

社会資本整備審議会
住宅宅地分科会基本制度部会
公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会

公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向（案）

目次

1 はじめに

2 公的賃貸住宅の沿革と現状

3 賃貸住宅市場への公的関与の考え方

- (1) 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) 市場においては十分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給
- (3) 地域政策への貢献
- (4) 災害対応等緊急時の対応

4 施策展開の基本的方向

(基本的な考え方)

(住宅セーフティネットの担い手の多様化)

(国と地方公共団体の役割分担)

(1) 住宅セーフティネットの再構築

① 適正かつ効果的な公的賃貸住宅の供給

(a) 公営住宅供給の適正化

(b) 公的賃貸住宅制度間の連携・弾力的運用による機能強化

② 住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備

(a) 賃貸住宅市場の環境整備

(b) 社会的弱者の居住支援

(c) 民間住宅を活用した家賃補助

(2) 地域政策への貢献等

① 地域の課題への対応

② バランスのとれたコミュニティの形成

(3) 将来世代に継承できる良質な社会資産の形成

5 おわりに

公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向（案）

1 はじめに

公的賃貸住宅（公営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅）は、国民の居住の安定や良質な住宅ストック形成を図るための政策手段として、戦後の住宅政策の中で重要な役割を果たしてきた。

しかし、人口・世帯減少社会、超高齢化社会の到来を目前に控え、国民のライフスタイルや家族形態の多様化など社会経済情勢の大きな変化の中で、戦後復興期に形成され、右肩上がりの住宅需要を前提とした住宅政策とその制度的枠組みは抜本的な見直しが迫られており、公的賃貸住宅のあり方についても、これまでの枠組みにとらわれることなく制度の根本から見直しを行うことが求められている。

新たな時代の住宅政策を支える制度的枠組みの構築については、現在、社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会において検討が進められているが、その中では、公的資金住宅の事業量を明示してきた住宅建設五箇年計画の見直しについても議論がなされている。また、これに先行し、公的賃貸住宅が中心的な役割を担っている住宅セーフティネットの機能向上に関しては、平成16年10月から基本制度部会において当面措置すべき喫緊の課題として議論が行われ、同年12月、住宅宅地分科会の中間取りまとめにおいて取組みの方向性が示されたところである。

これらの議論を踏まえ、公的賃貸住宅のあり方について改めて詳細な検討を加えるため、平成17年5月、基本制度部会の下に公的賃貸住宅のあり方に関する本小委員会が設置された。本小委員会においては2ヶ月間に4回の会合を開催するなど短期間で集中的に議論を行ったが、検討に当たっては、市場重視、ストック重視の新たな住宅政策を展開していく上で、多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に responding していくためには、住宅セーフティネットの確保や良質な住宅ストックの形成についても、既存の公的賃貸住宅制度の枠組みにとらわれずに対応していく必要があるとの認識のもと、住宅市場全体を視野に入れた政策の枠組みづくりについて幅広く議論を進めることとした。

今般、これまでの審議を踏まえ、基本的方向について取りまとめを行っ

たものである。

2 公的賃貸住宅の沿革と現状

公的賃貸住宅については、戦後間もなく創設された公営住宅制度を中心として、時代の要請に応じて制度の充実が図られてきた。

このうち、公営住宅については、戦後復興期における住宅ストックの量の絶対的な不足の解消を果たすため、昭和26年制定の公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者を施策対象として供給が図られてきた。また、高度経済成長期に著しく不足した中堅勤労者向けの賃貸住宅については、昭和30年に設立された日本住宅公団（現在の都市再生機構）が大都市圏を中心とする広域的な需要に対応する賃貸住宅の供給を担うとともに、昭和40年制定の地方住宅供給公社法に基づき地方公共団体が設立した地方住宅供給公社においても供給が進められてきた。

その後、住宅ストックの量的充足が図られた昭和50年代以降においても、持家と比較して賃貸住宅の質が著しく劣っているという現実を踏まえ、平成5年には、市場において著しく不足するファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅の供給促進を目的として特定優良賃貸住宅制度が、平成13年には、高齢者世帯向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅の供給促進を目的として高齢者向け優良賃貸住宅制度が創設されるなど、民間賃貸住宅も含めた賃貸住宅全体の質の向上に向けた制度の充実が図られてきた。

