

# 公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について

1. 公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について
2. 公的賃貸住宅をめぐる現状と沿革について
3. 公的賃貸住宅の施策対象～①市場家賃の支払いが困難な者への対応～
4. 公的賃貸住宅の施策対象～②民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応～
5. 公的賃貸住宅の施策対象～③市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応～
6. 公的賃貸住宅の施策対象～④まちづくりへの貢献～

平成17年5月19日  
国土交通省 住宅局

# 1. 公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について

- 1-1 住宅建設計画法と住宅建設五箇年計画における公的賃貸住宅の位置付け
- 1-2 今後の公的賃貸住宅のあり方に関する検討課題(H17.4.18基本制度部会資料)
- 1-3 公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について

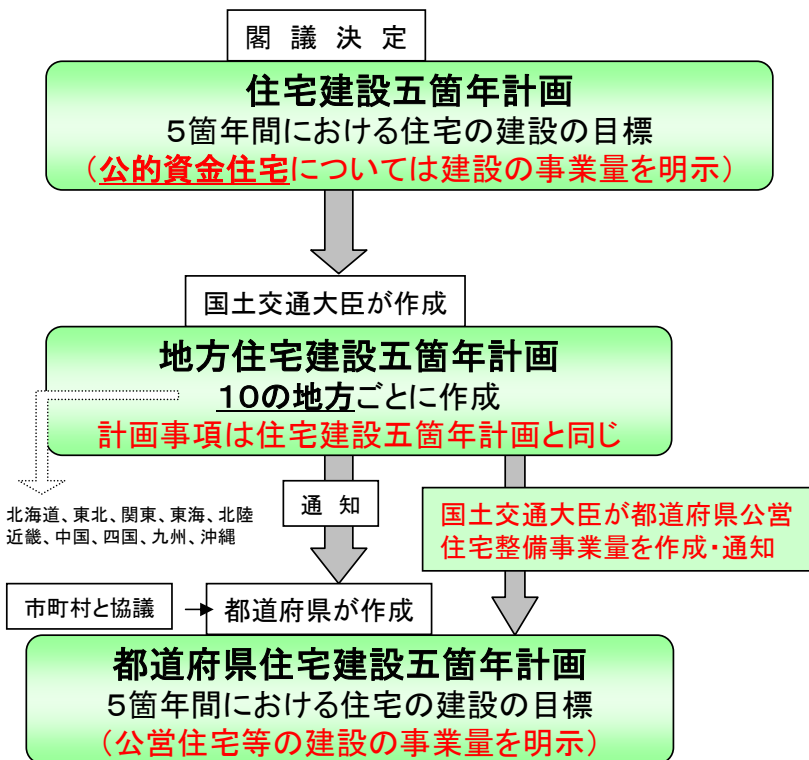
# 1-1 住宅建設計画と住宅建設五箇年計画における公的賃貸住宅の位置付け

## ◎国と地方公共団体の責務(住宅建設計画法第2条)

「国及び地方公共団体は、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施策を講じるように努めなければならない」

## ◎住宅建設五箇年計画(五計)の体系(住宅建設計画法第4条～第6条)

国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降5箇年毎に作成



### 第八期五箇年計画の抜粋

○住宅建設五箇年計画 ※( )の数字は増改築件数であり、住宅建設量の内数

公営住宅(改良住宅等を含む)	26.2(8.3)万戸
高齢者向け優良賃貸住宅	11.0(2.0)万戸
特定優良賃貸住宅	14.1(1.0)万戸

○地方住宅建設五箇年計画 ※( )の数字は増改築件数であり、住宅建設量の内数

	北海道地方	関東地方	近畿地方
公営住宅(改良住宅等を含む)	17(3)千戸	86(30)千戸	55(20)千戸
高齢者向け優良賃貸住宅	6(0)千戸	38(11)千戸	23(3)千戸
特定優良賃貸住宅	5(1)千戸	69(3)千戸	24(1)千戸

○都道府県住宅建設五箇年計画(東京都)

	住宅建設戸数	増改築件数
公営住宅(改良住宅等を含む)	26,470戸	15,170戸
高齢者向け優良賃貸住宅	9,300戸	4,650戸
特定優良賃貸住宅	31,000戸	0戸

### 公的資金住宅

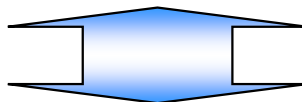
- ①公営住宅
- ②改良住宅
- ③住宅金融公庫の融資を受けて建設等される住宅
- ④独立行政法人都市再生機構が賃貸・分譲する住宅
- ⑤上記のほか、国、地方公共団体等の財政援助等に係る住宅

## 1-2 今後の公的賃貸住宅のあり方に関する検討課題(H17.4.18基本制度部会資料)

- 市場重視・ストック重視の新たな住宅政策に対応した制度的枠組みにおける国の責任の果たし方
- 公・民、国・地方の役割分担と連携の考え方

の観点から公的賃貸住宅制度について再点検

### 具体的検討課題



#### 1. 市場重視の政策に不可欠な住宅セーフティネットの再構築

- 公営住宅の施策対象、入居制度、家賃制度のあり方
  - ・真に「住宅に困窮する低額所得者」(公営住宅法第1条)に対し、地域の実情を反映しつつ、より公平・的確に公営住宅を提供できるようにする観点から検討
- その他の公的賃貸住宅のあり方
  - ・公営住宅制度に関する検討と併せて、その他の公的賃貸住宅のあり方について検討
- 民間賃貸住宅における住宅セーフティネットのあり方
  - ・民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの確保について、公平・公正性の確保、居住水準の確保等の観点から公的関与のあり方について検討

#### 2. 将来世代に継承できる良質な社会資産の形成

- 良好な住環境の形成、安全の確保(耐震化等)、地球環境問題、少子高齢化への対応などが図られた公的賃貸住宅等の良質な住宅ストック形成のあり方

#### 3. これらを通じて実現される持続可能なコミュニティの形成

## 1-3 公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について

公的関与の必要性	施策対象	検討課題
1. 災害対応等緊急時の対応	地震等の災害被災者	
2. 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 2-1. 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応 2-2. 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応	低額所得者  高齢者 障害者 DV被害者 ホームレス 小さな子供のいる世帯 外国人 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公的支援を必要とする者及びその者に対する支援方策をどのように考えるべきか。</li> <li>・ 公営住宅制度のあり方についてどのように考えるべきか。</li> <li>・ 福祉施策等との連携の下で、賃借人・賃貸人双方の不安解消をどのように図っていくべきか。</li> </ul>
3. 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応	比較的規模の大きい賃貸住宅  バリアフリー対応がなされた賃貸住宅 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的・効果的な供給促進を図るための誘導手法(補助・融資・税制、規制、情報整備・提供等)をどのように構築していくか。</li> </ul>
4. まちづくりへの貢献	中心市街地の活性化 地方定住 密集住宅市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくりにおける公的賃貸住宅の役割及び貢献方策、関係者の役割分担をどのように考えるべきか。</li> </ul>

## 2. 公的賃貸住宅をめぐる現状と沿革について

- 2-1 公的賃貸住宅をめぐる現状(我が国の住宅ストックの全体像)
- 2-2 住宅別の一戸当たり平均床面積とストックシェア
- 2-3 公的賃貸住宅制度の沿革
- 2-4 公的賃貸住宅制度の創設・改正の背景等
- 2-5 公的賃貸住宅制度の比較

## 2-1 公的賃貸住宅をめぐる現状(我が国の住宅ストックの全体像)

### 持家(2867万戸)

#### 〔国民のニーズ〕

- ・持家志向が強い
- ・国民の約8割が持家志向

#### 〔住宅の質〕

- ・居住水準
  - \*平均床面積:124㎡
  - \*最低居住水準未満世帯の割合:1.1%
  - \*誘導居住水準以上世帯の割合:65.0%
- ・バリアフリー化
  - \*「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック:4.3%

#### 〔負担〕

- ・多額のコスト
  - \*平均購入価額(公庫融資を受けた住宅):  
約3100万円(新築住宅)  
約2000万円(中古住宅)
  - \*平均借入額(公庫融資を受けた住宅):  
約1600万円(新築住宅)  
約1100万円(中古住宅)
  - \*平均償還期間(公庫融資を受けた住宅):  
約31年(新築住宅)  
約24年(中古住宅)

### 賃貸住宅(1717万戸)

#### 民間賃貸住宅(1256万戸)

##### 〔住宅の質〕

- ・居住水準
  - \*平均床面積:44㎡
  - \*最低居住水準未満世帯の割合:9.8%
  - \*誘導居住水準以上世帯の割合:33.2%
- ・長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特に、ファミリー向け賃貸住宅が不足
  - \*ファミリー向け賃貸住宅の不足:約168万戸
- ・バリアフリー化
  - \*「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック(借家全体):1.5%

##### 〔賃貸住宅管理〕

- ・入居限定
  - \*入居限定を行っている割合:約25%
  - \*限定条件:外国人、高齢者、小さな子供
- ・管理の質が低い
  - \*家主による長期修繕計画の作成割合:約2割
  - \*国民生活センターに寄せられた賃貸住宅の相談件数  
H5 5108件 → H15 27588件

#### 給与住宅(149万戸)

#### 公的賃貸住宅(342万戸)

##### 〔住宅の質〕

- ・居住水準
  - \*平均床面積:52㎡(公営の借家)、49㎡(公団・公社の借家)
  - \*最低居住水準未満世帯の割合:9.2%(公営の借家)  
:10.1%(公団・公社の借家)
  - \*誘導居住水準以上世帯の割合:34.8%(公営の借家)  
:36.9%(公団・公社の借家)

#### 公営住宅(219万戸)

- ◇国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で供給
  - \*応募倍率:全国9.4倍 東京27.4倍(H15)
  - \*収入超過者の割合:全国9.1% 東京9.2%(H15)

#### 特定優良賃貸住宅(15.4万戸)

- ◇中堅ファミリー層向けの良質な(比較的規模の大きい)賃貸住宅を市場で供給

#### 高齢者向け優良賃貸住宅(1.4万戸)

- ◇高齢者が安心して暮らせる良質な(バリアフリー対応がなされた)賃貸住宅を市場で供給

#### 都市再生機構賃貸住宅(75.5万戸)

- ◇大都市等において、主にファミリー世帯向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給

#### 地方住宅供給公社賃貸住宅(13.8万戸)

- ◇中堅勤労者向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給

#### その他(17.3万戸)

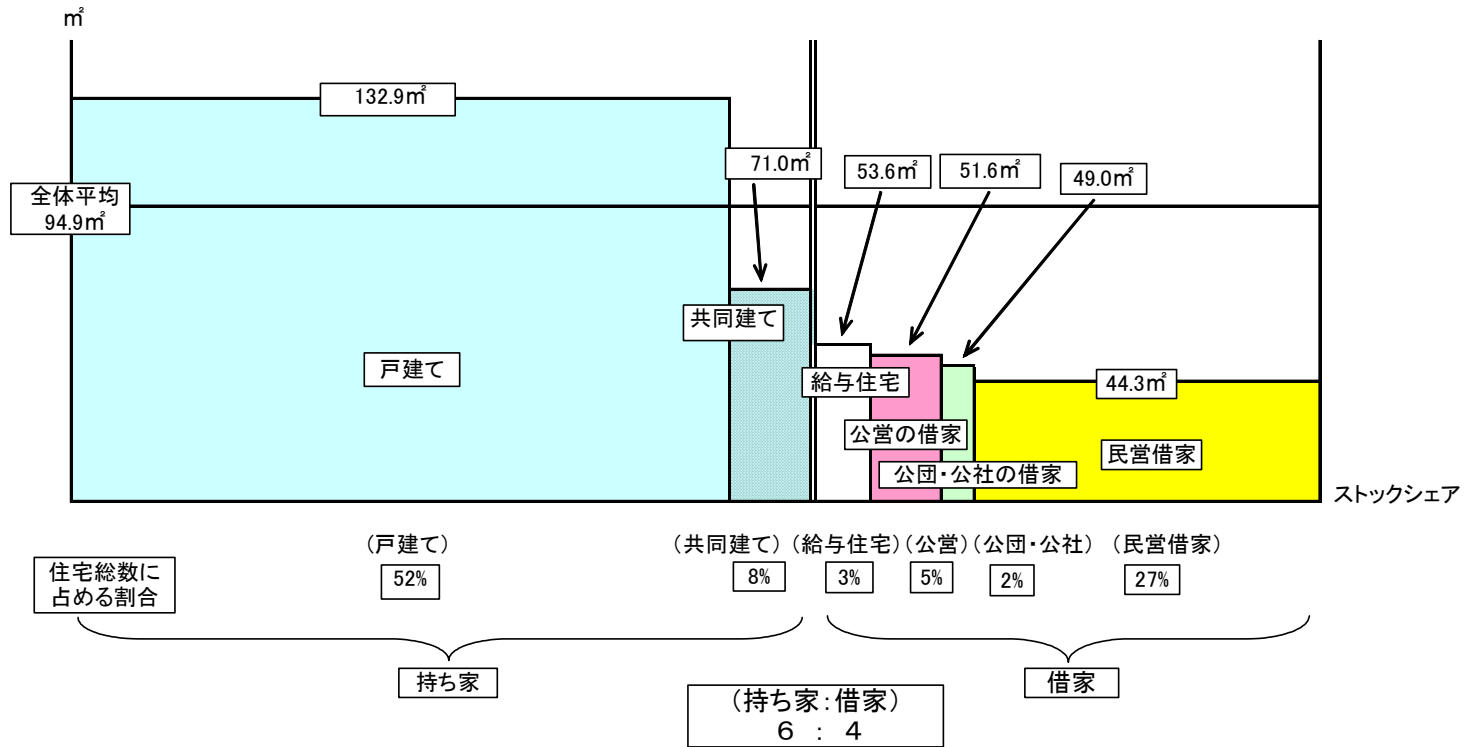
(注1)住宅戸数等の住宅ストックに関するデータは平成15年住宅・土地統計調査等による(数値に空家は含まない)。

