

## 第 1 章

# 住生活基本計画の位置づけ

1. 住生活基本計画とは
2. 住生活基本計画の位置づけ
3. 計画の期間



成田市では、平成9年3月に策定した「成田市住宅マスタープラン」に掲げた基本理念「住んでみたい・ずっと住んでいたい成田の住まいとまちづくり」をもとに、持ち家対策、高齢者等の住宅対策、住情報の充実、市営住宅の的確な供給・管理、街並み景観に関する配慮を柱に住宅政策を展開し、一定の成果を挙げてきている。

一方、国の住宅政策は①「住宅金融公庫（平成19年4月に「独立行政法人 住宅金融支援機構」の改組）を通じた持ち家支援」、②「公営住宅制度」（低所得者のための住宅供給）、③「住宅公団等（現在は独立行政法人 都市再生機構 平成16年7月に都市整備基盤公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部隊が合併して組織化）を通じた中堅所得者向けの分譲・賃貸を含めた住宅供給」を3つの柱に、住宅建設計画法のもとに住宅の量の確保を図ることを中心に展開され、一定の成果を挙げてきた。

全国レベルとみると、1968（昭和48）年時点で、すでに世帯数を上回る住宅が供給され、最近ではかえって空き家の急増が懸念される状態になってきている。こうした住まいを取り巻く環境の変化を受けて、さらに本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を迎えて、住宅の「量」の確保から生活を含めた住まいの「質」の向上への転換を図るため、平成18年6月に「住生活基本法」が制定され施行されている。

住生活基本法は、国民生活の安定状況と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、住生活の安定向上に関する施策についての基本理念を定め、各主体の責務を明らかにし、基本施策の概要を定め、国及び県の基本計画となる住生活基本計画を定めることとされている。

住生活基本法の施行を受けて、平成18年9月には、「住生活基本計画」（全国計画）が策定されている。

住生活基本計画（全国計画）は、以下の4点を基本的な方針として掲げている。

- ① ストック重視
- ② 市場重視
- ③ 福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携
- ④ 地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

この計画の特徴的な点は、成果指標として具体的な数字を掲げて、住宅政策の取組みを計画化している点である。（平成21年3月に一部計画が変更されている。）

全国計画を受けて、平成19年3月には「千葉県住生活基本計画」が策定されている。この計画の目的を「県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、施策の目標及び推進すべき方向性等を定め、住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として定めるものです。」としている。

成田市住生活基本計画は、従来の「成田市住宅マスタープラン」を見直し、住生活基本法の制定を受けて、住生活基本計画（全国計画）、千葉県住生活基本計画と連携し、かつ成田市の地域特性や独自性を踏まえて、成田市民の住生活の安定の確保及び向上を目的に策定に取り組むものである。

## 住生活基本法の概要

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



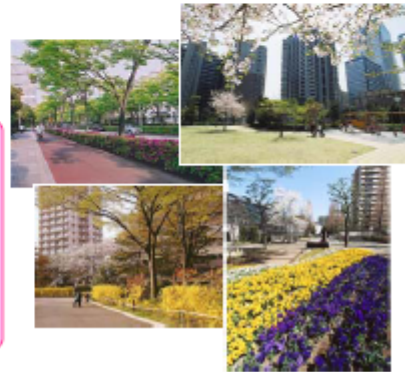
社会経済情勢の著しい変化

- ・住宅ストックの量の充足
- ・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少 等

新たな住宅政策への転換

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- ◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- ◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- ◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築



### 基本理念

『現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給』など基本理念を定める。

### 責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

### 基本的施策

国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

### 住生活基本計画の策定

◇住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定

◇成果指標を位置づけ

(耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など)

#### 全国計画

- ◇施策の基本的方針
- ◇全国的見地からの目標・施策
- ◇政策評価の実施



#### 都道府県計画

- ◇都道府県内における施策の基本的方針
- ◇地域特性に応じた目標・施策
- ◇公営住宅の供給目標

出展 国土交通省



# 住生活基本計画（全国計画）の概要

**はじめに** ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定  
○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

## 基本的な方針

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義  
○施策についての横断的視点

(横断的視点)

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり  
等関連する施策  
分野との連携

地域の実情を  
踏まえたきめ細  
かな対応

## 目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定  
※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた  
施策の推進 等

施策の推進

・関係者の連携・協力  
・統計調査の充実  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

# 住生活基本計画における「成果指標」について

<設定方針>…4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定

- ①全国的・社会的に重要な項目(地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定)
- ②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目(データ不足の項目は統計調査の充実を目指す)
- ③住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー(動向)を示す

