

# 資料編

1. 住生活基本計画（全国計画）	86
2. 住宅マスタープラン計画策定の経過	99
3. 熊本県住宅マスタープラン懇話会	99
4. 参考データ	100
5. 用語の解説	111

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 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、令和 3 年度から令和 12 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

## はじめに

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎である。これまで政府においては、住宅政策の指針となる住生活基本計画の策定を通じ、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきたところである。現在の我が国を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。一方で、急速な技術革新や DX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から 2050 年前後に世界の CO2 排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、各国が対策に大きく舵を切っており、我が国も令和 2 年 10 月に 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

我が国は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られているが、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められている。コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものである。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。政府においては、関係省庁が連携し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に分析・評価し、今後の施策展開に反映していくこととする。

## 第 1 住生活をめぐる現状と課題

### （世帯数、世帯構成）

- 我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和 5 年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の 4 割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和 14 年をピークに減少に転じる見込みである。
  - ・世帯数：5,411 万世帯（令和 2）→ 5,419 万世帯（令和 5）→ 5,348 万世帯（令和 12）
  - ・単身世帯数：1,934 万世帯（令和 2）→ 2,025 万世帯（令和 12）→ 2,029 万世帯（令和 14）
- 新成人（20 歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率 1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は 1.36 となっている。
  - ・新成人（20 歳）人口：170 万人（平成 11）→ 133 万人（平成 21）→ 125 万人（令和元）
  - ・児童のいる世帯数：1,317 万世帯（平成 11）→ 1,232 万世帯（平成 21）→ 1,122 万世帯（令和元）
  - ・共働き世帯数：929 万世帯（平成 11）→ 995 万世帯（平成 21）→ 1,245 万世帯（令和元）
- 高齢者世帯数は増加を続けるが、今後 10 年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については、直近 10 年間で約 80 万戸・床増加し、約 213 万戸・床となっている。
  - ・高齢者世帯数：1,038 万世帯（平成 22）→ 1,377 万世帯（令和 2）→ 1,465 万世帯（令和 12）
- 生活保護受給世帯数は、直近 10 年間で約 49 万世帯増加し、約 164 万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約 47 万世帯増加し、約 139 万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近 5 年間で約 82 万人増加し、約 593 万人※となり、在留外国人の数は、直近 10 年間で約 80 万人増加し、約 293 万人となっている等、住宅の確保に配慮を

必要とする者は多様化している。

※世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見直しは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成30年推計」、平成22年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、総務省「人口推計」、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

※障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成28年）」による。

#### （住宅ストック）

- 我が国の住宅ストック約6,240万戸（平成30年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約5,360万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約1,310万戸、そのうち耐震性不足のものが約700万戸あり、新耐震基準のストック約4,050万戸のうち省エネルギー基準未達成のストックが約3,450万戸を占めている。
- 住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約800万戸程度あると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約16万戸で、ほぼ横ばいで推移している。
- 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この20年間で約182万戸から約349万戸（1.9倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

#### （多様な住まい方、新しい住まい方）

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

#### （新技術の活用、DXの進展）

- 5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。
- 住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

#### （災害と住まい、コミュニティ）

- 我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- 水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。
- 住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

#### （住生活産業）

- 我が国は、建築の許可業者数が約15万業者、大工就業者数が約35万人、住宅投資の規模が年間約22兆円で国内総生産の約4%を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。
- 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつある。
- 住宅生産・管理プロセスにおけるBIMの導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。
- リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。
- 先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国等を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

## 第2 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並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき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、総合的な施策の推進を図ることとする。

### 1. 「社会環境の変化」からの視点

#### 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

##### (基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等を進め、非接触型の環境整備を推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

##### (基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXを推進
- 都市再生機構（UR）において、賃貸住宅の建替え等におけるBIMの導入の試行等を通じた、生産性向上に向けたDXの推進
- 住宅団地における自動運転、MaaSの実施等、住環境におけるDXの推進

##### (成果指標)

- ・DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合  
0%（令和2）→100%（令和7）

#### 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

##### (基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
  - ・避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
  - ・避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制
  - ・災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- 食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継

続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上

- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

## (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

### (基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

### (成果指標)

- ・ 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合  
－ (令和2) → 5割 (令和7)
- ・ 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  
13% (平成30) → おおむね解消 (令和12)
- ・ 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率  
面積: 約2,220ha (令和2) → おおむね解消 (令和12)  
地域防災力の向上に資するソフト対策: 約46% (令和2) → 100% (令和7)

## 2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

### 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

#### (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

##### (基本的な施策)

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保
- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

#### (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

##### (基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 既成市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

##### (成果指標)

- ・ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合  
約1割 (平成30) → 2割 (令和12)

・ 公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率※

29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR 団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250 団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

（1）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

（基本的な施策）

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のための IoT 技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

（2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

（基本的な施策）

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

（成果指標）

・ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

17%（平成30）→ 25%（令和12）

・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2.5%（平成30）→ 4%（令和12）

・ 公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率※【再掲】

29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR 団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250 団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

（1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

（基本的な施策）

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

(成果指標)

- ・ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率  
25% (令和2) → 50% (令和12)

### 3. 「住宅ストック・産業」からの視点

#### 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- 健全なリースバックの普及、リパースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- レジリエンス機能の強化に資する住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H(電気自動車から住宅に電力を供給するシステム)の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT(直交集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO<sub>2</sub>排出量、長期優良性、既存宅地を重

視して、住宅取得を推進

(成果指標)

- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模  
12兆円(平成30)→14兆円(令和12)→20兆円(長期的目標)
- ・ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合  
15%(令和元)→50%(令和12)
- ・ 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  
54%(平成30)→75%(令和12)
- ・ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率(平成25年度比)※  
3%(平成30)→18%(令和12)  
※この指標は、地球温暖化対策計画(平成28年5月13日閣議決定)における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。
- ・ 認定長期優良住宅のストック数  
113万戸(令和元)→約250万戸(令和12)

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

(成果指標)

- ・ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
9万物件(平成27年5月～令和2年3月)→20万物件(令和3～12)
- ・ 居住目的のない空き家数※  
349万戸(平成30)→400万戸程度におさえる(令和12)  
※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展



(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX 等を通じた生産性向上の推進
- CLT 等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 住宅生産プロセスにおける CO2 排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクル CO2 排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGs に貢献するサステナブルな住生活産業の発展
- IoT を活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進
- UR 賃貸住宅において、IoT 等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証
- 新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

(成果指標)

・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】

12 兆円 (平成 30) → 14 兆円 (令和 12) → 20 兆円 (長期的目標)

### 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

法第 15 条第 2 項第 5 号に規定する東京都、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を、次のとおり定める。

(1) 基本的な考え方

- ①本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」や DX の進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ②こうした中、大都市圏については、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特有の課題が存在する。
- ③このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、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図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした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する。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する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する。

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厳に限定する。

## (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) の基本的な考え方を的確に踏まえ、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、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、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する。
- ② その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する
- ③ ①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し、(1)の基本的考え方の具体化を図る。

## 第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定す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を、次のとおり定める。

### (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 本計画に基づく施策を推進していくため、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、住生活基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。
- ② 国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）、独立行政法人都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住生活を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。
- ③ 本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本となるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進する NPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。
- ④ 住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。
- 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) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① 消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、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であるが、中でも長期・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である。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHF については、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な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とともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。
- ② 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である。

### (3) 統計調査の充実等

- ① 本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促

進する。

- ②目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

#### (4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定

- 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している。
- ②都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、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。
- 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様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。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（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉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である。
- ④国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

#### (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に基づき、都道府県計画においては、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、門扉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。

なお、地方公共団体は、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を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

#### 居住環境水準

- (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。

[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満たすことを前提に、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 m<sup>2</sup>

②2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>

(2)都市居住型誘導居住面積水準

①単身者 40 m<sup>2</sup>

②2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1)単身者 25 m<sup>2</sup>

(2)2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 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。

## 2

## 住宅マスタープラン計画策定の経過

令和3年	5月	6日	熊本県住宅マスタープラン懇話会設置
	6月	30日	熊本県住宅マスタープラン改定庁内連絡会議設置
	11月	25日	政策調整会議に付議
	12月	16日	熊本県議会 建設常任委員会に報告
	12月	27日	パブリック・コメントの実施
		）	市町村協議・熊本県地域住宅協議会意見聴取
令和4年	1月	25日	
	2月	24日	国土交通大臣同意

