参考資料10

新たな住生活基本計画（全国計画）概要

住生活基本計画（全国計画）の見直しについて

国土交通省

「住宅建設五箇年計画」（閣議決定）

住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）に基づき、昭和41年度より８次にわたり策定され、５年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

「住生活基本計画」（閣議決定）

住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに４度、おおむね５年ごとに変更。
（平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更、令和3年全部変更）

社会経済情勢の著しい変化

住宅ストックの量の充足

少子高齢化、人口減少

新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から

住生活の「質の向上」へ

これまでの検討経緯

■社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

分科会長　**大月　敏雄**　東京大学大学院工学系研究科教授

分科会長代理　**谷口　守**　筑波大学システム情報系社会工学域教授

令和６年

- 10/31 第58回
  - ・住生活基本計画の見直し等について
  - ・マンション政策小委員会について
- 12/16 第59回
  - ・計画改定の主な論点
  - ・住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況等

令和７年

- 1/28 第60回
  - ・2050年に向けた住宅政策の方向性について
    大月委員、中川委員、池本委員
- 2/17 第61回
  - ・マンション政策小委員会とりまとめ報告
  - ・人生100年時代において住生活を支える仕組みについて
    井上委員、奥田委員、堀江委員
  - ・国土交通省説明
- 3/26 第62回
  - ・ストック社会における住宅・住環境・市場のあり方について①
    宮野委員、桑原委員、森委員
  - ・国土交通省説明
- 4/17 第63回
  - ・ストック社会における住宅・住環境・市場のあり方について②
    中城委員、野澤委員、馬場委員、吉田委員、都市再生機構
- 5/29 第64回
  - ・これまでの議論を踏まえて、2050年にむけて必要となる住宅政策の方向性
    市川委員、鈴木委員、住宅金融支援機構
  - ・国土交通省説明
  - ・大月会長（議論の方向性の確認）
- 7/30 第65回
  - ・中間とりまとめ（素案）の提示
- 9/19 第66回
  - ・中間とりまとめ（案）の提示
- 11/4
  - 中間とりまとめ公表
- 11/26 第67回
  - ・住生活基本計画（全国計画）（素案）の提示

令和８年

- 2/16 第68回
  - ・住生活基本計画（全国計画）（案）の提示

3/27 閣議決定

住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性

1945 1950 1975 2000 2025 2050

社会の変化

高度経済成長 オイルショック バブル景気 リーマンショック コロナショック

人口増・世帯増 → 大都市への集中 → 人口減・世帯増 高齢者・単身世帯増

・戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

・阪神淡路大震災 ・東日本大震災

人口減・世帯減
相続の大量発生
カーボンニュートラル・DX
千島海溝・日本海溝
南海トラフ・首都直下地震

新たな住生活基本計画

住宅政策の課題と対応の方向性

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現

民間開放

・全国の住宅総数が世帯総数を上回る（1968）
・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る（1973）
・最低居住水準未満世帯が１割を下回る（1988）
・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成（2003）

市場機能の進化によるストック価値の最大化

人生100年時代の住生活基盤の再構築

具体的な住宅政策

住宅建設五箇年計画（1966策定）→ 住生活基本計画（2006策定）

住宅金融公庫（1950設立）
公営住宅法（1951制定）
日本住宅公団（1955設立）
建築基準法（1950制定）
都市計画法（1968制定）
都市再開発法（1969制定）
大都市法（1975制定）
省エネ法（1979制定）
耐震改修促進法（1995制定）
住宅品確法（2000施行）
長期優良住宅法（2008制定）
高齢者住まい法（2001制定、2011改正）
住宅セーフティネット法（2007制定、2017・2024改正）
空家特措法（2014制定、2023改正）

新たな住生活基本計画（全国計画）

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】 令和3年度～令和12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8年度～令和17年度

2050年を見据えた

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

住まうヒト の視点

人生百年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会へ

住まうモノ の視点

官民投資により蓄積してきたインフラと居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会へ

住まいを支えるプレイヤー の視点

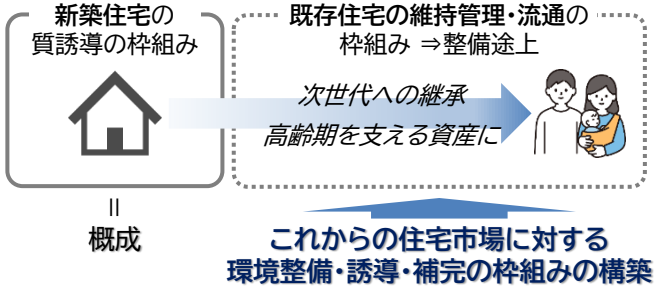
国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会へ

市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築

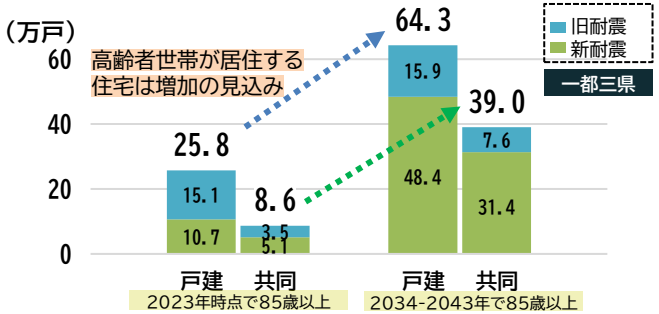
主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成



⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

②インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用



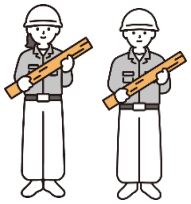
⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

③分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実

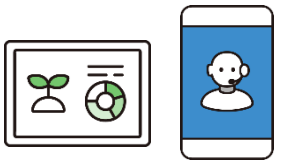


⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

④既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支える あらゆる主体の連携・協働の推進



質の高い住宅を支える専門技術者・技能者の安定的確保



デジタル技術の活用による、幅広い担い手が活躍できるような情報提供・相談体制の整備

⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

新たな住生活基本計画「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

国土交通省

視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まうヒト	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・ﾘﾌｫｰﾑの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ住宅等の普及拡大(再掲)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ｽﾄｯｸの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ｽﾄｯｸの充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ) ▶ 将来世代に継承する住宅ｽﾄｯｸの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なﾗｲﾌｽﾀｲﾙ・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙに向けたﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞﾝ削減	▶ ﾋﾞｼﾞｮﾝの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞﾝを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

新たな住生活基本計画　その他【第3・4、別紙】

国土交通省

第３　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

- 長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既成住宅地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、必要に応じて更新や改修等を行うことにより、住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生を促進することが必要である。
- 郊外型の新市街地開発は、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り、生活・交通利便性を有す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。

第４　施策の総合的かつ計画的な推進

（１）住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携

▸まちづくり･交通･医療･福祉等の関連施策分野との連携を一層強化
▸「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」等に基づき推進

（２）ストック社会における建築行政との連携

▸住宅ストックの安全性確保と活用促進の両立が図られる制度的枠組みも含めた環境整備が不可欠
▸産学官の連携を通じて、教育の視点も踏まえた担い手の確保･育成等や生産性向上に資する技術的観点からの議論を推進

（３）住宅金融市場の整備と税財政上の措置

▸住宅金融証券化市場の整備育成、ﾘﾊﾞｰｽﾓｰｹﾞｰｼﾞや残価設定型の住宅ローン等の普及、金利リスク等住宅ローンに関する国民理解を深める取組、適切な維持管理による住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給の支援等の役割をJHFに期待

（４）デジタル技術・データの活用

▸AIを含むデジタル技術の活用により､住生活産業の生産性向上や住宅行政の業務効率化を図る
▸デジタル技術により生み出されるデータ等を活用して､品質・サービスの向上を図る

（５）全国計画、都道府県計画、市区町村における基本的な計画等の策定

▸都道府県は､都道府県計画において､広域的観点から施策の方向性、単独では十分な施策を実施することが困難な市区町村との連携のあり方、市区町村間の施策の連携のあり方を示すことを期待
▸市区町村は､地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、関連分野と連携して施策を実施することが望ましい
▸なお､都道府県計画や当該市区町村の他計画の一部等として、地域特性に応じた主要施策の方針を記載することで、広域なエリア内や地方行政全体の中での位置づけを明確にすることも考えられる

（６）住生活リテラシーの向上

▸国民それぞれの状況に適した情報の容易な入手、専門家等からの適切な助言を可能とするよう､デジタル技術を活用した情報提供･相談体制の整備を官民連携して進めることが必須
▸畳･襖･瓦･土壁･漆喰の｢和の住まい｣など失われつつある住文化の良さや､技能継承の担い手育成の必要性を再認識する機会を創出する必要

