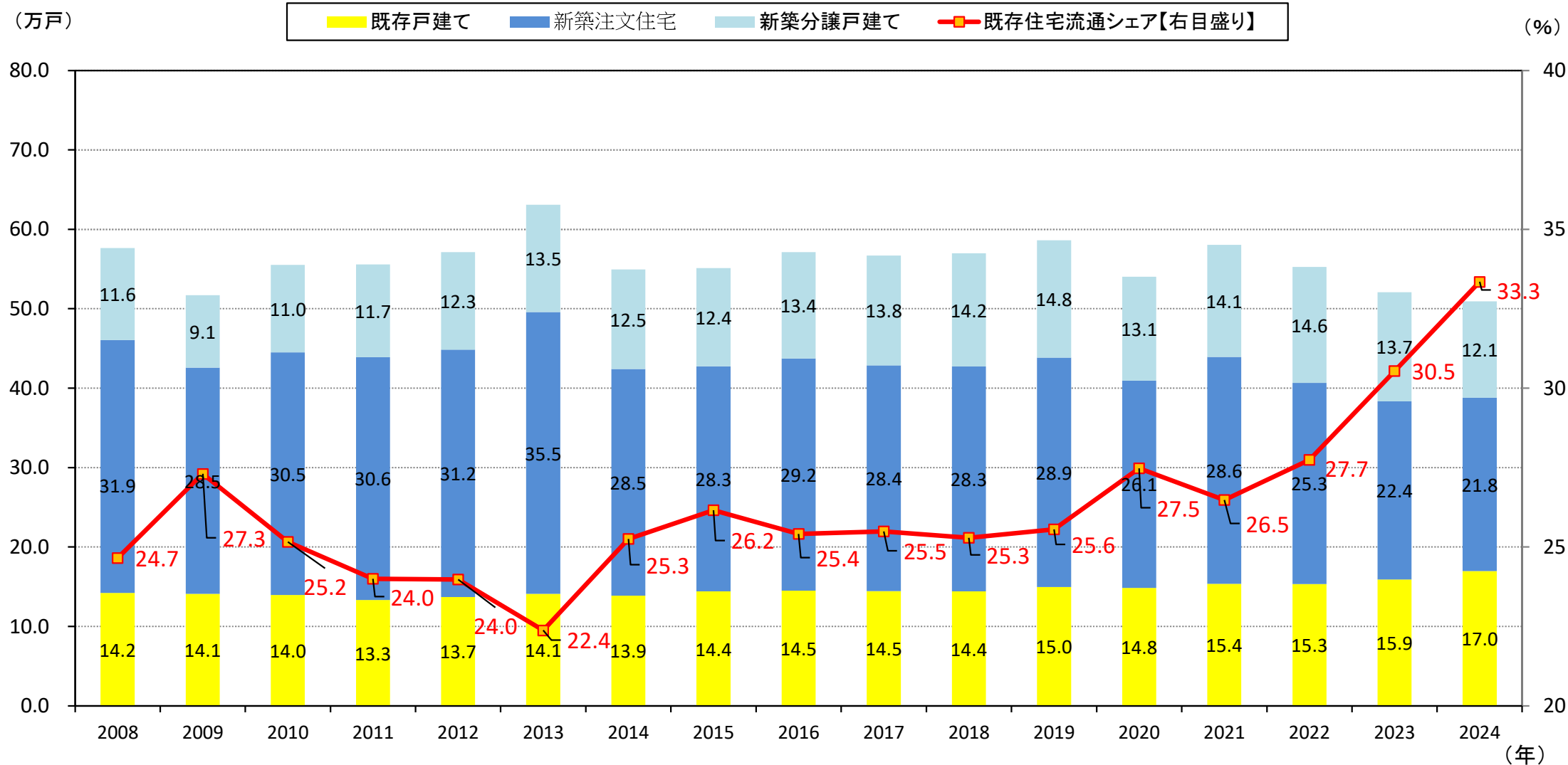


- 85歳以上の高齢者世帯が居住する住宅ストックは、2030年代前半に戸建てが約2.5倍、2040年代前半に共同住宅が約4.5倍。
- 駅から1km未満の新耐震時代に建設された住宅に限ると、2030年代前半の戸建てが約15万戸、2040年代前半の共同住宅が約22万戸。



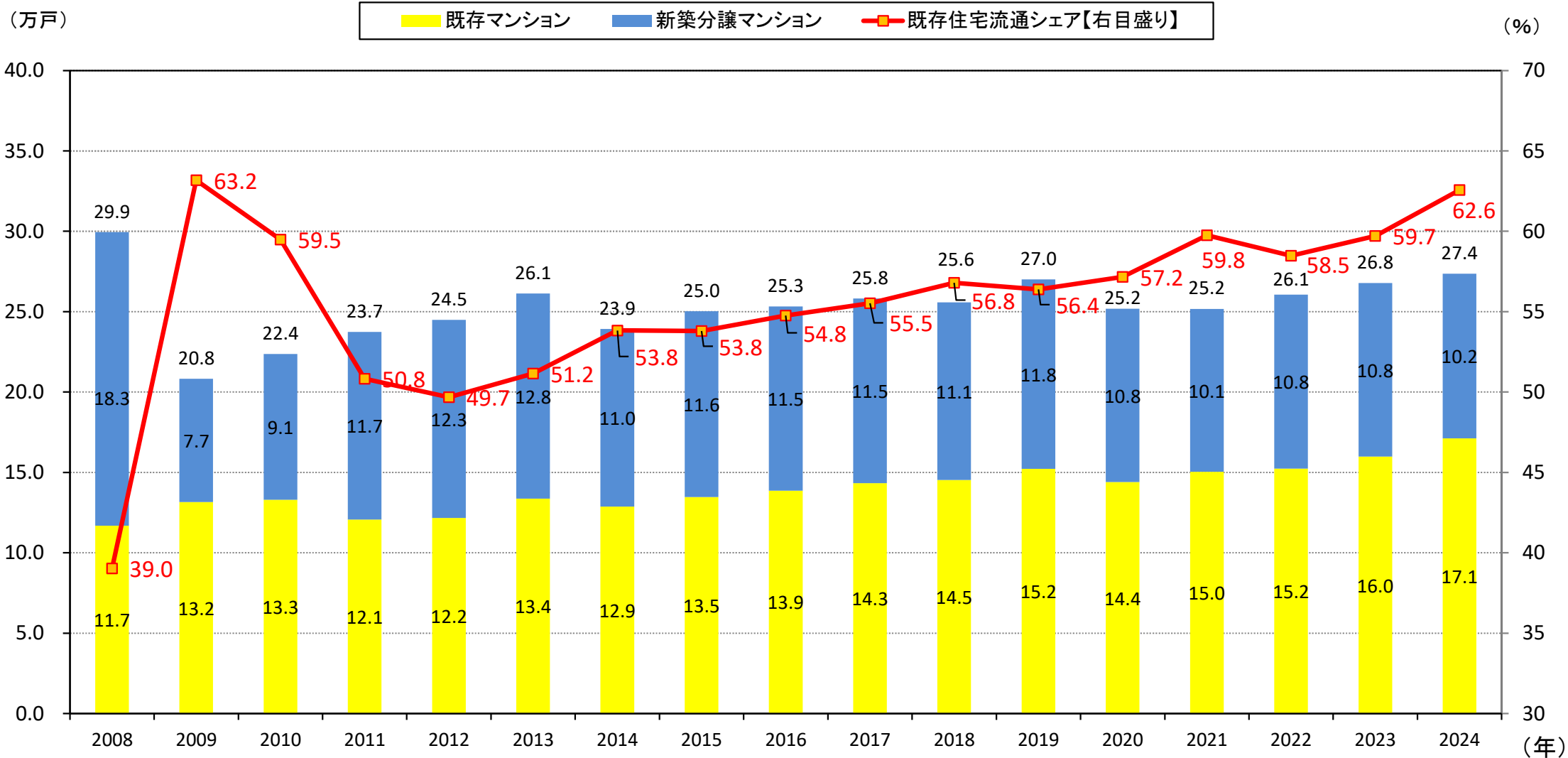
注) 総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)を基に国土交通省で独自集計。85歳以上の高齢者世帯は、85歳以上の高齢単身世帯又は夫婦ともに85歳以上の夫婦のみ世帯。
2024~2033年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における75歳以上85歳未満の世帯と仮定。
2034~2043年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における65歳以上75歳未満の世帯と仮定。
2023年流通ストック: 新築は、持家及び分譲住宅の年次計(出典: 建築着工統計)、既存流通は、戸建住宅及びマンション(区分所有)の年次計(出典: 既存住宅販売量指数)

- 2008年から2024年の間、戸建住宅が57.6万戸から50.9万戸に減少(▲11.6%)
- また、既存住宅流通量のシェアは24.7%から33.3%に増加(+8.6%)



