

政策指標のあり方について

平成17年4月18日
国土交通省住宅局

(目次)

政策指標の意義等	.....	P 1
基本目標と指標・目標の関係	.....	P 3
指標・目標候補と検討の方向性	.....	P 4
市場動向の把握と統計調査の充実	.....	P 27
参考資料	.....	P 30

政策指標の意義等 - 1

政策指標を設定する意義

行政目標の設定と市場への提示

< 目標設定機能 >

住宅政策として「目指すべき住生活の姿」の実現のためには、望ましい「住宅・住環境の状況」や「市場構造」等についての具体的なビジョン(水準・目標等)を定め、行政(国及び地方公共団体)として、目標達成のための施策を講じ、その達成度等を評価し、施策の見直し等を行うという、一連のサイクルが重要。

< 指針提示機能 >

また、具体的なビジョンを市場(事業者・居住者)に提示し共有することにより、個人の居住選択や事業者の供給・整備等に当たっての判断指針として機能し、市場を通じた「目指すべき住生活の姿」の実現に寄与する。

政策指標の
機能と効果

具体的ビジョン(目標等)の設定

望ましい住宅・住環境の状況 } 定性的指標
望ましい市場構造等 } 定量的指標

目標設定機能

指針提示機能

行政(国・地方公共団体)

目標達成のための施策の実施 } 一連の
目標の達成度合いの評価 } サイクル
施策の見直し等 } が重要

市場(事業者・居住者)

個人の住宅・居住地の選択 } 判断指針
事業者による供給・整備等 } として誘導

「目指すべき住生活の姿」の実現

良質な住宅性能・住環境・居住サービスを備えた住宅に住める } 多様な居住ニーズが適時適切に実現できる
住宅の資産価値が確保され活用できる } 経済的・社会的弱者も安定した居住が確保できる

政策指標の意義等 - 2

政策指標を設定する際の留意点等

指標設定上の留意点

「目指すべき住生活の姿」を具体的に示すものであること(アウトカムの指標を中心とすること)

目標達成に対応した政策手段(施策)が講じられるものであること

国民・事業者等とビジョンを共有できるよう、わかりやすく示すものであること

達成度合いを的確にフォローアップできるものであること(可能な限り定量的な指標とすること)

指標の設定主体等

国は、一般的・基礎的な項目について、指標・目標値等を定める

地方公共団体は、地域特性に応じた重点的事項について
国と同様の指標で、個別の目標期間・目標値等を定める
【例】2010年に誘導居住水準2 / 3達成(国は2015年)(岩手県等)
国と異なる独自の指標で、目標期間・目標値等を定める
【例】2015年に新築住宅の性能表示実施率を6割(東京都)

事業者(住宅供給者等)においても、国・地方公共団体の指標を参考に、独自の指標等を定め得る
【例】住宅性能表示実施率100%

市場観測の充実

今後の住宅政策は市場機能を通じた住宅・住環境の向上が基本

市場の歪みや課題の発生の観測(市場が適切・公平に機能しているか、新たな課題が生じていないかなど)

要因の分析と、対応策の検討・実施(施策実施・目標設定等)

「目標」ではないが、各種指標による、市場動向の多面的な観測・把握が重要

各種統計調査等の一層の充実が必要

基本目標と指標・目標の関係

目指すべき住生活の姿

良質な住宅性能・住環境・居住サービスを備えた住宅に住める

住宅性能が優れている
良好な住環境を備えている
優れた居住サービスを楽しむことができる

多様な居住ニーズが適時適切に実現できる

多様な選択肢の中から、安心して無理なく確保できる

住宅の資産価値が確保され、活用できる

経済的・社会的弱者も安定した居住が確保できる



「豊かな住生活」を実感できる

目標とする具体的状況の例

耐震・省エネ・バリアフリー等に対応した住宅がある

良好な住宅市街地がある
(危険な密集市街地がない)

福祉・文化等の居住サービスが受けられる(都心居住等がされている)

適切な規模の住宅が選択できるストック構造である

住宅の質情報が提供されている

維持管理・リフォームがなされている

中古住宅が流通している

街として維持管理されている

良好な公的賃貸住宅がある

不合理な入居選別がない



適切な住宅が選択されている(世帯人数と規模がマッチしている)

住宅・住環境に満足している

第八期五箇年計画の指標・目標と検討方針

耐震化率 } 【目標なし】 (P4)
省エネ化率 } 目標を設定 (P5)

バリアフリー化率 アウトカム指標の追加等 (P6)

住環境水準 指標例の充実等 (P9)
密集市街地改善率 迅速な状況把握 (P11)
都心居住状況等【目標なし】 あり方検討 (P13)

規模別ストック構造 目標値の引き上げ (P14)

住宅性能水準 「防犯」等の充実 (P16)
住宅性能表示率【目標なし】 目標を設定 (P18)

リフォーム実施量「見通し」 目標を設定 (P19)

中古住宅流通量【目標なし】 目標を設定 (P20)

街の維持管理状況等【目標なし】
あり方を検討 (P21)

公的住宅の建設戸数
廃止し、ストック目標化のあり方を検討 (P22)

入居選別のない住宅数【目標なし】
あり方を検討 (P23)

誘導・最低居住水準と達成率・未満率
ファミリー層に重点化 (P24)

満足率等【目標なし】 目標値の設定困難 (P26)

指標・目標候補と検討の方向性 - 1

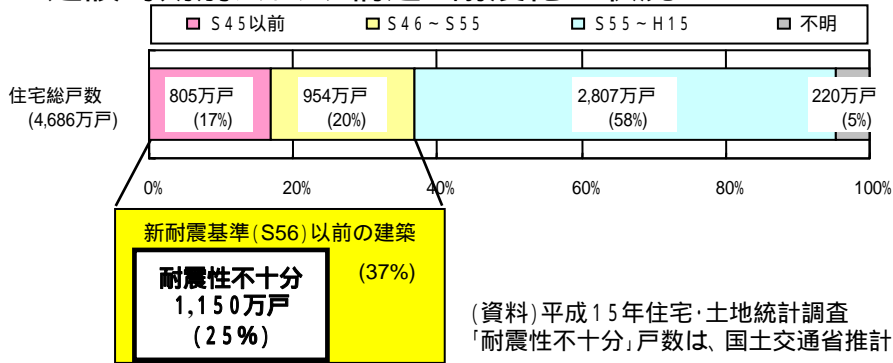
耐震化率【新規候補】

指標(案)と意義

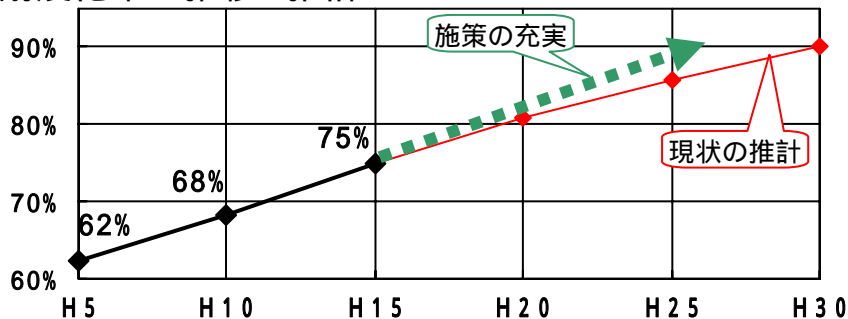
指標(案):ストック全体での新耐震基準適合率

意義:住宅の基本性能として、生命に直結する重要な指標(新築住宅は建築基準法で担保)

建設時期別ストック構造と耐震化の状況



耐震化率の推移と推計



首都直下型地震の被災想定

死亡者数 = 約11,000人

うち建物倒壊によるもの = 2.8% (約3,000人に相当)

(資料)中央防災会議(平成17年3月30日)資料

目標設定の方向性

<現状・推移>

新耐震基準(昭和56年)以前に建築された住宅のうち、耐震性が不十分なものは、1,150万戸で全ストックの25%(耐震化率75%)(現状では、耐震化率が9割を超えるには約15年必要)

<関連する既存目標等>

平成17年3月30日の中央防災会議で決定された「地震防災戦略」(東海地震、東南海・南海地震)において、10年後の住宅ストック全体の耐震化率(新耐震基準適合率)の目標90%

<目標(案)>

平成27年(2015年)にストック全体で9割

課題

現状では、5年ごとの住宅・土地統計調査における建築時期・耐震工事件数等から推計しており、毎年の動向を把握するための調査・推計方法の検討が必要

耐震化による地震被害想定の高減効果

	被災想定 (死亡者数)	減災目標 (10年間)	減災の内訳	
			住宅の耐震化	津波避難意識の向上
東海地震	9,200人	4,700人減	3,500人減	700人減
東南海・南海地震	17,800人	8,600人減	3,700人減	3,600人減

(資料)中央防災会議(平成17年3月30日)資料

指標・目標候補と検討の方向性 - 2

省エネルギー基準適合率【新規候補】

指標(案)と意義

指標(案):新築住宅の「次世代省エネ基準」適合率
(住宅性能表示における等級3以上の比率)
意義:住宅の基本性能であり地球環境上も重要な指標

目標設定の方向性

<現状・推移>

順調に増加しており、平成15年度(2003年度)には約23%に達したが、一層の向上が必要

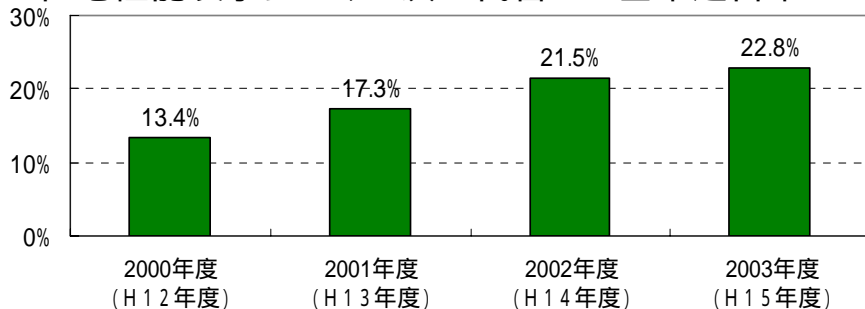
<関連する既存目標等>

京都議定書目標達成計画(平成17年3月案)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(社会資本重点計画等も同様)

<方針(案)>

平成20年(2008年)に新築住宅の5割

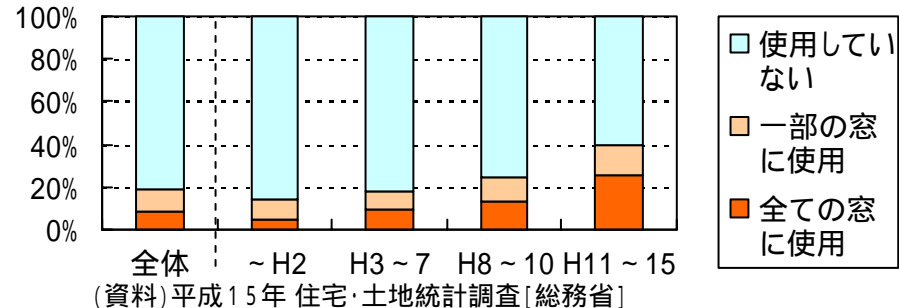
住宅性能表示における次世代省エネ基準適合率



課題

住宅性能表示制度に関して収集が必要なデータ項目の整理と、項目に応じた収集体制の整備が必要
リフォームによる既存住宅の省エネ化も重要で、ストック全体の目標設定も望まれるが、既存住宅の省エネ基準への適合状況を把握することは技術的に困難なため、代替的な指標による測定や推計を検討
例えば、ストック全体での「二重サッシ等の使用率」(現状約2割)等が考えられる

