Ⅱ．参考資料

１．第３次千葉県住生活基本計画の概要

第３次千葉県住生活基本計画の概要

＜千葉県の住生活を取り巻く現状と課題＞

- 人口・世帯数が減少に転じると予想（人口 H22 約 622 万人⇒H37 約 601 万人）
- 少子・高齢化がさらに進展する（高齢者人口 H27 約 162 万人⇒H37 約 180 万人、15 歳未満人口 H27 約 77 万人⇒H37 約 65 万人）
- 住宅ストック数が充足し、空き家が増加している（空き家数 H20 約 36 万戸⇒H25 約 37 万戸）
- 住宅確保要配慮者の増加が予想される（民営借家に居住する高齢者（夫婦・単身者）世帯数　H20 約３万７千世帯⇒H25 約５万２千世帯）
- 世帯のあり方が変化している（小規模化・非親族化）　●住生活関連サービスに対するニーズが多様化している
- 住まい方に対するニーズが変化している
- 安全・安心に対する意識が高まっている　●計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生の必要性が高まっている
- 千葉県には多様な地域があり、課題のありようも多様である

＜住生活をめぐる近年の動向＞

- 地域主権：地域主権一括法の制定（平成 23 年）
- サービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設：高齢者住まい法の改正（平成 23 年）
- 多極ネットワーク型コンパクトシティの推進：都市再生特別措置法等の一部改正（平成 26 年）
- 空き家対策：空家法の制定（平成 26 年）
- 東京圏への人口の過度の集中の是正：まち・ひと・しごと創生法の制定（平成 26 年）
- その他関連法の改正：省エネ法、耐震改修促進法、マンション建替え円滑化法等

理念

みんなでつくろう！　元気なちばの豊かな住生活
～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～

総合目標　「県民の豊かな住生活の実現」

位置付け等

位置付け：県の総合的な計画である「新　輝け！ちば元気プラン」や、「千葉県地方創生『総合戦略』」などの住生活に関連する諸計画を踏まえ、住生活基本法に基づき千葉県が定める計画

計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度

重視する３つのテーマ

- 住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり
- 住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの再構築
- 地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化

（視点）	目標	施策の方向性
居住者からの視点	目標１：若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現	(1)若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり (2)高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり (3)住宅地等におけるエリアマネジメントの推進
	目標２：住宅セーフティネットの確保	(1)住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保 (2)災害発生時の被災者に対する住宅の確保
住宅ストックからの視点	目標３：次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進	(1)良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保 (2)適切な維持管理とリフォームによる質の向上 (3)空き家の利活用と適切な管理の推進
	目標４：多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備	(1)既存住宅の流通の促進 (2)賃貸住宅市場の環境整備 (3)住まいの情報提供・相談窓口の充実 (4)住生活産業の活性化と担い手の育成
居住環境からの視点	目標５：良好な居住環境の形成	(1)安全・安心な居住環境の形成 (2)個性ある美しい住宅市街地の形成 (3)コンパクトな居住構造の形成

地域別の方向性

東葛湾岸ゾーン（東葛、葛南、千葉）
- 東京都心に近接する地理的優位性を活かし、若年・子育て世帯が暮らしやすい魅力的なまちづくりの推進
- 老朽化した大規模団地や分譲マンション、今後急増する高齢者への対応の強化　など

空港ゾーン（印旛）
- 東京通勤圏拡大・空港隣接の優位性を活かした住まい需要への対応、ニュータウン等における地域活力の維持・向上
- 文化遺産や環境資源等を活かしたまちづくり・景観づくりの推進　など

香取・東総ゾーン（東総）
- 自然景観や歴史・文化などの地域資源を活用した個性的なまちづくりの推進
- 高齢者が住み慣れた地域に住み続けるための、医療・福祉と連携した住環境整備の推進　など

圏央道ゾーン（内房～九十九里）
- アクアラインや圏央道による通勤・通学圏の優位性を活かしたまちづくりの推進
- 多彩な自然環境等やレジャー等の魅力を活かした田園居住・二地域居住等の推進　など

南房総ゾーン
- 先進医療施設の立地や温暖な気候を活かした高齢者が暮らしやすいまちづくりの推進
- 移住定住を促す豊かな自然環境を活かした、多様なライフスタイルの提案　など

効果的な施策の展開

・地域の課題を明らかにし、地域特性や資源を踏まえた取り組みを展開
・多様な主体の参画を促し、関連分野との連携や協働による取り組みを推進

２．第３次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧

第３次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧

目標	成果指標番号	成果指標	現状	目標値	指標の出処
総合目標	1	住生活に関する満足度 （たいへん満足、まあ満足しているの割合）	59.9% （H27）	増加を目指す	県政に関する世論調査
目標1 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現	2	現在居住している地域に住み続けたい理由として、住み慣れて愛着があると回答した県民の割合	39.8% （H27）	50% （H37）	県総合計画
	3	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.3% （H25）	50% （H37）	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）
	4	高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	38.3% （H25）	75% （H37）	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）
目標2 住宅セーフティネットの確保	5	最低居住面積水準未満率	3.5% （H25）	早期に解消	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）
	6	千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数	134店 （H27）	300店 （H37）	－
	7	目標年度における被災建築物応急危険度判定士の70歳未満の登録者数	3,272人 （H27）	4,000人 （H32）	県国土強靭化地域計画
目標3 次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進	8	住宅に対する満足度 （満足、やや満足の割合）	72.8% （H25）	75% （H32）	住生活総合調査
	9	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	12% （H25）	25% （H37）	全国計画の指標
	10	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	84% （H25）	95% （H32）	県耐震改修促進計画 （住宅・土地統計調査）
	11	持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	6.1% （H25）	8% （H32）	住宅・土地統計調査
	12	空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	1市町村 （H27）	おおむね8割 （H37）	全国計画の指標
目標4 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備	13	既存住宅の流通シェア	18% （H25）	増加を目指す	県総合戦略 （住宅・土地統計調査）
	14	持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲）	6.1% （H25）	8% （H32）	住宅・土地統計調査
	15	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（再掲）	40.3% （H25）	50% （H37）	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）
	16	高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（再掲）	38.3% （H25）	75% （H37）	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）
	17	千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数（再掲）	134店 （H27）	300店 （H37）	－
目標5 良好な居住環境の形成	18	住環境に対する満足度 （満足、まあ満足の割合）	67.8% （H25）	70% （H32）	住生活総合調査
	19	自主防犯団体の数	2,447 団体 （H26）	増加を目指す	県総合戦略
	20	景観行政団体市町村数	29市町村 （H26）	増加を目指す	県総合計画
効果的な施策の展開	21	市町村住生活基本計画策定市町村数	12市 （H27）	全市町村 （H37）	－

.

