

4. 住宅

アメリカの住宅の種別と整備・管理等の分担関係

種別、対策	整備・管理主体(制度の実施主体)	費用負担等
公共住宅 (賃貸住宅)	州の公共住宅庁(PHAs) 郡、市町村 非営利組織(NPO)	連邦(住宅・都市開発省(HUD)) 州、郡、市町村 民間業者
家賃補助	連邦、州	連邦、州
家賃規制	郡、市町村	
税制優遇 (持家政策)	連邦	連邦
信用保証 (持家対策)	FHA保険(Federal Housing Administration Insurance)、 VA保証(Veterans Administration Guarantee)	連邦

(1) 連邦の役割

○住宅・都市開発省 (HUD)

単なる建物建設による住宅政策だけでなく、社会福祉対策や雇用・地域経済対策も取り入れた総合的政策を行っている。

※アメリカにおける住宅政策の基本は、民間の住宅建設を誘導する住宅金融市場の育成と、それをコントロールするための施策及び税制優遇措置等による援助が中心であり、公共住宅の供給及び家賃補助等の政府の直接援助は限られた低所得者層に対して行われているにすぎない。

(2) 地方の役割

住宅供給事業のほとんどが、連邦から郡・市町村のレベルに移行されており、連邦や州の役割は、税制の整備や資金援助が中心となっている。

○州

州レベルの住宅計画の策定、州独自の家賃補助制度の創設、官民パートナーシップに基づく住宅供給の促進等を行っている。

○公共住宅庁 (Public Housing Agencies : PHAs)

HUD の所管事業の施行に関する州法により設立され、HUD からの資金提供を受けながら様々な住宅対策の実施に携わる自治的団体である。

具体的には、公共住宅の供給、維持・管理や、家賃補助に係る基準家賃の設定等を行っている。なお、公共住宅庁が新規に公共住宅を建設する場合、公共住宅庁は地方政府と協定 (Cooperative Agreement) を締結し、これに基づき地方政府が消防・警察等の行政サービスを提供することとなる。

○郡・市町村

主として低所得層を対象とする住宅供給施策を行っている。

なお、家賃規制については、最近、抑制・廃止の方向にあり、現在、31の州が郡・市町村によるレント・コントロールを規制する州法を制定したところである。

○各市町村にある住宅機関 (Housing Authorities) と非営利組織 (NPO : Non Profit Organization)

住宅機関は独自のプログラムを作り、NPOと共同で住宅政策を実施している。また、連邦がNPOに資金援助をして、高齢者住宅や障害者住宅等

の特別な住宅を供給させる場合もある。この場合、NPOが住宅の所有者となる。

(3) 民間活用の例

州、郡、市町村が低所得者向けの住宅供給に際し、金融機関などの民間企業、各種財団、慈善投資家等と協力して、建設、修復、維持・管理やそのための資金調達等に取り組む官民パートナーシップが推進されている。

(4) 補助金等について

○コミュニティ開発総合補助金

スラム・クリアランスや地方政府によるコミュニティ開発等の推進を目的として、HUDから州、公共住宅庁、郡、市町村に対して交付される一括補助金。

○セクション8 賃貸補助プログラム (Recent Subsidy Program Section 8)

代表的な家賃補助制度であるセクション8（代表的なものにサーティフィケートとバウチャーがある）の運営資金として、HUDから公共住宅庁に対して補助金が交付される。

※サーティフィケート (Certificate Program)

HUDが定める公正市場家賃 (Fair Market Rent) 以下で、かつ住宅水準が一定以上の住宅を民間市場で探して入居した場合に、収入に応じて決められる入居者の負担額と契約家賃の差額を、家主に対して連邦が補助する制度。

※バウチャー (Voucher)

サーティフィケートに修正を加えたもので、基準家賃や適用住宅基準が各地域によって異なる。サーティフィケートは、入居者の支払額により変動する補助額で家主に対して補助が行われる一方、バウチャーは、収入に応じた一定の固定額（収入に応じた負担額と基準家賃との差額）で入居者に対して補助が行われる。補助額が実際の支払額に関係なく一定であることから、入居者が低家賃で契約しようとするインセンティブが働き、市場家賃を押し上げない効果があるとされている。

