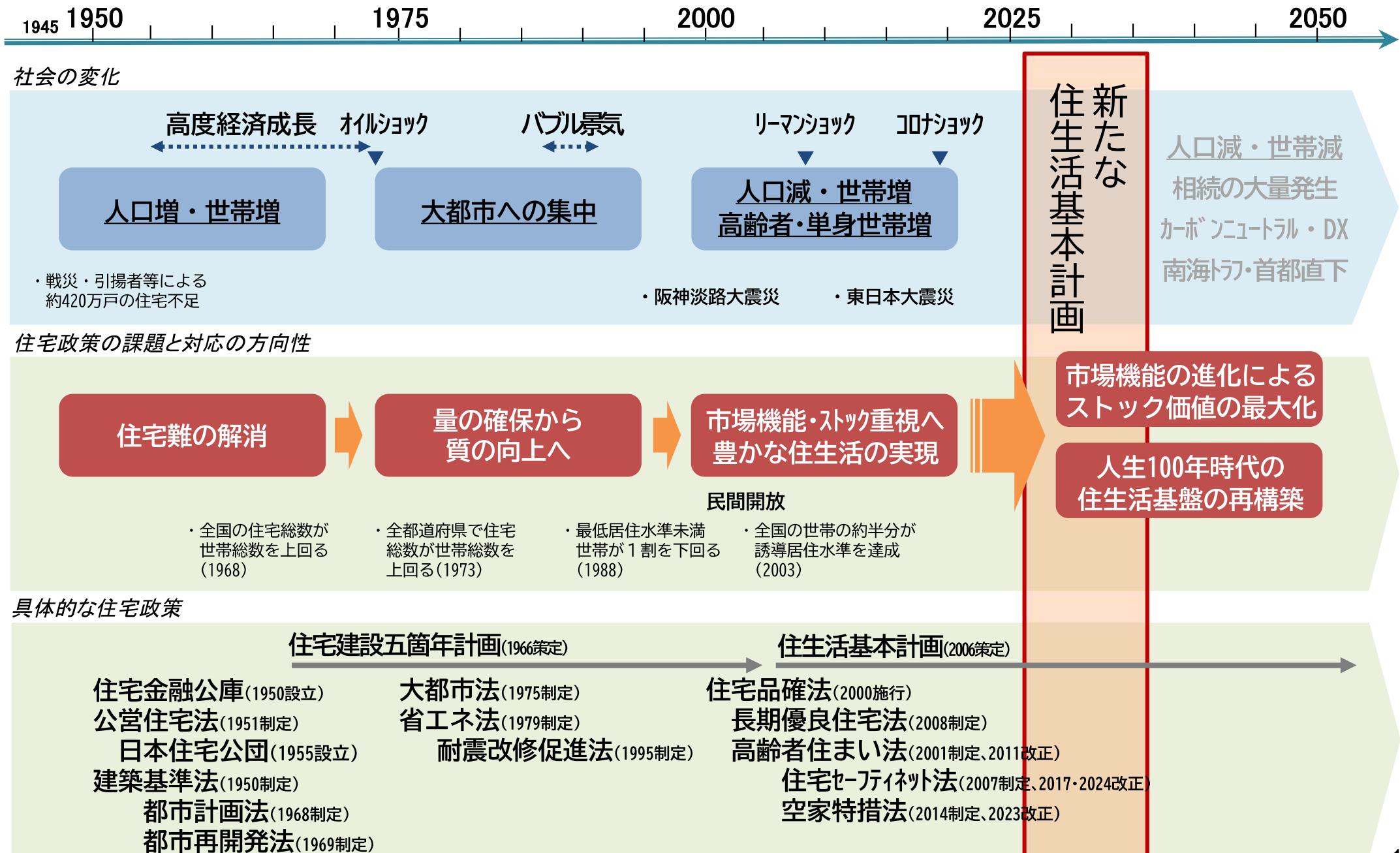


# 住生活基本計画(全国計画)(素案) 参考資料

---

# 住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性



## (1) 住宅政策の方向性

### <これから2050年までに想定される変化等>

- |                  |   |
|------------------|---|
| 住まうヒト            | ・生産年齢人口の減少の加速化、子育て世帯の減少、高齢単身世帯の増加等<br>・人口・世帯構成の大きな変化による、住宅市場の前提である住生活ニーズ等の変容              |
| 住まうモノ            | ・2000年の住宅品質確保法に始まる新築住宅の質誘導の枠組みの概成<br>・比較的利便性の高い既成住宅地の住宅の大量相続等、既存住宅の本格的な有効活用の必要性           |
| 住まいを支える<br>プレイヤー | ・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性<br>・住宅市場の変化を踏まえた、国による市場の環境整備・誘導・補完の再構築等の必要性 |

### <目指す社会>

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、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

#### 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

国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす政策を本格的に推進

## (2) 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

- ▶ 住宅の継承を支える維持管理・流通に係る評価・金融制度の整備
- ▶ ニーズに応じた賃貸住宅を選択できる市場環境整備の更なる推進
- ▶ バランスのよい除却、新築、建替え等による、継承されるストックの形成

### 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

- ▶ 居住支援協議会等を通じた居住支援体制の整備、コミュニティを育むまちづくり
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能強化
- ▶ 住宅・福祉分野の連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の確保

### 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住宅等の有効活用に向けた枠組み整備
- ▶ 住宅ストックの円滑な継承・活用を促す規律とインセンティブの確立
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅、住宅団地のストック価値を活かした柔軟活用

### 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

- ▶ 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、幅広い担い手による住まいの適切な維持管理を支える体制の構築
- ▶ 居住者に対する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等

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
住まい下	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進</li> <li>▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備</li> <li>▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実</li> <li>▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開</li> <li>▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着</li> <li>▶ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備</li> <li>▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大<small>(再掲)</small></li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備</li> <li>▶ 質の高い住宅の多世代間での継承</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通<small>(再掲)</small></li> <li>▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上</li> <li>▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー)</li> <li>▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着</li> <li>▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備</li> <li>▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着</li> <li>▶ マンションの適正管理、再生円滑化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実</li> <li>▶ マンションの計画的な維持管理の推進</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成</li> <li>▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立</li> <li>▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進</li> </ul>
