



「新たな住生活基本計画に向けた政策提案」

一般社団法人住宅生産団体連合会
副会長・政策委員長 市川晃

令和7年5月29日



1. 設 立

平成4年6月（平成24年11月に一般社団化）

2. 設立目的

住宅の生産供給に係る課題の解決を図るために、構造・工法の枠を超えて会員団体間の調整、住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する調査・研究を行い、住宅産業の経済的・社会的・技術的向上と健全な発展を図り、もって国民の住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与すること

3. 活動内容

- ① 住宅・住生活に関する様々な分野の調査研究
- ② 住宅政策に関する提言・施策要望
- ③ 国民への住宅・住生活関連情報の提供
- ④ 諸外国の住宅生産者団体との意見交換・情報交換
- ⑤ 災害復興支援 など

4. 会員団体

一般社団法人プレハブ建築協会
一般社団法人日本ツーバイフォー建築協会
一般財団法人住宅生産振興財団
一般社団法人全国住宅産業協会
一般社団法人日本木造住宅産業協会

一般社団法人リビングアメニティ協会
一般社団法人新都市ハウジング協会
一般社団法人輸入住宅産業協会
一般社団法人JBN・全国工務店協会



住宅生産団体連合会では、住生活基本計画の見直しにあたり、「2050年のあるべき姿」について、以下の項目を検討

1. 資産として住み継がれる良質な住宅ストック形成

- (1) 長期優良住宅と性能評価住宅の普及促進と住宅の資産的価値の向上
- (2) 災害対応に資する住宅ストックの整備・活用

2. ライフスタイル・ライフステージ等に応じた良質な住宅を選択できる社会の実現

- (1) 円滑な住宅取得等に資する取引環境の整備
- (2) 循環利用を促進する良質なストック整備とニーズに応じた住宅を選択できる仕組みの構築

3. 更なるカーボンニュートラルの推進による持続可能な社会の実現

- (1) 省エネ住宅の普及促進による持続可能な社会の実現
- (2) 住宅における省CO2対策の拡充強化（ライフサイクルを通じたCO2排出量の削減）
- (3) 住宅への木材使用の拡大を通じた森林資源の循環利用の推進