## 3

## 熊本県住宅マスタープラン懇話会

## 【委員名簿】

委員(分野)	氏名(役職等)
委員(住宅計画)	うちやま おさむ 内山 督 氏(熊本大学 名誉教授)
委員(環境)	おやま たかし 小山 貴史 氏((一社)ZEH推進協議会 理事)
委員(民間賃貸住宅)	かわぐち ゆういちろう 川口 雄一郎 氏((公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 熊本県支部長)
委員(子育て世帯)	さわい みか 澤井 美香 氏((一社)こども・子育てあいねっと八代 代表理事)
委員(地域計画)	たにぐち のりこ 谷口 規子 氏((公社)熊本県建築士会女性部会 副部会長)
委員(消費生活)	とくなが りえ 徳永 理映 氏((特非)熊本消費者協会 理事)
委員(不動産管理・流通)	にしがま ひろふみ 西釜 博文 氏((一社)熊本県宅地建物取引業協会 会長)
委員(高齢者住宅)	にしな のぶこ 仁科 伸子 氏(熊本学園大学社会福祉学部 教授)
委員(市町村住宅行政)	よしずみ かずゆき 吉住 和征 氏(熊本市都市建設局 住宅部長)

※50音順、敬称略

## 【開催実績】

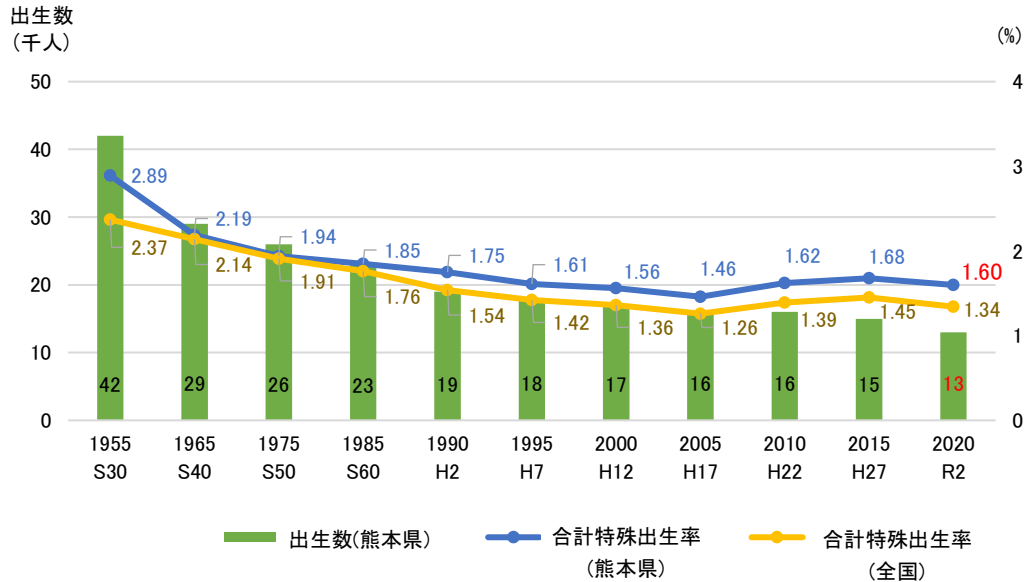
第1回	令和3年	6月	26日	:	改定方針、骨子(案)の検討
第2回	令和3年	8月	28日	:	素案の検討
第3回	令和3年	12月	2日	:	原案の検討

第2章 基本的な方針

1. 現状と課題

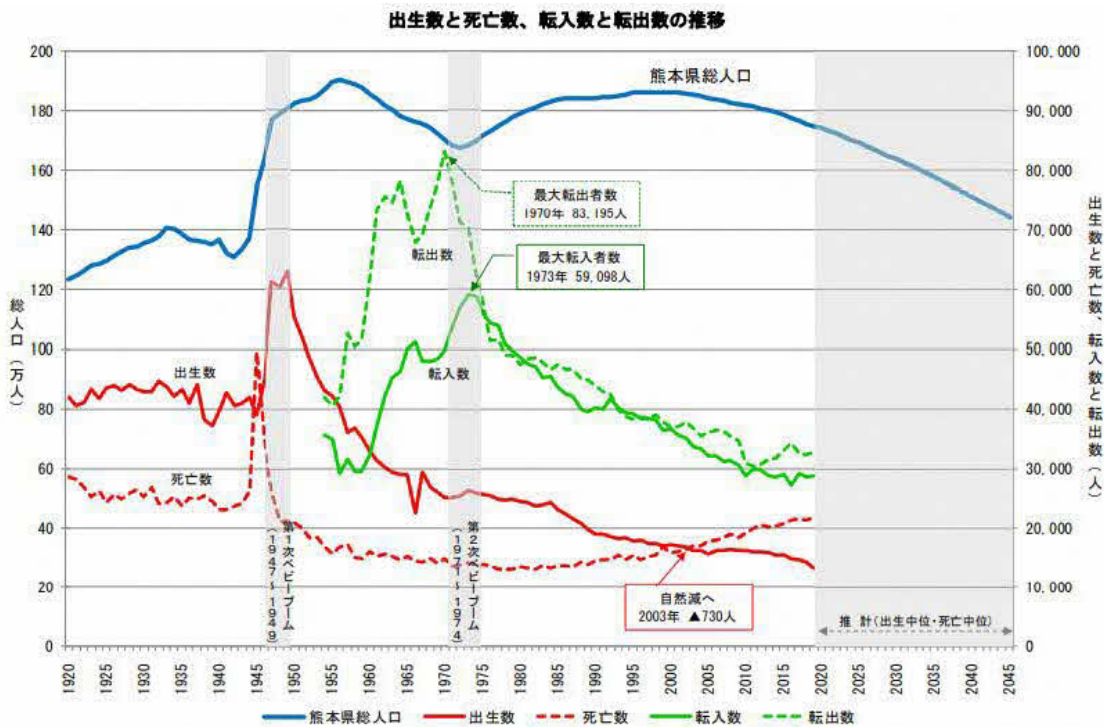
(1) 社会背景に見る現状と課題

1) 人口



資料：人口動態統計（厚生労働省）

図 101 合併特殊出生率の推移（全国・熊本県）



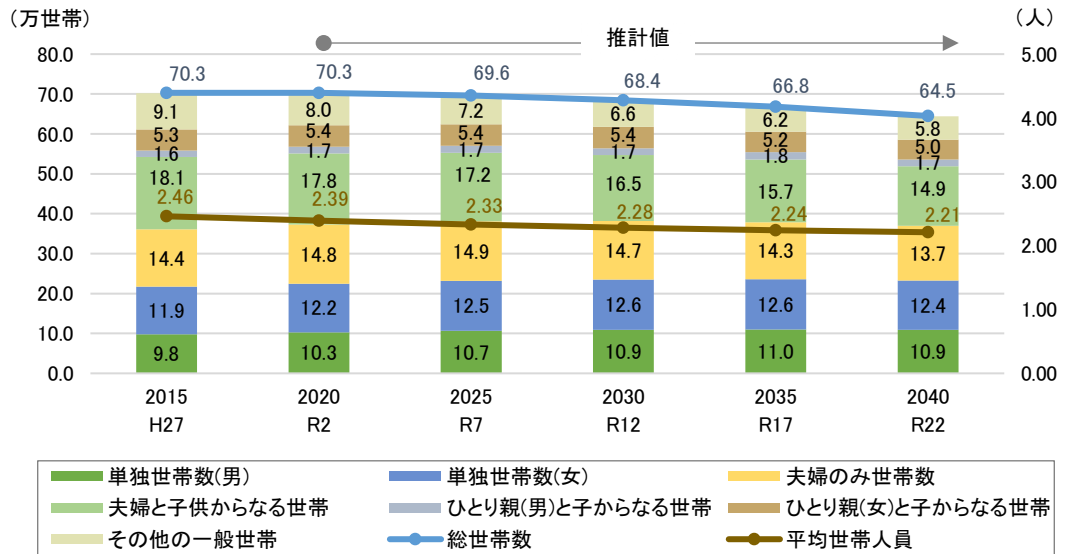
2019年までは「国勢調査、人口推計」（総務省）より作成。2020年以降の総人口は「日本の地域別将来推計人口」（社人研）より作成。出生・死亡数は「人口動態統計」（厚生労働省）、転入・転出数は「住民基本台帳人口移動報告」（総務省）より作成

