

A QUICK LOOK AT HOUSING IN JAPAN【日本語版】

2023-2024

- | | |
|-----|----------------------|
| 第1章 | 日本の国土と人口 |
| 第2章 | 日本の住宅事情 |
| 第3章 | 日本の住宅政策 |
| 第4章 | 住宅・建築分野における海外展開・国際協力 |

発行者 一般財団法人ベターリビング



はじめに

“A Quick Look at Housing in Japan”は、日本の住宅事情・住宅政策に対する国際的な理解を得ることを目的とし、日本の国土・気候、経済社会状況から住宅事情、日本の住宅政策等（法制度、補助事業制度、住宅税制、技術開発など）までを、さまざまなデータをもとにコンパクトにわかりやすく解説したもので、日本の住宅政策の概要を知りたい方々には最良の一冊です。また、海外で日本の住宅事情や住宅政策に興味を持っておられる方々に活用されることで、住宅分野における相互理解のきっかけになるとともに、住宅政策を考える上での一助となることを心より祈願いたします。

2023-24 年版の作成にあたっては、国土交通省住宅局にご協力をいただきました。掲載内容は、2023 年 9 月時点における情報です。

2023-24 年版の PDF ファイルは、下記の URL より無償でダウンロードいただけますのでご活用ください。
<https://www.cbl.or.jp/slc/qc.html>

※本書は、1985 年より一般財団法人日本建築センター（2011 年以降の名称）において発行していましたが、今版（2023-24 年版）より内容を住宅に係るものに特化・整理したうえで一般財団法人ベターリビングが発行することになりました。

2024 年 3 月
一般財団法人 ベターリビング

目 次

はじめに	P1
＜コラム 日本の住宅とその市場の特質＞	P3
第1章 日本の国土と社会	P5
1. 国土	P5
2. 気候	P6
3. 人口	P7
4. 生活	P9
第2章 日本の住宅事情	P11
1. 住宅ストックの状況	P11
2. 住まいに対する意識	P15
3. 住宅建設の状況	P17
＜コラム BL マークの展開＞	P20
第3章 日本の住宅政策	P21
1. 住宅政策の基本的考え方	P21
(1) 住宅政策の変遷	P21
(2) 住宅政策の枠組み	P39
2. 多様な住宅政策	P43
(1) 高齢社会の住宅政策	P43
(2) 住宅の品質確保の促進	P46
(3) 住宅の紛争処理体制	P47
(4) マンションに係る諸制度の整備	P47
(5) 既存住宅・リフォーム市場の整備	P50
(6) 良質な賃貸住宅等の供給の促進	P53
(7) 住宅のセーフティネットの構築	P54
(8) 住宅・建築分野における省エネルギー対策	P56
(9) 木造住宅の振興	P61
(10) 住宅の長寿命化	P62
(11) 住宅・建築物の耐震化	P63
(12) 空家等対策	P69
3. 市街地における環境整備	P71
(1) 住宅市街地の整備	P71
(2) 宅地供給の推移と新市街地の整備	P75
4. 住宅税制	P78
5. 住宅対策予算	P81
第4章 住宅・建築分野における海外展開・国際協力	P83
GLOSSARY	P85
NAMES AND ADDRESSES OF CONCERNED ORGANIZATIONS	P89

<コラム 日本の住宅とその市場の特質>

深尾精一

首都大学東京名誉教授 (Professor Emeritus, Tokyo Metropolitan University)

一般財団法人ベターリビング サステナブル居住研究センター長

日本の住宅は世界的にみて、かなり特徴のある作り方がなされている。

まず、その構法の特徴をみてみよう。日本の住宅は、19世紀までは、ほとんど木造であった。

高温多湿の気候条件の元で、他のアジアの国々と同様に、柱で屋根を支え、開放的な空間を構成し、壁はあまりつくらない住宅であった。ガラスはまだ使われておらず、外部と内部の境には、木材で作られた引き戸や、細い木の枠に紙を貼った「障子」が用いられていた。また、部屋と部屋の境には、木の枠に紙を貼った「襖」が用いられていた。

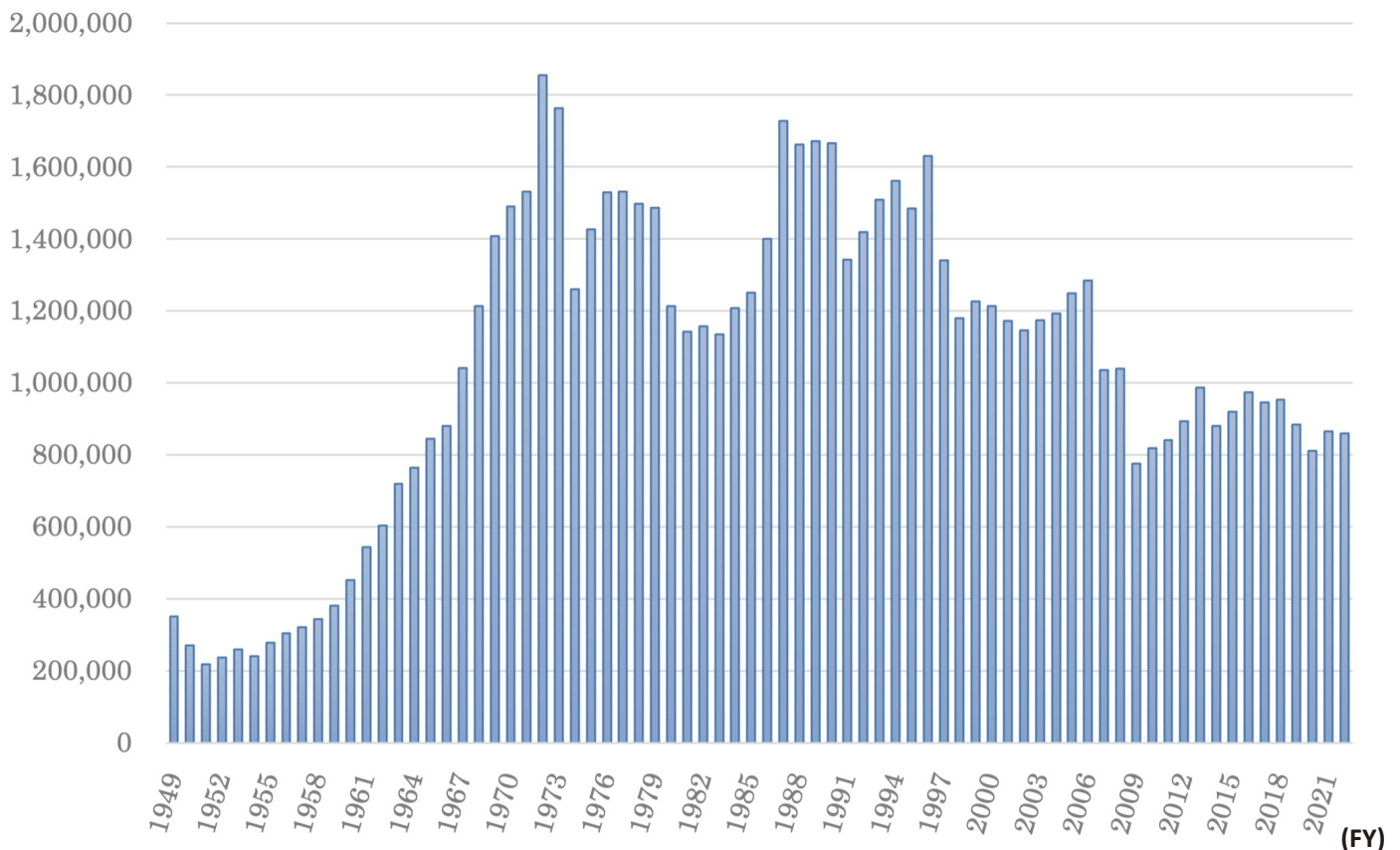
組積造が発達しなかったのは、高温多湿の気候条件に相応しくなかったこともあるであろうし、巨大な地震が頻発することでも組積造が普及しなかった理由であろう。

また、19世紀末までは、長屋造りはあっても、上下階に異なる世帯が住む、共同住宅は皆無であった。18世紀や19世紀には、人口が集中する都市が形成されていたにも関わらず、共同住宅が無かったことも、日本の住宅環境の特徴である。住宅は、平屋かせいぜい二階建てであった。

そのような日本の木造住宅には、他の国々では見ることのできない特徴がある。15・6世紀頃に成立したと言われている、12cm角程度の柱を用いた日本の住宅は、90cm程度のグリッドに従って柱が立てられるのであるが、その柱の位置は、平面計画に合わせて、ある程度ランダムに配置されるのである。柱と柱には、梁が掛けられるが、ランダムな柱に合わせて、巧妙にかけ渡す技術が発達したのである。

そのような日本の木造住宅の技術は、19世紀に入って、大工技能の高度化とともに、頂点に達したが、作り方としてはかなりシステム化されており、住宅の平面構成を建て主の希望に合わせて作成することが一般的になっていた。したがって、日本の住宅の平面構成には、かなり複雑なものが多いのである。また、そのシステムは、比較的狭小で、複雑な形状の多い日本の都市部の住宅の敷地にも、適合させやすい特徴を有している。

新規住宅着工戸数の推移



第二次世界大戦により、都市部の住宅はかなり破壊され、戦後はその住宅不足を解消するために、急速に住宅建設が進んでいる。それらの中心となったのも、平屋か二階建ての木造住宅であり、大工によって一軒一軒施工されていた。

そのような中で、1960 年頃にはプレファブ化された住宅、工業化住宅が開発されるようになり、いくつかの大きな企業が生産を開始している。それは、「住宅産業の幕開け」と呼ばれていた。そのうちの数社は、1970 年ころには大きな企業に成長し、年間数万戸を供給する巨大産業になっている。ただ、プレファブ化された住宅といっても、部材が工場生産化されたもので、その設計システムは伝統的な木造住宅のシステムに倣ったものであった。即ち、注文主の希望に合わせてカスタマイズするという仕組みにより、建設主の満足感を高めるという仕組みである。そのことは日本の住宅の最大の特徴であり、「自分の家を建てた」という充実感は貴重なものであった。しかし、そのことは、戸建住宅が流通しにくいという、日本の状況を生み出している。

それでは、数階もしくはそれ以上の共同住宅は、日本ではどのように建設されるようになったのであろうか。既に述べたように、19 世紀までは、日本には共同住宅は存在していなかった。約百年前の 1923 年に関東大地震と呼ばれる巨大地震が発生し、東京を中心に大きな被害がでた。特に、木造住宅の火災による焼失は大変なものであった。復興の一環として、同潤会という仕組みが組織され、戸建住宅の復興住宅も建設されたが、共同住宅の建設が始まったのである。その時期は、世界的に見て、鉄筋コンクリート造が実用化された時期と一致しており、都市大火の教訓から、不燃化が大きな狙いとされたのである。また、耐震化も当然のことながら、大きな目標であった。同潤会は、意欲的な集合住宅を建設したが、量的に言えば、それは限られたものであった。そして、その後、日本は戦争の時代に突入していったのである。

日本の都市は、第二次世界大戦で壊滅的な被害を受けた。特に、焼夷弾によって発生した火災の影響が大きく、不燃化は、戦後の住宅建設の大きな目標となったのである。また、住宅不足となり、建設が促進された。1950 年には年間 20 万戸程度であった住宅建設量は、1972 年には 190 万戸近くに達している。その後は減少傾向になっているが、それでも、現在でも 80 万戸ほどの建設量がある。そして、低層の戸建住宅やアパートが建設の中心であることは変わらないが、中高層の集合住宅も多く建設されるようになっていく。1970 年代までは、共同住宅も 5 階建てのエレベーターがない中層のものが主であったが、その後は高層の分譲集合住宅が盛んに建設されるようになり、現在では、40 階建て程度のタワーマンションと呼ばれる集合住宅も建設されている。

百年前まで、上下に異なる世帯が住むということがなかった日本人も、そのような経緯で、今では共同住宅に違和感なく住むようになっていくが、上下階の遮音性能に関しては、他の国に比べて、高い性能を要求している。日本の共同住宅が、床衝撃音遮断性能に敏感であるのは、そのためであり、そのための床の構造に関しても、様々な技術開発が行われている。

近年は、地球環境維持の観点から、世界的に木造の集合住宅が建設されるようになっていくが、日本もそのような動きが活発化している。そこでも、床衝撃音遮断性能は、技術開発の重要な課題である。

以上のように、日本のハウジングは、諸外国にはない特質を持っているが、その分、諸外国にも参考となるような特質も備えている。日本に於ける経験が、これからの住宅のあり方を考えるうえで参考になれば幸いである。

1 章 日本の国土と社会

1. 国土

日本の国土面積は、約 3,780 万 ha（うち陸地は 3,646 万 ha）でその多くは急峻な山地によって構成されている。国土面積から森林面積及び内水面を差し引いた利用可能地面積の陸地面積に占める割合は 32% と低く、住宅地、工業用地等からなる宅地は全国土面積のわずか 5% にすぎない。また、人口密度は諸外国と比べて非常に高くなっている。

表 1-1-1 各国の利用可能地面積の比較（2020 年度）

	日本	韓国	インドネシア	マレーシア	ドイツ	フランス	アメリカ
A. 陸地面積（万 ha）	3,646	975	18,775	3,286	3,489	5,476	91,474
<森林面積>（万 ha）	2,494	629	9,213	1,911	1,142	1,725	30,980
B. 利用可能地面積（万 ha）	1,152	346	9,562	1,374	2,347	3,750	60,495
B / A（%）	32	35	51	42	67	68	66
人口（100 万人）	125.3	51.3	273.5	32.4	83.8	65.3	331.0

注：陸地面積＝国土面積－内水面（Land area）、利用可能地面積＝陸地面積－森林面積（Forest area）
資料：「土地白書」（面積（日本）、宅地面積は 197 万 ha）国土交通省、「世界の統計」（地理・気象）（人口）総務省統計局

図 1-1-1 各国の利用可能地あたりの人口密度（2020 年度）

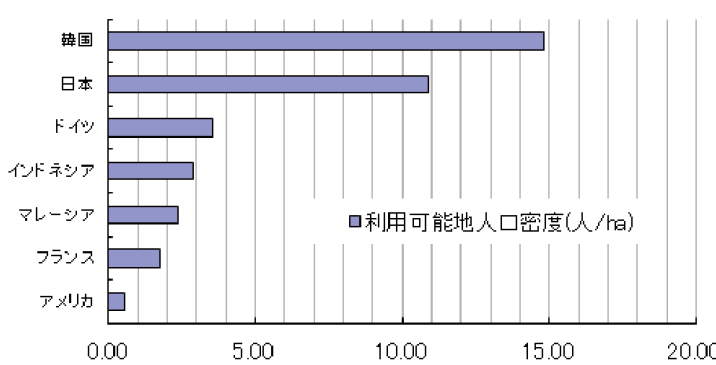
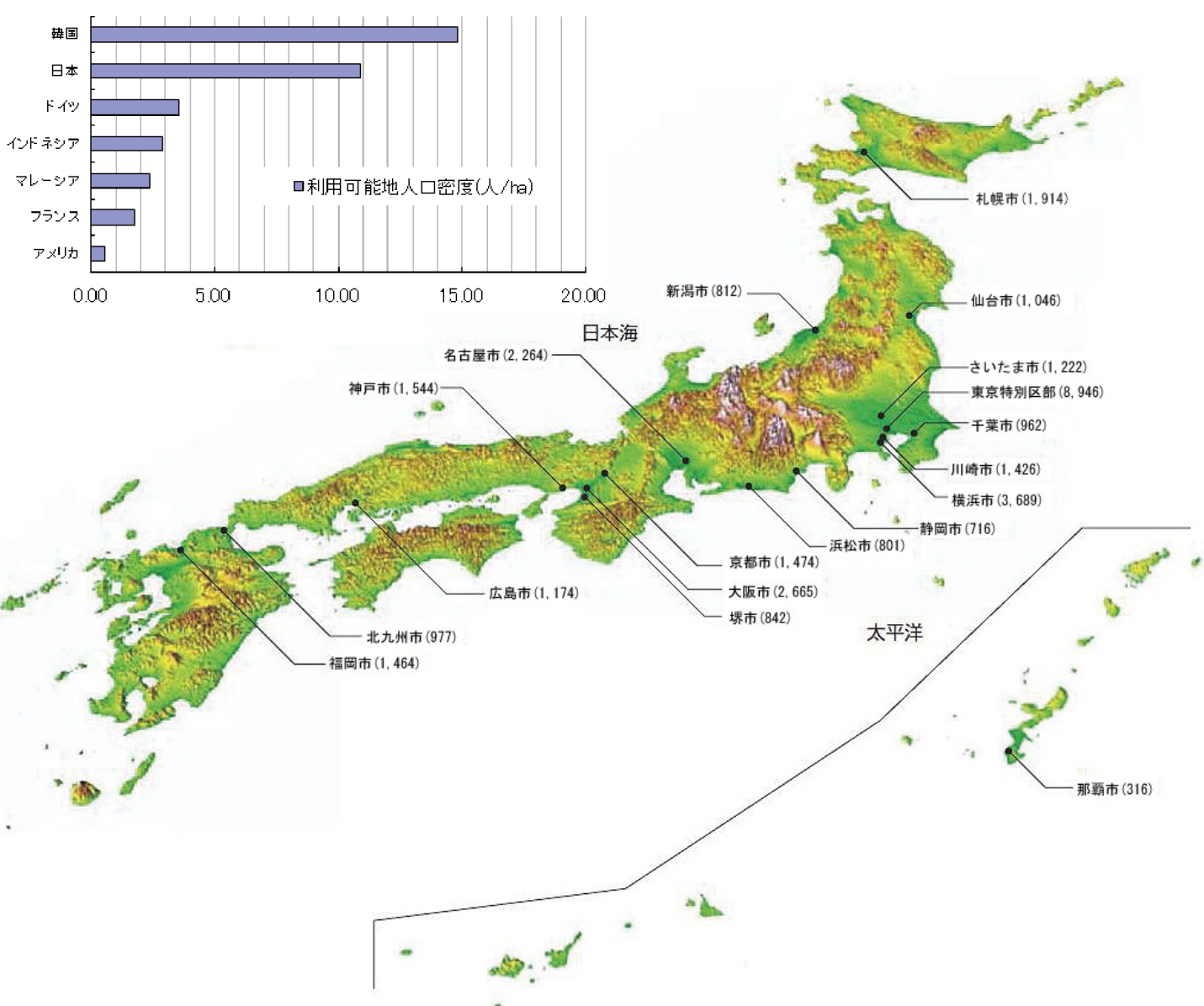


図 1-1-2 日本の国土（2010 年 人口：千人）

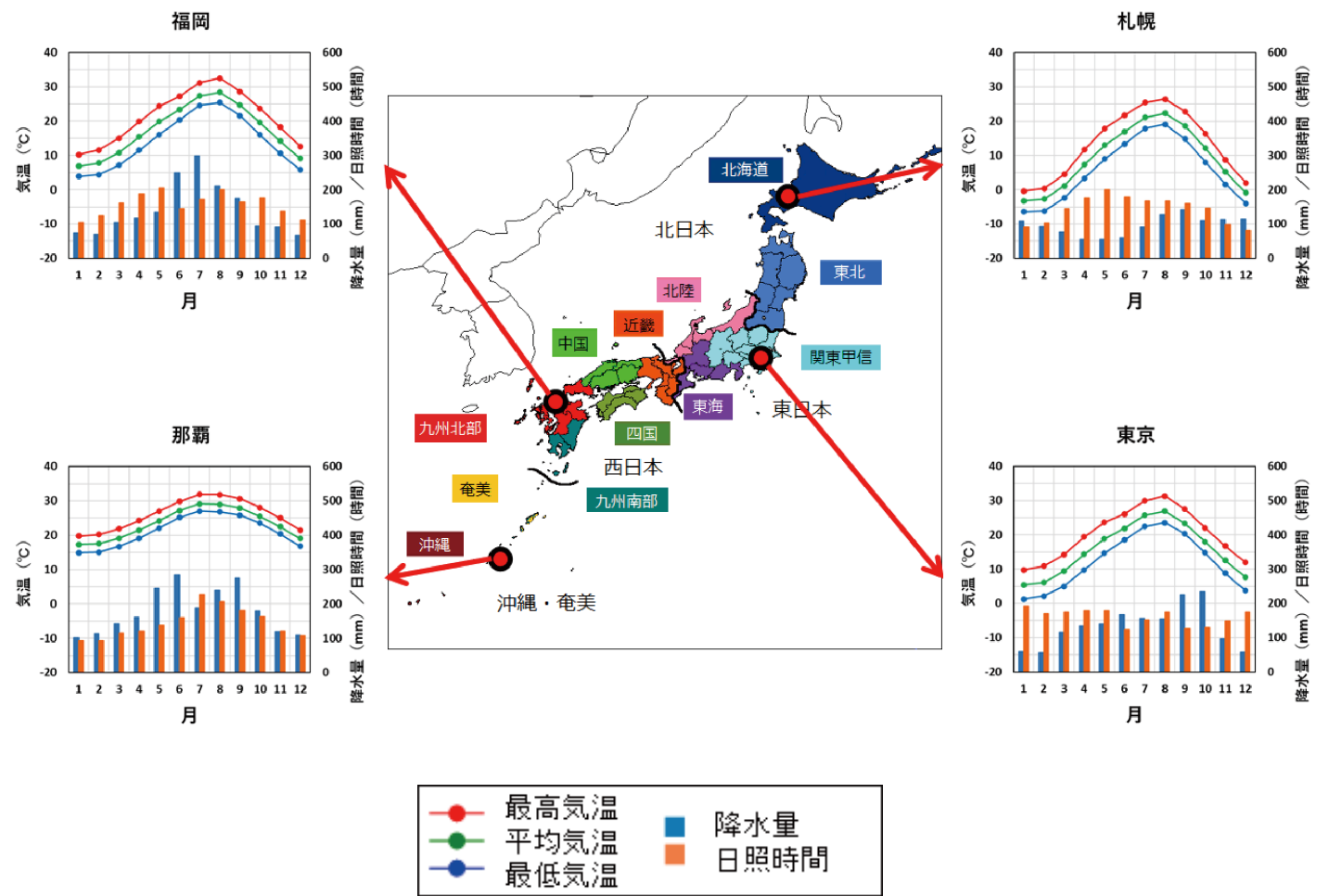


出典：国土交通省国土地理院
資料（人口）：国勢調査

2. 気候

日本は、世界の気候区分において、一部の地域を除いて温帯に属している。温帯の気候は春、夏、秋、冬と四季の変化が多様である。春と秋は一年の中で最も良い季節だが、9月ごろ、しばしば台風が襲来する。初夏には梅雨が1ヶ月ほど続き、その後暑くて、多湿な夏となる。冬は概して寒く、日本海側では積雪が多いが、太平洋側では乾燥した晴天の日が続く。

図 1-2-1 日本の天気概説



資料：気象庁ホームページ

3. 人口

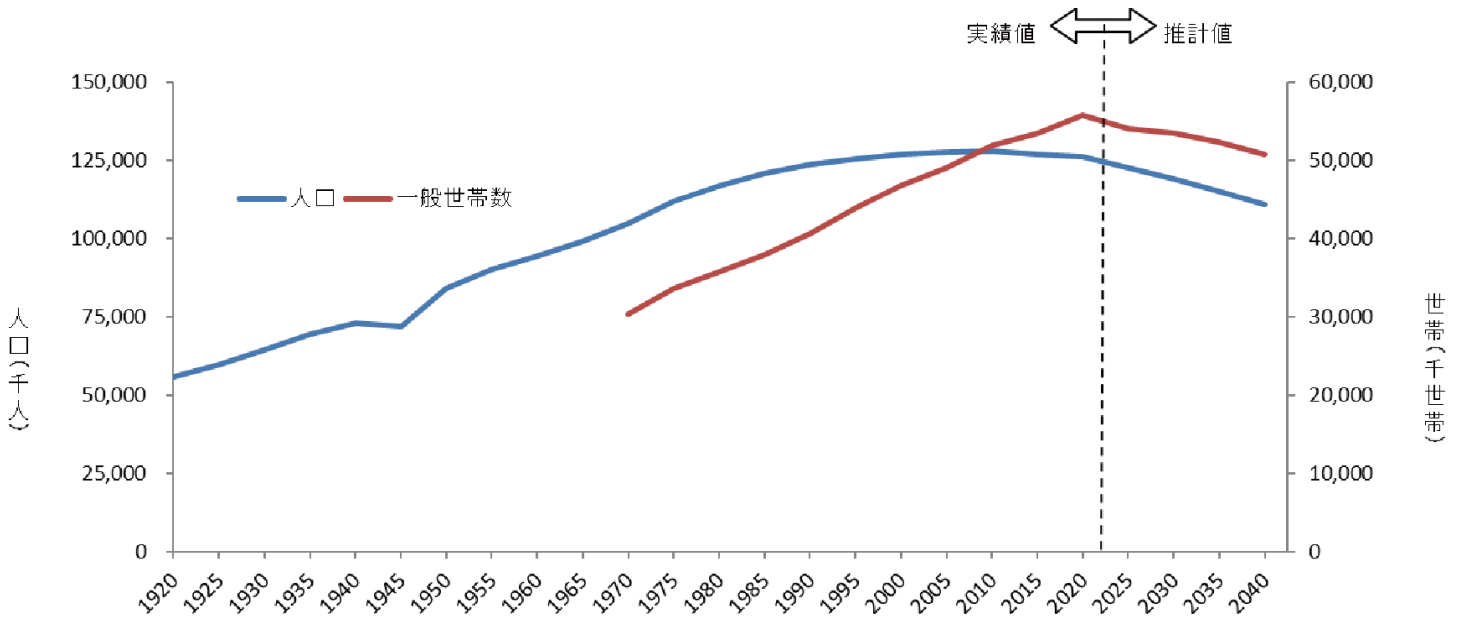
人口の動向

我が国は、1872 年(明治 5 年) から 1972 年(昭和 47 年) までの 100 年間に人口が 3 倍となった。第二次世界大戦前は、「多産多死型」ではあったが、出生率は死亡率を上回っていた。第二次世界大戦後はベビーブームと死亡率の低下による「多産少死型」を経て、後に「少産少死型」へと移行し、人口増加率は低下してきた。

しかしながら、我が国の総人口は増加を続け、1970 年に初めて 1 億人を超えたが、2010 年の 1 億 2,806 万人をピークに減少に転じている。一方、外国人人口(在留外国人数)は増加している。

一世帯当たり人員では、核家族化が進行し、2020 年(令和 2 年) は 2.21 人に減少している。

図 1-3-1 人口・一般世帯数の推移及び将来推計



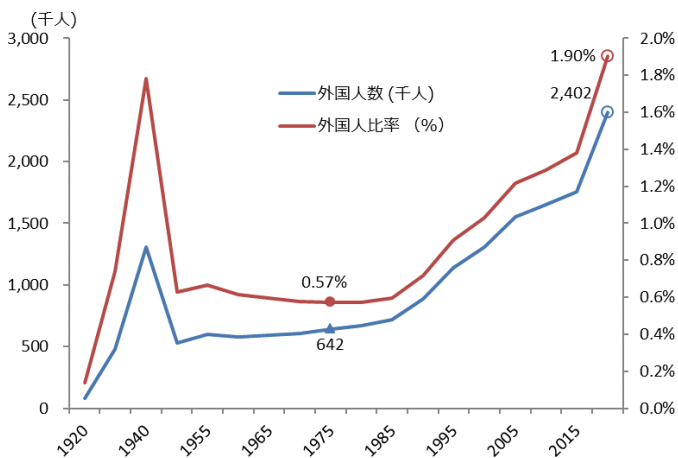
資料：実績値 2020 年国勢調査(総務省)

推計値 日本の将来推計人口(2017 年推計)

日本の世帯数の将来推計(2018 年集計)(国立社会保障・人口問題研究所)

注：1945 年は沖縄県は調査されなかったため含まない

図 1-3-2 外国人数と外国人比率の推移

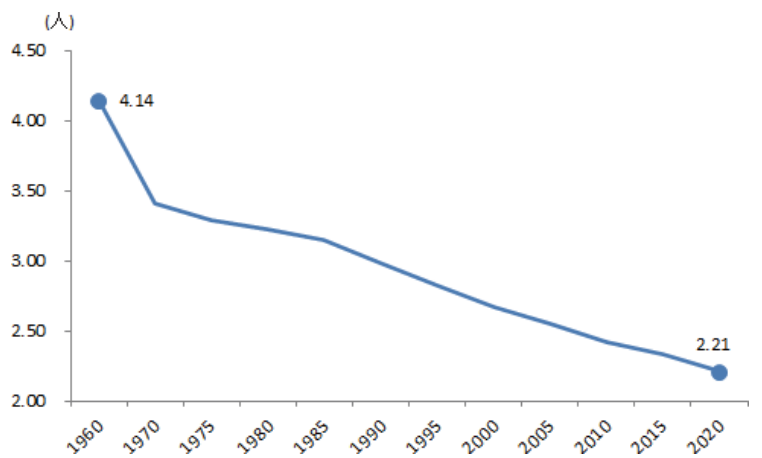


資料：国勢調査(総務省)

・1965 年は 20%抽出集計結果による。

・1990 年～2005 年は外国人に関する特別集計結果による。

図 1-3-3 世帯あたりの家族数の変化(一般世帯)



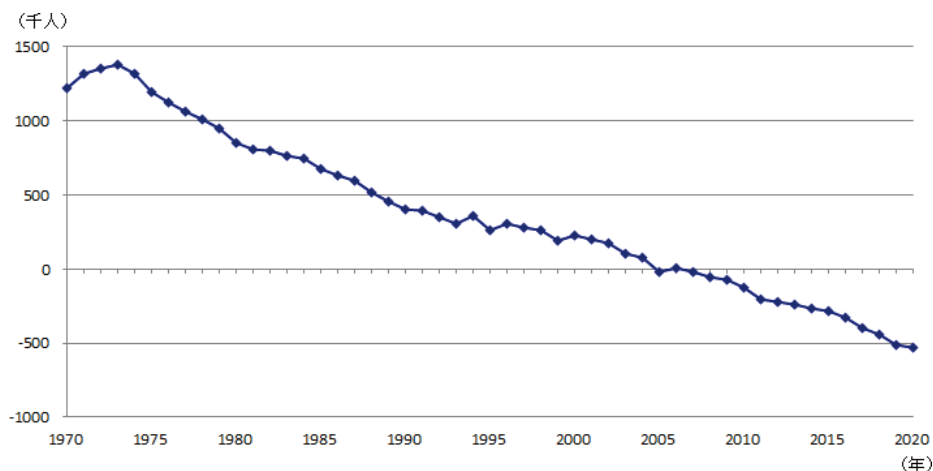
資料：「国勢調査」総務省

急速な高齢化と少子化

我が国の人口構成は急速に高齢化してきている。2020 年（令和 2 年）の 65 歳以上の人口は、3,628 万人となり総人口の 28.9% を占めるに至っている。我が国の人口の高齢化の特徴は、その進行速度が欧米諸国と比較して極めて急速である点にある。また、ピーク時には 65 歳以上人口の総人口に占める割合は 30% 超と、欧米諸国でも経験したことのない高水準に達するものと予想されており、現在その対策が急務となっている。

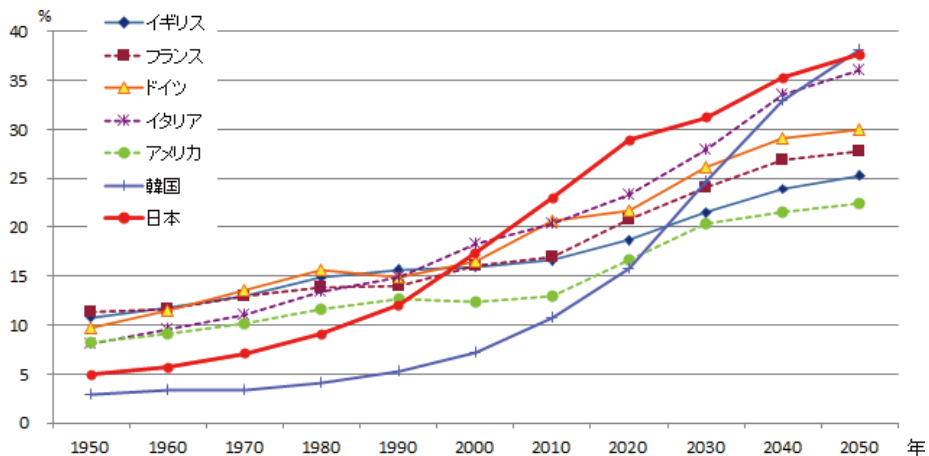
また、近年我が国の出生率は低下しており、合計特殊出生率（1 人の女性が一生の間に生む子どもの数）は、2005 年には過去最低の 1.26 にまで落ち込んだ。2006 年以降やや回復に転じ、2018 年は 1.41 となっている。出生率低下は、将来の我が国の社会経済に広く深刻な影響を与えると懸念されており、安心して子育てができるような環境整備をはじめとする少子化対策の推進が課題となっている。

図 1-3-4 自然増加数（出生数－死亡数）の推移



資料：「令和 2 年（2020）人口動態統計（確定数）の概況」
厚生労働省
注：昭和 47 年以前は沖縄県を含まない。

図 1-3-5 7 カ国の高齢者（65 歳以上）比率の推移



出典：「世界の統計 2021」総務省統計局

表 1-3-1 出生率の各国比較

年	イギリス U.K.	フランス France	ドイツ Germany	韓国 Korea	イタリア Italy	アメリカ U.S.A.	日本 Japan
1960	2.71	2.73	2.37	—	2.41	3.64	2.00
1980	1.89	1.95	1.56	2.70	1.64	1.84	1.75
2005	1.78	1.94	1.34	1.08	1.31	2.05	1.26
2011	1.96	1.99	1.36	1.24	1.38	1.89	1.39
2012 以降	1.74 (2017)	1.83 (2018)	1.58 (2017)	1.04 (2017)	1.32 (2017)	1.84 (2015)	1.41 (2018)

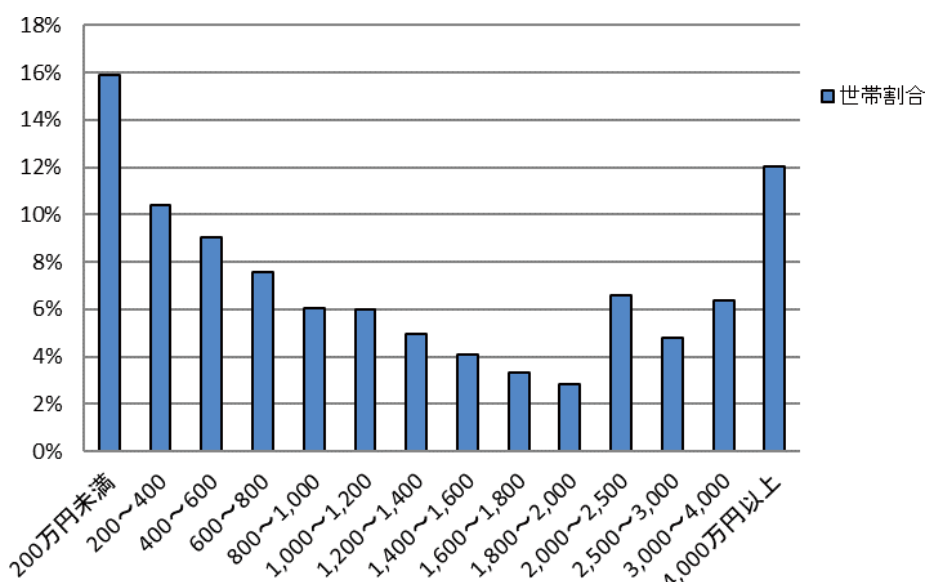
出典：「世界の統計 2021」総務省統計局

4. 生活

我が国の世帯は、貯蓄が多い世帯と少ない世帯に大きく二分される傾向にある。貯蓄高が 400 万円未満の世帯（二人以上の世帯）は 26.3%、一方で貯蓄高 2,000 万円以上の世帯は 29.8% であり、200 万円未満は 15.9%、4,000 万円以上は 12.0% となっている。

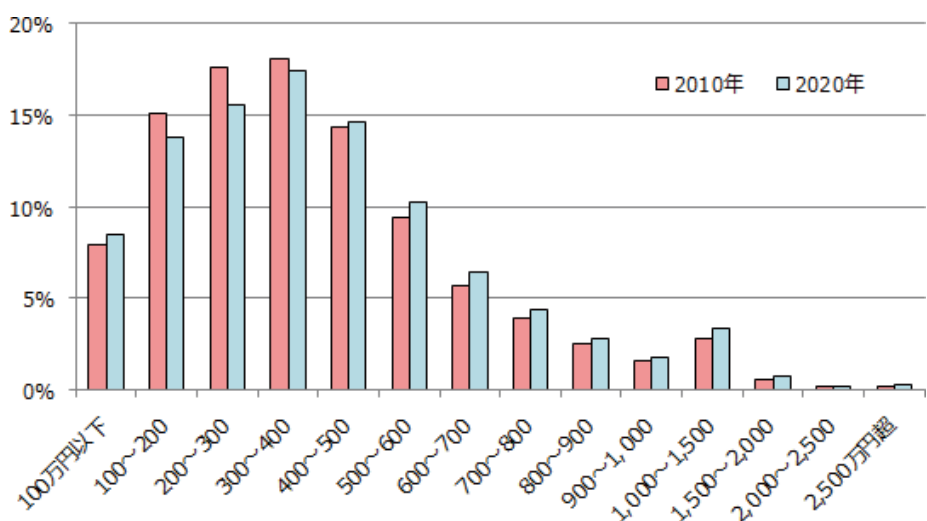
また、給与所得についてみると、年収 200 万円以下の給与所得者数の割合は減少傾向にあることが分かる（人数は微増）。更に、年収 1,000 万円超の給与所得者は増加傾向にあり、2009 年（平成 21 年）の 176 万人から 2019 年（令和元年）は 256 万人となっている。

図 1-4-1 貯蓄高別世帯数の割合（二人以上の世帯）



資料：「2020 年家計調査（貯蓄・負債編）」総務省

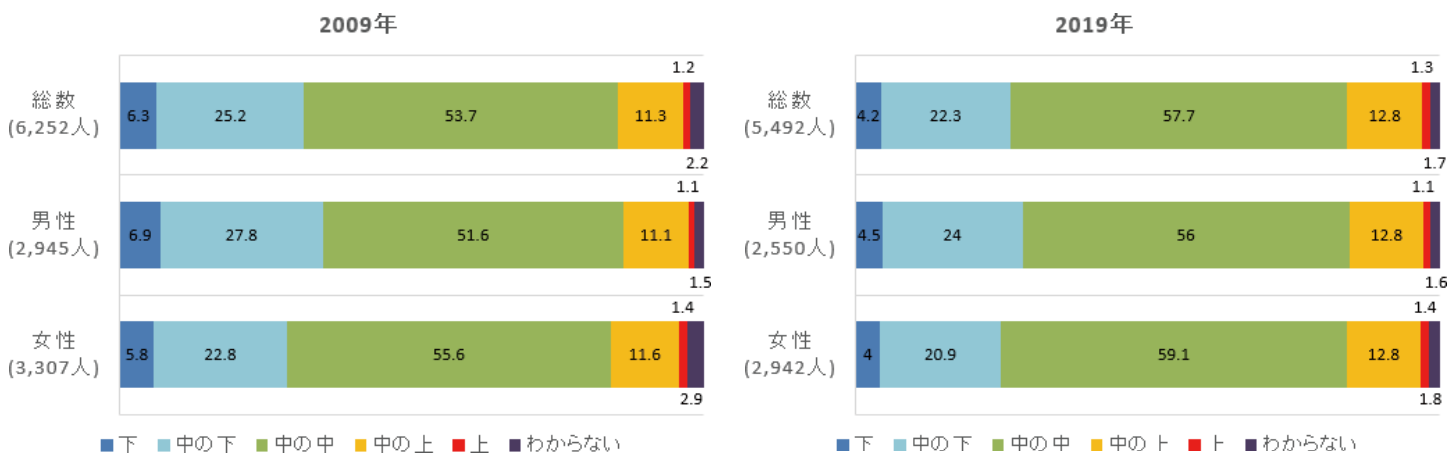
図 1-4-2 年収別給与所得者数の割合（一年を通じて勤務した給与所得者）



資料：「民間給与実態統計調査」（2020 年）国税庁

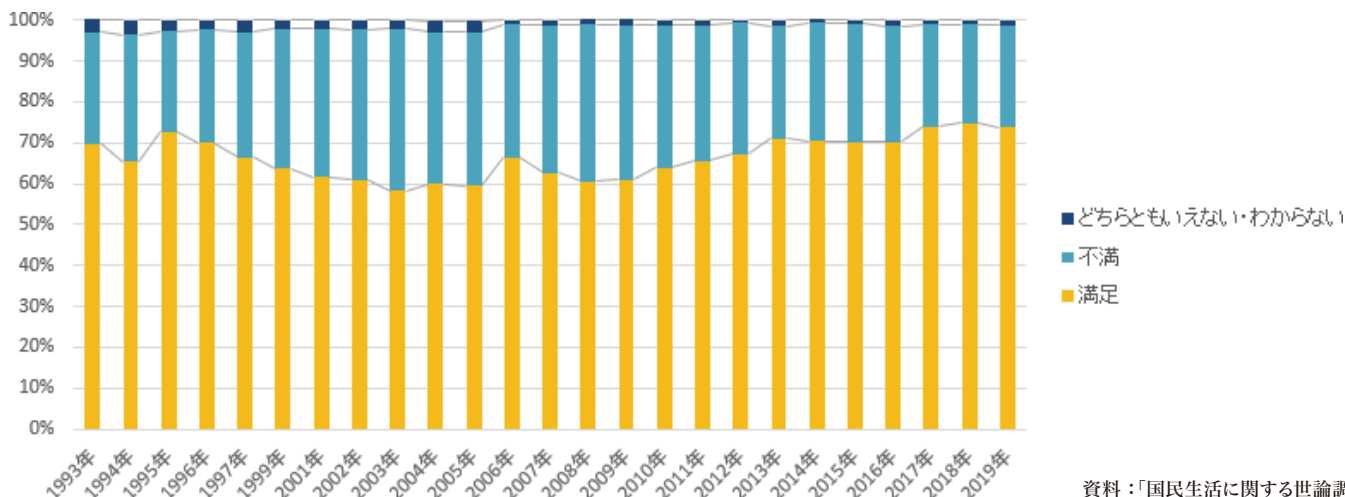
生活に関する意識（「お宅の生活程度は世間一般から見て、どの程度と思うか」との質問に対する回答結果）については「中の中」が最も多く、5割を超え多くが中流意識を有している。なお、2009年（平成21年）と比較すると「中の下」「下」の割合が減少し「中の中」「中の上」が増加してきている。また、現在の生活に対する満足度では、「満足」と回答している者が1995年以降は緩やかに減少し、2009年以降は緩やかに上昇している。

図 1-4-3 生活の程度



資料：「国民生活に関する世論調査」内閣府

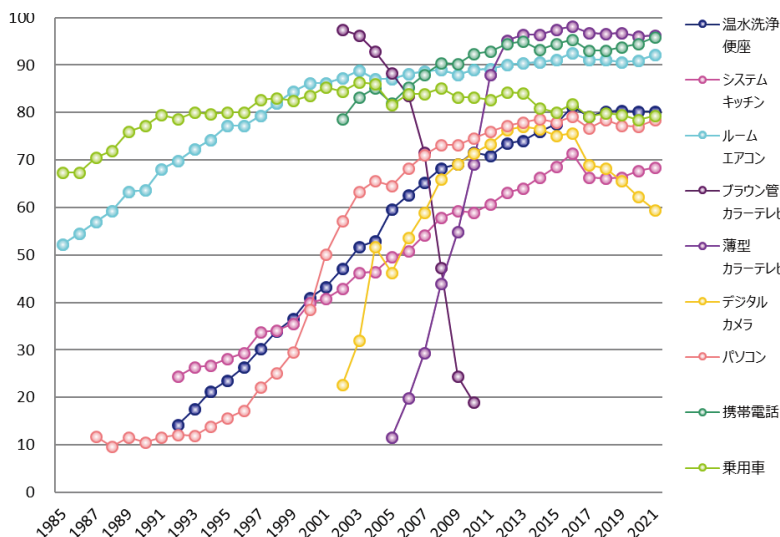
図 1-4-4 生活満足度



資料：「国民生活に関する世論調査」内閣府

国民生活の尺度となる耐久消費財の普及については、高度経済成長期に登場した「三種の神器」と呼ばれた電気洗濯機、電気冷蔵庫、電気掃除機は1970年代にはほぼ普及した。1990年以降にはパソコンが、2000年以降にはデジタルカメラが普及した。また、2005年以降には薄型カラーテレビの普及とともに、ブラウン管カラーテレビの普及率が後退している。

