

国の住宅政策の方向性

住生活基本計画

住政策の大きなキーワード“住宅ストック” リフォームによる質の向上を大きく後押し

住宅政策のグランドデザインを描くのが「住生活基本計画」です。3つの視点から8つの目標を打ち出していますが、この中でも特に注目されるのが住宅ストック対策です。

今、住まいをめぐる国の政策が大きく動きつつあります。

少子高齢化、人口や世帯数の減少、環境問題、空き家問題など、住生活をめぐる環境がドラスティックに変わりつつあるなかで、新しい方向性を示し、そこに向かってさまざまな施策が打ち出されているのです。

住宅政策のグランドデザインとなるものが「住生活基本計画」です。住生活基本法で規定されるこの計画は、国民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画で、全国計画と都道府県計画の2つがあります。住生活基本法で住政策の理念などを示し、基本計画で具体的な数値目標を打ち出します。全国計画で国全体の方向性を示し、都道府県が区域内の基本計画である都道府県計画を策定するという流れです。

この「住生活基本計画（全国計画）」は10年単位でまとめられますが、おおむね5年ごとに見直されることになっており、2016年に2016～2025年度を計画期間とする新たな住生活基本計画が策定されました。

8つの目標を掲げ 2025年に向けた政策を展開

新たな住生活基本計画は、現状のさまざまな課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施していくもの。そのため、3つの視点による8つの目標を打ち

出しました。

3つの視点とは――

- 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

――です。これら3つの視点から具体的な8つの目標を設定しました。これらの目標は、若年世帯の住宅取得、ストック住宅の質の向上、空き家への対応など、住宅・住生活をめぐる問題が網羅されており、この目標にそってさまざまな施策が展開されているのです。

省エネ基準を充たすストックを 2025年に20%へ

3つの視点はどれも重要なものですが、なかでも特に注目されるのが「住宅ストックからの視点」ではないでしょうか。

この視点から掲げられた目標は、
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
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
目標6 急増する空き家の活用・除去の推進
の3つです。

現状、残念ながら、適切な維持管理やリフォームが住宅の価値評価に十分に反映されているとは言えません。資産としての住宅を次代に継承していくために新たなシステムの構築が求められています。

また、性能や品質の劣る住宅ストックを建替えやリフォームを通じて質の高いものに代えていくことも重要な課題です。

住生活基本計画では、これらの課題に対し目標を定め、さまざまな施策を展開しています。

住生活基本計画では、成果指標を示しているのも一つのポイントです。例えば、目標5では、省エネ基準を充たす住宅ストックの割合を2013年の6%から2025年に20%にするという数字をあげています。

こうした指標を達成するためリフォームの拡大などストック対策をさらに推進しようとしているのです。

日本再興戦略でも ストック市場をクローズアップ

2016年6月に「日本再興戦略2016」が打ち出されました。「戦後最大の名目GDP600兆円」を目指す日本の成長戦略です。

ここで「官民戦略プロジェクト10」として「第4次産業革命（IoT・ビッグデータ・人工知能）」や「観光立国」と並んで打ち出されたのが「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」です。ストック市場の活性化は、日本にとってそこまで大きなテーマなのです。

中古住宅購入やリフォームの支援策の背景は知っておくべき大きなポイントのひとつです。

図 住生活基本計画(全国計画)の8つの目標と成果指標

<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) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備</p>
<p>2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・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)
<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>1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給</p>
<p>2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%(H26) → 4%(H37) ・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) ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 41%(H25) → 75%(H37)
<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>住宅市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準未達率 4.2%(H25) → 早期に解消
<p>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</p>
<p>1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出</p>
<p>2) リフォームの投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様なニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) → 8兆円(H37) ・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) ・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>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p>
<p>1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新</p>
<p>2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・リフォームの市場規模 7兆円(H25) → 12兆円(H37) ・省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 6%(H25) → 20%(H37)
<p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p>
<p>1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制</p>
<p>2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家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) ・賃貸・売却用等以外の「その他の空き家」数 318万戸(H25) → 400万戸に程度におさえる(H37)
<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>
<p>1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現</p>
<p>2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) → 8兆円(H37) ・リフォームの市場規模 7兆円(H25) → 12兆円(H37)
<p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p>
<p>1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものを目指す</p>
<p>2) 国土強靱化の理念を踏まえ、居住者の安全性の確保・向上を促進</p>
<p>主な成果指標</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 約4,450ha(H27) → おおむね解消(H32)