

# 多様な居住ニーズの実現と豊かなコミュニティの 形成に向けた課題と見直しの方向性について

**<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**

# ① 多様な居住ニーズに対応する賃貸住宅の普及

これまでに  
委員から  
いただいた  
主な意見

子育て  
世帯

○若者が子どもを産み育てられるような質の高い民間賃貸住宅が必要ではないか

定期借家

○定期借家制度が普及していない。その理由を分析するべきではないか

その他

○シェアハウス、コミュニティ賃貸型住宅等のキーワードが先行しているが、実情を把握し、世代別やニーズ別に理想的なあり方を整理して発信することが有益である

論点

○高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズを満たすために、賃貸住宅においてどのような取組が必要か

○賃貸住宅を安心して利用できる環境を整備するためには、どのような取組が必要か

○高齢者や子育て世帯等が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるよう、賃貸住宅に関する情報の周知を進めるためには、どのような取組が必要か

現状と  
課題

- 人が居住している住宅ストック総数約5,200万戸のうち、民営借家（賃貸住宅）は約1,460万戸存在し、全体の28%を占めている
- 我が国の社会経済情勢の変化に伴って、サービス付高齢者住宅やシェアハウス、DIY賃貸住宅など居住ニーズが多様化している。賃貸住宅においてもライフスタイルやライフステージに応じた住宅が普及していくことが重要である
- 賃貸住宅については、消費生活センター等に寄せられる相談件数が3万件を超える水準にある。賃貸借契約や原状回復をめぐるトラブルを未然に防ぎ、賃貸住宅を安心して利用できる環境の整備をしていくことが重要である
- 賃貸住宅契約に占める定期借家の利用率は約3%～約5%、認知度も約10%～約17%で推移している。賃貸住宅に関する情報の周知を進めることが必要である
- また、高齢者や子育て世帯等の民間賃貸住宅等への円滑な入居に係る情報提供等の取組を更に充実させることが重要である

## ②住生活関連サービスの充実

### これまでに 委員から いただいた 主な意見

高齢者 ・ 子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化、老朽化が進む団地の再生において、生活関連サービスをどう確保していくかを考えることが必要</li> <li>○高齢者の独り住まいに対し、サ高住に見守りサービスを面的に提供するようなイメージのまちづくりが必要。CCRCの検討も包含した議論がなされるべき</li> <li>○住宅取得や住み替えの際、住環境は重要な要素であり、子育て世帯は、保育園情報、防犯情報といった安全面、文教的な環境、交通の利便性といったものに関心が強い</li> </ul>
ストック 活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中古住宅流通におけるインスペクションは、住宅瑕疵保険とセットでなされることが重要</li> <li>○住宅履歴情報の更なる活用が重要</li> <li>○空き家活用を円滑に進めるため、ワンストップで対応できる専門チームが必要ではないか</li> </ul>
ミニテ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民間が建設・販売後もコミュニティの形成・管理を担っていくには、商売になる仕組み作りが重要</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ICTの活用によって解決できる課題は多いのではないか</li> <li>○建設だけでなく、維持管理、空き家ビジネス等を含めた住宅産業の雇用創出の役割は大きいのではないか</li> <li>○多様な居住ニーズに対応した相談サービスの充実のために、サービスの担い手確保や仕組みの構築も計画の理念に入れるべき</li> </ul>

### 論点

- 多様な居住ニーズに対して、どのような住生活関連サービスが求められているのか
- 様々な住生活関連ビジネスの連携等により、消費者が利用しやすいサービスを展開していくためには何が必要か
- 子育て世帯や高齢者等がいきいきと生活し活動できる住環境を実現するサービスが提供されるためにはどのような取組が必要か

### 現状と 課題

- 単身世帯の増加、ひとり親と子の世帯の増加、世帯あたり人数の減少など、多様化する世帯構成や居住ニーズに対しては、住宅の質を向上させるサービス（リフォーム、維持管理等）のみならず、当該住宅で営まれる生活の質の向上を総合的にサポートするサービス（福祉、子育て等）も求められている
  - ・単身世帯：2010年 1,679万世帯 → 2025年 1,865万世帯（推計）
- 住宅及び居住環境の評価について、個別要素ごとの不満率をみると、「治安、犯罪発生の防止」（37%）、「日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便」（32%）、「福祉・介護等の生活支援サービスの状況」（31%）、「子育て支援サービスの状況」（30%）といった、多様な居住ニーズに係るソフトサービスについての不満も見られる
- 特に、単身高齢者や要介護高齢者の急増が見込まれる中で、可能な限り、住み慣れた地域で医療・介護サービスを受けながら安心して暮らすことができる住まい方を実現することが必要である
  - ・単身高齢者世帯：2010年 498万世帯 → 2025年 700万世帯（推計）

### ③住宅関連金融商品の充実

これまでに  
委員から  
いただいた  
主な意見

リフォーム  
一体型

○中古住宅購入+リフォームのリフォーム一体型ローンは更に普及を促進すべき  
○リフォーム一体型ローンでは、契約までの短期間に事前審査を終えなければならず、円滑な住宅ローン審査が必要

