

公的賃貸住宅の現状と課題

平成17年4月18日
国土交通省 住宅局

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

閣議決定

住宅建設五箇年計画

5箇年における住宅の建設の目標

(公的資金住宅については建設の事業量を明示)

国土交通大臣が作成

地方住宅建設五箇年計画

10の地方ごとに作成

計画事項は住宅建設五箇年計画と同じ

通知

国土交通大臣が都道府県公営住宅整備事業量を作成・通知

市町村と協議 → 都道府県が作成

都道府県住宅建設五箇年計画

5箇年における住宅の建設の目標

(公営住宅等の建設の事業量を明示)

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)

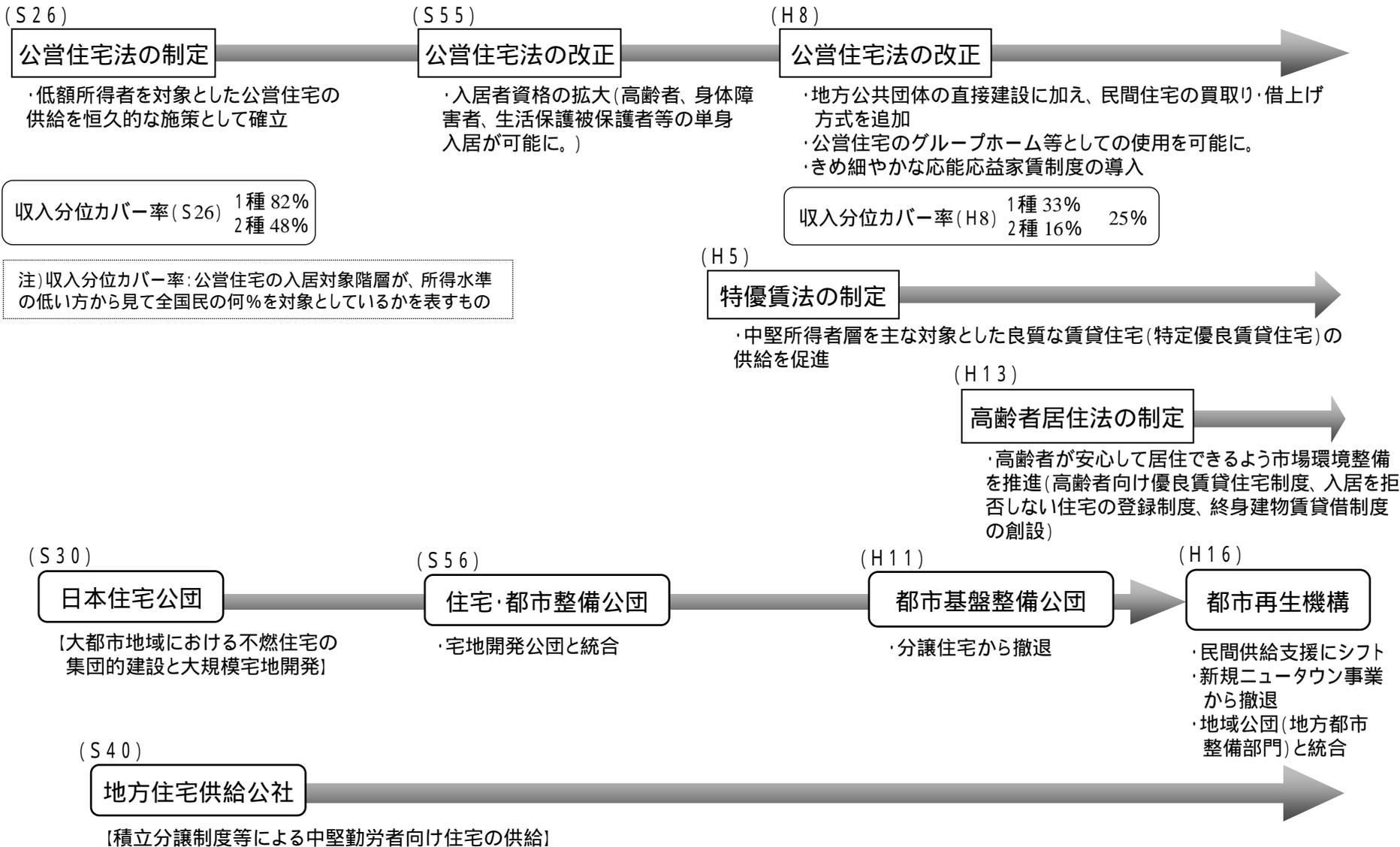
	住宅建設戸数	増改築件数
公営住宅(改良住宅等を含む)	26,470戸	15,170戸
高齢者向け優良賃貸住宅	9,300戸	4,650戸
特定優良賃貸住宅	31,000戸	0戸

