

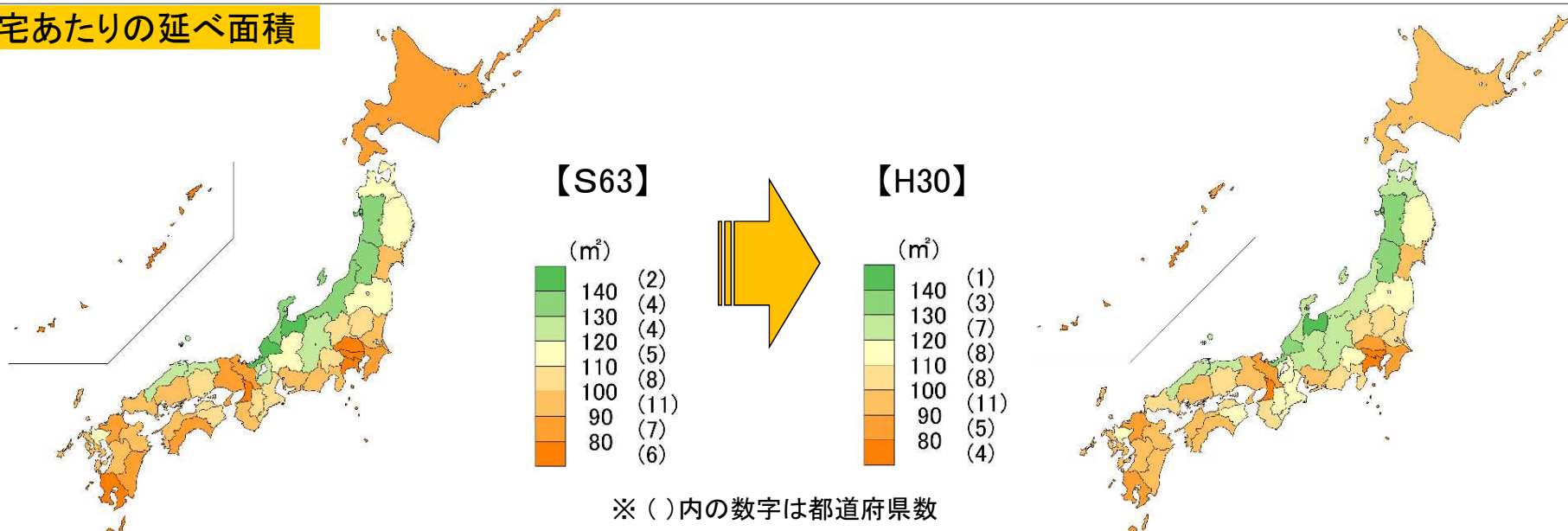
我が国の住宅ストックをめぐる状況について

- 1. 住宅の広さについて**
2. 住宅の性能について
3. 空き家について
4. 既存住宅流通・リフォームについて
5. その他

一住宅あたりの延べ面積の変化（都道府県別）

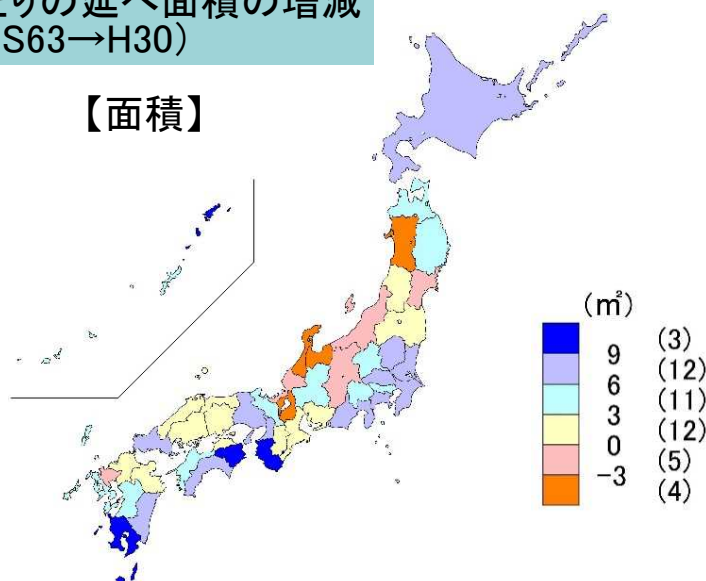
○ 一住宅あたりの延べ面積を都道府県別にみると、昭和63年から平成30年にかけて、東北・北陸地方を中心に延べ面積が減少している県もあるものの、全体としては延べ面積は増加

一住宅あたりの延べ面積

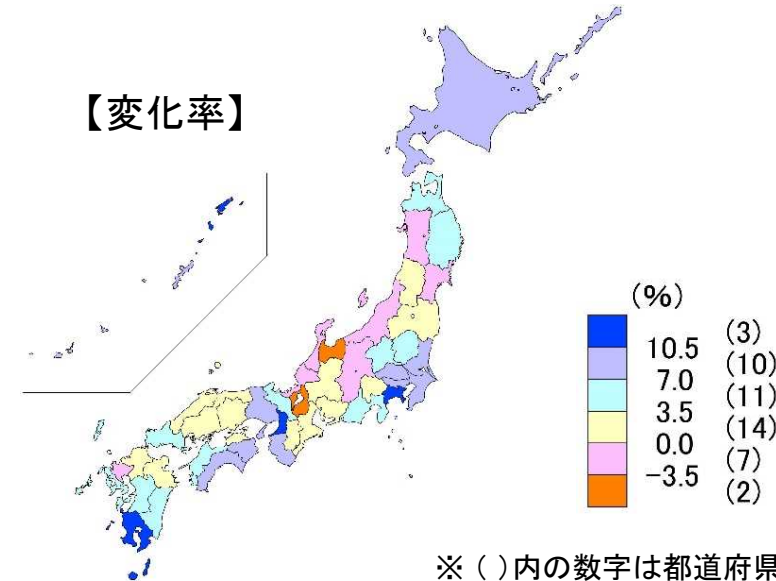


一住宅あたりの延べ面積の増減 (S63→H30)

【面積】

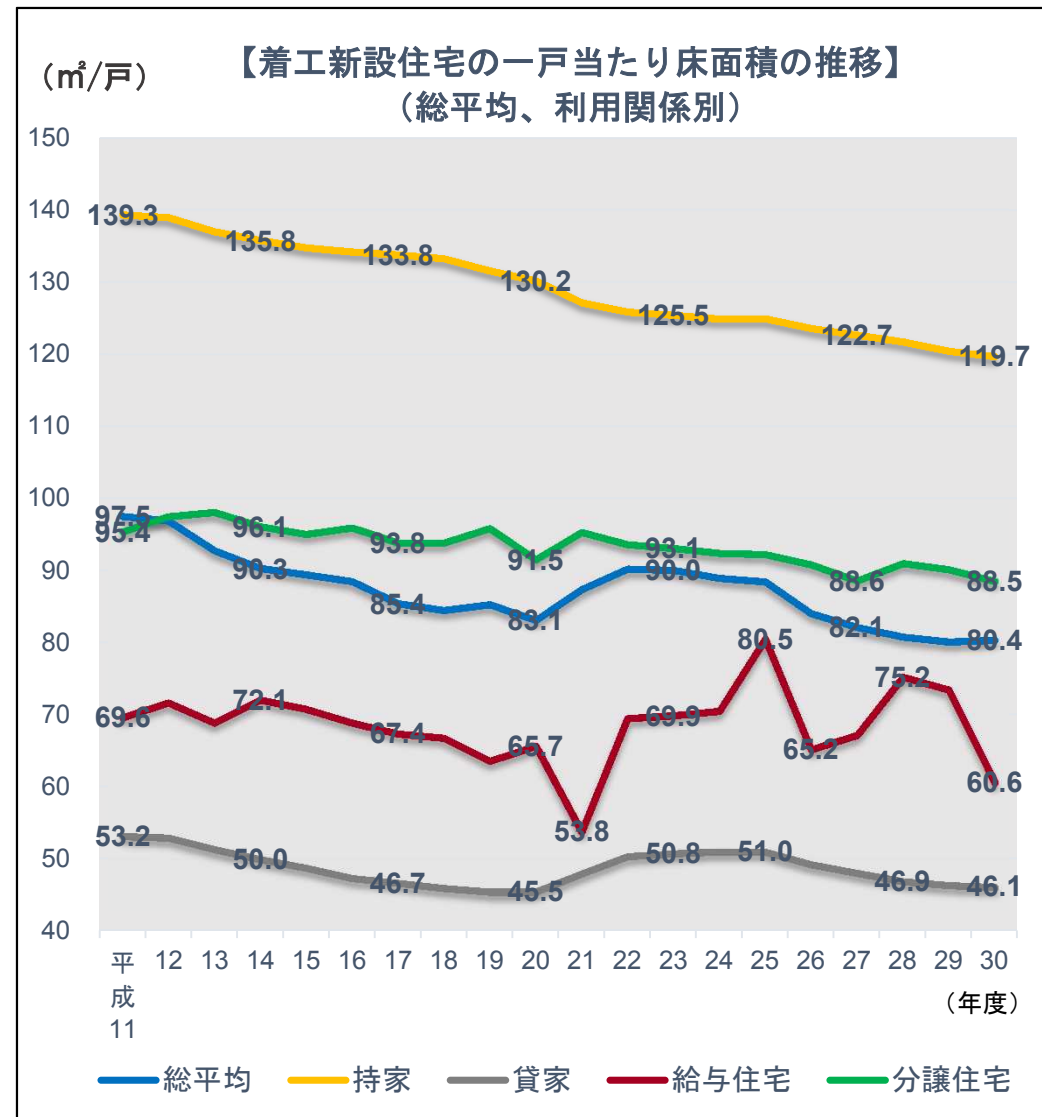
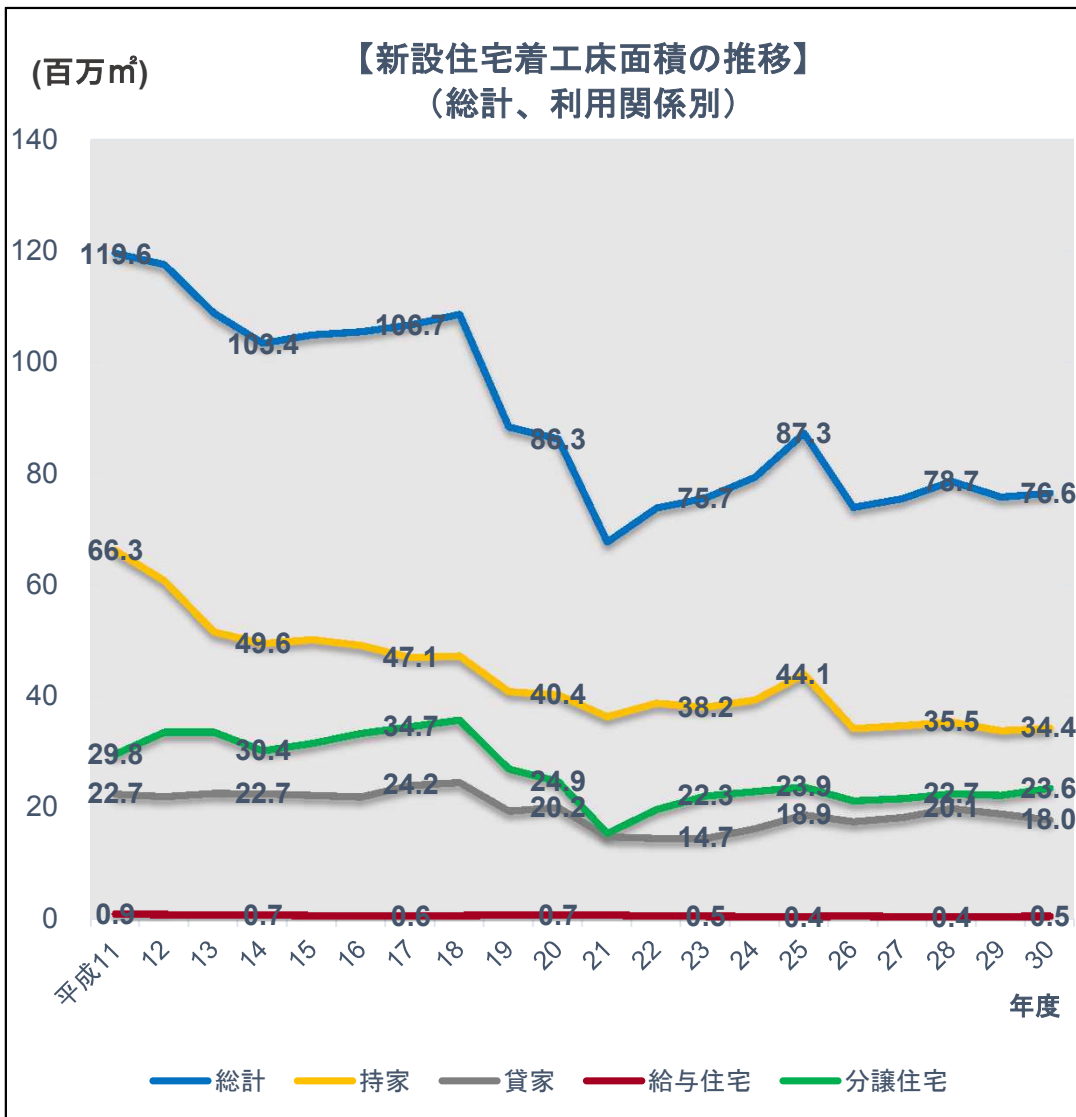


【変化率】



新設住宅着工床面積の推移(総計、利用関係別)

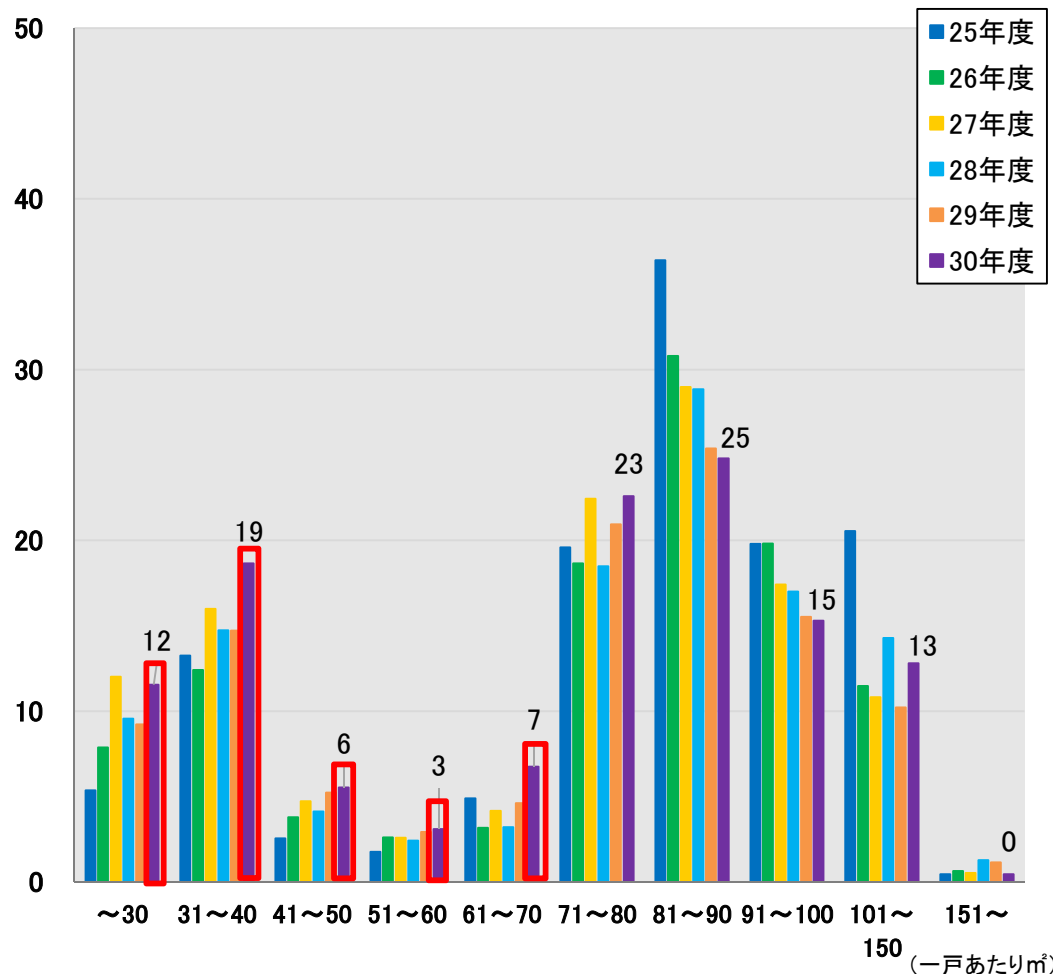
- 新設住宅着工床面積は、平成18年～平成21年に大きく減少。持家と分譲住宅の減少が大きい
- 着工新設住宅の一戸あたりの床面積は減少傾向。特に持家と分譲住宅が大きく減少



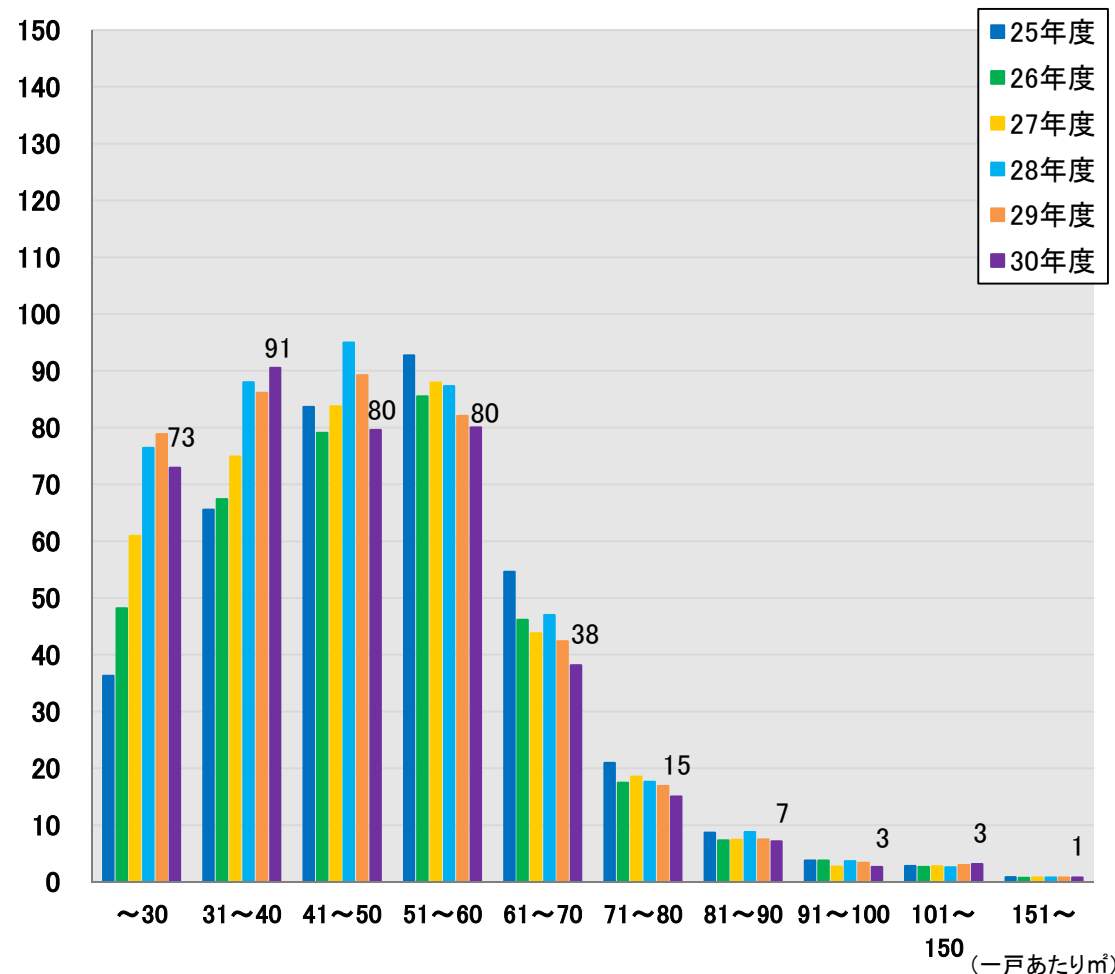
共同分譲住宅と貸家の規模別新設着工戸数の推移

- 共同分譲住宅は、一戸あたり71㎡以上の住戸が主流であるものの、近年はコンパクトなものが増加している傾向
- 貸家は、一戸あたり60㎡以下の住戸が主流であり、近年では40㎡以下の住戸が増加傾向

(千戸) 共同分譲住宅の規模別新設着工戸数の推移(全国)



(千戸) 貸家の規模別新設着工戸数の推移(全国)



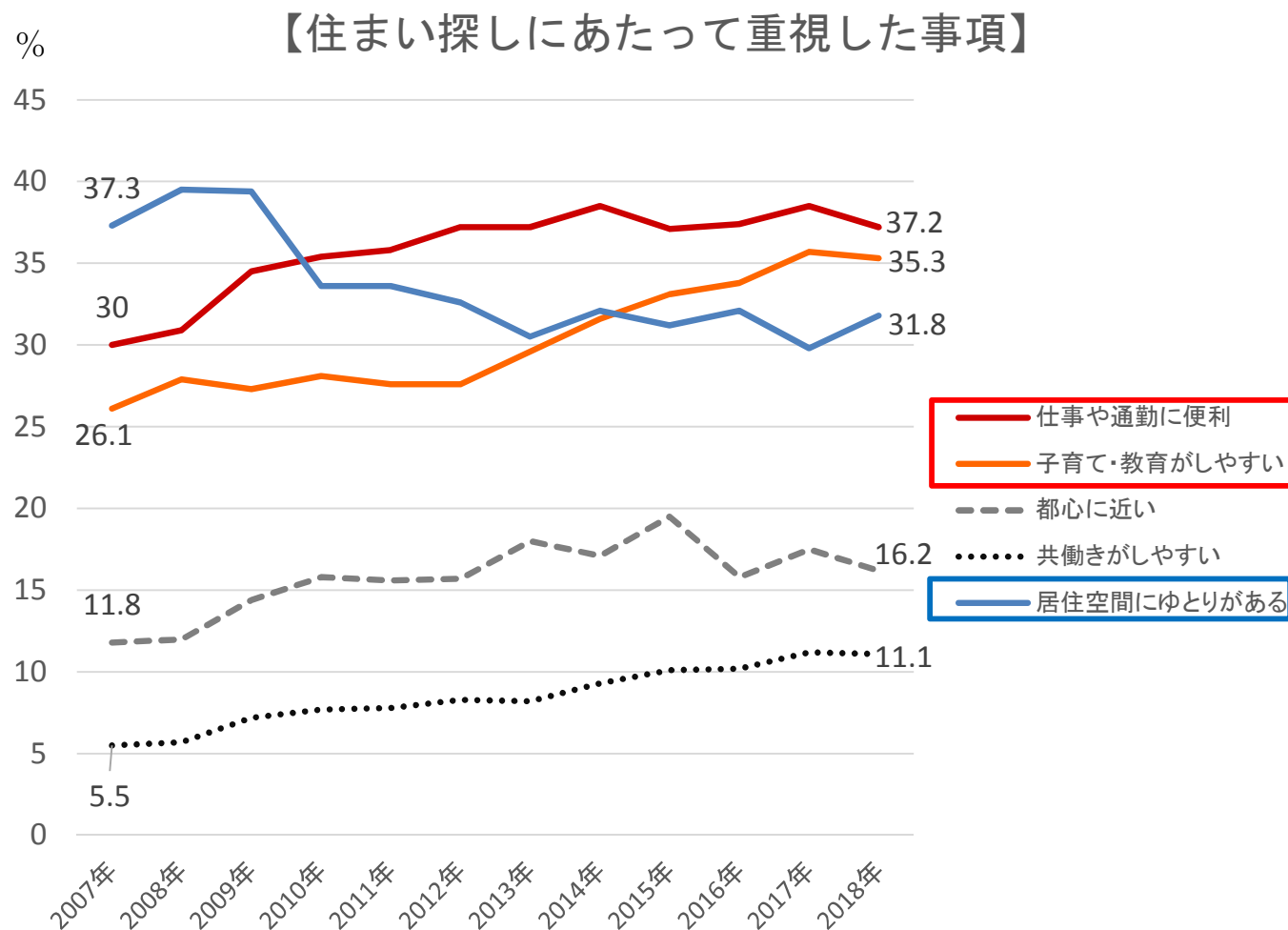
※ 50㎡以下の共同分譲住宅の98%は三大都市圏に立地(平成30年度)

