

長期宅地需給推計手法について

平成19年6月26日

国土交通省 土地・水資源局

長期宅地需給推計手法の検討

人口・世帯数減少、少子高齢化等の社会情勢の変化をふまえ、新規宅地開発だけでなく既存ストックの活用を組み込んだ新しい推計手法を検討

1. 手法の概要

- 推計期間: 2000年から2025年までの25年間における住宅宅地需給について
5年ごとに推計
- 対象地域: 首都圏の既成市街地及び近郊整備地帯 等
近畿圏の既成都市区域及び近郊整備区域 等
- 推計単位: 対象地域内の市区町村を都府県及び共同住宅率によりグループ化し、
グループ毎に推計(首都圏: 18グループ 近畿圏: 11グループ)
- 主な使用統計資料
- ・「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成17年8月推計)」
 - ・「日本の市区町村別将来推計人口(平成15年12月推計)」
(以上、国立社会保障・人口問題研究所)
 - ・「住宅・土地統計調査」(総務省統計局); H15調査等を使用
 - ・「宅地利用動向調査」(国土地理院); 首都圏: H元・H6、近畿圏: H3・H8
- 推計フロー(想定シナリオ別にパラメータ設定を変えて、以下の推計を実施)

「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」、「日本の市区町村別将来推計人口」及び「住宅・土地統計調査」をもとに、グループ別・世帯主年齢別・移動型(転入・形成、転出・消滅・消失、住替え、移動なし)別の世帯数を推計

「住宅・土地統計調査」を用いて住宅型(戸建・共同持家・共同借家)選択率を算出し、で推計した世帯数を元に、住宅型別の住宅戸数(変動量)を推計

「住宅・土地統計調査」から基準となる型式別戸当たり敷地面積を算出し、で推計した住宅戸数に対応する宅地面積を推計

「宅地利用動向調査」及び「住宅・土地統計調査」から算出した土地利用転換率を元に、宅地需給を推計

新しい推計手法のポイント

時代性・地域性の反映

従来の推計では世帯数の伸びを前提とした住宅供給戸数の目標値を使用していたが、今回は世帯数の減少という時代性を考慮し、市区町村別・世帯主年齢階層別移動世帯数の推計をベースとして、地域、年齢等に応じた住宅取得・処分行動の違い、地域による土地利用転換傾向の違いを反映し、住宅戸数も含めて推計。

空家の推計

新規住宅宅地の需給だけでなく、住宅型ごとの中古住宅宅地の供給と需要の関係(ミスマッチ)から、空家の増大を推計。

複数シナリオ

将来の住宅宅地需給の動向について、世帯数減少局面での住宅選択の志向性に様々な可能性があることから、複数のシナリオを設定。

2. 想定シナリオと変数

将来、中古住宅宅地の余剰が増大した場合の新規住宅宅地需給の動向について、「住宅地拡散型」と「ストック活用型」の2つの基本シナリオを描き、さらにストック活用型のサブシナリオとして住宅型選択比率等を変更した「まちなか居住型」、「ゆったり居住型」の2つのシナリオを追加し、計4つのシナリオについて、それぞれ想定する状況を反映した変数を設定し、試算。