（７）政策評価の実施と計画の見直し

▸おおむね５年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

別紙１　住宅性能水準

- 今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が25㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、２人世帯、３人世帯若しくは夫婦と２人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40㎡程度を上回る住宅とする。

別紙２　居住環境水準

別紙３　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

3つの視点(ヒト・モノ・プレイヤー)における指標

国土交通省

住まうヒト に関する指標

人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できるよう、住生活を支える基盤を再構築するため、以下の指標を注視しつつ、目標１から目標４に掲げる施策等を推進する。

《住宅の資産価値の評価に関連する指標》 (○成果指標、●重要観測指標)

○住宅の資産価値を評価するローンを取り扱う民間金融機関の割合 【27%(令和5) → 35%(令和17)】

《各世帯のニーズへの対応に関連する指標》

○高齢期の暮らしを支える住宅の供給数 【108万戸(令和5) → 150万戸(令和17)】
※サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等

○子育てしやすい住環境の整備や、子育て世帯等の優先入居等の推進を行うUR団地の団地数及び住戸数
【0団地・0戸(令和7) → 100団地・10万戸(令和17)】

○公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率 【35%(令和6) → 50%(令和17)】
※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。

○居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 【約4割(令和6) → 9割(令和17)】

住まいを支えるプレイヤー に関する指標

国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPOや地域団体等、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で相互に連携して住宅市場を維持し続ける社会であるため、以下の指標を注視しつつ、目標10及び目標11に掲げる施策等を推進する。

《担い手に関連する指標》 (○成果指標、●重要観測指標)

○大工就業者のうち女性の就業者数 【4,540人(令和2) →継続的に増加】

●大工就業者数 【298千人(令和2)】

《地方公共団体に関連する指標》

○住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率 【68.4%(令和6) → 8割(令和17)】

《官民連携に関連する指標》

●地方公共団体等と連携している居住支援法人の割合 【32%(令和5)】

●空家等管理活用支援法人の指定市区町村数と指定数 【65市区町村98団体(令和7)】

3つの視点（ヒト・モノ・プレイヤー）における指標

国土交通省

住まうモノ
に関する指標

これまで官民投資により蓄積してきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会に向けて、市場機能の進化によるストック価値の最大化を実現するため、以下の指標を注視しつつ、目標５から目標９に掲げる施策等を推進する。

（○成果指標、●重要観測指標）

《住宅性能に関連する指標》
- ○耐震性が不十分な住宅ストックの比率 【10%（令和5）→ おおむね解消（令和17）】
- ○住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）【1.3（令和5）→ 1.0 [住宅ストック平均で省エネ基準を達成]（令和17）】
- ○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 【19%（令和5）→30%（令和17）】
- ○住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合 【7%（令和6）→ 15%（令和17）】
- ○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 【9.8%（令和5）→ 20%（令和17）】

《維持管理に関連する指標》
- ○マンション管理計画認定の取得割合 【約3%（令和6）→ 20%（令和13）】
- ●戸建住宅を定期的に点検する所有者の割合 【22%（令和5）】

《既存住宅流通に関連する指標》
- ○既存住宅取引及びリフォームの市場規模 【16.9兆円（令和5）→ 20兆円（令和17）】
- ○居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合 【72.2%（令和6）→ 66.6%以上（毎年度）】
- ○住宅需要の高い地域における空家等活用促進区域の指定数 【4区域（令和6）→100区域（令和17）】
- ●都市部における使用目的のない空き家数 【約95万戸（令和5）】
- ○マンションの再生等の件数 【472件（令和6）→ 1,000件（令和12）】
- ●持家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数
  【[40㎡台]持家68万戸・借家312万戸、[50㎡台]持家135万戸・借家295万戸（令和5）】
- ○腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 【90万戸（令和5）→100万戸程度に抑える（令和17）】

《災害被害の軽減に関連する指標》
- ○著しく危険な密集市街地の面積の解消率 【77%（令和6）→ 100%（令和12）】
- ○浸水想定区域を有する市区町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市区町村の割合
  【58%（令和6）→100%（令和17）】

住生活基本計画（全国計画）

2026 年（令和８年）３月 27 日

目　次

第１　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の基本的な方針　1

（１）住宅政策の方向性.....1

（２）主な取組方策.....2

第２　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策.....4

（１）「住まうヒト」の視点.....4

目標１　人生 100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備.....4
目標２　若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現.....6
目標３　住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備.....7
目標４　過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備.....9
「住まうヒト」の視点に関する指標.....10

（２）「住まうモノ」の視点.....11

目標５　多世代にわたり活用される住宅ストックの形成.....11
目標６　住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築.....12
目標７　住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進.....13
目標８　持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成.....15
目標９　頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備.....16
「住まうモノ」の視点に関する指標.....17

（３）「住まいを支えるプレイヤー」の視点.....19

目標 10　担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展.....19
目標 11　国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備.....22
「住まいを支えるプレイヤー」の視点に関する指標.....22

第３　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 24

（１）基本的な考え方 24

（２）住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定 25

第４　施策の総合的かつ計画的な推進 26

（１）住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携 26

（２）ストック社会における建築行政との連携 26

（３）住宅金融に係る市場整備とリテラシーの向上及び税財政上の措置 27

（４）デジタル技術・データの活用 27

（５）全国計画、都道府県計画、市区町村における基本的な計画等の策定 27

（６）住生活リテラシーの向上 28

（７）政策評価の実施と計画の見直し 28

別紙１　住宅性能水準 30

別紙２　居住環境水準 33

別紙３　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方 34

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 15 条第１項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、2026 年度（令和８年度）から 2035 年度（令和 17 年度）までを計画期間として、次のとおり定める。

第１　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の基本的な方針

（１）住宅政策の方向性

2050 年の日本社会においても、住まいは生活の基盤であることに変わりはない。他方、2050 年までの将来推計によると、総人口が減少し続ける中で 2030 年代後半には生産年齢人口の減少が一段と加速し、2040 年には死亡者数が最大となる。2030 年には総世帯数が減少し始め、子育て世帯が継続的に減少する一方、高齢単身世帯は増加し続ける。こうした人口・世帯構成の大きな変化は、これまで当たり前に捉えてきた住生活に係るニーズの変化等につながり、住宅市場が前提としてきたものが大きく変容していくことになる。

2000 年の住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）の施行にはじまる新築住宅の質誘導の枠組みが概成する中、およそ四半世紀にわたりこの枠組みに基づいて良質な住宅が供給されてきた。他方で築年数の経過したものも含めた既存住宅の利用価値を見出して活用する取組も見られており、2050 年に向けて本格的に既存住宅の有効活用が求められる。また、これから 2050 年までの間、戦後から高度経済成長期に整備された比較的利便性の高い既成住宅地において、住宅・宅地の相続が大量に生じると考えられる。こうした既存住宅をめぐる変化は、質の高い住宅の供給という新築住宅が担う役割をより一層際立たせると同時に、住宅市場の主たる対象が変容していることを示している。

このような大きな変化の中でも、住宅資金及び住宅の民間供給を主軸とする「住宅市場」に対して必要な施策を講じることにより住生活を支え続けるためには、国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPO や地域団体等、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で 2050 年に向けた住宅政策の方向性を共有し、相互に連携して取り組む必要がある。その際、国は、2050 年に向けた住宅政策の方向性の共有を主導するとともに、既存住宅を効果的に活用して多様な居住ニーズを満たす住宅市場を構築するため、市場における選択を原則としつつ外部性等にも配慮して、市場の環境整備、市場の誘導、市場の補完の役割を担うことが必要である。地方公共団体は、地域の住生活や住宅市場の実情を把握し、NPO や地域団体等も含めたあらゆる関係者と協働した官民連携による住宅ストックのマネジメントや住生活のサポート等を通じて、居住者の多様なニーズや課題に対応した持続可能で包摂的な住生活の確保を図る役割を担うことが求められる。

こうした「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」をめぐる近年の状況やこれから 2050 年までに想定される変化等を踏まえると、これまで官民投資により蓄積されてきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が、市場を通じて最大限に活用されることで、人生 100 年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会を目指すことが必要である。そのため、（２）に述べる考え方に即して第２に掲げる基本的な施策に取り組むことにより、市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用しつつ、人生 100 年時代の住生活を支える基盤を再構築していくことで、国民それぞれの暮らし・住まいの Well-being を満たす（多様なライフスタイルに応じ

