

住宅建設計画及び住宅建設五箇年計画の レビュー

目 次

1. レビューの目的P1
2. 住宅建設計画法の概要P2
3. 住宅建設五箇年計画の変遷P4
4. 第八期住宅建設五箇年計画の概要とレビューP6
5. 住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画が 果たしてきた役割P9
6. 新たな制度的枠組みが必要となる理由P10
7. 住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画の 見直しの方向性P12

(参考)

第一期～第八期までの住宅建設五箇年計画の概要P14
------------------------	----------

レビューの目的

1. 今後の議論の前提

2. 政策レビュー(プログラム評価)の実施

「行政機関が行う政策の評価に関する法律」(平成13年6月公布、平成14年4月施行)



「政策評価に関する基本方針」(平成13年12月閣議決定)



国土交通省政策評価基本計画(平成14年3月制定、平成16年7月最終改正)

《平成17年度とりまとめ予定の政策レビュー》

9テーマのうちの1つとして、住宅の長期計画の在り方—現行の計画体系の見直しに向けて—を位置づけ済み

《政策レビュー(プログラム評価)とは》

- 実施中の施策等を目的や政策課題に応じて一括したもの(プログラム)を対象とし、目的に照らして所期の効果を上げているかどうかを検証
- 結果と施策等の因果関係等について詳しく分析し、課題とその改善方策等を発見
- 政策レビューは、第三者の専門的知見からの助言を得て行う

住宅建設計画法の概要(1)

住宅建設計画法の制定経緯・目的

戦後の住宅難の中で創設された公営、公庫、公団といった主要政策手法三本柱の確立後、公営住宅建設三箇年計画をはじめとする住宅建設計画法が策定され、また、それらの計画も次第に総合化されて住宅難の解消が図られてきたが、著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により、住宅需要は増大の一途をたどり、昭和40年代に入っても厳しい住宅事情が続いた。

このため、住宅対策を一段と強化し、政府及び地方公共団体による住宅供給はもちろん、民間による建設を含む一体的な住宅建設計画法を策定し、これに基づいて国、地方公共団体、及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進する目的から、昭和41年「住宅建設計画法」が制定された。

住宅建設計画法の特色

- ①恒久法 ……国民の住生活を適正な水準に安定させるためには、長い年月を要するとともに、住生活の水準自体が社会経済の発展に応じて不断の向上を要請されるものであると考えられたため
- ②住宅に関する総合的な計画を定めること
- ③地方単位及び都道府県単位の計画を定めること

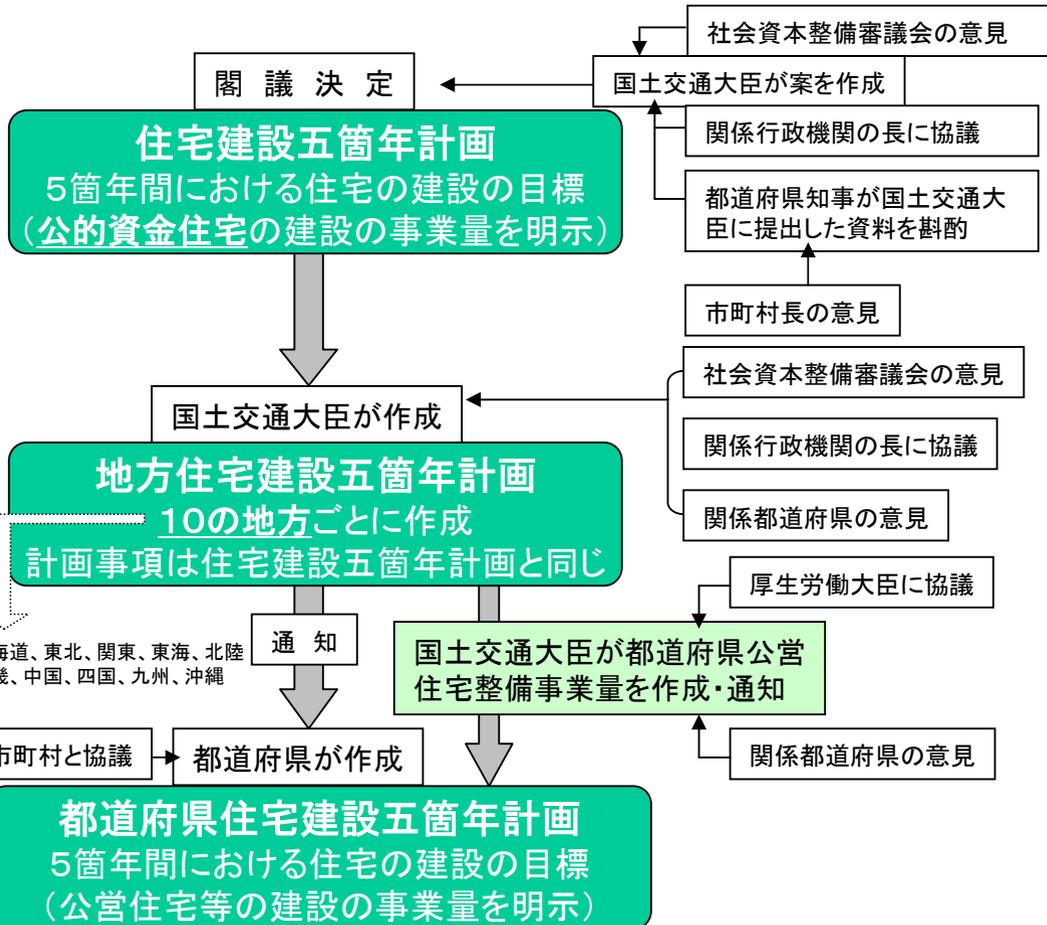
住宅建設計画法の概要(2)

