

住生活産業ビジョン Ver.2026

2026.9

一般社団法人 住宅生産団体連合会

目 次

第1章 はじめに

- (1) 住生活産業ビジョンとは
- (2) 住生活産業ビジョン策定の背景と改定の経緯
- (3) 住生活産業ビジョン Ver.2021 を振り返って

第2章 住宅・住生活を巡る経済社会の状況と課題

- (1) 少子・高齢化や家族構成の変化による居住形態の多様化
- (2) 若年層の可処分所得の伸び悩みと住宅取得時の重い課税措置
- (3) 性能・品質の劣る大量の住宅ストックの存在
- (4) 発展途上にある既存戸建住宅の流通市場
- (5) 空き家や所有者不明土地の増加、郊外住宅地の空洞化の進行
- (6) 更なる強化が必要な地球環境問題への対応
- (7) 大規模災害への更なる備え
- (8) 技術革新への期待・要請
- (9) 建設業に関わる技術者や技能者の減少・高齢化
- (10) 諸外国における住宅・労働力不足の深刻化と日本の住宅技術への期待
- (11) 住宅の取得や維持管理等に関する情報に接する機会や国民の認識の不足

第3章 2050年における住生活や住生活産業の「あるべき姿」

- I : 良質な住宅ストックの形成
～ いつまでも資産価値を失わない住まい・まち ～
- II : 良質な住宅を選択できる社会の実現
～ ライフスタイルやライフステージに応じて安心して暮らせる住まい・まち ～
- III : カーボンニュートラルの推進
～ 再生可能エネルギーの活用や循環経済への移行等による持続可能な住まい・まち ～
- IV : 住生活産業の魅力向上と生産性改革
～ 生産性の向上や魅力ある職場環境の形成等により担い手が集う住生活産業 ～
- V : 住生活リテラシーの向上
～ 住生活リテラシー向上による豊かな住生活とそれを支える住生活産業 ～

第4章 住生活産業における今後10年程度の「取組みの方向性」

I：良質な住宅ストックの形成

～ 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成 ～

【住生活産業の取組み】

- ① 循環利用を促進する良質な住宅ストックの整備
- ② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法等の導入や新しい住宅金融商品の利活用
- ③ 住宅の性能と生産性を向上させる技術開発等
- ④ 地方公共団体等と連携した魅力ある住まいづくり・まちづくり
- ⑤ レジリエンス機能の高い住まいづくり・まちづくり

【国に期待される取組み】

- ① 良質な住宅ストック整備促進のための政策資源の重点化
- ② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の確立と新しい住宅金融商品の深化
- ③ 住宅ストックの維持・向上に不可欠な民間住宅投資の誘導

II：良質な住宅を選択できる社会の実現

～ ライフスタイル・ライフステージ等に応じた良質な住宅を選択できる社会の実現 ～

【住生活産業の取組み】

- ① 多様な世代やライフスタイル・ライフステージに対応した住まいづくり・まちづくり
- ② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給
- ③ 出産・子育てしやすい住まいづくり・まちづくり
- ④ 良質でアフォーダブルな住宅の供給
- ⑤ ライフステージ等の変化に対応可能な住宅整備やリフォーム関連技術の開発
- ⑥ 住宅ストックの流通・循環の促進
- ⑦ 先進技術を活用した高度な住生活サービスの提供

【国に期待される取組み】

- ① 既存住宅の流通環境の整備
- ② 空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進
- ③ 高齢者や障害者等が健康で安心して暮らせる福祉環境の整備
- ④ 少子化打破に向けた政策の総動員
- ⑤ 民間事業者の自由な発想による住生活サービス産業の活動環境の整備・支援

Ⅲ：カーボンニュートラルの推進

～ 更なるカーボンニュートラルの推進による持続可能な社会の実現 ～

【住生活産業の取組み】

- ① ZEHやZEH水準を超える住宅、LCCM住宅の普及拡大
- ② 既存住宅における断熱改修の促進
- ③ 省エネに資する建材や設備等の開発・導入促進
- ④ 住宅・建築物分野における木材利用の推進
- ⑤ 資源循環や廃棄物の最小化等を通じたサーキュラーエコノミーの推進や調達経路の多角化
- ⑥ 省エネや省CO₂に係る意識向上に向けた啓発活動

【国に期待される取組み】

- ① 省エネ性能の高い住宅やライフサイクルカーボンを考慮した住宅の整備に係る支援
- ② 部分的な断熱改修に係る評価基準・算定方法の整備
- ③ ライフサイクルカーボンを考慮した住宅向けの算定ツールや評価制度等の整備
- ④ 持続可能な森林資源の循環利用の推進

Ⅳ：住生活産業の魅力向上と生産性改革

～ 生産性改革や海外展開等を通じた経済成長の実現 ～

【住生活産業の取組み】

- ① 大工技能者等の育成・就労環境の改善
- ② 我が国の住宅生産技術等を活かした海外展開

【国に期待される取組み】

- ① 大工技能者等の育成支援の充実
- ② 住生活産業が海外展開しやすい環境の整備・支援

Ⅴ：住生活リテラシーの向上

～ 住生活リテラシー向上による豊かな住生活の実現 ～

【住生活産業の取組み】

- ① 住生活リテラシー向上に資する情報取得機会の提供
- ② 住生活リテラシー向上を支える人材の育成

【国に期待される取組み】

- ① 住生活リテラシー向上に資する住教育の体系的推進
- ② 官民連携した住生活に係る情報提供や相談体制の整備推進

■用語の説明（本文中の※印は、巻末に用語説明を記載した用語を示す。）

第1章 はじめに

(1) 住生活産業ビジョンとは

一般社団法人住宅生産団体連合会(以下、「住団連」)は、住宅生産に関わる主要団体を横断的に束ね、業界全体としての共通課題に対応するため、1992年に設立された団体である。安全・安心で快適な住宅の供給を通じ、良質な住宅ストックの形成と住生活の向上を図ることを目的に、政策提言や各種制度の設計・整備への参画、業界における自主的なルールづくり等を行っている。住団連は、自ら制定した倫理憲章において「住生活基本法における基本理念^{*}」に則り、事業活動を行うこととしている。

住生活産業ビジョンとは、当該基本理念のもと、国民の豊かな住生活の実現に向けて「住宅・住生活を巡る課題」や「実現したい住生活や住生活産業の姿」、「住生活産業の取組みの方向性」等を明らかにするものであり、住宅・住環境を社会全体で支える重要な資産として捉え、住生活産業界としての役割と責任を自覚し、自主的かつ継続的な取組みを進めていく上での指針である。

住団連は、本ビジョンを基に住生活産業の基盤強化を図り、国民一人ひとりが真の豊かさを実感できるとともに、世界に誇れる住生活の実現に貢献することを目指すものとする。

なお、今後の社会情勢の変化等に伴い、住生活産業が新たな課題に直面し、更なる役割を担うことも想定されることから、住生活基本計画(全国計画)^{*}の見直し(概ね5年毎)等に併せ、必要に応じて本ビジョンを適宜改定する。

(2) 住生活産業ビジョン策定の背景と改定の経緯

住生活産業ビジョン策定の背景と改定の経緯は、下記の通りである。

<Ver.2018>

少子高齢化や労働力不足、空き家の増加、気候変動問題への対応等、多岐に渡る社会課題へ対応するため、2018年に「住生活産業ビジョン Ver.2018」を初めて策定し、今後の「自主的かつ継続的な取組みを進めていくための指針」として定めた。

<Ver.2021>

2021年度を初年度とする住生活基本計画(全国計画)^{*}における、「良質な住宅ストックの形成」や「住宅循環システムの構築」等を通じた「国民一人ひとりが真の豊かさを実感できる住生活の実現」に向けた取組みを踏まえて、「住生活産業ビジョン Ver.2021」として改定した。

<Ver.2026>

2026年度を初年度とする住生活基本計画(全国計画)^{*}における、「多様なライフスタイルやライフステージ等に対応した質の高い住生活の持続的な実現」に向けた取組みを踏まえて、「住生活産業ビジョン Ver.2026」として改定する。

今回の住生活基本計画の改定に際し、住団連は住宅ストックの質の向上や多様化するニーズへの対応、脱炭素化や担い手不足等の課題解決を促進するため、第64回社会資本整備審議会住宅宅地分科会(2025年5月29日)において「新たな住生活基本計画に向けた政策提案」を行った。当該提案内容を踏まえ、2050年を見据えた住生活産業の中期的な指針として、改めて本ビジョン Ver.2026 において下記五つの基本方針を掲げ、見直しを行う。

【住生活産業ビジョン Ver.2026 における基本方針】

- I : 良質な住宅ストックの形成
- II : 良質な住宅を選択できる社会の実現
- III : カーボンニュートラル^{*}の推進
- IV : 住生活産業の魅力向上と生産性改革
- V : 住生活リテラシー^{*}の向上

注) 本ビジョンにおける「良質な住宅」とは、「長期耐用性^{*}(構造躯体の耐久性・耐震性、耐候性、可変性、設備や部品の交換容易性等、住宅を長期にわたって使用する際に不可欠な性能の総称。)>と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた住宅」を指す。

(3) 住生活産業ビジョン Ver.2021 を振り返って

住生活産業ビジョン Ver.2021 では、「住生活産業の取組みの方向性」として、下記①～⑤の5項目を示し、各項目において「住生活産業の取組み」、「国に期待される取組み」を記載した。各項目のこれまでの取組み状況を概観する。

① 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

新築住宅分野では、長期優良住宅^{*}や住宅性能表示制度^{*}の普及促進、省エネ基準への適合義務化やZEH^{*}の推進等が進む一方、住宅ストック分野では、各種性能の底上げ、維持管理の実施状況に基づく資産評価、住宅ストックの循環・流通の促進等に課題が残る。

また、太陽光発電や蓄電池、HEMS^{*}(エネルギー管理システム)等の再エネ関連設備、高断熱窓等の省エネ建材等の導入は進みつつあるものの、省エネ性能の高い給湯器の普及は途上にあるとともに、ライフサイクルカーボン^{*}の削減への取組みが、建築物省エネ法の改正により制度化され、将来的には住宅分野における対応も必要となる。今後は、切れ目のない各種支援施策等を通じて住宅ストックの更なる性能向上を図るとともに、良質な住宅ストックを社会的資産として形成・活用していくことが重要である。

② 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

様々なライフスタイルやライフステージに対応した住まいづくり、まちづくりに向け、高齢者向け住宅の整備やデジタル技術を活用した各種サービスの提供等の取組みは進展しているものの、様々な世代・世帯による住宅ストックの循環的な活用は十分に進んでいない。今後は、良質な住宅ストックの整備に加え、維持管理の実施状況等を反映した住宅履歴情報^{*}の適切な管理やそれらに基づく資産評価等を通じて循環利用を促進し、多世代が安心して暮らせる持続可能な住生活の実現を図る必要がある。

③ 次世代の子供たちを育む住環境の整備

良質でアフォーダブル^{*}(価格面で比較的手頃)な住宅供給を目指し、工場生産比率の向上、施工の機械化・ロボット化等による生産合理化への取組み、買取再販^{*}事業の推進等を通じた住宅ストックの活用、子育て世帯向けの住宅、建材・設備の開発、子育て配慮型のまちづくり等が進められてきたが、昨今の住宅価格の高騰等により取組みの効果は限られている。今後は、子育て世帯向け住宅の提供に際して、住宅価格の抑制に資する取組みや住宅ストックの活用等を更に進めるとともに、保育・教育・交通等のインフラと連動した総合的な住環境の整備が必要である。

