

平成 27 年度 政策レビュー結果(評価書)

住生活基本計画

平成 28 年3月
国土交通省

(評価書の要旨)

テーマ名	住生活基本計画 (全国計画)	担当課 (担当課長名)	(住宅局) 担当課：住宅政策課 (課長 住本 靖) 関係課：総務課 (課長 坂根工博) 住宅総合整備課 (課長 北 真夫) 安心居住推進課 (課長 和田康紀) 住宅生産課 (課長 眞鍋 純) 建築指導課 (課長 石崎和志) 市街地建築課 (課長 香山 幹)
評価の目的、 必要性	<p>「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月閣議決定)を策定し、国民の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総合的かつ計画的な推進を図ってきた。</p> <p>現行計画については、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととされており、新たな住生活基本計画の策定に向け、現行計画における目標の達成状況等について評価を行う必要がある。</p> <p>現行計画における目標の達成状況等の分析・評価を通じ、新たな住生活基本計画に反映することを目的とする。</p>		
対象政策	<p>社会経済情勢の変化を踏まえつつ、現行計画に掲げる4つの目標、及び目標の達成状況を定量的に測るために設定している各成果指標を評価対象とし、評価・分析を実施する。</p>		
政策の目的	<p>住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法第15条に基づき、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するために策定するものである。</p>		
評価の視点	<p>以下の視点から評価を行う。</p> <p>①住生活基本計画(全国計画)の目標(※)が達成されているか。</p> <p>②目標を達成するための基本的な施策は具体的にどのように実施され、どのような効果があったのか。</p> <p>③成果指標は、住生活基本計画(全国計画)の目標の達成状況を把握するのに適切なものとなっているか。</p> <p>(※) ・安心・安全で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ・住宅の適正な管理及び再生 ・多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p>		
評価手法	<p>以下の手法により評価を実施する。</p> <p>①現行計画において設定している成果指標について、住宅・土地統計調査、住生活総合調査、住宅市場動向調査、空家実態調査等に基づく分析作業を実施中である。</p> <p>②目標の達成状況や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、現行計画における基本的な施策等に関し、施策の効果や課題について評価・分析を実施する。</p>		

<p>評価結果</p>	<p>各目標及び各成果指標の評価は下記の通り。</p> <p>【目標 1：安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築】 (目標 1 の全体評価) ○耐震性不十分な住宅ストック及び地震時等に著しく危険な密集市街地の存在等の課題があり、引き続き、住宅の耐震化、建替え等の取組を推進する必要がある。</p> <p>(成果指標) 「①ストックの新耐震基準適合率」 目標：79% (平 20) →95% (平 32) 現状：82% (平 25) 「②地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」 目標：約 6,000ha (平 22) →概ね解消 (平 32) 現状：約 4,450ha (平 27 速報) 「③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」 目標：0.9% (平 17) →3～5% (平 32) 現状：2.1% (平 26) 「④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」 目標：16% (平 21) →25% (平 32) 現状：29% (平 25) 「⑤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」 目標：42% (平 22.4～9) →100% (平 32) 現状：42% (平 25) 「⑥共同住宅のうち、道路から各戸の玄関までの車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」 目標：16% (平 20) →28% (平 32) 現状：17% (平 25)</p> <p>【目標 2：住宅の適正な管理及び再生】 (目標 2 の全体評価) ○リフォーム実施戸数の割合や長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合が依然低水準等の課題があり、住宅の適正な管理と維持保全に向け、施策の更なる充実を図る必要がある。</p> <p>(成果指標) 「⑦リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」 目標：3.5% (平 16～20 平均) →6% (平 32) 現状：3.8% (平 25) 「⑧ (1) ストック 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 (2) フロー 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」 目標：(1) 37% (平 20) →70% (平 32) (2) 51% (平 20) →概ね 100% (平 32) 現状：(1) 46% (平 25) (2) 65% (平 25)</p> <p>【目標 3：多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備】 (目標 3 の全体評価) ○既存住宅流通・リフォーム市場は、特に戸建て既存住宅の流通シェアが伸び悩んでおり、市場整備等の取組を一層推進する必要がある。</p> <p>(成果指標) 「⑨既存住宅の流通シェア」 目標：14% (平 20) →25% (平 32) 現状：14.7% (平 25)</p>
-------------	---

	<p>「⑩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」 目標：0.2%（平 22.4～12）→10%（平 32） 現状：0.2%（平 25）</p> <p>「⑪住宅の利活用期間 ①滅失住宅の平均築後年数②住宅の滅失率」 目標：①約 27 年（平 20）→約 40 年（平 32） ②約 7%（平 15～20）→約 6%（平 27～32） 現状：①約 32 年（平 25） ②約 5.9%（平 20～25）</p> <p>「⑫新築住宅における住宅性能表示の実施率」 目標：19%（平 21）→50%（平 32） 現状：22.3%（平 26）</p> <p>「⑬新築住宅における認定長期優良住宅の割合」 目標：8.8%（平 21.6～22.3）→20%（平 32） 現状：11.4%（平 26）</p> <p>「⑭子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」 （全国）目標：40%（平 20）→50%（平 32） （大都市圏）目標：35%（平 20）→50%（平 32） （全国）現状：43%（平 25） （大都市圏）現状：38%（平 25）</p> <p>【目標 4：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】 （目標 4 の全体評価） ○高齢者のいる住宅のバリアフリー化が依然低水準等の課題があり、住宅セーフティネットの更なる充実を図る必要がある。</p> <p>（成果指標） 「⑮最低居住面積水準未達率」 目標：4.3%（平 20）→早期に解消 現状：4.2%（平 25） 「⑯高齢者のいる住宅のバリアフリー化率」 目標：一定 37%（平 20）→75%（平 32） 高度 9.5%（平 20）→25%（平 32） 現状：一定 41.2%（平 25） 高度 10.7%（平 25）</p>
政策への反映の方向	評価結果を踏まえ、国民の豊かな住生活を実現するための新たな住生活基本計画(全国計画)を策定する。
第三者の知見活用	国土交通省政策評価会のほか関係機関・学識者等への意見聴取を実施。社会資本整備審議会住宅宅地分科会にて、新たな住生活基本計画の策定に向けてご議論いただいている。
実施時期	平成 26 年度～平成 27 年度

目 次

第1章 評価の概要

1. 評価の目的、必要性
2. 対象政策
3. 評価の視点
4. 評価手法
5. 第三者の知見の活用

第2章 住宅政策

1. 住宅の位置づけと住宅政策の基本的な方針
2. 住宅政策の変遷
3. 現在の住宅行政の全体像

第3章 評価

1. 評価の手法
2. 各成果指標の評価・分析

- ①ストックの新耐震基準適合率
- ②地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
- ③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
- ④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
- ⑤新築住宅における省エネ基準達成率
- ⑥共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率
- ⑦リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合
- ⑧長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
- ⑨既存住宅の流通シェア

- ⑩リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の割合
- ⑪住宅の利活用期間
- ⑫新築住宅における住宅性能表示の実施率
- ⑬新築住宅における認定長期優良住宅の割合
- ⑭子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
- ⑮最低居住面積水準未満率
- ⑯高齢者のいる住宅のバリアフリー化率

第4章 目標の達成に向けた課題と今後の方向性

1. 既存計画の目標達成に向けた課題
2. 住生活をめぐる現状から見る今後10年の課題
3. 今後の方向性

第1章 評価の概要

1. 評価の目的、必要性

現行の住生活基本計画については、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととしており、新たな住生活基本計画の策定に向け、現行計画における目標の達成状況等について評価を行う必要がある。現行計画における目標の達成状況等の分析・評価を新たな住生活基本計画に反映することを目的とする。

2. 対象政策

「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年9月閣議決定、平成23年3月全部変更）を策定し、国民の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、総合的かつ計画的な推進を図っている。

3. 評価の視点

以下の視点から評価を実施する。

- ①住生活基本計画（全国計画）の目標（※）が達成されているか。
- ②目標を達成するための基本的な施策は具体的にどのように実施され、どのような効果があったのか。
- ③成果指標は、住生活基本計画（全国計画）の目標の達成状況を把握するのに適切なものとなっているか。

- （※）・安心・安全で豊かな住生活を支える生活環境の構築
- ・住宅の適正な管理及び再生
- ・多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ・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. 評価手法

- ①現行計画において設定している成果指標について、住宅・土地統計調査、住生活総合調査、住宅市場動向調査、空家実態調査等に基づく定量的な分析を行うことにより、同計画における目標の達成状況を検証する。
- ②目標の達成状況や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、現行計画における基本的な施策等に関し、施策の効果や課題について、評価・分析を実施する。

5. 第三者の知見の活用

成果指標の進捗状況や基本的な施策の実施状況等について、社会資本整備審議会住宅地分科会（平成27年4月より、新たな住生活基本計画の策定に向けて開催）においてご意見をいただいている。また、評価にあたり平成27年度に国土交通省政策評価会を2回実施し、上山信一座長（慶應義塾大学総合政策学部教授）及び政策評価会委員2名（佐藤主光委員（一橋大学大学院経済学研究科・政策大学院教授）、村木美貴委員（千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻教授））より個別指導を頂戴した。

【表—1:社会資本整備審議会住宅地分科会委員名簿】

分科会長	あさみ やすし 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授	
分科会長代理	くどう かずみ 工藤 和美	東洋大学教授	
委員	いいじま じゆんこ 飯島 淳子	東北大学大学院法科学研究科教授	
	いけべ このみ 池邊 このみ	千葉大学大学院園芸学研究科教授	
	さいとう ひろこ 齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部教授	
	たなか りさ 田中 里沙	(株) 宣伝会議取締役社長兼編集室長	
	つじ たくや 辻 琢也	一橋大学副学長	
	なか い のりひろ 中井 検裕	東京工業大学大学院社会理工学研究科教授	
	ふか お せいいち 深尾 精一	首都大学東京名誉教授	
	ふじさわ くみ 藤沢 久美	シンクタンク・ソフィアバンク代表	
	臨時委員	い か がとしはる 伊香賀 俊治	慶應義塾大学理工学部教授
		いわた まさみ 岩田 正美	日本女子大学名誉教授
おくやま ちづこ 奥山 千鶴子		NPO 法人子育てひろば全国連絡協議会理事長	
かみやま かずお 神山 和郎		(一社) 全国住宅産業協会会長	
かわぐちゆういちろう 川口 雄一郎		(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会会長	
きむら けいじ 木村 恵司		(一社) 不動産協会理事長	
くすみ ときお 久住 時男		新潟県見附市長	
こだま けいこ 児玉 桂子		日本社会事業大学大学院特任教授	
こばやし いさむ 小林 勇		(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会政策推進委員長	
しのはら さとこ 篠原 聡子		日本女子大学教授	
しみず けんいち 清水 謙一		全国建設労働組合総連合書記次長	
すえなが てるお 末永 照雄		(公財) 日本賃貸住宅管理協会会長	
すわ ゆうぞう 諏訪 雄三		共同通信社編集委員	
つちだ こ 土田 あつ子		(公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会主任研究員	
なかがわ まさゆき 中川 雅之		日本大学経済学部教授	
ながしま けいこ 永島 恵子		東京都都市整備局都営住宅経営部長	
のざわ ちえ 野澤 千絵		東洋大学理工学部建築学科教授	
ふじき よしこ 藤木 賀子		スタイルオブ東京(株)代表取締役	
や の りゆう 矢野 龍		(一社) 住宅生産団体連合会副会長	
やまざき りょう 山崎 亮		(株) studio-L 代表取締役	

第2章 住宅政策

1. 住宅の位置づけと住宅政策の基本的な方針

住宅は、人々の生活の基盤であり、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、地域の生活環境に影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

このように、住宅は個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人が生き生きと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

近年、国民の居住ニーズが多様化・高度化する中、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現させることを基本とするべきであり、このため、住宅政策としては、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分ができない場合に、その誘導・補完を行うことを基本的な方針としている。

2. 住宅政策の変遷

(1) 戦災からの復興（昭和20～25年頃）

我が国は、第二次世界大戦によって甚大な被害を受けた。住宅もその例外ではなく、その絶対的な不足が全国に及び、重要な課題となった。戦災で失われた住宅が210万戸、また、戦前に大陸などから引き揚げてきた世帯が67万世帯あった。さらに、戦時中に市街地が空襲で大規模な火災になるのを防ぐため、建物疎開すなわち建物を壊して空間をつくった住戸が55万戸あったといわれる。これらに、戦争中の供給不足等を合わせて、420万戸の住宅不足が発生したと推定される。

この住宅不足420万戸が、戦後の住宅政策スタート時の住宅事情を端的に表す数字である。一世帯5人程度と仮定すれば約2千万人あまりの国民が家を失っていたことになり、戦後の日本人の全人口が8千万人程度であることから、国民の4分の1に相当する人が住宅難に遭遇した計算となる。

戦後の住宅政策は、まず、この深刻な住宅難に対する対策を中心に展開されることとなる。昭和25年頃までは、政府は、このような状況に対処するため、応急簡易な住宅の供給、都市における新たな住宅需要の増大抑制のための人口10万人以上の都市への転入制限等の応急的対策を行った。

このような一連の施策は終戦直後の空前の混乱状態に対する応急的措置であるが、民間の復興意欲に支えられ、昭和21年から23年に欠けて住宅建設は順調に伸びた。

【表－2：終戦直後の住宅不足戸数（昭和20年8月現在）】

①戦争による不足	
イ 空襲による焼失	210万戸
ロ 強制疎開による除却	55万戸
ハ 海外引き上げによる需要	67万戸
ニ 戦争中の供給不足	118万戸
計	450万戸
②戦争死による住宅需要減	30万戸
①－②＝終戦時の住宅不足	420万戸

(2) 公庫、公営、公団の政策手法三本柱の確立（昭和 25～30 年代頃）

終戦後の約 5 年間の応急対策期を経て、昭和 25 年頃から、住宅政策の政策手法の柱となる制度が確立していった。

まず、昭和 25 年には住宅金融公庫が設立された。住宅金融公庫は、個人及び賃貸住宅を建設しようとする国民に対して長期低利の資金を供給する特殊法人であり、これにより、民間の自力建設を推進しようとするものである。

しかしながら、昭和 25 年当時、個人で資金を借入れ、住宅を建設できる人は限られていた。そこで、昭和 26 年には、公営住宅法が制定され、国の補助を受けて地方公共団体が低所得者向けの低家賃の賃貸住宅として公営住宅を建設、管理する制度が設立された。

昭和 30 年代に入って、我が国経済は戦前レベルまで復興した。こうした経済復興の動きに合わせて、東京、大阪をはじめとする大都市圏への人口集中に対応する必要が生じた。このため、行政区域を越える広域圏にわたる開発事業を行う主体として、昭和 30 年に日本住宅公団（現在の都市再生機構）が設立され、大規模宅地開発が行われることとなった。

こうして、昭和 30 年代以降、日本が高度経済成長をしていくタイミングで、公庫融資、公団住宅、公営住宅という政策手法の三本柱が確立された。公的資金による住宅を大量に供給し、これによって高水準の住宅建設を誘導して、国民の住生活の安定向上が図られる体制ができたのである。

(3) 住宅建設計画法の制定（昭和41年）

著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により、住宅需要は増大の一途をたどり、昭和40年代に入っても厳しい住宅難は続いた。

そこで政府は、住宅対策を強化することとし、長期的な見通しの上にした計画的な施策の積み上げを行うこととした。このため、国及び地方公共団体による住宅供給はもちろん、民間による住宅建設を含む総合的な住宅建設計画を策定・実施することを目的として、住宅建設計画法が昭和41年に制定された。

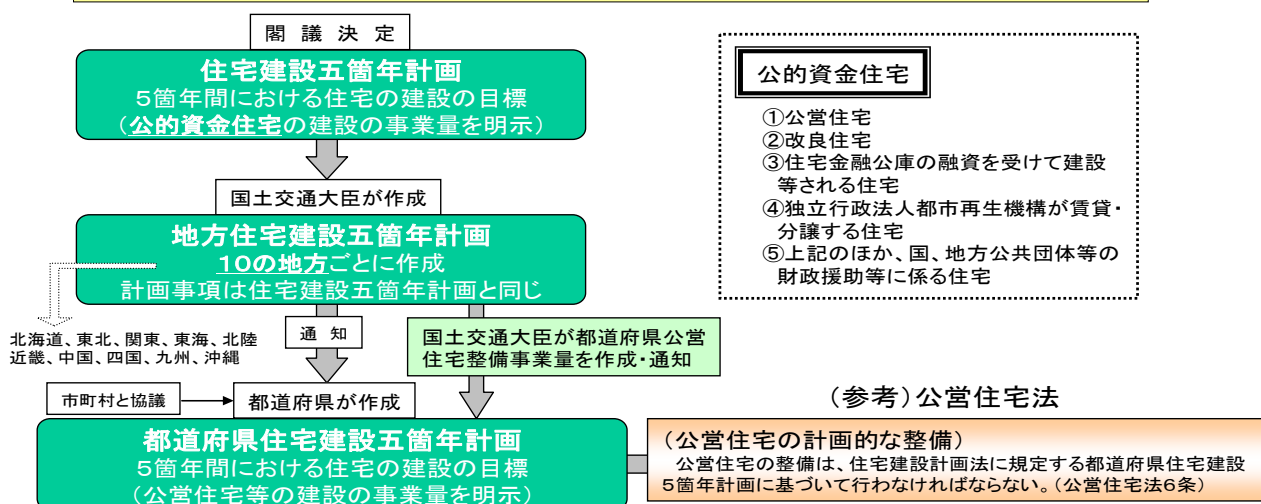
住宅建設計画法の制定により、我が国住宅政策の計画体系は、5年ごとの住宅の事業量を確保する五箇年計画という形で確立した。

◎国と地方公共団体の責務

「国及び地方公共団体は、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施策を講じるように努めなければならない」

◎住宅建設五箇年計画の体系

国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降5箇年毎に作成



【図-1：住宅建設計画法の概要】

(4) 第一期住宅建設五箇年計画（昭和41年度～昭和45年度）

第一期計画では、住宅の数が世帯数を下回るという住宅難の解消を目的として、住宅の量の充実に重点を置き、昭和45年度までに、すべての世帯が安定した基盤の上に生活を営むことができる「一世帯一住宅」の実現を目標とした。

第一期計画は、期間中の住宅建設の実績が674万戸となり、戸数面では目標を達成したが、個別に見ると住宅難世帯は依然として360万世帯存在することが明らかになった。

第一期住宅建設五箇年計画（昭和41～45年度） 昭和41年7月29日閣議決定
 策定時の時代背景：東京オリンピック開催（S39）

住宅の建設の目標：「一世帯一住宅」の実現

- | | |
|-----------|---|
| 目 標 | ①小世帯については9畳以上、一般世帯については12畳以上の規模の居住水準を確保
②おおむね670万戸の適正な質を備えた住宅の建設→ 674万戸（達成率：100.6%） |
| ----- | |
| 施 策 の 推 進 | ③国及び地方公共団体による低所得者層及び都市勤労者等の中所得階層の住宅の建設又は資金援助
④宅地の供給、金融上及び税制上の助成、技術上の援助などによる民間自力建設の援助
⑤既成市街地における住宅の中高層化の促進、新たな宅地開発地区における公共施設及び公益的施設の整備 |

昭和38年住宅統計調査
 ●住宅総数 21,090千戸
 ●総世帯数 21,821千戸
 ●一世帯あたり住宅数 0.97
 昭和40年人口・GDP
 ●人口 9,920万人
 ●GDP 32兆8,660億円
 ●一世帯あたり平均人員（昭和35年）4.14



昭和43年住宅統計調査
 ●住宅総数 25,591千戸
 ●総世帯数 25,319千戸
 ●一世帯あたり住宅数 1.01
 昭和45年人口・GDP
 ●人口 1億467万人
 ●GDP 73兆3,449億円
 ●一世帯あたり平均人員（昭和45年）3.41

公的資金による住宅建設の量
 270万戸→**256.5万戸**
 （達成率）95.0%

【図－2：第一期住宅建設五箇年計画概要】

(5) 第二期住宅建設五箇年計画（昭和46年度～昭和50年度）

第二期計画は、住宅難の世帯が多数存在することに加え、戦後ベビーブーム世代が結婚適齢期に達することなどから、今後の住宅需要が急増するという見通しの下、昭和46年3月に閣議決定された。同計画では、昭和50年度までに住宅難を解消するとともに、人口の都市集中、世帯の細分化等に伴う新規の住宅需要を充足し、併せて居住水準の向上を図ることを目標とした。昭和46年度以降五箇年で、おおむね950万戸の住宅の建設を図るものとし、そのうち公的資金による住宅を380万戸建設することとした。

その結果、期間中の住宅建設戸数は828万戸で、達成率は86.5%であった。そして、昭和48年住宅統計調査で、すべての都道府県において住宅数が世帯数を上回ることとなった。

第二期住宅建設五箇年計画(昭和46～50年度) 昭和44年3月30日閣議決定
 策定時の時代背景: 全人口1億人突破(S42)、GNP世界2位(S43)

住宅の建設の目標:「一人一室の規模を有する住宅の建設」

目標

- ①昭和50年度までに、すべての世帯が、小世帯は9畳以上、一般世帯は12畳以上の規模を有し、かつ、適正な構造及び設備を備える居住環境の良好な住宅を確保
- ②おおむね一人一室の規模を有する住宅を958万戸建設→**828万戸(達成率:86.5%)**

施策の推進

- ③公的資金による住宅の管理の適正化
- ④職住の近接を図り、居住環境の改善に資するため、住宅の高層化及び市街地の再開発を促進
- ⑤新市街地における住宅建設の円滑化のため、公的機関と民間による宅地開発
- ⑥住宅生産の工業化、住宅建築費の安定と品質の向上 等

昭和43年住宅統計調査

- 住宅総数 25,591千戸
- 総世帯数 25,319千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.01

昭和45年人口・GDP

- 人口 1億467万人
- GDP 73兆3,449億円
- 一世帯あたり平均人員 (昭和45年) 3.41



昭和48年住宅統計調査

- 住宅総数 31,058千戸
- 総世帯数 29,651千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.05

昭和50年人口・GDP

- 人口 1億1,194万人
- GDP 148兆3,271億円
- 一世帯あたり平均人員 (昭和50年) 3.28

公的資金による住宅建設の量
 383.8万戸→**310.8万戸**
(達成率)81.0%
 ※当初計画規模380万戸をS48.2に変更

【図-3：第二期住宅建設五箇年計画概要】

(6) 第三期住宅建設五箇年計画（昭和51年度～昭和55年度）

前述のとおり、昭和48年に全国の都道府県で住宅数が世帯数を上回ったこともあり、また、高度経済成長によって達成された高い消費生活水準に比べて遅れの目立つ居住水準を向上させるため、計画の重点も量から質へ転換することとなった。

そこで、第三期計画では、住宅の質の向上に重点を置き、すべての国民がその家族構成・居住地域等に応じて良好な水準の住宅を確保できるようにすることを長期目標とした。具体的には、すべての世帯が世帯人員に応じた居住面積として確保すべき「最低居住水準」を定め、計画期間を超えた昭和60年を目途にすべての世帯に確保することとし、そのため昭和55年までに水準以下の居住のおおむね2分の1の解消を図ることを目標とした。

また、昭和60年を目途に平均的な世帯が確保すべき居住水準の目標として、1人1室、1世帯に1共同室を原則とした「平均居住水準」を定め、長期展望の下に住宅ストック全体の質の向上を図ることを目指した。

この計画では、計画期間中に適正な規模、構造、設備を備えた860万戸の住宅の建設を図るものとし、そのうち公的資金による住宅350万戸を建設するものとした。

計画の達成状況を見ると、期間中の住宅建設戸数が770万戸となり達成率は89.5%であった。特に、公的資金による住宅については、公庫融資に基づき建設された住宅の順調な伸びにより、達成率が104.2%と全体として目標を達成している。

第三期住宅建設五箇年計画（昭和51～55年度） 昭和51年3月26日閣議決定
 策定時の時代背景：日本列島改造論（S47）、第一次オイルショック（S49）

住宅の建設の目標： 昭和60年を目途にすべての国民がその家族構成、居住地域等に応じて良好な水準の住宅を確保（特に質の向上に重点）

目標

- ①昭和60年を目途にすべての国民が最低居住水準を確保、昭和55年までに水準以下居住のおおむね2分の1の解消
- ②昭和60年を目途に平均的な世帯が平均居住水準を確保
- ③適正な規模、構造、設備を備えた860万戸の住宅を建設→770万戸（達成率：89.5%）

施策の推進

- ④公的資金住宅の入居管理制度、家賃制度の改善等を行い、その管理配分を適正化
- ⑤民間住宅金融に関する指導等を通じ、住宅資金の安定的拡大
- ⑥既存住宅の有効活用のため、その保全改良、増改築を推進するとともに、世帯構成、ライフサイクル等に応じた住替えを促進
- ⑦市街地再開発事業、住宅地区改良事業等を推進 等

- ◎最低居住水準
 - ・居室
 - ・設備
 - ・住宅の環境
 - ・住宅規模の目標（例：4人世帯で50㎡）
- ◎平均居住水準
 - ・居室
 - ・設備
 - ・住宅の環境等
 - ・住宅規模の目標（例：4人世帯で86.0㎡）

昭和48年住宅統計調査

- 住宅総数 31,058千戸
- 総世帯数 29,651千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.05

昭和50人口・GDP

- 人口 1億1,149万人
- GDP 148兆1,149億円
- 一世帯あたり平均人員（昭和50年）3.28

昭和53年住宅統計調査

- 住宅総数 35,450千戸
- 総世帯数 32,834千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.08

昭和55年人口・GDP

- 人口 1億1,706万人
- GDP 240兆1,759億円
- 一世帯あたり平均人員（昭和55年）3.22

公的資金による住宅建設の量
 350万戸→364.9万戸
 （達成率）104.2%

【図－4：第三期住宅建設五箇年計画概要】

(7) 第四期住宅建設五箇年計画（昭和56年度～昭和60年度）

我が国の経済が高度経済成長から安定成長へと移行する時期であり、生活のゆとり、豊かさを求めるニーズが高まる傾向が見られはじめた。

こうした状況を踏まえ、昭和56年3月に閣議決定された第四期計画においては、特に住宅の質の向上に重点を置くこととされた。

前期計画である第三期計画で設定した最低居住水準及び平均居住水準を引き継ぎ、昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、半数の世帯が平均居住水準を確保することができるようにすることを居住水準の目標とした。また、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を図るための指針として、新たに、「住環境水準」を定めた。

この計画においては、住み替え、建て替え等の住宅需要を充足し、併せて国民の居住水準の向上を図るため、計画期間中に必要となる適正な規模、構造、設備を備えた住宅の建設戸数を770万戸と見込むこととしている。このうち、公的資金による住宅の建設戸数は、350万戸となっている。

この結果として、我が国の床面積を中心とする居住水準はかなりの改善が見られ、昭和58年には、全国でほぼ半数の世帯が「平均居住水準」を確保した。

第四期住宅建設五箇年計画（昭和56～60年度） 昭和56年3月27日閣議決定

策定時の時代背景：第二次オイルショック(S54)

住宅の建設の目標：すべての国民が、国民経済の成長発展の段階に即応して、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足る住宅を確保(特に質の向上に重点)

- | | |
|-------|--|
| 目 標 | ①昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、半数の世帯が平均居住水準を確保 |
| | ②住環境水準を指針とした低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保 |
| | ③適正な規模、構造、設備を備えた770万戸の住宅の建設を見込む |
| 施策の推進 | ④公的資金住宅の供給に当たっては、老人・母子・障害者等の世帯に特に配慮 |
| | ⑤低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設の抑制に努めること |
| | ⑥住宅に関する的確な情報の提供、賃貸借関係の健全化 |
| | ⑦大都市地域等の既成市街地において、適切に土地の高度利用を図りつつ良質な市街地住宅の供給を促進
等 |

- ◎住環境水準
(基礎水準)
・災害に対する安全性
・日照、通風、採光、騒音振動、大気汚染、悪臭等
・住宅密度
等
- (誘導水準)
上記に加え、
・周辺地域との調和
・生活関連施設との近接性
・コミュニティ施設等の確保

昭和53年住宅統計調査
●住宅総数 35,450千戸
●総世帯数 32,834千戸
●一世帯あたり住宅数 1.08
昭和55年人口・GDP
●人口 1億1,706万人
●GDP 240兆1,759億円
●一世帯あたり平均人員 (昭和55年) 3.22

昭和58年住宅統計調査
●住宅総数 38,607千戸
●総世帯数 35,197千戸
●一世帯あたり住宅数 1.10
昭和60年人口・GDP
●人口 1億2,105万人
●GDP 320兆4,187億円
●一世帯あたり平均人員 (昭和60年) 3.14

公的資金による住宅建設の量
350万戸→323.1万戸
(達成率)92.3%

【図-5：第四期住宅建設五箇年計画概要】

(8) 第五期住宅建設五箇年計画（昭和61年度～平成2年度）

第五期計画においては、高齢社会の本格的到来となる21世紀を前にして、経済余力が残されているこの時期に良質な住宅ストックの形成を図る観点から、「我が国の今後の経済及び社会の変化に即応しつつ、国民が、そのライフサイクルの各段階、居住する地域の特性等に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図る」ことを基本目標とした。

また、第三期及び第四期計画においては、平均居住水準を設定し、昭和60年までに半数の世帯がこの水準を確保できるようにすることを目標としていたが、昭和58年時点の水準達成世帯の割合が48.8%に達し、この目標はおおむね達成できたものといえる。

このため、第五期計画では、「平均居住水準」に替えて、新たに「誘導居住水準」を設定し、平成12年を目標年次に、半数の世帯が確保できるよう、さらにゆとりある住生活の実現を目指した。誘導居住水準には、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型」と一般郊外及び地方における戸建て住宅居住を想定した「一般型」を設定した。例えば、4人世帯の住戸規模については、都市居住型では91㎡、一般型では123㎡となっていた。

この計画においては、住み替え、建て替え等の住宅需要を充足し、併せて国民の居住水準の向上を図るため、計画期間中に必要となる適正な規模、構造、設備を備えた住宅の建設戸数を670万戸と見込むこととしている。このうち、公的資金による住宅の建設戸数は、330万戸となっている。

この計画の結果、最低居住水準未達の居住が9.5%と1割を下回った。

第五期住宅建設五箇年計画（昭和61～平成2年度） 昭和61年3月25日閣議決定

策定時の時代背景：プラザ合意(S60)、地価高騰による持家取得困難化(S61～)

住宅の建設の目標：

我が国の今後の経済及び社会の変化に即応しつつ、国民がそのライフサイクルの各段階、居住する地域の特性等に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図る

目標

- ①計画期間中できる限り早期にすべての世帯が最低居住水準を確保
- ②昭和75年(平成12年)を目途に半数の世帯が誘導居住水準を確保

施策の推進

- ③世帯人員4～5人の標準的な世帯向け賃貸住宅の供給
- ④老朽化、狭小な公共賃貸住宅ストックの建替え、増改築等による良質なストックへの改善
- ⑤住環境の向上促進のため、地域住民等の自発的努力を誘導。住環境の評価手法の開発
- ⑥設計、設備等の面で高齢者や障害者等に配慮した住宅の開発・普及。医療・福祉施策との適切な連携
- ⑦都市型住宅としての共同住宅の供給促進。共同住宅の大規模修繕等を円滑に実施する体制の充実
- ⑧市町村における住宅計画の策定促進。地域の特性を踏まえた魅力ある住宅供給
- ⑨中長期的な住宅関連技術開発指針の策定。情報化等の進展に対応した技術開発・新技術の普及体制の充実
- ⑩良質な木造住宅の普及促進のため、工務店等関連業界の経営近代化 等

◎誘導居住水準
【都市居住型】
【一般型】
・居住室
・性能・設備
・住戸規模
(例)
都市居住型：
4人世帯91㎡
一般型：
4人世帯123㎡

昭和58年住宅統計調査

- 住宅総数 38,607千戸
- 総世帯数 35,197千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.10
- 昭和60年人口・GDP
- 人口 1億2,105万人
- GDP 320兆4,187億円
- 一世帯あたり平均人員 (昭和60年) 3.14

昭和63年住宅統計調査

- 住宅総数 42,007千戸
- 総世帯数 37,812千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.11
- 平成2年人口・GDP
- 人口 1億2,361万人
- GDP 430兆398億円
- 一世帯あたり平均人員 (平成2年) 2.99

公的資金による住宅建設の量
330万戸→313.8万戸
(達成率)95.1%

【図-6：第五期住宅建設五箇年計画概要】

(9) 第六期住宅建設五箇年計画（平成3年度～平成7年度）

大都市地域における地価高騰による住宅価格や家賃の上昇などを背景として、第六期計画においては、①良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、②大都市地域の住宅問題の解決、③高齢化社会への対応、④地域活性化等に資する良好な居住環境の形成の4点を基本目標とした。

最低居住水準については、すべての世帯が確保すべき水準とし、特に、大都市地域の借家居住世帯での遅れが顕著であることから、大都市地域に重点をおいて水準未達世帯の解消に努めるものとした。

