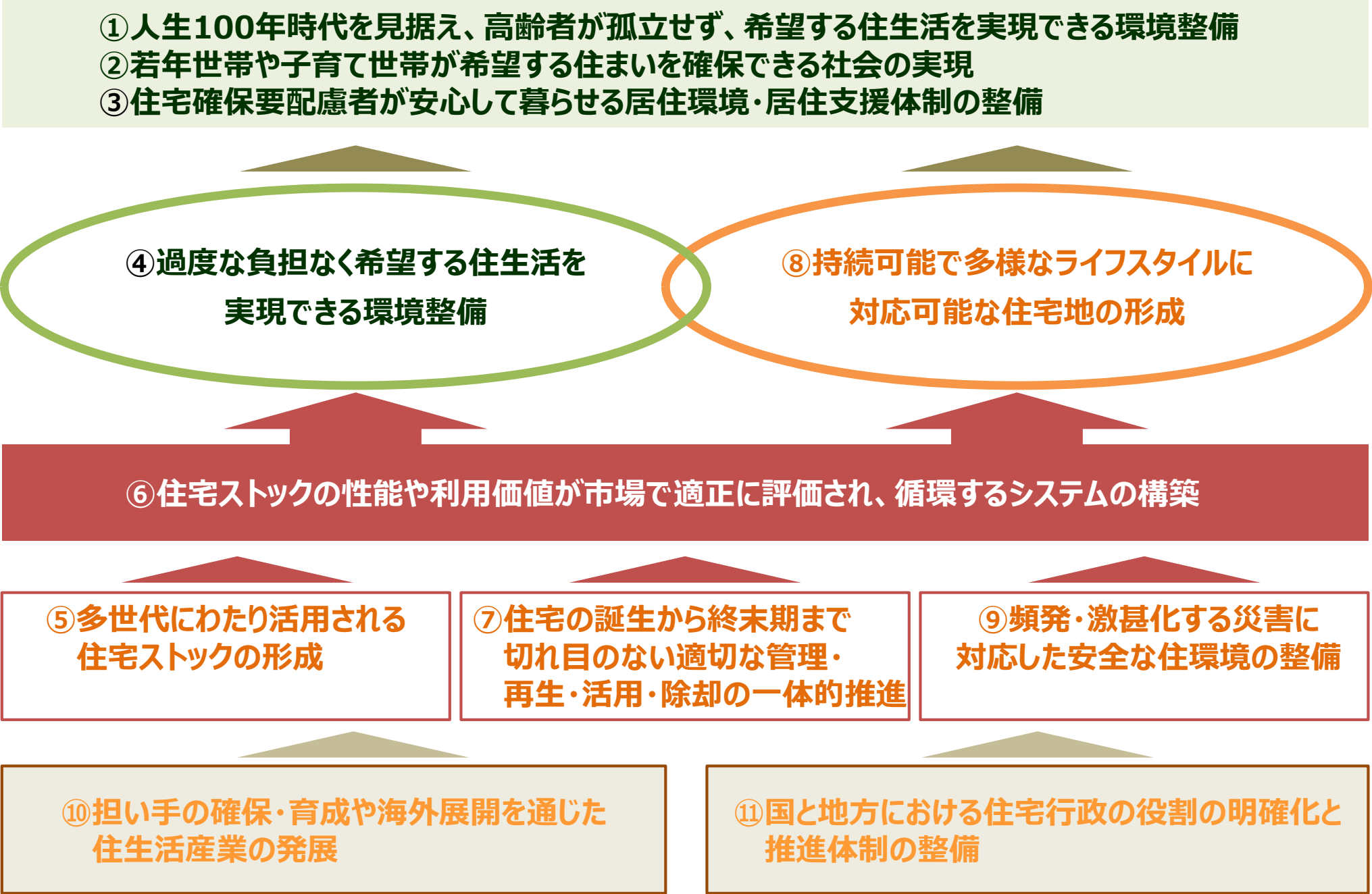


2050年に目指す住生活の姿



住宅宅地分科会 中間とりまとめ(案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

11の項目	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
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	▶高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実 ▶高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進	▶居住サポート住宅・SN住宅等の普及拡大 ▶高齢期の返済負担を軽減可能なローンの整備
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SN機能充実	▶居住サポート住宅・SN住宅等の普及拡大(再掲) ▶総合的・包括的な居住支援体制の整備
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	▶頭金支援、住宅ローンの充実 ▶既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲)
⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶更新、再生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の充実	▶質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶将来世代に継承する住宅ストックの明確化
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・収益価値を評価する市場へ転換	▶維持管理・流通の市場環境整備 ▶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期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・活用等への支援の充実 ▶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・住宅地の活用にもつた誘導と規律の確立 ▶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
⑩担い手の確保・育成や海外展開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 ▶2050CNに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ビジネスの策定、DX含む所有者支援サービスの充実 ▶ライフサイクルカーボ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 ▶地方の住宅行政の役割の再構築



2050年に目指す住生活の姿 ～持家が承継される市場環境の姿～

■住宅を求める者(需要側)

