

◆第3回 中部ブロック居住支援協議会に係る勉強会

主旨説明

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10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：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

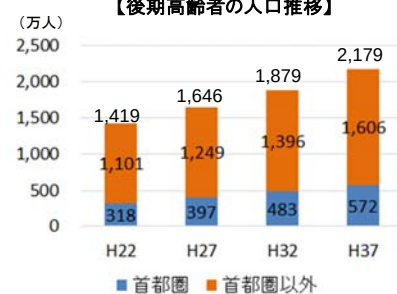
(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・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

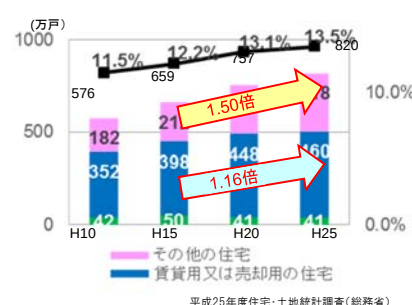
(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

- ・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】



【空き家の種類別・空き家数の推移】



【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**三世帯同居・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：株式会社学研コッパン

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住宅ストックからの視点

目標4 住宅すざろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すざろく」(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**



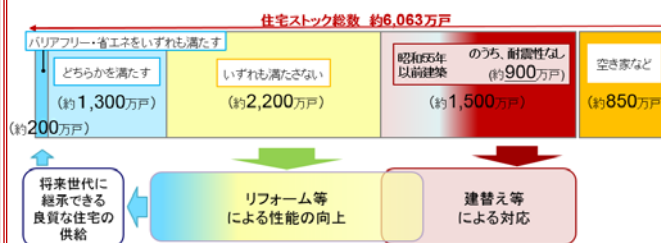
(土台・床組、基礎) (小屋組・梁) インスペクション現場(例)

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**
- (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

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)

重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

	地方公共団体	民間等	民間等
供給・管理主体	公共が <u>直接供給・管理</u> (民間で整備した住宅を買取り・借上げするものを含む)	民間等が供給・管理 <u>地方公共団体が認定</u>	民間等が <u>地方公共団体に登録</u> 地方公共団体が情報提供
補助の考え方	国が地方公共団体に整備費・家賃対策の補助【法定補助】	国・地方公共団体が民間等に整備費・家賃対策の補助【法定補助】	国・地方公共団体が民間等に整備費・家賃対策の補助【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅 等	・サービス付き高齢者向け住宅 ・ <u>新たな住宅セーフティネット制度</u> 等
公的関与 (地方公共団体の裁量)	大 小		

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - － 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - － 低額所得世帯（収入分位25%以下）
 - － その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準
 - － 耐震性能
 - － 一定の居住面積等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】（補助を受けた住宅は専用住宅化）

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金（制度の立上り期）の場合】：国1／3（国の直接補助） 【交付金の場合】：国1／3＋地方1／3 （地方公共団体が実施する場合の間接補助）
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準（特に補助金の場合）について一定要件あり

②（独）住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

（専用の住宅として登録された住宅の場合）

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用（国費上限2万円／月・戸） ② 入居時の家賃債務保証料（国費上限3万円／戸）
補助率	国1／2＋地方1／2（地方が実施する場合の間接補助）
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

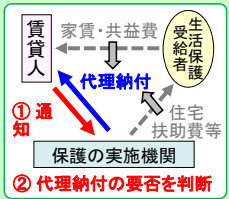
- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について

賃貸人からの通知に基づき代理納付^{（※）}の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援等
補助率	国定額（国の直接補助）

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

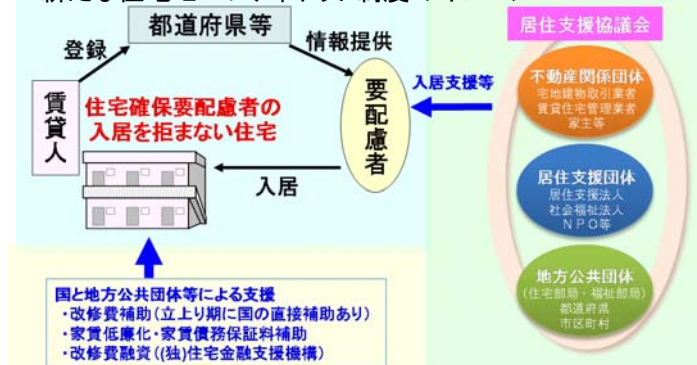
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、（独）住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録（省令等で規定）

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



中部ブロックにおける福祉・住宅行政の連携状況

生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、**東海北陸厚生局と中部地方整備局が連携**して、地方公共団体等への支援に取り組む。

■居住支援協議会に係る勉強会

地域の実情を踏まえたよりきめ細やかな居住支援を実施するため、住宅・福祉両部局の取組みについて理解を深めるとともに、居住支援協議会について体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市町村単位の設立促進等を図る。

<概要>

主催：中部地方整備局 建政部 住宅整備課
北陸地方整備局 建政部 都市・住宅整備課
東海北陸厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課

参加：居住支援協議会設立済市町村、同設立意向市町村、県、ほかを予定（福祉・住宅両部局が参加）

実績：第1回 平成29年9月15日
第2回 平成29年11月10日

<第1回勉強会>

（参加状況）・住宅部局27自治体、35名
・福祉部局23自治体、31名
※両部局からの参加11自治体

（主な議事）

- ・居住支援の課題と居住支援協議会の役割
- ・設立済み団体の事例発表（愛知県、三重県、神戸市）

<第2回勉強会>

（参加状況）・住宅部局24自治体、29名
・福祉部局8自治体、8名
※両部局からの参加5自治体

（主な議事）

- ・大牟田市が進めてきた福祉・住宅における居住政策の連携と実践
- ・豊田市福祉部の居住支援の現状



■各地方公共団体への相談訪問状況

設立済み居住支援協議会の活動状況や各地方公共団体における居住支援状況に関するヒアリングを厚生局と地方整備局で実施。

<実績>

7月14日 岐阜県居住支援協議会
7月24日 愛知県居住支援協議会ヒアリング
7月27日 三重県居住支援協議会ヒアリング
10月12日 愛知県一宮市生活福祉課ヒアリング
10月13日 愛知県安城市高齢福祉課ヒアリング
10月13日 愛知県半田市高齢介護課ほかヒアリング
10月17日 愛知県豊田市地域包括ケア企画課ヒアリング

地方公共団体における居住支援の課題について、地方公共団体へ直接伺って関連する情報提供や意見交換を行っている。引き続き、希望する地方公共団体に対して、直接、意見交換等を実施する予定としている。

■その他、両地方局等開催会議の相互参加 等

H29. 6 第1回関東ブロック市区町村居住支援協議会に係る情報交換会
H29. 7 厚生局課長会議（厚生局主催）
H29. 7 新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会（国土交通本省主催）
H29. 11 低所得高齢者等住まい・生活支援の取組みに関する普及啓発事業 東海ブロック説明会（一財）高齢者住宅財団主催）
H30. 3 居住支援全国サミット（国土交通本省、厚生労働本省主催）