変数

- 住宅型(戸建・共同持家・共同借家)選択比率
- 住宅宅地需給における中古住宅宅地再利用、他用途宅地転換、農林地開発の比率
- 戸当たり敷地面積

| 名称 | シナリオが想定する状況 | 変数の設定 |
|----------------------|---|---|
| シナリオ1 住宅地 拡散型 | 住宅需要が減少していくにも関わらず、既着手事業等からの宅地供給圧力、中古住宅宅地需給のミスマッチ、他用途宅地の余剰等により、新規住宅宅地需給が継続し、中古住宅宅地の空家化が進む。 | 、 :最近の実績値で固定。 :最近の実績値で固定。新規住宅需要の縮小に伴い中古住宅宅地再利用率が縮小し、中古住宅が空家化する割合が増える。 |
| シナリオ2 ストック 活用型 | 中古住宅宅地の供給が続く一方で、住宅需要が減少し、基盤整備費用を要する新規住宅宅地供給は徐々に縮小する。その中でも造成費や立地の面で不利な農林地開発が先行して縮小する。 | 、 :最近の実績値で固定。 :中古住宅が空家化する割合が現状以上に増加しないように、新規住宅需要の縮小に応じて中古住宅宅地再利用の比率を上げていく。その分、農林地開発の比率を0になるまで下げていき、次に他用途宅地転換の比率を下げる。 |
| シナリオ3 まちなか 居住型 | 世帯規模の縮小、高齢化の進展等を背景として、交通利便性の高いまちなか・都心の共同住宅の人気の高まる。 | :まちなか(駅から1km圏内)の実績値とする。 共同持家・借家の選択比率が上がる。 :シナリオ2と同様とするが、共同比率の増加に伴い農林地開発の縮小が早まる。 :まちなかの実績値とする。 |
| シナリオ4 ゆったり 居住型 | 住宅宅地需給の緩和に伴い、戸建住宅を選択する人が増加し、戸当たり敷地面積も増大する。共同住宅においても環境・景観重視型の低中層タイプが増加する。 | :戸建と共同持家の比率をストックの比率と同じとする。戸建の比率が高くなる。 :シナリオ2と同様とするが、戸建比率の増加に伴い農林地開発の縮小が遅れる。 :住宅型ごとに5年で4%ずつ増とする。 |