資料：熊本県人口ビジョン（令和3年（2021年）3月改訂）

図 102 出生数と死亡数、転入数と転出数の推移（熊本県）

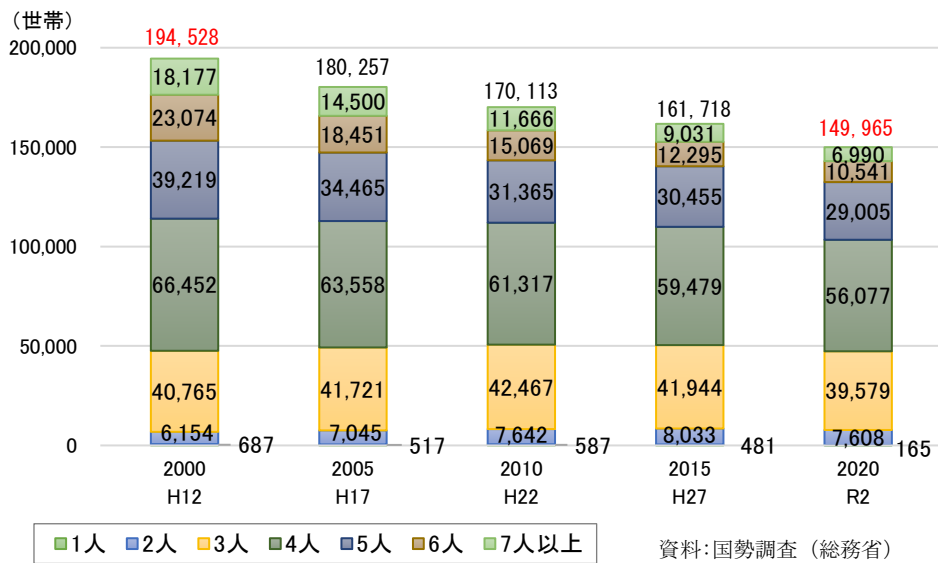


## 2) 世帯



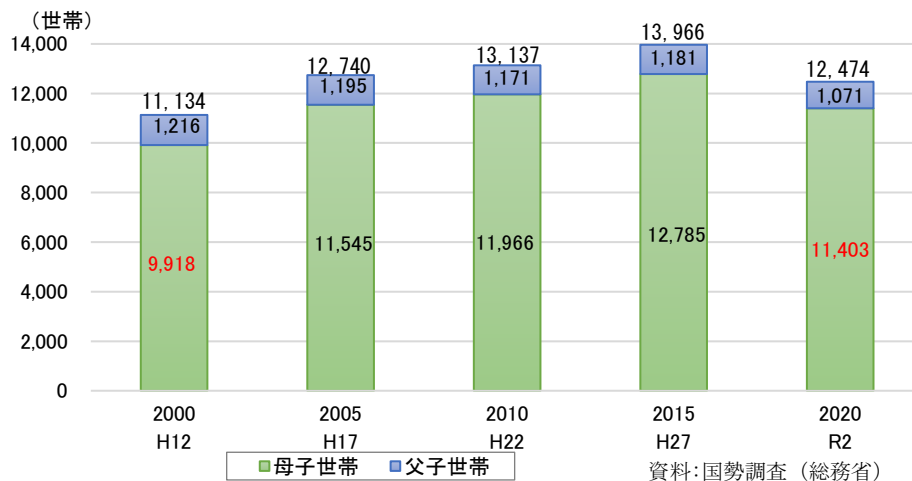
資料: 国勢調査 (総務省)、日本の地域別将来人口推計 (国立社会保障・人口問題研究所)

図 103 世帯種類別世帯数の推移 (熊本県)



資料: 国勢調査 (総務省)

図 104 18歳未満親族のいる世帯人数別一般世帯の推移 (熊本県)



資料: 国勢調査 (総務省)

図 105 母子世帯・父子世帯の推移 (熊本県)

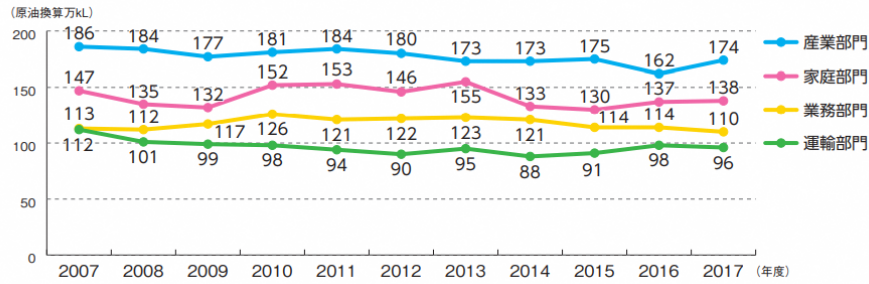


図10 部門別エネルギー消費量の推移(2007~17年度)  
(出典:熊本県調査)

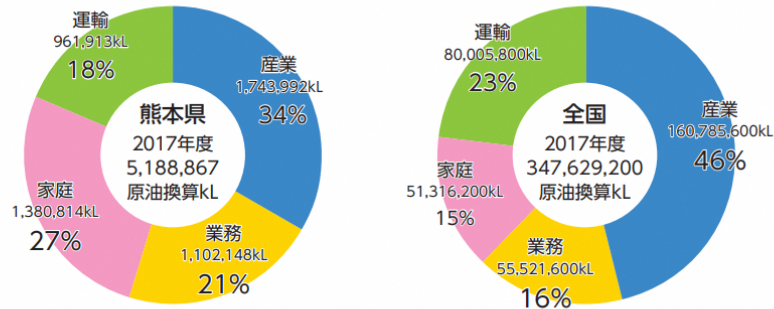
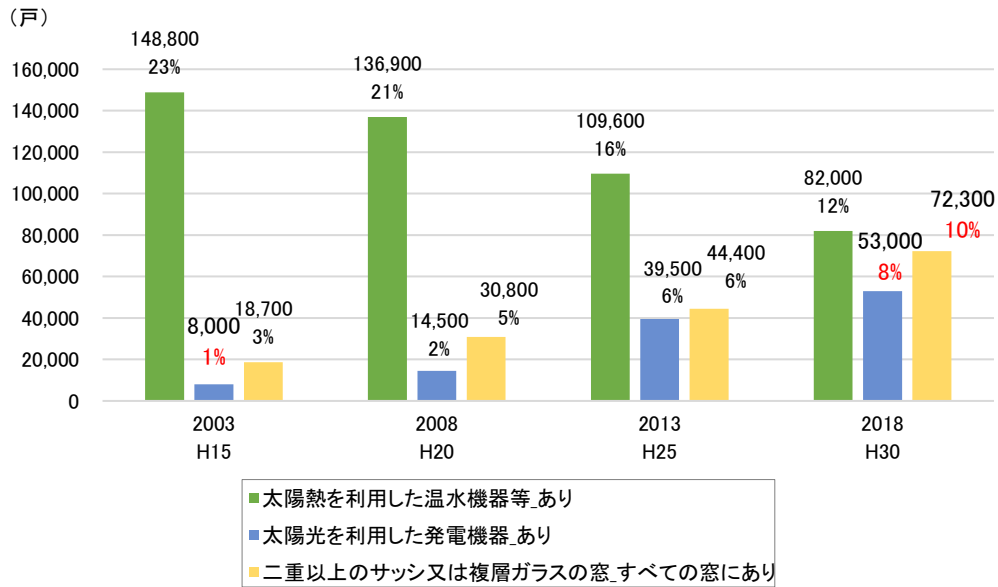


図11 熊本県と全国の部門別エネルギー消費の状況(2017年度)  
(出典:熊本県調査、「都道府県別エネルギー消費統計(各年度)」(資源エネルギー庁))

資料:第2次熊本県総合エネルギー計画/令和2年12月

図106 部門別エネルギー消費量の状況

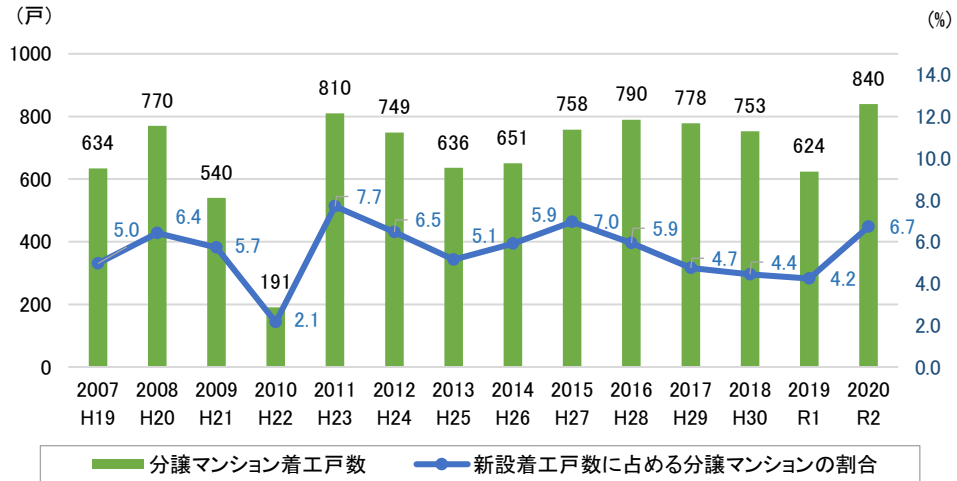


資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図107 省エネルギー設備(熊本県)