基礎的安全性

①ストックの新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】

高齢社会対応

②共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15)⇒25%(H27)】

地球環境対策

③ストックの省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】  
※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都議定書目標達成計画を引用)

適切な維持管理  
(長寿命化)

④リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11~15平均)⇒5%(H27)】  
⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】

住宅市街地の  
基礎的安全性

⑥重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】  
⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】

※居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。

適切な情報提供

⑧住宅性能表示の実施率(新築)【16%(H17)⇒50%(H22)】

循環型市場形成  
(長寿命化)

⑨既存住宅の流通シェア(既存/既存+新築)【13%(H15)⇒23%(H27)】  
⑩住宅の利活用期間 1)減失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】  
2)住宅の減失率(5年間・対ストック)【8%(H10~15)⇒7%(H22~27)】

ミスマッチ解消  
(子育て支援)

⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率  
【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】

住宅困窮者対策

⑫最低居住面積水準未達率【早期に解消】

高齢者の安全・  
安心の確保

⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】  
2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

出展 国土交通省



# 住生活基本計画における「水準」について

## 「住宅性能水準」

居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針

### 1. 基本的機能

- (1) 居住室の構成・設備水準等
- (2) 共同住宅の共同施設

### 2. 居住性能【居住者の直接的なニーズへの対応】

- (1) 耐震性等、(2) 防火性、(3) 防犯性、(4) 耐久性
- (5) 維持管理等への配慮、(6) 断熱性等、
- (7) 室内空気環境、(8) 採光等、(9) 遮音性
- (10) 高齢者等への配慮、(11) その他

### 3. 外部性能【社会的要請への対応】

- (1) 環境性能(省エネルギー、地域材・再生建材の利用、建設・解体時の廃棄物の削減等)
- (2) 外観等(周辺との調和等)

## 「居住環境水準」

地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針

### (1) 安全・安心

- ① 地震・大規模火災に対する安全性
- ② 自然災害に対する安全性
- ③ 日常生活の安全性、④ 環境阻害の防止

### (2) 美しさ・豊かさ

- ① 緑、② 市街地の空間のゆとり・景観

### (3) 持続性 ① 良好なコミュニティ・市街地の持続性

- ② 環境負荷への配慮

### (4) 日常生活サービスへのアクセスのしやすさ

- ① 高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ、② ユニバーサルデザイン

※地方公共団体が住生活基本計画を策定する際の住環境水準に関する指標(地域の実情に応じて設定)を例示

## 「居住面積水準」

		世帯人数別の面積(例) (単位: m <sup>2</sup> )				
		単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

# 住生活基本計画(全国計画)の変更について

住生活基本法(平成18年6月制定)

住宅の『量』の確保から国民の住生活の『質』の向上を図る政策への転換

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)

- ・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。
- ・住宅の位置付けを明記。
- ・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

基礎的安全性	住宅の新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】
地球環境対策	住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】
適切な維持管理	リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11～H15平均)⇒5%(H27)】
高齢者の安全・安心の確保	高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】
循環型市場形成	既存住宅の流通シェア【13%(H15)⇒23%(H27)】 住宅の利活用期間(滅失住宅の平均築後年数)【約30年(H15)⇒約40年(H27)】

平成20年9月中旬以降の世界的な景気後退、これに伴い日本経済の景気の下降局面が長期化、深刻化するおそれ

政府による現下の経済情勢への緊急対応 : 「生活対策」(平成20年10月決定)、「生活防衛のための緊急対策」(平成20年12月決定)等における住宅投資の活性化

住生活基本計画(全国計画)の変更(平成21年3月閣議決定)

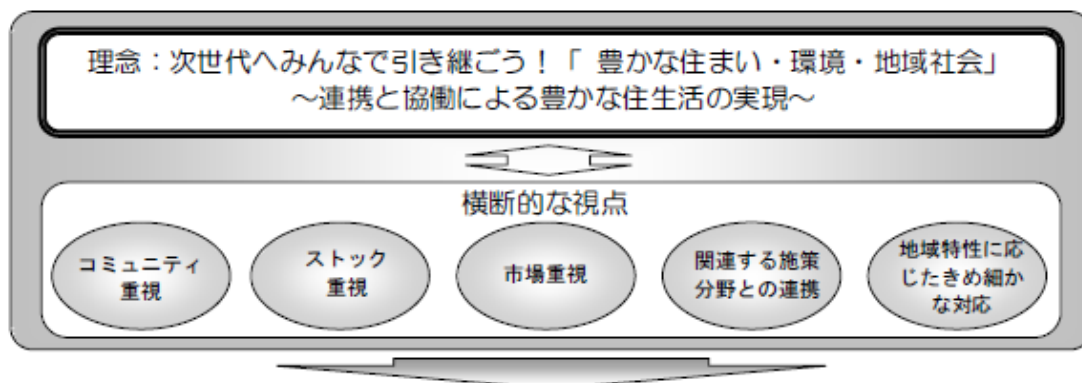
この中でも、特に、住生活基本計画(全国計画)にて掲げている「住生活の質の向上」を図るための住宅ストックの質の向上に向けた取組として、