(注)「共同分譲住宅」とは、分譲住宅のうち建て方が共同住宅であるものである。

出典:住宅着工統計を国土交通省集計

首都圏新築マンション購入時の選好の変化

○ 首都圏新築マンションの購入に当たっては、「居住空間にゆとりがある」という要素に比べて、仕事や子育てにおける利便性が重視される傾向



- 仕事や通勤に便利
30%(2007)⇒37.2%(2018)・・・+7.2%
- 子育て・教育がしやすい
26.1%(2007)⇒35.3%(2018)・・・+9.2%
- 居住空間にゆとりがある
37.3%(2007)⇒31.8%(2018)・・・-5.5%
- 都心に近い
11.8%(2007)⇒16.2%(2018)・・・+4.4%
- 共働きがしやすい
5.5%(2007)⇒11.1%(2018)・・・+5.6%

資料: 株式会社リクルート住まいカンパニー「2018年首都圏新築マンション契約者動向調査」
50項目中5つまでの限定回答であり、その中から抜粋

○ 最低居住水準は、3期五計に初めて定義されて以来、すべての国民が確保すべき水準とされ、主に、公営住宅等の公的支援のメルクマールとなった。2006年に策定された住計では、従来の五計の水準面積を基本としつつ、健康で文化的な住生活の基礎として必要な住宅の面積に関する水準として「最低居住面積水準」を設定

3期五計('76)～4期五計('81)

「最低居住水準」と「平均居住水準」を設定

5期五計('86)～6期五計('91)

引き続き「最低居住水準」を設定。「平均居住水準」を改め、新たに「誘導居住水準(都市居住型・一般型)」を設定

7期五計('96)～8期五計('01)

(1) 居住室等の構成及び規模についての条件

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営む上で最低限必要な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所、洗面所及び浴室を確保する。
- ③世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(3) 住戸規模について

上記の条件を満たす住宅の規模は、標準世帯の場合、世帯人員に応じて次のとおりとする。

※ 1人(中高齢単身)

世帯人員	居住室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)
1人	7.5㎡(4.5畳)	18㎡
1人※	15.0 (9.0)	25
2人	17.5 (10.5)	29
3人	25.0 (15.0)	39
4人	32.5 (19.5)	50
5人	37.5 (22.5)	56
6人	45.0 (27.0)	66

住生活基本計画('06, '09, '11, '16)

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営む上で最低限必要な水準を確保する。ただし、都市部における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のみキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

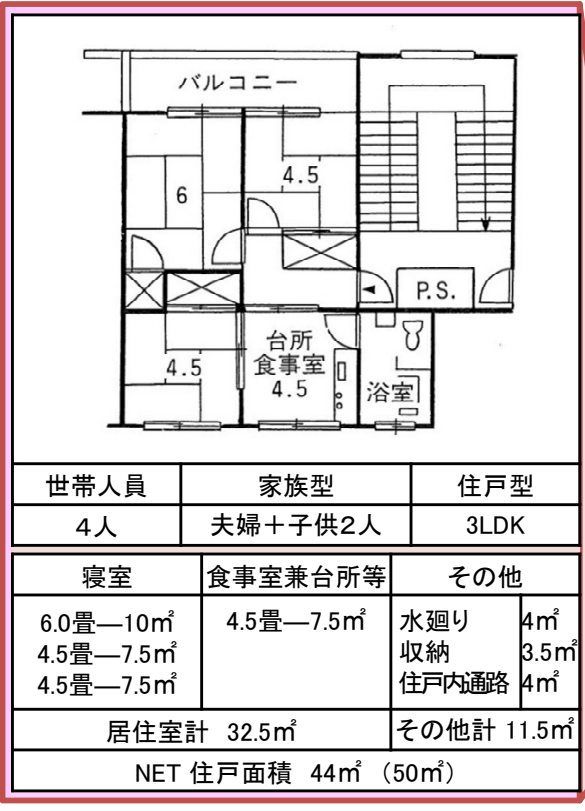
(2) 共同住宅における共同施設

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準である。

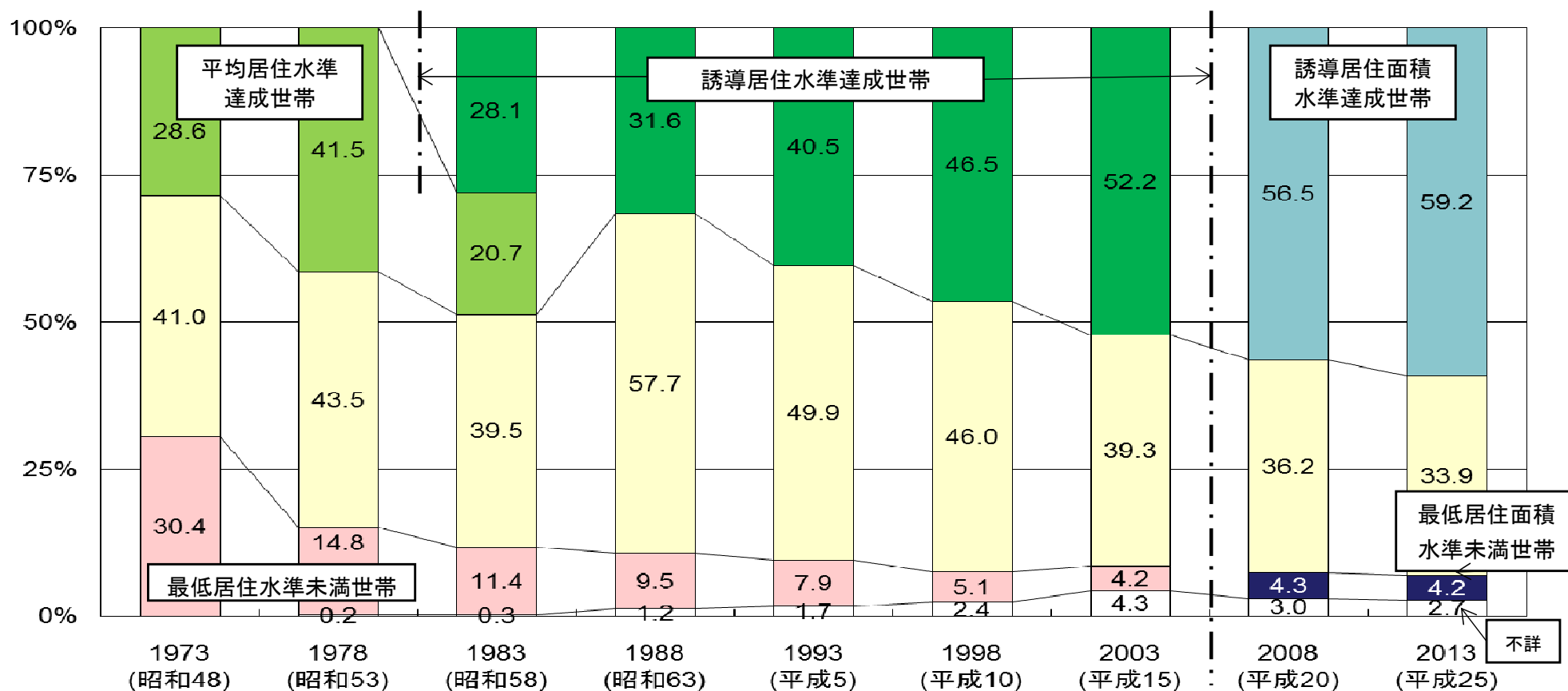
その面積(住戸専用面積・壁芯)は、上記の住宅性能水準の**基本的機能**を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 **25㎡**
- (2) 2人以上の世帯 **(10㎡ × 世帯人数) + 10㎡**

注1) 3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人として算定
 注2) 世帯人数4人超の場合は面積から5%控除
 注3) ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合、③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合には、上記の面積によらないことができる。

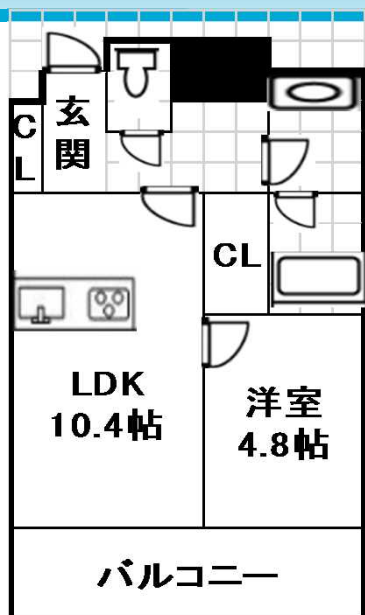


- 最低居住面積水準
 - (1) 単身者：25㎡
 - (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
- 誘導居住面積水準
 - (1) 一般型誘導居住面積水準 ①単身者：55㎡ ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
 - (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ①単身者：40㎡ ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

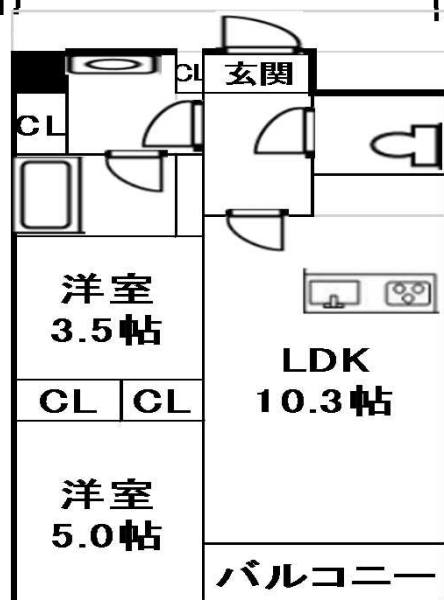
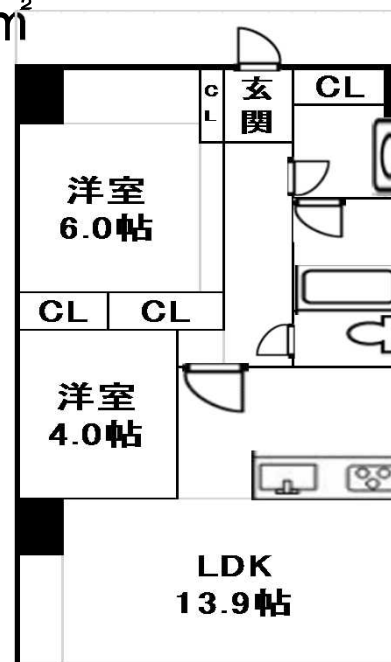


注) 平成20年、平成25年の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して、国土交通省で独自に集計したものであり、平成15年調査は第8期住宅建設五箇年計画の最低居住面積水準及び誘導居住面積水準を基に集計されたものであるため、単純な比較はできない。

面積別の間取り (参考)


 1LDK 40m²

 1LDK 45m²

 1LDK 50m²

 2LDK 45m²

 2LDK 55m²

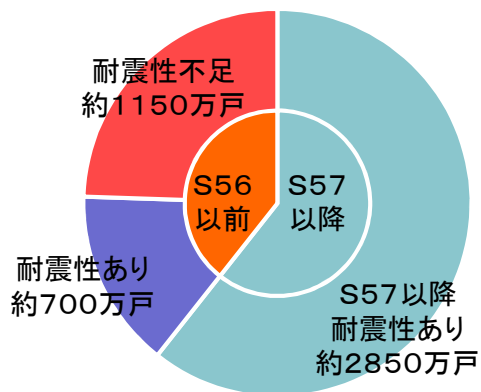
出展
 SUUMOの検索結果より国土交通省作成
 検索条件:
 分譲共同住宅、
 東京都都心部(千代田区、
 中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区)
 専有面積:40m²~55m²
 間取りタイプ:1LDK、2LDK

1. 住宅の広さについて
- 2. 住宅の性能について**
3. 空き家について
4. 既存住宅流通・リフォームについて
5. その他

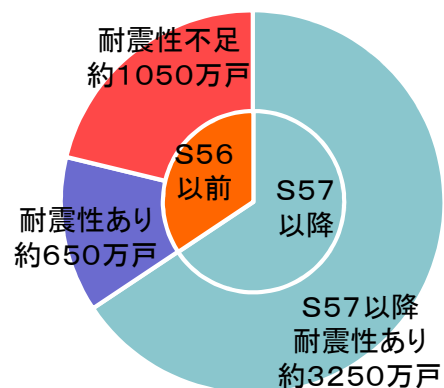
住宅の耐震化の状況

○ 既存住宅ストック(約5,200万戸)のうち、約18%に当たる約900万戸が耐震性不十分(推計)

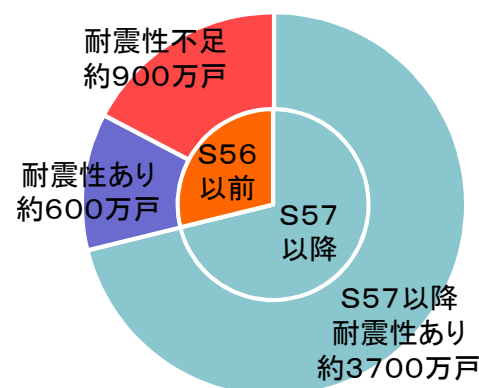
平成15年



平成20年



平成25年



平成37年
(目標)

耐震性を有しない住宅ストックの比率
⇒おおむね解消

総戸数 約4700万戸
耐震性あり 約3550万戸
耐震性不足 約1150万戸

※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

総戸数 約4950万戸
耐震性あり 約3900万戸
耐震性不足 約1050万戸

※平成20年の推計値

耐震化率 約79%

総戸数 約5200万戸
耐震性あり 約4300万戸
耐震性不足 約900万戸

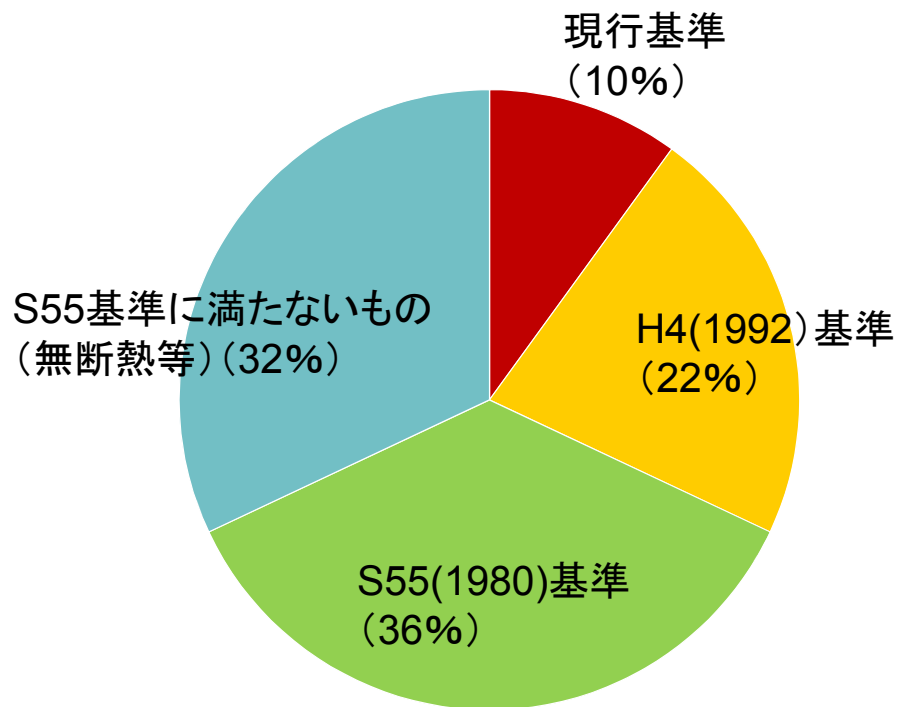
※平成25年の推計値

耐震化率 約82%

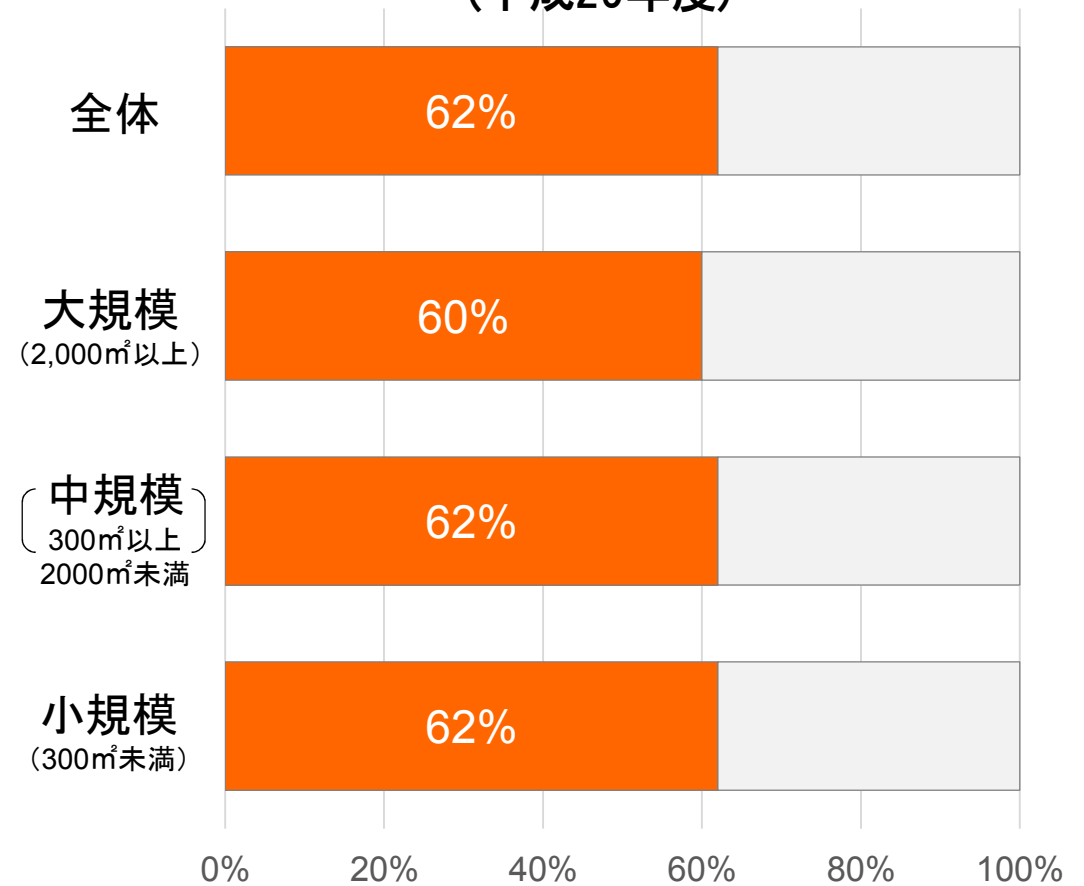
住宅の断熱性能、省エネ基準適合状況

○ 住宅の断熱性能、省エネルギー性能の強化が必要な住宅が多数存在

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】
(平成29年度)



【新築住宅約95万戸の省エネ基準適合率】
(平成29年度)



※統計データ、事業者アンケート等により推計(2017年)

※ここで、現行基準は、建築物省エネ法のH28省エネ基準(エネルギー消費性能基準)の断熱基準をさす(省エネ法のH11省エネ基準及びH25省エネ基準(建築主等の判断基準)の断熱基準と同等の断熱性能)

※届出制度によるデータや国土交通省が実施したアンケート結果に基づき面積ベースで算定。

共同住宅については、届出制度において、住棟単位で提出される省エネ計画書が1住戸でも基準に不適合の場合は当該計画書が基準不適合となり指示・命令の対象となることを踏まえ、計画書(住棟)ごとの省エネ基準への適否に基づき適合率を算定している。なお、住戸ごとの省エネ基準への適否に基づき省エネ基準への適合率を算定すると、大規模住宅は74%、中規模住宅は75%となる。

建築物省エネ法改正前後の比較（規制措置）

	改正前		改正後							
	建築物	住宅	建築物	住宅						
大規模 (2,000㎡以上)	<p>特定建築物</p> <p>適合義務 【建築確認手続きに連動】</p>	<p>届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】</p>	<p>特定建築物</p> <p>適合義務 【建築確認手続きに連動】</p>	<p>届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】</p>						
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	<p>届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】</p>	<p>届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】</p>	<p>適合義務 【建築確認手続きに連動】</p>	<p><u>所管行政庁の審査手続を合理化</u> ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化</p>						
小規模 (300㎡未満)	<p>努力義務 【省エネ性能向上】</p>	<p>努力義務 【省エネ性能向上】</p>	<p>努力義務 【省エネ基準適合】</p> <p>+</p> <p><u>建築士から建築主への説明義務</u></p>	<p>努力義務 【省エネ基準適合】</p> <p>+</p> <p><u>建築士から建築主への説明義務</u></p>						
		<p>トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】</p> <p>対象住宅</p> <table border="1"> <tr> <td>持家</td> <td>建売戸建</td> </tr> </table>	持家	建売戸建		<p>トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】</p> <p>対象の拡大</p> <p>対象住宅</p> <table border="1"> <tr> <td>持家</td> <td>建売戸建 注文戸建</td> </tr> <tr> <td>貸家</td> <td>賃貸アパート</td> </tr> </table>	持家	建売戸建 注文戸建	貸家	賃貸アパート
持家	建売戸建									
持家	建売戸建 注文戸建									
貸家	賃貸アパート									

※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

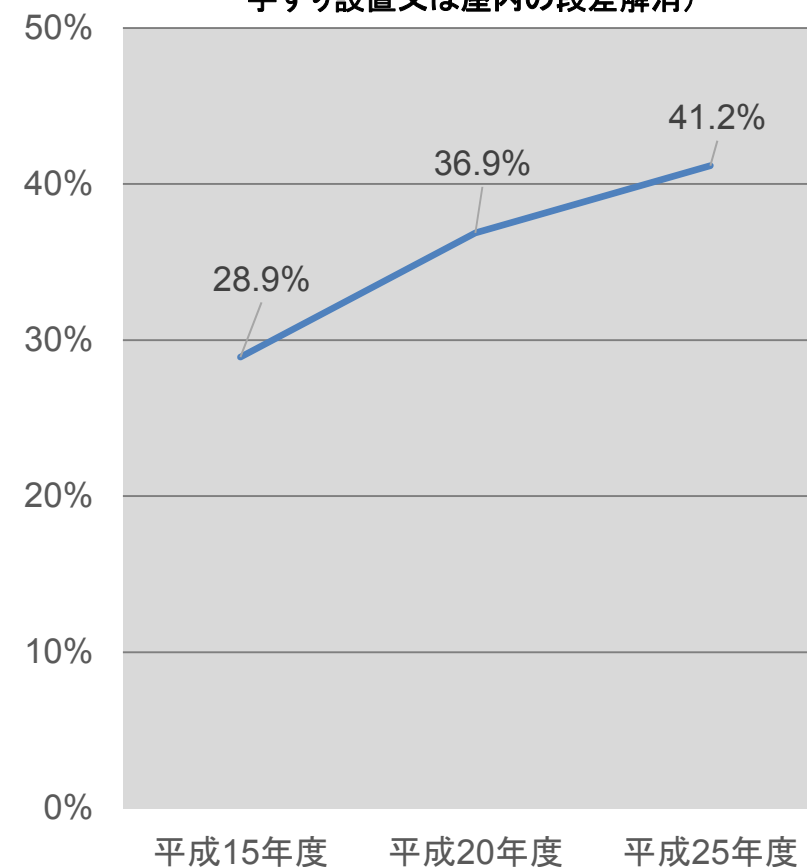
住宅のバリアフリー化の状況

- 高齢者が居住する住宅において高度なバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの）がなされた住宅の割合は平成25年時点で10.7%となっている
- このうち、一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消）がなされた住宅の割合は、平成25年時点で41.2%となっている

