

成果指標設定の考え方について

耐震化(指標)	1
高齢社会対応(指標)	2
省エネ化(指標)	3
リフォーム実施(指標)	4
マンション管理(指標)	5
市街地の基本的安全性(指標)	6
住宅性能表示(指標)	8
既存住宅流通(指標)	9
住宅の利活用期間(指標)	10
居住面積水準の達成状況(指標)	11
参考:居住面積水準設定の考え方	12
参考:居住面積水準(案)	13
参考:成果指標設定にあたって想定した10年後の住宅ストック状況	14

設定目標

「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」

【平成15年:75% 平成27年90%】

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>

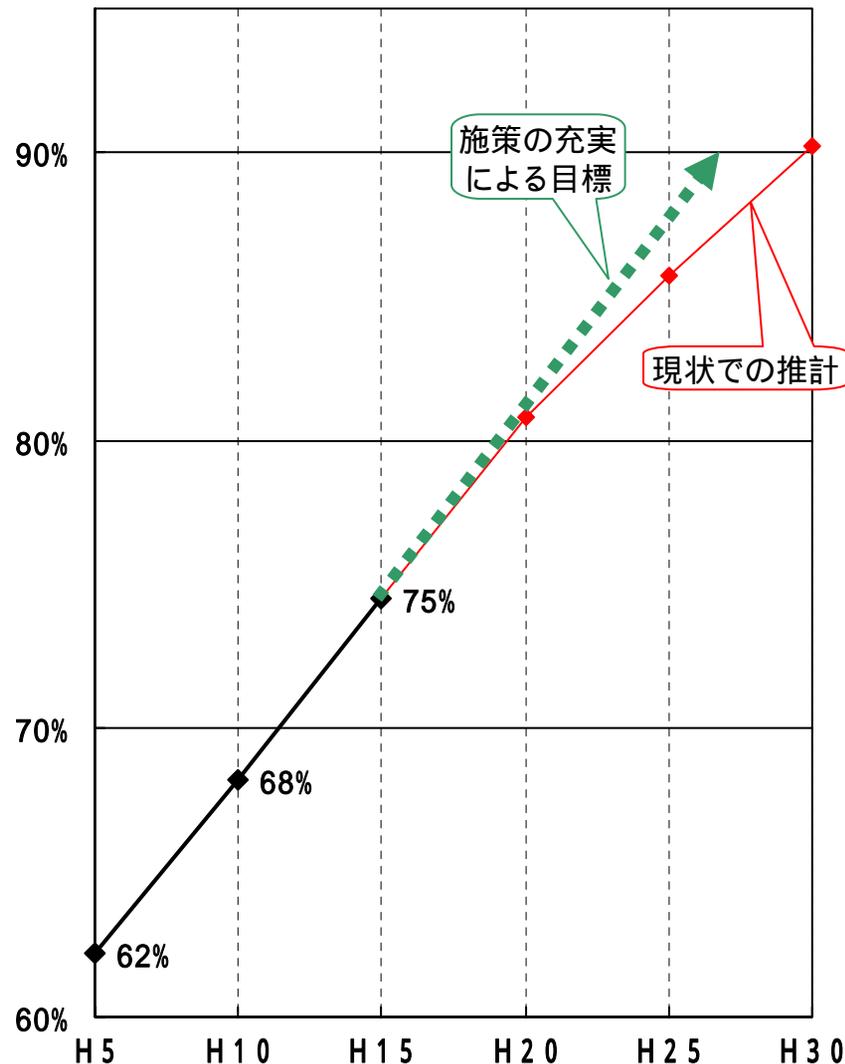
地震防災戦略(中央防災会議・平成17年3月)において、10年後の住宅ストック全体の新耐震基準適合率目標90%

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。

主な関連施策

新築住宅は建築基準法で担保
耐震改修促進法の改正(平成17年10月)
耐震改修への助成(平成18年拡充)
耐震改修促進税制(平成18年度創設)

耐震化率の推移と推計



(資料)平成15年住宅・土地統計調査[総務省]等より国土交通省で推計

設定目標

<ストック(共同住宅)全体> [指標]
 「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」
 【平成15年:10% 平成27年:25%】

<高齢者の居住する住宅ストック> [指標]
 「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」
 一定のバリアフリー化(一定対応)
 【平成15年:29% 平成27年:75%】
 うち、高度のバリアフリー化(3点セット)
 【平成15年:6.7% 平成27年:25%】

3点セット等の実施率(ストックに対する割合)

		全体	持家	借家	高齢居住
住戸内 専用部分	A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
	B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
	C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
	ABCいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
	A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
	A B C 全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%
共用部分	D道路から玄関まで車椅子通行可				
	全体	9.3%	11.8%	5.7%	12.7%
	共同住宅	10.4%	27.6%	6.1%	17.2%

(資料)平成15年 住宅・土地統計調査[総務省]
 注1)「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正値を推計。
 注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

目標設定の考え方

<ストック(共同住宅)全体>…良質ストック形成
 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。

<高齢者の居住する住宅ストック>…適正選択実現
 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。)
 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。
 3点セット：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。

主な関連施策

ハートビル法による規制等(共同住宅の共用部分)
 共同住宅は、ハートビル法の特定建築物(H14改正で追加)。東京都・京都府等では、ハートビル法の委任条例において、共同住宅を、新築時等に共用廊下等のバリアフリー化義務を有する「特別特定建築物」に追加指定済み。
 住宅金融公庫の証券化支援事業(フラット35)における「優良住宅取得支援制度(金利優遇制度)」
 地域住宅交付金(提案事業)によるリフォーム助成

