参考資料１

新たな住生活基本計画（全国計画）概要

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

住生活基本計画（全国計画）の見直しについて

国土交通省

「住宅建設五箇年計画」（閣議決定）

住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）に基づき、昭和41年度より８次にわたり策定され、５年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

「住生活基本計画」（閣議決定）

住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに４度、おおむね５年ごとに変更。

（平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更、令和3年全部変更）

社会経済情勢の著しい変化

住宅ストックの量の充足

少子高齢化、人口減少

新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から

住生活の「質の向上」へ

これまでの検討経緯

■社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

分科会長　**大月　敏雄**　東京大学大学院工学系研究科教授

分科会長代理　**谷口　守**　筑波大学システム情報系社会工学域教授

令和６年

- 10/31 第58回
  - ・住生活基本計画の見直し等について
  - ・マンション政策小委員会について
- 12/16 第59回
  - ・計画改定の主な論点
  - ・住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況等

令和７年

- 1/28 第60回
  - ・2050年に向けた住宅政策の方向性について
    大月委員、中川委員、池本委員
- 2/17 第61回
  - ・マンション政策小委員会とりまとめ報告
  - ・人生100年時代において住生活を支える仕組みについて
    井上委員、奥田委員、堀江委員
  - ・国土交通省説明
- 3/26 第62回
  - ・ストック社会における住宅・住環境・市場のあり方について①
    宮野委員、桑原委員、森委員
  - ・国土交通省説明
- 4/17 第63回
  - ・ストック社会における住宅・住環境・市場のあり方について②
    中城委員、野澤委員、馬場委員、吉田委員、都市再生機構
- 5/29 第64回
  - ・これまでの議論を踏まえて、2050年にむけて必要となる住宅政策の方向性
    市川委員、鈴木委員、住宅金融支援機構
  - ・国土交通省説明
  - ・大月会長（議論の方向性の確認）
- 7/30 第65回
  - ・中間とりまとめ（素案）の提示
- 9/19 第66回
  - ・中間とりまとめ（案）の提示
- 11/4
  - 中間とりまとめ公表
- 11/26 第67回
  - ・住生活基本計画（全国計画）（素案）の提示

令和８年

- 2/16 第68回
  - ・住生活基本計画（全国計画）（案）の提示

3/27 閣議決定

住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性

1945 1950 1975 2000 2025 2050

社会の変化

高度経済成長 オイルショック バブル景気 リーマンショック コロナショック

人口増・世帯増 → 大都市への集中 → 人口減・世帯増 高齢者・単身世帯増 → 新たな住生活基本計画 → 人口減・世帯減 相続の大量発生 カーボンニュートラル・DX

・戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足
・阪神淡路大震災 ・東日本大震災
千島海溝・日本海溝 南海トラフ・首都直下地震

住宅政策の課題と対応の方向性

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現 → 市場機能の進化によるストック価値の最大化 / 人生100年時代の住生活基盤の再構築

民間開放

・全国の住宅総数が世帯総数を上回る（1968）
・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る（1973）
・最低居住水準未満世帯が１割を下回る（1988）
・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成（2003）

具体的な住宅政策

住宅建設五箇年計画(1966策定) → 住生活基本計画(2006策定)

住宅金融公庫(1950設立)
公営住宅法(1951制定)
日本住宅公団(1955設立)
建築基準法(1950制定)
都市計画法(1968制定)
都市再開発法(1969制定)
大都市法(1975制定)
省エネ法(1979制定)
耐震改修促進法(1995制定)
住宅品確法(2000施行)
長期優良住宅法(2008制定)
高齢者住まい法(2001制定、2011改正)
住宅セーフティネット法(2007制定、2017・2024改正)
空家特措法(2014制定、2023改正)

新たな住生活基本計画（全国計画）

国土交通省

住生活基本法 平成18年6月施行

現行の住生活基本計画（全国計画）【計画期間】 令和3年度～令和12年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）【計画期間】 令和8年度～令和17年度

2050年を見据えた

単身世帯の増加

住まうヒト の視点

人生百年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会へ

相続住宅の増加

住まうモノ の視点

官民投資により蓄積してきたインフラと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へ

生産年齢人口の減少

住まいを支えるプレイヤー の視点

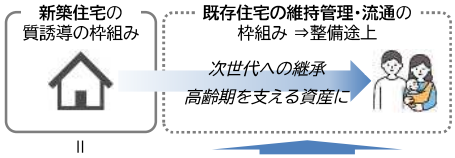
国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会へ