また、誘導居住水準については、第五期計画を引き継ぎ、平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらにその後できるだけ早期にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにすることを目標とした。なお、この目標を国民にわかりやすく示すため、平成12年における住戸一戸当たりの床面積100㎡が設定され、その途中段階の平成7年度における住戸一戸当たりの床面積を95㎡とする目標が設定された。

住環境については、第五期計画の住環境水準を引き継ぎ、指針として住環境の整備改善に努めることとされた。

第六期住宅建設五箇年計画（平成3～7年度） 平成3年3月8日閣議決定

策定時の時代背景：土地基本法制定(H元)、大都市法改正による住宅及び住宅地の「供給基本方針」の策定(H2)

住宅の建設の目標 良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、大都市地域における住宅問題の解決、高齢化社会への対応、地域活性化等に資する良好な居住環境の形成

- | | |
|-------|--|
| 目標 | ①平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。平成7年度において住宅一戸当たりの平均床面積を95㎡とする。大都市地域に重点を置いて最低居住水準の世帯の解消に努める |
| 施策の推進 | ②国公有地等の活用、民間住宅の借上げ等による公共賃貸住宅供給、公的賃貸住宅の規模の拡大
③適正な家賃の設定及び既存家賃の定期的な見直し、公共住宅相互間の住み替え措置の拡充
④世帯人員3～5人の標準的世帯向け民間賃貸住宅供給のため、市街化区域内農地における農地所有者等による賃貸住宅の建設促進
⑤必要に応じて地域ごとに住環境の整備に関する方針の策定を促進
⑥大都市地域における各圏域ごとに広域的な取組を行い、既成市街地における低層住宅市街地、低・未利用地、市街地化区域内農地等において、土地の有効・高度利用等により良質な住宅・宅地供給を促進
⑦木造賃貸住宅の密集地区等における建替えの促進
⑧先端産業等の立地、リゾート開発等の地域開発に伴う住宅需要に応じた計画的住宅供給 等 |

昭和63年住宅統計調査
 ●住宅総数 42,007千戸
 ●総世帯数 37,812千戸
 ●一世帯あたり住宅数 1.11
 平成2年人口・GDP
 ●人口 1億2,361万人
 ●GDP 430兆398億円
 ●一世帯あたり平均人員 (平成2年) 2.99

平成5年住宅統計調査
 ●住宅総数 45,879千戸
 ●総世帯数 41,159千戸
 ●一世帯あたり住宅数 1.11
 平成7年人口・GDP
 ●人口 1億2,557万人
 ●GDP 483兆2,202億円
 ●一世帯あたり平均人員 (平成7年) 2.82

公的資金による住宅建設の量
 370万戸→401.7万戸
 (達成率)108.6%

【図－7：第六期住宅建設五箇年計画概要】

(10) 第七期住宅建設五箇年計画（平成8年度～平成12年度）

第六期までの住宅建設五箇年計画の着実な実施により、居住水準は向上し、平成5年度の住宅統計調査では、最低居住水準未満世帯は7.8%まで減少した。

一方で、大都市圏においては最低居住水準未満世帯が依然として10%～11%存在し、さらに借家居住世帯に限ってみると約20%にのぼっている状況であり、大きな課題が残されていた。

そこで、第七期計画においては、国民一人一人がそれぞれの人生設計にかなった住まい方を選択し実現できるよう、21世紀初頭に向け国民の住生活の質の向上を目指した住宅政策を積極的に推進するとして、以下の4つの基本課題に重点的に取り組むこととした。

- ①国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備
- ②安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備
- ③いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備
- ④地域活性化に資する住宅・住環境の整備

なお、第五期計画において設定した誘導居住水準の目標は、平成12年を目標として設定されていることから、第七期計画においてもこの目標を引き継ぐこととされた。

また、最低居住水準については、大都市圏の借家居住世帯に重点を置いて水準未満の世帯解消に努めるものとされた。

第七期住宅建設五箇年計画（平成8～12年度） 平成8年3月15日閣議決定

策定時の時代背景：阪神・淡路大震災（H7）

住宅の建設の目標 国民のニーズに対応した都市居住の推進と住環境の整備、安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備、いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備、地域活性化に資する住宅・住環境の整備

目標

- ①平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての大都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。おおむね12年度を目途に住宅一戸当たりの平均床面積を100㎡とする
- ②大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて、その水準未満の世帯の解消に努める

施策の推進

- ③定期借地制度等多様な住宅供給手法の活用
- ④市場においては十分に供給されない住宅サービス等の分野において公的主体による住宅供給を推進
- ⑤住宅の性能評価・表示システムの確立等の住宅流通基盤の整備による流通促進。消費者相談窓口の整備
- ⑥新設住宅の質の誘導を強化。既存住宅ストックについて、安全性を診断する体制の確立。共同住宅の適切な維持管理体制のための条件整備
- ⑦住環境上緊急に改善を行う必要性が高い老朽住宅密集市街地等の整備を強力に推進
- ⑧地方定住を促進し、地域の活性化を図るため、地方公共団体による住宅マスタープランの策定を推進 等

平成5年住宅統計調査

- 住宅総数 45,879千戸
- 総世帯数 41,159千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.11

平成7年人口・GDP

- 人口 1億2,557万人
- GDP 483兆2,202億円
- 一世帯あたり平均人員（平成7年） 2.82



平成10年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 50,246千戸
- 総世帯数 44,359千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.13

平成12年人口・GDP

- 人口 1億2,693万人
- GDP 490兆5,182億円
- 一世帯あたり平均人員（平成12年） 2.67

公的資金による住宅建設の量
352.5万戸→348.7万戸
（達成率）98.9%
 ※当初計画規模360万戸をH10.1に変更

【図－8：第七期住宅建設五箇年計画概要】

(11) 第八期住宅建設五箇年計画（平成13年度～平成17年度）

第八期計画では、国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備、都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備、消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進が基本目標とされた。

第八期計画では、誘導居住水準、最低居住水準のほか、住宅性能水準、住環境水準について目標が設定された。

第八期住宅建設五箇年計画（平成13～17年度） 平成13年3月13日閣議決定

策定時の時代背景：都市基盤整備公団が分譲から撤退（H11）

住宅の建設の目標 国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備、都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備、消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進

目標

- ①平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯、全都市圏で平成22年度を目途に半数の世帯が誘導居住水準を達成。平成27年度を目途に、床面積100㎡（共同住宅の場合は80㎡）以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの5割、床面積50㎡（共同住宅の場合は40㎡）以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの8割と見込む
- ②住宅に求められる基本性能の指針として住宅性能水準（バリアフリー化については数値目標を導入）を設定
- ③緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に基づき、密集住宅市街地の速やかな解消に努める
- ④住宅市街地の改善等の指針に基づき、良好な住環境の確保に努める

施策の推進

- ⑤分譲マンションにおいて、適切な維持管理、計画的な修繕及び円滑な建替えを行えるよう条件整備
- ⑥環境制約の増大、情報社会の進展等社会経済情勢の変化に対応した住宅整備の推進。定期借家権の円滑な普及
- ⑦民間活力を活用し、高齢者が安心して居住できる住宅市場の環境整備を推進
- ⑧子育てがしやすい居住環境を整備するため、広くゆとりのある賃貸住宅の供給促進。住宅と子育て支援施設の一体的整備
- ⑨住宅マスタープランにおいて、住環境整備のプログラム等を含む住宅市街地の整備方針の策定を推進。優良な田園住宅の整備等の促進
- ⑩住宅市場整備のための行動計画の策定による市場の環境整備 等

平成10年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 50,246千戸
 - 総世帯数 44,359千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.13
- 平成12年人口・GDP
- 人口 1億2,693万人
 - GDP 490兆5,182億円
 - 一世帯あたり平均人員（平成12年） 2.67



平成15年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 53,866千戸
 - 総世帯数 47,222千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.14
- 平成17年人口・GDP
- 人口 1億2,771万人（推計）
 - GDP 511.5兆（見通し※）
 - 一世帯あたり平均人員 2.56（推計）

【図－9：第八期住宅建設五箇年計画概要】

(12) 住宅建設五箇年計画が果たしてきた役割（総括）

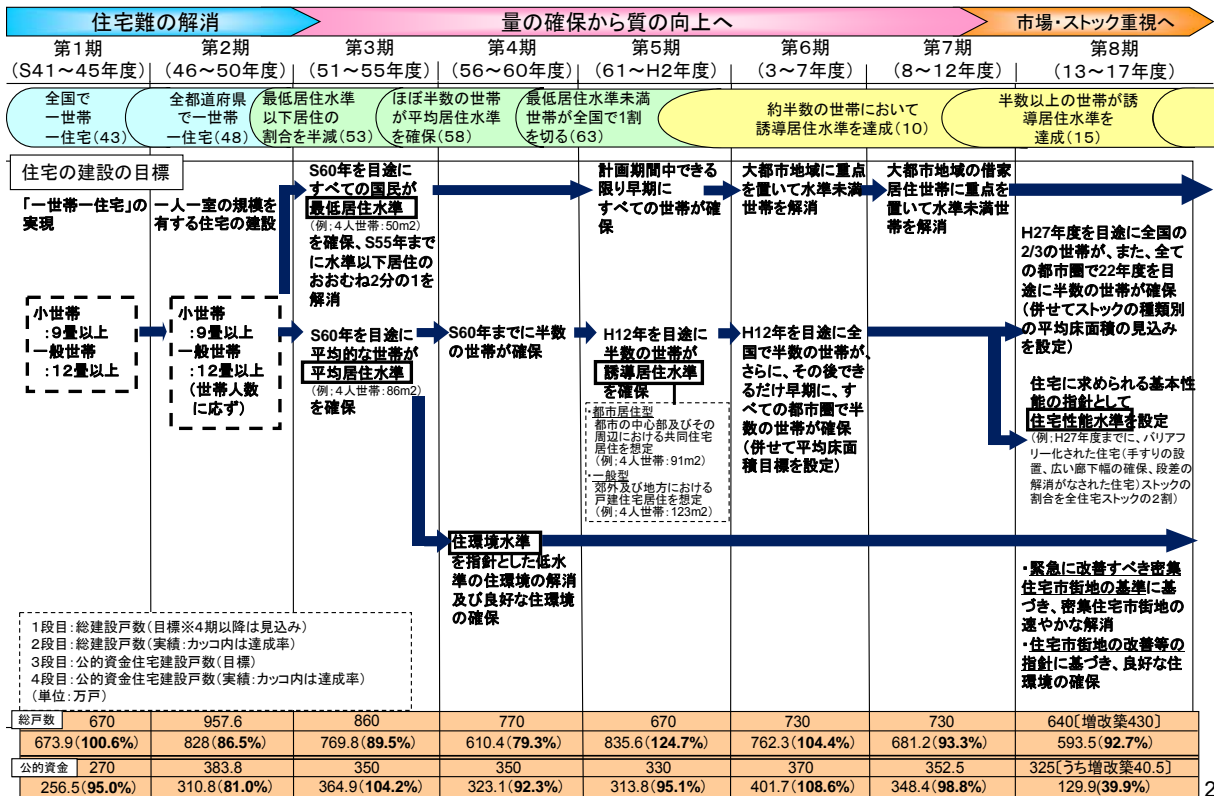
昭和30年代、40年代と公庫、公営、公団の政策手法三本柱が中心となり、住宅建設五箇年計画の下、住宅不足を解消するための政策が推進された。その結果、昭和48年に全国の都道府県で世帯数を住宅数が上回る「一世帯一住宅」が実現し、第二期計画中に住宅の絶対的不足は解消されたといえる。

昭和50年代に入って、第三期住宅建設計画では「住宅の量の確保」に加えて、「住宅の質の充実」の方向を打ち出している。居住水準の目標として床面積の規模をとらえ、世帯人員に応じた適切な広さの住宅に国民が住めることを目指した目標を掲げることとし、その結果として、平成15年において全国で半数以上の世帯が誘導居住水準を達成している。

また、これらの計画策定過程を通じ、住宅建設五箇年計画は

- ①5年ごとに行われる統計調査等を通じて多様化・高度化する国民のニーズを把握し、これを住宅政策に反映させる機能
- ②国、地方公共団体を通じ、各種施策を総合的かつ整合的に実施するための住宅政策のビジョンや優先事項を示す機能
- ③住宅政策の目標設定により、その達成に向けて、国・地方公共団体の施策を集中させるのみならず、民間事業者等の取組も促す機能を果たしてきた。

このように、住宅建設計画及び住宅建設五箇年計画については、第一期計画から第八期計画に掲げた公的資金住宅の建設戸数目標がほぼ着実に達成しており、国及び地方公共団体の連携のもとに、適切な居住水準を有する公的資金による住宅を計画的かつ安定的に供給するとともに、時代のニーズに応えつつ、国民の居住水準の向上に一定の役割を果たしてきたといえる。



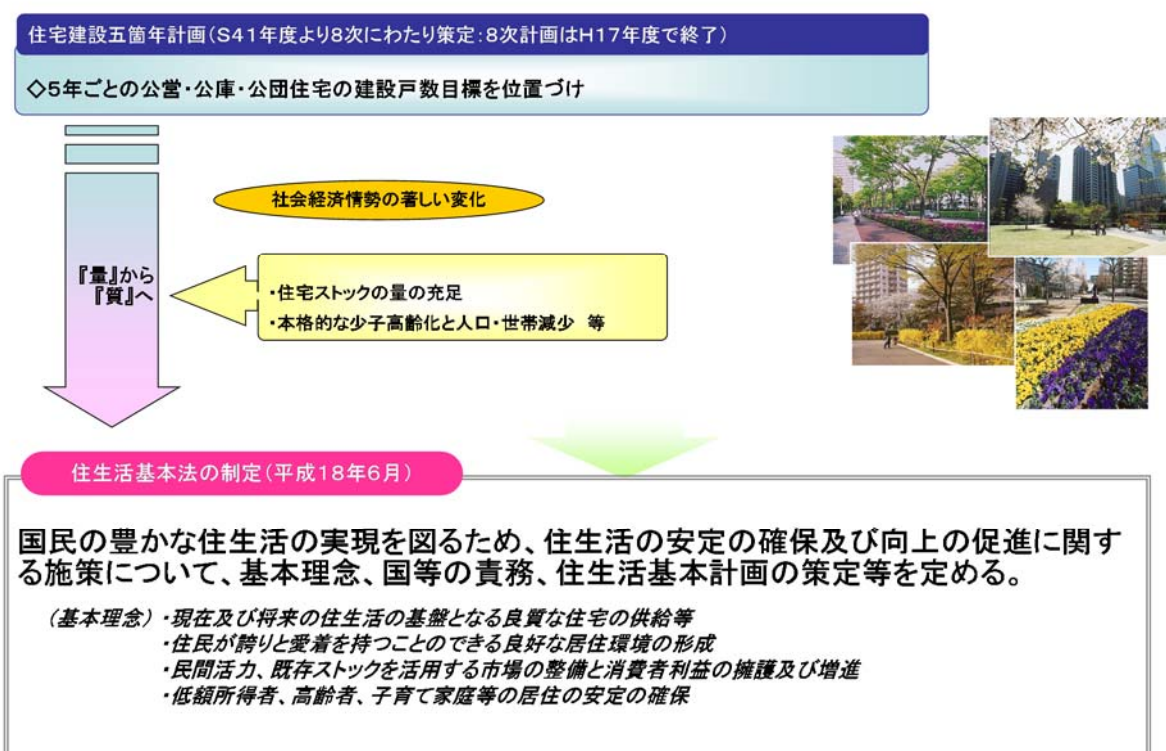
【図-10：住宅建設五箇年計画の変遷】

(13) 住生活基本法の制定

(a) 制定の背景

前述したように、住宅建設計画は、戦後の著しい住宅不足及び人口の急増を背景に、公庫、公営、公団による公的資金に基づく新規供給支援を核に、住宅建設の事業量を基調として定める住宅建設五箇年計画の下での計画的な住宅の供給を通じ、住宅不足の解消や居住水準の向上等に成果を上げてきた。

一方で、住宅の量的充足や近年の少子高齢化の急激な進展、国民の居住ニーズの多様化等、我が国の住宅政策を取り巻く環境は住宅建設五箇年計画制度の創設時から大きく変化してきており、このような中、住宅建設を継続的に推進する住宅建設計画を廃止し、これに替わる新たな制度的枠組みとして、平成18年6月、住生活基本法が制定された。



【図-11：住生活基本法制定の背景】

(b) 基本法の概要

同法は、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、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（法第1条）ことを目的としているものである。

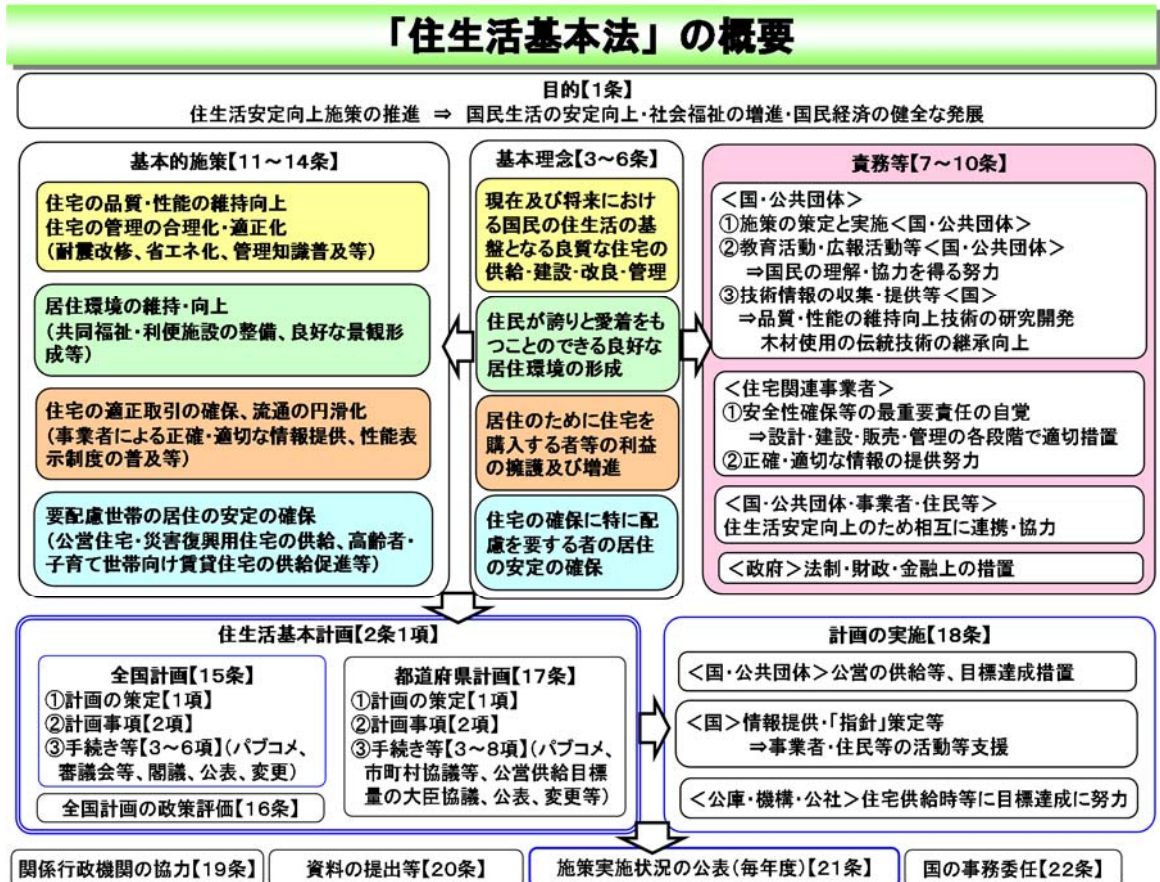
基本理念として、

- ① 現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給（第3条）
- ② 住民が誇りと愛着をもつことのできる良質な居住環境の形成（第4条）
- ③ 民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護（第5条）
- ④ 低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保（第6条）

を規定した上で、基本的施策として、

- ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化
- ② 地域における居住環境の維持及び向上
- ③ 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ④ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

を掲げている。



【図-12：住生活基本法の概要】

(14) 住生活基本計画（全国計画）の策定

(a) 策定の背景

住生活基本法第15条に基づき、政府は、基本理念にのっとり、基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国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（全国計画）を定めなければならないこととされており、計画では、計画期間のほか、次に掲げる事項について定めることとされている。

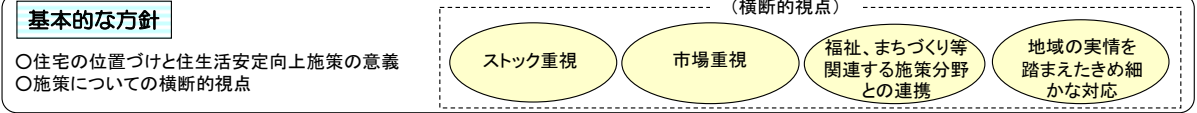
- ・ 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- ・ 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- ・ 目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であつて基本的なものに関する事項
- ・ 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
- ・ その他住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

(b) 住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月策定）の概要

住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。

本計画では、（1）良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継（2）良好な居住環境の形成（3）国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備（4）住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保の4つを目標として、目標に基づき各施策を推進することとした。

はじめに ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間



目標・成果指標・基本的な施策 目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定
※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長期優良住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等 ・地域属性に応じた施策の推進等

施策の推進 ・関係者の連携・協力 ・統計調査の充実
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

【図-13：住生活基本計画（平成18年9月策定）の概要】

(c) 住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月策定）の概要

住生活基本計画は、10年間の計画期間として定められたものであるが、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うものとされており、この方針に従って、平成23年3月に、計画の見直しがされた。

見直しでは、住宅の質の確保や既存住宅流通市場の拡大が未だ不十分であること、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加や住宅困窮者の多様化等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、下記を要点として改定を行った。

- ・ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上
- ・老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進
- ・新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進

はじめに ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
○計画期間は平成23年度から平成32年度の10年間

基本的な方針 (横断的視点)

ストック重視

市場重視

効果的・効率的な対応

他分野との連携による総合的な対応

地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
○豊かな住生活を実現するための条件
○施策についての横断的視点

目標・成果指標・基本的な施策

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	①新耐震基準適合率 ②地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ④生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地の割合 ⑤新築住宅における省エネ基準達成率 ⑥ユニバーサルデザイン化が進んだ住宅ストックの比率	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・耐震改修に係る税制特例措置 ・高齢者向け賃貸住宅の供給 ・公的賃貸住宅の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進 ・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備
住宅の適正な管理及び再生	⑦リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ⑧25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合	・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定 ・リフォームかし保険の普及・促進 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑨既存住宅の流通シェア ⑩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 ⑪住宅の利活用期間 ⑫新築住宅における住宅性能表示の実施率 ⑬新築住宅における認定長期優良住宅の割合 ⑭子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	・買取再販事業者が中古住宅を取得する場合の不動産取得税の特例措置 ・長期優良住宅の普及促進 ・中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの開催、報告書とりまとめ ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備 ・「高齢者等の住み替え支援制度」を実施
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑮最低居住面積水準未達率 ⑯高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供

施策の推進 ・関係者の連携・協力
・統計調査の充実
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

【図-14：住生活基本計画（平成23年3月策定）の概要】

3. 現在の住宅行政の全体像

本章は、住生活基本計画の期間内における、住宅行政の関係機関と役割分担、住宅局の組織・所管事項、住宅関係予算の推移、住宅を取り巻く状況、基本計画に基づく施策の実施状況一覧をまとめたものであり、現在の住宅行政の全体像を示すことを狙いとしている。

施策については、図-14 で記載したとおり、現行の住生活基本計画（全国計画）において①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、②住宅の適正な管理及び再生、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、及び④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保の4つの目標を打ち出し、施策を展開してきたところである。

住宅は公共財ではなく民間所有となることを踏まえつつ、国及び地方の長期債務残高の増大、社会保障関係費の増大等により住宅関連予算が限られている中、政策手段の重点化や効果的な組み合わせが一層重要となっており、これに伴い、市場原理に委ねるべきものは委ね、市場の失敗が存在すればその除去に施策の重きを置くとともに、福祉施策、環境・エネルギー施策等の各分野との連携や、国、地方公共団体、地域住民の団体、NPO、民間事業者等様々な主体間の連携が必要であるとの考えから、関係機関及び住宅局の各局において、施策を展開してきたところである。以下、

(1) 住生活に関わる関係機関と役割分担、(2) 住宅局の組織及び所管事項、(3) 住宅関連予算額の推移、(4) 住宅を取りまく状況、(5) 施策の実施状況について述べる。

(1) 住生活に関わる関係機関と役割分担

住生活基本計画が規定する豊かな住生活を実現するためには、住宅建設のみならず、少子高齢化対策、防犯対策、防災対策、まちづくり、環境問題への対応、消費者保護といった住生活に関連する多くの分野に目配りをする必要があり、住生活に関わる全ての関係者による総合的な対応が必要不可欠であるといえる。住生活に関わる主な関係者は、住生活基本法第9条の分類に従い下記(ア)～(キ)のとおり整理できる。

(ア) 国

国は、住宅事情や社会経済情勢の変化、市場の動向や将来見通しを踏まえ、中長期的なビジョン・プログラムの提示、税制、金融、市場のルール作りといった制度インフラの整備等、全国的・広域的見地からの住宅政策を総合的に推進する役割を担っている。

(イ) 地方公共団体

地方公共団体は、地域における総合的な行政主体として、地域の多様な居住ニーズに的確に対応するための住環境整備、公営住宅等の供給・管理を通じた住宅困窮者の居住の安定の確保等、地域の住宅事情の実態や地域の特性を踏まえたきめ細やかな政策展開を行う役割を担っている。

(ウ) 公営住宅等の供給等を行う者

公営住宅等は、公営住宅、住宅金融支援機構の直接融資を受ける住宅、都市再生機構の賃貸住宅、地方住宅供給公社の住宅等であり、したがって、公営住宅等の供給等を行う者とは、公営住宅・改良住宅の事業主体である都道府県又は市区町村（この点(イ)と重複あり）、住宅金融支援機構の資金を借りて住宅建設を行う者、都市再生機構、地方住宅供給公社等である。

これらの者は、住宅資金及び住宅の直接供給を行う役割等を担っている。

(エ) 住宅関連事業者

住宅関連事業者は、住宅の供給、建設、改良又は管理を業として行う者であり、具体例としては、ディベロッパー、建築士、宅建業者、リフォーム業者等である。住宅関連事業者は、住宅という商品を生産し、流通させ、管理するなど、住宅という商品の品質・性能を維持・向上させるための大きな役割を担っている。

(オ) 居住者

住宅は、国民の生活基盤であるとともに、都市や街並みの重要な構成要素として、地域における居住環境に大きな影響を及ぼすものである。したがって、地域の自然、歴史、文化等の特性に応じて調和のとれた美しい街並みの形成や住宅市街地における安全・安心の確保など良好な居住環境づくりを進めていくためには、地域の居住者の協力が不可欠である。

(カ) 地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者

保健医療サービスを提供する者は、医療関係機関、薬局などの職員であり、福祉サービスを提供する者は、デイサービスセンター、デイケアセンター、介護支援センターなどを運営する介護保険事業者や生活援助員であり、これらの者は医療、介護、看護などの医療・福祉サービスを行う役割を担っている。

高齢社会が進んでいる今日においては、高齢者等が施設ではなく住宅で生涯を過ごすことも増加すると考えられ、住宅が果たす役割は一層大きくなる。したがって、これらの医療・福祉政策を担う者が、住宅政策と緊密な連携を取ることが重要である。

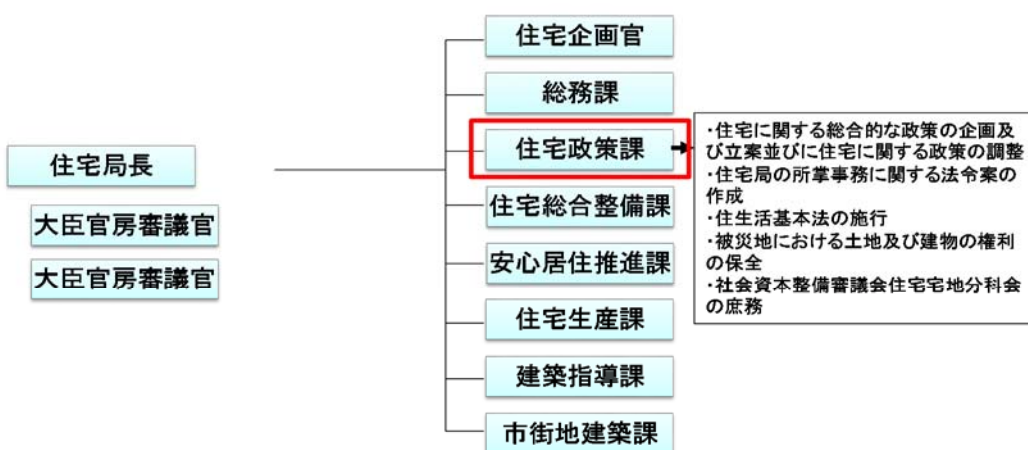
(キ) その他の関係者

国民の住生活に関わる全ての者を広く含み、例えば、電気・ガス等のライフライン事業者、まちづくりNPO、自治会等が上げられる。

(2) 住宅局の組織及び所管事項

住宅局の組織体制・所管事項について、図-15 及び住宅局組織図のとおりである。住生活基本計画（全国計画）の改定作業は住宅政策課で行っているが、計画に基づく各施策は、住宅局の他課をはじめ、他部局・他省庁もこれを行っているところである。

【住生活基本計画の所管部局】



【住生活基本計画策定の予算⇒なし】

※ただし、基本計画に基づいて各施策(予算事業含む)が推進されていくという関係がある。

【図-15：住宅局の組織】

住宅局組織図

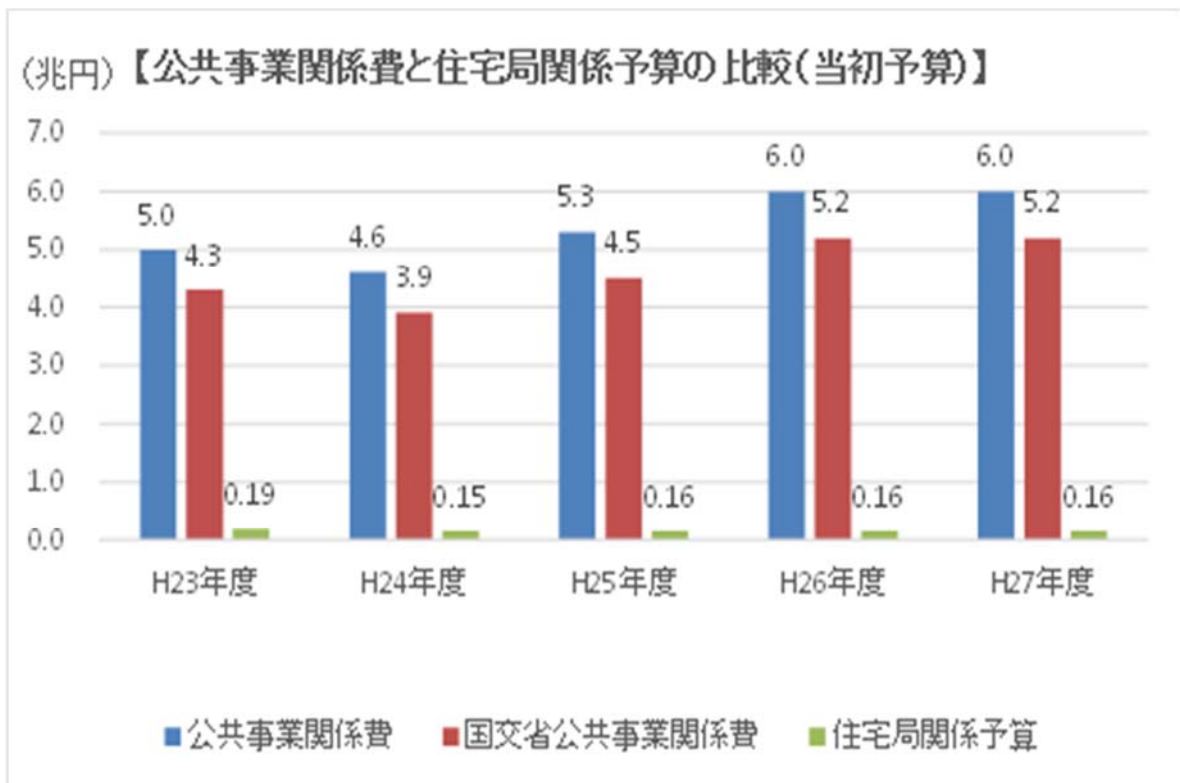
H26.10現在

- ◆**総務課**：局の所掌事務の総合調整などを担当（組織）（予算）
民間事業支援調整室：住宅金融支援機構、都市再生機構が行う業務に係る事務等を所掌
（住宅金融支援機構）（都市再生機構）
- ◆**住宅政策課**（含住宅企画官）：住宅に関する政策の企画、立案、調整などを担当
（住生活基本法）（住宅税制）
- ◆**住宅総合整備課**：公営住宅等、公的賃貸住宅の供給に係る事務を所掌
（災害公営住宅）（民間賃貸住宅）
住環境整備室：不良住宅の除却による居住環境の整備などに係る事務を所掌（空き家再生等推進事業）
- ◆**安心居住推進課**：高齢者等が安心して居住するために必要な民間賃貸住宅の供給等の推進に係る事務を所掌
（サービス付き高齢者向け住宅）
（民間賃貸住宅を中心とした住宅セーフティネット）
- ◆**住宅生産課**：住宅の性能や品質の確保に関する事務等を所掌
（住宅性能表示）（長期優良住宅）
木造住宅振興室：良質な木造住宅の整備の促進に関する事務等を所掌
（木造住宅）
住宅瑕疵担保対策室：住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する事務等を所掌
（住宅瑕疵担保責任）
建築環境企画室：住宅・建築物に関する省エネ化・低炭素化に関する事務等を所掌
（省エネ法、エコまち法）
- ◆**建築指導課**：建築基準法の総則・単体規定（構造・防火等）、建築士に関する事務等を所掌
建築業務監理室：一級建築士の処分に関する事務等を所掌
建築安全調査室：違反建築物の調査に関する事務等を所掌
昇降機等事故調査室：昇降機その他建築物に関する事故調査等を所掌
建築物防災対策室：耐震改修等の建築物の防災対策に関する事務を所掌
- ◆**市街地建築課**：建築基準法の集団規定（容積率・建ぺい率等）、市街地再開発組合等が施行する市街地再開発事業の助成等に係る事務等を所掌
（市街地再開発事業等）（住宅市街地総合整備事業）
市街地住宅整備室：住宅市街地の整備等に関する事務等を所掌
（住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業
都心共同住宅供給事業、まちなみ環境整備事業）
マンション政策室：マンションの建替え及び管理に関する事務を所掌

