

兵庫県に住まいに関する資料集

【目次】

1	人口・世帯の動向	1
2	社会経済情勢	4
3	住宅ストックの状況	6
4	住宅確保要配慮者を取り巻く状況	13
5	住環境に関する県民意識	22
6	住生活基本計画（全国計画）の策定状況	23
7	関係法令等の動向	27

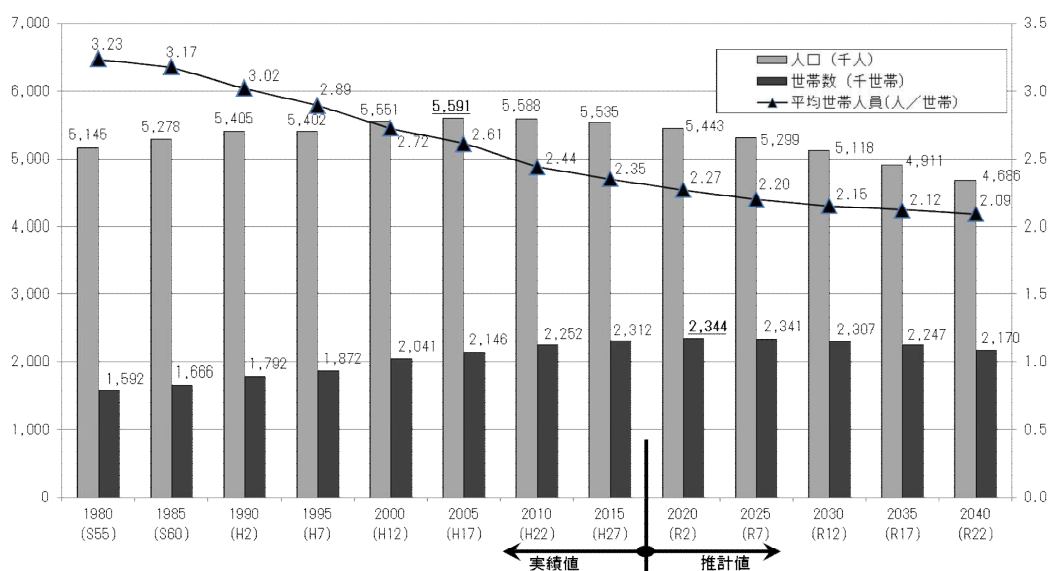


# 1 人口・世帯の動向

## ①人口及び世帯の推移と将来推計（県全体）

- 兵庫県の人口は、2005年（平成17年）の559万人をピークに、減少局面に転じており、今後もその傾向が継続すると見込まれている。
- 世帯数についても、2020年（平成32年）の234万世帯までは増加傾向にあるが、その後は減少に転じる見込みである。
- 平均世帯人員は、1980年代から減少傾向にあり、2015年（平成27年）で2.35人／世帯となっており、今後も減少傾向が続くと見込まれている。

### ■兵庫県の人口、世帯数、平均世帯人員の推移

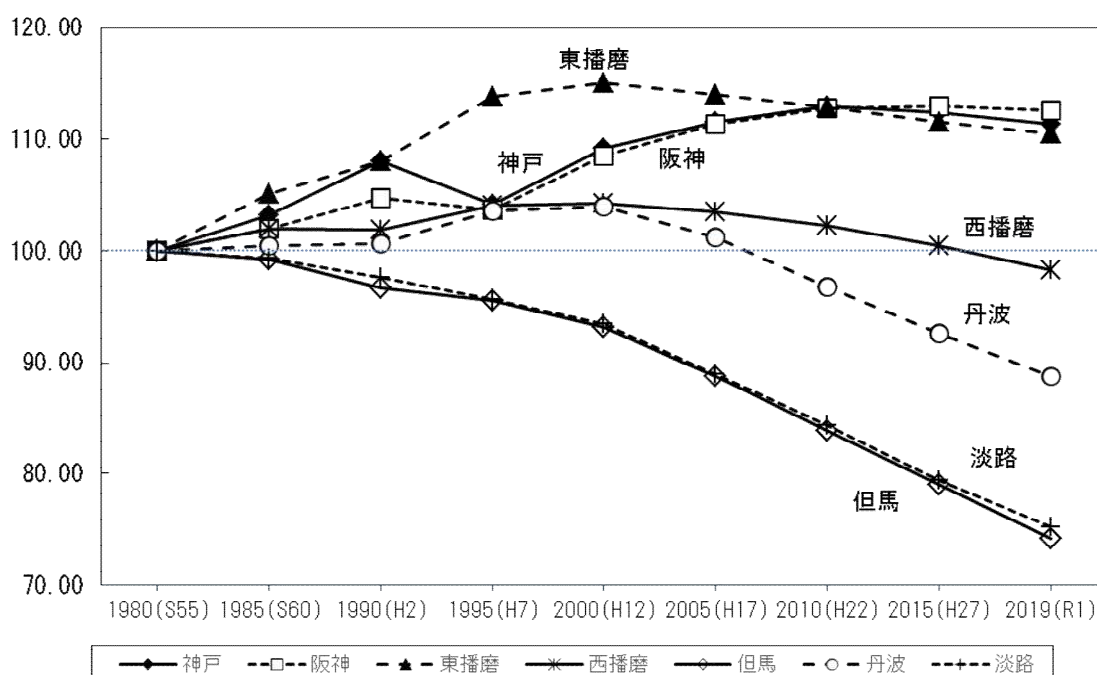


資料：国勢調査、「兵庫県推計人口」及び「兵庫県将来推計世帯数」（兵庫県）

## ②地域別の人口比率の推移 (S55-R1)

- 地域別人口の割合は、令和元年時点で阪神地域が 32.1%を占め、神戸地域とあわせて 60.0%を占める。神戸、阪神地域は平成 7 年以後、阪神・淡路大震災前（平成 2 年）以上に回復している。
- 人口比率は、東播磨、西播磨、丹波地域は 2000 年（平成 12 年）まで増加傾向にあったが減少傾向に転じている。
- 但馬、淡路地域は一貫して減少傾向にある。

### ■地域別の人口比率の推移



	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2019 (R1)
神戸	1,367,390	1,410,834	1,477,410	1,423,792	1,493,398	1,525,393	1,544,200	1,537,272	1,522,944 [27.9]
阪神	1,555,469	1,586,035	1,628,799	1,612,930	1,687,915	1,731,947	1,753,831	1,757,453	1,751,123 [32.1]
東播磨	886,373	931,342	957,685	1,008,769	1,019,517	1,010,174	1,000,775	989,080	979,226 [17.9]
西播磨	835,288	851,743	851,225	869,066	870,643	864,430	854,153	839,466	820,689 [15.0]
但馬	215,485	213,805	208,242	205,842	200,803	191,211	180,607	170,232	159,879 [2.9]
丹波	114,667	115,247	115,461	118,740	119,187	116,055	111,020	106,150	101,720 [1.9]
淡路	170,220	169,044	166,218	162,738	159,111	151,391	143,547	135,147	128,013 [2.3]
県全体	5,144,892	5,278,050	5,405,040	5,401,877	5,550,574	5,590,601	5,588,133	5,534,800	5,463,594 [100]

※図は 1980 (S55) 年を 100 としたときの指数

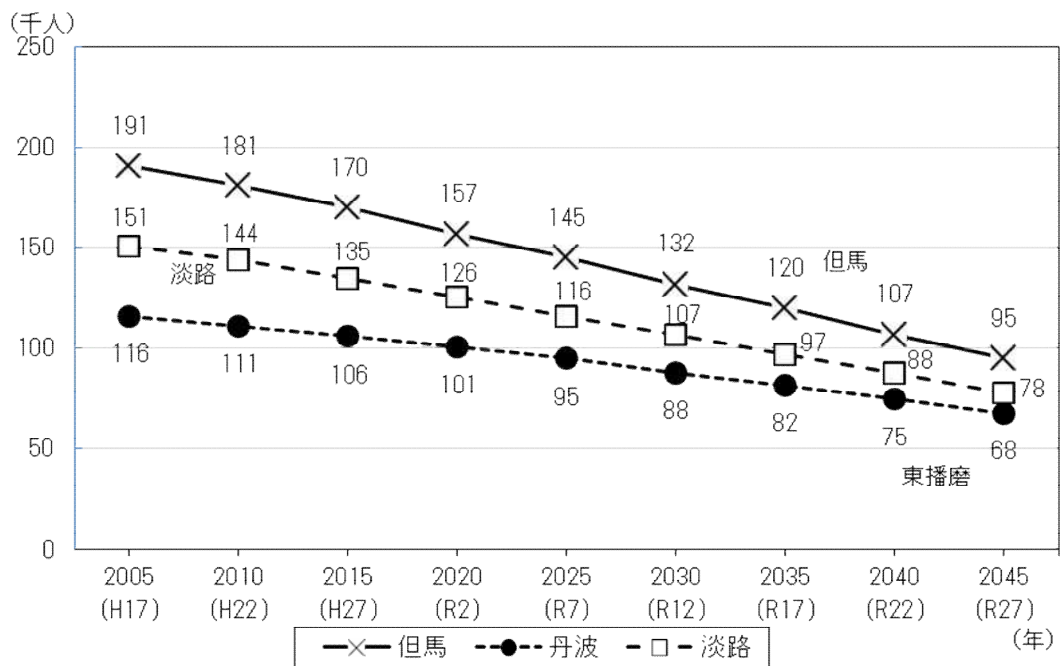
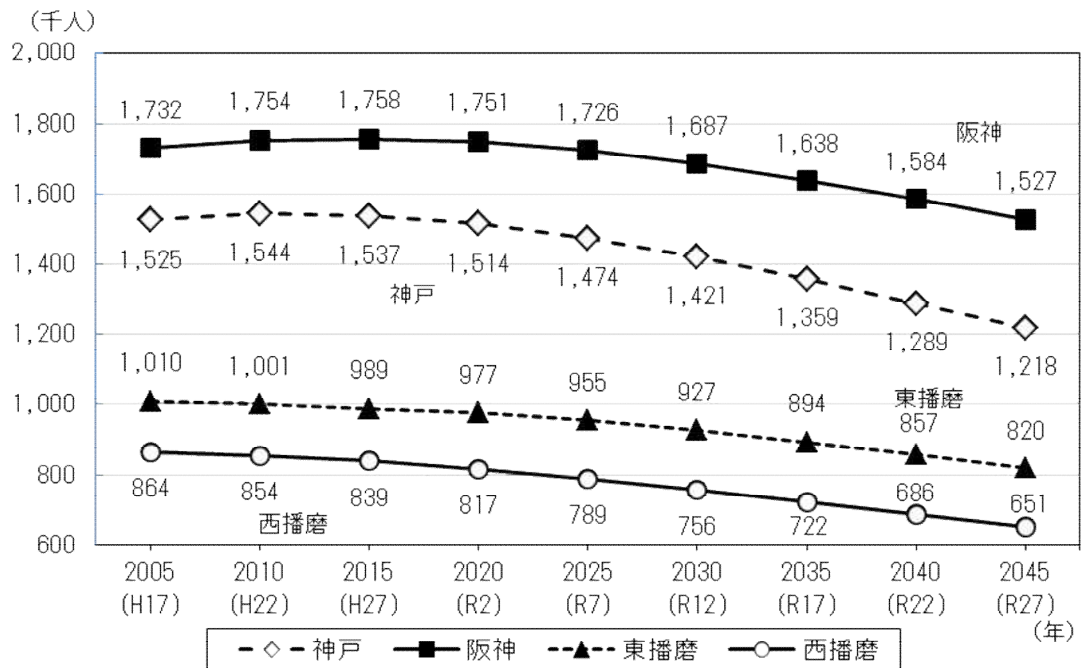
※表中の [ ] の値は県全体を 100 としたときの指数