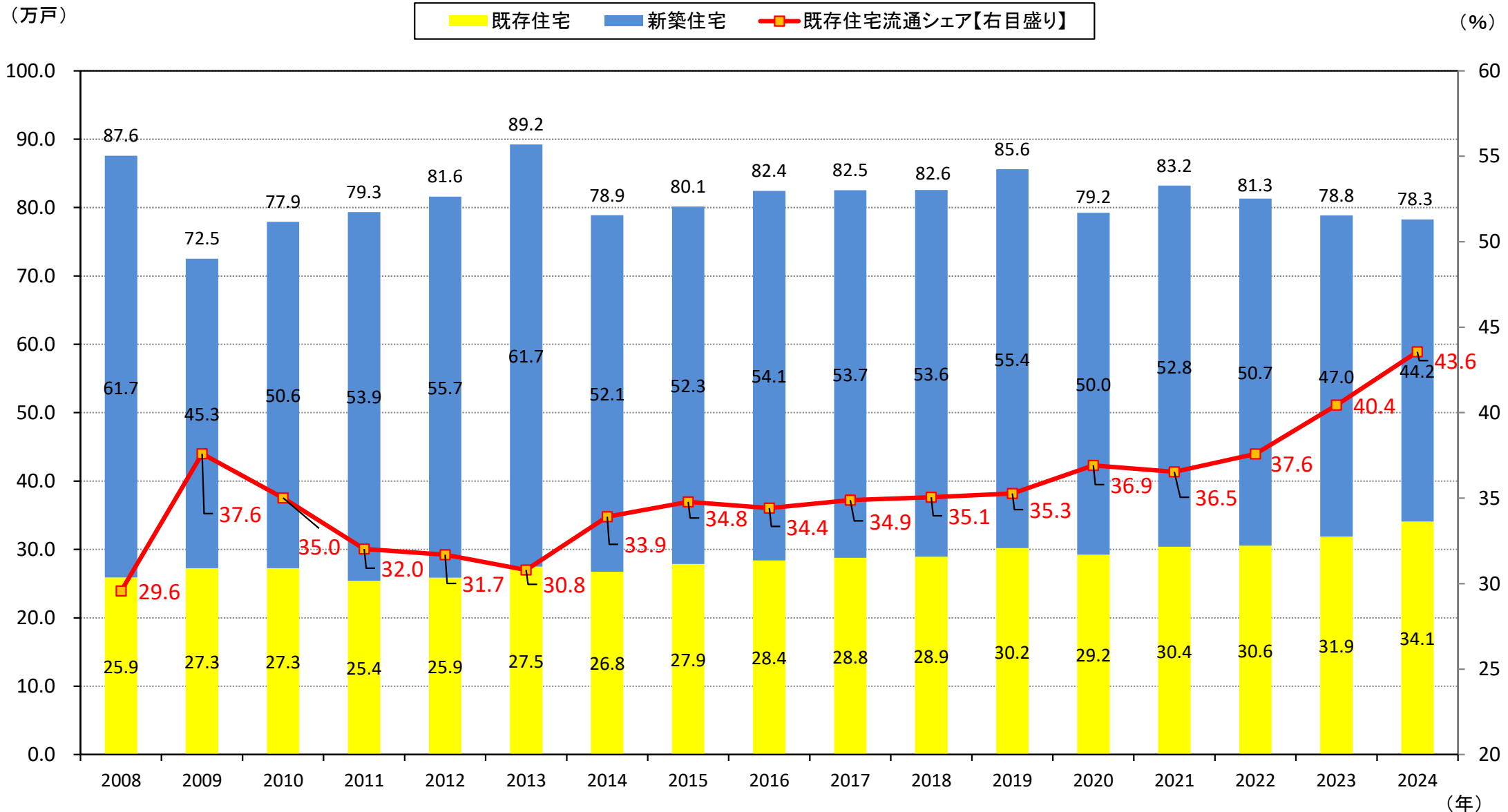
出典: 既存住宅販売量指数(国土交通省)、住宅着工統計(国土交通省)

- 2008年から2024年の間、マンションが29.9万戸から27.4万戸に減少(▲8.4%)
- また、既存住宅流通量のシェアは39.0%から62.6%に増加(+23.6%)



出典:国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

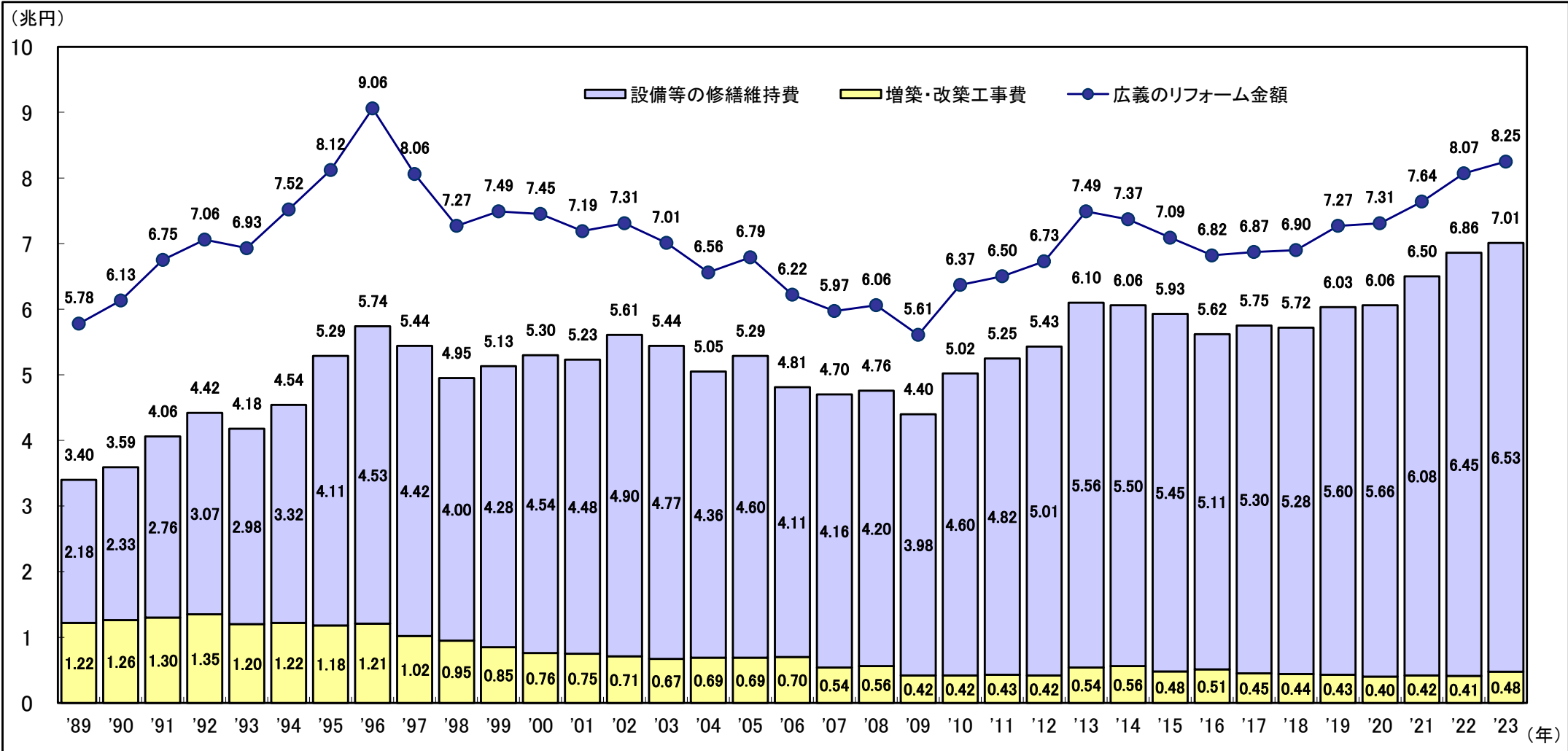
○ 2008年から2024年の間、既存住宅流通量のシェアは29.6%から43.6%に増加(+14.0%)



出典: 既存住宅販売量指数(国土交通省)、住宅着工統計(国土交通省)
 新築住宅: 注文住宅+分譲戸建て+分譲マンション

○ 住宅リフォーム市場規模は、2023(R5)年時点において、狭義のリフォームで約7.0兆円、広義のリフォームで約8.3兆円と推計される。

住宅リフォームの市場規模(推計)の推移



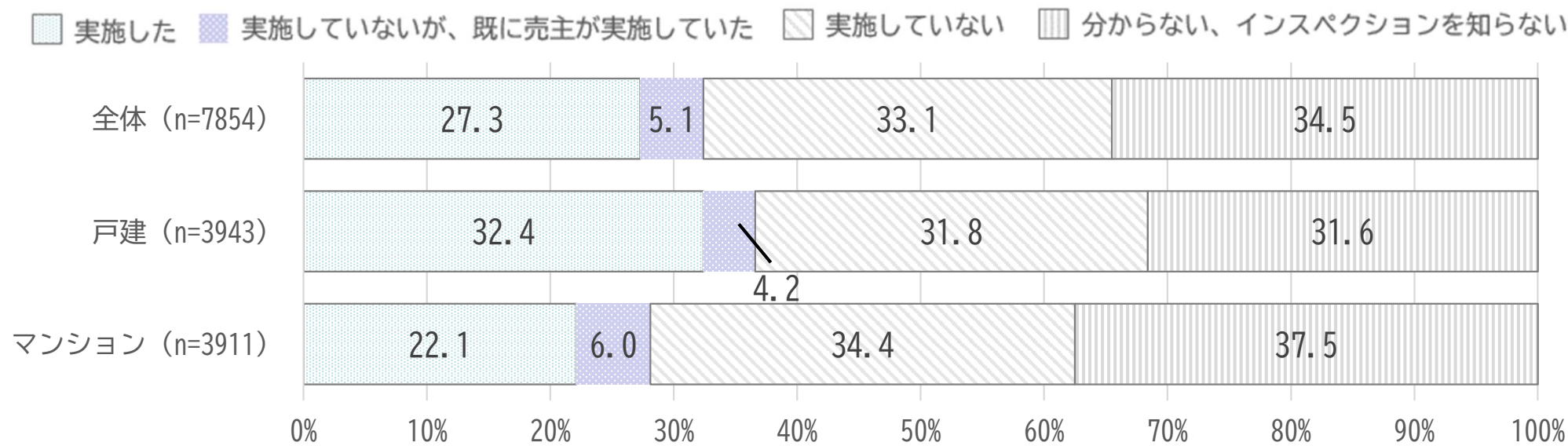
出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

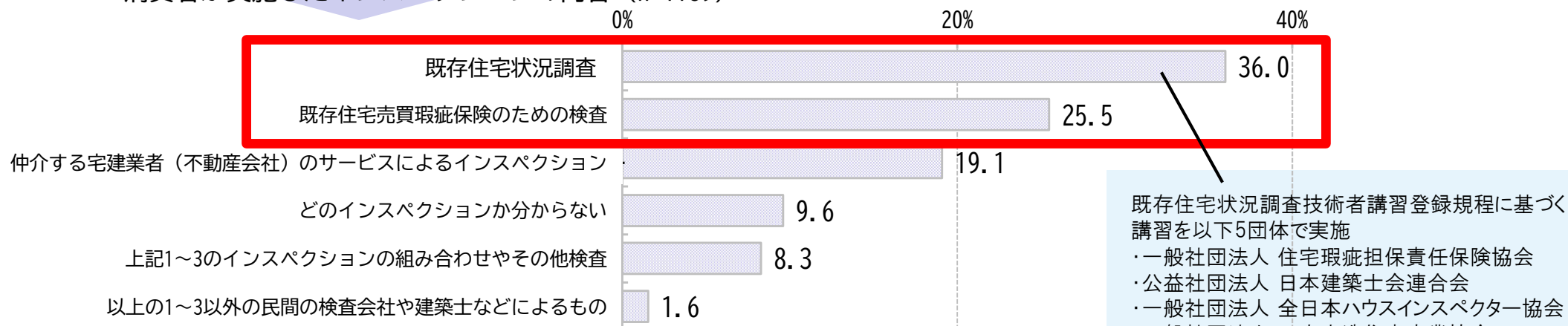
<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

既存住宅状況調査等の状況

- 消費者向けのアンケートによると、既存住宅の取引当事者が、売買時にインスペクションを実施する割合は3割程度。
- インスペクションの内容は、公的制度に基づく調査（既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の検査）が多い傾向。
- 既存住宅状況調査技術者数は、令和6（2024）年度末時点で約17,000人。



消費者が実施したインスペクションの内容 (n=1739)