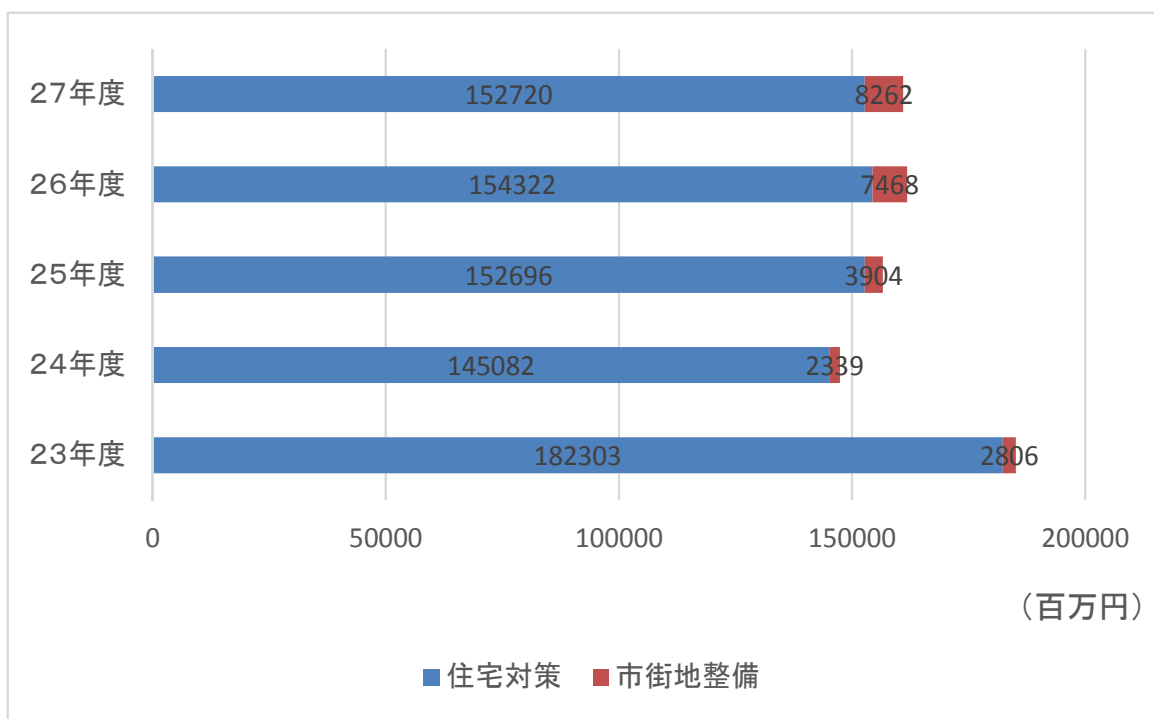
(3) 住宅関連予算額の推移

国及び地方の長期債務残高の増大、社会保障関係費の増大等により住宅関連の予算が限られており、その規模は、平成23年度は約1千9百億円程度、平成24年度は約1千5百億円程度、平成25年度～平成27年度は約1千6百億円程度の予算規模となっている。

このうち、公営住宅や高齢者住宅の建設補助費等に使われる住宅対策費は平成23年度が1千8百億円程度であったが、平成24年度～27年度は約1千4百億～1千5百億円程度と推移している。また、市街地再開発事業費等に使われる市街地整備費は、平成23年度～24年度は約28億、23億円であったものが、平成25年度は約39億円、平成26年度は約74億円、平成27年度は約82億円と、徐々に上昇してきていることがわかる。



【図-16：公共事業関係費と住宅局関係予算の比較】



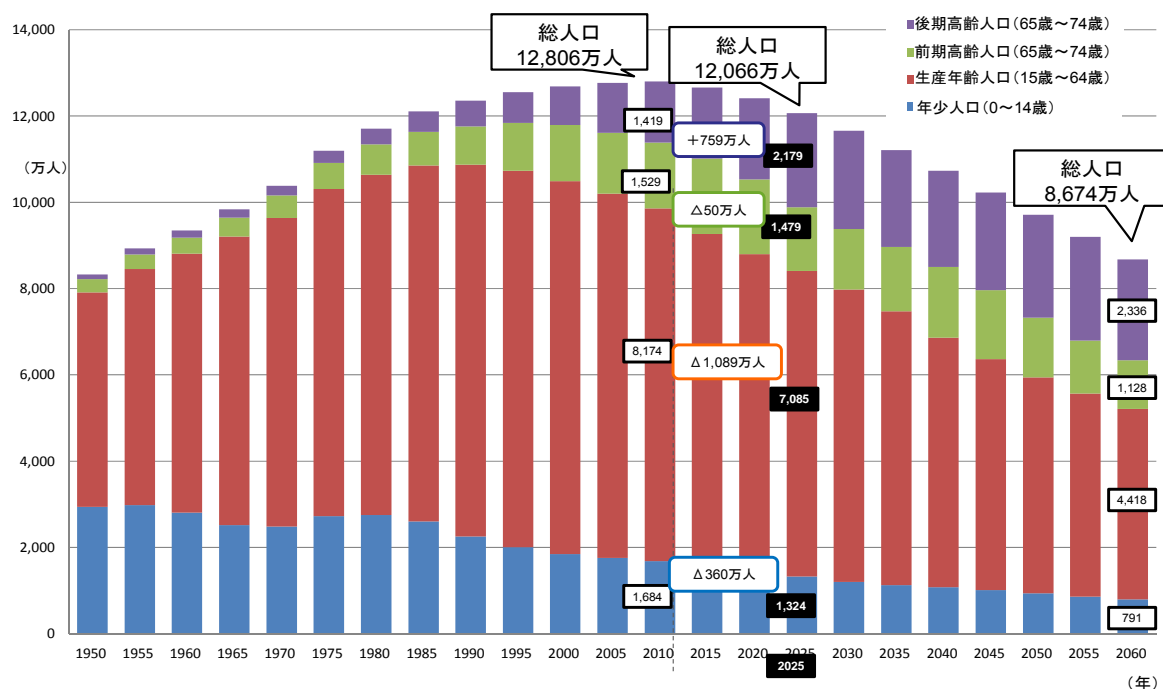
【図-17：住宅局関係予算の推移（当初予算ベース）】

(4) 住宅を取りまく状況

住生活基本計画は、住宅を取りまく状況の変化等を踏まえ策定されるものであることから、これを分析することは新たな計画をどのように策定するべきかという観点だけでなく、現在の基本計画の目標が定められた背景を理解するという観点からも有益である。そこで、現在の住宅を取りまく状況を以下（ア）～（エ）のとおり分類して記載した。

(ア) 人口構造の変化

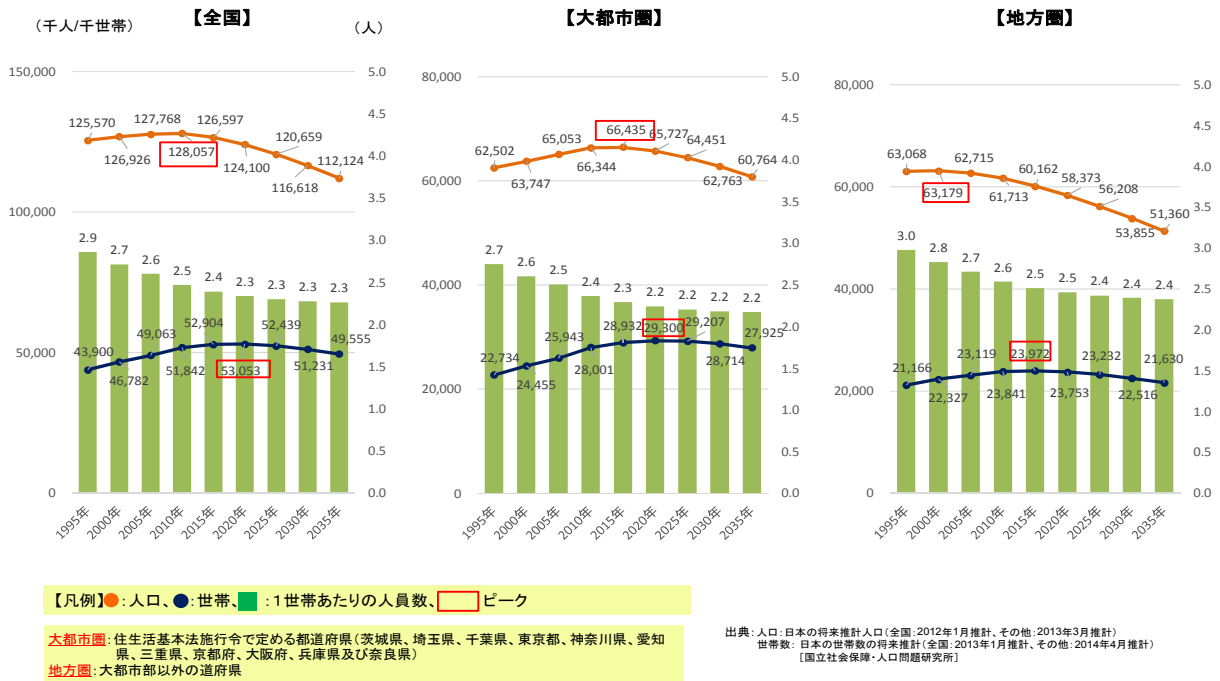
我が国の総人口は、2010年（平成22年）にピークとなり、以降は減少していく見通しである（図-18のとおり）。また、世帯数についても、今後減少局面に入っていく見込みであり、2020年（平成32年）をピークに減少を続けていく見通しである（図-19のとおり）。人口と異なり2020年まで世帯数が増加するのは、単身世帯の増加が理由である（図-20のとおり）。



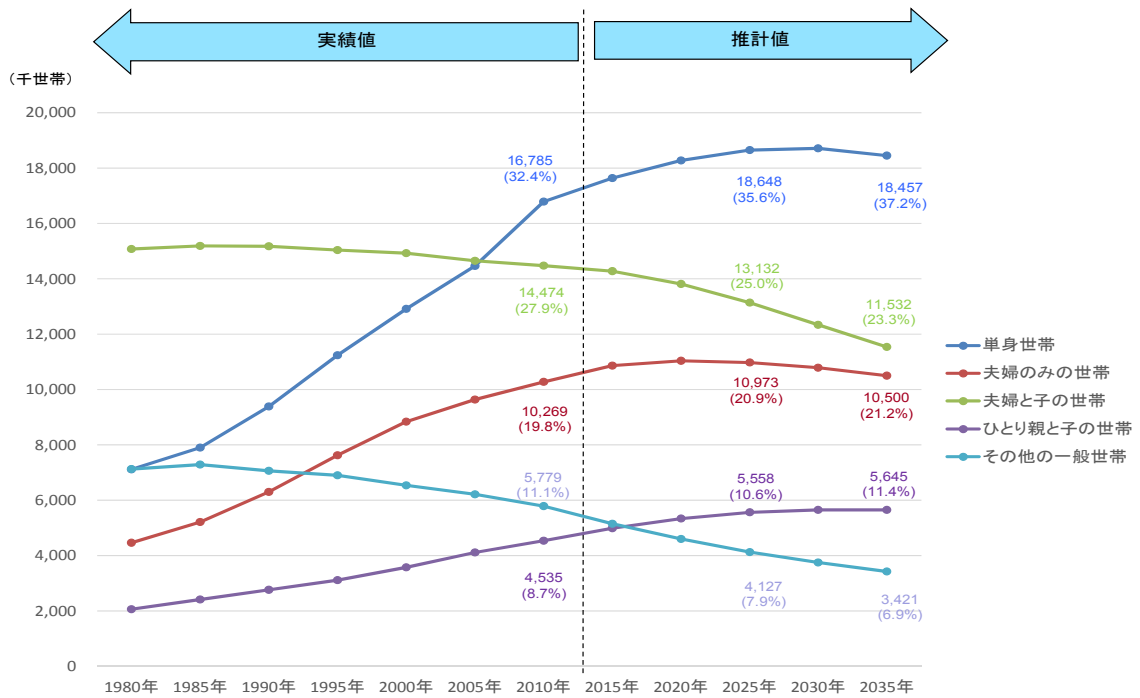
(注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口
(注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

出典：総務省「国勢調査」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」

【図-18：我が国の人口の推移】



【図-19: 世帯数の減少 (人口・世帯数の推移と将来推計)】



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)』(2014年4月推計)

【図-20: 世帯数の減少 (世帯類型別世帯数の変化)】

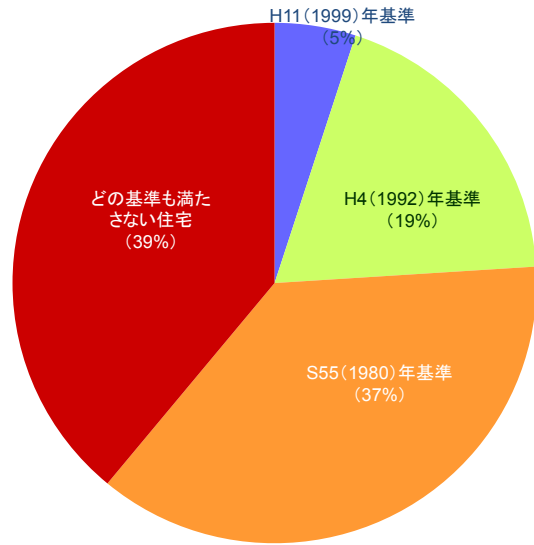
(イ) 住宅ストックの質（バリアフリー化、省エネルギー化、耐震化）

高齢者が居住する住宅において高度なバリアフリー化がなされた住宅の割合は平成25年で10.7%、断熱性能を満たす住宅はストック全体の約5%（推計）、住宅の耐震化率は約82%となっており、いずれも数値が伸び悩んでいる。

【住宅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%】	32.8% 【27.9%】	9.3% 【8.0%】	33.5% 【29.3%】	
	B段差のない屋内	21.4% 【20.0%】	27.0% 【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%】	45.1% 【42.0%】	
	A又はBに対応(一定対応)	34.0% 【33.0%】	44.9% 【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%】	41.7% 【41.2%】	9.5% 【8.9%】	25.8%* 【24.1%】

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】

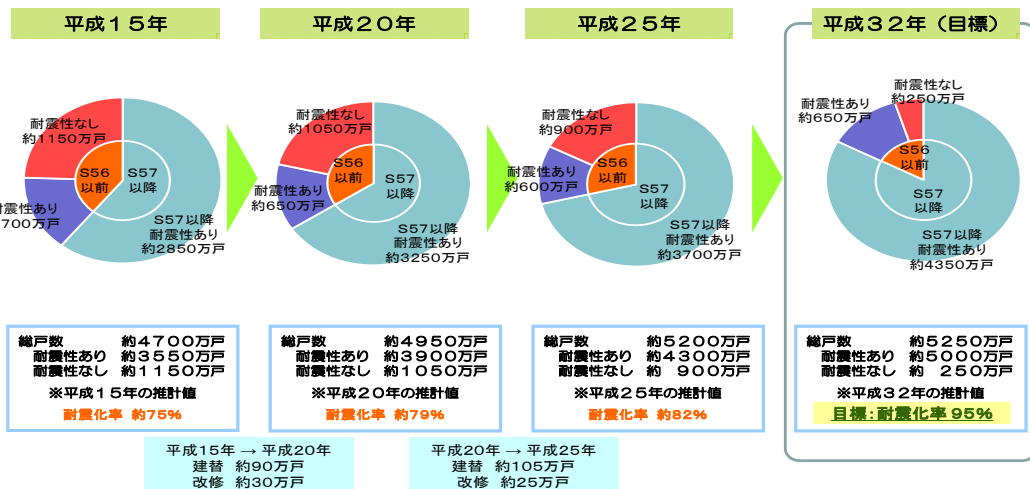


注)【】の値は平成20年値。「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正値を用いて推計。「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査(速報)」(一部特別集計)

出典：統計データ、事業者アンケート等により推計(H24(2012)年)

【図-21：バリアフリー化と省エネ化】

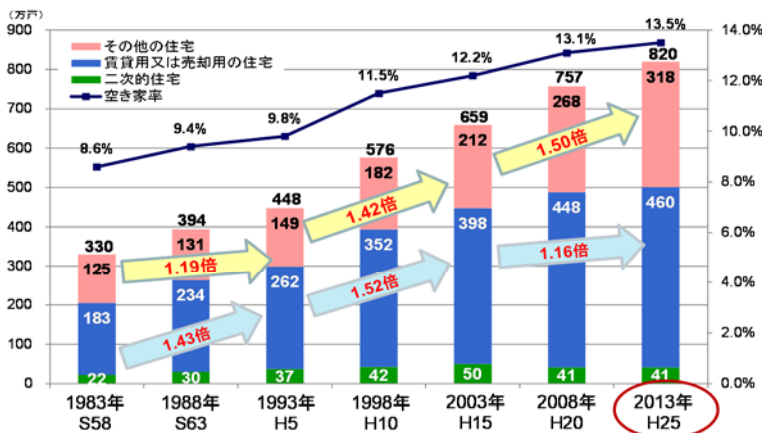


【図-22：住宅の耐震化の進捗状況】

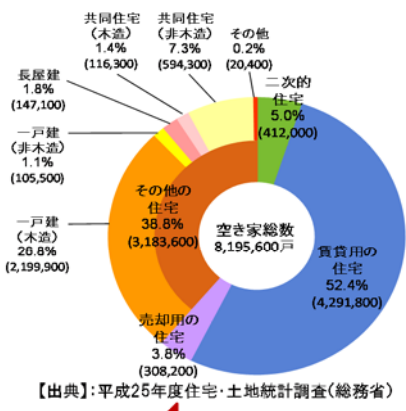
(ウ) 空き家の現状

空き家の総数は、この10年で1.2倍、20年で1.8倍に増加している。空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」が最も多いが、賃貸用や売却用の住宅、別荘等を除いた数を示した「その他の住宅」がこの10年で1.5倍、20年で2.1倍と急激に増加している。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



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(たまたま環泊まりする人がいる住宅)

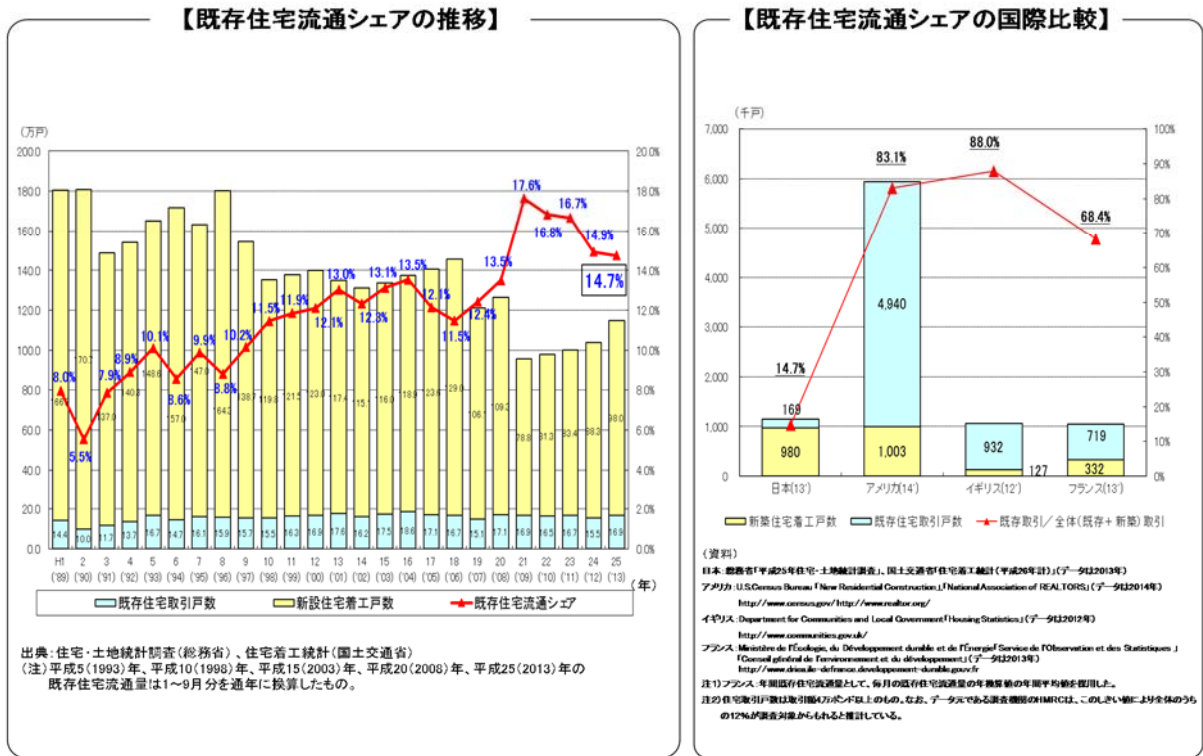
賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

【図-23: 空き家の現状(種類別)】

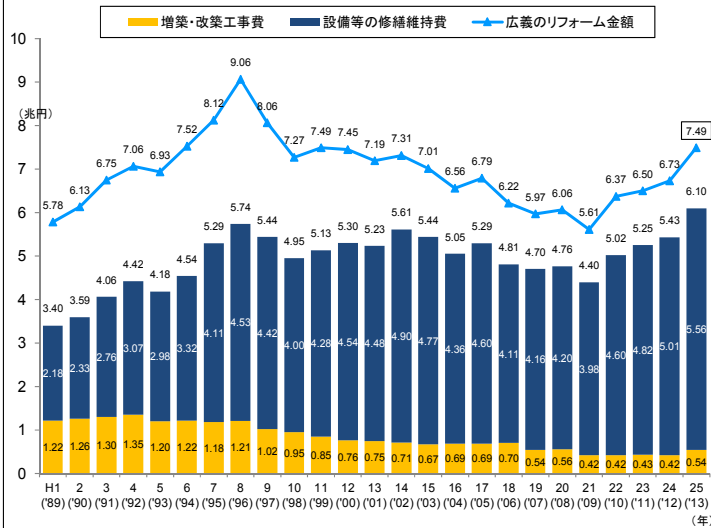
(エ) 既存住宅流通量の推移と国際比較

全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは約 14.7% (平成 25 年) であり、欧米諸国と比べると 1/6 ~ 1/5 程度と低い水準にある (図-24)。また、住宅リフォーム市場規模は約 7.5 兆円 (平成 25 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 28.4% で、欧米諸国と比較して 1/2 ~ 1/3 と小さいが (図-25)、増加傾向で推移している (図-26)。



【図-24：既存住宅流通量の推移と国際比較】

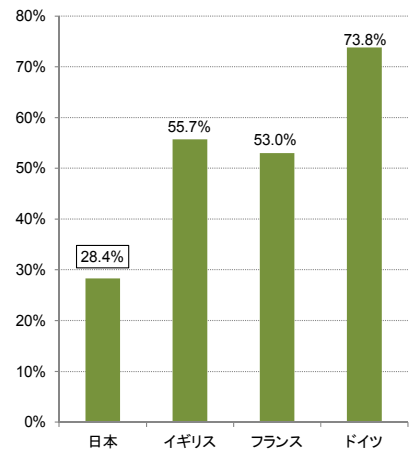
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



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

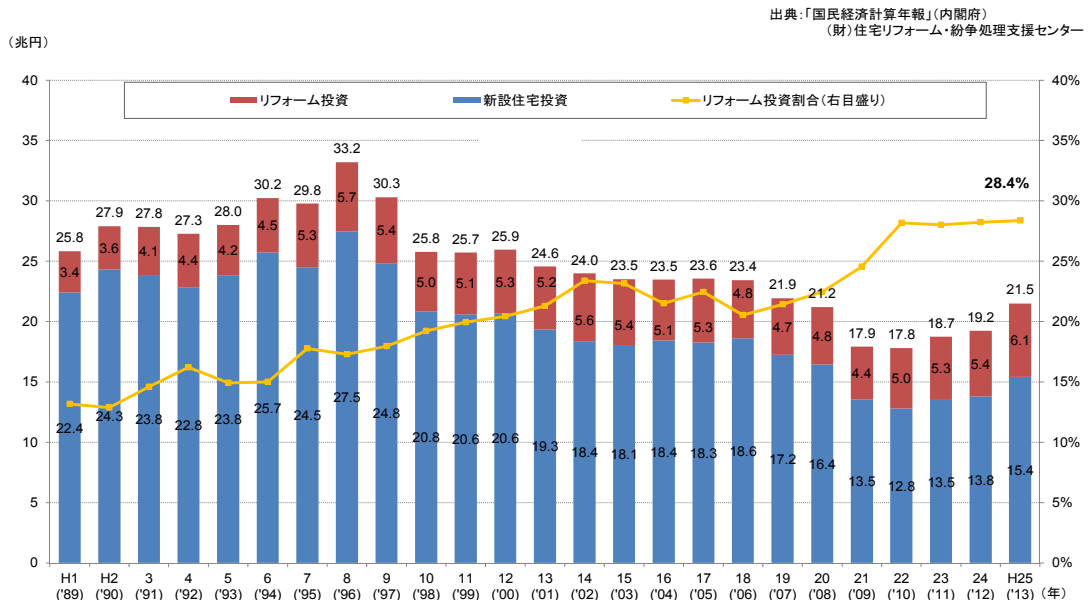
<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない
 <注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【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(H25・2013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

【図-25：住宅リフォーム市場の現状と国際比較】



出典：「国民経済計算年報」(内閣府)
 (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

・リフォーム投資：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 ※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。
 ・新設住宅投資：国民経済計算における住宅投資額 - 増改築工事費(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 ・リフォーム投資割合：リフォーム投資/(新設住宅投資+リフォーム投資)

【図-26：住宅等に占めるリフォーム投資割合の推移】

(5) 施策の実施状況

前述した現行の住生活基本計画で定めた4つの目標を達成するため、表-3に示す37の基本的な施策が位置づけられ、この37の基本的な施策に基づいて、個別の施策が進められている。

個別の施策及びその実施状況の詳細については巻末資料に掲載するが、法制度、税制、補助、融資、その他といった施策ツールの切り口でまとめると、表-4のとおりとなる。

なお、4つの目標の概要については下記のとおりである。

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能の維持及び向上と安全・安心で豊かさを実感できる居住環境の整備を進めるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。これにより、安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことができる、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストックの承継を目指す。

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障害者とその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す。

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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（以下「住宅確保要配慮者」という。）がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

【表－3：住生活基本計画（全国計画）における目標・基本的な施策】

住生活基本計画（全国計画）における目標・基本的な施策	
目 標	基本的な施策
1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備	1 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。
	2 住宅の耐震化を徹底するため、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等により耐震診断、耐震改修、建替え等を促進する。また、犯罪の危険性に備え、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。
	3 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。また、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。
	4 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図る。また、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。
② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備	5 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する。
	6 ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う。
	7 高齢者、障害者、子育て世帯等（以下「高齢者等」という。）の地域における福祉拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。
	8 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者をはじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る。
③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案	9 住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネルギー対策を講じることを見据えて、地域性及び住宅の構造等を考慮した新築住宅の省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入、既存住宅の省エネリフォームの促進等を図る。
	10 住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進、低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報等を行う。
	11 住宅及び住宅市街地の総合的な環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じたCO2排出量の低減、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。
	12 既存住宅の省エネルギー性能の向上のため、簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及等を促進する。
	13 森林吸収源対策として、間伐材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進や消費者等に対する地域材の活用に関する普及啓発等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用を促進する。

住生活基本計画（全国計画）における目標・基本的な施策	
目 標	基本的な施策
④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成	14 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。
	15 高齢者等の利便性の向上の観点を踏まえつつ、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する。
	16 景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進等を行う。
	17 良好な居住環境の形成に向けて、住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。
2 住宅の適正な管理及び再生	18 戸建住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及等による居住者による管理体制の充実等、適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備を行う。
	19 分譲マンションについて、規模や居住形態等に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備等を行うとともに、エレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定等により適切な維持修繕を促進する。また、老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、改修・建替えに当たっての支援や課題の解決を図る。
	20 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進めるとともに、民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進等を行う。
3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備	21 既存住宅の取引に際し、住宅の品質、性能等に関する情報や住宅関連事業者等に関する情報をインターネット等の活用を含め適切に取得できるようにするとともに、市場における住宅取引のルールを徹底を図る。また、既存住宅の購入又はリフォームをしようとする者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備を行う。
	22 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進するなど消費者の不安等の解消を図るための環境整備を行う。また、増改築を行う既存住宅を長期優良住宅として認定するために必要な評価手法等を整備する。
	23 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供並びに地方定住の促進に資する郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供等を促進する。
	24 消費者によるリフォームを行う事業者の選択を支援するための情報提供の促進や多様な業種が参画する市場環境の整備を行う。また、リフォーム技術の開発や地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体（スケルトン）を活かした内装、設備、間取り（インフィル）等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発や、老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の開発・向上及び普及等を行う。

住生活基本計画（全国計画）における目標・基本的な施策	
目 標	基本的な施策
② 将来にわたり活用される良質なストックの形成	25 耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進を図るとともに、住宅性能表示制度に係る手続の合理化、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成等を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。
	26 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。また、木造住宅に対する国民の高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、木造住宅の設計者、技能者等の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等により、将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進する。
	27 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化等を推進する。
③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消	28 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、税制上の措置、定期借地制度の活用促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を行う。
	29 既存ストックを活用しつつ、高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世同居・近居への支援を行う。
	30 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図る。また、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。
	31 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えに対する支援を行う。
	32 空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進する。
	4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
	34 住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。
	35 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。
	36 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。

住生活基本計画（全国計画）における目標・基本的な施策	
目 標	基本的な施策
	37 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。
その他分野横断的な施策	

【表－４：各施策ごとのツール】

	施策番号	法制度等	税制	補助	融資	その他
目標1	1	○		○		
	2	○	○	○	○	
	3	○		○		
	4	○		○		
	5		○	○	○	
	6				○	
	7	○		○		○
	8			○		○
	9	○	○	○	○	
	10	○		○		○
	11	○		○		
	12			○		
	13			○		○
	14	○	○	○	○	○
	15			○		
	16			○		○
	17			○		○
目標2	18	○		○		○
	19	○		○		○
	20			○		○
目標3	21	○		○		○
	22	○	○	○		○
	23	○		○		○
	24			○		○
	25	○	○	○	○	○
	26	○		○		○
	27					○
	28				○	○
	29			○	○	○
	30	○		○		○
	31			○	○	
	32			○		
目標4	33	○		○		
	34	○		○		○
	35			○		
	36			○	○	○
	37	○	○	○	○	○