リバース  
モーゲージ

○リバースモーゲージが普及しないのはなぜか、市場で機能するためには何が必要なのか検討することが必要

担保評価

○維持管理がされていても、法定耐用年数を過ぎたら融資が付かないという現状を改善し、きちんと維持管理がなされていれば評価され、融資が付くようにする必要がある

その他

○個人が選択した場所にきちんと移り住めるよう、資金面や様々な生活関連の面での問題点、バリアを減らしていくことが重要

論点

○ライフスタイルやライフステージに応じた円滑な住み替えを促進するために、どのような住宅関連金融商品が必要か

○長期固定型の住宅ローンや国民の資産である既存住宅を活用した融資など国民の幅広いニーズに応えた住宅関連金融商品を充実するには、どのような取組が必要か

○地方公共団体の地域政策（移住促進等）を推進するために、地域政策と連動した住宅関連金融商品を充実できないか

現状と  
課題

- 居住ニーズに応じた住宅に居住できていない世帯がニーズに応じた住宅を確保できるよう、既存住宅を有効活用し、リフォームや、居住ニーズに応じた住み替えを円滑化する必要がある
- 住宅ローンの利用を予定している者の3分の1以上が、全期間固定金利の住宅ローンを希望しており、長期固定型の住宅ローンへの国民の根強い需要がある
- 少子高齢化等に伴う空き家の増加など地方が抱える課題の解決が必要である

## **<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**

# ④ 自然災害等からの安全が確保された安心して暮らせる居住環境の形成

これまでに  
委員から  
いただいた  
主な意見

密集  
市街地

○下町や町家など、味わい深いですが、既存不適格で安全性に難がある地域をどうしていくか検討することが必要

居住  
誘導

○災害リスクの高いところからの移転支援、防災上危険な地域から安全な地域への居住誘導は重要で、市場における緩やかな誘導よりも、積極的に政策的に介入すべき

論点

○密集市街地の改善整備を促進するには、道路や公園の整備、老朽建築物の除却・建替えといった従来からの取組に加え、どのような取組が必要か

○防災性の向上にとどまらず、多様な世代にとって魅力ある市街地として密集市街地の再生を図る観点からどのような取組が必要か

○自然災害の発生が切迫する中で、防災上危険な地域から安全な地域への居住を誘導するためにはどのような取組が必要か

○大規模災害時における帰宅困難者等対応のために、どのような取組が必要か

○既設エレベーターへの防災対策改修の促進と、所有者による日常的な保守管理の適切な実施のためにはどのような取組が必要か

現状と  
課題

- 首都圏直下地震（M7クラス）の発生確率、南海トラフ地震（M8-M9クラス）の発生確率は、30年以内に70%程度
- 木造住宅密集市街地は、地震時等において大規模な市街地火災の可能性、あるいは道路閉塞による避難経路の喪失等の可能性がある
- 地震時等に著しく危険な密集市街地は、平成26年度末までに約1,200haについて最低限の安全性が確保されたが、依然として全国で約4,500ha存在している
- 借地の多さ等による土地・建物の権利関係の輻輳、高齢化による建替え意欲の低下等が密集市街地の改善整備の阻害要因となっている
- 自然災害の発生が切迫しており、防災上危険な地域から安全な地域への居住が必要である
- また、大規模災害発生時に大量に発生する帰宅困難者や負傷者への対応能力を都市機能として確保することが必要である
- 既設エレベーターの安全を確保するため、既設エレベーターへの防災対策改修（地震時管制運転装置の設置や主要機器の耐震補強措置等）が必要になるが、多額の費用を要するため、改修が進まないことが課題である。また、所有者による日常的な保守管理が適切な実施をより一層進めていく必要がある

# ⑤まちや地域の機能の維持・向上

## これまでに 委員から いただいた 主な意見

コンパクトシティ	<p>○コンパクトシティが推進され、駅前の住宅の需要が高まる一方、人が流出し、空き家だけでなく今後空き地も問題化することが予想される旧ニュータウンの活性化、利活用も考えていく必要がある</p>
ストック再生	<p>○これからのマンションの再生、建替えは、地域と一緒に考えていかないと解決ができない</p> <p>○高齢化、老朽化が進む団地の再生において、生活関連サービスをどう確保していくかを考えることが必要（再掲）</p>
高齢者 ・ 子育て世帯	<p>○高齢者の独り住まいに対し、サ高住に見守りサービスを面的に提供するようなイメージのまちづくりが必要。CCRCの検討も包含した議論がなされるべき（再掲）</p> <p>○住宅取得や住み替えの際、住環境は重要な要素であり、子育て世帯は、保育園情報、防犯情報といった安全面、文教的な環境、交通の利便性といったものに関心が強い（再掲）</p> <p>○子育て世帯、高齢者等多様な世代が気軽に行ける街の居場所づくりに関心が高まっている</p>
景観	<p>○景観協定や建築協定は古くからあるがあまり進んでおらず、課題や、何が具体的に必要なのか、踏み込んで検討することが必要ではないか</p>
地域差	<p>○都市の視点が強すぎて、田舎の視点が足りないのではないか</p> <p>○住宅は地域との関わりが強いので、全国計画をまとめていくのと並行して、地域毎の違いを意識した表現を検討することが必要</p> <p>○都市部や地方の今の人口動態を踏まえた姿をきちんと反映させ、将来の姿を見せていけるような計画にしないと、実態と合わない計画となってしまう可能性がある</p> <p>○人口が減っていく地域、増えていく地域、横ばいの地域では、取るべき方策が異なるので、手厚く幅の広い対策が必要</p>