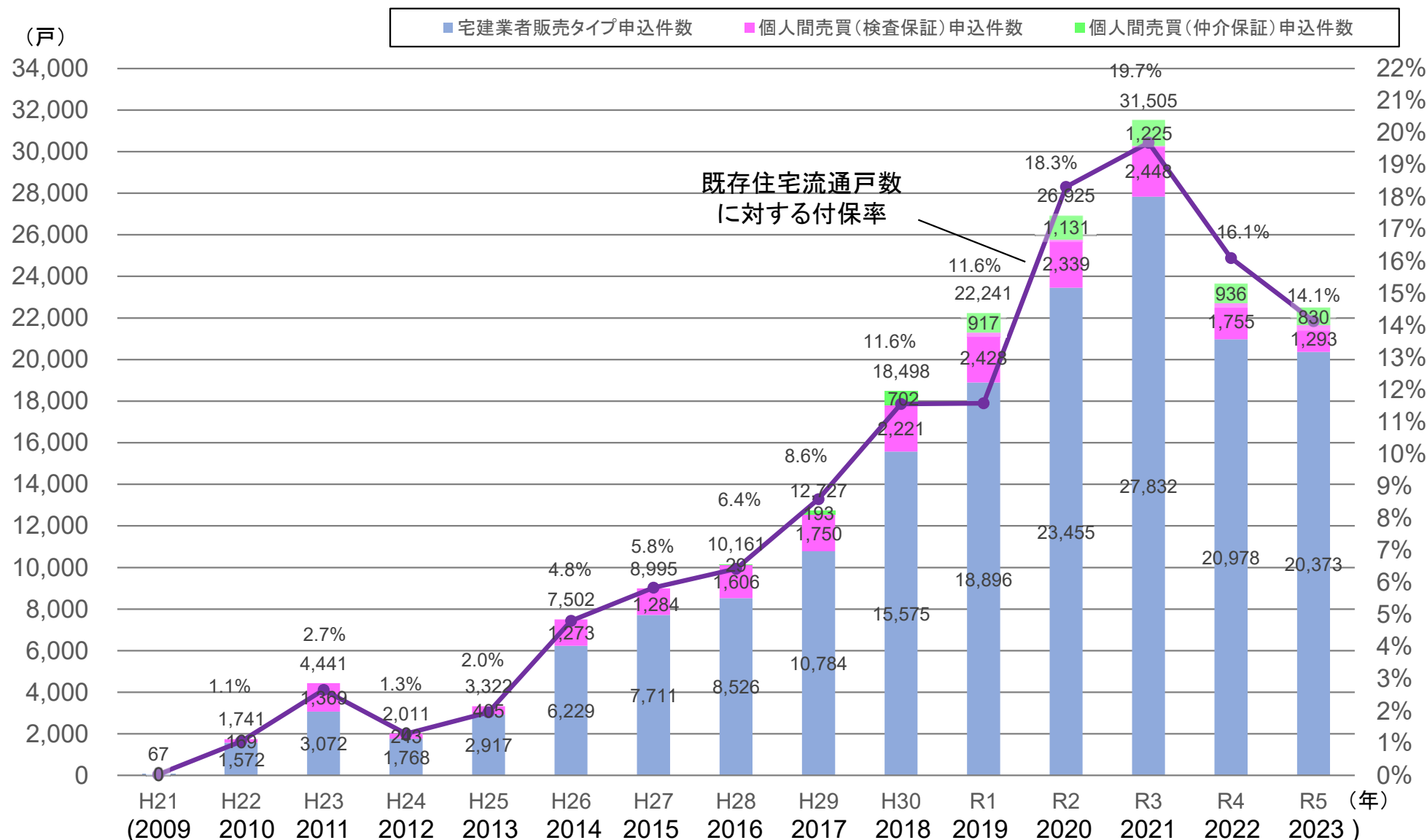
既存住宅状況調査技術者講習登録規程に基づく講習を以下5団体で実施

- ・一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会
- ・公益社団法人 日本建築士会連合会
- ・一般社団法人 全日本ハウスインスペクター協会
- ・一般社団法人 日本木造住宅産業協会
- ・一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会

出典：国土交通省「インスペクションに関する消費者向けアンケート調査」（令和4年度）

※H30.4～R4.3までの4年間に、既存住宅を売却又は購入した消費者を対象

○ 既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は近年減少。

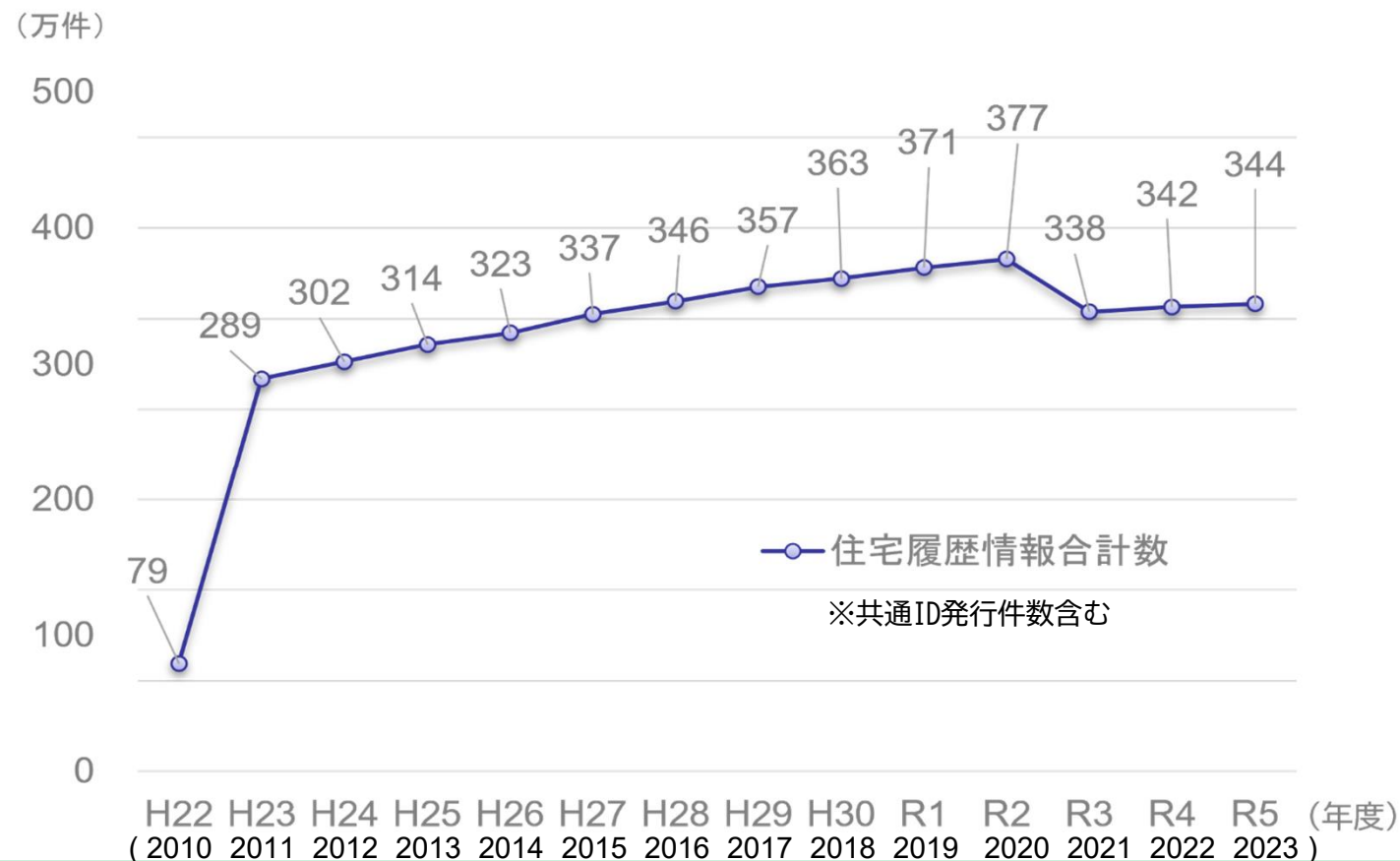


出典：(既存住宅流通戸数) 総務省「住宅・土地統計調査」(令和5(2023)年)より
 ※H25年、H30年、R5年の既存住宅流通戸数は1～9月分を通年に換算したもの。62

- 住宅履歴情報は、情報サービス機関を利用して、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報をいう。
- 有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルール※に基づき、蓄積並びに活用の取組が進められている。

