

北海道における住宅施策の動向について

北海道建設部住宅局建築指導課

- 1 北方型住宅について
- 2 北方型住宅2020の概要
- 3 北方型住宅のこれから

R3.11.5 令和3年度 北海道建設部技術職員(中堅職員)研修

1

1 北方型住宅について



北方型住宅とは ー北海道の気候風土に根ざした質の高い住まいー

北方型住宅は、高断熱・高気密といった住宅の性能だけでなく、美しいまちなみの形成や住まい方などにも配慮した質の高い住まいです。
北海道では産学官の連携により、1988年から北海道の気候風土に適した「北方型住宅」の開発・普及に取り組んでおり、2020年には省エネ性能や耐震性能を強化した「**北方型住宅2020**」がスタートしました。

北海道の住宅の変遷 (年間の暖房用灯油使用量の推計※)



北方型住宅の「4つの基本性能」と「3つのしくみ」 ー安心で良質な家づくりー

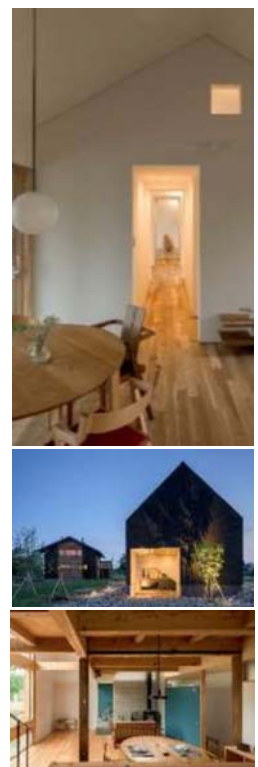
北方型住宅は「4つの基本性能」と「3つのしくみ」により、安心で良質な家づくりを実現します。

4つの基本性能

| | |
|--|---|
| 長寿命 ライフステージの変化にも対応し、世代を超えて引き継がれる高い耐久性と耐用性を持つ住宅 【劣化対策】 【維持管理】など | 環境との共生 寒さや雪などの気候特性に配慮しながら環境負荷を低減する持続可能な社会と暮らしを支える住宅 【省エネ】 【雪処理】など |
| 安心・健康 災害に強く、安全で健康に過ごすことのできる暮らしを守る家としての住宅 【耐震性能】 【高齢者への配慮】など | 地域らしさ 景観や街並みへ配慮し、積極的に地域材を活用するなど地域らしさを育む住宅 【地域材活用】など |

3つのしくみ ーきた住まいるメンバーによる設計・施工ー

| | |
|--|--|
| BIS 資格者による設計・施工 確かな設計・施工技術を持つ事業者による家づくり。 | 住宅性能の見える化 住宅性能に加え、設計・施工者情報も見える化。 |
| 住宅履歴の保管 「きた住まいるサポートシステム」で住まいの情報を保管し、リフォームや住み替えに活用。 | BI S: 断熱施工技術者。住宅の断熱・気密に関する専門資格をもつ技術者。 |



2

2 「北方型住宅2020」の概要＜4つの基本性能と3つのしくみ＞



- ・北方型住宅2020は、断熱性能や耐震性能だけでなく、災害にも強く、快適で長く住み続けるために必要な性能を備えた総合的に優れた住宅
- ・4つの基本性能と3つのしくみにより、安全・安心で、地域の気候風土に根ざした豊かな暮らしが実現

「北方型住宅2020」の概要

—4つの基本性能と3つのしくみ—

※赤字：従来の北方型住宅から見直した項目

長寿命



ライフステージの変化、居住者の変化にも対応し、世代を超えて引き継がれる高い耐久性と耐用性を持つ住宅

【主な基準】

- (高耐久) ・耐震等級2
- (高い耐用性) ・将来の間取り
- (維持管理の容易さ) ・維持管理等級3
- ・劣化対策等級3 変更対応(推奨)

など

4つの基本性能



地域らしさ



北海道らしい景観や街並みに配慮して、積極的に地域材、地場産材を活用しながら日々の暮らしの中で地域らしさを育む住宅

【主な基準】

- (地域資源の活用) ・地域の気候風土を活かした設計
- (地域活性化) ・市町村施策に適合(推奨)
- ・道産材、地域エネルギーの活用(推奨)

安心・健康



災害に強く、だれでも安全で健康に過ごすことのできる、暮らしを守る器としての住宅

【主な基準】

- (自然災害への対応) ・地震時の倒壊を防ぎ
- ・冬期の自宅避難のため
- ・無暖房でも一定室温を確保
- ・建物内での避難経路確保、落下物の防止に配慮(推奨)
- (健康・快適) ・ホルム対策等級3
- ・適切な換気量
- ・全室暖房
- (高齢者等対応) ・高齢者等への配慮

環境との共生



寒さや雪などの気候特性に配慮しながら環境負荷を低減する持続可能な社会と暮らしを支える住宅

【主な基準】

- (省エネ) ・UA値=0.34以下
- ・省エネ(BE=0.8以下)
- ・C値=1.0以下
- (雪処理) ・敷地内の雪処理に配慮(推奨)
- (まちなみ形成) ・美しいまちなみ形成(推奨)
- ・外壁後退

