

新たな居住指標等検討調査

- 抜粋版 -

平成14年4月

財団法人 日本住宅総合センター

はじめに

わが国の住宅政策は、住宅建設計画法に基づき、住宅建設の目標・公的資金による住宅建設の量を定めた住宅建設五箇年計画の下、「国民の住生活が適正な水準に安定する」ことを目的に展開されてきた。第七期住宅建設五箇年計画（平成8～12年度）においては、数値目標として、計画年度末における平均床面積100㎡、誘導居住水準達成世帯率50%を掲げているが、その達成はほぼ確実であるとみられる。また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の制定や住環境に対する関心の高まりに伴い、新たな居住水準・住環境水準の設定に向けた指標づくりが期待されている。

以上のような状況にかんがみ、本調査では、21世紀初頭（2000～2015年頃まで）の住生活に関するマクロ的目標の設定にあたって参照されるべき、住宅・住環境などの水準・状況を客観的に判断することが可能な居住指標づくりを目指し、専門的見地から幅広い領域にわたり検討を行った。具体的には、「あるべき住生活の確立」と「政策目標となる指標の抽出」を目指して、住宅計画体系の基本理念や21世紀における住生活の姿などを念頭におきつつ、住居費、住宅単体（面積、性能）、住環境といった諸側面から、住宅市場を通じた消費者の適切な選択や社会的要請への対応を実現するための目標となる指標を検討したものである。

本調査が、今後の居住水準・住環境水準の向上に向けたさまざまな政策立案・実施過程の一助になれば幸いである。

なお、本調査は(株)市浦都市開発建築コンサルタンツに委託して実施したものであり、調査にご協力いただいた関係各位の皆様には厚く御礼申し上げます次第である。

また、本文中にある省庁・団体名については調査時のものを使用しているため、注意をいただきたい。

平成13年9月

財団法人 日本住宅総合センター

目 次

はじめに

序 章

- 1．主旨と目的 1
- 2．構成 1

第 部 全般的検討

第 1 章 居住指標に関する基礎状況

- 1．居住水準設定の経緯と基本的考え方 5
- 2．主要先進国における居住指標の整理 10

第 2 章 居住指標等の役割と課題 19

- 1．現行の居住水準等の役割 19
- 2．求められる居住指標等の役割と課題 20
- 3．地方分権の流れの中での居住指標等の使い方 21
- 4．居住指標等の構成 22

第 部 個別指標の検討

第 3 章 住居費に関する現状の把握

- 1．はじめに 26
- 2．現状の把握 29
- 3．住居費負担率の推計 51

第 4 章 住宅単体（面積）に関する指標の検討

- 1．はじめに 61
- 2．「居住面積」について 63
- 3．「住宅水準」の設定に向けて 82

第 5 章 住宅単体（性能）に関する指標の検討

- 1．はじめに 93
- 2．「住宅性能」について 95
- 3．住宅性能指標の体系 96
- 4．「住宅性能水準」の設定に向けて 113

第6章 住環境に関する指標の検討

1. はじめに	120
2. 住環境の理念と指標抽出の考え方	122
3. 指標の意味づけと使い方	124
4. 住環境指標の体系	126
5. ケーススタディの方法と結果	133
6. 住環境指標の内容	138
7. 基本指標の抽出	174

