

6. 住宅

(1) 社会経済動向の概要

【近年の社会動向】

①住宅供給の状況

- ・新築住宅着工戸数は平成 15（2003）年度以降、増加傾向にあったが、平成 19（2007）年度は減少した。
- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」の、新築住宅における活用実績は増加傾向にある。

②住宅ストックに関する状況

- ・わが国の住宅数は世帯数を超過し、住宅ストックの量は充足している。
- ・国では、マンションの耐震改修等を促進するため、「マンション耐震化マニュアル」を作成している。

③住宅に係る政策動向

- ・住宅政策においては、5年度ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を掲げていた「住宅建設五箇年計画」が平成 17（2005）年度で終了し、平成 18（2006）年6月には、「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」などを基本理念とする住生活基本法が公布・施行された。これにより、わが国の住宅政策は、「量」から「質」の政策へと本格的に転換した。また平成 19 年（2007）年、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭などに対する賃貸住宅の確保を促進し、居住の安定を図ることを目的として、住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）が制定された。



【課題】

- * 「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れをして、長く大切に使う」社会へと移行していくことが求められている。
- * 住宅の耐震化が急務となっており、昭和 56（1981）年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準で建設された住宅の耐震化を促進する必要がある。木造住宅をはじめとした持ち家所有者に対する意識啓発や支援を強化して、耐震工事の実施を促すと共に、マンション等の耐震化も進めていくことが求められている。
- * 地球温暖化対策の観点から住宅の省エネルギー対策の普及が求められている。
- * 少子高齢化の進行等を踏まえ、住み替えの促進や、長く快適な居住環境を維持できるような住宅の品質向上と長寿命化が求められている。
- * 賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図り、公的賃貸住宅と相まって、重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築を図っていくことが必要となっている。