た住生活の幸福度を高める）政策を本格的に推進する。

（２）主な取組方策

（ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成）

2050 年に向けた人生 100 年時代の中では、その時々のライフスタイルに適した住宅への住替えやリフォームが、豊かで安心した住生活を送ることに寄与する。このためには、住宅が多様な世帯や世代に住み継がれるとともに、特に高齢期の住生活を支えるように住宅を資産として活用できることが必要であるため、既存住宅の性能や利用価値の「見える化」、適切な維持管理と流通を支える評価制度（再投資への適正な評価を含む。）及び金融制度の整備の実現に向けて取り組んでいく。また、高齢者を含む単身世帯が 2050 年には４割超を占めることや、若年・子育て世帯をはじめとする各種世帯の住まい方・働き方の更なる柔軟化を見据えると、多岐にわたるライフスタイルを支えるために、多様なニーズに応じた賃貸住宅を選択できる市場環境の整備をより一層推進することが重要となる。

加えて、災害リスクの高い一定の区域における住宅の新規立地抑制やコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりが進められてきたことも踏まえ、利用価値を失った住宅の適切な除却と、災害リスクや生活・交通利便性、環境負荷を踏まえた新築・建替えについて、立地誘導の観点も持ちつつバランスよく促進し、市場の中で長期的に活用可能な住宅への置き換えを進めていく。こうした既存住宅をめぐる環境整備を進めることにより、住宅が多世代に住み継がれる循環型の市場の形成を実現していく。

（インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用）

2050 年に向けて比較的利便性の高い既成住宅地において相続を迎える住宅・宅地の本格的な有効活用が求められることを踏まえると、これらを無駄にすることなく若者や子育て世帯にとって魅力的な居住の選択肢とする枠組みの整備が急務である。その際、これまでの官民投資によりインフラ・居住環境の整った既成住宅地で空き家を未活用のまま放置する社会的な機会損失を回避することや、住宅地の持続可能性及び良好な住環境の形成等に配慮することが重要である。あらゆる関係者がこのことを認識し、住宅・宅地の円滑な継承・活用を行うような一定の規律とインセンティブの確立に向けて取り組んでいく。

また、全国に存在する高経年の公営住宅等の公的賃貸住宅についても、住宅団地の環境も含め、その社会的資産としての価値を生かし、地域ニーズに即して柔軟に活用されるよう促進する。

（分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実）

2050 年に向けた高齢単身世帯の増加や社会経済情勢の不確実性の高まりなど、住生活をめぐる社会環境が変化する中、足元では不安定な就労や無業の状態にある就職氷河期世代等において持家率が低く、今後高齢期の住宅確保が課題となることが想定される。また、単身世帯の増加等の中で、日常の変化に「気づき」、必要な窓口や専門家等に「つなぐ」ことを中心とする家族機能が弱まりつつあることを踏まえ、配慮を要する者を地域や社会で支えていくことや、その土台となるコミュニティを育むまちづくりの観点がますます重要となる。

そのため、持家を必要とする者に対する住宅取得支援を継続するとともに、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、住宅セーフティネットの機能強化を促進していく。居住支援

協議会等を通じて、居住支援法人、不動産や福祉関係の事業者及び団体、市区町村等の関係者が連携した居住支援体制が整備されるとともに、地域の公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の双方が、住宅確保要配慮者の住まいとして柔軟かつ効果的に機能し、住宅分野と福祉分野との連携を通じた「気づき」と「つなぎ」のある居住支援を確保する。これらにより、孤立の防止と総合的かつ包括的な居住支援の実現を目指す。

（既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進）

2050 年までの生産年齢人口の減少等に伴う専門技術者・技能者の減少を踏まえると、専門技術者・技能者のみでは新築及びリフォーム並びに維持管理のニーズに十分に対応できないことが想定される。これらのニーズに持続的に応えていくためには、限りある専門技術者・技能者による質の高い住宅の新築及びリフォームと、居住者も含む幅広い担い手による住まいの適切な維持管理が継続的に実施される体制の構築が不可欠であることから、専門技術者・技能者の確保・育成、居住者の住生活リテラシーの向上等に資する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等を推進する。また、これらの専門家や担い手の確保・育成は、頻発・激甚化する災害への備えや災害発生時の対応にもつながるものである。

第２　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

第１の基本的な方針に基づき、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の３つの視点から 2050 年を見据えた 11 の目標を設定し、それぞれ 2050 年に目指す住生活の姿を示した上で、目標達成のために当面 10 年で取り組む施策の方向性及びこれに基づく施策例を基本的な施策として示し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

（１）「住まうヒト」の視点

目標１　人生 100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備

2050 年に目指す住生活の姿

- 高齢者の増加に伴い、持家・賃貸双方で高齢者向けの市場が大きくなることが予想される中、高齢期の住生活の質の向上へ向けた早期の備えを自発的に意識し、住宅資産も活用しつつ、性能や規模、立地、経済面でライフスタイルにあった住まいへの円滑な住替えやリフォームが可能となる
- 医療・福祉施設等の生活拠点が近接した住まいが確保され、生きがいを育む多様な生活機能が身近に整備されるとともに、多世代間の交流が社会に定着し、単身も含む高齢者世帯であっても孤立せず、安心して健康に暮らすことが可能となる

基本的な施策　**※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）**

（高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上）

○　高齢期に備えて円滑に住替えやリフォームができる市場環境の整備、高齢者が安心して健康に生活できる住宅の整備、リフォームによる性能向上の促進

- 現役世代の住宅取得者に対して、高齢期に備えた住替えを円滑化する住宅ローンや高齢期の返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供の推進
- リバースモーゲージ、当事者の十分な理解の下で行われる健全なリースバック等の高齢期の多様な住まい方の実現手段の充実
- 住宅の資産価値を活用した住替えやリフォーム等について、所有者が具体的な方法を認識し、早期に計画的に検討できるようにするための情報提供と相談体制の整備
- リースバックに関する取引に係る消費者への継続的な注意喚起の実施、リースバックの勧誘等に当たり求められる対応についての宅地建物取引業者への周知及び指導・監督の強化
- 高齢者向けの良質な住まいの整備促進、住宅のバリアフリー化や健康面でも効果が期待される温熱環境改善に資する省エネリフォーム等の推進

（高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化）

○　高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供と円滑な入居の推進

- バリアフリー化された公営住宅等の公的賃貸住宅や、サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅の提供促進

（高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備）

○　見守りカメラや見守りロボットなど、ICT の活用等の工夫を通じた見守る側・見守られる側双方にとって取り組みやすい見守りや安否確認の推進、医療・福祉施設との一体化等による安心の確保、多世代との交流を含む孤立を防ぐ居住環境の整備

- ICT を活用した住宅、サービス付き高齢者向け住宅、居住サポート住宅等の見守り等の機能を有する住宅の普及促進
- 独立行政法人都市再生機構(UR)の賃貸住宅等の住宅団地における、医療・福祉施設等の生活拠点の充実、福祉と連携した居住支援体制の整備、若年層も含めたエリア内及び周辺の居住者との交流の場と機会の創出

なお、高齢者を含む住宅確保要配慮者に対する居住支援等に関する施策は、目標３において詳述する。

目標２　若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現

2050 年に目指す住生活の姿

- 経済的に余裕のない者を含むあらゆる若年世帯にとっての住まいの選択肢が充実するとともに、多世代間の交流や社会活動への参画など、地域コミュニティとつながりを持ちながら居住することが可能となる
- 子育て世帯がこどもの数、世帯構成の変化等に応じて子育てしやすい居住環境・サービスのある住まいを柔軟に確保することや、共働き世帯が仕事と子育てを両立しやすい住まいを選択することが可能となる

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（若者の孤立を防ぐ居住環境の整備）

○　経済的な不安定さ等の様々な困難を抱える若年単身世帯をはじめ、あらゆる若者が希望に応じて地域とのつながりを持ちながら孤立せず、あるいは社会参加し、自立して生活できる居住環境の整備

- 空き家や公営住宅等の空き住戸、共同施設のシェア型も含めた有効活用による若年・子育て世帯への住まい・生活サービスの提供、及び住宅団地等において若年単身世帯等も希望に応じて多様なつながりを持てるような環境整備の推進

（子育てをしやすく、働きやすい居住環境の充実）

○　子育て世帯における多様な住まい方・働き方を踏まえた職住近接・育住近接、三世代同居や近居、二地域居住など、それぞれの居住者が希望する子育てをしやすく、働きやすい居住環境の充実

