



Tokyo Tech



新住生活基本計画の方向性
から考えるこれからのすまい・
まちづくり

2021年1月29日
東京工業大学 中井検裕

住生活基本計画(全国計画)の見直し

住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定)

資料3

住生活基本法制定
平成18年6月

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

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画(全国計画)
平成23年3月策定
【計画期間】平成23年度～令和2年度

現状と今後10年の課題

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

・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→令和7年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、令和7年5,244万世帯の見込み
・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

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

・希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

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

・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】

年次	首都圏 (万人)	首都圏以外 (万人)
H22	318	1,101
H27	397	1,249
H32	483	1,396
H37	572	1,606

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

【空き家の種類別・空き家数の推移】

年次	二次的住宅 (戸)	賃貸用又は売却用の住宅 (戸)	その他の住宅 (戸)	空き家率 (%)
H10	42	352	182	11.5%
H15	50	398	212	12.2%
H20	41	448	268	13.1%
H25	41	460	318	13.5%

平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

【計画の基本的な方針】

① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す

② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施

③ 3つの視点から、8つの目標を設定

① 居住者からの視点

② 住宅ストックからの視点

③ 産業・地域からの視点

見直しの経過

▶ 社会資本整備審議会住宅地分科会で審議

池邊 このみ 千葉大学大学院園芸学研究科教授	大久保 恭子 (株)風代表取締役
齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授	辻 琢也 一橋大学大学院法学研究科教授
中井 検裕 東京工業大学環境・社会理工学院長	中埜 良昭 東京大学生産技術研究所教授
野口 貴公美 一橋大学大学院法学研究科教授	深尾 精一 首都大学東京名誉教授
藤沢 久美 シンクタンク・ソフィアバンク代表	秋田 典子 千葉大学准教授
伊香賀 俊治 慶應義塾大学理工学部教授	池本 洋一 (株)リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集
井上 由起子 日本社会事業大学教授	内山 俊夫 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会副会長
大下 克己 (一社)不動産流通経営協会	奥田 知志 (N)抱樸理事長
奥山 千鶴子 (N)子育てひろば全国連絡協議会理事長	小出 譲治 千葉県市原市長
鬼沢 良子 (N)持続可能な社会をつくる元気ネット事務局長	菰田 正信 (一社)不動産協会理事長
久保田 浩二 東京都住宅政策本部技監	坂井 文 東京都市大学都市生活学部教授
重川 希志依 常葉大学教授	末永 照雄 (公財)日本賃貸住宅管理協会会長
諏訪 雄三 共同通信社編集委員	田口 正俊 全国建設労働組合総連合書記次長
竹中 宣雄 (一社)住宅生産団体連合会副会長	中川 雅之 日本大学経済学部教授
野澤 千絵 東洋大学理工学部建築学科教授	馬場 研治 (一社)全国住宅産業協会会長
早野 木の美 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会主任研究員	
三好 修 (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会会長	山田 達也 (公社)全日本不動産協会常務理事

▶ 2019年9月から

▶ 2020年11月 中間とりまとめ

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02_sg_000174.html

▶ 2021年1月 案の公表(予定)

▶ パブリックコメント等を経て2021年3月閣議決定予定

見直しのポイント

▶ 3つの視点→4つの視点で審議→3つの視点に再編

▶ 【居住者】【住宅ストック】【産業・地域】



▶ 【居住者】【住宅ストック】【まちづくり】【産業・新技術】



▶ 【社会環境の変化】【居住者・コミュニティ】【住宅ストック・産業】

▶ 8つの目標 → 12の目標 → 8の目標
（現行計画） （中間とりまとめ） （最終案）

居住者の視点

	現状	委員の主なご意見	論点
① 子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯数は一貫して減少傾向にあり、1,130万世帯、全世帯の約2割。 40歳未満の女性の9割超が、理想とする子供の人数を「2人以上」と回答。理想の子供数を実現できない理由は「家が狭いから」を含む「経済的理由」の割合が高い。 子育て期の最低居住面積水準達成率は43%であり、十分な居住面積の確保に至っていない。 住宅・居住環境への不満要素を分析すると、子育て世帯では「収納の多さ」「住宅の広さ」「まわりの道路の安全性」「子どもの遊び場」等に対する不満率が高い。 子育て世帯では、住まいの移動理由の上位には「子育て環境上の理由」がみられる。また、子育て・教育の環境を整えるために持家に住み替える世帯が多い傾向もみられる。 20～40歳代の約65%が親と同居・近居したいと考えているが、三世帯同居の世帯数は減少傾向にあり、約203万世帯。 	<ul style="list-style-type: none"> 若い世代は、子育てに関する情報提供など、住環境も気にしている。住宅だけでなく住環境もセットでみるのが大事。 子育て世代にとって居住面積が必要。共働き世帯が利便性の良い所に居住することが望ましいと考え、便利な住宅地の坪当たり単価を落としていかなければ、大きな家を確保できない。民間ベースで誘導するような政策は必要か。 定期借家が流通していないこと、賃借期間が決められているとそれ以上更新ができないこと、家賃の高さなど、様々な要因から、高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用できていない。 台所に入ってこれないよう仕切りをするなど、小さな子供がいる家庭では、高齢者のバリアフリーと同様に、住環境を整える必要がある。子育て世帯にこそ、住環境整備へのサポートが必要ではないか。 集合住宅では、下階への騒音の問題から転居する家庭が多い。子育て世帯においては、戸建てを購入する意欲は高いが、経済的な理由から取得が難しい。 	<p>子供を産み、育てやすい子育てフレンドリーな住まいの実現に向け、どのように取り組むか</p> <ul style="list-style-type: none"> 共働き世帯が増加する中、仕事と子育ての両立を図るために求められる住宅・住環境はどのようなものか。 住まい選びにおいて、都市部を中心に「仕事や通勤の利便性」や「子育て・教育のしやすさ」を重視する割合が増加し、「居住空間のゆとり」を重視する割合が減少しているが、子育て期における住まいの面積の考え方は、現行の水準を維持することが適当か。 子育て世帯と高齢者世帯の間で、住宅の広さや間取りに関し、住宅ストックと居住ニーズのミスマッチが生じているが、高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用していくためには、どのような取組が必要か。 親・子どもの双方の目線に立った子育てフレンドリーな住まいの実現のためには、どのような住宅の品質や性能が求められるか（住宅内での事故防止、生活音の発生への配慮、家事負担の軽減等）。 経済的な理由から、子育てに望ましい住宅への入居が困難な世帯に対する支援として、どのような対策が求められるか。
② 高齢者世帯	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者世帯数は、2030年に約1,500万世帯まで増加し、このうち単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。 夫婦世帯の約9割、単身世帯の約7割が持家に居住。単身世帯のうち世帯年収200万円以下の世帯では公営を含む借家に4割が居住。 住宅・居住環境への不満要素を分析すると、高齢者世帯では「災害時の住宅の安全性」「火災の延焼の防止」「災害時の避難のしやすさ」等に対する不満率が高い。 終活期に「その時に住んでいる家」に住みたいと考える人は多いが、在宅での看取りは近年減少し、病院での看取りが7割を超える。 高齢者向け住まい・施設のうち、特養、有料老人ホーム、老健、サ高住、認知症グループホームが増加。 サ高住の登録数は約25万戸。住戸面積の平均は22.1㎡。約8割には、介護事務所等的高齢者生活支援施設が併設・隣接している。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の家庭内事故は交通事故をはるかに上回り、住宅での対応ができていない。65歳以上のヒートショックや転倒防止を図るような住まいのリフォームを進め、住まいの安全を確保してほしい。 今後、認知症患者も増える。高齢者が安心して明るく暮らせるように、まち全体での見守りが必要。 高齢者への入居拒否感、死後事務に問題がある。 サ高住の実態は、生活支援目的というより、介護施設よりのものになっている。 空き家を福祉的に活用することが必要。サ高住に入れないような低所得層の人たちが活用できるものを促進できる仕組みがないとなかなか難しい。 団塊の世代が75歳になり、介護においても地域包括ケアとして、地域で対応していくことになる。高齢の単身は多くなるなか、どうすれば対応していけるのか。住宅政策だけでなく、住宅政策を含む包括的な政策をどのようなシステムで行っていけばよいのか。ソフト面を充実させるため、どのような住宅政策ができるのか。 高齢者が自ら住宅をマネジメントしなければならず、元気づけに対応を促す政策を中心にすべき。 	<p>高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けるために必要な住まい・サービスはどのようなものか</p> <ul style="list-style-type: none"> 単身高齢者世帯の増加が見込まれる中、見守りや生活相談など、単身高齢者に対する居住支援として、今の支援制度で不十分な点は何か。 健康寿命の延伸も踏まえ、高齢者が安心して健康に暮らせるために必要なサービスや地域の活動として、どのようなものが求められるか。 サービス付高齢者住宅でも今後増える見込まれる認知症や看取りへの対応を行うためには、地域の医療・介護等との連携を含め、どのような対応が求められるか。 サービス付き高齢者向け住宅について、量・質ともに十分なものが供給されているといえるか。また、需要に対応したサ高住の供給のあり方として、空き家等の既存ストックの改修や、見守り等の負担の縮小による高齢者向け住宅の供給を伸ばしていくために、どのような支援が必要か。 自宅の改修や高齢者向け施設・住宅への住み替えの判断を適切に行うためにどのような対応が求められているか。 自宅の性能や間取りなどは高齢期に適したものになっていない割合が高いと思われるが、早めの改修を進めるためにはどのような支援が必要か。

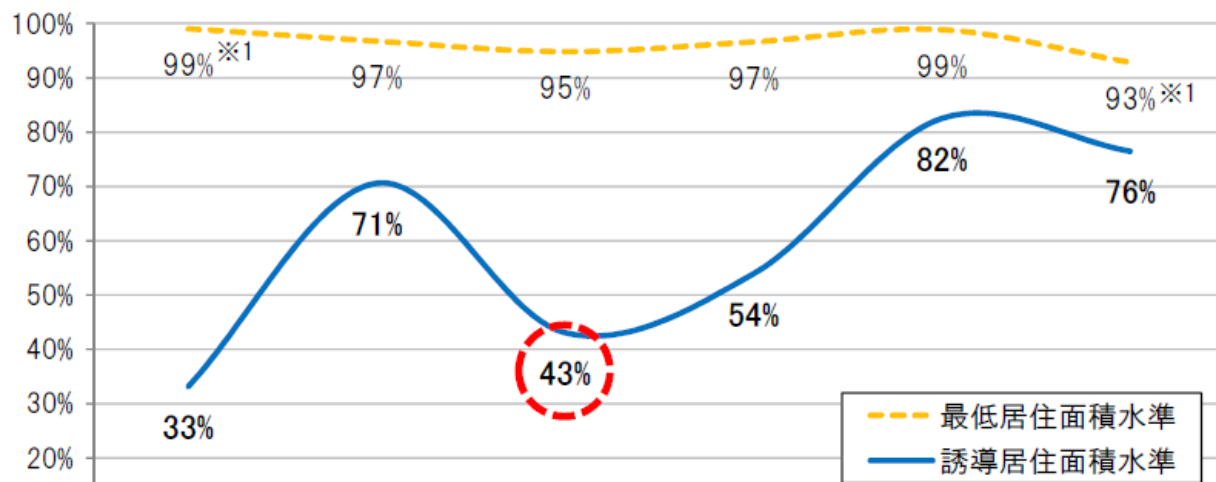
住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点(居住者について)

	現状	委員の主なご意見	論点
③ 住宅確保要配慮者	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅(全国で約215万戸)の応募倍率は、大都市圏を中心に高水準。東京では18.3倍、全国でも3.9倍。 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定割合に拒否感があり、入居制限もみられる。 生活保護受給世帯は約162万世帯、うち約8割は公営住宅・借家・借間に居住。 障害者(身体・知的・精神障害者)は約411万人。 外国人のみの世帯数は約75万世帯、うち約6割が公営住宅・借家・借間に居住。 新たな住宅SN制度のもと、登録されたSN住宅の戸数は約3万戸。311の居住支援法人を指定し、98の居住支援協議会が設立された。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者の実態を把握するべき。住まいだけに困窮しているのではなく、複合的な課題を抱えている。 他省庁・他分野との連携を強化する必要がある。行政担当者も保健課や福祉局など他部門にわたっている。 リスクが大きく、大家は貸したくても貸せない。新しい住宅SN制度でリスクを誰が負うのかを整理していけば登録や利用は増えていく。 居住支援法人のあり方、生活支援として何をすべきかを検討するべき。居住支援協議会も、都道府県・政令市のものが複数ある。 どのように住宅や保証人を確保するかだけではなく、入居後の見守りや生活支援をどのように確保していくか。 新たな問題として、生活者、働き手としての外国人の扱いも論点。外国人学生の家探しでは相談が多く、紛争解決の仕組みが必要。 	<p>住宅確保要配慮者の居住の安定や、入居後の見守り・生活支援をどのように確保するか。賃貸人が抱える課題にどのように対応するか</p> <ul style="list-style-type: none"> 多様な住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じたきめ細かい居住支援を行うためには、国と地方公共団体、民間団体が、どのように隙間のない連携体制を構築し、役割分担しながら、取り組むことが求められるか。 住宅確保要配慮者の数やニーズに対し、公的賃貸住宅等を補うものとしてセーフティネット住宅の登録戸数を増加させるために、これまでの取組に加え、どのような対策が必要か。 住宅問題以外にも様々な課題を抱える住宅確保要配慮者に対する支援を行うにあたり、どのような連携が求められるか。また、居住支援協議会と居住支援法人が十分な支援活動を行う上で、協議会と法人の数を増やし、活発化させるためには国や関係機関には、どのような支援策が求められるか。 単身高齢者などの増加が見込まれる中、残置物処分等に関するトラブルを予防し、賃貸人と入居者が安心して賃貸借契約を結べるようにするためには、どのような方策が考えられるか。
④ 地域や多世代と共生した暮らし	<ul style="list-style-type: none"> 総世帯の1/3は単身世帯。核家族化が進み、夫婦と子の世帯は1/4を占めているが今後は減少していく見通し。一方で、ひとり親と子の世帯は増加の見通し。 共働き世帯は増加しており、1,188万世帯。 我が国の在留外国人は人数・比率とも増加基調にあり、約273万人で、総人口比の約2%。 地域での付き合いについて年齢別に見ると、若年層ほど「付き合いがない」傾向。 単身高齢者世帯は2030年に800万世帯に迫る見通し。高齢者が、同居の家族以外に頼れる人について、「別居家族に頼る」「頼れる人がいない」と回答する割合は、他国に比べて高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 子供から高齢者まで、共生型社会の実現に向けて、住宅は大きな役割を果たす。 増加していく外国人を受け入れる住宅を考えていくことは大事だが、コミュニティとして成立するにはどのような施設が必要か。住宅だけではなく、コミュニティとしてのまちづくりが重要。 単身世帯が増えており、また親世代と同居する子育て世帯も少ないなかで、家族機能を社会的にどのように果たしていくかが大事。 地域で居住し続けるための総合相談機能や居場所機能とあわせて、住宅政策はどうしていくか。 	<p>家族機能が希薄化する中、いきいきと安心して地域で暮らせる「共生型社会」の実現に向けて、取り組むべきことは何か</p> <ul style="list-style-type: none"> 少子高齢化や、家族構成・ライフスタイルの変化をはじめとする社会変化が、家族の役割やコミュニティ機能などにどのような影響を与え、どういった暮らしの課題を生じさせているか。 家族の役割やコミュニティ機能が社会化され、外国人も含めた、地域の多様な住民や主体が相互に支え合いながら、いきいきと安心して地域で暮らせる「共生型社会」の実現に向けて、住宅政策にどのような役割が期待されているか。 共生型社会の実現に向けて、先進的に取り組んでいる地域の成果を全国に広げていくためには、拠点となる場づくりや人材育成等を含め、どのような支援策が求められるか。
新しい住まい方	<ul style="list-style-type: none"> 大都市圏を中心に、シェアハウスが増加。主に若年世代が立地・家賃を嗜好している。 二地域居住の開始者は増加傾向。モニター調査では約4割が「関心がある」と回答しているが、経済的負担が実践のハードルに。 定額型コリビングサービスや、民泊需要に応じた空き家活用など、新たな住まい方・住宅の活用形態が広がっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 国が誘導面積水準などで国民の住まい方を示してきたが、国民の住まい方は多様化している。人によりライフスタイルも違う。同じ人でも年齢、環境で住まい方が変わる。 何もないほうが良いという観光地では民泊を一生懸命探しているということもあり、マルチハビテーションの考え方を導入することも必要だと思う。 サテライトオフィスやシェアオフィスを地方に誘致して、空き家を生きて世代がテレワークに利用できるようにしてはどうか。 増えているシェアハウスの現状把握と公的な規制や支援が必要ではないか。新しい住まい方として選好されているかは、まだ状況を見る必要がある。 新型コロナウイルス後に大きなライフスタイルの変化が起こり、住むことと働くことの関係が相当違ってくるだろう。 	<p>これからの住まい方をどのように捉え、どのような新しいサービスの普及・拡大を図るべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> 二地域居住や地方移住に対する関心が高まる中、二地域居住をはじめとする柔軟な住まい方や暮らし方を実現していくためには、今後どのような対策が効果的か。 サブスクリプション型居住サービスやシェアリングエコノミー、リースバックなど、これまでの「所有する」「借りる」以外の新たな住まい方や住宅資産の活用方策が生まれる中、こうした新しいサービスを住宅政策にどう位置づけるか。また、その健全な発達に向けた課題は何か。 在宅勤務など新しい働き方が浸透する中、新しい生活様式に対応するため、どのような住まい方が求められるか。

居住者の視点：子育て世帯 ライフステージ毎の住まいの面積

- 子育て世代では、十分な居住面積の確保に至っていない
- リタイア世代では、世帯人員に対して比較的広い面積の世帯も多い（100㎡以上の住宅に住む高齢夫婦・高齢単身世帯は全国で約550万世帯）

【誘導居住面積水準・最低居住面積水準達成率】 ※持家・借家の合計

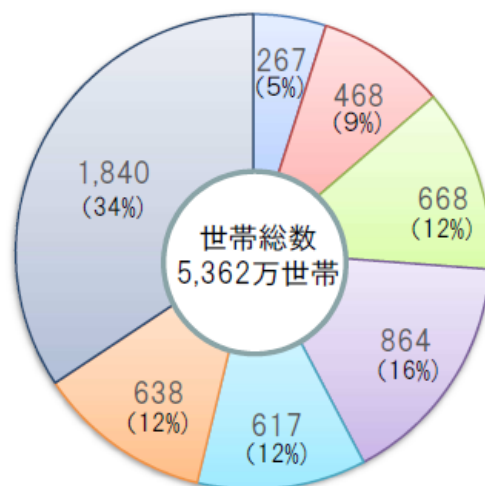


ライフステージの変遷

	若年単身 (～29歳)	夫婦のみ (高齢夫婦以外)	子育て期※2 (長子18歳未満)	子離れ期※2 (長子18歳以上)	高齢夫婦※3	高齢単身※3
--	----------------	------------------	---------------------	---------------------	--------	--------

一般型	55㎡	75㎡	～100㎡	～125㎡	75㎡	55㎡
都市居住型	40㎡	55㎡	～75㎡ (3人の場合)※4	～95㎡ (4人の場合)※4	55㎡	40㎡

(参考)ライフステージ別世帯数と世帯総数に占める割合



- 若年単身世帯(～29歳)
- 夫婦のみ(高齢夫婦以外)
- 子育て期(長子18歳未満)
- 子離れ期(長子18歳以上)
- 高齢夫婦
- 高齢単身
- その他※

※ひとり親世帯、単身赴任者等

(出典)平成30年住宅・土地統計調査(総務省)から集計

※1 住宅・土地統計調査の表章結果(住生活総合調査による単身世帯(単身赴任者等)の調整前)による。

※2 「子育て期」は夫婦と長子の年齢が18歳未満の世帯を対象としている。「子離れ期」は夫婦と長子の年齢が18歳以上の世帯を対象としている。

※3 「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身」は65歳以上の単身世帯をいう。

※4 子の年齢により必要とされる面積水準が異なるが、ここでは各世帯人員における最大値を記載

居住者の視点: 高齢者世帯
同居の家族以外に頼れる人

○ 病気や日常生活に必要な作業を同居の家族以外に頼れる人の有無について、日本は他国と比較して「別居家族」に頼るか、「頼れる人はいない」とする割合が高く、「友人」や「近所の人」は低い



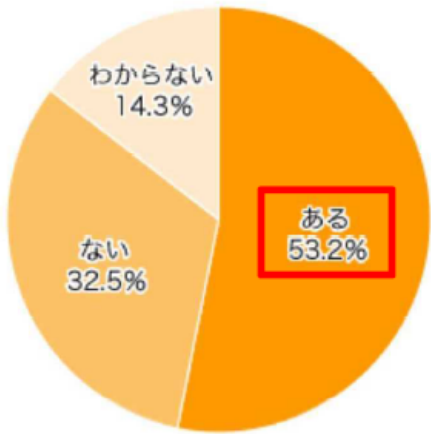
○世帯属性によって入居制限の理由も異なることから、必要な居住支援策を的確に講じる必要

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	死亡時の 残存家財 処理	見守りなど の居住支 援	家賃債務 保証の情 報提供	入居トラブ ルの相談 対応	入居を拒 まない物 件の情報 発信	契約手続 きのサ ポート
高齢単身世帯	4%	27%	孤独死などの不安(76%)	保証人がいない(35%)	● (61%)	◎ (53%)	○ (36%)			
高齢者のみ世帯	3%	21%	孤独死などの不安(39%)	保証人がいない(33%)	◎ (40%)	● (43%)	○ (33%)			
障がい者のいる世帯	3%	24%	近隣住民との協調性に不安(36%)	衛生面や火災等の不安(35%)		● (40%)	◎ (26%)	○ (25%)		
ひとり親世帯	1%	8%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(37%)		◎ (21%)	● (36%)	○ (18%)		
子育て世帯	1%	6%	保証会社の審査に通らない(43%)	保証人がいない(35%)		○ (14%)	● (33%)	◎ (24%)		
低額所得世帯	5%	26%	家賃の支払いに不安(50%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(37%)			● (48%)	◎ (26%)	○ (20%)	
外国人世帯	7%	29%	異なる習慣や言語への不安(66%)	近隣住民との協調性に不安(43%)			◎ (36%)	● (48%)		○ (33%)

出典：鹿児島県居住支援協議会平成29年度不動産事業者へのアンケート調査

- 子育て中の母親のうち約5割が「育児をしていて孤独感を感じることもある」と回答
- 引きこもりの方は、15-39歳が約50万人（平成27年時点）、40-64歳が約60万人（平成30年時点）

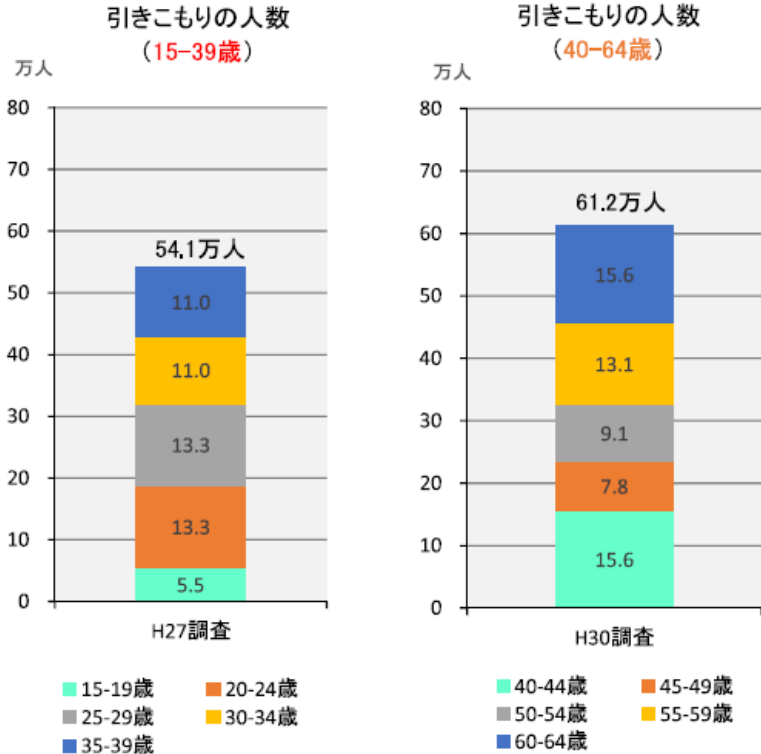
【育児をしていて孤独感を感じることもあるか】



【孤独感を感じる時】



【引きこもりの人数】



出典：若者の生活に関する調査(H27年度 内閣府)※15-39歳が調査対象
生活状況に関する調査(H30年度 内閣府)※40-64歳が調査対象

住宅ストックの視点

住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点(住宅ストックについて)

	現状	委員の主なご意見	論点
⑤ 住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ・新設住宅着工戸数は、近年は95万戸前後で推移。 ・地域別の内訳を見ると、総戸数の約1/3が首都圏に集中。特に、分譲マンションについては首都圏が半数以上を占める。 ・住宅ストック数(約6,240万戸)は、総世帯(5,400万世帯)に対し16%上回っており、量的には充足。 ・人が居住しているストック(約5,360万戸)のうち、6割が持ち家、4割が借家。新設住宅着工戸数に占める割合も概ね6:4であり、安定したバランスになっている。 ・住宅の購入価格は、注文住宅を除き上昇傾向。分譲マンションは約4,600万円、分譲戸建ては約3,900万円。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 市場では空き家は増えている一方で、供給価格は高くなっているという状況で安定しており、理解しがたい状況。 ➢ 住宅供給については、ストック全体を見渡しながら、供給量を適正に管理することが必要ではないか。 ➢ 需要と供給のミスマッチが住宅政策の最大の課題。居住者ニーズの視点でみた本当に必要な住宅ストックは足りていないからこそ新規供給が続き、家賃が上がっている。新規供給を減らせば空き家が減るというものではない。東京と地方を分けるなどきめ細かい議論が必要。 ➢ ニーズとストックのミスマッチの解消には、建て替え・再開発・まちづくりによる優良な住宅ストックの供給が不可欠。 ➢ これから流通市場を活性化させるためには、市場にのる建物の価値を維持するような長期的な視点が必要。ハザードエリア内での新築住宅の供給を制限するようなことも必要になるかもしれない。 	<p>今後、世帯数の減少が見込まれる中、新しい時代における住宅供給はどうあるべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家が増加する中、望ましい新築住宅の供給のあり方はどうあるべきか。 ・住宅価格や質の面で十分な供給がなされているか。どのような住宅が足りないのか。 ・実際の国民ニーズや地域性、市場実態を踏まえると、どのような住宅が求められるのか。 ・供給量の多寡だけではなく、まちづくりや都市計画と連携して、どういう方策が必要となるか。
⑤ 面積	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ストックのうち持ち家の平均床面積は、戸建てが129㎡、共同住宅が75㎡。 ・新設住宅の一戸当たりの床面積は減少傾向。共同分譲住宅では、70㎡以下の物件が増加傾向。 ・誘導居住面積水準の達成世帯は59%で、増加傾向。一方、最低居住面積水準未達の世帯は4%で、近年は横ばい傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 各種の面積基準は時代の要請に合わせて見直す必要がある。国民の価値観が多様化している中、一律的な誘導水準を設けるのは現実的ではない。 ➢ 幅広い世代にわたりコンパクトマンションへのニーズが増加し、築浅物件は需給ギャップに直面しているほど。 ➢ 新型コロナウイルス後の調査では、「駅からの距離」よりも、「広さ」や省エネ・断熱・遮音性といった「快適性」を求める傾向が一部でみられる。 ➢ 子育て世帯は、周辺環境に加えて、住環境がどうかにも気になっており、住環境もセットでみるのが大事。 	<p>豊かな住生活の実現を目指す上で、住宅の広さをどう捉えるべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身世帯が増加する中、近年の利便性重視・小規模物件増加の傾向をどう評価すべきか。 ・政府全体で少子化対策を進めている中、各種基準について住宅政策上の位置づけを見直す必要があるか。
⑤ 住宅性能	<ul style="list-style-type: none"> ・人が居住しているストックのうち耐震性の不足する住宅が約700万戸、省エネ・バリアフリーのいずれも満たさない住宅が約2,200万戸。 ・家庭内事故のうち「不慮の溺死及び溺水」が約5,900件。その9割以上が65歳以上の高齢者。 ・長期優良住宅(新築)の認定は、年間約11万戸(新設住宅着工の11.5%)。その大部分は戸建て。 ・住宅性能表示制度の利用は、年間約25万戸(新設住宅着工の26.1%)。戸建てと共同住宅がほぼ半々。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 省エネ・バリアフリーについては足りていないところがある。省エネは環境省の低炭素化の取組と関連するし、バリアフリーは福祉とも関連する。他部署との連携についても考えるべき。 ➢ 高齢者の家庭内事故は交通事故をはるかに上回り、住宅での対応ができていない。ヒートショックや転倒の防止を図るようなリフォームを進め、住まいの安全を確保してほしい。 ➢ 耐震性、省エネ、バリアフリーなどについて劣悪なストックが多い。長期優良住宅や、定期的なメンテナンス、リフォーム等による良質なストック形成が必要。 ➢ 長期優良住宅・ZEH・低炭素住宅など、様々な上質な住宅の基準を整理・一元化して、より消費者にとって分かりやすく利用しやすい仕組みとすべき。 ➢ マーケットは「顧客満足度」で動いていくが、売った時点でしか顧客満足度を捉えていない。住宅性能は一定期間住んでみて実感できるもの。性能表示では既存住宅流通を活性化させるのは難しい面がある。 	<p>令和にふさわしい新しい住宅のかたちや性能はどのようなものか(子育て、住環境、健康寿命、福祉介護等との連携)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の不足する住宅約700万戸の早期解消や浸水対策を含め、住宅ストックの災害対策をどのように進めていくか。 ・省エネ対応については、建築物省エネ法の改正内容をめ、今後どのように取り組んでいくべきか。 ・バリアフリーは、戸建てのみならず共同住宅について、どのような対策が求められるか。 ・子育て・介護がしやすい住宅ストックの形成に向けてどのような取組が必要か。 ・長期優良住宅のさらなる普及を進めるためには、さらにどのような支援が必要か。 ・地域の工務店、小規模事業者等の取組を広げていくためにどのような対策が効果的か。

住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点(住宅ストックについて)