設定目標

「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」 【平成15年:18% 平成27年:40%】

(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

「新築住宅の省エネルギー対策に関する指標」

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連動するものとみなす)

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)。

<関連する既存目標等>

京都議定書目標達成計画(平成17年4月)において、平成20年(2008年)までに「新築住宅の次世代省エネ基準適合率」を5割

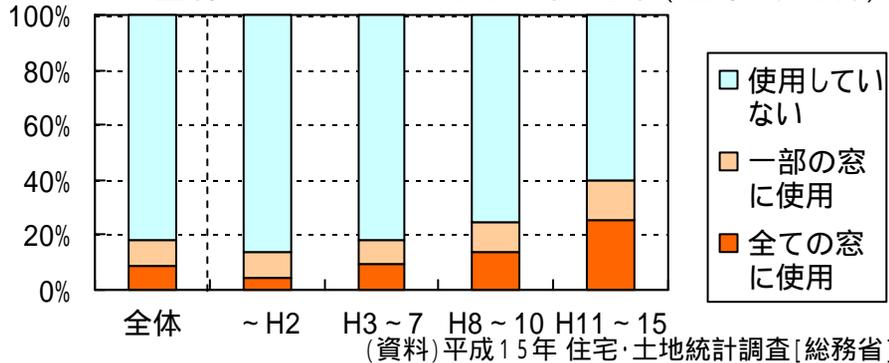
主な関連施策

省エネ法(平成17年改正で、一定規模以上の住宅の新築時等における省エネ計画の届出義務化)

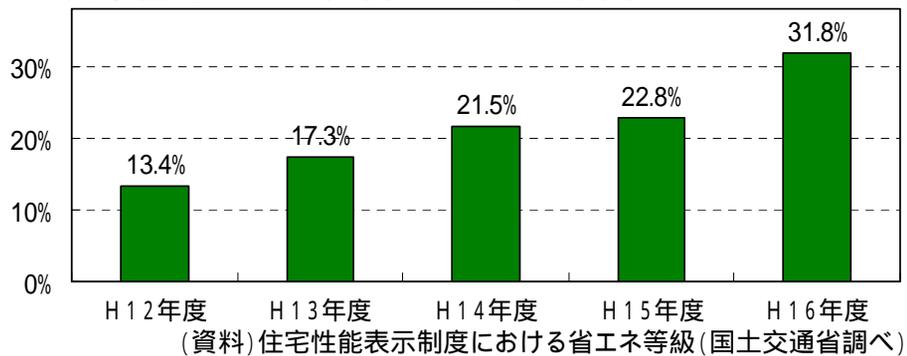
住宅金融公庫の証券化支援事業(フラット35)における「優良住宅取得支援制度(金利優遇制度)」

地域住宅交付金(提案事業)によるリフォーム助成

ストック全体の「二重サッシ」等の使用率(建築時期別)



新築住宅の次世代省エネ基準適合率



注:「一定の省エネルギー対策」について

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・土地統計調査における「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。

太陽光発電・省エネ対応機器等の普及率を併用することも考えられるが、有効な設備機器の特定と使用状況の統一的な把握がなされていない。

設定目標

「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」
 (年間の増改築件数 + 耐震・バリアフリー改修の件数)
 / (ストック総数)

【平成11～15年平均: 2.4% 平成27年: 5%】
 現状はデータ制約上、5年間の平均。

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。

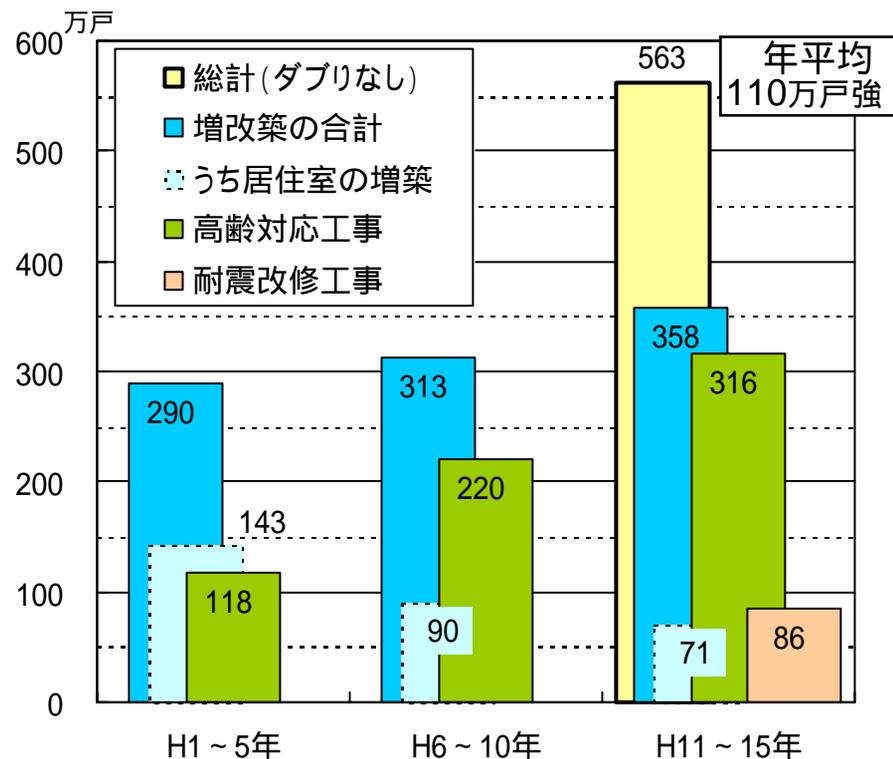
8期5計では増改築の見込み戸数を示したが、ストックの有効活用の観点から、ストック数との比率で示す。

