

# 新・住生活基本計画 と ALPの可能性

260219 40分 @ ALP

大月敏雄

東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

## 住生活基本計画(全国計画)の見直しについて

### 「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・今後のスケジュール

#### ■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
- 3/26 第62回 ・国土交通省説明  
・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
- ・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)

5/29 第64回

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

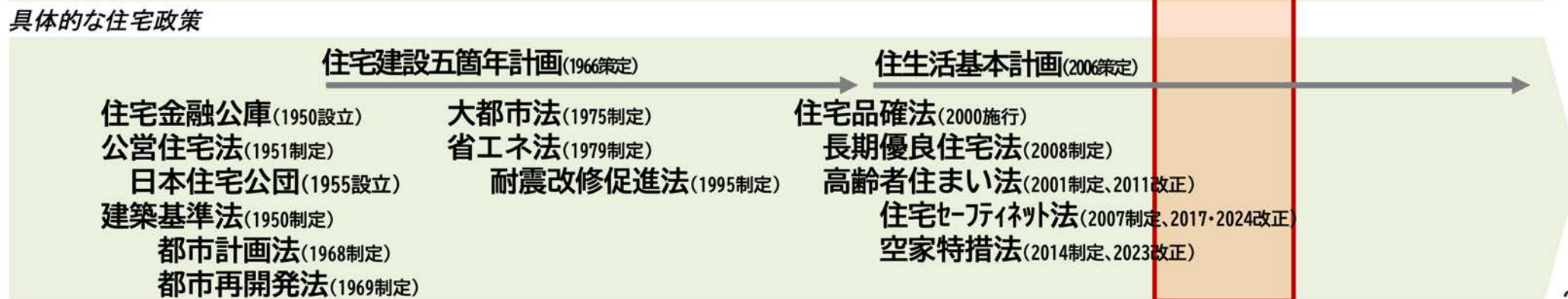
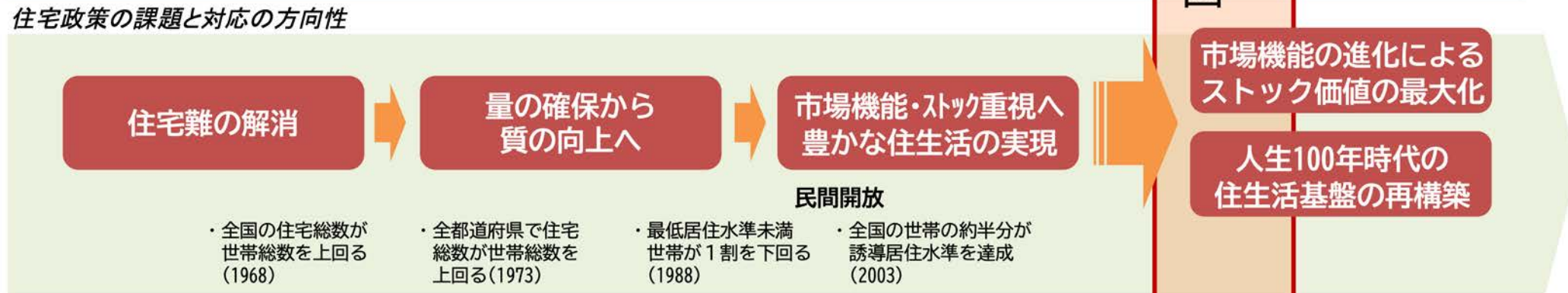
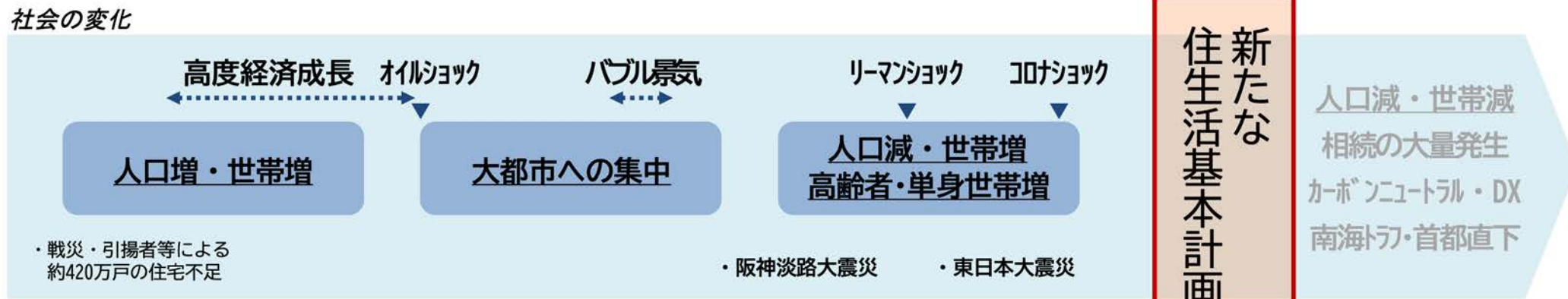
- ・住生活基本計画(全国計画)(素案)の提示

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月閣議決定(予定)

# 住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性



# 住生活基本計画（260216住宅宅地分科会資料）

## 第1 基本的な方針

### （1）住宅政策の方向性

- ・ **既存住宅の利用価値を見出して活用**する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。
- ・ **既存住宅を効果的に活用して多様な居住ニーズを満たす住宅市場を構築**する
- ・ **これまで官民投資により蓄積されてきたインフラ・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ことで、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持続可能な社会を目指す**
- ・ **人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築していくことで、国民それぞれの暮らし・住まいの Well-being を満たす（多様なライフスタイルに応じた住生活の幸1 福度を高める）政策を本格的に推進**する

## (2) 主な取組方策

(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**)

- ・人生 100 年時代の中では、その時々**の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
- ・**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るため、既存住宅の性能や利用価値の「見える化」、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。）及び金融制度の整備の実現に向けて取り組んでいく**

(**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**)

- ・**比較的利便性の高い既成住宅地において相続を迎える住宅・宅地の本格的な有効活用が求められることを踏まえ、これらが無駄にすることなく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**

・ 既成住宅地で空き家を未活用のまま放置する社会的な機会損失を回避する

・ 住宅・宅地の円滑な継承・活用を行うような一定の規律とインセンティブの確立に向けて取り組んでいく

（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）

・ 単身世帯の増加等の中で、日常の変化に「気づき」、必要な窓口や専門家等に「つながり」ことを中心とする家族機能が弱まりつつあることを踏まえ、配慮を要する者を地域や社会で支えていくこと、また、その土台となるコミュニティを育むまちづくりの観点ますます重要となる

（既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場・・・）

・ 専門技術者・技能者の確保・育成、居住者の住生活リテラシーの向上等に資する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等を推進する。また、これらの専門家や担い手の確保・育成は、頻発・激甚化する災害への備えや災害発生時の対応にもつながる

| 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  |
|------------------|--|---|--|
| 住まいの<br>暮らし      | 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進</li> <li>▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備</li> <li>▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大</li> </ul>             |
|                  | 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           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実</li> <li>▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開</li> <li>▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通</li> </ul>               |
|                  | 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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着</li> <li>▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備</li> <li>▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大<sup>(再掲)</sup></li> </ul> |
|                  | 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                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備</li> <li>▶ 質の高い住宅の多世代間での継承</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通<sup>(再掲)</sup></li> <li>▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実</li> </ul>      |
| 住まいの<br>モノ       | ⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上</li> <li>▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー)</li> <li>▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進</li> </ul>       |
|                  | 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   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着</li> <li>▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備</li> <li>▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及</li> </ul>                   |
|                  | 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   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着</li> <li>▶ マンションの適正管理、再生円滑化</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実</li> <li>▶ マンションの計画的な維持管理の推進</li> </ul>               |
|                  | 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             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成</li> <li>▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立</li> <li>▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進</li> </ul>              |
|                  | ⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進</li> <li>▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進</li> <li>▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進</li> </ul>                   |
| 住まいを支える<br>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             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実</li> <li>▶ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進</li> <li>▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進</li> </ul>      |
|                  | 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             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続</li> <li>▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証</li> <li>▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討</li> </ul>              |