2

３．第３次千葉県住生活基本計画に掲げた基本的施策一覧

第３次千葉県住生活基本計画に掲げた基本的施策一覧

★印：早期に県が取り組むべき施策

目標	施策の方向性	基本的施策	記載頁
目標１　若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現	（１）若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり		
	① 子育てに適した住宅の供給誘導	★ 子育て世帯向けの住まいの指針や認証制度等の創設の検討	22
		一定期間の家賃減免を行うなど、一定の質が確保された「地域優良賃貸住宅」の供給の促進	
		公営住宅における子育て世帯の優先入居の検討	
	② 子育て支援サービスの充実と情報の発信	★ 子育て支援関係部局や民間事業者等と連携し、子育て支援情報を一元的に提供するなど、効果的な情報提供の検討	
		公的賃貸住宅の空きスペース・余剰地を活用した子育て支援施設整備の推進	
	③ 若年･子育て世帯に向けた住宅相談･住み替え支援の充実	★ UIJターンや持家取得への支援、都市再生機構や住宅金融支援機構などにおける近居等への取り組みの周知等による三世代同居、隣居・近居の推進	23
		賃貸住宅の情報や、住宅取得・リフォームに関する情報、子育て支援サービスに係る情報等を一元化して提供できる窓口の設置検討	
		市町村、不動産関係団体、建築関係団体等と連携した住宅取得やリフォームに関する相談・助言体制の整備の推進	
	（２）高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり		
	① 高齢者が安心して住まえる住宅の確保	★ 特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の供給促進、指導の実施	23
		住宅や住宅周りのバリアフリー化の推進 リフォーム事業者の育成やリフォーム事業者の情報の提供など、リフォーム市場の環境整備の推進	
		公的賃貸住宅におけるシルバーハウジング、地域優良賃貸住宅等の供給促進	
		所有者や事業者との連携や、国の制度を活用した、空き家等を改修した高齢者向け住宅の供給の検討	
	② 高齢期に適した住宅への住み替えの支援	★ UIJターンや持家取得への支援、都市再生機構や住宅金融支援機構などにおける近居等への取り組みの周知等による三世代同居、隣居・近居の推進（再掲）	
		市町村、不動産関係団体、建築関係団体等と連携した住宅取得やリフォームに関する相談・助言体制の整備の推進（再掲）	
		ケアマネジャーなどとの連携による適切な住宅や施設等への住み替え支援の充実	
		高齢者の住み替えに関する情報提供の充実	
	③ 高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくり－地域包括ケアシステムの構築等－	★ 健康福祉部局と連携した地域包括ケア関連事業の推進 事業成果の集約・情報発信による普及・啓発	
		高齢者が健康でアクティブな生活を送れるよう、市町村等の「生涯活躍のまち」などにかかる取り組みに対し、必要に応じて情報提供や相談等の支援	24
		公的賃貸住宅の空きスペース・余剰地を活用した福祉拠点整備の推進	
	④住生活関連サービスの促進	商工団体や商店街団体が行う買い物弱者対策への支援や、見守りサービスなどの普及にかかる取り組みの実施など、住生活関連サービスの促進	
	（３）住宅地等におけるエリアマネジメントの推進		
	① 地域による居住地管理の推進	★ 道路・公園等の日常的な管理に係るアダプト制度の導入の推進 街区公園等の運営・管理への指定管理者制度等の導入の推進	24
		居住地管理に関わる県内の先進的な取り組みに関する情報の収集・発信	
		地区計画・建築協定等や任意のルールづくりの促進	
	② 住宅地等の再生に向けた取り組みの推進	★ 集合住宅団地（都市再生機構が開発した大規模団地等）における管理組合等への支援等による団地再生や維持保全への取り組みの促進	
		計画的に開発された郊外住宅地における良好なコミュニティの承継や、良質な住宅・住環境の保全を図る取り組みの促進	
		農村・漁村集落における豊かな自然環境等の地域資源の活用 緊急車両の通行・災害時の避難路の確保等の環境改善への取り組み	

3

★印：早期に県が取り組むべき施策

目標	施策の方向性	基本的施策	記載頁
目標２　住宅セーフティネットの確保	（１）住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保		25
	① 公的賃貸住宅ストックの有効活用	★ 既存公営住宅ストック有効活用、老朽化ストック等の建替え、改善・再編の推進 公平かつ適切な入居管理の推進	
		公的賃貸住宅等のうち比較的低家賃住宅を高齢者等の入居を拒まない住宅として情報提供	
	② 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保	不動産事業者、賃貸住宅所有者等との連携や、国の制度を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給の促進	
		「居住支援部会（協議会）」での住宅確保要配慮者が適切な住宅に住むために必要な対応策等の検討	
	③ 居住支援の充実	★ 「居住支援部会（協議会）」での居住支援の充実への取り組みや、生活支援サービスと一体となった住まいの供給の推進に向けた検討	26
	（２）災害発生時の被災者に対する住宅の確保		
	① 被災者に対する迅速な一時的住宅の提供	★ 県内関係団体との連携による災害発生時の応急仮設住宅等の供給体制の整備	
		市町村と連携した災害発生時の応急仮設住宅建設候補地の確保	
	② 被災建築物等の応急危険度判定等による住宅・宅地の安全性の確認	建築関係団体との連携による災害発生時に迅速に住宅・宅地の安全性を確認するための体制づくり	
	③ 被災者等に対する恒久的住宅への移行支援	応急仮設住宅から民間借家等への移行支援策の検討 金融関係団体と連携した住宅復旧支援体制の整備の推進	
目標３　次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進	（１）良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保		27
	① 良質な住宅の供給の促進	★ 防犯性や省エネ・省CO_2性に優れているなど、特徴的で優良な住宅供給の推進	
		特徴的で住宅性能が優れている住宅地の整備について、公共施設の跡地等遊休地活用の検討	
		住宅用省エネルギー設備の導入促進など、地球環境に配慮した住宅の供給に向けた取り組みの推進	
		住宅金融支援機構による支援策の周知等、関係団体との連携による良質な住宅の普及方策の検討	
	② 長期優良住宅の普及の促進	住宅生産者等と連携した長期優良住宅の建設の促進 県民への周知・普及	28
	（２）適切な維持管理とリフォームによる質の向上		
	① 住宅の安全性の向上	耐震診断・耐震改修に関する各種支援制度の周知・普及	
		住宅の安全性や性能向上等に関する相談窓口の開設や各種支援制度の周知・普及	
	② マンション管理の適正化・再生事業への支援	★ 市町村が行うマンションの管理組合を対象としたマンション管理の適正化・再生に向けた取り組みの普及・周知	
		関係団体との連携による、上記の取り組みが未実施の市町村を対象とした相談窓口の設置やセミナー等の開催	
	③ 民間賃貸住宅の適切な管理の促進	不動産事業者や住宅所有者への維持管理やバリアフリーリフォーム等の情報提供	
	④ 住宅リフォーム環境の整備	★ 「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」によるリフォームに係る情報提供・相談窓口の充実や、リフォーム事業者の育成等	
	⑤ 住教育の推進	広報誌やホームページによる住生活情報の提供やセミナーの開催	
		学校教育現場での住意識向上に資する教育の推進	
	（３）空き家の利活用と適切な管理の推進		29
	① 空き家の利活用の推進	★ 空き家の実態把握や空家等対策計画策定の支援、利活用事例の情報収集・周知等 地域特性に応じた空き家の利活用方策の検討	
	② 空き家の適切な管理と不良ストックの除却	★ 空き家の所有者等による適切な管理を促す取り組みの推進	
		不良ストックの除却に向けたガイドライン等の作成や運用支援	
	③ 田園居住や二地域居住の推進	市町村やＮＰＯ等との連携による住み替え支援 住み替え後の定住支援	