但し、公的賃貸住宅(342万戸)については個別に集計した戸数を記載しているため、賃貸住宅の総戸数は賃貸住宅ごとの合計と一致しない。

(注2)都市再生機構賃貸住宅(75.5万戸)には、高齢者向け優良賃貸住宅として供給されているもの(1.1万戸)を含まない。

(注3)「その他」は改良住宅等。

## 2-2 住宅別の戸当たり平均床面積とストックシェア

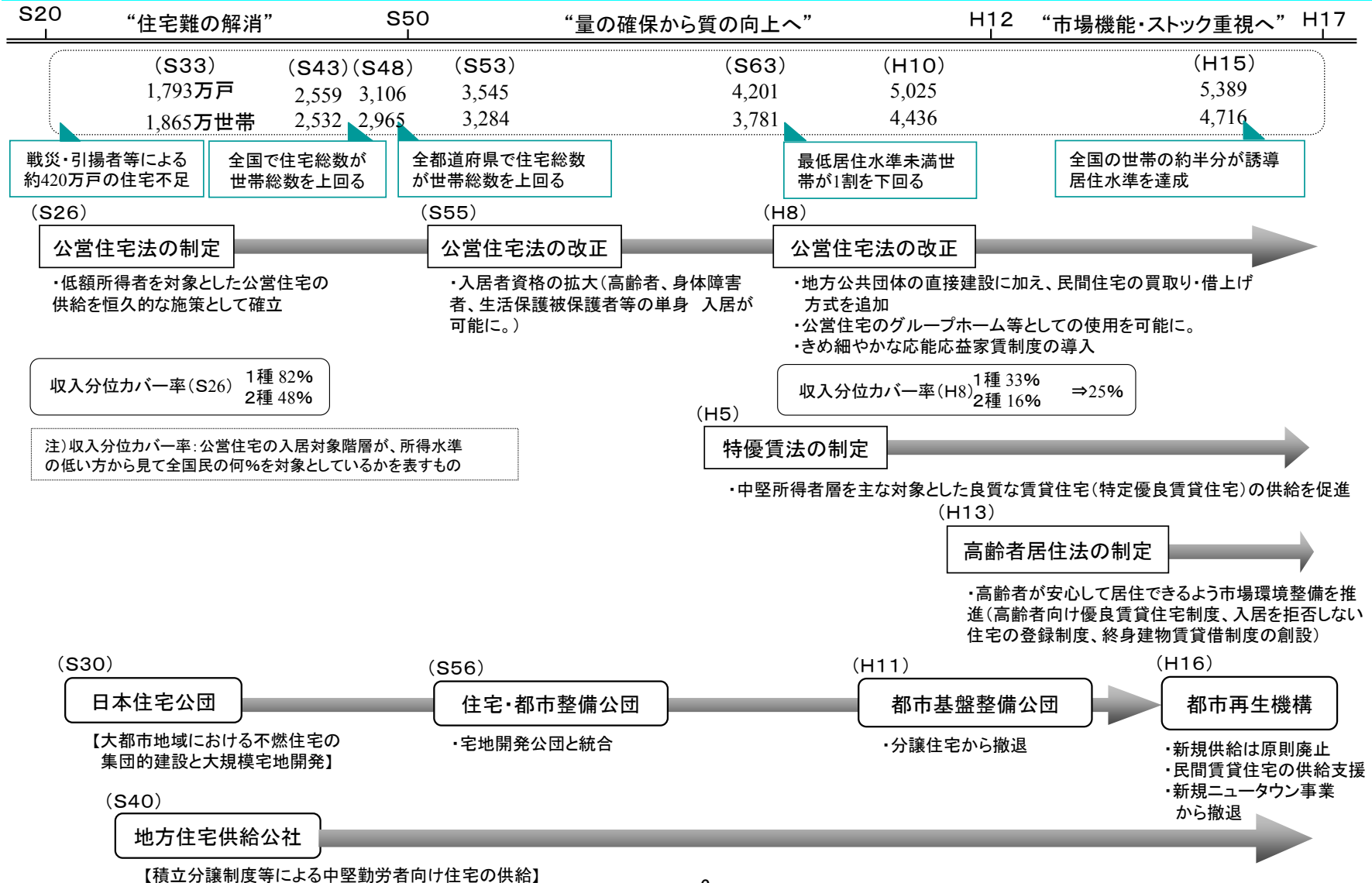


(注) 「持ち家」:長屋建、その他は含んでいない  
 「床面積」: 居室だけでなく住宅全体の床面積

出典:平成15年住宅・土地統計調査



## 2-3 公的賃貸住宅制度の沿革



## 2-4 公的賃貸住宅制度の創設・改正の背景等

### 公営住宅法

#### ○制定(昭和26年)

##### 【制定の背景、課題】

- ・戦後、地方公共団体に建設費の半額にあたる補助金を交付し、予算措置として低家賃の庶民向け賃貸住宅を建設
- ・特に戦後の困難な住宅問題を解決するため、立法措置を講じて国の助成による公営住宅の供給方を確立する必要

##### 【制定の内容】

- ・国の補助による公営住宅の建設、補修及び管理に関して規定
- ・公営住宅の計画的供給に関し、国と地方公共団体の責任及び公営住宅の建設に要する費用割合を明確化

#### ○昭和55年改正(入居者資格の拡大)

##### 【改正の背景、課題】

- ・高齢者、身体障害者等について、単身入居の要望

##### 【改正の内容】

- ・高齢者、身体障害者、生活保護被保護者等について、単身入居を可能に

#### ○平成8年改正(買取り、借上げ方式の導入、応能応益家賃制度の導入)

##### 【改正の課題・背景】

- ・急速な人口の高齢化など大きく変化する経済社会情勢に対応する必要

##### 【改正への内容】

- ・地方公共団体の直接供給に加え、民間住宅の買取り・借上げ方式を追加
- ・公営住宅のグループホーム等としての使用を可能に
- ・きめこまやかな応能応益家賃制度の導入

### 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律

#### ○制定(平成5年)

##### 【制定の背景、課題】

- ・国民の居住水準が向上する中、借家世帯については大都市地域を中心に大きく立ち後れ
- ・特に世帯人員が標準的な中堅所得者については、良質な賃貸住宅ストックが著しく不足
- ・市場においては良質な賃貸住宅の供給が行われにくい状況
- ・公共賃貸住宅については地価高騰に伴うコストアップ等により用地取得が困難

##### 【制定の内容】

- ・中堅所得者層を主な対象とした良質な賃貸住宅(特定優良賃貸住宅)の供給を促進

### 高齢者の居住の安定確保に関する法律

#### ○制定(平成13年)

##### 【制定の背景、課題】

- ・急速な高齢化の進展に伴う、高齢者の急速な増加
- ・高齢者の身体機能の低下に対応したバリアフリー化された住宅ストックの形成の必要性
- ・高齢者単身・夫婦世帯に対する民間賃貸住宅における入居の敬遠

##### 【制定の内容】

- ・高齢者が安心して居住できるよう市場環境整備を推進(高齢者向け優良賃貸住宅制度、入居を拒否しない住宅の登録制度、終身建物賃貸借制度の創設)

## 2-5 公的賃貸住宅制度の比較

		公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	特定優良賃貸住宅 (特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 平成5年)	高齢者向け優良賃貸住宅 (高齢者の居住の安定確保に関する法律 平成13年)	機構住宅 (独立行政法人都市再生機構法 平成15年)	公社住宅 (地方住宅供給公社法 昭和40年)
目的		住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給 ※低額所得者—原則収入分位25%以下 (4人世帯年収約510万円以下)	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給 ※中堅所得者—原則収入分位25~50% (4人世帯年収約510~690万円)	高齢者の単身・夫婦世帯に対して優良な賃貸住宅を供給	主にファミリー世帯に対して良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給	勤労者に対して良好な居住環境の住宅を供給
供給方式		○地方公共団体が建設、管理 ○地方公共団体が民間住宅を買取り・借上げ、管理	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理等	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理等	○独立行政法人都市再生機構が建設、管理	○地方住宅供給公社が建設、管理
入居者資格	同居親族要件等	原則同居親族を要する	原則同居親族を要する	高齢者(60歳以上)単身世帯、高齢者夫婦世帯	同居親族を要しない	原則同居親族を要する
	収入要件	【原則階層】 ○収入分位0~25% 【高齢者等に係る裁量階層】 ○収入分位25~40% (4人世帯年収約510~610万円)	【原則階層】 ○収入分位25~50% 【裁量階層】 ○収入分位0~25、50~80% (4人世帯年収約510万円以下、約690~1060万円)	○収入制限なし	○収入制限なし	○収入制限なし
家賃設定		【応能応益家賃】 ○家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ○上限は近傍同種家賃	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと
財政支援措置		○建設費補助 ・建設、買取り: 全体工事費の1/2 ・借上げ: 共用部分工事費の1/3 ○家賃対策補助 ・近傍同種の家賃と入居者負担基準額の差額の1/2	○建設費補助 ・民間建設: 共用部分工事費の1/3 ・公共団体建設: 全体工事費の1/3 等 ○家賃対策補助 ・家賃と入居者負担額との差額の1/2 (収入分位50%以下の世帯が対象)	○建設費補助 ・民間建設: 共用部分工事費の1/3 ・公共団体建設: 全体工事費の1/3 ・改良: 共用部分工事費の1/3 等 ○家賃対策補助 ・家賃と入居者負担額の差額の1/2 (原則収入分位25%以下の世帯を対象)	—	—

## 3. 公的賃貸住宅の施策対象

### ～①市場家賃の支払いが困難な者への対応～

- 3-1 公営住宅の入居収入基準
- 3-2 公営住宅の入居収入基準の推移
- 3-3 公営住宅ストックの現状
- 3-4 公営住宅の応募倍率
- 3-5 公営住宅の収入超過者の状況
- 3-6 公営住宅の入居世帯の属性(収入別、年齢別)
- 3-7 住居別の入居時期
- 3-8 普通世帯の年間収入分布
- 3-9 生活保護世帯の属性(収入別、住宅の種類別)

## 3-1 公営住宅の入居収入基準

### 【現行制度】

本来階層：月収20万円（収入分位25%）以下

裁量階層（高齢者、障害者等）：月収26.8万円（収入分位40%）以下

（法23条2号、令6条5項）

### 《入居収入基準設定の考え方》

○「住宅に困窮する低額所得者」（法第1条）を「最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者」と捉え、民間賃貸住宅家賃の動向等を考慮して入居収入基準を設定

○現在の基準（月収20万円（収入分位25%）以下）は、平成8年当時の民間賃貸住宅の平均家賃等を考慮して設定したもの

○高齢者、障害者等については、収入があっても民間賃貸住宅に入居したい実態があることから、月収26.8万円（収入分位40%）まで、地方の裁量により引き上げが可能

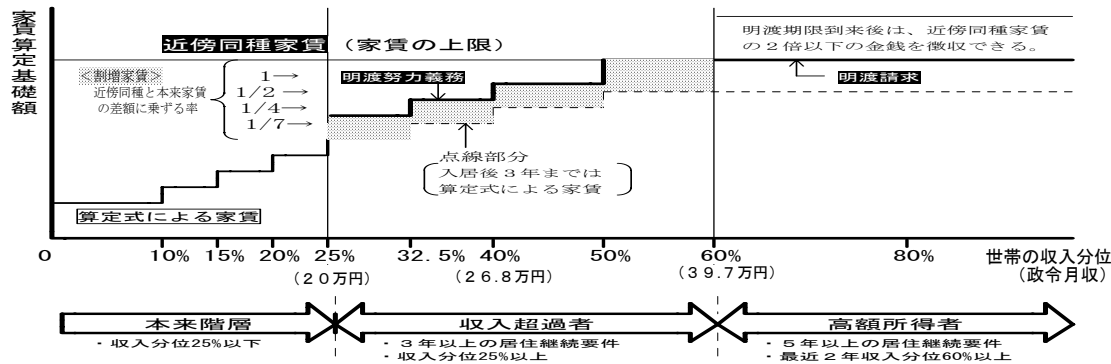
※1 収入分位：単身世帯を除く全世帯を粗収入の低い順に並べたもの

※2 「最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者」の粗収入

= (民間賃貸住宅の平均家賃(円/畳・月) × 最低居住水準の面積(畳) / 家賃負担率) × 12(月)

家賃負担率の例：収入分位10～20%の3人世帯の場合・・・0.17

### 【参考】公営住宅における収入と家賃との関係



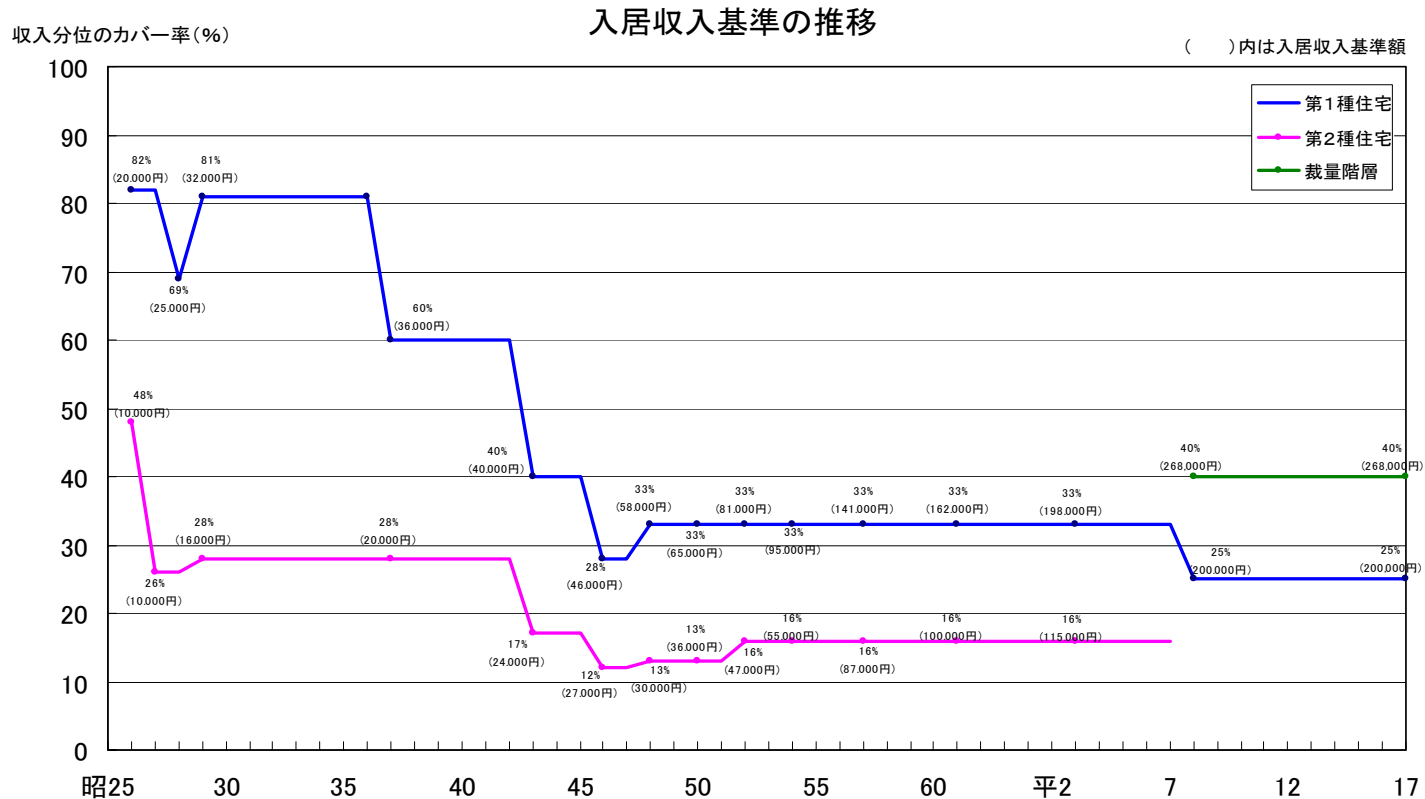
注) 1. 入居後3年を超えると、収入分位25%以上の者は収入超過者と認定され、収入に応じて段階的に点線部分の賃料が加算される。