公的資金住宅

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

公的賃貸住宅制度の沿革

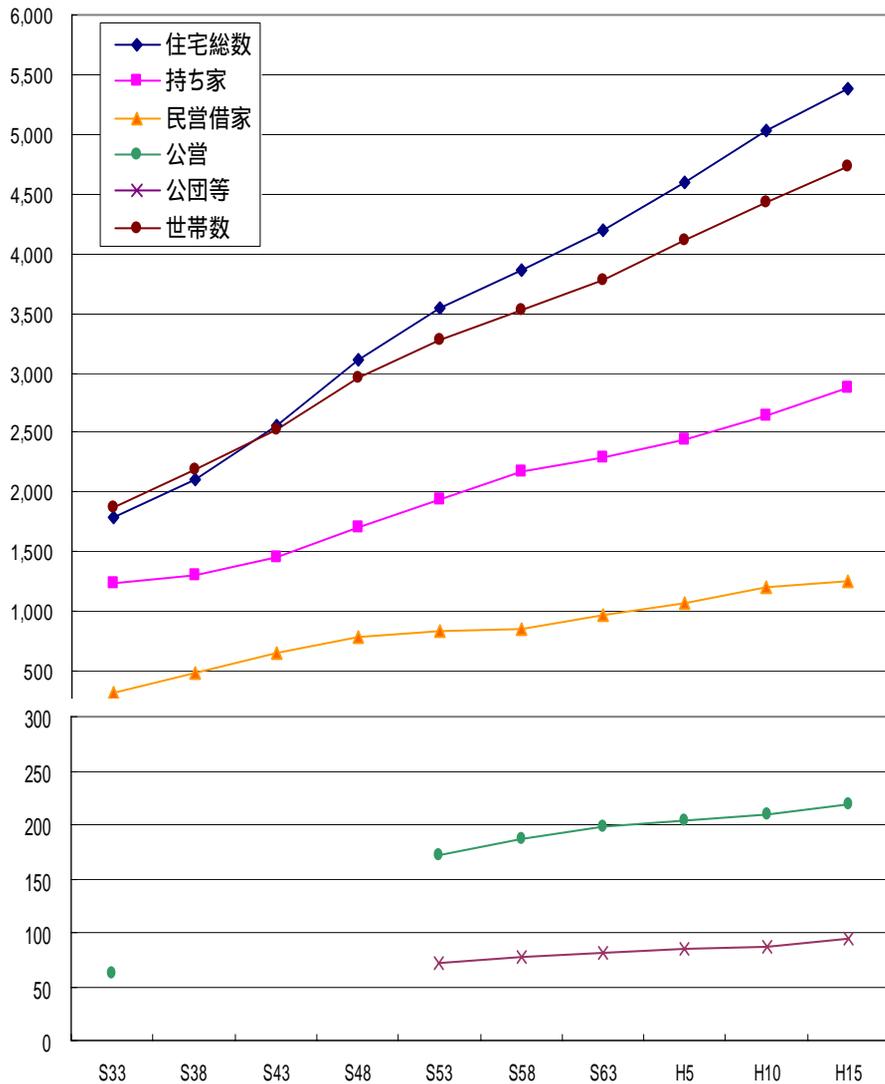
公的賃貸住宅制度は、市場において自力では適切な水準の住宅サービスを確保できない者に対するセーフティネットの確保や、高齢者向け、ファミリー向け住宅等中長期的視野に立った政策目的を実現するための良質な賃貸住宅の供給など、住宅に関する市場機能を補完・誘導する観点から、時代の要請に応じて充実が図られ、国民の居住や生活の安定確保に大きな役割を果たしてきた。また、あわせて、供給手法も多様化してきた。



(参 考)

(万戸・万世帯)