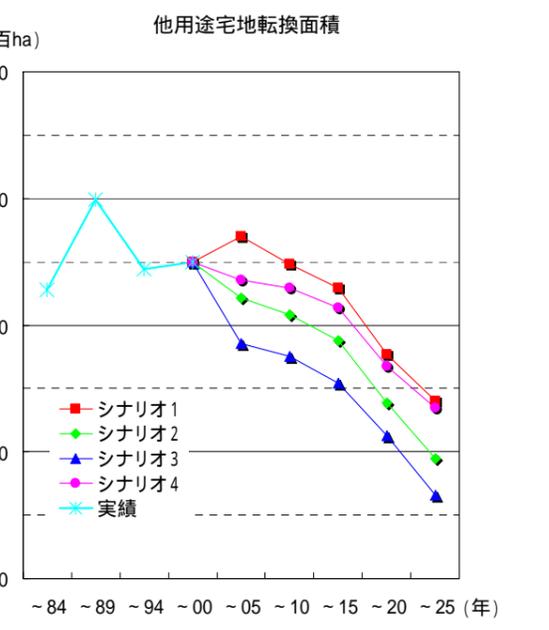
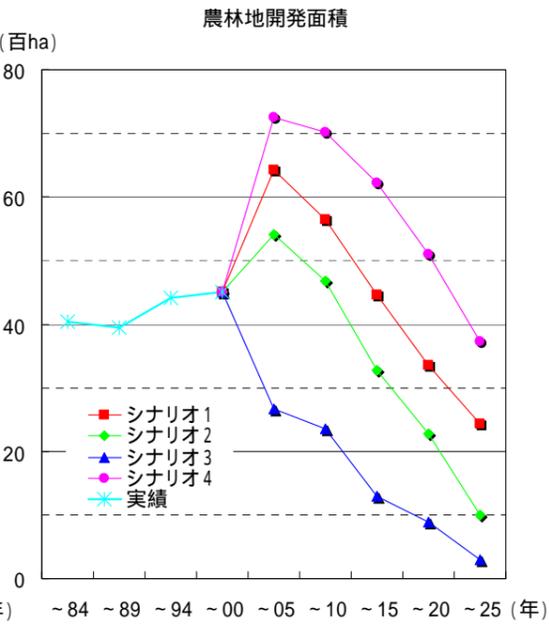
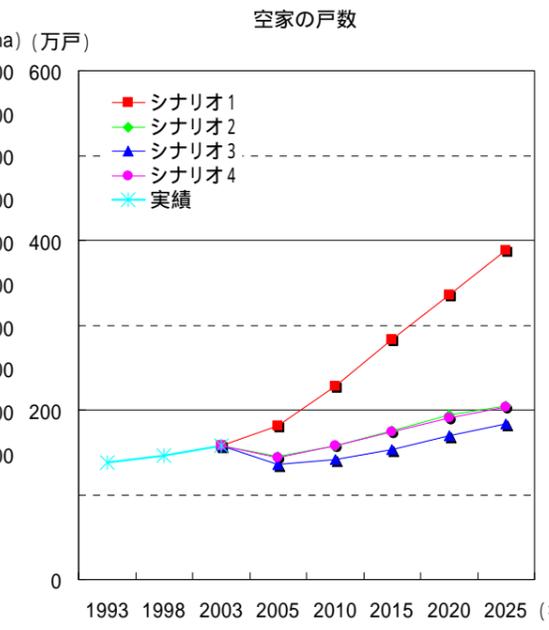
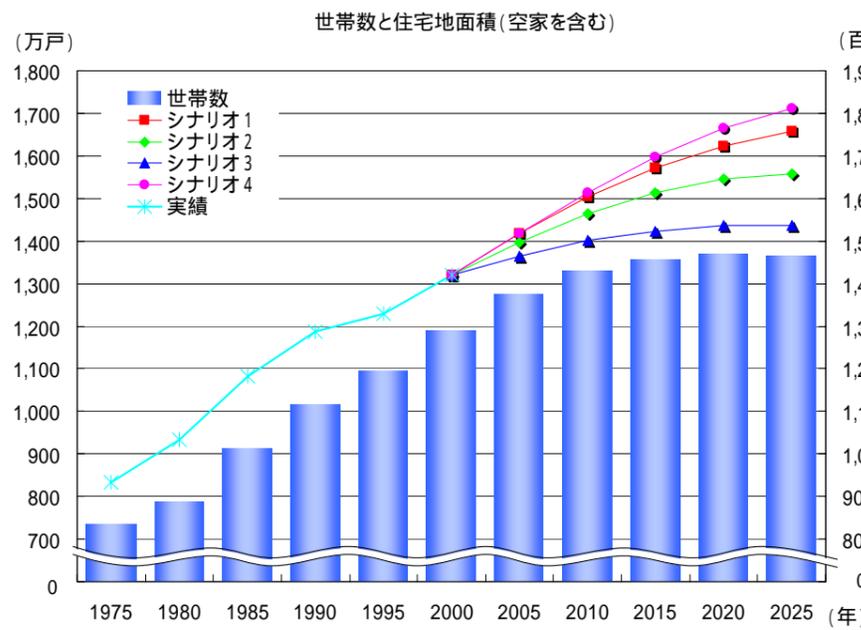
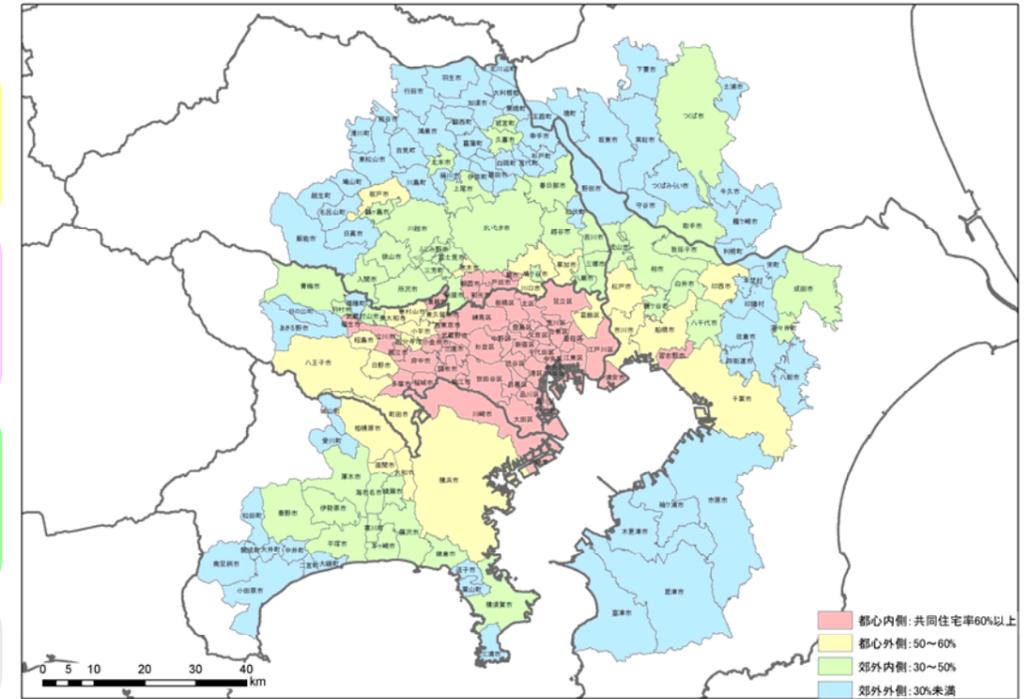
注)住宅宅地需要の拡大局面では、中古住宅宅地の再利用及び他用途宅地転換には限度があると想定し、いずれのシナリオについても、パラメータは農林地開発が拡大すると仮定。

