

# 社会資本整備審議会住宅宅地分科会

## 中間とりまとめ

令和7年11月

## 目 次

1. はじめに .....	1
2. 住生活を巡る現状と見通し.....	2
(1) 「住まうヒト」の視点 .....	2
(2) 「住まうモノ」の視点 .....	3
(3) 「住まいを支えるプレイヤー」の視点 .....	5
3. 検討の方向性 .....	7
(1) 「住まうヒト」の視点 .....	9
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 .....	9
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 .....	10
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 .....	11
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 .....	13
(2) 「住まうモノ」の視点 .....	14
⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成.....	14
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 .....	15
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 .....	16
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 .....	17
⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備 .....	18
(3) 「住まいを支えるプレイヤー」の視点 .....	19
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 .....	19
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 .....	21

## 1. はじめに

「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条に基づいて策定されており、令和 3 年 3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」については、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね 5 年後に計画を見直し、所要の変更を行うこととされている。

社会資本整備審議会住宅宅地分科会においては、新たな住生活基本計画（全国計画）の策定に向けて、四半世紀先の 2050 年の社会経済情勢等を見据えながら、我が国の住生活をめぐる状況の変化や住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況、並びに 3 つの視点（「住まうヒトの視点」、「住まうモノの視点」、「住まいを支えるプレイヤーの視点」）に関する個別論点などについて、令和 6 年 10 月より議論を行ったところである。

これから 2050 年に向けて、人口が減少していく我が国では、生産年齢人口が急減する一方、単身高齢者世帯はおよそ 5 割増になると見込まれるなど人口及び世帯の構成が大きく変化しつつある。他方、人生 100 年時代と言われる多様なライフステージを支えるために、豊かな住生活を実現できる市場環境の整備が求められている。

この中間とりまとめは、これまでの住宅宅地分科会における上記の 2050 年を見据えた視座に立った議論を踏まえて、今後の検討を進めるに当たっての課題や方向性、施策のイメージ、留意点等を中間的に整理したものである。

## 2. 住生活を巡る現状と見通し

### (1) 「住もうヒト」の視点

#### (世帯の変化)

- 当面の世帯数は増加し続ける一方で、約半数の都道府県において 2025 年までに増加のピークを迎えるなど、四半世紀先の 2050 年に向けては減少に転じる見通し。
- 世帯類型をみると、単身世帯が最も多くなっており、今後も増加する見通し。ひとり親と子の世帯は 2030 年頃までは増加、夫婦と子の世帯は一貫して減少する見通し。

#### (高齢者世帯)

- 高齢者世帯数は増加しており、特に 65 歳以上の単身高齢者世帯数は今後さらに増加する見通し。また、その中でも未婚の単身世帯が増加し、子どものいない単身の高齢者が増加することが見込まれる。
- 高齢者の現在の住宅の問題点として、持家では老朽化、防災・防犯面や住宅性能の不安に加えて、住宅が広すぎるという回答が多く、賃貸住宅では家賃等の経済的負担、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさにかかる回答が多い。

#### (若年世帯・子育て世帯)

- 若年世帯の多くが単身世帯であり、その大半は民間賃貸住宅に居住。若年世帯の消費支出に占める住居費の割合は近年増加傾向。
- 子育て世帯は、人口減少・少子高齢化の進展により減少し、今後もさらに減少する見込み。一方、共働き子育て世帯は増加し、特に大都市圏を中心に正社員共働き子育て世帯が急増。夫婦それぞれの通勤先を考慮した結果、単位面積当たりの住居費の相場が比較的高い地域を居住地として選択する傾向が見られる。

#### (外国人)

- 総人口において、日本人の減少が加速する一方、外国人は増加し、今後も増加する見込み。
- 直近の外国人延べ宿泊者数は、コロナ禍前の水準以上で回復。

#### (住宅のセーフティネット)

- 令和 6 年に住宅セーフティネット法が改正され、大家、入居者双方が安心して利用できる市場環境の整備として居住サポート住宅の認定制度の創設や、住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化等が進められている。
- 高齢者世帯や子育て世帯など多様なニーズに応じた居住環境の整備を図るため、公営住宅等の公的賃貸住宅において、バリアフリー化や、子育て支援施設や福祉施設の併設等の取組が進められている。

#### (住まい方の多様化)

- 近年、テレワークの普及等を背景として、場所に制約されない住まい方・働き方として二地域居住や地方移住へのニーズが高まりつつある。こうした中で、テレワーク時における住まいの課題として「遮音性」や「広さ」などを挙げる人が多い。
- 空き家等を活用したサブスクリプションサービス、リバースモーゲージやリースバック等、住まい方や住宅資産の利活用について、多様化が更に進みつつある。

### （住宅価格高騰・アフォーダビリティ）

- 資材価格高騰に伴う建築費の上昇等により、戸建て・マンションともに新築住宅の購入価格は上昇傾向。また、特に都市部を中心として、募集家賃は上昇傾向。

### （消費者トラブル）

- 住宅に関する相談が、消費生活センターや住まいのダイヤルに一定程度寄せられている。また、国民生活センターにおける、リースバックに関する相談は近年増加傾向。

## （２）「住まうモノ」の視点

### （ストック・新規供給の状況）

- 住宅ストック数は総世帯数を大きく上回り、量的には充足。
- 新設住宅着工戸数は、近年は概ね横ばいで推移してきたが、足下の５年間では新型コロナウイルス感染症の影響や資材価格高騰等に伴い、約 80 万戸程度の水準にまで低下。