ストック全体の「二重サッシ」等の使用率(建設時期別)



省エネ基準(東京 = 地域:木造戸建住宅の仕様例:抜粋)

項目	S55基準型(旧基準)	H4基準型(新基準)	H11基準型(次世代基準)
断熱材(外壁)	グラスウール 35mm	グラスウール 55mm	グラスウール 100mm
開口部(窓)	単板	単板	二重サッシ又は複層ガラス

グラスウールの厚さは、標準的なものを想定(16K品)

指標・目標候補と検討の方向性 - 3

バリアフリー化率【既存目標】(1)

現行目標と設定趣旨

<目標:>
 平成27年度(2015年度) { 「3点セット」バリアフリー化住宅を全ストックの2割確保
 居住者の個別事情に応じたバリアフリー化改修工事の実
 施済み住宅を新たに全ストックの2割形成

<趣旨>
 高齢者が市場においてバリアフリー化住宅を選択できるよう、十分なバリアフリー化(3点セット)がなされた住宅を一定量確保
 「3点セット」ではないが、居住者ニーズに応じた一定のバリアフリー化を行った住宅を一定量確保

「3点セット」バリアフリー化住宅とは、
 A:手すりの設置(2箇所以上)
 B:段差のない屋内
 C:廊下等の幅が車椅子で通行可能(概ね80cm以上)
 のすべてを満たす住宅。

2015年……世帯数がピークに達し、
 高齢者の居住する世帯は全世帯の4割

目標の達成状況

「3点セット率」は、新築住宅では増加しているが、ストック全体では伸び悩み(目標達成は困難)
 「個別対応工事」は順調に増加(目標達成の見込み)

3点セット等の普及率(ストック全体に対する割合)

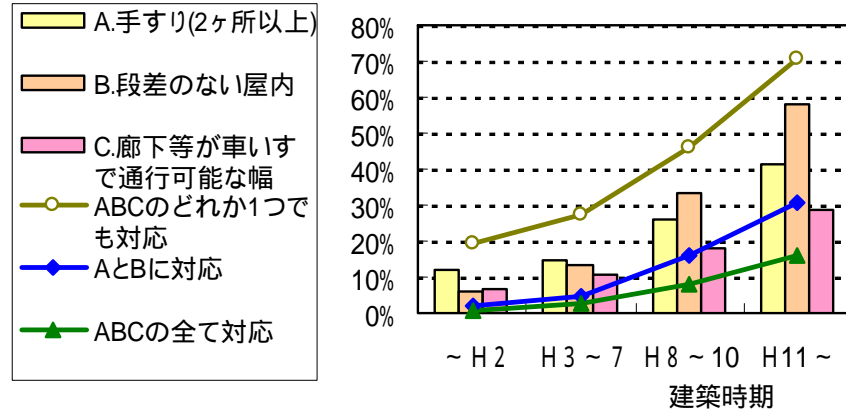
	ABCすべて対応	AとBに対応	ABCいずれかに対応	A 手すり(2カ所以上)	B 段差のない屋内	C廊下等が車椅子で通行可能な幅()	ABCいずれも対応無なし	
(参考) H10 全体	2.7%	4.2%	26.7%	12.4%	11.8%	13.3%	73.3%	
H15	全体	3.4%	6.5%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%
	持家	4.3%	8.3%	34.1%	21.1%	17.6%	12.9%	65.9%
	借家	1.5%	2.5%	14.3%	5.4%	9.3%	5.6%	85.7%
高齢	4.2%	7.2%	33.5%	23.0%	13.7%	12.8%	68.5%	

(資料)平成15年 住宅需要実態調査[国土交通省]

注1)「廊下幅」はH10とH15で質問の表現が異なり、単純比較は困難。

注2)H15の「高齢」欄は、65歳以上の者が居住する世帯における比率。

建築時期別の3点セット率等



(資料)平成15年 住宅需要実態調査[国土交通省]

個別対応工事の実施状況

	実施戸数	累計戸数	ストック比率
H13年度	65.1万戸	65.1万戸	1.4%
H14年度	69.0万戸	134.1万戸	2.9%
H15年度	73.0万戸	207.1万戸	4.4%

(資料)住宅・土地統計調査[総務省](戸数は持家におけるもの。ストック比率は借家を含めた住宅総数に対する割合。年数値を年度数値に補正)

指標・目標候補と検討の方向性 - 4

バリアフリー化率(2)

現行指標の評価

< 総論 >

住宅の基本性能を示す指標(健康等に関わる重要指標)であり、選択肢の確保という観点での重要なストック目標

一方で、「高齢者の居る世帯におけるバリアフリー化状況」というアウトカムの指標はない

< 3点セット >

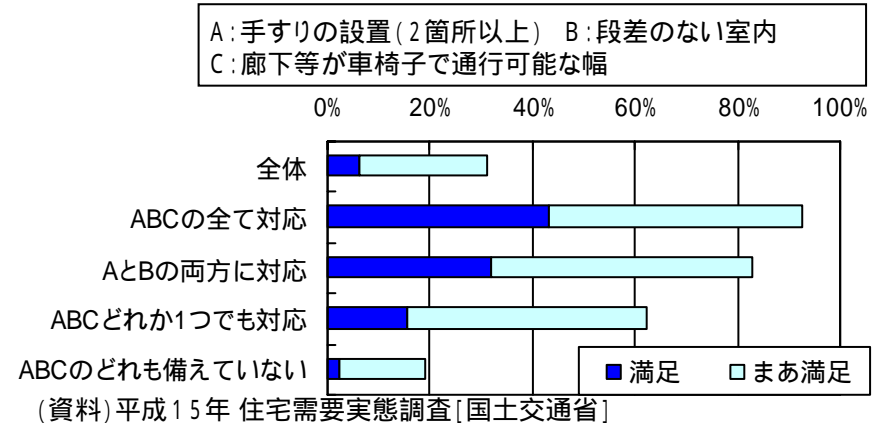
「3点セット」では、高齢者対応への満足度が9割を超えており、指標の水準として妥当

ただし、「C:廊下等が車椅子で通行可能な幅」という指標は、居住者が回答する現在の調査方法では、回答者の主観的判断の影響により、統計調査結果と客観事実との乖離が目立ち、「3点セット率」のより正確な把握方法の確立が必要

< 個別対応工事 >

「3点セット」ではないが一定のバリアフリー化がなされている住宅としては、現行の「平成13年度以降に個別対応工事をした住宅」の他に、「平成12年度以前に個別対応工事をした住宅」や「新築時に3点セットではないが一定の対応をしている住宅」もあり、設定趣旨をより正確に反映した指標が必要

「高齢者への配慮」の満足度



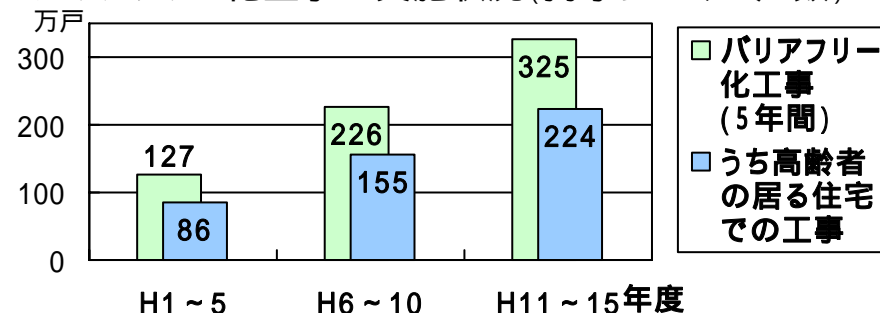
廊下幅データの客観性

	全体	基準未満	基準以上	適合率
実測値	250	75	175	70.0%
居住者の回答		168	82	32.8%

2倍以上乖離

(資料)既存ストックの住宅性能水準調査(平成13年度)
[日本住宅総合センター](不詳を除く250サンプルで集計)

バリアフリー化工事の実施状況(持家における戸数)



(資料)住宅・土地統計調査[総務省](4年9箇月分の数値を5年度分に補正)

指標・目標候補と検討の方向性 - 5

バリアフリー化率(3)

検討の方向性

「3点セット率」については、市場における選択肢の確保の観点から重要であり、現行の目標を今後も継続。ただし、「C:廊下幅」については、他の調査結果からの推計方法を含めて、調査・推計のあり方を検討。

例えば、住宅性能表示においては、「手すり」と「無段差」に対応した住宅(等級2以上)のうち、ほとんどは「廊下幅」にも対応(等級3以上)しており、「A:手すり」と「B:無段差」に対応した住宅の率から「3点セット率」を推計することが考えられる。

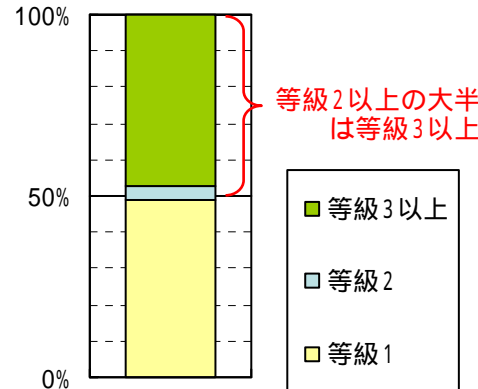
「個別対応工事」については、「以前に個別対応工事を実施した住宅」や「新築時から一定の対応をしている住宅」等を反映するなど、指標・目標のあり方を再検討。

例えば、「2015年に、一定のバリアフリー化された住宅を全ストックの3割(3点セットと併せて5割)とする」等が考えられる。

アウトカム指標として「高齢者の居住している住宅の状況」についての目標設定を検討

例えば、「2015年に、高齢者の居る住宅の3/4において一定のバリアフリー化を達成」等が考えられる。

住宅性能表示におけるバリアフリー化状況



バリアフリー性能の評価項目

	階段勾配等	A 手すり	B 段差	C 廊下幅
等級3~5				
等級2				なし
等級1		なし	なし	なし

(資料)国土交通省調べ(平成12~15年度の「専有部分」の評価)

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化状況

3点セット率 = 4.2% (H15)

個別対応工事 = 143万戸 (H13~15) 高齢世帯の8.7%

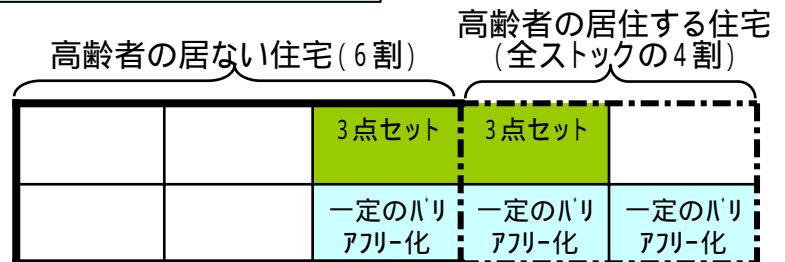
(資料)住宅・土地統計調査[総務省](工事戸数は各年度分に補正)

2015年のストック構造とアウトカムの関係(試案)

3点セット: 全体の2割
(うち約半数は高齢者居住)

一定の対応: 全体の3割
(うち約2/3は高齢者居住)

高齢者の居住する住宅の
3/4で
一定のバリアフリー化



指標・目標候補と検討の方向性 - 6

住環境水準(住宅市街地の改善等の指針)【既存指標】

現行指針と設定趣旨

< 指標 >

安全性、利便性、快適性、持続性の4分野について、
定性的な「項目」と、即地的・具体的な測定指標例を提示
安全性のうち「緊急に改善すべき密集住宅市街地」は定量基準化

< 趣旨 >

住宅市街地の改善等による良好な住環境の確保のための指針として設定
密集市街地以外の項目についての定量的目標は、地域の状況に応じ
て、各地方公共団体が設定することを想定