# 住生活基本計画の改定について

**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

## 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**



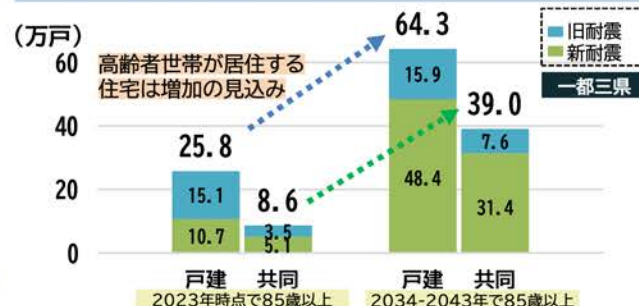
⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へ  
ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

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

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

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

## 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

## 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

## 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

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

2050年を見据えた

## <ビジョンが目指す展望>

例) 社会的資産・経済的資本  
としての建築・市街地のあり方



## <建築物・市街地 (モノ) のあり方>

スクラップ&ビルドから既存ストックを適切に「使いこなす」時代に向けて  
個人・企業の経済活動を支える良質な社会資本の構築

例)

既存建築ストック・既成  
市街地の活用

適切な維持管理

建築物・市街地の継承

建築物・市街地に求める  
性能のあり方

地球環境問題への対応

...

## <建築を支える担い手 (ヒト) >

従来の建築生産のみならず利活用に関わる新たな担い手を含む  
建築物のライフサイクル全体に関わる体制の確保

例)

建築行政の体制確保

建築生産の体制確保

建築を活用する主体・体  
制確保

建築リテラシー

...

## <建築を支える環境・仕組み (社会) >

地域経済を支え、資金を呼び込み循環させる仕組みや基礎的な技術  
の適切な伝承・新技術等の円滑な導入のための柔軟な基盤の構築

例)

建築物・市街地の評価

研究開発の促進

DXの徹底

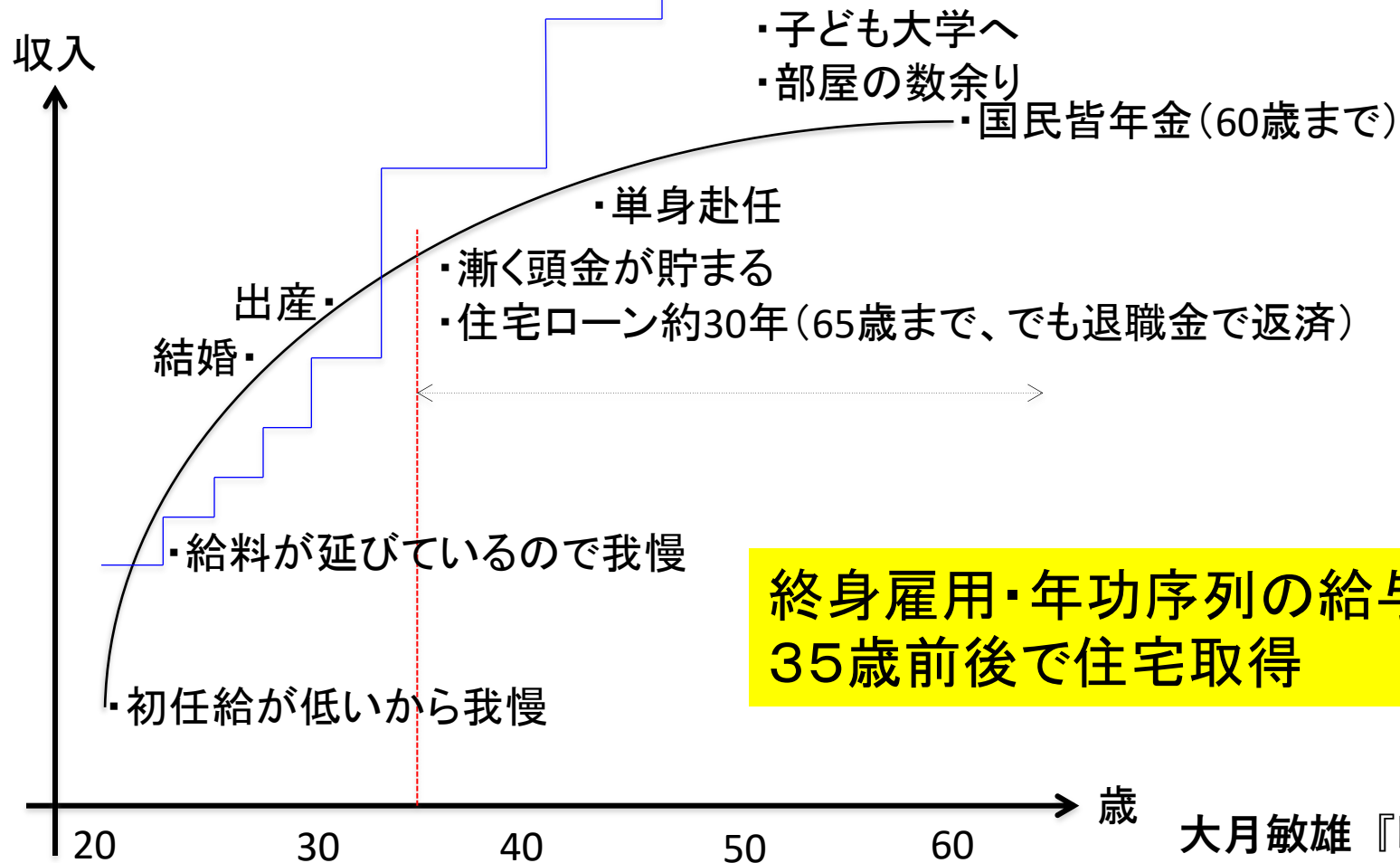
...