資料：国勢調査、「兵庫県推計人口」（兵庫県）

### ③地域別の人口推計

- 地域別の人口推計をみると、全地域において2020年（令和2年）以降人口が減少すると推計されている。

#### ■地域別の人口推計

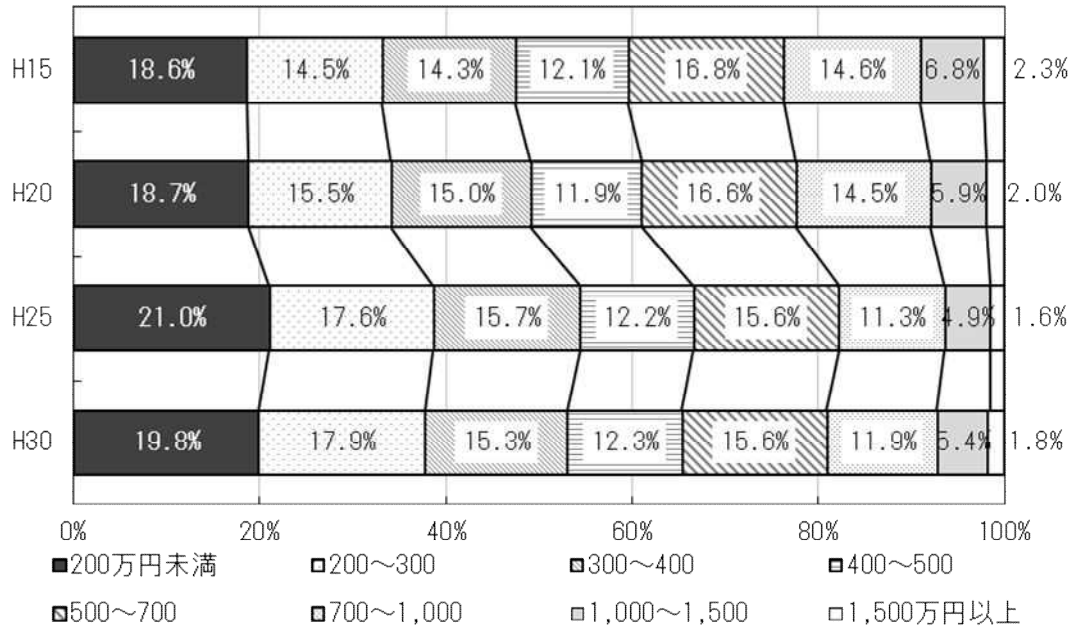


資料：「兵庫県推計人口」（兵庫県）

## 2 社会経済情勢

### ① 給与所得世帯の所得の推移

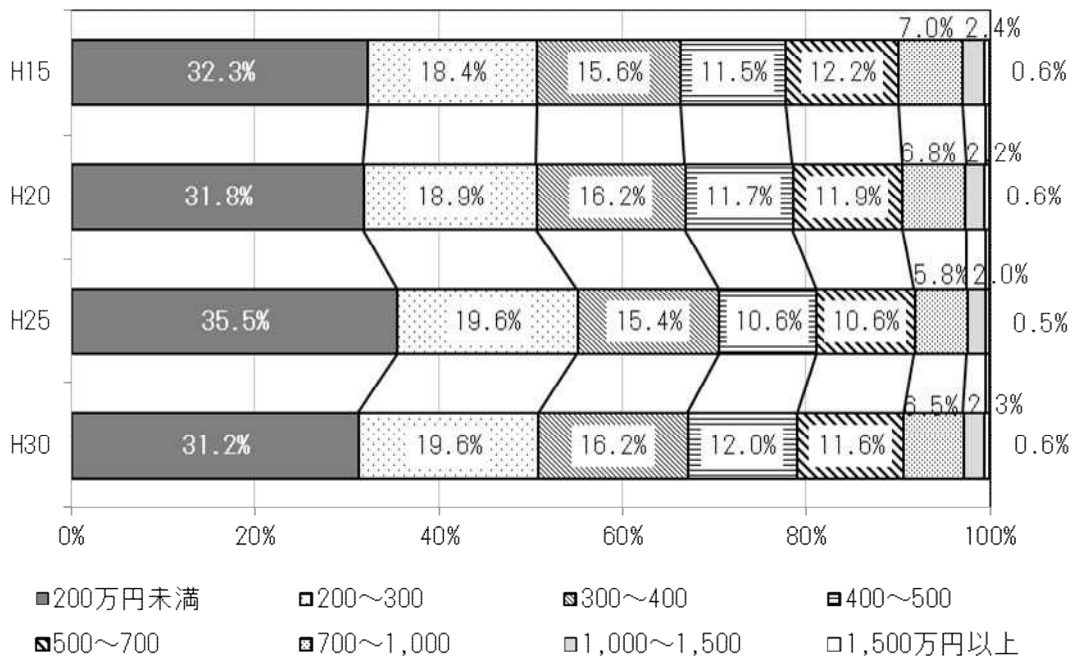
#### ■ 世帯年収区分比率の推移（全世帯）



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### ② 借家世帯の所得の推移

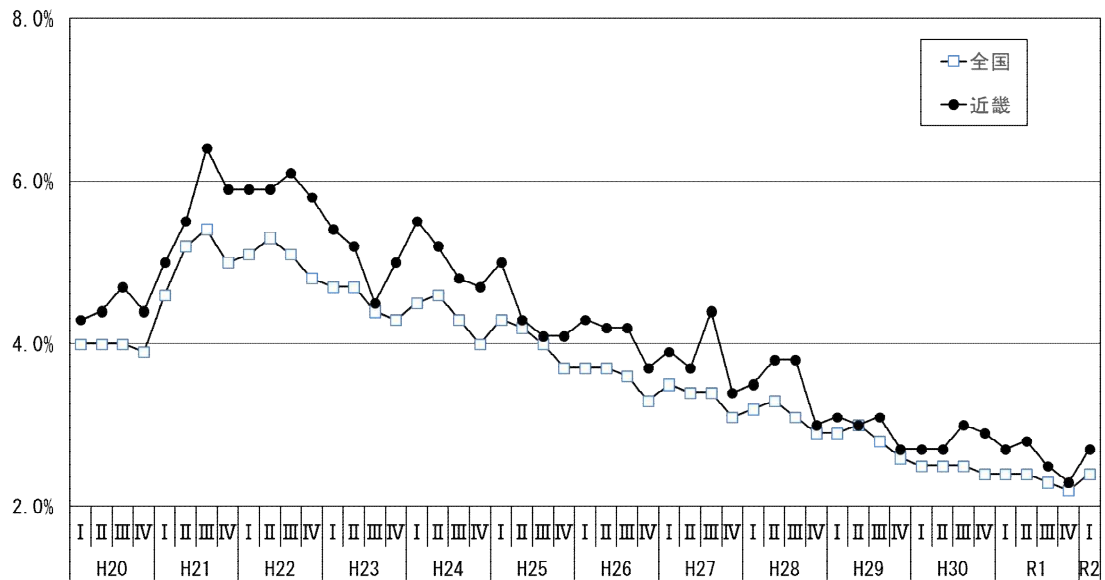
#### ■ 世帯年収区分比率の推移（借家）



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### ③完全失業率の推移

#### ■完全失業率（全国・近畿）の推移

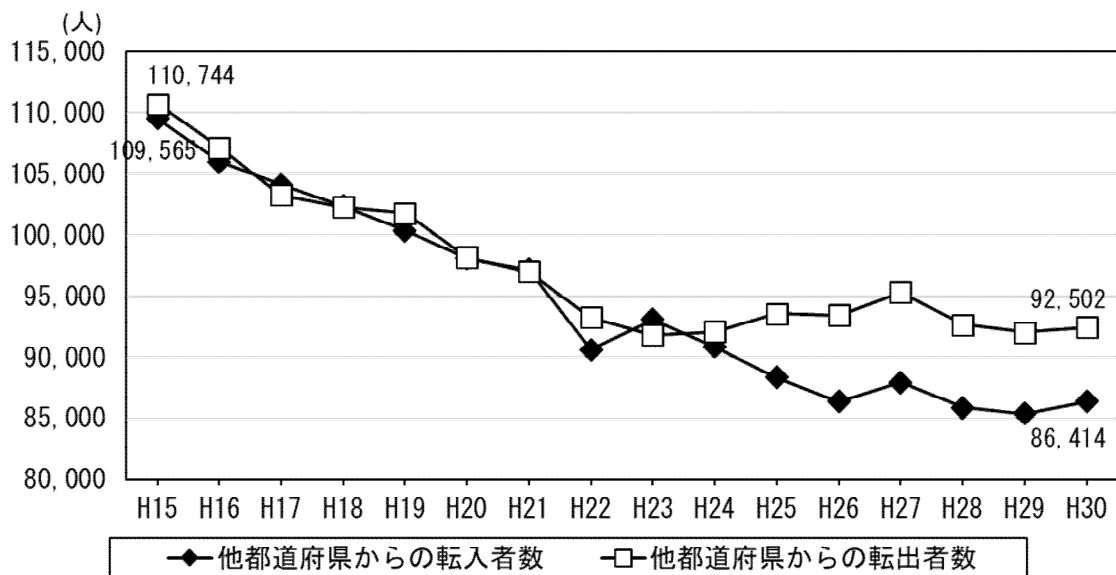


資料：労働力調査（各年）

### ④転入出者数の推移

- 転入出の状況をみると、平成 25 年より転出超過数が多くなり、平成 26 年時点で約 7,000 人の転出超過となり、その後横ばいとなっている。

#### ■転入出者数の推移



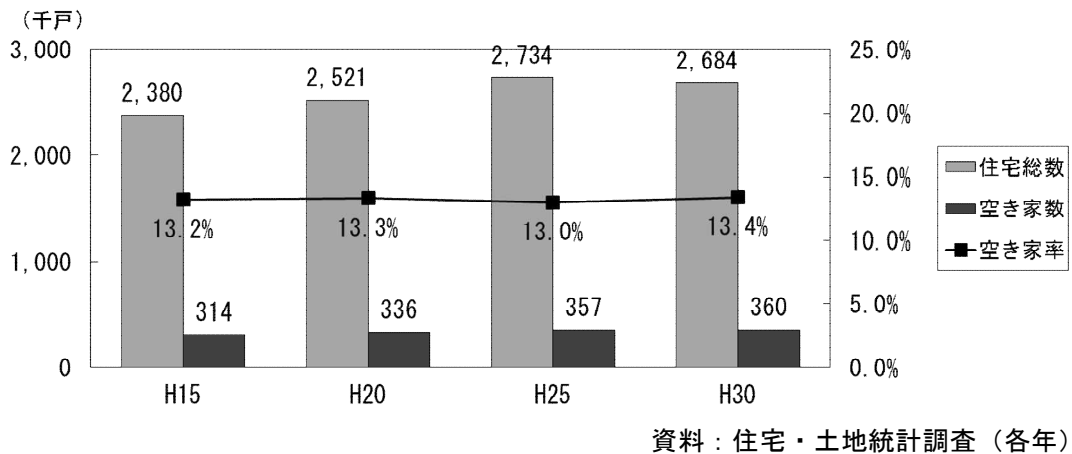
資料：総務省統計局・住民基本台帳人口移動報告書年報（各年）

### 3 住宅ストックの状況

#### ①住宅総数、空き家数及び空家率の推移

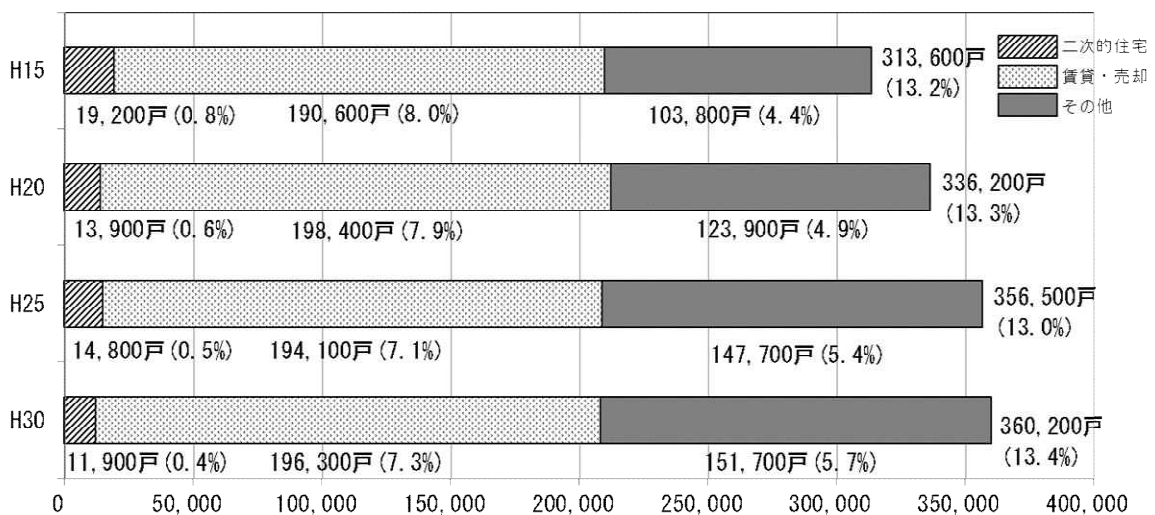
- 住宅数は年々増加を続けており、平成15年には約238万戸であった住宅数は、平成30年には約268万戸と、この15年間に約30万戸の増加をみている。
- 空き家率は平成15年以降ほぼ横ばいだが、空き家数は増加しており、平成30年には約36万戸（空き家率13.4%）と約4.6万戸増となっている。

