

新しい 住まい学

小宮容一
片山勢津子
ペリー史子
中村孝之
来海素存
森本信明
井手洋一

井上書院

6 住まいの問題

6-1 住まいの市場と政策

■戦後住宅政策の三本柱

1945年に第二次世界大戦が終了し、敗戦後の日本は420万戸の住宅不足に直面した。空襲での焼失と、戦時中の供給不足に起因したものであった。それに対処するため、1950年に住宅金融公庫が設立され、1951年に公営住宅法を制定、1955年には日本住宅公団が設立され、いわゆるわが国の住宅政策の三本柱が整った。

住宅金融公庫は、民間金融機関が戦後の産業復興向けの融資を優先したのに対して、主に個人が住宅を建てる時に低利で直接融資するために設立されたものである。景気調整の役割も担い、多いときには注文住宅の半分以上が公庫融資を利用するという時代もあった。

公営住宅は、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で直接供給する目的をもっている。1966年に始まる住宅建設計画法に基づく各5カ年計画では、公営住宅の計画戸数が掲げられた。

日本住宅公団は、住宅不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために、耐火性能を

有する構造の集合住宅の供給等を目的として設立されたものである。戦後の経済成長にともない大都市圏への人口集中が続く中で、中堅層を対象に広域的な需要に応えた。中層耐火構造の住戸や住棟計画、団地の配置計画やニュータウン開発計画のリード役を担ったのである。

■民間住宅市場の成長

1955年から始まる高度経済成長の下で、住宅着工戸数は右肩上がりに急上昇する。1972年には182万戸もの住宅が新たに供給された。農村部から大量の若い労働力が大都市に移動し大都市圏が拡大した。公的な住宅が供給されたとはいえ、きわめて不十分なもので、彼らをまず受け止めた住宅は木造賃貸アパートであった。世帯の成長にともない郊外化が進み、ミニ開発や公共施設の不足など、いわゆるスプロール現象が問題となった。

木造賃貸アパートは「木賃アパート」とも呼ばれ、1960～70年代にかけて、1室木賃から2室木賃へと変化した。東京などでは、木賃ベルト地帯と呼ばれる密集地域を生み出し、現在でも耐震や防火の面で問題を抱えた住宅地として残されている。

郊外に供給された「ミニ開発」は、開発許可を

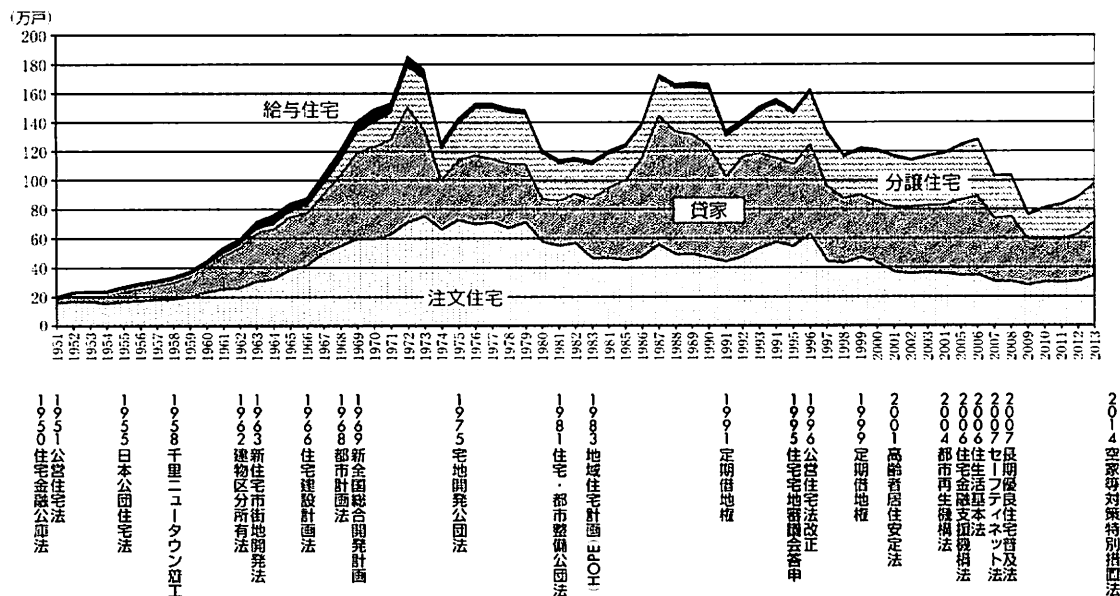


図6-1 住宅着工の推移と住宅政策関連年表

逃れるため1,000㎡未満の小規模な開発地に、100㎡以下の敷地をもつ分譲住宅として供給されたものである。ニュータウンや大規模団地にぶら下がるように開発されたものが多かった。

大都市圏の拡大は地価の上昇をもたらし、公的賃貸住宅の新規供給にも大きな影響を与えた。いわゆる「高・遠・狭」問題は、住宅供給戸数がピークを迎える1970～80年にかけての公的直接供給の行き詰りを示したものであった。

一方、経済の成長とともに、民間において供給される住宅の質も向上してきた。公団住宅が先導した非木造中層住宅の建設技術が普及し、民間賃貸住宅市場でも非木造の住宅が供給されるようになる。また、1962年には区分所有法が導入され、集合住宅でも区分所有という形で所有が可能となった。この分譲マンションは、1963～64年の第一次マンションブームから何度もブームを繰り返し、近年では高層・超高層分譲マンションの供給が盛んになっている。一戸建だけではなく、集合住宅でも「持家化」が進むことになる。

■持家化社会

戦後の持家化をめぐることは、大きな議論となっている。戦前の大都市における借家率が高いことから、戦後の住宅市場が歪められているとの意見もある。とはいえ戦争直後からわが国の持家率は上昇し、現在も高いままである。持家を志向する

