

人口減少・少子高齢社会に対応した 居住の場の再構築に向けて



住宅研究部長 大竹 亮

(キーワード) 住宅の長寿命化、既存ストック再生、環境適応、高齢者の安定居住

1 人口減少、少子高齢化と住宅

20世紀から21世紀になって日本社会が直面する大きな転換点は、人口減少、少子高齢化であろう。これらは、もちろん前世紀の終盤から存在していた問題であるが、今世紀になって本格化しつつある。住宅問題に対する影響は大きい。住宅は居住する人間と対応しており、住宅事情は人口・世帯数の動向に大きく左右される。また、少子化、高齢化は、子育て世帯や高齢者に適した住宅が不足しているという状況に直面させられる。20世紀とは異なる方向へ社会が向かっていくのに対応しなければならない。

まず、人口減少であるが、20世紀後半の住宅政策は、いかに人口増加、大都市圏への集中に対処するかが課題であった。そこで、住宅建設の必要量を確保するために、住宅建設計画に基づき、8期にわたる住宅建設五箇年計画が策定された。今後の人口減少社会では、新規の住宅建設フローよりも、既存の住宅ストックを有効に活用することが求められる（新規住宅着工戸数は、ピークの1972年度の185万戸に対し、昨年度は77.5万戸）。また、増加しつつある空き家（2008年現在、全住宅の13%）を放置せず、有効に活用することも課題である。

次に、少子化であるが、住宅事情は改善されてきたとはいえ、子育て世帯の居住水準は依然として低いままである（誘導居住面積水準達成率は、全世帯で57%に対し、子育て世帯では40%）。また、高齢化に対応した福祉施設はかなり整備されてきたが、高齢者向けの住宅となるとまだ少なく、欧米諸国に大きく立ち後れている（全高齢者に対する高齢者住宅の割合は、英国やデンマークの8%

に対し、日本は1%）。このように、子育て世帯、高齢者向け住宅の不足が顕在化している。

さらに、少子化、高齢化は、生活を支える諸サービスの問題も浮上させた。核家族化に続き、単身世帯、小規模世帯が急増しており、かつての三世代大家族のように、家族の中で生活を支え合うことには限界がある。一方で、コミュニティも希薄化しており、それを近隣社会に求めることも難しい。また、高齢者には移動に制約もある。そこで、居住の場としては、住宅だけでなく、生活に必要な機能やサービスの確保が必要になっている。

2 住宅対策の最近の動き

住宅政策は10年前からこうした状況を強く意識し、転換を図ってきた。2001年からの第8期住宅建設五箇年計画では、成長社会から成熟社会への移行を念頭に、ストック重視、市場重視の姿勢を打ち出した。量から質への転換が叫ばれて久しいが、かつてのそれは良質なフローを促すためであった。それを本格的な住宅ストックの形成に転換した。さらに、住宅ストックの円滑な循環による有効活用を促すために、住宅市場の環境整備が必要とされた。

2006年には「住生活基本法」が制定され、計画制度が「住宅建設五箇年計画」から「住生活基本計画」に変わり、新規建設戸数を目標から省くなど、姿勢が一層明確になった。また、2001年には高齢者住まい法が制定されて高齢者住宅の供給が位置づけられ、2009年に改正されて高齢者安定居住計画が策定されることとなった。

21世紀の最初の10年が過ぎた現在、人口減少が始まり、いよいよ新しい場面に直面している。

住宅政策は、これらの問題に本格的に取り組まなくてはならない。本年3月に閣議決定された住生活基本計画の改定においては、以下の点が盛り込まれている。

- ①将来にわたり活用される良質なストック形成のため、認定長期優良住宅の割合が目標とされた。
- ②ストックの有効活用を図るため、中古住宅流通、リフォーム市場の一層の規模拡大が目標とされた。
- ③住環境に「安心を支えるサービスの提供」が明記され、高齢者住宅の割合が目標とされた。

3 国総研の取り組み

こうした住宅政策上の新しい動きに対応し、国総研では、政策の企画立案を支援するために必要な諸課題について、研究活動に取り組んでいる。

(1) 住宅の長寿命化と性能向上

日本の住宅の寿命は短く、近年取り壊された住宅の平均築年数は27年に過ぎない。いいものを創り、きちんと手入れして、長く大切に使う長期優良住宅制度が発足したが、これに対応して「多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発」に取り組んだ(2009～11年度)。住宅が長期にわたり健全に存続するために必要な条件として、共同住宅の住戸区画の可変性の評価手法、マンションの長期マネジメントの計画手法、良好な住環境を確保するための協調手法、管理の高度化のためのヘルスマonitoring技術の利用指針、木造戸建住宅の設計及び維持管理の指針、宅地地盤の安全対策技術、既存共同住宅の改修に向けた躯体性能の評価手法等について、一定の成果を得た。

(2) 既存ストックの再生、循環利用

日本の中古住宅流通やリフォーム市場は欧米に比べて未成熟であり、住宅流通に占める中古の割合は13.5%、住宅投資に占めるリフォームの割合は27.2%に過ぎない(いずれも欧米では過半を占める)。その要因である新築住宅に比べて性能に不安がある点を解決するため、既存住宅についても性能評価制度や瑕疵保険制度が設けられたが、これに対応して「中古住宅流通・ストック再生に

向けた既存住宅等の性能評価技術の開発」を開始することとしている(2011～2014年度)。劣化状況の把握も含めた既存住宅の効率的な性能評価手法を確立し、現況検査基準等への反映を図ることとしている。

(3) 既存住宅ストックの環境適応

地球環境対策として、他分野と比べて増加傾向にある民生用エネルギー消費の伸びを抑制し、マイナスに転じることが求められている。新築住宅の環境性能は着実に向上してきているが、膨大な既存ストックの対策が不可欠である。このため、「住宅種別に応じたエネルギー消費性能評価法の開発」を実施中である(2010～2012年度)。建築年代別に既存住宅ストックを類型化して、それぞれのエネルギー消費性能を評価し、省エネルギー改修をした場合の効果を検証することによって、既存住宅の省エネルギー対策等への反映を図ることとしている。

(4) 高齢者の安定居住の確保

高齢単身者・夫婦世帯の急増(2020年には全世帯の24.7%になると予測)、高齢者住宅の不足などに対処するため、介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付き住宅の供給を促進することとされた。これに対応して「高齢者の安心居住に向けた新たな住まいの整備手法に関する研究」に取り組むこととしている(2011～2013年度)。入居者の多様な心身状態に対応した高齢者住宅の計画指針、高齢者の多様な心身状態に応じた持家のバリアフリー改修や認知症対応改修等に関する指針等の確立を目指している。

4 今後の課題

人口減少、少子高齢化という未経験の時代を迎え、他にも、市街地のコンパクト化と居住地のあり方、子育てや介護と地域コミュニティの役割など、研究すべき課題は多いと考えている。

(参考資料) 社会資本整備審議会住宅宅地分科会
第24～34回資料

住生活基本計画(全国計画)