

Ⅲ-2 住宅セーフティネットの機能向上に向けて

住宅セーフティネットに係る現状認識

住宅セーフティネットの機能向上の必要性

少子高齢化

- ・平成15年合計特殊出生率 1.29
- ・高齢者世帯数(単身) 303万(H12)→471万(H22)
→635万(H32) H15年将来推計

社会・経済情勢の変化による住宅困窮者の多様化・増加

- ・母子世帯・父子世帯数 58万(H10)→76万(H14)
- ・DV被害者(検挙件数) 519件(H10)→1,666件(H14)
- ・完全失業者数 279万人(H10)→350万人(H15)

地域における多様な居住ニーズの要請

- ・ミックスコミュニティの形成に資する若年世帯
- ・過疎地における定住対策 等

公的賃貸住宅における課題

依然として高い 公営住宅へのニーズ

- ・公営住宅の応募平均倍率
全国:約8倍(H14)
東京都:約30倍(H14)
- ・収入超過者数 10%強(H14)

建替えが必要となるストック

築後30年を経過した
公営住宅ストックの割合
約44%(H14)
〈全ストック数218万戸〉

高齢者向け賃貸住宅の不足

- ・高優賃の管理戸数 1.4万戸(H15)
- ・高齢者の入居を拒否しない住宅
6.1万戸(H15)

特優賃空家の増加

長期空家率
6.2%(H15末)、
最大の県で36.6%

地方分権の推進と地域の自主性の尊重

三位一体改革・補助金改革

財政上の制約

今後の
課題

公的賃貸住宅の相互連携・有効活用

福祉施策との連携

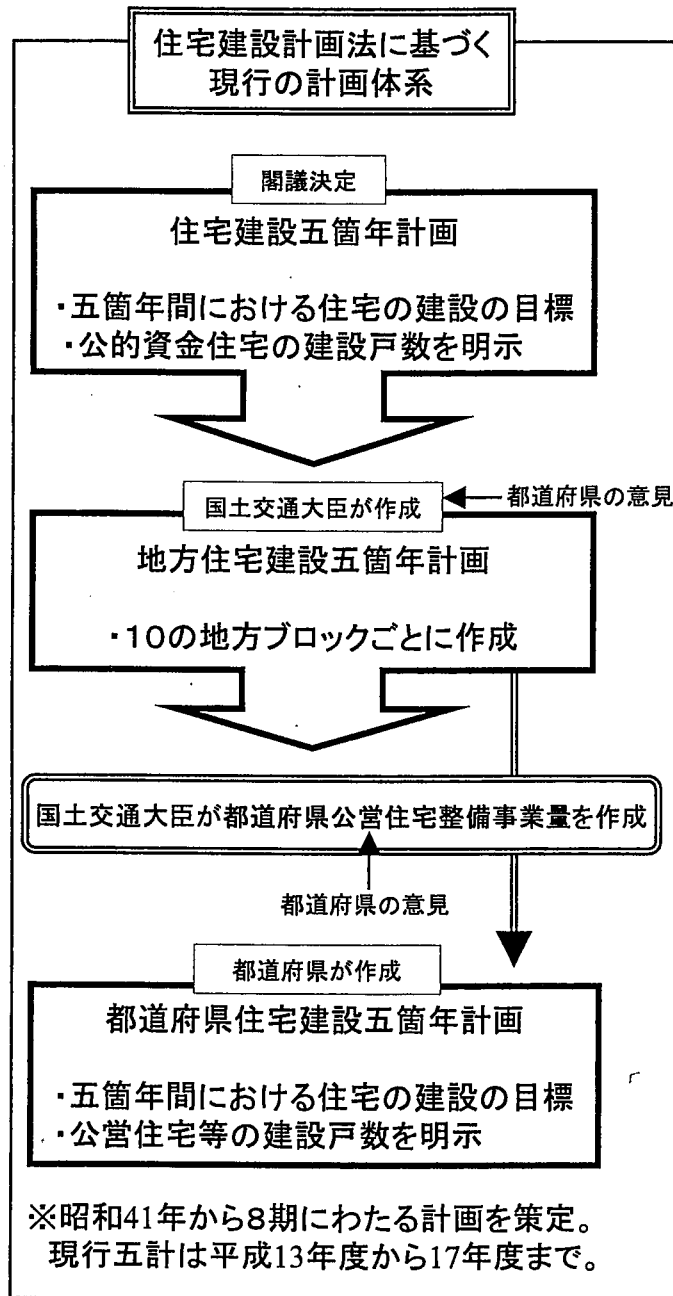
民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者支援