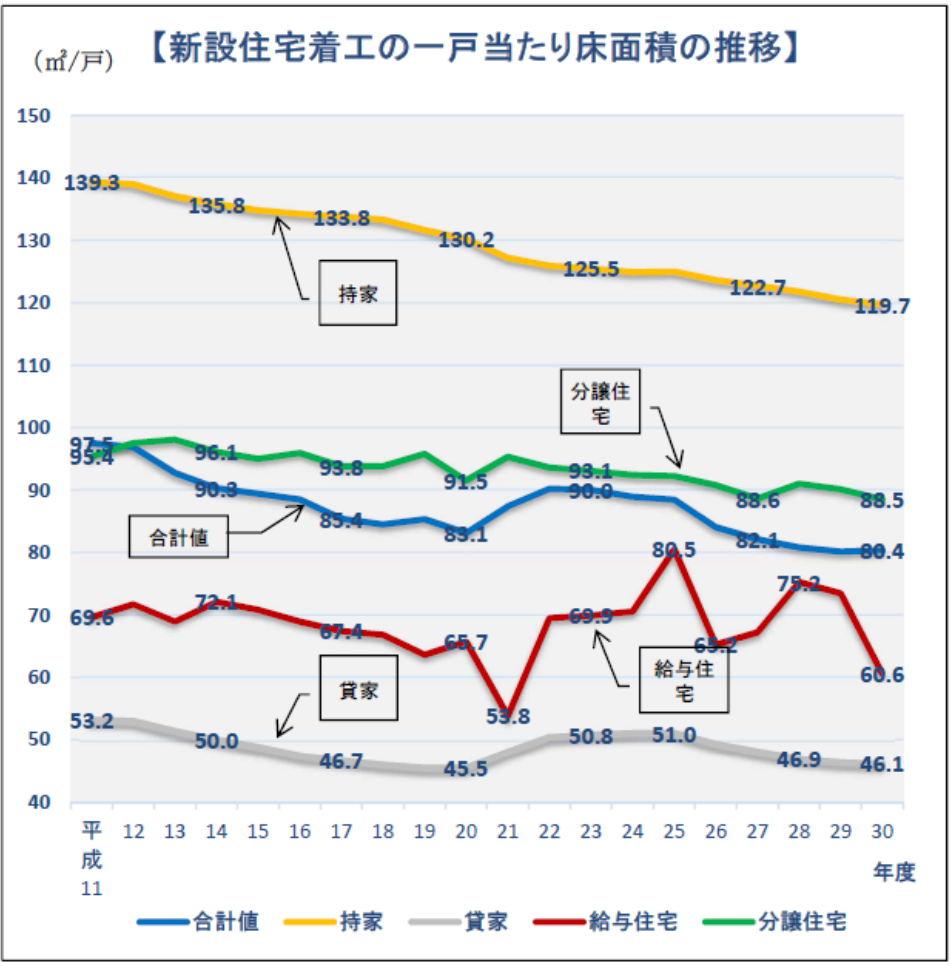
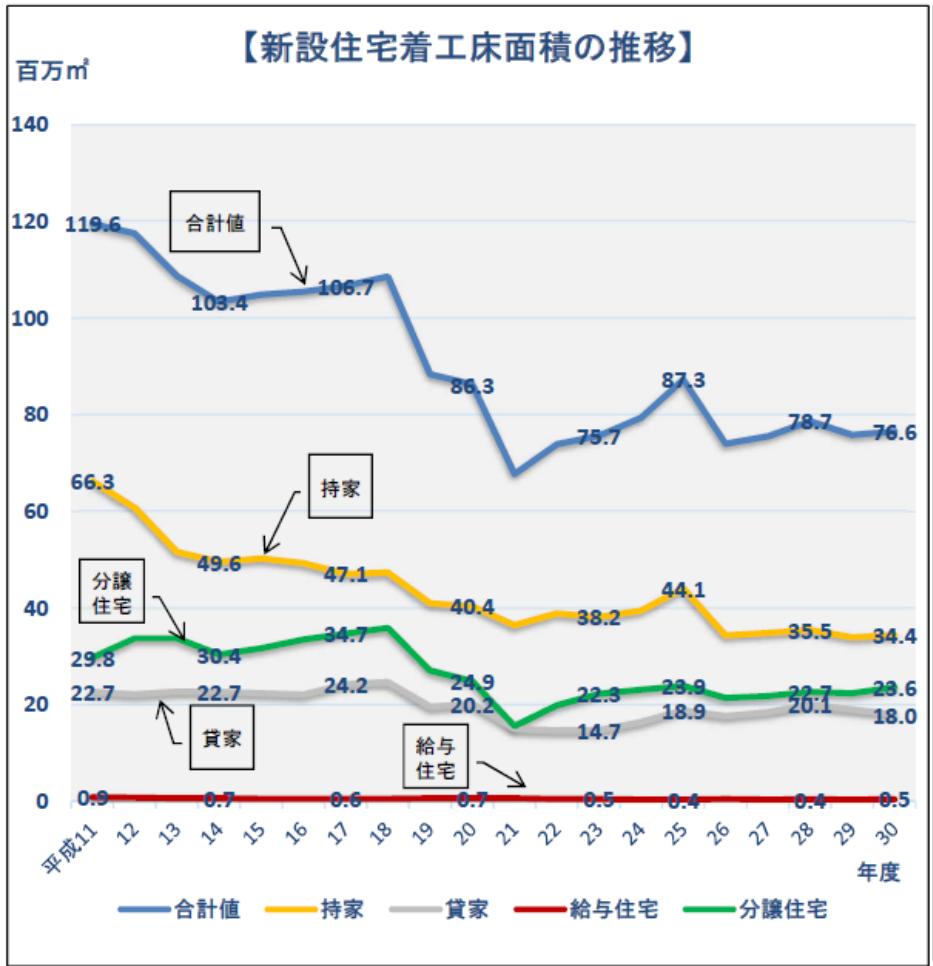
	現状	委員の主なご意見	論点
⑥ ⑦ 既存住宅流通・リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存住宅の流通量は、年間約16万戸。新築も含めた全住宅流通量に占める割合で見ると14.5%。 ・ そのうち、一戸建・長屋建が8.1万戸、共同建が7.9万戸。共同建については増加傾向だが、一戸建・長屋建については減少の傾向。 ・ 既存住宅状況調査（インスペクション）の実施件数は、年間約7,000件。既存住宅売買瑕疵保険の申込件数は、年間約18,500件。いずれも件数は増加傾向。 ・ 安心R住宅の登録団体は9団体、これまでの累計で約2,000戸が流通。 ・ 住宅リフォームの市場規模は約6.9兆円で、近年横ばい傾向。住宅投資に占める割合で見ると26.7%。 ・ 買取再販は、事業者数・販売戸数ともに増加傾向。販売戸数上位50社の実績合計で年間約24,500戸。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 日本の住宅は共同住宅と戸建てが二分化しており、構法、生産体制、流通の仕組みなどが全く異なっている。また、ストックの傾向も、建設年代や地域によって差異がある。 ➢ 戸建てについては、新築時には高度なカスタマイゼーションの仕組みが構築されている一方、その個性の高さが既存住宅として流通する際の障壁となっている。 ➢ 経済市場では、よほどの制約がなければ需要と供給のバランスによる。既存住宅流通市場では、インスペクションなど情報の非対称性があることを否定しないが、基本的には需給関係で物事が図られる。 ➢ 安心R住宅や改正宅建業法の施行などが始まっており、大きく変化している。取組の成果検証と残る課題の見極めが必要。 ➢ 安心R住宅は、宅建業者にとってのメリットが小さいうえ、運用が厳しい。また、建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険、フラット35等の各制度において、同じような検査が輻輳。ワンストップで対応できる利便性の高い仕組みの構築が必要。 ➢ 築年数が経過した物件の評価の仕組みが定着していないことが問題。金融機関の側でも、きちんと担保評価をする必要がある。また、リノベーションによる価値の付け方も変えていかないと既存住宅流通は増えない。 ➢ 戸建てのうち、ハウスメーカーが売り出しているものは新築の段階からリノベーションを前提にしているものもあるが、工務店のものはそうになっておらず、これらが既存住宅流通の妨げや空き家の増加に繋がっているのではないかと。 	<p>これまでの支援策等の取組をどう評価し、今後どのような方策が求められるか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 安心R住宅、インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険制度、住宅履歴情報等の取組の成果をどう評価するか。 ・ 戸建て・共同住宅について、それぞれの特性を踏まえて、さらにどのような対策が求められるか。 ・ 既存住宅の評価や市場価値を上げるための方策として、これまでの取組に加え、何が求められるか。 ・ 消費者の不安や不満を解消する上で足りないものは何か（情報、支援、相談体制、紛争処理等）。 ・ 地域の工務店や宅建業者などが買取再販事業に取り組みやすくするためには、どのような対策が効果的か。
⑧ 空き家・ストック管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の総数は、約849万戸。そのうち、「賃貸・売却用の住宅」が462万戸、「その他の住宅」が349万戸。 ・ 「その他の住宅」の中でも、一戸建（木造）が240万戸と、大きな割合。 ・ 都市計画区域外の住宅ストック数は全体の約1割だが、都市計画区域外の「その他の住宅」は約2割と、相対的に高い割合となっている。 ・ 地方自治体においては、9割の市区町村が空家等対策計画を「策定済み」又は「策定予定」。 ・ 空家等対策特別措置法に基づき、放置することが不適切な状態にある特定空家等に対する助言・指導、勧告など、のべ約17,000件の行政措置がとられているところ。 ・ 約1,200の地方自治体で、空き家バンクを設置。空き家情報を集約した「全国版空き家・空き地バンク」も構築し、これまでに約2,900件の物件が成約済み。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 新築時から、空き家の発生予防、管理、再生、解体まで、住宅の適切な循環のあり方を示していくことが重要。また、住宅のライフサイクルを総合的に捉えた政策を検討することが望ましい。 ➢ 共同住宅については、分譲・賃貸ともに、しっかりと長期修繕計画に基づいて適切な修繕を行っていくべき。 ➢ 空き家になる理由は一様ではない。都市と地域では理由が抜本的に違う。対策も一律であるべきではない。空き家の発生メカニズムの深掘りにより解決できるものとできないものが見えてくる。 ➢ 空き家対策は、市場流通性の有無で分けて考えることが重要。 ➢ 空き家が解体・処分に向かうためのインセンティブや、市場での流通性が低い物件・エリアの流通支援策の構築が必要ではないか。 ➢ 解体の支援については少し慎重に考えている。基本的に、外部不経済を発生させているものにはペナルティを与えて抑止していくのが正攻法ではないか。 ➢ ビジネスとして家を「しまっていく」ことも重要。また、買取再販の活性化も効果的。 ➢ 所有者不明の空き家・空き地の調査、市場流通の促進などに特化した機関の整備や人材の確保が必要。 	<p>新規供給から改修、流通、除却まで一貫した住宅ストックの管理をすべきではないか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者に住宅の適切な維持管理を求める上で、どのような取組が必要となるか。 ・ 居住者が多数存在する共同住宅の管理の適正化や再生の円滑化について、どのような対策が求められるか。 ・ 高齢化が進む公的賃貸住宅や住宅団地の再生を、どのように進めていくか。 <p>空き家対策を一層進めるために、どのような取組が必要となるか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の状況は地域間でも異なることを踏まえ、自治体への支援は、どのようなものが効果的か。 ・ 危険な空き家等の除却をさらに進めるためにはどのような方策が必要か。 ・ 空き家と利用者のマッチングや利活用をさらに進めるためには、どのような対策が求められるか。

住宅ストックの視点: 住宅供給・住宅の広さ

新設住宅着工床面積の推移

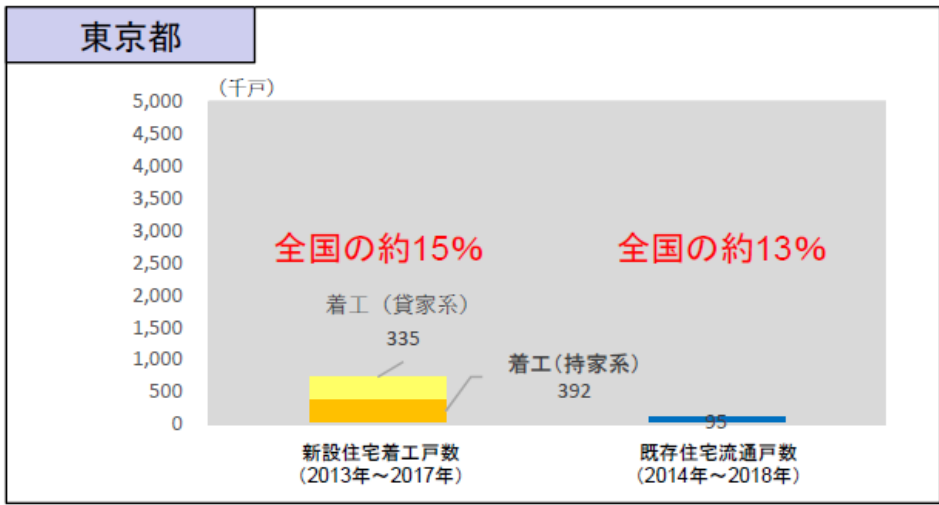
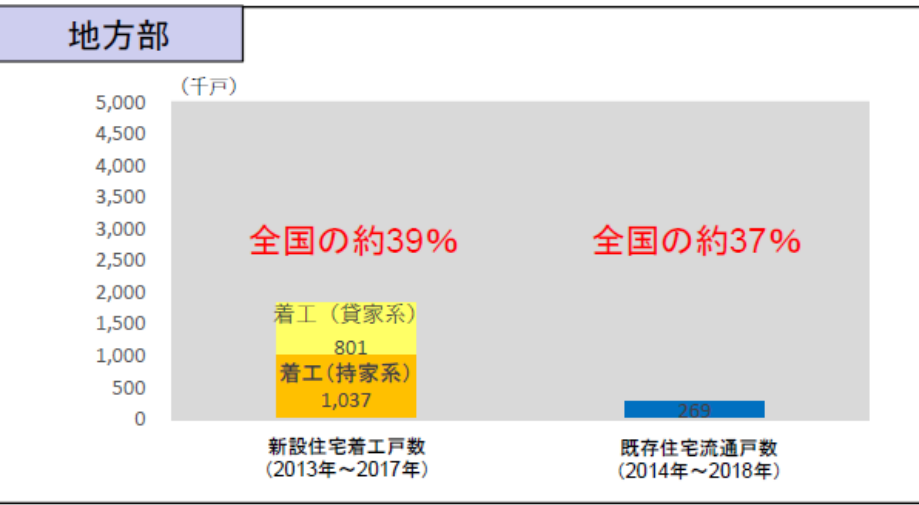
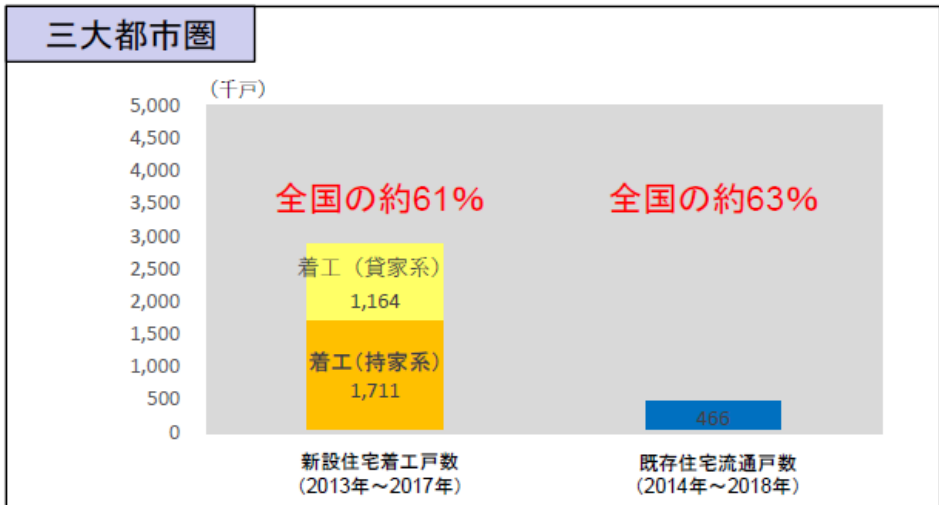
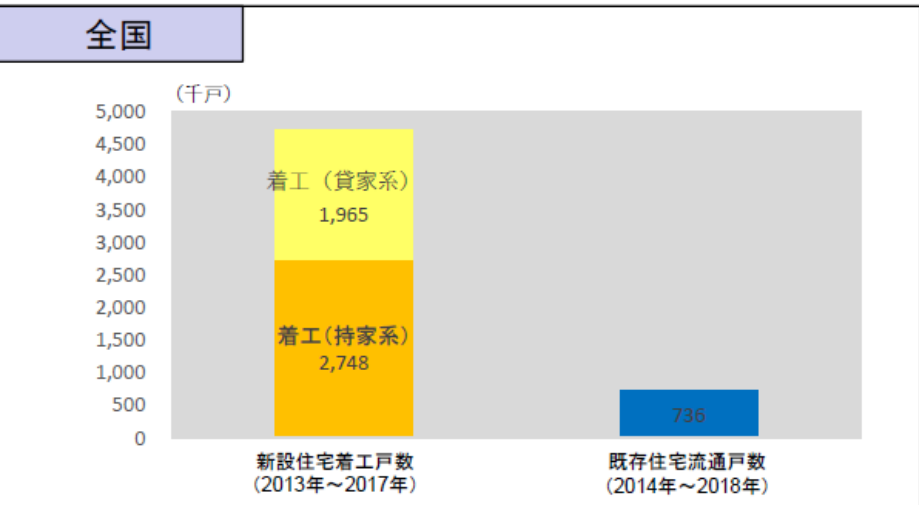
第1回勉強会資料5

- 新設住宅着工床面積は、平成18年～平成21年に大きく減少。持家の減少が大きい
- 新設住宅着工の一戸あたりの床面積は減少傾向。特に持家が大きく減少



出典: 住宅着工統計を国土交通省集計

- 過去5年間の大都市圏における新設住宅着工戸数は約280万戸、既存住宅流通戸数は約47万戸
- このうち、東京都の新設住宅着工戸数は約73万戸、既存住宅流通戸数は約10万戸

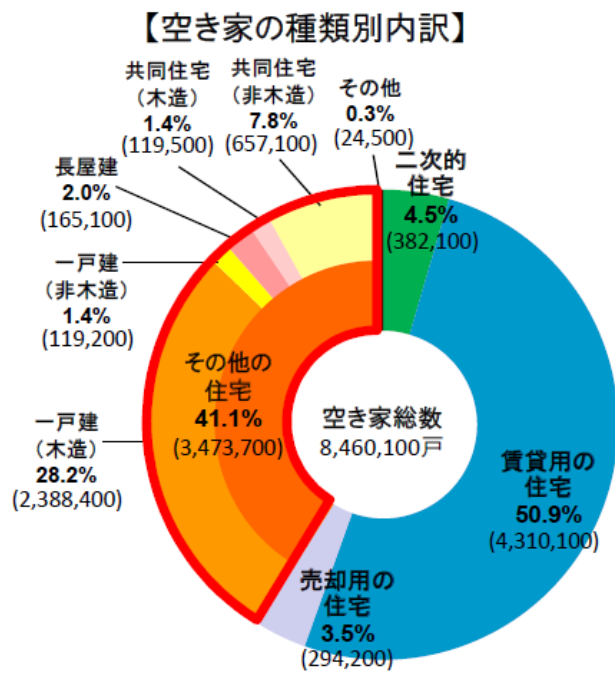
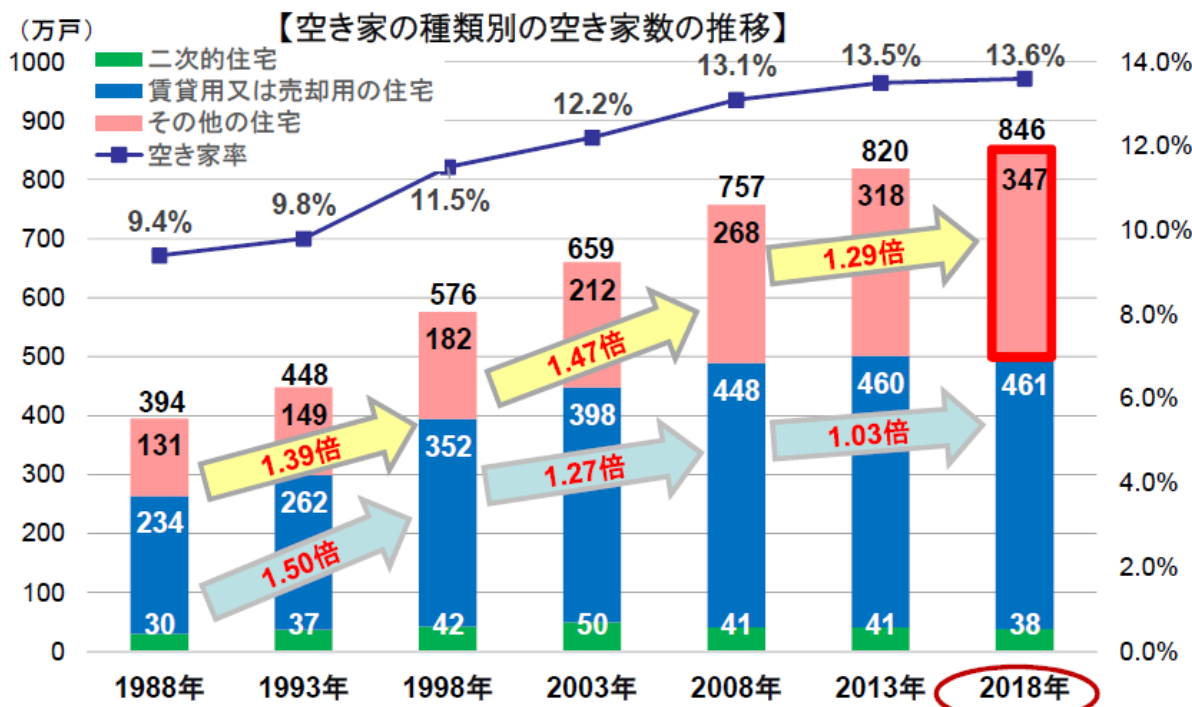


出典：国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」
※持家系：持家、分譲住宅 貸家系：貸家、給与住宅 ※三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、三重県、岐阜県、大阪府、兵庫県、和歌山県、滋賀県、京都府、奈良県

空き家数の増加

国土交通省資料より

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.5倍（576万戸→846万戸）に増加
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（461万戸）等を除いた「その他の住宅」（347万戸）がこの20年で1.9倍に増加
- なお、「その他の住宅」（347万戸）のうち「一戸建（木造）」（239万戸）が最も多い



出典: 総務省「住宅・土地統計調査」

【空き家の種類】

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

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

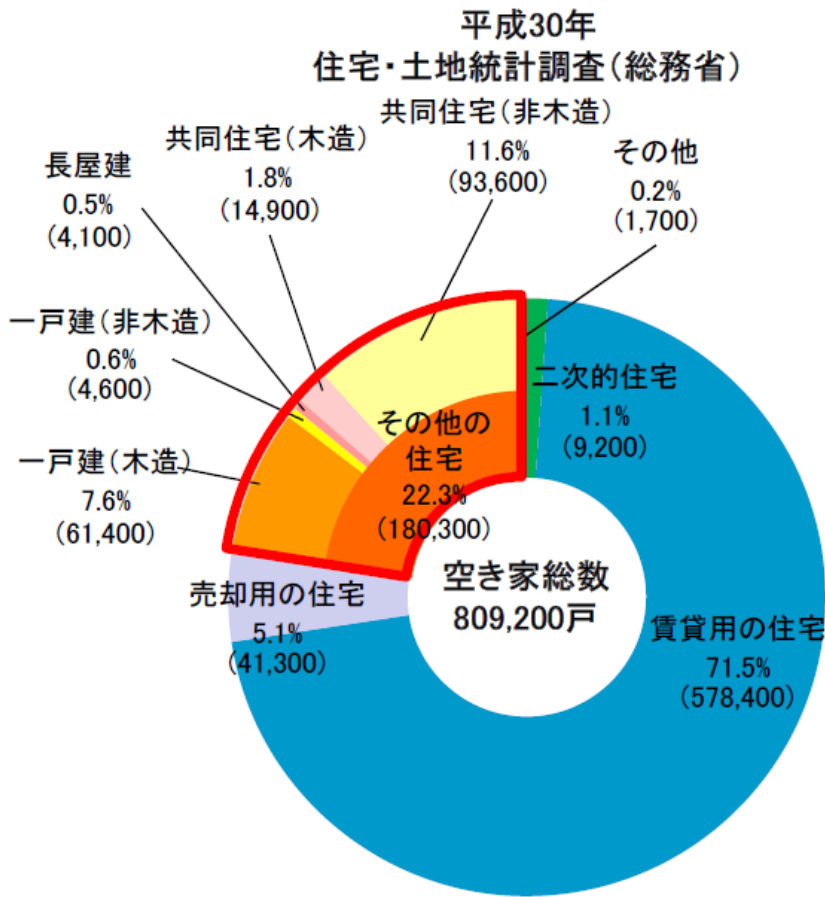
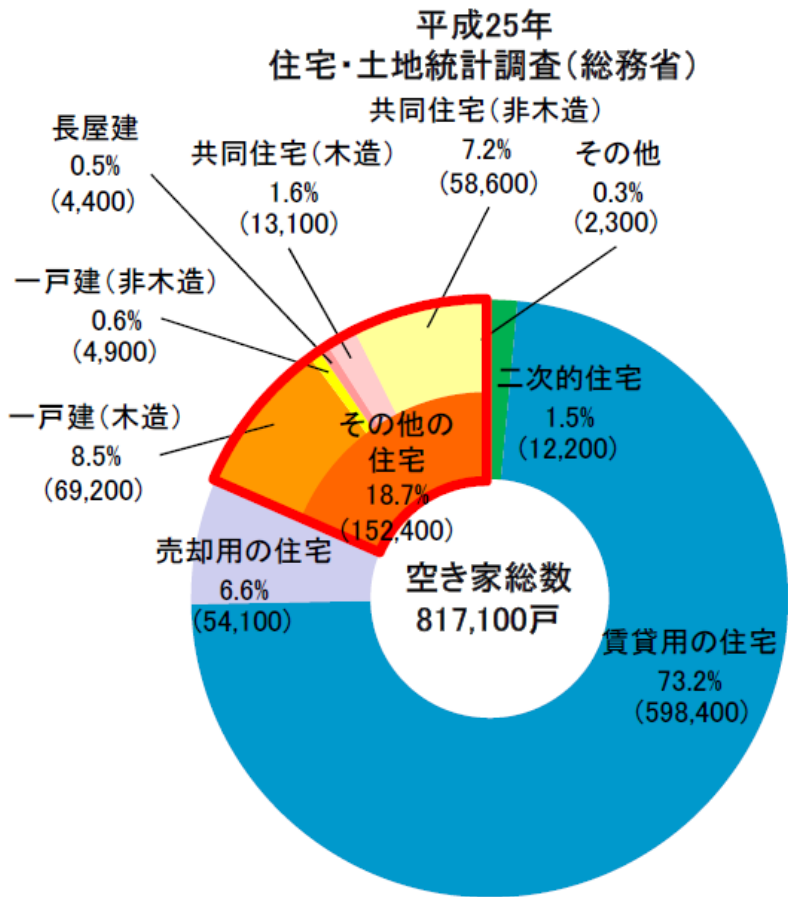
その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典: 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」
※2018年は概数

空き家の現状(東京都)

国土交通省資料より

- 空き家の総数は平成25年から約8千戸減少
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は減少
- その他空き家のうち、共同住宅（非木造）の空き家が特に増加（約3万5千戸）



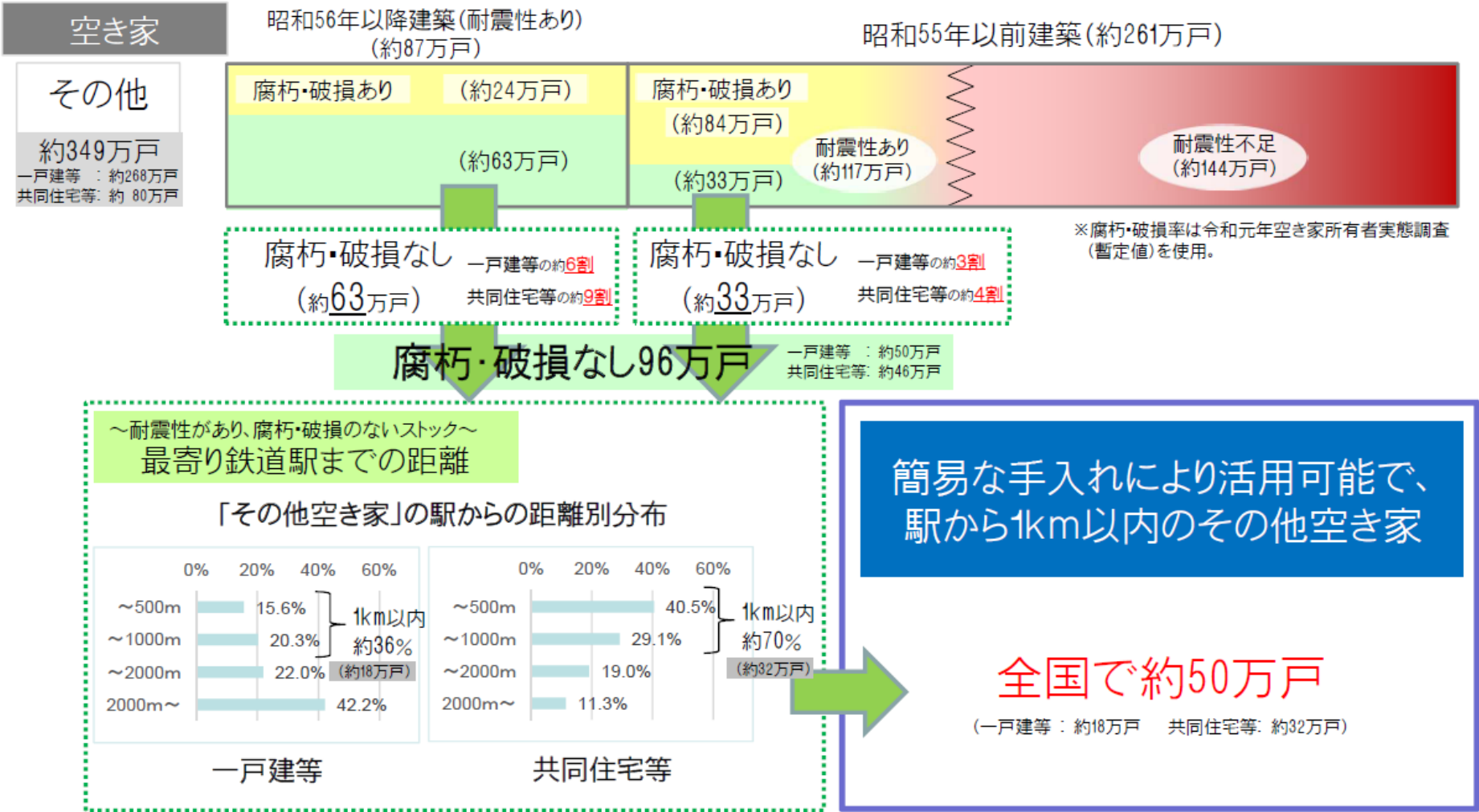
[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)
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
その他の住宅: 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

【出典】: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)
※2018年は概数

住宅ストックの視点: 空き家・ストック管理
活用可能な「その他空き家」数の推計

○ 「その他空き家」について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に比較的利活用が容易なストック数を推計