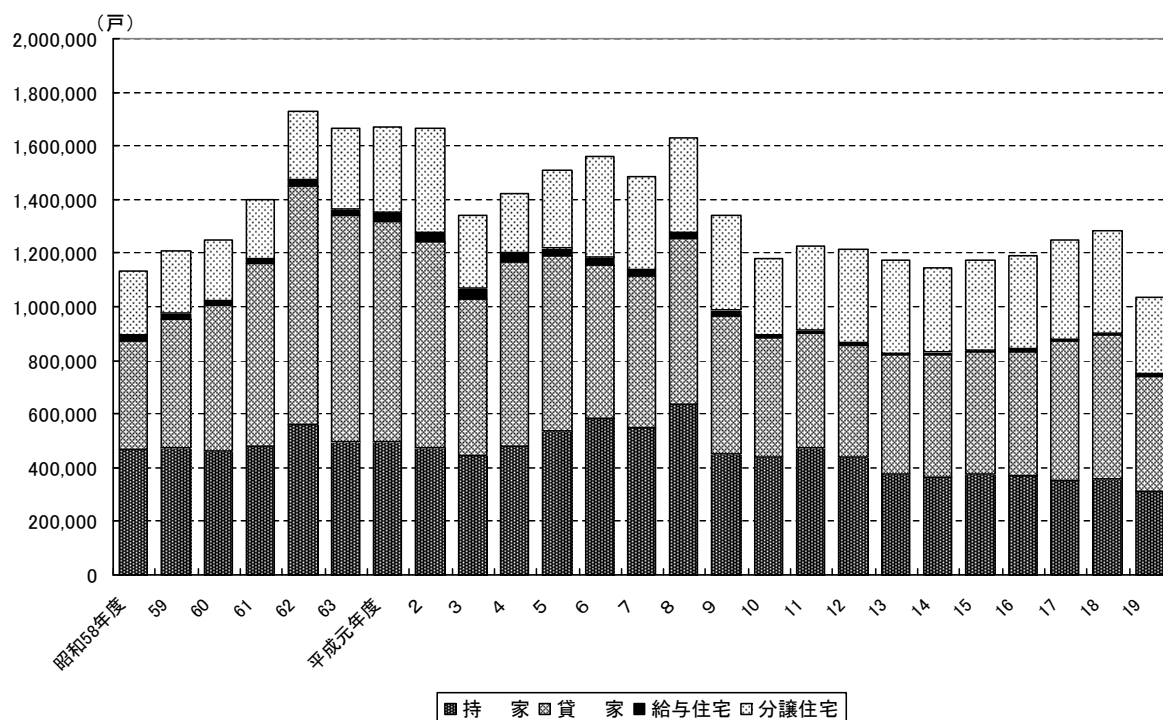
(2) 個別分野の内容

① 住宅供給の状況

a) 新築住宅着工戸数

新築住宅着工戸数は、平成 15 (2003) 年度以降、増加傾向にあったが、改正建築基準法の施行に伴う確認審査の停滞などにより、平成 19 (2007) 年度は減少した。

図表 6-1 新築住宅着工戸数の推移

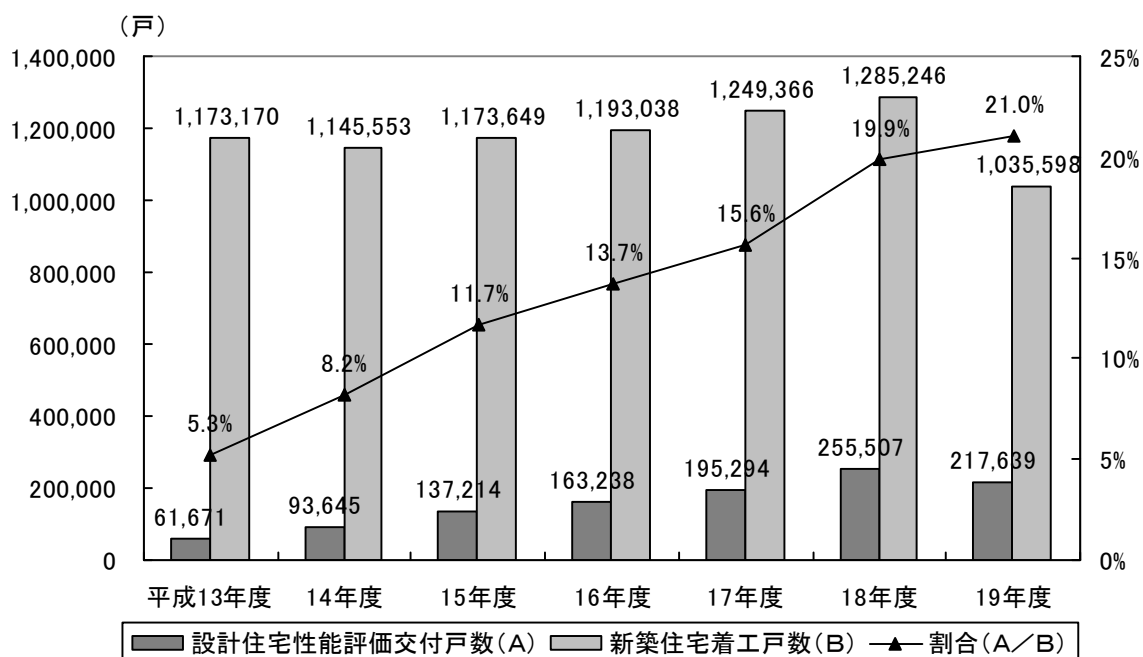


資料) 国土交通省「新築着工統計」(平成 20 年 4 月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

b) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」の運用が、新築住宅については平成12(2000)年10月から、既存住宅については平成14年(2002)12月から開始されている。新築住宅のうち、設計住宅性能評価戸数は、平成19(2007)年度で約22万戸となっており、新築住宅着工戸数に占める割合は増加傾向にある。