住環境水準の設定経緯

第4期計画から、「解消すべき最低水準」と「目指すべき誘導水準」を定性的に記述(7期まで概ね同一)

第8期計画で、「緊急に改善すべき密集住宅市街地」の定量基準を設定。他の要素は、項目と測定指標例のみを例示(全国一律の定量目標に馴染まない)と判断)

指標の活用状況

地方公共団体の住宅マスタープラン等において、本指針を参考に個別に目標を設定しているが、定量的目標を定めている例は未だ少ない。

住宅マスタープランにおける活用事例

安全性・持続性(国の例示指標):

「幅員4m以上の道路に接する住宅の割合」

奈良県(1998年:53.2% 2010年:60%)

山口県(1993年:45.8% 2010年:52%)

快適性・持続性(国の例示指標):

「市街地における緑被率」

大阪府(1993年:9.2% 2025年:15%)

持続性(独自指標)

「下水道・浄化槽の普及率」

滋賀県(1999年:78.2% 2010年:100%)

現行指標の評価

住環境の状況を示す総合的な評価指針

< 項目 >

一般的・基本的事項は概ね網羅されている。

< 測定指標例 >

地域特性やニーズに対応するためには、例示されている指標例が限られている

検討の方向性

現行内容を検証しつつ「測定指標例」の充実等を検討

参考：住環境水準（住宅市街地の改善等の指針）

住宅市街地の改善等の指針（第八期住宅建設五箇年計画 別紙5）

この指針は、住宅市街地の改善等を図ることにより、地域の実情に応じた良好な住環境の確保のための指針となるものである。その内容は、以下のとおりとする。

（1）住宅市街地における住環境水準の項目について

住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる住環境水準の項目は、次のとおりとする。

（2）住環境水準の指標について

住環境水準の指標は、住宅市街地における住環境水準の項目を即地的に住宅市街地に適用するための具体的な尺度となるものであり、住環境水準の項目ごとに次のとおり例示する。
なお、住環境水準の指標は、全国において共通の計測方法を用いる共通指標と地域の実情、住環境の改善の方向等に応じて地方公共団体が計測方法を選択できることとする選択指標から構成する。

安全性について	イ 地震・大規模な火災に対する安全性について	地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。	住宅の密度又は狭小敷地の割合、倒壊危険性の高い住宅の割合、耐火に関する性能が低い住宅の割合、幅員4m以上の道路等に適切に接していない敷地の割合及び消防活動が困難な敷地の割合【共通指標】
	ロ 自然災害に対する安全性について	津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。	津波、高潮、出水、がけの崩壊、土石流等の危険性のある区域の有無【共通指標】
	ハ 日常生活の安全性について	共同住宅については、道路から住棟内に至るまでの通路は、高齢者、身体障害者等をはじめ歩行者が安全に移動できるよう配慮されていること。	道路から住棟内に至るまで安全に移動できるよう配慮された通路を有する共同住宅の割合【共通指標】
	ニ 犯罪発生の防止について	犯罪の発生による住環境の阻害がないように、犯罪発生の防止に配慮されていること。	（指標の例示なし）
	ホ 公害の防止について	騒音、振動、大気汚染、悪臭等による住環境の阻害がないこと。	騒音、大気汚染等に関する環境基準に適合しない区域の有無並びに振動及び悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の有無【共通指標】
利便性について	イ 交通機関の利便性について	通勤、通学等において公共交通機関の利用が容易であること。	最寄りの公共交通機関（鉄道駅、バス停）までの距離【共通指標】
	ロ 生活関連施設等の利便性について	教育、医療、福祉、購買等の日常生活に対応する各種生活関連施設や健康・文化施設、交流余暇施設等の利用が容易であること。	次に掲げる生活関連施設等のうち、地域の実情等に応じて選択した施設までの平均距離【選択指標】 1 教育・医療、福祉、購買等の生活関連施設 2 健康・文化施設、交流・余暇施設
快適性について	イ 自然環境に関する快適性について	緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。	地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【共通指標】
	ロ 市街地の空間のゆとりに関する快適性について	住戸、住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。	次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。【選択指標】 1 人口1人当たりの空地面積 2 建築物の延べ面積に対する空地面積の比率 3 有効空地率
	ハ 美観的快適性について	地域の気候、風土、文化等に即して、良好な美観を享受することができること。	次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。【選択指標】 1 風致地区、建築協定、地区計画等美観の形成、保全を目的とした区域の指定比率 2 建築物の壁面の位置、高さその他建築物等の形態若しくは意匠又は垣若しくははさくの構造の統一性
持続性について	イ 良好なコミュニティ及び市街地の持続性について	地域の良好なコミュニティを維持し、住宅の適切な建替え等により良好な住環境が維持できること。	次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。【選択指標】 1 幅員4m以上の道路等に適切に接していない敷地の割合 2 狭小敷地の割合 3 世帯規模と住宅規模の適合比率
	ロ 環境への負荷の低減の持続性について	省エネルギー、省資源の取り組みにより環境への負荷の低減が持続できること。	次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。【選択指標】 1 地区面積に対する雨水の浸透性のある地盤面積の比率 2 地区面積に対する緑に覆われた面積の比率

指標・目標候補と検討の方向性 - 7

緊急に改善すべき密集住宅市街地【既存目標】(1)

現行目標と設定の趣旨

< 指標・目標 >

密集度・延焼危険性等に関する定量的基準を提示し、該当する密集住宅市街地の「速やかな解消」に努める

< 趣旨 >

住宅市街地の基礎的な安全性を確保するための指針として設定

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。

都市再生プロジェクト第3次決定

(平成13年12月・都市再生本部決定・抜粋)

1. 密集市街地の緊急整備

(2) 密集市街地のうち、特に大火の可能性の高い危険な市街地(東京、大阪各々約2,000ha、全国で約8,000ha)について、今後10年間で重点地区として整備することにより、市街地の大規模な延焼を防止し、最低限の安全性を確保する。

「緊急に改善すべき密集住宅市街地」の基準 (第八期住宅建設五箇年計画 別紙4)

この基準は、住宅市街地の基礎的な安全性を確保するための指針となるものである。その内容は、以下のとおりとする。

緊急に改善すべき密集住宅市街地は、(1)の住宅市街地の密集度の基準に該当するもののうち、(2)の倒壊危険性又は(3)の延焼危険性等の基準に該当するもの(これらと同等の水準を規定すると認められる基準に該当するものを含む。)とする。

(1) 住宅市街地の密集度	1ヘクタール当たり80戸以上の住宅が密集する一団の市街地であること(市街地の街区の特性を勘案して一戸当たりの敷地面積が著しく狭小な住宅(3階建て以上の共同住宅を除く)が大半(2/3以上)を占める街区を含むものに限る。)
(2) 倒壊危険性	大規模地震による倒壊危険性の高い住宅が過半を占めていること
(3) 延焼危険性及び避難、消火等の困難性	耐火に関する性能が低い住宅が大半(2/3以上)を占めており、かつ、幅員4m以上の道路に適切に接していない敷地に建つ住宅が過半を占めていること

「緊急に改善すべき密集住宅市街地」の趣旨

(1) 80戸 / ha以上(共同住宅団地を除く)

(2) 倒壊危険住宅
1 / 2以上

(3) 耐火性能が低い住宅2 / 3以上
かつ
接道不良1 / 2以上

指標・目標候補と検討の方向性 - 8

緊急に改善すべき密集住宅市街地(2)

目標の達成状況

「緊急に改善すべき密集住宅市街地(全国で約2万ha)」のうち、個別建替等により概ね10年以内に最低限の安全性を確保できる見込みのある密集市街地は約12,000ha。

個別建替等のみによっては10年以内の解消が見込まれない「重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)」のうち、約3,400haについては更なる取り組みが必要。

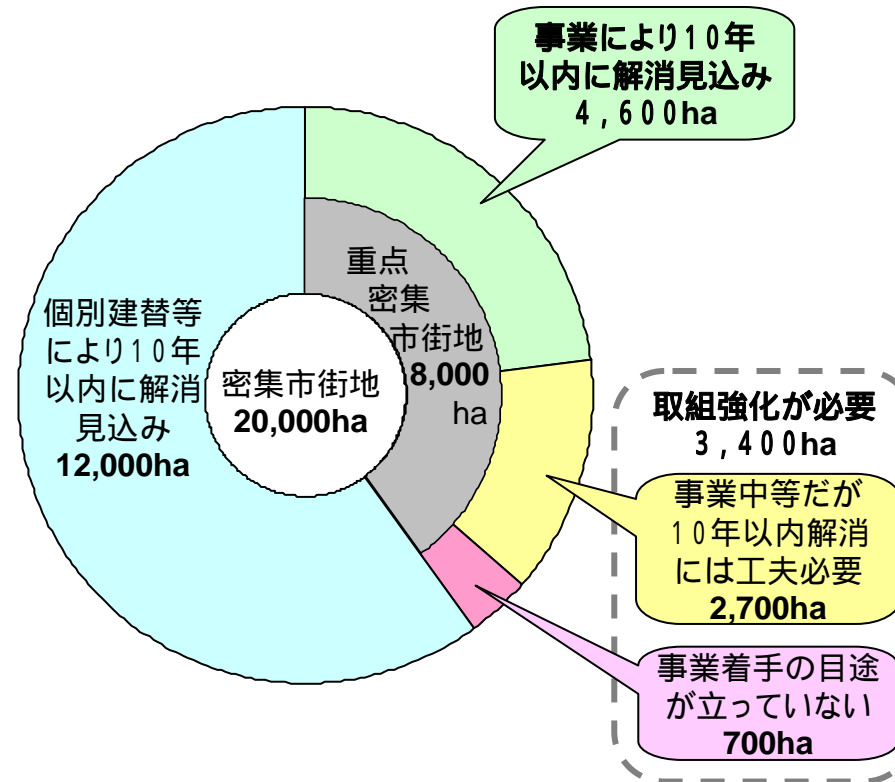
現行指標の評価

住宅市街地の安全性に関わる重要な指標
定量的・客観的な指標であるが、該当する市街地を確定するためには、詳細な現地調査が必要であり、該当面積の変化を迅速に把握しづらい

検討の方向性

現行の指針・目標を継続
整備状況等の迅速な把握のための手法を検討

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17年1月)[国土交通省]

指標・目標候補と検討の方向性 - 9

都心・街なか居住に関する指標【検討候補】

関連する既存の指標・目標

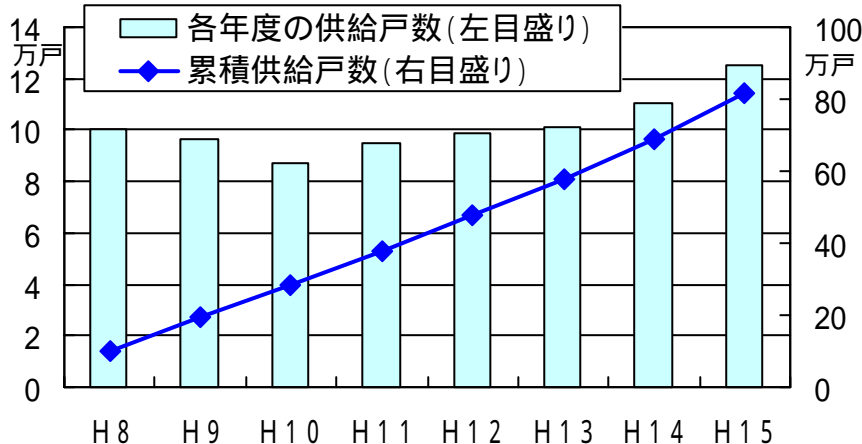
< 既存の目標等 >

政策評価における業績指標では、10年間(平成8～17年)の三大都市圏の都心地域における住宅供給戸数を、累積で100万戸
(大都市法の供給基本方針を反映)