3つのしくみ

北海道がおすすめする優良な住宅事業者

きた住まいるメンバーによる設計・施工

BIS資格者による設計・施工

確かな設計・施工技術を持つ事業者による家づくり。



住宅履歴の保管

「きた住まいるサポートシステム」で住まいの情報を保管し、リフォームや住み替えに活用。



住宅性能の見える化

住宅性能に加え、設計・施工者の情報も見える化。



3

2 「北方型住宅2020」の概要＜主な性能基準等＞



「北方型住宅2020」の基準では、耐震基準、断熱基準、一次エネルギー基準を強化するなど、これまでの北方型住宅基準の一部を見直す(「北方型住宅」及び「北方型住宅ECO」は存置)。

「北方型住宅2020」の基準と他の基準の比較

| 基準名 | 北方型住宅 | 北方型住宅ECO | 長期優良住宅 | H28省エネ基準 | 「北方型住宅2020」 | |
|----------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| 主体 | 北海道 | 北海道 | 国 | 国 | 北海道 | |
| 制度創設年 | H17～ | H22～ | H21～ | H28～ | 2020年～ | |
| 住宅の性能等基準(主な基準) | 劣化対策等級 | 等級3 | 等級3 | — | 等級3 | 災害に対する安心 |
| | 耐震等級 | 等級1 | 等級2 | — | 等級2 | |
| | 維持管理対策等級 | 等級3 | 等級3 | — | 等級3 | EB・NEB・コストの最適解 |
| | 高齢者配慮対策等級 | 等級3 ※一部を除く | — | — | 等級3 ※一部を除く | |
| | 断熱性能等級 | 等級4 (UA値0.46以下) | 等級4 (UA値0.46～0.56) | 等級4 (UA値0.46～0.56) | UA値0.34以下 | |
| | 一次エネルギー消費量等級 | 等級4 (BEI1.0以下) | — | 等級4 (BEI1.0以下) | 等級5 (BEI0.8以下) | |
| | 気密性能 | 2.0以下 | — | — | 1.0以下(実測)表示義務 | 安心の確保 |
| 維持保全のルール | 住宅履歴の保管 | きた住まいるSSへの保管 | 保管義務 | — | きた住まいるSSへの保管 | |
| | 住宅性能の見える化 | — | — | — | ラベリングシート | |
| | 専門技術者の関与 | BIS・BIS-E・BIS-M | — | — | BIS・BIS-E・BIS-M | |

2 「北方型住宅2020」の概要＜普及推進＞



- ・北方型住宅の取組を広く周知するため、多様なメディアを活用してPR
- ・11月に、「ほっかいどう住宅フェア2021」をオンラインで開催
- ・技術講習会、現地セミナーなどの開催、道内市町村の住宅建設補助との連携

ユーザー向けPR

「ほっかいどう住宅フェア2021」

- ・北方型住宅2020のユーザー向けPRとともに暮らしや住まいの情報を発信
- ・コロナ感染拡大を考慮してYouTubeやHPによるオンライン開催
- ・HP、Web広告、SNSでの発信
- ・住宅雑誌、新聞広告、フリーペーパー
- ・北海道移住フェア
- ・全道一斉オープンハウス
- ・きた住まいるヴィレッジ



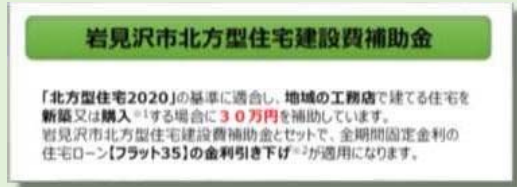
北海道移住フェア



全道一斉オープンハウス

市町村住宅建設補助との連携促進

- ・市町村の住宅建築補助に北方型住宅を位置づけ
- ・性能基準を設定することで社交金の導入も可能



(例:岩見沢市補助金)

事業者向け

- ・北方型住宅技術解説書の配布
- ・北方型住宅技術講習会
- ・出前講座(きた住まいるメンバー限定)
- ・現地見学セミナー



技術講習会



現地見学セミナー

5

2 「北方型住宅2020」の概要＜省エネ対策の強化と北方型住宅基準＞



「北方型住宅2020」の基準は、今後適合義務化される国の省エネ基準にも適合。

■「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」資料より

| 年度 | 住宅 |
|----------|--|
| 2022 | <ul style="list-style-type: none"> ・補助制度における省エネ基準適合要件化 ・ZEH等や省エネ改修に対する支援の継続・充実 ・住宅性能表示制度における多段階の上位等級の運用 ・建築物省エネ法に基づく誘導基準の引き上げ BEI=0.8(再エネを除く)及び強化外皮基準 ・エコまち法に基づく低炭素建築物の認定基準の見直し ・省エネ性能の引き上げ、再エネ導入によるZEHの要件化 ・未習熟な事業者の断熱施工の実地訓練を含めた技術力向上の取組 ・脱炭素先行地域の取組に対する支援 ・太陽光発電等再生可能エネルギーに関する情報提供の取組 ・太陽光発電設備を設置するための新築時からの備えに関するとりまとめ・周知 |
| 2023 | <ul style="list-style-type: none"> ・フラット35における省エネ基準適合要件化 ・分譲マンションに係る住宅トップランナー基準の設定(目標2025年度) BEI=0.9程度及び省エネ基準の外皮基準 |
| 2024 | <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行 ・既存住宅の省エネ性能表示の試行 |
| 2025 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の省エネ基準への適合義務化 ・住宅トップランナー基準の見直し(目標2027年度) BEI=0.8程度及び強化外皮基準(注文住宅トップランナー以外) BEI=0.75及び強化外皮基準(注文住宅トップランナー) |
| 2026 | |
| 遅くとも2030 | <ul style="list-style-type: none"> ・誘導基準への適合率が8割を超えた時点で省エネ基準をZEH基準(BEI=0.8及び強化外皮基準)に引き上げ・適合義務付け ・あわせて2022年に引き上げた誘導基準等の更なる引き上げ |
| 以降 | <ul style="list-style-type: none"> ・継続的にフォローアップ、基準等を見直し |