1) 住宅ストック

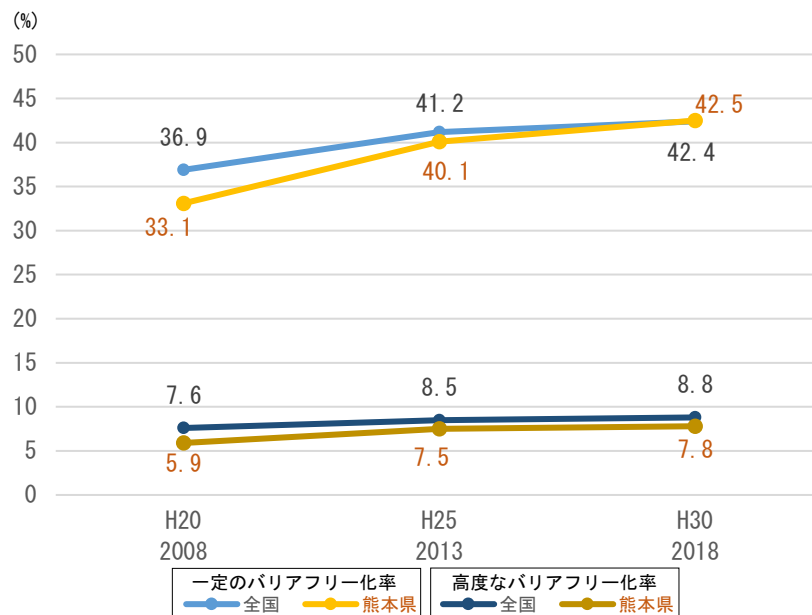
①新設着工戸数



資料:住宅着工統計 (国土交通省)

図 201 新設分譲マンションの推移と新設着工戸数に占める新設分譲マンションの割合 (熊本県)

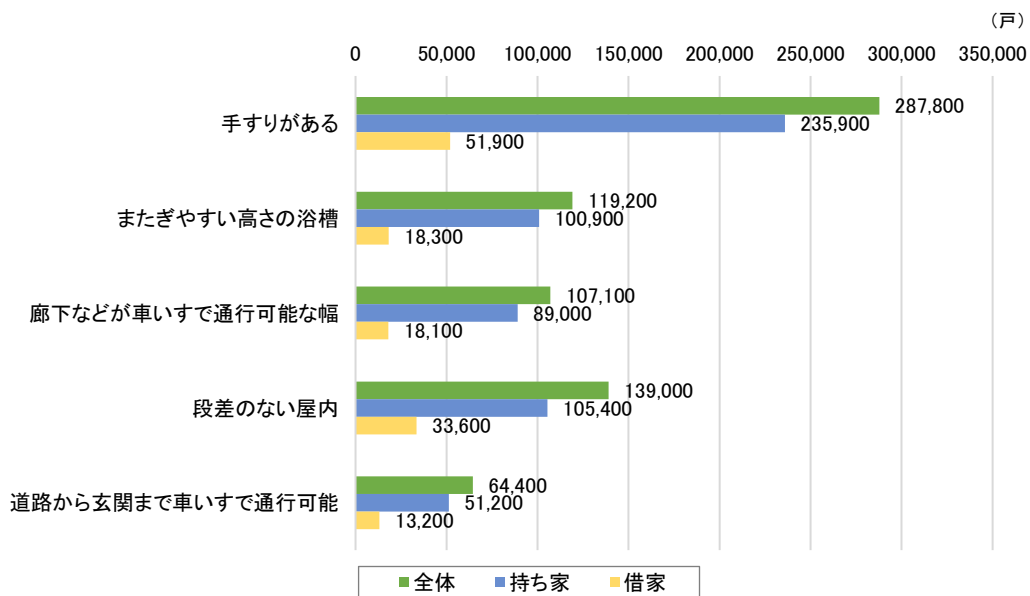
②ユニバーサルデザイン



(注) 一定のバリアフリー化: 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」に該当するもの  
 高度なバリアフリー化: 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当するもの

資料:住宅・土地統計調査 (総務省)

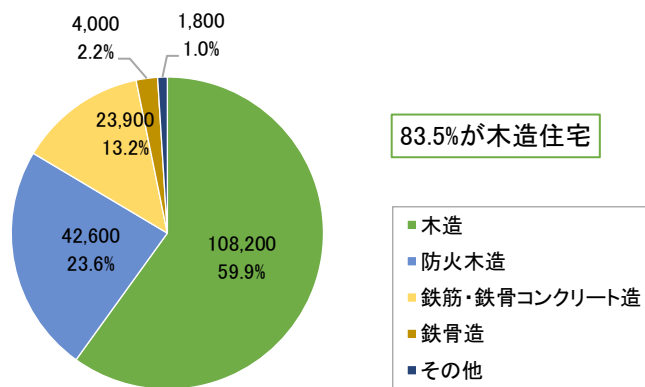
図 202 住宅のバリアフリー化の推移



資料:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

図 203 住宅の種類別高齢者向け設備の状況(熊本県)

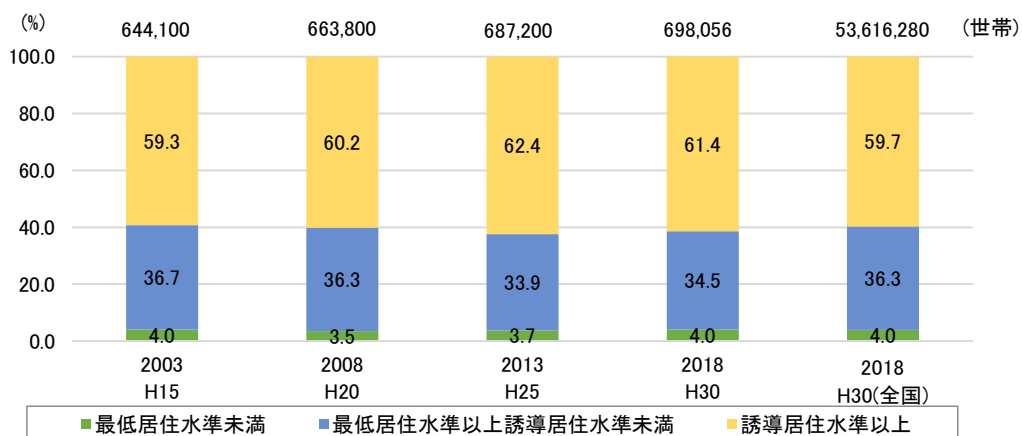
③耐震



資料:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

図 204 新耐震基準(S55)以前に建築されて住宅の構造別割合(熊本県)

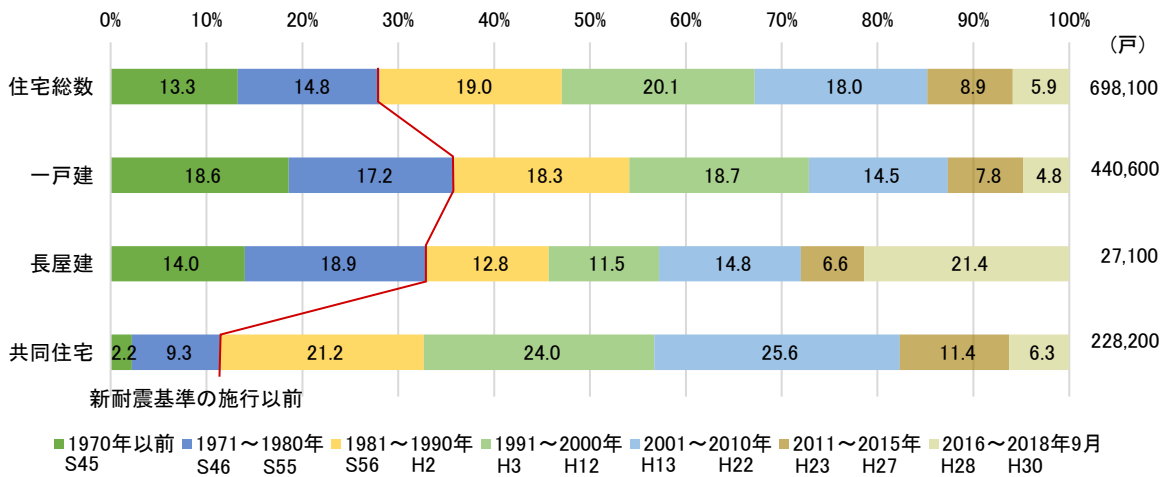
④居住面積



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図 205 居住水準の推移(熊本県)

