

社会資本整備審議会住宅宅地分科会 中間とりまとめ案 (たたき台) 参考資料

- 1. 住生活基本計画(全国計画)について**
2. 「居住者」の視点について
3. 「ストック」の視点について
4. 「まちづくり」の視点について
5. 「産業・新技術」の視点について

住生活基本計画(全国計画)の見直しについて

「住宅建設五箇年計画」(閣議決定)

住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)に基づき、昭和41年度より8次にわたり策定され、5年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

「住生活基本計画」(閣議決定)

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに3度、おおむね5年ごとに変更。
(平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更)

社会経済情勢の著しい変化

住宅ストックの量の充足
少子高齢化、人口減少

新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から
住生活の「質の向上」へ

「住生活基本計画」の見直し

住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し、変更を行うこととしている。次回の変更(令和3年3月めど)に向けて、現行の住生活基本計画について見直しを行う。

○住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)(抄)

第4 施策の総合的かつ計画的な推進 (5) 政策評価の実施と計画の見直し

② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

○住生活基本法(平成18年法律第61号)(抄)

第一条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第十五条 (略)

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、(略) 社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

現状と
今後
10年
の
課題

- (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】
・後期高齢者：2010年 約1,419万人→2025年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加：1992年 約59万世帯 → 2015年 約162万世帯
- (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】・2013年 約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）
- (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】・希望出生率1.8に対して1.4の現状
- (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

計 画 の 目 標（計画期間：2016年度～2025年度）

居住者からの視点

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ①民間賃貸住宅の活用
- ②公的賃貸住宅への入居支援
- ③持家の取得支援
- ④三世帯同居・近居の促進

等

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ①高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- ②需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給や「生涯活躍のまち」の形成
- ③公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた地域拠点の形成
- ④リバースモーゲージの普及による高齢者の住み替え等の資金の確保

等

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

- ①空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- ②公的賃貸住宅の適切な供給・管理

等

住宅ストックからの視点

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、**既存住宅が資産となり、次の世代にも承継される「新たな住宅循環システム」の構築**

⇒「資産としての住宅」への転換
リフォーム投資の拡大・住み替え需要の喚起
⇒人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力

- ①建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
- ②住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
- ③住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上（外壁・内装のリフォーム、デザイン等）
- ④既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- ⑤資産として承継できる長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給

等

目標5 建替えや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

- ①耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新
※居住されている住宅のうち、耐震性を満たさない住宅：約900万戸
- ②リフォームによる耐震性・耐久性等・省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- ③投資意欲を刺激するリフォーム（健康増進・デザイン等）の促進
- ④マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進

等

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ①良質な既存住宅が流通し、空き家増加が抑制される流れの創出
- ②空き家を活用した地方移住や二地域居住等の促進
- ③古民家等の再生・活用や介護・福祉・子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換
- ④防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の解体・撤去の推進

等

産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- ①地域経済を支える地域材を用いた木造住宅の供給促進、設計者・技能者の育成、伝統的な技術の承継・発展、CLT等の部材・工法等の技術開発を推進
- ②住宅ストックビジネス※の活性化、多角化する住生活産業に対応した担い手の確保・育成
※既存住宅の維持管理、リフォーム建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等
- ③子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに答える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大、住生活産業の海外展開を支援するなど我が国の住生活産業の成長を促進
※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ①スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりとの連携、交通・買い物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- ②住宅団地の再生・その機会をとらえた高齢者・子育て支援施設等の地域拠点形成
- ③良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- ④密集市街地の改善整備や無電柱化の推進等による居住者の災害時の安全性の向上

等

**目標1 結婚・出産を希望する
若年世帯・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※における誘導居住面積水準達成率

【全国】 42% (H25) → 50% (H37)

【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)

※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

**目標2 高齢者が自立して暮らす
ことができる住生活の実現**

② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2.1% (H26) → 4% (H37)

③ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け
住宅の割合

77% (H26) → 90% (H37)

④ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上
の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)

⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）
における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援
に資する施設の併設率

平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地の
おおむね9割

⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

41% (H25) → 75% (H37)

**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**

⑦ 最低居住面積水準未達率

4.2% (H25) → 早期に解消

●（再掲）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね
1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医
療福祉拠点化

●（再掲）建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100
戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世
帯の支援に資する施設の併設率

**目標4
住宅すごろくを超える
新たな住宅循環システムの構築**

⑧ 既存住宅流通の市場規模

4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)

⑨ 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

5% (H26) → 20% (H37)

⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

11.3% (H26) → 20% (H37)

**目標5 建替えやリフォームによる
安全で質の高い住宅ストックへの更新**

⑪ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない
住宅ストックの比率

18% (H25) → おおむね解消 (H37)

⑫ リフォームの市場規模

7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)

⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合

6% (H25) → 20% (H37)

⑭ マンションの建替え等の件数（S50からの累計）

約250件 (H26) → 約500件 (H37)

⑮ 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の管理組合の割合

46% (H25) → 70% (H37)

**目標6 急増する空き家の
活用・除却の推進**

⑯ 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数
に対する割合

0割 (H26) → おおむね8割 (H37)

⑰ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

318万戸 (H25)

→ 400万戸程度におさえる (H37)

**目標7
強い経済の実現に貢献する
住生活産業の成長**

●（再掲）既存住宅流通の市場規模

●（再掲）リフォームの市場規模

**目標8
住宅地の魅力の維持・向上**

⑱ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

約4,450ha（速報） (H27)

→ おおむね解消 (H32)

●（再掲）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね
1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療
福祉拠点化

●（再掲）建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100
戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世
帯の支援に資する施設の併設率

●（参考）景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区
町村数）

458団体 (H26) → 約700団体 (H32)

●（参考）市街地等の幹線道路の無電柱化率

16% (H26) → 20% (H32)

●（参考）最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応した
ハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につな
がる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区
町村の割合

【洪水】 - (H26) → 100% (H32)

【内水】 - (H26) → 100% (H32)

【津波】 0% (H26) → 100% (H32)

【高潮】 - (H26) → 100% (H32)

●（参考）土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防
災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村
の割合

約33% (H26) → 約100% (H32)

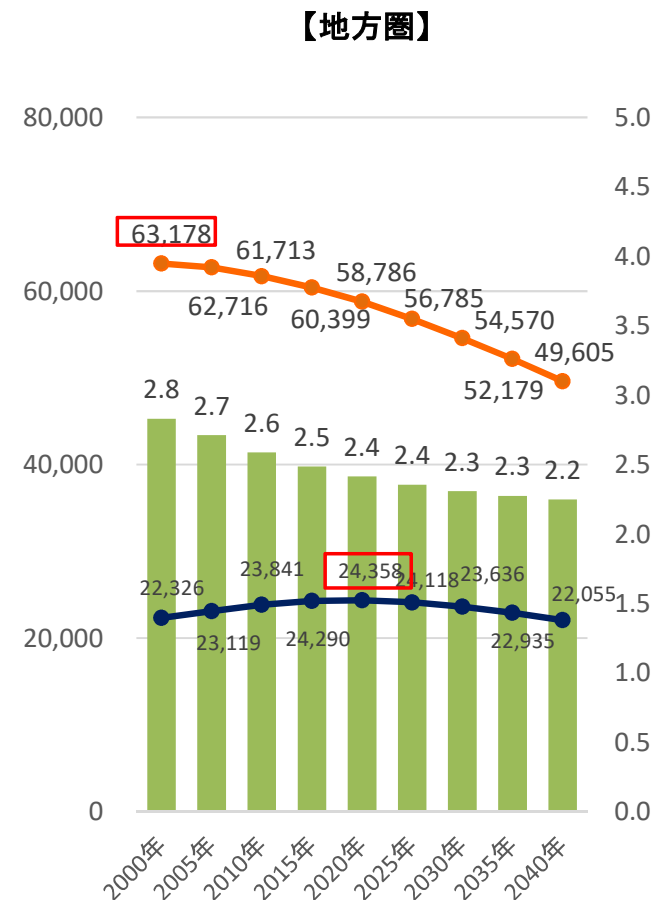
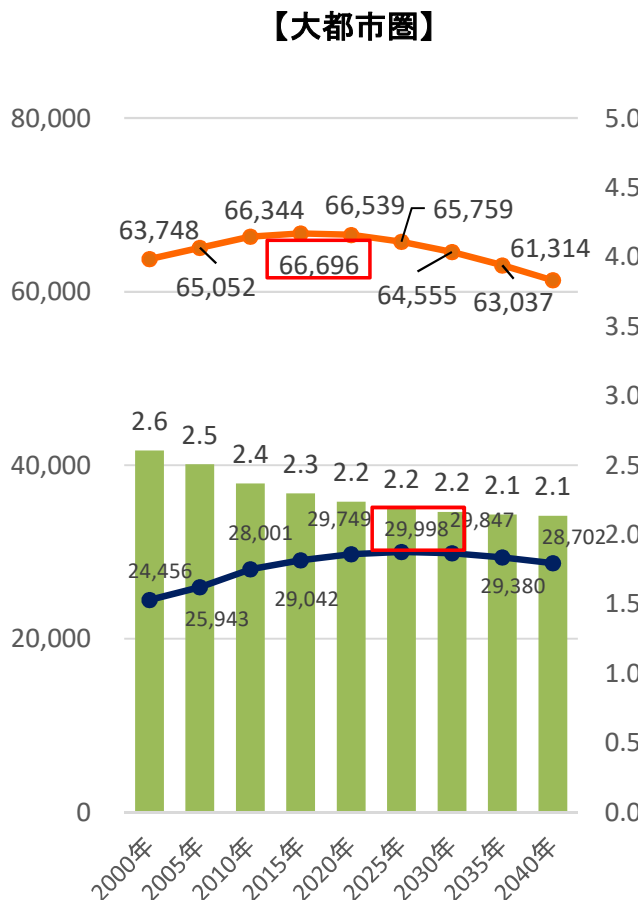
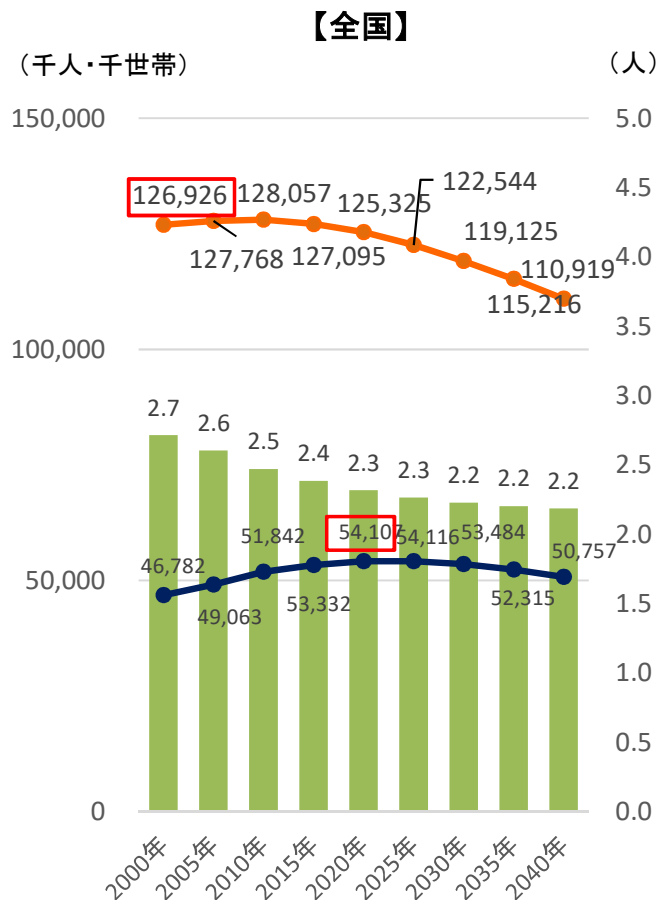
●（参考）国管理河川におけるタイムラインの策定数

148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)

1. 住生活基本計画(全国計画)について
- 2. 「居住者」の視点について**
3. 「ストック」の視点について
4. 「まちづくり」の視点について
5. 「産業・新技術」の視点について

○我が国の人口は、既に減少局面に入っており、世帯数も2025年頃をピークに減少を続けていく見通し
 ○地方圏では、大都市圏より世帯数の減少が早く始まり、2020年頃をピークに減少を続けていく見通し

【人口・世帯数の推移と将来推計】



【凡例】●:人口、●:世帯、■:1世帯あたりの人員数、□:ピーク

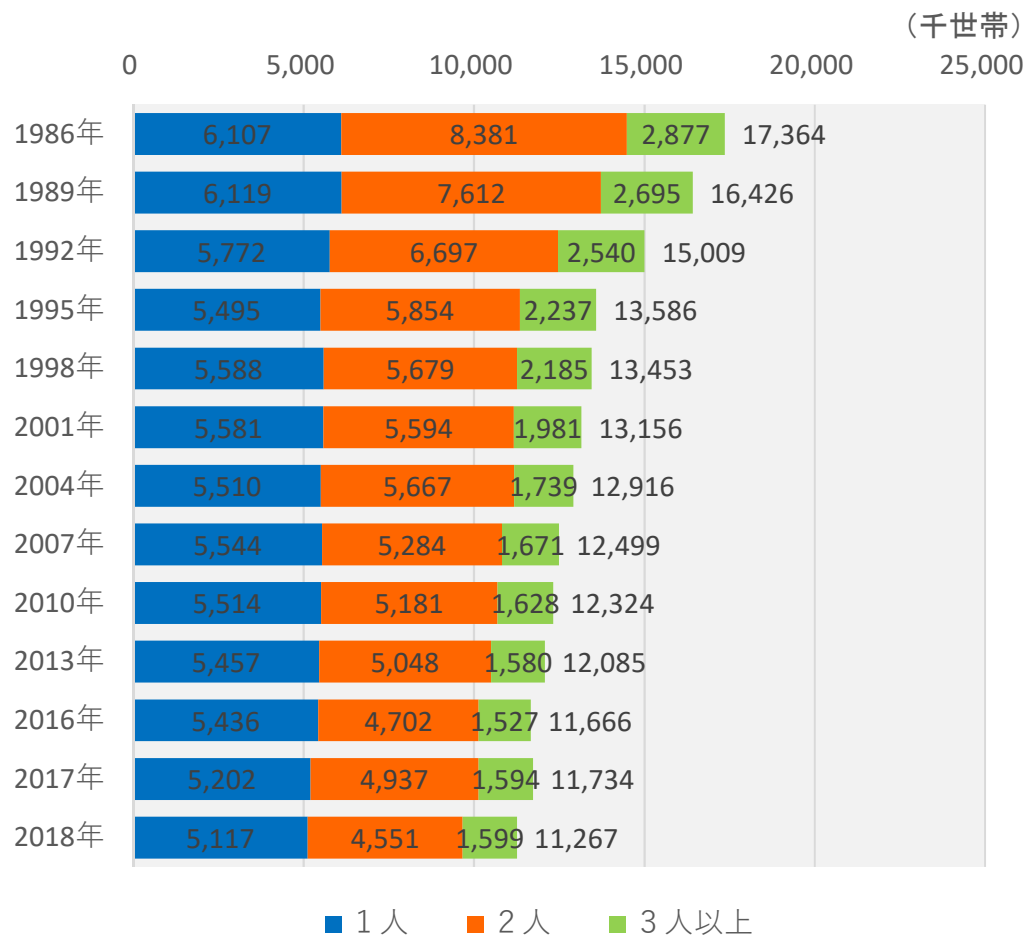
大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

地方圏: 大都市圏以外の道県

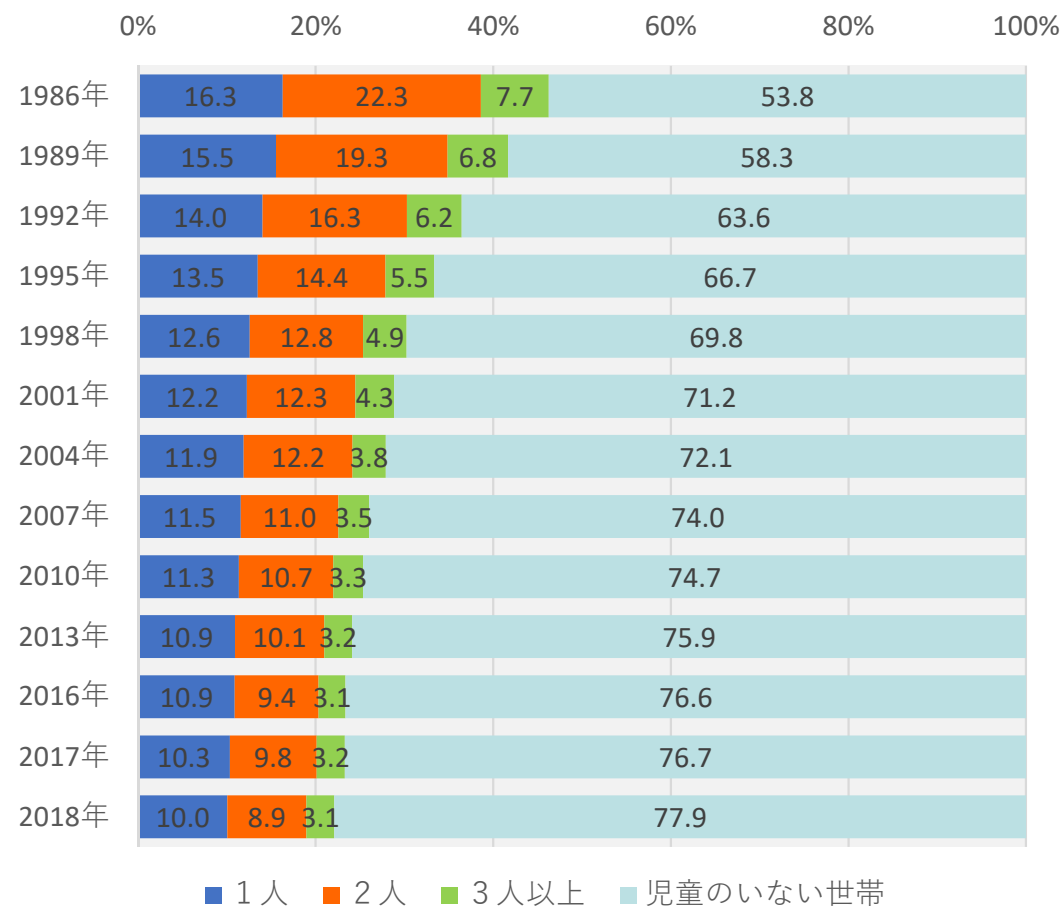
(出典)
 人口: 国勢調査[総務省]、日本の将来推計人口(全国: 2017年4月推計)・日本の地域別将来推計人口(その他: 2018年3月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]
 世帯数: 国勢調査[総務省]、日本の世帯数の将来推計(全国: 2018年1月推計、その他: 2019年4月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]

○ 児童のいる世帯数は一貫して減少傾向にあり、2018年時点では約1,130万世帯となっている
 ○ 世帯構成別の割合で見ると、児童のいる世帯は全世帯の約2割となっている

【児童のいる世帯数(児童数別)】



【児童のいる世帯の割合】

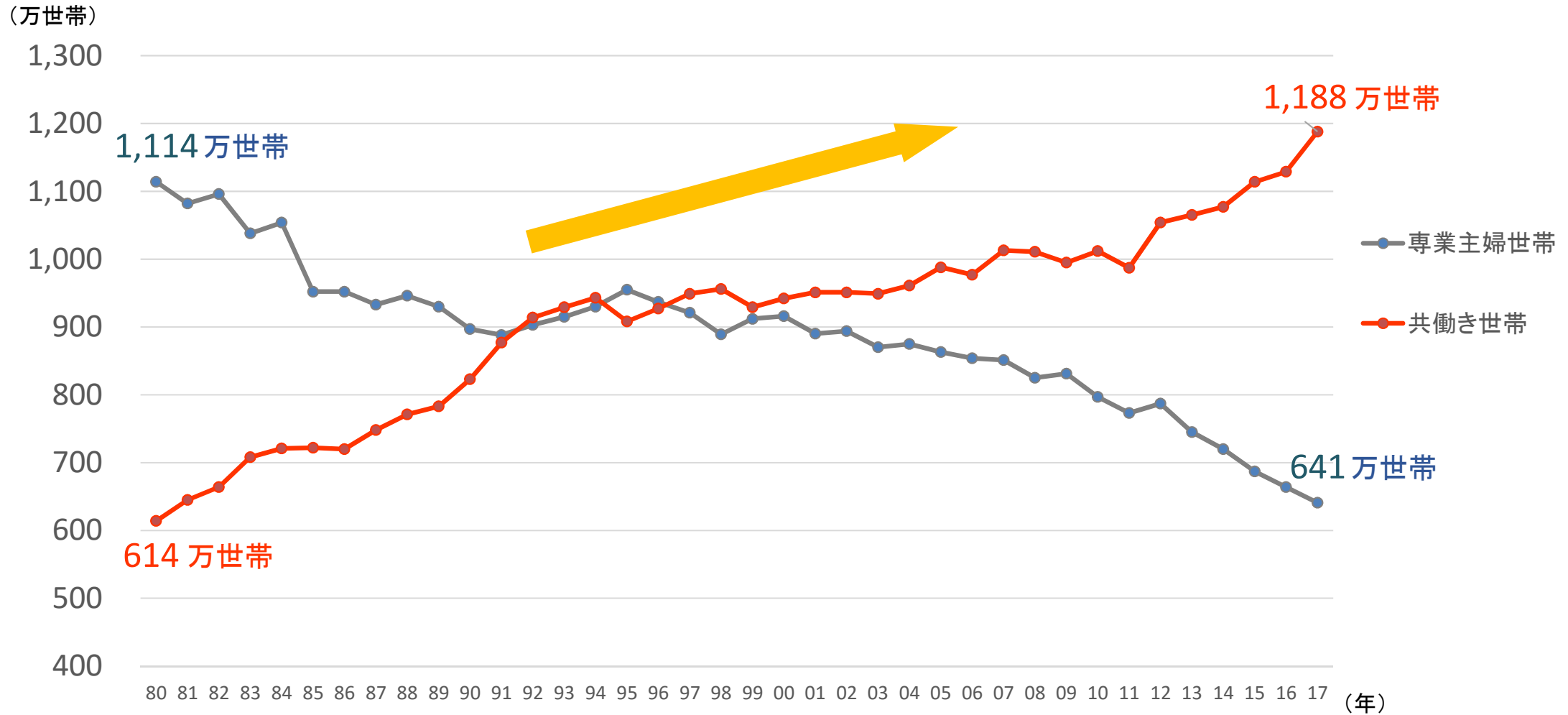


出典:厚生労働省「国民生活基礎調査」

※1 児童:18歳未満の未婚の者

※2 1995年は兵庫県、2016年は熊本県の数値を除いたもの

○ 共働き世帯数は増加しており（1980年：約614万世帯 → 2017年：約1,188万世帯）、専業主婦世帯の2倍弱となっている

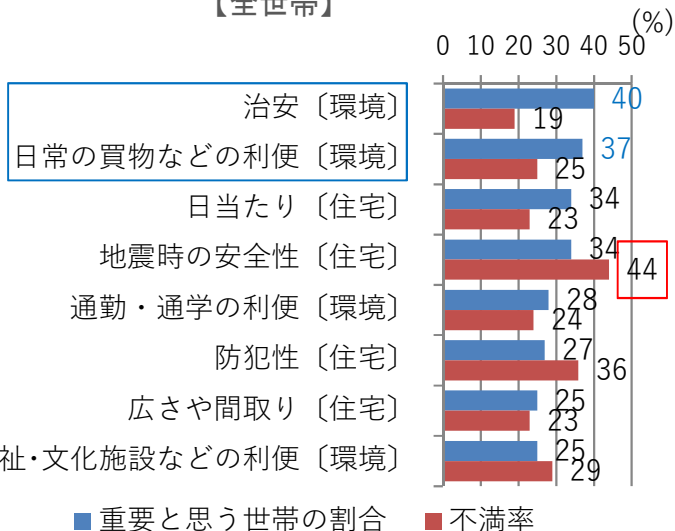


出典：厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」、総務省「労働力調査特別調査」、総務省「労働力調査(詳細集計)」
 注1「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者(非労働力人口及び完全失業者)の世帯。
 注2「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。
 注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

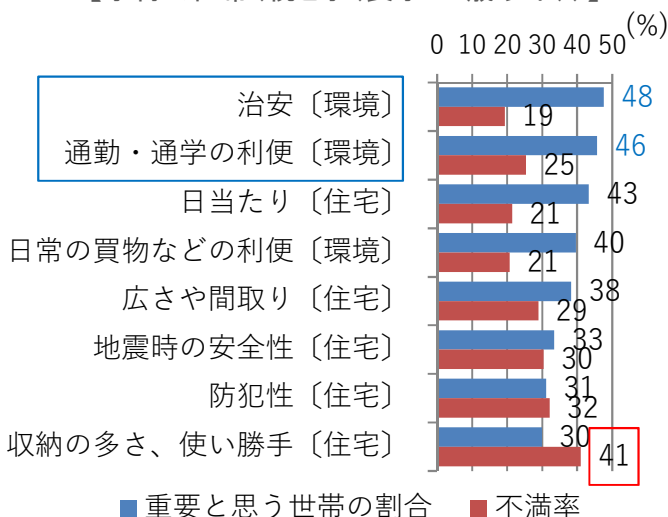
- (1) 住宅・居住環境の個別要素の重要度について、「全世帯」では「治安」「日常の買物などの利便」、「子育て世帯」では「治安」「通勤・通学の利便」、「高齢者世帯」では「日常の買物などの利便」「地震時の安全性」等を重視。重要度の高い項目の不満率は総じて低い傾向にあるが、「全世帯」の「地震時の安全性」、「子育て世帯」の「収納の多さ、使い勝手」、高齢者世帯の「高齢者への配慮(段差がない等)」等については不満率が高い。
- (2) 継続居留意向のある持家世帯のうち、リフォームの意向のある世帯の割合は、家計主が55～59歳で最も高く1/3以上となっている。
- (3) 住宅の点検等の依頼先については、現住宅の施工業者が約3割、入居後に自身で探した業者が約2割で、約3割は点検をしていなかった。