第3章 評価

1. 評価の手法

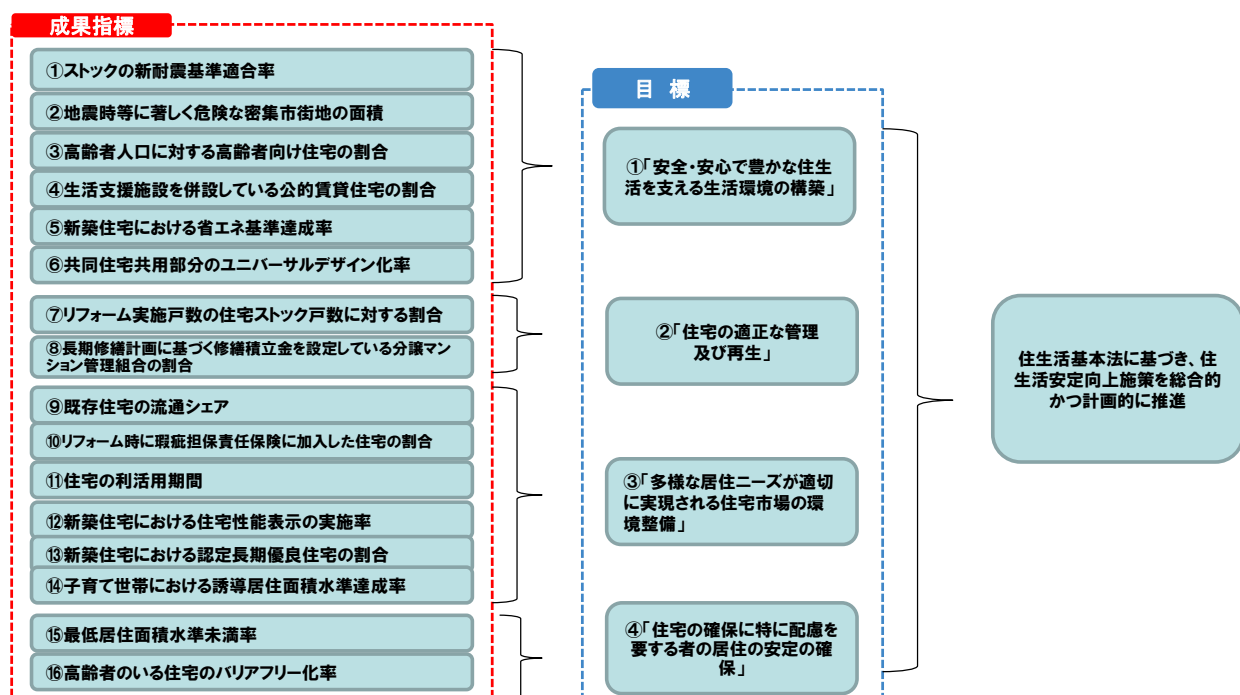
住生活基本計画（全国計画）においては、前述した4つの目標、37の基本的な施策に対し16の成果指標を位置づけている。本章ではそれらの成果指標に対し、第1章で述べた評価の目的、必要性、対象範囲、評価の視点等に基づき、下記の通り評価を行う。

①現行計画において設定している成果指標について、住生活総合調査、住宅市場動向調査、空家実態調査等に基づく定量的・定性的な分析を行い、当該成果指標の達成状況を評価するとともに、それを支える基本的な施策の効果や課題を分析。分析に当たっては、平成20年度実績から平成32年度の達成目標まで同じトレンドで達成するものと仮定した場合の進捗度等を参考に実施。

②上記①の結果や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、目標の達成状況や課題について、評価・分析を実施。

評価手法

現行計画の4つの目標の進捗状況を評価するため、基本的な施策の実施状況と成果指標の状況を評価・分析する



【図-27：評価手法】

2. 各成果指標の評価・分析

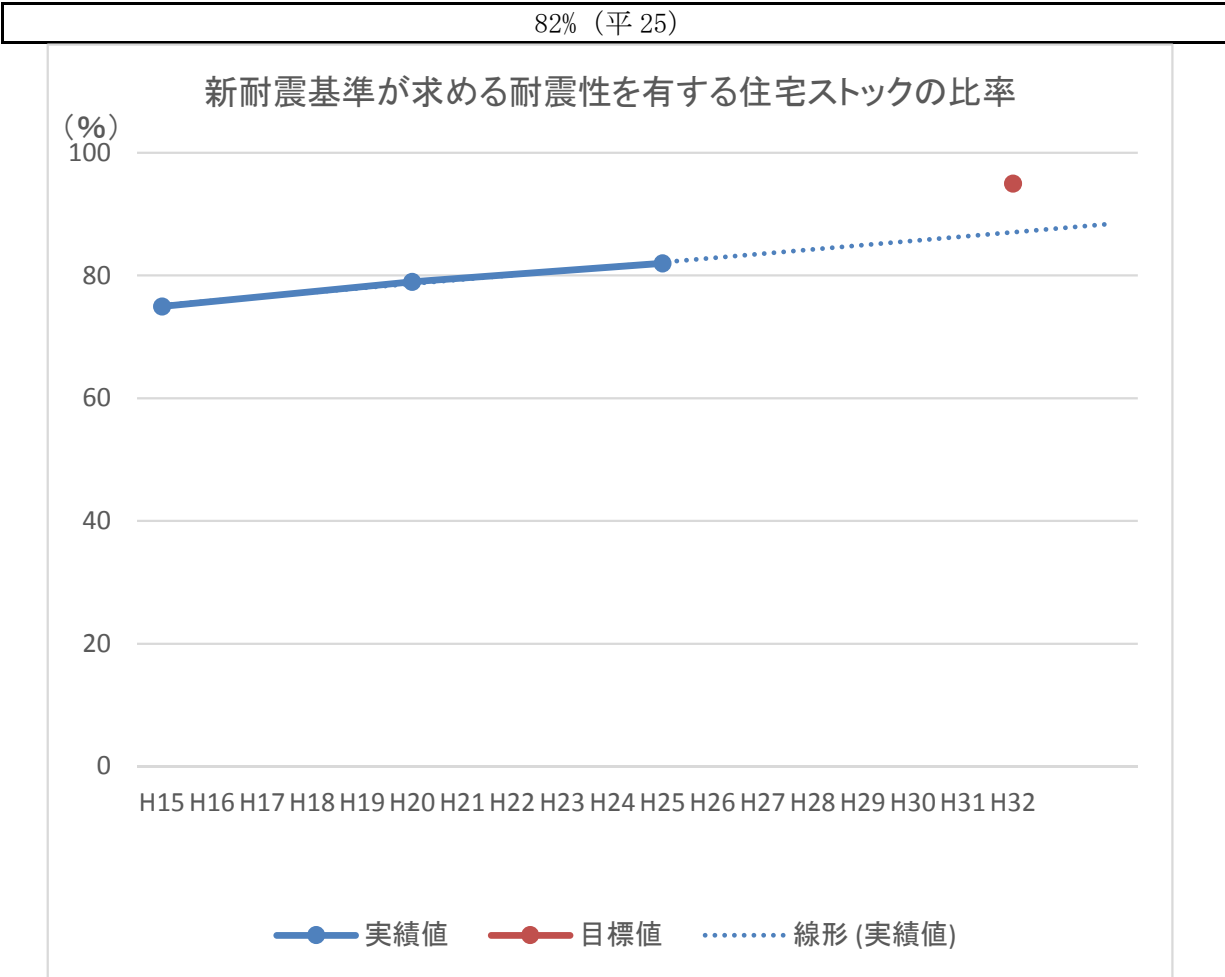
目標1：「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」

「①ストックの新耐震基準適合率」
(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)
【79%(平20)→95%(平32)】

(1) 目標設定の考え方

生命に直結する基礎的安全性に関する事項として設定。

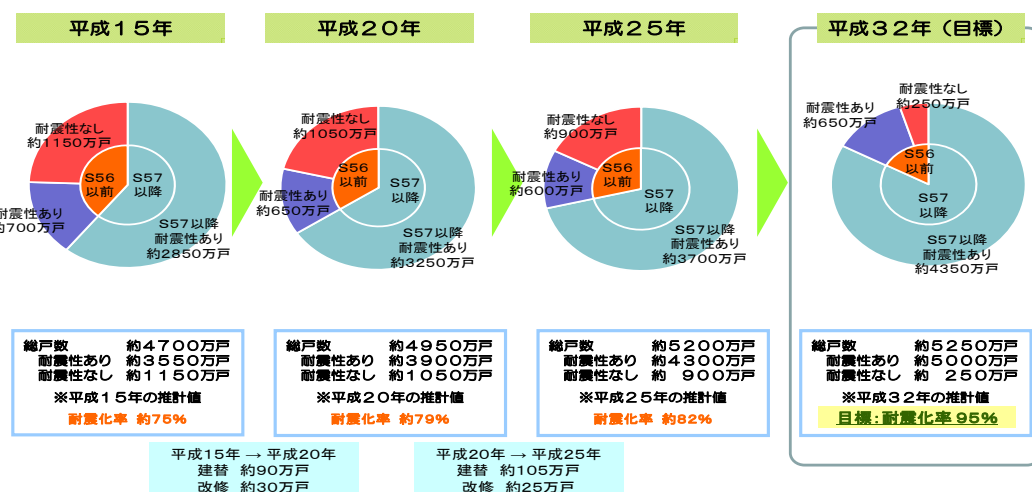
(2) 目標の達成状況



(3) 評価・分析

我が国の住宅の82%、約4300万戸は耐震性が十分と推計されている。耐震性を満たした住宅の割合は徐々に増加しているものの、目標の達成に向け、進捗が遅れている。

昭和56年以前に建築された住宅のうち、耐震性があるものは約600万戸、ないものは約900万戸となっており、建替えや耐震改修を通じて耐震性がある住宅を増加させていく必要がある。



【図-22：住宅の耐震化の進捗状況（再掲）】

目標 1 : 「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」

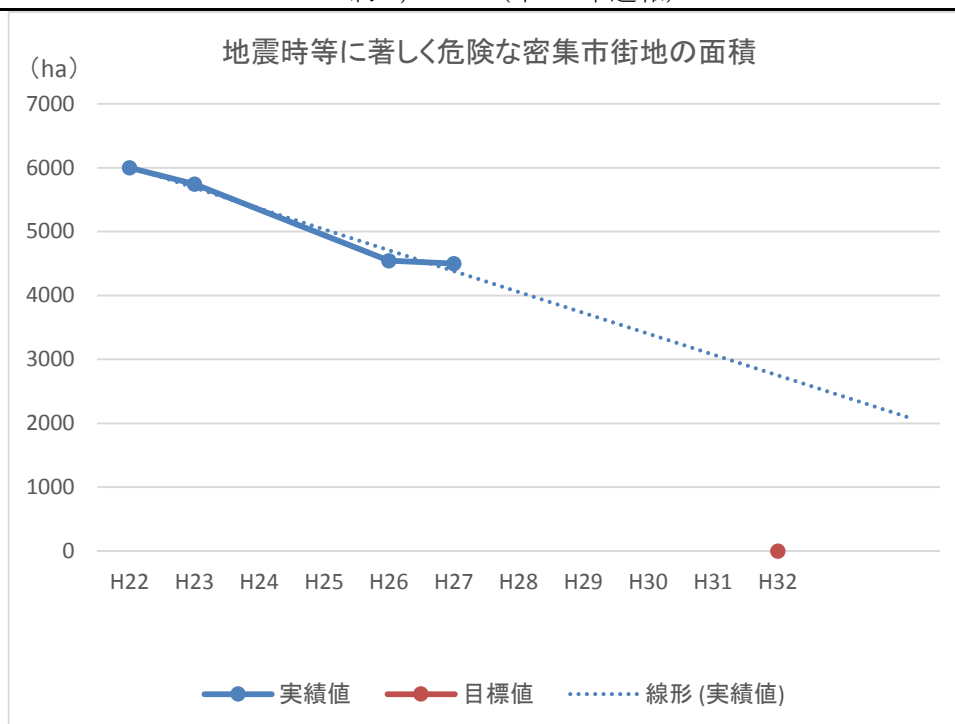
「②地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」
地震時等に著しく危険な密集市街地の面積【約 6,000ha(平 22)→概ね解消(平 32)】

(1) 目標設定の考え方

住宅市街地の基礎的安全性の確保の観点から、大規模地震等による市街地大火を想定した密集市街地対策の目標として設定

(2) 目標の達成状況

約 4,450ha (平 27 年速報)



(3) 評価・分析

地震時等に著しく危険な密集市街地の面積は、平成 27 年速報で約 4,450ha となっており、平成 22 年度の約 6,000ha から減少している。

平成 32 年度までにおおむね解消するという目標の達成に向けて進捗が遅れており、地権者の高齢化や借家人を含む輻輳した権利関係を背景とした改善整備に必要となる合意形成の遅れ等が、要因と考えられるが、引き続き、地方公共団体等と密接に連携し取り組みを進めることが求められている。

目標1：「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」

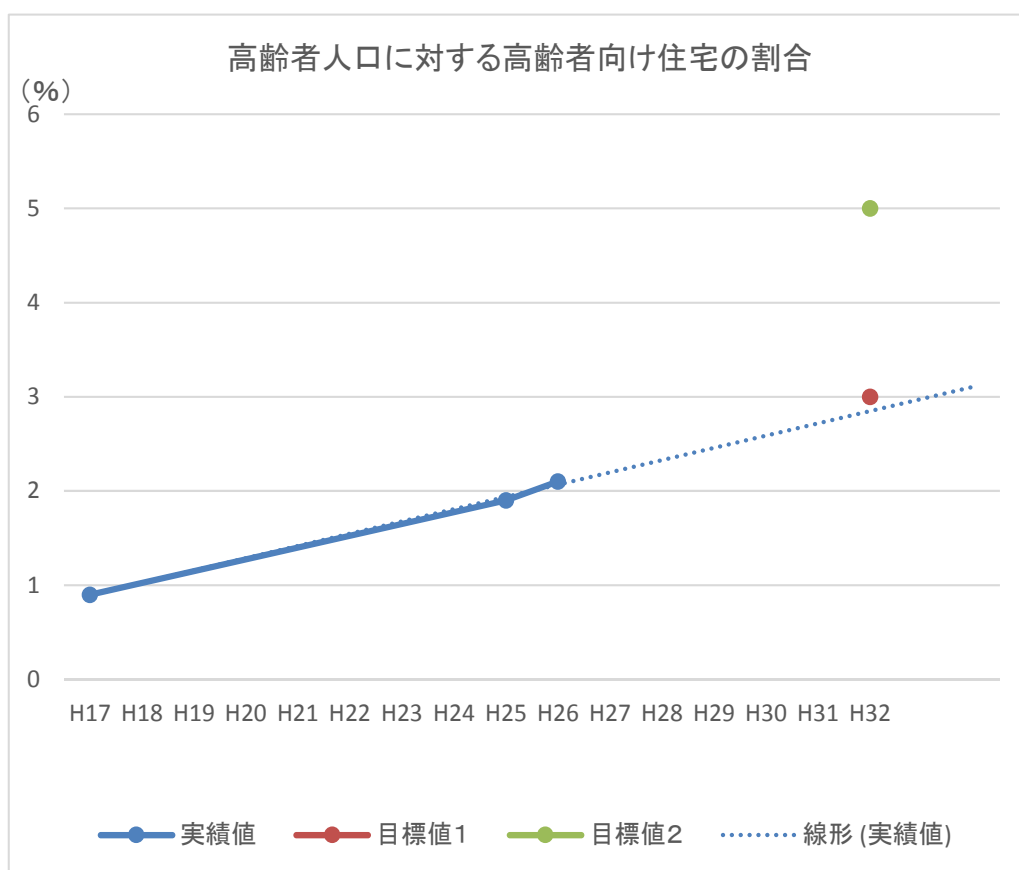
「③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(平17)→3~5%(平32)】

(1) 目標設定の考え方

高齢者の居住の安定確保の観点から、バリアフリー化や見守りサービスが提供される「サービス付き高齢者向け住宅」を含めた高齢者向け住宅の潜在需要及び必要性に着目して設定。

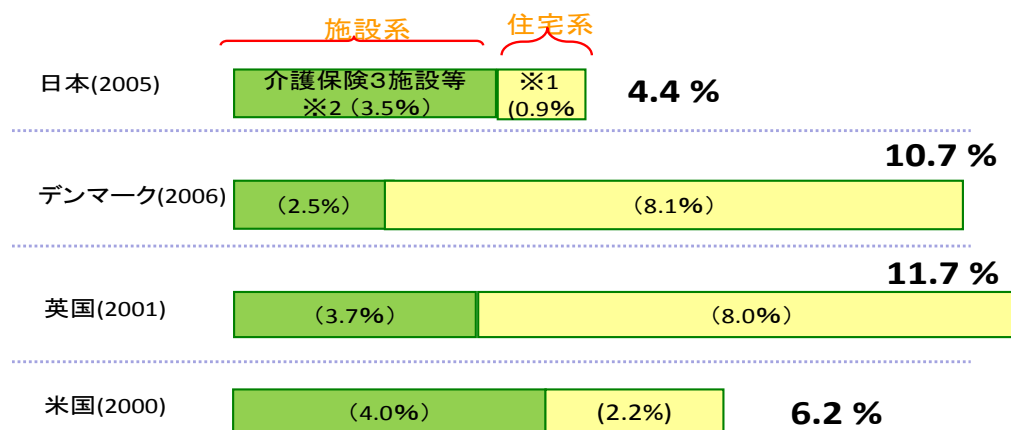
(2) 目標の達成状況

2.1% (平26年)



(3) 評価・分析

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は、平成17年の実績値が0.9%、22年が1.5%、25年が1.9%と、平成32年までに3～5%という目標値の達成に向けて、おおむね順調に推移している。



【図-28:全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合】

【資料】社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)

※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム(軽費老人ホームは2004年)

※2 介護保険3施設及びグループホーム

目標1：「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」

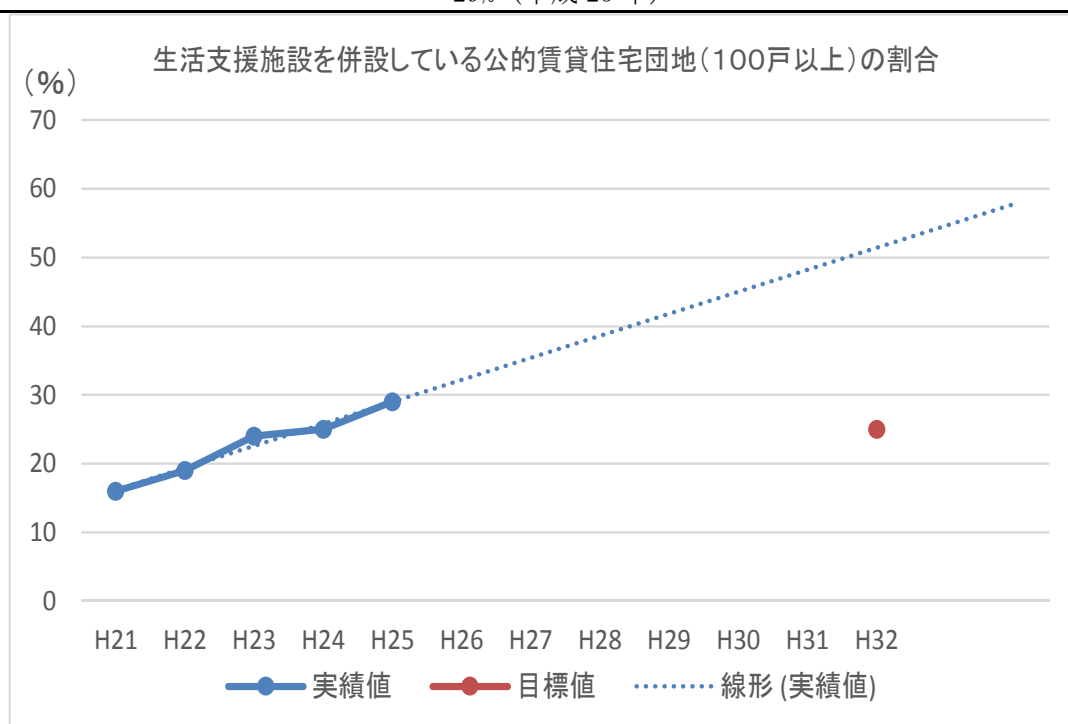
「④生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合」
【16%（平 21）→25%（平 32）】

（1）目標設定の考え方

高齢者、障害者、子育て世帯等の地域における福祉拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進すること等が重要であることから、指標を設定。

（2）目標の達成状況

29%（平成 25 年）



（3）評価・分析

生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地の割合は、平成 25 年時点で 29% となっており、平成 32 年で 25% という目標を既に達成している。

目標1：「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」

「⑤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22年4月～9月までの数値）→100%（平32年）】

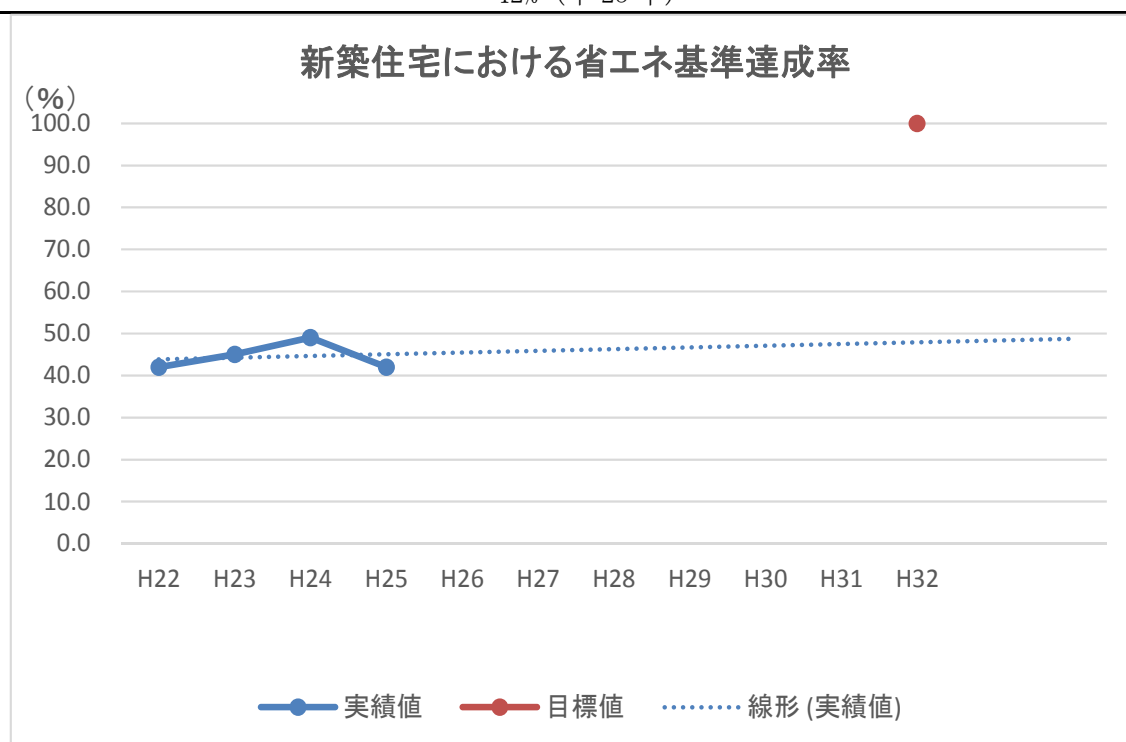
（1）目標設定の考え方

居住者の快適性確保と冷暖房コスト削減とともに、地球温暖化対策（CO₂削減）の観点から設定。地球社会全体に影響する外部性の高い事項（国際的にも約束）。

省エネ法に基づき届け出された新築住宅の省エネ性能の状況を設定。

（2）目標の達成状況

42%（平25年）



（3）評価・分析

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達成率は、平成22年が42%、平成25年も42%と変化がなく、目標の達成に向けて進捗していない。

進捗していない理由として、住宅の省エネルギー性能の向上が健康増進に繋がるということが十分に国民に周知されておらず、住宅の省エネルギー性能を向上させる動機付けが不十分であることが、達成率が進捗していない一因と考えられる。

目標1：「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」

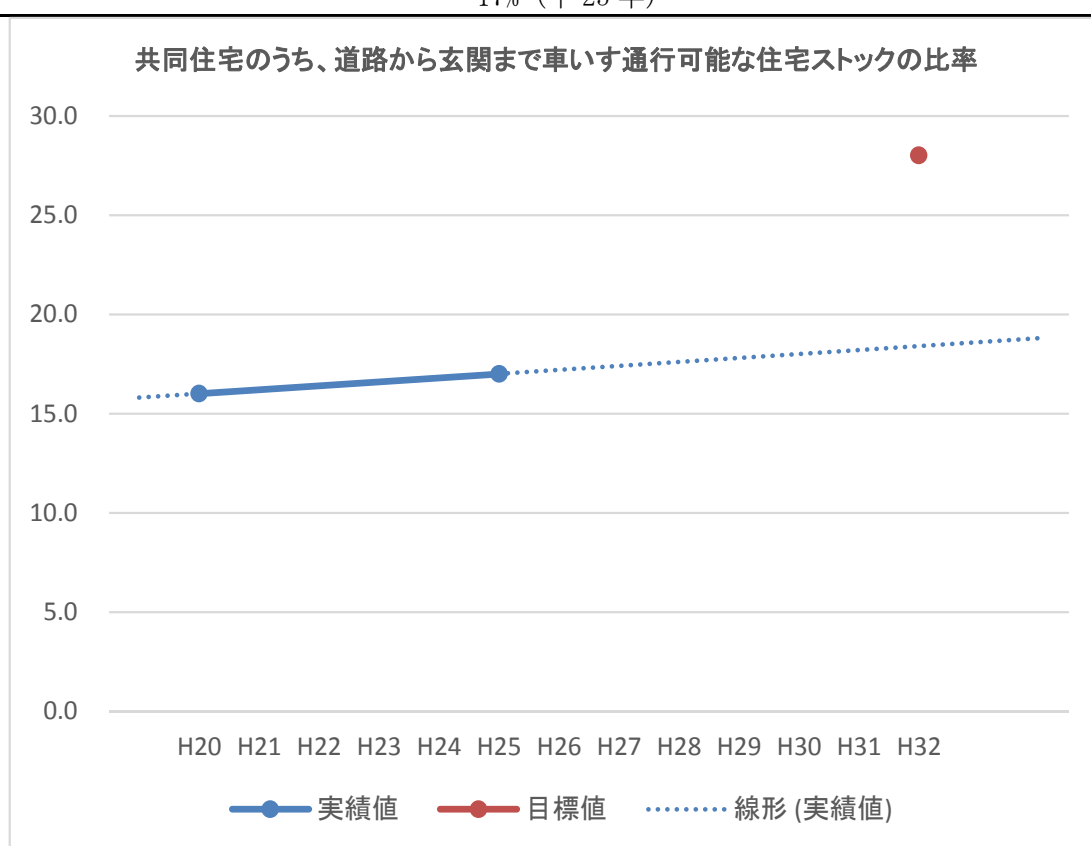
「⑥共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」
【16%(平 20)→28%(平 32)】

(1) 目標設定の考え方

高齢者・障害者・子どもをはじめとする全ての居住者が安全・快適に住み続けられるよう、個人の努力のみでは達成困難な共同住宅の共用部分のユニバーサルデザイン化（バリフリ化）について、共同住宅ストック全体での目標を設定。

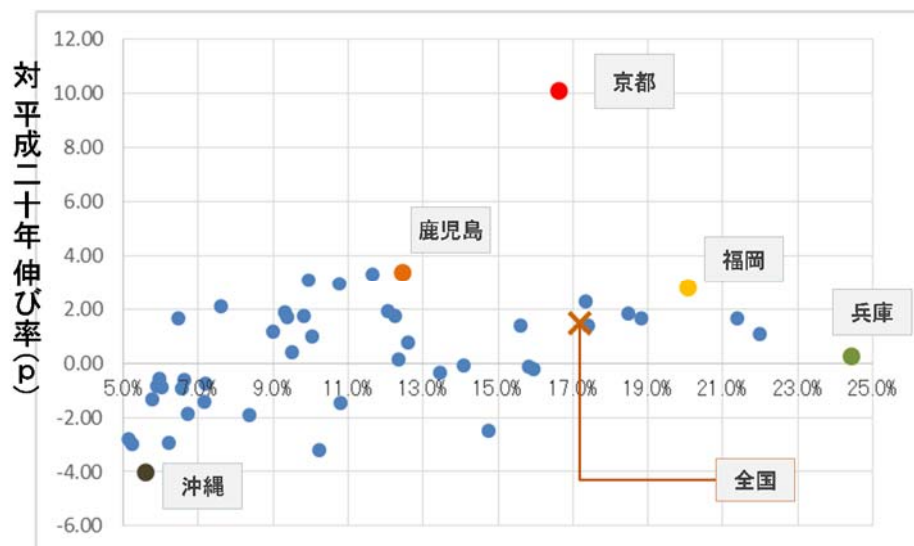
(2) 目標の達成状況

17% (平 25 年)



(3) 評価・分析

共同住宅のユニバーサルデザイン化率は、平成20年で16%、平成25年で17%と伸び悩んでおり、目標値の達成に向けて進捗が遅れている。共同住宅のユニバーサルデザイン化が遅れている原因として、特に小規模な共同住宅において、適切な維持管理がされておらず、管理費の徴収や修繕積立金の設定等がされていないため、改修等を行う資金が確保できていないといったことが考えられる。



【図-29：都道府県別 共用部分のユニバーサルデザイン化率】

目標2：「住宅の適正な管理及び再生」

⑦「リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」
【3.5%（平 16～20 平均）→6%（平 32）】

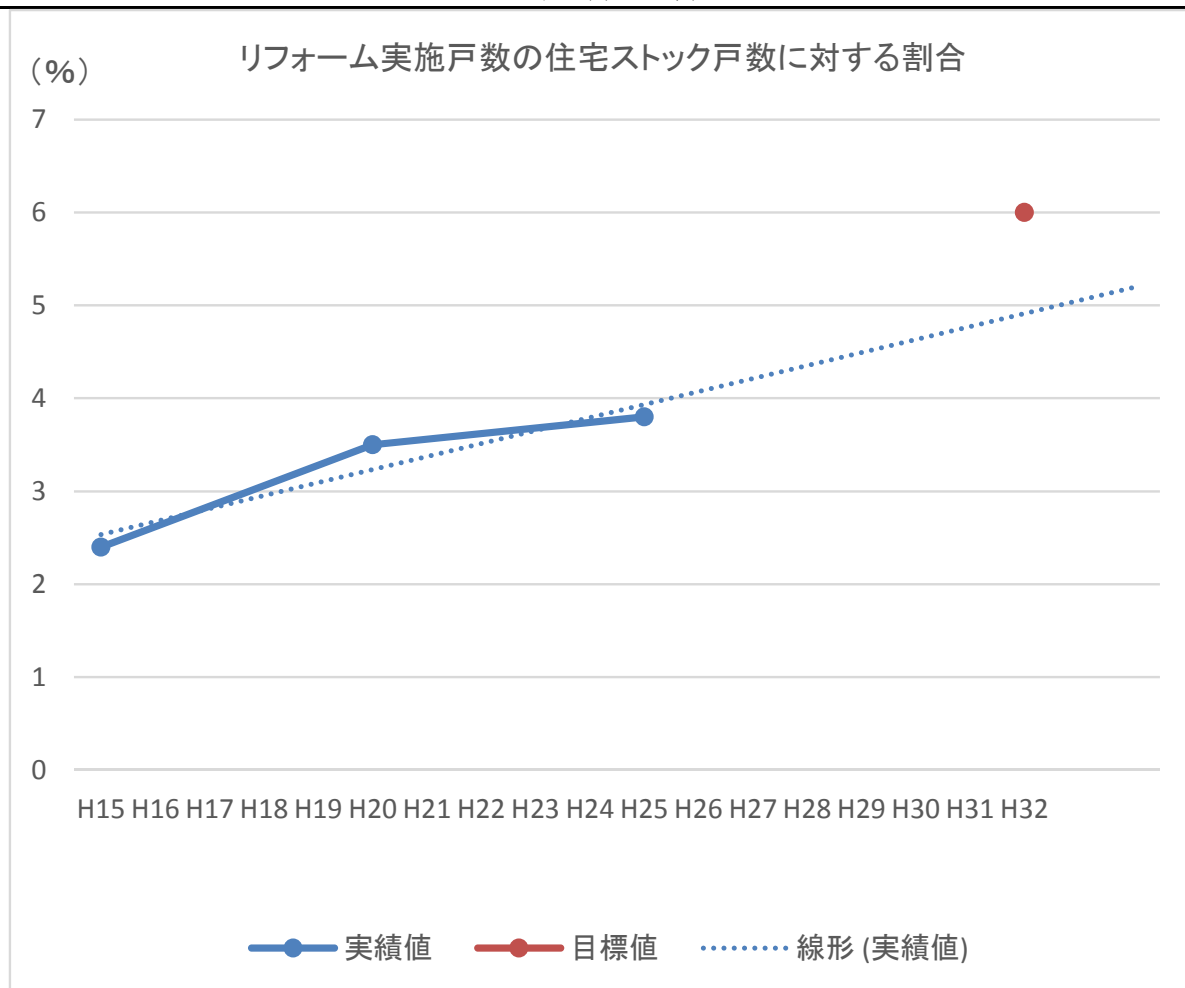
（注）増改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと

（1）目標設定の考え方

ストックの有効活用による質の向上と住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。

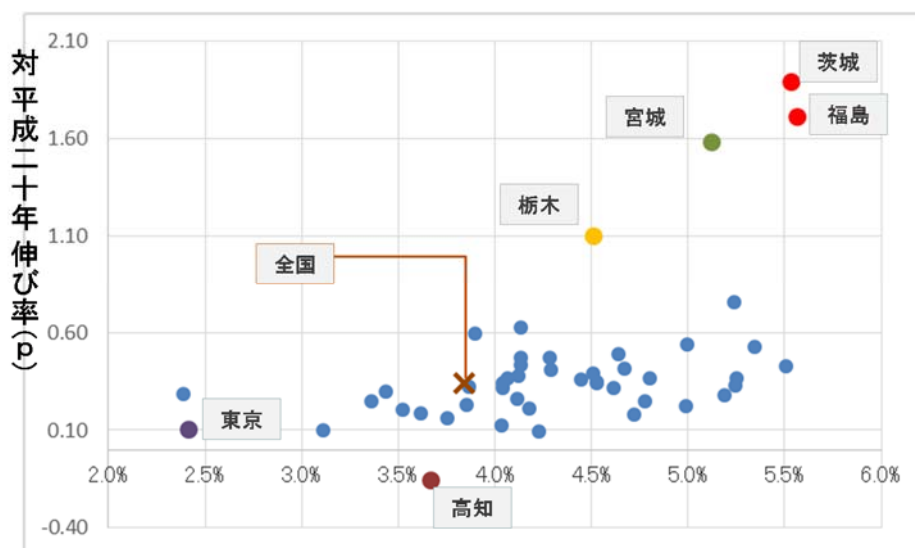
（2）目標の達成状況

3.8%（平 25 年）



(3) 評価・分析

リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合は、平成16年～20年の平均値が3.5%、平成21年～25年の平均値が3.8%と伸び悩んでおり、目標の達成に向けて進捗が遅れている。数値の伸び悩みの原因として、リフォームを行っても、建物の価値向上を反映した建物評価がされていないため、リフォームを行う動機付けが生まれにくいといったことが考えられる。



【図-30：都道府県別 対ストックリフォーム実施率】

目標 2 : 「住宅の適正な管理及び再生」

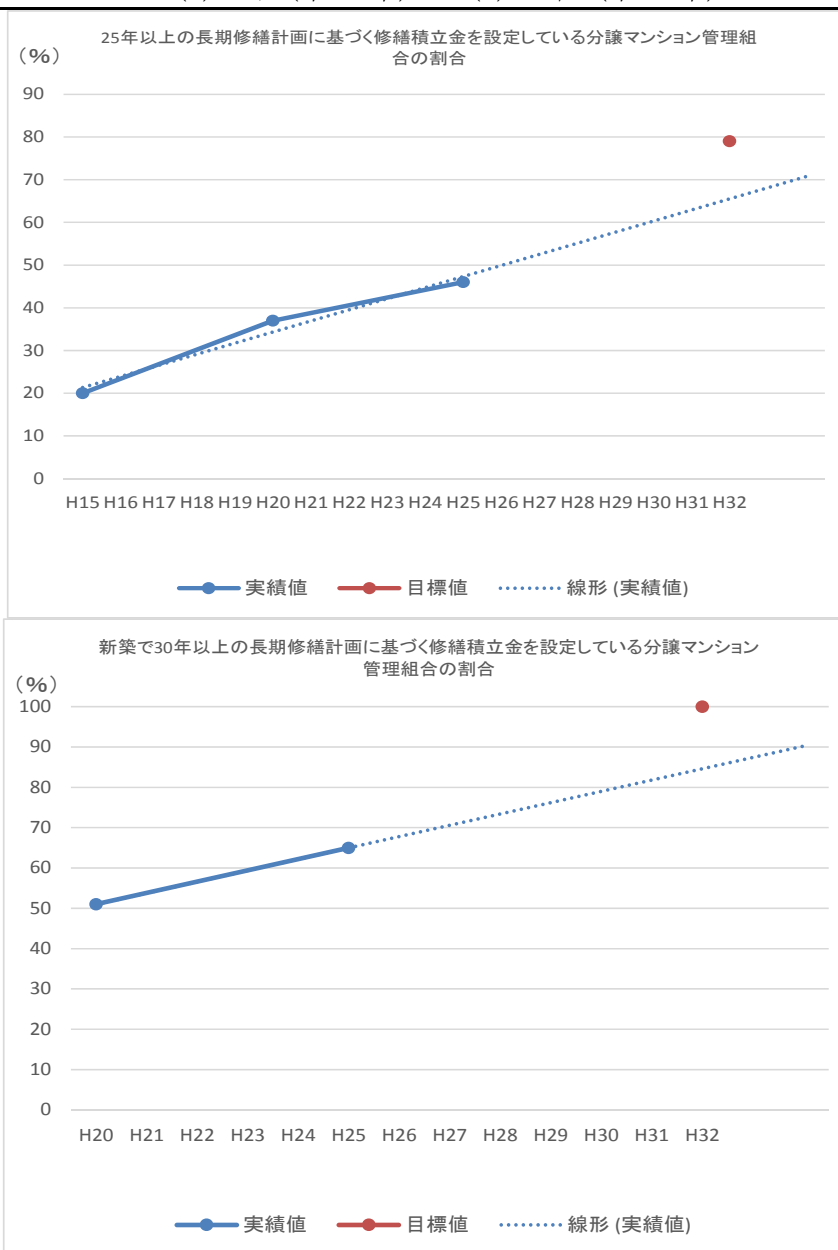
- ⑧長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
- (a) ストック 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%(平 20) →70% (平 32)】
 - (b) フロー新築で 30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【51%(平 20) →おおむね 100% (平 32)】

(1) 目標設定の考え方

世帯が居住する住宅ストックの 1 割以上を占める分譲マンションは、老朽化による周辺地域の居住環境への悪影響等の外部性の観点から、適切な維持管理が必要。

(2) 目標の達成状況

(a) 46% (平 25 年) (b) 65% (平 25 年)



(3) 評価・分析

(a)は平成20年で37%だったものが平成25年で46%に、(b)は平成20年で51%だったものが平成25年で65%となっており、それぞれ一定の伸びが見られるものの、目標の達成に向け進捗が遅れている。

①H23の住生活基本計画改定時、長期修繕計画ガイドラインの更なる普及を見込み、従来の設定より相当程度意欲的な目標値となったこと。

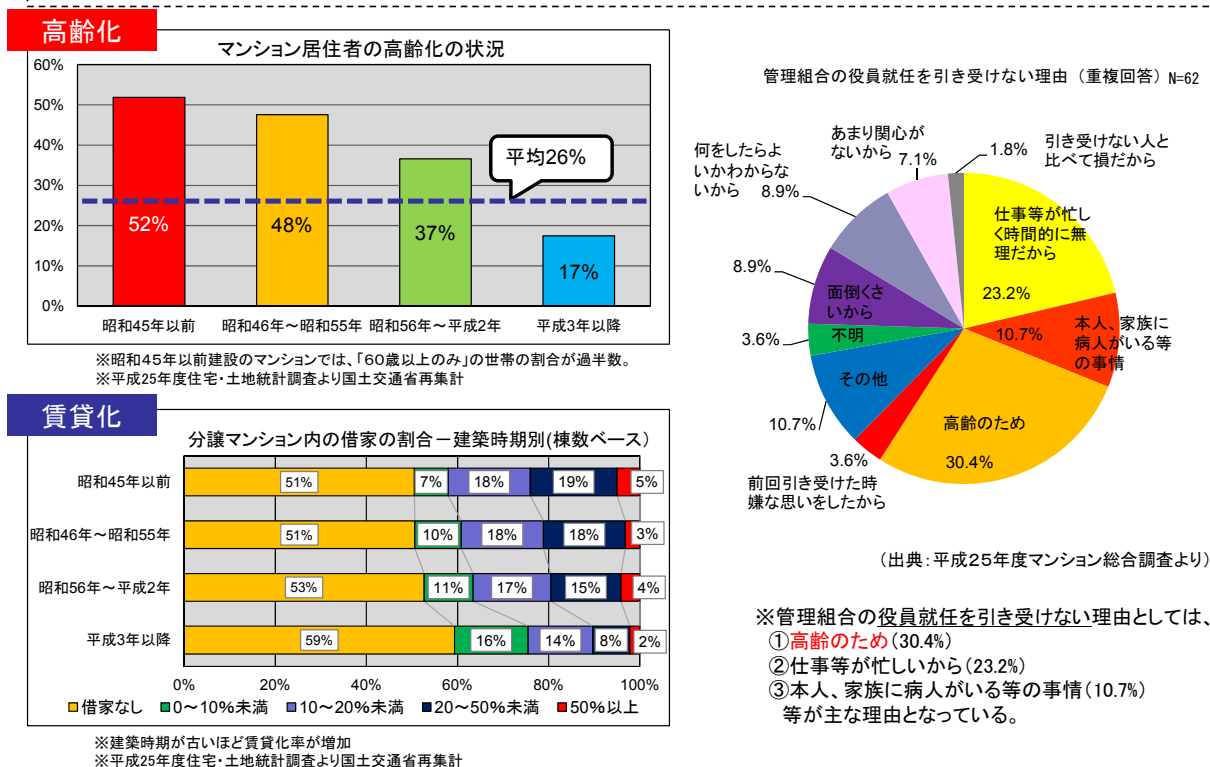
②意欲の高い管理組合の長期修繕計画の見直し等は、既に一定程度行われたと考えられること。

③適切な大規模修繕を実施していくための前提となる長期修繕計画の策定を管理組合の業務と位置づけたのが、平成9年標準管理規約改正時であったため、それ以前に建設されたマンションについては、長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合が低い傾向にあると考えられること。

④高経年マンションほどマンション居住者の高齢化・賃貸化が進んでおり、居住者の高齢化によって管理組合の役員の担い手が不足することにより管理が形骸化している可能性があると考えられること。

が、理由として考えられる。

○高齢化、賃貸化 ⇒ 役員就任の忌避 ⇒ 特定の高齢者への負担など管理形骸化



【図-31：マンション居住者の高齢化等】

目標3：「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」

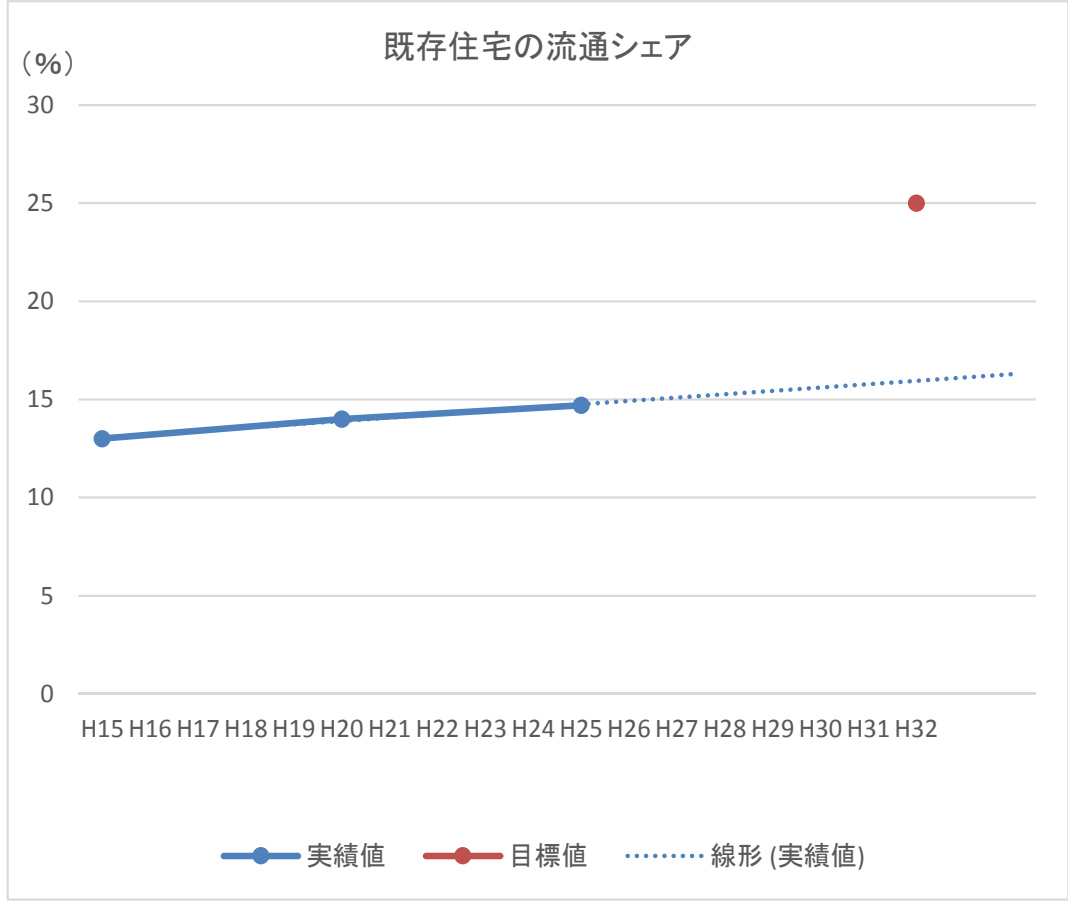
「㊟既存住宅の流通シェア」
既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合
【14%(平 20) →25% (平 32)】

(1) 目標設定の考え方

ストックの有効活用による住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。

(2) 目標の達成状況

14.7% (平 25 年)

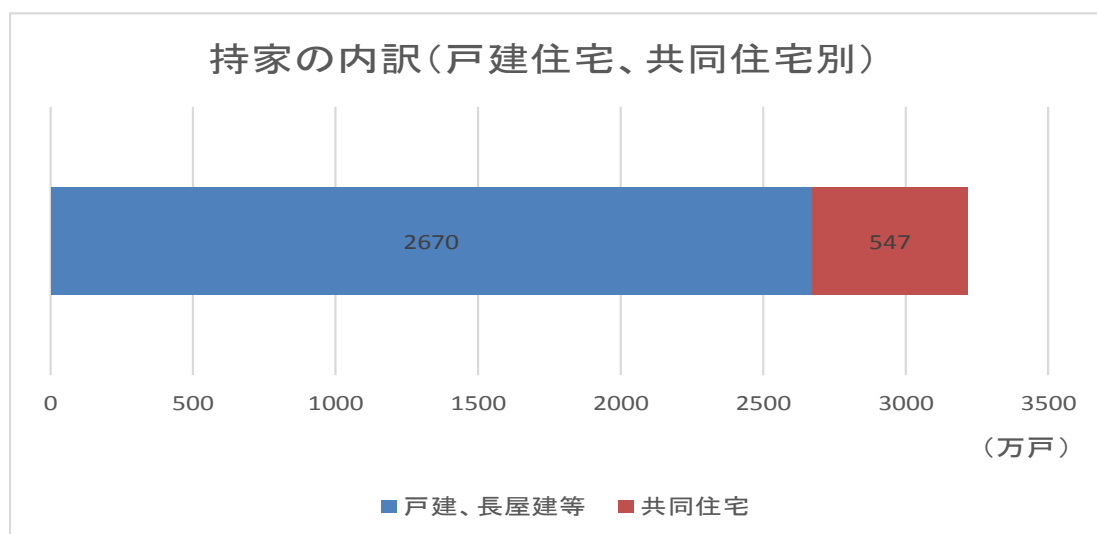


(3) 評価・分析

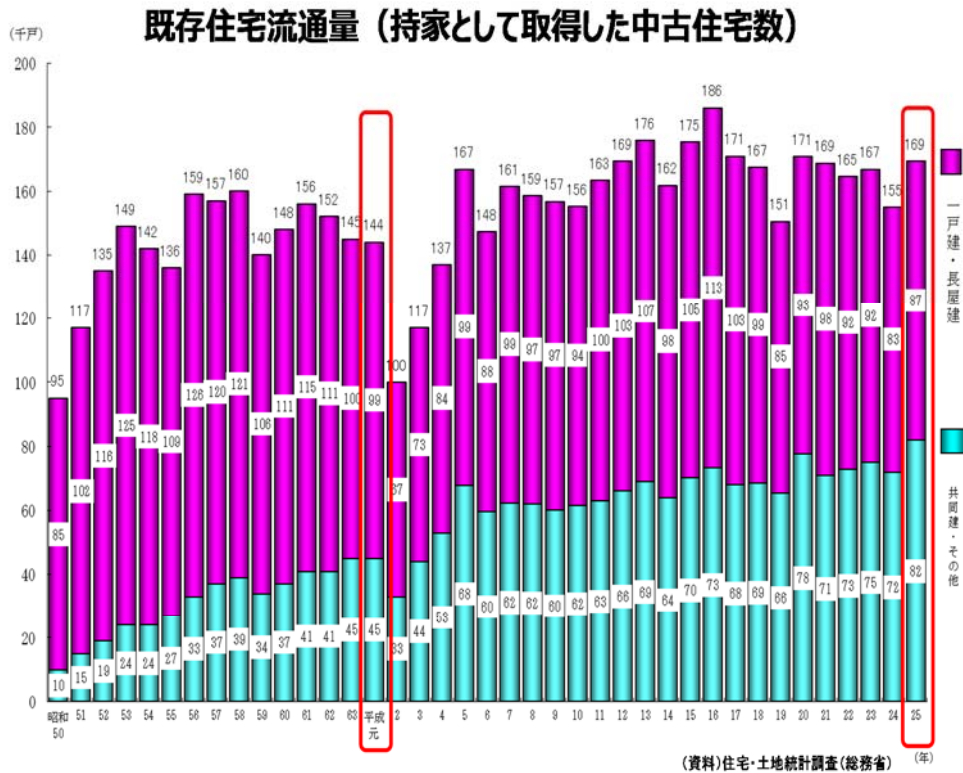
既存住宅の流通シェアは平成 20 年の 14% から、平成 25 年の 14.7% と伸び悩んでおり、目標の達成に向けて進捗が遅れている。

中古マンションは、図-32 のとおり、持家の内訳（戸建、共同別）では約 17% の割合に留まっているものの、既存住宅の流通量は図-33 のとおり戸建とほぼ同じ割合であり、また、流通も年々伸びてきていることから、既存住宅の流通シェアが伸び悩んでいるボトルネックは中古戸建て住宅の流通であると考えられる。

中古戸建て住宅の流通量が伸び悩んでいる原因として、中古戸建て住宅に対する質の不安といった課題のほか、魅力ある中古戸建て住宅が少ないことも大きな要因の 1 つであると思われる。



【図-32：持家の内訳】



平成元年から平成25年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.7万戸に減少。(▲12%)
 一方で、**共同建は4.5万戸から8.2万戸に増加。(+82%)**

【図-33：既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）】

目標3：「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」

「⑩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」

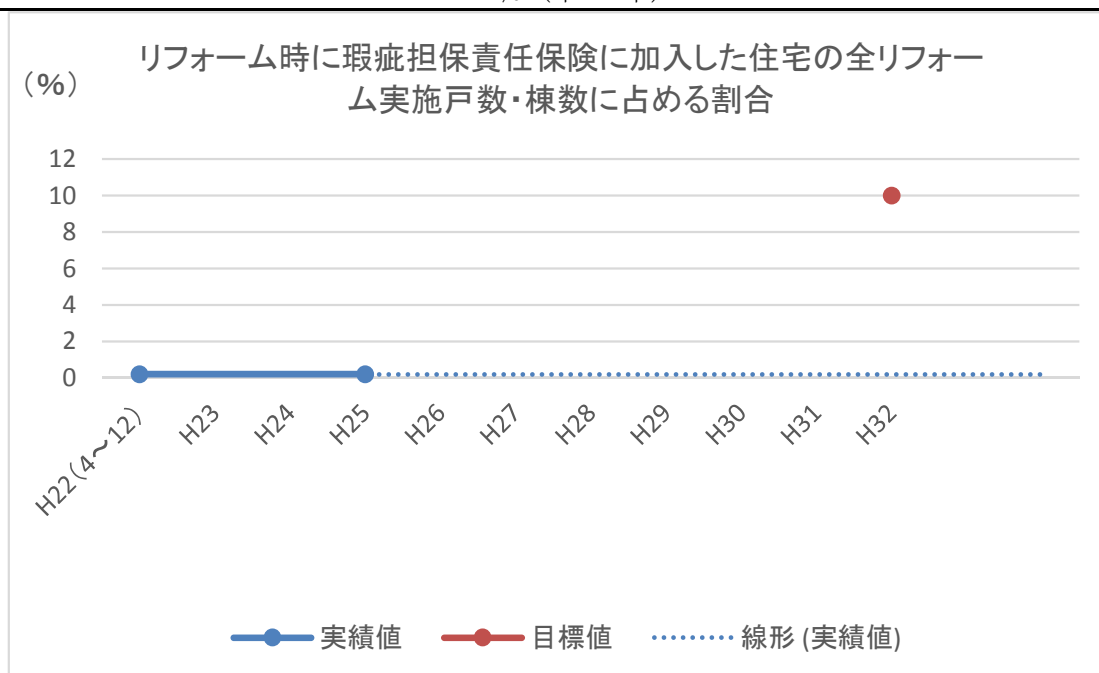
【0.2%(平22年4月～12月までの数値) →10% (平32年)】

(1) 目標設定の考え方

安心してリフォームを実施できる市場環境の整備状況を見る指標として設定。

(2) 目標の達成状況

0.2% (平25年)



(3) 評価・分析

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・棟数に占める割合は、平成22年は0.2%、平成25年も0.2%と伸びておらず、目標の達成に向けて進捗していない。これまでは保険期間が5年間のものしか用意されておらず、このことが実績の伸び悩みの原因と考えられていたが、平成25年度より商品ラインナップを追加したことで、実績は大幅に増加しており、今後も同様の取組を進めていくとともに、瑕疵保険の認知度を上げていくことが求められている。

保険証券発行実績					
(単位:戸)	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度
宅建業者販売タイプ	1,620	2,334	1,759	2,228	5,290
個人間売買タイプ	186	1,177	235	332	687

商品ラインナップの充実		※赤字がH25年度に追加
売主宅建業者タイプ		料金(消費税8%込)
①保険期間5年、保険金額1000万円		5.8万円 ～6.6万円
②保険期間2年、保険金額500万円		4.4万円～5.0万円
③保険期間2年、保険金額1000万円		4.4万円 ～5.1万円
個人間売買タイプ		料金(消費税8%込)
①保険期間5年、保険金額1000万円		4.8万円～5.5万円
②保険期間1年、保険金額500万円		2.4万円～3.2万円
③保険期間1年、保険金額1000万円		2.5万円～3.3万円

【図-34：瑕疵保険の実績等】

目標3：「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」

「①住宅の利活用期間」

(a) 滅失住宅の平均築後年数【約 27 年(平 20) → 約 40 年 (平 32)】

(b) 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)

【約 7%(平 15~20)→約 6%(平 27~32)】

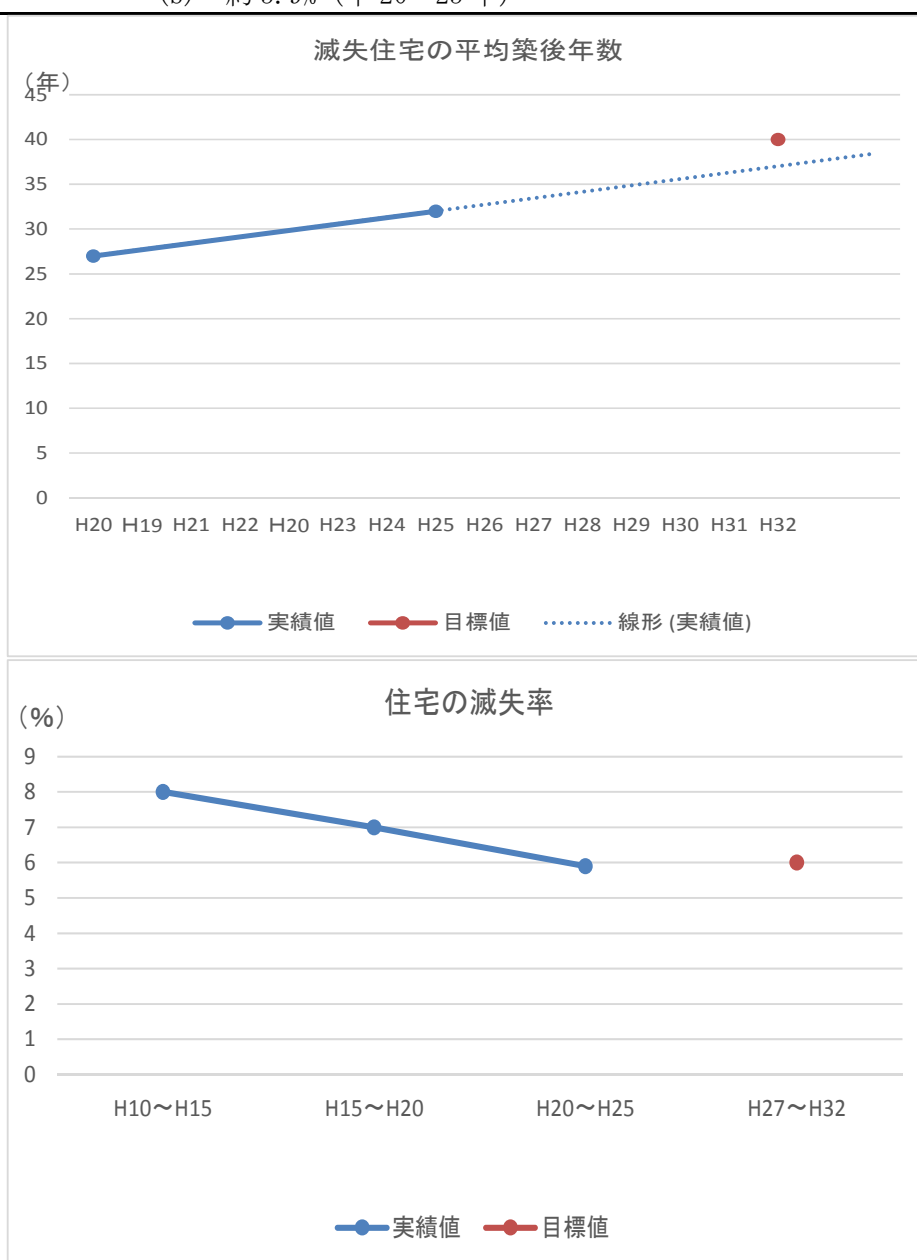
(1) 目標設定の考え方

循環型の住宅市場の形成状況を把握し、ストックの有効活用の状況を示す指標として設定。

(2) 目標の達成状況

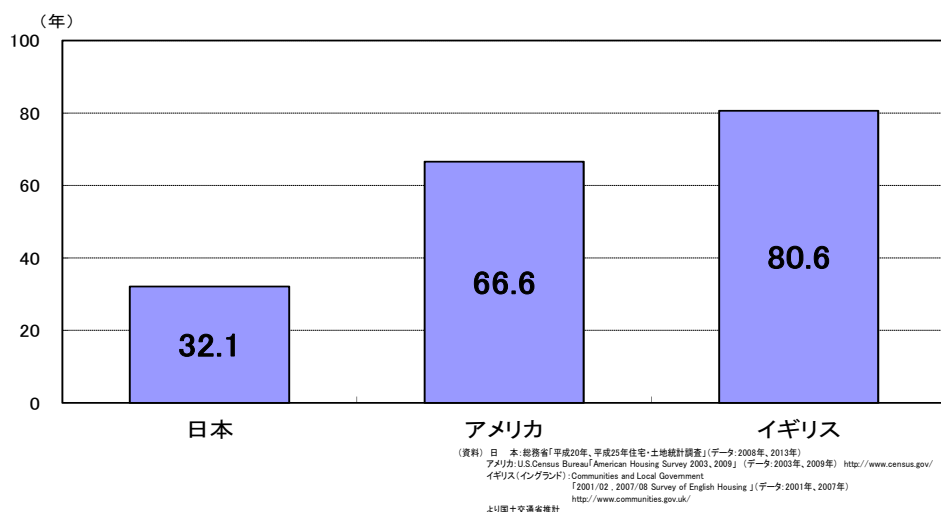
(a) 約 32 年 (平 25 年)

(b) 約 5.9% (平 20~25 年)



(3) 評価・分析

(a)は平成20年で約27年、平成25年で約32.2年となっており、平成32年で約40年という目標の達成に向けておおむね順調に進捗している。しかし、今後、空き家対策として、耐震性等を満たさない住宅の建替等による住宅の更新や計画的な空き家の除却を促進していく必要があることから、滅失住宅の平均築後年数を延ばすことが必ずしも確な施策とは言えず、政策目標の進捗状況をより正確に表すことができる指標を検討する必要がある。(b)については、平成25年で約5.9%となっており、平成32年で6%まで減少させるという目標を既に達成している。



【図-35:滅失住宅の平均築後年数の国際比較】

目標3：「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」

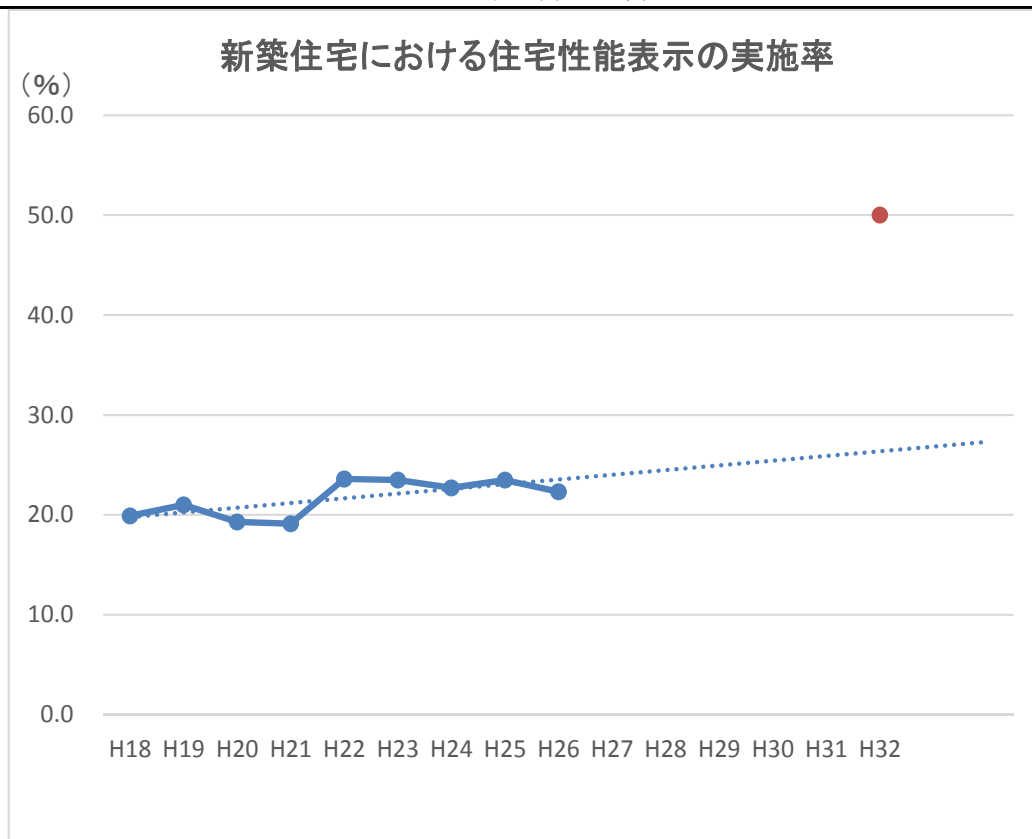
「⑫新築住宅における住宅性能表示の実施率」
【19%(平 21)→50%(平 32)】

(1) 目標設定の考え方

住宅を安心して選択できるための住宅の質に関する情報の提供状況を示す指標として設定。

(2) 目標の達成状況

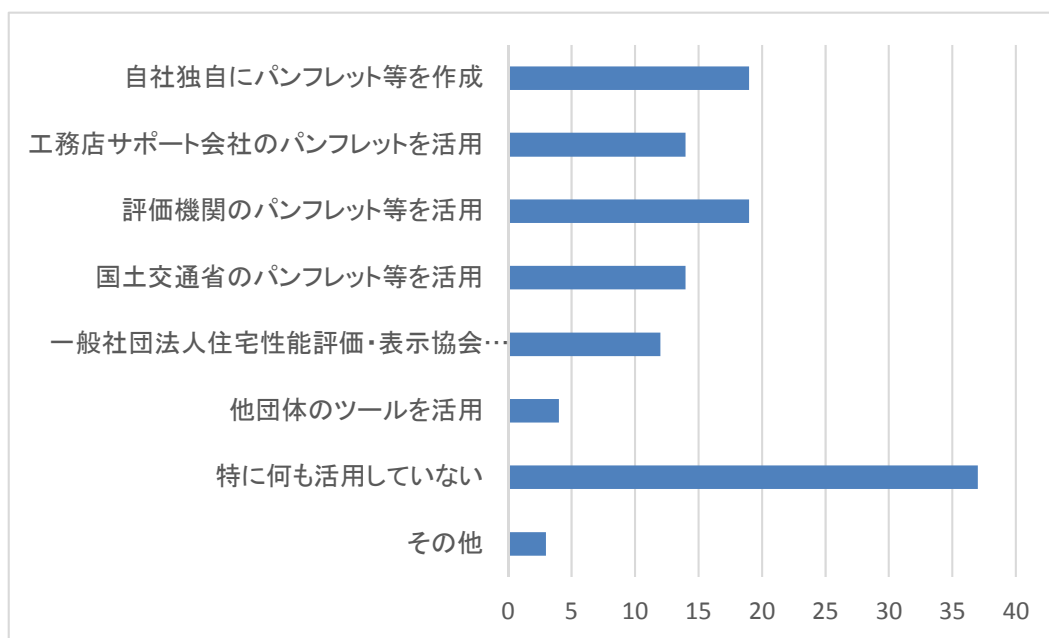
22.3% (平 26 年)



