

一般財団法人 住宅産業研修財団

コミュニケーション・レポート No.268

2050年を見据えた住生活と 既存住宅

日時：令和7年11月13日（木）

会場：主婦会館 プラザエフ（オンライン併用）

企画：国土交通省 住宅局 住宅生産課

住生活基本法に基づく10年計画である「住生活基本計画」の見直しに向けて、社会資本整備審議会住宅宅地分科会において議論が進められています。今回の見直しは、四半世紀先の2050年を見据えつつ、これから10年間の住宅施策の方向性を検討することとされています。

2050年に向けた人生100年時代の中では、長い人生のその時々ライフステージ・ライフスタイルに適した住宅への住み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のではないのでしょうか。他方、良質な新築住宅が蓄積されてきた結果、2050年に向けて既存住宅を本格的に有効活用することが求められています。

これらを併せ考えると、良質な新築住宅が適切に維持管理・リフォームされ、多様な世帯や世代に住み継がれ循環するシステムになっていることが有効と考えられます。また、これから2050年までの間、戦後から高度経済成長期に整備された比較的利便性の高い既存住宅地において住宅・住宅地の相続が大量に生じるため、これらを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ことも求められます。

このような2050年の住生活の姿を思い描きつつ、今後の住宅政策が何を担うべきかといった議論が行われています。

今回のコミュニケーション・プラザでは、住宅宅地分科会における議論の様子や、住宅ストックの維持管理・リフォーム等に関する最先端の事例などを紹介し、今年度末に決定予定の住生活基本計画に先んじて、2050年を見据えた住宅ストックのあり方について考えていきたいと思っています。

主催者挨拶

上野 公成（一般財団法人住宅産業研修財団 理事長）…………… 2

司会者挨拶

大島 敦仁（国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室長）…………… 2

①「住宅宅地分科会における議論の紹介」

恵崎 孝之（国土交通省 住宅局 住宅戦略官付 住宅活用調整官）…………… 4

②「ストックの維持管理とデジタルプラットフォームの重要性」

池内 順平（株式会社CoLife 代表取締役社長）……………25

③「いのちを守る「ひと部屋」確保から始める住環境改善」

矢島 一（一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 理事）……………44

④「相続空き家の市場を通じた承継と予防」

和田 貴充（空き家活用株式会社 取締役会長）……………65

質疑応答……………77

コミュニケーション・プラザ 268 主催者挨拶

上野 公成 (一般財団法人住宅産業研修財団 理事長)

ご紹介いただきました住宅産業研修財団の理事長をしております上野でございます。

今日の課題は「2050年を見据えた住生活と既存住宅」という事ですが、住宅政策は時代によりどんどん変わるんですね。

日本で住宅政策が始まったのは確か昭和22年あたりかと思います。戦災復興院というのがあって、そこに建築局というのができたのです。とにかく一世帯一住宅を達成するために一生懸命やってきました。いちばん多い時は年間180万戸つくられました。

住宅政策は戦後の住宅難の解消の時代から、量の確保から質の向上へ、そして、市場機能・ストック重視の時代から豊かな住生活の実現へと変化していきました。

これから少子高齢化は深刻な問題です。住宅産業ほど人口により影響を受ける仕事はありません。

これから10年間の住宅政策はどのようにあるべきか。皆様も今後の経営や仕事に役立ててほしいと思います。



コミュニケーション・プラザ 268 司会者挨拶

大島 敦仁 (国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室長)



国土交通省住宅局の大島と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。最初に企画の趣旨を簡単にご紹介させていただきます。

住生活基本計画は10年計画で、5年ごとに見直しをしておりますが、現在は社会資本整備審議会の分科会で議論が進んでおります。

この住生活基本計画ですけれども、2050年を見据えて、今後の住生活をどうしていくのかちゃんと考えましょうということで、さまざまな観点から議論を進めています。

課題も非常に多岐にわたっています。カーボンニュートラルの実現であったり、世帯数の減少であったり、あるいはデジタル化推進であったり、また災害対策で、南海トラフ・首都直下地震への対応だったり、非常に多岐にわたる議論をしております。そうした中、大きなテーマとして挙がっているのが、ストックの活用という課題です。

これまでの皆様の努力によりまして、2000年の住宅品確法、それから2008年の長期優良住宅法など新築に関する質の向上ということでは、この25年でかなり改善してきたと思うのですが、今後は人口だけではなく世帯が減少していくということになります。その中でますます相続が増え、空き家が増えていくという世界がまさに到来しています。