3. 試算結果

試算結果についてはP2~3のとおり。なお、使用したデータが最近のものではないこともあり、試算により得られた数値をそのまま活用できるものではないが、シナリオごとに顕著に異なる宅地需給動向の推移の傾向を見ることができる。

(1) 首都圏についての試算結果(既成市街地及び近郊整備地帯)

| | | 現状 (2003住調等) | シナリオ1 住宅地拡散型 | シナリオ2 ストック活用型 | シナリオ3 まちなか居住型 | シナリオ4 ゆったり居住型 |
|-------------------------------|------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 2025世帯数 | 戸建 | 5,381,373 | 6,315,876 | 6,315,876 | 5,583,546 | 7,111,895 |
| | 共同持家 | 1,988,940 | 3,426,358 | 3,426,358 | 3,873,144 | 2,624,471 |
| | 共同借家 | 4,525,579 | 3,899,852 | 3,899,852 | 4,185,396 | 3,905,720 |
| | 計 | 11,895,893 | 13,642,086 | 13,642,086 | 13,642,086 | 13,642,086 |
| 2025共同住宅率 | 都心内側 | 69.9% | 68.7% | 68.7% | 70.7% | 62.8% |
| | 都心外側 | 55.9% | 55.3% | 55.3% | 61.5% | 48.7% |
| | 郊外内側 | 41.2% | 40.4% | 40.4% | 48.4% | 34.8% |
| | 郊外外側 | 20.0% | 17.8% | 17.8% | 28.1% | 13.8% |
| | 計 | 54.8% | 53.7% | 53.7% | 59.1% | 47.9% |
| 2025戸当たり敷地面積(m ²) | 都心内側 | 61.6 | 51.1 | 51.1 | 46.4 | 61.2 |
| | 都心外側 | 99.5 | 87.8 | 87.8 | 77.4 | 102.1 |
| | 郊外内側 | 140.8 | 127.8 | 127.8 | 111.7 | 142.8 |
| | 郊外外側 | 263.8 | 263.8 | 263.8 | 234.2 | 282.3 |
| | 計 | 109.1 | 98.5 | 98.5 | 87.3 | 111.8 |
| 2025空家戸数 | 戸建 | 321,346 | 713,021 | 448,565 | 464,752 | 451,382 |
| | 共同建 | 1,243,647 | 3,165,105 | 1,603,082 | 1,365,867 | 1,582,806 |
| | 計 | 1,564,993 | 3,878,125 | 2,051,647 | 1,830,619 | 2,034,188 |
| 2025空家率 | | 11.6% | 22.1% | 13.1% | 11.8% | 13.0% |
| 2025住宅地面積(ha) | | 142,000 | 175,844 | 165,876 | 153,690 | 181,128 |
| 2000～2025農林地開発面積(ha) | 2000～2005 | | 6,428 | 5,414 | 2,674 | 7,250 |
| | 2005～2010 | | 5,644 | 4,681 | 2,356 | 7,014 |
| | 2010～2015 | | 4,463 | 3,276 | 1,287 | 6,227 |
| | 2015～2020 | | 3,348 | 2,271 | 895 | 5,105 |
| | 2020～2025 | | 2,428 | 1,003 | 296 | 3,720 |
| | 2000～2025計 | | 22,311 | 16,645 | 7,508 | 29,316 |
| 2000～2025他用途宅地転換面積(ha) | | | 21,311 | 17,009 | 13,880 | 19,599 |