< 現状・推移 >

三大都市圏の都心地域における住宅供給戸数は、平成8～15年度(8年間)の累積で81万戸

都心部の住宅供給量の推移



(資料)住宅着工統計[国土交通省]

注)「都心部」は、首都圏は東京都の都心14区(千代田・中央・港・新宿・文京・台東・墨田・江東・品川・目黒・渋谷・中野・豊島・荒川)、近畿圏は大阪市、中部圏は名古屋市の都心7区(千種・東・西・中村・中・熱田・中川)。

指標・目標設定の方向性

< 指標・目標の評価 >

大都市圏での目標は達成の見込みであるが、地方都市において中心市街地の活性化の観点から「街なか居住」が求められている。

フロー目標(着工戸数目標)であり、本来はストック目標的な指標が望ましい。

< 検討方針(案) >

地方都市での「街なか居住」を含めて、指標や目標のあり方(定義・意義等)を検討

例えば「通勤時間」を指標とすることも考えられるが、公共交通機関の整備状況等による影響もあり、全国一律の目標設定は困難。

大都市圏での住宅供給目標については、大都市法の供給基本方針のあり方と併せて、次回の基本制度部会において検討予定

課題

計画的に開発された郊外の市街地等の有効活用と都心居住・街なか居住の関係の整理が重要

指標・目標候補と検討の方向性 - 10

規模別の住宅ストック構造【既存目標】(1)

現行目標と設定趣旨

< 目標 >

平成27年度(2015年度)のストック構造として、
 100㎡(共同住宅80㎡)以上を全体の5割に
 50㎡(共同住宅40㎡)以上を全体の8割に

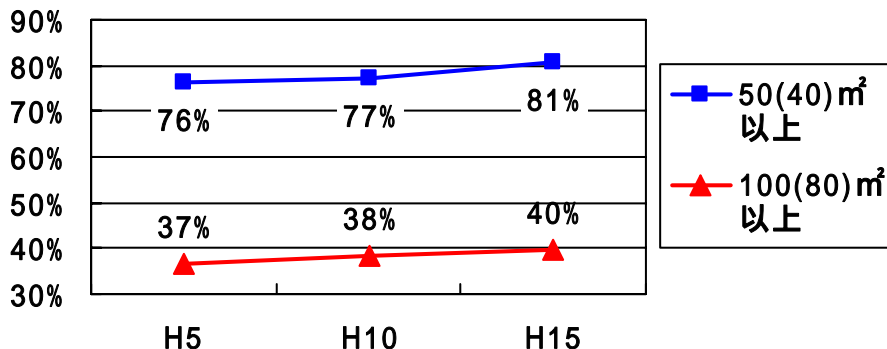
< 趣旨 >

誘導居住水準の目標達成のために必要なストック構造をアウトプット指標として設定

100㎡(80㎡)はファミリー世帯(3人以上世帯)の誘導居住水準の概数であり、「ファミリー世帯向けの規模を備えた住宅が全体の半数」という趣旨

50㎡(40㎡)は、単身世帯の誘導居住水準の概数であり、増加が予想される「単身者にとっても狭い住宅は2割以下」という趣旨

規模別ストック構造の推移

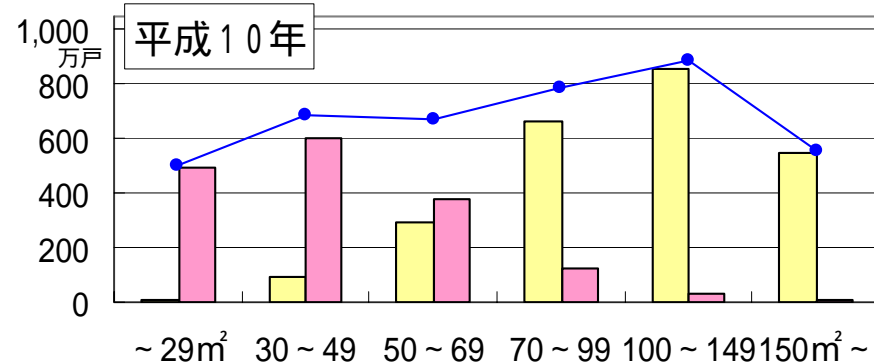
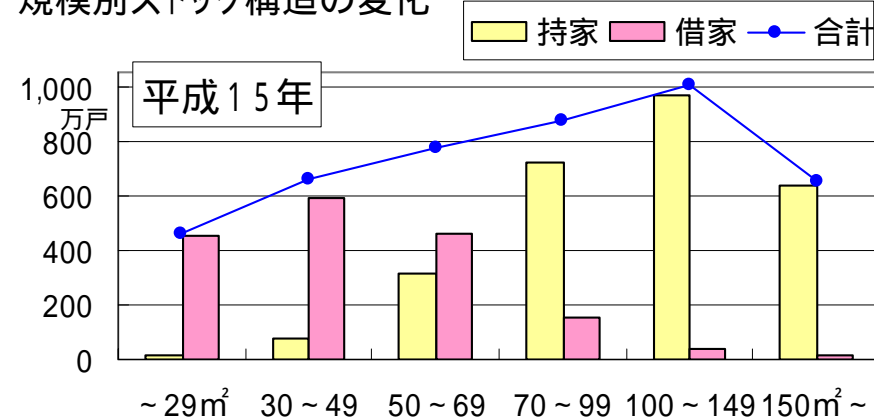


(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

目標の達成状況

100㎡(80㎡)以上の比率は約4割で伸び悩み
 50㎡(40㎡)以上の比率は目標(8割)を達成

規模別ストック構造の変化



(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

指標・目標候補と検討の方向性 - 11

規模別の住宅ストック構造(2)

現行指標の評価

< 総論 >

数値がシンプルであり、適切な選択肢があることを示す「わかりやすい」指標

< 100㎡(共同住宅80㎡) >

世帯規模が予測以上に縮小しており、目標達成の見込みは低下

ただし、100㎡(80㎡)以上が1/2以上にならなくても誘導居住水準目標が達成される可能性はある。

< 50㎡(共同住宅40㎡) >

50㎡(40㎡)以上のストック率は目標(8割)を達成しており、目標設定のあり方の再検討が必要。

検討の方向性

「100㎡(80㎡)以上5割」の達成には努力が必要であるが、当面は、現行の目標を継続

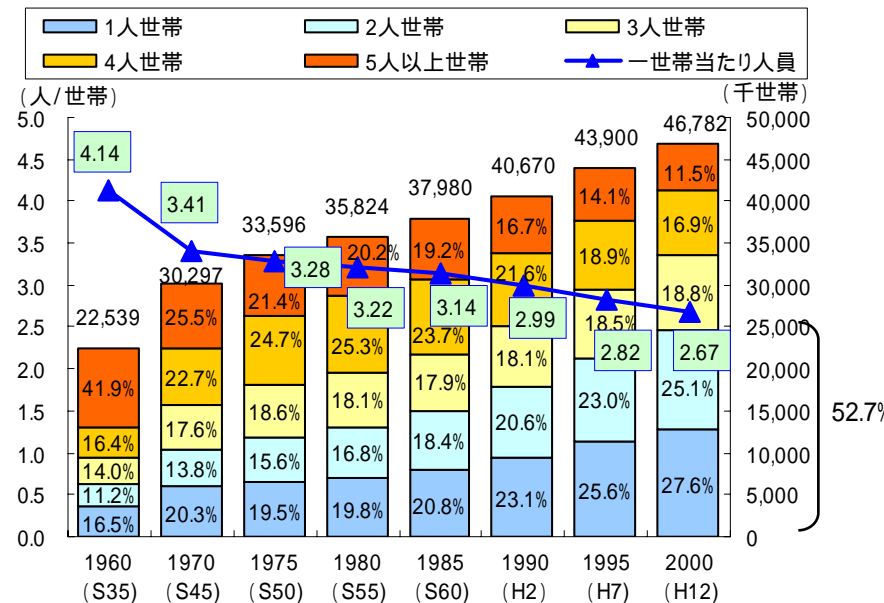
「50㎡(40㎡)以上8割」は達成されており、目標率の引き上げ等を検討

世帯構成推計における単身世帯率

全国	1998推計	2003推計
1995年	25.6%(実績)	
2000年	26.6%	27.6%(実績)
2015年 (平均人数)	28.7% (2.52人)	31.7% (2.45人)

(資料)日本の世帯数の将来推計[国立社会保障・人口問題研究所]

世帯人数構成の推移



(資料)平成12年国勢調査[総務省]

指標・目標候補と検討の方向性 - 12

住宅性能水準【既存指標】

現行指標と設定趣旨

< 指標 >

次の10項目について、定性的に記述

耐震性等、防火性、耐久性、維持管理への配慮、省エネルギー性、保健性(シックハウス対策等)、開放性(採光等)、遮音性、高齢者等への配慮、その他(防犯等)

「高齢者等への配慮」は、バリアフリー化目標として定量目標化

< 趣旨 >

住宅性能の質の向上に努めるための「住宅に求められる基本的性能の指針」として設定 住宅性能表示制度の評価項目に反映

指標の活用状況

各項目について個別に定量評価する「住宅性能表示制度」の実施率は上昇しているが、一層の普及が課題

現行指標の評価

住宅の質に関する情報の必要項目リストとして市場に提示し、市場を通じた質の向上に寄与する指標

住宅性能表示制度の実施率は増加傾向にあり、市場において一定の評価がなされている

基本的項目は、概ね網羅されているが、例えば、近年重要視されている「防犯」は「その他の項目」に包含

住宅性能評価制度の実施状況

< 新築住宅 >

累積 30.4万戸(平成15年度末)

実施率 11.7%(平成15年度)

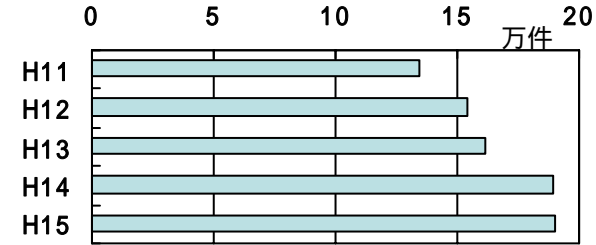
(設計評価書交付戸数 / 新築住宅着工戸数)

< 既存住宅 >

累積 224戸(平成15年度末)

(資料)国土交通省調べ

住宅を対象とした侵入盗犯罪件数



(資料)平成15年の犯罪[警察庁]

検討の方向性

例えば、「防犯」を具体的に表現するなど、居住者のニーズや社会的要請の変化を踏まえて、内容の検証・見直しを検討

耐震性、省エネ等については、定量目標の設定を検討(再掲)