④ 住生活産業の魅力の向上

良質な住宅ストックの整備に資する住宅生産技術の高度化や人材育成等において、一定の進展が見られる。耐震性能や省エネ性能、長寿命化や生産性向上等の分野で住宅生産に係る技術は高度化を重ね、訓練校の整備や多能工化等の人材育成にも取組み、技術水準そのものは高いものとなっている。一方で、若年層の入職減少や高齢化、賃金・社会的評価の向上、多様な人材の働きやすい環境づくり等、残された課題は依然大きい。今後は、担い手の確保と育成、就労環境の改善等を総合的に進めることが、住生活産業の魅力向上に不可欠である。

⑤ 優れた住宅生産技術等を活かす国際展開

各国の住宅業界における国際会議等を通じた交流や情報交換等は継続的に実施されているが、日本の住宅生産技術を活かした海外展開に係る取組みは個別・限定的なものとなっている。今後は、更なる事業展開に向け、展開先国における各種制度・商慣行の違い等の参入障壁解消を目指し、官民連携した取組みを強化するとともに、現地の生活習慣やニーズに即した住宅事情の改善に資する取組みを進め、そこで得られた知見を国内に還流させることで、住生活産業の更なる発展や新たなサービスの創出につなげることが期待される。

第2章 住宅・住生活を巡る経済社会の状況と課題

第2章では、住宅・住生活を巡る経済社会の状況と課題について、改めて住生活産業ビジョン Ver.2021以降の変化を踏まえて見直し、11項目に分けて整理した。

(1) 少子・高齢化や家族構成の変化による居住形態の多様化

少子・高齢化の進行を背景に、我が国の人口は引き続き減少局面にあり、将来推計人口（中位推計※）では、2030年に向けて大幅な人口減少が見込まれるとともに、2040年にかけてその減少幅は一層拡大するとされている。これまで増加傾向にあった世帯数についても、単身世帯を中心とした増加が一巡し、2030年をピークに減少へと転じるものと予想（国立社会保障・人口問題研究所の2024年推計）されており、住宅需要の大きな転換期を迎えている。

高齢者（65歳以上）に対する生産年齢人口（15歳以上65歳未満）の比率は今後も低下が見込まれ、勤労世代一人当たりが支える高齢者数は着実に増加しており、今後の社会保障や高齢者福祉に係る勤労者負担の増大によって、民間住宅投資の減少や住宅取得の意欲の低下が危惧される。このため、健康寿命の延伸や効率的なケアシステムの構築等により、生活の質を高めながら高齢者福祉コストを削減することが課題となっている。

また、晩婚化・非婚化の進展や共働き世帯の増加、単身・少人数世帯の増大等、家族構成やライフスタイルの多様化が進んでおり、住宅ストックと世帯ニーズのミスマッチも発生している。いわゆるファミリー世帯の持ち家率は減少傾向にあり、家族構成の変化や居住形態の多様化に対応した住宅や住生活サービスの提供等、ニーズに対応した住宅を選択できる環境の整備が求められている。

(2) 若年層の可処分所得の伸び悩みと住宅取得時の重い課税措置

緩やかな経済成長のもと、2024年から2026年には3年連続で5%を超える賃金上昇がみられるものの、社会保険料負担の増大等により、住宅取得の中心層である30代をはじめとする若年層の可処分所得は依然として伸び悩んでいる。足元では名目賃金の上昇が見られるが、物価上昇の影響もあり、実質的な購買力の回復は限定的である。住宅には取得時から保有・流通段階に至るまで、流通課税※と保有課税※が多岐多重に課されており、特に2019年の消費税率10%への引き上げ以降、その負担感は顕著となっている。住宅の高性能化や資材価格の高騰等による住宅価格の上昇や金利上昇傾向等も相まって、若年層を中心に住宅取得の意欲を妨げている。この結果、ライフステージに応じた適切な住まいの確保が困難となり、少子化の更なる進行や住生活の質の低下を招くおそれがある。

このような状況を踏まえ、若年層の可処分所得の向上に資する経済・雇用政策と併せて、様々なライフスタイル、ライフステージに適した住まいの選択肢を拡充しながらも、特に取得時に偏重した住宅課税の在り方を見直し、超長期にわたり使用される住宅という財の特性を踏まえた中立的で持続可能な住宅税制を構築すること等を通じて、国民が必要な時に住宅を取得できる安定的な住宅取得環境を整備することが求められている。

(3) 性能・品質の劣る大量の住宅ストックの存在

我が国の住宅ストック6,505万戸のうち、居住世帯のあるストックは約5,567万戸（2023年 住宅・土地統計調査）となっている。国土交通省の「2018年 住宅・土地統計調査」に基づいた推計によれば、旧耐震基準※のストックは約1,300万戸、その内耐震性不足のものが約700万戸あり、耐震性が十分でない住宅は、今も数多く存在する。また、新耐震基準※のストック約4,030万戸のうち、省エネ性やバリアフリー性能を十分に満たさないストックが約2,100万戸を占めている他、新耐震基準※以降の住宅であっても、2000年基準※以前に建設された木造住宅の耐震性には課題があり、国民が安全で安心して、豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築するためには、十分な「量」のみならず、「質」の高い住宅ストックの形成が不可欠である。

住宅ストックが量的に充足していることを理由に新築住宅を不要とする意見もあるが、耐震性能

や省エネ性能の抜本的な改善の多くは建替えを通じて実現されており、今後も良質な住宅ストックを形成していくためには、「良質な住宅への建替え」と「性能向上に資するリフォーム」による更新を両輪として進める必要がある。性能向上リフォーム(耐震性・省エネ性等)については、「全体的なリフォーム」に加え、居住者の住まい方の実態に応じた「部分的なリフォーム」の普及も必要である。

また、良質な住宅の代表とされる長期優良住宅[※]については、新設住宅に占める長期優良住宅[※]の割合(2024年度)は未だ14.5%、戸建住宅に限っても31.3%にとどまっている。特に、共同住宅に関しては1.1%と認定取得が低迷している。当該制度の普及や社会状況に応じた機動的な見直し等を行うとともに、貴重な民間住宅投資が良質な住宅ストックの形成につながるよう、継続的な取り組みが必要である。

(4) 発展途上にある既存戸建住宅の流通市場

国民がライフスタイルやライフステージに応じて良質な住宅を円滑に取得・継承していくためには、成熟した既存住宅流通市場の形成が不可欠である。マンション分野では既存住宅流通が一定程度定着しつつある一方、戸建住宅については、性能・品質に対する不安や築年数を重視した画一的な査定慣行等を背景に、流通量は低迷している。

インスペクション[※]や安心R住宅[※]等の取り組みは進められてきたものの、住宅の維持管理の実施状況や性能・品質等が可視化され適切に評価される仕組みの定着には至っておらず、既存戸建住宅流通市場の活性化が引き続き重要な課題となっている。

(5) 空き家や所有者不明土地の増加、郊外住宅地の空洞化の進行

我が国の空き家総数は約900万戸、このうち約386万戸が特段の使用目的のない空き家とされている(2023年度 住宅・土地統計調査)。ライフスタイルやライフステージに応じた住替えを円滑に行うためには、ある程度の空き家・空き地の存在は不可欠であるものの、放置され老朽化した空き家や所有者不明土地[※]の増加は、公衆衛生、美観、防災、防犯等の面において、様々な社会問題を引き起こすに至っている。高度経済成長期に都市郊外に形成されたニュータウン等においては、空き家の発生による空洞化と居住者の高齢化が同時に進行しており、生活サービス維持の難しさや、地域コミュニティの弱体化が顕在化している。こうした状況は地方圏にとどまらず、大都市圏郊外においても共通の課題となっており、空き家対策は多くの地方公共団体において行政上の課題となっており、同時に、当該住宅地を供給してきた住生活産業にとっても、住宅地の再生やコミュニティの維持・活性化にどう関与していくかが重要な課題となっている。

空き家に関しては、老朽化等により継続使用が困難なものは早急に除却し、立地・管理状況の良好な空き家については他用途への転用も含めた有効活用を促進することが重要であり、そのためにも既存住宅流通の拡大に向けた市場環境の整備が急務となっている。

所有者不明土地[※]については、相続登記の義務化をはじめとする民法等の改正により、未然防止に向けた制度的対応が進められている他、「所有者不明土地[※]の利用の円滑化等に関する特別措置法」の改正に基づき、公共事業等における利活用や適正管理を可能とする仕組みの拡充が図られている。

(6) 更なる強化が必要な地球環境問題への対応

新築住宅の対策としては、エネルギー基本計画[※]やグリーン成長戦略[※]において、2030年までに新築住宅の平均でZEH[※]水準を確保するとの方針が示されているが、新築住宅のZEH[※]水準適合は2025年時点で約4割、住宅ストック全体で省エネ基準適合は約2割にとどまっている。各種支援策の拡充等により一定の進展は見られるものの、目標との乖離が課題として残されている。

また、躯体の断熱性向上を含む大規模な省エネリフォームは費用対効果を実感しにくいことから、積極的に行なわれていない。国土交通省より、2024年に「部分断熱改修の進め方と効果」が公表されたが、カーボンニュートラル[※]達成のためには、新築住宅はもとより、住宅ストックの省エネ性能の大幅な向上が課題となっている。

更に、再生可能エネルギーの導入拡大も重要な課題であり、住宅分野における太陽光発電の普及は、エネルギーの自立性やレジリエンス※向上の観点からも期待されているが、FIT※(固定価格買取制度)の見直し等を背景に、導入の伸びは鈍化している。今後は、蓄電池との組合せによる自家消費型モデルの普及や、地域特性に応じた導入促進策の検討が求められている。

一方、建物の使用段階だけでなく、CO₂排出量の約半分を占める建設段階、維持管理・解体段階までを含めたライフサイクルカーボン※の削減を進めるために、LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅※の整備、サーキュラーエコノミー※の推進等が求められている。加えて、国は炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及やCLT※(直交集成板)を活用した中高層建築物の木造化等を推進しており、その鍵となる国産材の利用促進については年々自給率が高まっているが、コストや供給量の安定化等に課題を残している。

(7) 大規模災害への更なる備え

国土交通省の推計によれば、住宅ストックのうち約700万戸については十分な耐震性を有しておらず、大地震が発生するたびに倒壊等の被害が繰り返し発生している。近年も各地で大規模な地震による住宅被害が発生しており、住宅の耐震化の遅れが人命確保や生活再建に深刻な影響を及ぼしている。今後、発生確率の高まりが指摘されている首都直下地震※や南海トラフ地震※等が発生した場合には、住宅密集市街地における大規模火災や沿岸部での津波等で大きな被害が予想されている。また、気候変動の影響等を背景に、大型台風や線状降水帯による豪雨等の自然災害が頻発・激甚化し、土砂災害や水災害リスクも全国的に増大している。こうした状況を踏まえ、耐震改修の一層の促進に加え、ハザードマップ※の的確な活用、浸水想定を踏まえた住宅の立地誘導や嵩上げ・止水対策、在宅避難も考慮した避難計画と連動した住まい方の見直し、災害発生後の住まいの確保の迅速化やレジリエンス※機能の向上等、総合的な防災・減災対策の強化が、これまで以上に求められている。