図表 6-2 設計住宅性能評価交付戸数と新築住宅着工戸数の比較



<住宅性能表示制度の概要>

国土交通大臣により、客観的な評価を実施する第三者機関として登録された「登録住宅性能評価機関」が、申請に基づき、国が定めた技術基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する。住宅性能評価書には、設計図書段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）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もの（建設住宅性能評価書）の2種類がある。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを、新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付するなどすると、住宅性能評価書の記載内容を契約したものとみなされる。建設住宅性能評価書が交付された住宅については、国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関に紛争処理を申請することができ、裁判によらない専門的な紛争処理を受けることが可能となる。

注) 平成19年度の設計住宅性能評価交付戸数は速報値

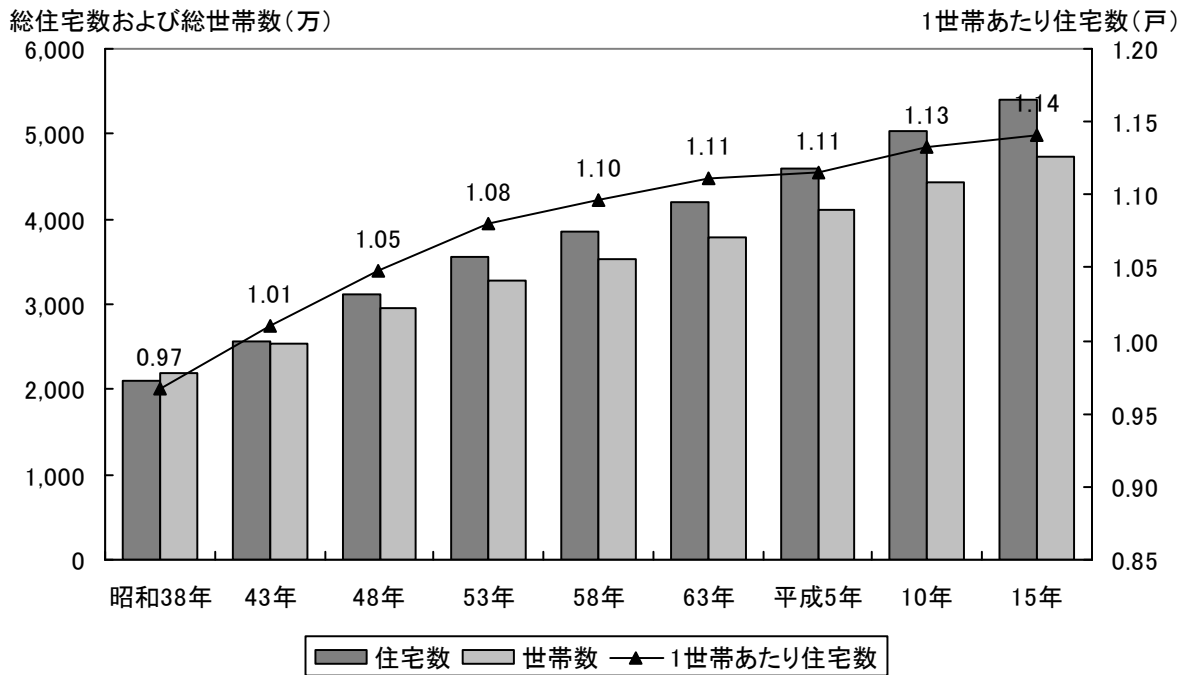
資料) 設計住宅性能評価交付戸数は国土交通省公表値より、新築住宅着工戸数は国土交通省「新築着工統計」(平成20年4月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

② 住宅ストックに関する状況

a) 住宅ストックと世帯数の関係

わが国の住宅数は世帯数の伸びとともに増加し、昭和 43（1968）年に住宅数が世帯数を超過した。その後も超過率は上昇し、平成 15（2003）年の 1 世帯あたりの住宅数は 1.14 戸となっており、住宅ストックの量は充足している。

図表 6-3 住宅ストックと世帯数の推移



注) 昭和 38 年、43 年は沖縄県を含まない

資料) 総務省「住宅・土地統計報告」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

b) マンションストックに関する状況

わが国のマンションストック総数は約 505 万戸（平成 18（2006）年 12 月時点）に達するものと推計されている。このうち、昭和 56（1981）年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準で建設されたものは全国で約 100 万戸と推計されている。

