

「住宅総量ターゲット（住宅総量目標）」を設定せよ

長嶋 修

・2006年（平成18年）に施行された【住生活基本法】。その理念に基づき【住生活基本計画】が平成18年度～27年度を計画期間として決定。おおむね5年ごとに見直すこととされ、23年度から5年間の住生活基本計画を現在検討中。年明けに【変更案】が出て【パブリックコメント】、3月中旬に【閣議決定】が行われる予定。

・この住生活基本計画の変更について、アウトカム目標に【住宅総量ターゲット】を設定することを提案。名称は【住宅総量目標】でも構わず。具体的には【住宅総量ターゲット（住宅総量目標）】に基づいて、新築住宅建設基準（だいたい何戸くらいつくるのか）を決めたり、税制優遇、補助金の額や割合を決めたりする。

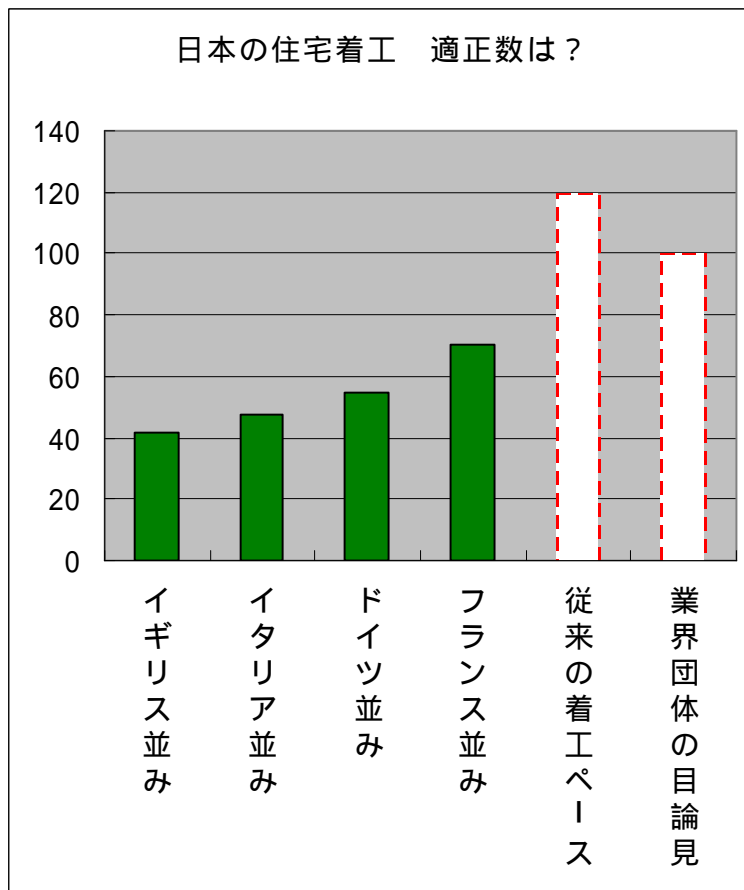
【住宅総量ターゲット（住宅総量目標）】とは

・【住宅総量ターゲット（住宅総量目標）】とは「人口動態などの指標に基づき、住宅総量目標を設定すること」。金融政策を通じて物価上昇率にコミットする中央銀行のインフレターゲットと同様のイメージ。

・現行の住生活基本計画では【新耐震基準適合率】【省エネ対策率】【既存住宅の流通シェア】などの目標があり、これに基づいて税制などの各種政策が設定されたり、各都道府県の政策が決められている。ところがこの数値目標はパーセンテージ（割合）で示されているだけであり、住宅総数の全体数値について記載がない。

・このままでは、各プレイヤーが都合のよい解釈をし、すでに760万戸ある空き家が無尽蔵に増加する恐れ。総量目標がなく、新築中古の内訳も見えないと、具体的のどのくらいの数であるのかイメージしにくく、解釈によってはどうとでもとれる余地を残しているからです。

・たとえば、既存住宅の流通シェアを増やす場合、原則として新築住宅着工は減るわけですが、ここが明確でないため、新築住宅への優遇は別途で行われることに。そうすると、結果としてユーザーは新築住宅へ流れ、中古住宅の流通シェア目標も達成できなくなる。実際、住宅生産業界団体は再び年間100万戸の新規住宅着工を目論んでおり、政治にもそれを要望。【住宅総量ターゲット（住宅総量目標）】を設定することで、過度な住宅供給（空室の増加）防ぐことができる。



