

近年の住宅政策の動向について

1. 住宅政策の動向

◆上位計画 ○住宅関連計画 ◎関連する法律等 ・その他関連計画

年度	千葉県	国	参考：災害
平成 28 年度 (2016)	○第 3 次千葉県住生活基本計画(H29.3) ○千葉県高齢者居住安定確保計画(29.3)		◇熊本地震 (H28.4)
平成 29 年度 (2017)	・千葉県地震防災戦略 (H29.7) ・成田空港周辺の地域づくりに関する 「基本プラン」 (H30.3)	◎住宅セーフティネット法改正 (H29.10)	
平成 30 年度 (2018)	○千葉県県営住宅長寿命化計画(H31.3)		
令和元年度 (2019)	○千葉県賃貸住宅供給促進計画(R2.3)	◎建築基準法改正(R1.6)、 建築士法改正(R2.3)	◇房総半島台風等
令和 2 年度 (2020)		◆住生活基本計画 (R3.3)	
令和 3 年度 (2021)	◆千葉県総合計画(R4.3)	◎建築物省エネルギー法改正(R3.4)	
令和 4 年度 (2022)	○第 4 次千葉県住生活基本計画 (千葉県 高齢者居住安定確保計画、千葉県賃貸 住宅供給促進計画、千葉県マンション 管理適正化推進計画を内包) (R4.11)	◎マンション管理適正化法・建替え 円滑化法改正 (R4.4)、長期優良 住宅法・住宅品質確保法・住宅瑕疵担 保履行法改正 (R4.10)	

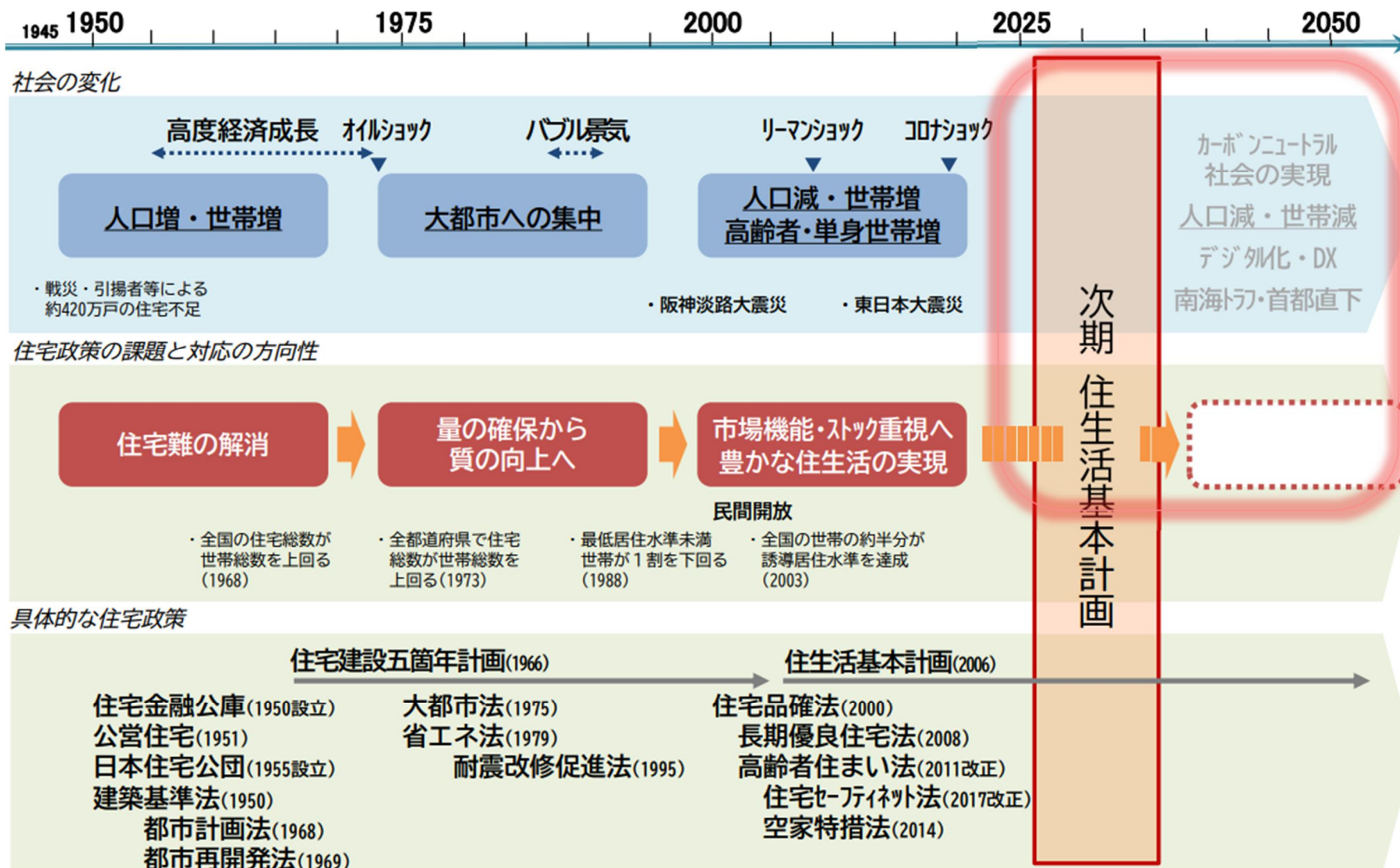
年度	千葉県	国	参考：災害
令和5年度 (2023)	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県都市づくりビジョン(R5.6) ◆第3期千葉県地方創生総合戦略(R6.3) 千葉県高齢者保健福祉計画(R6.3) 	●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正(R5.12)	◇台風第13号 ◇能登半島地震(R6.1)
令和6年度 (2024)	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県地域防災計画(R7.2) 千葉県県営住宅長寿命化計画(R7.3) 	●建築基準法改正【分権一括法】(R6.4、R6.11)	
令和7年度 (2025)	◆千葉県総合計画(R7.10)	●建築物省エネルギー法・建築基準法・建築士法改正(R7.4)、住宅セーフティネット法・高齢者住まい法改正(R7.10) ◆住生活基本計画(R8.3 予定)	
令和8年度 (2026)	○第5次千葉県住生活基本計画(R9.3 策定予定)	●マンション管理適正化法・建替円滑化法改正(R8.4 予定)	