#### 【新設住宅着工戸数】

905,123 戸（R 1）→ 792,098 戸（R 6）

### （面積）

- 新設住宅の一戸当たりの着工床面積は、分譲戸建て及び貸家は概ね横ばいであるが、持家及び分譲マンションは減少傾向。
- 住宅ストック全体では、誘導居住面積水準の達成世帯は増加傾向。最低居住面積水準未達の世帯は近年 4 % 台で推移。

#### 【誘導居住面積水準の達成世帯の割合】

56.5%（H20）→ 60.3%（R 5）

### （住宅ストックの性能全般）

- 人が居住しているストックのうち、耐震性や省エネ性能、バリアフリー性能を満たさない住宅が多数存在し、戸建てと集合住宅それぞれの特徴も踏まえつつ、将来世代に継承していく良質なストックの形成が課題。
- 新築、建替えや除却により住宅ストックの置換えが進み、2048 年には人が居住している住宅のうち少なくとも約 6 割が 2000 年以降に新築された住宅ストックになると推計されている。一方で、人が居住している住宅ストック数と比較した新設住宅着工戸数の割合は年々減少しており、リフォームや建替え、更新による性能向上の重要性が今後更に増していくと考えられる。
- 長期優良住宅については、認定割合が上昇し、戸建ての新設住宅着工戸数に対して約 4 割となっている。また、認定長期優良住宅のストック全体では、令和 6 年度末時点で約 174 万戸。

#### 【戸建ての新築住宅における認定長期優良住宅の割合】

24.9%（R 1 年度）→ 39.3%（R 6 年度）

### （耐震・密集市街地の整備改善）

- 住宅の耐震化率は、年々その割合が上昇し、令和 5 年時点で約 90%。また、著しく危険な密集市街地は令和 5 年度末時点で 1,662ha と令和 2 年度末から約 25%減少。

#### （省エネ・カーボンニュートラル）

- 2050 年のカーボンニュートラル実現に向けて遅くとも 2030 年までに省エネ基準を ZEH 基準の水準の省エネ性能にまで引き上げることとされている。あわせて、特に高い省エネ性能を有する「GX 志向型住宅」の新築や既存住宅のリフォームなどへの支援を通じ、省エネ投資の拡大を図りながら住宅全体の省エネ化を推進。
- 建築物のライフサイクル全体において発生する CO2 等（ライフサイクルカーボン）の削減に向けて、評価方法の開発等が進められている。

#### （ストックの老朽化・有効活用）

- マンションについては、その約 2 割が築後 40 年以上であり、そのうち世帯主が 70 歳以上のマンションが 5 割以上となるなど、建物と居住者の「2つの老い」が進行し、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題。
- 公営住宅については、その約 5 割は築後 40 年以上であり、全国で空き家が増加。このため、経済的事情に限らない様々な事情への対応や地域活性化等のために公営住宅を活用する事例が増加。
- 住宅団地については、入居開始から 40 年以上経過した団地が約 4 割を占めており、その半数以上で高齢化率が 3 割を超え、今後高齢化率が高い住宅団地が急激に増加する見込み。

#### （空き家対策）

- 空き家の総戸数はこの 20 年で約 1.4 倍になり、中でも賃貸・売却用等以外の「使用目的のない空き家」が 1.8 倍と大きく増加。このうち耐震性が不足しているものが約 129 万戸存在している。

#### （既存住宅流通・リフォーム）

- 新設住宅着工戸数が減少傾向にある一方で、既存住宅流通やリフォームの市場規模は近年堅調に推移。近年では戸建て・共同住宅ともに既存住宅の流通量は増加傾向。
- インспекションについて、既存住宅の取引当事者が売買時に実施した割合は 3 割程度。また、既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は、令和 3 年まで増加傾向にあったものの、近年では減少。
- 2048 年には人が居住している住宅のうち約 4 割は 2000 年以前に建築された住宅ストックになるところ、こうした住宅が利便性等を向上させるリフォーム等も経て活用されている。

【既存住宅売買瑕疵保険の申込件数（戸数ベース）】

22,241 件（R 1）→ 22,496 件（R 5）

#### （民間賃貸住宅）

- 賃貸住宅の ZEH 基準の水準の省エネ性能を満たす住戸の割合は、注文住宅や分譲住宅と比較して低い水準となっており、省エネ性能の高い賃貸住宅の普及が進められている。

#### （災害と安全な住まい）

- 近年、自然災害が頻発・激甚化する一方で、L2 浸水想定区域（浸水深 0.5m 以上）内に居住する世帯は総世帯の約 3 割となっており、その約 2 割を高齢者世帯が占めている。こうした状況を踏まえ、一定の災害リスクの高い区域における住まい方の工夫や、住宅の新規立地の抑制、当該区域外への居住の誘導などが進められている。

- 発災時には、国・地方公共団体や関係業界団体等が連携して被災者の応急的な住まいの確保を図っている。また、近年では、令和6年能登半島地震や令和6年7月山形県大雨災害等の被災地において地域産材等を活用した木造建設型応急住宅を建設する事例も見られる。

#### （立地）

- 一定の災害リスクの高い区域における住宅の新規立地の抑制、当該区域外への居住の誘導などが進められているほか、636都市が立地適正化計画を作成・公表するとともに、市町村の全人口のうち居住誘導区域内に居住する割合が増加している市町村数が約7割存在している。
- 「使用目的のない空き家」のうち駅から1km以上あるものが約218万戸あるなど、建築時期や腐朽・破損状況、立地を勘案すると、そのまま利活用できない空き家も相当数存在すると考えられ、生活・交通便利性や環境負荷の観点から持続可能な住宅地の形成が重要となっている。