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進</li> <li>▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進</li> <li>▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進</li> </ul>
住まいを やめを 支える	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実</li> <li>▶ 2050カーボンニュートルに向けたライフサイクルカーボン削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進</li> <li>▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続</li> <li>▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証</li> <li>▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討</li> </ul>

## 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・住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
- ▶ジェンダーの主流化、増加する外国人との秩序ある共生等に留意

### (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) 住宅金融市场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、リバースモーティジ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
- ▶当該計画は、地域特性に応じた主要施策の方針の明示が肝心であり、都道府県計画や他計画と連携して示すことで、広域なエリア内や地方政府全体の中での位置づけを明確にし、連携の円滑化を図ることを期待

### (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・流通を促していく規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が25m<sup>2</sup>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、40m<sup>2</sup>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

## 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する指標》

- 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)】

(○成果指標、●重要観測指標)

### 《各世帯のニーズへの対応に関する指標》

- 高齢者向け住宅の供給数 【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3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。

### 《担い手に関する指標》

- 大工就業者のうち女性の就業者数 【4,540人(令和2) → 繼続的に増加】
- 大工就業者数 【298千人(令和2)】

(○成果指標、●重要観測指標)

### 《地方公共団体に関する指標》

- 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)】

## 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。

### 《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) → 13%(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)】

(○成果指標、●重要観測指標)

### 《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) → 19.7兆円(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) → 2/3以上を維持】
- 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  
【[40m<sup>2</sup>台]持家68万戸・借家312万戸、[50m<sup>2</sup>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】

### 《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 【71%(令和5) → 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・ソフト合わせて取り組む市区町村の割合  
【58%(令和6) → 100%(令和17)】