

新たな住生活基本計画が 目指す未来

～2050年に向けた住まい・まちづくりの方向性～

住生活基本法に基づき、国民の住生活に関する目標や基本的な施策を定める、
新たな住生活基本計画（全国計画）が決定された。

5年ぶりに改定された今回の計画は、2026年度から2035年度までの10年間を計画期間としつつ、
2050年を見据えた計画となっており、四半世紀先に目指す住生活の姿を示した、
これまでにない新しい形の基本計画となっている。

生産年齢人口の減少、単身世帯の増加、相続住宅の増加といった今後の社会経済情勢を見据えて、
ニーズに応じた住宅を確保できる循環型市場の形成や、既存の住宅・住宅地の有効活用、
分野横断的な連携による居住支援の充実、住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働などの
基本的な方針が示されている。

今月号のCRIレポートでは、この住生活基本計画案を取りまとめた
国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会の
大月敏雄分科会長（東京大学大学院工学系研究科教授）へのインタビューとともに、
新たな住生活基本計画の内容を紹介する。（青木伊知郎）



住生活基本法と住生活基本計画

住生活基本計画は、2006年に制定された住生活基本法に基づき、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として定められている。住生活基本計画には全国計画と都道府県計画があり、全国計画は、「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」として政府が策定し、都道府県計画は、「都道府県の区域内における住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」として各都道府県が策定する。政府が策定する全国計画は、10年間で計画期間とし、2006年9月に閣議決定された当初

の計画以降、おおむね5年ごとに変更されてきた。前回の計画は、2021年度から2030年度までを計画期間として、2021年3月に閣議決定されている。今回改定された計画も、計画期間としては2035年度までの10年間であるが、その先の将来の姿として、2050年に向けた方向性を示した新しい計画となっている。なお、住生活基本法の制定以前は、1966年に制定された住宅建設計画法に基づき、住宅建設五箇年計画が8次にわたり策定され、公的住宅の建設戸数の目標や、最低居住水準・誘導居住水準^{注1}などの数値が定められてきた。

(注1)「最低居住水準」は、3期五計(1976)に初めて定義されて以来、すべての国民が確保すべき水準とされ、主に、公営住宅等の公的支援のメルクマールとなった。3期五計～4期五計(1981)では「最低居住水準」と「平均居住水準」、5期五計(1986)以降は「平均居住水準」を改め「誘導居住水準(都市居住型・一般型)」が設定された。2006年に策定された住生活基本計画では、従来の五計の水準面積を基本としつつ、健康で文化的な住生活の基礎として必要な住宅の面積に関する水準として「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」が設定され、前回の計画(2021)まで居住面積水準が継続されてきた。今回の住生活基本計画の改定により、世帯人数に応じた住宅の面積に関する水準として、50年間にわたって定められてきた「居住面積水準」は、姿を消すことになった。