#### （既存住宅地における高齢者が所有する住宅ストック）

- 一都三県における85歳以上の高齢者世帯が居住する住宅ストックは、2040年代前半にかけて、戸建て・共同住宅ともに2023年時点と比較して増加する見込み。そのうち、駅から1km未満の新耐震基準の適用以降に建設された住宅ストックは、2030年代前半に戸建てが約15万戸、2040年代前半に共同住宅が約22万戸と推計。

### （3）「住まいを支えるプレイヤー」の視点

#### （住生活産業）

- 大工就業者の数はこの20年間で半減するとともに、高齢化も急速に進むなど、中長期的な木造住宅の担い手の確保は他の建設産業と比較しても厳しい状況にあると考えられる。
- 既存住宅流通、リフォームの担い手の確保についても、宅地建物取引業者が減少する地域が出てきているほか、建築士の高齢化が進むなど、厳しい状況にあると考えられる。
- 住生活産業では、大手ハウスメーカーを中心に、米国、東アジア、東南アジアをはじめとする様々な海外市場への進出が進んできている。
- 住宅確保要配慮者の居住支援にかかる担い手である居住支援法人の指定数は1,029法人（令和7年3月末）であり、近年増加傾向。また、見守りサービスを展開する事業者も出現。

#### 【大工就業者数】

647千人（H12）→298千人（R2）

#### （地方公共団体）

- 地方公共団体で住宅政策に携わっている職員の数はこちら30年で約1.5割減少している。特に建築技師については、約4割の市区町村に在籍しておらず、約8割の地方公共団体が人材確保に苦慮。
- 市区町村の約3割が市町村住生活基本計画を策定している一方で、マンパワーや予算が不足している等の理由により、策定しない市区町村も多い。他方一部では、市区町村が中心となって住宅施策と福祉施策が連携した総合的かつ包括的な居住支援体制の整備に取り組むなど、地域における住宅政策の推進主体となっている。

【市町村住生活基本計画の策定市区町村の割合】

28.9%（R 6 年度）

（新技術の活用）

- 専門技術者・技能者が減少していく中、生産性向上にかかる取組として、住宅にかかる設計・施工・維持管理等における DX 推進により業務の効率化が進められている。



### 3. 検討の方向性

これまでの住宅地分科会における議論を踏まえ、2050 年を見据えたこれからの住生活に関する基本認識を示した上で、住宅政策の課題を「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点及び11の項目に整理し、それぞれの項目ごとに、「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」「具体施策のイメージ」「指標のイメージ」を示す。

住まいは生活の基盤であり、2050年の日本社会においても、変わることはないと考えられる。他方、2050年までの間、総人口が減少し続ける中で2030年代後半には生産年齢人口の減少が一段と加速し、2040年には死亡者数が最大となる。2030年には総世帯数が減少し始め、継続的に子育て世帯が減少する一方、単身高齢者世帯は増加し続ける。こうした人口・世帯構成の大きな変化は、これまで当たり前に捉えてきた住生活にかかるニーズの変化につながる。そ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には、国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、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関係者で2050年に向けた方向性を共有し相互に連携しつつ取り組む必要がある。更に、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Well-beingを満たす政策を本格的に推進していくことが求められる。

2050年に向けた人生100年時代の中では、その時々ライフスタイルに適した住宅への住替えやリフォームが、豊かで安心した住生活を送ることに寄与する。このためには、住宅が多様な世帯や世代に住み継がれるとともに、特に高齢期の住生活を支えるように住宅を資産として活用できることが必要であり、既存住宅の性能や利用価値の「見える化」や、適切な維持管理と流通を支える評価制度（再投資への適正な評価を含む。）や金融制度の整備を実現していくことが求められる。また、多様なライフスタイルを支えるために、充実した選択肢のある賃貸住宅市場の環境整備がより一層求められる。加えて、利用価値を失った住宅ストックの適切な除却や、災害リスクや生活・交通利便性を踏まえた立地誘導の観点も取り入れた新築・建替えもバランスよく講じ、長期的に活用可能なストックに置き換わっていく環境を整備することで、住宅が多世代に住み継がれる循環型の市場の形成を目指すべきである。

2000年の住宅品質法施行にはじまる新築住宅の質誘導の枠組みが概成する中、およそ四半世紀に渡り良質な住宅が供給され、他方でそれ以前の既存住宅の利用価値を見出し活かす取組も見られており、2050年に向けて本格的に既存住宅の有効活用が求められる。また、これから2050年までの間、戦後から高度経済成長期に整備された比較的利便性の高い既成住宅地において住宅・住宅地の相続が大量に生じるが、これを契機として、これらの住宅・住宅地のストックを若者や子育て世帯にとって魅力的な居住の選択肢とする枠組みの整備が急務である。併せて、立地選択にあたっての持続可能性の考慮や、既成住宅地の空き家の未活用による社会的な機会損失の回避及び良好な住環境の形成にむけた貢献への配慮など、一定の規律とこれを促す誘導策の確立が求められる。また、全国に存在する高経年の公営住宅等の公的賃貸住宅についても、住宅団地の環境も含め、その社会的資産としての価値を生かし、地域ニーズに即して柔軟に活用されることが求められる。

足元では不安定な就労や無業の状態にある就職氷河期世代などにおいて持家率が低下し、また高齢期の住宅確保が課題となることが想定されるなど、2050年に向けた単身高齢者世帯の増加や社会経済情勢の不確実性等を踏まえると、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、住宅セーフティネットの機能強