# 住宅が循環しないのは・・・？

「引越しと昇級無関係」  
「経年劣化の価格査定」

「引越すと損」  
「追加投資しない」  
「住環境に無関心」

「単身赴任当たり前」  
「リフォームしない(バリアフル)」  
「空き家増加(売るのが面倒)」



# 50代への着目

- 50代前半が、ライフステージの変曲点
  - 子育ての完了 親の介護開始
  - 親世代の終活 不動産継承

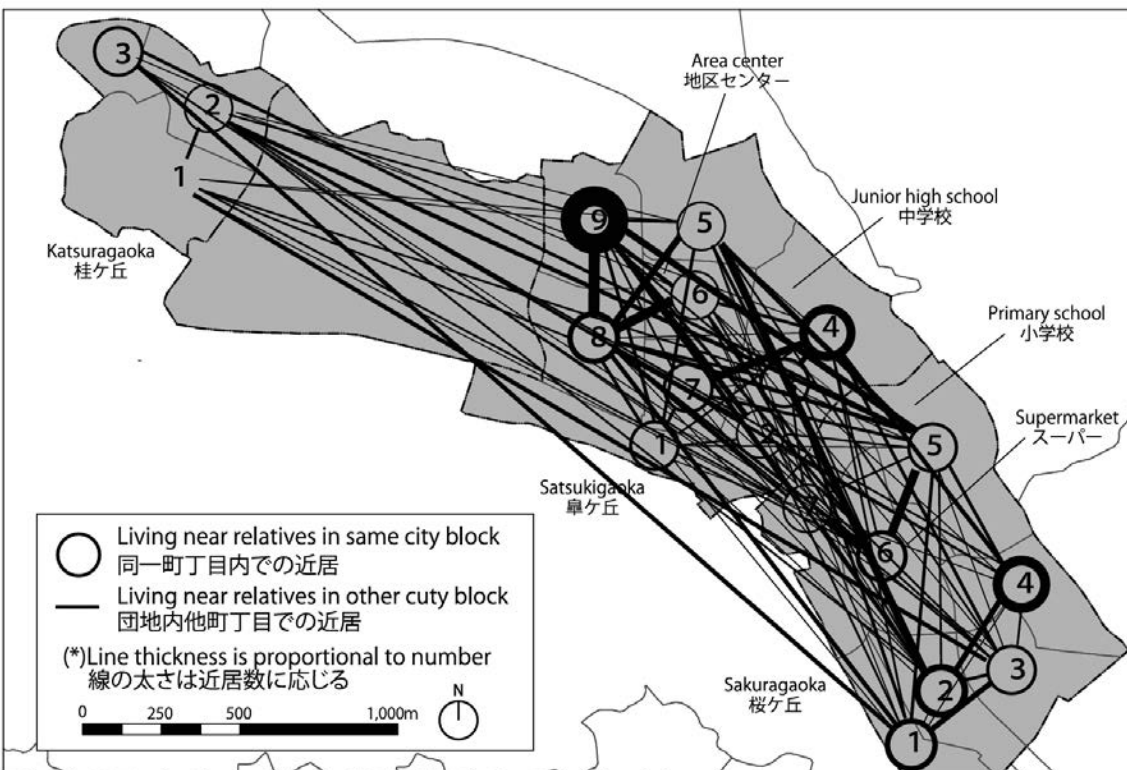


Fig.12 Relationship of Kinkyō family inside states  
ハイツ内で近居している家族同士の位置関係

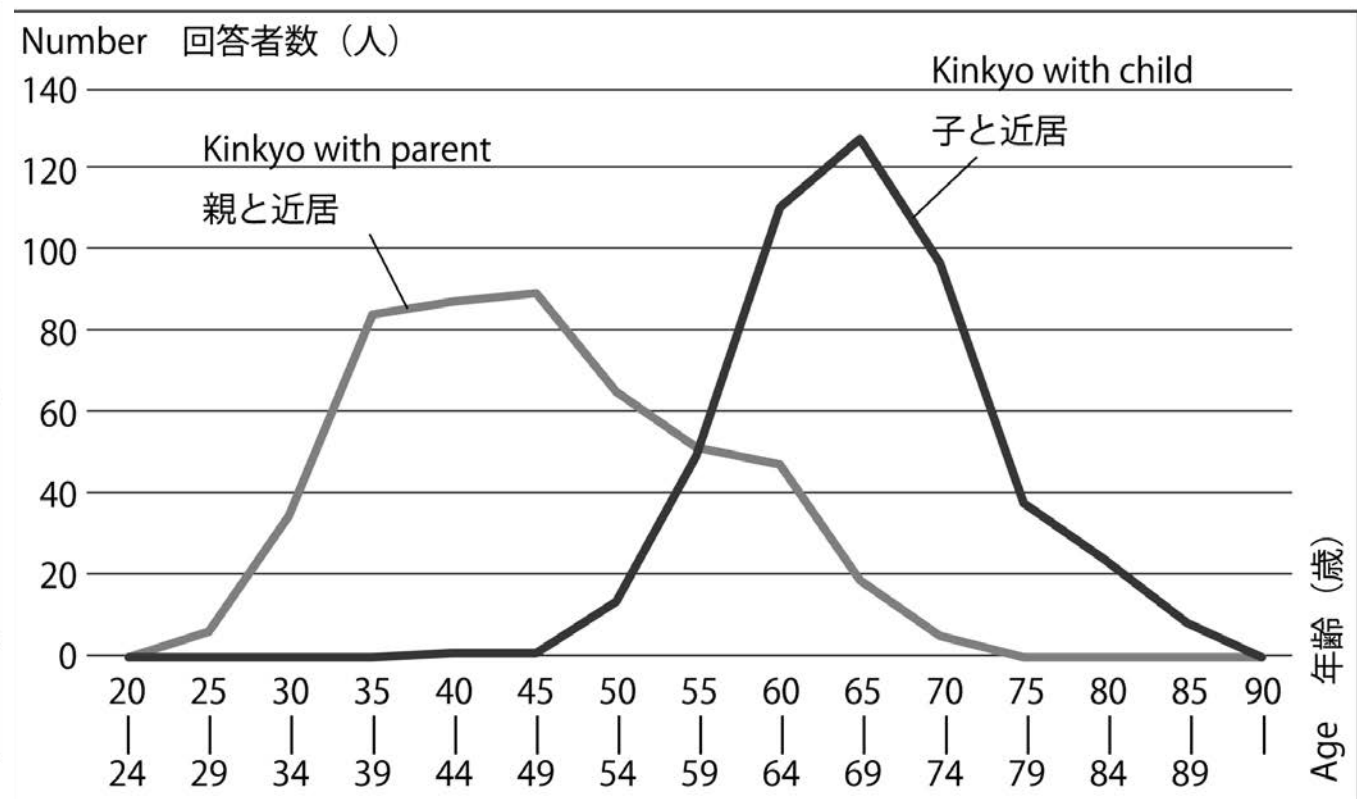


Fig.4 Respondent age and attributes of Kinkyō partner (parent and child)  
アンケート回答者の年齢と近居相手の属性 (親子)

深井祐紘・矢吹愼・大月敏雄・李ヨンゲン「岐阜県可児市桜ヶ丘ハイツを対象とした郊外戸建住宅団地における近居と家族類型に関する研究 -ライフステージを考慮した家族類型に基づく分析を通して-」『日本建築学会計画系論文集』85号：pp.805-815,2020年

# 文部科学省 科研基盤（A） 主査：大月敏雄 100年人生における地域診断指標づくり

## ■研究メンバー

建築：大月・松田・李

医学：飯島・孫・田中（友）・田中（敏）

社会学：祐成・菅原・井口・新

テクノロジー：二瓶・檜山・三浦・藪

## ■目的

100年人生対応の包摂型地域創出のため、地域診断法を確立し、地域再生手法を導くことを目的

## ■ポイント（キーワード）

- ・ 超高齢者を入れ込む視点
- ・ オープンデータだけでは測れない地域空間ニーズを炙り出す
- ・ インクルーシブなまち → 他人のサポートを必要とする人に対してのまちとは