2. 高齢者、障害者等の入居収入基準は40%以下で事業主体の判断により決定。

出典：国土交通省資料

## 3-2 公営住宅の入居収入基準の推移

公営住宅制度の創設以降、社会経済情勢の変化を踏まえ、入居収入基準を逐次見直してきたが、平成8年以降は見直されていない。



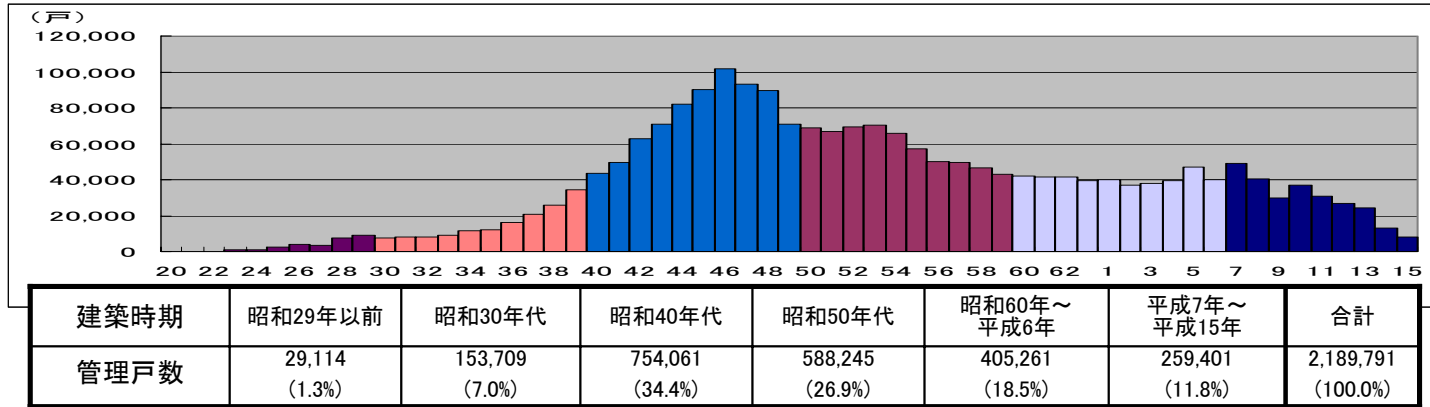
※ 平成8年の公住法改正により第1種、第2種住宅の種別は廃止  
裁量階層とは高齢者・障害者世帯等に適用される収入基準(268,000円を上限として事業主体が定める)

出典: 国土交通省資料

### 3-3 公営住宅ストックの現状

#### ストックの年代別分布

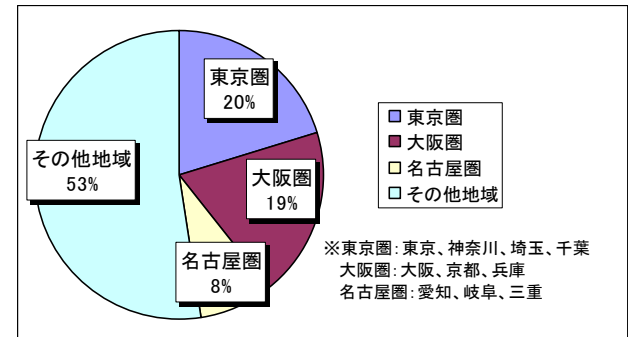
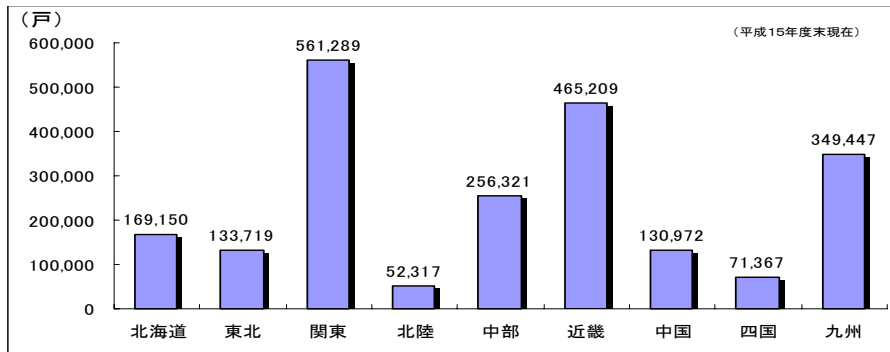
公営住宅は、築後20年～30年のものが多い一方、近年の供給は減少。



出典：国土交通省資料

#### ストックの地域別分布

公営住宅は、地方公共団体がその区域内の住宅事情に留意し低額所得者の住宅不足を緩和するため供給される。3大都市圏で約半数を占める。

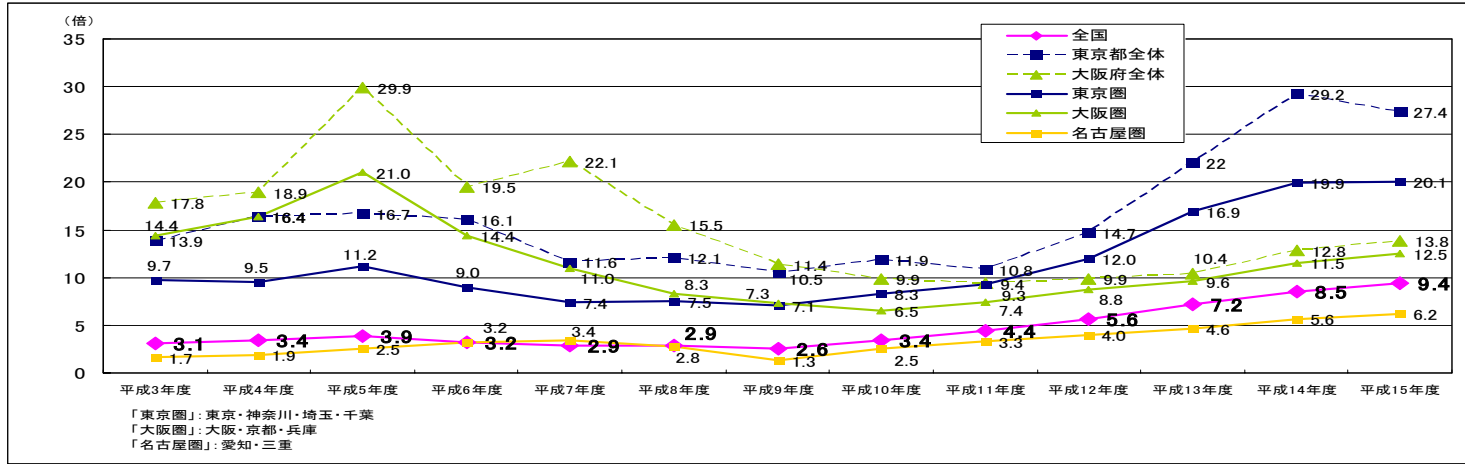


出典：国土交通省資料

## 3-4 公営住宅の応募倍率

### 応募倍率の推移

公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に近年増加傾向にあり、全国では9.4倍(平成15年度)。



出典: 国土交通省資料

### 応募倍率の地域間格差の例

応募倍率は地域間で格差があり、例えば大阪府営住宅で見ると、「大阪市内」で30.2倍である一方、「泉北NT」では0.8倍となっている。

#### 大阪府営住宅(平成14年度)

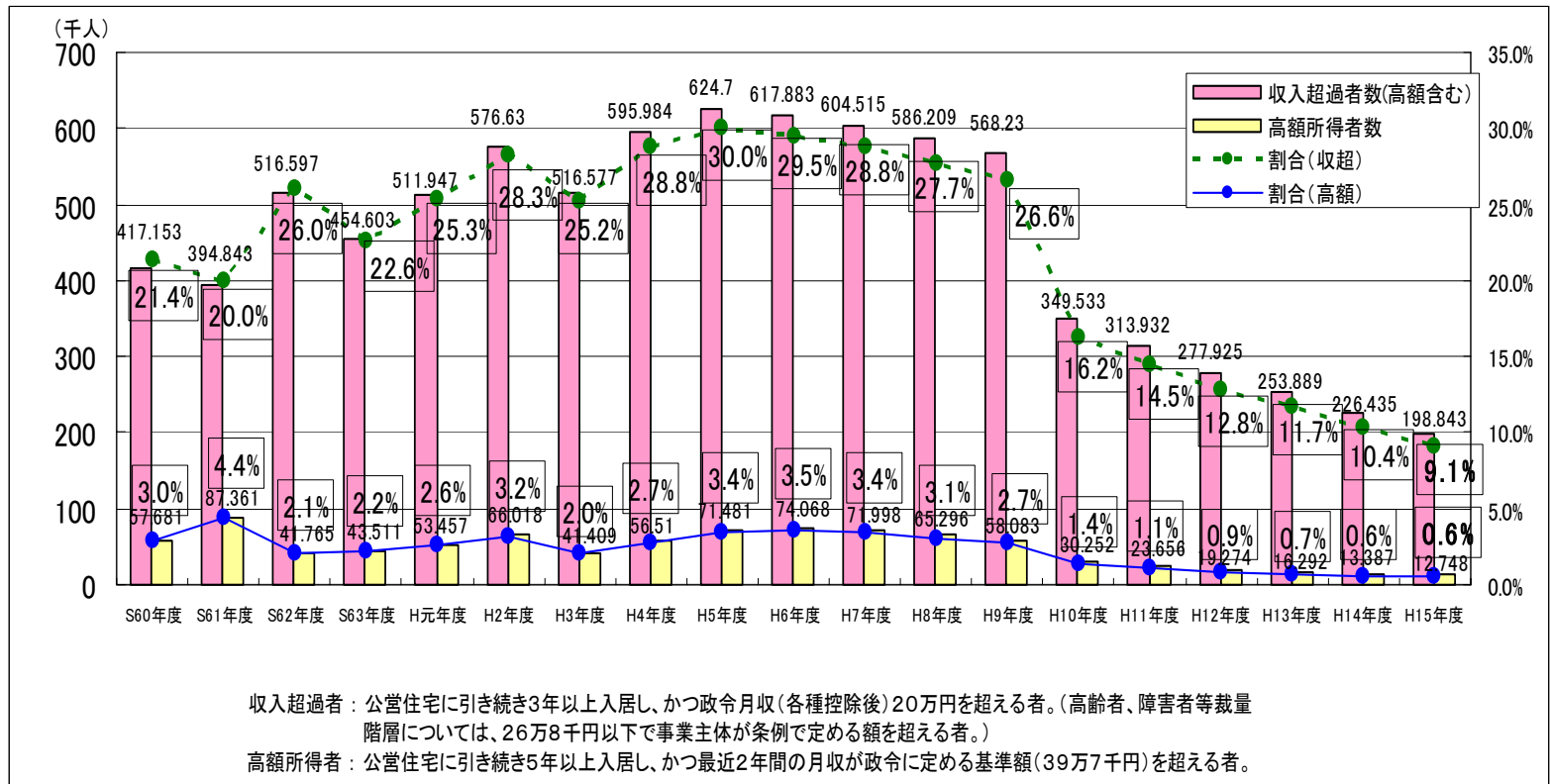
地域例	大阪市内	千里	三島	北河内	中河内	南河内	泉北NT	泉北	泉南	府営住宅計
倍率	30.2	18.9	14.7	11.2	23.9	9.5	0.8	11.4	6.7	10.7

出典: 大阪府資料



### 3-5 公営住宅の収入超過者の状況

収入超過者数は、平成6年度に3割に至った後、減少し続け、平成15年度には1割を下回った。しかしながら、世帯数で見ると、本来階層でない世帯が約20万世帯入居していることとなり、真に住宅に困窮する低額所得者との間の不公平が生じている。