【65歳以上が居住する住宅ストック約2,100万戸のバリアフリー化の状況】
 （3点セット等の実施率（ストックに対する割合））

		全体	持家	借家	高齢居住	
住戸内（専用部分）	A. 手すり（2ヶ所以上）	23.6% 【19.9%】	32.9% 【27.9%】	9.3% 【8.0%】	33.5% 【29.3%】	
	B. 段差のない屋内	21.4% 【20.0%】	27.1% 【25.1%】	13.3% 【12.9%】	20.7% 【19.1%】	
	C. 廊下幅が車椅子通行可	16.2% 【16.1%】	21.4% 【21.4%】	8.5% 【8.4%】	20.4% 【20.3%】	
	ABCいずれかに対応	37.0% 【33.8%】	48.6% 【44.3%】	19.8% 【18.6%】	45.2% 【42.0%】	
	A又はBに対応（一定対応）	34.0% 【33.0%】	45.0% 【39.6%】	17.6% 【16.2%】	41.2% 【36.9%】	
	ABC全て対応（3点セット）	8.7% 【7.8%】	11.7% 【10.6%】	4.2% 【3.9%】	10.7% 【9.5%】	
共用部分	D. 道路から玄関まで車椅子通行可	全体	12.4% 【12.4%】	15.0% 【15.5%】	8.7% 【8.2%】	14.8% 【15.6%】
		共同住宅	17.2% 【15.7%】	42.1% 【41.2%】	9.5% 【8.9%】	25.9%* 【24.1%】

【住宅のバリアフリー化の状況】
 （一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）



注)【 】の値は平成20年値。「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正值を用いて推計。「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

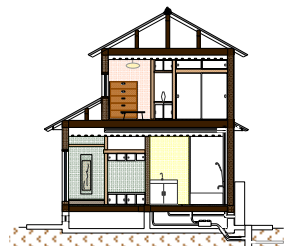
出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」（一部特別集計）

長期優良住宅認定制度

○ 長期優良住宅認定制度とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づく認定制度

- ・ 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- ・ 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- ・ 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性（共同住宅のみ）

<2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

<3>長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

特例措置

< 1. 税制 >

【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置

【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）

< 2. 融資 >

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

< 3. 補助制度 >

【新築】中小工務店等に対する補助

【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

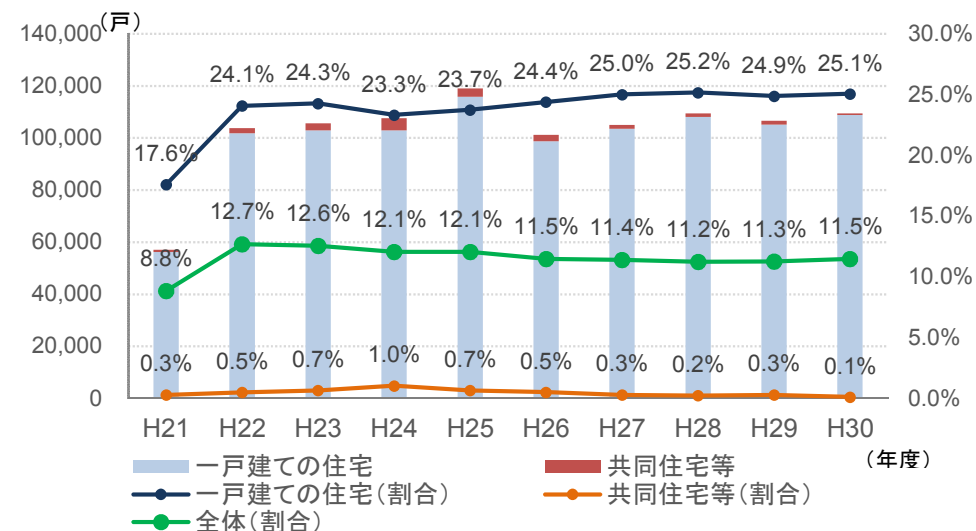
【新築】累計実績（H21.6～H31.3）

1,024,989戸（一戸建て：1,004,152戸、共同住宅等：20,837戸）

※H30年度…109,386戸（住宅着工全体の11.5%）

一戸建て：108,800戸（住宅着工全体の25.1%）

共同住宅等：586戸（住宅着工全体の0.1%）



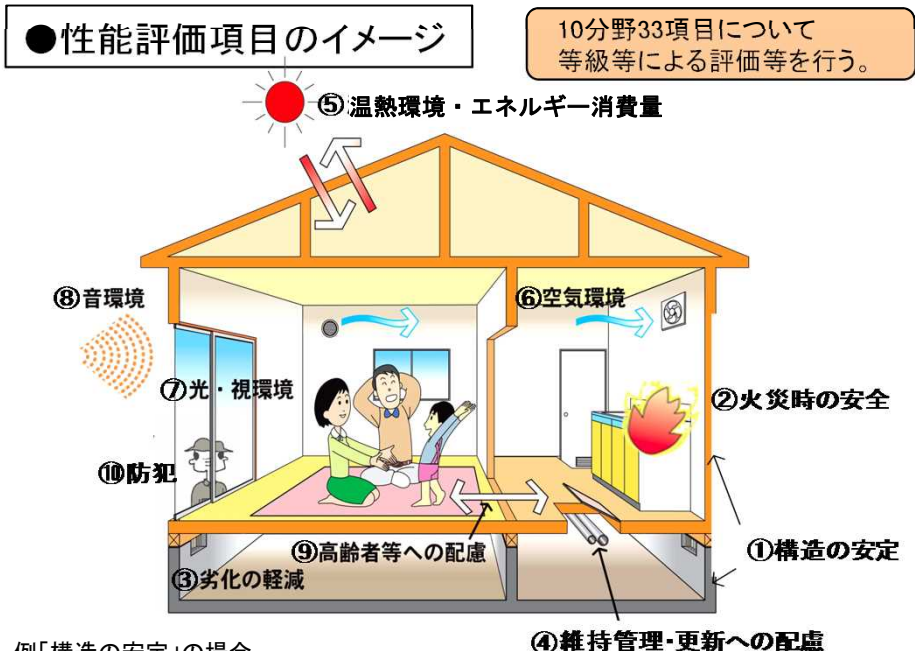
※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

【増改築】累計実績（H28.4～H31.3）

738戸（一戸建て：693戸、共同住宅等：45戸）

住宅性能表示制度

- 新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、
- ・ 共通のルール（国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準）に基づき、
 - ・ 公正中立な第三者機関（登録住宅性能評価機関）が
 - ・ 設計図書審査や施工現場の検査を経て等級などで評価し、
 - ・ 建設住宅性能評価書が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる
- 平成12年度から運用が実施された任意の制度

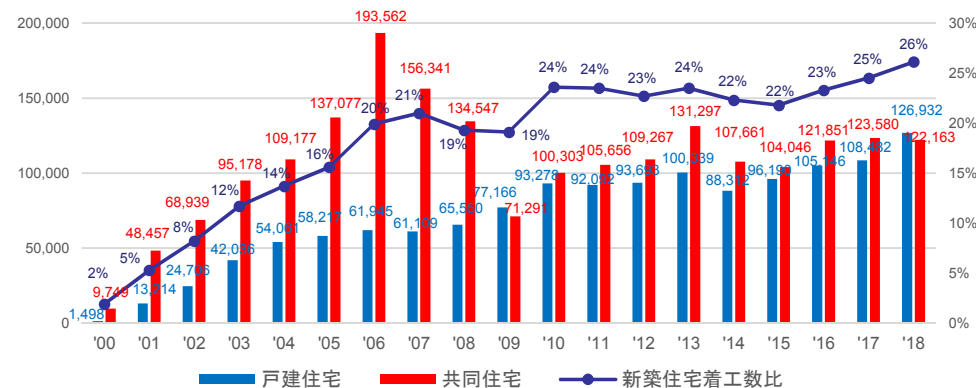


例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

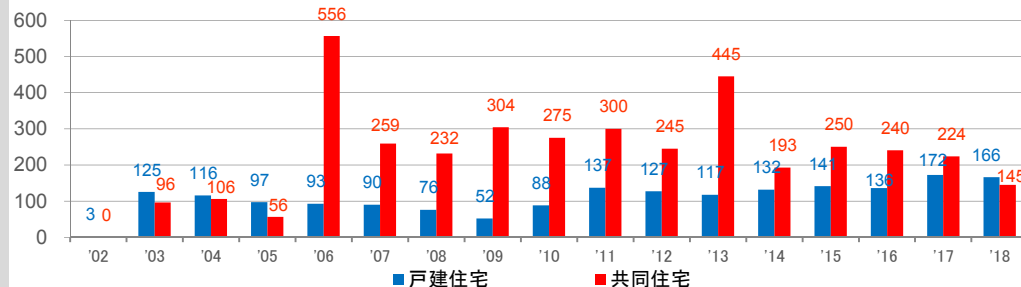
● 住宅性能表示制度の実績(2000年度～2018年度)

■ 新築住宅



・平成30年度の実績は約25万戸、新設住宅の約26%が住宅性能表示制度を利用※

■ 既存住宅

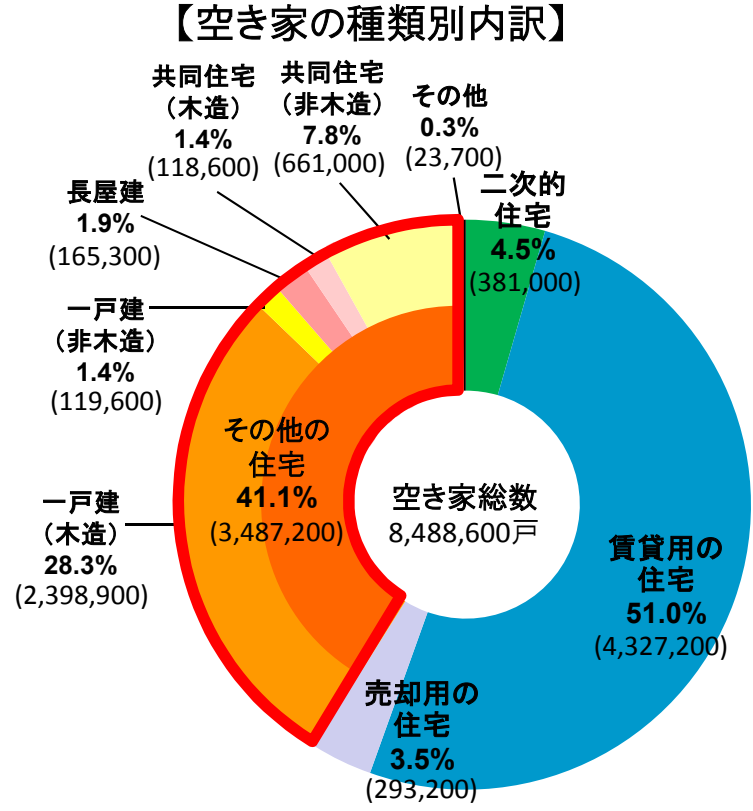
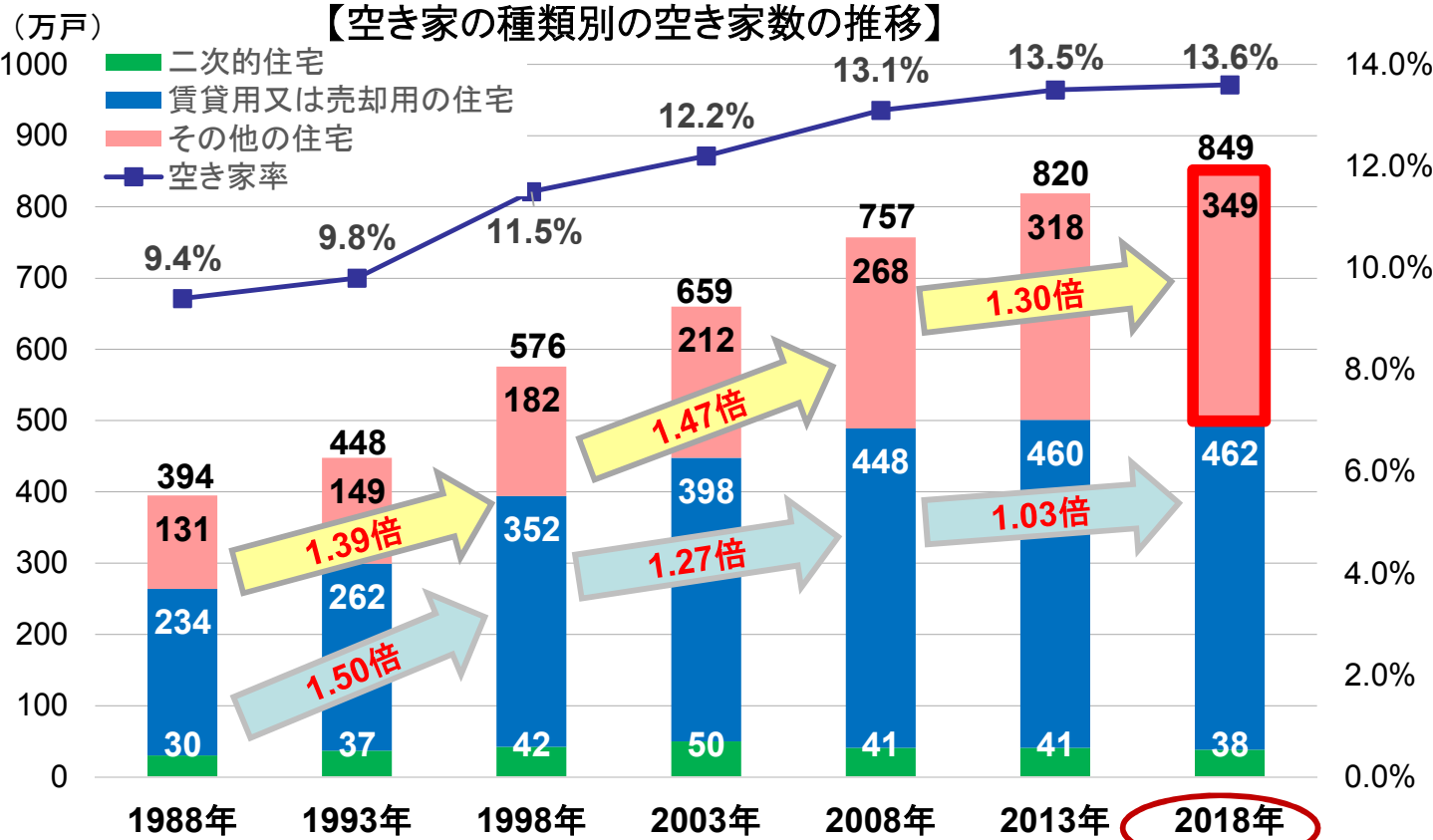


・平成30年度の実績は約310戸、制度開始からの累計実績は約5,800戸※

※新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

1. 住宅の広さについて
2. 住宅の性能について
- 3. 空き家について**
4. 既存住宅流通・リフォームについて
5. その他

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加
- なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

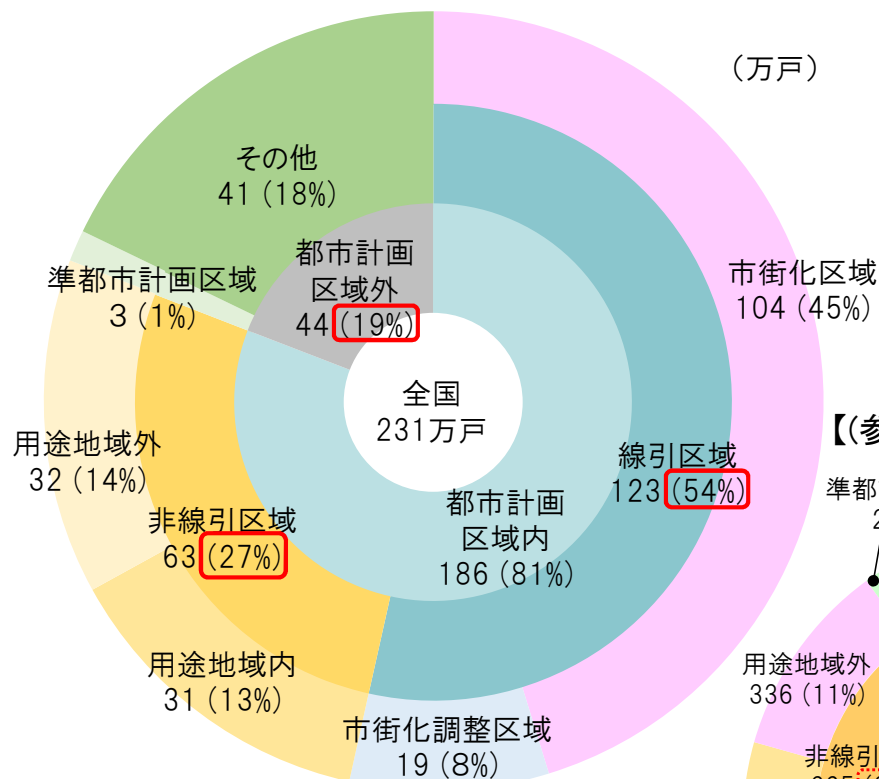
その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

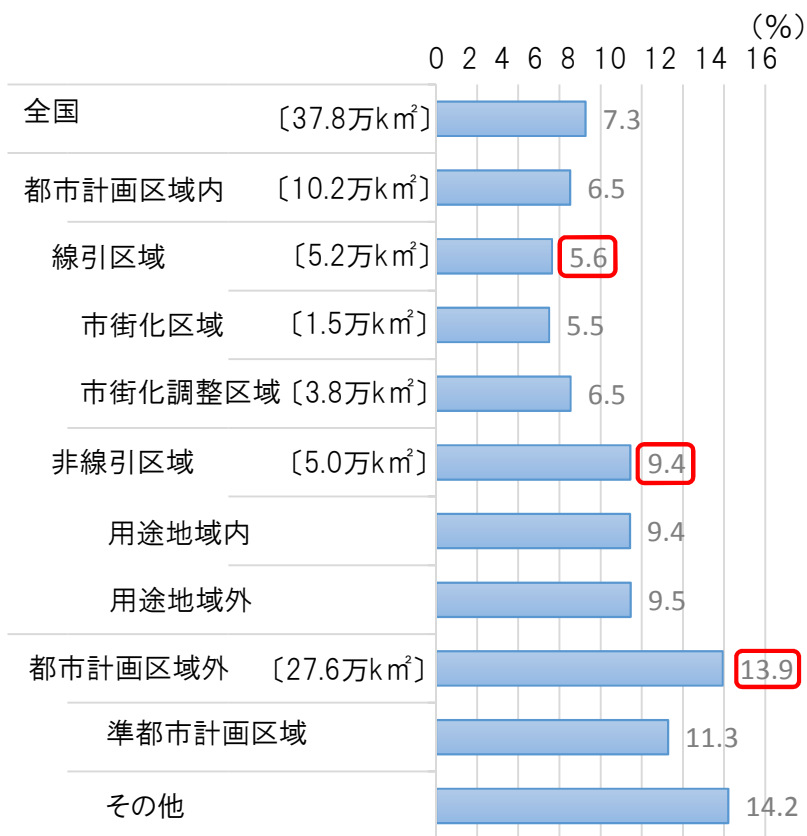
都市計画区分別「その他空き家」数・率（戸建）

- 戸建の空き家のうち別荘や賃貸・売却用以外の住宅（以下「その他空き家」）数について、都市計画区分別の割合を見ると、線引都市計画区域内が54%、非線引都市計画区域内が27%、都市計画区域外が19%
- 「その他空き家」率は、線引都市計画区域内が5.6%、非線引都市計画区域内が9.4%、都市計画区域外が13.9%

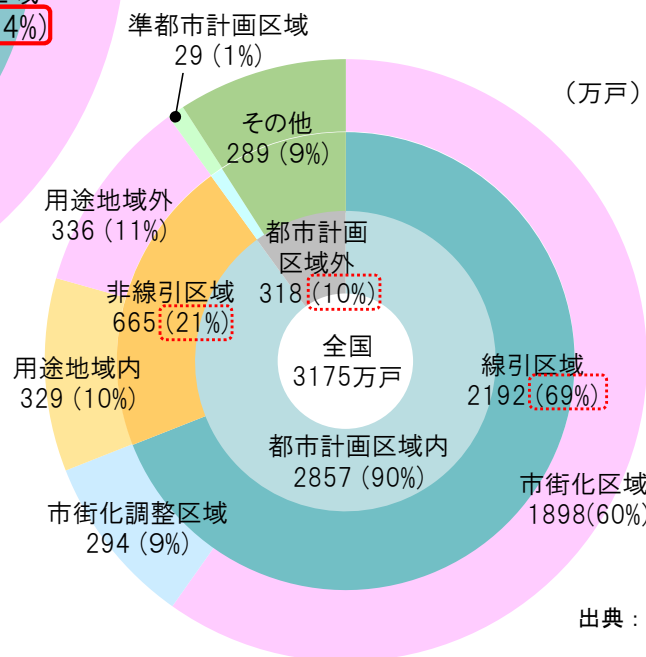
【都市計画区分別「その他空き家」数（戸建）】



【都市計画区分別「その他空き家」率（戸建）】



【（参考）全住宅ストック数（戸建）】

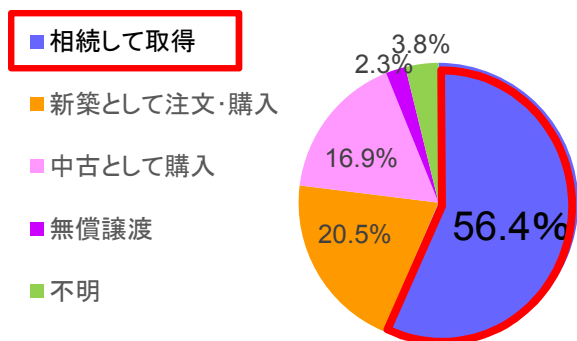


出典：「住宅・土地統計調査」（総務省、平成25年）
 「都市計画現況調査」（国土交通省、平成29年（平成29年3月31日現在））

空き家の取得原因・利用していない理由

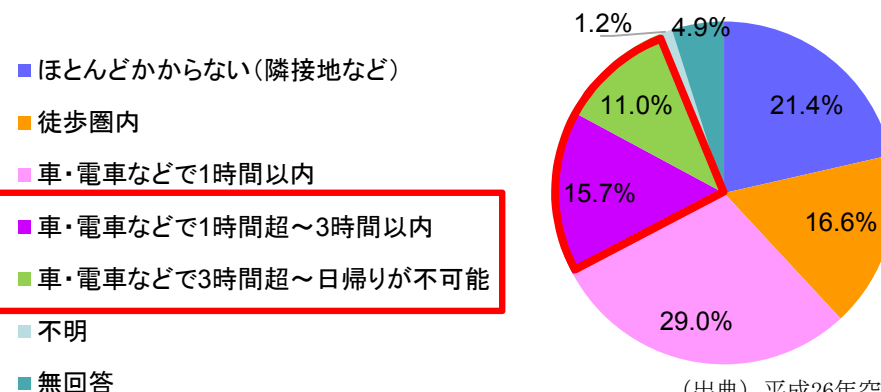
- 空き家となった住宅の取得原因は、半数以上を相続が占める
- 空き家の所有者の約4分の1が遠隔地（車・電車などで1時間超）に居住しており、空き家にしておく理由として、解体に係る費用負担や、当面の必要性がないことなどが挙げられている

