

(評価書の要旨)

テーマ名	都心居住の推進 - 良好な居住環境の形成 -	担当部局	住宅局、国土計画局、 都市・地域整備局
評価の目的、 必要性	特にバブル経済期において「都心からの人口流出」が急激に進み、「都心居住施策」の実施が緊急に求められた状況が、バブル崩壊による地価下落等に起因する人口の都心回帰に見られるように大きく変化しつつあることから、都心居住の今日的な必要性を実証的に検証するものである。		
対象政策	「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」(大都市法)に基づく供給基本方針、同方針に定められた供給目標を達成するための関連施策(「都市計画・建築規制」、「居住環境整備事業」、「公的主体による住宅供給事業」)等のうち都心の地域に係るものを一括して評価の対象にする。		
政策の目的	低下している都心部の居住機能の向上を総合的に推進することにより、大都市圏において、通勤混雑緩和や通勤時間短縮による外部不経済の是正を図ること等、地方都市において、依然として人口の空洞化が止まらない中心市街地の活性化を図ること等、各地域コミュニティにおいて、バランスの取れた世帯構成の実現を図ること等を目的としている。		
評価の視点	<p>以下の視点から、都心居住の推進について総合的に評価した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「都心居住の推進」の今日的必要性(政策の目的)はあるのか。 ・大都市法に基づく供給基本方針上の目標とその達成状況。 ・都心における住宅供給の効果(通勤時間、鉄道混雑率、住宅取得価格等の変化)。 ・供給基本方針において住宅供給目標達成のための主要施策として位置付けられたもの(「都市計画・建築規制」、「居住環境整備事業」、「公的主体による住宅供給事業」)が、実際の都心における住宅供給にどのように寄与したのか。 		
評価手法	<p>以下の手順・手法により評価を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成7年の大都市法改正時の他公表資料や各種文献等により、「都心居住の推進」の目的や背景、措置内容等を整理した。 ・各種統計調査やアンケート調査により都心居住に関連する指標について整理・分析を行い、都心居住の今日的必要性とその実現のための課題を明確にした。 ・明確化した都心居住を実現するための課題から「都心居住施策」に位置付けることのできる施策の整理・分類を行った。 ・「都心居住施策」に整理・分類したもののうち、本プログラム評価においてその政策効果を検証する3つの主要施策を特定した。 ・特定した3つの主要施策が、実際の都心における住宅供給等にどのように寄与したのか整理・分析した。 ・上記の実施過程においては、有識者等からなる「都心居住施策検討委員会」を計3回開催し、専門的知見からの意見聴取を行い評価に反映させた。 		
評価結果	<p>以下のとおり、評価結果を得た。</p> <p>都心居住の推進には「政策の目的」に記載したような今日的必要性のあることが確認された。</p> <p>大都市法に基づく供給基本方針上の住宅供給目標(「三大都市圏の都心部に係る区域における平成8年度年から17年度まで(10年間)の住宅供給目標量100万戸)の達成状況は、都心部以外の地域での住宅供給が伸び悩みを見せているのに対して堅調に推移していることが確認された。</p> <p>都心における住宅供給の効果として、通勤・通学時間が1時間未満の都心就業者の割合が増加していること、鉄道混雑率が低下していること、マンションの年収倍率が低下していることが考えられるが、こうした変化には、鉄道政策等の他の政策効果や地価下落等の外部要因が複雑に絡んでおり、その定量的な分析は今後の課題である。</p>		

	<p>「都市計画・建築規制」については、都心居住問題が顕著になって以降、その解決を視野においた制度が順次講じられ、各地方公共団体において、地権者等の意向を踏まえて必要に応じその活用が図られており、これらの制度が適用された地区においては住宅供給が活発化している。</p> <p>「居住環境整備事業」については、大都市法に基づき、重点供給地域と定められたエリアを中心に積極的に施行され、その施行地区内における住宅供給に大きく寄与している。</p> <p>「公的主体による住宅供給」については、採算性が低いため民間では供給困難なファミリー向けの良質な賃貸住宅を、公営住宅や公団賃貸住宅として補完的に供給を行うことで、バランスの取れた世帯構成による地域コミュニティの実現に貢献している。</p>
<p>政策への反映の方向</p>	<p>都心部には良好な住宅地への再生が可能な低未利用地、密集市街地が相当量存在。このため、敷地の共同化等による土地の有効・高度利用と関連公共施設等の整備により、魅力ある複合市街地・良好な住宅地への再生を進め、都心部における住宅供給を促進する必要がある。</p> <p>一定程度確立された容積率の緩和等による都心型住宅供給の誘導措置について、その制度の実施権限を委ねられた地方公共団体における活用の促進を図る。</p> <p>都市基盤整備等を行う独立行政法人都市再生機構を積極的に活用し、民間における住宅供給の潜在能力を最大限引き出す。</p> <p>密集市街地の良好な居住環境の場への再生を図るため、柔軟な権利変換手法により公共施設及び防災施設建築物を整備する等の法改正を行う。</p> <p>都心部では、ファミリー向け賃貸住宅等が不足しているため、バランスのとれたコミュニティの形成が困難となり、社会の安定性や活気を阻害している。このため、民間による企業的な経営の成り立つファミリー向け賃貸住宅の供給を促進する公的支援が必要。</p> <p>都市基盤整備公団及び新設される独立行政法人都市再生機構が行う「民間供給支援型賃貸住宅制度」の推進を図る。</p> <p>既存ストックの有効活用の観点からのファミリー向け賃貸住宅等の供給促進策の構築が必要。</p> <p>オフィスビル等の転用による住宅供給について規制面、技術面、財政面等からの支援を行う。</p> <p>高齢者世帯等の持家住宅ストックを円滑に流動化する仕組みを構築する。</p>
<p>第三者の知見活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・評価書の作成にあたり、国土交通省政策評価会から意見を聴取（議事概要及び議事録は国土交通省ホームページに掲載。） ・有識者等からなる「都心居住施策検討委員会」を計3回開催し、意見を聴取しプログラム評価書に反映。また評価結果に対しても意見を聴取し、その内容を資料として同評価書に添付。 <ul style="list-style-type: none"> < 都心居住施策検討委員会の委員 > 浅見 泰司 東京大学空間情報科学研究センター教授 中井 検裕 東京工業大学大学院社会理工学研究科教授 青木 成樹 (株)価値総合研究所開発調査事業部兼戦略調査室主任研究員 遠藤 薫 都市基盤整備公団土地有効利用事業本部業務第三部整備計画課長 瀧本 裕之 東京都住宅局地域住宅部計画課長 宿本 尚吾 さいたま市建設部参事 ・評価書の作成にあたり、国土交通省政策評価会から意見を聴取（議事概要及び議事録は国土交通省ホームページに掲載。）
<p>実施時期</p>	<p>平成13年度～平成14年度</p>