■省エネ基準・ZEH基準について

| 基準・制度 | 現行の省エネ基準 | ZEH基準 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 断熱性能(U _A 値) | 1・2地域0.46以下 3地域 0.56以下 | 1・2地域0.40以下 3地域 0.50以下 |
| 一次エネルギー消費量(BEI) | 1.0以下 | 0.8以下 |



北方型住宅2020は、それぞれの基準に適合

| 基準・制度 | 北方型住宅2020 |
|------------------------|-----------|
| 断熱性能(U _A 値) | 0.34以下 |
| 一次エネルギー消費量(BEI) | 0.8以下 |

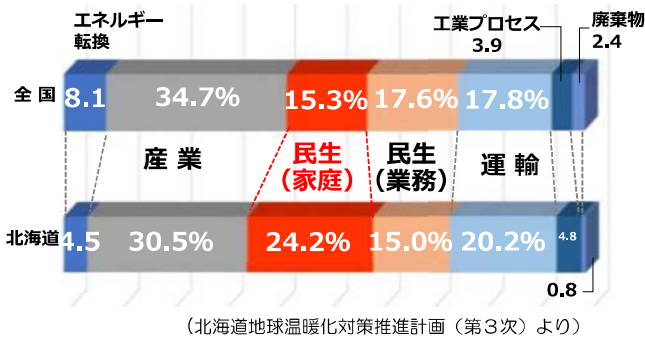
- ・カーボンニュートラル実現に向け、2050年にも存在する新築住宅への対応が急務
- ・今後義務化される省エネ性能を有する「北方型住宅2020」の普及推進が重要

3 北方型住宅のこれから <ゼロカーボン北海道の目標>

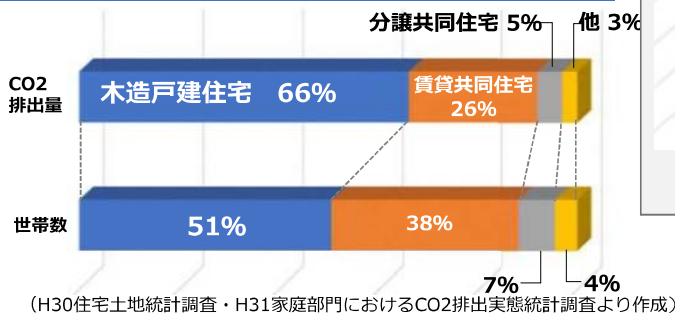


- ・北海道では、2050年温室効果ガス排出実質ゼロをめざす「ゼロカーボン北海道」を表明。
- ・民生（家庭）部門の排出比率が大きい北海道では、住宅分野の脱炭素化が重要。