4. 住宅産業の魅力向上と生産性改革による経済成長の実現

- (1) 担い手減少を補う生産能力の確保と住宅産業の魅力向上に資する環境整備の促進
- (2) 海外への事業展開とそれを支える環境整備

5. 国民の住宅リテラシーの向上

- (1) 住宅リテラシー向上による豊かな住生活の実現



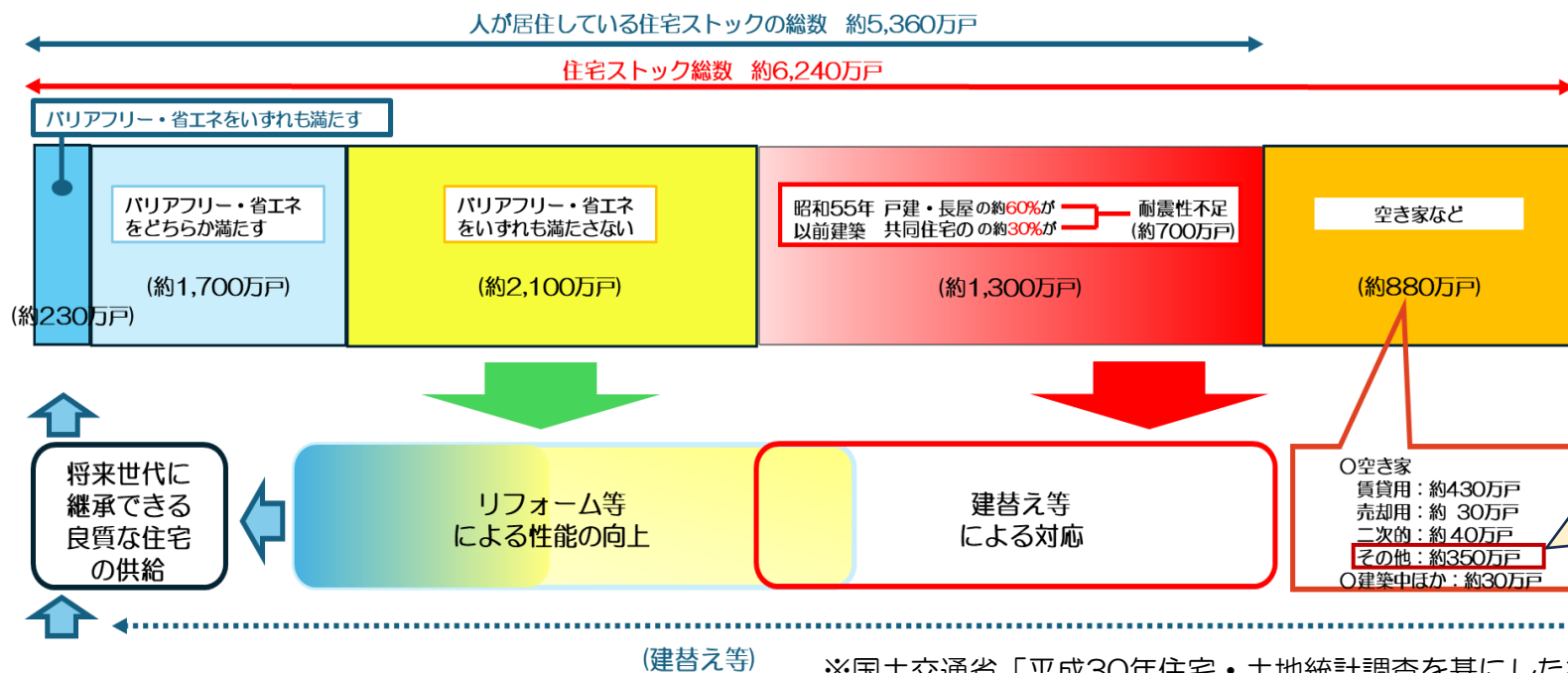
1. 資産として住み継がれる良質な住宅ストック形成

P4

～（１）長期優良住宅と性能評価住宅の普及促進と住宅の資産的価値の向上～

（現状）

- ◆ 住宅ストックの状況は、耐震や省エネの性能を十分に満たさないものが多数を占め、また空き家の増加が指摘されているが、立地や性能面から活用不可能なものも多数存在しており、居住者の安全確保や地球環境改善の観点から問題がある
- ◆ 長期優良住宅は漸増傾向にあるものの、空き家を除くストック全体に占める割合は３％程度



令和元年の国土交通省「空き家所有者実態調査」等の分析では、賃貸用や売却用でない「使用目的のない空き家」約350万戸のうち、駅近（1km以内）の立地で耐震性があり腐朽破損のないものは、約50万戸（14％）程度であり、活用できる空き家は限られていることが示されている

※国土交通省「平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計」

表1 住生活基本計画（全国計画）における成果指標の現状と見通し

成果指標		目標値（2030年）	策定時（2019年）	実績値（2023年）
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		50%	15%	14%
認定長期優良住宅のストック数	戸数	250万戸	113万戸	159万戸
	人が居住している住宅総ストック数約5,360万戸に占める割合	4.7%	2.1%	3.0%



1. 資産として住み継がれる良質な住宅ストック形成

P5

～（１）長期優良住宅と性能評価住宅の普及促進と住宅の資産的価値の向上～

- ◆守るべきものは住む人の命と財産であり、その為に増やすべきものは“**良質な住宅ストック**”である
- ◆良質な住宅ストックを形成していくためには“**良質な住宅への建替え・更新**”と“**性能向上に資するリフォーム**”を車の両輪として進める必要がある
- ◆性能向上リフォームについては、“**全体的なリフォーム**”に加え、居住者の住まい方の実態に応じた“**部分的なリフォームの普及**”も必要である

提案１－１ 長期優良住宅及び性能評価住宅の普及促進

① 長期優良住宅制度及び性能評価制度の普及と社会状況に応じた機動的な見直し

- ・長期優良住宅と住宅性能評価との基準の統一と社会状況の変化に応じた性能項目の追加や認定基準の見直し
- ・耐震等級３の戸建住宅ストックの整備の促進（戸建住宅については将来的に等級３の最低基準化や上位等級設定も視野に）
- ・構造関係規定の審査省略制度を廃止する等、構造に係る建築規制の強化、合理化

② 良質な住宅ストック整備に対するメリハリのある支援とその充実強化

- ・性能に応じたメリハリのある税制優遇や補助制度 等



1. 資産として住み継がれる良質な住宅ストック形成

P6

～（１）長期優良住宅と性能評価住宅の普及促進と住宅の資産的価値の向上～

（現状）

- ◆ 建設時、建築確認や性能評価が行われるが、供用開始後に性能等を適切に維持する仕組みがない
- ◆ 既存住宅を取得又は賃貸住宅に入居する際に、その時点における当該住宅の性能（耐震性、省CO2性、劣化対策等の目視ではわからない性能）を知ることができない
- ◆ 既存住宅の査定が、その性能や維持保全状態を的確に反映した合理的な方法で行われていない

提案１－２ 住宅検査登録制度(住宅版車検制度)及び性能を的確に反映した査定方法の確立

① 住宅検査登録制度(住宅版車検制度)

- ・メンテナンスプログラムに則った維持管理の継続を担保する仕組みの構築
- ・定期的なインスペクションの実施
- ・定められた機関への記録の登録と蓄積（メンテナンス・リフォーム履歴、インスペクション履歴 等）

② 住宅の性能を的確に反映した査定方法の整備・普及

- ・住宅の売買時、賃貸時における住宅性能表示の義務化（外見から分からない性能情報の表示 等）
- ・住宅性能の維持保全状況を的確に反映した査定方法の整備・普及による所有不動産の資産価値の向上