# 分析：全体順位

| 連番 | 認識項目                       | 全体   |
|----|----------------------------|------|
| 44 | 店や施設に徒歩でアクセスできる環境          | 2.11 |
| 38 | 鉄道駅までの移動時間                 | 1.92 |
| 34 | 無理せず安全に渡れる横断歩道             | 1.82 |
| 31 | 自由に使える公衆トイレ                | 1.79 |
| 39 | バス停までの移動時間                 | 1.78 |
| 21 | 一人で居られる場所・居たい場所（公園、散歩道、喫茶） | 1.77 |
| 22 | ネットを使った情報提供                | 1.76 |
| 42 | 車で出かけやすい環境                 | 1.72 |
| 10 | 生活上の情報入手・相談ができる行政等の窓口      | 1.71 |
| 35 | 多様な住宅の選択肢                  | 1.67 |
| 30 | 座れるところ（ベンチなど）              | 1.66 |
| 40 | 通勤・通学にかかる時間                | 1.63 |
| 41 | 自転車が出かけやすい環境               | 1.60 |
| 9  | 生活上の相談ができる知人               | 1.59 |
| 33 | 車椅子・シルバーカーがスムーズに利用できる歩行空間  | 1.57 |
| 8  | 生活上の情報入手・交換できる知人           | 1.54 |
| 37 | 世代の多様性                     | 1.53 |
| 7  | 挨拶をする知人                    | 1.51 |
| 29 | 坂のない歩行空間                   | 1.50 |
| 36 | 適切な住情報の入手しやすさ              | 1.49 |
| 32 | ベビーカーがスムーズに利用できる歩行空間       | 1.47 |
| 27 | 高齢者のための福祉サービス              | 1.45 |
| 43 | タクシーで出かけやすい環境              | 1.37 |
| 4  | 地域生活に関わる各種情報の入手            | 1.35 |
| 28 | 障害者のための福祉サービス              | 1.31 |
| 18 | 趣味の場所                      | 1.27 |
| 12 | 別居家族による見守り（電話など）           | 1.24 |
| 23 | ネットを使ったコミュニケーション・相談        | 1.22 |
| 11 | 別居家族による見守り（訪問）             | 1.17 |
| 24 | 多世代が交流できる機会や場所             | 1.15 |
| 5  | 地域でのイベント等の活動場所への移動のしやすさ    | 1.13 |
| 19 | 話を聞いてくれる役割の人がいる場所          | 1.13 |
| 20 | 話をする人が居合わせる場所              | 1.09 |
| 13 | 近隣の人による見守り                 | 1.08 |
| 15 | 専門的職業による見守り                | 1.07 |
| 14 | 副次的職業による見守り                | 1.07 |
| 17 | 自分の役割を発揮する場所               | 1.05 |
| 6  | 地域でのイベント等と一緒に参加する近隣の知人     | 1.01 |
| 26 | 育児のための福祉サービス               | 1.01 |
| 1  | 町内会・自治会の活動                 | 0.99 |
| 16 | ICTによる見守り                  | 0.94 |
| 3  | 地域でのイベントやお祭り               | 0.93 |
| 25 | 地域の外国人と交流できる機会や場所          | 0.86 |
| 2  | 町内会・自治会以外のサークル活動           | 0.83 |

## 上位

- ・移動・地域・福祉
- ・情報・相談

## 中位

- ・地域・福祉

## 下位

- ・Informal Community
- ・Formal Community
- ・見守り

# 分析：年齢4区分

若年期 Avg:1.2  
9

中高年期 Avg: 1.27

前期高齢期 Avg: 1.51

後期高齢期 Avg:  
1.61

| 連番 | 認識項目                       | 若年期  |
|----|----------------------------|------|
| 44 | 店や施設に徒歩でアクセスできる環境          | 1.91 |
| 40 | 通勤・通学にかかる時間                | 1.83 |
| 21 | 一人で居られる場所・居たい場所（公園、散歩道、喫茶） | 1.81 |
| 38 | 鉄道駅までの移動時間                 | 1.76 |
| 22 | ネットを使った情報提供                | 1.75 |
| 34 | 無理せず安全に渡れる横断歩道             | 1.62 |
| 39 | バス停までの移動時間                 | 1.62 |
| 42 | 車で出かけやすい環境                 | 1.58 |
| 31 | 自由に使える公衆トイレ                | 1.58 |
| 41 | 自転車で出かけやすい環境               | 1.56 |
| 35 | 多様な住宅の選択肢                  | 1.56 |
| 30 | 座れるところ（ベンチなど）              | 1.55 |
| 36 | 適切な住情報の入手しやすさ              | 1.48 |
| 10 | 生活上の情報入手・相談ができる行政等の窓口      | 1.44 |
| 37 | 世代の多様性                     | 1.43 |
| 9  | 生活上の相談ができる知人               | 1.42 |
| 23 | ネットを使ったコミュニケーション・相談        | 1.40 |
| 18 | 趣味の場所                      | 1.39 |
| 33 | 車椅子・シルバーカーがスムーズに利用できる歩行空間  | 1.37 |
| 32 | ベビーカーがスムーズに利用できる歩行空間       | 1.34 |
| 29 | 坂のない歩行空間                   | 1.32 |
| 8  | 生活上の情報入手・交換できる知人           | 1.28 |
| 28 | 障害者のための福祉サービス              | 1.25 |
| 43 | タクシーで出かけやすい環境              | 1.19 |
| 27 | 高齢者のための福祉サービス              | 1.19 |
| 26 | 育児のための福祉サービス               | 1.18 |
| 7  | 挨拶をする知人                    | 1.17 |
| 24 | 多世代が交流できる機会や場所             | 1.16 |
| 4  | 地域生活に関わる各種情報の入手            | 1.14 |
| 20 | 話をする人が居合わせる場所              | 1.12 |
| 19 | 話を聞いてくれる役割の人がいる場所          | 1.12 |
| 5  | 地域でのイベント等の活動場所への移動のしやすさ    | 1.04 |
| 12 | 別居家族による見守り（電話など）           | 1.04 |
| 11 | 別居家族による見守り（訪問）             | 1.00 |
| 17 | 自分の役割を発揮する場所               | 0.99 |
| 15 | 専門的職業による見守り                | 0.97 |
| 14 | 副次的職業による見守り                | 0.96 |
| 13 | 近隣の人による見守り                 | 0.96 |
| 3  | 地域でのイベントやお祭り               | 0.95 |
| 25 | 地域の外国人と交流できる機会や場所          | 0.91 |
| 16 | ICTによる見守り                  | 0.90 |
| 6  | 地域でのイベント等と一緒に参加する近隣の知人     | 0.86 |
| 1  | 町内会・自治会の活動                 | 0.83 |
| 2  | 町内会・自治会以外のサークル活動           | 0.71 |

