

# 住生活基本計画

令和3年3月

国土交通省

(評価書の要旨)

<p>テーマ名</p>	<p>住生活基本計画 (全国計画)</p>	<p>担当課 (担当課長名)</p>	<p>(住宅局) 担当課：住宅政策課 (課長 三浦 逸広) 関係課：総務課 (課長 久保田 誉) 住宅総合整備課 (課長 山下 英和) 安心居住推進課 (課長 藤田 一郎) 住宅生産課 (課長 石坂 聡) 建築指導課 (課長 深井 敦夫) 市街地建築課 (課長 宿本 尚吾)</p>
<p>評価の目的、 必要性</p>	<p>「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」(平成 18 年 9 月閣議決定)を策定し、国民の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総合的かつ計画的な推進を図ってきた。現行計画については、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年後に見直し、所要の変更を行うこととされており、新たな住生活基本計画の策定に向け、現行計画における目標の達成状況等について評価を行う必要がある。</p> <p>現行計画における目標の達成状況等の分析・評価を通じ、新たな住生活基本計画に反映することを目的とする。</p>		
<p>評価対象</p>	<p>社会経済情勢の変化を踏まえつつ、現行計画に掲げる 8 つの目標、及び目標の達成状況を定量的に測るために設定している各成果指標を評価対象とし、評価・分析を実施する。</p>		
<p>政策の目的</p>	<p>住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法第 15 条に基づき、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策定するものである。</p>		
<p>評価の視点</p>	<p>以下の視点から評価を行う。</p> <p>①住生活基本計画(全国計画)の目標(※)が達成されているか。</p> <p>②目標を達成するための基本的な施策は具体的にどのように実施され、どのような効果があったのか。</p> <p>③成果指標は、住生活基本計画(全国計画)の目標の達成状況を把握するのに適切なものとなっているか。</p> <p>(※)・結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</li> <li>・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</li> <li>・住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</li> <li>・建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</li> <li>・急増する空き家の活用・除却の推進</li> <li>・強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</li> <li>・住宅地の魅力の維持・向上</li> </ul>		

評価手法	<p>以下の手法により評価を実施する。</p> <p>①現行計画において設定している成果指標について、住宅・土地統計調査、住生活総合調査、住宅市場動向調査、空家実態調査等に基づく定量的・定性的な分析を行い、その達成状況を評価するとともに、効果や課題を分析。</p> <p>②目標の達成状況や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、現行計画における基本的な施策等に関し、施策の効果や課題について評価・分析を実施。</p>
評価結果	<p>各目標及び各成果指標の達成状況は下記の通り。</p> <p><b>【目標１：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現】</b>  (成果指標)</p> <p>「① 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率」</p> <p>（全国）目標：42%（平25）→50%（令7）  （大都市圏）目標：37%（平25）→50%（令7）  （全国）現状：42%（平30）  （大都市圏）現状：39%（平30）</p> <p><b>【目標２：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現】</b>  (成果指標)</p> <p>「② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」</p> <p>目標：2.1%（平26）→4%（令7）  現状：2.5%（平30）</p> <p>「③ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合」</p> <p>目標：77%（平26）→90%（令7）  現状：75%（令元）</p> <p>「④ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1000戸以上の団地約200団地を対象）の地域の医療福祉拠点化」</p> <p>目標：0団地（平27）→150団地（令7）  現状：84団地（令元）</p> <p>「⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率」</p> <p>目標：—→概ね9割（平28～令7の建替団地）  現状：89%（令元）</p> <p>「⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」</p> <p>目標：41%（平25）→75%（令7）  現状：42%（平30）</p> <p><b>【目標３：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】</b>  (成果指標)</p>

「⑦ 最低居住面積水準未満率」

目標：4.2%（平 25）→早期に解消

現状：4.0%（平 30）

（再掲）

「④ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1000 戸以上の団地約 200 団地  
が対象）の地域の医療福祉拠点化」

目標：0 団地（平 27）→150 団地（令 7）

現状：84 団地（令元）

（再掲）

「⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者  
世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率」

目標：—→概ね 9 割（平 28～令 7 の建替団地）

現状：89%（令元）

**【目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築】**

（成果指標）

「⑧ 既存住宅流通の市場規模」

目標：4 兆円（平 25）→8 兆円（令 7）

現状：4.5 兆円（平 30）

「⑨ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合」

目標：5%（平 26）→20%（令 7）

現状：14%（令元）

「⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合」

目標：11.3%（平 26）→20%（令 7）

現状：12.1%（令元）

**【目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新】**

（成果指標）

「⑪ 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」

目標：18%（平 25）→概ね解消（令 7）

現状：13%（平 30）

「⑫ リフォームの市場規模」

目標：7 兆円（平 25）→12 兆円（令 7）

現状：7 兆円（平 30）

「⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合」

目標：6%（平 25）→20%（令 7）

現状：11%（平 30）

「⑭ マンションの建替え等の件数」

目標：約 250 件（平 26）→約 500 件（令 7）

現状：325件（平30）

「⑮ 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」

目標：46%（平25）→70%（令7）

現状：54%（平30）

#### 【目標6：急増する空き家の活用・除却の推進】

（成果指標）

「⑯ 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合」

目標：0割（平26）→概ね8割（令7）

現状：6.9割（令元）

「⑰ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数」

目標：318万戸（平25）→400万戸程度に抑制（令7）

現状：349万戸（平30）

#### 【目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長】

（成果指標）

（再掲）

「⑧ 既存住宅流通の市場規模」

目標：4兆円（平25）→8兆円（令7）

現状：4.5兆円（平30）

（再掲）

「⑫ リフォームの市場規模」

目標：7兆円（平25）→12兆円（令7）

現状：7兆円（平30）

#### 【目標8：住宅地の魅力の維持・向上】

（成果指標）

「⑱ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」

目標：約4450ha（平27）→概ね解消（令2）

現状：2982ha（令元）

（再掲）

「④ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化」

目標：0団地（平27）→150団地（令7）

現状：84団地（令元）

（再掲）

「⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率」

目標：—→概ね9割（平28～令7の建替団地）

	現状：89%（令元）
政策への 反映の方向	評価結果を踏まえ、国民の豊かな住生活を実現するための新たな住生活基本計画（全国計画）を策定する。
第三者の 知見の活用	国土交通省政策評価会のほか関係機関・学識者等への意見聴取を実施。 社会資本整備審議会住宅宅地分科会にて、新たな住生活基本計画の策定に向けてご議論いただいた。
実施時期	令和2年度
改善方策の実 施状況の把握 予定	令和6年度

# 目 次

## 第1章 評価の概要

1. 評価の目的、必要性
2. 対象政策
3. 評価の視点
4. 評価手法
5. 第三者の知見の活用

## 第2章 我が国の住生活をめぐる現状

1. 住宅政策の変遷
2. 住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）の策定背景と各計画の概要
3. 我が国の住生活をめぐる現状

## 第3章 分析・評価

1. 分析・評価の手法
2. 現行計画における各目標の達成状況

## 第4章 今後の方向性（骨子案）

1. 我が国の住生活をめぐる状況の変化
2. 現行計画における成果指標の見直しの方向性
3. 新たな成果指標の設定に向けた考え方
4. 今後さらに調査・分析すべき施策

## 第1章 評価の概要

### 1. 評価の目的、必要性

現行の住生活基本計画については、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととしており、新たな住生活基本計画の策定に向け、現行計画における目標の達成状況等について評価を行う必要がある。

現行計画における目標の達成状況等の分析・評価を通じ、新たな住生活基本計画に反映することを目的とする。

### 2. 対象政策

社会経済情勢の変化を踏まえつつ、現行の住生活基本計画に掲げる8つの目標、及び目標の達成状況を定量的に測るために設定している各成果指標を評価対象とし、評価・分析を実施する。

### 3. 評価の視点

以下の視点から評価を行う。

- ①住生活基本計画（全国計画）の目標（※）が達成されているか。
- ②目標を達成するための基本的な施策は具体的にどのように実施され、どのような効果があったのか。
- ③成果指標は、住生活基本計画（全国計画）の目標の達成状況を把握するのに適切なものとなっているか。

（※）・結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ・高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- ・住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- ・建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- ・急増する空き家の活用・除却の推進
- ・強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- ・住宅地の魅力の維持・向上

### 4. 評価手法

- ①現行計画において設定している成果指標について、住宅・土地統計調査、住生活総合調査、住宅市場動向調査、空家実態調査等に基づく定量的・定性的な分析を行い、その達成状況を評価するとともに、効果や課題を分析。
- ②目標の達成状況や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、現行計画における基本的な施策等に関し、施策の効果や課題について評価・分析を実施。

### 5. 第三者の知見の活用

成果指標の進捗状況や基本的な施策の実施状況等について、社会資本整備審議会住宅地分科会（令和元年9月より、新たな住生活基本計画の策定に向けて開催【表-1】）においてご議論をいただいた。また、評価にあたり令和2年度に国土交通省政策評価会を2回実施し、上山信一座



長（慶應義塾大学総合政策学部教授）及び政策評価会委員2名（工藤裕子委員（中央大学法学部教授）、佐藤主光委員（一橋大学大学院経済学研究科・政策大学院教授））より個別指導を頂戴した。

【表－1：社会資本整備審議会住宅地分科会委員名簿】

分科会長	中井 検裕	東京工業大学環境・社会理工学院長・教授
分科会長代理	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
委員	池邊このみ	千葉大学大学院園芸学研究科教授
	大久保恭子	(株) 風代表取締役
	大橋 洋一	学習院大学法科大学院 教授
	中城 康彦	明海大学不動産学部長
	中埜 良昭	東京大学生産技術研究所教授
	野口貴公美	一橋大学大学院法学研究科教授
	深尾 精一	首都大学東京名誉教授
	藤沢 久美	シンクタンク・ソフィアバンク代表
臨時委員	秋田 典子	千葉大学大学院園芸学研究科准教授
	伊香賀俊治	慶應義塾大学理工学部教授
	池本 洋一	(株) リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長 兼 住まい研究所所長
	井上由起子	日本社会事業大学専門職大学院教授
	大下 克己	(一社) 不動産流通経営協会住宅流通政策検討委員会委員長
	奥田 知志	NPO 法人抱樸理事長
	奥山千鶴子	NPO 法人子育てひろば全国連絡協議会理事長
	小倉 範之	全国建設労働組合総連合書記次長
	鬼沢 良子	NPO 法人持続可能な社会をつくる元気ネット事務局長
	久保田浩二	東京都住宅政策本部技監
	小出 譲治	千葉県市原市長
	菰田 正信	(一社) 不動産協会理事長
	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
	塩見 紀昭	(公財) 日本賃貸住宅管理協会会長
	重川希志依	常葉大学大学院環境防災研究科教授
	諏訪 雄三	共同通信社編集委員
	竹中 宣雄	(一社) 住宅生産団体連合会副会長
	千振 和雄	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会副会長
	中川 雅之	日本大学経済学部教授
	野澤 千絵	明治大学政治経済学部教授
	馬場 研治	(一社) 全国住宅産業協会会長
	早野木の美	(公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会主任研究員
	三好 修	(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会会長
	山田 達也	(公社) 全日本不動産協会常務理事

## 第2章 我が国の住生活をめぐる現状

### 1. 住宅政策の変遷

#### (1) 戦災からの復興（昭和20～25年頃）

我が国は、第二次世界大戦で甚大な被害を受け、全国で住宅が絶対的な不足となった。戦災で失われた住宅は210万戸、戦時中に市街地が空襲で大規模な火災になるのを防ぐため、除却された住戸は55万戸あったといわれる。一方で、大陸などから引き揚げてきた世帯は67万世帯あり、これらに戦争中の供給不足等を合わせて、終戦直後の住宅不足は420万戸発生していたと推定される。

一世帯5人程度と仮定すれば約2千万人あまりの国民が家を失っていたことになり、戦後の日本の全人口が8千万人程度であることから、国民の4分の1に相当する人が住宅難となっていた計算となる。

戦後の住宅政策は、この深刻な住宅難への対策を中心に展開された。昭和25年頃までは、応急簡易な住宅の供給に加え、都市における新たな住宅需要の増大抑制のため、人口10万人以上の都市への転入制限等の応急的対策を行った。

このような一連の施策は終戦直後の混乱状態に対する応急的措置であったが、民間の復興意欲に支えられ、昭和21年から23年にかけて住宅建設は順調に伸びた。

【表－2：終戦直後の住宅不足戸数（昭和20年8月現在）】

①戦争による不足	
イ 空襲による焼失	210万戸
ロ 強制疎開による除却	55万戸
ハ 海外引き上げによる需要	67万戸
ニ 戦争中の供給不足	118万戸
計	450万戸
②戦争死による住宅需要減	30万戸
①－②＝終戦時の住宅不足	420万戸

## (2) 公庫、公営、公団の政策手法三本柱の確立（昭和 25 年～30 年代頃）

終戦後の約 5 年間の応急対策期を経て、昭和 25 年頃から、住宅政策の政策手法の柱となる制度が確立していった。

まず、昭和 25 年には住宅金融公庫が設立された。住宅金融公庫は、個人及び賃貸住宅を建設しようとする国民に対して長期低利の資金を供給する特殊法人であり、これにより、民間の自力建設を推進しようとした。

しかし、昭和 25 年当時、個人で資金を借り入れ、住宅を建設できる人は限られていた。そこで、昭和 26 年には、公営住宅法が制定され、国の補助を受けて地方公共団体が低所得者向けの低家賃の賃貸住宅として公営住宅を建設し、管理する制度が設立された。

昭和 30 年代に入って、経済は戦前レベルまで復興。こうした経済復興の動きに合わせて、東京、大阪をはじめとする大都市圏への人口集中に対応する必要性が生じた。このため、行政区域を越える広域圏にわたる開発事業を行う主体として、昭和 30 年に日本住宅公団（現在の都市再生機構）が設立され、大規模宅地開発が行われることとなった。

こうして、昭和 30 年代以降、日本が高度経済成長をしていくタイミングで、公庫融資、公団住宅、公営住宅という政策手法の三本柱が確立された。公的資金によって住宅を大量に供給し、高水準の住宅建設を誘導して、国民の住生活の安定向上が図られる体制が構築された。

### (3) 住宅建設計画法の制定（昭和41年）

都市への人口集中や世帯の細分化等により、住宅需要は増大し、昭和40年代に入っても厳しい住宅難は続いた。

そこで、長期的な見通しの上に立った計画的な施策の積み上げによって住宅対策を強化することとした。国及び地方公共団体による住宅供給はもちろん、民間による住宅建設を含む総合的な住宅建設計画を策定・実施することを目的として、住宅建設計画法が昭和41年に制定された。

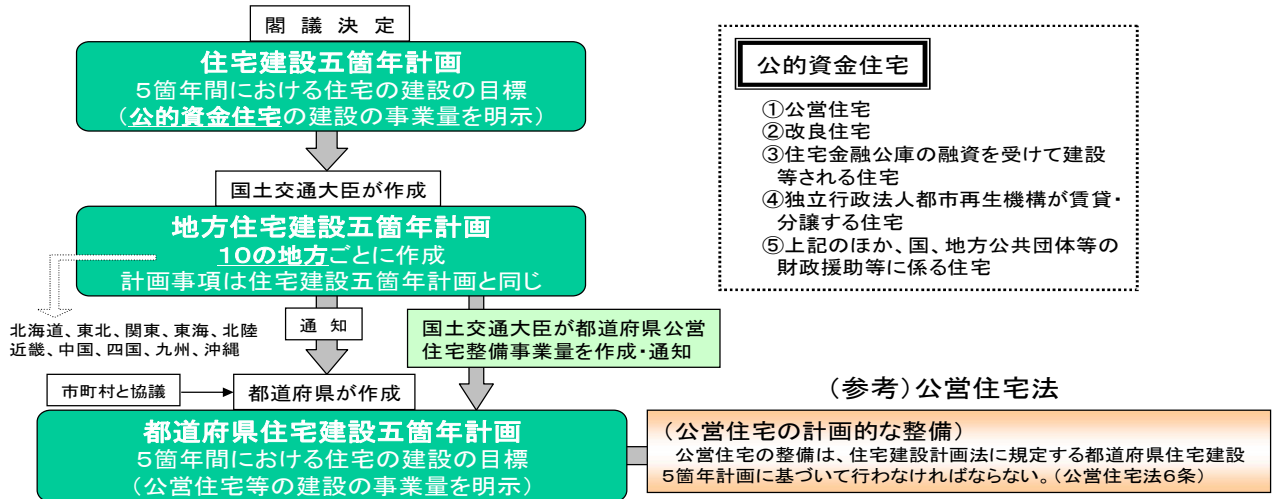
住宅建設計画法の制定により、住宅政策の計画体系は、5年ごとの住宅の事業量を確保する五箇年計画という形で確立した。

#### ◎国と地方公共団体の責務

「国及び地方公共団体は、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施策を講じるように努めなければならない」

#### ◎住宅建設五箇年計画の体系

国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降5箇年毎に作成



【図-1：住宅建設計画法の概要】

#### (4) 第一期住宅建設五箇年計画（昭和41年度～昭和45年度）

第一期計画では、住宅の数が世帯数を下回るという住宅難の解消を目的として、住宅の量の充実に重点を置き、昭和45年度までに、すべての世帯が安定した基盤の上に生活を営むことができる「一世帯一住宅」の実現を目標とした。

第一期計画は、期間中の住宅建設の実績が674万戸となり、戸数面では目標を達成したが、個別に見ると住宅難世帯は依然として360万世帯存在することが明らかになった。

### 第一期住宅建設五箇年計画（昭和41～45年度）

昭和41年7月29日閣議決定

策定時の時代背景：東京オリンピック開催（S39）

#### 住宅の建設の目標：「一世帯一住宅」の実現

目標

- ①小世帯については9畳以上、一般世帯については12畳以上の規模の居住水準を確保
- ②おおむね670万戸の適正な質を備えた住宅の建設→674万戸（達成率：100.6%）

施策の推進

- ③国及び地方公共団体による低所得者層及び都市勤労者等の中所得階層の住宅の建設又は資金援助
- ④宅地の供給、金融上及び税制上の助成、技術上の援助などによる民間自力建設の援助
- ⑤既成市街地における住宅の中高層化の促進、新たな宅地開発地区における公共施設及び公益的施設の整備

##### 昭和38年住宅統計調査

- 住宅総数 21,090千戸
  - 総世帯数 21,821千戸
  - 一世帯あたり住宅数 0.97
- 昭和40年人口・GDP
- 人口 9,920万人
  - GDP 32兆8,660億円
  - 一世帯あたり平均人員（昭和35年） 4.14



##### 昭和43年住宅統計調査

- 住宅総数 25,591千戸
  - 総世帯数 25,319千戸
  - 一世帯あたり住宅数 1.01
- 昭和45年人口・GDP
- 人口 1億467万人
  - GDP 73兆3,449億円
  - 一世帯あたり平均人員（昭和45年） 3.41

#### 公的資金による住宅建設の量

270万戸→256.5万戸  
(達成率)95.0%

【図－2：第一期住宅建設五箇年計画概要】

## (5) 第二期住宅建設五箇年計画（昭和46年度～昭和50年度）

第二期計画は、住宅難の世帯が多数存在することに加え、戦後ベビーブーム世代が結婚適齢期に達することなどから、今後の住宅需要が急増するという見通しの下、昭和46年3月に閣議決定された。

同計画では、昭和50年度までに住宅難を解消するとともに、都市への人口集中、世帯の細分化等に伴う新規の住宅需要を充足し、併せて居住水準の向上を図ることを目標とした。

昭和46年度以降の五箇年で、おおむね950万戸の住宅の建設を図り、そのうち公的資金による住宅を380万戸建設することとした。

その結果、期間中の住宅建設戸数は828万戸で、達成率は86.5%となった。そして、昭和48年住宅統計調査で、すべての都道府県において住宅数が世帯数を上回ることとなった。

### 第二期住宅建設五箇年計画（昭和46～50年度） 昭和44年3月30日閣議決定

策定時の時代背景：全人口1億人突破（S42）、GNP世界2位（S43）

#### 住宅の建設の目標：「一人一室の規模を有する住宅の建設」

目標

- ①昭和50年度までに、すべての世帯が、小世帯は9畳以上、一般世帯は12畳以上の規模を有し、かつ、適正な構造及び設備を備える居住環境の良好な住宅を確保
- ②おおむね一人一室の規模を有する住宅を958万戸建設→828万戸（達成率：86.5%）

施策の推進

- ③公的資金による住宅の管理の適正化
- ④職住の近接を図り、居住環境の改善に資するため、住宅の高層化及び市街地の再開発を促進
- ⑤新市街地における住宅建設の円滑化のため、公的機関と民間による宅地開発
- ⑥住宅生産の工業化、住宅建築費の安定と品質の向上 等