(2) 近畿圏についての試算結果(既成都市区域及び近郊整備区域)

| | | 現状 (2003住調等) | シナリオ1 住宅地拡散型 | シナリオ2 ストック活用型 | シナリオ3 まちなか居住型 | シナリオ4 ゆったり居住型 |
|-------------------------------|------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 2025世帯数 | 戸建 | 2,635,138 | 2,700,304 | 2,700,304 | 2,519,203 | 3,048,396 |
| | 共同持家 | 741,598 | 1,103,151 | 1,103,151 | 1,196,574 | 752,122 |
| | 共同借家 | 1,878,605 | 1,573,344 | 1,573,344 | 1,661,022 | 1,576,281 |
| | 計 | 5,255,341 | 5,376,799 | 5,376,799 | 5,376,799 | 5,376,799 |
| 2025共同住宅率 | 都心内側 | 65.1% | 66.4% | 66.4% | 66.9% | 59.7% |
| | 都心外側 | 55.5% | 56.9% | 56.9% | 61.8% | 49.6% |
| | 郊外内側 | 40.9% | 40.1% | 40.1% | 43.6% | 34.4% |
| | 郊外外側 | 23.6% | 23.5% | 23.5% | 30.1% | 17.3% |
| | 計 | 49.9% | 49.8% | 49.8% | 53.1% | 43.3% |
| 2025戸当たり敷地面積(m ²) | 都心内側 | 56.1 | 45.0 | 45.0 | 40.7 | 54.7 |
| | 都心外側 | 88.4 | 80.3 | 80.3 | 68.6 | 93.7 |
| | 郊外内側 | 98.5 | 92.0 | 92.0 | 82.4 | 103.6 |
| | 郊外外側 | 150.5 | 155.5 | 155.5 | 137.7 | 171.2 |
| | 計 | 88.9 | 83.2 | 83.2 | 73.6 | 95.2 |
| 2025空家戸数 | 戸建 | 264,981 | 609,844 | 446,856 | 459,883 | 450,556 |
| | 共同建 | 668,075 | 1,643,451 | 852,545 | 747,955 | 828,429 |
| | 計 | 933,056 | 2,253,296 | 1,299,401 | 1,207,838 | 1,278,985 |
| 2025空家率 | | 15.1% | 29.5% | 19.5% | 18.3% | 19.2% |
| 2025住宅地面積(ha) | | 53,158 | 63,094 | 58,728 | 55,174 | 64,182 |
| 2000～2025農林地開発面積(ha) | 2000～2005 | | 2,368 | 1,880 | 1,104 | 2,586 |
| | 2005～2010 | | 2,003 | 1,551 | 903 | 2,405 |
| | 2010～2015 | | 1,667 | 1,056 | 568 | 2,109 |
| | 2015～2020 | | 1,162 | 627 | 315 | 1,518 |
| | 2020～2025 | | 893 | 258 | 141 | 1,019 |
| | 2000～2025計 | | 8,094 | 5,372 | 3,030 | 9,636 |
| 2000～2025他用途宅地転換面積(ha) | | | 7,912 | 6,269 | 5,049 | 7,467 |

