

# 住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点等

# 次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



**社会の変化**

高度経済成長 → オイルショック → バブル景気 → リーマンショック → コロナショック

人口増・世帯増 (戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足)

大都市への集中

人口減・世帯増 (高年齢者・単身世帯増) (阪神淡路大震災, 東日本大震災)

次期住生活基本計画 (2025-2050)

カーボンニュートル社会の実現  
人口減・世帯減  
デジタル化・DX  
南海トラフ・首都直下

**住宅政策の課題と対応の方向性**

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現

民間開放

- ・全国の住宅総数が世帯総数を上回る (1968)
- ・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る (1973)
- ・最低居住水準未滿世帯が1割を下回る (1988)
- ・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成 (2003)

**具体的な住宅政策**

住宅建設五箇年計画(1966) → 住生活基本計画(2006)

住宅金融公庫(1950設立)  
公営住宅(1951)  
日本住宅公団(1955設立)  
建築基準法(1950)  
都市計画法(1968)  
都市再開発法(1969)

大都市法(1975)  
省エネ法(1979)  
耐震改修促進法(1995)

住宅品確法(2000)  
長期優良住宅法(2008)  
高齢者住まい法(2011改正)  
住宅セーフティネット法(2017改正)  
空家特措法(2014)

# (1) 総論 (人口・世帯)

# 社会の変化(将来)

[25年間増減]

	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]

注：四捨五入の関係で増減値が合わない場合がある

# 世帯類型別 一般世帯数の推計(2020→2050)

○ 2020年(R2年)から2050年までの30年間で、単独世帯は215万世帯増、特に65歳以上単独世帯は346万世帯増(約1.5倍)。子育て世帯を含む夫婦と子の世帯は、275万世帯減(25%減)。

単位:千世帯

	2020 (実績) (A)	2050 (推計) (B)	増減数 (C) (B-A)	増減率 (C/A)
<b>単独世帯 (総数)</b>	21,151	23,301	2,150	10%
64歳以下	13,773	12,462	-1,311	-10%
29歳以下	4,416	3,789	-627	-14%
<b>65歳以上</b>	7,378	10,839	3,460	47%
<b>夫婦のみ世帯 (総数)</b>	11,211	9,953	-1,258	-11%
家計を主に支える者が64歳以下	4,462	3,590	-871	-20%
家計を主に支える者が65歳以上	6,749	6,363	-386	-6%
<b>夫婦と子から成る世帯 (総数)</b>	14,014	11,304	-2,711	-19%
<b>家計を主に支える者が64歳以下</b>	11,040	8,286	-2,754	-25%
家計を主に支える者が65歳以上	2,974	3,017	43	1%
<b>ひとり親と子から成る世帯 (総数)</b>	5,026	4,852	-174	-3%
家計を主に支える者が64歳以下	3,114	2,720	-394	-13%
家計を主に支える者が65歳以上	1,912	2,132	220	12%
<b>その他の一般世帯 (総数)</b>	4,303	3,197	-1,106	-26%
<b>総世帯</b>	55,705	52,607	-3,098	-6%

# 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

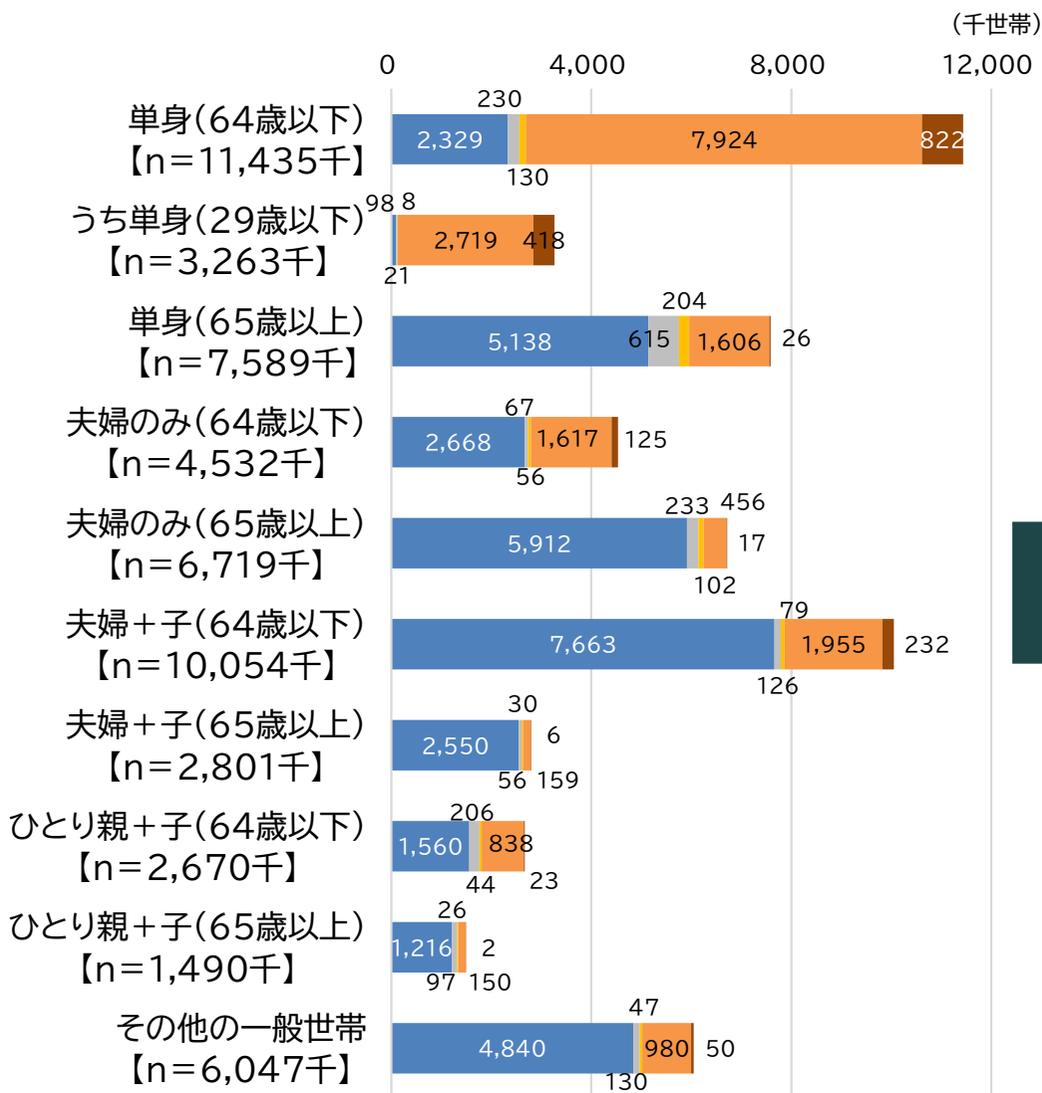
- 社会と住宅政策の課題に関する大きな流れを踏まえると、コロナ禍後の社会経済環境における今の住生活の姿に加えて、四半世紀先の2050年の住生活の姿を見据えた議論も必要ではないか。
- そのため、近年の住生活に見られる課題や新たな動きへ対応する施策の方向性に加えて、2050年の住生活の姿から逆算される施策の方向性も加味した上で、当面10年間に取り組む施策の方向性を議論してはどうか。
- 現在の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)と、2050年に推計される世帯構成を踏まえると、2050年の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)はどのような状態にあることが望ましいか。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。

