

## 住生活基本計画見直しにおける議論の方向性の確認

令和7年5月29日  
住宅宅地分科会会長 大月敏雄

## 1. 住生活基本計画見直しに当たっての時代認識

- 戦後、一貫した人口及び世帯の増加の中、「住宅難の解消」に始まった住宅政策は、「量の確保」、「質の向上」の実現を目指して、住宅建設五箇年計画に基づき公営住宅等の直接供給及び民間住宅の供給促進等に取り組んできた。その後、民間住宅の性能向上等を目指した取り組みが本格化する中で、住生活基本計画に基づく市場の環境整備、誘導及び補完が住宅政策の役割となってきた。
- 2000年代に入り、人口が減少し始め少子化の流れが止め難くなる中、高齢者が増加する一方で生産年齢人口が大きく減少していく社会を迎えることとなった。更に、災害の激甚化・頻発化やカーボンニュートラル社会の実現等の社会的要請への対応も強く求められるようになり、これまでの住宅政策が前提としてきた与条件が大きく変化している。
- このような中で、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図り続けるためには、従来の枠組みにとらわれず、2050年といった将来を見据えつつ、これからの枠組みの構築に向けた議論を展開していくことが重要ではないか。

## 【ヒト】

- 国民の居住ニーズや価値観の多様化に伴い、これまでの「住宅そのものの性能や機能を一律に充実させる」政策をより一歩深め、「国民それぞれの暮らし・住まいのウェルビーイングを満たす＝国民それぞれの住生活を充実させる」政策を本格的に推進していくことが必要ではないか。
- 長寿命化に伴い人生100年時代を迎え、これまで以上に高齢期の住生活を支える枠組みの整備が重要ではないか。特に、高齢期に適した住宅への住み替え（取得を含む。）を容易にする方策や、高齢期の住宅金融の高度化などを政策に盛り込む必要があるのではないか。
- 共働き世帯の一般化など若者・子育て世帯の実態を踏まえ、子育てしやすい住宅・住宅地・住環境の形成を進めるとともに、持ち家でも借家でも多様な選択肢がある住宅市場を整備していくことが必

要ではないか。この際、柔軟な所有・利用形態による住まい方や多拠点居住を容易にする環境整備も重要ではないか。

- 高齢单身、若年単身の増加の中でも誰もが孤独・孤立に陥ることのないよう、民間賃貸住宅と公営住宅等の双方を柱とする住宅セーフティネットや、個人の住生活上の課題への「気づき」と「つなぎ」が確保された居住支援を充実させる必要があるのではないか。

## 【モノ】

- 新築住宅の質誘導の枠組みは、2000年の住宅品質法（性能表示）に始まり、長期優良住宅法、建築物省エネ法（省エネ基準の適合義務化）等により、四半世紀をかけて概ね整備されてきた。 今後は、社会的要請等を踏まえつつ、これらにおける新築の質に係る基準を改定・調整することが重要ではないか。
- 一方で、（新築・既存に関わらず）住宅の維持管理及び評価の枠組みについては未整備な状況であり、新築、リフォームなど住宅の一時点に着目した枠組み・施策となっている。 今後は、住宅の一時点ではなく時間軸を内包した、住宅の維持管理・評価・流通に係る施策体系の整備を政策立案の中心に据える必要があるのではないか。 この際、ハードだけでなく、住宅金融などのソフトと組み合わせた政策を考えていくことが重要ではないか。
- 高度経済成長期に個々に整備された住宅からなる一定の利便性のある住宅地において、今後、相続による空き家（戸建て・共同いずれも）が大量に発生する可能性が高いが、これらが若者・子育て世帯等にとって魅力のある選択肢となるための既成住宅地の再生（住宅の建替え・リフォーム、住環境・子育て施設の整備等）の枠組みは未整備な状況である。 今後、この整備を政策立案の中心としていく必要があるのではないか。
- 戦後から一貫して、全国における国民の住宅セーフティネットのストックとして機能してきた公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の多くは当初の役割を全うしてきたが、現在は老朽化に直面している。 今後はこれらの土地・建物の膨大な社会的資産を、地域ごとの住生活ニーズに即した形で柔軟に活用していくための政策が展開されることが重要ではないか。
- 戦後の住宅難の解消から始まる住宅政策の中で、標準的な世帯像を前提として世帯人数に応じた最低居住面積水準に満たない住宅の解消や、新築住宅水準の性能を前提として住宅ストック全体の質向上などを掲げて、住宅政策が進められてきた。 今後は、選択肢となる住宅の性能と利用価値の双方が見える化され、居住者が自らの価値観に照らした選択を行うことで、住宅が市場の中で様々な世帯・世代に継承されることが重要ではないか。 この際、災害危険性や生