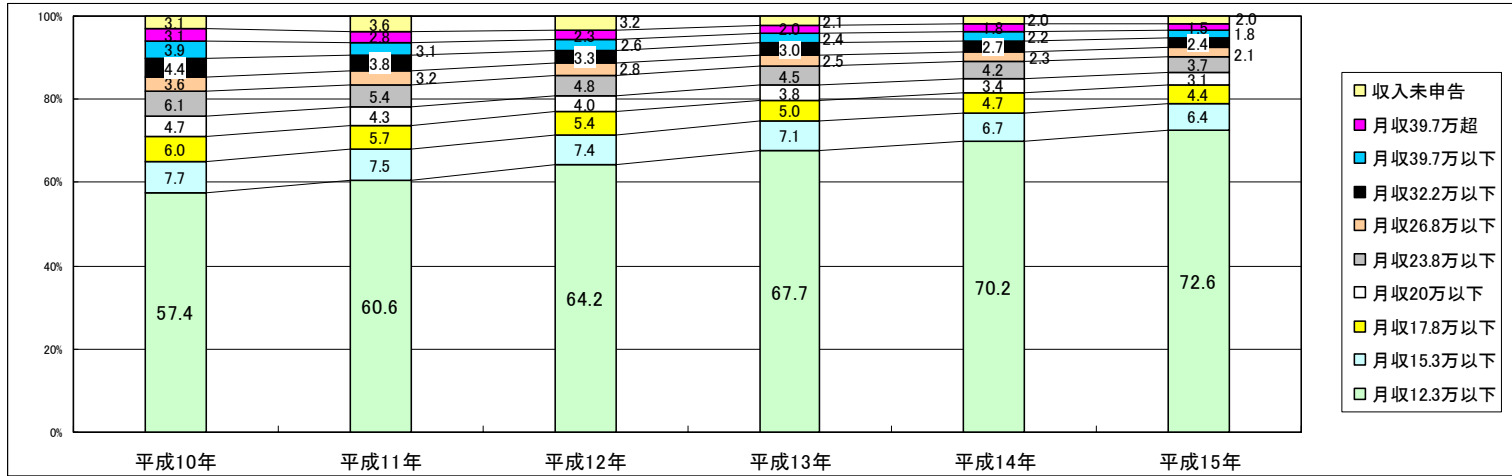


出典：国土交通省資料

### 3-6 公営住宅の入居世帯の属性(収入別、年齢別)

#### 世帯の収入別構成

収入の最も低い世帯層の占める割合は近年急増しており、平成15年度では72.6%。

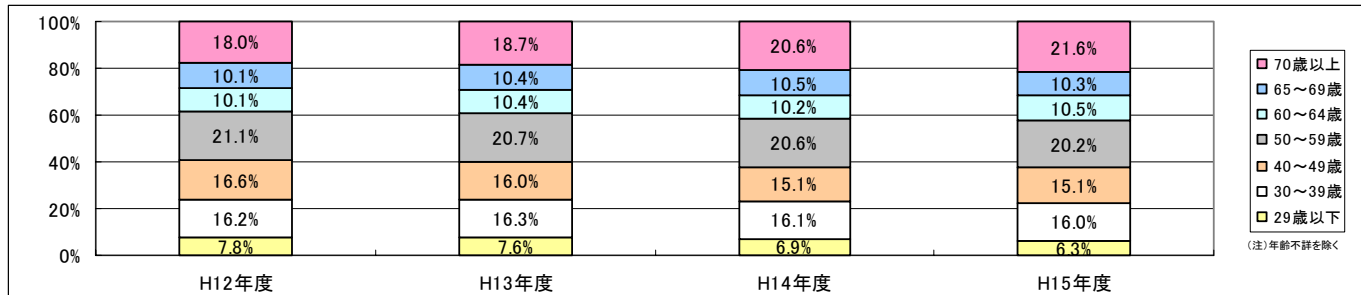


※ 収入: 所得税法上の所得金額から扶養親族控除など各種控除を行った額

出典: 国土交通省資料

#### 世帯主の年齢別構成

世帯主が70歳以上の世帯は全体の5分の1を超えており、増加傾向。

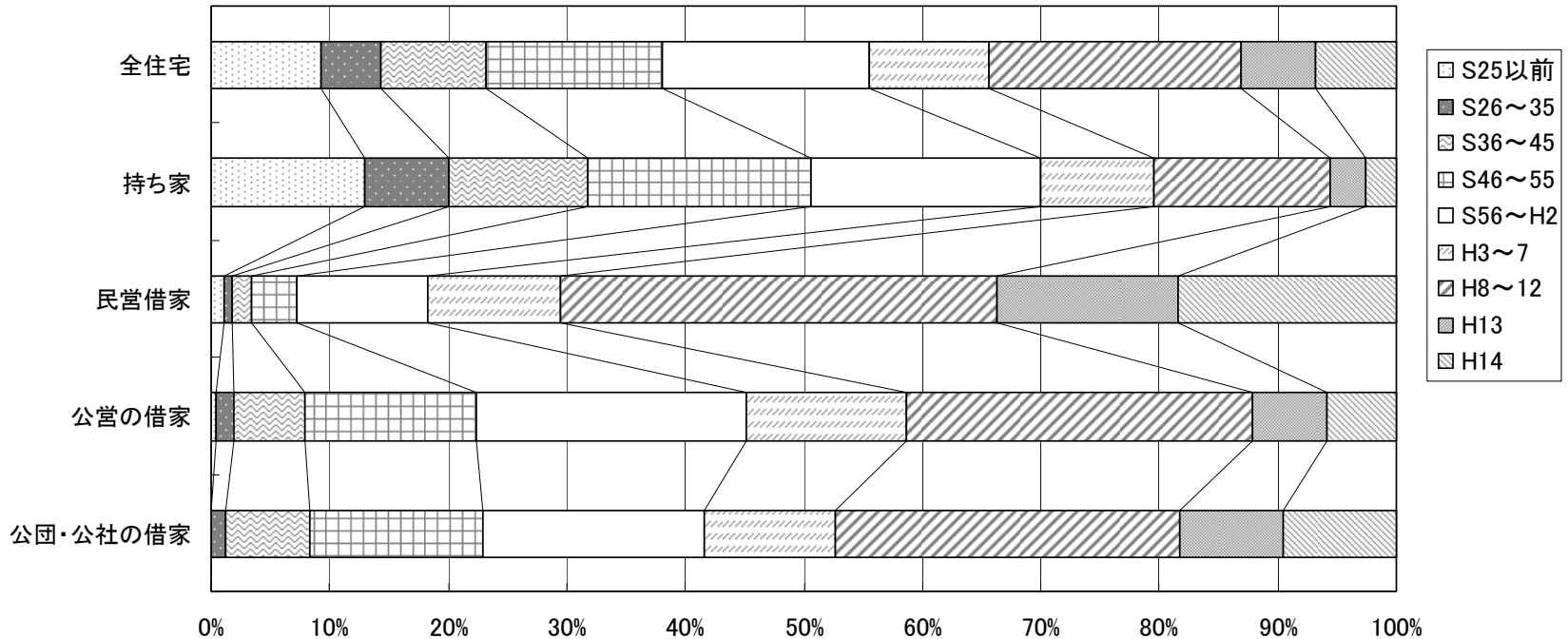


(注) 年齢不詳を除く

出典: 国土交通省資料

### 3-7 住宅別の入居時期

公営の借家においては、民営借家と比較して入居後の経過年数が相当長くなっており入居後長期間にわたり継続して居住する傾向がうかがわれる。

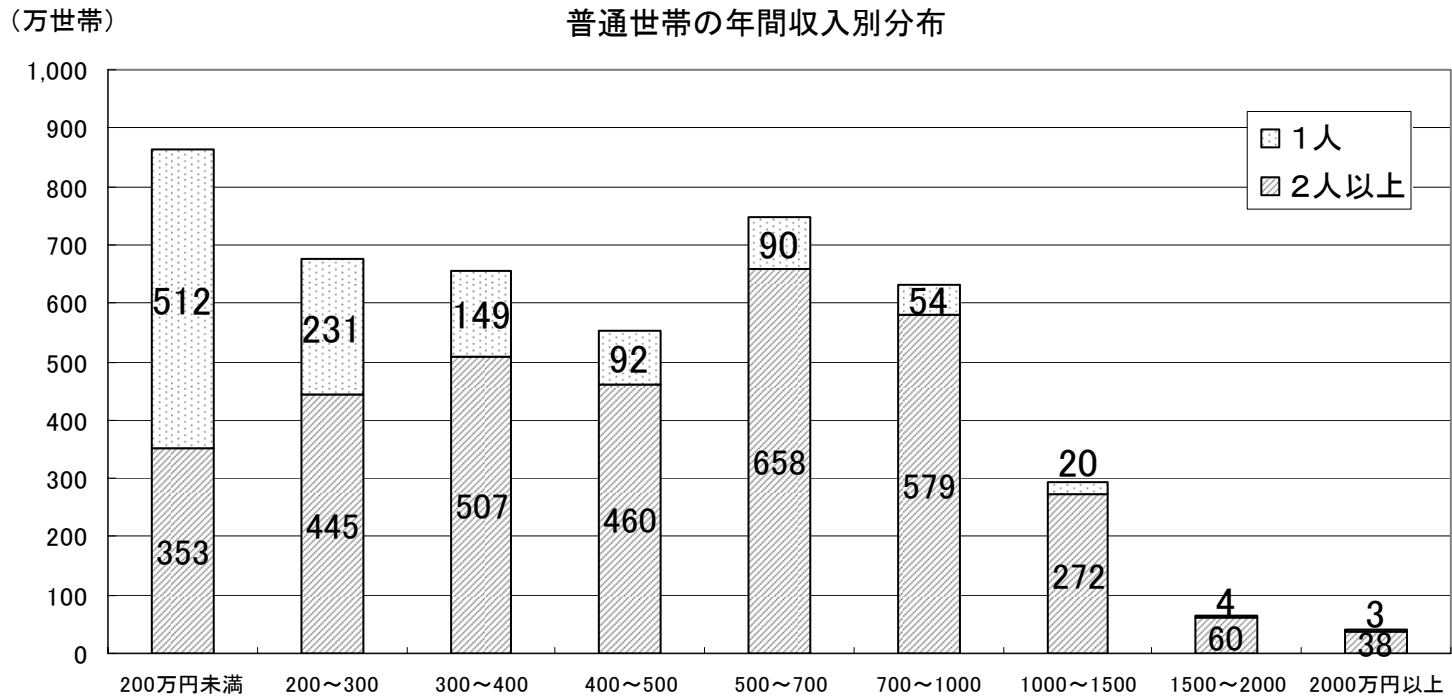


(注) 「全住宅」：居住世帯のある住宅  
 「持ち家」：そこに居住している世帯が所有している住宅  
 「民営借家」：国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で給与住宅でないもの  
 「給与住宅」：社宅のように会社が所有又は管理してその職員を居住させている住宅  
 「公営の借家」：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は管理する賃貸住宅を含む  
 「公団・公社の借家」：公団・公社の所有又は管理する賃貸住宅

出典：平成15年住宅・土地統計調査

### 3-8 普通世帯の年間収入分布

普通世帯(約4700万世帯)で、年間収入が200万円未満の世帯は約900万世帯(うち2人以上世帯が約350万世帯)、400万円未満の世帯は約2200万世帯(うち2人以上世帯が約1300万世帯)。



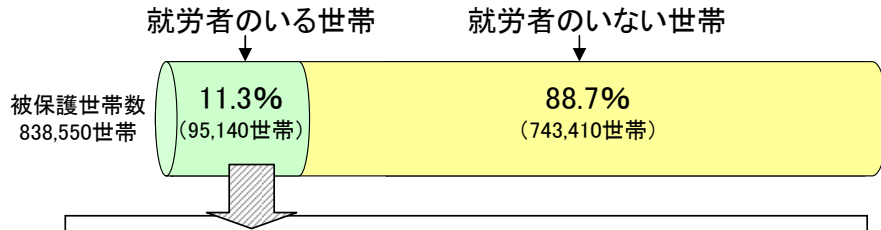
出典:総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

参考)公営住宅の入居基準(年間収入)

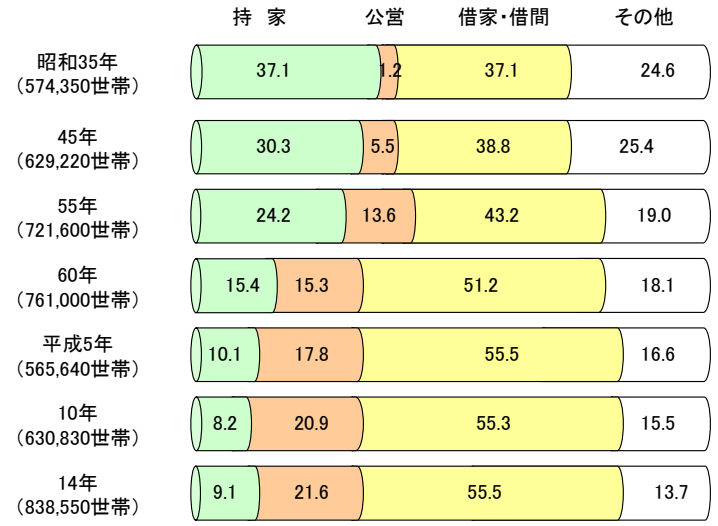
2人世帯(扶養親族1名):415万円、3人世帯(扶養親族2名):463万円、4人世帯(扶養親族3名):510万円

### 3-9 生活保護世帯の属性(収入別、住宅の種類別)

生活保護世帯のうち、就労者のいる世帯は約1割であり、月収は大部分が20万円以下。また、生活保護世帯の約2割が公営住宅に入居している。

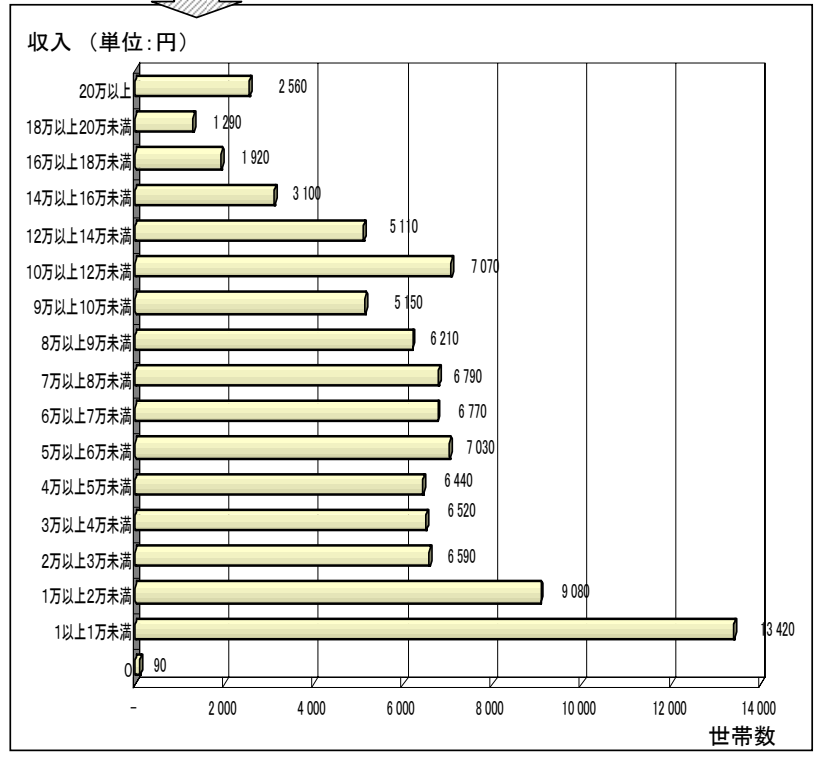


住居の種類別被保護世帯の構成比の推移(単位:%)



181,240世帯

資料: 被保護者全国一斉調査(平成14年7月1日現在)



出典: 被保護者全国一斉調査(平成14年度)

## 4. 公的賃貸住宅の施策対象

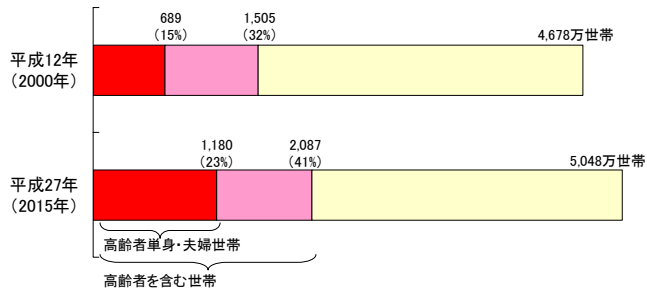
### ～②民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応～

- 4-1 高齢者
- 4-2 高齢者向け優良賃貸住宅等の現状
- 4-3 障害者
- 4-4 DV被害者
- 4-5 ホームレス
- 4-6 母子・父子世帯
- 4-7 外国人
- 4-8 家族形態の変化
- 4-9 住宅別の世帯人数分布
- 4-10 住宅別の単身入居者の年齢構成
- 4-11 公営住宅の入居者資格の見直しについて