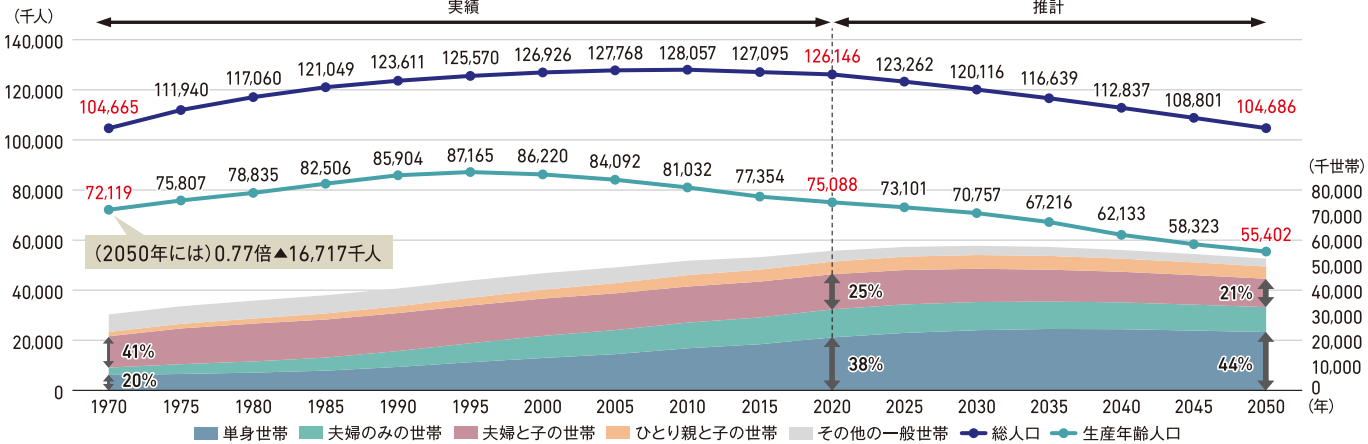
新たな住生活基本計画の基本的な考え方

2050年の日本社会においても、住まいが「生活の基盤」であることには変わりはないだろう。一方、2050年に向けて、総人口が減少し続ける中で、生産年齢人口の減少の加速、単身世帯なかでも高齢単身世帯の増加といった大きな変化が見込まれる(図表1)。これまで当たり前に捉えてきた住生活のニーズが変化し、住宅市場が前提としてきたものが大きく変容することになる。

2025年4月からすべての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられ、新築住宅の質誘導の枠組みが概成した一方、既存住宅の維持管理、流通の市場環境整備はいまだ不十分な状況である。新築から維持管理を通じた住宅の質の評価方法やそれを支え誘導していく住宅金融の仕組み等は、今後の課題であるとともに、「住宅政策の伸びしろ」であると考えられている。

図表1 人口・生産年齢人口と世帯構成の変化の推計

○2050年には、人口が1970年と同等となる一方、生産年齢人口は1970年の約4分の3になり、約1,700万人減少。
 ○1970年は単身世帯2割、夫婦と子世帯4割であったが、2050年には逆転(単身世帯4割、夫婦と子世帯2割)。



注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている。
 出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(令和6年推計)、「日本の将来推計人口」(令和5年推計)



また、新しくまちをつくる、つくりかえるための仕組みは存在する一方、今後大量に相続空き家が発生すると見込まれる既成住宅地において、空き家を適切に流通させ、若者・子育て世帯の住宅として活用する手法の整備はこれからの課題となっている。

住宅セーフティネットの機能強化については、昨年スタートした居住サポート住宅の普及をはじめ、分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の確保を通じて、総合的かつ包括的な居住支援を実現していくことが重要な課題である。

さらに、これらの取組や住宅市場を持続的に支えていくためには、生産年齢人口の減少等に伴う担い手の減少を悲観するのではなく、デジタル技術も活用しながら、あらゆる主体で連携・協働していく枠組みの構築が求められている。

このような近年の状況とこれから2050年までに想定される

変化を踏まえ、新たな住生活基本計画では、「市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化」と「人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築」によって、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福度を高める）政策を本格的に推進するとしている。

2050年に向けた主な取組方策として、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、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、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、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、の4つを提示している。

新たな住生活基本計画の目標と基本的な施策

新たな住生活基本計画では、「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点から2050年を見据えた11の目標が設定された。2050年に目指す住生活の姿を示した上で、それぞれの目標の達成のために当面10年で

取り組む施策の方向性が示されている（図表2）。

これに基づく施策例として住生活基本計画に列挙された具体的な施策の中から、注目すべき施策をピックアップして紹介する（次頁）。

図表2 住生活基本計画「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

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	
住まうヒト	目標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	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大
	目標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	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	目標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	▶ 「気づき」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティネット機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大(再掲)
	目標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	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まうモノ	目標5	多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	目標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	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	目標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	▶ 放置空き家等にならない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	目標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	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	目標9	頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支えるプレイヤー	目標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	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 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	▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	目標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	▶ 国による市場の環境整備、誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

