



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

12月号

発行日2015年12月

「住生活基本計画の“これまで”と“これから”」

我が国の住宅政策は、1966年（昭和41年）以来、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、2006年に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、住宅の量の充足政策から、住宅の質の充足政策へと転換せざるをえない時代に変化し、2006年（平成18年）に「住生活基本法」を制定し、新たな住宅政策が10年先の目標値を数値として定められ、10年近くが経過してきました。今年でどの位の目標が達成できたのでしょうか。
（H25年時点の実施率からH27年を推定）

1. 良質な住宅ストックの形成

①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）にする。

→82%（H25時点）→H27推定達成率56%

②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）にする。

→17%（H25時点）→H27推定達成率56%

③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）にする。

→25%（H25時点）→H27推定達成率38%

④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）にする。

→46%（H25時点）→H27推定達成率104%

⑤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、総合設計等の誘導手法により、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）にするもので、密集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ようという政策。

→約4,500ha（H27時点）→H23達成率50%

2. 住宅市場の環境整備

①住宅選択時の安心の確保

住宅性能表示制度を普及させ、住宅購入者が専門・中立的な助言を受けられ易い環境整備を行い、購入時の安心を確保するもので、性能表示実施率を16%（H17）から50%（H22）にする。

→23.5%（H25時点）→H27推定達成率14%

②住宅の長寿命化

賃貸住宅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長期・固定型の住宅ローンの整備。定期借地制度、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。

→約32年（H25時点）→H27推定達成率24%

③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。田園住居や二地域居住などの実現に向けた情報提供。職住近接、街なか居住、三世同居・近居への支援。などの政策により中古住宅の流通を13%（H15）から23%（H27）にする。

→14.7%（H25時点）→H27推定達成率20%

④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）にする世帯割合を29%（H15）から75%（H27）にする。

→41.2%（H25時点）→H27推定達成率32%

以上の結果を見ると、住宅のハードな部分は目標値の半分ほどは達成した様子ですが、住宅市場の流通や仕組みなどのソフトの部分が、目標値の1~2割程度しか達していないことが分かります

そのため、今後は住宅業界はもとより、不動産業界に、施策の力を注ぐ必要があるのだということが、達成率から分かります。