## 4-1 高齢者

高齢者のいる世帯が増加。特に高齢者単身・夫婦世帯が急増。

高齢者世帯の将来推計



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月推計)」  
国勢調査より国土交通省推計

バリアフリー化に対応できていない住宅が多い。

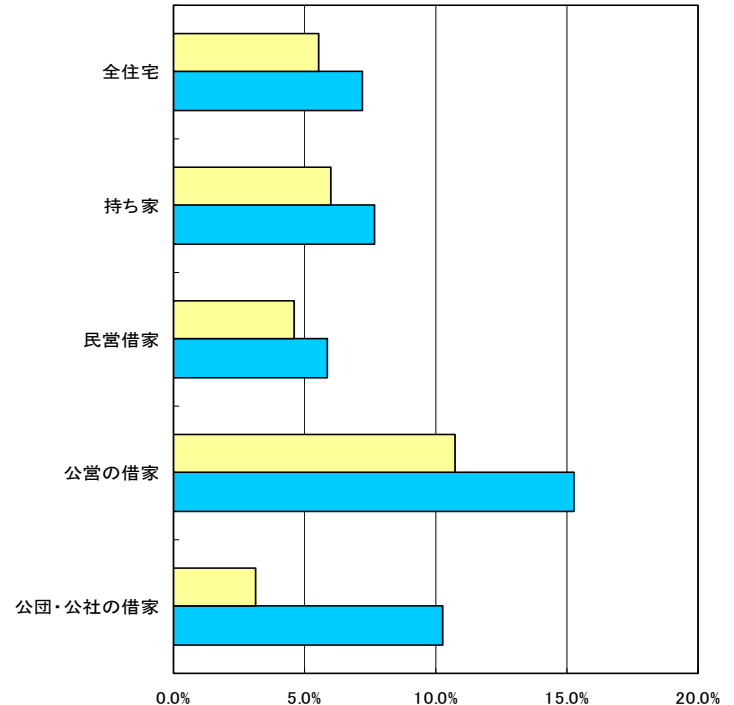
住宅のバリアフリー化の状況

3つ全てに対応		3.4% (持家: 4.3% 借家: 1.5%)
どれか一つでも対応		27.9% (持家: 34.1% 借家: 14.3%)
高齢者のための設備等	手すり(2箇所以上)	16.2% (持家: 21.1% 借家: 5.4%)
	段差のない室内	15.0% (持家: 17.6% 借家: 9.3%)
	廊下等が車椅子で通行可能	10.6% (持家: 12.9% 借家: 5.6%)
いずれも備えていない		72.1% (持家: 65.9% 借家: 85.7%)

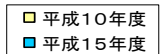
資料: 平成15年住宅需要実態調査

「公営の借家」、「公団、公社の借家」においては、高齢の単身者の割合が多く、近年増加が著しい。

住宅別65歳以上の単身入居者の状況



※公営の借家: 公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は管理する賃貸住宅を含む。



出典: 平成10年・15年住宅・土地統計調査

## 4-2 高齢者向け優良賃貸住宅等の現状

### ○高齢者向け優良賃貸住宅の管理戸数・空家率

	H11	H12	H13	H14	H15
管理戸数	211	1,651	5,457	10,140	14,351
空家率	9.0%	8.1%	7.2%	5.2%	3.5%

※戸数は各年度末時点

※各年度末の調査時点での空家

### ○高齢者円滑入居賃貸住宅(高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅)の登録戸数

	H13	H14	H15	H16
管理戸数	24,961	46,778	60,584	69,831

※戸数は各年度末時点



## 4-3 障害者

障害者数は増加傾向。また、障害者の居住場所は、在宅が9割、施設・病院が1割。

障害者の数及び居住場所

(万人)

	総数	在宅	施設(入院)
身体障害者(児)	(318(H8)⇒)352(H13)	333	19
知的障害者(児)	(41(H8)⇒)46(H12)	33	13
精神障害者	(204(H11)⇒)258(H14)	224	35
合計	656	590	67

資料：厚生労働省「身体障害者・児実態調査」(平成13年)、「社会福祉施設等調査」(平成12年)、「知的障害者(児)基礎調査」、「患者調査」(平成14年)等

### 【参考】

障害者は、公的賃貸住宅に居住する割合が相対的に高い。

障害者の居住場所(東京都)

	身体障害者	知的障害者	精神障害者	東京都全体※
持ち家	59.5%	58.5%	40.7%	(41.5%)
民間賃貸				(41.6%)
一戸建	3.2%	3.2%	1.7%	
アパート・マンション等	13.5%	8.6%	25.9%	
公営・公団・公社	18.4%	16.9%	20.4%	(9.1%)
社宅など	1.2%	1.8%	0.5%	(4.9%)
施設	2.4%	9.9%	2.9%	
その他	1.6%	1.1%	6.7%	(0.6%)

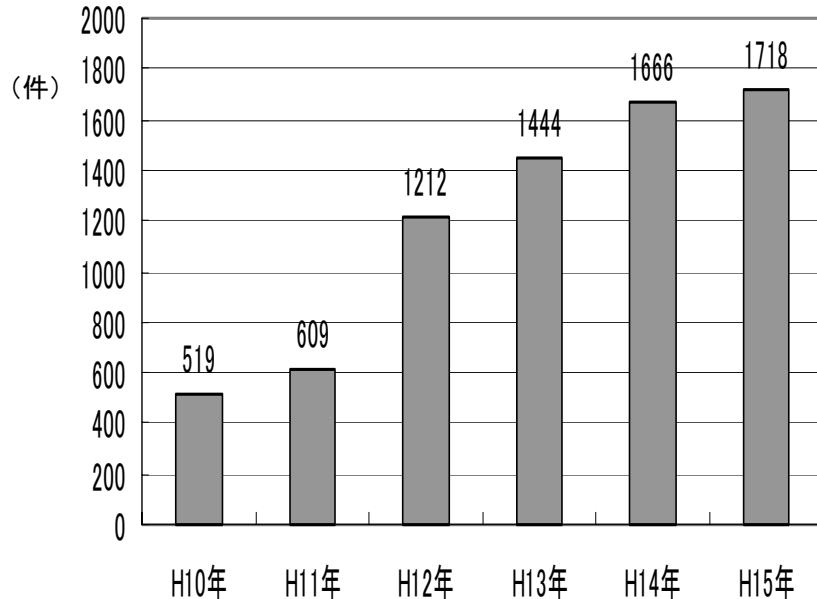
資料：障害者の生活実態（平成10年度東京都社会福祉基礎調査）

※東京都全体については、平成10年住宅・土地統計調査（総務庁統計局）

## 4-4 DV被害者

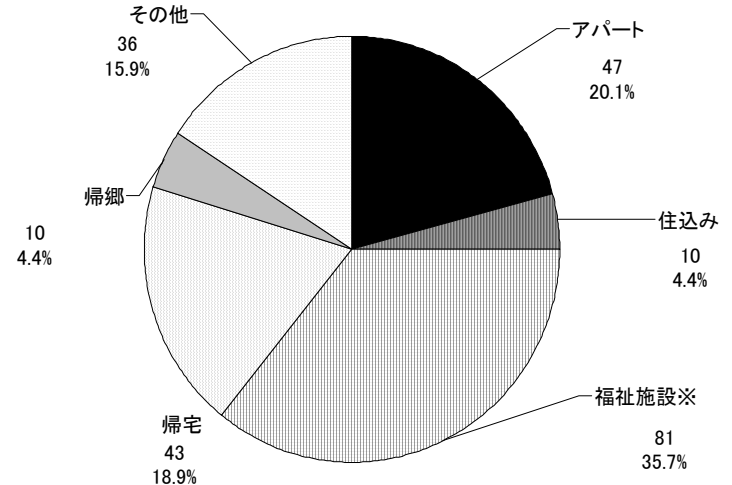
DV被害者の数は年々増加。都内某施設入所者の退所後の移動先の例を見ると、住宅(アパート)を確保した者は2割しかいない一方で、住込みと福祉施設の合計が4割を占めている。

配偶者からの暴力の検挙状況の推移



出典:警察庁資料

都内某施設(婦人保護施設)入所者の退所後の移動先



(都内施設の5年間の退所者の移動先の事例、DV被害者以外を含む。)

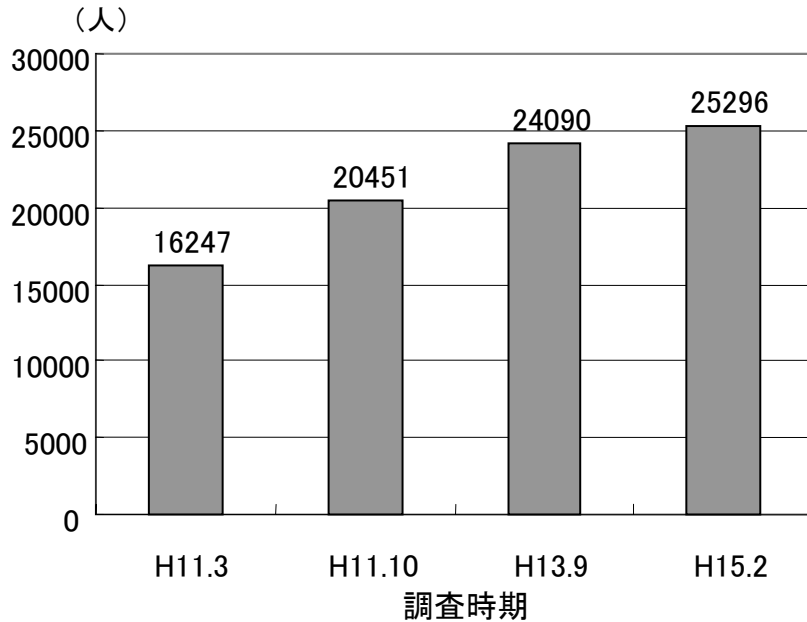
(※女性相談センター、母子生活支援施設、更正施設、老人施設、生活保護施設)

出典:都内婦人保護施設資料

## 4-5 ホームレス

ホームレスの数は増加傾向。施設退所後に自立して住宅を確保した者は3割以下にとどまっている。

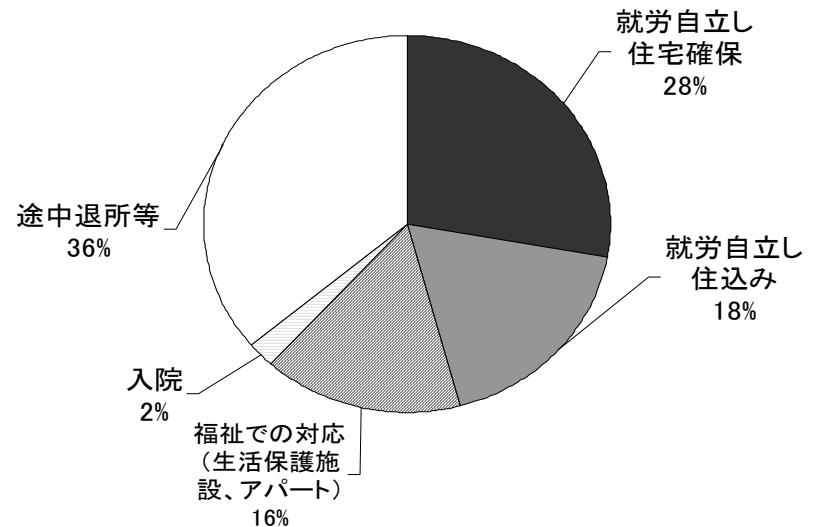
全国のホームレス数の推移



(※各年の調査対象地域が異なるため一概に比較は出来ない)

出典：厚生労働省調査

東京都の「自立支援センター」の退所後の移動先(平成14年1月)



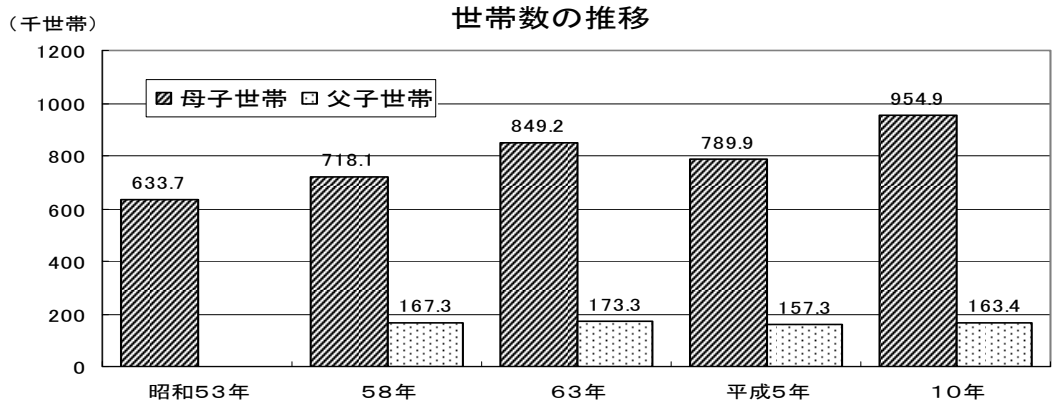
(東京都の「自立支援センター」の退所後の移動先 平成14年1月)