(3) 評価・分析

新築住宅における住宅性能表示の実施率は、平成20年度で19.3%、平成25年度で23.5%となっており、一定の伸びが見られるものの、目標の達成に向け進捗が遅れている。

事業者が住宅性能評価を消費者へ説明する際には、「特に何も活用していない」とするケースが最も多く、住宅性能評価の更なる普及促進のため、PR方法を検討する必要がある。



【図-36：住宅性能評価の消費者への説明ツールについて】

目標3：「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」

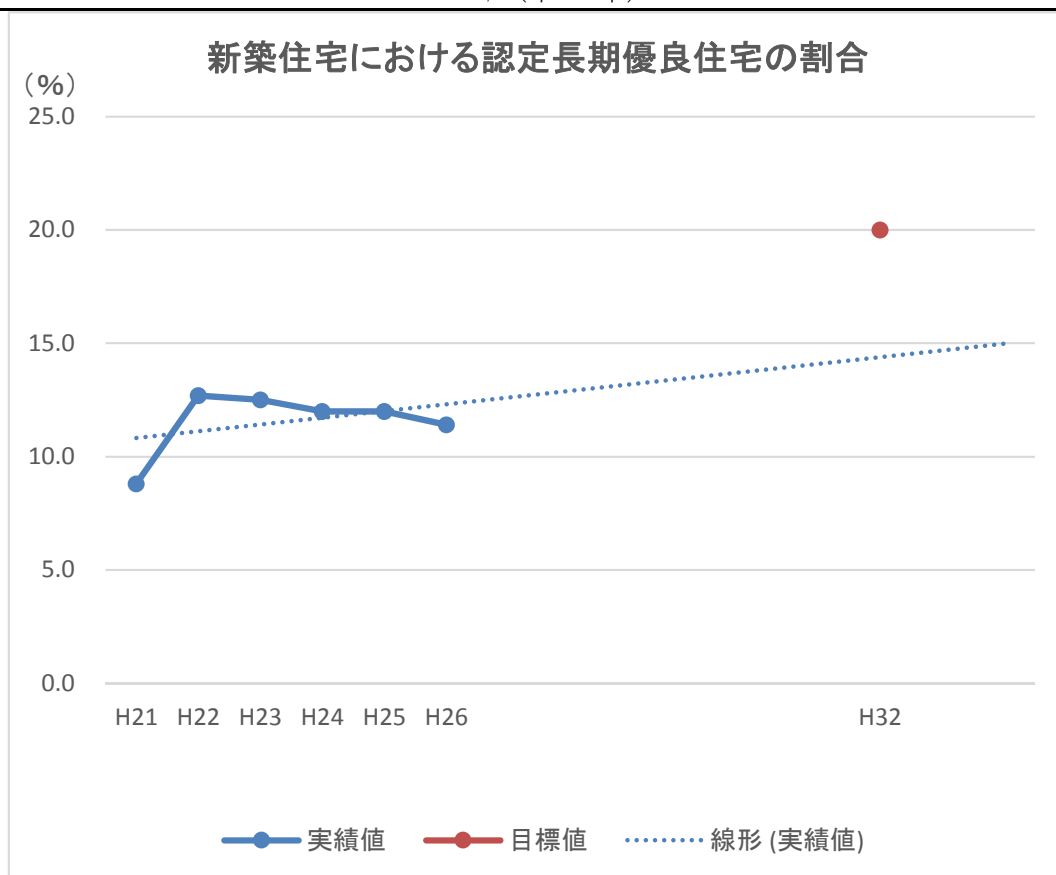
「⑩新築住宅における認定長期優良住宅の割合」
【8.8%（平21年6月～平22年3月）→20%（平32）】

(1) 目標設定の考え方

良質なストック形成の基礎となる、長期にわたり利活用できる良質な住宅の供給状況を示す指標として設定。

(2) 目標の達成状況

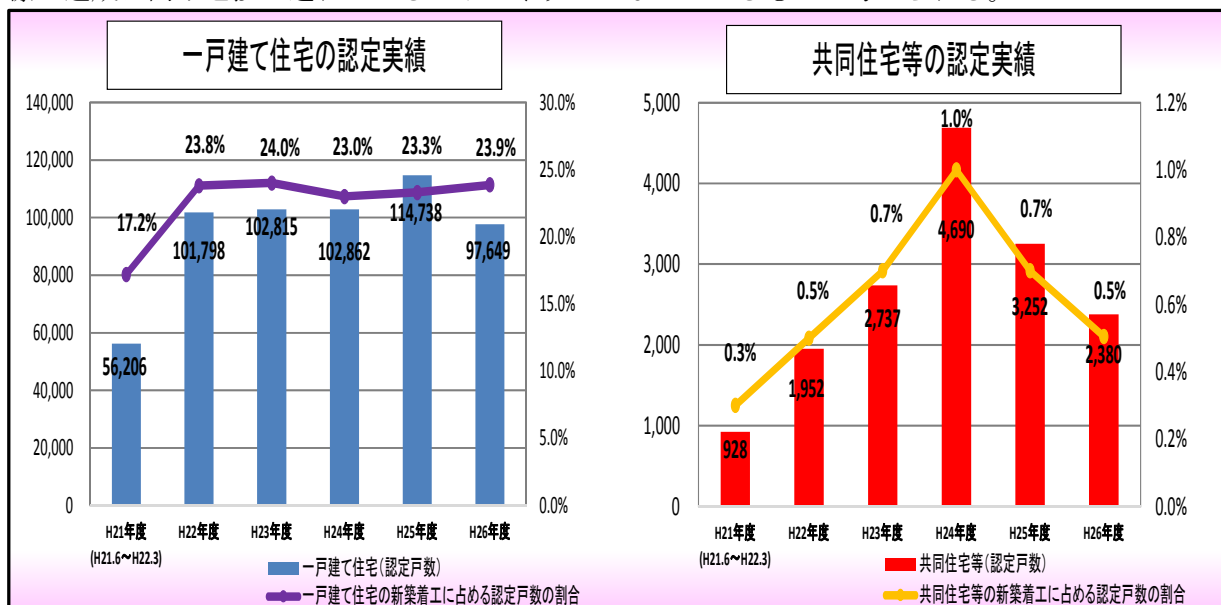
11.4%（平26年）



(3) 評価・分析

新築住宅における認定長期優良住宅の割合は、平成22年度で12.7%、平成25年度で12%と減少しており、目標の達成に向け進捗していない。

戸建て住宅においては高い割合で認定されているものの、共同住宅等での認定は、認定を受けるために備えるべきスペックの工事コストが高いため低水準に留まっており、このことが全体として目標の達成に向け進捗が遅れているボトルネックとなっているものと考えられる。



【図-37：長期優良住宅の認定実績（戸建て・共同別）】

目標3：「国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」

「⑭子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」
 子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率
 (a)全国【40%（平 20）→50%（平 32）】、(b)大都市圏【35%（平 20）→50%（平 32）】

（注）子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

（1）目標設定の考え方

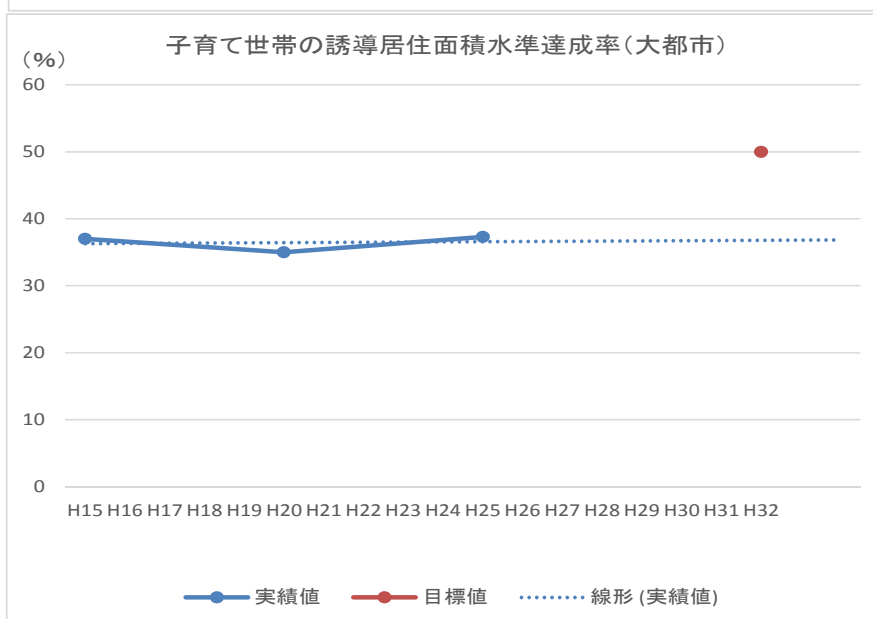
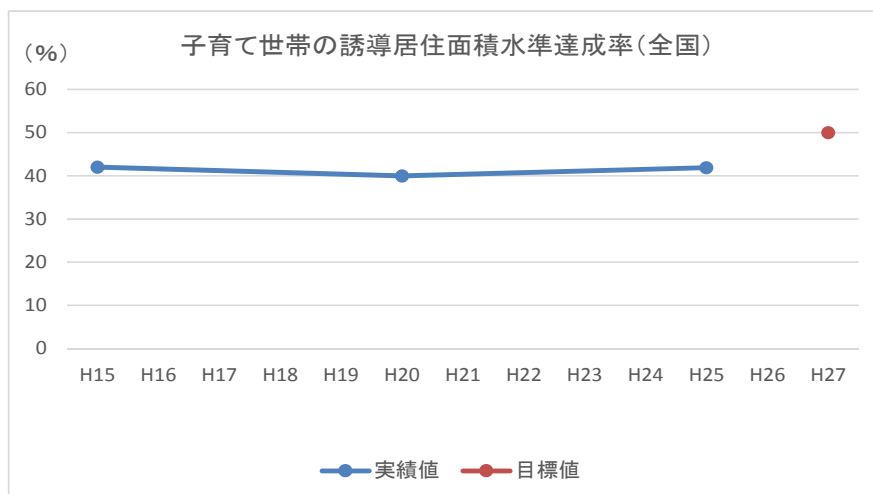
誘導居住面積水準は住生活の豊かさを示す基本的なアウトカム指標であるが、世帯全体では、約半数が達成しており、一般的には市場における選択での向上を期待。

ただし、子育て世帯については、未だ達成率が低く、政策上も重要なことから、目標を設定。
 ※対象とする子どもの年齢は、面積確保が重要と考えられる18歳未満とする。

なお、特に達成率が低い大都市圏についての目標も設定する（大都市圏での住宅・住宅地供給の促進施策のアウトカム指標として位置付け）。

（2）目標の達成状況

(a) 43%（平 25 年） (b) 38%（平 25 年）

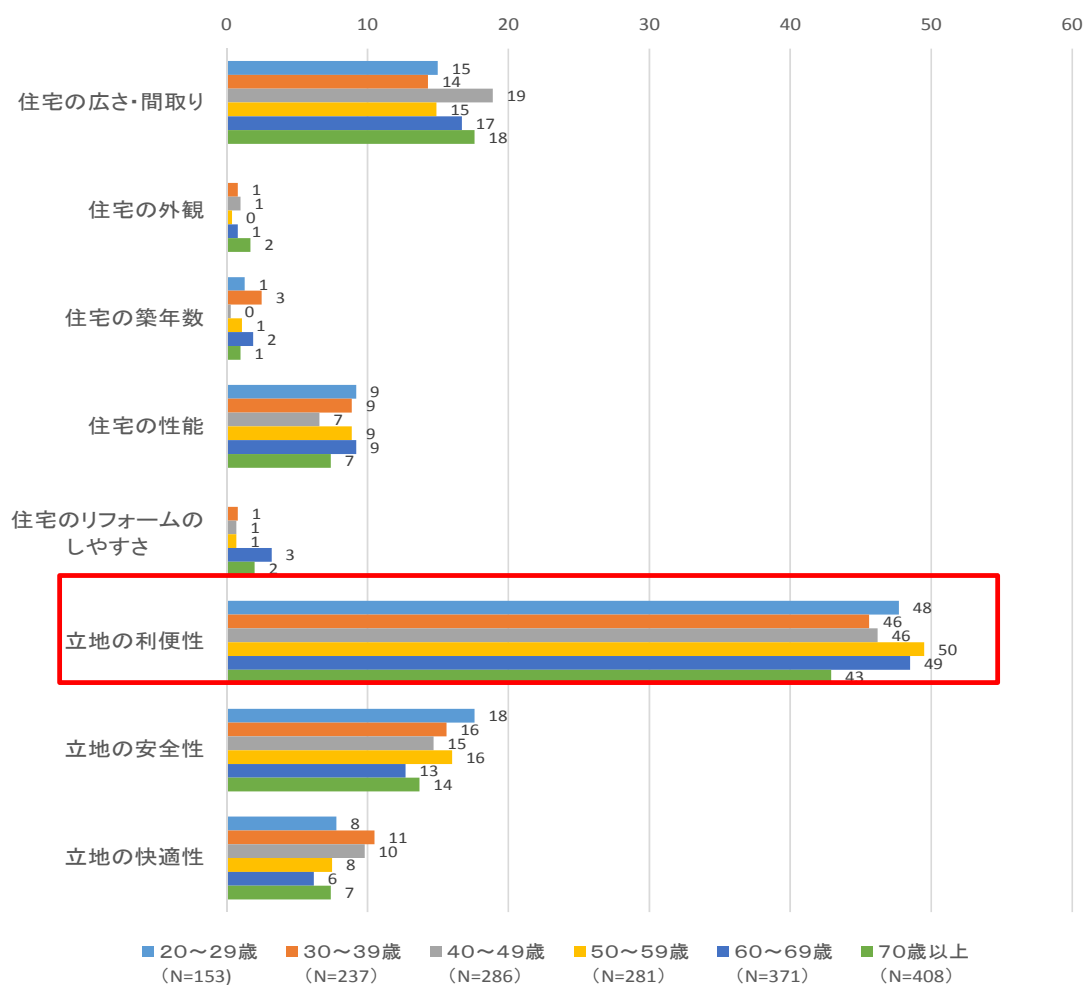


(3) 評価・分析

(a)は平成20年で40%、平成25年で43%、(b)は平成20年で35%、平成25年で38%とそれぞれ伸び悩んでおり、目標の達成に向け進捗が遅れている。

住宅に重視されるのは、住宅の広さ・間取り、性能よりも立地の利便性であり、限られた予算の中で、住宅の広さまでを住宅選択の考慮事項に入れることが困難であることが数値の伸び悩みの一因であると思われる。

住宅および立地・周辺環境で重視すること(年齢別)(S.A.)



出典:「住生活に関する世論調査」(国土交通省住宅局)

【図-38：住宅及び立地・周辺環境で重視すること(年齢別)】

目標4：「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

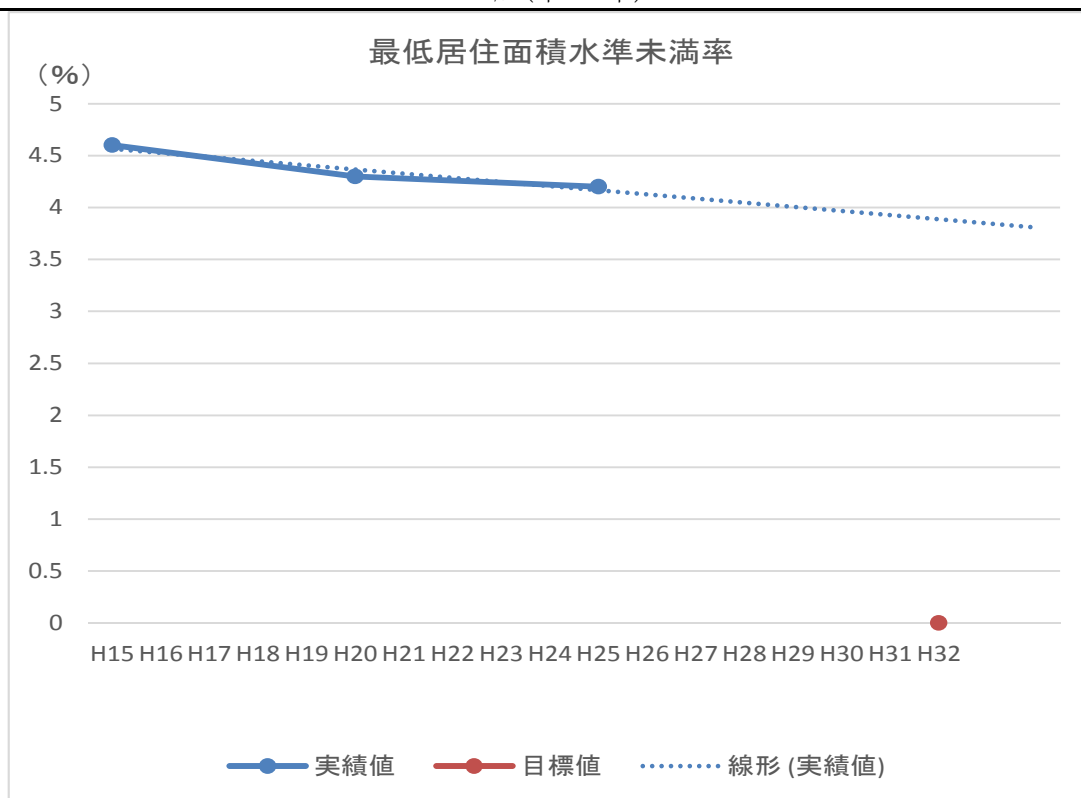
「㊿最低居住面積水準未達率」
【4.3%（平20年）→早期に解消】

(1) 目標設定の考え方

健康で文化的な住生活を営む基礎として、セーフティネット機能により達成すべき「最低水準」として設定。全世帯での達成を目指す。

(2) 目標の達成状況

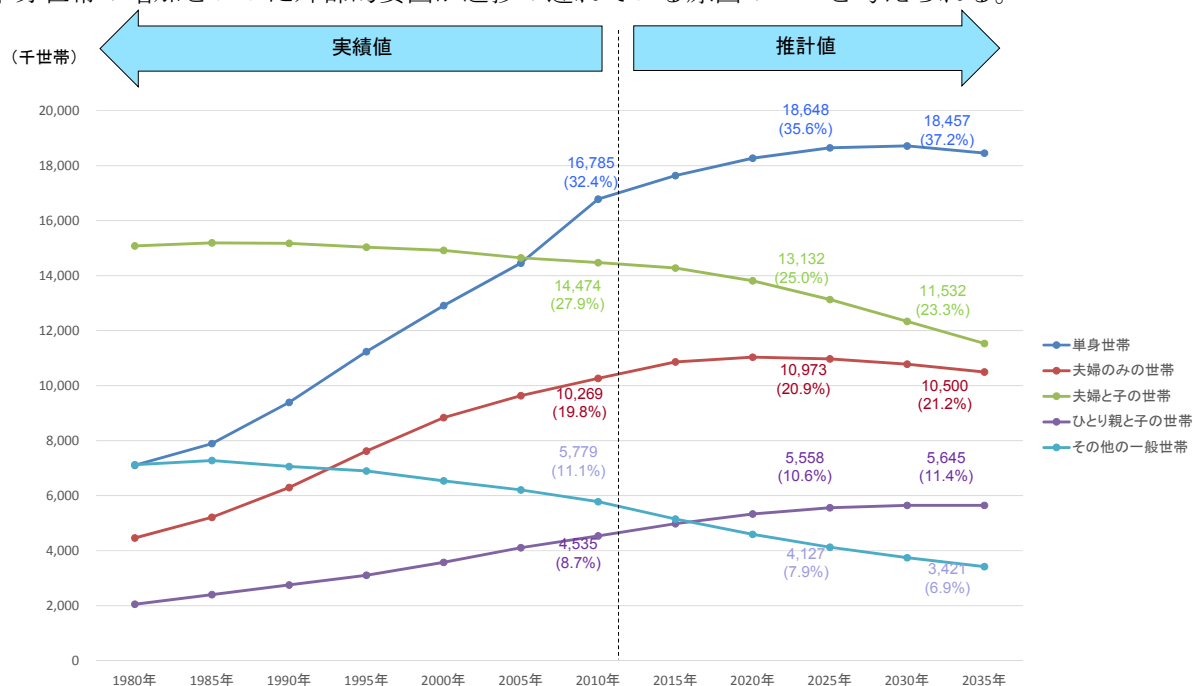
4.2%（平25年）



(3) 評価・分析

最低居住面積水準未達率は平成20年の4.3%から平成25年は4.2%と伸び悩んでおり、目標の達成に向け進捗が遅れている。

単身世帯の増加といった外部的要因が進捗が遅れている原因の一つと考えられる。



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)』(2014年4月推計)

【図-20: 世帯類型別世帯数の変化(再掲)】

目標4：「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

㊫高齢者のいる住宅のバリアフリー化率
 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
 (a)一定のバリアフリー化（注1）【37%（平20）→75%（平32）】
 (b)高度のバリアフリー化（注2）【9.5%（平20）→25%（平32）】

（注1）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に該当

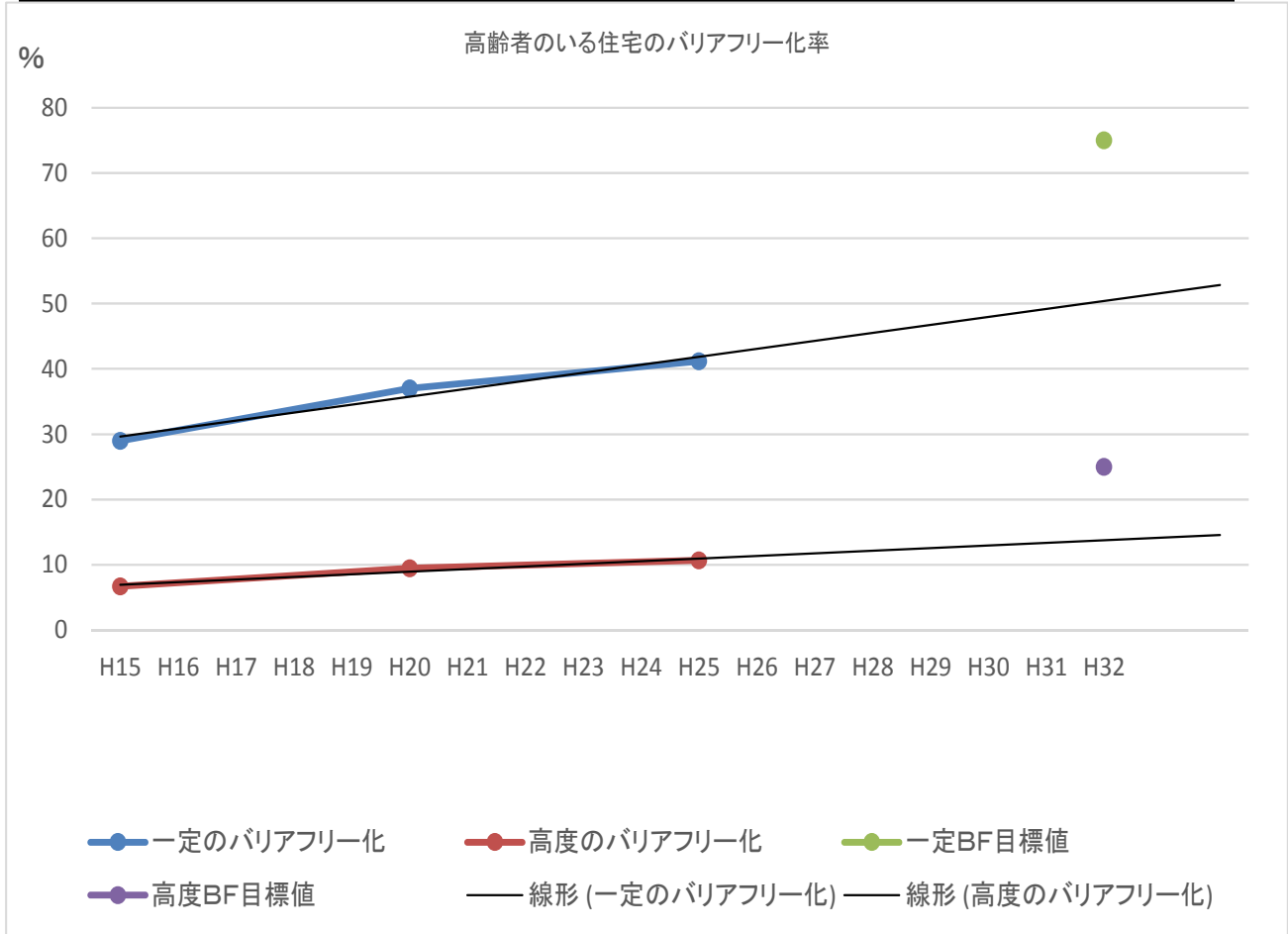
（注2）高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

(1) 目標設定の考え方

高齢者の安全・安心確保の達成状況を示す指標（社会全体としての介護コストの低減にも寄与）として設定。

(2) 目標の達成状況

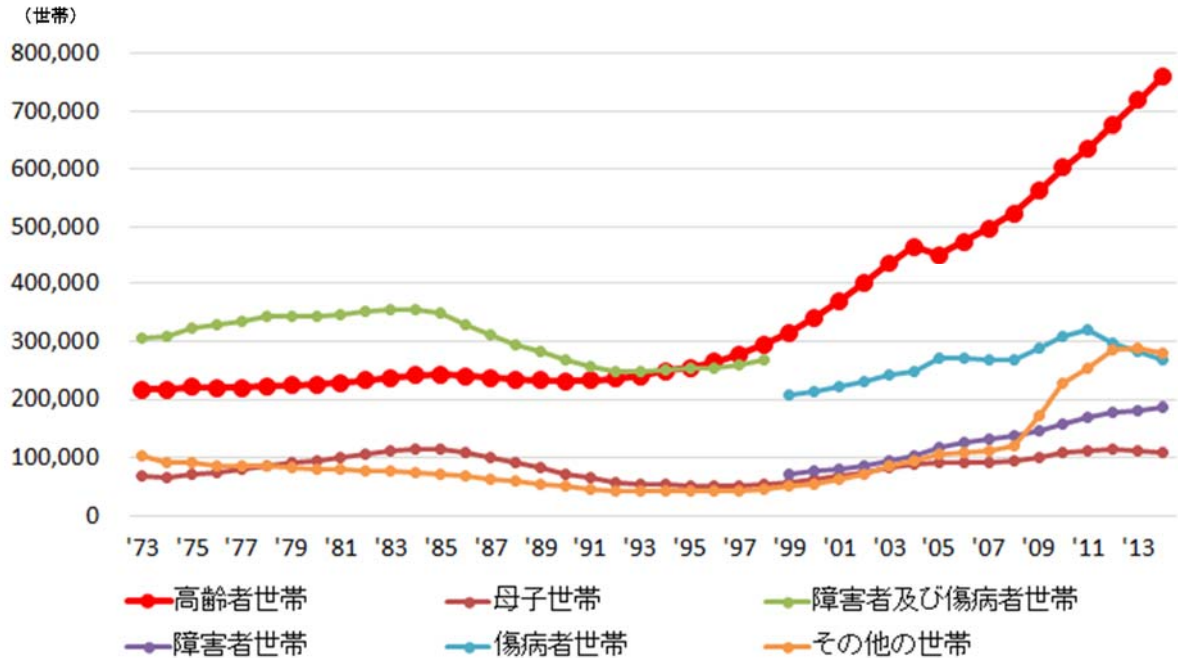
(a)一定のバリアフリー化 41.2%（平25年）
 (b)高度のバリアフリー化 10.7%（平25年）



(3) 評価・分析

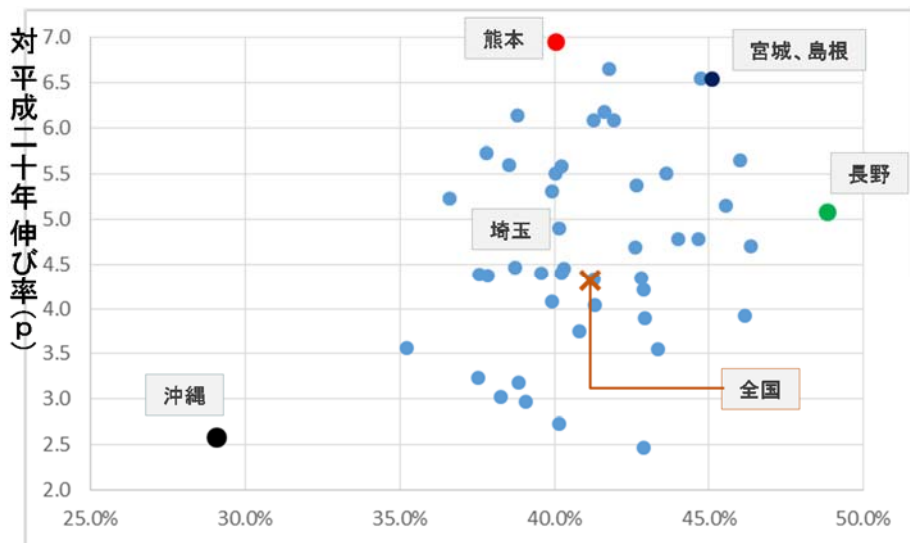
(a)は平成20年で37%、平成25年で41.2%、(b)は平成20年で9.5%、平成25年で10.7%とそれぞれ伸び悩んでおり、目標の達成に向け進捗が遅れている。

高齢者の生活保護受給世帯が増加していることからわかれるとおり、生活に困窮している高齢者の増加が目標の進捗が遅れている原因の一つと考えられる。



高齢者世帯：男女とも65歳以上(平成17年3月以前は、男65歳以上、女60歳以上)の者のみで構成されている世帯か、これらに18歳未満の者が加わった世帯
 母子世帯：死別・離別・生死不明及び未婚等により現に配偶者がいない65歳未満(平成17年3月以前は、18歳以上60歳未満)の女子と18歳未満のその子(養子を含む。)のみで構成されている世帯
 障害者世帯：世帯主が障害者加算を受けているか、障害・知的障害等の心身上の障害のため働けない者である世帯
 傷病者世帯：世帯主が入院(介護老人保健施設入所を含む。)しているか、在宅患者加算を受けている世帯、若しくは世帯主が傷病のため働けない者である世帯
 その他の世帯：上記以外の世帯
 ※1 平成26年は速報値

【図-39：生活保護受給世帯の推移(世帯種類別)】



【図-40：都道府県別 一定のバリアフリー化率】

3. 評価結果のまとめ

(1) 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

成果指標③、④の達成状況は順調であるが、その他の指標については目標値の進捗が遅れていることから、目標の達成に向けて進展が大きいとは言えない。

指標		現状	達成状況(評価)
基礎的な安全性の確保	①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	79%(H20) →約82%(H25) 【95%(H32)】	遅れている
	②地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約6000ha(H20) →約4450ha(H27速報) 【概ね解消(H32)】	遅れている
高齢者の安定した住まいの確保	③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	0.9%(H17) →2.1%(H25) 【3~5%(H32)】	概ね順調
地域における福祉拠点等の構築	④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	16%(H21) →29%(H25) 【25%(H32)】	目標値を達成
環境問題への対応	⑤エネルギー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%(H22.4~9) →42%(H25) 【100%(H32)】	進捗していない
ユニバーサルデザイン化の推進	⑥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	16%(H20) →17%(H25) 【28%(H32)】	遅れている

【図-41：目標1に対応する成果指標の進捗】

(2) 目標2 住宅の適正な管理及び再生

全ての業績指標において目標値の進捗が遅れていることから、目標の達成に向けて進展が大きいとは言えない。

指標		現状	達成状況(評価)
住宅を長く大切に使う社会の実現	⑦リフォーム(注1)実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.5%(H20) →3.8%(H25) 【6%(H32)】	遅れている
マンションの適正な維持管理	⑧-1 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	37%(H20) →46%(H25) 【70%(H32)】	遅れている
	⑧-2 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	51%(H20) →65%(H25) 【概ね100%(H32)】	遅れている

【図-42：目標2に対応する成果指標の進捗】

(3) 目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

成果指標⑩の達成状況は順調であるが、それ以外の5指標は、目標値の達成に向けて進捗が遅れている・進捗していないものであり、目標の達成に向けて進展が大きくないといえる。