要因は、地価が戦後約40年間上昇し続けてきた影響が大きいとの見方もある。しかし1980年代末に地価バブルが崩壊し、長期にわたる地価の低迷にもかかわらず、持家志向は大きく低下していない。老後の生活などを考えると、ローン支払い後の居住の安定性が評価されていると考えられる。

■新しい住宅政策

すでに1973年の住宅統計調査では、全都道府県で住宅数が世帯数を上回っていた。1990年代に入り、少子・高齢化、人口・世帯の減少が現実のものになり、住宅政策にも大きな変化が生じることになる。1995年の住宅地審議会答申で住宅政策の役割として、①基盤整備と制度的枠組みの整備、②市場誘導、③市場の補完が打ち出されたことが大きな転機となった。

日本住宅公団は、1981年に住宅・都市整備公団に組織替えされた後、数度の改組を経て、現在では都市再生機構（UR）となっている。約77万戸の賃貸住宅は、UR賃貸住宅として引き継がれている。住宅金融公庫は、2007年から住宅金融支援機構に改められ、民間金融機関が融資した住宅のローンを買い取るという後方支援の役割を担うことになった。公営住宅は、低所得層向けという性格をより強くもたされることになり、現在では約220万戸のストックがある。とはいえ近年は建て替えが中心であり、総戸数は減少傾向にある。

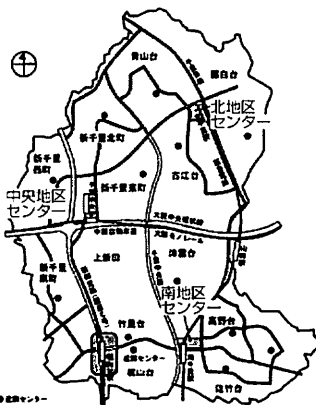


図6-2 千里ニュータウン
(大阪府タウン管理財団ホームページより)



図6-3 公営住宅団地(増築後)

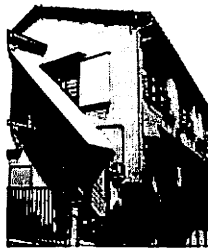


図6-4 木質アパート



図6-5 零細住宅



図6-6 超高層住宅

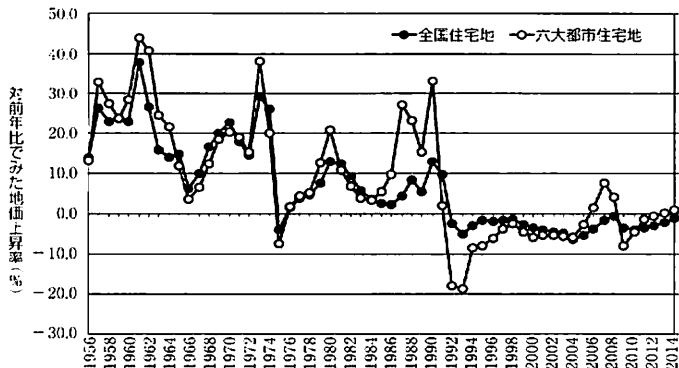


図6-7 住宅地地価の対前年比の推移 (不動産経済研究所資料より作成)

6-2 住まいの供給

■住宅の統計

住宅市場の動向を見るためには「住宅着工統計」、「国勢調査」（以下「国調」）、「住宅・土地統計調査」（以下「住調」）という3つの主な住宅関連統計の特性を理解しておくことが大切である。

「住宅着工統計」は、新しく着工届が出された住宅の戸数やタイプが月別・年別に公表されるものである。住宅の着工動向は、経済の重要な指標とされ、対前年同月比などの指標がよく用いられている。一般的には「フロー調査」と呼ばれている。

「国調」は、大正9年より5年ごとに実施され、全世帯が調査対象とされているため精度は高いが、住宅についての調査項目は所有関係や建て方などに限られている。

「住調」も5年ごとに実施され、2013年の調査では、約350万戸が対象とされている。抽出調査であるが比較的精度が高く、調査項目も多い。「国調」と合わせてこれら2つの調査は、「ストック調査」と呼ばれている。

1990年代に入ってから住宅着工戸数をみると、1995年くらいまでは150万戸程度の新規供給が行われていた。その後の10年間は120万戸程度となり、最近5年間は100万戸を下回る水準となっている。わが国の住宅は短寿命であると

いわれているが、2013年の住宅総戸数が約5,200万戸あることを考えると、最近5年間の着工戸数でみる限り、約50年程度の更新周期となる。日本の住宅寿命は長くなっているといえる。

■持家と分譲

住宅着工統計では「利用関係別」という区分が使われる。利用関係別とは「持家」「貸家」「給与住宅」「分譲住宅」という4つの区分のことである。

ここでは「持家」と「分譲住宅」の区分が重要である。利用関係別で使われる「持家」とは、注文住宅のことであり、その多くは一戸建住宅である。「分譲住宅」は売却を目的として供給されるものであり、建て方では一戸建（建売）だけではなく、集合住宅（分譲マンション）も含まれている。

最近5年間は、注文住宅が伸びており、また分譲住宅でも一戸建のものが健闘している。全国的には、一戸建を所有したいという志向は、なお根強いものであることが伺える。

■プレハブとツーバイフォー

住宅着工統計でもう一つよく使われる区分は「建築工法別」である。「在来工法」「プレハブ工法」「枠組壁工法」の3つが区分されている。

「プレハブ工法」は工業化住宅とも呼ばれ、工場生産された部品を組み立てて作られる。1959年にミゼットハウスという名で発売されたのが、プレハブの商品化第一号である。その後は現在の

