

目標（案）

基本的な施策（案）

現行計画の指標と現状

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

○ 住宅ストックのマネジメント・システムを確立し、将来世代に継承できる良質な住宅ストックを形成する。

① 既存住宅ストックの維持と質の向上

既存住宅ストックの適切な維持管理とリフォーム・リノベーションの実施により、その質を維持・向上させ、良質な住宅ストックを形成する。

○ 住宅ストックの適切な管理の促進

・ 所有者/賃貸人・居住者/賃借人による計画的な維持管理を定着させるための環境整備
 （住教育の推進、適切な維持管理に資する居住者・所有者が利用しやすい住宅履歴情報の蓄積、維持管理が適切に評価される建物評価手法への改善とその市場への定着 等）

・ マンションの適切な管理の促進

・ 専門家の活用等によるマンション管理の適正化
 （専門家等を活用したマンション管理組合の新たな業務体制・運営のルール整備 等）

・ マンションの修繕の促進

（長期修繕積立計画標準様式・ガイドライン等の普及 等）

・ 民間賃貸住宅の適正な管理の促進

（計画的な維持管理と修繕履歴情報提供の普及促進）

○ リフォーム・リノベーションによる質の向上

・ 耐震化の促進

（耐震診断・耐震改修の促進 等）

・ 省エネ化の促進

（省エネリフォームの促進、住宅性能表示制度の普及促進、地域材利用の促進 等）

・ バリアフリー化の促進

（バリアフリー改修の促進 等）

・ 長期優良住宅化の促進

（既存住宅の長期優良化に係る認定基準の普及 等）

・ 信頼性の高いリフォーム市場の形成

（住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及・活用、リフォーム相談体制の充実 等）

・ リフォーム技術の開発、工務店等のリフォーム技術向上の促進

・ リフォーム瑕疵保険の普及・定着

・ 既存住宅ストックと質の向上を支える住宅関連金融市場の整備

（フラット35（リフォーム一体型） 等）

・ 住宅の利活用期間 滅失住宅の平均築後年数
 約32年（平成25）

・ 住宅の利活用期間 住宅の滅失率
 （5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）
 5.9%（平成20～25）

・ 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%（平成25）

・ 新築で30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
 65%（平成25）

・ 新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率
 約82%（平成25）

・ 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率
 17%（平成25）

・ 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率
 一定のバリアフリー化
 41.2%（平成25）

・ 高度のバリアフリー化
 10.7%（平成25）

・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合
 3.9%（平成25）

・ 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
 0.2%（平成25）

▶ 既存住宅ストックの質の向上に関する指標の充実についての検討

② 既存住宅ストックの活用

既存住宅ストックの使用価値を市場において適切に評価し、円滑に流通させること等により、空き家を含めた既存住宅ストックの活用を促進する。

○ 既存住宅の流通促進

・ 建物評価手法の改善と市場への定着

（価格査定マニュアルの普及・定着、改善された建物評価手法の不動産市場・金融市場への定着 等）

・ インспекション（建物検査）の普及・定着

（インспекション・ガイドラインの普及・定着、人材育成、瑕疵保険との連動、技術開発・高度化、取引時におけるインспекションの活用促進 等）

・ 既存住宅売買瑕疵保険の普及・定着

・ 住宅履歴情報の蓄積の促進と情報活用による住宅関連産業活性化

（住まいの維持管理等の見える化、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスをつなぐプラットフォームの形成 等）

・ 住宅性能表示制度の普及・定着

（既存住宅に係る性能評価手法の充実と普及・定着 等）

・ 信頼性の高い不動産流通市場の形成

（事業者間連携によるワンストップでのサービス提供の普及定着、不動産取引に必要な情報を集約した不動産総合データベースの整備 等）

・ 既存住宅の流通促進を支える住宅関連金融市場の整備

（フラット35（既存住宅への長期固定ローン、リフォーム一体型） 等）

・ 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）
 14.7%（平成25）

・ 住宅の利活用期間 滅失住宅の平均築後年数[再掲]
 ・ 住宅の利活用期間 住宅の滅失率[再掲]
 （5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）