※東京都の「自立支援センター」は、自立の意思がある者が入所し生活指導、就労支援等を受ける施設で、原則2ヶ月入所。

出典：東京都資料

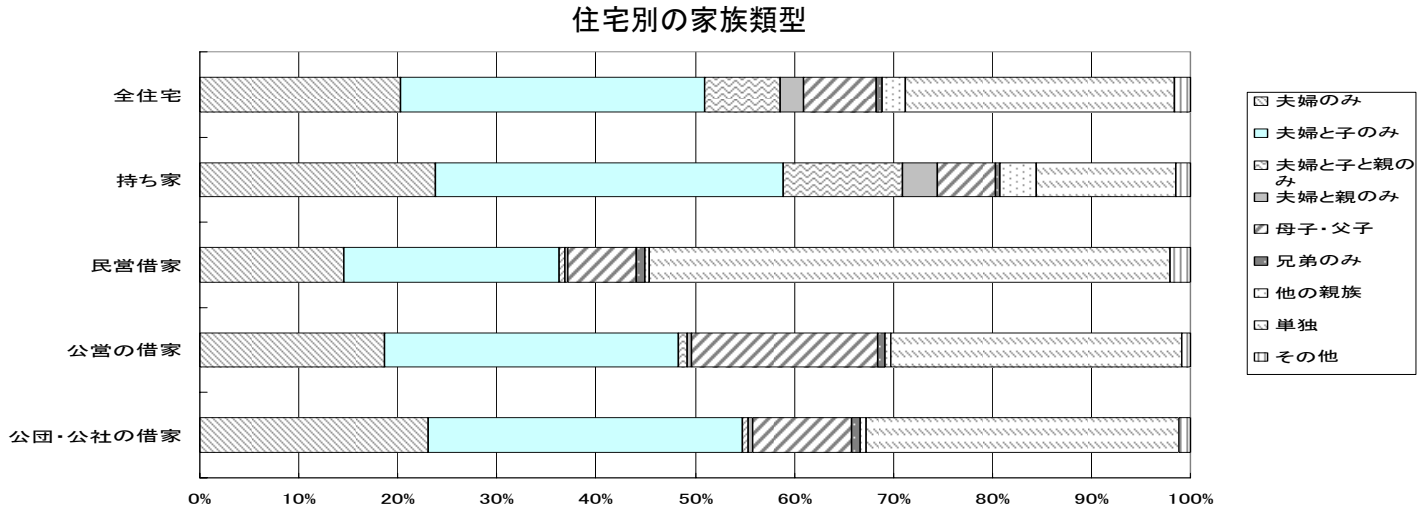
## 4-6 母子・父子世帯

父子世帯数は横ばいだが、母子世帯数は増加傾向。



出典：厚生労働省「全国母子世帯調査」より

母子・父子世帯の比率は、公営の借家で高くなっている。

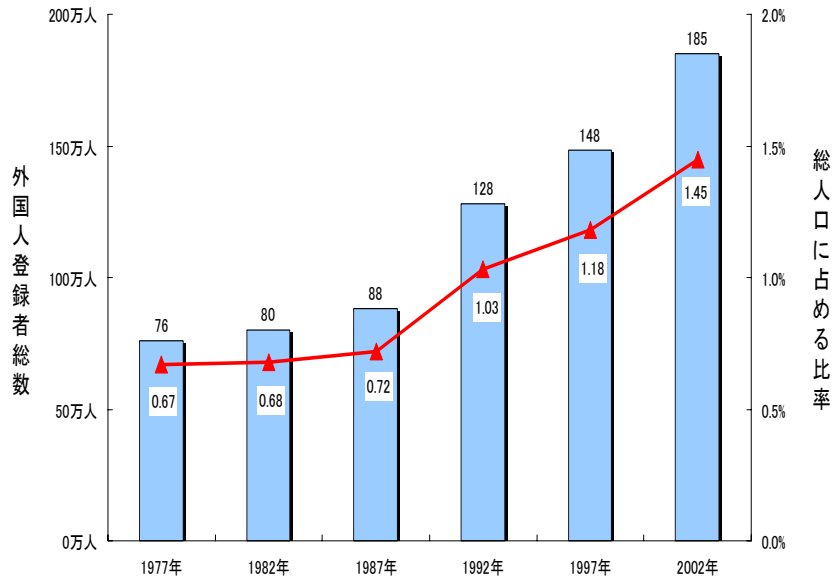


出典：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」より

## 4-7 外国人

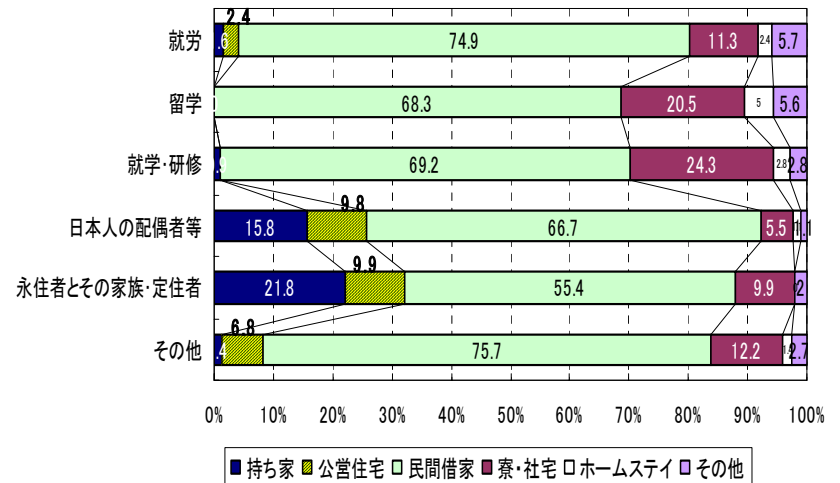
外国人登録者数は年々増加。

外国人登録者の推移



出典:「在留外国人統計」(平成15年版)(財団法人入管協会)より作成

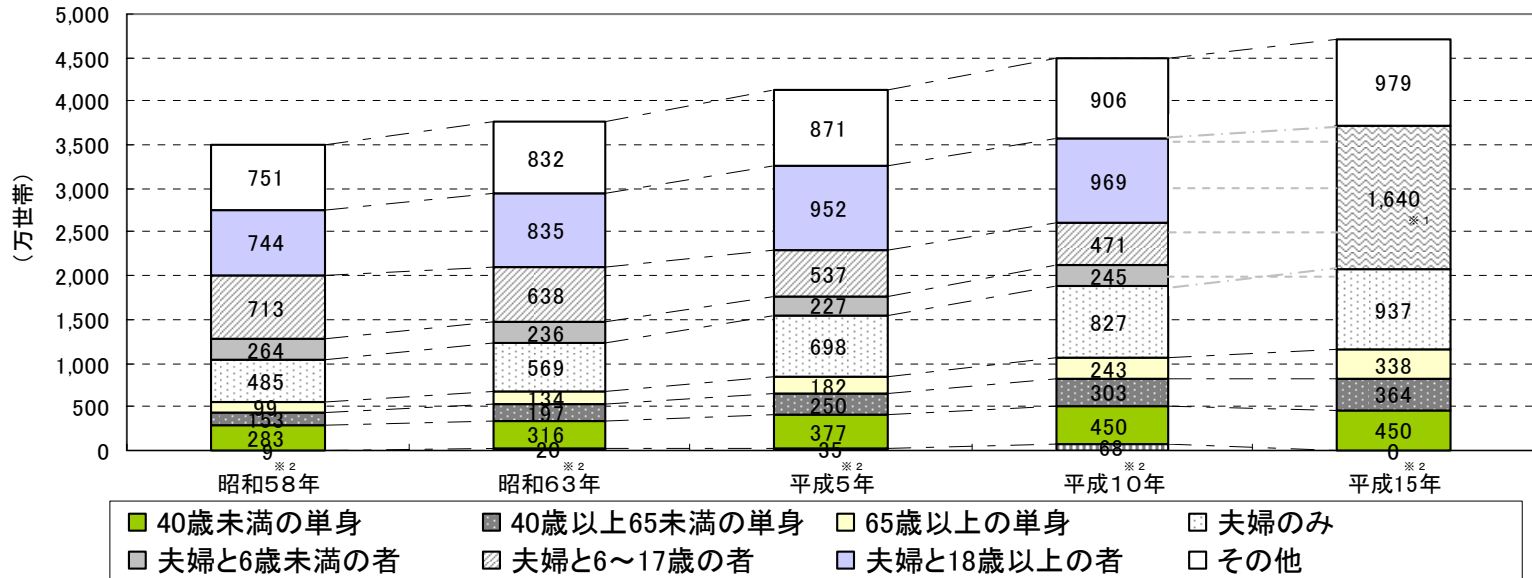
在留資格別でみた外国人の住まい(東京都)



出典:「東京都在住外国人生活実態調査報告書」(平成9年)(東京都生活文化局)より作成

## 4-8 家族形態の変化

単身世帯及び夫婦のみ世帯が増加。とりわけ、65歳以上の単身世帯が著しく増加。



※1 平成15年においては、統計上の区分が平成10年以前と異なるため、夫婦と子供の世帯を合計して集計している。

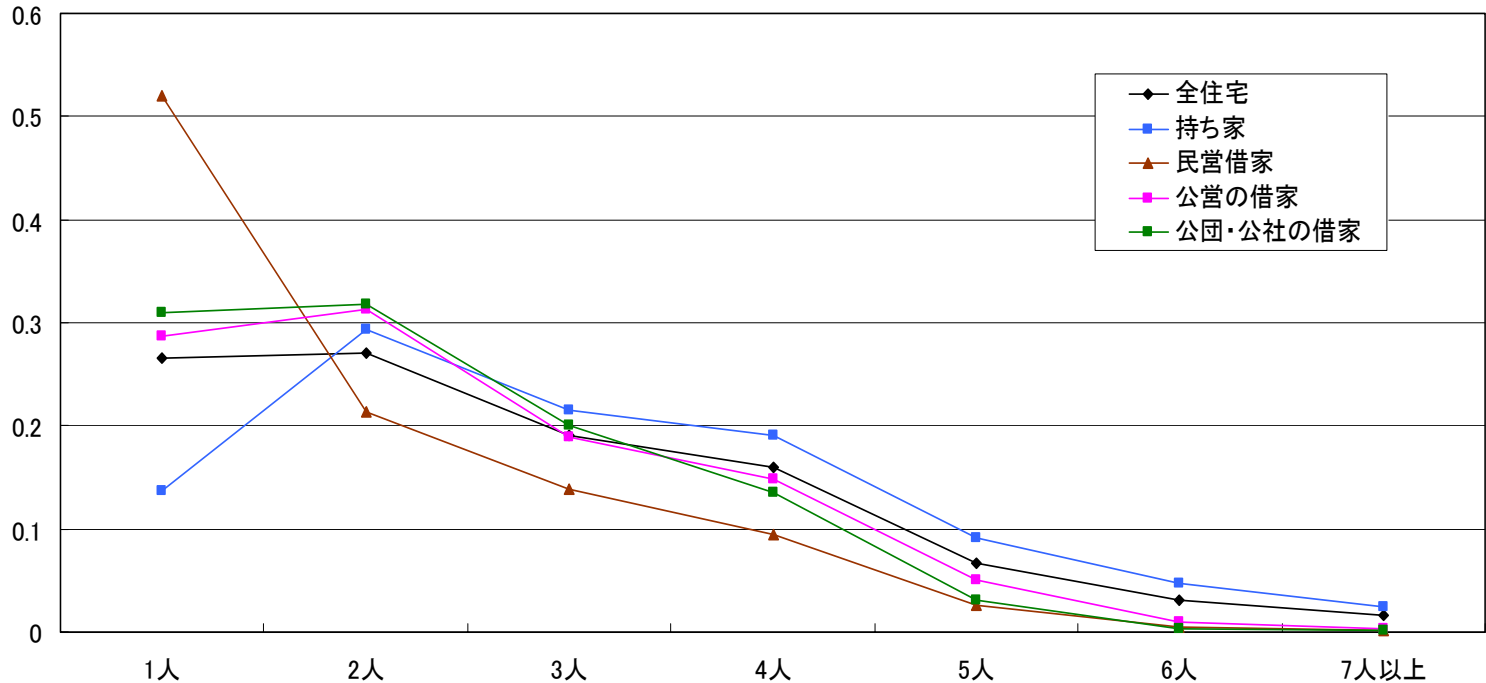
※2 単身世帯のうち、年齢不明の世帯の数。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## 4-9 住宅別の世帯人数分布

民営借家では単身入居者(1人世帯)の割合が50%以上を占めているが、公営の借家は原則として同居親族を有することを入居者資格としているため、2人以上の世帯が多くなっている。

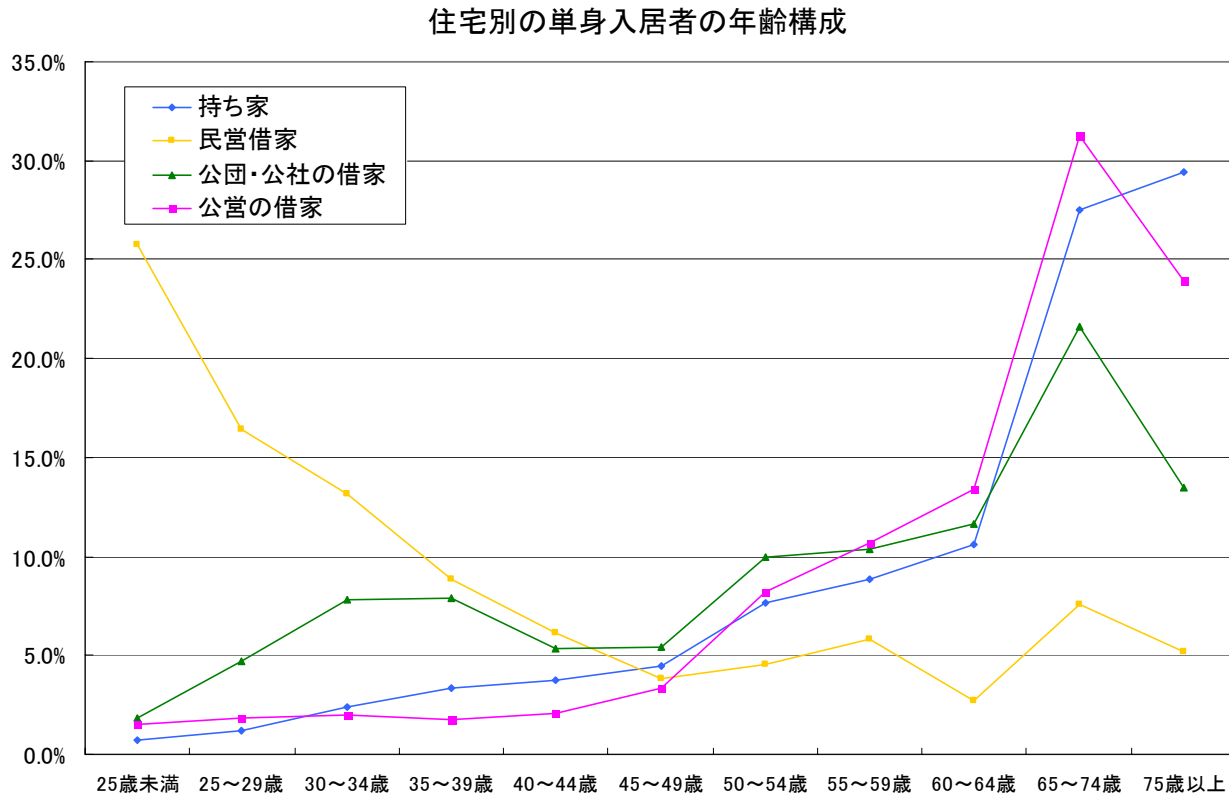
住宅別の世帯人数分布



出典：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

## 4-10 住宅別の単身入居者の年齢構成

民営借家では、若年の単身者の比率が高く、公営の借家及び公団・公社の借家においては高齢単身の比率が高くなっている。



出典：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」



## 4-11 公営住宅の入居者資格の見直しについて

### 1. 目的

- 子どもの教育費等の負担が大きく、やむを得ず居住水準の低い住宅に住んでいる割合の高い子育て世帯について、少子化対策の観点から支援
- 急速に増加・多様化する社会的弱者(DV被害者、犯罪被害者、ホームレス、知的・精神障害者)の居住の安定確保

### 2. 見直しの内容

#### 現行の公営住宅の入居者資格

- ①入居収入基準 : 原則20万円/月以下〔収入分位25%以下〕  
(高齢者世帯等は26.8万円/月〔収入分位40%以下〕まで地方裁量で可)
- ②同居親族要件 : 原則同居親族がある者(高齢者、身体障害者等は単身入居可)
- ③住宅困窮要件 : 現に住宅に困窮していることが明らかな者

#### 入居者資格の緩和

##### ①入居収入基準の緩和

子育て世帯(小さい子どものいる世帯)の入居収入基準の緩和  
26.8万円/月〔収入分位40%以下〕まで地方裁量で可

##### ②同居親族要件の緩和

DV被害者、犯罪被害者、ホームレス、知的・精神障害者の単身入居可(ただし、福祉部局等との連携が必要)

### 3. 実施時期

平成17年度(予定)

## 5. 公的賃貸住宅の施策対象

～③市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応～

5-1 特定優良賃貸住宅の現状

5-2 都市再生機構賃貸住宅の現状

1) 機構賃貸住宅ストックの概要と活用方針

2) 機構賃貸住宅ストックの地域別分布

3) 機構賃貸住宅の入居者像の概要

4) 郊外と都市周辺部の入居者像(H12～H18の入居者)