## (2) 住まうヒト

# 世帯類型別の住まいの状況

○ 2023年(R5年)時点の世帯類型別の住まいの状況は以下の通り。

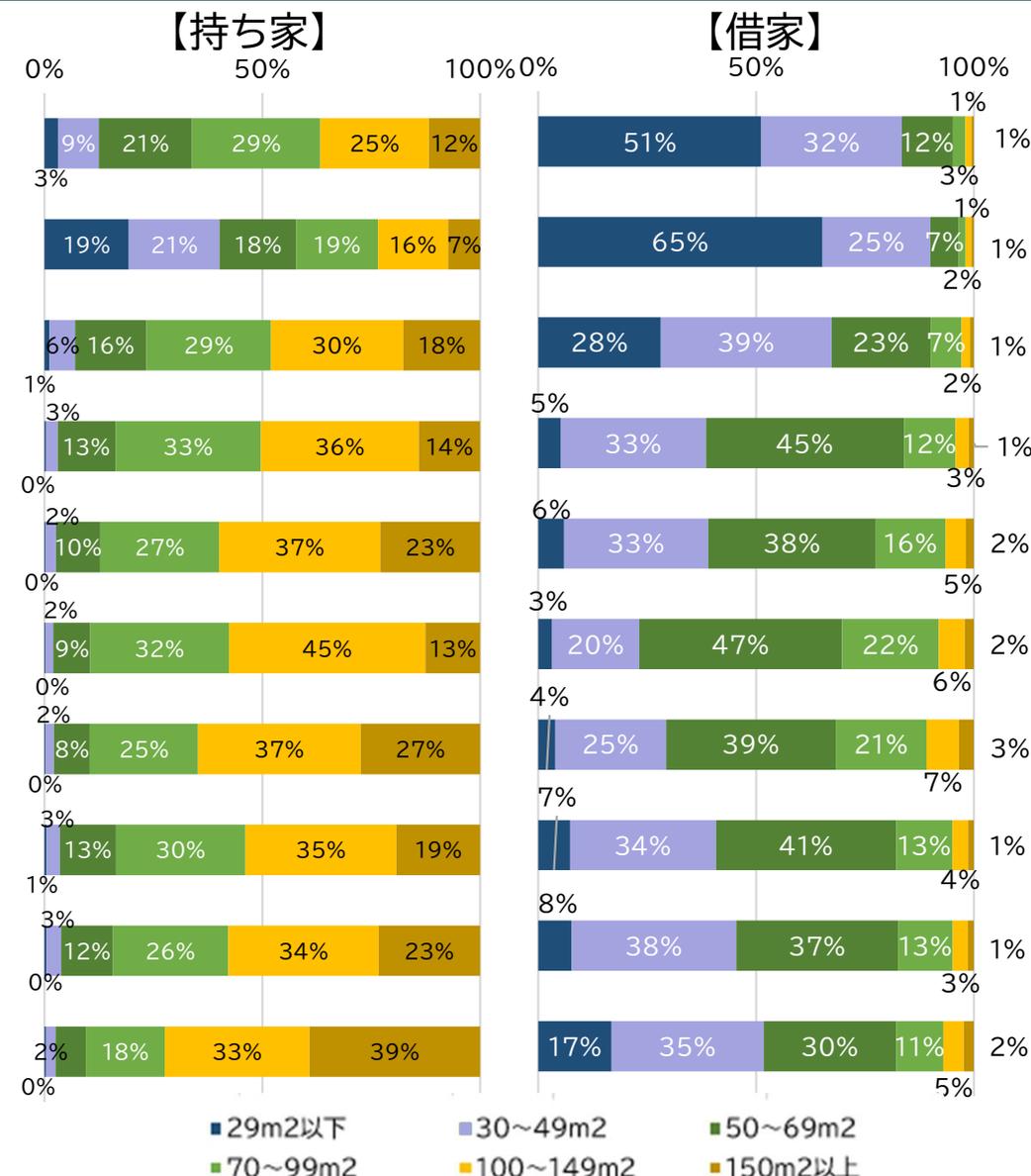
### 住宅の所有関係別主世帯数(不詳除く)



■ 持ち家(33,876千世帯) ■ 公営借家(1,760千世帯) ■ 機構公社(716千世帯)  
 ■ 民営借家(15,684千世帯) ■ 給与住宅(1,302千世帯)

※ 世帯類型の()内は、家計を主に支える者の年齢

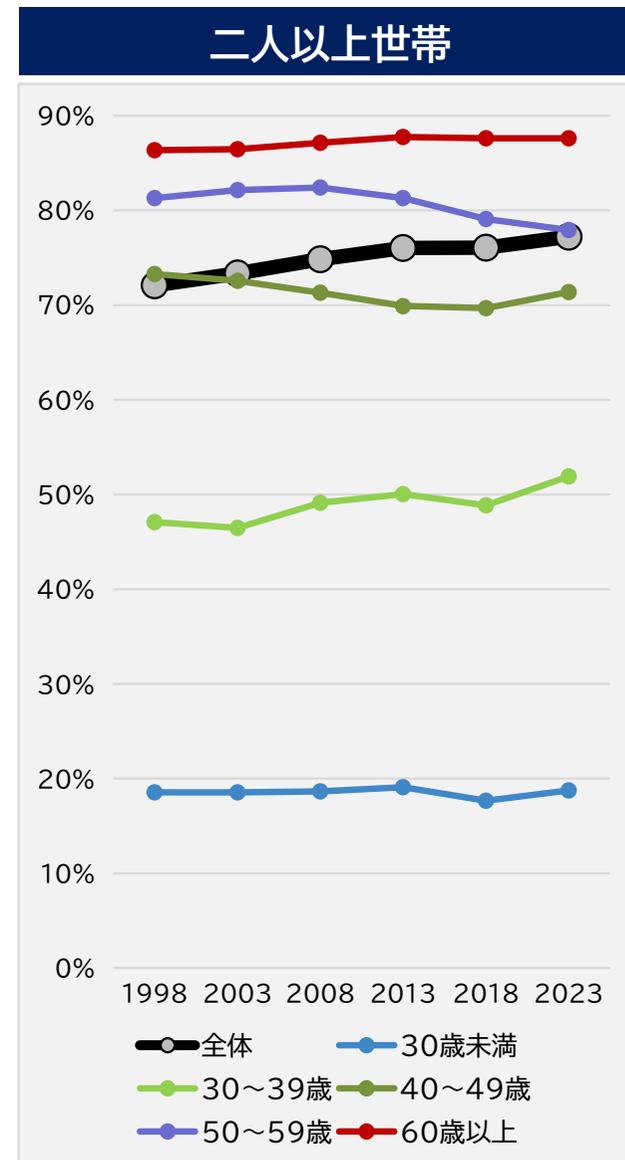
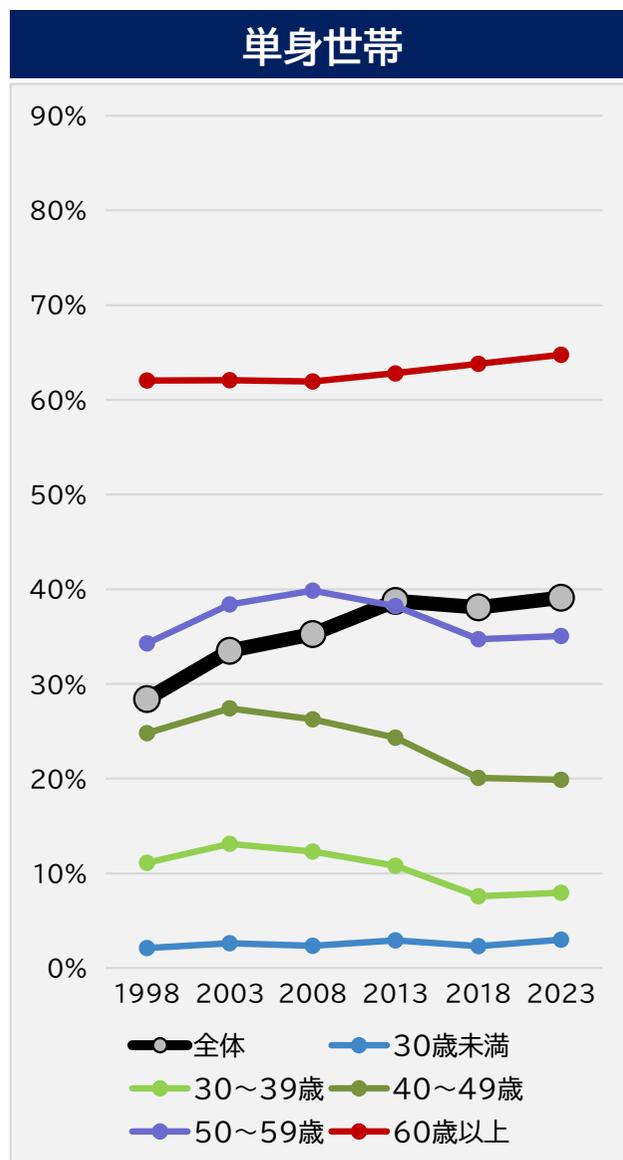
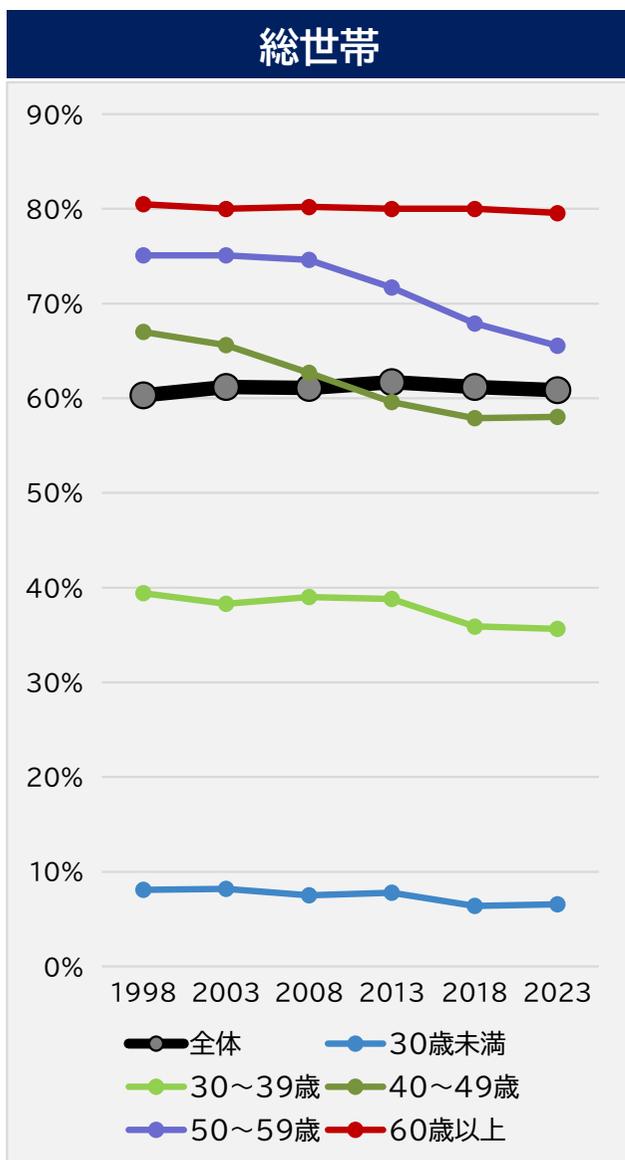
### 住宅の延べ面積別構成比(不詳除く)