- UR 団地等における、子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備、子育て世帯向けのソフト施策の提供等の子育てしやすい住環境の整備、子育て世帯の優先入居等の推進
- 子育て世帯に向けた広さや間取り、機能、安全性、遮音性等が考慮された子育て対応リフォーム等の実施、子育て支援施設や医療施設等との併設、テレワークスペースの設置等の生活利便性の向上の推進

（相続空き家等を活用した若年・子育て世帯等が居住しやすい住環境の整備）

○　比較的利便性の高い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブル（比較的手頃）な住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備

- 相続空き家やその予備軍（将来的に空き家となるおそれのある住宅）等の円滑な市場流通等を促すための機運醸成
- 相続空き家やその予備軍等の早期活用に向けた所有者及び取得者に対する支援の推進並びに更なる促進策の検討

なお、賃貸住宅市場整備及び住宅取得支援に関する施策は、目標４において詳述する。

目標３　住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

2050 年に目指す住生活の姿

- 公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方が、ともに住宅セーフティネットの柱として国民の居住の安定を支え、「気づき」と「つなぎ」のある居住支援が広く普及することで、住宅確保要配慮者の住まいが地域で確保される
- 不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人、市区町村等の関係者が居住支援協議会を通じ互いに連携・協働し、相談から入居前・入居中・退去時までの支援が円滑に行われる仕組み（総合的かつ包括的な居住支援体制）が整備される
- 公営住宅等を含むエリアにおいて、公民連携によるアセットマネジメントの観点を重視した整備、管理・運営がなされることで、地域活力の維持・向上が進む
- 身寄りのない単身の高齢者等の住宅確保要配慮者が、賃貸住宅に円滑に安心して入居し、居住の安定が確保される

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（住宅セーフティネットの構築）

○　公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱とした住宅セーフティネットの構築

- 地域ごとの住宅確保要配慮者の居住のニーズ・実態、住宅ストックの状況等の把握
- 安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等を行う居住サポート住宅、セーフティネット登録住宅の供給等に係る計画の策定・実施の促進
- 公的賃貸住宅や居住サポート住宅、セーフティネット登録住宅等に係る情報提供の一元化等の検討
- 公営住宅等の空き住戸を活用した地域対応活用等の拡充及びその手続の柔軟化等の推進

（総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等）

○　地方公共団体が中心となり、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人等と連携した市区町村居住支援協議会の設置並びに効果的な運営の推進による地域の総合的かつ包括的な居住支援体制の整備

- 居住者の状況に「気づき」、建築・不動産関係や介護・福祉分野の専門家等に「つなぐ」ため、その役割を担う居住支援法人等の人材の育成及び関係者の連携体制の整備
- 市区町村への居住支援協議会の設置促進に向けた働きかけの実施

○　低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など、様々な住宅確保要配慮者のほか、多様な人々が緩やかなつながりを保ちながら安心して生活できる居住環境の整備や居住支援、福祉サービス等の提供

- ICT を活用した住宅、サービス付き高齢者向け住宅、居住サポート住宅等の見守り等の機能を有する住宅の普及促進（再掲）
- UR 賃貸住宅等の住宅団地における、医療・福祉施設等の生活拠点の充実、福祉と連携した居住支援体制の整備、若年層も含めたエリア内及び周辺の居住者との交

流の場と機会の創出（再掲）

（公的賃貸住宅等のアセットマネジメント）

○　公的賃貸住宅の整備、管理・運営における民間事業者のノウハウの活用の推進

- PPP/PFI を通じ、複数の地方公共団体が連携した取組も含め、民間事業者のノウハウを導入した公的賃貸住宅の整備、管理・運営等の推進
- 公的賃貸住宅の建替え等で生じる余剰地の民間事業者等による活用（福祉的用途に限らない。）を含む、公的賃貸住宅団地等の土地・建物の有効活用の推進

（住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅市場の環境整備）

○　大家が、入居後に様々なリスクを抱え得る身寄りのない単身の高齢者等にも安心して住宅を貸すことができる民間賃貸住宅市場の環境整備

- 居住支援法人と関係機関との連携等による就労支援や死後事務も含めた居住支援の推進

目標４　過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

2050 年に目指す住生活の姿

- 誰もが過度な経済的負担を感じることなく将来にわたる生活の見通しを持ちつつ、利便性や立地、周辺環境が比較的優良な住宅の確保・取得が可能となることで安心して住まいを確保できる市場が構築される
- 住宅の取得を希望する世帯が、多様なライフスタイルに合わせて、効率的に必要資金を準備できるとともに、多様な住まいの選択肢が市場に供給される

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給）

○　都市部を中心に居住する中所得者層や子育て世帯等がアフォーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進及びデジタル技術を活用した情報提供・相談の体制整備

- 空き家のサブリース事業や比較的状態の良い空き家を賃貸流通させる取組等の促進、公営住宅等の公的賃貸住宅の空き住戸の活用の促進
- リフォームや買取再販による既存住宅の良質化及び流通の促進等による賃貸を含む多様でアフォーダブルな住まいの選択肢の提供
- UR 団地等における、子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備、子育て世帯向けのソフト施策の提供等の子育てしやすい住環境の整備、子育て世帯の優先入居等の推進（再掲）
- 子育て世帯向けの良質な賃貸住宅やアフォーダブルな賃貸住宅の市場整備、及び賃貸住宅ストックの質の向上や建替えの促進のために必要な独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）による金融支援
- 住宅価格等の市場環境に関する継続的な実態把握、海外の住宅のアフォーダビリティに関する政策の調査及び国内における導入等の検討

○　比較的利便性の高い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブルな住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備（再掲）

- 相続空き家やその予備軍等の円滑な市場流通等を促すための機運醸成（再掲）
- 相続空き家やその予備軍等の早期活用に向けた所有者及び取得者に対する支援の推進並びに更なる促進策の検討（再掲）
- 住宅需要がひっ迫する地域において、実際に居住を希望する者のために住宅・宅地が適切に流通・活用される、実需に基づく住宅市場の形成に向けた方策のあり方の検討

（住宅取得支援策の充実）

○　現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担軽減策の充実や、住宅取得に向けた頭金等の積立への支援等の住宅取得を支援する新たな手法の検討

- JHF による全期間固定金利型や、高齢期に備えた住替えや返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供、安定した厚みのある住宅金融証券化市場の形成、金融機関

の円滑な住宅ローン供給を支援する取組等を通じた住宅取得負担軽減策の充実
- 勤労者財産形成住宅貯蓄制度の活用など、関連制度も踏まえた住宅取得資金の頭金等の積立支援策の検討

「住まうヒト」の視点に関する指標　※成果指標（〇）

人生 100 年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できるよう、住生活を支える基盤を再構築するため、以下の指標を注視しつつ、目標１から目標４までに掲げる施策等を推進する。

○　住宅の資産価値を評価するローンを取り扱う民間金融機関の割合【27％（2023（令和５））→ 35％（2035（令和 17））】

○　高齢期の暮らしを支える住宅の数【108 万戸（2023（令和５））→ 150 万戸（2035（令和 17））】

※サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等

○　子育てしやすい住環境の整備や、子育て世帯等の優先入居等の推進を行う UR 団地の団地数及び住戸数【０団地・０戸（2025（令和７））→ 100 団地・10 万戸（2035（令和 17））】

○　公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率【35％（2024（令和６））→ 50％（2035（令和 17））】

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設

○　居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率【約４割（2024（令和６））→ ９割（2035（令和 17））】

（２）「住まうモノ」の視点

目標５　多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

2050 年に目指す住生活の姿

- 住宅ストックが耐震性を満たし、平均で ZEH 基準の水準の省エネ性能が確保されるとともに、過半がバリアフリー性能を備えたものとなり、さらに、レジリエンス性能、防犯性能、優れた温熱環境等を確保することで、誰もが安全・安心・健康に暮らせる住まいが提供される
- 単身世帯の増加、世帯人員の減少等に対応可能で、将来にわたり活用可能な住宅ストックが充実する
- 住宅ストックの円滑な更新等による良好な市街地環境の維持・向上が進み、良好な住宅地・住宅団地の形成が促進される

基本的な施策　**※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）**

（住宅ストックの性能向上）

○　耐震性・省エネ性能・バリアフリー性能など、持家・借家双方の住宅ストックの性能向上の更なる推進
- 長期優良住宅やより高い省エネ性能を有する住宅等の良質な住宅への支援、耐震改修や省エネリフォーム、バリアフリーリフォームの促進
- 居住者の住まい方の実態に即した、一定の性能向上を伴う部分的なリフォームの普及