- 現役世代の住宅取得者に対して、高齢期に備えた住替えを円滑化する住宅ローンや高齢期の返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供の推進 **目標 1**
- UR団地等における、子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備、子育て世帯向けのソフト施策の提供等の子育てしやすい住環境の整備、子育て世帯の優先入居等の推進 **目標 2**
- 相続空き家やその予備軍(将来的に空き家となるおそれのある住宅)等の円滑な市場流通等を促すための機運醸成 **目標 2 目標 4**
- 相続空き家やその予備軍等の早期活用に向けた所有者及び取得者に対する支援の推進並びに更なる促進策の検討 **目標 2 目標 4 目標 8**
- PPP/PFIを通じ、複数の地方公共団体が連携した取組も含め、民間事業者のノウハウを導入した公的賃貸住宅の整備、管理・運営等の推進 **目標 3 目標 11**
- 公的賃貸住宅の建替え等で生じる余剰地の民間事業者等による活用(福祉的用途に限らない。)を含む、公的賃貸住宅団地等の土地・建物の有効活用の推進 **目標 3**
- リフォームや買取再販による既存住宅の良質化及び流通の促進等による賃貸を含む多様でアフォーダブルな住まいの選択肢の提供 **目標 4**
- 住宅金融支援機構(JHF)による全期間固定金利型や、高齢期に備えた住替えや返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供、安定した厚みのある住宅金融証券化市場の形成、金融機関の円滑な住宅ローン供給を支援する取組等を通じた住宅取得負担軽減策の充実 **目標 4**
- 既存の住宅地、住宅団地における住宅ストックの円滑な更新等、良好な市街地環境の維持・向上に向けた建築規制の見直しの推進 **目標 5 目標 7**
- 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築及びそれを活用した住宅の資産価値を評価するローンの提供など、インセンティブが付与される環境の整備 **目標 6**
- 新築・住替え時における従前住宅の除却等の促進に向けた支援 **目標 7**
- 老朽化マンションの建替えや更新、要除却等認定マンションの除却など、マンションの再生等の円滑化のために必要なJHFによる金融支援 **目標 7**
- 住宅の質や立地等を勘案した資産価値を評価する住宅ローンの提供など、市場を通じた立地の誘導の推進 **目標 8**
- 耐震性が不十分な住宅における耐震改修・建替え・除却、耐震性を備えた安全な住宅への住替えの促進 **目標 9**
- 敷地のかさ上げや高床化、止水板の設置等による浸水対策及び共同住宅等を活用した垂直避難や一時滞在対策の促進 **目標 9**
- 在宅避難も想定した、共同住宅における防災備蓄、電気設備の浸水対策、エレベーターの自動復旧・リスタート機能導入の促進 **目標 9**
- 住宅建設技能者の社員大工化の促進、育成環境の構築、女性技能者等の担い手の拡大及びそれを支える工務店のマネジメント強化等に関する検討 **目標 10**
- 畳・襖・瓦・土壁・漆喰をはじめとする地域の自然素材を利用する「和の住まい」の推進に向けた環境の整備 **目標 10**

住宅性能水準

住生活基本計画では、これまで、住宅性能水準、居住環境水準とともに、誘導居住面積水準、最低居住面積水準が定められてきたが、新たな住生活基本計画では、世帯人数に応じた住宅の面積に関する水準として定められてきた誘導居住面積水準・最低居住面積水準は削除され、住宅性能水準の中に、次のとおり記載が追加された。

「今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が25㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40㎡程度を上回る住宅とする。」

成果指標と重要観測指標

住生活基本計画には、目標の達成状況を定量的に測定するため、成果指標と重要観測指標があわせて定められている。新たな住生活基本計画では、「住まうヒト」「住まうモノ」「住

まいを支えるプレイヤー」の3つの視点に関する指標として、**図表3**のとおり、成果指標^{注2}と重要観測指標^{注3}が定められた。

(注2) 目標の達成状況を定量的に測定し、施策の実施に活かすために設定
(注3) 目標に関連する状況を定量的に把握し、施策の実施の参考とするために設定

図表3 3つの視点(ヒト・モノ・プレイヤー)における成果指標

(○成果指標^{注2}、●重要観測指標^{注3})

住まうヒトに関する指標	住宅の資産価値の評価に関連する指標	○ 住宅の資産価値を評価するローンを取り扱う民間金融機関の割合	27%(2023) → 35%(2035)
	各世帯のニーズへの対応に関連する指標	○ 高齢期の暮らしを支える住宅の供給数 ※サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等	108万戸(2023) → 150万戸(2035)
		○ 子育てしやすい住環境の整備や、子育て世帯等の優先入居等の推進を行うUR団地の団地数及び住戸数	0団地・0戸(2025) → 100団地・10万戸(2035)
		○ 公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率 ※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設	35%(2024) → 50%(2035)
	○ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	約4割(2024) → 9割(2035)	
住まうモノに関する指標	住宅性能に関連する指標	○ 耐震性が不十分な住宅ストックの比率	10%(2023) → おおむね解消(2035)
		○ 住宅ストックの平均の省エネ性能(BEI)	1.3(2023) → 1.0 [住宅ストック平均で省エネ基準を達成](2035)
		○ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	19%(2023) → 30%(2035)
		○ 住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合	7%(2024) → 15%(2035)
		○ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	9.8%(2023) → 20%(2035)
	維持管理に関連する指標	○ マンション管理計画認定の取得割合	約3%(2024) → 20%(2031)
		● 戸建住宅を定期的に点検する所有者の割合	22%(2023)
	既存住宅流通に関連する指標	○ 既存住宅取引及びリフォームの市場規模	16.9兆円(2023) → 20兆円(2035)
		○ 居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合	72.2%(2024) → 66.6%以上(毎年度)
		○ 住宅需要の高い地域における空家等活用促進区域の指定数	4区域(2024) → 100区域(2035)
		● 都市部における使用目的のない空き家数	約95万戸(2023)
		○ マンションの再生等の件数	472件(2024) → 1,000件(2030)
		● 持家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数	[40㎡台] 持家68万戸・借家312万戸、 [50㎡台] 持家135万戸・借家295万戸(2023)
	災害被害の軽減に関連する指標	○ 著しく危険な密集市街地の面積の解消率	77%(2024) → 100%(2030)
		○ 浸水想定区域を有する市区町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト合わせて取り組む市区町村の割合	58%(2024) → 100%(2035)
住まいを支えるプレイヤーに関する指標	担い手に関連する指標	○ 大工業者のうち女性の就業者数	4,540人(2020) → 継続的に増加
		● 大工業者数	298千人(2020)
	地方公共団体に関連する指標	○ 住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率	68.4%(2024) → 8割(2035)
官民連携に関連する指標	● 地方公共団体等と連携している居住支援法人の割合	32%(2023)	
	● 空家等管理活用支援法人の指定市区町村数と指定数	65市区町村98団体(2025)	

