

豊かな住生活の実現に向けて

平成18年
国土交通省 住宅局



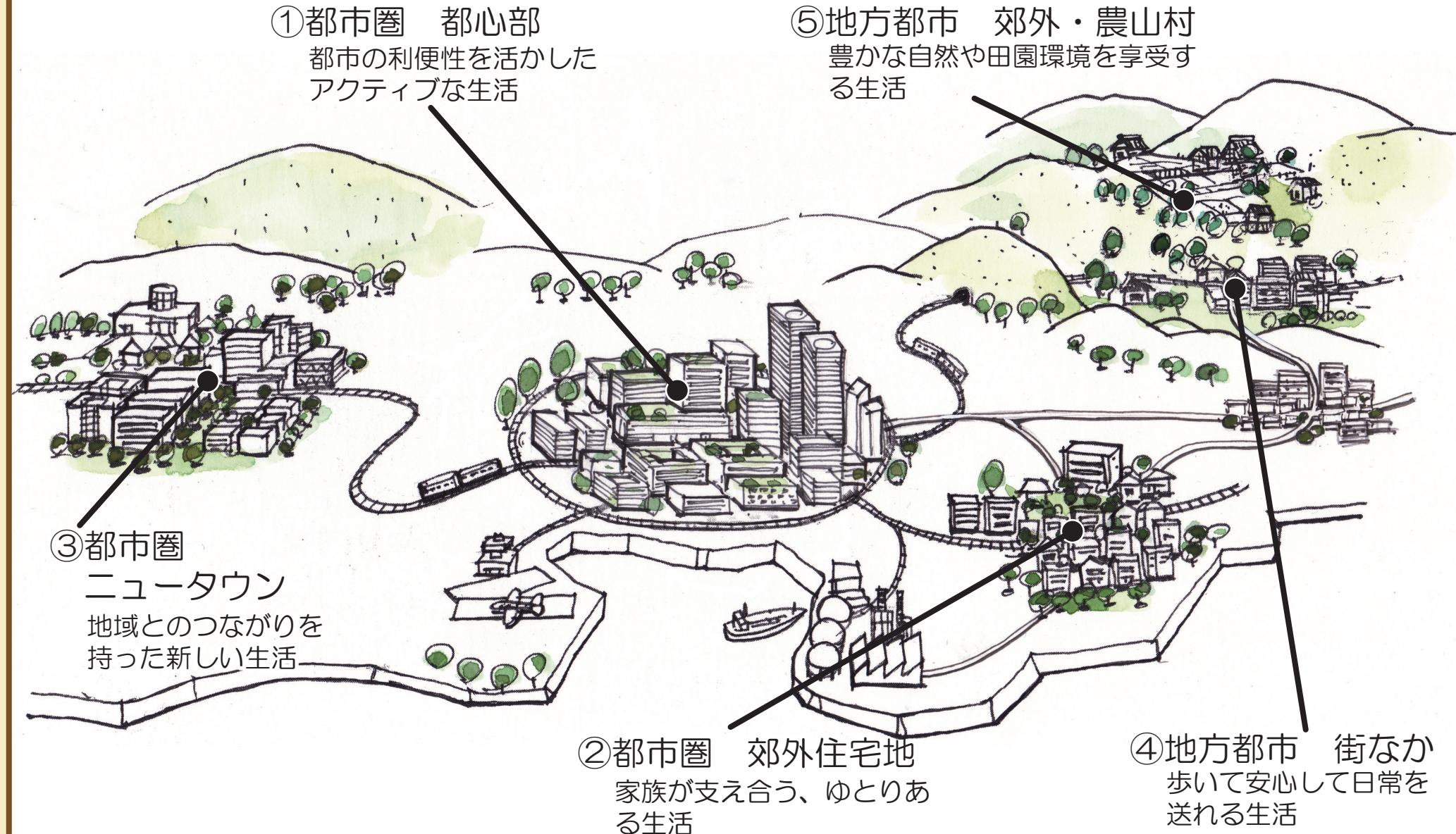
■ 「豊かな住生活」の実現に向けて

- 平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の「豊かな住生活」を実現するため、住生活基本法が制定されました。また、同年9月、同法に基づく今後10年間の基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が策定されました。
- 価値観やライフスタイルが多様化する中で、「豊かな住生活」について一概に論じることは難しくなっていますが、その具体的なイメージを共有するための一つの手がかりとして、5つの地域ごとに、10年後を見据えた将来像の例をそれぞれ描いてみました。あわせて、多様なライフコースやライフステージの変化に応じた住み替えのイメージもお示ししました。
- 今後は、「豊かな住生活」の実現に向けて、国、地方公共団体だけでなく、住宅関連事業者やNPO、そして、もちろん国民の皆さんのが協力して、様々な取り組みを進めていくことが不可欠ですが、その際に、この資料でお示ししたイメージを参考にしていただければと思います。

