

# 住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点

---

# 見直しに当たっての主な論点 (1)

## (1) 総論

- 前回策定時(2016年3月)と比べて、住生活を巡る状況の変化をどのように捉えるべきか。
  - 75歳以上の単独世帯数 : 336万世帯(2015年)→504万世帯(2030年)に増加する見込み
  - 共働き世帯数 : 1,013世帯(2007年)→1,188万世帯(2017年)に増加
  - 住宅の購入価格の年収倍率 : 分譲マンションは5.2倍(2014年)→5.4倍(2018年)と上昇傾向  
分譲戸建住宅は5.7倍(2014年)→5.3倍(2018年)と下降傾向
- 現在の住宅市場は適切に機能しているか。改善が求められるものは何か。
  - 既存住宅流通シェア : 14.5%(2018年)
  - 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識 : 高齢者に対して約8割、外国人に対して約7割が拒否感
- 国民はどのような住宅や住生活を望んでいるか。ニーズの変化や新しい動きは生じていないか。
  - 土地・建物を両方とも所有したいと考える国民の割合 : 85.1%(2007年)→74.6%(2017年)に減少
  - 住まい選びに「仕事や通勤の利便性」を重視した割合 : 30.0%(2007年)→37.2%(2018年)に増加
  - 住まい選びに「居住空間のゆとり」を重視した割合 : 37.3%(2007年)→31.8%(2018年)に減少
  - 二居住拠点(デュアルライフ)の開始者(推計) : 10.6万人(2013年)→17.1万人(2018年)に増加
- 国民のニーズに対応した住宅ストックが質・量ともに形成されているか。既存ストックや市場動向の状況を踏まえ、今後、世帯数の減少が見込まれる中、住宅供給や適正な住宅ストックの管理はどうあるべきか。
  - 住宅総数:6,241万戸(2018年)、総世帯数:5,400万世帯(2018年)、新設住宅着工戸数:94.2万戸(2018年)
- 国土政策や土地政策、まちづくり、防災対策等、他の関連する政策分野との連携をどのように進めるべきか。また、「大都市と地方」、「市街地と郊外」といった環境の違いをどのように踏まえて、見直しの検討を進めるべきか。

# 見直しに当たっての主な論点 (2)

## (2) 居住者からの視点

- 子供を産み、育てやすい住まいの実現のため、各々のライフステージに応じて、子育て世帯のニーズや子供・母親の目線に立ってどのような住宅や住環境が求められるか。また、子育てと仕事の両立を図るために、どのような住まいが求められるか。
  - 共働き世帯数 : 1,013万世帯(2007年)→1,188万世帯(2017年)に増加
  - 住まい選びに「子育て・教育のしやすさ」を重視した割合 : 26.1%(2007年)→35.3%(2018年)に増加
- 単身世帯が増加する中、高齢者が地域に見守られ安心して健康に暮らせる住まいの実現のため、医療・福祉・介護との連携も含め、どのような取組が求められるか。高齢者が所有する住宅資産をどう活用・流通させるか。
  - 健康寿命 : 男性は70.42年(2010年)→72.14年(2016年)、女性は73.62年(2010年)→74.79年(2016年)に延伸
  - 75歳以上の単独世帯数 : 336万世帯(2015年)→504万世帯(2030年)に増加する見込み
- 改正入管法の施行等に伴い在留外国人の更なる増加も見込まれる中、地域や多世代と共生した社会の実現に向けて、他省の関連施策とも連携しつつ、外国人も含めた住宅確保要配慮者の居住ニーズに応じて入居後の見守り・生活支援や住民の支え合いをどう確保していくか。また、賃貸人の抱える課題にどう対応していくか。
  - 外国人材の受入れ見込み数 : 約35万人(5年間の最大値)
  - 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識 : 高齢者に対して約8割、外国人に対して約7割が拒否感
- サブスクリプション型居住サービスやシェアリングエコノミー、リバースモーゲージやリースバックなどの新しい住まいの形態やビジネスをどのように考えるか。また、テレワークやサテライトオフィス、コワーキングスペース等を利用した新たな「働き方」をどのように住生活の向上に結びつけるか。地方創生の観点から、「関係人口」拡大を図る上で、二地域居住の推進をどう進めていくか。
  - 二拠点居住(デュアルライフ)の開始者(推計) : 10.6万人(2013年)→17.1万人(2018年)に増加
  - シェアハウス運営事業者(71事業者)の運営物件数 : 138件(2010年)→334件(2014年)に増加
  - 勤務先のテレワーク制度等の導入割合(雇用型就業者) : 14.2%(2016年)→19.8%(2018年)に増加

