

成果指標の現状・課題・方向性で見直し案

国土交通省 住宅局
平成22年11月29日

1. 成果指標について

<成果指標の目的・意義の再確認>

- 住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、国民に対する説明責任を果たしながら住生活基本計画に基づく施策を機動的に見直していくため、目標の達成度を示す指標として設定。
- 指標の達成又は向上につながる具体的施策を伴うものとし、達成度合いを的確にフォローできるように可能な限り定量的なものとするべき。これにより、施策の効果について定期的な分析・評価（政策評価）を行う。

<成果指標の役割と考え方>

- 成果指標の有する機能は、①計画の「基本目標」の達成状況を評価し、施策の効果をわかりやすく国民に示す機能、②市場に提示することで個人の居住の選択や事業者による住宅の供給・居住サービスの提供等に際しての判断指針として「豊かな住生活の実現」に誘導する機能、の2点である。
- 指標の条件は、①計測の簡便性、②わかりやすさ、③誘導性、④正確性、⑤政策との合致、⑥操作性がある。

<今回の成果指標の見直し>

- 現行計画での成果指標の設定方針は、以下のとおりとする。
 - ①全国的・社会的に重要な項目 *
 - ②統計データ(公的統計等)により現状把握・フォローアップが可能な項目(データ不足の項目は統計調査の充実を目指す)
- * 地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定。
- 今回の見直しの手順
 - ①現行成果指標の設定の考え方のレビュー
 - ②指標の存続、改廃、新設

注1) 下線は新規のもの。

注2) 成果指標のうち新規や見直し事項、それらの考え方、理由は緑字。

注3) 各指標の末尾の数字は指標値の検出頻度であり、当該数字(年)に1度、その値が得られることを意味する。

課題	成果指標(計画本体に位置付け)	指標の考え方	見直しの理由
1. 既存住宅流通市場	<p>[循環型市場の形成]</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)／5 取引時に瑕疵担保保険に加入した既存住宅の年間戸数／1 	<ul style="list-style-type: none"> ○ストックの有効活用による住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。 ○安心して既存住宅を取得できる市場環境の整備をみる指標として設定。 	<ul style="list-style-type: none"> ○消費者が安心して既存住宅を取得できる環境整備が重要であり、対応する指標が必要。
2. リフォーム市場	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <ul style="list-style-type: none"> リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合／5 リフォーム時に瑕疵担保保険に加入した住宅の年間戸・棟数／1 	<ul style="list-style-type: none"> ○ストックの有効活用による質の向上と住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。 ○安心してリフォームを実施できる市場環境の整備をみる指標として設定。 	<ul style="list-style-type: none"> ○消費者が安心してリフォームを行える環境整備が重要であり、対応する指標が必要。
3. 良質なストック形成等	<p>[住宅選択時の安心の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> 新築住宅における住宅性能表示の実施率／1 <p>[良質な住宅ストックの形成と長寿命化]</p> <ul style="list-style-type: none"> 新築住宅における認定長期優良住宅の割合／1 住宅の利活用期間 <ul style="list-style-type: none"> 滅失住宅の平均築後年数／5 住宅の滅失率(5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)／5 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅を安心して選択できるための住宅の質に関する情報の提供状況を示す指標として設定。 ○良質なストック形成の基礎となる、長期にわたり利活用できる良質な住宅の供給状況を示す指標として設定。 ○ストックの有効活用の状況を示す指標として設定。 	<ul style="list-style-type: none"> ○良質なストック形成には長期にわたり利活用できる住宅の供給が重要であり、対応する指標が必要。

課題	成果指標(計画本体に位置付け)	指標の考え方	見直しの理由
3. 良質なストック形成等(続き)	<p>[良好な景観等を有する生活空間の形成]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>景観計画に基づき取組を進める地域の数</u> / 1 	<ul style="list-style-type: none"> ○潤いのある豊かな生活環境の創造及び個人的で活力ある地域社会の実現を図るため、景観対策に関する指標を社会資本整備重点計画から引用し、成果指標として設定。 	<ul style="list-style-type: none"> ○景観対策に関する指標がない。
4. 環境への対応	<p>[環境負荷の低減]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 / 5 ・<u>建設住宅性能評価書を取得した新築住宅(戸建)における省エネ基準達成率</u> / 1 ・<u>省エネ法の届出対象となる新築住宅における省エネ基準達成率</u> / 1 	<ul style="list-style-type: none"> ○居住者の快適性確保と冷暖房コスト削減とともに、地球温暖化対策(CO₂削減)の観点から設定。地球社会全体に影響する外部性の高い事項(国際的にも約束)。 ・ストック全体の断熱性等の正確な現状把握は技術的に困難なため、把握可能なデータとして、住宅・土地統計調査の「全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅」により代替 ・新築住宅全体の断熱性等の正確な現状把握は技術的に困難なため、把握可能なデータとして、建設性能評価を受けた住宅の省エネルギー性能で代替 ・<u>省エネ法に基づき届け出された新築住宅の省エネ性能の状況を設定。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○従来の「新築住宅における次世代省エネ基準達成率」は、住宅性能評価を取得した新築住宅における達成率であり、新築住宅全体を表す達成率ではないため、<u>補完するものとして、省エネ法に基づき届け出された新築住宅(現行は延べ面積300㎡以上のもの)の省エネ性能の状況をみる指標が必要。</u>
5. 耐震化	<p>[基礎的な安全性の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</u> / 5 ・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合(→<u>地震時の建物倒壊による避難の困難さや、地方公共団体による消防環境等の地域特性についても考慮</u>) 	<ul style="list-style-type: none"> ○生命に直結する基礎的安全性に関する事項として設定。 ○住宅市街地の基礎的安全性の確保の観点から、大規模地震等による市街地大火を想定した密集市街地対策の目標として設定。 	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>密集市街地の指標については、安全性の測定方法や内容の評価方法に、狭あい道路の整備、住宅の除却等安全性確保に向けたきめ細かな対策の成果が十分に評価・反映されない等の問題がある。</u>

課題	成果指標(計画本体に位置付け)	指標の考え方	見直しの理由
<p>6. マンションストックの管理・再生</p>	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合／5 1) ストックに係る指標 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合(ストック全体、築後20年以上のもの) 2) フローに係る指標 <u>新築マンションで30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合</u> 	<p>○住宅ストックの1割以上を占める分譲マンションは、老朽化による周辺地域の居住環境への悪影響等の外部性の観点から、適切な維持管理が必要。</p>	<p>○築後20年以上の分譲マンションにおいては、設備等で一定程度の劣化が進行し、修繕積立金の適正な設定等で管理状態に差が出ているところ、そのような管理状況を見る指標がない。</p> <p>○新築分譲マンションにおいては、30年以上の長期修繕計画の策定及び対応する修繕積立金の設定が求められるが、現行成果指標はストック全体をみており、そのうちの新築マンションのみの状況を見る指標がない。</p>
<p>7. 少子高齢化への対応</p>	<p>[ユニバーサルデザイン化の推進]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率／5 	<p>○高齢者・障害者・子供をはじめとする全ての居住者が安全・快適に住み続けられるよう、個人の努力のみでは達成困難な共同住宅の共用部分のユニバーサルデザイン化(バリアフリー化)について、共同住宅ストック全体での目標を設定。</p>	

課題	成果指標(計画本体に位置付け)	指標の考え方	見直しの理由
7. 少子高齢化への対応(続き)	<p>[高齢者等への配慮]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率/5 <p>1)一定のバリアフリー化率</p> <p>2)うち、高度のバリアフリー化率</p> <p><u>・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合/1</u></p> <p>[子育て世帯への配慮]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率/5 ・全国 ・大都市圏 	<p>○高齢者の安全・安心確保の達成状況を示す指標。(社会全体としての介護コストの低減にも寄与。)</p> <p>1)一定対応:自立生活を前提に、「円滑・安全な移動」を可能とする基礎的水準として、「手すり設置(2箇所以上)」又は「段差のない屋内」を満たす住宅。</p> <p>2)3点セット(高度対応):介助が必要な状況を想定し、「円滑・安全な移動」+「介助の容易性」の観点から、「手すり設置(2箇所以上)」「段差のない屋内」「車椅子が通行可能な廊下等の幅」のすべてを満たす住宅。</p> <p>○現に高齢者の居住する住宅自体だけでなく、サービス付きの高齢者向けの住宅の潜在需要及び必要性に着目して設定。</p> <p>①誘導居住面積水準は住生活の豊かさを示す基本的なアウトカム指標であるが、世帯全体では、約半数が達成しており、一般的には市場における選択での向上を期待。</p> <p>②ただし、子育て世帯については、未だ達成率が低く、政策上も重要なことから、目標を設定。</p> <p>※対象とする子供の年齢は、面積確保が重要と考えられる18歳未満とする。</p> <p>③なお、特に達成率が低い大都市圏についての目標も設定する。(大都市圏での住宅・住宅地供給の促進施策のアウトカム指標として位置付け。)</p>	<p>○高齢化の進展のなか、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化だけでなく、サービス付きの高齢者向けの住まいの供給がより重要となることから、対応する指標が必要。</p>