化が求められる。その際、居住支援協議会等を通じて、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人、市区町村等の関係者が連携した居住支援体制が整備されるとともに、地域の公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の双方が、住宅確保要配慮者の住まいとして柔軟かつ効果的に機能しつつ、住宅分野と福祉分野との連携を通じた「気づき」と「つなぎ」の居住支援を確保することが、孤立の防止と総合的かつ包括的な居住支援の実現に寄与する。

2050 年に向けた生産年齢人口の減少等を踏まえると、限りある専門技術者・技能者が質の高い新築の供給及びリフォームを実施するとともに、幅広い担い手が住宅ストックを維持管理し活用を高度化する体制の構築が不可欠である。これは、頻発・激甚化する災害への備えや災害発生時の対応につながるものである。

こうした中で、国は、2050 年に向けた方向性の共有を主導しつつ、市場の環境整備、市場の誘導、市場の補完の役割を担う。地方公共団体は、地域の住生活や住宅市場の実情を把握し、官民連携による住宅ストックのマネジメントを通じて、居住者の多様なニーズや課題に主体的に対応する役割を担う。その際、NPO や地域団体等も含めたあらゆる関係者との協働により、持続可能で包摂的な住生活の確保を図ることが不可欠である。

今後、住生活基本計画に基づく施策の推進にあたっては、医療、福祉、公共交通をはじめとする関連する施策分野との更なる連携、認識が多様化するジェンダーの主流化の推進、増加する外国人との共生、住生活に関する国民の理解の増進、住生活に関わるリテラシーの向上等に留意しつつ、政策の推進や客観的な評価に必要な市場動向や居住ニーズなどについての一層の実態把握に努める。

## (1)「住まうヒト」の視点

### 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

#### 2050年に目指す住生活の姿

- 医療・福祉施設等の生活拠点が近接した住まいが確保されるとともに、多世代間の交流が一般化され、単身世帯も含めた高齢者世帯が孤立せず、安心して健康に暮らすことが可能となる
- 高齢期の住生活向上へ向けた早期の備えを自発的に意識し、住宅資産も活用しつつ、面積や性能、立地、経済面でライフスタイルにあった住まいへの円滑な住替え又はリフォームが可能となる

#### 当面10年間で取り組む施策の方向性

- ICT等の工夫を通じた見守る側・見守られる側双方の負担の少ない見守りや安否確認の推進、医療施設との一体化等による安心の確保、多世代との交流を含む孤立を防ぐ居住環境の整備
- 住替えを希望する高齢者が円滑に住み替えられる市場環境の整備、高齢者が安心して健康に生活できる住宅の整備、リフォームによる性能向上の促進
- 高齢者の入居を拒まない低廉な賃貸住宅の提供と円滑な入居の推進

#### 具体施策のイメージ

- ICTを活用した住宅、居住サポート住宅等の見守り等の機能を有する住宅の普及促進
- UR賃貸住宅等の住宅団地における、医療・福祉施設等の生活拠点の充実、福祉と連携した居住支援体制の整備、若年層も含めたエリア内及び周辺の居住者との交流機会の創出
- 高齢期に備えた住替えを円滑化する住宅ローンや高齢期の返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供、これらの情報提供と相談体制の整備
- リバースモーゲージや健全なリースバックなど住替え資金調達にかかる選択肢の充実
- リースバックに関する取引にかかる消費者への注意喚起の強化、リースバックの勧誘等に当たり求められる対応についての宅建業者への周知及び指導の強化
- 良質な高齢者向けの住まいの整備促進、住宅のバリアフリー化や医療面でも効果が期待される温熱環境改善に資する省エネリフォームなどの推進
- バリアフリー化された公営住宅等の公的賃貸住宅やセーフティネット登録住宅の提供促進

#### 指標のイメージ

- 見守り付き住宅など高齢者向け住宅の指標  
※現行指標（例）：「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」【2.5%（H30）→4%（R12）】

## 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

### 2050 年に目指す住生活の姿

- 経済的に余裕のない若年世帯が選択できる住まいが充実するとともに、多世代間の交流や社会活動への参画など地域コミュニティと密接に関係しながら居住することが可能となる
- 子育て世帯が子どもの数や世帯構成の変化などに応じて子育てしやすい居住環境・サービスのある住まいを柔軟に確保でき、都市部の共働き世帯も仕事と子育てを両立しやすい住まいの選択が可能となる

### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 経済的な不安定さなど様々な困難を抱える若年単身世帯が、地域とのつながりを持ちながら孤立せず自立して生活できる居住環境の整備
- 比較的利便性の良い既成住宅地における相続空き家等が若年・子育て世帯等へ循環する市場環境の整備等を通じた、若年・子育て世帯に向けた低廉で良質な住まいの確保・充実
- 子育て世帯における多様な住まい方・働き方を踏まえた職住近接・育住近接、三世代同居や近居、二地域居住等、それぞれの居住者が希望する子育てをしやすい居住環境の実現

### 具体施策のイメージ

- 住宅団地等における若年単身世帯等の地域コミュニティ参画の推進
- 空き家や、公営住宅等の空き室、共同施設の有効活用による若年・子育て世帯への住まい・生活サービスの提供、多世代が交流できる環境整備の推進
- 子育て世帯に向けた広さや間取り、機能、安全性、遮音性などが考慮された子育て対応リフォーム等の実施、子育て支援施設や医療施設等との併設、テレワークスペースの設置などの生活利便性の向上の推進
- UR 団地等における、子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備や子育て世帯向けのソフト施策の提供等の子育てしやすい住環境の整備、子育て世帯の優先入居等の推進