指標		現状	達成状況(評価)
循環型市場の形成	⑨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%(H20) →14.7%(H25) 【25%(H32)】	遅れている
リフォーム市場の整備	⑩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% (H22.4~12) →0.2%(H25) 【10%(H32)】	進捗していない
住宅を長く大切に使う社会の実現	⑪住宅の利活用期間 1)減失住宅の平均築後年数 2)住宅の減失率(5年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)	1)約27年(H20) →約32年(H25) 【約40年(H32)】 2)約7%(H15~20) →5.9%(H20~25) 【約6%(H27~32)】	①概ね順調 ②目標値を達成
	⑫新築住宅における住宅性能表示の実施率	19%(H20) →22.3%(H26) 【50%(H32)】	遅れている
	⑬新築住宅における認定長期優良住宅の割合	8.8% (H21.6~H22.3) →11.4%(H26) 【20%(H32)】	遅れている
居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消	⑭子育て世帯(注2)における誘導居住面積水準達成率	(全国) 40%(H20) →41.9%(H25) 【50%(H27)】 (大都市圏) 35%(H20) →37.3%(H25) 【50%(H32)】	遅れている

【図-43：目標3に対応する成果指標の進捗】

(4) 目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

目標に関連する2指標はいずれも目標値の進捗が遅れており、目標の達成に向けて進展が大きくないと言える。

指標		現状	達成状況(評価)
居住の安定の確保	⑮最低居住面積水準未達率	4.3%(H20) →4.2%(H25) 【早期に解消】	遅れている
高齢者等への配慮	⑯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 1)一定のバリアフリー化(注3) 2)うち、高度のバリアフリー化(注4)	1)37%(H20) →41.2%(H25) 【75%(H32)】 2)9.5%(H20) →10.7%(H25) 【25%(H32)】	遅れている

【図-44：目標4に対応する成果指標の進捗】

(5) 総括

4つの各目標の達成度合いは、いずれも進展が大きいとは言えない。各目標の進展が思うように進まなかった理由としては、各成果指標ごとに記載した分析のほか、住宅関連施策は住宅関連事業者等に行ってもらいものが多く、国が直接事業を行うわけではないので、事業量等をコントロールしにくいといった理由が挙げられる。

目標の達成に向けて進展が大きくない現状を踏まえ、新たな住生活基本計画では、成果指標の見直しを進めるとともに、目標に関連する基本的な施策を現行計画以上に具体的に記載し、課題解決に向けた新たな仕組みの構築も含め、各施策をより一層推進していくことが求められている。

第4章 目標の達成に向けた課題と今後の方向性

1. 既存計画の目標達成に向けた課題

第3章 3で記載したとおり、政策評価の結果、既存計画の目標の進捗は遅れており、目標の達成に向けて、

- ①耐震性不十分な住宅ストック及び地震時等に著しく危険な密集市街地の存在
 - ②リフォーム実施戸数の割合や長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合が依然低水準
 - ③戸建て既存住宅の流通シェアの伸び悩み
 - ④高齢者のいる住宅のバリアフリー化が依然低水準
- といった課題が特に積み残されているものと考えられる。今後、評価結果を踏まえ下記のとおり取組みを推進していく。

(目標1) 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

平成27年度に創設した、密集市街地における総合的な環境整備を推進する「密集市街地総合防災事業」などにより、引き続き目標の達成に向けて取組を進めていく。

② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合については、目標の達成に向け概ね順調に推移しており、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)の割合についてはすでに目標の達成をしていることから、引き続き既存の施策を推進していく。

③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

目標の達成に向け進捗が遅れており、新たな住生活基本計画の基本的な施策として住宅のヒートショック対策の推進・省エネルギーの促進を盛り込むほか、住宅における健康への配慮について、普及啓発を推進する。

④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

目標の達成に向け進捗が遅れているが、高齢者や障害者に対する住宅のバリアフリー化は、車椅子の通行の容易性のみならず、高齢者の身体機能等の状況に応じて多様な住宅関連サービスのあり方と併せて提示されることが求められており、子育て世帯においても同様に、多様なニーズに対応することが求められている。したがって、本指標を見直すことを検討するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等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」の創設を検討する。

(目標2) 住宅の適正な管理及び再生

目標の達成に向けて進捗が遅れており、長期修繕計画及び修繕積立金の設定促進などにより、目標の達成に向けて取組を進めていく。

(目標3) 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- ② 将来にわたり活用される良質なストックの形成
- ③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備

目標の達成に向け進捗が遅れている。既存住宅の流通シェアの伸び悩みのボトルネックは、中古戸建て住宅に対する質の不安といった課題のほか、魅力ある中古戸建て住宅が少ないことも大きな要因の1つであると思われることから、新たな住生活基本計画の基本的な施策として、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、内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上といった施策を盛り込み、取り組んでいく。

② 将来にわたり活用される良質なストックの形成

住宅の利活用期間については、今後、空き家対策として、耐震性等を満たさない住宅の建替等による住宅の更新や計画的な空き家の除却を促進していくことから、滅失住宅の平均築後年数を延ばすことが必ずしも妥当な施策とは言えず、指標の見直しを検討する。また、新築住宅における住宅性能表示の実施率についても、目標の達成に向け進捗が遅れていることから、住宅性能表示等を活用した消費者への情報提供の充実を図っていく。

③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

目標の達成に向け進捗が遅れていることから、子育て世帯が必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援の実施を検討する。

(目標4) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

目標の達成に向けて進捗が遅れており、空き家の活用促進や、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築し、住宅セーフティネット機能を強化していく。

2. 住生活をめぐる現状から見る今後10年の課題

第2章3(4)で住宅を取りまく状況を記載した。これを踏まえ、別途開催している社会資本整備審議会住宅地分科会では、新たな住生活基本計画の策定に向けた今後10年の課題として以下(a)～(f)のとおり整理している。

(a) 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

◇人口減少と少子高齢化

○ 我が国の総人口は平成22(2010)年の1億2,806万人をピークに減少局面に。高齢者の割合は、平成25(2013)年には25%を超え、世界に例のない高齢社会がすでに到来している。また、少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、平成37(2025)年には、30%を超える見込みである。

・ 高齢化率：先進諸国の高齢化率を比較すると、平成17(2005)年には最も高い水準に

平成22(2010)年の主要国(G8)と先進地域*の高齢化率(%)

日本 22.9 イタリア 20.4 ドイツ 20.6 フランス 17.0 イギリス 16.2

カナダ 14.2 ロシア 13.1 アメリカ 13.0 先進地域 16.1

※先進地域：ヨーロッパ、北アメリカ、オーストラリア、ニュージーランド、日本

◇地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出

○ 地方圏では高齢化がさらに進み、人口と世帯数が大都市圏よりも早く減少局面に入っている。他方、東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)における平成26(2014)年の転入超過数は約11万人、東京都(約7万3千人)が最多で3年連続で増加しており、地方圏から大都市圏への人口流出が継続・増大している。

長期的にみると、2050年に人口が増加する地点の割合は全国の約2%で、主に大都市圏に分布する一方で、人口が半分以下になる地点が現在の居住地域の6割以上*となる見込みである。

※東西、南北それぞれ約1kmの四辺形で区分した個々の地点に分けて推計

◇大都市圏における後期高齢者の急増

○ 平成37(2025)年には、団塊の世代が後期高齢者となり、全国の後期高齢者数は平成22(2010)年の約1.5倍、首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨城県)では約1.8倍に増加。首都圏をはじめとする大都市圏では、後期高齢者の大幅な増加に直面する見込みであり、医療・介護・福祉需要の増加への対応が喫緊の課題である。

◇生活保護受給世帯の状況

○ 生活保護受給世帯も、平成4(1992)年の約59万世帯から平成27(2015)年には約162万世帯に増加している。生活保護受給世帯の増加は、高齢化の進展により就労による経済的自立が容易でない高齢者世帯が増加していること等によると考えられる。

特に、高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅居住の高齢者世帯(年金受給世帯等)が増加しており、今後も増加する見込みである。

・ 高齢者(夫婦・単身)世帯数：

平成27(2015)年の1,222万世帯から平成37(2025)年に1,346万世帯に増加する見込み

・ 賃貸住宅に居住する高齢者(夫婦・単身)世帯数：

平成15(2003)年：約109万世帯 → 平成25年(2013年)：約162万世帯

(b) 世帯数の減少により空き家がさらに増加

住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎え、平成31(2019)年の5,307万世帯を頂点として、平成37(2025)年には5,244万世帯になる見込みである。

民間シンクタンクの予測には、平成 25（2013）年に約 820 万戸あった空き家の総数が、平成 35（2023）年には約 1,400 万戸に、特に問題となる賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」は、平成 25（2013）年の約 320 万戸から平成 35（2023）年に約 500 万戸となる見込みとするものもある。

(c) 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

住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティが希薄化すると、高齢者や子どもを地域全体で見守る機能の低下や災害に対する脆弱性が増大するおそれがある。また公共サービスの維持も困難になり、居住者の日常生活の利便性も低下する。

- ・過疎地域*：市町村数（平成 27（2015）年 4 月）797 市町村（46.4%）

人口（平成 22（2010）年国勢調査）1,136 万人（8.9%）

面積（平成 22（2010）年国勢調査）221,911 km²（58.7%）

※過疎地域自立促進特別措置法における過疎市町村、みなし過疎市町村、一部過疎地域

- ・近隣住民や地域との交流・つながりについての意識調査*によると、交流・つながりを持ちたいと考える理由として、

- ①火事や自然災害など緊急時お互いに助け合える（全ての世代で 6 割以上）
- ②高齢者の見守りや介護などに有益だから（40 代以上で約 5 割）
- ③子育てや子どもの成長などに有益だから（30 代で約 6 割）

等を挙げる割合が高い。

※内閣府「住生活に関する世論調査」（平成 27 年度）

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成 21（2009）年から平成 26（2014）年までに約 8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成 12（2000）年度から平成 26（2014）年度までに 37 路線、約 754km
- ・公共交通空白地域（バス 500m 圏外、鉄道 1km 圏外）の人口：約 735 万人（平成 23（2011）年）

(d) 少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因

昭和 59（1984）年には 1.81 であった出生率は、平成 17（2005）年には 1.26 まで大幅に低下し、その後も 1.3～1.4 程度で推移している。

少子高齢化は、社会保障費用負担増、国内経済の縮小など若年世代の将来に対する不安・悲観へとつながり、更なる少子化につながるおそれがある。

長期的には、出生率の向上が実現されない限り、更なる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上も更に困難な状況になることが避けられない。

(e) 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

平成 25（2013）年には、住宅ストック数は約 6,063 万戸となり、戸数的には充足している。空き家も約 820 万戸となり、空き家問題が深刻化する中で、既存住宅活用型市場への転換が求められてきた。

既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模（平成 20（2008）年の約 6.06 兆円から、平成 25（2013）年の約 7.49 兆円）、既存住宅取引数（平成 20（2008）年の約 16.7 万戸から平成 25（2013）年の約 16.9 万戸）は、ともに伸び悩んでおり、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている。

(f) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ

平成 26（2014）年のマンションのストック数は約 613 万戸となり、総住宅ストックの 1 割以上を占める。

旧耐震基準時代に建設されたマンションのストック数は、約 106 万戸存在。建設時期が古いほど居住者の高齢化が進展している。

多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、管理組合の役員のなり手不足（居住者の高齢化、賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等）など、適正な管理が困難になっているものもある。

具体的には、管理不全による共用部分の機能停止や設備の劣化等の状況に陥るとともに、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがある。

3. 今後の方向性

本章（１）、（２）で示した課題に対応するための政策を、平成２８年度～平成３７年度を計画期間とする新たな住生活基本計画において多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。

具体的には、①居住者からの視点②住宅ストックからの視点③産業・地域からの視点という３つの視点から、以下に掲げる８つの目標を立てる。また、各目標に対応する成果指標は図－34のとおりである。

①「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
(施策例：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施する)
- 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
(施策例：住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等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」を検討・創設)
- 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
(施策例：住宅確保要配慮者の増加に対応するため、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「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
(施策例：内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上)
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新
(施策例：①空き家が多いマンションにも対応できる合意形成や団地型マンションの円滑な建替えを促進するための新たな仕組みを構築
②管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定により適切な維持管理を推進)
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進
(施策例：防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去を促進)

③「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
(施策例：地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備)
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上
(施策例：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連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上)

成果指標一覧

(☆) は新規

<p>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</p> <p>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) <small>*構成員に18歳未満の者が含まれる世帯</small></p>	<p>目標4 住宅ごころを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>⑧既存住宅流通の市場規模 4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	<p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ●(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
<p>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</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>⑥高齢者の居住する住宅の一定のR²リアリ-化率 41% (H25) → 75% (H37)</p>	<p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新</p> <p>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)</p> <p>⑫リフォームの市場規模 7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)</p> <p>⑬省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 6% (H25) → 20% (H37)</p> <p>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)</p> <p>⑮25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)</p>	<p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p> <p>⑯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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●(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)
<p>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</p> <p>⑦最低居住面積水準未達率 4.2% (H25) → 早期に解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ●(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 	<p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>⑰(☆) 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)</p> <p>⑱(☆) 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)</p>	

【図-45：目標に対応する成果指標一覧】

卷末資料

目標 1. 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

1 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する

【法制度等】

- 「建築基準法の一部を改正する法律（平成 26 年法律 54 号）」を平成 26 年 6 月 4 日に公布（平成 27 年 6 月 1 日施行）。
- 「建築士法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 92 号）」を平成 26 年 6 月 27 日に公布（平成 27 年 6 月 25 日施行）。
- 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、耐震診断・耐震改修に関する指導、耐震改修の計画の認定等を実施。
- 同法に基づき、市町村における耐震診断・耐震改修の促進を図るための計画の策定を促す。（平成 26 年 4 月 1 日現在：耐震改修促進計画策定状況：全都道府県、1,659 市区町村）

【補助】

- エレベーター、エスカレーターの地震対策に係る基準の改正に伴い、社会資本整備総合交付金「住宅・建築物安全ストック形成事業」の補助対象を拡大。
- 既存建築物安全性確保推進事業により、地方公共団体の体制整備や建築主等への情報提供等を実施。

2 住宅の耐震化を徹底するため、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等により耐震診断、耐震改修、建替え等を促進する。また、犯罪の危険性に備え、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う

【法制度等】

- 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、耐震診断・耐震改修に関する指導、耐震改修の計画の認定等を実施。（再掲）
- 同法に基づき、市町村における耐震診断・耐震改修の促進を図るための計画の策定を促す。（再掲）平成 26 年 4 月 1 日現在：耐震改修促進計画策定状況：全都道府県、1,659 市区町村）
- 「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の普及を促進。

【税制】

- 耐震改修に係る税制特例措置により、既存住宅の耐震改修を促進。

【補助】

- 既存建築物安全性確保推進事業により、地方公共団体の体制整備や建築主等への情報提供等を実施。（再掲）
- 住宅・建築物安全ストック形成事業等により、住宅・建築物の耐震診断・耐震改修を促進するとともに、改正耐震改修促進法に基づく耐震診断義務付け対象の建築物等に対して、通常の助成に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設。（平成 25 年度：耐震診断：約 8 万 7 千戸、耐震改修：約 1 万 9 千戸）

- 子育て世帯や高齢者世帯等に賃貸すること等を条件として、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を実施。
(平成 26 年度:交付決定実績:約 0.9 万戸)

【融資】

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用したフラット 35 Sにより、融資金利の引き下げを通じて、耐震性に優れた住宅の取得を促進。(平成 26 年度:申請戸数 68,736 戸の内数)

3 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。また、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する

【法制度等】

- 土砂災害防止法に基づき、土砂災害が発生するおそれがある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備、特定開発行為の制限及び建築物の構造規制等による土砂災害による人的被害軽減のための対策を推進。
【平成 26 年度末現在】土砂災害警戒区域:約 40 万箇所(うち土砂災害特別警戒区域:約 24 万箇所)
- 東日本大震災による建築物被害の状況を踏まえ、平成 23 年度に津波に対し構造安全性等が確保される建築物の技術基準等を整備し、引き続き施策を推進。

【補助】

- 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地における密集市街地の整備・改善を促進。
【平成 26 年度】実施地区:144 地区(うち防災街区整備事業地区:3 地区)
- 住宅地区改良事業により、不良住宅が密集する地区の整備・改善及び健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的な建設を促進。
【平成 26 年度】12 地区
- 小規模住宅地区改良事業により、不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区の整備・改善、住宅の集団的な建設、建築物の敷地の整備等を促進。
【平成 26 年度】11 地区
- 住宅市街地基盤整備事業により、三大都市圏の重点供給地域等における住宅宅地事業及び住宅ストック改善事業を推進するための関連公共施設等の整備を促進。
【平成 26 年度】実施地区:100 地区
- 都市防災総合推進事業により、避難路・避難施設の整備や沿道建築物の不燃化、住民の防災活動への支援等を推進。
【平成 26 年度】事業主体数:159 団体の内数
- 土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、健全な市街地の形成と良好な宅地の供給を促進。
【平成 26 年度】実施地区:445 地区の内数
- 防災公園街区整備事業により、既成市街地における防災公園と周辺市街地の整備・改善を一

体的に促進。

【平成 26 年度】実施地区：8 地区

- 狭あい道路整備等促進事業により、狭あい道路の調査・測量、データベースの構築・運営、狭あい道路の拡幅整備を促進。
【平成 26 年度】実施地区：39 地区の内数
- 大規模盛土造成地の変動予測と滑動崩落防止工事を支援する宅地耐震化推進事業の促進。
【平成 26 年度】変動予測：29 県市
- 河川事業により、洪水、高潮等による浸水被害の軽減を図るための築堤、河道掘削等を実施。また、地震・津波対策として堤防嵩上げ、水門等の自動化・遠隔操作化、堤防・水門等の耐震・液状化対策等を推進。
- 水害と土砂災害対策、ハード対策とソフト対策を一体的に促進する他、危機管理を中心とした適応策を実施することにより、流域一体となった総合的な防災対策を推進。
- 下水道浸水被害軽減総合事業により、都市機能が集積している地区等で一定規模以上の浸水実績がある浸水対策に取り組む必要性が高い地区において、雨水貯留浸透施設や排水施設等の整備等による浸水対策を推進。
【平成 26 年 12 月末現在】実施地区：128 地区（うち 事業中 57 地区、事業完了 71 地区）
- 砂防事業により、砂防堰堤や床固工群、山腹工等の砂防設備の整備を実施。
【平成 26 年度】直轄 38 水系・山系、社会資本整備総合交付金等において実施。
- 地すべり対策事業により、地すべり防止区域等において、排水施設、擁壁等の地すべり防止施設等の新設・改良を実施。
【平成 26 年度】直轄 12 地区、社会資本整備総合交付金等において実施。
- 急傾斜地崩壊対策事業により、急傾斜地崩壊危険区域内の自然がけについて、擁壁工、排水工及び法面工等の急傾斜地崩壊防止施設の設置等を促進。
【平成 26 年度】社会資本整備総合交付金等において実施。
- 大規模自然災害における被災状況の迅速な把握や被災地の早期復旧に関し、地方公共団体等に対して技術的支援を円滑・迅速に実施（TEC-FORCE）。
【平成 26 年度】
TEC-FORCE 創設（平成 20 年度）からの派遣人数：39,088 人・日（平成 27 年 3 月 31 日現在）
- 海岸事業により、津波・高潮に対する住宅の安全性を確保するための海岸保全施設の整備を実施。

4 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図る。また、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する

【法制度等】

- 騒音規制法に基づき、生活環境保全と国民の健康の保持を目的として騒音に関する規制基準の範囲を設定。また、指定地域内における騒音の測定状況・苦情への対応状況（測定数等）を取りまとめ、公表。【平成 25 年度】工場・事業場騒音、建設作業騒音に係る測定数：716 件
道路交通騒音に係る測定数：58 件

- 振動規制法に基づき、生活環境保全と国民の健康の保持を目的として振動に関する規制基準の範囲を設定。また、指定地域内における振動の測定状況・苦情への対応状況（測定数等）を取りまとめ、公表。【平成 25 年度】工場・事業場振動、建設作業振動に係る測定数：199 件
道路交通振動に係る測定数：64 件
- 悪臭防止法に基づき、生活環境保全を目的として悪臭に関する規制基準等を設定するとともに、規制地域内における臭気指数等の測定状況・苦情への対応（測定数等）を公表。
【平成 25 年度】悪臭防止法に基づく測定数：85 件
- 大気汚染防止法第 22 条において、都道府県知事等は大気汚染の常時監視が義務づけられており、その結果を環境大臣に報告。この報告を受け、毎年、環境基準の達成状況等を公表。
【平成 25 年度】環境基準達成状況

N02：一般環境大気測定局	100%	自動車排出ガス測定局	99.0%
SPM：一般環境大気測定局	97.3%	自動車排出ガス測定局	94.7%
Ox：一般環境大気測定局	0.3%	自動車排出ガス測定局	0.0%
PM2.5：一般環境大気測定局	16.1%	自動車排出ガス測定局	13.3%
- 全国火災予防運動などの機会をとらえ、「放火火災防止対策戦略プラン」の周知を図り、「放火されない環境づくり」を推進。
- 「防犯まちづくりにおける公共施設等の整備・管理に係る留意事項」の周知を図り、防犯性に配慮した公共施設等の整備・管理を促進。
- 生活道路においては、空間そのものを安全にするという視点に立って、ゾーン設定による最高速度 30 km/h の区域規制、車道幅員縮小による路側帯拡幅、物理デバイス設置等の車両の速度抑制方策を効果的に組み合わせ、人優先のエリアの形成を推進。

【補助】

- 下水道事業により、市街地等において下水道の整備を推進。
【平成 26 年度】下水道処理人口普及率：77.0%（※）
※東日本大震災の影響により福島県は調査対象外。

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

5 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する

【税制】

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に係る税制特例による支援を実施。

【補助】

- 介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進するとともに、同住宅の登録・公開を実施。
【平成 26 年度末現在】登録戸数：177,722 戸
- 賃貸住宅に係る家賃債務保証業等の適正化、賃貸住宅関連紛争に係る処理の円滑化、居住支援協議会の活用等の促進等を図ることにより、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの基盤強化を推進。

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備及び先導的な取組に対する支援を実施。

【融資】

- 住宅金融支援機構の行うサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を通じて、同住宅の供給を促進。【平成 26 年度】受理戸数：1,529 戸

6 ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等 を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う

【融資】

- サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係る民間金融機関が行うリバースモーゲージ型の融資について、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を実施。

7 高齢者、障害者、子育て世帯等（以下「高齢者等」という。）の地域における福祉拠点 等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・ 福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する

【法制度等】

- 公営住宅を活用して、老人福祉法に基づく認知症対応型老人共同生活援助事業、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく共同生活援助事業等により、高齢者、障害者等に対する介護等の便宜供与を促進。【平成 25 年度末】活用戶数：963 戸

【補助】

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備及び先導的な取組に対する支援を実施。（再掲）

【その他】

- UR 賃貸住宅団地において、地方公共団体と連携し、団地の環境整備等による生活環境の向上と合わせて地域に必要な医療、介護サービスが提供されるよう、施設を誘致する等により地域の医療福祉拠点を形成。【平成 26 年度】着手団地数：23 団地

8 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者をはじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る

【補助】

- 社会資本整備総合交付金等により、公営住宅の新築・建替・改修の際のエレベーターの設置等を促進し、ユニバーサルデザイン化を支援。
- 住宅市街地基盤整備事業により、三大都市圏の重点供給地域等における住宅宅地事業及び住宅ストック改善事業を推進するための関連公共施設等の整備を促進。（再掲）
【平成 26 年度】実施地区：100 地区
- 高齢化の著しい大都市周辺部において、居住機能の集約化とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、大規模団地等の地域居住機能を再生する取組みを創設。
【平成 26 年度】実施地区：21 地区

【その他】

- UR 賃貸住宅団地において、地方公共団体と連携し、団地の環境整備等による生活環境の向

上と合わせて地域に必要な医療、介護サービスが提供されるよう、施設を誘致する等により地域の医療福祉拠点を形成。（再掲）

【平成 26 年度】着手団地数：23 団地

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

9 住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネルギー対策を講じることを見据えて、地域性や住宅の構造等を考慮した新築住宅の省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入、既存住宅の省エネリフォームの促進等を図る

【法制度等】

- 平成 26 年 11 月「エネルギーの使用の合理化等に関する法律施行令の一部を改正する政令」が閣議決定され、建材トップランナー制度の対象として、新たに窓（サッシ及び複層ガラス）を追加。
- 「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、住宅・建築物に係るエネルギー使用の合理化の一層の促進、その他の住宅・建築物の低炭素化の促進。
【平成 26 年度末現在】低炭素建築物新築等計画の認定実績 累計 8,100 件
- 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく住宅・建築物の省エネルギー基準について、断熱性能に加え、設備性能を含め総合的に評価できる基準（改正省エネルギー基準）の完全施行と、住宅・建築物の簡易評価の追加見直しを踏まえ、それらの周知を実施。

【税制】

- 省エネ改修に係る税制特例措置により、既存住宅の省エネルギー化を促進。
- 低炭素住宅に係る税制特例措置により、良質な住宅ストックの形成を促進。

【補助】

- 環境・ストック活用推進事業により、住宅・建築物の長寿命化や省CO₂技術の普及に寄与するリーディングプロジェクト等を推進。
【平成 26 年度】採択件数：①住宅・建築物省CO₂先導事業：17 件
②住宅・建築物省エネ改修等推進事業：250 件
③住宅のゼロ・エネルギー化推進事業：1,322 件
④長期優良住宅化リフォーム推進事業：1,039 件
- エコ住宅の新築又はエコリフォームに対しポイントを発行し、そのポイントを被災地の商品やエコ商品等と交換することにより、住宅市場の活性化と住宅の省エネ化を推進しつつ、あわせて東日本大震災の復興支援を促進（住宅エコポイント制度及び復興支援・住宅エコポイント制度）。
【平成 26 年度末現在】制度開始時（平成 22 年 3 月）からの累計
ポイント発行状況 1,882,763 戸（342,879,860,000 ポイント）
新築：1,089,666 戸（291,832,870,000 ポイント）
リフォーム：793,097 戸（51,046,990,000 ポイント）
- 一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、エコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行することにより、省エネ住宅の建設やエコリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る（省エネ住宅ポイント制度）。
【平成 26 年度末現在】制度開始時（平成 27 年 3 月）からの累計
ポイント発行状況：①新築 167 戸（50,100,000 ポイント）

- ②リフォーム 148 戸 (8,409,000 ポイント)
- ③合計 315 戸 (58,509,000 ポイント)

- 木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に関する取組を支援。
- 子育て世帯や高齢者世帯等に賃貸すること等を条件として、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を実施。(再掲)
【平成 26 年度】 交付決定実績：約 0.9 万戸

【融資】

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用したフラット 35 Sにより、融資金利の引き下げを通じて、省エネルギー性に優れた住宅の取得を促進。
【平成 26 年度】 申請戸数 68,736 戸の内数

10 住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進、低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報等を行う

【法制度等】

- 新築住宅及び既存住宅に関して、住宅性能表示制度等を活用し、住宅の省エネ性能を評価するラベリング制度を充実。

【補助事業】

- 家庭部門でのゼロエミッション化を進めるため、各家庭のあらゆる要望に応える総合サービスを提供する家庭エコ診断制度を平成 26 年度に創設することを目的とし、家庭エコ診断の推進のための基盤整備を実施。
【平成 26 年度】 診断数：約 14,000 世帯
- 照明や家電、空調等の個別機器の管理・自動操作が可能な高機能型の HEMS を用いて、家庭での CO2 削減・省エネ行動をサポートするシステムを提供し、各家庭のライフスタイルに合わせた低炭素行動の普及促進を目指した実証事業を実施。
【平成 26 年度】 データの取得・分析実施数：80 世帯
- 既存の中小ビルについて、CO2 削減余地等をアンケート調査やモデル的な診断を通じて分析し、省エネ改修による付加価値を算定するほか、環境性能評価が可能となるよう基盤を構築することによる民間主導の省エネ改修の促進、地方公共団体に対する調査データの提供を実施。
【平成 26 年度】 診断実施件数：約 300 件
- 家庭における低炭素なライフスタイルを促すため、HEMS 設置世帯の大量のデータを活用し、CO2 削減ポイント等の CO2 削減対策の継続的なインセンティブを自立的に設けられるモデルの早期構築に向けた検討を実施。
【平成 26 年度】 データの取得・分析実施数： 2,169 世帯

【その他】

- 我が国が目指す新たな社会像として、エネルギーが無くても豊かに暮らせる低炭素ライフスタイルを描き出し、新しく低炭素ライフスタイルの尺度を示す NEB (Non-energy benefits) 指標の確立を目指す。

11 住宅及び住宅市街地の総合的な環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じた CO2 排出量の低減、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る

【法制度等】

- 建設リサイクル法に基づく特定建設資材廃棄物の分別解体等及び再資源化等の適正な実施に関し、全国一斉パトロール等を実施。

【平成 26 年度】全国一斉パトロール実施回数：2 回（5 月、10 月）

【補助】

- 環境・ストック活用推進事業により、住宅・建築物の長寿命化や省 CO2 技術の普及に寄与するリーディングプロジェクト等を推進。（再掲）

【平成 26 年度】採択件数：①住宅・建築物省 CO2 先導事業：17 件

②住宅・建築物省エネ改修等推進事業：250 件

③住宅のゼロ・エネルギー化推進事業：1,322 件

④長期優良住宅化リフォーム推進事業：1,039 件

- 防災・省エネまちづくり緊急促進事業により、省エネルギー性能等に優れた施設建築物等の整備を促進。【平成 26 年度】実施地区：47 地区

12 既存住宅の省エネルギー性能の向上のため、簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及等を促進する

【補助】

- 地球温暖化対策技術開発等事業又は CO2 排出削減対策強化誘導型技術開発・実証事業により、早期に実用化が必要かつ可能な地球温暖化対策技術の開発及び実証研究を実施。

【平成 26 年度】事業実施件数：58 件のうち「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策」に関連するものは、11 件。

13 森林吸収源対策として、間伐材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進や消費者等に対する地域材の活用に関する普及啓発等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用を促進する

【補助】

- 地域の木造住宅生産を担う中小工務店の断熱施工技術の向上など、地域における省エネ住宅の生産体制の整備・強化に対する取組への支援を実施。

- 長伐期化に伴って大径化したスギや用途が限られるヒノキ等を利用した新製品・新技術の開発を実施。【平成 26 年度】実施件数：5 件

- 被災者の住宅再建を支援するとともに、被災地域の林業・木材産業の復興を図るため、地域材を活用した木造復興住宅の普及を支援。【平成 26 年度実施件数】3 件

- 地域材需要を大きく喚起する対策として、住宅等への地域材の利用に対してポイントを付与し、農山漁村地域経済全体への波及効果を及ぼす取組への支援を実施。

【平成 26 年度】111, 117 件、316.8 億ポイントの発行

- 住宅着工戸数の減少に起因する木材需要の冷え込みの影響を克服するため、幅広い分野における総合的な木材需要拡大策を措置し、林業の成長産業化の実現を図る。

【平成 26 年度】75 団体を採択

【その他】

- 石場建て構法を含む伝統的構法木造建築物の設計法について、実践的に使える設計法の構築に向けた取組を実施。
- 国産材住宅に関する情報を消費者に総合的に提供する「日本の木のいえ情報ナビ」において、登録工務店等の情報や、国産材住宅の事例集等を発信。
【平成 26 年度】「日本の木のいえ情報ナビ」 <http://www.nihon-kinoie.jp/>
- 産学官が結集して行う「木のまち・木のいえ推進フォーラム」において、住宅・建築物への木材利用の一層の促進に向けた取組を実施。
- 地域材の利用を拡大するため、木造建築物等の健康・省エネ等に係るデータを収集する取組を実施。【平成 26 年度】実施件数：2 件
- 「木づかい運動」の推進により、木を暮らしに取り入れることの良さ等を普及・啓発。

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

14 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する

【法制度等】

- 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき、共同住宅等のバリアフリー化に関する指導、共同住宅の建築等及び維持保全の計画の認定等を実施。
【平成 25 年度】認定件数：174 件

【税制】

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に係る税制特例による支援を実施。（再掲）
- バリアフリー改修に係る税制特例措置により、既存住宅のバリアフリー化を促進。

【補助】

- 社会資本整備総合交付金等により、公営住宅の新築・建替・改修の際のエレベーターの設置等を促進し、ユニバーサルデザイン化を支援。（再掲）
- 防災・省エネまちづくり緊急促進事業により、バリアフリー性能等に優れた施設建築物等の整備を促進。【平成 26 年度】実施地区：47 地区
- 都市再生機構賃貸住宅の団地再生事業等により、都市再生機構賃貸住宅のバリアフリー化を実施。【平成 26 年度】実施地区：49 地区 完了地区：4 地区
- 介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進するとともに、同住宅の登録・公開を実施。（再掲）
【平成 26 年度末現在】登録戸数：177,722 戸
- 既設の公営住宅、特定公共賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け住宅について、バリアフリー化等を計画的に推進することにより、公営住宅等ストックの居住水準の向上と総合的な活用を推進。
- 子育て世帯や高齢者世帯等に賃貸すること等を条件として、耐震改修、バリアフリー改修、