～（２）災害対応に資する住宅ストックの活用、整備～

（現状）

- ◆ 近年、自然災害やインフラ老朽化等による被害が多数発生
- ◆ 災害発生後の住まい確保(応急仮設住宅等)に想定以上の時間とコストを要し、被災者の避難所生活が長期化

提案１－３ 災害リスクの高いエリアでの安全性向上の推進

提案１－４ 利活用可能な空き家の積極活用、及び、活用見込みのない空き家の計画的な除却促進



2. ライフスタイル・ライフステージ 等に応じた良質な住宅を選択できる社会の実現

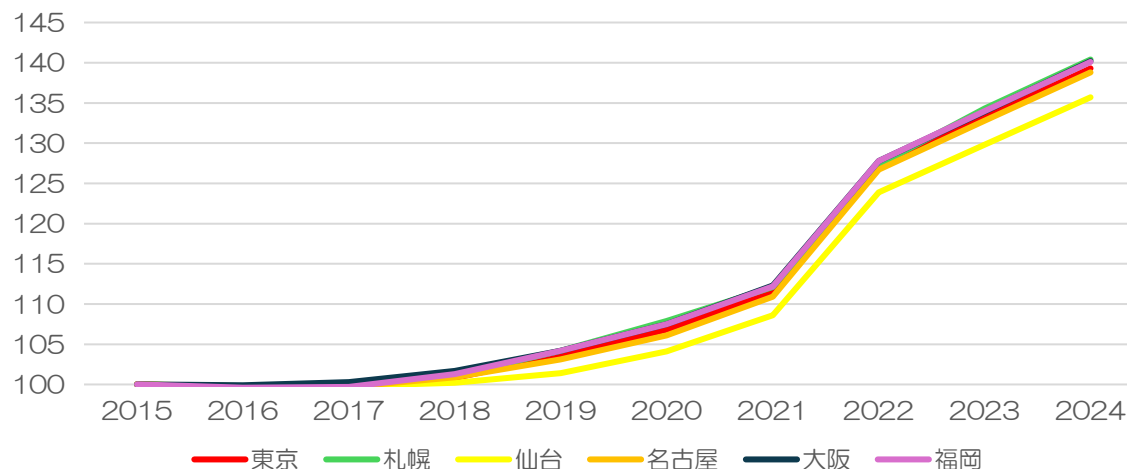
P7

～（１）円滑な住宅取得等に資する取引環境の整備～

（現状）

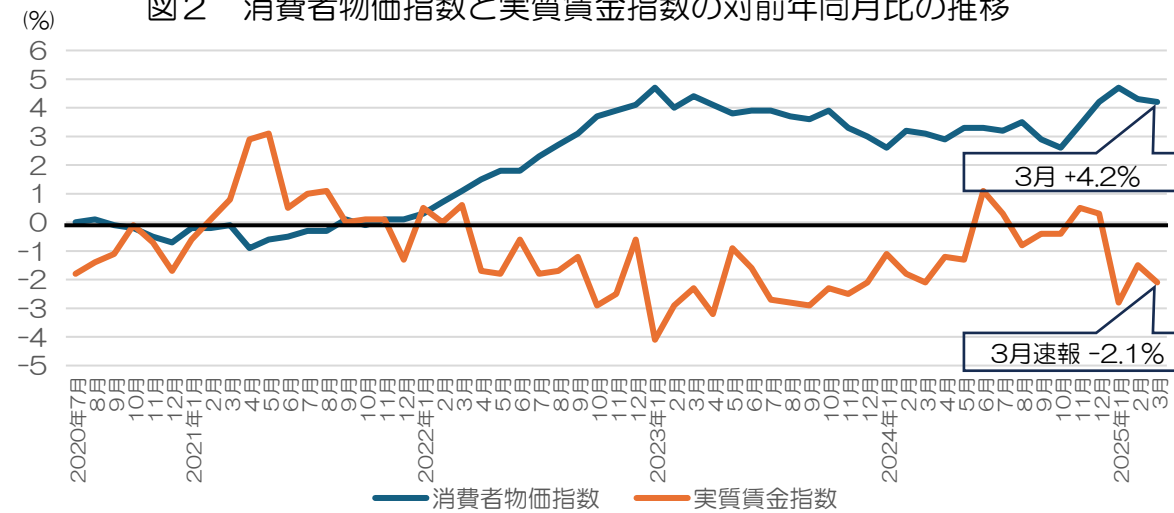
- ◆ 資材高騰や金利上昇、消費増税など様々な要因により住宅取得環境が悪化する一方で、建物の高性能化も求められており、国民が必要な時に住宅を取得できるよう、安定的な住宅取得環境の整備が必要

