



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

テーマ1：第八期住宅建設5ヶ 年計画公表される。

★ ポイント★

今年度（平成13年度）からスタートする「第八期5ヶ年計画」が発表された。少子高齢化社会に対応して、良質なストックの形成と循環型住宅市場の実現を基本方針とし、総建設戸数は640万戸（年平均126万戸）、前第七期計画より90万戸減少している。

居住水準の目標では、2015年の中長期的な目標水準として、各世帯の面積規模だけにとどまらず、バリアフリー化や住宅性能についても目標設定するとしており、街づくりを含めた住環境水準にも目を向けている。

建設計画戸数は、全体としては削減しているが、公営住宅、高齢者向け賃貸住宅、公団住宅の計画戸数は増えており、特に高齢者向け賃貸住宅は、11万戸（前期計画1.8万戸）が目立っている。

（1）住宅整備の基本的方向

21世紀の豊かな居住を実現するため、国民一人一人が多様な選択肢の中から良質な住宅を確保できるよう、

- ①国民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成
 - 持家ニーズにも対応した良質な住宅ストックの形成、取得支援の為の融資・税制の活用
 - 公共賃貸住宅の的確な供給・ストックの更新
 - マンションストックの更新・維持管理方策の充実
 - 環境、省エネ、耐震、情報化等21世紀をにらんだ住宅ストックの形成
- ②生き生きとした少子高齢社会を支える居住環境の実現
 - バリアフリー化の推進等高齢社会に対応した住宅ストックの形成
 - 家族の子育て負担を軽減する良質な住宅ストックの形成
- ③都市居住の再生と豊かな地方居住の実現
 - 密集住宅市街地の早急な改善
 - 都心居住の推進と良好な住宅市街地の整備
 - 豊かな田園居住の推進、木造住宅等の整備
- ④環境型住宅市場の実現
 - 中古住宅、賃貸住宅、リフォーム市場の活性化
 - 住宅市場の活性化に向けて取組むべきアクションプログラムの策定

目次

第八期住宅建設5ヶ年計画	1
.....	2
再編省庁の住宅関連重点政策	3
住宅宅地審議会答申21世紀の住宅政策提言	4

キタケイレポート2

を住宅環境の基本課題とし、市場機能の最大限の活用、良質な住宅ストックの円滑な循環の実現を図る事により、これらの課題に対して重点的に取組む。

(2) 居住水準目標

① 居住水準

- ア) 中長期的な目標として2015年における誘導居住水準の達成率の目標をする。
- イ) 耐久性、耐震性、高齢者等への配慮など、住宅性能に係わる水準を明示する。
特に、バリアフリー化がなされた住宅ストックの割合について、新たに目標を設定する。

② 居住水準

- ア) 「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」の設定
- イ) 「住宅市街地の改善・向上等の指針」の設定

(3) 住宅建設戸数【平成13年度以降の5か年間の住宅建設の目標】

- 総住宅建設戸数：640万戸
- 増改築件数（バリアフリーのための改修工事件数を含む）：430万件
- 公的資金による住宅建設戸数：330万戸

(単位:千戸)

	第八期五ヶ年計画	(参考)第七期五ヶ年計画	
	(平成13~17年度)	計画	実績見込み
総建設戸数	6,400	7,300	6,776
公的資金による住宅建設戸数	3,300 (504)	3,525	3,573
公営住宅(改良住宅を含む)	273 (83)	202	183
高齢者世帯向け賃貸住宅(仮称)	110 (20)	18	28
特定優良賃貸住宅	150 (10)	205	142
公庫住宅	2,285 (200)	2,325	2,722
公団住宅	135 (50)	105	87
公的助成民間住宅	98	120	87
その他の住宅	249 (42)	350	322
調整戸数	—	200	

* ()内の数字は、増改築件数であり、公的資金による住宅建設戸数の内数である。

テーマ2. 再編省庁の住宅関連重点政策

また、省庁再編に伴って各省庁の新布陣の中で出された行政政策の中から、平成13年度の重点政策を列挙すると以下の通りです。

■国土交通省

省全体では、マクロ的な観点からの連携政策を打ち出している。

住宅関連では、ストック、循環型社会、バリアフリーを促す政策が中心になっており、高齢者や多子世帯向けの賃貸住宅制度の創設、中古住宅の瑕疵保証制度、不動産関連では不動産証券化を推進する不動産投資インデックスの構築などが注目される。

■経済産業省

エネルギー対策を中心とした環境問題への対応が主眼になっている。

住宅関連では、新エネルギー対策として、住宅用太陽発電システムへの補助の増額や燃料電池の実用化に向けての基盤整備を打ち出している。

■厚生労働省

少子高齢化社会に向けた重点施策では、従来からの「ゴールドプラン21」の着実な推進と、新たにバリアフリー住宅の普及による介護予防と自立支援のための対策が注目される。

ゴールドプラン21では、痴呆性高齢者グループホーム500ヶ所の建設と新たに、高齢者生活福祉センター（生活支援ハウス）が230ヶ所の建設が計画された。（平成13年度分）

■農林資産省

品確法の導入に伴って、木材需要の拡大を狙って「乾燥材供給緊急促進事業」を行う。

乾燥材市場の活性化とコストダウンが期待され住宅産業界では大きなメリットになる。

■環境省

循環型社会の形成を目指して、廃棄物処理施設などの基盤整備と同時に、リサイクル、リユースの促進事業を施策としてあげている。

住宅産業界では、建設熱廃棄物再資源化促進事業、省エネルギー型建築物、住宅への税制優遇政策などが注目される。

テーマ3. 住宅宅地審議会の答申

21世紀の住宅政策と市場

良質な住宅ストックをベースにした住宅流通市場の育成が新産業を興す。

★ポイント★

建設大臣の諮問機関である「住宅宅地審議会」（会長大賀典雄）は「市場」と「ストック」を重視した、新たな住宅政策への転換を提言する答申をまとめた。答申内容は平成13年度予算や第8期住宅建設5ヶ年計画に反映されています。

住宅政策の基本方針

- ① 良質な住宅ストック・居住環境への再生
- ② 既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準システムの構築
- ③ 少子高齢化に対応した「安心居住システム」の確立
- ④ ストック重視、市場重視の住宅政策体系を支える計画体系の再編

宅地政策の基本方針

- ① 街づくりと連動した職住接近やゆとりある居住空間実現にしする宅地供給
- ② 「所有」から「利用」へのニーズの転換に伴う消費者生活者の住宅宅地取得への支援
- ③ 良質なストックの形成と既存ストックの再生・循環です。

住宅業界として注目すべき提言をピックアップしますと以下のとおりです。

- ① スケルトン方長期耐用住宅の整備
- ② 公的賃貸ストック新たな活用策
- ③ 賃貸住宅経営管理の適正化(サブリース契約)
- ④ 企業による賃貸住宅事業の推進
- ⑤ 個人でも取り扱えるリフォーム部品の開発・流通体制の整備
- ⑥ 宅地農地での戸建て賃貸住宅の供給
- ⑦ 介護・家事育児支援、ホームセキュリティ、資産運用管理など総合的な住宅サービス関連市場の育成

など新事業のヒントになるテーマが見られる。