昭和43年住宅統計調査  
 ●住宅総数 25,591千戸  
 ●総世帯数 25,319千戸  
 ●一世帯あたり住宅数 1.01  
 昭和45年人口・GDP  
 ●人口 1億467万人  
 ●GDP 73兆3,449億円  
 ●一世帯あたり平均人員（昭和45年）3.41

昭和48年住宅統計調査  
 ●住宅総数 31,058千戸  
 ●総世帯数 29,651千戸  
 ●一世帯あたり住宅数 1.05  
 昭和50年人口・GDP  
 ●人口 1億1,194万人  
 ●GDP 148兆3,271億円  
 ●一世帯あたり平均人員（昭和50年）3.28

公的資金による住宅建設の量  
 383.8万戸→310.8万戸  
 （達成率）81.0%

※当初計画規模380万戸をS48.2に変更

【図-3：第二期住宅建設五箇年計画概要】

## (6) 第三期住宅建設五箇年計画（昭和51年度～昭和55年度）

昭和48年にすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回り、また、高度経済成長による高い消費生活水準と比べて遅れていた居住水準を向上させるため、計画は量から質へ転換することとなった。

第三期計画では、住宅の質の向上に重点を置き、すべての国民が家族構成・居住地域等に応じて良好な水準の住宅を確保できるようにすることを長期目標とした。すべての世帯が世帯人員に応じた居住面積として確保すべき「最低居住水準」を定め、計画期間を超えた昭和60年を目途にすべての世帯に確保することとし、昭和55年までに水準以下の居住のおおむね2分の1の解消を図ることを目標とした。

また、昭和60年を目途に平均的な世帯が確保すべき居住水準の目標として、1人1室、1世帯に1共同室を原則とした「平均居住水準」を定め、長期展望の下に住宅ストック全体の質の向上を図ることを目指した。

この計画では、計画期間中に適正な規模、構造、設備を備えた860万戸の住宅の建設を図るものとし、そのうち公的資金による住宅350万戸を建設するものとした。

その結果、期間中の住宅建設戸数は770万戸で、達成率は89.5%となった。公的資金による住宅については、公庫融資に基づき建設された住宅の順調な伸びにより、達成率が104.2%となった。

### 第三期住宅建設五箇年計画（昭和51～55年度） 昭和51年3月26日閣議決定

策定時の時代背景：日本列島改造論（S47）、第一次オイルショック（S49）

**住宅の建設の目標：** 昭和60年を目途にすべての国民がその家族構成、居住地域等に応じて良好な水準の住宅を確保（特に質の向上に重点）

①昭和60年を目途にすべての国民が最低居住水準を確保、昭和55年までに水準以下居住のおおむね2分の1の解消

②昭和60年を目途に平均的な世帯が平均居住水準を確保

③適正な規模、構造、設備を備えた860万戸の住宅を建設→770万戸（達成率：89.5%）

④公的資金住宅の入居管理制度、家賃制度の改善等を行い、その管理配分を適正化

⑤民間住宅金融に関する指導等を通じ、住宅資金の安定的拡大

⑥既存住宅の有効活用のため、その保全改良、増改築を推進するとともに、世帯構成、ライフサイクル等に応じた住替えを促進

⑦市街地再開発事業、住宅地区改良事業等を推進 等

◎最低居住水準

- ・居室
- ・設備
- ・住宅の環境
- ・住宅規模の目標  
(例：4人世帯で50㎡)

◎平均居住水準

- ・居室
- ・設備
- ・住宅の環境等
- ・住宅規模の目標  
(例：4人世帯で86.0㎡)

#### 昭和48年住宅統計調査

- 住宅総数 31,058千戸
- 総世帯数 29,651千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.05
- 昭和50人口・GDP
- 人口 1億1,149万人
- GDP 148兆1,149億円
- 一世帯あたり平均人員  
(昭和50年) 3.28

#### 昭和53年住宅統計調査

- 住宅総数 35,450千戸
- 総世帯数 32,834千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.08
- 昭和55年人口・GDP
- 人口 1億1,706万人
- GDP 240兆1,759億円
- 一世帯あたり平均人員  
(昭和55年) 3.22

#### 公的資金による住宅建設の量

350万戸→364.9万戸  
(達成率)104.2%

【図－4：第三期住宅建設五箇年計画概要】



## (7) 第四期住宅建設五箇年計画（昭和56年度～昭和60年度）

経済は高度経済成長から安定成長へと移行し、生活のゆとり、豊かさを求めるニーズが高まる傾向が見られはじめた。

こうした状況を踏まえ、昭和56年3月に閣議決定された第四期計画では、特に住宅の質の向上に重点が置かれた。

前期計画の第三期計画で設定した最低居住水準及び平均居住水準を引き継ぎ、昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、半数の世帯が平均居住水準を確保することができるようにすることを居住水準の目標とした。また、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を図るための指針として、新たに「住環境水準」を定めた。

この計画では、住み替え、建て替え等の住宅需要を充足し、併せて国民の居住水準の向上を図るため、計画期間中に必要となる適正な規模、構造、設備を備えた住宅の建設戸数を770万戸と見込むこととした。このうち、公的資金による住宅の建設戸数は、350万戸となっている。

その結果、床面積を中心とする居住水準は大きく改善が見られ、昭和58年には、全国ではほぼ半数の世帯が「平均居住水準」を確保した。

## 第四期住宅建設五箇年計画（昭和56～60年度） 昭和56年3月27日閣議決定

策定時の時代背景：第二次オイルショック(S54)

**住宅の建設の目標**：すべての国民が、国民経済の成長発展の段階に即応して、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足る住宅を確保（特に質の向上に重点）

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 目<br>標                | ①昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、半数の世帯が平均居住水準を確保          |
|                       | ②住環境水準を指針とした低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保                |
|                       | ③適正な規模、構造、設備を備えた770万戸の住宅の建設を見込む                  |
| 施<br>策<br>の<br>推<br>進 | ④公的資金住宅の供給に当たっては、老人・母子・障害者等の世帯に特に配慮              |
|                       | ⑤低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設の抑制に努めること                 |
|                       | ⑥住宅に関する的確な情報の提供、賃貸借関係の健全化                        |
|                       | ⑦大都市地域等の既成市街地において、適切に土地の高度利用を図りつつ良質な市街地住宅の供給を促進等 |

- ◎住環境水準  
(基礎水準)
- ・災害に対する安全性
  - ・日照、通風、採光、騒音振動、大気汚染、悪臭等
  - ・住宅密度
- 等
- (誘導水準)  
上記に加え、
- ・周辺地域との調和
  - ・生活関連施設との近接性
  - ・コミュニティ施設等の確保

昭和53年住宅統計調査

- 住宅総数 35,450千戸
- 総世帯数 32,834千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.08

昭和55年人口・GDP

- 人口 1億1,706万人
- GDP 240兆1,759億円
- 一世帯あたり平均人員 (昭和55年) 3.22

昭和58年住宅統計調査

- 住宅総数 38,607千戸
- 総世帯数 35,197千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.10

昭和60年人口・GDP

- 人口 1億2,105万人
- GDP 320兆4,187億円
- 一世帯あたり平均人員 (昭和60年) 3.14

公的資金による住宅建設の量  
350万戸→323.1万戸  
(達成率)92.3%

【図－5：第四期住宅建設五箇年計画概要】

## (8) 第五期住宅建設五箇年計画（昭和61年度～平成2年度）

第五期計画では、高齢社会の本格的な到来を前に、経済余力が残されているこの時期に良質な住宅ストックの形成を図る観点から、「我が国の今後の経済及び社会の変化に即応しつつ、国民が、そのライフサイクルの各段階、居住する地域の特性等に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図る」ことを基本目標とした。

第三期及び第四期計画で平均居住水準を設定し、昭和60年までに半数の世帯がこの水準を確保できるようにすることを目標としていたが、昭和58年時点の水準達成世帯の割合は48.8%に達し、この目標はおおむね達成できた。

第五期計画では、「平均居住水準」に替えて、新たに「誘導居住水準」を設定し、平成12年を目標に、半数の世帯が確保できるよう、さらにゆとりある住生活の実現を目指した。誘導居住水準には、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」と一般郊外及び地方における戸建て住宅居住を想定した「一般型」を設定した。

例えば、4人世帯の住戸規模については、都市居住型では91㎡、一般型では123㎡となっていた。

この計画では、住み替え、建て替え等の住宅需要を充足し、併せて国民の居住水準の向上を図るため、計画期間中に必要となる適正な規模、構造、設備を備えた住宅の建設戸数を670万戸と見込んだ。このうち、公的資金による住宅の建設戸数は、330万戸となっている。

その結果、最低居住水準未達の居住は9.5%と1割を下回った。

### 第五期住宅建設五箇年計画（昭和61～平成2年度） 昭和61年3月25日閣議決定

策定時の時代背景：プラザ合意(S60)、地価高騰による持家取得困難化(S61～)

**住宅の建設の目標：** 我が国の今後の経済及び社会の変化に即応しつつ、国民がそのライフサイクルの各段階、居住する地域の特性等に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図る

目標

- ① 計画期間中できるだけ早期にすべての世帯が最低居住水準を確保
- ② 昭和75年(平成12年)を目途に半数の世帯が誘導居住水準を確保

施策の推進

- ③ 世帯人員4～5人の標準的な世帯向け賃貸住宅の供給
- ④ 老朽化、狭小な公共賃貸住宅ストックの建替え、増改築等による良質なストックへの改善
- ⑤ 住環境の向上促進のため、地域住民等の自発的努力を誘導。住環境の評価手法の開発
- ⑥ 設計、設備等の面で高齢者や障害者等に配慮した住宅の開発・普及。医療・福祉施策との適切な連携
- ⑦ 都市型住宅としての共同住宅の供給促進。共同住宅の大規模修繕等を円滑に実施する体制の充実
- ⑧ 市町村における住宅計画の策定促進。地域の特性を踏まえた魅力ある住宅供給
- ⑨ 中長期的な住宅関連技術開発指針の策定。情報化等の進展に対応した技術開発・新技術の普及体制の充実
- ⑩ 良質な木造住宅の普及促進のため、工務店等関連業界の経営近代化 等

◎誘導居住水準

- 【都市居住型】  
【一般型】  
・居室  
・性能・設備  
・住戸規模  
(例)  
都市居住型：  
4人世帯91㎡  
一般型：  
4人世帯123㎡

昭和58年住宅統計調査
●住宅総数 38,607千戸
●総世帯数 35,197千戸
●一世帯あたり住宅数 1.10
昭和60年人口・GDP
●人口 1億2,105万人
●GDP 320兆4,187億円
●一世帯あたり平均人員 (昭和60年) 3.14

昭和63年住宅統計調査
●住宅総数 42,007千戸
●総世帯数 37,812千戸
●一世帯あたり住宅数 1.11
平成2年人口・GDP
●人口 1億2,361万人
●GDP 430兆398億円
●一世帯あたり平均人員 (平成2年) 2.99

公的資金による住宅建設の量  
330万戸→313.8万戸  
(達成率)95.1%

【図-6】第五期住宅建設五箇年計画概要】

### (9) 第六期住宅建設五箇年計画（平成3年度～平成7年度）

大都市地域の地価高騰による住宅価格や家賃の上昇などを背景として、第六期計画では、①良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、②大都市地域の住宅問題の解決、③高齢化社会への対応、④地域活性化等に資する良好な居住環境の形成の4点を基本目標とした。

最低居住水準については、すべての世帯が確保すべき水準とし、特に、大都市地域の借家居住世帯での遅れが顕著であることから、大都市地域に重点をおいて水準未達世帯の解消に努めるものとした。

また、誘導居住水準については、第五期計画を引き継ぎ、平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらにその後できるだけ早期にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにすることを目標とした。この目標を国民にわかりやすく示すため、平成12年における住戸一戸当たりの床面積100㎡が設定され、その途中段階の平成7年度における住戸一戸当たりの床面積を95㎡とする目標が設定された。

住環境については、第五期計画の住環境水準を引き継ぎ、指針として住環境の整備改善に努めることとした。

## 第六期住宅建設五箇年計画（平成3～7年度）

平成3年3月8日閣議決定

策定時の時代背景：土地基本法制定(H元)、大都市法改正による住宅及び住宅地の「供給基本方針」の策定(H2)

**住宅の建設の目標**：良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、大都市地域における住宅問題の解決、高齢化社会への対応、地域活性化等に資する良好な居住環境の形成

目  
標

①平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。平成7年度において住宅一戸当たりの平均床面積を95㎡とする。大都市地域に重点を置いて最低居住水準の世帯の解消に努める

---

施  
策  
の  
推  
進

②国公有地等の活用、民間住宅の借上げ等による公共賃貸住宅供給、公的賃貸住宅の規模の拡大

③適正な家賃の設定及び既存家賃の定期的な見直し、公共住宅相互間の住み替え措置の拡充

④世帯人員3～5人の標準的世帯向け民間賃貸住宅供給のため、市街化区域内農地における農地所有者等による賃貸住宅の建設促進

⑤必要に応じて地域ごとに住環境の整備に関する方針の策定を促進

⑥大都市地域における各圏域ごとに広域的な取組を行い、既成市街地における低層住宅市街地、低・未利用地、市街地化区域内農地等において、土地の有効・高度利用等により良質な住宅・宅地供給を促進

⑦木造賃貸住宅の密集地区等における建替えの促進

⑧先端産業等の立地、リゾート開発等の地域開発に伴う住宅需要に応じた計画的住宅供給

昭和63年住宅統計調査	
●住宅総数	42,007千戸
●総世帯数	37,812千戸
●一世帯あたり住宅数	1.11
平成2年人口・GDP	
●人口	1億2,361万人
●GDP	430兆398億円
●一世帯あたり平均人員	(平成2年) 2.99

平成5年住宅統計調査	
●住宅総数	45,879千戸
●総世帯数	41,159千戸
●一世帯あたり住宅数	1.11
平成7年人口・GDP	
●人口	1億2,557万人
●GDP	483兆2,202億円
●一世帯あたり平均人員	(平成7年) 2.82

**公的資金による住宅建設の量**

370万戸→401.7万戸

(達成率) 108.6%

【図－7：第六期住宅建設五箇年計画概要】

(10) 第七期住宅建設五箇年計画（平成8年度～平成12年度）

第六期までの住宅建設五箇年計画の着実な実施により、居住水準は向上し、平成5年度の住宅統計調査では、最低居住水準未満世帯は7.8%まで減少した。

一方で、大都市圏においては最低居住水準未満世帯が依然として10%～11%存在し、さらに借家居住世帯に限ってみると約20%にのぼり、課題となっていた。

第七期計画においては、国民一人ひとりが人生設計にかなう住まい方を選択し実現できるよう、国民の住生活の質の向上を目指した住宅政策を積極的に推進するとして、以下の4つの基本課題に重点的に取り組むこととした。

- ①国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備
- ②安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備
- ③いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備
- ④地域活性化に資する住宅・住環境の整備

第五期計画において設定した誘導居住水準の目標は、平成12年を目標として設定されていることから、第七期計画においてもこの目標を引き継ぐこととした。

また、最低居住水準については、大都市圏の借家居住世帯に重点を置いて水準未満の世帯解消に努めるものとされた。

**第七期住宅建設五箇年計画（平成8～12年度）** 平成8年3月15日閣議決定  
 策定時の時代背景：阪神・淡路大震災（H7）

**住宅の建設の目標** 国民のニーズに対応した都市居住の推進と住環境の整備、安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備、いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備、地域活性化に資する住宅・住環境の整備

**目標**

- ①平成12年を中途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。おおむね12年度を中途に住宅一戸当たりの平均床面積を100㎡とする
- ②大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて、その水準未満の世帯の解消に努める

---

**施策の推進**

- ③定期借地制度等多様な住宅供給手法の活用
- ④市場においては十分に供給されない住宅サービス等の分野において公的主体による住宅供給を推進
- ⑤住宅の性能評価・表示システムの確立等の住宅流通基盤の整備による流通促進。消費者相談窓口の整備
- ⑥新設住宅の質の誘導を強化。既存住宅ストックについて、安全性を診断する体制の確立。共同住宅の適切な維持管理体制のための条件整備
- ⑦住環境上緊急に改善を行う必要性が高い老朽住宅密集市街地等の整備を強力に推進
- ⑧地方定住を促進し、地域の活性化を図るため、地方公共団体による住宅マスタープランの策定を推進 等

平成5年住宅統計調査

- 住宅総数 45,879千戸
- 総世帯数 41,159千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.11

平成7年人口・GDP

- 人口 1億2,557万人
- GDP 483兆2,202億円
- 一世帯あたり平均人員（平成7年）2.82



平成10年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 50,246千戸
- 総世帯数 44,359千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.13

平成12年人口・GDP

- 人口 1億2,693万人
- GDP 490兆5,182億円
- 一世帯あたり平均人員（平成12年）2.67

**公的資金による住宅建設の量**  
 352.5万戸→348.7万戸  
 (達成率)98.9%  
 ※当初計画規模360万戸をH10.1に変更

【図－8：第七期住宅建設五箇年計画概要】

### (11) 第八期住宅建設五箇年計画（平成13年度～平成17年度）

第八期計画では、国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備、都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備、消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進が基本目標とされた。

第八期計画では、誘導居住水準、最低居住水準のほか、住宅性能水準、住環境水準について目標が設定された。

## 第八期住宅建設五箇年計画（平成13～17年度） 平成13年3月13日閣議決定

策定時の時代背景：都市基盤整備公団が分譲から撤退（H11）

**住宅の建設の目標**：国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備、都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備、消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進

目標

- ①平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯、全都市圏で平成22年度を目途に半数の世帯が誘導居住水準を達成。平成27年度を目途に、床面積100㎡（共同住宅の場合は80㎡）以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの5割、床面積50㎡（共同住宅の場合は40㎡）以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの8割と見込む
- ②住宅に求められる基本性能の指針として住宅性能水準（バリアフリー化については数値目標を導入）を設定
- ③緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に基づき、密集住宅市街地の速やかな解消に努める
- ④住宅市街地の改善等の指針に基づき、良好な住環境の確保に努める

施策の推進

- ⑤分譲マンションにおいて、適切な維持管理、計画的な修繕及び円滑な建替えを行えるよう条件整備
- ⑥環境制約の増大、情報社会の進展等社会経済情勢の変化に対応した住宅整備の推進。定期借家権の円滑な普及
- ⑦民間活力を活用し、高齢者が安心して居住できる住宅市場の環境整備を推進
- ⑧子育てがしやすい居住環境を整備するため、広くゆとりのある賃貸住宅の供給促進。住宅と子育て支援施設の一體的整備
- ⑨住宅マスタープランにおいて、住環境整備のプログラム等を含む住宅市街地の整備方針の策定を推進。優良な田園住宅の整備等の促進
- ⑩住宅市場整備のための行動計画の策定による市場の環境整備 等

平成10年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 50,246千戸
  - 総世帯数 44,359千戸
  - 一世帯あたり住宅数 1.13
- 平成12年人口・GDP
- 人口 1億2,693万人
  - GDP 490兆5,182億円
  - 一世帯あたり平均人員（平成12年） 2.67



平成15年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 53,866千戸
  - 総世帯数 47,222千戸
  - 一世帯あたり住宅数 1.14
- 平成17年人口・GDP
- 人口 1億2,771万人（推計）
  - GDP 511.5兆（見通し※）
  - 一世帯あたり平均人員 2.56（推計）

