

**住生活基本計画(全国計画)の見直しにあたっての主な論点(案)****①人の住まい方****ー多様化する居住ニーズへの対応ー**

## ○多様な居住ニーズ

## ●住む場所に関するニーズ

- ・職住近接・職住一体、同居・近居、都心居住・郊外居住・田舎暮らし、二地域居住、移住(UJターン)、地域内循環型居住 等

## ●住宅の種別に関するニーズ

- ・持家ー借家、戸建ーマンション 等

## ●家族形態の多様化に応じたニーズ

- ・nLDKー一室空間、一家族ー住宅ーコレクティブハウス・シェアハウス等の多様な集住形態、居住面積のあり方

## ●ライフスタイル・ライフステージに応じたニーズ

## ◇若者の自己実現

- ・住居費負担の軽減
- ・コミュニティに帰属しやすい(地域での交流等)住宅・居住環境

## ◇子育て層の希望に応じた家庭づくり

- ・子どもを生み、育てやすい住宅(広さ・遮音性等)・居住環境(通勤・通学等の利便性、子育て支援サービスの利便性等)
- ・子育てと職業を両立することができる居住環境(同上)
- ・住居費負担の軽減[再掲]
- ・コミュニティに帰属しやすい(地域での交流等)住宅・居住環境 [再掲]

## ◇高齢者等の安心・健康な暮らし

- ・高齢者のステージ(前期・後期)に応じた住宅・居住環境
- ・高齢期を生き生きと暮らすことができる(アクティブエイジング)住宅・居住環境(健康の維持増進、生きがい就労等)
- ・高齢期を安全・安心に暮らすことができる住宅(バリアフリー化・ヒートショック対策等)・居住環境(医療・福祉・介護サービスの利便性等)
- ・障がい者が地域の中で安全・安心に暮らすことができる住宅(賃貸人の理解等)・居住環境(生活支援・自立支援等)
- ・コミュニティに帰属しやすい(地域での交流等)住宅・居住環境 [再掲]

## → これらの多様な居住ニーズを実現するために

**②住まいのあり方****【目標1】良好な住宅ストックの形成及び将来世帯への継承(案)****【目標2】ライフスタイルやライフステージに応じた多様な居住ニーズの実現(案)****【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(案)****③居住環境のあり方****【目標4】良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成(案)**

## ②住まいのあり方

### ○ 住宅ストックのマネジメント・システムの確立

#### ● 住宅ストックの適切な維持管理による価値の維持・向上

- ・住宅の適切な維持管理の促進
- ・所有者/賃貸人・居住者/賃借人の意識・行動改革(住教育の推進)
- ・専門家の活用等によるマンション管理の適正化の促進

#### ● リフォーム・リノベーションによる質の向上

- ・リフォーム・リノベーションによる耐震化・省エネ化・バリアフリー化・長期優良化等の促進
- ・マンションの修繕を通じた質の向上・長寿命化等の促進

#### ● 既存住宅ストックの活用促進

- ・住宅ストックの流通促進(既存住宅市場の活性化)
- ・戸建住宅に関する評価手法の改善とその市場への定着
- ・住宅の用途転換
- ・空き家の利活用の促進
  - －所有者の意識啓発、空き家情報の発信やマッチング、用途転換 等
  - －空き家の利活用・発生防止の観点からの持家の賃貸化等の促進
- ・定期借地・定期借家の活用
- ・住宅のストック効果の分析

#### ● 不良な住宅の除却の促進

#### ● 良質な住宅の供給

- ・耐震性・省エネ性・バリアフリー・長期優良の観点で優良な住宅の供給
- ・マンションの建替え等の促進
- ・木造住宅の供給や木材利用の促進
- ・ICTの活用による住生活支援機能の高度化

### ○ 多様な居住ニーズに応じた住宅の選択肢の提供

#### ● 既存住宅ストックの活用促進[再掲]

#### ● 豊かな住生活実現の基盤としての賃貸住宅市場の確立

- ・多様な居住ニーズへの対応(サービス付き高齢者向け住宅、DIY型賃貸、コレクティブハウス・シェアハウス、コミュニティ賃貸 等)
- ・空き家の利活用・発生防止の観点からの持家の賃貸化等の促進[再掲]
- ・賃貸住宅に関する情報提供の充実
- ・居住支援協議会活動の充実

### ○ 住生活関連サービスの充実

#### ● 豊かな住生活を支えるサービス提供に向けた新たな産業展開

- ・循環型住生活関連サービス(良質な住宅の供給、インスペクション(建物検査)、住宅の維持管理、リフォーム、瑕疵保険、住宅資産活用についての相談サービス 等)の充実
- ・医療・介護・福祉サービス、子育て支援サービス等住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ・豊かな住生活実現のための「医・職・住」に関するサービスの連携
- ・住まいに関する情報提供の充実

#### ● 住宅関連金融商品の充実

- ・既存住宅ストックの活用と住み替え促進に資する金融商品の充実(リフォーム一体型ローンの充実 等)
- ・長寿社会に対応した金融商品の充実(リバースモーゲージ 等)
- ・地域政策と連動した金融商品の充実(地方公共団体と地域金融機関とが連携した定住促進ローン 等)

【目標1】  
良質な住宅ストックの  
形成及び将来世代へ  
の継承  
(案)

【目標2】  
ライフスタイルやライフ  
ステージに応じた多様  
な居住ニーズの実現  
(案)

## ②住まいのあり方

### ○ 社会的弱者の居住の安定の確保

#### ● 住宅セーフティネットの再構築

・重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

(公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の適切な役割分担、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築 等)

・居住支援協議会活動の充実[再掲]

【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  
(案)

## ③居住環境のあり方

### ○ まちづくりと住まいづくりの連携による地域の価値の向上

#### ● 持続可能な居住環境・街並みの実現

・市街地の安全性の向上(密集市街地の改善等)

・防災上安全な地域への居住の誘導(情報提供の促進、防災上危険な区域における住宅整備に対する支援措置の縮小 等)

・都市のコンパクト化(居住誘導区域への居住の誘導等)、小さな拠点の形成

・地域における多様な住宅ストックの形成及び用途の混在

・スマートウェルネス住宅・シティの実現

・不良な住宅の除却と空閑地の有効活用

・良好な都市景観の形成と都市・地域の記憶・歴史の継承(多世代循環型居住、リノベーション等)

#### ● 公的賃貸住宅の活用・再編と団地再生の促進

・公的賃貸住宅の既存ストックの活用・建替え・再編等を通じた地域の居住機能の向上

・事業主体間の連携による公的賃貸住宅の再編・再生の促進

・住宅団地の再生促進

### ○ 豊かなコミュニティの形成

#### ● 豊かな住生活を支えるコミュニティの形成

・新しいコミュニティづくり(多世代循環型居住、外国人居住、マンションを核にしたコミュニティ、エリアマネジメント、コミュニティデザイン、リノベーションスクール、現代版「家守」、日本版CCRC 等)

・歩いて暮らせる街づくり、街の「居場所」づくり、人と住宅・公共空間をつなぐ「中間領域」の形成(街に開かれた住まいづくり)

・多様な関係者の役割分担と連携

・地域における居住者のコミュニティ形成に対する意識・行動改革

【目標4】  
良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成  
(案)

## ④住宅の意義の再検証

### ー「住宅」とは何かー

### ○ 人と住まいの関係の変化を踏まえた住宅の位置づけの見直し

#### ● 家族形態の多様化、住宅双六の終焉、人々が住宅に求める機能の変化

<参考:住生活基本計画における住宅の位置づけ>

・人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点

・都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するもの

・個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