(1) 住宅・居住環境の個別要素の重要度・評価 ※1

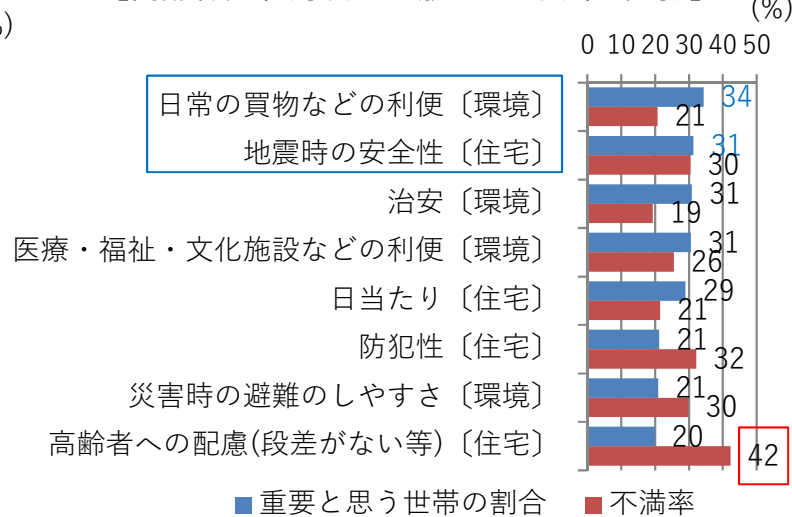
【全世帯】



【子育て世帯(親と子(長子17歳以下))】



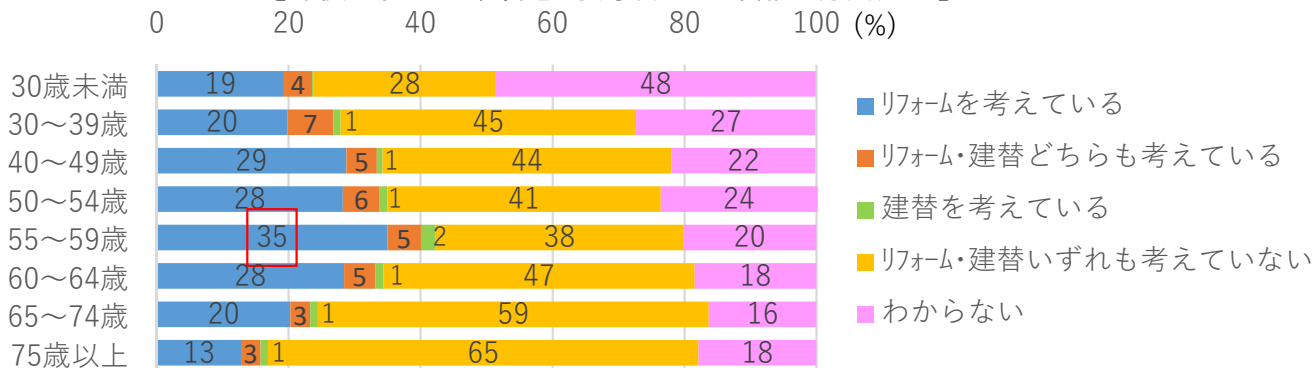
【高齢者世帯(家計主65歳以上の夫婦・単身)】



※1 住宅・居住環境の個別要素各16項目(計32項目)のうち、重要度の割合が高い8項目について掲載

(2) 住宅の改善意向

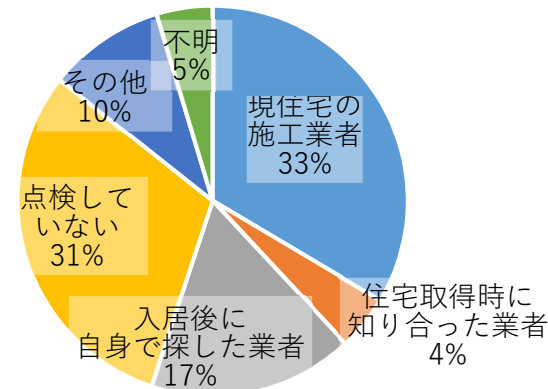
【今後の住宅の改善意向(家計主の年齢区分別)※2】



※2 継続居留意向のある持家世帯について集計

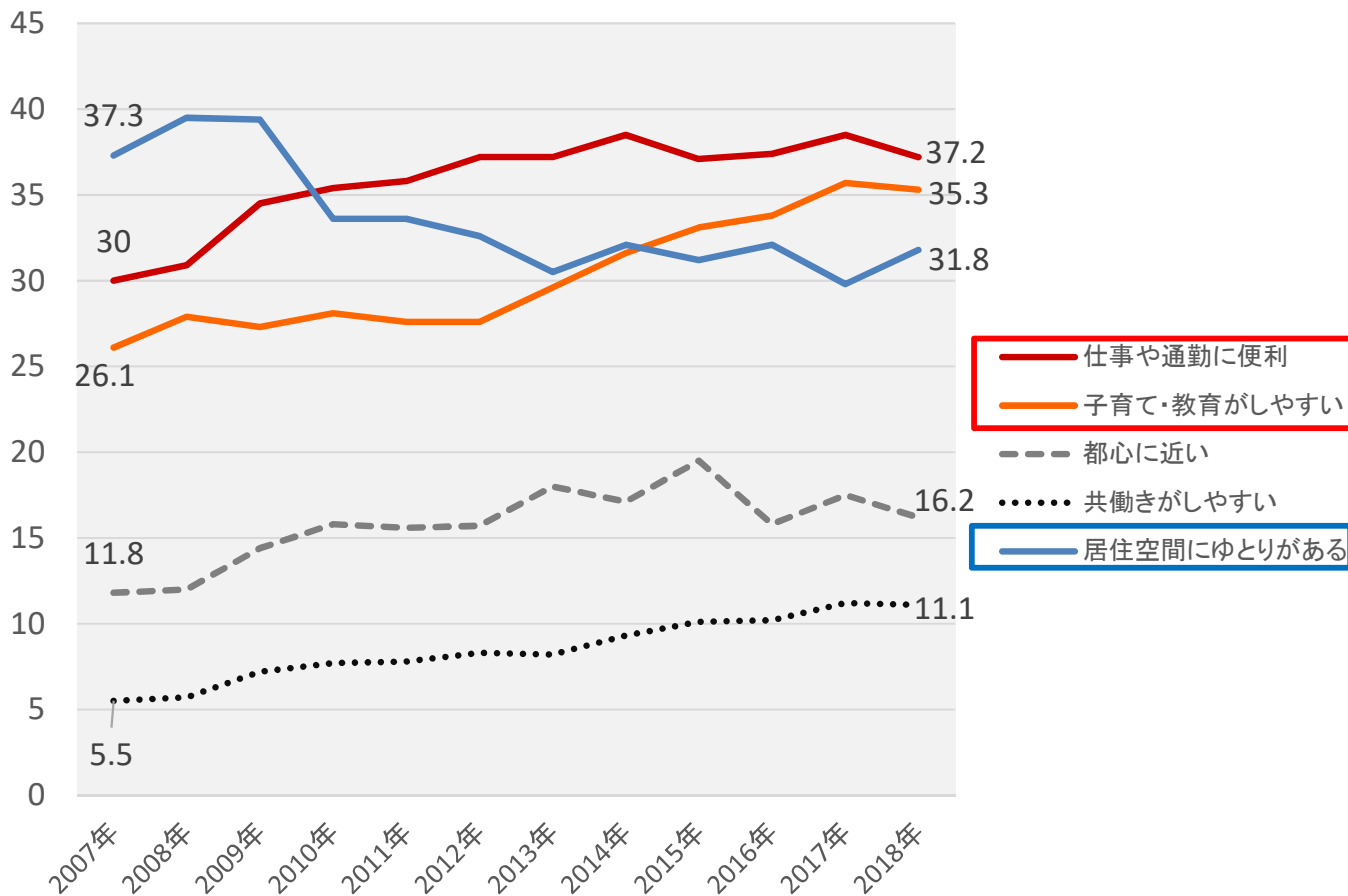
(3) 住宅の点検等(新規調査項目)

【住宅の点検等の依頼先】



○ 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

【住まい探しにあたって重視した事項】



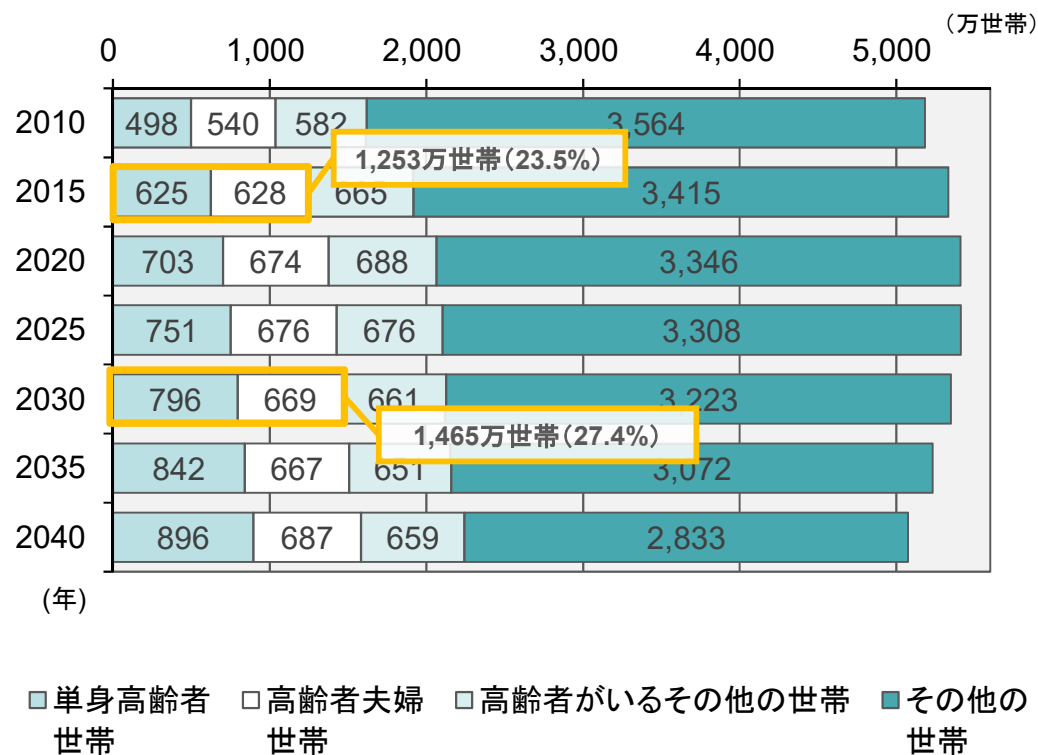
- 仕事や通勤に便利
30%(2007)⇒37.2%(2018)・・・+7.2%
- 子育て・教育がしやすい
26.1%(2007)⇒35.3%(2018)・・・+9.2%
- 居住空間にゆとりがある
37.3%(2007)⇒31.8%(2018)・・・-5.5%
- 都心に近い
11.8%(2007)⇒16.2%(2018)・・・+4.4%
- 共働きがしやすい
5.5%(2007)⇒11.1%(2018)・・・+5.6%

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

高齢者世帯数と年齢別単身世帯数の推移

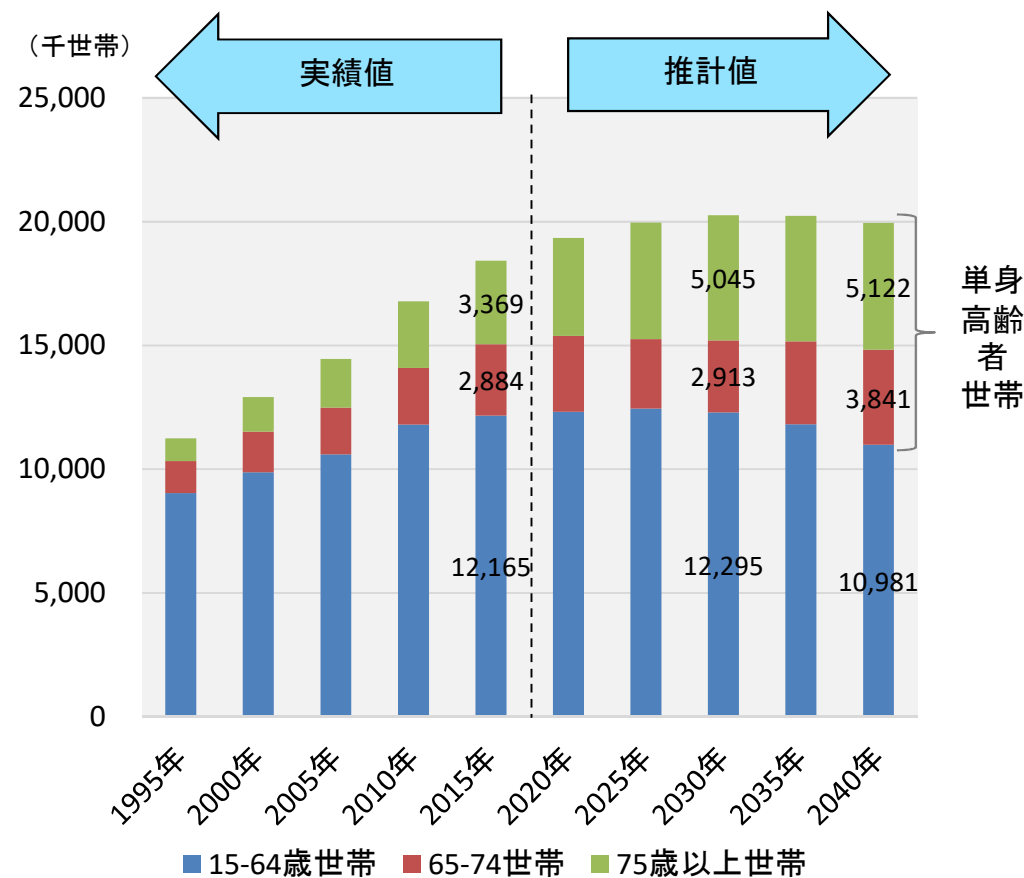
○ 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。このうち、単身高齢者世帯は、2030年には約800万世帯に迫る見通し

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

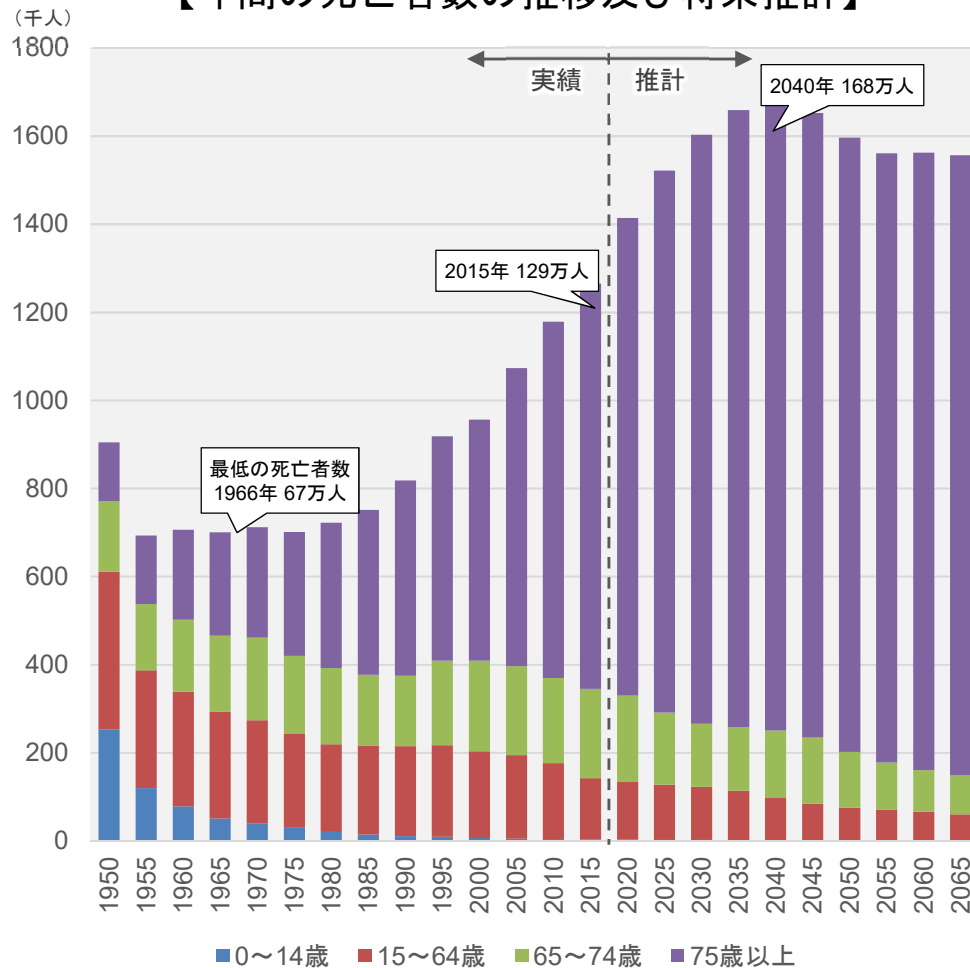
【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

- 死亡者数は増加が見込まれており、2030年以降は年間150万人程度が死亡すると見込まれている
- 病院での死亡が増加してきたものの、病院での対応にも限界があり、在宅での看取りが課題

【年間の死亡者数の推移及び将来推計】



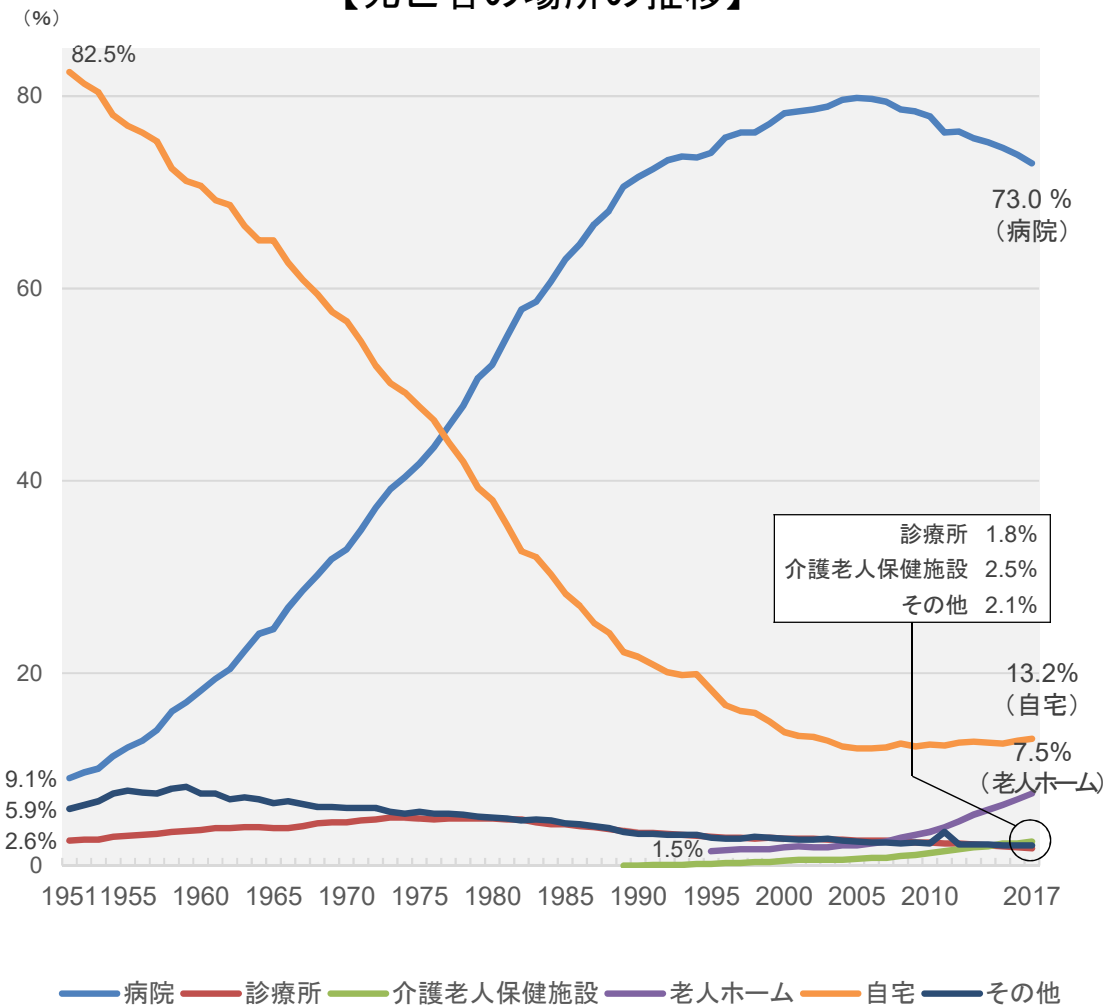
※2015年までの死亡者数には年齢不詳の者を含まない。

※2020年以降の推計は、出生中位(死亡中位)推計による。

出典 2015年までは厚生労働省「人口動態調査」、

2020年から国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年度推計)」

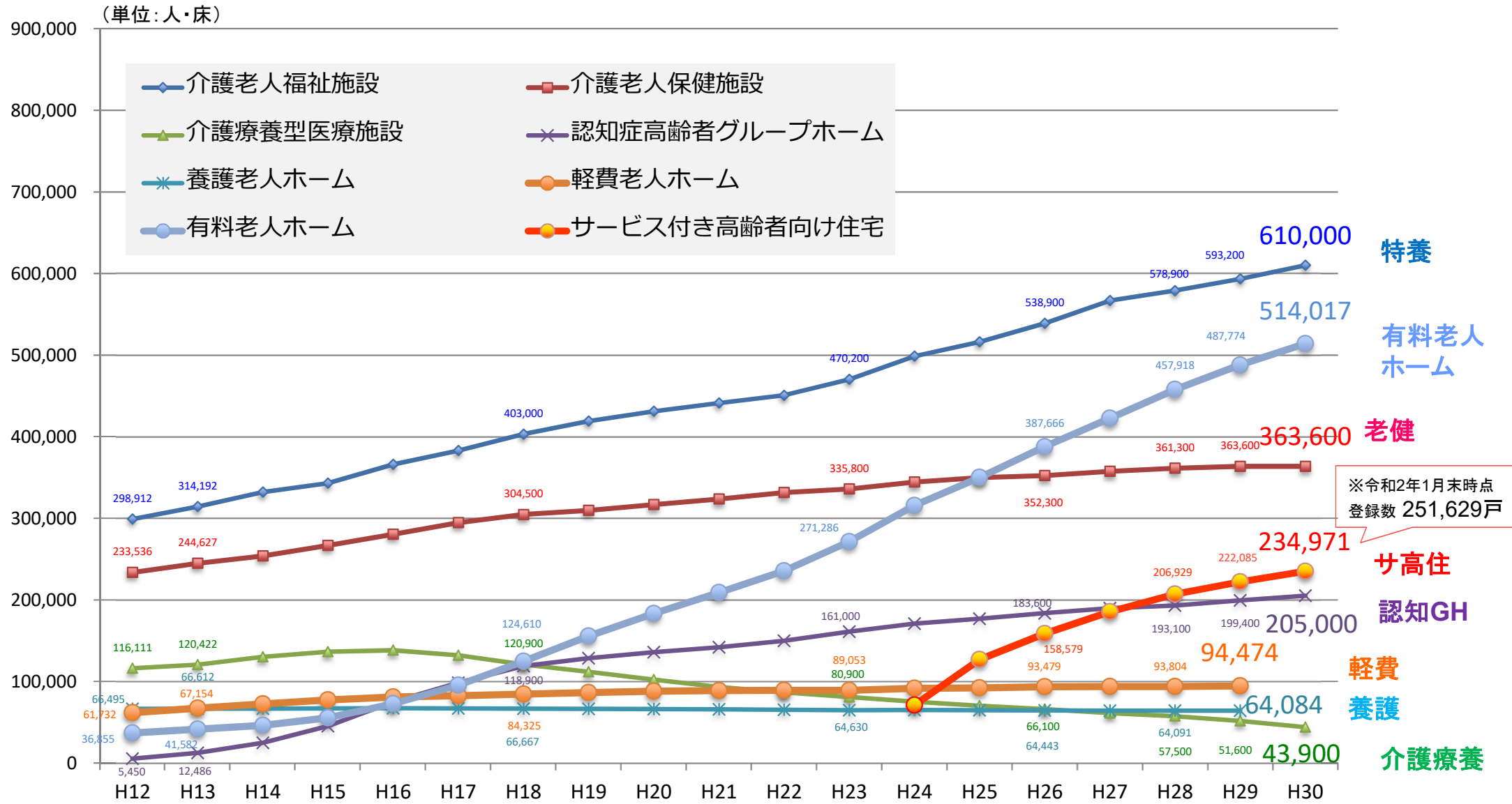
【死亡者の場所の推移】



※1994年までは老人ホームでの死亡は、自宅に含まれている

出典 厚生労働省「人口動態調査」

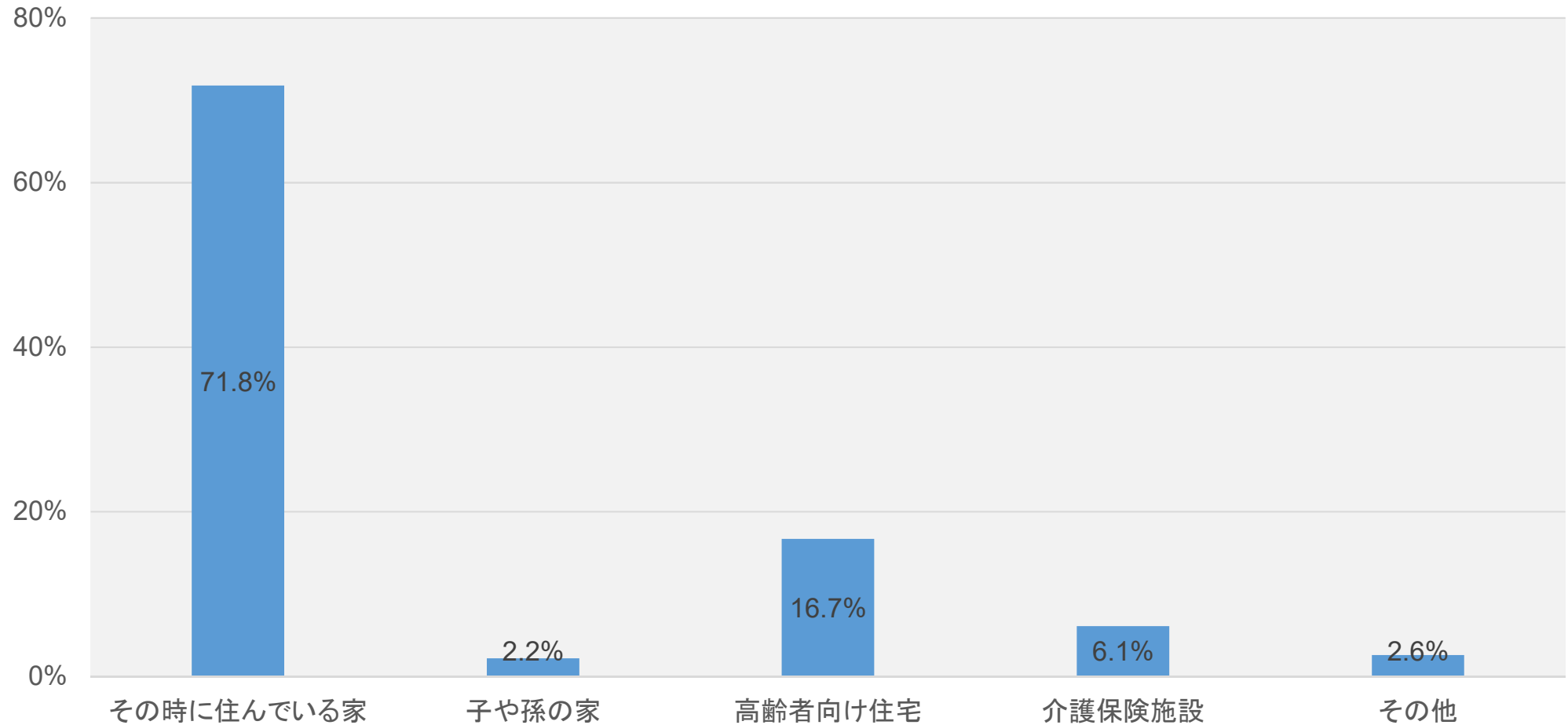
○ 近年、特養、有料老人ホーム、老健、サ高住、認知症グループホームが増加



※1: 介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査(10/1時点)【H12~H13】」、「介護給付費等実態調査(10月審査分)【H14~H29】」及び「介護給付費等実態統計(10月審査分)【H30~】」による。 ※2: 介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。 ※3: 認知症高齢者グループホームは、H12~H16は痴呆対応型共同生活介護、H17~は認知症対応型共同生活介護により表示。(短期利用を除く) ※4: 養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査(10/1時点)」による。ただし、H21~H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24~H29は基本票の数値。(利用者数ではなく定員数) ※5: 有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。(利用者数ではなく定員数) ※6: サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(9/30時点)」による。(利用者数ではなく登録戸数)

○ 終活期に住みたいところとしては、「その時に住んでいる家」の割合が最も高く約7割を占めている

【終活期に住みたいところ】



※ その他…病院、子どもと同居、民間賃貸住宅 等

※ 無回答0.6%。

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

法律で定める者

- ① 低額所得者 約1,300万世帯※1
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内) 約5,800世帯※2
- ③ 高齢者 約1,889万世帯※3
- ④ 障害者 約411万人※4
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を
養育している者 約1,147万世帯※5
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するもの
として国土交通省令で定める者

※ それぞれの世帯数・人数には重複がある

※1: 平成25年住宅・土地統計調査の全世帯数と低額所得者の定義(収入分位25%以下)から推計

※2: 直近の主な災害(平成29年九州北部豪雨、平成30年7月豪雨、北海道胆振東部地震、令和元年台風第15号、19号)における応急仮設住宅の入居世帯数(R2.1.15時点。内閣府調べ)

※3: 平成22年国勢調査からのH27推計(「高齢その他世帯」を含む)

