特集 1 SPECIAL FEATURE

新しい住生活基本計画（全国計画）の概要

～2050年の住生活を見据えて～

国土交通省 住宅局 住宅戦略官付

住生活基本計画の見直し

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）の基本理念にのっとり、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に推進するため、国が策定している計画であり、今後10年間の住宅政策の基本的な方向性を定めるものです。

全国計画は、社会経済情勢の変化等を踏まえて概ね５年ごとに見直すこととしており、令和６年10月より、社会資本整備審議会住宅宅地分科会にて計画改定に向けて議論を行い、令和８年３月に閣議決定されました。

住生活基本法（平成18年6月施行）

おおむね5年毎に見直し

- 前回の住生活基本計画（全国計画）
  【計画期間】令和3年度～令和12年度
- 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

計画全体のコンセプト

新たな全国計画においては、2050年までに想定される社会の変化等を見据えて、既存住宅の本格的活用等による「住宅ストックの価値の最大化」や、今後の住宅政策を持続可能にさせるための「住生活を支える基盤の再構築」という大きな方向性を掲げています。また、この基本的な方針に基づき、「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の３つの視点から、2050年を見据えた合計11の目標とこれらに関する施策を示しています。本稿では、計画の主な内容について、ご紹介します。

❶「住まうヒト」の視点

【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

目標１では、高齢者向けの施策について記載しています。2050年に目指す住生活の姿として、高齢世帯が孤立せずに安心して健康に暮らせることのほか、高齢期の住生活の質の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、ライフスタイルにあった住生活が可能となることを描いています。

・高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上

人生100年時代と言われるこれからの時代は、一つの家に住み続けるだけでなく、ライフスタイルの変化などに応じて、柔軟に住替えを行うことが重要です。自宅を資産として活用し、こうした住替えを促進するため、リバースモーゲージや返済負担を軽減できる住宅ローンといった資金調達の選択肢の充実等を推進してまいります。いっぽうで、リースバックなど、消費者が仕組みをよく理解しないまま契約してしまいトラブルになるケースも見られるため、情報提供や注意喚起を行うことで、高齢期も安心して住まいを確保できる環境整備に努めてまいります。

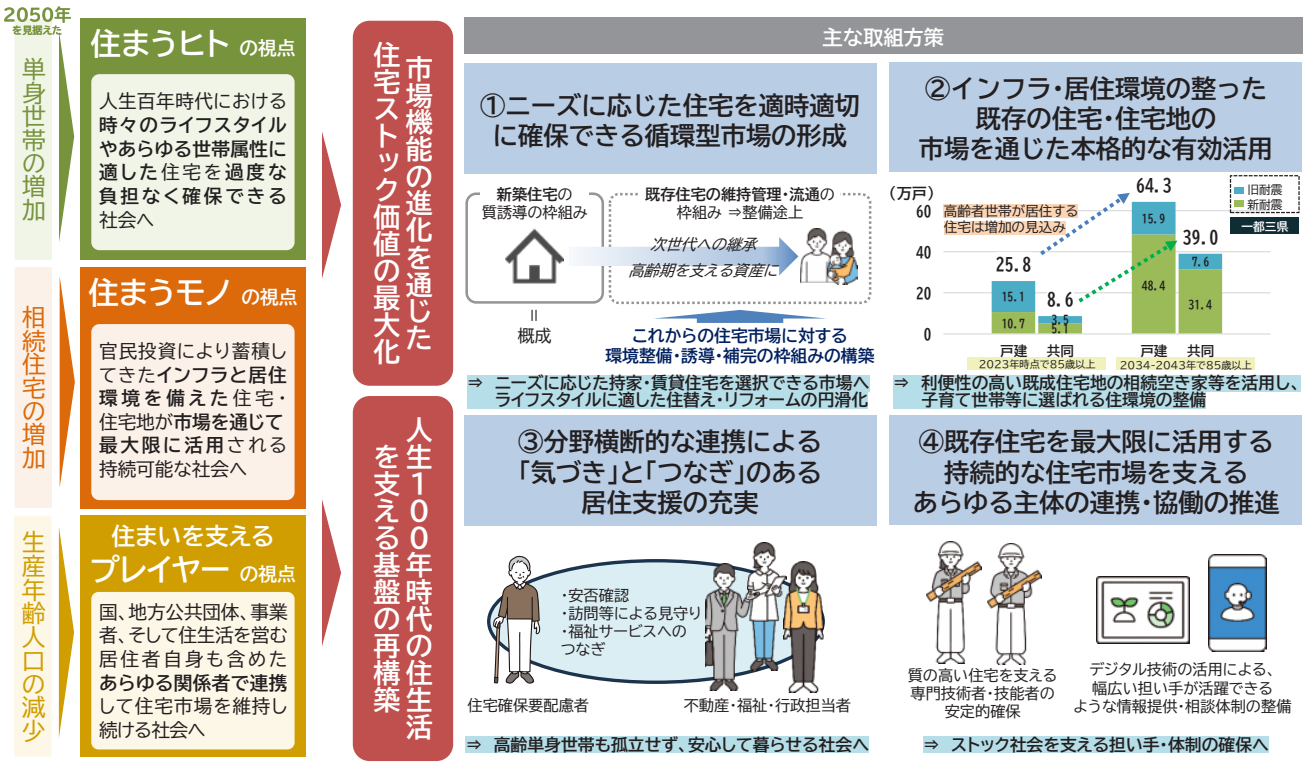
【目標２】若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現