課題	成果指標(計画本体に位置付け)	指標の考え方	見直しの理由
8. 住宅セーフティネットの確保	[居住の安定の確保] ・最低居住面積水準未達率／5	○セーフティネット機能により達成すべき「最低水準」として、全世帯での達成を目指す。	
9. 大都市圏における住宅・住宅地の供給	[基礎的な安全性の確保] ・地震時等において大規模な火災の可能性がある重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合／1(再掲) [子育て世帯への配慮] ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率／5(再掲) ・大都市圏		
10. 地方部(地方の都市部を含む)における住宅対策	[まちなか居住の推進] ・ <u>DID人口比率(注)の増減率</u> ／5 (注)昭和45年の人口集中地区の人口の全国人口に対する比率 又は ・ <u>中心市街地人口比率の増減率</u> ／5	○都市の諸機能と居住の近接化による業務・福祉・商業等様々なサービスへのアクセスのしやすさに係る総合的な指標を設定するのが望ましいが、そうした有効な指標がないため、代替する指標として、昭和45年のDID(人口集中地区)の人口比率の増減率又は中心市街地人口比率の増減率を、成果指標として新設する。	○人口減少社会の到来に対応しコンパクトなまちづくり、都市の諸機能と居住との近接化、中心市街地の活性化が大きな課題であり、対応する指標が必要。

課題	成果指標(計画本体に位置付け)	指標の考え方	見直しの理由
11. 良好な居住環境の形成	<p>[基礎的な安全性の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合</u>／1 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合／1 ・中核・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数／1 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数／1 ・土砂災害から保全される人口(急傾斜事業を含む)／1 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積／1 <p>注)これらの指標は、社会資本整備重点計画(平成21年3月閣議決定)と同じものであり、社会資本整備重点計画に変更があった場合は、これらの指標も同様に変更されたものとみなす。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模盛土造成地に関する指標については、宅地の耐震化工事を推進するには、大規模盛土造成地に関する調査結果を公表し、宅地所有者の防災意識を喚起することが重要であるとの観点から、現行指標に代えて、現行の社会資本整備重点計画に定める指標を引用して、宅地ハザードマップの作成・公表・提供を実施する地方公共団体の割合を、成果指標として設定。 ○水害等の危険性の解消は、対策は河川・砂防事業が中心であるが、安全・安心な住生活の実現のための基礎的安全性として重要。そこで、現行計画に引き続き、社会資本整備重点計画から引用して、浸水対策、土砂対策及び津波・高潮対策に関する指標も、成果指標として設定。 	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模盛土造成地に関しては、活動崩落による重大な被害の可能性のある具体の箇所を把握するための調査を進めているが、その実施にあたっては、資産価値の低下等を懸念する地元住民の理解が得られないなどの問題が生じ、当初の想定以上に時間とコストがかかっていることから、成果指標としての継続的な進行管理が困難な状況である。

課題1. 既存住宅流通市場の整備

現行成果指標と目標

既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)

【13%(平15) ⇒ 23%(平27)】

現行指標の目標設定の考え方

○ストックの有効活用による住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。

※既存住宅流通はミスマッチ解消や高齢期の円滑な住替えによる居住水準の向上に寄与。

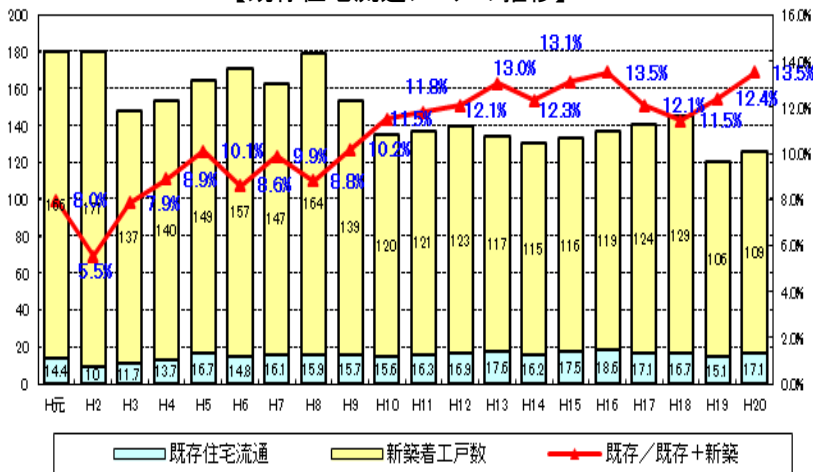
※既存住宅流通量は、需給バランスにより決まるものであるが、欧米に比べて著しく少ない現状にかんがみ、市場育成の観点から、(市場へのシグナル効果も想定して)当面の目標を設定。

現状値

平成15年度:13% ⇒平成20年度:14%

出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(万戸) 【既存住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

指標としての課題と見直しの方向性

- 即時性には欠けるが、統計の性格上やむを得ない。
- 重要な課題である既存住宅を安心して取得できる市場環境の整備を示す指標がない。



- 安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備をみる指標として、取引時に瑕疵担保保険に加入した既存住宅の戸数を成果指標として新設する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

- 「既存住宅の流通シェア」を継続。ただし、目標値は市場規模目標と整合させる。
- 「取引時に瑕疵担保保険に加入した既存住宅の年間戸数」を新設。【472戸(H21.12~H22.10(11ヶ月))】 出典)国土交通省調べ(指定保険法人より)

課題2. リフォーム市場

現行成果指標と目標

リフォーム実施戸数(注)の住宅ストック戸数に対する割合
【2.4%(平成11~15年平均)⇒5.0%(平27)】

注:増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事

現行指標の目標設定の考え方

○ストックの有効活用による質の向上と住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定。

※リフォームの実施は、面積増(増築)、耐震性・バリアフリー化・省エネ性等の向上による居住水準の向上やストックの質向上に寄与。

※リフォーム実施率は、ニーズに応じて市場で決まるものであるが、市場育成の観点から、当面の目標を設定。

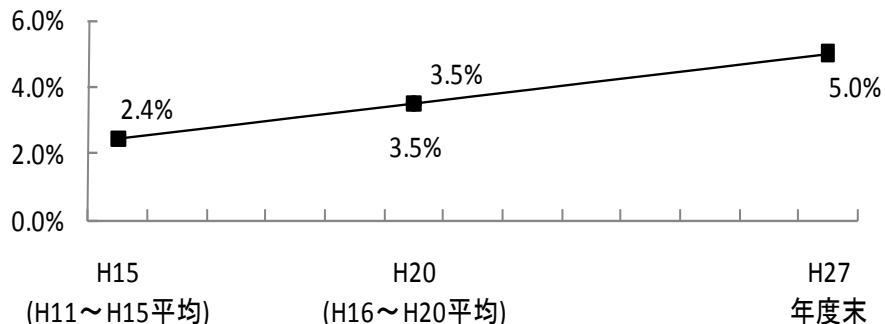
現状値

平成11~15年平均:2.4%⇒平成16~20年平均:3.5%

出典)平成20年住宅・土地統計調査(住宅の増改築・改修工事等の実施戸数による)(総務省)、住生活総合調査(国土交通省)

【目標の達成状況】

■計画上の現状値／計画上の現状値と目標値の線形補間の推計値／目標値
 ○実績値



指標としての課題と見直しの方向性

- 即時性に欠けるが、統計の性格上やむを得ない。
- 重要な課題である安心してリフォームを実施できる市場環境の整備を示す指標がない。



- 安心してリフォームを実施できる市場環境の整備をみる指標として、リフォーム時に瑕疵担保保険に加入した住宅の戸数を成果指標として新設する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