### 指標のイメージ

- 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 団地に関する指標  
※現行計画の指標（例）：「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（H30）→ 2 割（R12）】

### 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

#### 2050 年に目指す住生活の姿

- 公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方が、ともに住宅セーフティネットの柱として国民の居住の安定を支え、「気づき」と「つながり」のある居住支援が広く普及することで、住宅確保要配慮者の住まいが地域で確保される
- 不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人、市区町村等の関係者が居住支援協議会を通じ互いに連携・協働し、相談から入居前・入居中・退去時までの支援が円滑に行われる仕組み（総合的かつ包括的な居住支援体制）が整備される
- 公営住宅等を含むエリアにおいて、公民連携によるアセットマネジメントの観点が入った整備・管理・所有・運営がなされることで、地域活力の維持・向上が進む
- 身寄りのない単身の高齢者等の住宅確保要配慮者が、賃貸住宅に円滑に安心して入居し、居住の安定が確保される

#### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱とした住宅セーフティネットの構築
- 公営住宅の整備・管理・所有・運営における民間事業者のノウハウの活用の推進
- 大家が、入居後に様々なリスクを抱える身寄りのない単身の高齢者等にも安心して住宅を貸すことができる賃貸住宅市場の環境整備
- 地方公共団体が中心となり、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人等と連携した市区町村居住支援協議会の設置及び効果的な運営の推進による地域の総合的・包括的な居住支援体制の整備
- 低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など様々な住宅確保要配慮者のほか、多様な人々が緩やかなつながりを保ちながら安心して生活できる居住環境、居住支援、福祉サービス等の整備

#### 具体施策のイメージ

- セーフティネット登録住宅及び安否確認、見守り、福祉サービスへのつながり等を行う居住サポート住宅の供給等の計画の策定・実施を促進
- 地域ごとの住宅確保要配慮者の居住のニーズ・実態、住宅ストックの状況等の把握
- 公的賃貸住宅やセーフティネット登録住宅等にかかる情報提供の一元化等の検討
- 公営住宅等の空き住戸を活用した地域対応活用等の拡充及びその手続の柔軟化等の推進
- PPP・PFI を通じ、民間事業者のノウハウを導入しつつ公営住宅団地等の土地・建物を有効活用した公的賃貸住宅等の整備・管理・運営等の推進
- 居住支援法人と関係機関との連携等による就労支援や死後事務も含めた居住支援の推進
- 居住者の状況に「気づき」、建築士、宅地建物取引士、社会福祉等の介護・福祉分野の専門家等に「つながり」ため、その役割を担う人材の育成及び関係者の連携体制の整備
- 市区町村への居住支援協議会の設置促進に向けた働きかけの実施
- ICT を活用した住宅、居住サポート住宅等の見守り等の機能を有する住宅の普及促進（再掲）

- UR 賃貸住宅等の住宅団地における、医療・福祉施設等の生活拠点の充実、福祉と連携した居住支援体制の整備、若年層も含めたエリア内及び周辺の居住者との交流機会の創出（再掲）

#### **指標のイメージ**

- 居住支援協議会等に関する指標

※現行計画の指標（例）：「居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率」【25%（R2）→50%（R12）】

#### 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

##### 2050年に目指す住生活の姿

- 誰もが過度な経済的負担を感じることなく将来にわたる生活の見通しをもちつつ、利便性や立地、周辺環境が比較的優良な住宅の確保・取得が可能となることで安心して住まいを確保できる市場が構築される
- 住宅の取得を希望する世帯が、多様なライフステージに合わせて、効率的に必要な資金を準備できるとともに、多様な住まいの選択肢が市場に供給される

##### 当面10年間で取り組む施策の方向性

- 都市部を中心に居住する中所得者層や子育て世帯などが、比較的手頃な価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進
- 比較的利便性の良い既成住宅地における相続空き家等が若年・子育て世帯等へ循環する市場環境の整備等を通じた、若年・子育て世帯に向けた低廉で良質な住まいの確保・充実（再掲）
- 使用されない相続空き家が取引対象として市場で流通していくための円滑な相続が行われる環境の整備
- 現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担の軽減や、住宅取得に向けた頭金等の積立への支援等の住宅取得を支援する新たな手法の検討

##### 具体施策のイメージ

- 官民連携による比較的立地等の周辺環境に優れた空き家の活用促進、公営住宅等の公的賃貸住宅の空き室の活用促進、買取再販も含めた既存住宅流通等促進等による比較的低廉な住まいの選択肢の提供
- UR団地等における、子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備や子育て世帯向けのソフト施策の提供等の子育てしやすい住環境の整備、子育て世帯の優先入居等の推進（再掲）
- 住宅金融支援機構による全期間固定金利型や、高齢期に住替えや返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供、安定した厚みのある住宅金融証券化市場の形成、金融機関の円滑な住宅ローン供給を支援する取組等を通じた住宅取得負担軽減策の充実
- 住宅価格等の市場環境に関する継続的な実態把握
- 海外の住宅のアフォーダビリティに関する政策の調査及び国内における導入等の検討

## (2)「住まうモノ」の視点

### ⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

#### 2050 年に目指す住生活の姿

- 住宅ストックが耐震性を満たし、その過半が省エネ性能やバリアフリー性能を備えたものとなり、さらに、レジリエンス性能、防犯性能、優れた温熱環境などを確保することで、高齢者世帯や子育て世帯を含め、誰もが安全・安心・健康に暮らせる住まいが提供される
- 単身世帯の増加、世帯人員の減少等に備えた、将来にわたり活用可能な住宅ストックが充実する
- 住宅ストックの更新・再生が円滑に進み、良好な住宅地の形成が促進される

#### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 耐震性・省エネ性能・バリアフリー性能など、持家・借家双方の住宅ストックの性能向上の更なる推進
- 住宅大量供給期の標準的な世帯像を前提とした、誘導居住面積水準、最低居住面積水準の位置づけの見直し（計画には記載せず同水準の考え方を技術的助言に記載）
- 住宅の立地・広さ・価格の多様性と量のバランスの確保を重視しながら、将来世代に継承すべき住宅ストックの明確化による様々なニーズに応えた住宅の普及を推進（これまでの単身世帯の最低居住面積水準である 25 m<sup>2</sup>以上となるよう留意しつつ、2050 年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模として 40 m<sup>2</sup>程度を上回る住宅の供給・流通の推進）
- 住宅ストックの更新・再生を円滑化するための関連制度の見直し等の実施

#### 具体施策のイメージ

- 住宅性能表示制度の普及・充実、長期優良住宅やより高い省エネ性能を有する住宅などの良質な住宅への支援、耐震改修や省エネリフォーム、バリアフリーリフォームの促進
- 居住者の住まい方の実態に即した、一定の性能向上を伴う部分的なリフォームの普及
- 建築基準法に基づく一団地認定の取消しや建築協定の変更等の円滑化

#### 指標のイメージ

- 住宅の省エネ性能に関する指標
- 長期優良住宅に関する指標

※現行計画の指標（例）：「認定長期優良住宅のストック数」【113 万戸（R1）→250 万戸（R12）】



## 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

### 2050 年に目指す住生活の姿

- 所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を適切に行い、次の所有者へ引き継ぐ行動が促されることにより、住宅ストックの循環システムが構築される
- 築年数が経過した住宅の履歴や性能、維持管理状況、必要投資量等が明示され、安心して既存住宅の取引が可能となる
- 性能向上による価値の増加等が適正に評価されるようになり、売却や賃貸の際にリフォーム等を行うインセンティブが働くことで、良質な住宅ストックの流通が促進される

### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 売却・賃貸時を見据えた所有者等によるインスペクション・リフォームなどの適切な維持管理の推進や、維持管理に着目した住宅ローンの提供
- リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備
- 既存住宅における修繕費や除却費、追加投資額等の見える化による売却時の判断につながる情報の提供
- リフォーム等による耐用年数増加など、持家・借家双方における性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及に向けた検討

### 具体施策のイメージ

- 国・地方公共団体、関係機関、関連事業者等と連携した住宅の維持管理・継承やそれに伴う住宅金融等の住まいにかかる情報提供の推進、住宅の適切な維持管理を行った場合にインセンティブが付与される環境の整備
- 長期優良住宅制度や住宅性能表示制度の普及・充実
- 買取再販の更なる普及、リバースモーゲージ等による住宅資産の流動化の推進
- 既存住宅の流通時等におけるインスペクションや瑕疵保険の普及・促進、安心R住宅等の更なる活用拡大に向けた見直し、住宅履歴情報の蓄積・活用の推進
- 金融機関等と連携した既存住宅の性能や利用価値（収益価値）を反映する査定評価法の確立に向けた検討の実施

### 指標のイメージ

- 質の高い既存住宅の流通に関する指標  
※現行計画の指標（例）：「既存住宅流通・リフォーム市場規模」【12兆円（H30）→14兆円（R12）】
- 長期優良住宅に関する指標（再掲）

## 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

### 2050 年に目指す住生活の姿

- 住宅の所有者が、事業者や専門家、行政の支援を受けながら、自発的に、住宅の維持管理、除却も含めた住まいの終活を行うことで、外部不経済を与える空き家が発生しにくい住宅地の形成が促進される
- タワーマンションも含めたマンションや住宅団地、賃貸住宅において、将来のストックの姿も見据えた適正な管理がなされるとともに、マンションにおいては区分所有者間で必要な再生資金の確保や合意形成の円滑化が図られ、長寿命化・再生円滑化が促進される
- 地域の空間資源である既存住宅の個々の利用価値が見出され、利便性等を向上させるリフォーム等を経てまちづくりに活かされることで関係人口の増加につながる

### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 空き家の立地や管理状況等に応じた、地方公共団体や事業者、NPO 等と連携した空き家対策の更なる推進
- 建物所有者が空き家化する前に自発的に管理・再生・活用・除却等を行うことができる環境の整備、所有者不明の空き家への対策の推進
- マンションの長寿命化に向けた計画的な維持管理の推進、地域に外部不経済を与える老朽化マンションの再生の更なる円滑化
- 住宅団地や賃貸住宅（公営住宅、UR 賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅等）の計画的な維持管理、再生の円滑化
- 地域の空間資源として利用価値のある住宅における利便性等を向上させるリフォーム等の促進

### 具体施策のイメージ

- 空き家の管理・活用などを推進する空家等管理活用支援法人や地域の不動産事業者、地方公共団体等への人材育成も含めた支援の実施
- 地方のお試し居住や、地域の交流拠点施設、インバウンド等の観光客の宿泊施設としての空き家活用、古民家再生、公的賃貸住宅の活用等の推進
- 地域の資源として活用困難な空き家の除却の促進に向けた支援、新築時における従前住宅の除却等に向けた支援の実施
- 改正マンション関係法の円滑な施行を通じた、管理計画認定制度の普及促進等によるマンションの計画的な管理・修繕の促進、管理不全の兆候がある又は管理不全化したマンションに対して管理組合や地方公共団体等が行う管理適正化・再生に向けた取組への支援
- 高経年の公営住宅や住宅団地における建替え・リフォームの推進、建築基準法に基づく一団地認定の取消しや建築協定の変更等の円滑化
- 地域の空間資源として利用価値のある住宅における利便性等を向上させるリフォーム等に対する支援