| 連番 | 認識項目                       | 中高年期 |
|----|----------------------------|------|
| 44 | 店や施設に徒歩でアクセスできる環境          | 2.08 |
| 38 | 鉄道駅までの移動時間                 | 1.89 |
| 22 | ネットを使った情報提供                | 1.88 |
| 40 | 通勤・通学にかかる時間                | 1.80 |
| 21 | 一人で居られる場所・居たい場所（公園、散歩道、喫茶） | 1.75 |
| 34 | 無理せず安全に渡れる横断歩道             | 1.70 |
| 39 | バス停までの移動時間                 | 1.70 |
| 31 | 自由に使える公衆トイレ                | 1.70 |
| 42 | 車で出かけやすい環境                 | 1.68 |
| 41 | 自転車で出かけやすい環境               | 1.61 |
| 10 | 生活上の情報入手・相談ができる行政等の窓口      | 1.60 |
| 35 | 多様な住宅の選択肢                  | 1.60 |
| 30 | 座れるところ（ベンチなど）              | 1.51 |
| 36 | 適切な住情報の入手しやすさ              | 1.49 |
| 9  | 生活上の相談ができる知人               | 1.46 |
| 37 | 世代の多様性                     | 1.42 |
| 8  | 生活上の情報入手・交換できる知人           | 1.41 |
| 33 | 車椅子・シルバーカーがスムーズに利用できる歩行空間  | 1.41 |
| 29 | 坂のない歩行空間                   | 1.36 |
| 7  | 挨拶をする知人                    | 1.31 |
| 32 | ベビーカーがスムーズに利用できる歩行空間       | 1.30 |
| 27 | 高齢者のための福祉サービス              | 1.25 |
| 23 | ネットを使ったコミュニケーション・相談        | 1.23 |
| 43 | タクシーで出かけやすい環境              | 1.22 |
| 4  | 地域生活に関わる各種情報の入手            | 1.21 |
| 18 | 趣味の場所                      | 1.12 |
| 28 | 障害者のための福祉サービス              | 1.10 |
| 12 | 別居家族による見守り（電話など）           | 1.06 |
| 24 | 多世代が交流できる機会や場所             | 1.03 |
| 19 | 話を聞いてくれる役割の人がいる場所          | 1.03 |
| 11 | 別居家族による見守り（訪問）             | 1.00 |
| 20 | 話をする人が居合わせる場所              | 0.97 |
| 5  | 地域でのイベント等の活動場所への移動のしやすさ    | 0.94 |
| 17 | 自分の役割を発揮する場所               | 0.93 |
| 14 | 副次的職業による見守り                | 0.92 |
| 15 | 専門的職業による見守り                | 0.92 |
| 13 | 近隣の人による見守り                 | 0.91 |
| 26 | 育児のための福祉サービス               | 0.87 |
| 16 | ICTによる見守り                  | 0.82 |
| 6  | 地域でのイベント等と一緒に参加する近隣の知人     | 0.82 |
| 1  | 町内会・自治会の活動                 | 0.80 |
| 25 | 地域の外国人と交流できる機会や場所          | 0.79 |
| 3  | 地域でのイベントやお祭り               | 0.75 |
| 2  | 町内会・自治会以外のサークル活動           | 0.62 |

| 連番 | 認識項目                       | 前期高齢期 |
|----|----------------------------|-------|
| 44 | 店や施設に徒歩でアクセスできる環境          | 2.28  |
| 38 | 鉄道駅までの移動時間                 | 2.05  |
| 34 | 無理せず安全に渡れる横断歩道             | 1.98  |
| 39 | バス停までの移動時間                 | 1.98  |
| 31 | 自由に使える公衆トイレ                | 1.98  |
| 10 | 生活上の情報入手・相談ができる行政等の窓口      | 1.94  |
| 42 | 車で出かけやすい環境                 | 1.88  |
| 30 | 座れるところ（ベンチなど）              | 1.85  |
| 33 | 車椅子・シルバーカーがスムーズに利用できる歩行空間  | 1.83  |
| 7  | 挨拶をする知人                    | 1.82  |
| 35 | 多様な住宅の選択肢                  | 1.80  |
| 9  | 生活上の相談ができる知人               | 1.77  |
| 21 | 一人で居られる場所・居たい場所（公園、散歩道、喫茶） | 1.76  |
| 8  | 生活上の情報入手・交換できる知人           | 1.75  |
| 27 | 高齢者のための福祉サービス              | 1.71  |
| 22 | ネットを使った情報提供                | 1.71  |
| 32 | ベビーカーがスムーズに利用できる歩行空間       | 1.71  |
| 37 | 世代の多様性                     | 1.66  |
| 21 | 一人で居られる場所・居たい場所（公園、散歩道、喫茶） | 1.66  |
| 29 | 坂のない歩行空間                   | 1.66  |
| 41 | 自転車で出かけやすい環境               | 1.64  |
| 4  | 地域生活に関わる各種情報の入手            | 1.57  |
| 43 | タクシーで出かけやすい環境              | 1.56  |
| 28 | 障害者のための福祉サービス              | 1.52  |
| 36 | 適切な住情報の入手しやすさ              | 1.52  |
| 40 | 通勤・通学にかかる時間                | 1.43  |
| 12 | 別居家族による見守り（電話など）           | 1.43  |
| 11 | 別居家族による見守り（訪問）             | 1.34  |
| 5  | 地域でのイベント等の活動場所への移動のしやすさ    | 1.34  |
| 18 | 趣味の場所                      | 1.30  |
| 24 | 多世代が交流できる機会や場所             | 1.23  |
| 13 | 近隣の人による見守り                 | 1.23  |
| 1  | 町内会・自治会の活動                 | 1.22  |
| 6  | 地域でのイベント等と一緒に参加する近隣の知人     | 1.21  |
| 15 | 専門的職業による見守り                | 1.21  |
| 19 | 話を聞いてくれる役割の人がいる場所          | 1.20  |
| 14 | 副次的職業による見守り                | 1.20  |
| 17 | 自分の役割を発揮する場所               | 1.19  |
| 20 | 話をする人が居合わせる場所              | 1.15  |
| 23 | ネットを使ったコミュニケーション・相談        | 1.07  |
| 3  | 地域でのイベントやお祭り               | 1.06  |
| 26 | 育児のための福祉サービス               | 1.05  |
| 2  | 町内会・自治会以外のサークル活動           | 1.04  |
| 16 | ICTによる見守り                  | 1.02  |
| 25 | 地域の外国人と交流できる機会や場所          | 0.92  |