▶ 既存住宅の流通促進に関する指標の充実についての検討

○ 空き家等の利活用の促進

・ 空き家情報の発信やマッチングの促進

・ 空き家の再生・活用の促進

（市町村による空き家等対策についての支援 等）

・ 空き家の発生防止の観点からの既存住宅の利活用の促進

（定期借家制度の活用 等）

▶ 空き家に関する指標の新設についての検討

○ ストック社会に向けた制度的枠組みの構築

・ ストック社会にふさわしい建築行政の推進

（既存ストックの利活用・維持管理の観点からの仕組み・執行体制の充実の検討 等）

住生活基本計画（全国計画）の目標と基本的な施策について（案）

目標（案）

基本的な施策（案）

現行計画の指標と現状

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

③ 不良な住宅等の除却・再生

使用価値を失い、外部不経済をもたらす不良な住宅等については除却し、必要に応じて建替え、または空閑地を有効活用する。また、老朽化したマンションの再生・建替えを促進する。

○ 地域に外部不経済をもたらす不良な住宅等の除却の促進
(市町村による空家等対策についての支援 等)

空き家に関する指標の新設についての検討

○ マンションの再生・建替えの円滑化
(マンション建替事業・マンション敷地売却事業の促進 等)

マンションの再生・建替えに関する指標の新設についての検討

④ 良質な住宅の供給

新たに供給される住宅については、将来世代へ継承していく良質な住宅ストックを形成する観点から長期優良住宅等の良質なものの供給を重点的に進める。

○ 良質な住宅の供給

・ 省エネ性に優れた住宅の供給

(省エネ基準適合率の向上に向けた届出制度等の適確な運用、住宅性能表示制度の普及・定着、低炭素住宅・ゼロエネルギー住宅等への支援、地域材利用の促進 等)

・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率
42%（平成25）

・ バリアフリー化がされた住宅の供給

(サービス付き高齢者向け住宅の供給 等)

・ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
12%（平成25）

・ 長期優良住宅の供給

(長期優良住宅の認定制度の普及・定着 等)

・ ICTの活用による住生活支援機能が高度化された住宅の供給

(ICTを活用した高齢者の見守りサービス・省エネ化 等)

・ 木造住宅の供給や木材利用の促進

(CLT等の普及、生産・流通体制の整備、人材育成、技術開発 等)

・ 新築住宅における住宅性能表示の実施率
23.5%（平成25）

・ 住宅性能表示制度の普及・定着

・ 良質な住宅の供給促進を支える住宅金融市場の整備

(フラット35（新築住宅への長期固定ローン） 等)

目標（案）

基本的な施策（案）

現行計画の指標と現状

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

○ 既存住宅や賃貸住宅を含む住まいの多様な選択肢の中から、国民それぞれが、住む場所も含め、ライフスタイルやライフステージに応じたものを選び取りやすい環境を整備し、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消を目指す。

○ 既存住宅の流通促進[再掲]

○ 賃貸住宅市場の確立

- ・ 多様な居住ニーズに対応する賃貸住宅の普及
 - 子育て世帯向け賃貸住宅の普及（子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 等）
 - サービス付き高齢者向け住宅の普及
 - DIY賃貸住宅の活用
 - （契約書書式の整備、普及啓発 等）
- ・ 賃貸住宅に関する情報提供の充実
 - （居住支援協議会の活動の充実、定期借家制度の普及 等）
- ・ 賃貸住宅市場におけるトラブルの防止
 - （標準ルールの普及 等）

○ 住む場所に関するニーズの実現

- ・ 都心居住・街なか居住ニーズの実現
 - （市街地再開発事業等による街なか居住の推進、住み替え支援 等）□
- ・ 田舎暮らし・二地域居住・移住ニーズの実現
 - （空き家となっている個人住宅を含む既存住宅の活用、公的賃貸住宅の活用、住み替え支援 等）

○ 居住ニーズに応じた円滑な住み替えの実現

（高齢者世帯の所有する住宅と子育て世帯等のマッチング（移住・住みかえ支援機構の取組）、住み替え型リバースモーゲージの普及、住宅資産活用を促進するための相談体制の整備 等）

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
1.8%（平成24）
- ・ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
【全国】41.9%（平成25）
【大都市圏】37.3%（平成25）
- ・ 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率
一定のバリアフリー化[再掲]
高度のバリアフリー化[再掲]

▶ 住宅・住環境への満足度に関する指標の新設についての検討

▶ 居住ニーズと住宅ストックのマッチングに関する指標の充実についての検討

○ ライフスタイルやライフステージに応じて必要となる多様な住生活に関連するサービスを受けやすい環境を整備する。

○ 住生活関連サービスの充実

- ・ 総合住生活産業の形成
 - 住生活関連産業（住宅の建設・リフォーム、新築の販売・中古住宅流通、維持管理のサポート、子育て支援サービスや医療等の住まい関連サービス、安全性・快適性を確認・評価するサービス、金融関連サービス等）の環境整備
- ・ 住宅関連金融商品の充実
 - 長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備
（フラット35 等）
 - 良質な住宅の供給を促進するための住宅金融商品の充実
（フラット35S 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、ノンリコースローン 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の普及 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）
- ・ UR賃貸住宅における見守りサービスの提供等

