

○住生活基本計画（全国計画）（素案）令和 7 年 11 月

計画期間	令和 8 年度～令和 1 7 年度
第 1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針	
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	<p><b>背景と課題</b></p> <p>日本の総人口は減少し続け、2030 年代後半には生産年齢人口の減少が加速。2040 年に死亡者数が最大となり、2030 年以降は総世帯数も減少。子育て世帯は減少し、高齢単身世帯が増加することで、住生活ニーズが大きく変化。</p> <p><b>住宅市場の変容</b></p> <p>新築住宅の質向上は進んだが、今後は<u>既存住宅の有効活用が重要</u>。戦後から高度経済成長期に整備された住宅地で大量の相続が発生。住宅市場の主対象が新築から<u>既存住宅へシフト</u>。</p> <p><b>政策の方向性</b></p> <p>国・地方自治体・事業者・NPO・居住者が連携し、2050 年に向けた住宅政策を共有。</p> <p>国は市場環境整備・誘導・補完を担い、既存住宅活用を促進。</p> <p><u>地方自治体は地域実情に応じた官民連携で住宅ストック管理や住生活支援を実施。</u></p> <p><b>目指す社会</b></p> <p>インフラ・居住環境を最大限活用し、ライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保。</p> <p>市場機能の進化を通じて<u>住宅ストックの価値を最大化</u>し、人生 100 年時代の住生活基盤を再構築。</p> <p>国民の暮らし・住まいの Well-being を満たす政策を推進。</p>
市場機能を前提とした主な取組方針	<p><b>（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）</b></p> <p>ライフステージやライフスタイルに応じた住み替えやリフォームを円滑に行える仕組みを整備する。既存住宅の性能や価値を見える化し、評価制度や金融支援を充実させることで、中古住宅市場の信頼性を高める。また、災害リスクや地域の利便性を考慮した新築や建替えを誘導し、持続可能な住宅市場を形成する。</p> <p><b>（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）</b></p> <p>空き家の放置を防ぎ、若者や子育て世帯にとって魅力的な選択肢となるよう、既存住宅や住宅地を再生する。インフラが整った地域を活用し、コミュニティの維持や地域活性化を進めることで、人口減少時代における住宅地の持続可能性を確保する。</p> <p><b>（分野横断的な連携による「気づき」と「つながり」のある居住支援の充実）</b></p>

	<p>高齢者の単身世帯や住宅確保が困難な者への支援を強化する。福祉と住宅分野の連携を進め、孤立防止や包括的な生活支援を提供する仕組みを構築し、誰もが安心して暮らせる社会を目指す。</p> <p><b>（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）</b></p> <p>建築やリフォームに関わる専門技術者の不足に対応し、質の高い住宅供給と維持管理体制を整える。さらに、住生活に関する知識を普及させ、災害時の対応力を高めることで、安全で快適な住環境を維持する。</p>
<b>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策</b>	
<b>「住まうひと」の視点</b>	<p><b>【当面10年で取り組む施策の方向性】</b></p> <p><b>目標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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢期に備えて円滑に住替えやリフォームができる市場環境の整備、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</li> <li>・高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供と円滑な入居の推進</li> <li>・ICTの活用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・福祉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</li> </ul> <p><b>目標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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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、三世帯同居や近居、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充実</li> <li>・比較的利便性の良い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブル（比較的手頃）な住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯等をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備</li> </ul> <p><b>目標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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・公的賃貸住宅の整備、所有、管理・運営における民間事業者のノウハウの活用</li> <li>・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民間賃貸住宅市場の環境整備</li> <li>・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並びに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</li> <li>・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の整備や居住支援、福祉サービス等の提供</li> </ul> <p><b>目標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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、アフォーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的利便性の良い既存住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブルな住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯等をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備（再掲）</li> <li>・現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担軽減策の充実や、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</li> </ul>
<p>「住まうモノ」の 視点</p>	<p>【当面 10 年で取り組む施策の方向性】</p> <p><b>目標 5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・高い性能と品質が担保された住宅を消費者が選択できる市場環境の整備の推進</li> <li>・住宅性能水準や居住環境水準に示す水準を参考にした、将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の促進</li> <li>・良好な市街地環境を維持・向上させるための関連制度の見直し等の実施</li> </ul> <p><b>目標 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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検等の推進や、維持管理に着目した住宅ローンの提供の推進</li> <li>・リフォーム等による性能向上や利用価値の増加など、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</li> <li>・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</li> <li>・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買時の判断につながる情報の提供</li> </ul> <p><b>目標 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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家及び空き家予備軍の所有者や法定相続人等により、将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・一部の性能が不十分でも地域の空間資源として利用価値のある既存住宅の活用の促進</li> </ul> <p><b>目標 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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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の危険性の高いエリアに係る積極的な情報提供、それに連動した市場を通じた立地の誘導の推進</li> <li>・住宅ストックの円滑な継承・活用を促すための規律とインセンティブの確立に向けた取組の推進</li> <li>・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</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p><b>目標 9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進</li> <li>・住宅地における浸水対策等の推進</li> <li>・エネルギー自立、断熱性の確保、防災備蓄の確保等、住宅・住宅地における防災機能・レジリエンス機能の強化</li> <li>・災害発生時の住まいと生活環境の速やかな確保に向けた体制整備等の推進</li> <li>・将来のニーズの変化を捉えつつ、被災者の住生活の再建に向けた多様かつ切れ目のない支援の推進</li> </ul>
<p><b>「住まいを支えるプレイヤー」の視点</b></p>	<p>【当面 10 年で取り組む施策の方向性】</p> <p><b>目標 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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・持続可能な建設業の実現に向けた取組の推進</li> <li>・災害発生時等も見据えた住宅建設技能者の技能の維持・向上の推進</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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に配慮した住生活産業の推進</li> <li>・炭素貯蔵等に資する中大規模木造共同住宅の普及促進</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・住生活産業における DX の推進による、情報発信・相談対応の充実や、各種手続の円滑化</li> <li>・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</li> </ul> <p><b>目標 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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・官民連携での地域の住宅政策推進体制の整備や、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と分野横断的な相談窓口の設置等の推進</li> <li>・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための国、都道府県、市区町村それぞれの役割や連携・協働のあり方の検討</li> </ul>