(8) 技術革新への期待・要請

5G※(第5世代移動通信システム)等の情報通信インフラの整備が進むとともに、IoT※、AI※等の先端技術は実装段階へと移行し、社会システム全体の高度化・効率化が加速している。住生活の分野においても、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に進んだ多様な住まい方や働き方を背景として、住まいに居ながらにして医療、介護、教育等の高度で利便性の高いサービスを受できる環境整備が進み、スマートホーム※の普及や各種デジタルサービスの実用化が本格化している。加えて、商談・契約・アフターサービス等の顧客対応においても、オンライン化や非対面対応が普及し、住生活分野全体でDX※の取組みが着実に深化している。更に、自動運転やMaaS※等の移動技術の進展により、高齢者や移動上制約のある者の行動範囲の拡大が見込まれ、住宅や生活関連施設の立地等、地域構造そのものに影響を与える可能性が高まっている。

一方、住宅生産・維持管理プロセスにおいては、BIM※の活用拡大やICT※・ドローン・センサー等を活用した遠隔による施工管理や点検、データ連携による維持管理の高度化等、生産性の向上と品質の確保を両立する技術開発が進んでいる。これらの取組みを社会実装し定着させるためには、建築確認申請や各種届出等の行政手続についても、民間のデジタル化の進展と整合した一層のオンライン化・標準化を図ることが不可欠であり、官民一体となった取組みが強く求められている。

(9) 建設業に関わる技術者や技能者の減少・高齢化

建設業に関わる技術者や技能者(以下「大工技能者等」)は、長期的な減少傾向が続いている中、若年層の入職は依然として低迷しており、大工技能者等における30歳未満の割合は極めて低い水準にとどまる一方、高齢層の比率は更に高まっている。2020年代半ばを迎え、現場を支えてきた熟練した大工技能者等の引退が本格化する中、人材の量的不足と技術継承の両面で課題が深刻化している。これまで住宅産業界では、工業化やプレカットの導入等により、現場作業の軽減や

施工の合理化を進めて大工技能者等の減少に対応してきたが、今やそれも限界に近づきつつある。特に既存住宅のリフォームがこれからの住宅政策上の大きな課題となる中、個別性が高く、高度な知識や作業が要求されるリフォーム工事の担い手として欠くことのできない大工技能者等の不足が、今後更なる拡大が見込まれるリフォーム市場の活性化を著しく制約する恐れがある。

また、大規模自然災害が頻発する状況の中で、地域の担い手である工務店や大工技能者等が減少していくことは、災害からの復旧・復興に大きな支障をきたす恐れがある。

このような背景のもと、大工技能者等の確保・育成に向けた就労環境の改善や大工技能者等の社会評価を高める環境の醸成とともに、更なる省施工化、DX[※]等を通じた生産性の向上が求められている。

(10) 諸外国における住宅・労働力不足の深刻化と日本の住宅技術への期待

先進国・新興国を問わず多くの国や地域、特に大都市部を中心に、人口増加と都市化の進展に伴い、深刻な住宅不足が顕在化している。NAHB(全米住宅建設業者協会)やHIA(オーストラリア住宅産業協会)の調査によれば、北米やオセアニア等の先進諸国において、住宅建設業における熟練技能労働者の不足が住宅供給を制約していると報告されており、それらによる工期の長期化や建築コストの高騰、住宅供給数の停滞という悪循環が生じて、社会インフラとしての住まいの安定供給が脅かされている。一方、アジアを中心とするグローバルサウスにおいても、急激な経済発展に伴い、良質かつ安全な住宅の大量供給が急務となっている。

こうした世界規模の課題に対し、我が国の住宅産業が半世紀以上にわたり磨き上げてきた高度な技術とノウハウへの期待は、かつてないほど高まっている。特に、部材の工場生産率を高め、現場作業の省力化・短工期化と高品質を両立させる日本の「工業化住宅技術」や厳格な「施工管理システム」は、建設現場の労働力不足を補完するソリューションとなり得る。また、地震多発国として培った「耐震・制震・免震技術」や、四季のある環境で発展した「高断熱・高气密等の省エネ技術」は、災害に対するレジリエンス[※]強化や世界的な脱炭素化の潮流にも合致する。

日本企業による海外展開は、国内新築住宅市場の縮小への対応等にとどまらず、新たな価値創造のフェーズを迎えている。現地の文化や気候風土を尊重しつつ、現地企業との連携や住宅関連技術の提供等を通じて展開先国の社会課題解決を図ることは、我が国のプレゼンス向上に直結する重要な責務である。また、多様な市場環境にある海外での事業展開は、現地の合理的な事業形態やイノベーションを学ぶ絶好の機会でもある。グローバルな市場で競争力を磨き、得られた知見や活力を国内へ還流させることで、住生活産業のさらなる発展や新たなサービスの創出を促し、我が国の住生活の改善・向上へとつなげていくことが強く期待されている。

(11) 住宅の取得や維持管理等に関する情報に接する機会や国民の認識の不足

良質な住宅の選択、計画的な維持管理やリフォームの実施、それらに資する適切な住宅ローンや保険といった金融商品の選択等は、居住者の安全・安心、快適性の確保や住宅の資産価値の維持向上につながる。更に良質な住宅の普及は、省エネルギー化や長寿命化を通じた地球環境保全等の社会課題の解決にも貢献する重要な要素である。国においては、住情報提供サイトの整備、消費者相談体制の充実、長期優良住宅[※]や住宅性能表示制度[※]の普及促進、金融支援制度の周知等に取組んできた。また、民間においても、住生活産業事業者団体による講習会やセミナー、イベント等による普及啓発や、金融機関による資金計画相談、NPO等による住教育活動等が展開されている。しかし、これらの取組みは断片的であり、学校教育や生涯学習の中で体系的に学ぶ機会は十分とは言えず、世代や地域による情報格差も存在している。その結果、住宅取得や維持管理に関する重要な判断が、十分な知識に基づかないまま行われる事例もあり、国民がライフスタイルやライフステージに応じて主体的に住まいを選択し活用するための基盤整備が課題となっている。

第3章 2050年における住生活や住生活産業の「あるべき姿」

第3章では、住生活産業ビジョンVer.2026における5つの基本方針を推進していくことで実現し得る、2050年における住生活や住生活産業の「あるべき姿」について記載する。

I：良質な住宅ストックの形成

～ いつまでも資産価値を失わない住まい・まち ～

住宅の資産価値は、耐震性・省エネ性等の各種性能や品質、適切な維持管理や住宅履歴情報※の管理状況に加え、周辺環境やコミュニティ等、まちの状況を含め総合的に評価されるものとして広く認知されている。ライフスタイルやライフステージに応じた住替えが一般化する中、既存住宅の性能向上リフォーム(耐震性・省エネ性等)や長寿命化に資する改修、ブロックチェーン技術※やデジタルツイン※等のデジタル技術を活用した住宅履歴情報※の蓄積等が進展し、住宅が「長く使い続けられる資産」として市場を通じて循環し住み継がれ、住まいやまちの資産価値が長期にわたって維持されるようになっていく。一元的に管理された住宅履歴情報※等に基づき、住生活産業は建設・維持管理・流通・金融・生活サービス等の各分野が垣根を越えて連携し、住宅の長寿命化と資産価値の維持を支えている。

道路や上下水道、送電網等のインフラは、大規模災害時でもできるだけ機能を維持し続けている。密集市街地の解消や、災害リスクの高いエリアにある住宅の移転が進むとともに、多くの住宅において、耐震改修や建替え、耐風性・耐水性・レジリエンス※機能等の向上が進み、高い耐震基準等を満たす安全性の確保が図られており、誰もが安心して暮らし続けられる住まい・まちが実現している。レジリエンス※機能を装備した住宅の普及等を通じて、住生活産業は地域の安全性向上に大きく貢献している。

II：良質な住宅を選択できる社会の実現

～ ライフスタイルやライフステージに応じて安心して暮らせる住まい・まち ～

国民一人ひとりがライフスタイルやライフステージに応じて自由に選択できる多様で良質な住宅ストックと流通市場環境が整っている。住宅地では利活用困難な住宅の除却が進み、子育て・高齢期の暮らしに対応した施設等が配置され、住宅ストックは、良質な住宅へと更新が進み、賃貸住宅も含め住宅ストック全体で長期優良住宅※が普及している。また、既存住宅の性能が見える化されることにより、新たな住まい手が安心して購入することができる社会が構築されている。古民家や地方の空き家は二地域居住※やワーケーション※の拠点としても活用され、住まい方の選択肢が拡大するとともに、IoT※等の先進技術を活用した様々なサービスが住生活産業により提供されている。

住宅の温熱環境の改善等に伴って高齢者の健康寿命は伸び、Well-being※が高まることで、高齢者の多くが地域社会の担い手としてアクティブに活動している。医療・介護・福祉が連携した地域包括ケアの体制が充実し、IoT※等を活用した在宅での高度な健康管理が可能となり、家族の介護負担も軽減されている。住生活産業は、人々の生涯にわたるWell-being※を支えるため、健康管理や見守りサービス等の新たなサービスを、住宅と一体的に提供している。

住宅地においては、インフラや各種施設のバリアフリー化が進み、出産・子育てや高齢期の生活に適した施設やサービス等が身近に配置されている。自動運転等の普及により、高齢者等の活動範囲が広がり交流の機会が増加している。加えて、防災・減災対策や見守りの仕組み、災害時の支援体制づくり等を通じて共助の意識が醸成されている。住生活産業は、地域コミュニティと連携した持続可能なまちづくりや、多様な世帯のニーズに応える柔軟なサービスを提供している。

III：カーボンニュートラルの推進

～ 再生可能エネルギーの活用や循環経済への移行等による持続可能な住まい・まち ～

多くの地域において、太陽光・風力・水力・地熱・バイオマス発電※等の他、太陽光発電による余剰電力を用いて水素をつくり貯蔵して、夜間等に燃料電池で発電し利用する水素住宅等、再生可

能エネルギーの積極的な利活用により、消費エネルギーの多くを賄うまちづくりが進んでおり、創電・蓄電設備を備えた災害時に自立可能なレジリエンス[※]機能の高い住宅も数多く存在している。これら分散した創電・蓄電設備からの電力は、災害時には集中管理され、電力系統からの供給が途絶した場合にも、病院等の重要施設は一定の機能を継続できるようになっている。

また、新築住宅における高い省エネ性能の確保だけでなく、既存住宅に対しては「全体的な断熱改修」や「部分的な断熱改修」を含む省エネリフォームの普及によりエネルギー消費を最小化し、住宅ストックの平均でZEH[※]基準の省エネ性が確保されている。

更に、建設から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じたCO₂等排出量(ライフサイクルカーボン[※])を削減したLCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅[※]等の普及が進むとともに、解体後の再資源化(資源循環)や廃棄物の最小化に配慮した設計・製造等、経済安全保障上の観点からも重要なサーキュラーエコノミー[※]への移行が住生活産業においても進展している。あわせて、炭素貯蔵効果が高く循環型社会の形成に資する木材の積極的な利活用等を通じて、住生活産業は2050年カーボンニュートラル[※]を実現した持続可能な社会において重要な役割を果たしている。