目標２では、若年世帯や子育て世帯向けの施策について記載しています。2050年の姿として、共働き世帯が仕事と子育てをより両立しやすい住まいの選択ができることや、若者が地域コミュニティとつながりを持ちながら暮らすことを描いています。

・子育てをしやすく、働きやすい居住環境の充実

正社員共働き世帯の割合は増えており、こうした世帯が子育てをしながら多様な住まい方・働き方ができる居

新たな住生活基本計画（全国計画）



住環境を整備することは重要です。例えば、子育て世帯に向けた安全性、遮音性等が考慮された子育て対応リフォームを実施することや、団地内に子育て支援施設を併設させるなどの取組みを進めてまいります。

【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

目標３は、住宅セーフティネットの確保に関する施策について記載しています。2050年の姿として、「気づき」と「つなぎ」のある居住支援が普及することや、不動産や福祉関係の事業者、居住支援法人、自治体などあらゆる関係者が連携して、総合的かつ包括的な居住支援体制を構築することを描いています。

・住宅セーフティネットの構築

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を構築することが必要です。民間事業者のノウハウを導入した公的賃貸住宅の整備、管理・運営や、身寄りのない高齢者に対しても大家が安心して貸すことができる環境整備等を進めてまいります。

【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

目標４は、住宅価格が上昇している現下の状況を踏まえ、いわゆる「アフォーダビリティ」の確保について記載しています。2050年の姿として、誰もが過度な経済的負担を感じることなく住宅の確保・取得が可能となることや、多様な住まいの選択肢が市場に供給されることを描いています。

・既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給

近年、都市部を中心に住宅価格が上昇しており、中所得者層や子育て世帯等がアフォーダブル、すなわち、比較的手頃な価格で良質な住まいを購入・賃借できる環境を整備することが重要です。その際、とくに都心部近郊の比較的利便性の高い場所において、相続される住宅が増加することが想定されるため、これの流通を促進するほか、良質な賃貸住宅の形成のため、質の向上や建替えの促進のために必要な住宅金融支援機構（JHF）による支援も重要と考えています。

・住宅取得支援策の充実

住宅の取得支援として、JHFによる全期間固定金利型住宅ローンの提供を引き続き行っていくほか、令和８年度からは既存住宅の住宅ローン減税が拡充されるなど、今後も金融面での支援等を推進してまいります。

❷「住まうモノ」の視点

【目標５】多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

目標５では、将来にわたって住み継がれる良質な住宅ストックの形成について記載しています。2050年の姿として、住宅ストックが耐震性を満たし、また平均でZEH基準の水準の省エネ性能が確保されると共に、過半がバリアフリー性能を備えたものとなるなど、誰もが安全・安心・健康に暮らせる住まいが提供されることなどを描いています。

・住宅ストックの性能向上

我が国の住宅ストックの質の向上を図ることは、引き続き、重要です。具体的には、長期優良住宅などの良質な住宅への支援のほか、耐震改修・省エネリフォーム・バリアフリーリフォームの促進などを通じ、住宅の質向上を図ってまいります。また、建設住宅性能評価の実施拡大等、住宅性能表示制度の更なる普及も目指してまいります。

【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

目標６は、住宅ストックが市場で適正に評価されるようなシステムの構築について記載しています。2050年の姿として、住宅の維持管理・点検や性能向上による価値増加が適正に評価され、良質な住宅が流通することなどを描いています。