◎国と地方公共団体の責務

「国及び地方公共団体は、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施策を講じるように努めなければならない」

◎住宅建設五箇年計画(五計)の体系

国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降5箇年毎に作成



◎五計の達成のための措置

国、地方公共団体は五計の達成のために必要な措置を講じ、関係行政機関は、五計の実施に必要なとなる公共施設及び公益的施設の整備に関し相互に十分な協力をする努力義務を負う

公的資金住宅

- ①公営住宅
- ②改良住宅
- ③住宅金融公庫の融資を受けて建設等される住宅
- ④独立行政法人都市再生機構が賃貸・分譲する住宅
- ⑤上記のほか、国、地方公共団体等の財政援助等に係る住宅

住宅建設五箇年計画の変遷

住宅難の解消

量の確保から質の向上へ

市場・ストック重視へ

第1期 (S41~45年度) | 第2期 (46~50年度) | 第3期 (51~55年度) | 第4期 (56~60年度) | 第5期 (61~H2年度) | 第6期 (3~7年度) | 第7期 (8~12年度) | 第8期 (13~17年度)

全国で一世帯一住宅(43) | 全都道府県で一世帯一住宅(48) | 最低居住水準以下居住の割合を半減(53) | ほぼ半数の世帯が平均居住水準を確保(58) | 最低居住水準未満世帯が全国で1割を切る(63) | 約半数の世帯において誘導居住水準を達成(10) | 半数以上の世帯が誘導居住水準を達成(15)

住宅の建設の目標

「一世帯一住宅」の実現

一人一室の規模を有する住宅の建設

S60年を目途にすべての国民が最低居住水準を確保、S55年までに水準以下居住のおおむね2分の1を解消

S60年を目途に平均的な世帯が平均居住水準を確保

計画期間中できる限り早期にすべての世帯が確保

S60年までに半数の世帯が確保

大都市地域に重点を置いて水準未満世帯を解消

S75年(H12年)を目途に半数の世帯が誘導居住水準を確保

大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて水準未満世帯を解消

H12年を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が確保(併せて平均床面積目標を設定)

H27年度を目途に全国の2/3の世帯が、また、全ての都市圏で22年度を目途に半数の世帯が確保(併せてストックの種類別の平均床面積の見込みを設定)

住宅に求められる基本性能の指針として住宅性能水準(バリアフリー化については数値目標)を設定

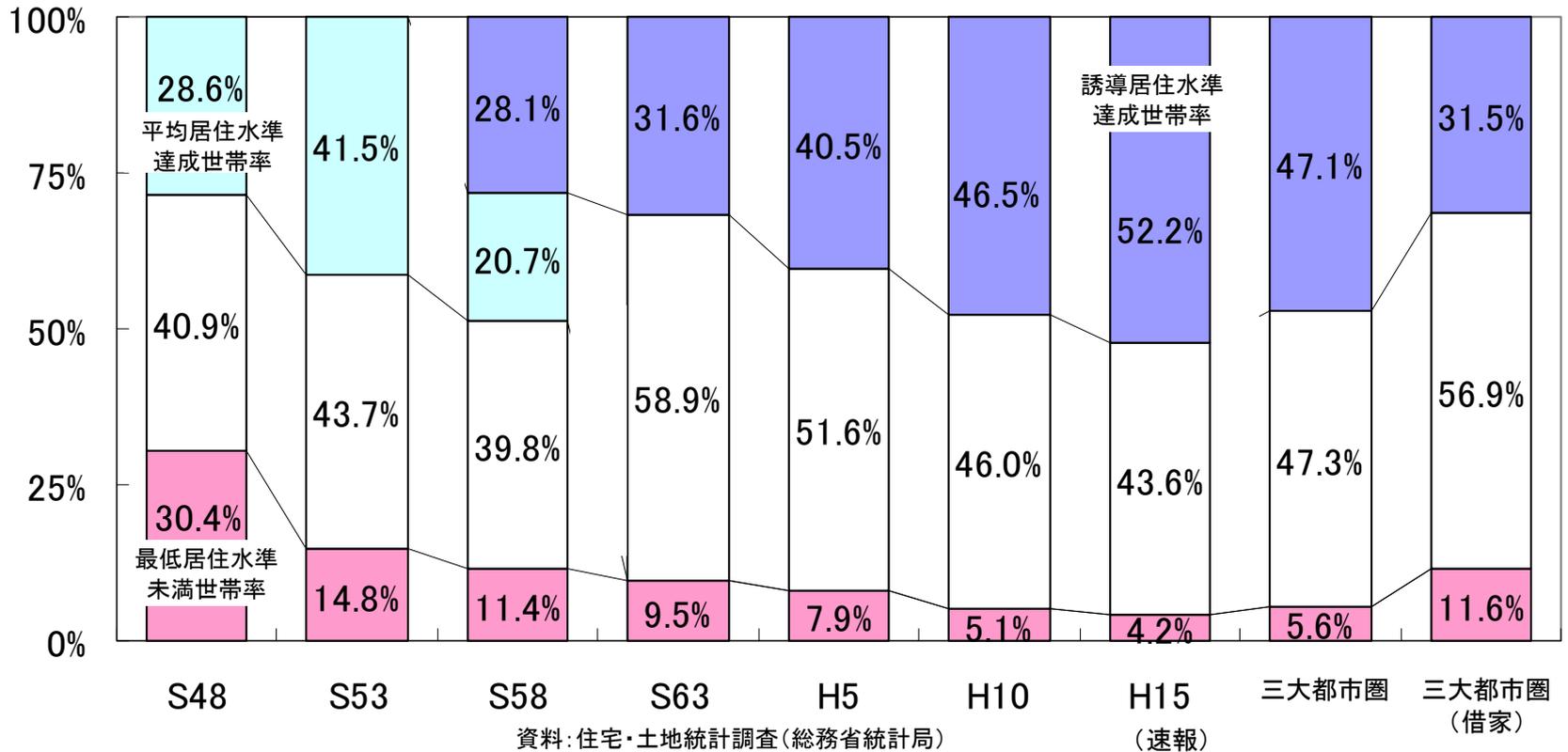
住環境水準を指針とした低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保

・緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に基づき、密集住宅市街地の速やかな解消
・住宅市街地の改善等の指針に基づき、良好な住環境の確保

- 1段目: 総建設戸数(目標※4期以降は見込み)
 - 2段目: 総建設戸数(実績: カッコ内は達成率)
 - 3段目: 公的資金住宅建設戸数(目標)
 - 4段目: 公的資金住宅建設戸数(実績: カッコ内は達成率)
- (単位: 万戸)

総戸数	670	957.6	860	770	670	730	730	640[増改築430]
	673.9(100.6%)	828(86.5%)	769.8(89.5%)	610.4(79.3%)	835.6(124.7%)	762.3(104.4%)	681.2(93.3%)	349.3(54.6%) H16.3現在
公的資金	270	383.8	350	350	330	370	352.5	325[うち増改築41]
	256.5(95.0%)	310.8(81.0%)	364.9(104.2%)	323.1(92.3%) ⁴	313.8(95.1%)	401.7(108.6%)	348.7(98.9%)	99.6(30.6%) H16.12現在

居住水準目標の達成率の推移



注1) 誘導居住水準・・・4人世帯で、都市居住型：91㎡、一般型123㎡

最低居住水準・・・4人世帯で、50㎡

（平均居住水準・・・4人世帯で、86㎡【第3期及び第4期五計において設定】）

注2) 誘導居住水準は、平成27年度を目途に全国で3分の2世帯、平成22年度を目途に全ての都市圏で半数の世帯が水準を確保できるようにすることを目標とする。

第八期住宅建設五箇年計画(平成13~17年度)の概要とレビュー(1)

一目標の進捗状況一

●住宅の建設の目標

1 居住水準

特徴: 目標年次の長期化(三期~)

○誘導居住水準

(全国で平成27年を目途に2/3の世帯が確保、全都市圏で平成22年を目途に半数の世帯が確保)

- ・このため、平成27年を目途に、床面積100㎡以上(共同住宅は80㎡以上)の住宅ストックの割合を全ストックの5割、床面積50㎡以上(共同住宅は40㎡以上)の住宅ストックの割合を全ストックの8割と見込む

○最低居住水準

(大都市地域の借家居住世帯に重点を置き、水準未達世帯を解消)

2 住宅性能水準

特徴: バリアフリー目標の数値化

○耐震性、防火性、耐久性等住宅の基本性能に関する基準

○バリアフリー化に関して数値目標を創設

- ・平成27年度において、「手すりの設置」、「広い廊下幅の確保」、「段差の解消」がなされた住宅ストックの割合を全体ストックの2割
- ・平成27年度までに、居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅ストックを新たに2割形成

○誘導居住水準等

- ・全国の誘導居住水準達成状況
H10: 約46% → H15: 約52% → H27: 約66%(推計値)
⇒ 2/3の世帯を確保する見込み
- ・全都市圏のうち、達成率が最も低い関東大都市圏の場合
H10: 約38% → H15: 約44% → H22: 約54%(推計値)
⇒ 半数の世帯を確保する見込み
- ・床面積100(80)㎡以上の住宅ストックの割合
H10: 約37% → H15: 約39% → H27: 約47%(推計値)
⇒ 概ね5割の見込み
- ・床面積50(40)㎡以上のストックの割合
H10: 約77% → H15: 約80% → H27: 約83%(推計値)
⇒ 8割の見込み