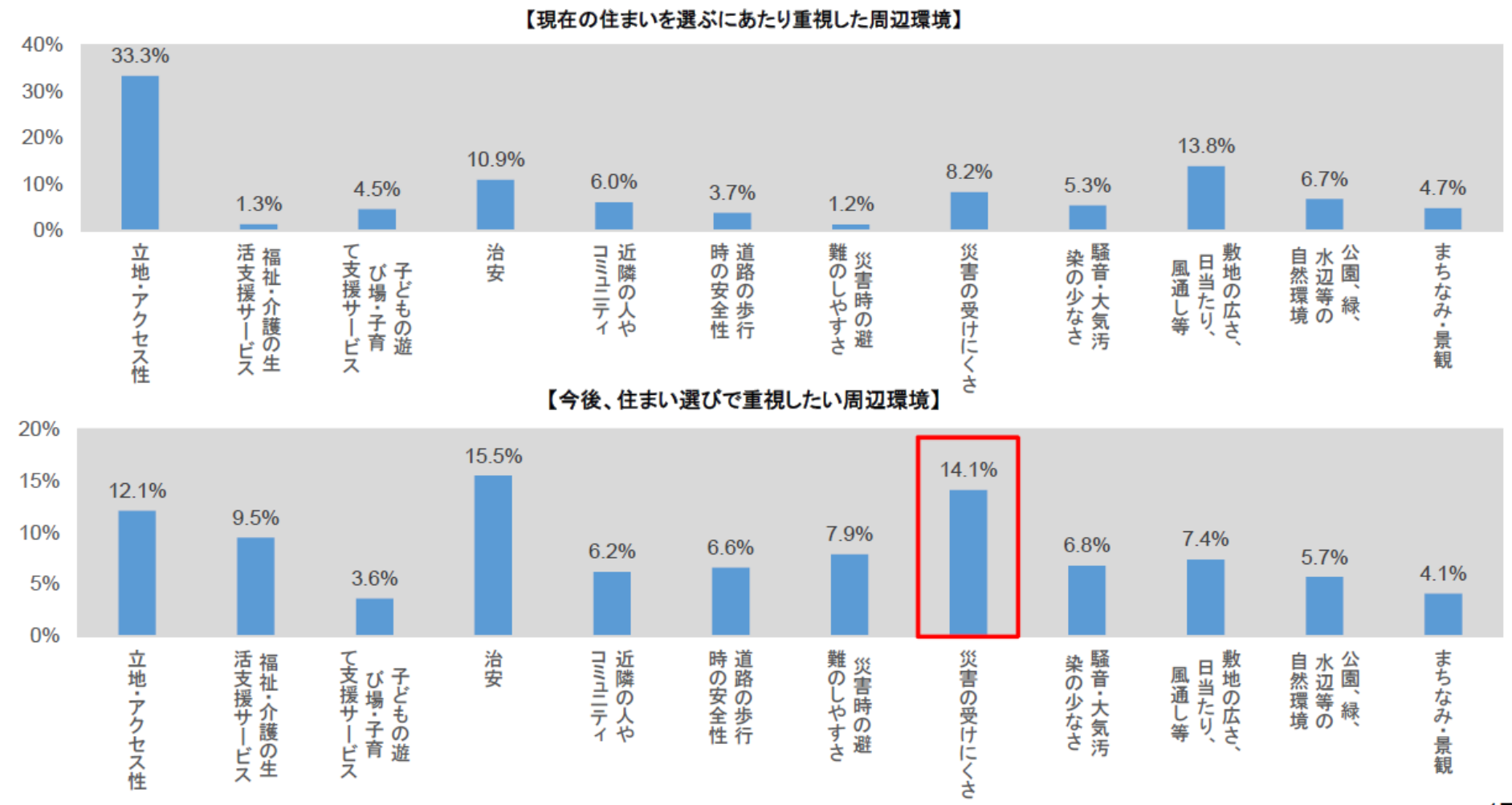


出典：住宅・土地統計調査(総務省)、令和元年空き家所有者実態調査(暫定値)(国土交通省)
※ 一戸建等には一戸建及び長屋建が含まれる。共同住宅等には共同住宅及びその他が含まれる。
※ 空き家の建築時期は、令和元年空き家所有者実態調査(暫定値)に基づき推計している。
※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

まちづくりの視点

	現状	委員の主なご意見	論点
⑨ 災害と住まい	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅ストック約5,360万戸のうち、約13%の約700万戸が耐震性不足と推計 地震時等に著しく危険な密集市街地は、この9年でほぼ半減。令和元年度時点で2,982ha 土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域のいずれかの災害リスク地域に居住する世帯数は約1200万世帯、総世帯数のうちの23.1%を占めると推計 東日本台風で発生した内水氾濫により、高層マンションの一部では電気設備が冠水し、1週間以上ライフラインが途絶。施設等の耐水化の課題が顕在化 「今後、住まいの周辺環境で重視したい周辺環境」を質問したところ、「治安」に次いで「災害の受けにくさ」の割合が高い 災害の危険性に係る情報収集の手段としては「市町村等による情報提供（ハザードマップ等）」や「物件の下見時の印象で自身で判断」の割合が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の安全性と建物の安全性をセットで考えないと、住まいの安全性を守るのは難しい。長期的にはハザードエリアの住宅を減少させることが必要。 日本全体で一律的に優遇措置を行うのではなく、災害ハザードのリスクの低いエリアに少し厚く優遇するなど、立地に関連した優遇政策を考えるべき。 財産を脅かすリスクと生命を脅かすリスクでは質が違ふ。リスクにも優先順位をつけて対応すべき。 災害リスクの情報は、もっと積極的に消費者に情報開示をして、中長期的な観点で考えてもらう機会提供が重要。一方で資産価値に影響を与えかねないので、慎重なケアも必要。 ライフステージのなかで被災者である期間の住まい・住環境を考えねばならない。 災害時に、早期に住宅を再建したくとも、建設業者・技術者が不足している。 	<p>将来にわたって災害に強い居住空間の実現に向け、どのような防災・減災対策を講じるべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> 地震や台風等の災害に備え、住宅の防災性やレジリエンス機能の向上を図るために、どのような対策を強化すべきか。 災害リスク地域に一定数の世帯が居住している状況に鑑み、災害リスク地域から安全な地域に住宅の立地を誘導していくためには、どのような方策が効果的か。住宅取得支援や政策的な誘導はどうあるべきか。 災害リスク地域内の住宅に対しては、どのような措置が求められるか。また、延焼危険性の高い密集市街地の改善に向けては、どのような取組を強化する必要があるか。 災害リスクに関する情報（ハザードマップ等）を踏まえた上で、適切に住まいの選択を行うためには、どのような取組が必要となるか。 災害発生時において、速やかな復旧・復興を図るために、地方公共団体や民間団体とどのような連携が求められるか。
⑩ 良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年度に着工された持家住宅のうち、62%は市街化区域に、12%は市街化調整区域に、21%は非線引都市計画区域に立地 戸建ての「その他空き家」231万戸のうち、45%が市街化区域に、8%が市街化調整区域に、27%が非線引都市計画区域に立地 2020年4月現在、522都市が立地適正化計画について具体的な取組みを行っており、うち323都市が居住誘導区域を設定 全国に2,903ある住宅団地のうち約3割の880団地では、入居から40年以上が経過 住宅団地が所在する560市区町村のうち6割超が、高齢化・空き家増加・生活利便機能低下などに問題意識あり 住宅に対する不満率は、昭和63年の52%から平成30年の23%まで20年で半減した一方で、住環境への不満率は昭和63年の33%から平成30年の28%へと漸減にとどまる 	<ul style="list-style-type: none"> 人間がコントロールできるようなまちづくりが必要。既成市街地も含め、長期的には住宅地にふさわしい所に移転、集約していくといった観点がなくてはならない。 コンパクトシティの実現のため、再開発はもちろんだが、建てて壊すだけではなくてリノベーションによるまちづくりへも支援が必要。 都市計画を前提に住宅政策が展開されているが、住宅政策側から都市計画・都市整備側に提案をするくらいの視点が必要。 今後は、住宅そのものを交通機関周辺に集約したり、大規模団地に商業・医療・福祉の施設を集約したりしなければ、団地そのものが成り立たなくなる。 地域と住まうという視点を盛り込むべき。地域のコミュニティや自治会のあり方が重要。 魅力的な職場があるだけでは、なかなか地域の魅力は高まらず、文化や芸術なども必要。 	<p>持続可能で賑わいやうるおいのある住宅地・住宅団地の形成に向けて、どのように取り組むか</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害リスクやインフラバランス等も踏まえながら、コンパクトシティ政策との整合がとれた住宅政策を進めるためには、どのような方策が効果的か。住宅取得支援や政策的な誘導はどうあるべきか。 高齢化し、空き家が増大しつつある郊外の住宅団地の再生にどのように取り組むべきか。また、住宅と生活利便機能の集約化や新たな機能の提供、多世代交流の促進などを通じた魅力ある住宅地・住宅団地の形成に向けて、どのような対策が求められるか。 地域の自然、歴史、文化等、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするため、地域コミュニティの活性化や良好な市街地環境の形成にどのように取り組むべきか。

- 周辺環境について住まい選びで重視した点として、「立地・アクセス性」の割合が最も高い
- 今後、住まいの周辺環境で重視したいものについては、全体としてばらつきがあるものの「治安」の割合が最も高く、次いで「災害の受けにくさ」の割合が高い



出典：国土交通行政モニターアンケートより住宅局が作成※ 複数回答可。回答数は2150件。無回答0.5%

産業・新技術の視点

分野	用途・目的	市場動向
災害対応住宅	災害に強い住宅	<ul style="list-style-type: none">建材メーカー等では、<u>制震フレーム</u>や<u>軽量屋根材</u>、<u>災害シェルター</u>等を研究開発。 (参考)制震フレーム:大和ハウス工業HP、災害シェルター:ワールドネットインターナショナルHP等<u>非常備蓄品の販売・保守管理及び定期交換等サービス</u>を提供する事業者も登場。 (参考)R-pro、非常食の定期宅配サービス HP等
スマート住宅	IoT住宅	<ul style="list-style-type: none">IoT化されてAIを搭載した装置・センサ類や家電、スマートデバイス(スマートウォッチ、照明器具、自動車等)から収集されるビッグデータの解析等を通じて、<u>新たなライフスタイルを実現するコネクテッドホームが勃興</u>。(参考)パナソニックホームズ HP、大和ハウス工業 HP等
省エネ住宅	ZEH	<ul style="list-style-type: none">政府では、徹底的な効率化・省エネルギー化とともに、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指した住宅である<u>ZEH(ネット・ゼロ・エミッション・ハウス)</u>の普及に向けた支援(補助金支給等)を実施。(参考)ミサワホーム HP等
	エネルギーマネジメントシステム	<ul style="list-style-type: none">家庭におけるエネルギー消費の見える化と家電等の制御を通じた<u>ホームエネルギーマネジメントシステム(HEMS)</u>は、これまでのところ市場の伸びが小さい。今後、コスト削減によって中小規模ハウスメーカーに採用されることや、IoTに対応し、AIが搭載された家電等と連携可能な機器による高付加価値化が重要。 (参考)富士経済、2018年9月
	インフラフリーユニット	<ul style="list-style-type: none"><u>グリーントイレ</u>(水も電気も使わずし尿や生ごみを衛生的処理)、<u>雨水の簡易浄化システム</u>、<u>生ごみ処理装置</u>、廃バッテリーを再生利用した<u>蓄電システム</u>等をパッケージ化したユニットの研究開発が進行。(参考)LIXIL HP等

分野	用途・目的	市場動向
検査・保証	インスペクション	<ul style="list-style-type: none">改正宅建業法(平成30年4月1日施行)で、既存住宅インスペクションに関する項目を追加。<u>既存住宅インスペクションの市場規模</u>:平成28年度推計45,000件・21億8千万円、平成29年見込52,500件、平成30年度予測61,400件と拡大傾向の予測 (参考)矢野経済研究所、2018年6月
	瑕疵保険	<ul style="list-style-type: none">住宅瑕疵担保履行法(平成21年10月1日完全施行)に基づく各制度の実績 (参考)国交省資料①<u>瑕疵担保に係る資力確保措置が講じられた新築住宅(保険付住宅)</u>:累計約510万戸(令和元年度末)②<u>既存住宅売買瑕疵保険・申込件数</u>:平成30年18,498件(付保率:11.6%(推計値))③<u>リフォーム瑕疵保険・申込件数</u>:令和元年度3,795件、平成21年度からの累計39,592戸
	住宅履歴情報	<ul style="list-style-type: none"><u>住宅履歴情報「いえかるて」共通ID累積発行件数</u>:116,122件(令和元年度末)(参考)(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会資料
専門家相談・支援	住まいの終活	<ul style="list-style-type: none">住宅資産を活用した老後資金の確保や居住用財産の相続について、<u>所有者(被相続人本人)からの相談や支援、相続発生後の手続き代行等を行うサービスへのニーズが増加</u>。(参考)日本FP協会HP等
	DIYサポート	<ul style="list-style-type: none">ホームセンターにおける「<u>DIY素材・用品</u>」<u>売上高</u>:約7,250億円(2019年)。ホームセンター売上高は横ばいも、<u>DIY素材・用品が占める割合は上昇傾向</u>(2015年・20.8%→2019年・22.0%)(参考)経済産業省・商業動態統計「専門量販店販売統計調査」リフォーム・リノベーションにおけるDIYのニーズの高まりに対応し、<u>相談から施工まで、様々な支援サービスを提供</u>。現状は施主の満足度の向上、ローコスト化等が主な目的。(参考)日本DIY協会HP等
空き家管理	見回り・管理	<ul style="list-style-type: none"><u>空き家管理の潜在市場規模</u>:163億円。住宅土地統計調査(2013年)を基に推計。(参考)リフォーム産業新聞、2016年(2018年調査の空き家数は846万戸(3.2%増)であることから、潜在市場規模も拡大傾向。)<u>空き家管理業</u>は参入障壁が低く多様な業種の事業者が参入しているが、手間に対して薄利であること等から、<u>ニーズの増加に対して市場としてのめざましい成長は見られない状況</u>。(参考)和田清人「空き家ビジネスが難しい理由」、2016年4月等
	残置物処理	<ul style="list-style-type: none"><u>遺品整理市場</u>は、高齢化・人口減少等により拡大しており、遺品整理士認定協会の加盟企業約8000社の年間売上高の合計が約5080億円と発表。(参考)(一社)遺品整理士認定協会、2017年
既存住宅の活用	シェアリングサービスによる活用	<ul style="list-style-type: none"><u>住宅宿泊事業</u>は、2018年6月の住宅宿泊事業法施行により2017年に1000億円規模まで成長した市場が一時縮小するが、2018年の800億円から2020年は1300億円に成長と予測。(参考)富士経済、2018年9月<u>駐車場シェアリングの市場規模</u>:2018年で35億円と試算。(参考)富士経済、2019年2月
	既存住宅の他用途転用	<ul style="list-style-type: none">空き家等の住宅以外の用途(福祉施設、商業施設、宿泊施設等)への転用が、改正建築基準法(令和元年6月25日施行)における規制緩和により促進される可能性が拡大。(参考)国土交通省HP
コミュニティ	コミュニティ・アセットマネジメント	<ul style="list-style-type: none">地域住民組織・NPO等による空き家・空き地等の管理や資産としての活用による、<u>住宅地としての資産価値向上に向けた活動及び支援する専門家へのニーズが拡大</u>。(参考)温井達也「戸建住宅地管理論」18



分野	用途・目的	市場動向
医療・介護・福祉	見守り、安否確認	<ul style="list-style-type: none">暮らしの安全確保等を提供するIoTデバイスとスマートフォンを連動させた遠隔カメラを用いた見守りサービスや様々なSNSを活用した災害時の安否確認や位置情報の把握が実現。高齢者向け見守り関連サービス市場規模:約75億円(2018年、富士経済)。同調査では、2025年の市場規模を124億円(拡大傾向)と予測。(参考)富士経済、2019年7月
	日常生活サポート	<ul style="list-style-type: none">装着用・非装着型のパワーアシストスーツ、バイタルデータをモニタリングする生活補助のウェアラブル機器、生活に癒しを与えるコミュニケーションロボット等、介護を含む生活を豊かにするサポートを実現する機器の開発が進行中。(参考)介護ロボットのポータルサイト等
	在宅医療・介護、遠隔医療	<ul style="list-style-type: none">住み慣れた地域での療養を継続していくため、家族を含めた日常生活のサポートをする介護サービス提供、在宅での医療、介護のサポートとしてモニター等を通じた遠隔医療、オンライン診療システムの提供が開始。(参考)日本遠隔医療学会等
	終活	<ul style="list-style-type: none">「人生の終わりのための活動」の多様化に対応するサービスとして、故人、家族の要望に応える葬儀サービス(儀式の簡略化、価格の明確化等)の提供が開始。(参考)日比谷花壇HP等
保育・教育	育児	<ul style="list-style-type: none">家族形態の多様化に伴ったカスタマイズされた預かりサービスや、「保育現場の業務改善、効率化」に資する保育のICT化システム、子どもの安否確認のためのIoT技術を活用した(交通系カード等)追跡サービスが開発、普及中。(参考)公立保育園向け業務支援システム HOICT等
	教育・学習(生涯教育含む)	<ul style="list-style-type: none">IoTを活用したタブレット教材を用いた在宅学習、双方向コミュニケーションを可能とする学習サービスの提供が浸透。(参考)AI型タブレット教材「Qubena Wiz Lite」等
防犯・セキュリティ	ホームセキュリティ	<ul style="list-style-type: none">警備保障会社が構築する各種センサ類(人感センサ等)を組合わせたセキュリティシステムを通じて、24時間365日体制で居宅を見守り、万一の時はガードマンが派遣される、従来の高価なトータルセキュリティが主流。(参考)セコムHP等利用者自身が専用IoTデバイス/センサ類を設置し、それらが接続されるクラウドを通じてセキュリティサービスが提供される、比較的安価なセルフセキュリティも登場。(参考)Secual HP等ホームセキュリティサービス市場規模:約1,200億円(2017年、富士経済)。同調査では2020年の市場規模を1,386億円(拡大傾向)と予測。(参考)富士経済、2018年11月
	装置・センサ類	<ul style="list-style-type: none">建材・センサメーカ等は、インターネット非対応の従来型機器(人感センサ、監視カメラ、警報機等)を販売。(参考)パナソニックHP等IoT/スマートホーム機器メーカは、AIを搭載してインターネット経由で遠隔監視・通知等が可能な防犯・セキュリティ対策向けのIoT/スマートホーム機器を投入。(参考)Strobo HP等防犯用装置・センサ市場規模:約920億円。更新需要が堅調に推移の見込み。(参考)富士経済、2018年11月

分野	用途・目的	市場動向
生活支援	家事支援	<ul style="list-style-type: none">家事支援(家事代行)サービスでは、家事全般、洗濯・クリーニング、大型家具・家電の移動・搬出等を提供。(参考)ヤマトホームコンビニエンス HP等家事を自動化・省力化するために、IoT化されてAIを搭載した家事支援機器(自動掃除機)も登場。(参考) iRobot HP等
	買物支援	<ul style="list-style-type: none">移動販売や在宅ショッピング、買い物代行等が買い物弱者支援等のために、事業者(BtoC)や個人(CtoC)により提供。(参考)農林水産省・買物支援事例集、経済産業省・買物弱者対策資料等
	食事	<ul style="list-style-type: none">調理の簡便化のため、加工された食材を届ける食材配達サービスや、完成した食事を配達する宅食サービスも展開。(参考)オイシックス HP、ワタミ HP等
	宅配	<ul style="list-style-type: none">物流のラストワンマイルに係る課題(人手不足等)解決に向け、ドローンを利用した効率的な輸送(ドローン配送)の実現のための制度・インフラ面での環境整備(無人航空機の目視外飛行の許可等)が進行。(参考)内閣官房・国土交通省「空の産業革命に向けたロードマップ2019」再配達で発生する事業者の負担を緩和するため、不在時も受け取り可能な宅配BOXの設置が戸建住宅・集合住宅でも拡大。(参考)LIXIL HP等
	移動支援	<ul style="list-style-type: none">従来のコミュニティバスに加え、ICTやAIを駆使した相乗りタクシー、オンデマンドバス等の相乗り輸送サービスであるライドシェアが実証中。(参考)Webサイトレスポンス2020年4月7日記事等自動車を共同利用するカーシェアや、その自転車版であるシェアサイクルなども登場。(参考)タイムズカーシェア、ドコモ・バイクシェアHP等
	収納・保管	<ul style="list-style-type: none">セルフストレージとよばれる、収納スペースを貸出すサービス(レンタル収納、トランクルーム等)の市場が拡大中。(参考)(一社)セルフストレージ協会HP等個人向けの貸倉庫では、寄託により衣類を含む様々なものを保管。(参考)寺田倉庫HP等
趣味・カルチャー	ライフスタイル対応型住宅	<ul style="list-style-type: none">多様な個人の趣味・嗜好に対応かつ近隣コミュニティとのトラブル回避のための、ペット共存住宅、防音、防振を施した建材、家庭菜園を実施可能とするキット等が普及。(参考)日本建築材料協会調査、農水省「都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査」等
	レジャー・フィットネス	<ul style="list-style-type: none">IoTを活用したカスタマイズ旅行の提案やVR・ゲームによる疑似体験(旅行・対戦)が登場。(参考)観光庁「最先端ICT(VR/AR等)を活用した観光コンテンツ活用に向けたナレッジ集」
仕事	在宅勤務	<ul style="list-style-type: none">在宅勤務を含むテレワークを導入する企業が増加(ただし、導入に当たっては適切な勤怠管理とともに、社内サーバへのアクセスやTV会議環境、セキュリティ対策等の通信/環境の確保が必要)。(参考)総務省「テレワークの普及動向(テレワーク情報サイト内)」等発注者が、オンライン上で多様なスキルと実績を持つ働き手(クラウドワーカー)とマッチングし、仕事を委託するクラウドワーク(クラウドソーシング)も登場。(参考)クラウドワークスHP等

新しい住生活基本計画(全国計画)案

8つの目標 → 12の目標
(現行計画) (中間とりまとめ)

結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

急増する空き家の活用・除却の推進

強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

住宅地の魅力の維持・向上

子どもを産み育てやすい住まいの実現

高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備

柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新

良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築

魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進

空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

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

将来にわたって災害に強い居住空間の実現

多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

子どもを産み育てやすい住まいの実現

高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備

柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新

良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築

魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進

空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

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

将来にわたって災害に強い居住空間の実現

多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

12の目標
(中間とりまとめ)

→ 8の目標
(最終案)

「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

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

子どもを産み育てやすい住まいの実現

多様な世代が支え合い、高齢者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

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

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

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

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

住生活基本法
平成18年6月施行

現行の住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に
見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和3年度～令和12年度

住生活をめぐる現状と課題

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向である。

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネ基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

①「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

②「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子供を産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

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地方、郊外、複数地域での生活や、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多様化・柔軟化の推進

(基本的な施策)

○住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィスを確保し、**職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進**。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、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する**賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進**

○住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの**既存住宅市場の整備**
計画的な修繕、持家の円滑な賃貸化など、**子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進**

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

(基本的な施策)

○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの**契約・取引プロセスのデジタル化による利便性の向上**

○AIによる設計支援等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、**住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進**

目標 2

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

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

○**ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供**

○地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
・災害危険区域等の指定の促進により、**水害や土砂災害等、災害の危険性の高いエリアでの開発の抑制**
・優遇措置等の対象地域について、災害の危険性の高いエリアを除外する等、**安全なエリアへの住宅立地、移転の誘導**

○**住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上**

○災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な**住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上**

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

○**今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに提供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の円滑な提供**

○地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、**応急住宅を迅速に建設し、被災者の応急的な住まいを早急に確保**

目標3

子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

○住宅価格や年収倍率の上昇等、住宅取得環境の変化を踏まえ、**若年世帯・子育て世帯の職住一体・近接やテレワーク等のニーズに**適応した住宅取得の推進

○利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、**利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進**。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進

○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者の適切な管理業務により、**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の推進**

○防音性や省エネ性能、保育・教育施設や医療施設等への**アクセスに優れた賃貸住宅の整備**

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

○住宅団地での建替えや再開発等における**子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備**

○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**

目標4

多様な世代が支え合い、高齢者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) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、**高齢期に備えた適切な住まい**選びの総合的な相談体制の推進

○エレベーターの設置を含む**バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点**を踏まえた**良好な温熱環境を備えた住宅**の整備、リフォームの促進

○IoT技術等を活用した**高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のサービス**の普及

○地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を踏まえた**地方公共団体の適切な関与を通じたサービス付き高齢者向け住宅等の整備**

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

(基本的な施策)

○住宅団地での建替えや再開発等における**医療福祉施設、高齢者支援施設、コミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備**

○住宅団地等において、**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**するとともに、世代間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**

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) 公営住宅、セーフティネット登録住宅、UR賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住まいの確保

(基本的な施策)

○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替えやバリアフリー化等のストック改善による長寿命化の推進

○地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を進めるとともに、地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進

○UR賃貸住宅を活用し、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境の整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

○国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活保護、住居確保給付金等に関する生活相談・支援体制の確保

○地方公共団体の住宅・福祉部局や居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施

○残置物の円滑な処理方法や多言語化した契約書等の普及啓発

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と
良質な住宅ストックの形成

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

(基本的な施策)

○基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める

○これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進

○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

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

(基本的な施策)

○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進

○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる良質な住宅ストックへの更新

○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を促進

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

(3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

○省エネルギー性能を一層向上しつつ、**長寿命でライフサイクル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

○レジリエンス機能の強化に資する**住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H**（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進

○炭素固定効果の高い**木造住宅の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅の木造化等**により、まちにおける炭素の固定の促進

○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、消費者等に分かり易く公表する仕組みの構築

目標7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

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

(基本的な施策)

○所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす**管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化**

○地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、**空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止**を推進

○所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、**財産管理制度の活用等の取組を拡大**

(2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

○**空き家・空き地バンクを活用**しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して、古民家等の空き家の改修等を進め、**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、**空き家の除却と合わせた敷地整序や空き家・空き地の一体的な活用・売却等**による総合的な整備などを、**地方創生やコンパクトシティ等と一体的に推進**

○空き家の情報収集や発信、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

目標 8

居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 地域の住まいを支える**大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、伝統的な建築技術の継承や和の住まいを推進**
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、デジタル化など生産性向上の推進
- 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

(基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、**センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施**による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 官民一体となって我が国の住生活産業が**海外展開しやすい環境の整備**

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

基本的な考え方

○大都市圏については、依然として**長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在**

○このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、**それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保**できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。

○具体的には、以下のとおり、**多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成**に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進

・都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、**建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進**する。

・郊外型の新市街地開発

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

「新たな日常」やDXの進展等に対応した
新しい住まい方

居住者の視点:新しい住まい方 住まいに関するトレンド

○ 2020年の住まい領域のキーワードは「**職住融合**」（株式会社リクルート住まいカンパニー調べ）

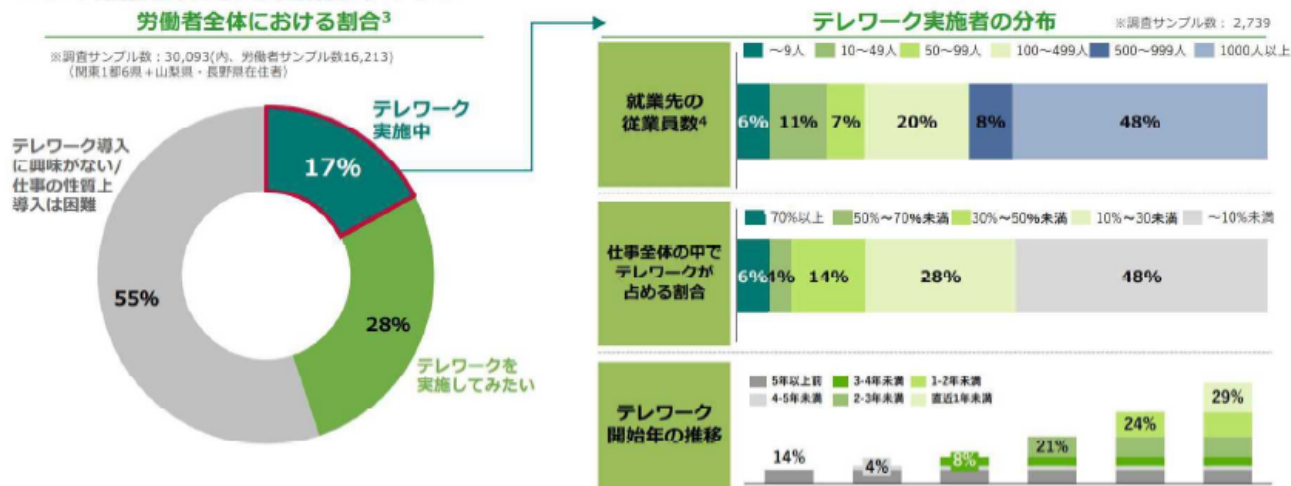
◆トレンド予測(住まい領域)

	キーワード
2020	職住融合
2019	デュアラー
2018	育住近接
2017	リビ充
2016	住民経営マンション
2015	リノベパーティー
2014	緑居
2013	家を開く
2012	職近・親近
2011	ちよいタマイズ住宅

職住融合

テレワークの普及により、働く場所が多様化。
その流れから自宅の間取りの一部をオフィス仕様にする「**家なかオフィス化**」
や、街の中のコワーキングで仕事する「**街なかオフィス化**」が生まれている。
さらに、職住の距離の制約が薄まる中で、
職場に縛られない「**街選びの自由化**」が進む兆しも。

現在では会社員・公務員¹の**17%**が**テレワークを実施**しており、**潜在的には45%の実施者を見込む²**
また、**実施者は年々増加傾向**である



出典：リクルート住まいカンパニー「テレワーク×住まいの意識・実態調査」2019年

・調査対象：年齢20歳～64歳／居住地が東京都＋関東6県＋山梨県＋長野県のいずれか／職業が会社員・公務員のいずれか／通勤時間が30分未満を満たすクエスリサーチモニターの男女

1. 関東圏＋長野県・山梨県在住の20歳～64歳を対象に実施したスクリーニング調査回収サンプルの偏りを、実際の性別年代別及び都道府県別人口に合わせることを目的としたウェイトバックを実施し算出

2. 現在は実施していないが、今後「在宅でテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「自宅の近くにサテライトオフィス等があればそこでテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「場所を選ばずにテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」と回答した方を含めた割合

3. 「あなたは現在、働いている時間の何割程度をテレワーク(リモートワーク)にて実施していますか」設問にて「テレワークを実施していない」以外の回答者を「テレワーク実施中」の方と定義し、同設問「テレワークを実施していない」回答者に対する「今後のテレワーク(リモートワーク)の導入に関する意向として、最も当てはまるものをお選びください」設問にて「在宅でテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「自宅の近くにサテライトオフィス等があればそこでテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「場所を選ばずにテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」選択者を「テレワークを実施してみたい」方と定義して算出

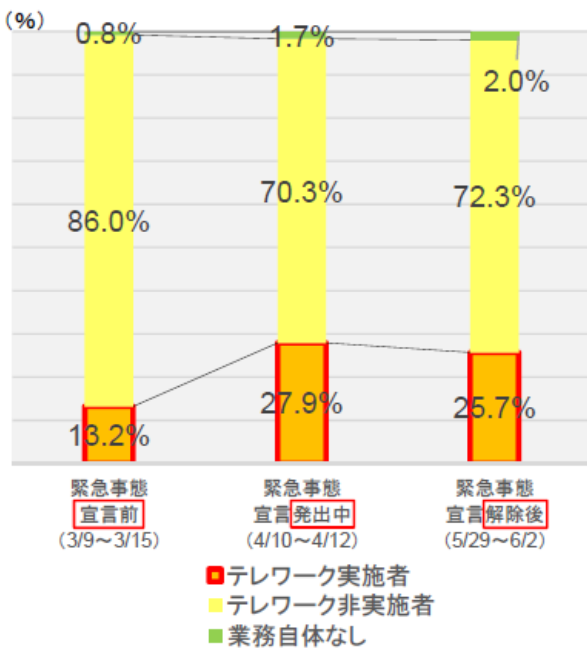
4. 「分からない」回答サンプルを除く

出典：リクルートホールディングス「2011～2020年トレンド予測」 98

- テレワーク実施率（全国）は緊急事態宣言発出後に増加し、解除後は微減となった。解除後における感染者数は再び増加傾向にあり、テレワークの継続が推奨されている
- 地域別のテレワーク実施率は、関東・東京圏が他地域・他都市圏よりも高い
- 企業規模別のテレワークの実施率は、社員数が多い企業ほどが高い。緊急事態宣言解除後は、いずれの規模の企業でも減少傾向が見られる