《アフォーダブルな住宅取得に対するニーズ》

～若年・子育て世帯、単身世帯による持家取得、高齢期に適した住替え～

住宅取得資金の安定確保

- ・頭金の積立支援
- ・賃料代わりの住宅ローン返済負担
- ・高齢期の住宅ローン返済負担の軽減

(住替えの場合)既存住宅の売却の円滑化

- ・買取再販の拡大
- ・残債が住替えの足かせにならない住宅ローン

■市場環境整備

市場の中でニーズに適う住宅を探索

既存住宅の状況把握

既存住宅の履歴・性能の見える化

性能・利用価値が評価される仕組みの構築

頭金・維持保全資金の積立てを支援する仕組みの構築

既存住宅の状況・必要な修繕等に関する情報提供

既存住宅の取引時の保証、負担感の軽減

性能が担保された
住宅を市場へ

性能向上リフォーム / DIYリフォーム

市場で利用価値の
マッチング

市場を通じてニーズに適う住宅を取得

■住宅を所有する者(供給側)

維持管理・性能向上リフォーム

- ・返済中の住宅ローンに係る維持管理に着目したインセンティブ
- ・維持保全資金の積立支援
- ・性能向上リフォームの支援

利用価値の顕在化

- ・専門家による利用方法の助言
- ・買取再販の拡大
- ・部分的な性能向上リフォームの支援
- ・利便性等を向上させるリフォームの支援

《住宅の維持管理や住宅の売却等に対するインセンティブ》

これからの新築住宅

質の高い住宅の供給と
多世代間での継承

- 質の高い住宅の供給加速化
- 頭金等の積立を支援する環境整備
- 質の高い住宅を多世代で負担する住宅ローンの充実等の環境整備
- 住宅の収益・利用価値に着目した住宅金融市場の整備

これからの既存住宅

官民投資により蓄積されてきた
住宅・住宅地の本格的な有効活用

- 相続住宅が市場を通じて次の世代に活用されるための環境整備
- 今後、空き家の大量発生が見込まれる都市近郊の既成住宅地の住環境向上
- 維持管理を支える・評価する仕組みの構築

個々のライフスタイルに
最適な居住環境の選択

広域的なコンパクト・
プラス・ネットワーク

【住宅活用のインセンティブ（現状）】

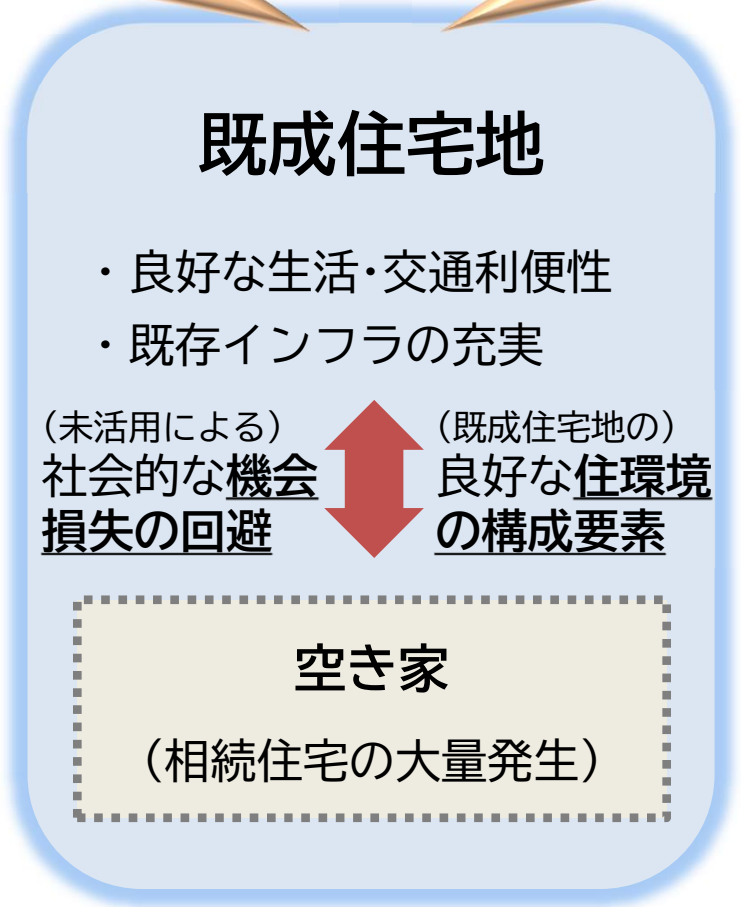
- 相続空き家(旧耐震)の3,000万円控除
- 住宅ローン減税(対取得者)
- 空き家活用の支援
- 買取再販
- 高性能住宅へ建替の支援

【外部不経済への対応(現状)】

- 特定空家等・管理不全空家等の住宅用地特例の解除

【空き家等の活用促進(予定)】

- 非居住住宅利活用促進税(京都市)



【持続可能な住宅地への誘導】

- 立地適正化計画に基づく都市機能・居住の誘導
- 災害ハザードエリアに係る情報提供、居住誘導
- 住宅の質・立地等を勘案した住宅ローンの充実

【地方拠点の活性化】

- 移住・二地域居住の推進にむけた環境整備

【生活・交通利便性の活用】

- 既成住宅地の再生
- 住宅団地の再生

住宅ストックの円滑な承継・活用を促す規律とインセンティブの確立

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会