#### ■住宅数および空き家率の推移



- 空き家の種類別でみると、非流通空き家となる「その他」の増加が顕著で、平成15年から平成30年の間で、約4.8万戸の増となっている。

#### ■空き家数・空き家率の推移



※（括弧）は全住宅数に対する割合。

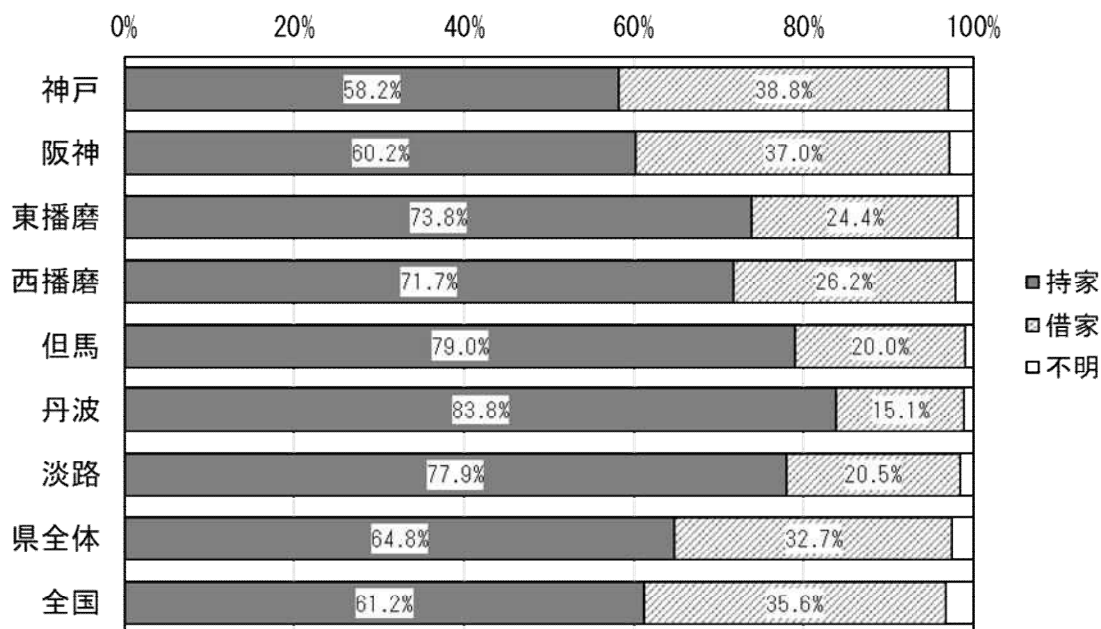
資料：住宅・土地統計調査（各年）



## ②地域別住宅の所有関係

- 住宅の所有形態は、県全体で持家が64.8%と全国とほぼ同等の傾向である。
- 地域別にみると、播磨や但馬、丹波、淡路地域で持家率が他の地域より高い。

■地域別住宅の所有関係

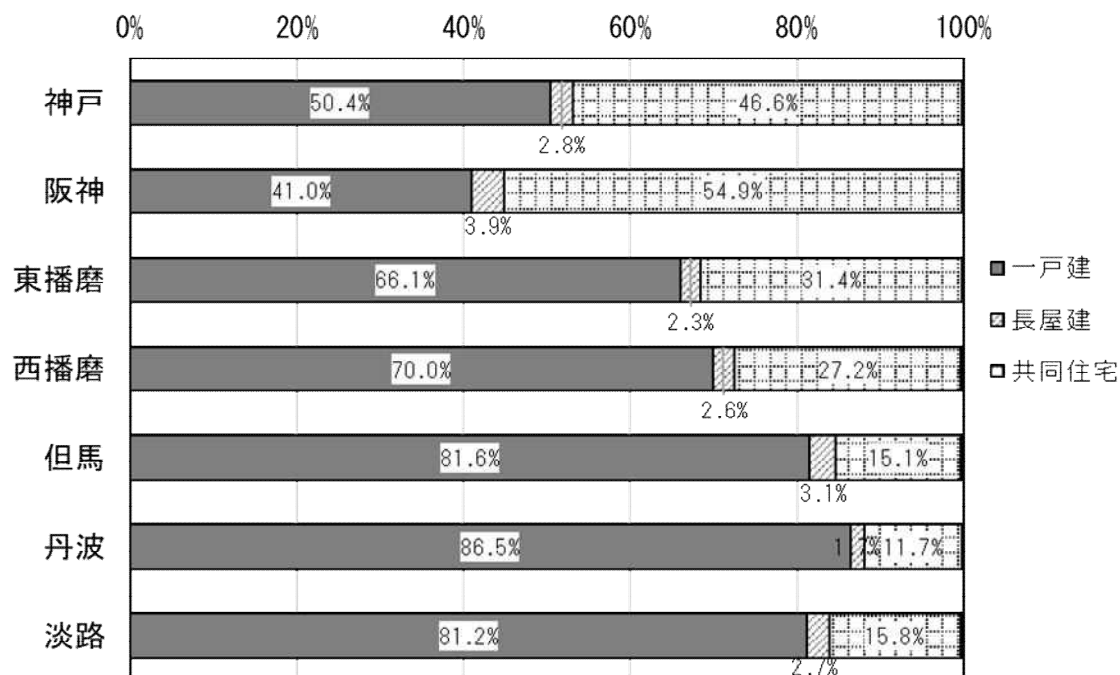


資料：住宅・土地統計調査（H30）

## ③地域別住宅の建て方

- 住宅の建て方は、神戸、阪神地域は共同住宅が約半数を占めるが、その他の地域では一戸建てが多い。

■地域別住宅の建て方

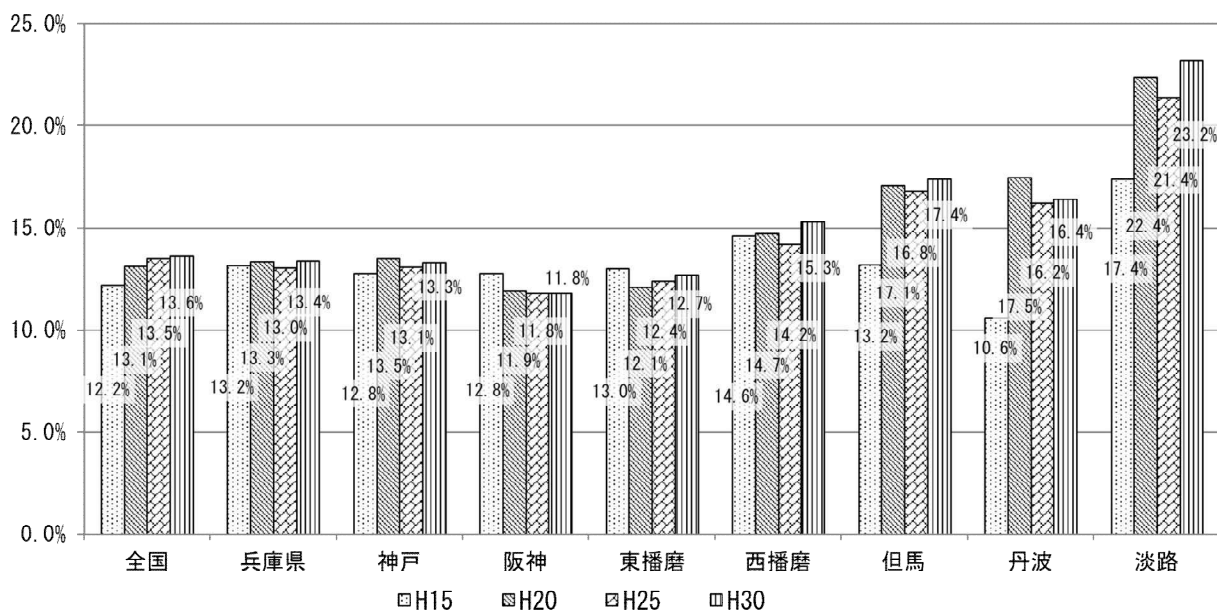


資料：住宅・土地統計調査（H30）

#### ④地域別空き家率

- 空き家率は、地域別にみると、西播磨、但馬、丹波、淡路地域が15%超となっており、高い割合である。
- 平成20～30年の10年間で空き家率は、神戸、阪神、丹波地域では下がり、その他の地域では上がっている。

#### ■地域別空き家率

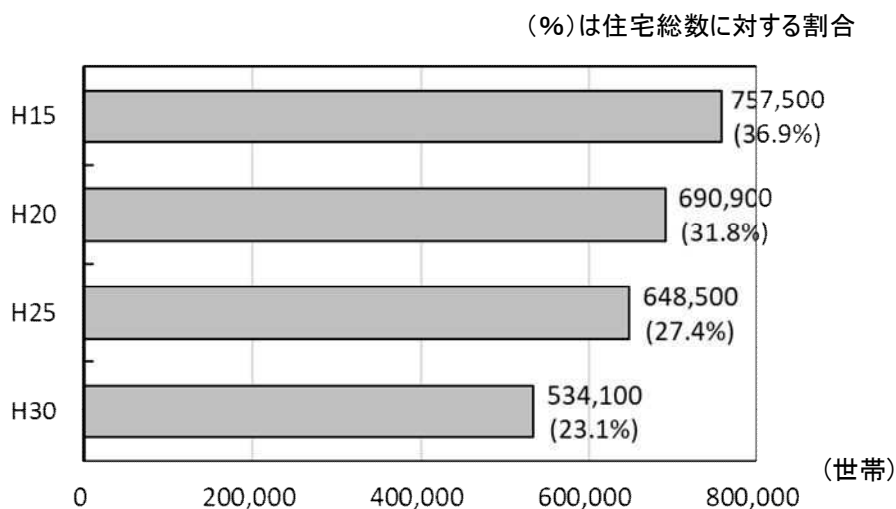


資料：住宅・土地統計調査（各年）

#### ⑤昭和55年以前に建てられた住宅数の推移

- 昭和55年以前に建てられた住宅数は、減少し続けており、住宅総数に対する割合も下がっている。平成30年時点では約53万世帯である。

#### ■昭和55年以前に建てられた住宅数

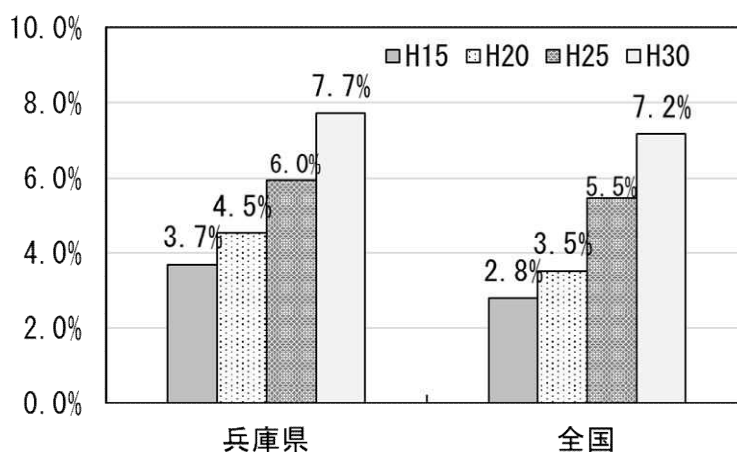


資料：住宅・土地統計調査（各年）

### ⑥耐震改修工事を行っている持家の割合

- 耐震改修工事を行っている持家割合は、平成25年から1.7ポイント上昇している。全国値に比べると、やや割合が高い。

#### ■耐震改修工事を行っている持家の割合



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### ⑦新築住宅における認定長期優良住宅の割合

- 平成30年度末までの累計認定実績は100万戸超となっているが、そのうち共同住宅は2万戸弱となっている。
- 平成30年度の一戸建ての認定戸数は住宅着工全体の約1/4だが、共同住宅等の認定戸数は住宅着工全体の0.1%にとどまっている。

#### ■新築住宅における認定長期優良住宅の割合（全国）

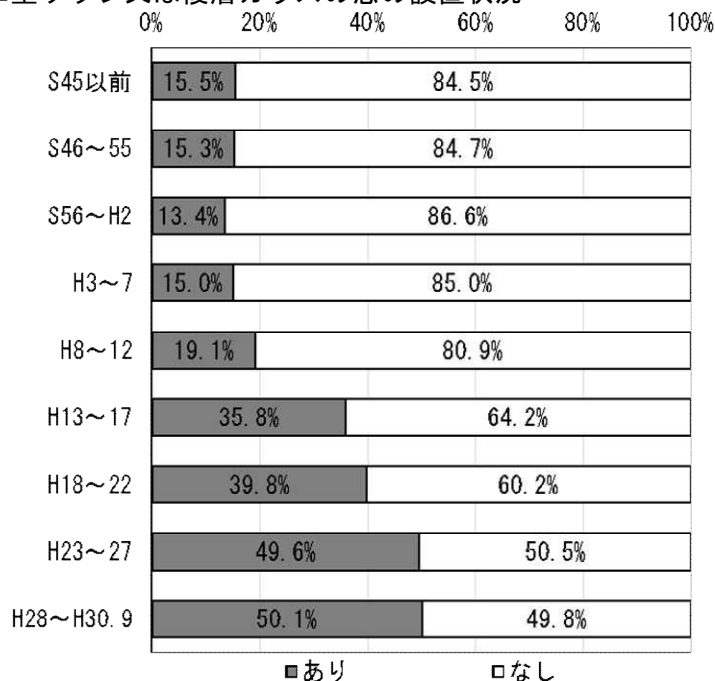


資料：国土交通省調べ

### ⑧省エネ設備の導入状況

- 二重サッシ又は複層ガラスの窓は、平成12年以前に建設された住宅で設置割合が20%以下と低い。

#### ■二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況

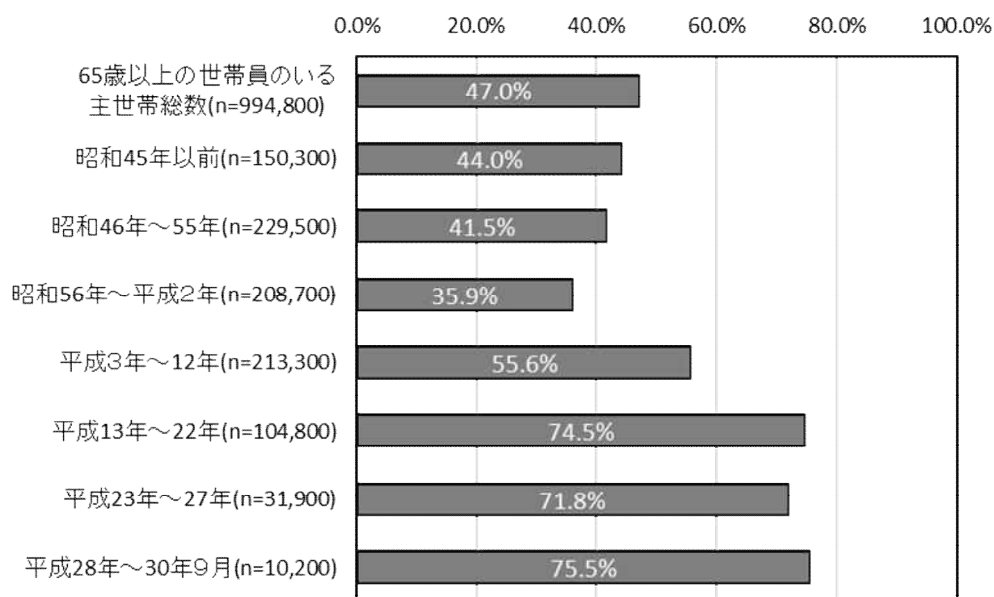


資料：住宅・土地統計調査（H30）

### ⑨建築時期別のバリアフリー化

- 平成13年以降の住宅は7割以上が一定のバリアフリー※を満たしているが、平成2年以前の住宅は、一定のバリアフリーを満たしている住宅が5割以下となっている。

#### ■建築時期別一定のバリアフリー化率（高齢者のいる世帯）



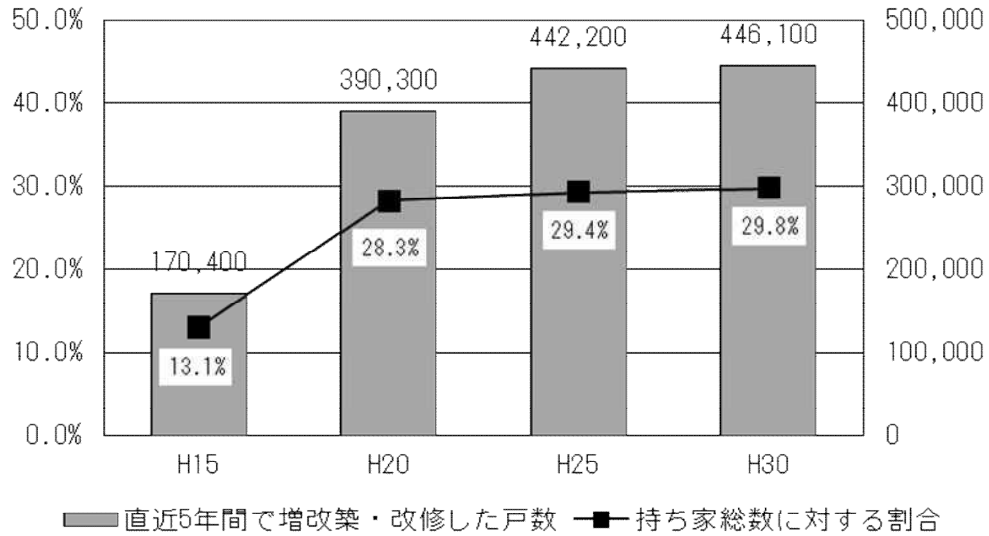
※一定のバリアフリー：2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

資料：住宅・土地統計調査（H30）

### ⑩リフォームの実施戸数の推移

- ・ リフォームの実施戸数は、平成 15～20 年の 5 年間で大幅に増加している。平成 20～30 年の 10 年間では、約 5.6 万戸の増加となっている。