図 1-4-5 主要耐久消費材の普及率（一般世帯）



注) デジタルカメラは2005年から。カメラ付き携帯は含まない。
ブラウン管テレビは2013年で調査終了。
資：「消費動向調査」内閣府

第2章 日本の住宅事情

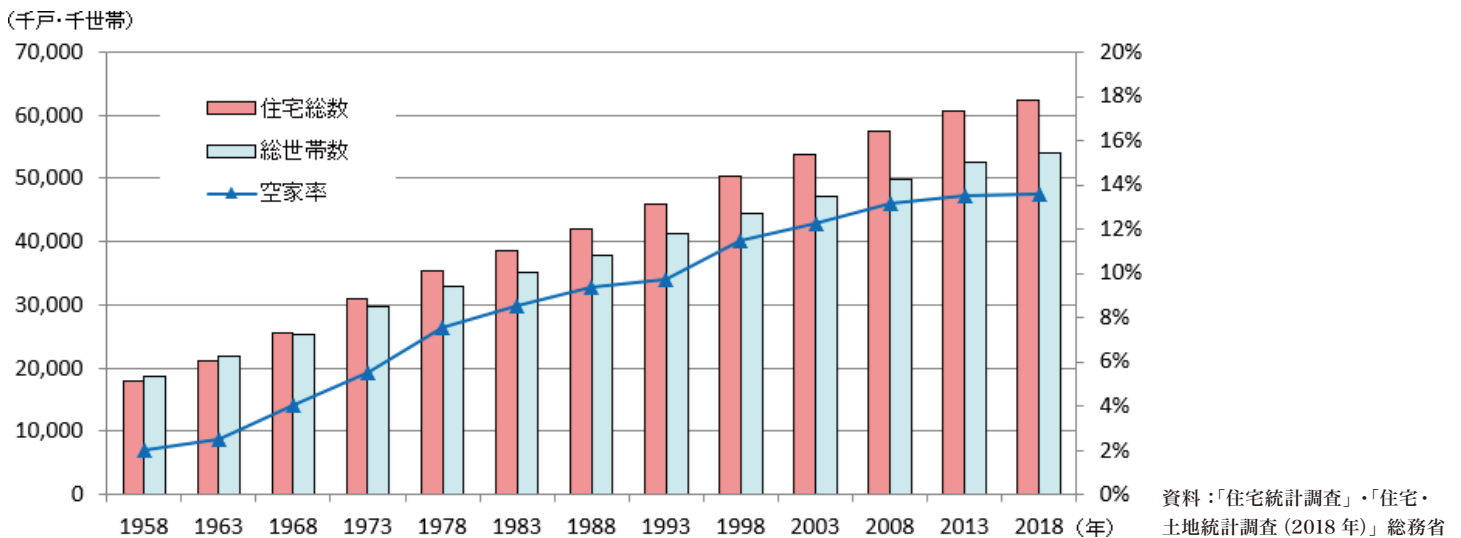
1. 住宅ストックの状況

住宅総数

第二次世界大戦後、約420万戸の絶対的な住宅不足が生じたが、20年余りを経た1968年(昭和43年)には住宅総数(ストック)が総世帯数を上回った。その後も住宅総数は増加し、総世帯数を上回る状況が続き、政策目標は「量」から「質」へと移り変わってきた。

2018年(平成30年)の住宅総数は6,241万戸と、総世帯数5,400万世帯の1.15倍となり、これに伴って空家率も13.6%に達している。このような状況の中で、住宅ストック重視の考え方が重要となっている。

図 2-1-1 住宅総数、総世帯数、空家率の推移



住宅の規模

日本の住宅の規模(住宅ストックの戸当たり平均床面積)は、かつては狭小であったが、住宅数の充足に伴って、社宅等の給与住宅を除いて拡大を続けた。

2018年(平成30年)、我が国の住宅ストックの戸当たり平均床面積は93.0 m^2 となっており、アメリカには及ばないものの、ヨーロッパ諸国とは同程度の水準に達している。

しかし、日本では持家と借家には大きな格差がみられ、借家は46.8 m^2 と、欧米諸国と比べてかなり規模が小さい状況となっている。

図 2-1-2 住宅戸当たり床面積の推移

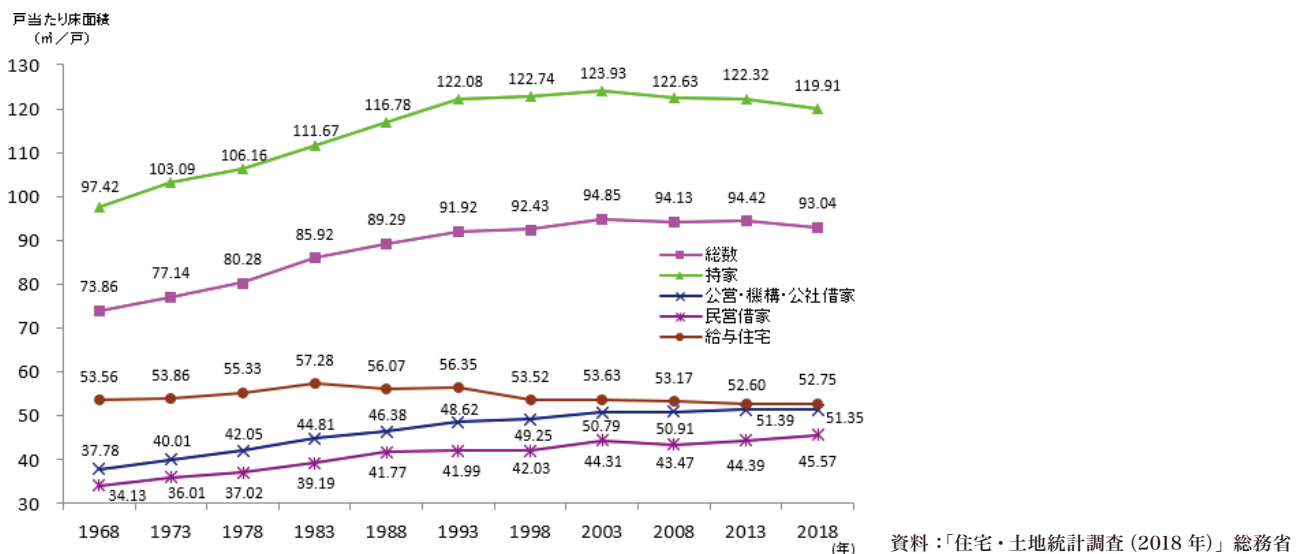
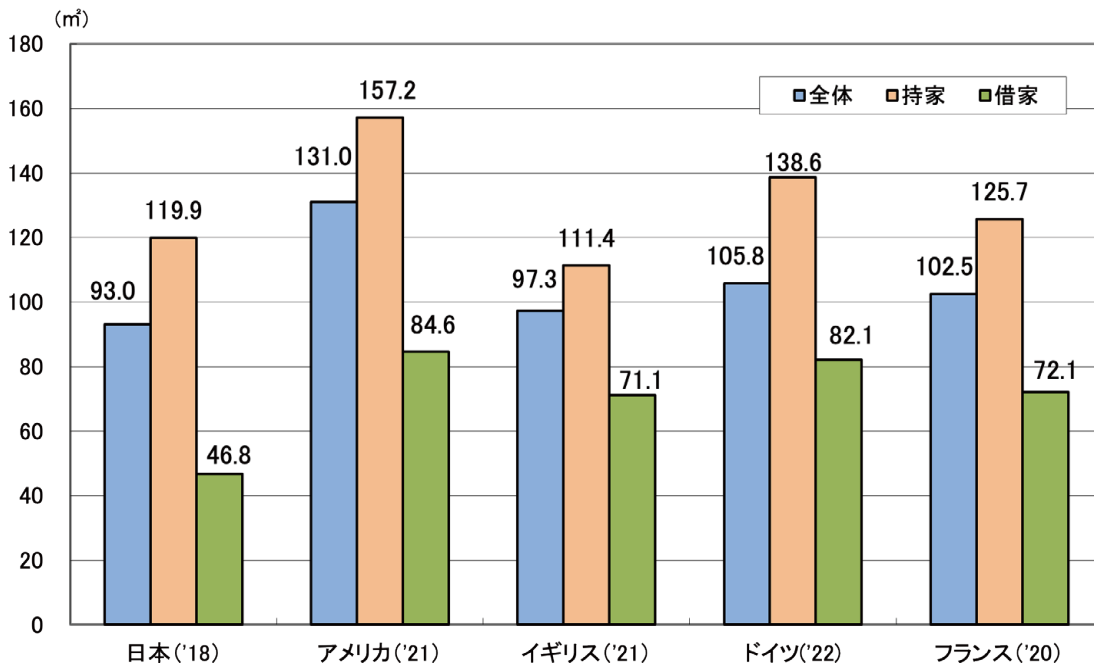


図 2-1-3 各国の戸当たり床面積（壁心換算値）

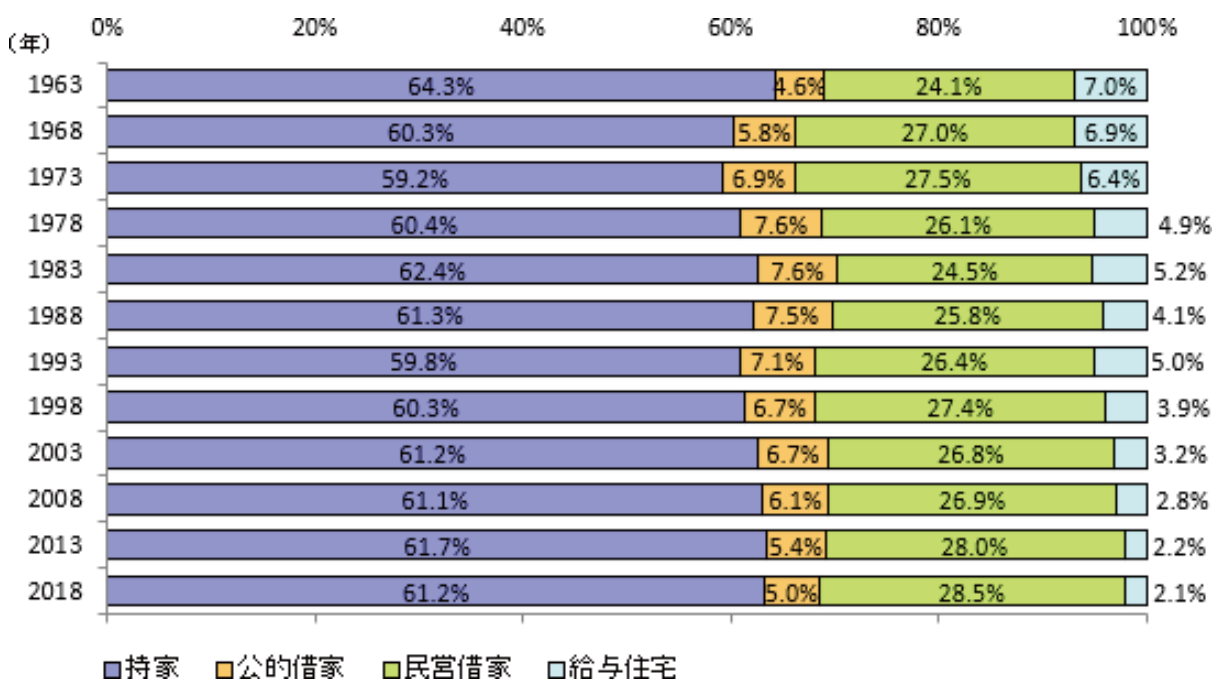


資料：
 日本：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2021」
 イギリス：Department for Levelling Up, Housing and Communities
 「English Housing Survey data on stock profile,2021」 <https://www.gov.uk/>
 ドイツ：Statistisches Bundesamt「Wohnen in Deutschland - Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022」 <http://www.destatis.de/>
 フランス：Parc Insee-SDES「enquête logement 2020」 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>
 注 1) 床面積は、補正可能なものは壁心換算で補正を行った。(米×0.94、仏独×1.10)
 注 2) アメリカの値は、中央値 (median) である。

住宅の所有関係

持家率については、1963 年（昭和 38 年）から 2018 年（平成 30 年）までの 55 年間に渡って、60% 前後で推移している。
 給与住宅は継続して減少傾向にある。

図 2-1-4 住宅の所有関係比率の推移



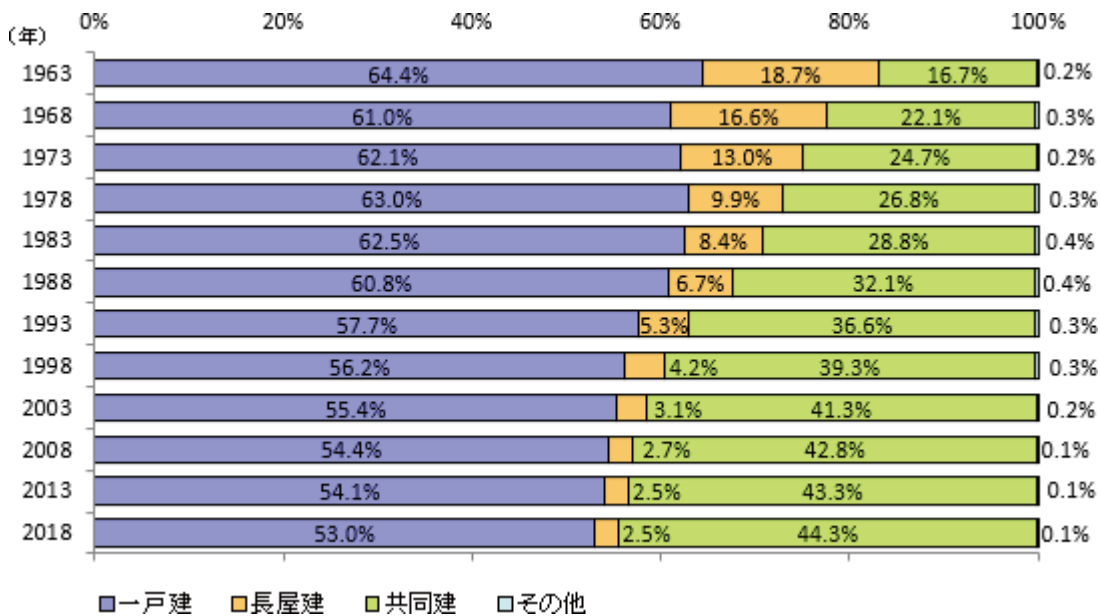
資料：「住宅・土地統計調査 (2018 年)」総務省

住宅の建て方・構造

住宅ストックについて、建て方別、構造別の推移を見ると、まず、建て方別では、1963年（昭和38年）には一戸建64.4%、長屋建18.7%、共同建16.7%であったものが、その後、時代が進むにつれて共同建の割合が増加し、2018年（平成30年）には一戸建は53.0%に低下し、長屋建はわずか2.5%となり、共同建が44.3%を占める状況となっている。

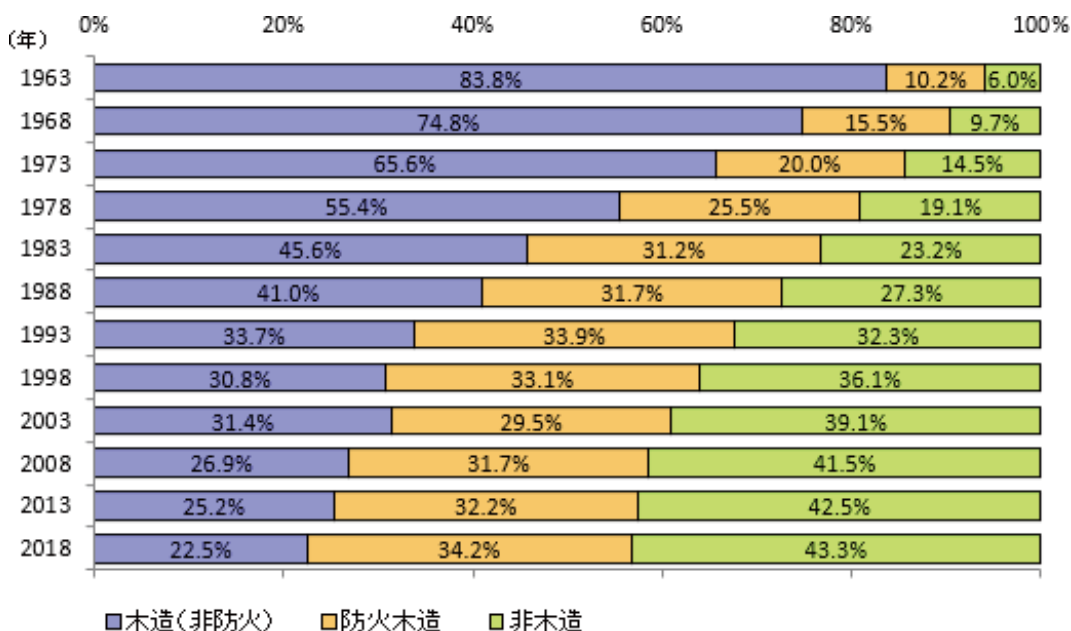
次に、構造別では、1963年（昭和38年）には94.0%を占めていた木造が、2018年（平成30年）には56.7%（うち、非防火22.5%、防火木造34.2%）とその割合が大きく低下する一方、非木造が43.3%に拡大しており、不燃化・難燃化が進展してきた。

図 2-1-5 住宅の建て方別の構成比率の推移（専用住宅）



資料：「住宅・土地統計調査」総務省

図 2-1-6 住宅の構造別構成比率の推移（専用住宅）



資料：「住宅・土地統計調査」総務省

注）防火木造とは、骨組が木造で、屋根や外壁などの表面がモルタル、トタン等の防火性能のある材料で覆われているものをいう。

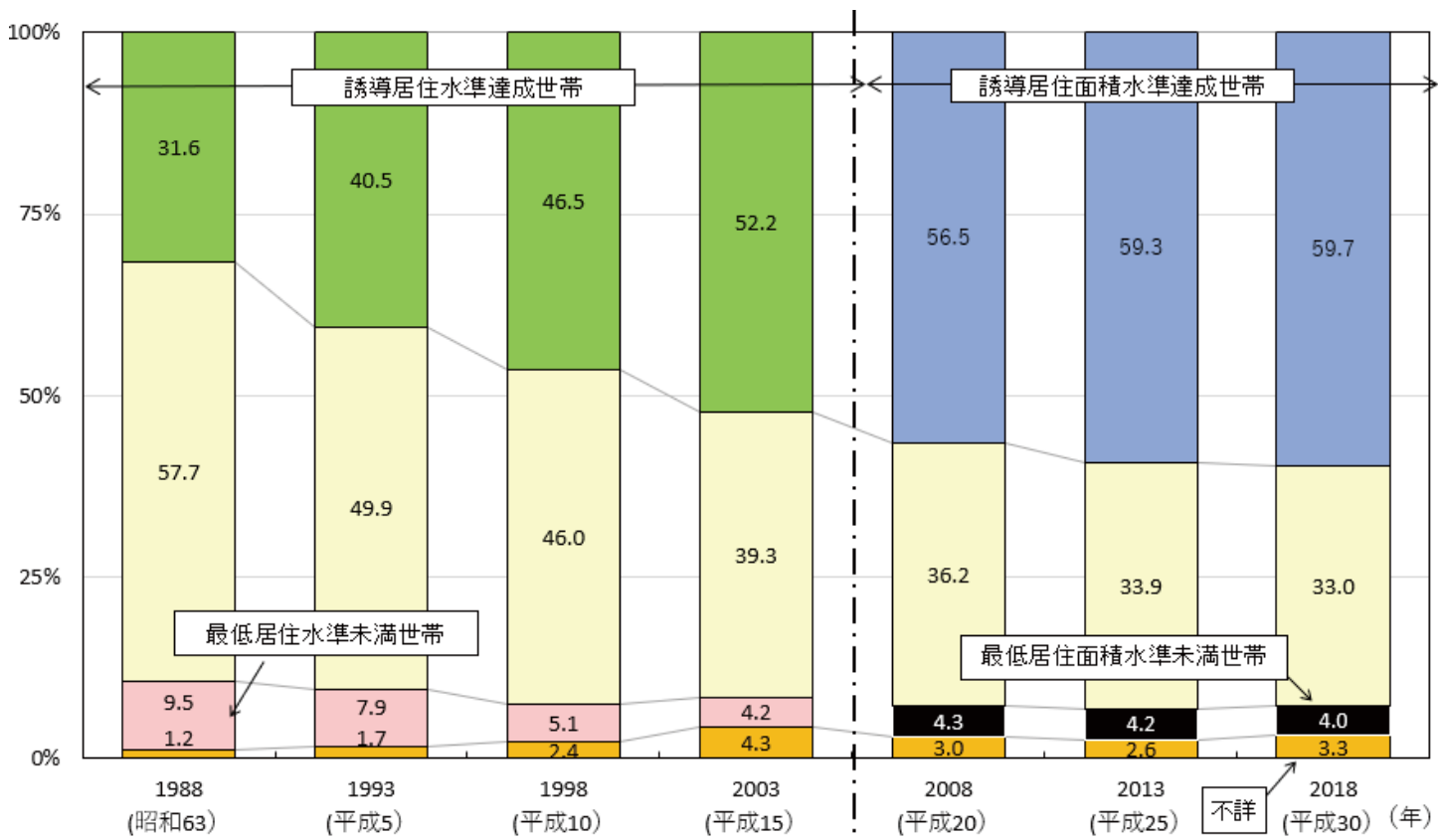
居住水準の推移

第三期住宅建設五箇年計画において、住宅の質の向上を図る観点から、主に住宅の広さの指標として「居住水準」が導入された（住宅建設五箇年計画は第八期で終了し（2005 年）、2006 年には、より住宅の質の向上をめざす住生活基本計画が策定）。

第三期計画策定前の 1988 年（昭和 63 年）から、2018 年（平成 30 年）までの居住水準の推移を見ると、最低居住水準未達世帯の割合が 5% 未満まで減少する一方、誘導居住水準以上世帯が半数を上回り、居住水準の向上が着実に図られてきたことがわかる。

注）「居住水準」については第 3 章（1. 住宅政策の基本的考え方）参照

図 2-1-7 居住水準目標の達成率の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省）、平成 20 年・平成 25 年住生活総合調査特別集計（国土交通省）をもとに国土交通省で独自集計

注：平成 20 年、平成 25 年の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画（平成 18 年 9 月閣議決定）で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して、国土交通省で独自に集計したものであり、平成 15 年調査は第 8 期住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計されたものであるため、単純な比較はできない。

2. 住まいに対する意識

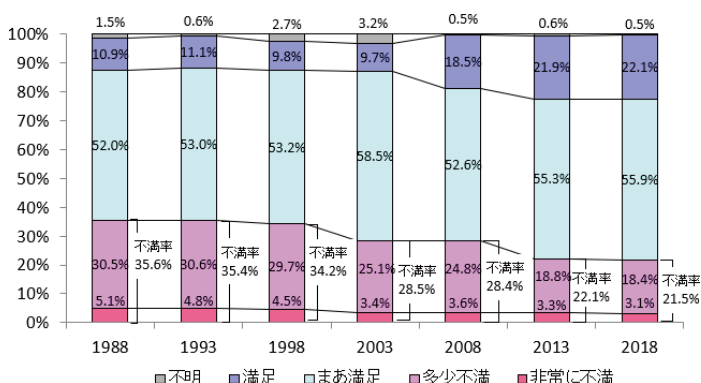
住宅戸数の量的充足や、居住水準や設備普及率の向上が図られる中、住宅に対する国民の意識がどのように変化してきたかを見ると、まず、住宅及び住環境に対する総合評価として、不満率（「非常に不満」と「多少不満」の割合の合計）は、時代を経るにつれて減少しており、2018年（平成30年）の不満率は21.5%となっている。

住宅への評価

住宅に対する評価をみると、不満率の減少は2003年（平成15年）以降顕著となり、2018年（平成30年）には23.1%まで減少した。

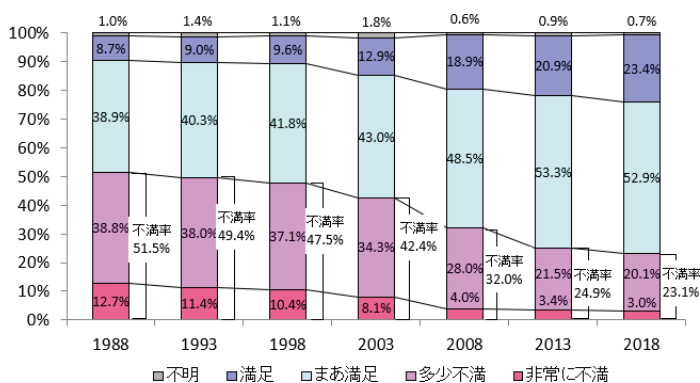
住宅への不満の内容を詳しくみると、「高齢者等への配慮」が前回調査（2013年）に引き続き1位であるが、年々改善している（2013年：53.5%、2018年：47.2%）。以降、2位は「地震時の住宅の安全性」（48.6%）、3位は「遮音性」（42.9%）、4位は「台風時の安全性」（38.8%）、5位は「断熱性」（38.6%）と、主に住宅の基本性能への不満が、上位に挙がっている。

図 2-2-1 住宅及び住環境に対する総合評価の推移



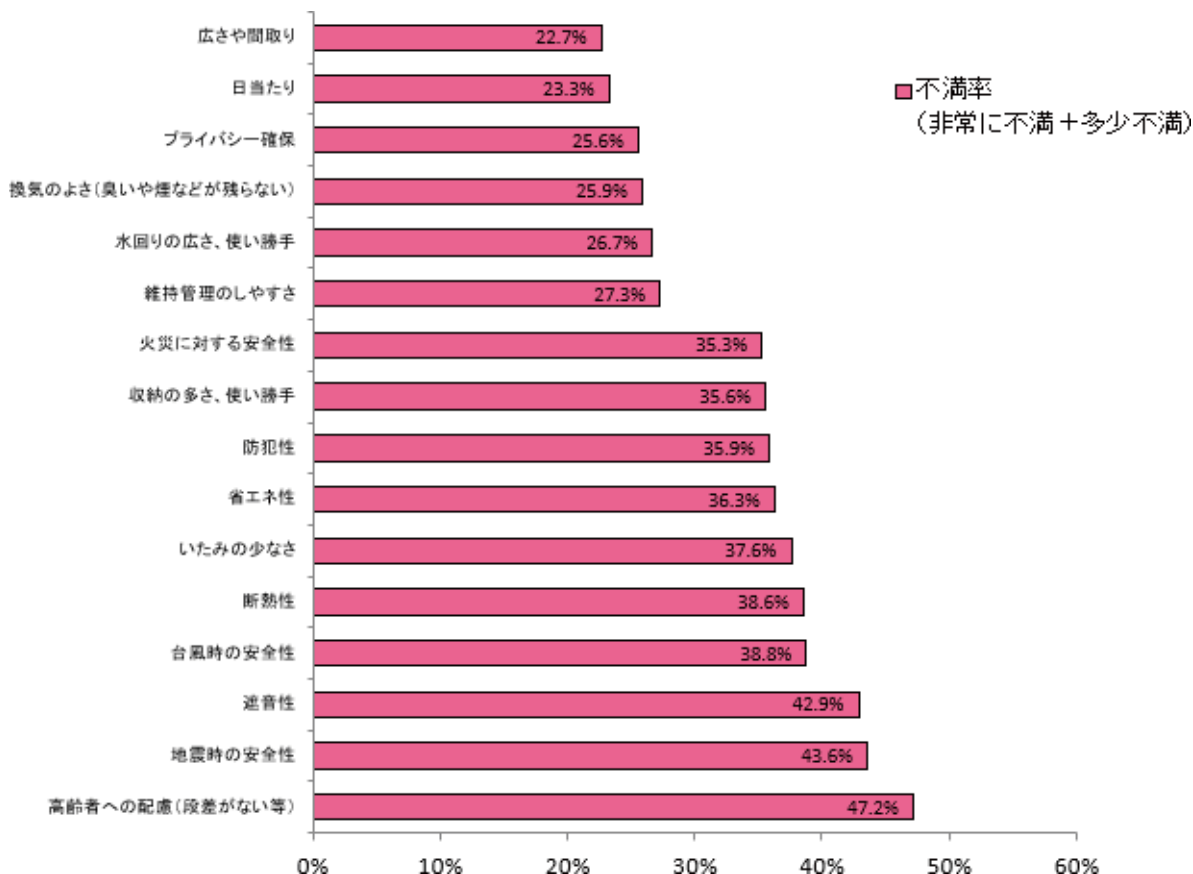
資料：「住生活総合調査」（2018年）国土交通省

図 2-2-2 住宅に対する評価の推移



資料：「住生活総合調査」（2018年）国土交通省

図 2-2-3 住宅の各要素に対する不満率（「非常に不満」または「多少不満」を選択した世帯の割合）

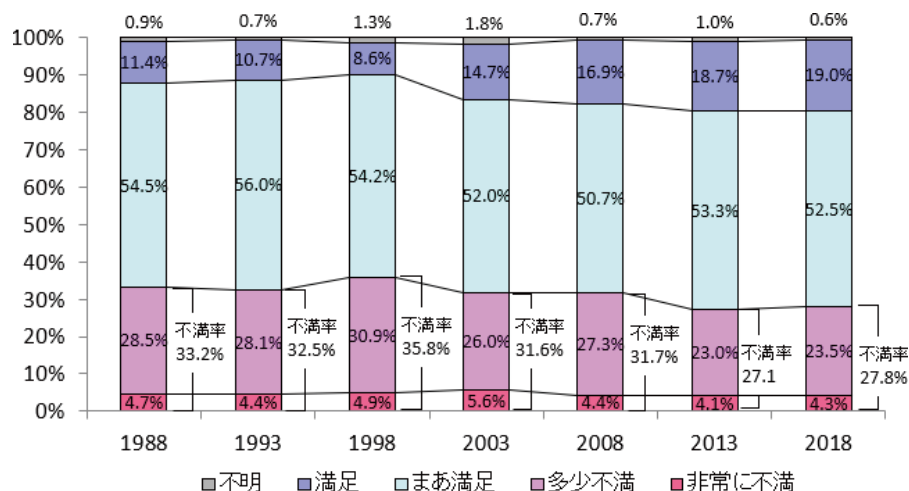


資料：「住生活総合調査」（2018年）国土交通省

居住環境への評価

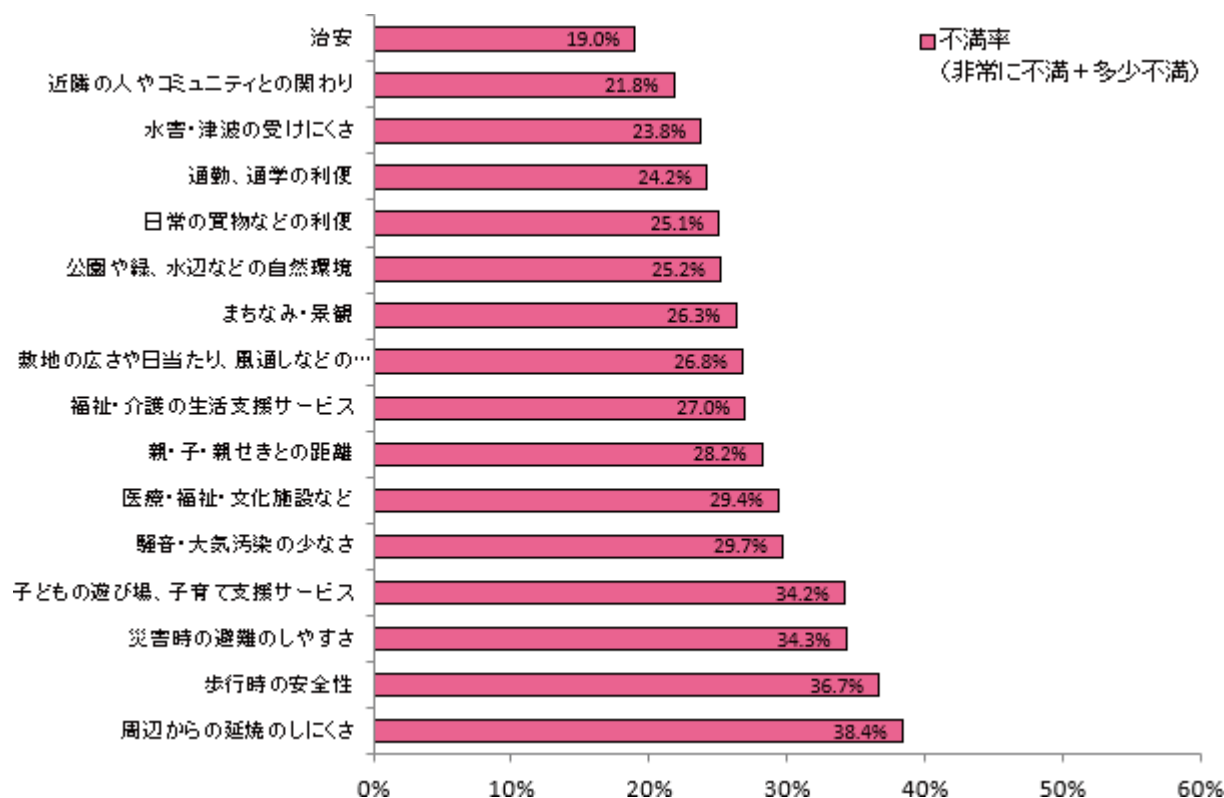
居住環境に対する評価をみると、30%台を推移していた不満率は、2018年（平成30年）は27.8%まで減少した。住環境への不満の内容を詳しくみると、「周辺からの延焼のしにくさ」（38.4%）、「歩行時の安全性」（36.7%）、「子どもの遊び場、公園など」（34.2%）などへの不満率が高くなる傾向がある。

図 2-2-4 住環境に対する評価の推移



資料：「住生活総合調査」（2018年）国土交通省

図 2-2-5 住環境の各要素に対する不満率（「非常に不満」または「多少不満」を選択した世帯の割合）



資料：「住生活総合調査」（2018年）国土交通省

3. 住宅建設の状況

新設住宅着工戸数

我が国の新設住宅着工戸数は、戦後の絶対的な住宅不足を充足すべく、旺盛な持家需要に支えられて拡大し、経済の高度成長に伴って、1970年代初頭まで右肩上がり年々増加の一途を辿り、1972年のピーク時には年間180万戸の高水準を記録した。

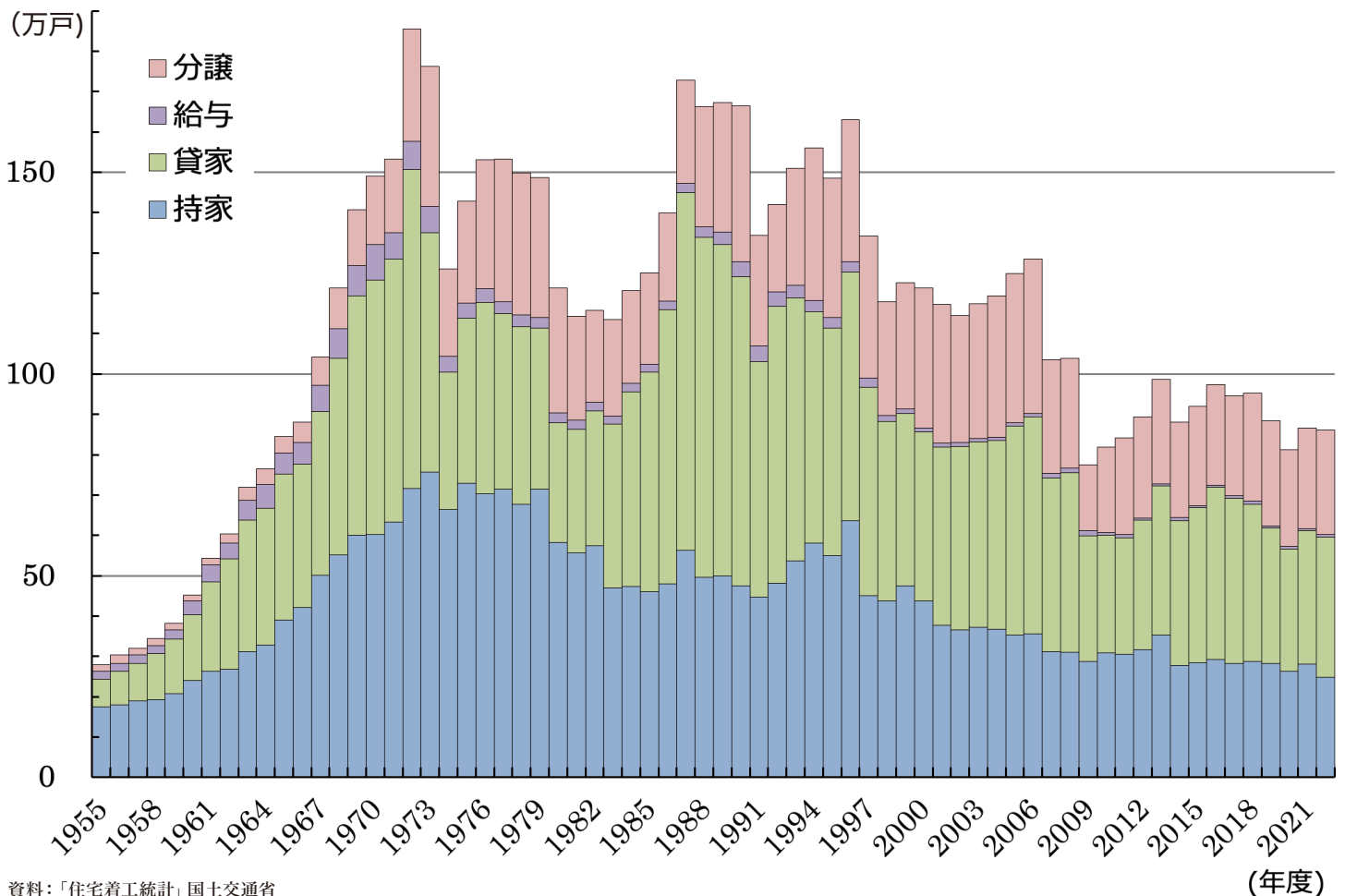
その後、1973年の第一次石油危機、1970年代末から1980年代初頭の第二次石油危機による住宅着工の落込みを経て、1980年代後半から1990年代初頭のバブル経済期には、年間160万戸から170万戸の住宅着工があった。バブル崩壊による減速の後、経済対策による持家系需要の喚起、阪神淡路大震災の復興需要等により、着工戸数は再び増加するが、1990年代後半以降は、消費税率の引上げや大手金融機関の破綻等による金融危機を境に低迷した経済のもとで、年間120万戸前後で推移した。

2007年に入り、改正建築基準法施行、住宅価格の上昇、在庫調整圧力、所得の動向等が住宅需要を緩慢にしてきたことに加え、2008年のリーマンショック後の景気の急速な悪化が重なり、2009年度には年間100万戸を割り込み77.5万戸となったが、その後徐々に持ち直し、2013年度は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要、消費マインドの改善や東日本大震災からの復興等もあり、98.7万戸と4年連続で増加した。2014年度は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減等の影響により、88.0万戸と5年ぶりに減少したが、その後は、2018年度まで90万戸台で推移した。

しかし2019年度に、88.4万戸と2年ぶりの減少となると、2020年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により受注が減少するなどした結果、持家、貸家、分譲住宅ともに減少し、81.2万戸と2年連続の減少となった。

2021年度は86.6万戸と大きく落ち込んだ前年度からは持ち直し、3年ぶりの増加となったが、2022年度は86.1万戸と、前年度とほぼ同水準ながらも2年ぶりの減少となった。

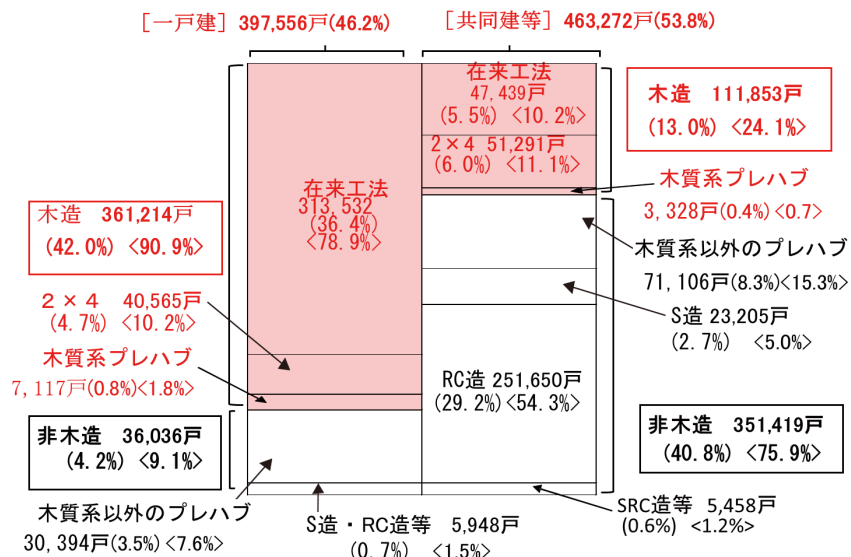
図2-3-1 新設住宅着工戸数の推移



一方、新設住宅の建て方別や構造別の内訳を見てみると、まず、建て方別では、戸建 39.8 万戸 (46.2%)、共同建等が 46.3 万戸 (53.8%) となっている。

構造別にみると、木造は 47.3 万戸 (55.0%) であり、その建て方別内訳は戸建が 36.1 万戸、共同建等が 11.2 万戸となっている。これに対して、非木造は 38.8 万戸 (45.0%) であり、その建て方別内訳は戸建が 3.6 万戸、共同建等が 35.1 万戸である。

図 2-3-2 新設住宅の建て方別・構造（工法）別構成（2022 年度）



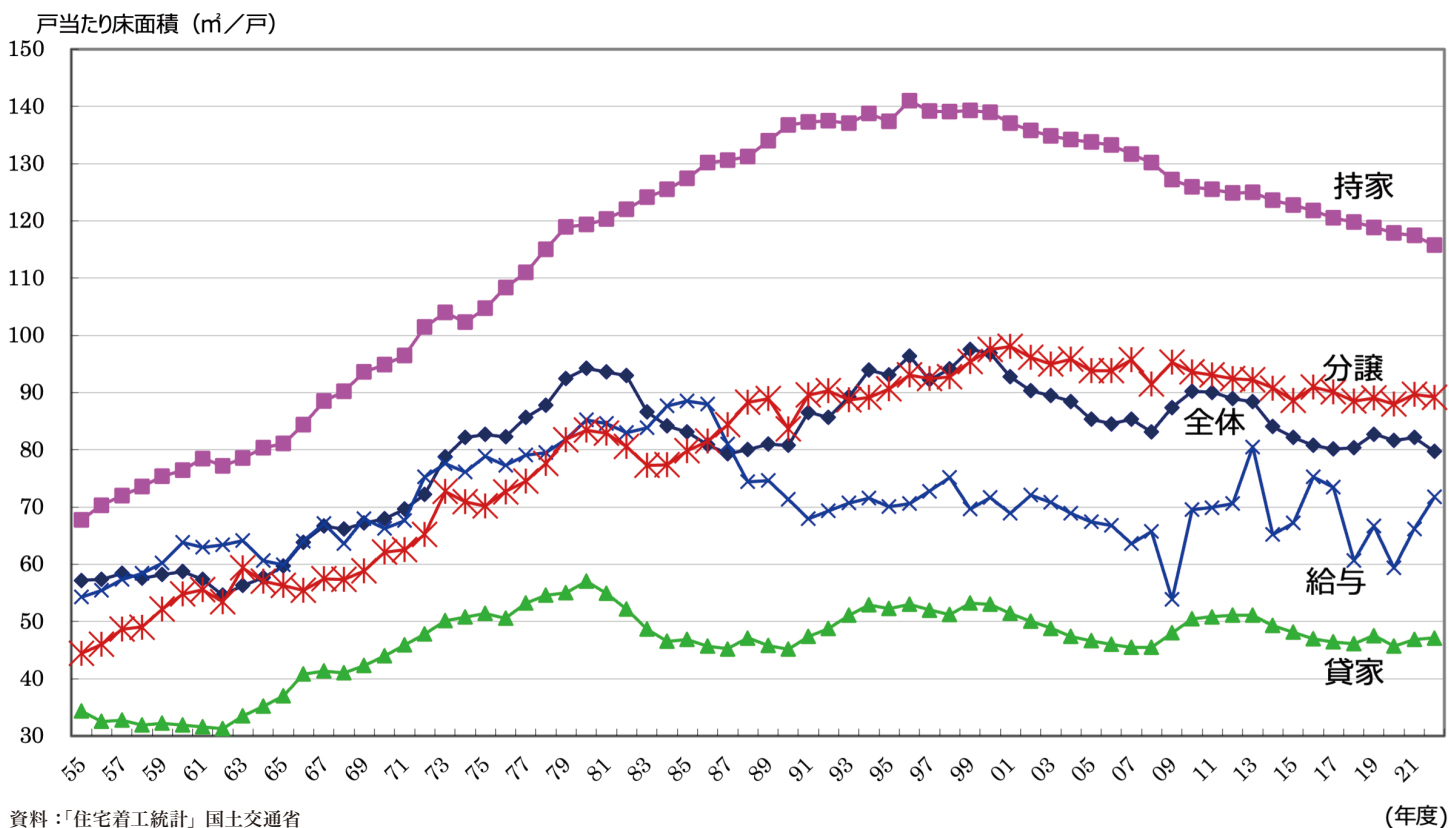
注）（ ）内は総戸数に占める割合、<>内は一戸建又は共同建等に占める割合である。
 構成比は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない。
 資料：「住宅着工統計」（2022 年度）国土交通省