【空き家となった住宅を取得した経緯】（回答数n=2,140）



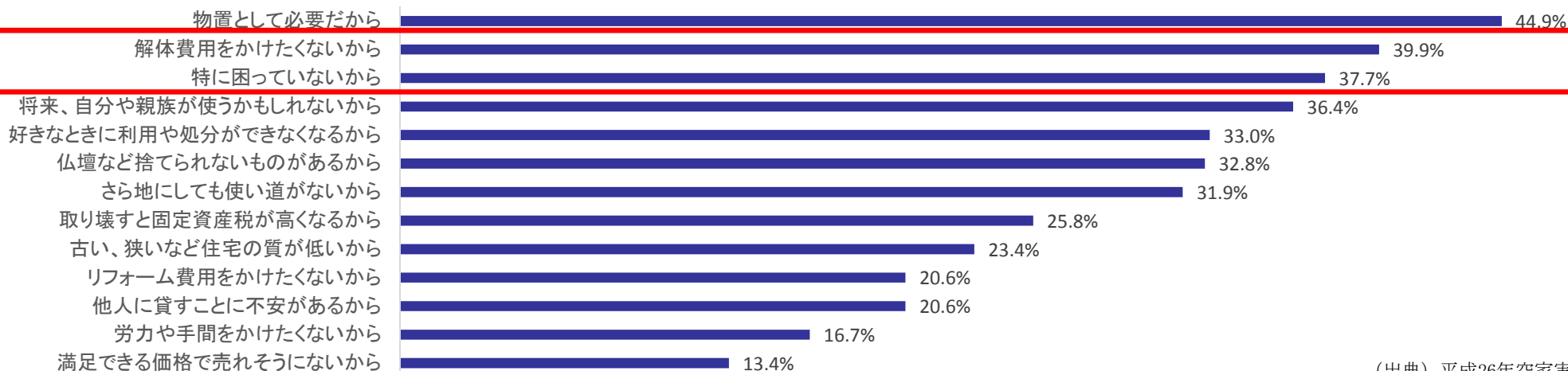
（出典）平成26年空家実態調査

【空き家の所有者の居住地からの距離】（回答数n=2,140）



（出典）平成26年空家実態調査

【空き家にしておく理由】（複数回答）（回答数n=461）

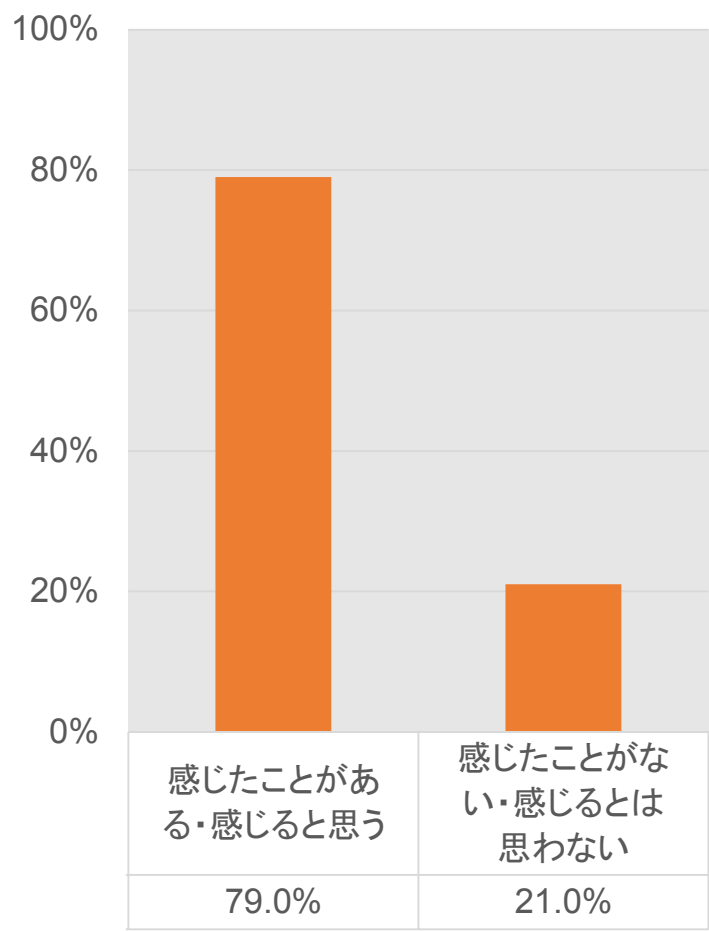


（出典）平成26年空家実態調査

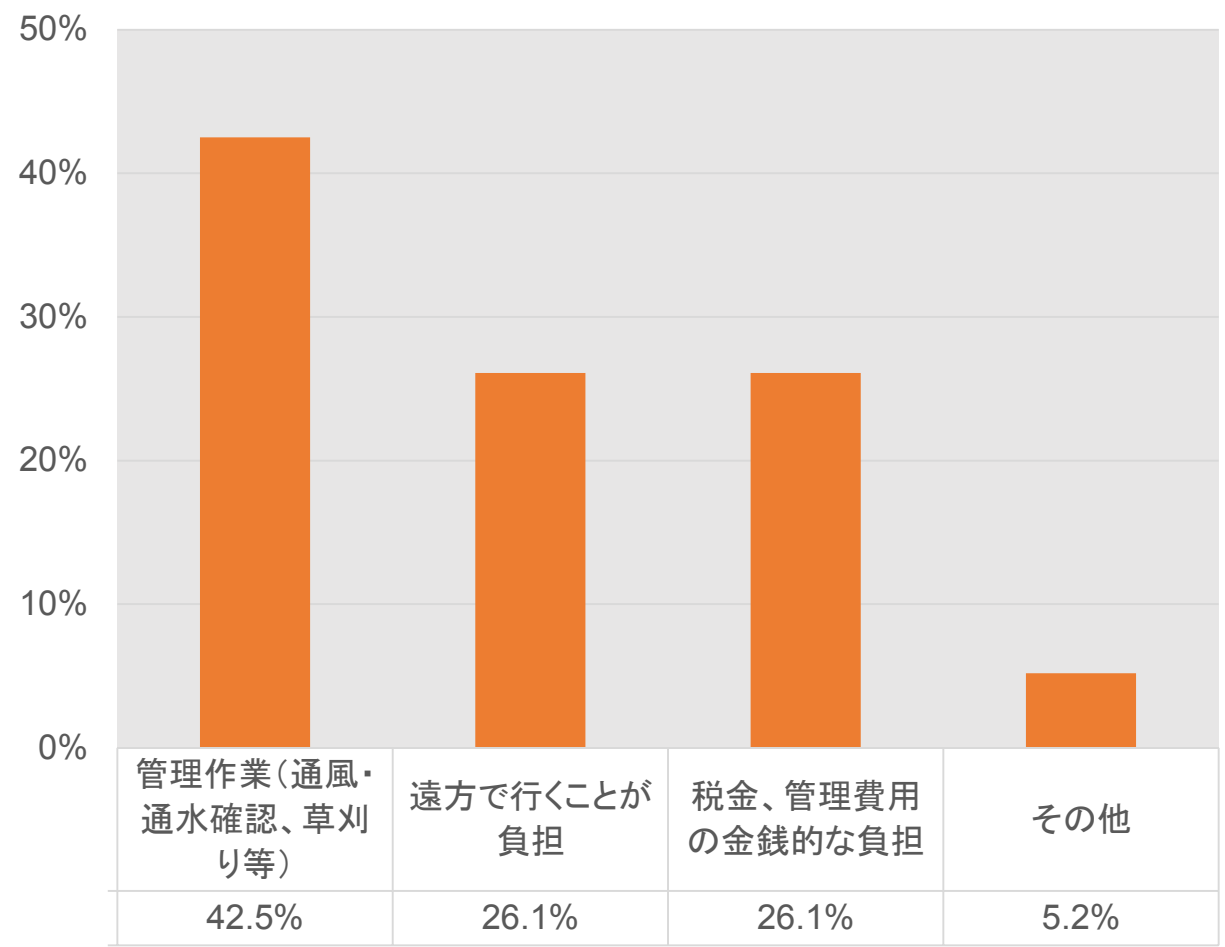
空き家所有の負担

○ 空き家所有を負担に感じる人の割合は約8割。理由としては、「管理作業」の割合が最も高い

空き家所有に負担を感じるか



空き家所有に負担を感じる理由



※ 無回答80%を除く186人を母数にして算出

出典:国土交通行政モニターアンケートより住宅局が作成

※ その他…土地の所有者が別にいる、自治会活動 等

※ 複数回答可。無回答83.5%を除く153件を母数にして算出

空き家の解体費用について

- 空き家の解体には、仮設工事費・解体工事費・廃棄物処理費・付帯工事費・重機改装費等の費用が発生。このうち、解体工事費（木造住宅）については、1坪あたりの費用で3.5万円、50坪の費用では175万円程度が相場となっている

【エリアごとの「木造住宅」における解体費用の相場】

エリア	1坪あたりの費用	50坪の費用
北海道・東北	3.2万円	160万円
関東	3.7万円	185万円
中部	3.5万円	175万円
関西	3.5万円	175万円
中国・四国	3.3万円	165万円
九州・沖縄	3.3万円	165万円

- ※ 実際の解体工事費は、建物や接道の状況により追加費用が必要になるなど、個別具体のケースにより大きく異なる場合がある
 ※ 解体工事費は建物の構造で単価が異なり、一般的に木造・鉄骨造・鉄筋コンクリートの順で解体工事費が高くなる傾向にある

出典：トチカム (Tochi Come) ホームページ

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う(附則)

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等

○ 9割の市区町村が空き家対策計画を「既に策定済み」または「策定予定あり」としている

空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,051	60%
策定予定あり	519	30%
令和元年度	214	12%
令和2年度	19	1%
令和3年度	2	0%
時期未定	284	16%
策定予定なし	171	10%
合計	1,741	100%

法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	735	42%
設置予定あり	415	24%
令和元年度	117	7%
令和2年度	15	1%
令和3年度	1	0%
時期未定	282	16%
設置予定なし	591	34%
合計	1,741	100%

(その他)

空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
合計	19,234 (761)

※()内は市区町村数

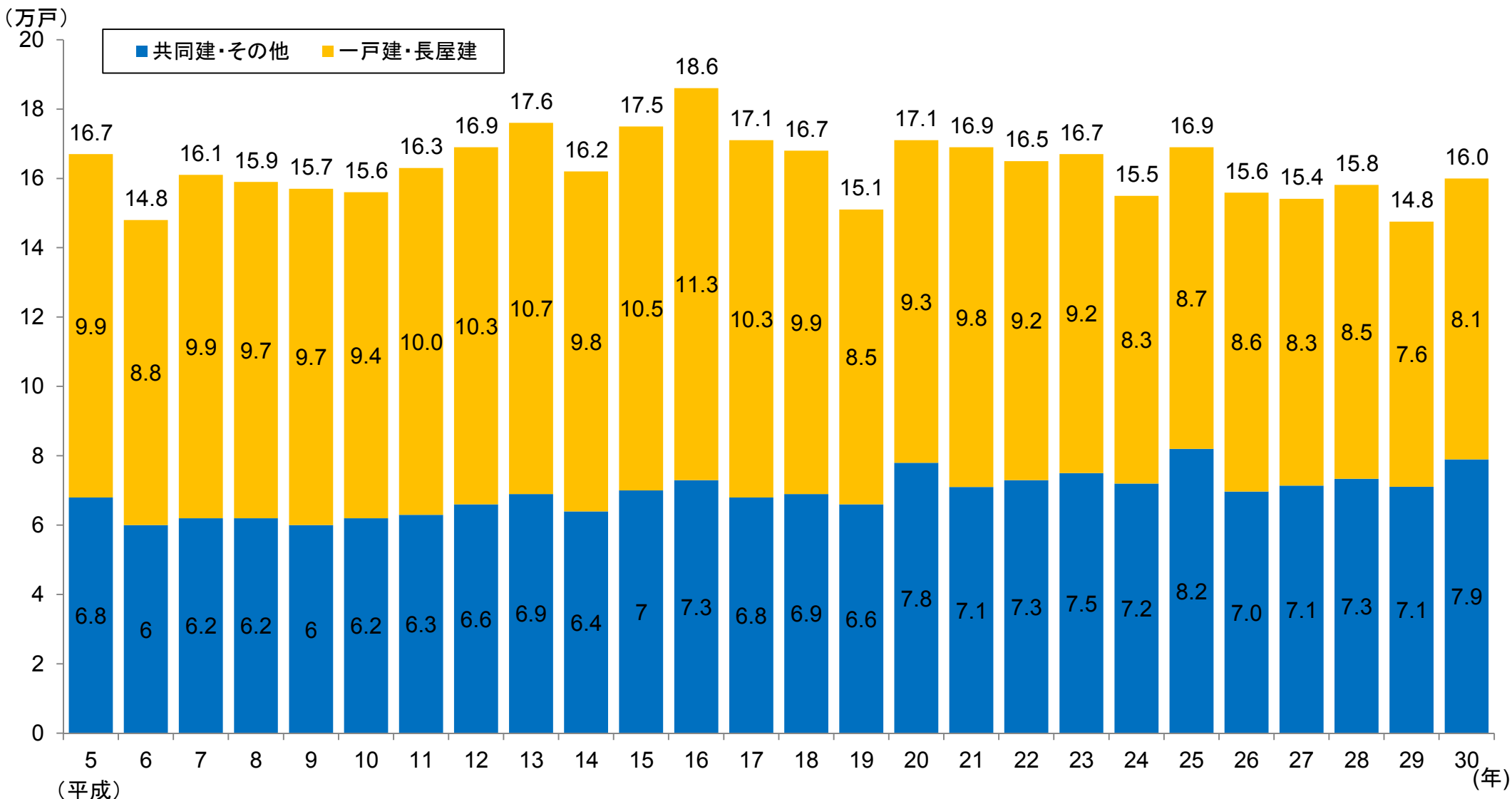
特定空家等に対する措置状況 ※()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
助言・指導	2,890 (167)	3,515 (221)	4,271 (278)	4,910 (335)	15,586 (541)
勧告	57 (25)	210 (74)	285 (91)	370 (105)	922 (197)
命令	4 (3)	19 (17)	47 (30)	41 (19)	111 (56)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	41 (34)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	124 (92)

1. 住宅の広さについて
2. 住宅の性能について
3. 空き家について
- 4. 既存住宅流通・リフォームについて**
5. その他

○ 平成5年から平成30年の間で、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）
 ○ 共同建は6.8万戸から7.9万戸に増加（+16%）

既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）

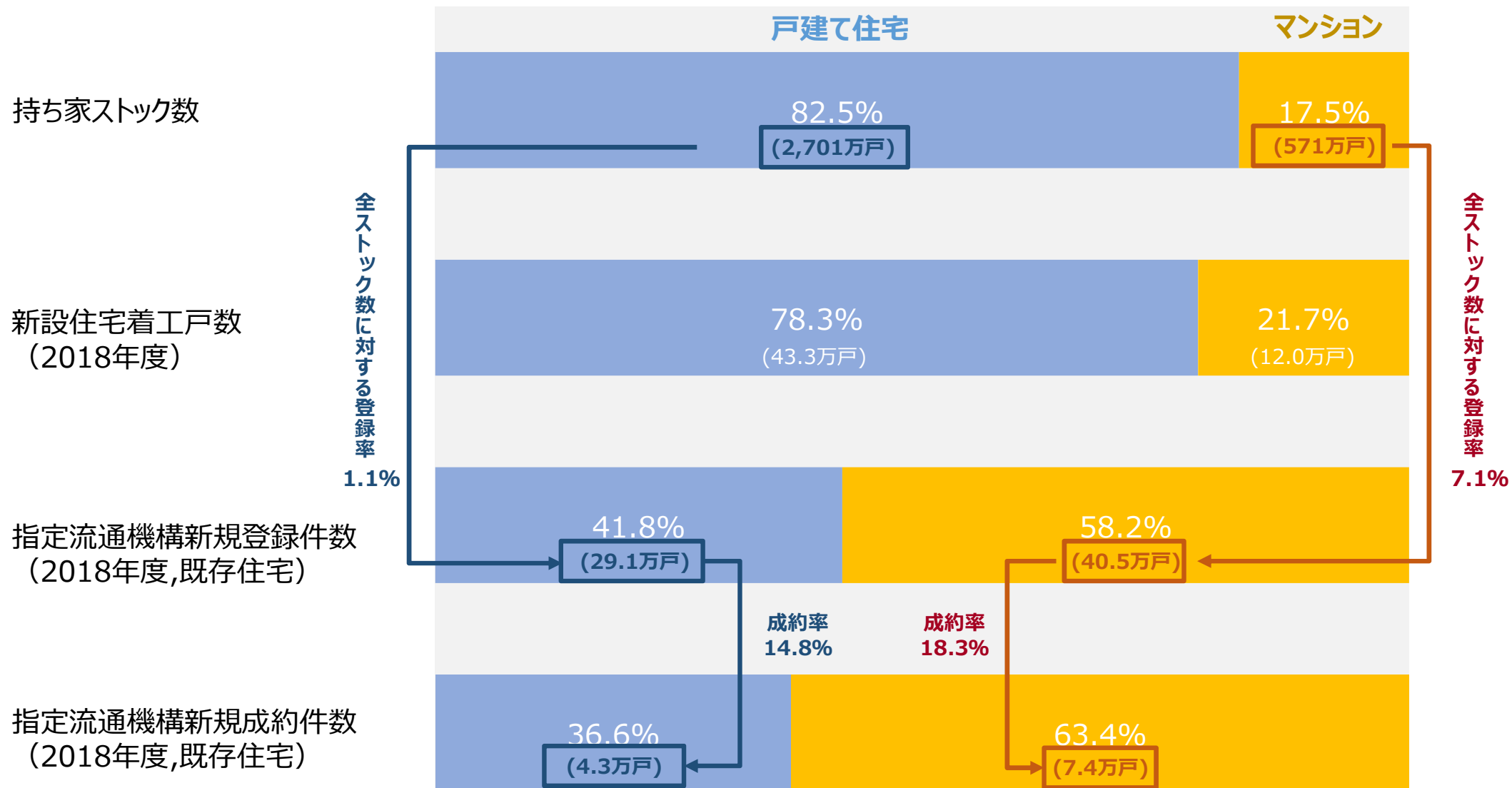


注: 各調査年(平成5年から5年毎)分は1月～9月の合計値に12/9を乗じて算出

出典: 総務省「住宅・土地統計調査」

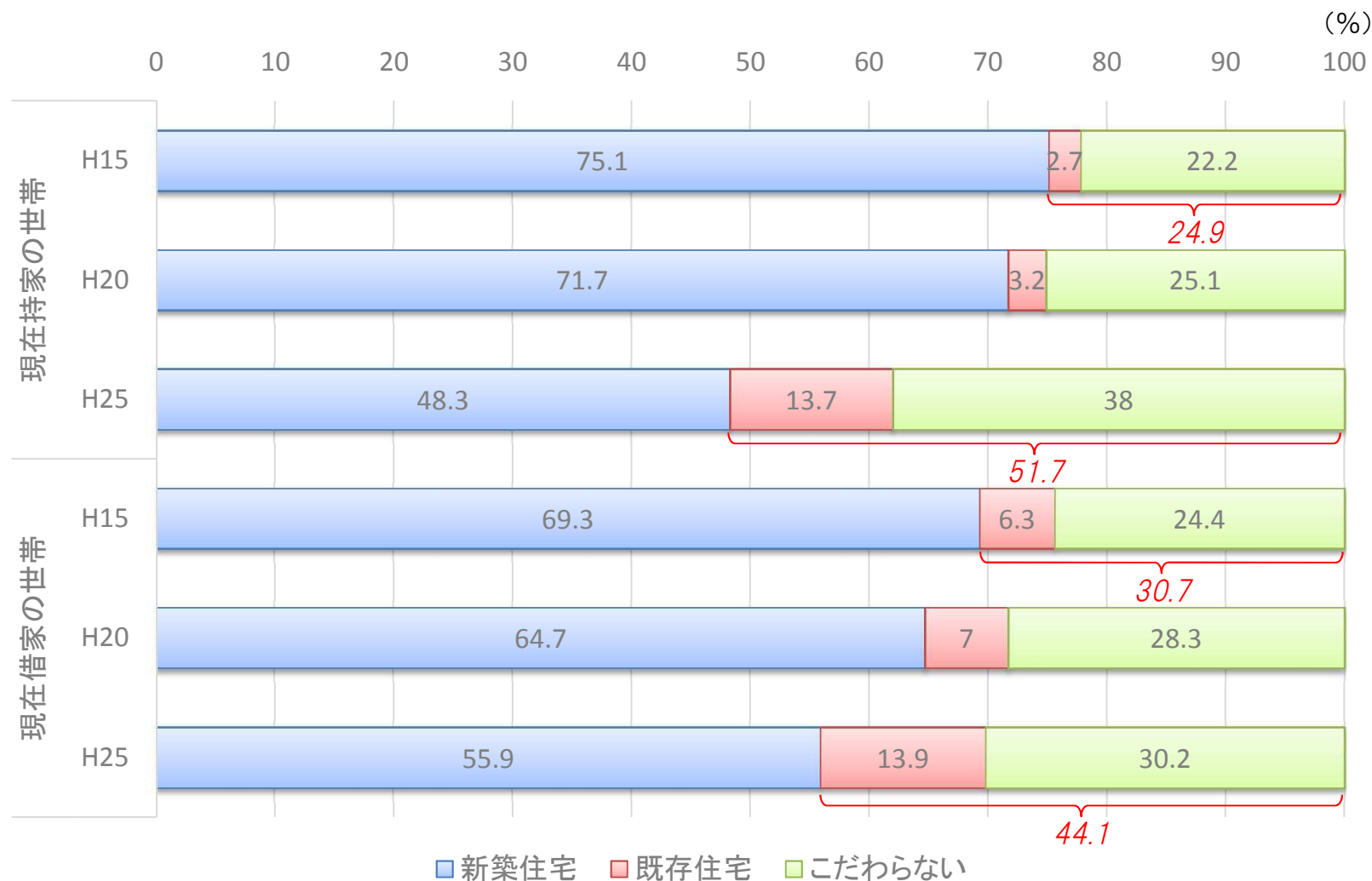
戸建て住宅とマンションの流動性についての比較

- 全ストック数を見ると、戸建てが約8割を占めており、新設住宅着工戸数についても戸建てが約8割を占めている
- 一方、レインズへの新規登録物件数（売りに出された物件数）を見てみると、マンションが戸建てを上回っており、マンションの方が流動性が高い。また、成約率をみると、マンションの方が約4ポイント高く、また、成約件数についてもマンションが6割以上を占めている



今後の持家への住替え意向（新築住宅・既存住宅）の推移

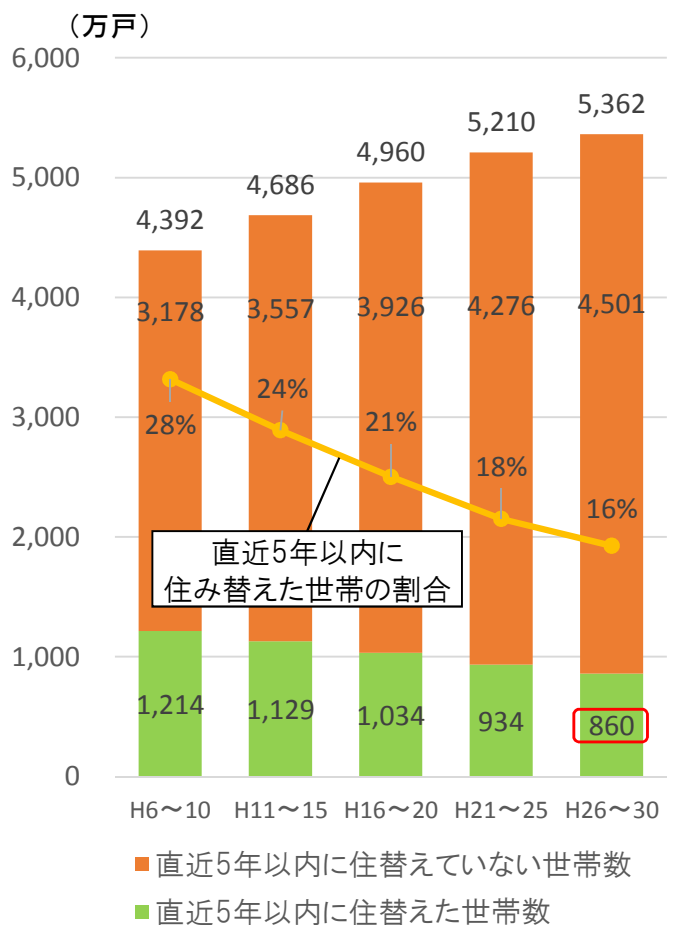
○ 今後の持家への住替え意向について、「既存住宅」への住替えや、新築・既存住宅には「こだわらない」世帯数の割合が増加傾向にあり、現在持家の世帯では10年間でおよそ2倍に、現在借家の世帯では約1.4倍に増加