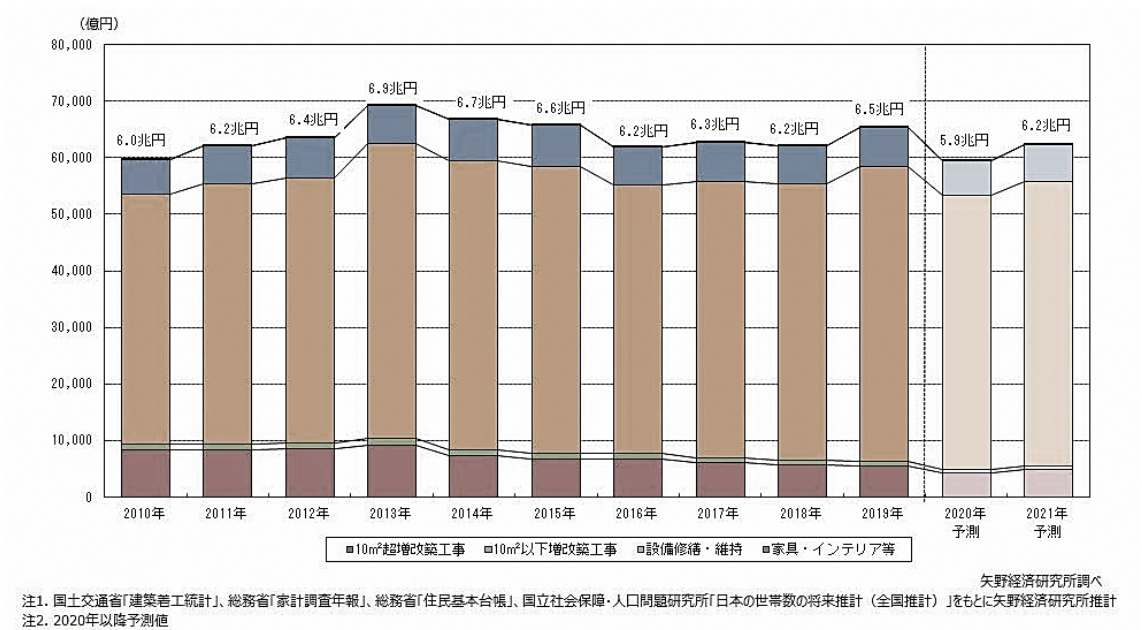
### ⑤ 老朽化



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図 206 建て方別住宅の建築時期（熊本県）

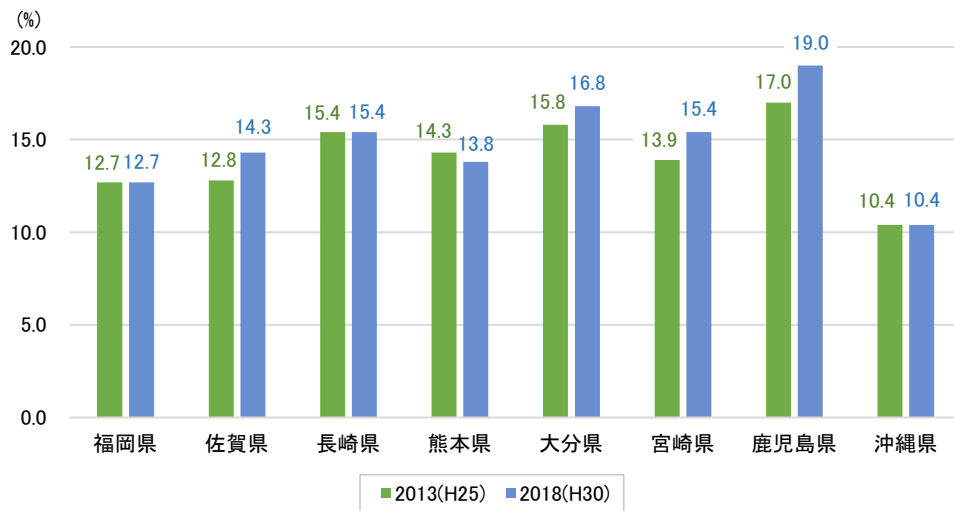
### ⑥ リフォーム



資料：矢野経済研究所（令和2年）

図 207 住宅リフォーム市場の推移（全国）

⑦空き家

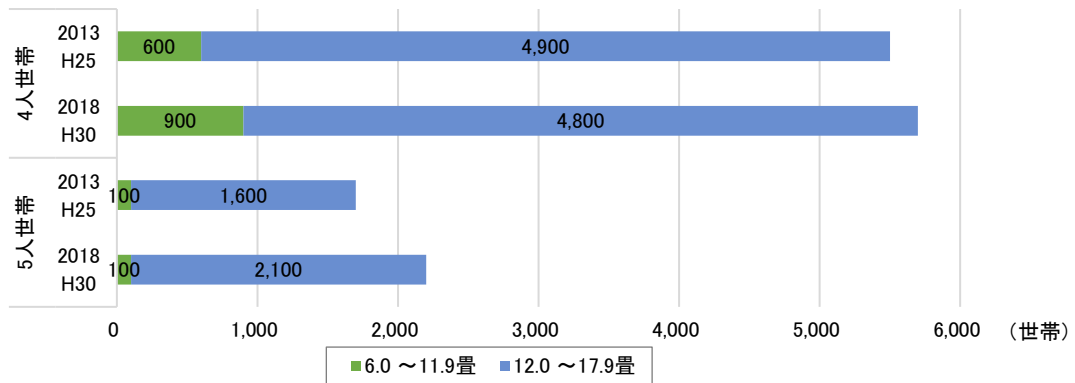


資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図 208 九州内県別空き家率

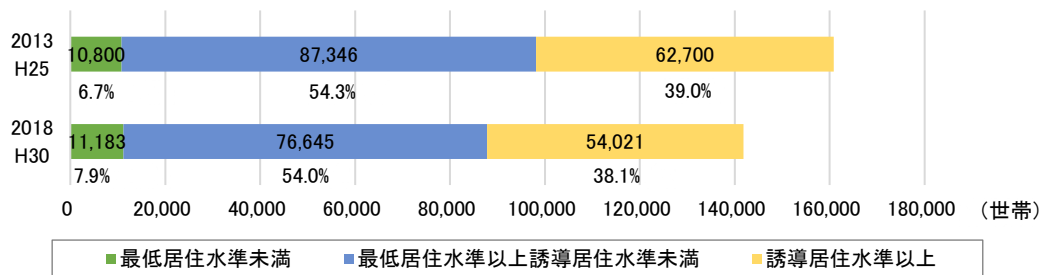
2) 流通

①子育て世帯(住宅規模、居住状況)



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

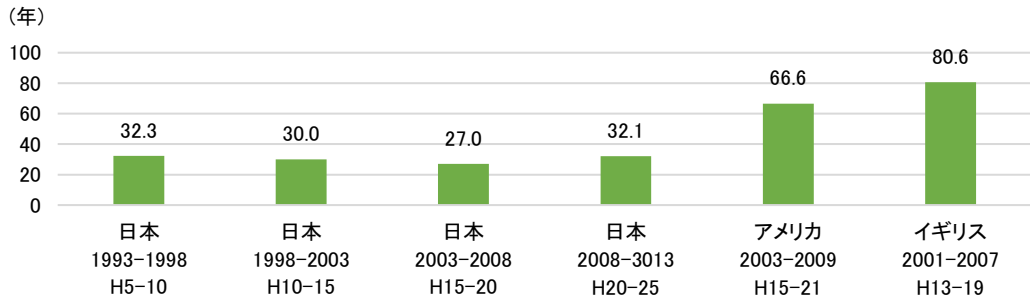
図 209 世帯類型別住宅規模(熊本県)



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図 210 子育て世帯の居住状況(熊本県)