※4: 平成30年版障害者白書より身体・知的障害者(18~64歳)と精神障害者(20~64歳)の計 ※5: 平成27年国勢調査

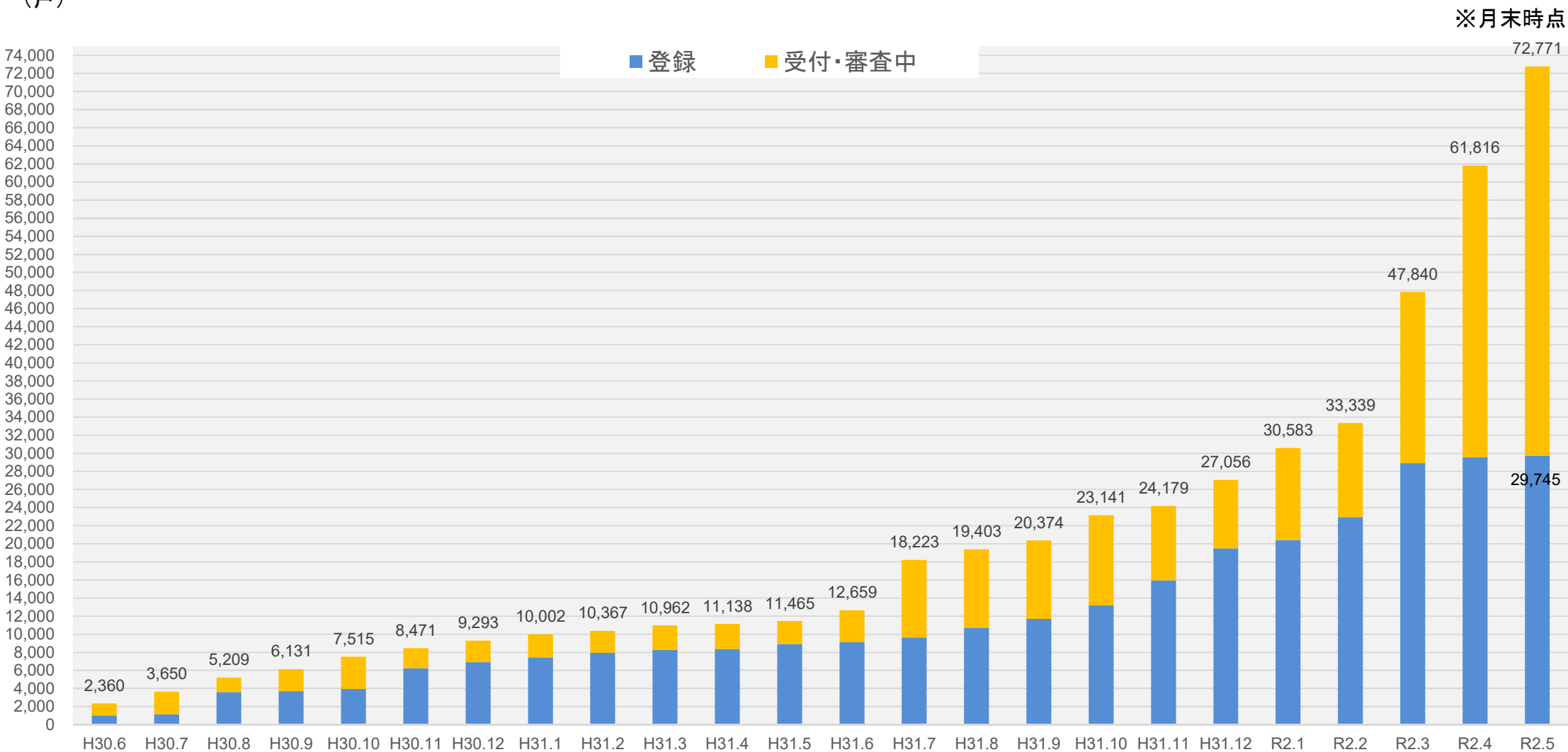
国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が
供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

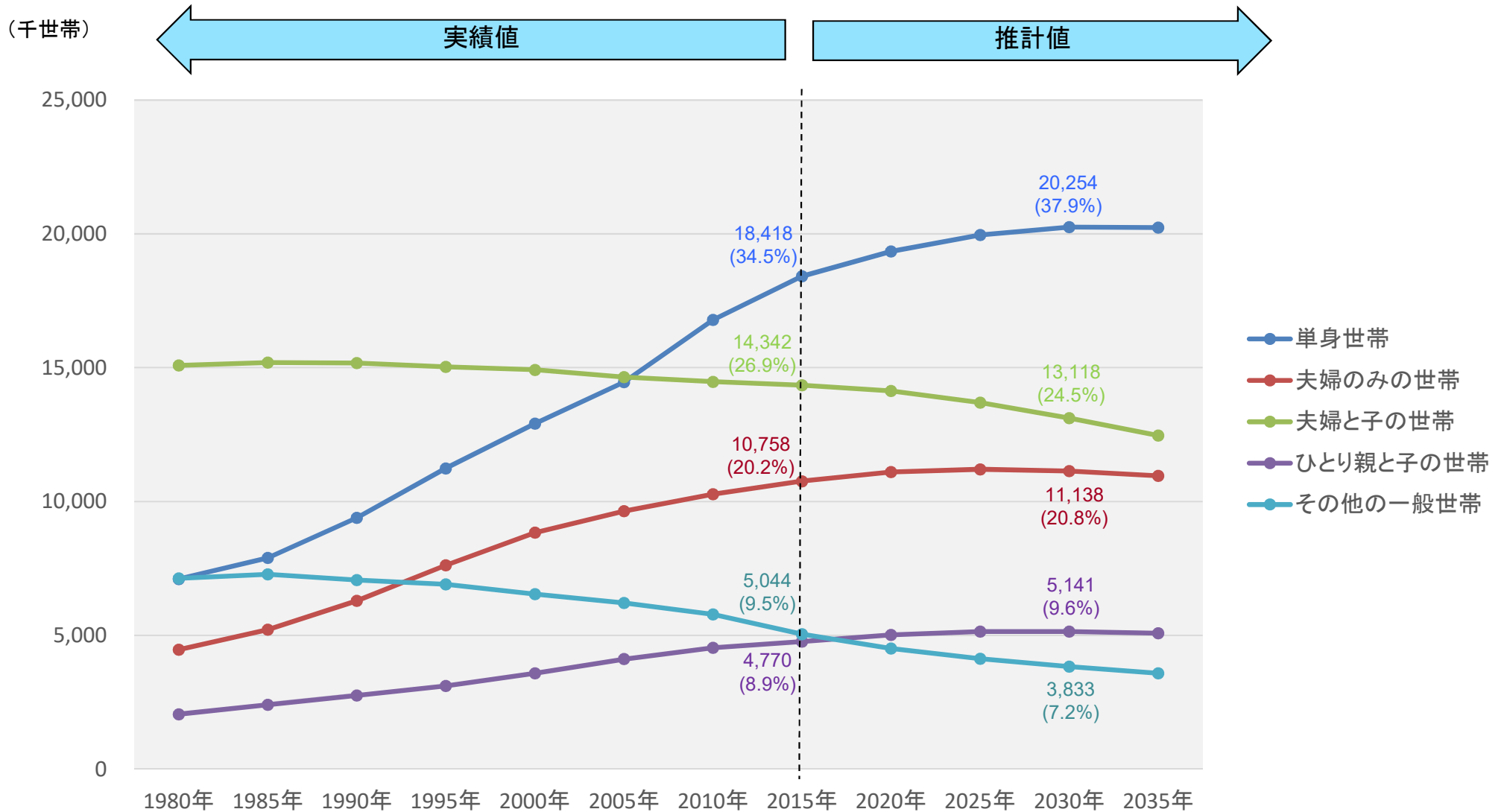
- 新たな住宅セーフティネット法の施行(平成29年10月)以降、セーフティネット住宅の登録戸数は増加
- 特に、令和2年3月の業界団体連携による一括申請の導入により、登録の申請が大幅に増加

(戸)



出典:国土交通省住宅局調べ

- 2010年には単身世帯が最も多い類型（総世帯の1/3）となっており、今後も増加する見通し
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し

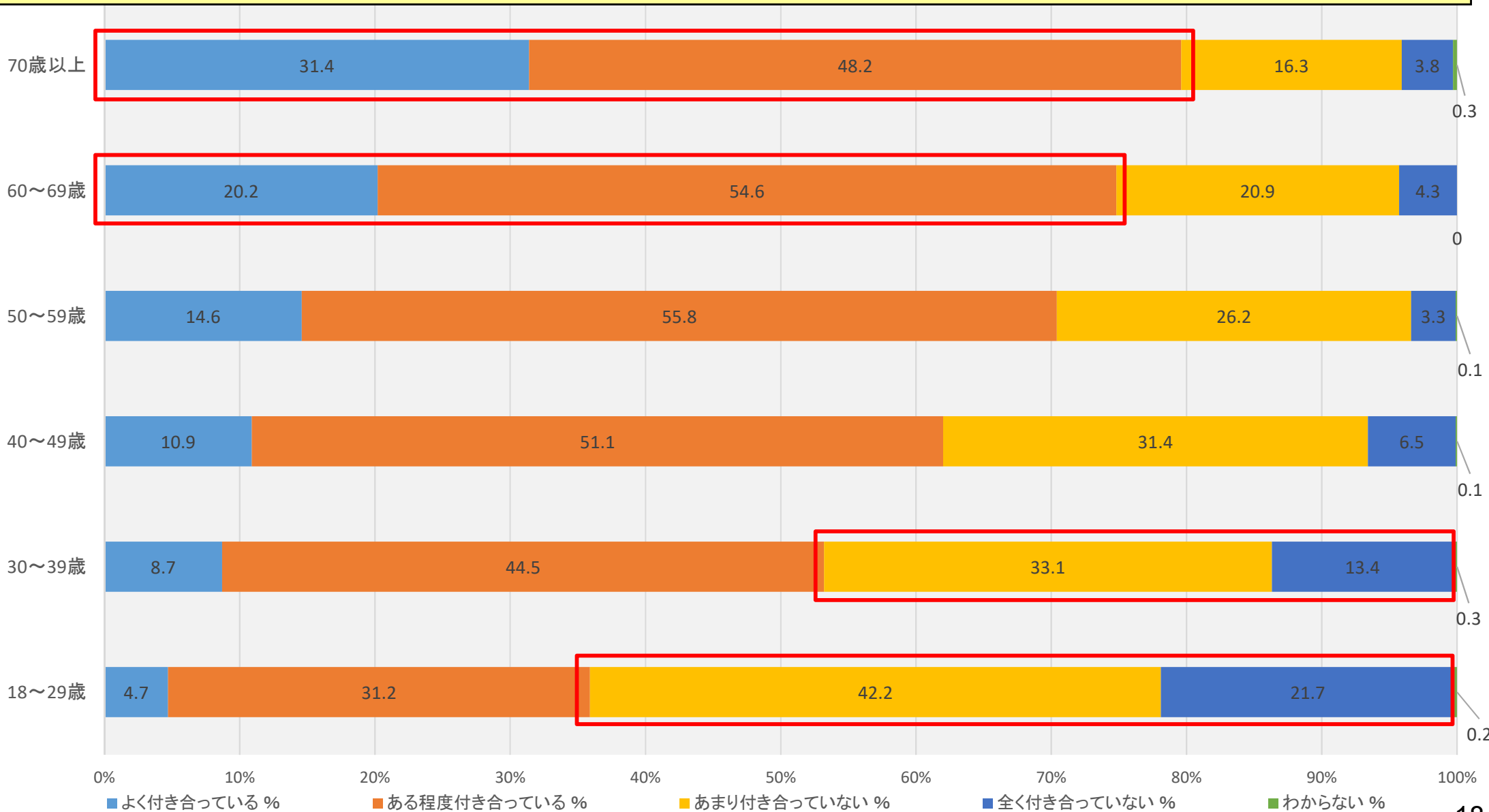


注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている

出典: 国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

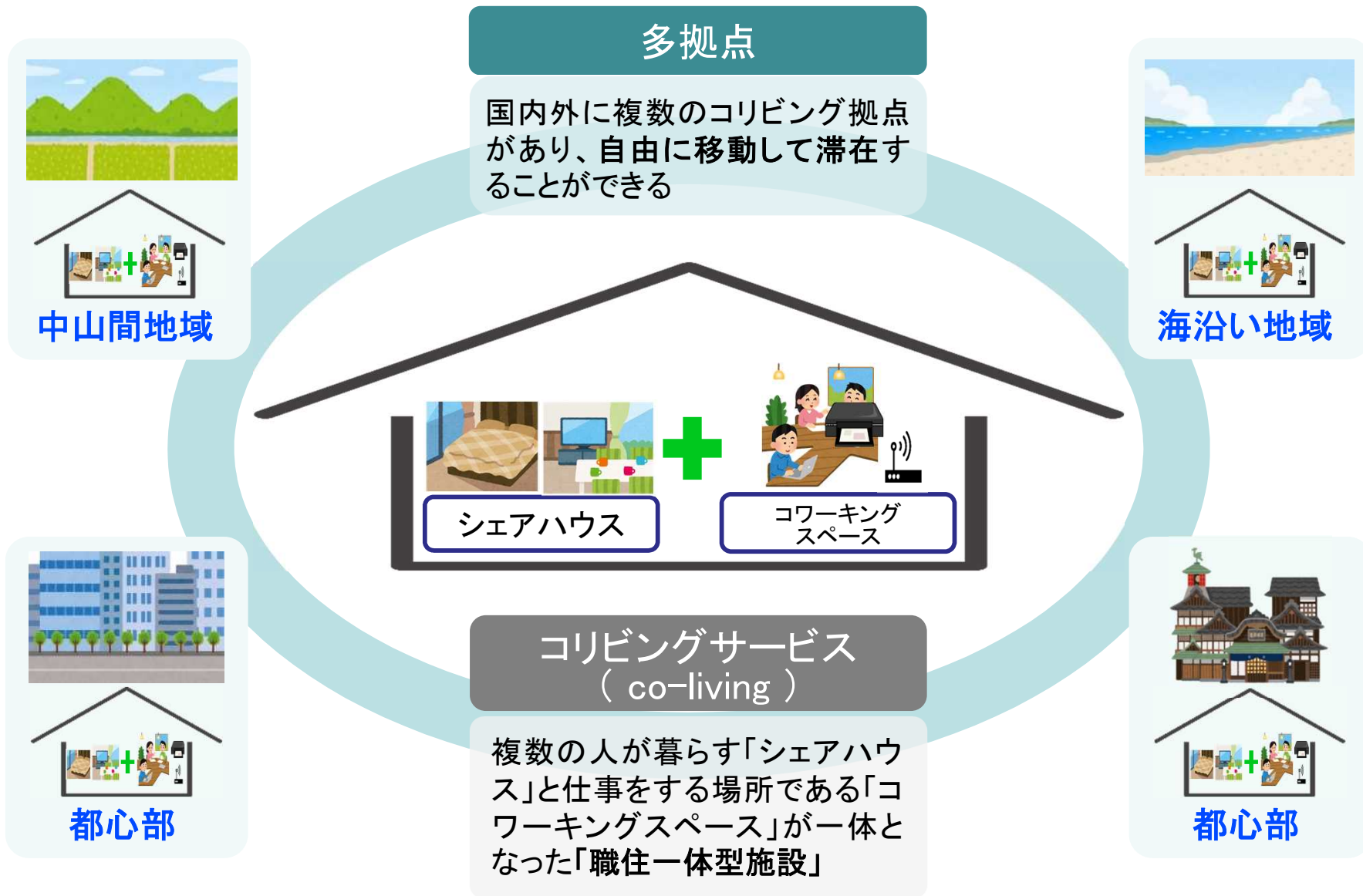
地域での付き合い

○ 地域での付き合いについて、年齢別に見ると、「付き合っている」とする者の割合は高齢者に多く、若年層ほど「付き合っていない」とする者の割合が高い。



サブスクリプション型多拠点コリビングサービス

○ 事業者が提供する全国各地のコリビング（職住一体型の施設）を、一定の条件のもと、定額で利用することができるサブスクリプション型多拠点コリビングサービスが登場

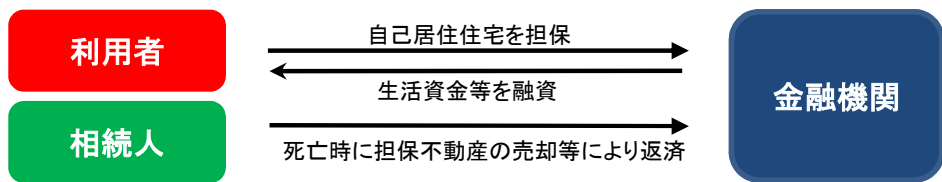


リバースモーゲージについて

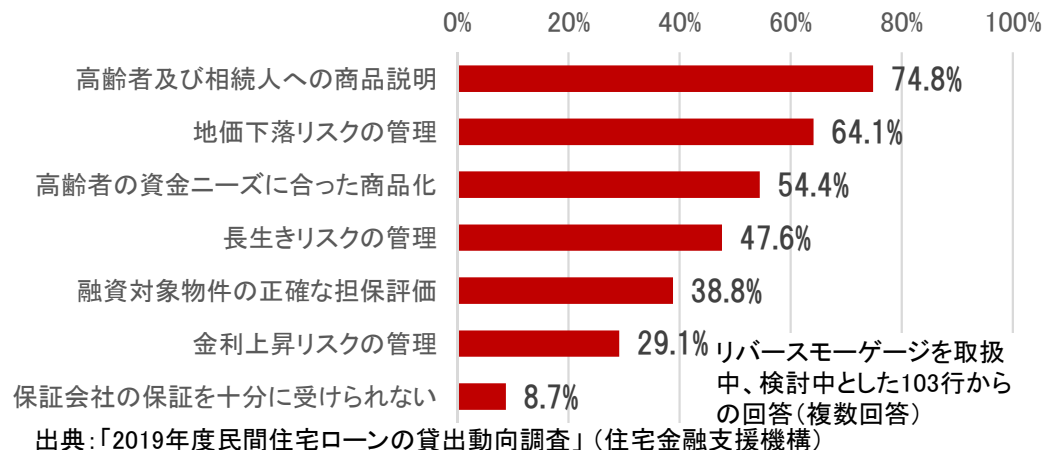
- リバースモーゲージとは、自宅を担保に融資を受け、死亡時に担保物件の売却等で借入金を一括返済する住宅ローン
- 高齢者は持ち家率が高く、リバースモーゲージを活用することで住み替え・リフォーム資金等、まとまった資金を確保できるため、ニーズ拡大に伴い、近年、取扱金融機関は増加傾向にある

リバースモーゲージ(Reverse Mortgage)とは

利用者が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、利用者の死亡時に住宅の処分等により一括返済する住宅ローン

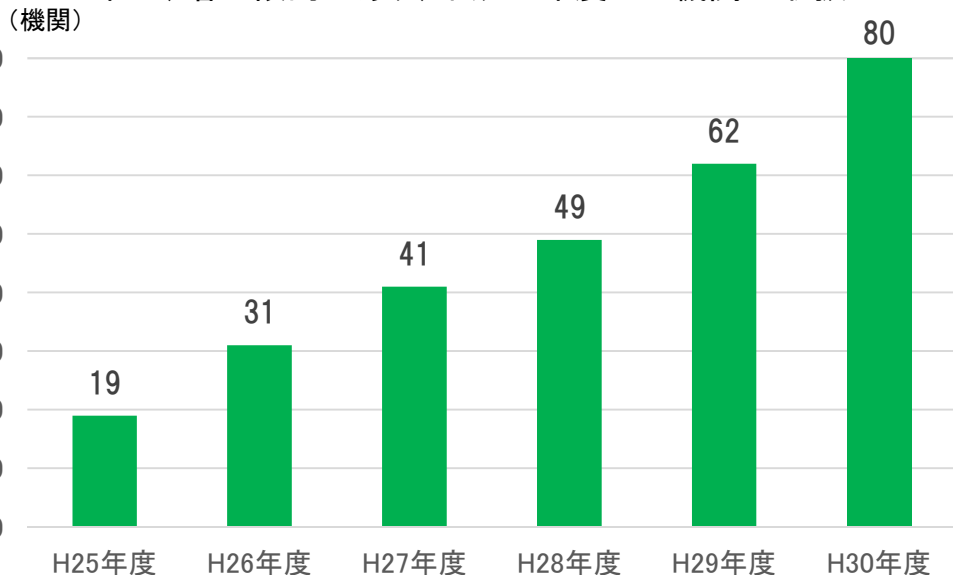


リバースモーゲージを取り扱う上での課題



リバースモーゲージの取扱機関数の推移

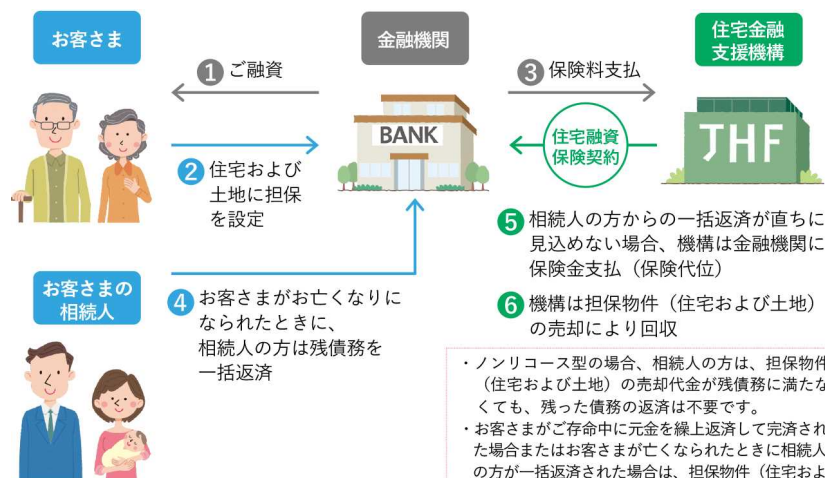
年々、増加傾向にあり、平成30年度で80機関が取扱



出典:「民間住宅ローンの実態の実態に関する調査結果報告書(平成25~30年度)」(国土交通省)

住宅融資保険付きリバースモーゲージ~リ・バース60~

金融機関が住宅金融支援機構(JHF)の提供する住宅融資保険を活用することで、リバースモーゲージを取り扱う上で課題となる長生きリスクや地価下落リスクをJHFが負担



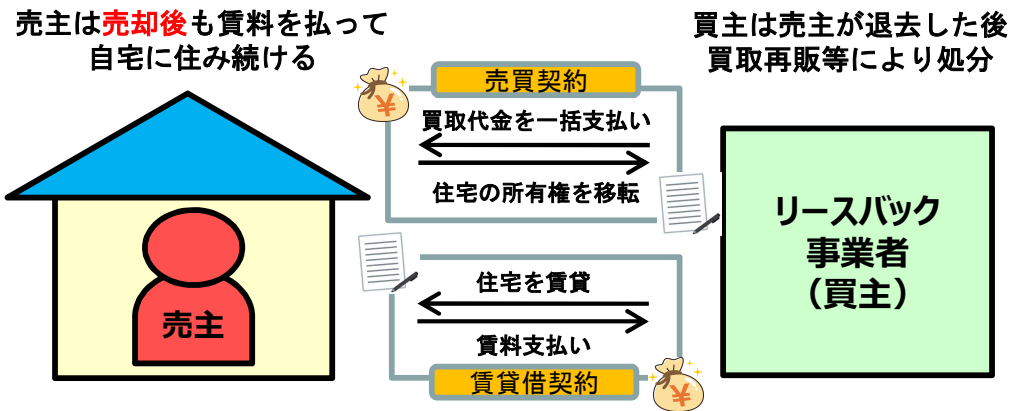
- ・ノンリコース型の場合、相続人の方は、担保物件(住宅および土地)の売却代金が残債務に満たなくても、残った債務の返済は不要です。
- ・お客さまがご存命中に元金を繰上返済して完済された場合またはお客さまが亡くなったときに相続人の方が一括返済された場合は、担保物件(住宅および土地)を売却する必要はありません。

出典:「リ・バース60」(住宅金融支援機構)

リースバックについて

- リースバックとは、所有している資産を第三者に売却し、その後、第三者とリース契約を締結することで、それまでと同じ資産を利用し続けることを可能にする取引手法
- 住宅においては、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応、相続前の不動産処分など、住宅利活用の新たな選択肢として近年注目されつつあり、利用件数も増加傾向

リースバックの概要



売主は所有している住宅を買主である事業者に売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能

リースバックの利用例

住み替えの円滑化



現居の売却後も同住宅に引き続き居住することができるため、新居購入前の資金確定が可能。同時に仮住まいも省略することができる

老人ホーム等への支払い



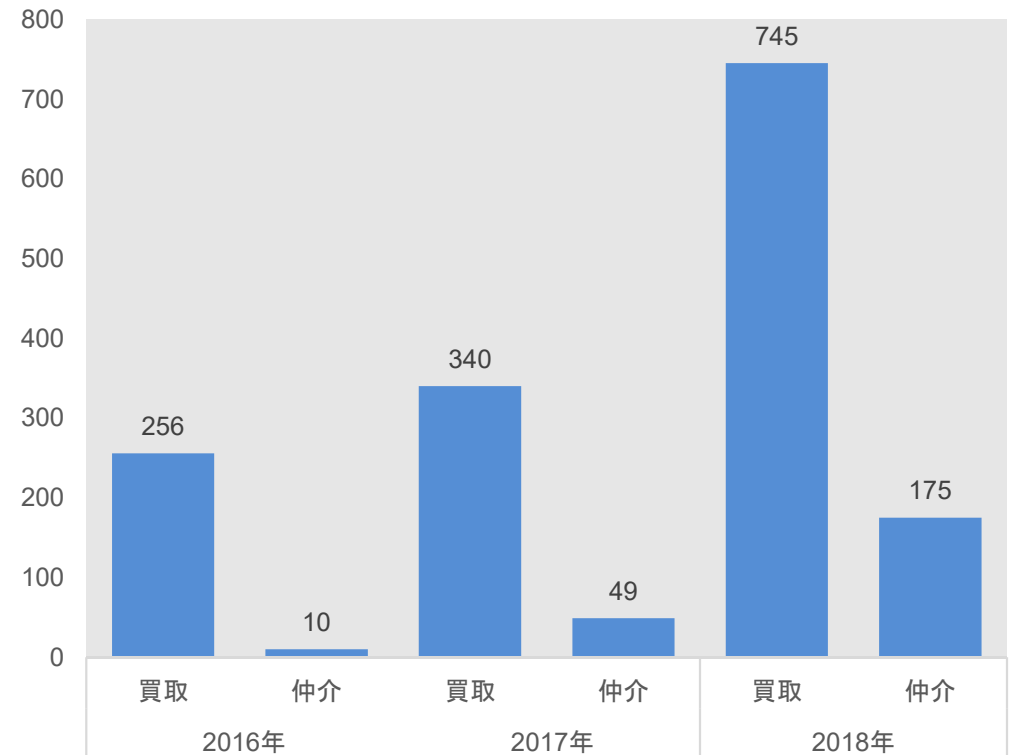
老人ホームの順番待ちをしている間にリースバックを利用することで、入居が決まった後すぐに入居一時金等を支払うことができる

このほか、老後の余裕資金の確保、相続前の不動産処分、住宅ローン等の借入金の返済資金の確保等

住宅のリースバックの動向

持ち家比率の高い世代の高齢化によりニーズが拡大しており、住宅におけるリースバックの取扱件数は近年、増加

(件) リースバックにおける取引件数の推移

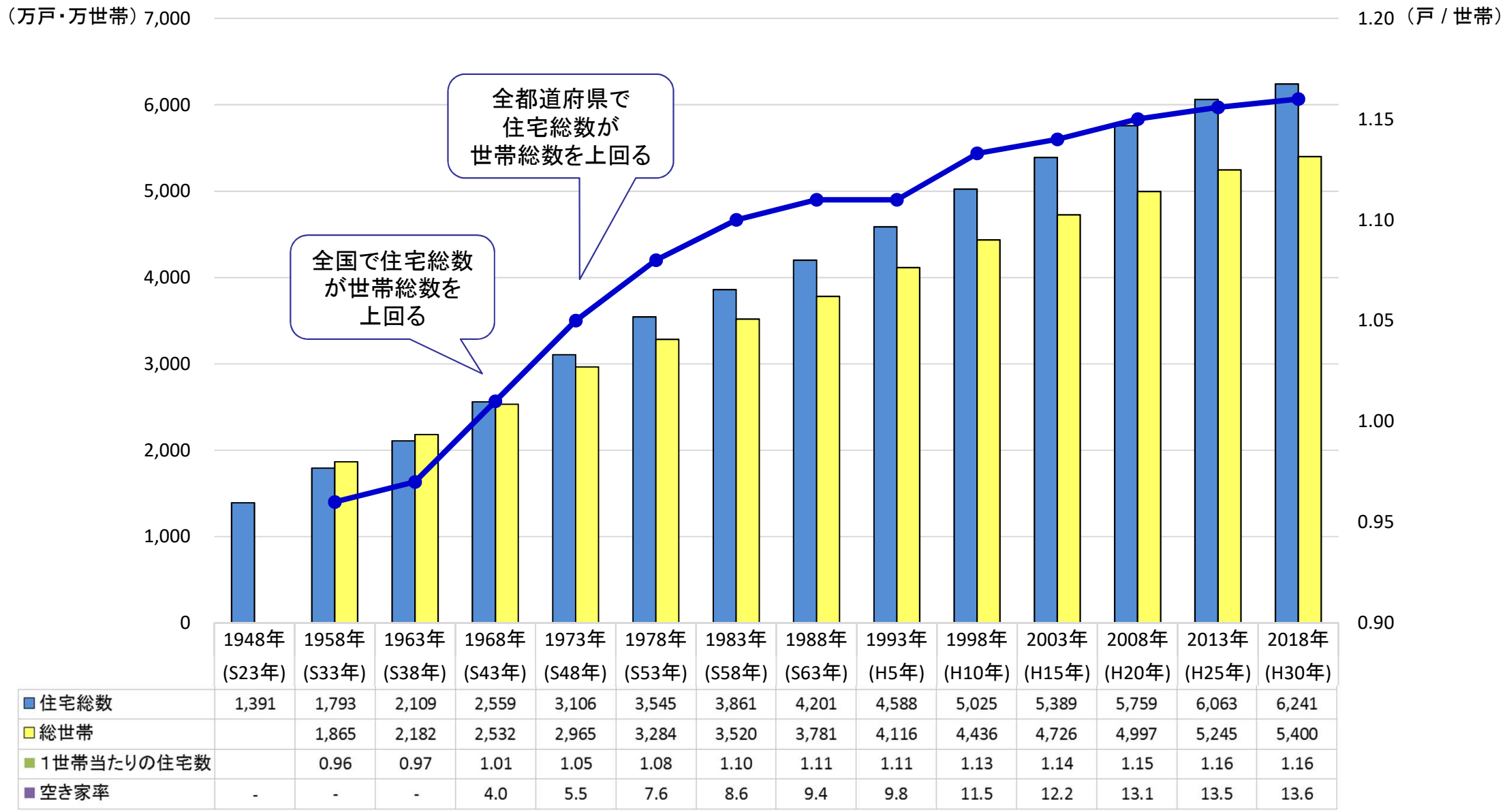


(出典)国土交通省住宅局調べ (9社にアンケートを実施)