新設住宅の戸当たり床面積

新設住宅の戸当たり床面積は、住宅ストック同様に拡大を続けてきた。しかし、2000 年前後には頭打ちとなり、最近は一般的に緩やかな減少傾向がみられる。

戸当たり床面積が頭打ちとなっている背景としては、欧米諸国と比べても遜色ない規模になってきた一方で、少子化・核家族化等の進行により世帯人数が減少していることの影響が考えられる。また、最近の床面積の減少傾向には、原油、建築資材の高騰などによる建設コストの上昇や、景気の急速な悪化に伴う所得環境の悪化も一因と考えられる。

図 2-3-3 利用関係別新設住宅 1 戸当たり床面積の推移



資料：「住宅着工統計」国土交通省

住宅投資

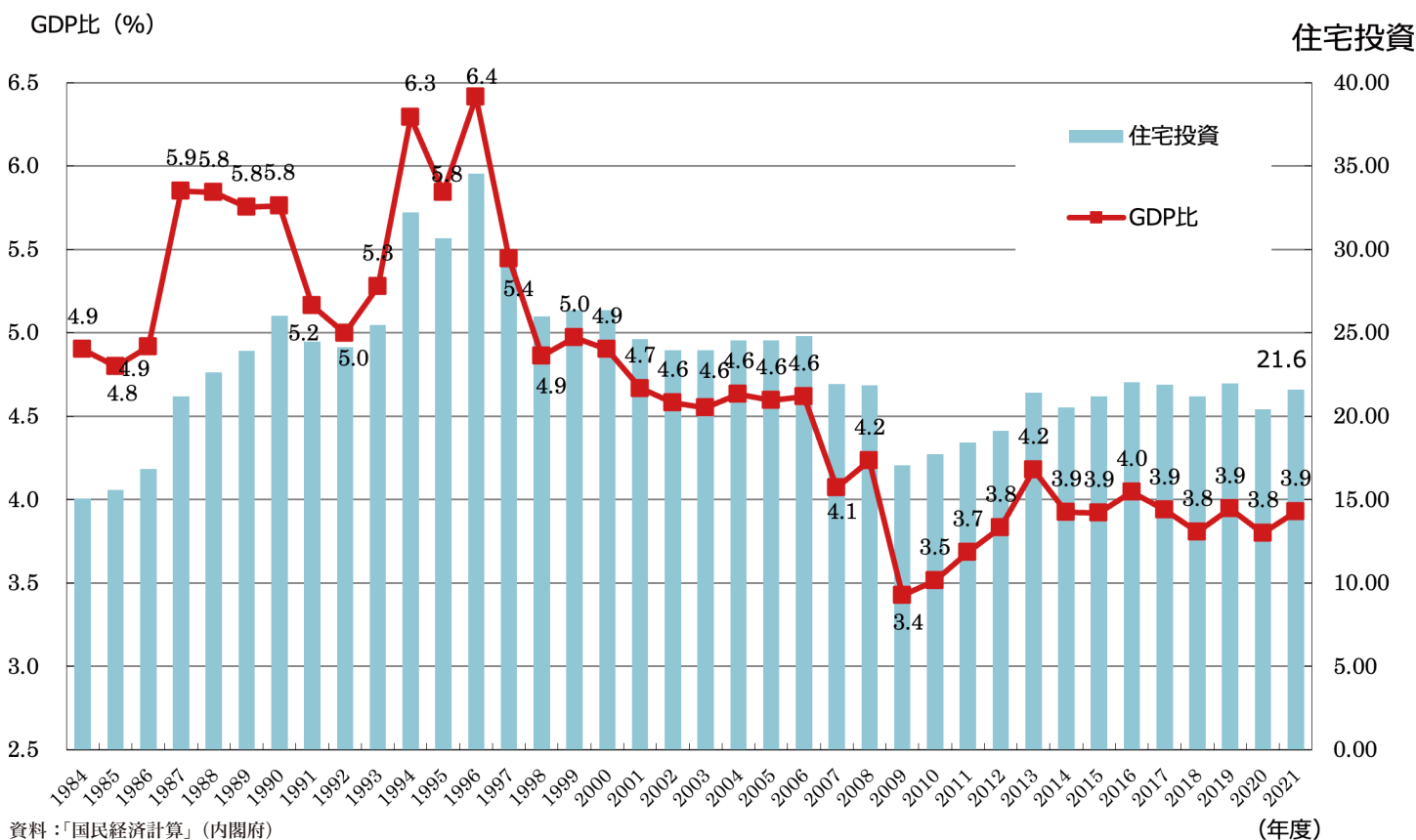
住宅建設は、それに関わる幅広い産業への波及効果を持ち、また新築住宅での耐久消費財の購入など個人消費への波及もある。このため、住宅投資はマクロ経済に対する波及効果が大きく、景気刺激策として期待される側面もある。

過去 30 年程度の住宅投資を見てみると、1980 年代後半のバブル経済期において、新設住宅着工戸数の増加に伴って右肩上がりに拡大しており、20 兆円から 30 兆円へと急増し、対 GDP 比も 4% 台後半から 6% 近くに達した。

バブル経済崩壊後、経済対策等によって住宅投資は下支えされたが、金融危機などによる景気の低迷により、1990 年代末には 25 兆円程度に減少し、その後は住宅着工が 120 万戸前後で推移する中、25 兆円弱で横ばい、対 GDP 比も近年は 3.9% 程度で横ばいが続いていた。

2007 年以降は住宅着工の落ち込みにより住宅投資、対 GDP 比ともに低下したものの、2010 年以降は消費マインドの改善や東日本大震災からの復興、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要等もあり、徐々に持ち直し、2013 年度は住宅投資 21.4 兆円、対 GDP 比 4.2% となった。2014 年度は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減等の影響により減少したが、その後、住宅投資は 20 兆円強、対 GDP 比は 3% 台後半で推移し、2021 年度は住宅投資 21.6 兆円、対 GDP 比 3.9% となった。

図 2-3-4 (名目) 住宅投資額の推移



<コラム：BL 部品認定制度>

良好な居住環境を実現するためには、住宅で使用される住宅部品の品質も優れていなければなりません。

しかしながら、使用期間が長期に及ぶ住宅部品は設置時点でその品質の差を感得することは容易ではなく、しかも消費者が住宅部品の品質を見抜く力を涵養する経験を積み重ねることは困難です。

このため、誰もが簡易に優良な住宅部品であることを認識できるよう、BL 部品認定制度が創設され運用されています。

BL 部品認定制度においては、住宅部品の性能（安全性、機能性、耐久性）、生産品質、アフターサービス体制などについて基準を定め、適合する住宅部品を「優良住宅部品（BL 部品）」として認定しています。

特に、省エネ、高齢者対応、住宅ストック活用、防犯性の向上など近年強く意識されている社会的要請にこたえる住宅部品は、「BL-bs 部品」の位置づけを与えています。

BL 部品（BL-bs 部品を含む、以下同じ）には、安心の目印として「BL マーク」を製品本体やカタログなどで表示するとともに、認定企業、関係業界と連携した活動を通じてその普及を図っています。

<BL-bs マーク表示例>



<BL -bs 部品が社会に貢献するテーマ>

(1) 環境にやさしい生活に寄与する特長

- ① 環境の保全に寄与する特長
- ② 優良な住宅ストックの形成・活用に寄与する特長

(2) 安心安全な生活に寄与する特長

- ③ 高齢者・障害者を含む誰もが安心して生活できる社会の実現に寄与する特長
- ④ 防犯性の向上に寄与する特長
- ⑤ 健康的な生活の実現に寄与する特長
- ⑥ 防災、減災に寄与する特長

(3) 新たな社会的要請への対応に寄与する特長

- ⑦ 家事及び労働の負担軽減に寄与する特長
- ⑧ その他よりよい社会の実現に資する特長

BL 部品認定制度は、1974 年に「給湯器ユニット」、「キッチンユニット」、「手すりユニット」、「防音サッシ」の 4 品目で発足しましたが、その後の社会的要請に応じて品目の追加等を行い、2023 年 9 月時点で、65 品目を認定しており、発行した BL マークの総数は 3 億枚を超えています。

また、BL 部品には、BL 部品の設計・製造や当該部品の設置工事の施工にかかる瑕疵担保や損害賠償を対象とする BL 保険がついており、消費者の一層の安心を担保する制度となっています。

さらに、消費者、中間ユーザー等から BL 部品や BL 部品制度に関する相談や苦情を受け付ける窓口として、「お客様相談窓口」を 1999 年に開設し、活動し続けています。

第3章 日本の住宅政策

1. 住宅政策の基本的考え方

(1) 住宅政策の変遷

日本の住宅政策の流れ

第二次大戦直後、我が国の住宅不足は420万戸に達し、政府は簡易住宅の建設などの応急的な対策を講じたが、1950年（昭和25年）頃になると、経済力の回復に伴い、恒久的な住宅供給体制の確立の必要性が認識されるようになった。

1950年に、住宅を建設又は購入するものに長期・低利の資金を融資する「住宅金融公庫（現「住宅金融支援機構」）」が設立された。翌1951年（昭和26年）には、国からの補助を受け地方公共団体が低家賃の賃貸住宅（公営住宅）を供給することを定めた「公営住宅法」が制定された。また、1955年（昭和30年）には大都市地域への人口集中に伴う住宅不足の解消のため、大都市地域における勤労者に対し、住宅・宅地を供給する「日本住宅公団（現「都市再生機構」）」が設立され、いわゆる公的資金による住宅供給体制の3本柱が確立された。

その後、高度経済成長が進む中、人口の都市集中、核家族化等により住宅不足は依然として深刻な状況が続いたため、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進する目的で、1966年（昭和41年）に住宅建設計画法が制定された。これを受け、国、地方公共団体のみならず、民間住宅建設を含む総合的な住宅建設五箇年計画が閣議決定された。

同計画の下、住宅建設が推進された結果、1973年（昭和48年）に全ての都道府県で住宅総数が総世帯数を上回り、「一世帯一住宅」が達成され、戦後20年にわたる住宅不足は解消された。住宅が量的に充足して以降、五箇年計画においては、住宅の質の向上に重点がおかれ、「住環境水準」「住宅性能水準」等が定められるようになった。

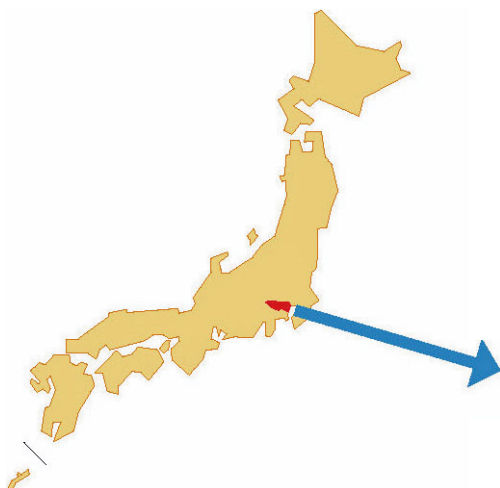
近年においては、少子高齢化の急速な進展を踏まえ、住宅政策については、「住宅の量の確保」を図る政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るため、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法（公庫、公営、公団）について抜本的な改革を行ってきた。

その総仕上げとして、2006年（平成18年）6月、住生活基本法が制定され、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現に向けた道筋が示された。また、同年9月には、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進していくための基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。

なお、同計画において今後の社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、2016年度（平成28年度）から2025年度の10年間を計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が2016年（平成28年）3月に閣議決定された。

現在、同計画に基づき、全ての国民の豊かな住生活の実現に向けた施策が展開されているところである。

図3-1-1 日本の地方行政組織



ここでは、以降の住宅政策に関する記述を理解するための基礎的な情報として、日本の地方行政組織の概略を紹介する。

(a) 日本の地方行政組織は、下表に示すとおり、都道府県と基礎自治体である区市町村の2つのレベルで構成されている。（数は、2016年10月 現在）

都道府県	都道府県			
	47			

※都は東京都のみ。

基礎自治体 (区市町村)	特別区	市	町	村
	23	791	744	183
1,741 区市町村				

※特別区があるのは東京都のみ。

例えば、東京都の場合は、23特別区と26市、5町、8村からなる。

(b) 首長である都道府県知事と区市町村長は、住民の直接選挙で選ばれる。

(c) 都道府県議会、区市町村議会の議員も、住民の直接選挙で選ばれる。

図 3-1-2 日本の住宅政策の流れ

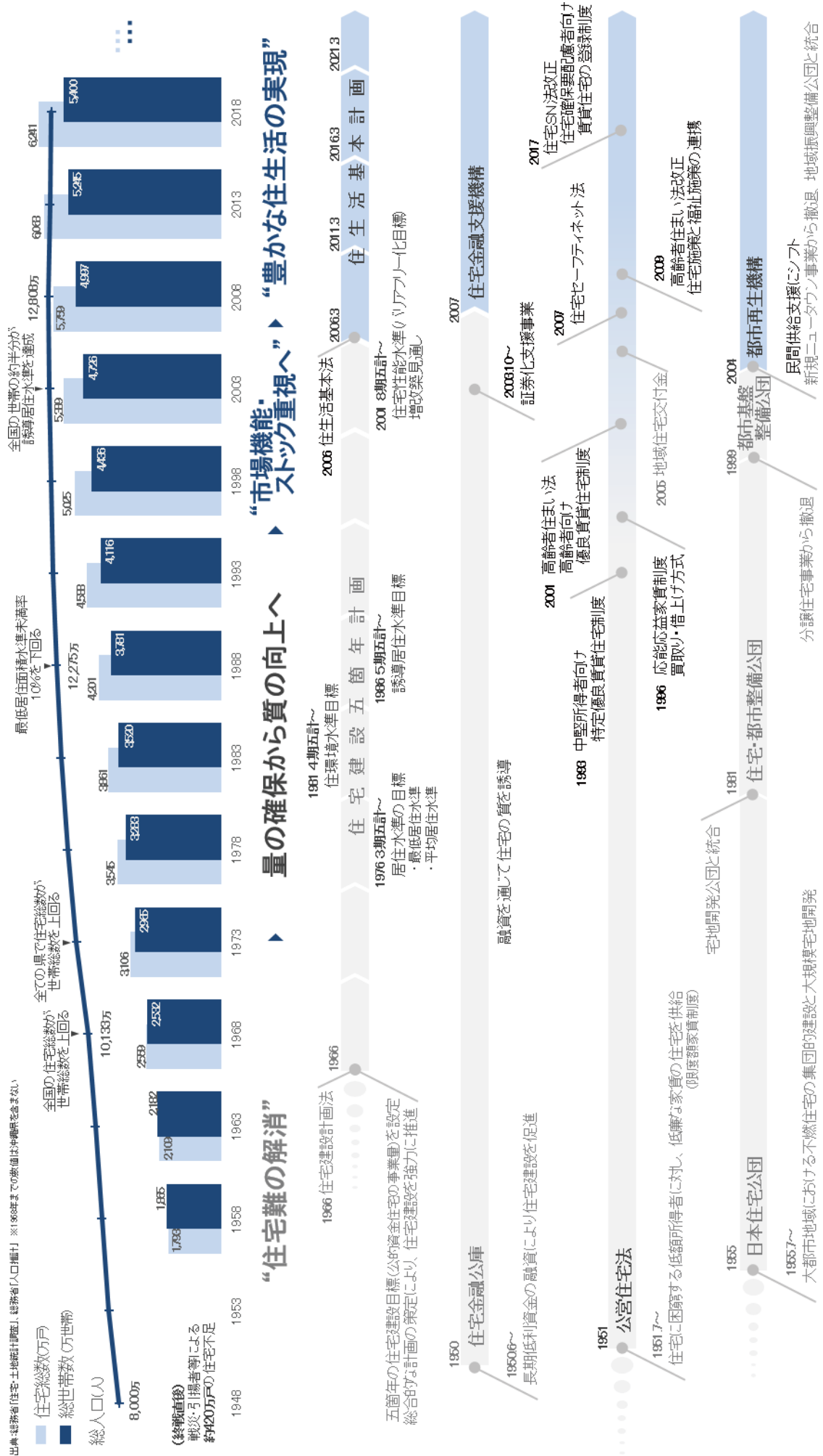


表 3-1-1 第一期～八期の住宅建設五箇年計画の比較

	年度	基本的考え方	計画の目標	目標建設戸数・千戸				備考
				計画		実績		
				総建設戸数	公的資金住宅	総建設戸数	公的資金住宅	
一期	1966～1970	残存する住宅難を解消。高度成長に伴う人口の大都市集中等による住宅需要に対処。	住宅難の解消 「一世帯一住宅」の実現	6,700	2,700	6,739.3 <100.6>	2,565.3 <95.0>	(1968 年住調) 全国的には住宅数が世帯数を上回る。
二期	1971～1975	残存する住宅難を解消。ベビーブーム世代の世帯形成による住宅需要に対処。	住宅難の解消 「一人一室」の規模を有する住宅の建設	9,576	3,838	8,280 <86.5>	3,108 <81.1>	(1973 年住調) すべての都道府県で住宅数が世帯数を上回る。
三期	1976～1980	住宅の質的充足を背景に長期的視点に立つて居住水準を向上。	居住水準目標の設定 ・最低居住水準：1985 年（昭和 60 年）を目途にすべての国民が確保。 1980 年（昭和 55 年）まで未満世帯の1／2を解消。 ・平均居住水準：1985 年（昭和 60 年）を目途に、平均的な世帯が確保することが望ましい水準。	8,600	3,500	7,698 <89.5>	3,649 <104.2>	(1978 年住調) 全体として居住水準は着実に改善しつつある。
四期	1981～1985	大都市地域に重点をおいて引き続き居住水準を向上。戦後ベビーブーム世代の持家取得需要に対処。	引き続き居住水準目標の達成を図る。 「住環境水準」を別途設定する。	7,700	3,500	6,104 <79.3>	3,231 <92.3>	(1983 年住調) 最低居住水準未満世帯居住についての解消の遅れがみられる。
五期	1986～1990	21 世紀に向けて安定したゆとりある住生活の基盤となる良質な住宅ストックを形成。	新たな居住水準設定 ・最低居住水準：基本的には四期水準を引き継ぐ。計画期間中できるだけ早期に全ての世帯が確保できるようにする。 ・誘導居住水準：2000 年（平成 12 年）までに半数の世帯が確保できるようにする。 都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定。 一般型：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定。 四期の住環境水準を維持し、これを指針として住環境の向上に努める。	6,700	3,300	8,356 <124.7>	3,138 <95.1>	(1988 年住調) 最低居住水準未満世帯数が全国で一割（9.5％）を切った。

六期	1991 ～ 1995	90年代を通じた住宅政策を推進。大都市地域の住宅問題の解決。高齢化社会への対応等により、豊かさを実感できる住生活を実現。	誘導居住水準達成に向けた施策展開 ・誘導居住水準：五期の水準を引き継ぐ。2000年に全国の半数の世帯が、さらにその後できるだけ早期にすべての都市圏で半数の世帯が確保することを目標とする。 ・最低居住水準：引き続き全ての世帯が確保すべき水準として位置づける。 ・住環境水準：都心及びその周辺地域と郊外地域に区分して定める等見直しを行い、引き続き住環境水準の向上に努める。	7,300	3,700	7,623 <104.4>	4,017 <108.6>	(1993年住調) 全体としての居住水準は着実に改善しつつある。
七期	1996 ～ 2000	①国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 ②安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備 ③いきいきとした長寿社会を実現するための環境を整備 ④地域活性化に資する住宅・住環境の整備の4課題に重点的に取り組む。	引き続き居住水準目標の達成を図る。 ・居住室ごとの詳細な規定を簡略化し、間取りについては居住者の自由な選択に委ねる。 ・性能・設備について、安全性、耐久性、高齢者居住への対応、環境への配慮の観点から充実を図る。 引き続き住環境水準に基づいて、住環境の着実な改善に努める。	7,300	3,525	6,769 <92.7>	3,487 <98.9>	(1998年住調) 約半数(46.5%)の世帯において誘導居住水準を達成した。
八期	2001 ～ 2005	①国民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックを整備 ②いきいきとした少子・高齢社会を支える住居環境の整備 ③都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備 ④消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進の4課題に重点的に取り組む。	居住水準目標の設定 ・誘導居住水準： 2015年に全国の2／3の世帯が達成、また大都市圏の半数の世帯の達成。等 ・住宅性能水準：2015年において手すりの設置等がなされた住宅ストックの割合を全住宅ストックの2割、バリアフリーリフォームがなされた住宅を新たに2割形成。 ・住環境水準： 「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」。「住宅市街地の改善等の指針」を設定。 バリアフリー住宅ストックの形成目標の設定。	6,400 増改築 4,300 (外数)	3,250	5,935 <92.7>	1,299 <39.9>	(2003年住調) 全国の世帯の半数以上(52.3%)が誘導居住水準を達成した。

住宅政策の3つの柱

1) 公営住宅等

a. 公営住宅

・公営住宅制度

公営住宅は、各都道府県又は市町村が国の助成を受けて建設、買取り又は借上げを行い、低所得者に賃貸するための住宅で、2019 年度（令和元年度）3 月末のストックは、約 215 万戸となっている。

公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じて事業主体である地方公共団体が定める。

入居者資格は、地方公共団体が条例で定める入居収入基準を満たすこと、現に住宅に困窮していることが明らかなこと等とされている。

入居者の選考は、公開抽選方式が一般的であるが、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い高齢者世帯、母子世帯、障害者世帯等については、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により優先的に入居できる。

・住宅建設

公営住宅は、1951 年（昭和 26 年）の制度創設以来、戦災による住宅不足を解消するために建設が進められた。高度経済成長期には、都市に大量に流入する勤労者世帯を受け入れるため、大量建設が進められ、ピーク時には年間 10 万戸以上の公営住宅が建設された。しかし、近年は年間 1.2 万戸程度で推移しており、このうち、9 割程度は建替えによるものである。

図 3-1-3 標準的な世帯向け公営住宅のプラン例

写真 3-1-1 前橋市清里前原団地

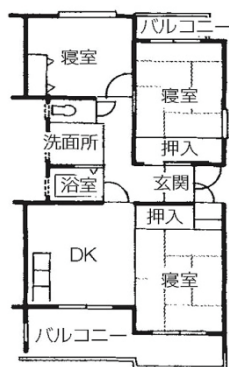


図 3-1-4 公営住宅等の着工戸数の推移

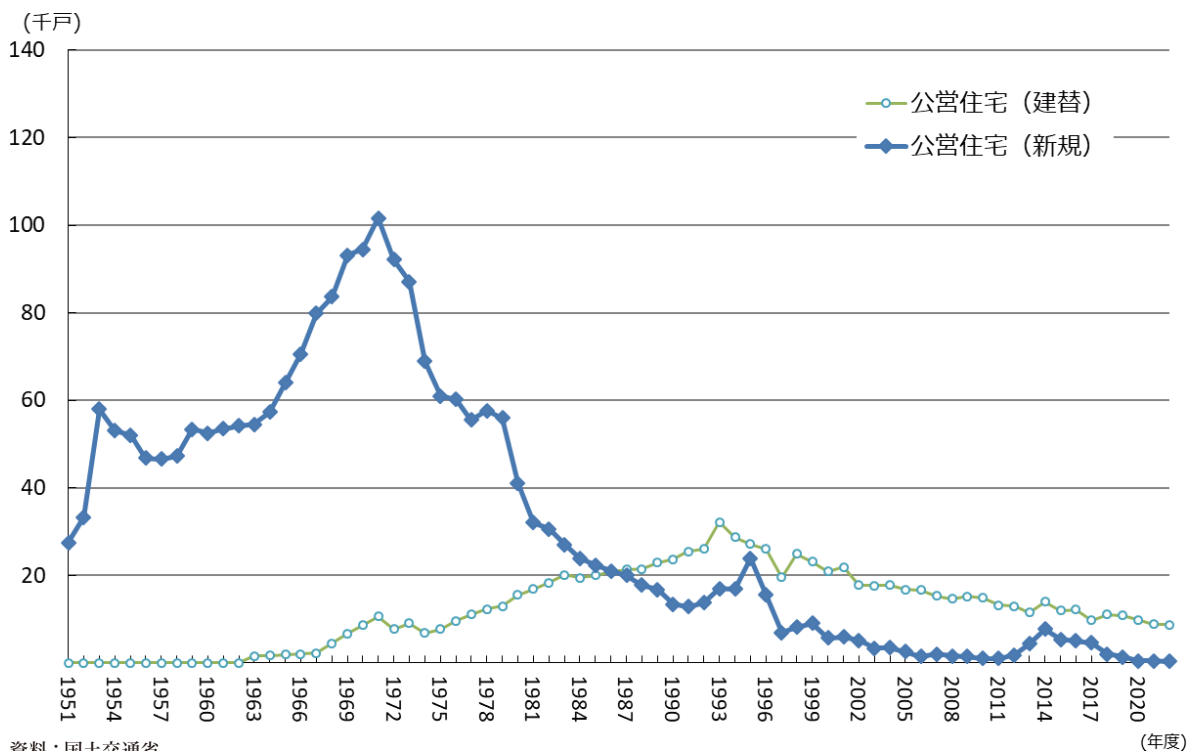


表 3-1-2 公営住宅等の制度の概要

	公 営 住 宅	地域優良賃貸住宅
年齢	なし	なし
所得	○ 収入分位 ・ 本来階層 50%（月収 25 万 9 千円）以下の範囲で、政令で定める基準 25%（15 万 8 千円）を参酌して地方公共団体が条例で定める。 ・ 裁量階層（高齢者等） 高齢者や障害者など、特に居住の安定を図る必要がある者として地方公共団体が条例で定める者については 50%（月収 25 万 9 千円）以下の範囲で、地方公共団体が収入基準を条例で定める。 〈家賃対策助成の対象〉 ○ 収入分位 0 ～ 40%	○ 収入分位 ・ 0 ～ 70% のうち以下の世帯 ・ 高齢者世帯 ・ 障害者世帯 ・ 子育て世帯 ・ 新婚世帯 ・ 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの 〈家賃対策助成の対象〉 ○ 収入分位 原則 0 ～ 40% （新婚・子育て世帯においては収入分位 0 ～ 50%）
供給方式	○ 地方公共団体が建設 ○ 民間が建設、地方公共団体が買取り又は借上げ	○ 民間が建設 ○ 地方公共団体、機構、公社等が建設又は改良 ○ 地方公共団体、民間、公社等が買取り又は借上げ
整備費	○ 公営住宅の建設費等を交付金算定対象事業費とし、その原則 1/2（社会資本整備総合交付金等による場合）を地方公共団体に対して支援	○ 事業主体が民間事業者等の場合 地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の 1/6 等）の原則 1/2 を支援 ○ 事業主体が地方公共団体の場合 住宅の整備費の原則 1/2 を支援
家賃	入居者の収入、住宅の立地・規模等に応じ事業主体が定める額（家賃の低廉化支援のため国が地方公共団体に助成）近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額の差額の原則 1/2 を地方公共団体に対して支援	近傍同種家賃。地方公共団体による家賃減額あり。国は、対象世帯数に 4 万円を乗じた額（事業費）を助成対象限度に地方公共団体による家賃減額を支援。

・ストックの有効活用

初期の公営住宅ストックは、立地条件にすぐれている反面、老朽化が進み、また、規模、設備等の面で現在の生活水準からみて不十分なものが多い。

このため、これらの中高層に建替えたり、増築、改築することで、居住水準の改善、職住近接の確保、及び土地の高度利用が図られたりしている。

近年は、既設の公営住宅を高齢者や障害者が住みやすい住宅とするため、手すりの設置や段差解消などの改善が重点的に行われている。また、1970 年前後に建設された公営住宅について老朽化が進行し居住水準、設備等が相対的に低下しており、これらを改善していく必要が高まっていることなどを踏まえ、地域住宅計画において地域の特性に合わせたストック活用方策を計画し、これに基づく計画的な改善を推進しているところである。

表 3-1-3 建設年代別公営住宅ストック数の内訳

年代	1945-1954	1955-1964	1965-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2004	2005-2014	2015-2019	合計
戸数 (万戸)	0.8	5.3	57.7	57.2	40.6	30.2	16.8	6.2	214.8
割合	0.4%	2.4%	26.9%	26.6%	18.9%	14.1%	7.8%	2.9%	100%

資料：国土交通省

図 3-1-5 公営住宅の建設年度別管理戸数

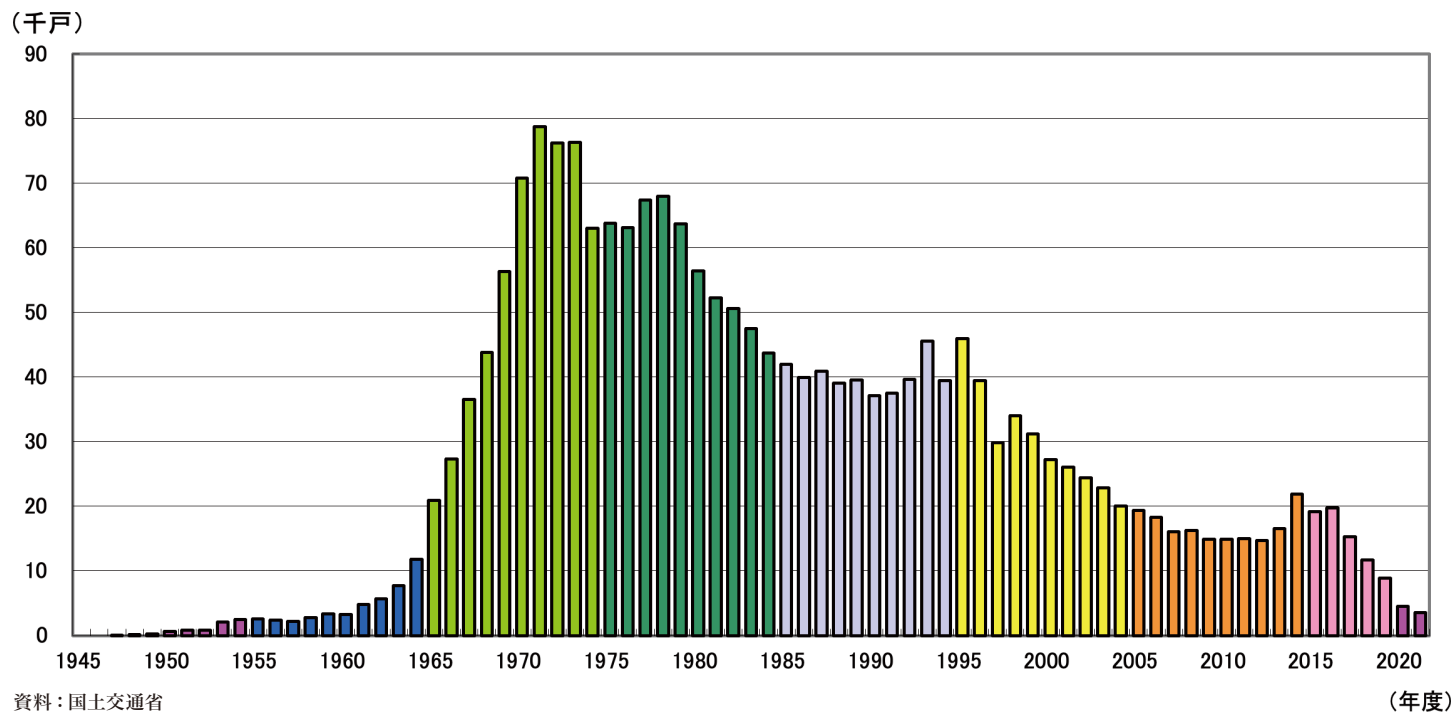
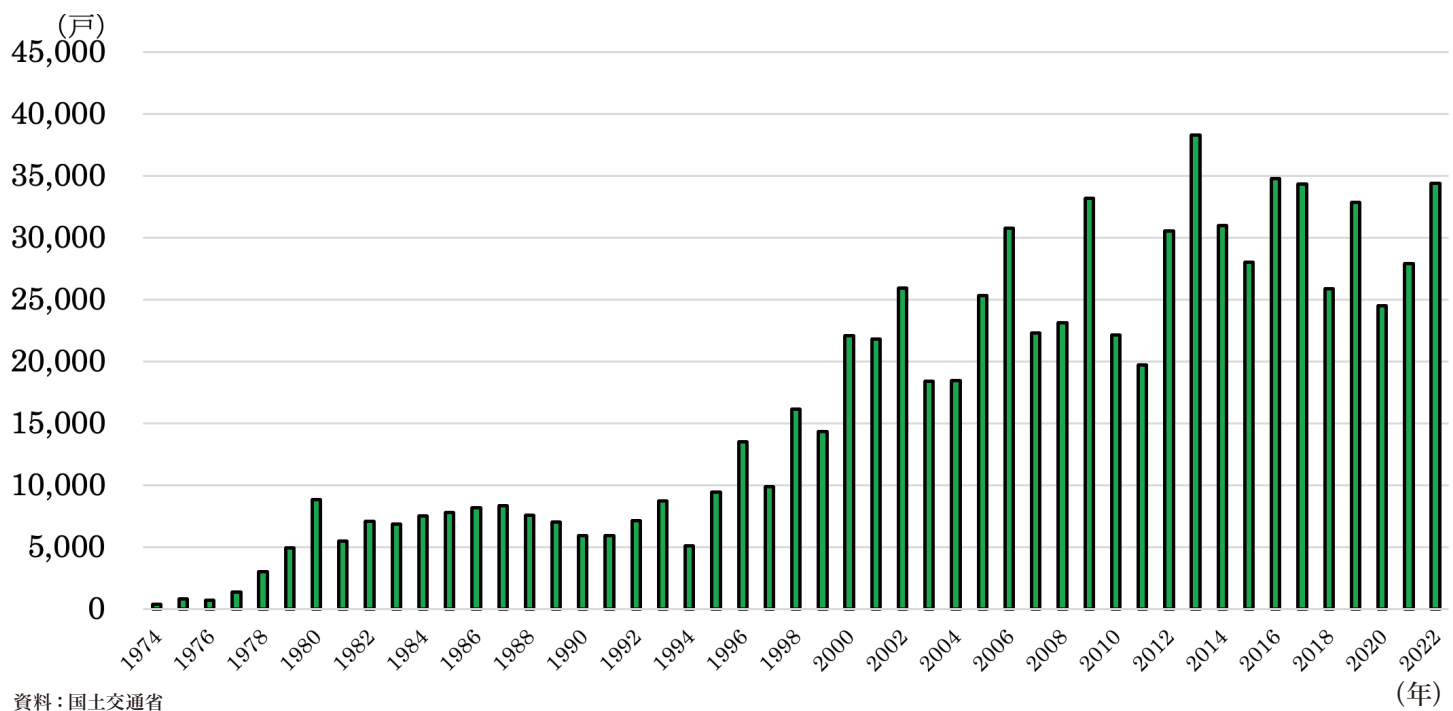


図 3-1-6 公営住宅の改善戸数の推移



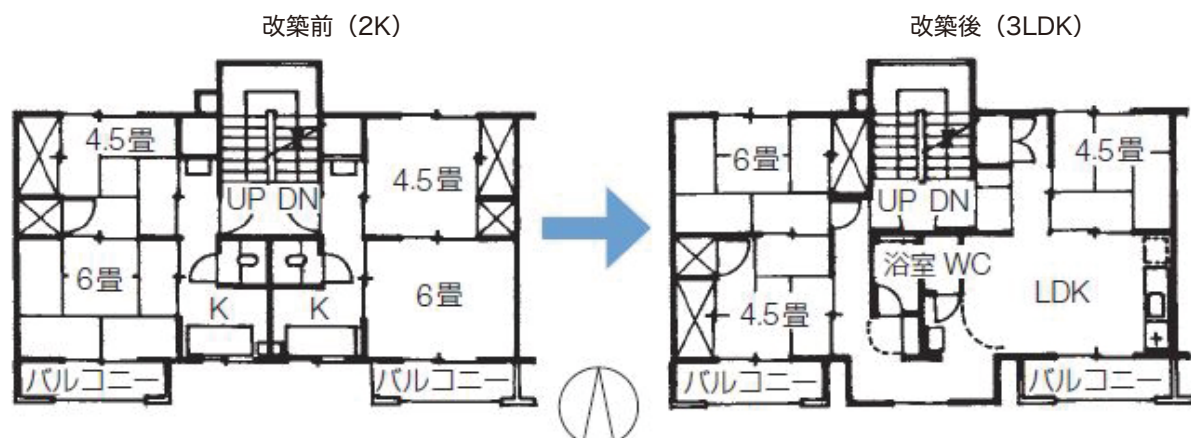


建替え前



建替え後

図 3-1-7 公営住宅の改築の一例（2戸から1戸へ）



南側に道路を加え2戸を1戸とした。2つの2Kを1つの3LDKに改築し、浴室付きの大家族向けとした。

b. 地域優良賃貸住宅

中堅所得者世帯全般を広く施策対象としてきた特定優良賃貸住宅制度については、住宅市場の需給の変化等により、子育て支援等に重点化すべき等制度の見直しの必要性が高まり、また、地域の住宅市場の状況に応じて、地方公共団体が柔軟に施策対象を重点化できる枠組みの整備が求められていた。

以上のような背景を踏まえ、2007年度（平成19年度）に、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、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に施策対象を重点化し、整備費及び家賃減額のための助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する地域優良賃貸住宅制度を創設したところである。（第3章2「7. 住宅セーフティネットの構築」参照）

また、2011年度（平成23年度）においては、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の改正による高齢者向け住宅制度の見直しや、既存の住宅ストックの有効活用による公営住宅の補完的な役割を強化にする観点から、地域優良賃貸住宅制度を再編し、従来の「一般型」「高齢者型」といった区分を一本化する等、利便性の高い制度の構築を行った。

本制度において、民間事業者等に対し、整備費及び家賃減額のための助成を行い、子育て世帯、障害者世帯、高齢者世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯等を対象とした良質な賃貸住宅の供給を促進している。

c. 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅制度は、我が国の借家世帯の居住水準の改善が立ち遅れており、特に中堅所得者向けの良質な賃貸住宅ストックが著しく不足していたことを背景に、1993年（平成5年）に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく制度として創設された。

本制度においては、民間の土地所有者等に対し、建設費に対する助成、家賃減額のための助成等を行うこと等により、中堅所得者向けの良質な賃貸住宅の供給を促進している。対象となる住宅は、規模、構造、設備等が一定の基準を満たし、家賃、賃貸条件等が適正であることが必要である。

なお、特定優良賃貸住宅は、2009年度（平成21年度）末までに、約23万戸が供給されている。

d. サービス付き高齢者向け住宅

介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度は、高齢化の急速な進行を背景に、2011年（平成23年）、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度として厚生労働省との共同により創設された。

本制度では、住宅の規模・バリアフリー構造等のハード基準に加え、状況把握・生活相談サービスの提供や、前払家賃等の保全措置等が図られた契約の締結といったソフト基準が要件とされており、登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅は、当該登録情報がウェブを通じて市場に開示されるとともに、予算・税制・融資等にかかる支援措置を受けることができる。なお、サービス付き高齢者向け住宅の登録件数は2023年（令和5年）9月末時点において約28万戸にのぼる。

e. 地方住宅供給公社の住宅

地方住宅供給公社は、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金と併せて活用して、これらのものに居住環境の良好な共同住宅及びその用に供する宅地などを供給する目的で地方住宅供給公社法に基づき設立された。

現在、都道府県及び人口50万人以上の政令指定都市に合計37の地方住宅供給公社が設立され、主として下記の住宅を供給している。

- ・積立分譲住宅

公募等により選定され、一定期間の積立を行った者に対して供給される分譲住宅で、購入資金には当該積立金（頭金相当）と金融機関からの融資等が充当される。

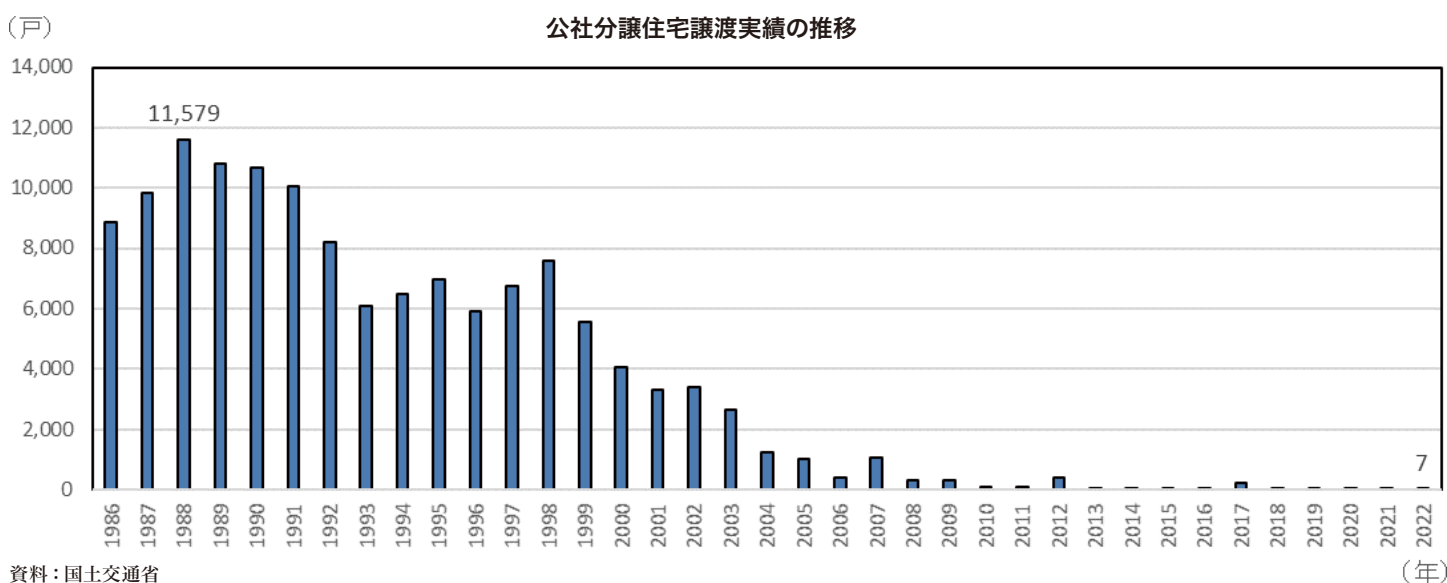
- ・地域優良分譲住宅

住宅購入者の負担の軽減を図るため、地方公共団体の利子補給を行う、一定の要件を満たす分譲住宅。

- ・地域優良賃貸住宅等

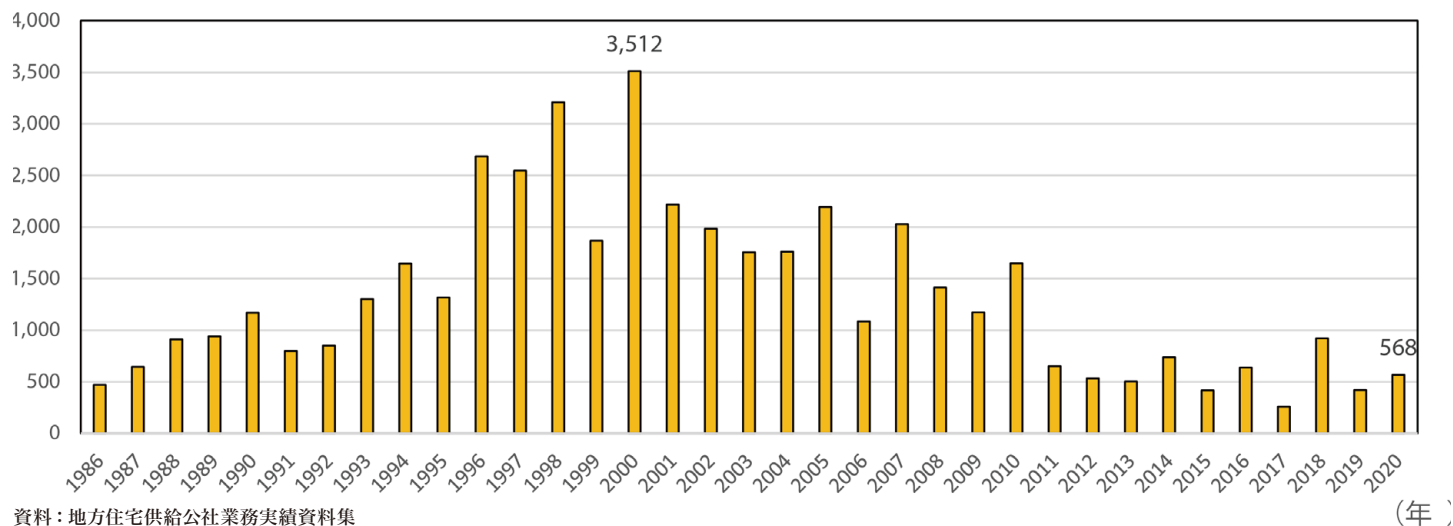
大都市地域を中心として持家を取得することが困難な中堅勤労者層を対象に供給される賃貸住宅。

図 3-1-8 地方公共公社による新築住宅着工戸数



(戸)