【図－9：第八期住宅建設五箇年計画概要】

## (12) 住宅建設五箇年計画が果たしてきた役割（総括）

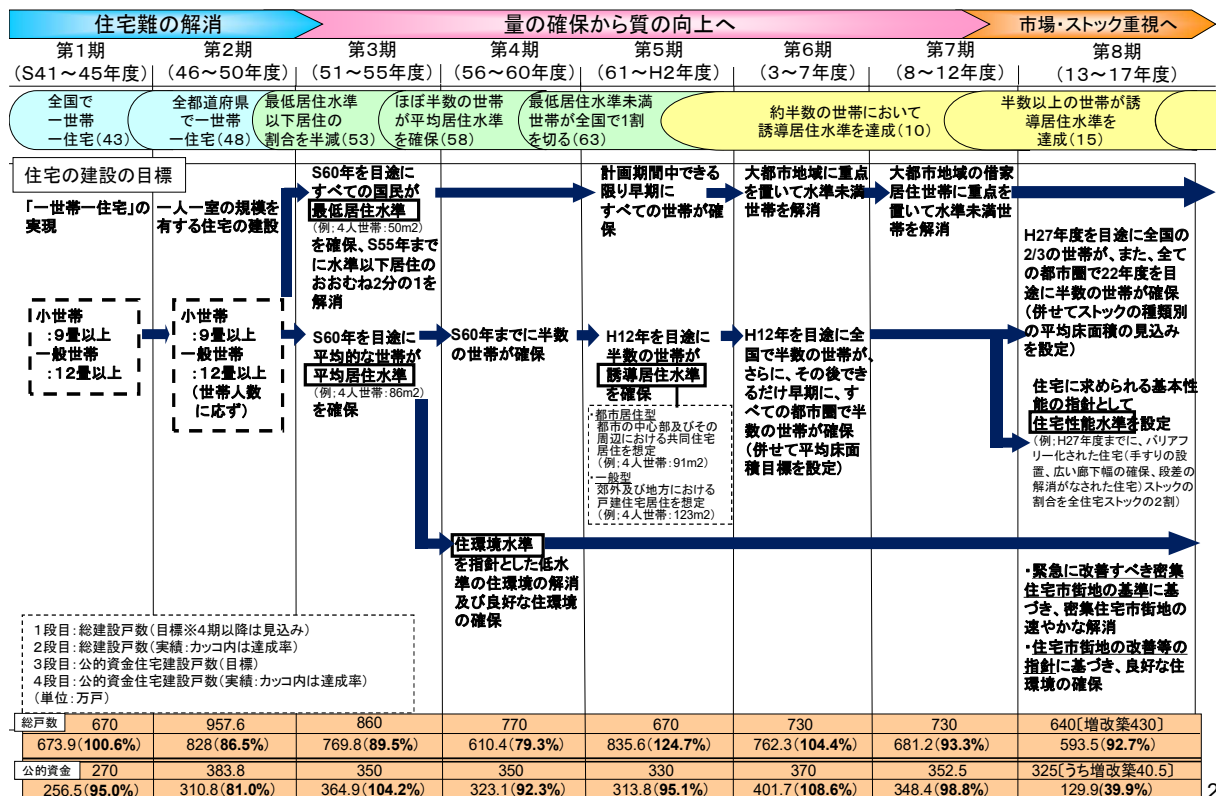
昭和30年代、40年代と公庫、公営、公団の政策手法三本柱が中心となり、住宅建設五箇年計画の下、住宅不足を解消するための政策が推進された。その結果、昭和48年にすべての都道府県で世帯数を住宅数が上回る「一世帯一住宅」が実現し、第二期計画中に住宅の絶対的不足は解消されたといえる。

昭和50年代に入って、第三期住宅建設計画では「住宅の量の確保」に加えて、「住宅の質の充実」の方向性を打ち出した。居住水準の目標として床面積の規模をとらえ、世帯人員に応じた適切な広さの住宅に国住めることを目指した目標を掲げた。その結果、平成15年に全国で半数以上の世帯が誘導居住水準を達成している。

また、これらの計画策定過程を通じ、住宅建設五箇年計画は

- ① 5年ごとに行われる統計調査等を通じて多様化・高度化する国民のニーズを把握し、これを住宅政策に反映させる機能
- ② 国、地方公共団体を通じ、各種施策を総合的かつ整合的に実施するための住宅政策のビジョンや優先事項を示す機能
- ③ 住宅政策の目標設定により、その達成に向けて、国・地方公共団体の施策を集中させるのみならず、民間事業者等の取組も促す機能を果たしてきた。

住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画については、第一期計画から第八期計画に掲げた公的資金住宅の建設戸数目標がほぼ着実に達成しており、国及び地方公共団体の連携のもとに、適切な居住水準を有する公的資金による住宅を計画的かつ安定的に供給するとともに、時代のニーズに応えつつ、国民の居住水準の向上に一定の役割を果たしてきたといえる。



【図-10: 住宅建設五箇年計画の変遷】

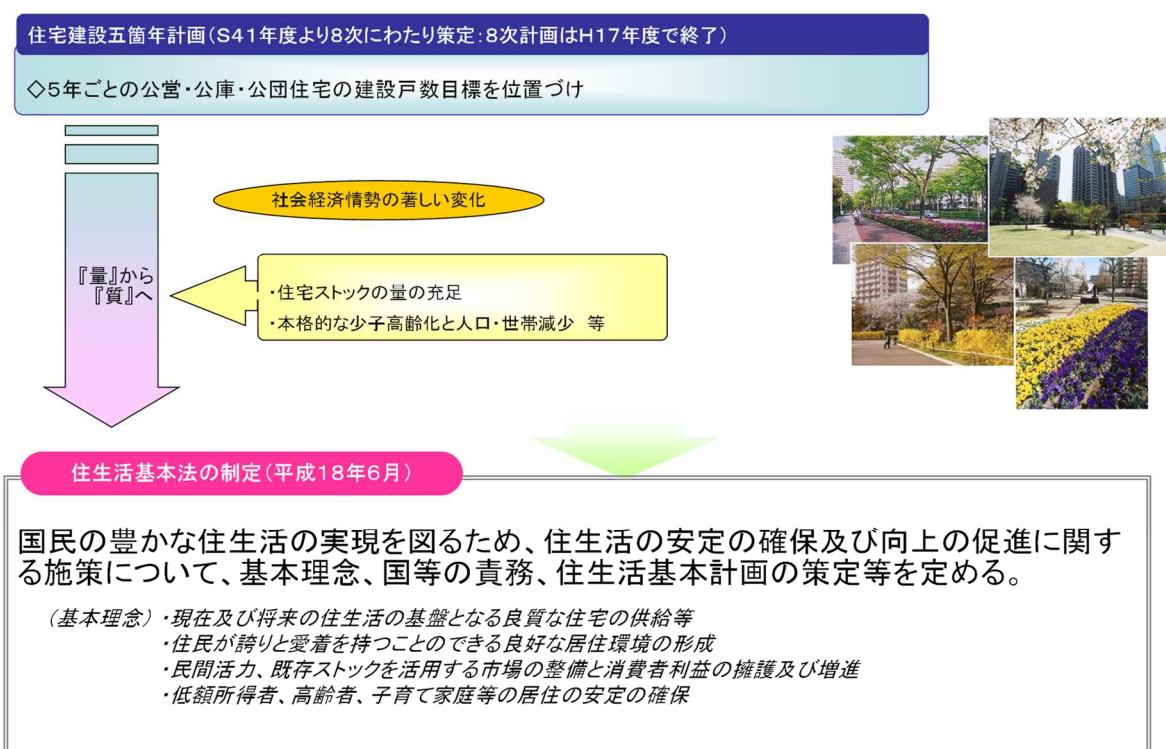
## (13) 住生活基本法の制定

### (a) 制定の背景

住宅建設計画は、戦後の著しい住宅不足及び人口の急増を背景に、公庫、公営、公団による公的資金に基づく新規供給支援を核に、住宅建設の事業量を基調として定める住宅建設五箇年計画の下での計画的な住宅の供給を通じ、住宅不足の解消や居住水準の向上等に成果を上げてきた。

一方で、住宅の量的充足や近年の少子高齢化の急激な進展、国民の居住ニーズの多様化等、住宅政策を取り巻く環境は住宅建設五箇年計画制度の創設時から大きく変化してきていた。

このような中、住宅建設を継続的に推進する住宅建設計画法を廃止し、これに替わる新たな制度的枠組みとして、平成18年6月、住生活基本法が制定された。



【図－11：住生活基本法制定の背景】

## (b) 住生活基本法の概要

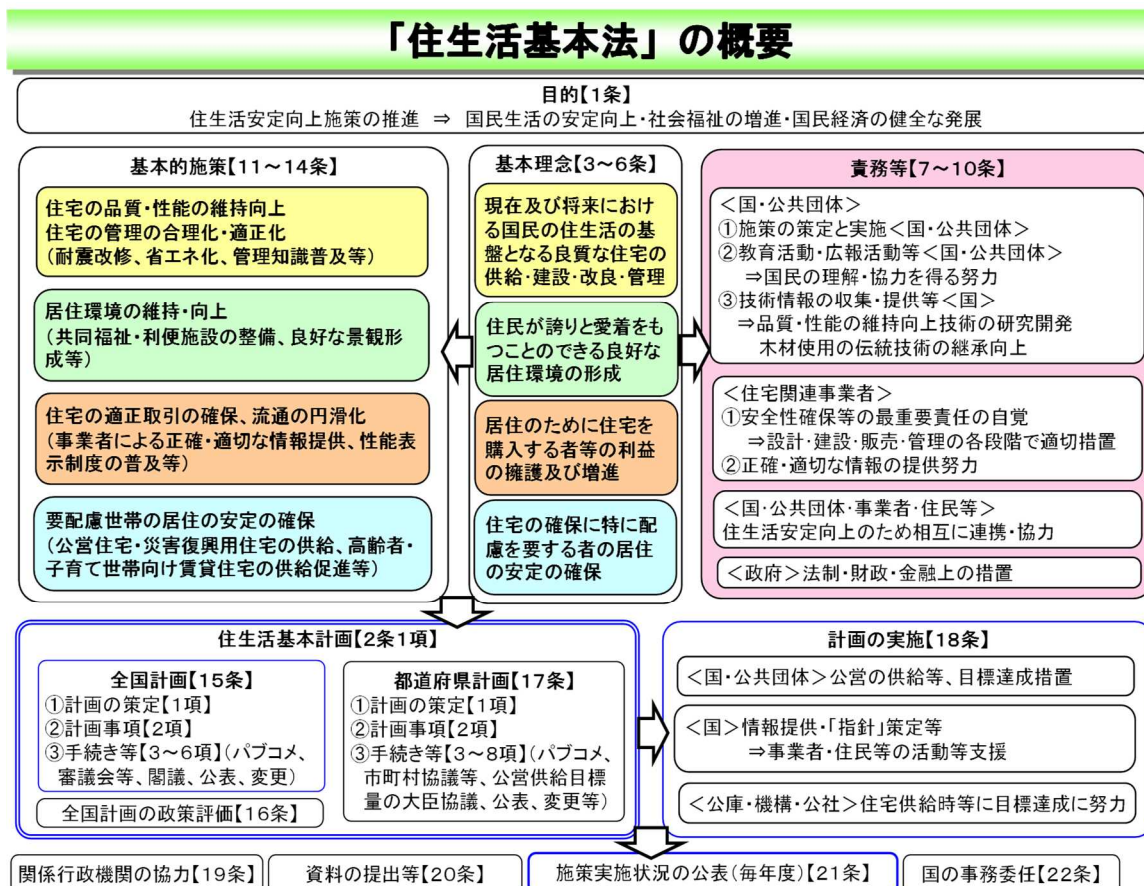
住生活基本法は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにし、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与する（法第1条）ことを目的としている。

基本理念として、

- ① 現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給（第3条）
- ② 住民が誇りと愛着をもつことのできる良質な居住環境の形成（第4条）
- ③ 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保護（第5条）
- ④ 低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保（第6条）

を規定した上で、基本的施策として、

- ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化
- ② 地域における居住環境の維持及び向上
- ③ 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ④ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等を掲げている。



【図-12：住生活基本法の概要】



## 2. 住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）の策定背景と各計画の概要

### (a) 策定の背景

住生活基本法第15条に基づき、基本理念にのっとり、基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、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（全国計画）を定めなければならないこととされており、計画では、計画期間のほか、次に掲げる事項について定めることとされている。

- ・ 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
- ・ 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- ・ 目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
- ・ 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
- ・ その他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

(b) 住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月策定）の概要

住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。本計画では、（１）良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継（２）良好な居住環境の形成（３）国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備（４）住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保の４つを目標として、目標に基づき各施策を推進することとした。

**はじめに** ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定  
○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

---

**基本的な方針** (横断的視点)

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義  
○施策についての横断的視点

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり等  
関連する施策分野  
との連携

地域の実情を  
踏まえたきめ細  
かな対応

---

**目標・成果指標・基本的な施策** 目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定  
※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長期優良住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

---

**大都市圏における住宅・住宅地の供給等**

・地域属性に応じた施策の推進 等

**施策の推進**

・関係者の連携・協力  
・統計調査の充実  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

【図-13：住生活基本計画（平成18年9月策定）の概要】

(c) 住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月策定）の概要

住生活基本計画は、10年間の計画期間として定められたものであるが、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととされており、この方針に従って、平成23年3月に、計画の見直しが行われた。

見直しでは、住宅の質の確保や既存住宅流通市場の拡大が未だ不十分であること、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加や住宅困窮者の多様化等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、下記を要点として改定を行った。

- ・ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上
- ・老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進
- ・新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進

**はじめに** ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定  
○計画期間は平成23年度から平成32年度の10年間

---

**基本的な方針** (横断的視点)

ストック重視

市場重視

効果的・効率的な対応

他分野との連携による総合的な対応

地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義  
○豊かな住生活を実現するための条件  
○施策についての横断的視点

---

**目標・成果指標・基本的な施策**

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	①新耐震基準適合率 ②地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ④生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地の割合 ⑤新築住宅における省エネ基準達成率 ⑥ユニバーサルデザイン化が進んだ住宅ストックの比率	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・耐震改修に係る税制特例措置 ・高齢者向け賃貸住宅の供給 ・公的賃貸住宅の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進 ・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備
住宅の適正な管理及び再生	⑦リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ⑧25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合	・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定 ・リフォームかし保険の普及・促進 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑨既存住宅の流通シェア ⑩リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合 ⑪住宅の利活用期間 ⑫新築住宅における住宅性能表示の実施率 ⑬新築住宅における認定長期優良住宅の割合 ⑭子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	・買取再販事業者が中古住宅を取得する場合の不動産取得税の特例措置 ・長期優良住宅の普及促進 ・中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの開催、報告書とりまとめ ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備 ・「高齢者等の住み替え支援制度」を実施
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑮最低居住面積水準未達率 ⑯高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供

---

**施策の推進** ・関係者の連携・協力  
・統計調査の充実  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

【図-14：住生活基本計画（平成23年3月策定）の概要】

(d) 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月策定）の概要

前計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）の「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年後に見直し、所要の変更を行う」にのっとり平成 28 年 3 月に行われた計画の見直しでは、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止め、下記を要点として改定を行い新たな住宅政策の方向性を提示した。

- ・若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- ・既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- ・住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

**新たな住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）**

**住生活基本法制定**  
平成18年6月

**住生活基本計画（全国計画）**  
平成18年9月策定  
【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

**住生活基本計画（全国計画）**  
平成23年3月策定  
【計画期間】平成23年度～令和2年度

**現状と今後 10 年の課題**

**(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】**

- ・後期高齢者：平成22年約1,419万人→令和7年約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

**(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】**

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、令和7年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

**(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下**

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

**(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】**

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

**(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ**

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

**(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】**

- ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

**【後期高齢者の人口推移】**

年	首都圏	首都圏以外
H22	318	1,101
H27	397	1,249
H32	483	1,396
H37	572	1,606

首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」

**【空き家の種類別・空き家数の推移】**

年	二次的住宅	賃貸又は売却用の住宅	その他の住宅	空き家率
H10	42	352	182	11.5%
H15	50	398	212	12.2%
H20	41	448	288	13.1%
H25	41	460	318	13.5%

平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

**【新計画の基本的な方針】**

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

①  
居住者  
からの視点

②  
住宅ストック  
からの視点

③  
産業・地域  
からの視点

## ① 居住者からの視点

### 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

#### (基本的な施策)

- (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援
  - ① 子育て世帯向けリフォームの促進等により、**民間賃貸住宅を活用**
  - ② 公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、**公的賃貸住宅への入居を支援**
  - ③ 良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、**持家の取得を支援**
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる**三世同居・近居の促進**
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、**地域ぐるみで子どもを育む環境を整備**



空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

### 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) **安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給**
- (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

#### (基本的な施策)

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、**身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方**を示した「**新たな高齢者向け住宅のガイドライン**」を策定
- (2) まちづくりと調和し、**需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進**や「**生涯活躍のまち**」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた**高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成**
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより**PPSモーゲージの普及**を図り、**住み替え等の住生活関連資金の確保**
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する**相談体制の充実**



サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点  
提供:株式会社学研コファ

### 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等**(住宅確保要配慮者)**が、**安心して暮らせる住宅**を確保できる環境を実現

#### (基本的な施策)

- (1) 空き家活用の促進とともに、**民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化**
- (2) 民間賃貸住宅への**円滑な入居促進**のため、**居住支援協議会の設置等を支援**
- (3) 公営住宅、UR等の**公的賃貸住宅を適切に供給**。公営住宅の整備・管理について、**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を活用**
- (4) 公的賃貸住宅団地の**建替え等の実施**、併せて**高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成**による居住環境の再生



UR賃貸住宅の建替え(例)

## ② 住宅ストックからの視点

### 目標4 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すざろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出**
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

#### (基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
  - ① **建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保**
  - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**
  - ③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**
  - ④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上**(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
  - ⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法の普及・定着**
- (2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅の供給**
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**



(土台・床組・基礎) (小屋根・梁・インスペクション現場(例))

### 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックへ更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上**を図る

#### (基本的な施策)

- (1) **耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**
- (2) **リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**
- (3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるような**リフォームの促進**
- (4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**
- (5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**
- (6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**
- (7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**
  - ① **敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生**
  - ② **空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築**
  - ③ **管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定**



### 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、**地方創生に貢献**

#### (基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される**新たな住宅循環システムの構築**
- (2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住等**の促進
- (3) **古民家等の再生・他用途活用**
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換の促進**
- (5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した**既存住宅活用促進**
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法**などを活用した**計画的な解体・撤去を促進**



改修前 改修後

### ③産業・地域からの視点

#### 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、**良質で安全な住宅を供給できる環境を実現**
- (2) 住生活に関連する**新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上**とともに、**経済成長に貢献**

##### (基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた**良質な木造住宅**の供給促進やそれを担う**設計者や技能者の育成**等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、**CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発**を推進
- (3) **住宅ストックビジネス※の活性化**を推進するとともに、**多角化する住生活産業に対応した担い手を確保**し、研修等による育成を強化  
※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等
- (4) **子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大**を促進するとともに、**住生活産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住生活産業の成長を促進  
※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等



CLTを利用した建築物の最大振動台実験



先導的建築物例（木造による耐火建築物・事務所）

#### 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、**居住環境やコミュニティをより豊かなものにする**ことを目指す
- (2) **国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進**

##### (基本的な施策)

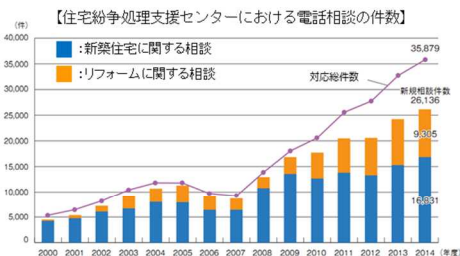
- (1) **スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携**しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の**居住者の利便性向上**
- (2) **住宅団地の再生促進**と、併せて高齢者・子育て支援施設等の**地域の拠点形成**による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、**住民によって担われる仕組みを充実**させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、**良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上**
- (4) **マンションのコミュニティ活動**が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) **密集市街地の改善整備**や無電柱化の推進、**ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練**等により居住者の**災害時の安全性を向上**



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上  
(例：山台市東区)

#### 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

- (1) 大都市圏では、**出生率が低く、高齢者が大幅に増加**。一方、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**等が課題。
- (2) **地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全**の在り方等に留意が必要。
- (3) 地域の属性に応じた施策を推進。  
① 都心の地域その他既成市街地内 — **建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用**  
② 郊外型の新市街地開発 — **既存手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定**
- (4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、**立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携**し、各種施策を実施。



【相談ブース】



出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

#### 施策の総合的かつ計画的な推進

##### (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 計画の目標の実現のためには、i) **住生活産業を担う民間事業者**、ii) **地方公共団体**、iii) **居住者や地域住民の役割が重要**
- ② ①を補完する主体として、**都市再生機構・住宅金融支援機構**が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、**その機能を十分発揮**
- ③ 上記主体に加え、**地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力**
- ④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、**防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野**等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進

##### (2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ① 住宅の**新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の利活用や売却・賃貸**等に関する**消費者の相談体制の充実**・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進
- ② 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、**関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実**
- ③ 既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進 等

##### (3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① **多様な住宅ローンの安定的な供給**や**リバースモーゲージの普及**が、市場を通じた消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。
- ② **民間事業者の円滑な資金調達**が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要
- ③ 施策の重要度・優先順位に応じて、**政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）**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の策定

- ① 全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示
- ② 都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す
- ③ 市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示

##### (5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 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年後に計画を見直す**