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年) 7

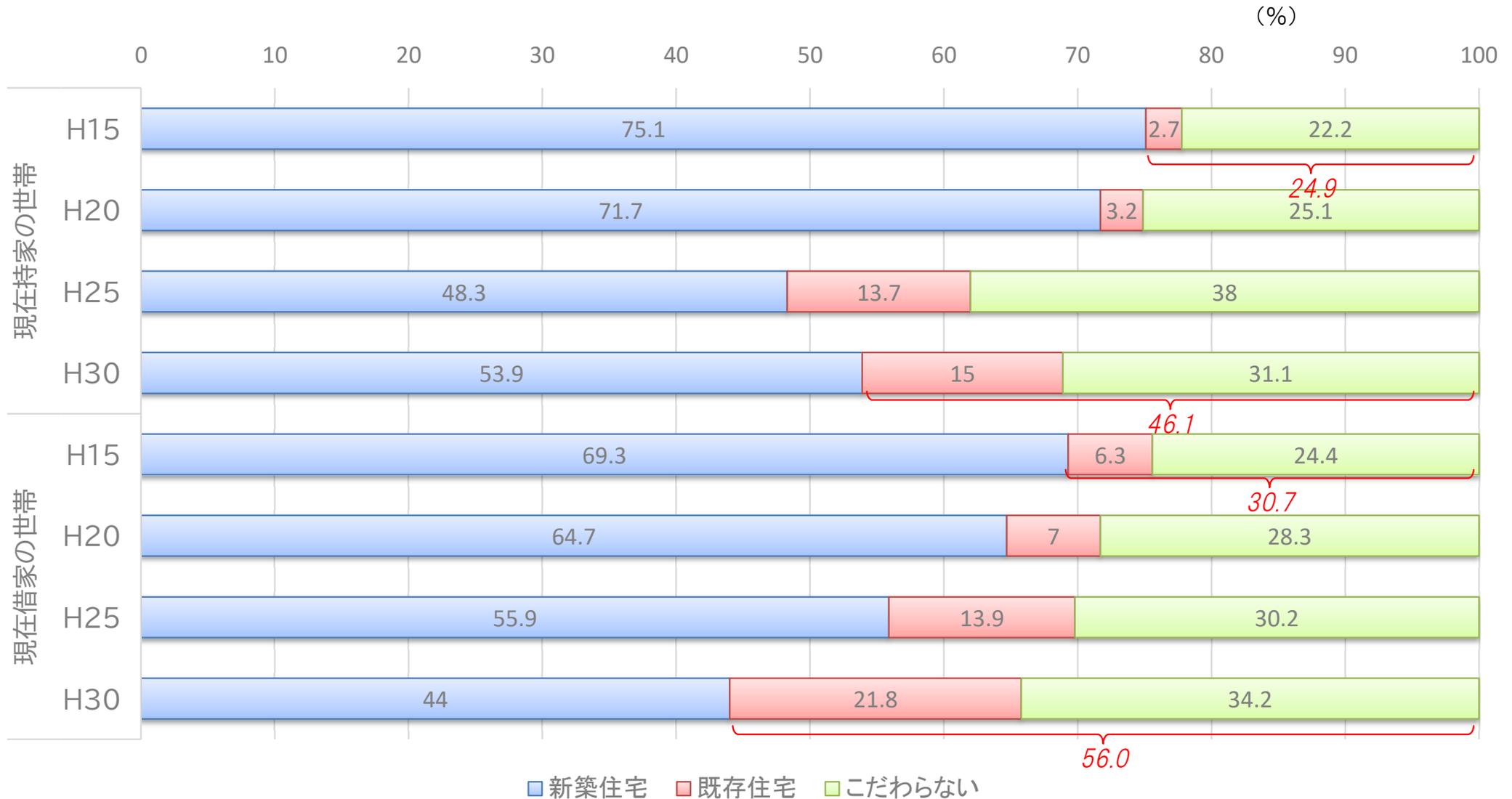
# 持家率の推移(年代別×世帯人員別)(1998→2023)

- 全体の持家率は横ばい。年代別では、50代が減少傾向で、40代の減少傾向が横ばいへ転じている。
- 全世代で単身世帯の持家率が低いですが、直近では横ばいの様子。二人以上世帯では50代が減少傾向、30・40代は直近で微増に転じている。



# 今後の持家への住替え意向（新築住宅・既存住宅）の推移

○ 今後の持家への住替え意向について、「既存住宅」を望む世帯数や、新築・既存住宅には「こだわらない」世帯数の割合が増加傾向。15年間で、現在持家の世帯で約1.9倍に、現在借家の世帯で約1.8倍に増加。

