ＩＳＳＵＥ　ＢＲＩＥＦ

最近の住宅政策改革

国立国会図書館　ISSUE BRIEF NUMBER 464(FEB.8.2005)

はじめに
Ⅰ　これまでの住宅政策の概要
　１　主要政策手法四本柱
　２　住宅建設五箇年計画
Ⅱ　最近の住宅政策改革の流れ
　１　住宅宅地審議会答申
　２　特殊法人等整理合理化計画
　３　社会資本整備審議会住宅宅地分科会建議
　４　住宅政策改革要綱と住宅宅地分科会中間とりまとめ
Ⅲ　住宅政策の今後
　１　住宅建設計画法の抜本的見直し
　２　民間住宅市場
　３　地域政策との一体化
Ⅳ　平成 17 年通常国会に向けた改革の方向
　１　住宅金融公庫の改革
　２　公的賃貸住宅の改革
おわりに

国土交通課

(大塚（おおつか） 路子（みちこ))

調査と情報

第４６４号

はじめに

今、日本の住宅政策は大きな変革期を迎えている。国土交通省においては、社会資本整備審議会住宅宅地分科会で住宅政策の改革に向けた議論が行われ、平成 15 年 6 月に建議がまとめられたが、その内容から、旧建設省マターとしての住宅政策は終わりつつあるのではとの見方もある[1]。本稿は、今後の住宅政策の方向性を考えるための一助として、住宅政策改革をめぐる動きを紹介するものである。

Ⅰ　これまでの住宅政策の概要[2]

1　主要政策手法四本柱（公庫・公営・公団・公社）

我が国の戦後住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅、日本住宅公団の 3 制度に加え、地方住宅供給公社の 4 つの柱を持ち、住宅建設五箇年計画の下での計画的な住宅の供給を通じ、所得階層別（所得の低い順に公営－公社・公団－公庫）に展開されてきた[3]。

（1）公庫

戦後の住宅の量的不足は深刻なものがあり、住宅難の解消を最大目標として恒久的な住宅政策が整備されるようになった。財政の逼迫から民間による自力建設を促すため、住宅の間接的な供給手段として、昭和 25 年に「住宅金融公庫法」（昭和 25 年法律第 156 号）が制定され、長期低利の住宅資金融資を行う住宅金融公庫（以下「公庫」という。）が設立された。また、公庫は景気対策の手段としても利用された。なお、平成 12 年度には、公庫が債券を発行し、初めて公庫貸付債権の証券化を進めるなど、平成 12 年 11 月に政府が決定した「財政投融資制度の抜本改革」に基づいて公庫資金調達の多様化が進められた。

公庫の主な業務である個人住宅融資については、国民の住宅取得能力の向上を図るため、年 5.5%を上限とした低利での融資を安定的に行ってきた。また、融資を通じて良質な賃貸住宅ストックの形成を図るため、融資対象住宅に規模や耐久性等の建設基準を適用し、割増融資等の優遇措置により、高齢化社会への対応等各種施策の推進を行ってきた。平成 15 年 10 月からは、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を促進するため、証券化支援事業を導入している。平成 15 年 3 月末までの融資実績は約 180 兆円、戸数は約 1909 万戸である[4]。

（2）公営

終戦直後から、半額国庫補助による応急簡易住宅の建設が地方自治体によって行わ

---

[1] 浅見泰司ほか「座談会　新たな住宅政策を考える」『季刊住宅土地経済』2004.冬, p.2.
[2] 住宅政策の変遷の詳細については、亀本和彦「我が国の住宅政策の変遷と評価そして今後についての考察－我が国の住宅政策・外国の住宅政策－」『レファレンス』618 号, 2002.7 pp.6-53.; 本間義人『戦後住宅政策の検証』信山社, 2004.3.などを参照。
[3] 本間　前掲注（2）　p.274.
[4] 社団法人日本住宅協会編『住宅・建築ハンドブック 2003』p.100.