## 論点

- 都市のコンパクト化を図るため、居住や都市機能の集約等を推進するにはどのような取組が必要か
- 地域包括ケアとコンパクトなまちづくりを一体的に推進するにはどのような取組が必要か
- 住宅団地を地域の拠点として再生するにはどのような取組が必要か
- 良好な景観を形成するためには、どのような取組が必要か

## 現状と 課題

- 人口減少等を踏まえ、都市のコンパクト化に向けて、居住や都市機能の集約等を推進していく必要がある
- 少子高齢化を踏まえ、街なかにおいて子育て家庭や高齢者等がいきいきと生活し活動できる住環境を実現するため、地域包括ケアとコンパクトなまちづくりを一体的に推進していく必要がある
- 住宅団地においては、居住者の高齢化や住宅の老朽化が進んでおり、建替え、改修を含めた再生を図ることが必要になるとともに、高齢者や子育て世帯等のためのサービス機能の不足や、入居者のニーズと住居にミスマッチも見られる。これらの住宅団地の再生の機会を捉え、医療・福祉施設等の生活支援施設の整備等により、地域の拠点として再生していくことが求められている
- 現在住んでいる住宅の周辺環境に対する満足度について、景観の良さに対して満足している割合は約67%にとどまっており、まちや地域の快適性を向上させるためには、良好な景観形成が必要である

## ⑥ 良好な居住環境を支える豊かなコミュニティの形成

これまでに  
委員から  
いただいた  
主な意見

コミュニティとは	<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧来型の地縁型コミュニティもあれば、興味・価値観を共有した人が集まったテーマ型コミュニティもあり、計画の中で「コミュニティ」の定義をした方がよいのではないか</li> <li>○高齢化、老朽化が進む団地の再生において、生活関連サービスをどう確保していくかを考えることが必要（再掲）</li> </ul>
高齢者・子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者の独り住まいに対し、サ高住に見守りサービスを面的に提供するようなイメージのまちづくりが必要。CCRCの検討も包含した議論がなされるべき（再掲）</li> <li>○住宅取得や住み替えの際、住環境は重要な要素であり、子育て世帯は、保育園情報、防犯情報といった安全面、文教的な環境、交通の利便性といったものに関心が強い（再掲）</li> <li>○子育て世帯、高齢者等多様な世代が気軽に行ける街の居場所づくりに関心が高まっている（再掲）</li> </ul>
外国人	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外国人の居住のあり方を考える上で、個々の住宅だけでなく、コミュニティ形成や、教育、医療といった機能をどう整えるかを考えなければならない</li> </ul>
担い手	<ul style="list-style-type: none"> <li>○コミュニティをサポートするNPO等に対する支援や、大規模開発をするときには必ずそのコミュニティや地域に貢献する施設を組み込むような仕組みが必要ではないか</li> <li>○高齢者がコミュニティの形成・運営の主体の役割を果たせるような環境が必要ではないか</li> </ul>
ストック活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家を地域活動・市民活動等で活用し、新たな価値を生み出すことより、まちの価値向上、豊かなコミュニティの形成に繋がってくるのではないか</li> <li>○住宅地で住宅を他用途にコンバージョンすると、純化された住宅地への人の流れが生まれ、コミュニケーションが活性化する</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「オープンガーデン」や「住み開き」といった、自宅の縁側的な開放により人との交流を生み出す試みが始まっている</li> <li>○コミュニティ形成は、大規模修繕の合意形成などのストック再生や地域の伝統文化の継承にもつながる</li> </ul>

論点

**○近隣住民やコミュニティとの交流・つながりを豊かにするためには、どのような主体によるどのような取組が必要か**

現状と課題

- 豊かな住生活の実現のために、近隣住民やコミュニティとの交流・つながりを持つことが必要であるとする割合は約70%となっている
- 一方で、現在住んでいる住宅の周辺環境に対する満足度について、近隣住民やコミュニティとの交流・つながりに対して満足している割合は約65%にとどまっている
- 豊かなコミュニティを形成することは、地域の子どもや高齢者の見守りや助け合いにもつながり、地震等の災害時の防災力の向上、良好な景観の形成やマンションの大規模修繕に向けた合意形成の図りやすさといった観点からも重要である