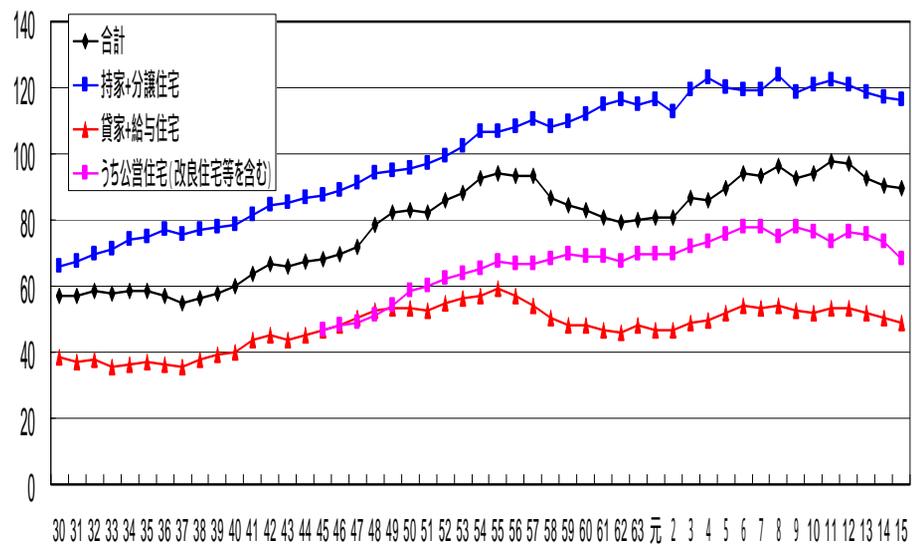
所有関係別の住宅戸数及び世帯数の推移



出典：住宅統計調査、住宅土地統計調査（総務省）

(㎡)

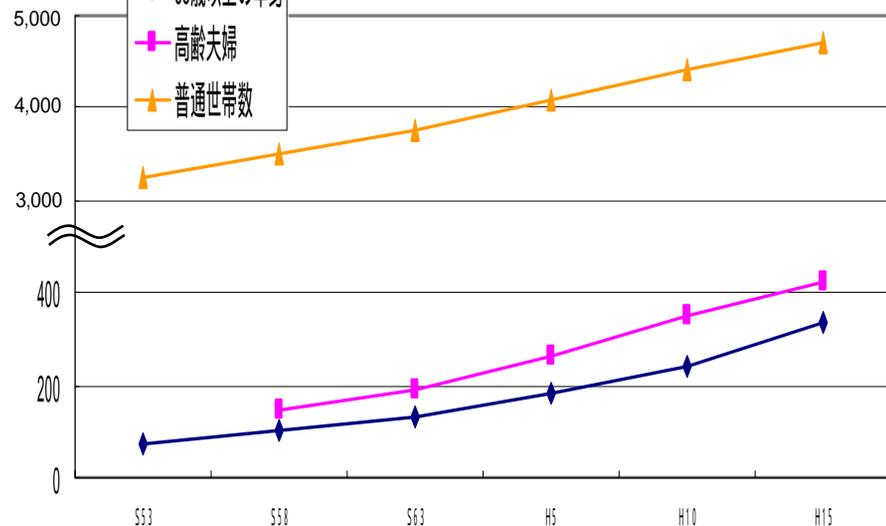
新設着工住宅の戸当たり延べ床面積の推移



出典：建築統計年報（国土交通省）

(万世帯)

世帯数の推移



出典：住宅統計調査、住宅土地統計調査（総務省）

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法案

公的賃貸住宅等の活用を柱とする地域住宅政策の推進

国土交通大臣による基本方針の策定



地方公共団体による地域住宅計画の作成

地域住宅協議会

施策イメージ

福祉との連携・子育て支援

公的賃貸住宅と社会福祉施設等（デイサービスセンター・保育所等）の一体的整備

地域の住みづくり支援

<p>密集市街地の整備 (生活道路、広場等)</p>	<p>まちなか居住の推進 (中心市街地活性化等) 商業施設・保育所と一体となった特定優良賃貸住宅</p>	<p>地方定住の推進 (地域の活力向上) 公的賃貸住宅の立地を活かした魅力ある地域づくり 等</p>
--------------------------------	--	--

民間住宅等の居住機能の向上

<p>民間住宅の耐震改修 筋交い 構造用合板</p>	<p>住まいに関する相談・情報提供</p>	<p>民間住宅のバリアフリー化支援 地域コミュニティセンターの整備 等</p>
------------------------------------	-----------------------	---