★印：早期に県が取り組むべき施策

目標	施策の方向性	基本的施策	記載頁
目標４　多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備	（１）既存住宅の流通・活用の促進		30
	① 既存住宅の流通促進	★ 不動産関係団体との連携による「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（国）」の普及・周知	
		既存住宅の第三者検査制度（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の普及・周知	
	② 高齢者の住み替え支援	JTIのマイホーム借り上げ制度の活用 住み替え型リバース・モーゲージ制度の普及・啓発	31
		市町村や不動産事業者による高齢者の住み替えに関する相談・助言体制づくりの支援	
	③ 田園居住や二地域居住の推進（再掲）	市町村やＮＰＯ等との連携による住み替え支援 住み替え後の定住支援　（再掲）	
	（２）賃貸住宅市場の環境整備		
	① 賃貸借のトラブルへの対応	賃貸住宅オーナーの契約・維持・管理に対する意識啓発活動への支援の促進	
	② 住宅確保要配慮者への対応	不動産事業者、賃貸住宅所有者等との連携や、国の制度を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給の促進（再掲）	
		「居住支援部会（協議会）」での住宅確保要配慮者が適切な住宅に住むために必要な対応策等の検討（再掲）	
	③ シェア居住等新たな住まい方への対応	★ シェア居住について、トラブル防止や、良質な住まいの提供と健全な運営を誘導するためのガイドライン等の作成の検討	
	（３）住まいの情報提供・相談窓口の充実		32
	① 住まい･まちづくりに関する情報提供	住まいや住生活関係サービス等の各種情報の一元的発信等による、住まい・まちづくり情報提供の充実	
	② 地域における相談体制の整備	市町村への相談窓口の設置や関係団体との連携による相談会、セミナーの開催など、地域における相談体制の充実	
	（４）住生活産業の活性化と担い手の育成		
	① 住宅における県産木材利用の促進	県産木材を一定量以上使用した木造新築住宅の建築費助成 「ちばの木」の認証制度や工務店等の認定制度等の周知・普及 サンブスギ等の県産木材を活用した家づくりの推進	
	②良質な住宅確保のための担い手の育成	リフォーム事業者向けの講習会の実施や、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準拠した講座の周知など、担い手育成への取り組みの推進	
	③住生活関連サービスの促進（再掲）	商工団体や商店街団体が行う買い物弱者対策への支援や、見守りサービスなどの普及にかかる取り組みの実施など、住生活関連サービスの促進（再掲）	
目標５　良好な居住環境の形成	（１）安全・安心な居住環境の形成		33
	① 災害に対する安全性の確保	「ちば地震被害想定のホームページ」による、地域の災害リスクや災害拠点施設の情報の周知・啓発等	
		住宅市街地に係る浸水・土砂災害・津波・高潮対策等の推進	
		緊急輸送道路の沿道の建築物の実態把握や、所有者等への啓発などによる、耐震化の促進	
		大規模盛土造成地の位置と規模を把握する調査の実施による宅地所有者への情報提供	
	② 密集市街地の安全性の確保	密集市街地における、市町村・住民との連携による地震・火災の被災の解消や減災に向けた事業の推進	
	③ 犯罪の起こりにくい環境整備	地域住民、市町村、関係機関との連携による地域の防犯体制の向上等に係る取り組みなどの実施	34
		防犯優良マンション・アパート認定制度や防犯優良駐車場認定制度等の周知・普及	
	④ 市街地におけるバリアフリーやユニバーサルデザインの推進	「千葉県福祉のまちづくり条例」や「ユニバーサルデザイン整備指針」の基準に基づいた施設等の整備の推進	
	（２）個性ある美しい住宅市街地の形成		
	① 地域の文化や歴史を活かした街並みの保全	★ 街並み環境整備事業等の導入による歴史的な様式の住宅や街並みの保全	
	② 環境に配慮したまちづくり･景観づくり	地区計画、建築協定、景観計画等の活用によるまちづくり・景観づくりの促進	
		環境負荷に配慮した住宅市街地の形成のための取り組みの推進	
		都市の緑の保全・創出の推進	
	（３）コンパクトな居住構造の形成		
	① 駅周辺や地域拠点、中心市街地などの活性化	★ 駅周辺や地域拠点などに生活サービス機能を集約させることによる、コンパクトな居住構造の形成の推進	
		駅前や中心市街地にある空き家活用による、まちなか居住の促進	

3

.

3

４．第３次千葉県住生活基本計画策定の経緯、改定の概要等

第３次千葉県住生活基本計画策定の経緯、改定の概要等

（１）策定の経過

年月日	内容
＜平成 27 年度＞	
平成 27 年　8 月 10 日	第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議開催要綱の制定
8 月 18 日	第１回第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議 ・第２次千葉県住生活基本計画の概要と成果指標の進捗状況について ・千葉県の住宅事情の現状及び住宅施策の課題等について
10 月 23 日	平成 27 年度第１回千葉県住生活安定向上推進会議 （県警本部、教育庁、企業土地管理局含め 30 課）
11 月 13 日	第２回第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議 ・第３次計画の枠組み（理念、目標等）について ・検討テーマに係る具体策の検討について
1 月 22 日	住生活基本計画（全国計画）の変更案の都道府県への意見聴取
1 月 22 日	住生活基本計画（全国計画）の変更案に関するパブリックコメントの実施（1 月 22 日～2 月 12 日）
1 月 26 日	第３回第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議 ・基本的な方針、目標、施策の体系　等について
平成 28 年　3 月 18 日	住生活基本計画（全国計画）閣議決定・公表
3 月 22 日	第４回第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議 ・第３次千葉県住生活基本計画（素案）について
＜平成 28 年度＞	
平成 28 年　10 月 31 日	第３次千葉県住生活基本計画（素案）に関するパブリックコメントの実施（10 月 31 日～11 月 30 日）
10 月 31 日	第３次千葉県住生活基本計画（素案）に関する県内市町村協議
12 月 27 日	第５回第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議 ・第３次千葉県住生活基本計画（案）について
平成 29 年　1 月 5 日	公営住宅の供給の目標量の大臣協議
3 月 28 日	第３次千葉県住生活基本計画　策定
3 月 28 日	国土交通大臣への報告

4

（２）改定の概要について

１　計画改定について

平成 24 年 3 月に策定した「第２次千葉県住生活基本計画」は、社会経済情勢等の変化に対応するため、政策評価を行い、原則として５年ごとに見直しを行うこととしていることから、平成 28 年度から平成 37 年度を計画期間とした「第３次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

本計画の策定にあたって、第２次計画からの主な改定内容は、以下のとおりです。

（１）少子高齢化の進展、空き家の増加などの課題に対応するため、「若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現」、「空き家の利活用等の推進」、「住宅セーフティネットの確保」など５項目を目標として設定する。

（２）より計画の実効性を高めるため、目標を達成するための施策のうち、“早期に県が取り組むべき施策”を設定する。

（３）課題の要因や度会いが地域によって異なることから、第２次計画での目標６「地域特性に応じた施策の展開」という形でなく、「地域（ゾーン）別の方向性」を別途示す。

２　本計画と第２次計画、全国計画との関係について

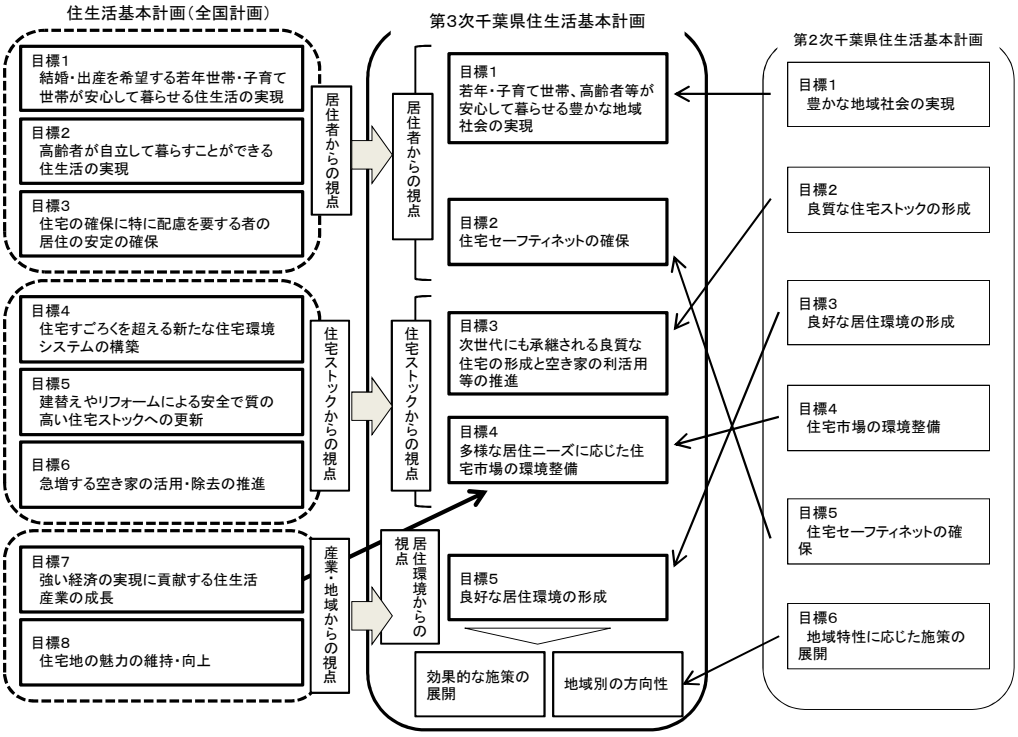
本計画は、住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月　閣議決定）に即して定めることとされており、第２次計画との関係や、主な留意点等は以下のとおりです。

（１）全国計画で提示された“視点”に準じ、「３つの視点」の類型ごとに目標を構成し、目標の表現をより分かりやすく記述する。

（２）全国計画での８つの目標に対し、本計画では、第２次計画からの継続性を考慮し、下図のとおり本計画においては５つの目標として対応させる。

（３）全国計画で新たに表現された目標７については、対応される施策が住宅市場に係る内容であることから、目標として独立した表現は行わないが、目標４での基本的施策として含むこととする。