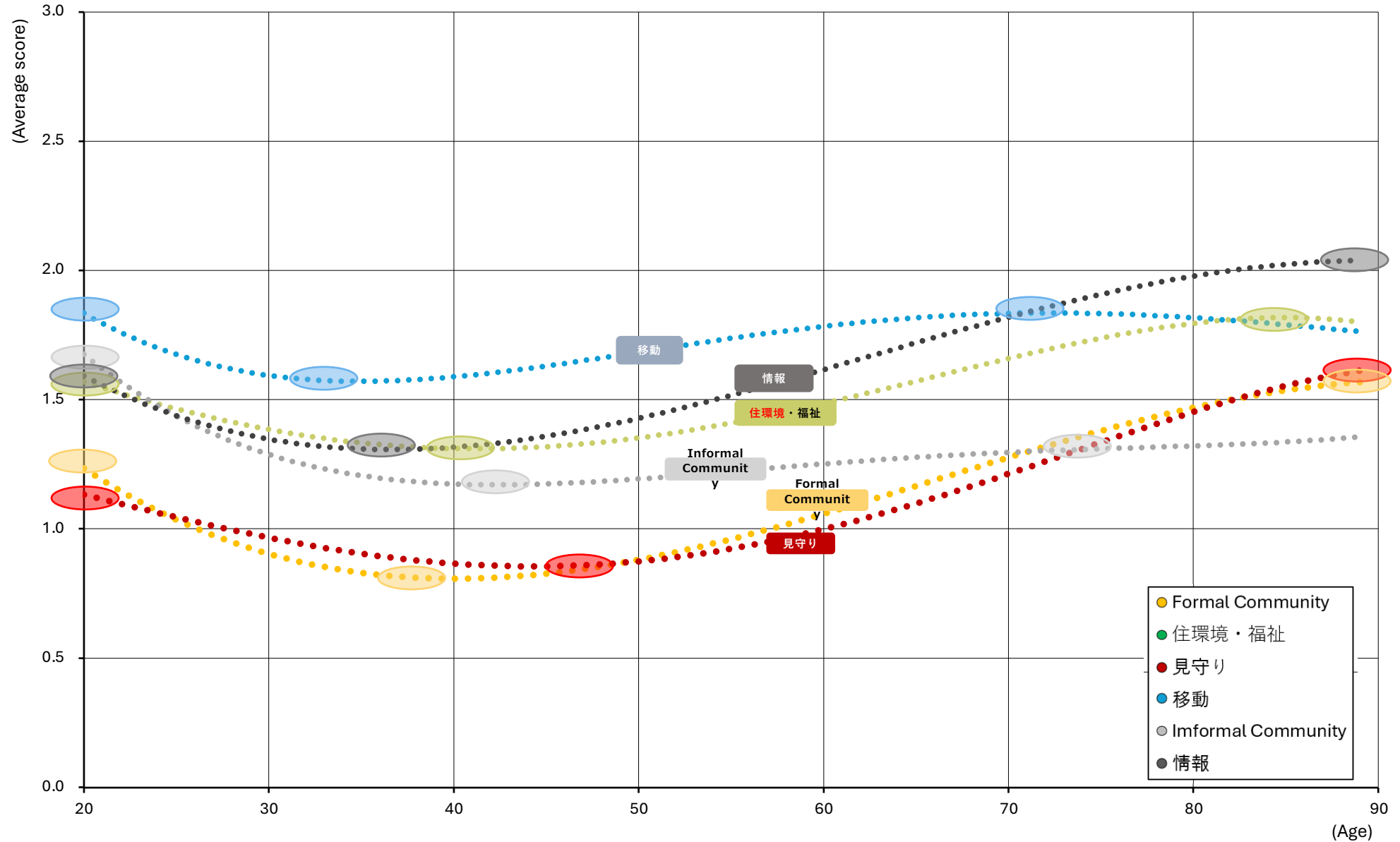
| 連番 | 認識項目                       | 後期高齢期 |
|----|----------------------------|-------|
| 44 | 店や施設に徒歩でアクセスできる環境          | 2.28  |
| 34 | 無理せず安全に渡れる横断歩道             | 1.98  |
| 39 | バス停までの移動時間                 | 1.98  |
| 38 | 鉄道駅までの移動時間                 | 2.05  |
| 31 | 自由に使える公衆トイレ                | 1.98  |
| 7  | 挨拶をする知人                    | 1.82  |
| 10 | 生活上の情報入手・相談ができる行政等の窓口      | 1.94  |
| 30 | 座れるところ（ベンチなど）              | 1.85  |
| 33 | 車椅子・シルバーカーがスムーズに利用できる歩行空間  | 1.83  |
| 27 | 高齢者のための福祉サービス              | 1.71  |
| 9  | 生活上の相談ができる知人               | 1.77  |
| 8  | 生活上の情報入手・交換できる知人           | 1.75  |
| 42 | 車で出かけやすい環境                 | 1.88  |
| 29 | 坂のない歩行空間                   | 1.66  |
| 35 | 多様な住宅の選択肢                  | 1.80  |
| 32 | ベビーカーがスムーズに利用できる歩行空間       | 1.71  |
| 37 | 世代の多様性                     | 1.66  |
| 21 | 一人で居られる場所・居たい場所（公園、散歩道、喫茶） | 1.76  |
| 43 | タクシーで出かけやすい環境              | 1.56  |
| 4  | 地域生活に関わる各種情報の入手            | 1.57  |
| 12 | 別居家族による見守り（電話など）           | 1.43  |
| 28 | 障害者のための福祉サービス              | 1.52  |
| 11 | 別居家族による見守り（訪問）             | 1.34  |
| 41 | 自転車で出かけやすい環境               | 1.64  |
| 22 | ネットを使った情報提供                | 1.71  |
| 36 | 適切な住情報の入手しやすさ              | 1.52  |
| 5  | 地域でのイベント等の活動場所への移動のしやすさ    | 1.34  |
| 13 | 近隣の人による見守り                 | 1.23  |
| 18 | 趣味の場所                      | 1.30  |
| 6  | 地域でのイベント等と一緒に参加する近隣の知人     | 1.21  |
| 15 | 専門的職業による見守り                | 1.21  |
| 14 | 副次的職業による見守り                | 1.20  |
| 1  | 町内会・自治会の活動                 | 1.22  |
| 24 | 多世代が交流できる機会や場所             | 1.23  |
| 19 | 話を聞いてくれる役割の人がいる場所          | 1.20  |
| 17 | 自分の役割を発揮する場所               | 1.19  |
| 20 | 話をする人が居合わせる場所              | 1.15  |
| 40 | 通勤・通学にかかる時間                | 1.43  |
| 2  | 町内会・自治会以外のサークル活動           | 1.04  |
| 3  | 地域でのイベントやお祭り               | 1.06  |
| 16 | ICTによる見守り                  | 1.02  |
| 23 | ネットを使ったコミュニケーション・相談        | 1.07  |
| 26 | 育児のための福祉サービス               | 1.05  |
| 25 | 地域の外国人と交流できる機会や場所          | 0.92  |

# グルーピング：因子分析(主軸要因、promax、kappa=5)

| 項目  | 町内会・自治会の活動<br>地域でのイベントやお祭り<br>町内会・自治会以外のサークル等の活動<br>地域イベントと一緒に参加近隣知人<br>地域生活各種情報の入手のしやすさ<br>地域イベントへの移動のしやすさ<br>挨拶をする知人 | 自分の役割を發揮する場所<br>車椅子・シルバーカー歩行空間<br>ベビーカー歩行空間 | 無理せず安全に渡れる横断歩道<br>休憩・座れるところ<br>坂のない歩行空間 | 障害者のための福祉サービス<br>障害者のための福祉サービス<br>自由に使える公衆トイレ<br>多様な住宅の選択肢 | 世代の多様性<br>適切な住情報の入手しやすさ<br>育児のための福祉サービス | 別居家族による見守り(訪問)<br>別居家族による見守り(電話など)<br>専門的職業による見守り<br>近隣の人による見守り<br>副次的職業による見守り | ICTによる見守り<br>鉄道駅までの移動時間<br>バス停までの移動時間<br>通勤・通学にかかる時間<br>店や施設に徒歩でアクセスできる環境<br>自転車で出かけやすい環境 | タクシーで出かけやすい環境<br>車で出かけやすい環境<br>一人ですられる場所・居たい場所(公園、散歩道、ネットによる情報提供<br>ネットコミュニケーション・相談 | 話を聞いてくれる役割の人がいる場所<br>多世代が交流できる機会や場所<br>話を聞いている人が居合わせる場所<br>趣味の場所<br>地域の外国人と交流できる機会や場所<br>生活情報入手・交換できる知人 | 生活相談ができる知人<br>情報入手・相談ができる行政等の窓口 |
|-----|--|---|---|--|---|--|---|---|---|---------------------------------|
| 因子1 | <b>Formal Community</b>  |   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |
| 因子2 | 伝統的<br>対面<br>地域/地縁   | <b>住環境・福祉</b>                               |   |  |   |  |   |   |   |                                 |
| 因子3 |  |   |   |  | <b>見守り</b>                              |  |   |   |   |                                 |
| 因子4 |  |   |   |  |   | <b>移動</b>  |   |   |   |                                 |
| 因子5 |  |   |   |  |   |  |   | <b>Informal Community</b>   |   |                                 |
| 因子6 |  |   |   |  |   | 伝統的なコミュニティではない<br>非対面<br>地域を限定しない・オンライン  |   |   | <b>情報・相談</b>  |                                 |