れていたが、これは毎年度の予算措置による不安定なものであった。この制度に恒久性と計画性を持たせるため、住宅の直接的な供給手段として、「公営住宅法」（昭和 26 年法律第 193 号）が昭和 26 年に制定された。成立直後は幅広い階層を対象としていたが、法改正を通じて低所得者だけに限定化していった[5]。

公営住宅法は、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ため、平成 8 年に「法制定以来の抜本改正」が行われた。主な内容は、①高齢者等の入居収入基準を地方公共団体が一定基準まで引き上げられることとした、②家賃は入居者の収入、住宅の便益に応じて設定されることとした、③種別区分を廃止し、また供給方式として買取り、借上げ方式を導入した、などである[6]。

公営住宅は、現在、収入分位[7]25%以内を原則対象階層とし、収入超過者については明渡し努力義務を課すとともにその収入に応じて家賃を引き上げ、一定以上の収入のある者については近傍同種の住宅の家賃を徴収することとしている。地方公共団体が建設又は買取りを行う場合は、国が 1/2 補助、借り上げを行う場合は、共同施設整備費を対象として、地方公共団体以外の者が行う建設または改良に対して国 1/3、地方 1/3 の補助を行う。平成 14 年 3 月現在の管理戸数は約 218 万戸である[8]。

また、公営住宅より収入分位が高い階層を対象とした特定優良賃貸住宅の制度が「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成 5 年法律第 52 号）により創設された。民間の土地所有者等が建設する良質な賃貸住宅を借り上げて、公的賃貸住宅として活用する。原則対象階層を収入分位 25～50%とし、共同施設整備費等に対して補助を行う。さらに、高齢者向け優良賃貸住宅制度が平成 10 年度に創設され、平成 13 年より「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13 年法律第 26 号）に基づく制度として実施されている。所得制限はなく、事業者に対して建設又は改良に要する費用と収入分位 25%以下の世帯への家賃の減額に要する費用に対して補助を行う。

（3）公団

昭和 20 年代後半、大都市地域への人口の大量流入により都市部における住宅不足が大きな問題となり、大都市地域における広域的住宅供給の必要性等に対処するため、昭和 30 年に「日本住宅公団法」（昭和 30 年法律第 53 号）が制定され、日本住宅公団が設立された。公団は、大都市地域において中堅勤労者向けの賃貸住宅、分譲住宅および宅地の供給を行った。この時点において公庫、公営、公団の 3 本柱が出そろった。

日本住宅公団は、昭和 50 年に設立された宅地開発公団と昭和 56 年に合併して住宅・都市整備公団に改組されたが、その後「特殊法人等の整理合理化について」（平成 9 年 6 月閣議決定）に基づき住宅・都市整備公団が廃止され、平成 11 年 10 月に都市基盤整備公団に移行し、分譲住宅供給からは撤退して既成市街地の再編整備等に業務の重点化を図ることとなった。さらに、都市基盤整備公団は、後述する「特殊法人等整理合理化計画」（平成 13 年 12 月閣議決定）に基づき、平成 16 年 7 月に廃止され、

---

[5] 平山洋介「公営住宅制度の位置と性質について」『都市政策』109 号, 2002.10, p.40.

[6] 改正以前は、第一種及び第二種の 2 種類に区分され、第二種は第一種より補助割合が高く、家賃を安くすることとされていた。また、家賃は建物の建設費と償還年数に基づくものであった。

[7] 全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。

[8] 前掲　注(4) p.80.

新たに独立行政法人都市再生機構が設立された。平成 14 年度末までの住宅建設の実績は、賃貸住宅約 85 万戸、賃貸用特定分譲住宅約 39 万戸、分譲住宅約 30 万戸である[9]。

（4）公社

昭和 40 年には、大都市だけでなく住宅が不足している地方において、各地域の住宅事情に即した住宅供給を進めるため、「地方住宅供給公社法」（昭和 40 年法律第 124 号）が制定された。それまでにも各地域に公的住宅供給機関は存在したが、それらは民法第 34 条による法人であり、権限や税制上の恩典がなかったことから、三本柱を補完する住宅供給主体である住宅供給公社（以下「公社」という。）に発展させた。公社は、主として勤労者の住宅の持家の取得を容易にするため創設された「積立分譲住宅制度」[10]により住宅供給を行った。