図　第２次計画、全国計画との関係



（３）第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議　委員

「第３次千葉県住生活基本計画」の策定にあたっては「第３次千葉県住生活基本計画策定検討会議（平成 27 年 8 月 10 日～平成 29 年 3 月 31 日）」を設置し、様々な専門的分野から御意見をいただきました。

		氏　　名	役　　職　　名
学識経験者	○	こばやし　ひでき 小林　秀樹	国立大学法人　千葉大学大学院工学研究科教授
		さだゆき　まりこ 定行　まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授
	◎	はっとり　みねき 服部　岑生	国立大学法人　千葉大学名誉教授 特定非営利活動法人　ちば地域再生リサーチ理事長
民間有識者		えんざき　なおゆき 圓﨑　直之	一般社団法人　千葉県建築士会会長
		きはら　みのる 木原　稔	一般社団法人　千葉県商工会議所連合会　専務理事
		きゅうの　たけお 弓野　武郎	株式会社　ちばぎん総合研究所調査部長
		こいで　おさみ 小出　修身	一般財団法人　日本不動産研究所千葉支所長
		たかはし　よしえ 高橋　芳恵	一般社団法人　千葉県ホームヘルパー協議会副会長
		ふかたに　かつこ 深谷　捷子	千葉県消費者団体連絡協議会　会計監査
関係機関		いしはら　しげお 石原　重雄	流山市副市長
		よこた　かずまさ 横田　和昌	千葉県住宅供給公社常務理事
		よこたに　ゆたか 横谷　豊(H27)	独立行政法人　住宅金融支援機構　首都圏広域事業本部 地域業務第一部　千葉センター長
		ほしろ　のぶや 保城　宣弥(H28)	
		やまだ　あつみ 山田　淳巳(H27)	独立行政法人　都市再生機構　東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長
		かみむら　まさひこ 上村　雅彦(H28)	

（◎　会長　　○　副会長）

※独立行政法人　住宅金融支援機構の委員の役職名については、平成 28 年 5 月 30 日時点の役職名を記載しています。

５．住生活基本計画（全国計画）
（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）の概要

住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）の概要

新 た な 住 生 活 基 本 計 画

住生活基本法制定
平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）
平成18年9月策定
【計画期間】 平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画（全国計画）
平成23年3月策定
【計画期間】 平成23年度～32年度

現 状 と 今 後 １ ０ 年 の 課 題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】
- 後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- 高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】
- 平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- 平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

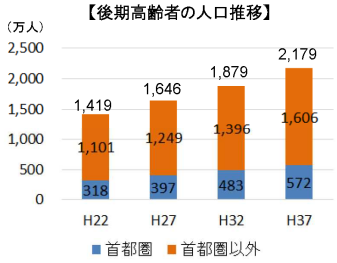
(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- 一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- 鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、１)高齢化問題 ２)空き家問題 ３)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】
- 希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- 住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- 既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

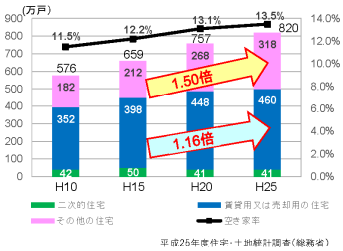
(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】 ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】



首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」

【空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

【新計画の基本的な方針】
①**住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す**
②今後10年の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**
③**３つの視点**から、**８つの目標**を設定

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

1

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

(1) **希望する住宅を選択・確保できる環境を整備**

(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

（基本的な施策）

(1) **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

①子育て世帯向けリフォームの促進等により、**民間賃貸住宅を活用**

②公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、**公的賃貸住宅への入居を支援**

③良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、**持家の取得を支援**

(2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる**三世代同居・近居の促進**

(3) 子育て支援施設の立地誘導等により、**地域ぐるみで子どもを育む環境を整備**

空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

(1) **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

(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

（基本的な施策）

(1) **バリアフリー化**や**ヒートショック対策**に加え、**身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・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」**を策定

(2) まちづくりと調和し、**需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進**や**「生涯活躍のまち」の形成**

(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた**高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成**

(4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより**リバースモーゲージの普及**を図り、**住み替え等の住生活関連資金の確保**

(5) 住宅資産の活用や住み替えに関する**相談体制の充実**

サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点
提供：株式会社学研ココファン

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

住宅を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

（基本的な施策）

(1) **空き家活用の促進**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) 民間賃貸住宅への**円滑な入居促進**のため、**居住支援協議会の設置等を支援**

(3) **公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給**。公営住宅の整備・管理について、**地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用**

(4) 公的賃貸住宅団地の**建替え等の実施**、併せて**高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成**による居住環境の再生

UR賃貸住宅の建替え（例）

2

5

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

(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承継されていく**新たな流れの創出

(2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住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**

（基本的な施策）

(1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施

①**建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等**を活用した**品質確保**

②建物状況調査（インスペクション）の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**

③**住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**

④**消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質＋魅力」の向上**（外壁・内装のリフォーム、デザイン等）

⑤既存住宅の**価値向上を反映した評価方法**の普及・定着

(2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅**の供給

(3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**

（土台・床組、基礎）

（小屋組・梁）

インスペクション現場（例）

目標5　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

(1) 耐震性を充たさない住宅(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**

(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

（基本的な施策）

(1) **耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**

(2) リフォームによる**耐震性、耐久性等（長期優良化等）、省エネ性の向上**と**適切な維持管理の促進**

(3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進

(4) **密集市街地における安全を確保**するための**住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**

(5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**

(6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**

(7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**

①**敷地売却制度等**の活用促進、再開発事業を活用した**住宅団地再生**

②**空き家が多いマンション**での合意形成・**団地型マンション**の建替えに関する新たな仕組みの構築

③**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**

目標6　急増する空き家の活用・除却の推進

(1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**

(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**

（基本的な施策）

(1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築

(2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住**等の促進

(3) **古民家**等の再生・他用途活用

(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換**の促進

(5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進

(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実

(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した**計画的な解体・撤去を促進**

改修前　改修後

3

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

(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**

(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**

（基本的な施策）

(1) **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

(2) **伝統的な技術を確実に承継し発展**させるとともに、**CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発**を推進

(3) **住宅ストックビジネス※の活性化**を推進するとともに、**多角化する住生活産業に対応した担い手**を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理　等

(4) **子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大**を促進するとともに、**住生活産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等

CLTを利用した建築物の実大振動台実験

先導的建築物例（木造による耐火建築物・事務所）

目標8　住宅地の魅力の維持・向上

(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にする**ことを目指す

(2) **国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進**し、**居住者の安全性の確保・向上を促進**

（基本的な施策）

(1) **スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携**しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の**居住者の利便性向上**

(2) **住宅団地の再生促進**と、併せて高齢者・子育て支援施設等の**地域の拠点形成**による地域コミュニティと利便性の向上を促進

(3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、**住民によって担われる仕組みを充実**させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、**良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上**

(4) **マンションのコミュニティ活動**が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

(5) **密集市街地の改善整備**や無電柱化の推進、**ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練**等により居住者の**災害時の安全性を向上**

良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
（例：仙台市泉区）

4

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

(1) 大都市圏では、**出生率が低く**、**高齢者が大幅に増加**。一方、依然として、**長時間通勤の解消**、**居住水準の向上**、**密集市街地の改善**等が課題。

(2) **地域ごとの住宅需要を見極めるとともに**、地域の実情に応じた**都市農地の保全**の在り方等に留意が必要。

(3) 地域の属性に応じた施策を推進。
① 都心の地域その他既成市街地内 ― **建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用**
② 郊外型の新市街地開発 ― **既着手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定**

(4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、**立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携**し、各種施策を実施。

【住宅紛争処理支援センターにおける電話相談の件数】

【相談ブース】

出典:公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

① 計画の目標の実現のためには、i) **住生活産業を担う民間事業者**、ii) **地方公共団体**、iii) **居住者や地域住民の役割が重要**

② ①を補完する主体として、**都市再生機構・住宅金融支援機構**が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、**その機能を十分発揮**