- ・ 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[再掲]

▶ 既存住宅の流通促進に関する指標の充実についての検討

住生活基本計画（全国計画）の目標と基本的な施策について（案）

目標（案）

基本的な施策（案）

現行計画の指標と現状

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

- 公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の適切な役割分担の下、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、ひとり親、多子世帯を含む子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者が住宅を確保できるよう、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築する。

- 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
 - ・ 住宅確保要配慮者の特性に応じた適切な住宅確保に資する公的賃貸住宅の供給
 - ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居促進
(居住支援協議会の活動の充実、住宅扶助の代理納付の活用等 等)
 - ・ 地域住宅協議会の活動等を通じた各種公的賃貸住宅制度の一体的運用・ストック間の柔軟な利活用
- 公的賃貸住宅の適切な維持管理・更新の推進
 - ・ ストックの有効活用・長寿命化の推進
 - ・ 多様なPPP/PFI手法の活用等の推進
- 公的賃貸住宅の建替えの機会を捉えた集約・再編を通じた地域の居住機能の向上
- UR賃貸住宅の既存ストックを最大限活用した大都市部における住宅セーフティネットの構築
(首都圏の高齢者急増に対応した高齢者や子育て世帯向け住宅の整備)
- 大規模な災害発生時に地域の復興のために必要な住宅の供給

- ・ 最低居住面積水準未達率
4.2% (平成25)
- ・ 生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合
25% (平成24)

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化の進捗を把握し、促進していくための指標の充実についての検討

目標（案）

基本的な施策（案）

現行計画の指標と現状

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

- 自然災害等からの安全が確保されるとともに、利便性が高く、また、住民が地域の自然、歴史、文化に誇りと愛着を持ちつつ、多世代が交流して豊かに暮らすことのできる居住環境を形成し、地域の価値の向上を図る。

- 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
 - ・ 密集市街地の改善整備
(建築物の不燃化、老朽建築物の建替え・除却、避難経路等の整備、関連規制の弾力化 等)
 - ・ 自然災害からの安全の確保
(宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策、帰宅困難者対策、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) 等)
 - ・ 事故等からの安全の確保
(外壁の落下防止、エレベーター事故等の防止、交通事故の防止、防犯性の向上、騒音・大気汚染等による居住環境の阻害の防止 等)
- 人口減少社会においても、まちや地域の機能が維持された利便性の高い居住環境の整備
 - ・ 都市のコンパクト化
(居住誘導区域等への居住の誘導、都市・地域の実情に応じた市街地再開発事業等による街なか居住の推進等)
 - ・ 小さな拠点の形成
 - ・ 住宅団地の居住機能の向上と再生の促進
(公的賃貸住宅等の建替えの機会を捉えた集約・再編等を通じた地域の居住機能の向上、住宅団地の再生を図るための事業法も含めた制度検討 等)
- まちや地域の記憶・歴史が継承され、良好な景観が形成された豊かで快適な居住環境の形成
(リノベーション等による既存住宅ストックの活用、不良な住宅等の除却と空地の有効活用、景観計画・景観協定・建築協定等の活用 等)
- 住宅と保育・教育・福祉・介護・医療等の公的サービスが連携し、少子高齢社会に対応した多世代が交流する持続可能な居住環境の形成
 - ・ スマートウェルネス住宅・シティの実現
(サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保 等)
 - ・ 住宅団地の居住機能の向上と再生の促進[再掲]

- ・ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,500ha (平成27速報)

- ・ 安全・安心な居住環境の整備に関する社会資本整備重点計画において設定される指標

- ・ 生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合[再掲]

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化の進捗を把握し、促進していくための指標の充実についての検討

- ・ 良好な景観の形成に関する社会資本整備重点計画において設定される指標

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合[再掲]

- 良好な居住環境を支える豊かなコミュニティの形成を図る。

- 良好な居住環境を支える豊かなコミュニティの形成
(住民が住宅地のマネジメント活動・コミュニティ形成に主体的に取り組むための環境整備、多世代循環型居住の促進、外国人居住への対応、マンションを核にしたコミュニティ形成、エリアマネジメントの推進、コミュニティデザインの推進、日本版CCRCの検討)

今後、住生活基本計画における指標（成果指標、観測・実行指標、意識・意向指標）のあり方、現行指標の継続性の確保の必要性等について検討し、現行指標を含めて見直しを検討