※床面積は、戸建て・共同建て別の代わりに持家・借家別を用いた暫定値

○最低居住水準未達率

- ・未達率が最も高い関東大都市圏の借家居住世帯
H10: 約15% → H15: 約13%
- ・全国 H15: 4.2%

H10、15年(速報)住宅・土地統計調査

○住宅のバリアフリー化の状況 H10、15年住宅需要実態調査

年 度	3つ全て に対応	どれか 一つでも 対応	高齢者のための設備等			いずれも 備えて いない
			手すり(2 箇所以上)	段差の ない室内	廊下等が 車椅子で 通行可能	
15	3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%
10	2.7%	26.7%	12.4%	11.8%	13.3%	73.3%

- H11年以降に、居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅のH15年における全住宅ストックに占める割合 6.4%(推計値)

H15年住宅・土地統計調査(速報)

第八期住宅建設五箇年計画(平成13~17年度)の概要とレビュー(2)

●住宅の建設の目標

3 住環境水準

特徴: 緊急に改善すべき
密集市街地の基準を明確化

○住宅市街地の密集度、倒壊危険性、延焼危険性等からなる「緊急に改善すべき密集市街地の基準」に基づいて、地域の実情を勘案しつつ、密集住宅市街地の速やかな解消に努める

○住宅市街地の安全性、利便性、快適性、持続性の各方向性と指標の例示からなる「住宅市街地の改善等の指針」に基づいて、地域の実情を勘案しつつ、良好な住環境の確保に努める

—目標の進捗状況—

(基準に基づき地域の実情を勘案して決定した) 重点的に改善すべき密集市街地(約8,000ha)のうち、113地区3,773ha(全体面積の約47%)については、今後概ね10年以内に最低限の安全性が確保される見込み

(H15年12月国土交通省公表「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」の改善施策について)

※実際に安全性が確保されたかどうかは、5年に一度の都市計画基礎調査等により把握

- ・地域において指標の活用を促進
- ・具体的な指標のあり方については次回以降に検討

4 住宅建設戸数

特徴: スtock重視の方向

○住宅建設を640万戸と見込む(七期: 730万戸)

○新たに増改築(増改築に満たないバリアフリーリフォームを含む。)見通しを設定(430万件)

○住宅建設戸数(H16年3月現在)
約349万戸(54.6%) 住宅着工統計

○増改築件数 平成17年3月末集計予定
(H11.1~H15.9のバリアフリーリフォーム
約300万件(H15年住宅・土地統計調査))

5 施策の推進

施策の考え方、方向性について記述

次回以降の検討において、施策の実施状況、建議・中間とりまとめを踏まえた住宅政策の体系のあり方について整理

第八期住宅建設五箇年計画(平成13~17年度)の概要とレビュー(3)

● 公的資金による住宅建設の量

325万戸(うち増改築40.5万戸)

公的資金による住宅建設の進捗状況(H16年12月現在)

(単位:千戸、%)

区分	五箇年 計画戸数 (A)	建設戸数				合計 (B+C+D)	進捗率 $\frac{(B+C+D)}{A}$
		13年度 (実績見込み) (B)	14年度 (実績見込み) (C)	15年度 (実績見込み) (D)			
公営住宅 (改良住宅等を含む。)	262 (83)	50 (21)	37 (13)	33 (11)	120	45.9%	
高齢者向け優良賃貸住宅等	110 (20)	4 (3)	5 (3)	6 (4)	15	13.4%	
特定優良賃貸住宅	141 (10)	11 (0.1)	6 (0.2)	4 (0.1)	21	14.9%	
公庫住宅	2,185 (175)	294 (22)	180 (15)	164 (17)	638	29.2%	
公団住宅(機構住宅)	125 (50)	25 (13)	21 (12)	20 (10)	67	53.3%	
公的助成民間住宅	90	12	8	12	32	35.8%	
その他の住宅	212 (30)	40 (16)	31 (10)	32 (10)	103	48.5%	
計	3,125 (368)	436 (76)	288 (52)	271 (52)	996	31.9%	
調整戸数	125 (37)						
合計	3,250 (405)	436 (76)	288 (52)	271 (52)	996	30.6%	

(注) ()内の数字は増改築件数(加齢に伴う身体機能の低下等に対応した改修工事件数を含む。)であり、公的資金による住宅建設の量の内数である。

進捗状況の評価: 著しく低調

(低調の原因と考えられるもの)

① 高優賃住宅

- ・民間事業者に対する制度内容についての周知が必ずしも十分でないこと
- ・昨今の経済情勢から民間事業者が新たな事業に慎重になっていること
- ・高優賃と福祉サービスを一体的に提供しようとする場合、両事業の調整と準備に時間を要すること

② 特優賃住宅

- ・昨今の経済情勢から民間事業者が新たな事業に慎重になっていること

③ 公庫住宅

- ・特殊法人等整理合理化計画(平成13年閣議決定)に基づき、平成14年より公庫融資の段階的縮小を行っていること

住宅建設計画及び住宅建設五箇年計画が果たしてきた役割

1. 公的資金住宅の計画的供給による居住水準向上機能

計画期間における公的資金住宅の安定供給を通じ、国民の住生活水準の向上に寄与してきたのではないか。(ex.現行五計を除き、公的資金住宅の建設戸数目標を確実に達成)