③ 上記主体に加え、**地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力**

④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、**防災分野**、**福祉分野**、**まちづくり分野**、**環境・エネルギー分野**等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進

(2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

①住宅の**新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の利活用や売却・賃貸等**に関する**消費者の相談体制の充実**・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進

②消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、**関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実**

③既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進 等

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

①**多様な住宅ローンの安定的な供給**や**リバースモーゲージの普及**が、市場を通じての消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。

②**民間事業者の円滑な資金調達**が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要

③施策の重要度・優先順位に応じて、**政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）**を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じる。

(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

①全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示

②都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す

③市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

①政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、**おおむね５年後に計画を見直す**

成果指標一覧

（☆）は新規

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

①子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率
【全国】 42%（H25）→ 50%（H37）
【大都市圏】37%（H25）→ 50%（H37）
※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（H26）→ 4%（H37）
③（☆）高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77%（H26）→ 90%（H37）
④（☆）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
0団地（H27）→ 150団地程度（H37）
⑤建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割
⑥高齢者の居住する住宅の一定のﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化率
41%（H25）→ 75%（H37）

目標３ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

⑦最低居住面積水準未満率
4.2%（H25）→ 早期に解消
●（再掲）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
●（再掲）建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

⑧既存住宅流通の市場規模
４兆円（H25）→ ８兆円（H37）
⑨（☆）既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
５%（H26）→ 20%（H37）
⑩新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3%（H26）→ 20%（H37）

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

⑪耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18%（H25）→ おおむね解消（H37）
⑫リフォームの市場規模
７兆円（H25）→ 12兆円（H37）
⑬省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
６%（H25）→ 20%（H37）
⑭（☆）マンションの建替え等の件数（S50からの累計）
約250件（H26）→ 約500件（H37）
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）

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

⑯（☆）空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
０割（H26）→ おおむね８割（H37）
⑰（☆）賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸（H25）
→ 400万戸程度におさえる（H37）

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

●（再掲）既存住宅流通の市場規模
●（再掲）リフォームの市場規模

目標８ 住宅地の魅力の維持・向上

⑱地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha（速報）（H27）
→ おおむね解消（H32）
●（再掲）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
●（再掲）建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
●（参考）景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）
458団体（H26）→ 約700団体（H32）
●（参考）市街地等の幹線道路の無電柱化率
16%（H26）→ 20%（H32）
●（参考）最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合
【洪水】-（H26）→ 100%（H32）
【内水】-（H26）→ 100%（H32）
【津波】0%（H26）→ 100%（H32）
【高潮】-（H26）→ 100%（H32）
●（参考）土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合
約33%（H26）→ 約100%（H32）
●（参考）国管理河川におけるタイムラインの策定数
148市区町村（H26）→ 730市区町村（H32）

.

5

６．住生活基本計画（全国計画）
（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）

住生活基本計画（全国計画）　（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する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を、平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

第１　住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針

（１）住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題

（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。

・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

○　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。

◇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。

○　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。

※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。

◇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。

○　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。

・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）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

（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。

○　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。

（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。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。

・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 ㎢（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に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（2001）年）

（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）

○　i)医療・福祉・介護需要、高齢の生活保護受給世帯の増加等をもたらすおそれがある高齢化問題、ii)空き家問題、iii)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因。

○　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。

○　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。

○　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。

（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。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。

（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。

○　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。

（２）施策の基本的な方針

○　本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、（１）で示した課題に対応するための政策を、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。

○　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。

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
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
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

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
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
目標６　急増する空き家の活用・除却の推進

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
目標８　住宅地の魅力の維持・向上

第２　目標と基本的な施策

【居住者からの視点】

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

（１）結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
（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

（基本的な施策）

（１）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
①民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進すること等により、民間賃貸住宅を活用
②子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、ＵＲ賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
③子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持ち家の取得を支援
（２）世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進
（３）住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進

（成果指標）

・子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率

【全国】　42%（平成 25）→50%（平成 37）
【大都市圏】　37%（平成 25）→50%（平成 37）

目標２　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

（１）高齢者が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
（２）高齢者が望む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

（基本的な施策）

（１）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
（２）まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
（３）公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
（４）公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保
（５）高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

（成果指標）

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（平成 26）→4%（平成 37）

・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%（平成 26）→90%（平成 37）

・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（平成 27）→150 団地程度（平成 37）

・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～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割

・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※
41%（平成 25）→75%（平成 37）
※一定のバリアフリー化率：２箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

6

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

住宅を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

（基本的な施策）

（１）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）民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者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、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
（３）公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
（４）公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

（成果指標）

・最低居住面積水準未満率
4.2%（平成 25）→早期に解消

・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）
0 団地（平成 27）→150 団地程度（平成 37）

・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（再掲）
平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割

【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

（１）「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅と

して市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出

（２）既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住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

（基本的な施策）

（１）既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施

①建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保

②建物状況調査（インスペクション）における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上

③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実

④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

⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着

（２）耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給

（３）資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

（成果指標）

・既存住宅流通の市場規模

4 兆円（平成 25）→8 兆円（平成 37）

・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%（平成 26）→20%（平成 37）

・新築住宅における認定長期優良住宅の割合

11.3%（平成 26）→20%（平成 37）

目標５　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

（１）約 900 万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、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

（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

（基本的な施策）

（１）質の高い住宅ストックを将来世代へ承継するため、耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新

（２）耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進

（３）ヒートショック防止等の健康増進・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、あるいは効果が実感できるようなリフォームの促進

（４）密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討

（５）民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討

（６）リフォームに関する消費者の相談体制や消費者が安心してリフォーム事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度の充実・普及

（７）マンションに関しては、総合的な施策を講じることにより、適切な維持管理や建替え・改修を促進

①敷地売却制度等を活用したマンションの円滑な建替え・改修や再開発事業を活用した住宅団地の再生を促進

②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

③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

（成果指標）

・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%（平成 25）→おおむね解消（平成 37）

・リフォームの市場規模

7 兆円（平成 25）→12 兆円（平成 37）

・省エネ基準を充たす住宅ストックの割合

6%（平成 25）→20%（平成 37）

・マンションの建替え等の件数※

約 250 件（平成 26）→約 500 件（平成 37）

※昭和 50 年からの累計

・25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

46%（平成 25）→70%（平成 37）

目標６　急増する空き家の活用・除却の推進

（１）空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制

（２）地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

（基本的な施策）

（１）良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築

（２）空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進

（３）伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用を促進

（４）介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進

（５）定期借家制度、DIY 型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進

（６）空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集・開示方法の充実

（７）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

（成果指標）

・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（平成 26）→おおむね８割（平成 37）

・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

318 万戸（平成 25）→ 400 万戸程度におさえる（平成 37）

【産業・地域からの視点】

目標７　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

（１）後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、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

（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

（基本的な施策）

（１）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

（２）伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進

（３）既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等のいわゆる住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※定期メンテナンス、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家巡回サービス、DIY ビジネス、BIM データ等

（４）生活の利便性の向上と新たな市場創出のため、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出･拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、暮らしのトラブル駆けつけ、防犯・セキュリティ技術、保管クリーニング、粗大ゴミ搬出、家具移動、食事宅配、ICT 対応型住宅、遠隔健康管理、IoT 住宅、ロボット技術等

（成果指標）

・リフォームの市場規模（再掲）

7 兆円（平成 25）→12 兆円（平成 37）

・既存住宅流通の市場規模（再掲）

4 兆円（平成 25）→8 兆円（平成 37）

目標８　住宅地の魅力の維持・向上

（１）地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す

（２）国土強靭化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

（基本的な施策）

（１）スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、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

（２）住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進

（３）ＮＰＯやまちづくりコーディネーターといった専門家による支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用した、良好な景観の形成、高齢者や子どもを地域全体で見守ること等ができる豊かなコミュニティの維持・向上を目指す

（４）マンションのコミュニティ活動について、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の多様な主体により、適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