図1 建設物価 建築費指数 住宅（年平均） 2015年を100とした指数



出典：一般財団法人建設物価調査会 建設物価 建築費指数

図2 消費者物価指数と実質賃金指数の対前年同月比の推移



※ 消費者物価指数：持家の帰属家賃を除く総合（総務省）
※ 実質賃金指数：毎月勤労統計調査（厚生労働省）

提案2-1 円滑な住宅取得等に資する取引環境の整備

① 景気悪化や資材高騰等を背景とした住宅需給ギャップの迅速な解消

- ・住宅ローン減税等支援制度の機動的な拡充

② 住宅取得に係る初期の税負担の軽減

- ・住宅に係る消費税への軽減税率の導入等や住宅取得資金の積立に対する支援制度の創設

③ 国民の人生設計に応じた多様な金融商品の展開

- ・残価設定やリバースモーゲージ等、消費者の人生設計に応じた多様なローン商品、スムーズな住み継ぎが可能となる消費者のライフステージを考慮した幅広いローン商品の展開



2. ライフスタイル・ライフステージ 等に応じた良質な住宅を選択できる社会の実現

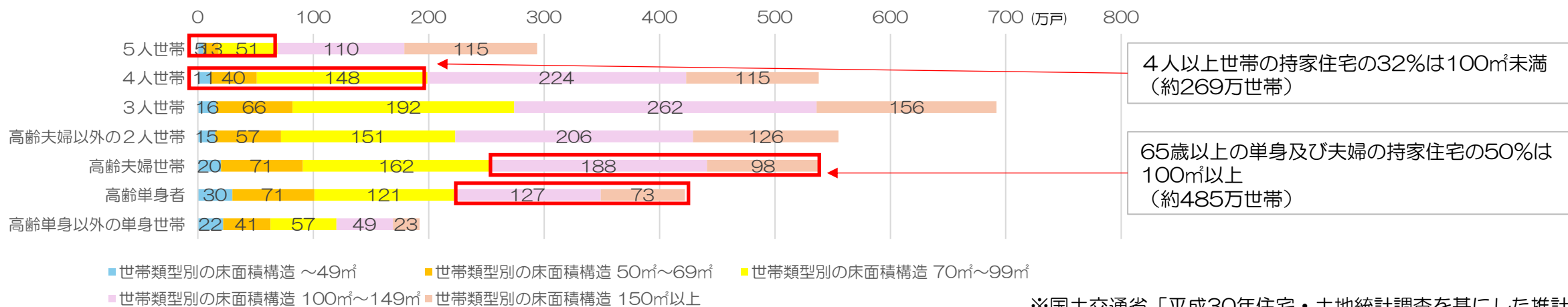
P8

～（２）循環利用を促進する良質なストック整備とニーズに応じた住宅を選択できる仕組みの構築～

（現状）

- ◆ 子育て世帯や高齢者世帯を始めとして、多様なライフスタイル・ライフステージに応じた住まいの選択ができる社会に向けて、良質なストック整備やニーズに応じた住宅を選択できる仕組みが必要
- ◆ 高齢者世帯の急増が見込まれる大都市部において、高齢者向け住宅の需要拡大が予想される中、早めの住替えに対応した夫婦世帯向けの40㎡を超える面積のサービス付き高齢者向け住宅は、僅か4.1%にとどまっている

図3 世帯類型別の床面積構造



提案2ー2 循環利用を促進する良質なストック整備とニーズに応じた住宅を選択できる仕組みの構築

- ・長期優良住宅及び性能評価住宅の普及を図り、誰でもアクセスできニーズに合った条件の住宅を選択できる仕組みの構築により、様々な世帯による住宅の循環利用を促進
- ・高齢者が住みやすい良質な賃貸住宅の整備を進め、必要なサービスを受け暮らせる環境を整備するとともに、サービス付き高齢者向け住宅については、高齢夫婦世帯にゆとりある広さの住宅が供給可能な柔軟な仕組みが必要

提案2ー3 大規模な団地の再生による子育て世帯に配慮した住環境の整備

- ・大規模団地内における建築可能建物の規制緩和と、未利用地を積極活用した団地再生を促進



3. 更なるカーボンニュートラルの推進による持続可能な社会の実現

P9

～（１）省エネ住宅の普及促進による持続可能な社会の実現～

（現状）

- ◆ 2050年カーボンニュートラルに向け、ストック平均でZEH水準を目指すとなっているが、新築住宅のZEH水準適合は約4割、ストック全体で省エネ基準適合は約2割に留まる

