

ホクギンレポート

【「地方創生」への道しるべ】 構造転換が求められる住宅市場 ～地方創生の礎となる住宅市場の構築に向けて～

要 旨

1. 住宅のフローの動きを示す新設住宅着工戸数は、全国、県内とも、景気停滞の長期化等を背景に減少基調で推移している。一方、住宅のストックを示す総住宅数は、全国、県内とも総世帯数を上回る水準にまで積み上がっており、その結果として、全国、県内とも空き家が増加している。住宅着工が落ち込むなか、積み上がった住宅ストックの有効活用が期待されるが、現状では、中古住宅とリフォームの市場規模は、新築住宅と比べて格段に小さい。
2. 国内では、先行きの世帯数の減少見込み、住宅取得層である30歳代の収入・貯蓄の落ち込み、子育て世帯と高齢者世帯の居住環境のミスマッチなどが顕在化し、住宅市場に影響を与えつつある。国は、これらの課題等に対応するため、新築住宅の供給を中心とするフロー重視から、既存住宅の性能を向上させるストック重視へと住宅政策の転換を進めており、2016年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」では、中古住宅市場とリフォーム市場の拡大を図るための具体的な施策を打ち出している。
3. リフォーム市場の現状等を把握するために、県内の建築業者にアンケート調査を行ったところ、新築住宅の需要が落ち込むなかで、各社ともリフォームへの取り組みを拡大させていく意向が窺えた。しかし、リフォームの現状は、60歳代や50歳代の施主からの依頼による、築年数の経った住宅への修繕・更新を主体とした小規模かつ少額な工事が中心であることがわかった。また、国のストック重視の住宅政策に対しては、その方向性には概ね理解を示しているものの、実際の政策効果についてはやや懐疑的な姿勢もみられた。
4. 人口や世帯数の減少により、新築住宅需要の増加が今後見込めないなか、中古住宅市場とリフォーム市場の拡大によって、地域内で既存住宅が有効に活用され、資産として次世代に承継されていく仕組みを構築することは、地域の活力維持にとって不可欠といえる。住宅は人々の暮らしの基盤となるものであり、その整備・確立は、「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」「地方への新しいひとの流れをつくる」といった、地方創生の基本目標の実現にもつながっていく。各地域は、国の施策に加えて、地域の特性や実情に応じたストック活用の住宅施策を展開していくことが期待される。

構 成

- 第1章 国内住宅市場におけるフロー・ストックの動向
- 第2章 住宅市場を巡る課題と国の住宅政策の動き
- 第3章 アンケート調査からみた県内リフォーム市場の現状と建築業者の意識
- 第4章 地方創生の礎となる住宅市場の構築に向けて