< 関連する既存目標等 >

8期5計において、平成13～17年度の5年間の増改築(増築 + バリアフリー改造等)の「見込み」を430万戸としている。

同期間の実績は400万戸程度(耐震改修・省エネ改造等を含めたリフォーム全体では600万戸程度)

増改築等の実施戸数(持家・5年間)



(資料)住宅・土地統計調査[総務省](4年9箇月分を5年分に補正)

注1)「居住室の増築」は「増改築の合計」の内数。

注2)「増改築の合計」は、省エネ工事や設備改修等を含んでいる。

注3)「増改築」「高齢対応工事」「耐震改修工事」には重複がある。

注4)「耐震改修工事」は「H11～15年」のみ調査。

主な関連施策

耐震改修・バリアフリー改修等の促進

既存住宅の流通促進(ローン減税の築後年数緩和)

「リフォネット」(事業者情報の提供システム)の普及

設定目標

「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」

【平成15年:20% 平成27年:50%】

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。

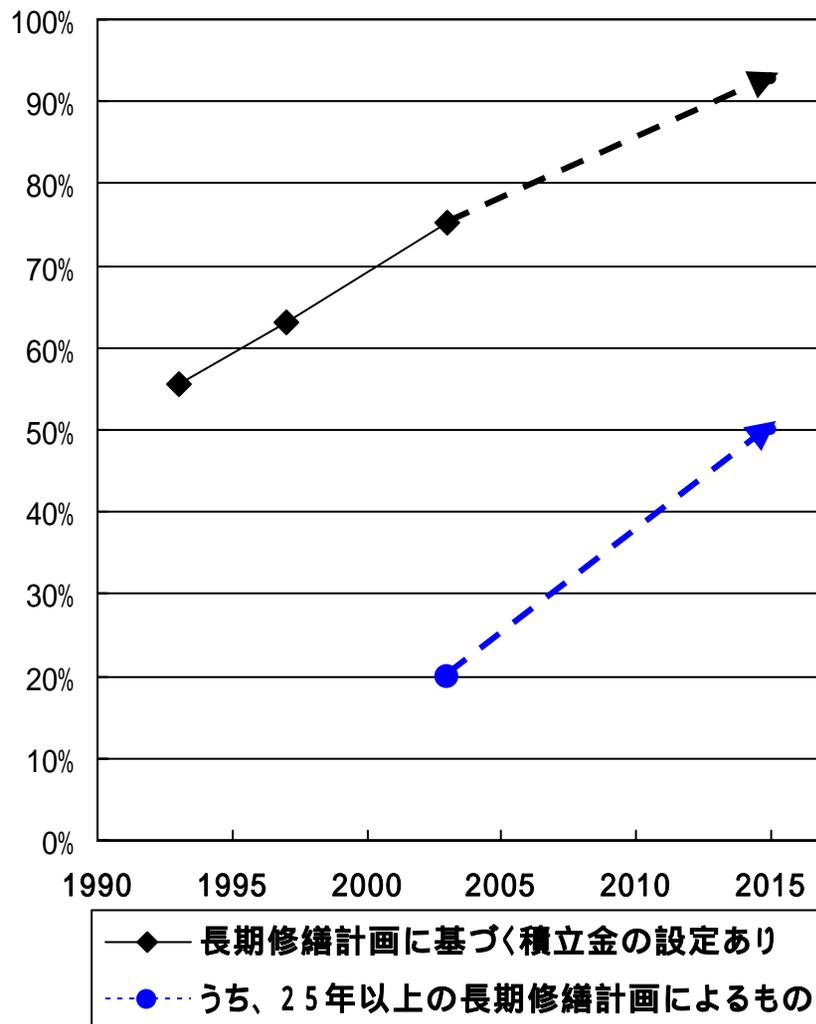
- ・住宅の各種性能の低下を抑制する「維持管理」の状況は、住宅ストックの質の一種。
- ・分譲マンションは、共用部分を共同で維持管理することから、適切な維持管理には、長期間にわたる修繕計画と、これに基づく修繕費用の積立が不可欠。
- ・「マンション標準管理指針」では、長期修繕計画について、25年以上で定めることとしている。

主な関連施策

「マンション管理標準指針()」の周知
 「マンション履歴システム」の普及促進
 (マンション管理セミナーの開催等)

管理組合、購入希望者がマンション管理状況に関する判断を容易に行えるようにするため、マンション管理の標準的な対応を具体的に示したものを。

適切な修繕積立金のある管理組合の比率



(資料)マンション総合調査[国土交通省]