2. 国民ニーズ反映機能

五年毎に、統計調査等を通じて国民のニーズを把握し、それを住宅政策に反映させる手段としての役割を果たしてきたのではないか。

3. マスタープラン機能

国、地方公共団体を通じ、住宅政策のビジョンや優先順位を示すことにより、各種施策を総合的かつ整合的に実施する役割を果たしてきたのではないか。

4. 目標提示機能

住宅政策の目標を設定することにより、その達成に向けて、国及び地方公共団体の施策を集中させるのみならず、民間事業者等の取組みを促す役割を果たしてきたのではないか。
(ex.一世帯一住宅の実現、最低居住水準の解消、誘導居住水準達成率を全国世帯の半数以上に)

新たな制度的枠組みが必要となる理由(1)

住宅の量的充足・(十分な広さを有する)空家の増加、世帯数の伸び率鈍化の予測、人口移動の安定化、環境制約の増大

新規・大量供給からストックの有効活用へ

＜一世帯当たり住宅数の推移＞

西暦(年)	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003
一世帯 当たり 住宅数	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14

資料)住宅・土地統計調査より作成

＜世帯数の伸び率鈍化(2000年以降は推計)＞

期 間	1975～2005年 の各5年間	2005～ 2010年	2010～ 2015年	2015～ 2020年
世帯増加数	約200～300万	約100万	約30万	▲約20万

資料)国立社会保障・人口問題研究所資料(2003年10月推計)より作成

↑
世帯数のピーク

国民の居住ニーズの多様化・高度化

少子高齢化の進展等により、4人以上世帯が減少し、単身・2人世帯が増加

日本型雇用慣行の崩壊

高度情報化社会への移行

など

国民の価値観、ライフスタイル、家族形態の多様化による居住ニーズの多様化・高度化

市場機能の活用へ

居住ニーズの多様化・高度化には市場による対応が最も効果的であり、競争を通じた適正な価格の下で居住に関する多様な選択が可能となるようにしていくことが必要

地方分権の推進

公営住宅制度について地方分権の推進を図る観点等から、都道府県住宅建設五箇年計画に係る国の関与や内容を含め、現在の第八期住宅建設五箇年計画の期間中に見直しを実施する。

＜地方分権推進会議の意見(H14. 10. 30)＞

新たな制度的枠組みが必要となる理由(2)

主要政策手法の抜本的見直し

公営住宅等の整備に係る地域住宅交付金の創設

国が決定した建設戸数の
実現のために補助金を配分



地方の自主性と創意工夫、使い勝手の向上、
事前審査から事後評価へ

住宅金融公庫

⇒証券化支援業務による民間の長期・固定住宅ローンの供給支援を中心とする独立行政法人化

長期低利資金による
直接融資の実施



証券化支援を主要業務とし、財投借入れの原則
廃止、補給金に依存しない財務構造への転換を
図ることにより、公的資金への依存から脱却へ

都市基盤整備公団⇒民間賃貸住宅供給や民間都市再生の支援を中心とする独立行政法人化

大都市地域における住宅の大量・
直接供給、ニュータウン開発の実施



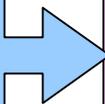
住宅の大量・直接供給、ニュータウン開発から
撤退し、自ら全てを行う「フルセット」型から
民間投資を誘発する「バックアップ」型へ転換

社会資本整備重点計画の策定(H15.10.10) 「事業費」から「アウトカム目標」へ

計画策定の背景

＜公共事業長期計画の問題点＞

- ・予算獲得の手段との批判
- ・分野別配分の硬直性
- ・計画の縦割り 等



公共事業長期計画の見直しの方向性

- 達成される成果(アウトカム目標)を国民に分かりやすく提示
(国民に対する説明責任)
- 事業費総額は計画内容としない
- 事業横断的に設定したアウトカム目標での事業の重点化

住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画の見直しの方向性(1)

1. 「住宅建設」計画からの決別

○「住宅建設」を法の名称とし、公共による住宅の新規供給の支援を計画的に行うことを主眼とする法体系は時代に不適合となっており、制度の抜本的見直しが必要。

○国があらかじめ決定した戸数に基づいて、地方公共団体が公営住宅を整備する仕組みや国の関与は、地方分権の推進の観点から見直しが必要。

2. 住宅政策上の課題解決に向けた取組みの必要性

○住宅については、近年の住宅事情や国民の居住ニーズの多様化・高度化等を踏まえ、例えば、次のような課題の解決に向けた取組みが必要。

(1) 多様化・高度化したニーズに対応するための市場の環境整備

(例: 中古住宅流通・住宅リフォーム市場の環境整備、民間賃貸住宅市場の環境整備)

(2) 住宅困窮者への対応

(例: 公営住宅の管理の適正化、福祉・民間との連携強化)

(3) 社会的課題に対応した住宅ストックの質と居住環境の向上

(例: 住宅の耐震化・省エネ化、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進)

○こうした課題を効果的かつ効率的に解決するためには、これまでの五箇年計画が果たしてきた「国民ニーズ反映機能」、「マスタープラン機能」、「目標設定機能」のような総合的な取組みが有効。

3. 住宅に関する基本法制の検討

○このため、住宅政策の基本理念や国、地方公共団体、民間事業者等の役割を明確化するとともに、住宅市場の動向を把握した上で、長期的視野に立ち、市場重視・ストック活用を中心とした住宅政策を総合的かつ計画的に推進する制度的枠組みが必要。