高齢者等の住替えとファミリー向け賃貸住宅供給の支援

地域の実情に応じた助成制度の創設

住まいのセーフティネットの
機能向上へ

Ⅲ-3 新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討



現行体系の見直しの背景

住宅政策を支えてきた政策手法の抜本的見直しの進展

“住宅及び住宅資金の公的 direct 供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ”

- 公団改革(実施済み) → 民間賃貸住宅供給支援業務にシフト
- 公庫改革(実施着手) → 証券化支援業務による民間ローン供給支援にシフト
- 公的賃貸住宅改革(実施予定) → 地方公共団体の裁量性拡大による既存ストックの有効活用

社会資本整備重点計画(平成15年10月閣議決定)の策定

事業量総額の明示からアウトカム目標の設定等へ
→社会資本整備の重点的、効果的かつ効率的な実施

地方分権改革の推進

＜地方分権推進会議の意見(H14.10.30)＞

公営住宅制度について地方分権の推進を図る観点等から、都道府県住宅建設五箇年計画に係る国の関与や内容を含め、現在の第八期住宅建設五箇年計画の期間中に見直しを実施する。

検討課題

- ・現行体系に替わるポスト五箇年計画はいかにあるべきか。
- ・今後の住宅政策の基本理念をいかに位置付けるべきか。
- ・市場の重視・ストックの有効活用に向け、いかなる政策目標を掲げるか。

新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討

独立行政法人都市再生機構について

1. 基本的考え方

- 都市基盤整備公団を廃止し、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合し、「都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する」新たな独立行政法人を設置。
- 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引出すための誘導業務、条件整備を実施。
- 都市再生のために自ら実施する業務についても、民間との共同事業として実施。既存賃貸住宅管理においても民間参入の範囲を拡大。



新法人自らの事業を縮小し、民間投資の拡大を誘導



民間による都市再生事業の促進

2. 機構の主な業務

(1) 都市再生に民間を誘導する業務

都市再生推進のため業務エリアを既成市街地に限定

自ら全てを行う『フルセット型』から、
民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換

①民間再開発の条件整備

大規模な工場跡地の土地利用転換、密集市街地整備のための民間による都市再生の条件整備として、以下の業務を実施。

- コーディネート（事業計画提案、権利者調整、関係行政機関との調整等）
- 関連公共施設整備
- 再開発、区画整理等による敷地整備、細分化土地の集約整形化

②民間による賃貸住宅等の建築物の整備及び管理を誘導

経営ベースに乗りにくいファミリー向け賃貸住宅については、新法人が敷地を整備・賃貸（定期借地）すること等により、民間賃貸住宅の供給を支援。

③民間による再開発事業や建築投資の支援

参加組合員、特定建築者等の多様な方法の活用により民間都市再生事業の完遂を支援。

④都市再生に資する受託都市公園（防災公園、自然再生型公園等）整備

(2) 賃貸住宅の管理等の業務

○既存賃貸住宅の管理（増築、改築を含む）、建替えの継続

- 200万居住者の居住の安定を図るとともに、国民共有の貴重な財産として都市の居住環境整備、少子化対策、高齢社会対策等の住宅政策に有効活用
- 管理業務における民間委託の拡大、建替え余剰敷地における民間の積極的活用等により、民間事業機会の拡大と業務の効率化を推進
- 居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で、可能なものについて棟単位で売却

(3) 筑波研究学園都市の整備等

- 筑波研究学園都市及び関西文化学術研究都市の整備、被災市街地の復興、密集市街地整備

3. 業務のスリム化

○政策的に実施の必要性が低下した業務からの撤退

①新規のニュータウン整備業務

新規に事業着手しない。既存事業については中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに、早期に処分を図る。

