

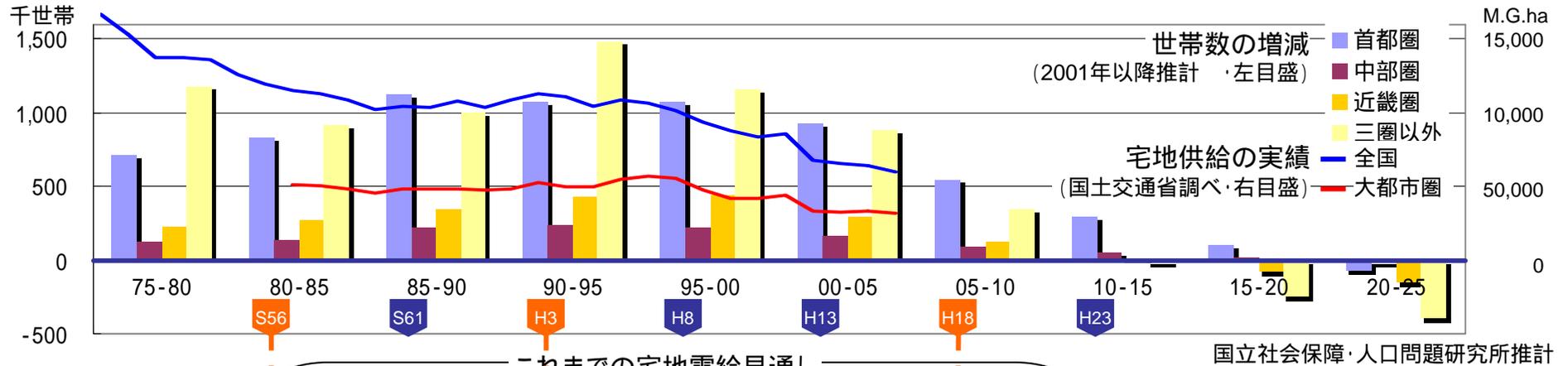
# 宅地需給推計のあり方について

第17回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成18年9月27日

国土交通省土地・水資源局

# 宅地需給推計の経緯



昭和55年7月  
住宅宅地審議会答申  
「新しい住宅需要に対応する住宅政策の基本的体系について」  
宅地政策の基本的考え方: 土地に関する市場が極端な売り手市場になっている大都市地域において、必要な住宅地等の確保を図る  
各般の宅地供給施策の共通の目標となり、具体の宅地開発事業の実施の上での指針となる計画が必要  
国は、各圏域別に一定の水準を備えた宅地をどの位確保することが必要であるかを示す「宅地需給長期見通し」の策定を急ぐべき

平成3～17年度  
大都市法に基づく宅地供給促進  
国: 供給基本方針(平成8年改定)  
三大都市圏の供給目標量  
H8～17 首都圏: 26,100ha  
近畿圏: 10,000ha  
中部圏: 7,000ha

(大都市地域)

平成18年度～(5年ロール)  
住生活基本計画  
国: 大都市地域の供給の基本的考え方  
農地・山林等の新規開発から低・未利用地の土地利用転換へ

廃止

時代の変化

平成17年10月  
国土審土地政策分科会  
企画部会報告  
「土地政策の再構築」  
住宅取得難の状況は大幅に緩和し、新規宅地の量的供給の必要性は低下  
大都市法の広域的計画制度は見直しが必要

【今後の課題】  
人口・世帯数減少期には、住宅市街地のコンパクト化、空地・空家の増加による住環境の悪化の防止が大きな課題となる。  
当面の世帯数増加期においても、長期的な住宅地ストックの将来像を見据えたまちづくりが必要。

新たな視点の宅地需給推計の検討

## < 目的 >

国の住生活基本計画(全国計画)、三圏制度等の検討の基礎情報とする。  
 地方公共団体、民間等に対し、将来の世帯数減少期を見据えた土地利用方針、  
 宅地整備事業等の検討のための基礎的情報として提供。  
 地方公共団体の独自推計に資する推計モデルを提供。