# 年齢による重要度の変化

やはり50代（特に前半）が  
変曲点【関数のグラフの凹凸が変化する点】



# 旭化成 50研 2024年座談会

- ・石井佳苗さん（インテリアスタイリスト）
- ・中山英之さん（建築家、東京藝術大学教授）

## 50研

50歳を見つめたら、  
なにが見えてくるんだろう。

50研とは >

50歳の調査と考察 >

**HEBEL HAUS**  
ALL for LONGLIFE



考察

ANALYSIS



人生100年視点で論考。  
「50代による50代のための住まい会議」

TOSHIO OTSUKI | AGE 56 KANAE ISHI | AGE 57 HIDEYUKI NAKAYAMA | AGE 51



大月

次世代に住み継げるような家がいいと思いますね。それはさまざまな住みこなし方ができるということ。研究のために戸建てにお邪魔すると、2階には誰も住んでいない、もぬけのからのような状態もよく見かけます。子供部屋がそのままになっていて、「使うことはあるんですか」と聞いたら、「娘が帰ってきたら泊まるのよ」というパターンですね。そんな「2階だけ空き家」というケースは多いんですよ。たとえば解決策のひとつとして考えられるのは、外階段を取り付けること。そうすると、2階は別の方に貸すといった選択肢も見えてきますよね。

韓国の例として「多世帯住宅」といって、1フロア100平米程度の3階建てで合計300平米ほどの建物が、外階段でつながっている。

まず、自分たちは一番上へのフロアに住んで、下二つを貸す。それをローンの返済に充てる。自分たちが老いてきたら1階に住んで、上のフロアを人に貸すと。

日本で家を建てようと考えたとき、内階段しかないと思い込んでいるけど、インドやパキスタン、中東にいくと2階にも3階にもテラスがあって、屋上へいく外階段があって、パーティーをそこでしている。そういう光景が世界には広がっているんですよ。

100年人生対応型戸建住宅（株式会社住協との共同研究 練馬の実験住宅 外階段のある家）2023年



住まうヒト

どこでどう転ぶかわからない

100年人生

多様な人生

ライフプランニング

住まうモノ

モノを循環させる

【流通A】

耐震性

断熱性

ユニバーサルデザイン

【流通B】

空き家を問題ではなく資産に  
既存住宅の流通

誰に聞けばいいんだ？

いくらかかるんだ？

業者に騙されないか？

住まう方法・住まい方

【どこに住むか】

【誰と住むか】

【町を住みこなす】

【（自分と親の）住み替え】

【二拠点居住・他拠点居住】

住まいを支えるプレイヤー

●民間

●専門家

建築士

宅建士

社会福祉士

介護福祉士

FP

税理士

会計士

行政書士

司法書士

弁護士

●中間法人

財団法人

社団法人

NPO法人

協議会

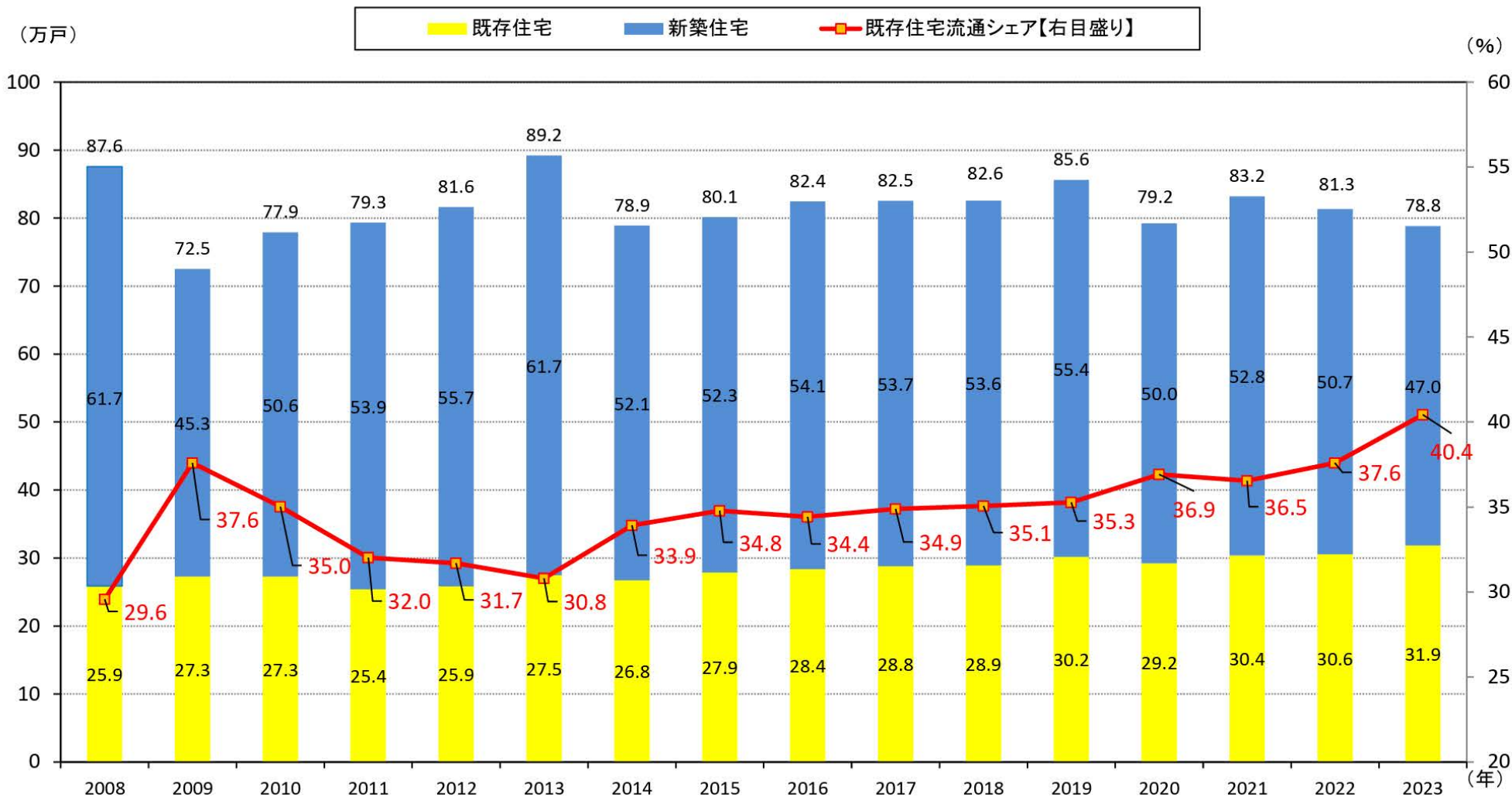
●行政

# 住まいの総合相談

- 悩み多き 50歳代
- 高齢者（親世代）の課題
  - ・ 高齢期の住まいをどうするか 入所空き家
  - ・ 親の財産（特に不動産）をどうするか  
相続問題
  - ・ やっぱりセルフインスペクションを仕掛ける