#### ■ リフォームした戸数及び持ち家総数に対する割合

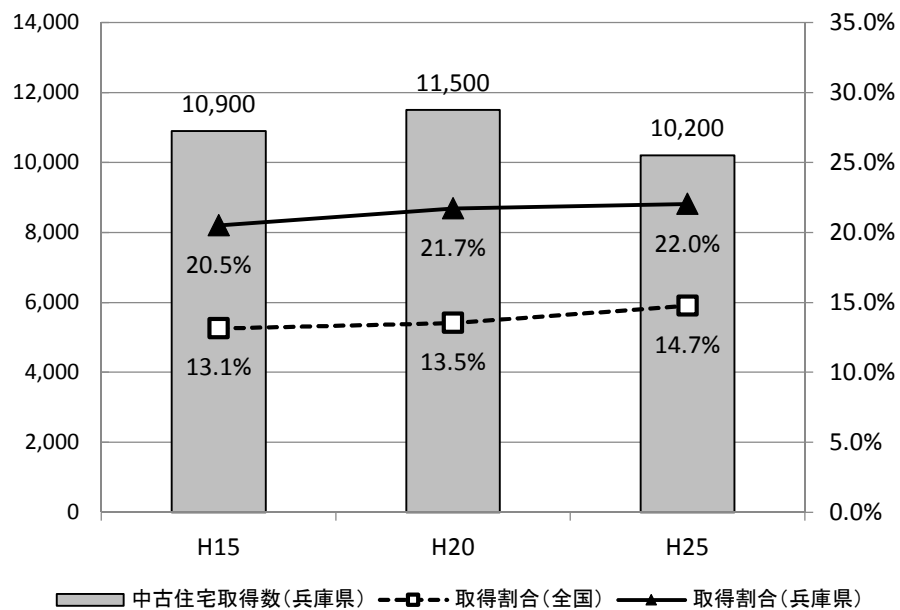


資料：住宅・土地統計調査（各年）

### ⑪中古住宅取得割合

- ・ 中古住宅取得数は、やや減少しているものの、取得割合は微増している。全国に比べると、取得割合が7ポイント程度高い。

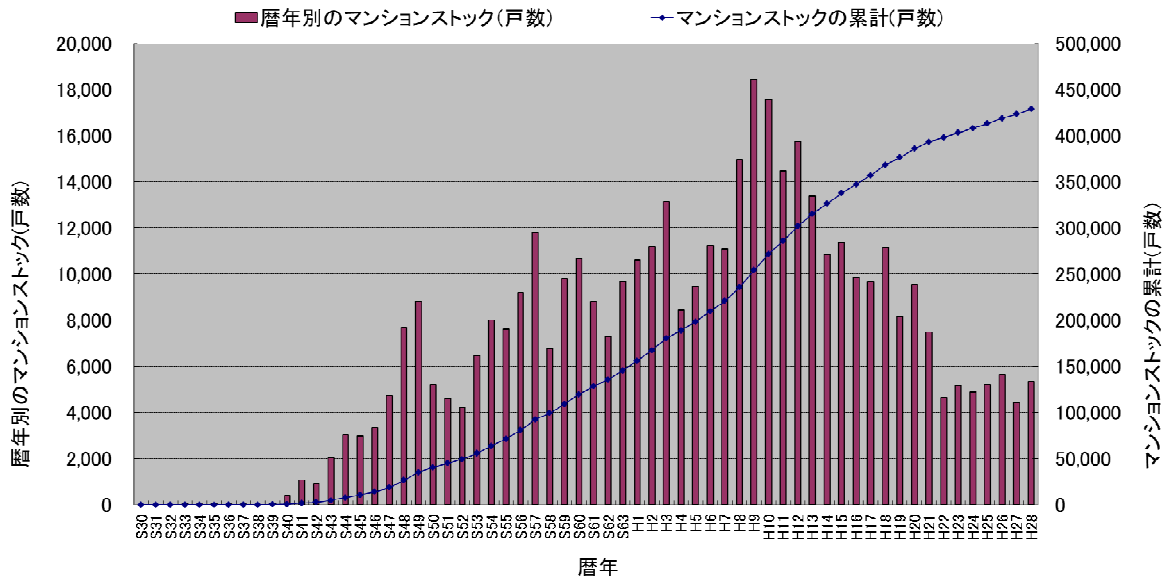
#### ■ 中古住宅取得数及び取得割合



資料：住宅・土地統計調査（各年）

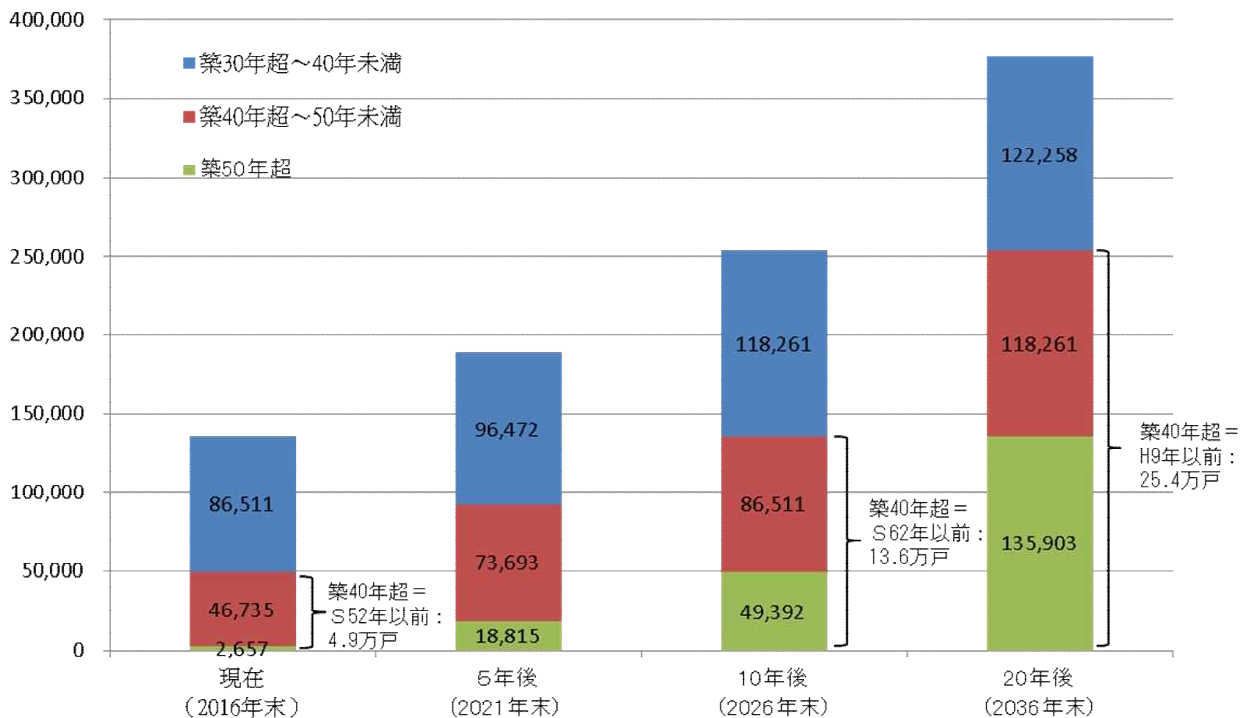
## ⑫分譲マンションの現状

- 平成 28 年末現在で、約 42 万 9 千戸（8,400 棟）マンションストックが存在すると推計
- 県全体の住宅ストック約 268 万戸<sup>※</sup>の 16.0%、持ち家系住宅ストック約 150 万戸<sup>※</sup>の 28.6% に相当。（※H30 住宅・土地統計調査）
- 全国のマンションストック約 633.5 万戸（H28 時点）の約 6.8%に相当



資料：第 8 回マンション実態調査（平成 29 年度）

- 築 40 年超のマンションは平成 28 年末時点で 4.9 万戸あり、10 年後には約 2.8 倍の 13.6 万戸、20 年後には約 5.1 倍の 25.4 万戸となり、老朽化マンションが急増する見込み。



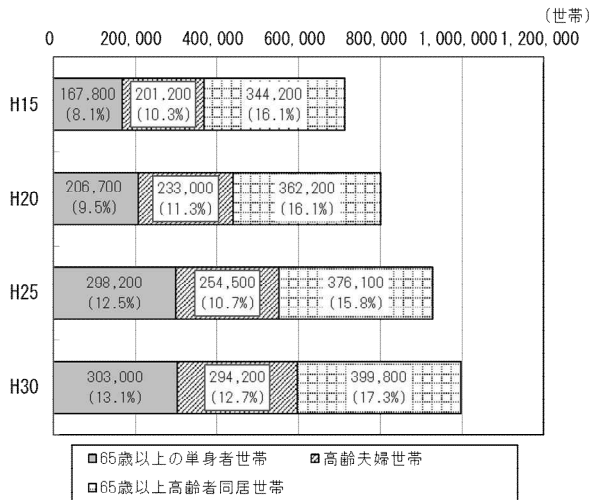
資料：第 8 回マンション実態調査（平成 29 年度）

## 4 住宅確保要配慮者を取り巻く状況

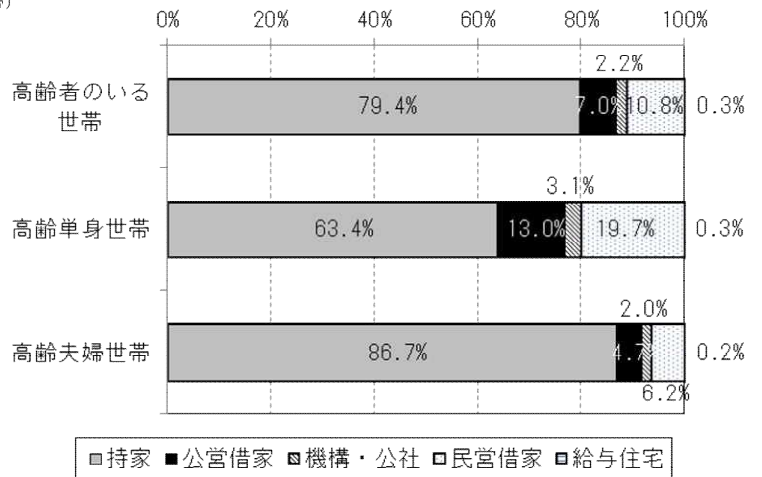
### ① 高齢者を含む世帯

- ・ 高齢者を含む世帯数は増加傾向にある。
- ・ 特に、65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯\*1の増加が顕著であり、全世帯数に占める割合は平成30年で25.8%に増加している。
- ・ 高齢者が居住する住宅の所有関係をみると、高齢単身世帯は、高齢者のいる世帯、高齢夫婦世帯に比べ、借家の割合が高く、借家の中でも民営借家の割合が19.7%と高い。

■ 世帯類型別の高齢者を含む世帯数の推移※2



■ 高齢者が居住する住宅の所有関係



※1 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

※2 (%)は全世帯数に対する割合

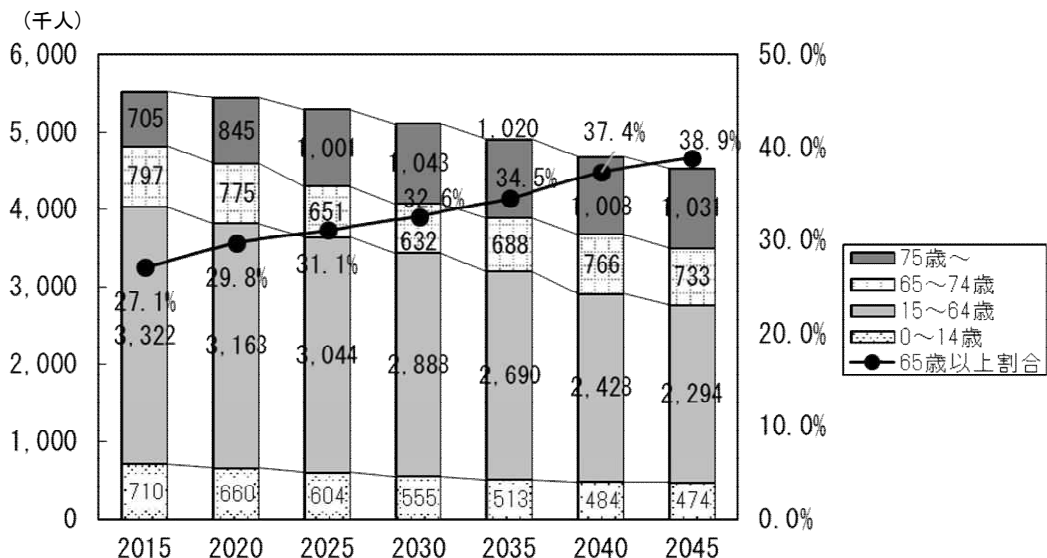
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

### ② 後期高齢者の増加

- ・ 今後も一層、少子・高齢化が進展し、団塊の世代が75歳以上となる2025年には、後期高齢者は2015年の705千人から1,001千人に増加する。

■ 年齢3区分別比率の将来推計

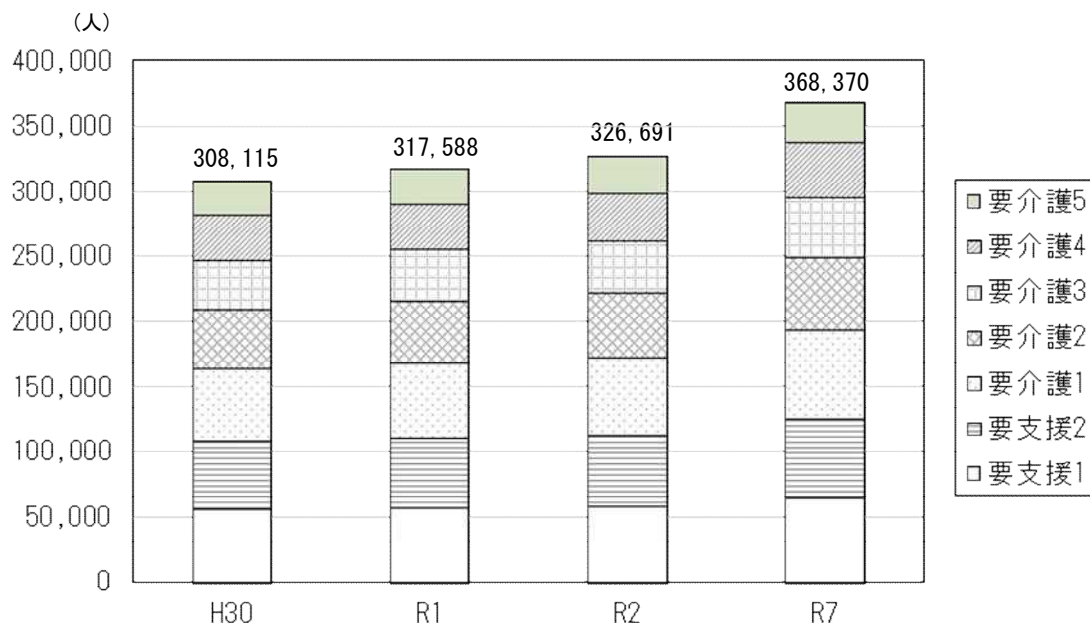


資料：「兵庫県将来推計人口について」(兵庫県)