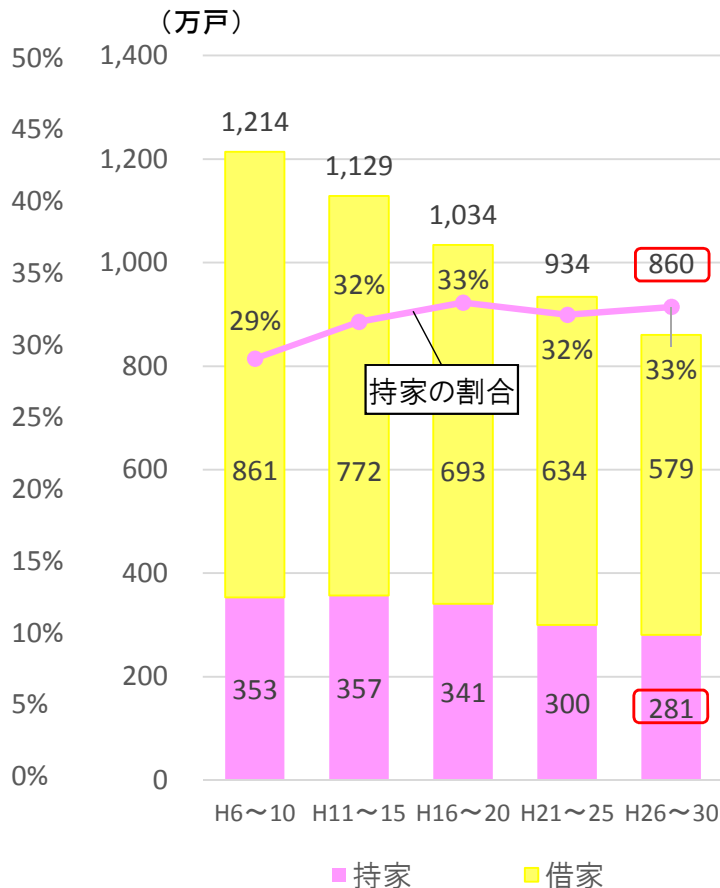
住替え後の住宅について

- 住宅・土地統計調査の各調査年(注1)の直近5年以内に住替えた世帯数及び割合は減少傾向
- そのうち持家に入居した世帯の割合は3割程度で、やや増加傾向
- 持家に入居した世帯のうち、既存住宅へ入居した世帯(注2)の割合は増加傾向
- 既存住宅への入居のうち、共同建等はやや増加、一戸建等は減少傾向

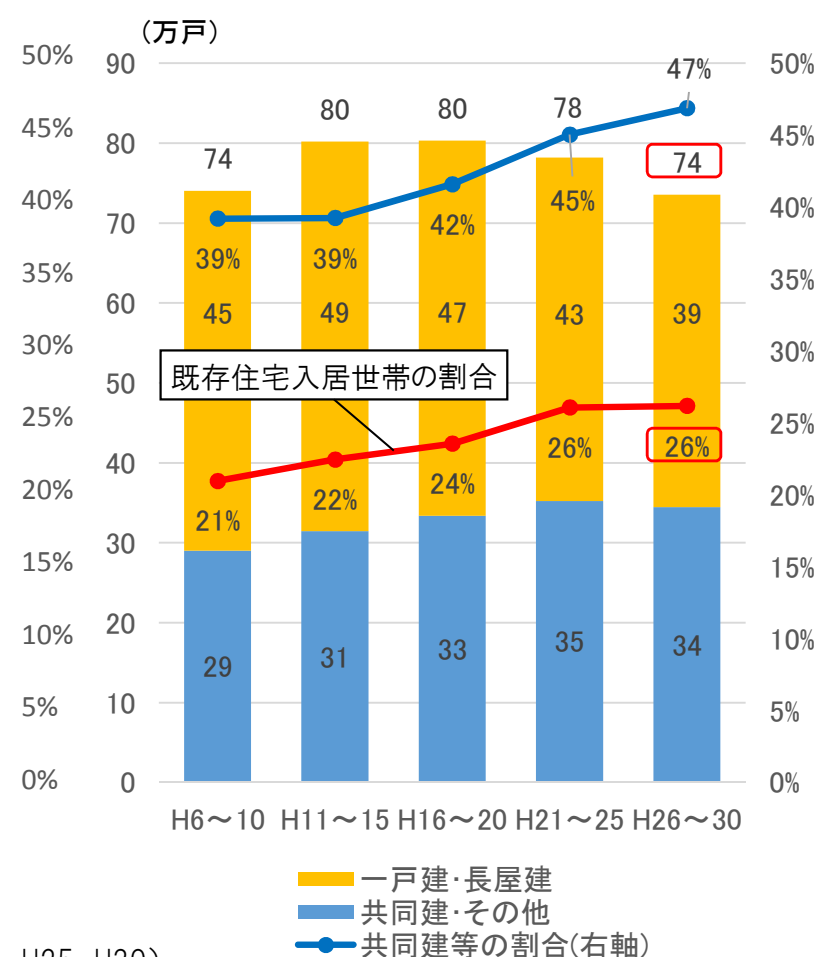
居住世帯のある住宅のうち
直近5年以内に住み替えた世帯の割合



直近5年以内に住替えた世帯の現在の状況
(持家・借家別の割合)



直近5年以内に持家に住替えた世帯のうち
既存住宅に入居した世帯の割合(建方別)



注1: 住宅・土地統計調査の調査年(H10、H15、H20、H25、H30)

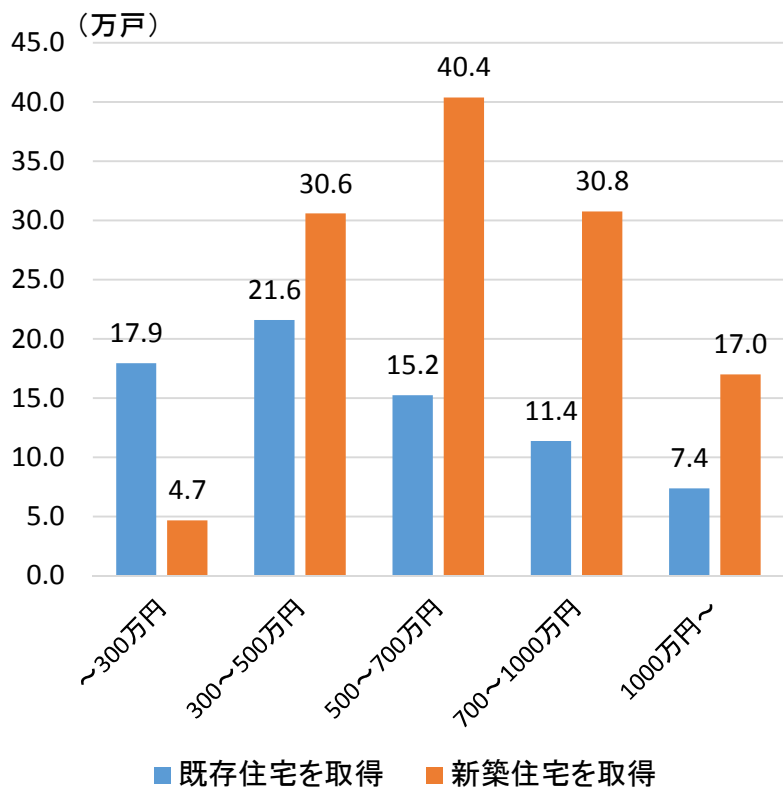
注2: 相続・贈与で取得した世帯を除く

注3: 各調査年のみ1月～9月までの合計値

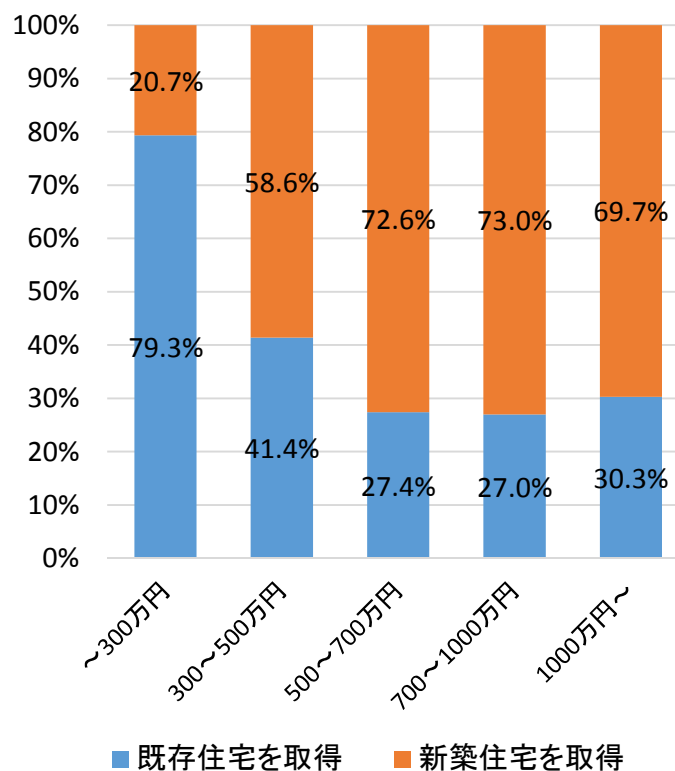
2014年以降に取得した住宅の種類(世帯の年間収入別)

- 2014年以降に既存住宅を取得した世帯の年収は300万～500万円台が最も多く、新築住宅を取得した世帯の年収は500～700万円台が最も多い
- 500万円台以上の年収の場合、新築住宅を取得した世帯の割合が概ね7割を占めている
- 既存住宅を取得した世帯のうち年収が高い世帯では、共同建等を取得した世帯の割合が高くなる傾向が見られる

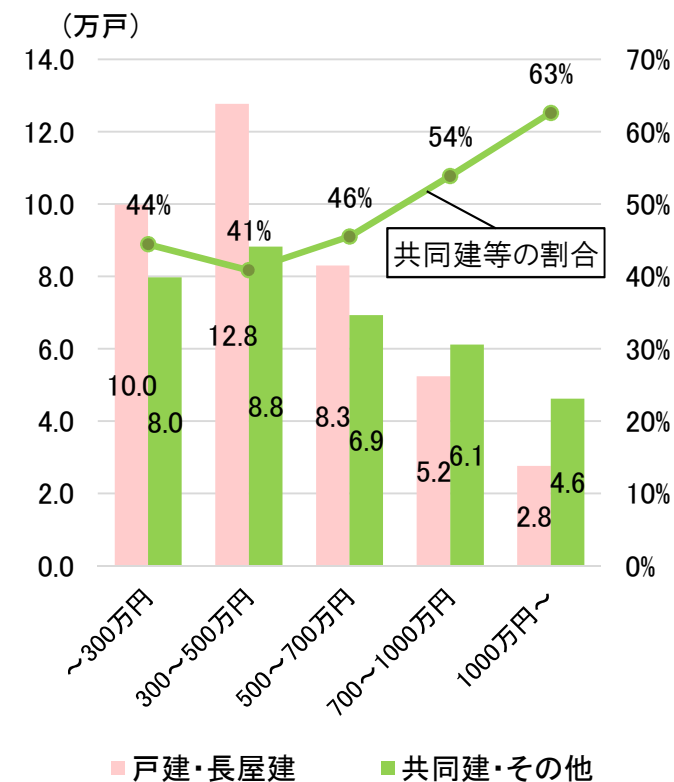
既存住宅を取得した世帯と
新築住宅を取得した世帯の年収の比較



世帯年収別の
既存住宅・新築住宅の取得割合



既存住宅を取得した世帯における
世帯年収別の戸建・共同建等の割合



※1: 取得方法の「相続・贈与で取得」「その他」、世帯年収の「不詳」を除く

※2: 「新築住宅を取得」は、

・新築の住宅を購入: 新築の建て売り住宅又は分譲住宅を購入した場合

・新築した(建て替えを除く): 「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅(持ち家)を建てた場合

又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅(持ち家)を建てた場合

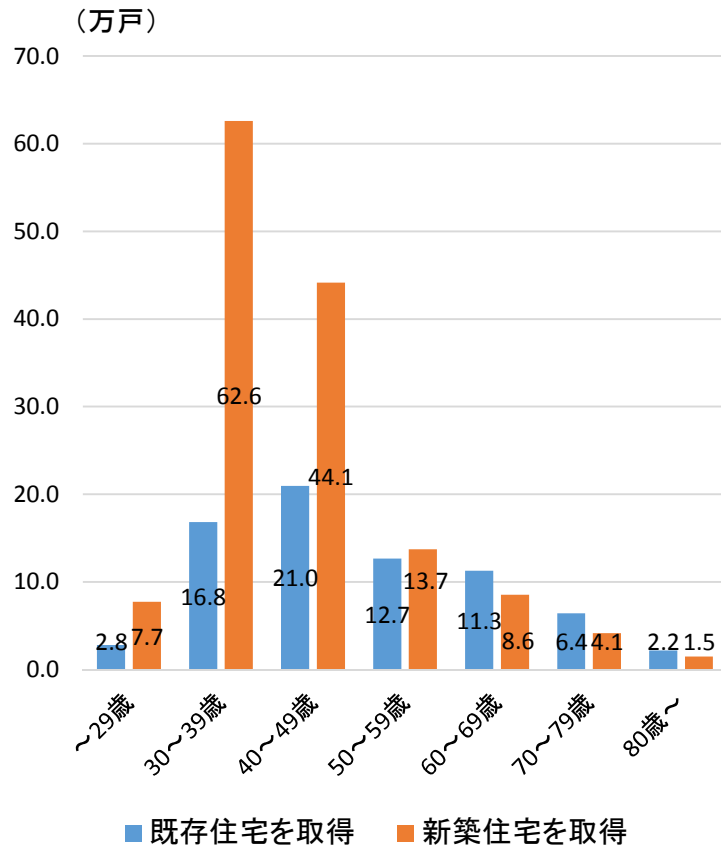
出典: 住宅・土地統計調査(総務省、平成30年)

の合計値

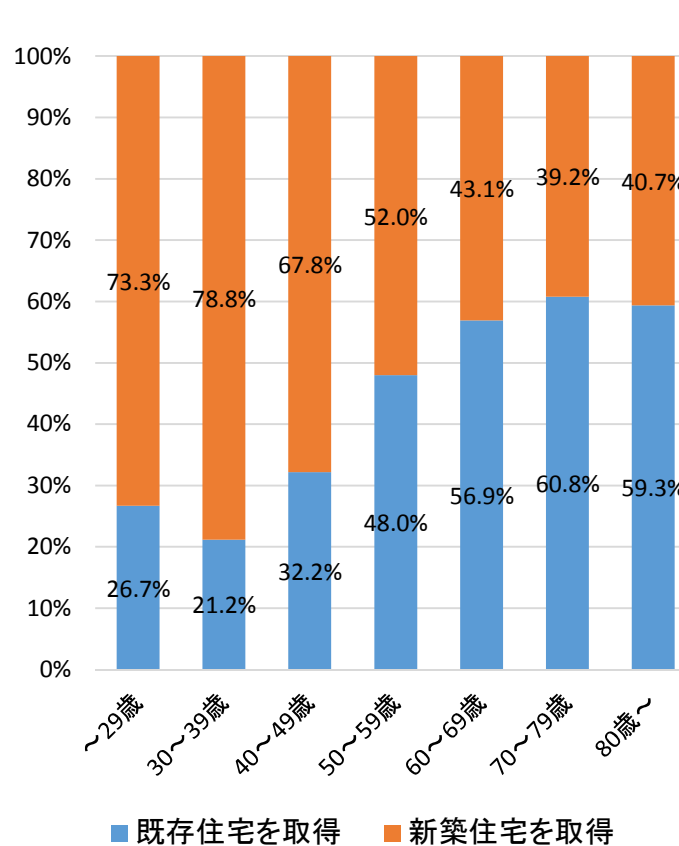
2014年以降に取得した住宅の種類(家計を主に支える者の年齢階層別)

- 新築住宅を取得した年齢は30歳台が最も多く、既存住宅を取得した年齢は40歳台が最も多い
- 既存住宅を取得した世帯の割合は、高齢年齢層が比較的高い
- 既存住宅を取得した世帯のうち、共同建等を取得した割合は、年齢階層別にややばらつきはあるものの、5割前後

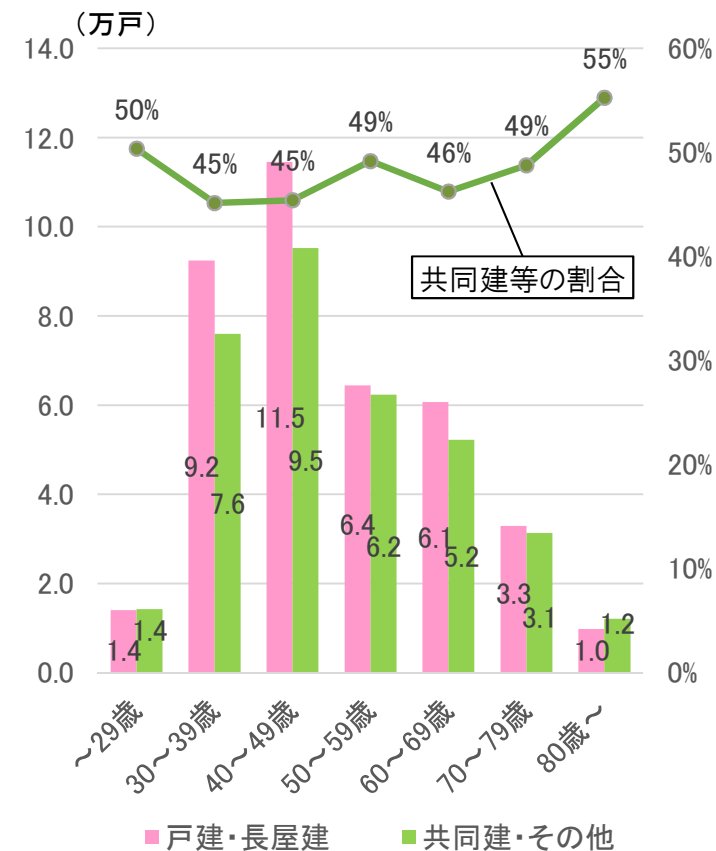
既存住宅を取得した世帯と
新築住宅を取得した世帯の年齢階層の比較



年齢階層別の
既存住宅・新築住宅の取得割合



既存住宅を取得した世帯における
年齢階層別の戸建・共同建等の割合



※1: 取得方法の「相続・贈与で取得」「その他」、取得した年齢の「不詳」を除く

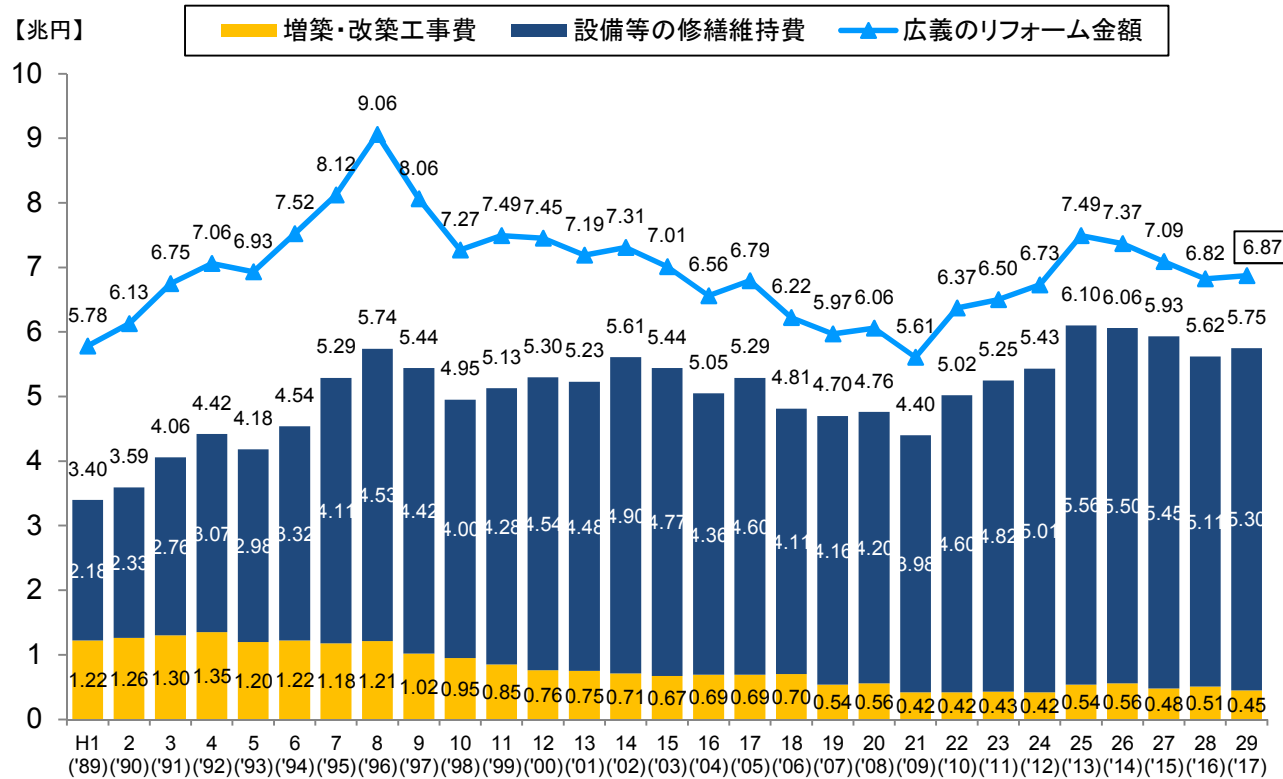
※2: 「新築住宅を取得」は、

- ・新築の住宅を購入: 新築の建て売り住宅又は分譲住宅を購入した場合
- ・新築した(建て替えを除く): 「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅(持ち家)を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅(持ち家)を建てた場合

の合計値

○ 住宅リフォーム市場規模は約6.9兆円（平成29年）と推計されている
 ○ 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい

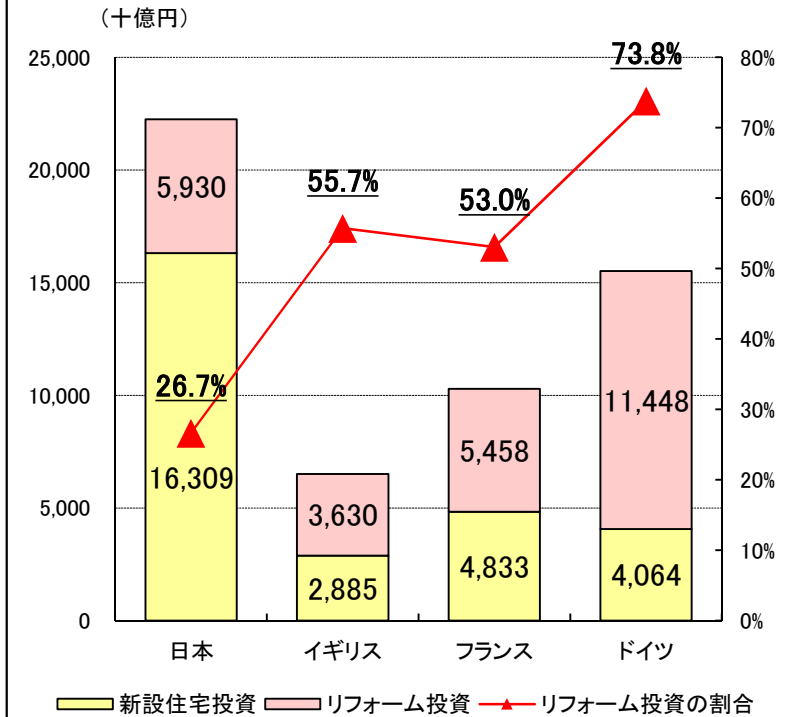
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

- <注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない
- <注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



出典：

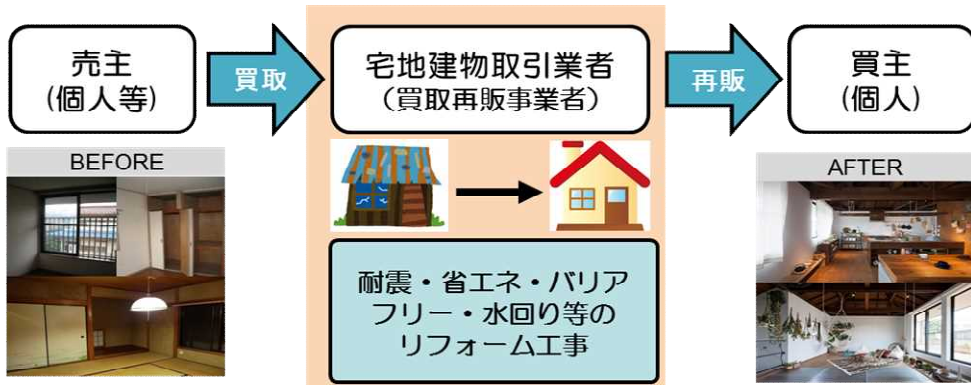
日本(H27・2015年)：国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年)：ユーロコンストラクト資料