公社賃貸住宅建設の推移（公社が建設し公社が所有しているもの）



f. 社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）

2005年（平成17年）に、既存の公営住宅関連補助金等を交付金化し、「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」に基づく地域住宅交付金制度を創設した。

また、2010年（平成22年）に、地域住宅交付金を含めた既存の交付金制度や国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を活かせる総合的な交付金として社会資本整備総合交付金を創設した。

さらに、2012年度（平成24年）補正予算より、地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や事前防災・減災対策の取り組み、地域における総合的な生活空間の安全確保の取り組みを集中的に支援する防災・安全交付金を創設した。

図 3-1-9 社会資本整備総合交付金について



〈制度の特徴〉

- ・地方の自主性・裁量性の向上
 - ・既存の補助事業をメニュー化し、地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づき弾力的に実施可能
 - ・地方公共団体独自の提案による従来補助対象外の事業も交付対象として支援
- ・地方の使い勝手の向上
 - ・各事業への交付金の充当率を地方公共団体が自由に決定
 - ・事業間流用・年度間流用が自由
- ・事前審査から事後評価へ
 - ・地方公共団体が自ら設定した目標等をもとにした事後評価を実施して公表

〈交付対象事業〉

- ・基幹事業
 - 公営住宅・地域優良賃貸住宅の整備、既設公営住宅の改善、不良住宅地区の改良、密集住宅市街地の整備、関連公共施設の整備、住宅・建築物の耐震診断・耐震改修、アスベスト改修など
- ・提案事業
 - 地方公共団体独自の提案による地域の住宅政策実施に必要な事業等
 - (例)・民間住宅のバリアフリー改修
 - ・住宅相談・住情報提供

〈交付金の額〉

交付金算定対象事業費の原則 50% を助成

2) 住宅金融支援機構（JHF）

a. 住宅金融公庫から住宅金融支援機構の設立まで

旧住宅金融公庫（以下「公庫」という。）は、戦後の圧倒的な住宅不足の状況に対応して住宅の建設を促進するために1950年（昭和25年）に設立されて以来、国民が生活の基盤である住宅を計画的かつ安心して取得できるように、長期・固定・低利の住宅資金を安定的に供給するとともに、独自に定める技術基準を満たす住宅を融資対象とすることなどにより、良質な住まいづくり・まちづくりに貢献してきた。

また、不況期に民間金融機関の住宅ローンの資金供給が減退する中、公庫融資が住宅投資を下支えする役割も果たしてきた。

しかしながら、住宅政策全体として公的主体による住宅及び住宅資金の直接供給を基本とする体系から市場を通じて住宅の質を高める市場重視の体系への転換の必要性が指摘され、住宅ローン金利及び商品性の自由化等の金融市場の環境変化を背景に、民間金融機関が個人向けの住宅ローンを積極的に取り組み始めたことで、公庫の役割についても従来の直接融資から民間金融機関による融資の支援・補完へと転換することを基本とすることが求められるようになった。

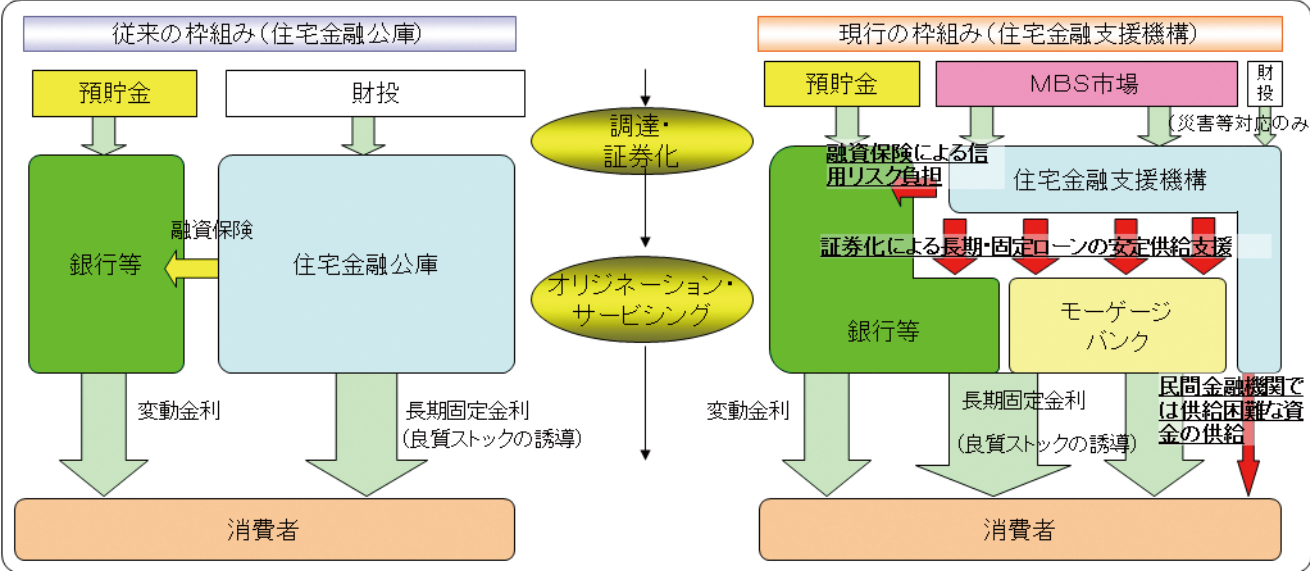
さらに住宅金融システムについても、財政投融资制度改革等の要請から、従来の財政融資資金等を前提とした仕組みから市場機能を活用した新たな住宅金融システムへの転換を図ることが求められるようになった。

このため、2001年（平成13年）12月の特殊法人等整理合理化計画において、住宅金融公庫を廃止し、証券化支援業務を行う独立行政法人を設置することとされ、第162回国会における独立行政法人住宅金融支援機構法の成立を受けて、2007年（平成19年）4月1日に独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）が設立された。

機構は、次の役割を引き続き担っていくこととされている。

- ・官民の適切な役割分担の下、安心感の高い長期・固定金利の住宅ローンが職業、性別、地域等による画一的な選別なく、安定的に供給されるよう、証券化支援業務等を通じた民間金融機関による資金融通の支援業務
- ・災害復興住宅や密集市街地建替え等、政策的に重要で民間金融機関では対応が困難な分野における直接融資業務

図 3-1-10 住宅金融システムの転換



資料：住宅金融支援機構

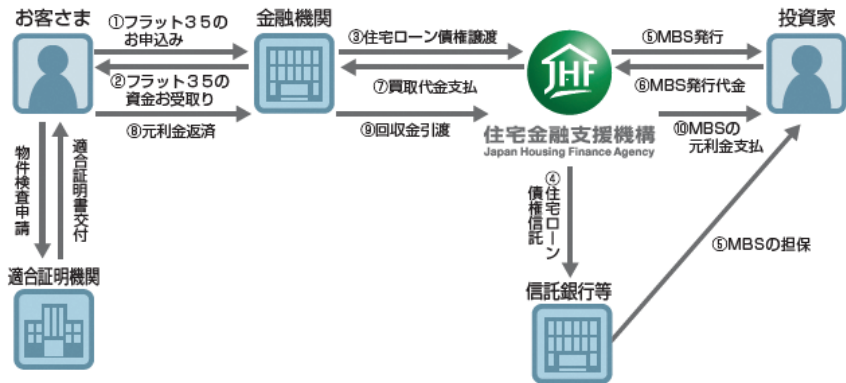
b. 業務内容

機構の業務の柱となる証券化支援業務には、買取型と保証型の2タイプがある。買取型は、民間金融機関等が融資した住宅ローン債権を機構が買取る仕組みである。機構は、買い取った住宅ローン債権を担保として資産担保証券（MBS）を発行し、投資家に販売することで資金を調達している。一方、保証型は、民間金融機関等が行う機構の融資保険が付保された住宅ローンの証券化に際し、投資家に対する元利払いの保証を行う仕組みである。

買取型は、公庫時代の2003年（平成15年）10月に開始された。2023年（令和5年）9月末までに320（※）金融機関が参入しており、累計約178万件の買取申請を受け付けている。（※）証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取を実施していない5機関を除く。

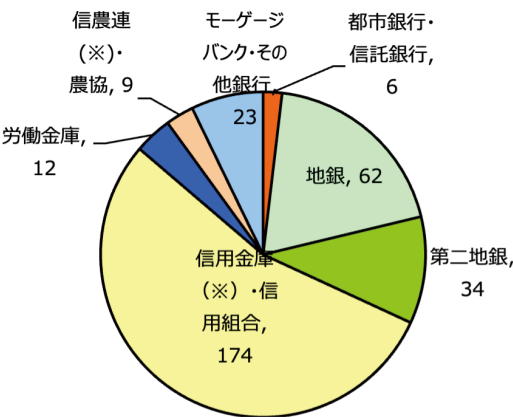
証券化支援事業の買取（付保）対象となる住宅は、機構が定める技術基準を満たすことを要件としている。さらに、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅について金利を一定期間引き下げるにより取得を支援するフラット35Sを通じて、住宅の質の確保・誘導を図っている。

図 3-1-11 証券化支援事業（買取型）のスキーム



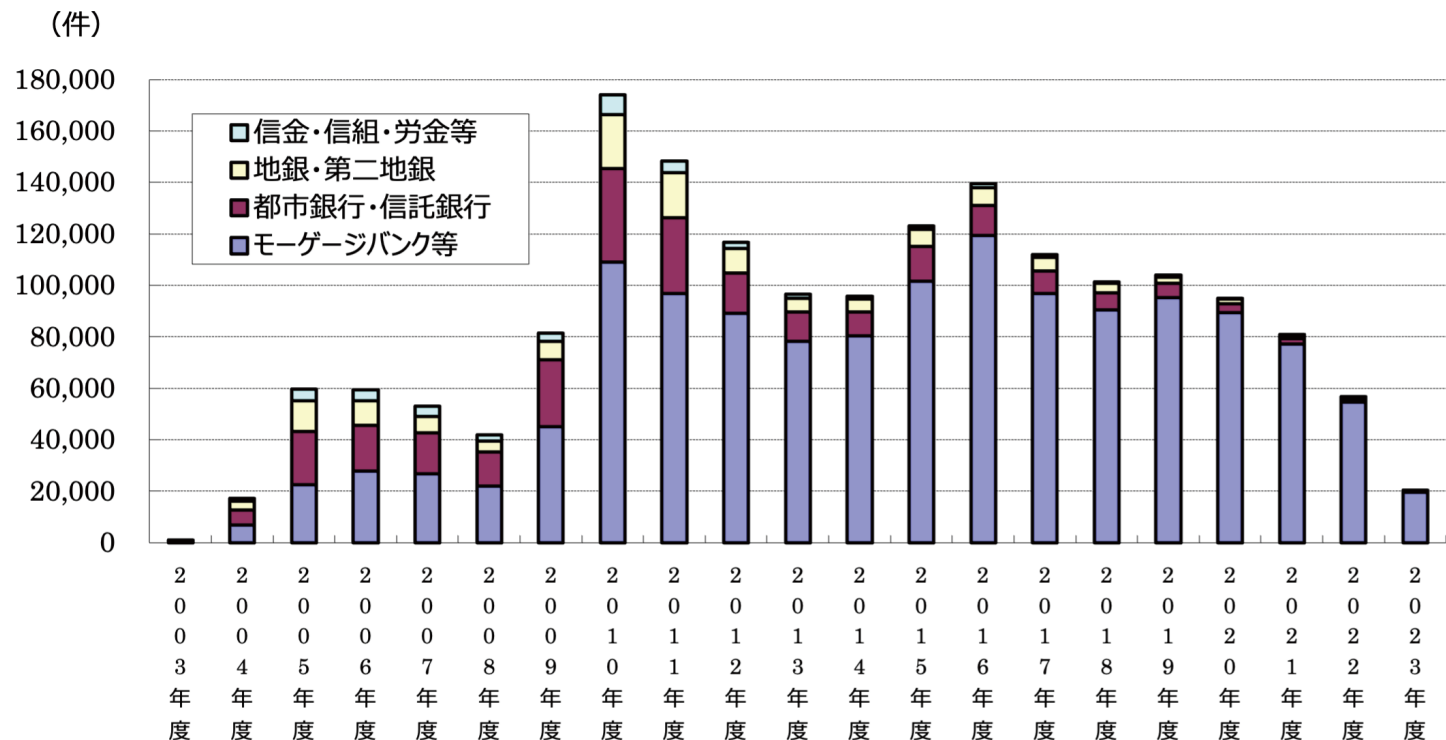
資料：住宅金融支援機構

図 3-1-12 証券化支援事業（買取型）の参入
（2023年9月末現在）



※証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取を実施していない5機関を除く。
資料：住宅金融支援機構

図 3-1-13 証券化支援事業（買取型）の買取申請実績（2023 年9月末現在）



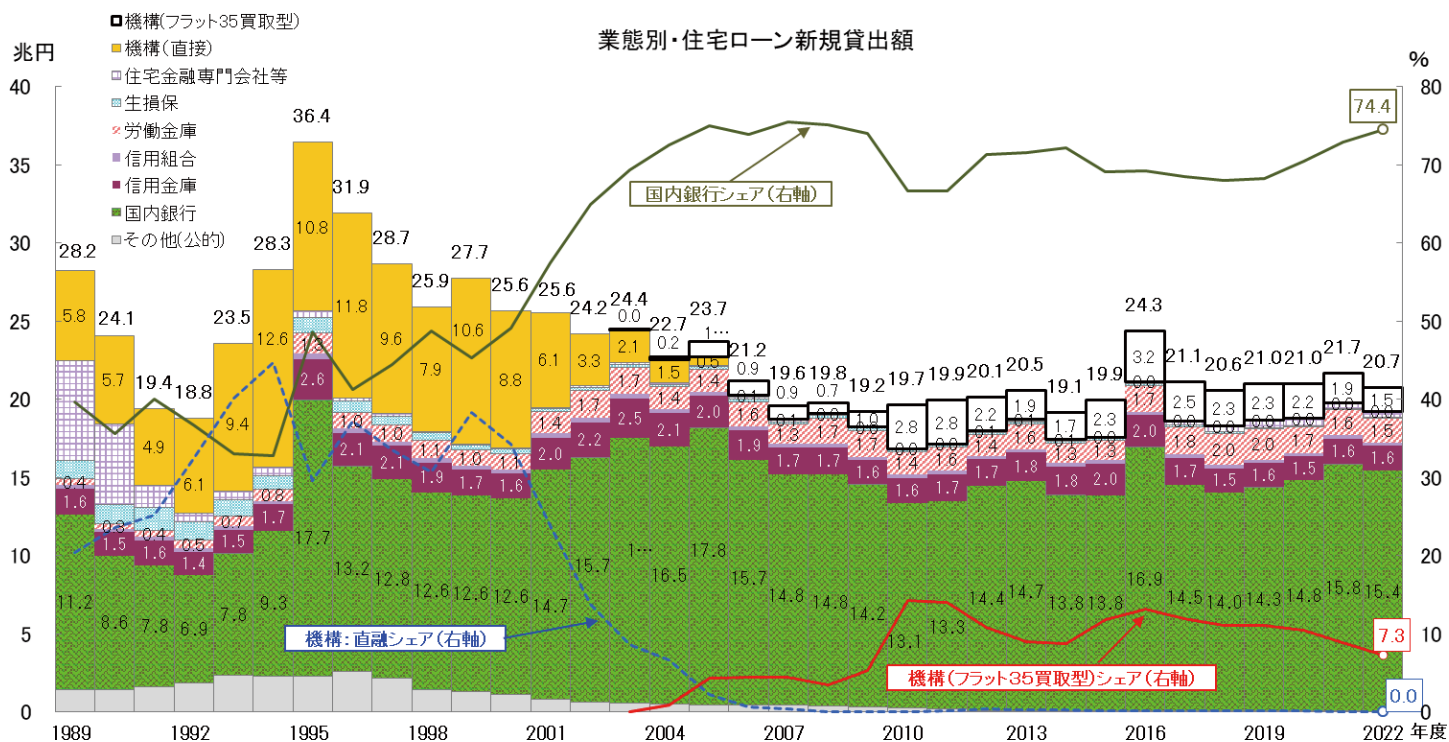
資料：住宅金融支援機構

c. 住宅ローン市場の現状及び民間住宅ローンの供給実態

2022 年度の住宅ローン新規貸出額は 21 兆円、貸出残高は 216 兆円となっている。

また、民間金融機関が供給する住宅ローンの金利タイプは、当初支払額が比較的低額となる、変動金利型や固定金利期間選択型が大宗を占めている状況である。

図 3-1-14 業態別の住宅ローン新規貸出額・貸付残高の推移



資料：住宅金融支援機構

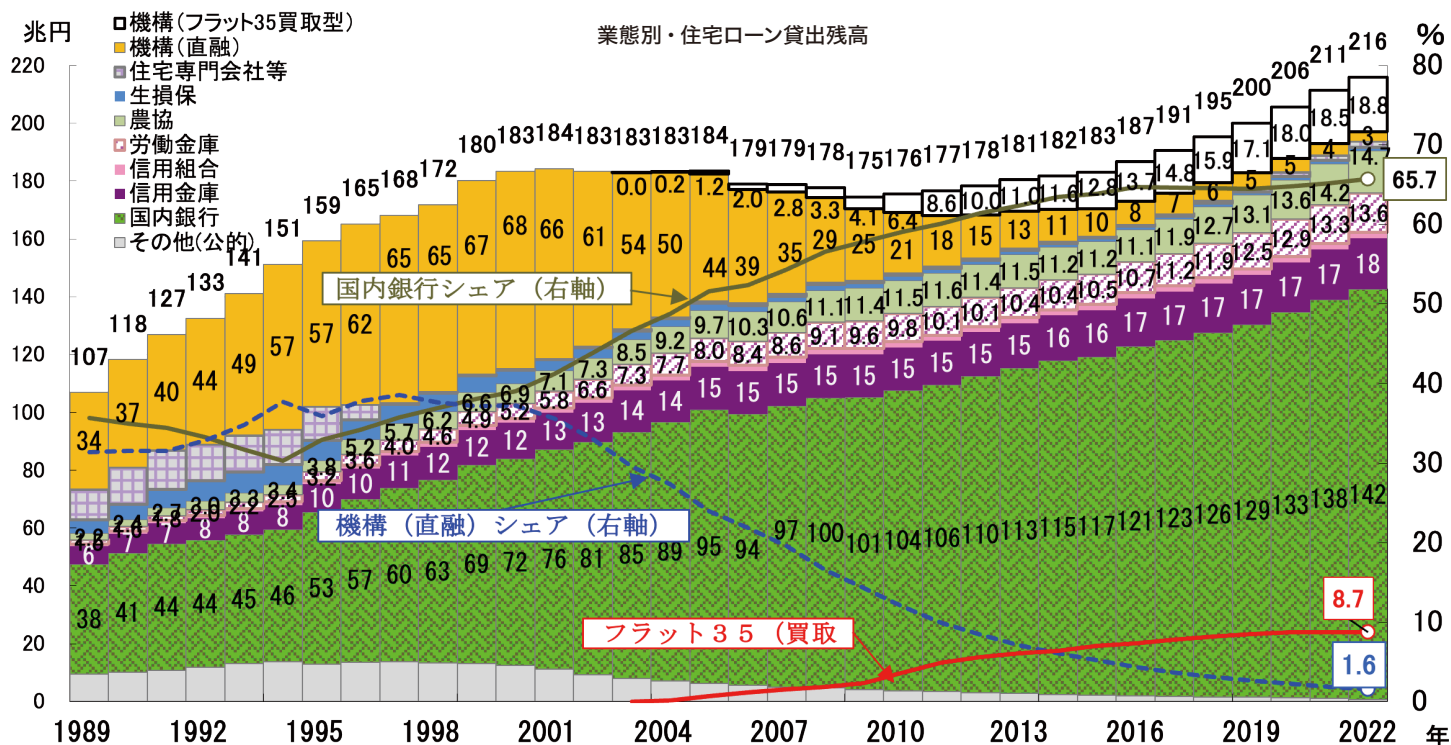
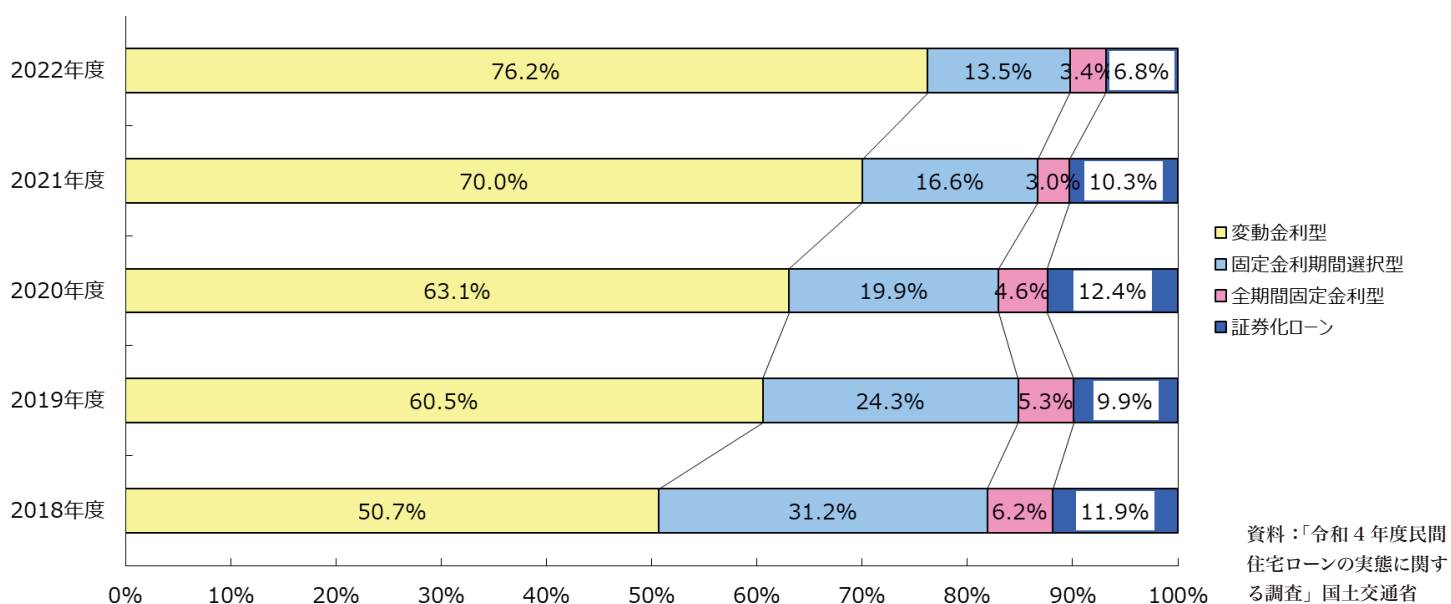


図 3-1-15 民間住宅ローンの供給実態（新規貸出額）



3) 都市再生機構（UR）

a. 日本住宅公団から都市再生機構の設立まで

都市再生機構は、都市の健全な発展と国民の生活の安定向上に貢献するため、都市再生の分野に積極的に取り組み、民間の新たな事業機会を創出する業務に取り組むとともに、都市基盤整備公団から受け継がれた賃貸住宅等の管理を行う組織である。

前身となる組織のうち最初の日本住宅公団は、高度経済成長期の1955年、住宅不足の著しい地域における勤労者のための住宅建設及び大規模かつ計画的な宅地開発などを目的として設立された。1956年に第1号の金岡団地（大阪府堺市、賃貸675戸）の入居が開始され、食寝分離（2DK）、就寝分離、団地族などの新しい住様式や用語を生み出すこととなった。宅地開発では、多摩ニュータウンなど我が国を代表する住宅地開発を担ってきた。また、それまで公団のまちづくりの一翼を担ってきた市街地住宅（いわゆる“げたばき住宅”）の建設に加えて、1969年の都市再開発法制定により公団は事業主体に位置付けられ、本格的に再開発に取り組んでいくこととなった。

1981年、日本住宅公団と宅地開発公団が統合され、住宅・都市整備公団が設立された。公団住宅建設が量の時代から質の時代へと転換していった時代である。

そして1999年、それまでの住宅事情の改善のための住宅・宅地の大量供給から、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を実現するための都市の基盤整備へと重点を置く「都市基盤整備公団」が設立され、分譲住宅事業から撤退した。

2001年（平成13年）12月に閣議決定された特殊法人等整理合理化計画により、都市基盤整備公団を廃止し、旧都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合して、都市再生に民間を誘導することを目的とした、新しい独立行政法人を設置することが決定され、2004年（平成16年）7月に「独立行政法人都市再生機構（英文社名：Urban Renaissance Agency、略称：UR）」が発足した。

都市再生機構においては、「民にできることは民に委ねる」だけではなく、都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限引き出すための誘導業務、条件整備を実施することとされた。また、企業理念としてミッション（使命）とスピリット（信条）を定めており、都市再生機構が目指す理想の都市像は「人が輝く都市」としている。

表 3-1-4 都市再生機構組織の概要

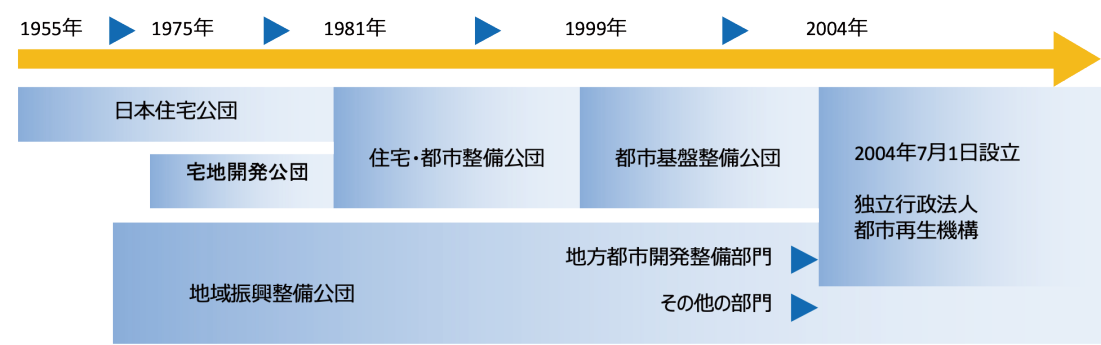
設立年月日	2004年7月1日（都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合）
根拠法	独立行政法人都市再生機構法（2003年法律第100号） 独立行政法人通則法（1999年法律第103号）
主務大臣	国土交通大臣
資本金	10,757億円（2023年3月末現在）
職員数	3,192人（2021年4月1日現在）
予算（資金計画）	15,325億円（2023年度支出・収入）

表 3-1-5 都市再生機構の理念

UR ミッション（使命）
人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。
UR スピリット（信条）

- CS（お客様満足）を第一に、新たな価値を創造します。
- 創意工夫し、積極果敢に Challenge（挑戦）します。
- 力を結集し、Speedy（迅速）に行動します。

図 3-1-16 日本住宅公団から都市再生機構の設立まで



b. 業務内容

①都市再生

都市再生機構は、都市政策上の課題の解決に資する、政策的意義の高い都市再生を推進することを目標としており、その事業分野は主に以下の3つに分類される。

- ・都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ・地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ・防災性向上による安全・安心なまちづくり

これらの推進に当たっては、多数の関係者間の意見調整や利害調整の困難性、公共施設整備と民間の都市開発事業とのスケジュールのミスマッチ、初動期の資金確保の困難性、用地先行取得等に関する民間事業者の負担能力を超えたりリスク、多様なニーズに対応するまちづくりに係る地方公共団体のノウハウ・人材等が十分ではないこと等が隘路となっており、このため機構は、公的機関としての公共性・中立性・ノウハウを活かし、基本構想の立案から事業計画の策定、関係者間の段階的な合意形成等のコーディネートの実施や、民間事業者・地方公共団体等とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業を実施することにより、民間投資を誘発し、都市再生の推進を図っている。

1 都市の国際競争力と魅力をも高める都市の再生

品川駅周辺地区

国際交流拠点・品川にふさわしい複合市街地の形成

- 土地区画整理事業による国際競争拠点の整備
 - 鉄道車両基地跡地を中心とした大規模な土地利用転換
 - 広域交通結節点としての道路・広場等の都市基盤施設を整備し、国際競争拠点にふさわしいコンベンション、文化・交流施設等を誘導
- 鉄道事業者と連携した基盤整備の実現
 - 2020年高輪ゲートウェイ駅開業にあたり、既存のまちと新駅をつなぐアクセス道路を整備
 - 2027年リニア開業に向け、品川駅周辺の広場等の整備を推進
- 公平・中立性を活かした開発事業者間の調整
 - 隣接して施行する再開発事業、環状4号線整備、連続立体交差事業等の事業関係者と、スケジュールの調整を密に行い事業を推進
 - リニア開業に向けた品川駅再編に係る複数の都市基盤整備を推進

所在地	東京都港区	施行面積	(品川駅北周辺) 約15.5ha (品川駅街区) 約2.9ha (品川駅西口) 約11.9ha
事業期間	(品川駅北周辺) 平成28年度～令和15年度、(品川駅街区) 平成31年度～令和19年度、(品川駅西口) 令和5年～令和32年度 (清算期間含む)		



四谷駅前地区

魅力ある複合市街地の形成・防災性の向上

- 国公有地の有効活用
 - 公務員宿舍跡地・小学校跡地と周辺市街地の一体整備による土地の有効・高度利用及び都市機能の集積を実現し、地域のランドマークとなる新たな賑わい交流拠点(CO-MO-RE YOTSUYA)を整備
- 都心の中心部に憩いと賑わいを提供する緑豊かな空間
 - 賑わいの核となる「コモレビの広場」を中心に、江戸城外堀と連続した約5,000㎡に及ぶ緑豊かな都市空間を創出
- 民間事業者との連携による高付加価値な複合ビルの整備
 - URが公平・中立性を活かして行政・権利者との調整や市街地再開発事業の着実に実施する一方、民間事業者の商品企画力を最大限導入することで、高付加価値な複合ビルの整備を実現

所在地	東京都新宿区	施行面積	約2.4ha
事業期間	平成26年度～令和2年度		



2 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生

長岡市大手通坂之上町地区

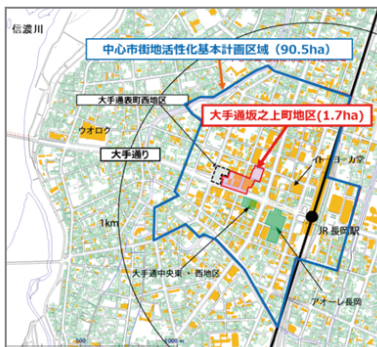
中心市街地における地方創生拠点の整備

- 初動期コーディネート及び事業の実施
 - 中心市街地活性化を推進する長岡市からの要請を受け、地域特性等を踏まえた計画・事業スキームの立案、行政・権利者・関係機関の合意形成、事業の実施等、総合的に地方都市再生を支援
- 区域内の敷地(百貨店跡地)を取得(土地有効利用事業)
 - 当該地の分割売却・先行開発を防ぎ、事業組成に向けて下支え
- 公平・中立性のある立場で市街地再開発事業を推進
 - 「人づくり」と「産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点となる「米百俵プレイス」(公益施設、事務所、住宅等複合施設)の整備事業を、官民連携の仕組みを導入しながら着実に推進

所在地	新潟県長岡市	施行面積	約1.7ha
事業期間	平成26年度～令和7年度(予定)		



地方創生の拠点「米百俵プレイス」
(R5一部竣工)



3 防災性向上による安全・安心なまちづくり

弥生町三丁目地区

密集市街地における防災性の向上

- 区の進める防災まちづくりを総合的に支援
 - 密集市街地の改善に取り組む中野区からの要請を受け、コーディネート、各種事業の実施など機構のノウハウを活用した総合的な取組みにより、区が進める防災まちづくりに貢献
- 豊富な経験を活かし、防災上の課題解決を着実に推進
 - 早期整備が必要な避難道路1号線の整備支援を区から受託し、用地取得や補償交渉などの合意形成を支援
 - 併せて、UR取得地等において土地区画整理事業を施行し、避難道路や公園等を整備するとともに、事業協力者への移転用代替地を確保
 - 事業協力者に対して地区内での継続居住を可能にする生活再建策のひとつとして従前居住者用賃貸住宅を整備

所在地	東京都中野区	地区面積	約0.5ha
事業期間	平成25年度～令和7年度(予定)		



従前居住者用賃貸住宅(27戸)

②住環境

都市再生機構の前身である日本住宅公団が設立された1955年には、270万戸もの厳しい住宅不足の状況があった。これを背景に、日本住宅公団はこれまで(2023年9月末)に約160万戸(分譲住宅供給を含む数値)の住宅を供給し住宅不足の緩和に大きく貢献してきた。

しかし、少子・高齢化、人口・世帯減少社会が到来する中で、都市基盤整備公団から受け継いだ賃貸住宅においては、入居者の高齢化と低所得化が進行し、郊外部の大規模団地を中心に公営住宅階層が多く居住するなど、高齢者、子育て世帯等の住宅セーフティネットとしての役割を担っている状況にある。

また、UR賃貸住宅ストック約70万戸(2023年9月末)の約6割は、2019年に管理開始から40年経過しており、高齢化への対応(ストック再生の実施)が必要な状況にある。

このため、2018年12月に、2033年度までのUR賃貸住宅ストックの多様な活用の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」が策定されている。ビジョンでは、高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割の充実など政策的役割を持続的に果たし、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち」の実現を目指すため、3つの視点「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」「持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進」「賃貸住宅ストックの価値向上」をもってUR賃貸住宅ストックの地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行うこととしている。また、入居者の居住の安定を確保しつつ、2033年度末時点の管理戸数は65万戸程度とすることとしている。

③災害復興

都市再生機構は、阪神・淡路大震災(1995年(平成7年)1月)の発生直後から、全力を挙げて復旧・復興活動に取り組み、約2万戸の住宅建設のほか、災害に強いまちづくりを推進。また、新潟県中越沖地震では、柏崎市において、復興計画策定支援コーディネートを実施してきた。

これらの貴重な経験を活かし、都市の防災機能の強化に取り組むとともに、2011年(平成23年)3月11日に発生した東日本大震災においても、震災発生直後から、国又は地方公共団体からの要請等を受け、次の取組みを実施してきた。

- ・被災された方々へのUR賃貸住宅の提供
 - ・応急仮設住宅建設用地の提供
 - ・応急仮設住宅の建設業務支援に職員を派遣
 - ・被災宅地危険度判定を担当する職員を派遣
 - ・被災市町村における復興計画策定等の技術支援に職員を派遣
 - ・被災地方公共団体からの委託又は要請を受けた地区について復興市街地整備事業や災害公営住宅の整備を支援
- また、平成28年熊本地震に伴う災害公営住宅整備や糸魚川市駅北大火に伴う復興まちづくりの支援も実施した。

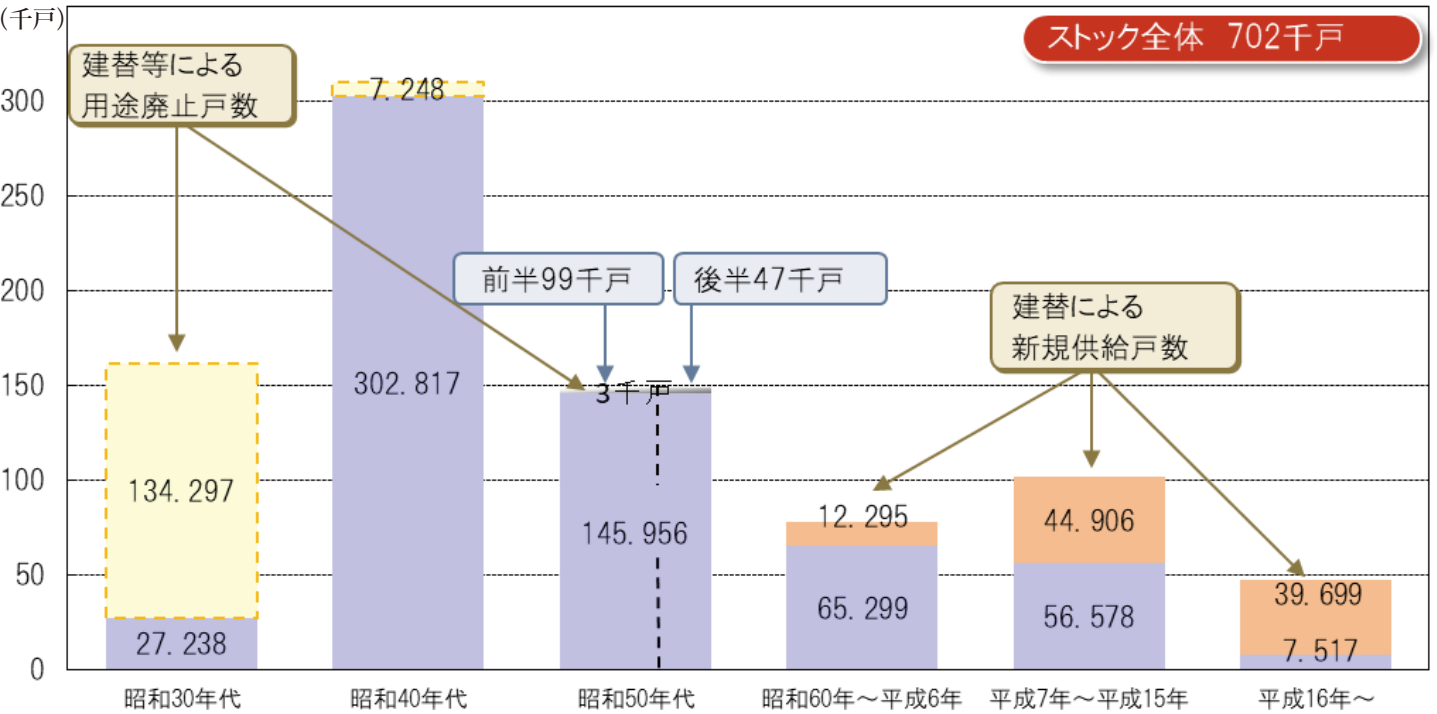
以上の業務内容を遂行するにあたって、独立行政法人制度に則り、国土交通大臣より中期目標が示されている。この中期目標に基づき、都市再生機構は中期計画を定め、自ら定めた計画に従い、自主性・自立性をもって業務を遂行することとしている。なお、第四期中期目標及び中期計画の期間は2019年(平成31年)4月1日から2024年(令和6年)3月31日までとなっている。

図3-1-18 UR賃貸住宅ストックの概要

■全国のUR賃貸住宅の分布

ブロック圏域	団地数	管理戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	756	389,491
中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)	112	50,308
近畿圏(大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	385	198,857
九州圏(福岡・長崎・熊本・鹿児島)	147	44,550
その他(5道県)	44	10,099
計	1,444	702,305

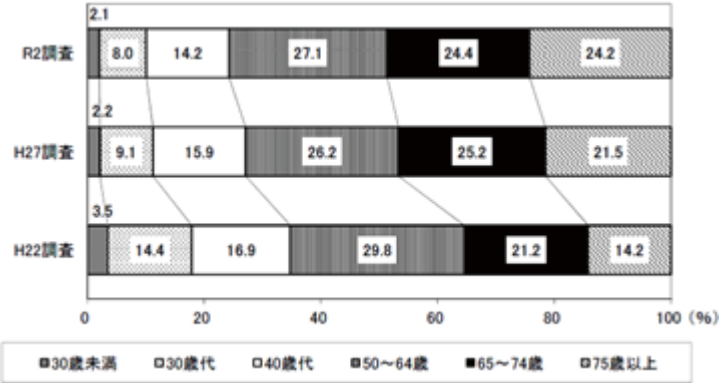
■管理開始年代別管理戸数（令和5年3月末現在）



■管理開始年代別ストックの特徴（令和5年3月末現在）

	ストック全体	S30年代 (1955～1964)	S40年代 (1965～1974)	S50年代 (1975～1984)	S60年～H6年 (1985～1994)	H7年～H15年 (1995～2003)	H16年～ (2004～)
管理戸数	702,305戸	27,238戸	302,817戸	145,956戸	77,594戸	101,484戸	47,216戸
団地数	1,444団 地	62団 地	309団地	306団地	346団地	317団地	104団地
団地規模	486戸/団地	495戸/団地	1,018戸/団地	464戸/団地	234戸/団地	306戸/団地	359戸/団地
立地			団地規模大・大量供給	郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	55.6㎡/戸	40.4㎡/戸	45.7㎡/戸	52.4㎡/戸 (前半) 65.9㎡/戸 (後半) 56.7㎡/戸	70.6㎡/戸	70.5㎡/戸	67.0㎡/戸
募集家賃	75,000円	48,500円	54,700円	69,600円	99,000円	114,800円	118,200円
住宅供給の背景		住宅不足の解消	人口の大都市集中による住宅不足の解消	居住水準の向上		既存ストックの再生・活用	都市居住の推進

図 3-1-19 UR 賃貸住宅における世帯主年齢（年齢別分布）



資料：都市再生機構

図 3-1-20 UR 賃貸住宅における平均年収

	世帯主の年収	世帯全体の年収
令和2年	384 万円	470 万円
平成 27 年	371 万円	453 万円

資料：都市再生機構

(2) 住宅政策の枠組み

住宅政策改革の背景

我が国の住宅政策は、住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）、公営住宅、日本住宅公団（現・都市再生機構）等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、八次にわたる住宅建設五箇年計画の下、時代のニーズに対応しながら、住宅の「量」の確保を図ることを通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上などに一定の成果を上げてきた。

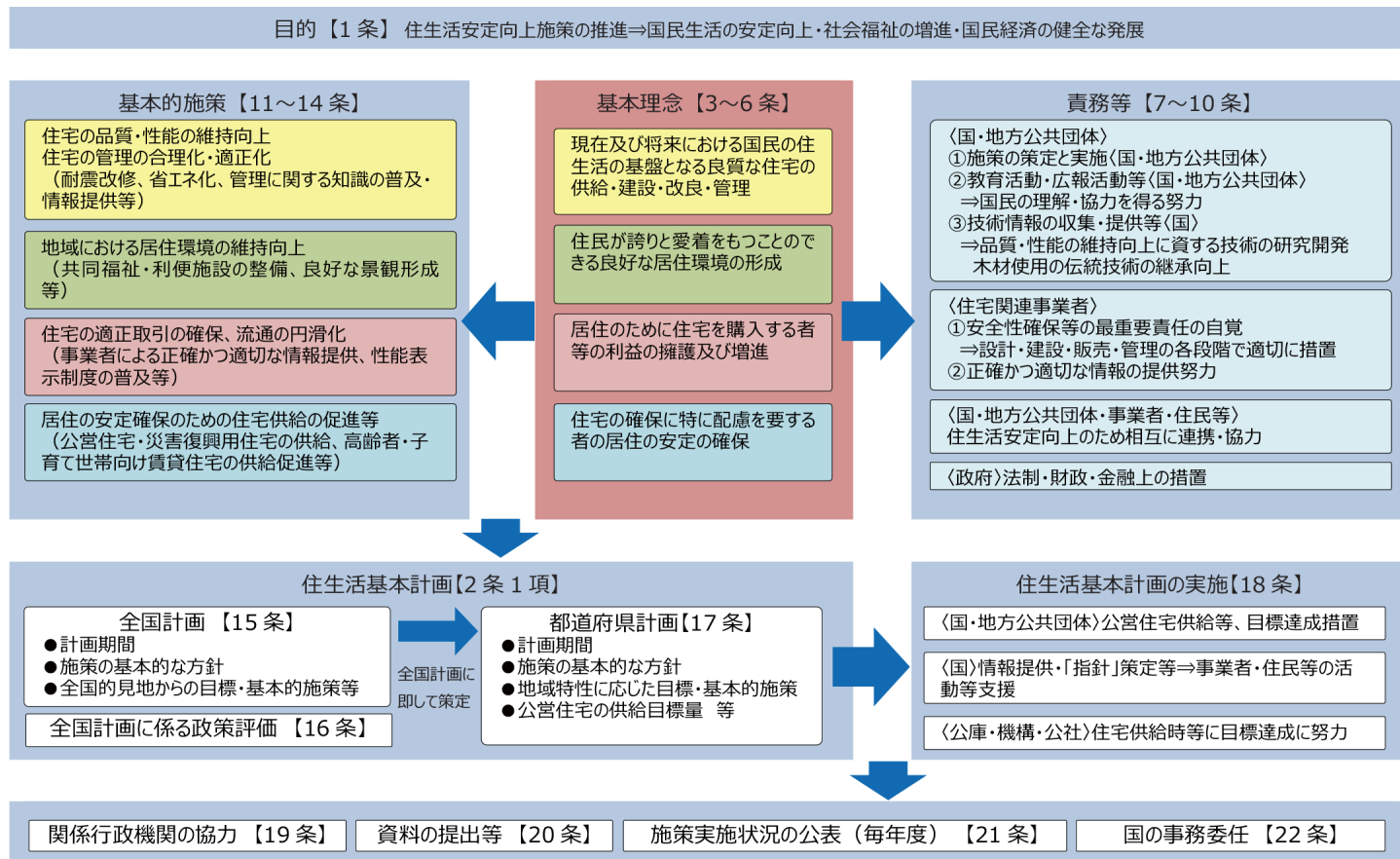
その結果、近年の住宅事情については、量的には充足しているが、少子高齢化の急速な進行や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準ではなく、良好な居住性能等を備えた住宅ストックが形成されているとは言い難い。このような状況を踏まえ、住宅政策の基本的な枠組みについても、低額所得者など住宅の確保に特に配慮を要する者へのセーフティネットを確保しつつ、健全な住宅市場の環境整備と居住環境を含む国民の住生活全般の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図ることが大きな課題となっていた。