公的賃貸住宅の相互連携によるストックの有効活用

法定建替事業の施行要件の緩和

特定優良賃貸住宅の空家を、都道府県知事の承認により、地域で住宅確保に特に配慮を要する者で本来入居者以外のものに一定期間賃貸可

市町村が実施する施策に必要な権限移譲

特定優良賃貸住宅等の整備に係る都道府県知事の権限の市町村長による実施

公営住宅の入居者資格の緩和【公営住宅法施行令の改正】

- 入居収入基準の緩和
- 子育て世帯（小学校就学前の子供のいる世帯）の入居収入基準の緩和
- 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（福祉部局等との連携が必要）

地域住宅交付金

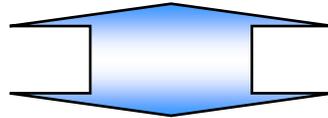
地方の自主性と創意工夫	地方独自の提案に基づく事業も交付対象
使い勝手の向上	個別事業毎ではなく、計画に対し一括交付
事前審査から事後評価へ	地方が自ら設定した目標等をもとに効果を客観的に評価

今後の公的賃貸住宅のあり方に関する検討課題

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

(参考) 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	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%	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の安定的確保	勤労者に対して良好な居住環境の住宅の供給
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	原則同居親族を要する	原則同居親族を要する
	収入要件	【原則階層】 収入分位0～25%(4人世帯年収約510万円以下) 【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%(4人世帯年収約510～690万円) 【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×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
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)		

(参考) 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策を確立する必要

【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なか、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】

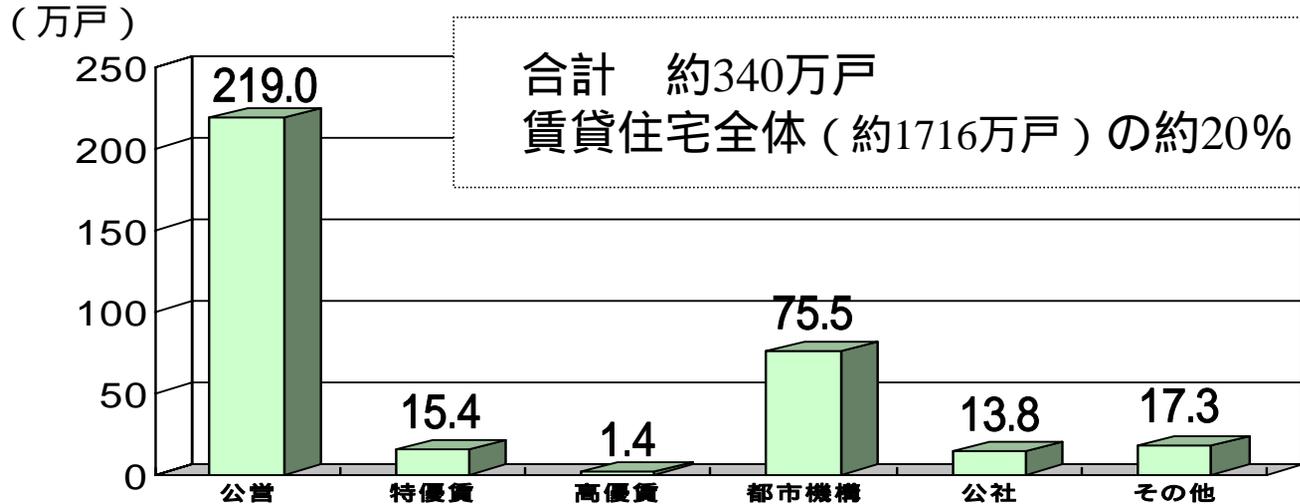
- ・急速な高齢化の進展に伴う、高齢者の急速な増加
- ・高齢者の身体機能の低下に対応したバリアフリー化された住宅ストックの形成の必要性
- ・高齢者単身・夫婦世帯に対する民間賃貸住宅における入居の敬遠

【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)

(参考) 公的賃貸住宅のストック

公的賃貸住宅のストック数



注) 調査時点は、公営:平成15年度末、特優賃:平成15年末、高優賃:平成15年度末、都市機構:平成16年3月末、公社:平成15年度末、都市機構:75.5万戸には高優賃分(1.1万戸)を含まない。公社:13.8万戸には特優賃・高優賃分(1.6万戸)を含まない。「その他」は改良住宅等及び住市総。

公営住宅の経年別ストック数