○　高い性能と品質が担保された住宅を消費者が選択できる市場環境の整備の推進
- 建設住宅性能評価の実施拡大等の住宅性能表示制度の普及・充実や部分的な省エネリフォームに関する評価方法の整備

（将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通）

○　住宅の立地・広さ・価格の多様性と量のバランスの確保にも配慮しつつ、住宅性能水準（別紙１）や居住環境水準（別紙２）に示す水準を参考にした将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の促進

（住宅ストックの円滑な更新等による良好な市街地環境の維持・向上）

○　良好な市街地環境を維持・向上させるための関連制度の見直し等の実施
- 既存の住宅地・住宅団地における住宅ストックの円滑な更新等、良好な市街地環境の維持・向上に向けた建築規制の見直しの推進

目標６　住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築

2050 年に目指す住生活の姿

- 所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ引き継がれることにより、住宅ストックの循環システムが構築される
- 性能向上による価値の増加等が適正に評価されるようになり、売却・賃貸時にリフォーム等を行うインセンティブが働くことで、良質な住宅ストックが流通する
- 築年数が経過した住宅の履歴や性能、維持管理状況、必要な改修、必要投資額等が明示され、安心して既存住宅の取引が可能となる

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（適切な維持管理の推進）

○　売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検・評価等の促進や、維持管理の実施状況に着目した住宅ローンの提供の推進

- 戸建住宅等の所有者自身による維持管理・点検等の方法の確立やその相談体制の構築等の所有者等が適切に維持管理を実施するための環境整備
- 長期間の保証の提供など、安心して住み続けられるための瑕疵保険制度の充実
- 国・地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者等と連携した住宅の維持管理・継承やそれに伴う住宅金融等の住まいに係る情報提供の推進
- 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築及びそれを活用した住宅の資産価値を評価するローンの提供など、インセンティブが付与される環境の整備

（性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及）

○　リフォーム等による性能向上や利用価値の増加など、持家・借家双方における性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及に向けた検討

- 金融機関等と連携した既存住宅の性能や利用価値（収益価値）を反映する査定評価法の確立に向けた検討
- リバースモーゲージ等の住宅資産を評価する金融商品の普及

（安心して既存住宅が取引される市場環境の整備）

○　リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備

- 既存住宅の流通時等におけるインスペクションの実施の徹底や瑕疵保険の普及・充実、安心Ｒ住宅等の活用拡大に向けた見直しの推進
- 長期優良住宅の認定や住宅性能評価の取得情報の活用及び住宅履歴情報の蓄積・活用並びに買取再販の更なる普及

○　既存住宅における修繕費や除却費、追加投資額等の見える化による売買時の判断につながる情報の提供

目標７　住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

2050 年に目指す住生活の姿

- 住宅の所有者が、事業者や専門家、行政の支援を受けながら、自発的に、住宅の維持管理、リフォーム及び売却･除却も含めた住まいの終活及び適切な相続を行うことで、外部不経済を与える空き家が発生しにくい住宅地が形成される
- タワーマンションも含めたマンションや住宅団地、賃貸住宅において、将来のストックの姿も見据えた適正な管理がなされるとともに、マンションにおいては区分所有者間での必要な再生資金の確保や合意形成の円滑化により、長寿命化・再生円滑化が図られる
- 地域の空間資源である既存住宅の個々の利用価値が見出され、利便性等を向上させるリフォームや用途転用等を経てまちづくりに活かされることで関係人口が増加する

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（空き家の発生予防、管理、活用、売却・除却等による空き家対策の推進）

○　空き家及び空き家予備軍の所有者や法定相続人等により、将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備

- 高齢の空き家所有者や法定相続人等を対象とした、空き家の発生予防に向けた取組、空き家の管理負担や管理不全化の課題、必要な適正管理、活用、売却・除却等による処分等に係る周知広報・機運醸成の実施
- 地方への移住や二地域居住、近居の受け皿となる住宅、地域の交流を促す拠点施設やシェア型住宅、国内外の観光客向けの宿泊施設としての空き家活用、古民家再生、公的賃貸住宅の活用等の推進
- 空き家のサブリース事業や比較的状態の良い空き家を賃貸流通させる取組等の促進による、賃貸を含む多様な住宅ストック活用の推進
- 新築・住替え時における従前住宅の除却等の促進に向けた支援

○　空き家の立地や管理状況等に応じた、地方公共団体や事業者、NPO 等と連携した空き家対策の更なる推進

- 地方公共団体による空き家所有者等への周知広報の持続的な実施や空き家相談窓口の設置促進・充実
- 地方公共団体が所有する空き家等を活用し、官民連携で地域活性化を図るスモールコンセッションの推進
- 地域の空き家所有者等の多様なニーズ・課題に対応するための、多様な空家等管理活用支援法人の指定促進
- 空き家の管理・活用を推進する地域の不動産事業者、地方公共団体等への人材育成も含めた支援
- 所有者不明等の活用困難な空き家等の除却の促進に向けた支援

（マンションの維持管理・再生等の円滑化）

○　マンションの長寿命化に向けた計画的な維持管理の推進、地域に外部不経済を与える老朽化マンションの再生等の更なる円滑化

- 改正マンション関係法の円滑な施行を通じた、管理計画認定制度の普及等によるマンションの計画的な管理・修繕の促進、管理不全の兆候がある又は管理不全化したマンションに対して管理組合や地方公共団体等が行う管理適正化・再生等に向けた取組への支援
- 老朽化マンションの建替えや更新、要除却等認定マンションの除却など、マンションの再生等の円滑化のために必要な JHF による金融支援

（住宅団地や賃貸住宅の維持管理・再生）

○ 住宅団地や賃貸住宅（公営住宅、UR 賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅等）の計画的な維持管理、再生の円滑化

- 高経年の公営住宅の老朽化対策を含む、住宅団地における建替え・リフォームの推進
- 既存の住宅地・住宅団地における住宅ストックの円滑な更新等、良好な市街地環境の維持・向上に向けた建築規制の見直しの推進（再掲）

（利用価値に着目した既存住宅の積極的活用）

○ 一部の性能が不十分でも地域の空間資源として利用価値のある既存住宅の活用の促進

- 情報の非対称性を解消するためのインスペクションの実施の徹底、性能や劣化状況に関する情報提供
- 利便性を向上させるリフォームや新たな利用価値を創出する用途転用等の促進

目標８　持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成

2050 年に目指す住生活の姿

- 地方部における人口減少を踏まえて、行政単位にとどまらない広域的なコンパクト・プラス・ネットワークが推進されるとともに、市場を通じた緩やかな立地の誘導が進み、生活・交通利便性にも配慮された持続可能な住宅地が形成される
- 既存の住宅・住宅地を活かした、人生 100 年時代における時々のライフスタイルに対応可能な住まいの選択肢の充実や、住宅地における地域コミュニティの活性化、豊かな景観や伝統文化を感じられる町並みの形成等を通じて個々人に最適な居住環境の選択が可能となる

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（居住誘導の推進）

○　持続可能な都市構造を目指す立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進や災害の危険性の高いエリアに係る積極的な情報提供、それに連動した市場を通じた立地の誘導の推進

- 立地適正化計画の策定による持続可能な都市構造の形成に向けた、住民理解の醸成等
- 住宅の質や立地等を勘案した資産価値を評価する住宅ローンの提供など、市場を通じた立地の誘導の推進

（住宅ストックの円滑な継承・活用の推進）

○　住宅ストックの円滑な継承・活用を促すための規律とインセンティブの確立に向けた取組の推進

- 相続空き家やその予備軍等の早期活用に向けた所有者及び取得者に対する支援の推進並びに更なる促進策の検討（再掲）
- 住宅の質や立地等を勘案した資産価値を評価する住宅ローンの提供など、市場を通じた立地の誘導の推進（再掲）

（活力ある住宅地や地域拠点の形成の推進）

○　持続可能で活力のある住宅地・住宅団地の形成に向けた地域の関係者の連携による取組の推進

- 子育て支援施設やコワーキングスペース等の生活拠点機能の整備を通じた活力ある住宅団地の形成、高齢化等が進む住宅団地における持続可能な管理運営の仕組みの構築に向けた検討
- 地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現や増加する外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた、住宅地・住宅団地等における良好なコミュニティ形成等に関する地域への支援等の検討

○　関係人口の増加や地域コミュニティの活性化、産業創出に資する移住・二地域居住等の推進

- 地方への移住や二地域居住、近居の受け皿となる住宅、地域の交流を促す拠点施設やシェア型住宅、国内外の観光客向けの宿泊施設としての空き家活用、古民家再生、公的賃貸住宅の活用等の推進（再掲）