設定目標

「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、平成14年:0%
平成23年:おおむね100%】

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。

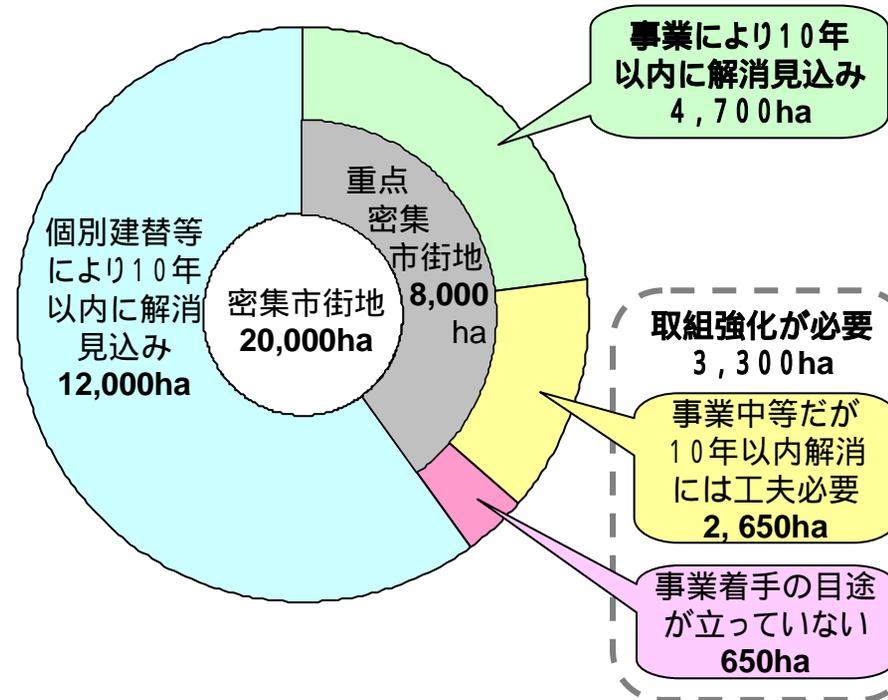
<関連する既存目標等>

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。社会資本整備重点計画でも同様の目標を設定。

主な関連施策

住宅市街地総合整備事業・住宅地区改良事業等の実施
防火地域・セットバック等の規制・誘導

密集住宅市街地の現状と整備の見通し(全国)



(資料)「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」における改善施策について(平成18年3月)[国土交通省]

設定目標

「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」

【平成17年:約1,000箇所

平成27年:約500箇所】(半減)

「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連動するものとみなす)

目標設定の考え方

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。

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 >

「総合的な宅地防災対策に関する検討会報告」(平成18年1月)において、「特に危険な大規模谷埋め盛土(全国に約1,000箇所存在と推定)を今後10年間で半減させるという政策目標」を設定。

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

大規模盛土造成地の分布イメージ

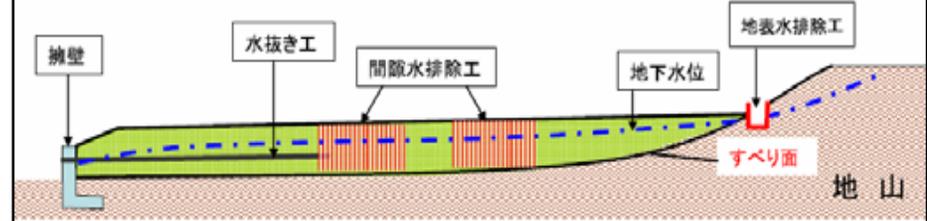


主な関連施策

宅地ハザードマップ作成(リスク情報開示により、防災意識の喚起、自助又は市場を通じた宅地の耐震性確保)

宅地耐震補強工事(大規模盛土造成地滑動崩落防止事業)
浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等の諸事業

【大規模盛土造成地滑動崩落防止工事イメージ】



設定目標

「新築住宅における住宅性能表示の実施率」
(設計評価戸数 / 着工戸数)

【平成17年度: 16% 平成22年度: 50%】

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。

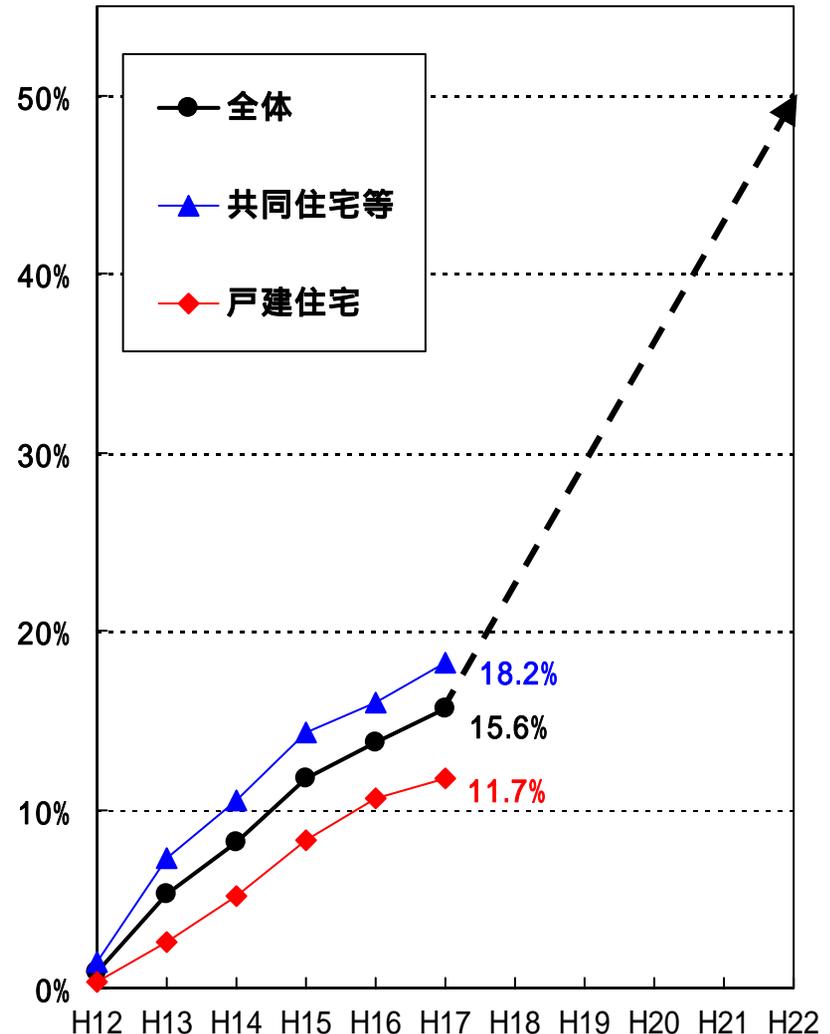
主な関連施策

制度の普及啓発(対消費者・事業者)