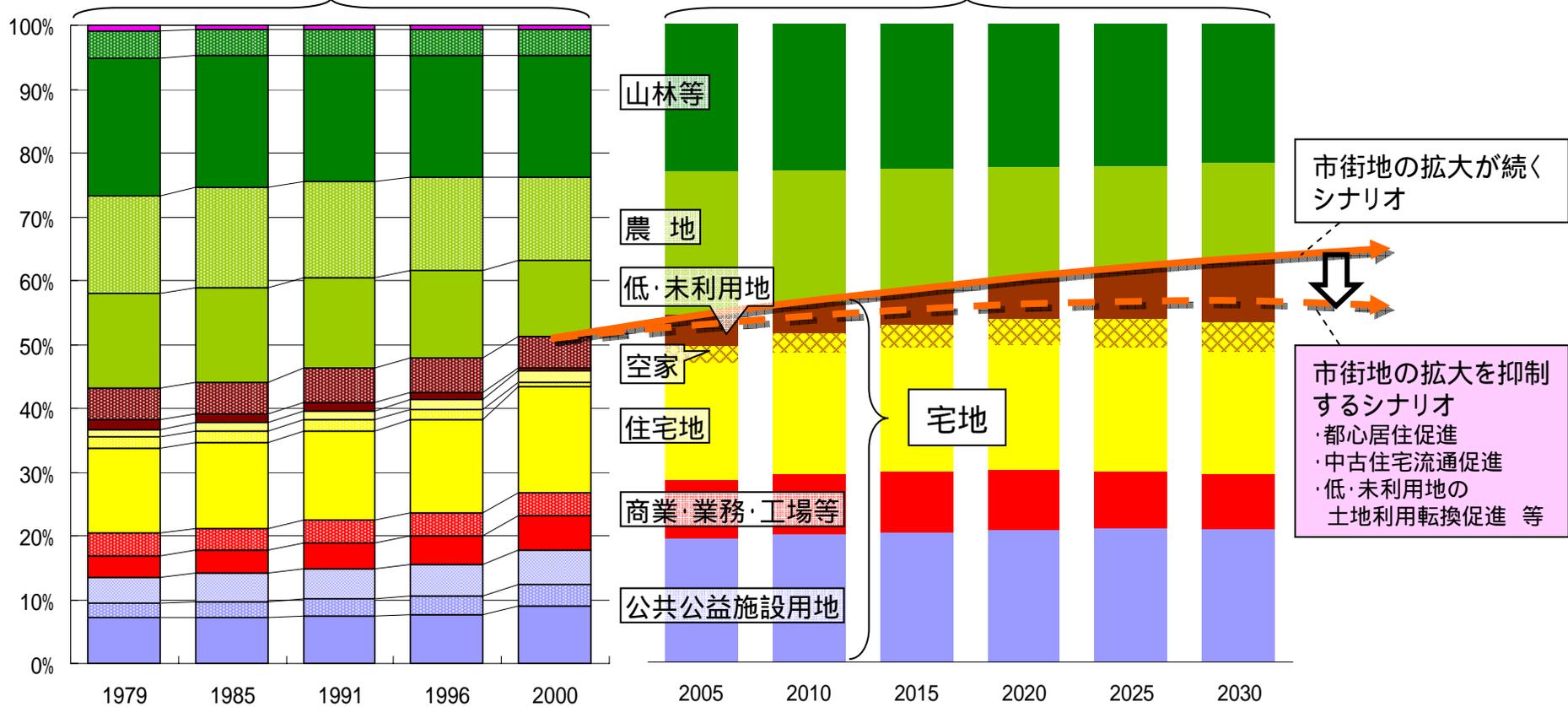
## 従来推計と異なるポイント

	従来推計	新たな視点推計
アウトプット	農地・山林の開発による <b>新規宅地需給量(フロー)</b> を提示	<b>新規宅地需給量のみならず、他用途宅地や低未利用地の転換、空家・空地の発生等を含めた既存宅地の変化をも推計し、宅地ストック全体の将来像を描く</b>
推計の対象地域	<b>全国</b>	当面、 <b>三大都市圏</b> を対象とする。 ・なお広域的な宅地需要が存する地域であり、住生活基本計画においても国が供給の基本的考え方を示している。 ・土地利用現況の統一的把握が可能
推計の地域区分	都道府県ごとの推計を合計し <b>全国値</b> として提示 (ただし1次、2次推計では三大都市圏ごと、大都市法供給基本方針では三大都市圏の都道府県ごとに提示)	<b>市区町村ごと等のきめ細かな推計</b> により、立地や年齢階層構造等の地域特性による将来像の違いを示す
推計の期間	<b>10年間</b>	<b>世帯数減少期までを含める</b> (ほとんどの都道府県で世帯数減少期となる <b>2030年まで</b> を想定)
推計の幅	目標値として <b>1つの推計結果</b> を提示	人々の志向の変化や政策効果等による、あり得る将来像として <b>幅のある推計結果</b> を提示

- |              |            |
|--------------|------------|
| ■ 道路用地       | ■ 公園・緑地等   |
| ■ その他の公共公益施設 | ■ 商業・業務用地  |
| ■ 工業用地       | ■ 一般低層住宅地  |
| ■ 密集低層住宅地    | ■ 中高層住宅地   |
| ■ 造成中地       | ■ 空地       |
| ■ 田          | ■ 畑・その他の農地 |
| ■ 山林・荒地等     | ■ 河川・湖沼等   |
| ■ その他        |            |

土地利用割合の変遷(首都圏)

