

住生活基本計画（全国計画）が、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、平成 28 年 3 月 18 日に閣議決定された。その数値目標の概要は下表のとおりである。

ここでは、いくつか不十分と思われる項目を指摘しよう。

第一は、地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流入について、東京圏の平成 26 年の転入超過数が 11 万人（うち東京都が 7.3 万人）になったことを紹介しつつ、平成 62 年（2050 年）における 1 キロメッシュの人口増加地点数割合は全国の 2%、人口が半分以下になる地点数が現在の居住地域の 6 割以上となる見込みであることが述べられている。しかし、目標年次である平成 37 年の姿がパスされ、その時点の姿を展望した都市・住宅政策に言及がない。また、地域コミュニティが希薄化し、居住環境の質が低下するという課題について、平成 21 年～26 年に、一般路線バスの廃止キロ数 8053 km、平成 12 年度～26 年度までの鉄軌道の廃線が 37 路線、754 kmと、関連の過去データが示されているのみで、対策が掘り下げられていないことが残念である。

第二は生活保護世帯について、2003 年（平成 15 年）の 109 万世帯が、2013 年（平成 25 年）には 162 万世帯に増加しているが、この要因は高齢化の進展により、就労による自立が容易でない高齢者世帯の増加等によるとしている。住宅の重要性が増す在宅中心の地域包括ケアシステムを標ぼうする厚生労働省の協力を得て、平成 37 年という目標年次での生活保護世帯数の見通し等を示すとともに、これに対応するため、計画期間中に「建替公的賃貸住宅の 9 割について高齢者世帯等の支援施設を併設する」という抽象的な見通しにとどめずに、公的賃貸住宅の建て替え目標数やその際に経済的な自立が容易でない高齢者を念頭に置きつつ、あるべき家賃水準等の展望・対応についても言及してほしかった。

第三は、空家増について、目標年次前の平成 35 年に 500 万戸となるとの見込みを示しながら、平成 37 年の（その他）空家戸数を 400 万戸程度に抑えるとの目標を掲げた。しかし、施策を講じない場合と比べて、空家の現出数を約 100 万戸抑制するために取るべき対策については具体的に明確な説明がなされていないように思われる。

第四は、焦点の一つであった既存住宅流通戸数について、流通戸数の伸び悩みや新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換の遅れという認識を示しつつも、平成 37 年の目標年次の流通戸数見通しをパスしたことは、住宅政策のパフォーマンスが凝縮される中核の成果指標の設定を避けたことになり、残念である。もっとも、既存住宅の市場規模について現在の 4 兆円を目標年次の平成 37 年には 8 兆円に倍増させるとしているの、常識的には、価額の変動はないとの前提で、流通戸数の倍増を目指しているとの解釈も可能ではある。

その他、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフ

ティネット機能の強化策が打ち出されたが、都市再生支援機構団地の再編構想を除き、手法、予算、成果の関係が必ずしも明確ではないこと、住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化構想の具体性が乏しく、掛け声倒れに終わる恐れなしとしないことなどが気がかりである。なお、リバースモーゲージの普及について、「公的保証による民間金融機関のバックアップ」が明記されたことは政策当局の意欲を示すものとして今後強く期待したい。

図表:住生活基本計画に示された数値目標

人口・世帯数関係

項目	2013(注)	2025	備考
高齢化人口率	25%超	30%超	22.9%(2010)
後期高齢者人口	1419万 (首都圏318万)	2179万 (首都圏572万)	2013の欄は2010年の数値である。
世帯数	{5230万}	5244万	ピーク5307万(2019)
高齢者(夫婦・単身)世帯数	1222万	1346万	賃貸州宅に居住する高齢者(夫婦・単身)世帯数162万(2013)

(注)2013年(平成25年)は項目により、2014年(平成26年)、2015年(平成27年)の場合がある。

2013年の世帯数、{ }の数値は計画本文にはないが、参考のため、土地総研に挿入したものである。

住宅

項目	2013	2025	備考
最低居住水準未達率	4.2%	早期に解消	
子育て世帯誘導居住水準達成率	42%(37%)	50%(50%)	( )は大都市圏
空家数	820万 (318万)	1400万 (400万程度に 抑える)	( )は賃貸、売却用等以外の空家
空家等対策計画	0	8割	計画策定市町村数
サ高住	77%	90%	生活支援施設付
高齢者向住宅	2.1%	4%	高齢者人口に対する高齢者向住宅割合
高齢者居住住宅の一定のバリアフリー化	41%	75%	2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消
建替公的賃貸住宅団地(100戸以上)における支援施設併設率		期間中建替団地の概ね9割	対象は、高齢世帯、障害者世帯、子育て世帯
都市再生機構医療施設団地	0	150団地	大都市圏1000戸以上の200団地を対象

(注)

2013年(平成25年)は項目により、2014年(平成26年)、2015年(平成27年)の場合がある。

住宅を取り巻く環境全般

項目	2013	2025	備考
リフォーム市場規模	7兆	12兆	6.06兆(2008)
既存住宅流通戸数	16.9万戸		16.7万戸(2008)
既存住宅流通規模	4兆円	8兆円	
既存住宅売買瑕疵保険加入住宅率	5%	20%	
新築住宅(認定長期優良住宅率)	11.3%	20%	
マンション建て替え件数	250件	500件	昭和50年からの累計
修繕積立金設定マンション管理組合数割合(25年以上の長期修繕計画に基づく)	46%	70%	旧耐震時代建設マンションストック106万戸(全ストック数は613万戸(2014))
耐震基準未達成住宅割合	18%	おおむね解消	
密集市街地面積	4450ha	解消	地震時等に著しく危険
省エネ基準適合住宅	6%	20%	
景観計画に基づく取組市区町村	458団体	約700団体	
市街地等の幹線道路無電柱化率	16%	20%	

(注) 2013年(平成25年)は項目により、2014年(平成26年)、2015年(平成27年)の場合がある。

(荒井 俊行)