また、平成8年の公営住宅法の改正においては、市場重視、ストック重視の方向での政策展開が進められていく中で、入居者の家賃について、近傍同種の住宅の家賃を上限としつつ、その収入及び住宅の立地、規模等に応じて決定する方式への変更が行われるとともに、整備手法に関しても、それまでの地方公共団体が直接建設する手法に加えて、民間住宅の買取り・借上げを行う方式が導入されるなど、市場における公営住宅の供給をより強く意識した改革が進められた。

このように、公的賃貸住宅に関しては、それぞれの時代の要請に対応しながら、国民の居住の安定を図るための制度的改革が積み重ねられてきたところである。

以上述べてきた制度的枠組みのもとで国と地方公共団体の協力により供給が図られた結果、現在の公的賃貸住宅のストック量は、公営住宅約219.0万戸、特定優良賃貸住宅約15.4万戸、高齢者向け優良賃貸住宅

約1.4万戸、都市再生機構の賃貸住宅約76.6万戸、地方住宅供給公社の賃貸住宅13.8万戸など、我が国全体で約342万戸、賃貸住宅市場全体の約2割に達している。他方、ストックの質について見ると、公営住宅について築後30年以上を経過したものが全体の約43%を占めるなど、建替えやバリアフリー化の必要な老朽ストックが数多く存在している。

3 賃貸住宅市場への公的関与の考え方

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、その取得、利用は、国民一人一人が、ライフステージやライフスタイルに応じた豊かな住生活の実現に向けて、自ら努力することを通じて行われるべきものである。

こうした中で、今後、多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するため、市場重視の住宅政策への本格的な転換を図っていく上では、住宅市場の機能を最大限発揮させることが不可欠であり、そのためのルール・仕組みづくりなどの環境整備を進めていく必要がある。

また、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の居住の安定の確保、市場においては十分な量が確保されない賃貸住宅の供給などについては、広い意味での住宅セーフティネットとして、公的関与のもとで、賃貸住宅市場の環境整備や市場を補完・誘導する賃貸住宅の供給を進めていくことが必要である。

このうち、特に、最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な低額所得者の居住の安定の確保については、所得再分配等の観点から、狭義の住宅セーフティネットとして、公的関与のもとで適切な賃貸住宅を供給していくことが必要である。

以上の基本的な考え方を踏まえると、賃貸住宅市場に対する公的関与の考え方は以下のとおり整理できる。

(1) 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

市場において最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な低額所得者については、所得再分配等の観点から、公的関与のもとで健康で文化的な生活を営むに足りる賃貸住宅を供給することが必要である。

また、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等については、これらの世帯に応じた賃貸住宅が市場を通じて適切に供給されるよう、賃貸住宅市場の環境整備を行うとと

もに、市場を補完する必要がある場合には公的関与のもとで適切な賃貸住宅を供給することが必要である。

(2) 市場においては十分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給

住宅ストック全体の約4割を占める賃貸住宅の質が持家と比較して著しく劣っている現状にかんがみると、その質の向上に取り組んでいくことが必要である。このため、周辺地域の住環境整備や定期借家制度の普及促進など、周辺環境やソフト面での対応も含めた市場の環境整備を進めていくことと併せて、ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅や高齢者向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅など、市場においては十分な量が確保されない良質な賃貸住宅については、市場を大きく歪めないよう留意しつつ、公的関与のもとで供給の促進を図っていくことが必要である。

(3) 地域政策への貢献

公的賃貸住宅については、地域にとっても貴重な資産となること等にかんがみ、中心市街地の活性化、U・J・Iターンなどによる地方定住、過疎・中山間地域における地域コミュニティを維持していく観点からの定住人口確保、密集住宅市街地整備など、地域政策の中に適切に位置付けて活用を図っていくことが必要である。

(4) 災害対応等緊急時の対応

地震等の災害によって地域の住宅ストックに大規模な被害が生じた場合及び当該災害からの復興期などの緊急時においては、必要な住宅の供給が民間市場のみで十分に図られるものではないため、市場を補完する観点から、公的関与のもとで賃貸住宅を供給していくことが必要である。

4 施策展開の基本的方向

(基本的な考え方)

市場重視、ストック重視の住宅政策への本格的な転換が図られる中で、上記3で述べた要請に添えていくためには、国と地方公共団体が一体となって、これまで以上に総合的に賃貸住宅政策を展開していくことが必要である。

このうち、これまで住宅セーフティネットの中心的役割を担ってきた公的賃貸住宅に関しては、少子高齢化の進展、家族形態の多様化、社会的弱者の多様化などの社会経済情勢の変化を踏まえ、施策対象に対して公平かつ的確に供給されるよう、制度の根本から見直しを行うことが必要である。