### ③要介護認定者の将来推計

- 要介護認定者数は増加傾向が続くことが予測され、平成32年には平成30年の1.2倍程度（約6.0万人の増加）となる。

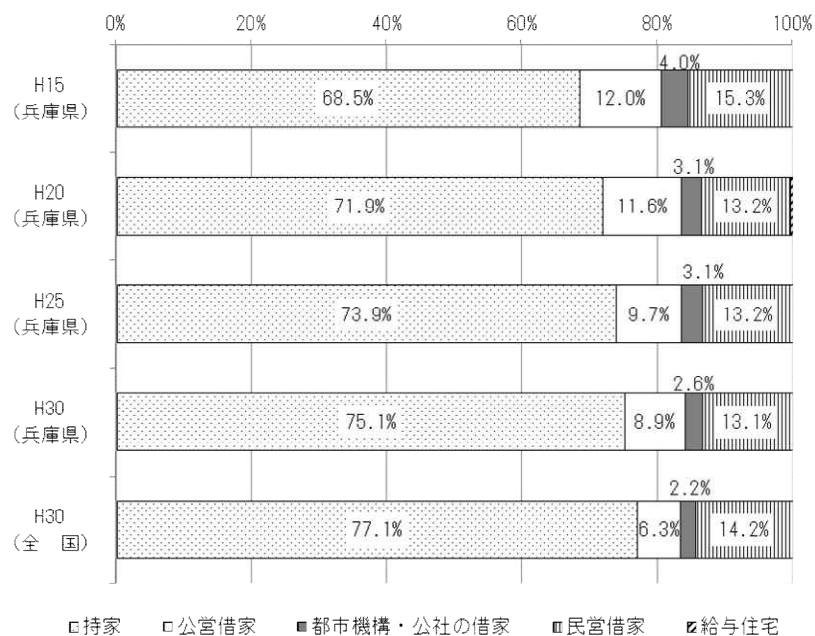
#### ■要介護認定者数（推計）



### ④高齢世帯（高齢単身世帯・高齢者夫婦のみ世帯）の住宅所有関係

- 高齢世帯の持家比率は75.1%で、全国（77.1%）と比べると低く、公営借家比率は8.9%で全国（6.3%）と比べると高い。

#### ■高齢世帯の住宅所有関係の推移

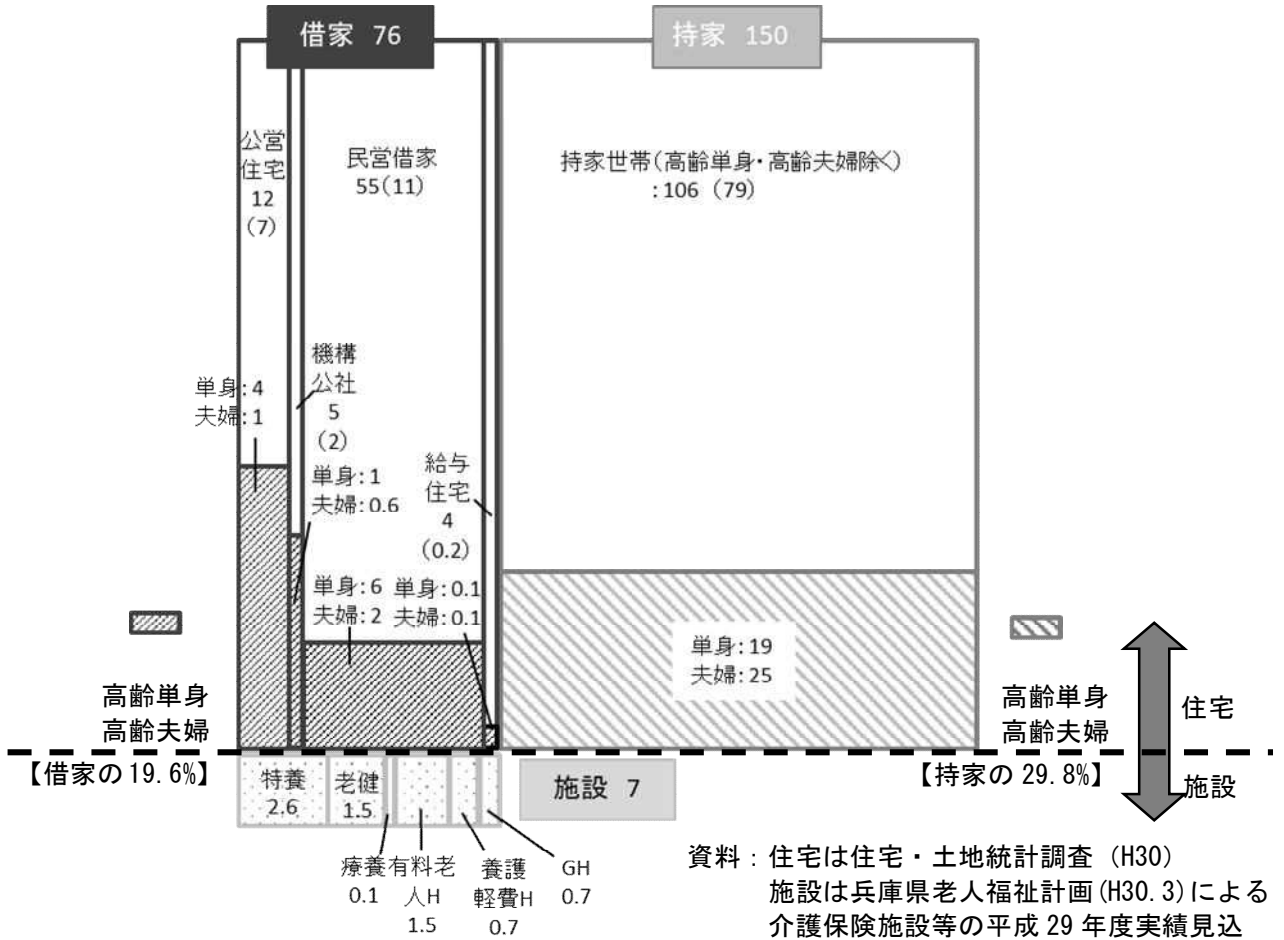




持家全体の 29.8%、借家全体の 19.6%を高齡単身と高齡夫婦世帯が占めている。

■高齡者の住まいの現状（兵庫県）

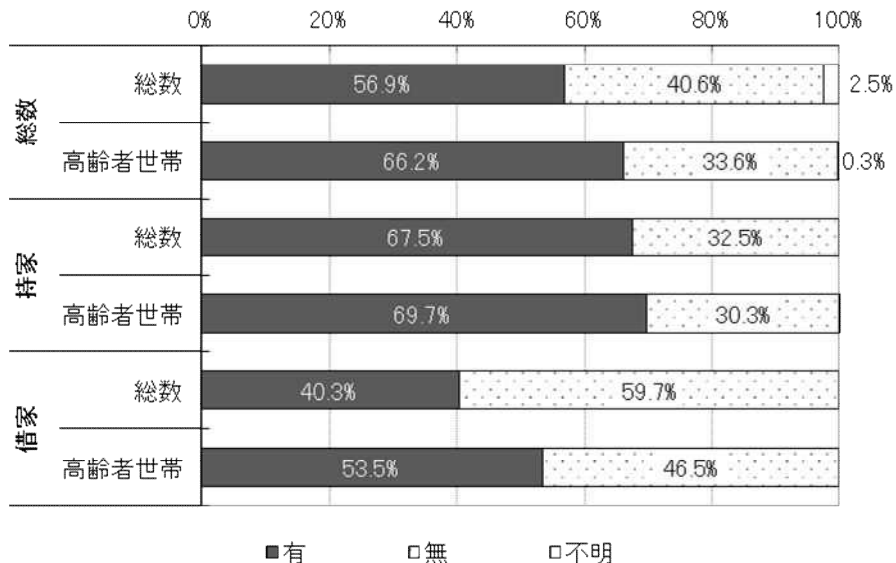
単位：万戸（住宅）万床、万人（施設）  
（ ）は 65 歳以上の世帯員がいる世帯数



⑤高齡者のための設備の有無

- 持家・借家別にみると、高齡者のための設備\*がある住宅は持家で 67.5%、借家で 40.3%と、持家に比べ借家での設備の設置が遅れている。

■高齡者のための設備の有無

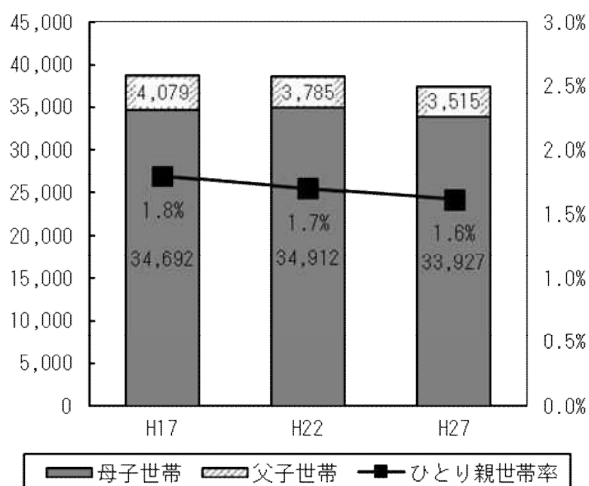


\*高齡者のための設備：「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」に該当

## ⑥母子・父子世帯

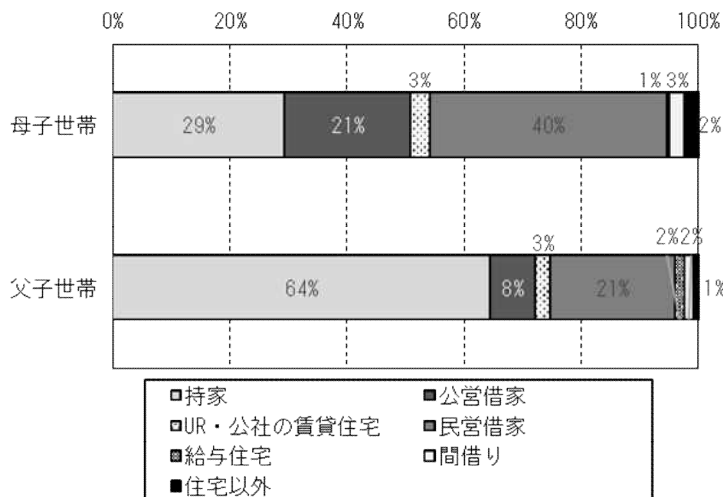
- 母子世帯数は横ばいだが、父子世帯数は減少している。
- 母子・父子世帯が居住する住宅の居住関係別でみると、母子世帯は借家の割合が69%であり、借家の中でも民営借家の割合が40%と高い。一方、父子世帯は持家の割合が64%と高い。

■母子・父子世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

■母子・父子世帯が居住する住宅の所有関係

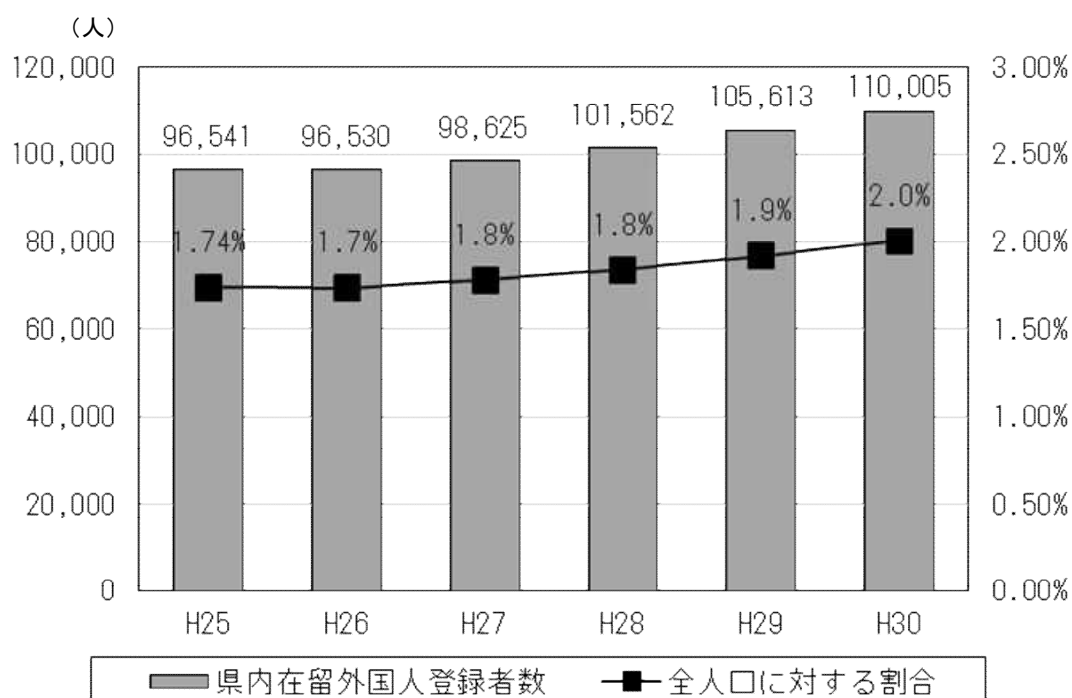


資料：国勢調査（H27）

## ⑦外国人登録者

- 外国人登録者数は漸増となっている。

■外国人登録者数の推移

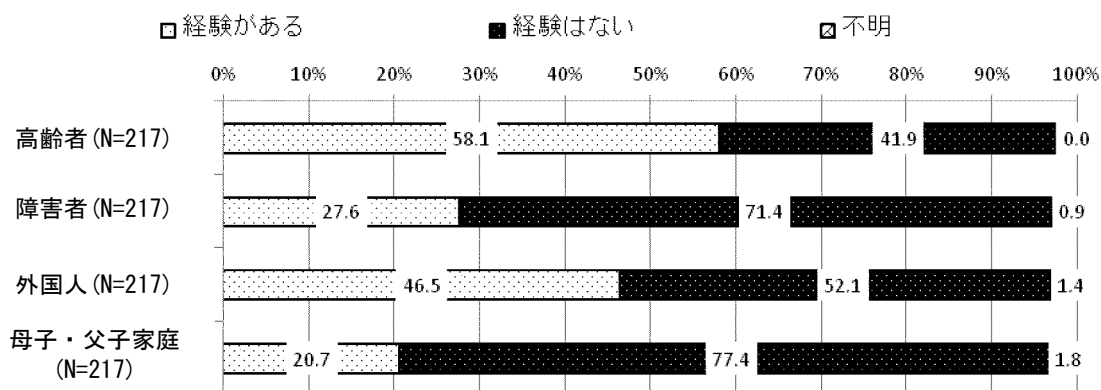


資料：兵庫県調べ

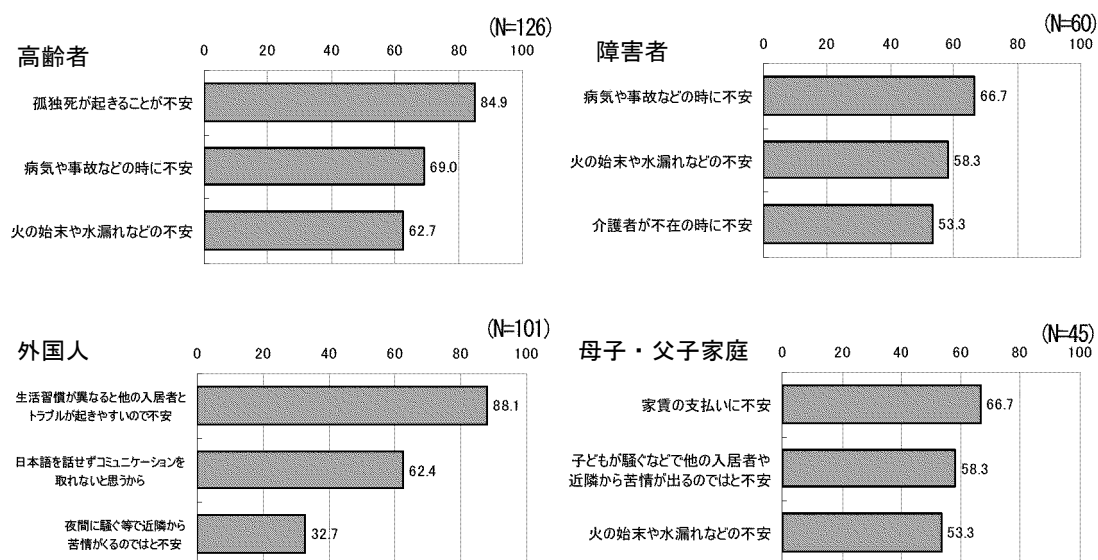
### ⑧住宅確保要配慮者の入居に対する家主の意識

- 宅建事業者がオーナーから「入居希望があった際に、家主から条件付けや断られた経験がある」と回答した割合は、対象が高齢者の場合：58.1%、障害者の場合：27.6%、外国人の場合：46.5%、母子・父子家庭の場合：20.7%となっている。
- 入居に対して条件を付けたり断る理由として最も高いものは、高齢者：「孤独死が起きることが不安（84.9%）」、障害者：「病気や事故などの時に不安（66.7%）」、外国人：「生活習慣が異なると他の入居者とトラブルが起きやすいので不安（88.1%）」、母子・父子家庭：「家賃の支払いに不安（64.4%）」である。特に、高齢者の孤独死に対する不安や外国人のトラブルに対する不安は8割を超えている。