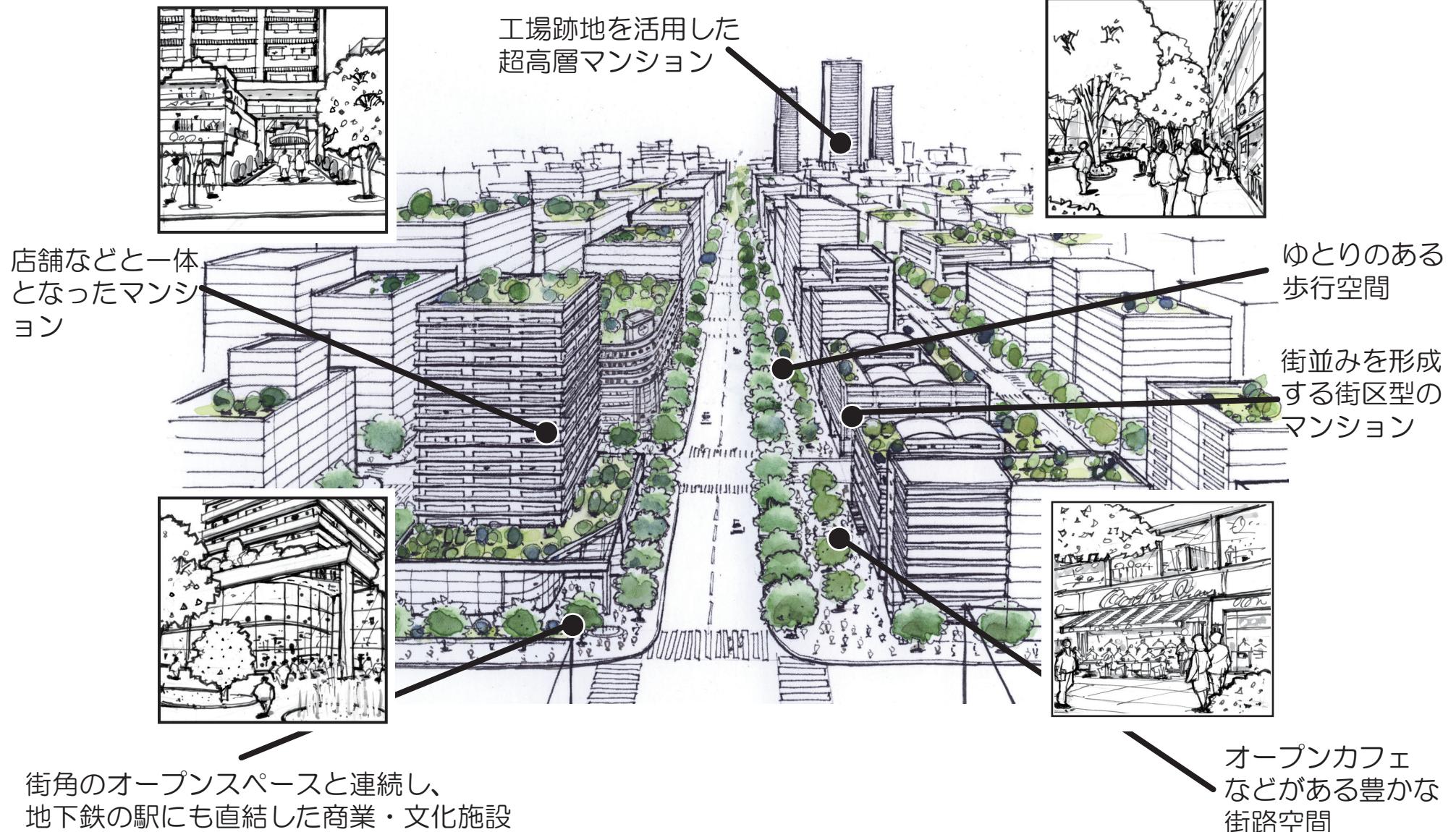
目 次

1. 5つの地域ごとの「豊かな住生活」の将来像… 1	2. 多様なライフコースやライフステージの変化に 応じた住み替え ……………… 12
①都市圏 都心部…………… 2	
②都市圏 郊外住宅地…………… 4	
③都市圏 ニュータウン…………… 6	
④地方都市 街なか…………… 8	
⑤地方都市 郊外・農山村…………… 10	

1. 5つの地域ごとの「豊かな住生活」の将来像



①都市圏 都心部 — 都市の利便性を活かしたアクティブな生活 —



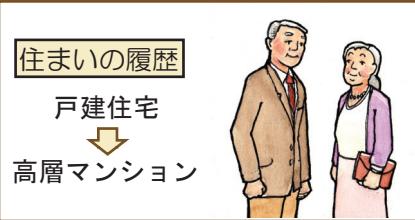
<生活イメージ>

都心の高層マンションに居住するAさん（62歳・男性）の場合

息子はすでに独立。海外で仕事をしています。日本に戻らないつ もりだと言うので、ニュータウンの戸建住宅を貸して、都心に住むことにしました。

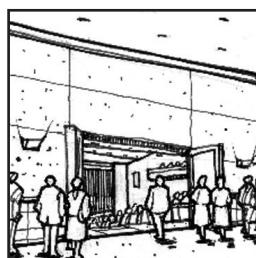
マンションには、コンシェルジュの方や、生活相談員の方がいるので、安心して楽しく暮らせます。

また、都心の便利さのためか、いろいろな人が暮らしています。お隣さんは、40歳代、単身のキャリアウーマンだそうです。



都心には様々な施設があります。年をとっても、活動的な生活を送ることができます。私は大学の市民講座に参加しています。妻は、駅周辺の病院で行われているヨガ教室に参加しているようで、体調が良いと言っています。

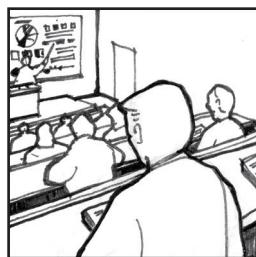
今日は、妻にせがまれ、夕方から観劇にいきます。その後、いきつけのバーに妻をはじめて連れて行こうと思っています。



遅い時間の観劇も楽しめる



夫のいきつけのバーに2人で



シニア向け市民講座に参加



コンシェルジュに色々相談

賃貸化した分譲マンションに居住するBさん（28歳・女性）の場合

夫婦2人で定時に帰ることのない職についています。都会の利便性を優先し、以前からの都心の賃貸マンションに暮らしていましたが、手狭なこともあります。新たに家を探していたら、分譲マンションが賃貸化したものを見つけました。