Ⅳ：住生活産業の魅力向上と生産性改革

～ 生産性の向上や魅力ある職場環境の形成等により担い手が集う住生活産業 ～

住生活産業はDX[※]とAI[※]を中核とした変革を遂げ、生産性と働きがいが高い次元で両立する産業へと進化している。DX[※]の推進により業務プロセス全体におけるデジタルデータの活用や連携、標準化が進み、設計・施工・維持管理の各段階がデジタル基盤上で一体的に連動し、BIM[※]、IoT[※]活用、ロボット施工、遠隔管理等の技術が高度に統合された生産性の高い住宅生産体制が確立している。加えて、AI[※]が設計検討、工程計画、危険予知、品質検査等において大工技能者等の知見や判断を補完し、支援する。若手人材は、AI[※]の伴走的支援を受けることで、技能の獲得が促進され、大工技能者等はより高度で創造的な業務領域に活動の幅を広げることが可能となっている。また、危険作業や重作業の自動化・機械化が進むとともに、大工技能者等との協働による品質向上が実現し、現場における安全性や働きやすさが向上している。

また、担い手の処遇改善や大工技能者等への社会評価を高める環境の醸成等により、若者、女性、高齢者、外国人を含む多様な人材が参画し得る魅力的な職場環境が形成され、持続的に担い手が集う住生活産業が実現している。

更に、DX[※]の推進等により、IoT[※]を活用した住生活に係る新しいサービスの提供が行われるとともに、諸外国の住生活向上に資する海外展開や人材の受け入れ等の相互協力が進む等、住生活産業の領域拡大が進んでいる。

Ⅴ：住生活リテラシーの向上

～ 住生活リテラシー向上による豊かな住生活とそれを支える住生活産業 ～

多様なライフスタイルやライフステージを背景に、国民一人ひとりが、高い住生活リテラシー[※]を持って住まいを主体的に選択し、適切に維持・管理しながら、次世代へと住み継ぐ力を備えている。初等中等教育段階から住宅の性能(耐震・断熱・省エネ等)や立地と、安全性・快適性・健康との関係についての理解を深めるとともに、再生可能エネルギーの活用や森林資源の循環利用等を通じた住まいと地球環境との関わりを学ぶ機会が定着している。また、住宅に関連する金融や税制の仕組み、適切な維持管理の実施状況と資産価値の関係等についても理解を深めるため、高等教育や成人以降にも多様な情報取得・学習機会が確保され、生涯にわたり住生活に関する知見を高め続けることのできる環境が整っている。

更に、住教育を担う人材の育成・確保が進むとともに、設計・施工・流通・金融等の関係主体が高いリテラシーと倫理観を備え、それぞれの専門分野において、正確で分かりやすい情報を社会に還元している。ものづくりの意義や魅力も広く共有され、住生活産業は、社会からの信頼と誇りに支えられながら、人々の豊かな住生活を持続的に支える基盤としての役割を果たしている。

第4章 住生活産業における今後10年程度の「取組みの方向性」

第4章では、第3章に掲げた「あるべき姿」の実現に向けた住生活産業における今後10年程度の「取組みの方向性」について、住生活産業ビジョンVer.2026における5つの基本方針に基づき記載する。

I：良質な住宅ストックの形成

～ 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成 ～

【住生活産業の取組み】

① 循環利用を促進する良質な住宅ストックの整備

長期優良住宅[※]の認定や住宅性能評価の取得を進めるとともに、既存住宅についても、その性能が市場に見える化された社会の構築が重要である。性能・品質の劣る既存住宅については、費用対効果を踏まえ、状況に応じた建替え又はリフォームを選択し、優れた基本性能を備え、良質な住宅ストックへの改善・更新に努める。なお、性能向上リフォーム(耐震性・省エネ性等)については、部分的なリフォームの普及にも取り組む。また、買取再販[※]方式による既存住宅流通に積極的に取組み、必要なリフォーム等を施して、住宅ストックの抜本的改善にも取り組む。

賃貸住宅においては、地域における需要等の市場性を考慮し、長期優良住宅[※]認定を取得する等、優れた性能・品質を将来にわたって維持管理することにより入居者の満足度を向上し、高い収益性を備えた良質な賃貸住宅の供給に努める。

② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法等の導入や新しい住宅金融商品の利活用

住宅の売却時にリフォームや維持保全の取組みが適切に評価され、性能・品質や管理状態等を的確に判定し、それを反映した査定方法を普及させることにより、住宅所有者が適切に維持管理することへの強いインセンティブが働き、住宅を良好な状態に保全することで、次のライフステージのための金融資産を確保できる社会の実現を目指す。具体的には、長期優良住宅[※]等の価値が適正に評価されるよう、維持保全計画[※](メンテナンスプログラム)に則った維持管理を継続的に実施し、メンテナンスやリフォーム、インスペクション[※]等による住宅履歴情報[※]の保全を確実に行うことで、住宅市場における適正な評価を促す。

また、健全なリースバック[※]の普及、リバースモーゲージ[※]やローン返済期間の長期化に伴い新たに登場した残価設定型住宅ローン[※]等の国民の人生設計に応じた多様な金融手法の活用を金融業界や既存住宅流通業界等と連携して進め、住宅の資産価値の合理的な利活用に取り組む。

③ 住宅の性能と生産性を向上させる技術開発等

住宅の性能や品質を更に向上し、多様な働き方への対応等、コロナ禍を経て生まれた新たなニーズに対応した新技術や製品・サービスの研究開発に取り組む。また、IoT[※]等の新技術を活用して住宅の契約から維持管理に至る建設工程のDX[※]を推進し、生産性を向上させる。特にリフォーム工事における生産性や施工品質の向上を図るため、作業性を考慮した工法や建築部材・資材の採用、住宅部品の標準化・共通化、省エネ改修に関する技術開発等に取り組む。

④ 地方公共団体等と連携した魅力ある住まいづくり・まちづくり

高齢社会対策や子育て支援、空き家対策と所有者不明土地[※]問題対策、団地再生、地域活性化、まちのレジリエンス[※]強化、地域の脱炭素化等の課題に取り組む地方公共団体等と連携し、地方公共団体等が進めるまちづくりに即した住宅地や住宅ストックの整備、空き家・空き地の利活用、住生活サービスの提供、スマートシティ[※]の形成等に取り組む。特に地域の工務店は、当該地域の担い手として継続的に地方公共団体と連携し、まちづくりや災害後の住まいの復旧・復興に当たって中心的な役割を果たす。

⑤ レジリエンス機能の高い住まいづくり・まちづくり

不動産取引時には、顧客に対しハザードマップ※等により浸水被害等の災害リスク情報を提供し、災害リスクの高いエリアでは被害を軽減できるような安全性向上に資する措置として、嵩上げや止水板の設置、非常用電源（蓄電池等）の導入等を推進する。また、災害による停電や断水時にも居住の継続が可能な、耐震性やレジリエンス※機能の高い住まいづくり・まちづくりに取り組む。

【国に期待される取組み】

① 良質な住宅ストック整備促進のための政策資源の重点化

良質な住宅ストックが資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代もの健康で豊かな住生活を支える良質な住宅ストック社会を実現するため、短命で低品質な住宅の再生産を控え、自然災害リスクが少ない等の適正な立地における良質な住宅ストックの整備と適切な維持管理を促進し、市場を通じた円滑な循環システムを構築できるよう、国による以下の取組みが期待される。

イ) 良質な住宅に係る諸制度・基準等の整理

良質な住宅ストックの整備を促進するため、長期優良住宅※、ZEH※、低炭素住宅※等の住宅の質に関わる諸制度を、長期優良住宅※及び住宅性能表示制度※を軸に再編・整理し、将来に向けて整備・蓄積すべき良質な住宅の姿を国民に分かりやすく指し示すとともに、住宅の売買時や賃貸時における住宅性能表示の義務化や社会状況の変化に応じた制度の見直し等を行う必要がある。

その際、長期優良住宅※認定の普及が遅れている集合住宅については、認定基準の見直し等の効果を見極め、必要に応じて更なる制度の見直し等についても継続して検討すべきである。

また、部分的な断熱改修の評価基準・算定方法等の実効性を高め、既存住宅の省エネルギーリフォームが一層活性化するような支援が期待される。

ロ) 良質な住宅ストックを拡大するためのロードマップの策定

住宅ストックの現状や住宅生産者の技術水準、今後の住宅生産技術の進展等を踏まえ、良質な住宅ストックの整備に関する具体的なロードマップを策定・公表し、その実現に取り組むべきである。

ハ) 良質な住宅ストック整備への政策資源の重点化

良質な住宅ストックの整備に民間住宅投資を誘導するため、整備される住宅の性能・品質の程度（例えば省エネ性能のレベル）に応じて補助制度や住宅税制による優遇の程度に格差を設け、性能・品質の高いものに対しては今以上に手厚く、劣るものに対しては徐々に支援を縮小する等、段階的に政策資源を重点化すべきである。

② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の確立と新しい住宅金融商品の深化

住宅の売却時にリフォームや維持保全の取組みが適切に評価されることにより、住宅所有者が適切に維持管理することへの強いインセンティブが働く。住宅を良好な状態に保全することで、次のライフステージのための金融資産を確保することができる社会の実現を目指し、従来の築後経過年数によって一律に低減させる査定方法を改め、住宅の性能・品質及び管理状態等を的確に反映した新しい査定方法を早急に確立し、その普及を図るべきである。そのためにも、維持保全計画※（メンテナンスプログラム）に則った維持管理の継続的な実施を担保する仕組み（車検制度の住宅版）として、住宅検査登録制度（仮称）を構築するとともに、メンテナンスやリフォーム、インスペクション※等による住宅履歴情報※の保全・管理を確実に行う仕組みが求められる。

また、安定的な住宅ローンの供給に資する住宅ローンの証券化市場の育成や、「居住者

(ヒト)」ではなく「住宅(モノ)」に着目した、収益還元価値に基づく担保価値評価の制度化に向けた住宅ローンの研究開発の推進に加え、住宅取得資金の積立に対する支援制度の創設や住宅のアフォーダビリティに関する調査等についても検討すべきである。

③ 住宅ストックの維持・向上に不可欠な民間住宅投資の誘導

住宅ストック全体の性能・品質の維持・向上に不可欠な老朽住宅の建替え更新やリフォーム等の民間住宅投資が将来にわたって着実に実施されるよう、住団連内におけるこれまでの検討結果を踏まえ、引き続き、国による以下の取組みが期待される。

イ) ストック型社会に相応しい住宅税制の構築

住団連において、2020年7月に「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を行い、その中で、住宅取得時には消費税、不動産取得税、登録免許税といった複数の課税が行われており、とりわけ税額が大きい消費税の負担の重さが、本来であれば住宅の規模の拡大や性能・品質の向上に充てられるべき住宅投資を縮小させ、良質な住宅の整備を阻害する要因ともなっていることを指摘した。良好な住環境と良質な住宅を整備し、適切に維持管理することで、市場を通じて円滑に流通させながら長く使うストック型社会を構築し、国民が健康で豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築するため、国においては、以下の取組みにより住宅税制をストック型社会に相応しいものに再構築すべく、引き続き検討を重ねられたい。