テレワーク実施率(全国)の推移

- ・緊急事態宣言発出後→27.9%に増加
- ・緊急事態宣言解除後→25.7%に微減



出典:「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」パーソル総合研究所

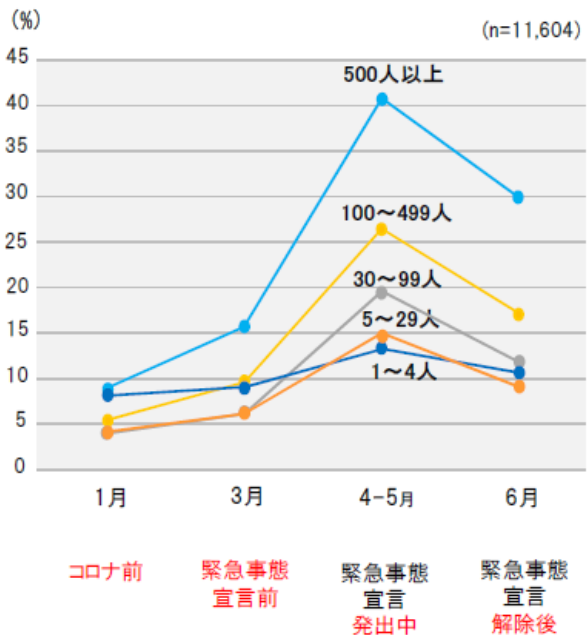
地域別におけるテレワーク実施率の違い
(都市圏と地方圏の比較)

	サンプル数 (5月)	従業員のテレワーク実施率(%)			3月→5月 変化
		3月	4月	5月	
全体	20,000	13.2%	27.9%	25.7%	
北海道・東北	1,890	9.0%	12.5%	14.6%	
関東	8,131	18.5%	41.0%	38.3%	19.8pt増
東海・北陸・甲信越	3,552	8.7%	15.2%	15.6%	
近畿	3,563	11.9%	25.8%	23.5%	
中国・四国・九州	2,864	7.0%	12.4%	12.1%	

東京圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)	7,233	19.6%	43.5%	41.1%	21.5pt増
名古屋圏(愛知・岐阜・三重)	1,902	8.7%	17.8%	17.5%	
大阪圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	3,253	11.7%	26.6%	24.2%	

出典:「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」パーソル総合研究所

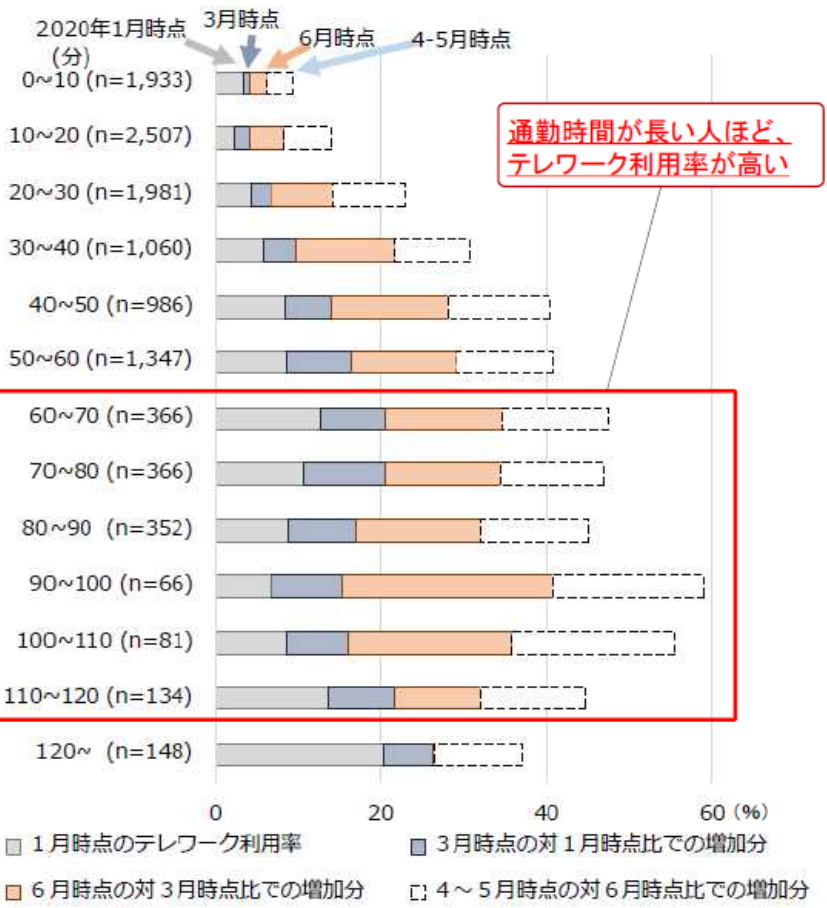
企業規模別テレワーク実施率の推移



出典:「第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書」、慶應義塾大学・公益財団法人NIRA総合研究開発機構

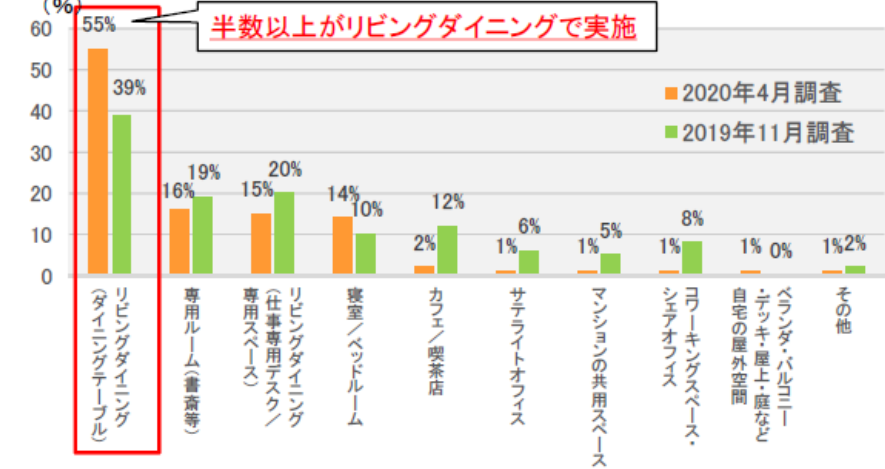
- 通勤時間が長いほどテレワーク利用率が高い傾向にある
- テレワークを行う場合、半数以上（55%）の人はリビングダイニングで行っている。また、オンオフの切り替えにくさや仕事用スペースがないなどの不満がみられる

通勤時間別のテレワーク利用率とコロナ前からの変化

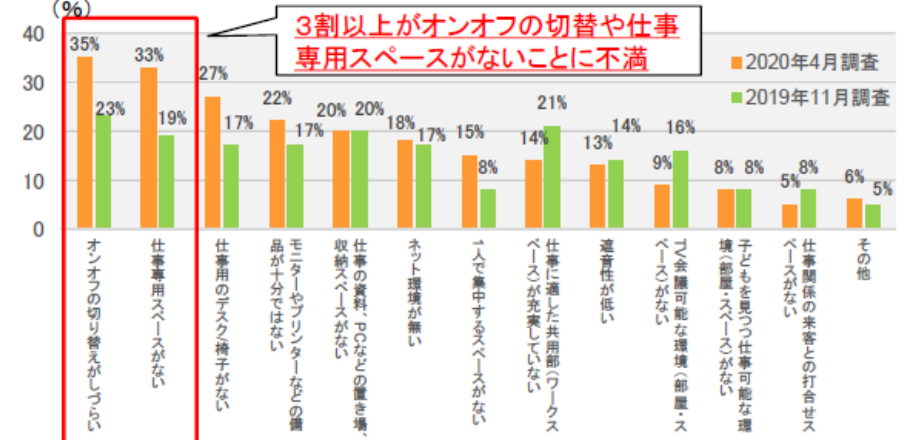


出典:「NIRA総研 第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書」、
NIRA総合研究開発機構、2020年8月

住まいにおけるテレワーク実施場所



住まいにおけるテレワークに際しての不満



出典:「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査」、
リクルート住まいカンパニー、2020年5月22日

調査の概要

○調査の目的

新型コロナウイルス感染症の影響が、暮らしの様々な面に表れており、住まいに関する意識や意向にも影響が及んでいると考えられる。そこで、今後の住宅政策における新たな住まい方の検討にあたり、その動向を把握することを目的とする。

○調査方法 インターネット調査(国内居住のインターネットパネル登録モニター)

○回収数 3,000

○調査の期間 令和2年10月13日～令和2年10月16日

○回収数の割当

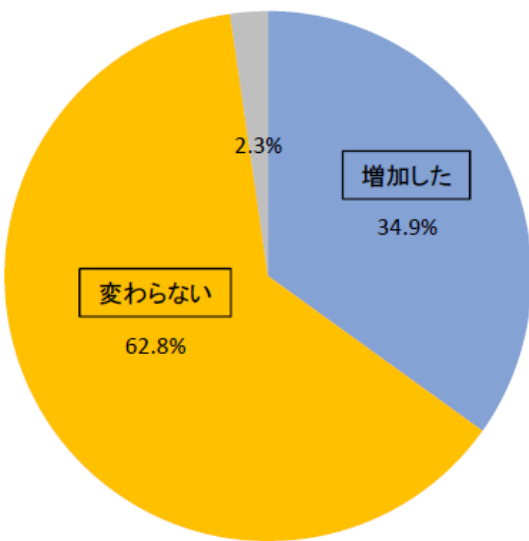
- ・ 回答者の年齢階級別（10歳毎）で同数を均等に割当（6区分×500人＝3,000）
- ・ 地域別3区分（①：茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県、②：愛知県・三重県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県、③：①及び②以外の道県）で人口比例で割当

○回収数の内訳(家族構成)

合計	単身	夫婦	夫婦と子	左記以外
3,000	604	806	1,008	582

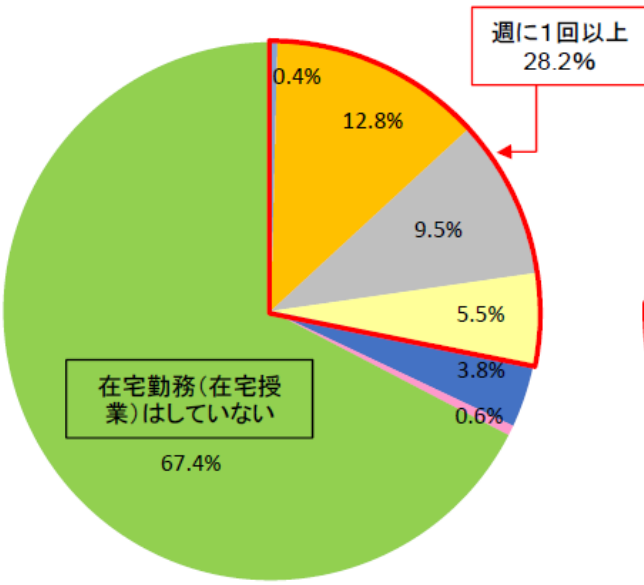
- 在宅時間の変化について、34.9%が感染症拡大後に在宅時間が増加したと回答
- 在宅勤務の頻度について、28.2%が週に1回以上実施していると回答
- 在宅勤務の環境について、75.6%が「満足」または「まあ満足」と回答

感染症拡大前後での在宅時間の変化



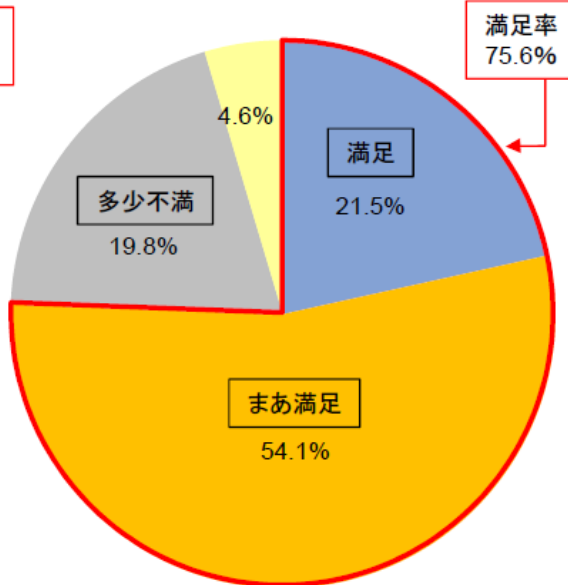
■ 増加した (n=3,000)
■ 変わらない
■ 減少した

現在の在宅勤務の頻度



■ 週6日以上、毎日 (n=2,274) ※無職等を除く
■ 週に4、5回程度
■ 週に2、3回程度
■ 週に1回程度
■ 月に2、3回程度
■ その他
■ 在宅勤務(在宅授業)はしていない

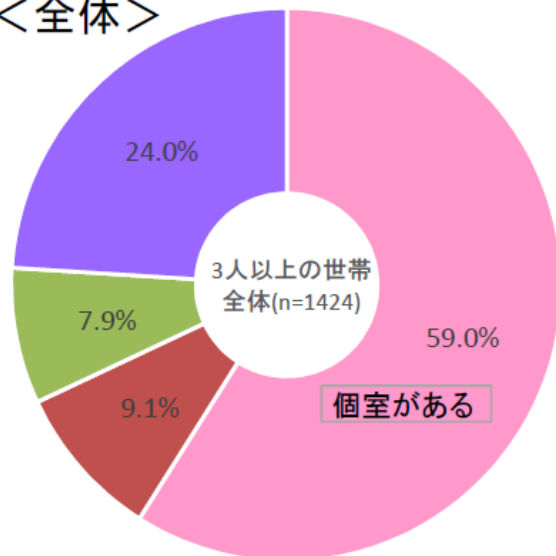
在宅勤務の環境の評価



■ 満足 (n=799) ※在宅勤務を行っている者
■ まあ満足
■ 多少不満
■ 非常に不満

在宅勤務の環境について(3人以上世帯を対象)

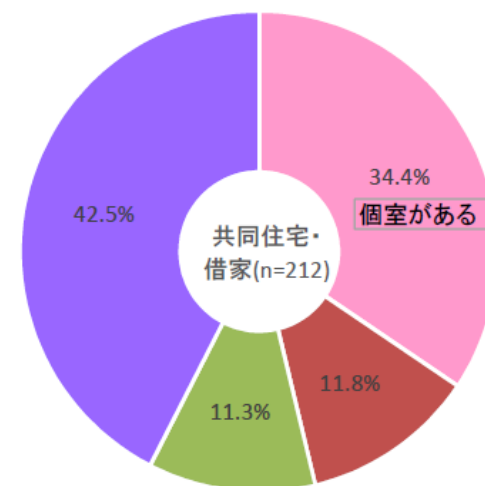
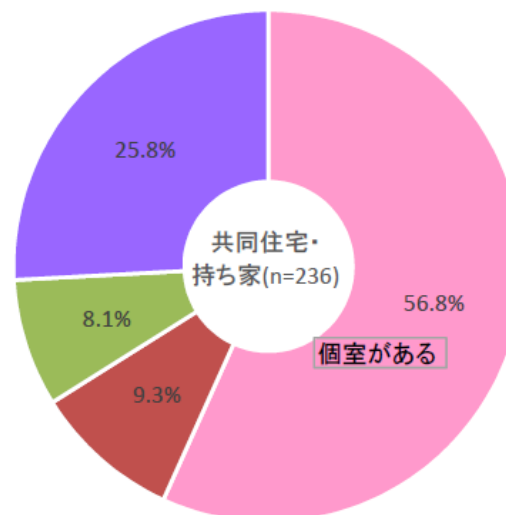
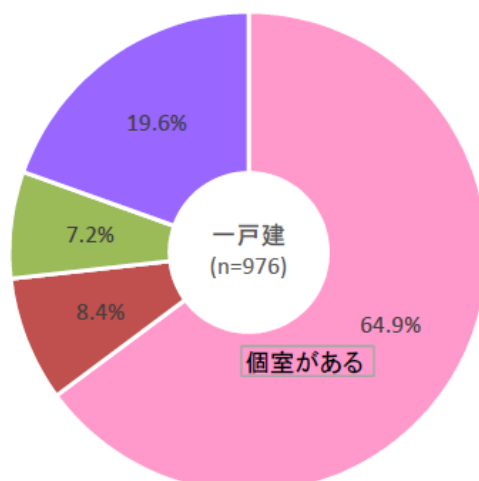
<全体>



○一戸建では約65%、共同住宅の持ち家では約55%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、それぞれ約2割が個室やスペース等がないと回答

○共同住宅の借家では、約35%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、4割以上の世帯が個室やスペース等がないと回答

- 個室がある
- 仕切られたスペースがある
- 仕切られてはいないが専用のスペースがある
- 個室やスペースなどはない

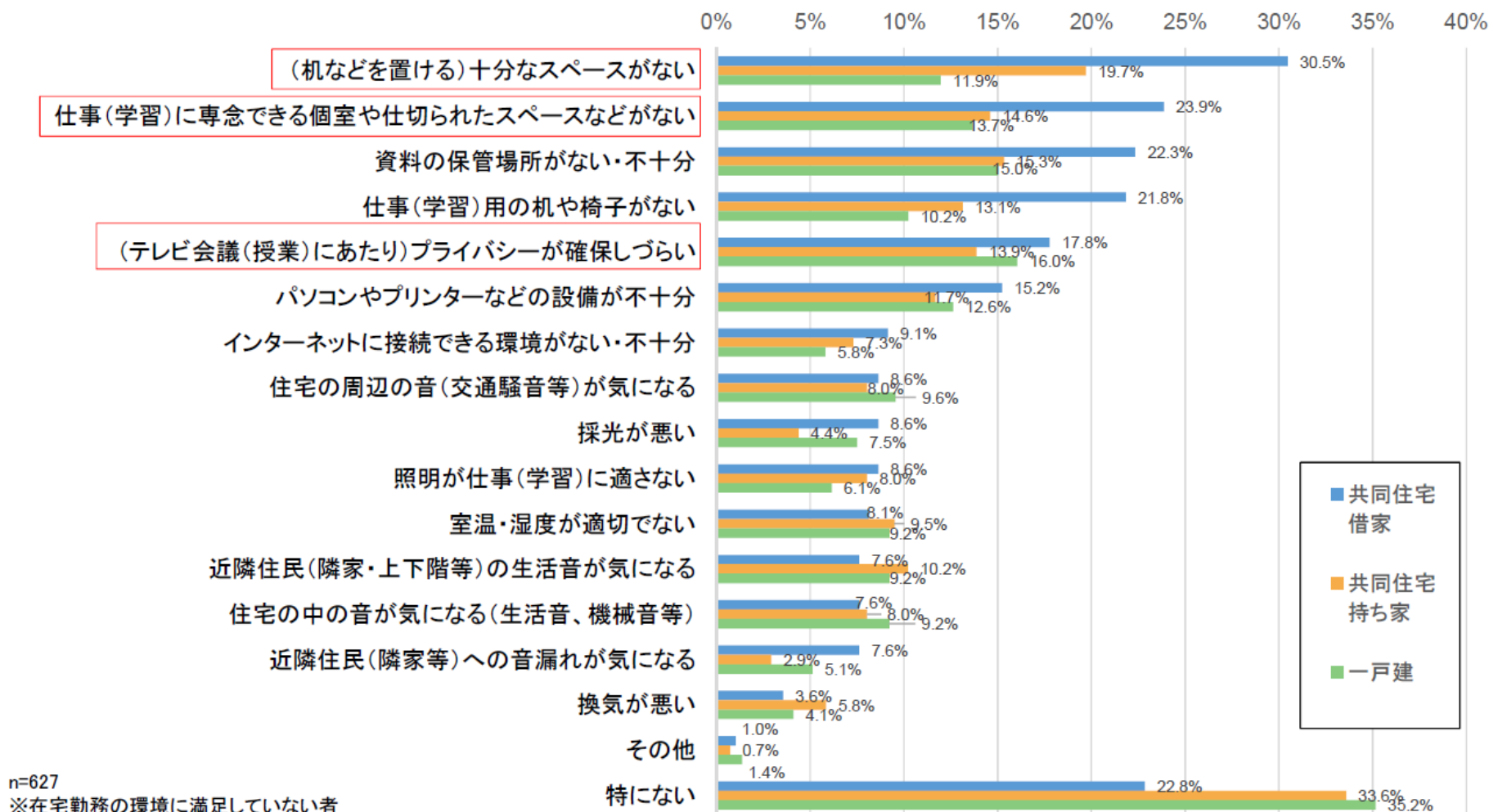


※ 単身世帯や夫婦のみ世帯を除く3人以上世帯(n=1424)を対象

在宅勤務に際しての住宅に対する不満点について

○共同住宅では十分なスペースがないことに対する不満が最も高く、借家では約3割となっている。

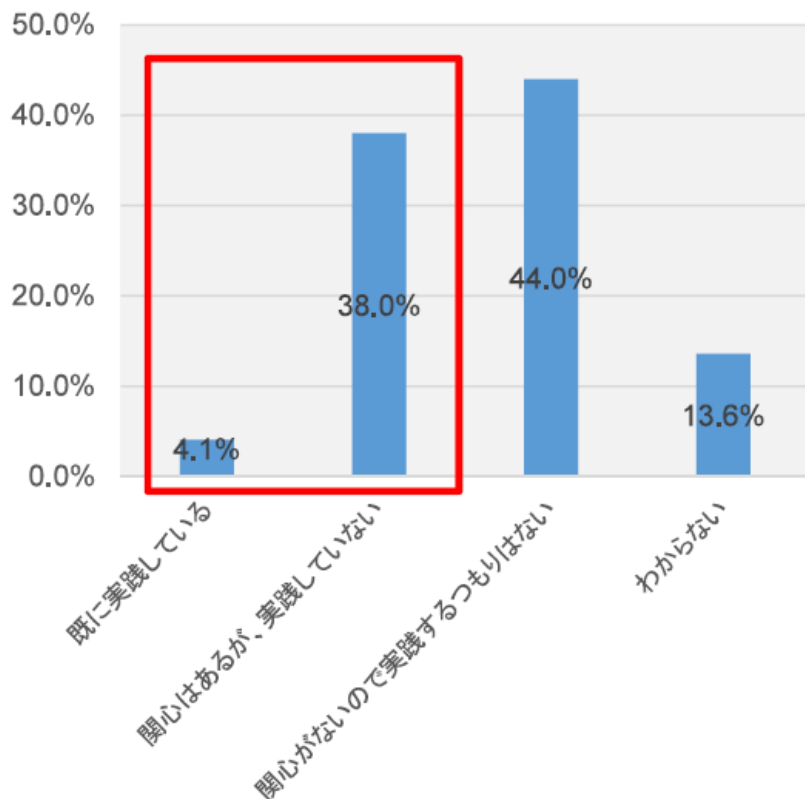
○一戸建ではプライバシーの確保に対する不満が最も高くなっている。



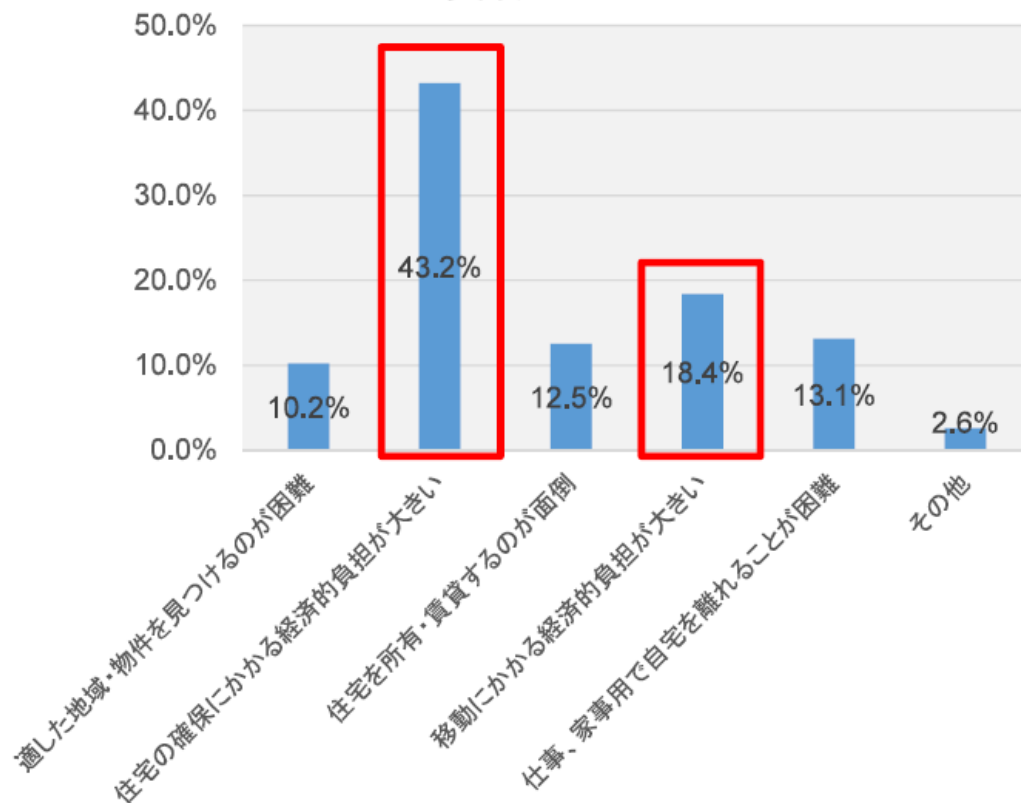
居住者の視点：新しい住まい方 デュアルライフ(二地域居住)

- デュアルライフ（二地域居住）については「既に実践している人」「関心がある人」を併せて4割を超えている
- 実践へのハードルとしては「住居の確保にかかる経済的負担が大きい」が最も多い

デュアルライフへの関心



(関心はあるが実践していない人について)
実践へのハードル



※ 無回答:0.3%

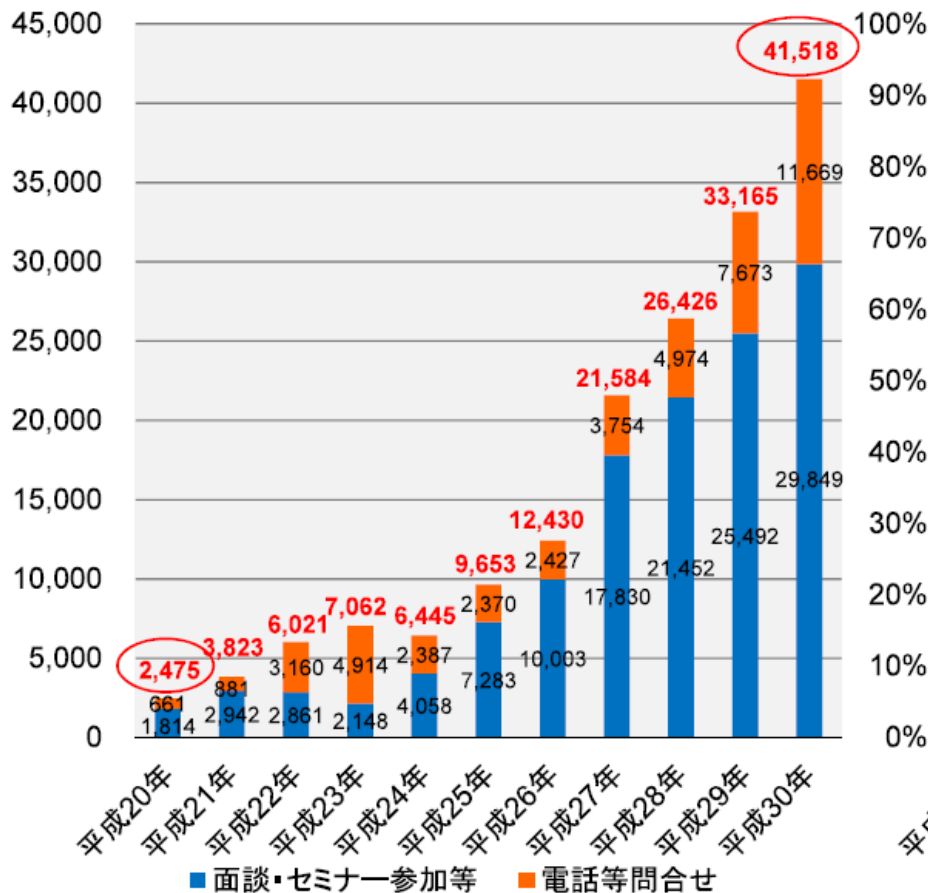
出典:国土交通行政モニターアンケートより住宅局作成

※ その他・・・車の運転が困難、子育て・親の介護がある、家族の許可を得られない 等
※ 複数回答可。無回答45.4%を除く、648件を母数にして算出

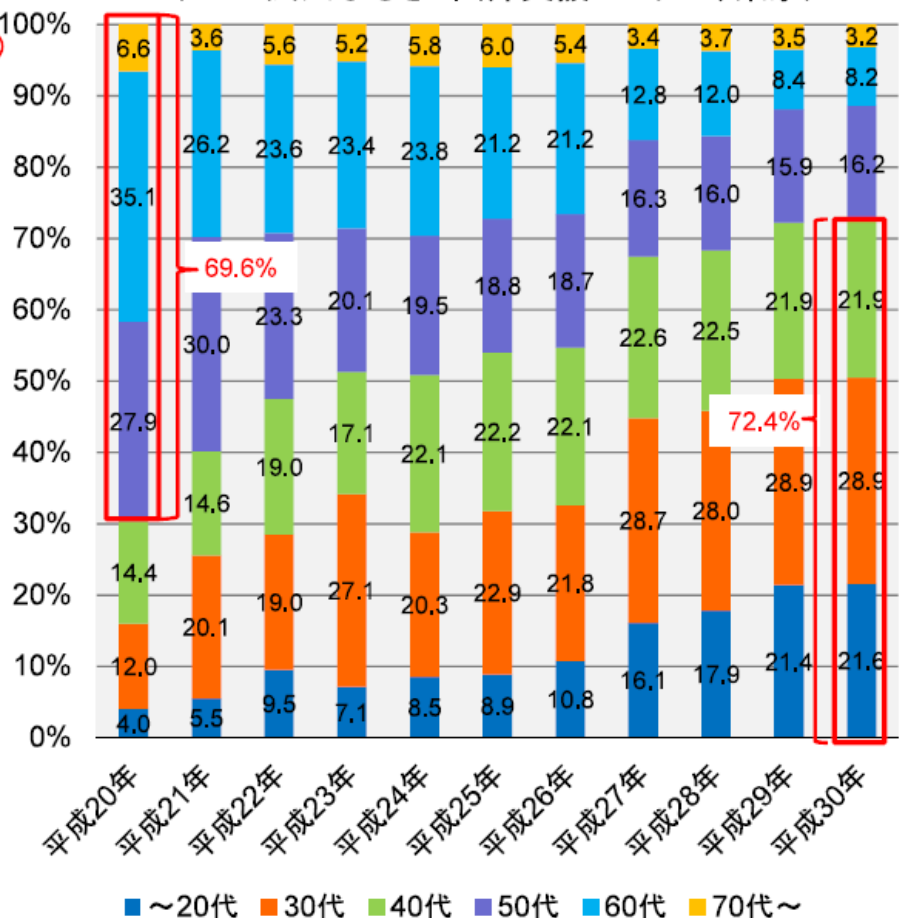
居住者の視点：新しい住まい方 地方移住への関心の高まり

- NPO法人ふるさと回帰支援センターの来訪者・問い合わせ件数は、10年間で約10倍に増加しており、地方移住への関心は高まっている
- 特に、40代までの若い世代が地方移住へ高い関心を示している