国では平成 19（2007）年 6 月に「マンション耐震化マニュアル」を作成し、マンションの耐震診断、マンションの耐震化に関する手続きなどをとりまとめ、所有者間の合意形成の円滑化や、耐震改修等の促進を図っている。

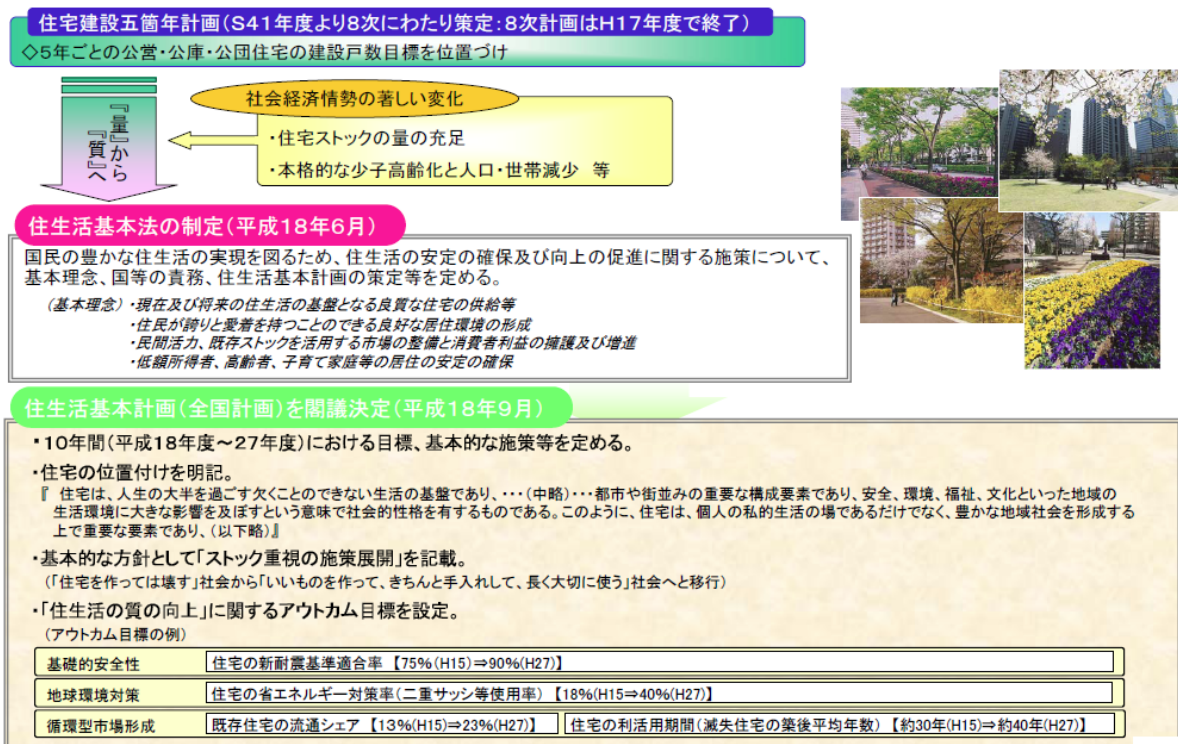
③ 住宅に係る政策動向

住宅政策においては、5年度ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を掲げていた「住宅建設五箇年計画」が平成17(2005)年度で終了し、平成18(2006)年6月には、「現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」「住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成」「民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進」「低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住と安定の確保」を基本理念とする住生活基本法が公布・施行された。

これにより、わが国の住宅政策は、「量」から「質」の政策へと本格的に転換した。

さらに、平成19年(2007)年、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭などに対する賃貸住宅の確保を促進し、居住の安定を図ることを目的として、住宅セーフティネット法(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)が制定された。

図表 6-4 住生活基本法と住生活基本計画の概要



出典) 社会資本整備審議会第7回総会及び交通政策審議会第5回総会合同会議資料(平成19年7月)