## ②耐用年数

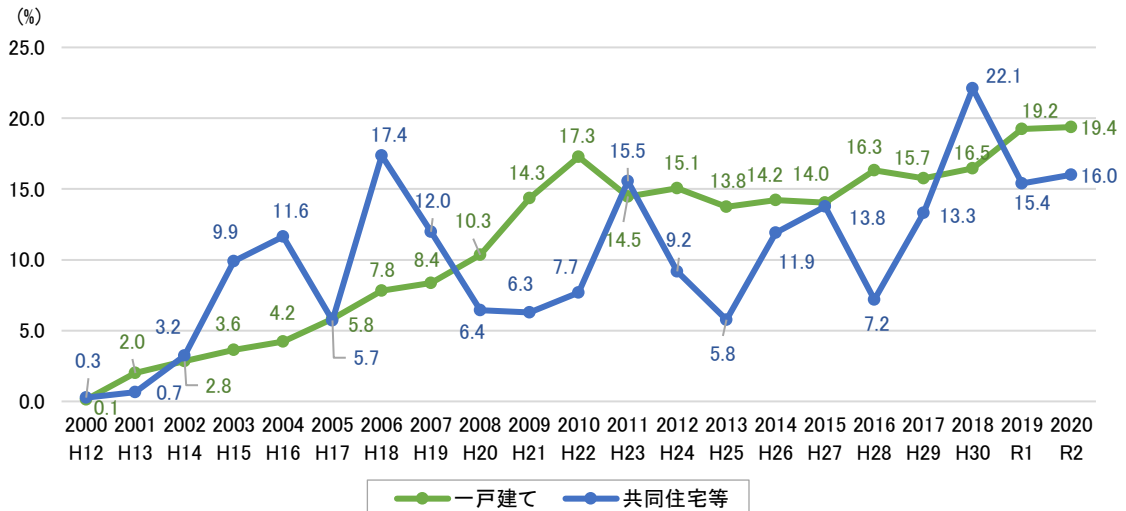


日本：総務省「平成5（1993）年、平成10（1998）年、平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年住宅・土地統計調査」  
 アメリカ：U.S. Census Bureau「American Housing Survey 2003（平成15年）、2009（平成21年）」  
 （データ：2003（平成15年）、2009（平成21年））<http://www.census.gov/>  
 イギリス（イングランド）：Communities and Local Government  
 「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」（データ：2001（平成13年）、2007（平成19年））  
<http://www.communities.gov.uk/>

資料：国土交通省

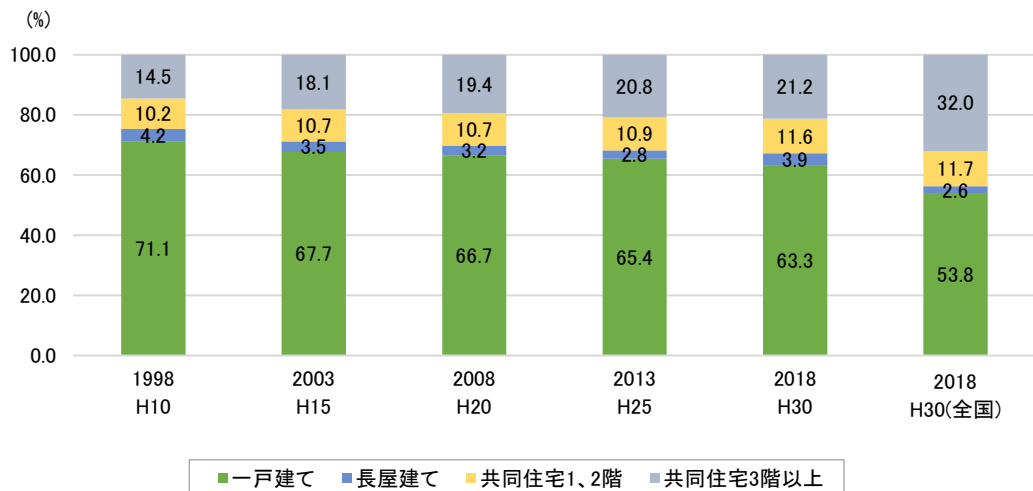
図 211 滅失住宅の平均築後経過年数の国際比較

## ③性能評価



資料：(一社)住宅性能評価・表示協会

図 212 設計住宅性能評価交付状況（熊本県）



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図 213 住宅の建て方（全国・熊本県）

①地域の設定

●印は地域振興局の位置を示す



図 301 地域の設定

表 301 地区計画・建築協定策定（熊本県）

	地区計画	建築協定
熊本市	25	29
八代市	1	5
荒尾市	12	
人吉市	1	
玉名市	1	
天草市	4	4
山鹿市	1	4
宇土市		2
阿蘇市		1
合志市	41	4
大津町		7
菊陽町	9	4
御船町	1	1
嘉島町	5	
益城町	11	
甲佐町		2
水川町		2
計	112	65
合計		177



## ②地域別人口・世帯数

表 302 地域別人口・世帯数

	2020(R2)人口 (人)	2015(H27)人口 (人)	人口増減比 R2/H27(%)	2020(R2)世帯数 (世帯)	2020(R2) 世帯あたり人員
熊本市	738,865	740,822	-0.26	326,920	2.26
宇城地域	102,546	107,115	-4.27	38,473	2.67
玉名地域	153,862	161,320	-4.62	61,228	2.51
鹿本地域	49,025	52,264	-6.20	19,085	2.57
菊池地域	186,712	180,973	3.17	71,835	2.60
阿蘇地域	58,703	64,393	-8.84	23,613	2.49
上益城地域	81,995	85,768	-4.40	30,365	2.70
八代地域	134,161	139,466	-3.80	53,136	2.52
芦北地域	43,492	47,745	-8.91	17,806	2.44
球磨地域	81,480	88,820	-8.26	32,017	2.54
天草地域	107,460	117,484	-8.53	44,676	2.41
計	1,738,301	1,786,170	-2.68	719,154	2.42

資料:国勢調査(総務省)

## ③高齢化

表 303 地域別 高齢化率

	年齢三区分			年齢三区分(構成比)(%)		
	15歳未満	15~64歳	65歳以上	15歳未満	15~64歳	65歳以上
熊本市	100,983	441,149	196,435	13.7	59.7	26.6
宇城地域	12,952	54,230	35,235	12.6	53.0	34.4
玉名地域	18,826	79,499	55,238.00	12.3	51.8	36.0
鹿本地域	5,921	24,464	18,659.00	12.1	49.9	38.0
菊池地域	30,930	107,391	47,877.00	16.6	57.7	25.7
阿蘇地域	6,605	28,751	23,702.00	11.2	48.7	40.1
上益城地域	11,646	41,392	28,888.00	14.2	50.5	35.3
八代地域	16,035	70,735	46,700.00	12.0	53.0	35.0
芦北地域	4,766	20,101	18,540.00	11.0	46.3	42.7
球磨地域	10,302	39,440	32,097.00	12.6	48.2	39.2
天草地域	11,720	49,935	44,757.00	11.0	46.9	42.1
計	230,686	957,087	548,128	13.3	55.1	31.6

資料:熊本県推計人口調査/2020(R2)年10月1日現在(熊本県統計調査課)

表 304 地域別 高齢者世帯率

地域名	住宅に住む 一般世帯	住宅に住む65歳以上親族がいる一般世帯								高齢者 世帯率 (%)
		総数	世帯人員 1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
熊本市	323,139	120,683	36,461	50,602	19,687	7,481	3,414	1,859	1,179	37.3
宇城地域	37,657	20,768	4,914	8,131	3,888	1,757	952	597	529	55.2
玉名地域	59,857	33,992	8,900	13,722	6,112	2,624	1,273	775	586	56.8
鹿本地域	18,803	11,530	3,013	4,479	2,019	957	490	311	261	61.3
菊池地域	70,448	28,865	6,812	11,998	5,277	2,302	1,173	737	566	41.0
阿蘇地域	22,585	14,122	3,673	5,606	2,435	1,105	575	379	349	62.5
上益城地域	29,889	17,136	3,956	6,969	3,257	1,459	657	472	366	57.3
八代地域	51,459	28,145	7,261	10,787	5,015	2,301	1,235	812	734	54.7
芦北地域	17,568	11,211	3,463	4,652	1,752	698	297	190	159	63.8
球磨地域	31,286	19,277	5,170	7,392	3,328	1,525	778	513	571	61.6
天草地域	43,755	27,382	8,402	11,436	4,266	1,649	769	479	381	62.6
計	706,446	333,111	92,025	135,774	57,036	23,858	11,613	7,124	5,681	47.2