なお、会計検査院の報告では、両者間の整合性を確保するとともに、将来的には統合して単一の補助プログラムにするべきだとされている。

イギリスの住宅の種別と整備・管理等の分担関係

種別、対策	整備・管理主体(制度の実施主体)	費用負担等
公営住宅 (賃貸住宅)	県、市町村 住宅協会(Housing Associations) ニュータウン開発公社 (New Town Development Corporations)	県、市町村、 国(住宅公社を通じた補助)
住宅給付金制度 (Housing Benefit System)	家賃割引 (公営住宅入居者対象) 家賃手当 (民間借家居住者対象)	国
家賃規制	県、市町村	
公営住宅の払い下げ (持家対策)	県、市町村 住宅協会(Housing Associations) ニュータウン開発公社 (New Town Development Corporations)	
住宅ローン利子補給制度 (持家対策) (Mortgage Interest Relief at Source)	国	国

(1) 国の役割

○環境・交通・地域省 (DETR)

住宅政策全般を所管している。

※現在の住宅政策の基本的な柱は、持家促進のための公営住宅払い下げ及び融資・税の軽減措置、賃貸住宅における家賃コントロールと家賃補助、住宅改善に対する融資・補助、住環境整備、スラム・クリアランス等である。

(イングランドの住宅政策に係るDETRの'97予算：5,270百万£)

○社会保障省

家賃手当に対する補助等、主として低所得者層に対する政策に関与する。

○住宅公社

住宅供給計画 (Approved Development Program) を策定し、特に住宅事情の劣悪な地域や住宅需要の大きい地域において住宅協会 (後述) の事業を助成することにより、住宅の質・量の向上を図ることを目的とする国の関係機関。

また、国の住宅補助金 (Social Housing Grant: SHD) の配分を決定している。

(住宅公社の'97予算：933百万£ (内923百万£はDETRからの補助))

(2) 地方等の役割

○県・市町村

各地域の住宅需要に基づき、新規住宅建設、住宅改善、高齢者・障害者のための特別な住宅計画等の量を算定する住宅投資計画の策定、公営住宅の払下げ制度の実施、家賃規制制度の運用等を行っている。

(イングランドの住宅政策に係る地方政府全体の'97予算：759百万£)

※公営住宅

県、市町村及び住宅協会が、国の援助を受けて建設または購入し賃貸住宅として供給するものであり、戦後のイギリスの住宅政策の基本を成していた。その後、サッチャー、メージャー政権下においては、持家政策の推進により公営住宅の売却が進められ、公営住宅の供給が大幅に減少したが、97年再び、現在の労働政権下において、今後5年間

の公営住宅供給に係る 50 億 £ の投資案が発表されたところである。

※家賃規制と民間賃貸住宅の家賃制度

従来は、公正家賃 (Fair Rent) に基づく家賃規制が、民間賃貸住宅及び公的な賃貸住宅に適用されてきたが、近年の数回にわたる制度改正を経て、96 年の住宅法では、民間賃貸住宅については完全な定期借家制度である保証短期賃貸借 (AST: Assured Shorthold Tenancy) が主流となった。

AST: ・ 6 ヶ月～5 年の期間で期間内は居住権保証

・ 期間終了時に家主に占有回復権利を付与

・ 家賃は双方の合意で決定 等

○住宅協会 (Housing Associations)

社会福祉の立場から、公営住宅や民間ではカバーできない高齢者や障害者向けの住宅供給を行っている非営利の公益団体。

イングランドには 2,232 の登録された住宅協会がある (97 年 3 月現在)。

○ニュータウン開発公社 (New Town Development Corporation)

ニュータウン地域に指定され、ニュータウンにおける住宅の建設整備事業を行っている。

(3) 補助金等について

県、市町村が策定する住宅投資計画に基づき、住宅公社を通じて住宅協会や県、市町村に補助が行われている。

(地方政府に対する DETR の '97 の補助: 4,505 百万 £)

ドイツの住宅の種別と整備・管理等の分担関係

種別、対策		整備・管理主体(制度の実施主体)	費用負担等
社会住宅 (持家・賃貸住宅)	家賃補助	民間業者 連邦、州、郡、市町村	民間業者 連邦、州、郡、市町村
	負担金補助 (持家人に対する補助)		
住宅手当	住宅建設奨励金 (住宅取得用貯蓄に対する奨励金)	州、郡、市町村	連邦、州(建設貯蓄銀行(Bausparkasse)を通じて、補助・融資)
貯蓄優遇	勤労者財産形成促進 (一定の財産形成貯蓄を行った勤労者に対して付加金を支給する)	州、郡、市町村	連邦
			連邦・州がそれぞれ43%、市町村が14%
家賃規制		州	

(1) 連邦の役割

○国土利用・建設・都市計画省

連邦は、法律上、住宅行政の大枠を決定するのみである。

※ドイツの住宅政策においては、住宅建設は一般に民間によるものが基本とされており、各州政府は、特に社会住宅を中心に、独自の住宅政策を実施している。

(2) 地方の役割

低所得者、外国人等に対する社会住宅建設の助成の推進を行っている。(直接供給なし)