<注> 住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額
 円ユーロレートは、2012年の年間平均である1ユーロ=102.60円で換算

買取再販事業について

- 買取再販は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、効率的・効果的にリフォームを行った後に販売する事業形態
- 買取再販物件の販売戸数の多い上位50社の販売戸数は、2012年度から2018年度にかけて2.0倍に増加するなど堅調に推移

買取再販事業の概要



- ・買取再販の販売戸数は年間約2.1万件で、増加傾向。
- ・買取再販における販売比率は、戸建て:28%、マンション:72%。

買取再販事業の役割

既存住宅流通の課題

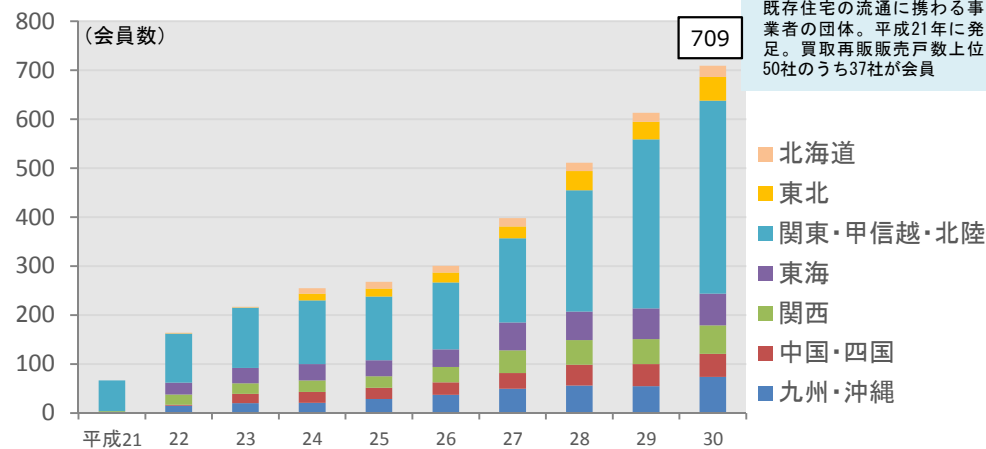
- 既存住宅の質への不安**
購入後のリフォームへの不安
- ・購入時にリフォームが発生するか判断することが困難
 - ・どのようなリフォームが適切か判断することが困難

買取再販事業のメリット

- ・個人でリフォームを行うよりも、確実に**物件の質が確保**される
- ・宅地建物取引業者(買取再販事業者)は、最低2年間は必ず瑕疵担保責任を負うため、個人間売買よりも**買主が保護**される

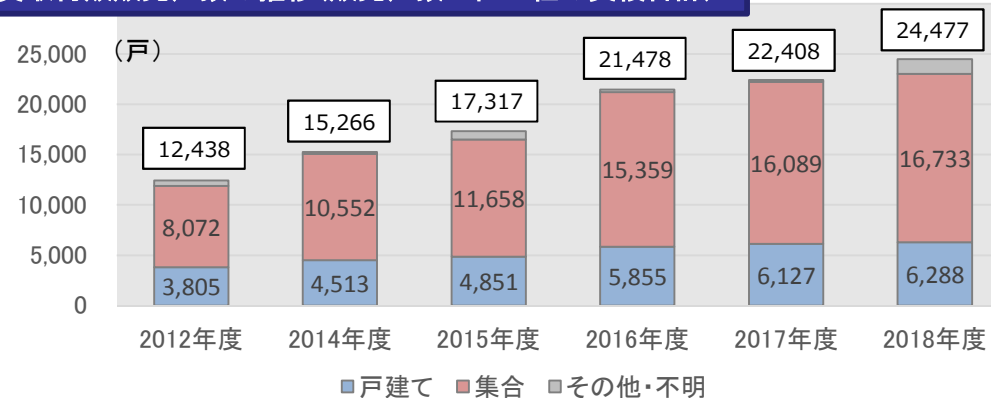
消費者の既存住宅への不安感を払拭し、既存住宅市場を活性化に大きな役割を果たすものとして期待

リノベーション協議会に所属する正会員数の推移



買取再販事業者を中心とするリノベーションを通じた既存住宅の流通に携わる事業者の団体。平成21年に発足。買取再販販売戸数上位50社のうち37社が会員

買取再販販売戸数の推移(販売戸数上位50社の実績合計)



※ 2013年度：調査未実施につきデータなし

出典：中古住宅市場データブック、リフォーム産業新聞（株式会社リフォーム産業新聞社）

買取再販事業の例

○戸建て買取再販事業

既存戸建住宅を買い取り、内装・水回りのリフォーム・リノベーションにより価値を高めた上で、リフォーム・リノベーション済み戸建住宅として販売する買取再販事業。



○マンション戸別買取再販事業

分譲マンションを戸別に買い取り、内装・水回りのリフォーム・リノベーションにより価値を向上させて再販売する買取再販事業。



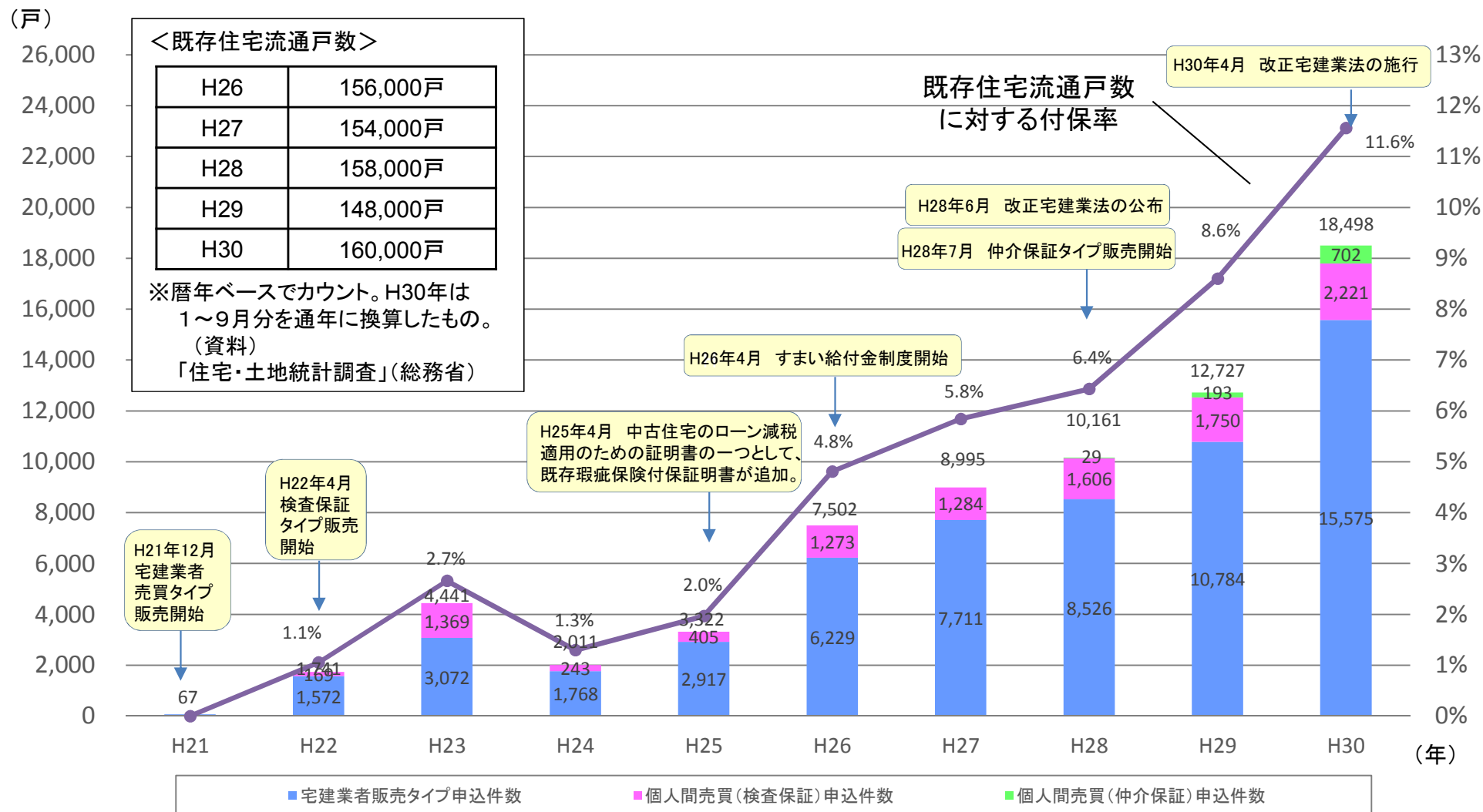
○マンション一棟丸ごと買取再販事業

既存分譲マンションを一棟丸ごと買い取り、共用部まで含めて改修し、品質・性能・デザイン性を向上させ、さらに買主の希望に添って柔軟にリフォーム・リノベーションを行い、付加価値・資産価値を高めて販売する買取再販事業。



既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ 既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は上昇傾向。
 ※住生活基本計画では、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を2025年に20%とする指標を掲げている。

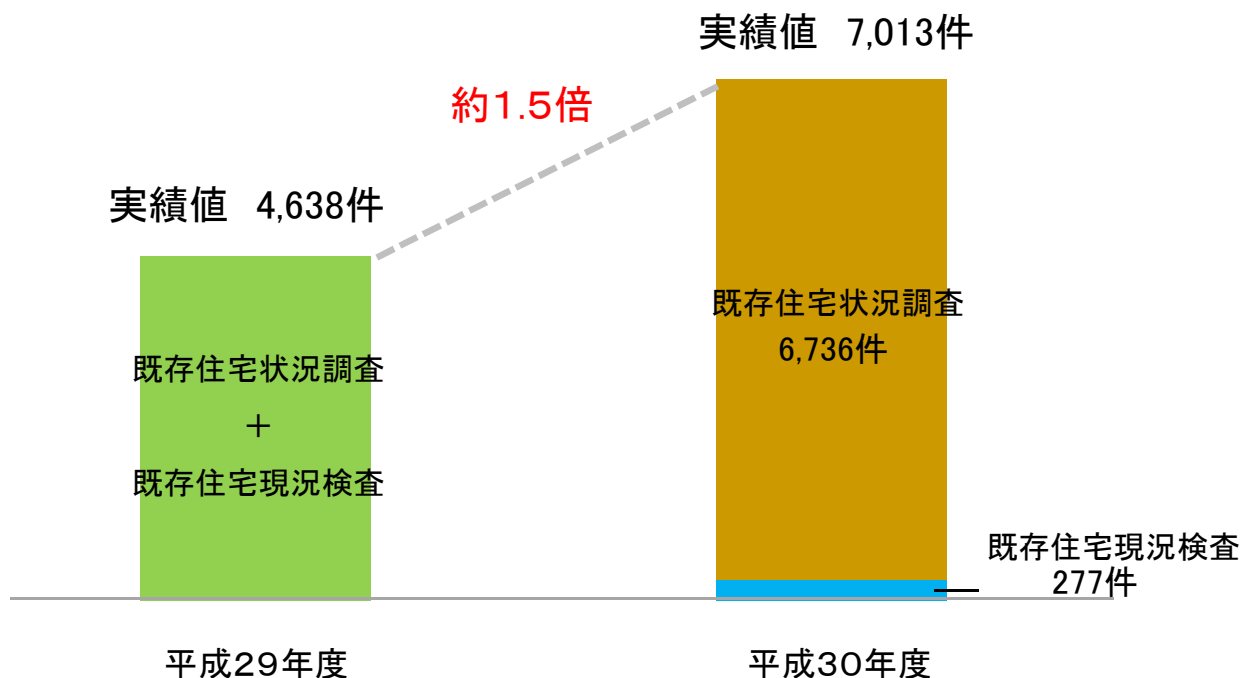


既存住宅状況調査の実施件数

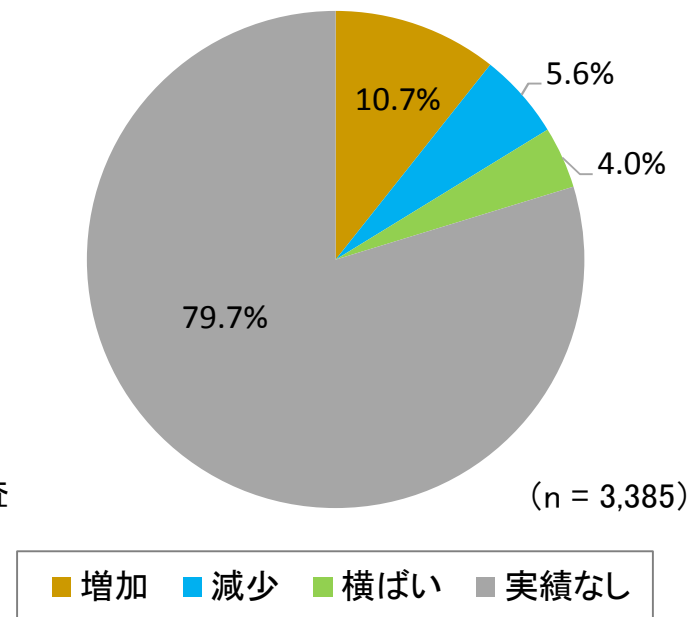
- 平成30年度の既存住宅状況調査の実施件数（アンケート回答のあった技術者4,638名（全体の約14%）が実施した件数）は、一年間で6,736件
- 既存住宅状況調査・既存住宅現況検査（※）の実施件数（以下「調査等」という。）は、既存住宅流通戸数の4%程度と推定されるが、前年度と比較すると年間で約1.5倍に増加
- 調査等の実施実績がない事業者が約8割を占めるが、昨年度と比較して調査等の実施件数が増加した事業所（10.7%）は、減少した事業所（5.6%）を上回った

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」（平成25年6月国土交通省公表）に基づき行う、既存住宅の現況の検査

【調査実施件数の推移】



【事業所別の調査実施件数の増減】
（前年度比）



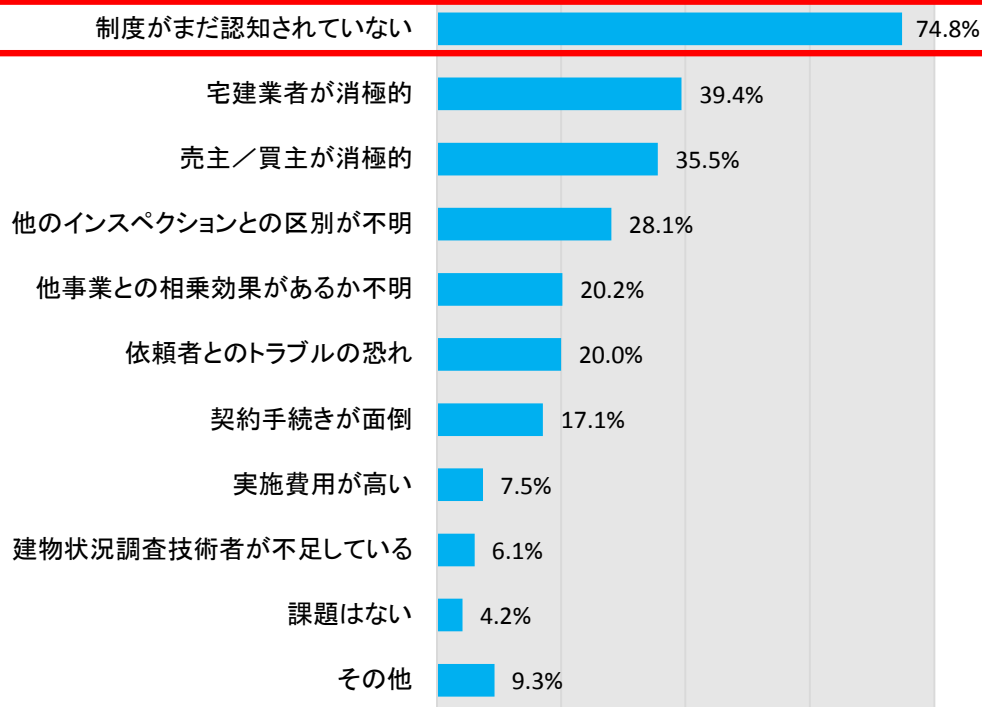
既存住宅状況調査実施に当たっての課題

- 事業者が感じている課題としては、「制度がまだ認知されていない」が最も多い
- 実施件数がゼロの事業者が調査を実施していない理由としては、「建物状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、次いで「採算に合わない／売上に貢献しない」が多くなっている

【既存住宅状況調査について実施上の課題】
(複数回答)

(%)

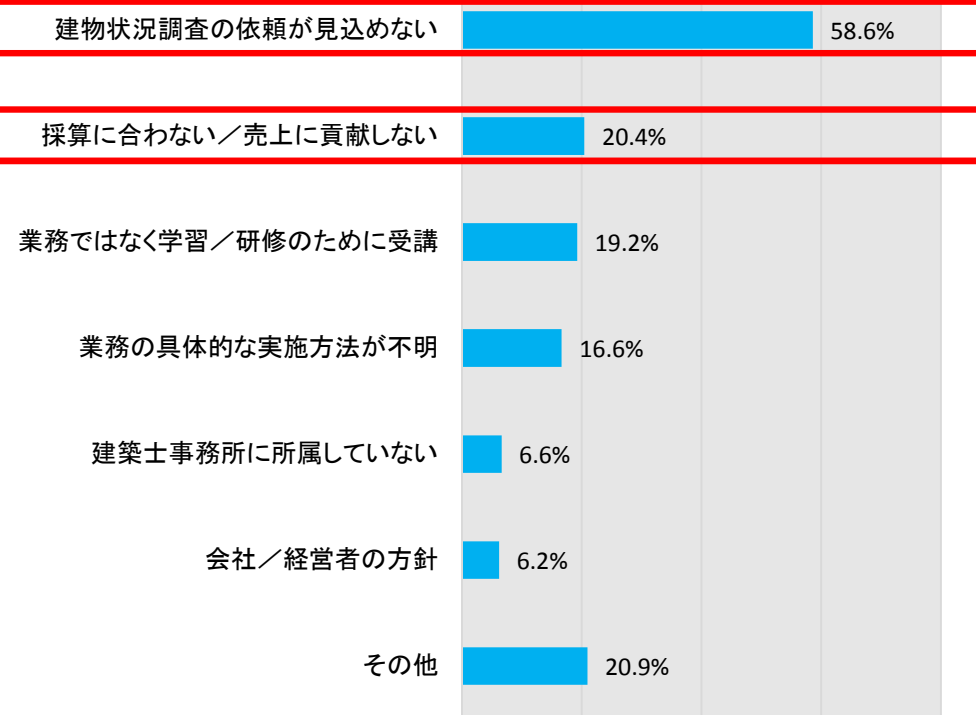
0.0% 20.0% 40.0% 60.0% 80.0%



【既存住宅状況調査を実施しない理由】
(複数回答)

(%)

0.0% 20.0% 40.0% 60.0% 80.0%



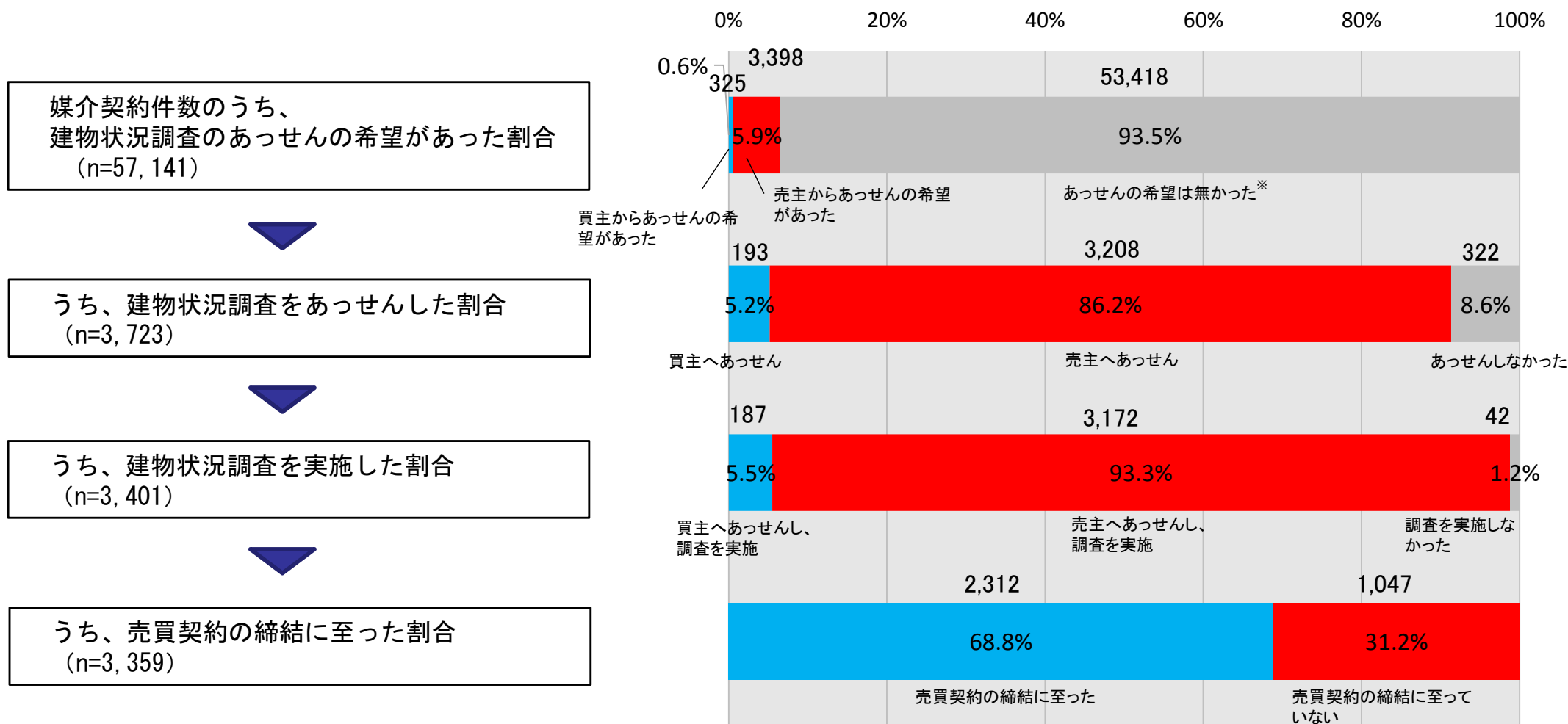
※ アンケート調査に回答のあった事業所 (3,385件) ごとに複数回答

※ 出典：国土交通省住宅局調べ (令和元年9月)

※ アンケート調査に回答のあった事業者のうち既存住宅状況調査の実施件数が0件であった事業所 (2,813件) ごとに複数回答

宅地建物取引業者におけるあっせん等の状況

- 媒介契約件数（57,141件）のうち約6%について、あっせんの希望があり、うち9割が実際に調査を実施
- 調査を実施したうち約7割（2,312件。媒介契約件数の約4%。）が売買契約の締結に至っている