成果指標一覧



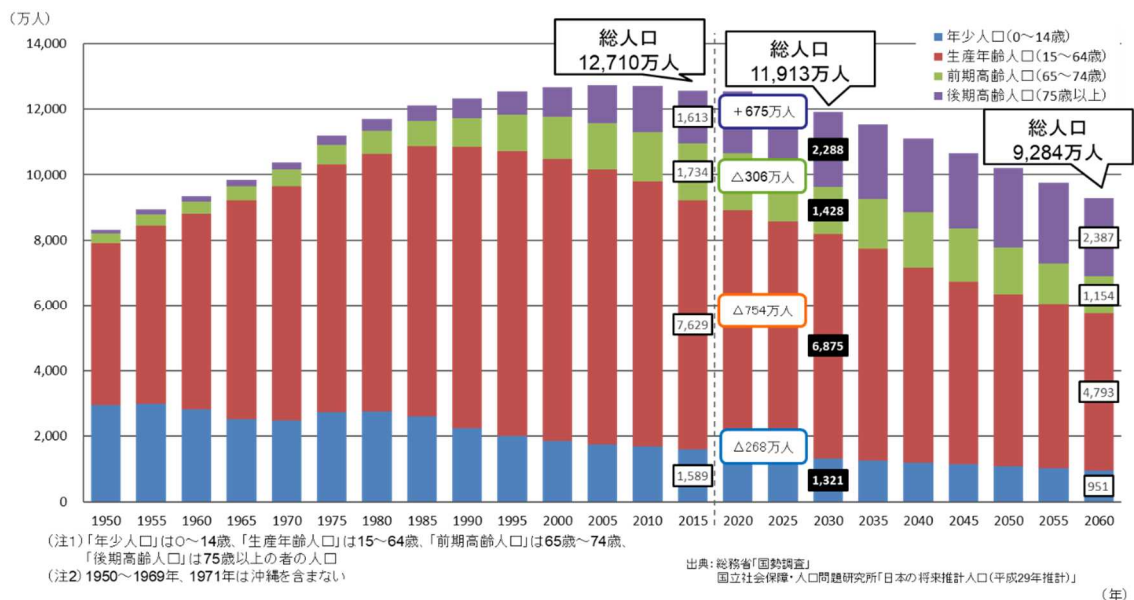
【図-15：住生活基本計画（平成28年3月策定）の概要】

### 3. 我が国の住生活をめぐる現状

住生活基本計画は、住宅を取りまく状況の変化等を踏まえ策定されるものであることから、これを分析することは新たな計画をどのように策定するべきかという観点だけでなく、現在の基本計画の目標が定められた背景を理解するという観点からも有益である。そこで、現在の住宅を取りまく状況を以下（ア）～（エ）のとおり分類して記載した。

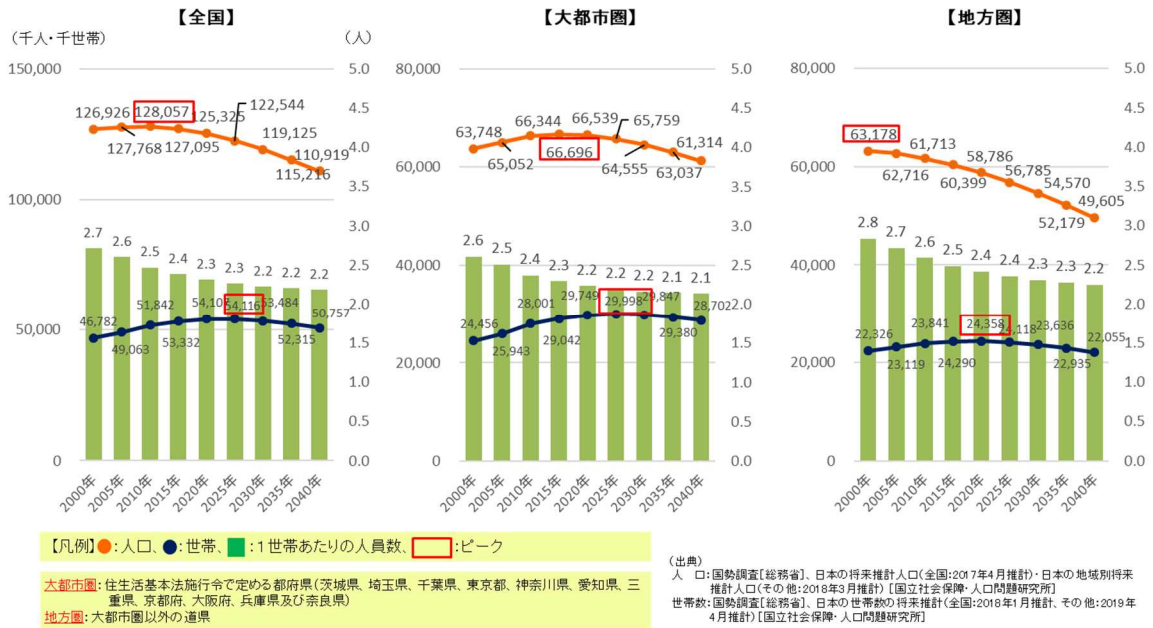
#### （ア）人口・世帯数の推移・将来推計

我が国の人口は、2010年（平成22年）をピークにすでに減少局面に入っており（図-16のとおり）、世帯数も2025年頃をピークに減少していく見込みである。地方圏では、大都市圏より世帯数の減少が早く始まり、2020年頃をピークに減少を続けていく見通しである（図-17のとおり）。世帯類型については、2010年には単身世帯が最も多い類型で総世帯の1/3を占めており、今後も増加する見通しである。また、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通しである（図-18のとおり）。

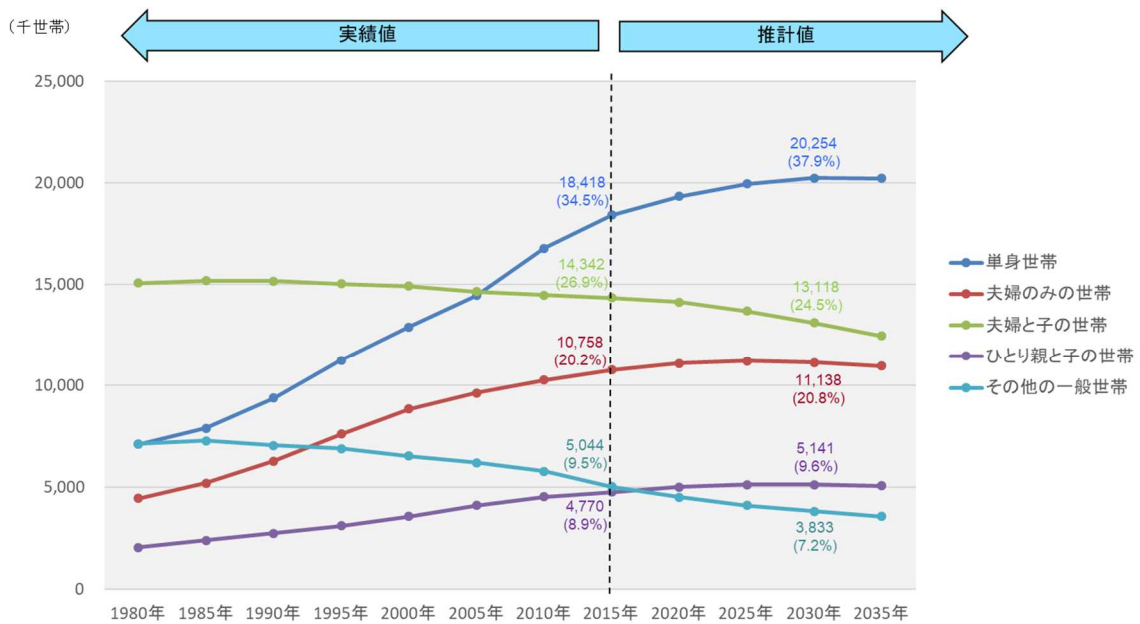


【図-16：我が国の人口の推移】





【図-17：世帯数の減少（人口・世帯数の推移と将来推計）】



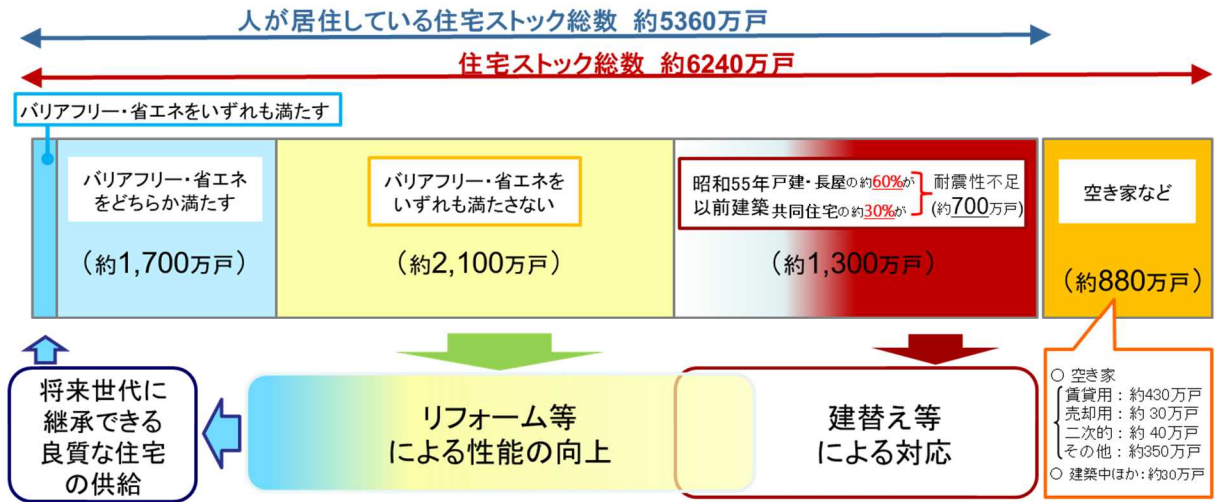
注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている  
出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

【図-18：世帯数の減少（世帯型類別世帯数の変化）】

(イ) 住宅ストックの状況 (耐震性・バリアフリー・省エネルギー性能の対応状況)

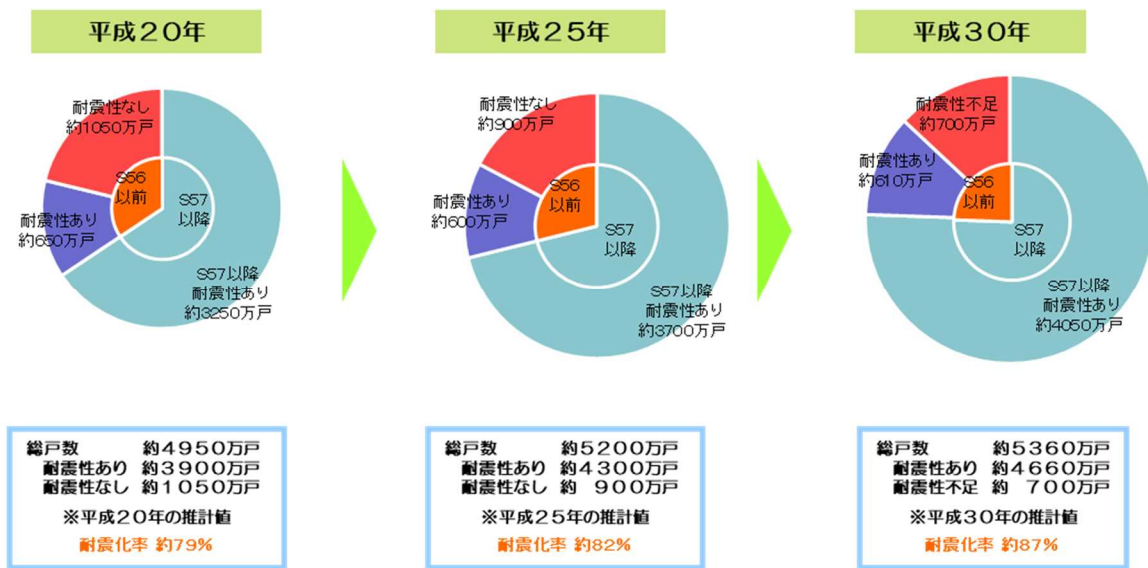
耐震性・バリアフリー・省エネルギー性能の対応状況毎に住宅ストック数を見ると、居住している住宅ストック約5,360万戸のうち、耐震性が不十分な住宅は約13%に当たる約700万戸と推計されており、耐震改修や耐震性能を向上させるための建替えが重要である(図-19、20のとおり)。

また、バリアフリー・省エネルギー性能をいずれも満たさない住宅が約2,100万戸あると推計されている(図-19のとおり)。高齢者が居住する住宅において高度なバリアフリー化(2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの)がなされた住宅の割合は平成30年時点で8.8%、現行基準の断熱性能を満たす住宅はストック全体の11%(推計)となっており、リフォーム等による性能の向上も重要である(図-21のとおり)。



出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)  
 ※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して加算  
 ※ 建築時期が昭和65年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定  
 ※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計  
 ※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定  
 ※ 「建築中(ほか)」とは、「建築中の住宅」及び「一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用している住宅等)」

【図-19：住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況)】



【図-20：住宅の耐震化の状況】

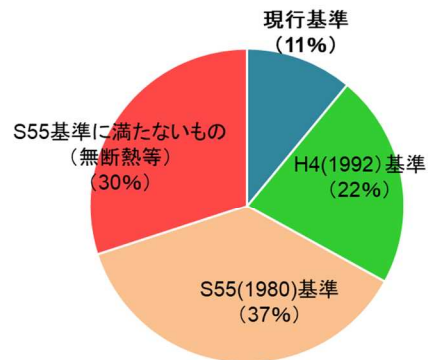
【65歳以上が居住する住宅ストック約2,250万戸のバリアフリー化の状況】  
(3点セット等の実施率(ストックに対する割合))

		全体	持家	借家	高齢居住	
住戸内(専用部分)	A. 手すり(2ヶ所以上)	24.8% 【23.6%】	34.2% 【32.9%】	10.8% 【9.3%】	34.8% 【33.5%】	
	B. 段差のない屋内	20.9% 【21.4%】	26.2% 【27.1%】	13.9% 【13.3%】	21.5% 【20.7%】	
	C. 廊下幅が車椅子通行可	15.5% 【16.2%】	20.1% 【21.4%】	9.0% 【8.5%】	20.0% 【20.4%】	
	ABCいずれかに対応	37.3% 【37.0%】	48.5% 【48.6%】	21.5% 【19.8%】	45.8% 【42.2%】	
	A又はBに対応(一定対応)	34.6% 【34.0%】	45.5% 【45.0%】	19.2% 【17.6%】	42.4% 【41.2%】	
	ABC全て対応(3点セット)	6.5% 【8.7%】	8.5% 【11.7%】	3.6% 【4.2%】	8.8% 【8.5%】	
共用部分	D. 道路から玄関 まで車椅子 通行可	全体	12.0% 【12.4%】	14.3% 【15.0%】	9.3% 【8.7%】	14.6% 【14.8%】
		共同住宅	17.2% 【17.2%】	41.3% 【42.1%】	10.0% 【9.5%】	26.2% 【25.9%】

注【】の値は平成25年値。「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正値を用いて推計。「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

出典:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」(一部特別集計)

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】  
(平成30年度)



※統計データ、事業者アンケート等により推計(2018年)

※ここで、現行基準は、建築物省エネ法のH28省エネ基準(エネルギー消費性能基準)の断熱基準をさす(省エネ法のH11省エネ基準及びH25省エネ基準(建築主等の判断基準)の断熱基準と同等の断熱性能)

【図-21:住宅のバリアフリー化と省エネ化の状況】

### (ウ) 既存住宅流通量の推移と国際比較

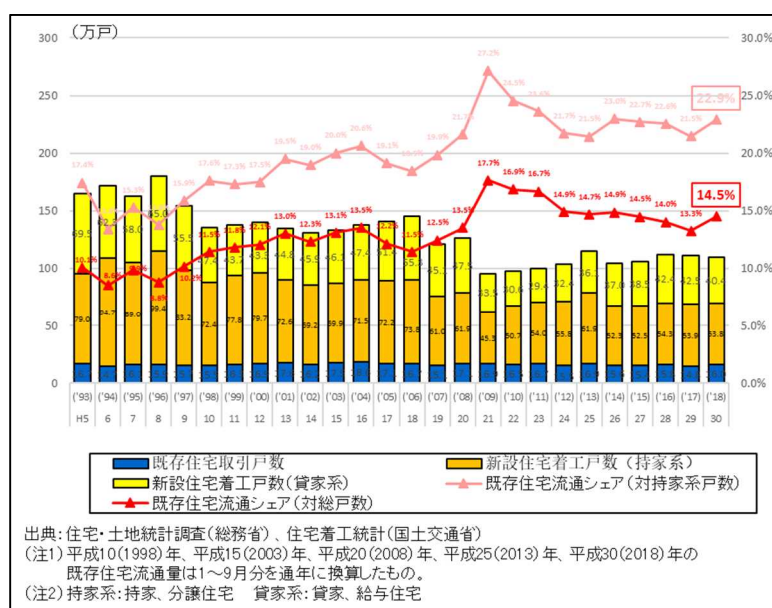
既存住宅の流通量（持家として取得した既存住宅数）は平成30年で16万戸となっており、全住宅流通量（既存住宅流通戸数+新築着工戸数）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）と、近年は横ばいの状態が続いている（図-22のとおり）。

全住宅流通量（既存住宅流通量と新築着工数の合計）に占める既存住宅の流通シェアは、平成30年では14.5%であり、アメリカの81.0%、イギリスの85.9%やフランスの69.8%に比べると1/6程度と、平成25年と比較して大きく変化しておらず、依然として低い水準にある（図-23のとおり）。

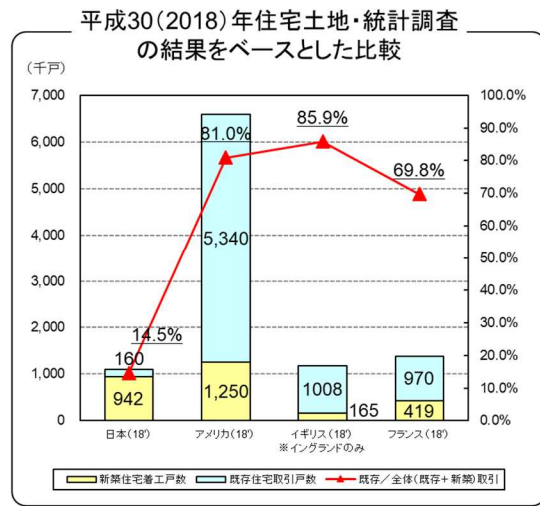
既存住宅流通量を建物種別で見ると、平成5年から平成30年の間で、一戸建・長屋建は9.9万戸から8.1万戸に減少する一方、共同建は6.8万戸から7.9万戸に増加しており、近年共同建の流通量の比率が高まっている（図-24のとおり）。

住宅リフォーム市場規模は約6.9兆円（平成29年）と推計されている。我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さく、横ばい傾向で推移している（図-25のとおり）。

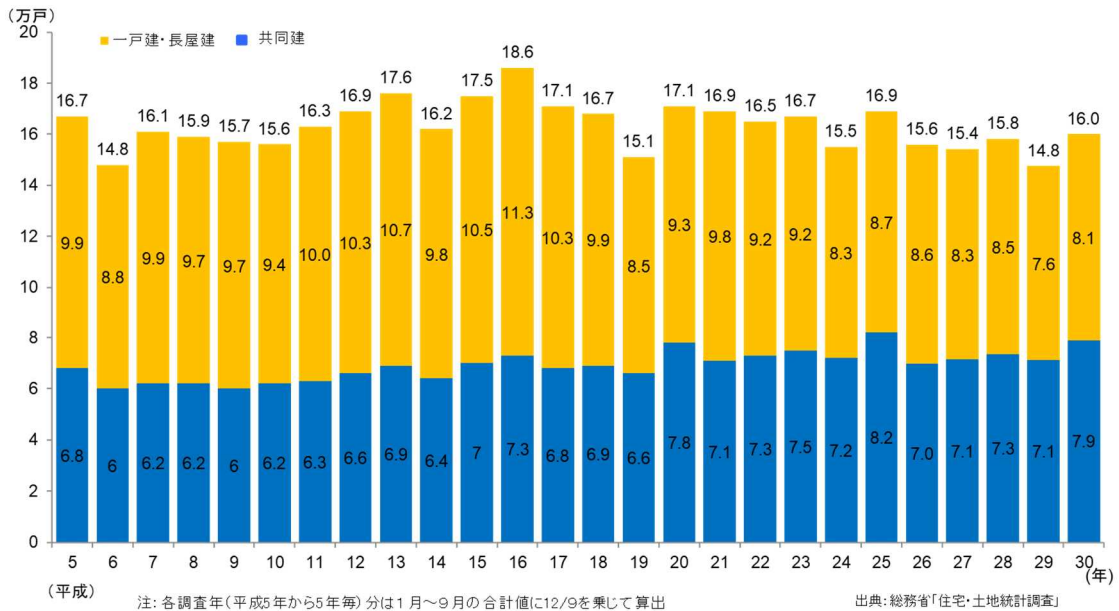
なお、国土交通省にて、住宅を購入して住み替える際に、「どのようなサービスがあれば既存住宅の購入を検討するか」についてアンケート調査を行ったところ、「充実した保証やアフターケア」「リフォーム・リノベーション済みの物件の販売」等について回答率が高かったほか、「上記のようなサービスがあっても既存住宅の購入は検討しない」との回答が4割以上で最も高く、既存住宅の購入に対する根強い不安感等があることがうかがえる結果であった（図-26のとおり）。