※社会住宅

社会住宅とは、住宅の建設費や取得費あるいは経費補填のための融資もしくは補助金として公共資金が投入される住宅をいい、賃貸住宅と持家がある。社会住宅の提供者は、個人、株式会社、財団、協同組合等であり、いずれにも公的資金が投入される。

○州

社会住宅の建設計画の策定を行っている。

(バイエルン州の'97の社会住宅建設関連予算：3,584百万DM)

○郡、市町村

社会住宅政策の実施機関である。社会住宅建設許可権限や、住宅所有者(建築主)との契約によって社会住宅の入居者を指定する入居許可権限を有しているほか、入居管理等も実施している。

(3) 補助金等について

各州の社会住宅の建設計画に基づき、助成対象、助成基準、助成内容等を定め、これをもとに連邦予算を配分しているが、社会住宅の助成の大半は州の補助、融資が占めている。

(国土利用・建設・都市計画省の'97の社会住宅建設費補助：2,909百万DM)

フランスの住宅の種別と整備・管理等の分担関係

種別、対策	整備・管理主体(制度の実施主体)	費用負担等
社会住宅 (持家・賃貸住宅)	HLM機関	HLM機関 国(融資・補助)
	HLM公社	
	HLM株式会社(民間業者)	
	HLM建設協同組合 等	
	混合経済会社	
住宅融資制度(持家・賃貸対策)	国	国(利子補給)
対人助成制度	国	国
家賃規制	国	

※HLM機関：適正家賃住宅機関

(1) 国等の役割

○設備・住宅・交通・観光省

国が、社会住宅供給、住宅関連融資、家賃規制等に係る住宅政策の方針を定め、これに基づき、州や県にある国の出先機関（州：DRE、県：DDE）が住宅政策を実施している（市町村によっては、低所得者やホームレス等の弱者の援助に対し消極的な場合もあり、国が住宅政策に主体的に取り組まざるを得ない状況）。

但し、住宅（社会住宅）の直接供給は行っておらず、住宅の供給機関であるHLM機関等を監督し、補助金や融資により支援するというシステムをとっている。

※社会住宅

低所得者向け公的資金住宅。分譲住宅もあるが大半が賃貸住宅であり、入居者の所得、住宅の規模、建設費、家賃等に関して規制がある。

○HLM機関（Habitation a Loyer Modéré：適正家賃住宅機関）

低所得者に対する社会住宅の直接供給機関であり、その形態も公社、株式会社、共同組合等様々である。

○混合経済会社（Société Éconotie Mixte：SEM）

低所得者に対する社会住宅の直接供給機関。官民の資本（県、市町村が資本の50%以上65%未満を出資）により設立された特殊会社であり、主に集合住宅を建設している。

(2) 地方の役割

県、市町村は、政策的なリーダーシップを発揮することはない。唯一、HLM機関の一つであるHLM公社を設立することで社会住宅政策に関与することができるが、社会住宅建設はあくまで国からの要請であり、建設を拒否することもできる。

なお、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、地域住民プログラム（PLH）に、居住の多様性を確保するための政策の目標及び手段を定めている。

(3) 民間活用の例

○雇用主住宅建設資金拠出制度（PEEC）

勤労者の住宅取得を容易にするため、企業が、住宅取得を行う従業員の賃金総額に応じた一定額を拠出する制度。企業は見返りとして、拠出額に応じた住宅割当枠を受けることができる。

(4) 補助金等について

国は、市町村が策定した地域住民プログラムに基づく土地・建物取得に対する財政援助等数々の助成を行っている。

○賃貸住宅助成融資（PLA）、持家取得助成融資（PAP）への利子補給
賃貸住宅を建設、購入するための資金融資制度や、一定水準の所得者が自ら居住する住宅を取得するための資金融資制度に対する利子補給。

○対人助成制度

賃貸住宅居住者に対する家賃補助及び持家取得者に対する住宅ローン補助をカバーしている。具体的には、低所得者に給付する生活補助的な制度である家族住宅手当（ALF）、社会住宅手当（ALS）や、住宅建設の促進及び居住水準の向上を図るため住居費が家族構成や所得に応じて給付される住宅費対人助成（応能住宅援助、APL）がある。

なお、対人助成制度の原資は、国からの資金の他、住宅援助国家基金(FNAL)や企業の雇用主住宅建設基金等による場合もある。

○社会住宅改善補助金

賃貸人による社会住宅の修復に対する補助制度。

○住居改善補助金

現住住居の修復に対する補助制度。

○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制度。