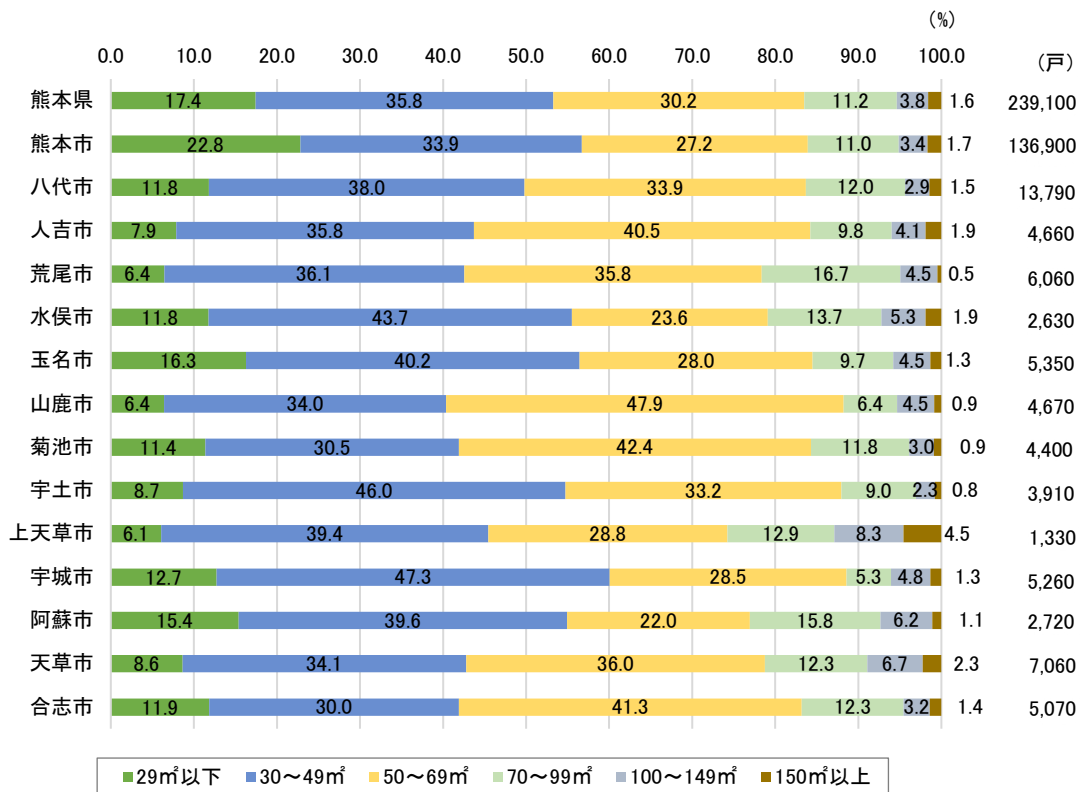
資料:令和2年国勢調査(総務省)

④住宅の所有関係

表 305 地域別 住宅の所有関係

	住宅の所有関係						住宅の所有関係					
	住宅に住む一般世帯						住宅に住む一般世帯					
	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り		持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	
熊本市	323,139	166,853	17,253	126,530	9,417	3,086	100.0	51.6	5.3	39.2	2.9	1.0
宇城地域	37,657	28,106	1,886	6,827	501	337	100.0	74.6	5.0	18.1	1.3	0.9
玉名地域	59,857	44,748	3,152	10,070	1,107	780	100.0	74.8	5.3	16.8	1.8	1.3
鹿本地域	18,803	13,969	1,269	3,080	346	139	100.0	74.3	6.7	16.4	1.8	0.7
菊池地域	70,448	46,150	3,385	17,747	2,102	1,064	100.0	65.5	4.8	25.2	3.0	1.5
阿蘇地域	22,585	17,022	1,784	2,882	602	295	100.0	75.4	7.9	12.8	2.7	1.3
上益城地域	29,889	22,843	2,100	4,232	343	371	100.0	76.4	7.0	14.2	1.1	1.2
八代地域	51,459	35,550	1,296	12,746	1,204	663	100.0	69.1	2.5	24.8	2.3	1.3
芦北地域	17,568	13,670	1,503	1,806	405	184	100.0	77.8	8.6	10.3	2.3	1.0
球磨地域	31,286	22,611	2,882	4,811	670	312	100.0	72.3	9.2	15.4	2.1	1.0
天草地域	43,755	34,231	1,849	6,288	900	487	100.0	78.2	4.2	14.4	2.1	1.1
計	706,446	445,753	38,359	197,019	17,597	7,718	100.0	63.1	5.4	27.9	2.5	1.1

資料:令和2年国勢調査(総務省)



資料:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

図 302 市別 延床面積区別 借家の状況

## あ行

I o T (Internet of Things)	自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。
空家等対策計画	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、市町村が定める計画。
空き家バンク	地方公共団体が地域住民や不動産関係業者から住宅の空き室・空き家に関する情報提供等を受け、移住・交流者向けの物件を収集・蓄積し、その物件情報をウェブサイト等で公開するもの。
アスベスト対策	石綿（アスベスト）は、天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれている。以前はビル等の建築工事において、保温断熱の目的で石綿を吹き付ける作業が行われていたが、昭和50年に原則禁止された。石綿は、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法や大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで予防や飛散防止等が図られている。
インスペクション (建物状況調査)	既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。
LCCM (ライフ・サイクル・ カーボン・マイナス)	建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO <sub>2</sub> に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO <sub>2</sub> 排出量も含めライフサイクルを通じてのCO <sub>2</sub> の収支をマイナスにする住宅のこと。
応急仮設住宅	災害救助法に基づき、災害時において住宅を失くした者を対象に地方公共団体が供給する住宅で、2年間の供与が想定されている。

## か行

改良住宅	「住宅地区改良法」に基づいて建設された公的賃貸住宅。
居住支援協議会	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に基づき、地方公共団体、支援法人等が、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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の組織。
階層	社会的、経済的地位がほぼ同じ程度の人々の集団。 公営住宅の入居者対象は、平成8年の公営住宅法改正により、収入分位において低い方から25%を対象と定めている。
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。
くまもとアートポリス	県が1988年から進めている建築文化事業。質の高い建造物の建設を通じて、県全体にわたるまちなみや環境を中心とした、地域の整備・活性化を目指す。
くまもと型伝統構法	「くまもと型設計法計算ソフト」や簡易算定表等を活用して行う「くまもと型設計法」に基づいた、丸太や製材を使用し、木組みを活かした継手・仕口によって組み上げた木造軸組構法のこと。
くまもと型復興住宅	熊本県産材を使用し、地震に強く、良質でコスト低減に配慮した、県内の工務店等が建設する木造住宅。
グループホーム	介護保険法で「認知症（痴呆症）対応型共同生活介護」と呼ばれ、初期から中期の認知症（痴呆症）の高齢者5～9人が家庭的な生活空間で、介護スタッフとともに食事の支度や掃除、洗濯などを共同でしながら、自立した日常生活を営むことを支援するサービス。

建築協定	市町村の条例により、一定の区域において、その区域内における建築物の構造、形態、意匠などに関して、一般の建築基準法の規定より厳しい基準を定めるまちづくり制度の一つ。
建築基準法	建築物の敷地・構造・設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的として昭和25年に制定された法律。
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅を管理している地方公共団体が、国の補助制度を活用し、公営住宅の住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善、住棟単位または団地単位での全面的な改善を実施する事業。
公営住宅	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するもの。
公営住宅等長寿命化計画	更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックを効率的かつ円滑に建替え・改修するために公共団体が定める計画。計画には、公営住宅のライフサイクルコストの縮減に向けて、既存ストックの点検、早期修繕・改修等の計画を定める。
熊本県建築物等木材利用促進基本方針	令和3年に施行された「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づく、本県の木材の利用の促進に関する新たな基本方針。
公共賃貸住宅	公営住宅（都道府県営住宅・市町村営住宅等）、公的住宅（特定優良賃貸住宅・地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等）、公社賃貸住宅、UR住宅（独立行政法人都市再生機構が国の住宅政策の一環として建設した住宅）などの総称。
合計特殊出生率	合計特殊出生率とは、15歳から49歳までの女子の年齢別（年齢階級別）出生率を合計したもので、1人の女子が仮にその観察期間の年齢別（年齢階級別）出生率で一生涯の間に生むとしたときの子ども数に相当する。
高齢者居住安定確保計画	平成13年に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるために公共団体が定める計画。
国勢調査	総務省統計局が実施する統計調査で、国の人口及び世帯の状況を明らかにするため、大正9年以来ほぼ5年毎に行われている。
国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省の附属機関として、人口研究、社会保障研究はもとより、人口・経済・社会保障の相互関連についての調査研究を社会保障に関連する政策の立案・評価に役立てるとともに、研究成果を広く社会に提供し、国民の福祉の向上に寄与することを目的としている。
コミュニティ	地域共同体や地域共同社会の意味。主として住民相互の協力と連携による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業等で使われる。

再生可能エネルギー	太陽光、風力、地熱などの永続的に利用することができるエネルギー源のこと。
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）に定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。（以前は住宅建設五箇年計画の中で位置づけられており、最低居住水準と呼ばれていた） 世帯構成に応じた居室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。
サステナビリティ	持続可能性のこと。住宅の分野では住宅や住宅に関する部品等を長く継続して使っていくことを指す。
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者が安心して生活できるよう、ケアの専門家による日中の安否確認や生活相談サービスが提供される住宅のこと。平成23年の高齢者住まい法の改正により、県知事等による登録制度が創設された。