また、社会的弱者の多様化や国・地方公共団体を通じた財政制約の高まりなど住宅セーフティネットを取り巻く状況が大きく変化する中で、公的主体が賃貸住宅を直接供給する手法には限界が生じるとともに、公的賃貸住宅の管理についても、入居者・非入居者間の不公平をはじめとする様々な問題が顕在化しており、現行制度については根本から見直しを行うことが不可避である。

このような状況において、公的賃貸住宅のみを住宅セーフティネットの柱として国民の居住の安定を確保していくことは、もはや困難であり、今後は、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることより、公的賃貸住宅によるセーフティネットと相俟って、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図っていくべきである。

(住宅セーフティネットの担い手の多様化)

公営住宅のように公的主体が賃貸住宅を自ら供給する場合においても、民間住宅の買取り・借上げやPFI手法の導入など、民間活力の一層の導入を進めていく必要がある。

さらに、公共と民間のパートナーシップ（PPP；Public Private Partnership）の基本的考え方の下、住宅セーフティネットの担い手として、国や地方公共団体の住宅政策や福祉政策担当部局といった公的主体のみならず、NPO、民間事業者等の様々な主体を住宅政策上明確に位置付け、これら様々な主体の役割分担及び連携によって、多様化する社会的弱者の居住支援、自立支援を重層的かつ柔軟に講じていくためのシステムづくりを目指すべきである。

特に、高齢者、障害者、一人親世帯などに加え、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、犯罪被害者など社会的弱者が多様化するとともに、従来これらの者の居住の実質的な受け皿となっていた寮、福祉施設などが縮小している状況も踏まえ、福祉政策やNPO等との適切な役割分担及び連携により、居住支援、自立支援も含めて的確に賃貸住宅を供給していくことが必要である。

(国と地方公共団体の役割分担)

公営住宅については、狭義の住宅セーフティネットとして、所得再分配等の観点も踏まえ、市場において適正な居住水準の住宅を確保できない住宅困窮者への対応を図るための制度として運用されてきたが、こうした住宅困窮者の居住の安定については、社会経済情勢の変化等に対応して制度の見直しを行った後においても、国が責任を持って確保すべきである。特

に、その供給に関しては、地方公共団体のみの取組みでは地域の住宅困窮者に対して十分な対応が図られないおそれもあることから、新たな住宅政策の制度的枠組みの中においても国の責務を明確に示すことが必要である。

また、今後、より一層地域の実情に応じた住宅政策を進めていく中で、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上や市場において十分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給などについては、地域における住宅政策の担い手としての地方公共団体がこれまで以上に主体的な役割を發揮することが期待されるが、その場合にあっても、国は、全国的・広域的見地での住宅政策を推進する観点から、地方公共団体の取組みの支援・誘導等を行っていくべきである。

その際には、今般、地方公共団体の自主性と創意工夫を生かした住宅政策の推進への財政支援を求める声を踏まえて創設された地域住宅交付金を積極的に活用することにより、国の責務である住宅困窮者の居住安定を確保しつつ、地域の実情に応じた住宅セーフティネットの確保を図っていくべきである。

このような観点を踏まえ、以下のとおり、現行の公的賃貸住宅に関する制度・仕組みについて必要な見直しを行うとともに、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上のための環境整備を進めていくべきである。

なお、住宅セーフティネットに関する具体的な制度・仕組みのあり方については、社会経済情勢の変化やこれを踏まえた住宅政策の基本的方向などに対応して、一定期間ごとに点検を行い、その結果を踏まえた不断の見直しを行っていくことが重要である。

(1) 住宅セーフティネットの再構築

① 適正かつ効果的な公的賃貸住宅の供給

公的賃貸住宅については、これまで述べた基本的考え方に立って、賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能向上の状況も踏まえながら、そのあり方について見直しを行っていくべきである。

特に、公営住宅については、大都市圏を中心に応募倍率が依然として高い水準で推移していることに見られるように、多数の希望者が現実には入居できない状況になっている一方で、入居収入基準を満たさなくなった者（収入超過者）が居住し続けるなどの不公平も指摘されていると

ころである。このため、真に「住宅に困窮する低額所得者」に対して公平かつ的確に供給できるよう、その施策対象及び入居制度について適正化を図るとともに、家賃負担についても、民間賃貸住宅における家賃の実態を踏まえて、入居者・非入居者間、入居者相互間の公平性の確保を図る観点から見直しを進めるべきである。