かたや、新築の住宅は価格が上昇しています。いかに既存の良い住宅を維持管理して、ライフスタイル、ライフステージに応じてリフォームを行ったり、あるいは住み替えを行ったりしていくか。それから最後には、多様な世帯や世代にどう住み継いでいくのか、いわば循環型の住宅市場をどう形成していくのかというのが非常に大事な観点となっております。そうした観点に立って住生活基本計画の見直しの議論を進めているところです。

特に既存の住宅地で相続が大量に発生するのですが、こうしたところをどのように、たとえば若者、子育て世帯が住める住宅の選択肢の一つとして、提供していくかというのも大きな課題になっています。

そうした背景をふまえて今回のテーマを企画させていただいております。まず始めに国土交通省から住生活基本計画の見直しについてご紹介をします。それからCoLifeの池内様に、「ストックの維持管理とデジタルプラットフォームの重要性」という題でお話いただきます。3つ目が日本住宅リフォーム産業協会の矢島様から、「命

を守る「ひと部屋」確保から始める住環境改善」というテーマでお話いただきます。最後に空き家活用株式会社の和田様から「相続空き家の市場を通じた承継と予防」というテーマでお話いただきます。

いずれも非常に時機にかなった大変魅力的なテーマだと思いますので、ぜひ最後までお聴きいただければと思います。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

まず最初に、国土交通省 住宅局 住宅戦略官付 恵崎調整官からお話をいただきます。恵崎さん、どうぞよろしくお願いいたします。



コミュニケーション・プラザ 268 ①

住宅宅地分科会における議論の紹介

恵崎 孝之

国土交通省 住宅局 住宅戦略官付 住宅活用調整官



人口減、世帯構成の劇的变化等にもともなって変わる住まい

国土交通省住宅局の恵崎孝之と申します。私は宿本局長のもと、住宅戦略官といっしょに住生活基本計画の見直しを担当しています。いま、住宅宅地分科会でこういった議論が行われているのかをご紹介しますことができます。



図1 住生活基本計画は、10年間の住宅政策に関する計画です。全国計画を私どもが担当しており、これに即すかたちで各都道府県さんも住生活基本計画を策定しています。現在の住生活基本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間の計画になっていますが、これを5年ごとに見直して、改定していくといったサイクルで進めています。今年度末でちょうどその時期を迎えるため、現在検討を進めているところです。現在の計画は、3つの視点と8つの目標を掲げ、これにぶら下がる各政策を進めている、といった構成になっています。

図2 この住生活基本計画の見直しに向け、社会資本整備審議会の住宅宅地分科会で議論を行っています。学識の先生方や各業界団体の皆様など、幅広くご参加いただいて議論を進めています。

昨年10月から今回の見直しに向けた議論を開始し、この11月4日に中間とりまとめを公表しています。今後、さらに議論を深めていき、今年度中の閣議決定を目指すスケジュール感で進めているところです。