統計の種類	実施・発表	調査対象	調査内容	備考
住宅着工統計	着工時の届出 毎月・毎年公表	10㎡以上の新設着工届が出された全住宅	資金、建築工法、利用関係、住宅種類、建て方、住宅戸数、延床面積	月ごとに都道府県が集計して国に報告
国勢調査	5年ごと実施	10月1日現在で日本に住む人全員（外国人含む）	居住期間、前住地、住宅種類、建て方、延床面積など	大正9年より開始
住宅・土地統計調査	5年ごと実施	国調の調査区をのちに1/2～1/20の抽出調査	構造、階数、建て方、延床面積、家賃、設備など	昭和23年より開始
住宅の定義	完全に区画された建物の一部である（コンクリートや板壁による界壁）。一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる。 ・一つ以上の居住室 ・専用の流し ・専用の便所 (ただし、共用の場合は、他の世帯の居住部分を通らずに居住室に行けること) ・専用の出入口			

図 6-8 住宅関連統計の特徴と住宅の定義

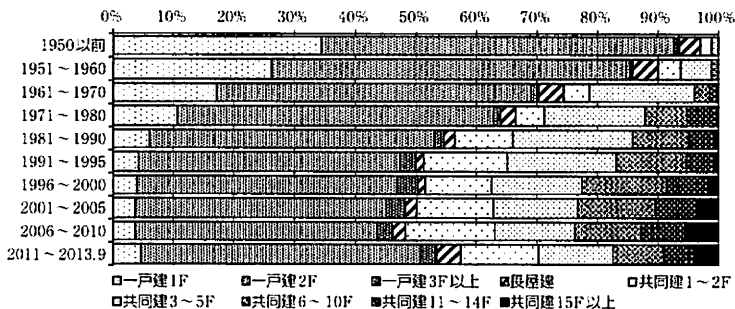


図 6-10 建築時期別の建て方・階数別の変化（平成25年住宅・土地統計調査結果）総務省統計局より作成

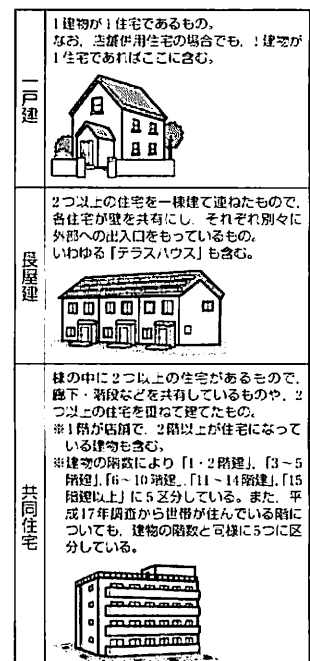


図 6-9 住宅の建て方の定義

大手住宅メーカーによって、主に鉄骨系・木質系の戸建注文住宅として発展してきた。近年では住宅需要の多様化にともない自由設計のものが多くなり、プレハブ化のメリットが失われてきているとの指摘もある。比較的高価格帯の商品が多く、住宅着工全体に占めるプレハブ住宅の比率は、15%前後のところで頭打ちになっている。

「枠組壁工法」はツーバイフォー工法とも呼ばれており、寸法規格に従った製材を用いて作られた枠組みに、構造用合板などの面材を釘止めて作られる。わが国では1974年に工法がオープン化され、現在では大手から中小までツーバイフォー住宅を手掛けている企業は多い。北米由来の構法で、当初はわが国の気候風土に合わないのではないかという批判もあったが、耐震性・耐火性・断熱性などに優れており、近年では12%を超えるシェアを占めるに至っている。

「在来工法」には、木造だけではなく、RC造や鉄骨造のものも含まれる。このうち在来木造と呼ばれるものも大きな技術変化をしてきている。従来の継手・仕口を機械によって加工するプレカット技術が一般化し、さらには接合部に金物が多用されてきている。これらは在来工法の弱点とされた職人による性能のばらつきを少なくすることに繋がっている。各種部品や構造用合板の使用も一般化し、耐震性・断熱性も向上している。

このように一戸建住宅における3つの構法に関しては、いずれの技術開発も顕著であり、民間による技術開発が中心となっている。

■高層・超高層化

「在来工法」に区分されるRC（鉄筋コンクリート）造やSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造の分野における技術開発は目覚ましい。都市部における「高層化」「超高層化」の動きがそれを主導している。都市部では地価が高いため、高層化への志向が強い。これに対して大手建設会社による独自の技術開発による建設価格の低下や、容積率の緩和が進むことにより、その流れが加速されている。

「住調」による建築時期別の構造の変化を見ると、非木造化の傾向が顕著である。当初は公共住宅が主導した不燃化や高層化の動きは、民間の住宅供給にも普及した。超高層建築の技術開発も今は民間主導となっている。

図6-10をもとに建築時期別に建て方・階数別の変化をみると、一戸建から共同建へと変わってきたことが読み取れる。特に1996年頃よりは、高層・超高層化が進んでいる。大都市や地方中核都市でも、高層化の進展は日々実感される。高層・超高層マンションは、建設時に周辺環境との摩擦（マンション紛争）を生んでいるだけではなく、都市景観問題や将来の建て替え問題に大きな課題を残しており、その解決が求められている。



図6-11 ミゼットハウス



図6-12 プレハブ住宅工場



図6-13 在来プレカットの継手・仕口

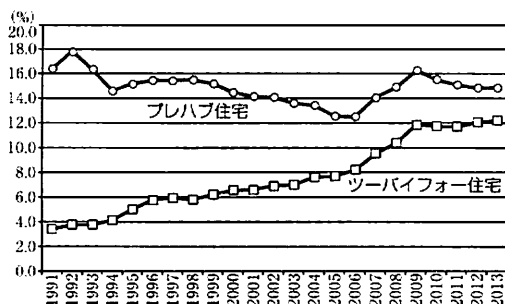


図6-14 プレハブとツーバイフォーのシェア推移
(住宅着工統計より作成)