その際には、居住支援、自立支援を講じつつ、入居者の自助努力を促すセーフティネットとして再構築していくことが必要である。

また、公営住宅のあり方の見直しに併せて、他の公的賃貸住宅についても、そのセーフティネット機能のあり方に関する不断の検証を行っていくことが必要である。

(a) 公営住宅供給の適正化

i) 施策対象

公営住宅の施策対象者に関する要件のうち、入居者の収入に係る基準（入居収入基準）については、「市場において最低居住水準の達成を図ることが困難な低額所得者」を適正に対象とすることができるよう、国民所得水準、民間賃貸住宅の家賃水準等の社会経済情勢の変化を踏まえ、恒常的に点検を行っていくべきである。

併せて、所得水準、家賃水準等の地域格差を入居収入基準に反映することについても検討を行っていくことが必要である。

その際、生活保護制度等の施策対象の考え方も視野に入れて、真の住宅困窮者の入居が図られるよう、基準のあり方について点検を行っていくべきである。

また、入居収入基準の緩和が認められる高齢者の年齢（50歳以上）についても、実態を踏まえた見直しを行うべきである。

さらに、公営住宅への入居者については原則として同居する親族があることが要件（同居親族要件）とされているが、家族形態の変化等の社会経済情勢の変化に対応して、単身での入居や親族以外の者との入居等のあり方について検討を行うべきである。

ii) 入居制度

公営住宅の入居者の選考基準においては、地域の実情や入居希望者の住宅困窮事情をよりきめ細かく反映させることが必要である。

その際、高額の資産を保有する者が公営住宅に入居している実態が指摘されていることから、入居しようとする者の資産の保有状況を入居者選考を行う際の考慮事項とする仕組みを検討すべきであ

る。

また、近年、犯罪被害者、DV被害者など一時的かつ緊急に住宅を提供する必要がある者が増加している現状を踏まえ、これらの者に適時適切に住宅を供給できるよう公営住宅のストックを確保する仕組みを検討すべきである。

併せて、子育て世帯、マンション建替え、事業再建等に伴う一時的住宅困窮者などの住宅確保の必要性に的確に対応するとともに、入居機会の公平性の確保を図るため、入居者の居住安定に配慮しつつ、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を幅広く進めていくことが必要である。また、これらの者への対応については、都市再生機構賃貸住宅や特定優良賃貸住宅なども幅広く活用していくべきである。

なお、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）については、当初の入居者資格を満たさなくなった者を一定期間ごとに点検する観点からも、その活用のあり方について検討していくべきである。

さらに、公営住宅が、真にそれを必要とする住宅困窮者に適切に供給されるよう、同居者による入居承継の範囲の厳格化を図るとともに、収入超過者の退去を促進するための対策を進めていくべきである。

iii) 家賃制度

公営住宅の家賃負担水準については、民間賃貸住宅における家賃の実態を踏まえると、入居者・非入居者間で著しく公平性を欠く状況も生じている。このような公営住宅家賃の適正化を図る観点から、入居者の負担能力に応じた家賃算定基礎額（応能部分）や立地条件、規模等に応じた係数（応益部分）の見直しを行うべきである。その際には、所得水準、家賃水準等に係る地域格差を家賃に反映する仕組みについても検討することが必要である。併せて、事業主体がそれぞれの判断により講じている減免制度についても、同様の観点から再点検すべきである。

また、収入超過者に対する割増家賃や住宅の規模と居住人数との関係による便益の違いの家賃への反映など、その便益を一層的確に家賃に反映させる仕組みの構築を図るべきである。

iv) 供給の仕組み

公営住宅の供給については、地方公共団体が地域の実情を踏まえて作成する地域住宅計画に基づき、今後とも、地方公共団体と国が協力して進めていくことが必要である。

このうち、公営住宅の整備に関しては、地域住宅計画に基づき、他の公的賃貸住宅を含めた既存ストックの有効活用、福祉との連携、活力ある都市・地域づくり等も視野に入れた整備を行うとともに、民間住宅の買取り・借上げやPFI的手法による整備など、幅広く民間活用を進めていくべきである。

また、公営住宅の管理については、住宅に困窮する低額所得者の居住安定のため、中立・公平な立場に立った適切な判断が求められることから、地方公共団体が責任を持って行うべきであるが、その際にも、今般新たに導入された管理代行制度（事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅の管理権限を代行する制度）、地方自治法に基づく指定管理者制度、民間委託による管理などを有効に活用していくことが必要である。