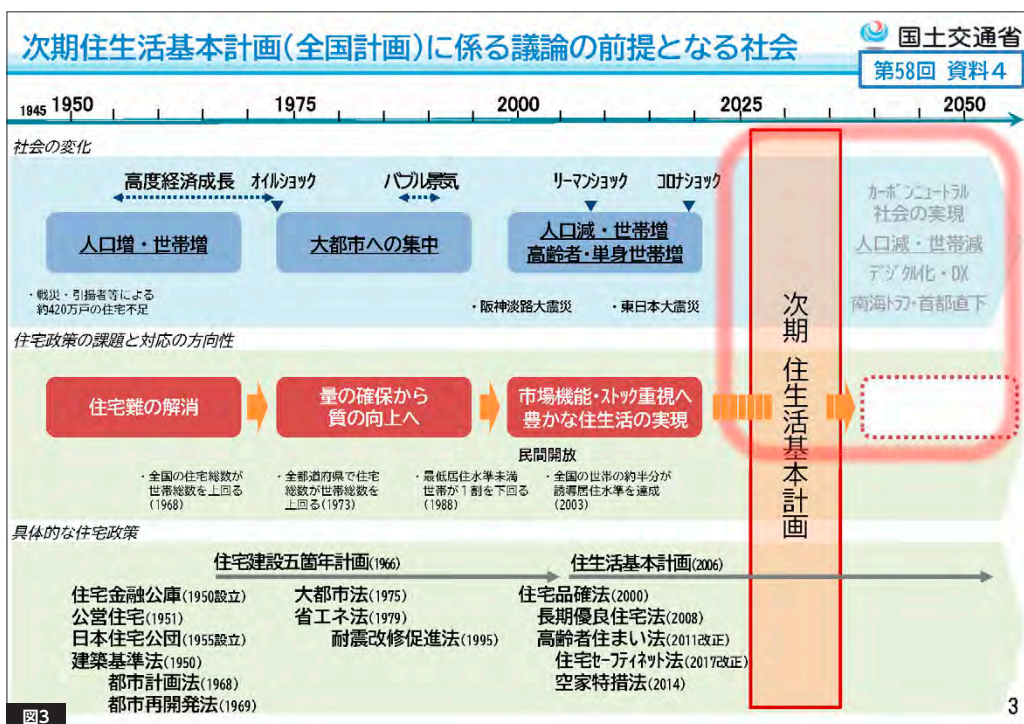
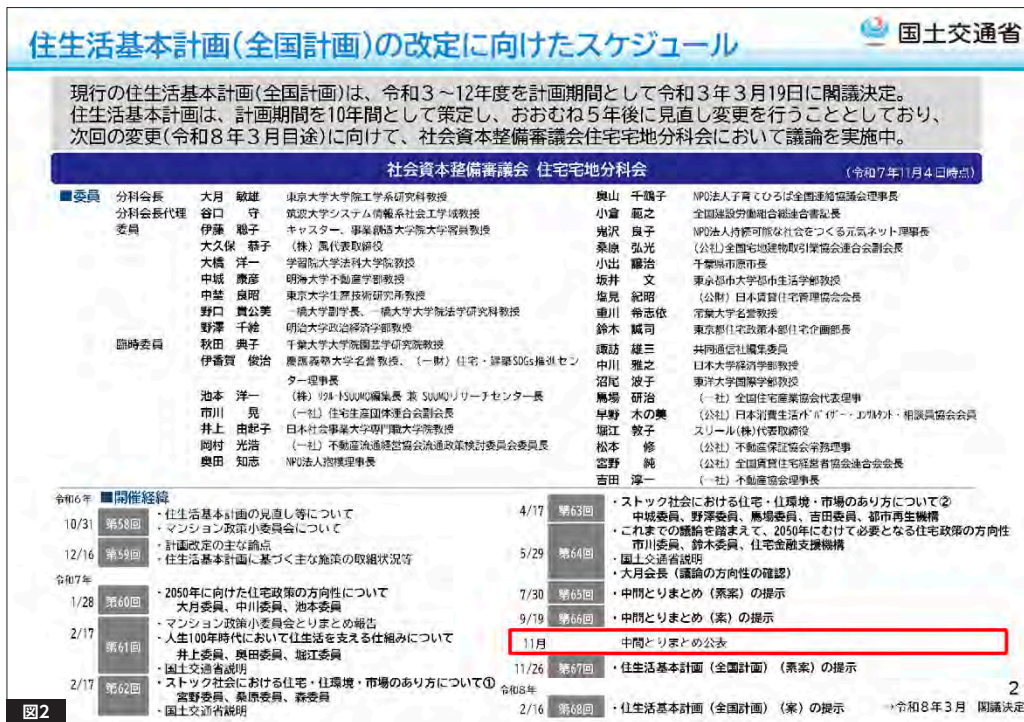


図3 戦後420万戸の住宅が不足しているという状況への対応から、住宅政策が本格的にスタートしました。その時に、住宅金融公庫、公営住宅、日本住宅公団といった3本柱が設けられ、住宅政策が進められてきています。

あわせて、住宅建設5箇年計画という、5年ごとに公営住宅等を各地で何戸つくっていくかといった計画が策定されました。これに基づき、8期にわたり住宅建設が進められてきています。

このように、住宅政策は住宅難の解消から始まりました。そして、1970年頃にすべての都道府県で世帯数を住宅数を上回るという状況になり、次第に「量」から「質」へと、世の中から求められるものの変化してきました。