24時間営業のスーパーも近くにあり、夜中の買い物の心配はありません。遅くまで開いている本屋もあり、気軽に最新情報を入手することができ、夫も喜んでいます。



これらのお店があるので、帰りが遅くなっても安心して歩くことができます。

今は、仕事の打ち上げも兼ね、料理好きな仕事仲間と一緒に我が家でパーティーです。みんな便利なところに暮らしているため、夜から始まても大丈夫！

都会の生活も楽しいですが、高原に家を購入して週末を過ごす二地域居住もしてみたいですね。将来はペンション経営も考えています。



広いリビングでホームパーティ



仕事帰りにワインでも



深夜でも本屋で新しい情報を



将来はペンションを経営

②都市圏 郊外住宅地

— 家族が支え合う、ゆとりある生活 —

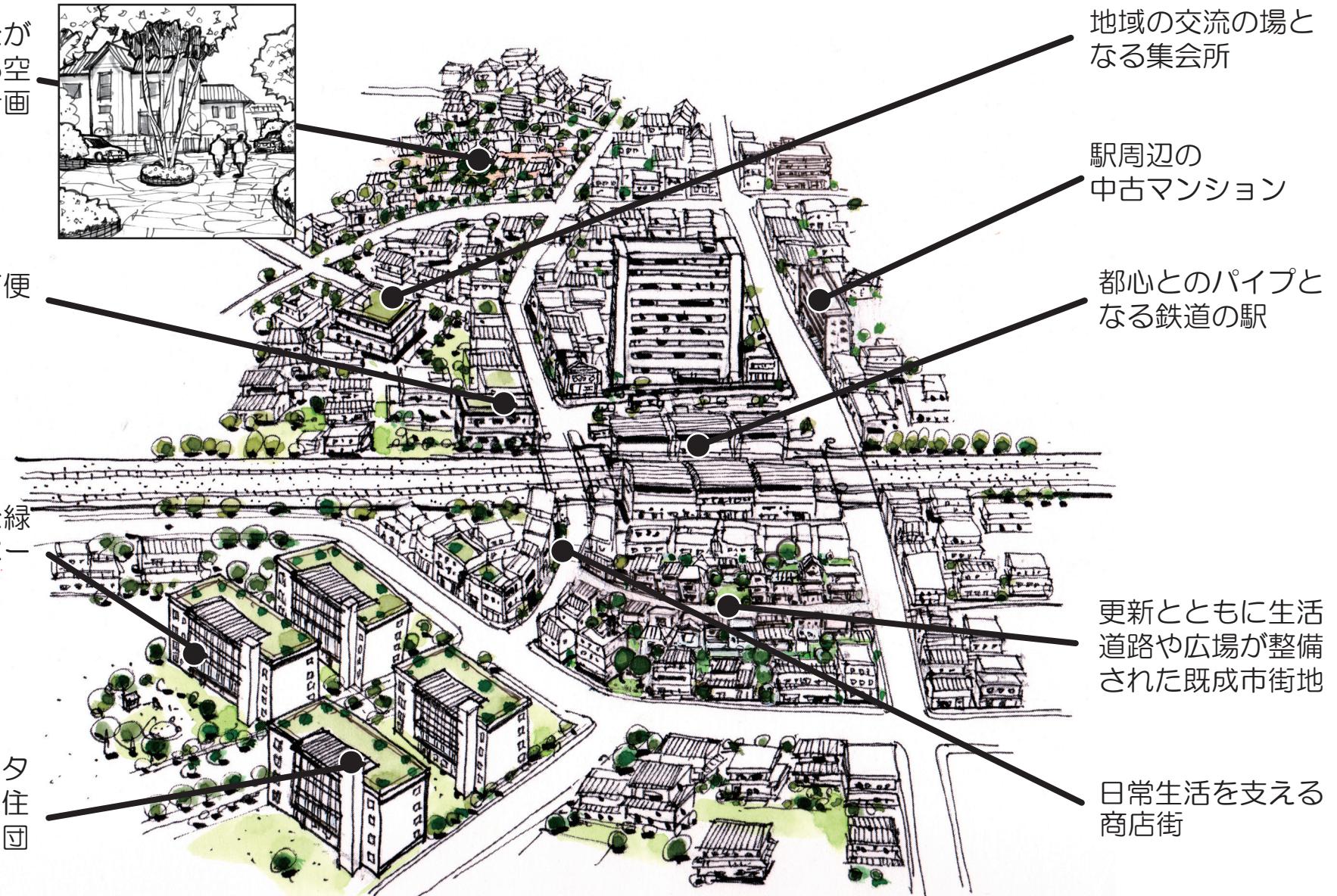
共有地を設けながらゆとりのある空間を形成する計画的な住宅地



駅近くにあって便利な託児所

団地内の豊かな緑やオープンスペース

施設やエレベーターが整備され、住みやすくなった団地



地域の交流の場となる集会所

駅周辺の中古マンション

都心とのパイプとなる鉄道の駅

更新とともに生活道路や広場が整備された既成市街地

日常生活を支える商店街

<生活イメージ>

戸建住宅に居住するCさん（58歳・女性）の場合

主人の夢だった郊外庭付き一戸建てに居住して、20年。定年も間近になってきました。主人は、「濡れ落ち葉にはならない」と言って、休日には料理教室に通うようになりました。同年輩の旦那さん達が結構参加されているようで、会社とは異なる地域の人とのつながりができているようです。

娘は結婚して、孫もできました。娘世帯が家を探していたとき、主人が「駅周辺に、築25年のいい



マンションがある。そこにしろ。頭金は出すから」と言って、強引に決めてしまいました。

お嬢さんには、ちょっと悪いけど、おかげで娘や孫と一緒にいる時間が増えました。駅前には託児所もあって、ちょくちょく孫を預けて、娘と都心にお買い物に行ったりしています。

老後の生活資金も住宅を担保にした死亡時一括返済のローンが利用できるので安心です。



定年後の暮らしに向けて準備開始



娘家族と近居で楽しく生活



娘夫婦と一緒に家探し



駅前には託児所も。安心して都心にお買い物

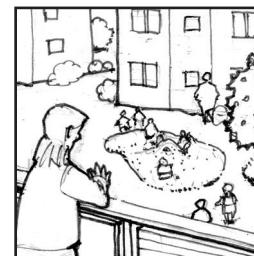
公共賃貸住宅団地に居住するDさん（48歳・男性）の場合

結婚してすぐ、運良く抽選にあたって、団地に住むようになりました。緑豊かでいい団地です。娘も都心の中学校に合格し、一緒に通えるようになりました。

ただ、建物が古くなったり、娘用の部屋も必要になったりと、手狭になってきました。そろそろ家を買わなきゃならんかなっと考えていたところ、改修をすること。しかも、たまたま隣の住戸が空いていたため、住戸を広げてくれました。