【来訪者・問い合わせ数の推移】
(NPO法人ふるさと回帰支援センター、東京)

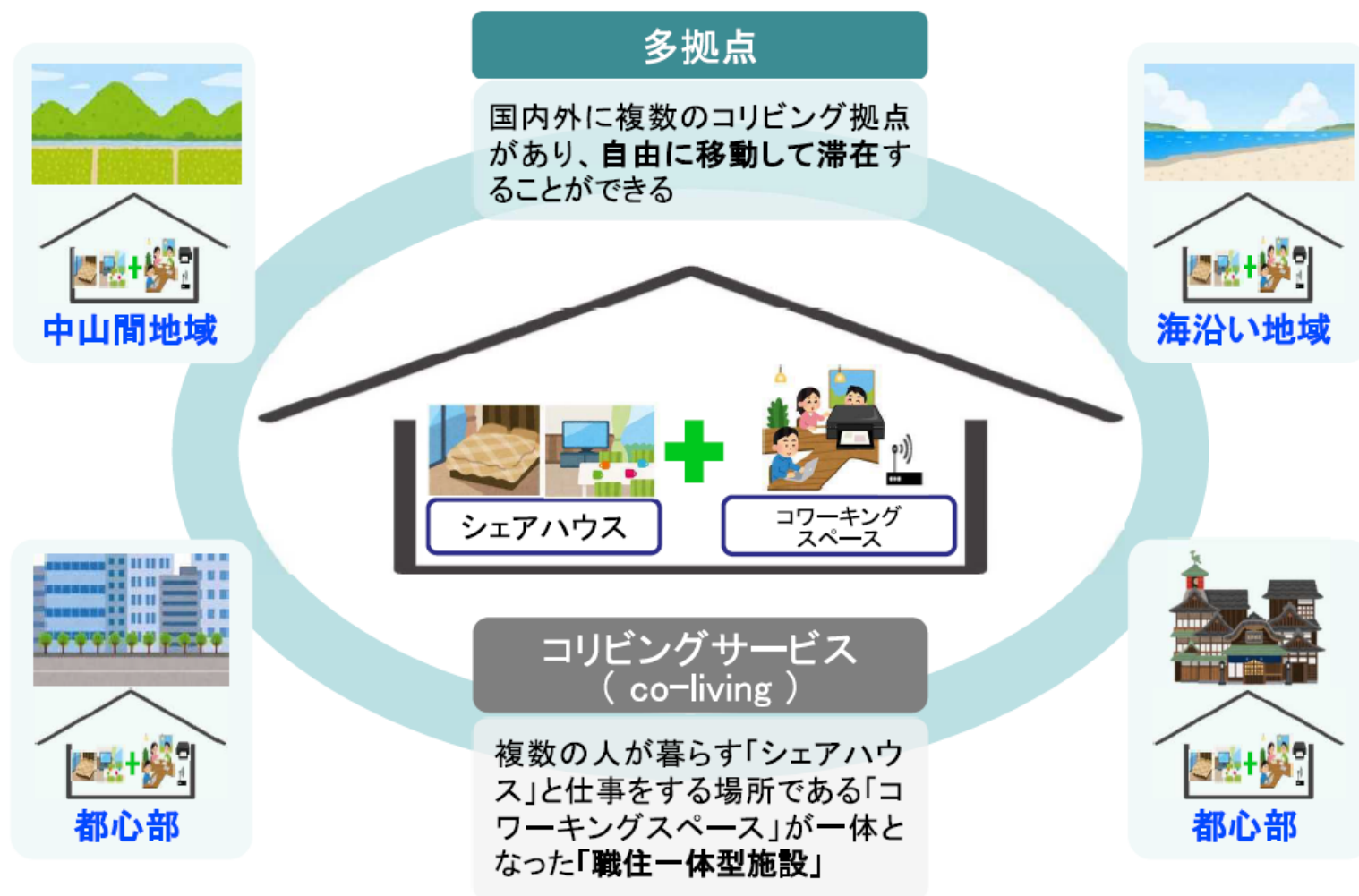


【センター利用者の年代の推移】
(NPO法人ふるさと回帰支援センター、東京)



(出典)NPO法人ふるさと回帰支援センター提供資料

- 事業者が提供する全国各地のコリビング（職住一体型の施設）を、一定の条件のもと、定額で利用することができるサブスクリプション型多拠点コリビングサービスが登場



居住者の視点：新しい住まい方

住生活や住まいに対する意識への影響（1/3）

- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、様々な住生活・住意識の変化やそれに伴う新たなニーズが生じている
- 新型コロナ流行前と現在の比較では、住まい選びで重視するポイントに変化がみられる

コロナ影響前・後の住まい選びで重視するポイントの変化

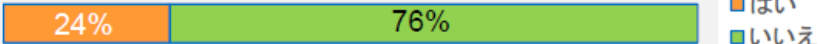
家族や親戚の住まいとの距離、病院等の周辺環境、プライベートの確保、通信環境などが以前より重視されるようになった

	コロナ影響前	現在	変化
周囲に病院や診療所などが充実している	2.2%	9.5%	7.2pt増
プライベートを確保しやすい	9.5%	14.2%	4.7pt増
通信環境が整っている	11.7%	15.7%	4.0pt増
家族や親戚の住まいに近い	9.0%	12.7%	3.7pt増
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	10.0%	12.2%	2.2pt増
最新設備が整っている	5.0%	6.2%	1.2pt増
治安がよい	20.1%	20.9%	0.7pt増
周囲に自然が多く、静かな環境である	7.0%	7.2%	0.2pt増
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	25.9%	26.1%	0.2pt増
学校や保育園など、教育環境が充実している	6.7%	6.7%	-
眺望が良い	3.0%	2.2%	0.7pt減
周囲にコンビニやスーパーが充実している	35.6%	33.6%	2.0pt減
街のブランド/資産性がある	8.2%	5.7%	2.5pt減
リビングが広く、家族団らんで過ごしやすい	16.4%	13.7%	2.7pt減
収納が充実している	30.8%	24.4%	6.5pt減
公共交通機関が徒歩圏内にある	56.2%	48.8%	7.5pt減
職場からのアクセスがよい	27.9%	20.1%	7.7pt減

有効回答数：402名

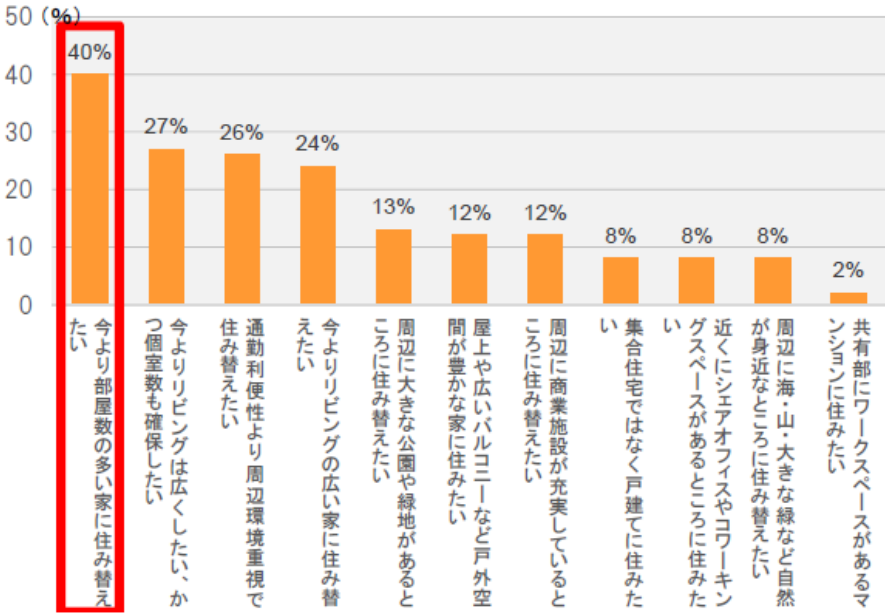
テレワーク実施者の住み替え意向

今後も（コロナ禍が収束した後も）引き続きテレワークを行う場合、今の家から住み替えを検討したいか



テレワーク実施者の24%が現在の家からの住み替えを希望

「住み替え意向あり」の回答者の住宅への希望



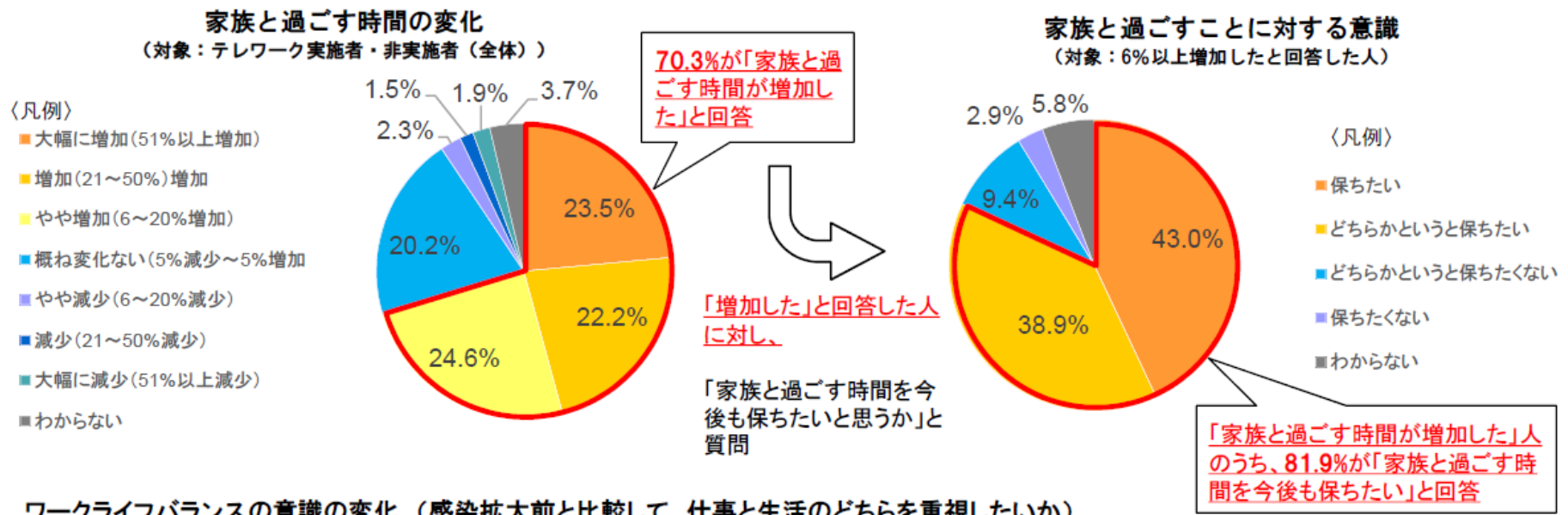
出典：「コロナ禍における住み替え活動への影響調査」、
長谷エググループデベロップジャパンUXデザインセンターデジタル戦略ラボ、
調査期間2020年4月28日～5月8日

出典：「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査」、
リクルート住まいカンパニー、2020年5月22日

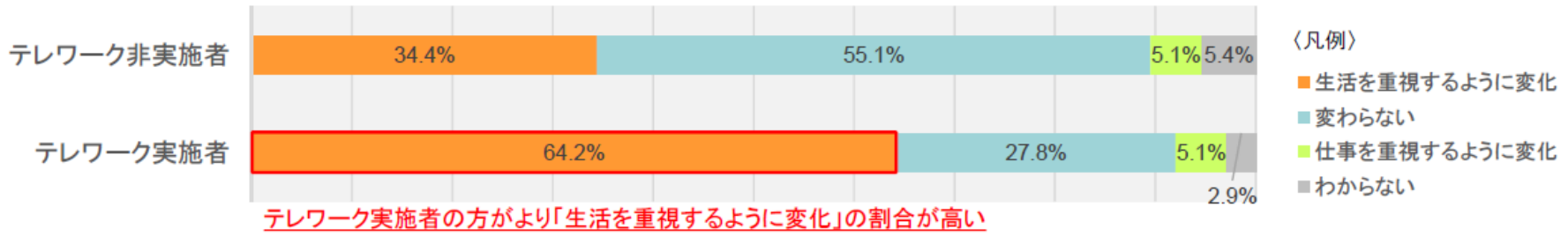
居住者の視点:新しい住まい方

住生活や住まいに対する意識への影響 (2/3)

- 新型コロナ拡大により、約7割の人が「家族と過ごす時間が増加した」と回答。家族と過ごす時間が増加した人のうち約8割が「今後も家族と過ごす時間を保ちたい」としている
- 新型コロナウイルスの感染拡大前に比べて、仕事よりも生活を重視したい傾向が強まっている。特に、テレワークを実施した人の意識変化が大きい



ワークライフバランスの意識の変化 (感染拡大前と比較して、仕事と生活のどちらを重視したいか)

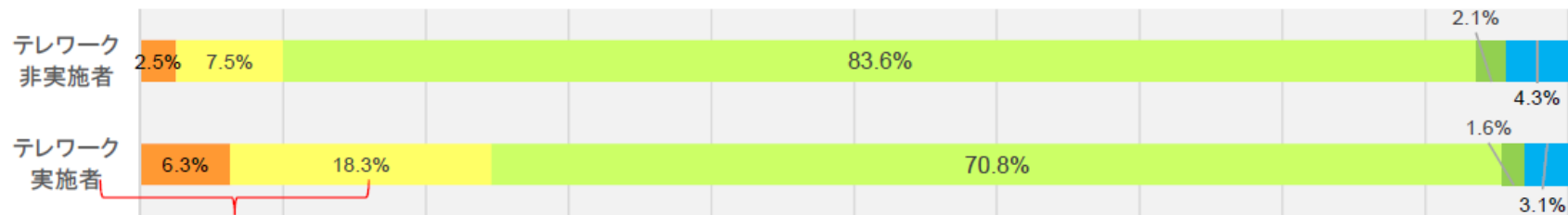


出典：「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」、内閣府

居住者の視点:新しい住まい方
住生活や住まいに対する意識への影響 (3/3)

- コロナ禍を受けて地方移住への関心が高まった人もおり、特にテレワーク実施者においてその傾向が強い
- 三大都市圏*居住者においては、20代・30代といった若者の地方移住への関心が高まっている

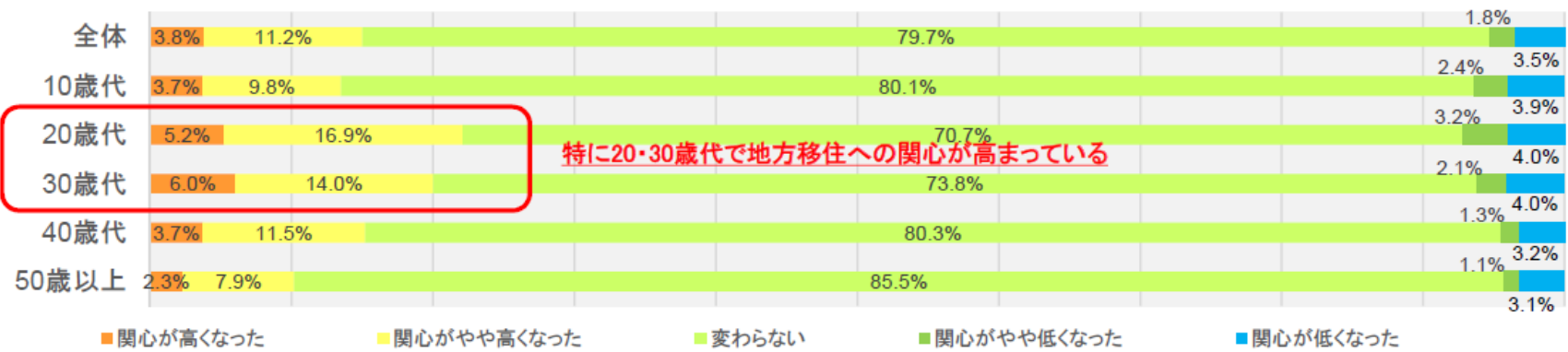
地方移住への関心の変化(%)



テレワーク実施者の24.6%がコロナを経て地方移住への関心を高めている

■ 関心が高くなった ■ 関心がやや高くなった ■ 変わらない ■ 関心がやや低くなった ■ 関心が低くなった

三大都市圏*居住者(年代別)の地方移住への関心の変化



特に20・30歳代で地方移住への関心が高まっている

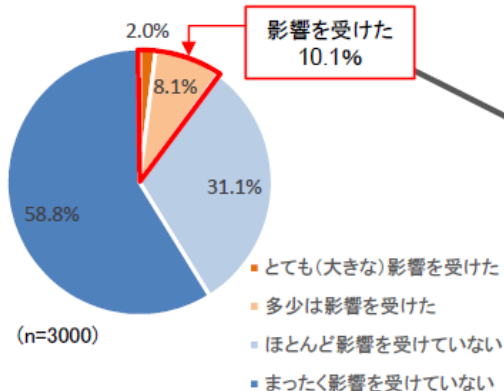
■ 関心が高くなった ■ 関心がやや高くなった ■ 変わらない ■ 関心がやや低くなった ■ 関心が低くなった

* 三大都市圏: 東京圏、名古屋圏、大阪圏の1都2府7県／東京圏: 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県／名古屋圏: 愛知県、三重県、岐阜県／大阪圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

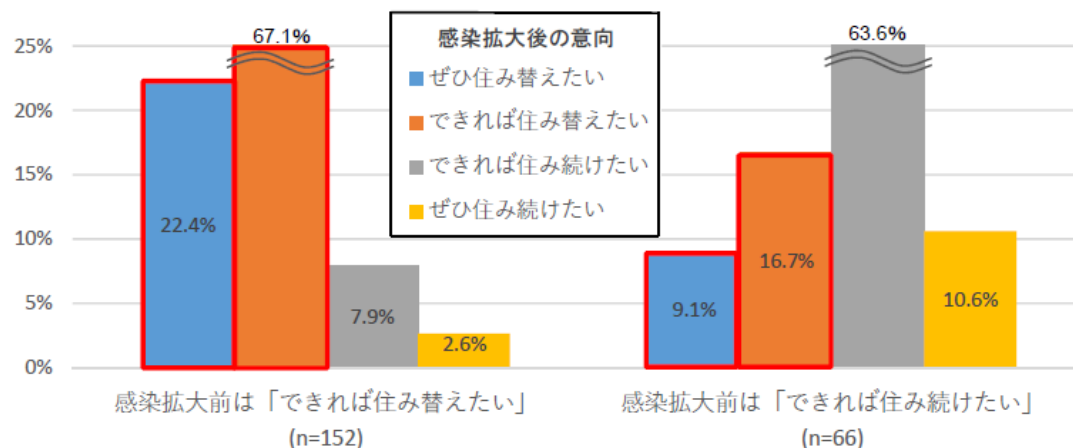
住み替え意向に対するコロナの影響について

- 約1割の人が「住み替え意向」や「購入する住宅の建て方に関する意向」にコロナの影響があったと回答
- 影響があった人は、住み替え意向が強まり、共同住宅から一戸建へと選好が変化する傾向がみられる

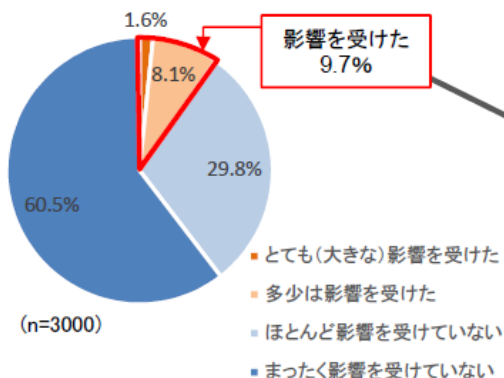
今後の住み替え意向について
(コロナによる影響の有無)



今後の住み替え意向について(影響を受けた世帯)



どのような住宅を検討するか
(コロナによる影響の有無)



住宅を購入して住み替えるとしたら、どのような住宅を検討するか

現住宅が「共同住宅・賃貸」(n=93)

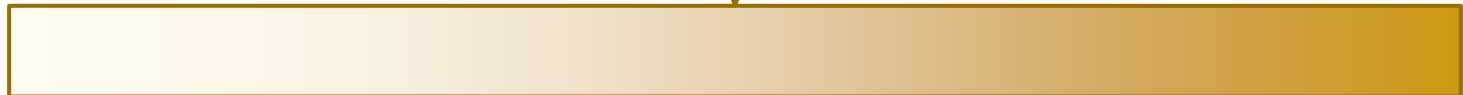
現住宅が「共同住宅・持ち家」(n=44)

(希望する住宅)	感染拡大前	感染拡大後
新築・一戸建	24.7%	33.3%
既存・一戸建	9.7%	7.5%
新築・共同	44.1%	36.6%
既存・共同	21.5%	22.6%

新築・一戸建	20.5%	25.0%
既存・一戸建	6.8%	13.6%
新築・共同	50.0%	43.2%
既存・共同	22.7%	18.2%

ポスト・コロナで都市は変わるか

- ▶ 国土の構造（東京への集中）
 - ▶ 地方の再評価
- ▶ 都市構造（コンパクト化、都心への集中）
 - ▶ 郊外の再評価、分散立地の再評価
- ▶ 高密度
 - ▶ 低密度の要請
- ▶ 働く場所（働き方）
 - ▶ 在宅勤務、テレワーク



全く影響はない
（コロナ以前に
戻る）

大きな影響がある
（コロナ以前とは
全く異なる）

テレワークの今後

- ▶ テレワークが不可能な業務形態
- ▶ テレワークが可能な業務形態
 - ▶ 可能なので、今後も続けたい
 - ▶ 可能だが、今後は続けたくない
 - ▶ 生産性が低い
 - ▶ プライベートとの区別がつかない
 - ▶ テレワークに適した場所がない
 - ▶ 今は可能でない
 - ▶ 労務管理の問題
 - ▶ 通信環境の問題

オフィスはどうなるか？

- ▶ 働き方改革の動向
- ▶ 新技術の動向（スマート化）
- ▶ オフィス需要については、一時的な影響はあるかもしれないが、全体的には影響は小さそう
- ▶ 従来型でないオフィス
 - ▶ 非大部屋型、フリーアドレス、...
- ▶ 郊外型シェアオフィスの可能性
- ▶ オフィスの危機管理
 - ▶ BCP
 - ▶ 空間の可変性

居住はどうなるか？

- ▶ 郊外居住の見直しのきざし
 - ▶ 空き家利用
 - ▶ 郊外型シェアオフィス
 - ▶ 郊外型駅前再生
- ▶ 地方居住の見直しに向けての風向きの変化
 - ▶ 移動コストの問題
 - ▶ 通信環境の問題
- ▶ いずれもきざし、萌芽的兆候は観察できる
- ▶ しかし、本来、ボリュームは小さいので大きな影響とはならない
 - ▶ 郊外や地方の自治体、あるいは市場がこのきざしをうまく利用するようになれば話は別

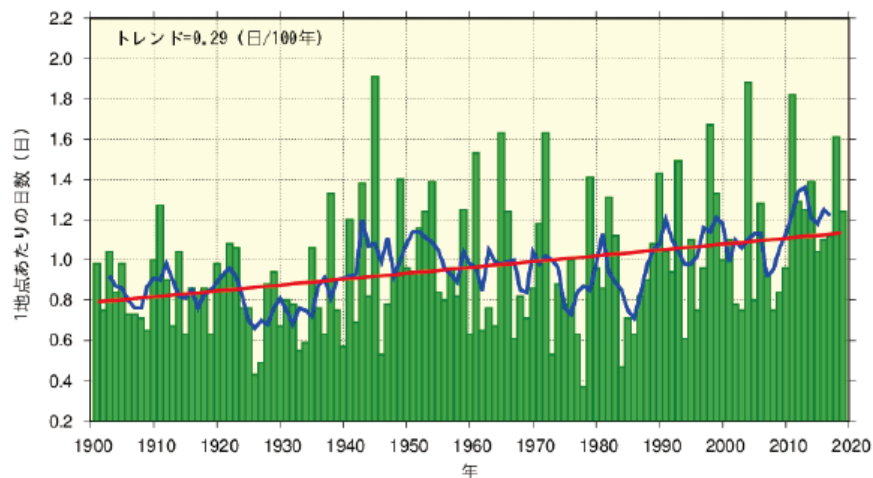
都市はどうなるか？

- ▶ 公共空間のあり方
 - ▶ 賑わい、交流の文化はなくなるらない
 - ▶ コロナは一過性のもの
 - ▶ 緊急時の可変性
 - ▶ 公共空間のBCP
- ▶ 公共のあり方
 - ▶ 高齢化社会と医療
- ▶ 都市を再考する機会

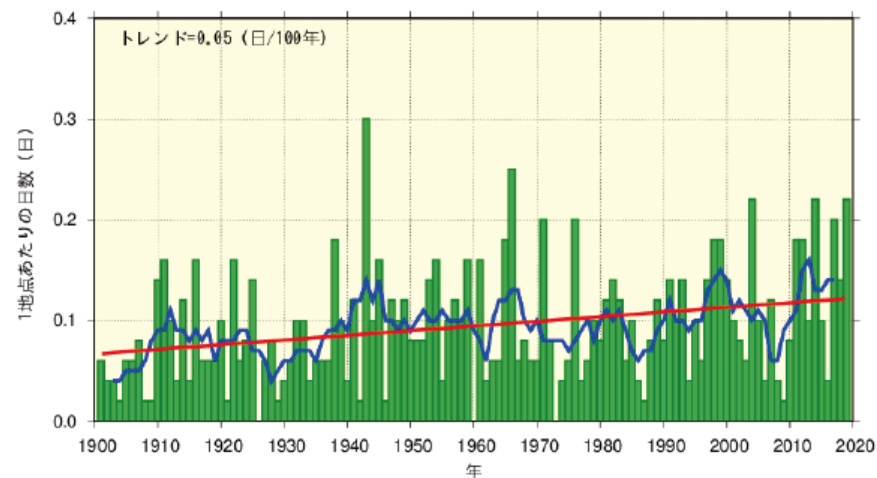
頻発・激甚化する災害新ステージにおける
安全な住宅・住宅地の形成

日本における気候変動の状況(降水量)

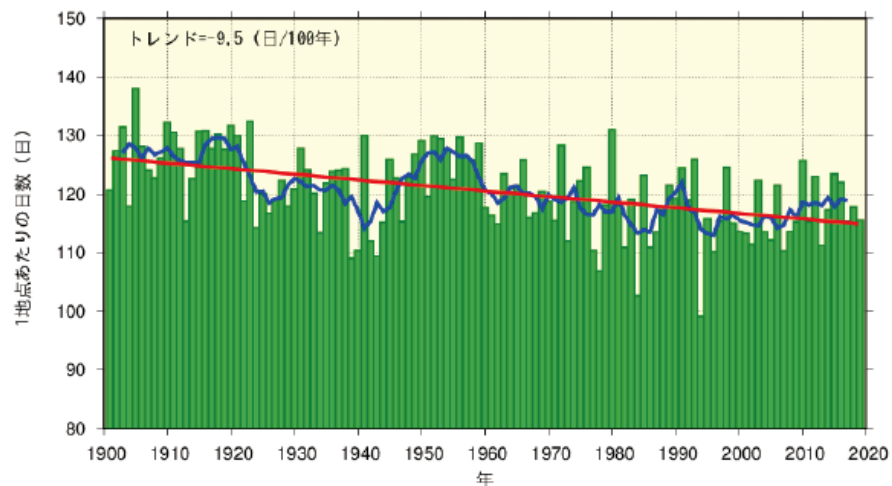
[51地点平均] 日降水量100mm以上の年間日数



[51地点平均] 日降水量200mm以上の年間日数

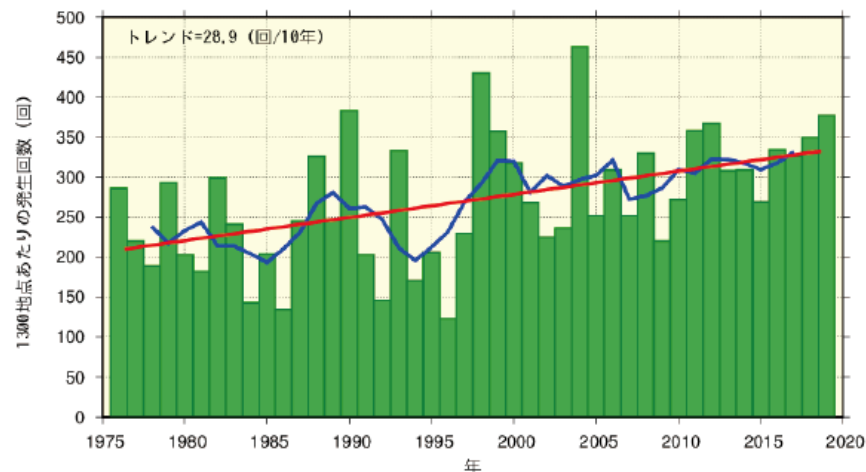


[51地点平均] 日降水量1.0mm以上の年間日数

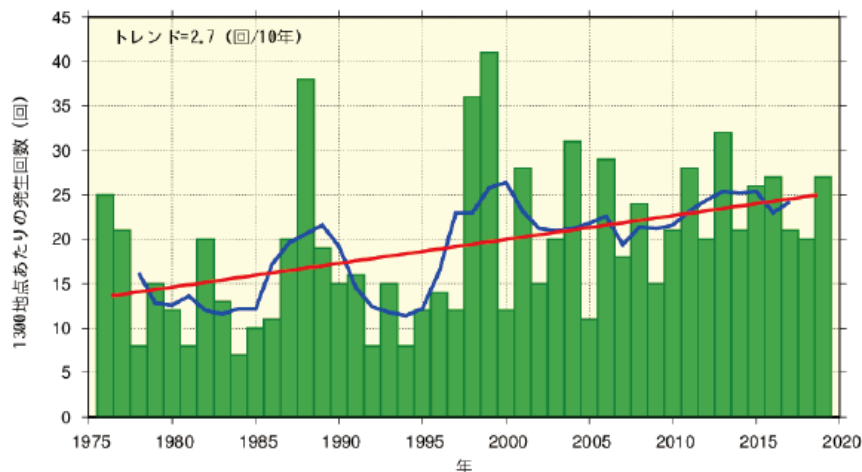


日本における気候変動の状況(降水量)