そして、2000年頃、ちょうど建築基準でも性能規定化がなされ、民間開放、市場を使って進めていこうという流れが出てきています。

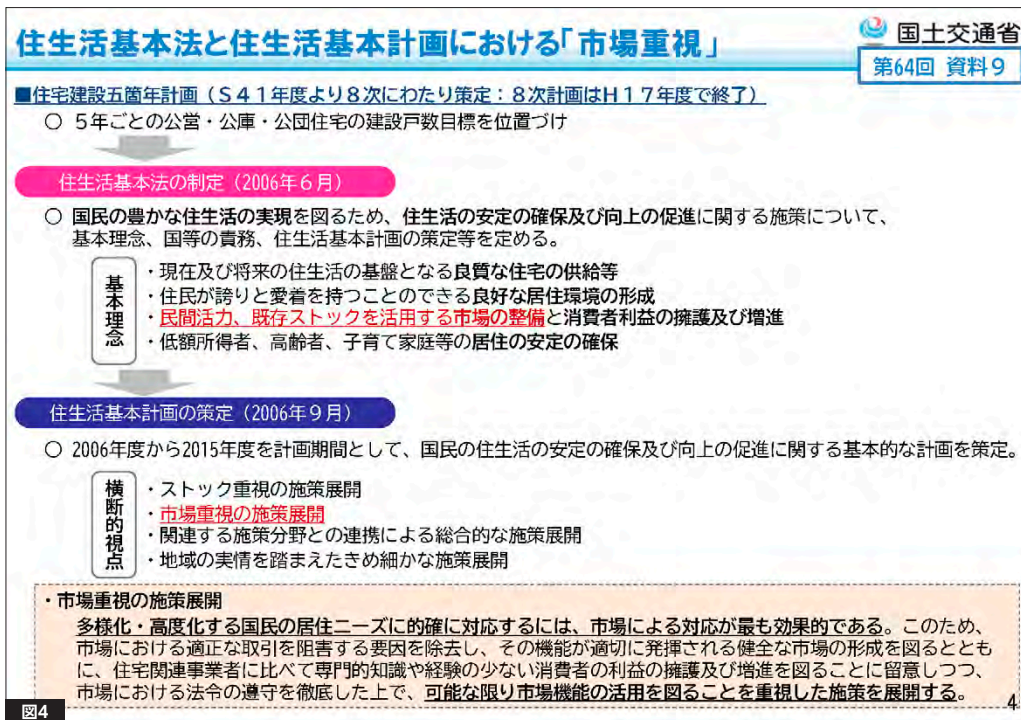


図4

図4 かつては住宅建設5箇年計画で、5年ごとに公営、公庫、公団でこれだけ戸数をつくっていかうといった計画を掲げていました。しかし、2006年6月に住生活基本法が施行され、もっと幅広く住宅政策を進めていこうと、基本理念等が定められました。良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、市場の整備、消費者保護、居住の安定の確保といったことが掲げられています。

これに基づき、2006年9月に最初の住生活基本計画が策定されています。その中でも市場重視の施策展開ということが掲げられていました。多様化・高度化する国民のさまざまなニーズに対応していくためには、市場を通じて対応していくことが効率的であるとされ、可能な限り市場機能の活用を図る施策を推進していくことが、2000年頃に掲げられ、これまで進められてきました。

第58回 資料4

社会の変化(将来)

	1950	1975	2000	2025(予測)	2050(予測)
人 口	8,411万人	1億1,194万人 [+2,783万人]	1億2,693万人 [+1,499万人]	1億2,326万人 [▲367万人]	1億469万人 [▲1,857万人]
世帯数	1,662万世帯	3,360万世帯 [+1,698万世帯]	4,678万世帯 [+1,318万世帯]	5,727万世帯 [+1,049万世帯]	5,261万世帯 [▲466万世帯]
65歳以上単独世帯数	—	59万世帯	303万世帯 [+215万世帯]	816万世帯 [+513万世帯]	1,084万世帯 [+268万世帯]
平均年齢	26.6歳	32.5歳 [+5.9歳]	41.4歳 [+8.9歳]	48.9歳 [+7.5歳]	52.4歳 [+3.5歳]
生産年齢人口	5,017万人	7,581万人 [+2,564万人]	8,622万人 [+1,041万人]	7,310万人 [▲1,312万人]	5,540万人 [▲1,770万人]
35歳人口	102万人	176万人 [+74万人]	176万人 [▲0万人]	129万人 [▲47万人]	115万人 [▲14万人]
出生数	233万人	190万人 [▲43万人]	119万人 [▲71万人]	77万人 [▲42万人]	62万人 [▲15万人]
合計特殊出生率	3.65	1.91 [▲1.74]	1.36 [▲0.55]	1.27 [▲0.09]	1.35 [+0.08]
婚姻数	71.5万件	94.2万件 [+22.7万件]	79.8万 [▲14.4万件]	+2023 47.5万件 [▲32.3万件]	—
平均世帯人員	4.97	3.28 [▲1.69]	2.67 [▲0.61]	2.10 [▲0.57]	1.92 [▲0.18]