・適切な維持管理の推進

既存住宅が市場で適正に評価されるためには、まず、所有者による適切な維持管理を進めることが必要です。また、維持管理を促進するために、例えば金融面で何らかの優遇措置を講じるなどのインセンティブが付与できないかといったことも検討していきます。加えて、維持管理がなされた住宅について、その利用価値が反映されるような金融機関の査定評価法の確立に向けた検討にも、取り組んでまいります。

【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

目標７では、最終的に売却・除却されるまで、切れ目なく住宅マネジメントを行っていくことについて記載しています。2050年の姿として、住宅の所有者が自発的に住まいの終活や適切な相続を行うことで外部不経済を与える空き家が発生しにくくなることや、マンションにおいて必要な再生資金の確保や合意形成が円滑に行われることで長寿命化や再生が図られることなどを描いています。

・空き家の発生予防、管理、活用、売却、除却等による空き家対策の推進

空き家の総戸数はここ20年で約1.4倍となるなど、対策が急務です。地方移住や近居等の受け皿となる住宅としての空き家の活用や賃貸住宅としての活用、空家等管理活用支援法人の指定を促進するほか、そもそも空き家が発生しないようにするため、空き家予備軍の所有者や法定相続人等を対象とした空き家の発生予防等に係る周知広報・機運醸成等に取り組んでまいります。

【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

目標８は、持続可能な住宅「地」の形成に関する施策についてです。2050年の姿として、広域的なコンパクト・プラス・ネットワークの推進や住宅市場を通じた緩やかな立地誘導により、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ことや、地域コミュニティの活性化などを描いています。

・居住誘導の推進

人口減少が進む中で持続可能な住宅地を形成するためには、居住誘導を図る必要があります。都市政策として、引き続き、立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進に取り組むほか、これからは住宅政策としても、住宅の資産価値を評価する住宅ローンの提供等の市場を通じた立地の誘導を図ってまいります。

【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

目標９は、防災・減災や被災時の生活再建について記載しています。2050年の姿として、住宅の耐震性の向上や密集市街地の改善等を通じて発災時の被害が減少することや、発災後における迅速な住まいの確保や早期の生活再建が進むことなどを描いています。

・災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成

災害への備えは平時から行うことが重要です。住宅の耐震改修や、密集市街地における老朽建築物の除却、無電柱化等を推進するのはもちろんのこと、災害危険性の高いエリアでの住宅の立地抑制や、空地や空き家等の活用も含めた安全な場所への移転誘導の促進等に取り組んでまいります。また、住宅・住宅地の防災機能・レジリエンス機能の強化として、耐震改修と併せた断熱改修や共同住宅における防災備蓄等の推進にも取り組んでまいります。

❸「住まいを支えるプレイヤー」の視点

【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

目標10は、住生活産業について記載しております。2050年の姿として、住宅建設技能者や建築士等の専門家により質の高い住まいが安定的に供給されることや、住生活産業におけるライフサイクルカーボンの削減等による2050年カーボンニュートラルが実現されることなどを描いています。

・担い手の確保・育成

大工就業者数はこの20年間で半減するなど、担い手不足が深刻化しています。そこで、住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期的ビジョンの策定、女性・外国人をはじめとする多様な人材の活躍に向けた取組の推進、建築技能取得のための研修・訓練等への支援等に取り組んでまいります。

【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

目標11は、行政が担う役割と関係事業者・団体との連携について記載しています。国は2050年に目指す住生活の姿の実現に向けて市場の環境整備・誘導・補完を徹底すること、地方公共団体は住宅・住生活関連事業者や居住支援・空き家対策・まちづくり等を担う様々な組織と連携することで横断的に住宅行政を推進することなどを示しています。

・地域の住宅政策推進体制の整備

国のみ、地方公共団体のみでは、これまで示してきた2050年に目指す住生活の姿を実現し、国民の住生活の安定を確保し、向上させることは不可能です。官民連携での地域の住宅政策推進体制の整備や、人材育成、分野横断的な相談窓口等の推進、地方公共団体による計画策定の支援等を進めてまいります。

おわりに

新たな住生活基本計画（全国計画）が策定された後には、ここに描いた2050年に目指す住生活の姿が実現されるよう、住生活に関わる官民のあらゆるプレイヤーと連携し、各施策を着実に推進してまいります。

新たな住生活基本計画「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