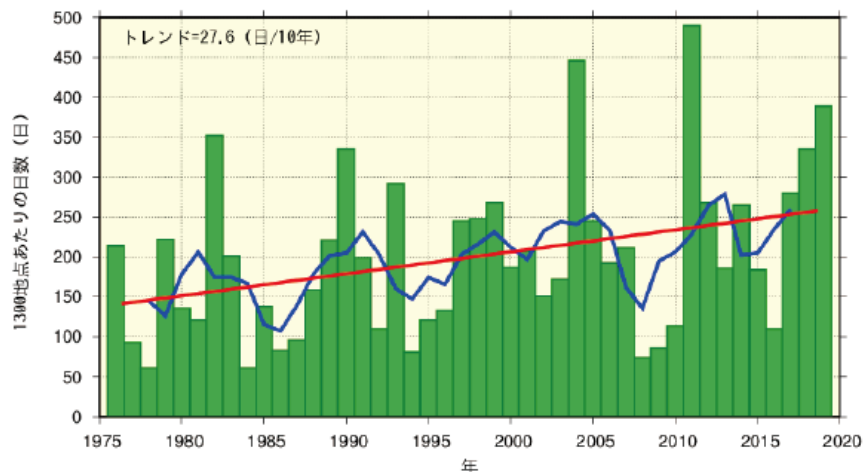
【アメダス】1時間降水量50mm以上の年間発生回数



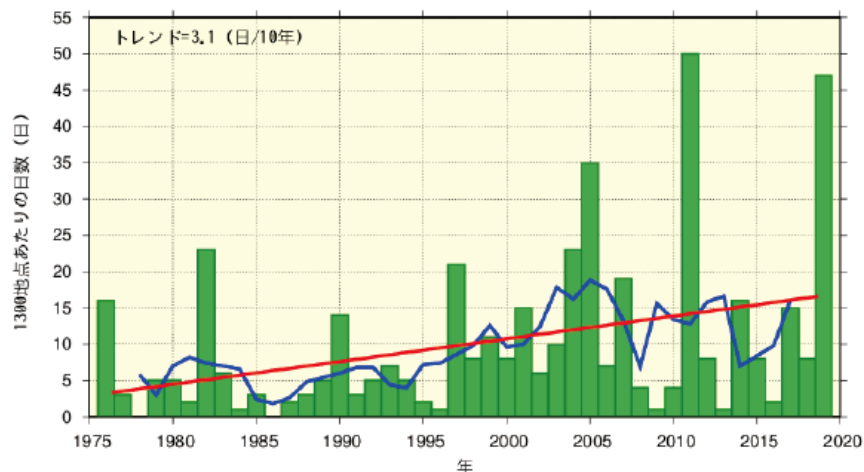
【アメダス】1時間降水量60mm以上の年間発生回数



【アメダス】日降水量200mm以上の年間日数



【アメダス】日降水量400mm以上の年間日数



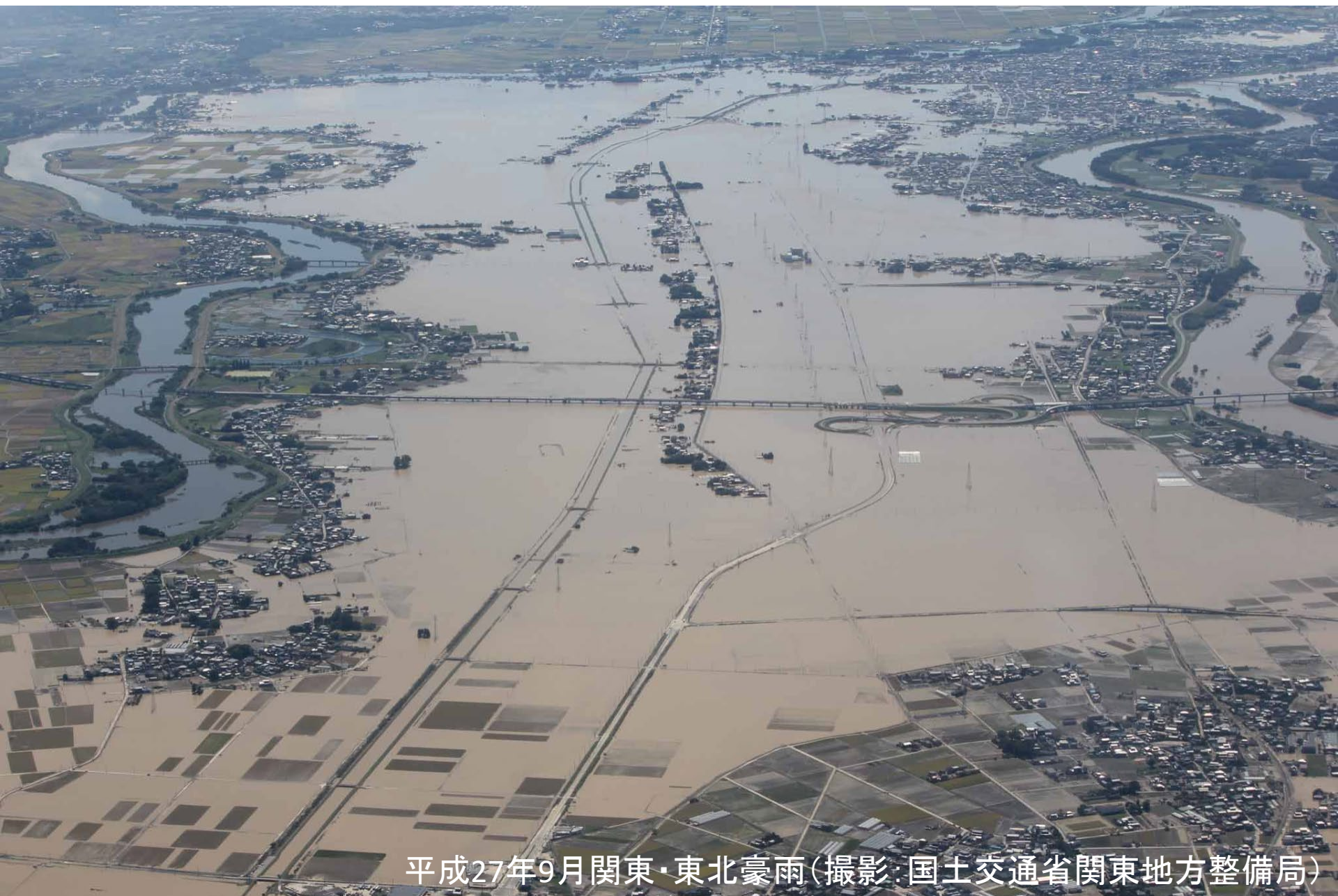


平成16年新潟・福島豪雨(撮影:国際興業)



平成26年8月20日
(14:30 ~ 15:00)

平成26年8月広島豪雨(撮影:国土地理院)



平成27年9月関東・東北豪雨(撮影:国土交通省関東地方整備局)

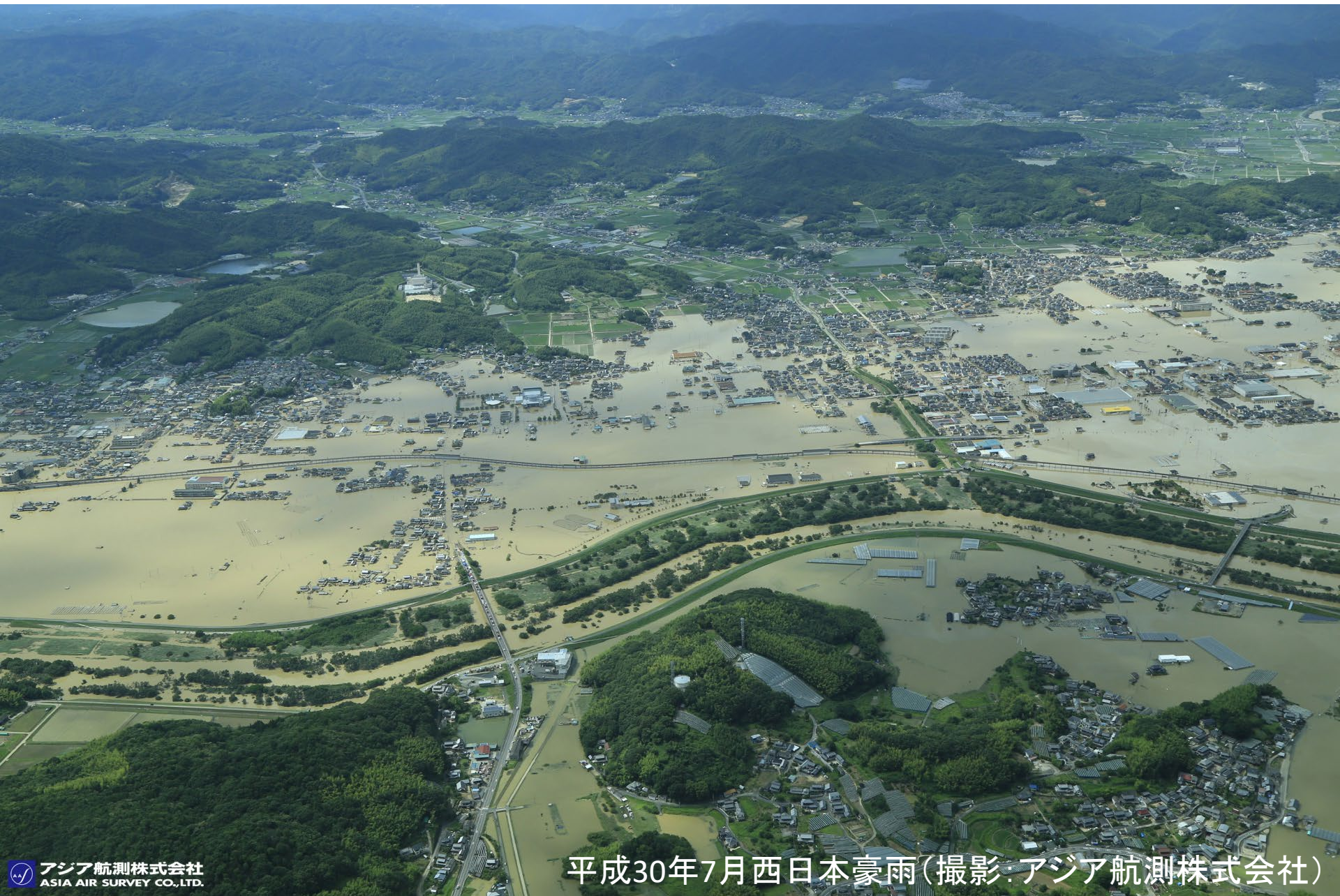
はるかぜ号



【へり位置】福岡県朝倉市

【撮影位置】福岡県朝倉市

平成29年7月九州北部豪雨(撮影:国土交通省九州地方整備局)



平成30年7月西日本豪雨(撮影:アジア航測株式会社)



撮影：2019年10月13日 13時10分頃



撮影 2019年10月13日 6:30頃



撮影 2019年10月13日 6:20頃



撮影 2019年10月13日、10:00頃

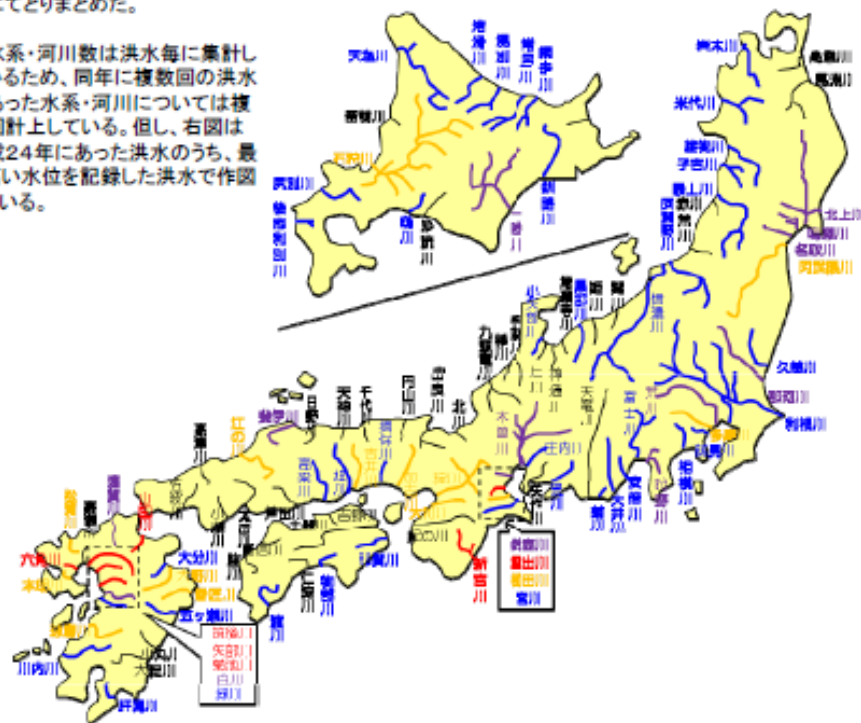
令和元年台風19号(撮影:国土交通省北陸地方整備局)

施設規模を上回る洪水の発生

■平成24年の国管理河川の洪水

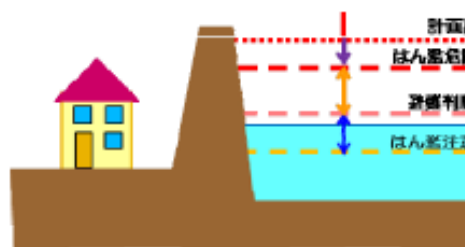
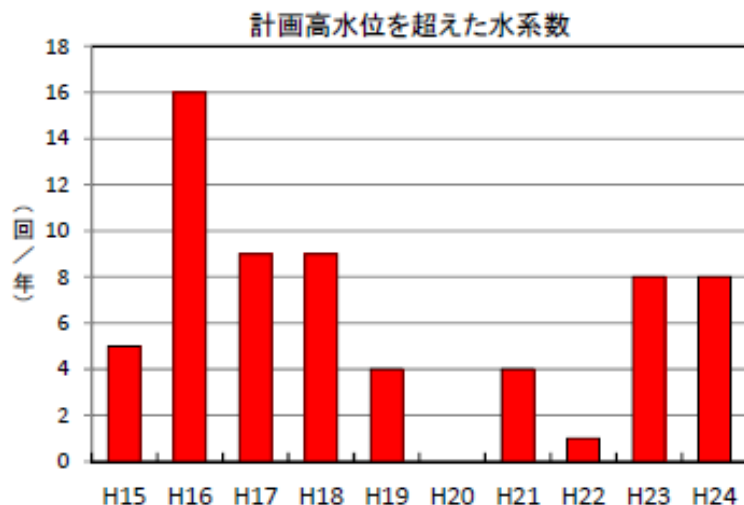
注)平成24年1月1日～同年12月31日の洪水を対象に国土交通省にてとりまとめた。

※水系・河川数は洪水毎に集計しているため、同年に複数回の洪水があった水系・河川については複数回計上している。但し、右図は平成24年にあった洪水のうち、最も高い水位を記録した洪水で作図している。



- 計画高水位を超えた河川 (赤色) 延べ8水系10河川
 はん藍危険水位を超えた河川 (紫色) 延べ22水系38河川
 避難判断水位を超えた河川 (橙色) 延べ47水系77河川
 はん藍注意水位を超えた河川 (青色) 延べ146水系255河川

○計画高水位を上回るような洪水が、毎年の様に発生している



河川整備の計画において、洪水に耐えられる水位として指定する最高の水位で、堤防の高さなどの基準となる
 この水位を超えると、いつはん藍してもおかしくない状態であり、避難していない住民への対応を求める段階となる
 この水位を超えると、避難の必要も急めてはん藍に対する警戒を求める段階となる
 この水位を超えると、はん藍の発生に対する注意を求める段階となる

(出典: H15～H24 水害レポートより作成)

局地的大雨による被害

- 近年、下水道の計画を超える局地的な大雨（いわゆるゲリラ豪雨）等の頻発によって、人命や健全な都市機能を脅かす、浸水被害が発生している。

（「都市浸水被害の報告（国土交通省下水道部）」による集計結果）

浸水地区	発生年月日	時間最大雨量(総雨量)	家屋被害	
			床上	床下
愛知県岡崎市・名古屋市・一宮市※	平成20年8月28~29日	146.5mm/h (448mm)	2,669戸	13,352戸
和歌山県和歌山市	平成21年11月11日	122.5mm/h (257mm)	461戸	1,819戸
東京都練馬区・板橋区・北区	平成22年7月5日	74.5 mm/h (106mm)	111戸	110戸
福島県郡山市	平成22年7月6日	74.0 mm/h (101mm)	62戸	141戸
鹿児島県奄美市	平成22年10月20日	75.0 mm/h (1,008mm)	43戸	171戸
大阪府大阪市	平成25年8月25日	67.5 mm/h (83.5mm)	40戸	1,314戸
愛知県名古屋市	平成25年9月4日	108 mm/h (141.5mm)	253戸※	4,975戸※

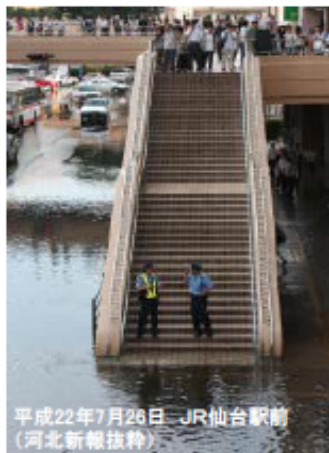
※速報値のため、今後の調査で変わる可能性があります



（平成20年8月 愛知県岡崎市）



（平成22年7月 福島県郡山市）



平成22年7月26日 JR仙台東前
（河北新報抜粋）

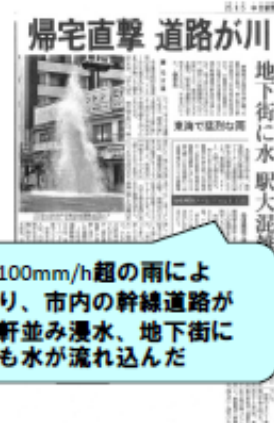
（平成22年7月 宮城県仙台市）

（平成25年8月 大阪府大阪市）



大阪市梅田駅周辺では、ショッピングモールの店舗が浸水。

（平成25年9月 愛知県名古屋市）

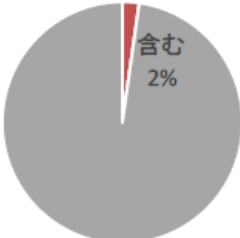
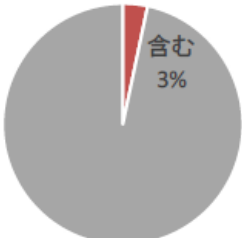

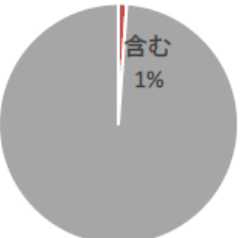



100mm/h超の雨により、市内の幹線道路が軒並み浸水、地下街にも水が流れ込んだ

居住誘導区域内にハザードエリアを含む都市について

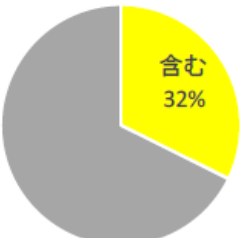
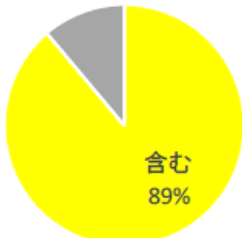
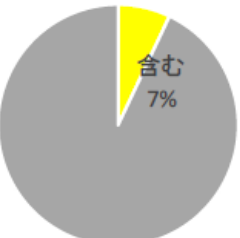
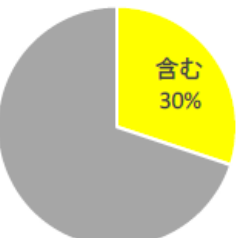
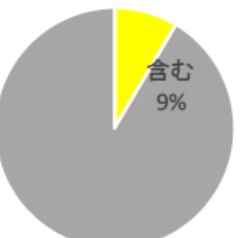
※調査対象：立地適正化計画（居住誘導区域を含む）を公表している都市 n=269

○土砂災害特別警戒区域等を含む都市については、基本的に居住誘導区域からの除外が進められている。

区域	土砂災害 特別警戒区域	急傾斜地 崩壊危険区域	地すべり 防止区域	災害危険区域 (条例により住居の用に供する建 築物の建築が禁止されている区 域を除く)	津波災害 特別警戒区域	総数
居住誘導区域に 含む都市数 (R2年度末までに除外を 予定している都市を除く)	6都市	9都市	0都市	3都市	0都市	12都市
	 含む 2%	 含む 3%		 含む 1%		

R2.1月7日時点

○特に浸水想定区域については、浸水深に応じて居住誘導区域から除外するなどの対応をとっている都市もみられるものの、多くの都市において居住誘導区域内に含まれている。

区域	土砂災害 警戒区域	浸水 想定区域	都市洪水・都市 浸水想定区域	津波浸水 想定区域	津波災害 警戒区域	総数
居住誘導区域に 含む都市数	87都市	239都市	19都市	81都市	23都市	247都市 (複数の区域を含む都市あり)
	 含む 32%	 含む 89%	 含む 7%	 含む 30%	 含む 9%	

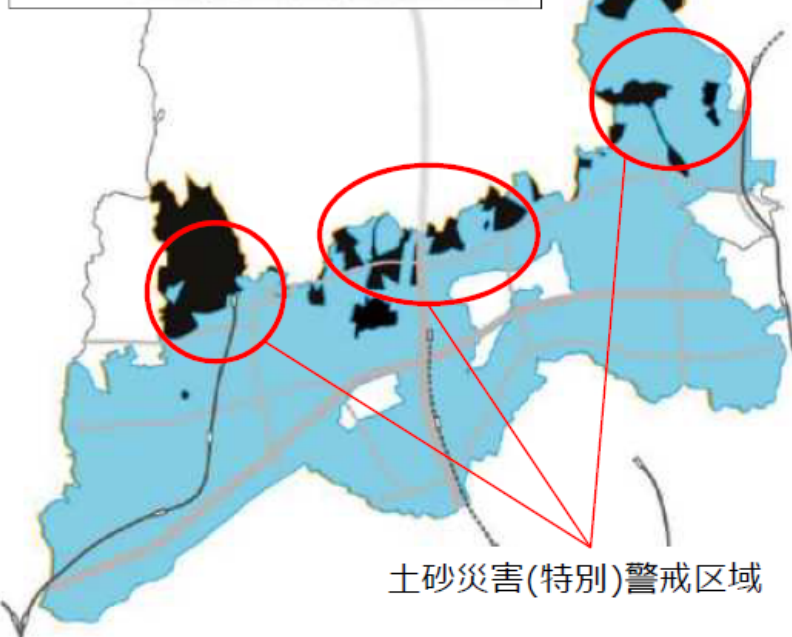
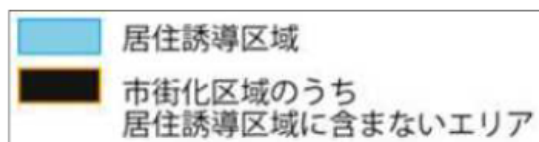
14

R1.7月末時点

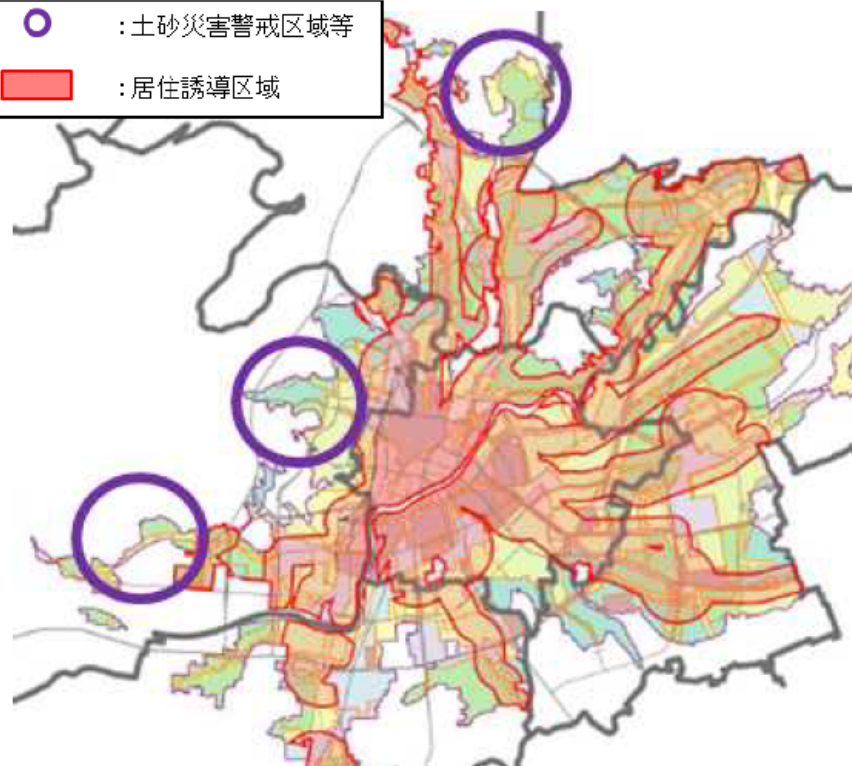
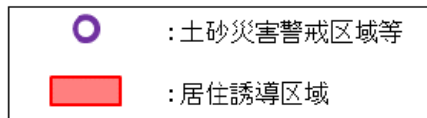
ハザードエリアと市街地エリアの重複がある場合の立地適正化計画の事例①

○土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等について居住誘導区域から全て除外している事例がみられる。

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を
居住誘導区域から除外している事例



土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域を居住誘導区域から除外している事例



ハザードエリアと市街地エリアの重複がある場合の立地適正化計画の事例②

○浸水想定区域については、全ての浸水想定区域を居住誘導区域から除外している事例や、想定浸水深によって居住誘導区域から除外している事例がみられる。

用途地域内の一部に浸水想定区域が指定されており、全ての浸水想定区域を居住誘導区域から除外している事例



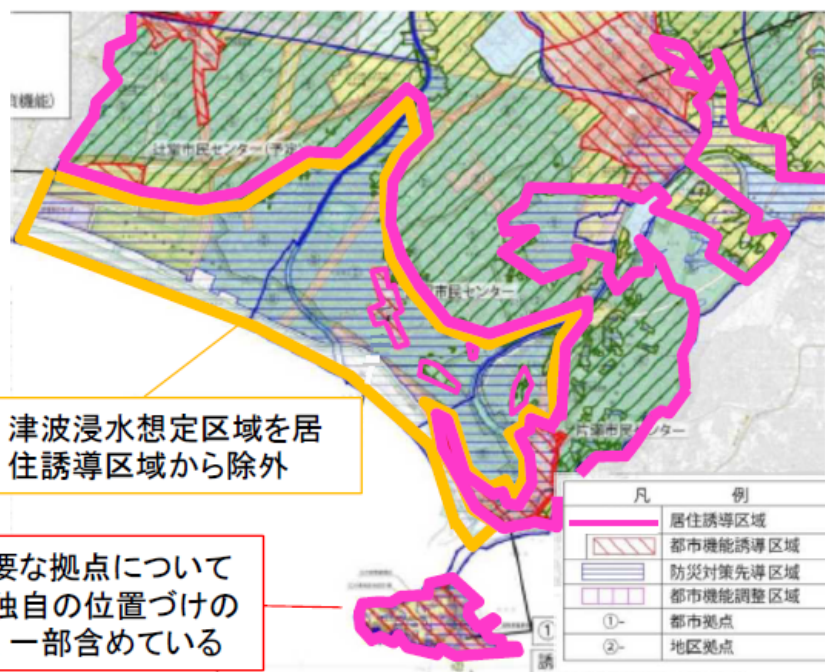
想定浸水深 2.0 m以上の区域を居住誘導区域から除外している事例



ハザードエリアと市街地エリアの重複がある場合の立地適正化計画の事例③

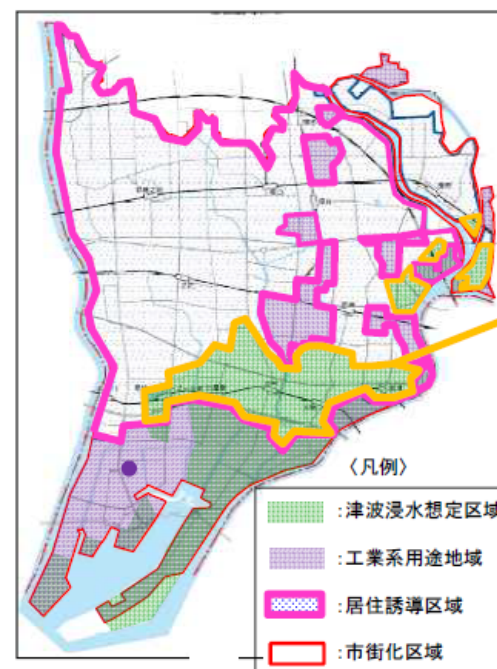
○津波浸水想定区域を、居住誘導区域に原則含まないこととしつつも、防災を重点的に行う区域として独自で位置づけをしている事例や、ハード・ソフト対策を行うことで、居住誘導区域に含む事例などがみられる。

津波浸水想定区域内は、原則、居住誘導区域には含まないが、市が独自で設定する防災対策区域として位置付けている事例



重要な拠点については独自の位置づけの下、一部含めている

河川堤防や情報伝達設備、避難所の耐震化等のハード面の整備とともに、防災訓練等のソフト面の双方で災害対策に取り組んでいることから、居住誘導区域に含めることとした事例



○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制
(開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

<浸水ハザードエリア等>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について勧告に従わない場合は公表できることとする

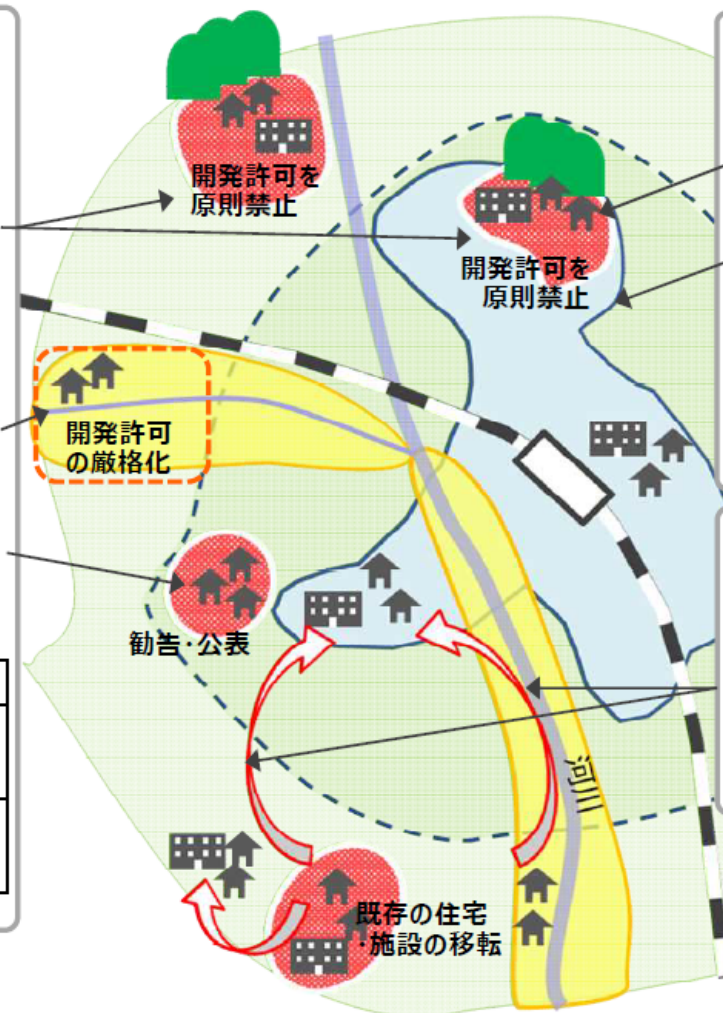
※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域	対 応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域



◆立地適正化計画の強化
(防災を主流化)