図4 住宅分野のカーボンニュートラルに向けたイメージ

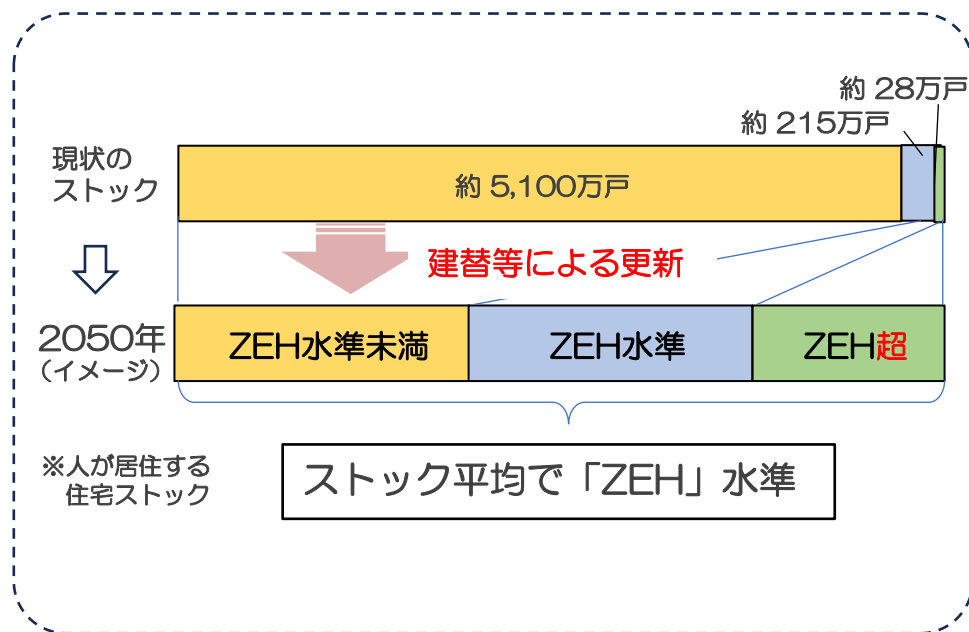
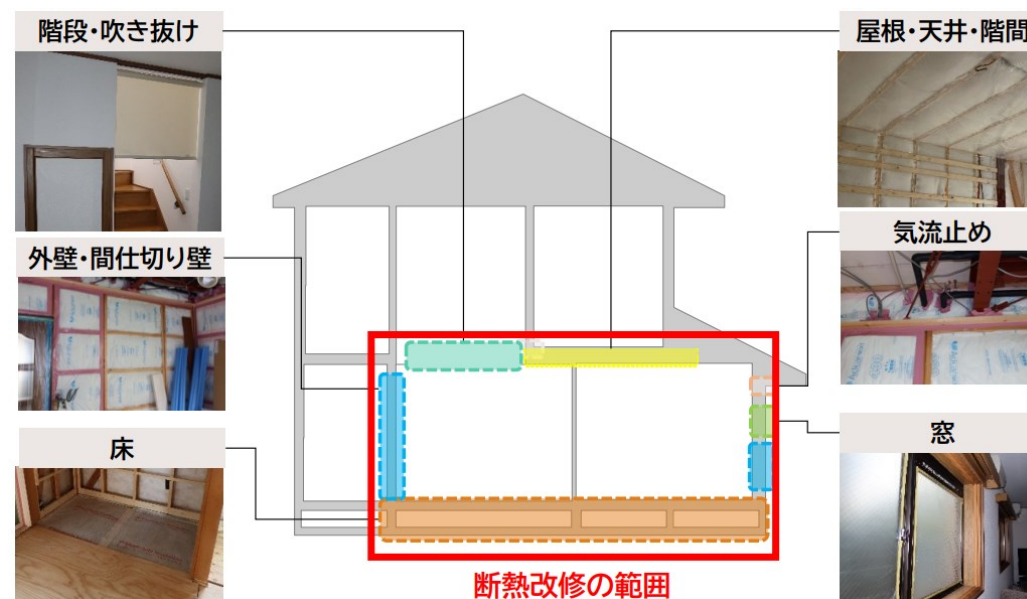


図5 「部分的な断熱改修」のイメージ

例）1階の一部分（滞在時間の長いLDK等）の断熱改修



※国土交通省「部分断熱改修の消費者向けパンフレット」

提案3-1 省エネ住宅の普及促進による持続可能な社会の実現

- ① 新築住宅：ZEH水準を超える住宅の整備、既存住宅：ZEH化、断熱改修(全体/部分的)の推進
 - ・「部分的な断熱改修」に係る評価基準・算定方法の整備
- ② 省エネ性能や断熱性能が環境、経済、健康に与える影響の効果（Well-Being）を啓発・普及