家賃はその分高くなりましたが、エレベーターがついたり、お年寄り向けの施設も入ったりと便利になりました。田舎で一人で暮らしている母が近くに住むことを希望しているので、同じ団地内に引越しをさせようと考えています。三世代で住み慣れた団地で暮らしていくればと思っています。



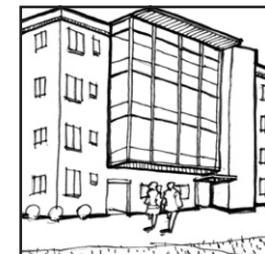
日曜日の昼下がり。安心して遊ぶ子供達



団地の1階には高齢者施設も整備された



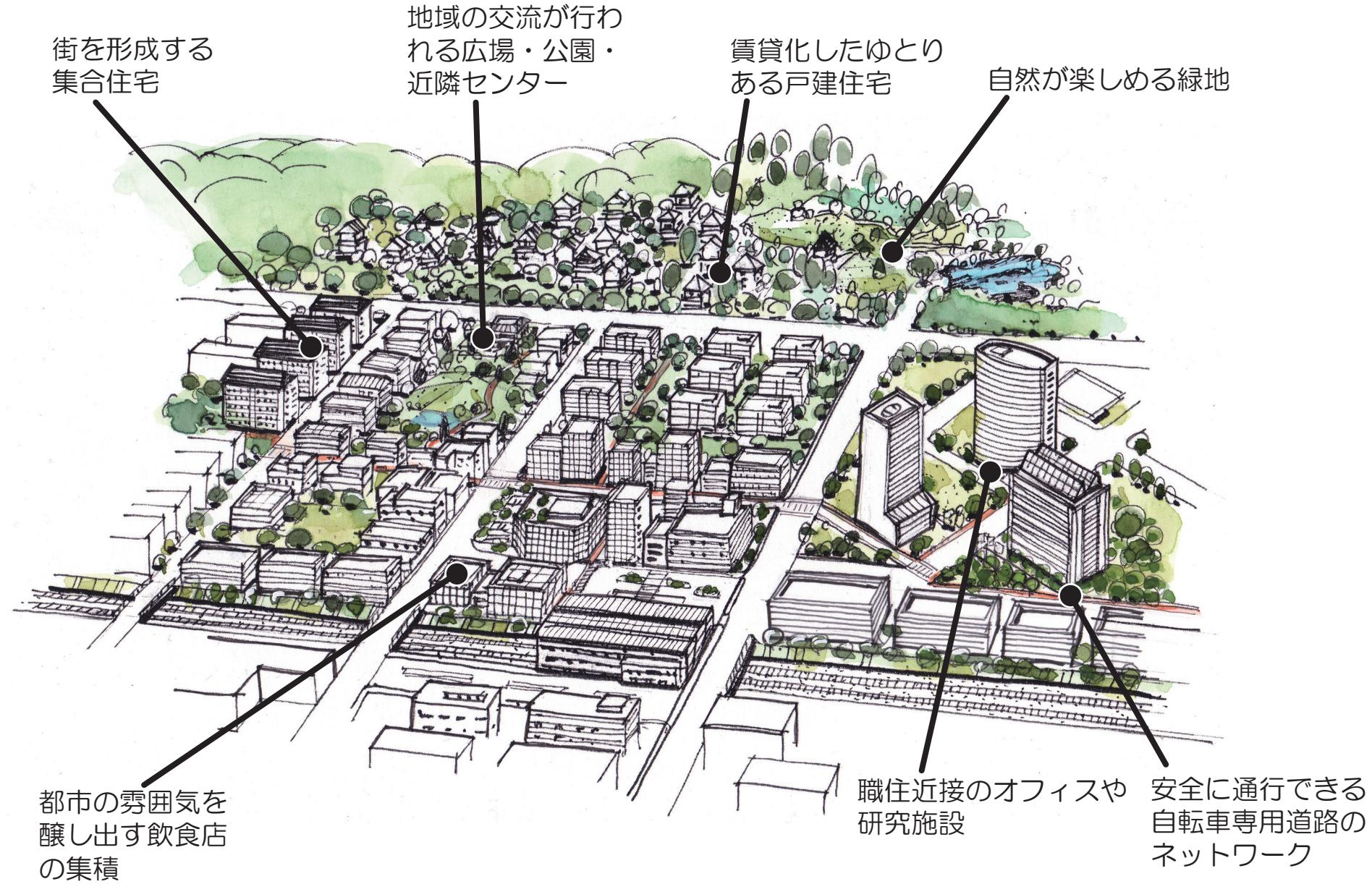
娘と一緒に通勤・通学



改修にともないエレベーターも

③都市圏 ニュータウン

– 地域とのつながりを持った新しい生活 –



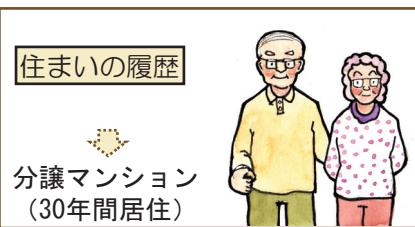
<生活イメージ>

分譲マンションに居住するEさん（65歳・男性）の場合

ニュータウンの分譲マンションに住み続けて30年経ちました。

建物が老朽化してきたため、最近、管理組合にマンション再生部会ができました。私も参画し、建替えか改修か、白熱した議論を戦わせています。住み慣れたこの環境に今後も住み続けられるよう、がんばっています。