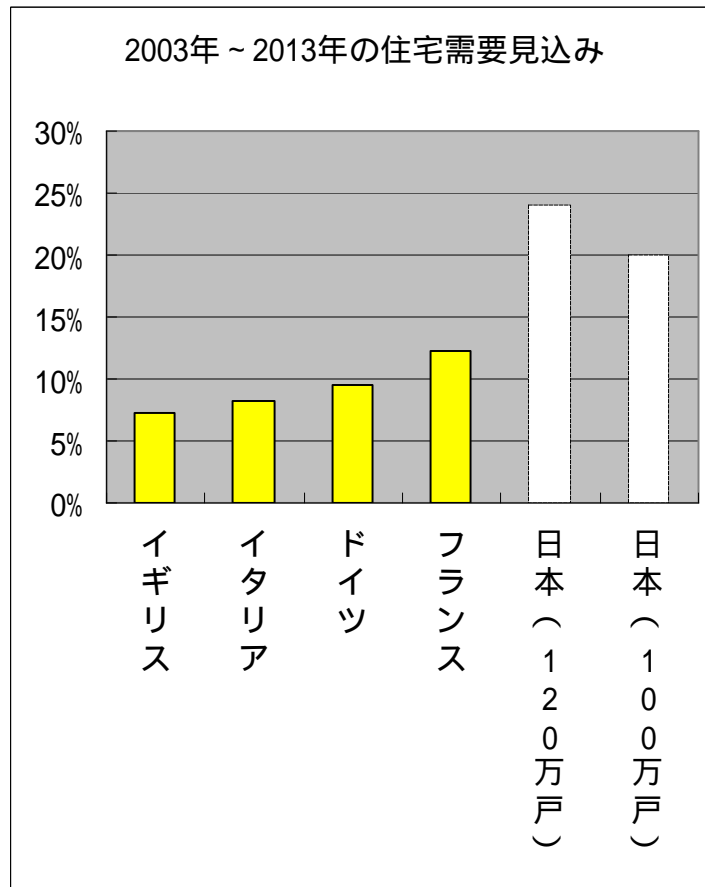
他国ではどうなっているのか

西欧では多くの国で、10年間の「住宅需要」「住宅建設見込み」を推計しています。

各国の世帯数当たりの指標。低いのがスウェーデンの5.6%、イギリス7.2%、イタリア8.3%。多くが10%台で見込む。我が国がこれを設定する場合、イギリスと同じ7.2%なら年間着工は35.9万戸。イタリアと同じなら41.4万戸。10%にするなら49.9万戸です。

・他先進国のように「住宅需要」「住宅建設見込み」を推計する【住宅総量ターゲット(住宅総量目標)】を住生活基本計画にうたっておけば、過度に新築住宅がつくられ、日本全国、空き家だらけということもなくなる。

・ちなみに、割合が高いのは、アイルランド38.9%、スペイン31.2%、ギリシャ24.6%など。住宅バブルがはじけている代表3カ国です。かつての我が国の年間120万戸ペースというのは24.0%と、住宅バブル国並み。住宅生産業界団体が目論む100万戸の場合で20.0%となります。



図表参考

「経済調査研究レビュー」別冊(2009年10月)

「ヨーロッパにおける高層集合住宅の持続可能な再生と団地地域の再開発」翻訳版

住生活基本法の附帯決議

住生活基本法案に対する附帯決議（衆議院国土交通委員会平成18年4月28日）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

四

住生活基本計画の全国計画の策定に当たっては、我が国の国土における気候風土、歴史文化の多様性を尊重・活用するよう、十分に配慮するとともに、目標の設定に当たっては、国民の住生活の安定と向上が効果的に推進されるよう、分かりやすい指標とアウトカム目標の設定に努めること。また、都道府県計画の策定に当たっては、市町村との十分な協議

を行うとともに、地域の住民の意見の反映に努めるよう、必要な措置を講ずること。

住生活基本法から、関連条文を抜粋

(目的)

第1条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義) 第2条

この法律において「住生活基本計画」とは、第15条第1項に規定する全国計画及び第17条第1項に規定する都道府県計画をいう。

(全国計画) 第15条

政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

(都道府県計画) 第17条

都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

(住生活基本計画の実施) 第18条

国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。