3. 更なるカーボンニュートラルの推進による持続可能な社会の実現

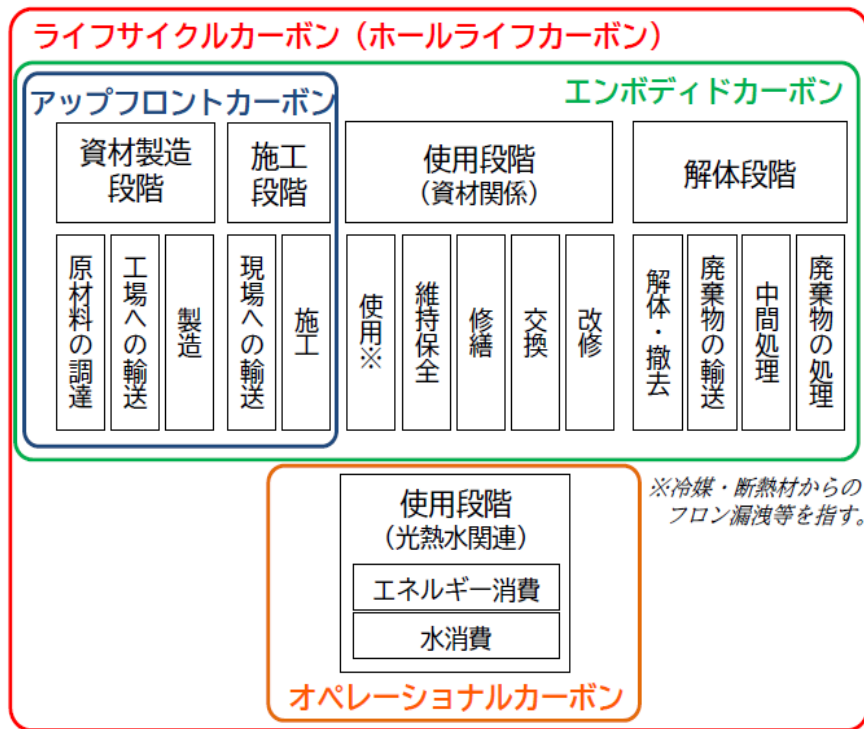
P10

～（２）住宅における省CO2対策の拡充強化（ライフサイクルを通じたCO2排出量の削減）～

（現状）

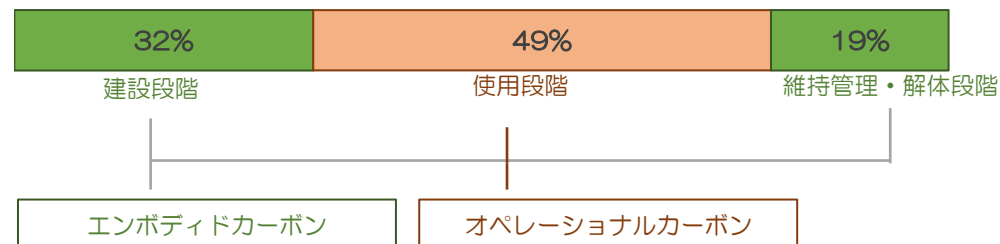
◆ CO2排出量の半分を占める建設段階、維持管理・解体段階における削減対策を進めることが必要

図6 ライフサイクルカーボンの範囲



※ 国土交通省資料

図7 ライフサイクルカーボンの構成



※ Net-Zero Buildings (WBCSD, 2021)

図8 ZEH と ライフサイクルカーボンマイナス(LCCM)住宅 の違い

ZEH：住んでいる間のエネルギー収支を0以下に



LCCM住宅：住まいの生涯でCO2排出を0以下に

提案3-2 住宅における省CO2対策の拡充強化（ライフサイクルを通じたCO2排出量の削減）

① ライフサイクルカーボンを考慮した住宅の整備

・住宅向けの算定ツール、評価制度等の整備によるライフサイクルカーボン全体の見える化を推進

② ライフサイクルカーボンマイナス（LCCM）住宅の整備や、建設資材・設備機器等の開発への支援

③ 資源循環や廃棄物の最小化等、サプライヤーとの協働によるサーキュラーエコノミーの推進



3. 更なるカーボンニュートラルの推進による持続可能な社会の実現

P11

～（３）住宅への木材使用の拡大を通じた森林資源の循環利用の推進～

（現状）

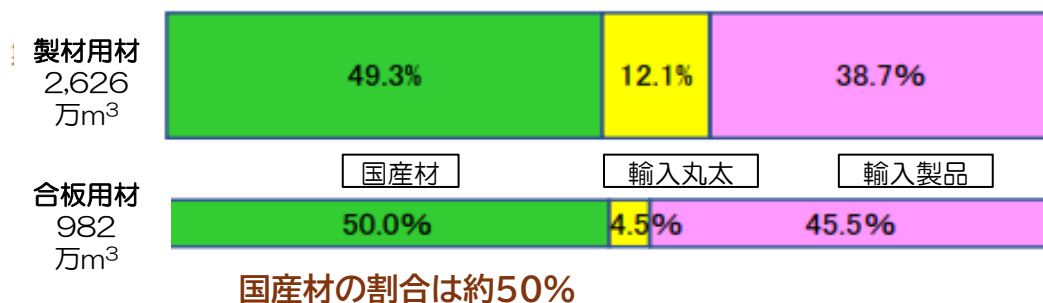
◆ 主要なCO₂吸収源である国内人工林において、持続可能な森林資源の循環利用が実現していない

■ 木材利用の推進

地球温暖化対策計画（令和7年2月閣議決定）

- ・ 木造住宅における横架材など国産材比率の低い分野での国産材の利用や、都市等における非住宅・中高層建築物等の木造化・木質化を促進する。
- ・ 木材利用による建築物のライフサイクル全体での排出削減と炭素貯蔵の効果に関する理解の醸成等を促進する。

図9 木材需給の構成（令和4年 製材用・合板用） ※いずれも丸太換算値



※ 林野庁資料

図10 森林資源の循環利用のイメージ



※ 林野庁資料

提案3-3 住宅への木材使用の拡大を通じた森林資源の循環利用の推進

① 国産木材の安定した供給体制の構築、住宅・建築物分野における木材利用の推進

- ・ クリーンウッド法に基づく合法伐採木材等の安定供給や利用拡大
- ・ 木材利用拡大に向けた建築基準の更なる合理化やJAS材の安定供給と利用促進
- ・ 内装材等における木材活用による健康面等と与える効果（Well-Being）を啓発・普及