※「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」

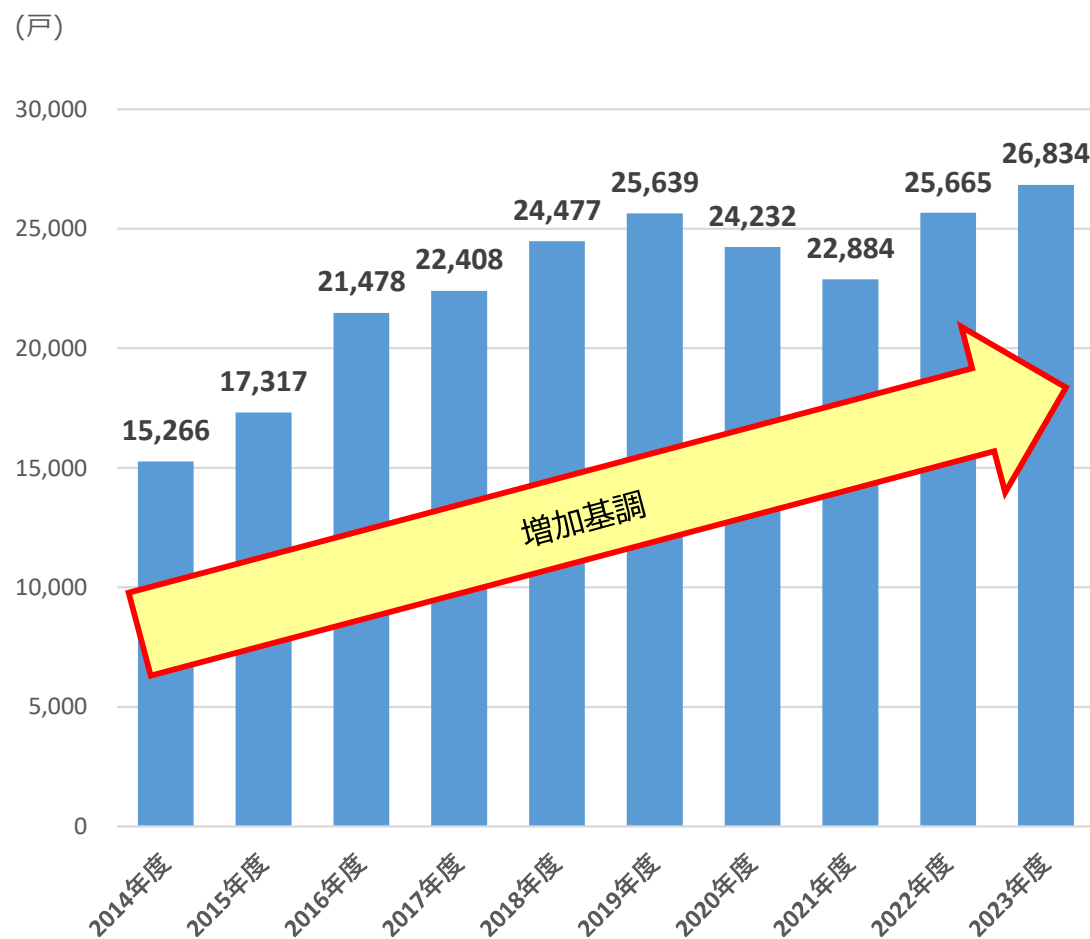
◆住宅履歴情報の蓄積件数



買取再販事業の市場の動向

○ 買取再販販売戸数(上位50社)は、この10年間で増加傾向。

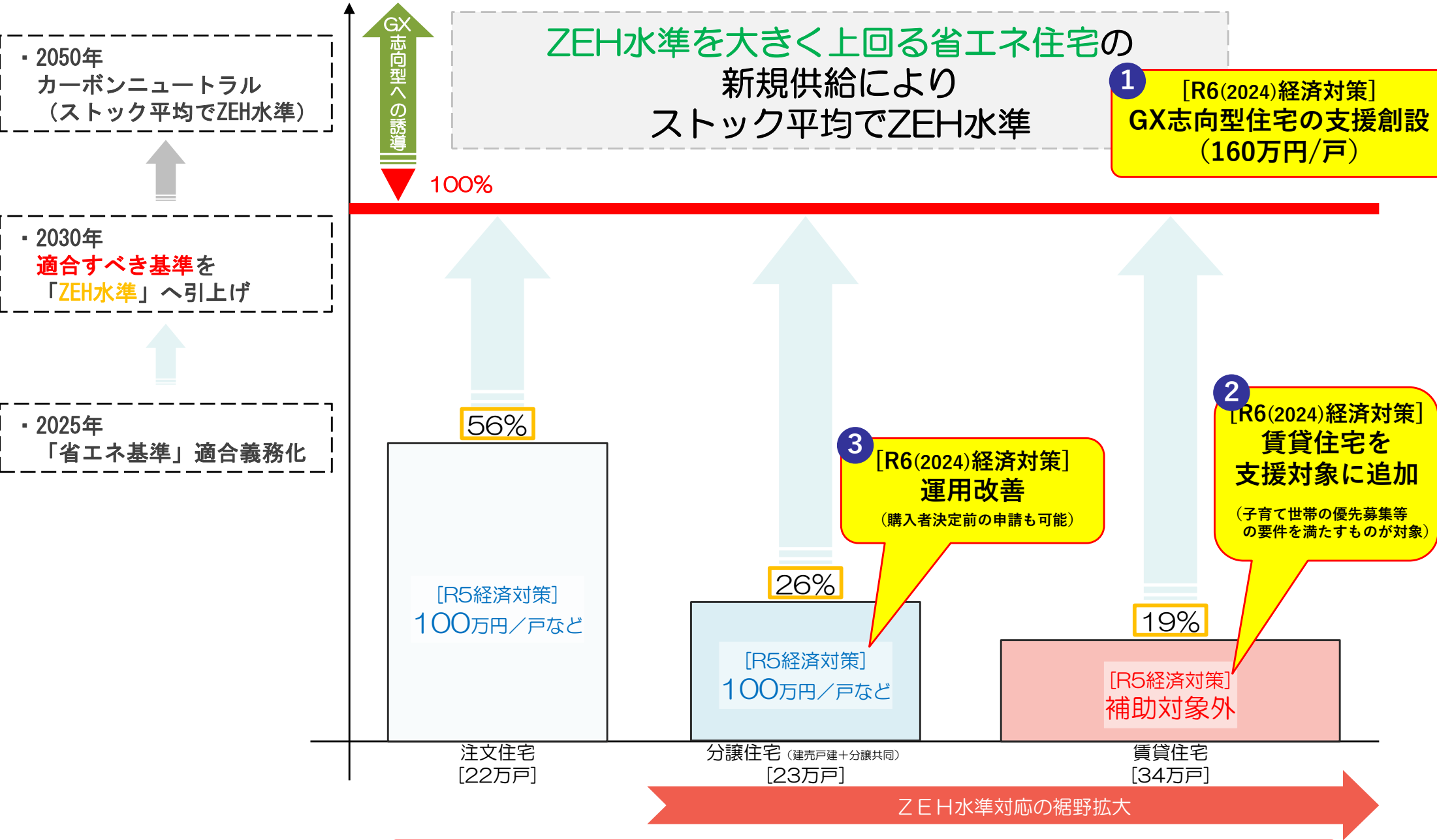
【買取再販年間販売戸数ランキング上位50社実績推移】



【買取再販年間販売戸数ランキング(2023年度)】

	社名	販売戸数		社名	販売戸数
1	カチタス	5,535	11	ランドネット	824
2	レジデンシャル不動産	1,885	12	エフステージ	744
3	リブライス	1,634	13	マイブレイス	728
4	大京穴吹不動産	1,428	14	オークラヤ住宅	624
5	スター・マイカ・ホールディングス	1,270	15	未来都市開発	601
6	インテリックス	1,146	16	大和ハウスグループ	555
7	ホームネット	1,022	17	グローバルベイス	460
8	フジ住宅	1,016	18	ムゲンエステート	423
9	長谷工リアルエステート	964	19	スプリングエステート	406
10	イーグランド	868	20	東武住販	362
上位20社合計				22,495	
(参考) 上位50社の合計				26,834	

注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅のZEH水準適合率比較と政策



[R6経済対策] ※支援対象の裾野拡大に伴う戸数増を考慮し、補助単価は見直し
(例：長期優良住宅100万円/戸→80万円/戸など。建替えの場合は100万円/戸を維持など)

(注1) 各区分の戸数は、R5年度(2023年度)の住宅着工戸数(約80万戸)に基づく内訳 (注2) 内の数字は、R4年度(2022年度)のZEH水準適合率(推計)

L2洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の居住世帯の状況(推計)

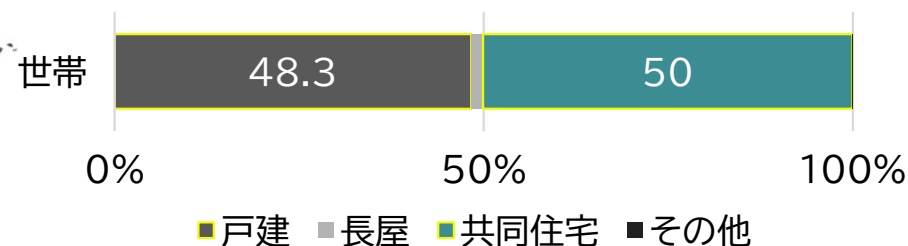
- L2洪水浸水想定区域(床上浸水のリスク:浸水深0.5m以上)内に居住する世帯は、総世帯のうち約3割。
- そのうち、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は、396万世帯と推計。

L2洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上※)内の居住世帯の状況

令和2年(2020年)時点

※床上浸水以上のリスク

L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の住宅の建て方別世帯数の割合



L2洪水浸水想定区域内(浸水深0.5m以上)に居住する世帯数の割合は、戸建住宅と共同住宅でほぼ半々。

(参考)L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の高齢者人口及び世帯数

高齢者人口

約1050万人
(全域の場合は、約1320万人)

高齢単身世帯

約210万世帯
(全域の場合は、約268万世帯)

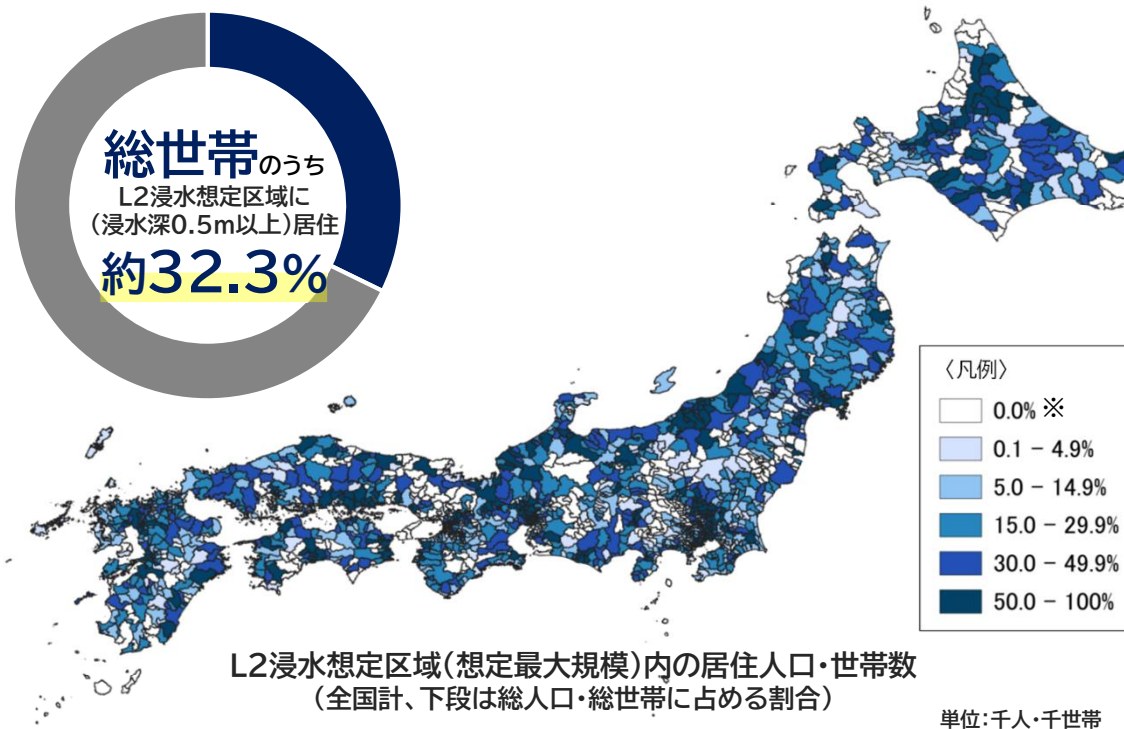
高齢夫婦世帯

約186万世帯
(全域の場合は、約235万世帯)

災害避難時に世帯構成員以外の援助が必要と思われる

高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は、L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)で延べ396万世帯(推計)