○これとあわせ、望ましい市場の姿を提示するとともに、国民の受益の程度をわかりやすく提示する指標の充実・見直しを図ることが必要。

○このような制度的枠組みが一層有効に機能するためには、国民各層のコンセンサスと取組みを必要とするため、現在の住宅建設計画法の発展形として、新たな法的システムを検討することが必要。

(参考)

第一期～第八期までの住宅建設五箇年計画の概要

策定時の時代背景:東京オリンピック開催(S39)

住宅の建設の目標:「一世帯一住宅」の実現

目標

- ①小世帯については9畳以上、一般世帯については12畳以上の規模の居住水準を確保
- ②おおむね670万戸の適正な質を備えた住宅の建設→674万戸(達成率:100.6%)

施策の推進

- ③国及び地方公共団体による低所得者層及び都市勤労者等の中所得階層の住宅の建設又は資金援助
- ④宅地の供給、金融上及び税制上の助成、技術上の援助などによる民間自力建設の援助
- ⑤既成市街地における住宅の中高層化の促進、新たな宅地開発地区における公共施設及び公益的施設の整備

昭和38年住宅統計調査

- 住宅総数 21,090千戸
- 総世帯数 21,821千戸
- 一世帯あたり住宅数 0.97

昭和40年人口・GDP

- 人口 9,920万人
- GDP 32兆8,660億円
- 一世帯あたり平均人員(昭和35年) 4.14



昭和43年住宅統計調査

- 住宅総数 25,591千戸
- 総世帯数 25,319千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.01

昭和45年人口・GDP

- 人口 1億467万人
- GDP 73兆3,449億円
- 一世帯あたり平均人員(昭和45年) 3.41

公的資金による住宅建設の量

270万戸→256.5万戸
(達成率)95.0%

策定時の時代背景: 全人口1億人突破(S42)、GNP世界2位(S43)

住宅の建設の目標: 「一人一室の規模を有する住宅の建設」

目
標

- ①昭和50年度までに、すべての世帯が、小世帯は9畳以上、一般世帯は12畳以上の規模を有し、かつ、適正な構造及び設備を備える居住環境の良好な住宅を確保
- ②おおむね一人一室の規模を有する住宅を958万戸建設→828万戸(達成率:86.5%)

施
策
の
推
進

- ③公的資金による住宅の管理の適正化
- ④職住の近接を図り、居住環境の改善に資するため、住宅の高層化及び市街地の再開発を促進
- ⑤新市街地における住宅建設の円滑化のため、公的機関と民間による宅地開発
- ⑥住宅生産の工業化、住宅建築費の安定と品質の向上 等

注: 前期からの主な追加・変更点を中心に記述

昭和43年住宅統計調査

- 住宅総数 25,591千戸
- 総世帯数 25,319千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.01

昭和45年人口・GDP

- 人口 1億467万人
- GDP 73兆3,449億円
- 一世帯あたり平均人員(昭和45年) 3.41



昭和48年住宅統計調査

- 住宅総数 31,058千戸
- 総世帯数 29,651千戸
- 一世帯あたり住宅数 1.05

昭和50年人口・GDP

- 人口 1億1,194万人
- GDP 148兆3,271億円
- 一世帯あたり平均人員(昭和50年) 3.28

公的資金による住宅建設の量

383.8万戸→310.8万戸
(達成率)81.0%

※当初計画規模380万戸をS48.2に変更

策定時の時代背景: 日本列島改造論(S47)、第一次オイルショック(S49)

住宅の建設の目標: 昭和60年を目途にすべての国民がその家族構成、居住地域等に応じて良好な水準の住宅を確保(特に質の向上に重点)

目
標

- ①昭和60年を目途にすべての国民が最低居住水準を確保、昭和55年までに水準以下居住のおおむね2分の1の解消
- ②昭和60年を目途に平均的な世帯が平均居住水準を確保
- ③適正な規模、構造、設備を備えた860万戸の住宅を建設→770万戸(達成率:89.5%)

施
策
の
推
進

- ④公的資金住宅の入居管理制度、家賃制度の改善等を行い、その管理配分を適正化
- ⑤民間住宅金融に関する指導等を通じ、住宅資金の安定的拡大
- ⑥既存住宅の有効活用のため、その保全改良、増改築を推進するとともに、世帯構成、ライフサイクル等に応じた住替えを促進
- ⑦市街地再開発事業、住宅地区改良事業等を推進 等

- ◎最低居住水準
 - ・居室
 - ・設備
 - ・住宅の環境
 - ・住宅規模の目標
(例:4人世帯で50㎡)
- ◎平均居住水準
 - ・居室
 - ・設備
 - ・住宅の環境等
 - ・住宅規模の目標
(例:4人世帯で86.0㎡)

注:前期からの主な追加・変更点を中心に記述

昭和48年住宅統計調査

- 住宅総数 31,058千戸
 - 総世帯数 29,651千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.05
- 昭和50人口・GDP
- 人口 1億1,149万人
 - GDP 148兆1,149億円
 - 一世帯あたり平均人員(昭和50年) 3.28