② 国内山林の認証取得や、上記①の施策等を通じた持続可能な森林資源の循環利用の実現



4. 住宅産業の魅力向上と生産性改革による経済成長の実現

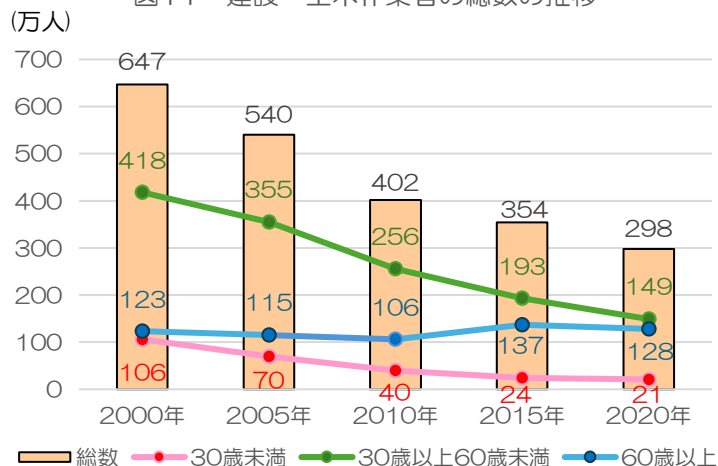
P12

～（１）担い手減少を補う生産能力の確保と住宅産業の魅力向上に資する環境整備の促進～

（現状）

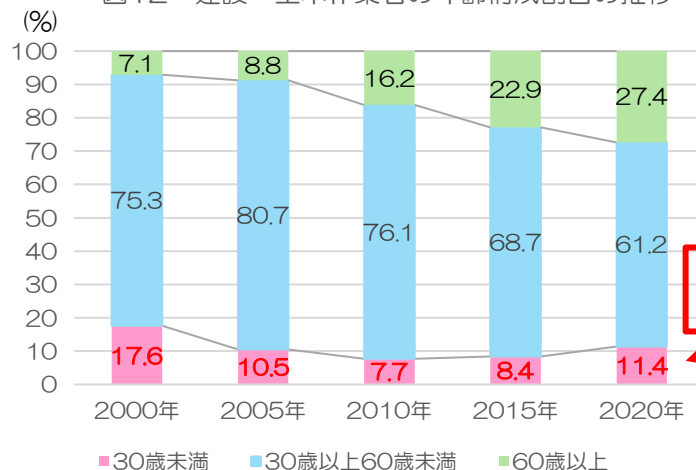
- ◆ 建設業は、若者にとっての就労先としての魅力に乏しいとされる中、プレハブ化やプレカット化、ICTの活用等により、現場省力化や女性活躍に向けた環境整備が進められているが、更なる環境整備が必要
- ◆ 技能五輪（全国大会、国際大会）において日本の技能技術が高く評価され、建築技能者に対する技術向上のインセンティブとなり、建築技能者へのリスペクトを醸成するとともに、その認知度を高めていくことが重要

図11 建設・土木作業者の総数の推移



※総務省統計局「国勢調査」

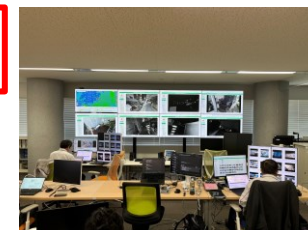
図12 建設・土木作業者の年齢構成割合の推移



※総務省統計局「国勢調査」



建設現場の女性活躍（AI画像）



遠隔監視による現場管理
（画像提供：大和ハウス工業株式会社）



提案4—1 住宅産業の生産性の向上

- ・ICT技術を活用した施工管理・遠隔監督・遠隔操作技術の普及を踏まえた専任技術者配置要件等の一層の合理化
- ・DXやICT活用による生産性の向上と労務環境改善
- ・施工支援ロボットや遠隔操作による現場作業の削減、現場DX化に伴う業務難易度に応じた技術オペレーター・開発者等の育成 等

提案4—2 住宅生産の担い手確保（労働環境・処遇の改善と育成環境の整備）

- ・性別年齢、国籍に関わらず建設技能者として働ける環境整備
- ・職業訓練校等育成プログラムの強化
- ・技能五輪（全国大会、国際大会）の認知度向上等を通じたモノづくりの魅力発信や、建設技能者をリスペクトする社会の醸成