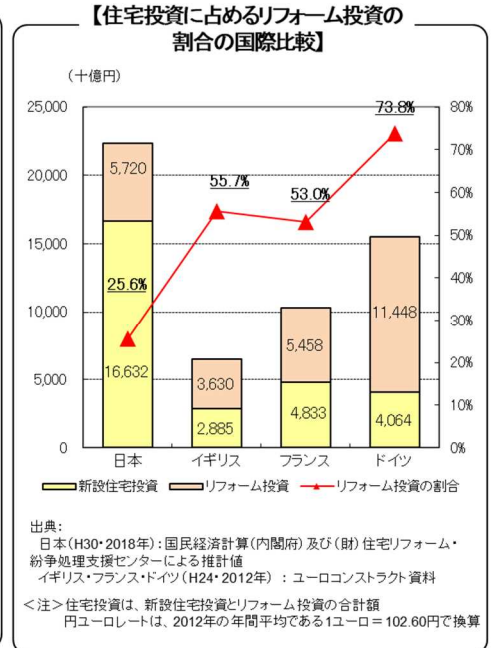
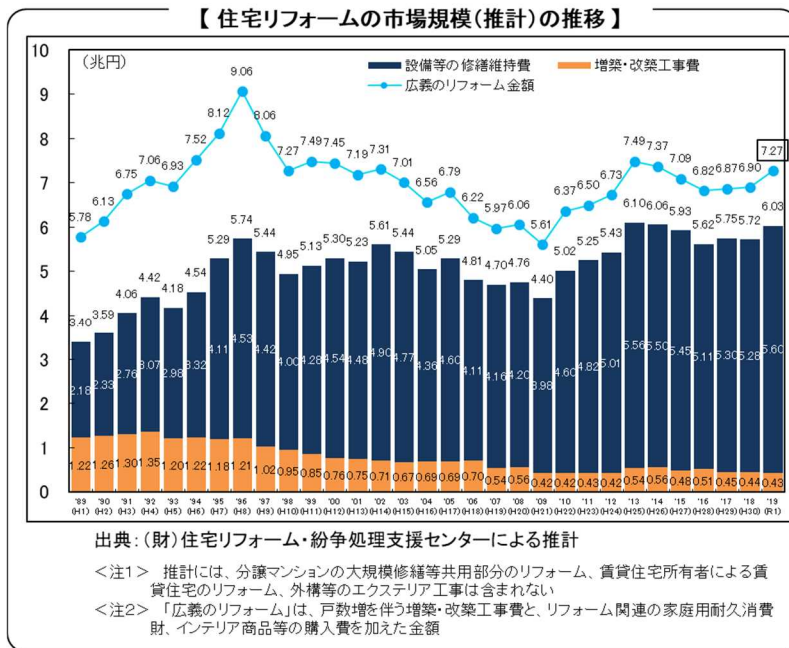
【図-22：既存住宅流通量とシェアの推移】



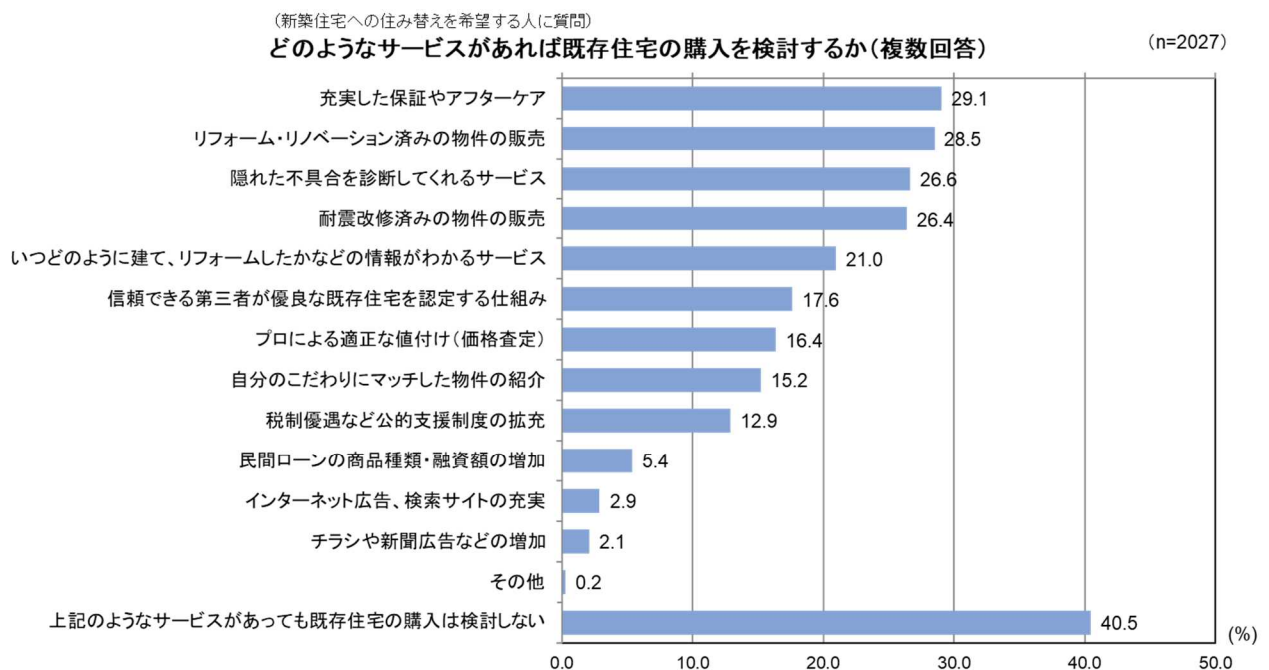
【図-23：既存住宅流通量の国際比較】



【図-24：既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)】



【図-25：住宅リフォーム市場の現状と国際比較】

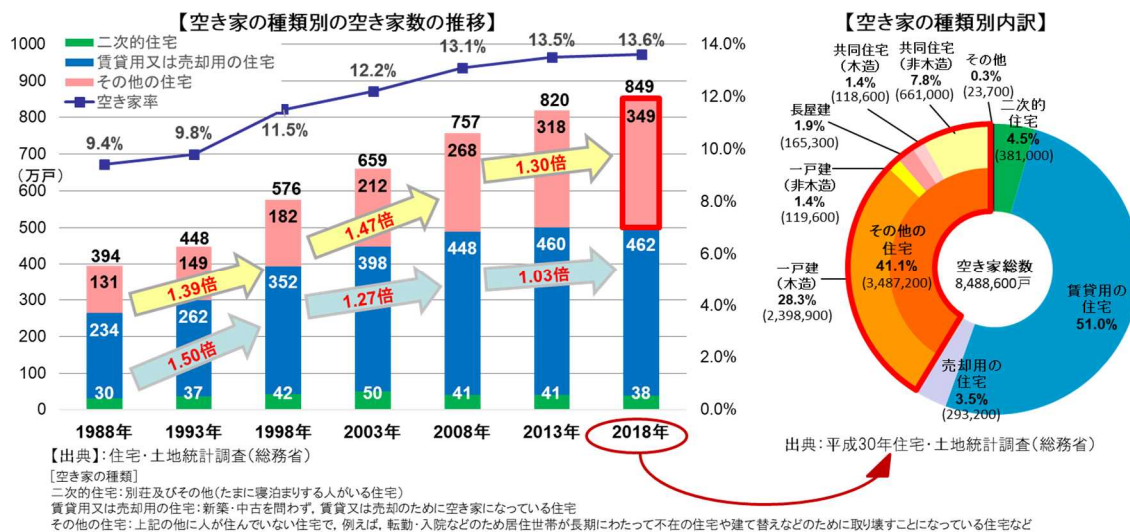


「我が国の住生活の状況等調査」(国土交通省、令和2年10月)

【図-26：既存住宅の購入を検討するためのサービスについて】

## (エ) 空き家の現状

空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加している。空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍と急激に増加している（図-27のとおり）。



【図-27：空き家の現状（種類別）】

### 第3章 分析・評価

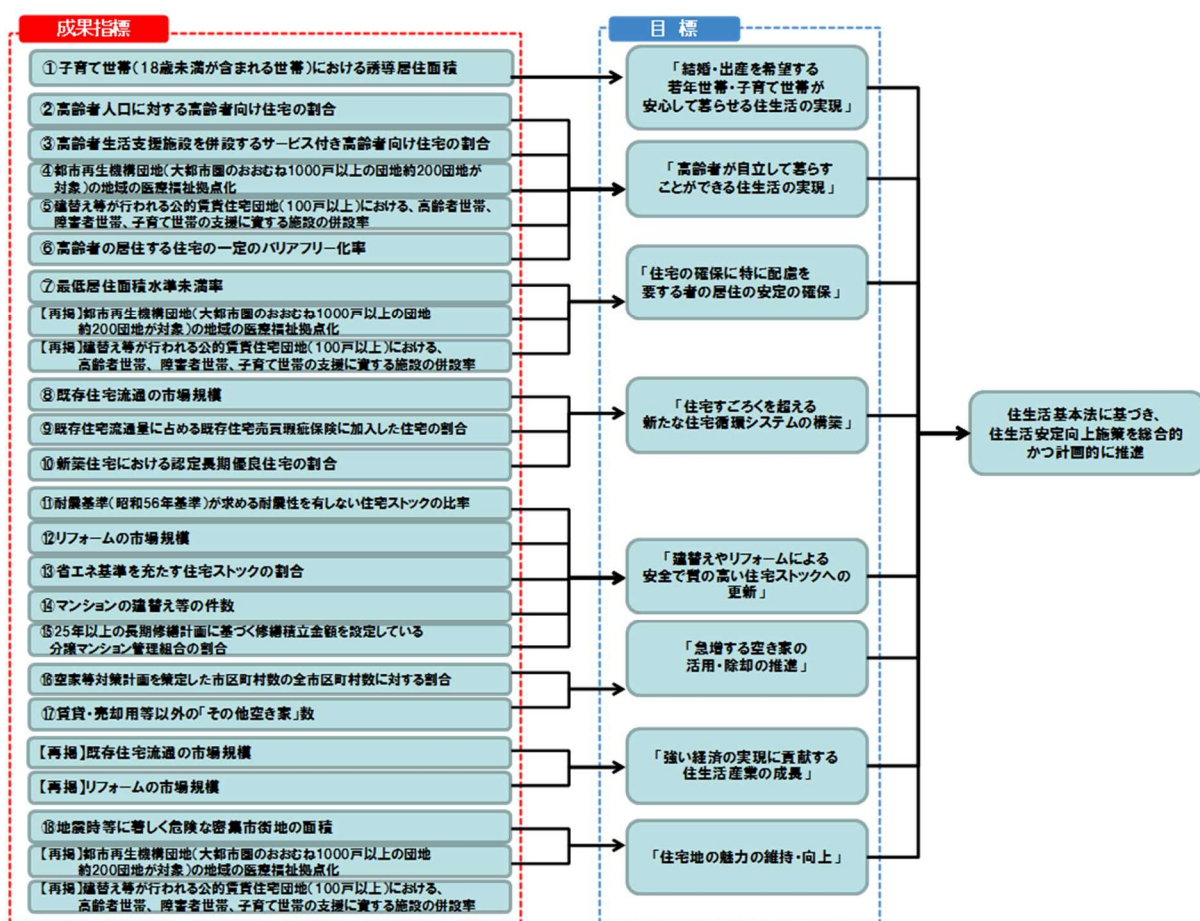
#### 1. 分析・評価の手法

住生活基本計画（全国計画）においては、前述した8つの目標、38の基本的な施策に対し18の成果指標を位置づけている。本章ではそれらの成果指標に対し、第1章で述べた評価の目的、必要性、対象範囲、評価の視点等に基づき、下記の通り評価を行う。

- ① 現行計画において設定している成果指標について、住生活総合調査、住宅市場動向調査、空家実態調査等に基づく定量的・定性的な分析を行い、住宅・土地統計調査、当該成果指標の達成状況を評価するとともに、それを支える基本的な施策の効果や課題を分析。分析に当たっては、平成20年度実績から令和7年度の達成目標まで同じトレンドで達成するものと仮定した場合の進捗度等を参考に実施。
- ② 上記①の結果や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、目標の達成状況や課題について、評価・分析を実施。

**評価手法**

現行計画の8つの目標の進捗状況を評価するため、基本的な施策の実施状況と成果指標の状況を評価・分析する



【図-27：評価手法】



## 2. 現行計画における各目標の達成状況

### (1) 総論

現行の住生活基本計画における成果指標について、策定時の数値と現時点で判明している最新の実績値を整理し、その推移や目標値との比較を踏まえ、それぞれの達成状況及び課題に応じて以下の3つのカテゴリに分類を行った。

- A 目標を達成する見込みであるもの
- B 目標達成には至らない見込みだが、目標値に向け比較的順調に推移しているもの
- C 現時点で目標値との乖離が大きいもの

	成果指標		実績		現行計画の目標値	評価	
			策定時	最新値			
1	子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積	全国	42% (H25)	42% (H30)	50% (R7)	C	目標値との乖離が大きい
		大都市圏	37% (H25)	39% (H30)	50% (R7)		
2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合		2.1% (H26)	2.5% (H30)	4% (R7)	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移
3	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合		77% (H26)	75% (R元)	90% (R7)	C	目標値との乖離が大きい
4	都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化		0団地 (H27)	84団地 (R元)	150団地程度 (R7)	A	目標値を達成見込み
5	建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率		—	86% (H30)	概ね9割 (H28～R7の建替団地)	A	目標値を達成見込み
6	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率		41% (H25)	42% (H30)	75% (R7)	C	目標値との乖離が大きい
7	最低居住面積水準未達率		4.2% (H25)	4.0% (H30)	早期に解消	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移
8	既存住宅流通の市場規模		4兆円 (H25)	4.5兆円 (H30)	8兆円 (R7)	C	目標値との乖離が大きい
9	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合		5% (H26)	14% (R元)	20% (R7)	A	目標値を達成見込み
10	新築住宅における認定長期優良住宅の割合		11.3% (H26)	12.1% (R元)	20% (R7)	C	目標値との乖離が大きい
11	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		18% (H25)	13% (H30)	概ね解消 (R7)	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移
12	リフォームの市場規模		7兆円 (H25)	7兆円 (H30)	12兆円 (R7)	C	目標値との乖離が大きい
13	省エネ基準を充たす住宅ストックの割合		6% (H25)	11% (H30)	20% (R7)	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移
14	マンションの建替え等の件数		約250件 (H26)	325件 (H30)	約500件 (R7)	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移
15	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		46% (H25)	54% (H30)	70% (R7)	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移
16	空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合		0割 (H26)	6.3割 (R元)	概ね8割 (R7)	A	目標値を達成見込み
17	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数		318万戸 (H25)	349万戸 (H30)	400万戸程度に抑制 (R7)	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移
18	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積		約4450ha (H27)	2982ha (R元)	概ね解消 (R2)	B	目標値の達成に向けおおむね順調に推移

## (2) 目標値との乖離が見られる成果指標について

成果指標において設定した目標の達成に向け、国において制度改正や補助等の取組、インセンティブ付与等を行ってきており、その結果、目標を達成している指標が多数となる一方で、現時点で目標値との乖離が大きく、C評価となる成果指標は6つある。その主な要因としては以下のものが考えられる。

### ア 子育て世帯、高齢者世帯の居住環境に関する指標（指標①、指標③、指標⑥）

子育て世帯については、共働き世帯が増加していること等を背景として、住居の選択にあたっては住宅の広さよりも立地利便性等を重視する傾向が見られ、結果的に大都市圏における誘導居住面積水準の達成率は2%ポイントの小幅な増加に留まっている。

また、高齢者世帯については、サービス付き高齢者向け住宅のニーズや運営の考え方は多様であり、自立高齢者を対象として、必ずしも高齢者生活支援施設の併設を必要としない事例や介護施設等を利用することで併設の必要がない事例等もある。

さらに高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化に関しては、要介護者のいる世帯のバリアフリー化率は57%に達するものの、要介護者のいない世帯では39%に留まっており、身体的・経済的な余裕があるうちに将来のバリアフリー等の対策を講じる必要性が十分に認識されていないことが想定される。これらの課題に加え、近年では高齢者のヒートショックや入浴中の事故の発生といった、住まいの温熱環境をめぐる新たな課題も指摘されており、指標のあり方を見直す必要があると考えられる。

### イ 既存住宅流通に関する指標（指標⑧、指標⑫）

既存住宅流通については、既存住宅の質に対する消費者の不安や抵抗感があり、今もなお新築志向が根強く残っていること等が既存住宅流通の市場規模の拡大が進まない一因となっている（37頁 図-26参照）。

また、リフォームの市場規模については、大規模なリフォームは住み替えに伴って行われることが多いが、既存住宅流通市場が大きく拡大していないため、それに伴って実施されるリフォームについても小幅な増加にとどまっていると考えられる。

### ウ 長期優良住宅に関する指標（指標⑩）

認定長期優良住宅の普及についてはほぼ横ばい状態が続いており、その要因として、現行制度では、分譲マンションの場合、管理組合が住棟単位で認定を取得することができず、各住戸の区分所有者が主体となり認定手続き等を実施する必要があること、また共同住宅等の認定基準が実態に即していないことなどが指摘されており、法改正を含めた長期優良住宅認定取得に係る認定基準や手続きの見直し等が求められている。

上記を踏まえ、目標値との乖離が見られる指標について課題を総括すると、以下の通りとなる。施策の方向性を精査した上で、成果指標を改めて検証し、実効性のある取組を進めていくことが必要である。

#### ・多様化する居住者ニーズへの対応

近年は、住居を選択する際の立地利便性の重要性が増加しているほか、高齢者サービスに対するニーズが多岐にわたるなど、居住者の住まいに対するニーズそのものが多様化している。様々な居住者の属性に応じて、こうした居住者のニーズの変化に対応した取組が求められる。

#### ・既存住宅の品質や市場における課題

既存住宅流通にあたっては、買手側は既存住宅の隠れた不具合や品質について詳細な情報を得る手段に乏しく不安を抱えているなど、売手と買手との間に情報の非対称性が発生していることから、既存住宅購入後に不具合が発生した場合等における保証やサービスの充実といった既存住宅の品質や取引に対する安心感を付与することが課題と考えられる。

#### ・施策の実施に当たっての制度的な課題

施策の実施に当たり、制度の活用が過度に煩雑であるものについては、利用者にとってその活用に見合う取組の必要性が十分認識されず、進捗が思わしくないものと考えられる。利用者の利便性や社会情勢に応じた柔軟な制度の見直し等の対応が必要である。

## (2) 個別の指標ごとの成果の分析

以下、各指標についての目標設定の考え方を整理した上で、達成状況と評価・分析を行う。

### 目標1：「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」

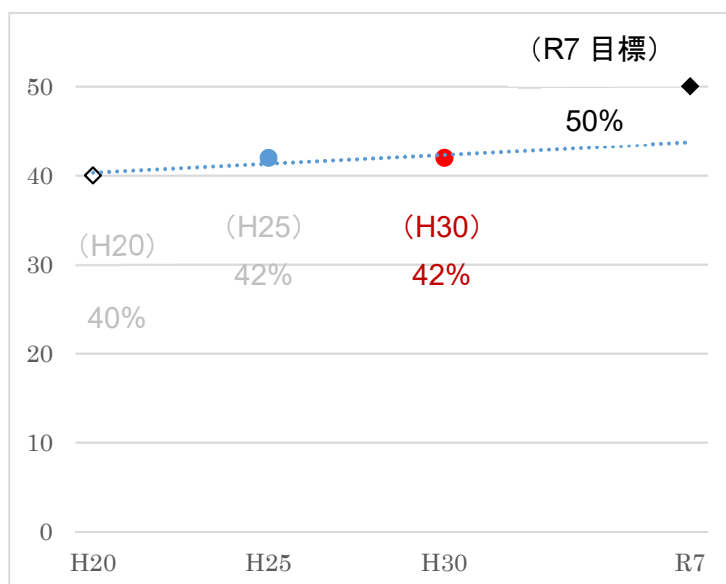
「① 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率」  
(a) 全国【42%（平25）→50%（令7）】、(b) 大都市圏【37%（平25）→50%（令7）】

