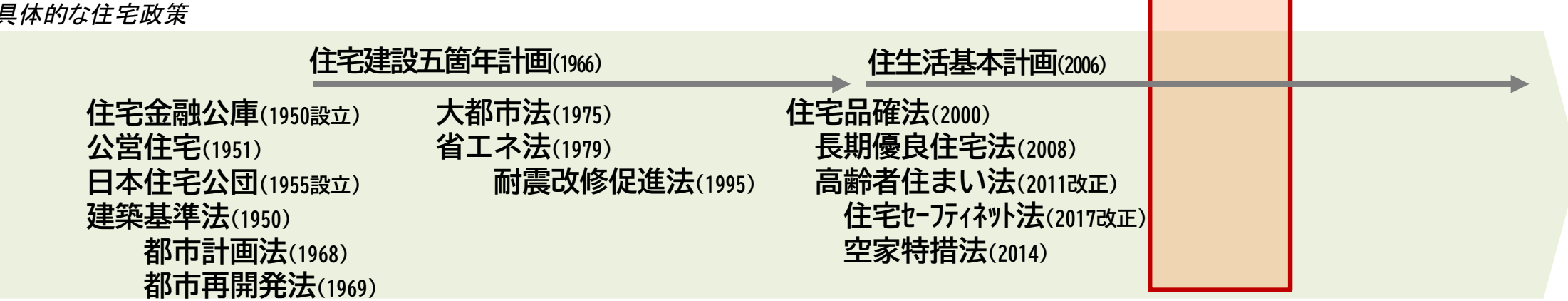
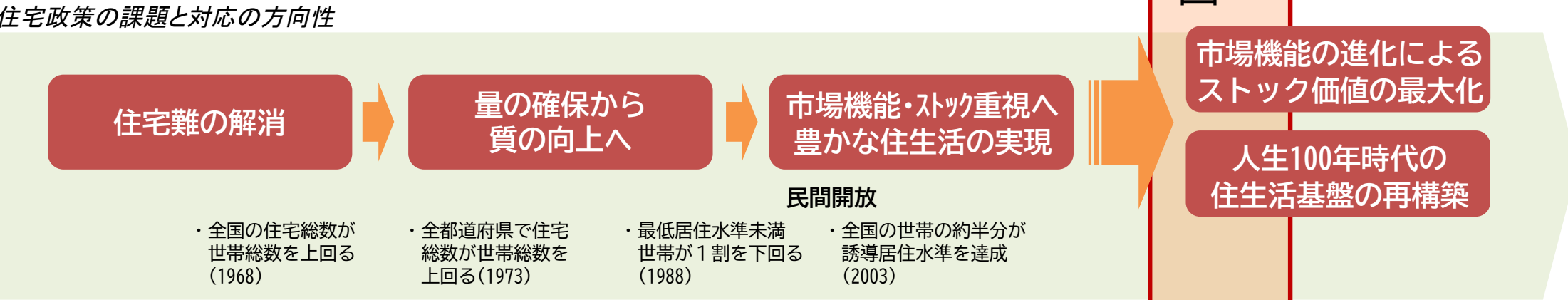
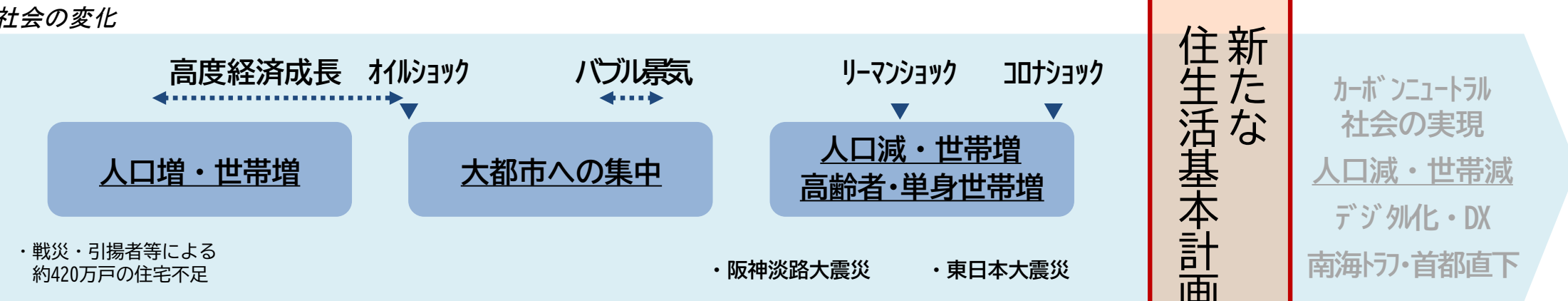


