# 日合商 解説

vol.26
2021年
5月24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①

### ～住生活基本計画には国の今後表面化する予定が書かれています～

3月19日に閣議決定された新たな住生活基本計画。その概要には、まず現在の社会における課題点が挙げられており、優先的に解決すべき課題を視点に分けて、どのように推進するかが記載されています。内容を簡潔に表にしました。

### 新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

国土交通省

**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**

**各課題ポイント**

○**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にある。

**単独世帯・所得減少**

○**気候変動問題**
・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界の$CO_2$排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

○**住宅ストック**
・旧耐震基準や省エネルギー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。

**不動産・資産活用**

○**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。

**都市部と地方部**

**民法改正**

○**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。

**不動産取引における水害リスクハザードマップ説明義務制度**

○**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 | ②「居住者・コミュニティ」の視点 | ③「住宅ストック・産業」の視点 |
|---|---|---|
| 目標１ 新たな日常、DXの推進等 | 目標３ 子どもを産み育てやすい住まい | 目標６ 住宅循環システムの構築等 |
| 目標２ 安全な住宅・住宅地の形成等 | 目標４ 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 | 目標７ 空き家の管理・除却・利活用 |
| | 目標５ セーフティネット機能の整備 | 目標８ 住生活産業の発展 |

1

| 日合商解説 VOL.26（本誌）で解説します | 日合商解説 VOL.27 で解説します | 日合商解説 VOL.28 で解説します |
|---|---|---|

# 住生活基本計画に記載されている市場状況課題について

国では、現在の市場状況として、「世帯の状況」「気候変動対策をはじめとする脱炭素社会に向けた状況」「以前からの課題である空き家ストック」「コロナ禍を契機とする新たな住まい方・暮らし方」「技術イノベーションによるＤＸ化という課題」「頻発する災害に対する国土・住まいに関しての課題」と大きな要素から課題が整理されています。
そして下記表はその状況課題から国が示す方針の要約を表にしたものです。

| 状況課題 | 方針の要約 |
|---|---|
| 世帯状況 | 生活保護世帯・住宅扶助世帯に対してのセーフティネットは今までと同様に継続して展開。 |
| 気候変動・脱炭素社会 | 国際社会で日本の取組が課題視されているので、優先順位は高め。今後のエネルギー基本計画と照らし合わせて目標数値は変わることを明言。 |
| 住宅ストック | 空き家の増加と既存住宅流通の停滞が課題。ZEHストックについても言及。新耐震以降のストックへの展開。 |
| 多様な働き方<br>新しい住まい方 | 複数拠点居住やコンパクトタウン化に向けた施策言及。この状況を契機として、市場整備の方を進める展開。 |
| 新技術・DX | 具体的な方針ではなく、状況のみが記載。DX推進は各企業が各々推進していく。 |
| 災害と住まい | レジリエンス住宅というキーワードと共に、「災害後も継続して居住できる」という文言がポイントに。命が守られるだけでなく、そこで暮らし続けられることが必要。 |

## ①「社会環境の変化」の視点　その１

### 目標１
### 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

**（１）国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進**

（基本的な施策）

○住宅内テレワークスペース等を確保し、**職住一体・近接、在宅学習の環境整備**、宅配ボックスの設置等による**非接触型の環境整備**の推進

○**空き家等の既存住宅活用**を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、**地方、郊外、複数地域での居住を推進**

○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの**既存住宅市場の整備**。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、**子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備**

**解説**

職住一体・近接、在宅学習の環境整備ということでコロナ禍を契機としたニューノーマルな暮らしを後押しする施策が出てきます。具体的には既存住宅市場整備と賃貸市場整備です。所得減少により、ローンアウト者も続出、ローンが通らない人も多く続出することが懸念材料。

**（２）新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進**

（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DXの推進**

○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、**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**

（成果指標）

・**DX推進計画**を策定し、実行した大手事業者の割合
　０％（R2）→ 100％（R7）

**解説**

不動産に関するDXと住生活事業社の社内改革、契約の高効率化について記載されています。また方針として、AIによる住宅設計等もあるように、市場はそちらの方向に向かいます。何で差別化を図るのかというところがポイントになります。ＤＸ推進計画は大手事業社はこの後５年で100％まで持って行くことが成果指標。

## ①「社会環境の変化」の視点　その２

### 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

○関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
- **豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制**
- 災害の危険性等地域の実情に応じて、**安全な立地に誘導**するとともに、**既存住宅の移転を誘導**

○**住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上**

○災害時にも居住継続が可能な**住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上**

**解説**

2020年8月28日より水災害リスクハザードマップ説明義務が不動産取引でスタート。災害に対する強靭化は必須。災害発生後の居住では、電気だけでは暮らせません。停電が１週間続く場合は「生活水」が健康面を考えるとどうしても必要。住宅の耐風性向上も耐震性向上と同様に必須。

**（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確保**することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供

○大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、**建設型応急住宅を迅速に設置**し、被災者の応急的な住まいを早急に確保

（成果指標）
- 地域防災計画等に基づき、**ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策**に取り組む市区町村の割合　（R2）→ ５割（R7）

**解説**

地域防災計画の策定は各市区町村自治体によって異なります。国は、災害発生地域の拡大を懸念。国はこれまで災害の発生が少ないエリアでも、甚大な被害を受ける可能性があることを懸念。災害前と災害後の対策を両面でとることが出来るように指標を出しています。地域業者は各自治体との連携を強めておくことが必要。