各都道府県や政令指定都市などに自治体の全額出資で計 57 公社が設立され、分譲・賃貸住宅の供給、大規模宅地開発事業等を進めてきた。基本的には都道府県の監督の下にあり、国の関与は設立認可と包括的な監督権に限られている。

公社の主要業務は積立分譲住宅の供給であるが、地域によっては分譲より賃貸住宅の供給に力を入れたところもあった[11]。平成 14 年度までの実績は、分譲住宅約 53 万戸、賃貸住宅約 17 万戸である[12]。

2　住宅建設五箇年計画

公庫、公営、公団による直接・間接の住宅供給は当初から政府による住宅建設計画によって進められ、最初の計画は昭和 25 年に策定された非法定の住宅建設十箇年計画であり、計画の位置づけは曖昧であった。政府計画として閣議決定される法に基づく住宅の総合計画を策定するため、昭和 41 年に「住宅建設計画法」（昭和 41 年法律第 100 号）が制定された。

同法の特徴は、①恒久法であり計画の改定の都度法改正を要しないこと、②公的資金による住宅だけでなく、民間自力建設も含めた住宅に関する総合的な計画を定めること、③地方単位および都道府県単位の計画を定めることである。法第 4 条第 1 項では、「国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和 41 年度以降の毎五箇年を各一期として、当該期間中の住宅の建設に関する計画（以下「住宅建設五箇年計画」という。）の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない」と規定されている。

住宅建設五箇年計画は、第一期計画（昭和 41‐45 年度）から計 8 回、第八期計画（平成 13‐17 年度）まで策定されている。量の充実に重点を置いた第二期計画までと、住宅の質の向上に重点を置いた第三期以降の 2 つの時期に大きく区分することができる。昭和 48 年住宅統計調査においてすべての都道府県において住宅数が世帯数を上回ったことから、第三期以降は質的向上への転換が行われ居住水準目標を設定、第

---

[9] 同上　p.107.

[10] 公募等により積立者を選定し、住宅建設費を計画的に積立させ、これに住宅金融公庫からの融資等を併せて購入資金に充て住宅を取得させる制度。

[11] 本間　前掲　注(2)　p.245.

[12] 前掲　注(4)　p.114.

四期計画からは住環境水準が設定され、第六期計画になると再開発、高齢者対策などが課題となってきた。

住宅事情の地域差が進む中、法の位置づけのない市町村計画の策定が重要になってきているなど、住宅建設計画は政策方法論的に有名無実化しているとの指摘[13]もある。

Ⅱ　最近の住宅政策改革の流れ

①右肩上がりの経済の終焉や人口減少による成熟社会の到来、少子高齢化の進行、国民の価値観や家族形態の多様化などの社会経済情勢の変化、②住宅戸数は着実に増加し持家を中心に住宅の質の向上が図られているなどの住宅事情の変化、③特殊法人改革による公団等の役割の変化、などを背景として、これまでの住宅の新規供給を主眼とした枠組みは、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消などの課題に十分に対応しきれなくなっており、住宅政策は転換期を迎えているとされる。

１　住宅宅地審議会答申

第八期住宅建設五箇年計画の策定に当たり、住宅宅地審議会（会長：大賀典雄ソニー（株）取締役会議長（当時））は、平成 12 年 6 月に答申「21 世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」をとりまとめた。

成長社会から成熟社会への移行を背景として、今後の住宅政策の課題を、①現在の住宅宅地ストックを、長期耐用性、環境との共生、長寿社会への対応等に配慮されたものへと再生し、「居住」に関する多様な選択肢を用意すること、②既存ストックを活用しつつ、自立した個人がその自己実現を支えるニーズに最もふさわしい「居住」が選択できるようにするため、ストックの流動化を実現することとし、こうした選択を可能とする政策体系へ転換するに当たり重要な視点として、①市場重視、②ストック重視をあげた。そして、今後の住宅政策の基本的方向は、「市場を通じて国民が共用しうる良質な住宅ストック（社会的な資産）を形成し、管理し、円滑に循環させることのできる新しい居住水準向上システム」の確立を目指すことであるとした。