昭和53年住宅統計調査

- 住宅総数 35,450千戸
 - 総世帯数 32,834千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.08
- 昭和55年人口・GDP
- 人口 1億1,706万人
 - GDP 240兆1,759億円
 - 一世帯あたり平均人員(昭和55年) 3.22

公的資金による住宅建設の量

350万戸→364.9万戸
(達成率)104.2%

策定時の時代背景: 第2次オイルショック(S54)

住宅の建設の目標: すべての国民が、国民経済の成長発展の段階に即応して、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保(特に質の向上に重点)

目
標

①昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、半数の世帯が平均居住水準を確保

②住環境水準を指針とした低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保

③適正な規模、構造、設備を備えた770万戸の住宅の建設を見込む

④公的資金住宅の供給に当たっては、老人・母子・障害者等の世帯に特に配慮

施
策
の
推
進

⑤低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設の抑制に努めること

⑥住宅に関する的確な情報の提供、賃貸借関係の健全化

⑦大都市地域等の既成市街地において、適切に土地の高度利用を図りつつ
良質な市街地住宅の供給を促進
等

◎住環境水準
(基礎水準)
・災害に対する安全性
・日照、通風、採光、騒音
振動、大気汚染、悪臭等
・住宅密度
等

(誘導水準)
上記に加え、
・周辺地域との調和
・生活関連施設との近接性
・コミュニティ施設等の確保

注: 前期からの主な追加・変更点を中心に記述

昭和53年住宅統計調査

- 住宅総数 35,450千戸
 - 総世帯数 32,834千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.08
- 昭和55年人口・GDP
- 人口 1億1,706万人
 - GDP 240兆1,759億円
 - 一世帯あたり平均人員 (昭和55年) 3.22



昭和58年住宅統計調査

- 住宅総数 38,607千戸
 - 総世帯数 35,197千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.10
- 昭和60年人口・GDP
- 人口 1億2,105万人
 - GDP 320兆4,187億円
 - 一世帯あたり平均人員 (昭和60年) 3.14

公的資金による住宅建設の量

350万戸→**323.1万戸**
(達成率) **92.3%**

策定時の時代背景：プラザ合意（S60）、地価高騰による持家取得困難化（S61～）

住宅の建設の目標：

我が国の今後の経済及び社会の変化に即応しつつ、国民がそのライフサイクルの各段階、居住する地域の特性等に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図る

目標

- ①計画期間中できるだけ早期にすべての世帯が最低居住水準を確保
- ②昭和75年（平成12年）を目途に半数の世帯が誘導居住水準を確保

施策の推進

- ③世帯人員4～5人の標準的な世帯向け賃貸住宅の供給
- ④老朽化、狭小な公共賃貸住宅ストックの建替え、増改築等による良質なストックへの改善
- ⑤住環境の向上促進のため、地域住民等の自発的努力を誘導。住環境の評価手法の開発
- ⑥設計、設備等の面で高齢者や障害者等に配慮した住宅の開発・普及。医療・福祉施策との適切な連携
- ⑦都市型住宅としての共同住宅の供給促進。共同住宅の大規模修繕等を円滑に実施する体制の充実
- ⑧市町村における住宅計画の策定促進。地域の特性を踏まえた魅力ある住宅供給
- ⑨中長期的な住宅関連技術開発指針の策定。情報化等の進展に対応した技術開発・新技術の普及体制の充実
- ⑩良質な木造住宅の普及促進のため、工務店等関連業界の経営近代化 等

◎誘導居住水準
【都市居住型】
【一般型】
・居室
・性能・設備
・住戸規模
(例)
都市居住型：
4人世帯91㎡
一般型：
4人世帯123㎡

注：前期からの主な追加・変更点を中心に記述

昭和58年住宅統計調査

- 住宅総数 38,607千戸
 - 総世帯数 35,197千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.10
- 昭和60年人口・GDP
- 人口 1億2,105万人
 - GDP 320兆4,187億円
 - 一世帯あたり平均人員（昭和60年） 3.14



昭和63年住宅統計調査

- 住宅総数 42,007千戸
 - 総世帯数 37,812千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.11
- 平成2年人口・GDP
- 人口 1億2,361万人
 - GDP 430兆398億円
 - 一世帯あたり平均人員（平成2年） 2.99

公的資金による住宅建設の量

330万戸→**313.8万戸**
(達成率)95.1%

策定時の時代背景: 土地基本法制定(H元)、大都市法改正による住宅及び住宅地の「供給基本方針」策定(H2)

住宅の建設の目標: 良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、大都市地域における住宅問題の解決、高齢化社会への対応、地域活性化等に資する良好な居住環境の形成

目標

①平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。平成7年度において住宅一戸当たりの平均床面積を95㎡とする。大都市地域に重点を置いて最低居住水準の世帯の解消に努める

施策の推進

- ②国公有地等の活用、民間住宅の借上げ等による公共賃貸住宅供給、公的賃貸住宅の規模の拡大
- ③適正な家賃の設定及び既存家賃の定期的な見直し、公共住宅相互間の住み替え措置の拡充
- ④世帯人員3～5人の標準的世帯向け民間賃貸住宅供給のため、市街化区域内農地における農地所有者等による賃貸住宅の建設促進
- ⑤必要に応じて地域ごとに住環境の整備に関する方針の策定を促進
- ⑥大都市地域における各圏域ごとに広域的な取組を行い、既成市街地における低層住宅市街地、低・未利用地、市街地化区域内農地等において、土地の有効・高度利用等により良質な住宅・宅地供給を促進
- ⑦木造賃貸住宅の密集地区等における建替えの促進
- ⑧先端産業等の立地、リゾート開発等の地域開発に伴う住宅需要に応じた計画的住宅供給