参考：住宅性能水準と住宅性能表示の項目

住宅性能水準(第八期住宅建設五箇年計画 別紙3)	日本住宅性能表示基準の「表示すべき項目」(品確法告示)
<p>この水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える基本的性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。</p>	
<p>(1) 耐震性等： 想定される大規模地震・暴風等による加重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。</p>	<p>(1) 構造の安定に関すること 耐震等級(倒壊等防止)、耐震等級(損傷防止)、耐風等級、耐雪等級、地盤・杭の許容支持力等及びその設定方法、基礎の構造方法及び形式等</p>
<p>(2) 防火性： 火災に対して安全であるように、延焼防止及び避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。</p>	<p>(2) 火災時の安全に関すること 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)、感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)、避難安全対策、脱出対策、耐火等級(開口部)、耐火等級(開口部以外)、耐火等級(界壁等)</p>
<p>(3) 耐久性： 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。</p>	<p>(3) 劣化の軽減に関すること 劣化対策等級</p>
<p>(4) 維持管理への配慮： 設備配管等の維持管理・修繕の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築・改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。</p>	<p>(4) 維持管理への配慮に関すること 維持管理対策等級(専用配管)、維持管理対策等級(共用配管)</p>
<p>(5) 省エネルギー性： 暖冷房等に係るエネルギーの使用の合理化が図られるように、結露の防止などに配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。</p>	<p>(5) 温熱環境に関すること 省エネルギー対策等級</p>
<p>(6) 保健性： 清浄な空気環境を保つため、内装材等からの汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。</p>	<p>(6) 空気環境に関すること ホルムアルデヒド対策、全般換気対策、局所換気設備</p>
<p>(7) 開放性： 外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。</p>	<p>(7) 光・視環境に関すること 単純開口率、方位別開口率</p>
<p>(8) 遮音性： 隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁、外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。</p>	<p>(8) 音環境に関すること 重量床衝撃音対策、軽量床衝撃音対策、透過損失等級(界壁)、透過損失等級(外壁開口部)</p>
<p>(9) 高齢者等への配慮： 加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、段差の解消、廊下幅の確保、手すりの設置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。</p>	<p>(9) 高齢者等への配慮に関すること 高齢者等配慮対策等級(専用部分)、高齢者等配慮対策等級(共用部分)</p>
<p>(10) その他： 家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防犯、防水性、雑排水の処理、解体処理・リサイクルの容易性について、適正な水準を確保する。</p>	

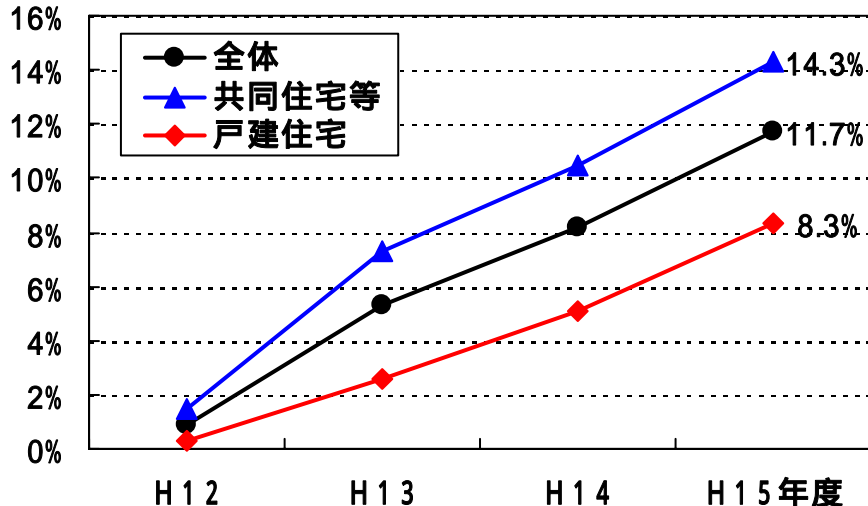
住宅性能表示実施率【新規候補】

指標(案)と意義

指針(案):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)

意義:住宅を安心して選択できるための住宅の質の情報
の提供状況を示す指標
新築住宅の質の状況を客観的に把握するため
にも、実施率の向上が重要

住宅性能表示(新築)の実施率の推移



(資料)国土交通省調べ(設計評価書交付戸数 / 新築住宅着工戸数)

目標設定の方向性

< 現状・推移 >

制度創設(平成12年度)以降、「共同住宅」を中心に増加し、平成15年度(2003年度)における実施率は1割強となったが、「戸建」の実施率が低い

< 関連する既存目標等 >

政策評価の業績指標では、平成17年度(2005年度)に50%を目標として設定(現状では達成困難)

< 方針(案) >

平成16年度(2004年度)の実施率の集計作業を早急に行い、その結果を踏まえて、目標期間・目標率を検討

課題等

評価項目への「防犯性能」の追加等、新たな課題・ニーズに応じた技術基準の改正を検討中
住宅性能表示制度に関して収集が必要なデータ項目の整理と、項目に応じた収集体制の整備が必要(性能評価は全国の約100の性能評価機関で実施)

指標・目標候補と検討の方向性 - 14

リフォームの実施量【新規候補】

指標(案)と意義

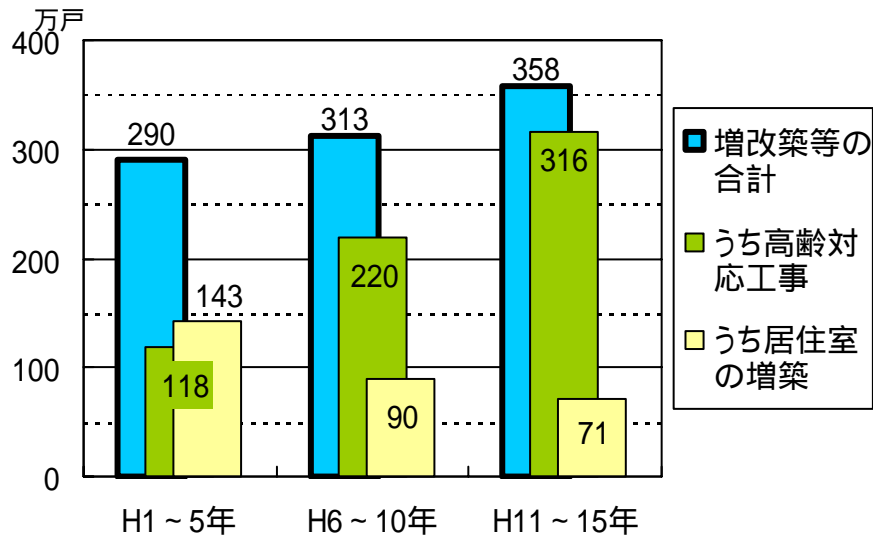
指標(案):リフォームの実施量

(増築及びバリアフリー化工事等の実施戸数)

意義:既存ストックの維持管理の状況を示す指標

ミスマッチ解消のための住み替えや、既存住宅の耐震・省エネ・バリアフリー化等による質向上の観点からも重要

増改築等の実施戸数(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」と「高齢対応工事」には重複がある。

注2)「増改築の合計」には、増築・高齢対応工事以外に、耐震改修や設備改修等も含まれている。

目標設定の方向性

<現状・推移>

世帯規模の縮小に伴い増築戸数は減少しているが、バリアフリー化工事が急激に増加しており、平成11～15年の5年間の実績は約360万戸

<関連する既存目標等>

第八期住宅建設五箇年計画において、住宅建設戸数(見込み)の一環として、増改築等の件数を平成13～17年度の5年間で430万戸としている(政策評価の業績指標も同様)

上記実績からの同期間の実績の推計値は、400万戸程度

<方針(案)>

実績・施策効果等を勘案し、新たな目標戸数を検討(年間戸数とするか5年間等の累積とするか要検討)

課題

現状では、5年に一度の住宅・土地統計調査において過去5年間の実施戸数を把握しており、毎年の動向を把握するための調査・推計方法の検討が必要

増改築に至らない修繕(メンテナンス)についても重要であり、その把握と指標化についても検討

指標・目標候補と検討の方向性 - 15

中古住宅の流通量【新規候補】

指標(案)と意義

指標(案): 中古住宅の年間売買件数
(住み替えを伴う年間売買戸数)

諸外国との比較等の観点から、「新築住宅着工戸数に対する割合」等を指標とすることも考えられる。

意義: 既存ストックの活用状況を示す指標

ミスマッチ解消や高齢期の住み替え、廃棄物削減等の環境問題への対応からも重要

目標設定の方向性

< 現状・推移 >

平成15年(2003年)は17.5万戸程度で、増加の兆しはあるものの伸び悩み(欧米に比べ著しく少ない)

< 関連する既存目標等 >

住宅市場整備行動計画(アクションプラン)においては、平成27年(2015年)に約30万戸を見込んでいる

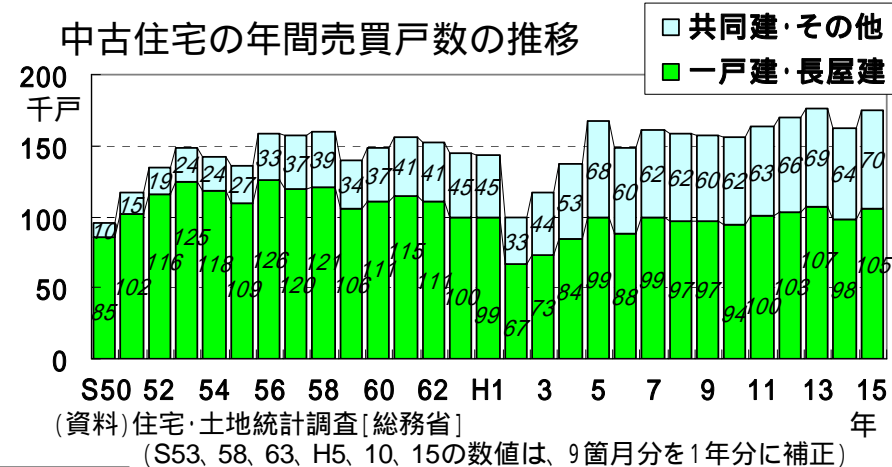
< 方針(案) >

平成27年(2015年)に30万戸

中古流通量は、需給バランスにより決まるものであり、目標設定に馴染まない側面があるが、著しく少ない現状に鑑み、市場育成の観点から、当面の目標を設定

本来は、「良質な中古住宅」の流通量を目標とすべきだが、著しく少ない現状と流通した中古住宅の質の把握手法が無なく、当面「すべての中古住宅流通」を目標化

中古住宅の年間売買戸数の推移



課題

現状では、5年に一度の住宅・土地統計調査において過去5年間の流通戸数を把握しており、毎年の動向を把握するための調査・推計方法の検討が必要

良質な住宅に限定した流通戸数の把握方法が課題
既存住宅の活用には、「売買」以外に「持家の賃貸化」があり、その量を把握する手法の検討も必要

中古住宅の売買戸数に関連する他の調査データ

データ	実績	データの特性		
所有権移転登記件数	45万件 (H14)	非住宅を含む件数	法人による売買、賃貸物件のオーナーチェンジ等を含む	いずれも、 住み替え等の居住実態把握は困難
不動産取得税対象売買戸数	46万戸 (H14)	店舗等併用住宅を除く戸数		

街の維持管理状況等【検討候補】

マンションの維持管理等

< 想定 >

区分所有マンション(約466万戸 = ストック総戸数の約1割)は、共用部分について適切な維持管理・修繕を行わなければ、マンション全体の資産価値が低下するため、適切な維持管理・修繕が行われている戸数(又はその比率)の指標化が考えられる。

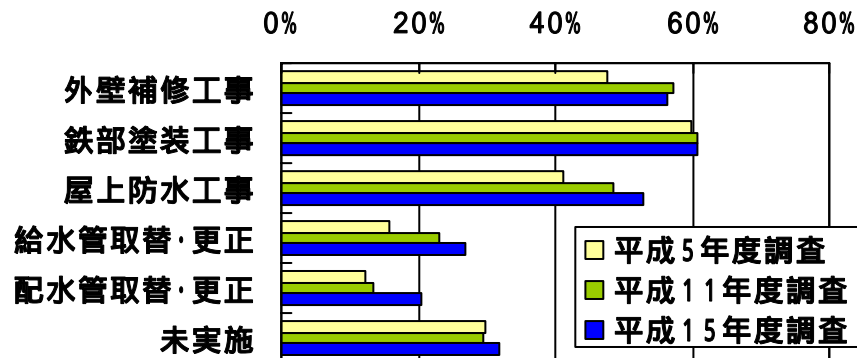
< 課題 >

しかしながら、適切な維持管理・修繕の内容は、配管・外壁材等の種類や築後年数によって異なり、一律の基準を設定することは困難である。

< 方針(案) >

このため、適切な維持管理・修繕の状況を評価する調査方法を含め、指標・目標のあり方を検討する。

マンションの大規模修繕の実施状況



(資料)マンション総合調査[国土交通省]