住生活基本法の制定

このような背景から、住宅建設の「量」の確保を主眼とする住宅建設計画法に替わり、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進していく際の基本となる法律として、2006年（平成18年）6月8日、住生活基本法が制定された。同法では、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策の推進に当たって4つの基本理念を掲げ、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・管理、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、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、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を規定している。さらに、これらの4つの基本理念を実現するための基本的施策、住生活に関わる様々な関係者の責務と相互に連携して協力する努力義務等を規定している。

また、基本理念を実現し、様々な施策を総合的かつ計画的に推進するために、国は住生活基本計画の全国計画を、都道府県は都道府県計画を定めることとしている。

図 3-1-21 住生活基本法の概要



住生活基本計画（全国計画）

2006年（平成18年）9月、住生活基本法に掲げられた基本理念等を具体化し、これを推進していくため、今後10年間における目標や基本的な施策等を定めた住生活基本計画（全国計画）が策定された。なお、同計画は、おおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、2021年度から2030年度までを計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が2021年（令和3年）3月に閣議決定された。

同計画においては、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」という3つの視点から、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する8つの目標並びにその達成のために必要な基本的施策を掲げている。また、住宅や居住環境の質の向上を図る目標として、施策の効果をわかりやすく国民に示す観点から、その達成状況を定量的に測定するための「成果指標」を設けている。これらは、従来の住宅建設五箇年計画が住宅建設の「量」を目標としていたのに替えて、国民の住生活の「質」に関する成果目標を設定することとしたものである。

なお、同計画の策定からおおむね5年が経過した2030年頃において、新しい住生活基本計画（全国計画）を策定することとしている。

図 3-1-22 住生活基本計画（全国計画）の概要 <2021年（令和3年）3月閣議決定>

はじめに	○住生活基本計画に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定 ○計画期間は2021年度（令和3年度）から2030年度の10年間
基本的な方針	○住宅政策の方向性を国民にわかりやすく示す ○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つの視点から、8つの目標を設定

目標・基本的な施策・成果指標

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 ○ 住宅内テレワークスペースを確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進 ○ 空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進 ○ 住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕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 (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 ○ 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 (指標) DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 【0% (R2) → 100% (R7)】等
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 ○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○ 関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、 ・豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制 ・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導 ○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上 ○災害時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 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 ○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、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅円滑な提供 ○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 (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 【－ (R2) → 5割 (R7)】等
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 ○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等により、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 ○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 ○住宅団地での建替え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 ○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 (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 (H30) → 2割 (R12)】等

居住者・コミュニティからの視点
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 ○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で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、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 ○住宅団地での建替え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の整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備 ○三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。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 (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% (H30) → 25% (R12)】 等
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 ○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 ○緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進 ○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 ○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、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 ○地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、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・緊急対応等の実施 ○賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。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 (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% (R2) → 50% (R12)】 等
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 ○基礎的な性能等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 (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 ○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、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、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 (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 ○2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、 ・長寿命でライフサイクル CO₂ 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 ・ライフサイクルで CO₂ 排出量をマイナスにする LCCM 住宅の評価と普及を推進 ・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 ○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 (指標) 認定長期優良住宅のストック数【113 万戸 (R1) → 約 250 万戸 (R12)】 等
住宅ストック・産業からの視点
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 ○所有者等による適切な管理の促進。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○ 所有者不明空家家について、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 ○空き家・空き地バンクを活用しつつ、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等、多様な二地域居住・多地域居住を推進 ○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、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 (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家家数【9 万物件 (H27.5 ～ R2.3) → 20 万物件 (R3 ～ 12)】 等
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 ○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。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 (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 ○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住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上 (指標) 既存住宅流通及びリフォームの市場規模【12 兆円 (H30) → 14 兆円 (R12)】

「住宅性能水準」、「居住環境水準」、「居住面積水準（誘導・最低）」

全国計画では、目標を記載する前提として、また、居住者や住宅関連事業者など関係者へのメッセージとして、4つの「水準」を定めている。それぞれの「水準」の考え方は以下のとおりである。

- ・住宅性能水準
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して定めたものである。
- ・居住環境水準
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して定めたものである。これらは、地方公共団体が都道府県計画等を策定する際に参考となる指標として例示している。
- ・誘導居住面積水準
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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準として定めたものである。この誘導居住面積水準は、都市の郊外と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」、都市の中心やその周辺の共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」の2種類があり、特に、子育て世帯における誘導居住面積水準達成については、数値目標が掲げられている。
- ・最低居住面積水準
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準として定めたものである。

図 3-1-23 住生活基本計画における「水準」について

「住宅性能水準」	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	「居住環境水準」	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
1. 基本的機能 (1) 居住室の構成 (2) 共同住宅の共同施設		1.安全・安心 (1) 地震・大規模火災に対する安全性 (2) 自然災害に対する安全性 (3) -日常生活の安全性 (4) 環境阻害の防止	
2. 居住性能 (1) 耐震性等 (2) 防火性 (3) 防犯性 (4) 耐久性 (5) 維持管理等への配慮 (6) 断熱性等 (7) 室内空気環境 (8) 採光等 (9) 遮音性 (10) 高齢者等への配慮 (11) その他		2.美しさ・豊かさ (1) 緑 (2) 市街地の空間のゆとり・景観	
3. 外部性能 (1) 環境性能 (省エネルギー、建設・解体時の廃棄物の削減、地域材・再生建材の利用等) (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等)		3.持続性 (1) 良好なコミュニティ・市街地の持続性 (2) 環境負荷への配慮	
		4.日常生活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 (2) ユニバーサルデザイン	

「居住面積水準」			世帯人数別の面積（例）（単位：m ² ）			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	〈都市居住型〉 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		〈一般型〉 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

2. 多様な住宅政策

(1) 高齢社会の住宅政策

我が国の総人口に占める 65 歳以上の人口の割合（高齢者人口割合）は、1950 年（昭和 25 年）頃までは 5% 程度で推移していたが、2020 年（令和 2 年）には 28.6% に達した。2025 年には 30% を超えることが予想され、世界に例を見ない速さで高齢化が進行している。住宅部門においても福祉施策との連携を含め、次のような高齢社会に対応した住宅対策が行われている。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

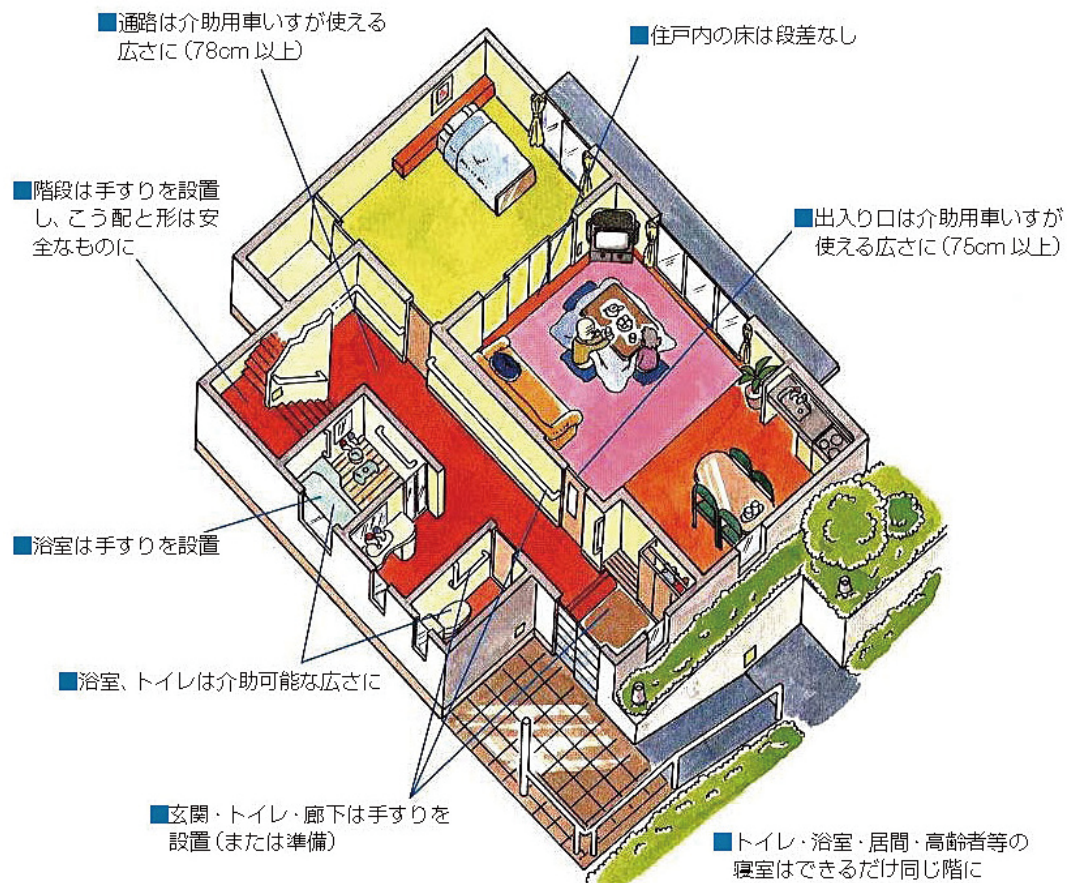
高齢社会の急速な進展に対応し、高齢者が安心して生活できる居住環境の実現を目的として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が 2001 年（平成 13 年）に制定された。2011 年（平成 23 年）にはこの法律を改正し、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設された。

高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の規定により定められる「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」に基づき、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って身体の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるように、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」が定められた。本指針は、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものであり、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すこととされている。

また、2009 年（平成 21 年）の、上記法律の改正にあわせて同指針の見直しを行い、従来の内容に加え、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合に、個別に配慮する際の指針等を示している。

図 3-2-1 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針のイメージ



○基本方針（国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定）

【掲げる事項】高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項、高齢者に適した良好な居住環境の整備の促進に関する基本的な事項、都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項等

○都道府県高齢者居住安定確保計画（都道府県が基本方針に基づき策定）

○市町村高齢者居住安定確保計画（市町村が基本方針等に基づき策定）

【掲げる事項】区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標、供給の目標を達成するための供給の促進に関する事項、管理の適正化に関する事項、高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項、高齢者居住生活支援事業の用に供する施設整備の促進に関する事項

○都道府県知事等によるサービス付き高齢者向け住宅の登録制度
（有料老人ホームも登録可）

【登録基準】

- | | |
|--------------|---------------------------|
| 《住宅に関する基準》 | ・住宅の規模・構造（バリアフリー義務付け等） |
| 《サービスに関する基準》 | ・サービス提供（状況把握・生活相談サービスは必須） |
| 《契約に関する基準》 | ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約 |
| | ・前払家賃等の保全措置等 |

【登録事業者の義務】

- ・登録事項の情報開示
- ・入居者に対する契約前の説明等

【行政による指導監督】

- ・報告徴収・立入検査・指示等

○都道府県知事等による終身賃貸事業の認可制度

※借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除する）
借家人本人一代限りの借家契約

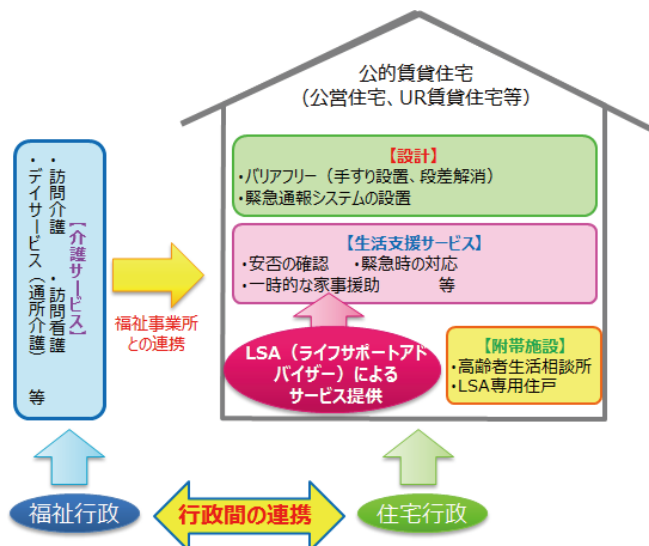
【認可基準】

- | | |
|-------------|---|
| 《住宅に関する基準》 | ・高齢者の身体機能に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたものであること等 |
| 《入居者に関する基準》 | ・高齢者（60歳以上）であること |
| | ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満でも可） |
| 《契約に関する基準》 | ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである等 |

シルバーハウジング・プロジェクト

シルバーハウジング・プロジェクトは、日常生活上自立可能な高齢者（本制度の対象者は60歳以上）を対象として、高齢者の生活に配慮した設備・仕様の公共賃貸住宅を供給し、併せて、ライフサポートアドバイザーによる日常生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスの提供を行うものである。厚生労働省と協力して1987年度(昭和62年度)から実施しており、2022年(令和4年)3月末において1,039団地、25,004戸を管理している。

図 3-2-3 シルバーハウジング概念図



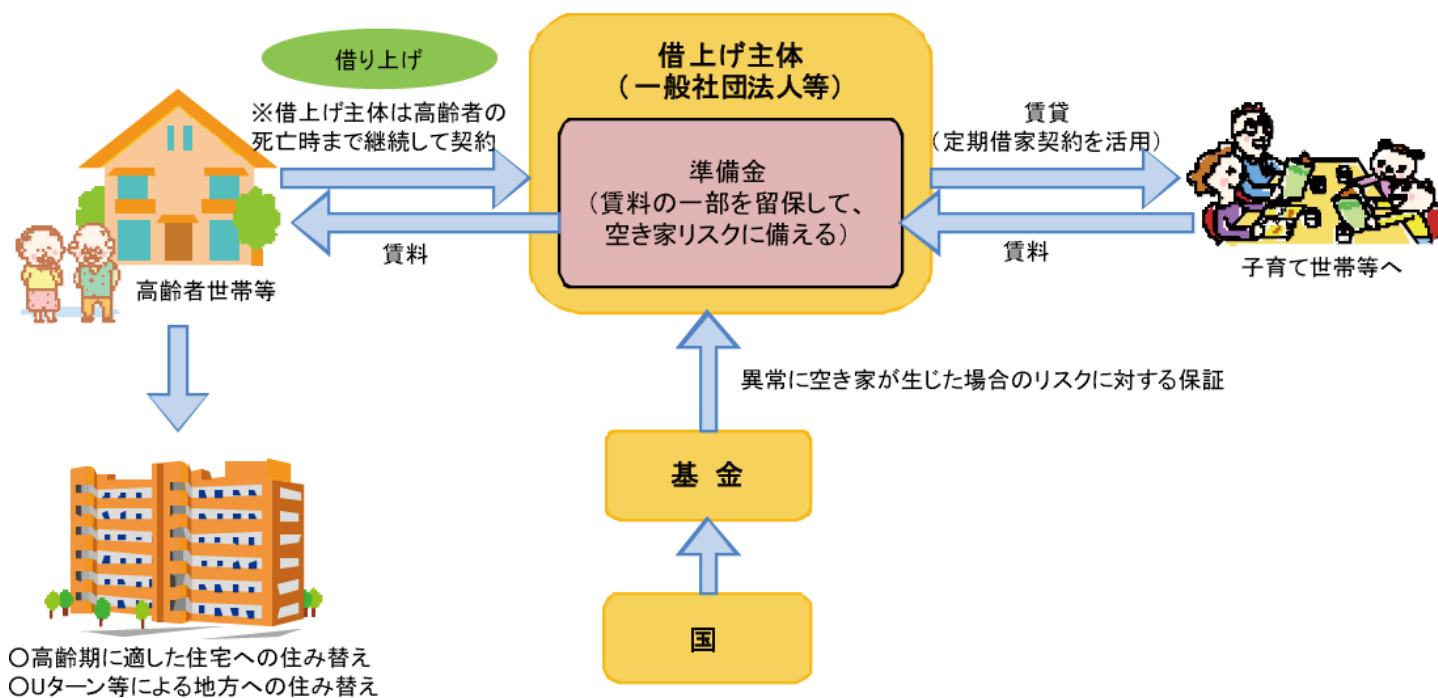
高齢者の住み替え支援制度

世帯人員の少ない高齢者世帯等が規模の大きい住宅に居住する一方で、世帯人員の多い子育て世帯が規模の小さな住宅に居住しているという住宅ストックとニーズのミスマッチが生じている。そこで、高齢者世帯等（本制度の対象者は原則50歳以上）の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸し、高齢者世帯等の高齢期に適した住宅への住み替えを促進する高齢者の住み替え支援制度を実施している。

写真 3-2-1 シルバーハウジングの例：サンゴールドヴィラ（北海道江別市）



図 3-2-4 高齢者の住み替え支援制度の仕組み



(2) 住宅の品質確保の促進

住宅の品質確保の促進と、消費者が安心して住宅を取得できる市場条件、住宅に係る紛争の処理体制の整備を図ることを目的として制定された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法；1999 年（平成 11 年）制定）」により、「住宅性能表示制度の創設」「住宅に係る紛争処理体制の整備」「瑕疵担保責任」が措置された。また、この瑕疵担保責任を履行するための資力の確保を新築住宅の供給事業者に義務付けた「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が 2007 年（平成 19 年）に制定、2009 年（平成 21 年）10 月 1 日より施行された。それぞれの内容は次の通りである。

住宅性能表示制度

- ・住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネルギー性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。
- ・住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を向上する。
- ・契約書に添付された評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とされることにより、表示された性能を実現する。

瑕疵担保責任

- ・新築住宅の取得契約（請負・売買）において、基本構造部分（柱、梁など住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分）の瑕疵担保責任（買主等の修補請求権等）を 10 年間義務づける。
- ・新築住宅の取得契約（請負・売買）において、瑕疵担保責任の 20 年までの伸長も可能にする。

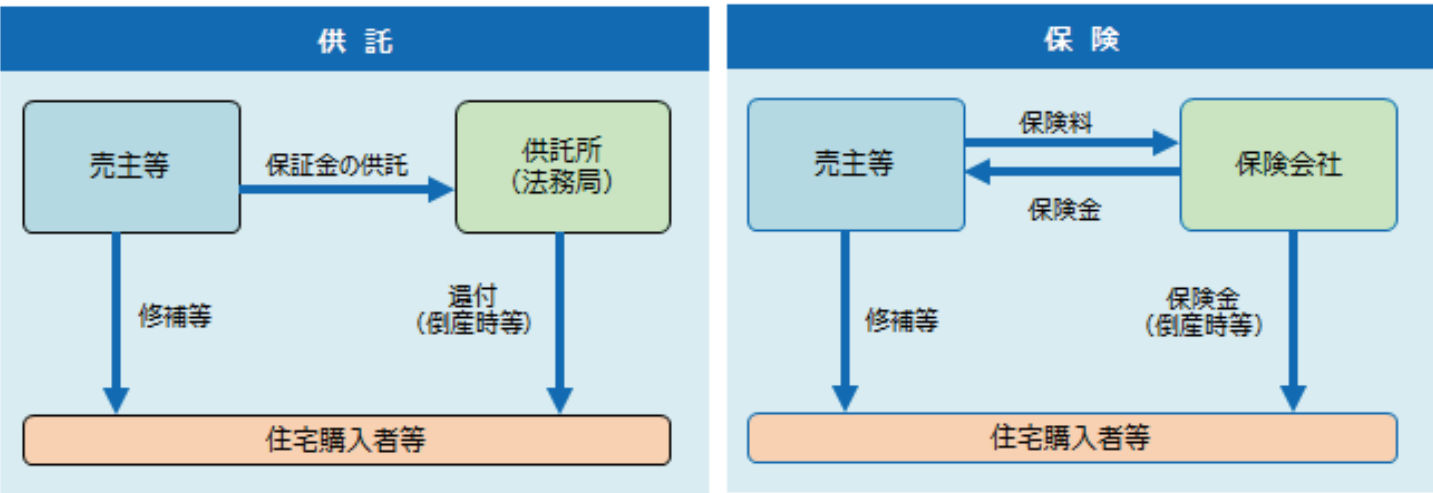
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

新築住宅の供給事業者に対して、住宅品質確保法により義務付けられた 10 年間の瑕疵担保責任を履行するための資力の確保を義務付けている。

資力の確保方法については、供託又は瑕疵担保責任保険への加入によることとし、保険の引受主体として保険法人を指定することとしている。

住宅購入者は、事業者の倒産等により瑕疵担保責任が履行されない場合は、補修等に必要の費用を供託金の還付請求や保険法人への保険金の直接請求により確保することができる

図 3-2-6 資力確保の方法



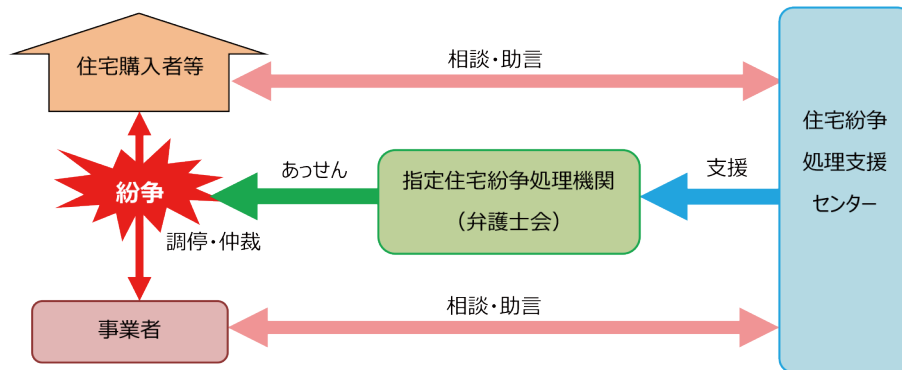
(3) 住宅の紛争処理体制

住宅の紛争処理体制

住宅品質確保法により性能評価が行われた住宅や、住宅瑕疵担保履行法に基づき保険契約を締結した住宅について、事業者と住宅購入者等との間に生じた紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、住宅紛争処理機関(全国の52の弁護士会を指定)による紛争処理を行うこととしている。

また、住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務を支援するため、住宅紛争処理支援センターが設置されている。

図 3-2-7 紛争処理体制



(4) マンションに係る諸制度の整備

マンションを巡る状況

分譲マンションの供給は1970年(昭和45年)代後半から本格化し、近年では年間約10万戸前後が供給され、その累計は2022年(令和4年)末において約694.3万戸、約1,500万人が持ち家として所有する我が国における重要な居住形態であり、その数は着実に増加している。

しかしその一方で、一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者の意思決定の難しさ、建物構造上の技術的判断の難しさなどから、マンション管理組合内で合意形成を行うことが困難であり、多くの課題を有している。

特に、今後は、築年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な維持、管理、再生がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があり、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にもその対策が要請されている。

マンションに関する法律

マンションは、1962年(昭和37年)に制定された「建物の区分所有等に関する法律」により権利義務が定められている。また、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として、マンション管理士制度の創設、マンション管理業者の登録制度等により、マンション管理の適正化を推進するための措置を講じるため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が2000年(平成12年)に制定された。

さらに、今後、老朽化したマンションの増加に伴い建替えを要するマンションが増えることが予想されるため、2002年(平成14年)にはマンション建替組合の設立や関係権利の円滑な移行等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定された。また、2014年(平成26年)には、新たにマンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の創設を内容とする改正を行った。

加えて、マンションの耐震改修を促進するため、2013年(平成25年)の「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」改正において、耐震改修の必要性の認定を受けたマンション等について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和した。また、住宅団地の再生促進に向けて、「都市再開発法」が2016年(平成28年)9月に改正された。

2020年(令和2年)6月には、マンション管理に対する行政の関与の強化、除却の必要性の認定対象の拡充や団地における敷地分割制度の創設等を内容とする「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が成立した。

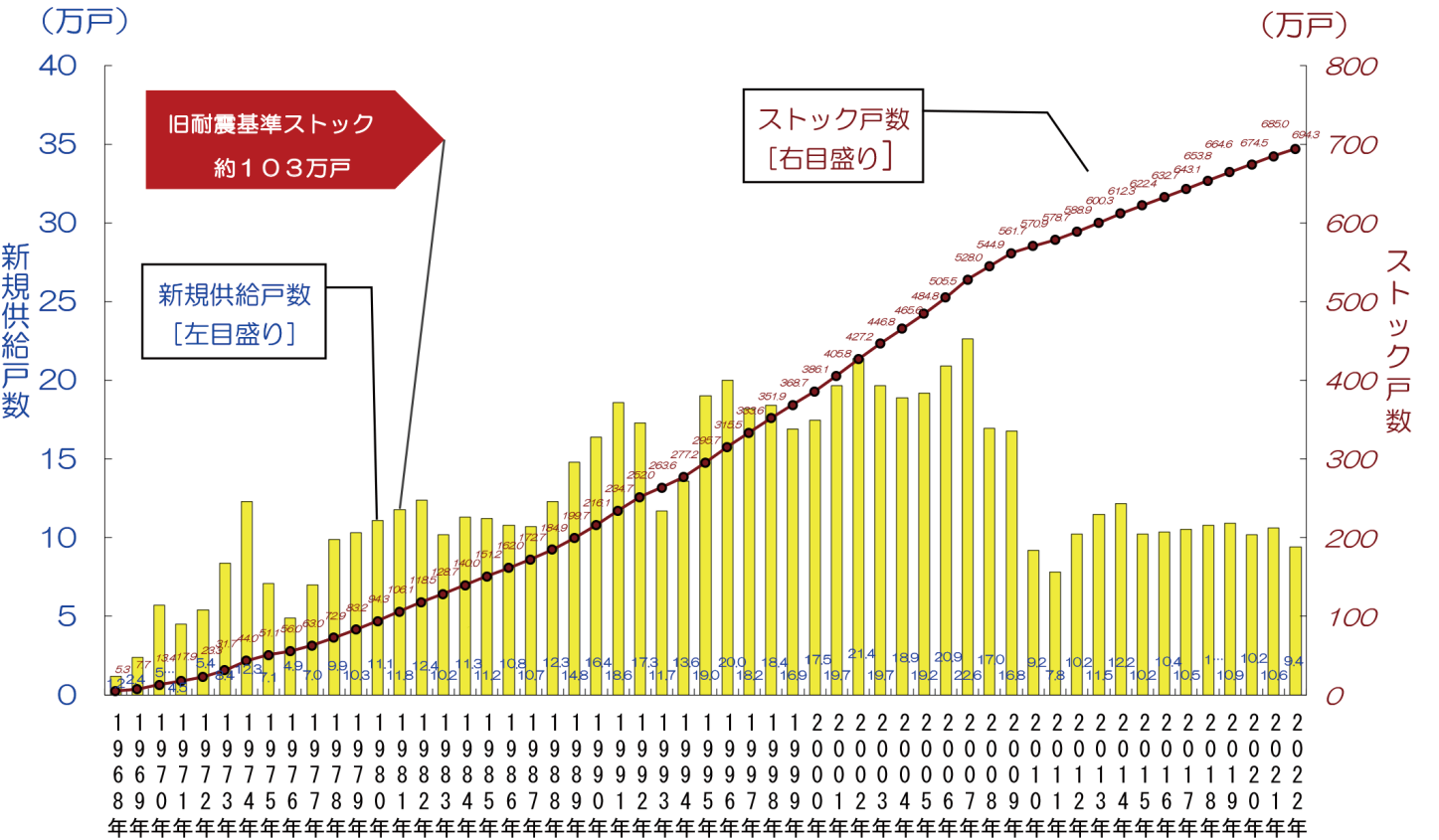
マンションに関する政策

多くの住民が一棟の建物を区分し所有しているマンションにおいて、住民が快適な生活を送るためには、住民の間でマンションの維持、管理や生活の基本的ルールを定める必要がある。管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定・変更する際の参考とするため、1982 年（昭和 57 年）に「中高層共同住宅標準管理規約」を策定した。その後、マンション管理に係る法制度の充実、マンションを取り巻く情勢変化等を踏まえ数回の改正が行われ、2004 年（平成 16 年）には「マンション標準管理規約」と名称をあらため、2016 年（平成 28 年）には外部専門家の活用やコミュニティ条項の再整理等の新たな課題に対応した改正を行い、2017 年（平成 29 年）には住宅宿泊事業法成立に伴う改正を行い、今般 2021（令和 3 年）には、IT を活用した総会・理事会等に対応した改正を行った。

また、区分所有者が、修繕の履歴情報等の管理情報からマンションの管理状況を把握することで適正な管理を一層推進するとともに、購入予定者が管理状況を考慮してマンションを購入できる環境を整備するため、2006 年（平成 18 年）からマンションの管理情報を登録・閲覧することのできる「マンション履歴システム（マンションみらいネット）」の運用を行っている。

図 3-2-8 全国のマンションストック戸数

- ・ 2022 年（令和 4 年）末のマンションストック総数は約 694.3 万戸
- ・ これに 2020 年（令和 2 年）国勢調査による 1 世帯当たり平均人員 2.2 をかけると、約 1,500 万人が居住している推計となり、これは国民の 1 割超にあたる。



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. 1968 年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

資料：国土交通省

さらに、マンションの耐震診断、耐震診断改修を行う上ですべき課題や事業推進上発生しうる問題点を網羅的に取り出し、現状で考える対応策を示した「マンション耐震化マニュアル」を2007年（平成19年）に策定した。

また、計画的な維持修繕を促進するため、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を2008年（平成20年）に策定し、2011年（平成23年）には、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定し、今般、2021年（令和3年）には、既存マンションの計画期間の見直し等で「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を、修繕積立金の目安を見直し等で「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改訂を行った。

上記の取り組みに加えて、2020年（令和2年）のマンション管理適正化法の改正では、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進等を目的として、「マンション管理計画認定制度」が創設された。また、マンション建替え円滑化法の改正では、老朽化したマンションの再生の円滑化や団地再生の促進を図るため除却の必要性に係る認定対象の追加（外壁剥落の危険性、火災安全性不足、配管設備腐食等、バリアフリー不適合）及び、団地における敷地分割制度が創設された。併せて、「マンション敷地売却ガイドライン」の改訂及び、「要除却認定マニュアル」や「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」の整備を行った。2023年（令和5年）の税制改正では、管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税の減額措置が創設された。

また、更なるマンション政策の推進に向け、2022年（令和4年）10月には、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置し、2023年（令和5年）8月にマンション政策全般に係る大綱としてとりまとめを行った。

マンション建替え事業

老朽化マンションは、住戸面積が狭く、耐震性が低い、エレベーターがないなど構造や設備が不十分なものも多く、また、空き住戸の増加、賃貸化の進行、居住者の高齢化などの問題を抱えている。

一方で、マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であるが、マンションの建替えにあたっては、区分所有者の合意形成を要するため、容易に建替えを決定できない環境下にある。そのため、老朽化等により建替えを余儀なくされたマンションの建替えについて、国及び地方公共団体は、緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に努めるとともに、補助、融資、税制措置等の支援措置を講じている。

図 3-2-9 建替え事例（東京都大田区の事例）

	建替え前 建築：1968年（昭和43年）	建替え後 竣工：2006年（平成18年）
敷地面積	約15,900 m ²	約15,900 m ²
棟数・階数	8棟・地上5階	2棟・地上18階地下1階
延べ面積	約18,600 m ²	約48,800 m ²
戸数	368戸	534戸



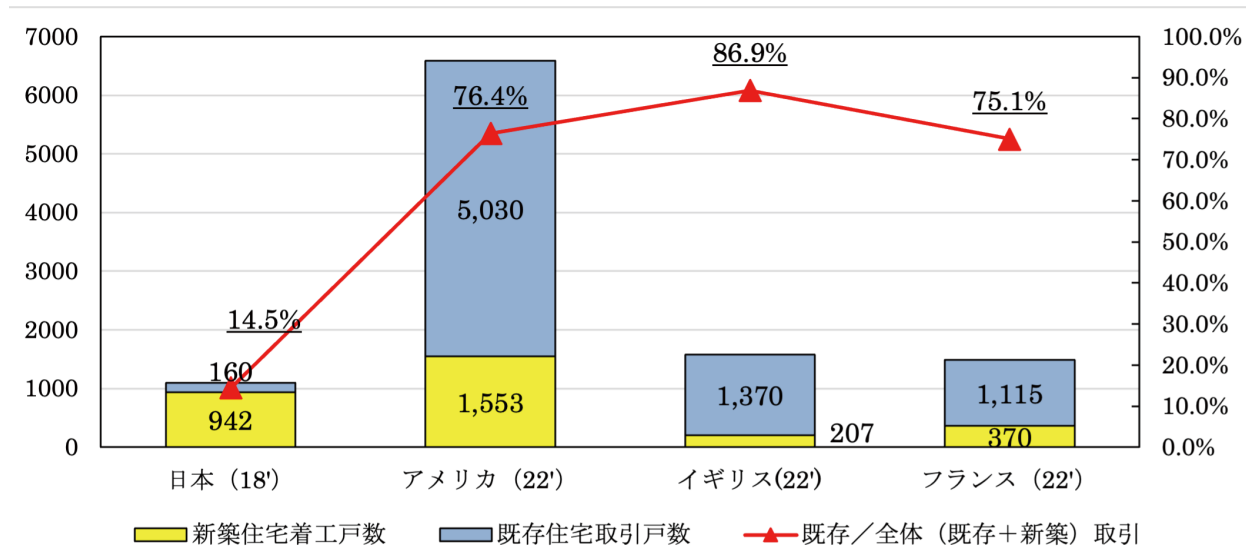
(5) 既存住宅・リフォーム市場の整備

既存住宅市場の現状・施策

我が国の既存（中古）住宅市場における既存住宅流通シェア（新築・既存をあわせた全ての住宅流通戸数のうち、既存住宅流通戸数の占める割合）を推計したところ 15% 程度であり、アメリカの約 76%、イギリスの約 87%、フランスの約 75% などと比べ、低い水準にある。また、滅失住宅の平均築後経過年数を推計したところ、我が国では 38 年程度であり、アメリカの約 67 年、イギリスの約 81 年に比べると、住宅ストックを長く活用していると言い難い状況にある。我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎える中、既存住宅流通市場の活性化は、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住みかえの円滑化による豊かな住生活の実現等の観点から重要である。このため、住宅の資産価値が適正に評価される環境の整備、既存住宅を安心して取引することができる環境の整備等に向けて、以下のような取組みを行っている。

- ・検査と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険について、2016 年（平成 28 年）に個人間売買における仲介事業者の保証に対応した商品を初めて認可するなど、その普及を促進。
- ・2018 年（平成 30 年）4 月の「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」施行、国の登録を受けた講習機関が実施する既存住宅状況調査技術者講習による技術者の育成、2023 年（令和 5 年）の既存住宅状況調査方法基準の改正による調査内容の合理化等を通じ、建物状況調査（インスペクション）の実施体制の整備を進めるなど、適正なインスペクションの普及を促進。
- ・宅地建物取引業者が用いる価格査定マニュアルについて、既存住宅の質やリフォーム等の維持管理状況等を適切に価格査定に反映できるよう、2015 年（平成 27 年）7 月に改訂。
- ・既存住宅の取引に関する情報の提供について、指定流通機構が保有する不動産取引価格情報等をインターネット上で提供するシステム「不動産取引情報提供サイト（レインズ・マーケットインフォメーション）」を 2007 年度（平成 19 年度）から運用開始、提供情報の拡大等のシステム改良を適宜実施。
- ・不動産の個別の取引価格等の情報について、登記情報を基に買主へのアンケートを行い、個別の物件が特定できないよう配慮した上で、国土交通省のホームページ上で提供するシステム「土地総合情報システム」を 2006 年度（平成 18 年度）から運用。
- ・マンションの管理情報を登録・閲覧できるマンション履歴システム「マンションみらいネット」について、2006 年（平成 18 年）から本格的に運用。
- ・2014 年度（平成 26 年度）税制改正において、買取再販事業で扱われる住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置の創設、2016・2018・2020 年度（平成 28・30・令和 2 年度）税制改正において、同措置の延長を講じた。また、2015 年度（平成 27 年度）税制改正において、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置創設、2017 年度（平成 29 年度）税制改正において、同措置の延長を講じるとともに、2018 年度（平成 30 年度）税制改正において、対象住宅が安心 R 住宅である場合等に対象を敷地部分に拡充することとした。そして、2019 年度（令和元年度）税制改正において、同措置の延長を講じた。なお、2014 年度（平成 26 年度）税制改正において、一定の耐震基準を満たさない中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても住宅ローン減税等各種特例措置の適用対象とすることとした。

図 3-2-10 既存住宅流通シェアの国際比較



(資料)

日本： 総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成 30 年計）」

アメリカ：New Residential Construction | U.S.Census Bureau

<https://www.census.gov/construction/nrc/index.html>

Existing-Home Sales | National Association of REALTORS

<https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/existing-home-sales>

イギリス：House building, UK: permanent dwellings started and completed | Office for National Statistics

<https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/ukhousebuildingpermanentdwellingsstartedandcompleted>

Monthly property transactions completed in the UK with value of £40,000 or above | GOV.UK

<https://www.gov.uk/government/statistics/monthly-property-transactions-completed-in-the-uk-with-value-40000-or-above>

フランス：House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run | Inspection générale de l'environnement et du développement durable

<https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/house-prices-in-france-property-price-index-french-a1117.html#t1-2-French-home-price-and-rent-indices-published-by-the-National-Institute-nbsp>

Construction de logements : résultats à fin juillet 2022 (France entière) | Données et études statistiques

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-juillet-2022-france-entiere?rubrique=53&dossier=1047>

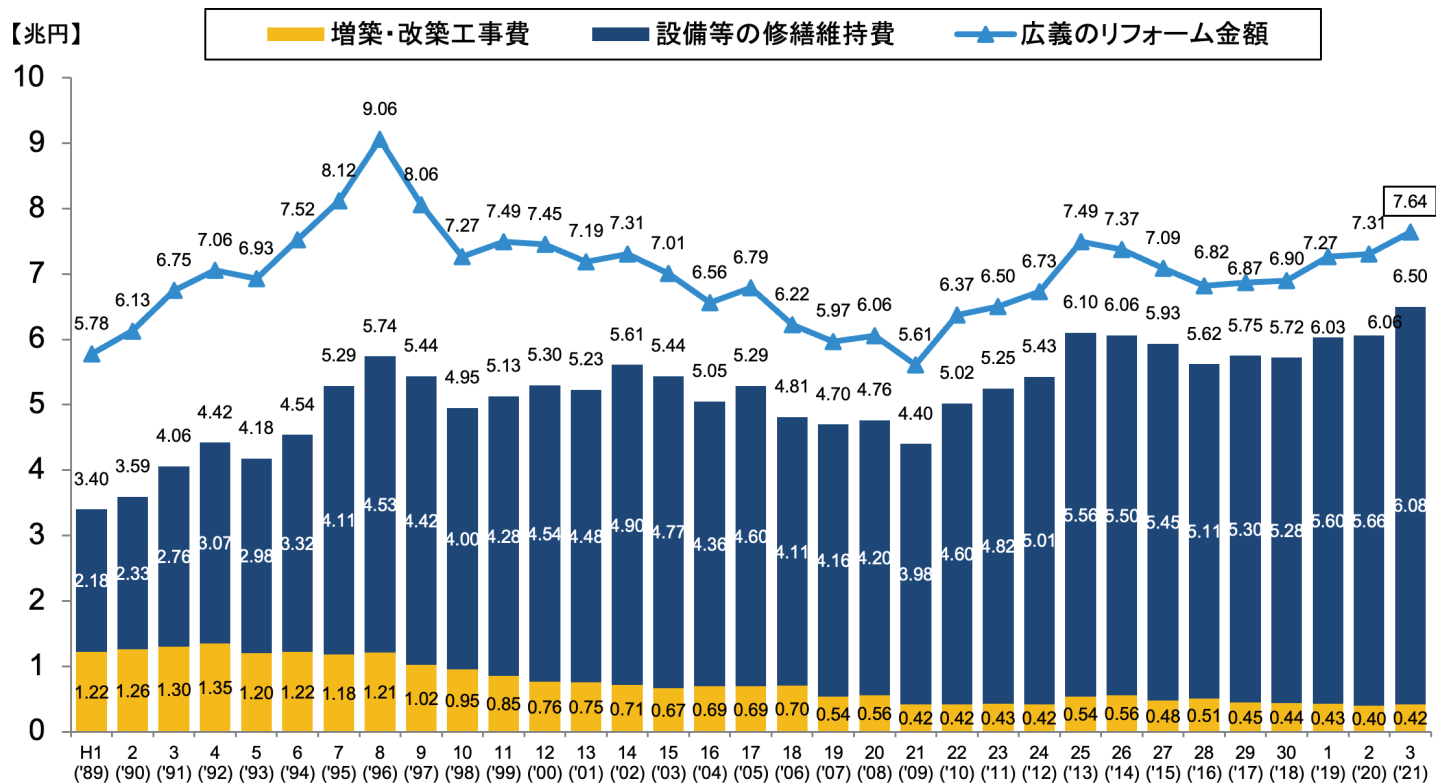
※ イギリスの既存住宅流通量については取引額4万ポンド以上の物件の取引戸数を利用。

住宅リフォームの現状・施策

住宅ストックについては、量的な面を中心とした充足が進む一方、新耐震基準を満たさない住宅が相当数存在している（2018年時点推計で居住ストック数約5,360万戸のうち基準未滿700万戸）。このため、良質な住宅ストックの形成や安心・安全で快適な居住環境の整備並びに既存住宅の流通促進の観点から、住宅リフォーム市場の活性化を図ることが求められている。既存ストックが有効活用されるためには、適切な維持管理、耐震性の向上、省エネ化、バリアフリー化に向けたリフォームが重要である。このため、下記等の施策を講じ住宅リフォームの推進を図っている。

- ・検査と保証がセットになったリフォーム瑕疵保険及び大規模修繕工事瑕疵保険の普及を促進。
- ・具体的な見積書についての相談を行う「リフォーム無料見積チェックサービス」と、各地の弁護士会における「専門家相談制度」を2010年度（平成22年度）に創設。
- ・各地域におけるリフォーム相談を含む住宅に関する相談窓口の設置等によるリフォームに関する情報提供の促進
- ・耐震改修促進法、住宅・建築物安全ストック形成事業、地域住宅交付金及び耐震改修促進税制による耐震改修の促進。
- ・省エネ又はバリアフリー改修工事を行った場合の税制上の特例措置について、従来の住宅ローン減税に加え、2009年度（平成21年度）には投資型減税措置を導入。2017年度（平成29年度）には認定長期優良住宅化リフォームを行った場合の税制上の特例措置を創設。
- ・「マンション標準管理規約」「長期修繕計画様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の普及、マンション管理適正化推進センターによる相談業務、セミナーの開催等による啓発の実施。

図3-2-11 住宅リフォーム市場規模の推移



資料：(財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

【年】

注1) 推計には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない

注2) 「広義のリフォーム市場規模」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

(6) 良質な賃貸住宅等の供給の促進

従来型の借家契約の特徴

これまで借地借家法では、借家契約の満了に当たり、当事者が更新を拒絶する通知を行わないと、契約は自動的に更新、借家関係は継続され、その更新拒絶を家主の方からする場合には正当事由が必要であると規定されていた。つまり、一旦家を貸すと家主の方に正当事由がない限り家主の方から解約することはできないというものである。この正当事由は、家主及び借家人が建物の使用を必要とする事情以外に、立退料の提供を含む事情などが総合的に勘案されるものとされ、正当事由の有無が事前に予測できないという問題がある。

定期借家制度の概要

・定期借家制度の導入

このような賃貸住宅市場の問題点を踏まえて、1999 年（平成 11 年）「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が制定され、定期借家制度が創設された。定期借家制度とは、家主及び借家人双方の合意に基づき契約で定めた期間の満了により契約の更新がなく終了する借家関係のことである。

・定期借家契約とは

定期借家契約では、契約で定めた期間の満了により契約の更新がなく借家契約が終了する。したがって、家主、借家人、双方で再契約の合意ができなければ、借家人は引き続きその建物賃借することはできなくなる。

定期借家契約の対象は、居住用の建物に限らず営業用の建物なども含まれる。

また、契約の締結にあたり、家主は書面契約（電磁的記録による契約も書面による契約と同等の扱い）及び書面による事前説明義務（電磁的方法等による提供も書面の交付と同等の扱い）が課されている。

なお、2000 年 3 月 1 日以後に借家契約を締結する場合、家主と借家人との話し合いにより、「従来型の借家契約（普通借家契約）」と「定期借家契約」のいずれかを選択できる。

表 3-2-1 定期借家契約と従来型の借家契約との比較

	定期借家契約	従来型の借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ＊電磁的記録による契約も書面による契約と同等の扱い ②賃貸人は、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別にあらかじめ書面を交付して説明しなければならない ＊電磁的方法等による提供も書面の交付と同等の扱い	書面でも口頭でも可
更新の有無	期間満了により終了し、更新はない	正当事由が無い限り更新
建物の賃貸借期間の上限	無制限	2000 年 3 月 1 日より前の契約…20 年 2000 年 3 月 1 日以後の契約…無制限
期間を 1 年未満とする建物の賃貸借の効力	期間を半年にするなど、1 年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
建物の借賃の増減に関する特約の効力	増額請求権、減額請求権のいずれも特約で排除可能	増額請求権のみ特約で排除可能
中途解約の可否	①床面積 200m ² 未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借家人からは、特約がなくても法律により中途解約ができる ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