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

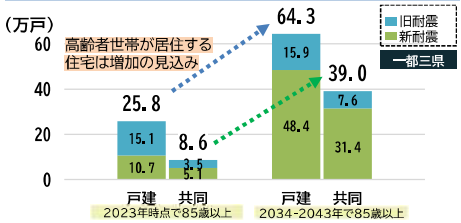
主な取組方策

①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



⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

②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



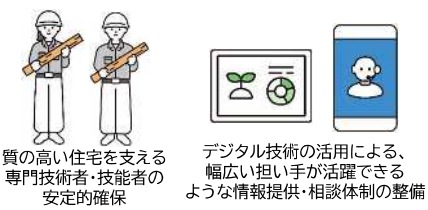
⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

③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



⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

④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



⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

新たな住生活基本計画「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

国土交通省

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
住まうヒト	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 ▸高齢期に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「つなぎ」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	▸総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▸居住サポート住宅・ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ住宅等の普及拡大(再掲)
	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) ▸頭金積立支援、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・改修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ｽﾄｯｸの充実	▸質向上加速化の支援(耐震、省エネ、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ) ▸将来世代に継承する住宅ｽﾄｯｸの供給・流通の推進
	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・利用価値を評価する市場へ転換	▸維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▸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・除却等の支援の充実 ▸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・住宅地の継承に向け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ー	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ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙに向けたﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞﾝ削減	▸ﾋﾞｼﾞｮﾝの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▸ﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞ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 ▸地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

新たな住生活基本計画　その他【第3・4、別紙】

国土交通省

第３　大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

- 長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既成住宅地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、必要に応じて更新や改修等を行うことにより、住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生を促進することが必要である。
- 郊外型の新市街地開発は、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となり、生活・交通利便性を有する豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

第４　施策の総合的かつ計画的な推進

（１）住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携

▸まちづくり・交通・医療・福祉等の関連施策分野との連携を一層強化
▸「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」等に基づき推進

（２）ストック社会における建築行政との連携

▸住宅ストックの安全性確保と活用促進の両立が図られる制度的枠組みも含めた環境整備が不可欠
▸産学官の連携を通じて、教育の視点も踏まえた担い手の確保・育成等や生産性向上に資する技術的観点からの議論を推進

（３）住宅金融市場の整備と税財政上の措置

▸住宅金融証券化市場の整備育成、ﾘﾊﾞｰｽﾓｰｹﾞｰｼﾞや残価設定型の住宅ローン等の普及、金利リスク等住宅ローンに関する国民理解を深める取組、適切な維持管理による住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給の支援等の役割をJHFに期待

（４）デジタル技術・データの活用

▸AIを含むデジタル技術の活用により、住生活産業の生産性向上や住宅行政の業務効率化を図る
▸デジタル技術により生み出されるデータ等を活用して、品質・サービスの向上を図る

（５）全国計画、都道府県計画、市区町村における基本的な計画等の策定

▸都道府県は、都道府県計画において、広域的観点から施策の方向性、単独では十分な施策を実施することが困難な市区町村との連携のあり方、市区町村間の施策の連携のあり方を示すことを期待
▸市区町村は、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、関連分野と連携して施策を実施することが望ましい
▸なお、都道府県計画や当該市区町村の他計画の一部等として、地域特性に応じた主要施策の方針を記載することで、広域なエリア内や地方行政全体の中での位置づけを明確にすることも考えられる

（６）住生活リテラシーの向上

▸国民それぞれの状況に適した情報の容易な入手、専門家等からの適切な助言を可能とするよう、デジタル技術を活用した情報提供・相談体制の整備を官民連携して進めることが必須
▸畳・襖・瓦・土壁・漆喰の「和の住まい」など失われつつある住文化の良さや、技能継承の担い手育成の必要性を再認識する機会を創出する必要

（７）政策評価の実施と計画の見直し

▸おおむね５年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

別紙１　住宅性能水準

- 今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が25㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、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を考慮して、40㎡程度を上回る住宅とする。

別紙２　居住環境水準

別紙３　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

3つの視点（ヒト・モノ・プレイヤー）における指標

国土交通省

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》 （○成果指標、●重要観測指標）
○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）】

《各世帯のニーズへの対応に関連する指標》
○高齢期の暮らしを支える住宅の供給数 【108万戸（令和5）→ 150万戸（令和17）】
※サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等
○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4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、NPO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》 （○成果指標、●重要観測指標）
○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）】

《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 【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）における指標

国土交通省

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 【7%（令和6）→ 15%（令和17）】
○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）→ 20兆円（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）→ 66.6%以上（毎年度）】
○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
【［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（令和17）】

《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 【77%（令和6）→ 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・ソフト併せて取り組む市区町村の割合
【58%（令和6）→100%（令和17）】