5) 民間供給支援型賃貸住宅制度(H14～)の概要

5-3 地方住宅供給公社賃貸住宅の現状

## 5-1 特定優良賃貸住宅の現状

### ○管理戸数・空家率※(平成15年末時点)

- ・管理戸数 154,332戸
- ・空家率 6.2%

※長期空家(1年以上)の割合

### ○最近5年間の供給実績

年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度 (見込み)	平成15年度 (見込み)
供給実績 (戸)	20,108	15,052	10,844	6,435	3,671

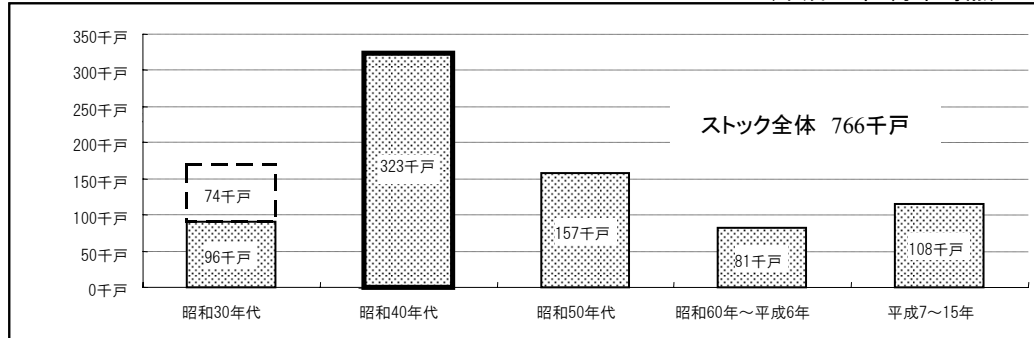
## 5-2 都市再生機構賃貸住宅の現状①

### 1) 機構賃貸住宅ストックの概要と活用方針

30年代団地については、中期計画期間中(H16~H20)に概ね建替え事業に着手する予定。今後は郊外に大規模かつ大量に供給された40年代以降の団地のストック再生が大きな課題。

#### ■管理開始年代別管理戸数

(平成16年3月末時点)



#### ■管理開始年代別ストックの特徴

	S30年代	S40年代	S50~54年度	S55年度以降
団地規模	414戸/団地	842戸/団地 団地規模大・大量供給	470戸/団地	257戸/団地
立地		郊外化が進む		都心回帰
住戸規模	39.2㎡/戸 住戸規模狭小	45.5㎡/戸 (低設備水準)	52.7㎡/戸	69.4㎡/戸 住宅規模改善
家賃	41,500円	48,000円	60,700円	101,600円
住宅供給の背景	住宅不足の解消	人口の大都市集中による住宅不足の解消	居住水準の向上	

#### ■ストックの主な活用方針

【 】は平成16年3月末時点の実績

##### ①建替事業

現在は昭和30年代団地を対象に、建替え戻り住宅を中心とした建替事業を実施。

建替えにおいては、公営住宅の併設を推進すると共に、土地を有効高度利用することにより生じる用地を活用して社会福祉施設の整備や民間による多様な住宅供給を推進。【約10万戸の事業に着手】

##### ②ストック総合再生事業

昭和40年代団地の一部について、今後、リニューアル、建替等を総合的に活用してストックを再生する事業を実施。【今後実施】

##### ③リニューアル事業

昭和40年代~50年代前半の団地を対象に、既存建物の設備水準の向上、LDK化等の間取り改善、バリアフリー化等の改善を空家発生時に実施。【約5万戸実施】

##### ④高齢者向け優良賃貸住宅の供給(高優賃)

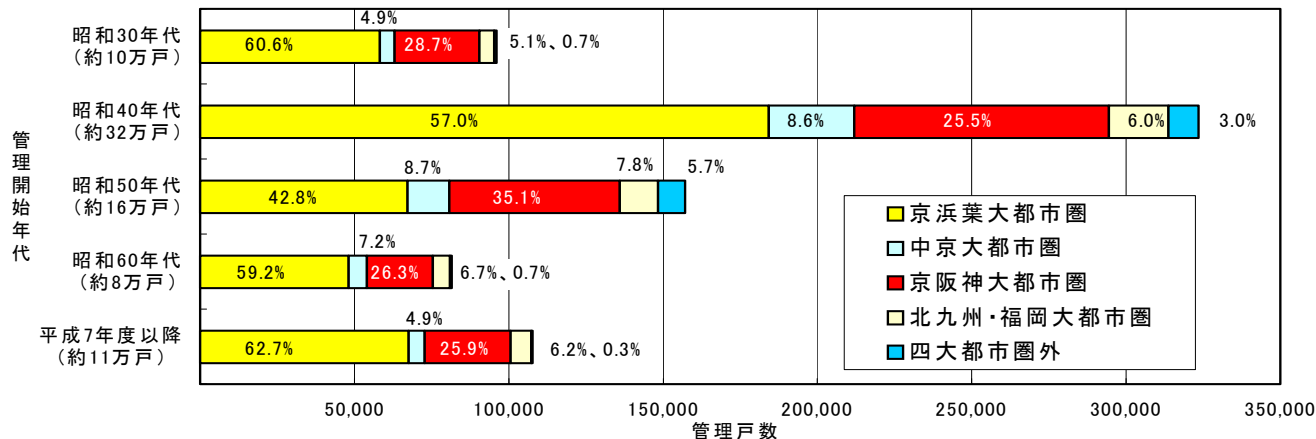
昭和40年代~50年代前半の大規模な団地を対象に1階等の住宅についてバリアフリー化等の改善を空家発生時に実施し、国の支援を受けた家賃減額措置のある高優賃として供給。【約1.1万戸供給】

## 5-2 都市再生機構賃貸住宅の現状②

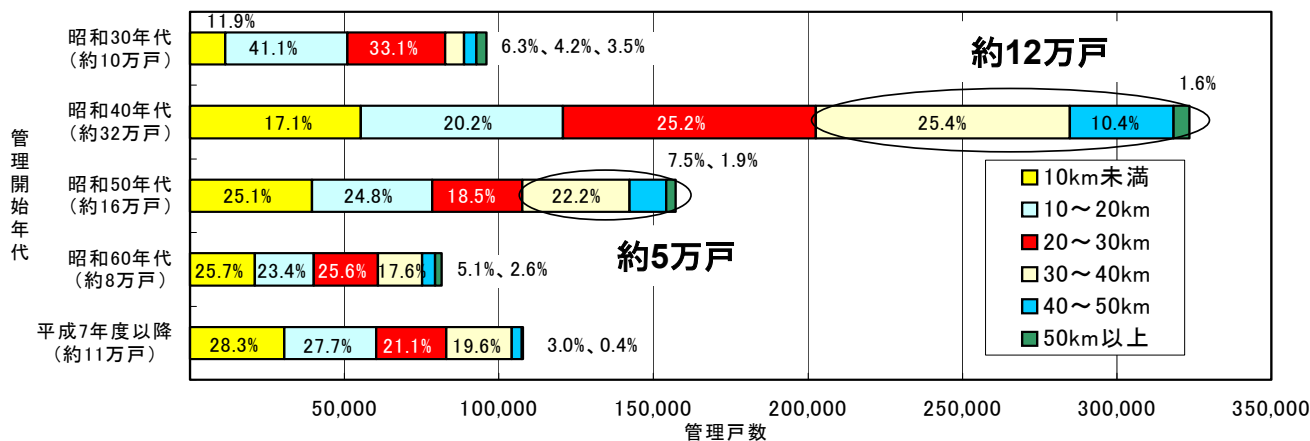
### 2) 都市機構賃貸住宅ストックの地域別分布

昭和40年代～50年代にかけて郊外化が進展。40～50年代ストックのうち30km以遠に立地するものは約17万戸。

四大都市圏別・年代別管理戸数(平成15年度末)



年代別都心からの距離別管理戸数(平成15年度末)

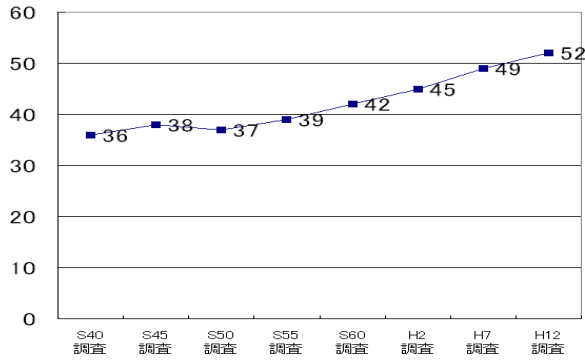


## 5-2 都市再生機構賃貸住宅の現状③

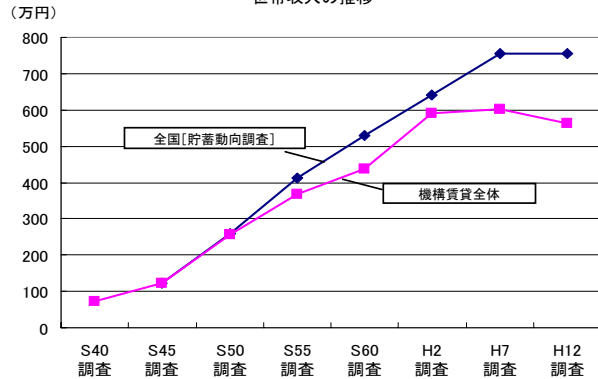
### 3) 機構賃貸住宅の入居者像の概要

機構賃貸住宅入居者の世帯主年齢が50歳を超え、収入階層が第I分位の世帯が全体の4割を占めるなど、当初と比べ機構賃貸住宅の居住者が高齢化、低所得化している。

世帯主平均年齢の推移



世帯収入の推移



		ストック全体	新規入居	空家入居
調査対象	有効回収	48,164件	9,251件	27,395件
	専床面積(平均)	(51.5㎡)※1	63.8㎡	56.0㎡
	家賃(平均)	(61千円/月)※2	136千円/月	74千円/月
世帯主年齢(平均)		51.8才	42.0才	41.8才
居住人数(平均)		2.41人	2.02人	2.12人
年収(平均)	世帯全体 <世帯主>	564万円 <445万円>	757万円 <663万円>	544万円 <482万円>
	共稼ぎ世帯率	39.5%	52.3%	43.1%
収入階層	V分位	6.5%	21.0%	8.8%
	IV分位	11.7%	16.4%	9.1%
	III分位	14.2%	16.9%	10.8%
	II分位	23.5%	22.2%	20.2%
	I分位	44.2%	23.6%	51.1%
子供(長子12歳以下)がいる世帯		(12.0%)※3	13.6%	13.7%
高齢者(60歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>		36.6% <9.3%>	20.2% <4.8%>	16.1% <5.1%>
申し込み最大理由 (現住宅選択理由)		1. 家賃が適当(22%)	1. 通勤に便利(19%)	1. 家賃が適当(18%)
		2. 申込んだら当たった(13%)	2. 住宅の広さが適当(18%)	2. 住宅の広さが適当(17%)
居住年数		12年8ヶ月	-----	-----

※1 平成12年度末時点の管理総元に基づいた平均面積

※2 H12.4.1時点の管理総元に基づいた平均家賃

※3 ストック全体(定期調査)は長子が11歳以下の世帯の割合

(参考)平成14年度データではI分位(～456万円)、II分位(456～607万円)、III分位(607～771万円)、IV分位(771～990万円)、V分位(990万円～)となっている。  
総務省による貯蓄動向調査による公表地(全国・二人以上・勤労者世帯)

[出典]

・ストック全体 : 平成12年公団住宅居住者定期調査

・新規・空家入居 : 平成15年度公団住宅入居者調査

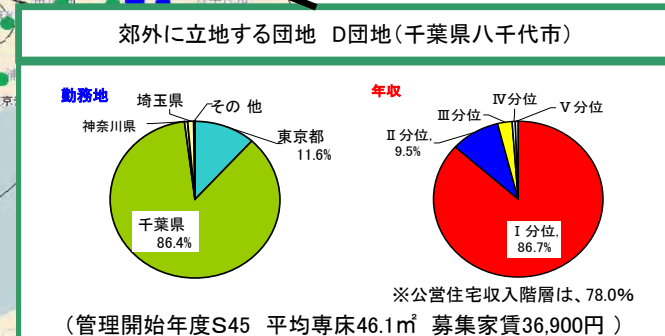
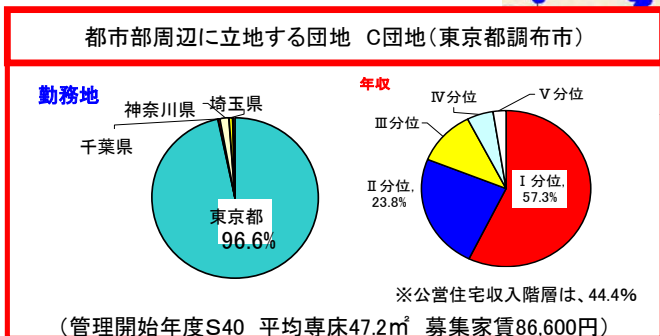
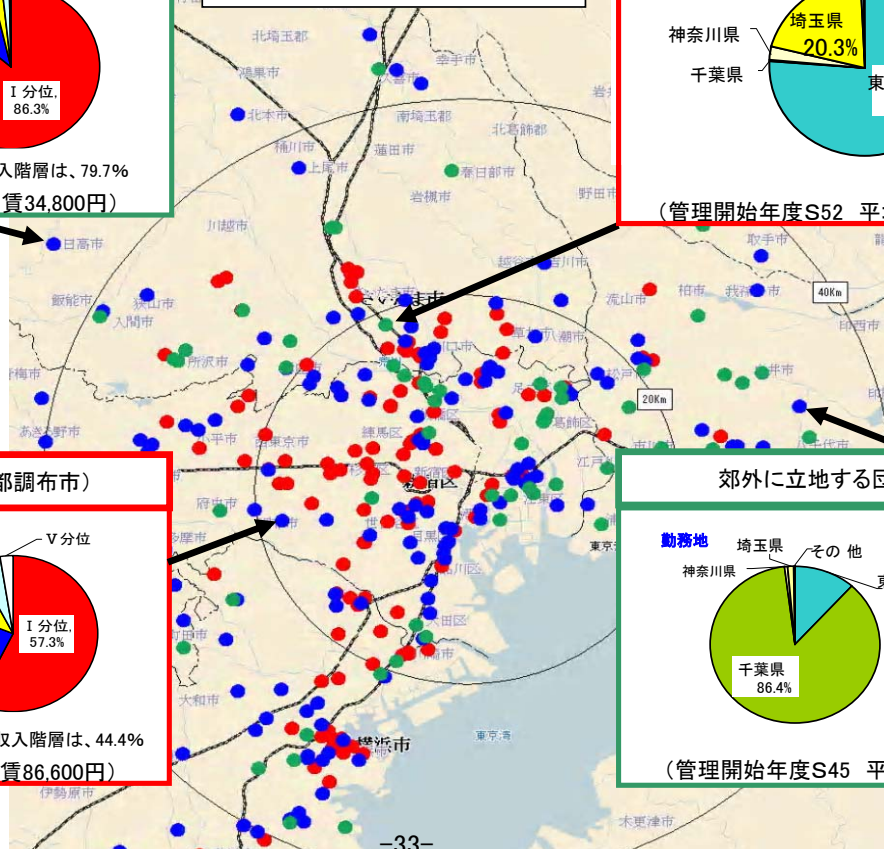
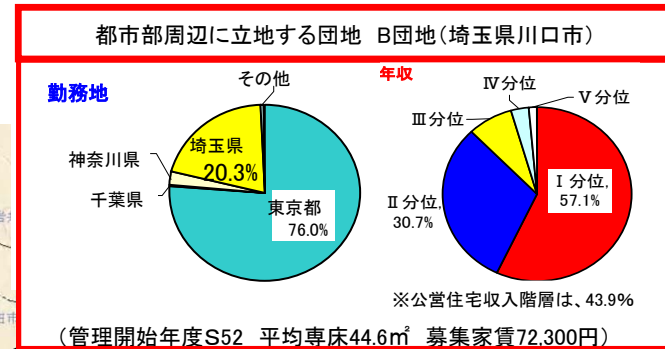
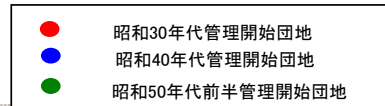
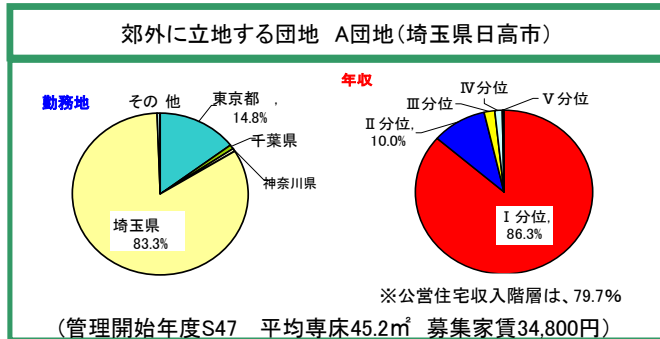
## 5-2 都市再生機構賃貸住宅の現状④