住宅性能表示のレベルに応じた優遇制度

- 1) 地震保険における保険料割引(耐震等級)
- 2) 住宅金融公庫の証券化支援事業(フラット35)における「優良住宅取得支援制度(金利優遇制度)」
(耐震等級、省エネ等級、バリアフリー等級)

住宅性能表示(新築)の実施率の推移と目標



既存住宅流通 (指標)

設定目標

「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)」

(既存住宅の流通戸数 = 住み替えを伴う既存住宅の売買戸数)

【平成15年:13% 平成27年:23%】

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堪がみ、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。

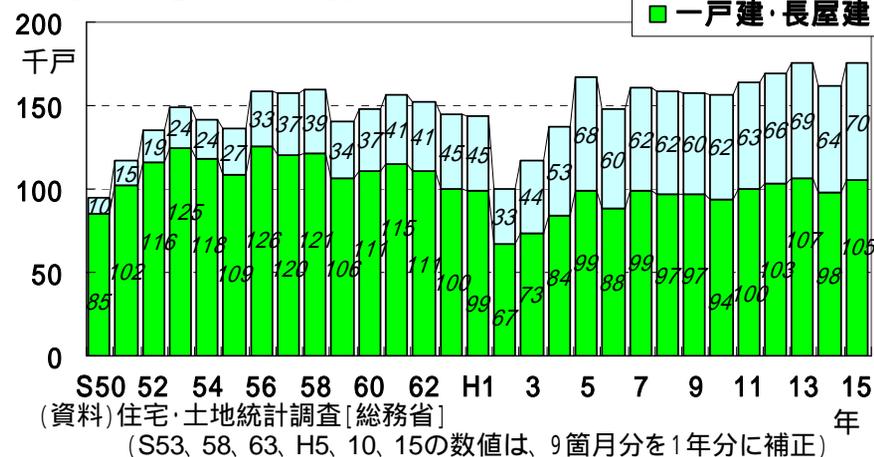
< 関連する既存目標等 >

第八期住宅建設五箇年計画に基づく住宅市場整備行動計画(アクションプログラム:平成13年)においては、平成27年(2015年)に約30万戸を見込んでいる。

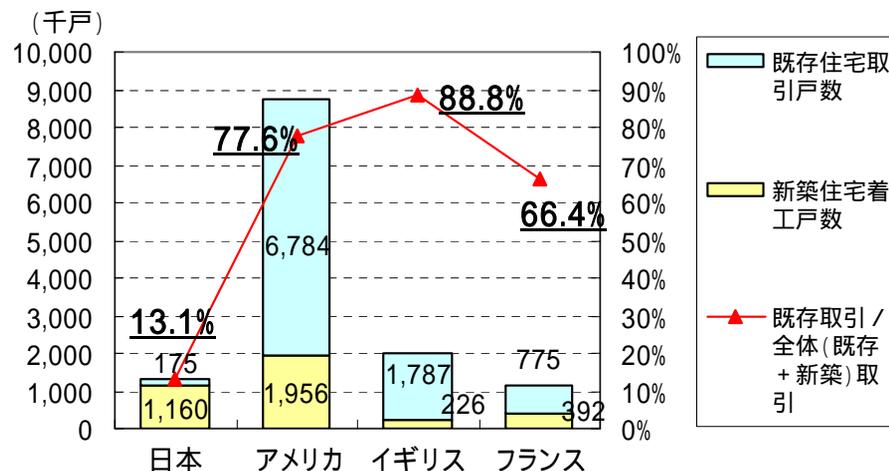
主な関連施策

既存住宅の流通促進(ローン減税の築後年数緩和)
既存住宅の性能表示制度の普及 等

既存住宅の年間売買戸数の推移



住宅市場における既存住宅比率の国際比較



(資料)日本:住宅着工統計、平成15年住宅・土地統計調査

アメリカ: American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U.S. 2006

イギリス: 副首相府ホームページ <http://www.odpm.gov.uk/>

(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス: Annuaire Statistique de la France edition 2004