等

昭和63年住宅統計調査

- 住宅総数 42,007千戸
 - 総世帯数 37,812千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.11
- 平成2年人口・GDP
- 人口 1億2,361万人
 - GDP 430兆398億円
 - 一世帯あたり平均人員 (平成2年) 2.99



平成5年住宅統計調査

- 住宅総数 45,879千戸
 - 総世帯数 41,159千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.11
- 平成7年人口・GDP
- 人口 1億2,557万人
 - GDP 483兆2,202億円
 - 一世帯あたり平均人員 (平成7年) 2.82

注: 前期からの主な追加・変更点を中心に記述

公的資金による住宅建設の量

370万戸 → 401.7万戸
(達成率) 108.6%

策定時の時代背景: 阪神・淡路大震災(H7)

住宅の建設の目標: 国民のニーズに対応した都市居住の推進と住環境の整備、安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備、いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備、地域活性化に資する住宅・住環境の整備

目標

- ①平成12年を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、すべての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成。おおむね12年度を目途に住宅一戸当たりの平均床面積を100㎡とする
- ②大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて、その水準未達の世帯の解消に努める

施策の推進

- ③定期借地制度等多様な住宅供給手法の活用
- ④市場においては十分に供給されない住宅サービス等の分野において公的主体による住宅供給を推進
- ⑤住宅の性能評価・表示システムの確立等の住宅流通基盤の整備による流通促進。消費者相談窓口の整備
- ⑥新設住宅の質の誘導を強化。既存住宅ストックについて、安全性を診断する体制の確立。共同住宅の適切な維持管理体制のための条件整備
- ⑦住環境上緊急に改善を行う必要性が高い老朽住宅密集市街地等の整備を強力に推進
- ⑧地方定住を促進し、地域の活性化を図るため、地方公共団体による住宅マスタープランの策定を推進 等

平成5年住宅統計調査

- 住宅総数 45,879千戸
 - 総世帯数 41,159千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.11
- 平成7年人口・GDP
- 人口 1億2,557万人
 - GDP 483兆2,202億円
 - 一世帯あたり平均人員(平成7年) 2.82



平成10年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 50,246千戸
 - 総世帯数 44,359千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.13
- 平成12年人口・GDP
- 人口 1億2,693万人
 - GDP 490兆5,182億円
 - 一世帯あたり平均人員(平成12年) 2.67

注: 前期からの主な追加・変更点を中心に記述

公的資金による住宅建設の量
352.5万戸→348.7万戸
(達成率)98.9%

※当初計画規模360万戸をH10.1に変更

策定時の時代背景:都市基盤整備公団が分譲から撤退(H11)

住宅の建設の目標: 国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備、都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備、消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進

目標

- ①平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯、全都市圏で平成22年度を目途に半数の世帯が誘導居住水準を達成。平成27年度を目途に、床面積100㎡(共同住宅の場合は80㎡)以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの5割、床面積50㎡(共同住宅の場合は40㎡)以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの8割と見込む
- ②住宅に求められる基本性能の指針として住宅性能水準(バリアフリー化については数値目標を導入)を設定
- ③緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に基づき、密集住宅市街地の速やかな解消に努める
- ④住宅市街地の改善等の指針に基づき、良好な住環境の確保に努める

施策の推進

- ⑤分譲マンションにおいて、適切な維持管理、計画的な修繕及び円滑な建替えを行えるよう条件整備
- ⑥環境制約の増大、情報社会の進展等社会経済情勢の変化に対応した住宅整備の推進。定期借家権の円滑な普及
- ⑦民間活力を活用し、高齢者が安心して居住できる住宅市場の環境整備を推進
- ⑧子育てがしやすい居住環境を整備するため、広くゆとりのある賃貸住宅の供給促進。住宅と子育て支援施設の一體的整備
- ⑨住宅マスタープランにおいて、住環境整備のプログラム等を含む住宅市街地の整備方針の策定を推進。優良な田園住宅の整備等の促進
- ⑩住宅市場整備のための行動計画の策定による市場の環境整備 等

注:前期からの主な追加・変更点を中心に記述

平成10年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 50,246千戸
 - 総世帯数 44,359千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.13
- 平成12年人口・GDP
- 人口 1億2,693万人
 - GDP 490兆5,182億円
 - 一世帯あたり平均人員 (平成12年) 2.67



平成15年住宅・土地統計調査

- 住宅総数 53,866千戸
 - 総世帯数 47,222千戸
 - 一世帯あたり住宅数 1.14
- 平成17年人口・GDP
- 人口 1億2,771万人(推計)
 - GDP 511.5兆(見通し※)
 - 一世帯あたり平均人員 2.56(推計)

公的資金による住宅建設の量

325万戸→100.6万戸
(進捗率)31.0%

※平成16年3月時点の見込み値

※平成17年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度(閣議決定)