A) 消費税の課税方式の見直し

住宅に対する消費税は取得時に一括して課税する方式から、その所有する住宅から享受される価値(住宅サービス)を毎年少しずつ消費していくことに対して課税する方式に抜本的に見直されるべきである。こうした観点に立つと、現在の取得時課税は、毎年の住宅サービスに対する消費課税の一括前払いであり、これを現在価値に割り戻すと、理論上、標準税率よりも一定程度軽減されることが合理的と考えられる。現在、食料品等を対象に軽減税率見直しの議論が進められているが、抜本的見直しまでの間、住宅についてもこうした論拠に基づき、民間住宅投資への悪影響や世代間の不公平を軽減することが求められる。

B) 保有課税の見直し

土地と建物に分けてそれぞれに課税する現在の固定資産税は、土地の有効利用を遅らせるだけでなく、良質であるが故に概して建物価格が高く、固定資産税も高くなるという点で、良質な住宅ストックを整備しようとする民間住宅投資に対しマイナスのインセンティブとして作用している。住宅(家屋)への固定資産税の課税廃止も含め検討し、その土地への課税に一本化することも視野に入れ、住宅ストックの良質化の促進、住宅立地の適正化、空き家問題の解消等の政策課題に対して地方自治体が主体的役割を果たすことが可能となるような仕組みを構築すべきである。

C) 流通課税の軽減

流通課税*である不動産取得税は廃止も含め検討し、これに代わる都道府県の財源として、固定資産税を都道府県と市区町村が共同で課す地方税として上乗せ徴収する等の代替措置を併せて講ずるべきである。また、公信力のない登記により得られる利益に比して登録免許税の税額は過大であると言わざるを得ず、住宅流通を阻害する一因となっている。登録免許税は廃止も含め検討し、登記事務に要する行政コストは実費相当額を税ではなく手数料として徴収すべきである。

更に印紙税については、近年増加している電子契約では課税されず、契約手段によって課税の有無が異なる状況となっており、合理性に欠けるため、廃止も含め検討が求められる。

ロ) 民間住宅投資の動向に即した機動的な対策の実施

住宅ストック全体の良質性を維持していくためには、適時適切な建替えやリフォームによる更新等の民間住宅投資が継続して行われることが必要である。しかしながら民間住宅投資は時々の経済状況によって大きく増減することから、国は民間住宅投資の動向を常に注視し、民間住宅投資が十分に行われない状況が生じた場合には、時機を逸することなく効果的な対策を講じるべきである。

また、海外の経済事情等により、国内での住宅部材や資材調達に支障が生じ、価格の高騰、建設工事の遅延、中小工務店等の収益圧迫、住宅新規受注への影響等が発生した場合にも、安定した供給体制の確保も含めて、同様な対策が必要である。

ハ) 住宅生産に関わる各種規制の合理化

住宅生産に関わる各種規制は、良質な住宅ストックを整備・維持管理していく上で必要なものではあるが、過度な規制はストックの整備や維持管理に係るコストの上昇を招き、生産性向上の妨げとなるものである。住宅の生産・輸送方式、建材、設備、工法、施工方式等が日々進化し、また、IoT*やAI*等の新技術が様々な業務に導入される中で、これら法規制のうち、既に必要性が消滅あるいは低下しているものについては、できるだけ速やかに合理的な規制に改めるとともに、建築確認申請等の行政手続きや専任技術者の配置要件等においても、更にDX*を推進して一層の簡素化・合理化を図るべきである。

Ⅱ：良質な住宅を選択できる社会の実現

～ ライフスタイル・ライフステージ等に応じた良質な住宅を選択できる社会の実現 ～

【住生活産業の取組み】

① 多様な世代やライフスタイル・ライフステージに対応した住まいづくり・まちづくり

多様なライフスタイルやライフステージに対応して居住の場を柔軟かつ適切に選択できるよう、新たな住宅・住環境ニーズに関する知見を拡大するとともに、多様で良質な住宅ストックの整備・維持管理、地域マネジメントやコミュニティ活動支援等の取組みを通じて、健康で豊かな住生活の基盤となる住まいづくり、まちづくりを推進する。

② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給

高齢者が安全に、かつ、できるだけ長く自立して住み慣れた家や地域で快適な生活を送れるよう、バリアフリー性能やヒートショック対策に資する良好な温熱環境を備えた住宅への建替えやリフォームを推進し、高齢者が住みやすい良質な住宅(賃貸を含む)の整備を進める。また、良質なサービス付き高齢者向け住宅*等の建設・整備を通じて、高齢者の生活環境の整備に積極的に取組むとともに、同住宅の管理運営主体と連携して、IoT*技術等を活用した高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等の環境整備に取り組む。

③ 出産・子育てしやすい住まいづくり・まちづくり

子供の安全や健全な成長に配慮した環境づくり、子育てしながら仕事を続けられる環境づくりを推進するため、住宅地の道路、公園、緑地、集会施設等のインフラを子供の安全確保や健全な成長が図られるよう配慮して整備するとともに、保育所やサテライトオフィスの誘致、テレワークスペースの確保等、子育てと仕事の両立がしやすい環境の確保や家事負担の軽減等に資する住宅の整備に努める。また、大規模な団地の再生による子育て世帯に配慮した住環境の整備に取り組む。

④ 良質でアフォーダブルな住宅の供給

都市部を中心に居住する若年・子育て世帯等が、できるだけ少ない負担で出産・子育て期等

の生活に適した良質でアフォーダブル※(価格面で比較的手頃)な住宅を確保できるよう、以下に掲げる取組みを行う。

イ) 生産合理化による住宅建設コストの更なる削減

IoT※・AI※やBIM※の導入等、建設の各種工程におけるDX※を推進し、併せて建築部材や資材の規格の標準化・共通化、工場生産比率の向上、施工の機械化・ロボット化、平準化等で一層の生産合理化に取組み、建設コストの更なる削減を図り、良質な住宅の低廉化に取組む。

ロ) 住宅ストックの有効活用

高齢夫婦世帯・高齢単身世帯等が所有する出産・子育てに適した規模の既存住宅への若年世帯の住替え促進の取組みや、買取再販※方式等により出産・子育て期の世帯の生活に適した仕様にリフォームした既存住宅を新築よりも安価に提供する等の取組みにより、若年世帯が住宅を取得しやすい環境づくりに努める。

ハ) 出産・子育てに適した良質な賃貸住宅の供給

乳幼児・児童の安全に配慮し、出産・子育てに適した仕様の良質な賃貸住宅の開発・供給に取組む。

⑤ ライフステージ等の変化に対応可能な住宅整備やリフォーム関連技術の開発

良質な住宅ストックとして居住者のライフスタイルやライフステージの変化に柔軟に対応できる可変性の高い住宅の整備に努める。また、居住者のライフステージ等の変化に応じて行われる増築、減築※、リフォームに関連する技術や住宅部品等の開発に取組む。

⑥ 住宅ストックの流通・循環の促進

ライフスタイルやライフステージの変化等に対応できる良質な住宅ストックの流通・循環を促進するため、長期優良住宅※認定制度や住宅性能表示制度※等の活用とともに、消費者への認知度向上や訴求等に積極的に取組む。また、これらの住宅への安心かつ円滑な移転を支援するため、住宅の性能・品質に関する情報提供や履歴情報の開示、保険制度等の活用による保証、リフォームに関するアドバイス等のサービスと一体となった仲介事業等に取り組む。

⑦ 先進技術を活用した高度な住生活サービスの提供

それぞれのライフスタイルやライフステージに対応して求められる多様で高度な住生活サービスを提供するため、IoT※やAI※等の先進技術の活用の他、住生活を取巻く関連産業や学界との連携等により、住生活に関わる多様で高度なサービスの開発・提供に取り組む。また、これらの高度な住生活サービスを簡易に享受できる住宅の整備に関する技術基準や仕様等を関係業界団体と共同で検討し、統一化・標準化に取り組む。

【国に期待される取組み】

① 既存住宅の流通環境の整備

ライフスタイルやライフステージの変化等に対応した住替えをストレスなく行うことができる既存住宅の流通環境が整備されるよう、国による以下の取組みが期待される。

イ) 流通課税の軽減(再掲)

流通課税※である不動産取得税は廃止も含め検討し、これに代わる都道府県の財源として、固定資産税を都道府県と市区町村が共同で課す地方税として上乗せ徴収する等の代替措置を併せて講ずるべきである。また、公信力のない登記により得られる利益に比して登録免許税の税額は過大であると言わざるを得ず、住宅流通を阻害する一因となっている。

登録免許税は廃止も含め検討し、登記事務に要する行政コストは実費相当額を税ではなく手数料として徴収すべきである。

更に印紙税については、近年増加している電子契約では課税されず、契約手段によって課税の有無が異なる状況となっており、合理性に欠けるため、廃止も含め検討が求められる。

ロ) 情報の非対称性の解消等による住宅の性能・品質に対する不安の解消

既存住宅に係る事故情報やインスペクターの検査能力に関する情報等を広く開示するとともに、検査・保証・保険制度や安心R住宅[※]制度等の一層の充実・普及により、売り手と買い手との間の情報の非対称性[※]を解消し、既存住宅の性能・品質に関する消費者の不安の解消を図るべきである。

② 空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進

特段の使用目的がないまま老朽化し、住宅としての継続利用や他用途への転用が困難となった空き家が住宅ストック全体の質の低下と様々な社会問題を引き起こしていることから、国は老朽化した空き家の除却対策を強化するとともに、居住目的のない空き家の改修等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅[※]等に有効活用することによって、多様な二地域居住[※]・多地域居住を推進し、空き家の発生抑制を図るべきである。

③ 高齢者や障害者等が健康で安心して暮らせる福祉環境の整備

サービス付き高齢者向け住宅[※]の建設・整備に際しては、高齢者や障害者の健康状態等に応じた適切な住宅や施設等の整備促進を図るとともに、これらの住宅や施設において高齢者や障害者が安心して暮らすための医療・介護・福祉サービスや生活支援サービスの的確な提供体制を整備する等、福祉環境の一層の充実を図るべきである。

また、一般住宅に居住する高齢者や障害者が孤立せずに生きがいをもって暮らせるよう、地域でコミュニケーションの場を設ける等の居住サポート施策が期待される。

④ 少子化打破に向けた政策の総動員

国は、出産・子育て・教育負担の軽減、良好な子育て環境や子育て中も働き続けることができる環境の整備等、様々な観点から少子化打破に向けた政策を総動員すべきである。特に、住宅政策の分野では、国による以下の取組みが期待される。

イ) 若年・子育て世帯に対する住宅確保支援

若年・子育て世帯が、出産・子育てに適した良質な住宅に居住できるよう、持家の取得支援や賃貸住宅の家賃補助等の住宅確保支援を拡充すべきである。

また、東京都で開始された、子育て世帯等が相場よりも安い家賃で住宅を賃借できるような仕組み(アフォードブル[※]住宅の供給)を全国に普及させる等の取組みも期待される。

ロ) 同居・近居、三世代住宅整備の促進

子育てをしながら働き続けることができる環境づくりの一環として、良質な三世代住宅整備に対する支援を行う等、若年・子育て世帯とその親世帯との同居・近居を促進するための対策を講ずるべきである。