- 「リフォーム実施戸数(注)の住宅ストック戸数に対する割合」を継続。注:住宅の増改築・改修工事等
 ただし、目標値は市場規模目標と整合させる。
- 「リフォーム時に瑕疵担保保険に加入した住宅の年間戸・棟数」を新設。【1,761戸・棟(H21.12~H22.10(11ヶ月))】
 出典)国土交通省調べ(指定保険法人からの情報収集)

課題3. 良質なストック形成等

現行成果指標と目標

新築住宅における住宅性能表示の実施率

【16% (平16) ⇒ 50% (平22)】

現行指標の目標設定の考え方

住宅を安心して選択できるための住宅の質に関する情報の提供状況を示す指標として設定。

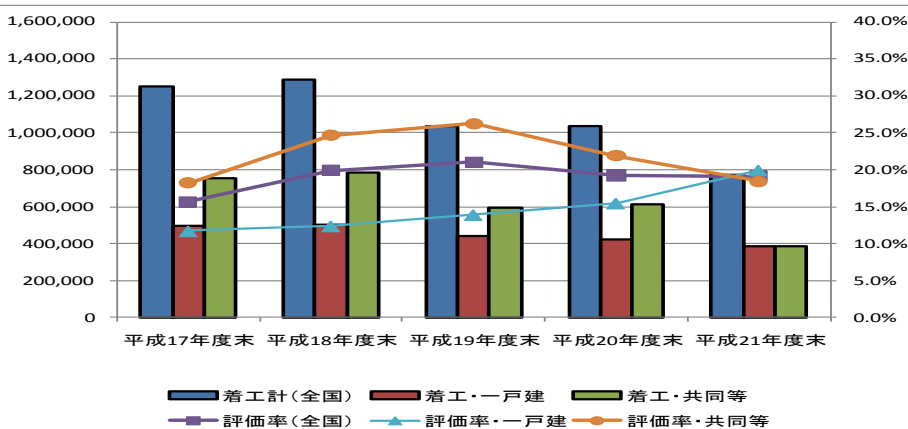
供給者と購入希望者の情報の非対称解消に寄与し、健全な市場形成と流通の円滑化の観点から重要。

なお、既存住宅における実施率についての向上も望まれるが、現時点では実績が著しく少なく、普及のための工夫が必要。

現状値

平成17年度: 16% ⇒ 平成21年度: 19%

出典) 住宅性能評価・表示協会調べ、新設住宅着工統計(国土交通省)



出典: 住宅着工統計、設計住宅性能評価の交付を受けた新築住宅戸数(戸建+共同等)(住宅性能評価・表示協会)

指標としての課題と見直しの方向性

- 指標としての問題点は特になし。
- 良質なストック形成の基礎となる長期にわたり利活用できる良質な住宅の供給状況を示す指標がない。



- 長期優良住宅法の施行を踏まえ、新築住宅における認定長期優良住宅の割合を成果指標として新設する。

指標の見直し案

■ 成果指標として継続又は新設

- 「新築住宅における住宅性能表示の実施率」を継続。
- 「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」を新設。【8.8% (平成21年度: H21.6~H22.3)】 出典) 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について」(国土交通省調べ)

課題3. 良質なストック形成等

現行成果指標と目標

住宅の利活用期間

① 滅失住宅の平均築後年数

【約30年(平15) ⇒ 約40年(平27)】

② 住宅の滅失率(5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)

【約8%(平10~15) ⇒ 約7%(平22~27)】

現行目標設定の考え方

ストックの有効活用の状況を示す指標として設定。

※除却に伴う廃棄物発生抑制、持家の利活用による高齢期の生活の安定などの観点から、リフォーム等によって利用可能な既存ストックを有効に活用することが重要。また、少子高齢化に伴う投資余力の減少が懸念されることから、リフォーム等により既存ストックを活用することは、良質な住宅ストックの形成において効率的。

現状値

① 平成15年:約30年 ⇒ 平成20年:約27年

② 平成10~15年:約8% ⇒ 平成15~20年:約 6.9%

出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに国土交通省にて算出

指標としての課題と方向性

○平成15年値と比較して、滅失住宅の平均築後年数の建て方別内訳をみると、戸建住宅はほとんど変化がみられないが、共同住宅(非木造)は24.1年から20.8年と大きく低下し滅失住宅におけるシェアもやや増大。



○建て方別等にみえないという課題はあるものの、他に利活用期間を表す確実な評価指標がないとともに、これまでの継続性の観点から、現行の二指標を継続。

指標の見直し案

■ 成果指標として継続又は新設

○「滅失住宅の平均築後年数」、「住宅の滅失率」を継続。

課題3. 良質なストック形成等

指標としての課題と見直しの方向性

○現行計画では、景観対策に関する指標がない。



○景観対策に関する指標としては、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図るため、社会資本整備重点計画から引用し、成果指標として新設する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

○景観計画に基づき取組を進める地域の数【206(平成21年度)】【出典】国土交通省調べ

※社会資本整備重点計画に定める指標を引用
(同計画が変更された場合は、これら指標も同様に変更されたものとみなす。)

課題4. 環境への対応

現行成果指標と目標

一定の省エネルギー対策(注)を講じた住宅ストックの比率
【18%(平15)⇒40%(平27)】

注: 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること。

現行指標の目標設定の考え方

居住者の快適性確保と冷暖房コスト削減とともに、地球温暖化対策(CO₂削減)の観点から設定。地球社会全体に影響する外部性の高い事項(国際的にも約束)。

現状値

平成15年度: 18% ⇒ 平成20年度: 21%

(出典) 平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

【省エネルギー化の状況(二重サッシ等の使用率)】

平成20年度央

単位: 戸

	総数	二重サッシ又は複層ガラスの窓			一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	H15→H20変化
		すべての窓にあり	一部の窓にあり	左記 計		
住宅総数	49,598,300	5,255,500	5,185,400	10,440,900		
戸建	27,450,200	3,622,200	3,986,200	7,608,400		
共同	20,684,300	1,509,900	1,089,100	2,599,000		
うち持家	30,316,100	4,037,100	4,340,500	8,377,600	21.1%	3.1pt
戸建	25,186,900	3,516,000	3,850,500	7,366,500	27.7%	4.7pt
共同	4,676,700	463,700	430,800	894,500	12.6%	1.3pt
うち借家	17,770,000	1,218,300	844,900	2,063,200	27.6%	4.6pt
戸建	1,921,200	106,200	135,700	241,900	29.2%	5.1pt
共同	14,939,100	1,046,200	658,300	1,704,500	19.1%	2.6pt
					11.6%	1.0pt
					12.6%	1.2pt
					11.4%	0.9pt

(資料) 平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

指標としての課題と見直しの方向性

○現行指標は住宅の省エネ性能のごく一部ではあるが、既存ストックの省エネ性能の全体を指標に足るレベルで把握することは依然として技術的に困難。

○補完するものとして、省エネリフォームの実施戸数を参考指標として、省エネルギー意識(重要度、不満率)を意識・意向指標として設定する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

○「一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率」を継続。

課題4. 環境への対応

現行成果指標と目標

新築住宅の省エネルギー対策に関する指標

新築住宅における次世代省エネ基準達成率

【32% (平16) ⇒ 66% (平22)】

※京都議定書目標達成計画に定める指標を引用

(同計画が変更された場合は、この指標も同様に変更されたものとみなす)

現行指標の目標設定の考え方

居住者の快適性確保と冷暖房コスト削減とともに、地球温暖化対策(CO₂削減)の観点から設定。地球社会全体に影響する外部性の高い事項(国際的にも約束)。

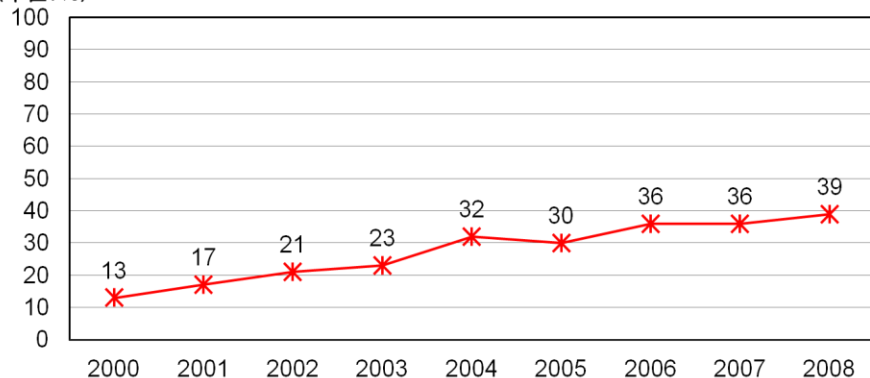
※京都議定書目標達成計画に定める指標を引用

現状値

平成16年度:32% ⇒ 平成20年度:39%

出典)建設住宅性能評価書における省エネ等級4の割合(住宅性能評価・表示協会調べ)、新設住宅着工統計(国土交通省)(一部国土交通省で補正)