1. 住生活基本計画(全国計画)について
2. 「居住者」の視点について
- 3. 「ストック」の視点について**
4. 「まちづくり」の視点について
5. 「産業・新技術」の視点について

住宅ストック数と世帯数の推移

○ 住宅ストック数（約6,200万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足（2018年時点）

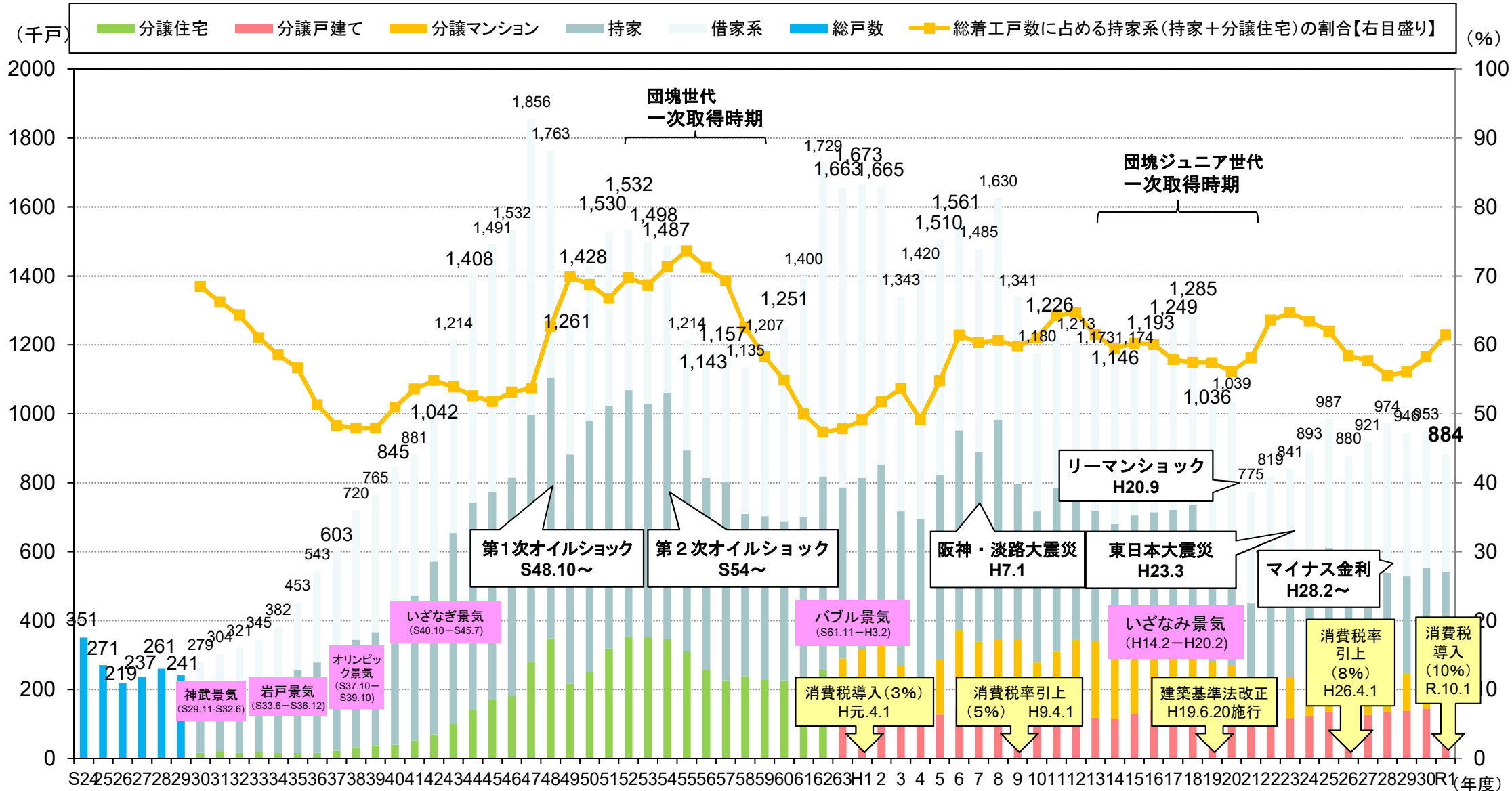


(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

第47回分科会資料5 更新

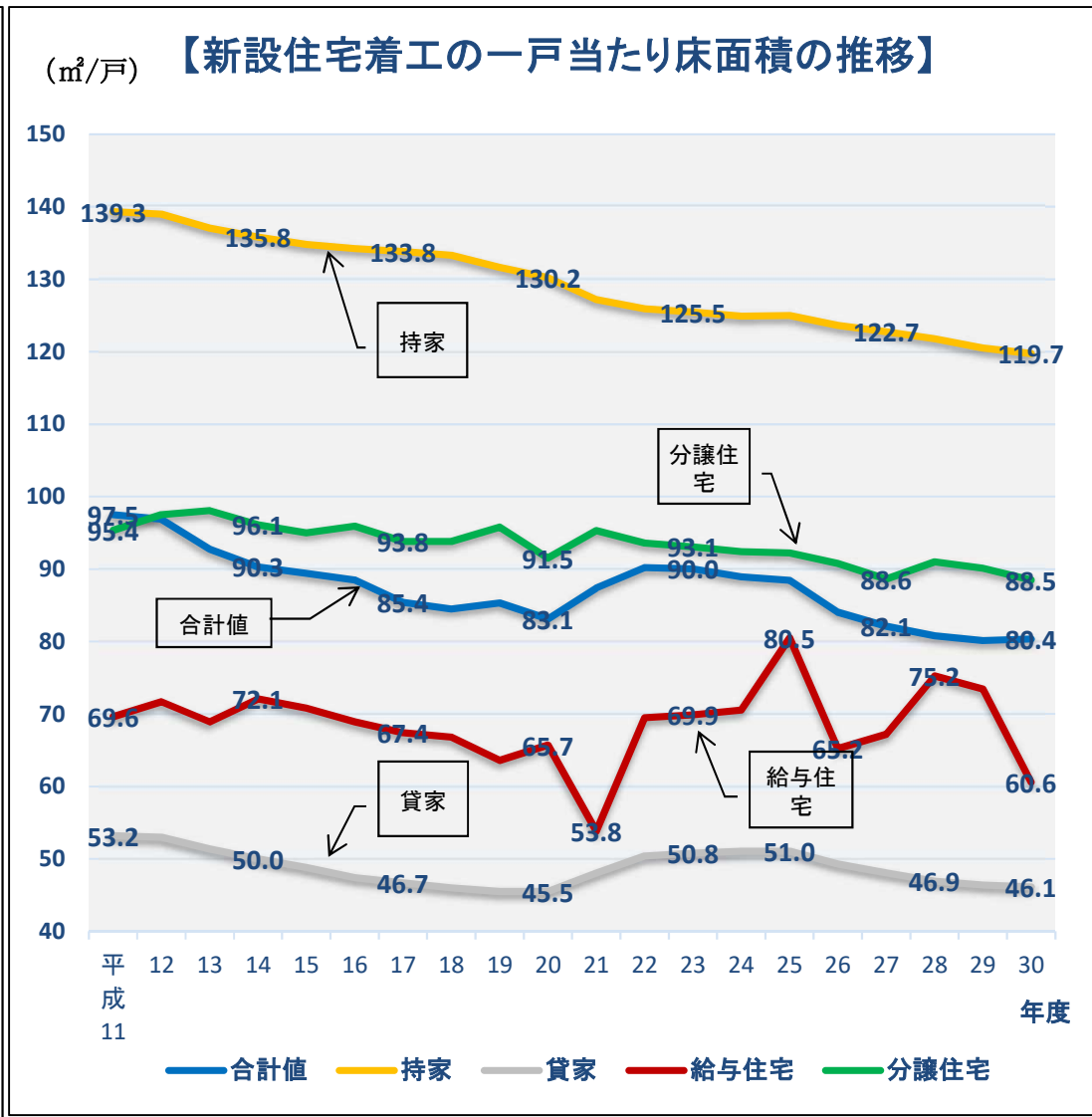
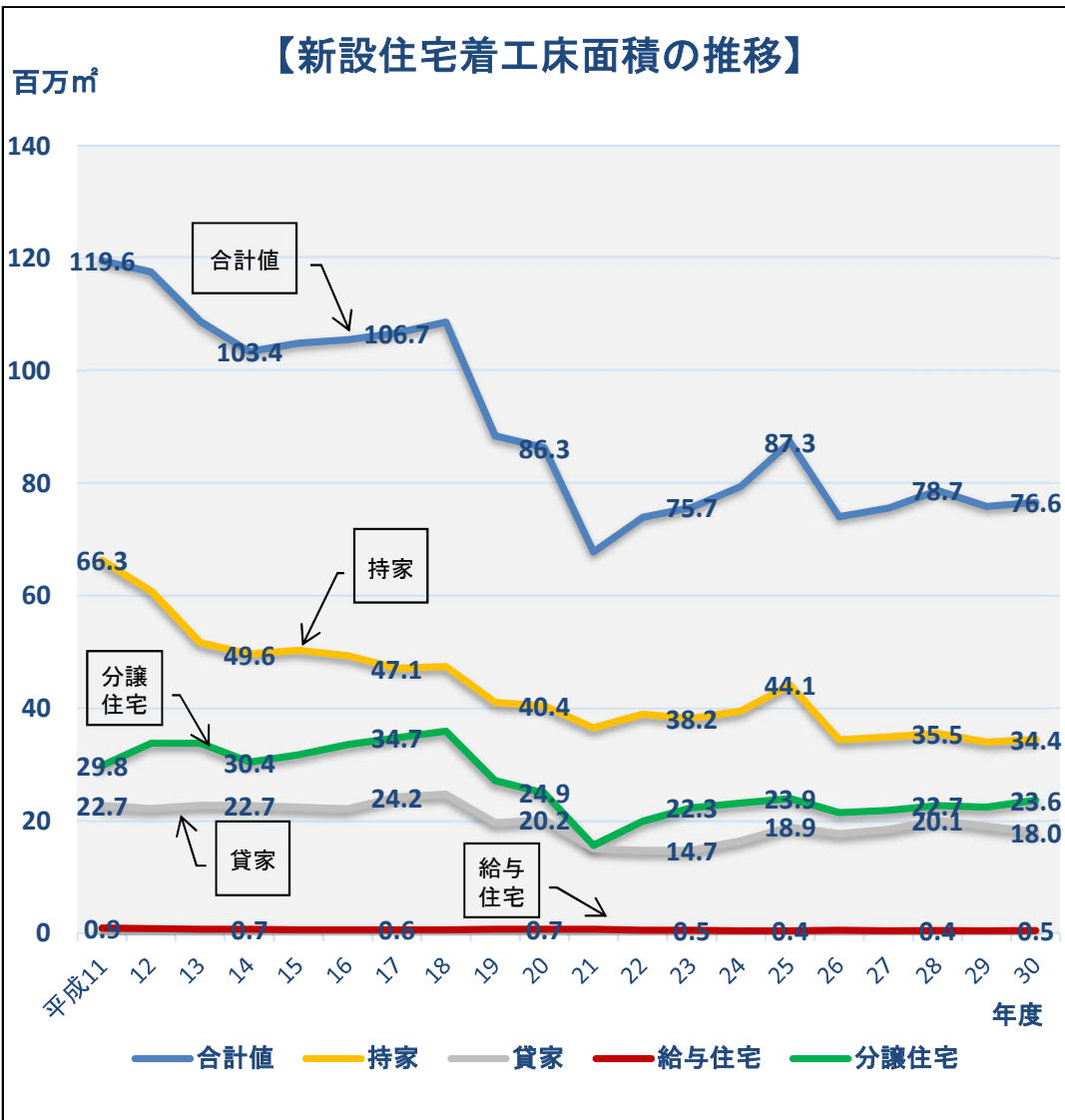
○昭和42年度に100万戸を越えた以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を超える水準で推移。
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。
 ○平成31/令和元年度は、分譲戸建てが増加する一方、持家、貸家、分譲マンションが減少し、全体として2年ぶりの減少(▲7.3%)となった。



※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

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

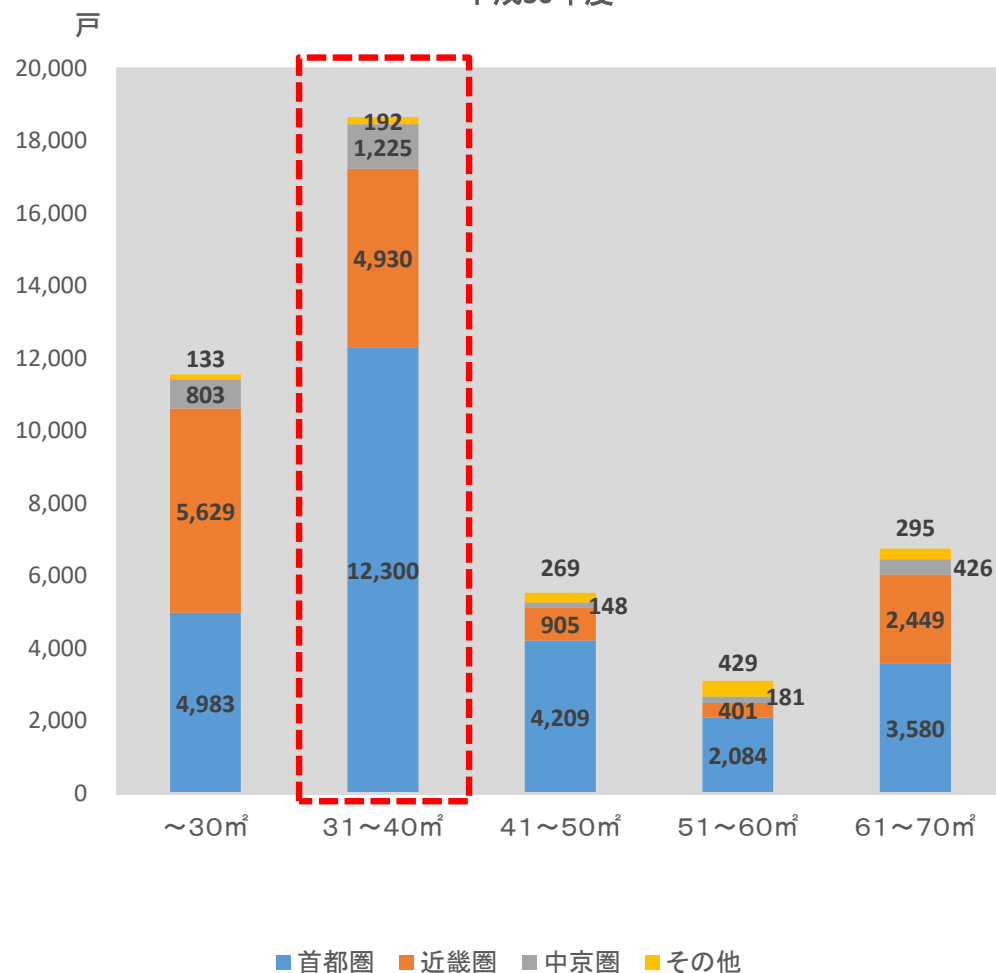


出典:住宅着工統計を国土交通省集計

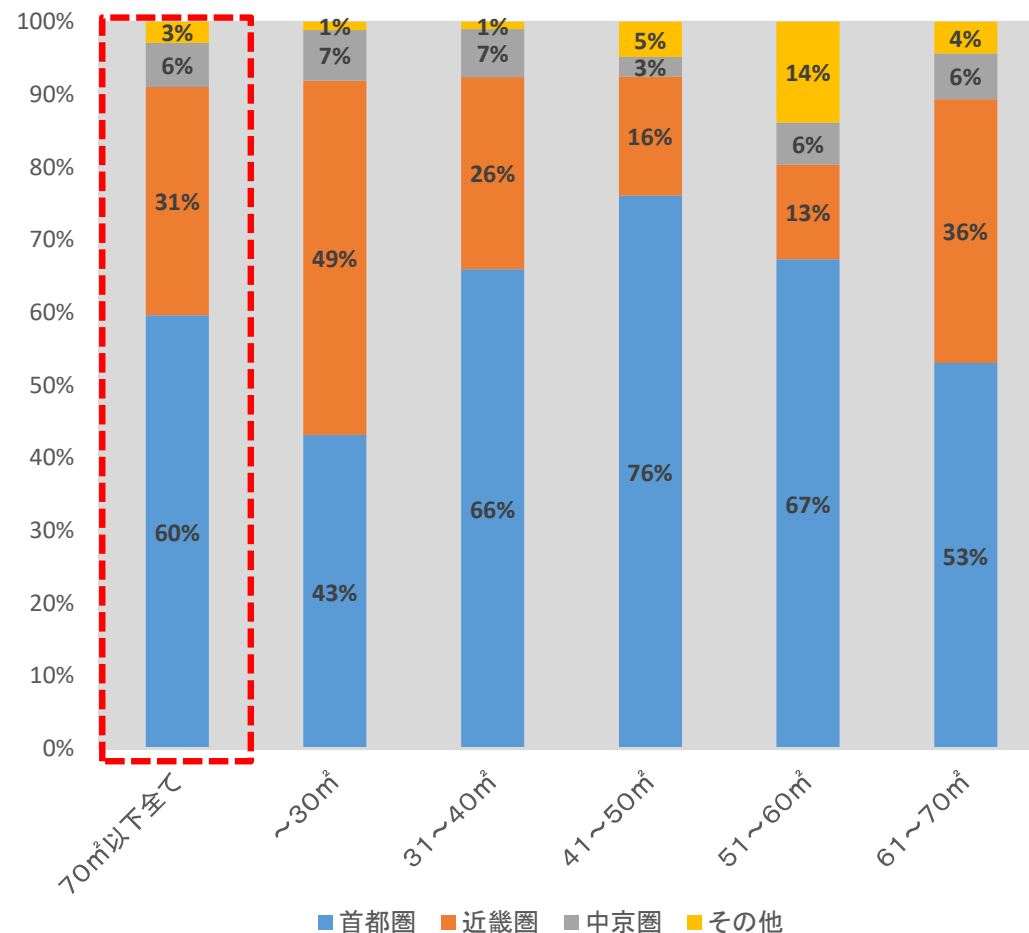
戸あたり70㎡以下の共同分譲住宅の規模別・圏域別新設着工戸数

- 戸あたり70㎡以下の共同分譲住宅の着工戸数を規模別にみると、31～40㎡の着工が最も多い
- 戸あたり70㎡以下の共同分譲住宅の着工戸数を圏域別にみると、首都圏・近畿圏での着工が9割

70㎡以下の共同分譲住宅の規模別、圏域別新築着工戸数
平成30年度



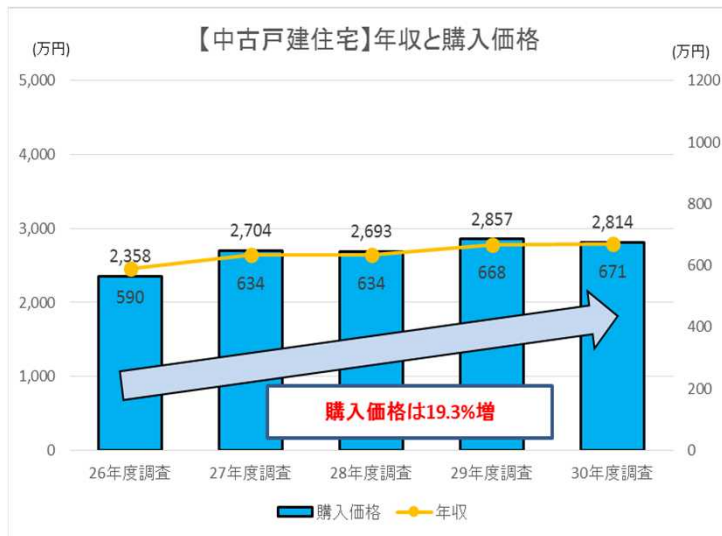
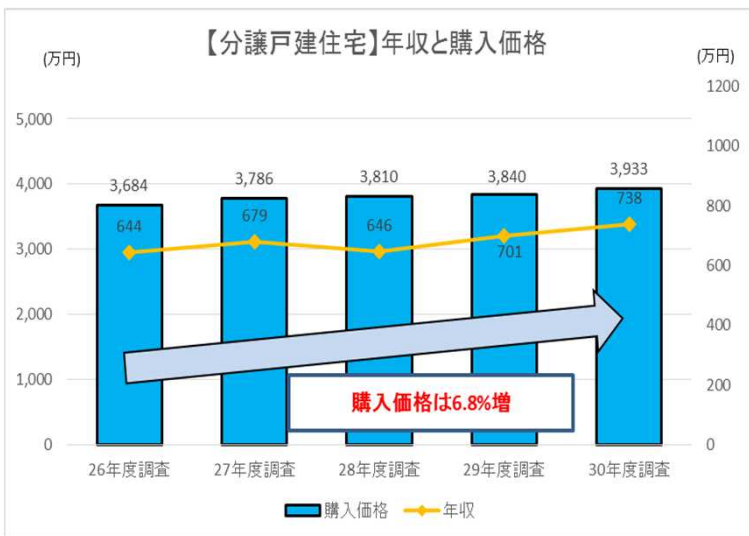
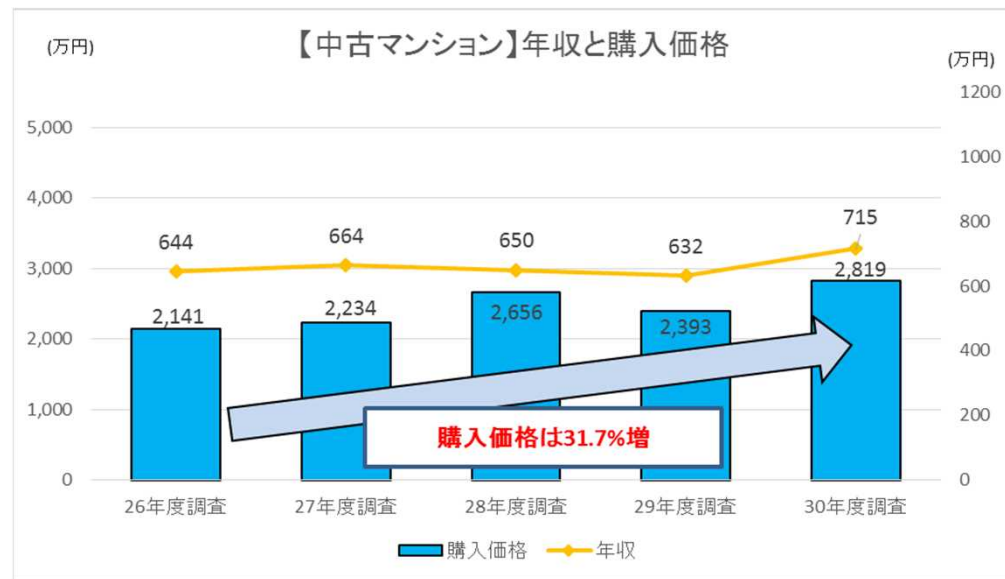
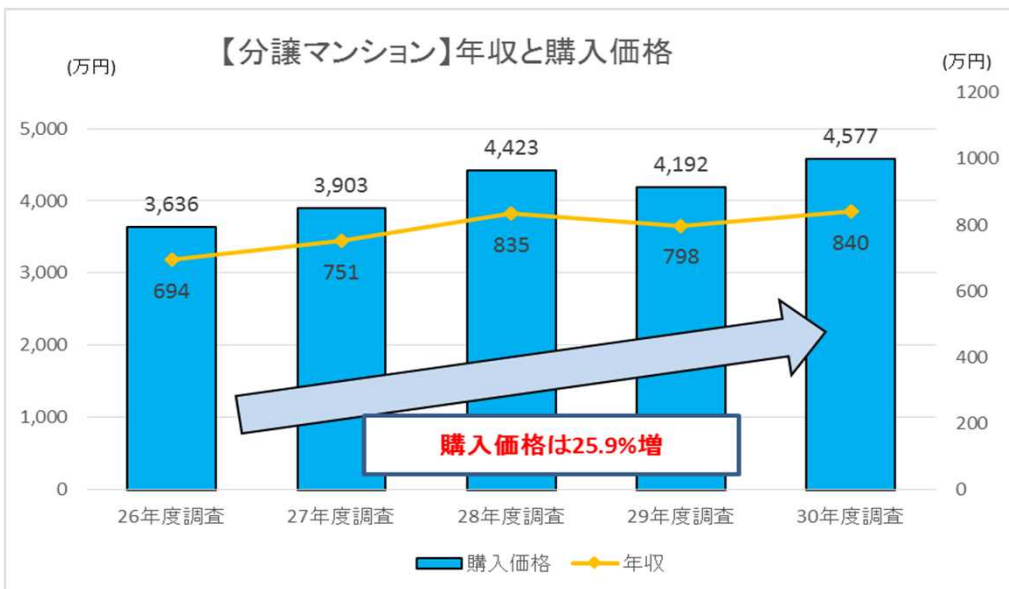
70㎡以下の共同分譲住宅の規模別、圏域別新設着工戸数構成比
平成30年度



(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

○ 購入価格は、注文住宅を除き、増加傾向

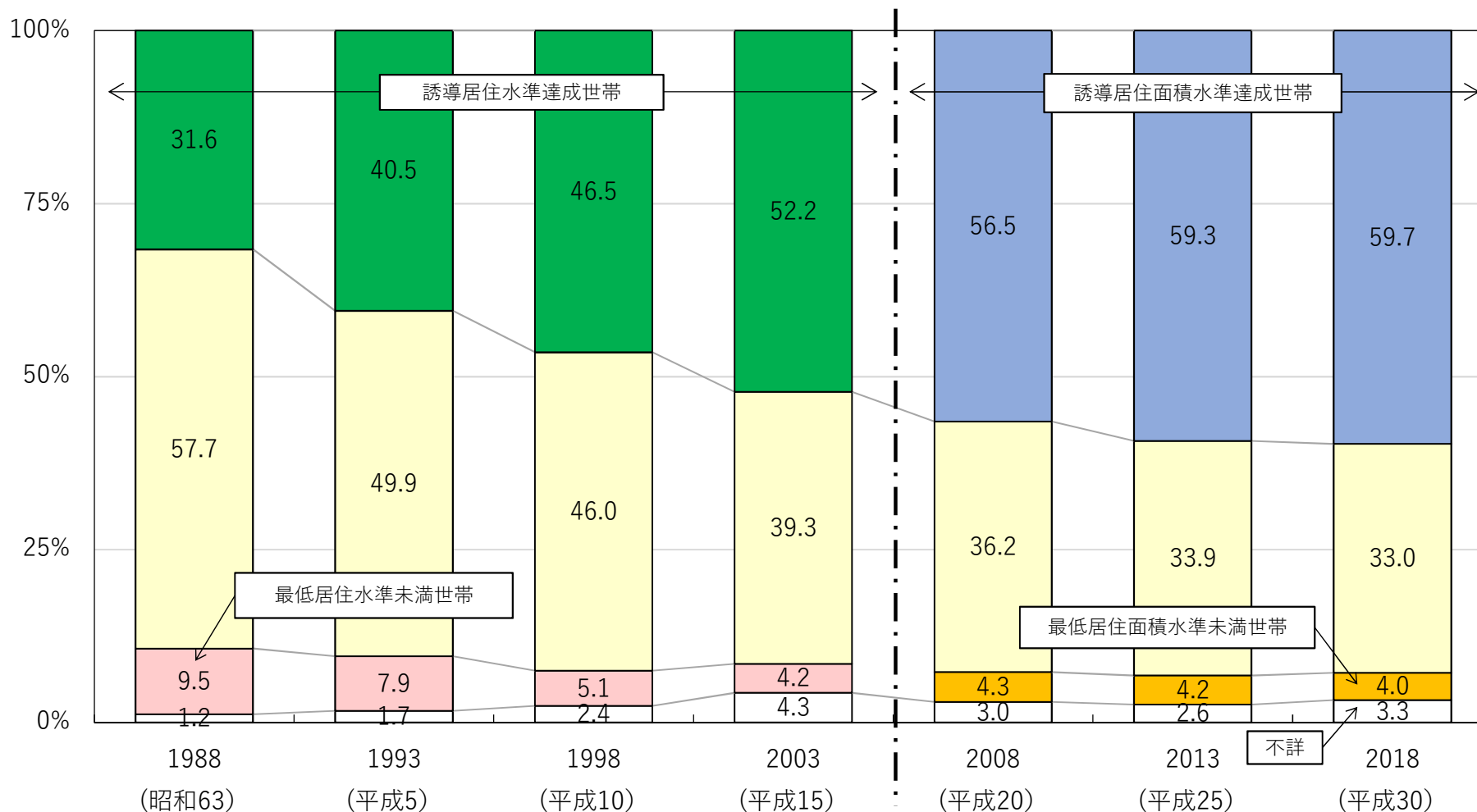


【参考】購入価格と年収倍率(26年度調査比)