退職して暇ができたので、地域の交流などの活動に参加しています。最近は、昔遊びをニュータウ



ンの子ども達に教えています。

また、ニュータウン内の環境をより良くしていくため、緑化活動にも参加しています。ニュータウンができる前の自然に戻すことは難しいかもしれません、緑溢れる環境にしていけたらいいなと思っています。

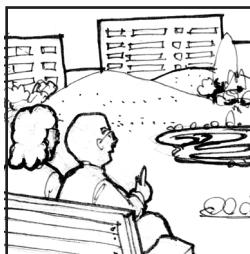
ニュータウンには緑豊かな大きな公園がいっぱいあります。晴れた日には夫婦2人で、ゆっくり散歩などを楽しんでいます。



マンションの再生に向け検討



地域の子供と昔遊び



自然の豊かな環境をゆっくり満喫



地域の緑化活動にも参加

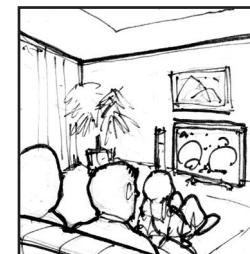
戸建借家に居住するFさん（35歳・女性）の場合

私が携わっているアニメ業界の大手がニュータウンに移転・進出しました。それに関連する数人の事務所を主宰していた私もニュータウンに引っ越し、センターの周辺に新しくクリエーターの事務所を開くことにしました。

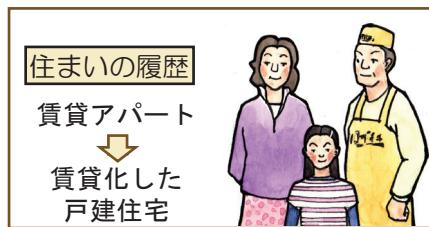
夫は引越しにともなって長時間通勤になったのが嫌で、新たな地元となったニュータウンで働きたいと言い出しました。今は、知り合いの居酒屋で修行を積んでいます。将来はセンターで居酒屋を始



センター周辺にオフィスを開設



借家ながらゆとりある住宅



めると言ってがんばっています。

家は戸建住宅が賃貸になったものです。家主さんは、都心の高層マンションに引っ越されたようです。家主さんと相談して、リビング等のリフォームを行い、住みやすくしました。子供が大きくなったら間取りも変えたいです。

普段の家事は、夫が主に受け持ってくれています。共働きに近い状態の我々ですが、お互いの働く場は家から近く、子育てには最適です。



気のきいた居酒屋もできた

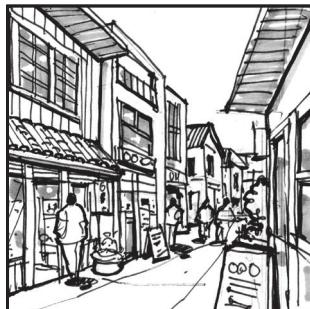


職住近接で子育てにも便利

④地方都市 街なか

— 歩いて安心して日常を送れる生活 —

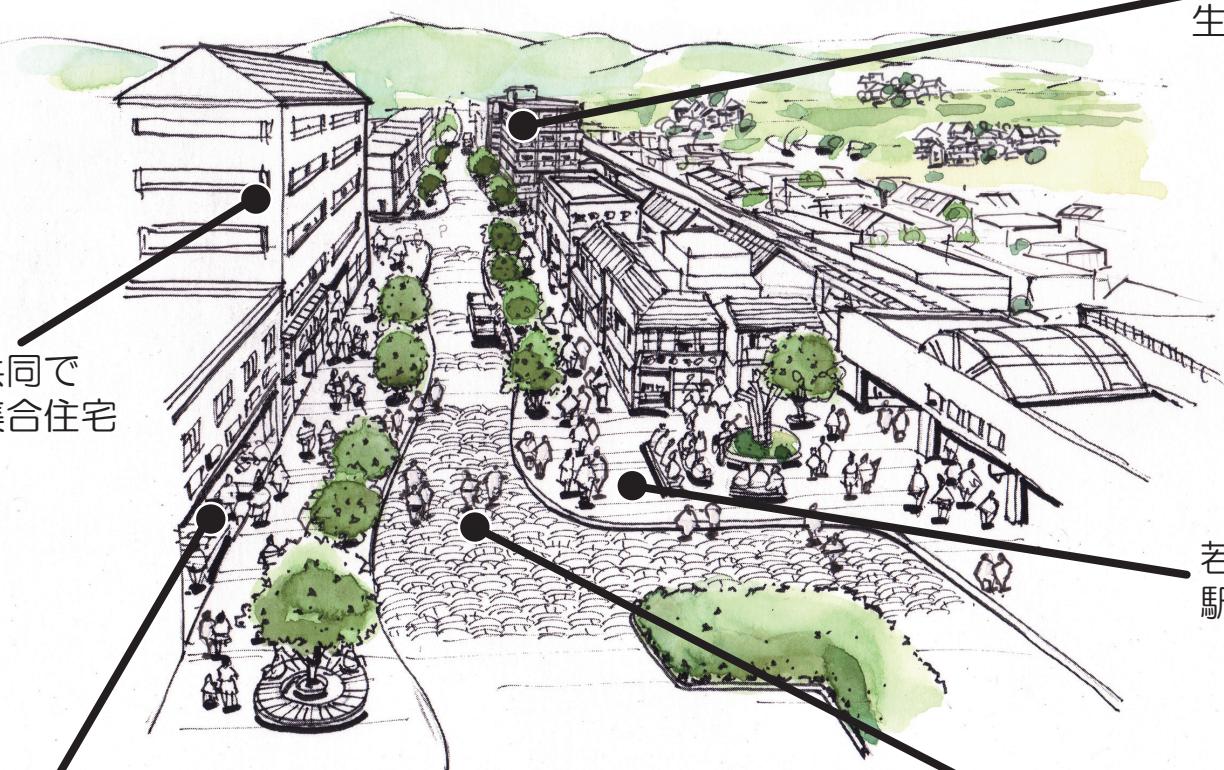
街に回遊性を与える
路地の店舗の連なり



空家・空き店舗を共同で
建替えた店舗付き集合住宅



歩いて買い物ができる
活気のある商店街



高齢の方が安心して
生活できる住宅

若い人も集まる
駅前の広場

車の通行が制限され
歩きやすいモール

<生活イメージ>

高齢者向け賃貸住宅に居住するGさん（68歳・女性）の場合

地元の郊外にある夫の生家にこれまで暮らしてきました。歳をとるにつれ家の管理が大変になってきました。街なかに、生活相談員の方が常駐する高齢者でも安心して暮らせる住宅ができたので、引っ越しすることにしました。