(単位:%)



(資料)住宅性能表示制度における省エネ等級(国土交通省調べ)

指標としての課題と見直しの方向性

○性能評価住宅での値であり、新築住宅全体をみているわけではないが、性能評価住宅でみること自体は、技術的信頼性は高く有意。

○現行指標を正確に内容を表すよう名称を変更。
○補完するものとして、省エネ法に基づき届け出された新築住宅(現行は延べ面積300㎡以上のもの)の省エネ性能の状況を成果指標として新設する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

○「新築住宅における次世代省エネ基準達成率」を「建設住宅性能評価書を取得した新築住宅(戸建)における省エネ基準達成率」に変更して継続。
【62%(平成20年度)】出典)建設住宅性能評価書における省エネ等級4の割合(住宅性能評価・表示協会調べ)
○「省エネ法の届出対象となる新築住宅における省エネ基準達成率」を新設。【現状値確認中】出典)国土交通省調べ(所管行政庁から情報収集)

課題5. 耐震化

現行成果指標と目標

新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 【75%(平15)→90%(平27)】

現行指標の目標設定の考え方

生命に直結する基礎的安全性に関する事項として設定。

<関連する既存目標等>

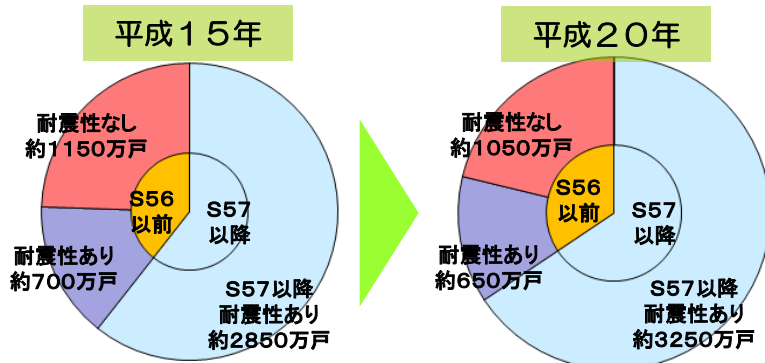
- ①地震防災戦略(中央防災会議・平成17年3月)において、10年後の住宅ストック全体の耐震基準適合率目標90%
- ②改正後の耐震改修促進法の基本方針(平成18年1月)においても同様の目標を設定。

現状値

平成15年:75% ⇒ 平成20年:79%

出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに国土交通省推計

【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



総戸数 約4700万戸
耐震性あり 約3550万戸
耐震性なし 約1150万戸

※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

総戸数 約4950万戸
耐震性あり 約3900万戸
耐震性なし 約1050万戸

※平成20年の推計値

耐震化率 約79%

指標としての課題と見直しの方向性

○即時性に欠けるが、統計の性格上やむを得ない。

○現行指標を継続とするが、国土交通省成長戦略(平成22年5月)及び政府の新成長戦略(平成22年6月)において掲げられた目標値を踏まえる。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

○「新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率」を継続。ただし、目標値は成長戦略目標と整合させる。

課題5. 耐震化

現行成果指標と目標

地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集住宅市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合

【8,000haのうち、0%（平14）⇒概ね100%（平23）】

現行指標の目標設定の考え方

住宅市街地の基礎的安全性の確保の観点から、大規模地震等による市街地大火を想定した密集市街地対策の目標として設定。

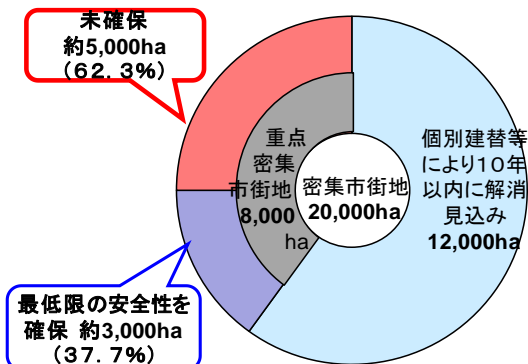
＜関連する既存目標等＞

- ①都市再生プロジェクト第3次決定（平成13年12月）において、「緊急に改善すべき密集住宅市街地」のうち個別建替等のみによっては10年以内に解消が見込めない市街地を、特に大火の可能性の高い危険な密集市街地（約8,000ha）として、今後10年間で重点的に整備し、最低限の安全性を確保することとした。
- ②社会資本整備重点計画でも同様の目標を設定。

現状値

平成14年度：0% ⇒平成21年度：37.7%

【密集住宅市街地の現状と整備の見通し（全国）（平成21年度）】



※平成21年度「重点密集市街地の現況把握等について」アンケートによる

指標としての課題と見直しの方向性

- 安全性の測定方法や内容の評価方法に、狭あい道路の整備、住宅の除却等安全性確保に向けたきめ細かな対策の成果が十分に評価・反映されない等の問題がある。



- 重点密集市街地の選定に際し、地区外への避難の困難さや地域特性・地域の実態を反映するとともに、整備状況の評価にあたり、狭あい道路の整備、住宅の除却等安全性確保に向けたきめ細かな対策の成果が適切に反映されるようにする。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

- 「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集住宅市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合」を継続。（→ただし、地震時の建物倒壊による避難の困難さや、地方公共団体による消防環境等の地域特性についても考慮）

課題6. マンションストックの管理・再生

現行成果指標と目標

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

【20% (平15) ⇒ 50% (平27)】

現行指標の目標設定の考え方

住宅ストックの1割以上を占める分譲マンションは、老朽化による周辺地域の居住環境への悪影響等の外部性の観点から、適切な維持管理が必要。

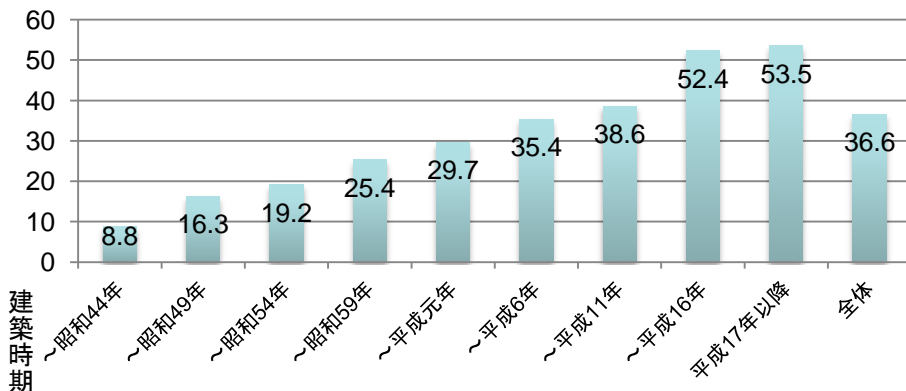
- ・分譲マンションは、共用部分を共同で維持管理することから、適切な維持管理には、長期間にわたる修繕計画と、これに基づく修繕費用の積立が不可欠。
- ・「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画について、25年以上（新築は30年以上）で定めることとしている。

現状値

平成15年度: 20% ⇒ 平成20年度: 37%

出典) 平成20年マンション総合調査(国土交通省)

25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合



(資料) マンション総合調査[国土交通省]

指標としての課題と見直しの方向性

- 即時性に欠けるが、統計の性格上やむを得ない。
- 平成20年6月に策定した「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」に基づき長期修繕計画を策定するよう推進。特に新築マンションの分譲時に同ガイドラインに基づく計画の策定や修繕積立金の設定がなされていることが重要であるが、そのような取り組みが行われていない事例も見受けられる。

