

住生活基本法10年(その1) 豊かな住生活は実現されたのか

～ 住生活基本法の10年の成果を検証する ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、11月25日発行の「C R I」12月号に掲載いたします。

国民の豊かな住生活の実現を図るための法律として制定された住生活基本法は、来年、公布・施行から10年を迎えます。この法律に基づき、10年間の基本的な計画として住生活基本計画が策定され、10年目となる本年を目標年次とした成果指標が設定されるとともに、この計画に基づき国や地方公共団体の住宅政策が推進されてきました。

そこでC R Iでは、2回に亘り、住生活基本法10年の特集レポートを掲載します。今月号では、住生活基本法の基本理念と、住生活基本計画に盛り込まれた各指標の達成状況、この10年間の住宅政策の動向などを振り返り、住生活基本法の10年の成果を検証しました。

【住生活基本計画の成果指標と達成状況】

- 住生活基本法により定められた住生活基本計画は、当初の全国計画の計画期間が2006～2015年度とされ、13項目の成果指標が設定されてきた。これらの成果指標の目標値に対する現状値の進捗割合を達成率として推計したところ、2指標のみが目標を達成し、その他の大半の指標は達成率が60%未満という結果となり、豊かな住生活の実現には、まだ多くの課題が残されていることが示された。
- 全国計画に即して各都道府県が定める都道府県計画には、全国計画と共通の成果指標のほか、地域独自の成果指標が設定された。例えば「鉄道駅から1km圏内の住宅ストックの割合」を成果指標とした愛知県と滋賀県のうち、滋賀県では2003～2013年の10年間に鉄道駅周辺の住宅ストック割合が減少したが、成果指標としていない東京都、大阪府など首都圏・近畿圏の中心に近い都府県では増加する割合が大きくなった。

【住生活基本法の制定以降の住宅政策の動向】

- 住生活基本法が制定された2006年以降、この10年間に、長期優良住宅、サービス付き高齢者向け住宅(サ付き住宅)、住宅瑕疵担保責任保険などの制度が創設されるとともに、喫緊の課題となってきたマンション建替えや空き家対策の新たな仕組み(マンション建替え円滑化法改正、空き家対策特別措置法)も導入され、住生活の安定や向上につながる政策は数多く用意されている。

【住生活基本法の10年の成果の検証】

- テーマごとに住生活基本法の10年の成果を検証すると、住宅の基礎的安全性の成果指標として設定された住宅の耐震化率は、75%(2003)⇒90%(2015)の目標に対し、実績は79%(2008)、82%(2013)と推移しており、目標を大きく下回っている。耐震性のない約900万戸は戸建て持家が中心であり、高齢世帯が居住する割合が高い現状を踏まえると、早期に安全性を確保するためには、耐震改修の促進だけでなく、住宅の建替えや、居住者のマンションや高齢者住宅などへの住み替えを積極的に促すことが必要である。
- 共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は、10%(2003)⇒25%(2015)の目標に対し、実績は17%(2013)にとどまっている。近年建築された共同住宅に限っても、共用部分のバリアフリー化率は20%台であり、エレベーターが設置されていても道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行できない住宅が半数である。各事業者が、共用部分のバリアフリー化は共同住宅の基本的な性能と捉え、居住者が安全・快適に住み続けられる住宅を供給していくことを認識することが必要である。
- 住宅の断熱性能は、全国計画の改定により成果指標が見直されているが、省エネ基準(1999年基準)を満たす住宅は全体の約5%にすぎないと推計されている。一方、住宅内の温度を暖かく保つと冬季の健康上のリスクを減らせる研究成果が示されてきている。国民の健康寿命が延伸する社会を構築するためにも、住まいの断熱性能の向上が重要な課題となっている。
- これらの結果から、早期に住宅ストック全体の性能の向上を図るには、関係者がそれぞれ住宅の品質・性能の重要性を認識し、相互に連携・協力して、良質な住宅の新規供給、既存住宅の流通、リフォーム・リノベーション、不良な住宅の建替え、空き家の除却などを総合的に推進していくことが必要といえる。