### ■住宅確保要配慮者の入居に際して条件が付けられたり断られた経験



### ■条件を付けたり断る理由（3つまでの複数回答／それぞれ上位3項目を表示）

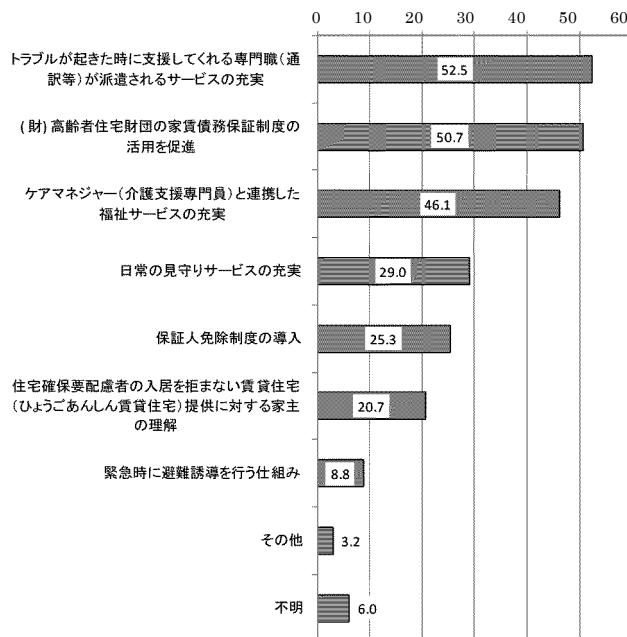


住宅確保要配慮者の入居に関する賃貸住宅オーナーの不安等についてのアンケート調査  
 (実施：平成24年12月、調査対象：宅建事業者300件、回収217件、回収率72.3%)

資料：兵庫県居住支援協議会調査 (H24)

- 事業者が住宅確保要配慮者の入居対策として求める内容をみると、「トラブルが起きた時に支援してくれる専門職（通訳等）が派遣されるサービスの充実（52.5%）」が最も高く、次いで「(財)高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の活用を促進（50.7%）」、「ケアマネジャー（介護支援専門員）と連携した福祉サービスの充実（46.1%）」が高くなっている。

### ■住宅確保要配慮者の入居対策（3つまでの複数回答）



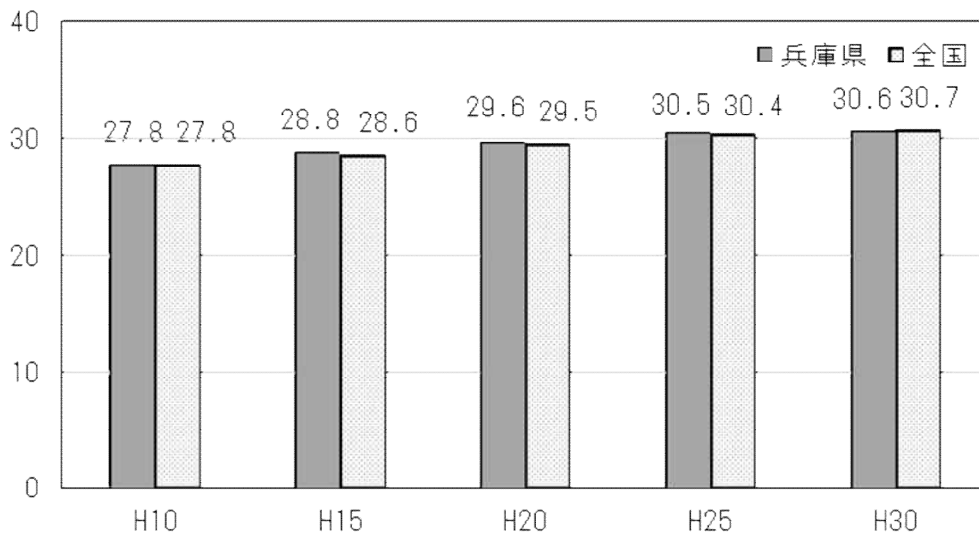
住宅確保要配慮者の入居に関する賃貸住宅オーナーの不安等についてのアンケート調査  
 （実施：平成24年12月、調査対象：宅建事業者300件、回収217件、回収率72.3%）

資料：兵庫県居住支援協議会調査（H24）

### ⑨第1子出産時の母の年齢

- 第1子出産時の母の年齢は、高年齢化しており、平成30年時点で30.6歳となっている。

### ■第1子出産時の母の年齢

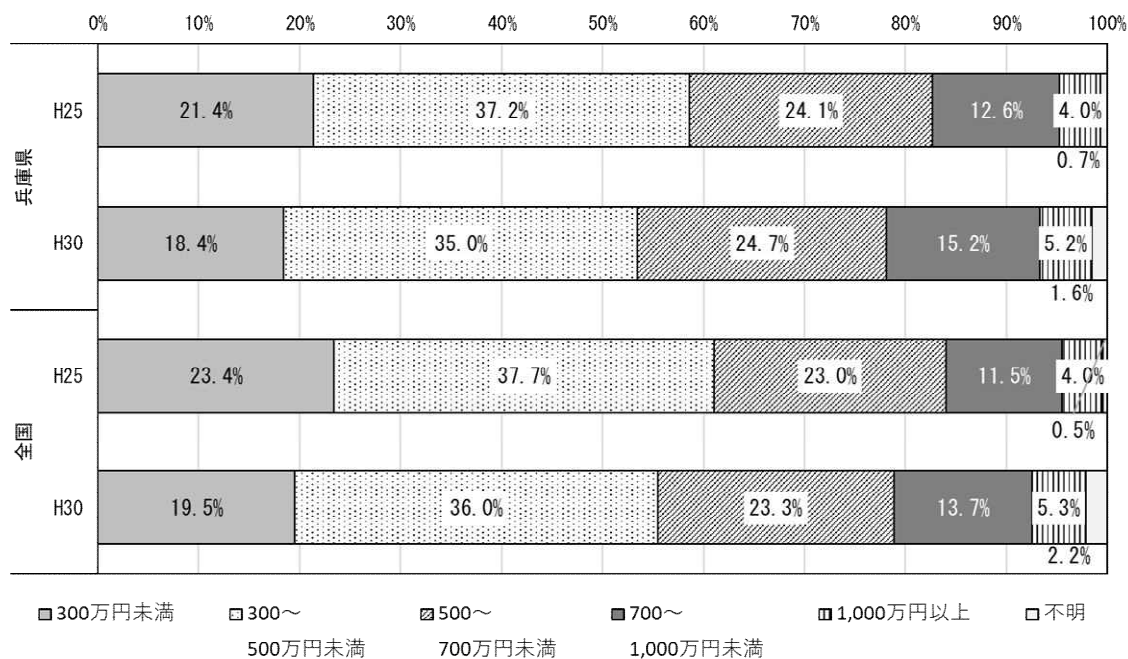


資料：人口動態統計調査（各年）

### ⑩子育て世代の年間収入の状況

- 子育て世帯（25～44歳の世代）の収入状況は、300万円未満の世帯が全国に比べてやや少なく、平成25年から3ポイント低下している。500万円未満の世帯が53.4%を占めている。

#### ■子育て世代の年間収入の状況



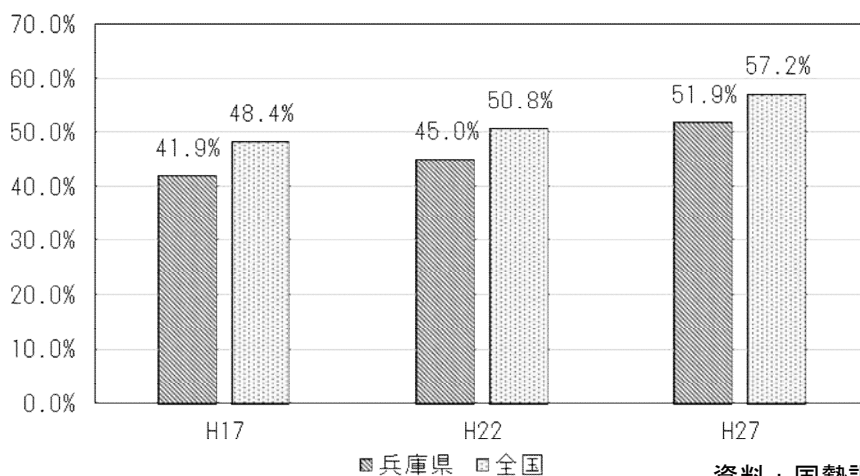
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※家計を主に支えるものの年齢が25～44歳の世代を子育て世代と設定して集計

### ⑪子育て世帯の共働きの状況

- 子育て世帯では、共働きの割合が上昇しており、平成17年と比較して、約10ポイント上昇している。

#### ■子育て世帯の共働きの状況



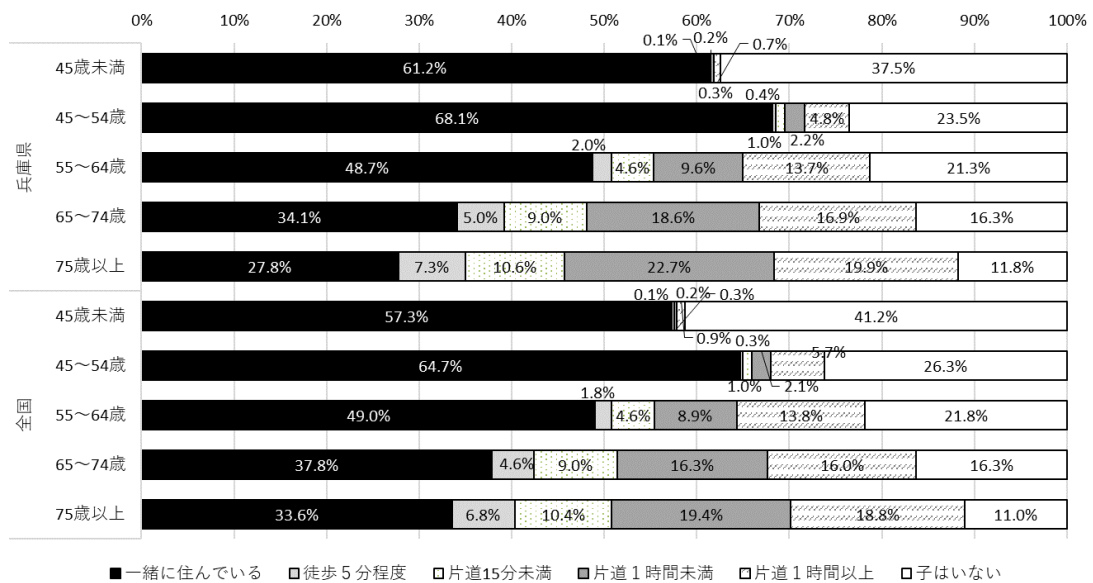
資料：国勢調査（各年）

※14歳未満の同居児のいる既婚女性の就業率にて算出。

## ⑫子との同居・近居の状況

- 子の住んでいる場所は、45～54歳以上で親の年齢が上がるにつれて、同居（一緒に住んでいる）の割合が低くなる。一方、近居（片道15分未満）の割合は、親の年齢が上がるにつれて高くなっている。
- 子と同居している割合は、65～74歳の親で34.1%、75歳以上の親で27.8%と全国に比べて低い割合である。また、子と近居している割合は、65～74歳の親で14%、75歳以上の親で17.9%となっている。