省エネ改修など既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を実施。（再掲）

【平成 26 年度】 交付決定実績：約 0.9 万戸

- 民間等が行う省エネ改修工事及び省エネ改修工事と併せて行うバリアフリー改修工事に対し、住宅・建築物省エネ改修等推進事業により、費用の一部を支援。
【平成 26 年度】 採択件数：250 件
- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備及び先導的な取組に対する支援を実施。（再掲）
- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給を推進。
【平成 25 年度】 管理戸数：約 17 万戸

【融資】

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用したフラット 35 S により、融資金利の引き下げを通じて、バリアフリー性に優れた住宅の取得を促進。
【平成 26 年度】 申請戸数 68,736 戸の内数

【その他】

- 住宅に困窮する低額所得者に対して、一定のバリアフリー性能を有する公営住宅の的確な供給を推進。【平成 25 年度】 バリアフリー対応公営住宅整備戸数：約 103 万戸
- 高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスとの提供をあわせて行うシルバーハウジング・プロジェクトを促進。
【平成 25 年度末現在】 管理戸数：986 団地（24,904 戸）

15 高齢者等の利便性の向上の観点を踏まえつつ、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する

【補助】

- 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地における、快適な居住環境の創出、街なか居住の推進に資する事業を促進。
【平成 26 年度】 実施地区：51 地区
- 中心市街地における民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資する街なか居住ファンドにより、都市の中心部への居住を促進。
【平成 26 年度】 出資中地区：11 地区
- 暮らし・にぎわい再生事業により、中心市街地における街なかへの公共公益施設等の都市機能等の導入を促進。
【平成 26 年度】 実施地区：18 地区
- 優良建築物等整備事業により、市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等に資する土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を促進。
【平成 26 年度】 実施地区：44 地区
- バリアフリー環境整備促進事業により、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確

保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物等の整備を促進。

【平成 26 年度】実施地区：6 地区

- 防災・省エネまちづくり緊急促進事業により、バリアフリー性能等に優れた施設建築物等の整備を促進。（再掲）【平成 26 年度】実施地区：47 地区
- 市街地再開発事業により、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進。【平成 26 年度】実施地区：77 地区
- 土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、健全な市街地の形成と良好な宅地の供給を促進。（再掲）【平成 26 年度】実施地区：445 地区の内数

16 景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進等を行う
--

【補助】

- 都市公園や緑地保全事業等により、都市における緑とオープンスペースの確保を推進。
【平成 25 年度末現在】都市公園等面積：121,473ha
- 土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、健全な市街地の形成と良好な宅地の供給を促進。（再掲）
【平成 26 年度】実施地区：445 地区の内数
- 下水道事業により、下水処理水、雨水を活用したせせらぎ水路などの水辺空間の再生・創出を推進。

【その他】

- 建築協定、地区計画、総合設計等の規制誘導手法について講習会等において周知を図り、制度の活用を促進。
【平成 24 年度末】地区計画の累積件数：6,562 地区
- 都市における緑地の保全及び緑化に関する各種制度（地区計画等緑化率条例、緑地協定）について、HP を通じた情報提供等を実施し、制度の活用を促進。
【平成 25 年度末】地区計画等緑化率条例：80 件、約 1,000 (ha) 緑地協定：1,615 件、約 5,200 (ha)
- 景観法の制度概要や全国で策定された景観計画等について、HP を通じて情報提供するなど、景観法の普及啓発活動を促進。
【平成 26 年 3 月末時点】景観計画策定団体数：429、景観地区数：36、景観協定数：47
- 河川全体の自然の営みを視野に入れ、地域の暮らしや歴史・文化との調和にも配慮し、河川が本来有する生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観を保全・創出する多自然川づくりを推進。
- 良好な河川景観の形成・保全の促進を図るため、景観に配慮した取組みを促進。

17 良好な居住環境の形成に向けて、住民が住宅地のマネージメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う

【補助】

- 街なみ環境整備事業により、住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び土地所有者等による住宅及び地区施設等の整備改善を促進。
【平成 26 年度】実施地区：161 地区

【その他】

- 住宅地におけるエリアマネージメント活動について、HP を通じて情報提供を行い普及を促進。

目標 2. 住宅の適正な管理及び再生

18 戸建住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及等による居住者による管理体制の充実等、適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備を行う

【法制度等】

- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進。
【平成 26 年度末現在】長期優良住宅建築等計画の認定実績：592,007 戸
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、管理組合の運営やマンションの管理等についての助言・指導等を行うマンション管理士の登録を実施。
【平成 26 年度末現在】マンション管理士登録者数：22,446 名
- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を平成 20 年 6 月に策定公表し、セミナー等を通じて普及周知。

【補助】

- 中古住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をとりまとめた「既存住宅インスペクション・ガイドライン」について、講習の実施や補助事業における活用により普及を促進。
- 住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、活用される社会的仕組みの普及を推進。

【その他】

- 長期優良住宅の適正な維持保全を確保するため、認定取得者に配布してもらう維持保全の必要性や方法を案内するリーフレットを所管行政庁に発送。
【平成 26 年度】発送数：約 12.4 万部
- マンションの管理状況を登録・閲覧できるマンション履歴システム（マンションみらいネット）の活用促進。【平成 26 年度末現在】登録件数：384 件
- マンション管理の相談事例等がインターネット上で検索できる、マンション管理相談データベース（マンション管理サポートネット）の活用促進。
【平成 26 年度末現在】利用者数：4,008 人
- リフォーム工事を対象とする検査と保証がセットになったリフォームかし保険の普及促進、リフォーム費用や業者とのトラブル等についての消費者相談等により、消費者が安心してリフォームができる市場環境を整備。

【平成 26 年度】

- リフォームかし保険 申込み実績：2,493 戸
- リフォーム相談（住まいのダイヤル）実績：9,305 件
- 弁護士・建築士によるリフォームの無料専門家相談制度（住まいのダイヤル）
52 弁護士会で実施申込み実績：884 件
- リフォーム無料見積チェック制度（住まいのダイヤル）申込み実績：808 件
- 地方公共団体のリフォーム相談窓口数：1,756 箇所（※H27.2.1.現在）

○ マンションの大規模修繕に対応した検査と保証がセットになった大規模修繕工事かし保険、マンション大規模修繕セミナーの開催等により、分譲マンションの適切な維持管理及び計画的な修繕を促進。

【平成 26 年度】

- マンションの大規模修繕かし保険 申込み実績：618 棟
- マンション大規模修繕セミナー：12 回実施

○ 適正なマンション管理のために管理組合に求められる基本事項について、標準的な対応を一般的かつ具体的に示した「マンション管理標準指針」について、セミナー等を通じて周知。

【平成 26 年度】

- マンション管理適正化推進センターが実施した基礎セミナー数：41 回 受講者数：約 2,000 名

19 分譲マンションについて、規模や居住形態等に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備等を行うとともに、エレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定等により適切な維持修繕を促進する。また、老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、改修・建替えに当たっての支援や課題の解決を図る

【法制度等】

- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を平成 20 年 6 月に策定公表し、セミナー等を通じて普及周知。（再掲）
- 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」により、マンション建替組合によるマンションの円滑な建替えを促進。
【平成 26 年度】 マンション建替事業の認可件数：3 件
- 「マンション標準管理規約」を平成 23 年 7 月に改正し、セミナー等を通じて普及周知。
- 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を平成 23 年 4 月に公表し、セミナー等を通じて普及周知。

【補助】

- マンション管理適正化・再生推進に当たっての課題解決に向けて、管理組合における合意形成をサポートする取組み等を公募・支援し、成功事例の収集・分析等を行う事業を引き続き実施。
- マンション建替法の改正に伴い、老朽化マンションの建替え等がさらに促進されることを踏まえ、専門家による相談体制を新たに整備。
- 優良建築物等整備事業により、老朽化したマンションの建替えを促進。
【平成 26 年度】 実施地区：3 地区の内数

【その他】

- マンションの管理状況を登録・閲覧できるマンション履歴システム（マンションみらいネット）の活用促進。（再掲）
【平成 26 年度末現在】登録件数：384 件
- 既存共同住宅の再生のための技術情報及び個別技術シート集を取りまとめ、公表。
- マンションの大規模修繕に対応した検査と保証がセットになった大規模修繕工事かし保険、マンション大規模修繕セミナーの開催等により、分譲マンションの適切な維持管理及び計画的な修繕を促進。（再掲）
【平成 26 年度】
マンションの大規模修繕かし保険 申込み実績：618 棟
マンション大規模修繕セミナー：12 回実施

20 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進めるとともに、民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進等を図る

【補助】

- 子育て世帯や高齢者世帯等に賃貸すること等を条件として、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を実施。（再掲）
【平成 26 年度】交付決定実績：約 0.9 万戸

【その他】

- 個人住宅の賃貸流通の促進に関して、DIY型賃貸借の一般的な活用に向けた課題解決のため、資金調達の方法や協議・合意すべき内容についての考え方と有効と考えられる取組例を整理し、報告書を取りまとめのうえ、ホームページ等を通じて公表。

目標 3. 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

21 既存住宅の取引に際し、住宅の品質、性能等に関する情報や住宅関連事業者等に関する情報をインターネット等の活用を含め適切に取得できるようにするとともに、市場における住宅取引のルールの徹底を図る。また、既存住宅の購入又はリフォームをしようとする者等が専門的・中立的な立場から助言を受け入れるための環境整備を行う

【法制度等】

- 宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して行う重要事項説明の適切な実施を推進。

【補助】

- 中古不動産取引における宅建業者等による売主の情報開示・買主の情報収集・解釈の補助等に係る先進的取組を支援。
- 宅建業者と関連する分野（リフォームやインスペクション等）の事業者が連携する全国の協議会の円滑な活動を支援。
- 中古住宅取引に必要な情報を効率的に集約・管理するシステムの整備に向け、平成 26 年 3 月に策定した「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」を基に、実務者の意見を踏まえ、平成 26 年度にプロトタイプシステムを構築。

【その他】

- 住宅リフォームに関する情報提供の実施及び相談体制の充実

【平成 26 年度】

- ・地方公共団体で実施しているリフォーム支援制度をホームページで検索できるシステムを平成 26 年度の情報に更新。
- ・地域におけるリフォーム相談窓口数約 1,700 箇所

- リフォーム費用や業者とのトラブル等に関する相談を含めた住宅に関する消費者相談等により、消費者が安心してリフォームができる市場環境を整備。

【平成 26 年度】

リフォーム相談（住まいのダイヤル）実績：9,305 件
弁護士・建築士によるリフォームの無料専門家相談制度（住まいのダイヤル）
52 弁護士会で実施申込み実績：884 件
リフォーム無料見積チェック制度（住まいのダイヤル）申込み実績：808 件
地方公共団体のリフォーム相談窓口数：1,756 箇所（※H27.2.1 現在）

- 土地に関する最も基礎的な情報を整備するための地籍調査を促進。

【平成 26 年度】地籍が明確化された土地の面積：1,151 ㎥

- 平成 26 年 1 月 1 日時点における標準地の正常な価格を公示。

【平成 26 年度】標準地 23,380 地点

（※うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等内の 17 地点は調査を休止）

- 四半期毎の主要都市における高度利用地の地価動向などを公表。

【平成 26 年度】年 4 回各 150 地区

- 中古住宅流通促進に係る課題について多角的に検討することを目的に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を開催し、平成 25 年 6 月、報告書を取りまとめ。

- 中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会し、率直かつ自由な意見交換を実施する「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、平成 27 年 3 月、報告書を取りまとめ。

22 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進するなど消費者の不安等の解消を図るための環境整備を行う。また、増改築を行う既存住宅を長期優良住宅として認定するために必要な評価手法等を整備する

【法制度等】

- 「既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会」を開催し、既存住宅の長期優良住宅化のための基準案の検証、制度化に向けた検討等を実施した。

- 建物検査と保証がセットになった、既存住宅売買かし保険、リフォームかし保険、マンションの大規模修繕かし保険、引き渡し後リフォーム型既存住宅売買かし保険、リフォーム前の現況調査部分も保険対象とするリフォームかし保険等により、消費者が安心して中古住宅の取得やリフォーム工事を行える市場環境を整備。

【平成 26 年度】

既存住宅売買かし保険（宅建業者販売タイプ） 申込み実績：6,822 戸
既存住宅売買かし保険（個人間売買タイプ） 申込み実績：1,430 戸
リフォームかし保険 申込み実績：2,493 戸

マンションの大規模修繕かし保険 申込み実績：618 棟

【税制】

- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合の登録免許税の特例措置を創設。

【補助等】

- 住宅団地の空き家等の売買又は賃貸化に伴うインスペクションの実施、かし担保保険の活用等をモデル的に行う事業に対する支援を実施。
- 中古不動産取引における宅建業者等による売主の情報開示・買主の情報収集・解釈の補助等に係る先進的取組を支援。（再掲）
- 住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、活用される社会的仕組みの普及を推進。（再掲）
- 宅建業者と関連する分野（リフォームやインスペクション等）の事業者が連携する全国の協議会の円滑な活動を支援。（再掲）

【その他】

- 中古住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をとりまとめた「既存住宅インスペクション・ガイドライン」について、講習の実施や補助事業における活用により普及を促進。（再掲）
- 中古住宅流通促進に係る課題について多角的に検討することを目的に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を開催し、平成 25 年 6 月、報告書を取りまとめ。（再掲）
- 中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会し、率直かつ自由な意見交換を実施する「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、平成 27 年 3 月、報告書を取りまとめ。（再掲）

23 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供並びに地方定住の促進に資する郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供等を促進する

【法制度等】

- 適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、国土利用計画法に基づき、土地売買等の契約の際に、土地の利用目的の審査等の措置を実施。

【補助】

- 中古住宅取引に必要な情報を効率的に集約・管理するシステムの整備に向け、平成 26 年 3 月に策定した「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」を基に、実務者の意見を踏まえ、平成 26 年度にプロトタイプシステムを構築。（再掲）

【その他】

- 中古住宅流通促進に係る課題について多角的に検討することを目的に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を開催し、平成 25 年 6 月、報告書を取りまとめ。（再掲）
- 中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、

不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会し、率直かつ自由な意見交換を実施する「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、平成 27 年 3 月、報告書を取りまとめ。（再掲）

- 平成 25 年度に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を受け、「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂に向けた検討等を実施。
- 不動産の取引価格情報を四半期毎にとりまとめ、インターネットを通じて公表。
【平成 26 年度】アクセス件数：8,522 万件
- 指定流通機構（レインズ）から成約価格情報の提供を受け、東京証券取引所から東証住宅価格指数の試験配信を平成 26 年 12 月まで実施。平成 27 年 1 月からは一般財団法人日本不動産研究所が引き継ぎ、不動研住宅価格指数として試験配信を実施。
- 不動産取引情報提供システム（RMI）により、指定流通機構（レインズ）の取引価格情報を消費者向けに提供。開示対象区域の拡大を実施。
- 近年の欧米発の金融危機を受けて IMF 等の国際機関が作成した不動産価格指数（住宅）に関する国際指針に基づき、不動産価格指数（住宅）を日本銀行等と連携して開発し、平成 24 年 8 月より試験運用を開始、平成 27 年 3 月に本格運用に移行した。
【平成 26 年度】本指数の配信回数：12 回
- マンションの管理状況を登録・閲覧できるマンション履歴システム（マンションみらいネット）の活用促進。（再掲）
【平成 26 年度末現在】登録件数：384 人

24 消費者による事業者の選択を支援するための情報提供の促進や多様な業種が参画する市場環境の整備を行う。リフォーム技術の開発や地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体（スケルトン）を活かした内装、設備、間取り（インフィル）等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発や、老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の開発・向上及び普及等を行う

【補助】

- 宅建業者と関連する分野（リフォームやインスペクション等）の事業者が連携する全国の協議会の円滑な活動を支援。（再掲）
- 中古不動産取引における宅建業者等による売主の情報開示・買主の情報収集・解釈の補助等に係る先進的取組を支援。（再掲）

【その他】

- 住宅リフォームに関する情報提供の実施及び相談体制の充実。（再掲）
【平成 26 年度】
 - ・ 地方公共団体で実施しているリフォーム支援制度をホームページで検索できるシステムを平成 26 年度の情報に更新
 - ・ 地域におけるリフォーム相談窓口数約 1,700 箇所
- 消費者の住まいに関する多様なニーズに対応し、独自のビジネスモデルで他の事業者と差別化された強みを有する事業者を「先進的なリフォーム事業者」として表彰。
【平成 26 年度】表彰件数：21 件

- 各保険法人のホームページにリフォームかし保険、既存住宅売買かし保険等を利用する登録事業者を掲載するとともに、（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページにおいて、全保険法人に登録された事業者を検索できるサイトを公開。

【平成 26 年度末現在】

リフォームかし保険 登録事業者数：8,947 事業者

既存住宅売買かし保険

売主が宅建業者の場合 登録事業者数：3,028 事業者

売主が宅建業者以外の場合 登録事業者数：524 事業者

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

25 耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進を図るとともに、住宅性能表示制度に係る手続の合理化、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成等を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する

【法制度等】

- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進。（再掲）

【平成 26 年度末現在】 長期優良住宅建築等計画の認定実績：592,007 戸

- 消費者ニーズに対応した住宅性能表示制度の充実及び普及促進。

【税制】

- 長期優良住宅に係る税制特例措置により、良質な住宅ストックの形成を促進。

【平成 26 年度（速報値）】

<住宅性能評価戸数>

（新築住宅）設計評価：143,563 戸、建設評価：105,977

（既存住宅）186 戸

【補助】

- 環境・ストック活用推進事業により、住宅・建築物の長寿命化や省CO2技術の普及に寄与するリーディングプロジェクト等を推進。（再掲）

【平成 26 年度】 採択件数：①住宅・建築物省CO2先導事業：17 件

②住宅・建築物省エネ改修等推進事業：250 件

③住宅のゼロ・エネルギー化推進事業：1,322 件

④長期優良住宅化リフォーム推進事業：1,039 件

- 防災・省エネまちづくり緊急促進事業により、耐久性等に優れた施設建築物等の整備を促進。（再掲）

【平成 26 年度】 実施地区：47 地区の内数

- 木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に関する取組を支援。（再掲）

【融資】

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用したフラット35Sにより、融資金利の引き下げを通じて、耐久性・可変性に優れた住宅の取得を促進。

【平成 26 年度】 申請戸数 68,736 戸の内数

- 資材供給から設計・施工に至る関連事業者からなるグループによる地域材等を活用した木造の長期優良住宅の整備促進に対する支援を実施。

【その他】

- 長期優良住宅の適正な維持保全を確保するため、認定取得者に配布してもらう維持保全の必要性や方法を案内するリーフレットを所管行政庁に発送。（再掲）
【平成 26 年度】 発送数：約 12.4 万部

26 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。また、木造住宅に対する国民の高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、木造住宅の設計者、技能者等の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等により、将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進する。

【法制度等】

- 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づき、優良田園住宅の建設を促進。
【平成 26 年度末現在】 基本方針策定：48 市町村、建設計画認定：21 計画

【補助】

- 公営住宅の建設や面的な居住環境整備など地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進する地方公共団体を交付金により支援。
- 木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に関する取組を支援。（再掲）
- 地域の木造住宅生産を担う中小工務店の断熱施工技術の向上など、地域における省エネ住宅の生産体制の整備・強化に対する取組への支援を実施。（再掲）
- 資材供給から設計・施工に至る関連事業者からなるグループによる地域材等を活用した木造の長期優良住宅の整備促進に対する支援を実施。（再掲）
- 被災者の住宅再建を支援するとともに、被災地域の林業・木材産業の復興を図るため、地域材を活用した木造復興住宅の普及を支援。（再掲） 【平成 26 年度実施件数】 3 件
- 中高層建築物等の木造化・木質化を促進するために、これらの建築物の建設に必要な知見を有する建築士等の担い手を育成。【平成 26 年度】 実施件数：4 件
- 地域材需要を大きく喚起する対策として、住宅等への地域材の利用に対してポイントを付与し、農山漁村地域経済全体への波及効果を及ぼす取組への支援を実施。（再掲）
【平成 26 年度】 111, 117 件、316.8 億ポイントの発行

【その他】

- 石場建て構法を含む伝統的構法木造建築物の設計法について、実践的に使える設計法の構築に向けた取組を実施。（再掲）
- 産学官が結集して行う「木のまち・木のいえ推進フォーラム」において、住宅・建築物への木材利用の一層の促進に向けた取組を実施。（再掲）

- 長伐期化に伴って大径化したスギや用途が限られるヒノキ等を利用した新製品・新技術の開発を実施。（再掲）【平成 26 年度】実施件数：5 件

27 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化等を推進する

【その他】

- 日本工業標準調査会において審議した、建築技術分野の J I S 規格を公示。
【平成 26 年度】制定：7 件、改正：73 件、廃止：5 件
- 農林物資規格調査会において、木材関係の J A S 規格を審議。
【平成 26 年度】改正：1 件、廃止：1 件

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

28 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、税制上の措置、定期借地制度の活用の促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を行う

【融資】

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業により、民間金融機関による相対的に低利な長期固定金利の住宅ローンの安定供給を促進。
【平成 26 年度】申請戸数：95,796 戸
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業において、MBS を安定的に発行。
【平成 26 年度】MBS 発行額：12,438 億円

【その他】

- 定期借家制度の活用を推進するため、定期借家制度に関するパンフレットについて、HP を通じた情報提供を実施。
- 定期借家制度の活用を推進するため、定期借家権に関する Q & A について、HP を通じた情報提供を実施。

29 既存ストックを活用しつつ、高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世帯同居・近居への支援を行う

【補助】

- 介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進するとともに、同住宅の登録・公開を実施。（再掲）
【平成 26 年度末現在】登録戸数：177,722 戸
- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備及び先導的な取組に対する支援を実施。（再掲）
- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給を推進。（再掲）
【平成 25 年度】管理戸数：約 17 万戸
- 賃貸住宅に係る家賃債務保証業等の適正化、賃貸住宅関連紛争に係る処理の円滑化、居住支

援協議会の活用の促進等を図ることにより、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの基盤強化を推進。（再掲）

- 子育て世帯や高齢者世帯等に賃貸すること等を条件として、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を実施。（再掲）
【平成 26 年度】 交付決定実績：約 0.9 万戸

【融資】

- 住宅金融支援機構の行うサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を通じて、同住宅の供給を促進。（再掲） 【平成 26 年度】 受理戸数：1,529 戸

【その他】

- 近居を希望する高齢者世帯・子育て世帯とその支援世帯に対し、都市再生機構賃貸住宅への入居に係る優先的取扱を実施。
【平成 26 年度】（新規賃貸住宅の倍率優遇）優遇措置対象戸数：152 戸
（既存賃貸住宅の近居促進）優遇措置対象戸数：597,587 戸

30 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図る。また、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る

【法制度等】

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、指定住宅紛争処理機関による紛争処理（あっせん、調停、仲裁）を実施。
【平成 26 年度】 申請受付件数：あっせん 4 件、調停 152 件、仲裁 2 件
- 賃貸住宅管理業者登録規程に基づき、賃貸住宅管理業者の登録を実施。（国土交通省告示、平成 23 年 9 月 30 日公布、平成 23 年 12 月 1 日施行）
【平成 27 年 3 月末現在】 登録業者数：3,538 業者

【補助】

- 賃貸住宅に係る家賃債務保証業等の適正化、賃貸住宅関連紛争に係る処理の円滑化、居住支援協議会の活用の促進等を図ることにより、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの基盤強化を推進。（再掲）

【その他】

- 賃貸住宅標準契約書・定期賃貸住宅標準契約書について、HP を通じた情報提供を実施。
- 民間賃貸住宅の退去時におけるトラブルを未然に防止するため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、HP を通じた情報提供を実施。
- サブリース契約における当事者間紛争の未然防止を図るため、サブリース住宅原賃貸借標準契約書について、HP を通じた情報提供を実施。

31 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えに対する支援を行う

【補助】

- 高齢者等の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸する「高齢者等の住み替え支援制度」を実施。【平成 26 年度末現在】 契約完了件数：658 件

【融資】

- サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係る民間金融機関が行うリバースモーゲージ型の融資について、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を実施。（再掲）

32 空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進する

【補助】

- 老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅等の活用及び除却を行う地方公共団体等の取組を支援。
- 空き家の活用・適正管理・除却について、所有者に対する相談体制の整備や管理ビジネスの育成・普及を支援。【平成 26 年度】補助金交付件数：27 団体
- 子育て世帯や高齢者世帯等に賃貸すること等を条件として、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を実施。（再掲）
【平成 26 年度】交付決定実績：約 0.9 万戸

目標 4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

33 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る

【法制度等】

- 住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸する公営住宅の的確な供給を推進。
【平成 25 年度】管理戸数：約 216 万戸

【補助】

- 賃貸住宅に係る家賃債務保証業等の適正化、賃貸住宅関連紛争に係る処理の円滑化、居住支援協議会の活用等の促進等を行うことにより、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの基盤強化を推進。（再掲）

34 住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を行う

【法制度等】

- 住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸する公営住宅の的確な供給を推進。（再掲）【平成 25 年度】管理戸数：約 216 万戸

【補助】

- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給を推進。（再掲）
【平成 25 年度】管理戸数：約 17 万戸
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、組織する居住支援協議会を支援。
【平成 26 年度】補助金交付件数：23 団体

- 賃貸住宅に係る家賃債務保証業等の適正化、賃貸住宅関連紛争に係る処理の円滑化、居住支援協議会の活用の促進等を図ることにより、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの基盤強化を推進。（再掲）
- 都市再生機構賃貸住宅の供給等を実施。
【平成 26 年度】新規賃貸住宅の供給戸数：740 戸
リニューアルによる改良：2,172 戸
- 都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、機構が整備した敷地を民間事業者に賃貸することにより、良質なファミリー向け民間賃貸住宅の供給を促進。
【平成 26 年度】公募地区：1 地区

【その他】

- 離職退去者の居住安定確保に向けた公的賃貸住宅等の活用。
【平成 26 年度末現在】公的賃貸住宅入居決定戸数 3,954 戸（累計）

35 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う

【補助】

- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給を推進。（再掲）
【平成 25 年度】管理戸数：約 17 万戸

36 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う

【補助】

- 東日本大震災における災害公営住宅の整備や、東日本大震災及び平成 26 年 8 月の豪雨による災害で被害を受けた公営住宅等の復旧を支援。
【平成 26 年度末時点災害公営住宅の整備状況】・用地確保済：27,715 戸・工事完了 9,330 戸
【平成 26 年度既設公営住宅等復旧事業】68 戸（福島県、京都府）
- 被災者生活再建支援法に基づき、自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、生活の再建のための支援を実施。
【平成 26 年度】実施世帯数：10,452 世帯（基礎支援金：2,635 世帯、加算支援金：7,817 世帯）
- 被災者の住宅再建を支援するとともに、被災地域の林業・木材産業の復興を図るため、地域材を活用した木造復興住宅の普及を支援。（再掲）
【平成 26 年度実施件数】3 件

【融資】

- 住宅金融支援機構の行う災害復興住宅融資により、災害で滅失・損傷した家屋の復旧を促進（東日本大震災への対応として、融資金利の引き下げや元金据置期間の延長等を実施するとともに、宅地に被害が生じた場合について、宅地の補修に係る資金を支援する災害復興宅地融資を実施。）
【平成 26 年度】受理戸数：2,648 戸

【その他】

- 東日本大震災においては、平成 26 年度末までに岩手県外 6 県で応急仮設住宅の建設を行い、被災県を含む各都道府県で民間賃貸住宅等の借り上げを実施。
【平成 26 年度】入居状況（平成 27 年 4 月 1 日時点）
 - ・入居戸数：37,398 戸民間賃貸住宅等の借り上げ状況（平成 27 年 4 月 1 日時点）
 - ・借り上げ戸数：45,299 戸
- 大雨等その他の災害においては、長野県外 2 県で応急仮設住宅の建設及び民間賃貸住宅等の借り上げを実施。
【平成 26 年度】入居状況（平成 27 年 4 月 1 日時点）
 - ・入居戸数：34 戸民間賃貸住宅等の借り上げ状況（平成 27 年 4 月 1 日時点）
 - ・借り上げ戸数：33 戸

37 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する

【法制度等】

- 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき、共同住宅等のバリアフリー化に関する指導、共同住宅の建築等及び維持保全の計画の認定等を実施。（再掲）
【平成 25 年度】認定件数：174 件
- 公営住宅を活用して、老人福祉法に基づく認知症対応型老人共同生活援助事業、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく共同生活援助事業等により、高齢者、障害者等に対する介護等の便宜供与を促進。（再掲）
【平成 25 年度末】活用戶数：963 戸

【税制】

- バリアフリー改修に係る税制特例措置により、既存住宅のバリアフリー化を促進。（再掲）
- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に係る税制特例による支援の実施。（再掲）

【補助】

- 社会資本整備総合交付金等により、公営住宅の新築・建替・改修の際のエレベーターの設置等を促進し、ユニバーサルデザイン化を支援。（再掲）
- 既設の公営住宅、特定公共賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け住宅について、バリアフリー化等を計画的に推進することにより、公営住宅等ストックの居住水準の向上と総合的な活用を推進。（再掲）
- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給を推進。（再掲）
【平成 25 年度】管理戸数：約 17 万戸
- 賃貸住宅に係る家賃債務保証業等の適正化、賃貸住宅関連紛争に係る処理の円滑化、居住支援協議会の活用の促進等を図ることにより、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの

基盤強化を推進。（再掲）

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備及び先導的な取組に対する支援を実施。（再掲）
 - 介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進するとともに、同住宅の登録・公開を実施。（再掲）
【平成 27 年 3 月末現在】登録戸数：177,722 戸
 - 防災・省エネまちづくり緊急促進事業により、バリアフリー性能に優れた施設建築物等の整備を促進。（再掲）
【平成 26 年度】47 地区の内数
 - 民間等が行う省エネ改修工事及び省エネ改修工事と併せて行うバリアフリー改修工事に対し、住宅・建築物省エネ改修等推進事業により、費用の一部を支援。（再掲）
【平成 26 年度】採択件数：250 件
 - 賃貸契約による一般住宅への入居に当たって支援が必要な障害者に対する支援を行う居住サポート事業により、障害者の地域生活への円滑な移行を促進。
【平成 26 年 4 月 1 日現在】事業実施自治体数：220 市区町村
 - 市町村が実施する地域生活支援事業の一事業である日常生活用具給付等事業（居宅生活動作補助用具の給付）により、在宅の重度身体障害者（児）等の住環境の改善等を促進。
【平成 25 年度】日常生活用具給付等事業の実施市町村数 1,724/1,741 (99.0%)
 - 共同生活援助（グループホーム）の実施により、共同生活住居に居住する障害者に対して、主として夜間等における介護や、相談その他の日常生活上の援助等の便宜供与を促進。※平成 26 年 4 月から、共同生活介護（ケアホーム）を共同生活援助（グループホーム）に一元化。
【平成 25 年度】共同生活介護・共同生活援助における共同生活住居数：15,106 戸
 - 共同生活援助（グループホーム）の利用者が負担する居住に要する費用を対象として、利用者 1 人当たり月額 1 万円を上限に補足給付を実施。
【平成 26 年度】補足給付算定者数：91,246 人
 - 在宅の要介護者・要支援者が行う手すりの設置、段差解消等の住宅改修に対し、介護保険を給付。【平成 25 年度】費用額：478 億円、給付費：430 億円
 - 子育て世帯や高齢者世帯等に賃貸すること等を条件として、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を実施。（再掲）
【平成 26 年度】交付決定実績：約 0.9 万戸
- 【融資】**
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用したフラット 35 S により、融資金利の引き下げを通じて、バリアフリー性に優れた住宅の取得を促進。（再掲）
【平成 26 年度】申請戸数 68,736 戸の内数

【その他】

- 高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスとの提供をあわせて行うシルバーハウジング・プロジェクトを促進。（再掲）
【平成 25 年度末現在】管理戸数：986 団地（24,904 戸）

- UR 賃貸住宅団地において、地方公共団体と連携し、団地の環境整備等による生活環境の向上と合わせて地域に必要な医療、介護サービスが提供されるよう、施設を誘致する等により地域の医療福祉拠点を形成。（再掲）
【平成 26 年度】着手団地数：23 団地

- 公営住宅を活用した小規模住居型児童養育事業及び児童自立生活援助事業を実施する場所の容易な確保及び事業の普及促進を実施。

- 福祉ホーム事業により、住居を求めている障害者に対する低料金での居室その他の設備の利用、日常生活に必要な便宜供与を促進。
【平成 26 年度】施設数：157 施設

- 住宅に困窮する低額所得者に対して、一定のバリアフリー性能を有する公営住宅の的確な供給を推進。
【平成 25 年度】バリアフリー対応公営住宅整備戸数：約 103 万戸