

## 新たな「住生活基本計画」を本日閣議決定

本日、令和の新たな時代における住宅政策の指針として、「住生活基本計画」  
(計画期間:令和3年度～令和12年度)を閣議決定いたしました。

### 【ポイント①】

社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性を記載 (目標1, 2)

- ・新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進
- ・安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保

### 【ポイント②】

2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性を記載 (目標6)

- ・長期優良住宅や ZEH ストックの拡充、LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅の普及を推進
- ・住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制など更なる規制の強化

今後は、本計画に基づき、関係行政機関と連携し、一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて取り組んでまいります。

内容の詳細については、別冊をご参照ください。

### 【お問い合わせ先】

国土交通省住宅局住宅政策課 三浦(紘)、三浦(賢)、木村

TEL : 03-5253-8111 (内線 39-218, 39-214, 39-216)、03-5253-8504 (直通)

## 住生活基本法

平成18年6月施行

## 現行の住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

## 新たな住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

### 住生活をめぐる現状と課題

#### ○世帯の状況

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

#### ○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

#### ○住宅ストック

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

#### ○多様な住まい方、新しい住まい方

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

#### ○新技術の活用、DXの進展等

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

#### ○災害と住まい

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

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

#### ① 「社会環境の変化」の視点

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

#### ② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

#### ③ 「住宅ストック・産業」の視点

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

## 目標 1

## 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

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

(基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース等を確保し、**職住一体・近接、在宅学習の環境整備**、宅配ボックスの設置等による**非接触型の環境整備**の推進
- 空き家等の既存住宅活用**を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、**地方、郊外、複数地域での居住を推進**
- 住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの**既存住宅市場の整備**。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、**子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備**

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

(基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの**契約・取引プロセスのDXの推進**
- AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、**住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進**

(成果指標)

- ・**DX推進計画**を策定し、実行した大手事業者の割合  
0% (R2) → 100% (R7)

## 目標 2

## 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

## (1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消**、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、**豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制**  
・災害の危険性等地域の実情に応じて、**安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導**
- 住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上**
- 災害時にも居住継続が可能な**住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上**

## (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

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

(成果指標)

- ・地域防災計画等に基づき、**ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策**に取り組む市区町村の割合  
- (R2) → 5割 (R7)

### 目標3

#### 子どもを産み育てやすい住まいの実現

##### (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 住宅の年取倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の**都心居住ニーズもかなえる住宅取得**の推進
- 駅近等の利便性重視の**共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進**。子どもの人数、生活状況等に応じた**柔軟な住替えの推進**
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、**良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備**
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等への**アクセスに優れた賃貸住宅の整備**

##### (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における**子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備**など、**職住や職育が近接する環境の整備**
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した**良好な住環境や街なみ景観の形成**等

(成果指標)

- ・**民間賃貸住宅**のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合  
約1割 (H30) → 2割 (R12)

### 目標4

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

##### (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、**高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制**の推進
- エレベーターの設置を含む**バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅**の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等**のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等**について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した**地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示**を推進

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

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における**医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策**にも資するコミュニティスペースの整備等、**地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備**
- 三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進**。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、**多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成**

(成果指標)

- ・**高齢者の居住する住宅**のうち、一定の**バリアフリー性能及び断熱性能**を有する住宅の割合  
17% (H30) → 25% (R12)

## 目標5

## 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

## (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。  
地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

## (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施
- 賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。  
多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

(成果指標)

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率  
25% (R2) → 50% (R12)

## 目標6

## 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

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

(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

## (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

(成果指標)

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模  
12兆円 (H30) → 14兆円 (R12)
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合  
15% (R1) → 50% (R12)

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と  
良質な住宅ストックの形成

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
  - ・長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充
  - ・ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進
  - ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

(成果指標)

- ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※  
3%（H30）→18%（R12）

※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等に関するロードマップを策定

※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を追加

- ・認定長期優良住宅のストック数  
113万戸（R1）→約250万戸（R12）

目標7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

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

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

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

(成果指標)

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
9万物件（H27.5～R2.3）→20万物件（R3～12）