#### ア 目標設定の考え方

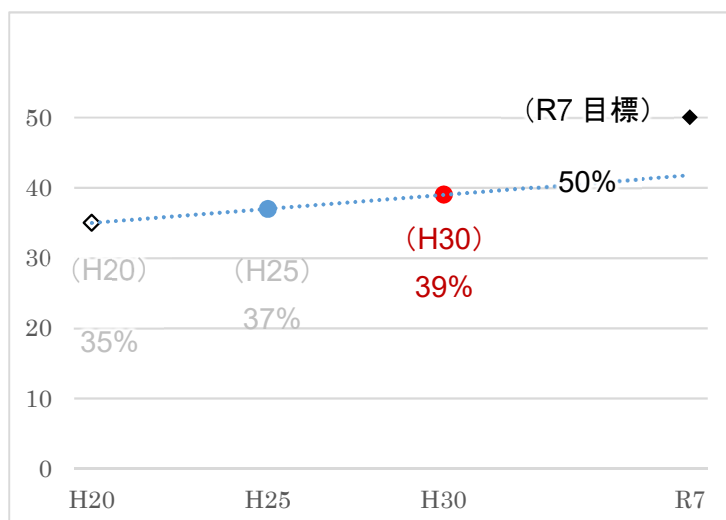
誘導居住面積水準は住生活の豊かさを示す基本的な指標として世帯人員に応じて設定。世帯全体では約6割達成しているが、子育て世帯については達成率が低いことから、18歳未満の子供が含まれる世帯の達成率を指標として設定。

#### イ 目標の達成状況

(a) 全国 42%（平30）、(b) 大都市圏 39%（平30）



#### 【子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率（全国）】



#### 【子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率（大都市圏）】

## ウ 評価・分析

全国値では、10年前よりやや改善（40%（H20）→42%（H30））したものの、直近5年間の実績値は横ばい傾向である。このうち、大都市圏では10年前・5年前と二期連続でやや改善（35%（H20）→39%（H30））している。

全国値（42%（H30））を建て方別に見ると、戸建住宅は50%を達成しているが、共同住宅では29%に留まっている。一方で、改善状況は共同住宅が7ポイント改善（22%（H20）→29%（H30））しており、全体（2ポイント改善）よりも高い伸び率を示している。

子育て世帯では、住宅・居住環境に関し、収納の多さ・使い勝手、広さや間取りに対する不満度が高い※。このため、共同住宅の達成割合の更なる底上げを図りつつ、全体として目標値の達成を目指す必要がある。

### ※ 住生活総合調査（H30）より

子育て世帯（長子17歳以下）の住宅に対する不満率：

- ①収納の多さ・使い勝手（42%）
- ②防犯性（32%）、③地震時の安全性（30%）
- ④広さや間取り（29%）、⑤通勤・通学の利便性（25%）

## 目標 2 : 「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」

### 「② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」

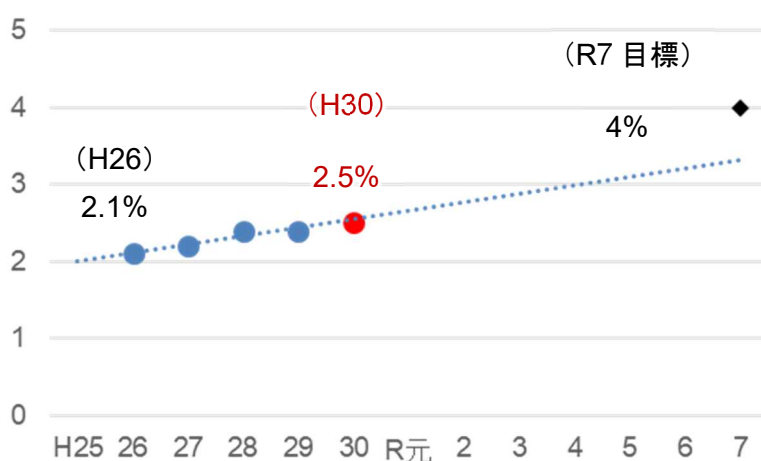
【2.1% (平 26) →4% (令 7)】

#### ア 目標設定の考え方

高齢者の居住の安定確保を図るため、高齢者向け住宅※の整備状況を示す指標として設定。

#### イ 目標の達成状況

2.5% (平 30)



【高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合】

#### ウ 評価・分析

平成 26 年～30 年の 4 年間で 0.4 ポイント増加(2.1%→2.5%) しており、目標をやや下回るペースではあるものの、比較的順調に推移している。

高齢者向け住宅の供給量は、平成 26 年の約 70 万戸から平成 30 年には約 90 万戸に増加したところであるが、目標達成に向けては、介護人材の不足や建設費の高騰への対応が課題となる。

※ 介護サービスの有効求人倍率：3.99 倍（全国平均 1.08 倍）（2020 年 7 月）

（厚生労働省「職業安定業務統計」より）

建設費：115.9（2011 年度を 100 とした場合）（2020 年 6 月）

（国土交通省「建設工事費デフレーター」より）

## 目標 2 : 「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」

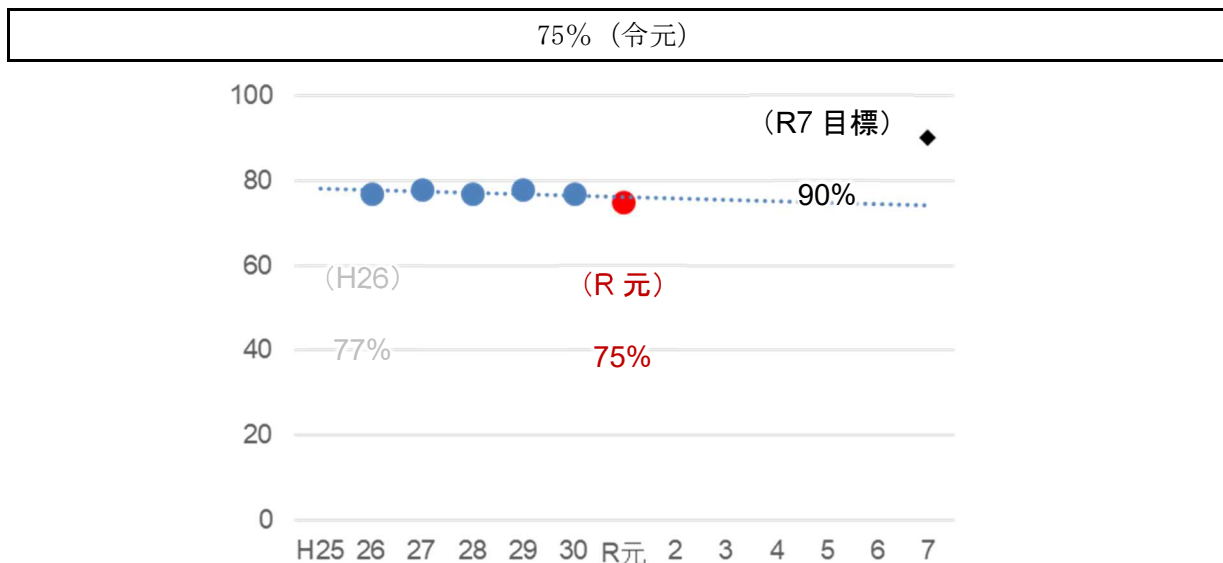
### 「③ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合」

【77% (平 26) →90% (令 7)】

#### ア 目標設定の考え方

サービス付き高齢者向け住宅の入居者や周辺住民の介護ニーズ等に対応できるよう、高齢者生活支援施設が併設されたものの割合を指標として設定。

#### イ 目標の達成状況



#### 【高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合】

#### ウ 評価・分析

実績値は平成 26 年の 77%から横ばい傾向が続いたが、平成 29 年以降は令和元年に 75%となるなどやや低下傾向にある（棟数は約 4,200 棟(H26)から約 5,700 棟(R1)へと増加）。

サービス付き高齢者向け住宅の供給にあたっては、高齢者の多様なニーズを踏まえるべき、居住者への過剰なサービス提供を適正化すべき等の指摘もあり、サービス付き高齢者向け住宅の併設割合を増加させることが、高齢者が自立して暮らすことのできる住生活を実現するために必ずしも最適な手法とは言えないケースも考えられる。

目標 2 : 「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」

目標 3 : 「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

目標 8 : 「住宅地の魅力の維持・向上」

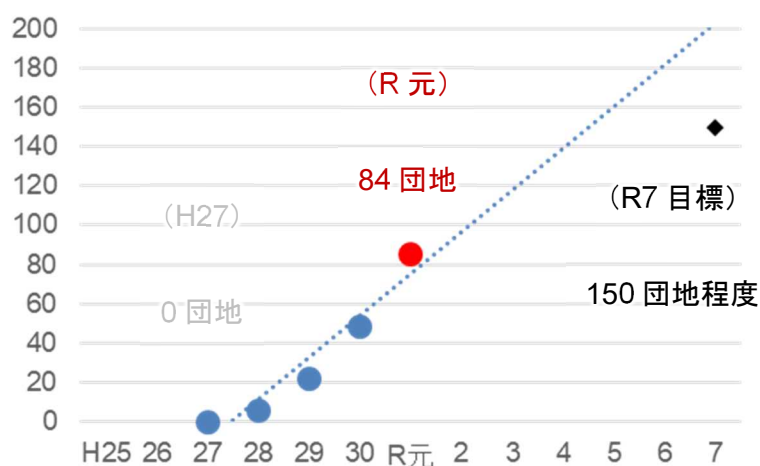
「④ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地  
約 200 団地を対象）の医療福祉拠点化」  
【0 団地（平 27）→150 団地程度（令 7）】

#### ア 目標設定の考え方

大都市圏の急速な高齢化に対応するため、既存の UR 団地のストック活用・再生等に合わせて、医療・福祉施設の誘致、居住環境の整備を図ることで、UR 団地を地域の医療福祉拠点とすることが求められており、その進捗状況を示す指標として設定。

#### イ 目標の達成状況

84 団地（令元）



【都市再生機構団地の医療福祉拠点化】

#### ウ 評価・分析

(独)都市再生機構の中期計画等に基づき、目標達成に向け概ね計画通り順調に推移しているところである。

平成 26 年度 of 取組開始後、令和元年度末時点で 131 団地着手・84 団地形成に達しており、令和 7 年度までに 150 団地程度で形成できる見込みである。



目標 2 : 「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」

目標 3 : 「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

目標 8 : 「住宅地の魅力の維持・向上」

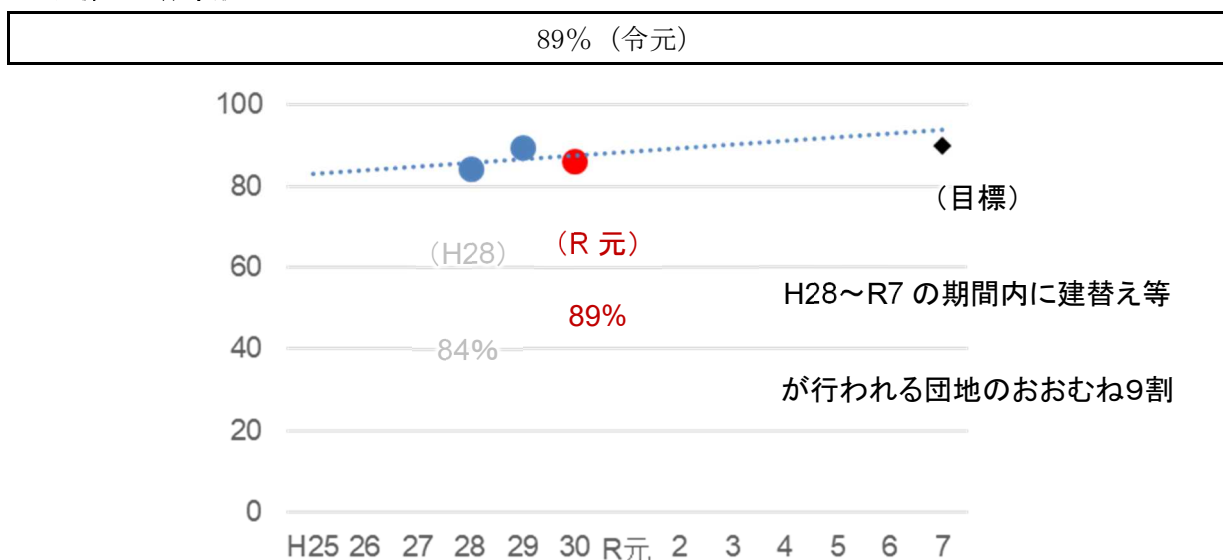
⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、高齢者世帯、  
障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

【 ー →概ね 9 割 (平 28~令 7 の建替団地) 】

#### ア 目標設定の考え方

公的賃貸住宅団地においては、生活を支える機能を充実させる観点から、建替えの際に施設併設を進めていくことが重要であるため、「高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設」について、計画期間中の供給に係る併設率を指標として設定。

#### イ 目標の達成状況



【建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、  
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率】

#### ウ 評価・分析

平成 28~30 年度までに建替え等が行われた対象団地 242 団地のうち、対象施設を併設する団地は 209 団地(86%) となるなど、比較的順調に推移している。

現在、対象施設が併設される一定の公的賃貸住宅団地の整備を重点的に支援するなどの取組を行っているところである。

## 目標2：「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」

### 「⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」

【41%（平25）→75%（令7）】

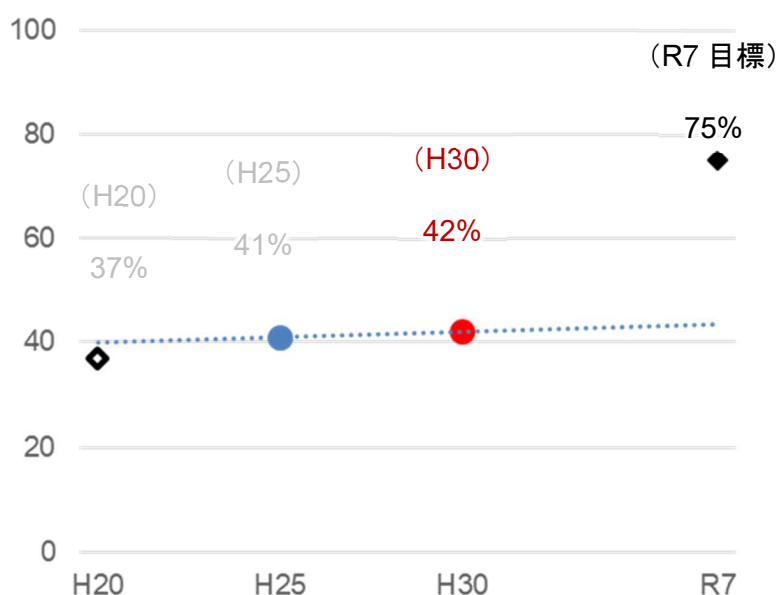
#### ア 目標設定の考え方

高齢者が安全に安心して住み続けられる住宅ストックの形成、介護負担の軽減等に資する指標として、住宅内の一定のバリアフリー化率※を設定。

※ 「一定のバリアフリー化率」：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

#### イ 目標の達成状況

42%（平30）



【高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率】

#### ウ 評価・分析

平成20～25年では4ポイント増加（37→41%）していたものの、平成25～30年では1ポイントの増加（41→42%）に留まっている。

高齢者の居住する世帯のうち、要介護者のいる世帯では57%に達するものの、要介護者のいない世帯では39%にとどまっている。その要因の一つとして、身体的、経済的な余力のある早い段階でのバリアフリー等の必要性が十分に認識されていない可能性が考えられ、高齢者世帯、要介護世帯における指標のあり方について検討する必要がある。

### 目標 3 : 「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

「⑦ 最低居住面積水準未達率」

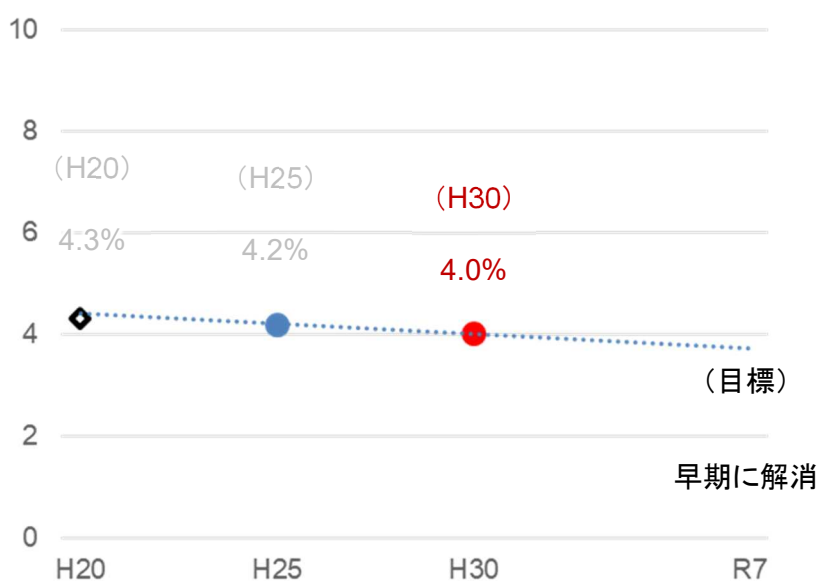
【4.2% (平 25) → 早期に解消】

#### ア 目標設定の考え方

最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営む上での基礎として、全ての世帯において達成すべき住宅の広さに関する「最低水準」として設定。

#### イ 目標の達成状況

4.0% (平 30)



【最低居住面積水準未達率】

#### ウ 評価・分析

平成 20～25 年では 0.1 ポイント(4.3→4.2%)、平成 25～30 年では 0.2 ポイント(4.2→4.0%) 改善したものの、全世帯のストックベースでの指標であることから、改善には一定の時間を要するものと考えられる。

持ち家世帯における最低居住面積水準未達率は 1% 未満となっているが、借家世帯においては 10% 近くに留まっており、適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難な世帯に対して、公営住宅や住宅セーフティネットの強化等を通じた支援を行っているところである。

目標4：「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」

目標7：「強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長」

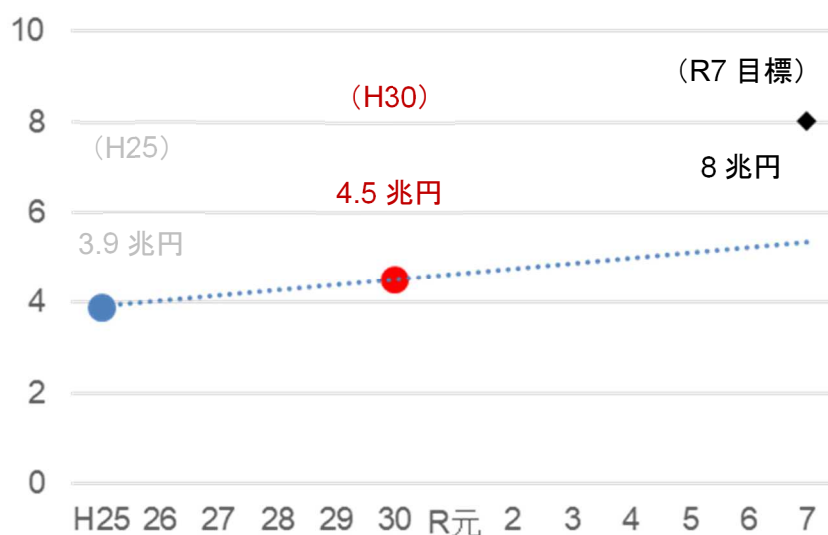
「⑧ 既存住宅流通の市場規模」  
【4兆円（平25）→8兆円（令7）】

### ア 目標設定の考え方

良質で魅力的な既存住宅が市場で評価され、流通することにより、資産として承継されていく新たな住宅循環システムの構築、住宅市場の新たな牽引力の創出に向け、既存住宅流通の市場規模を指標として設定。

### イ 目標の達成状況

4.5兆円（平30）



【既存住宅流通の市場規模】

### ウ 評価・分析

既存住宅の流通市場規模は、平成25年の約3.9兆円から、平成30年に4.5兆円に増加しているものの、流通戸数は16.9万戸から16.0万戸に減少しており、更なる市場の活性化が課題である。

既存住宅流通に占める共同住宅の戸数は減少しているが（8.2万戸（平成25年）→7.9万戸（平成30年））、首都圏では増加している（3.3万戸（平成26年度）→3.8万戸（令和元年度））。

