

第6節 住宅

(1) アメリカ

I 整備状況

○制度

施策	施策主体	費用負担
公共住宅	公共住宅庁 (PHAs) 市町村 非営利組織 (NPO) (主としてコミュニティ開発法人 (CDCs))	国 (住宅・都市開発省; HUD) 州、市町村、民間
家賃補助	連邦 州	連邦 州

* 公共住宅庁 (Public Housing Agencies; PHAs) は、8条プログラム、低所得者向け住宅供給事業等 HUD 所管事業の施行に関する州法により設立される自治的公共団体で、その構成員が市町村等の地方政府の行政官の長により任命されるものである。

(出所: HUD, "FY1995 Budget Summary," 1994; HUD, "profile of HUD," 1992)

○財源 (1990) (単位: 百万ドル)

総歳出 (ただし、費目は「住宅・地域開発」)

全体 32,430 (連邦 16,591 : 州 1,724 : 市町村 13,756)

(出所: U.S. Department of Commerce, "Statistical Abstract of the United States 1992")

○整備水準

一人当たり平均床面積 62.6㎡ (1991)

持家率 64.2% (1991)

(出所: 建設省住宅局住宅政策課監修「住宅経済データ集」1993年度版)

II 連邦、州、市町村の役割分担

連邦の役割は、住宅政策における一般的リーダーシップの発揮、地方で決定されたプロ

グラムの促進のための助成、先進的な施策の導入のイニシアティブ等である。近年は、様々な形態の官民パートナーシップによる施策も支援・促進している。州は、従来は連邦と市町村の調整をその主な役割としてきたが、80年代の連邦の住宅政策の転換により、連邦に替わってリーダーシップを求められるようになった。このため、州レベルの住宅計画を策定したり独自の家賃補助制度を創設するなど州の住宅政策は活性化している。また、官民パートナーシップにおいても、補助金を交付したり融資を行うなど、積極的な役割を果たしている。

市町村の中心的役割は、従来、ゾーニング、建築条例等により住宅の居住水準、住環境を維持することであった。しかし、都市部における荒廃が問題となるにつれ、都市部における住宅供給が課題となっており、各種の非ユークリッド的ゾーニング（インセンティブ・ゾーニング、インクルージョナリー・ゾーニング、オフィス／ハウジング・リンクエージ等）や官民パートナーシップの推進等によって、特に低所得層を対象とする住宅供給施策を展開している。

（出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993）

(2)イギリス

I 整備状況

○制度

施策	主体	費用負担等
公営住宅	市町村 ロンドン特別区	年間建設量は5万戸程度で、590万戸(25%の世帯が居住)が残存する。 (このほか、ニュータウン開発公社や住宅協会により、公営住宅に類似した住宅が供給されている。)
家賃補助 家賃手当 家賃減額	市町村 市町村(国が補助)	民間賃貸住宅が対象 公営住宅が対象
家賃統制	市町村	公正家賃の設定

(出所:原田純孝他編「現代の都市法」、1993; 財団法人日本住宅総合センター「欧米4カ国の住宅事情・住宅政策」、1990)

○財源(1993)(単位:百万ポンド)

公営住宅関係(イングランドのみ)

国 3,900:市町村 1,920

(出所:HMSO,"BRITAIN 1994")

○整備水準

一人当たり平均床面積 40.2㎡(1991)

持家率 67.6%(1991)

(出所:建設省住宅局住宅政策課監修「住宅経済データ集」1993年度版)

II 国、市町村の役割分担

市町村の住宅政策は、従来は、公営住宅の建設及び管理を意味するほど、その政策領域は限定されていた。市町村は、公営住宅に関する住宅投資計画を作成し、国(環境省)に提出する。国は、これを基に補助金額を決定し、市町村の住宅財政をコントロールしている。

こうした伝統的な公営住宅の直接供給を中心とした住宅政策は、1980年代のサッチャー

政権による公営住宅の売却政策により、大きく変容した。現在では、市町村は、むしろ住宅に係る許認可主体としての役割を強めつつある。

(出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993)