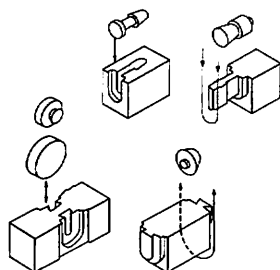


図6-15 在来プレカット加工法

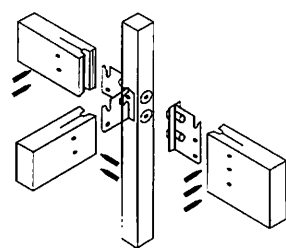


図6-16 在来新金物工法
(図提供：エヌ・シー・エヌ)

6-3 住まいの流通

■住み替えと中古住宅

住宅の市場は、新しく供給される市場（新規供給市場）だけではなく、すでに供給された住宅が流通する市場がある。賃貸住宅の場合には、借家人の転出にともない次の入居者の募集が行われる。持家の場合には、取り壊された跡地に新しく建てられることも多いが、中古住宅として売買されることも多くなっている。近年注目されているのは、リフォームしてから売却したり、シェアハウスとして利用されたりするケースである。

「住調」によれば、2009～13年9月にかけて民借（共同建）に入居した世帯数（以下では「最近5年間入居世帯」）は約446万世帯である。2013年の民借（共同建）の総戸数は約1,223万戸であり、5年弱の間に36%以上が住み替えていることになる。この間に新規供給された数は約109万戸（推計値）であるから、それ以前に供給された貸家ストックの多くで住み替えが進んでいる。このように貸家は、新たに世帯を形成する人や、単身世帯などの流動性の高い世帯の需要を受け止めていることがわかる。

持家（共同建）に最近5年間に入居した世帯数は約80万世帯である。2013年の持家（共同建）の総戸数は596万戸であり、住み替え率は13%となる。

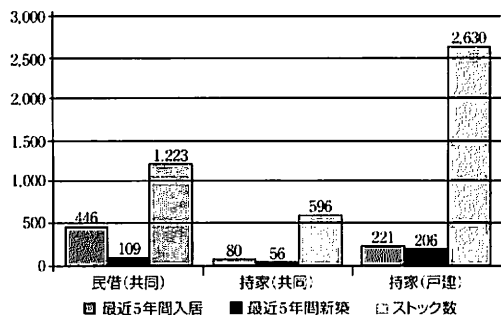


図6-17 住宅総数と新築・中古住宅数の比較
（平成25年住宅・土地統計調査結果）総務省統計局より作成

この間に供給された数は約56万戸であるから、貸家ほどではないが中古マンションは一定の流通がみられる。持家系のマンションが賃貸に出される場合には「分譲貸マンション」と呼ばれる。駅前など立地の良いものや建設時期の古いマンションで賃貸化が進んでおり、今後の大規模修繕や建て替えにあたって問題となっている。

持家（戸建）に最近5年間に入居した世帯数は約221万世帯である。2013年の持家（戸建）の総戸数は2,630万戸であり、住み替え率は8.4%と低い。この間に供給された持家（戸建）の数は約206万戸であるから、持家（戸建）で中古住宅を購入した数は、おおむね15万戸程度にすぎない。わが国の持家（戸建）市場では、中古住宅流通の比率はまだ低い。アメリカやイギリスなどの住み替えでは、9割近くが中古住宅である。中古住宅の流通については、住宅の長寿命化の問題とともに、検討すべき課題を多くかかえている。

■建て替えとリフォーム

建て替えは住宅が古くなり、中古住宅としての売却が期待できなくなる段階で選択される。共同建住宅の建て替えは、複数の世帯が居住しているため、戸建住宅と比較して一般に難しい。とりわけ区分所有されている分譲マンションの建て替えは、大きな問題となっている。

区分所有マンションの建て替えをスムーズに進

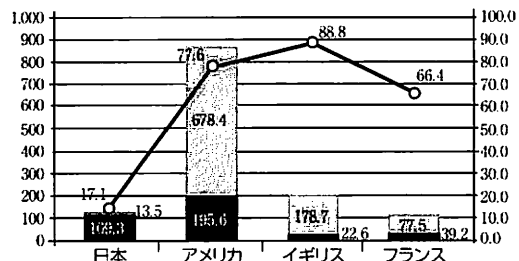


図6-19 既存住宅流通の国際比較（%）（国土交通省資料）
日本：2008 住調／アメリカ：Statistical Abstract of U.S.2006／イギリス：コミュニティ・地方自治省ホームページ（既存住宅流通率はイングランド・ウェールズのみ）
フランス：運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

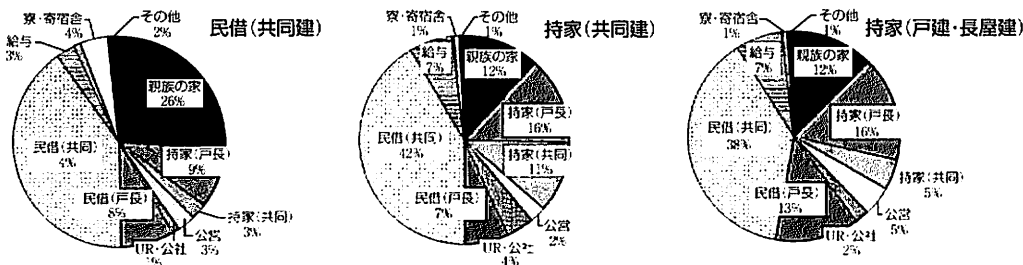


図6-18 最近5年間に入居した世帯の現在の住宅別前住宅（平成25年住宅・土地統計調査結果）総務省統計局より作成

めるため、2002年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定され、建て替えにあたっては区分所有者等の4/5以上の賛成でようになった。また2014年改正では、耐震性不足などが認められるマンションでは、建物の解体と跡地売却について、4/5の賛成があれば可能となった。

しかしながら、高層・超高層化とともに1棟に住む世帯が多くなり、また賃貸化や世帯の高齢化、低所得化などの問題により居住者の間での合意形成が難しく、今後の検討課題として残っている。