### 4) 郊外と都市部周辺の入居者像(H12~H16の入居者)

昭和40年代～50年代前半ストックのうち、郊外に立地する住宅の近年の入居者像は周辺地域需要、公営階層となっている。

広域的需要(大都市勤労者)⇒周辺地域需要

当初の中堅所得者層需要⇒公営階層に変化



## 5-2 都市再生機構賃貸住宅の現状⑤

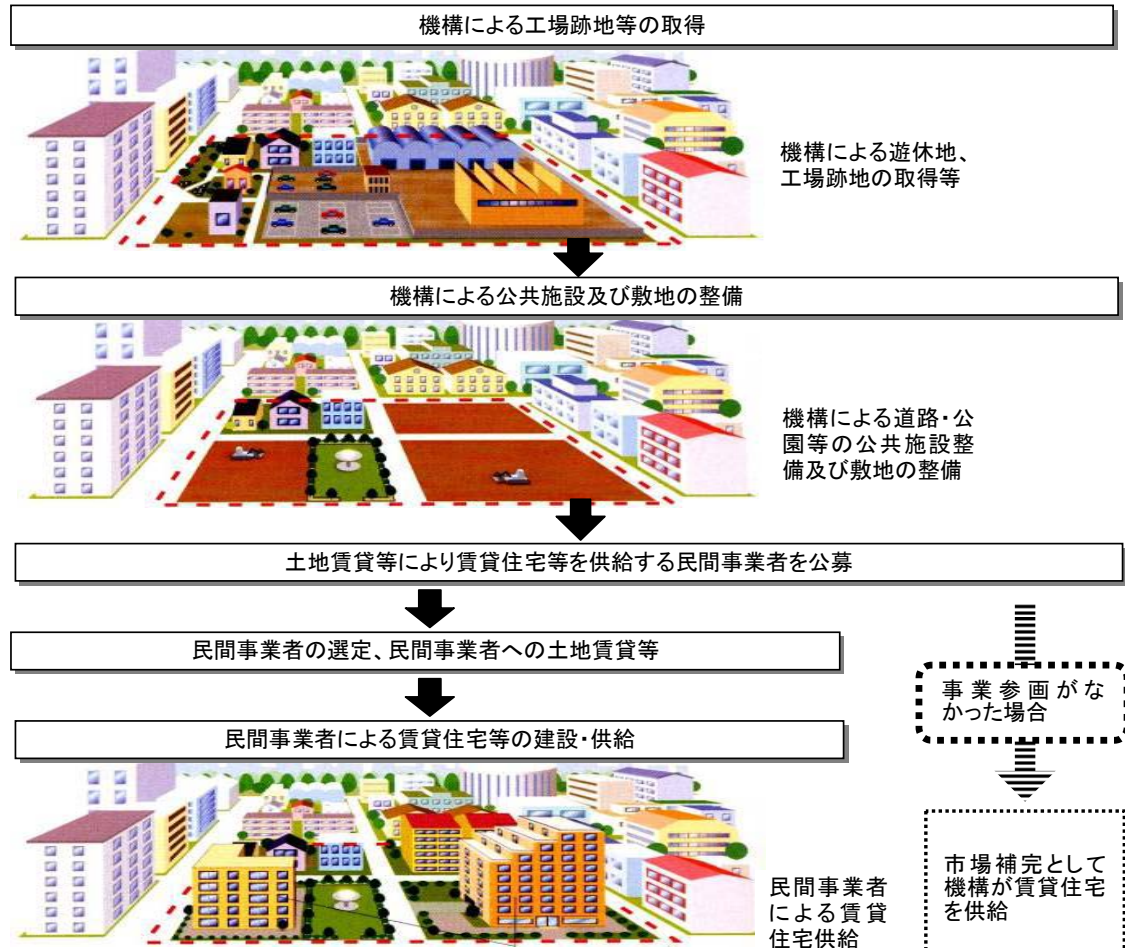
### 5) 民間供給支援型賃貸住宅制度(H14~)の概要

都心居住の推進、良質な賃貸住宅の供給を促進するため、機構が整備した敷地を定期借地し、民間の事業者がファミリー向けの賃貸住宅を建設・供給

#### ■ 制度概要

- 賃貸住宅用地を民間事業者  
に定期借地(50年以上)等
- 賃貸住宅の建設基準
  - ・ 55~91㎡の規模の住宅が過半
  - ・ 最小住宅規模37㎡
  - ・ 住宅の性能水準は、国等の性能水準及び機構賃貸住宅と同等の性能を確保 など
- 民間参画推進のための取組み
 

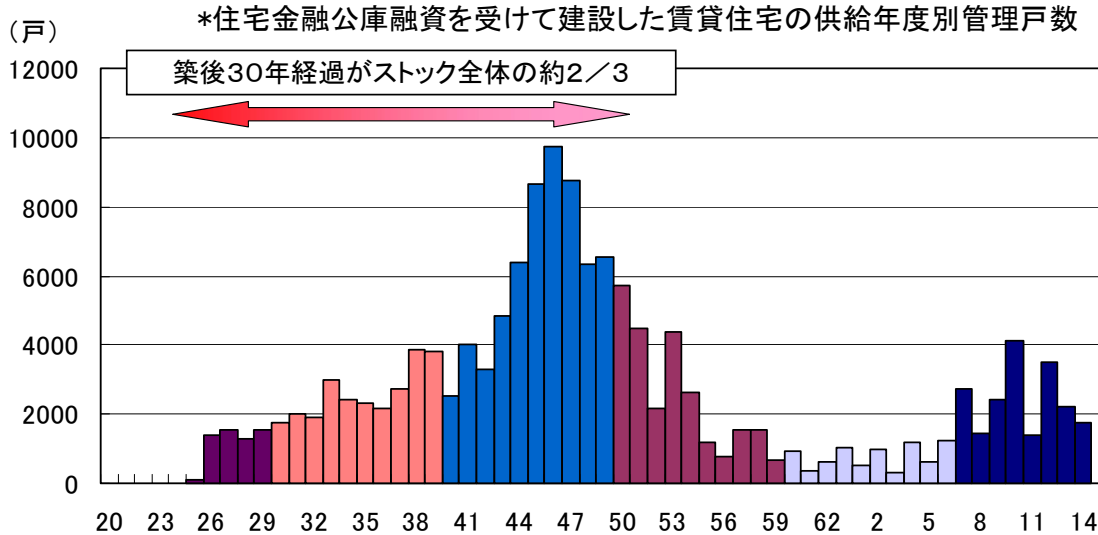
民間事業者の参画を円滑に進めるため、都市再生パートナーシップ協議会／賃貸住宅グループを活用して、民間事業者の意向を幅広く把握し、ニーズに合致した事業計画の策定を行う。
- 事業実績(平成17年3月末時点)
  - ・ 民間参画地区数: 23地区
  - ・ 民間提案戸数 : 約6,600戸





## 5-3 地方住宅供給公社賃貸住宅の現状

### ○管理戸数の年代別分布



### ○公社賃貸住宅(直接供給)の管理戸数・空家率

	H10	H11	H12	H13	H14	H15
管理戸数	149,450	150,109	152,488	153,816	155,160	153,549
空家率	3.5%	3.7%	3.9%	3.0%	4.1%	4.6%

※戸数は全て各年度末時点のもの

※入居者の募集を行ったが、空家となっている住宅で前入居者退去後3ヶ月以上経過している住宅を空家としている

## 6. 公的賃貸住宅の施策対象

### ～④まちづくりへの貢献～

- 6-1 中心市街地活性化における公営住宅の活用について
- 6-2 密集住宅市街地の現状について
- 6-3 密集住宅市街地整備の概要について

## 6-1 中心市街地の活性化における公営住宅の活用について

### ○群馬県伊勢崎市の例

#### ・事業の概要

事業年度：平成15～16年度

整備戸数：公営住宅45戸

事業地：伊勢崎市中心市街地活性化基本計画(H14策定)区域内

- ・少子高齢化に対応し、公営住宅の建築にあわせて保育所、ファミリーサポートセンター、高齢者介護相談窓口等の複合施設を整備。

#### ・事業の目的・ねらい

伊勢崎駅周辺の定住人口の増加や魅力の向上。

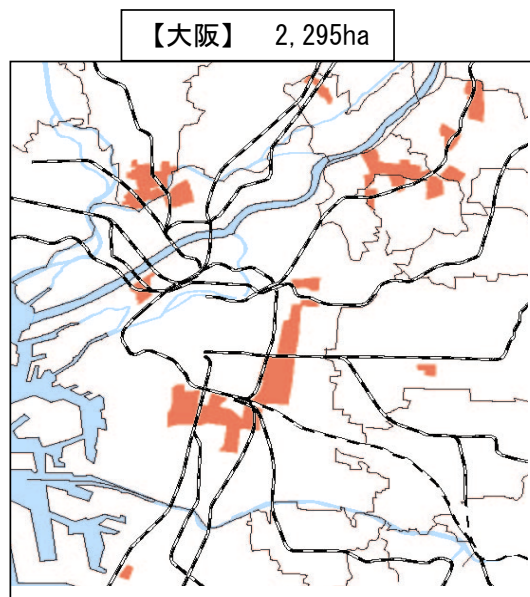
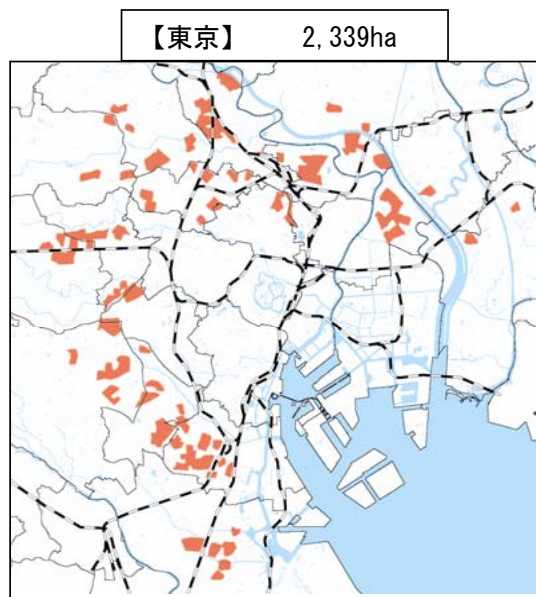
#### ・事業位置図及び外観



## 6-2 密集住宅市街地の現状について

密集市街地は全国で約25,000ha存在するが、特に、防災上危険な市街地が全国で約8,000ha、うち東京に2,339ha、大阪に2,295ha存在しており、早急な解消が必要。

【「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」の分布状況】



(平成15年7月国土交通省調べ)

重点的に改善すべき密集市街地(約8,000ha)のうち、113地区3,773ha(全体面積の約47%)については、今後概ね10年以内に最低限の安全性が確保される見込み

(H15年12月国土交通省公表「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」の改善施策について)

※残る287地区4,200ha(全体面積の約53%)については、更なる検討を要する

※※実際に安全性が確保されたかどうかは、5年に一度の都市計画基礎調査等により把握

## 6-3 密集住宅市街地整備について

### ○東京都墨田区京島の例

#### ・事業概要

事業年度：昭和58年度～平成21年度

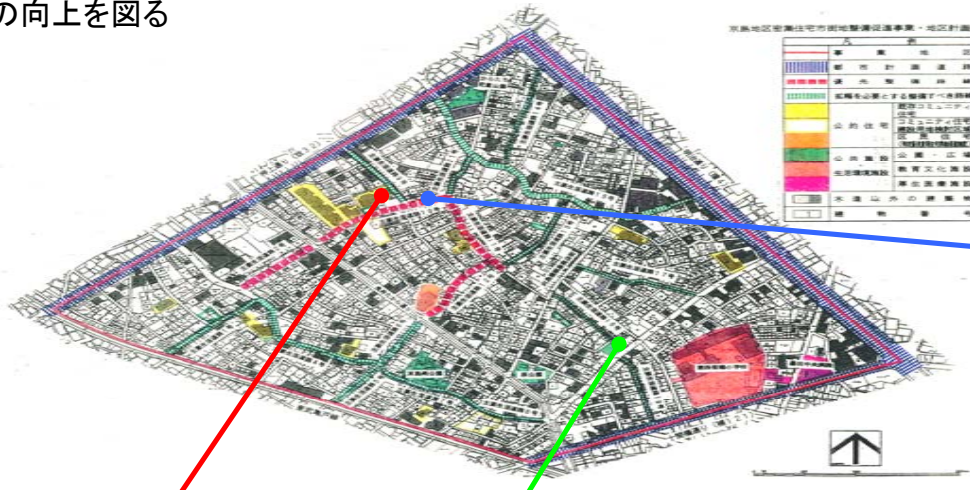
事業主体：墨田区

#### ・事業の目的・ねらい

老朽住宅の除却、道路、緑地等地区公共施設等の整備、従前居住者用住宅の整備を行い、密集市街地における居住環境及び防災性の向上を図る

#### ・事業位置図等

墨田区京島の位置



整備事例(従前居住者用住宅)



整備事例(小公園整備)



整備事例(道路拡幅)