出典: 国立研究開発法人建築研究所「国勢調査マイクロデータに基づく災害リスク地域内の居住人口・世帯数推計」



	L2浸水想定区域(想定最大規模)		
	全域	浸水深0.5m以上 (床上浸水以上のリスク)	浸水深3m以上 (2階床面以上の浸水リスク)
人口	50,431 40.0%	39,692 31.5%	12,190 9.7%
世帯数	23,117 41.4%	18,007 32.3%	5,442 9.7%

※浸水想定区域の地理空間情報が非公開のため推計できない地域も含む

密集市街地の整備改善について

「危険密集市街地※¹」において、道路・公園等の公共施設の整備、老朽建築物の除却・建替えや、備蓄倉庫の設置、防災マップの作成、避難・消火訓練等を促進することにより、ハード・ソフトの両面から密集市街地の整備改善を推進

危険密集市街地の面積※²

約2,220ha
(2020年度末)



おおむね解消
(2030年度まで)

地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率※²

約46%
(2020年度末)



100%
(2025年度まで)

※¹ 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地
※² 住生活基本計画(全国計画)【令和3年3月19日閣議決定】における成果指標

【地震時等に著しく危険な密集市街地 (H24(2012)年10月公表)】

都府県	市区町村	面積
埼玉県	川口市	54ha
千葉県	浦安市	9ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1, 683ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha
滋賀県	大津市	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2, 248ha
兵庫県	神戸市	225ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha
香川県	丸亀市	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha
高知県	高知市	22ha
長崎県	長崎市	262ha
大分県	大分市	26ha
沖縄県	嘉手納町	2ha
合計	41市区町	5, 745ha



面積(R6年度末)
54ha
8ha
45ha
301ha
0ha
10ha
220ha
425ha
176ha
0ha
0ha
0ha
0ha
18ha
89ha
0ha
0ha
1, 347ha

地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率

100%

「防災・安全交付金」、「社会資本整備総合交付金」、「密集市街地総合防災事業」等により地方公共団体の取組を支援

道路等の整備、
沿道建築物の不燃化

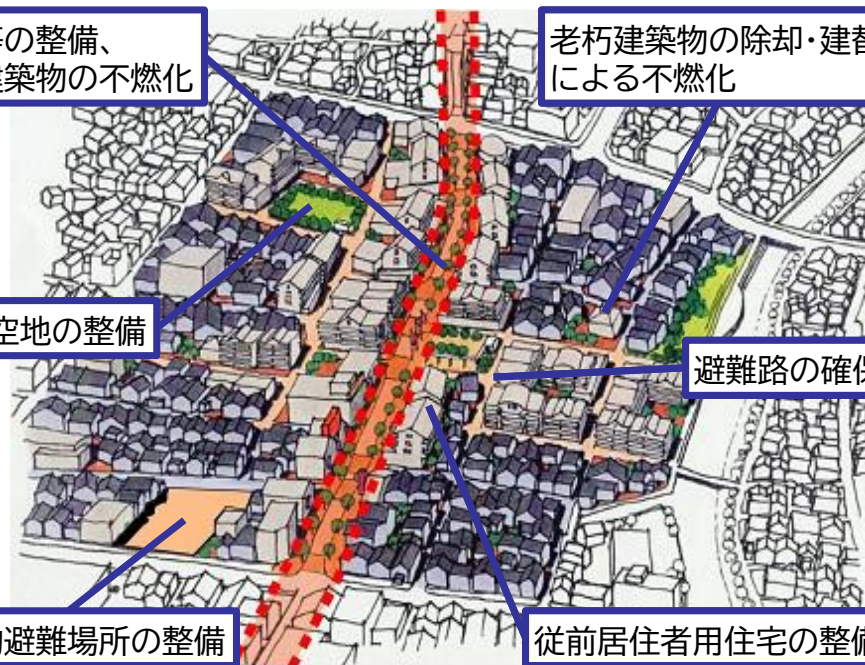
老朽建築物の除却・建替
による不燃化

公園・空地の整備

避難路の確保

広域的避難場所の整備

従前居住者用住宅の整備

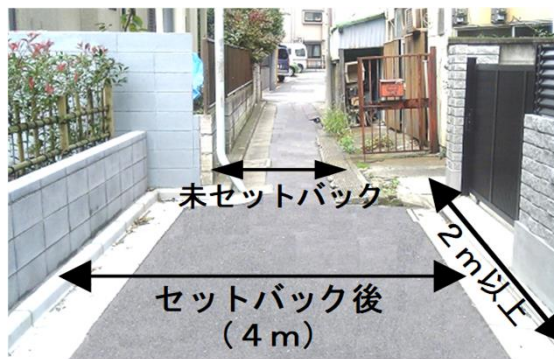


狭あい道路の現状

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 4 m以上の道路に 2 m以上接すること
- 法適用時に幅員 4 m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 2 m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

建替え等の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

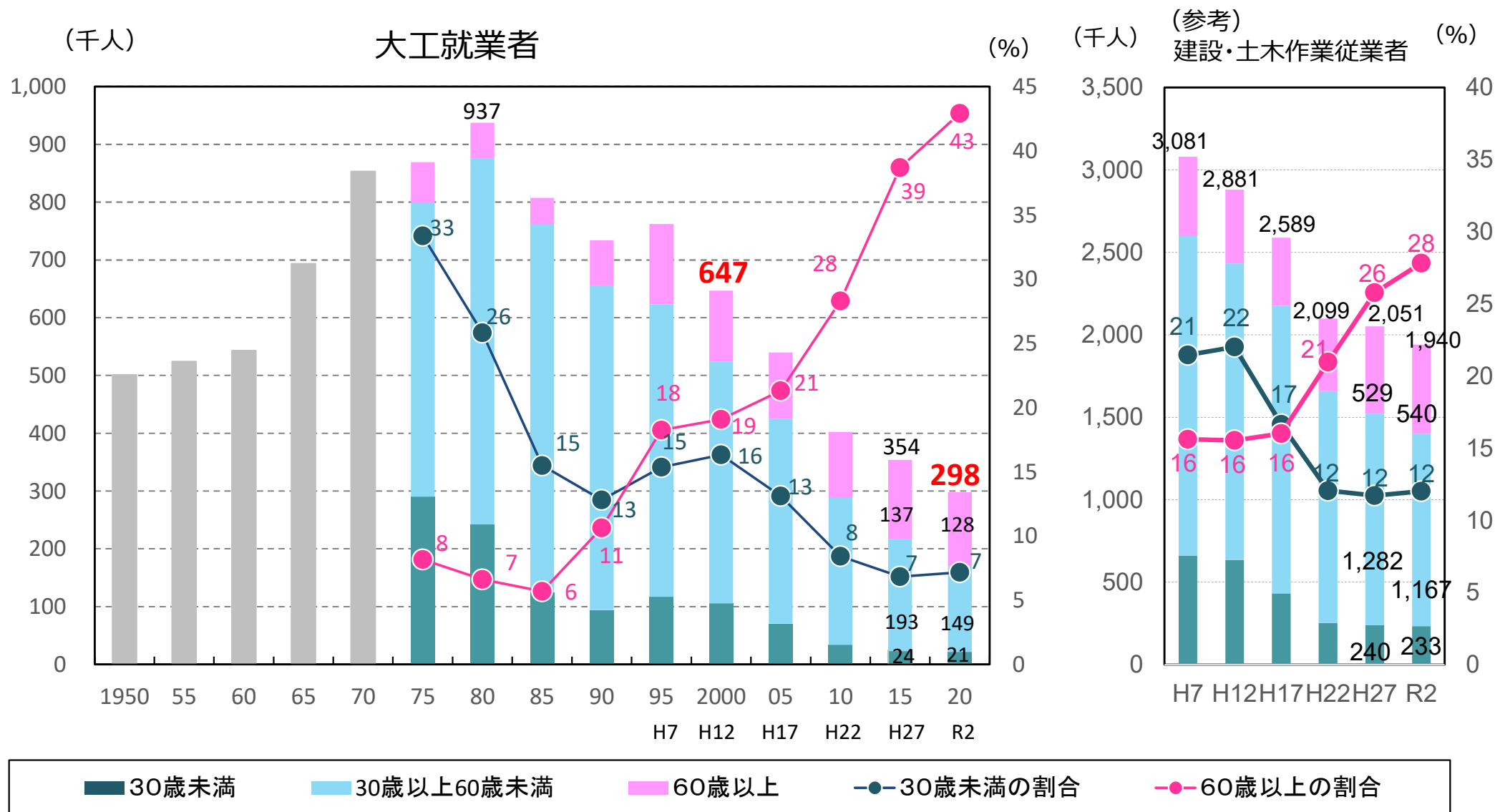
取組みの必要性

- 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

住まいを支えるプレイヤー

大工就業者数の推移

- 木造住宅の担い手である大工就業者数は、令和2(2020)年に約30万人と、20年間で半減。
- 人数の減少率と高齢化(60歳以上の比率)は、建設業従業者(全体)に比べて大きい。



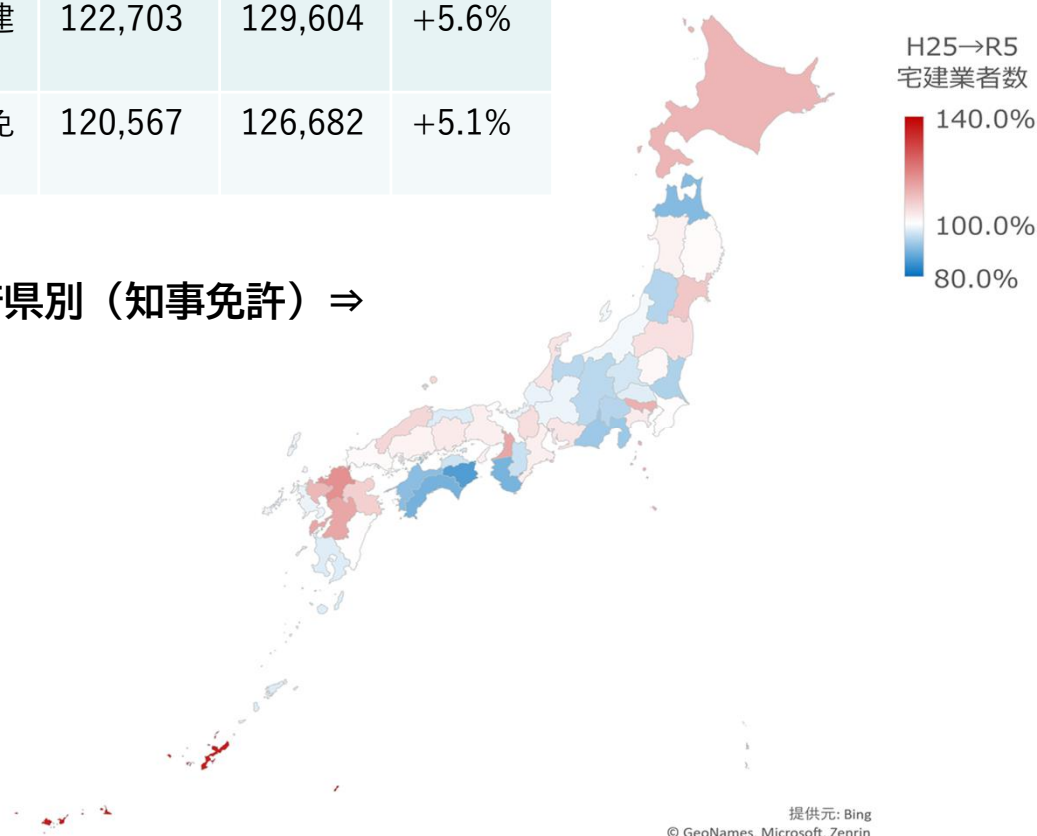
○ 全国の宅建業者数はこの10年で増加している一方、都道府県別に見ると22府県で減少。