表 3-2-2 定期借家制度の利用状況と活用事例

定期借家制度の利用状況※	・利用率：2.1%
定期借家制度の認知度※1	・知っている：12.3% ・名前だけ知っている：25.5% ・知らない、無回答：61.3% ○ 「知っている」「名前だけ知っている」と回答したものを併せ約 4 割の認知度 ○ 国土交通省では、「定期賃貸住宅標準契約書」、定期借家制度に関する Q & A 等を作成・公表し、その利用促進を図っている。
定期借家制度を活用する主な事例※2	・物件の建て替えの予定に合わせて物件を賃貸する場合 ・物件の大規模修繕の予定に合わせて物件を賃貸する場合 ・転勤等の間の留守宅を賃貸する場合 等

資料：※ 1…国土交通省「住宅市場動向調査（令和 2 年度）」
※ 2…国土交通省パンフレット「大家さんのための定期建物賃貸借契約」

(7) 住宅のセーフティネットの構築

2007年(平成19年)7月に制定された「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」(住宅セーフティネット法)の趣旨を踏まえ、高齢者、子育て世帯等の低額所得者の居住の安定確保に中核的な役割を担ってきた公営住宅について、優先入居制度の活用等、管理の適正化により既存ストックの有効活用等を図りつつ、民間事業者による公営住宅を補完する公的賃貸住宅の供給促進や、高齢者、子育て世帯等を受け入れる民間賃貸住宅への入居支援のための情報システム整備、家賃債務保証制度、NPO等による居住支援等の条件整備等、住宅市場全体を活用して、地域の実情に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進していくことが重要となっている。

さらに、「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の一部を改正する法律(2017年(平成29年)10月25日施行)」により、民間賃貸住宅の空き室や空き家を活用した、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設したところである。

この制度は、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の3本の柱から成り立っており、2021年(令和3年)9月末時点で60万戸以上の住宅が登録されている。

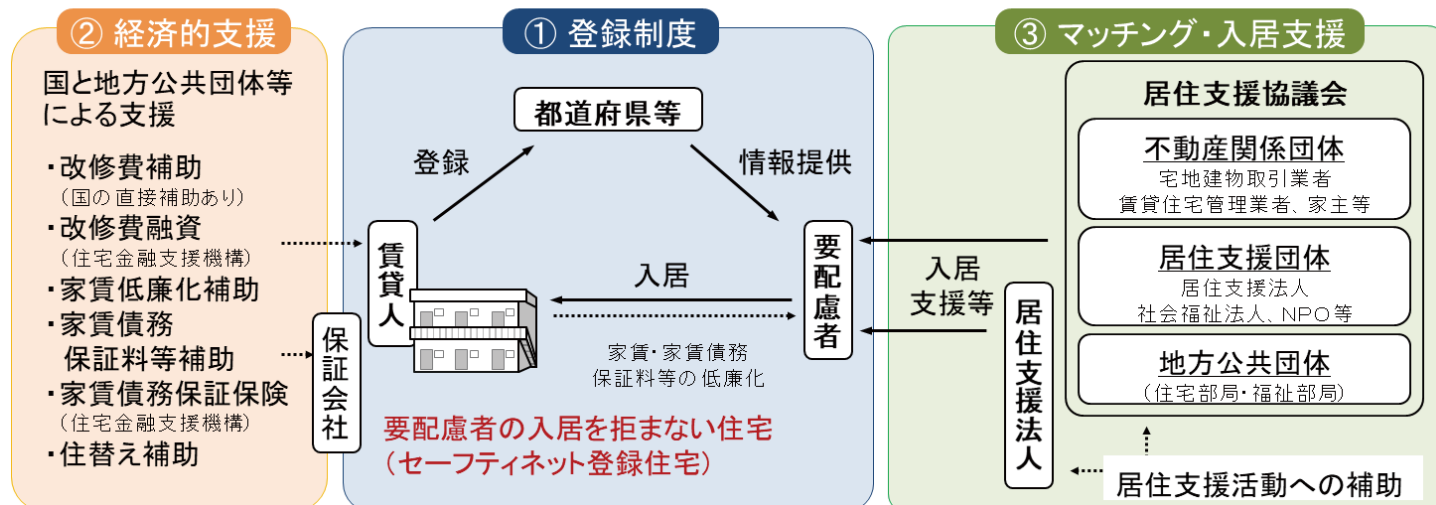
図 3-2-12 住宅セーフティネット制度の枠組み

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】

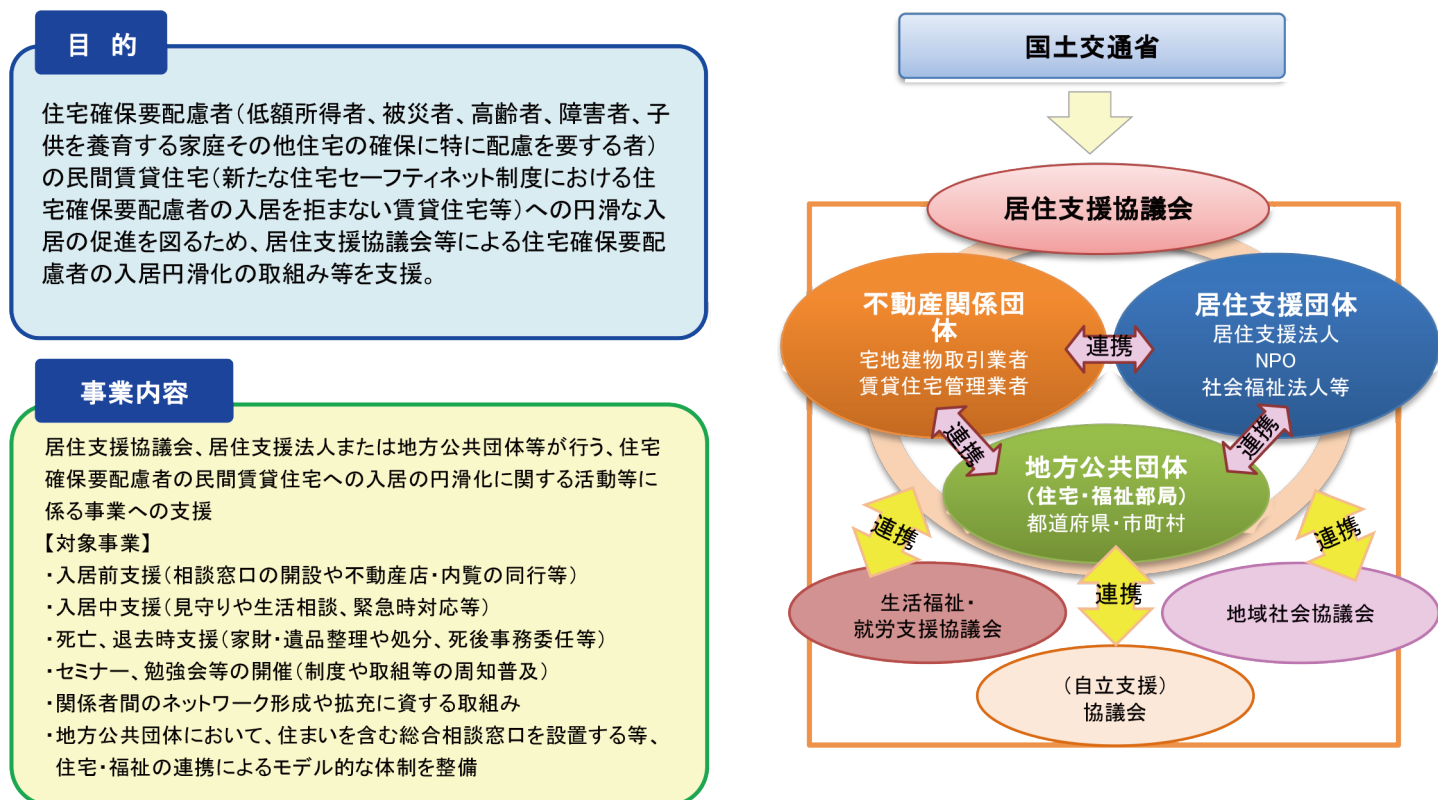


※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律 (平成29年4月26日公布 10月25日施行)

居住支援協議会等活動支援事業

2011年(平成23年)度予算において、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る観点から、居住支援協議会活動支援事業が創設された。2017年(平成29年)度予算からは、同年4月に公布された「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の一部を改正する法律案」において、居住支援法人の指定制度が創設されたことから、引き続き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を図る観点のもと、居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等へ支援を実施するものとして、居住支援協議会等活動支援事業として実施している。

図 3-2-13 居住支援協議会活動等支援事業

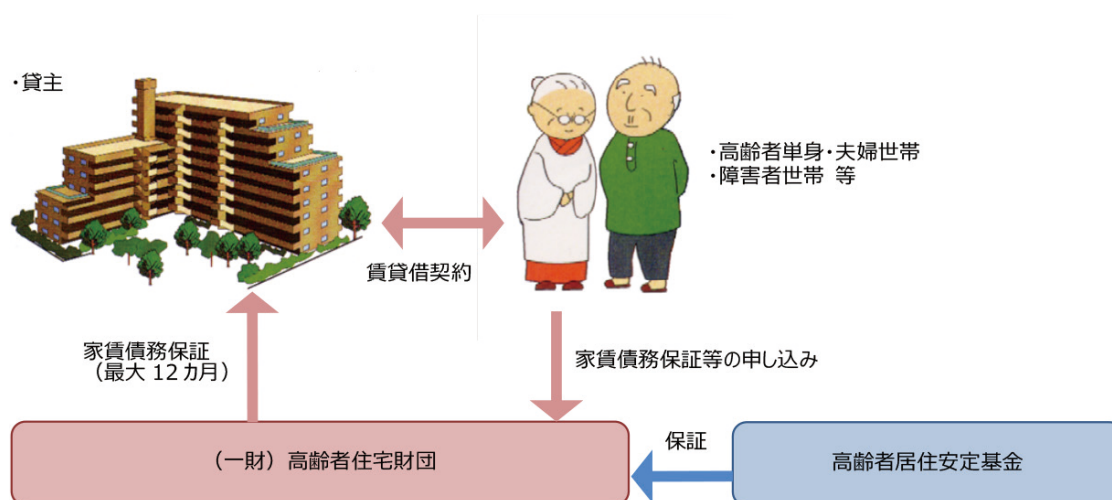


家賃債務保証制度

（一財）高齢者住宅財団では、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、解雇等により退去を余儀なくされた世帯を対象に、滞納家賃、原状回復に要する費用、訴訟に要する費用の保証をおこなう家賃債務保証制度を実施し、大家の不安を解消することで、これら世帯の民間賃貸住宅への入居の円滑化を支援している。

また、2017年（平成29年）度から、適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設している。

図 3-2-14 家賃債務保証制度



(8) 住宅・建築分野における省エネルギー対策

住宅・建築物の省エネルギーに係る昨今の動向

我が国の業務・家庭部門のエネルギー消費量は、産業や運輸部門が減少傾向にある中で、1990年から2019年までに約2割増加し、我が国におけるエネルギー消費量全体の約1/3を占めるに至っている。2015年12月には、温室効果ガス排出削減のための国際的な枠組みである「パリ協定」が採択（2016年11月発効）され、同協定を踏まえ、我が国も国際的な公約として削減目標を掲げているところである。こうした流れの中で、2020年（令和2年）10月26日の菅総理大臣（当時）の所信表明演説において、2050年にカーボンニュートラルを目指すことが宣言され、2021年（令和3年）4月10日の気候サミットでは、2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指し、さらに50%の高みに向けて挑戦を続ける方針が表明されたところである。

これらを達成するためには、我が国の最終エネルギー消費量の約3割を占める住宅・建築物分野における省エネルギー対策について抜本的な見直しを図る必要性がある。このため、第208回国会（通常国会）において、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が成立し、2022年（令和4年）6月17日に公布された。今回の法改正では、脱炭素社会の実現に向けて、建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律）を中心とした「省エネ対策の強化」と、建築基準法の改正による「木材利用の促進」を大きく2本の柱とし、さらにこれらに連動する形で建築士法、住宅金融支援機構法の計4本の法律が改正された。

住宅・建築分野における具体的施策

1) 省エネ法等による規制・誘導等

1979年（昭和54年）に制定された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の住宅・建築物に係る措置については、制定時に全ての新築建築物に対して省エネ化の努力義務を課すとともに、1980年（昭和55年）に住宅の外皮の断熱性能や日射遮蔽性能に関する省エネ基準（昭和55年基準）を定め、その後段階的に基準を強化してきた（平成4年基準、平成11年基準）。また、2003年（平成15年）からは一定規模以上の建築物の新築について省エネ措置の届出が義務づけられ、その後届出対象の規模や対象行為の拡大がなされた。2013年（平成25年）には省エネ基準に一次エネルギー消費量の考え方を導入し、断熱性能と設備性能を総合的に評価できるようにした（平成25年基準）。

さらに、2008年（平成20年）には、建売住宅を一定戸数以上建設する住宅事業建築主に対して、省エネ基準よりも高い基準（住宅トップランナー基準）への適合の努力義務（住宅トップランナー制度）が課された。

2015年（平成27年）に公布された建築物省エネ法においては、2,000㎡以上の非住宅建築物の省エネ基準への適合義務制度を創設し（2017年（平成29年）4月施行）、建築物エネルギー消費性能適合性判定と建築確認検査と連動させることで適合義務の実効性を担保することとした。また、誘導措置（2016年（平成28年）4月施行）として、省エネ性能の優れた建築物の認定制度や表示制度が位置づけられた。

さらに、2019年（令和元年）に公布された改正建築物省エネ法においては、住宅・建築物の規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じる観点から、以下の措置等が盛り込まれた。（2019年（令和元年）11月一部施行、2021年（令和3年）4月全面施行）

- ①中規模（300㎡以上2,000㎡未満）の非住宅建築物の適合義務制度の対象への追加
- ②マンション等の中大規模の住宅に係る届出義務制度の監督体制の強化
- ③注文戸建住宅及び賃貸アパートのトップランナー制度の対象への追加
- ④小規模住宅・建築物における建築士から建築主への省エネ性能の説明義務制度の創設

さらに、2022年（令和4年）に公布された改正建築物省エネ法においては、省エネ性能の底上げ、より高い省エネ性能への誘導、ストックの省エネ改修、再エネ利用設備の導入促進などを目指し、以下の措置等が盛り込まれた。

- ①全ての新築・非住宅に省エネ基準適合を義務付け（公布後3年以内施行）
- ②住宅トップランナー制度の対象に分譲マンションを追加（2023年（令和5年）4月施行）
- ③省エネ性能表示制度による省エネ性能表示の推進（2024年（令和6年）4月施行）
- ④建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設（2024年（令和6年）4月施行）

2) 住宅・建築物の省エネルギー性能等の評価・表示の促進

a. 建築物省エネ法に基づく省エネ性能の表示制度

消費者等が建築物を賃貸・購入する際に、その省エネ性能を把握し、性能の高低を比較できるようにすることで、省エネ性能の高い建築物が高く評価される市場環境を構築するため、「建築物省エネ法」に基づき、2024 年 4 月から新たな「建築物の省エネ性能表示制度」を開始することとしている。

新たな「建築物の省エネ性能表示制度」では、従来からの制度と同様に建築物の販売・賃貸事業者に対して、省エネ性能表示の努力義務を課している。従来からの変更としては、①表示内容・方法等を新たに告示（これに伴い、事業者に広告等への表示を求めるラベルを規定）、②告示に従った表示をしていない事業者に対して勧告等の措置を可能とするなど見直しを行った。また、同時に新たな表示制度に合わせ、第三者認証である BELS (Building - Housing Energy - efficiency Labeling System) についても見直すこととしている。

図 3-2-15 建築物の省エネ性能表示ラベルのイメージ



(※住宅(住棟)もあり)

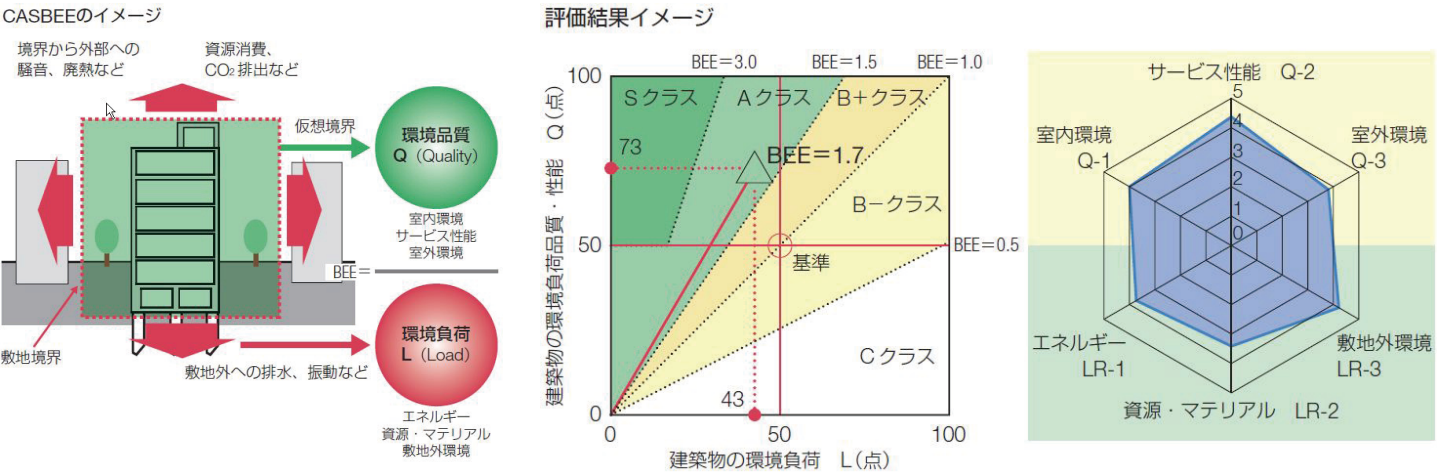
b. 住宅品質確保促進法に基づく住宅性能表示

住宅の性能について消費者等の選択を支援するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、省エネルギー性能を含む住宅の性能を分かりやすく表示する「住宅性能表示制度」の普及を推進している。

c. 総合的な環境性能評価手法 (CASBEE) の開発・普及

市場において環境性能の優れた建築物の供給を促進するため、建築物を室内等の環境品質・性能の向上と省エネルギー等の環境負荷の低減という両面から総合的に評価し、分かりやすく表示するシステムである CASBEE (建築環境総合性能評価システム) の開発及びその普及を産学官が参加するコンソーシアムにより進めているところである。

図 3-2-16 CASBEE (建築総合環境性能評価システム) のイメージ



新築、既存、改修と様々な状況に応じて、CASBEE を用いて建築物の環境性能を評価できる環境が整いつつある。また、地球温暖化対策として、ライフサイクル CO₂ に関する評価の充実なども図っているところである。

さらに、近年、地方公共団体の建築行政において、建築主に建築物の環境総合性能評価を求める動きが広がってきており、一部の自治体においては、既に CASBEE を活用した制度が導入され、総合設計制度の許可要件化、補助事業の採択要件化、評価結果の認証、民間金融機関と連携した金利優遇など様々な施策が展開されている。今後、多くの地方公共団体において、それぞれの地域特性を踏まえつつ、CASBEE の活用が図られていくことが期待される。

3) 税制を通じた省エネ住宅の誘導（省エネ改修工事関係税制）

省エネ改修工事を促進するための税制として、所得税及び固定資産税について軽減する措置が講じられている。（「4. 住宅税制」参照）

表 3-2-3 住宅に係る省エネ改修工事関係税制（所得税・固定資産税）

〈所得税控除〉

	リフォーム促進税制
対象工事	①窓の断熱工事 ②床の断熱工事 ③天井の断熱工事 ④壁の断熱工事 ⑤太陽光発電装置設置工事 ⑥高効率空調機設置工事 高効率給湯器設置工事 太陽熱利用システム設置工事 ※②～⑥については、①の工事と併せて行うものに限る（⑥が対象となるのは 2014 年 4 月～） ※①～④については、改修部位がいずれも省エネ基準（2016 年基準）以上となるもの、⑤及び⑥については一定のものに限る
	※①については、2022 年度（令和 4 年度）より、「全ての居室の全ての窓」という要件から、「窓」という要件に変更された。
控除額	・【2014 年 3 月まで】省エネ改修に要した費用の額と改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額（上限 200 万円（太陽光発電装置を設置する場合は 300 万円））の 10%相当額 ・【2014 年 4 月から 2023 年 12 月まで】省エネ改修に係る標準的な工事費用相当額（上限 250 万円（太陽光発電装置を設置する場合は 350 万円））の 10%相当額等 ※「標準的な工事費用相当額」の算定が必要
証明書 発行主体	・建築士事務所に所属する建築士 ・登録住宅性能評価機関 ・指定確認検査機関 ・住宅瑕疵担保責任保険法人
適用期間	2009 年 4 月 1 日から 2023 年 12 月 31 日まで

〈固定資産税控除〉

省エネ改修促進税制
2014年4月1日以前から存する住宅(賃貸住宅を除く)について省エネ改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額を 3 分の 1 減額する。

4) 補助制度

a. 環境・ストック活用推進事業

省エネ、省 CO₂ や木造化、気候風土に応じた住宅の建築技術・工夫等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトや既存建築物の省エネ化等に対して支援を行っている。(2023 年度(令和 5 年度) 予算額:国費 66.3 億円)

①サステナブル建築物等先導事業

省エネ・省 CO₂ や、木造化、気候風土に応じた住宅の建築技術・工夫等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】

先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】

1/2 等

②既存建築物省エネ化推進事業

エネルギー消費量が一定割合以上削減される建築物の省エネ改修及び併せて実施するバリアフリー改修に対する支援及び一定規模以上の既存住宅・建築物の省エネ診断・表示に対する支援

【主な補助対象】

省エネ改修工事に要する費用、バリアフリー改修工事に要する費用、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】

1/3 等

③省エネ街区形成事業(継続事業に限る)

エネルギー供給を最適化するエネルギーマネジメントシステムの導入等を通じた複数建築物におけるエネルギーの面的利用により、街区全体として高い省エネ性能を実現し、当該技術の普及啓発に寄与するプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】

エネルギー供給設備・エネルギーマネジメントシステム等の省エネ関連施設等整備費、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】

1/2

b. LCCM 住宅整備推進事業

使用段階のみならず資材製造や建設段階等における CO₂ 排出量の削減、長寿命化を図りつつ、創エネルギーにより、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じた CO₂ 排出量をマイナスとする LCCM 住宅に対して支援を行う。(2023 年度(令和 5 年度) 予算額:国費 279.2 億円の内数)

【主な補助対象】

設計費、建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用等

【補助率】

1/2(補助限度額 140 万円/戸)

c. 長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅について、劣化対策・省エネ性能の向上等、住宅ストックの質の向上を図る長期優良住宅化リフォームに対して支援を行う。(2023 年度(令和 5 年度) 当初予算額:住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(279.18 億円)の内数)

【主な補助対象】

住宅の性能向上を図るリフォーム工事費、インスペクション費用、リフォーム履歴及び維持保全計画の作成等に要する費用等

【補助率】

1/3(補助限度額 100 万円/戸 等)

d. 住宅エコリフォーム推進事業

既存の住宅を ZEH レベルの高い省エネ性能へ改修する取組に対して、国が直接支援を行う。(2023 年度(令和5年度) 当初予算額:住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(279.18 億円)の内数)

【主な補助対象】

住宅の省エネ診断費用、ZEH レベルとなる省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

【補助率】

省エネ診断費用:民間実施1/3、公共実施1/2

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額:40%(上限額:350,000 円/戸)

e. 住宅・建築物省エネ改修推進事業

地方公共団体の取り組みと連携して、既存住宅・建築物の省エネ改修等に係る支援を行う。(2023 年度(令和5年度) 当初予算額:社会資本整備総合交付金等の内数)

【主な補助対象】

省エネ診断費用、省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

【補助率】

(住宅)

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額:改修後の省エネ水準に応じて下記のとおり

省エネ基準適合レベル:40%(上限額:300,000 円/戸)

ZEH レベル :80%(上限額:700,000 円/戸) 等

(建築物)

省エネ改修工事費:改修後の省エネ水準に応じて下記のとおり

省エネ基準適合レベル:民間実施 23%、公共実施 11.5%(上限額:5,600 円/㎡)

ZEB レベル :民間実施 23%、公共実施 11.5%(上限額:9,600 円/㎡) 等

f. 地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、若者・子育て世帯に対して支援を行う。(2023 年度(令和5年度) 当初予算額:住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(279.18 億円)の内数)

【主な補助対象】

①長寿命型:長期優良住宅にすることによる掛かり増し費用相当額

②高度省エネ型:認定低炭素住宅又は性能向上計画認定住宅にすることによる掛かり増し費用相当額

③ゼロエネ住宅型:ゼロエネルギー住宅にすることによる掛かり増し費用相当額

④省エネ改修型:木造住宅の改修に要する費用で、省エネ機能の向上に要する経費

⑤優良建築物型:木造の認定低炭素建築物等の一定の良質な建築物にすることによる掛かり増し費用相当額

【補助率】

①②③⑤1/2、④定額

g. 住宅ローンの金利引下げによる省エネ住宅の誘導

住宅金融支援機構では、省エネルギー性などに優れた住宅を取得する場合に、民間金融機関と提携した全期間固定金利型住宅ローン(フラット35)の借入金利を一定期間引き下げている。

(9) 木造住宅の振興

木造住宅の現状

内閣府の世論調査によると、国民の4分の3が、家を建てたり、買ったりする場合には、木造住宅を選ぶと回答するなど、国民の木造住宅に対するニーズは根強いものがある。

そのような中、住宅着工全体に占める木造率についてはおおむね50%程度で推移している。戸建住宅のみにして見ると、木造率は8割を超えている。

木造住宅の生産者については、木造住宅の大部分を占める在来工法では、年間供給戸数50戸未満の生産者が戸建住宅の約5割を供給しているが、その主要な担い手である大工技能者は近年、減少傾向にある。

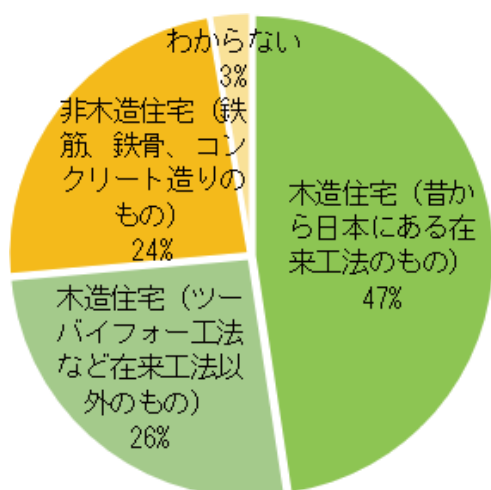
木造住宅振興施策

木造住宅振興施策については、まず、関係法令として、「住生活基本法」において「地域の自然、歴史、文化等に応じた良好な居住環境の形成」や「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・向上」を位置づけ、同法に基づく住生活基本計画においても、「大工技能者等の担い手の確保・育成」、「設計者の育成」、「木造住宅等の普及」などを盛り込んでいる。

具体的な事業として、中小工務店等の地域の木造住宅生産関連事業者の連携等による、木造の長期優良住宅等の整備や先導的な木造建築物等の整備促進、木造住宅の生産を担う大工技能者に必要な知識、理論や技能等の修得に対して支援を実施している。

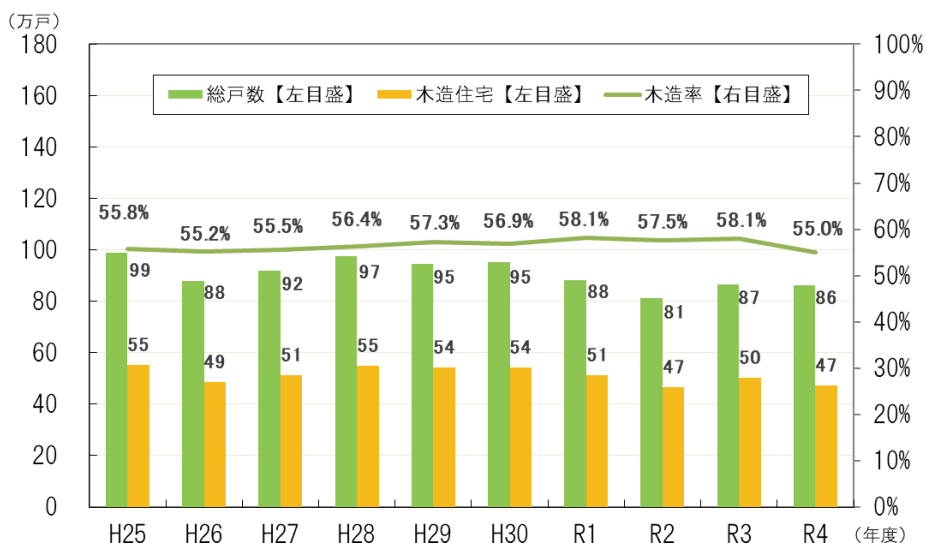
また、地方公共団体が主体となり、社会資本整備総合交付金を活用して、自主性と創意工夫を活かしながら、木造住宅振興を含めた地域における住宅政策を総合的かつ計画的に推進している。

図 3-2-17 木造住宅の意向



資料：「森林資源の循環利用に関する世論調査」（令和元年）内閣府

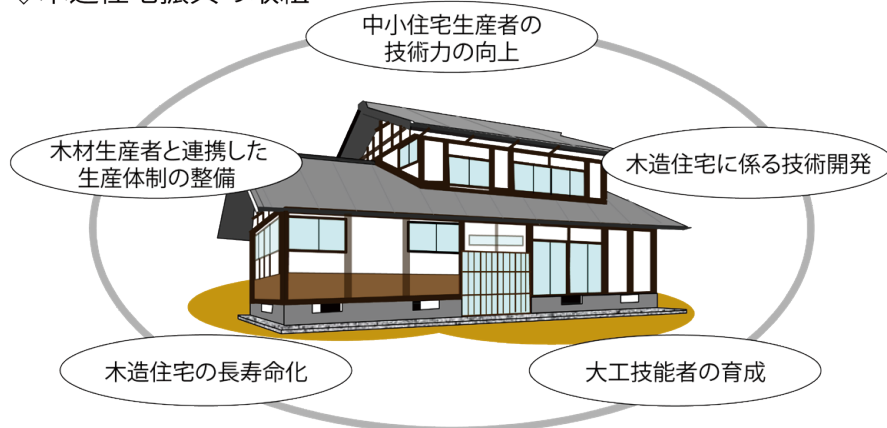
図 3-2-18 最近 10 年間の着工戸数



資料：「建築着工統計」（2022 年度）国土交通省

図 3-2-19 木造住宅振興の取り組み

◇木造住宅振興の取組



(10) 住宅の長寿命化

住宅の長寿命化への取り組みの推進

2006 年（平成 18 年）9 月に策定され、2011 年（平成 23 年）3 月に見直しがなされた「住生活基本計画（全国計画）」において、ストック重視の住宅政策への転換が示された。これを受けて住宅の長寿命化への取り組みが推進されている。

日本の減失住宅の平均築後年数が 40 年程度であるという実態を踏まえ、住宅をより長く大切に使うことが、「ストック型社会」の実現に向けて重要となっている。

住宅の長寿命化を図るには、耐久性に優れ、維持管理が行いやすい住宅を建設するとともに、併せて計画的な点検や補修を推進し、住む人が生活に応じて内装や設備をスムーズに変更できるようにして長く使えるようにする必要がある。また、住宅がどのように建設され、維持管理されてきたかを示す住宅履歴情報の整備や既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実を図ることにより、既存の住宅の流通を促進することが重要である。

こうした住宅の普及の促進を図るため、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である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が 2008 年（平成 20 年）12 月 5 日に公布され、2009 年（平成 21 年）6 月 4 日に施行されている。2021 年（令和 3 年）5 月 28 日には、長期優良住宅の更なる普及促進により、優良な住宅ストック形成の更なる促進等を図るため、認定対象の拡大及び認定手続の合理化等を内容とする「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が公布された。認定を受けた住宅については、所得税等に係る税負担の軽減を受けることができる。またこれまで、長期優良住宅への補助事業、住宅履歴情報の整備、住宅金融の拡充等施策により、住宅の長寿命化の取り組みを推進している。

こうした施策を通じて住宅の解体に伴う廃棄物の発生といった地球環境への負荷の低減や、建替えコストの削減による、国民の住宅に対する負担の軽減により、成熟社会にふさわしい豊かさを実感し、安心して住まい続けられる環境の実現を図るものである。

図 3-2-20 減失住宅の平均築後年数の国際比較

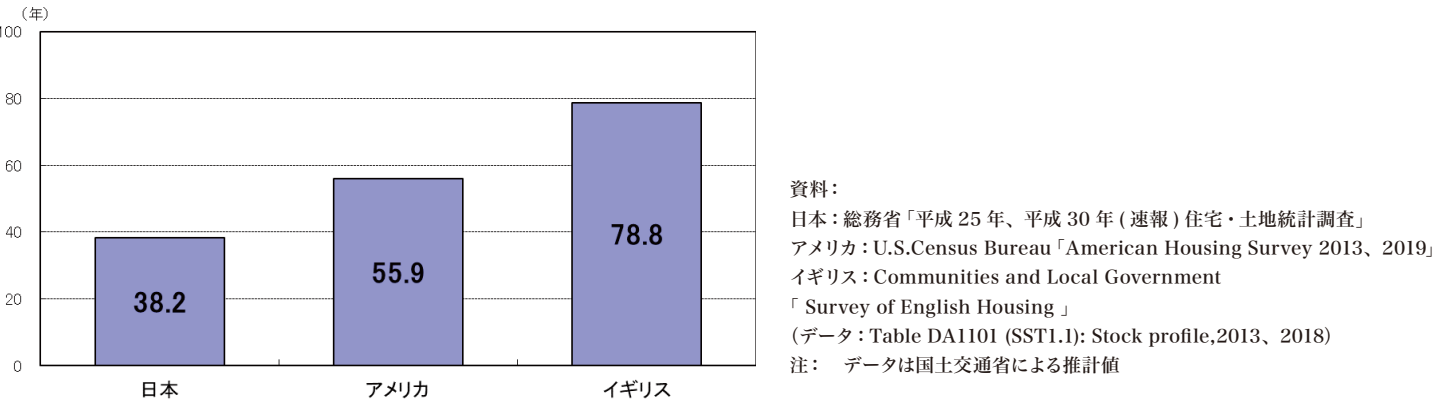
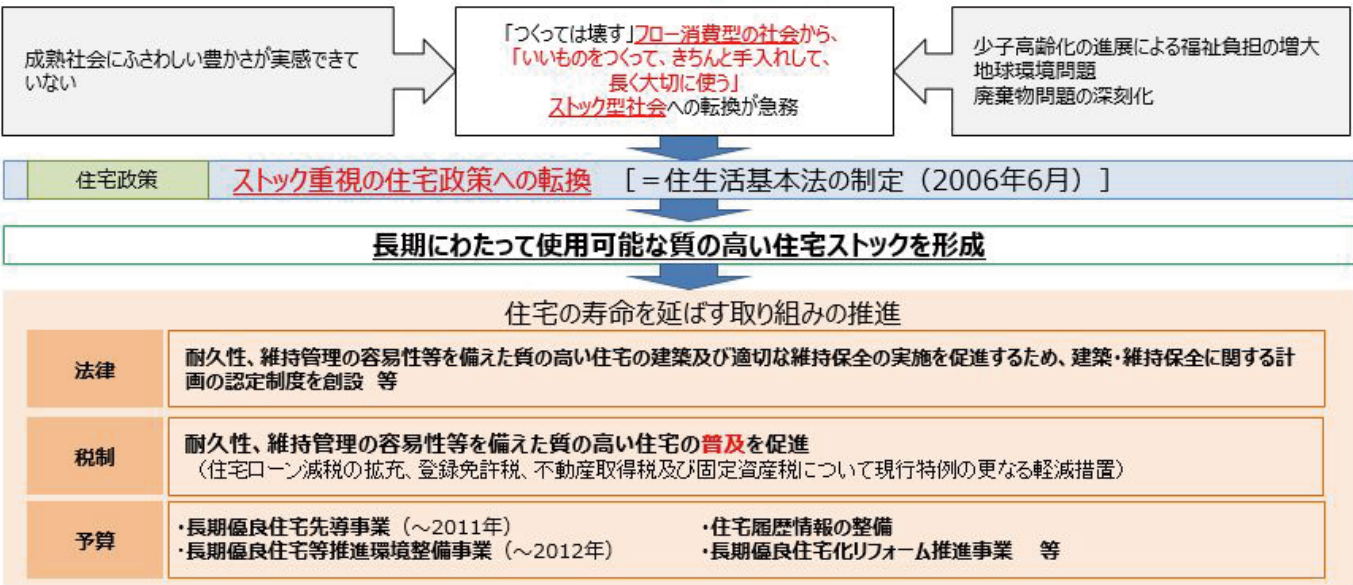


図 3-2-21 住宅の長寿命化への取り組みの推進



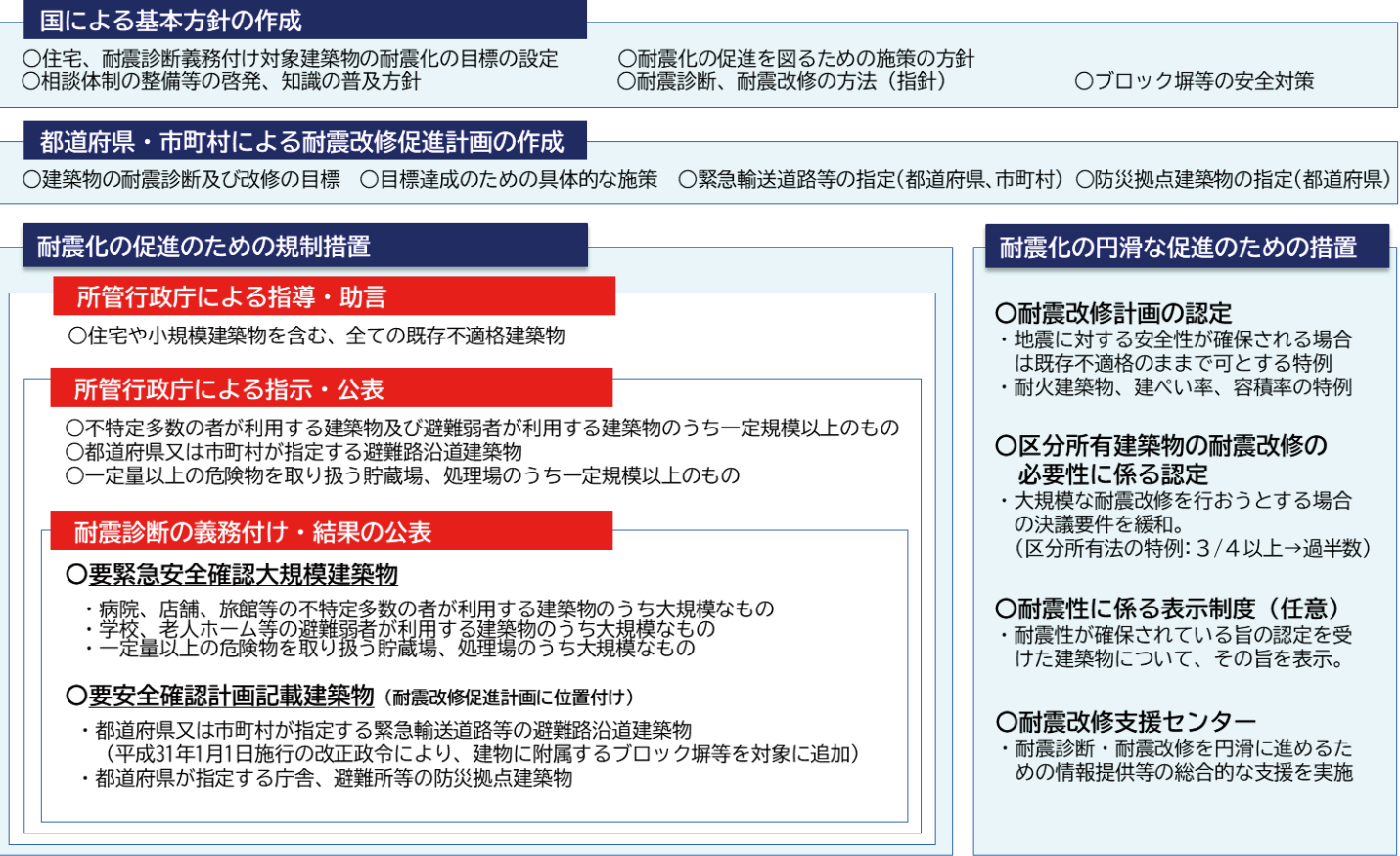
(11) 住宅・建築物の耐震化

住宅・建築物の耐震化の促進

切迫する首都直下地震や南海トラフ巨大地震などの災害に備えるため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する耐震診断結果の報告の義務付けや建築物の耐震性に係る表示制度等により住宅・建築物の耐震化の促進を図っており、住宅の耐震化率は、2018 年（平成 30 年）時点で約 87%、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率は、2022 年（令和 4 年）3 月 31 日時点で約 90%となっている。

住宅・建築物の耐震化にかかる補助については、社会資本整備総合交付金等により支援を実施している。

図 3-2-22 耐震改修促進法の概要



補助等の実施 ・住宅・建築物安全ストック形成事業 ・地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 ・耐震改修促進税制 等

表 3-2-4 住宅・建築物安全ストック形成事業補助要件・補助率一覧表（耐震関連抜粋）（2021 年（令和 3 年）時点）

＊社会資本整備総合交付金等の基幹事業

		住宅（共同住宅を含む）	庁舎などの建築物
耐震診断		●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/2	●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3（要安全確認計画記載建築物、）
個別支援	耐震改修等 （※一定の条件を満たす建替え、除却も補助対象）	一般住宅 ●地域要件 なし ●補助率 【民間実施】国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5% ※戸建住宅については、定額補助の選択制が可 次の①または②のどちらかを選択	多数の者が利用する建築物等（3 階建、1,000 m ² 以上の百貨店等） ●地域要件 なし ●補助率 【民間実施】国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5%（要緊急安全確認大規模建築物は 1/3）

		①耐震改修工事費×23% ②耐震改修工事費 100万円未満の場合：20.4万円 100万円以上 200万円未満の場合：30.6万円 200万円以上 300万円未満の場合：50.9万円 300万円以上の場合：71.3万円 マンション 国：1/6 地方公共団体：1/6	避難所等の防災拠点 ●建物要件 地域防災計画に位置づけられた又は位置づけられる予定の避難所等 ●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3（要安全確認計画記載建築物は2/5）
	計画策定・PR等	緊急輸送道路又は避難路沿道（密集市街地、津波浸水により被害を受ける区域に係るもの等防災上重要なものに限る）の住宅・建築物 ●地域要件 緊急輸送道路沿道又は避難路沿道 ●補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3（要安全確認計画記載建築物は2/5） 避難路沿道等（密集市街地、津波浸水により被害を受ける区域に係るもの等防災上重要なもの以外）の住宅・建築物 ●地域要件 避難路沿道等 ●補助率 【民間実施】国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5% ●対象事業 耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づく事業 （耐震改修促進計画策定費、耐震改修設計費、PR費用、死亡時一括償還融資活用の不動産鑑定費用・事務手数料費等） ●交付率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/2	
パッケージ支援		マンションを除く住宅 ●地域要件 なし ●交付対象 補強設計等費及び耐震改修工事費を合算した額 ●交付額（国と地方で定額） 密集市街地等（防火改修含む）150万円、多雪区域120万円、その他100万円 ●対象となる市区町村 以下の取組を行うとともに、毎年度、取組状況について検証・見直しを行う地方公共団体。 ①戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組 ②耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組 ③改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組 ④耐震化の必要性に係る普及・啓発	—

1 阪神・淡路大震災

●被害概要

1995年（平成7年）1月17日未明に阪神・淡路地域を襲ったマグニチュード7.2の都市直下型の大地震は、戦後、日本最大の被害をもたらした。震災による犠牲者は6,000名を超え、全半壊家屋約25万棟、一部損壊家屋約39万棟に達した。道路・鉄道などの交通網や電気・ガス・水道などのライフラインに甚大な被害をもたらした。

●復旧・復興対策

国及び地方公共団体は、その復旧・復興に迅速に対応すべく対策本部を設置し、被災建築物の応急危険度判定の実施、応急仮設住宅約5万戸の建設、「被災市街地復興特別措置法」の制定等により、被災者支援・都市基盤の復旧を精力的に行ってきた。

また、住宅を失った被災者等の居住の安定を図るため、被災者向け公的住宅の早期・大量供給（1996年8月までに兵庫県内で73,000戸に着手）を行うとともに、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）融資の拡充等により、被災者の住宅再建等への支援を行ってきた。