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による防災移転支援計画

市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

市街化調整区域

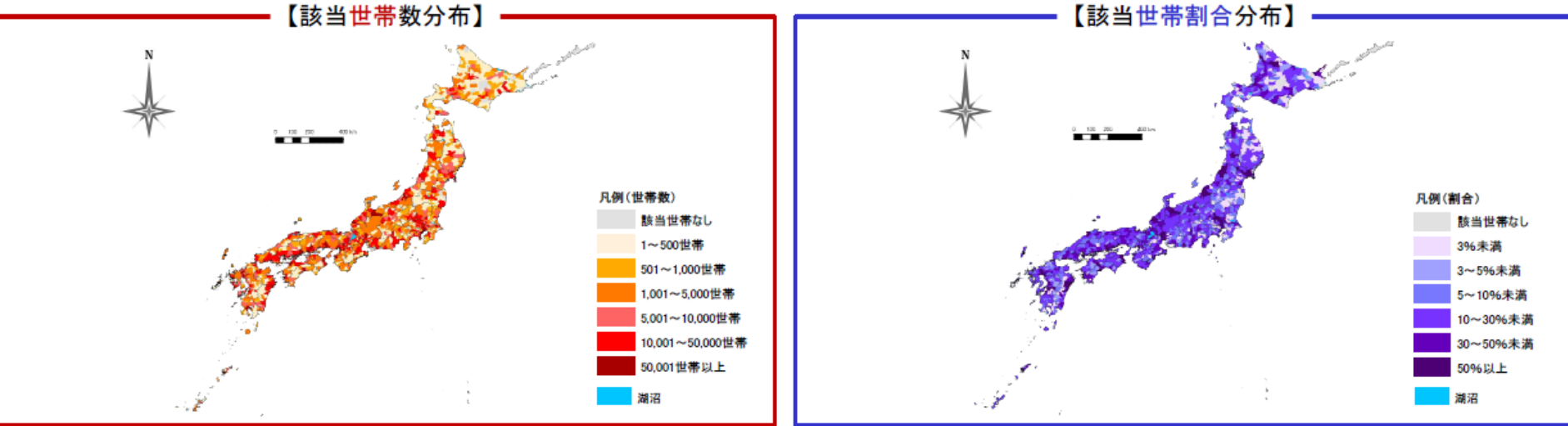
市街化区域

居住誘導区域

災害レッドゾーン

浸水ハザードエリア等

○土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域のいずれかの地域に該当する世帯数は**12,032,009世帯**となり、総世帯数のうちの**23.1%**を占めると推計



土砂災害、津波浸水、浸水のいずれかの地域に該当する住宅	建て方別世帯数及び割合 (単位:世帯)							
	合計	一戸建て	長屋建て	共同住宅 (1・2階建て)	共同住宅 (3~5階建て)	共同住宅 (6~10階建て)	共同住宅 (11階建て以上)	その他
総世帯数 (主世帯数の合計)	51,984,188 (100%)	28,654,769 (100%)	1,005,005 (100%)	6,154,012 (100%)	8,283,148 (100%)	4,570,411 (100%)	3,237,750 (100%)	79,093 (100%)
該当する世帯数※	12,032,009 (23.1%)	8,742,879 (30.5%)	354,758 (35.3%)	1,293,089 (21.0%)	1,060,571 (12.8%)	379,900 (8.3%)	170,503 (5.3%)	30,309 (38.3%)

【推計方法】

出典: 国勢調査及び国土数値情報より国土交通省作成

① 土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域の各リスクエリアが重なっている区域では、該当する世帯数を重複して集計することがないよう、いずれかのリスクエリアに該当しているものとして集計した世帯は、その他のリスクエリアにおいて該当する世帯数を集計する際には除外して集計した。

② 世帯数、該当世帯の推計方法については土砂災害警戒区域と同様の手法とした。

③ 平成27年国勢調査の建て方別世帯数の共同住宅の区分設定については津波浸水想定地域と同様の手法とした。

「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会

背景・必要性

- 近年、各地で大水害が発生しており、今後、気候変動の影響により、さらに降雨量の増加や海面水位の上昇により、水災害が頻発化・激甚化することが懸念。
- このような気候変動により増大する水災害リスクに対して、堤防整備等の水災害対策の推進に加えて、土地利用や建築物の構造の工夫、避難体制の構築など、防災の視点を取り込んだまちづくりの推進が必要。
- このため、治水・防災部局とまちづくり部局が連携して、専門家、有識者の意見を伺いながら、水災害に対するリスクの評価及び防災・減災の方向性について検討。

検討項目

(1) まちづくりに活用できる水災害に関するハザード情報のあり方

- ・水災害対策や、災害の発生頻度に応じたリスク情報の整備
- ・各種ハザード情報の統合手法 など

(2) 水災害リスク評価に基づく、防災にも配慮したまちづくりの考え方

- ・地域の水災害リスクの評価手法
- ・地域の水災害リスクを踏まえたまちづくりの考え方 など

(3) 水災害対策とまちづくりとの連携によるリスク軽減方策

- ・地域の水災害リスクの評価内容に応じた防災・減災対策
- ・水災害リスクの高い地域からの移転の促進
- ・水災害リスクの軽減に資する取組を講じるインセンティブを付与する仕組み など

(4) 取組を進めるための連携のあり方

- ・治水・防災・まちづくり・建築部局の連携
- ・市町村の圏域を超えた広域調整 など

提言としてとりまとめ

委員一覧

【事務局】国土交通省 都市局、水管理・国土保全局、住宅局

「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会 ◎：座長、○：副座長

(敬称略、五十音順)

岡安 章夫	東京海洋大学海洋資源エネルギー学部門教授	○ 立川 康人	京都大学大学院工学研究科教授
小山内 信智	政策研究大学院大学教授	◎ 中井 検裕	東京工業大学環境・社会理工学院教授
加藤 孝明	東京大学生産技術研究所教授	中村 英夫	日本大学理工学部教授
木内 望	建築研究所主席研究監	藤田 光一	河川財団河川総合研究所長

スケジュール

令和2年1月8日	第一回検討会
令和2年4月17日	第二回検討会
令和2年6月12日	第三回検討会
令和2年7月16日	第四回検討会
令和2年8月26日	提言とりまとめ
令和3年3月頃	ガイドラインとりまとめ

「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会 提言と対応【概要】

提言のポイント

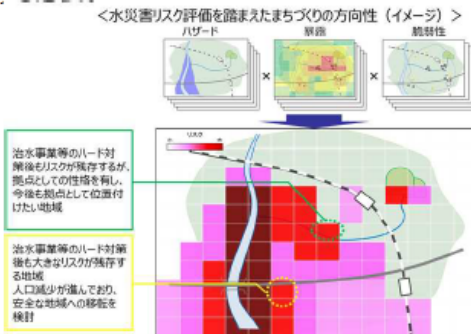
1. まちづくりに活用するための水災害に関するハザード情報のあり方

- 降雨の規模や施設の整備状況等に応じた、多段的なハザード情報を充実。
- 簡易手法を用いてハザード情報を早期に作成・公表。
- 地形の特性や過去の被害状況も勘案した浸水のしやすい地域の評価手法の開発。
- 利用者の視点に立ち、各種ハザード情報の重ね合わせや、浸水深、流速等の時系列情報を整備。



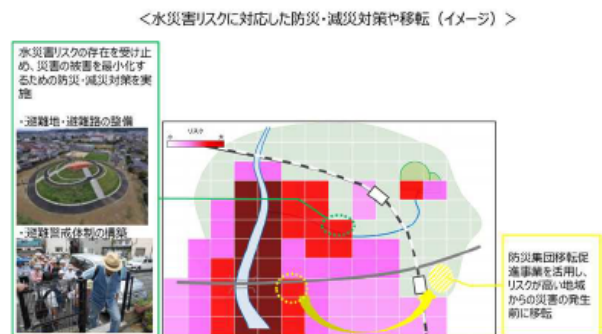
2. 水災害リスク評価に基づく、防災にも配慮したまちづくり

- ハザード情報に加えて、ハザードエリア内の人口や都市機能、災害対策の実施状況等をもとに、地域ごとに多面的にリスク評価。
- まちづくりを進める地域は、水災害リスクを可能な限り避けつつも、都市構造・機能上の必要性、都市の歴史的な形成経緯も考慮して決定。
- 水災害リスクを回避・軽減しつつ、一定程度のリスクがあることを認識し受け止めた上で、まちづくりに反映する必要。



3. 水災害対策とまちづくりとの連携によるリスク軽減方策

- 地域ごとの水災害リスクの評価内容、都市機能・防災上の重要性に応じた防災・減災対策を実施。
- まちづくりにおける防災・減災対策では地域のリスク低減に限界がある場合には、さらなる治水対策を検討。
- 防災・減災対策を実施したとしても相当のリスクが残存する地域については、当該地域からの移転を検討。
- 水災害リスクの軽減に資する取組を講じるインセンティブを付与する仕組みを検討。



4. 取組を進めるための連携のあり方

- 都市再生協議会・大規模氾濫減災協議会などの各種協議会の活用、関係者による情報共有・連携の体制の構築。
- 市町村を超えた流域・広域の観点からの水災害対策とまちづくりの検討。
- 水災害リスクの評価や防災・減災対策の内容について、行政・専門家が協力し、地域住民等に対するわかりやすい説明を行い、合意形成を図る必要。
- 国による市町村等への連携促進のための支援の実施。

提言を受けた国の対応

- ① 上記1～4の考え方や手法について、「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を作成。(令和2年度中予定)
- ② 災害ハザード情報を地図上に3次元で表示。(令和2年度に30～40都市で先行実施)
- ③ 災害危険区域の活用事例等について地方公共団体に周知。(令和2年夏頃予定)
- ④ 都市における水災害対策の促進に係る容積率緩和制度の活用について地方公共団体に通知。(令和2年夏頃予定)

提言の構成

提言のポイント

ハザード情報の読み解きを容易にすること

なハザード情報を充実。

- 簡易手法を用いてハザード情報を早期に作成・公表。
- 地形の特性や過去の被害状況も勘案した浸水のしやすい地域の評価手法の開発。
- 利用者の視点に立ち、各種ハザード情報の重ね合わせや、浸水深、流速等の時系列情報を整備。



地域ごとの水災害リスクをまちづくりの観点から評価し、適切な土地利用のあり方を考える

「地域の水災害リスクの評価を踏まえ、リスクが高く居住や都市機能の立地を避けるべき地域と、リスクがあっても、防災・減災対策によりリスクを軽減しつつ、一定程度のリスクがあることを認識し、受け止めたうえで、都市的な土地利用や居住の誘導などを進める必要がある地域がある」という考え方を基本とすべきである」

3. 水災害対策とまちづくりとの連携によるリスク軽減方策

- 地域ごとの水災害リスクの評価内容、都市機能・防災上の重要性に応じた防災・減災対策を実施。
- まちづくりにおける防災・減災対策では地域のリスク低減に限界がある場合には、さらなる治水対策を検討。
- 防災・減災対策を実施したとしても相当のリスクが残存する地域については、当該地域からの移転を検討。
- 水災害リスクの軽減に資する取組を講じるインセンティブを付与する仕組みを検討。

<水災害リスクに対応した防災・減災対策や移転（イメージ）>



- 都市再生協議会・大規模氾濫減災協議会などの各種協議会の活用や、防災・減災対策の内容について、行政・専門家が協力し、地元の理解を得るための説明を行い、合意形成を図る必要。
- 市町村を超えた流域・広域の観点からの水災害対策とまちづくりの連携促進のための支援の実施。

1. まちづくりに活用できる水災害に関するハザード情報

(1) 既に活用可能な情報の整理

- まちづくりに活用することができるハザード情報は、法令で公表が義務付けられている浸水想定区域図や土砂災害警戒区域等をはじめ、公表が推奨されている情報などが、様々な機関から公表されている。
- なお、対象とする水災害によって、確率規模や条件設定の考え方が異なることから、それぞれの情報が持つ意味を理解したうえで使用することが必要である。
- ただし、次節で示すようにハザード情報の整備が十分ではない地域が存在することに留意が必要である。

法令により公表が義務付けられている浸水ハザード情報

ハザード		浸水実績	その他の規模	計画規模	想定最大規模
洪水	洪水予報河川			○ (約1/100 ~ 1/200)	○ (1/1000 ~)
	水位周知河川			○ (約1/50 ~ 1/100)	○ (1/1000 ~)
	その他の河川※1	○※2			
内水	水位周知下水道				○ (1/1000 ~)
	その他内水※3				
高潮	水位周知海岸				○
	その他海岸※4				
津波					○

○：法令に基づき公表が定められているもの。

※1：洪水予報河川、水位周知河川に指定されていない河川

※2：市町村長が特に必要と認める場合に住民に周知（水防法第15の11）。

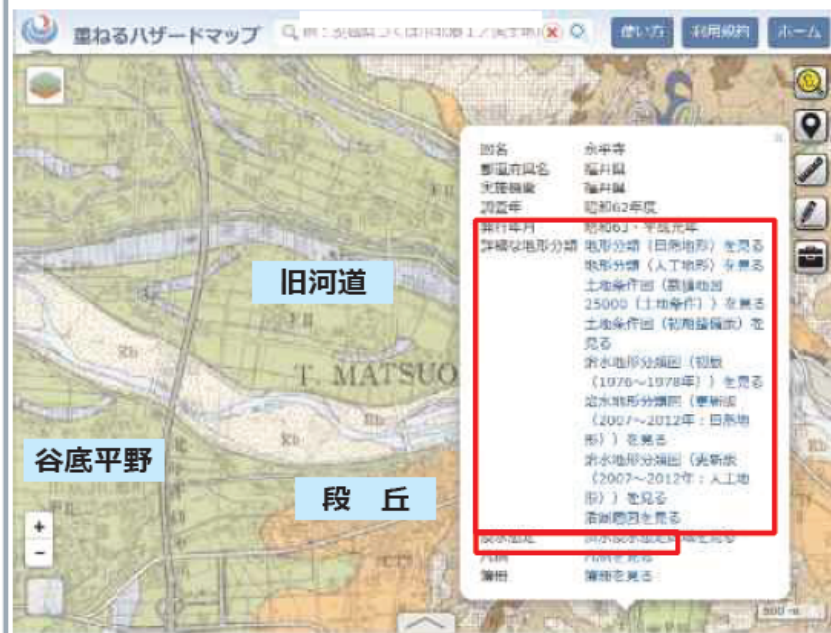
※3：水位周知下水道に指定されている下水道の区域以外の区域

※4：水位周知海岸に指定されていない海岸

なお、法令に基づかずに提供されているハザード情報もある。

簡易的な水害リスク情報（地形分類図の活用）

土地の成り立ちと自然災害リスクとの関係を確認



1. まちづくりに活用できる水災害に関するハザード情報

(2) 拡充・追加が予定されているハザード情報

- 洪水予報河川や水位周知河川に指定されていない小規模河川等、現行の制度では、浸水の常襲箇所であってもハザード情報が未公表の地域も多く存在する。それらの地域におけるハザード情報を簡易に推計するための手引きの公表や取組も進められている。
- 基礎調査時に「土砂災害が発生するおそれがある箇所」として抽出されなかった箇所を、詳細な5mメッシュDEMにより分析を実施したところ「土砂災害が発生するおそれがある箇所」として抽出できた可能性がある。今後は高精度な地形情報を用いて基礎調査を実施

小規模河川を対象にした簡易手法による推定

「小規模河川の氾濫推定図作成の手引き」(令和2年6月)

航空レーザ測量データを用いて、河道及び氾濫原を概略的に測量
「流下型」「貯留型」「拡散型」の3種類の氾濫形態に分類することで、計算の負担を軽減。



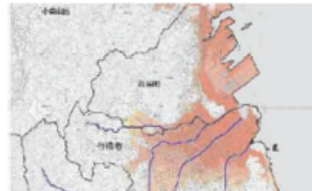
土砂災害警戒区域の抽出精度向上の取組



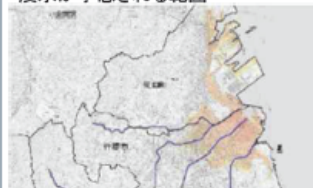
高潮による浸水を対象とした簡易手法による推定

デジタル標高地形図を活用して堤内地の標高と潮位とを比較した簡易な
高潮浸水リスク情報図を作成し、高潮浸水想定区域図が公表されていない
地域にも高潮による浸水リスクを早期に周知

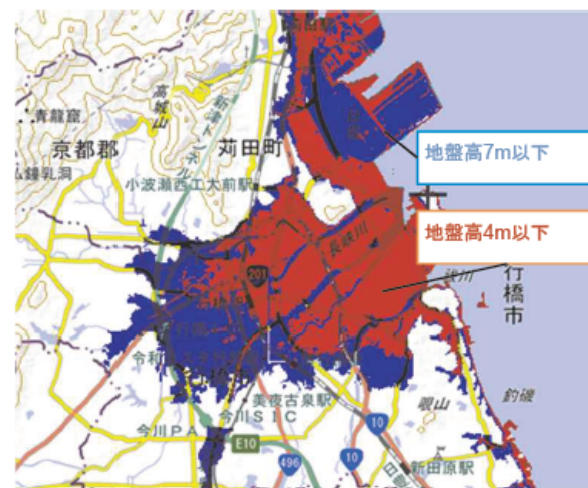
想定し得る最大規模の高潮により
浸水が予想される範囲



既往最大規模相当※の高潮により
浸水が予想される範囲



※ 既往最大規模の中心気圧
で来襲頻度が高い北東進
型のコースを通った場合の
外力

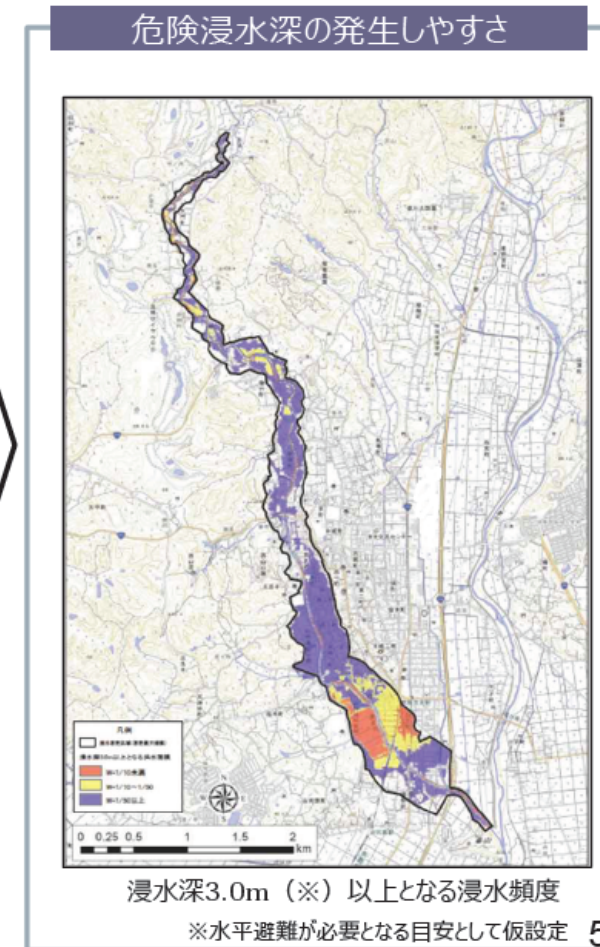
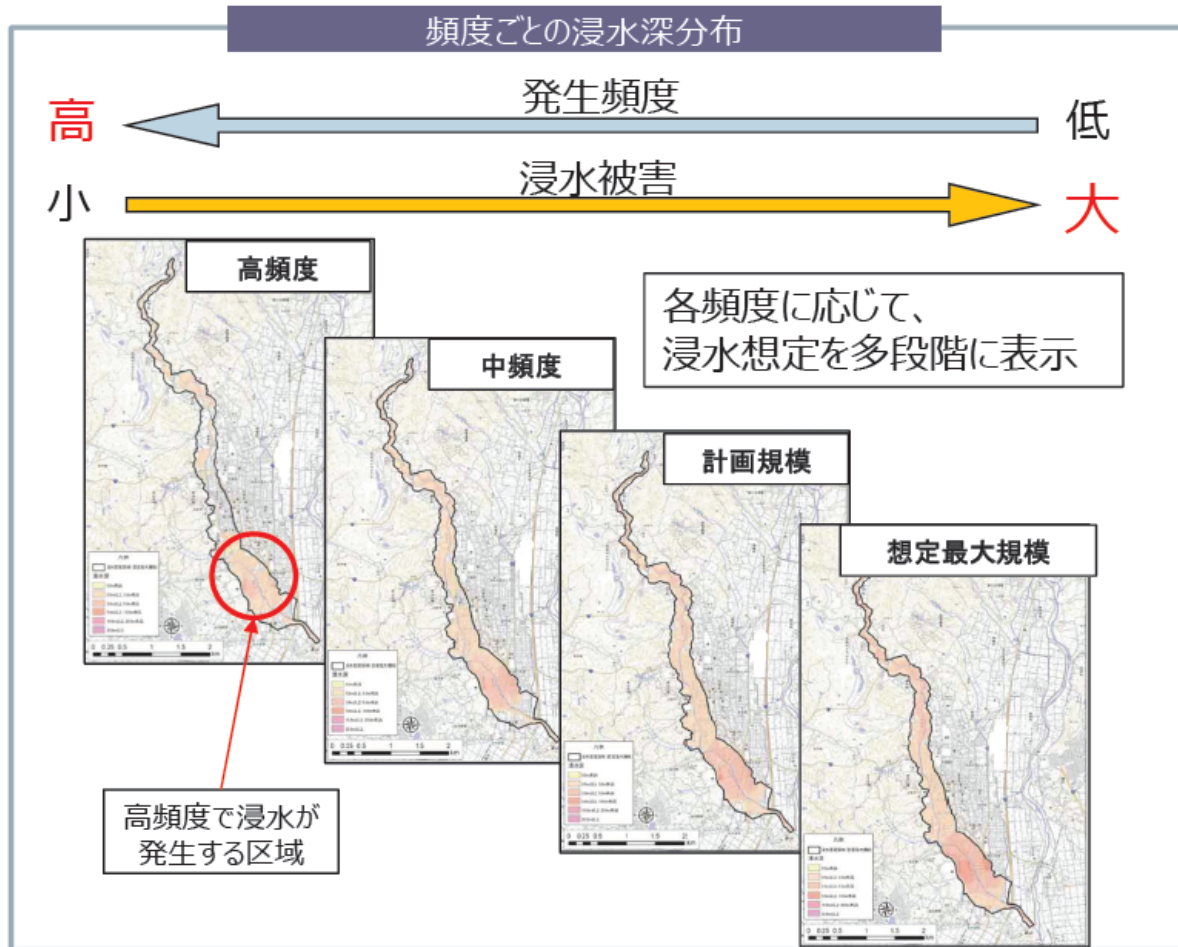


計画堤防高(天端高) 約7m、既往最高潮位約4m

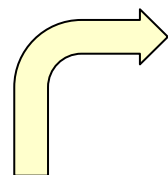
1. まちづくりに活用できる水災害に関するハザード情報

(2) 拡充・追加が予定されているハザード情報

- 各確率規模における浸水想定結果を比較することで、発生頻度に応じた具体的な対策の検討が可能になる。
- 各確率規模降雨における浸水想定結果を統合し、一定の浸水深以上となる発生頻度の分布を表示することで、危険浸水深の発生しやすさを表現することが可能になる。

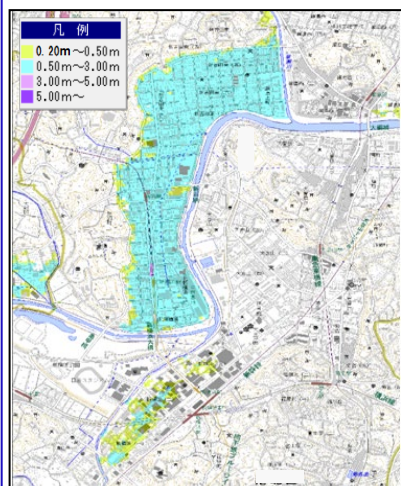


- 現在は、洪水時の円滑かつ迅速な避難等を図るため、浸水想定区域図において、計画規模の洪水時に想定される浸水区域、浸水深を示している。
- 今後は、これに加えて、洪水等の発生頻度等も踏まえたまちづくり・地域づくりや危機管理対策の検討に資するよう、現況の安全度を上回る比較的発生頻度の高い外力や、計画規模を上回る外力も対象としたリスク評価結果を提示する。
- また、リスク評価については洪水(外水)と内水を一体として実施する。



これまで

年超過確率 1/150



これから

- ◆洪水(外水)と内水一体となったリスク評価
- ◆様々な規模における浸水想定

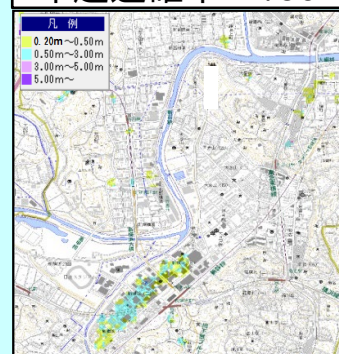
年超過確率 1/10



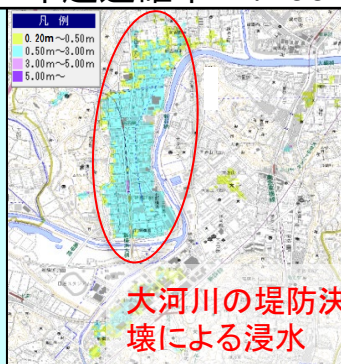
年超過確率 1/30



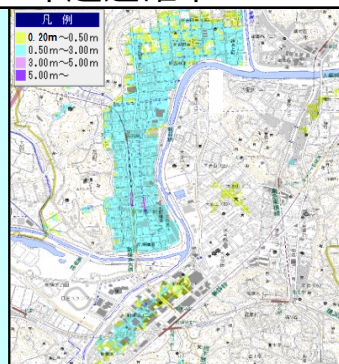
年超過確率 1/50



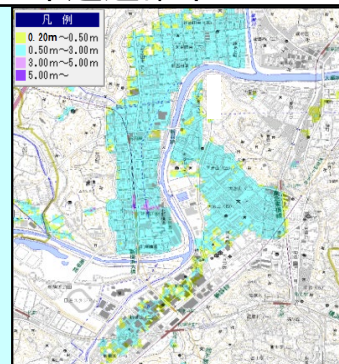
年超過確率 1/100



年超過確率 1/150



年超過確率 1/200



* 図はあくまでイメージであり、浸水区域や発生確率等については実際の河川と必ずしも一致しない

1. まちづくりに活用できる水災害に関するハザード情報

(3) まちづくりに活用しやすい情報

- ハザードマップポータルサイトにおいて、防災に役立つ様々な情報を1つの地図上で重ねて閲覧することができる「重ねるハザードマップ」を公表しており、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定する際の参考とすることができる。
- 「浸水ナビ」では、堤防の想定決壊（破堤）地点毎に、氾濫が広がっていく状況を時系列で公開（都道府県管理河川については整備中）。任意の指定地点に浸水をもたらすと想定される堤防の決壊地点の検索のほか、指定地点までの浸水到達時間、最大浸水深、浸水深の時間変化等が把握可能

ハザードマップポータルサイト

「重ねるハザードマップ」

防災に役立つ様々なリスク情報を1つの地図上に重ねて表示

重ねるハザードマップ
～災害リスク情報などを地図に重ねて表示～

場所を入力
例: 宮城県つくば市佐野1

表示する情報を選ぶ

ピクトグラムから選択

洪水(想定最大規模)
洪水(計画規模)はこちら

土砂災害

津波

道路防災情報

重ねたい情報をパネルから選択

洪水浸水想定

土砂災害警戒区域等

津波浸水想定

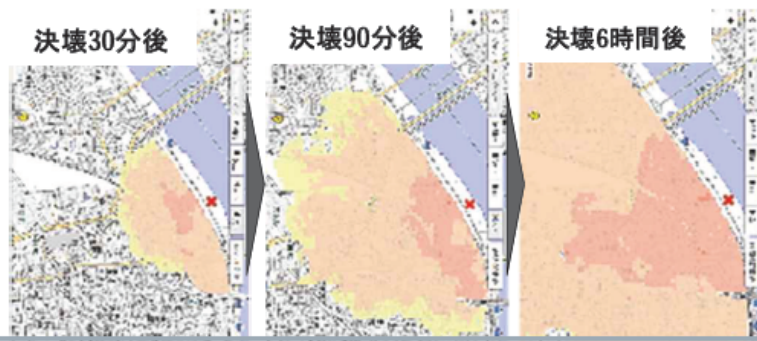
道路防災情報

洪水浸水想定+道路防災情報

浸水ナビ (地点別浸水シミュレーション検索システム)



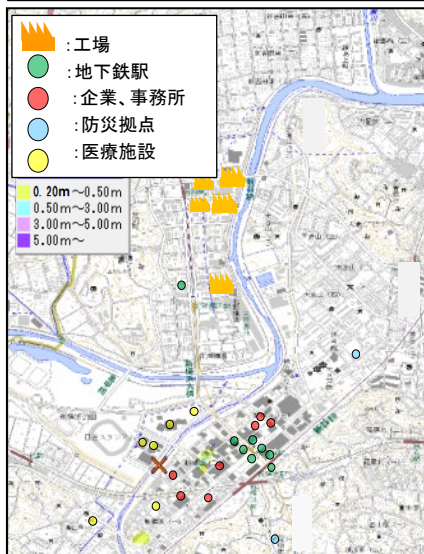
選択した決壊地点から、氾濫範囲が広がっていく状況を視覚的に表示



○はん濫水到達時間を考慮した避難確保計画や施設への浸水防止対策等の検討に資するよう、被災シナリオを設定し、時系列で浸水の広がりを提示する。

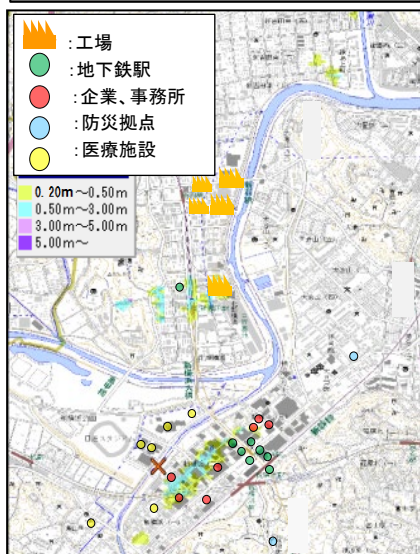
- ◆被災シナリオを設定し、時系列で浸水の広がりを提示
- ◆地下街への浸水危険箇所や医療施設等の重要施設の表示