最近、高齢者をはじめとして街なかに人がまた集まりだしているよう、一時期シャッター通りだった商店街もにぎわうようになってきています。大きな病院はない



ものの、近くに診療所などの施設があるため、安心して暮らしています。

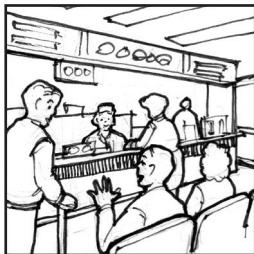
若い人もだんだん街に集まっているようです。駅前などで路上ライブがよく行われており、息子夫婦が帰省したときには孫とライブを楽しんでいます。



高齢者向け賃貸住宅での快適な暮らし



にぎわう商店街でお買い物



診療所も近く健康面でも安心



若い人も集まるようになってきた

街なかの店舗併用住宅に居住するHさん（52歳・男性）の場合

転勤でこの街にきました。社宅住まいでしたが、きれいな街みなみなどに愛着がわいてきました。そんなとき、東京の本社に戻れと言われましたが、ここで自分の能力を活かしたいと思い、会社を辞め、この街に居つくことにしました。

流通の仕事をしていたこともあり、地元の特産品のネット販売をしています。また、空家となっていた店舗付住宅を買い、地元の人々が集まれる喫茶店を開きました。



インターネットを活用して特産品を販売

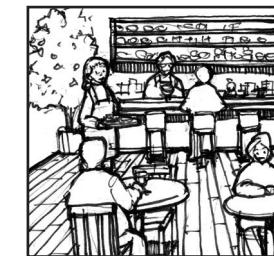


配食サービスを展開

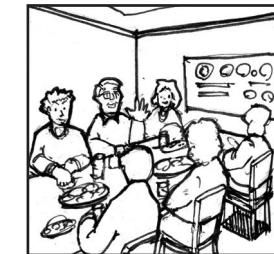


最近は、商店会の仲間と協力して、一人暮らしの高齢者の方に配食サービスをしたり、街の活性化を考える会議に参加したりと、忙しい日々を送っています。

息子もこの街に愛着を持ち始めたようです。地元の大学に通い、まちづくりの勉強をしており、この街のことを色々調べているようです。活性化を考える会議にも親子で参加しています。