全国と北海道の部門別CO2排出量構成比（2016）

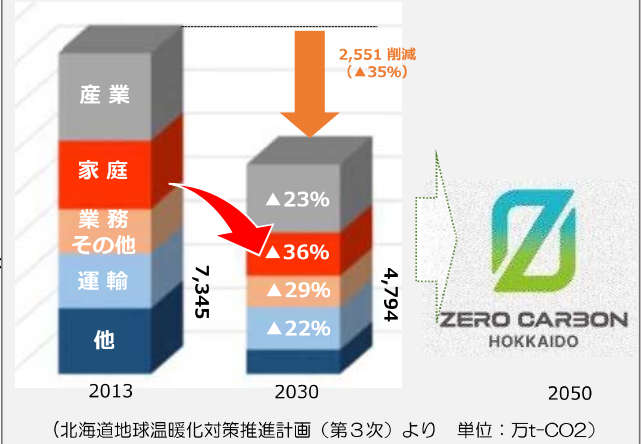


道内 住宅種類別のCO2排出量構成比推計



住宅分野における2050ゼロカーボン達成

- ・中間目標 2030年に▲36%（対2013年）の達成
2050年に実質排出量ゼロへ

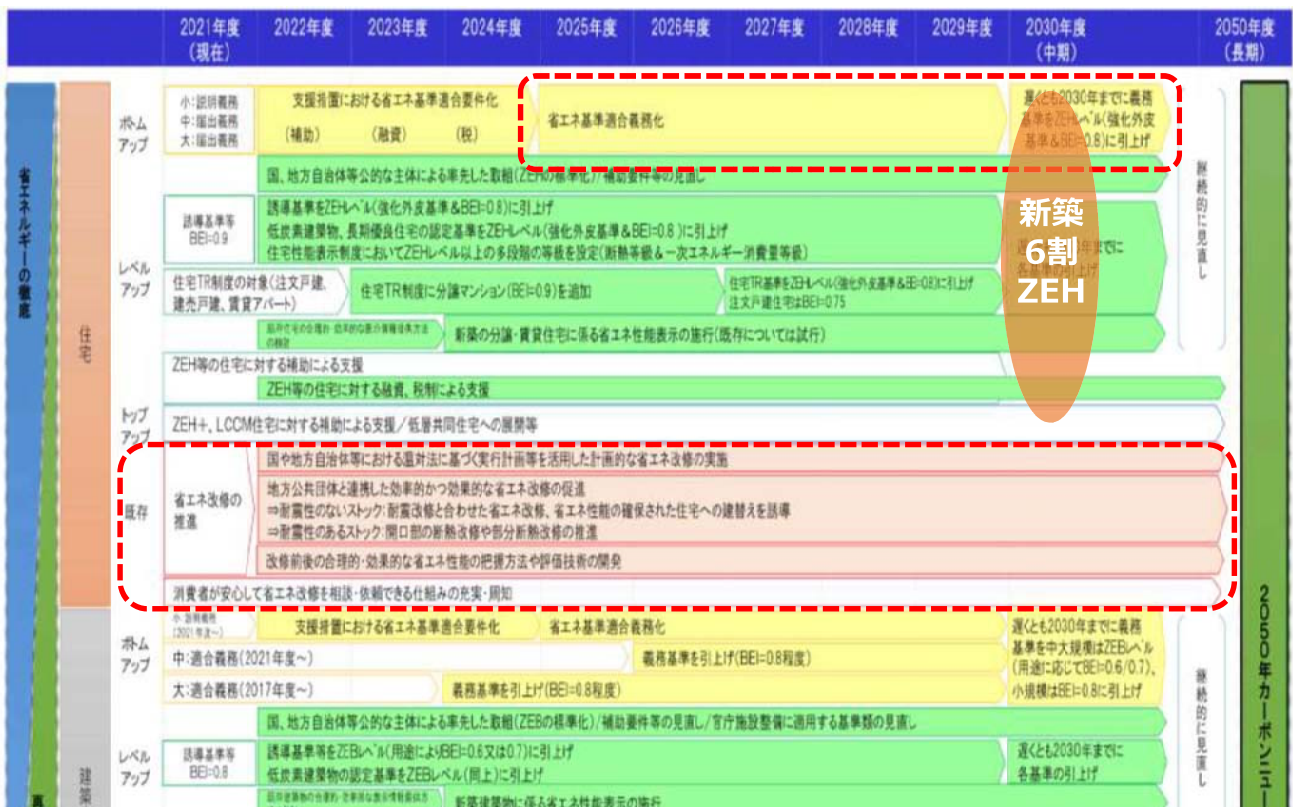


7

3 北方型住宅のこれから <国の今後の動き>



(参考)脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ(2021.8) 国交省・経産省・環境省



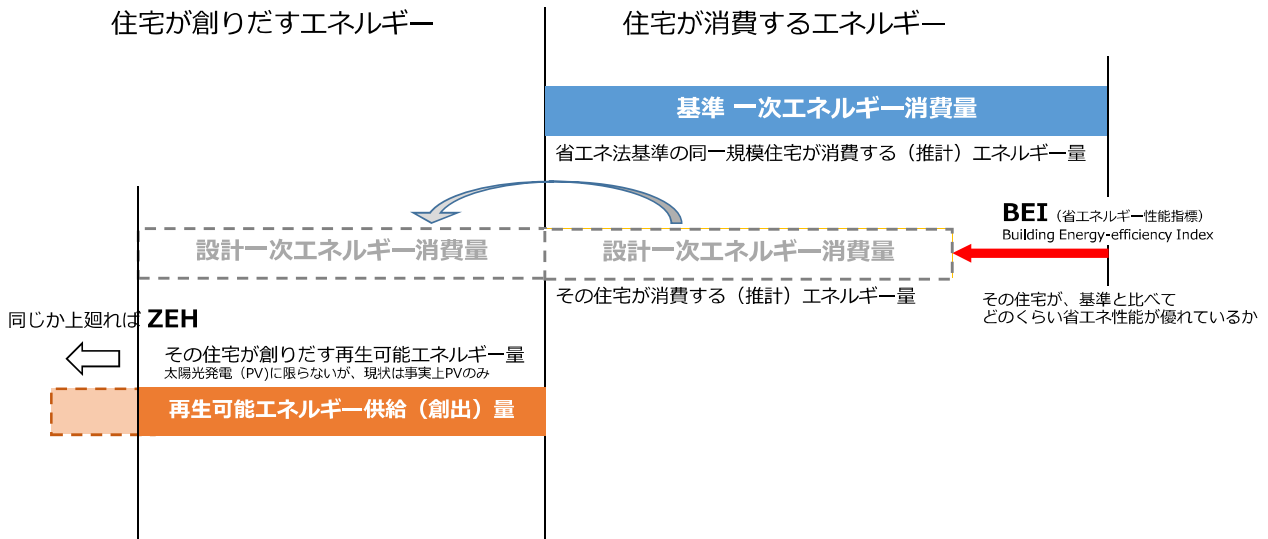
8

3 北方型住宅のこれから <北海道に適したZEHに向けて>



ZEHって、なに？

その住宅がZEHであるかどうかは、実測ではなく、計算によって決まる。



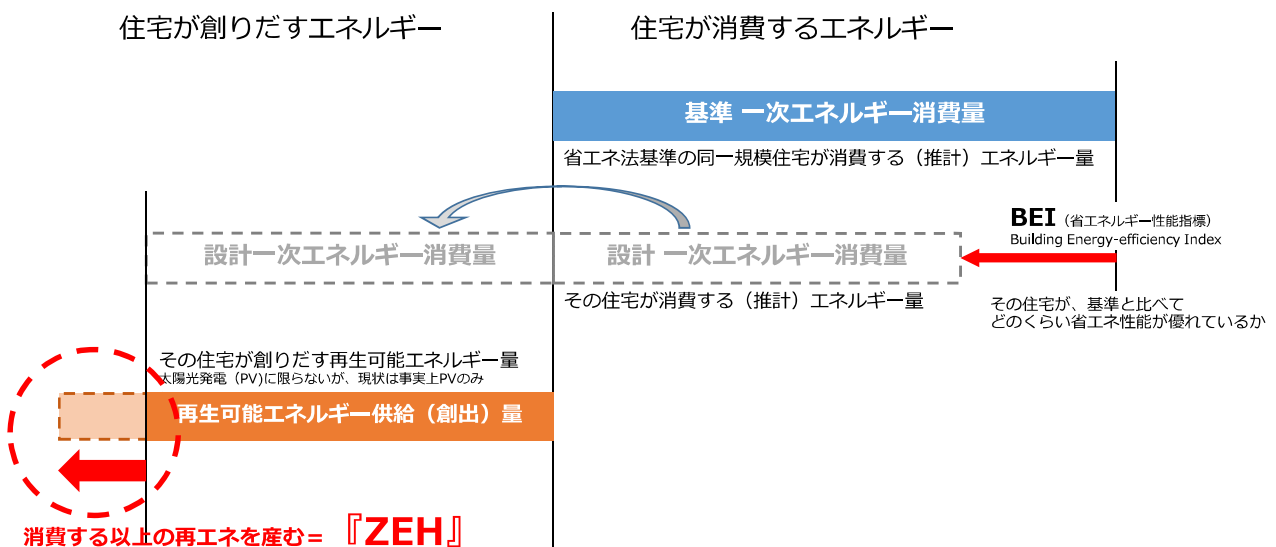
9