■平成25(2013)年度→令和5(2023)年度 宅地建物取引業者数 増減状況

○全国

	平成25年	令和5年	増減率
全国の宅建業者数	122,703	129,604	+5.6%
うち知事免許業者数	120,567	126,682	+5.1%

○都道府県別（知事免許）⇒



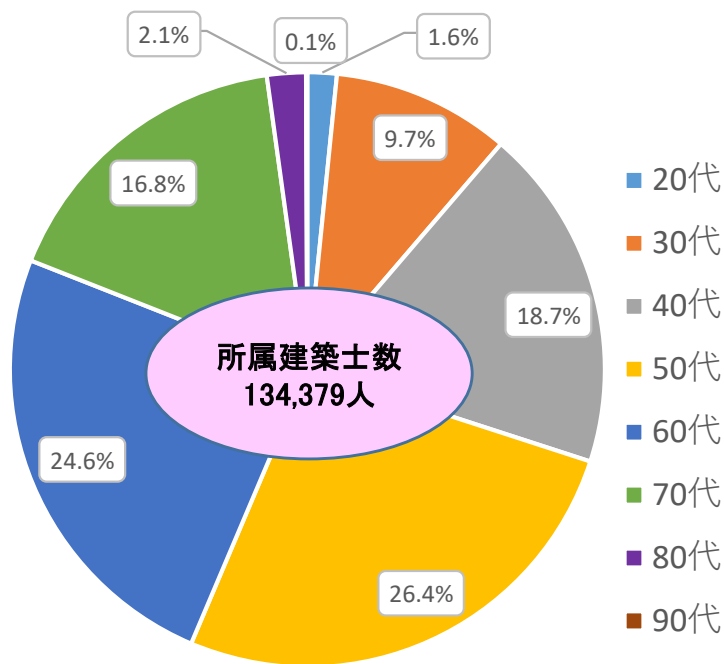
■ 宅地建物取引業者の事務所数の減少 (全1,747市区町村内の事務所数)

0店舗	247自治体	14%
1-5店舗	392自治体	22%
6-10店舗	197自治体	11%
11-50店舗	494自治体	28%
51-100店舗	176自治体	10%
101店舗以上	241自治体	14%

出典：国土交通省調査（令和5(2023)年）

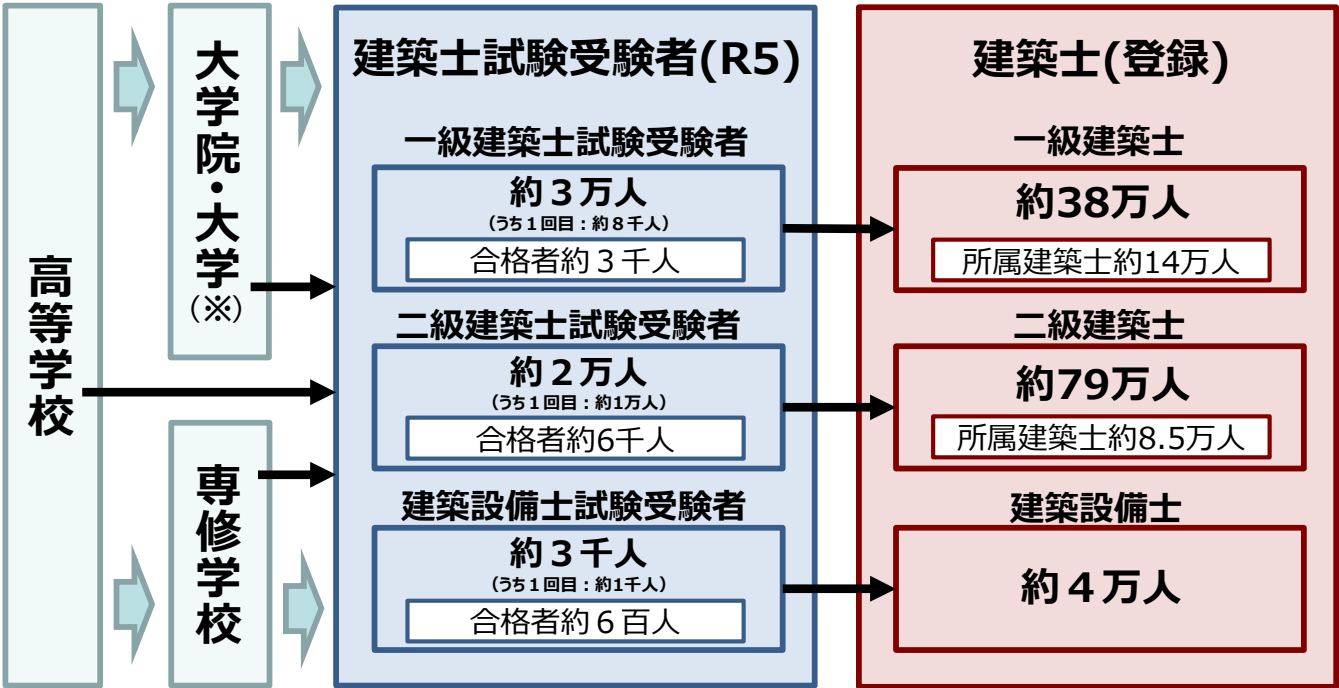
- 建築士事務所に所属する一級建築士のうち、50代以上が7割を占める。
- 近年、3万人超が一級建築士試験を受験しているところ、建築士試験の受験に必要な大学課程の中で、既存・ストック・改修・リフォームに関する科目を含む課程は少数。

所属建築士の年代別割合



一級建築士の登録数
381,303人 (R6(2024).4.1時点)

建築士試験を巡る現状



(※) 指定科目の確認を受けている大学(約550課程)のうち、次の事項に関する科目を含む課程の数

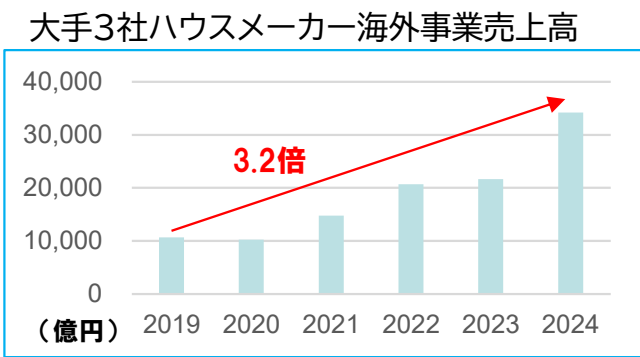
既存	0 課程	改修	8 課程
ストック	1 課程	リフォーム	31 課程

出典：「一級建築士名簿」「一級建築士事務所登録簿」より
国土交通省にて作成

住宅産業の海外展開

- 日本の住宅産業は成長する海外の市場において事業を拡大させ、日本の経済成長・産業発展に貢献。また、日本の高い品質・生産技術が展開先国の社会課題解決にもつながっている。
- 近年、住宅不足、Housing Affordabilityに対する各国の課題意識が高まっており、海外展開の好機にある。

拡大する海外市場と活躍する日本の技術



- *各社の公表資料を基に、国土交通省で作成
- 日本の大手ハウスメーカー3社（大和ハウス、積水ハウス、住友林業）の海外事業の売上は5年前の3倍以上に拡大。

世界の住宅不足とHousing Affordabilityに対する課題意識の高まり



ローマ開催時の集合写真
(2025年11月)

- 2022年から開催されるG7都市大臣会合ではドイツ・ベルリン、日本・高松、イタリア・ローマと徐々に各国のHousing Affordabilityに関する課題意識が高まり、共同声明文にも具体的な記述が増加。

省エネ・脱炭素への貢献



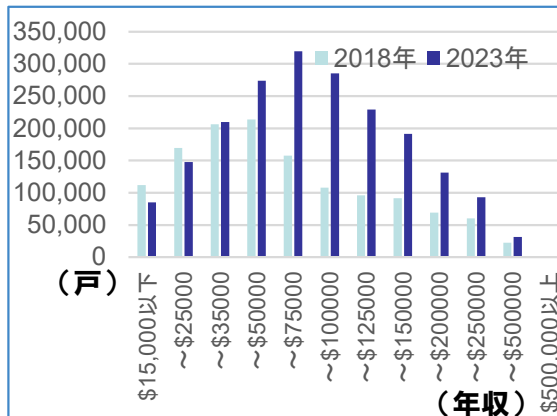
- 英国にて木造6階建てオフィスを建設。同国の省エネ基準を満たすだけでなく、WLC削減にも取り組み、環境性能の高いオフィスの供給不足課題に込えている。

耐震・免震技術の普及



- 日本の耐震・免震技術を地震国で普及。2023年2月トルコ・シリア地震の際、免震構造を採用したマラティヤ・バットルガジ州立病院（トルコ）は目立つ被害がなかった。

米：収入別住宅不足数

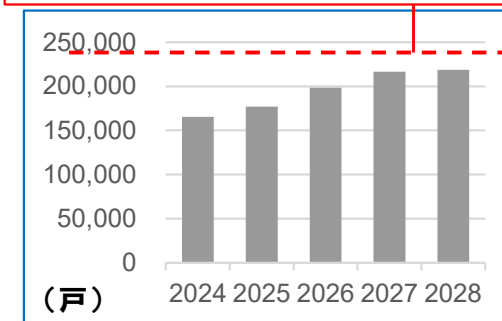


*2023年全米不動産協会housing affordability & supply report

- 米国では、近年、収入に見合う住宅不足が深刻化。

豪：年間目標住宅数と建設見通し

目標：5年間で120万戸（年平均24万戸）



Data & forecasts | HIA Economics

- オーストラリア政府は住宅不足に対応するため、5年間で120万戸の住宅供給目標を設定しているが、豪州住宅団体は目標到達は困難との見通し。

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。

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。

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。

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と一緒に探し、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。