## 目標 8

### 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

#### (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

#### (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

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

#### 基本的な考え方

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

#### ・都心の地域その他既成市街地内

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

#### ・郊外型の新市街地開発

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

# 住生活基本計画（全国計画）

令和3年3月19日



## 目 次

はじめに	1
第1 住生活をめぐる現状と課題	3
第2 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の基本的な方針並びに 目標及びその達成のために必要な基本的な施策	6
【社会環境の変化からの視点】	
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	
目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と 被災者の住まいの確保	
【居住者・コミュニティからの視点】	
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニテ ィの形成とまちづくり	
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	
【住宅ストック・産業からの視点】	
目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形 成	
目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	
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	19
(1) 基本的な考え方	
(2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定	
第4 施策の総合的かつ計画的な推進	21
(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	
別紙1 住宅性能水準	
別紙2 居住環境水準	
別紙3 誘導居住面積水準	
別紙4 最低居住面積水準	
別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方	

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 15 条第 1 項に規定する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、令和 3 年度から令和 12 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

## はじめに

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎である。これまで政府においては、住宅政策の指針となる住生活基本計画の策定を通じ、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきたところである。

現在の我が国を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。一方で、急速な技術革新や DX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から 2050 年前後に世界の CO<sub>2</sub> 排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、各国が対策に大きく舵を切っており、我が国も令和 2 年 10 月に 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

我が国は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られているが、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められている。

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものである。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。

政府においては、関係省庁が連携し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に分析・評価し、今後の施策展開に反映していくこととする。

## 第1 住生活をめぐる現状と課題

### (世帯数、世帯構成)

- 我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和5年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の4割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和14年をピークに減少に転じる見込みである。
  - ・世帯数：5,411万世帯（令和2）→ 5,419万世帯（令和5）→ 5,348万世帯（令和12）
  - ・単身世帯数：1,934万世帯（令和2）→ 2,025万世帯（令和12）→ 2,029万世帯（令和14）
- 新成人（20歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は1.36となっている。
  - ・新成人（20歳）人口：170万人（平成11）→ 133万人（平成21）→ 125万人（令和元）
  - ・児童のいる世帯数：1,317万世帯（平成11）→ 1,232万世帯（平成21）→ 1,122万世帯（令和元）
  - ・共働き世帯数：929万世帯（平成11）→ 995万世帯（平成21）→ 1,245万世帯（令和元）
- 高齢者世帯数は増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については、直近10年間で約80万戸・床増加し、約213万戸・床となっている。
  - ・高齢者世帯数：1,038万世帯（平成22）→ 1,377万世帯（令和2）→ 1,465万世帯（令和12）
- 生活保護受給世帯数は、直近10年間で約49万世帯増加し、約164万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約47万世帯増加し、約139万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近5年間で約82万人増加し、約593万人<sup>\*</sup>となり、在留外国人の数は、直近10年間で約80万人増加し、約293万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。

※世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見通しは、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）平成30年推計」、平成22年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、総務省「人口推計」、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

※障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成28年）」による。

### (住宅ストック)

- 我が国の住宅ストック約6,240万戸（平成30年現在）のうち、居住世帯のあ

るストックは約 5,360 万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約 1,310 万戸、そのうち耐震性不足のものが約 700 万戸あり、新耐震基準のストック約 4,050 万戸のうち省エネルギー基準未達成のストックが約 3,450 万戸を占めている。

- 住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約 800 万戸程度あると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約 16 万戸で、ほぼ横ばいで推移している。
- 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この 20 年間で約 182 万戸から約 349 万戸 (1.9 倍) に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

#### (多様な住まい方、新しい住まい方)

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

#### (新技術の活用、DX の進展)

- 5G 等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済の DX (デジタル・トランスフォーメーション) が進展し、AI 等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。
- 住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DX の動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

#### (災害と住まい、コミュニティ)

- 我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- 水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。
- 住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

### (住生活産業)

- 我が国は、建築の許可業者数が約 15 万業者、大工就業者数が約 35 万人、住宅投資の規模が年間約 22 兆円で国内総生産の約 4 %を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。
- 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIY サポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつある。
- 住宅生産・管理プロセスにおける BIM の導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。
- リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。
- 先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国等を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

## 第2 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の基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

### 1. 「社会環境の変化」からの視点

#### 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

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

###### (基本的な施策)

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

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

###### (基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXを推進

- 都市再生機構（UR）において、賃貸住宅の建替え等における BIM の導入の試行等を通じた、生産性向上に向けた DX の推進
- 住宅団地における自動運転、MaaS の実施等、住環境における DX の推進