運輸・設備・観光・海洋省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>

設定目標

「住宅の利活用期間」

「滅失住宅の平均築後年数」

【平成15年:約30年 平成27年:約40年】

「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)」

【平成10～15年:約8% 平成22～27年:約7%】

目標設定の考え方

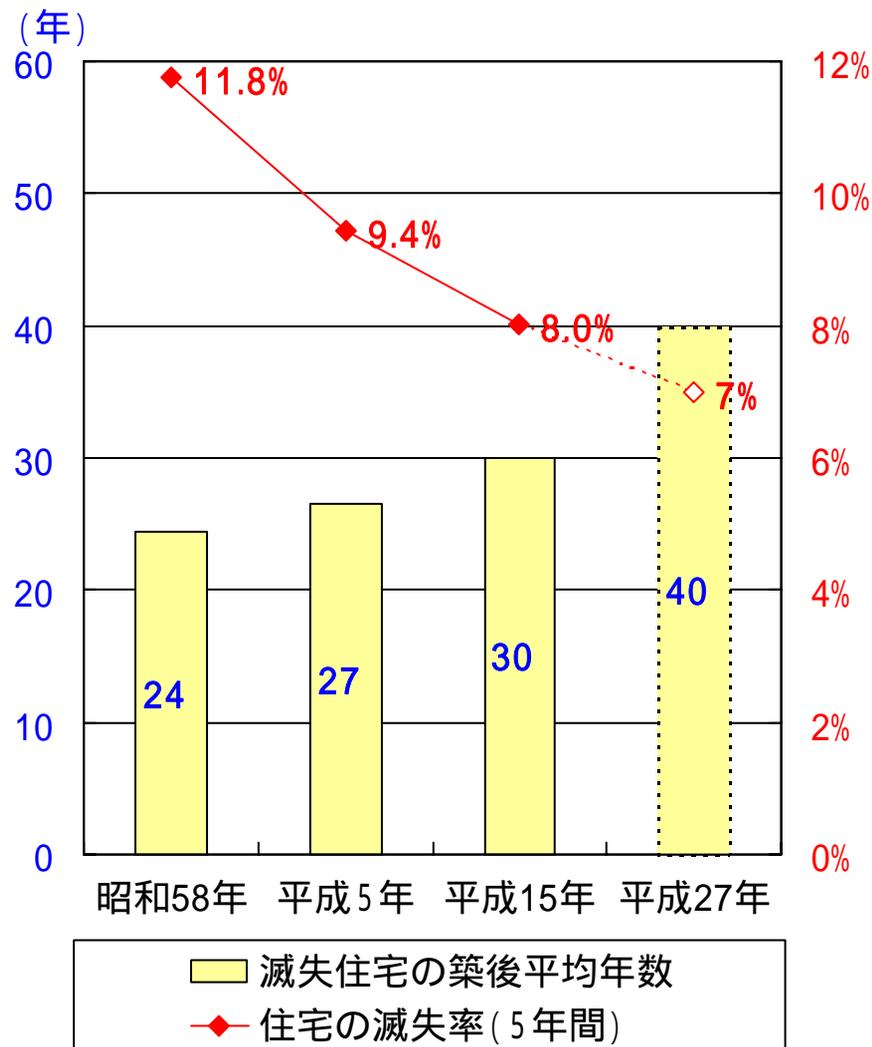
ストックの有効活用の状況を示す指標として設定。

除却に伴う廃棄物発生抑制、持家の利活用による高年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。

主な関連施策

耐震改修・バリアフリー改修等の促進
 既存住宅の流通促進(ローン減税の築後年数緩和)
 持家の賃貸化促進(除却・建替の回避)

住宅の利活用期間等の推移と目標



(資料)住宅・土地統計調査[総務省]より国土交通省で推計

設定目標

「子育て世帯(注)の誘導居住面積水準達成率」

(注) 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

【全国 平成15年:42% 平成22年:50%
大都市圏 平成15年:37% 平成27年:50%】

「最低居住面積水準未達率」……【早期に解消】

目標設定の考え方

< 誘導居住面積水準達成率 >

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、8期5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。

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。

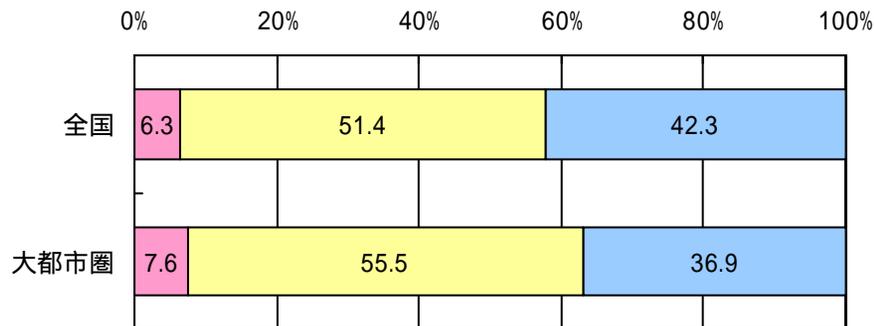
なお、特に達成率が低い大都市圏についての目標も設定する。(大都市圏での住宅・住宅地供給の促進施策のアウトカム指標として位置付け。)

< 最低居住面積水準未達率 >

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。

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。

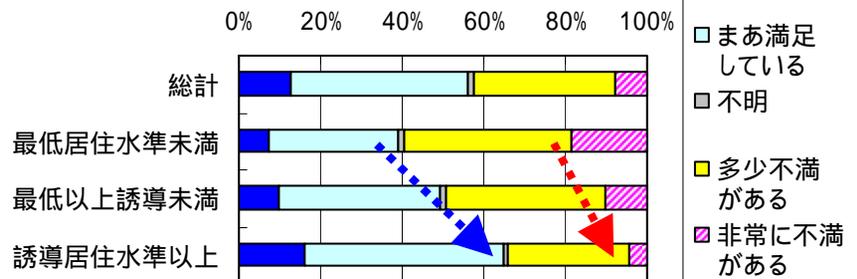
子育て世帯の居住面積水準達成状況(平成15年)