今後公的主体が担うのは、民間の円滑な企業活動への支援活動であるとの方向を打ち出したのがこの答申であり、これは「戦後住宅政策が果たしてきた役割を全否定するともとれるもので、ここに公共政策としての戦後住宅政策はひとつの区切りをつけることになった」[14]との見方もある。

この答申を踏まえ、第八期住宅建設五箇年計画が、平成13年3月に閣議決定された。この五箇年計画は、良質で長持ちする住宅ストックの形成や市場における住宅の円滑な流通等を重視する方向を打ち出し、居住水準の目標に住宅性能水準を新たに設け、住環境水準を再編して「緊急に改善すべき密集住宅市街地」の基準などを定めた。高齢化社会に対応した施策や環境制約の増大等に対応した住宅整備、住宅リフォーム、中古住宅の流通を促進していくこととしている。

---

[13] 住田昌二『マルチハウジング論』ミネルヴァ書房, 2003.11, p.12.

[14] 本間義人「戦後住宅政策の検証（後編）」『住宅金融月報』2004.8, p32.

２　特殊法人等整理合理化計画

特殊法人は、設立当初の社会的要求を概ね達成し、その役割が変質、低下しているもの、国の関与の必要性が乏しいもの等が存在するとされ、幾時にもわたる改革が行われてきた。しかし、依然として多くの問題が残されているとして、163 の特殊法人および認可法人を対象とし、①事業の意義が低下していないか、②著しく非採算ではないか、③民営化の方が効率的ではないか等の基準に基づき、見直しを行うこととされ、平成 13 年 12 月、事業および組織形態の見直し内容等を定めた「特殊法人等整理合理化計画」が閣議決定された。

この中で、都市基盤整備公団、住宅金融公庫も見直しの対象となり、都市基盤整備公団は平成 17 年度までに廃止し、都市再生に民間を誘導するための事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置すること、新たに土地を取得して行う賃貸住宅の建設は行わないこと、棟単位で賃貸住宅の売却に努めることなどとされた。公庫は 5 年以内に廃止、公庫が先行して行うこととしている証券化支援業務についてはこれを行う新たな独立行政法人を設置すること、新規融資については段階的に縮小することなどとされた。これにより、公庫は融資面で民間金融機関を支援、公団は敷地整備等で民間賃貸住宅供給を支援することとして、戦後住宅政策の 3 本柱である公庫、公営、公団のうち 2 つが抜本的に見直されたが、本来先行すべき住宅政策はどうあるべきかという政策論議を行うことなしに行われた[15]との批判もある。

特殊法人等整理合理化計画に基づき、都市基盤整備公団は、「独立行政法人都市再生機構法」（平成 15 年法律第 100 号）により、平成 16 年 7 月に廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。都市再生機構の住宅政策上の役割は、大都市等の既成市街地における良質なファミリー向け民間賃貸住宅の供給支援、民間事業になじみにくい密集市街地の整備、公団賃貸住宅の改善・建替えによる高齢者・子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の確保や住環境整備である。公庫は、「住宅金融公庫法及び住宅融資保険法の一部を改正する法律」（平成 15 年法律第 75 号）により、平成 15 年 10 月から民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、これを担保に債券を発行して投資家に売却する証券化支援事業を開始した。なお、同法の附則第 3 条では、平成 18 年度末までに公庫を廃止し、公庫の権利及び義務を承継する独立行政法人を設立、民間金融機関の住宅資金の貸付けの状況等を勘案して必要な業務を行わせるとしている。