活利便性などにも留意し、将来的に望ましい立地に居住が誘導されるようにすることが重要ではないか。

### 【プレイヤー】

- 21世紀を迎えるにあたり成長の原動力とされた規制改革、民間開放の流れの中、2006年策定の住生活基本計画も「市場重視の施策展開」を掲げ、主として民間事業者が住宅及び住生活サービスを供給し、行政がこれを促進する形で政策を実施してきた。
- 今後、生産年齢人口が大きく減少する中、建築大工などの生産現場の担い手や地域の住宅行政を担う職員等も大きく減少していくことは避け難い。従来からの住生活を支援するプレイヤーである国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者に加え、近年、居住支援、空き家活用など民間でありながら行政の補完機能や官民の橋渡し役として期待が高まるNPOや地域の団体、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆるリソースを総動員して、住生活の安定の確保及び向上の促進に取り組んでいく必要があるのではないか。
- 特に、地方公共団体においては地域ごとの住宅市場の正確な状況を把握し、関係他部局や多様な住生活支援プレイヤーとの連携の下、多様な住生活ニーズが多様な住宅のストックと流通によって満たされるような、当該地域にとって適切な住生活支援政策を独自に立案できるような体制づくりが必要ではないか。
- 戦後の住宅難の解消への対応に始まり、独立行政法人化を経てその役割を大きく変えてきた都市再生機構及び住宅金融支援機構についても、上記のようなこれからのヒトとモノの見通しを踏まえて、新たな役割を率先して担うことが期待されるのではないか。

## 2. 住生活基本計画見直しに当たって目指す姿

上記の時代認識の下、2050年までの社会変化の中でも引き続き住生活を支える住宅市場を形成し続けるため、これからの住生活政策は、以下の姿を目指して取り組んでいく必要があるのではないか。

### 【ヒト】

- 地域社会の中であらゆるライフステージにある世帯が「最低限の住生活」を確保できる仕組みが確立された姿を目指す。その際、手頃な選択肢の中で希望する住生活を営むことができる住宅市場であるように環境整備等を行うことで、「住宅市場におけるアフォーダビリティの確保」を目指す。
- 住宅セーフティネット（住宅確保要配慮者の居住の安定）の確保に

あたっては、民間賃貸住宅と公営住宅等の双方が柱となり、地域の住生活を支援する専門家が支える姿を目指す。その際、福祉行政と一体化するような強固な連携が必須である。

#### 【モノ】

- 既存住宅が取引市場を通じて多世代で住み継がれる住宅循環システムの構築を目指す。その際、継承に適した住宅が、専門家の支援を受けながら居住者自身によって適切に手入れされ、それが利用価値・資産価値として適切に評価されて流通することによって、ライフステージに応じた住み替えなどを底支えする。
- 既存住宅において居住者が住宅に再投資をし、その結果が適切に評価され、そのリターンが適切に得られる住宅市場に変革させることで、住宅資産を活かした高齢期の住生活の維持・充実を目指す。また、利用価値を失った住宅が適切に除却され、利用価値が評価される住宅ストックの割合が増していくことで、流動性のある健全な住宅市場の維持・発展を目指す。

#### 【プレイヤー】

- 2050年に向けた生産年齢人口減少等の中で、民間や行政のあらゆるプレイヤーたちが連携しながら住生活支援プレイヤーとして住宅市場を持続的かつ効率的に支える姿を目指す。その際、国が2050年に向けた方向性の共有を常に主導するとともに、地方公共団体が地域の住生活(住宅+居住環境)の姿や多様な関係者の連携のあり方を示すという新たな役割を担っていくことで、住生活に関わる限られた人材等の有効活用を目指す。また、災害への備えや災害発生時の対応への寄与も念頭に置く。