分譲マンション購入価格 +25.9%
(年収の5.24倍→5.45倍)

分譲戸建住宅購入価格 +6.8%
(年収の5.72倍→5.33倍)

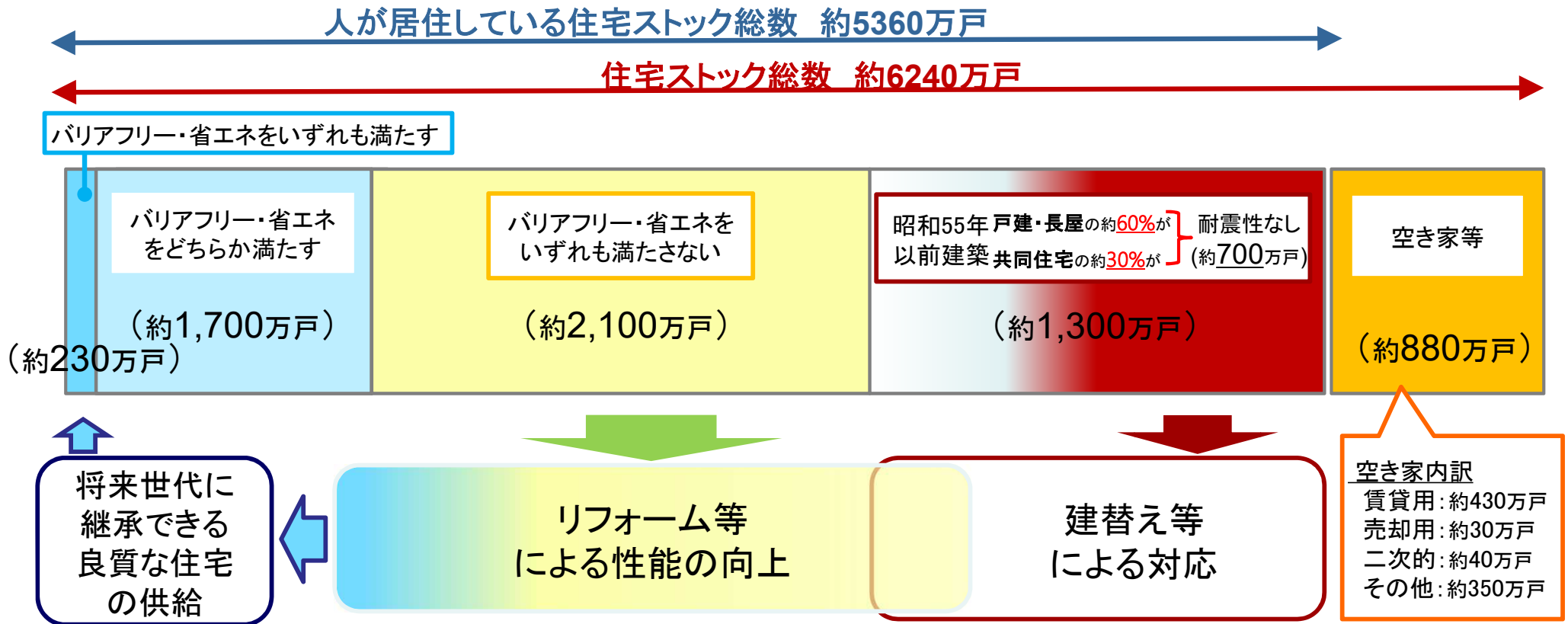
○ 2018年(平成30年)の誘導居住面積水準達成世帯は全体の約60%、最低居住面積水準未達世帯は約4%



注) 平成20年以降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、平成15年調査までは住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計したもの。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住生活総合調査」を基に国土交通省で独自集計

- 人が居住している住宅ストックのうち、S55年以前に建築された住宅は約1,300万戸あり、省エネ性能が不十分な住宅等も多数あることから、これらの住宅の建替等による性能向上が必要
- 新築・既存住宅全体として、国民の住生活に対する多様なニーズに応えつつ、将来世代に継承できる良質な住宅の供給を推進



出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して加算

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定

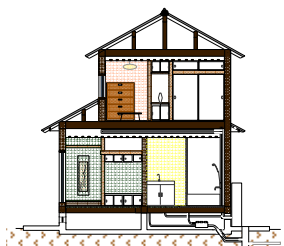
※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計

※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定

※ 「空き家等」には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅を含む

- 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
- 平成30年度における認定実績は約11万戸（一戸建て：10万8,800戸、共同住宅等：586戸）で、一戸建ては住宅着工の25.1%を占めているものの、共同住宅等は住宅着工の0.1%にとどまっている

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）

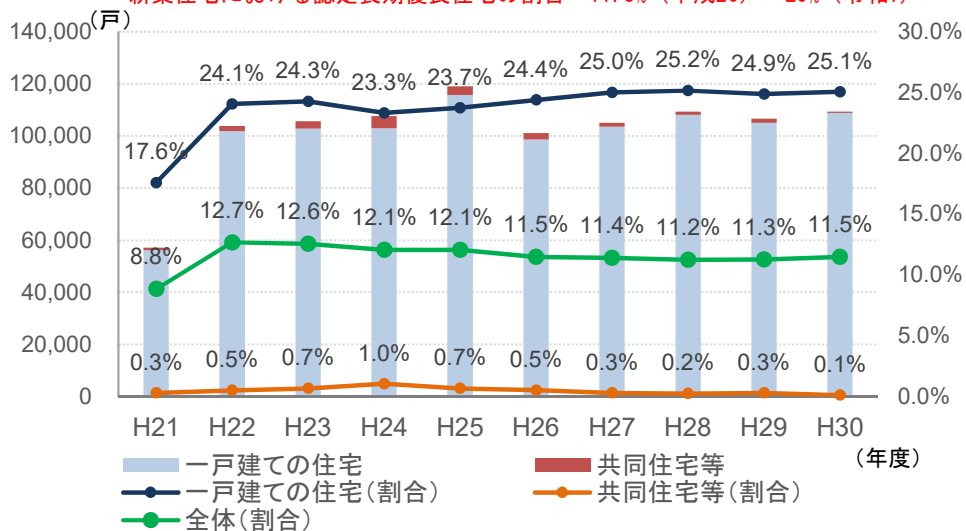
※H30年度…109,386戸（住宅着工全体の11.5%）

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%）

※住生活基本計画における成果指標

新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3%（平成26）→20%（令和7）



※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

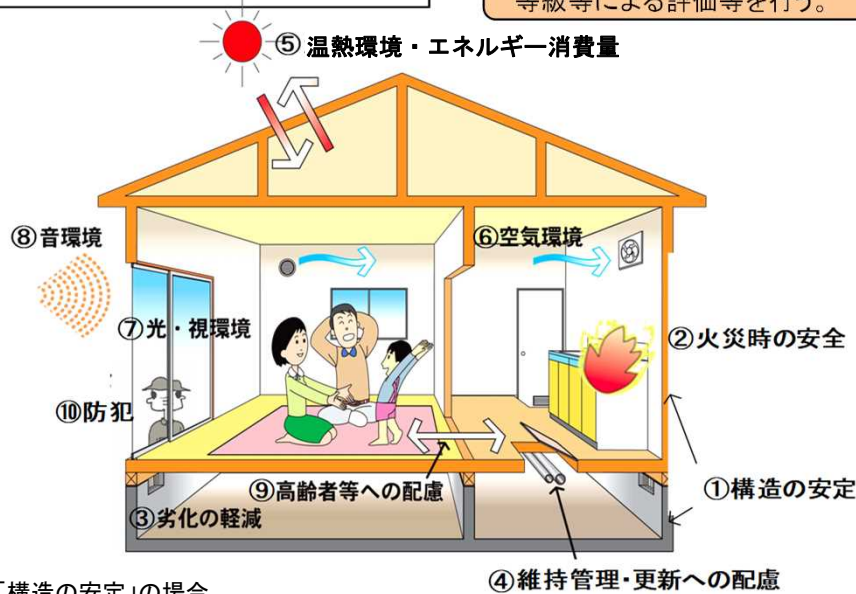
【増改築】累計実績（H28.4～H31.3）

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
 - ・ 設計図書の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
- 平成30年度における新築住宅（戸建て・共同住宅）の性能表示の実績は約25万戸（住宅着工の約26%）を占めているものの、既存住宅の性能表示は約300戸にとどまっている

●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について等級等による評価等を行う。

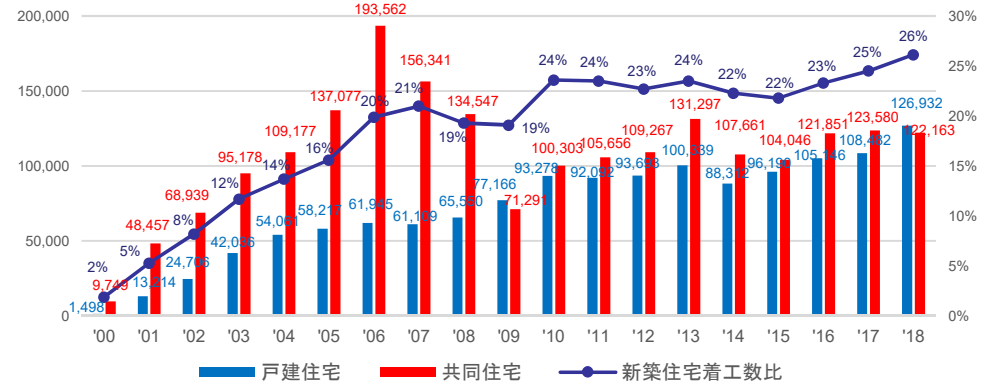


例「構造の安定」の場合

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

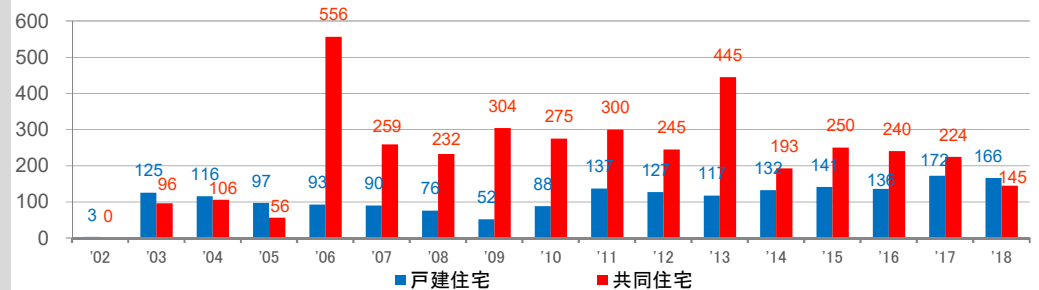
●住宅性能表示制度の実績(2000年度～2018年度)

■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・住環境に対して不満のある世帯の割合(不満率)は堅調に低下。住宅に対する不満率は20年前と比較して半減。
- (2) 住宅に対する不満率は、持家で約2割、借家で約3割。持家・借家のいずれも共同住宅が戸建・長屋の不満率を下回っている。
- (3) 単身世帯(高齢世帯を除く)、子育て世帯の順に住替え意向が高い(約3割)。将来の住替え先について、持家に住んでいる世帯の「持家」への住替え意向は、10年で概ね8割から6割に減少。借家に住んでいる世帯は「借家」への住替え意向が「持家」への住替えを上回る。持家の取得にあたっては、既存(中古)住宅の取得意向が10年で大幅に増加。子育て世帯の約6割は戸建てを希望。

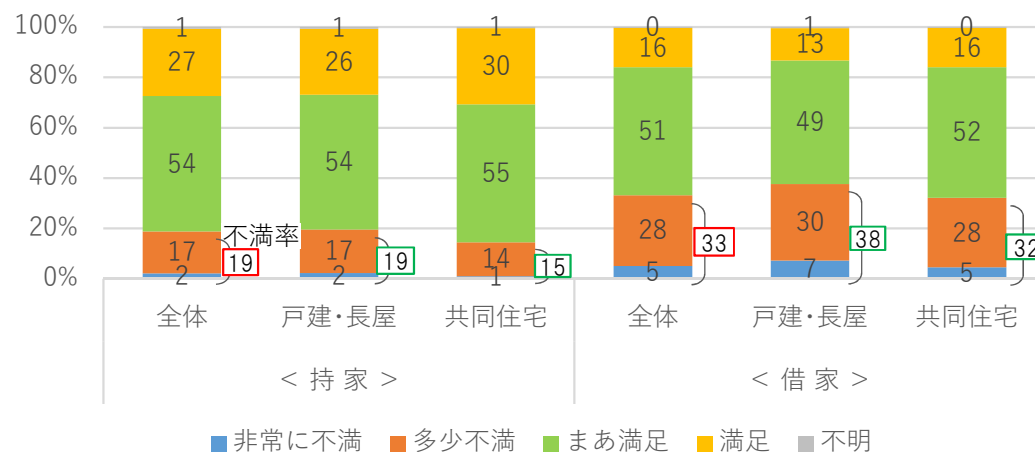
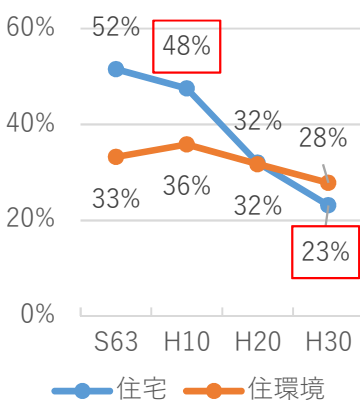
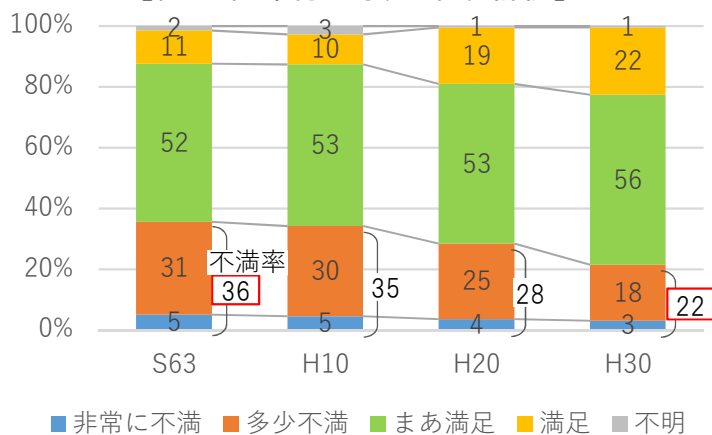
(1) 住宅・住環境に対する評価

(2) 住宅に対する評価(持家・借家別、建て方別)

【住宅・住環境に対する総合評価】

【住宅・住環境それぞれに対する不満率の推移】

【持家・借家別、建て方別】



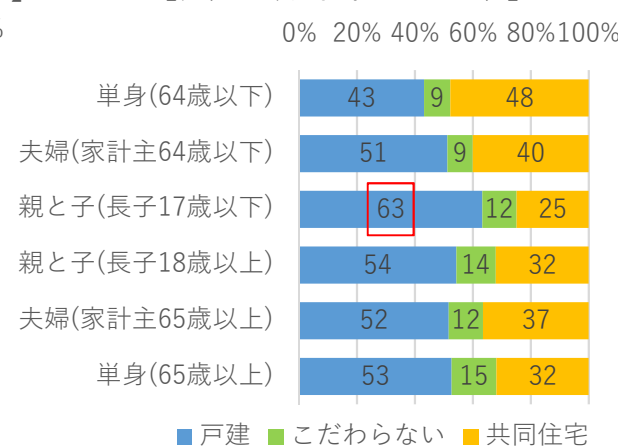
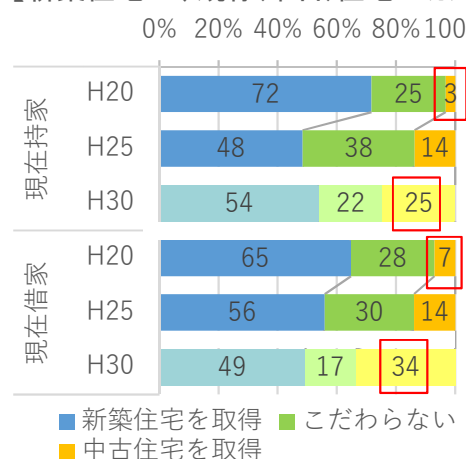
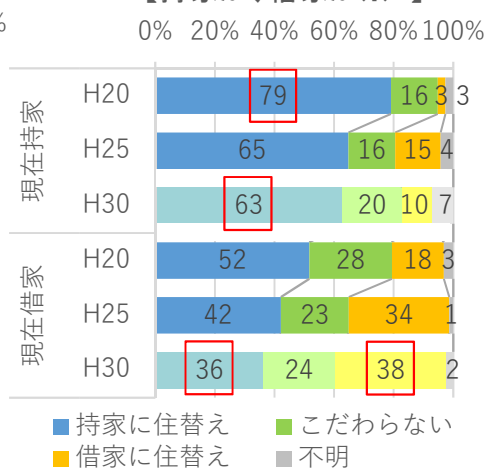
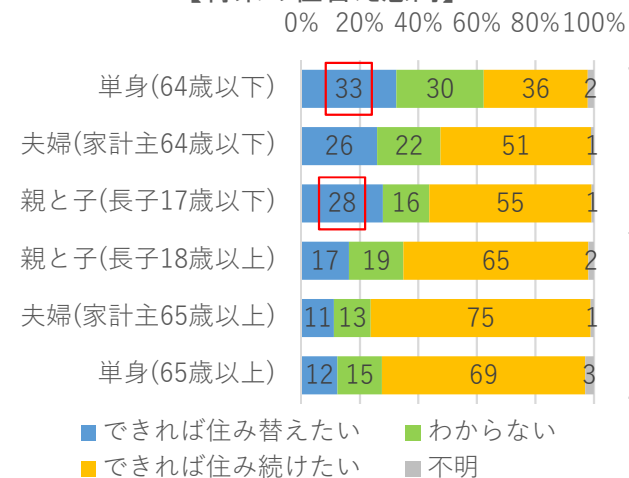
(3) 将来の住替え意向、住替え先の意向

【将来の住替え意向】

【持家か、借家か※1】

【新築住宅か、既存(中古)住宅か※1,2】

【戸建か、共同住宅か※1,2】

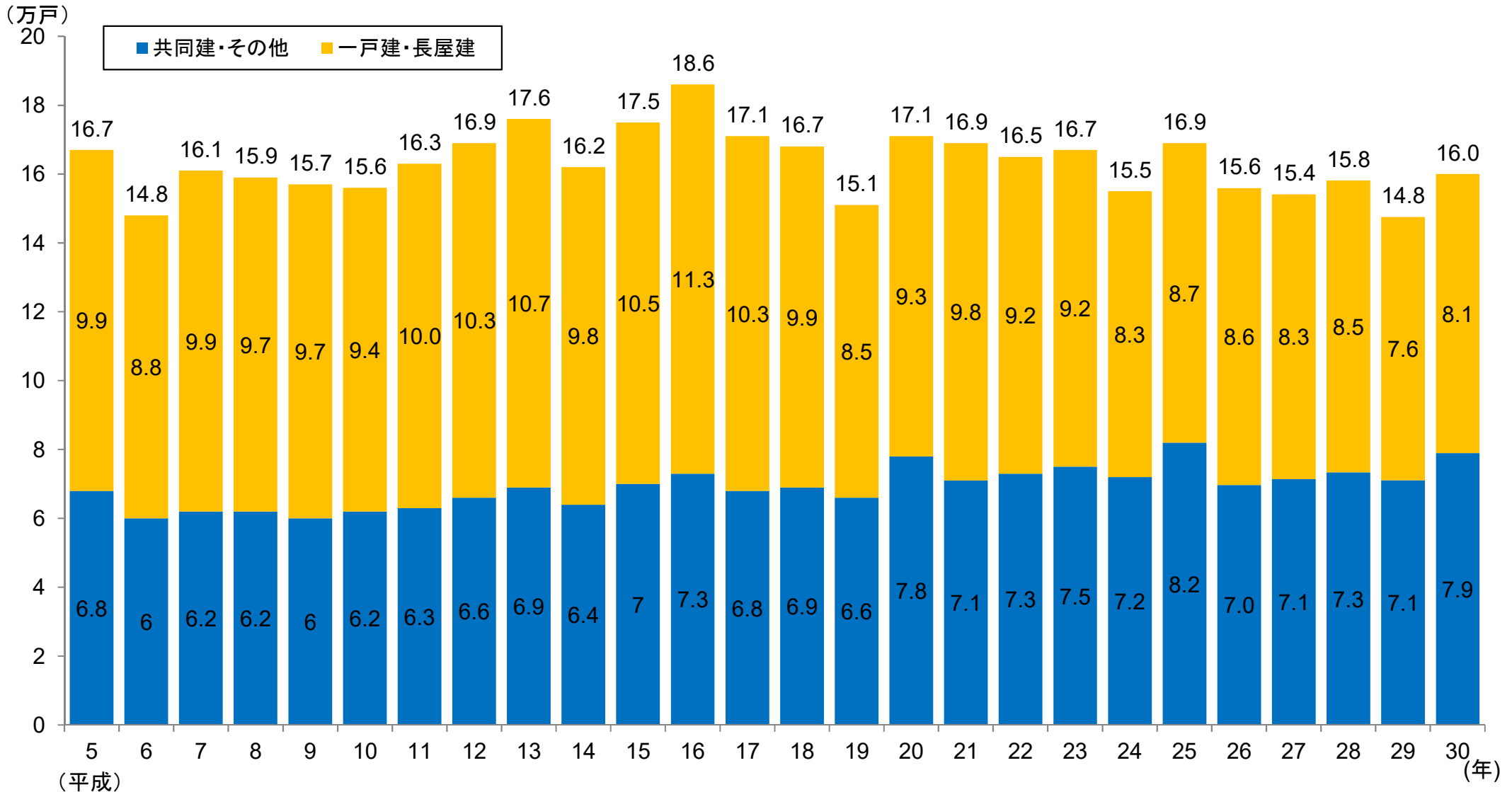


※1 住替え意向のある世帯について集計(H30は複数回答を按分)

※2 持家への住替え意向のある世帯について集計

○ 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）

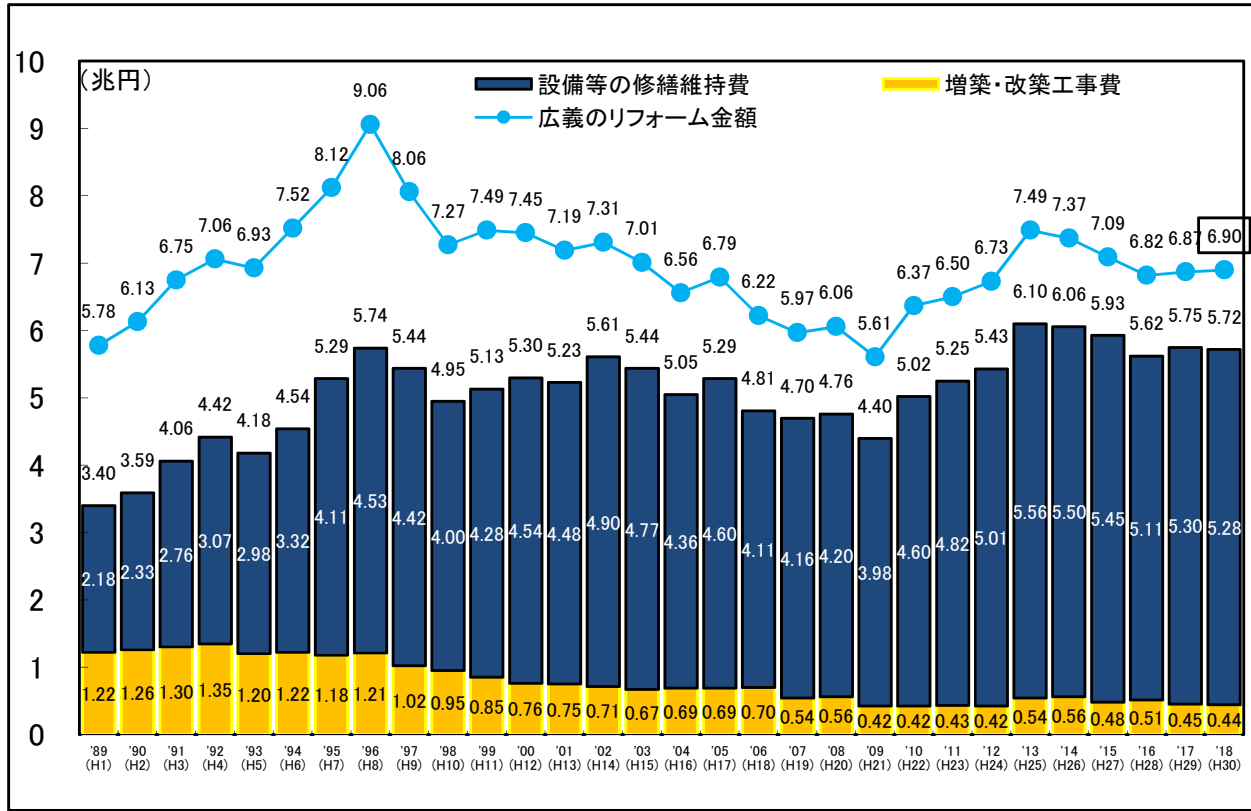


注:各調査年(平成5年から5年毎)分は1月～9月の合計値に12/9を乗じて算出

出典:総務省「住宅・土地統計調査」

○ 住宅リフォーム市場規模は約6.9兆円（平成30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

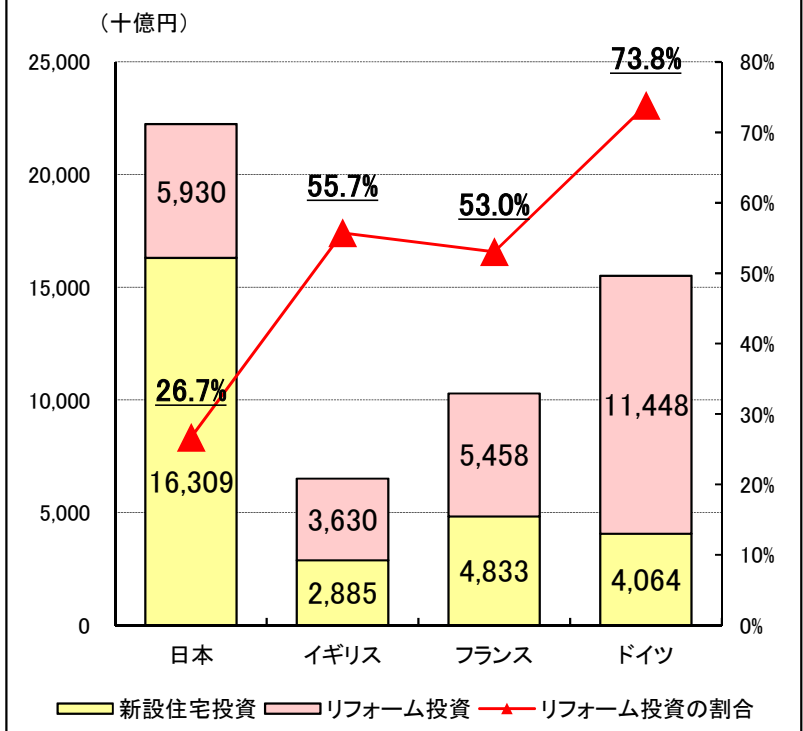
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