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。

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）

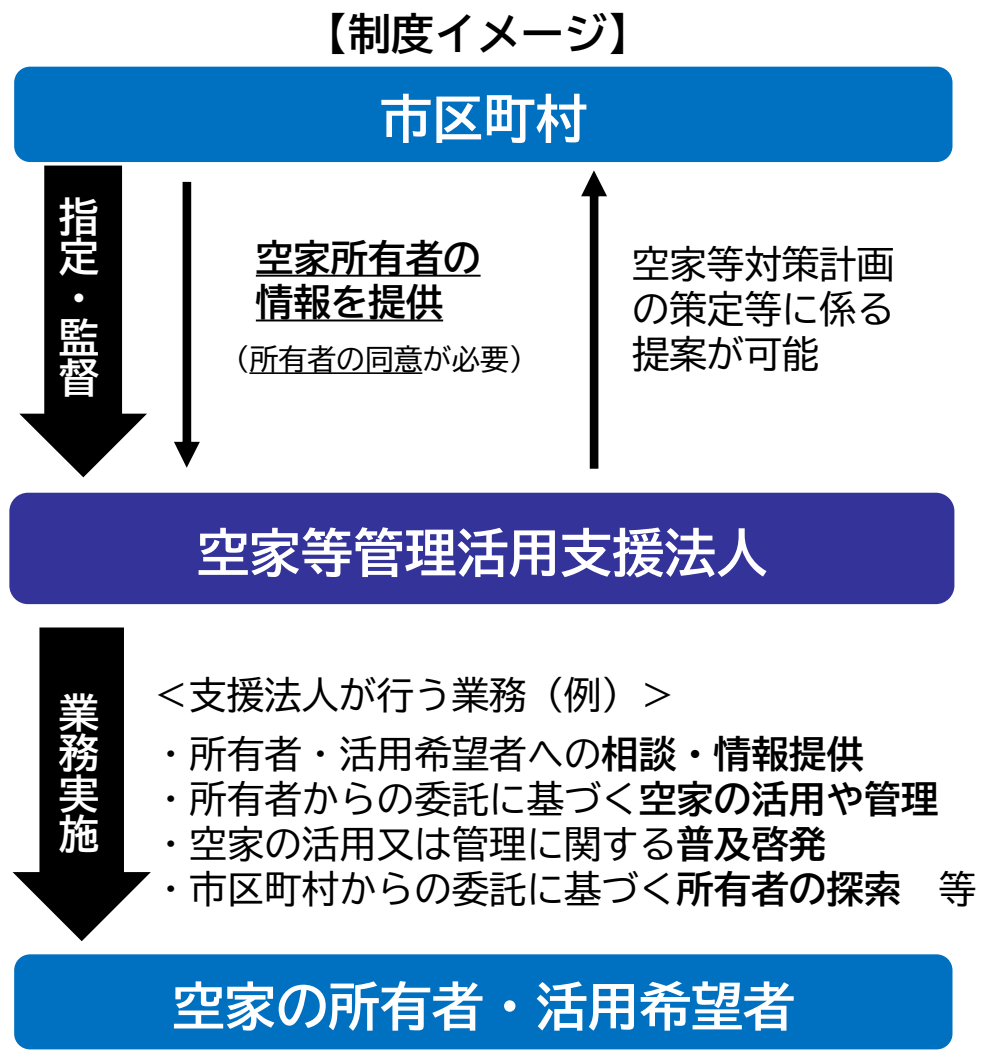
- ・単身高齢者、外国人、LGBTQ等、その属性にとらわれることなく、基本的に断らない住まい探しを実施。地域の他の居住支援法人とも連携し、要配慮者の状況に合わせてサブリース等も活用して住まい確保の支援を実施。

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：レインボーマークを表示し、店舗に専従担当者を配置。

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NP0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。



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）

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）。

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

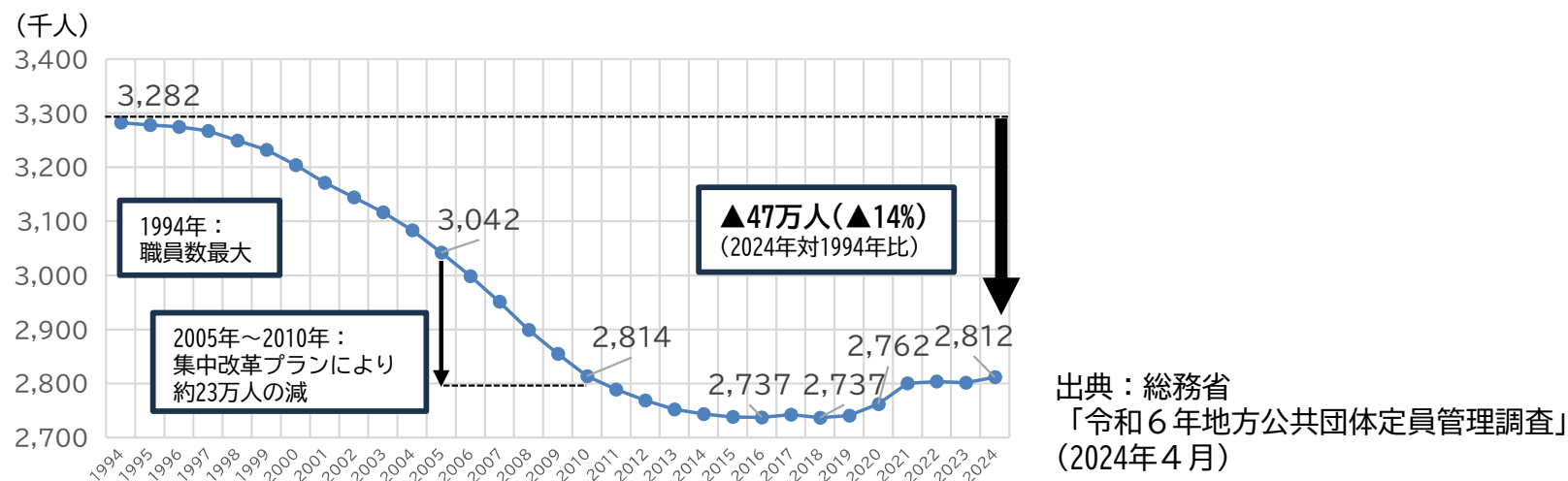
第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

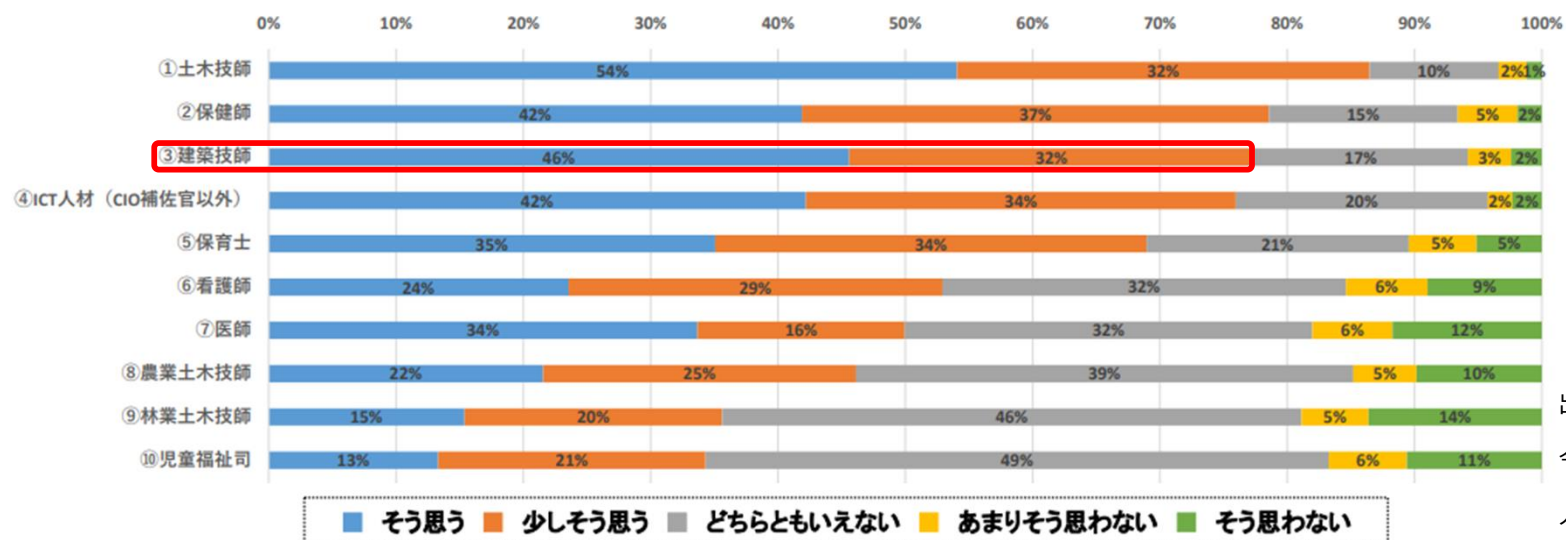
○ 地方公共団体の職員数は、ここ30年で48万人減少。

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6(2024)年)