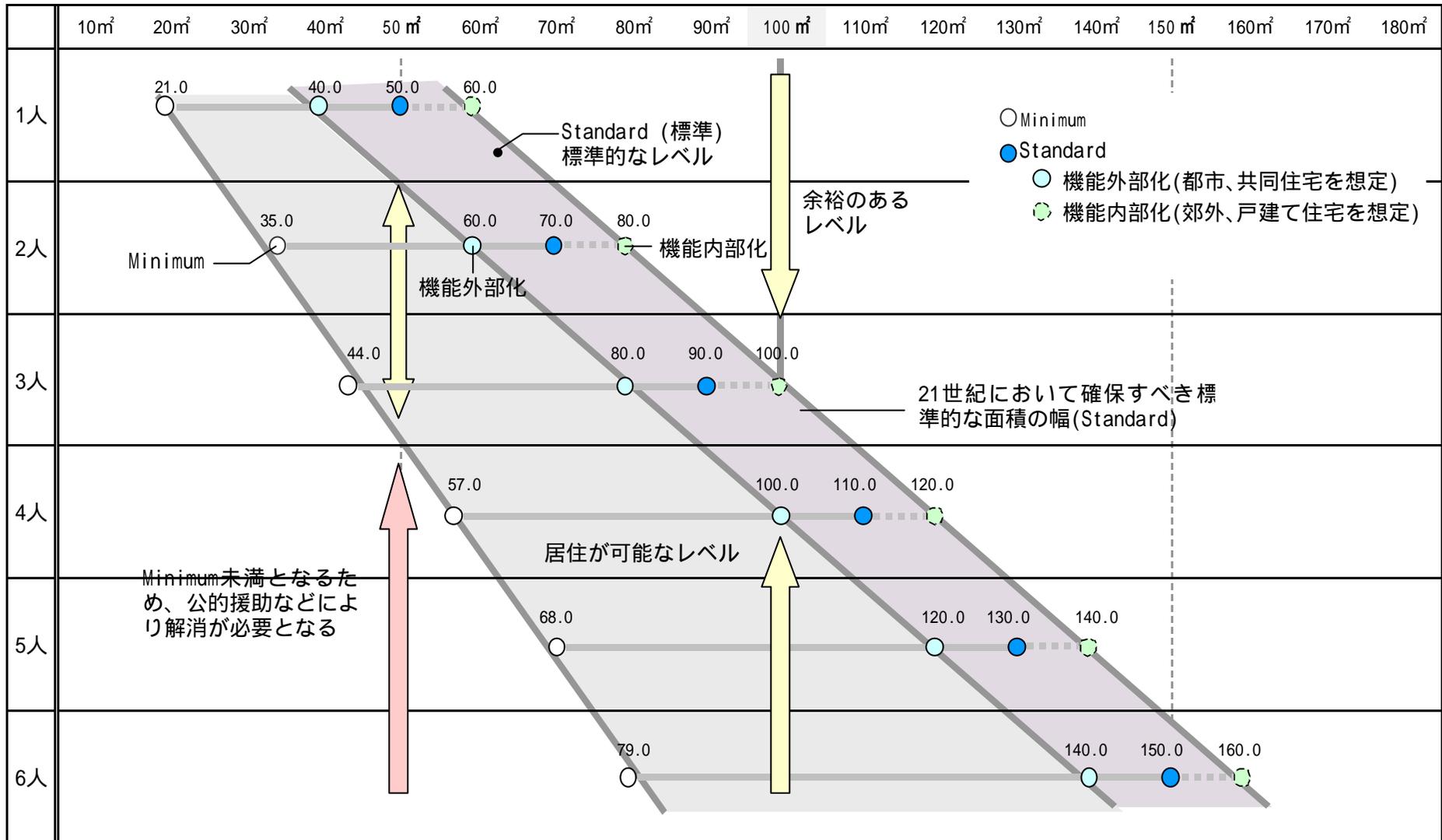
第7章 新たな居住水準等に対応した居住指標等の課題

1. 居住水準の役割と居住指標の課題	184
2. 住環境水準の役割と住環境指標の課題	185
3. 「住居費負担指標」の課題	185
4. 指標の水準化の課題	186

資料編

1. 居住指標等に関する既往研究・論文の整理	193
2. 居住水準における住戸規模の変更点	200
3. 本城提案の概要（最低居住水準設定の背景）	202
4. 住宅水準に関する試算方法など	203

図4-15 面積の持つ意味合いを考えるにあたって ~居住面積・住宅面積と居住人員との対応関係~



$$S = 20N + 30 \pm 10$$

図6-5 住環境指標の構成について

