

住生活基本計画(全国計画)の見直しにあたっての論点(案)

①人の住まい方

－多様化する居住ニーズへの対応－

○多様な居住ニーズに応じた住まいの実現

- 多様化する居住ニーズに応じた住まいの選択肢の実現
 - ・二地域居住、移住(UJターン)、同居・近居、職住近接・職住一体、都心居住・田舎暮らし等
 - ・新築住宅－既存住宅、持家－借家(DIY賃貸、シェアハウス等)、戸建－マンション
- ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住み替えの円滑化
- 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消

○子どもの健やかな成長につながる住まいの実現

- 子どもを生み、育てやすい住まいの実現
- 子どもを育む居住環境の形成

○若者の自己実現につながる住まいの実現

- 安価(住居費負担の軽減)で居心地のよい空間としての住まいの実現
- 多様で柔軟なネットワークの形成拠点としての住まいの実現

○高齢者が安心して健康に暮らせる住まいの実現

- 高齢者が生き生きと暮らせる長寿社会の形成(アクティブエイジング(※))

(※)「健康の維持、家族や地域社会の営みへの参加、安心できる社会づくりのためのさまざまな機会を最大限に高めるプロセス」(“Active ageing is the process of optimizing opportunities for health, participation and security in order to enhance quality of life as people age.”(WHO, *What is “active ageing”?*))

- 高齢者のステージ(前期・後期)に応じたきめ細やかな対応
- 医療・福祉・介護との連携
- 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策の促進

○多様化する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)

②住宅供給のあり方

一フロアからストックへ、そしてサービスへ

○既存住宅ストックの価値の維持・向上と活用

- 住宅ストックのマネジメント・システムの確立
 - ・住宅の適切な維持管理の促進
 - ・戸建住宅に関する評価手法の改善とその市場への定着
 - ・住宅ストックの流通促進(既存住宅市場の活性化)
 - ・住宅のリフォーム・リノベーション、用途転換、老朽住宅の除却の促進
 - ・空き家の利活用と除却の促進(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)
 - ・所有者・居住者の意識・行動改革
 - ・住宅のストック効果の分析・公表
- 安全・安心で快適なマンションライフの実現
 - ・マンションの修繕を通じた長寿命化・質の向上、円滑な建替等の促進
 - ・専門家の活用等によるマンションの管理の適正化の促進

○住宅ストックの質の向上

- 耐震化・省エネ化・長期優良化等の促進
- 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

○賃貸住宅市場における居住者の選択肢の拡大

- 豊かな住生活実現の基盤としての賃貸住宅市場の確立
 - ・賃貸住宅の質の向上と長寿命化
 - ・多様化する居住ニーズへの対応(サービス付き高齢者向け賃貸住宅、DIY型賃貸、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
 - ・賃貸住宅に関する情報提供の充実
 - ・定期借家の活用
 - ・居住サービス提供者としての賃貸人の意識・行動変革
 - ・住まい手としての居住者の主体性の確立
 - ・居住支援協議会活動の充実

○住生活関連サービスの充実

- 住生活の安心を支えるサービスの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が提供される環境の整備
 - ・豊かな住生活実現のための「職・住・遊・学」に関するサービスの連携
- 住宅関係金融商品の充実
 - ・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)
 - ・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)
 - ・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)

③都市・地域のあり方

－地域の価値向上と豊かで持続的なコミュニティの形成－

○まちづくりと住宅政策の連携による地域の価値向上

- 持続可能な住環境・街並みの実現
 - ・都市のコンパクト化(居住誘導区域への居住の誘導等)
 - ・密集市街地の改善など市街地の安全性の向上
 - ・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)
 - ・スマートウェルネス住宅・シティの実現
- 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

○豊かで持続可能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あり方
 - ・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」 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
 - ・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主体性の確立

④住宅の意義の再検証

－「住宅」とは何か－

○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

- 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