(3)フランス

I 整備状況

○制度

施策	主体	費用負担等
社会住宅	HLM(適正家賃住宅)組織 HLM公社 整備建設公社、HLM会社、HLM建設協同組合、不動産 金融会社	国はHLM組織に対し融資を行 っている。HLM公社は県、市 町村等の、その他は民間の出 資により設立される。
	混合経済会社 (SEM)	県、市町村等が出資
	このほか、企業間住宅建設委員会(CIL)が、1%住宅建設基金 (10人以上の雇用者を擁する企業に拠出が義務付けられている 住宅建設助成金)を徴収し、HLMやSEMの設立、融資等を行 っている。	
住宅手当 家族住宅手当(ALF) 社会住宅手当(ALS) 応能住宅援助(APL)	国	ALF及びALSは、低所得者を対象とした生活費補助という福 祉政策的な性格が強いのにに対し、APLは、住宅建設の促進 及び居住水準の向上という住宅政策上の目的を持つもので ある。給付額は、APL制度で約75億フランにのぼっている (1983)。
家賃規制	国	新築物件や一定の設備基準を満たす改修済の新規契約物件 等以外の一定の住宅の家賃に関しては、近隣類似の住宅で 一般的に確認される家賃を参照して決めるよう規制されて いる。

*このほか、国の住宅建設に対する補助制度としては、社会住宅改善補助金（賃貸人による社会住宅の修復への補助）、住居改善補助金（現住住居の修復に対する補助）、住居改善全国事業団補助金（民間賃貸住宅の改善に対する補助）がある。

（出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993；財団法人日本住宅総合センター「欧米4カ国の住宅事情・住宅政策」、1990）

○整備状況

一人当たり平均床面積 30.7㎡ (1988)
持家率 51.2% (1984)

(出所:建設省住宅局住宅政策課監修「住宅経済データ集」1993年度版)

II 国、州、県、市町村の役割分担

県及び市町村は、社会住宅の供給機関であるHLM組織の一つであるHLM公社や混合経済会社に対する出資を行い、国は融資を行っている。

また、住宅計画制度としては、地域住居プログラム(PLH)と困窮者向け住宅のための県活動プランがある。市町村は、他の市町村と共同で、市町村事務組合、広域市町村区等を組織し、居住の多様性を確保するための政策の目標及び手段をPLHに定め、国(地方長官)は、同プログラムに係る土地・建物取得に関する財政援助を行っている。

一方、国と県は、共同して、困窮者向け住宅のための県活動プランを策定し、住宅困窮者の入居の円滑化や現住住宅からの追出しの防止等の施策を実施している。

以上のように、80年代の地方分散政策(décentralisation)以後も、住宅政策における国の役割、権限は大きいと言える。

(出所:原田純孝他編「現代の都市法」、1993; 財団法人日本住宅総合センター「欧米4カ国の住宅事情・住宅政策」、1990)

(4)ドイツ

I 整備状況

○制度

施策	主体	費用負担等
社会住宅	民間	連邦、州及び市町村（場合により市町村連合）により、融資、経費補助、優遇税制、利子補給等の助成が行われている。1987年現在、全世帯数の25%が居住している。
住宅手当	連邦、州	負担補助（対持家居住者）と家賃補助（対賃借人）があるが、大部分が後者である。受給額は約37億マルク（1989）、受給世帯数は約190万（1990）となっている。
家賃規制 社会住宅	州	社会住宅の認可の条件として、公的資金の償還が終了するまでの間、原価家賃（諸経費を補填する額）が上限とされている。
その他の住宅 （自由資金住宅）	連邦	原則として市場家賃であるが、値上げ時は比較家賃（近傍類似の賃貸住宅の家賃）が上限とされている。

（出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993；（財）住宅金融普及協会「欧米の住宅政策と住宅金融」、1992）

○財源(1990)（単位：百万マルク）

連邦 住宅関係費 3,135

うち社会住宅への助成 2,000（州による助成額は6273.3）

（出所：（財）住宅金融普及協会「欧米の住宅政策と住宅金融」、1992）

○整備状況

一人当たり平均床面積 37.2㎡（1987）

持家率 39.3%（1987）

（出所：建設省住宅局住宅政策課監修「住宅経済データ集」1993年度版）

II 連邦、州、市町村の役割分担

ドイツの住宅制度に関する立法権限は、連邦と州の競合的管轄事項であり（基本法）、

住宅政策は、連邦、州及び市町村（又は市町村連合）の三層構造の中で行われている。各々の行政主体は、良質で低価格の住宅を国民に提供する（社会住宅建設の推進）責務を負っている（1956年第二次住宅建設法）。

住宅政策に関しては、地域性が強く、州及び市町村は独自の住宅政策を展開しており、その意味で連邦の政策に対し一定の独立性を有している。特に、市町村は、住宅所有者（建築主）との契約によって社会住宅の入居者指定権を取得することが多く、市町村が外国人や低所得者に対して社会住宅を供給する等、市町村の持つ物的資源は住宅政策上重要なものとなっている。

（出所：原田純孝他編「現代の都市法」、1993；（財）住宅金融普及協会「欧米の住宅政策と住宅金融」、1992）