図表1~3は国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会資料(長谷工総合研究所にて一部編集)



Interview

おおつき としお
大月 敏雄 氏 | 国土交通省社会資本整備審議会
住宅地分科会会長
東京大学教授

1967年福岡県生まれ。東京大学工学部建築学科卒業後、東京大学大学院修士課程・博士課程修了。博士(工学)。一級建築士。横浜国立大学助手、東京理科大学助教授、東京大学准教授を経て現職。高齢社会総合研究機構副機構長。全国居住支援法人協議会理事。都市住宅学会長。2025年から国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会会長。著書に、『住まいと町とコミュニティ』(王国社)、『町を住みこなす』(岩波新書)、『住宅地のマネジメント』(建築資料研究社)、『市民がまちを育む』(建築資料研究社)など。

新たな住生活基本計画のポイント

これまでは新築住宅をどのように供給していくか、特に、質をどう高めていくのかが非常に重要だった。耐震性やバリアフリーについては、新築はもちろんのこと、既存住宅の改修も少しずつ進んできました。また今般、CO₂対策として省エネ基準が大幅にグレードアップされています。このように、新築を中心とした住宅の質の向上はおおむね筋道が見えてきた段階です。一方、住宅ストックや空き家問題については、2000年頃からクローズアップされてきて、東日本大震災以降は、これらに関する住宅政策が大きく展開するようになった。それと、いまの価格高騰の中で、新築になかなか手が出ないので、既存ストックに目が当たっていますが、特に戸建て住宅の場合は流通に乗れない状況があります。そこで、既存住宅の流通を大いに促進していくというのが今までの住生活基本計画と一番違うポイントだと思います。

「2050年の姿」と 「当面10年間の方向性」の考え方

2050年を見据えて、そこから振り返るといって、バックキャストの考え方に則って計画を立てています。ちょうど今回の改定が2025年度なので、21世紀の4分の1が終わっています。もう4分の1を足すと2050年。2050年は、社人研の将来予測で、人口が大幅に減少し、高齢化は着実に進んでいますが、特に単身高齢者が相当増えて、そのうち一生涯結婚しないであろう男子が相当数増えると予測されています。これは、いまも大きな社会問題になっている身寄りのない高齢者が相当数出てくるだろうということです。そういうことも踏まえて、遠い将来から見たときにどちらに舵を切るべきかという視点で、分科会で議論をしてきたところです。

居住面積水準の見直し

1970年代に、住宅建設計画の中で居住水準を定めた当時は、国が目指すべき国民の住生活の姿として、世帯人数に応じた住宅の面積に関する数値目標を示す必要がありました。しかし、今や単身者がどんどん増え、住宅も余り気味になってきたときに、本当にそういう方向性を堅持するのが正しいのか、そういう根本的な議論がありました。単身者が25㎡以上という基本的な考え方は場合によっては踏襲して使うこともあるかもしれませんが、これは明快な基準とか水準ではなく、目安として、最低40㎡ぐらいの住宅という呼びかけに変わったということです。私自身は、住まいそのものも大事だけど、「住まい」と「住まい方」をセットで住生活を考えていくことが大事と考えています。