ハ) 子育て等に配慮したインフラ整備・施設整備に対する支援

子供の安全や健全な成長に配慮した環境づくり、子育てをしながら仕事を続けられる環境づくりを推進するため、住宅地の道路、公園、緑地等のインフラを子供の安全確保や健全な成長に配慮して整備するとともに、集会所、保育所やサテライトオフィス等の施設整備が促進されるよう、これらの整備に対する支援を拡充すべきである。また、子育て世帯に配

慮した住環境の整備のため、大規模団地内において建築可能な建物の用途規制緩和や、未利用地を積極活用した団地再生の促進を図るべきである。

⑤ 民間事業者の自由な発想による住生活サービス産業の活動環境の整備・支援

IoT[※]等の先端技術の活用その他、住宅・住生活を取り巻く関連産業や学界との連携等により、民間事業者の自由な発想による高度で多様な住生活サービスの開発・提供が円滑に行われ、かつ、それらのサービスを居住者が低コストで享受できるよう、過度な規制をかけないようにすべきである。

Ⅲ：カーボンニュートラルの推進

～ 更なるカーボンニュートラルの推進による持続可能な社会の実現 ～

【住生活産業の取組み】

① ZEHやZEH水準を超える住宅、LCCM住宅の普及拡大

新築住宅では省エネ性能を一層向上させ、長寿命でCO₂排出量の少ない長期優良住宅[※]やZEH[※]、ZEH[※]水準を超える住宅(GX志向型住宅[※]等)の普及拡大に努め、省エネ基準適合義務化(2025年)への対応にとどまらず、ZEH[※]水準への省エネ基準引き上げ(2030年予定)や住宅ストック平均でのZEH[※]水準達成(2050年)に向け積極的に取組む。また、LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅[※]や関連する建設資材・設備機器等の開発と普及拡大に取り組む。

② 既存住宅における断熱改修の促進

住宅ストックの省エネ改修促進に向け、住宅全体のZEH[※]化や断熱改修に加えて、部分断熱や共同住宅における住戸単位での省エネ改修等、費用対効果が高く、温熱環境の改善に資するリフォーム技術の開発にも取り組む。

③ 省エネに資する建材や設備等の開発・導入促進

断熱性や気密性の向上を通じた省エネ性能の向上に資する高性能な建材の開発や普及に取り組む他、太陽光発電や燃料電池等の創エネ設備や、蓄電池、HEMS[※](エネルギー管理システム)、高効率給湯器等の省エネに資する設備を積極的に採用するとともに、関連設備メーカーと連携して設備のコストダウンと性能を向上させる技術開発に取り組む。

また、住宅市場における調達環境が整った段階においては、GXの推進に貢献する建材(ペロブスカイト太陽電池、グリーンスチール、低炭素コンクリート等)の採用について検討を進める。

④ 住宅・建築物分野における木材利用の推進

森林資源の循環利用を推進するため、住宅・建築物分野において、炭素貯蔵効果が高い木材の利活用を推進する。クリーンウッド法[※]に基づく合法伐採木材等の安定供給や利用拡大、国内山林の認証取得促進に係る方策の検討を進める。

⑤ 資源循環や廃棄物の最小化等を通じたサーキュラーエコノミーの推進や調達経路の多角化

部材生産・物流・施工等の住宅生産の全段階において、再生可能エネルギーの積極的な利用や生産性の向上等により、CO₂の排出削減に努めるとともに、資源循環や廃棄物の最小化・適正処理等、サプライヤーとの協働によりサーキュラーエコノミー[※]への移行に向けた取組みを推進し、住宅生産における環境負荷の一層の低減を図る。

また、経済安全保障上の観点からもサーキュラーエコノミー[※]を推進するとともに、地政学上のリスクを考慮し、調達経路の多角化に取り組む。

⑥ 省エネや省 CO₂に係る意識向上に向けた啓発活動

省エネ基準やZEH※水準、更なる上位基準(GX志向型住宅※等)への適合やライフサイクルカーボン※削減の必要性に加え、住生活産業事業者の省エネや省 CO₂に対する取組み状況を分かりやすく説明・発信すること等を通じて、省エネや省 CO₂に係る国民の意識向上に向けた啓発活動に努める。

【国に期待される取組み】

① 省エネ性能の高い住宅やライフサイクルカーボンを考慮した住宅の整備に係る支援

省エネ性能の高い、ZEH※やZEH※水準を超える住宅(GX志向型住宅※等)の普及拡大の他、LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅※の整備、関連する建設資材・設備機器等の開発と普及拡大を促す継続的な支援に取り組むことが期待される。

② 部分的な断熱改修に係る評価基準・算定方法の整備

ストック平均でのZEH※水準達成(2050 年)に向けては、新築住宅だけでなく、既存住宅の省エネリフォーム促進が求められる。住宅ストックの省エネ改修が促進されるよう、部分的な断熱改修に係る評価基準や算定方法を早期に整備すべきである。

③ ライフサイクルカーボンを考慮した住宅向けの算定ツールや評価制度等の整備

住宅分野におけるライフサイクルカーボン※全体の見える化を推進するため、建築物ホールライフカーボン算定ツール(J-CAT※等)の更なる普及を図るとともに、建築物のライフサイクルカーボン※評価の段階的かつ実効的な導入に向けた課題の整理・解決を図るべきである。

④ 持続可能な森林資源の循環利用の推進

クリーンウッド法※に基づく合法伐採木材等の安定した供給体制の構築や国内山林の認証取得促進に加え、木材利用拡大に向けたJAS材※の安定供給や建築基準の更なる合理化、内装材における木材利用による健康面への効果等の普及・啓発を進めるとともに、国産木材の利用の拡大や建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の見える化に向けた支援に取り組むことが期待される。

IV:住生活産業の魅力向上と生産性改革

～ 生産性改革や海外展開等を通じた経済成長の実現 ～

【住生活産業の取組み】

① 大工技能者等の育成・就労環境の改善

大工技能者等の育成、建設分野や製造分野における育成就労制度※や特定技能制度※を活用した外国人技能者の受け入れ、就労環境の改善、女性・高齢者・外国人の能力活用、経験・技能の処遇への反映、働き方改革への取組み等を推進し、住生活産業の魅力向上に努める。

また、企業内外において大工技能者等の高度な技術や匠の価値を広く発信する技能競技大会や表彰制度の実施等により、社会的評価やステイタスの向上、それらを高める環境の醸成を図る。更に、施工支援ロボットや遠隔操作による現場作業の削減により、施工の省力化やそのための建材・住宅設備の開発・普及を図る等、ICT※活用やDX※推進等を通じて生産性を向上させていくとともに、大工技能者等の正社員化を進める等、就労環境の改善を進める。

② 我が国の住宅生産技術等を活かした海外展開

国内の住宅需要が縮小する中で住生活産業を更に発展させるとともに、我が国の住生活産業が有する優れた住宅生産技術や省エネ技術等を国際的に展開することにより、諸外国が抱え

る諸問題の解決や住生活の向上に貢献できるよう、以下に掲げる取組を行う。

イ) 諸外国の住宅生産団体との情報交換

IHA※(国際住宅協会)等の活動への参画を通じて諸外国の住宅生産団体等との情報交換を行い、相手国における住宅や住生活の向上に有益な技術情報の提供等を行う。

ロ) 諸外国での事業展開

諸外国において事業を展開する場合は、当該国の気候風土や住宅事情等を踏まえつつ、優れた住宅生産技術等を活かし、現地の生活習慣やニーズに即した住宅事情の改善や課題解決に貢献する取組を行う。工期短縮や品質の安定に資する工業化技術(プレハブ化、プレカット化)や耐震・制震・免震技術、木造技術等に加え、厳格な施工管理システムや充実したアフターサービス等のビジネスモデルの普及・展開を図る。

あわせて、多様な市場環境にある海外での事業展開は、現地における合理的な事業形態や新たなイノベーションを学ぶ貴重な機会でもあり、これらを通じてグローバルな市場での競争力を磨くことが重要である。更に、海外で得られた知見やノウハウ、人的資源や活力を国内へ還流させることで、住生活産業の更なる発展や新たなサービスの創出を促し、我が国の住生活の改善・向上につなげていく。

ハ) 国が推進する海外支援活動への参画

国が進める開発途上国等に対する支援活動に参画し、低コストで良質な住宅の整備に関する技術支援を行う等、当該国の住宅事情の改善に貢献する取組を行う。

【国に期待される取組み】

① 大工技能者等の育成支援の充実

今後、リフォーム市場を拡大するためには大工技能者等の増加が不可欠であるが、中小零細住宅生産者が独力で大工技能者等の育成を行うことは極めて困難である。そのような状況を踏まえ、国は職業訓練校等の育成プログラムの強化を図るとともに、住宅生産者等が行う外国人技能者を含む大工技能者等の育成のための取組を一層支援すべきである。あわせて、技能五輪※(全国大会、国際大会)の認知度向上等を通じて、ものづくりの魅力発信や大工技能者等の社会評価を高める環境を醸成し、住宅生産の担い手確保につなげることが期待される。

② 住生活産業が海外展開しやすい環境の整備・支援

新興国の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国における住宅政策や住宅市場の動向、各種規制制度等の情報収集と国内企業への提供、我が国の技術の普及や事業調査の支援等、住生活産業が海外展開しやすい環境の整備・支援が期待される。

イ) 海外市場参入障壁の解消

我が国の住生活産業に関係する企業が海外で事業展開をする際に、相手国との建築物の性能に関する試験・審査方法や基準の違い等により事業活動が影響を受けるような場合には、円滑な事業活動が可能となるよう、国がしっかりと相手国と折衝することが期待される。特に各種性能評価や認定・認証制度、規格等、国際間の相互認証の推進が求められる。

ロ) 官民連携による住宅・建築分野の海外展開の推進

住宅・建築物分野の海外展開を官民連携により強力に推進するため、J-HAB※(住宅・建築海外展開連携協議会)の活用等を通じた、情報交換・交流の場の提供、海外展開に当たり直面する課題やニーズの吸い上げ、在外公館や国際機関等とも連携した課題解決に向けた施策の実施等が期待される。

V：住生活リテラシーの向上

～ 住生活リテラシー向上による豊かな住生活の実現 ～

【住生活産業の取組み】

① 住生活リテラシー向上に資する情報取得機会の提供

豊かな住生活を実現するためには、消費者が住まいや住まい方に関する正確な情報を理解し、自らのライフスタイルやライフステージに応じて必要となる住宅を適切に選択できる環境を醸成することが重要である。それに向けて住生活産業界は、住宅の性能(耐震・断熱・省エネ等)や立地が暮らしの安全・安心、健康、地球環境等に与える影響の他、住宅の維持管理の実施状況と資産価値の関係性、住宅に係る税制や金融の仕組み、住宅関連の消費者保護に係る制度といった、住生活関連情報の発信や情報取得機会の提供等を継続的に行う。