（５）密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る

（成果指標）

・地震時等に著しく危険な密集市街地※の面積

約 4,450ha （平成 27 速報）→おおむね解消（平成 32）

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

・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）

0 団地（平成 27）→150 団地程度（平成 37）

・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（再掲）

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割

・（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（平成 26）→約 700 団体（平成 32）

・（参考）市街地等の幹線道路の無電柱化率

16%（平成 26）→20%（平成 32）

・（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）：－　（平成 26）→100%（平成 32）

（内水）：－　（平成 26）→100%（平成 32）

（津波）：0%（平成 26）→100%（平成 32）

（高潮）：－　（平成 26）→100%（平成 32）

・（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%（平成 26）→ 約 100%（平成 32）

・（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（平成 26）→730 市区町村（平成 32）

第３ 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

（１）基本的な考え方

①大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。

②また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。

③このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。

④具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

ア　都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進。

イ　郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限定。

（２）住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

①（１）を踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定。

②その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。

③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施。

第４　施策の総合的かつ計画的な推進

（１）住生活に関わる主体・施策分野の連携

①本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本。そのため、住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要。

②公営住宅の整備・管理等の住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠。

③次の世代に承継される住宅ストックの形成や地域コミュニティの維持・向上のためには、居住者や地域住民の役割が重要。

④上記各主体を補完する主体として、都市再生機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待される。住宅金融支援機構については、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の

高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される。そのため、両機構が担うべき役割を踏まえつつ、その機能を十分発揮させていく。

⑤上記各主体に加え、地域住民の団体、ＮＰＯなどを含めた住生活に関わる主体が相互に連携及び協力することが重要。

⑥国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。

⑦国と地方公共団体等の各主体が連携することにより、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を推進するとともに、国民に対する住生活の向上についての教育活動・広報活動等を推進する。

（２）消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

①住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、住宅に関わるトラブル、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実や、住宅に関する紛争の処理についてのＡＤＲ（裁判外紛争処理手続）の利用を促進。

②消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、IT の活用等により情報提供のあり方を充実。

③今後、既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進。

④民間賃貸住宅におけるトラブルの未然防止等のため、賃貸住宅標準契約書や原状回復ガイドライン等の標準ルールや賃貸住宅管理業者登録制度を普及。

⑤消費者等に対し、地域材を用いた良質な木造住宅や和の住まい、住宅における健康への配慮等に関する普及啓発を推進。

6

（３）住宅金融市場の整備と税財政上の措置

①消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要。また、住宅を資産として活用するリバースモーゲージの普及も重要。

②多様な居住ニーズに対応した良質な住宅が市場に供給されるためには、民間事業者が必要な資金を円滑に調達できることも重要。今後、質の高い住宅ストックへの更新や既存住宅の流通を促進するためには、買取再販事業者等の既存住宅の更新や流通を担う民間事業者の資金調達を円滑にすることが必要。

③資産として承継できる良質な住宅ストックの形成など本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要。

（４）全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示。

②広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）を策定。

③住生活をめぐる課題は大都市圏・地方圏で異なるなど地域によって多様。地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが必要。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要。これまで以上に市町村計画の策定を促進し、都道府県との連携を強化。必要な情報の提供などを通じて支援。

（５）政策評価の実施と計画の見直し

①目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

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

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙１～４を定める。
また、公営住宅の供給については、別紙５の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙１　住宅性能水準
別紙２　居住環境水準
別紙３　誘導居住面積水準
別紙４　最低居住面積水準
別紙５　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

別紙１　住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

１　基本的機能

(1) 居住室の構成等

① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

２　居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気

等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙２　居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

１　居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

２　居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

項　目	指　標
（1）安全・安心 ①　地震・大規模な火災に対する安全性	・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
②　自然災害に対する安全性	・地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合 ・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積
③　日常生活の安全性	・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数
④　環境阻害の防止	・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
（2）美しさ・豊かさ ①　緑	・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】
②　市街地の空間のゆとり・景観	・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
（3）持続性 ①　良好なコミュニティ及び市街地の持続性	・空家率
②　環境負荷への配慮	・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
（4）日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ①　高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率
②　ユニバーサルデザイン	・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

6

別紙３　誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、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誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙１の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

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

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は０．２５人、３歳以上６歳未満の者は０．５人、６歳以上１０歳未満の者は０．７５人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。
２　世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５％を控除する。
３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。
　① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
　② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙４　最低居住面積水準

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

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙１の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者　２５㎡
(2) ２人以上の世帯　１０㎡×世帯人数＋１０㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は０．２５人、３歳以上６歳未満の者は０．５人、６歳以上１０歳未満の者は０．７５人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。
２　世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５％を控除する。
３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。
　① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
　② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
　③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

別紙５　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

1　公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者･高額所得者対策の実施､世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。

2　当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。

3　公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

.

6

７．住生活基本法関係

住生活基本法（平成 18 年６月８日法律第 61 号）

最終改正：平成 23 年８月 30 日法律第 105 号

目次

第１章　総則（第１条―第 10 条）
第２章　基本的施策（第 11 条―第 14 条）
第３章　住生活基本計画（第 15 条―第 20 条）
第４章　雑則（第 21 条・第 22 条）
附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この法律において「住生活基本計画」とは、第 15 条第１項に規定する全国計画及び第 17 条第１項に規定する都道府県計画をいう。

２　この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

一　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第２条第２号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）

二　住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第２条第６項に規定する改良住宅

三　独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅

四　独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅

五　前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第３条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第４条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第５条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第６条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを

育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第７条　国及び地方公共団体は、第３条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

３　国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

（住宅関連事業者の責務）

第８条　住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

２　前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

（関係者相互の連携及び協力）

第９条　国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、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その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

（法制上の措置等）

第 10 条　政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第２章　基本的施策

（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又は適正化）

第 11 条　国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、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又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

（地域における居住環境の維持及び向上）

第 12 条　国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

（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）

第 13 条　国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他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のために必要な施策を講ずるものとする。

（居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等）

第14条　国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営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等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第３章　住生活基本計画

（全国計画）

第15条　政府は、基本理念にのっとり、前章に定める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（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

２　全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一　計画期間

二　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

三　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

四　前号の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って基本的なものに関する事項

五　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として政令で定める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

六　前各号に掲げるもののほか、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

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

４　国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

５　国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

６　前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

（全国計画に係る政策の評価）

第16条　国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成13年法律第86号）第６条第１項の基本計画を定めるときは、同条第２項第６号の政策として、全国計画を定めなければならない。

２　国土交通大臣は、前条第５項（同条第６項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から２年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第７条第１項の実施計画を初めて定めるときは、同条第２項第１号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

第17条　都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

２　都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一　計画期間

二　当該都道府県の区域内におけ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

三　当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四　前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五　計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六　第15条第２項第５号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

七　前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における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

3　都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第５条第１項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4　都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第２項第５号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5　国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6　都道府県計画は、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）第２条第１項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第２条第１項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

7　都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

8　第３項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

第18条　国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2　国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成10年法律第７号）第２条第２項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の２第１項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

3　独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第19条　関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第20条　国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第４章　雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第21条　国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2　国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第22条　この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚

生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附　則（抄）

（施行期日）

第１条　この法律は、公布の日から施行する。

住生活基本法施行令（平成 18 年６月８日政令第 213 号）

内閣は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第２項第５号の規定に基づき、この政令を制定する。

住生活基本法第 15 条第２項第５号の政令で定める都道府県は、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県とする。

附　則（抄）

（施行期日）

第１条　この政令は、公布の日から施行する。

住生活基本法施行規則（平成 18 年６月８日国土交通省令第 70 号）

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第４項（同条第６項において準用する場合を含む。）及び第 17 条第３項（同条第８項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、住生活基本法施行規則を次のように定める。

（全国計画に国民の意見を反映させるために必要な措置）

第１条　住生活基本法（以下「法」という。）第 15 条第４項（同条第６項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、同条第１項に規定する全国計画の素案及び当該素案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先その他意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により一般に周知する方法とする。

（都道府県計画に住民の意見を反映させるために必要な措置）

第２条　法第 17 条第３項（同条第８項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、同条第１項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

附　則（抄）

（施行期日）

第１条　この省令は、公布の日から施行する。

住生活基本法案に対する附帯決議（衆議院国土交通委員会　平成 18 年４月 28 日）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

一　二十一世紀にふさわしい新たな住宅政策の推進のため、本基本法のもとで必要な法律、制度等の整備により総合的な住宅政策体系が構築されるよう、また、個々の施策が効率よく適切に実施され、ゆとりある豊かな住生活が実現するよう、関係機関が最大限努力すること。