5

注：四捨五入の四捨で増減値が含まない増減がある

図5

図5 こういった経緯で策定されてきた住生活基本計画の見直しに向けて議論するにあたり、人口や世帯など、さまざまな推計がいま2050年まで出ています。また、振り返ると、いま述べてきたように四半世紀ごとに社会から求められるものが変わってきている、と考えられます。

そこで、2050年を見据えた上で、そのためにこの先10年間どういった方向に進めていくべきかという議論を、

分科会の先生方にもお願いして進めてまいりました。

人口はすでにピークを迎えています、世帯数についても、日本全体で見ると2030年頃にピークを迎えるという推計になっています。いっぽうで、65歳以上の単身世帯数は増加を続けるという推計で、2050年には1000万世帯を超えていくという数値になっています。

いっぽう、生産年齢人口はすでに減少傾向に入っています。2025年から2050年の25年間では、マイナス1700万人超という推計で、九州・沖縄の全人口ほどの生産年齢人口が減っていくといった推計値になっています。

住宅購入者に関する代表的な年代として35歳人口も並べていますが、こちらも減少傾向に入っています。

そもそも出生数も減っていますし、合計特殊出生率も減少傾向にあります。すでに2024年で全国は1.15、一般のニュースでは東京で0.96となっており、2025年の予測よりも進んでいるという状況です。

また、婚姻数も減ってきています。

少し前は3人、4人といった平均世帯人員でしたが、いまでは2人に近づいています。2050年には2人を切って、平均で見ると日本はすべて一人暮らしではないか、といった数字が予測値として出ているというように、大きな変化が予測されています。

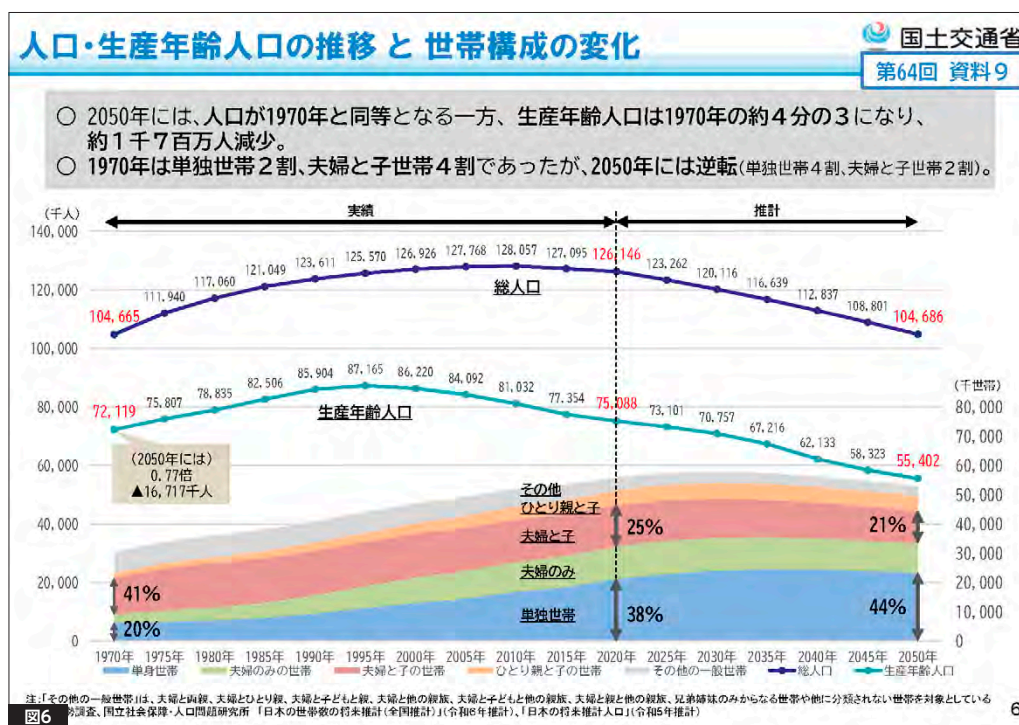


図6 人口と世帯の推計動向です。

人口は、2050年は1億人超で、1970年と同じぐらいの規模に減っていくとされています。けれども、中身を見ると、生産年齢人口は1970年の4分の3ぐらいになっていきます。特に、世帯の構成は劇的な変化が予測されています。