目標９　頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

2050 年に目指す住生活の姿

- 住宅の耐震性の向上、密集市街地の改善、住宅市街地の浸水対策をはじめとする各種災害対策や防災機能・レジリエンス機能の強化が進むことで、大規模災害時に生じる住宅や人的な被害が大きく減少するとともに、自宅に留まる選択等も可能となる
- 災害発生後においては、迅速に被災者の住まいが確保されるとともに、早期に生活再建が進む

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成）

○　住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進
- 耐震性が不十分な住宅における耐震改修・建替え・除却、耐震性を備えた安全な住宅への住替えの促進
- やむを得ず本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震からのリスクを低減する方策の普及の推進
- 密集市街地における、老朽建築物の除却、建築物の共同化・不燃化、避難路となる道路及び避難地となる公園の整備、無電柱化等並びに地域防災力の向上に資するソフト対策の促進
- いわゆる狭あい道路を有する市街地について、重点的に安全性を確保すべき地域・路線の把握、狭あい道路の拡幅整備等の促進

○　住宅地における流域治水の観点も踏まえた浸水対策等の推進
- 災害危険区域等を指定しやすい環境整備を図ることによる、災害の危険性の高いエリアでの住宅の立地抑制や、空き地や空き家等の既存ストックの活用も含めた、安全な場所への移転誘導の促進
- 敷地のかさ上げや高床化、止水板の設置等による浸水対策及び共同住宅等を活用した垂直避難や一時滞在対策の促進

○　エネルギー自立、断熱性の確保、防災備蓄の確保等、住宅・住宅地における防災機能・レジリエンス機能の強化
- 耐震改修と併せた断熱改修等のリフォームの促進
- 在宅避難も想定した、共同住宅における防災備蓄、電気設備の浸水対策、エレベーターの自動復旧・リスタート機能導入の促進

（災害発生時の住まいと生活環境の確保）

○　災害発生時の住まいと生活環境の速やかな確保に向けた体制整備等の推進
- 官民連携による災害発生時における住まいの供給体制の整備の促進
- 応急仮設住宅に隣接したサポート拠点や仮設商店街等の利便施設等の設置に向けた仕組みの検討等

（被災者の住生活の再建）

○　将来のニーズの変化を捉えつつ、被災者の住生活の再建に向けた多様かつ切れ目のない支援の推進

- 被災者のニーズに応じた自力再建のための金融上の支援や、地方公共団体による自立再建の相談対応や災害公営住宅の整備に向けた財政上・技術上の支援

「住まうモノ」の視点に関する指標　※成果指標(◯)、重要観測指標(・)

これまで官民投資により蓄積されてきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会に向けて、市場機能の進化によるストック価値の最大化を実現するため、以下の指標を注視しつつ、目標５から目標９までに掲げる施策等を推進する。

◯　耐震性が不十分な住宅ストックの比率【10%（2023（令和５））→ おおむね解消（2035（令和 17））】
◯　住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）【1.3（2023（令和５））→ 1.0［住宅ストック平均で省エネ基準を達成］（2035（令和 17））】
◯　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【19%（2023（令和５））→ 30%（2035（令和 17））】
◯　住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合【７%（2024（令和６））→ 15%（2035（令和 17））】
◯　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【9.8%（2023（令和５））　→ 20%（2035（令和 17））】

◯　マンション管理計画認定の取得割合【約３%（2024（令和６））→ 20%（2031（令和 13））】
・　戸建住宅を定期的に点検する所有者の割合【22%（2023（令和５））】

◯　既存住宅取引及びリフォームの市場規模【16.9 兆円（2023（令和５））→ 20 兆円（2035（令和 17））】
◯　居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合【72.2%（2024（令和６））→ 66.6%以上（毎年度）】
◯　住宅需要の高い地域における空家等活用促進区域の指定数【４区域（2024（令和６））→ 100 区域（2035（令和 17））】
・　都市部における使用目的のない空き家数【約 95 万戸（2023（令和５））】
◯　マンションの再生等の件数【472 件（2024（令和６））→ 1,000 件（2030（令和 12））】
・　持家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数【[40 ㎡台] 持家 68 万戸・借家 312 万戸、[50 ㎡台] 持家 135 万戸・借家 295 万戸（2023（令和５））】
◯　腐朽・破損がある使用目的のない空き家数【90 万戸（2023（令和５））→100 万戸程度に抑える（2035（令和 17））】

◯　著しく危険な密集市街地の面積の解消率【77%（2024（令和６））→ 100%（2030（令

和 12))】

○　浸水想定区域を有する市区町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市区町村の割合【58%（2024（令和６））→ 100%（2035（令和 17））】

（3）「住まいを支えるプレイヤー」の視点

目標 10　担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展

2050 年に目指す住生活の姿

- 住宅建設技能者や建築士等の専門家による質の高い住まいの安定的な供給と、専門家を含む幅広い担い手による住まいの適切な維持管理・更新が継続的に実施される
- 地域の気候・風土・文化に根ざした住まいづくりや住まい方を含め、失われつつある我が国の伝統的な住文化の良さが再認識され、地域の担い手により継承される
- 売却や解体、リフォーム等の相談に幅広く対応する窓口として各種専門家が連携的に機能することで、既存住宅の有効活用、空き家の発生抑制や早期の活用・処分が促進される
- 居住支援を担う居住支援法人等の民間団体の継続的な活動環境が整い、地方公共団体等と連携しながら、地域のニーズに応じた安否確認、見守り等を通じた「気づき」から、医療・福祉サービスへの「つなぎ」等までの様々なサービス提供を持続的に行うことで、地域の安全・安心な住生活の実現が達成される
- 住生活産業におけるライフサイクルカーボン（建築物の建設から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じた CO2 等排出量）の削減やサーキュラーエコノミー（循環経済）への移行等が進み、2050 年カーボンニュートラルが実現される
- 住生活産業における DX の推進により、生産性の向上及び様々なデータの連携・活用による住生活の向上に資する新たなサービスの創出が実現される
- 海外市場において新たな事業展開が活性化され、住宅関連技術の提供や現地企業との連携等を通じ、展開先国の課題解決が図られることや現地の合理的な事業形態を学ぶこと等により、日本の経済成長や国際社会への貢献とともに、国内の住生活関連産業の発展と新たなサービスの提供による住生活の改善・向上が図られる

基本的な施策　**※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）**

（担い手の確保・育成）

○　住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期的なビジョンの策定及びそれに基づく取組の推進
- 住宅建設技能者の社員大工化の促進、育成環境の構築、女性技能者等の担い手の裾野の拡大及びそれを支える工務店のマネジメント強化等に関する検討
- 住宅建設技能者への理解や入職・定着の促進
- 住宅建設技能者の技能の見える化や処遇改善の促進

○　持続可能な建設業の実現に向けた取組の推進
- 技能者の処遇改善と技能向上を図るための一人親方等への対策
- 女性・外国人をはじめとする多様な人材の活躍に向けた魅力ある職場づくりにつながる取組とその情報発信の推進
- 発注者への適正な工期設定の促進等による住宅建設技能者の働き方改革の推進
- 建設キャリアアップシステムの普及・拡大

○　災害発生時等も見据えた住宅建設技能者の技能の維持・向上の推進
- 災害発生時の対応も含めた建築技能習得のための研修・訓練等への支援

（「和の住まい」の推進）

○　我が国の伝統的な住まいや住文化としての「和の住まい」の価値の再認識、それを支える伝統技能の継承と担い手育成、伝統産業の振興・活性化の促進

- 畳・襖・瓦・土壁・漆喰をはじめとする地域の自然素材を利用する「和の住まい」の推進に向けた環境の整備
- 国内外に向けた「和の住まい」を構成する素材や住文化の魅力の普及啓発の推進

（相談しやすい環境の整備等の消費者保護・支援の推進）

○　消費者の相談体制等の整備や住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心して住宅購入、リフォームを行うことができる環境の整備

- 専門家による相談窓口や住宅紛争処理制度の安定的な運用・周知、住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及促進を通じた消費者が安心して住宅購入、リフォームを行うことができる体制の整備
- いわゆる点検商法や押し買いその他の住宅関連のトラブルに係る消費者への継続的な注意喚起の実施、悪質な事業者に対する指導・監督の徹底