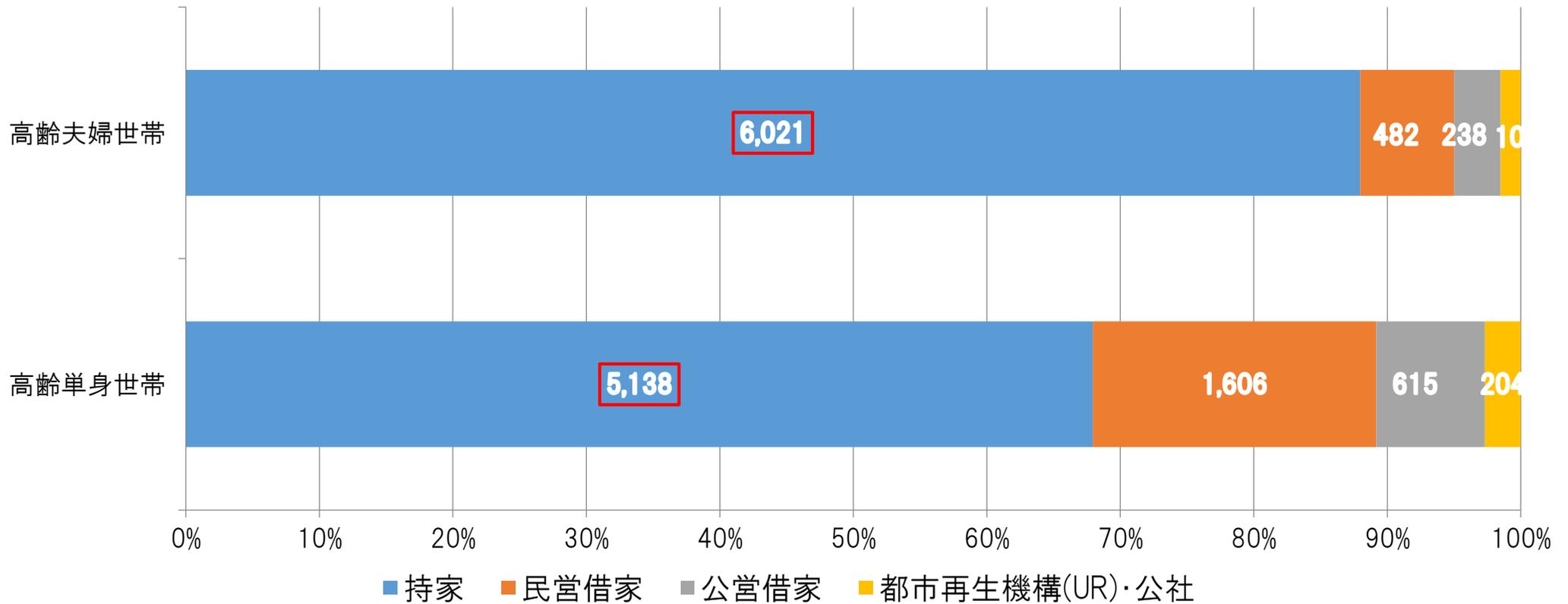


# 高齢者世帯の住まいの現状

- 高齢夫婦世帯の8割強が持家に居住している。
- 高齢単身世帯の約7割が持家に居住しており、民営借家に約2割居住している。

## 高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の持家・借家の種別割合

(千世帯)

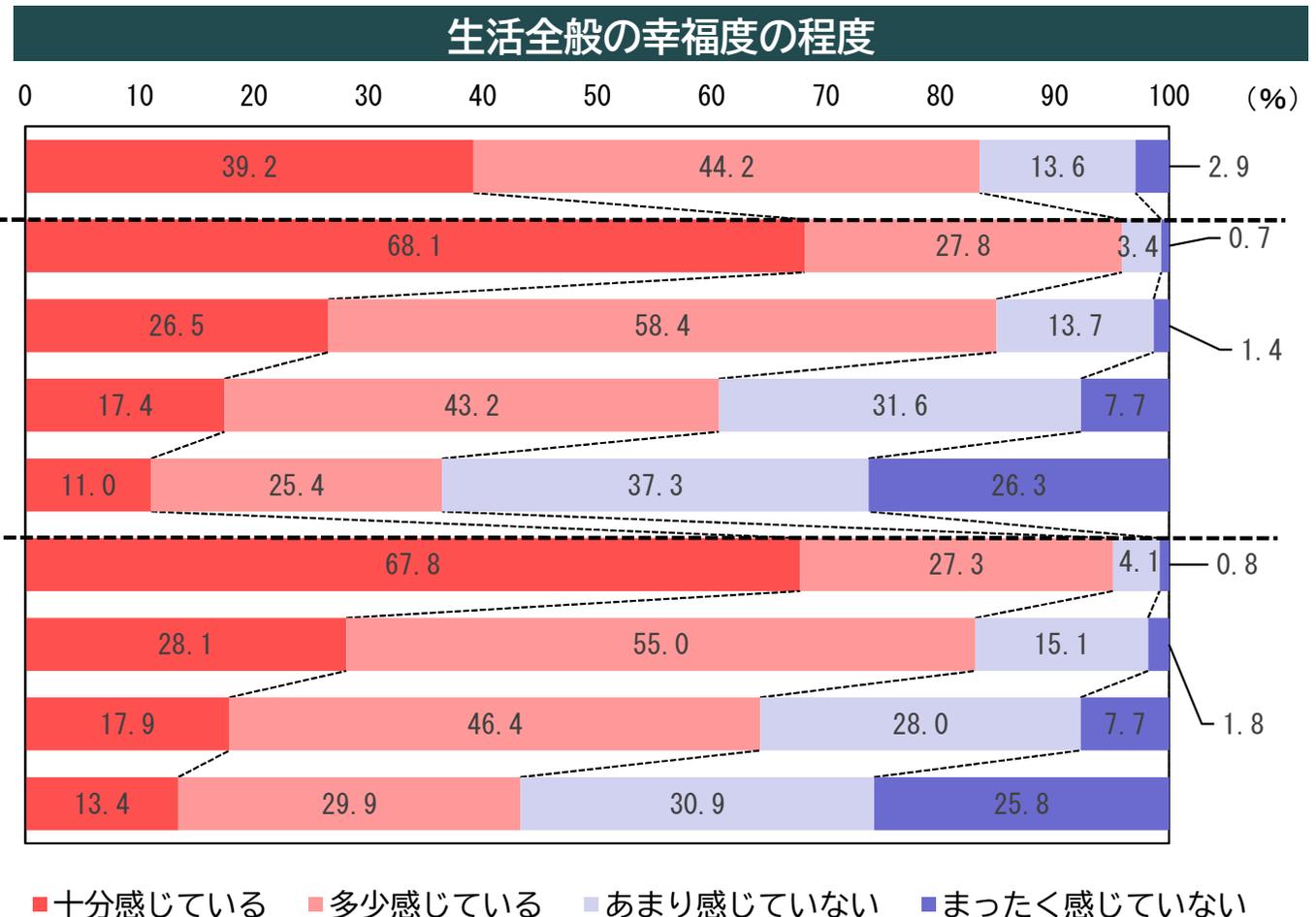


出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

※ 「高齢夫婦世帯」はいずれか一方のみが65歳以上夫婦及び夫婦とも65歳以上の世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯について集計(不詳を除く) 10