一方、既存住宅流通に占める戸建住宅の戸数は減少している（8.7万戸（平成25年）→8.1万戸（平成30年））。戸建住宅は、その価値が市場で適正に評価されにくい面があり、また、消費者の多くが既存住宅の質や不具合に対する不安を有していると考えられる。

このため、質の高い既存住宅流通に向け、長期優良住宅の制度改正を含め検討を行っているところである。

#### 目標4：「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」

「⑨ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合」

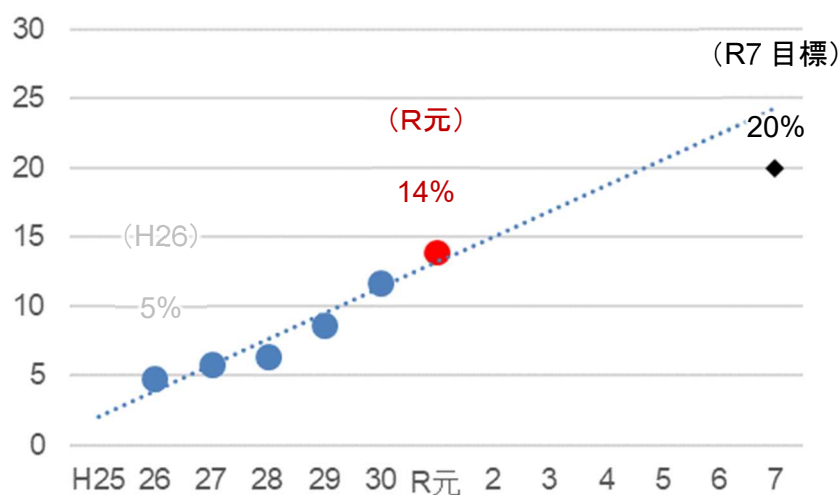
【5%（平26）→20%（令7）】

##### ア 目標設定の考え方

質の高い既存住宅の流通を促進するため、流通する既存住宅の品質を示す指標として設定。

##### イ 目標の達成状況

14%（令元）



【既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合】

##### ウ 評価・分析

平成26～30年の4年間で7ポイント増加（5%→12%）しており、概ね順調に推移している。

既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書の取得により、減税や給付金の適用を受けられることなどから、当該保険制度の普及が進んでいると考えられる。

#### 目標4：「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」

##### 「⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合」

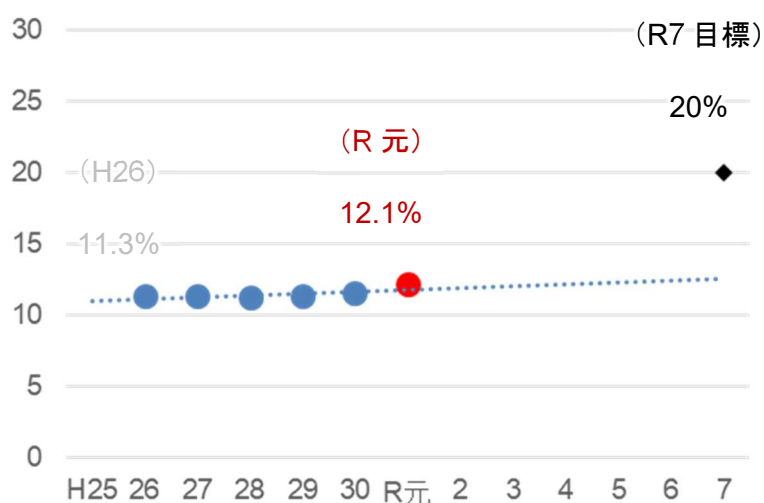
【11.3%（平26）→20%（令7）】

#### ア 目標設定の考え方

既存住宅が資産となり、良質なストックとして次の世代にも承継されるよう、耐久性に優れた長期優良住宅の普及を図るため、新築住宅に占める長期優良住宅の認定戸数を指標として設定。

#### イ 目標の達成状況

12.1%（令元）



【新築住宅における認定長期優良住宅の割合】

#### ウ 評価・分析

平成26年の11.3%から令和元年の12.1%と、ほぼ横ばい状態が続いているが、特に共同住宅において認定取得が進んでいない。

その要因として、現行制度では、分譲マンションの場合、管理組合が住棟単位で認定を取得することができず、各住戸の区分所有者が主体となり認定手続き等を実施する必要があること、また共同住宅等の認定基準が実態に即していないことなどが指摘されている。

上記課題を踏まえ、法改正を含めた長期優良住宅認定取得に係る認定基準や手続きの見直し等が求められ、検討を進めているところである。

## 目標5：「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」

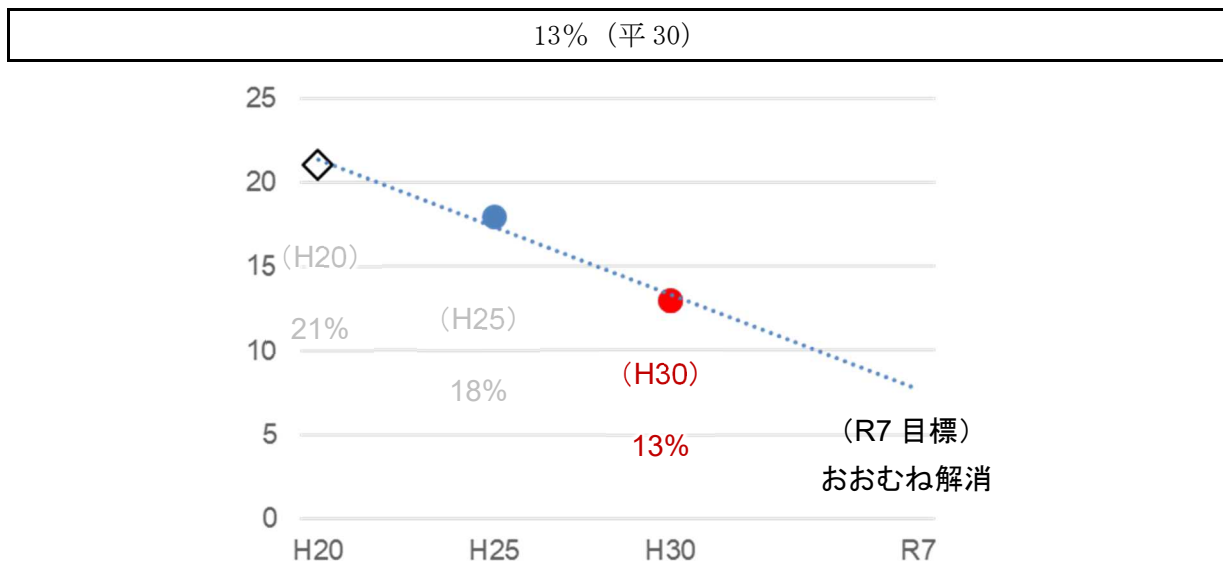
「⑪ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率」

【18%（平25）→概ね解消（令7）】

### ア 目標設定の考え方

住宅に求められる基本的性能を確保する観点から、地震に対する基礎的な安全性の水準である耐震基準を有しない住宅ストックの削減を指標として設定。

### イ 目標の達成状況



【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】

### ウ 評価・分析

全住宅のストックベースでの指標であり、改善には時間を要しているものの、直近5年間（H25～30年）で5ポイント改善し、13%となっている。

建方別では、戸建が19%、共同住宅が6%となっており、戸建て住宅におけるさらなる取組が必要である。特に耐震化が進んでいない木造戸建住宅は高齢者世帯が居住している割合が高く、築年の古い住宅の耐震化に消極的な傾向が見られることなどが進捗に影響を与えていると考えられる。

目標 5 : 「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」

目標 7 : 「強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長」

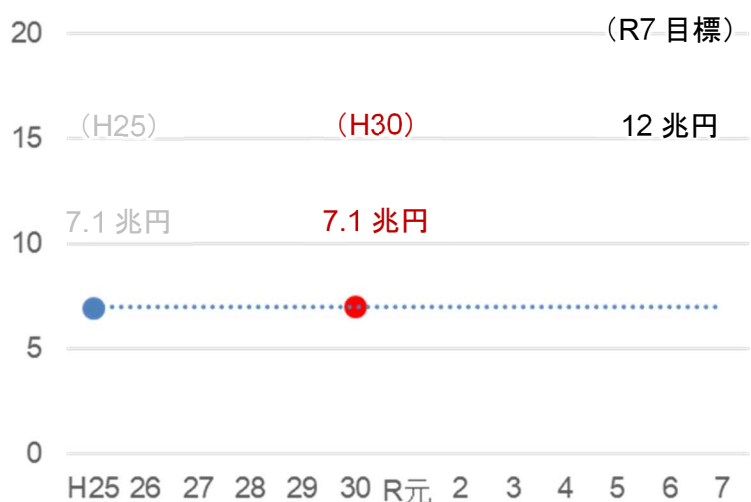
「⑫ リフォームの市場規模」  
【7兆円（平 25）→12兆円（令 7）】

#### ア 目標設定の考え方

住宅ストックの有効活用やリフォーム市場の動向を示す指標として設定。

#### イ 目標の達成状況

7兆円（平 30）



【リフォームの市場規模】

#### ウ 評価・分析

平成 30 年のリフォームの市場規模は約 7 兆円であり、平成 25 年からほぼ横ばいで推移している。

リフォームの市場規模の大半は「設備の維持修繕」が占めるが (H25:4.7 兆円→H30:4.8 兆円)、今後、世帯数の減少が見込まれる中「設備の維持修繕」については市場規模の大きな拡大は見込みにくい。

更なる市場の活性化に向けて、既存住宅取得時のリフォームや、省エネやバリアフリー改修等の性能向上リフォームなど、住宅の資産価値を高めるリフォームへの投資を拡大していく必要があると考えられる。



## 目標5：「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」

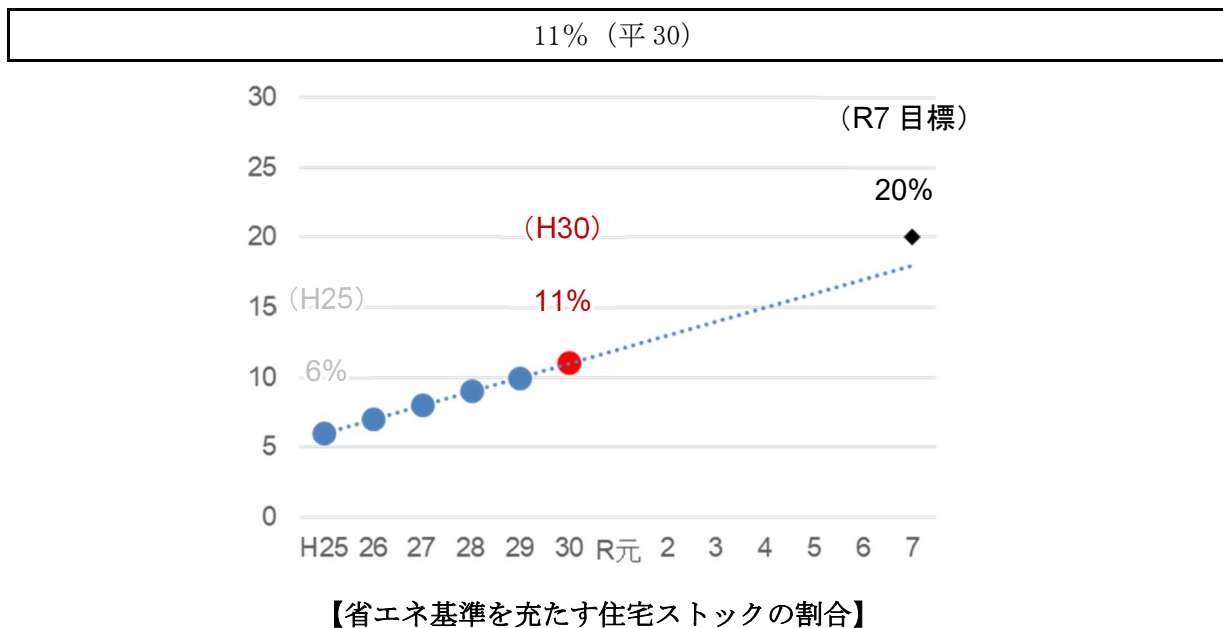
「㊸ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合」

【6%（平25）→20%（令7）】

### ア 目標設定の考え方

居住者の快適性確保と冷暖房コスト削減とともに地球温暖化対策（CO2削減）の観点から、住宅ストックの省エネ性能の状況を示す指標として設定。

### イ 目標の達成状況



### ウ 評価・分析

平成25～30年の5年間で5ポイント増加（6→11%）しており、目標達成に向けて概ね順調に推移している。

令和元年に公布された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律」の施行に加え、BELS等の評価・表示の普及、ネット・ゼロ・エネルギー住宅の取組への支援等を通じた更なる省エネ性能の向上に努めている。

## 目標5：「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」

「⑭ マンションの建替え等の件数」

【約250件（平26）→約500件（令7）】

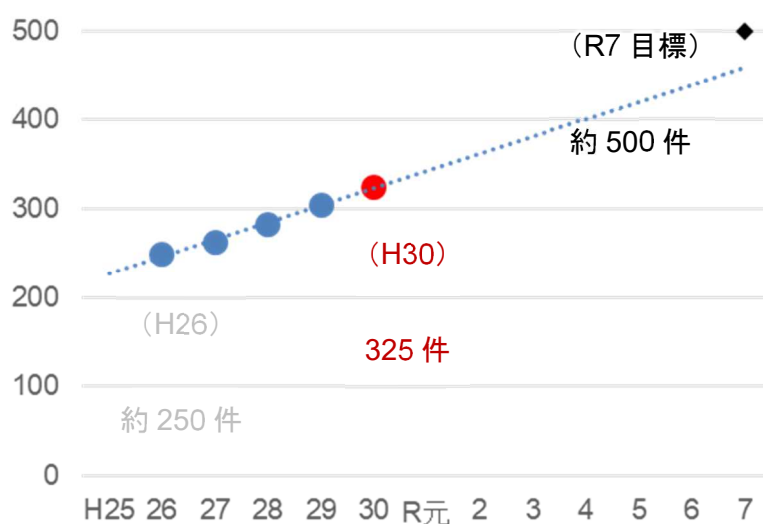
### ア 目標設定の考え方

今後、高経年マンションの増加が急速に進み、建物・設備の老朽化等が見込まれることから、マンションの改修・建替え等による再生を促進するため、改修・建替え等の着手件数※を指標として設定。

※ 昭和50年度からの累計

### イ 目標の達成状況

325件（平30）



【マンションの建替え等の件数】

### ウ 評価・分析

実績値は平成26年の約250件からH30年には325件へと年間約20件のペースで増加しており、目標達成ペースをやや下回るものの、概ね順調に推移している。

令和2年6月に成立した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」等により、更なる取組の強化に努めていく。

## 目標5：「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」

「⑬ 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」

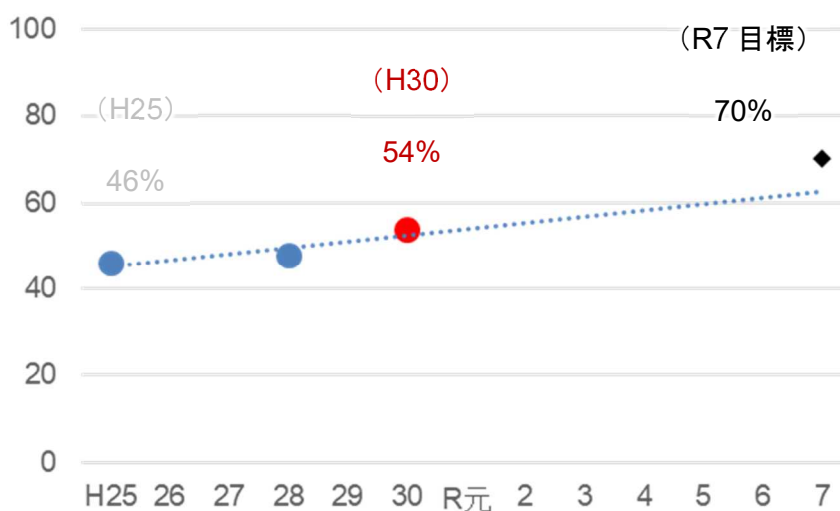
【46%（平25）→70%（令7）】

### ア 目標設定の考え方

マンションの資産価値や良好な居住環境の確保、周辺地域の居住環境への悪影響の防止等の観点から、適時適切な維持修繕のために必要な計画・資金を設定しているマンションの割合を指標として設定。

### イ 目標の達成状況

54%（平30）



【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】

### ウ 評価・分析

平成25～30年の5年間で8ポイント増加(46%→54%)しており、目標達成ペースをやや下回るものの、概ね順調に推移している。

令和2年6月に成立した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」等により、更なる取組の強化に努めていく。

## 目標6：「急増する空き家の活用・除却の推進」

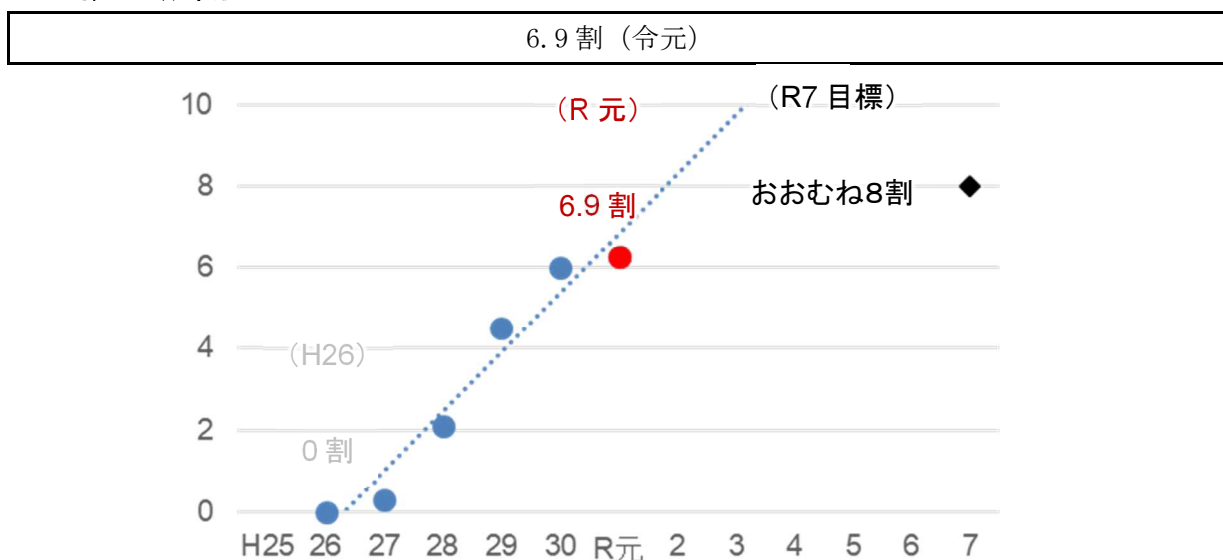
「⑩ 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合」

【0割（平26）→概ね8割（令7）】

### ア 目標設定の考え方

空き家対策を推進する上で、各市町村が、地域の実情に応じて、空き家等の有効活用、生活環境に悪影響を及ぼす空き家等への対策を講ずることが重要となるため、各地域における空き家対策の取組状況を示す指標として設定。

### イ 目標の達成状況



【空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合】

### ウ 評価・分析

空家等対策計画は、平成27年の空き家特措法施行後、令和元年までの4年間で約6割の市区町村で策定済みとなっている。

今後策定予定の市区町村を含めると約9割となり、概ね当初の計画通り推移している。

## 目標6：「急増する空き家の活用・除却の推進」

「⑰ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数」

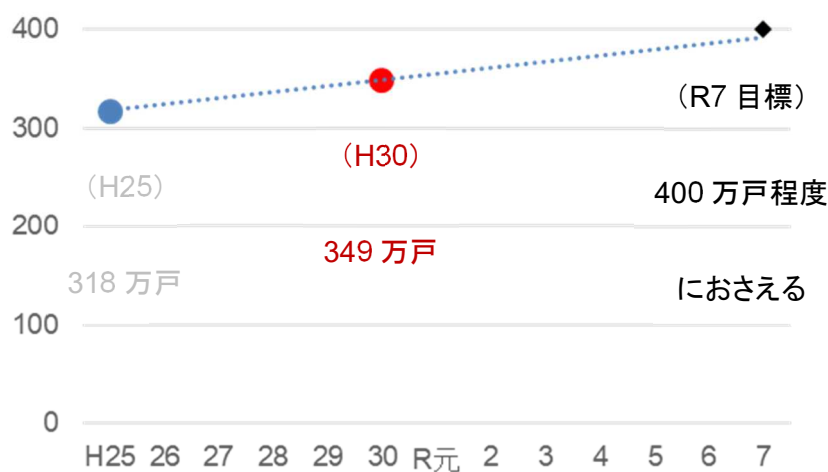
【318 万戸（平 25）→400 万戸程度に抑制（令 7）】

### ア 目標設定の考え方

空き家対策を推進する上で、各市町村が、地域の実情に応じて、空き家等の有効活用、生活環境に悪影響を及ぼす空き家等への対策を講ずることが重要となるため、各地域における空き家対策の取組状況を示す指標として設定。

