

## ターニングポイントを迎えた住宅政策 —住宅基本法制の大転換と民間事業の展望—

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、山本 理所長）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、10月25日(火)発行の「C R I」2005年11月号に掲載いたします。

住宅政策が大きな転換を迎えている。民間事業者には日頃なじみの少ない領域だが、事業環境の基盤であり、これまでの住宅事業に有形無形の影響を与えてきただけに、その方向は注目される。官民の動きを紹介するとともに、新たな住宅政策の方向性と、その下での民間のビジネスチャンスの展望について予想を試みた。

### 社会状況の変化に対応し制度的枠組みにメス 住宅基本法制の制定に向け国土交通省が始動

▼1966年の住宅基本法とこれに基づく住宅建設五箇年計画を基本法制とする日本の住宅政策は、時代や社会状況の変化により、40年ぶりの大転換を迎えている。国土交通大臣の諮問機関「社会資本整備審議会」の答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(9月26日)を受け、国土交通省は、第8期住宅建設五箇年計画の最終年である本年度中に新たな住宅基本法制を立法化する方針である。政策目標や計画は、民間事業を直接は支配しないが、制度や市場開発の面で今日の民間事業を形成してきただけに今後が注目される。

### 国民一人一人が真の豊かさを実感できる住生活 社会資本整備審議会の答申にみる基本理念

▼新政策に反映される社会資本整備審議会の答申は、地震への備え・環境問題・少子高齢化など、従来の制度的枠組みを見直す必要性となる課題を列挙して、新たな枠組みに至る基本理念と、政策展開を述べている。  
▼基本理念に繰り返し述べられるのは「国民一人一人が真の豊かさを実感できる住生活」という目標像であり、この理念実現のため、市場の重視や福祉・まちづくりとの連携など諸課題の位置づけを明確にしている。

### 日本人の住生活をもっと豊かに 住団連提言にみる民間の動き

▼民間においても、(社)日本経済団体連合会(経団連)や(社)住宅生産団体連合会(住団連)から、「住宅基本法」の制定を求める提言が相次ぐなど、新たな住宅政策への期待が高まっている。  
▼住団連提言「住宅基本法の制定に向けて 日本人の住生活はもっと良くなるはずだ」(6月1日)は、世界2位の経済大国でありながら、住生活面で豊かさを実感できていない現状を訴え、長期の水準向上ビジョンを掲げた。住団連では、これを政策に位置づけ共有することが、個々の施策に方向性を与えるとしている。

### 【展望】豊かさを尺度 市場の整備とストック資産性を重視 新たな事業環境が形成される

▼現時点は、あくまで基本法制をめぐる検討段階であり、実際の事業環境は、今後の個別具体の政策に左右される。しかし基本法制で特徴的な事象は新たな事業環境を形成する可能性が非常に高い。  
▼答申や提言では、豊かさを尺度とする視点や、資産性の重視、それを実現する健全な市場の育成、さらには文化や伝統など数量化しにくい要素への注目といった特徴が共通しており、将来展望の参考となろう。

### 【予想】民間事業のビジネスチャンスは拡大する 住宅政策の転換が民間事業に与える影響

▼住宅政策の転換により、民間の事業環境やビジネスチャンスには、以下の変化が予想される。

- ①民間の事業機会は全般に拡大する。新築供給からストック関連やサービス・福祉など周辺領域へのシフトが生じ、未成熟領域に事業拡大の期待がある。ただし全体では縮小基調でありウエイトが変化する。
- ②量や規模の充足を終え、基本性能など質的な向上が課題になる。建物自体の価値が市場で見直される。
- ③諸市場が整備され、鑑定・検査、情報の蓄積提供、保険保証など周辺領域に、ビジネスチャンスが生ずる。
- ④公的住宅事業の民間活用が進み、民間賃貸住宅借り上げや、運営のPFI化など新たな需要も生ずる。
- ⑤投資の選択と集中のため市街地の縮小も生ずる。資産整理や安全な撤収など新たなビジネスが考えられる。
- ⑥画一的規制から、競争を前提にした市場による制御が普及する。参加者には自己責任が求められる。
- ⑦消費者を支援する情報提供やコンサルティングには、民間事業者の経験と蓄積が期待される。

### 【考察】政策の転換は事業環境を変える 新たなビジネス創出や業態シフトの契機となる

▼民間事業者には意識することの少ない領域だが、状況や事業環境を大幅に変わる可能性がある。一時的な不便や混乱より、ビジネス創出や業態シフトの契機ととらえ、機会を逃さないよう注目していく必要がある。