# 高齢者の住宅・地域の満足度と幸福感の程度

○ 高齢者は、居住している住宅や地域の満足度が高いほど、生活全般の幸福感の程度が大きく、両者には強い正の相関関係がある。

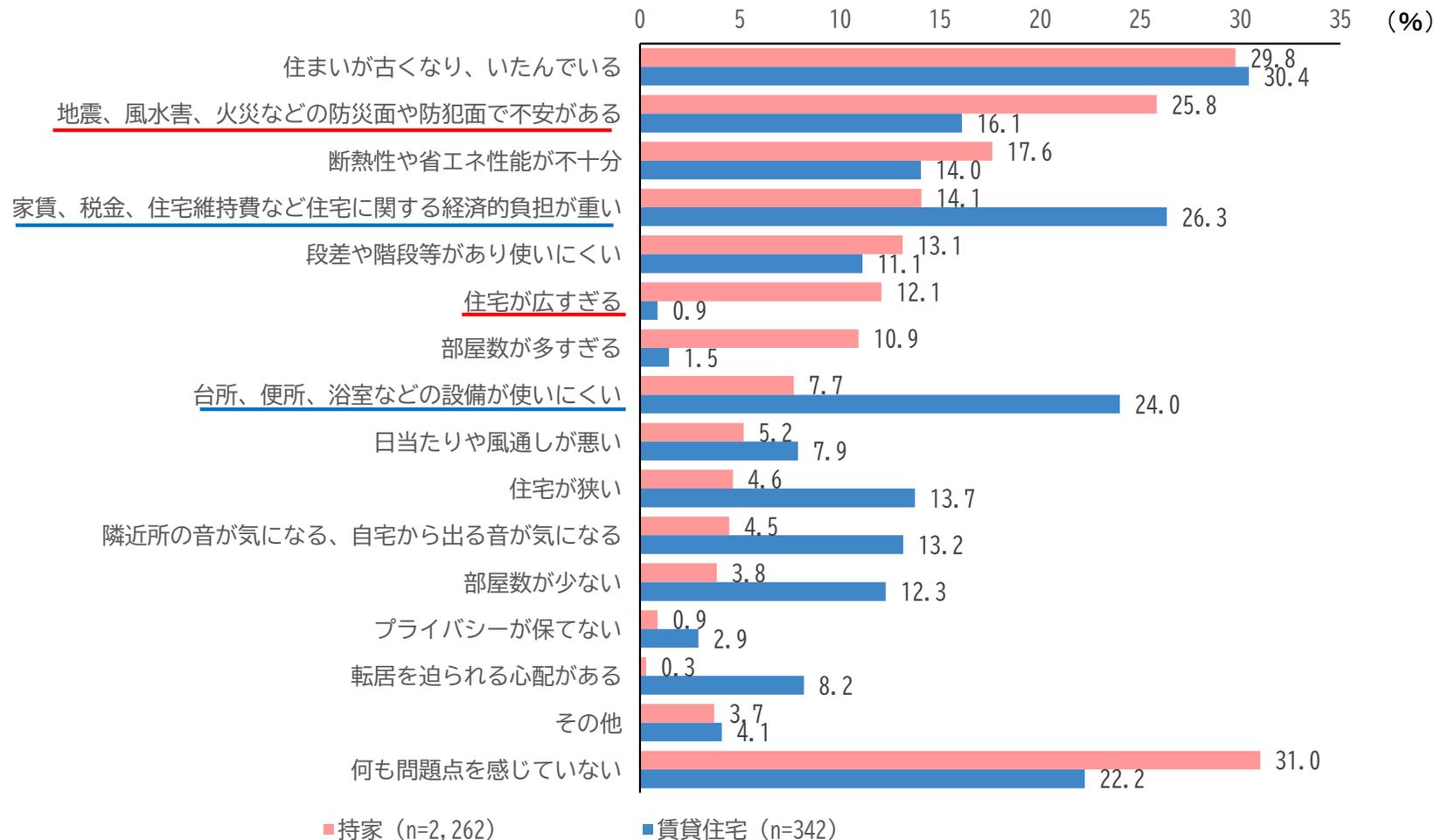


一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」（令和5年）  
 （注）調査対象は、60～99歳の男女。

二次出典：内閣府「高齢社会白書」（令和6年）

# 高齢者の現在の住宅の問題点(持家／賃貸住宅の別)

- 高齢者の現在の住宅の問題点として、老朽化のほか、持家では、防災・防犯面での不安や住宅性能の不満に加えて、住宅が広すぎる、部屋数が多すぎるという回答が賃貸住宅と比べて多い。賃貸住宅では、家賃等の経済的負担、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさに係る回答が多い。



一次出典：内閣府「令和5年度高齢社会対策総合調査（高齢者の住宅と生活環境に関する調査）」

(注1) 複数回答。

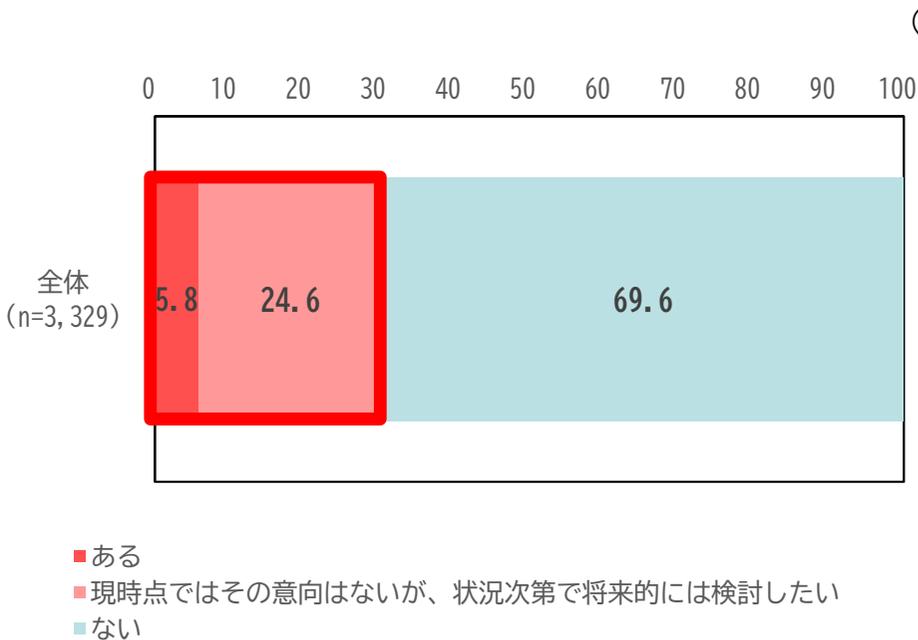
(注2) 「持家」は、総合調査において現在の住宅について「持家（一戸建て／分譲マンション等の集合住宅）」と回答した人の合計。「賃貸住宅」は、総合調査において現在の住宅について「賃貸住宅（一戸建て／民営のアパート、マンション／公営・公社・UR等の集合住宅）」と回答した人の合計。