1970年は、単身が2割、ファミリーが4割といった世帯構成でした。しかし、2050年にはこれが逆転し、単身が4割、ファミリーが2割といった世帯構成になると予測されています。

図7 こちらは、単身高齢者の世帯数の推計です。2050年に向け、高齢世帯、特に単身の高齢世帯について抜き出したものです。65歳以上の単身世帯は男性で1.8倍、女性で1.3倍に増えていくという推計です。特に、グラフの赤い部分で示されているように、未婚の単身世帯(一度も結婚していない単身世帯)を見ると、男性で3.1倍、女性で3.4倍に増加するという推計になっています。

一般的に日本では未婚で子どもをもつ方は多くはないので、子どものいない単身高齢者世帯が増えていくことが想定されるという数値かと思います。

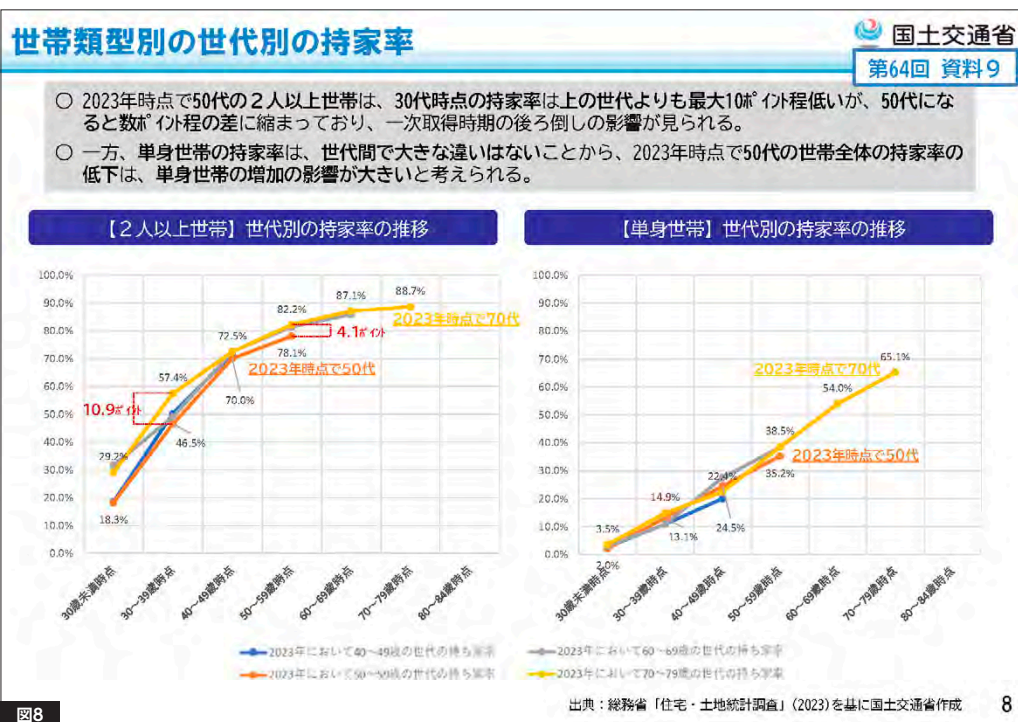
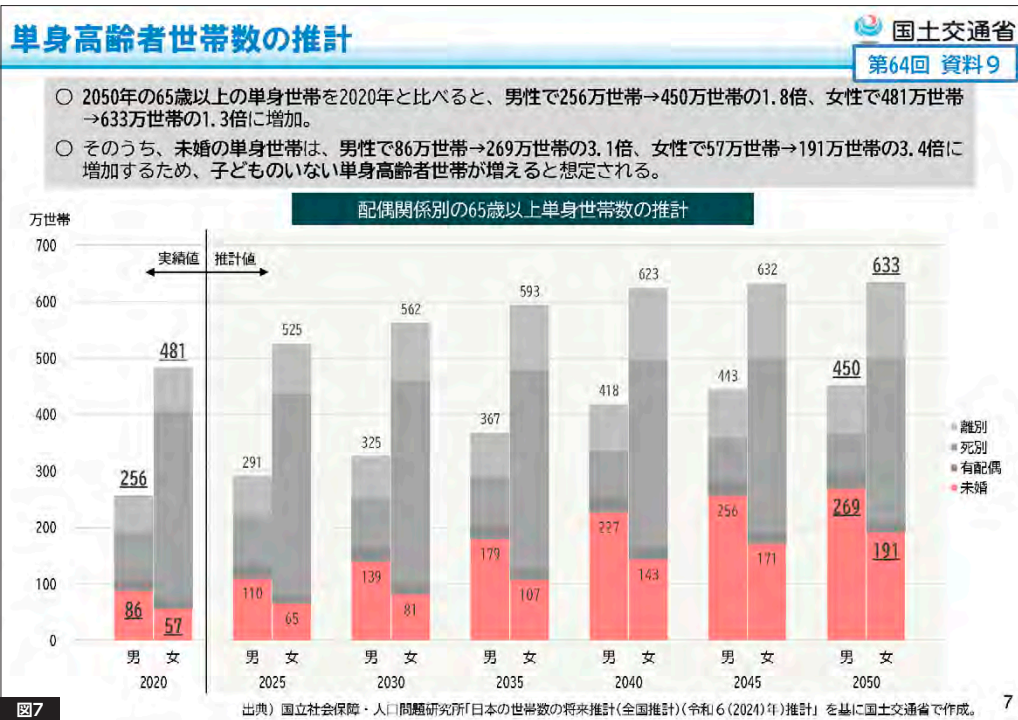