### 指標のイメージ

- 空き家の活用や除却等に関する指標

※現行計画の指標（例）：「居住目的のない空き家数」【349 万戸（H30）→400 万戸程度に抑える（R12）】

## 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

### 2050 年に目指す住生活の姿

- 地方部における人口減少を踏まえて、行政単位にとどまらない広域的なコンパクト・プラス・ネットワークが推進されるとともに、市場を通じた緩やかな居住誘導が進み、生活・交通利便性にも配慮された持続可能な住宅地が形成される
- 既存の住宅・住宅地を活かした、人生 100 年時代における時々のライフスタイルに対応可能な住まいの選択肢の充実や、住宅地における地域コミュニティの活性化、伝統文化を感じられる町並み形成などを通じて個々人に最適な居住環境の選択が可能となる

### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 持続可能な都市構造を目指す立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進や災害ハザードエリアにかかる積極的な情報提供、それに連動した市場を通じた居住誘導の推進
- 住宅ストックの円滑な承継・活用を促すための規律とインセンティブに関する取組の推進
- 持続可能で活力のある住宅地、住宅団地の形成に向けた地域の関係者の連携による取組の推進
- 関係人口の増加や地域コミュニティの活性化、産業創出に資する移住・二地域居住等の推進

### 具体施策のイメージ

- 立地適正化計画の策定による持続可能な都市構造の形成に向けた、住民理解の醸成等
- 住宅の質や立地等を勘案した残価設定型の住宅ローンの提供等、市場を通じた居住誘導の推進
- 相続住宅の早期活用に向けた所有者及び取得者に対する支援の推進並びに更なる促進策の検討
- 子育て支援施設やコワーキングスペースなどの生活拠点機能の整備を通じた活力ある住宅団地の形成、高齢化等が進む住宅団地における新しい維持管理の仕組み構築の検討
- 地方のお試し居住や、地域の交流拠点施設、インバウンド等の観光客の宿泊施設としての空き家活用、古民家再生、公的賃貸住宅の活用等の推進（再掲）

## ⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

### 2050 年に目指す住生活の姿

- 地方部も含めて、耐震改修や耐震性を備えた安全な住宅への住替えが進むとともに、密集市街地が概ね改善されることで、大規模災害時に生じる住家や人的被害が大きく減少する
- 災害発生時には在宅避難や集合住宅等への一時避難等がなされ、災害発生後においては、迅速に被災者のための住まいが確保されるとともに、早期に生活再建が進む

### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 住宅の耐震化の推進と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進
- エネルギー自立、断熱性の確保、防災備蓄がなされるなど、住宅・住宅市街地における防災機能・レジリエンス機能の強化
- 高齢者世帯をはじめとする災害ハザードエリアに居住する世帯の住替え円滑化による居住移転の促進
- 災害発生時の速やかな住まいと生活環境の確保に向けた体制整備等の推進
- 将来のニーズの変化を捉えつつ、災害被災者に対する多様かつ切れ目のない支援の推進

### 具体施策のイメージ

- 旧耐震基準の住宅における耐震改修の促進に向けた支援
- 本格的な耐震改修等を行えない場合でも、リスクを低減するための取組が進められるための「木造住宅の安全確保方策マニュアル」の更なる普及の推進
- 密集市街地における防災性向上に向けた老朽建築物の建替え・除却や、避難路となる道路や避難地となる公園整備の推進
- いわゆる狭あい道路を有する市街地について、重点的に安全性を確保すべき地域・路線の把握、狭あい道路の拡幅整備などの対策の一層の推進
- 耐震改修と併せた断熱改修等のリフォームによる防災・レジリエンス機能向上の促進に向けた支援
- 防災機能・レジリエンス機能を有する住宅・住宅市街地の整備への支援
- 空き地や空き家等の既存ストックも活用した災害ハザードエリアからの移転の支援
- 官民連携による災害発生時における住まいの供給体制の整備の促進
- 応急仮設住宅におけるサポート拠点や仮設商店街等の利便施設等の設置に向けた仕組みの検討等
- 被災者のニーズに応じた自力再建のための金融上の支援や、地方公共団体による災害公営住宅の整備に向けた財政上・技術上の支援

### 指標のイメージ

- 耐震化や密集市街地の改善に関する指標  
※現行計画の指標（例）：「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%（H30）→概ね解消（R12）】

### (3)「住まいを支えるプレイヤー」の視点

#### 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

##### 2050年に目指す住生活の姿

- 住宅建設技能者や建築士等の専門家による質の高い住まいの安定的な供給と、専門家を含む幅広い担い手による住まいの適切な維持管理・更新が継続的に実施される
- 地域住民からの売却や解体、リフォーム等の相談に幅広く対応する窓口として各種専門家が連携的に機能することで、既存住宅の有効活用、空き家の発生抑制が促進される
- 居住支援を担う民間団体が、地方公共団体等と連携しながら、地域のニーズに応じた安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等の様々なサービス提供を行うことで、地域の安心・安全な住生活の実現が達成される
- 住生活産業におけるライフサイクルカーボンの削減やサーキュラーエコノミーへの移行等が進み、2050年カーボンニュートラルが実現される
- 住生活産業におけるDXの推進により、情報発信・相談対応の充実や各種手続の円滑化を含む、新たなサービスの創出や生産性の向上が実現される
- 海外市場において新たな事業展開が活性化され、住宅関連技術の提供等を通じ展開先国の課題解決が図られることで、日本の経済成長や国際社会への貢献とともに、国内の住生活関連産業の発展と新たなサービスの提供による住生活の改善・向上が促進される