(注3) 「不明・無回答」は除いている。

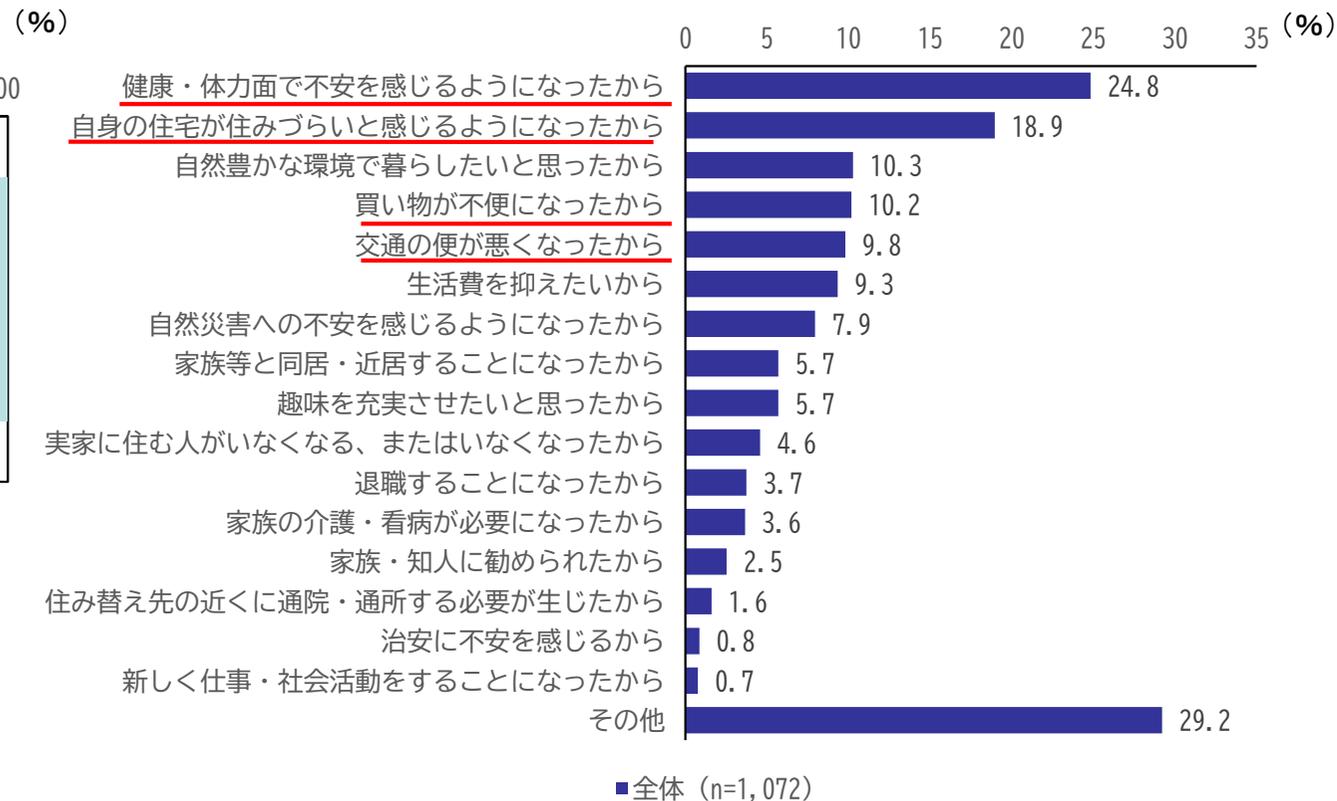
二次出典：内閣府「高齢社会白書」（令和6年）

# 高齢者の住み替え意向

- 60歳以上で住み替えの意向がある人(状況次第で将来的に検討したいという人も含む。)の割合は約3割。
- 住み替えの意向を持つようになった理由として、**健康・体力面での不安**や**現在の住宅が住みづらくなったこと**、**買い物や交通の不便**を挙げる人の割合が高い。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」  
 (注) 本調査における「住み替え」とは、現在の住居から別の住居へ生活の拠点を移すこと全てを含む。



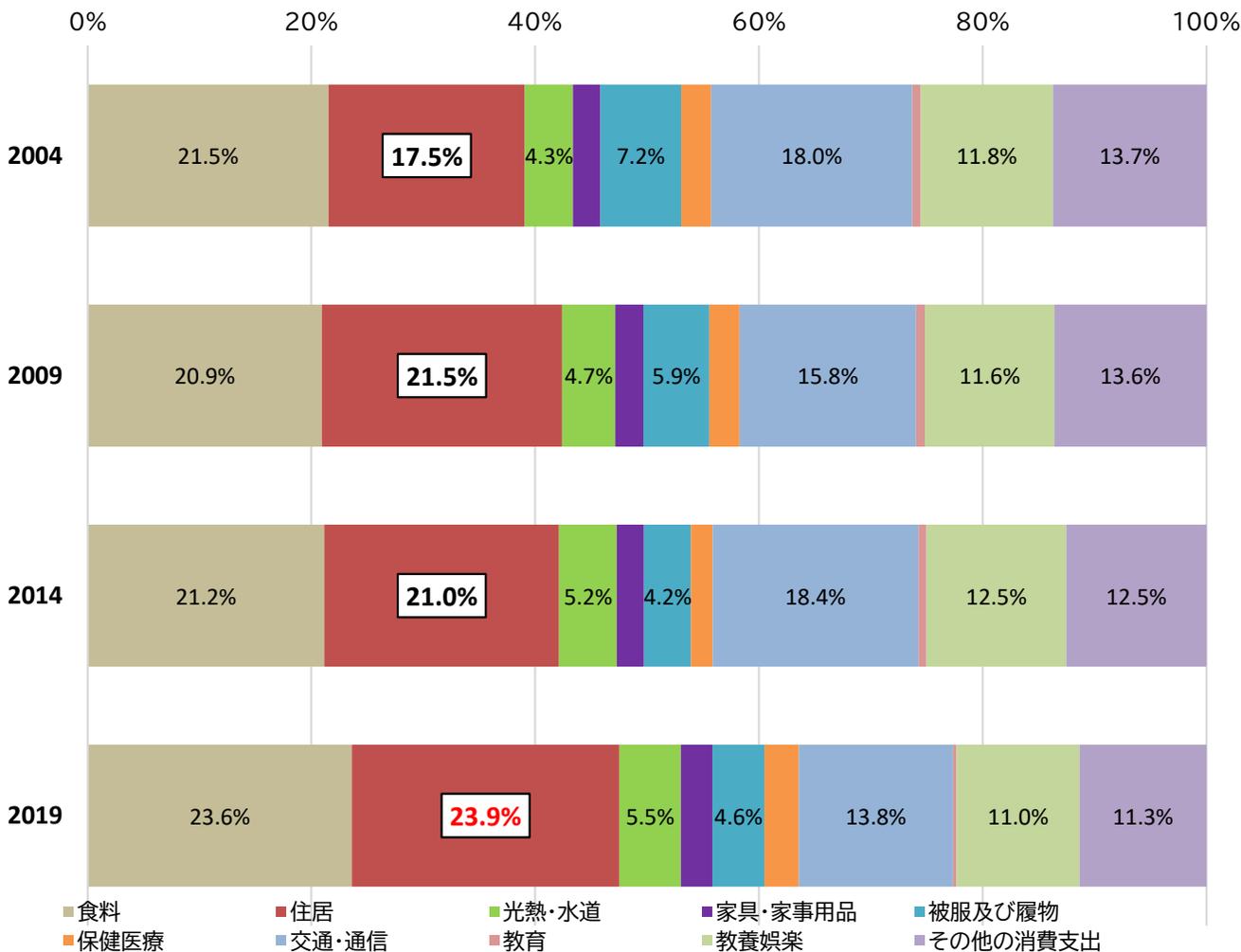
一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」  
 (注1) 複数回答。  
 (注2) 住み替えの意向を持っている人、及び、住み替えの意向がない人のうち最近住み替えたと回答した人に質問。  
 (注3) 「無回答」は除いている。

二次出典：内閣府「高齢社会白書」(令和6年)

# 若年世帯の住まいの現状等

- 30歳未満の勤労若年世帯の1か月当たりの平均消費支出に占める住居費の割合は、2019年では約4分の1を占め、この15年間で6.4ポイント上昇。若年世帯の約8割が単身世帯で、そのうち8割強は民間借家に居住。
- 18～34歳の未婚者のうち、いずれ結婚するつもりと回答する割合は減少傾向。

若年世帯の消費支出における項目分類別割合



(注) 1. 世帯主の年齢階級が「30歳未満」の「勤労者世帯」について集計  
 2. 2019年より「消費実態調査」が全面的に見直され「全国家計構造調査」となった。これに当たって、遡及集計が行われた2004年からの掲載となっている。