② 住生活リテラシー向上を支える人材の育成

住生活リテラシー*向上に資する取組みを社会に定着させるためには、住生活に関する幅広い専門知識や制度を生活者の視点で分かりやすく伝え、消費者から信頼され、適切な選択を支援できる人材の育成が重要である。全ての住生活産業に係るプレイヤーは、良質な住宅ストックを整備し、適切に維持管理し、あるいは住宅ストックの性能・品質の向上のためのリフォームを的確に実施できるよう、関連する知識や技術の習得と維持管理の重要性を深く理解し、その価値を消費者に分かりやすく「翻訳・伝達」できる人材となれるよう努める。その実現に向けて、住生活産業界として、高いリテラシーと倫理観を備えた住教育を担う人材の継続的な確保・育成を図る。

【国に期待される取組み】

① 住生活リテラシー向上に資する住教育の体系的推進

初等中等教育段階から、住宅の性能(耐震・断熱・省エネ等)や立地が、安全性・快適性・健康に与える影響を学ぶとともに、再生可能エネルギーの活用や森林資源の循環利用等を通じた地球環境との関わりについて学ぶ機会が定着するよう、住教育カリキュラムの構築が期待される。

また、高等教育や成人以降にも多様な情報取得機会が確保されるよう、生涯にわたり学び続けられる体系的な住生活教育プログラムを開発・普及させるとともに、年齢や地域に関わらず質の高い住教育を受けられる環境を整備することが望まれる。

② 官民連携した住生活に係る情報提供や相談体制の整備推進

自身の状況に適した住まいや住まい方に係る情報を手軽に入手できるよう、官民が連携し、デジタル技術を積極的に活用した情報提供、社会経済情勢の変化に応じた情報の追加・更新、効果的な発信方法の検討等を行うとともに、必要な時に専門家から適切な助言を受けられる相談体制の整備を行うこと等を通じて、国民の住生活リテラシー*向上に継続的に取り組むことが期待される。

以上

■用語の説明

【あ行】

● アフォーダブル

住宅や商品、サービス等の価格や費用が、利用者の所得や生活水準に対して過度な負担とならず、無理なく利用・購入できる状態を指す用語である。特に住宅分野では、家賃や住宅価格が中間所得層や若年層にも届きやすい水準であることを意味し、「アフォーダブル住宅 (Affordable Housing)」として政策やまちづくりの分野でも重視されている。

● 安心R住宅

耐震性等の基礎的な品質を備え、インスペクション※が行われ既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合した住宅であって、リフォーム実施済み又はリフォーム提案の情報提供が行われる既存住宅のこと。既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示により創設された制度。

● 育成就労制度

深刻な人手不足に対応するため、外国人材の「人材確保」と「育成」を目的として、技能実習制度に代わり2027年4月から運用が開始される新しい外国人雇用制度。

● 維持保全計画

建物や設備を長期間にわたり安全かつ良好な状態で維持するためのメンテナンス計画をまとめた書類。点検内容や修繕の時期、実施スケジュール等が具体的に記載されており、建物の資産価値維持やトラブル防止に活用される。

● インスペクション

住宅の設計施工に詳しい建築士等の専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。既存住宅の売買時に行うインスペクションが注目されている。

● エネルギー基本計画

日本の長期的なエネルギー政策の方向性を定めた国の最上位計画。2002年制定のエネルギー政策基本法に基づき、約3年ごとに見直される。最新の第7次(2025年2月閣議決定)では、脱炭素化と安定供給の両立を目指し、再生可能エネルギーを主軸としつつ原子力も最大限活用する方針が示された。

【か行】

● カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、森林等による「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。2018年10月に国連気候変動に関する政府間パネル(IPCC)の「IPCC1.5度特別報告書」で産業革命以降の温度上昇を1.5度以内におさえるという努力目標を達成するためには、2050年近辺までにカーボンニュートラルの実現が必要という報告がされた。こうした背景により各国の「2050年のカーボンニュートラル実現」を目指す動きが国際的に広がっている。

● 買取再販

宅地建物取引業者が既存住宅を買い取り、効率的・効果的にリフォームを行って住宅ストックの質の向上を図り、市場に提供すること。既存住宅流通・リフォーム市場の活性化の起爆剤となりうるとして、税制特例措置が講じられている。

● 技能五輪

技能五輪(全国大会)は、国内の青年技能者(原則23歳以下)を対象に、技能競技を通じ、青年技能者に

努力目標を与えるとともに、技能に身近に触れる機会を提供する等、広く国民一般に対して技能の重要性及び必要性をアピールし、技能尊重機運の醸成に資することを目的とした大会。1963(昭和 38)年から毎年開催されている唯一の全国レベルの技能競技大会で、偶数年度の大会は、翌年に開催される技能五輪(国際大会:唯一の世界レベルの技能競技大会(隔年開催))の選手選考を兼ねている。

- **旧耐震基準**

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準のこと。1950(昭和 25)年の建築基準法の制定において、震度5程度の中規模の地震で大きな損傷を受けないことが基準として設定された。その後、大きな地震が発生する度に耐震基準が見直され、1981(昭和 56)年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準が「旧耐震基準」と呼ばれるようになった。

- **クリーンウッド法**

クリーンウッド法(正式名称:合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律)は、違法に伐採された木材の流通を防止し、合法的に伐採された木材の利用を促進する法律。2017 年に施行され、地球温暖化防止や自然環境保護を目的に、木材関連事業者に合法性の確認を求めている。

- **グリーン成長戦略**

地球温暖化への対応を単なる負担ではなく、経済成長の機会と捉え、2050 年のカーボンニュートラル※実現に向けて策定された政策(2021 年 6 月 18 日制定)。14 の重点分野を設定し、産業政策とエネルギー政策の両面から実行計画を示している。

- **減築**

建物を改築する際に、床面積を減らすこと。子供が独立した後の夫婦が部屋数を少なくして使いやすくなり、住宅の総重量を減らして耐震性を高めたりする目的で行われる。

【さ行】

- **サーキュラーエコノミー**

「循環型経済」と呼ばれる経済システムを表す言葉。経済活動においてモノやサービスを生み出す段階から、リサイクル・再利用を前提に設計するとともに、できる限り新たな資源の投入量や消費量を抑えることで既存のモノをムダにせず、その価値を最大限に生かす循環型のしくみを表す。

- **サービス付き高齢者向け住宅**

サービス付き高齢者向け住宅(通称:サ高住)は、バリアフリー構造の住まいの中で、専門スタッフによる「安否確認」と「生活相談」が受けられる高齢者向けの賃貸住宅。自宅のような自由度の高さを保ちつつ、高齢期の安心した暮らしを確保できる。

- **残価設定型住宅ローン**

住宅価格の高騰や住宅ローン借入期間の長期化、100 年住宅へのニーズ対応等を背景に、長期間にわたり維持管理できる体制を整えていると認定された長期優良住宅に対して、将来的な住宅の価値(残価)をあらかじめ設定し、借入金額からその残価を差し引いた金額を分割して返済していく仕組みのこと。

- **シェア型住宅**

一つの住宅に親族でない複数の者が共同で生活する形態の賃貸住宅。リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共有し、各入居者の個室をプライベート空間とする共同生活のスタイル。建築基準法等では、「下宿」や「寄宿舎」の用途として取り扱われる場合がある。

- **住生活基本計画(全国計画)**

「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき策定される、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。全国計画は政府が策定し、計画期間、施策の基本方針、目標、基本的施策、大都市圏における住宅・宅地の供給促進等を定め、これを受けて都道府県では当該都道府県の区域内にお

ける同様の計画が定められている。

- **住生活基本法における基本理念**

住生活基本法の第一章、第三条から第六条において基本理念が定められている。(第三条)現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等、(第四条)良好な居住環境の形成、(第五条)居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進、(第六条)居住の安定の確保、を行なわなければならないと示されている。

- **住生活リテラシー**

生活の中で、住むことに関する情報を適切に理解、解釈して活用する能力のこと。具体的には、住宅の選択・取得・維持管理・改修等に関する知識を備え、安全性・快適性・経済性・環境性も踏まえて、地域・社会の変化も考慮して長期的に見据え、自分にとって最適な住まいを賢く選択するための能力を身につけることが求められる。

- **住宅性能表示制度**

2000年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の基本的な性能について、国土交通大臣が日本住宅性能表示基準・性能評価基準として定めた共通の基準で、公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が設計図書の審査や施工現場の検査(既存住宅の場合、現況検査や新築時の図書等による審査)を経て、等級等の評価(既存住宅の場合、劣化状況の判定や等級等の評価)を行う任意の制度。設計段階の評価結果をまとめた「設計住宅性能評価」と施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめた「建設住宅性能評価」の2種類があり、それぞれ評価書が発行される。

- **住宅履歴情報**

住まいの「履歴書」。新築時の設計図や建築確認書類から、過去に行われた点検・修繕・リフォームの記録まで一元的に蓄積・管理された情報。

- **首都直下地震**

人口、政治・行政機能、企業の本社機能等が集中する首都圏の直下で発生するマグニチュード7クラスの想定地震。今後30年以内に70%程度の確率で発生するとされている。

- **情報の非対称性**

市場で取引される商品やサービスに関して、「売り手」と「買い手」の間において「売り手」のみが専門知識と情報を有し、「買い手」はそれを知らないというように、双方で情報と知識の共有ができていない状態のこと。

- **所有者不明土地**

登記簿等の公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地。人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に増加している。

- **新耐震基準**

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準のこと。1981(昭和56)年の建築基準法の改正において、震度6強～7程度の大地震でも建物が倒壊しないような構造基準として設定された。改正法施行の1981(昭和56)年6月1日からの建築確認において適用されている基準が「新耐震基準」と呼ばれている。

- **スマートシティ**

IoT[※]やAI[※]等の先端技術やデータを活用して、都市や地域が抱える課題を解決し、住民の生活の質(QOL)向上と持続可能な発展を目指す次世代のまちづくりのこと。

- **スマートホーム**

住宅内の家電・設備・センサー等をインターネットで接続し、ICT[※]やAI[※]を活用して、住まいの利便性・快適性・省エネルギー性・安全性を高める仕組みのこと。照明、空調、給湯、防犯、見守り機能等をスマートフォン等で遠隔操作・自動制御でき、高齢者支援やエネルギーマネジメントへの活用も進んでいる。

【た行】

- **中位推計**

人口推計に使われる出生率はこれまでの傾向から統計的に導き出した見通しで、国勢調査に合わせて5年ごとに見直されるが、高く見積もる高位、低く見積もる低位に対し、中程度で基準となるのが中位推計である。

- **長期耐用性**

構造躯体の耐久性・耐震性、耐候性、可変性、設備や部品の交換容易性等、住宅を長期にわたって使用の際に不可欠な性能の総称。具体的な内容として、長期優良住宅[※]の認定基準「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」における「長期使用構造等（構造躯体の耐久性・耐震性、内装・設備の維持管理の容易性、変化に対応できる空間の確保、省エネルギー性能の確保、将来のバリアフリー改修に対応するための必要なスペースの確保）」がある。

- **長期優良住宅**

耐久性・耐震性・省エネルギー性に優れ、配管等の維持管理や間取りの変更等が容易にできるよう一定の措置が講じられており、「長期優良住宅の普及促進に関する法律」で認定された住宅をいう。良質な住宅を未来の世代に継承することを目的としている。認定を受けることで住宅ローン減税の上乗せ等の減税措置を受けることができる。