住生活基本計画(全国計画)(素案) 補足資料

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



住生活基本計画(素案) 第1 基本的な方針

(1) 住宅市場の前提となる社会経済情勢の変化に応じた住宅政策の方向性

<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
- ・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
- ・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必要性

住まいを支えるプレイヤー

- ・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
- ・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) 市場機能を前提とした主な取組方針

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

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
- ▶ 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

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

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

住生活基本計画(素案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

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
住まこころ	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	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期が孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大
	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「つながり」の居住支援の定着 ▶ 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	▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大(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	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金支援、住宅ローンの充実
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	▶ 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	▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及 ▶ 維持管理・流通の市場環境整備
	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	▶ 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れた規律と誘導の確立 ▶ 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
住まいを支えるプレイヤ	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	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、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

現行住生活基本計画の成果指標一覧①

目標	成果指標		策定時	実績値	目標値	次期計画
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	①	DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合	0%(令和2)	91%(令和6)	100%(令和7)	—
	②	地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	—(令和2)	58%(令和6)	5割(令和7)	継続
目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	③	耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	13%(平成30)	10%(令和5)	概ね解消(令和12)	継続
	④	危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率	【危険密集市街地の面積】 約2,220ha(令和2)	約1,347ha(令和6)	概ね解消(令和12)	継続
			【危険密集市街地の地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率】 約46%(令和2)	約100%(令和6)	100%(令和7)	—
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	⑤	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	約1割(平成30)	9.8%(令和5)	2割(令和12)	継続
	⑥	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	【公的賃貸住宅団地全体】 29%(令和元)	【公的賃貸住宅団地全体】 35%(令和6)	【公的賃貸住宅団地全体】 概ね4割(令和12)	継続 要件変更
			【UR団地の医療福祉拠点化】 128団地(令和元)	【UR団地の医療福祉拠点化】 264団地(令和6)	【UR団地の医療福祉拠点化】 250団地程度(令和12)	観測
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	⑦	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	17%(平成30)	19%(令和5)	25%(令和12)	継続
	⑧	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.5%(平成30)	3.0%(令和5)	4%(令和12)	継続 要件変更
	(再掲)	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				

現行住生活基本計画の成果指標一覧②

目標	成果指標		策定時	実績値	目標値	次期計画
目標5 住宅確保要配慮者が 安心して暮らせる セーフティネット機能の整備	⑨	居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	25%(令和2)	35%(令和6)	50%(令和12)	継続
目標6 脱炭素社会に向けた 住宅循環システムの構築と 良質な住宅ストックの形成	⑩	既存住宅流通及びリフォームの市場規模	12兆円(平成30)	12.3兆円(令和5)	14兆円(令和12)	継続 要件変更
	⑪	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	15%(令和元)	14%(令和5)	50%(令和12)	観測
	⑫	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	54%(平成30)	60%(令和5)	75%(令和12)	観測
	⑬	住宅ストックのエネルギー消費量の削減率(平成25年度比)	3%(平成30)	13%(令和5)	18%(令和12)	継続 指標変更
	⑭	認定長期優良住宅のストック数	113万戸(令和元)	174万戸(令和6)	約250万戸(令和12)	継続 要件変更
目標7 空き家の状況に応じた適切な 管理・除却・利活用の 一体的推進	⑮	市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	9万物件 (平成27年5月～ 令和2年3月)	8万物件(令和3～5)	20万物件(令和3～12)	観測
	⑯	居住目的のない空き家数	349万戸(平成30)	386万戸(令和5)	400万戸程度に抑える (令和12)	重要観測
目標8 居住者の利便性や豊かさを 向上させる住生活産業の発展	(再掲)	既存住宅流通及びリフォームの市場規模				

