日合商 解説
vol.27
2021年
5月28日
Japan Plywood Wholesalers Association

発行所：日本合板商業組合
〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町 3-5-4
TEL 03-(5256)-9080
https://www.nichigosho.net/
e-mail：jpwa@oboe.ocn.ne.jp

住生活基本計画・国の住宅市場方針を読み解く②

前回に引き続き、住生活基本計画について解説を行います。
今回は②「居住者・コミュニティ」の視点です。

②「居住者・コミュニティ」の視点

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

子育て世帯数は減少傾向にあり、子どもを産み育てやすい環境が必要とされています。また高齢者世帯数は増加しているので、高齢者が安心して暮らせるようにまちづくりの考え方も住生活基本計画の中では提示されています。住宅確保用配慮者に向けてセーフティネット機能の整備は従前からある施策ですが、こちらも継続して整備を進めていくことになり、居住者の視点から住みやすく・暮らしやすい・そして安心で安全であることが今回の内容のポイントです。それでは目標３・４・５について解説を進めてまいります。



②「居住者・コミュニティ」の視点　その１

目標３
子ども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）

○住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・ 子育て世帯の**都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進**

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

○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、**良質で長期に使用 できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備**

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

解説

郊外では既存住宅の再活用を推進し、都市部では、世帯年収が高めの世帯に向けて、都心居住ニーズをかなえる住宅取得の推進について言及。地域属性によってユーザーへのアプローチ方法が異なることを念頭において、平均年収値がまちづくり形成のひとつの指標となりそうです。また周辺環境・不動産立地もポイントです。近くに保育施設や医療施設があるかどうか、近々それら施設の移転が予定されていないか等も住環境に必要な情報です。

（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**

（成果指標）

・**民間賃貸住宅**のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合

約１割（H30）→ ２割（R12）

解説

先述の災害対策とも連携しながら、ハザード上心配のエリアが優先的に開発の要件に入ってくることが予想されます。今後は「世代循環」がキーワードとして入ってくることが予想されます。目標3と目標4の連携がどのように進められるか注視。民間賃貸住宅の断熱性能、脱炭素社会を考えると目標値はやや低めの設定としてみられています。６月には骨太方針が政府より発表になりますので、「子育て」に関連した支援は注視しておくことが必要かもしれません。



②「居住者・コミュニティ」の視点　その２

目標４
多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

（１）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

（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

○高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を 活用したサービスを広く一般に普及

○サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護 サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

解説

健康で安心して暮らせる住まいの確保に必要な工事として、改修・住み替え・バリアフリーは今まで通り継続。今後はIoTと合わせて、見守りの分野も標準化に向かう。世代循環の中で同じ技術や設計が他の世代が使用する際にもうまく活用されることが今後のポイントになりそうです。

（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等における**医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策**にも資するコミュニティスペースの整備等、**地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備**

○**三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。** 家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、**多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成**

（成果指標）

・高齢者の居住する住宅のうち、
一定の**バリアフリー性能及び断熱性能**を有する住宅の割合
17%（H30）→ 25%（R12）

解説

目標３にもあった内容と連携が必要です。ただし各地域においては、その当事者たる民間事業者・自治体がそれぞれ推進しなければなりません。またこれまでのまちづくりは多様な世代向けの形成はされておらず、発想の転換（パラダイムシフト）が必要です。キーワードは「ミクストコミュニティ」北欧のコンパクトタウン等を見ておくことをお勧めします。医療介護育児が市街の中心にあり、多世代が共存しやすい環境づくりです。バリアフリー性能や断熱性能を有する住宅の割合は引き上げていくことが指標になっています。高齢者だけでなく地球環境配慮を鑑みると全ての住宅のバリアフリー性能及び断熱性能の割合を引き上げていくことがポイントです。



②「居住者・コミュニティ」の視点　その３

目標５
住宅確保用配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

（１）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

（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等**や、**バリアフリー化や長寿命化**等のストック改善の推進

○緊急的な状況にも対応できる**セーフティネット登録住宅の活用を推進。**地方公共団体のニーズに応じた**家賃低廉化の推進**

○**UR賃貸住宅**については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、**多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供**を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

解説

これまでの方針が継続される住宅確保用配慮者向けの施策。この方針が続いていくと、賃貸物件市場には１つ課題が浮き彫りになってくる可能性があります。余っているストック、賃貸物件の空室の活用問題です。丁度、中間層の大量にあるストックが活用されるには、これまでの改修工事の概念ではなく新しい発想がポイントです。

（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）

○**住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による**公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する**生活相談・支援体制の確保**

○地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、**孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等**の実施

○賃借人の死亡時に**残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料**等を内容とするガイドライン等を周知

（成果指標）

・**居住支援協議会**を設立した市区町村の人口カバー率
25%（R2）→ 50%（R12）

解説

高齢者の独身世帯は増加傾向にあり、それらの対策が行政の方で進められています。孤独死された物件はその後の活用も難しいので、先に対策をとっておくことが必要です。不動産オーナーの方に向けた提案が今後、大きなポイントになります。この情報を受け流さずに「営業」「知識」として備えていくことがポイントです。