一戸建住宅の場合には、比較的短い寿命で建て替えが選ばれることが多かった。土地に対して建物の評価が低く、多くの木造住宅では法律上の耐用年数をもとに20数年で建物の価値がゼロと査定されることによる影響が大きいといわれている。これに対して、リフォームを適切に行うことで住宅の長寿命化をはかる方向が模索されている。

リフォーム市場については、国土交通省が2008年に約6兆円規模の市場があるとの推計を行っている。しかしながら住宅設備の取り換えや、賃貸住宅では入居者が入れ替わるごとに内装をやり換えるなど、日常的なリフォームも多く行われている。近年の新設住宅着工数は低迷しているが、改築・増築はかなり増大している。先の中古住宅流通に関するフロー統計とともに、改築・増築についての統計など、正確な実態を把握することは検

討課題の一つである。またリフォームに関わる事業者は多彩であり、リフォーム工事の専門的な知識も強く求められている。

■空き家問題

2013年の住宅統計調査で、わが国の住宅総数に占める空き家の比率は13.5%になった。空き家のうち52%が賃貸用である。賃貸住宅においては、一定の空き家率は住み替えをスムーズにするためにも必要だが、近年の空き家率は適正な空き家率を超えてかなり高くなっている。賃貸の多くが共同建のため除却が難しいこと、家主の高齢化にともなう建て替え意欲の低下などにより、空き家率が高まっているものと思われる。

近年は持家がそのまま放置されて、周辺に迷惑をかける空き家が問題となっている。約4割がそのような空き家の予備軍であると考えられている。世帯減少が予想される中で、この種の空き家の増加が一番懸念されている。相続した住宅が思うように売却できない問題や、地方や郊外での住宅需要の減少問題、さらに除却すれば固定資産税が高くなってしまいう問題など、さまざまな理由が指摘されている。社会的には降雪による倒壊や不審火の危険があるものが注目を集めている。強制的な除却や、場合によっては除却費を補助し、一時的に公共が利用することにより固定資産税の減免をするなど、多様な解決方法が求められている。

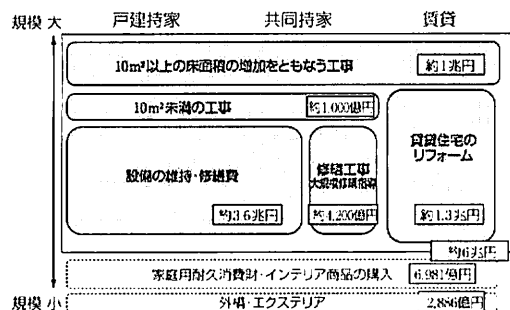


図6-20 リフォーム市場規模の分野別推計(国土交通省資料)

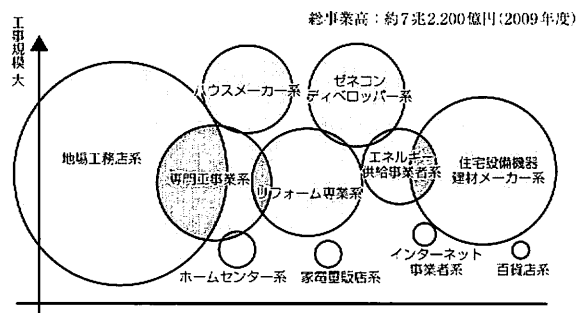


図6-21 主要な住宅リフォーム事業者(国土交通省資料)

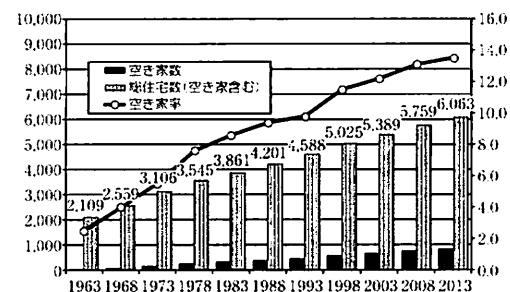


図6-22 空き家数・空き家率の推移(国土交通省資料)

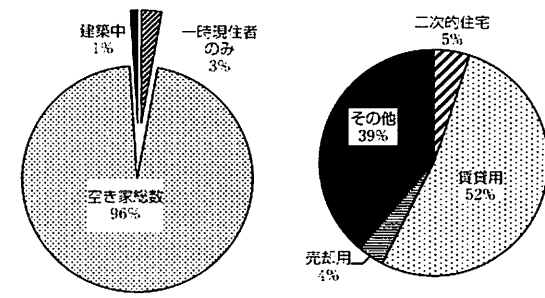


図6-23 空き家の内訳(平成25年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局より作成))

6-4 新しい住宅政策

■市場重視・ストック重視

民間の住宅市場の発展にともない、住宅市場全体を対象とした方向へと住宅政策は大きく変化している。2000年6月の住宅地審議会答申は、この「市場重視」「ストック重視」の方向を明確に宣言したものであった。

「市場重視」とは、住宅分野での多様な選択が可能になるには、市場機能を活用することが効率的であるとの立場を示す。ただし、市場の歪みの是正や住教育、市場の整備、市場の誘導や補完は、住宅政策として重要であると考えられている。

「ストック重視」とは、社会的資産としての住宅・住宅地を、自由に住み替えを行うことにより、有効に活用できるよう制度の整備を行ってゆこうとするものである。

この答申に沿った住宅政策は、1990年代に入るとともに先行的にさまざまな分野で具体化されてゆく。公団・公社住宅による住宅の直接供給は、民間でも可能になったことで、新規の分譲住宅や一般の賃貸住宅の供給から撤退することになった。日本住宅公団は改組が繰り返され、地方の住宅供給公社でも縮小・廃止となったものが多い。