図8 持ち家率のこれまでの経緯です。左が二人以上世帯、右が単身世帯の持ち家率の推移を示しています。

左側を見ると、オレンジ色が2023年時点で50代の方、黄色色が2023年時点で70代の方の持ち家率です。30代の時点で比べると、今50代の方が10ポイントぐらい低くなっていますが、年齢を重ねていくと、その差は小さくなっています。持ち家取得の時期が後ろ倒しになっている様子は見られますが、おおむね追いついていく状況になっています。

右側が単身世帯ですが、こちらは世代別の違いがあまり見られません。どの世代でも同じような傾向で、二人以上世帯(左側)と比べると、単身世帯の持ち家率が低いという状況になっています。単身世帯が増えていくので、全体の持ち家率はさらに下がっていくことも考えられる、というデータです。

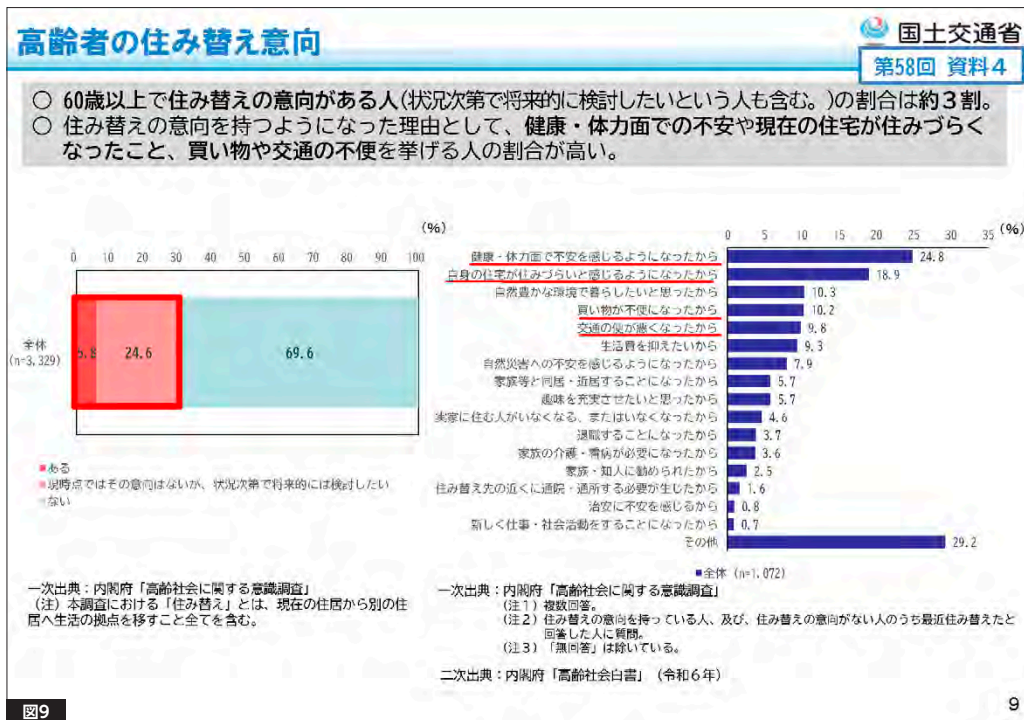


図9 あるアンケート調査で高齢者の住み替え意向をうかがっているデータがあります。