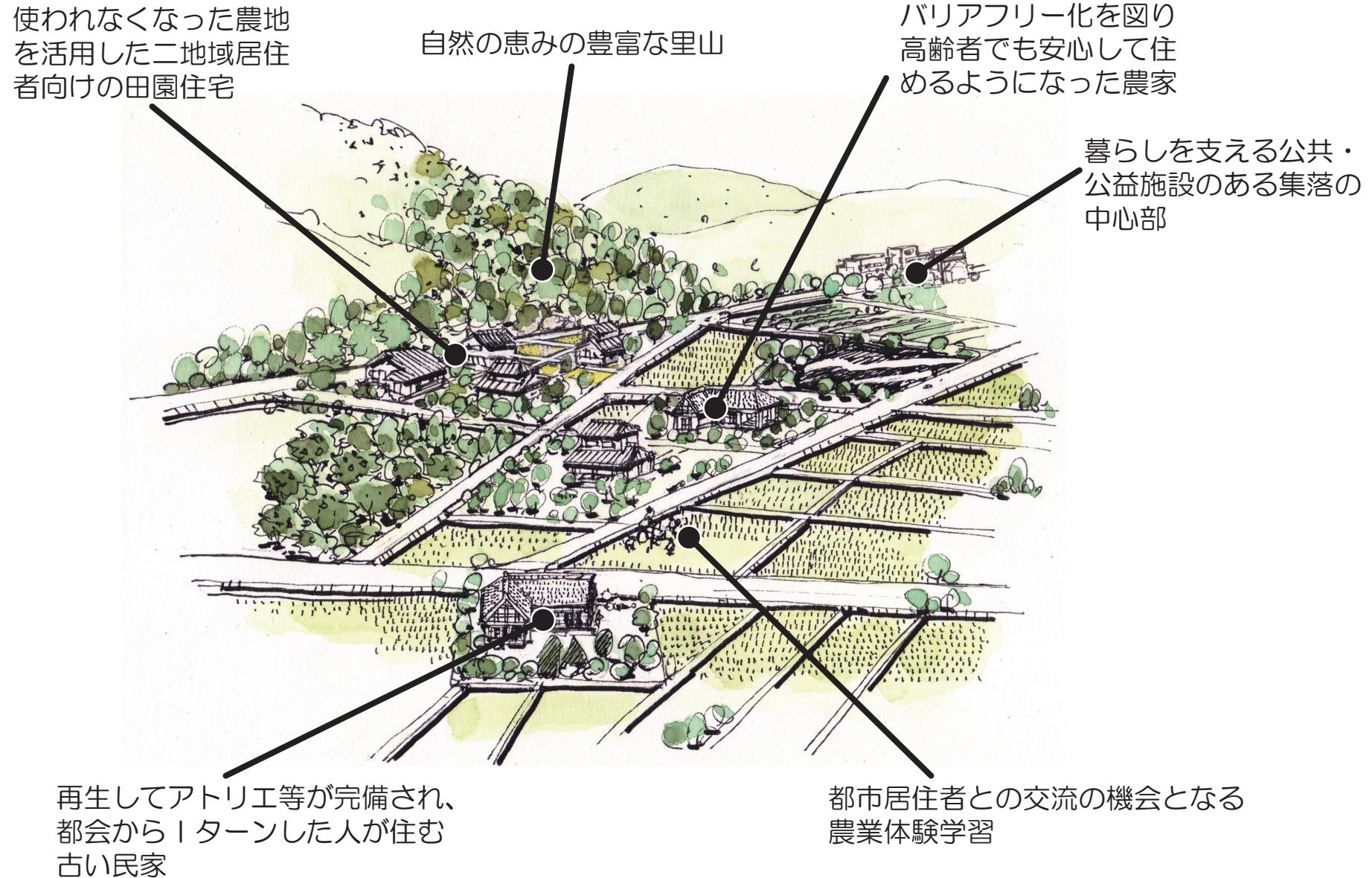


空き店舗を活用して喫茶店をオープン



街の活性化の会議にも参加

⑤地方都市 郊外・農山村 － 豊かな自然や田園環境を享受する生活 –



<生活イメージ>

昔から農山村に居住しているIさん（76歳・男性）の場合

息子は就職して都会に行ってしまいました。歳をとり、後継者もないなく、農業を続けていくのをやめようかと思っていました。

そんなとき、隣に都会から田舎暮らしを求めてきた若い家族が引っ越してきました。最初は、「何も知らない若造が」とも思っていましたが、農業を指導してくれと言ってたり、買い物を代わりにしてくれたりと、最近は仲良くなっています。これを契機

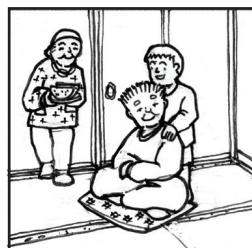


に、都会の子ども達を主な対象とした農業体験学習会を主催するなど、色々やることができてきました。

そういえば、最近は「葉っぱビジネス」にも手を出してあります。季節に合わせたきれいな葉っぱを集めて売ることは、ちょっとした小遣いになり、隣の子どもにお菓子を買ってあげたりしています。



新規居住者に農業指導



新しいコミュニティもしてきた



都会との交流も積極的に展開



新しいビジネスチャンスも生まれてきた

田舎の民家に居住するJさん（50歳・男性）の場合

もの書き業をやっている私は、都会の喧騒を避け、田舎暮らしを望んでいました。一方、妻にも仕事がありますし、また、子どもも私立の学校に通っているため、私以外は都会に住むことがよいと判断しました。