●安全性・耐震性の重要性の再認識

この震災を契機として、生活の基本は「安全・安心」にあり、都市が全体として持つゆとり、非常時における代替機能まで組み込んだ都市づくりが重要であることが再認識された。

また、住宅・建築物の耐震性が改めてクローズアップされ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の制定により、多数の人が利用する建築物については耐震診断等の努力義務が課せられた。

表 3-2-5 阪神・淡路大震災の概要
 (2006 年 5 月 19 日総務省消防庁公表)「阪神・淡路大震災について (確定版)」をもとに作成

地震の概要 (気象庁発表)	発生年月日	平成 7 年(1995年) 1 月 17 日 (火) 5 時 46 分																																												
	地震名	平成 7 年(1995年)兵庫県南部地震																																												
	震央地名	淡路島 (北緯 34 度 36 分、東経 135 度 02 分)																																												
	震源の深さ	16 km																																												
	規模	マグニチュード 7.3																																												
	各地の震度	震度 7 注) のとおり 震度 6 兵庫県神戸市、洲本市 震度 5 京都府京都市、滋賀県彦根市 兵庫県豊岡市注) 気象庁が地震機動観測班を派遣し現地調査を実施した結果、以下の地域は震度7であった。 兵庫県 神戸市須磨区鷹取・長田区大橋・兵庫区大開・中央区三宮・灘区六甲道・東灘区住吉、芦屋市芦屋駅付近、西宮市夙川等、宝塚市の一部、淡路島北部の北淡町、一宮町、津名町の一部																																												
	津波	この地震による津波はなし																																												
被害状況	人的、物的被害等	人的被害 死者 6,434 人 行方不明者 3 人 負傷者 重傷 10,683 人、軽傷 33,109 人 計 43,792 人 住家被害 全壊 104,906 棟、186,175 世帯 半壊 144,274 棟、274,182 世帯 一部破損 390,506 棟 合計 639,686 棟 非住家被害 公共建物 1,579 棟、その他 40,917 棟 文教施設 1,875 箇所、道路 7,245 箇所、橋りょう 330 箇所、 河川 774 箇所、崖くずれ 347 箇所、ブロック塀等 2,468 箇所 水道断水 約130 万戸 ※厚生省調べ ガス供給停止 約86 万戸 ※資源エネルギー庁調べ 停電 約260 万戸 ※資源エネルギー庁調べ 電話不通 30 万回線超 ※郵政省調べ ※水道断水、ガス供給停止、停電、電話不通については、ピーク時の数である。																																												
	火災	出火件数 建物火災 269 件、車両火災 9 件、その他火災 15 件、合計 293 件 焼損床面積 835,858 m ² <table><tr><th rowspan="3">用途等 焼損区分</th><th rowspan="3">兵庫県</th><th colspan="3">兵庫県以外</th><th rowspan="3">計</th></tr><tr><th rowspan="2">住家</th><th colspan="2">非住家</th></tr><tr><th>公共建物</th><th>その他</th></tr><tr><td>全 焼</td><td>7,035 棟</td><td>1 棟</td><td>0 棟</td><td>0 棟</td><td>7,036 棟</td></tr><tr><td>半 焼</td><td>89 棟</td><td>5 棟</td><td>0 棟</td><td>2 棟</td><td>96 棟</td></tr><tr><td>部分焼</td><td>313 棟</td><td>8 棟</td><td>2 棟</td><td>10 棟</td><td>333 棟</td></tr><tr><td>ぼ や</td><td>97 棟</td><td>6 棟</td><td>1 棟</td><td>5 棟</td><td>109 棟</td></tr><tr><td>合 計</td><td>7,534 棟</td><td>20 棟</td><td>3 棟</td><td>17 棟</td><td>7,574 棟</td></tr></table> ※兵庫県の住家・非住家の別については不明 り災世帯 兵庫県 8,908世帯、兵庫県以外 全損16世帯、半損6世帯 小損39世帯 計 8,969世帯 ※兵庫県の全損・半壊・小損の別については不明					用途等 焼損区分	兵庫県	兵庫県以外			計	住家	非住家		公共建物	その他	全 焼	7,035 棟	1 棟	0 棟	0 棟	7,036 棟	半 焼	89 棟	5 棟	0 棟	2 棟	96 棟	部分焼	313 棟	8 棟	2 棟	10 棟	333 棟	ぼ や	97 棟	6 棟	1 棟	5 棟	109 棟	合 計	7,534 棟	20 棟	3 棟	17 棟
用途等 焼損区分	兵庫県	兵庫県以外			計																																									
		住家	非住家																																											
			公共建物	その他																																										
全 焼	7,035 棟	1 棟	0 棟	0 棟	7,036 棟																																									
半 焼	89 棟	5 棟	0 棟	2 棟	96 棟																																									
部分焼	313 棟	8 棟	2 棟	10 棟	333 棟																																									
ぼ や	97 棟	6 棟	1 棟	5 棟	109 棟																																									
合 計	7,534 棟	20 棟	3 棟	17 棟	7,574 棟																																									

東日本大震災

●被害概要

表 3-2-6 東日本大震災の概要

(2021 年 3 月 9 日総務省消防庁公表)「平成 23 年(2011 年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)について」

地震の概要 (気象庁発表)	発生年月日	平成 23 年(2011年) 3 月 11 日 14 時 46 分
	地震名	平成 23 年(2011年)東北地方太平洋沖地震
	震央地名	三陸沖(北緯 38 度 1 分、東経 142 度 9 分)
	震源の深さ	24 km
	規模	マグニチュード 9.0
各地の震度 (最大震度 6 弱以 上)	震度7	宮城県: 栗原市
	震度6強	宮城県: 涌谷町、登米市、美里町、大崎市、名取市、蔵王町、川崎町、山元町、仙台市、石巻市、塩竈市、東松島市、大衡村 福島県: 白河市、須賀川市、国見町、鏡石町、天栄村、檜葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、茨城県: 日立市、高萩市、笠間市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、鉾田市、小美玉市 栃木県: 大田原市、宇都宮市、真岡市、市貝町、高根沢町 震度6弱 岩手県: 大船渡市、釜石市、滝沢村、矢巾町、花巻市、一関市、奥州市、藤沢町 宮城県: 気仙沼市、南三陸町、白石市、角田市、岩沼市、大河原町、亘理町、松島町、利府町、大和町、大郷町、富谷町 福島県: 福島市、郡山市、二本松市、桑折町、川俣町、西郷村、中島村、矢吹町、棚倉町、玉川村、浅川町、小野町、田村市、伊達市、本宮市、いわき市、相馬市、広野町、川内村、飯館村、南相馬市、猪苗代町 茨城県: 水戸市、土浦市、石岡市、常総市、常陸太田市、北茨城市、取手市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、行方市、つくばみらい市、茨城町、城里町、東海村、美浦村 栃木県: 那須町、那須塩原市、芳賀町、那須烏山市、那珂川町 群馬県: 桐生市 埼玉県: 宮代町 千葉県: 成田市、印西市
※被災当時の市町村名で記載		
津波	・相馬	最大波 3月11日 15時51分 9.3m以上※1
	・石巻市鮎川	最大波 3月11日 15時26分 8.6m以上※1
	・宮古	最大波 3月11日 15時26分 8.5m以上※1
	・大船渡	最大波 3月11日 15時18分 8.0m以上※1
	・八戸	最大波 3月11日 16時57分 4.2m以上※1
	・釜石	最大波 3月11日 15時21分 4.2m以上※1
	・大洗	最大波 3月11日 16時52分 4.0m
	・えりも町庶野	最大波 3月11日 15時44分 3.5m
※1 観測施設が津波により被害を受けたためデータを入手できない期間があり、後続の波でさらに高くなった可能性がある。(気象庁)		
被害状況	人的、物的被害等	人的被害 死者 19,747 人 行方不明者 2,556 人 負傷者 6,242 人 住家被害 全壊 122,005 棟 半壊 283,156 棟 一部破損 749,732 棟 床上浸水 1,489 棟 床下浸水 9,786 棟 非住家被害 公共建物 14,527 棟 その他 92,890 棟 水道断水 約257 万戸 ※厚生省調べ ガス供給停止 約40 万戸 ※資源エネルギー庁調べ 停電 約871 万戸 ※資源エネルギー庁調べ 電話不通 190 万回線超 ※郵政省調べ ※水道断水、ガス供給停止、停電、電話不通については、ピーク時の数である。
	火災	出火件数 330 件 (北海道 4件、青森県 11件、岩手県 33件、宮城県 137件、秋田県 1件、山形県 2件、福島県 38件、茨城県 31件、群馬県 2件、埼玉県 12件、千葉県 18件、東京都 35件、神奈川県 6件)

写 3-2-2 津波による被害



写 3-2-3 地震による被害



● z 復旧・復興への対応状況等（住居を失われた方々への居住の安定の確保）

2011 年（平成 23 年）3 月 11 日に発生した東日本大震災の被災地域における一刻も早い本格的な復旧・復興に向けて、様々な取組が行われる中で、特に住居を失われた方々への居住の安定確保のため、主に以下の対策を講じているところである。今後も引き続き、被災地域の復旧・復興と被災者の生活の安定に総力をあげて取り組む。

1) 被災者の居住の安定の確保

a. 災害公営住宅等の供給の支援

災害公営住宅の供給について、地方公共団体の負担を軽減するため、住宅の整備費用や家賃低廉化費用に係る補助率の引き上げを行っている。さらに、特別な支援措置として、災害公営住宅の用地取得造成費や、特に収入の低い災害公営住宅入居者を対象とした更なる家賃減額に係る費用、災害復興型地域優良賃貸住宅の整備費用等に対して補助するとともに、公営住宅に係る入居者資格要件等に関する特例措置を講じている。

表 3-2-7 災害公営住宅の整備状況（累計）及び今後の見通し（2023 年（令和 5 年）9 月現在）

	H28 年度末	H29 年度末	H30 年度末	R 元年度末	R2 年度末	R3 年度末	R4 年度末	計画
岩手県	4,594	5,284	5,672	5,734	5,833	5,833	5,833	5,833
宮城県	13,784	15,415	15,823	15,823	15,823	15,823	15,823	15,823
福島県	津波・地震	2,758	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807
	原発避難者	3,400	4,707	4,767	4,767	4,767	4,790	4,890
	帰還者	69	283	293	397	423	431	453
計	24,605	28,496	29,362	29,528	29,653	29,653	29,661	29,806

注)
・福島県の「津波・地震」は津波・地震被災者向け災害公営住宅を、「原発避難者」は原発避難者向け災害公営住宅を、「帰還者」は原発避難からの帰還者向け災害公営住宅を示す。
・原発避難者向け災害公営住宅の計画戸数 4,890 戸には、整備取りやめとなった 123 戸が含まれる。

写 3-2-4 災害公営住宅の整備事例（福島県相馬市）



写 3-2-5 災害公営住宅の整備事例（岩手県大槌町）



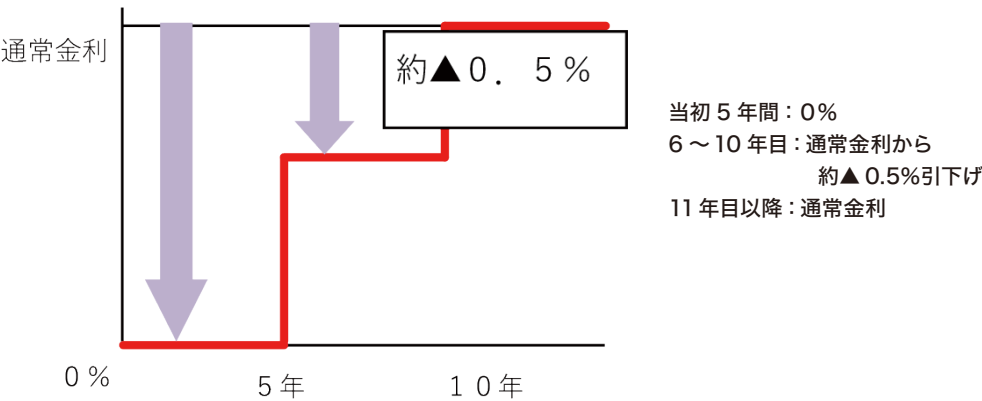
2) 被災者の自力再建の支援

a. 災害復興住宅融資等の拡充

被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、融資金利の引下げや元金据置期間の延長等を行っているほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施している。

図 3-2-23 災害復興住宅融資（建設・購入） の融資金利引下げイメージと返済例

■融資金利引下げイメージ



■返済例

融資額	返済額			総支払利息
	当初5年間	6～10年目	11年目以降	
2,000万円	0円 (0%)	55,714円 (0.92%)	60,050円 (1.45%)	4,960,978円

(前提)

- ・融資金額 2,000 万円
- ・括弧内は適用金利 (2023 年 .9.1 時点の例)
- ・団体信用生命保険に加入した場合の金利
- ・40 年返済 (うち、当初5年間元金据置)
- ・元利均等返済、毎月払い

b. 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の拡充

住宅金融支援機構から貸付け（旧公庫融資、フラット35（買取型）を含む）を受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施している。

東日本大震災の被災者のため海外からも様々な支援・援助をいただいております。

震災の詳細及び復興に向けた国土交通省並びに政府全体の取り組みについては国土交通省 HP、復興庁 HP をご参照ください。

国土交通省 HP : https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001411.html

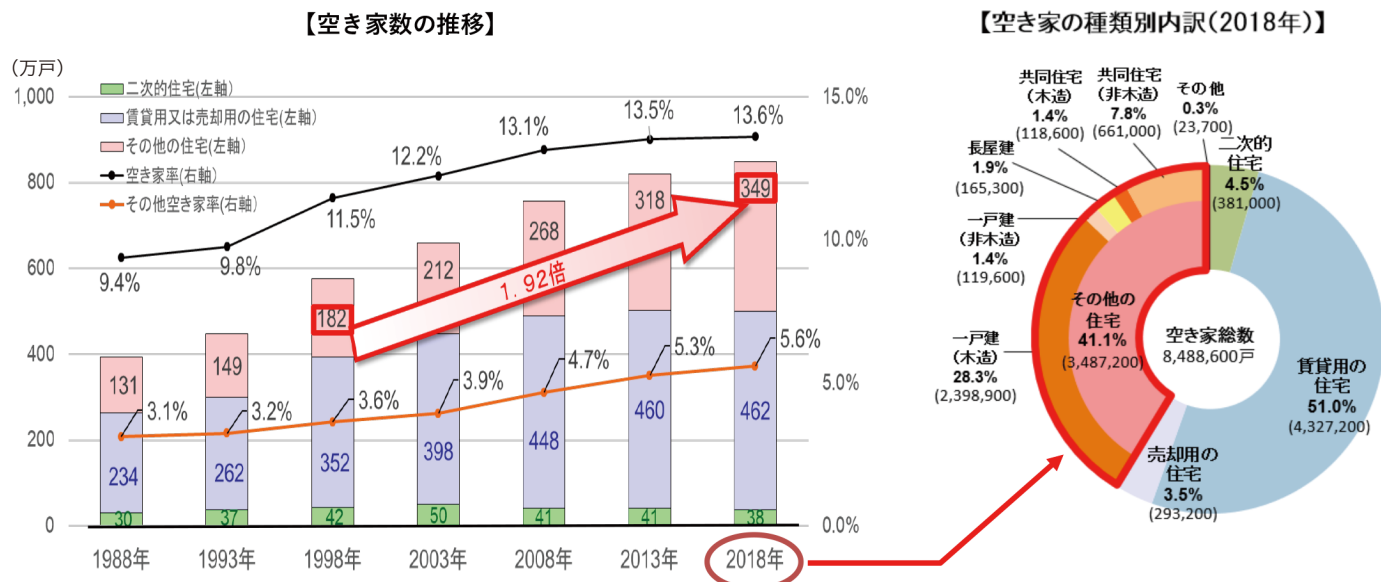
復興庁 HP : <http://www.reconstruction.go.jp/english/index.html>

(12) 空家等対策

空き家の現状

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が年々増加しており、総務省が実施する住宅・土地統計調査によると、2018年（平成30年）10月1日時点における全国の空き家の総数は849万戸であり、住宅総数に占める割合は13.6%となっている。また、空き家の総数のうち、別荘等の「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除く「使用目的のない空き家」の数は349万戸となり、この20年間で約1.9倍に増加している状況にある。

図 3-2-24 空き家数の推移と種類別内訳



資料：「住宅・土地統計調査」総務省

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまりに寝泊りする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

使用目的のない空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

全国で空き家問題が深刻化する中、2014年（平成26年）に、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等に対応することに主眼を置いて、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が制定された。平成27年に空家法が施行されて以降、空家等対策計画の策定や、特定空家等の除却など、地方公共団体において空家対策は着実に進展してきた。

一方、人口減少等を背景に空家は増加しており、「使用目的のない空家」は令和12年には470万戸まで増えることが見込まれている。このことから、対策の充実・強化は不可欠であり、空家が発生する前から、また発生した後もより早い段階で対応することの必要性や、地域のニーズに応じて空家を活用することで、社会的な付加価値を創出し地域経済やコミュニティの活性化につなげることの必要性が高まっている。法制度による措置の強化のため、第211回通常国会において、空家法の改正法案を政府から提出し、衆参両議院の審議を経て令和5年6月7日に成立、14日に公布、12月13日に施行された。改正法では、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の三本柱で総合的に対策を強化することとしている。

市区町村による空家法の活用状況

市区町村による空き家対策の基本となる空家等対策計画は、2023年（令和5年）3月31日時点で1,450の市区町村（全市区町村の約83%）が策定済みとなっている。また、今後計画策定予定がある市区町村は195であり、約94%の市区町村が本計画を策定する方針としている。

特定空家等に対する市区町村長による措置件数は年々増えており、2023年（令和5年）3月31日時点で、助言・指導を行ったものは、37,421件、勧告を行ったものは3,078件、命令を行ったものは382件、行政代執行を行ったものは180件、略式代執行を行ったものは415件となっている。

表 3-2-8 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,450	83%
策定予定あり	195	11%
2023年度	69	4%
2024年度以降	16	1%
時期未定	110	6%
策定予定なし	96	6%
合計	1,741	100%

表 3-2-9 特定空家等に対する措置状況 ※（ ）内は市区町村数

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	合 計
助言・指導	2,440 (125)	3,288 (208)	4,252 (274)	4,690 (326)	5,587 (399)	6,122 (406)	6,081 (422)	4,961 (418)	37,421 (808)
勧告	60 (24)	215 (73)	303 (92)	383 (107)	442 (136)	473 (145)	564 (157)	638 (159)	3,078 (417)
命令	6 (5)	19 (16)	37 (27)	42 (20)	40 (32)	65 (46)	84 (60)	89 (57)	382 (130)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	24 (22)	47 (43)	39 (36)	180 (129)
略式代執行	8 (8)	28 (24)	40 (33)	51 (46)	67 (55)	67 (55)	83 (73)	71 (54)	415 (228)

また、市区町村における空き家対策に関する取組の効果として、特定空家等の除却や修繕等に至った件数は、22, 148 物件に及んでいる。また、空家法に基づく助言・指導などの措置に限らず、条例に基づく措置や空家法に基づく情報提供などの市区町村における様々な空き家対策に関する取組の効果として、所有者による除却等が行われた件数は、2023 年（令和 5 年）3 月 31 日までの累計で、約 16.8 万物件に及んでいる。

税制の活用状況

空家法に基づく措置のほか、市区町村が行う空き家の除却や市場への流通を図るための税制特例を講じている。具体的には、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するものであり、当該控除に係る確認書の交付実績は、2023 年（令和 5 年）3 月 31 日時点で 63,602 件である。令和 5 年度税制改正により、本制度は令和 9 年 12 月 31 日まで適用期間が延長されている。また、令和 5 年末までの譲渡では、売主が譲渡の時までに耐震改修又は除却を行った場合のみを対象としているが、令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡については、売買契約に基づき、買主が譲渡の時からその翌年 2 月 15 日までに耐震改修又は除却を行った場合にも適用対象となる。

空き家対策の取組支援

1) 空き家対策総合支援事業

- ・空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPO や民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を実施する場合に支援

2) 空き家再生等推進事業

- ・空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して支援

3. 市街地における環境整備

(1) 住宅市街地の整備

既成市街地の中には、老朽木造建築物が密集していること、公共施設が未整備であること等により、市街地の更新が必要な地区がみられる。

このような地区において、良好な都市環境の形成、災害に強い街づくり、快適な市街地住宅の供給、住環境・都市施設等の改善等を行うことを目的として、地区の特性に応じた様々な事業手法がとられている。ここではその代表例として、4つの事業を紹介する。

市街地再開発事業

〈事業の目的〉

この事業は1969年（昭和44年）に制定された都市再開発法の下で低層の木造建築物が密集し、公共施設の不足している既成市街地において実施される。既存の建物を撤去した後、中高層の耐火建築物を建設する。従前からの所有者等は「権利変換」や「管理処分」により、新規参入者と共同して新しい建物の区分所有者となる。新たに道路、公園、広場等が整備されるため、地域は一新され、地震や火災にも強くなる。

〈事業の施行者〉

施行者としては、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社等の公的機関、土地の所有者・借地権者を中心とする市街地再開発組合、再開発会社、個人施行者がある。

〈事業の仕組み〉

建物の建築費、公共施設の整備費など事業に必要な資金は、土地の高度利用で生みだした保留床の売却収入、新しく生みだした広場、道路等公共施設に対する地方公共団体の負担金、国及び地方公共団体の補助金等によってまかなう。また以前からの土地や建物に関する権利は、新しい建物の床や敷地に関する権利に変換される。このため、地区内で営業したり居住していたりした人は再入居が原則となっている（権利変換型／第1種）。また、いったんすべての土地建物を施行者が取用し、従前権利者に優先的に処分する管理処分という手法もある（管理処分型／第2種）。

図 3-3-1 市街地再開発事業の実績（2023 年（令和 5 年）3 月 31 日現在）

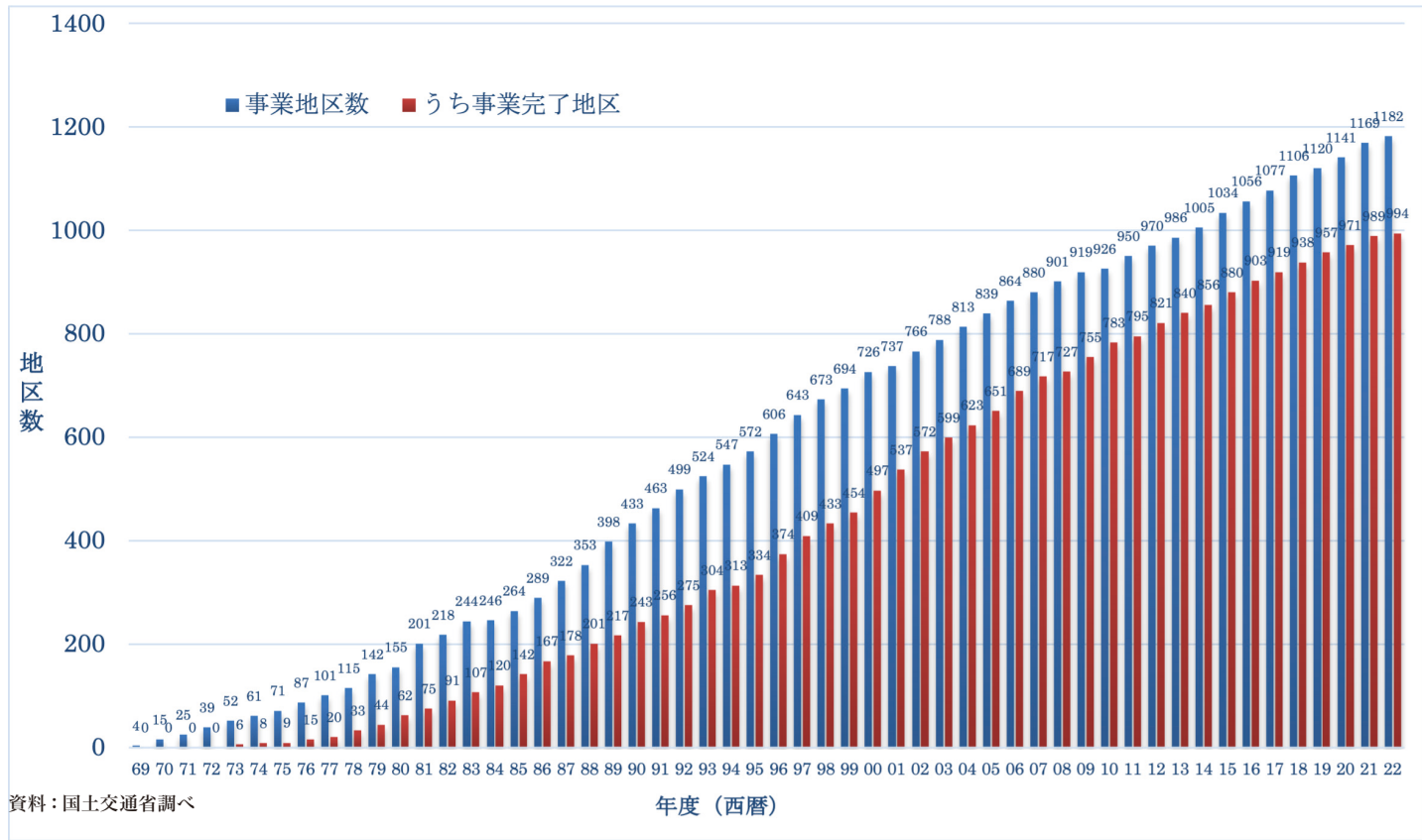


図 3-3-2 市街地再開発事業のしくみ

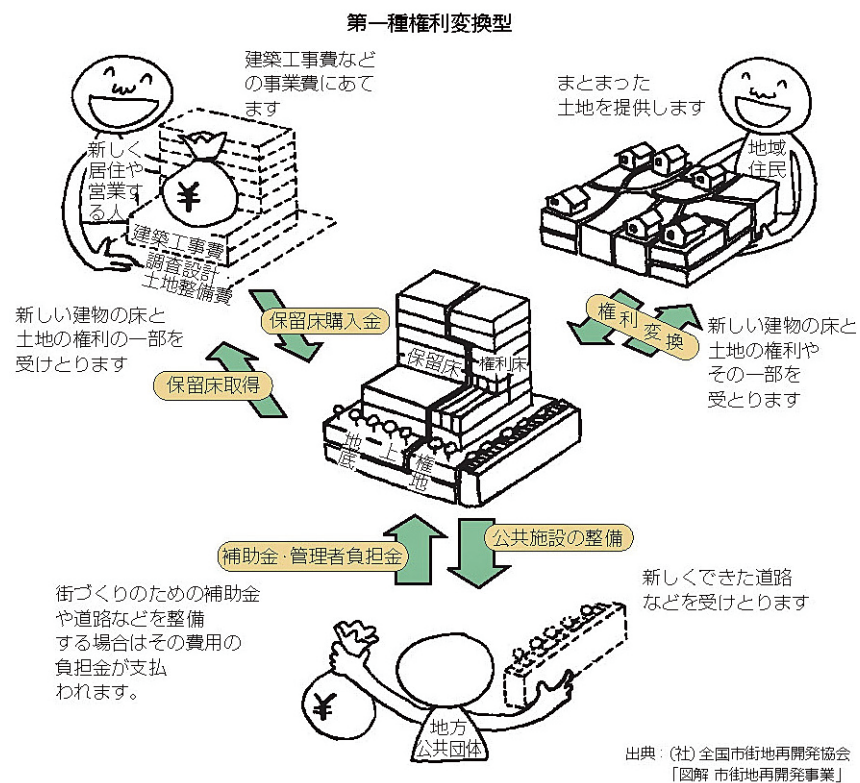


図 3-3-3 事業者別市街地再開発事業実績 (1970～2020 年度累計)

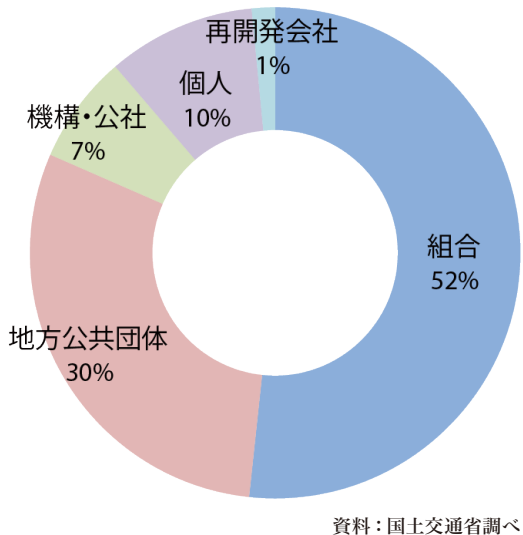


図 3-3-4 再開発事業の事業収支の事例 (曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業・都市再生機構施行)

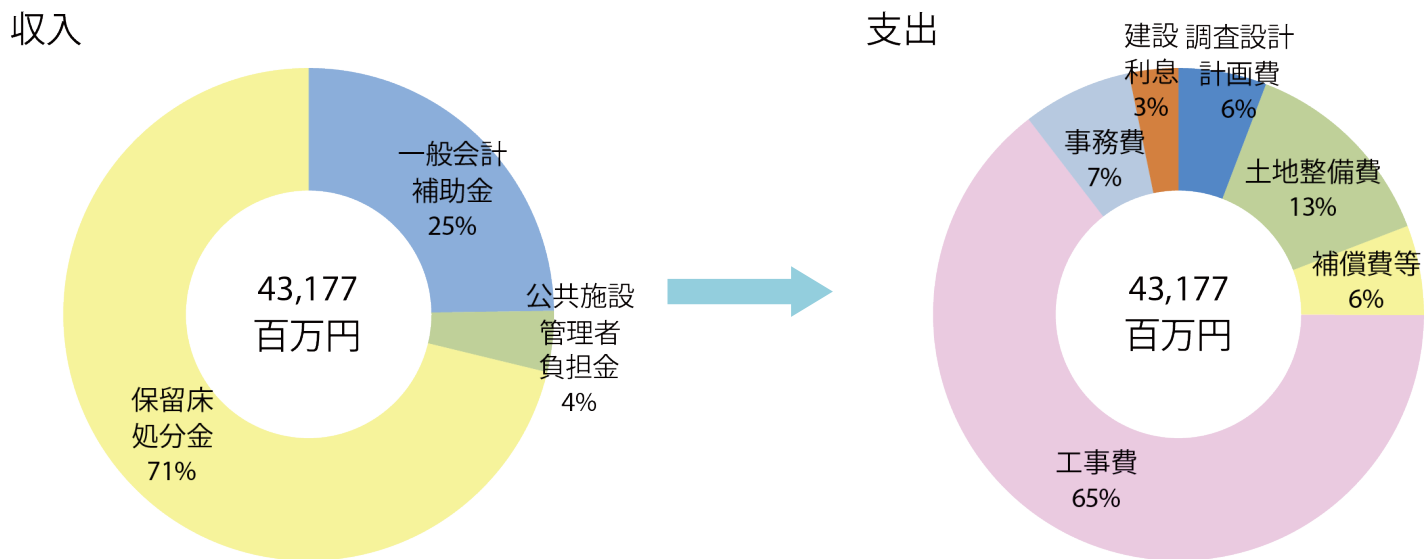


写真 3-3-1 曳舟駅前地区



従前



従後

住宅市街地総合整備事業

〈事業の目的〉

住宅市街地総合整備事業は、既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進、住宅団地の再生等を図ることを目的としている。

〈事業の内容〉

この事業は、住宅市街地の整備の内容に応じて、以下の事業タイプに分類される。

1) 密集住宅市街地整備型

密集市街地において、公共施設の整備と老朽住宅の除却・建替えを促進し、住環境改善、防災性の向上等を図る。

2) 拠点開発型

大都市地域等の既成市街地において、公共施設の整備と良質な住宅供給等を行うことにより、快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を図る。

3) 街なか居住再生型

中心市街地において、公共施設の整備と良質な住宅供給等を行うことにより、街なか居住の推進を図る。

4) 住宅団地ストック活用型

急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備や若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援することにより、住宅団地の再生を図る。

施行者は、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等であり、国はこれらの事業者に対して次の費用を助成している。

- a. 整備計画の作成
- b. 住宅・生活支援施設等の整備
- c. 公共施設（道路、公園等）の整備 等

写真 3-3-2 寝屋川市池田・大利地区

（住宅市街地総合整備事業・密集住宅市街地整備型）

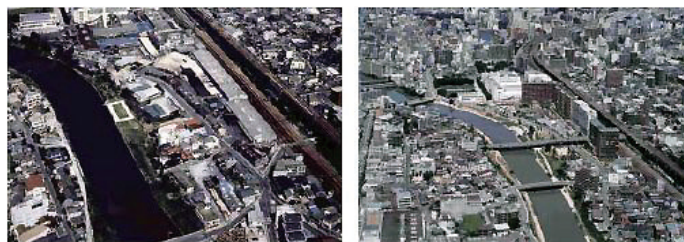


従前

従後

写真 3-3-3 那珂川リバーサイド地区

（住宅市街地総合整備事業・拠点開発型）



従前

従後

密集市街地総合防災事業

〈事業の目的〉

高齢化の著しい密集市街地において、防災対策の推進とあわせ、多様な世帯の居住促進を図るため、子育て支援施設・福祉施設等の生活支援機能等の整備を進めるなど、密集市街地における総合的な環境整備を推進する。

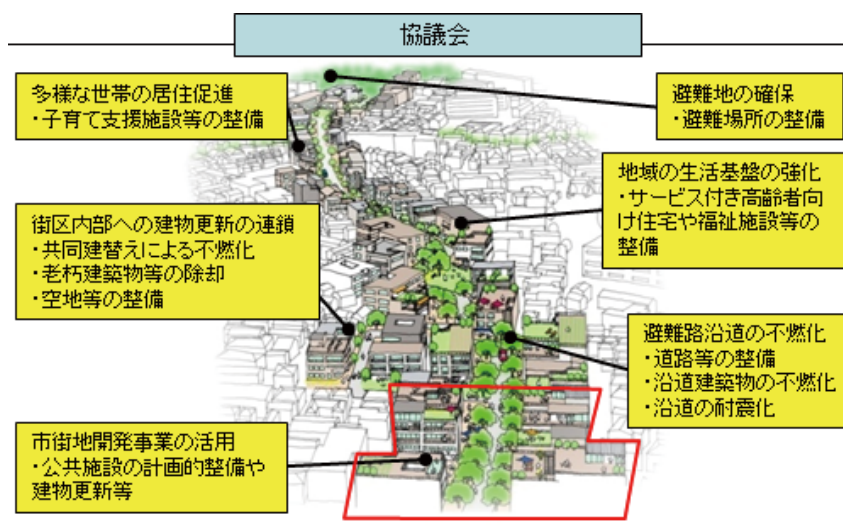
〈事業の内容〉

地方公共団体が地域ごとに協議会をつくり、民間事業者等との連携のもと、防災対策の推進とあわせ、子育て支援施設やサービス付き高齢者向け住宅、福祉施設等の生活支援機能等の誘導・整備を行うなどにより、密集市街地の総合的な環境整備を行う事業である。

施行者は、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等であり、国はこれらの事業者に対して、次の費用を助成している。

- a. 整備計画の作成
- b. 住宅・生活支援施設等の整備
- c. 公共施設（道路、公園等）の整備 等

図 3-3-5 密集市街地総合防災事業のイメージ図



街なみ環境整備事業

〈事業の目的〉

街なみ環境整備事業は、住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅・地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成することを目的としている。

〈事業の内容〉

この事業は、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅等の外観の修景、電線の地中化、道路、広場等の地区施設等の整備を行う事業である。

施行者は、地方公共団体、地域住民等であり、国はこれらの事業者に次の費用を助成している。

- a. 協議会の活動
- b. 整備方針の策定
- c. 地区施設の整備
- d. 住宅等の外観の修景 等

写真 3-3-4 下関市長府地区（街なみ環境整備事業）



従前



従後

住宅地区改良事業

〈事業の目的〉

この事業は、住宅地区改良法に基づく事業であり、不良住宅が密集している地区の改善を目的としている。環境の整備、改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進することを目的として実施される一種のスラム・クリアランス事業である。

〈事業の内容〉

地方公共団体が施行者であり、国の補助を受けて、法律の規定により次のような手順で事業を実施する。

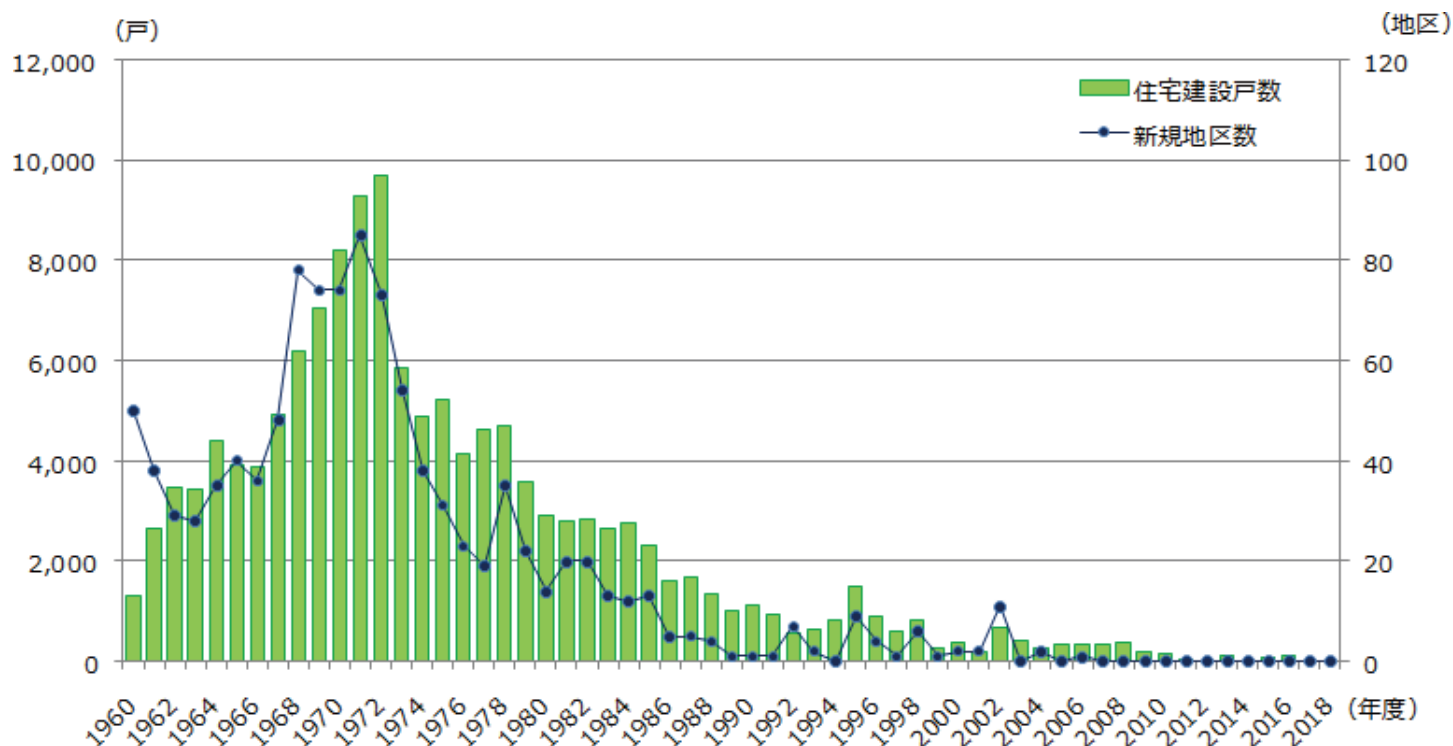
- a. 不良住宅の買収・除却
- b. 土地の整備（用地買収等）、宅地の整備、不良住宅以外の建物の移転及び道路、公園、集会所等の公共施設の整備
- c. 従前居住者のための改良住宅（主に賃貸、分譲も可能）の建設
- d. 仮設住宅等の設置

前記 a. 及び b. に関して、所有者が不良住宅及び土地の買収に応じない場合、本法律に基づき、その所有権を収用することができる。

〈事業の実績〉

この事業により、1960 年度（昭和 35 年度）から 2019 年度（令和元年度）までの間、約 135 千戸の住宅が建設された。

図 3-3-6 住宅地区改良事業地区数と住宅建設戸数



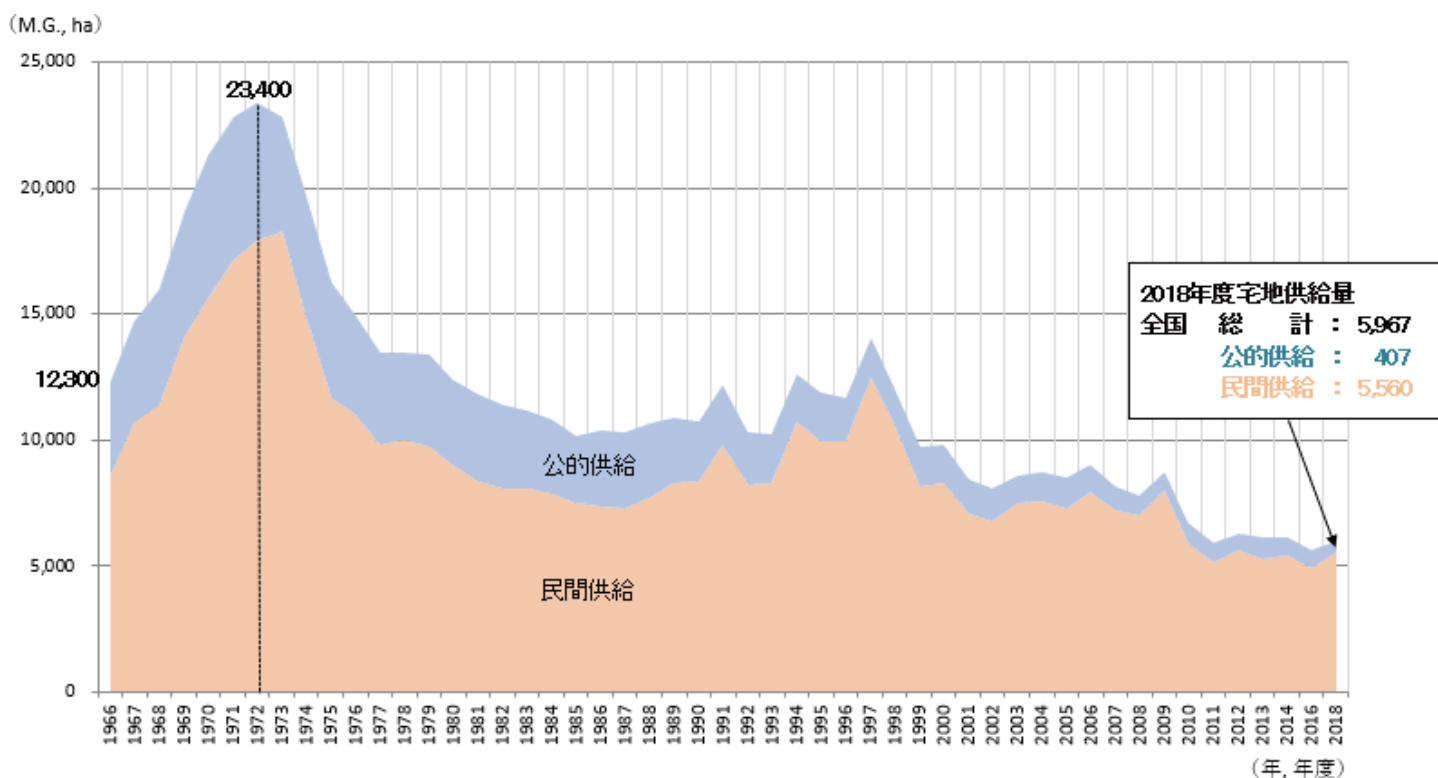
資料：国土交通省調べ

(2) 宅地供給の推移と新市街地の整備

宅地供給の推移

2018 年度（平成 30 年度）の宅地供給量は、全国で 5,967ha（うち公的供給が 407ha、民間供給が 5,560ha）となっている。

図 3-3-7 宅地供給量の推移



資料：国土交通省調査

注1 1966 年から 1983 年の間、M.G（ミディアムグロス＝住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を含めたもの）により推計を行っていたが、1989 年以降については推計手法を一部変更し、住宅用地に係る部分のみを推計している。

注2 公的供給とは、UR、地方公共団体等の公的機関による供給、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。

注3 民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む。

注4 岩手県、宮城県及び福島県においては、2011-2014 年度の宅地供給量について農地から住宅用地への転用面積（「農地の移動と転用」農林水産省調査）を計上している。

ニュータウンの建設

高度経済成長期においては大都市圏への人口集中が進み、宅地の大量かつ計画的な供給が必要とされた。そこで1960年代以降、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業に基づき、大都市の郊外に大規模なニュータウンの建設を進めるとともに、ニュータウンの建設に伴って必要な関連公共施設（道路、公園、河川等）の整備に対して助成を行った。大阪の千里ニュータウン、泉北ニュータウン、東京周辺の多摩ニュータウン、港北ニュータウンなど面積数千ヘクタール、人口数十万人といった大住宅都市の建設が公的住宅事業主体により行われた。