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

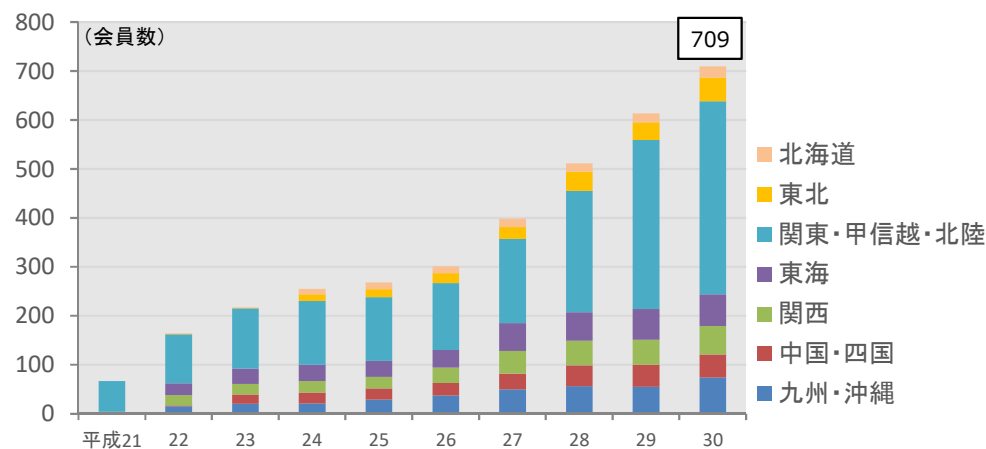
- 買取再販は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、効率的・効果的にリフォームを行った後に販売する事業形態
- 買取再販物件の販売戸数の多い上位50社の販売戸数は、2012年度から2018年度にかけて2.0倍に増加するなど堅調に推移

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%。

リノベーション協議会に所属する正会員数の推移



出典:リノベーション協議会HPより国土交通省作成

買取再販事業の役割

既存住宅流通の課題

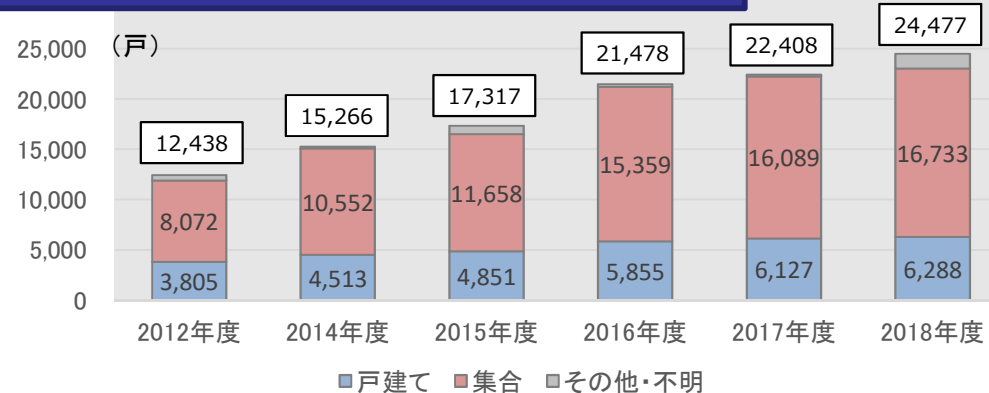
- 既存住宅の質への不安**
購入後のリフォームへの不安
- ・購入時にリフォームが発生するか判断することが困難
 - ・どのようなリフォームが適切か判断することが困難

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

買取再販販売戸数の推移(販売戸数上位50社の実績合計)



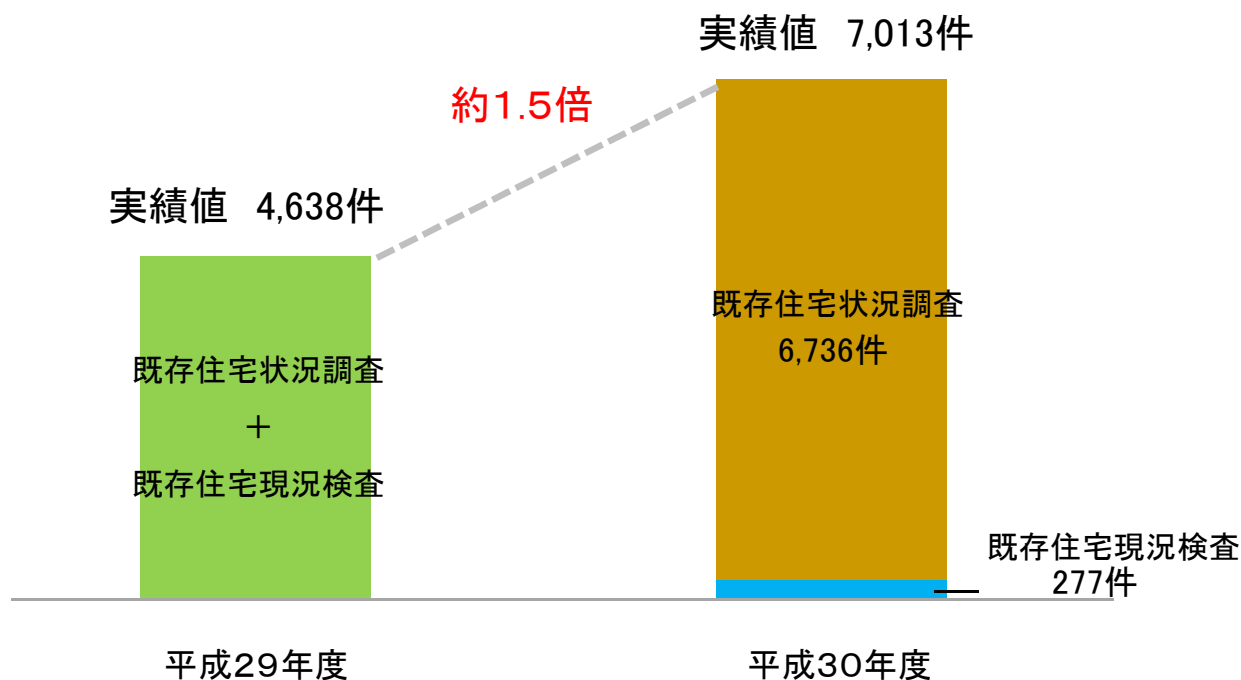
※ 2013年度: 調査未実施につきデータなし

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)

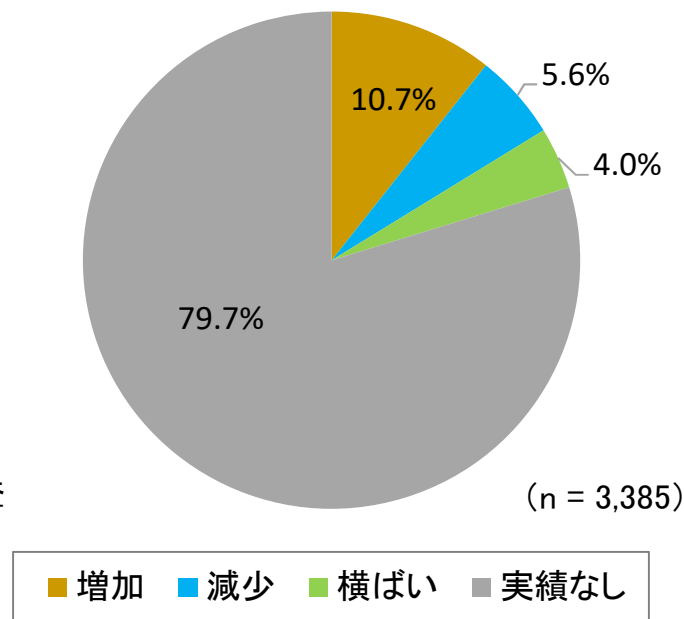
- 平成30年度の既存住宅状況調査の実施件数（アンケート回答のあった技術者4,638名（全体の約14%）が実施した件数）は、一年間で6,736件
- 既存住宅状況調査・既存住宅現況検査（※）の実施件数（以下「調査等」という。）は、既存住宅流通戸数の4%程度と推定されるが、前年度と比較すると年間で約1.5倍に増加
- 調査等の実施実績がない事業者が約8割を占めるが、昨年度と比較して調査等の実施件数が増加した事業所(10.7%)は、減少した事業所(5.6%)を上回った

※「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】

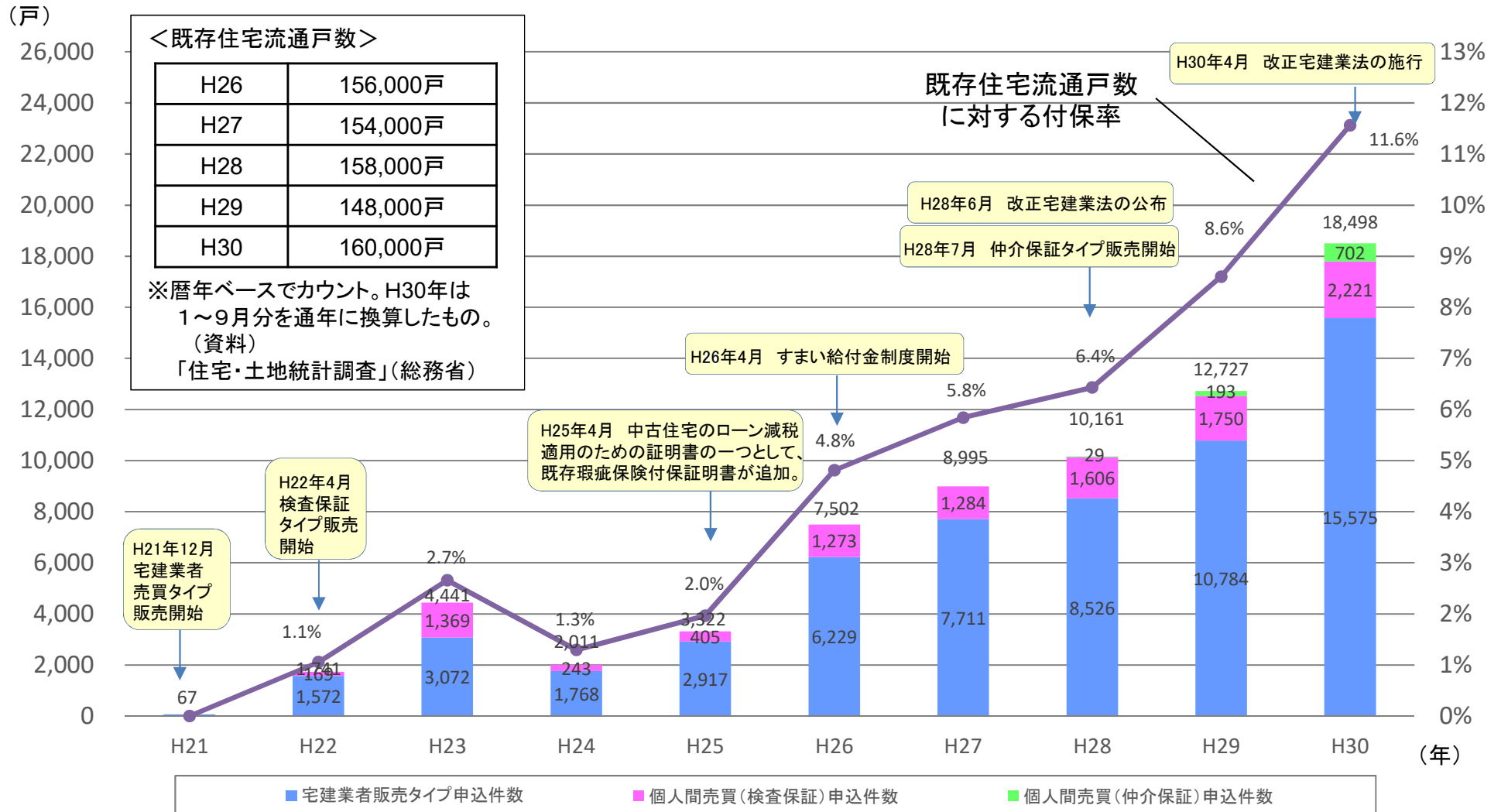


【事業所別の調査実施件数の増減】
(前年度比)

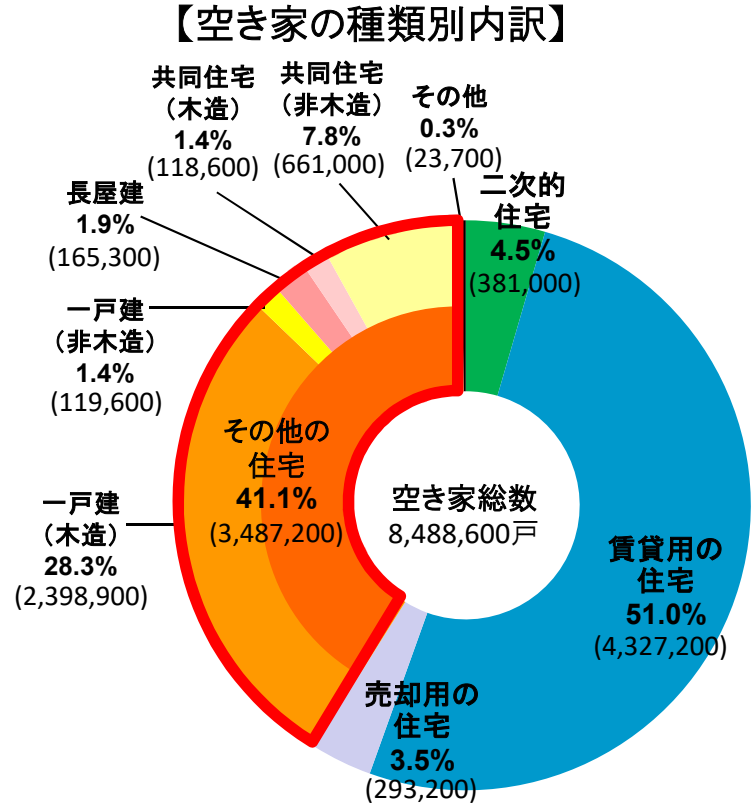
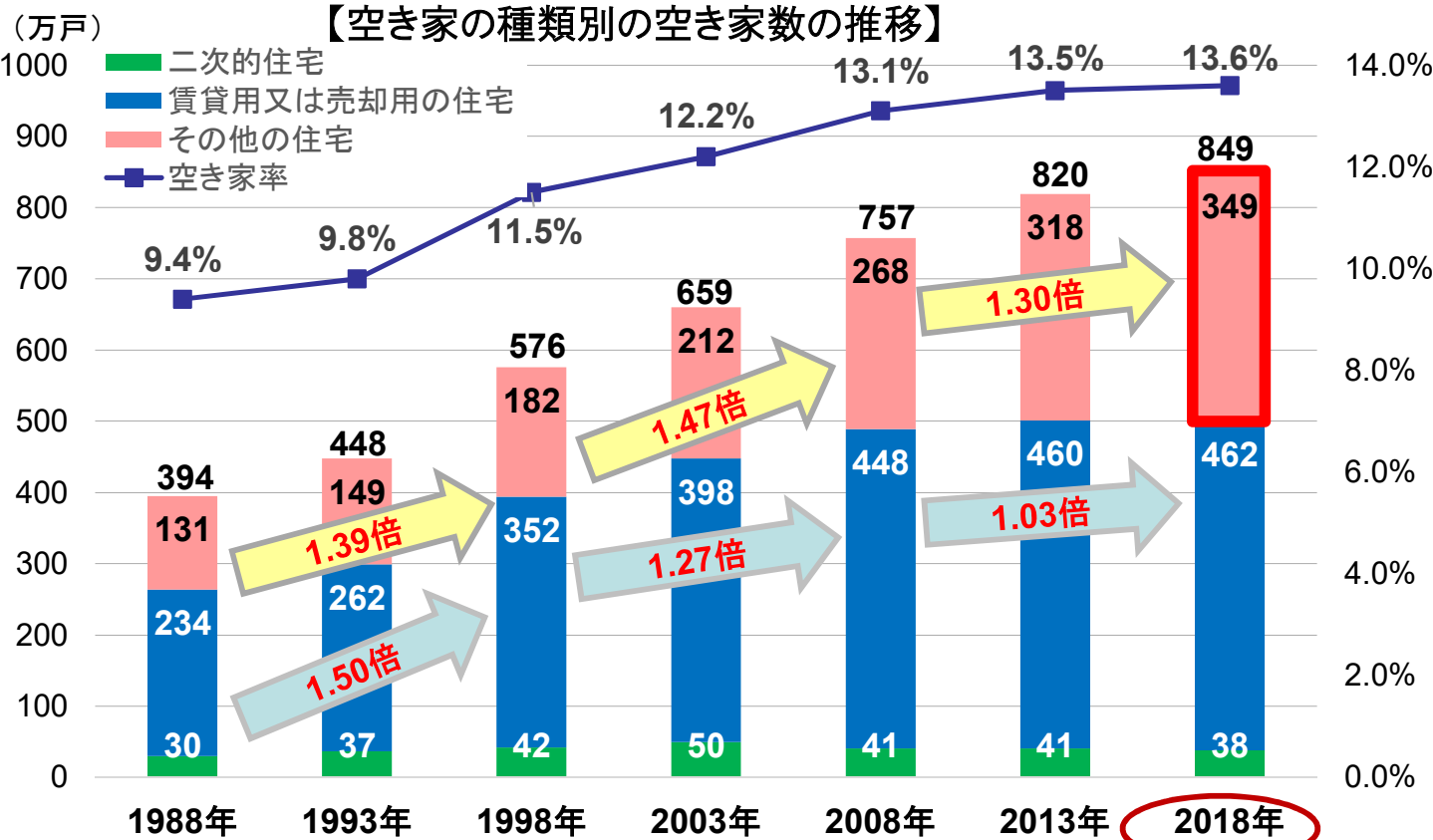


既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

- 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。



- 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)

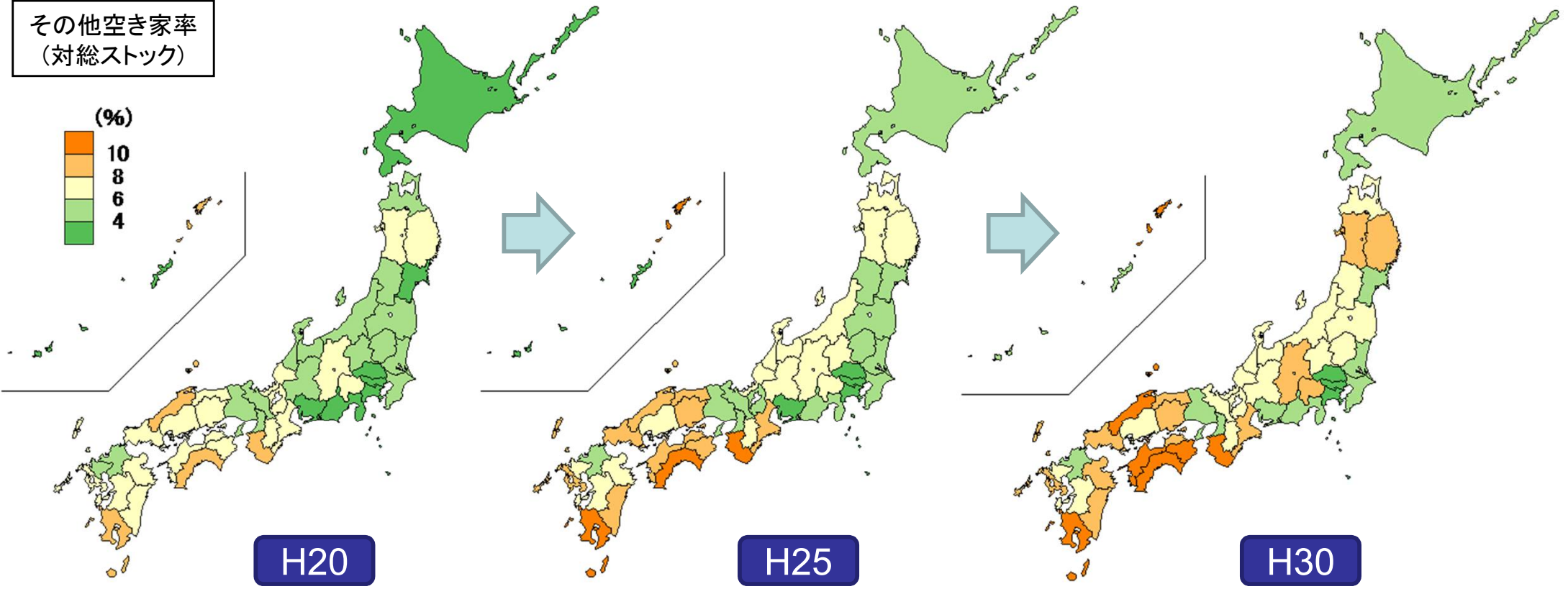
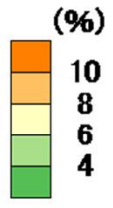
賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

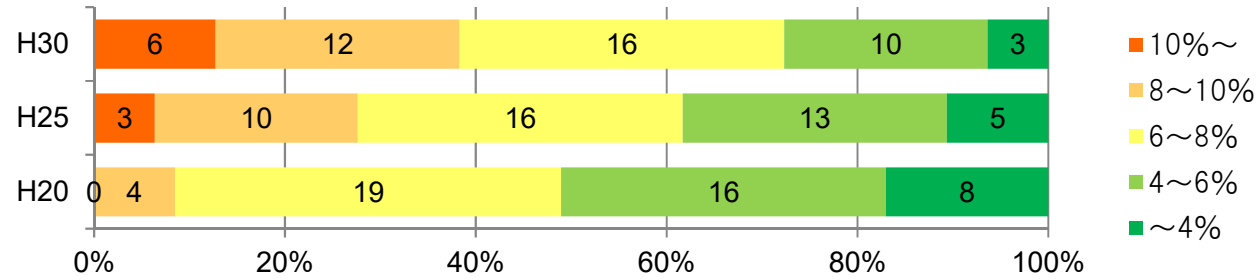
出典: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

○ その他空き家率（その他空き家数／総ストック数）は西日本から上昇傾向にあり、10%を超える都道府県は、10年前の0から平成30年には6自治体に増加

その他空き家率
(対総ストック)



■ その他空き家率別都道府県数の推移



出典：住宅・土地統計調査(総務省)

空家等対策の推進に関する特別措置法(施行状況等)

1. 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	1,091	63%
策定予定あり	469	27%
令和元年度	154	9%
令和2年度	63	4%
令和3年度以降	11	1%
時期未定	241	14%
策定予定なし	181	10%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	769	44%
設置予定あり	358	21%
令和元年度	59	3%
令和2年度	64	4%
令和3年度以降	4	0%
時期未定	231	13%
設置予定なし	614	35%
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

()内は市区町村数

	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)
令和元年度(～10月1日)	2,345 (389)
合計	21,579 (782)

3. 特定空家等に対する措置状況

()内は市区町村数

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度(～10月1日)	合計
助言・指導	2,622 (134)	3,264 (203)	4,018 (267)	4,624 (326)	2,498 (266)	17,026 (550)
勧告	52 (23)	199 (73)	268 (90)	363 (102)	168 (84)	1,050 (232)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	41 (19)	25 (21)	131 (70)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	9 (8)	50 (41)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	22 (21)	146 (105)

1. 住生活基本計画(全国計画)について
2. 「居住者」の視点について
3. 「ストック」の視点について
- 4. 「まちづくり」の視点について**
5. 「産業・新技術」の視点について

地震時等に著しく危険な密集市街地の整備改善の状況

○ 「地震時等に著しく危険な密集市街地」※は平成23年の設定時点で5,745ha存在していたが、整備改善が進み、令和元年度末時点では、2,982haに減少し、9年間で約2,800haの危険な密集市街地が解消された

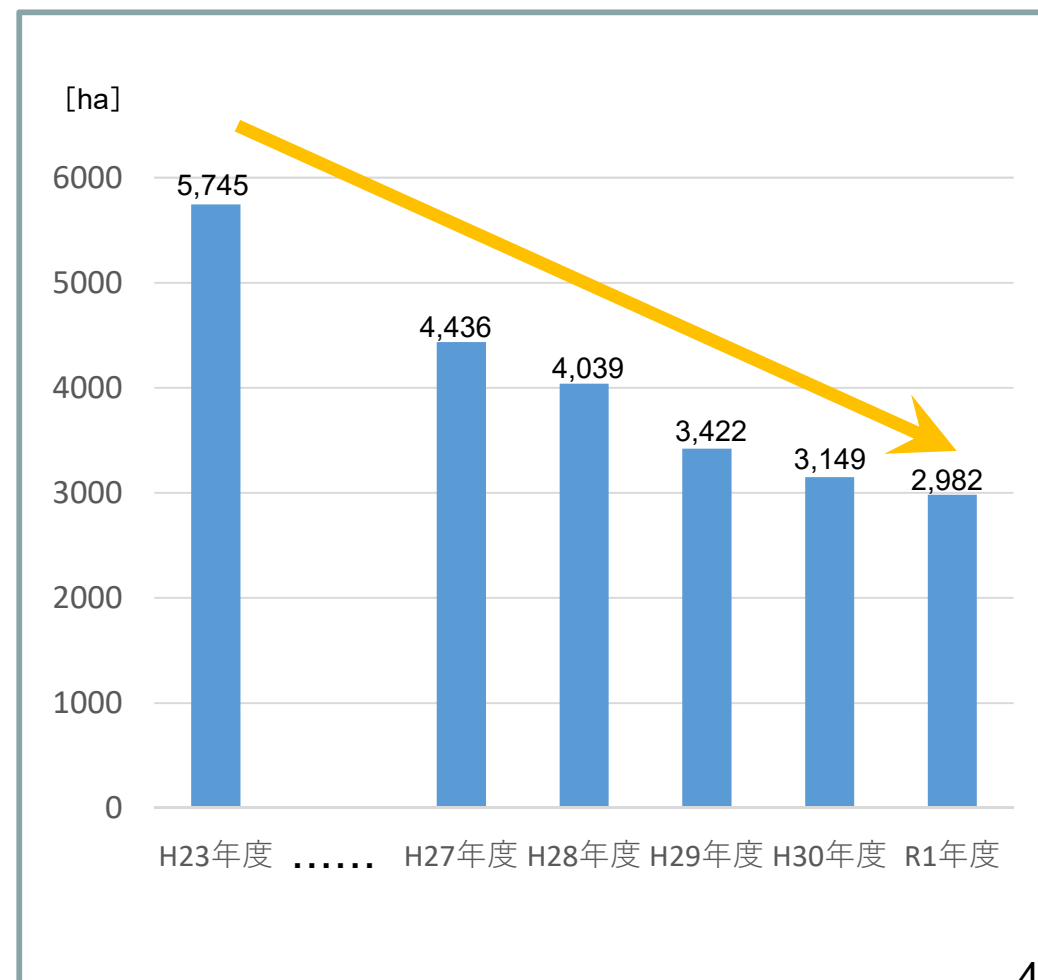
※ 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地

○ 引き続き、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の安全性の向上に取り組むことが必要

【地震時等に著しく危険な密集市街地（平成24年10月公表）】

都府県	市区町村	面積	面積 (H30年度末)	面積 (R元年度末)
埼玉県	川口市	54ha	54ha	54ha
千葉県	浦安市	9ha	8ha	8ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683ha	316ha	267ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	57ha	27ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	102ha	101ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha	357ha	357ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248ha	1,885ha	1,815ha
兵庫県	神戸市	225ha	199ha	199ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	0ha	0ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	26ha	26ha
香川県	丸亀市	3ha	3ha	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha
高知県	高知市	22ha	22ha	18ha
長崎県	長崎市	262ha	109ha	95ha
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	2ha
合計	41市区町	5,745ha	3,149ha	2,982ha

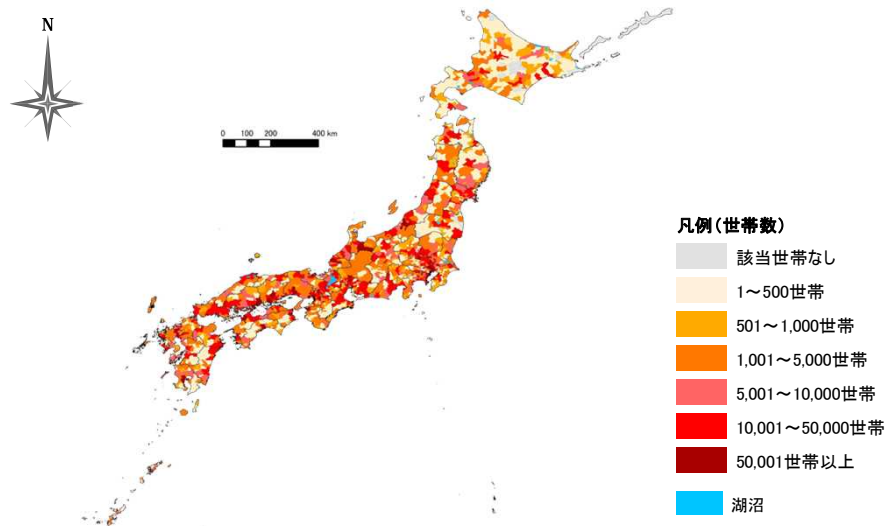
【地震時等に著しく危険な密集市街地の面積の推移】



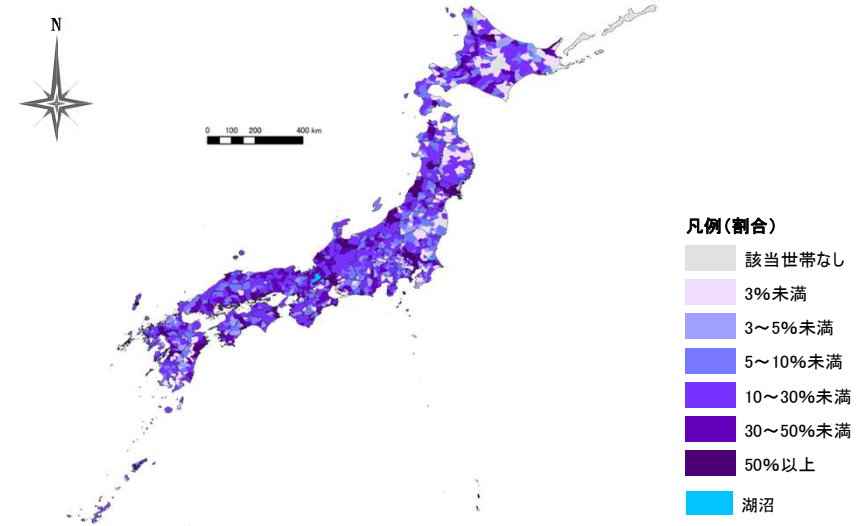
災害リスク地域に居住する世帯の状況(全国における推計)