### ■世帯主年齢別の子との住まい方

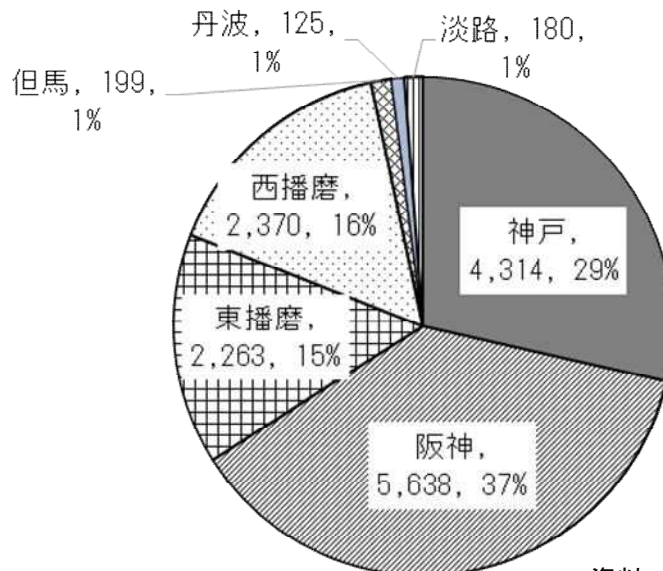


資料：住宅・土地統計調査（H25）

## ⑬サービス付き高齢者向け住宅・セーフティネット住宅

- サービス付き高齢者向け住宅の地域別登録（累積）戸数割合をみると、神戸、阪神地域の市町に集中している。

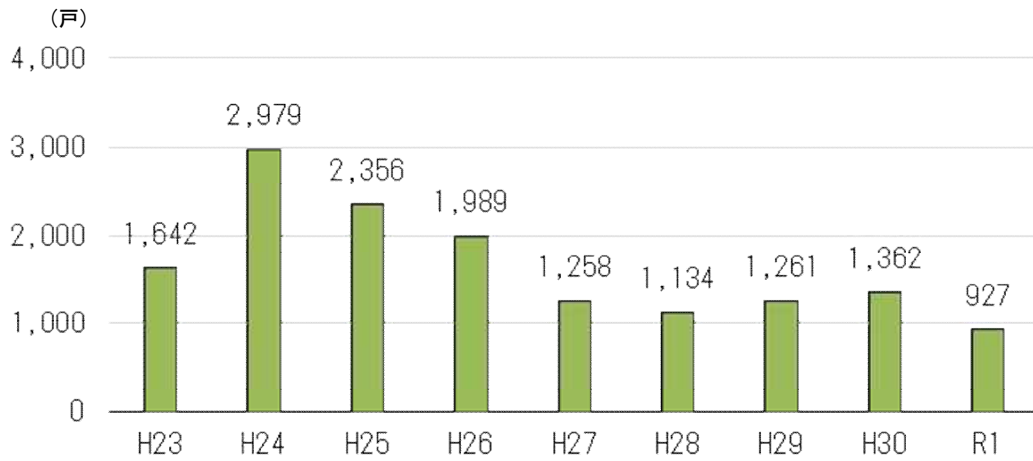
### ■サービス付き高齢者向け住宅の地域別登録（累積）戸数割合（令和2年6月16日現在）



資料：兵庫県調べ

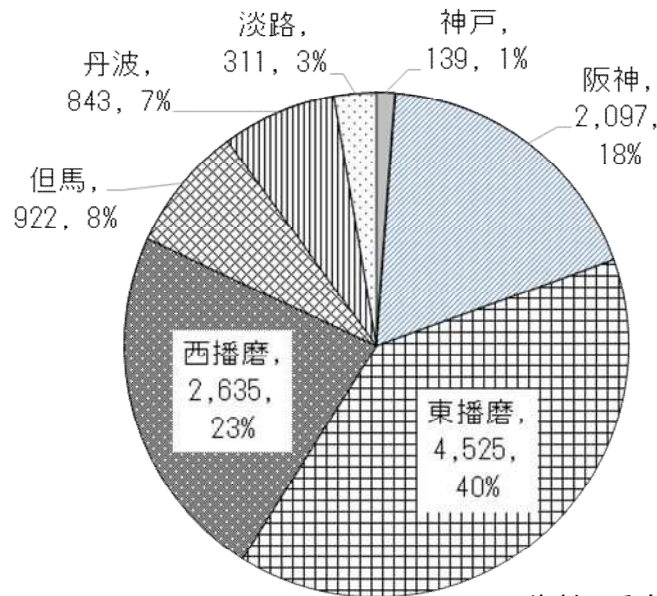
- サービス付き高齢者向け住宅の年度別登録戸数をみると、令和元年度には1,000戸を下回っている。

■ サービス付き高齢者向け住宅の年度別登録戸数



資料：兵庫県調べ

■ セーフティネット住宅の地域別登録（累積）戸数割合（令和2年6月17日現在）



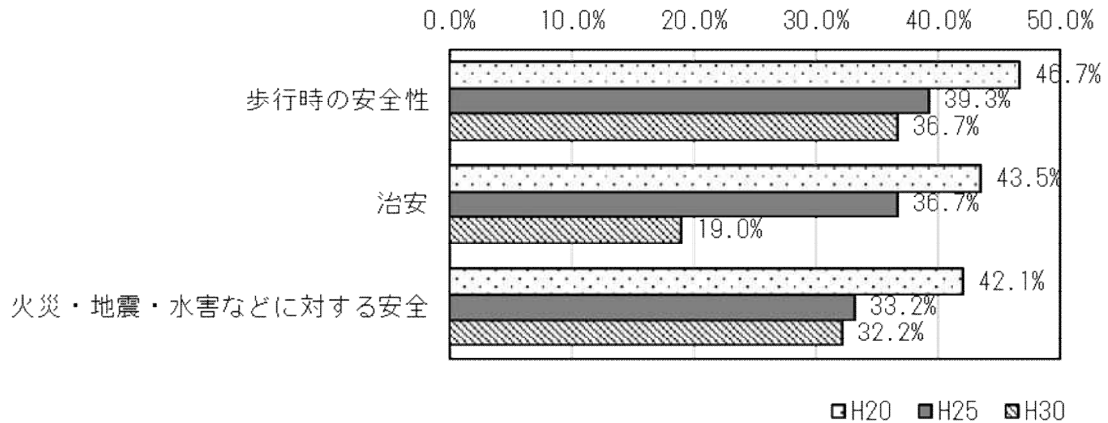
資料：兵庫県調べ

## 5 住環境に関する県民意識

### ①防犯・安全性に関する評価（不満率）

- 項目別にみると、いずれの項目も不満率が下がっている。

#### ■防犯・安全性に関する評価（不満率）



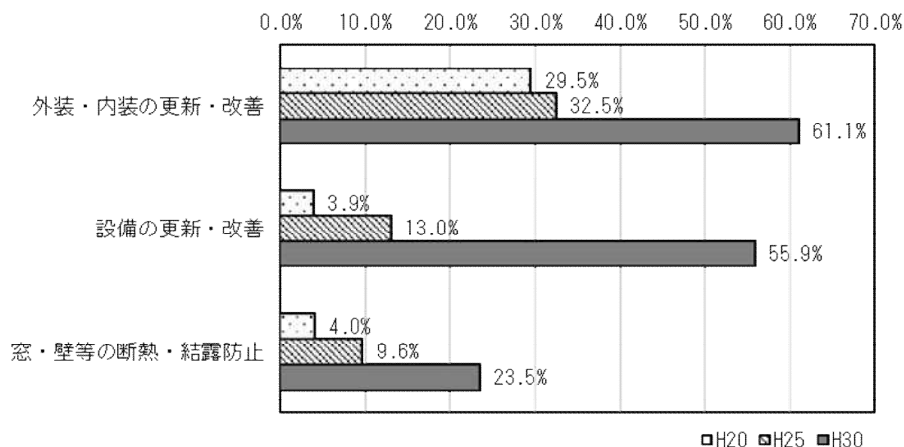
資料：住生活総合調査（各年、H30は速報値）

※平成25、30年度「火災・地震・水害などに対する安全」が選択肢としてないため、「火災の延焼の防止」「水害・津波の受けにくさ」「災害時の避難のしやすさ」の平均値で算出。

### ②リフォーム意向のある世帯の省エネ改修の意識

- 今後または将来のリフォームで考えている工事内容として、「外装・内装の更新・改善」「設備の更新・改善」が高い割合である。
- 一方、「窓・壁等の断熱・結露防止」は、他の項目に比べて低い割合である。

#### ■リフォーム意向のある世帯の省エネ改修の意識



資料：住生活総合調査（各年、H30は速報値）

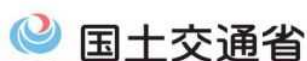
※平成25年では、2つまでの回答だったが、平成30年では当てはまるもの全てを選んでいる。



## 6 住生活基本計画（全国計画）の策定状況

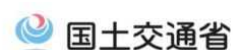
社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
第51回（令和2年6月12日）

# 住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 見直しに当たっての主な論点（1）



### (1) 総論

- 前回策定時(2016年3月)と比べて、住生活を巡る状況の変化をどのように捉えるべきか。
  - ・ 75歳以上の単独世帯数：336万世帯(2015年)→504万世帯(2030年)に増加する見込み
  - ・ 共働き世帯数：1,013世帯(2007年)→1,188万世帯(2017年)に増加
  - ・ 住宅の購入価格の年収倍率：分譲マンションは5.2倍(2014年)→5.4倍(2018年)と上昇傾向  
分譲戸建住宅は5.7倍(2014年)→5.3倍(2018年)と下降傾向
- 現在の住宅市場は適切に機能しているか。改善が求められるものは何か。
  - ・ 既存住宅流通シェア：14.5%(2018年)
  - ・ 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識：高齢者に対して約8割、外国人に対して約7割が拒否感
- 国民はどのような住宅や住生活を望んでいるか。ニーズの変化や新しい動きは生じていないか。
  - ・ 土地・建物を両方とも所有したいと考える国民の割合：85.1%(2007年)→74.6%(2017年)に減少
  - ・ 住まい選びに「仕事や通勤の利便性」を重視した割合：30.0%(2007年)→37.2%(2018年)に増加
  - ・ 住まい選びに「居住空間のゆとり」を重視した割合：37.3%(2007年)→31.8%(2018年)に減少
  - ・ 二居住拠点(デュアルライフ)の開始者(推計)：10.6万人(2013年)→17.1万人(2018年)に増加
- 国民のニーズに対応した住宅ストックが質・量ともに形成されているか。既存ストックや市場動向の状況を踏まえ、今後、世帯数の減少が見込まれる中、住宅供給や適正な住宅ストックの管理はどうあるべきか。
  - ・ 住宅総数:6,241万戸(2018年)、総世帯数:5,400万世帯(2018年)、新設住宅着工戸数:94.2万戸(2018年)
- 国土政策や土地政策、まちづくり、防災対策等、他の関連する政策分野との連携をどのように進めるべきか。また、「大都市と地方」、「市街地と郊外」といった環境の違いをどのように踏まえて、見直しの検討を進めるべきか。

## (2) 居住者からの視点

- ▶ 子供を産み、育てやすい住まいの実現のため、各々のライフステージに応じて、子育て世帯のニーズや子供・母親の目線に立ってどのような住宅や住環境が求められるか。また、子育てと仕事の両立を図るために、どのような住まいが求められるか。
  - 共働き世帯数 : 1,013万世帯(2007年)→1,188万世帯(2017年)に増加
  - 住まい選びに「子育て・教育のしやすさ」を重視した割合 : 26.1%(2007年)→35.3%(2018年)に増加
- ▶ 単身世帯が増加する中、高齢者が地域に見守られ安心して健康に暮らせる住まいの実現のため、医療・福祉・介護との連携も含め、どのような取組が求められるか。高齢者が所有する住宅資産をどう活用・流通させるか。
  - 健康寿命 : 男性は70.42年(2010年)→72.14年(2016年)、女性は73.62年(2010年)→74.79年(2016年)に延伸
  - 75歳以上の単独世帯数 : 336万世帯(2015年)→504万世帯(2030年)に増加する見込み
- ▶ 改正入管法の施行等に伴い在留外国人の更なる増加も見込まれる中、地域や多世代と共生した社会の実現に向けて、他省の関連施策とも連携しつつ、外国人も含めた住宅確保要配慮者の居住ニーズに応じて入居後の見守り・生活支援や住民の支え合いをどう確保していくか。また、賃貸人の抱える課題にどう対応していくか。
  - 外国人材の受入れ見込み数 : 約35万人(5年間の最大値)
  - 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識 : 高齢者に対して約8割、外国人に対して約7割が拒否感
- ▶ 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、リバースモーゲージやリースバックなどの新しい住まいの形態やビジネスをどのように考えるか。また、テレワークやサテライトオフィス、コワーキングスペース等を利用した新たな「働き方」をどのように住生活の向上に結びつけるか。地方創生の観点から、「関係人口」拡大を図る上で、二地域居住の推進をどう進めていくか。
  - 二拠点居住(デュアルライフ)の開始者(推計) : 10.6万人(2013年)→17.1万人(2018年)に増加
  - シェアハウス運営事業者(71事業者)の運営物件数 : 138件(2010年)→334件(2014年)に増加
  - 勤務先のテレワーク制度等の導入割合(雇用型就業者) : 14.2%(2016年)→19.8%(2018年)に増加

2

## (3) ストックからの視点

- ▶ 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。
  - 子育て期の世帯における誘導居住面積水準達成率 : 43%
  - 住まい選びに「居住空間のゆとり」を重視した割合 : 37.3%(2007年)→31.8%(2018年)に減少
- ▶ 「耐震」「省エネ」「バリアフリー」といった住宅が備えるべき性能の確保に向けて、持家・賃貸ともに今後どのような対策が求められるか。住まいの安全確保をはじめ、今日的に求められている住宅性能として、どのようなものが考えられるか。
  - 人が居住している住宅ストック(約5,210万戸)のうち、耐震性のない住宅 : 約900万戸  
省エネ・バリアフリーのいずれも満たさない住宅 : 約2,200万戸
- ▶ 住宅ストック全体に占める空き家の現状を踏まえ、その増加要因や地域的な特徴等をどう捉えるべきか。また、現在の空き家ストックの市場流通性や環境に配慮した住宅の適切な循環のあり方を踏まえつつ、今後、ビジネスとして家を「しまっていく」ことも重要となる中、どのような空き家対策(管理、改修、流通、除却、発生抑制等)を講じるべきか。
  - 空き家のうち、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 : 182万戸(1998年)→349万戸(2018年)に増加
  - 空家等対策計画を既に策定している市区町村数 : 1,051市区町村(60%)、今後策定予定のある市区町村数 : 519市区町村(30%)
- ▶ 新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている中、その要因やこれまでの取組の成果、今後取り組むべき課題を分析し、どのような対策を講じていくべきか。
  - 既存住宅流通シェア : 14.5%(2018年)
  - 既存住宅流通のうち、一戸建・長屋建 : 9.9万戸(1989年)→8.1万戸(2018年)に減少。共同建 : 4.5万戸(1989年)→7.9万戸(2018年)に増加
  - 買取再販件数 : 1.2万戸(2012年度)→2.4万戸(2018年度)に増加
- ▶ マンションの老朽化、居住者の高齢化が見込まれる中、どのような目標を掲げてマンション管理の適正化や再生に取り組むべきか。
  - 昭和45年以前に建築されたマンションにおける居住者の高齢者世帯(「60歳以上のみ」世帯)の割合 : 52%
  - 築40年超の分譲マンションの戸数 : 81万戸(2018年)→367万戸(2038年)に増加する見込み
  - マンションの建替え件数 : 244件(2019年4月時点での累計)