そこで、思い切って古い民家を買い、地元の大工さんの協力を得ながら手を入れて一人で住むことにしました。

静かな田舎では、仕事もはかど



ります。暇を見つければ、これまで趣味でやってきた陶芸や山菜採りなどを行い、家族に持って行ったりしています。

休日には妻も子どもを連れて、こちらに来ることがあります。家族で田舎のゆとりのある時間を満喫しています。妻も都会のストレスが消えていくようだと喜んでいます。



購入した古い民家を再生



近くの里山で山菜採り

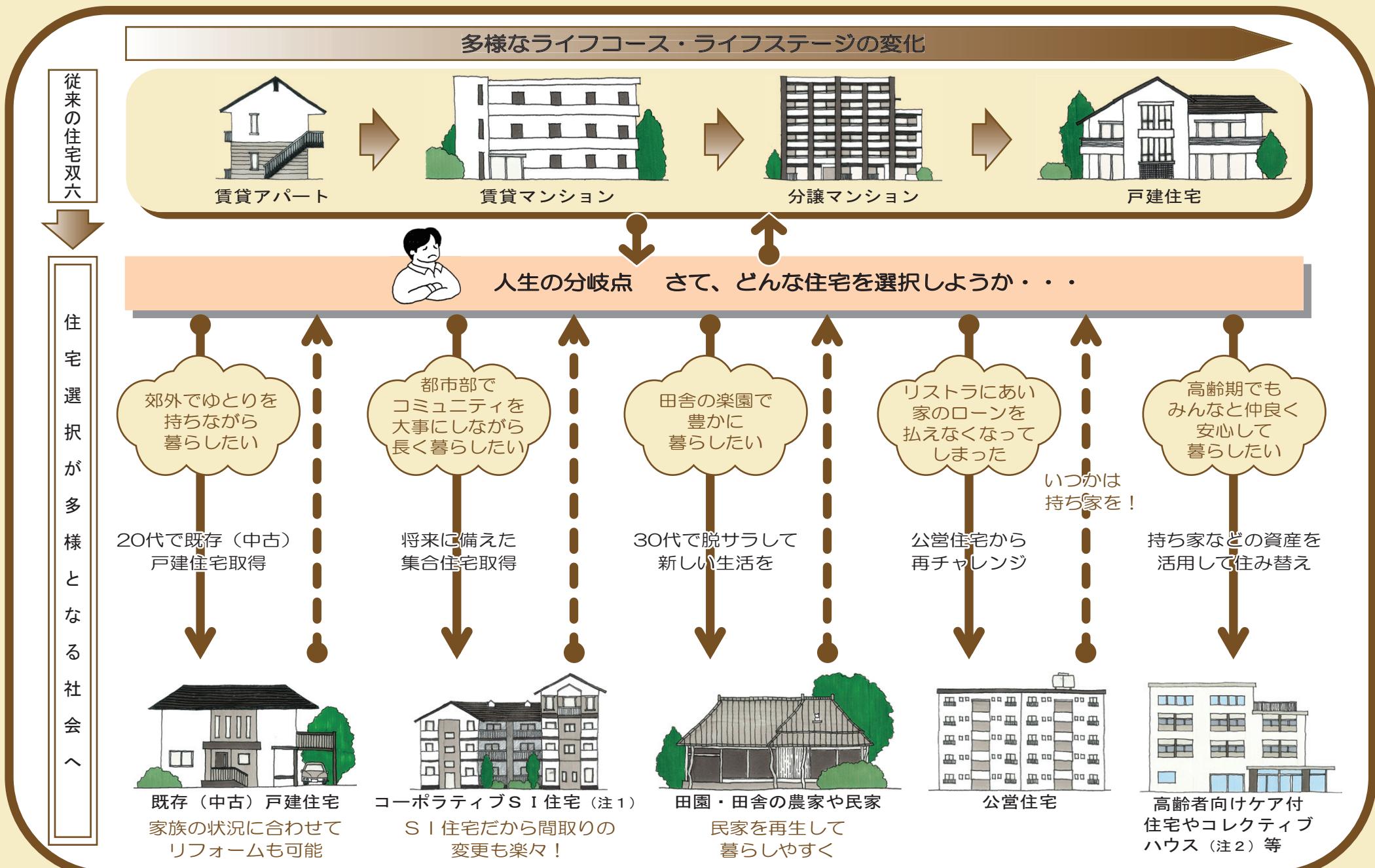


土間を利用した陶芸工房



夜は満点の星空が広がる

2. 多様なライフコースやライフステージの変化に応じた住み替え



(注1) S I住宅…スケルトンインフィル住宅。長期間の耐久性を有するスケルトン(躯体)部分と居住者の生活等に対応した可変性を有するインフィル(内装)部分を分離した集合住宅

(注2) コレクティブハウス…共用の台所や食堂、居間、ランドリー、ゲストルーム等のコモンルームやコモンハウスを持ち、食事など生活の一部を共同化する住まい方のための集合住宅

<多様化する住み替えのイメージ>

20代で既存（中古）戸建住宅取得

- ・都市圏郊外部のサラリーマン家庭で育つ。利便性も良く、大学にも実家から通う。
- ・大学卒業後、結婚。実家のすぐ近くに既存（中古）戸建住宅が売りに出ており、親の勧めと資金援助もあり、購入を決意。資産形成を考え、既存住宅の性能評価を受けた。
- ・設備は古かったが、お金がある程度たまたま段階で更新することとした。リフォーム履歴をしっかり残し、性能の向上をすぐ把握できるようにした。
- ・エネルギー効率の高い設備機器や、太陽光発電屋根材に変えることを決意。リフォーム費用はかかったが、光熱費の節約となり、環境への貢献もできた。
- ・子どもが独立後、子ども部屋を改造し、オーディオルームにリフォーム。休日、ゆっくり自分の時間を楽しむようになった。
- ・歳をとり、階段ののぼりおりがつらくなってきた。死亡時一括返済のローンでホームエレベーターの設置も考えたが、駅周辺にできた高齢者向けケア付住宅に夫婦で早めに住み替えることを決意。

将来に備えた集合住宅取得

- ・大学時代、独身時代、結婚当初は、都市圏郊外部でアパート・マンション等の賃貸暮らし。そろそろ持ち家が欲しくなってきた。
- ・仕事の関係上、交通利便性の高いところが良いが、戸建住宅の取得は困難。そんなとき、都市部においてコーポラティブ住宅をつくろうという会があることを知った。自分にあった間取りを実現できるため、参加することにした。
- ・計画段階から、入居希望者が集まり、みんなと仲良くなれた。共用施設や敷地内のオープンスペースもしっかりとろうということになり、集合住宅としては豊かな環境ができた。
- ・専有部も希望がない、ここで長く住もうと決意。入居者みんなでバーベキューをするなど、集合住宅でありながら、コミュニティが形成された。
- ・建物はS Iの考え方を取り入れていることもあり、子どもの成長に合わせて、間取りの変更も柔軟に行っている。

30代で脱サラして新しい生活を

- ・大学進学に伴い、田舎から上京して大学周辺の木造アパートに入居。
- ・バイトをすることで、余裕ができる、ワンルームマンションへ住み替えた。
- ・大学を卒業し、結婚した後も都心に通勤することとなり、駅から徒歩12分の2DKに住むことになった。
- ・子どもを持ちたいとは思いつつも、業界全体が不振となり、給料が伸びず、しばらくはD I N KS生活を決意。
- ・比較的家賃の安い都市再生機構の賃貸住宅への住み替えを行なながら、2人で10年間近くがんばって働き、貯金も大分貯まってきた。そんなとき、仕事の忙しさからか、妻がうつ病に。
- ・思い切って環境を変えようと決意。二人の退職金と貯金を活用して、南の島に民家を購入し移住。子どもも生まれ、現在は、夢だった焼酎（泡盛）バーを開いている。
- ・妻は、子育てのかたわら、近隣の農家の作業を手伝い、たまに収穫物の一部をもらってくるまで、地域の方々と仲良くなった。

公営住宅から再チャレンジ

- ・田舎から大学進学のために上京し、学生時代からベンチャービジネスを仲間と一緒にはじめるとなった。
- ・卒業の段階で、すでに会社は成長。追い風にのり、都心の高層マンションをローンで購入。
- ・順風満帆に思えたが、ふとしたことで、経営が不振となり、自己破産するハメに。
- ・リベンジを志し、ビジネスチャンスをうかがうために、都市圏から離れることはできない。しかし、民間賃貸住宅への入居も家賃面から困難。公営住宅へ応募した結果、再チャレンジ世帯向けの応募倍率優遇のおかげで郊外部の公営住宅に入居が決まった。
- ・以前の人脈をいかしながら、再び会社を立ち上げる。最初のうちは信頼回復に労力を費やしたが、徐々に軌道に乗り始める。
- ・ある程度のたくわえもできた。収入も確保されてきたので、都市部の民間賃貸住宅に住み替えを決意。近いうちにまた家を買えるだろう。



監修・問合せ先

国土交通省 住宅局 住宅政策課

〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関2-1-3 中央合同庁舎3号館2階
TEL : 03-5253-8111 FAX : 03-5253-1627