■ 最低居住面積水準未達 □ 最低以上・誘導未達 ■ 誘導居住面積水準達成

(資料)平成15年 住宅・土地統計調査[総務省]
居住面積水準状況は、住生活基本計画(案)によるもの。

居住水準別の「住宅に対する総合評価」



(資料)平成15年 住宅需要実態調査[国土交通省]
居住水準状況は、8期5計水準によるもの。

主な関連施策

持家の賃貸化等によるミスマッチ解消
融資・税制による持家取得支援
特定優良賃貸住宅等における子育て世帯支援
公営住宅制度の的確な運営

参考：居住面積水準設定の考え方

「居住水準」の趣旨・意義

「豊かな住生活」の基礎的条件として、人数に応じた規模の確保は引き続き重要

誘導水準（一般型・都市居住型）・居住ニーズ実現にあたっての参考水準 **主に、市場への提示により向上を誘導**
最低水準・健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準 **主に、公営住宅等の公的支援のメルクマール**

8期5計の「居住水準」の課題

「標準世帯(夫婦+子供)」のみについて、「室構成」(2DK等)を想定し、「居室の畳数」と「延べ床面積」を例示

世帯構成・住まい方の多様化に対応していない

(子供の年齢による必要面積の変化が不明確、一人親世帯・グループ居住等の面積が不明確、洋室の増加等による「畳数」概念の不明確化等)

単身者は年齢層により水準面積が異なる

住み続けることを想定すると、全体的な豊かさの向上を阻害するおそれ

(結果的に、高齢者等が狭小住宅に居住するおそれ)
 年齢区分設定時(S61・5期5計)は、中高齢単身は長期居住を想定し「寝食分離」を確保(若年単身は比較的短期間の居住を想定し「寝食分離」までは求めていない)。

「居住水準」面積の見直し方針(案)

8期5計の水準面積を基本としつつ、世帯構成や住まい方の多様化に対応するために標準的な数値に見直し。(水準の普及にも寄与)

世帯構成や室構成を固定しない「機能積上式」により標準的な「延べ床面積」を設定

世帯人数別表示で全ての世帯への対応可能
 10歳未満の者は人数カウント上低減あり

単身者の水準面積の年齢による区分を廃止

長期居住者の寝食分離の確保とストックの底上げ
 短期居住は特例あり

グループ居住(空間共用)の個室面積の考え方を明示
 住まい方の多様化に対応

8期5計の居住水準面積 【居室畳数】と延べ面積(m²)の例

	最低居住水準	誘導居住水準	
		都市居住型	一般型
1人	【4.5畳】 18m ²	【12.0畳】 37m ²	【16.5畳】 50m ²
中高齢単身	【9.0畳】 25m ²	【14.0畳】 43m ²	【18.5畳】 55m ²
3人	【15.0畳】 39m ²	【28.0畳】 75m ²	【35.5畳】 98m ²