戸建住宅地の環境管理等

< 想定 >

戸建住宅を中心とする住宅市街地は、空間密度や各住宅の維持管理状況とともに、生け垣・庭木・道路等の手入れ・清掃など、街全体としての環境の維持管理状況によって、住宅・宅地の資産価値が左右されるため、街の維持管理状況の指標化が考えられる。

< 課題 >

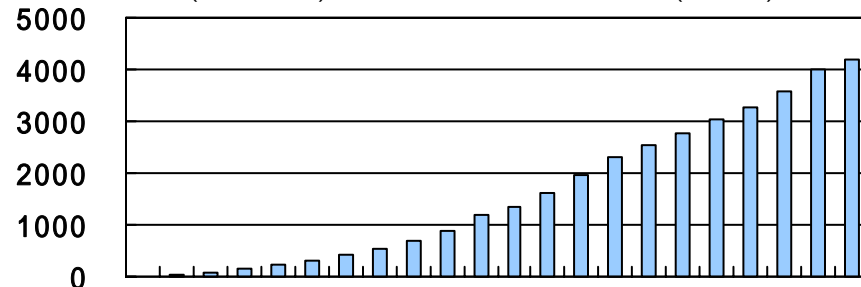
しかしながら、その基準や測定手法は未確立である。

例えば、建築協定や地区計画等の決定をもって適切な維持管理を行っていることも考えられるが、協定・計画の内容や居住者の自覚の状況により、住環境の維持管理状況は異なり、実態と乖離する可能性がある。

< 方針(案) >

このため、街全体の環境の維持管理状況を示す指標や測定方法のあり方について検討する。

地区計画(一般型)の決定地区数の推移(累積)



(資料)国土交通省調べ

指標・目標候補と検討の方向性 - 17

公的賃貸住宅の建設戸数【既存目標】

現行目標と設定趣旨

< 目標 >

5箇年間(平成13～17年度:調整戸数を除く)

公的資金による住宅の建設戸数 313万戸(うち増改築37万戸)

うち住宅金融公庫融資以外 94万戸(うち増改築19万戸)

< 趣旨 >

全体の居住水準向上のために必要な公的住宅の建設戸数及び増改築戸数を設定

公的資金住宅建設戸数の計画と実績
(公庫融資を除く戸数)

	計画 (H13～17年度)	実績見込み (H13～16年度)	進捗率
新築・建替	74.7万戸	36.5万戸	48.9%
増改築	19.3万戸	17.3万戸	89.6%
合計	94.0万戸	53.8万戸	57.2%

注) 計画戸数は調整戸数を除く数値。
実績戸数のH16は当初計画戸数。

目標の達成状況

平成13～16年度の4年度分の累計で、新築・建替が37万戸、増改築が17万戸(いずれも公庫融資戸数を除く)

新築・建替戸数については情勢変化により停滞
増改築は目標を上回るペース

検討の方向性

フロー目標としての建設・増改築の目標戸数は廃止
各公的賃貸住宅の特性や現状・動向等を踏まえ、ストック目標のあり方を検討

その際、質に関する目標(バリアフリー化率等)についても検討

公的賃貸住宅の本来機能に鑑み、施策対象世帯をどの程度カバーしているか等についても分析し、制度と併せて目標のあり方についても検討

現行指標の評価

新築・建替戸数は、内訳がないため、ストック増加数でもなく、居住水準向上への寄与も不明確(アウトカム指標ではない)

増改築戸数は、居住水準の向上を示す指標
ただし、フロー目標であり、ストック目標はない

代表的な公的賃貸住宅のストック戸数

	公営住宅	機構住宅	公社住宅
管理戸数	218万戸	77万戸	14万戸
総住宅数に対する割合	4.0%	1.4%	0.3%

指標・目標候補と検討の方向性 - 18

入居選別のない住宅の戸数【検討候補】

指標(案)と意義

指標(案): 不合理な入居者選別を行わない賃貸住宅の戸数

意義: 社会的弱者の居住の安定状況を示す指標

目標設定の方向性

< 現状等 >

民間賃貸住宅のオーナーの1/4は、何らかの入居者限定を行っている

特定優良賃貸住宅等のストック総数は約17万戸、高齡者円滑入居登録賃貸住宅は約7万戸ある

< 方針(案) >

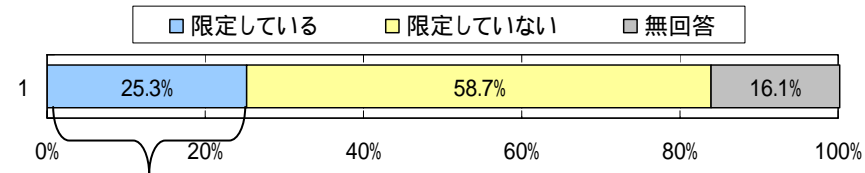
該当する住宅の特定方法を含め、目標期間・目標値等のあり方を検討

課題

不合理な入居者選別は本来的には解消されるべきであるが、入居者限定に合理性があるか否かの判断基準は個別性が高く、慎重な検討が必要

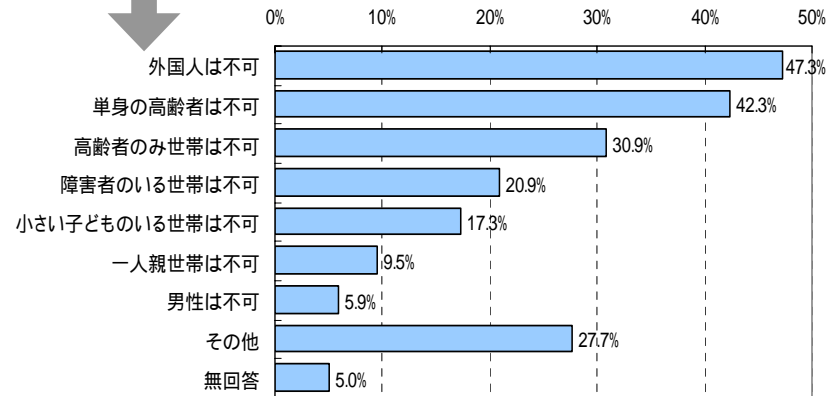
入居者選別の実態

【入居者限定の有無】



1/4が
限定あり

【入居者限定の内容】



(資料) (財)日本賃貸住宅管理協会が貸家経営者を対象に行ったアンケート調査(平成14年6月)

入居選別を行わない民営賃貸住宅の例

特定優良賃貸住宅	15.4万戸(H15年末)
高齡者向け優良賃貸住宅	1.4万戸(H15年度末)
高齡者円滑入居登録賃貸住宅	7.0万戸(H16年度末)

指標・目標候補と検討の方向性 - 19

誘導居住水準・最低居住水準【既存指標・目標】(1)

現行目標と設定趣旨

< 目標 >

誘導居住水準

平成27年度(2015年度)に全国で2/3の世帯が達成、
平成22年度(2010年度)にすべての都市圏で1/2の世帯が達成

最低居住水準

水準未達世帯の解消に努める(大都市地域の借家居住世帯に重点)

< 趣旨 >

世帯の状況(人数)に応じた適切な規模の住宅に居住できているか否かを表すアウトカムの指標として設定

誘導居住水準

住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として設定

最低居住水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準として設定

目標の達成状況【平成15年(2003年)時点】

誘導居住水準達成率

順調に増加しており、「全国」では1/2を超えたが、達成率の最も低い「関東大都市圏」では未だに1/2以下。

いずれも目標達成の可能性は高い。

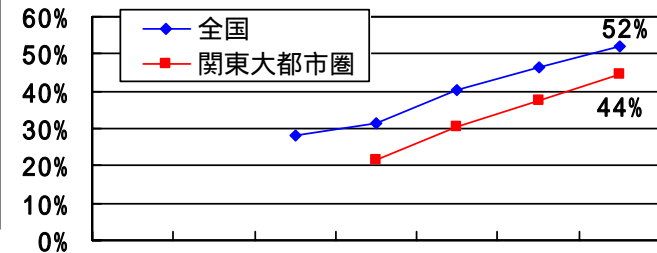
最低居住水準未達率

順次減少しており、「全国」では5%以下となったが、未達率の最も高い「関東大都市圏の借家」では未だに1割以上。

居住水準(面積関係)

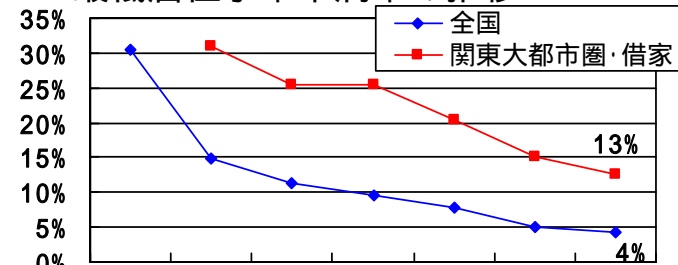
居住人数	最低居住水準	誘導居住水準	
		都市型	一般型
1人	18㎡	37㎡	50㎡
1人(中高齢単身)	25㎡	43㎡	55㎡
2人	29㎡	55㎡	72㎡
3人	39㎡	75㎡	98㎡
4人	50㎡	91㎡	123㎡
5人	56㎡	104㎡	141㎡
5人(高齢単身含む)		122㎡	158㎡
6人	66㎡	112㎡	147㎡
6人(高齢夫婦含む)		129㎡	164㎡

誘導居住水準達成率の推移



(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

最低居住水準未達率の推移



(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

指標・目標候補と検討の方向性 - 20

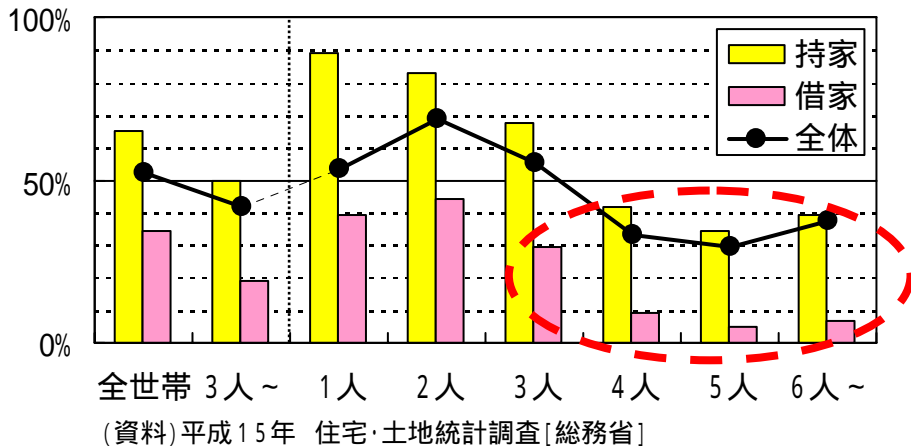
誘導居住水準・最低居住水準(2)

現行指標の評価

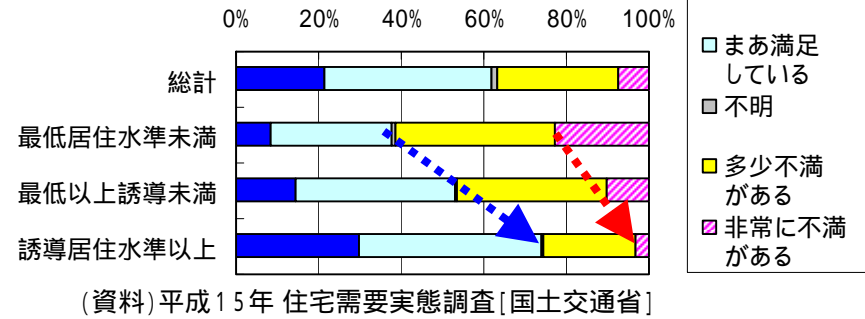
居住水準の達成状況に応じて、「住宅の広さ等」や「住宅に対する総合評価」についての満足度・不満度が確実に相関しており、市場において適切な住宅を選択できていることを示すアウトカム指標として妥当。

全世帯での達成率を目標としているが、借家のファミリー世帯の水準が低く、施策の集中的実施の観点からは、世帯属性別の目標設定が望まれる。

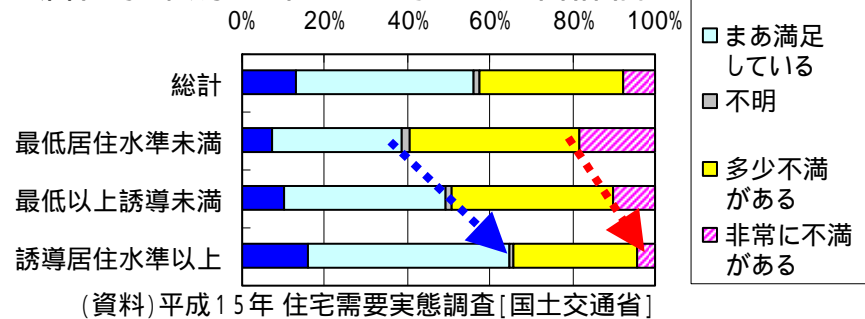
世帯人数別・持借別の誘導居住水準達成率



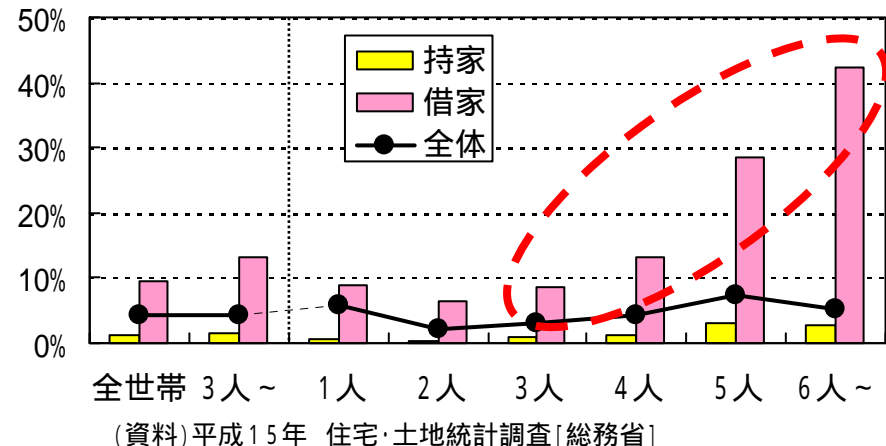
居住水準別の「広さ等」への満足度



居住水準別の「住宅に対する総合評価」



世帯人数別・持借別の最低居住水準未達率



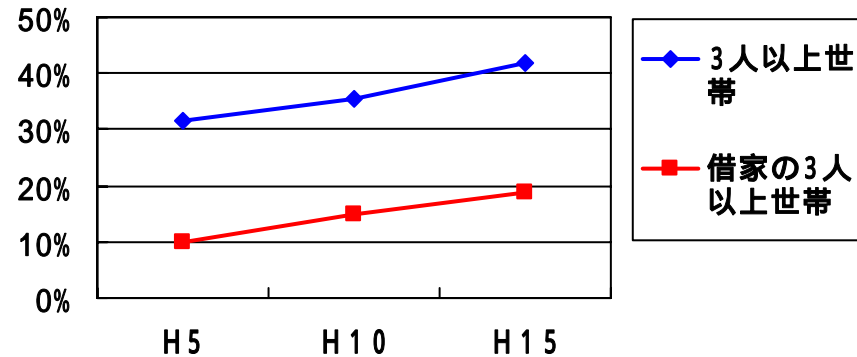
指標・目標候補と検討の方向性 - 21

誘導居住水準・最低居住水準(3)

検討の方向性

住生活の豊かさを示す代表的指標として、現行の水準及び目標期間・目標数値を今後も継続
一方で、世帯人数別等の目標(例えば、借家の3人以上世帯の目標)を新たに設定することを検討
(政策評価の業績指標には、「3人以上世帯の誘導居住水準達成率」を掲げている)

3人以上世帯の誘導居住水準達成率(全国)



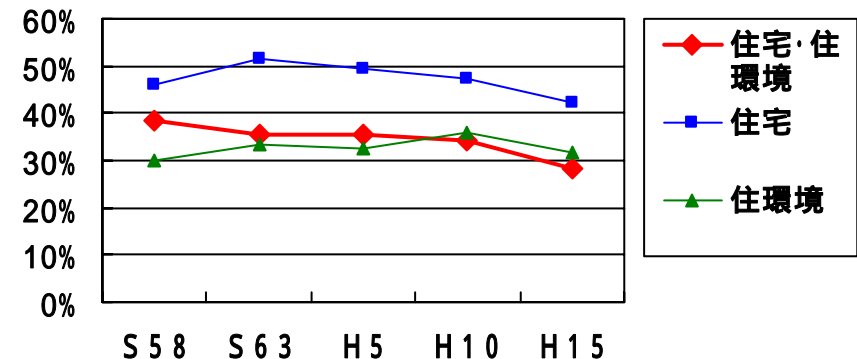
(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

満足率・不満率

課題と方針

住生活の豊かさを示す究極の指標であり、その向上は望まれるが、目標値の設定には馴染まない。
ただし、満足度等について、定期的に把握することは重要。
その際、調査方法の微妙な違いにより数値が変動することから、調査方法について検討。

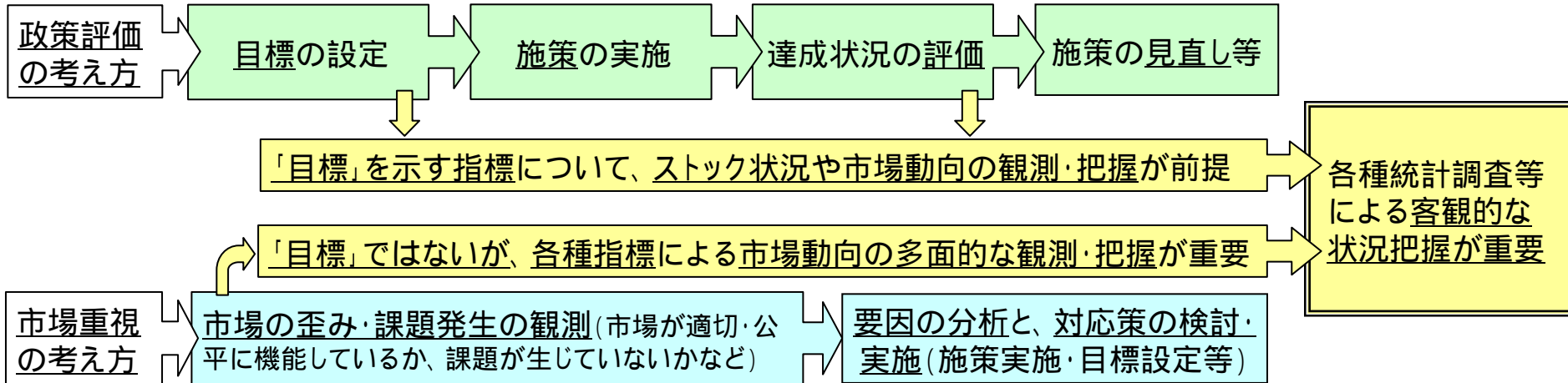
住宅・住環境に対する不満率(「不満」+「多少不満」)



(資料)住宅需要実態調査[国土交通省]

市場動向の把握と統計調査の充実 - 1

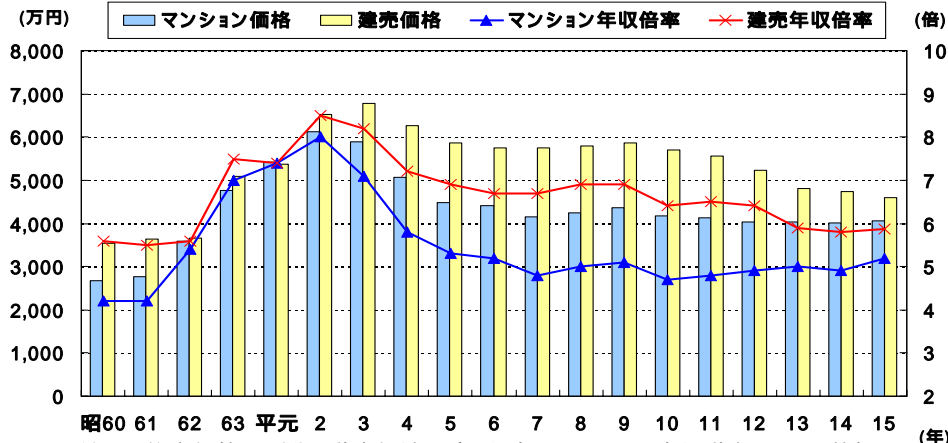
統計調査等の重要性



市場を観測する指標の例(目標以外)

- ストック状況
(総戸数、空家戸数、設備状況、持家率、共同住宅率等)
- 人口・世帯状況
(総数、増加・減少数・率、高齢化率等)
- フロー状況
(供給・着工戸数、滅失・除却戸数)
- 住宅価格等
(住宅価格・賃料、ローン借入・返済額、自己資金比率、金利タイプ、年収倍率等)
- 意向・ニーズ
(満足率、購入・リフォーム・賃貸の意向等)

首都圏の住宅価格の年収倍率の推移



(注)1. 住宅価格は、(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」による首都圏の新規発売民間マンション及び建売住宅の平均値より作成。

首都圏：<マンション> 東京・神奈川・千葉・埼玉、
<建売住宅> 東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城南部

2. 年収は、総務省「貯蓄動向調査」、平成13年以降は「家計調査(貯蓄負債編)」

市場動向の把握と統計調査の充実 - 2

国が実施する住宅に関する主な統計調査の概要

住宅ストックの状況把握

住宅・土地統計調査[総務省]

- ・住宅・世帯等に関する客観的データの把握
(戸数、床面積、所有関係、居住水準等)
- ・全国の住宅の世帯主に対する無作為抽出調査
(回答数:約400万件[H15調査])
- ・調査周期は、5年に1回
(直近はH15調査)
- ・住宅に関する最も大規模な調査

空家実態調査[国土交通省]

- ・空家に関する客観的データや所有者の意向把握
- ・首都圏、大阪府を対象に、国勢調査の調査区を無作為抽出し、調査区内にある空家所有者から聞き取り調査
(回答数:1,697件[H12調査])
- ・調査周期は、おおむね5年に1回
(直近はH16調査[集計中])

住宅建設や不動産取引動向の把握

住宅着工統計(建築動態統計調査)[国土交通省]

- ・住宅の着工状況の把握
(戸数、床面積)
- ・全国の建築工事届を提出した新築住宅
(悉皆調査:約117万戸[H15調査])
- ・調査周期は、毎月

土地取引情報の収集・提供

- ・不動産取引価格情報の把握
- ・17年度提供開始

指定流通機構(レインズ)による市況状況の提供

- ・中古住宅、不動産流通の動向把握
- ・全国(4ブロック)の年度末における、売り物件登録件数(新築・中古・土地)

住宅に対する消費者意識の把握

住宅需要実態調査[国土交通省]

- ・住宅・世帯等に関する主観的データの把握
(居住者の評価、今後の改善意向等)
- ・全国の住宅の世帯主に対する無作為抽出調査
(回答数:約87千件[H15調査])
- ・調査周期は、5年に1回
(直近はH15調査)
- ・居住者の意向把握に関する最も大規模な調査

住宅市場動向調査[国土交通省]

- ・注文・分譲・中古・賃貸・リフォーム住宅に関する実態把握
- ・注文住宅は全国、その他の住宅は三大都市圏を対象に、アンケート調査
(回答数:注文1,394件、分譲735件、中古349件、賃貸728件、リフォーム718件)
- ・調査周期は毎年

住宅に関する世論調査他[内閣府]

- ・住宅に関する意識調査
(統計調査ではない)
- ・全国20歳以上の者の無作為抽出調査
(回答数:2,048件[H16調査])
- ・調査周期は、おおむね5年に1回
(直近はH16調査)

市場動向の把握と統計調査の充実 - 3

統計調査の課題と今後の対応について

統計調査の課題

住宅・土地統計調査等の大規模調査は5年周期のため、中古流通量などの指標は、5年に1回しか実績値が出ない。

価格・家賃や中古流通・リフォーム・持家の賃貸化等の市場動向や意向・ニーズに関する情報は、調査内容・サンプル数など十分とはいえない。

各地方公共団体が独自の指標設定や独自の実態調査を行っているが、連携や情報交換が不十分。

各種統計調査等の集計・分析結果が、市場(消費者・事業者等)において十分に活用されていない。

住宅性能表示制度について、収集すべきデータの整理と収集体制の整備が必要。

「バリアフリー化3点セット」など、政策指標を直接的に正確に把握することが困難な場合がある。

今後の対応(案)

< 統計調査の見直し・拡充 >

毎年実施している「住宅市場動向調査」等の見直し・拡充により、大規模調査の中間年度における動向を把握
価格情報や資金調達状況等をより正確に把握
中古・リフォーム市場の動向等をより正確に把握
居住者・事業者の意向についても適切に把握

< 統計情報等の収集・提供体制の強化 >

各地方公共団体の目標設定状況・独自調査
民間調査を含めた各種関連調査
住宅性能表示の実績・評価結果 等
について、必要な情報を整理し、迅速な収集・分析、
わかりやすく的確な提供等の体制強化方策を検討

< 統計調査の補完 >

代替指標や推計方法の検討、現地調査による実証性の検証など、統計調査を補完する手法を検討

新たな住宅政策のあり方について(建議)【抜粋】

(社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 平成15年9月)

中長期的な政策目標の提示

住宅政策に関する中・長期的な目標として、現在の5年毎の建設目標に替えて、中古住宅流通量等のストックの流通等に関する目標、バリアフリー住宅戸数や省エネルギー住宅戸数、住環境水準など、市場の望ましい方向性を示す形でストック目標、アウトカム(成果)目標を設定すべきである。また、これに加えて、公共住宅部門の改善・建替等の目標や住宅セーフティネットに関する目標の設定も重要である。

現状把握と政策評価

実効ある政策の企画・実行のためには、ウエイトの大きい民間部門を中心に、住宅に関するハード面でのデータのみならず、流通や住宅金融等のソフト面も含めた現状を的確に把握し、その上で政策目標及び具体的な政策を定め、さらに、目標と現状を踏まえて政策評価を行い、政策を改善していく一連の手続きが重要である。また、現状を的確に把握するためには、統計の整備が極めて重要である。これらの手続きや調査・統計が円滑かつ着実に行なわれるよう、法令上の位置付けについて検討しつつ、関係する制度を整備していく必要がある。

参考資料-2: 現行の各計画における政策指標の概要

第八期住宅建設五箇年計画における「目標」【2001年3月】

誘導居住水準の達成率: 2015年に全国で2/3達成、2010年にすべての都市圏で1/2達成
規模別の住宅ストック構造: 2015年に100㎡(共同住宅80㎡)以上を5割、50㎡(40㎡)以上を8割
最低居住水準未達率: 大都市圏の借家を中心に解消を図る
住宅のバリアフリー化率: 2015年に3点セットを全体の2割、個別対応を新たに2割
緊急に改善すべき密集市街地: 解消を図る
住宅性能水準・住環境水準: 考慮すべき項目等を一覽的に提示(定量的達成目標はない)
リフォーム実施戸数(見通し): 5年間(2001~2005年度)で430万戸

住宅市場整備行動計画(アクションプラン)における「見通し」【2001年8月】

中古住宅流通量: 2015年に倍増
平均耐用年数(平均滅失年数): 2015年に約40年
リフォーム市場規模: 2015年に3割増
リフォーム関連雇用: 2015年に22万人増で93万人等

社会資本整備重点計画における「重点目標」【2003年10月】

住宅のバリアフリー化率: 2007年に3点セットを全体の1割
緊急に改善すべき密集市街地: 2007年に整備済みを3割
住宅の耐震化率(S56以降建設等率): 2007年に65%
省エネ化率: (住宅・建築物におけるCO2排出削減: 2010までに約3,560万t - CO2)

「地球温暖化対策推進大綱」及び「京都議定書目標達成計画(案)」において、新築住宅の次世代省エネ基準適合率を2008年に5割

地震防災戦略における「目標」【2005年3月】

住宅の耐震化率(新耐震基準適合率): 今後10年間で90%に

政策評価における「業績指標」【2004年8月】

3人以上世帯の誘導居住水準達成率: 2005年に43%
住宅性能表示の実施率(新築): 2005年に5割
都心部住宅供給戸数: 10年間(1996~2005年度)に三大都市圏の都心部で100万戸 等

参考資料-3:住宅建設五箇年計画のアウトカム指標の経緯

アウトプット

戸数の充足

居住水準

住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）〔抜粋〕

（住宅建設五箇年計画）

第四条 国土交通大臣は、社会資本整備審議会の意見を聞いて、国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降の毎五箇年を各一期として、当該期間中の住宅の建設に関する計画（以下「住宅建設五箇年計画」という。）の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

- 住宅建設五箇年計画には、五箇年間に於ける住宅の建設の目標を定めなければならない。この場合において、公的資金による住宅については、その建設の事業の量を明らかにしなければならない。
- 前項の目標を定めるに当たっては、住宅の需要及び入居者の負担能力を考慮し、かつ、適切な規模、構造及び設備を有する居住環境の良好な住宅が建設されるように配慮しなければならない。

住環境水準

住環境水準を指針として、住環境の水準の向上に努める

住環境水準を指針として、引き続き住環境の向上に努める

住環境水準を指針として、引き続き住環境の整備・改善に努める

住環境水準に基づいて、住環境の着実な改善に努める

緊急に改善すべき密集住宅や市街地の速やかな解消に努める

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

住宅性能水準

H27年度において、バリアフリー住宅ストックを2割、バリアフリーリフォームを新たに2割

住宅ストックの規模

H7年度において戸当たり平均床面積を約95㎡

H12年度を目標に戸当たり平均床面積を約100㎡

H27年度を目標に床面積100㎡以上を5割、50㎡以上を8割

誘導居住水準
S75年度を目標に半数の世帯が確保

H12年度を目標に半数の世帯が確保
その後できるだけ早期に全ての都市圏で半数の世帯が確保

H12年度を目標に半数の世帯が確保
その後できるだけ早期に全ての都市圏で半数の世帯が確保

H27年度を目標に2/3の世帯が確保
H22年度を目標に全ての都市圏で半数の世帯が確保

平均居住水準
S60年度を目標に、平均的な世帯が確保

S60年度までに半数の世帯が確保

H12年度を目標に半数の世帯が確保
その後できるだけ早期に全ての都市圏で半数の世帯が確保

H12年度を目標に半数の世帯が確保
その後できるだけ早期に全ての都市圏で半数の世帯が確保

H27年度を目標に2/3の世帯が確保
H22年度を目標に全ての都市圏で半数の世帯が確保

最低居住水準
S60年度を目標に全ての国民が確保、S55年度までに概ね1/2の解消

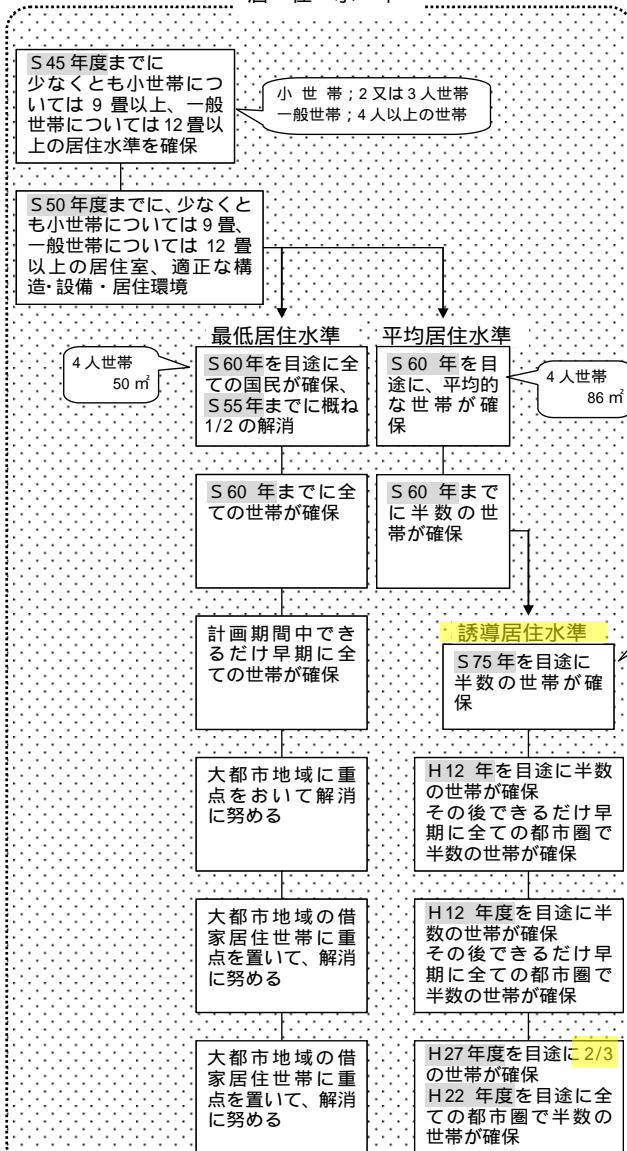
S60年度までに全ての世帯が確保

計画期間中できるだけ早期に全ての世帯が確保

大都市地域に重点を置いて解消に努める

大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて、解消に努める

大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて、解消に努める



S45年度までに「一世帯一住宅」を実現

概ね670万戸の適正な質を備えた住宅の建設を図る
持家335万戸、借家270万戸、給与住宅65万戸

概ね一人一室の規模を有する950万戸の住宅の建設を図る
持家525万戸、借家・給与住宅425万戸

適正な規模、構造、設備を備えた860万戸の住宅の建設を図る
持家516万戸、借家・給与住宅344万戸

適正な規模、構造、設備を備えた住宅の建設戸数を770万戸と見込む

適正な規模、構造、性能・設備を備えた670万戸の住宅建設を見込む

適正な規模、構造、性能・設備を備えた730万戸の住宅建設を見込む

適正な規模、構造、性能・設備を備えた730万戸の住宅建設を見込む

適正な規模、構造、性能・設備を備えた640万戸の住宅建設
430万件の増改築件数を見込む

第1期 (S41~45)

第2期 (S46~50)

第3期 (S51~55)

第4期 (S56~60)

第5期 (S61~H2)

第6期 (H3~7)

第7期 (H8~12)

第8期 (H13~17)