さらに、今後は、公共と民間のパートナーシップ（PPP；Public Private Partnership）の考え方に立ち、NPOや民間事業者等の役割の拡大等について、従来の公・民の役割分担の枠にとらわれることなく幅広く検討を進めていくべきである。

(b) 公的賃貸住宅制度間の連携・弾力的運用による機能強化

特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅が政策目的とするファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅やバリアフリー型の賃貸住宅の供給については、これら賃貸住宅ストックの形成が未だ十分でない市場の現状にかんがみ、今後とも促進していくべきである。

当面は、多様化する居住ニーズに的確に対応するため、目的別、事業主体別に運用されている公的賃貸住宅制度について、地域住宅協議会等を活用して事業主体の連携強化を図るとともに、地域住宅計画に基づき特定優良賃貸住宅を弾力的に運用する制度等の活用を進めるべきである。

また、広域的な住宅需要に対応するために供給されてきた都市再生機構賃貸住宅のうち、現在の利用実態において地域内の住宅需要の受け皿となっているストックについては、入居者の居住の安定に留意しつつ、地域の住宅政策の中で今後の位置付けを明確化した上で、有効に活用していくべきである。

さらに、従来にないスピードで多様化する社会的弱者の居住の安定を図るとともに、地域の実情に的確に対応した住宅セーフティネットの構築を図るため、各種の公的賃貸住宅を一体的に運用し、必要に応じ、柔軟な利活用・転用を可能とする仕組みを導入すること等について検討を進めるべきである。特に、今後、新たな住宅政策の制度的枠組みの検討を行っていく際には、公的賃貸住宅の供給に関する国及び地方公共団体の役割を明確に位置付けるとともに、当該枠組みにおける政策体系のもと、地方公共団体が地域の需要に柔軟かつ的確に対応しながら、公的賃貸住宅の供給を進めていく枠組みの構築も含めて、幅広く検討していくべきである。

② 住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備

基本的な考え方で述べたとおり、賃貸住宅市場全体においてセーフティネット機能の向上を図ることが求められており、このような観点に立って、国民の多様化・高度化する居住ニーズに対応した住宅を適切かつ柔軟に提供できる賃貸住宅市場の確立を図ることが必要である。

(a) 賃貸住宅市場の環境整備

賃貸住宅市場においては、二人以上の世帯に適した広さのストックが特に不足していることから、一般に住宅の水準が高い持家の賃貸化を支援することより賃貸住宅の供給を増加させるとともに、賃貸住宅への投資環境の整備、管理の合理化、消費者利益の保護等に取り組むことが必要である。

特に、我が国においては、多くの高齢者が広い住宅に居住する一方で、子育て世帯が狭い住宅での生活を余儀なくされるなど、世代間での住宅のミスマッチが生じていることから、利便性が高く、バリアフリー化された住宅に高齢者が住替えを行うことと併せて、その住宅資産を子育て世帯に提供していくことが望まれる。

このような状況も踏まえ、高齢者向け住宅に関する情報提供・相談体制を整備するとともに、定期借家制度、既存住宅性能表示制度、賃貸住宅管理業者によるサブリース等の普及・促進のための条件整備を進めていくことが必要である。また、高齢者が自らの資産を活用して円滑な住替えを行うことができるよう、住替え型のリバースモーゲージの普及に向けて積極的に取り組むべきである。

なお、地方住宅供給公社などの公的主体は、このような住宅市場に

においても、そのノウハウ等を生かして適切な役割を果たしていくべきである。

(b) 社会的弱者の居住支援

こうした中で、特に、民間賃貸住宅における社会的弱者に対する入居制限をなくし、住宅セーフティネットとして有効に活用していくためには、民間賃貸住宅への入居に係る借借人・賃貸人双方の不安解消を図ることが必要である。このため、入居制限を行わないなど一定の要件を満たす賃貸住宅の情報を借借人に対して広く提供するとともに、福祉政策、NPO等と連携し、入居後の借借人・賃貸人双方に対する居住支援等を行う体制の整備に取り組むことが必要である。

また、現在、地方公共団体と公益法人、NPO等との連携による高齢者、障害者等の居住支援、自立支援の取組みの萌芽が見られるところであるが、今後、こうした取組みについて住宅政策上の位置付けの明確化を図るとともに、国としてもこれらの取組みに対する支援方を検討すべきである。