1995年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」、1999年の「住宅の品質確保の促進等に関

する法律(品確法)」、2000年の「借地借家法改正」による定期借家権の導入、さらには幾度にもわたる容積率の緩和などは、「市場重視」の住宅政策の先取りでもあった。以下では「ストック重視」の住宅政策をいくつか具体的にみていく。

■住宅の長寿化

2009年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され、一定の基準に適合すれば、長期優良住宅としての認定が受けられる制度が設けられた。大手・中堅の一戸建住宅メーカーを中心として申請が増加し、2014年9月までの累計で約32万戸が認定されている。2007年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」とともに、良質な住宅ストックを誘導してゆこうという政策目標に沿ったものである。

■マンションの維持・管理

分譲マンションは建て替えという大きな問題を抱えている。同時に維持・管理を適正にしてゆくことで、長期にわたって価値を保全してゆくことが求められている。長期的に計画的な修繕を行うため、積立金不足の解消、リフォーム技術の開発などが進められている。またマンション管理の専門家の育成や、大規模修繕時の合意形成をしやすくするなどの支援が検討されている。2000年には「マンション管理の適正化の推進に関する法律」によりマンション管理士という国家資格が誕生し

住宅政策の新しい方向！

Ⅱ 新たな政策体系への転換の具体的方向

- (1) 良質な住宅ストック・居住環境への再生
 - ・マンションストックの新たな更新・維持管理
 - ・都市の居住地再生
 - ・新たな地域居住
 - ・良質ストック誘導型の税制・融資
 - (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向上システムの構築
 - ・中古住宅市場の活性化
 - ・賃貸住宅市場の活性化
 - ・リフォーム市場の活性化
 - ・市場を通じた住環境の向上
 - ・総合的な住宅関連サービス市場の育成
 - (3) 少子・高齢社会に対応した「安心居住システム」の確立
 - ・持家のバリアフリー化
 - ・高齢者対応型の民間賃貸住宅ストック形成
 - ・高齢者対応型の公共賃貸住宅政策の充実
 - ・子育てしやすい環境整備
 - (4) スtock重視・市場重視の住宅政策体系を支える計画体系の再編
 - ・新たな居住水準
 - ・新たな住環境水準
- 注)・は主なものを取り上げている。

図6-24 住宅地審議会答申(2000年)の主な内容

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指している。

- ①長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ②居住環境等への配慮を行っていること
- ③一定面積以上の住戸面積を有していること
- ④維持保全の期間、方法を定めていること

図6-25 長期優良住宅とは

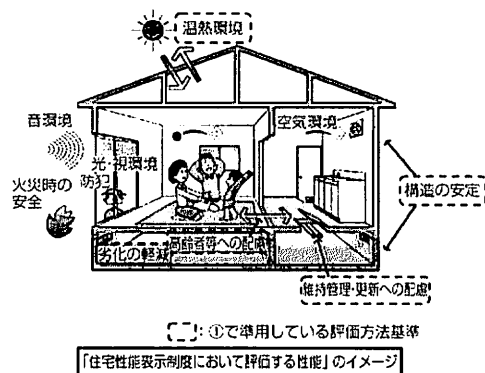


図6-26 住宅性能表示として表示される内容
(住宅性能評価・表示協会ホームページより)

た。また2002年の「区分所有法」の改正では、大規模修繕の多くが過半数の賛成で可能となった。

■住情報の発信

欠陥住宅問題などに見られるように、住宅市場では、売り手と住み手では情報に格差がある。また住宅の耐震・断熱性能判定などには専門性が必要とされる。リフォームにあたっての業者選び、住まいに関わる助成制度や高齢期の住み替えなどのアドバイスも求められている。

このような住まいに関わる情報をわかりやすく発信する努力が始まっている。多くの自治体で住情報は、住宅政策の柱とされている。先進的な自治体では、住情報を発信するための組織がつくられ、インターネット上での公開や研修会による知識の普及がはかられている(図6-28)。

■中古住宅の評価と流通

一戸建の持家が「終の棲家」といわれた時代はすでに終わったといわれている。長寿化とともに生活圏が縮小し、介護が必要になるなどで、高齢期の住み替えが問題となっている。住み替えにあたり、現在の持家を容易に貸せるようにしたり、売却できたりする仕組みを整えるべきではないかという考え方が強くなっている。一方で、リバースモーゲージという形で、現在の住宅を担保に老後の生活費を確保しようという試みもある。

また適正に維持・管理した中古住宅が、市場で

正當に評価されるべきであるという視点から、リフォームなどの履歴情報を整備し、売買時に活用する仕組みもなされている。

■住宅・土地税制

土地・建物に関わる税金は多い。不動産の購入時には、不動産取得税が課せられる。それを所有している場合には、固定資産税や都市計画税がかかる。また、それを売却した時には、売却益(譲渡益)に対して所得税・住民税がかかり、相続や贈与の際には、相続税や贈与税が課せられる。

住宅政策的には、住宅ローンに対する所得税の減免措置が、新規供給政策として積極的に活用されてきた。現在でも景気刺激策として、住宅ローン減税は大きな役割を果たしている。

近年では世帯減少の時代に入り、相続税制や固定資産税制などが住宅政策と関連して議論されることが多くなっている。相続税の問題では、2015年以降に相続人の基礎控除額が引き下げられることにより、相続税を払う必要がある人が多くなってきた。また空き家問題では、建物が建っている宅地の固定資産税が安くなることが、空き家問題を助長しているのではないかと議論もなされている。もともと税制と住まいや都市計画行政との連携性は希薄であったが、ストック重視の社会を迎え、住宅の長寿化やまちなみ形成などと結びつけた不動産税制の転換が求められている。