○　空き家等の不動産の所有者等に対する一括したサポートを行う「不動産コンサルティングサービス」の促進

- 空き家の改修、除却等に関する情報提供プラットフォーム等の充実・推進

（居住支援法人等の活動環境整備による持続性の確保）

○　居住支援法人をはじめとする民間団体が円滑に地域のニーズに応じた活動ができる環境の整備

- 居住支援法人の立上げやその活動の充実等への支援、居住支援法人による地域の居住支援体制整備に向けた積極的かつ持続的な取組の促進

（GX の推進による住生活産業の発展）

○　ライフサイクルカーボンの削減やサーキュラーエコノミーへの移行に配慮した住生活産業の推進

- ライフサイクルカーボンの削減を図った住宅の整備等に対する支援及び普及の推進
- 住宅のライフサイクルカーボン評価の普及促進

○　炭素貯蔵等に資する中大規模共同住宅の木造化をはじめとした住宅分野における木材利用の促進

- JAS 構造材、CLT（直交集成板）等を活用した中大規模共同住宅等の木造化の普及に資する優良なプロジェクトへの支援

（DX の推進による生産性向上及び新サービスの創出）

○　建築や不動産分野における DX の推進による生産性の向上

- BIM の活用・普及による建築のライフサイクルを通じた生産性の向上
- 不動産に関する多様な情報を重ね合わせて利用可能な「不動産情報ライブラリ」の提供による住宅選択や不動産取引の円滑化
- 重要事項説明等の各業務におけるデジタル技術の活用方法等の明確化による不動産分野における DX の推進

○　３次元の建築モデル（建築 BIM）・都市モデル、国土数値情報等の地理空間情報、不動

産 ID 等の「建築・都市の DX」の推進による新サービスの創出

○　住生活産業における DX の推進による、情報発信・相談対応の充実や、各種手続の円滑化

- 業務の効率化等を目的とした UR 賃貸住宅の業務における DX の推進

（住生活関連企業の海外展開）

○　官民連携による我が国の住生活関連企業の海外展開等の戦略的な推進

- 官民が連携して住生活関連企業の海外展開を推進するための戦略の策定及び当該戦略に基づく住生活関連企業が海外展開しやすい環境の整備

目標 11　国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

2050 年に目指す住生活の姿

- 国は、2050 年に目指す住生活の姿の実現に向けて、DX を推進しつつ、市場の環境整備・誘導・補完の徹底を継続する
- 都道府県や市区町村における住宅行政実務の効率化が進むとともに、福祉等関連分野の部局との一層の連携を図りつつ、国、関係機関、住宅・住生活関連事業者や、居住支援・空き家対策・マンション対策・まちづくり等を担う様々な組織と連携することで、地方公共団体が分野横断的に住宅行政を推進する
- 地域における個々の課題に対応して、建築、医療、福祉、法務、税務部署等につなぐことができる人材が確保されることを通じ、地域の住生活に関する支援が充実する

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（地域の住宅政策推進体制の整備）

○　地方公共団体において策定される既存の各種計画の統合や地域のデータ整備等による地方公共団体の行政実務の効率化と住民ニーズを反映した政策展開の推進
- 都道府県や市区町村において策定される既存各種計画と住生活基本計画の統合・共同策定の普及・拡大による地方公共団体業務の効率化及び地域のデータ・計画の質の向上
- 市区町村における住宅政策に係る基本的な施策の方向性を定めた計画の策定に向けた、関連する情報・データの提供、地域特性に応じた市区町村独自データの活用支援、地方整備局等を通じた計画策定支援

○　官民連携での地域の住宅政策推進体制の整備や、地域の住生活関連の相談を適切につなぐことができる人材の育成と分野横断的な相談窓口の設置等の推進
- PPP/PFI を通じ、複数の地方公共団体が連携した取組も含め、民間事業者のノウハウを導入した公的賃貸住宅の整備、管理・運営等の推進（再掲）
- 都道府県や市区町村と、居住支援法人や空家等管理活用支援法人、マンション管理適正化支援法人等との官民連携強化

○　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための国、都道府県、市区町村それぞれの役割や連携・協働のあり方の検討

「住まいを支えるプレイヤー」の視点に関する指標　※成果指標（○）、重要観測指標（・）

国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPO や地域団体等、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で相互に連携して住宅市場を維持し続ける社会であるため、以下の指標を注視しつつ、目標 10 及び目標 11 に掲げる施策等を推進する。

○　大工就業者のうち女性の就業者数【4,540 人（2020（令和２））→ 継続的に増加】

・　大工就業者数【298 千人（2020（令和２））】

○　住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率【68.4%（2024（令和６））→８割（2035（令和 17））】

・　地方公共団体等と連携している居住支援法人の割合【32%（2023（令和５））】
・　空家等管理活用支援法人の指定市区町村数と指定数【65 市区町村 98 団体（2025（令和７））】

第３　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

法第 15 条第２項第５号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

（１）基本的な考え方

① 日本全体では、今後、加速的な人口減少に直面し、2030 年には全国の総世帯数でも、また大半の都道府県の世帯数でもピークを迎えると見込まれている。住宅ストック数は既に総世帯数を上回っている中、今後、相続発生が見込まれる持家が大量に控えており、特に大都市圏において、空き家数が大幅に増加する可能性がある。住宅・住宅地の更新や子育て世帯等への継承が十分に行われずに、空き家のまま放置される場合、これまでの官民投資により整ったインフラ・居住環境が十分に活用されないなど、社会的な機会損失につながるとともに、良好な住環境の形成にも影響を与えることが懸念される。

② こうした中、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ほか、資材価格や労務費の上昇等に伴う建築費の上昇や、利便性に優れた都心部等への堅調な住宅需要等を背景とした住宅価格の上昇など、特有の課題が存在する。

③ 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・宅地の形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が過度な負担なく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である。その際には、これまで長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既成住宅地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、必要に応じて更新や改修等を行うことにより、住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生を促進することが必要である。また、社会環境の変化に加え、生活・交通利便性の確保・維持の観点も含め、将来にわたる地域ごとの住宅・住宅地のあり方を広域的な視点をもって検討の上、見極めることが必要である。

なお、都市農地の位置付けが、都市農業振興基本計画において都市に「あるべきもの」とされていることを踏まえ、良好な都市環境の形成に資する観点から、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。

④ 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・住宅地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する。

ア　都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用と適正な管理、防災性の向上、公共公益施設や生活利便施設等の既存ストックの有効活用、職住近接等の多様な居住ニーズに対応した住宅取得の実現等の観点から、インフラ・居住環境の整った既存の住宅・宅地の維持管理、活用

等の重要性が認識されその行動が取られるよう促すとともに、建替え、リフォーム等を推進し、良質な住宅・宅地の流通や空き家の有効利用を促進する。

イ　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り、生活・交通利便性を有す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。

（２）住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

① （１）の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、2050 年を見据えた人口減少、特に生産年齢人口の減少や世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域、高齢者の大幅な増加が見込まれる地域や生活・交通利便性が確保・維持されることが見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。

② その際には、社会環境の変化や、将来にわたる地域ごとの住宅・住宅地のあり方を慎重に見極めるとともに、持続可能な都市構造の形成に向けた立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市区町村の取組とも緊密に連携する。

③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、（１）の基本的考え方の具体化を図る。

第４　施策の総合的かつ計画的な推進

法第 15 条第２項第６号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

（１）住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携

① 2050 年に向けた人口・世帯構成の大きな変化の中で、住宅市場を通じて国民の住生活を支え続けるためには、国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPO、地域団体など、住生活に関わる民間団体等、そして居住者も含めたあらゆる関係者で相互に連携を図り、協力することが不可欠である。

② 国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。

③ 国と地方公共団体、JHF、UR、地方住宅供給公社等が、まちづくり、観光、防災・防犯、通信、交通・物流、医療・福祉、教育、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、ジェンダー平等及びジェンダーの視点のあらゆる施策への反映（ジェンダー主流化）等に留意しつつ、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。

④ 我が国に在留する外国人が増加する中、「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」（令和８年（2026 年）１月 23 日外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定）等に基づき、外国人との秩序ある共生社会に向けた施策を総合的に推進し、必要に応じて見直していく。

⑤ 住宅確保要配慮者の状況や公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、JHF や UR 等の関係機関と連携しつつ、地方公共団体が地域の住生活に係る施策を担う主体としての役割を積極的に果たすことが不可欠である。

（２）ストック社会における建築行政との連携

① 2050年に向けて住宅ストックの活用に軸足を置く市場環境を整備していくためには、住宅ストックの安全性確保と活用促進の両立が図られる制度的枠組みも含めた環境整備が不可欠である。