3 北方型住宅のこれから <北海道に適したZEHに向けて>



ZEHって、なに？

その住宅がZEHであるかどうかは、実測ではなく、計算によって決まる。



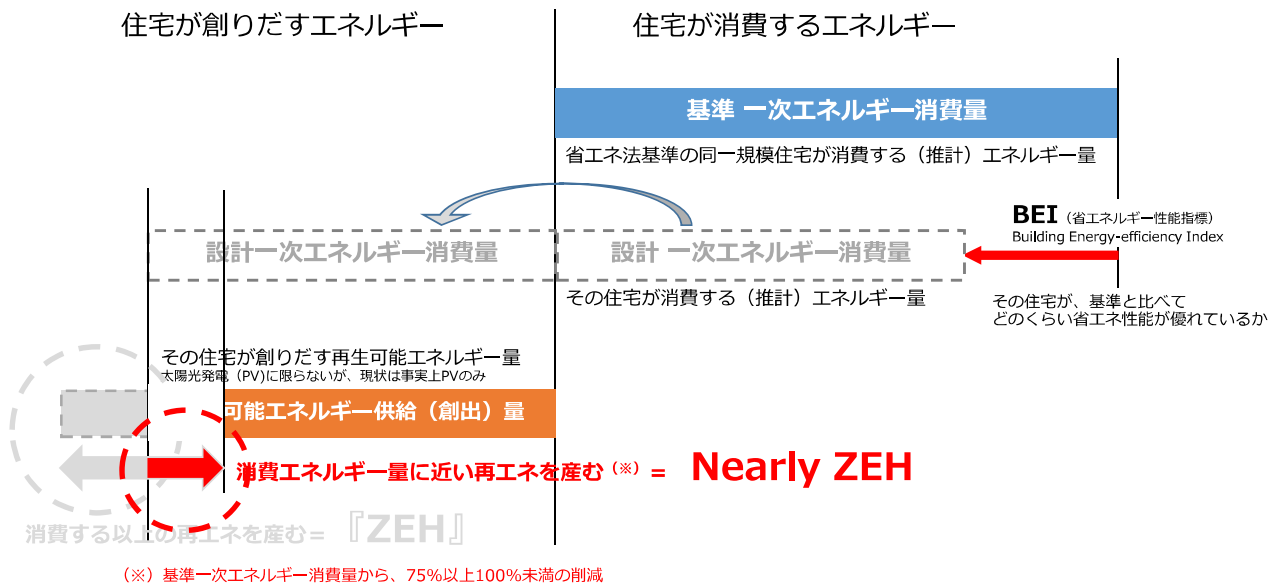
10

2 北方型住宅のこれから <北海道に適したZEHに向けて>



ZEHって、なに？

使うエネルギーすべてを生み出さなくても、ZEHの仲間には入る



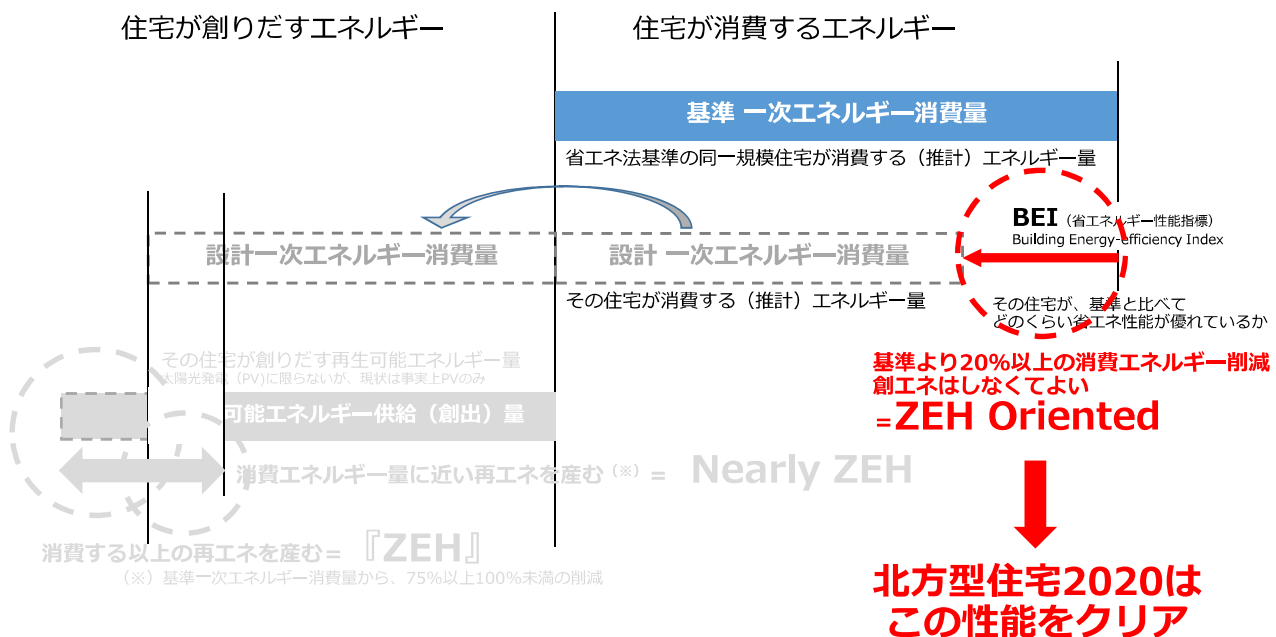
11

3 北方型住宅のこれから <北海道に適したZEHに向けて>



ZEHって、なに？

多雪地域などでは、創エネしなくてもZEHと称して良い…のだが？



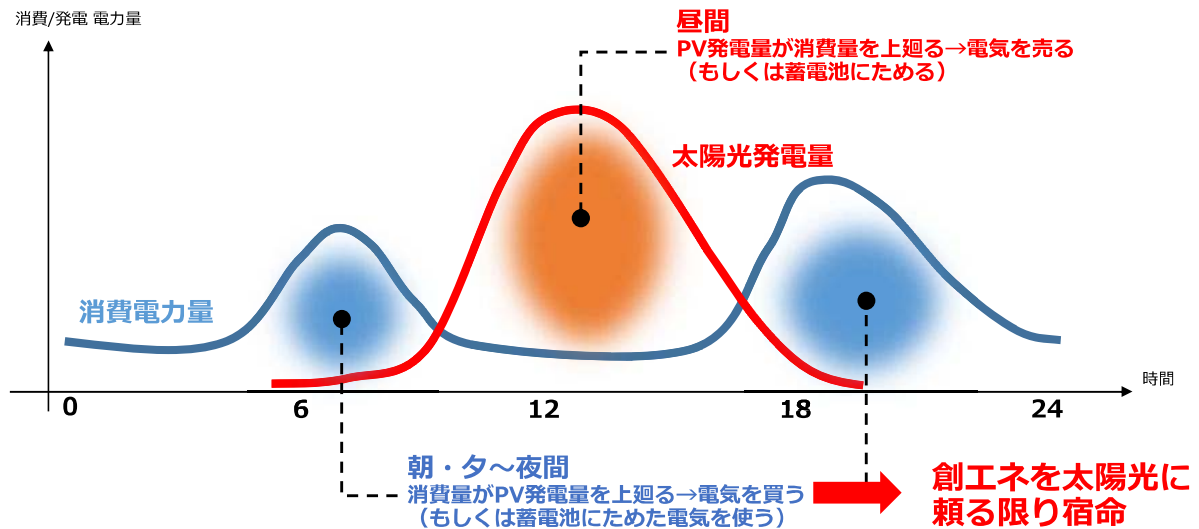
12

3 北方型住宅のこれから <北海道に適したZEHに向けて>



ZEHって、なに？

再生可能エネルギーを太陽光発電（PV）に頼る限り、エネルギー収支の日変動は避けられない。



13