# 見直しに当たっての主な論点 (3)

## (3) ストックからの視点

- ▶ 豊かな住生活の実現を目指す上で、住宅の広さをどう捉えるべきか。
  - 子育て期の世帯における誘導居住面積水準達成率 : 43%
  - 住まい選びに「居住空間のゆとり」を重視した割合 : 37.3%(2007年)→31.8%(2018年)に減少
- ▶ 「耐震」「省エネ」「バリアフリー」といった住宅が備えるべき性能の確保に向けて、持家・賃貸ともに今後どのような対策が求められるか。住まいの安全確保をはじめ、今日的に求められている住宅性能として、どのようなものが考えられるか。
  - 人が居住している住宅ストック(約5,210万戸)のうち、耐震性のない住宅 : 約900万戸  
省エネ・バリアフリーのいずれも満たさない住宅 : 約2,200万戸
- ▶ 住宅ストック全体に占める空き家の現状を踏まえ、その増加要因や地域的な特徴等をどう捉えるべきか。また、現在の空き家ストックの市場流通性や環境に配慮した住宅の適切な循環のあり方を踏まえつつ、今後、ビジネスとして家を「しまっていく」ことも重要となる中、どのような空き家対策(管理、改修、流通、除却、発生抑制等)を講じるべきか。
  - 空き家のうち、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 : 182万戸(1998年)→349万戸(2018年)に増加
  - 空家等対策計画を既に策定している市区町村数 : 1,051市区町村(60%)、今後策定予定のある市区町村数 : 519市区町村(30%)
- ▶ 新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている中、その要因やこれまでの取組の成果、今後取り組むべき課題を分析し、どのような対策を講じていくべきか。
  - 既存住宅流通シェア : 14.5%(2018年)
  - 既存住宅流通のうち、一戸建・長屋建:9.9万戸(1989年)→8.1万戸(2018年)に減少。共同建:4.5万戸(1989年)→7.9万戸(2018年)に増加
  - 買取再販件数:1.2万戸(2012年度)→2.4万戸(2018年度)に増加
- ▶ マンションの老朽化、居住者の高齢化が見込まれる中、どのような目標を掲げてマンション管理の適正化や再生に取り組むべきか。
  - 昭和45年以前に建築されたマンションにおける居住者の高齢者世帯(「60歳以上のみ」世帯)の割合 : 52%
  - 築40年超の分譲マンションの戸数 : 81万戸(2018年)→367万戸(2038年)に増加する見込み
  - マンションの建替え件数:244件(2019年4月時点での累計)

# 見直しに当たっての主な論点 (4)

## (4) 産業・新技術からの視点

- 生産年齢人口が減少し、将来的な住宅産業の担い手不足も見込まれる中、外国人材も含めた担い手の確保や、生産性向上にどのように取り組むべきか。
  - 建設業就業者数 : 685万人(1997年)→503万人(2018年)に減少
  - 大工就業者数 : 76万人(1995年)→35万人(2015年)に減少
- 国内新築住宅市場の縮小も見据えながら、住宅産業の海外展開や住宅ストックビジネス(住宅の維持管理、リフォーム等)など住生活産業の成長をどのように促進するか。
  - 民間シンクタンクによる新設住宅着工戸数の推計 : 95万戸(2018年)→73万戸(2030年)に減少する見込み
  - リフォーム市場の市場規模 : 3.4兆円(1989年)→5.7兆円(2018年)に増加
- 情報化・デジタル化が一層進む中、消費者が安心して住宅を選択できるようにするためには、「どのような情報」を「どの段階」で「どう優先順位」をつけて提供することが求められるか。また、そうした情報が円滑に提供されるためには、どのような取組が必要となるか。
  - 安心R住宅の流通件数 : 1,953件(2019年9月末時点)
- AI・IoT、自動運転、ドローン、MaaS(Mobility as a Service)などの新技術の進展が、住宅や住宅地、住宅産業にどのような影響を与えると考えるか。また、これらを国民の住生活の向上につなげるためには、どのような新しい住生活関連サービスが求められるか。
  - 自動運転 : 2020年までに限定地域での無人自動運転移動サービスを実現

## (5) まちづくりからの視点

- ▶ コンパクトシティ、都市のスポンジ化対策等のまちづくり政策と住宅政策の連携について、どのように取り組むべきか。
  - 居住誘導区域が定められている立地適正化計画の策定数 : 326都市(2020年4月1日時点)
  - 立地適正化計画の作成の際に「住宅」分野との連携を重要と考えている地方自治体 : 98/186都市(52.7%)
  
- ▶ 地域全体の高齢化、生活利便性やコミュニティ機能の低下等により大量の空き家の発生も懸念される中、住宅と生活利便機能の集約化や新たな機能の提供など、郊外の住宅団地の再生に向けて、どのような対策を講じていくべきか。
  - 入居から40年以上経過した住宅団地数 : 880団地(2018年時点)
  - 市区町村の住宅団地に係る問題意識として、高齢者が多い : 244/350市区町村(69.7%)  
生活利便機能の低下 : 147/350市区町村(42.0%)
  
- ▶ 近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で住み続けられるまちづくりや住まいづくりを進めていくためには、住宅政策や関連する他の政策分野において、どのような対応(平時/災害発生時、ハード面/ソフト面)が求められるか。
  - 平成30年7月豪雨による被害 : 住家の全半壊等 22,491棟、住家浸水 28,619棟
  - 令和元年東日本台風による被害 : 住家の全半壊等 70,652棟、住家浸水 31,021棟
  - 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 : 5,745ha(2012年)→2,982ha(2019年)に減少