成果指標、重要観測指標

○成果指標

- ・目標の全国的な達成状況を定量的に測定し、施策の実施に活かすために設定
⇒住生活基本計画(全国計画)に含まれ、目標値を設定。

●重要観測指標

- ・目標に関連する全国的な状況を定量的に把握し、施策の実施の参考とするために設定
⇒住生活基本計画(全国計画)に含まれ、目標値を設定しない。

その他の参考指標(住生活基本計画(全国計画)には含まない)

観測・実況指標

- ・価格に関する指標等、直ちには目標足り得ないものの、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる指標
- ・単に行政が住宅市場や住生活産業の担い手の状況などを把握するうえで重要な指標

意識・意向指標

- ・国民の住生活の総体や個別課題に対する評価(満足度等)やニーズ(重視度、意向等)を表す指標

3つの視点(ヒト・モノ・プレイヤー)における成果指標(案)

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連する指標》

○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連する指標》

○高齢者向け住宅の供給数【108万戸(令和5)→150万戸(令和17)】

※有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、居住サポート住宅等

○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、NP0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。

《担い手に関連する指標》

○大工就業者のうち女性の就業者数【4,540人(令和2)→継続的に増加】

●大工就業者数【298千人(令和2)】

(○成果指標、●重要観測指標)

《地方公共団体に関連する指標》

○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)】

《官民連携に関連する指標》

●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【空家等支援:65市区町村98団体(令和7)】

3つの視点(ヒト・モノ・プレイヤー)における成果指標(案)

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》

(○成果指標、●重要観測指標)

- 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【●%(令和6) → ●%(令和17) ※検討中】
- 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)】

《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の推移
【[40㎡台]持家68万戸・借家312万戸、[50㎡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】

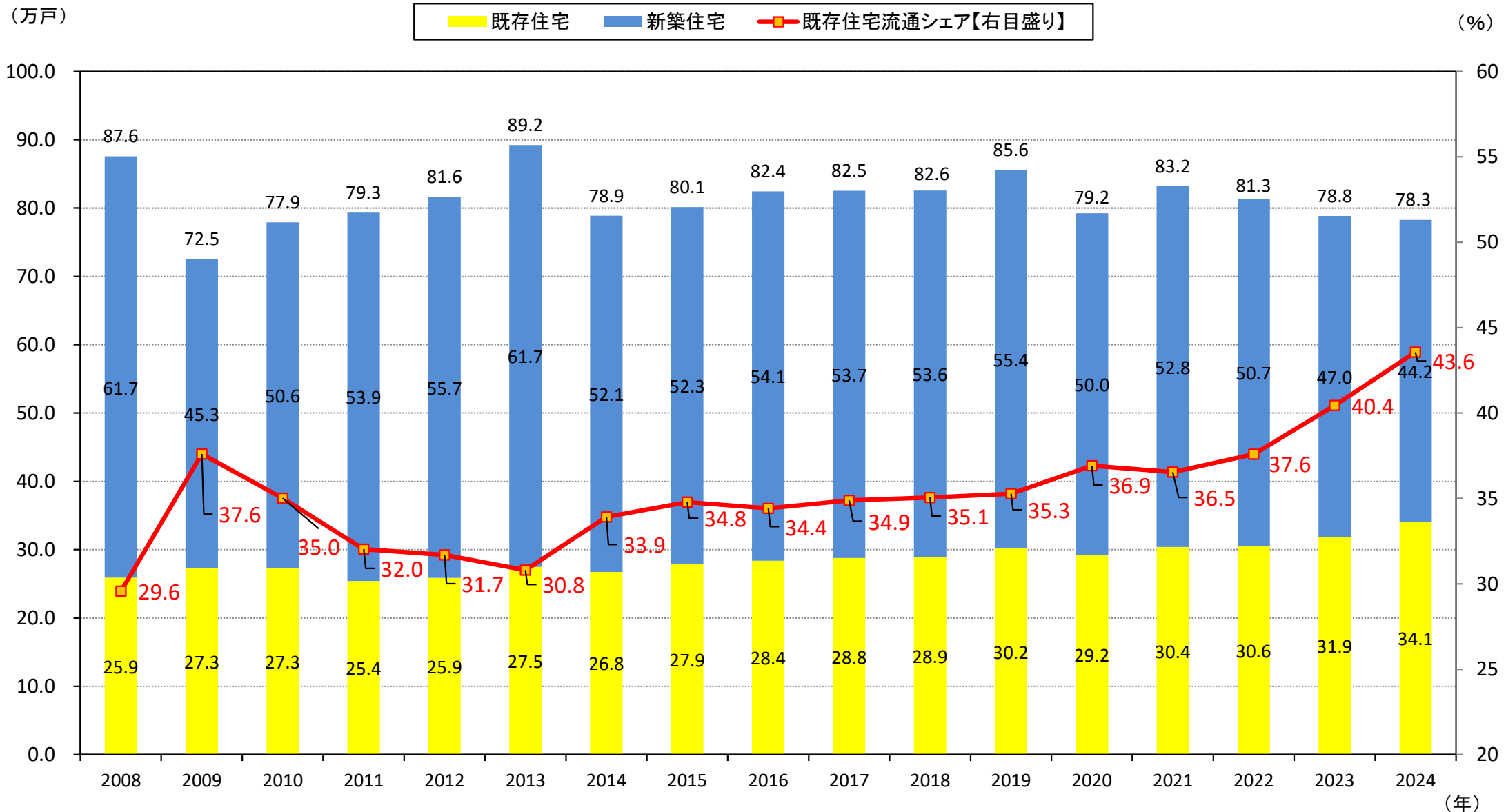
《災害被害の軽減に関連する指標》

- 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)】

(参考)既存住宅流通シェアの推移

第58回 資料4 (時点修正・一部修正)

○ 2008年から2024年の間、既存住宅流通量のシェアは29.6%から43.6%に増加(+14.0%)



出典: 既存住宅販売量指数(国土交通省)※、住宅着工統計(国土交通省)
 新築住宅: 注文住宅+分譲戸建て+分譲マンション

※ 建物の売買を原因とした所有権移転登記件数をもとに、
 個人が購入した既存住宅の販売量の動向を指数化したもの。

【概要】住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会 とりまとめ(R7.10)

現状と今後の見通し

- ・減少・高齢化率の現状と将来予測(2000年→2020年→2035年)
大工就業者数:65万人→30万人→15万人
(建設全体:356万人→245万人→193万人)
- 大工就業者高齢化率(60歳以上):22%→40%→41%
(建設全体:7%→27%→35%)
- ・女性技能者の割合(R2時点):大工1.5%(建設全体2.7%)

課題

- ・他産業と比較して不安定かつ不十分な就労環境
- ・技能の継承の難しさと教え手の不足
- ・学生、学校、保護者からの仕事の見えにくさ
- ・女性が働くのが難しい職場環境(トイレ・更衣室 等)
- ・中小の個社による雇用・教育体制の確保の難しさ 等

検討の視点と方向性

視点2:育成環境の整備

<方向性>

- ・業界団体と教育機関等が連携した住宅建設技能者の重要性和魅力の発信
- ・技能者の体系的な育成体制の構築

視点1:選ばれる業界・職場への変革

<方向性>

- ・社員大工化の推進
- ・他産業に劣らない就労環境の確保
- ・キャリア形成の見える化
- ・技能者の能力評価、やりがいの醸成(CCUSなど)

視点3:担い手の裾野の拡大

<方向性>

- ・女性や外国人材が適切に働ける環境の整備
- ・高齢の技能者の活躍の促進
- ・地域の担い手の拡大
(コミュニティ大工+施主+地域住民等)

視点4:マネジメントの強化

<方向性>

- ・地域工務店の経営基盤の強化(事業承継・M&A・アライアンスなど)
- ・新たな時代に応じたビジネスモデルの展開(維持管理(点検・修繕)、リフォーム、木造建築物など)
- ・生産性の向上に向けた技術の導入・活用(パネル化、DX・AIなど)

【実現したい社会】

他産業に劣らない就労環境の下、住宅分野の建設技能者が確保され、
結果として、質の高い住まいの安定的な供給と適切な維持管理・更新が行われる社会

➡ 今後、住宅分野の担い手確保に向けて官民で連携して取り組むための中長期ビジョンを策定

住宅・建築海外展開連携協議会（通称：J-HAB）について

背景・必要性

- 近年、**住宅不足の問題は多くの国において社会的な課題**となっており、**我が国住宅産業の海外展開にとって大きなチャンス**。
- **我が国住宅産業の高品質な生産体制は世界的に評価されている一方、個々の民間企業だけでは解決が困難なビジネス障壁など様々な課題**が存在。
- **官民が連携した海外展開の推進**により、**我が国住宅産業の発展、我が国の経済成長及び国際社会への貢献**を推進。

名称

住宅・建築海外展開連携協議会（通称：J-HAB ジェイ・ハブ）

Joint Conference for Housing and Architecture Overseas Business Development

- 国が多様な関係機関や関係者の「ハブ」となって、官民の連携体制を構築し、各国・地域ごとの課題や障壁等の解決に向け、戦略的に取り組むことにより、**新たな体制・仕組みの下、住宅・建築分野の海外展開をオールジャパンで強力に推進**。
- 「ハブ」の音には、海外展開の推進にあたり、多様な関係者の間に入ってつなぐこと、課題と解決策をつなぐことの2つの意味を込めている。

1. 多様な関係者をつなぐ～官民の連携体制～ 令和7年度より取組開始

- 定期的及び随時の**情報交換・交流等の場の提供**
- **企業が海外展開に当たり直面する課題やニーズの吸い上げ** 等

2. 課題と解決策をつなぐ～アクションプラン～ 令和8年度より取組開始

- **対象国・地域ごとの課題やニーズのリスト化**
- **解決策**などを定めた**アクションプラン（概ね5年）の順次策定**
- 在外公館や国際機関等とも連携し、**アクションプランに基づく施策実施**

【当面の対象国】

オーストラリア、アメリカ、インドネシア※、インド※

※ インドネシア/インドは、アジアの中でも経済規模・成長率が特に大きい新興国2か国
最終的には、民間企業の意向や具体的なニーズ等も十分に踏まえて選定

※ その後、対象国・地域を順次拡充を検討

我が国の強み

災害に強い建築技術（制震、耐震、免震等）

持続可能な建築技術（木造建築技術、省エネ技術等）

住宅生産技術・制度（工業化住宅や公営住宅、住宅金融制度等）

J-HAB

官民連携
課題・ニーズ
吸い上げ

策定
実施
評価
見直し

国・地域別アクションプラン

ビジネス障壁解消、技術普及、
高品質な住宅生産の情報発信等

海外市場

経済成長と人口増加に伴い、アフォーダブル住宅の必要性が増大

北米・豪・欧州

東南/南アジア

魅力的な先進国市場を拡大

人口増加・高成長市場を獲得

【構成メンバー】

国土交通省〔事務局〕、住宅金融支援機構（JHF）、都市再生機構（UR）、国際住宅建築都市産業協会（JUBH）、住宅生産団体連合会、プレハブ建築協会

※ 対象国・地域毎の市場特性等に応じ適宜メンバーを拡充

着実なプロジェクト化・案件形成を後押し