4. 住宅産業の魅力向上と生産性改革による経済成長の実現

P13

～（２）海外への事業展開とそれを支える環境整備～

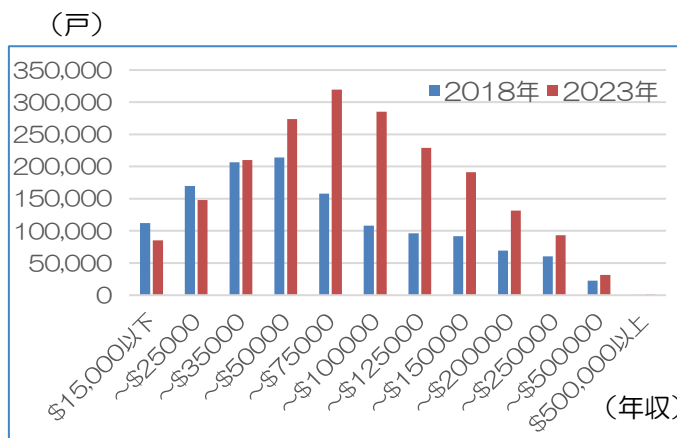
（現状）

- ◆ 諸外国における住宅不足や労働力不足に対し、日本企業を通じた積極的な住宅供給や技術の提供が期待されている

【世界の住宅不足】

- 米国、豪州をはじめ多くの国で、適切な負担で取得できる住宅不足が深刻な課題となっている。
- G7やOECD等の国際会議の場でも住宅確保が大きな議論のテーマとなっている。

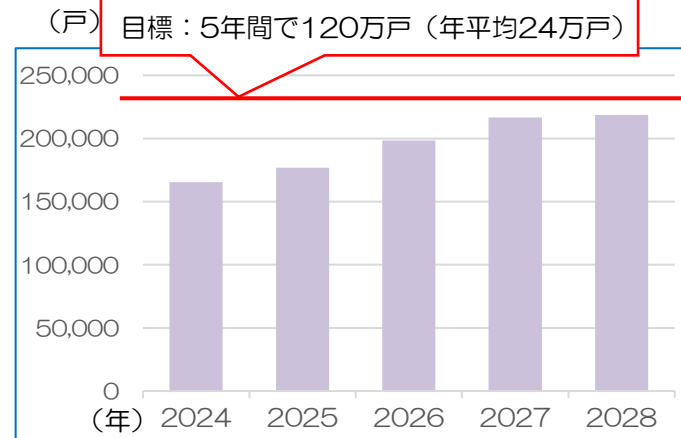
図13 米国：収入別住宅不足数



米国では、近年、収入に見合う住宅不足が深刻化。

出典：国土交通省住宅局総務課国際室資料

図14 豪州：年間目標住宅数と建設見通し



オーストラリア政府は住宅不足に対応するため、5年で120万戸の住宅供給目標を設定しているが、豪州住宅団体は目標到達は困難との見通し。

出典：国土交通省住宅局総務課国際室資料

提案4-3 海外への事業展開とそれを支える環境整備

① 海外市場への日本の技術、品質、サービスの輸出

- ・ 工期短縮と品質の安定に資する工業化（プレハブ化、プレカット化）技術、木造技術、耐震・制震・免震技術の普及

② 充実したアフターサービスなどのビジネスモデルの展開

③ 海外で事業展開しやすい環境整備

- ・ 性能評価や認定認証制度、各種規格等、国際間の相互認証の推進、国産建築資材のISO準拠化の促進 等



5. 国民の住宅のリテラシーの向上

P14

～（１）住宅リテラシーの向上による豊かな住生活の実現～

（現状）

- ◆ 良質な住宅の選択、正しい金融商品の選択、適切な維持管理等が、居住者の安全・快適性の確保や資産価値の向上につながるだけでなく、地球環境保全等の社会課題の解決にも貢献するが、国民が住宅リテラシーを向上させる機会が十分に整備されていない

平成20年3月に国土交通省は、子供達が普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養う住教育の場を整えていくことが大切であると考え「**住教育ガイドライン**」を完成し、学校教育の現場で教科等を横断して取り組むことの出来る多くの授業のヒントや教材に活用できる関連情報のリストを掲載している

平成元年に国土交通省は、「国民の住意識の向上とゆとりのある住生活の実現」のために「住宅月間」を制定、住生活基本法の制定に伴い「**住生活月間**」となった。毎年10月に、関係機関・団体等が広報活動や各種イベントを行い、普及・啓発を図っている。「**住生活月間中央イベント**」の事務局を住団連が担い、住宅リテラシーに関わるイベント展示や関連行事を実施している

令和6年3月に国土交通省は、国民一人ひとりがより良い住まいの選択と判断する能力（住生活リテラシー）の向上を目的として、住まいや住まい方に関する必要な考慮事項や情報を広く発信していくため、官民が連携して意見交換を行う場として「**住生活リテラシー・プラットフォーム**」を設立している



提案5-1 住宅リテラシー向上による豊かな住生活の実現

- ① 初等中等教育における住宅リテラシーの向上に資する教育
- ② 国民の住宅リテラシー向上に資する情報取得機会の提供

- ・住宅の立地・性能（省エネ・断熱性・耐震性など）と暮らしの安全・快適・健康・地球環境（森林資源の循環利用など）の関係
- ・住宅の立地・性能（省エネ・断熱性・耐震性など）と維持管理状況と資産価値の関係
- ・住宅金融や税制の種類と特徴
- ・職業としてのものづくりの魅力 等



ご清聴ありがとうございました