二　構造計算書偽装問題、悪質な住宅リフォーム詐欺、相次いで発生する自然災害と逼迫する大規模地震の可能性等により、住まいの安全性に対する信頼が揺らいでいることを踏まえ、国民の不安を解消し、信頼を回復するよう、政府として取り組むこと。

三　住宅事情は地域によって様々であり、その改善・向上は住民の生活に密着した課題であること、また、市町村合併が進展していること等を踏まえると、市町村の役割は大きいものと思料されることから、市町村が地域の住宅政策に主体的・積極的に取り組めるよう、都道府県との連携協力のもと、十分な配慮を行うこと。

四　住生活基本計画の全国計画の策定に当たっては、我が国の国土における気候風土、歴史文化の多様性を尊重・活用するよう、十分に配慮するとともに、目標の設定に当たっては、国民の住生活の安定と向上が効果的に推進されるよう、分かりやすい指標とアウトカム目標の設定に努めること。また、都道府県計画の策定に当たっては、市町村との十分な協議を行うとともに、地域の住民の意見の反映に努めるよう、必要な措置を講ずること。

五　住宅建設計画法のもとで居住水準・住環境水準の向上が図られてきたが、住宅の量から質へと追求すべき政策対象がシフトすることも踏まえ、最低居住水準未満世帯の早期解消を含め、居住水準、住環境水準の向上に一層努力すること。

六　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進を図るため、交付金・補助金、税制等財政上の支援の充実に努めるとともに、住宅政策の実施機関として重要な役割を果たしてきた住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等について、これらが担うべき役割を踏まえ、その機能を十分発揮させていくこと。

七　住宅弱者を救済するためのセーフティネット機能を確保する上で、公営住宅等公的賃貸住宅の役割は依然として重要であり、需要に対応した供給等が今後も継続して適切に行われ、住生活の安定の確保が図られるよう、十分に配慮すること。

八　住宅に対するニーズと、中古住宅を含む住宅の供給等の間のミスマッチを解消し、ストックの有効活用と、居住水準、住み手の満足度の向上を図るため、市場の整備、流通の促進のために必要な施策の推進に努めること。

九　良好な居住環境の形成を図る一環として、大都市圏を中心に大量に存在する密集市街地の早期解消に向けて、一層積極的強力な取組みに努めること。

住生活基本法案に対する附帯決議（参議院国土交通委員会　平成 18 年６月１日）

住生活の安定の確保は、すべての国民にとって必要不可欠なものであることを再認識し、政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、少子高齢化時代に対応し得る住宅政策の確立のため、本基本法の下で必要な法律、制度等の整備による総合的な住宅政策体系の構築とともに、個々の施策の効果的かつ効率的な実施を通じて豊かな住生活が実現されるよう、関係機関は最大限の努力を行うこと。

二、住生活基本計画の実施に当たっては、我が国の気候風土、歴史文化が地域によって多様であることにかんがみ、地域特性を知悉する市町村による主体的、積極的、計画的な取組が行われるよう十分配慮すること。

三、住宅弱者のためのセーフティネットを確保する上で、公営住宅等公的賃貸住宅の役割は依然として重要であることにかんがみ、需要に対応した供給等が今後も継続して適切に行われるよう十分配慮すること。

また、民間住宅の活用も含め効率的・効果的な新たな仕組みの導入に向けた検討を開始すること。

四、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、税制が果たす役割の重要性にかんがみ住宅関連税制の充実に努めるとともに、交付金・補助金等の一層の活用を図ること。

また、住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等について、住宅政策の実施機関としての責務を踏まえ、その機能が十分発揮されるようにすること。

五、住生活の安全・安心を確保するため、大都市圏を中心に大量に存在する密集市街地の早期解消に向けて、一層積極的かつ強力な取組に努めるとともに、最近におけるミニ開発等が新たな負の遺産として将来の禍根とならないよう適切な対応を行うこと。

六、住まいの安全性と建築行政に対する信頼が大きく揺らいでいることを踏まえ、国民の不安を解消するため、建築確認検査行政において適切な措置を講じること。

右決議する。

7

住生活基本計画（都道府県計画）の変更等について

〔平成28.4.12　住第54号　　千葉県
県土整備部都市整備局長から市町村長あて〕

このことについて、別添（写）のとおり国土交通省住宅局長及び政策統括官から技術的助言がありましたので、通知します。

なお、県では、住生活基本計画（全国計画）の変更を踏まえ、「第２次千葉県住生活基本計画（平成 24 年 2 月策定）」を見直し、「第３次千葉県住生活基本計画（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）」を新たに策定する予定としております。

また、住生活基本計画（市町村計画）については、住生活基本法で策定を義務付けされておりませんが、法の目的の達成には市町村計画の策定が重要　であると考えております。

つきましては、まだ住生活基本計画（市町村計画）を策定していない市町村におかれましては、計画策定について検討していただくとともに、すでに計画を策定している市町村におかれましても、必要に応じて内容の見直しを検討していただきますようお願いいたします。

なお、住生活基本計画（市町村計画）の策定に係る調査・検討に要する経費については、社会資本総合整備計画に位置付けることにより、社会資本整備総合交付金を活用することができます。

住生活基本計画（都道府県計画）の変更について

〔平成 28.4.6　国住政第３号 国土企第２号　国土交通省住宅局長
及び国土交通省政策統括官　から　都道府県知事あて〕

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 15 条第 6 項の規定に基づき、平成 28 年 3 月 18 日に住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）の変更について閣議決定されました。

政府においては、変更後の全国計画に基づき、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こととしていますが、各都道府県におかれましても、変更後の全国計画の内容を十分に御理解の上、住生活の安定の確保及び向上の促進に向けた一層の取組みをお願いします。

この通知は、法の趣旨に従い、法第 17 条第 8 項に規定する住生活基本計画（都道府県計画）（以下「都道府県計画」という。）の変更が円滑に行われるよう、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づき、国の考え方、留意点等を示す技術的助言として発出するものです。

各都道府県におかれては、下記事項を御了知の上、都道府県計画の変更に遺漏なきよう取り組んでいただくとともに、市町村（特別区を含む。以下同じ。）における施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）の策定の促進等を図るため、貴管内市町村へ周知されますようお願いいたします。

記

Ⅰ　変更の趣旨について

平成 23 年 3 月 15 日に閣議決定された全国計画の第 4 において、「本計画は…10 年間を計画期間として定めるものであるが、今後の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。」こととされていることを踏まえ、社会資本整備審議会住宅宅地分科会における審議を経て、今般、平成 28 年度から平成 37 年度を計画期間として、全国計画の変更が閣議決定されたところです。

Ⅱ　変更の内容について

本変更では、社会経済情勢の変化等を鑑み、計画全体を全面的に見直しています。

住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題に対応するための政策について、「居住者からの視点」、「住宅ストックか

らの視点」、「産業・地域からの視点」という３つの視点から８つの目標を立てています。目標の達成度を示す成果指標については、18 の指標を設定し、そのうち６の指標を新規に設定しました。

今後は、変更後の全国計画に基づく施策を具体化し、関係行政機関が連携して推進していくこととしています。

具体的な内容につきましては、別添の「住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）」をご参照ください。

Ⅲ　都道府県計画の変更について

１．計画期間及び変更時期

都道府県計画は、全国計画に即して定めるものとされており（法第 17 条第１項）、今般、全国計画が平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間として変更されたことから、都道府県計画の計画期間も平成 28 年度から平成 37 年度までとしてください。このため、各都道府県においては、できるだけ早期に計画を変更することが望ましいところです。

２．計画事項（法第 17 条第２項関係）

都道府県計画に記載すべき事項（以下「計画事項」という。）については法第 17 条第２項各号のとおりであり、これらの計画事項がすべて記載されていれば、計画の構成や計画事項の記載順については全国計画と異なっても差し支えありません。それぞれの計画事項については以下の点に御留意の上、記載してください。

１）計画期間（第１号関係）

上記のとおり、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間としてください。

２）施策についての基本的な方針（第２号関係）、目標（第３号関係）、目標を達成するために必要と認められる施策に関する事項（第４号関係）及び施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項（第７号関係）