○土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域のいずれかの地域に該当する世帯数は**12,032,009世帯**となり、総世帯数のうちの**23.1%**を占めると推計

【該当世帯数分布】



【該当世帯割合分布】



土砂災害、津波浸水、浸水のいずれかの地域に該当する住宅	建て方別世帯数及び割合 (単位:世帯)							
	合計	一戸建て	長屋建て	共同住宅 (1・2階建て)	共同住宅 (3~5階建て)	共同住宅 (6~10階建て)	共同住宅 (11階建て以上)	その他
総世帯数 (主世帯数の合計)	51,984,188 (100%)	28,654,769 (100%)	1,005,005 (100%)	6,154,012 (100%)	8,283,148 (100%)	4,570,411 (100%)	3,237,750 (100%)	79,093 (100%)
該当する世帯数※	12,032,009 (23.1%)	8,742,879 (30.5%)	354,758 (35.3%)	1,293,089 (21.0%)	1,060,571 (12.8%)	379,900 (8.3%)	170,503 (5.3%)	30,309 (38.3%)

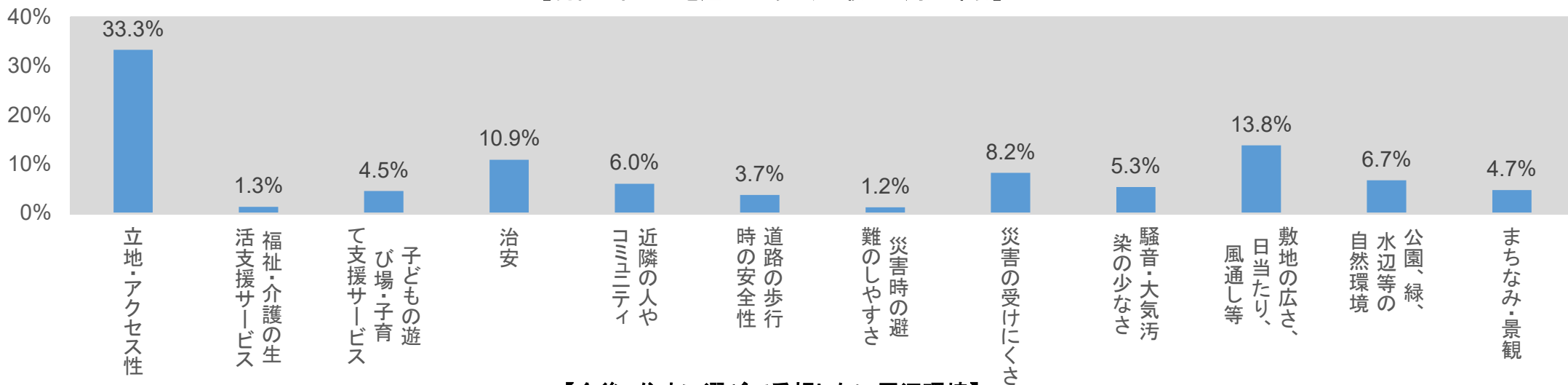
出典: 国勢調査及び国土数値情報より国土交通省作成

【推計方法】

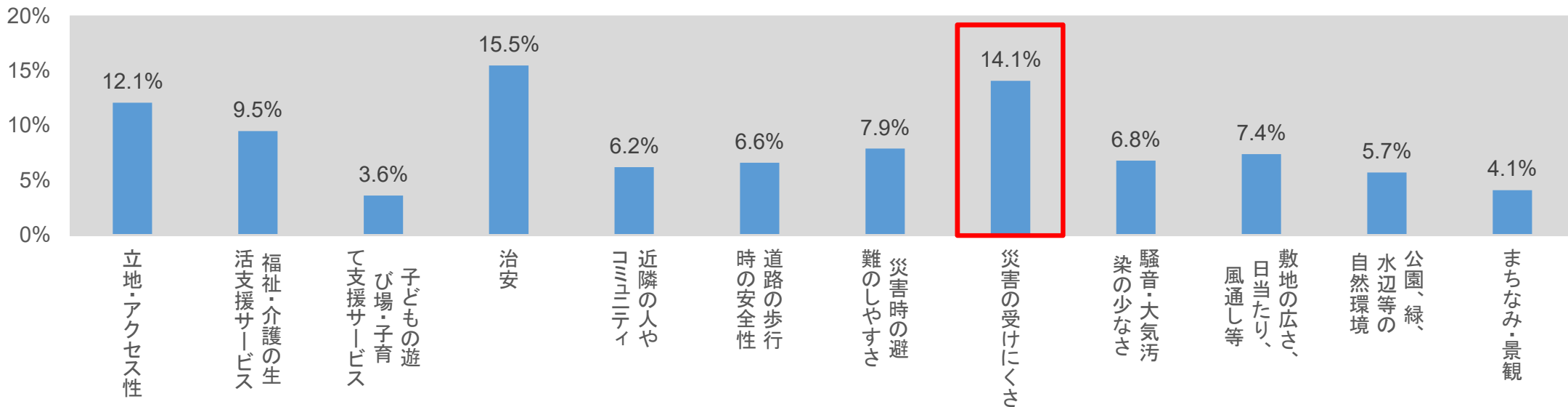
- ① 土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域の各リスクエリアが重なっている区域では、該当する世帯数を重複して集計することがないように、いずれかのリスクエリアに該当しているものとして集計した世帯は、その他のリスクエリアにおいて該当する世帯数を集計する際には除外して集計した。
- ② 世帯数、該当世帯の推計方法については土砂災害警戒区域と同様の手法とした。
- ③ 平成27年国勢調査の建て方別世帯数の共同住宅の区分設定については津波浸水想定地域と同様の手法とした。

- 周辺環境について住まい選びで重視した点として、「立地・アクセス性」の割合が最も高い
- 今後、住まいの周辺環境で重視したいものについては、全体としてばらつきがあるものの「治安」の割合が最も高く、次いで「災害の受けにくさ」の割合が高い

【現在の住まいを選ぶにあたり重視した周辺環境】

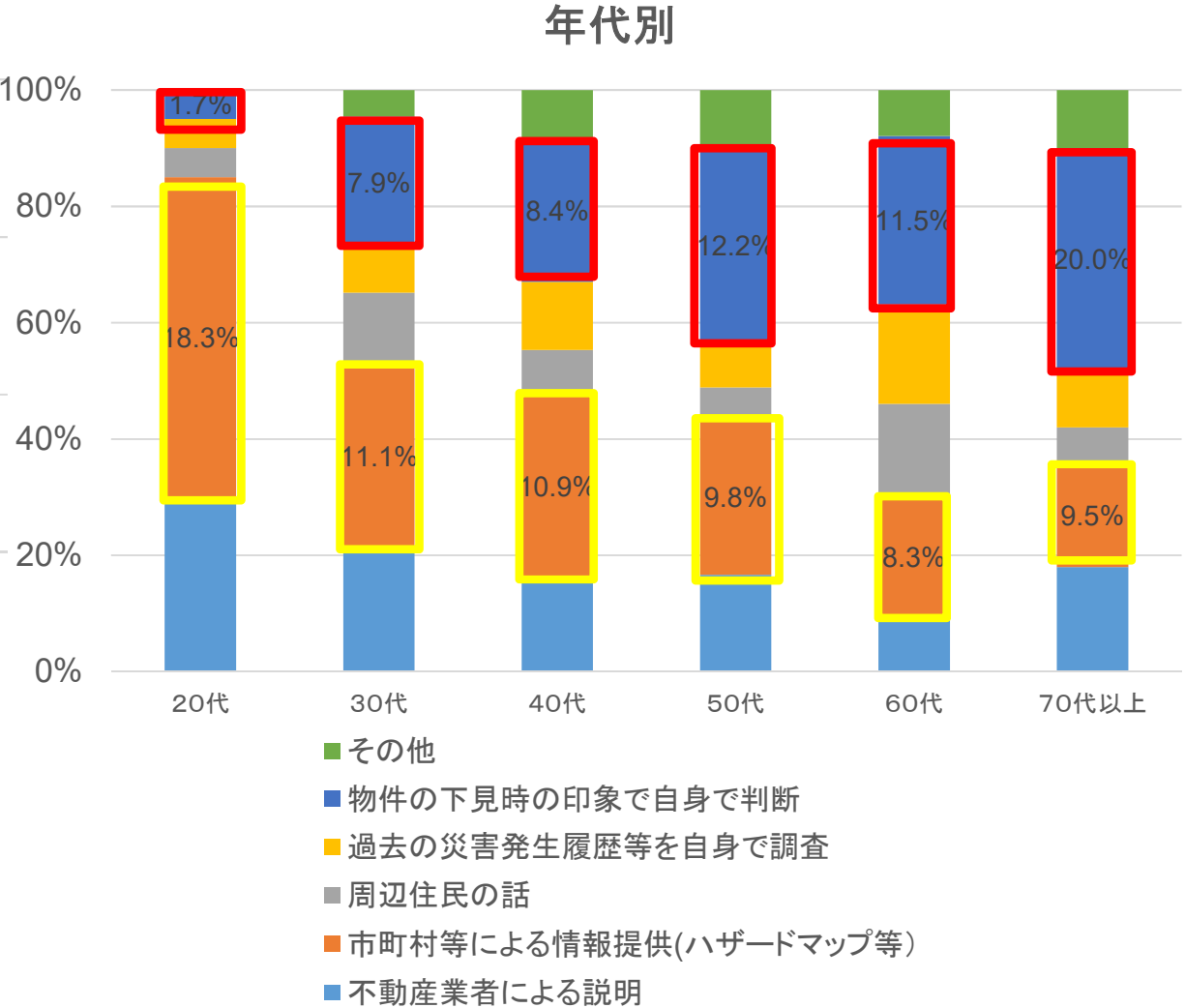
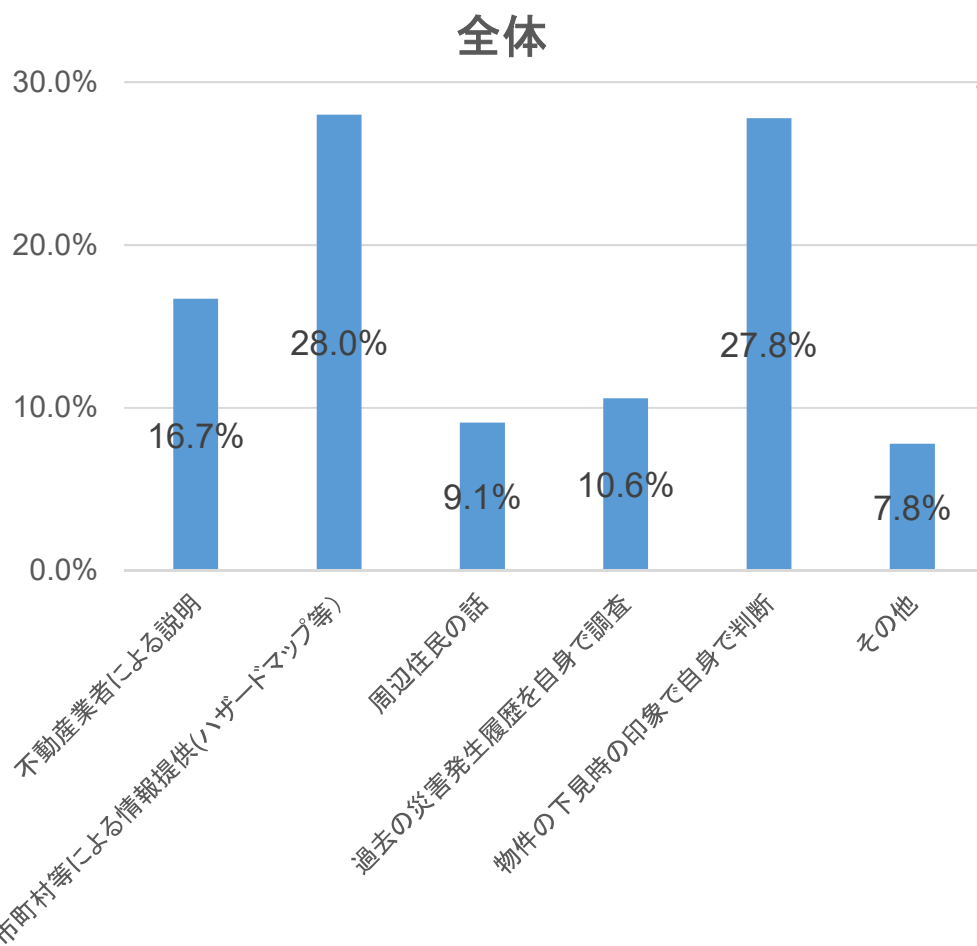


【今後、住まい選びで重視したい周辺環境】



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※ 複数回答可。回答数は2150件。無回答0.5%

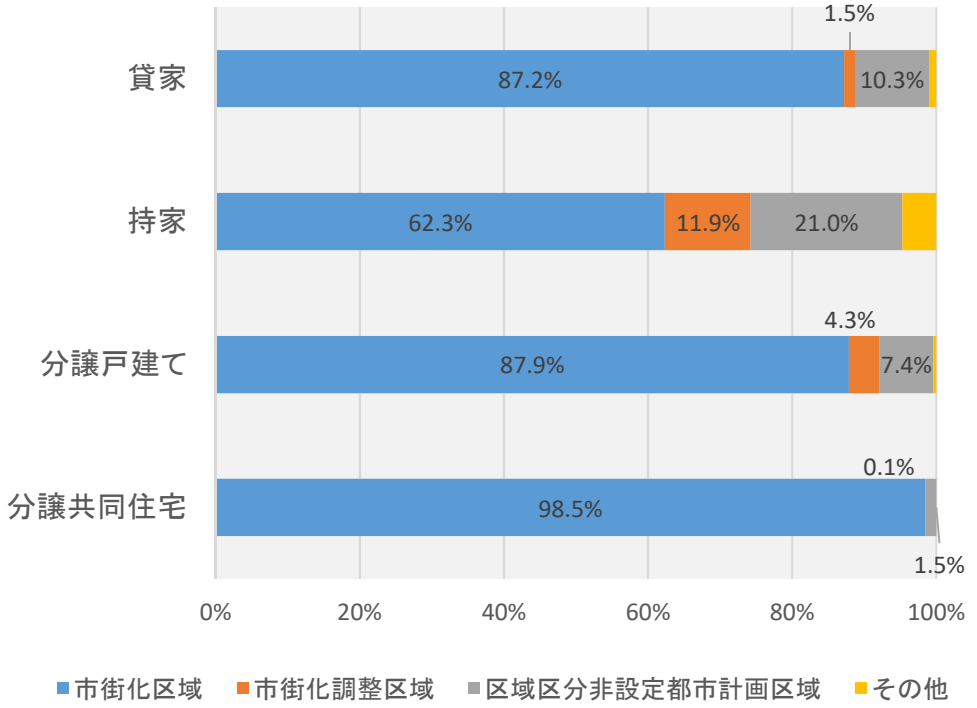
- 災害の危険性に係る情報収集の手段としては「市町村等による情報提供（ハザードマップ等）」や「物件の下見時の印象で自身で判断」の割合が高い
- 上記2つの手段について、年代別で見ると、概ね年代が高いと「物件の下見時の印象で自身で判断」の割合が高く、年代が低いと「市町村等による情報提供（ハザードマップ等）」の割合が高い



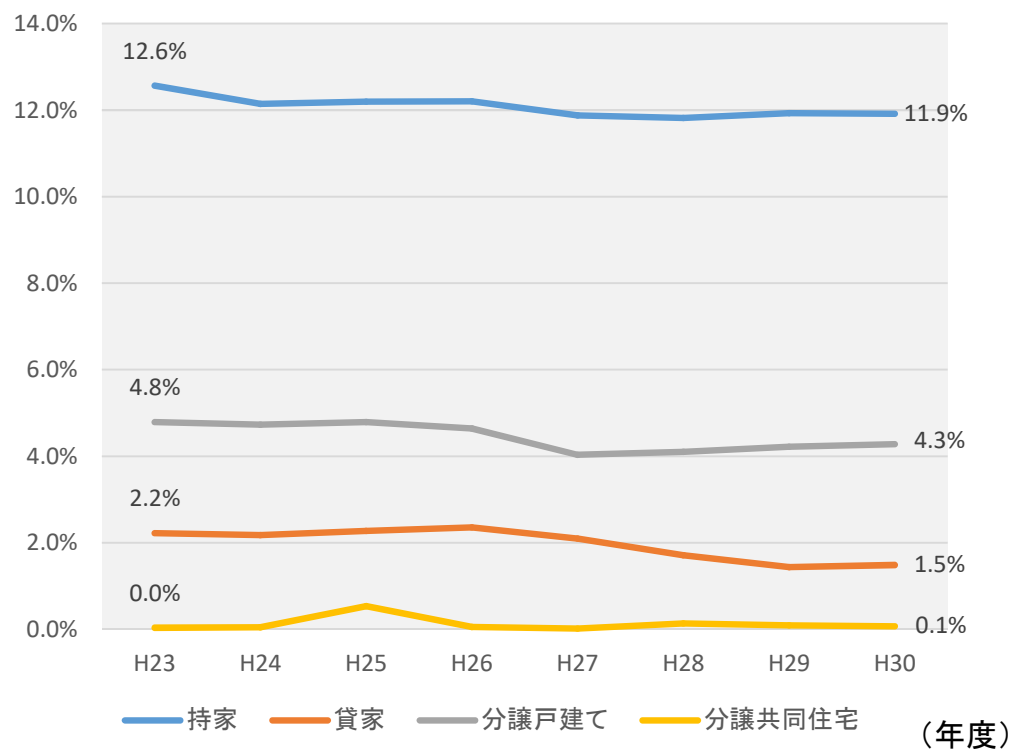
※ その他・・・隣接する建物との密接具合、国土地理院の土地条件図 等
 ※ 複数回答可。無回答62.5%を除く、396件を母数にして算出

- 都市計画区域別の着工の割合を利用関係別にみると、持家、貸家、分譲戸建て、分譲共同住宅のいずれも市街化区域における着工の割合が最も高くなっている
- 市街化調整区域における着工の割合の推移を利用関係別もみると、持家、貸家、分譲戸建て、分譲共同住宅のいずれも概ね横ばいとなっている

利用関係別・都市計画区域別住宅着工割合 (平成30年度)



市街化調整区域における着工の割合の推移

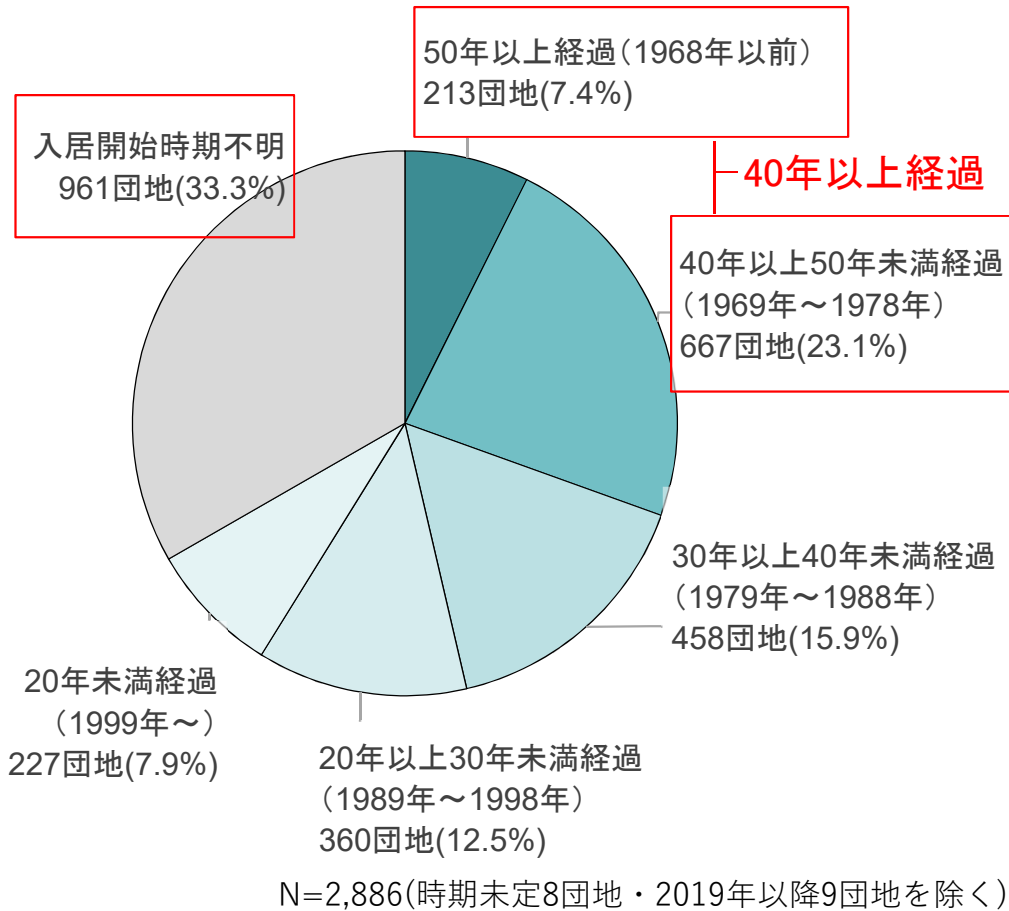


出展:住宅着工統計(国土交通省)

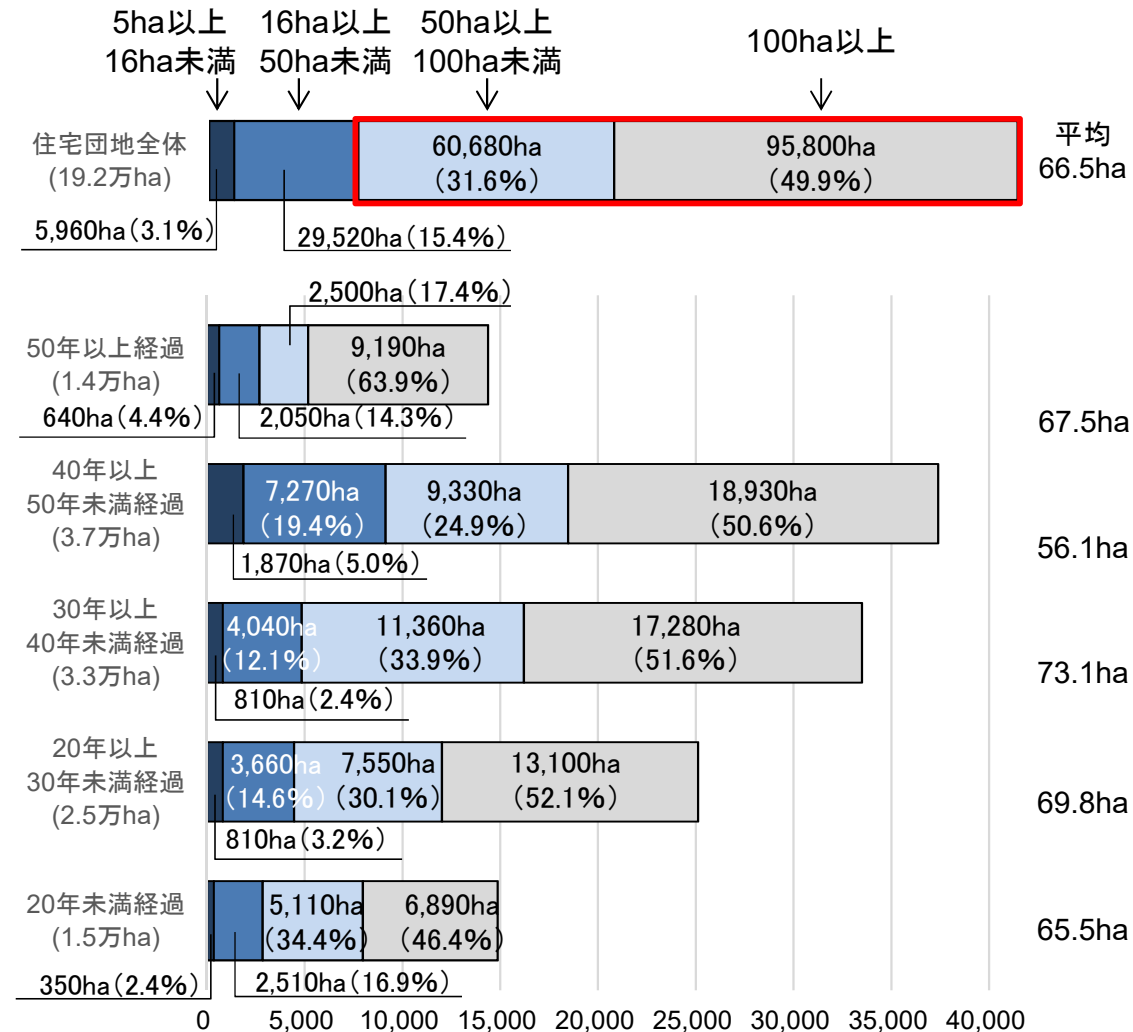
住宅団地の入居時期・規模

- 住宅団地の入居時期は、40年以上が経過しているものが約3割
- 住宅団地の規模は、100ha以上の住宅団地が約5割、50ha以上100ha未満の住宅団地が約3割

■ 住宅団地の入居時期



■ 住宅団地の規模



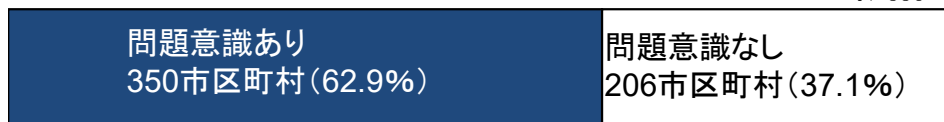
N=2,886(時期未定8団地・2019年以降9団地を除く)

市区町村の住宅団地に係る問題意識及び取組状況

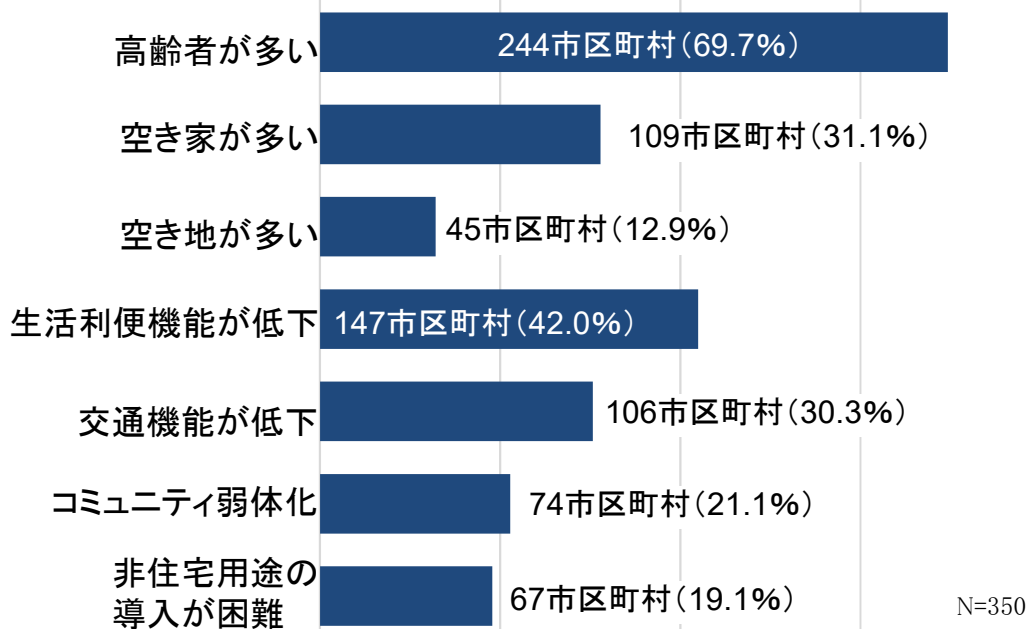
- 住宅団地が所在する市区町村のうち6割超の市区町村が住宅団地について問題意識を有しており、「高齢化」「空き家」「生活利便機能」「交通機能」に対する問題意識が多く指摘されている
- 住宅団地が所在する市区町村のうち約2割(予定を含めると約3割)で住宅団地再生に係る取組を実施しており、「高齢者対応」「若年世帯転入促進」「空き家」「コミュニティ力向上」等の取組みが多くなされている