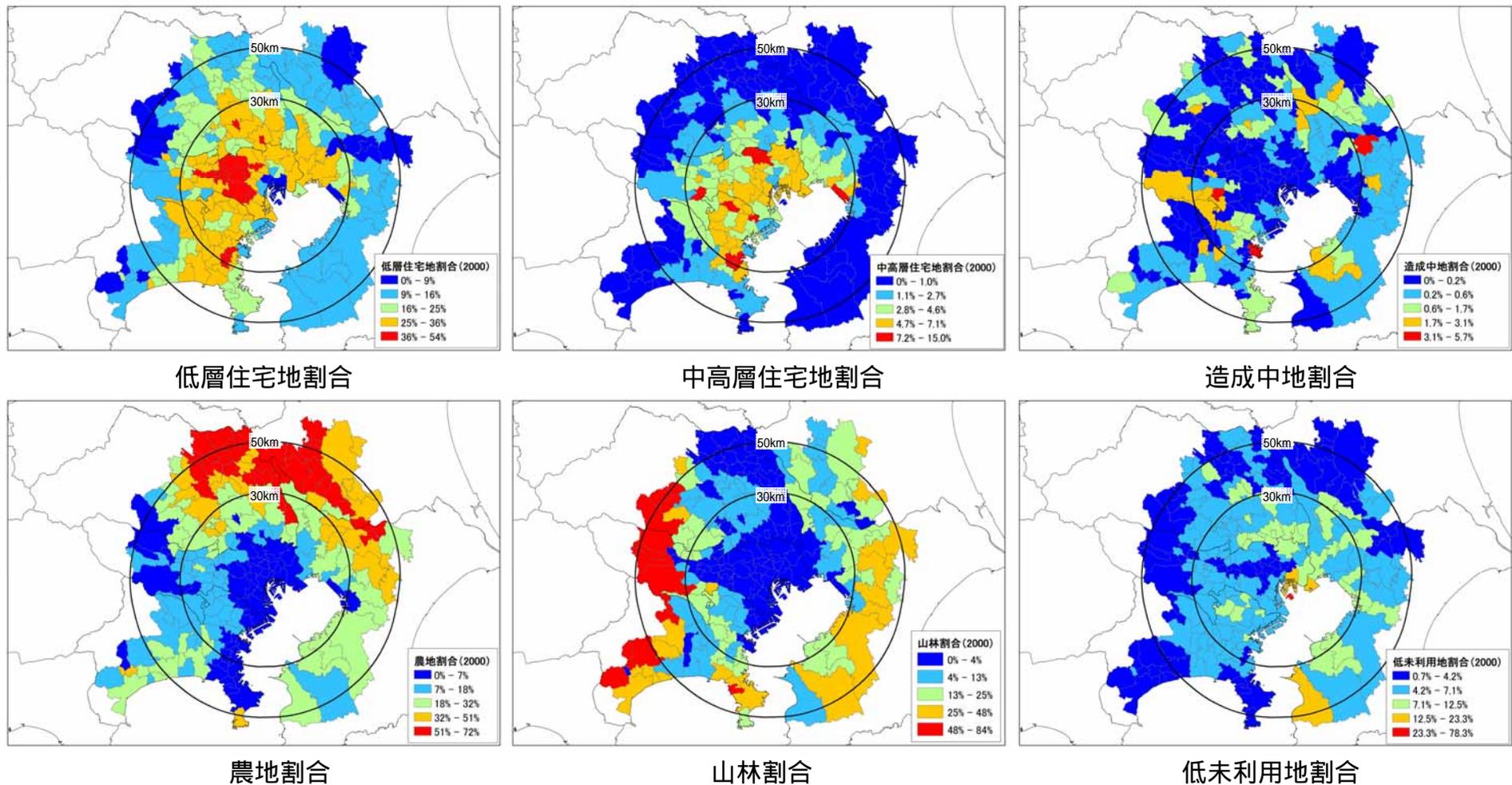
今後の推計



土地利用割合の変遷は、「宅地利用動向調査」(国土地理院)による。

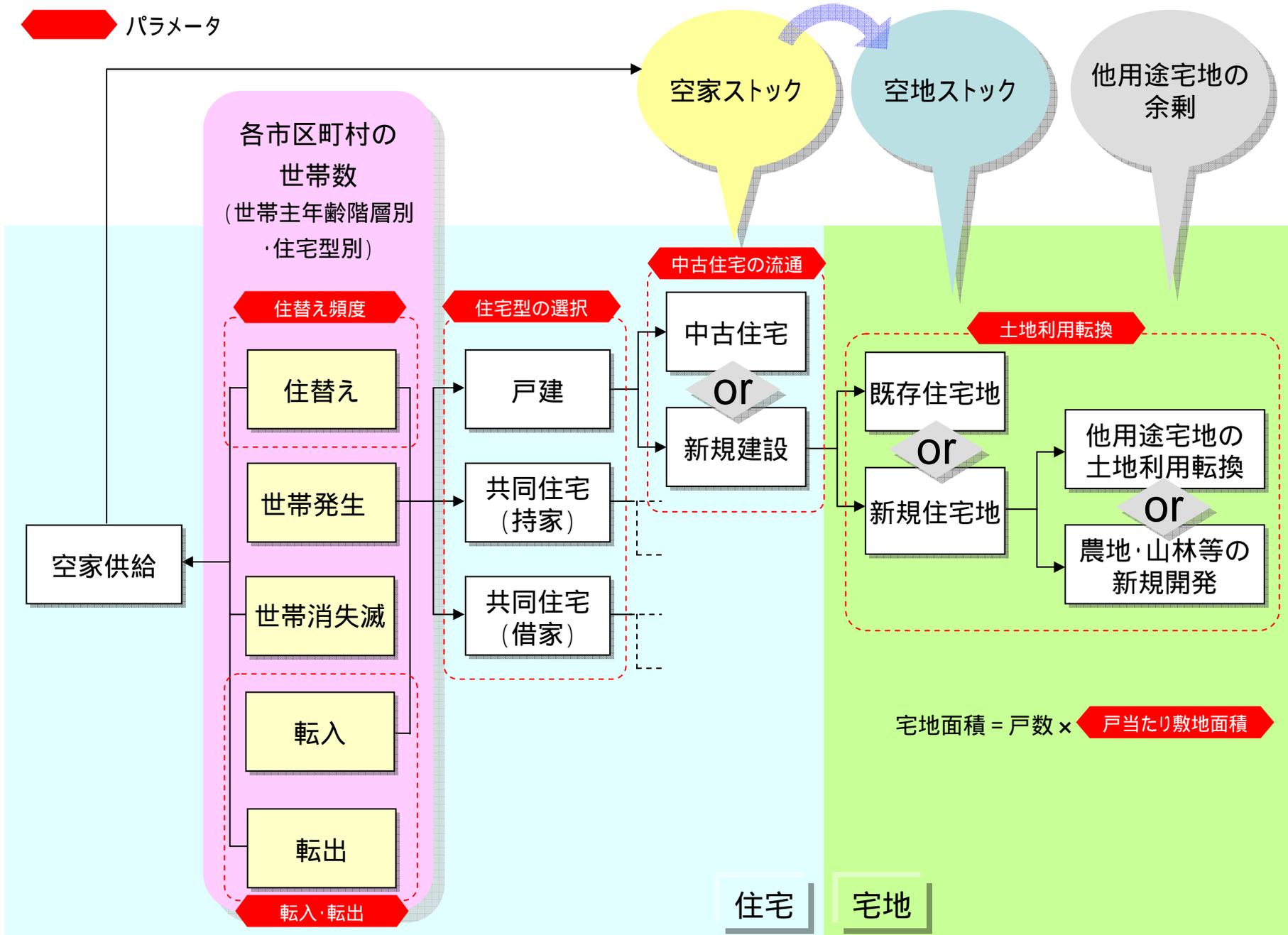
- ・都心から30km圏(鉄道沿線等交通の便がよい地域では40km圏)まで住宅地の割合が高い地域(既成市街地)が広がっている。このうち、都区部から横浜市に至る京浜地域では中高層住宅地割合が特に高く、高度利用が進んでいる。
- ・宅地造成は主に既成市街地の外縁にあたる30km圏内外の一部地域で行われており、この距離帯から外側に比較的多く残っている農地・山林の開発が進みつつあるものとみられる。
- ・一方、都心から30km圏内においても、一部に低未利用地が比較的多く存在している地域がある。

資料: 宅土地利用動向調査(国土地理院)



# 推計モデルのイメージ

パラメータ



- ..... 現在の人口・世帯密度
- コンパクト化を想定した人口・世帯密度
- 外延化・低密度化を想定した人口・世帯密度

	市街地のコンパクト化に向かう想定	市街地の外延化・低密度化に向かう想定
全体シナリオ	既成市街地が世帯数の増加を吸収し高密度化。世帯数減少期には中心方向に世帯が移動し市街地のコンパクト化が進む。	世帯数の増加に伴い新規開発が進み市街地が外延化。その後市街地全体で世帯数が減少し低密度化していく。
人々の志向	利便性志向	豊かさ志向
住替え頻度	住替えが活発化。	定住志向が強く住替え率は低調。
住宅型の選択	共同住宅選択率が上がる。	戸建選択率が上がる。
中古住宅の流通	中古住宅の流通が活発化し、空家の増加は少ないが、世帯数減少期には郊外の戸建空家が増加。	中古住宅の流通は低調に推移し、全域で空家が増加し続ける。
土地利用転換	既存住宅地が継続的に有効活用され、低未利用地の土地利用転換も進むが、世帯数減少期には郊外で空地が増加。	放置空地が増加し、低未利用地の土地利用転換は進むものの、農林地の開発も進められる。
戸当たり敷地面積	世帯数増加期には共同住宅の戸当たり敷地面積が高層化により縮小。世帯数減少期には横ばい。	共同の戸当たり敷地面積は横ばいだが、戸建の戸当たり敷地面積は拡大する。