全国計画に即して、地域の特性を踏まえた内容を記載してください。なお、「全国計画に即して」とは、全国計画と都道府県計画が基本的な考え方において整合性の図られたものになっているという趣旨であり、この範囲内において、全国計画と都道府県計画の記載内容が異なっても差し支えありません。

３）指標（第３号関係）

全国計画においては、目標の主な事項についてその達成状況を定量的に測定するための指標を、社会経済情勢の変化等に即して内容を見直し、設定したところです。都道府県計画においても、指標を設定する場合は、必要に応じて指標の内容を見直すことが望ましいところであり、全国計画に記載された指標の中からの選択、全国計画にない指標の追加、全国計画と異なる目標値や目標年次の設定などを行うことにより、地域の実情に応じた指標を設定してください。

４）公営住宅の供給の目標量（第５号関係）

全国計画別紙５の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づき設定してください。

５）住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項（第６号関係）

住生活基本法施行令（平成 18 年政令第 213 号）に規定する 11 都府県にあっては、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の課題に即し、地域ごとの住宅需要を慎重に見極めた上で、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携して、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定するとともに、当該地域における住宅の供給等及び住宅地の供給に関し、集中的かつ総合的に実施すべき施策等を記載してください。

３．変更手続（法第 17 条第３項から第８項関係）

１）法定手続

都道府県計画の変更に当たっては、計画案について、あらかじめ、

①　住民の意見を反映させるために必要な措置（パブリックコメントの募集）

②　区域内の市町村への協議

7

③　地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17 年法律第 79 号。以下「地域住宅特別措置法」という。）に基づく地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会への意見聴取

を行う必要があります。

また、法第 17 条第２項第５号に規定する公営住宅の供給の目標量については、あらかじめ、国土交通大臣に協議し、その同意を得る必要があります。

さらに、都道府県計画を変更した際には、インターネット等を通じて遅滞なく公表するとともに、国土交通大臣に報告する必要があります。

２）変更に当たっての留意事項

①　関係部局との連携

住宅は住民生活にとって欠くことのできない基盤であることから、都道府県計画の変更に当たっては、住宅担当部局だけで検討を進めるのではなく、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局とも密接に連携を図り、これらの部局の意見も踏まえて計画案を作成することが望ましいところです。

②　住宅政策審議会等への意見聴取

都道府県において学識経験のある者からなる住宅政策審議会等を設置している場合にあっては、計画案について、あらかじめ当該審議会等の意見を聴くことが望ましいところです。

４．都道府県計画の推進

都道府県は、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされていますが（法第 18 条第１項）、変更後の都道府県計画の推進に当たっては、計画案の作成時と同様に、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局と密接に連携を図り、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実施することが望ましいところです。

その際には、全国計画に基づき国において設置する「住生活安定向上施策推進会議」も参考にしつつ、庁内の担当部局との連携・協力体制を構築することが望ましいところです。

なお、全国計画についても、今後の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、変更を行うこととしており、これに伴い、都道府県計画についても、計画期間や公営住宅の供給の目標量その他の事項について所要の変更を行うことが望ましいところです。

このため、都道府県計画に基づく施策については、その実施状況を定期的に取りまとめるとともに、施策の効果に対する分析・評価を行うことが望ましいところです。

５．その他の留意事項

１）指標

全国計画の成果指標は、目標の主な事項について国民によりわかりやすい形で示す観点から設定したものですが、統計調査により得られるデータに限界があること、目標の達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題があるため、必ずしも住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の全体をカバーするものとはなっていません。

全国計画の成果指標の活用に当たっては、このような指標の性格に十分御留意ください。

２）地域住宅計画との関係

地域住宅特別措置法第６条第１項に規定する地域住宅計画（以下「地域住宅計画」という。）については、都道府県計画の内容を踏まえ、必要に応じて変更を行い、都道府県計画と整合性の図られたものとしてください。

３）社会資本整備総合交付金の活用

都道府県計画の変更に係る調査・検討に要する経費については、社会資本総合整備計画に位置づけることにより、社会資本整備総合交付金を活用することができます。

４）空家等対策計画について

今回、新たに全国計画の成果指標に、「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」を設定しました。都道府県においても、各市町村による空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）に基づく空家等対策計画の策定が推進されるよう支援をお願いいたします。

５）居住支援協議会について

今回、変更された全国計画の基本的な施策において、居住支援協議会の設置・活動の支援について記載をしておりますが、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第 10 条第 1 項に基づき、地方公共団体等は、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に関し必要な措置について協議するため居住支援協議会を組織できることとなっています。さらに、地域の実情を踏まえたきめ細やかな居住支援を実施するためには、基礎自治体である市町村においても、可能な限り居住支援協議会を独自に設立することが望ましいと考えられます。

しかしながら、様々な地域の事情により、市町村による独自の設立が困難である場合は、その役割を果たすために都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり、住宅確保要配慮者の入居の円滑化に向けた取組を推進することが望ましいところです。

このため、各都道府県においては、市町村が居住支援協議会を独自に設立することを支援するとともに、都道府県下の市町村に対し、都道府県が設立する居住支援協議会に参画するよう働きかけることが望ましいところです。

Ⅳ　市町村計画等について

１．市町村計画の策定・変更について

市町村については、法において都道府県計画に相当する計画の策定は義務づけられていませんが、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じるためには、より地域に密着した行政主体である市町村においても市町村計画を策定することが望ましいところです。

このような観点から、まだ市町村計画を策定していない市町村におかれては、全国計画及び都道府県計画の内容を踏まえつつ、市町村計画を策定することが望ましいところです。

また、既に市町村計画を策定している市町村においても、全国計画及び都道府県計画の内容を踏まえつつ、必要に応じて、内容の見直しを検討することが望ましいところです。

市町村計画の策定・変更に当たっては、下記の点に御留意ください。

１）記載内容及び策定・変更手続

市町村計画の記載内容及び策定・変更手続については、全国計画及び都道府県計画の記載内容及び策定・変更手続を参考にしてください。

なお、計画期間については、必ずしも全国計画及び都道府県計画の計画期間の計画期間と一致させる必要はありません。

また、市町村計画において当該市町村における公営住宅の供給の目標量を設定する場合には、都道府県計画で設定された公営住宅の供給の目標量と整合性の図られたものとすることが望ましいところです。

２）市町村計画の推進

都道府県計画と同様、市町村計画の推進に当たっては、住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局と密接に連携を図り、施策を総合的かつ計画的に実施するとともに、今後の計画の見直しに向け、施策の実施状況を定期的に取りまとめ、その効果に対する分析・評価を行うことが望ましいところです。

３）地域住宅計画との関係

既に地域住宅計画を策定している市町村においては、市町村計画の内容を踏まえ、必要に応じて地域住宅計画の変更を行い、市町村計画と整合性の図られたものとすることが望ましいところです。

４）社会資本整備総合交付金の活用

都道府県計画と同様、市町村計画の策定・変更に係る調査・検討に要する経費についても、社会資本総合整備計画に位置づけることにより、社会資本整備総合交付金を活用することができます。

２．その他の留意事項

１）空家等対策計画について

今回、新たに全国計画の成果指標に、「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」を設定しました。各市町村においては、その区域内で空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法に基づく空家等対策計画をできるだけ早期に策定することが望ましいところです。

なお、市町村計画と同様、空家法に基づく空家等対策計画の策定に必要な実態把握に要する経費についても、社会資本総合整備計画に位置づけることにより、社会資本整備総合交付金を活用することができます。

２）居住支援協議会について

今回、変更された全国計画の基本的な施策において、居住支援協議会の設置・活動の支援について記載をしておりますが、住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項に基づき、地方公共団体等は、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に関し必要な措置について協議するため居住支援協議会を組織できることとなっています。さらに、地域の実情を踏まえたきめ細かな居住支援を実施するためには、基礎自治体である市町村においても、可能な限り居住支援協議会を独自に設立することが望ましいと考えられます。

しかしながら、様々な地域の事情により、市町村による独自の設立が困難である場合は、その役割を果たすために都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となり、住宅確保要配慮者の入居の円滑化に向けた取組を推進することが望ましいところです。