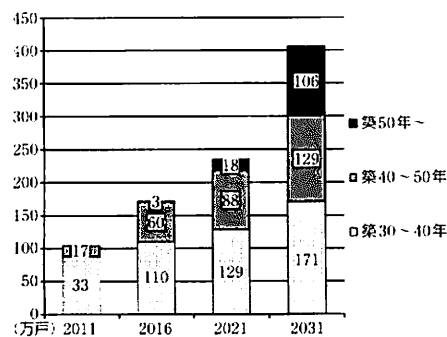


図6-27 分譲マンションストックの予測
(国土交通省資料)

住まいの相談
ご相談の受け、相談を受けられるみなさまへ
ご相談内容やよくある質問と回答

住まいを学ぶ
セミナー、イベント情報
出前講座
住教育支援

住まいを探す
民間・公営住宅の住まいの情報
高齢者向けの住まいの情報
特設賃貸情報(神戸すまいまちづくり公社)

住まいの耐震化
住まいの耐震化について
無料耐震診断とおまかせバックについて
耐震改修設計・工事の補助制度

マンション管理
マンション管理に関する相談
マンション管理に関する支援
マンション管理に役立つ情報

住まいの情報
神戸市の支援制度などの情報
すまいるネット通信、電子
便利なリンク集

図6-28 住宅情報の発信

このように自治体がウェブを使って住まいの問題に困っている人に対して発信を行っている。これは神戸市が住情報を発信している「すまいるネット」のトップページ。

相続税 改正1 遺産に係る基礎控除	
○ 遺産に係る基礎控除額が引き下げられます。	
改正前 5,000万円+ (1,000万円×法定相続人の数)	改正後 3,000万円+ (600万円×法定相続人の数)
相続税 改正4 小規模宅地等の特例	
○ 居住用の宅地等(特定居住用宅地等)の取壊面積が拡大されます。	
改正前 取壊面積 240㎡(減額割合80%)	改正後 限度面積 330㎡(減額割合80%)

図6-29 平成27年度よりの相続税制変更事例

土地や住宅に関わる税制は多い。左は平成27年度より相続税改正にともなう控除等の変化を紹介したものだが、この他にも贈与税や住宅取得税、固定資産税や都市計画税など、住まいのあり方に大きな影響を与えている税制についての理解が必要である。

6-5 住まいのセーフティネット

■住まいの格差

戦後におけるわが国の住宅市場の特徴は「持家社会」として特徴づけることができる。住宅を持つことは資産選択の一つとして考えられ、地価の上昇期には住宅ローンの金利を支払っても有利という状況が長く続いた。戦後の住宅統計をみると、所得の高い層ほど持家率が高くなってきている傾向をみることができる。

この強い持家志向に支えられて、平均の住宅床面積は上昇してきた。アメリカを除いては、諸外国と比較しても劣ることはない。しかしながらわが国においては、持家と借家の格差が大きいことに注目が集まっている。2013年の住調では、持家の平均延床面積が122㎡に対して、借家は48㎡というように、2倍以上の開きがある。

■ローン破たん

住宅は高額の商品であり、ローンを支払いつつ生活をするためには、それなりの収入の安定が必要となる。多くの場合、住宅を購入するにあたって長期の住宅ローンを組むことが一般的であり、ローン破たんのリスクがある。もともと支払い能力の低いことを承知で住宅ローンを組ませ、そのリスクの多い債権を複雑に組み合わせつつ売買する仕組みが崩壊したのが、リーマンショックとい

われる住宅バブルの崩壊であった。

わが国では、1980年代末に土地バブルの崩壊を経験し、株価は大幅に下落し、その後に地価低迷の時代を迎えた。そのため住宅は購入しやすくなったようにみえるが、1990年代に増大した不安定な就労や、退職後の収入不足により、ローンの定期的な支払いが困難な層も発生している。

■ホームレス・貧困ビジネス

ローン破たんが一定の収入のある世帯の問題であるとする、現在の住宅問題の底辺にはホームレス等の問題がある。わが国の法律では、ホームレスを野宿者・路上生活者のみに限定している。地価バブル崩壊後の経済低迷が続く中で、社会的にも注目された。2002年に「ホームレスの自立支援等に関する特別措置法」が制定され、全国的な実態がわかるようになった。その人数は経済情勢と強い関連をもっている。狭義の定義に基づくホームレスの人数は、2003年調査で約25,000人であった。これが2014年には7,500人となり、法律制定後は徐々に減少している。

しかしながら近年話題となっている「貧困ビジネス」をみれば、「ゼロゼロ物件」「家賃保障」「宿泊所ビジネス」「生活保護者の囲い込み」「無届老人ホーム」など、狭義のホームレスから外れたところで多くの問題が発生している。住まいの底辺をとりまく問題は多様化しているといえる。

	住居戸数	平均世帯人員	平均延床面積
持家(合計)	31,256,100	2.74	121.90
持家(一戸建)	25,404,000	2.83	131.12
持家(共同建)	5,526,200	2.31	73.39
借家(合計)	18,448,800	1.83	47.75
民借(共同建)	12,221,300	1.66	41.37

図6-30 住戸規模でみた持家・借家の格差

(「平成25年住宅・土地統計調査結果」総務省統計局より作成)

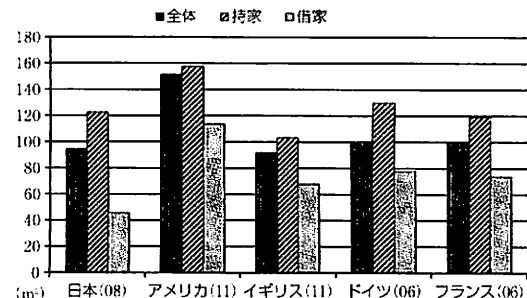


図6-31 住戸規模の国際比較(壁心換算値による)

(国土交通省資料)