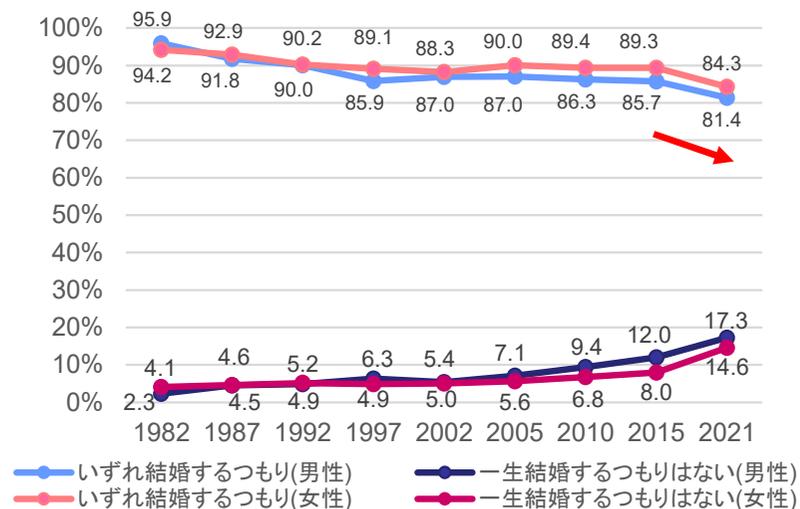
出典：総務省「全国家計構造調査」より国土交通省作成

若年世帯の住宅所有関係別構成比



出典：総務省「住宅土地統計調査」(令和5年)

未婚者の生涯の結婚意思(18～34歳)



出典：国立社会保障・人口問題研究所「出生動向基本調査」

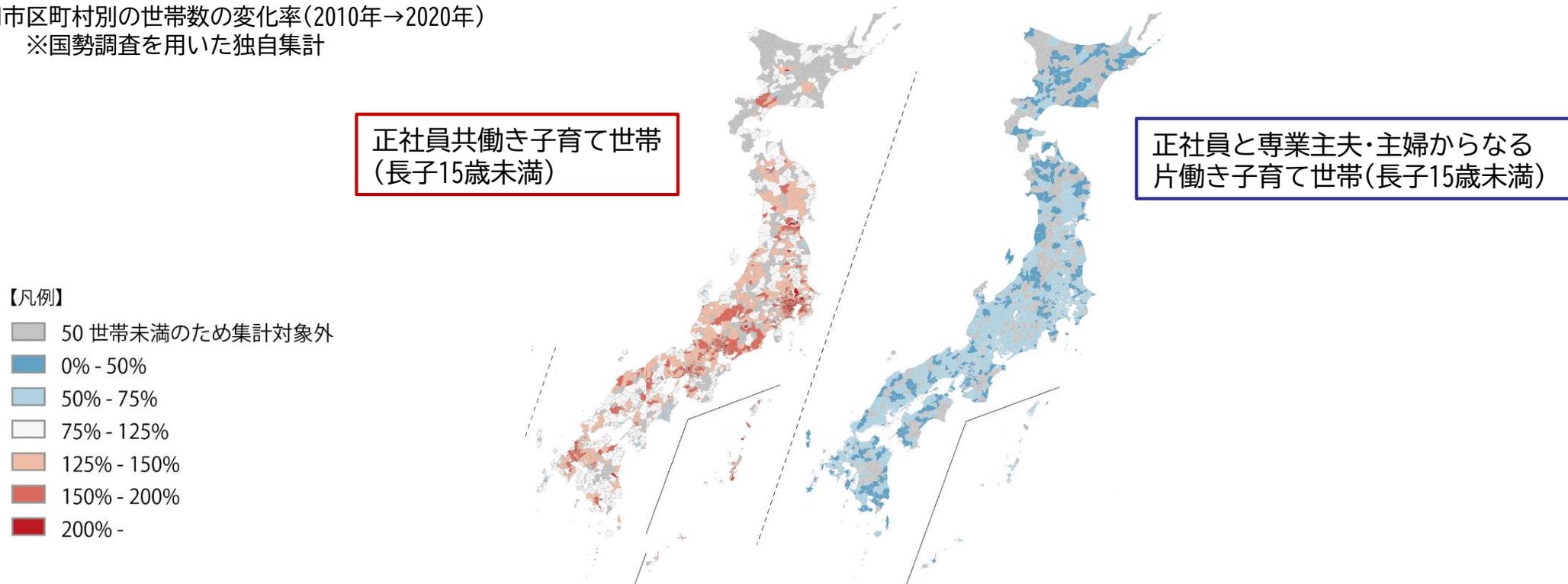
# 就業状況別の子育て世帯の推移(都道府県別)

- 「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に増加し、10年間で約1.5倍に急増(2010年→2020年)。特に、大都市圏や地方政令都市及びその周辺で増加率が高い。
- 「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に減少。

	2010年	2020年	2020年/2010年
正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)	80.7万世帯	125.9万世帯	1.56
正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)	253.0万世帯	146.0万世帯	0.58

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。

■市区町村別の世帯数の変化率(2010年→2020年)  
※国勢調査を用いた独自集計

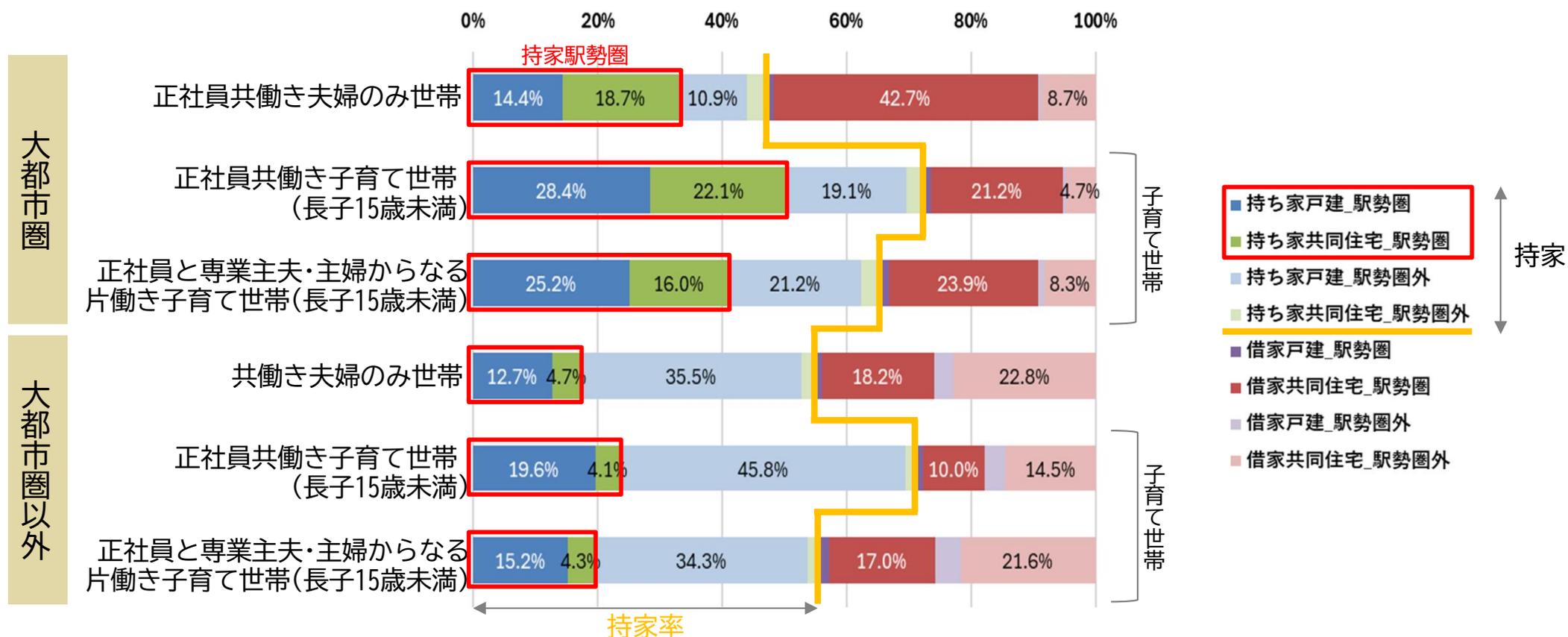


# 夫婦世帯別の住宅と立地の状況

- 大都市圏の持家率は、「共働き夫婦のみ世帯」よりも、子育て世帯が高い。その中でも、駅勢圏に住宅を所有する割合は、「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」よりも、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」が高い。
- 大都市圏以外では、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」の持家率が高く、駅勢圏外の持家率が特に高い。

