

# PRESS RELEASE

2016年2月25日

㈱長谷工総合研究所

## 住生活基本法10年(その2) 2025年に向けた住生活と住宅政策

### ～ 新たな住生活基本計画のポイント ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長:久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、2月25日発行の「CRI」3月号に掲載いたします。

住生活基本法が公布・施行から10年を迎えた本年、これからの10年に向けた住生活の目標と政策の方針を示す新たな住生活基本計画(全国計画)案が公表されました。

CRIでは、2回に亘り、住生活基本法10年の特集レポートを掲載し、前回の特集(2015年12月号)では、住生活基本法の制定からこれまでの10年を振り返り、当初の住生活基本計画の成果指標の達成状況や住宅政策の動向から、住生活基本法の10年の成果を検証しました。2回目となる今月号では、新たな住生活基本計画(全国計画)案の内容から、これからの10年の住生活の目標と基本的な施策のポイントをクローズアップし、2025年に向けた住生活と住宅政策を展望しています。

#### 【住生活をめぐる現状と今後10年の課題】

- 今後、首都圏をはじめとする大都市圏では75歳以上の後期高齢者の大幅な増加に直面し、2025年の首都圏の後期高齢者数は2010年の約1.8倍となる。一方、住宅の新規需要につながる若年人口は大きく減少し、2025年の全国の20～39歳人口は2010年から24%減、東京都では27%減と推計されている。
- 高齢者世帯の増加に伴い、年金生活者となる賃貸住宅居住の高齢者の増加が、被生活保護世帯数を押し上げることとなる。一方、総世帯数は2019年の5,307万世帯をピークとして減少に転じる見込みであり、2013年に約820万戸となった空き家がさらに増加することが懸念されている。
- マンションは、旧耐震基準時代に建設されたストックが約106万戸存在する。今後、高経年のマンションストックが増加し、築40年超のマンションは、2025年には現在の約3倍の151万戸になると見込まれる。

#### 【新しい計画の目標と基本的な施策】

- 新しい計画案では、結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現が1番目の目標に掲げられている。子育てのための住宅や居住環境として住宅の広さや間取りが重要と考える人が多いが、成果指標になっている「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」は10年前から改善が見られず、首都圏や近畿圏の都府県では1980年代以降、合計特殊出生率が全国平均より低い傾向が続いている。
- 新しい計画案では、高齢者が自立して暮らすことができるよう、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策の推進とともに、高齢者が快適に暮らせる住まいや住宅関連サービスのあり方などを示す「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」の検討が進められることになった。また、高齢者が望む場所で住宅を確保し、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ことを目標とし、公的賃貸住宅団地を地域の医療福祉拠点化する目標が設定された。その先導的モデルであるURの豊四季台団地(柏市)で、地域包括ケアシステムの構築に取り組んでいる状況を紹介した。
- 「新たな住宅循環システムの構築」は、居住者の視点で見ると、生活のステージに応じた住み替えがしやすくなる仕組みともいえる、良質で安全な新築住宅の供給もこの基本的な施策の一つとして位置づけられることを解説した。耐震性を満たさない住宅や、利便性が低下した地域などからの住み替えが促進されれば、安全で質の高い住宅ストックへの更新とともに、コンパクトシティの実現にも寄与することとなる。
- 新しい計画案では、耐震性を有しない住宅ストックをおおむね解消する目標が初めて掲げられた。しかし耐震性を満たさない住宅は未だ約900万戸存在し、高齢世帯が居住する割合が高く、耐震改修が進まない現実がある。そこで、このような住宅は建替えを第一の方針とするなど、それぞれの住宅の状況に応じて建替えやリフォームを促進し、安全で質の高い住宅ストックへの更新を進めていく考え方を解説した。
- 新しい計画案には、マンションの適切な維持管理や建替え・改修を促進する総合的な施策を講じることが盛り込まれた。このうち「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」により改正される都市再開発法を活用した住宅団地の再生について、法改正の内容と今後の展望を解説した。
- この計画を取りまとめた国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会の浅見泰司分科会長のコメントもあわせて掲載した。