- 現行指標を継続させつつ、補完するものとして、1) 築20年以上のストックでの設定割合、2) 新築マンションに係る指標として、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額の設定をしている分譲マンションの管理組合の割合を、現行成果指標と一体的に新設する。

指標の見直し案

■ 成果指標として継続又は新設

- 「長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」
 - 1) ストックに係る指標
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
【ストック全体: 37%、築後20年以上: 22% (H20年度)】
 - 2) フローに係る指標
新築マンションで30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合(新設) 【51% (H20年度)】
出典) 平成20年度マンション総合調査(国土交通省)

課題7. 少子高齢化への対応

現行成果指標と目標

共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率

【10%(平成15) ⇒ 25%(平27)】

現行指標の目標設定の考え方

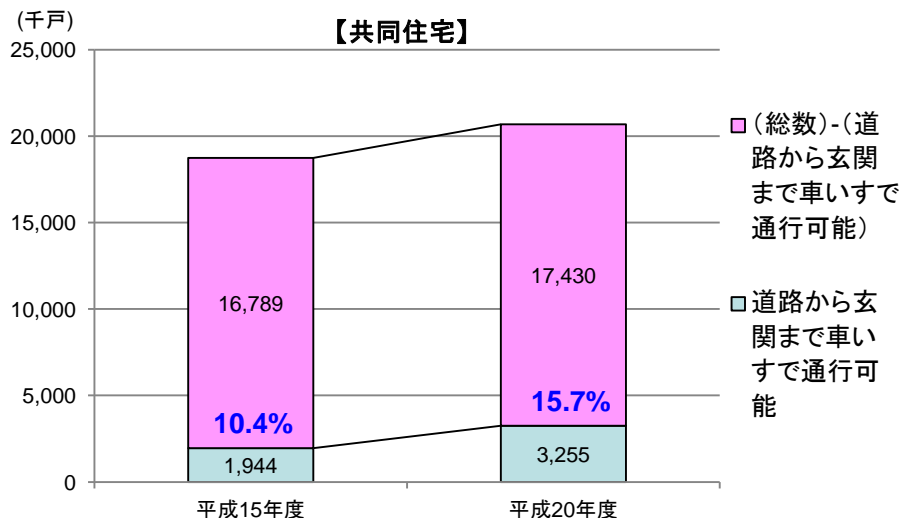
<ストック(共同住宅)全体>

高齢者・障害者・子供をはじめとする全ての居住者が安全・快適に住み続けられるよう、個人の努力のみでは達成困難な共同住宅の共用部分のユニバーサルデザイン化(バリアフリー化)について、共同住宅ストック全体での目標を設定。

現状値

平成15年度:10% ⇒ 平成20年度:16%

出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)



(資料) 平成15年・20年住宅・土地統計調査

指標としての課題と見直しの方向性

○即時性に欠けるが、統計の性格上やむを得ない。



○現行指標を継続。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

○「共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」を継続。

課題7. 少子高齢化への対応

現行成果指標と目標

高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率

1) 一定のバリアフリー 【29%(H15)⇒75%(H27)】

※一定:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

2) 高度のバリアフリー 【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

※高度:2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれも該当

現行指標の目標設定の考え方

<高齢者の居住する住宅ストック>

高齢者の安全・安心確保の達成状況を示す指標。(社会全体としての介護コストの低減にも寄与。)

- ①一定対応：自立生活を前提に、「円滑・安全な移動」を可能とする基礎的水準として、「手すり設置(2箇所以上)」又は「段差のない屋内」を満たす住宅。
- ②3点セット(高度対応)：介助が必要な状況を想定し、「円滑・安全な移動」+「介助の容易性」の観点から、「手すり設置(2箇所以上)」「段差のない屋内」「車椅子が通行可能な廊下等の幅」のすべてを満たす住宅。

現状値

1) 一定のバリアフリー 29%(H15年)⇒37%(H20年)

2) 高度のバリアフリー 6.7%(H15年)⇒9.5%(H20年)

出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに国土交通省で特別集計

指標としての課題と見直しの方向性

- 即時性に欠けるが、統計の性格上やむを得ない。
- 高齢期に快適に暮らせるよう、現に高齢者の居住する住宅の物的状況だけでなく、サービス付き高齢者向け住宅の潜在需要及び必要性に着目する必要がある。



- 「高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率を継続。
- 高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合(カバー率)を、成果指標として新設する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

- 「高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率」を継続。
- 「高齢者人口(65歳以上人口)に対する高齢者向けの住まいの割合」を新設。【0.9%(平成17年度)】 出典)国土交通省調べ
注)ここでの高齢者向けの住まいとは、現行制度下では、
 - ・シルバーハウジング
 - ・高齢者向け優良賃貸住宅
 - ・高齢者専用賃貸住宅(0.9%には入っていない)
 - ・有料老人ホーム
 - ・養護老人ホーム(0.9%には入っていない)
 - ・軽費老人ホーム
 が相当しうるが、新たな定義付けがなされていないので、引き続き要検討。

課題7. 少子高齢化への対応

現行成果指標と目標

子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

※子育て世帯:2人以上で世帯主又はその配偶者以外に18歳未満の者がいる世帯

※誘導居住面積水準:

- ・都市居住型 3人: 75㎡、4人: 95㎡ 等
- ・一般型 3人:100㎡、4人:125㎡ 等
(3~5歳児がいる場合は5㎡減等)

【全国42%(H15)⇒50%(H22),大都市37%(H15)⇒50%(H27)】

現行指標の目標設定の考え方

<誘導居住面積水準達成率>

- ① 住生活の豊かさ(住宅に対する満足度)を示す基本的なアウトカム指標であるが、世帯全体では、八期五計水準・新水準案ともに約半数が達成しており、一般的には市場における選択での向上を期待。
- ② ただし、子育て世帯については、未だ達成率が低く、政策上も重要なことから、目標を設定。
※対象とする子供の年齢は、面積確保が重要と考えられる18歳未満とする。
- ③ なお、特に達成率が低い大都市圏についての目標も設定する。(大都市圏での住宅・住宅地供給の促進施策のアウトカム指標として位置付け。)

現状値

全国 : 42%(平成15年) ⇒ 40%(平成20年)

大都市 : 37%(平成15年) ⇒ 35%(平成20年)

出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに国土交通省で特別集計

指標としての課題と見直しの方向性

○即時性に欠けるが、統計の性格上やむを得ない。



○現行指標を継続する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

○「子育て世帯における誘導居住面積水準達成率」を継続。

課題8. 住宅セーフティネットの確保

現行成果指標と目標

最低居住面積水準未満率……【早期に解消】

※最低居住面積水準未満率: 単身者 25㎡、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

(短期居住前提として単身者等に対する緩和規定あり)

現行指標の目標設定の考え方

＜最低居住面積水準未満率＞

- ① セーフティネット機能により達成すべき「最低水準」として、全世帯での達成を目指す。
- ② ただし、具体的な施策は主として低額所得者等を対象として講じる。

現状値

平成15年: 4.6% ⇒ 平成20年: 4.3%

出典) 平成20年住宅・土地統計調査(総務省)の特別集計、住生活総合調査(国土交通省)により国土交通省において推定

指標としての課題と見直しの方向性

○現在の住宅・土地統計調査における居住面積水準の判定は、比較的短期の居住を前提とした単身者に対する緩和面積の適用が十分でないため、国土交通省において特別集計して、独自に最低居住面積水準未満率、誘導居住面積水準達成率を算出。



○住宅・土地統計調査の標本上で直接に居住面積水準に係る判定ができるよう、単身者に対する比較的短期の居住を前提としているかどうかの設問の追加を総務省に依頼する(要調整)。

指標の見直し案


■成果指標として継続又は新設

○「最低居住面積水準未満率」を継続。

課題10. 地方部(地方の都市部を含む)における住宅対策

指標としての課題と見直しの方向性

- 現行計画では、地方部に着目した指標はない。
- 人口減少社会の到来に対応し、コンパクトなまちづくり、都市の諸機能と居住との近接化、中心市街地の活性化が大きな課題。

- 
- 都市の諸機能と居住の近接化による業務・福祉・商業等様々なサービスへのアクセスのしやすさに係る総合的な指標を設定するのが望ましいが、そうした有効な指標がないため、代替する指標として、昭和45年のDID(人口集中地区)の人口比率の増減率又は中心市街地人口比率の増減率を、成果指標として新設する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