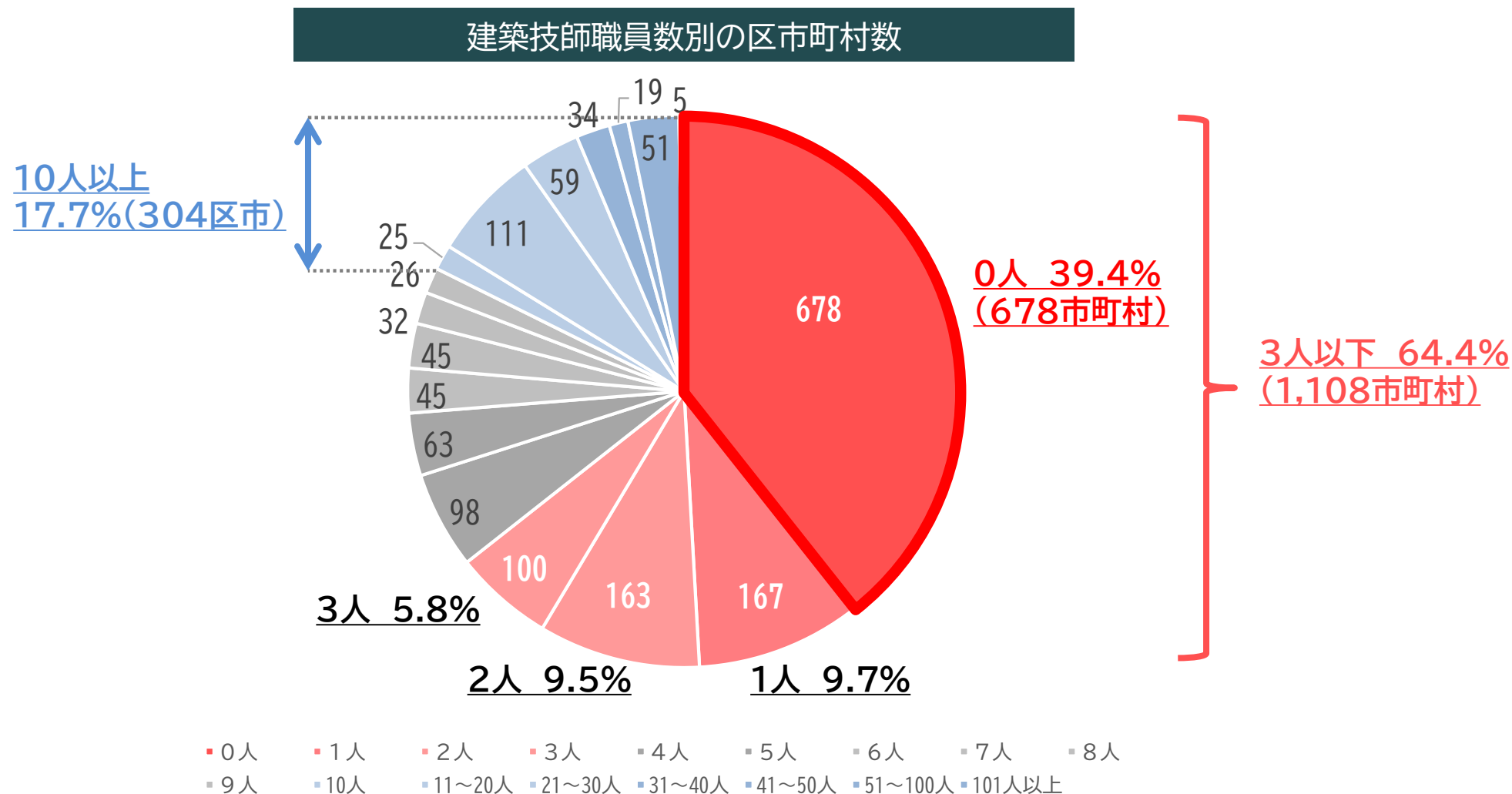
■人材確保に関する自治体の課題認識の程度



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
「地方公務員行政に関する自治体アンケート」
人材・体制確保に関して大きな課題があるかを調査

建築技師職員数の現状

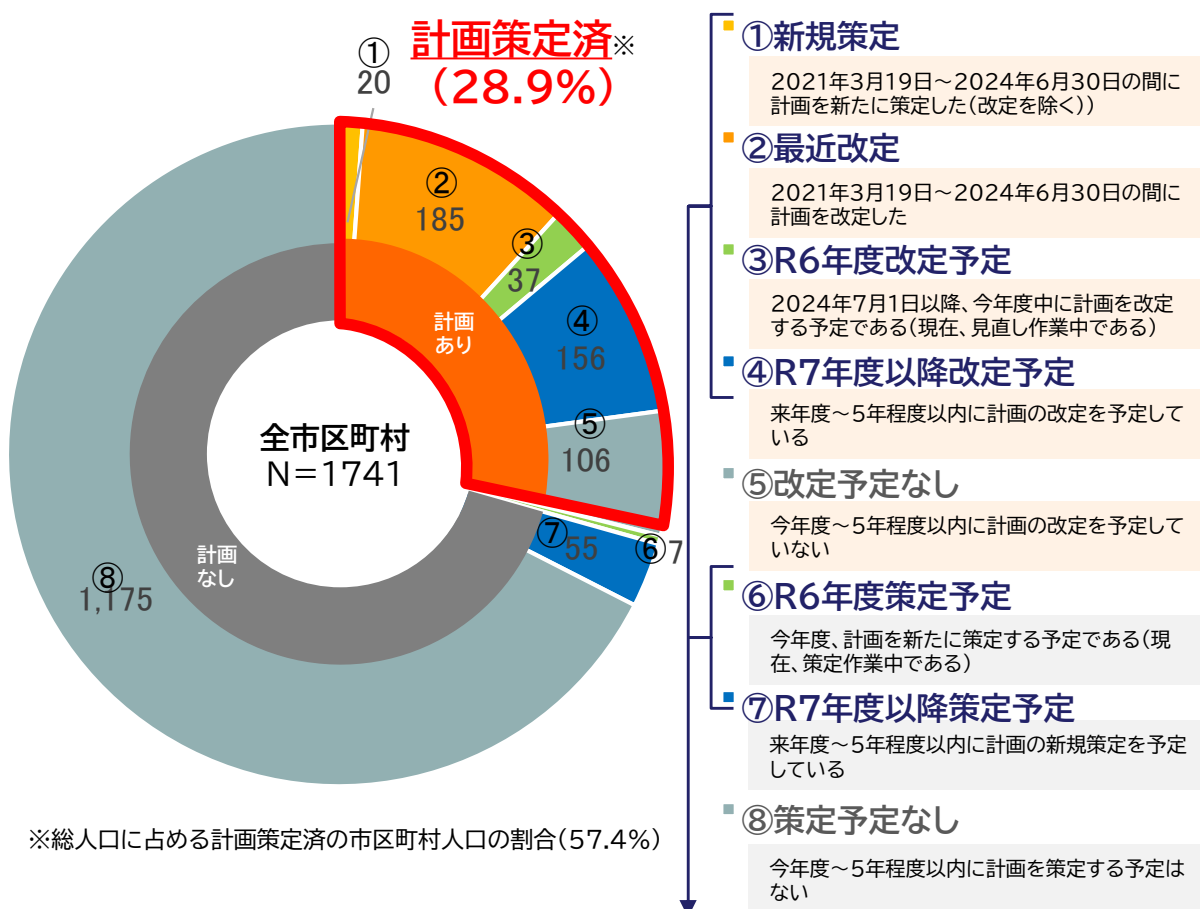
- 約4割に当たる678市町村は建築技師が在籍しておらず、建築技師が3人以下の市町村は6割超(1,108市町村)に上る。
- 一方、2割弱に当たる304区市は10人以上の建築技師が在籍している。



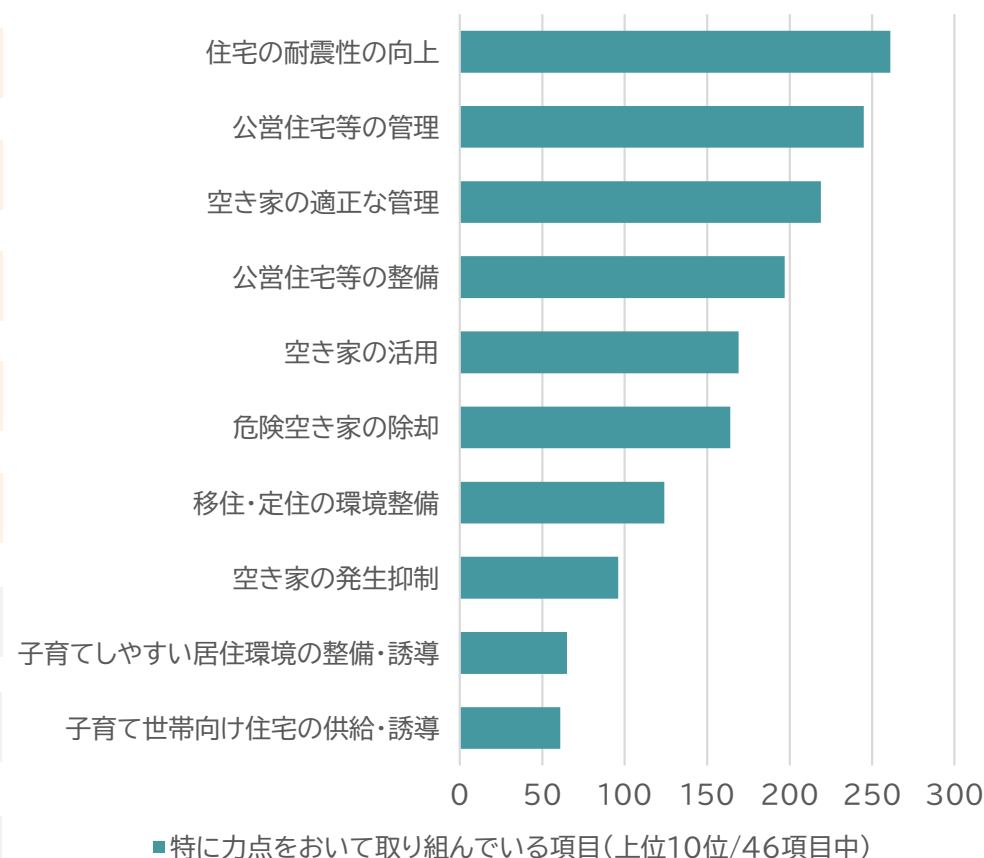
市町村による住宅政策の取組状況(R6(2024).6.30時点)

- 全国市町村の約3割が、市町村住生活基本計画を策定済。3割近くが、市町村住生活基本計画に関する検討を直近に実施済又は今後予定。
- 市町村が中心的に取り組んでいる住宅政策は、住宅の耐震化、公営住宅の管理・整備、空き家対策、移住・定住の促進、子育て支援。

市町村住生活基本計画の策定状況(R6.6.30時点)



市町村が中心的に取り組む住宅政策(R6.6.30時点)



3割近くが、市町村住生活基本計画に関する検討を直近に実施済又は今後予定

- 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 n=1237	中核市 以上 n=22	10万人 以上 n=88	5～10万人 n=173	3～5万人 n=187	1～3万人 n=363	1万人 未満 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%

建築・都市のDX

○EBPMに基づくまちづくりやオープンイノベーションによる新サービス・産業創出の加速化を図るため、地籍調査の成果を含むベースレジストリ等の地理空間情報も活用し、建築BIM、PLATEAU、不動産IDの一体的な取組を推進する。



- 地上地下を含む建物内外から都市全体まで継ぎ目なく再現した高精細なデジタルツインの構築
- 不動産IDを連携キーとした情報連携環境の構築

個々の建築物情報の3次元デジタル化に向けた建築BIMの推進（社会実装を加速化するための取組み 以下の①～④）

※ ①～③について、工程と年限を明確にしたロードマップを策定



- ① **BIMによる確認申請を可能に**
2026年4月1日～ BIM図面審査
2029年春～ BIMデータ審査
- ② **設計・施工・維持管理間の横断的な活用の円滑化**
- ③ **維持管理・運用段階の利用促進**
- ④ **中小の設計事務所・建設業者のBIM活用促進**

社会実装を加速化