(c) 民間住宅を活用した家賃補助

公営住宅における入居者・非入居者間の不公平の存在、コミュニティバランスの低下など、現行制度が抱える問題点を抜本的に解消するためには、民間住宅を活用した家賃補助が効率性の高い政策手段である。他方、家賃補助の導入に当たっては、生活保護との関係、財政負担、適正な運営のための事務処理体制、受給者の自助努力を促す方策のあり方など整理すべき課題も多いため、当面は、地方公共団体が民間住宅を借上げ、公営住宅として施策対象者に低廉な家賃で提供する手法（借上げ型の公営住宅）を活用していくとともに、これらの諸課題の克服に向け、具体的な検討を進めることが必要である。

(2) 地域政策への貢献等

① 地域の課題への対応

地方においては、若年層を中心とした人口減少が続くなど、地域の活性化・再生が大きな課題となっており、中心市街地活性化や過疎地域、中山間地域等における定住人口確保などの観点から、公的賃貸住宅を戦略的に供給するとともに、その有効な活用方を検討していくことが必要である。

このため、住宅セーフティネットの確保と併せて、地域の住宅政策を

総合的に展開していくことを目的として創設された地域住宅交付金の仕組みを積極的に活用すべきである。

さらに、各種の公的賃貸住宅を一体的に運用し、必要に応じ、柔軟な利活用・転用を可能とする仕組みを導入すること等について検討を進めるべきである。その際には、公的賃貸住宅と併せて交流拠点の整備を図るなど、子育て世帯や高齢者世帯等の多世代が交流できるコミュニティづくりを目指していくことが必要である。

また、密集住宅市街地整備等のまちづくり事業を進めるためには、同一生活圏域内で従前居住者の居住の安定を図るなど、円滑な事業実施に向けた取組みを強化していく必要がある。このため、公的賃貸住宅ストックを活用して従前居住者の居住の安定を図るとともに、公的賃貸住宅の建替えと併せて戦略的に密集住宅市街地の整備を推進するなど、そのストックをこれまで以上に有効に活用していくことが重要である。

② バランスのとれたコミュニティの形成

一部の大規模な公的賃貸住宅団地、特に公営住宅団地においては、高齢化の進展等により、コミュニティバランスが低下し、自治会活動の低下などにより住宅の維持管理や地域社会の維持が困難になっている事例も見られるところである。

このような状況を踏まえ、地域の実情に応じ、子育て世帯などについて公営住宅への優先入居の活用を図るとともに、公的賃貸住宅団地の建替え等には、必要に応じ、民間の施設・住宅の導入や団地内における各種の公的賃貸住宅の弾力的な活用等による団地の再編を進めることにより、子育て世帯から高齢者世帯に至るまで様々な人々が幅広く交流する地域の生活拠点としての再生を図るべきである。さらに、街なか居住のための中心市街地活性化事業等の実施と併せて、民間住宅を公営住宅として借り上げる方式を活用するなど、地域における各種住宅の適正配置によるミックストコミュニティの形成を弾力的に進めるべきである。

また、コミュニティとしての適切な機能の維持を図るためには、NPO等を活用したソフト面での支援措置についても検討を進めていくことが必要である。

(3) 将来世代に継承できる良質な社会資産の形成

我が国の賃貸住宅市場においては、ファミリー向けの比較的規模の大

きい賃貸住宅が不足するなど、現在においても、ストック重視の住宅政策の前提となる良質なストック形成が十分に図られているとはいえない状況にある。このため、これらの賃貸住宅については、引き続き供給を促進していくとともに、都市再生機構による民間供給支援型賃貸住宅制度などにより民間事業環境の一層の充実を図ることが必要である。

また、今後の市街地における居住環境整備についてコンパクトな市街地形成への政策転換を図っていく際には、公的賃貸住宅が地域の住宅政策において担う役割も踏まえ、良好な住環境の形成、耐震化等による安全の確保などの様々な課題に対応し、将来世代に継承できる良質な社会資産としてのストック形成を進めていくことが必要である。

5 おわりに

今回のとりまとめは、市場重視の政策を進める上で不可欠な住宅セーフティネットの確保やストック重視の政策の前提となる良質な住宅ストックの形成に向けて、既存の公的賃貸住宅の枠組みにとらわれず、賃貸住宅市場全体を視野に入れて見直しの基本的方向を示したものである。

今後、住宅建設計画法及びこれに基づく住宅建設五箇年計画に替わる新たな制度的枠組みの構築が進められる中で、今回示した基本的方向を踏まえ、具体的な制度設計が行われることを期待するものである。