○分後



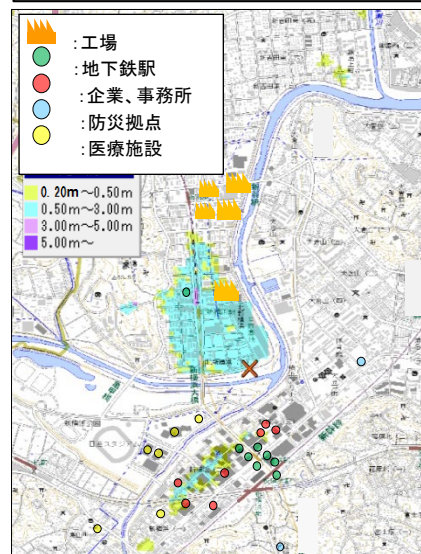
- ・下水道からの浸水が始まる
- ・本川・支川とも河川水位には余裕がある

○分後



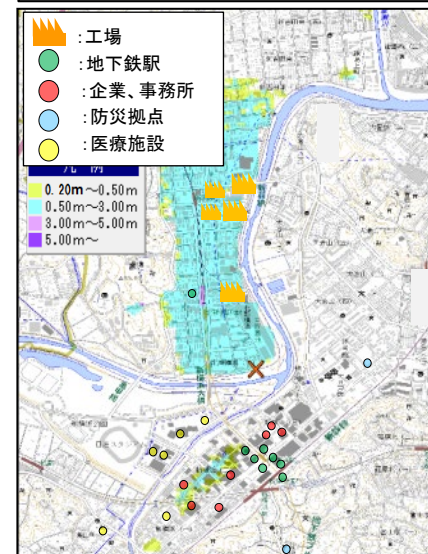
- ・支川からの浸水が始まる
- ・内水はん濫も各地で生じている

堤防決壊後○分



- ・本川の堤防決壊によるはん濫が発生

堤防決壊後○分



- ・本川の堤防決壊によるはん濫が拡大
- ・破堤点から離れた地点にも広がる

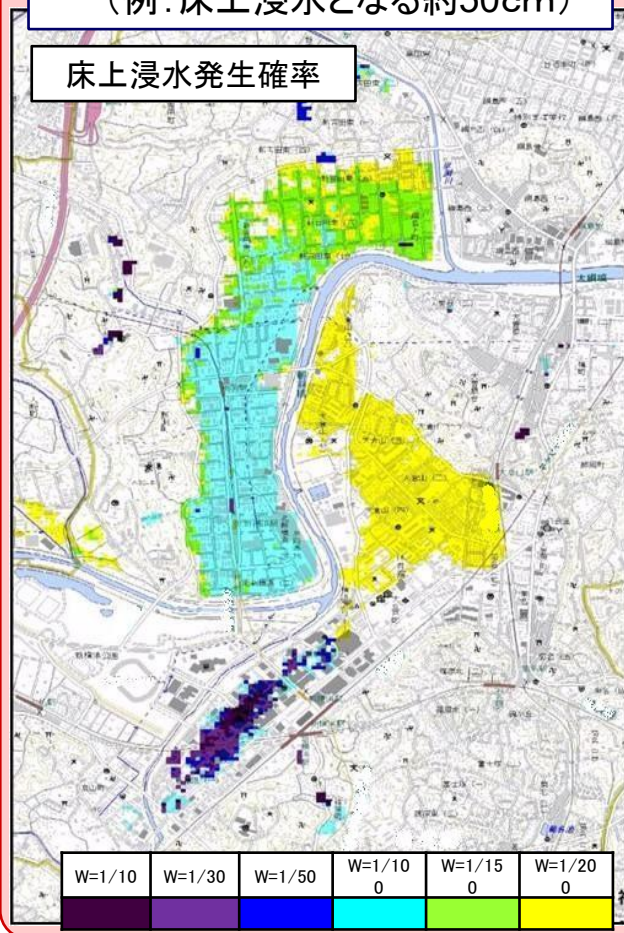
* 図はあくまでイメージであり、浸水区域や発生確率等については実際の河川と必ずしも一致しない

○土地利用や避難計画の検討、住まい方の工夫や施設の耐水化の検討等に資するよう、浸水深だけでなく、資産被害や人的被害、ライフラインへの被害が想定される区域や発生確率等を提示する。

資産被害

資産被害が大きくなる浸水深
(例: 床上浸水となる約50cm)

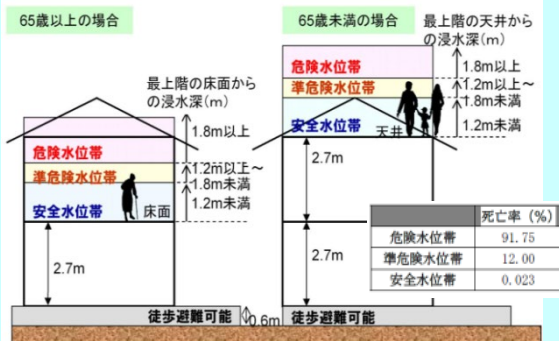
床上浸水発生確率



* 図はあくまでイメージであり、浸水区域や発生確率等については実際の河川と必ずしも一致しない

人的被害

人命に関わる浸水深(例: 5m以上)

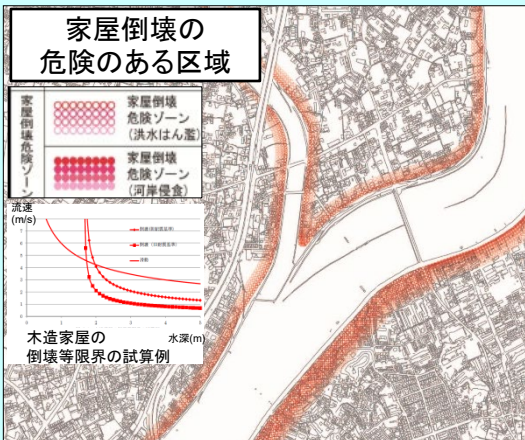


孤立による被害が想定される
浸水継続時間(例: 3日以上)



浸水継続時間3日以上:
各家庭における飲料水や食料等の備蓄が尽きると想定される日数

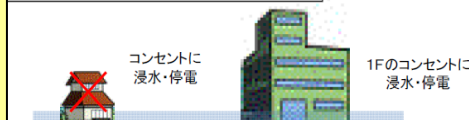
家屋倒壊の危険がある
はん濫水の流体力、河岸浸食



ライフラインへの被害

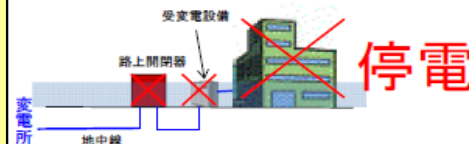
電力停止の危険のある浸水深(例: 70cm~)

① 浸水深70cm~100cmの場合



② 浸水深100cm以上の場合

地中線で配電され、地上の受変電設備で受電



提言の構成

提言のポイント

ハザード情報の読み解きを容易にすること

なハザード情報を充実。

- 簡易手法を用いてハザード情報を早期に作成・公表。
- 地形の特性や過去の被害状況も勘案した浸水のしやすい地域の評価手法の開発。
- 利用者の視点に立ち、各種ハザード情報の重ね合わせや、浸水深、流速等の時系列情報を整備。



地域ごとの水災害リスクをまちづくりの観点から評価し、適切な土地利用のあり方を考える

「地域の水災害リスクの評価を踏まえ、リスクが高く居住や都市機能の立地を避けるべき地域と、リスクがあっても、防災・減災対策によりリスクを軽減しつつ、一定程度のリスクがあることを認識し、受け止めたうえで、都市的な土地利用や居住の誘導などを進める必要がある地域がある」という考え方を基本とすべきである」

水災害リスクは地域の防災・減災対策で小さくできる変動要素から、まちづくり上の重要性を考えるにあたって、単に人口動向や立地条件だけから考えるのではなく、そこでどのような防災・減災の取り組みが可能であり、どのようにすれば水災害リスクを最小化することができるかを同時に考えることが必要

- 都市再生協議会・大規模氾濫減災協議会などの各種協議会の活用や、防災・減災対策の内容について、行政・専門家が協力し、地元の関係者や住民への説明を行い、合意形成を図る必要。
- 市町村を超えた流域・広域の観点からの水災害対策とまちづくりの連携促進のための支援の実施。

2. 水災害リスクを踏まえたまちづくりの方向性

(1) 各地域における水災害リスクの評価

- 水災害リスクは、「ハザード」、「暴露」、「脆弱性」の3要素から決定される被害規模に、当該ハザードの発生確率を勘案することにより評価される。
- 「ハザード」は、人命の損失や財産の損害等を引き起こす可能性のある危険な自然現象を表す。
- 「暴露」は、ハザードの影響を受ける地帯に存在し、その影響により損失を被る可能性のある人口、財産等を表す。
- 「脆弱性」は、ハザードによる地域社会、システム、資産の被害の被りやすさを表す。

$$\text{水災害リスク} = \left(\text{ハザード} \times \text{発生確率} \right) \times \text{暴露} \times \text{脆弱性}$$

① 水災害ハザード・発生確率

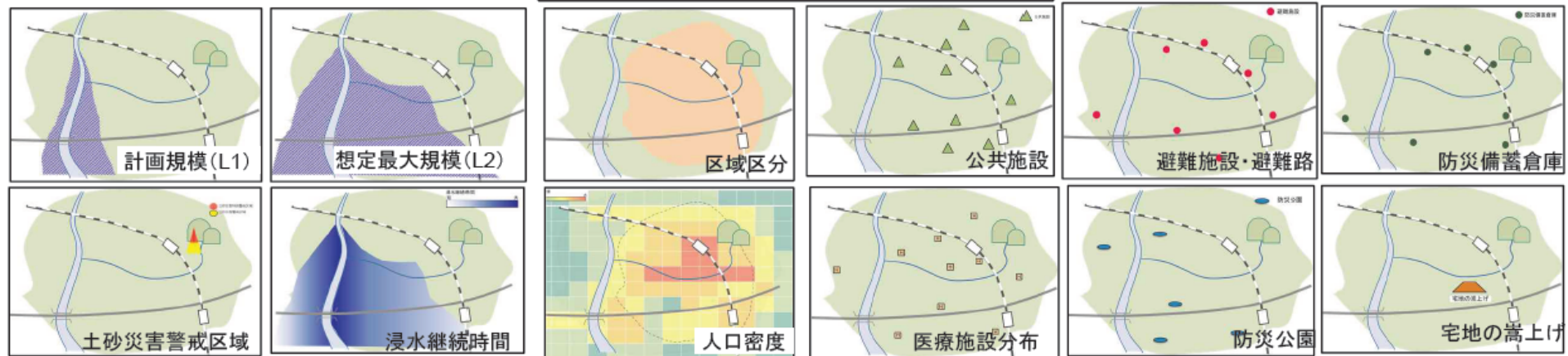
1. の内容に基づき作成・提供されたものに加え、リスク評価を行うにあたり新たに必要となった情報があれば、治水部局に作成・提供を求めるべきである。

② 暴露

検討の対象地域の土地利用の状況（区域区分、用途地域等）、人口動態（人口密度、人口増減等）、都市機能上重要な施設（病院、防災拠点施設等）等の分布などが考えられる。

③ 脆弱性

避難の観点から避難施設及び避難路の分布、ハザード外力への対策の観点から宅地の高上の実施状況等の情報が考えられる。



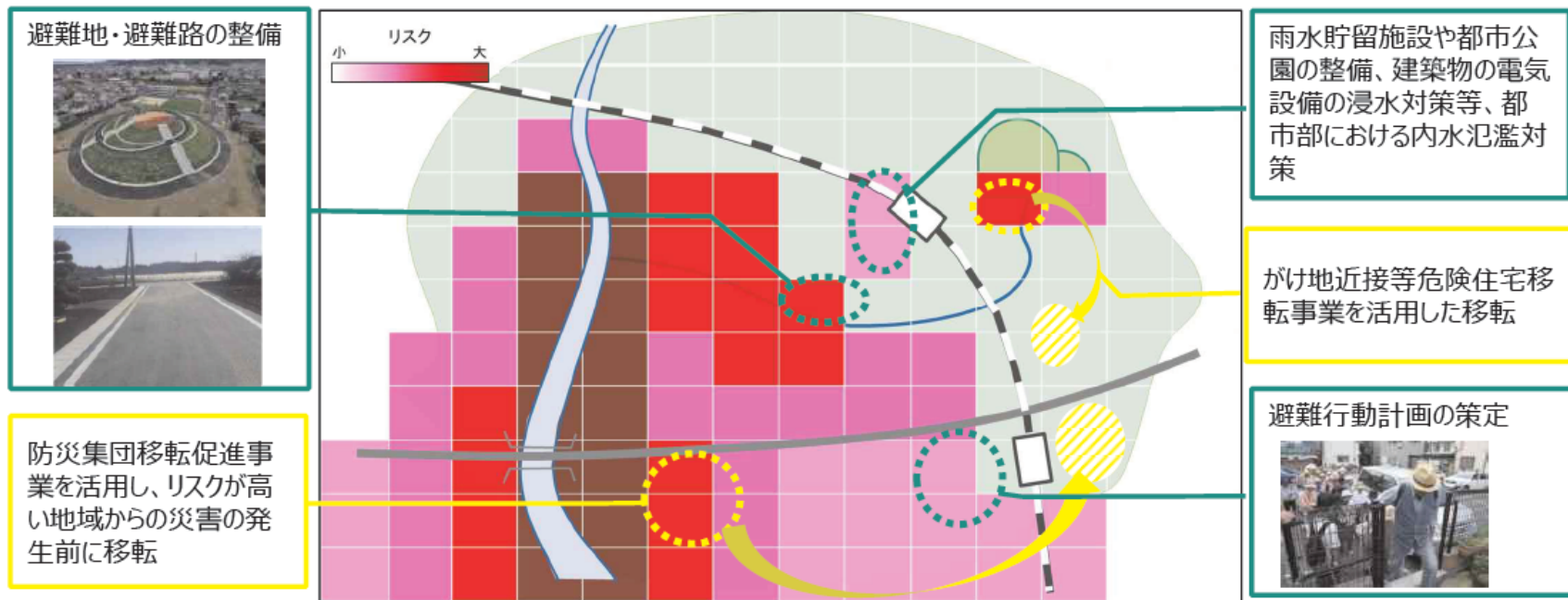
3. 水災害リスクに応じた防災・減災対策

(1) 水災害リスクのある地域における効果的な防災・減災対策

(2) 水災害リスクの大きい地域からの移転

- 水災害リスクが存在する地域においてまちづくりを進めていくこととした場合には、当該リスクの内容に応じた防災・減災対策に取り組んでいく必要がある。
- 水災害リスクが大きく、まちづくりを進めていくことが適切ではないと判断した地域については、当該地域からより安全な地域への移転をすることとなる。その際、移転対象となる地域の住民との丁寧な合意形成が求められる。

＜水災害リスクに対応した防災・減災対策や移転（イメージ）＞



3. 水災害リスクに応じた防災・減災対策

(1) 水災害リスクのある地域における効果的な防災・減災対策

(2) 水災害リスクの大きい地域からの移転

○治水対策や市街地の防災対策は、実施から効果を発現するまでに時間がかかるものであるため、警戒避難体制の構築など、現にリスクにさらされている地域の安全確保を図るソフト対策も併せて、効果の大きさや対策に要する期間などを踏まえ、優先順位をつけて計画的に取り組むことが望ましい。

防災・減災対策の実施プログラム（例）

施策		実現時期の目標		
		短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
施設整備 (ハード)	河川整備	→	→	→
	下水道整備	→	→	→
	海岸保全施設の整備	→	→	→
	土砂災害対策	→	→	→
	避難場所設置（防災公園等）	→	→	→
	避難路整備	→	→	→
	排水ポンプ整備	→	→	→
	内水対策(雨水流出、貯留対策)	→	→	→
	宅地の盛土対策	→	→	→
警戒避難 対策(ソフト)	リスク情報の提示	→	→	→
	地区ごとの避難行動計画	→	→	→
	避難に係る自助・共助体制の確保	→	→	→
土地利用 建築対策	既存の住宅・施設の移転	随時検討・実施	→	→
	土地利用規制・建築構造規制	随時検討・実施	→	→
	宅地高上げ	随時検討・実施	→	→

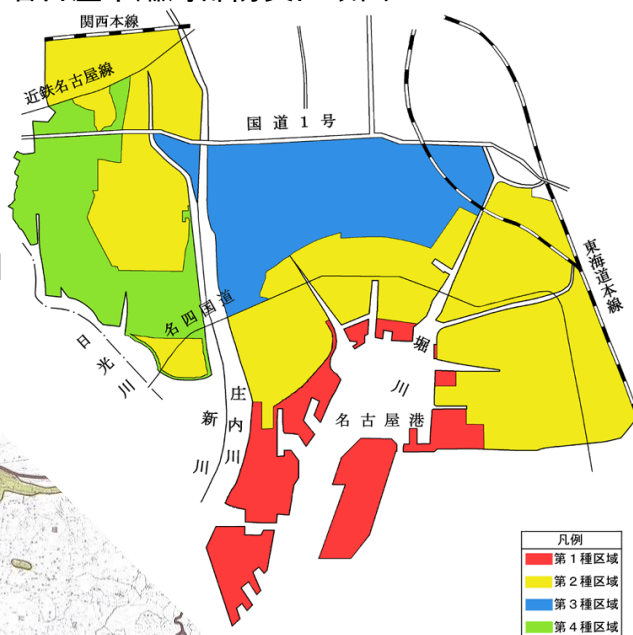
災害危険区域(愛知県名古屋市 名古屋市臨海部防災区域建設条例)

○S34年伊勢湾台風によって名古屋市は、甚大な被害を被った。甚大な被害となったのは、都市計画が防災を考慮した総合的なものではなかったとの指摘があった。

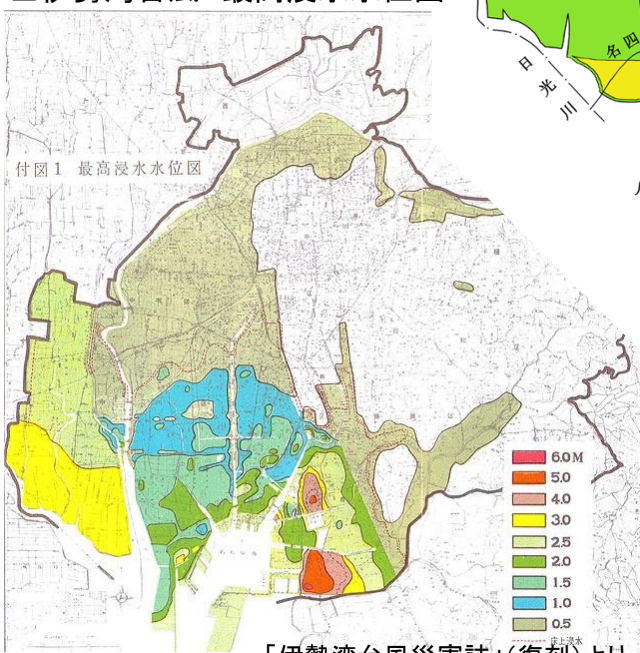
○この指摘を踏まえ名古屋市は、「名古屋市災害対策要綱」の防災対策事業の一環として「名古屋市災害危険区域に関する条例」を昭和36年に施行、指定された区域に応じ建築物の1階の床の高さや構造などを規定している。

※防災区域のさまざまな状況の変化を考慮して見直しが行われ、平成3年に「名古屋市臨海部防災区域建設条例」が改正

■名古屋市臨海部防災区域図



■伊勢湾台風 最高浸水水位図



「伊勢湾台風災害誌」(復刻)より

国土交通省資料より

区域	1階の床の高さ (7条)	構造制限 (8条)	図解
第1種区域	N・P(+) 4m以上	木造禁止	
第2種区域	N・P(+) 1m以上	2階建以上とすること (2階以上に1以上の居室設置) ただし、以下の①から③のいずれかの場合は平屋建とすることができる ①1階の1以上の居室の床の高さが N・P(+) 3.5m以上 ②同一敷地内に2階建以上の建築物あり ③延べ面積が100m2以内のものは避難室、避難設備の設置	
第3種区域	N・P(+) 1m以上	なし	
第4種区域	N・P(+) 1m以上	2階建以上とすること (2階以上に1以上の居室設置) ただし、以下の①、②のいずれかの場合は平屋建とすることができる ①1階の1以上の居室の床の高さが N・P(+) 3.5m以上 ②同一敷地内に2階建以上の建築物あり	

名古屋港基準面(N・P(+))0m) = 東京湾中東海面(T・P) - 1.412m

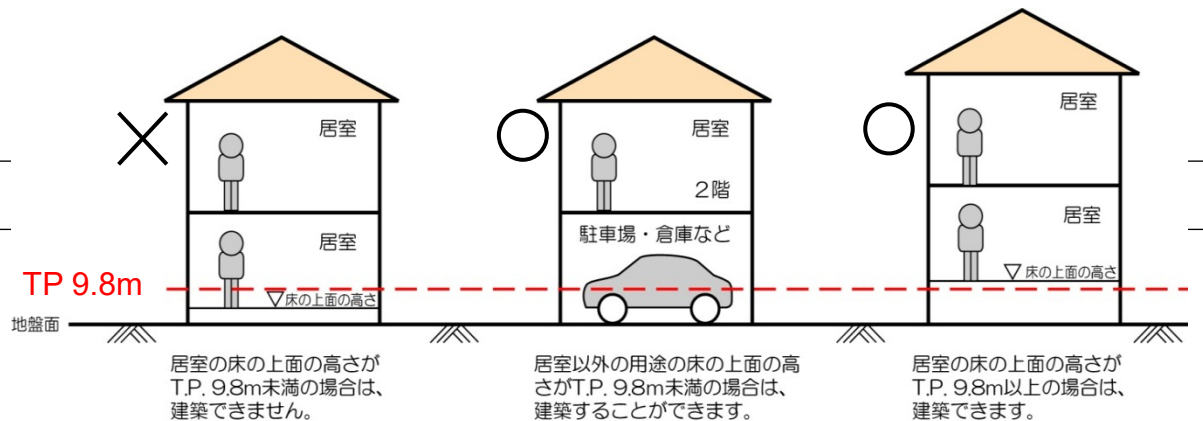
地区計画(広島県広島市 矢口川下流部周辺地区 地区計画)

地区計画により、土地利用に関する規制を実施

計画規模1/10洪水の場合、内水対策(ハード対策)実施後も
低い土地等で浸水が生じる想定

高さの低い土地等において、「地区計画」による土地利用に関するルールづくり
を行い、浸水被害を受けにくい家屋の建築を誘導

《地区計画案イメージ図》

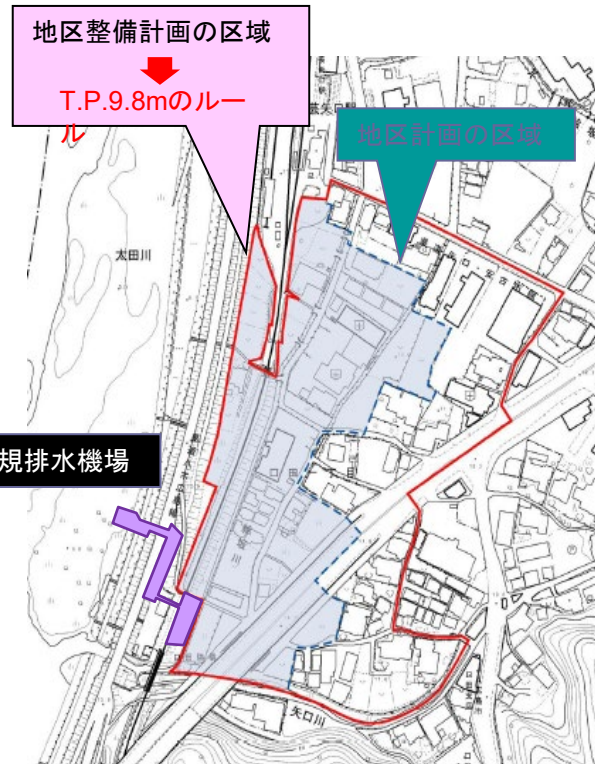


土地利用に関するルール

地区計画により「居室の床の高さ」に関するルールを定め、浸水被害を受けにくい家屋の
建築を誘導する。

地区計画にT.P.9.8mより低い床の高さの家屋の建築を防止を定める。

(※当地区で床の高さの最も低い家屋が約T.P.9.8mであることより)



「土地利用に関するルールづくり勉強会」
の様子

国土交通省資料より

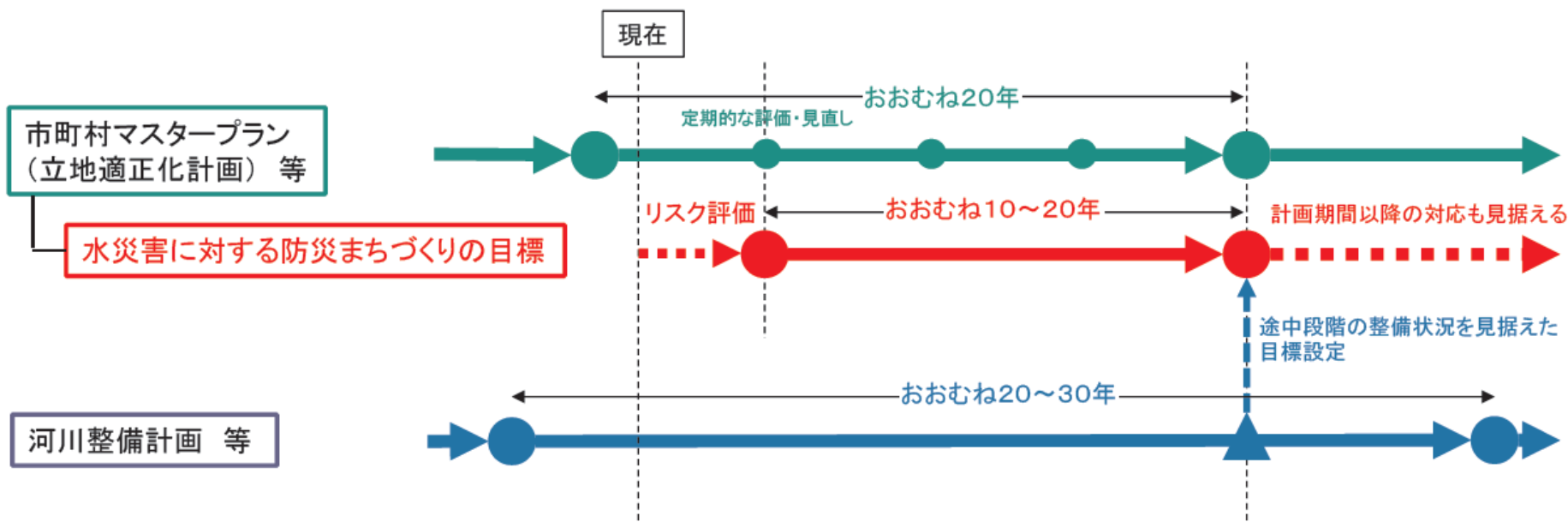
移転に対する支援

- ▶ 土砂災害特別警戒区域からの移転
 - ▶ 住宅金融支援機構による地すべり等関連住宅融資
 - ▶ 移転勧告に基づく家屋の移転、代替住宅の建設、土地の取得等に
必要な資金の融資
 - ▶ 住宅・建築物安全ストック形成事業による補助(社会資本整備
総合交付金)
 - ▶ 構造基準に適合していない住宅(既存不適格住宅)を特別警
戒区域から移転し、代替家屋の建設を行うものに対し、危険
住宅の除去等に要する費用及び危険住宅に変わる住宅の建
設に要する費用の一部が補助

2. 水災害リスクを踏まえたまちづくりの方向性

(2) 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標設定

- (1) で評価したリスクを踏まえ、施設管理者による水災害対策等の計画期間を踏まえ、いつまでに、どの程度まで安全性を確保できるか、それまでの間にどのように対策を講じていくのかなど、水災害リスクを踏まえたまちづくりの目標を設定する。
- 水災害リスクを踏まえたまちづくりの目標は、市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）又はその一部である立地適正化計画に位置づけることが考えられる。
- この場合、市町村マスタープランや立地適正化計画の定期的な評価・見直しの時機を捉え、計画期間がおおむね10～20年となるよう設定する。
- その際、目標の最終年次が河川整備計画等の最終年次と合っていない場合は、当該計画の途中段階の整備状況を見据えて目標設定を行う。なお、計画期間内に完了しない取組も想定されることから、目標設定においては計画期間以降の対応を見据えたものとするが望ましい。

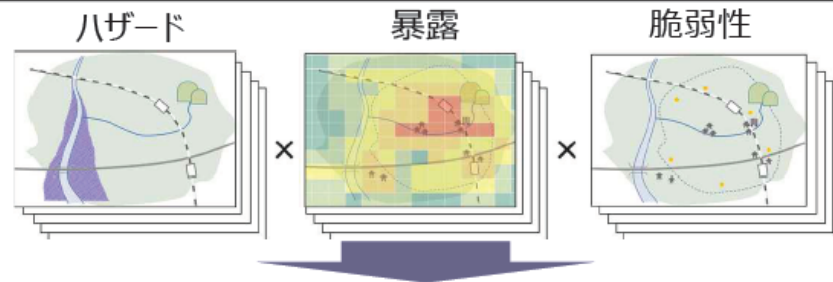


2. 水災害リスクを踏まえたまちづくりの方向性

(3) 水災害リスクを踏まえた地域ごとのまちづくりの方向性

- (1) で評価したリスクを踏まえ、各地域について、可能な限り水災害リスクを避けることを原則としつつ、人口動態や都市機能上重要な施設の立地等の都市構造上の必要性を勘案のうえ、まちづくりの方向性を決定する。
- 都市機能が集積する地域については、河川整備、土地の嵩上げ等の防災・減災対策を実施することでリスクの低減を図ってもなおリスクが残存する場合であっても、都市機能上の必要性を勘案し、避難対策等を講じることでリスクの回避を図りながら、当該地域をまちづくりを進める地域として位置付けることも考えられる。

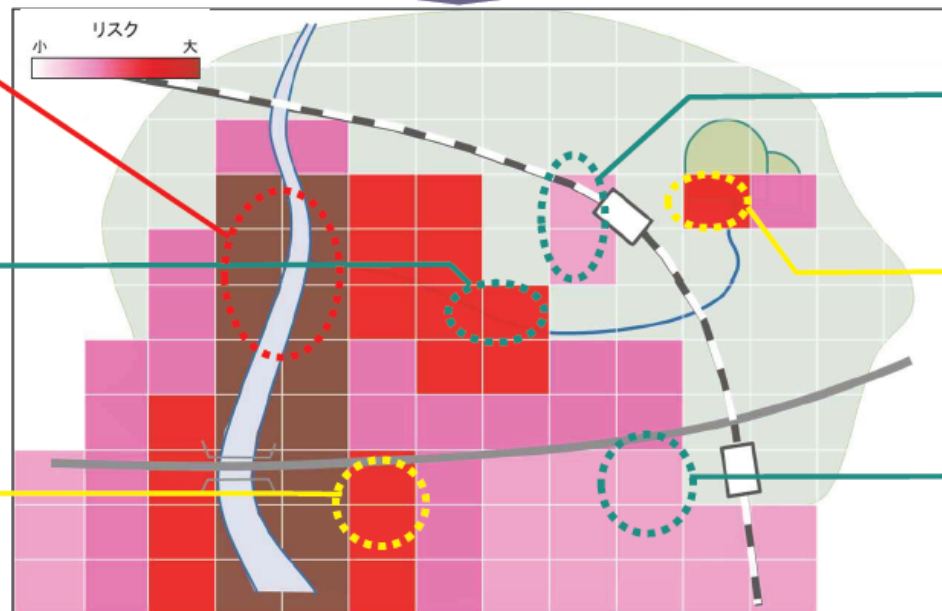
＜水災害リスク評価を踏まえた
まちづくりの方向性（イメージ）＞



リスクが極めて大きく、開発制限や建築制限を行う地域

現時点でリスクがあり、現計画による治水事業等のハード対策後もリスクが残存するが、拠点としての性格を有し、今後も拠点として位置付けたい地域

治水事業等のハード対策後も大きなリスクが残存する地域
人口減少が進んでおり、安全な地域への移転を検討



都市機能を誘導すべき地域である中心部において内水氾濫のリスクへの対応が必要な地域

がけ地付近で土砂災害のリスクが高い地域。必要に応じて移転する必要があるかを検討する地域

リスクは比較的小さいが、警戒避難体制を構築し、より安全性を高めていく必要がある地域

おわりに

ポスト・コロナの「新しい日常」

頻発化・激甚化する災害

- ▶ いずれも「リスクと共に住まう」ということ
 - ▶ 感染症は10年に1回
 - ▶ 水災害も100年に1回から30年に1回、10年に1回へ
- ▶ リスクの頻度が住まいの時間スケールに入ってきている
 - ▶ リスク情報の重要性
 - ▶ リスクを評価すること

ご清聴ありがとうございました