３　社会資本整備審議会住宅宅地分科会建議

日本経済団体連合会は、平成 15 年 6 月に提言「『住みやすさ』で世界に誇れる国づくり」を発表した。「住宅・住環境の整備は、わが国経済・社会の発展と安定の観点から、国家的課題と言える」とし、国家戦略として住宅政策を推進すること、「住宅・まちづくり基本法」の制定などを提案している。この提言に対しては、「循環型の住宅市場の構築」を提起しているがその土台となる「良質で耐久性の高い住宅ストック」が我が国では形成されていない、既存住宅の居住を重視する視点がなく、「市場の構築」

---

[15] 同上　p.30.; 高田光雄「今こそ住宅政策を論じなければならない」『都市住宅学』36 号, 2002.冬, p.16.など。

のみのものであるとの批判[16]もなされている。

一方、社会資本整備審議会住宅宅地分科会（分科会長：八田達夫東京大学教授）においても住宅政策についての検討が行われ、平成 15 年 9 月 11 日に建議「新たな住宅政策のあり方について」（以下「建議」という。）がとりまとめられた。現行の「第八期住宅建設五箇年計画」後の「新たな住宅政策のあり方」を政府に提示したものである。新たな住宅政策の基本理念として、①公的直接供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ、②市場重視の政策に不可欠な消費者政策の確立と住宅セーフティネットの再構築、③少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成、④街なか居住、マルチハビテーションなど都市・地域政策と一体となった政策へ、を掲げ、「住宅建設計画法」について、これからの政策の基本方向を示す法律として、名称も含めた抜本的な改正の必要性に言及している。

４　住宅政策改革要綱と住宅宅地分科会中間とりまとめ

国土交通省は、平成 16 年 9 月に社会資本整備審議会に対し、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」について諮問を行っており、当面措置すべき喫緊の制度的課題である「市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行のあり方」及び「住宅セーフティネットの機能向上のあり方」について、同年 12 月 6 日に、住宅宅地分科会として中間とりまとめが行われた。また、建議や自由民主党において同年 11 月 19 日にとりまとめられた「住宅政策の抜本改革に向けた緊急提言」の内容などを踏まえ、国土交通省住宅局において、今後の住宅政策全般にわたる主要課題と改革の道筋を示す「住宅政策改革要綱」が作成された。

要綱は、公庫、公営、公団の 3 改革を柱とし、中古住宅の流通・住宅リフォームの推進などを主要課題としている。また、中間とりまとめでは、住宅金融システムに関して、独立行政法人の役割は災害対応などの民間では対応困難な分野に融資を限定すること、証券化支援による民間住宅ローンを通じて住宅の質の確保を推進すべきことなどを提言している。住宅セーフティネットに関しては、これまで以上に地方公共団体が主体的な役割を発揮すべきとし、公的賃貸住宅制度間の弾力的運用、公営住宅等の再編等によるまちづくりなどを提言している。

Ⅲ　住宅政策の今後

１　住宅建設計画法の抜本的見直し

住宅不足を背景に組み立てられてきた住宅建設計画法の下での体系的な政策は、建設によるフローのウエイトが小さくなったこと、住宅金融公庫の直接融資と都市基盤整備公団による直接供給が抜本的に見直されたことなどから、制度疲労を起こしてきている。建議では、「住宅建設計画法について、これからの政策の基本方向を示す法律として、名称を含め、抜本的に改正を行う必要がある。その際の見直しの方向としては、基本理念の提示やアウトカム（成果）目標の設定、市町村についても計画策定主

[16] 坂庭国晴「財界による住宅政策の支配の構図」『経済』2004.7, p.77.