② 2050 年までの間、生産年齢人口の減少が一段と加速する中でも豊かな住生活を支えるためには、新築・既存住宅の質の向上や既存住宅の有効活用を担う建築士をはじめとする技術者の確保・育成が不可欠である。これらを踏まえ、産学官の連携を通じて、教育の視点も踏まえた担い手の確保・育成等や生産性向上に資する技術的観点からの議論を推進する。

（３）住宅金融に係る市場整備とリテラシーの向上及び税財政上の措置

① 国民が、人生 100 年時代の中でその時々のライフスタイルに適した住宅を、市場を通じて適切に取得するためには、日常の返済が過度な負担とならない短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であり、安定した厚みのある住宅金融証券化市場の整備育成が必要である。また、住替えを円滑化する住宅ローンや返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供が求められる中、リバースモーゲージや残価設定型の住宅ローン等の普及や、金利リスクをはじめとする住宅ローンに関する国民の理解を深める取組も重要となる。JHF については、これらに加えて、適切な維持管理による住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。

② 本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

（４）デジタル技術・データの活用

① 住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握し、本計画に基づく施策の効果を的確に分析・評価、可視化することで、新たな施策の企画・立案に反映させることが重要である。そのため、官民による既存データを活用した上で、自ら統計調査を実施する際には、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、統計業務の効率化と付加価値のある統計データの活用・提供に努める。

② 地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。また、目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。

③ 2050 年に向けて住生活を支える住宅市場を機能し続けるため、AI を含むデジタル技術の活用により住生活産業の生産性向上や住宅行政の業務効率化を図るとともに、デジタル技術により生み出されるデータ等を活用して品質・サービスの向上が図られるよう、デジタル技術やデータの活用を促進する。なお、居住者・所有者による住生活に関する情報収集・相談及び住宅確保要配慮者による公的賃貸住宅等へのアクセス・手続についても、デジタル技術の活用による効率化の推進に努める。

（５）全国計画、都道府県計画、市区町村における基本的な計画等の策定

① 本計画において、住生活をめぐる国全体の課題認識と 2050 年を見据えた施策の方向性を提示している。

② 都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや、単独では十分な施策を実施することが困難な市区町村との連携のあり方を示すこと、市区町村間の施策の連携を促すことが期待される。

③ 住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した

行政主体である市区町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（④において「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが望ましい。なお、都道府県計画や当該市区町村の他の計画の一部等として、地域特性に応じて当該市区町村が実施する主要な施策の方針を記載することで、広域なエリア内や地方行政全体の中での位置付けを明確にして施策の方向性を示すことも考えられる。

④ 国は、地方整備局等と都道府県との連携を強化して、③を踏まえた市町村計画の柔軟な策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、これらを含めて住生活基本計画を作成した事例等の必要な情報の提供等を通じて支援する。

（６）住生活リテラシーの向上

① 国民が自らの暮らし方や働き方、そして家族構成、地域・社会の変化等を長い目で見据え、さらに、立地に関連する災害リスクや生活・交通利便性、環境負荷、将来のコスト等にも配慮し、より良い住まいを選択・確保・維持管理できるような住生活リテラシーを身につけることが重要である。それぞれの国民の置かれている状況に適した情報を手軽に入手でき、必要なときに専門家等から適切な助言を受けられるよう、デジタル技術も積極的に活用した情報提供や相談体制の整備を官民連携して進めることが必須である。

② 国のみならず住生活に関わる各主体において、国民が住生活リテラシー向上に取り組むきっかけとなるような住教育の推進や、効果的な発信方法の検討、社会経済情勢の変化に合わせた情報更新を図ることで、継続的に国民の住生活リテラシー向上に努める。

③ 国民の住生活リテラシー向上を推進するに当たっては、耐震性能や省エネ性能、耐久性能など、住宅の性能に関わるものに加え、畳・襖・瓦・土壁・漆喰をはじめとする地域の自然素材を活用し、気候・風土・文化に根差した「和の住まい」など、失われつつある伝統的な住文化の良さや技能の継承に向けた担い手育成の必要性について、再認識することができる機会を創出する必要がある。

例えば、瓦屋根や土壁・漆喰壁等により形成される落ち着いた町並み・景観、和室における天然い草畳の触感、香り等の五感に響く豊かさ、襖による柔軟な空間利用等に関する情報や体験の提供も重要である。

（７）政策評価の実施と計画の見直し

① ３つの視点ごとに目標の達成度や進捗状況を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね５年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙１・２を定める。
また、公営住宅の供給については、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図るために、公営住宅の供給の目標量の設定の考え方を別紙３に定める。

別紙１　住宅性能水準
別紙２　居住環境水準
別紙３　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

別紙１　住宅性能水準

住宅性能水準は、世帯の構成及び状況に応じた住替えを含む居住者ニーズ及び将来世代への継承を含む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となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

１　基本的機能

（１）居住室の構成、規模等

① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮し、他の基本的機能、居住性能、利便性等の居住者の多様なニーズも勘案の上、適正な水準を確保する。

② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

④ その上で、今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が 25 ㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、2050 年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、２人世帯、３人世帯若しくは夫婦と２人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40 ㎡程度を上回る住宅とする。

⑤ なお、主として既存住宅の活用が想定されるセーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等、政策目的に照らして適正な水準を確保する必要がある場合は、上記によらないことができる。

（２）共同住宅における共同施設

① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③ 集会所、こどもの遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

２　居住性能

（１）耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

（２）防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

（３）防犯性
外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

（４）耐久性
長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

（５）維持管理等への配慮
設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

（６）断熱性等
快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

（７）室内空気環境
清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

（８）採光等
窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

（９）遮音性等
隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音等について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮
加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、通路及び出入口の幅員の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性に係る適正な水準を確保する。

(11) 子育て世帯等への配慮
子育て世帯における多様な住まい方・働き方へ対応できるように、見守りのしやすさや可変性のある間取り、収納や設備の工夫、転落防止の手すりやクッション性のある床材、丸みをもたせた壁や柱の角など、子育てしやすい居住環境とこどもの事故防止に関して、適正な水準を確保する。

(12) その他
家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

３　外部性能

（１）環境性能
再生可能エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用など、

エネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、グリーンインフラの考え方も踏まえた敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

（２）外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙２　居住環境水準

居住環境水準は、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となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

（１）安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性
津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性
生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

（２）美しさ・豊かさ

① 緑
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観
住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

（３）持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性
バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な維持管理、建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② コンパクト・プラス・ネットワークの実現への配慮
立地適正化計画に基づく持続可能な都市構造に配慮したまちの構成であること。

③ 環境負荷への配慮
グリーンインフラの活用等により、環境への負荷の低減や自然との共生が実現できるまちの構成であること。

（４）日常生活を支える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
高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン
高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路等が確保されていること。

別紙３　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

１　公営住宅の供給の目標量は、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定することとし、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、全面的改善等の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数（計画期間内に供給可能な公営住宅等の戸数）等を考量した上、設定すること。

なお、既存公営住宅の空き家募集の戸数は、活用可能な既存ストックを最大限活用することを前提に設定し、これにより見込まれる家賃収入の増加効果を踏まえつつ、地方公共団体において必要な修繕費の確保に努めること。また、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用、収入超過者・高額所得者対策の実施等、公営住宅の管理の適正化に努めること。

２　公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数は、当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、公的賃貸住宅の応募者の傾向・倍率、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情について、可能な限り区域内のエリア毎の傾向を含め分析した上で、区域内の地域優良賃貸住宅や改良住宅等の公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックや、セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅、居住支援協議会・居住支援法人や生活困窮者自立支援相談窓口の活動等を通じ住宅確保要配慮者の受入れに貢献している民間賃貸住宅等の状況を勘案し、的確に把握すること。

また、こうした住宅確保要配慮者の住まいの確保に貢献する公営住宅以外の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の重要性に鑑み、今後の更なる活用促進に向け、必要な市場環境の整備等の対策を講じること。

３　公営住宅ストックについては、点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、老朽化したストックの計画的な建替えや長寿命化に向けた改善等の措置を講ずること。また、こうした事業等を通じ、耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能・耐久性等の確保や、入居者や今後新たに入居が見込まれる住宅困窮者の世帯構成や身体状況等に応じた規模及び設備の確保に加え、適切な住棟・共用空間の計画や地域のニーズに応じた空き住戸の地域対応活用等を通じた公営住宅団地外を含む良好な住環境・生活環境の整備に努めること。

加えて、公営住宅の整備・改善・管理全般を通じ、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIや指定管理者制度の導入等により、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。