- 「DID人口比率(注)の増減率」を新設。【1.8%減(平成17年度)】 出典)国勢調査(総務省)、国土交通省調べ
注)昭和45年の人口集中地区の人口の全国人口に対する比率
又は
「中心市街地人口比率の増減率」を新設。【0.04%減少(平成20年度)】出典)国土交通省調べ

課題11. 良好な居住環境の形成

現行成果指標と目標

○地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地

【約1,000箇所(平17)⇒約500箇所(平27)】

○浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策に関する指標

※社会資本整備重点計画に定める指標を引用
(同計画が変更された場合は、これら指標も同様に変更されたものとみなす。)

現行指標の目標設定の考え方

①新潟県中越地震の教訓を踏まえ、宅地の耐震化の観点から設定。

②また、水害等の危険性の解消の観点から設定。
(対策は河川・砂防事業が中心であるが、安全・安心な住生活の実現のための基礎的安全性として重要。)

<関連する既存目標等>

②社会資本整備重点計画で、各種目標を設定。

- 1) 洪水による氾濫から守られる区域の割合
- 2) 床上浸水を緊急に解消すべき戸数
- 3) 土砂災害から保全される戸数
- 4) 津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積

現状値

○地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地

平成17年度:約1,000箇所⇒平成21年度:(約20箇所の対策工事が完了)

(現行の住生活基本計画ではなく、現行の社会資本整備重点計画に即して記載した。)

○洪水による氾濫から守られる区域の割合

平成19年度:約61% ⇒平成21年度:約62%

○中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数

平成19年度:約525万戸 ⇒平成21年度:約420万戸

○近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数

平成19年度:約14.8万戸 ⇒平成21年度:約13.3万戸

○土砂災害から保全される人口

平成19年度:約270万人⇒平成21年度:約285万人

○津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積

平成19年度:約11万ha⇒平成21年度:10.0万ha

出典)社会資本整備重点計画(国土交通省)

平成22年7月公表政策チェックアップ(国土交通省)

課題11. 良好な居住環境の形成

指標としての課題と見直しの方向性

○大規模盛土造成地に関しては、活動崩落による重大な被害の可能性のある具体の箇所を把握するための調査を進めているが、その実施にあたっては、資産価値の低下等を懸念する地元住民の理解が得られないなどの問題が生じ、当初の想定以上に時間とコストがかかっていることから、成果指標としての継続的な進行管理が困難な状況である。



○大規模盛土造成地に関する指標については、宅地の耐震化工事を推進するには、大規模盛土造成地に関する調査結果を公表し、宅地所有者の防災意識を喚起することが重要であるとの観点から、現行指標に代えて、現行の社会資本整備重点計画に定める指標を引用して、宅地ハザードマップの作成・公表・提供を実施する地方公共団体の割合を、成果指標として新設する。

指標の見直し案

■成果指標として継続又は新設

- 以下、すべて社会資本整備重点計画からの引用である。
(同計画が変更された場合は、これら指標も同様に
変更されたものとみなす。)
- 「地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合」【約5%(平成21年度)】
 - 「洪水による氾濫から守られる区域の割合」【約62%(平成21年度)】
 - 「中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数」【約420万戸(平成21年度)】
 - 「近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数」【約13.3万戸(平成21年度)】
 - 「土砂災害から保全される人口」【約285万人(平成21年度)】
 - 「津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積」【10.0万ha(平成21年度)】

出典)平成22年7月公表政策チェックアップ(国土交通省)

観測・実況指標、意識・意向指標について

住宅政策の推進にあたっては、平成17年9月の社会資本整備審議会答申でも示されたように、行政が住宅市場やストック構造の歪みや問題の所在、発生を観測、把握し、その要因の分析を行い、機動的に施策を企画・立案、実施していくことが重要である。また、その際、国民のニーズをしっかりと把握し踏まえながら進めていく必要がある。これらのためにも指標をもって管理していくことが有効であることから、以下の2種の指標を、計画に関連して把握していくべき指標として新たに位置付け、参考資料として整理する。原則として目標値を設定しない。

○観測・実況指標

①価格に関する指標等、直ちには目標足り得ないものの、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる指標、及び、②市場規模や大工就業者数等、単に行政が住宅市場や住宅産業の担い手の状況などを把握するうえで重要な指標をいう。

○意識・意向指標

国民の住生活の総体や個別課題に対する評価(満足度等)やニーズ(重視度、意向等)を表す指標のことをいう。

なお、成長戦略や新成長戦略で目標値とともに掲げられた中古・リフォーム市場の市場規模や住宅投資のGDPに対する割合は、住生活の「質」の向上を図る住生活基本計画の成果指標としてはなじみにくいので、目標値付きの観測指標として位置付けることとしたい。

(参考)

○価格に関する指標等、直ちには目標足り得ないものの、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる指標(観測指標)についても充実・見直しを図っていくべきである。
(「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(平成17年9月 社会資本整備審議会答申)より)

注1) 観測・実況指標は青字、意識・意向指標は赤字。

注2) 各指標の末尾の数字は指標値の検出頻度であり、当該数字(年)に1度、その値が得られることを意味する。

課題	観測・実況指標、意識・意向指標(計画の参考資料として整理)	設定の考え方
<p>1. 既存住宅流通市場</p>	<p>[循環型市場の形成]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通市場規模／5【平成20年:約4兆円→平成32年:約8兆円】出典)新成長戦略(平成22年6月)(現状値は国土交通省による推計値) ・首都圏の持家取得の新築住宅と既存住宅の価格比(建て方別)／1【戸建0.64倍、マンション0.55倍(平成21年)】出典)新築:首都圏の建売住宅市場動向(1都3県及び茨城県南部、2009年値)、首都圏マンション市場動向(1都3県、2009年値)(いずれも(株)不動産経済研究所)、既存:東日本レイズマーケットウォッチ2010(1都3県、2009年値)((財)東日本不動産流通機構) ・新築住宅の建築・購入と既存住宅購入の住宅・居住環境に対する満足率／5【「満足」+「まあ満足」の割合:新築74.2%、既存購入69.3%(平成20年度央)】出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) ・今後住むとしたときに新築・既存にこだわらない世帯の割合／5【34.5%(平成20年度央)】出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) <p>[無理のない負担での住宅取得]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏の持家取得の年収倍率(新築と既存、建て方別)／1【新築戸建て建売／5.8倍(平成21年)、新築マンション／5.6倍(同年)、既存戸建て建売／3.7倍(同年)、既存マンション／3.1倍(同年)】出典)新築:首都圏の建売住宅市場動向(1都3県及び茨城県南部、2009年値)、首都圏マンション市場動向(1都3県、2009年値)(いずれも(株)不動産経済研究所)、既存:東日本レイズマーケットウォッチ2010(1都3県、2009年値)((財)東日本不動産流通機構)、家計調査(総務省) <p>[住宅市場規模]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・GDPに占める住宅の投資の割合／1【平成21年:3%台→平成32年:5%】出典)国土交通省成長戦略(平成22年5月)(現状値は国土交通省による推計値) 	<p>○既存住宅流通促進施策のアウトプットとしての既存住宅流通市場規模や取得可能性(新築との価格差)を観測指標として、消費者の既存住宅の取得の満足度(新築と比較する)、潜在需要(新築・既存のこだわらなさ)を意識・意向指標として設定。</p> <p>○その他、豊かな住生活の実現に向けて、既存住宅のみならず、住宅市場・投資全体をみる包括的な指標が必要であり、持家取得の年収倍率や住宅投資の対GDP比を観測指標として設定。</p>
<p>2. リフォーム市場</p>	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム市場規模／1【平成20年度:約6兆円→平成32年度:約12兆円】出典)新成長戦略(平成22年6月)(現状値は建築着工統計調査、家計調査等を基にした、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値) 	<p>○リフォーム促進施策のアウトプットとしてのリフォームの市場規模を示す指標として観測指標に設定。</p>