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。  
 大都市圏は、首都圏整備法による既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域の310市区町村(特別区を含む)。  
 駅勢圏は、鉄道駅から1km圏内。

### 住宅の所有関係・駅勢圏別の世帯構成比(2020年)

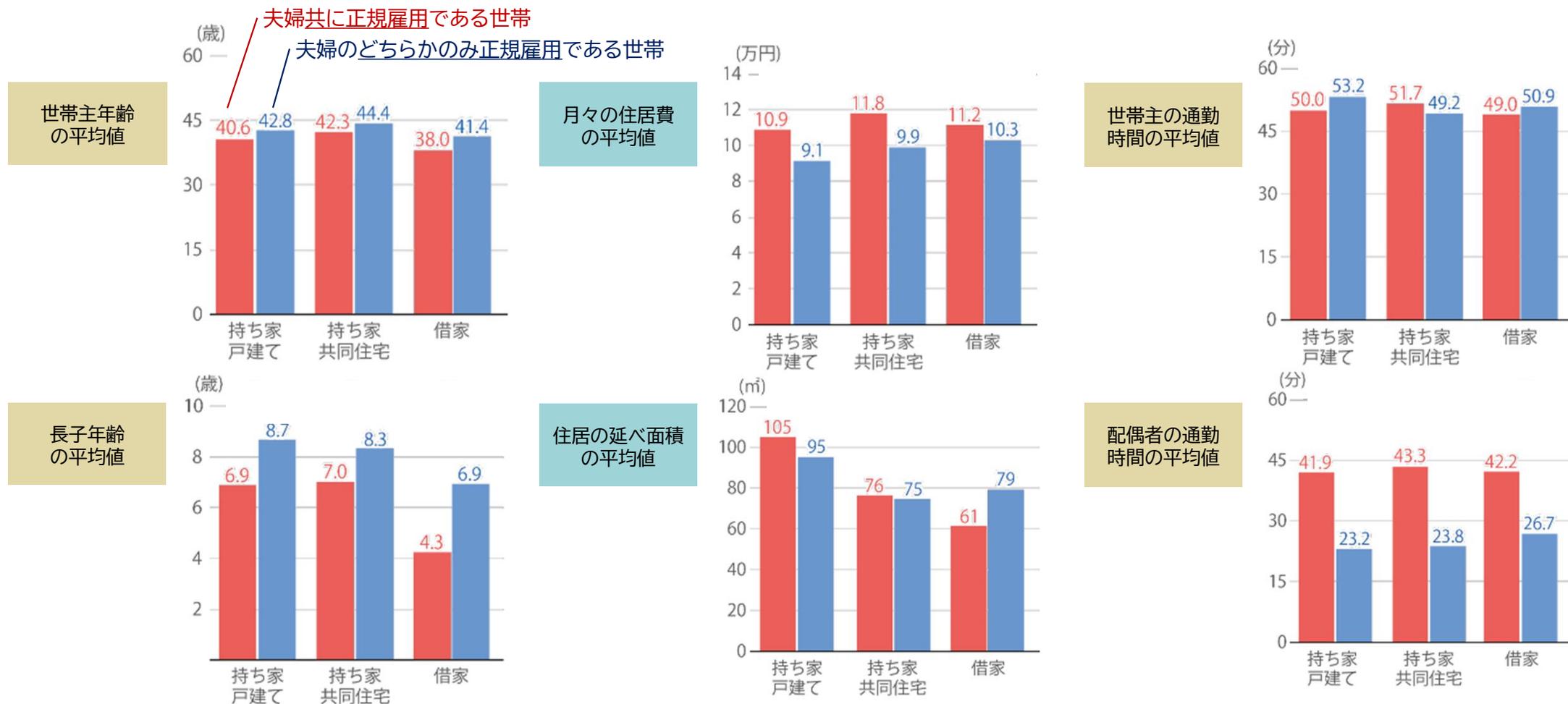


# 就業状況別の子育て世帯の居住状況 (WEBアンケート結果)

○ 首都圏の共働き子育て世帯に対するアンケート調査結果を見ると、「夫婦のどちらかのみ正規雇用である世帯」と比べて、「夫婦共に正規雇用である世帯」には、以下の特徴がある。

- ・世帯主年齢が若く、長子が幼い ⇒ 近年新たに子育て世帯となった若い世代に多く見られる
- ・住居費が高く、借家の延べ面積が小さい ⇒ 単位面積当たりの住居費が高い地域に居住する傾向
- ・世帯主、配偶者共に一定の通勤時間 ⇒ 夫婦それぞれの通勤先を考慮した結果、住居費の相場が比較的高い地域を選択する傾向

注) 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県の特設区23区及び125市町)に居住する核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。



## 2. 住まうヒト

- 2050年までの世帯構成の変化を見据えて、世帯属性や状況に応じたニーズを満たす住まいの実現を円滑化する市場環境をどのように整備していくか(持家/賃貸、新築/既存)。

- 全世代で単身世帯の持家率は二人以上世帯より低い
- 新築にこだわらない世帯の割合 現在持家の世帯で5割弱、現在借家の世帯で6割弱(H30)

- 2050年までに約1.5倍に増加する高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活を豊かにするためにどのような住宅や住環境が求められるか。

- 65歳以上の単独世帯：738万世帯→1,084万世帯 +346万世帯 1.47倍(2020年→2050年)(再掲)
- 高齢夫婦世帯の約8割、高齢単身世帯の約7割は持家に居住(2023年)
- 住宅・地域の満足度と幸福感：居住している住宅や地域の満足度と幸福感の程度に強い正の相関関係
- 現在の住宅の問題点（持家/賃貸住宅の別）
  - 持家：古く傷む29.8%、防災・防犯面不安25.8%、…、広すぎる12.1%
  - 賃貸：古く傷む30.4%、家賃等負担26.3%、設備が不便24.0% (以下、令和6年版高齢社会白書より)
- 60歳以上の住み替え意向 ある5.8%、状況次第である24.6% ⇒合計3割超
- 住み替えの意向を持つようになった理由 健康・体力面で不安24.8%、自宅が住みづらい18.9%、買い物が不便10.2%、交通が不便9.8%

- 結婚を望む若者の割合が逡減する中、若年者をはじめとする単身世帯の住生活を豊かにするためにどのような住宅や住環境が求められるか。

- 未婚の18~34歳で「いずれ結婚するつもり」の割合 男：87.0%→81.4%  
女：88.3%→84.3% (2002年→2021年)

# 見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

## 2. 住まうヒト

- 子どもを産み、育てやすい住まいの実現のためにどのような住宅や住環境が求められるか。2050年に向けて子育て世帯の総数は減少が見込まれる一方、近年、住まいの立地条件に制約のある**正社員共働き子育て世帯**が急増しているが、どのような政策的対応が必要か。

- 夫婦と子の世帯(家計を主に支える者が64歳以下)：1,104万世帯→829万世帯 ▲**280万世帯**(2020年→2050年)
- **正社員共働き子育て世帯の増加は全国的傾向**：10年間で約**1.5倍**(2010年→2020年)
- **配偶者の通勤時間の平均**：両方正社員の子育て世帯 戸建て41.9分、共同住宅43.3分、借家42.2分  
片方正社員の子育て世帯 戸建て23.2分、共同住宅23.8分、借家26.7分

- 2050年には外国人が人口の1割を占める可能性もあることを踏まえて、住宅や住環境をどのように考えるか。

- 在留する外国人数 10年間で約116万人増(2013年→2023年)

- テレワークの普及等によって働く場所に制約されない居住が可能となるなど様々な選択肢が広がる中、2050年までに住宅や住環境に求められるものはどうなっていくか。**多拠点居住**は、関係人口増をはじめ住生活を豊かにする役割を担うのではないか。

- テレワーク実施率 全 国 R1年12月:10.3%→R3年9月:32.2%→R5年3月:30.0%  
東京23区 R1年12月:17.8%→R3年9月:55.2%→R5年3月:51.6%