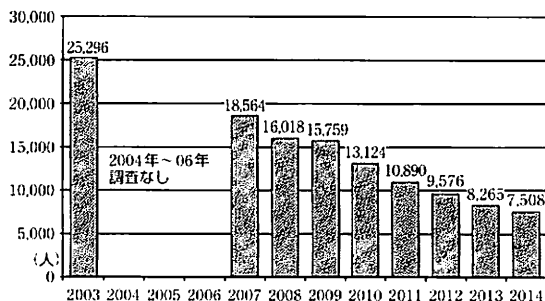


図6-32 ホームレスの人数推移(厚生労働省資料)

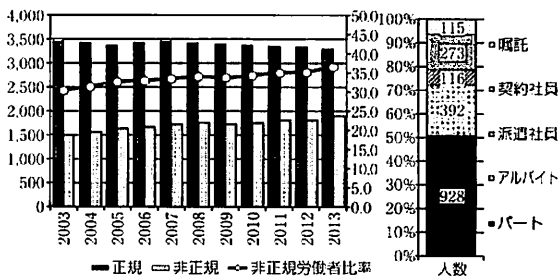


図6-33 非正規職員の増大とその内訳(厚生労働省資料)

■格差の原因

民間市場での住宅供給能力が高まり、持家を中心として居住水準の向上がみられる反面、生活格差や所得格差が広がっているという指摘が多く見られる。住まいの貧困という問題も、あらためて議論が始まっている。

第一の原因は、わが国において世帯分離が進むとともに、少子・高齢化が急激に進展していることにある。高齢者世帯は所得の差が大きく、その比率が高まることにより格差は拡大するのである。

第二の原因として、特に若年層におけるフリーターなど「不安定就労」比率の拡大があげられる。これらは市場の失敗に起因するものとして、まず正常な市場環境を整備することが重要との考え方がある。とはいえ市場メカニズムが有効に働いたとしても、格差は残るとする主張もある。住まいのセーフティネットをどのように再構築すればよいのか、という議論が盛んになっている。

■住宅セーフティネット法

2005年の住宅地分科会は、低所得層向けのセーフティネットとしては公的関与のもとで適切な賃貸住宅を供給する必要があると報告した。そのためには公的直接供給から民間賃貸住宅を含む家賃補助政策への転換が必要であったが、それは棚上げにされた。2007年に「住宅セーフティネット法」が成立する。住宅確保要配慮者（低額所得

者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯他）に対する賃貸住宅供給の促進を目的としたものである。対象となる世帯が従来よりも広く捉えられたことは住宅政策としての前進であるが、民間賃貸住宅には入居制限をなくしてゆくことしか政策化されなかった。その結果、わが国の住宅分野における狭義のセーフティネット政策は依然として公営住宅に依存せざるを得ない。しかしながら公営住宅の建設は抑制されたままであり、居住世帯の高齢化が進んでおり問題は残されている。

■高齢単身低収入層

今後の住宅セーフティネットの重要課題は、低収入の高齢単身世帯ではないかと思われる。中年の未婚世帯率も高まっており、その予備軍は多い。公営住宅は低収入の核家族世帯を対象に、最低居住水準の向上をめざしたものであるが、近年では居住する世帯が変化している。高齢単身世帯が高齢基礎年金だけで生活することは難しい。高齢者の介護費ならびに医療費が増大してゆくことは確実である。生活保護という最後のセーフティネットをどうするかという問題に加えて、住まいの分野でどのような第二のセーフティネットが準備できるのかという検討が必要となる。多くの自治体で住宅政策と福祉政策との連携が始まっている。住まいのセーフティネット問題は、住まいを学ぶ人にも是非取り組んでほしい課題の一つである。

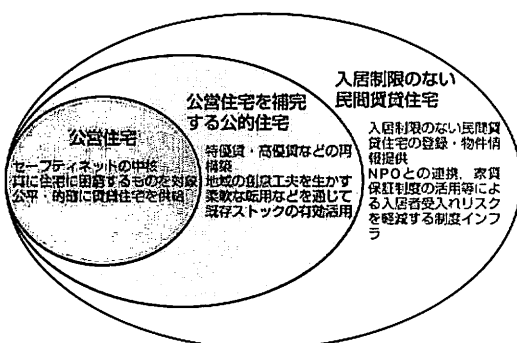


図6-34 住宅政策におけるセーフティネットのイメージ

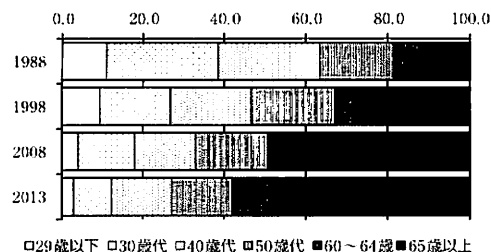


図6-35 公営住宅居住世帯の高齢化

(各年度の「住宅・土地統計調査結果」総務省統計局より作成)

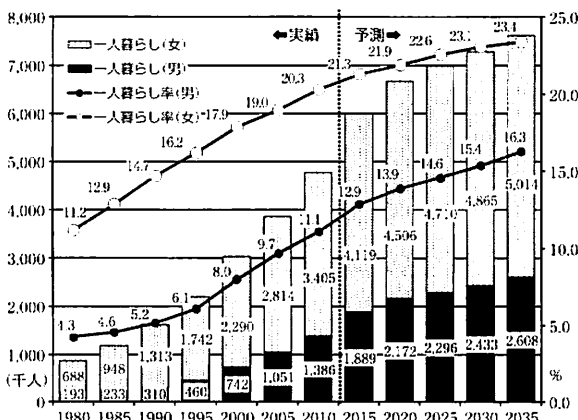


図6-36 単身高齢者の増加(折れ線は全高齢者に占める比率)

最低居住水準	計算例			
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する基準	単身	2人	3人	4人
注)子どもに関わる世帯人数の換算				
3歳未満 = 0.25人				
3歳以上6歳未満 = 0.5人	25	30	40	50
6歳以上10歳未満 = 0.75人				
ただし換算により2人に満たない場合には2人とする。				

図6-37 住生活基本計画における最低居住面積(m²)