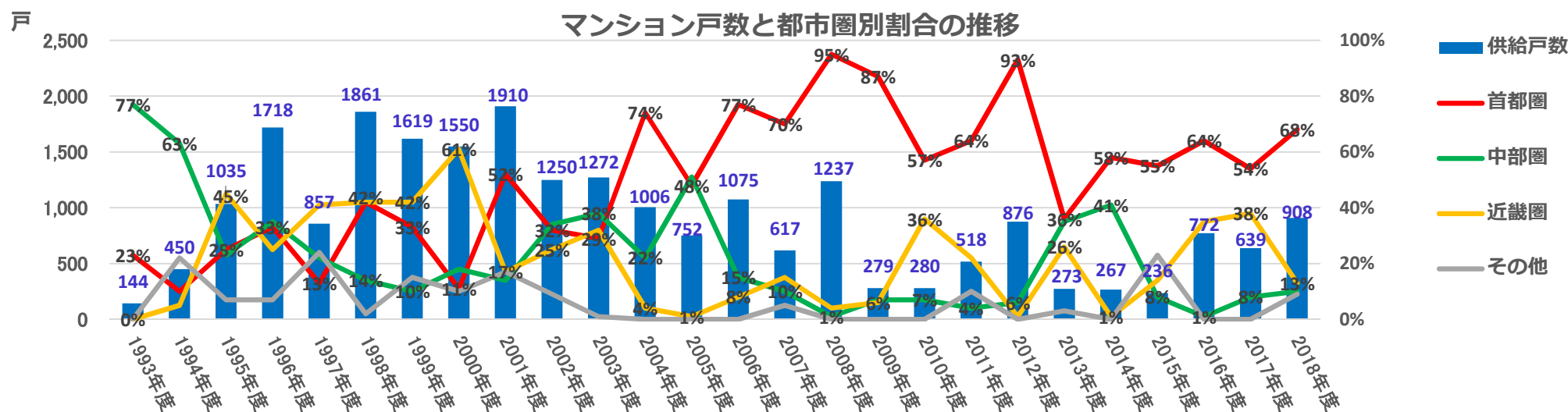
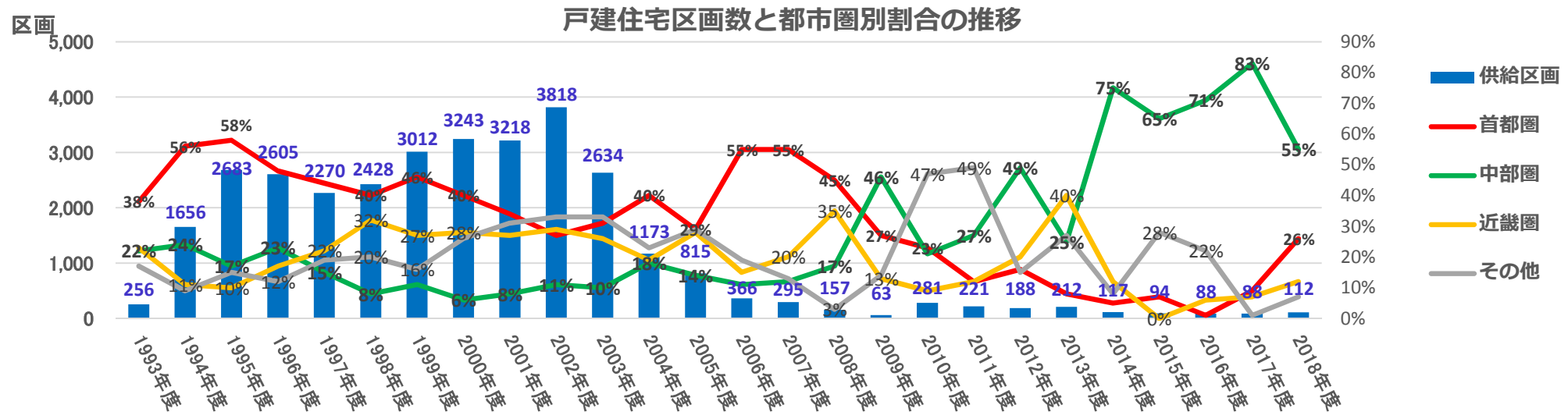
※「あっせんの希望は無かった」のうち、「あっせんではなく自社（回答者）で実施」と回答した事業者の契約媒介件数の合計は37,811件

※出典：国土交通省住宅局、土地・建設産業局調べ（令和元年9月）

1. 住宅の広さについて
2. 住宅の性能について
3. 空き家について
4. 既存住宅流通・リフォームについて
- 5. その他**

定期借地権付き住宅の現況(地域別)

- 戸建住宅は2002年の約3818区画をピークに急速に減少し、近年は100区画前後で推移している。都市圏別では、中部圏で増加し、首都圏で減少
- マンションでは、2001年の約1910戸をピークに減少しているが、近年は増加の傾向。都市圏別では、首都圏で増加



出典:定期借地権事例調査(2018年度) 公益財団法人 日本住宅総合センター

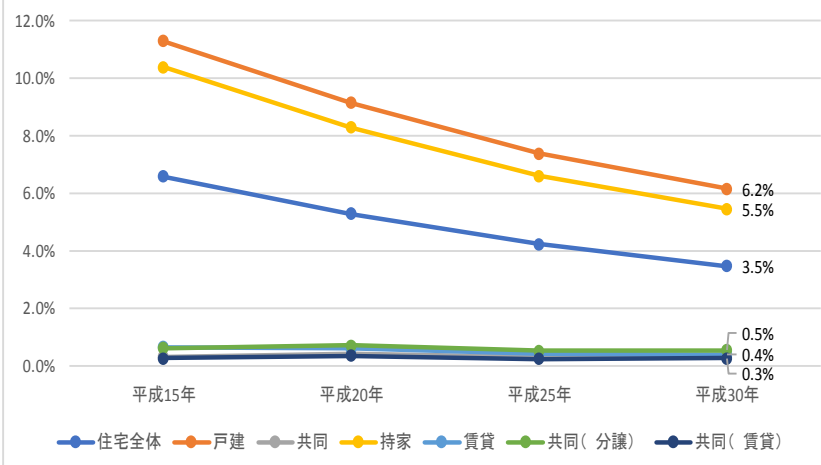
※供給割合のグラフは是面から読み取り加工している

※首都圏:埼玉、千葉、東京、神奈川 中部圏:岐阜、静岡、愛知、三重 近畿圏:滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山

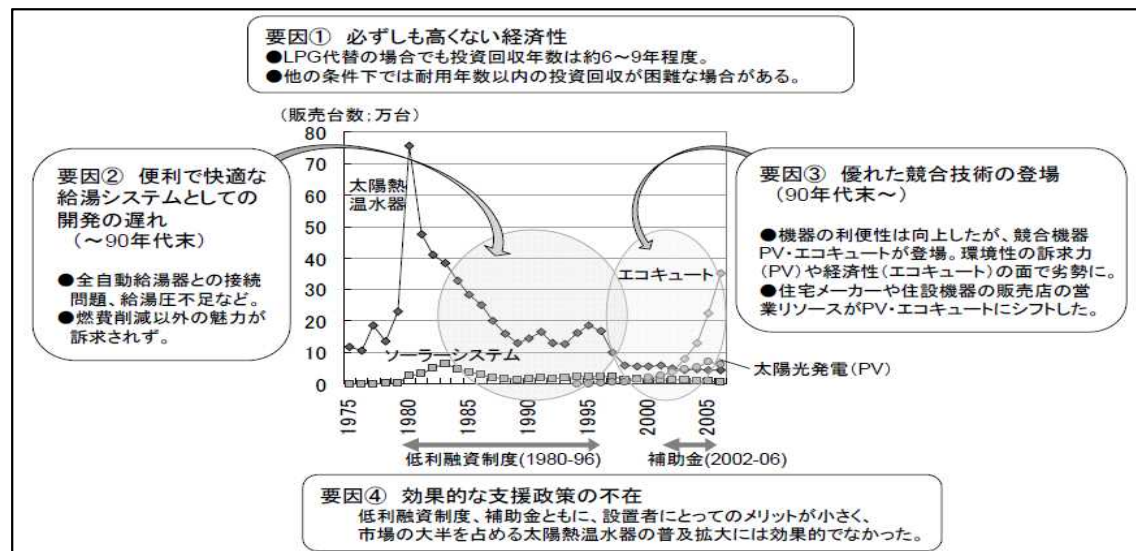
太陽熱利用機器減少の理由

- 太陽熱利用機器は、簡易で高効率なシステムではあるが、用途が給湯に限定されていることもあり、1980年代をピークに減少している。
- 太陽光発電機器は、設備設置への補助金や、固定価格買取制度(FIT)等により普及が拡大してきている。
- 海外では、太陽熱利用機器の普及が進んでいる国もみられる。

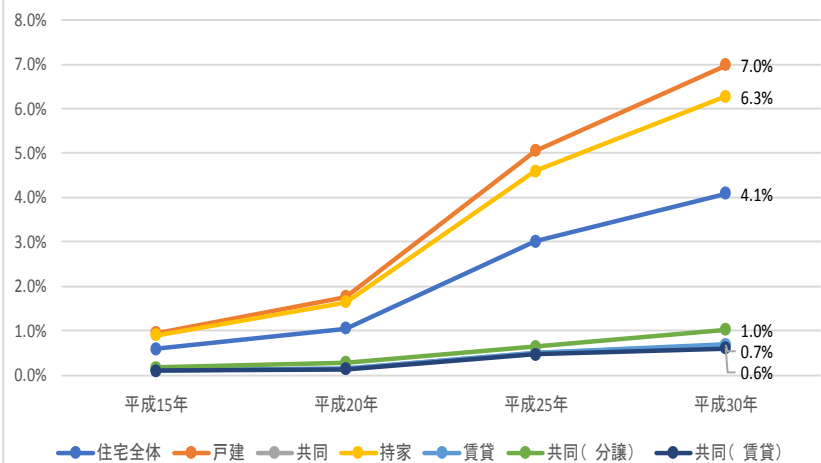
◆太陽熱を利用した温水機器等



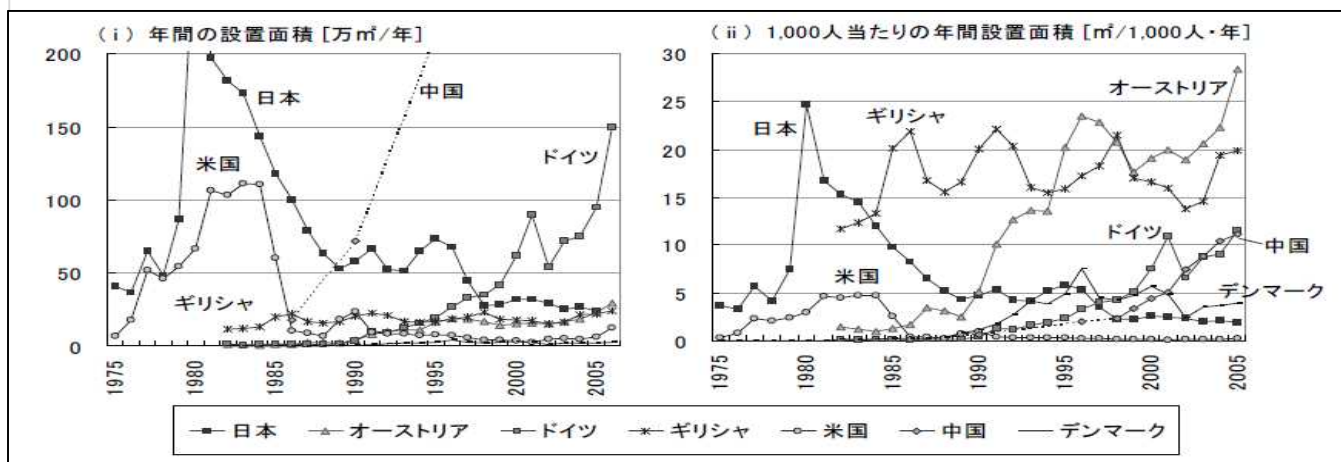
○太陽熱利用機器の普及が停滞してきた要因



◆太陽光を利用した発電機器



○各国における太陽熱利用機器の年間設置面積の推移



都道府県住生活基本計画について

- 都道府県は、住生活基本計画（全国計画）に即して、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として都道府県計画を定めるものとされている
- 都道府県計画には、基本的な方針や目標、施策に関する事項のほか、公営住宅の供給の目標量等を定めるものとされている。

住生活基本法

住生活基本計画(全国計画)【法第15条】

… 全国計画に即して

住生活基本計画(都道府県計画)【法第17条第2項】

- 計画期間
- 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての**基本的な方針**
- 住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する**目標**
- 目標を達成するために必要と認められる**施策に関する事項**
- 計画期間における**公営住宅の供給の目標量**

等

(参考:住生活基本法 第17条第4項・第5項)

- 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、公営住宅の供給の目標量に係る部分について、国土交通大臣に協議し、同意を得なければならない。
- 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(参考:公営住宅法 第7条)

- 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用の二分の一を補助するものとする。

【主な施策・目標の記載例】

北海道	東京都	兵庫県
<ul style="list-style-type: none"> ・若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 ・地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現 ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ・「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築 ・リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 ・空き家等の活用・適正管理の推進 ・地域を支える住宅関連産業の振興 ・魅力ある持続可能な住環境の維持・向上 	<ul style="list-style-type: none"> ＜生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現＞ <ul style="list-style-type: none"> ・住まいにおける子育て環境の向上 ・高齢者の居住の安定 ・住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 ・良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 ＜まちの活力・住環境の向上と持続＞ <ul style="list-style-type: none"> ・安全で良質なマンションストックの形成 ・都市づくりと一体となった団地の再生 ・災害時における安全な居住の持続 ・活力ある持続可能な住宅市街地の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ＜安全・安心＞ <ul style="list-style-type: none"> ・災害などに備えた安全な住まいづくり ・誰もが安心して暮らせる住まいづくり ＜環境との共生＞ <ul style="list-style-type: none"> ・良質で環境にやさしい住まいづくり ＜魅力と活力＞ <ul style="list-style-type: none"> ・ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり ・既存住宅ストックを活用した住まいづくり ＜自立と連携＞ <ul style="list-style-type: none"> ・人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

住生活基本計画(都道府県計画・市町村計画)について

北海道住生活基本計画の概要



計画の目的と位置づけ

都道府県計画の例:北海道(1/3)

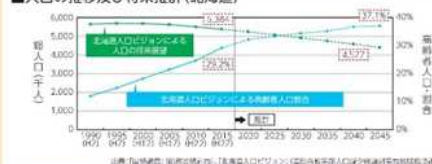
北海道における住生活の安定の確保等を目指し、住生活基本法に基づく都道府県計画として、北海道が定める計画です。<計画期間:平成28年度~平成37年度(10年間)>

北海道の住生活を取り巻く現状と課題

本道の住生活を取り巻く社会情勢について、現状と概ね今後20年間を見据えて課題を整理します。

- 全国を上回るスピードで進行する人口・世帯数の減少、少子高齢化
- 住宅ストックの余剰、空き家の増大、公営住宅ストックの老朽化
- 環境負荷低減、地震など自然災害への対応
- 市街地・地方集落の維持保全、地域の住宅関連産業の振興

■人口の推移及び将来推計(北海道)



■総住宅数・総世帯数の推移(北海道)



■耐震化の状況(北海道)



■建設年代別公営住宅ストック数(北海道)



住宅施策の目標 → P3・4

魅力ある住まい方、住まいづくりの実現に向けた住宅施策の目標や住宅に関わる水準を定めます。

■住宅施策の目標

「安全で安心な暮らし」の創造



「北海道らしさ」の創造



「活力ある住宅関連産業」の創造



■住宅に関わる水準

住宅性能水準

居住環境水準

居住面積水準

住宅施策の方向性 → P3・4

目標の達成に向けた住宅施策の方向性及びそれらに係る成果指標(→P6)を設定します。

- 1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現
- 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
- 4 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築
- 5 リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 6 空き家等の活用・適正管理の推進
- 7 地域を支える住宅関連産業の振興
- 8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

住宅施策における重点的な取組 → P5

人口減少、空き家の増加など直面する課題に対応するため、本計画期間における以下の重点的な取組を定めます。

- 1 安心して子どもを産み育てることができる住まい・環境づくり
 - (1) 子育て世帯などに配慮した公営住宅などの供給促進
 - (2) 民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築
- 2 空き家等を含む住宅ストックの有効活用や流通の促進
 - (1) 空き家情報バンクによる空き家の活用の促進
 - (2) 住宅ストックの性能向上と流通促進に向けた仕組みづくり
- 3 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成
 - (1) 安心して住み続けられる地域づくりに向けた住宅の供給
 - (2) 地域を支える住宅生産体制の整備

公営住宅の役割と今後の方向性 → P6

公営住宅供給目標量 (平成28年度~平成37年度) 91,000戸

住宅施策の推進に向けて

住宅施策の推進に向けて、主体の役割や主体間の協働・連携、関係計画との連携などを位置づけます。

住宅施策の目標

魅力ある住まい方、住まいづくりの実現に向けた住宅施策の目標や住宅に関わる水準を定め、住宅施策の推進に取り組みます。

「安全で安心な暮らし」の創造

高齢者や障がい者、子育て世帯など、誰もが安全に安心して暮らし続けることができる、住まい、地域づくりを目指します。



「北海道らしさ」の創造

積雪寒冷な気候に対応した住まいづくりや暮らしの工夫や、コンパクトなまちづくり、自然環境や景観を生かした北国・北海道らしい住まい、地域づくりを目指します。



「活力ある住宅関連産業」の創造

北海道らしい良質な住まいづくりを促進する中において、地域経済や地域の活性化に寄与する活力ある産業として、住宅関連産業のさらなる発展を目指します。



住宅施策の方向性

木道の特性や住生活を取り巻く現状と課題を踏まえ、道民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資するよう、以下の8つの方向性を定め、取組を推進します。

1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- 子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進し、子育て世帯の居住の安定確保を図ります。
- 子育て世帯などが、自らに適した住まいを確保することができるように、総合的な住情報の提供や安心して民間賃貸住宅などを確保できる取組を推進します。
- 地域で展開される子育て支援サービスの活用や子どもを見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てのできる住環境づくりを進めます。

2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

- ユニバーサルデザインの視点にたった住宅の建設や既存住宅のバリアフリー改修の促進などにより、高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりを推進します。
- 住宅部局と福祉部局が連携し、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や、公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用などにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境づくりを進めます。
- 住まいに関する情報提供・相談体制の充実や適切な住宅への住替えの促進などにより、高齢者がニーズに適した住まいを自ら選択できる環境づくりを進めます。

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

- 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅などの適切な供給を進めます。
- ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進し、誰もが安心・安全に居住できる住まいの供給を促進します。
- 住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けて民間住宅ストックを活用した取組を推進します。

4 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築

- 「きた住まいる」制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成を図ります。
- 既存住宅の有効活用に向けて、これまで中古市場の活性化に向け取り組んできた「北海道R住宅」による既存住宅活用の仕組みを「きた住まいる」制度に導入し、住宅ストックの活用を推進します。
- 総合的な住宅関連情報の提供など、一般消費者がニーズに応じた住宅を安心して取得できる環境づくりを推進します。

5 リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- 安全で良質な住宅ストックの形成に向け、リフォームの促進に係る技術支援や適切な維持管理に向けた普及啓発、消費者が安心できるリフォーム関連情報の提供などを進めます。
- 耐震性を満たさない住宅の耐震改修等の促進に係る普及啓発や支援などにより耐震化に向けた取組を推進します。
- 「きた住まいる」制度による省エネ性能の見える化や省エネリフォームの推進、建築物省エネ法への対応などを進めます。

6 空き家等の活用・適正管理の推進

- 空き家等の活用や適正管理の円滑な推進に向けた市町村の取組を支援します。
- 空き家等の活用に向けて、空き家等の情報発信や相談対応などの取組を推進します。
- 道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家の活用や適正管理の推進に向け、空き家に関する情報提供など、道民への周知・啓発を進めます。

7 地域を支える住宅関連産業の振興

- 地域の住宅事業者の人材育成などを支援し、良質な住まいづくりを促進します。
- 道内の建築技術や建築部材・資材の道外への販路拡大などにより、地域の技術や資源などの北海道の優位性を活かした産業振興を図ります。
- 地域にふさわしい住まいづくりを進め、地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図ります。

8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

- 誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりを推進します。
- 本道の豊かな自然環境などの魅力を活かした住環境づくりや移住・定住の取組を促進するとともに、豊富な新エネルギーなどを活用し、低炭素化・資源循環による持続可能な住環境づくりを進めます。
- 住環境の維持保全を担う地域コミュニティの支援や住まい手への意識啓発など、北国の豊かな街並みや住宅地の景観の形成に向けたハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりを進めます。


住宅施策における重点的な取組

人口減少、空き家の増加など直面する課題に対応するため、本計画期間における以下の重点的な取組を推進します。

1 安心して子どもを生み育てることができる住まい・環境づくり


(1) 子育て世帯などに配慮した公営住宅などの供給促進

- ① 子育て支援住宅などの整備推進
- ② 子育て世帯に配慮した優先入居の推進
- ③ 公営住宅団地などにおける子育て環境の充実



(2) 民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築


- ① 民間賃貸住宅を活用した子育て世帯などへの入居支援



2 空き家等を含む住宅ストックの有効活用や流通の促進


(1) 空き家情報バンクによる空き家の活用促進

- ① 北海道空き家情報バンクの活用
- ② 空き家活用などに向けた市町村における取組支援



(2) 住宅ストックの性能向上と流通促進に向けた仕組みづくり


- ① 「きた住まいる」制度を活用した総合的な住宅循環システムの構築
- ② 質の高い住宅ストックの市場形成に向けた環境整備



3 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成


(1) 安心して住み続けられる地域づくりに向けた住宅の供給

- ① 公営住宅などの再配置によるまちなか居住やコンパクトなまちづくりの推進
- ② 地域の拠点形成などによる地域コミュニティと利便性の向上の促進
- ③ サービス付き高齢者向け住宅の全道展開の促進



(2) 地域を支える住宅生産体制の整備

- ① 地域の住宅事業者による地域における良質な住まいづくりに向けた環境整備
- ② 地域の住まいづくりを通じた地域経済や環境負荷低減に寄与する資源の域内循環の促進

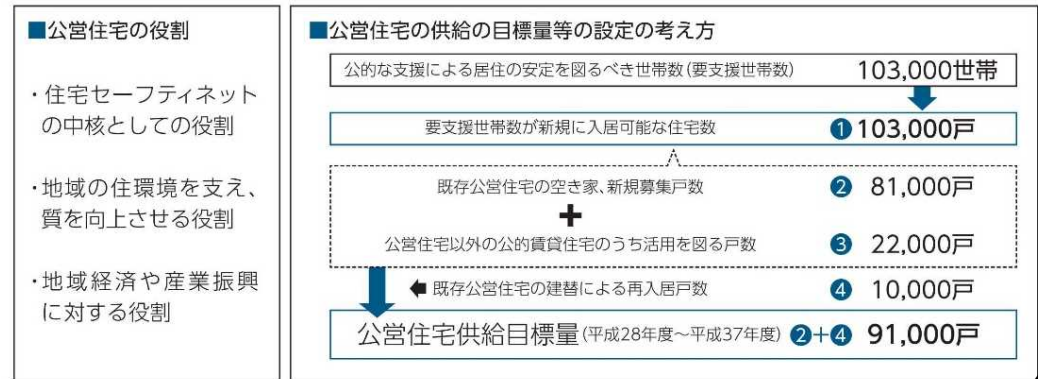


成果指標

住宅施策の目標を明確にし、達成状況を把握するため、それぞれの施策の方向性ごとに、成果指標を設定します。

方向性	成果指標	
1. 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	① 子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	44.6% (平成25年) → 50% (平成37年)
	② 子育て支援に配慮した公営住宅などを供給している市町村数の割合	21.8% (平成27年) → 50% (平成37年)
2. 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現	③ サービス付き高齢者向け住宅の登録数	15,408戸 (平成27年) → 27,000戸 (平成37年)
	④ 高齢者(65歳以上)が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.2% (平成25年) → 75% (平成37年)
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	⑤ ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅の整備戸数が公営住宅管理戸数に占める割合	5.8% (平成27年) → 11% (平成37年)
4. 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築	⑥ 新築住宅を建設した「きた住まいるメンバー」登録者数の割合	11% (平成27年) → 50% (平成37年)
5. リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	⑦ 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	86.5% (平成27年) → 95%以上 (平成37年)
	⑧ 省エネ基準を満たす住宅ストックの割合	16% (平成27年) → 30% (平成37年)
6. 空き家等の活用・適正管理の推進	⑨ 空家等対策計画を策定した市町村数の割合	3% (平成27年) → 100% (平成37年)
7. 地域を支える住宅関連産業の振興	⑩ 新たに整備される木造公営住宅における地域材の使用率	61.6% (平成27年) → 65% (平成37年)
	⑪ BIS(断熱気密設計施工技術者)の登録数	1,721名 (平成27年) → 2,000名 (平成37年)
8. 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上	⑫ まちなか居住の位置づけとして整備する公営住宅ストック数	4,321戸 (平成27年) → 8,500戸 (平成37年)
	⑬ 生活支援施設を併設している公営住宅団地の戸数	6,482戸 (平成27年) → 8,000戸 (平成37年)

公営住宅の役割と今後の方向性



新たな住宅政策の展開

人口減少社会に向かう中、少子高齢社会に対応する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行し、居住の場としても魅力的な東京を目指していく必要があります。