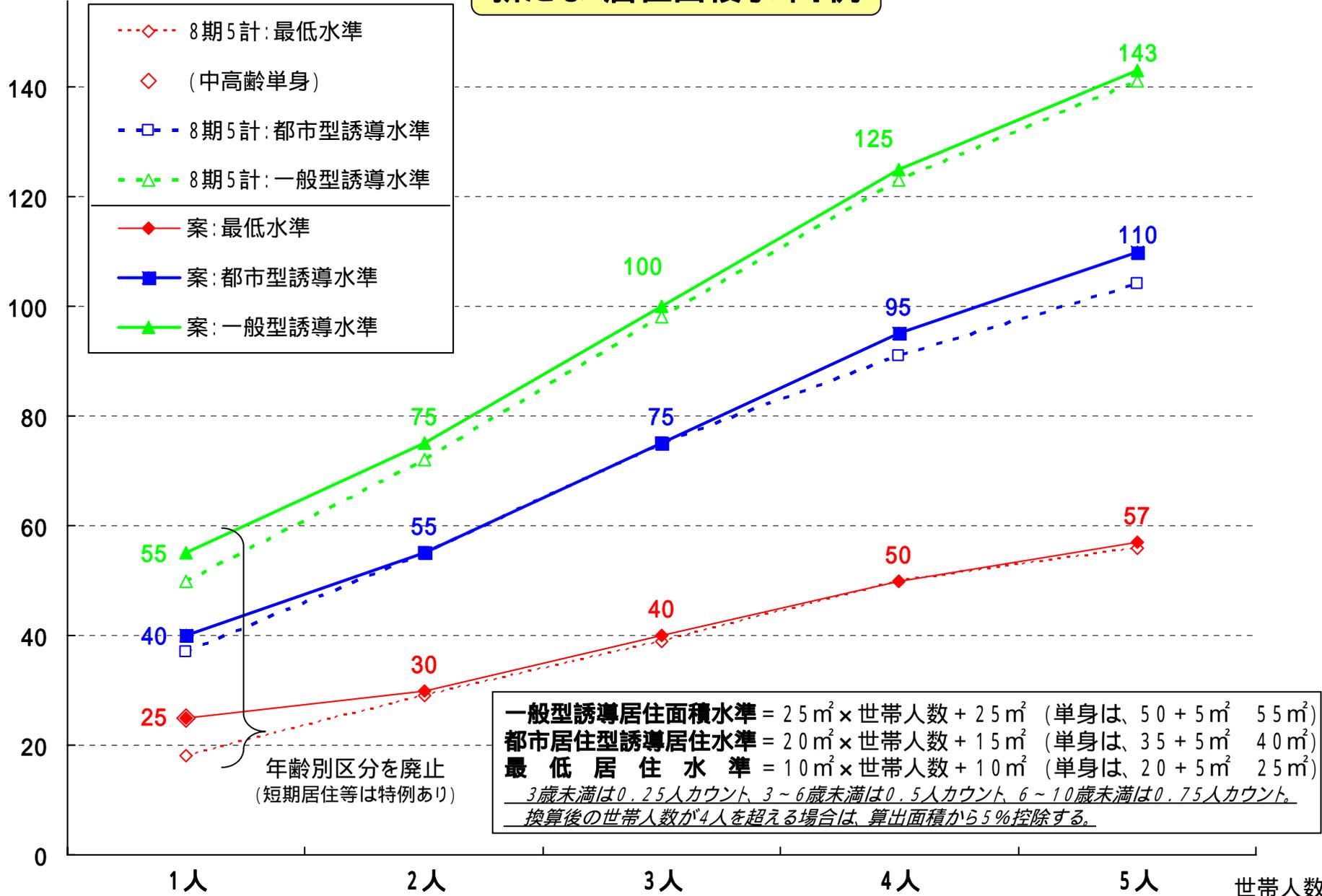
「機能積上式」による「居住面積水準」の例

区分	居住人数	機能スペース(m ²)					動線空間(m ²) 最小最大	補正前計(内法)(m ²)	専用面積(壁芯)		8期5計(m ²)
		就寝・学習等 食事・団らん	調理 排泄	入浴 洗濯	出入等 収納	小計			壁芯補正後(m ²)	採用値(m ²)	
最低居住面積水準	1人	5.0	2.7	2.3	1.3	18.5	3.3	21.8	23.8	25	25
		2.5	1.8	0.9	2.0		4.3	22.8	24.9		±0
	3人	15.0	3.2	2.3	1.5	31.4	6.7	38.1	40.8	40	39
		3.1	1.8	0.9	3.6		8.0	39.4	42.2		+1

参考：居住面積水準（案）

新たな「居住面積水準」例

専用面積（壁芯・㎡）



年齢別区分を廃止
(短期居住等は特例あり)

一般型誘導居住面積水準 = $25\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{m}^2$ (単身は、 $50 + 5\text{m}^2$ 55m^2)
都市居住型誘導居住水準 = $20\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 15\text{m}^2$ (単身は、 $35 + 5\text{m}^2$ 40m^2)
最低居住水準 = $10\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{m}^2$ (単身は、 $20 + 5\text{m}^2$ 25m^2)
3歳未満は0.25人カウント、3～6歳未満は0.5人カウント、6～10歳未満は0.75人カウント。
 換算後の世帯人数が4人を超える場合は、算出面積から5%控除する。

住宅ストックの現状

ストック総数 = 5,400万戸

居住あり = 4,700万戸

空き家等 = 700万戸

(空家等比率 = 13.0%)

新耐震基準適合率 = 75%

共同住宅共用UD化率 = 10%

省エネ対策率 = 18%

優良管理マンション率 = 20%

(平成15年度)

総数 + 350万戸

建設 + 1,380万戸

除却 1,030万戸

居住あり + 250万戸

空家等 + 100万戸

< 建設戸数の時期別内訳 >

(H15央 ~ H17末: 300万戸)

H18 ~ H22年度: 580万戸

H23 ~ H27年度: 500万戸

10年後のストック状況

ストック総数 = 5,750万戸

居住あり = 4,950万戸

空き家等 = 800万戸

(空家等比率 = 13.9%)

新耐震基準適合率 = 90%

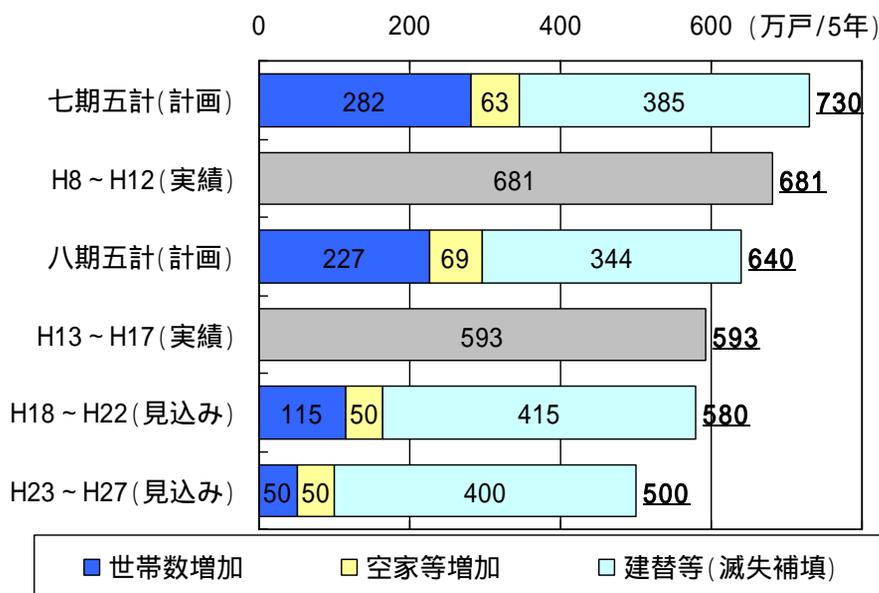
共同住宅共用UD化率 = 25%

省エネ対策率 = 40%

優良管理マンション率 = 50%

(平成27年度)

建設戸数(5年間)の要因内訳の推移



年間建設戸数の見込み

(注) 計画策定の前提としての見込み値であり、建設戸数の目標値ではない。