課題	観測・実況指標、意識・意向指標(計画の参考資料として整理)	設定の考え方
<p>3. 良質なストック形成等</p>	<p>[良質な住宅ストックの形成と長寿命化]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の平均寿命(全住宅、建て方別)／5【平成20年:56.6年(全住宅平均)、59.3年(戸建て)、68.9年(共同住宅3階建て以上)、33.6年(共同住宅2階建て以下)】 出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに国土交通省にて推計 ・滅失住宅の平均築後年数(持借別、建て方別)／5【持家:28.8年、借家:24.7年、戸建て:29.5年、共同住宅等:23.9年】出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに国土交通省で推計 ・築後概ね40年未満の住宅ストックの滅失率／5【平成16～20年:約6.6%(築37.75年未満)】出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに国土交通省で推計 ・住宅のいたみの少なさを重要と思う世帯の割合／5【6.0%(平成20年度央)】 出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) 	<p>○建て方別にみえないなどやや分かりにくい滅失住宅の平均築後年数等を補完するものとして、住宅の平均寿命(全住宅及び建て方別)、滅失住宅の平均築後年数(持借別、建て方別)、築後一定期間内のストックの滅失率を、観測指標として設定。</p> <p>○良質なストックの形成には、住まい手による適切な維持管理も重要であり、その意識の裏付けとなる、いたみの少なさに対する重視度を観測指標として設定。</p>
<p>4. 環境への対応</p>	<p>[環境負荷の低減]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーリフォームの実施戸数／5【持ち家における省エネリフォーム:42.5万戸(H16.1～H20年度央)】出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省) ・住宅の省エネルギー対応状況(冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応、住宅の断熱性や気密性)を重要と思う世帯の割合／5【いずれも最も重要+次に重要な割合／冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応:9.0%(H20年度央)、住宅の断熱性や気密性:5.1%(H20年度央)】 出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) 	<p>○成果指標を補完するものとして、ストックの省エネ性能の向上状況を把握するための省エネリフォームの実施戸数を観測指標として、国民の自らの取組みの裏付けとなる省エネルギー意識(重要度)を意識・意向指標として、それぞれ設定。</p>

課題	観測・実況指標、意識・意向指標(計画の参考資料として整理)	設定の考え方
<p>7. 少子高齢化への対応</p>	<p>[ユニバーサルデザイン化の推進]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地やまわりのバリアフリー化の状況に対する満足率／5【44.9%(満足+まあ満足)(平成20年度央)】出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) <p>[地域の福祉拠点の整備]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅団地における生活支援施設の併設団地数及び施設数／1【1,672団地3,056施設(高齢化対応 1,106施設、少子化対応 887施設 等)(平成21年度末)】出典)国土交通省調べ <p>[高齢者等への配慮]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーリフォームの実施戸数／5【持ち家におけるバリアフリーリフォーム:302.8万戸(H16.1~H20年度央)】出典)平成20住宅・土地統計調査(総務省) ・高齢者(65歳以上)の居住する住宅の医療機関、老人デイサービスセンターへのアクセス利便性／5【居住世帯ありの住宅のうち各施設までの距離が1km以内に存在する住宅の割合:医療機関75.6%、老人デイサービスセンター 56.6%(平成20年度央)】出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省) ・高齢者(65歳以上の者)の居住する持家世帯のうち高齢期に住み替えるとする割合／5【6.0%(平成20年度央)】出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) ・高齢者(65歳以上の者)の居住する持家世帯のうち高齢期における住み替え意向のある世帯のうちサービス付きの高齢者向け住宅を志向する割合／5【30.0%(平成20年度央)】出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) <p>[子育て世帯への配慮]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育所へのアクセス利便性／5【居住世帯のある住宅のうち保育所までの距離が1km以内に存在する住宅の割合:69.4%(H20年度央)】出典)平成20年住住宅・土地統計調査(総務省) ・交通機関へのアクセス利便性／5【居住世帯のある住宅のうち駅までの距離が1km以内、又はバス停留所から500m以内の住宅の割合:84.5%(H20年度央)】出典)平成20年住住宅・土地統計調査(総務省) 	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地の外部空間の状況も把握していく必要があるが、直接の評価が難しいので、代替評価として、満足率を意識・意向指標(満足率)として設定。 ○公的賃貸住宅団地は、生活支援施設の併設により、地域の福祉の拠点として高齢者にも子育て世帯にも貢献しているものであり、その推進状況をみるため観測指標として設定。 ○既存ストックのバリアフリー化は大きな課題であるので、補完的に、バリアフリーリフォームの実施戸数を観測指標として設定。 ○高齢者向け介護・見守り、子育て支援等の生活支援サービスのニーズが増大しているなか、住宅内外で利用できる生活支援サービスやサービスを受けられる住環境の状況(医療機関、保育所、交通機関等へのアクセス利便性)、それらに係る国民の意識(ニーズ)を示す指標がないので、住宅単体にとどまる成果指標を補完するべく、それらを観測指標又は意識・意向指標として設定。 ○とりわけ、年齢階層が高いほど持ち家率は高いため、必要に応じ、持ち家からの住み替えを促進して、高齢者向けの住まいへの誘導と、次の利用世帯の居住水準の向上を図る観点から、高齢期における住み替え意向やサービス付き高齢者向け住宅の志向割合を、意識・意向指標として設定する。

課題	観測・実況指標、意識・意向指標(計画の参考資料として整理)	設定の考え方
8. 住宅セーフティネットの確保	<p>[入居制限のない住まい]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅における入居制限をしている家主の割合／2～3【15.8%(平成18年度)】出典)民間賃貸住宅の管理状況に関するアンケート調査(平成18年実施、(財)日本賃貸住宅管理協会) ・居住支援協議会による人口カバー率／1【6.8%(平成21年度末現在:ただし人口は平成17年国勢調査による)】出典)国土交通省調べ ・民間賃貸住宅への入居を拒否されるという意識を持つ世帯の割合／5【4.8%(平成20年度央)】出典)住生活総合調査(国土交通省) 	<p>○住宅セーフティネットの根幹である住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に関して、民間賃貸住宅における入居制限をしている家主の割合等を、観測指標又は意識・意向指標として設定。</p>
9. 大都市圏における住宅・住宅地の供給	<p>[長距離通勤の改善]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国及び三大都市圏における長時間(60分以上)通勤世帯数の割合／5【全国16.4%、三大都市圏27.0%(平成20年度央)】出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省) 	<p>○大都市圏特有の課題の一つである長時間通勤の状況を把握するため、観測指標として設定。</p>
10. 地方部(地方の都市部を含む)における住宅対策	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使途不特定空家率(住宅ストック総戸数に対する使途不特定空家戸数の割合)／5【全国:4.7%、大都市圏:3.7%、地方圏:5.7%(平成20年度央)((参考)空家総数に対する率:全国35.4%、大都市圏:30.9%、地方圏:39.8%)】出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省) <p>[木造住宅及びリフォームの生産供給体制の整備]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大工就業者数／5【約539,900人(平成17年)】出典)平成17年国勢調査(総務省) 	<p>○空家のうちの使途不特定空家は、防犯・防災面や地域の活力の低下を招く可能性があり、地方圏で割合が高く、その動向を注視しておく必要があるため、観測指標として設定。</p> <p>○木造住宅の生産供給やリフォームを支える技能の確保・継承の状況を把握する指標として、大工技能者数を観測指標として設定。</p>
11. 良好な居住環境の形成	<p>[基礎的な安全性の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火災・地震・水害などに対する安全への満足率／5【56.8%(満足+まあ満足)(H20年度央)】出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) <p>[良好なコミュニティの形成]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の人とのつながりやコミュニティに対する満足率／5【73.3%(満足+まあ満足)(H20年度央)】出典)平成20年住生活総合調査(国土交通省) 	<p>○基礎的な安全性の確保の進捗状況を、国民の意識(満足度)を通して、把握するため、意識・意向指標として設定。</p> <p>○良好なコミュニティの形成は、居住環境のソフト面での重要な課題であるが、数量的には計測困難であるので、国民の意識を通じてみることとし、意識・意向指標として設定。</p>

(参考)住宅の平均寿命

<住宅の平均寿命について>

○『住宅の平均寿命』は、人間の平均寿命と同様の考え方で、“直近のある期間における住宅の建築後経過年数別の【年間減失率】(年齢別の1年以内に死亡する確率)が今後変化しないと仮定したときに、ある時点において建設される住宅(0歳児)の減失(死亡)までの年数の平均値を算出したもの”(=ある時点において建設される住宅が、あと何年存在し続けられるかという期待値)である。(元データ:住宅・土地統計調査)