### イ 目標の達成状況

349 万戸（平 30）



【賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数】

### ウ 評価・分析

空き家等対策計画は、平成 27 年の空き家特措法施行後、令和元年までの 4 年間で約 6 割の市区町村で策定済みとなっている。

今後策定予定の市区町村を含めると約 9 割となり、概ね当初の計画通り推移している。

## 目標 8 : 「住宅地の魅力の維持・向上」

「⑱ 地震時に著しく危険な密集市街地の面積」

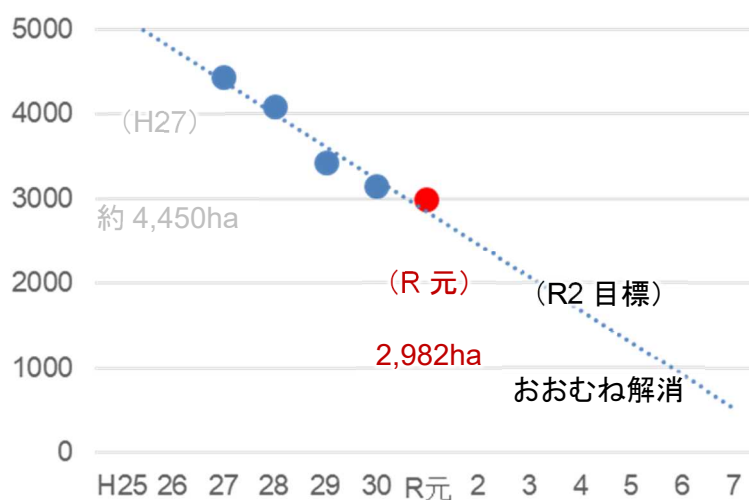
【約 4450ha (平 27) →概ね解消 (令 2)】

### ア 目標設定の考え方

地震時等における最低限の安全性を確保し、生命・財産を守る観点から、密集市街地の改善整備の進捗を示す指標として設定。

### イ 目標の達成状況

2982ha (令元)



【地震時に著しく危険な密集市街地の面積】

### ウ 評価・分析

地震時等に著しく危険な密集市街地は、平成 27 年度末～令和元年末の 4 年間で約 1500ha が解消したものの、いまだに約 3000ha が残存している状況である。

地震時等における最低限の安全性の確保に向けたハード対策に取り組みつつ、より地域防災力を高めるためソフト対策を推進することが必要である。

## 第4章 今後の方向性（骨子案）

### 1. 我が国の住生活をめぐる状況の変化

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、対策が急務となるが求められるなど、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。

以下、我が国の住生活を巡る現状について整理する。

#### （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164万世帯となりつつあるが、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※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实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2217兆円で国内総生産の約43%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。

## 2. 現行計画における成果指標の見直しの方向性

- 我が国の住生活をめぐる現状の変化を踏まえ、現行の住生活基本計画における成果指標について、以下の分類に従い整理を行った。

- ア 指標を継続するもの（目標値・期間の更新・変更等）
- イ 指標の見直しを行うもの
- ウ （目標値を定めずに）継続的にモニタリングするもの

	成果指標	実績		現行計画の目標値	評価	見直しの方針	
		策定時	最新値				
1	子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	全国	42% (H25)	42% (H30)	50% (R7)	C	(ウ) 継続的にモニタリング
		大都市圏	37% (H25)	39% (H30)	50% (R7)		
2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.1% (H26)	2.5% (H30)	4% (R7)	B	(ア) 指標を継続	
3	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	77% (H26)	75% (R元)	90% (R7)	C	(ウ) 継続的にモニタリング	
4	都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化	0団地 (H27)	84団地 (R元)	150団地程度 (R7)	A	(ウ) 継続的にモニタリング	
5	建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	—	89% (R元)	概ね9割 (H28~R7の 建替団地)	A	(ウ) 継続的にモニタリング	
6	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	41% (H25)	42% (H30)	75% (R7)	C	(イ) 指標の見直し	
7	最低居住面積水準未達率	4.2% (H25)	4.0% (H30)	早期に解消	B	(ウ) 継続的にモニタリング	
8	既存住宅流通の市場規模	4兆円 (H25)	4.5兆円 (H30)	8兆円 (R7)	C	(ア) 指標を継続(指標12と統合)	
9	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	5% (H26)	14% (R元)	20% (R7)	A	(イ) 指標の見直し	
10	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	11.3% (H26)	12.1% (R元)	20% (R7)	C	(ウ) 継続的にモニタリング	
11	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	18% (H25)	13% (H30)	概ね解消 (R7)	B	(ア) 指標を継続	
12	リフォームの市場規模	7兆円 (H25)	7兆円 (H30)	12兆円 (R7)	C	(ア) 指標を継続(指標8と統合)	
13	省エネ基準を充たす住宅ストックの割合	6% (H25)	11% (H30)	20% (R7)	B	(ウ) 継続的にモニタリング	
14	マンションの建替え等の件数	約250件 (H26)	325件 (H30)	約500件 (R7)	B	(ウ) 継続的にモニタリング	
15	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	46% (H25)	54% (H30)	70% (R7)	B	(ア) 指標を継続	
16	空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合	0割 (H26)	6.9割 (R元)	概ね8割 (R7)	A	(ウ) 継続的にモニタリング	
17	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	318万戸 (H25)	349万戸 (H30)	400万戸程度 に抑制 (R7)	B	(ア) 指標を継続	
18	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約4450ha (H27)	2982ha (R元)	概ね解消 (R2)	B	(イ) 指標の見直し	

- 我が国の住生活をめぐる現状も踏まえ、新規に設定した指標を含めた新たな住生活基本計画の指標の体系は、3.(3)で詳述。

### 3. 新たな成果指標の設定に向けた考え方

#### (1) 新たな住生活基本計画における視点

我が国の住生活をめぐる現状の変化を踏まえ、以下の3つの視点から成果指標を整理する。

- 「社会環境の変化」からの視点
- 「居住者・コミュニティ」からの視点
- 「住宅ストック・産業」からの視点

#### (2) 新たな住生活基本計画における成果指標について

(1) の3つの視点に基づき、以下の成果指標を設定。

##### ○「社会環境の変化」からの視点

- ・DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合
- ・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
- ・耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
- ・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

##### ○「居住者・コミュニティ」からの視点

- ・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
- ・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
- ・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
- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率

##### ○「住宅ストック・産業」からの視点

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
- ・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
- ・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
- ・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)
- ・認定長期優良住宅のストック数
- ・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
- ・居住目的のない空き家数

### (3) 成果指標の現行計画からの変更点

■住生活基本計画(全国計画)の成果指標の見直し(検討中の案)

視点	R3年計画	区分	H28年計画 (18指標)
社会環境の変化	<b>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</b> ○ DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合	新規	
	<b>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</b> ○ 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	新規	
	○ 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	継続	① 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
	○ 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	見直し	⑧ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
居住者・コミュニティ	<b>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</b> ○ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し適音対策が講じられた住宅の割合	新規	
	○ 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	新規	⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯・障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
	—	移行	④ 都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地对象)の地域の医療福祉拠点化
	<b>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</b> ○ 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	見直し	⑥ 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
	○ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	継続	② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
住宅ストック・産業	<b>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</b> ○ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	新規	
	—	移行	⑦ 最低居住面積水準未達率
	<b>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</b> ○ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模	継続	⑧ 既存住宅流通の市場規模 ⑫ リフォームの市場規模
	○ 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	見直し	⑨ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
	○ 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	継続	⑮ 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
	—	移行	⑭ マンションの建替え等の件数(昭和50年からの累計)
	○ 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)	移行	⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
	○ 認定長期優良住宅のストック数	新規	⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
<b>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</b> —	移行	⑯ 空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合	
○ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	新規		
○ 居住目的のない空き家数	継続	⑰ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	
<b>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</b>			

<見直し区分>

新規：新たな指標を追加

見直し：指標の考え方についての変更・整理

継続：目標値 期間の更新 変更

移行：(目標値を定めずに)継続的にモニタリング

#### ア 指標を継続するもの (5指標 (うち、1指標は従前2指標を統合))

- 以下の指標については、継続的な進捗が見られ、かつ我が国の住生活の向上に引き続き重要と考えられることから、目標期間及び目標値の見直しを行った上で、成果指標として継続して設定する。

#### ○(旧⑪) 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

大規模地震発生時の人命や財産への被害軽減を図るため、住宅の耐震化を促進することにより、令和12年までに耐震性が不十分な住宅ストックを概ね解消することを目指す。

#### ○(旧②) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

すべての対象世帯が高齢者向け住宅に入居できるよう、平成28年度計画の目標値を据え置き、期限を5年延長する。

#### ○(旧⑧・⑫) 既存住宅流通及びリフォームの市場規模

既存住宅流通及びリフォーム市場の活性化は互いに関連が深いことから、両者の指標を統合する。

○(旧15) 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

令和2年に成立したマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律を踏まえ、新たな目標値を設定する。

○(旧17) 居住目的のない空き家数

賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数は、増加すると防犯・防災性や周辺環境の悪化を招く恐れがあることから、「その他空き家」の増加傾向を踏まえ、400万戸の目標を令和12年まで延長する。

イ **指標の見直しを行うもの（3指標）**

○(旧6) 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

「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」（平成31年、国土交通省）等を踏まえ、従来のバリアフリーに加え、家屋内の温熱環境の改善を含めた指標に見直す。

○(旧9) 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

消費者が安心して取引できる既存住宅流通市場の整備を図るためには、住宅性能に関する基礎的な情報が消費者に提供されることが重要であるため、今回、「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」として指標を見直す。

○(旧18) 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

現行のハード面の成果指標の目標期間を10年間延長し、令和12年度までにおおむね解消することを目指すとともに、防災マップの作成や避難・消火訓練の実施等のソフト対策の実施率を新たに成果指標に加える。

ウ **（目標値を定めずに）継続的にモニタリングするもの（9指標）**

○(旧4・5) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化、建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

フローの指標からストックの指標に移行することとし、現行指標については継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする。

○(旧1) 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

世帯構成が変化し、共働き世帯も増加するなど、住まいの広さに対するニーズも変化していることから、民間賃貸住宅の品質向上に向けた指標を新たに設定するとともに

に、本指標については継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする。

#### ○(旧③) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合

サービス付き高齢者向け住宅の供給にあたっては、高齢者の多様なニーズを踏まえるべき、居住者への過剰なサービスの提供を適正化すべき等の意見もあり、高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合を増加させることが、高齢者が自立して暮らすことのできる住生活を実現するために必ずしも最適な手法と言えない場合がある。このため、今後は継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする。

#### ○(旧⑦) 最低居住面積水準未達率

近年では、4.0%程度が続くなど、当初の目標を概ね達成したこと、居住支援を含めた住宅セーフティネット等の取組も進展していることなどから、本指標については継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする。

#### ○(旧⑭) マンションの建替え等の件数

マンションの建替え等の件数については概ね順調に推移しており、今後は、令和2年のマンション管理適正化法等の改正を踏まえ、マンションの適正な維持・管理を促進していく観点から、継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする。

#### ○(旧⑬) 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合

今後、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた取組を見据え、「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）」を新たな指標として設定することとし、現行指標は継続的に現状値を把握することとする。

#### ○(旧⑩) 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

フローの指標からストックの指標に移行することとし、現行指標については継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする。

#### ○(旧⑯) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合

市区町村による空家等対策計画の策定は順調に策定が進んでおり、取組は浸透してきたものと考えられることから、当該指標については継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする。

### エ 指標を新規に設定するもの（8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

住宅産業におけるDXの進捗状況を示す指標として、DX推進計画を策定し、設計・施工段階におけるBIM導入等の取組を実行した大手住宅事業者の割合について、新たに

成果指標として設定。

○ 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

浸水想定区域を有する市区町村について、住宅等に係るハード対策と避難等に係るソフト対策を合わせて取り組んでいる自治体の割合を半分とすることを旨し、成果指標として設定。

○ 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

子供を産み育てやすい住宅の確保の達成状況を示す指標として、民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能及び遮音対策が講じられた住宅の割合について、新たに成果指標として設定。

○ 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

旧計画におけるフローの指標からストックの指標に移行。UR賃貸住宅は公的賃貸住宅団地の一部であることから、関連する2指標を統合。

○ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率

多様な住宅確保要配慮者の居住支援には、それぞれの特性に応じた多様かつきめ細かな対応が必要であるため、よりきめ細かな居住支援が提供される指標として、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率を新たに成果指標として設定。

○ 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)

地球温暖化対策計画(平成28年5月13日閣議決定)に位置付けられた住宅のエネルギー消費量の削減量目標と整合的なものとして、新たな指標を設定。

○ 認定長期優良住宅のストック数

優良な住宅ストックの形成を促進するため、旧計画のフローの指標から、認定長期優良住宅のストック数を新たな目標として設定。

○ 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

腐朽・破損のある管理不全空き家の減少に向け取組を一層推進するため、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に関する新たな指標を設定。

#### 4. 今後さらに調査・分析すべき施策

新たな住生活基本計画における成果指標について、進捗状況の的確な把握、分析に努めることとする。

現在、コロナ禍での「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の変化、DX、2050年カーボンニュートラルの実現等、我が国の社会経済が大きく変化する中、住宅分野についても今後の市場動向やニーズの変化等を踏まえ、適切に施策を点検・見直していく必要がある。



## 卷末資料

## 予算一覧(1/3)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和2年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)	令和元年度 (百万円)		
スマートウェルネス 住宅等推進事業	22,011  (17,590)	28,548  (16,303)	27,500  (12,447)	25,000	サービス付き高齢者向け住宅の整備事業及び民間賃貸住宅の空き室や空き家を活用した住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の改修事業や高齢者等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業を推進することにより、高齢者等が安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」の実現を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とするものに対する改修費の補助等を行う。
社会資本整備総合交付金 (平成22年度)	884,548  (882,357)	807,215  (804,762)	817,550  (814,126)	697,282	地方公共団体等が作成した社会資本総合整備計画に基づき行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図るため、地方公共団体等が作成した社会資本総合整備計画に基づき、政策目的実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業等に対して総合的・一体的な支援等を行う。
公的賃貸住宅の管理等 (平成18年度)	11,849  (11,125)	15,317  (13,822)	11,844  (11,541)	11,524	公的賃貸住宅に係る家賃の減額についてその経費の一部を補助し地方公共団体の負担する当該経費に関する地域間の不均衡を調整すること等により、低額所得者等の居住の安定確保を図るため、平成17年度以前に国及び地方公共団体からの支援を前提に公共団体の認定を受けて供給された施策住宅等に対する支援を維持するために必要な家賃低減等を実施。
共生社会実現に向けた 住宅セーフティネット機能 強化・推進事業 (令和2年度)	-  -	-  -	-  -	1,050	今後も増加が見込まれる高齢者や障害者等の居住の安定や外国人材の受入れ環境の整備のため、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築を推進し、共生社会実現を図るため、新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向けの住宅等への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等の支援等を行う。
防災・安全交付金 (平成24年度)	1,194,712  (1,192,793)	1,221,491  (1,219,152)	1,347,337  (1,330,804)	983,258	地方公共団体等が作成した社会資本総合整備計画(防災・安全交付金)(以下「社会資本総合整備計画(防交)」という。)に基づき行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、国民の命と暮らしを守るインフラの再構築及び生活空間の安全確保を図るため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画(防災・安全交付金)に基づき、政策目的実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業等に対する総合的・一体的な支援を行う。

## 予算一覧(2/3)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和2年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)	令和元年度 (百万円)		
耐震対策緊急促進事業	9,293 (5,998)	11,071 (7,288)	10,138 (7,339)	11,500	災害に強い国土・地域の構築に向けた建築物の耐震化を推進するため、平成25年に改正された耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる不特定多数の者が利用する大規模な建築物、防災拠点及び緊急輸送路沿道建築物の耐震化や超高層建築物の長周期地震動対策を行う者に対し、重点的・緊急的な支援を実施する。
マンション管理適正化 ・再生推進事業 (平成25年度)	102 (92)	90 (80)	122 (110)	150	マンションにおける課題の解決に向けた合意形成等の成功事例の蓄積を通じ、今後増大することが予想されている老朽化したマンションの管理適正化・再生推進に向けた環境整備を図るため、マンション管理適正化・再生促進に当たっての課題解決に向けたマンション管理組合の活動を後押しする団体等の取組の支援を行う。
空き家対策総合支援事業 (平成28年度)	2,692 (2,531)	2,251 (2,143)	2,453 (2,282)	3,500	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置等の着実な実施を図るため、空家等対策計画の策定及び空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携する等の総合的な空き家対策であることを要件に、市区町村等による空き家の活用や除却等の取組の支援を行う。
空き家対策の 担い手強化・連携モデル事業 (平成30年度)	- -	300 (267)	339 (334)	350	空き家対策を進める市区町村等においては、空き家の相談や具体的案件について対策を進める中で様々な専門的知識を要するため、人材育成と専門家等との連携による相談体制の整備や、共通課題の解決を図るモデル的な取組について支援することで、市区町村の空家等対策計画の策定等空き家対策の一層の加速化を図るため、空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、金融などの専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援する。また、空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組等、共通課題の解決に向けた取組を支援する。これら取組の成果は公表し、全国の市区町村等への展開を図る。
地域型住宅グリーン化事業 (平成27年度)	13,978 (11,457)	13,747 (10,081)	11,650 (8,938)	13,500	耐久性や省エネルギー性に優れた良質な住宅の供給を促進するため、地域の住宅産業の主要な担い手である中小住宅生産者が、こうした住宅を効果的かつ継続的に供給できるようにするための技術力の向上、住宅供給体制の強化を行う。

## 予算一覧(3/3)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和2年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)	令和元年度 (百万円)		
環境・ストック活用推進事業 (平成23年度)	9,703  (7,943)	12,952  (10,829)	11,176  (7,632)	9,070	住宅・建築物における省エネ化の取組みを一層充実・強化するため、住宅・建築物の省エネ・省CO2に係る先導的な技術の導入等を行うリーディングプロジェクトや既存建築物の省エネ性能の向上、複数の住宅・建築物が連携して高い省エネ性能を実現する取組に対して支援等を行う。
木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 (令和2年度)	-  -	-  -	-  -	500	木造住宅を担う大工技能者の減少・高齢化が進行する中、建設キャリアアップシステムを活用した処遇改善、働き方改革、外国人受入れや女性活躍等といった環境変化に対応しつつ、大工技能者を確保・育成すること等のため、大工技能者等に関する民間団体が、複数年計画に基づき実施する大工技能者等を確保・育成するための取組に対する支援等を行う。
密集市街地総合防災事業 (平成27年度)	3,711  (3,276)	4,616  (4,529)	6,374  (6,299)	5,774	避難路や延焼遮断帯となる道路、避難地となる公園等が不足する基盤整備状況である上に、老朽木造住宅が集積し、地震時等に大規模な延焼を伴う火災により大きな被害を被ることが予想される密集市街地において、地域の安全性の向上を図るとともに、居住環境の整備を行うため、官民が連携した協議会が作成する密集市街地総合防災計画に基づき、延焼しにくい市街地の形成による避難・消防時間の確保等の取組を総合的に行う事業に対して支援する。

## 政策の根拠となる法令や制度等

法令・制度名	概要	備考
住生活基本法（平成18年法律第61号）	<p>1. 目的</p> <p>この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、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し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。</p> <p>2. 基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られること</li> <li>・地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られること</li> <li>・民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られること</li> <li>・住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られること</li> </ul> <p>3. 基本的施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適</li> </ul>	

	<p>正化のために必要な施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策</li> <li>・居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策</li> <li>・国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策</li> </ul> <p>4. 住生活基本計画</p> <p>(1) 計画の内容</p> <p>基本理念にのっとり、基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、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定める。</p> <p>(2) 作成・変更の手続</p> <p>国土交通大臣は、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴き、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求める。</p> <p>5 全国計画に係る政策の評価</p> <p>全国計画作成後一定期間経過したときには、政策評価法に基づく政策評価（政策レビュー）を行うこととする。</p>	
--	--	--

## 事務事業の執行にかかわる組織

機関名	役割	備考
国土交通省	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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（全国計画）の案を作成。</li><li>・ 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。</li></ul>	