##### 当面10年間で取り組む施策の方向性

- 住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期的なビジョンの策定及びそれに基づく取組の推進
- 建築物の質の確保・向上に向けた、教育制度、関連資格制度等のあり方の検討
- 消費者の相談体制等の整備や住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心して住宅購入、リフォームを行うことができる環境の整備
- 空き家等の不動産の所有者等に対する一括したサポートを行う「不動産コンサルティングサービス」の促進
- 居住支援法人をはじめとする民間団体が円滑に地域のニーズに応じた活動ができる環境の整備
- ライフサイクルカーボン排出量に配慮した住生活産業の推進
- 炭素貯蔵等に資する中大規模木造共同住宅の普及促進
- 建築や不動産分野におけるDXの推進による生産性の向上
- 建築BIMやPLATEAUなどの3Dモデル、国土数値情報等の地理空間情報、不動産ID等の「建築・都市のDX」の推進による新サービスの創出
- 官民連携による我が国の住生活関連企業の海外展開等の戦略的な推進

##### 具体施策のイメージ

- 住宅建設技能者への理解や入職・定着促進を図るための出前授業や現場見学会等の機会創出
- 住宅建設技能者の社員大工化の促進、育成環境の構築、担い手の拡大及びそれを支える工務店のマネジメント強化等に関する検討の推進

- 規制逃れを目的とした一人親方対策の推進
- 女性・外国人をはじめとする多様な人材の活躍の推進に向けた魅力ある職場づくりにつながる取組の推進
- 発注者への適正な工期設定の促進等による住宅建設技能者の働き方改革の推進
- 建設キャリアアップシステム等の普及・拡大等による住宅建設技能者の技能の見える化や処遇改善の促進
- 災害発生時の対応も含めた建築技能習得のための研修・訓練等への支援
- 畳・瓦をはじめとする地域の建材を利用する「和の住まい」の推進に向けた環境整備
- 専門家による相談窓口や住宅紛争処理制度の安定的な運用、住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及促進を通じた消費者が安心して住宅購入、リフォームを行うことができる体制の整備
- 居住支援法人の立上げやその活動等への支援、居住支援法人による地域の居住支援体制整備に向けた積極的な取組の促進
- 住宅のライフサイクルカーボンの算定の普及促進
- CLT（直交集成板）等を活用した中大規模共同住宅等の木造化の普及に資する優良なプロジェクトや、低炭素住宅等への支援
- BIM の活用・普及による建築のライフサイクルを通じた生産性の向上、中小工務店等の DX 推進による労働環境の向上
- 業務の効率化等を目的とした UR 賃貸住宅の業務における DX の推進
- 不動産に関する多様な情報を重ね合わせて利用可能な「不動産情報ライブラリ」の提供による住宅選択や不動産取引の円滑化
- 官民が連携して住生活関連企業の海外展開を推進するための戦略の策定及びこの戦略に基づく住生活関連企業が海外展開しやすい環境の整備

## 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

### 2050 年に目指す住生活の姿

- 国は、2050 年に目指す住生活の姿の実現に向けて、DX を推進しながらリソースを効率的に活用しつつ、市場の環境整備・誘導・補完の徹底を継続する
- 都道府県や市区町村における住宅行政実務の効率化が進むとともに、福祉等関連分野の部局との一層の連携を図りつつ、国、政府関係機関、住宅・住生活関連事業者や、居住支援・空き家対策・マンション対策・まちづくりを担う様々な組織と連携し、地方公共団体が分野横断的に住宅行政を推進するようになる
- 地域における個々の課題に対応して、建築、医療、福祉、法務、税務部署等につなぐことができる人材が確保されることを通じ、地域の住生活に関する支援が充実する

### 当面 10 年間で取り組む施策の方向性

- 地方公共団体において策定される既存の各種計画の統合や地域のデータ整備等による地方公共団体の行政実務の効率化と住民ニーズを反映した政策展開の推進、官民連携での地域の住宅政策推進体制の整備
- 地域における分野横断的な相談窓口の設置、地域の住生活関連の相談を適切につなぐことができる人材の育成等の推進

### 具体施策のイメージ

- 都道府県や市区町村において策定される既存各種計画と住生活基本計画の統合・共同策定の普及・拡大
- 市町村計画の策定に向けた、関連する情報・データの提供、市区町村独自データの活用支援、地方整備局等を通じた計画策定支援
- 都道府県や市区町村における、居住支援法人や空家等管理活用支援法人、マンション管理適正化支援法人等との官民連携強化
- PPP・PFI を通じ、民間事業者のノウハウを導入しつつ公営住宅団地等の土地・建物を有効活用した公的賃貸住宅等の整備・管理・運営等の推進（再掲）

### 指標のイメージ

- 市町村計画の策定率等に関する指標

今回の「中間とりまとめ」においては、2050 年を見据えた住生活の姿とそこから逆算して得られる 10 年間の施策の方向性、施策のイメージ等について整理した。一方で、資材価格の高騰等による住宅価格の上昇や、自然災害の頻発・激甚化、脱炭素化に向けた国際的な動きなど、住生活を取り巻く環境は日々変化している。こうした社会環境の変化も加味しながら、令和 8 年 3 月を目処に予定されている新たな「住生活基本計画（全国計画）」の策定に向けて、住宅宅地分科会において、引き続き、具体的な検討を進めていくこととする。