○以下の手順により算出する。

- ①各築後経過年数別の「年間減失率」の推計(住調から得られる特定の経過年数時点の年間減失率をもとに近似関数を設定し推計)
- ②経過年数別の「残存住宅数」の算出
- ③経過年数別残存率をグラフ化(下図サンプルグラフを参照)



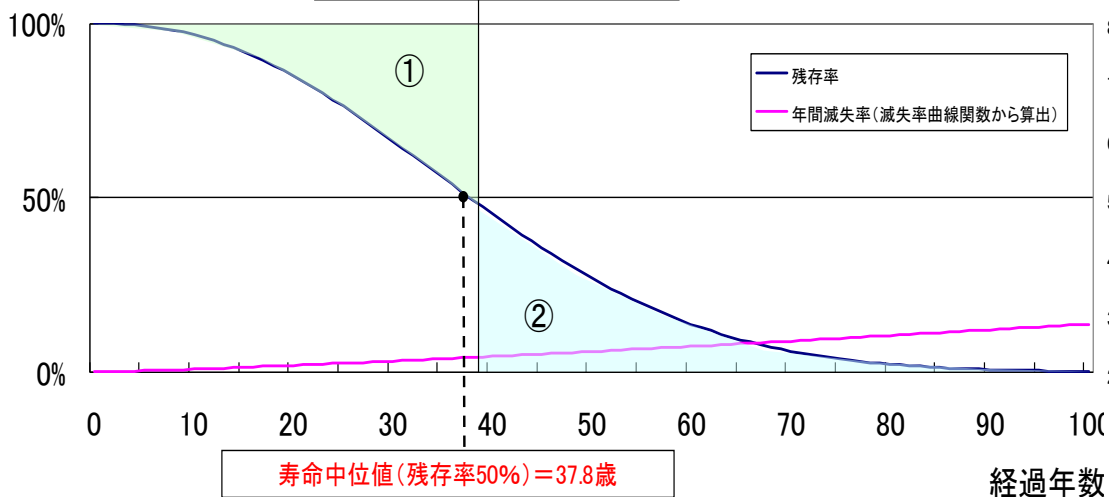
①の面積(ある時点までの減失住宅の総数)と②の面積(その時点以降の残存予定住宅の総数)が等しくなる築後経過年数を『住宅の平均寿命』とする。

なお、「残存率」(生存率)が50%となるところは『住宅の寿命中位値』である。

経過年数別残存率と平均寿命等

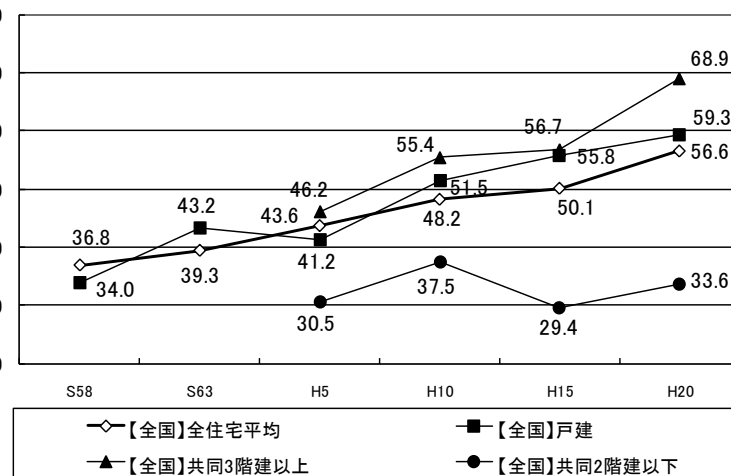
平均寿命(①=②)=39.3歳

寿命中位値(残存率50%)=37.8歳



・算出結果経年グラフ

参考指標としては、全住宅平均値及びタイプ別とする。
(年数) 居住世帯あり・なし/平均寿命/全国



案1 DID※人口比率の増減率

(※ 昭和45年の人口集中地区)

$$\text{DID人口比率※の増減率} = ((A-B) \div B)$$

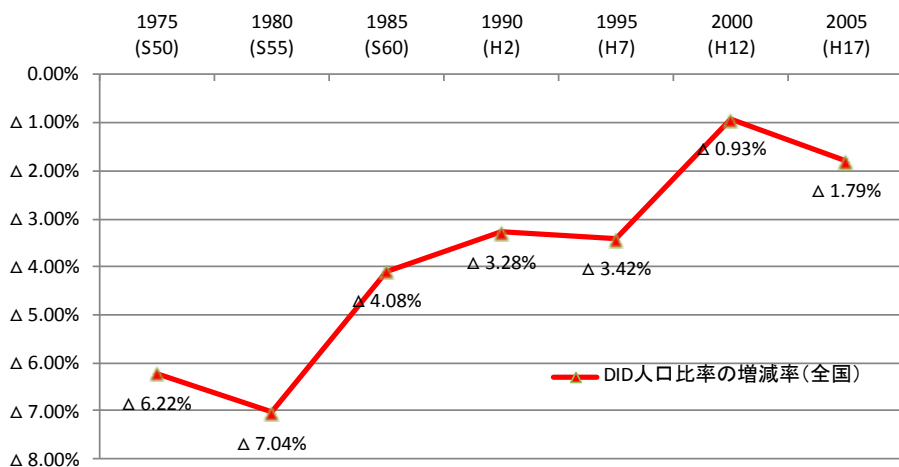
A: 当該国勢調査時点のDID人口比率

B: 前回国勢調査時点のDID人口比率

※DID人口比率: S45DIDの区域内の人口 / 全国の人口

(出典: 国勢調査(総務省))

<DID人口比率の増減率の推移>



メリット

- ・全国での古くから商業・業務・居住等の都市機能を有する旧市街地における人口動向の把握により、都心居住・街なか居住の進捗といった政策目標の達成状況を測ることができる。
- ・国勢調査のデータを用いるため5年毎ではあるが、確実に把握することができる。

デメリット

- ・昭和45年DID区域は、当時の人口集中地区であり、一般的に現在の中心市街地よりも広い区域となっているほか、新市街地の形成等に伴って、必ずしも現在の商業・公共サービス等の集積する利便性の高い地域には整合しない可能性がある。

案2 中心市街地人口比率の増減率

$$\text{中心市街地人口比率※の増減率} = ((A-B) \div B)$$

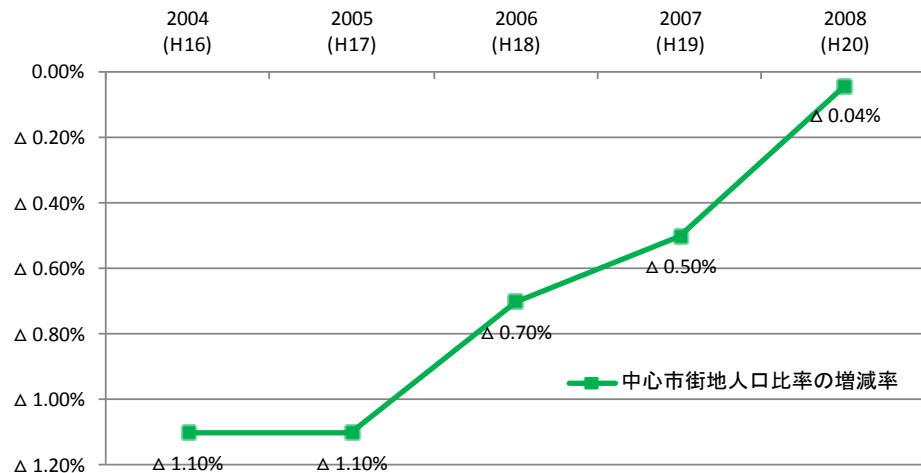
A: 当該年度時点の中心市街地人口比率

B: 前回年度時点の中心市街地人口比率

※中心市街地人口比率: 市中心市街地の人口 / 市域全体の人口

(出典: 国土交通省調べ)

<中心市街地人口比率の増減率の推移>



メリット

- ・地方都市における街なか居住の実現や街なかにおける賑わい創出、コンパクトシティ化が図られたことが推測でき、街なか居住・再生といった政策目標の達成状況を測ることができる。

デメリット

- ・人口20万人以上の地方都市44都市の中心市街地(概ね3km四方(900ha)の区域)を対象とした限定的な指標である。