左側の数値を見ると、およそ3割の高齢世帯の方は住み替えの意向があると回答しています。住み替えの意向を持つようになった理由としては、健康・体力面での不安、あるいは「もう少し便利なところがいい」などといったことを感じながら、「住み替えもあり」とお考えの高齢世帯の方が3割程いらっしゃる、というデータです。

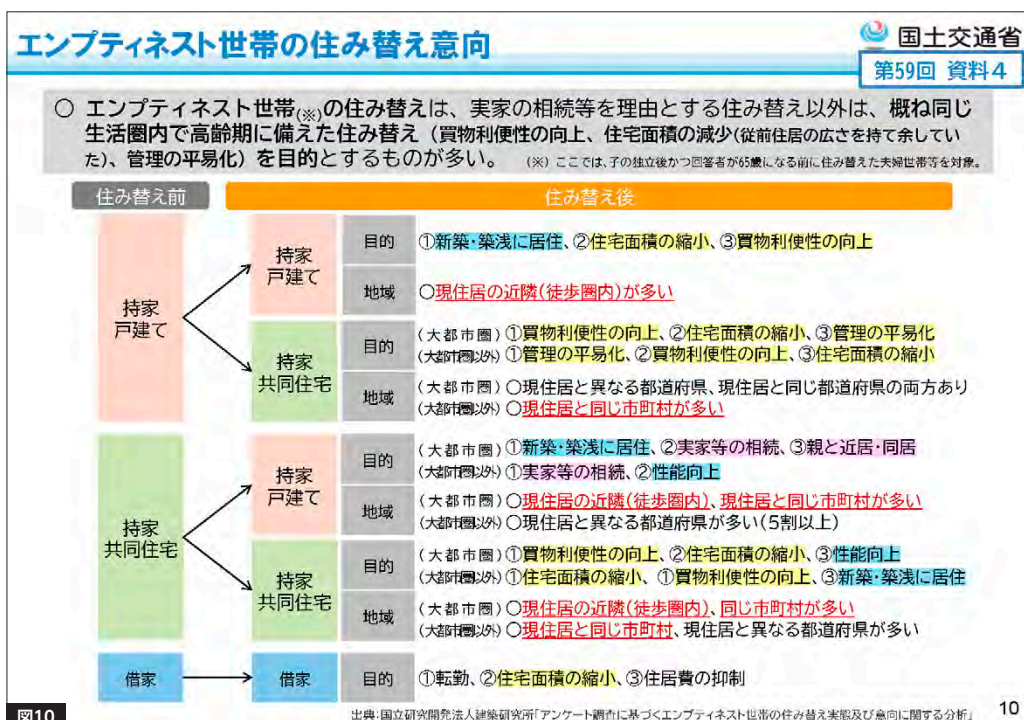


図10 つづいて、少しそれより若い世代——エンptyネスト世帯と言うそうですが、お子様が独立されて、ご自身たちはまだ高齢世代にはなっていない世帯を指します。そのエンptyネスト世帯の住み替えの意向・動向について、建築研究所が調査した結果を簡単にまとめたものです。

エンptyネスト世帯がどういった理由で住み替えをしているかを見ると、中にはやはり実家の相続を契機とするような回答もありますが、それ以外の回答では、同じ生活圏内で買物利便性を良くする、住宅面積を少し小さくして管理を簡単にするというように、高齢期に備えた住み替えを同じような生活圏内で実現しようという目的での住み替えが多い、といった研究結果も出ています。