■ 住宅団地に係る問題意識

N=556

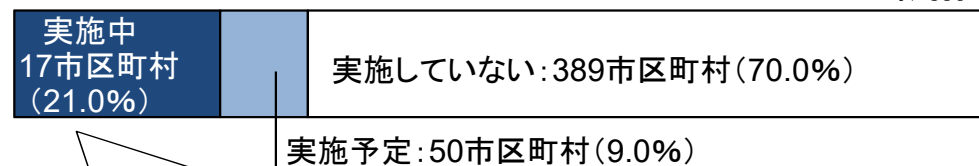


具体的な問題意識

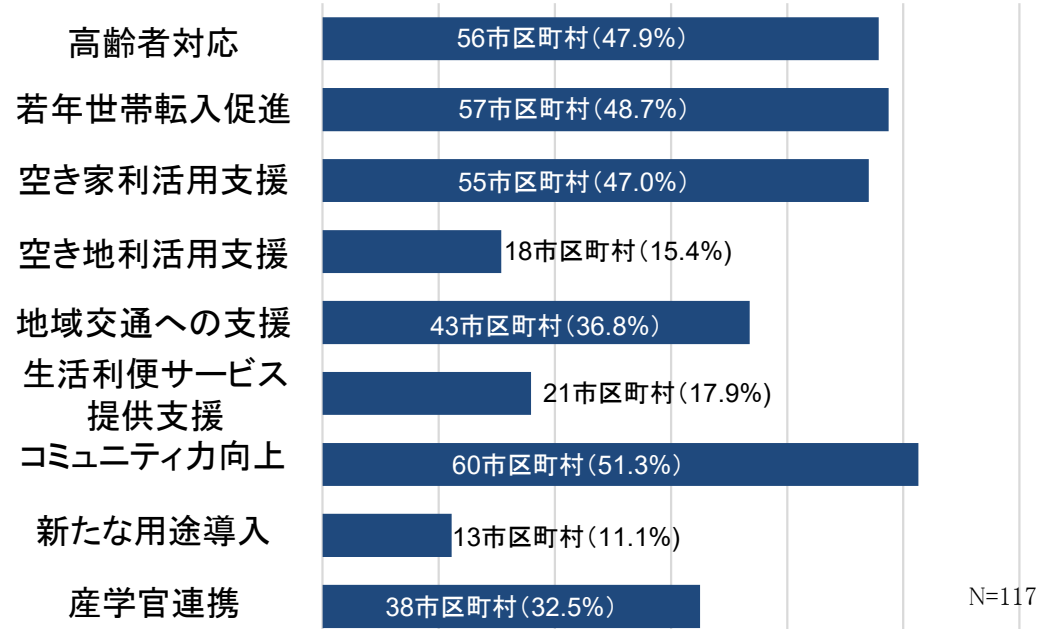


■ 住宅団地再生に係る取組状況

N=556

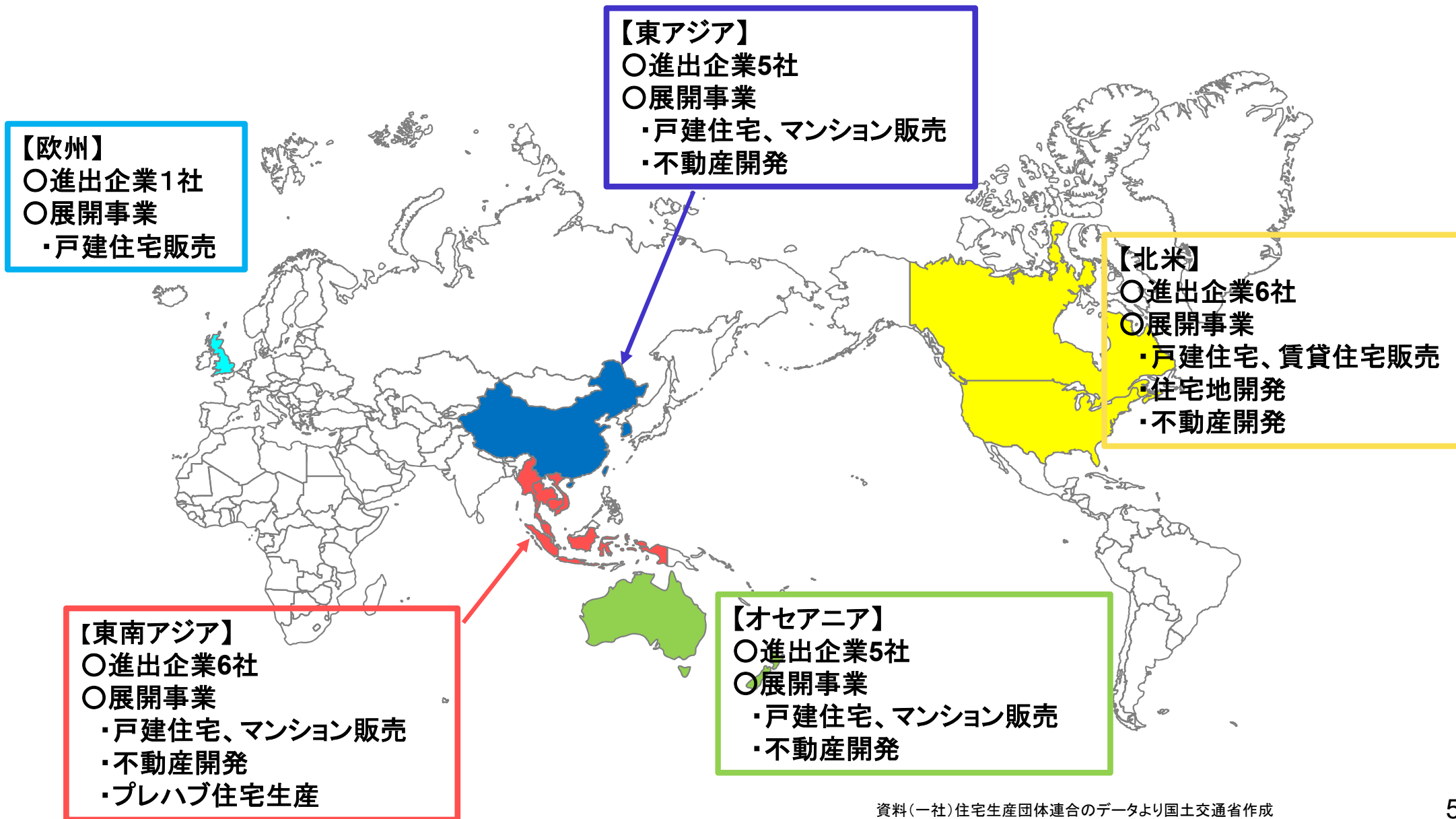


実施中の取組内容



1. 住生活基本計画(全国計画)について
2. 「居住者」の視点について
3. 「ストック」の視点について
4. 「まちづくり」の視点について
5. 「産業・新技術」の視点について

- 住宅生産団体連合会会員の手ハウスメーカー等18社のうち約半数が海外進出している(2019年時点)
- 北米・オセアニア・東南アジア・中国等で戸建住宅、賃貸住宅、マンション等の販売事業を展開



○ 住生活関連産業は、住生活に関わる幅広い世帯・ニーズに応える新たな成長産業

『住宅のアセットマネジメント』 ～良質な住宅資産を活用～

住生活関連産業

- **検査・保証**
 - ・インスペクション
 - ・瑕疵保険
 - ・住宅履歴情報
- **専門家相談・支援**
 - ・住まいの終活
 - ・DIYサポート
- **空き家管理**
 - ・見回り・管理
 - ・残置物処理
- **既存住宅の活用**
 - ・シェアリングサービスによる活用
 - ・既存住宅の他用途転用
- **コミュニティ**
 - ・コミュニティ・アセットマネジメント

住宅産業

- **新築**
 - ・新築供給
- **リフォーム**
 - ・リフォーム・リノベーション
- **流通**
 - ・既存住宅流通
 - ・買取再販
 - ・賃貸仲介
- **管理**
 - ・マンション管理
 - ・賃貸住宅管理

次世代の住宅～住宅そのものの進化～

- **災害対応住宅**
 - ・災害に強い住宅
- **省エネ住宅**
 - ・ZEH
 - ・エネルギーマネジメントシステム
 - ・インフラフリーユニット
- **スマート住宅**
 - ・IoT住宅

金融・保険

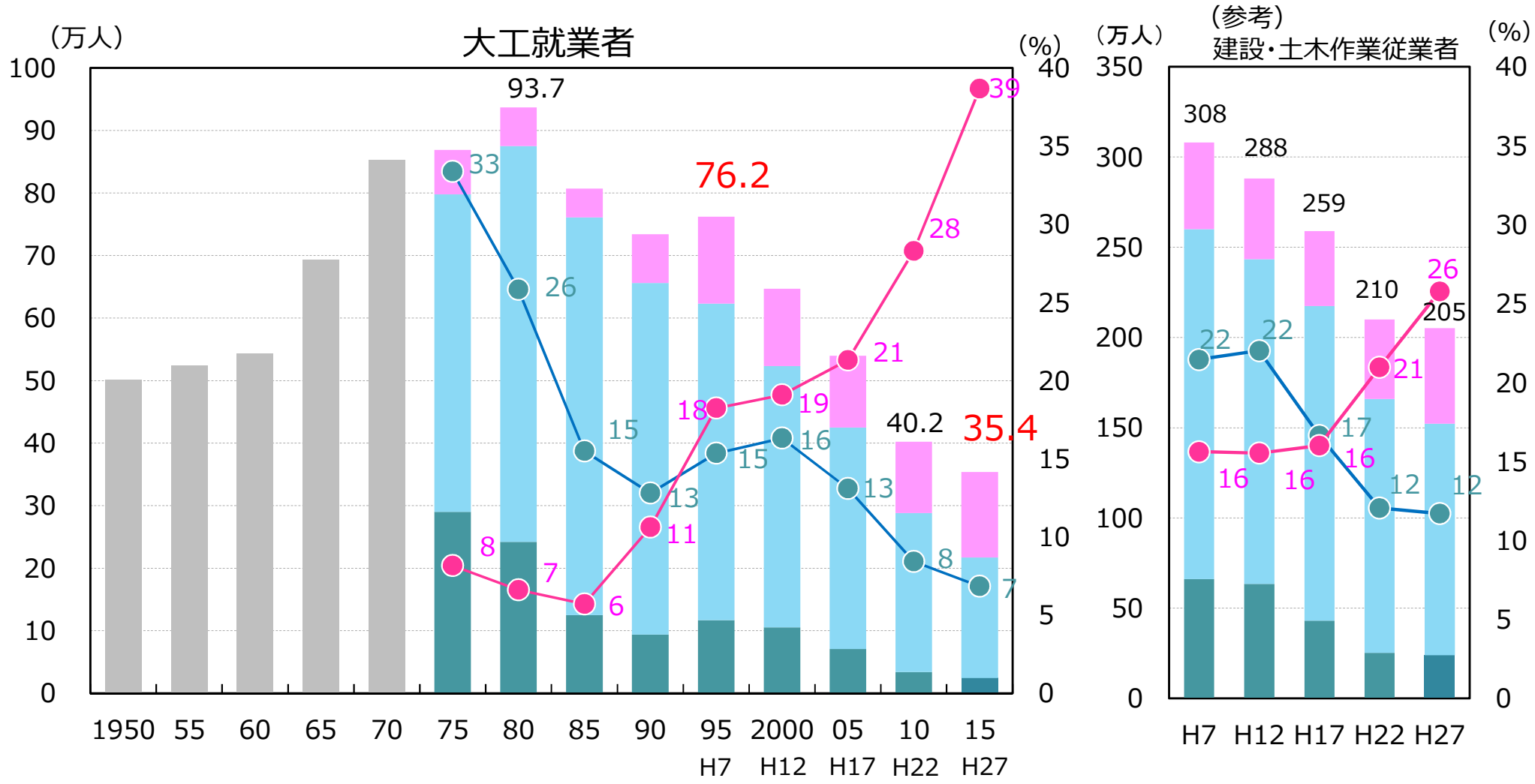
- **金融**
 - ・住宅ローン
 - ・リフォームローン
 - ・リフォーム一体型ローン
 - ・リバースモーゲージ
- **保険**
 - ・住宅瑕疵保険
 - ・火災保険 ・地震保険
- **債務保証**
 - ・住宅ローンの債務保証
 - ・家賃債務保証

『伴走型』住生活関連サービス ～個人の生活に寄り添う包括的な支援～

住生活関連産業

- **医療・介護・福祉**
 - ・見守り、安否確認
 - ・生活サポート
 - ・在宅医療・介護、遠隔医療
 - ・終活
- **保育・教育**
 - ・育児
 - ・教育・学習
- **防犯・セキュリティ**
 - ・ホームセキュリティ
 - ・装置・センサ類
- **生活支援**
 - ・家事支援
 - ・買物支援
 - ・食事
 - ・宅配
 - ・移動支援
 - ・収納・保管
- **趣味・カルチャー**
 - ・ライフスタイル対応型住宅
 - ・レジャー・フィットネス
- **仕事**
 - ・在宅勤務

○ 木造住宅の担い手である大工就業者数は、平成27年に約35万人と、20年間で半減
 ○ 人数の減少率と高齢化（60歳以上の比率）は、建設業従業者（全体）に比べて大きい

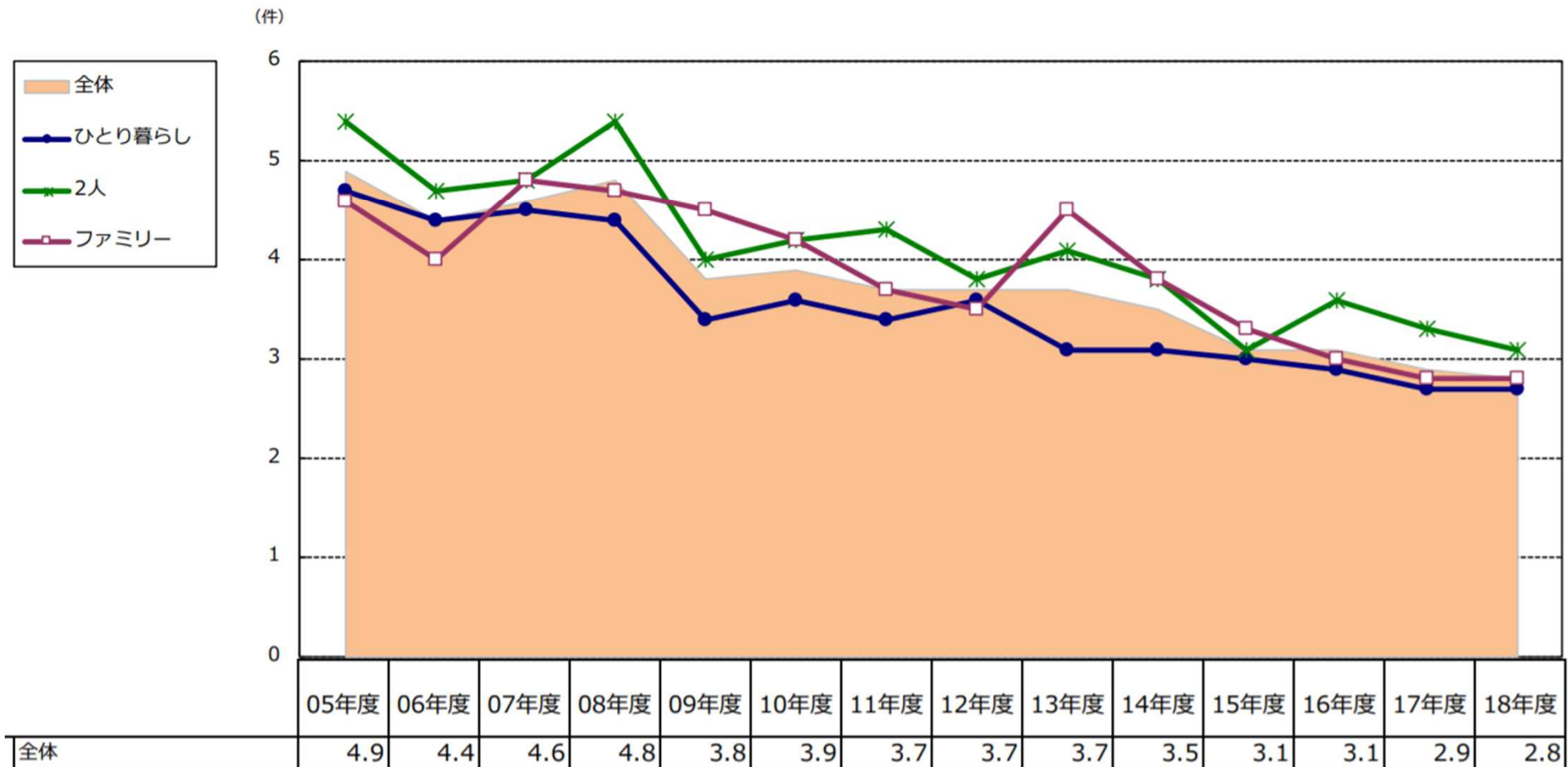


■ 30歳未満
 ■ 30歳以上60歳未満
 ■ 60歳以上
 ● 30歳未満の割合
 ● 60歳以上の割合

(総務省「国勢調査」)

○ インターネットを通じて事前に物件を検索することが可能であることから、賃貸住宅の契約にあたって、実際に物件を見学した数は減少傾向にある

■ 部屋探しの際に見学した物件数（首都圏／単一回答＋実数回答）



出典：2018年度 賃貸契約者動向調査(リクルート住まいカンパニー調べ)

○ 居住者の健康管理や見守りなど、居住者の生活行動を支援するための先進技術の開発が進んでおり、“IoT住宅”の開発・実証や実装が進展している

IoT技術を活用した健康管理支援

- ・最先端のセンサを使用し、非接触でストレスなく居住者のバイタルデータを計測
- ・バイタルデータと訪問介護を合わせて、より質の高いケアを実現

IoT技術の概要

①センシングウェーブ

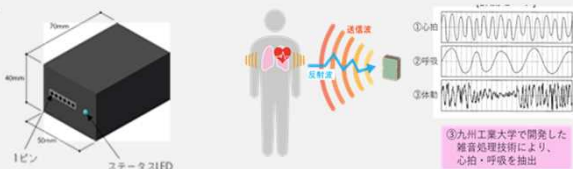
ベッドのマットレス下に敷くだけで心拍数、呼吸数、体動、睡眠の深さが計測できる。



生体センサ（睡眠の質を測定）

②電波型人感センサ

部屋に置いておくだけで体動が計測できる。



電波型人感センサ（心拍数・呼吸数・体動を測定）

③位置検知床

既存の床の上に敷くだけで、どこを踏んだのか検出できる。



取組内容

- ・3種類のセンサを使って取得した情報やデータを分析し、居住者の健康状態や夜間の行動(徘徊・転倒など)を把握する。また、訪問介護事業者が訪問する際の優先順位付けや暮らしのアドバイスに役立つ。



出典：国交省作成資料

IoT技術を活用した高齢者見守り支援

- ・居住者の生活異常を機器で自動通知、居住者自身で通報できる仕組みを導入
- ・管理員側で異常を一括受信し、素早い対応や、見守り負担軽減に繋げる

IoT技術の概要

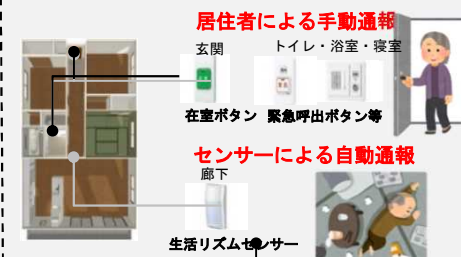
①エネルギーセンサー

電力の利用状況から家電の利用状況を読み取り、生活の異常を感知した場合は自動通知

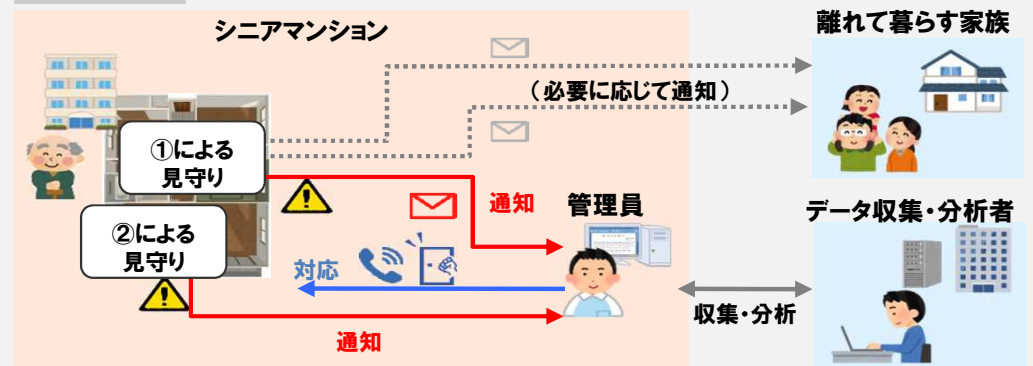


②シニア向け通報システム

住居内に設置されたボタンによる居住者自身の通報や廊下に設置されたセンサーによる自動通報



取組内容



- ・電力使用状況から入居者の生活異常を自動で検知するエネルギーセンサーと、入居者自身が呼び出すシニア向け通報システム等を導入し、居住者の異常に速やかに対応することで、マンションの管理スタッフや離れて暮らす家族の負担を軽減する。

出典：国交省作成資料

ドローンの住宅周辺分野への活用について

- 外壁タイル等の落下事故は毎年一定程度発生しており、建築物の安全性を確保するため、建築基準法においては、一定の規模・用途の建築物について、定期的に専門の資格者による検査を行い、その結果を報告することを所有者等に義務付けている。
- 建築物の外壁はおおむね10年に1度、外壁タイルの全面的な打診等により確認する必要があるが、建物周囲に仮設足場等を設置する必要があり、所有者等に過大な負担となっている。
- ドローンを活用することで作業員の安全性向上に資するとともに、検査費用の削減に繋がる可能性がある。

■ 建築物における部材の落下事故の概要

事故内容	平成22年度		平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	事故件数	被害者数 (うち死亡)	事故件数	被害者数 (うち死亡)	事故件数	被害者数 (うち死亡)	事故件数	被害者数 (うち死亡)	事故件数	被害者数 (うち死亡)	事故件数	被害者数 (うち死亡)	事故件数	被害者数 (うち死亡)	事故件数	被害者数 (うち死亡)
部材の落下	5	3(0)	16	9(0)	13	8(0)	5	3(0)	7	2(0)	6	2(0)	12	10(0)	13	4(0)
壁タイル等	3	1(0)	10	3(0)	6	2(0)	2	3(0)	6	1(0)	5	1(0)	6	9(0)	4	1(0)
天井	1	1(0)	4	5(0)	4	4(0)	3	0(0)	0	0(0)	0	0(0)	4	0(0)	2	1(0)
看板	1	1(0)	1	1(0)	2	2(0)	0	0(0)	1	1(0)	1	1(0)	1	1(0)	7	2(0)
テラス等	0	0(0)	1	0(0)	1	0(0)	0	0(0)	0	0(0)	0	0(0)	1	0(0)	0	0(0)

※ 特定行政庁等から情報提供があった建築物に関する事故であって、社会資本整備審議会建築分科会建築物等 事故災害対策部会に報告された事故の概要を掲載（平成30年2月28日までに報告された事故の概要を掲載）。なお、「平成22年度」は、平成22年12月1日から平成23年3月31日までの件数等であり、「平成29年度」は、平成29年4月1日から平成30年2月28日までの件数等。

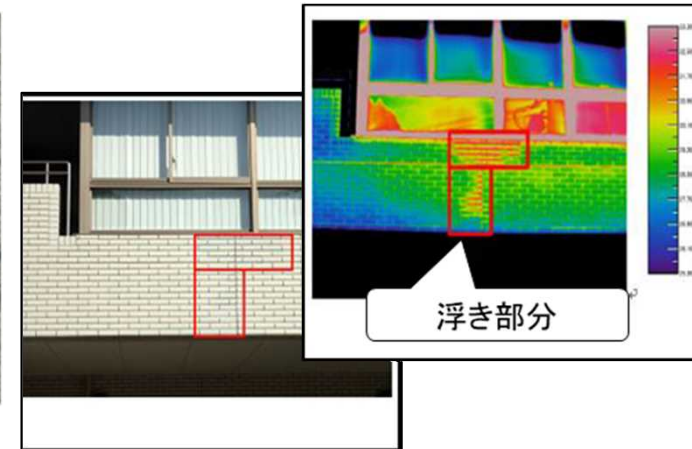
<仮設足場>



<テストハンマーによる打診検査>

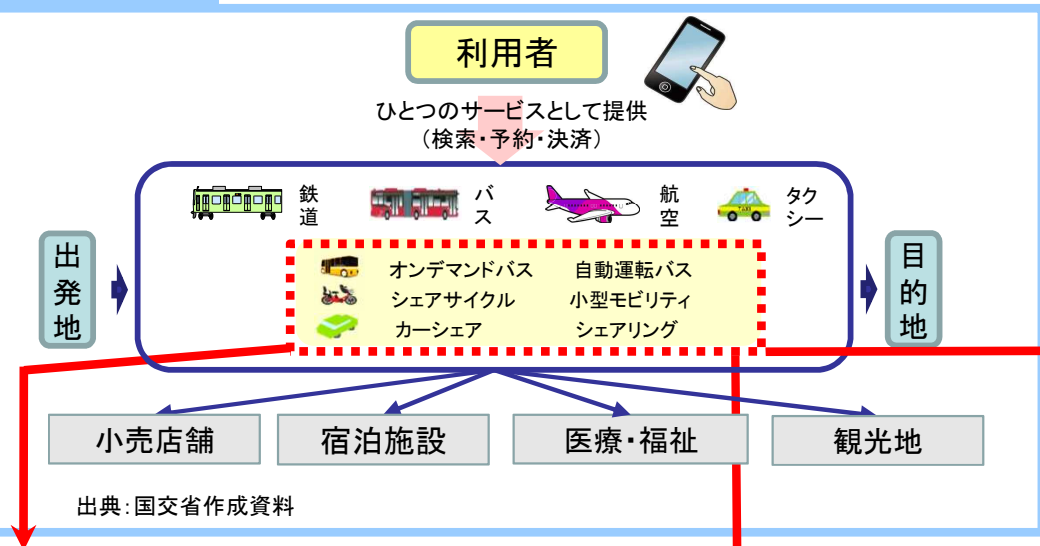


<赤外線装置を搭載したドローンによる打診検査>



- 自動運転やMaaSの実用化を見据えて、近年、様々な実証実験が進められている
- 住宅周辺分野では、まちづくりや居住者における利便性の向上を目的として、公共交通拠点と住宅をつなぐ“ラストマイル”の移動サービス実用化に向けて、実証実験が行われている

MaaSの概要



自動運転の実証実験

・最寄駅等と最終目的地をラストマイル自動運転で結ぶ「無人自動運転による移動サービス」を2020年に実現するという政府目標を達成するため、経産省と連携し、石川県輪島市、沖縄県北谷町、福井県永平寺町、茨城県日立市にて、実証実験を実施

①【市街地モデル】石川県輪島市（小型カート利用）2017.12～



②【過疎地モデル】福井県永平寺町（小型カート利用）2018.4～
1:1遠隔監視・操作 2018.4～
1:2遠隔監視・操作 2018.11～



③【観光地モデル】沖縄県北谷町（小型カート利用）2018.2～



④【コミュニティバス】茨城県日立市（小型バス利用）2018.10～



出典：自動運転の実現に向けた国土交通省の取り組みについて

自動運転バスの実証実験

- ・柏の葉キャンパスエリアの一部区間において、自動運転バスの営業運行実証実験を実施。循環型自動運転バスの導入と増便によるまちの利便性の向上を進める
- ・「柏の葉スマートシティコンソーシアム」の事業の1つとして実施。街に住む・働く人の生活を快適にするために交通手段のシームレス化を進めるMaaSに着目し、まちづくりへの活用をめざす



▲ 実験用車両

▶ 運行ルート



出典：三井不動産株式会社 報道発表資料

オンデマンドバスの実証実験

- ・マンション専用オンデマンドモビリティの実証実験を東京都内で開始（2020年2月から6か月～1年間）
- ・利用者（マンション住民）はスマートフォンのアプリで予約を行い、エリア内の任意の指定スポット（11か所）で乗降車が可能



▲ 実験用車両

▶ 乗降ポイント



出典：日鉄興和不動産株式会社 報道発表資料