



# ユニ総合計画の グリーンレポート

6月号

発行日2007年6月

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

## 住生活基本法で建物はどう変わるか

我が国の住宅政策は、1966年（昭和41年）以来、「公団住宅法」「住宅金融公庫法」「住宅・都市整備公団法」などを制定し5年毎に国が住宅建設の量的な目標と指針を「住宅建設五カ年計画」として定め、各地方自治体がそれに沿って建設計画を策定し実行して第8次まで40年間継続してきました。

その結果、現在では住宅戸数が世帯数を上回り、少子高齢化と人口・世帯数減少の動向から、これまでの、住宅ストックの量を充足させるという政策から、住宅の質の充足への政策へと転換せざるをえない時代に変化してきました。

そこで、2006年（平成18年）に「住生活基本法」を制定して新たな住宅政策を定めることになったのです。

この政策は次の基本理念に基づき、10年先を見越して目標値を定め、5年ごとに見直すアウトカム目標が設定されます。

良質な住宅供給を図る  
地域やそこに住む人たちが誇りと愛着をもてる居住環境の形成を図る  
既存住宅の有効活用と居住用住宅を購入する人々への配慮を図る  
低額所得者や高齢者、子育て世代等へのセーフティーネットを図る

ここで重要なことは、10年先の目標値を数値としてきちんと定めるところにあります。

そして、その進め方は、まず国が次の項目を中心に全国計画を策定します。

施策の基本的方針

全国的見地からの目標・施策

政策評価の実施

次に地方自治体は全国計画に即して次の項目を中心に都道府県計画を策定します。

都道府県内における施策の基本的方針

地域特性に応じた目標・施策

公営住宅の供給目標

住生活基本計画の主な政策内容と目標をあげると次のようになっています。

### 1. 良質な住宅ストックの形成 耐震化の推進

基礎的な安全性の確保のため、耐震基準に適合した住宅の割合（耐震化率）を75%（H15）から90%（H27）にします。また、耐震、防火、採光の確保、シックハウス防止など建物性能確保のための建築規制の的確な運用することとしています。

今月には建築基準法の改正が施行されますが、本政策内容の実施の第1弾ともいえます。今後も建築基準法の改正が本政策に基づいて改正されることが予測されます。耐震化の推進により、今後10年間で約650万戸の住宅の耐震建替、耐震改修が行われると予測され、経済効果は100兆円規模といわれる巨大な「耐震建替え」市場が開かれているともいえるのです。

### 共同住宅のユニバーサルデザイン化の推進

高齢者・障害者への対応のため、バリアフリー化及びライフスタイルやライフステージに柔軟に対応できる住宅の普及を行います。具体的には車椅子での通行可能率を10%（H15）から25%（H27）にします。

このことは、現在、実施されている福祉の街づくり条例の徹底など、マンションの確認申請の際にバリアフリー化が強く指導されることとなるでしょう。

### 環境問題への対策

自然エネルギーの利用促進及び再生建材の利用、建設・解体による廃棄物の削減及び適正処理を目指します。新築住宅で二重サッシ・複層ガラスを使用した住宅の割合（省エネ化率）を18%（H15）から40%（H27）にします。

今後、省エネ住宅の取得税などの減税措置などで普及されるようになるでしょう。

### 適切な維持管理による共同住宅の長寿命化

マンション管理履歴システムの普及、老朽した分譲マンションの再生を目標に、適正な長期修繕計画のあるマンション管理組合の割合を20%

(H15)から50%(H27)にします。

マンションの建て替え問題が大きな社会問題となりつつある現在、集合住宅の適正な維持管理を促進するための仕組みづくりにより、スラム化の防止策を考えていくものです。

### 良好な居住環境の形成

建築協定、緑地協定、地区計画、景観計画、総合設計等の規制誘導手法の促進により、重点密集市街地での安全性が確保された市街地の割合を約8000haの内 0%(H14)から概ね100%(H23)にまでもっていきこうとするもので、密集市街地活性化法ができたにもかかわらず、進んでいない密集市街地を改善していこうという政策ですが、現実問題としては問題も多く推進は難しいと感じます。

## 2. 住宅市場の環境整備

### 住宅選択時の安心の確保

住宅性能表示制度の普及・充実、住宅関連事業者等に関する情報提供また住宅購入者に対する専門的・中立的な助言を受けられるような環境整備を行うことにより住宅選択時の安心を確保しようとするもので、住宅性能表示を実施した住宅の割合(住宅性能表示実施率)を16%(H17)から50%(H22)にします。

住宅性能表示については、これまでも確実に実施率が上がっており、消費者の意識の向上により平成22年にはかなりの割合で実施されることが容易に予想されます。

### 住宅の長寿命化

賃貸住宅市場における標準ルールの普及、トラブル処理のための仕組みづくり。持家・貸家を問わず質の高い住居が確保できるような長期・固定型の住宅ローンの整備。定期借地制度の活用の促進、定期借家制度の活用による良質な賃貸住宅供給などを軸に、住宅の平均寿命及び滅失住宅の築後平均年数を約30年(H15)から約40年(H27)にするものです。

滅失住宅の築後平均年数はアメリカで44年、イギリスで75年ですから、築後40年でも諸外国に及ばない年数なのです。我が国では、公営住宅でも築34年以降のものを順次建て替える政策を打ち出しており、低層アパートを含めて平均40年にするには、抜本的な具体策を打ち出さないと難しいと思います。

### 循環型市場の形成

定期借家制度の活用による持家の賃貸化の促進。郊外・田園住居や二地域居住などマルチハビテーションの実現に向けた情報提供。職住近接、

街なか居住、三世帯同居・近居への支援。などの政策により中古住宅の流通シェア(既存/(既存+新築))を13%(H15)から23%(H27)にするものです。

中古住宅の流通は、前記の住宅の長寿命化とも関連しますが、築20年の中古戸建て住宅は土地値だという不動産業界の概念を一掃し、後述の住宅ストック長期使用に向けて、中古住宅の概念を変えていかなければならないでしょう。

### 住宅ストックの長期使用

分譲住宅のリフォーム促進、賃貸住宅の維持管理促進の仕組みづくりを行うことにより、耐震改修等リフォームを実施した住宅の数や規模(リフォーム実施量)を2.4%(H11~15平均)から5%(H27)にします。

## 3. 住宅の安全性の確保

### 高齢者等への配慮

高齢者世帯住宅のバリアフリー化の割合(バリアフリー化率)を一定のバリアフリー(2箇所以上の手摺・屋内の段差解消)で29%(H15)から75%(H27)、高度のバリアフリー(前期に加えて車椅子で通行可能な廊下幅)を6.7%(H15)から25%(H27)にします。

### 住居の安定の確保

よくウサギ小屋と称せられる、我が国の住宅水準の向上を目指し、特に諸外国から比べて偏狭である賃貸住宅の向上を目標に定め、住宅の最低居住水準に満たない住宅の割合(最低居住水準未達率)を早期に解決するとしています。これについては、年次目標と実施率を定めずに面積水準の目標値のみ示しています。今後、賃貸住宅の企画を行う際の目安にもなると思われます。

		最低住居面積水準	誘導住居面積水準	
		世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎とした場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	<都市居住型>都心とその周辺での共同住宅居住を想定	<一般型>郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定
世帯人数別の面積(m <sup>2</sup> )	単身	25	40	50
	2人	30	55 (55)	75 (75)
	3人	40	75 (65)	100 (87.5)
	4人	50	95 (85)	125 (112.5)

( )内は、3~5歳児が1名居る場合