人生3大資金  
教育資金  
住宅資金  
老後資金

○ 新築住宅が減少傾向にある一方、既存住宅は少しずつ増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約4割。この10年間で9.6P上昇(2013年 30.8% → 2023年 40.4%)。

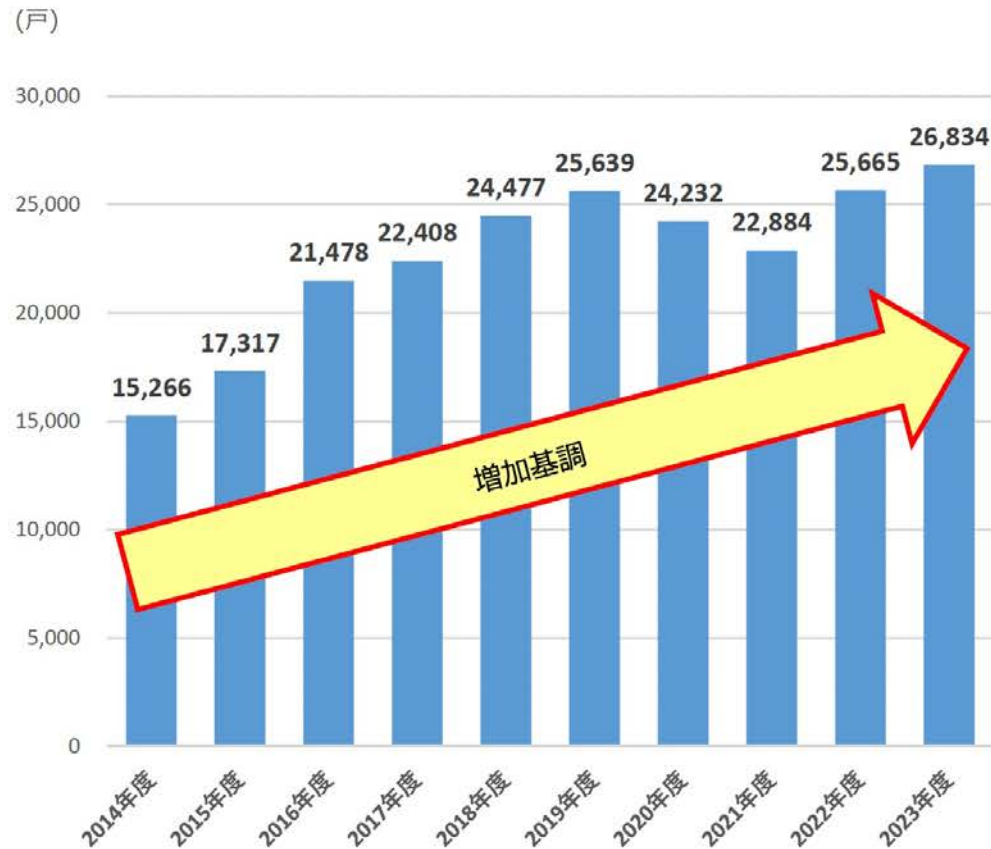


出典:国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」  
 新築住宅:注文住宅+分譲戸建て+分譲マンション

250730 中間  
 とりまとめ(素  
 案)  
 関連資料より

○ 買取再販販売戸数(上位50社)は、この10年間で増加傾向。

【買取再販年間販売戸数ランキング上位50社実績推移】



【買取再販年間販売戸数ランキング(2023年度)】

| 順位            | 社名               | 販売戸数  | 順位 | 社名         | 販売戸数 |
|---------------|------------------|-------|----|------------|------|
| 1             | カチタス             | 5,535 | 11 | ランドネット     | 824  |
| 2             | レジデンシャル不動産       | 1,885 | 12 | エフステージ     | 744  |
| 3             | リプライス            | 1,634 | 13 | マイブレイス     | 728  |
| 4             | 大京穴吹不動産          | 1,428 | 14 | オークラヤ住宅    | 624  |
| 5             | スター・マイカ・ホールディングス | 1,270 | 15 | 未来都市開発     | 601  |
| 6             | インテリックス          | 1,146 | 16 | 大和ハウスグループ  | 555  |
| 7             | ホームネット           | 1,022 | 17 | グローバルベイス   | 460  |
| 8             | フジ住宅             | 1,016 | 18 | ムゲンエステート   | 423  |
| 9             | 長谷工リアルエステート      | 964   | 19 | スプリングエステート | 406  |
| 10            | イーランド            | 868   | 20 | 東武住販       | 362  |
| 上位20社合計       |                  |       |    | 22,495     |      |
| (参考) 上位50社の合計 |                  |       |    | 26,834     |      |

250730 中間  
とりまとめ(素案)

関連資料より

現状では 残念な インスペクション  
買手によるインスペクションばかりでなく  
売手によるインスペクション（セルフインスペクション）を  
その人の財産の弱みと強み、課題と課題解決の方向性、の総合相談  
住生活リテラシー支援業務→

### 【住まい・住まい方の総合相談の入口に】

- 建物の弱みの発見ばかりでなく  
    いくらかければ、その弱みが強みになるのか（修繕価格の提示）
  - 建物の強みの発見  
    土地柄・利用可能性の検討（活用計画の提示）
  - 敷地のインスペクションも  
    ちゃんと相続できる土地なのか？（登記情報確認→相続の方針）
  - 改修・リノベーション提案
  - 流通価値の向上
  - **ファイナンス・資金計画の提案**
- 住まいの総合相談への「きづき」から「つなぎ」へ

# ウエルビーイングと相談支援

## 住生活相談支援

## 住生活リテラシー支援

これまでの憲法25条の生存権を基盤とした住宅の確保がこれまで実施されてきた。

### 第二十五条

すべて国民は、**健康で文化的な最低限度**の生活を営む権利を有する。

②国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。

最低限度の保障      ナショナルミニマム、シビルミニマム、・・・最低基準

今深刻な課題となっているのは、**憲法13条の幸福追求権を基盤とした、「その人なりの幸福が実感できる（これがすなわちウェルビーイングなのでは？）」居住環境の実現**である。

## 第十三条

すべて国民は、**個人として尊重**される。

生命、自由及び**幸福追求に対する国民の権利**については、公共の福祉に反しない限り、**立法その他の国政の上で、最大の尊重**を必要とする。

# まとめ

## ■日本の住宅政策

住宅不足→量（戸数）から質（面積・部屋数・耐震性・断熱性・重設備化）へ  
→住宅政策の経済政策化→憲法25条的なウェルフェアを基盤とした憲法13条的なウェルビーイングへ

## ■住生活基本計画（2026年-）

- ・今後施策化されていくだろう住宅政策の方針 今後の施策化にご留意を
- ・100年人生：親と子の人生がクロス（相続・空き家） と 住まいの流通

## ■100年人生時代はそこまで

- ・100年人生を支える多様な住生活の実現ための基盤（住まい・住宅地）づくり

- ・住生活リテラシー支援（Well-beingの実現）

## ■住まい に悩む から 住まい方 に悩む

- ・100年人生の折り返し地点である50歳代がお悩み中
- ・総合相談支援
- ・住生活リテラシー支援（きづき と つなぎ）