3

## (4) 産業・新技術からの視点

- 生産年齢人口が減少し、将来的な住宅産業の担い手不足も見込まれる中、外国人材も含めた担い手の確保や、生産性向上にどのように取り組むべきか。
  - ・ 建設業就業者数 : 685万人(1997年)→503万人(2018年)に減少
  - ・ 大工就業者数 : 76万人(1995年)→35万人(2015年)に減少
- 国内新築住宅市場の縮小も見据えながら、住宅産業の海外展開や住宅ストックビジネス(住宅の維持管理、リフォーム等)など住生活産業の成長をどのように促進するか。
  - ・ 民間シンクタンクによる新設住宅着工戸数の推計 : 95万戸(2018年)→73万戸(2030年)に減少する見込み
  - ・ リフォーム市場の市場規模 : 3.4兆円(1989年)→5.7兆円(2018年)に増加
- 情報化・デジタル化が一層進む中、消費者が安心して住宅を選択できるようにするためには、「どのような情報」を「どの段階」で「どう優先順位」をつけて提供することが求められるか。また、そうした情報が円滑に提供されるためには、どのような取組が必要となるか。
  - ・ 安心R住宅の流通件数 : 1,953件(2019年9月末時点)
- AI・IoT、自動運転、ドローン、MaaS(Mobility as a Service)などの新技術の進展が、住宅や住宅地、住宅産業にどのような影響を与えると考えるか。また、これらを国民の住生活の向上につなげるためには、どのような新しい住生活関連サービスが求められるか。
  - ・ 自動運転 : 2020年までに限定地域での無人自動運転移動サービスを実現

4

## (5) まちづくりからの視点

- コンパクトシティ、都市のスポンジ化対策等のまちづくり政策と住宅政策の連携について、どのように取り組むべきか。
  - ・ 居住誘導区域が定められている立地適正化計画の策定数 : 326都市(2020年4月1日時点)
  - ・ 立地適正化計画の作成の際に「住宅」分野との連携を重要と考えている地方自治体 : 98/186都市(52.7%)
- 地域全体の高齢化、生活利便性やコミュニティ機能の低下等により大量の空き家の発生も懸念される中、住宅と生活利便機能の集約化や新たな機能の提供など、郊外の住宅団地の再生に向けて、どのような対策を講じていくべきか。
  - ・ 入居から40年以上経過した住宅団地数 : 880団地(2018年時点)
  - ・ 市区町村の住宅団地に係る問題意識として、高齢者が多い : 244/350市区町村(69.7%)  
生活利便機能の低下 : 147/350市区町村(42.0%)
- 近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で住み続けられるまちづくりや住まいづくりを進めていくためには、住宅政策や関連する他の政策分野において、どのような対応(平時/災害発生時、ハード面/ソフト面)が求められるか。
  - ・ 平成30年7月豪雨による被害 : 住家の全半壊等 22,491棟、住家浸水 28,619棟
  - ・ 令和元年東日本台風による被害 : 住家の全半壊等 70,652棟、住家浸水 31,021棟
  - ・ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 : 5,745ha(2012年)→2,982ha(2019年)に減少

5

## 住生活基本計画（全国計画）の見直しスケジュール

### 令和元年

- 9月12日 第47回住宅宅地分科会
  - ・我が国の住生活をめぐる状況の変化等について
- 10月29日 第48回住宅宅地分科会
  - ・住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況等について
  - ・見直しにあたっての主な論点について
- 11月29日 住宅宅地分科会勉強会（第1回）
  - ・個別論点（ストックの視点）
- 12月23日 第49回住宅宅地分科会
  - ・個別論点（ストックの視点）

### 令和2年

- 1月16日 住宅宅地分科会勉強会（第2回）
  - ・個別論点（居住者の視点）
- 2月18日 第50回住宅宅地分科会
  - ・個別論点（居住者の視点）
- 5月28日 住宅宅地分科会勉強会（第3回）
  - ・個別論点（産業・新技術の視点）（まちづくりの視点）
- 6月12日 第51回住宅宅地分科会
  - ・個別論点（産業・新技術の視点）（まちづくりの視点）
- 6月26日 第52回住宅宅地分科会
  - ・中間とりまとめ（案）について

### 中間とりまとめ

- 8月 第53回住宅宅地分科会
  - ・新しい住生活基本計画（全国計画）の方向性について
- 10月 第54回住宅宅地分科会
  - ・新しい住生活基本計画（全国計画）の骨子案について
- 12月 第55回住宅宅地分科会
  - ・新しい住生活基本計画（全国計画）（案）について

### 令和3年

<パブリックコメント・都道府県意見聴取>

- 2月 第56回住宅宅地分科会
  - ・新しい住生活基本計画（全国計画）（案）について
- 3月 閣議決定

## 7 関係法令等の動向

### ① マンションの管理の適正化の推進に関する法律等の一部改正

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和2年2月28日  
住宅局市街地建築課

### 「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案」を閣議決定

～マンションの管理の適正化と再生の円滑化を推進します～

マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進及びマンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成、マンションの除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの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案」が、本日、閣議決定されました。

#### 1. 背景

築40年超のマンションは現在の約81万戸から10年後には約2.4倍の約198万戸、20年後には約4.5倍の約367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な、建設後相当の期間が経過したマンションが急増する見込みです。老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。こうした状況の中、地方公共団体の役割の強化によってマンションの管理の適正化の推進を図り、また、維持修繕が困難であり建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化を図る必要があります。

#### 2. 概要

##### (1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係

###### ① 国による基本方針の策定

- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

###### ② 市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進

- 基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定（任意）
- 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施
- マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定

##### (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律関係

###### ① 除却の必要性に係る認定対象の拡充

- 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加

###### ② 団地における敷地分割制度の創設

- 要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

#### <問い合わせ先>

国土交通省 住宅局市街地建築課 佐藤、森本、早坂

代表：03-5253-8111（39-613、39-664） 直通：03-5253-8516 FAX：03-5253-1631

●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案

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

「成長戦略フォローアップ」(令和元年6月21日閣議決定)(抄)  
6.(2)イ)⑤都市の競争力の向上  
・マンションストックやその敷地の有効活用のため、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや建替え・売却による更新を円滑化する仕組み等を検討し、方向性を2019年中にとりまとめ、所要の制度的措置を講ずる。



法案の概要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による以下の措置を講じる

○マンション管理適正化推進計画制度

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定

○管理適正化のための指導・助言等

管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

○管理計画認定制度

適切な管理計画を有するマンションを認定

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
- ・建替時の容積率特例

②バリアフリー性能が確保されていないマンション等

- ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

団地における敷地分割制度の創設

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

【目標・効果】

管理組合による適正な維持管理の促進や建替え・売却による更新の円滑化により、マンションストックやその敷地の有効活用を図る。

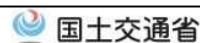
(KPI) ○25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合: 約54%(H30)→70%(R7)

○マンションの建替え等の件数(S50からの累計): 325件(H30)→約500件(R7)

②長期優良住宅の普及の促進に関する法律に係る制度のあり方に関する検討

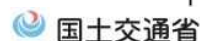
長期優良住宅制度のあり方に関する検討会  
第9回（令和2年5月29日）

認定基準の見直し



	現状・課題	対応の方向性
新築住宅	<b>①共同住宅の認定基準の合理化</b> ○ほとんど普及していない共同住宅の認定を促進するため、基準の合理化が必要である。	-劣化対策 ○屋外側の最小かぶり厚さに関し、仕上塗材等においても1cm減ずることができるとすべきである。  -耐震性 ○耐震等級1の基準に適合する建築物において、保有水平耐力計算の過程で行われる静的荷重増分解析の結果をもとに建物の応答が一定値以内となることを検証できるようにすべきである。  -維持管理・更新の容易性 ○更新対策について、技術の進展等を踏まえて「排水管の切断工事やはつり工事を軽減する措置」とみなすことができる具体的な条件を明確化すべきである。
	<b>②規模の基準</b> ○特に都市部では土地の制約から1フロアあたり40㎡以上確保することが困難である。  ○単身世帯が増加している。	○現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえた上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。
	<b>③立地に応じた基準の付加</b> ○頻発する災害を受け、災害リスクに応じて地域ごとに認定基準を付加することがあっても良いのではないか。	

制度の改善①



	現状・課題	対応の方向性
新築住宅	<b>①住宅性能表示制度との一体的運用</b> ○長期優良住宅の認定基準のうち長期使用構造等に関する部分の多くは、品確法に基づく評価方法基準を引用している。  ○実態面でも技術的審査については、登録住宅性能評価機関が行っている。	○住宅性能表示制度との一体的運用に当たっては、以下の2つの方法が考えられるが、ii)を軸に検討を深めることが考えられる。 i) 長期優良住宅の認定基準の全てについて住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方法 ii) 長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方法  ○なお、住宅性能表示制度との一体的運用が困難な場合には、以下について検討すべきである。 ・現在任意で行われている登録住宅性能評価機関等による技術的審査に、法令上の裏付けを与えること ・竣工時に現場検査を行う仕組みを取り入れること
	<b>②住棟単位での認定</b> ○共同住宅については、劣化対策、耐震性、維持管理・更新容易性（共用配管関係）等、認定基準の多くが棟全体に係るものである。 ○共同住宅は維持保全段階では専用部分と共用部分で責任主体が異なる。	○住棟単位での認定に当たっては、以下の3つの方法が考えられるが、棟全体及び住戸単位での質の確保と手続き負担の軽減・普及促進のバランスを意識しつつ、引き続き検討を深めるべきである。 i) 住棟基準に加えて全住戸が住戸基準を満たす場合に棟として認定する方法 ii) 住棟単位で住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定する方法 iii) 住棟基準を満たす棟を認定する（住戸基準を可能な限り維持しつつ効率的な仕組みとする）方法  ○あわせて、以下についても検討すべきである。 ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策等のハード基準とのバランスを見直すこと ・譲受人決定に伴う認定計画変更の手続きを合理化すること

	現状・課題	対応の方向性
既存住宅	<p><b>①認定長期優良住宅の流通量増加</b></p> <p>○長期優良住宅仕様とするためには初期費用が割増しで必要となる一方で、流通市場では長期優良住宅だからといって高く評価される状況にない。</p>	<p>○増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みについて検討すべきである。</p> <p>○現況検査によって点検することができない箇所における見えない瑕疵についての扱いの整理・明確化が必要である。</p>
	<p><b>②認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別</b></p> <p>○認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別することができない。</p>	<p>○所管行政庁等における情報開示ルールの確立について、所管行政庁等の意見を丁寧に聞きながら、慎重に検討すべきである。</p>
	<p><b>③認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることの制度的担保</b></p> <p>○認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されていることが制度的に担保されていない。</p>	<p>○認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する観点から、以下の i) から vi) について検討することが考えられる。</p> <p>なお、一律に義務を課すことは、かえって認定に対する意欲を減退させる恐れがあるため、慎重に検討すべきである。</p> <p>i) 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告</p> <p>ii) 維持保全の状況に関する記録（履歴情報）の情報サービス機関への登録必須化</p> <p>iii) 認定に有効期限を設定</p> <p>iv) 維持保全計画に基づく定期的な点検の実施を専門家に限定</p> <p>v) 希望する場合に認定計画通りに建築・維持保全されていることを所管行政庁等が確認</p> <p>vi) 認定長期優良住宅所有者の義務について、引渡し時（承継時）に事業者から住宅所有者に説明することの徹底</p>

	現状・課題	対応の方向性
共通	<p><b>①手続き</b></p> <p>○認定申請のタイミング、申請図書作成の負担、軽微な変更等に係る所管行政庁ごとのばらつき申請の電子化などの意見がある。</p>	<p>○手続きの負担軽減・効率化が図られるよう検討を進めるべきである。</p>
	<p><b>②賃貸住宅の認定促進</b></p> <p>○フローベースで共同住宅の概ね5分の4を賃貸住宅が占める。</p> <p>○賃貸住宅において認定の取得が進んでいない。</p>	<p>○現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえつつ、区分所有されていないこと等を踏まえた基準の合理化等に関し、引き続き検討を継続すべきである。</p>



### ③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改正

#### 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※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(平成29年10月25日施行)

別紙1

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度	住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援
<p><b>1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定</b>【法律】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定</li> <li>住宅確保要配慮者の範囲                     <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯</li> <li>低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等</li> </ul> </li> </ul> <p><b>2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録</b>【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等</li> <li>※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能</li> <li>※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の登録等の基準を設定予定</li> </ul> <p><b>3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督</b>【法律】</p>	<p><b>1. 都道府県による居住支援法人の指定</b>【法律】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定</li> </ul> <p><b>2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談</b>【法律】</p> <p><b>3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(※)の要否を判断するための手続きを創設</b>【法律】</p> <p>※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと</p> <p><b>4. 居住支援活動への支援措置等</b>【法律】</p> <p>補助対象 居住支援協議会等の活動支援 等 補助率 国定額(国の直接補助)</p> <p><b>5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化</b></p> <p>① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・省令】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)</li> <li>※登録要件等 - 社内規則等の整備、指該窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付(注)</li> </ul> <p>② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】</p>
<p><b>登録住宅の改修・入居への経済的支援</b></p> <p><b>1. 登録住宅の改修に対する支援措置</b></p> <p>① 登録住宅に対する改修費補助【省令】(補助を受けた住宅は専用住宅化)</p> <p>補助対象工事 バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等 補助率 【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助) 入居者要件等 入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり</p> <p>② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・省令】</p> <p><b>2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置</b>【省令】 (専用の住宅として登録された住宅の場合)</p> <p>補助対象 ① 家賃低廉化に要する費用(国費上限2万円/月/戸) ② 入居時の家賃債務保証料(国費上限3万円/戸) 補助率 国1/2+地方1/2(地方が実施する場合の間接補助) 入居者要件等 入居者収入及び補助期間について一定要件あり</p>	<p><b>新たな住宅セーフティネット制度のイメージ</b></p>

### ④宅地建物取引業法の一部改正

#### 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

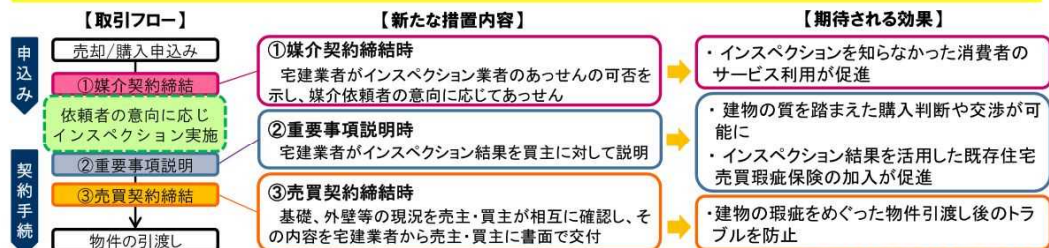
国土交通省

**背景** ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。  
○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

#### 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)  
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。  
※ 既存住宅売買瑕疵保険  
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



○成果指標  
・既存住宅流通の市場規模  
4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)  
・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合  
5%(H26) ⇒ 20%(H37)

#### 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

#### 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

#### 4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定: 平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定: 平成29年4月1日施行