住み替えについて

「住宅ストック価値の最大化」は、既存住宅の流通の促進という施策。一方、住み替えは「人生100年時代」に大きく関わる話です。これが2大看板となっています。人生せいぜい80年ぐらいの時代は、老後も短い、住宅すぐろくの「上がり」が一戸建てでよかった。それが人生100年になると、今まで以上に高齢者の住まいと住まい方のメニューを広げていく必要があります。その時に、早めの住み替えも選択できるし、ギリギリまで家にいながら訪問系サービスを受けるという選択もある。それは、住み替えをいつやるか、どのようにやるか、という考え方次第で、ここはもっと地域的にもオプションを増やしていかないといけない。人生100年になると、自分自身の人生でも、いつ病気になるのか、結婚や離婚、子どもや孫のことなど、人生が変わっちゃうリスクがたくさんあります。

それに応じて引っ越さざるを得ない確率が高くなります。単に住宅すぐろ的な「上がり」に向かっていく住み替えだけでなく、元に戻ったり、自分の人生を選択し直したりしなきゃいけないこともある。100年という時間を考えると、いろんな住まいと住まい方の選択肢があって現実味を帯びてないとダメです。住宅をきちんと処分できるのか。住み替える住宅があって、住み替えるための費用が工面できるのかどうか。そこは、住宅ストック価値の最大化にも関わってくる、実に意味深な話題です。100年人生に備えるために、その時点で適切な住み替えができるような環境をどう整えられるか、という課題設定をこの中で論じています。

住生活リテラシーの向上

国民が、自らの暮らし方や働き方、家族構成などを見据えて、より良い住まいを選択、確保、維持管理できるような「住生活リテラシー」を身につけることが重要です。不動産・住宅は情報の非対称性が大きく、民衆が騙されやすい領域です。「屋根、壊れています」って言われて何百万円払わされたりとか、リフォーム営業はほとんど無資格でもできるみたいなことが多発しています。国民がいろんなことを知っている状態であることが望ましいのですが、そのため、必要なときに専門家から適切な助言を受けられるような相談体制を作っていこうということを謳っています。

相続を迎える既存住宅・宅地の有効活用

既存住宅をちゃんと流通させないと価格も付かないし商売も増えないし、住宅建築に携わる専門家全員がそんな感覚を持つべきだろうということと繋がっている話です。相続案件ですずっと空き家のままとか空き地のままとするのはよくない。積極的に回していくべき。もちろん、必要があれば取り壊して新築すべきです。そのために、住生活リテラシーを支援して、既存住宅をこんなふうに使えますよとか、こんなふうの評価できるとか、こんな担保価値がありそうだからチャレンジしてみませんかとか、有効活用できるように、みんなでそういうことをやっていくべきじゃないかと思います。そういう方向性のことが書いてあります。

これからのマンションのあり方

マンションもストックの時代ですよ。区分所有法などを改正して、建替えの要件緩和や再生手法を広げようとはしているけど、それでも限界がかなり見えてきています。そうした中で、マンションも昔みたいに、60年経ったら建替えみたいなモードではすでにない。そう考えると、ストックビジネスをどう展開していくのかに行き着く。築50～60年ぐらいの高経年マンションでも、しっかり管理していると100年ぐらいは当然もつわけです。設備の入れ替えは必要ですが。そうしたマンションは、いま、不動産価値は下がっていても、アフォーダブルな住宅に生まれ変わっているんです。新築が高くて買えない若者が新婚の当面の住まいとして買うとか、60代の人が退職金で即金で買うみたいに、ある意味で、いい住み替え先になっています。マンションの長寿命化の筋道は、ここには細かいことは書いてありませんが、築60年ぐらいになるとモードが変わるので、そのモードに対応した策を、民間の知恵で考えてほしいと思います。

計画の推進に向けて

住生活リテラシーを支援することがとても大事です。高齢になってどこに住もうかと思っても、要介護・要支援や、認知症、病気といった、医療や介護の仕組みを知っておかないと暮らせない。ケアマネさんって何、地域包括って何みたいなことを知ってないと暮らせない。高齢者の住宅でも、高級有料老人ホーム、安い老人ホーム、あとホスピスみたいなところもあるし、サ高住もあるし、グループホームもあるし、老健も特養もある。色々ありすぎだけど、全部オプションだから、知っておかないといけない。それを普通の人全部知っておくのは絶対無理。それは福祉の問題だと建築・住宅系の人には思っているんだけど、建築・住宅系の人知っておかないと客商売できない。「住まい」については我々はプロフェッショナルかもしれないけれど、「住まい方」についてどこまでプロフェッショナルかっていうと大変心許ない。「俺、設計だもん」って、設計は住まい方の提案だろうと思うんだけどね。そういう住まいのプロも結構なんだけど、住まい方のプロにならないと、これから置いてきぼりになるぞ、とは相当思います。