**（成果指標）**

- ・ **DX 推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合**  
0%（令和 2）→ 100%（令和 7）



## 目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

### (1) 安全な住宅・住宅地の形成

#### (基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
  - ・ 避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
  - ・ 避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制
  - ・ 災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- 食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれに合わせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

### (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

#### (基本的な施策)

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

- セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

(成果指標)

- ・ 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合
  - － (令和2) → 5割 (令和7)
- ・ 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率  
13% (平成30) → おおむね解消 (令和12)
- ・ 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率  
面積: 約2,220ha (令和2) → おおむね解消 (令和12)  
地域防災力の向上に資するソフト対策: 約46% (令和2) → 100% (令和7)

## 2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

### 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

#### (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

##### (基本的な施策)

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保
- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

#### (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

##### (基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 既成市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

##### (成果指標)

- ・ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合  
約1割（平成30）→ 2割（令和12）
- ・ 公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率※  
29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

※ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR 団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250 団地程度（令和 12））し、これにより設置される施設を含む。

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

### (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

#### (基本的な施策)

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

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

#### (基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

#### (成果指標)

- ・ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合  
17% (平成 30) → 25% (令和 12)
- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.5% (平成 30) → 4% (令和 12)
- ・ 公的賃貸住宅団地 (100 戸以上) における地域拠点施設併設率※【再掲】

29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

- ※ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

## 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

### (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

#### (基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

### (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

#### (基本的な施策)

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

#### (成果指標)

- ・ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率  
25%（令和2）→ 50%（令和12）

### 3. 「住宅ストック・産業」からの視点

#### 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

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

###### (基本的な施策)

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- 健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

##### (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

###### (基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進



### (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

#### (基本的な施策)

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

#### (成果指標)

- ・ **既存住宅流通及びリフォームの市場規模**  
12兆円（平成30）→14兆円（令和12）→20兆円（長期的目標）
  - ・ **住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合**  
15%（令和元）→50%（令和12）
  - ・ **25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合**  
54%（平成30）→75%（令和12）
  - ・ **住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※**  
3%（平成30）→18%（令和12）
- ※ この指標は、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。
- ・ **認定長期優良住宅のストック数**  
113万戸（令和元）→約250万戸（令和12）

## 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

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

#### (基本的な施策)

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

### (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

#### (基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

#### (成果指標)

- ・ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）→20万物件（令和3～12）
- ・ 居住目的のない空き家数\*  
349万戸（平成30）→400万戸程度におさえる（令和12）

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

## 目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

### (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

#### (基本的な施策)

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX 等を通じた生産性向上の推進
- CLT 等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

### (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

#### (基本的な施策)

- AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 住宅生産プロセスにおける CO<sub>2</sub> 排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクル CO<sub>2</sub> 排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGs に貢献するサステナブルな住生活産業の発展
- IoT を活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進
- UR 賃貸住宅において、IoT 等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証
- 新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

#### (成果指標)

- ・ **既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】**  
12 兆円（平成 30）→ 14 兆円（令和 12）→ 20 兆円（長期的目標）

### 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

法第15条第2項第5号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

#### (1) 基本的な考え方

- ① 本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」やDXの進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ② こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。
- ③ このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④ 具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

#### ア 都心の地域その他既成市街地内

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

#### イ 郊外型の新市街地開発

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

#### (2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ① (1)の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・

通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。

- ② その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する。
- ③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、（１）の基本的考え方の具体化を図る。

## 第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

### (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 本計画に基づく施策を推進していくため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、住生活基本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ② 国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）、独立行政法人都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。
- ③ 本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本となるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進するNPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。
- ④ 住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。

### (2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① 消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であるが、中でも長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要である。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHFについては、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。
- ② 本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

### (3) 統計調査の充実等

- ① 本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。
- ② 目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

### (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

- ① 本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示している。
- ② 都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される。
- ③ 住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。
- ④ 国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

### (5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方にに基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1 住宅性能水準

別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方



## 別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

#### (2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2 居住性能

#### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

#### (2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

#### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

#### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

#### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

### 3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

### 居住環境水準

#### (1) 安全・安心

##### ① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

##### ① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

##### ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

##### ② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

##### ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

### 別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

#### (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

## 別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯  $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

## 別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。