写真 3-3-5 多摩ニュータウン



写真 3-3-6 港北ニュータウン



●新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業は、1963年（昭和38年）に制定された新住宅市街地開発法に基づき、住宅に対する需要が著しく多い市街地の周辺の地域において健全な住宅市街地を開発し、居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を行うことを目的とし、施行者（地方公共団体、住宅供給公社等）が予定区域を全面買収して住宅市街地を整備する事業である。

●土地区画整理事業

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため土地区画整理法に基づいて行われる事業である。換地手法を用いて、道路・公園等公共施設の新設・変更、土地の区画形質の変更等を行い、健全な市街地の形成、良好な住宅宅地の供給などを行う。本事業は、土地所有者等の個人、土地所有者等の組織する土地区画整理組合、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社などによって施行される。

●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三大都市圏の重点供給地域等における住宅宅地事業及び住宅ストック改善事業の推進を図るため、これに関連する公共施設等の整備を総合的に行う事業である。

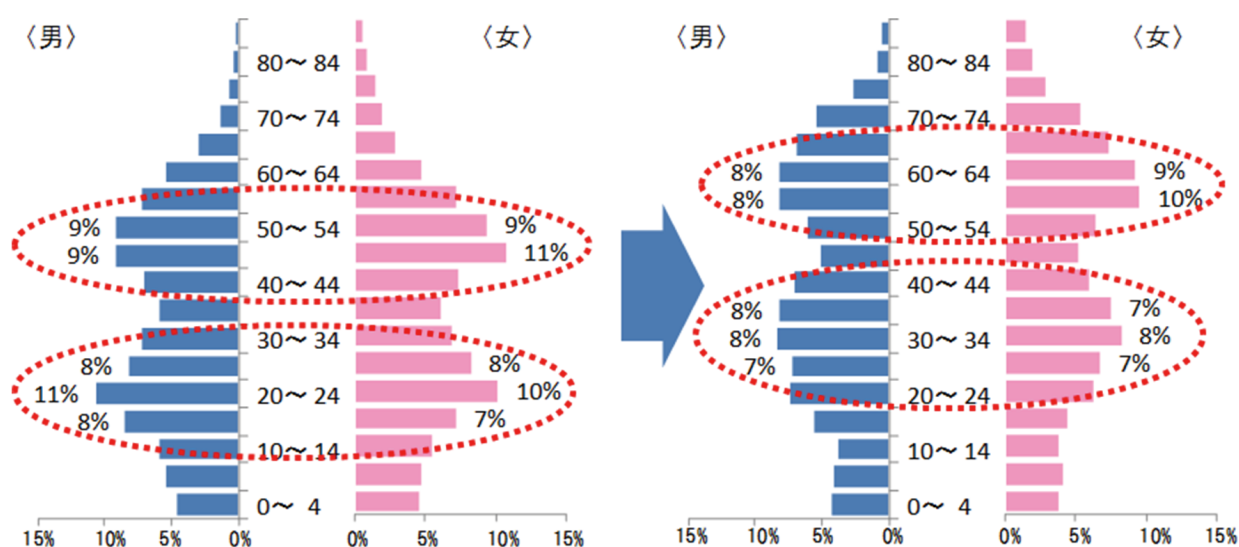
ニュータウンの再生

まち開きから数十年が経過した現在、ニュータウンの多くは居住者の高齢化、住宅・施設等の老朽化、土地利用のニーズとの乖離などの問題を抱えている。

これらの課題に対応するため、以下の事項に取り組む必要がある。

- ・都市基盤や住宅等の既存ストックを活用しつつ、現在のニーズに合わせるよう、改修、建替え、用途の転換を実施する
- ・ニュータウンに構築されたコミュニティの力を積極的に活かし、地域の維持・管理を図るとともに、地域のコミュニティビジネスを育成する
- ・仕事と生活のバランスをとりつつ多様な世帯・世代が交流し、豊かな自然及び多様な都市機能を享受できる魅力的な地域として再生する
- ・地域活性化と豊かな環境を両立できるまちづくりの実現に向けて、地域住民と地方公共団体、公的住宅事業主体が協働し、住民が主体となったまちづくりを実施する

図 3-3-8 多摩ニュータウン（諏訪永山住区）の人口構成の推移



資料：「国勢調査」総務省

4. 住宅税制

日本の住宅に係る主な税金

現在の日本の税制において、住宅の取得、維持等に係る主な税金については、次のようなものが挙げられる。なお、本節の記載情報は、2023 年度（令和 5 年度）9 月時点のものである。

●取得等に係る税金

- 1) 印紙税（国税）
 - ・不動産譲渡契約書等における契約額に応じて税額が設定
- 2) 登録免許税（国税）
 - ・所有権保存登記：不動産価額の 4/1000
 - ・所有権移転登記：不動産価額の 20/1000（相続、共有物の分割が移転の原因の場合：4/1000）
 - ・抵当権設定登記：債権金額の 4/1000
- 3) 不動産取得税（地方税）
 - ・不動産価格（固定資産税評価額を代用）の 4/100（標準税率）
- 4) 消費税（国税、地方税）
 - ・住宅の譲渡等に係る対価の額の 10/100（地方消費税 2.2/100 を含む。）
 - ・土地の譲渡は非課税
 - ・賃貸住宅の賃料は非課税

●維持に係る税金

- 1) 固定資産税（地方税）
 - ・固定資産税評価額の 1.4/100（標準税率）
- 2) 都市計画税（地方税）
 - ・固定資産税評価額の 0.3/100（制限税率）

住宅に係る税の特例措置

住宅取得の促進や良質な住宅ストックの形成を通じた国民の居住水準の向上等を図る観点から、日本においては、住宅の取得、保有等の各段階において様々な税制特例が設けられている。その主なものとして、次のようなものが挙げられる。

●取得に係る特例措置

- 1) 住宅ローン減税（所得税・個人住民税）

住宅ローン等※を利用して住宅の新築、取得又は増改築等をした場合、最大 13 年間、毎年の住宅ローン等※の年末残高の 0.7%を所得税額から控除（下表参照）

※住宅とともに取得する敷地の費用に充てるため住宅に係る借入金と一体となって借り入れた借入金も対象〔個人住民税からの控除〕

住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、所得税から控除しきれない額を翌年の個人住民税から控除（上限 9.75 万円）

【新築住宅・買取再販住宅】（控除率 0.7%）

住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
	令和 4、5 年	令和 6、7 年	
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間（※）
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
その他の住宅	3,000万円	0 円（※）	

（※）令和6年以降に新築の建築確認を受けた「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外（令和5年末までに新築の建築確認を受けた「その他の住宅」に令和6、7年に入居する場合は、借入限度額 2,000 万円・控除期間 10 年間）

【既存住宅】（控除率 0.7%）

住宅の環境性能等	借入限度額	控除期間
	令和 4 ～ 7 年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円	10年間
その他の住宅	2,000万円	

<適用要件>

- (1) 所得要件：2,000 万円以下（※）
 - (2) 住宅の床面積要件：50㎡以上（※）
 - (3) 入居要件：住宅の取得又は工事完了から6ヶ月以内に入居
 - (4) 借入金の償還期間が10年以上であること
 - (5) 中古住宅を取得する場合の要件：次のいずれかを満たすもの
 - (i) 昭和 57 年1月1日以降に建築されたもの
 - (ii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの（入居前に耐震改修工事を行い、一定の耐震基準を満たす場合も含む）
 - ①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）
 - ②建設住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る。）
 - ③既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書）
 - (6) 増改築等工事の要件：工事費 100 万円超及び増改築工事後の床面積が 50㎡以上となる工事
※耐震改修工事を含む。
 - (7) 譲渡損失の繰越控除との併用可
 - (8) 住宅ローン減税の適用を受けていた者が、転勤等やむを得ない事情により一時転出し、その後再び入居した場合についても、再適用が可能
 - (9) 住宅を居住の用に供した年に、転勤等やむを得ない事情により転出し、その後、同一年の12月31日までに再び入居した場合についても、適用が可能
 - (10) 給与所得者等が使用者等から使用人である地位に基づいて貸付けを受けた場合の住宅借入金に係る利率：0.2%以上
- （※）令和5年末までに建築確認を受けた、新築の住宅に入居する場合、40㎡以上（所得要件：1,000 万円以下）

2) 登録免許税の軽減措置

- ①住宅用家屋に係る登録免許税について、次のとおり軽減。所有権保存登記：1.5/1000（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅は 1/1000）に軽減（本則税率：4/1000）
- ②所有権移転登記：3/1000（認定長期優良住宅（戸建て）は 2/1000）及び認定低炭素住宅は 1/1000）に軽減（本則税率：20/1000）
- ③抵当権設定登記：1/1000 に軽減（本則税率：4/1000）

3) 不動産取得税の軽減措置

- ・住宅の取得に係る不動産取得税について、次のとおり軽減。
 - ①課税標準の特例
 - i) 新築住宅：1,200 万円（認定長期優良住宅は 1,300 万円）を課税標準から控除
 - ii) 既存住宅：新築時期に応じて一定額（最大 1,200 万円）を課税標準から控除
 - ②税率を 3/100 に軽減（本則税率：4/100）
- ・住宅用地の取得に係る不動産取得税について、以下のとおり軽減。
 - ①課税標準を 1/2 に軽減
 - ②税率を 3/100 に軽減（本則税率：4/100）
 - ③税額から一定の計算方法により算出された金額を控除

●改修に係る特例措置

1) 既存住宅に係る耐震改修促進税制

一定の個人が、自己の居住用の家屋について、定められた期限内に既存住宅の耐震改修をした場合、標準的な工事費用相当額の10%(上限25万円)等を所得税額から控除。固定資産税についても工事翌年度に1/2を減額。(上限あり)

2) 住宅のバリアフリー改修促進税制

一定の年齢以上の者、要介護者、障害者等が自己の居住用の家屋について、定められた期間内に一定のバリアフリー改修工事(通路等の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室や便所の改良、段差の解消など)を行った場合、標準的な工事費用相当額の10%(上限20万円)等を工事年分の所得税額から控除。固定資産税についても工事翌年度に1/3を減額。(上限あり)

3) 住宅の省エネ改修促進税制

一定の個人が自己の居住用の家屋について、定められた期間内に省エネ改修工事(窓の断熱工事、及びこれと併せて行う床・天井・壁等の断熱工事や太陽光発電設備装置設置工事など)を行った場合、標準的な工事費用相当額の10%(内容により25万円又は35万円が上限)等を工事年分の所得税額から控除。固定資産税についても工事翌年度に1/3を減額。(表3-2-3参照)(上限あり)

4) 同居対応改修促進税制

一定の個人が、自己の居住用の家屋について、定められた期間内に一定の同居対応改修工事(調理室や浴室、便所、玄関のいずれかの増設)を行った場合、標準的な工事費用相当額の10%(上限25万円)を工事年分の所得税額から控除。

5) 長期優良住宅化改修促進税制

一定の個人が、自己の居住用の家屋について、定められた期間内に耐震改修工事又は省エネ改修工事若しくはその両方と併せて一定の耐久性向上工事を行った場合、標準的な工事費用相当額の10%(耐震改修工事又は省エネ改修工事のいずれか一方と併せて行う場合は250万円を上限。両方と併せて行う場合は500万円を上限。)等を工事年の所得税額から控除。固定資産税についても工事翌年度に2/3を減額。(上限あり)

耐震改修工事が行われた住宅が通行障害既存耐震不適格建築物であった場合には、翌年度の固定資産税額から2/3、翌々年度の固定資産税額から1/2を減額。

●保有に係る特例措置

一定の要件を満たす新築住宅について、固定資産税の税額を3年間(中高層耐火建築物は5年間)1/2に軽減。また、一定の要件を満たす長期優良住宅について、固定資産税の税額を5年間(中高層耐火建築物は7年間)1/2に軽減。(居住用部分の床面積が50m²以上280m²以下の家屋について120m²までの部分が対象)

5. 住宅対策予算

国の予算

2021 年度（令和 3 年度）の国の一般会計の予算規模は約 107 兆円であり、このうち公共事業関係費として約 6.1 兆円、そのうち約 0.7 兆円が住宅都市環境整備費として計上されている。

図 3-5-1 国の一般会計予算（2021 年度）

（単位：億円）

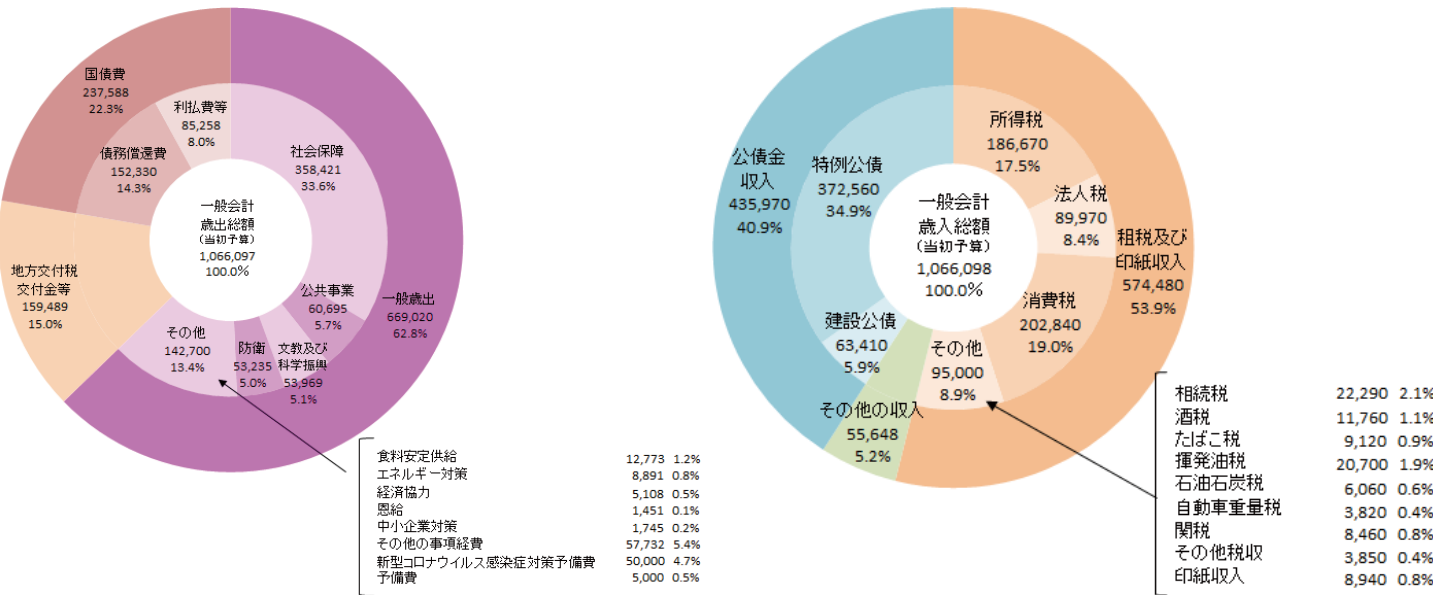
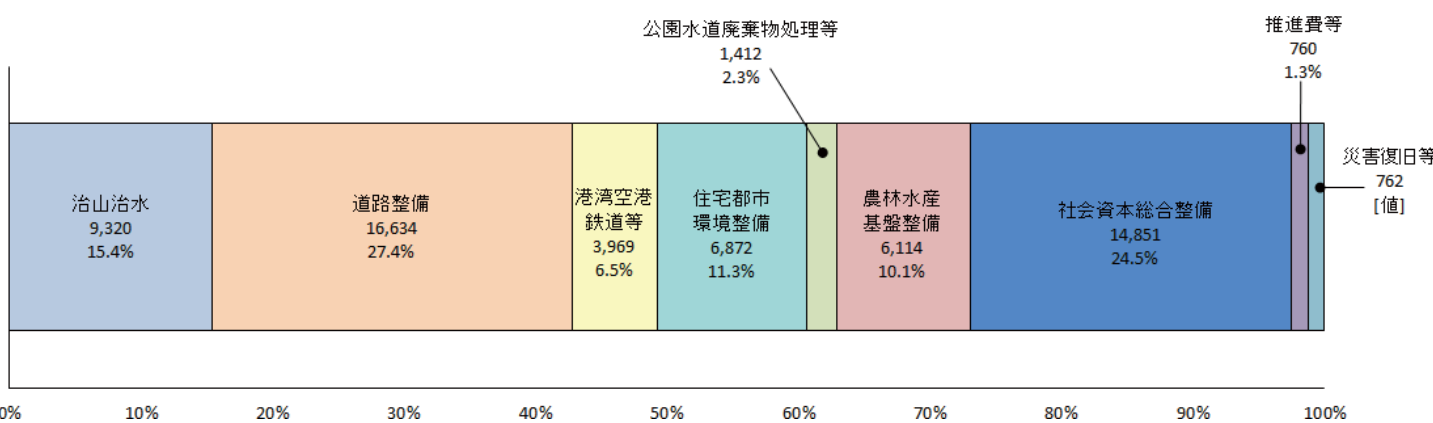


図 3-5-2 公共事業関係費の内訳（2021 年度）

（単位：億円）



財政投融资

政府が支援するに相応しい事業を行う国の特別会計や地方公共団体、独立行政法人などに、国の信用に基づき調達した資金等を融資、投資し、また、独立行政法人などが金融市場で資金調達する際に政府が保証をつけることで、資金を円滑かつ有利に調達するのを助けるものである。

2021 年度（令和 3 年度）の計画では、投融资総額（約 40.9 兆円）の約 1.9% にあたる約 0.8 兆円が、住宅に当てられている。

表 3-5-1 財政投融资使途別分類表

(単位：億円)

区分	2021年度	構成割合	2020年度	構成割合
(1)中小零細企業	145,207	35.5%	29,025	22.0%
(2)農林水産業	7,593	1.9%	5,901	4.5%
(3)教育	48,594	11.9%	8,981	6.8%
(4)福祉・医療	20,422	5.0%	4,769	3.6%
(5)環境	571	0.1%	539	0.4%
(6)産業・イノベーション	12,134	3.0%	11,655	8.8%
(7)住宅	7,920	1.9%	5,206	3.9%
(8)社会資本	30,647	7.5%	37,518	28.4%
(9)海外投融资等	20,293	5.0%	20,387	15.4%
(10)その他	115,675	28.3%	8,213	6.2%
合計	409,056	100%	132,195	100%

地方債

地方債(地方公共団体が発行する公債)の発行については、地方自治法・地方財政法などの定めにより、国の許可が必要となっており、一定の許可方針に従って、特定の事業等によりのみその発行が許可されるものである。

地方公共団体が行う住宅の整備の一部については、起債が認められており、それによって、財政基盤の弱い地方公共団体における財源が担保され、事業が円滑に実施されることとなる。

2021年度(令和3年度)発行の地方債総額は、約13兆円に上るが、うち約1,103億円(全体の約0.80%)が公営住宅建設事業に当てられている。

表 3-5-2 地方債計画(2021年度)

(単位：億円)

項 目		2021年度 計画額(A)	2020年度 計画額(B)	差引(C) (A)-(B)	増減率 (C)/(B)×100
一	一般会計債				
	1.一般公共事業	16,098	16,195	△ 97	△ 0.6
	2. 防災・減災・国土強靱化緊急対策事業	0	4,778	△ 4,778	△ 100.0
	3.公営住宅建設事業	1,103	1,110	△ 7	△ 0.6
	4.災害復旧事業	1,141	1,148	△ 7	△ 0.6
	5.教育・福祉施設等整備事業	3,319	3,327	△ 8	△ 0.2
	6.一般単独事業	27,724	26,807	917	3.4
	7.辺地及び過疎対策事業	5,520	5,210	310	6.0
	8.公共用地先行取得等事業	345	345	0	0.0
	9.行政改革推進	700	700	0	0.0
	10.調整	100	100	0	0.0
	計	56,050	59,720	△ 3,670	△ 92.7
二	公営企業債	24,726	25,418	△ 692	△ 2.7
三	臨時財政対策債	54,796	31,398	23,398	74.5
四	退職手当債	800	800	0	0.0
五	国の予算等貸付金債	(241)	(247)	(△ 6)	(△ 2.4)
総 計		(241) 136,372	(247) 117,336	(△ 6) 19,036	(△ 2.4) 20.9

そのほか同意(許可)の見込まれる項目

- 資金区分の変更等を行う場合において発行する借換債
- 地方税等の減収が生じることとなる場合において発行する減収補てん債
- 財政再生団体が発行する再生振替特例債

(備考) 国の予算等貸付金債の()書は、災害援護資金貸付金などの国の予算等に基づく貸付金を財源とするものであって外債である。

第4章 住宅・建築分野における海外展開・国際協力

世界の住宅市場は、人口の増加、都市化の進展により、急速に拡大しており、住宅新築件数の半数以上をアジア太平洋地域諸国が占めるとの予測もある。こうした状況の中、住宅・建築分野においても、国土交通省、独立行政法人都市再生機構（UR）、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）などの関係機関が連携し、民間企業とも協働して、新興国への海外展開、諸外国との国際協力が進められている。

海外インフラ展開法の施行と国による海外展開の支援

近年の我が国インフラシステムの海外展開推進の動きとして、2018年に「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律（海外インフラ展開法）」が施行された。同法の施行を受けて、国土交通省所管独立行政法人等が海外事業に本格的に展開することが可能となった背景もあり、住宅・建築分野においては、JHFが新興国等を対象に住宅ローン融資制度のノウハウの提供等を行ったり、URが新興国等に対して住宅の大量供給や管理に関するノウハウの提供等を行うなど、独立行政法人による新興国等での事業展開が活発化している。

また、2018年度に新設された国土交通省の「住宅建築技術国際展開支援事業」では、住宅・建築分野の我が国事業者の海外展開促進及び新興国等の住宅建築水準の向上を図るため、新興国等への事業展開に関する環境整備等の取組への支援を行っている。同支援事業を活用し、（一社）国際建築住宅産業協会（JIBH）や（一社）北海道建築技術協会等、多数の民間事業者等が毎年、新興国等での事業展開を行っている。

新興国等に対する技術協力

住宅・建築分野における新興国への技術協力として、独立行政法人国際協力機構（JICA）を通じて定期的に研修事業を行っている。近年では、建築防災、住宅・住環境の改善等の分野での研修が行われている。それぞれの研修では日本の豊富な経験やノウハウに基づいて、当該分野での政策等の教育を実施しており、毎年多数の国から研修生が参加している。また、インドネシア、中国、タイ、フィリピン、ベトナム、ラオス、ミャンマー、ルーマニア、ペルー、メキシコ及びエルサルバドルには長期専門家を派遣した実績がある。

国立研究開発法人建築研究所では、開発途上国等における地震防災対策の向上に寄与するため、JICAと協力して、1962年より開発途上国等の技術者等に対し、地震学・地震工学に関する研修を実施しており、2005年以降、国立大学法人政策研究大学院大学の修士プログラム（災害管理）との連携により、通年研修に参加し、所定の単位を取得した研修生には、修士号が授与されている。また、日本はこれまで多くの災害を乗り越えてきた中で、住宅・建築物の耐震・免震技術を発展、普及させてきており、海外の国々に対しても（一社）日本免震構造協会等による研修やワークショップを通じて、その普及に努めている。

特定の分野については、相手国からの要請を受けて技術協力等を行っている。例えば、中国では建築生産の工業化についての関心が高まっていることを踏まえ、2019年8月に（一財）日本建築センター、（一財）ベターリビング、日中建築住宅産業協議会等の日中両国の民間5者が、建築生産工業化に関する協力覚書を締結した。同年11月には北京で、日中両国によるセミナーを開催し、我が国の強みである建築生産の工業化や大量に住宅供給する技術などの一連の流れが紹介されている。

また、カンボジアで2019年に制定された建設法に基づく建築技術規制の策定に関し、国土交通省は2020年度から3ヶ年計画で、構造安全と火災安全に関するモデル基準案の作成・提案のため、調査・検討を行い、2023年3月にモデル基準を提案した。我が国の経験・知見を活かした建築技術規制のモデル基準案の作成によって、同国における投資環境の整備、我が国企業の海外展開の促進につながる事が期待される。

国際標準化の推進

住宅・建築分野では、我が国企業が海外へ参入しやすい環境を整備することを目的として、（一社）建築・住宅国際機構（IIBH）を通じて、国際標準の制定に向けた議論に積極的に参加している。国際標準化機構（ISO）における国際規格の策定にあたり、防火・構造等の分野を中心に、精力的な活動を行い、我が国の意見を反映する取組を実施している。

二国間会議、国際会議等を通じた情報交換や国際貢献

諸外国と住宅・建築分野について、情報交換、協議等を行うため、関係分野の国際会議に参加するとともに、二国間の会議を定期的に開催している。

具体的には、各国の建築規制を担当する機関との情報交換を行う国際建築規制協力委員会（IRCC）への参加や、木造建築に関する基準や研究について意見交換を行う日米加建築専門家会合（BEC）、日中建築住宅会議、日仏建築住宅会議などの定期的な開催が挙げられる。また、2021年10月にはJIBHが中高層木造建築物の発展を目的とした世界的なイベントであるWOODRISE 2021 KYOTOを開催した。

さらに、国土交通省では、職員を派遣し、UNESCOと連携して住宅・建築分野の地震災害の被害軽減に努めているほか、OECDと連携して住宅・建築物に係る環境性能向上に貢献している。

Glossary

用語索引

Region	地域
Three Major Metropolitan Areas The three major metropolitan areas consist of the Tokyo, Nagoya and Osaka metropolitan areas.	三大都市圏 (Sandai Toshiken) 東京圏、名古屋圏、大阪圏からなる大都市圏。
Tokyo Metropolitan Area The Tokyo metropolitan area is Tokyo and its surrounding areas. It is commonly considered to be Tokyo, Kanagawa, Chiba and Saitama Prefectures. In this book this is the same as the KEIHIN-YÔ metropolitan area in the National Census.	東京圏 (Tôkyôken) 東京を中心とする大都市圏。通常、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県からなる一都三県をいう。本書では、国勢調査で定義される京浜葉大都市圏も東京圏と標記している。
The Three Central Wards Chiyoda, Chûô and Minato Wards.	都心 3 区 (Toshin Sanku) 東京都千代田区、中央区、港区からなる区域。
The 23 Wards of Tokyo	東京 23 区 (Tôkyô Nijûsanku)
Housing type	住宅のタイプ
Terrace house Buildings which consist of two or more dwelling units joined by walls but each having an independent entrance to the street.	長屋建て、長屋 (Nagaya-date or Nagaya) 二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別に外部への出入口を有しているものをいう。
Detached house A house which consists of one dwelling unit.	一戸建て (戸建住宅) (Ikkodate (Kodate Jûtaku)) 一つの建物が一住宅であるものをいう。
Wooden structure	木造 (Mokuzô)
Housing for sale In the housing starts data, housing constructed to be sold.	分譲住宅 (Bunjô Jûtaku) フロー統計において、他者に売却するために建設される住宅をいう。
Owner-occupied housing In the housing stock data, housing which the owner lives in. In the housing starts data, housing which the owner has constructed for himself to live in.	持家 (Mochiya) ストック統計においてはその所有者が居住する住宅をいい、フロー統計においては自ら居住するために建設される住宅をいう。
Rented housing In the housing stock data, housing in which someone other than the owner lives.	借家 (Shakuya) ストック統計において、その所有者以外の者が居住する住宅をいう。
Company-supplied employee housing Housing which is owned or administered by private companies, etc. and rented to their employees as one of their benefits.	給与住宅 (Kyûyo Jûtaku) 企業等が福利厚生の一環として従業員用に建設し、賃貸する住宅。
Non-wooden	非木造 (Himokuzô)
Collective housing Buildings which consist of two or more dwelling units with common passages, staircases, and so on.	共同住宅 (Kyôdô Jûtaku) 一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや、二つ以上の住宅を重ねて建てたものをいう。
Wooden prefab	木質系プレハブ (Mokushitsukei Purehabu)
Reinforced concrete structure	鉄筋コンクリート造 (Tekkinkonkurîtozô)
Steel-frame structure	鉄骨造 (Tekkotsuzô)

Japanese Concept “Collective housing”	
Mansion “Manshon” in Japanese means a non-wooden, middle- or high-rise collective housing. This differs very much from the original meaning, a large home. Residents usually own their occupied unit in the Japanese condominium law, however sometimes the unit is rented. “Manshon” is defined as a collective building which has individually owned space (unit) and common spaces such as corridors, entrance etc., under the “Act for improving Management of Condominium.”	マンション (Manshon) 日本でのマンションは、元の意味（大邸宅）とは異なり、一般的には非木造の中高層共同住宅のことをさしており、分譲だけでなく賃貸の場合についてもマンションと呼ばれている。 但し、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」においては、マンションとは、構造に関係なく、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設」と定義されている。

Apartment Apâto in Japanese has its origin from “Apartment house,” but it means a wooden, low-rise (rather low quality) collective housing. It is mostly rental housing. Collective “Korekutibu Jûtaku” in Japanese means co-dwelling, multi-units, housing, which have residence-shared common rooms such as a living room, dining room etc. It differs from the original meaning of collectives housing. Co-dwelling style housing was recently introduced primarily from Northern Europe. Cooperative In Europe, original cooperative housing is a collective housing developed by a housing cooperatives, owned by the cooperatives and occupied by the cooperative members. “Kôporatibu Jûtaku” in Japanese means a specif condominium in which designated resident “owner participate in its” planning and designing from the very beginning. It differs from the original meaning of a cooperative housing which was started in Europe more than 100 years ago.	アパート (Apâto) 日本でのアパートは、英語の「アパートメント・ハウス」に由来しており、主に木造の低層賃貸共同住宅をさしている。 コレクティブ住宅 (Korekutibu Jûtaku) 日本で言う「コレクティブ住宅」は居間や台所などを共用する同居型の集合住宅をさす。欧米のコープ住宅（組合住宅）やコレクティブ住宅（集合住宅一般）とは異なる。最近、北欧から紹介されたものである。 コーポラティブ住宅 (Kôporatibu Jûtaku) 日本で言う「コーポラティブ」は、居住・所有する予定の人が住宅の計画や設計に参加する集合住宅を指す。それは 100 年以上前から西欧で始まったコープ住宅とは意味が異なっている。元来のコープ住宅は、住宅組合が開発し、所有し、組合の構成員が居住する集合住宅を指すものである。
---	--

Act	法律
The Publicly-operated Housing Act	公営住宅法 (Kôei Jûtaku Hô)
The Basic Act for Housing	住生活基本法 (Jûseikatsu Kihon Hô)
The Local Housing Supply Corporations Act	地方住宅供給公社法 (Chihô Jûtaku Kyôkyu Kôsha Hô)
The City Planning Act	都市計画法 (Toshi Keikaku Hô)
The Act to Promote the Supply of Rental Housing for People Who Require Consideration in Securing Housing	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 (Jûtaku Kakuho YôHairyosha ni Taisuru Chintai Jûtaku no Kyôkyûno Sokushin ni Kansuru Hôritsu) 住宅セーフティネット法 (Jûtaku Sêfuthînetto Hô)
The Act on Promotion of Supply of Specified Quality Rental Housing	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (Tokutei Yûryô Chintai Jûtaku no Kyôkyûno Sokushin ni Kansuru Hôritsu)
The Act for the Stable Housing for the Elderly	高齢者の居住の安定確保に関する法律 (Kôreisha no Kyojûno Antei Kakuho ni Kansuru Hôritsu)
The Act for Secure Execution of Defect Warranty Liability	住宅瑕疵担保履行法 (Jûtaku Kashitanpo RikôHô)
The Act for building Unit Ownership, etc.	建物の区分所有等に関する法律 (Tatemono no Kubun Shoyû-tôni Kansuru Hôritsu)
The Act on Promotion of Seismic Retrofitting of Buildings	建築物の耐震改修の促進に関する法律 (耐震改修促進法) (Kenchikubutsu no Taishinkaishûno Sokushin ni Kansuru Hôritsu (Taishin Kaishû Sokushin Hô))
The Act Concerning Special Measures for Promotion of Supply of Good Quality Rental Housing	良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法 (Ryôshitsuna Chintai Jûtaku tôno Kyôkyûno Sokushin ni Kansuru Tokubetsu Sochi Hô)
The Act Concerning Promotion of Long-Life Quality Housing	長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (Tyôki Yûryô Jûtaku no Fukyû no Sokushin ni Kansuru Hôritsu)
The Building Standard Law	建築基準法 (Kenchiku Kijun Hô)
The Residential Area Improvement Act This act is to implement “Blighted Residential Area Renewal Projects.”	住宅地区改良法 (Jûtaku Chiku Kairyô Hô) 住宅地区改良事業を実施するための法律。
The New Residential Town Development Act	新住宅市街地開発法 (Shin-jûtaku Shigaichi Kaihatsu Hô)
The Land Readjustment Act	土地区画整理法 (Tochi Kukaku Seiri Hô)
The Kenchikushi Act Kenchikushi (licensed architect) is a general concept in which a person plays the dual role of an architect and a building engineer in Japan.	建築士法 (Kenchiku Shi Hô) 建築士とは、建築家と建築技術者の両方の役割を担うことができる資格者。

The Housing Quality Assurance Act	住宅の品質確保の促進等に関する法律 (Jûtaku no Hinshitsu Kakuho no Sokushin-tôni Kansuru Hôritsu)
The Construction Business Act	建設業法 (Kensetsu GyôHô)
The Act Concerning the Rational Use of Energy	エネルギーの使用の合理化に関する法律 (Enerugîno Shiyôno Gôrika ni Kansuru Hôritsu) 省エネ法 (ShôEne Hô)
The Land Lease and House Lease Law	借地借家法 (Shakuchi Shakuya Hô)
The Private Lodging Business Act The New Private Lodging Business Act The Act established law for setting rules and disseminating sound private lodging services, among the rapidly increasing “Private Lodging,” in order to secure safety and hygiene, respond to trouble with neighbors, such as noise and garbage disposal that are becoming social issues, and respond to the various lodging needs of international visitors in Japan.	住宅宿泊事業法 (Jûtaku Syukuhaku Jigyô Hô) 民泊新法 (Minpaku Shin Hô) 急速に増加している「民泊（住宅の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること）」について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして制定された法律。
The Vacant Houses Special Measures Act	空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家法) (Akiya tō Taisaku no Suishin ni Kansuru Tokubetsu Sochi Hô (Akiya Hô))
Housing Policy	住宅政策
Housing Standards	居住水準 (Kyojû Suijun)
Housing Construction Five-year Program A program to show the level of housing standards to be achieved and the targeted number of housing units to be built based on the Housing Construction Planning Act.	住宅建設五箇年計画 (Jûtaku Kensetsu Gokanen Keikaku) 達成すべき居住水準の目標及び住宅建設戸数の目標を定めた、住宅建設計画法に基づく五箇年計画。
Minimum Housing Standards An indispensable standard for a healthy, civilized existence.	最低居住水準 (Saitei Kyojû Suijun) 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。
Average Housing Standards	平均居住水準 (Heikin Kyojû Suijun)
Living Environment Standards	住環境水準 (Jûkankyô Suijun)
Publicly-operated Housing Publicly-operated housing is local government rental housing.	公営住宅 (Kôei Jûtaku) 地方自治体の賃貸住宅
Residential Safety Net	住宅セーフティネット (Jûtaku Sêfuthînetto)
Housing Performance Standards	住宅性能水準 (Jûtaku Seinô Suijun)
Specified Quality Rental Housing	特定優良賃貸住宅 (Tokutei Yûryô Chintai Jûtaku)
Basic Plan for Housing Based on the Basic Act for Housing, a plan was established to comprehensively and structurally promote the residential living improvement policy.	住生活基本計画 (全国計画) (Jûseikatsu Kihon Keikaku) 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定された計画。
Silver Housing	シルバーハウジング (Shirubâ Haujingu)
Specified Public Rental Housing	特定公共賃貸住宅 (Tokutei Kôkyô Chintai Jûtaku)
Quality Rental Housing for the Elderly	高齢者向け優良賃貸住宅 (Kôreisha-muke Yûryô Chintai Jûtaku)
Housing for Sale to Persons with Savings Accounts	積立分譲住宅 (Tsumitate BunjôJûtaku)
Long-Life Quality Housing	長期優良住宅 (Tyôki Yûryô Jûtaku)
Quality Regional Housing for Sale	地域優良分譲住宅 (Chiiki Yûryô BunjôJûtaku)
Quality Regional Rental Housing (System)	地域優良賃貸住宅 (制度) (Chiiki Yûryô Chintai Jûtaku)
Local Housing Supply Corporations	地方住宅供給公社 (Chihô Jûtaku Kyôkyû Kôsha)
Treasury Investments and Loans	財政投融資 (Zaisei Tôyûshi)
Residential Environment Standards Guideline to ensure quality residential environment suiting the status of the region.	居住環境水準 (Kyojûkankyô Suijun) 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。
Targeted Dwelling Area Standards Standard on dwelling area living in accordance with the number of persons in the household, assuming diversified lifestyle, required to realize rich living.	誘導居住面積水準 (Yûdô Kyojû Menseki Suijun) 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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。

Minimum Dwelling Area Standard	最低居住面積水準 (Saitei Kyojū Menseki Suijun)
Standard on minimum dwelling area in accordance with the number of persons in the household based on and required to lead a healthy and cultural lifestyle.	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
Housing Performance Indication System	住宅性能表示制度 (Jūtaku Seinō Hyōji Seido)
The Standard Condominium-Management Bylaw	マンション標準管理規約 (Manshon Hyōjun Kanri Kiyaku)
The Standard Condominium-Management Guide	マンション管理標準指針 (Manshon Kanri Hyōjun Shishin)
Condominium Mirai Net	マンションみらいネット (Manshon Mirai Netto)
REINS (Real Estate Information Network System)	レインズ (不動産取引情報提供サイト) (Reinzu (FudōsanTorihiki Jōhō Teikyō Saito))
Terminal Tenancy System	定期借家制度 (Teiki Shakuya Seido)
Kyoto Protocol Target Achievement Plan	京都議定書目標達成計画 (Kyōto Giteisho Mokuhyō Tassei Keikaku)
Energy-Conservation Judgment Standards	省エネ判断基準 (Shōene Handan Kijun)
Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency	CASBEE (Kyasubī)
Category 1 Specified Buildings under the Act Concerning the Rational Use of Energy	省エネ法に基づく第一種特定建築物 (Shōene Hōni Motozuku Daiisshu Tokutei Kenchikubutsu)
Category 2 Specified Buildings under the Act Concerning the Rational Use of Energy	省エネ法に基づく第二種特定建築物 (Shōene Hōni Motozuku Dainishu Tokutei Kenchikubutsu)
Model Projects to Promote CO₂ Reductions	省 CO ₂ 推進モデル事業 (Shō CO ₂ Suishin Moderu Jigyō)
Tax Relief for Housing Loans	住宅ローン減税制度 (Jūtaku Rōn Genzei Seido)
Post-earthquake Quick Inspection of Damaged Buildings	応急危険度判定 (Ōkyū Kikendo Hantei)
City Planning and Building Administration	都市計画・建築行政
Building Coverage Ratio (BCR)	建ぺい率 (Kempei Ritsu)
Ratio of building area to site area.	敷地面積に対する建築面積の割合。
Floor Area Ratio (FAR)	容積率 (Yōseki Ritsu)
Ratio of total floor area to site area.	敷地面積に対する延べ面積の割合。
Land Readjustment Project	土地区画整理事業 (Tochi Kukaku Seiri Jigyō)
New Residential Town Development Project	新住宅市街地開発事業 (Shin Jūtaku Shigaichi Kaihatsu Jigyō)
Urbanization Promotion Areas (UPA)	市街化区域 (Shigaika Kuiki)
Urbanization promotion areas refer to areas already built up and areas to be urbanized systematically and preferably within the next ten years.	既に市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
Building Confirmation	建築確認 (Kenchiku Kakunin)
Building Official	建築主事 (Kenchiku Shuji)
Urban Renewal Project	市街地再開発事業 (Shigaichi Saikaihatsu Jigyō)
Blighted Residential Area Renewal Project	住宅地区改良事業 (Jūtaku Chiku Kairyō Jigyō)
Slum clearance type renewal project conducted based on Residential Area Improvement Act.	住宅地区改良法に基づいて実施されるスラムクリアランス型の再開発事業。
Comprehensive Urban Residential Improvement Projects	住宅市街地総合整備事業 (Jūtaku Shigaichi Sōgō Seibi Jigyō)
Urban Residential Area Infrastructure Improvement Projects	住宅市街地基盤整備事業 (Jūtaku Shigaichi Kiban Seibi Jigyō)
Urbanization Control Areas (UCA)	市街化調整区域 (Shigaika Chōsei Kuiki)
Urbanization Control Areas refer to areas where development is restricted in principle, with very few exceptions.	市街化を抑制すべき区域。
Designated Confirmation and Inspection Body	指定確認検査機関 (Shitei Kakunin Kensa Kikan)
Others	その他
Fiscal Year (FY)	会計年度 (Kaikei Nendo)
The fiscal year of Japan is from April 1 to March 31 of the following year.	日本の会計年度は、4月1日から翌年の3月31日まで。

Names and Addresses of Concerned Organizations

関係機関

Housing Bureau, The Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT) Add: 2-1-3, Kasumigaseki, Chiyoda-ku, Tokyo 100-8918 Tel: 03-5253-8111 http://www.mlit.go.jp	国土交通省 住宅局 (Kokudo-Kôtsû-shô Jûtaku-Kyoku)
National Institute for Land and Infrastructure Management, The Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (NILIM, MLIT) Add: 1 Tatehara, Tsukuba-shi, Ibaraki 305-0802 Tel: 029-964-2211 http://www.nilim.go.jp	国土交通省 国土技術政策総合研究所 (Kokudo-Kôtsû-shô Kokudo Gijutsu Seisaku SôgôKenkyûjo)
Building Research Institute (BRI) Add: 1 Tatehara, Tsukuba-shi, Ibaraki 305-0802 Tel: 029-864-2151 https://www.kenken.go.jp/	建築研究所 (Kenchiku Kenkyûjo)
Urban Renaissance Agency (UR) Add: 6-50-1 Hontyo, Naka-ku, Yokohama-shi, Kanagawa (Yokohama Island tower) 231-8315 Tel: 045-650-0111 https://www.ur-net.go.jp/	都市再生機構 (UR 都市機構) (Toshi Saisei Kikô (UR Toshikikô))
Japan Housing Finance Agency (JHF) Add: 1-4-10, Koraku, Bunkyo-ku, Tokyo 112-8570 Tel: 03-3812-1111 https://www.jhf.go.jp/	住宅金融支援機構 (Jûtaku Kin-yu Shien Kikô)
The Building Center of Japan (BCJ) Add: 1-9, Kanda-Nishikicho, Chiyoda-ku, Tokyo 101-8986 Tel: 03-5283-0479 https://www.bcj.or.jp	日本建築センター (Nihon Kenchiku Sentâ)
Center for Better Living 4F Stage Building, 2-7-2 Fujimi, Chiyoda-ku, Tokyo 102-0071 https://www.cbl.or.jp/	一般財団法人ベターリビング (Beta- Libingu)

A Quick Look at Housing in Japan

March 2024

2023-24 年版

Edited by

Housing Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport
and Tourism (MLIT)
Urban Renaissance Agency (UR)
Japan Housing Finance Agency (JHF)
Center for Better Living

編集

国土交通省 住宅局
独立行政法人 都市再生機構
独立行政法人 住宅金融支援機構
一般財団法人 ベターリビング

Published by

Center for Better Living
4F Stage Building,
2-7-2 Fujimi, Chiyoda-ku, Tokyo 102-0071
TEL +81-3-5283-0479
FAX +81-3-3291-7737
<https://www.cbl.or.jp/>

出版

一般財団法人 ベターリビング
〒102-0071
東京都千代田区富士見 2-7-2
TEL 03-5211-0585
FAX 03-5211-1056
ホームページ: <https://www.cbl.or.jp/>

Copyright

© 2022, Center for Better Living, All Right Reserved.
Reproduction of this publication or any of its contents is
prohibited without prior written permission from
Center for Better Living

著作権

本出版物の著作権は、一般財団法人ベターリビングに帰属します。
本出版物のどの部分についても、一般財団法人ベターリビングに
事前に書面による許可を得ない限り、複製等を行うことはできません。

2023-2024 March 2024

2023-24 年版 2024 年 3 月

(Following are Published by The Building Center of Japan)

1st Edition, March 1985
2nd Edition, February 1987
3rd Edition, August 1992
4th Edition, April 1998
5th Edition, January 2003
6th Edition, August 2008
November 2009
March 2011
March 2013
May 2014
June 2015
May 2016
June 2017
June 2018
March 2021
March 2022

(参考 一般財団法人日本建築センターによる出版)

第 1 版 1985 年 3 月
第 2 版 1987 年 2 月
第 3 版 1992 年 8 月
第 4 版 1998 年 4 月
第 5 版 2003 年 1 月
第 6 版 2008 年 8 月
2009 年 11 月版
2011 年 3 月版
2013 年 3 月版
2014 年 5 月版
2015 年 6 月版
2016 年 5 月版
2017 年 6 月版
2018 年 6 月版
2021 年 3 月版
2022 年 3 月版



一般財団法人 ベターリビング

〒102-0071

東京都千代田区富士見2-7-2

TEL 03-5211-0585

FAX 03-5211-1056

ホームページ：<https://www.cbl.or.jp/>