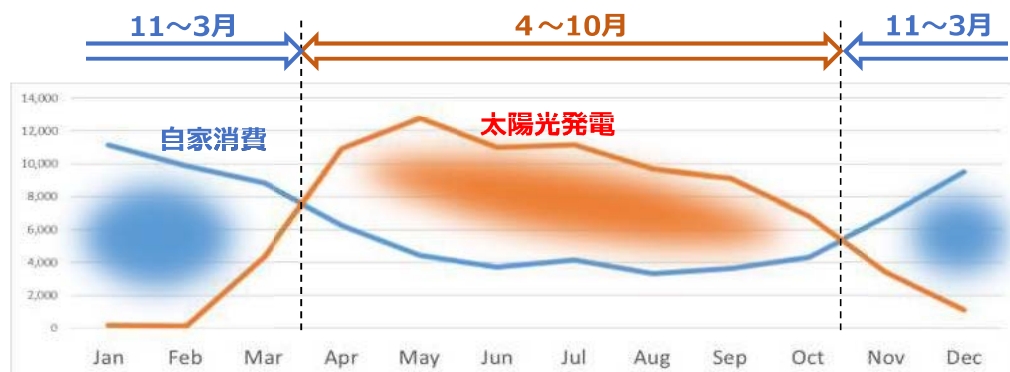
3 北方型住宅のこれから <北海道に適したZEHに向けて>



ZEHって、なに？

ZEHは、『年間通算するとエネルギープラスの家』の意。再生可能エネルギーだけで自立した家ではない。

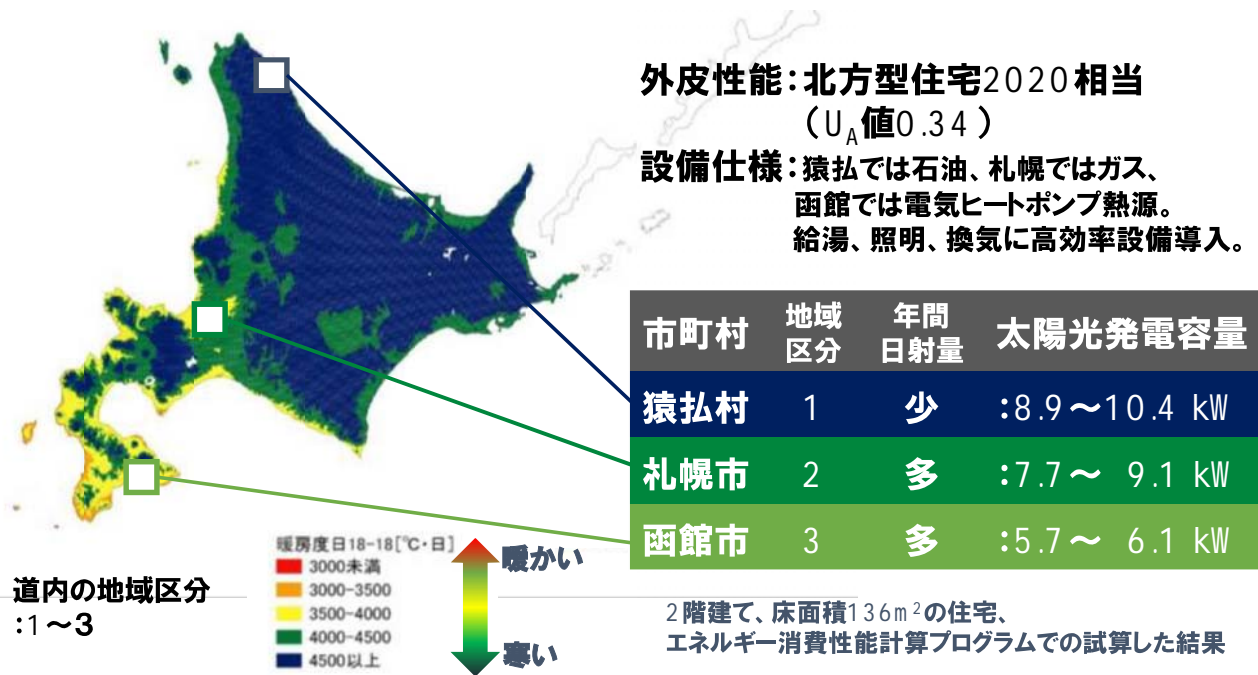
| 一次エネルギー消費量 | | | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 年間合計 |
|-------------------|--------------------|-------|--------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 自家消費分 | 9.76MJ/kWh | MJ | 11,156 | 9,877 | 8,843 | 6,266 | 4,470 | 3,738 | 4,168 | 3,357 | 3,640 | 4,333 | 6,773 | 9,516 | 76,138 |
| 太陽光発電分 | 9.76MJ/kWh | MJ | -195 | -146 | -4,363 | -10,892 | -12,786 | -11,000 | -11,146 | -9,562 | -9,116 | -6,822 | -3,406 | -1,593 | -30,627 |
| 収支 (買電-太陽光発電分) | | MJ | 10,960 | 9,731 | 4,480 | -4,626 | -8,316 | -7,261 | -6,978 | -6,305 | -5,475 | -2,489 | 3,367 | 8,423 | -4,490 |
| CO2排出量 | | | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 年間合計 |
| 買電分 | 0.0006660t-CO2/kWh | t-CO2 | 0.75 | 0.67 | 0.52 | 0.32 | 0.20 | 0.15 | 0.16 | 0.15 | 0.15 | 0.21 | 0.39 | 0.62 | 4.29 |