CLT	Cross Laminated Timber (クロス ラミネイティド ティンバー) の略。直交集成板。ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルで、断熱性や耐震性に優れ、多様な活用と効果が期待されている。
シックハウス	シックハウス症候群。住宅の新築入居後や改装後などに体調不良(目がチカチカする、頭痛、喉の痛み、呼吸器障害、精神不安定など)が生じる症状。
シックハウス対策	主に、平成15年7月に改正・施行された建築基準法に基づく、シックハウス対策のための規制のことを指す。この改正法では、シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げ、建築物に使用する建材や、換気設備に関して一定の基準が設けられた。
指定管理者制度	公の施設の管理・運営を、民間企業・財団法人・NPO法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させる制度。民間事業者が有するノウハウを活用し、住民サービスの質の向上を目指している。
社会資本整備総合交付金	平成23年度の国の交付金制度の見直しにより創設された。従来の道路・河川・住宅といった個別補助金制度を一本化し、地方公共団体の各政策目的に応じて、自由度が高く、創意工夫を生かした事業が実施できるよう配慮された制度。
社会資本総合整備計画	社会資本整備総合交付金による国の支援を受けるため、地方公共団体が定めることになる計画。概ね5か年間にわたる計画の目標、交付対象事業等を定め、公表する必要がある。
住生活基本法	平成18年に制定された国や地方公共団体の住宅政策の基本方針を示すための法律。国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。
住宅確保要配慮者	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で定義されている「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者(外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、U I J ターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、その他県が定める者)」。
住宅瑕疵担保履行法	平成19年に制定された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」のこと。欠陥住宅問題から購入者を保護するため、一定の住宅の売主及び工事請負人に対して、10年間の瑕疵担保責任を課し、保険加入等の資金力確保措置を法律で義務付けている。
住宅市街地基盤整備事業	住宅及び宅地の供給を促進することが必要な都市部等の地域における住宅建設事業及び宅地開発事業の推進のため、関連する公共施設等の整備を行う事業。
住宅市街地総合整備事業	老朽住宅の密集や公共施設の著しい不足等を課題とする地区において、防災性の向上、住環境の整備・改善、地域の活性化を目的に地区の総合的整備・改善を図る事業。
住宅ストック	住宅分野では、その時点で存在している全ての住宅のことをいう。
住宅セーフティネット	高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者が安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な仕組み。
住宅性能表示制度	平成12年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により導入された制度。消費者による住宅性能の相互比較が可能になるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図るもの。

さ行

住宅マスタープラン	地方公共団体が、その地域特性に応じた住宅を整備するために策定する基本計画。地方公共団体の住宅対策の目標などを示す基本的事項と、具体的施策の展開方針などを示す個別事項から構成される。
住宅困窮者	公営住宅法第1条の目的に「住宅に困窮する低額所得者に対して」とあり、第23条にある「現に住宅に困窮している」者を指す。
住宅・土地統計調査	総務省統計局が実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住する世帯の実態などを調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもの。昭和23年以来5年毎に実施している。なお、住宅・土地統計調査は、国勢調査調査区の中からの抽出調査である。
収入分位	収入分位とは、総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。
省エネルギー	石油・ガス・電力などエネルギー資源の効率的利用を図ること。
シルバーハウジング	住宅施策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフト両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を持った公営住宅で、ライフサポートアドバイザーによる一定のサービスが受けられる住宅。
新耐震基準	震度5強程度の揺れを想定していた旧耐震基準に対し、昭和56年6月以降の建築確認から適用されていた、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しない構造基準。
ZEH	Net Zero Energy House（ネットゼロエネルギーハウス）の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。
ゼロエミッション	廃棄物や廃熱として捨てられているものを必ず活用して、無駄に燃やされたり、埋められたりしないようにする取り組み。

た行

地域の縁がわ	地域の誰もがいつでも気軽に集い、支え合う地域の拠点とのこと。
地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅のこと。原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者が入居対象となる。
地区計画	地区の特性に応じて、道路や公園等の地区施設の整備や用途の制限、敷地面積の最低限度など、建築物に関する制限を市町村が都市計画で定め、これに基づく条例により、開発行為や建築行為を規制・誘導する制度。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、県等の所管行政庁の認定を受けたもの。構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観形成への配慮、災害リスクへの配慮、一定の住戸面積の確保、維持保全計画を策定することが認定条件で、税制上の優遇措置が受けられる。
定期借家制度	借地借家法の改正により平成12年に施行された制度で、契約期間の満了に伴い契約が更新されることなく、借主は対象物件を明け渡さなければならない。
テレワーク	ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。
伝統構法	壁に強度を求めずに木組みそのものを構造架構とする工法で、金物を使用せず、長ほぞ、込み栓、楔（くさび）、だぼといった大工の伝統技術により部材を固定する。「在来工法」では、耐力要素として筋交いを使用するのに対し、「伝統工法」では貫（ぬき）を使用する。

た行	DV	Domestic Violence (ドメスティック・バイオレンス) の略。「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律」における「配偶者からの暴力」とは、配偶者(婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む)からの身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう。
は行	バリアフリー	高齢者や障がい者が、段差など(バリア)を取り除くことにより、日常生活における安全性と快適性を高めること。
	PPP/PFI	PPPは、Public Private Partnership(パブリック・プライベート・パートナーシップ)の略で、公民連携で公共サービスを行うスキーム全般のこと。PFIは、Private Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)の略で、PPPの1つの手法。民間の資金やノウハウを活用し、より良質な公共サービスの提供を図るもの。
	被災建築物応急危険度判定	人命にかかわる二次的災害を防止することを目的に、大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定すること。
	被災宅地危険度判定	宅地の二次災害を軽減・防止し住民の安全を確保することを目的に、大規模な地震または大雨等によって、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合、要請を受けた被災宅地危険度判定士が危険度を判定すること。
	V2H (Vehicle to House)	蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。
	フラット35	住宅金融支援機構がバックアップしている、民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン商品のこと。利用者にとっては、(1)金利が長期固定、(2)返済期間が20~35年、(3)保証料が不要、(4)繰上げ返済手数料が不要、などのメリットがある。
	HOPE(ホープ)計画	地域の発意と創意に基づき、良好な住宅市街地の形成、地域住文化の育成、地域住宅生産の振興などに関して策定する地域レベルの住宅計画。昭和58年度に国の「地域住宅計画(HOPE計画)推進事業」として創設されたものであり、平成6年度からは住宅マスタープランの中に位置付けられている。
ま行	街なみ環境整備事業	身近な生活道路の整備や景観対策の充実により、住民の発意を尊重したゆとりと潤いある住宅市街地の形成を図る事業。
	マッチング	家主もしくは賃貸物件等と借手を引き合わせること。
	密集市街地	大都市周辺や地方都市の中心部など、道路・公園などの公共施設が未整備で、老朽化した木造住宅の密集する市街地。
	木造住宅	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの構造躯体(骨組み)が木造である住宅。
や行	ユニバーサルデザイン (UD)	年齢、性別、身体、国籍など、人々が持つ様々な特性や違いを認め合い、はじめから出来るだけすべての人が利用しやすい、すべての人に配慮した、環境、建物・施設、製品等のデザインをしていこうとする考え方。
	誘導居住面積水準	住生活基本計画(全国計画)に定められている、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針。(以前は住宅建設五箇年計画の中で位置づけられており、誘導居住水準と呼ばれていた。)世帯構成に応じた居室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。都市居住型誘導居住面積水準(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もの)と一般型誘導居住面積水準(郊外及び地方における戸建て住宅居住を想定したもの)がある。

## ら行

ライフスタイル	生活様式。衣・食・住をはじめ交際や娯楽なども含んだ暮らしぶり全般を指す。
リバースモーゲージ	持家を担保に自治体や金融機関から融資を受ける制度。ここでは、高齢者が自宅を担保に融資を受け住み替えるなど老後の居住環境を充実させる手段の一つとして期待される。

## わ行

ワーケーション	「ワーク」と「バケーション」を合わせた造語で、観光地といった通常の職場以外においてテレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。
---------	--



熊本県住生活基本計画  
熊本県住宅マスタープラン

令和 4 年（2022 年） 3 月

---

編集・発行 熊本県土木部建築住宅局 住宅課  
熊本市中央区水前寺 6 丁目 18-1  
TEL 096-333-2547（直通）  
FAX 096-384-5472

---