2. 関連する法律の最近の改正

空家等対策の推進に関する特別措置法	H27.5 R5.12	空家等対策特別措置法制定、特定空家等に対する措置 等 管理不全空家等、空家等管理活用支援法人の創設 等
マンション管理適正化法・建替円滑化法	H26.6 R2.6	マンション敷地売却制度の創設 等 管理計画認定制度の創設 等
住宅セーフティネット法 (高齢者住まい法)	H29.10 R7.10	セーフティネット住宅、居住支援法人の創設 等 居住サポート住宅、家賃債務保証業者の認定制度の創設 等

3. 全国計画の改定検討状況（中間とりまとめ）

（１）次期住生活基本計画（全国計画）に係る議論の前提となる社会



(2) 見直しに当たっての主な論点（総論）

1. 総論

住生活基本計画 = 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための計画

- 社会と住宅政策の課題に関する大きな流れを踏まえると、コロナ禍後の社会経済環境における今の住生活の姿に加えて、四半世紀先の2050年の住生活の姿を見据えた議論も必要ではないか。
- そのため、近年の住生活に見られる課題や新たな動きへ対応する施策の方向性に加えて、2050年の住生活の姿から逆算される施策の方向性も加味した上で、当面10年間に取り組む施策の方向性を議論してはどうか。
- 現在の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)と、2050年に推計される世帯構成を踏まえると、2050年の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)はどのような状態にあることが望ましいか。その状態に向けて、今から取り組んでおく必要のあることは何か。
- その際、国、地方公共団体、大小様々な住生活関連事業者やNPO法人等はどのような役割を担うか。また、理想の住まいを実現するために居住者自身がどのような役割を担い、それをどのように誘導していくのがよいか。
- 住生活基本計画において、当面10年間の施策に加えて、これから2050年に向けて国、地方公共団体、住生活関連事業者が取り組む具体的な行動に繋がる基本的な考え方を共有することとしてはどうか。

(3) 中間とりまとめ検討の方向性（総論）

■2050年までの人口・世帯構成の変化

▶生産年齢人口の急減 ▶多死社会 ▶総世帯数の減少 ▶ファミリー世帯の減少 ▶高齢単身世帯の増加

■住生活を支える住宅市場の維持・向上に向けて

●2050年に向けた方向性の共有

▶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、住生活を営む居住者自身

●「国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす(=国民それぞれの住生活を充実させる)」政策へ

▶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」政策から前進

人生100年時代

住宅が多様な世帯や世代に住み継がれ、資産として住生活を支えることで、その時々々のライフスタイルに適した住宅への住替えや改修により豊かな住生活を実現

ストック継承

「住宅品確法時代の住宅ストック」や、古くても「利用価値を見出される住宅ストック」等に加え、官民投資が蓄積されてきた既成住宅地・公的賃貸住宅等を継承・活用する環境を整備し、子育て世帯等や将来世代にとっても持続可能な住生活を実現

単身世帯増加

住宅部門と福祉部門の連携を通じた「気づき」と「つなぎ」の居住支援により孤立を防止
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットの機能強化

生産年齢人口急減

限りある専門技術者・技能者による質の高い新築・改修
幅広い担い手による住宅ストックの維持管理・活用 } を高度化・継続する体制を構築

■住宅行政の役割

国

▶2050年に向けた方向性の共有を主導 ▶市場の環境整備・誘導・補完の徹底

地方公共団体

▶地域の住生活や住宅市場の実情を把握 ▶官民連携による住宅ストックのマネジメント
▶法定支援法人を含むNPO・地域団体等あらゆる関係者との協働により、居住者の多様なニーズや課題に主体的に対応

(4) 「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

視点	項目	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
住まう人	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	▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実 ▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進	▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大 ▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備
	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	▶ 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	▶ 頭金支援、住宅ローンの充実 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲)
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	▶ 維持管理・流通の市場環境整備 ▶ 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