- ・長期優良住宅の普及の促進
  - ・リフォームの促進(エネルギーの使用の効率性の向上への対応、高齢者等への配慮、基礎的な安全性の確保)
- を緊急的かつ重点的に推進することを明記。

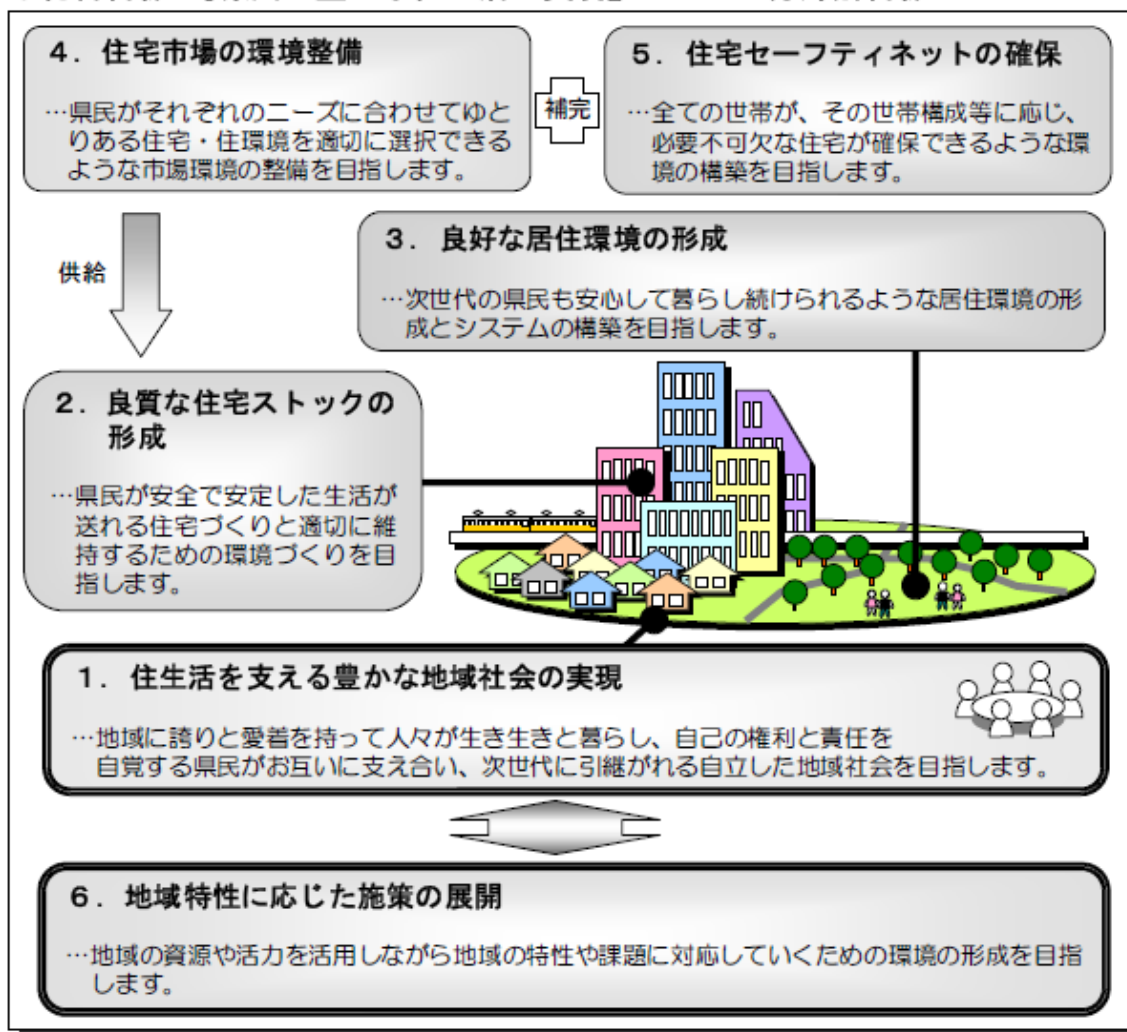
出展 国土交通省

## 千葉県住生活基本計画の概要

### ■理念と横断的視点及び目標



### ●総合目標：『県民の豊かな住生活の実現』と6つの分野別目標

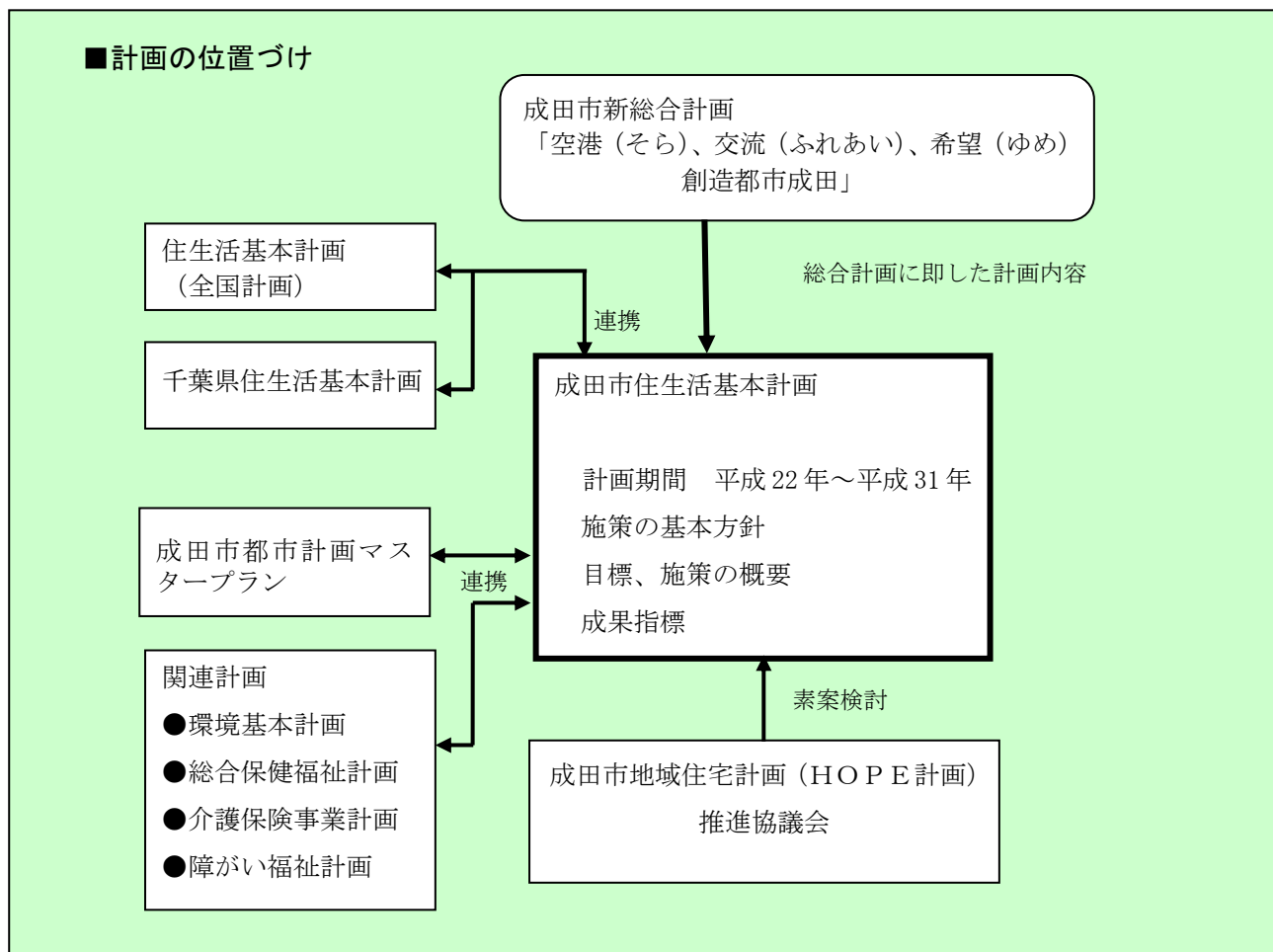


出展 千葉県住生活基本計画

## 2

## 住生活基本計画の位置づけ

横断的かつ総合的な計画として、さらに実効性の高い計画にするために、成田市住生活基本計画を次のように位置づける。



本計画の策定に際して、千葉大学工学部 小林 秀樹教授から助言を頂いている。

## 3

## 計画の期間

「成田市住生活基本計画」の計画期間は、平成 22 年度から平成 31 年度までの 10 年間とする。また、「成田市住生活基本計画」は、計画の進捗状況や社会経済状況及び関連計画の動向を踏まえ、適宜見直しを行うものとする。