体とすることの検討、実効ある政策の企画・実行のための現状把握－政策評価－改善の一連のサイクルの確立、等が重要である」としている。

現行の第八期住宅建設五箇年計画が平成 17 年度末に終了することを見据え、社会資本整備審議会住宅宅地分科会では、平成 17 年夏頃を目途に、新たな住宅政策の基本方向を示す制度的枠組みについて具体的方向性をとりまとめることとしており、国土交通省は平成 18 年度から新たな枠組みの下で施策を推進することとしている。

住宅政策の基本となる法律については、各所で検討や提案が行われている[17]。

2　民間住宅市場

国土交通省は、国民のニーズの多様化に対応するためには市場機能を活用する必要があり、今の供給サイドに立脚した 3 本柱（公庫、公営、公団）を市場機能を高めるという観点から抜本的に改革したいとしている[18]。住宅が充足した段階で市場機能に移行するのは自然な流れとの見方もあるが、市場の安定化が課題となり、また、市場の動きは地域間格差が非常に大きくなっている。一方、セーフティネットは市場重視の政策と表裏の関係にある大事な政策領域となる。

新しい住宅政策の体系の中で、市場機能を活用して住宅ストックの質を向上させるとすると、中古住宅流通、リフォームが新しい政策の体系ではメインの課題となる。建議では、中古住宅の性能表示制度の普及や価格査定方法の普及などが言及されている。また、平成 17 年度税制改正大綱では、住宅ローン減税の築後年数要件（現行では耐火建築物は築後 25 年以内、非耐火建築物は築後 20 年以内）が撤廃され、対象中古住宅の範囲が拡大することになった。

3　地域政策との一体化

住宅事情は地域差があり、また、住宅単体ではなく住環境とともに考える必要があることから、地方自治体の役割が重要となってくる。これからの住宅政策は「地域対応」に転換し、各自治体が自前の住宅政策を作成することが基本におかれるべきこと[19]、住民参加による住宅マスタープランづくりやまちづくりと一体化した住宅ストック更新が必要なこと[20]、居住を中心に据えた地域再生策として自治体の地域福祉計画と連動した施策を実施すること[21]などの提案がなされている。

Ⅳ　平成 17 年通常国会に向けた改革の方向

1　住宅金融公庫の改革

---

17 日本経済団体連合会「住宅・街づくり基本法」や住宅生産団体連合会「住宅・住環境基本法」、国民の住まいを守る全国連絡会議「住居法」など。

18 「市場・ストック重視の施策を展開」山本繁太郎『政策情報』2004.12, p.11.

19 住田　前掲　注(13)　p.235.

20 大泉英次「地域再生と住宅政策の課題」『経済』2004.8, pp.76-77.

21 本間　前掲　注(2)　p.291.

平成 17 年通常国会では、公庫の権利及び義務を承継し、証券化支援業務等を行う新たな独立行政法人を設置するための法案、財政投融資への繰上償還を実施するための法案が提出される予定である。

公庫の問題として指摘されているのは、民業圧迫、期限前償還の増加などによる財政負担増大であるが、直接融資を民間金融機関に委ねた場合、長期の資金運用である住宅金融にどの程度の割合まで資金供給できるか、景気が回復し企業の資金需要が回復した後も住宅金融市場へ潤沢な資金が供給されるか、住宅の質の確保にどのように取り組むのか、信用力の劣後する者への融資選別などの問題[22]が指摘されている。直接融資を継続するかどうかは、平成 18 年度末までに最終決定する予定となっている。

また、新たな独立行政法人の設置は、公的金融が住宅金融に間接的に関与する米国式システムにしようとしているが、市場安定化のため米国はコストがかかっている[23]との意見もある。なお、全国銀行協会は、独立行政法人では原則、融資業務を行わないこと、証券化支援事業についても揺籃期に限定し、市場の自立的発展以降は市場に委ねるべきなどの提言[24]を行っている。平成 15 年 10 月から開始した証券化支援業務は、平成 16 年 10 月末までの買取申請戸数が 4,028 戸にとどまっており、民間金融機関が自社住宅ローンへの資金運用を強化していることや消費者の金利リスクに対する意識が高まっていないことなどから順調に制度が活用されている状況ではない[25]。

公庫は、平成 17 年度から財政融資資金の 10 兆円前後の繰上償還を実施し、財務省は補償金の支払いを免除することで支援する方針であり[26]、平成 23 年度までに補給金が廃止される方針である。

2　公的賃貸住宅の改革

平成 17 年通常国会では、公営住宅の管理主体の拡大、地域住宅等整備計画（仮称）に基づく地域における住宅政策を総合的に推進するための地域住宅政策交付金制度の創設、地方住宅供給公社の解散事由の追加等の改正が行われる方向である。

（1）公営住宅

(i)公営住宅の現状と問題点

公営住宅のストックは年々増加し、約 218 万戸に達している。公営住宅のストックのうち、昭和 40 年代に大量供給されたストックが約 4 割を占めており、それらの更新が課題となっている。また、入居者と非入居者との不公平感、収入超過者や高額所得者の居住による不公平感、高額資産保有入居者の存在、利便性の高い住戸における長期の継続居住、入居者の高齢化や低所得者の集中による自治会活動の停滞などのコミ

---

22 巽和夫「新生・公庫の役割と期待」『住宅金融月報』2002.2, p.36.など。

23 前掲　注(1)　p.10.

24 全国銀行協会「住宅金融市場の改革について」2003.2 全国銀行協会ホームページ
< http://www.zenginkyo.or.jp/news/15/pdf/news150218.pdf>

25 社会資本整備審議会「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に関する中間とりまとめ」p.10.

26 「早期損失処理にメド」『日本経済新聞』2004.12.11.;「繰上償還についての基本的考え方」財政制度審議会財政投融資分科会資料 4（平成 16 年 12 月 23 日）

ュニティの衰退などが問題として指摘されている。

(ii)方向性をめぐる議論

公営住宅入居者と非入居者の公平性の問題の解決方策として、家賃補助がある。財政負担、市場の家賃水準の混乱などの問題があるが、弾力的な設計が可能という利点がある。入居資格を有しかつ入居を希望する民間賃貸住宅居住者に家賃補助を適用すべき[27]、さらに、公的賃貸住宅を廃止して家賃補助などに切り替えていくべき[28]などの提案がなされている。ただし、家賃補助は民間借家のストックが一定の水準に達していることが大前提との指摘[29]もある。

公的賃貸住宅の一元化についての議論もある。建議では他の公的住宅供給主体の保有ストックを活用した公営住宅の供給を提言しており、また、公的賃貸住宅の家賃制度の一元化の提唱[30]や公的賃貸住宅を都道府県単位に管理を一元化し、刷新した公社に管理を任せる提案[31]などがなされている。

地方の役割については、公営住宅の入居対象に関して地方自治体に一定の裁量権を認めるべきとの意見もあるが、公営住宅の提供には人が集まり負担が増える割には税収が伸びないことから自治体に期待できない[32]との意見もある。また、住宅は地域の生活基盤であるので、行政と地域を基盤としたNPOや住民組織と協同した住宅供給・管理の枠組みを志向しつつ公営住宅制度を再編・再構築すべき[33]との意見もある。

高齢者等の集中対策については、公営住宅を細かい単位で散在させたり借り上げ公営住宅を活用する[34]、公的賃貸住宅を混在させる、公営住宅団地において高齢者の相互交流を活発化する拠点の設置[35]、公営住宅を福祉施設等と合体させ周辺地域との一体性のなかでコミュニティを組み立てる[36]などの提案がなされている。

なお、平成 17 年度における三位一体改革では、公営住宅家賃収入補助約 320 億円を税源移譲することとなった。

（２）住宅供給公社

(i)住宅供給公社の現状と問題点

公社は、現在は受託業務としての公営住宅の管理や一般の分譲住宅も行っているが、民間事業者の成長や住宅ストックの充実などから、分譲住宅における公社の役割は小さくなったとされる。また、バブル崩壊の影響を受け、地価下落による含み損の拡大や多数の売れ残り物件などのため経営状況が悪化し、地方自治体は公社の民営化や廃

---

27 内田雄造「大都市の公営住宅行政の抜本的改革を」『月刊自治研』2004.7, p.98.
28 「公営住宅など廃止を　山崎福寿上智大学教授」『日本経済新聞』2004.11.16.
29 住田昌二「公営住宅政策の評価と展望」『住宅』2001.10, p.15.
30 前掲　高田　注(15)　p.18.
31 住田　前掲　注(13)　p.237.
32 山下淳「福祉政策・コミュニティ政策との連携という公営住宅の役割変化の可能性」『都市政策』109 号, 2002.10, p.52.
33 川崎直宏「地方での公営住宅政策の課題」『都市住宅学』42 号, 2003 夏, p.54.
34 前掲　内田　注(27)　p.96
35 前掲　住田　注(29)　p.14.
36 前掲　山下　注(32)　p.58.

止、運営に関する透明性確保などを個別に検討している。

平成 15 年 6 月には、北海道住宅供給公社が平成 14 年度末で約 660 億円の債務超過に達することが判明し札幌地裁に特定調停を申請、平成 16 年に入って長崎県住宅供給公社、千葉県住宅供給公社が特定調停を申請した。平成 15 年度決算までで判明している債務超過の公社は 7 公社である[37]。外部監査では、設立団体への依存体質があり第三者のチェックがきかない、企業努力が不足しているなどの問題点が指摘された[38]。独特の会計方式も、経営実態を包み隠し対応を遅らせたとの指摘もある。また、公社が借り上げている特定優良賃貸住宅の空室増加も各公社の経営を圧迫している[39]。

現行法では、破産するか違法行為により国土交通大臣が認可を取り消さない限り自治体は公社を解散できない。また、他の公社・団体と事務所や役員を統合している自治体もあるが、住宅供給、土地開発、道路の法定地方 3 公社はそれぞれ別の法律に基づいて設立されており、現行法では合併ができない。このため、公社の合併・再編などを念頭に柔軟で機動的な経営ができるような法改正を望む声も出ている[40]。

(ii)方向性をめぐる議論

国土交通省は平成 14 年 2 月、住宅局長の私的諮問機関として「地方住宅供給公社検討委員会」（委員長：小林重敬横浜国立大学教授）を設置、公社がどうあるべきかの議論を行った。保有土地の処理や公社破綻後の処理スキーム、公社の存在意義などの問題が指摘され、自治体の判断で解散を可能にする方針を打ち出した[41]。国土交通省が自治体の意向を調べたところ、7 自治体が解散の意向を示している[42]。

平成 15 年 9 月の建議では、「公社の業務について、積み立て分譲を中心とする住宅や宅地の供給から、公営住宅等の広域的、一体的な管理など全国的に住宅政策上必要な業務を中心に、地方の実情に応じた業務を行えるよう、公共賃貸住宅制度の見直しと併せて検討する。公社経営の自己責任性、透明性確保のため、第三者による事業評価や会計監査人の監査等を整備するとともに、設立、運営、解散等に地方公共団体の自由な意思が反映されるようにし、国の関与は設立認可等最小限にするよう検討する。」とされている。また、公社の新しい役割として、地域の住宅サービスのコーディネーターとしての役割[43]が指摘されている。

おわりに

住宅政策改革は、集中改革として 2 年がかりの取り組みとされるが、その根幹をなす住宅建設計画法の見直しは平成 18 年に行われる見通しである。平成 17 年夏頃に方向性を明確にするとされ、見直しに向けた議論の行方が注目される。

---

37 「住宅供給公社　使命終え、40 年ぶり抜本改革へ」『読売新聞』2004.7.28.

38 「社会資本整備審議会住宅宅地分科会企画部会（第 3 回）速記録」2002.10.16, p.17.

39 「住宅公社「満室保証」足かせに」『朝日新聞』2004.9.3, 夕刊.

40 森晋也「全国調査　住宅供給公社の経営状況」『日経地域情報』2002.1.21, p.30.

41 「住宅公社解散・縮小へ、国交省方針」『日本経済新聞』2002.6.29.

42 前掲　注(37)

43 中嶋明子「地方住宅供給公社の危機と再生の可能性」『住宅会議』58 号, 2003.6, p.51.; 前掲　住田　注(13)　p.148.