

新たな住生活基本計画（全国計画）の概要

2050年を見据えた住生活をめぐる様々な変化と方向性

株式会社 山西 あすなる会相談役 西垣 洋 一
代表取締役会長

住生活基本計画の概要と方向性

豊かな住生活の実現を図るため、2006年にその施策の基本条項を定めた「住生活基本法」。住生活基本法に掲げる「良質な住宅の供給」、「良好な居住環境の形成」、「居住の安定の確保」等の基本理念にのっとり、「基本的施策その他の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」を図るために策定したものが「住生活基本計画」です。それから概ね5年毎に見直され今年はその5年目に当たり、3月27日に新たな「住生活基本計画」が提示されました。

2026年に施行された住生活基本計画は、建築コストの高騰や金利上昇、人口減・世帯減といった厳しい市場情勢を正面から捉え、これまでの新築中心の成長モデルから既存ストックの質を最大化させる循環型社会への新たな転換を宣言するものとなりました。（右図①参照）。

住生活基本計画が示す3つの視点と11の目標

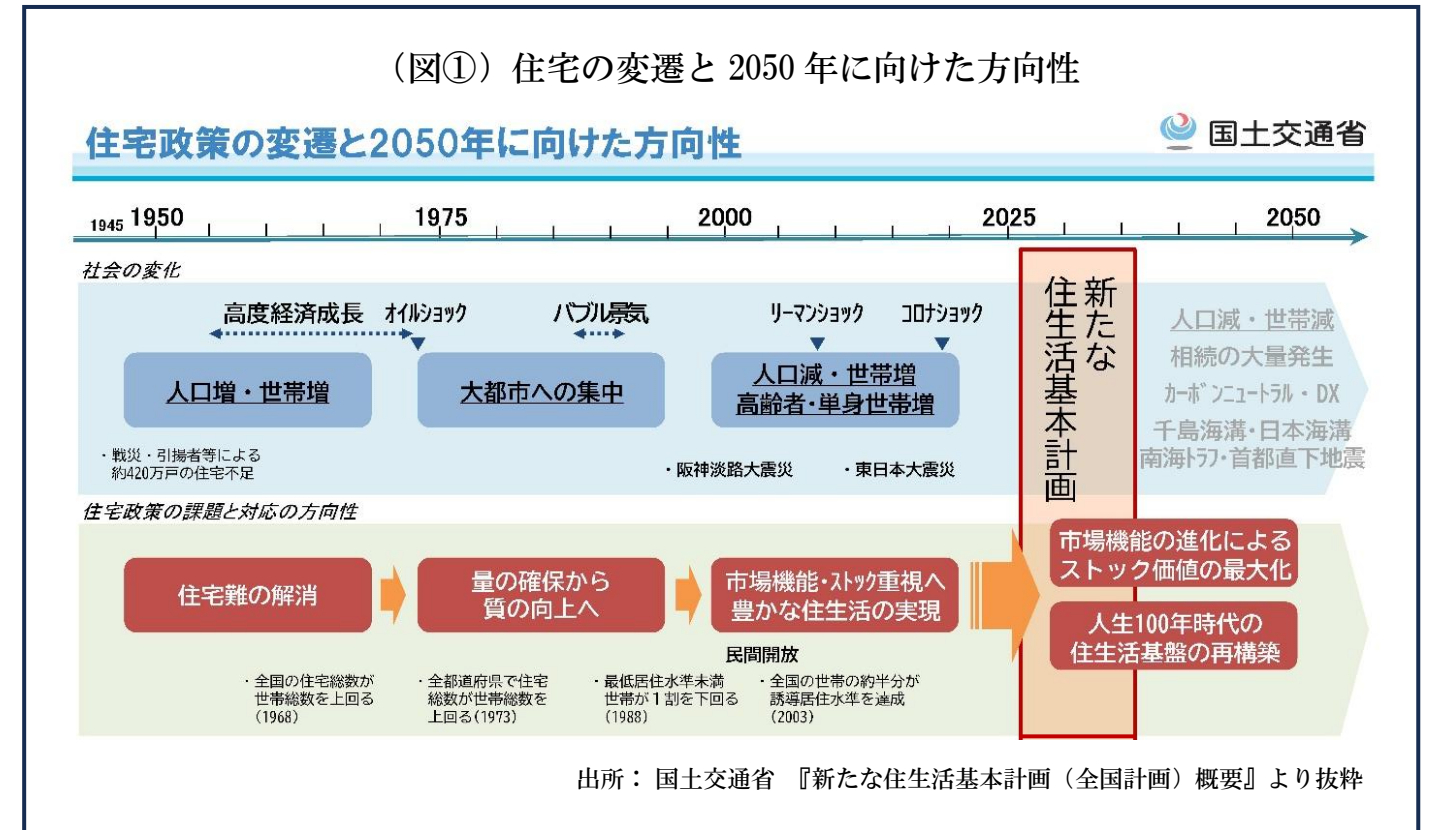
この計画が目指す「人生100年時代の基盤再構築」において、我々木材・住宅業界が直面する最大の命題は、住宅を「消費される商品」から「継承される資産」へと価値観を塗り替えることです。

資材高騰による新築価格の上昇による消費者の購買力の低下、一方で相続によって発生する大量の既存ストックの地域課題等、2050年までの単身世帯の増加、既成住宅地等における相続住宅の発生増加、生産年齢人口の減少といった「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点で、既存の住宅ストックを最大限に活用しながら、人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築していくという住宅政策の方向性を示唆しています（右図②参照）。

- ・「**住まうヒト**」の視点・・・ライフステージに応じた住み替えや、リバースモーゲージ等の活用による居住費負担の軽減を打ち出しました。これは、工務店が単に家を建てるだけの存在から、顧客の生涯にわたる資産形成と居住安定を支える「ライフサイクル・パートナー」へ変貌すべきであることを示唆しています。
- ・「**住まうモノ**」の視点・・・耐震や省エネ、バリアフリーといった住宅性能の向上を、単なるスペック競争ではなく、脱炭素社会の実現と災害レジリエンスの強化という社会的責務として位置づけています。特に2025年度からの省エネ基準適合義務化を経て、2026年現在は「ZEH水準以上」が市場の最低条件となりつつあります。これに加え、適切な点検や履歴管理によって建物の価値を市場で正当に評価する仕組みが整備されることで、我々業界が手掛けてきた質の高い仕事が、数十年後の市場でも「資産」として認められる環境が整いつつあります。既存ストックの良質化、すなわち性能向上リフォームや買取再販事業への注力は、もはや周辺業務ではなく、地域工務店が担うべき中核事業へと昇華しています。
- ・「**住まいを支えるプレイヤー**」の視点・・・生産年齢人口の減少により、熟練技能者の確保が困難を極める中、デジタル技術（DX）の導入による業務効率化や、脱炭素（GX）を軸とした新たな付加価値の創造は、企業の存続を左右する最優先課題となりました。2026年の新たな住生活基本計画を追い風に、我々は地域に眠る膨大なストックを若者から高齢者までが良質な住まいにアクセスできる社会を構築していかなければなりません。

新たな住生活基本計画において木材・住宅業界は、地域の資産を守り、次世代へと繋ぐ『住まいの守り手』としての真価を問われています。つまりは地方公共団体や他業種との連携を深め、地域の住宅行政と一体となって「住み続けられるまち」を支えることこそが我々業界に課せられた使命であり、持続可能なビジネスモデルとなります。

（図①）住宅の変遷と2050年に向けた方向性



（図②）住生活基本計画の3つの視点と11の目標と方向性