- **低炭素住宅**

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいて、省エネ基準レベルの断熱性等を外皮の熱性能の基準とし、これに太陽光発電等を導入し冷暖房等の一次エネルギー消費量を省エネ基準と比較して10%以上低く抑える住宅。その他の低炭素化に資する一定の措置（HEMS[※]等の導入、節水対策、躯体の低炭素化、又はヒートアイランド対策からの選択的項目）が講じられているとの所管行政庁（都道府県、市又は区）の認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置等の対象となる。

- **デジタルツイン**

現実世界の設備や建物、人、都市等の情報をセンサーやIoT[※]で収集し、コンピューター上の仮想空間にリアルタイムで再現する技術である。現実の状況をシミュレーションや分析によって可視化し、故障予測や運用最適化、災害対策、都市計画等に活用される。製造業や建設、医療、スマートシティ[※]分野で導入が進んでいる。

- **特定技能制度**

人手不足が深刻な産業分野において、一定の専門性や技能を持つ外国人材を受け入れるため、2019年に創設された在留資格制度である。介護、建設、外食業等16分野を対象に、技能試験や日本語試験に合格した外国人が就労できる。即戦力となる人材の確保を目的としており、分野によっては長期就労や家族帯同が認められる制度も設けられている。

【な行】

- **南海トラフ地震**

東海地震と東南海地震、南海地震が同時発生するという仮定の下で想定された南海トラフにおける連動型巨大地震のこと。過去にマグニチュード8級の地震が繰り返し発生している南海トラフ全域で、近年大規模地

震発生の切迫性が高まっているとされる。

- **二地域居住**

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方のこと。都市部と地方に拠点を設けることで、平日は便利な都会で働き、休日は豊かな自然やレジャーを楽しむ等、個人の希望に応じた柔軟な暮らし方が実現できるとして、近年注目されている。

【は行】

- **バイオマス発電**

木くずや生ごみ等の動植物から生まれた生物資源(バイオマス)を燃料として燃やしたり、ガス化したりして電気をつくる発電方法。

- **ハザードマップ**

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路等の防災関係施設の位置等を表示した地図。自然災害による被害を軽減したり、防災対策に活用する目的で、各市町村が管轄区域の災害ごとに作成している。

- **ブロックチェーン技術**

取引や契約等のデータを「ブロック」と呼ばれる単位で記録し、それを時系列につなげて複数のコンピューターで共有・管理する技術。データの改ざんが極めて困難で、高い透明性と信頼性を持つことが特徴。暗号資産だけでなく、金融、物流、契約管理、行政サービス等幅広い分野で活用が進んでいる。

- **保有課税**

土地を保有もしくは維持する時にかかる税金。固定資産税、都市計画税等。

【まやらわ行】

- **ライフサイクルカーボン**

資材の製造・輸送、建設、使用、維持管理、解体・廃棄に至るまで、製品や建築物の一生を通じて排出される温室効果ガスの総量を指す概念。

- **リースバック**

自宅を売却してまとまった資金を得るとともに、売却後は買主から賃借して賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むという取引方法。

- **リバースモーゲージ**

自宅(持ち家)を担保にして、そのまま住み続けながら銀行から融資を受けられる仕組みのローン制度。

- **流通課税**

不動産を取得するときにかかる税金。登録免許税、不動産取得税、印紙税、特別土地保有税等。

- **レジリエンス**

外部から受ける力や影響に対する「しぶとさ、強靱さ、回復力」を意味する言葉。レジリエンス住宅とは一般的に平常時にはエネルギー使用量を抑制しながら快適な生活を維持し、地震や台風等の自然災害発生時には耐震性の確保等で被害を抑え、被災後の停電や断水時にも自立的に居住継続性を確保できる住宅のことを指す。

- **ワーケーション**

Work(仕事)と Vacation(休暇)を組み合わせた造語。テレワーク等を活用し、普段の職場や自宅とは異なる場所で仕事をしつつ、自分の時間も過ごすこと。

【数字・アルファベット】

● 2000 年基準

2000 年 6 月に施行された建築基準法の大幅改正により導入された耐震基準・構造基準の総称。特に木造住宅では、地盤に応じた基礎設計、耐力壁の配置バランス、柱・梁・土台・基礎を接合する金物の設置などが義務化・明確化され、構造安全性が大きく向上した。1995 年の阪神・淡路大震災における被災状況を教訓に、住宅の耐震性能を高める重要な制度改正として位置付けられている。

● 5G

5th Generation の略。次世代の通信規格。高速・大容量に加え、多接続、低遅延(リアルタイム)が実現されることで、人が持つデバイスからIoT[※]まで、幅広いニーズへの対応が期待されている。

● AI

Artificial Intelligence の略。日本語では「人工知能」と言われる。1956 年、アメリカのダートマス大学で開催された会議で、計算機科学者・認知科学者のジョン・マッカーシー教授によって「知的な機械、特に知的なコンピュータプログラムを作る科学と技術」として提案された。一般的には「人間のような知能を持ったコンピューター」を指すが、明確な定義はない。

● BIM

Building Information Modeling の略。コンピューター上に作成した主に三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建築物情報モデルを構築するものをいう。属性情報の内容に応じ、建物の設計や構造計算、火災・避難の安全検証、温熱環境シミュレーションだけでなく、建築部材の選定、施工計画、コスト等も含め総合的に管理できるシステムへと展開が可能。また、住宅履歴情報[※]に活用し効率的な維持管理・改修等のツールにもなり得る。

● CLT

Cross Laminated Timber の略。ひき板(ラミナ)を並べた後、繊維方向が直角に交わるように重ねて接着した厚みのある大きな木質パネルで、欧米を中心にマンションや商業施設等の壁や床として普及している。建築構造材の他、土木用材、家具等にも使用されている。現場施工性がよい等の利点があるとともに、パネル工法、部分利用といった広範な可能性があり、更に、一般的な設計法が告示されたことによって、多様な用途の建築物に活用される環境が整いつつある。これまで木材があまり使われてこなかった中大規模の建築物等に用いることにより、木材の新たな需要や新しい産業分野の創出が期待されるものとして、地方創生の一方策としても大きな期待が寄せられている。

● DX

Digital Transformation の略。Transformation は「変容」という意味で、GX と「デジタルによる変容」となる。企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。2004 年にスウェーデン・ウメオ大学のエリック・ストルターマン教授によって提唱された。

● FIT

Feed-in Tariff の略。太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの再生可能エネルギー源を用いて発電された電気を、国が定める価格で一定期間電気事業者が買い取ることを義務付ける制度。住宅等に設置される太陽光発電で 10kW 未満の場合は、余剰電力を買い取る仕組みが適用されている。

● GX志向型住宅

政府の「グリーントランスフォーメーション(GX)」推進に基づき、従来のZEH[※]を上回る脱炭素・省エネ性能

を持つ住宅。主な特徴は、断熱等級 6 以上、再エネ除外で一次エネルギー消費量の削減率 35%以上、再エネを含め 100%以上削減、HEMS*導入という高い技術基準にある。ZEH※水準住宅(断熱等級 5 以上)と比較して断熱性能や一次エネルギー消費量削減率がより厳しく設定されている。

- **HEMS**

Home Energy Management System(家庭のエネルギー管理システム)の略。家電製品や給湯機器をネットワーク化し、表示機能と制御機能を持つシステムのことで、家庭の省エネルギーを促進するツールとして期待されている。制御機能には、遠隔地からの機器のオンオフ制御や、温度や時間等の自動制御があり、表示機能は、機器ごとのエネルギー消費量等をパソコン、テレビ、携帯電話の画面等に表示する「見える化」のほか、使用状況に応じた省エネアドバイスをを行う等の機能を併せ持つものもある。政府は 2030 年までに全ての住まいにHEMSを設置することを目指している。

- **ICT**

Information and Communication Technology の略。インターネットやパソコン等の情報通信機器を用いて行うコミュニケーションを実現する技術。インターネットを通じて人とコミュニケーションを取る SNS やメール、チャット、Web 会議システム等。

- **IHA**

International Housing Association の略。世界各国の住宅業界を代表する団体で構成され、住宅と住宅建設に関する様々な課題を討議する国際的フォーラム。1990 年に設立され、現在は 14 カ国と EU の 1 団体が加盟している。日本からは(一社)住宅生産団体連合会が 2001 年に加盟し、現在は(一社)国際住宅建築都市産業協会(JUBH)がその任を引継ぎ加盟している。

- **IoT**

Internet of Things の略。様々なモノ(住宅・建物、車、家電製品、電子機器等)をインターネットに接続し、ネットワークを通じて相互に情報交換する仕組み。IoTの技術を活用することによって、これまでに無かった、より高い価値やサービスを生み出すことが可能となる。

- **JAS材**

農林水産大臣が定める国家規格であるJAS規格(日本農林規格)に適合し、一定の品質や性能が検査・認定された木材・木質建材のこと。寸法や強度(ヤング係数)、接着性能等が客観的に保証されているのが特徴。

- **J-CAT**

Japan Carbon Assessment Tool for Building Lifecycle の略。ゼロカーボンビル(LCCO₂ネットゼロ)推進会議のもとで開発された、建築物のライフサイクル全体を通じた CO₂をはじめとする GHG(温室効果ガス)排出量の算定ツール(算定ソフト及びマニュアル)のこと。他にも国際的な環境認証(LEEDやBREEAM等)に対応した「One Click LCA」や、大手ゼネコンや設計事務所における独自の CO₂排出量算定システム等が活用されている。

- **J-HAB**

Joint Conference for Housing and Architecture Overseas Business Development の略。日本の住宅・建築分野における企業・団体・行政機関等が連携し、海外市場への展開を促進するための協議会である。日本の省エネ技術、耐震技術、住宅供給システム、まちづくりノウハウ等を海外へ発信し、官民連携による国際展開や現地課題の解決を支援することを目的としている。特にアジア地域を中心に、日本の住生活産業の国際競争力強化に取り組んでいる。

- **LCCM住宅**

Life Cycle Carbon Minus 住宅の略。使用段階の CO₂ 排出量に加え資材製造や建設段階の CO₂ 排出量の削減、長寿命化、更に太陽光発電等を利用した再生可能エネルギー創出により、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じた CO₂ 排出量をマイナスにする住宅。

- **MaaS**

Mobility as a Service の略。鉄道・バス・タクシー・カーシェア・自転車シェア等複数の移動サービスを、デジタル技術によって一体的に検索・予約・決済できる仕組みを指す。利用者はスマートフォン等を通じて最適な移動手段を選択でき、交通の利便性向上や混雑緩和、環境負荷低減、地域活性化等への効果が期待されている。

- **Well-being**

身体的・精神的・社会的に良好な状態にあり、一人ひとりが幸福や生きがいを感じながら暮らしている状態を指す概念である。単なる健康や経済的豊かさだけでなく、人とのつながり、安心できる生活環境、自己実現等も含めた総合的な幸福を重視する考え方として、近年、企業経営や住まい・まちづくり、政策分野等で注目されている。

- **ZEH**

NetZero Energy House の略。快適な室内環境を保ちながら、外皮の断熱性能等を大幅に向上させた住宅の高断熱化と高効率な設備システムの導入により、できる限りの省エネルギーに努め、更に太陽光発電等を利用した再生可能エネルギー創出により、1年間で消費する住宅のエネルギー量(空調・給湯・照明・換気の一次消費エネルギー量収支)が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅。