

**社会資本整備審議会住宅宅地分科会
基本制度部会報告案参考資料**

参考データ等

資料1	住宅建設計画法の概要	P 1
資料2	住宅建設五箇年計画の変遷	P 1
資料3	住宅建設五箇年計画の達成状況	P 2
資料4	居住水準目標の達成率の推移	P 2
資料5	住宅ストック数の状況	P 3
資料6	人口・世帯数の推移及び将来推計	P 3
資料7	男女別の人口の推移	P 4
資料8	住宅の耐震化の状況	P 4
資料9	密集市街地の状況	P 5
資料10	住宅を対象とした侵入盗犯罪件数の推移	P 5
資料11	住宅の省エネルギー化の状況	P 6
資料12	滅失住宅の平均築後経過年数	P 6
資料13	住宅関連の産業廃棄物の状況	P 7
資料14	高齢者世帯の将来推計	P 7
資料15	住宅のバリアフリー化の状況	P 8
資料16	合計特殊出生率の推移	P 8
資料17	戸当たり床面積の国際比較(壁心換算値)	P 9
資料18	通勤時間の状況	P 9
資料19	住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ	P 10
資料20	地価の状況	P 10
資料21	民営借家の家賃の状況	P 11
資料21	世帯人数構成の推移	P 11
資料22	多様化する居住ニーズの例	P 12
資料23	転職率、フリーター数の推移	P 12
資料24	大都市圏における住宅取得環境と住宅需要の動向	P 13
資料25	住宅ローン新規貸出額の推移	P 13
資料26	変動・短期固定ローンと長期固定ローン別の新規貸出額の推移	P 14
資料27	証券化ローンの買取申請件数の推移	P 14
資料28	住宅金融公庫の融資住宅のうちバリアフリー等の基準を満たす住宅のシェア	P 15
資料29	中古住宅流通・住宅リフォームの国際比較	P 15
資料30	リフォームに関する相談件数の推移	P 16
資料31	ファミリー向け賃貸住宅の不足	P 16
資料32	全国のマンションストック戸数	P 17
資料33	社会的弱者の多様化の状況	P 17
資料34	公営住宅と民間借家の家賃の比較	P 19
資料35	民間賃貸住宅の入居者限定の状況	P 19
資料36	大都市圏中心部の居住人口の国際比較	P 20
資料37	ニュータウンにおける高齢化率・少子化率	P 20
資料38	公共施設の郊外移転状況	P 21
資料39	DID(人口集中地区)の面積と人口の推移	P 21
資料40	地方都市の中心市街地における空地・空き店舗等の件数の推移	P 22
資料41	地方における空き家戸数予測と課題	P 22

成果指標の具体的な検討イメージ

..... P 23

参考データ等

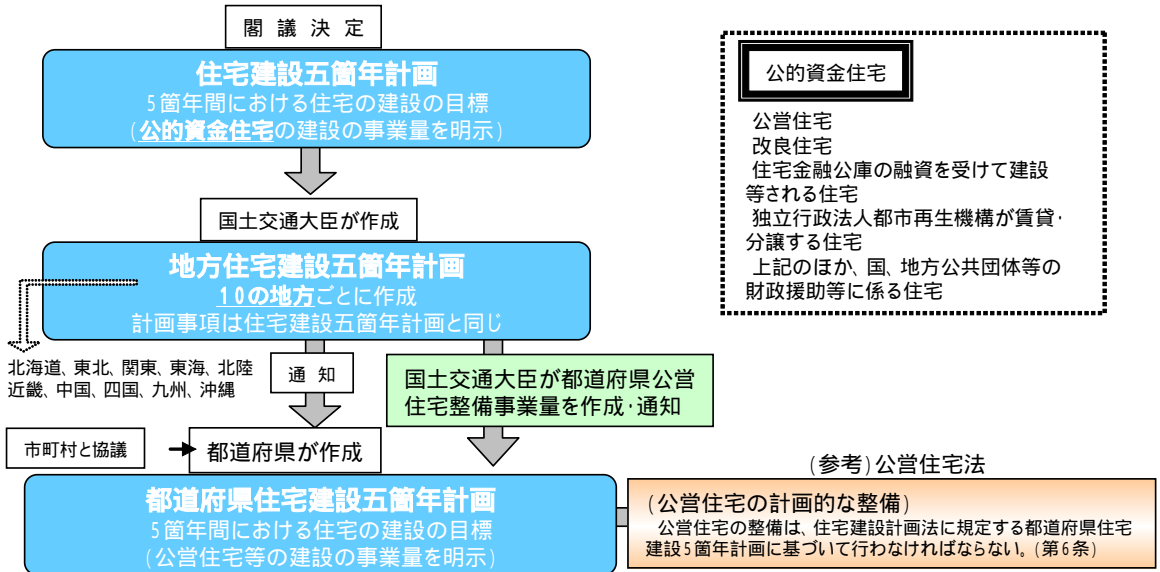
<資料1> 住宅建設計画法の概要

国と地方公共団体の責務

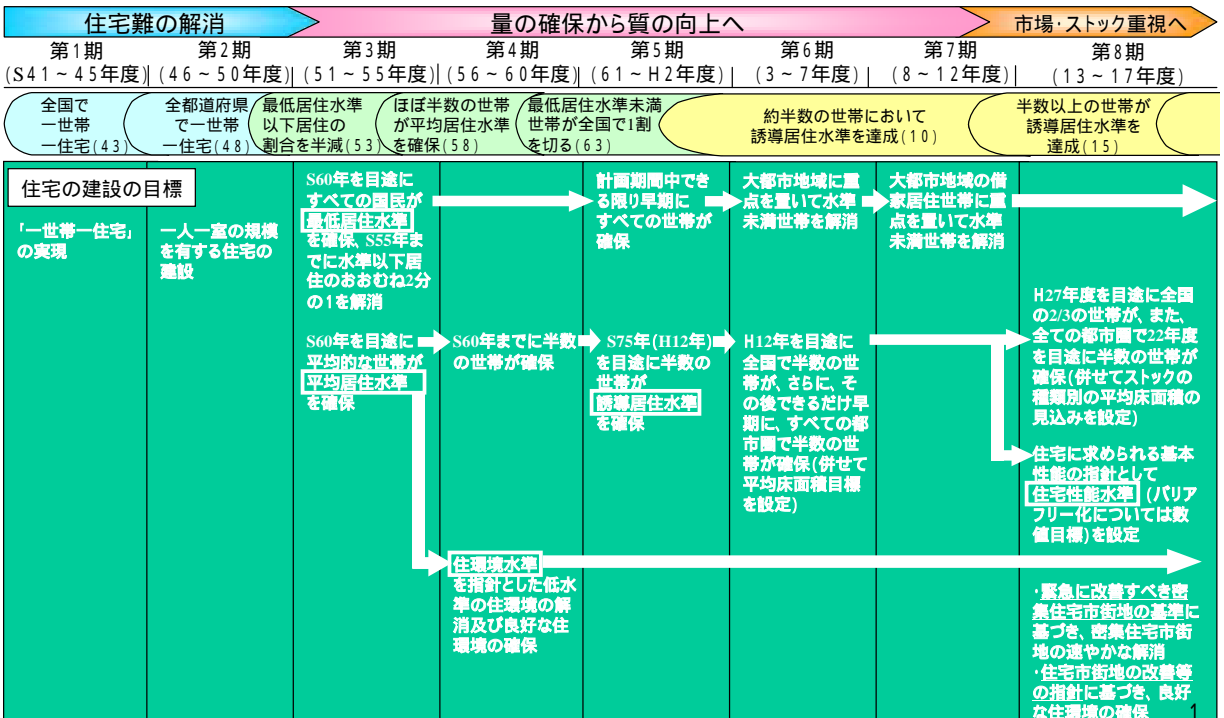
「国及び地方公共団体は、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施策を講じるように努めなければならない」

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



<資料2> 住宅建設五箇年計画の変遷



<資料3> 住宅建設五箇年計画の達成状況

第一期計画から第七期計画に掲げた公的資金住宅の建設目標はほぼ着実に達成された。

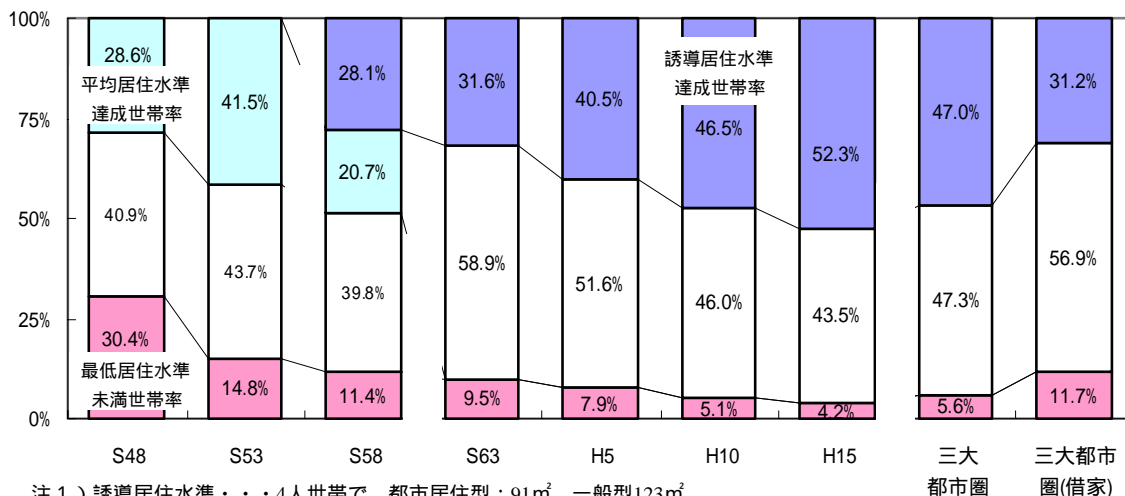
(単位:万戸)

	第一期 (S41-45年度)	第二期 (46-50年度)	第三期 (51-55年度)	第四期 (56-60年度)	第五期 (61-H2年度)	第六期 (3-7年度)	第七期 (8-12年度)	第八期 (13-17年度)
住宅建設戸数 (目標) 1	670	957.6	860	770	670	730	730	640 (増改築430)
住宅建設戸数 (実績) 2	673.9 (100.6%)	828 (86.5%)	769.8 (89.5%)	610.4 (79.3%)	835.6 (124.7%)	762 (104.4%)	681.2 (93.3%)	349.3 (54.6%) H16.3現在
公的資金住宅 の建設戸数 (目標)	270	383.8	350	350	330	370	352.5	325 (うち増改築41)
公的資金住宅 の建設戸数 (実績) 2	256.5 (95.0%)	310.8 (81.0%)	364.9 (104.5%)	323.1 (92.3%)	313.8 (95.1%)	401.7 (108.6%)	348.7 (98.9%)	99.6 (30.6%) H17.1現在

(注) 1 : 4期以降は見込み
2 : カッコ内は達成率

<資料4> 居住水準目標の達成率の推移

住宅建設五箇年計画の進捗とともに、床面積を中心とする居住水準が改善されてきている。平成15年においては、全国で半数以上の世帯が誘導居住水準を達成している一方、大都市圏では達成率が低く、特に借家は低水準。



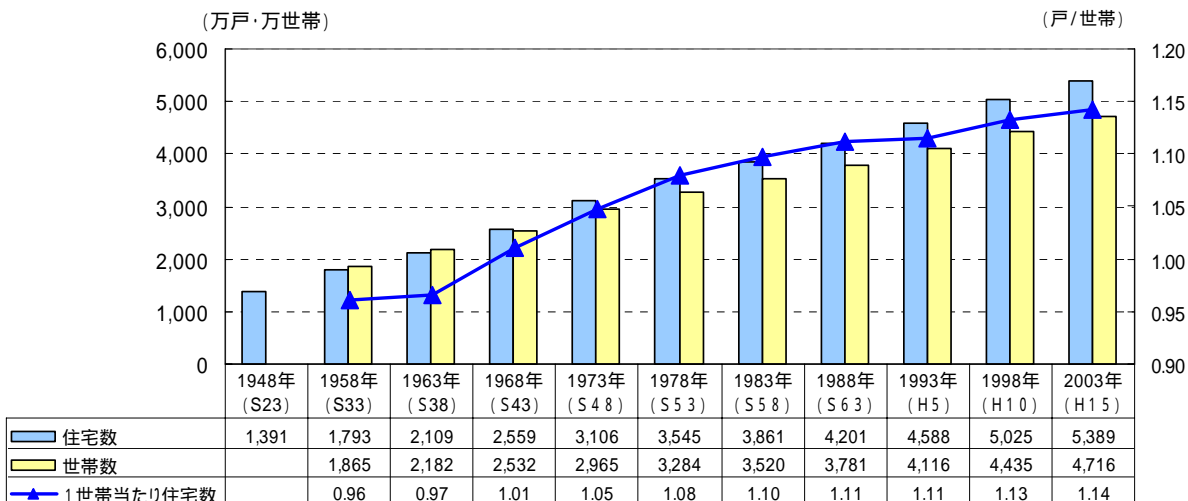
注1) 誘導居住水準・・・4人世帯で、都市居住型：91㎡、一般型123㎡
最低居住水準・・・4人世帯で、50㎡

(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。

<資料5> 住宅ストック数の状況

住宅ストック数(約5400万戸)は、総世帯(約4700万戸)に対し14%多く、量的には充足。

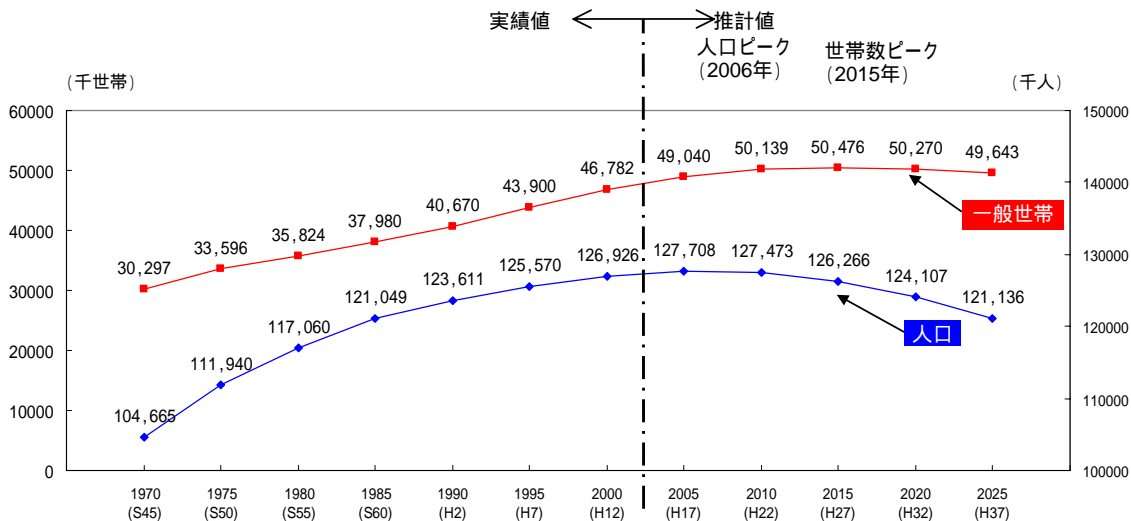


(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年 = 38万世帯)を含む。

(資料) 住宅・土地統計調査[総務省]

<資料6> 人口・世帯数の推移及び将来推計

人口は2006年をピークに減少に転じる。
世帯数は2015年まで増加を続けるものの、2005年以降、世帯増加が急激に鈍化。
(いずれも推計による)



5年間の世帯増加数 (千世帯)	3,299	2,228	2,156	2,690	3,230	2,882	2,258	1,099	337	206	627
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----	-----	-----

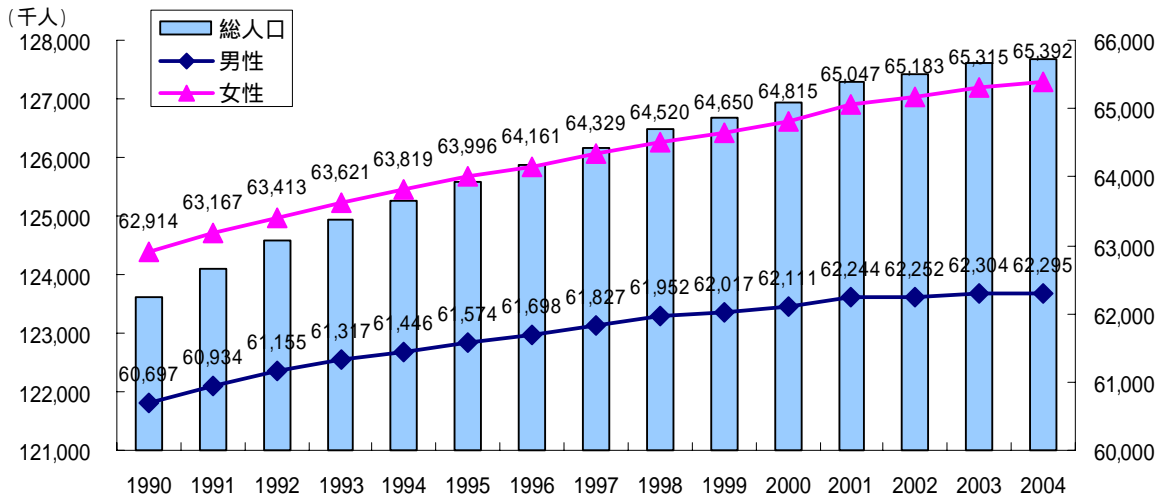
(資料) 実績値: 国勢調査[総務省]

推計値: 日本の将来推計人口(2002年1月推計)、日本の世帯数の将来推計[全国推計](2003年10月推計)

[国立社会保障・人口問題研究所]

<資料7> 男女別の人口の推移

男性人口が、2004年推計においてマイナスに転じた。



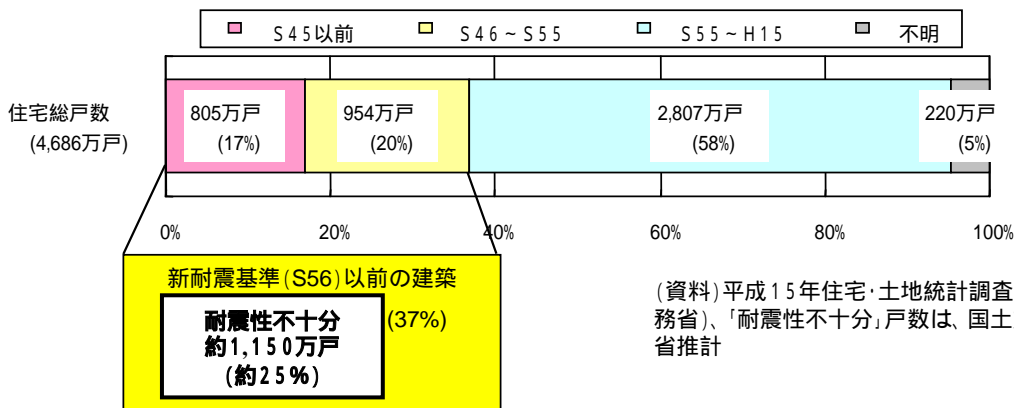
男性増加人数(千人)	237	221	162	129	128	124	129	125	65	94	133	8	52	9
女性増加人数(千人)	253	246	208	198	177	165	168	191	130	165	232	136	132	77

(資料)人口推計(総務省統計局)より作成

<資料8> 住宅の耐震化の状況

既存住宅ストック(約4700万戸)のうち、約1/4に当たる約1,150万戸が耐震性不十分(推計)。

【耐震性不十分な住宅ストック(推計)】



(資料)平成15年住宅・土地統計調査(総務省)、「耐震性不十分」戸数は、国土交通省推計

阪神・淡路大震災における被害状況

建築物の全壊・半壊	建築物の焼失
約25万棟	約7,500棟
倒壊による死者数	火災による死者数
4,831人 (全死者数の8.8%)	550人 (全死者数の1.0%)

警察庁調べ(平成7年4月24日現在)

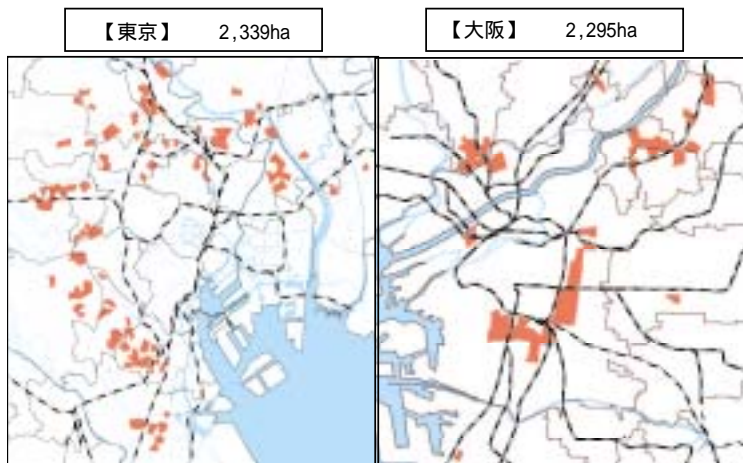
大規模地震の被害想定(中央防災会議)

	東海地震の被害想定	東南海・南海地震の被害想定	首都直下地震の被害想定
被害想定(死者数)	約9,200人	約17,800人	約12,900人
うち揺れによる死者数	約6,700人	約6,600人	約3,300人
その他による死者数	約2,500人	約11,200人	約9,600人

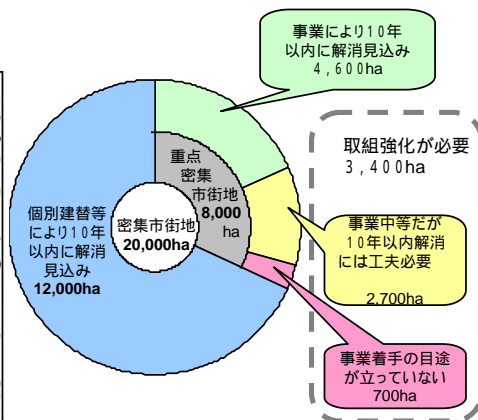
< 資料9 > 密集市街地の状況

密集市街地のうち、特に、防災上危険な市街地が全国で約8,000ha、うち東京に2,339ha、大阪に2,295ha存在しており、早急な解消が必要。

【「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」の分布状況】



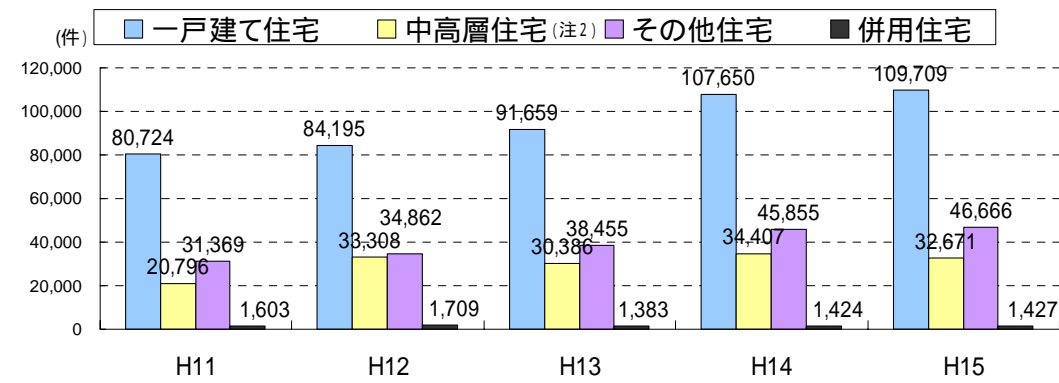
【密集住宅市街地の現状と整備の見通し(全国)】



(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]

< 資料10 > 住宅を対象とした侵入盗犯罪件数の推移

住宅を対象とした侵入盗犯罪(注1)は、増加傾向。特に、戸建住宅対象の侵入盗が多い。



	H11	H12	H13	H14	H15
合計	134,492	154,074	161,883	189,336	190,473

(注1) 住宅を対象とした侵入盗とは、空き巣ねらい、忍込み及び居空きを指す

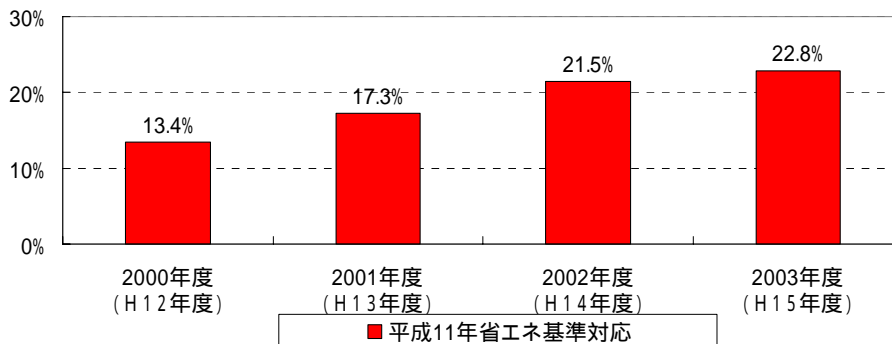
(注2) 「中高層住宅」は、4階建て以上の共同住宅を指す

(資料)平成15年の犯罪[警察庁]

<資料11> 住宅の省エネルギー化の状況

新築住宅の平成11年省エネ基準への適合率は、順調に上昇し、平成15年度では約2割となっているが、京都議定書目標達成計画で定められた、新築住宅の省エネ基準達成率5割(平成20年)の達成に向け、住宅の省エネルギー化を推進する必要がある。

【住宅性能表示制度における省エネルギー基準適合率の推移】

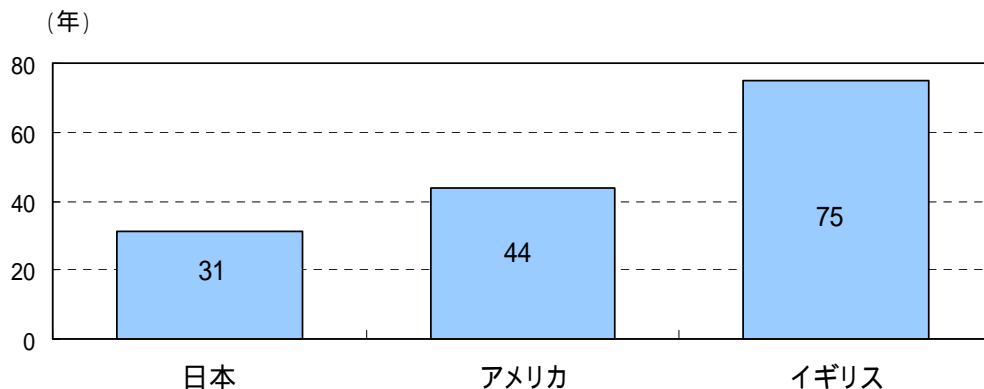


(資料)国土交通省調べ(2003年度は暫定集計値)

<資料12> 滅失住宅の平均築後経過年数

我が国の滅失住宅の平均築後経過年数は、約30年と、欧米諸国に比べ短い。

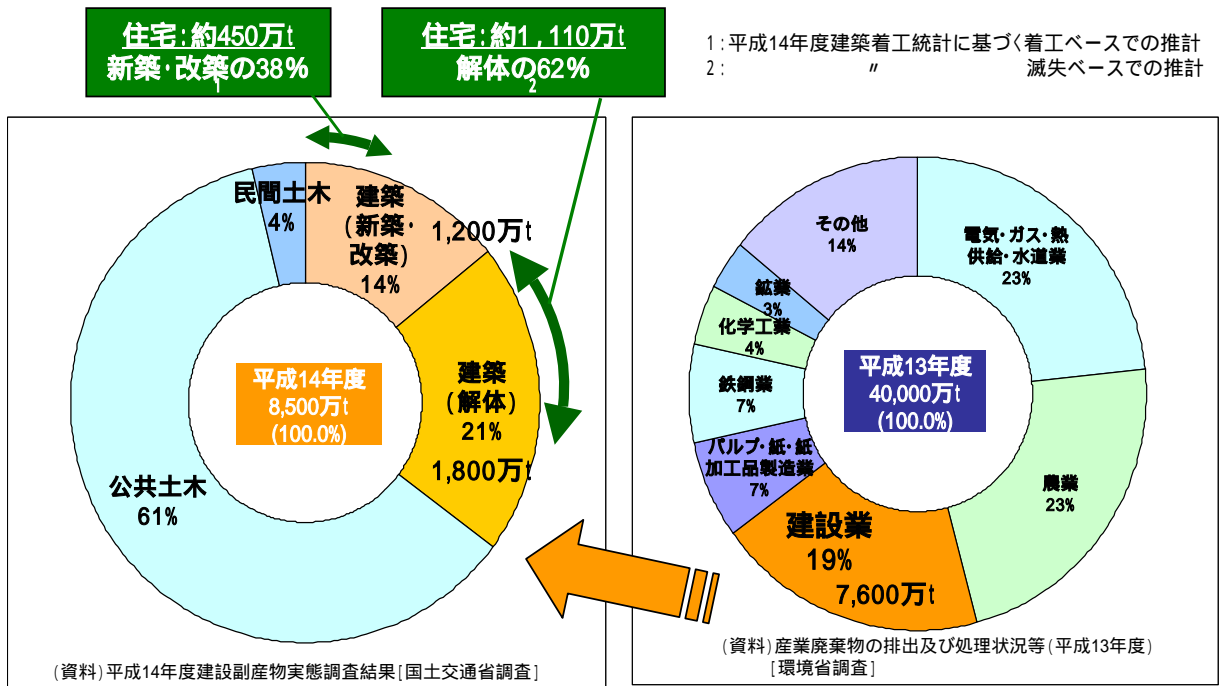
滅失住宅について、滅失までの期間を推計



(資料) 日本:住宅・土地統計調査(1993年、1998年)
アメリカ: American Housing Survey (1987年、1993年)
イギリス: Housing and Construction Statistics (1981年、1991年)

< 資料13 > 住宅関連の産業廃棄物の状況

約4億トンの産業廃棄物のうち、住宅関連は約1,600万トン(4%)と推計され、住宅分野においても産業廃棄物の削減が必要。

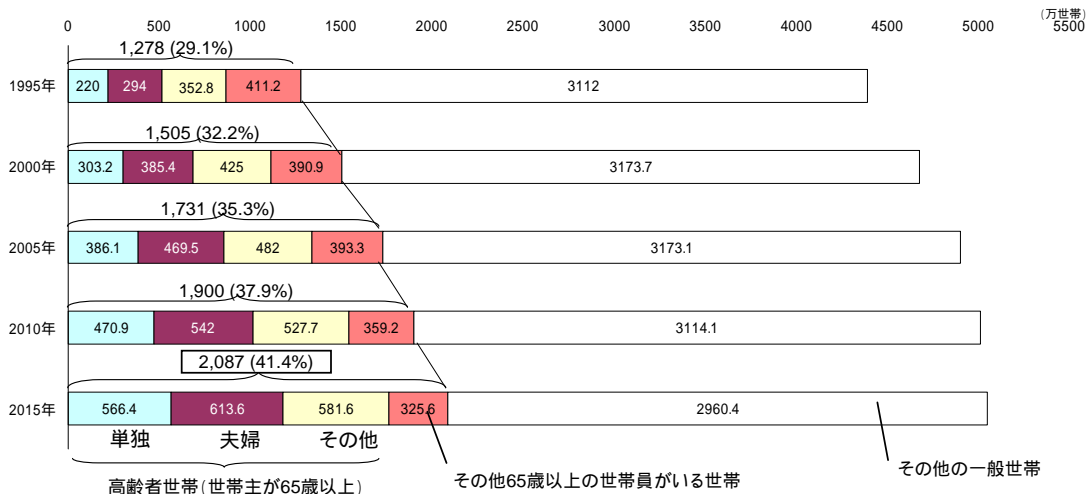


< 資料14 > 高齢者世帯の将来推計

2015年には高齢者がいる世帯が4割を超え、そのうち、約6割が高齢者の単身又は夫婦のみの世帯になると推計されている。

【高齢者がいる世帯(推計)】

高齢者が世帯主である世帯 + その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計 7

<資料15> 住宅のバリアフリー化の状況

「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされた住宅は全住宅の約3%しかない。
特に、借家における対応が立ち遅れ。

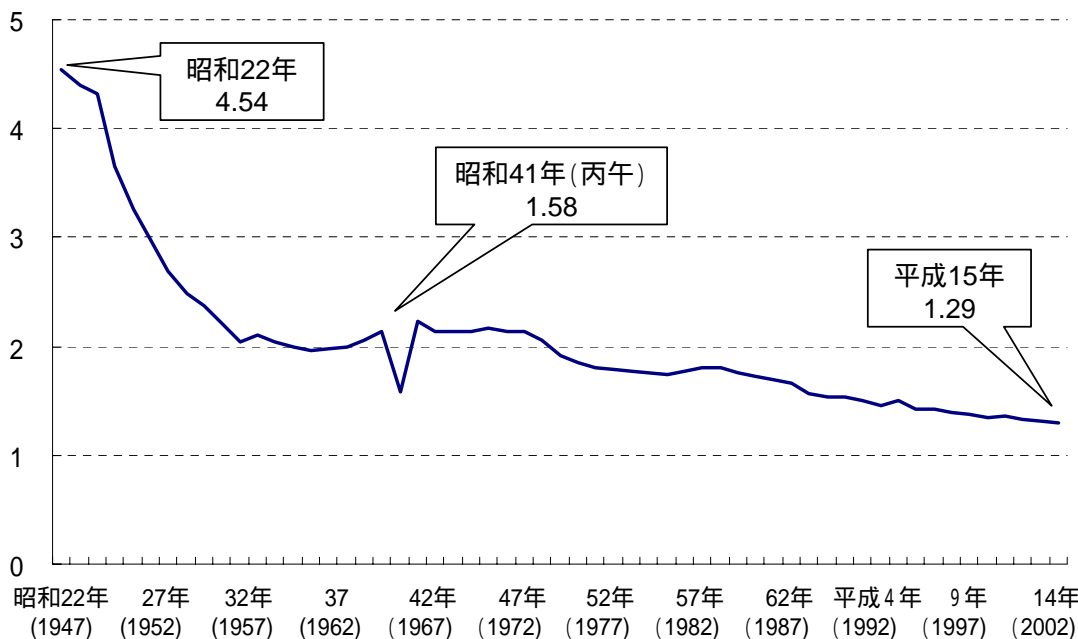
		全て対応	どれか1つでも対応	高齢者のための設備等			どれも備えていない
				手すり (2カ所以上)	段差のない室内	廊下等が車椅子で通行可能な幅 ()	
(参考) H10	全体	2.7%	26.7%	12.4%	11.8%	13.3%	73.3%
H15	全体	3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%
	持家	4.3%	34.1%	21.1%	17.6%	12.9%	65.9%
	借家	1.5%	14.3%	5.4%	9.3%	5.6%	85.7%

} 2点に対応
6.5% (H15・全体)

H10調査とH15調査で選択肢の表現が異なり、単純比較は困難
(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

<資料16> 合計特殊出生率の推移

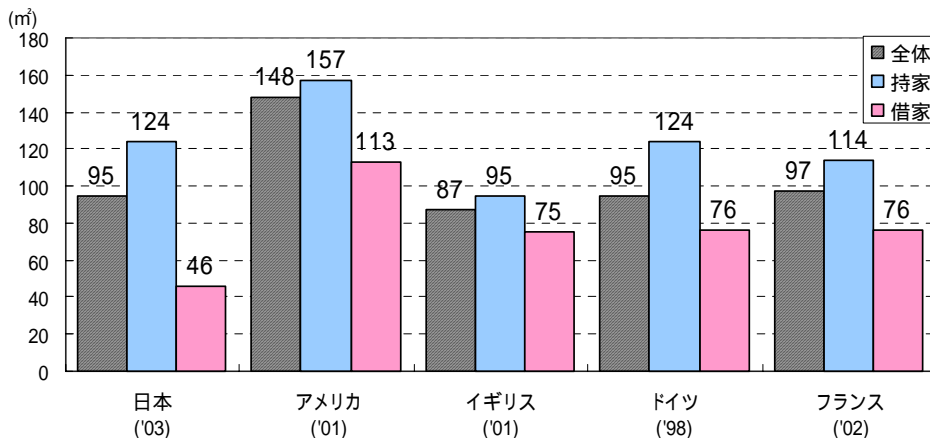
平成15年の合計特殊出生率は、1.29と戦後最低水準にとどまる。



資料:厚生労働省「平成15年人口動態統計」より作成

<資料17> 戸当たり床面積の国際比較(壁心換算値)

戸当たり床面積は、持家と借家の平均で見ると、欧米水準並みとなっているが、借家は低水準。

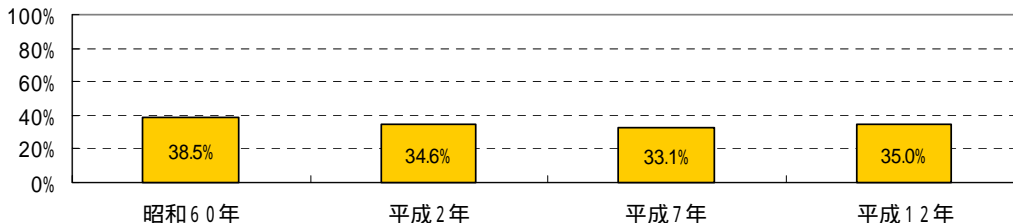


資料 日本:平成15年住宅・土地統計調査
 アメリカ: American Housing Survey for the United States 2001
 イギリス: English Housing Condition Survey 2001 (データはイングランド)
 フランス: enquete Logemant 2002, insee
 ドイツ: Federal Statistical Office Germany 2002 (データは1998)

<資料18> 通勤時間の状況

東京都心3区への通勤時間は、改善の傾向が見られるものの、依然として通勤時間が長い。平成15年住宅・土地統計調査においても前回調査に対して改善の兆しが見えるものの、関東大都市圏においては1時間以上の通勤者が全体の40%以上を占めている。

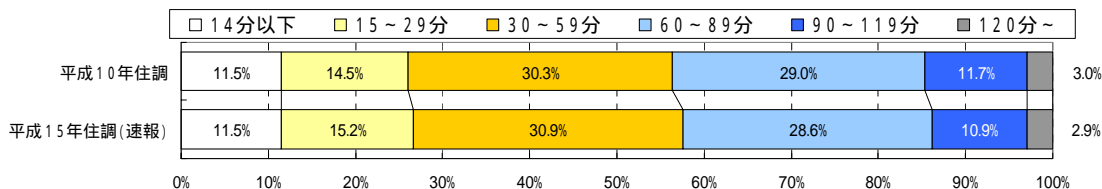
【東京都心3区への通勤時間1時間以内の割合】



(資料) 大都市交通センサス

【近年の推移(住宅・土地統計調査)】

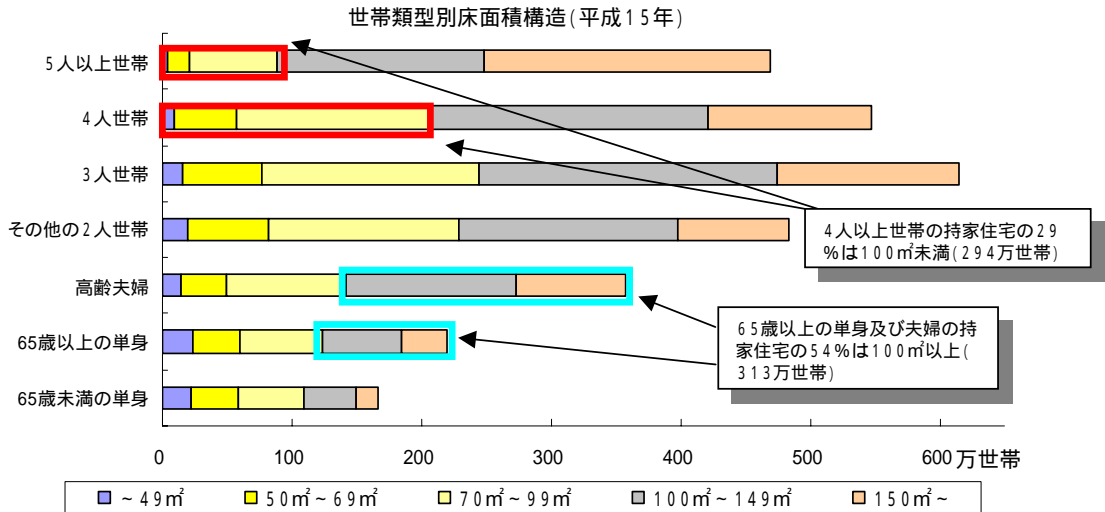
関東大都市圏



(資料) 住宅・土地統計調査[総務省]

<資料19> 住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ

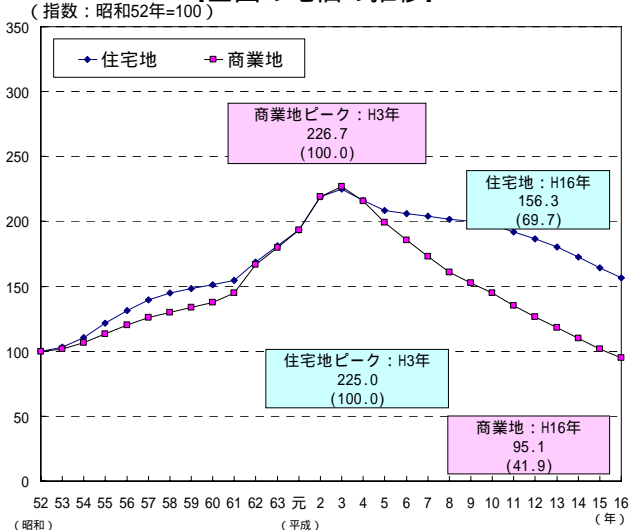
世帯類型別に見ると、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の54%が100㎡以上の広い住宅に住む一方で、4人以上家族の29%が100㎡未満の住宅に住むなど住宅ストックと居住ニーズのミスマッチが見られる。



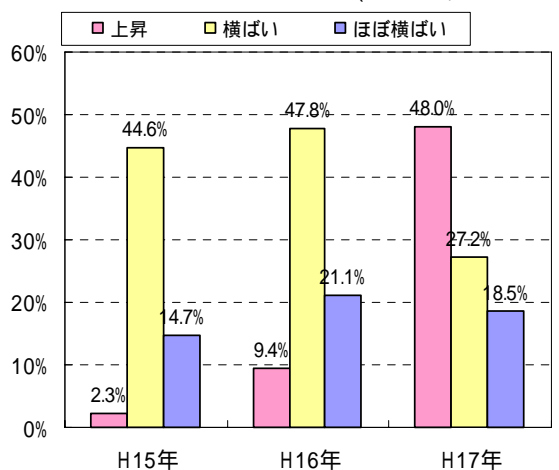
<資料20> 地価の状況

全国的に見ると、地価は下落傾向が継続。東京都区部都心部においては地価上昇等の地点数が増えているなど、三大都市圏の都市部等では地価の下げ止まり傾向がみられる。

【全国の地価の推移】



【東京都区部都心部における地価上昇等の地点数の割合(住宅地)】



注1) 住宅地及び商業地は、昭和52年都道府県地価調査を100とし、各年の数値を指数化したものである。

注2) ()内はピーク時を100とした場合の指数である。

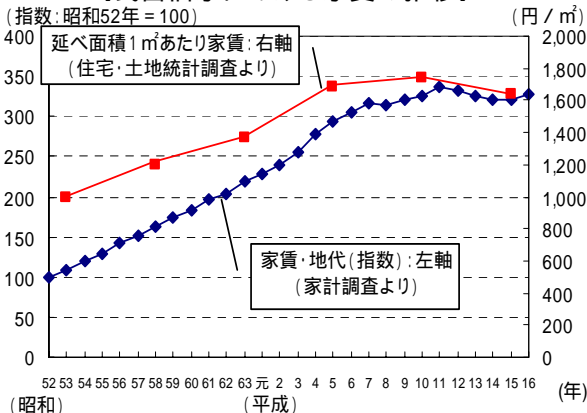
(資料) 都道府県地価調査 [国土交通省]

(資料) 地価公示 [国土交通省]

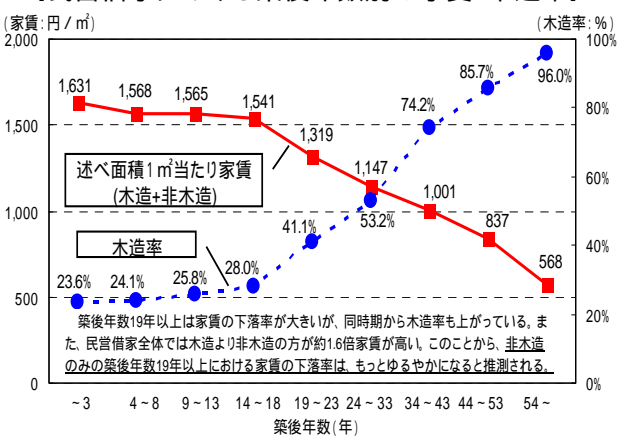
< 資料 2 1 > 民間借家の家賃の状況

家賃・地代や延べ面積1㎡あたり家賃は、平成5年頃まで逡増し、その後は横ばいの状況。
 築後年数の経過による1㎡あたり家賃の下落率は、ゆるやかである。

【民間借家における家賃の推移】



【民間借家における築後年数別の家賃・木造率】

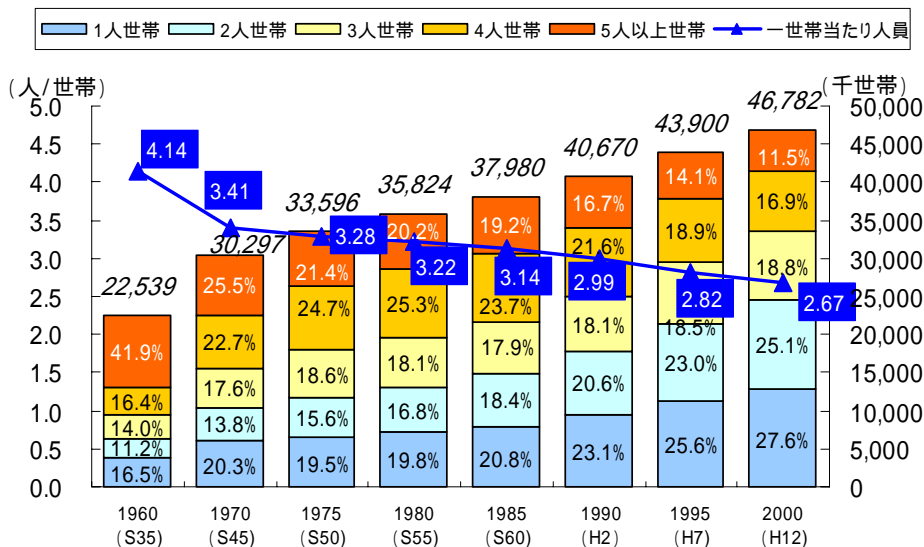


注1) データは全国(専用住宅)
 注2) 延べ面積1㎡当たりの家賃は、建築時期別と構造別(木造・非木造)のクロス集計はない。
 注3) 構造別の延べ面積1㎡当たりの家賃
 民間借家のうち木造:1,079円/㎡、民間借家のうち非木造:
 1,635円/㎡
 (資料) 平成15年住宅・土地統計調査(総務省)

注1) 「家賃・地代」は、昭和52年の値を100とし、各年の数値を指数化したものである。また、民間借家全体における全国の勤労者世帯の平均であり、住宅面積、構造、建築時期及び入居時期は様々である。
 注2) 「延べ面積1㎡あたり家賃」は、専用住宅の民間借家(非木造)における全国の平均であり、建築時期及び入居時期は様々である。
 (資料) 家賃・地代:「家計調査」(総務省)
 延べ面積1㎡あたり家賃:「住宅・土地統計調査」(総務省)

< 資料 2 2 > 世帯人数構成の推移

核家族化、少子化の進展により、平均世帯当たり人数は大幅に減少。
 最も多い世帯類型は単身世帯であり、2人世帯とあわせると5割以上を占める。

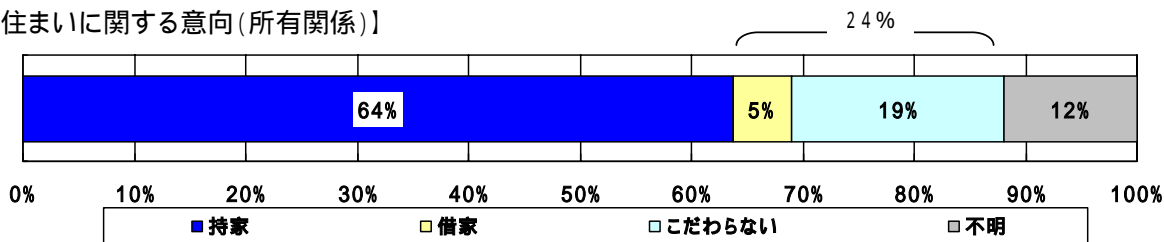


(資料) 平成12年国勢調査(総務省)

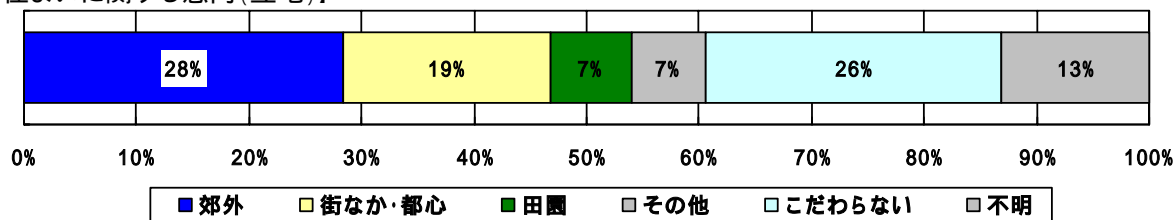
<資料23> 多様化する居住ニーズの例

持家を好む者が多いが、借家を好む者やこだわらない者も4分の1程度存在。
郊外居住を好む者が多いが、街なか居住や都心居住に対するニーズも多い。

【住まいに関する意向(所有関係)】



【住まいに関する意向(立地)】

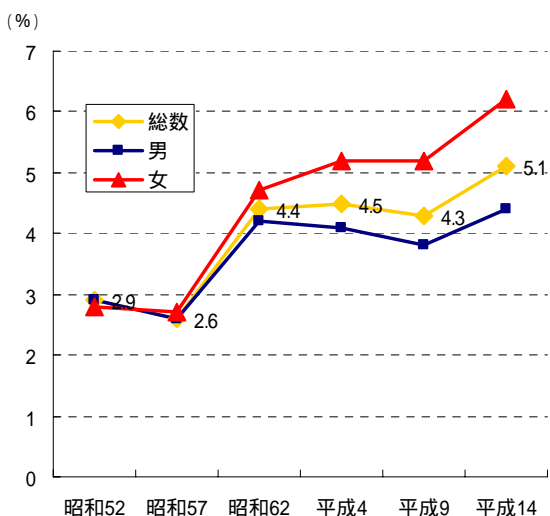


(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

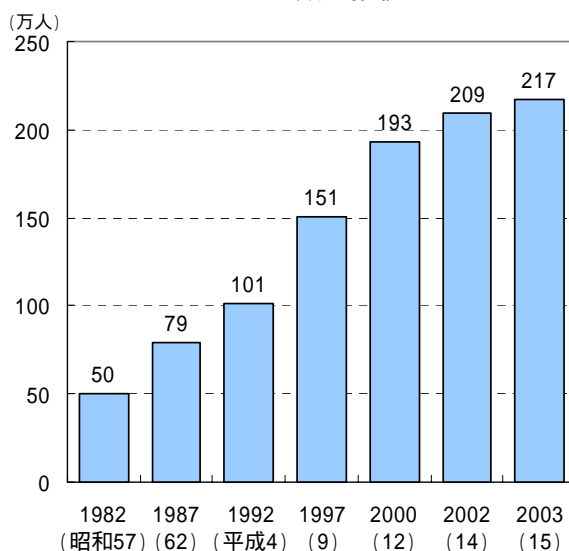
<資料24> 転職率、フリーター数の推移

転職率、フリーター数は、ともに増加傾向。

【転職率の推移】



【フリーター数の推移】



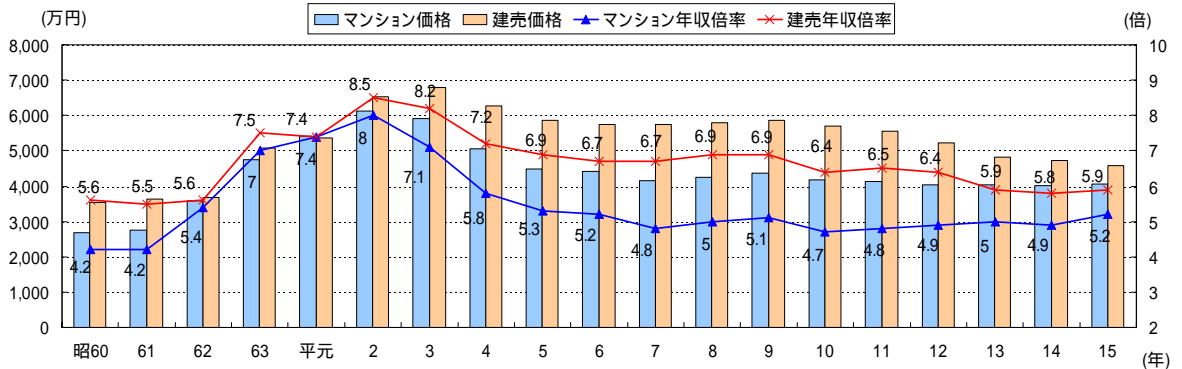
(資料)総務省「平成14年就業構造基本調査結果」

(資料)内閣府「少子化の状況及び少子化に対処するために講じた施策の概況に関する年次報告」

<資料25> 大都市圏における住宅取得環境と住宅需要の動向

大都市圏を対象とした住宅・住宅地の供給計画体系を導入した平成2年当時の住宅取得環境の悪化は、大幅に改善されている。

【首都圏の住宅価格の年収倍率】



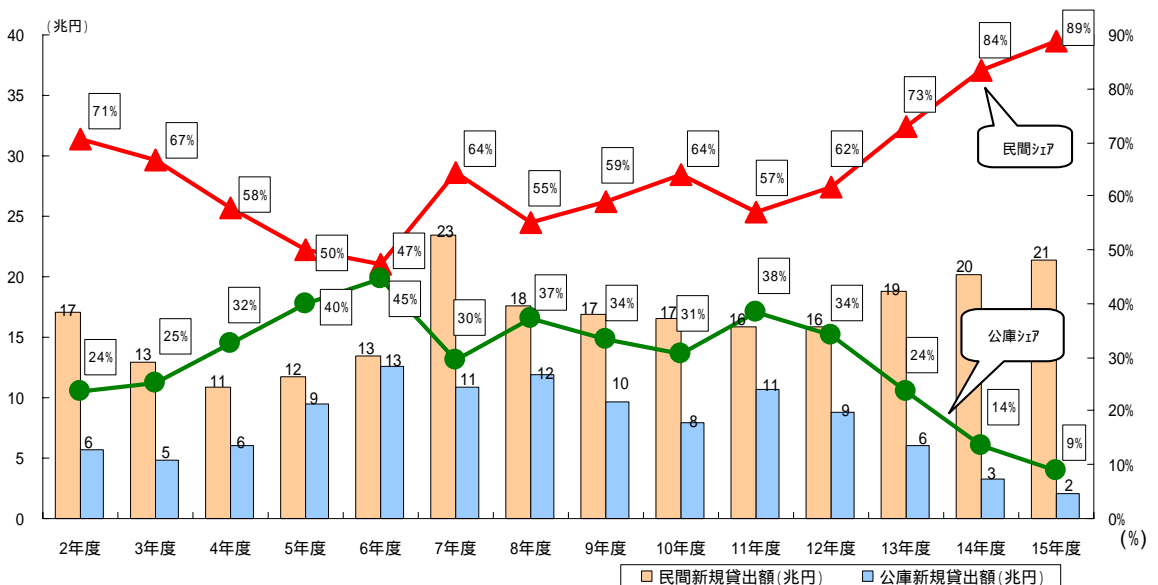
大都市圏の世帯数増加は、ペースが鈍化するものの、当面は継続。(試算)

圏域名	2005年世帯数	世帯ピーク年次と世帯数
全国	4,904万世帯	【2015年】 5,048万世帯
首都圏	1,533万世帯	【2020年】 1,621万世帯
中部圏	332万世帯	【2020年】 349万世帯
近畿圏	732万世帯	【2015年】 750万世帯

都道府県別の将来世帯数については、国立社会保障・人口問題研究所による直近の推計が2000年であるため、都道府県別将来推計人口(2002年)をベースとして、国土交通省で独自に試算を行った

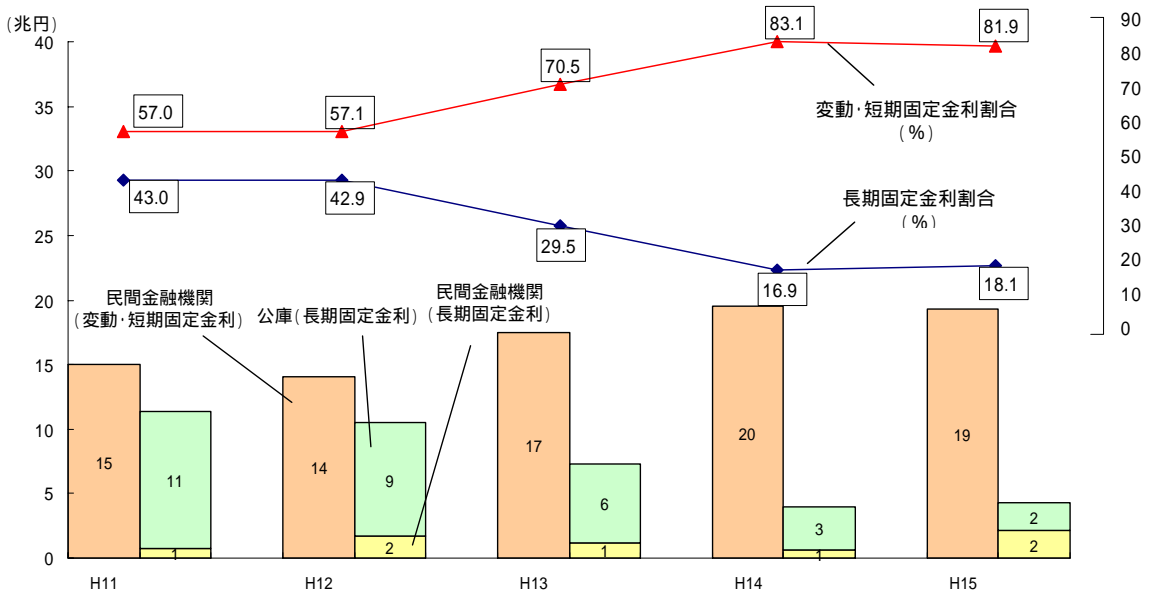
<資料26> 住宅ローン新規貸出額の推移

近年の公庫融資業務の縮減、民間ローンの増加に伴い、公庫新規融資のシェアは、急激に減少している。



<資料27> 変動・短期固定ローンと長期固定ローン別の新規貸出額の推移

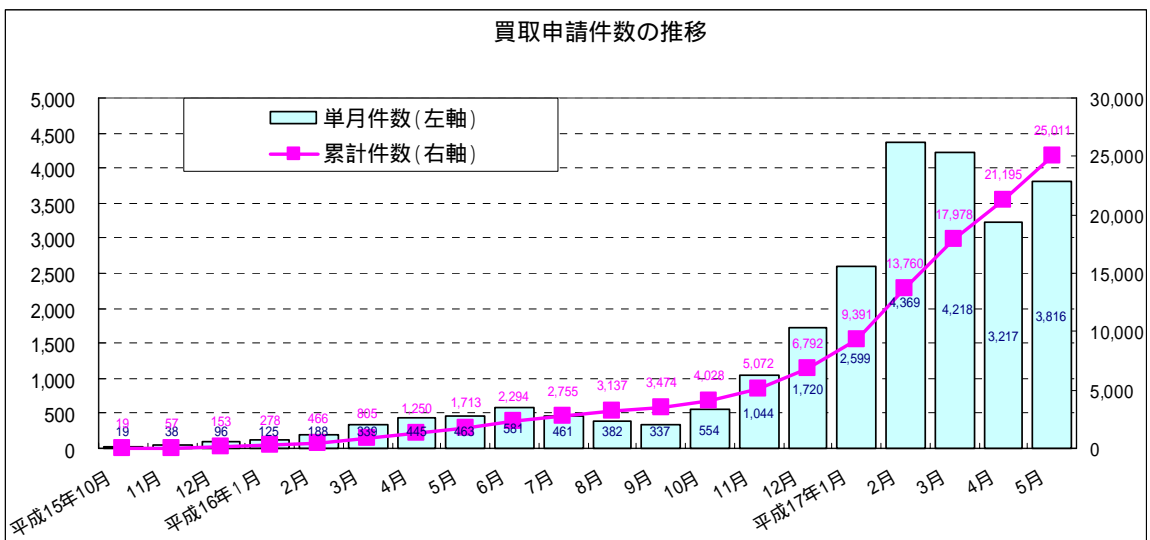
公庫融資が減少する一方、変動・短期固定の民間ローンが増えているが、長期固定の民間ローンの増加につなげていない。



注) 長期固定金利は、全期間固定金利又は10年超の固定金利である。
 (資料) 金融経済統計月報 (日本銀行)、平成15年度民間住宅ローンの実態に関する調査 (国土交通省) その他から作成

<資料28> 証券化ローンの買取申請件数の推移

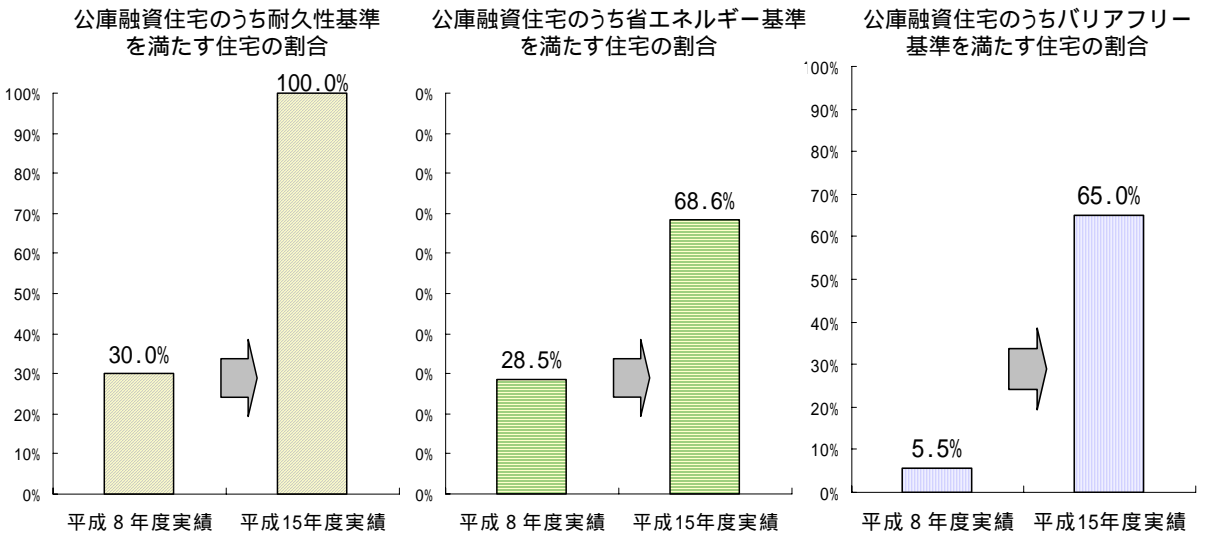
証券化ローンの買取申請件数の実績は、周知活動の強化、金利の引下げ等により、平成16年度後半から急拡大している。



(資料) 国土交通省作成

<資料29> 住宅金融公庫の融資住宅のうちバリアフリー等の基準を満たす住宅のシェア

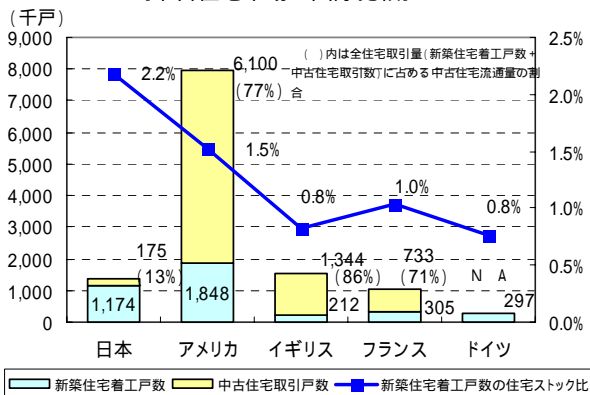
住宅金融公庫が金利優遇や融資額の割増、技術基準への適合を要件化することにより、住宅の質の確保に大きく貢献してきた。



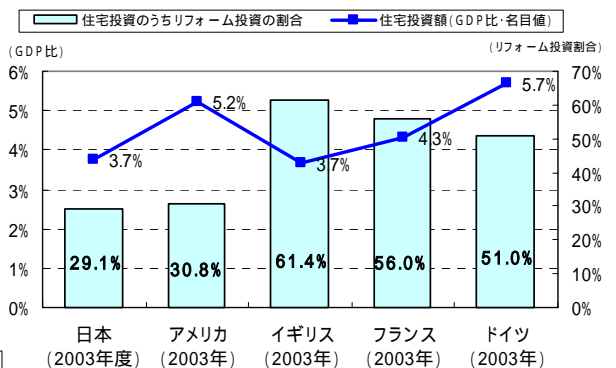
<資料30> 中古住宅流通・住宅リフォームの国際比較

住宅・土地統計調査による中古住宅流通量は平成15年で17.5万戸(推計値)。我が国の住宅市場は新築住宅中心の市場であり、中古住宅流通などのストック活用が未成熟。我が国の住宅投資に占める住宅リフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。

【中古住宅市場の国際比較】



【住宅投資に占める住宅リフォーム割合の国際比較】



(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: Statistical Abstract of the U.S. 2004-2005
 イギリス: Housing Statistics 2004
 (中古住宅流通戸数は、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
 公共事業・交通・住宅・海事省ホームページ <http://www.equipment.gouv.fr/>
 ドイツ: 連邦統計局ホームページ <http://www.destatis.de/>

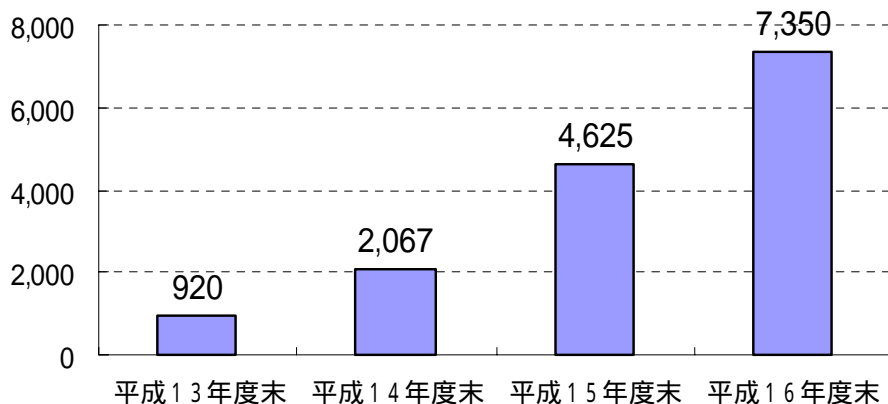
(資料) 住宅投資のGDP比
 日本: 内閣府「国民経済計算年報(平成17年版)」
 その他: National Accounts of OECD countries 2005
 住宅投資のうちリフォームの割合
 日本: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 アメリカ: Census of Construction Industries
 イギリス、フランス、ドイツ: ユーロコンストラクト資料

<資料31> リフォームに関する相談件数の推移

リフォームに関する相談件数は年々増加している。

【(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおける
リフォームに関する相談受付の状況(累積)】

(件)



(資料)国土交通省作成

<資料32> ファミリー向け賃貸住宅の不足

大都市圏を中心にファミリー世帯に適した賃貸住宅ストックが不足している。

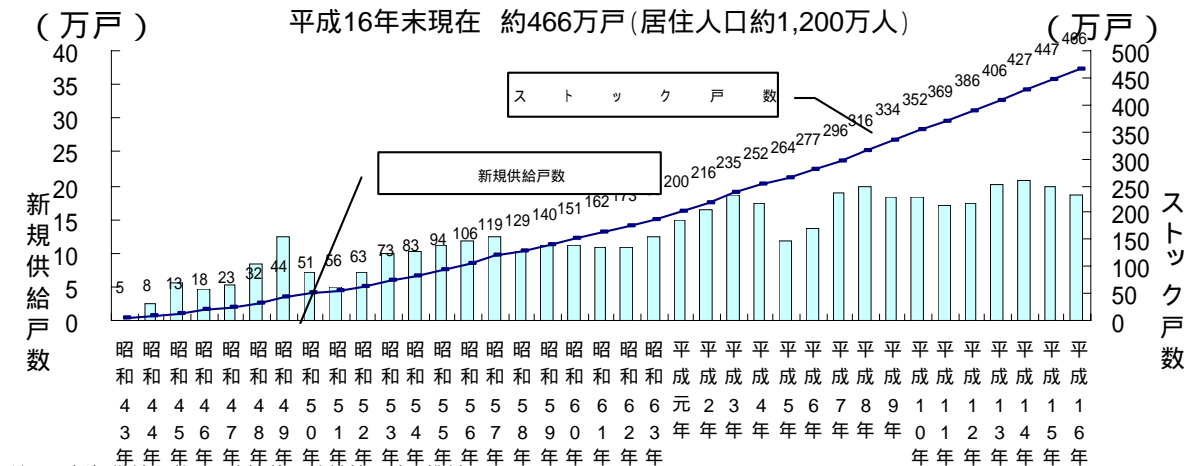
全国・借家				
[世帯状況]		[借家ストック状況]		[都市型誘導居住水準]
世帯人員別世帯数 (万世帯)		延床面積別住戸数 (万戸)		
6人以上	12.8	150㎡~	15.2	5人世帯104㎡
5人	53.3	100~149㎡	41.3	4人世帯91㎡
4人	191.3	70~99㎡	154.2	3人世帯75㎡
3人	259.1	50~69㎡	465.9	2人世帯55㎡
2人	392.5	30~49㎡	589.8	
1人	807.7	~29㎡	450.2	
計	1,716.6	ファミリー向けストック不足 232.4 万戸	計	1,716.6

うち三大都市圏・借家				
[世帯状況]		[借家ストック状況]		[都市型誘導居住水準]
世帯人員別世帯数 (万世帯)		延床面積別住戸数 (万戸)		
6人以上	6.0	150㎡~	5.5	5人世帯104㎡
5人	25.7	100~149㎡	17.1	4人世帯91㎡
4人	98.8	70~99㎡	75.8	3人世帯75㎡
3人	140.5	50~69㎡	239.1	2人世帯55㎡
2人	230.3	30~49㎡	335.3	
1人	473.5	~29㎡	302.1	
計	974.9	ファミリー向けストック不足 163.8 万戸	計	974.9

H15住宅・土地統計調査

<資料33> 全国のマンションストック戸数

マンションの総ストックは、平成16年末現在466万戸に上り、国民の約1割に相当する約1,200万人が居住している。



- (注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成12年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.67を基に算出した。

<資料34> 社会的弱者の多様化の状況

少子高齢化の進展等の社会経済情勢の変化の中で、高齢者世帯の増加に加え、母子世帯、DV被害者等の住宅困窮者の多様化、増加が見られる。

障害者

障害者数は増加傾向。また、障害者の居住場所は、在宅が9割、施設・病院が1割。

【障害者の数及び居住場所】

(万人)

	総数	在宅	施設(入院)
身体障害者(児)	(318(H8)) 352(H13)	333	19
知的障害者(児)	(41(H8)) 46(H12)	33	13
精神障害者	(204(H11)) 258(H14)	224	35
合計	656	590	67

(資料)厚生労働省「身体障害者・児実態調査」(平成13年)、「社会福祉施設等調査」(平成12年)、「知的障害者(児)基礎調査」、「患者調査」(平成14年)等

【参考】

障害者は、公的賃貸住宅に居住する割合が相対的に高い。

【障害者の居住場所(東京都)】

	身体障害者	知的障害者	精神障害者	東京都全体
持ち家	59.5%	58.5%	40.7%	(41.5%)
民間賃貸 一戸建	3.2%	3.2%	1.7%	(41.6%)
アパート・マンション等	13.5%	8.6%	25.9%	
公営・公団・公社	18.4%	16.9%	20.4%	(9.1%)
社宅など	1.2%	1.8%	0.5%	(4.9%)
施設	2.4%	9.9%	2.9%	
その他	1.6%	1.1%	6.7%	(0.6%)

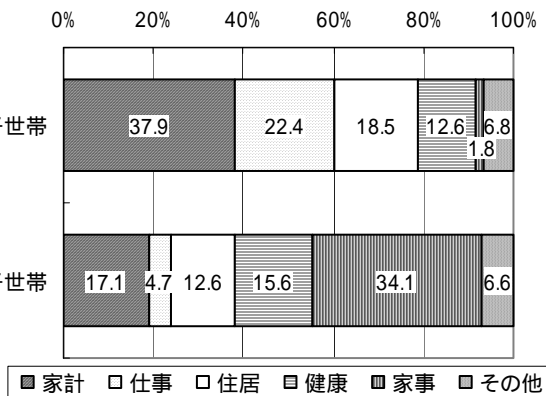
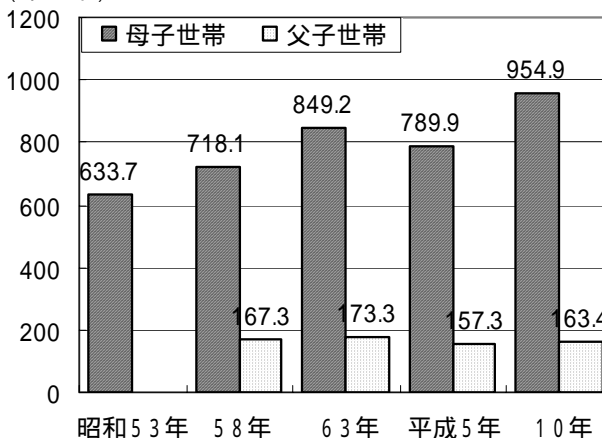
(資料)障害者の生活実態(平成10年度東京都社会福祉基礎調査)
 東京都全体については、平成10年住宅・土地統計調査(総務庁統計局)

母子世帯・父子世帯

父子世帯数は横ばいだが、母子世帯数は増加傾向。

母子世帯の18.5%、父子世帯の12.6%が生活上の問題として「住宅」をあげている。

(千世帯)



出典:厚生労働省「全国母子世帯調査」より

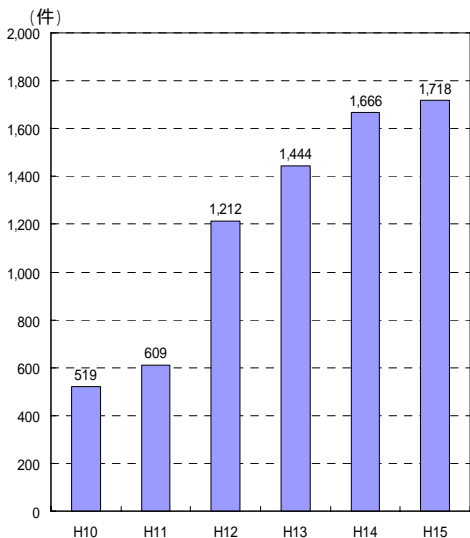
出典:厚生労働省(平成10年)

DV被害者

DV被害者の数は年々増加。

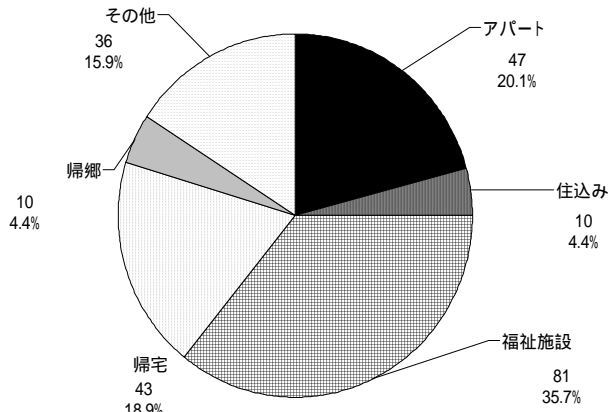
都内某施設入所者の退所後の移動先の例を見ると、住宅(アパート)を確保した者は2割しかいない一方で、住込みと福祉施設の合計が4割を占めている。

配偶者からの暴力の検挙状況の推移



都内某施設(婦人保護施設)入所者の退所後の移動先

(都内施設の5年間の退所者の移動先の事例、DV被害者以外を含む。)



(都内施設の5年間の退所者の異動先の事例、DV被害者以外を含む)

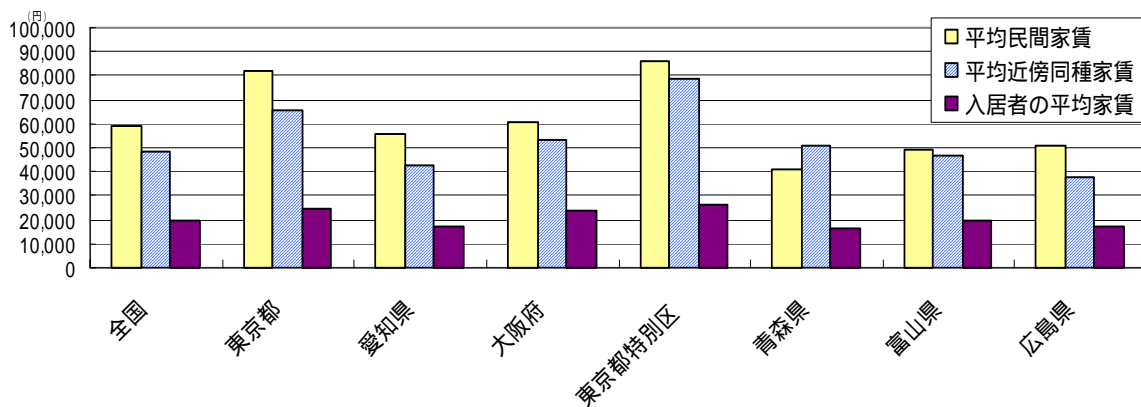
(女性相談センター、母子生活支援施設、更正施設、老人施設、生活保護施設)

出典:都内婦人保護施設資料

出典:警察庁資料

<資料35> 公営住宅と民間借家の家賃の比較

公営住宅の家賃は、民間借家と比較して相当程度低額なものとなっている。
 また、近傍同種住宅家賃が市場家賃と乖離している場合もあり、このような場合には収入超過者に課される割増家賃がその自主的な退去を促すインセンティブとして十分に働かない場合もある。



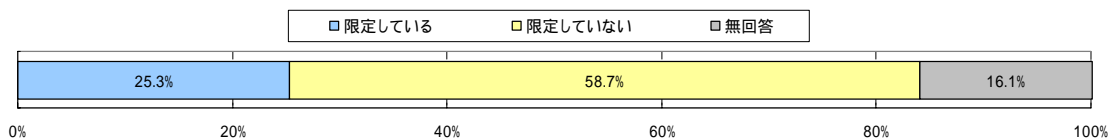
(注) 「平均民間家賃」：平成15年住宅・土地統計調査による民間借家の平均戸当たり家賃額
 「平均近傍同種家賃」：公営住宅法に定める市場家賃相当の戸当たり家賃額
 「入居者の平均家賃」：実際に公営住宅入居者が支払っている戸当たり家賃額

(資料) 総務省「平成15年住宅・土地統計調査」より作成

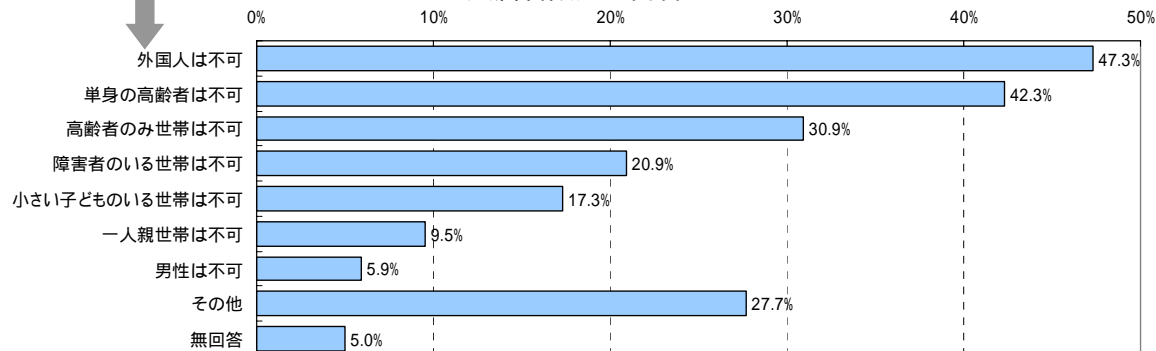
<資料36> 民間賃貸住宅の入居者限定の状況

民間賃貸住宅経営者の約4分の1が入居者を限定。
 入居者限定は、高齢者、障害者、小さい子供のいる世帯などの社会的弱者が対象となっている場合が多い。

【入居者限定の有無】



【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)

<資料37> 大都市圏中心部の居住人口の国際比較

東京圏は、諸外国の主要都市と比べると、圏域人口の人口密度が高いにもかかわらず、都心地域の人口密度が低く、空洞化現象が顕著となっている。

東京、大阪、ニューヨーク、パリ都市圏の比較（1990年）

都市圏				うち都心地域				
	面積 (km ²)	人口 (万人)	人口密度 (人/ha)		面積 (km ²)	人口 (万人)	人口密度 (人/ha)	昼夜間 人口比
東京圏	13,494 (1)	3,180 (1) 3341	23.6 (1) 24.8	都心4区 (千代田区、 港区、中央区、 新宿区)	60.3 (1)	56.2 (1) 55.5	93.2 (1) 92	6.19 (1) 5.67
大阪圏	14,878 (1.10)	1674 (0.53) 1700	11.3 (0.48) 11.4	都心3区 (西区、北区、 中央区)	24.4 (0.40)	20.4 (0.36) 21.1	83.4 (0.89) 86.3	6.22 (1.00) 5.40
ニューヨーク 都市圏	32,791 (2.43)	1,955 (0.61)	6.0 (0.25)	マンハッタン	61.4 (1.02)	148.0 (2.63)	241.0 (2.59)	2.29 (0.37)
パリ 首都圏	12,012 (0.89)	1,066 (0.34)	8.9 (0.38)	パリ市	105.0 (1.74)	215.2 (3.83)	205.0 (2.20)	1.36 (0.22)

注1) 東京都資料等による

注2) ()内は、東京圏（東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県）、都心4区を1として比較した場合の比率

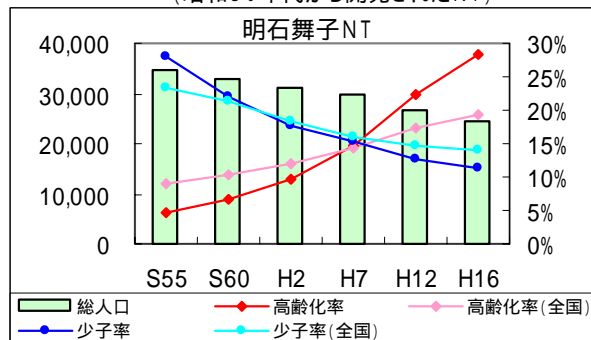
* 昼夜間人口比については、大阪都心3区については1995年、マンハッタンは1988年、パリ市は1982年

注3) 青字は2000年におけるデータ

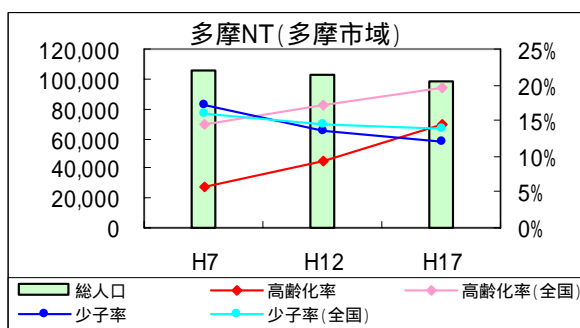
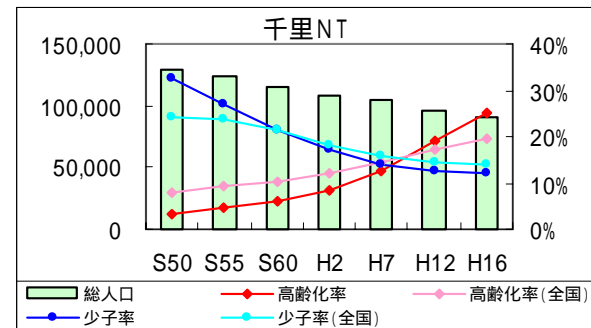
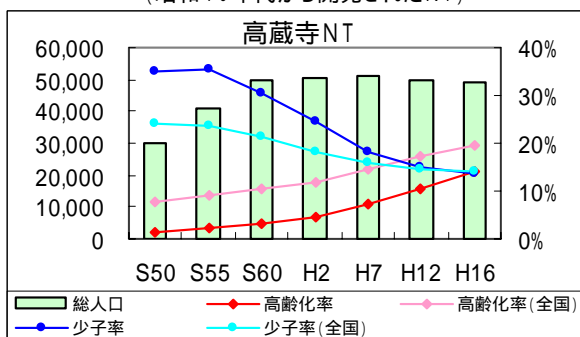
<資料38> ニュータウンにおける高齢化率・少子化率

ニュータウンにおいては、開発時に同世代の人たちが大量に入居し、住替えが進まなかったことから、住民の高齢化が徐々に進み、開発時期の古いニュータウンでは、ある時期を境に高齢者率が急上昇している。

(昭和30年代から開発されたNT)



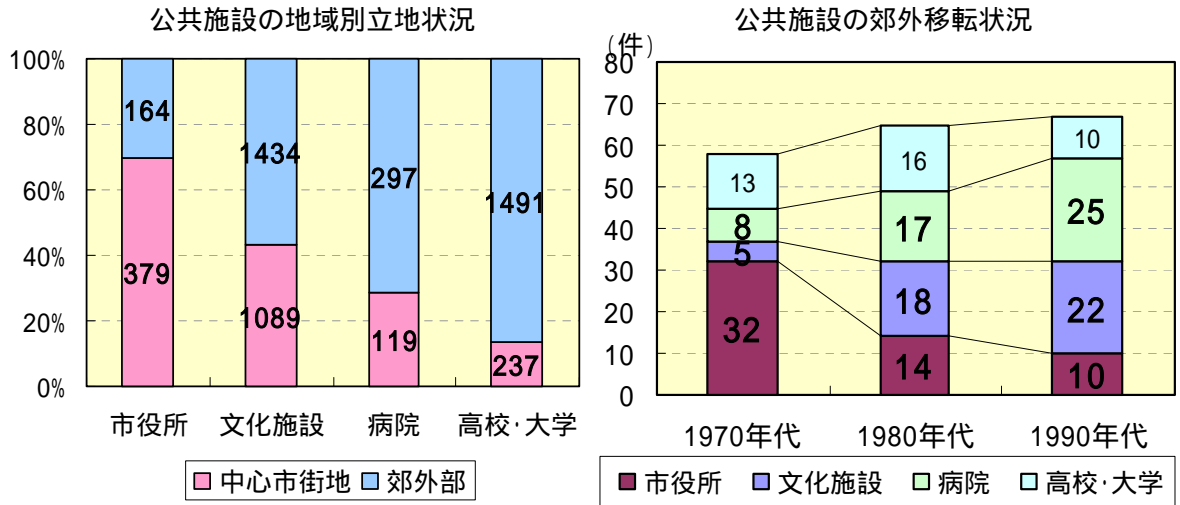
(昭和40年代から開発されたNT)



(資料)国土交通省作成

<資料39> 公共施設の郊外移転状況

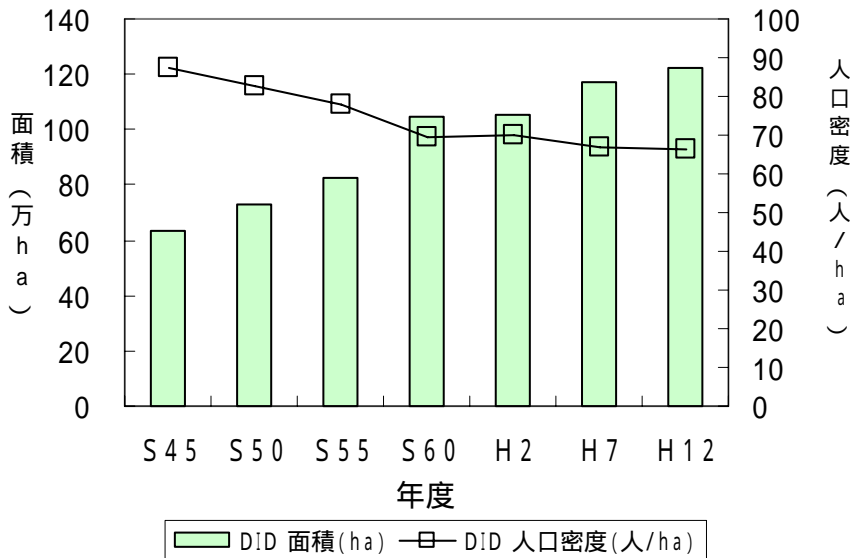
病院・学校・市役所等の公共サービス施設が郊外へと移転。



・調査対象：666市(政令市を除く全市)のうち、回答のあった551市
 ・調査方法：郵送による配布・回収方式
 ・調査期間：平成16年1月19日～2月20日

<資料40> DID(人口集中地区)の面積と人口の推移

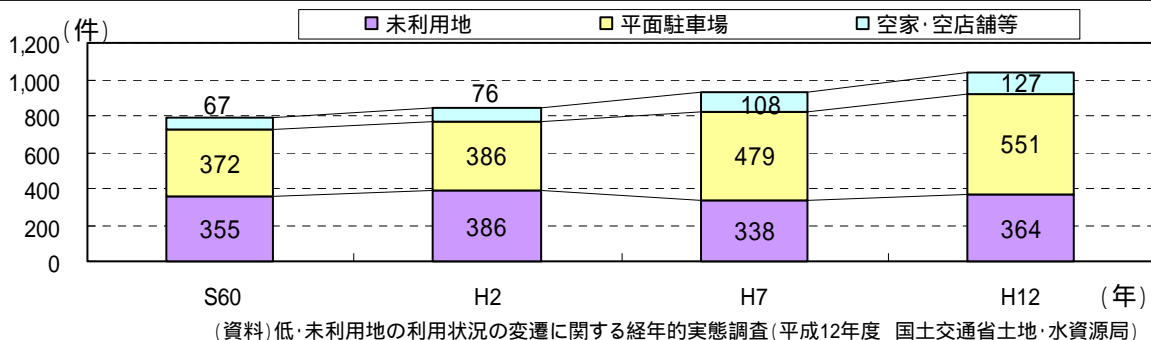
昭和45年から平成12年までの30年間に、DID(人口集中地区)の面積は約9割増加する一方、人口密度は約3/4に減少。



三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都市、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

<資料41> 地方都市の中心市街地における空地・空き店舗等の件数の推移

地方都市の中心市街地では平面駐車場や空地・空き店舗等が増加。



<資料42> 地方における空き家戸数予測と課題

地方の空き家は2020年には約2割に達するとの予測もある。
人口減少地域においては、住宅の荒廃、老朽家屋の増加が懸念される。

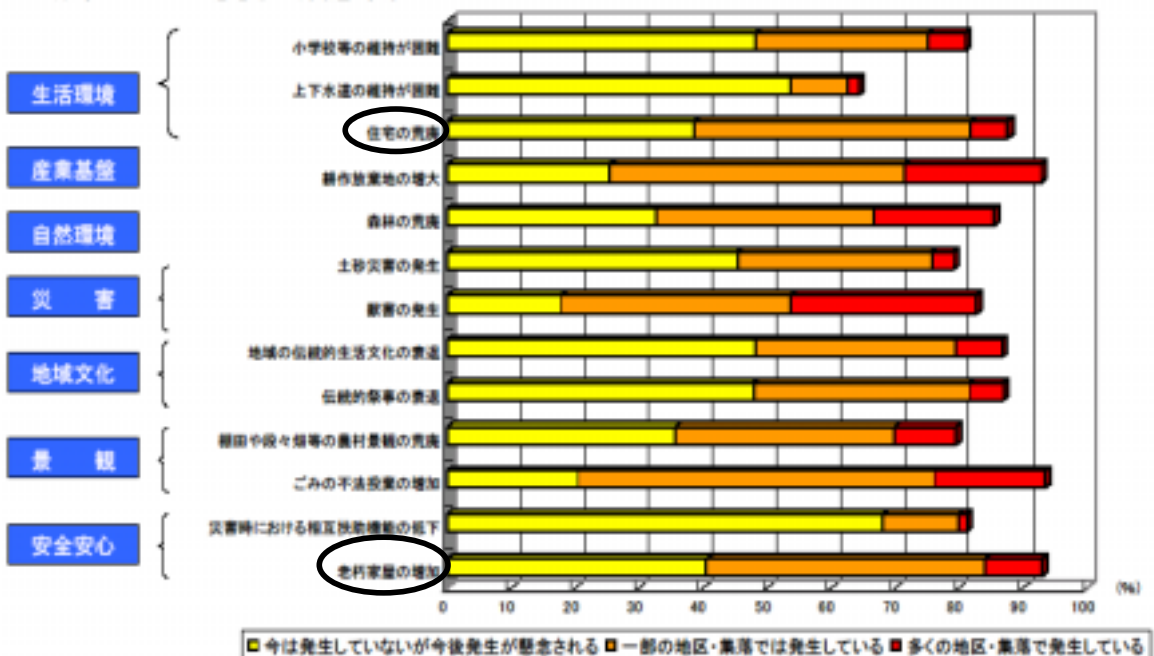
【地方における空き家戸数予測】

	空き家数 (万戸)	空き家率 (%)
1980年	130	7
2000年	300	11
2020年	460	18

(資料) 地方“兼居”の構想
地方財政2004年7月号

<分野>

<懸念される問題・事象>【人口減少地域における課題】



(出典) 国土交通省国土計画局「人口の減少と国土の保全に関する調査」(平成15年度)。

(注) 長期的人口減少率(過去40年間)が10%以上で、かつ、短期的人口減少率(過去10年間)が2%以上である市町村を対象に行ったアンケート調査結果。回収数は1072市町村。

いずれも、「二地域居住」の意義とその戦略的支援策の構想(図表編)(国土計画局)より

. 成果指標の具体的な検討イメージ

1. 「良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成」の状況を示す指標 <住宅性能>

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性	
住宅性能水準 住宅に求められる基本的性能の指針	耐震性等・防火性・耐久性・維持管理配慮・省エネルギー性・保健性（シックハウス対策等）・開放性・遮音性・高齢者等配慮・その他（防犯等）の10項目について、定性的水準を提示	-	「防犯」の記述の充実など、社会情勢の変化に対応した見直しを行い、引き続き提示	
新耐震基準（S56基準）に適合する住宅ストックの比率	なし 地震防災戦略（H17年3月・中央防災会議決定）では、H27に90%が目標	75%【H15：住宅・土地統計調査等から推計】	目標案：H27に90%	
新築住宅における次世代省エネ基準（H11基準）の適合率	なし 京都議定書目標達成計画（H17年4月閣議決定）では、H20年に50%が目標	23%【H15：住宅性能表示制度の実績】	目標案：H20に50%	
一定の省エネ対策（要検討）を講じた住宅ストックの比率	なし	- 参考：二重サッシ等の使用率：20%【H15：住宅・土地統計調査】	ストック全体の状況把握の可能性を考慮して、指標・目標のあり方を検討 参考：検討候補の指標例：二重サッシ等の使用率	
バリアフリー化3点セット（2箇所以上の手すりの設置・段差のない室内・廊下等の幅が車椅子で通行可能）を満たす住宅ストックの比率	H27に20%	3.4%【H15：住宅需要実態調査】 居住者が回答する現行調査方法では、「廊下幅」の調査結果と客観的実態との乖離が見られる	目標案：ストック全体でH27に20%（現行計画と同様） なお、実績値のより正確な把握・推計方法を検討	高齢者の居住する住宅における目標も検討
一定のバリアフリー化（要検討）がなされた住宅ストックの比率	なし 参考：居住者の個別事情に応じた高齢者対応改善工事の実施量のストック比率：H13～27累計で20% H12以前工事や新築時対応で同レベルのものがカウントされず、ストックの全体像を示していない	- 参考：高齢者対応改善工事の実施量のストック比率：4.4%強【H13～15累計：住宅・土地統計調査】	ストック全体での指標・目標を検討	

< 住環境・居住サービス >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
住環境水準 地域の实情に応じた良好な住環境の確保のための指針	安全性・利便性・快適性・持続性の4分野について、項目と具体的尺度例を提示	-	具体的尺度例の充実を検討し、引き続き提示
緊急に改善すべき密集住宅市街地	密集状況・延焼危険性等から基準を提示し、該当する市街地の速やかな解消に努める 〔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）では、特に大火の可能性の高い危険な密集市街地8,000haについて、10年間で最低限の安全性確保が目標〕	合計：20,000ha 1)個別建替等により10年以内に解消の見込み：12,000ha 2)重点的整備必要：8,000ha 2-1)事業実施により10年以内に解消見込み：4,600ha 2-2)事業中等だが10年以内解消には工夫必要：2,700ha 2-3)事業着手の目途が立っていない：700ha 【H17：国土交通省調べ】	同様の基準を引き続き提示し、該当する市街地の速やかな解消に努める（現行計画と同様） なお、整備進捗状況の迅速な把握方法を検討
良好な居住サービスが享受できる「都心居住・街なか居住」の進捗状況（要検討）	なし	-	指標・目標のあり方を検討

2. 「多様な居住ニーズの適時適切な実現」の状況を示す指標

< 世帯人数に応じた規模の確保 >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
誘導居住水準 達成率 住宅ストックの質の向上を図る上での指針（世帯人数毎の面積等）	H27に全国で2 / 3 達成 H22に全都市圏で1 / 2 達成	全国：52% 関東大都市圏：44% （全国：3人以上世帯：42%） 【H15：住宅・土地統計調査】	目標案：全世帯でH27に全国で2 / 3 達成 H22に全都市圏で1 / 2 達成（現行計画と同様） ファミリー世帯における目標も検討
最低居住水準 未満率 健康で文化的な住生活の基礎として不可欠な水準（世帯人数毎の面積等）	特に、大都市圏の借家居住世帯に重点を置いて、水準未満世帯の解消に努める	全国：4.2% （関東大都市圏の借家：13%） （全国：3人以上世帯：4.3%） 【H15：住宅・土地統計調査】	目標案：全世帯で水準未満世帯の解消に努める（現行計画と同様）
規模別住宅ストック構造 居住水準目標達成に必要なストック構造	H27に100㎡（共同住宅80㎡）以上が50% 50㎡（共同住宅40㎡）以上が80%	100㎡（80㎡）以上：40% 50㎡（40㎡）以上：81% 【H15：住宅・土地統計調査】	平均世帯人数の予想以上の縮小等を踏まえて、提示方法の妥当性を検証

< 住宅選択時の安心感の確保 >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
新築住宅における住宅性能表示実施率	なし	12%【H15：国土交通省調べ及び住宅着工統計】	目標値を検討 なお、必要なデータの収集体制を整備

< 住宅金融市場の状況 >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
長期固定住宅ローンの供給状況等（要検討）	なし	-	指標のあり方を検討

3. 「住宅の資産価値の評価・活用」の状況を示す指標

< 維持管理の状況 >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
リフォームやメンテナンスなど各住戸の維持管理状況（要検討）	なし 参考：増改築戸数の「見込み」430万戸（H13～17累計）	- 参考：増改築戸数：360万戸【H11～15累計：住宅・土地統計調査】	指標・目標のあり方を検討
マンション共用部分や住宅地全体の維持管理状況（要検討）	なし	-	指標・目標のあり方を検討

< 適正な評価・活用状況 >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
中古住宅の流通状況（要検討）	なし 「住宅市場整備行動計画」（H13年8月・国土交通省）では、年間の中古住宅売買戸数について、H27年に30万戸を見込んでいる	- 参考：年間中古住宅売買戸数：17.5万戸【H15：住宅・土地統計調査】	指標・目標のあり方を検討
新築後利用される年数（要検討）	なし	-	指標・目標のあり方を検討

4. 「住宅困窮者の安定した居住の確保」の状況を示す指標

< 公的賃貸住宅のストックの状況 >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
公営住宅等の公的賃貸住宅のストック状況（要検討）	なし 参考：5箇年間の公的資金住宅の建設目標戸数を設定	-	指標・目標のあり方を検討

< 不合理な入居選別の解消状況 >

指標等の例	現行計画での目標等	現 状	検討の方向性
不合理な入居選別のない住宅ストック量（要検討）	なし	- 参考：入居制限をしていない家主の比率：75%【H14：（財）日本賃貸住宅管理協会調べ（家主へのアンケート調査）】	指標・目標のあり方を検討