住宅政策の展開に当たっての基本的方針

【住宅政策の目指す方向】

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

子供から高齢者まで、ライフスタイルやライフステージに応じて、生涯にわたって豊かな住生活を実現

まちの活力・住環境の向上と持続

将来の都市像を見据えた都市づくりとも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに持続



【住宅政策の基本方針】

豊かな住生活の実現と持続

今後 10 年間の具体的な施策の展開

目標実現に向けた3つの着眼点

1
既存ストックの
有効活用

2
多様な主体・分野
との連携

3
地域特性に応じた
施策の展開

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

まちの活力・住環境の向上と持続

【8つの目標】

【主な施策】

目標 1 住まいにおける子育て環境の向上

- (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進
- (2) 子育てに適した住環境の整備
- (3) 近居・多世代同居の促進

目標 2 高齢者の居住の安定

- (1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進
- (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- (3) 高齢者の資産を活用した居住の安定
- (4) 近居・多世代同居の促進

目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- (1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用
- (2) 空き家の有効活用
- (3) 住宅のバリアフリー化等の促進
- (4) 民間賃貸住宅への入居支援等
- (5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等
- (6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- (1) 良質な家づくりの推進
- (2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備
- (3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発

目標 5 安全で良質なマンションストックの形成

- (1) マンションの適正な管理の促進
- (2) 老朽マンション等の再生の促進

目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生

- (1) 安全・安心に暮らせる団地再生
- (2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献
- (3) 良好な地域コミュニティの形成
- (4) 計画的な住宅団地再生

目標 7 災害時における安全な居住の持続

- (1) 地震に対する住宅の安全性の向上
- (2) 木造住宅密集地域の改善
- (3) 災害に強いまちづくりの推進
- (4) 災害時に住み続けられる住宅の普及
- (5) マンションにおける防災対策の促進
- (6) 被災後の都民の居住確保

目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

- (1) 空き家対策の推進による地域の活性化
- (2) 環境に配慮した住宅市街地の形成
- (3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上
- (4) 持続可能な環境先進都市のモデルの提示

兵庫県住生活基本計画【概要】1/2

計画の位置付け

①住生活基本法第17条第1項に基づき都道府県が定める住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画
 ②「21世紀兵庫長期ビジョン」と「まちづくり基本方針」を踏まえた県の住宅政策を総合的に推進するための計画、また「兵庫県地域創生戦略」を反映

【計画期間】
 平成28から37年度までの10年間(中間期に見直し)

住生活を取り巻く現状と課題

＜人口・世帯・住宅の状況＞
 ・人口は今後減少 H27: 554万人 → H37: 529万人
 ・世帯数は増加後に減少 H27: 222万世帯 → H37: 223万世帯
 ・高齢単身世帯が増加 H27: 29万世帯 → H37: 34万世帯
 ・住宅ストックは増加傾向 H20: 252万戸 → H25: 273万戸
 ・新設着工数は減少傾向 H20: 3.9万戸 → H25: 3.6万戸

- 【安全・安心】
 ○地震・津波・豪雨など自然災害の頻発
 →耐震性のない住宅の早期解消
 平成12年以前の木造住宅への対応
 →災害に対する意識啓発や備えの強化
 →的確な避難勧告・避難誘導の徹底
 ○高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の増加
 →公的賃貸住宅の適切な供給
 →民間賃貸住宅の役割の強化
 →高齢者、障害者等が居住する住宅のバリアフリー化
 【環境との共生】
 ○住宅におけるCO₂排出量の増加
 →省エネ仕様で長期にわたり使える住宅の供給
 →住宅地における緑の創出
 →地域産木材・建材の流通拡大
 ○住宅地景観を阻害する事例の発生
 →地域の特色ある建物などの維持、保全
 →大規模マンションと周辺環境との調和
 【魅力と活力】
 ○世帯構成と居住形態の多様化
 →高齢者の「住まい」と「ケア」の質の充実
 →子育てに適した広さと環境を有する住宅の供給
 →多世代共生などの新たな集住ニーズへの対応
 ○空き家の増加と既存住宅流通の低迷
 →活用予定のない空き家の有効活用
 →中古住宅の購入に対する不安の解消
 →老朽化マンションの適切な維持管理や建替え
 【自立と連携】
 ○コミュニティのつながりの希薄化による地域の衰退
 →地域を支える担い手の確保
 →都市部における地域のつながりの再生
 ○地方部における人口減少による活力の低下
 →地方部における定住・交流人口の拡大
 ○住まいに関する知識の不足
 →住まいに関する学習機会の拡大

理念

安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、快適でいきいきと暮らせる住生活を実現する

目標

- 安全・安心
 安全で安心な住生活の実現
 ・南海トラフ地震等に備えた住まいの耐震化の促進
 ・公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の活用による重層的な住宅セーフティネットの構築
- 環境との共生
 環境にやさしい住生活の実現
 ・住宅の省エネルギー化、長寿命化
 ・住宅地の緑化、良好な景観の保全
- 魅力と活力
 いきいきと暮らせる住生活の実現
 ・子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住宅の供給
 ・住み替えやリフォームによる既存住宅流通や空き家の利活用の促進
- 自立と連携
 人と人、地域と地域がつながる住生活の実現
 ・多様な交流によるコミュニティの再生と地域の活性化

重点的に取り組む施策

【施策を進める上での基本的事項】

◇良質な住宅ストックの形成 ◇健全な住宅市場の形成 ◇防災、福祉、環境等の施策との連携

1 災害などに備えた安全な住まいづくり

- ①住宅の耐震化の促進
 ・住宅耐震化への支援、草の根意識啓発の実施(「兵庫県耐震改修促進計画」による)
 ②住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保
 ・「兵庫県密集市街地整備マニュアル」の活用
 ③土砂災害・風水害・津波災害への対策
 ・CGハザードマップ等の配信、災害時要援護者対策の促進
 ④災害からの住宅復興への備え
 ・フェニックス共済への加入促進
 ⑤住宅・住宅地の防犯性の向上
 ・防犯に配慮した住宅・住宅地の設計指針の普及

2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

- ①公的賃貸住宅の適正な整備・管理
 ・公営住宅等の整備・管理計画の推進
 ・あんしん賃貸住宅の普及
 ②民間賃貸住宅の積極的な活用
 ・既存住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給の促進
 ③公民の連携体制の強化
 ・居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居支援
 ④住宅のバリアフリー化の促進
 ・住宅のバリアフリー化への支援、アドバイザーの派遣

3 良質で環境にやさしい住まいづくり

- ①住宅の省エネ化、長寿命化の促進
 ・省エネルギー基準等による規制誘導
 ②住宅地の緑化の促進
 ・緑化基準による規制誘導、緑化への支援
 ③良好な住宅地景観の保全と形成
 ・景観形成地区等の指定による規制誘導
 ④地域産木材・建材の積極的な活用の推進
 ・県産木材住宅の供給への支援

4 ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり

- ①高齢者が自分らしく生活できる住宅の供給
 ・良質なサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)供給への支援
 ②若年・子育て世帯が暮らしやすい環境の整備
 ・既存住宅を活用した若年・子育て世帯向け住宅供給への支援
 ③ライフスタイルに合わせた住み替えの支援
 ・高齢者若年・子育て世帯の住み替えへの支援、シェアハウス等の新たな住まい方の普及

5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり

- ①空き家の利活用等の促進
 ・空き家の改修等への支援、UJI ーンのための活用の促進
 ②既存住宅の流通の促進
 ・建物状況調査(インスペクツィン)と瑕疵保険の普及、安心して購入できる既存住宅の認定等
 ③住宅の適正な維持管理の促進
 ・安心してリフォーム業者を選べる登録制度の整備、マンションの適正な維持管理や建替えを支援するアドバイザーの派遣

6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

- ①地域コミュニティの活性化
 ・地域の担い手の育成、地域交流拠点整備への支援
 ②オルトニュータウン再生の取組の推進
 ・「兵庫県オルトニュータウン再生イニシアチブ」の活用、舞踊団地再生の推進
 ③多自然居住の推進
 ・カムバックひょうごセンターの運営、ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会の運営
 ④住教育の充実
 ・学校等への出前講座や県民向けセミナーの開催

成果指標

【設定の考え方】

- ・住宅の耐震化率
 85.4% (H25) → 97% (H37)
 [現状耐震性のない34.6万戸をおおむね解消]
- ・耐震性のない住宅への草の根意識啓発の実施戸数
 — (H27) → 全34.6万戸 (H37)
 *市町や専門家を通じた地域レベルの意識啓発
- ・最低居住面積水準*未満世帯の割合
 2.7% (H25) → 早期に解消
 *単身世帯25㎡、2人世帯30㎡、以後1人増えるごとに10㎡を加算
 [現状水準未満の6.3万世帯を解消]
- ・あんしん賃貸住宅*の登録戸数
 2,331戸 (H27) → 5,000戸 (H37)
 *高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅
 [あんしん賃貸住宅への入居を希望する世帯数まで増加]
- ・省エネルギー対策をした住宅ストックの割合
 18.9% (H25) → 50% (H37)
 [新築(3万戸/年)の義務化及び既存改修を現状1万戸/年から2万戸/年まで増加]
- ・新築住宅における長期優良住宅の供給割合
 14.8% (H27) → 20% (H37)
 [供給戸数を現状5千戸/年から6千戸/年まで増加]
- ・サ高住の登録戸数
 10,224戸 (H27) → 22,000戸 (H37)
 [見守り等のサービスが必要な高齢者のみ世帯数まで増加]
- ・子育て世帯の誘導居住面積水準*の達成率
 42.7% (H25) → 50% (H37)
 *戸建住宅は単身世帯55㎡、2人世帯75㎡、以後1人増えるごとに25㎡を加算、共同住宅は単身世帯40㎡、2人世帯55㎡、以後1人増えるごとに15㎡を加算
 [子育て世帯を除いた世帯の達成率と同程度まで増加]
- ・住宅流通量に占める既存住宅の割合
 22% (H25) → 30% (H37)
 [流通戸数を現状1万戸/年から1.5万戸/年まで増加]
- ・既存住宅の売買において瑕疵保険に加入した住宅の割合
 4.4% (H26) → 20% (H37)
 [加入件数を現状の400件/年から保険付住宅購入希望数3,000件/年まで増加]
- ・オルトニュータウンの再生に向けた地域住民による活動が行われている団地の割合
 9% (H27) → 40% (H37)
 [対象55団地について現状の5団地を20団地まで増加]

公営住宅の供給の目標量

今後10年間の供給の目標量(H28~H37) 50.4千戸
 (新設及び建替えによる整備戸数と空き家募集戸数の合計)

大都市地域における住宅及び住宅地の供給

・既成市街地では土地の有効利用・高度利用を推進するとともに、郊外では新たな市街地開発を抑制
 ・神戸・阪神地域及びその周辺地域で、住宅及び住宅地の重点供給地域を46地区設定

兵庫県住生活基本計画【概要】2/2

区分	全県共通の取組	地域ごとの特徴的な取組			
		都市中心部 (高度成長期以前から存在する既成市街地)	郊外住宅地 (高度成長期以降に開発された都市の郊外部)	地方都市 (地方都市中心市街地とその周辺)	多自然地域の集落群 (自然が豊かな地域に存在する集落等の区域)
住生活の将来像 (まちづくり基本方針に即して設定)		産業や商業が集積する利便性の高い快適な空間と多様な人材が集まる都市中心部は、賑わいと活力のあふれるまちが形成されている。多様化する居住ニーズの中で誰もが自分の生活スタイルに応じた住まいを確保でき、災害にも安全で、健康かつ快適な住生活が実現している。	計画された都市基盤による高い安全・安心と緑豊かな生活環境を有する郊外住宅地は、住民が主体となり、様々なコミュニティビジネスや住民活動がまちの機能を補完し、多世代が連携し支え合う住生活が実現している。	地域の文化や経済の中心として医療や介護、就労、教育、購買等の機能が集積し、歩いて暮らすことができる地方都市は、周辺の集落や遠方からの交流人口を受け入れる地域の結節点として、自然・観光・産業資源を活かした、ゆとりのある住生活が実現している。	豊かな自然に囲まれ、野外活動等を通じた憩いの場や、食料等の供給源となっている多自然地域は、地域の伝統や誇り、愛着が世代を越えて受け継がれるとともに、都市住民との交流や絆を通じて生み出される「しごと」により、持続可能な住生活が実現している。
住宅戸数	約273万戸	約113万戸	約100万戸	約10万戸	約50万戸
安全・安心	1 災害などに備えた安全な住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇 〇 〇 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションや民間賃貸住宅の耐震化促進 ・ 〇 ・ 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ 〇
	2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇 〇 〇 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ あんしん賃貸住宅の登録の促進 ・ 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 在宅介護等に適したバリアフリー化への支援と改修計画をアドバイザーの派遣 	<ul style="list-style-type: none"> ・ あんしん賃貸住宅の登録の促進 ・ 〇
環境との共生	3 良質で環境にやさしい住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇 〇 〇 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの植栽や駐車場の芝生化への県民まちなみ緑化事業による支援 ・ 景観形成基準等による高層マンションと周辺環境との調和 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画等の指定による緑化の規制誘導、良好な住宅地景観の保全と形成 ・ 住宅地の植栽への県民まちなみ緑化事業による支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観形成地区等の指定による伝統的な町家景観の保全 ・ 木材生産者や工務店の事業者グループによる地域産木材活用住宅の供給への支援
	4 ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇 〇 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ シェアハウスやコネクティブハウスなどの新たな住まい方の普及 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ 〇 ・ 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇
魅力と活力	5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇 〇 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ マンションの適正な維持管理や建替えを支援するアドバイザーの派遣 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇
	6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇 〇 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション居住者も参画する地域のまちづくり協議会の設立や活動支援のためのアドバイザー派遣 ・ 田舎暮らし臨時相談所の開設、田舎暮らしセミナー・個別相談会の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ 〇 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇 ・ 〇 ・ 〇

目次

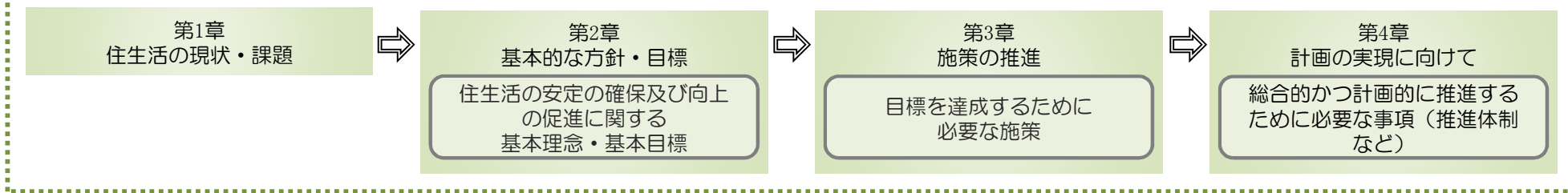
- 1. 市町村住生活基本計画の概要
- 2. 検討体制
- 3. 計画内容の検討
- 4. 手続
- 5. その他

※ 市町村住生活基本計画(市町村計画)とは、住生活基本計画、住宅マスタープラン等、民間住宅を含めた住宅全般に関する施策に言及している計画とし、住宅全般に関する施策に言及している場合には、その他の計画も含まれます。

市町村住生活基本計画について

- 市町村住生活基本計画とは、市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、当該市町村の区域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画をいう。
- 計画に定める事項については、都道府県住生活基本計画に定めることとされている事項を参考にすることが考えられる。

市町村住生活基本計画の構成(例)



計画策定のねらい

取り組みたい事業についてのオーソライズ

- 複数の関連計画の全体像を捉えやすくなり、個々の計画のオーソライズができた(兵庫県高砂市)
- 計画のなかで、町営住宅の整備方針を定めることができた(福井県若狭町)

• 取り組みたかった事業を位置づけることができた(北海道和寒町)

• 課題抽出や不動産事業者へのヒアリング等に基づき、子育て世帯用の新築住宅補助、町内施工業者に発注した場合の補助など、実効性のある住宅支援策が設けられた(福島県石川町)

他部局と連携

- 他部局と連携して施策を立案する体制が整った(北海道長沼町)
- 各部署の課題の共有が図られ、連携の必要性を再認識した(北海道清里町)

• 他部局と連携して施策を立案する体制が整った(千葉県四街道市)

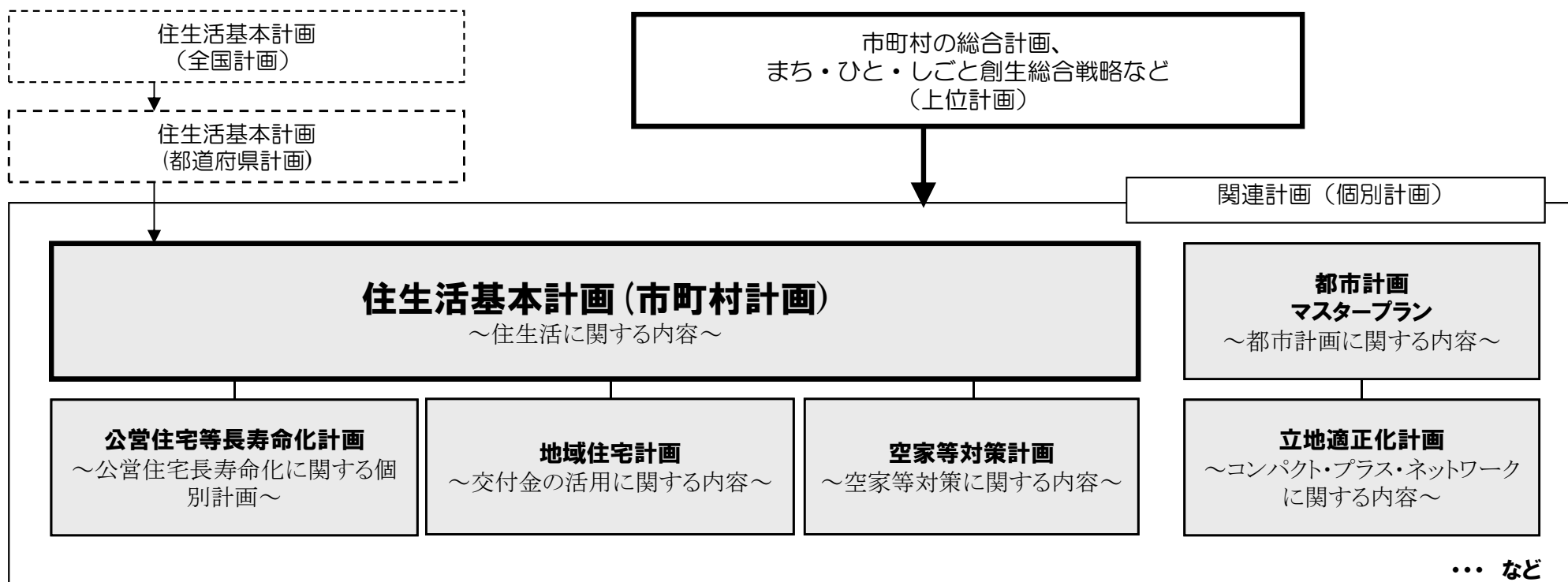
• 横断的な政策は難しく、人事異動で機能しなくなるといった問題があったが、部署横断的なワーキンググループでキーワードを設けて検討したことで、課題や対策を真剣に考える契機になった(福島県石川町)

1. 市町村住生活基本計画の概要

地域住宅計画、公営住宅等長寿命化計画との関係

- 既に地域住宅計画※¹を策定している市町村においては、市町村計画の内容を踏まえ、必要に応じて地域住宅計画の変更を行い、市町村計画と整合性の図られたものとするのが望ましい。
- 公営住宅等長寿命化計画※²の中に、民間住宅を含めた住生活全般に関する施策の方向性を盛り込む形で、市町村計画を策定した事例もある。

■市町村における住生活基本計画の位置づけの例



※¹ 地域住宅特別措置法に基づき、公的賃貸住宅の整備等に関し、地域における住宅に対する多様な需要に応じて都道府県又は市町村が自主的に作成する計画であり、この計画に基づく事業には、同法上、地域住宅交付金の交付をはじめとする特別の措置を講じることとされています。

※² 予防保全的な維持管理、耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図るため、公営住宅等ストックを管理する地方公共団体ごとに策定する計画です。

2. 検討体制

他部局(まちづくり部局、福祉部局等)との連携

- 住宅は住民生活にとって欠くことのできない基盤であることから、住宅担当部局だけで検討を進めるのではなく、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局とも密接に連携を図り、これらの部局の意見も踏まえて計画案を作成することが望ましい。
- 他部局との連携方策としては、以下のような方法が想定される。
 - ① 関係課へのヒアリング：関係課に、住生活に関して現在実施している事業・取組みや今後実施を考えている取組み、計画案の内容等について、ヒアリング又はメールによる意見照会を実施。
 - ② 庁内検討組織：関係課のメンバーからなる庁内検討組織を設置し、他部局の意見を踏まえた計画案を作成。

3. 計画内容の検討

計画策定にあたり統計データの活用について

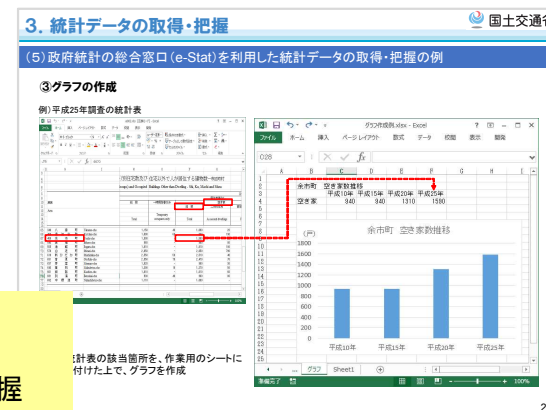
- 市町村住生活基本計画の策定にあたり、統計データ等の把握・取得方法や活用方法に苦慮することが少なくないと考えられる。
- このため、本手引きの別冊として、住宅政策へ活用可能な統計データ等の取得や取扱い、市町村レベルの統計データがない場合の対応等について、有用な情報を収集・整理した「**市町村住生活基本計画のための統計データ活用マニュアル**」(2019年3月)を作成。

■「市町村住生活基本計画のための統計データ活用マニュアル」(2019年3月)の概要 マニュアルの構成

1. 本マニュアルの目的
2. 市町村住生活基本計画に使用されている統計データ
3. 統計データの取得・把握
4. 独自調査の実施



政府統計の総合窓口(e-Stat)を利用した統計データの取得・把握



3. 計画内容の検討

全国計画や都道府県計画に記載された指標を活用した例

指標名	現状	目標	備考
最低居住面積水準未満率	1.7% (H25)	早期に解消	県計画の目標値を目指す
住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合	5.4% (H25)	8.0% (H37)	県計画の増加率を採用
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	45.1% (H25)	75.0% (H37)	県計画の目標値を目指す
市民の住宅についての満足度	67.3% (H26)	72.0% (H37)	県計画の増加率を採用

上位計画や関連計画の指標を活用した例

指標名	現状	目標	備考
空き家バンクへの新規物件登録数	1件 (H27)	5件 (H38)	総合計画から引用
定住奨励金の年間交付件数	4件 (H28)	4件 (H38)	総合計画から引用
防災士の登録者数(累計)	193人 (H27)	300人 (H38)	総合計画から引用
年少人口(0~14歳)	11,833人 (H22)	11,360人 (H35)	総合計画から引用

4. その他

計画策定にあたっての工夫、特徴的な市町村計画

他の計画とあわせて策定

北海道清里町(人口約4千人)、北海道湧別町(人口約9千人)
 ・公営住宅等長寿命化計画の見直しに合わせて、住生活基本計画を策定し、人口や世帯などの基本事項の調査の効率化を図った。

住民アンケートを効率的に実施

山形県三川町(人口約8千人)
 ・町民意向調査の調査事項は、計画の見直しの際に比較検証が容易にできるよう、次回以降の調査でも継続して把握できるものとした(住まいの満足度など)。

移住・住み替え支援への重点的な取り組み

兵庫県多可町(人口約2万人)
 ・定住推進に関する部署が所管しており、住まいのワンストップ総合相談窓口の充実を重点施策のひとつとして掲げている。
 ・10年後の相談による移住件数を40件とするほか、施策の認知度を指標としている。

施策に基づく具体的な事業展開

北海道当麻町(人口約7千人)
 ・相談窓口の設置、ニュータウンの造成・分譲による定住の促進、きた住まいる住宅の普及促進、耐震改修補助制度、民活方式(買取方式)による公営住宅の整備、融雪槽等設置助成事業など、具体的な施策を展開している。