出典：札幌市HP

14

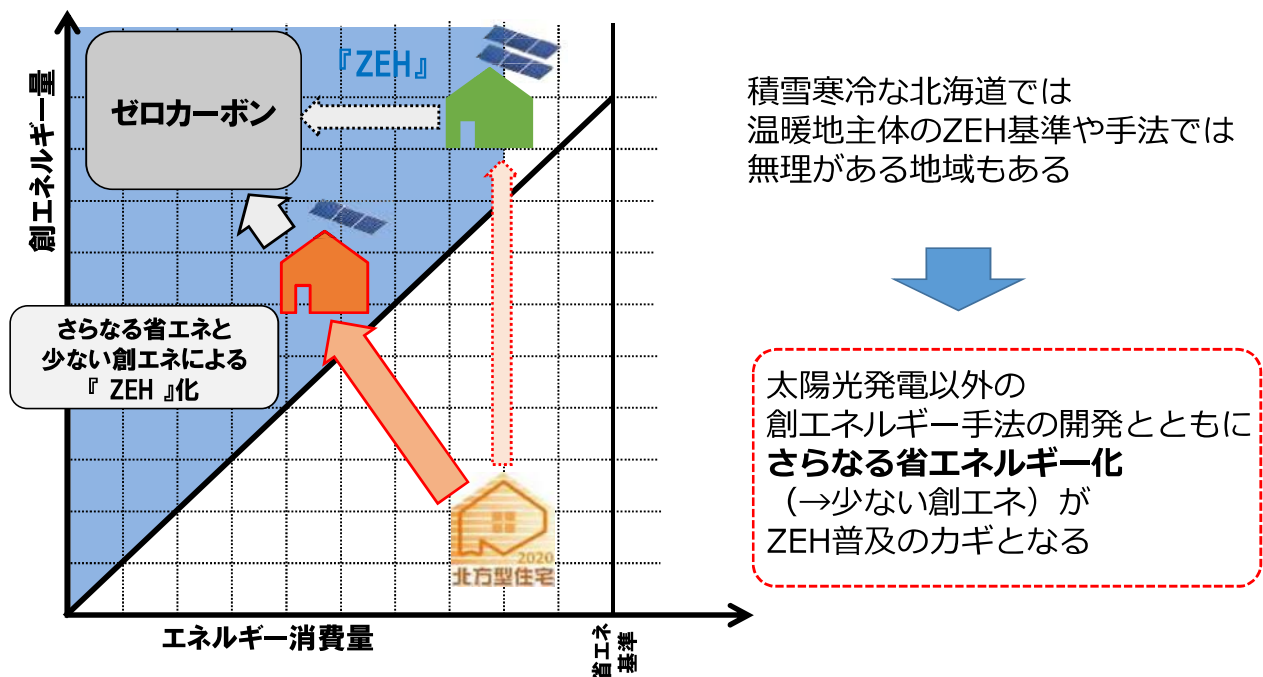
『ZEH』化に必要な太陽光発電容量



➤ 地域の気候により、『ZEH』化に必要な太陽光発電容量が異なる。

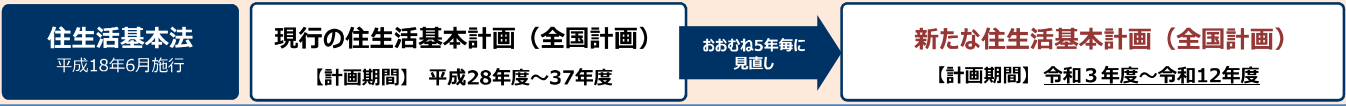
15

北海道におけるZEHの普及に向けて



16

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）



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にある。
- **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CO₂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。
- **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 | 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2 安全な住宅・住宅地の形成等 | 目標3 子どもを産み育てやすい住まい 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5 セーフティネット機能の整備 | 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 |

1

① 「社会環境の変化」の視点

| 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 | 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 |
|--|---|
| <p>（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</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>（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</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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） | <p>（1）安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>（2）災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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） |

2

② 「居住者・コミュニティ」の視点

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

(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)

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

(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)

3

② 「居住者・コミュニティ」の視点

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) 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

(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)

③ 「住宅ストック・産業」の視点

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)

- 基礎的な性能等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、良好な温熱環境を備えた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、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

(成果指標)

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円 (H30) → 14兆円 (R12)
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15% (R1) → 50% (R12)

4

③ 「住宅ストック・産業」の視点

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)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
・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
・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- 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
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 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、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

(成果指標)

- ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※
3%（H30）→18%（R12）
- ※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等に関するロードマップを策定
- ※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を追加
- ・認定長期優良住宅のストック数
113万戸（R1）→約250万戸（R12）

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。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、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、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、古民家等の空き家の改修・DIY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、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、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

(成果指標)

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（H27.5～R2.3）→20万物件（R3～12）

5

③ 「住宅ストック・産業」の視点

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)

- 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て推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、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、DX等を通じた生産性向上の推進
- 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
- 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。

6