②新規の特定公園施設（国営公園内の有料施設）整備業務

新規に事業着手しない。既存施設については採算性の向上を図る。

③分譲住宅業務

機構発足後速やかに業務を完了する。

④鉄道業務

機構発足後速やかに民間事業者へ事業譲渡する。

平成15年「住宅・土地統計調査」及び
「住宅需要実態調査」の結果の概要

平成15年「住宅・土地統計調査」及び「住宅需要実態調査」の結果の概要

住宅・土地統計調査(総務省統計局)

- ・昭和23年以降、5年ごとに実施(今回は平成10年)
- ・全国で約400万世帯を調査(全世帯の1/10弱)
- ・住宅の面積、所有関係、建て方等の客観的データ
- ・平成15年10月1日時点の調査(16年8月30日に速報公表)

住宅需要実態調査(国土交通省住宅局)

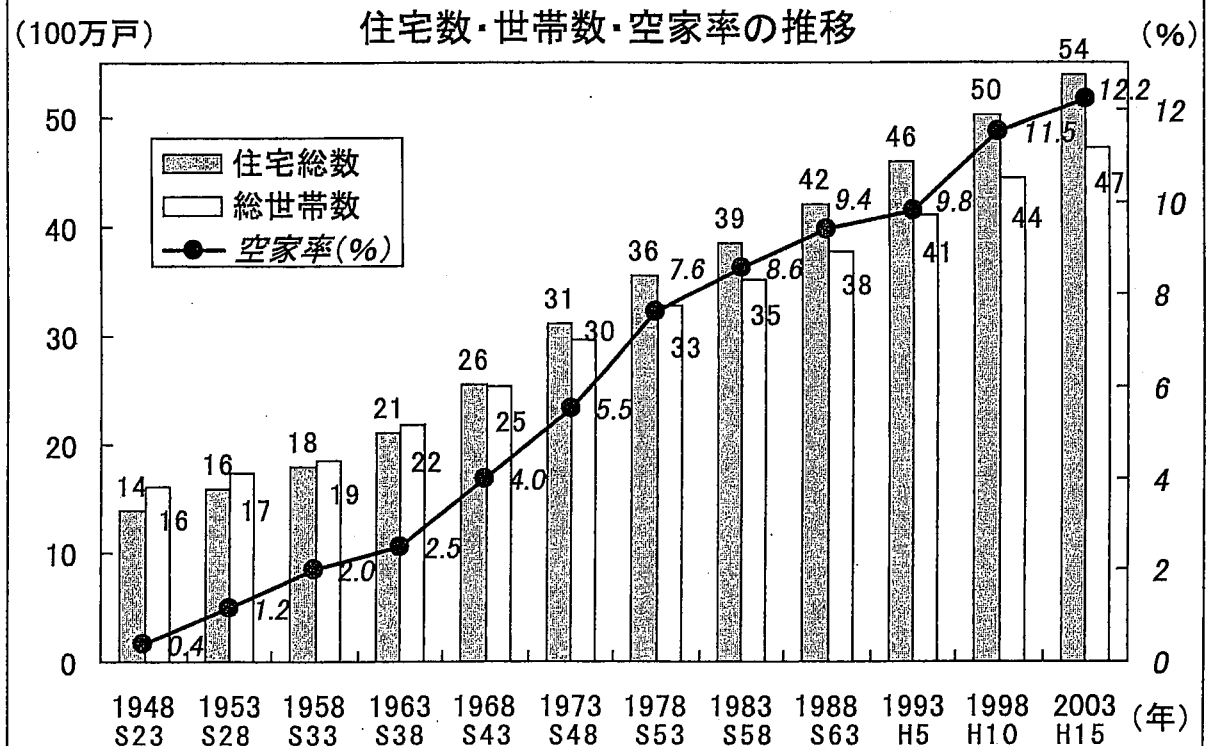
- ・昭和35年以降、概ね5年ごとに実施(今回は平成10年)
- ・全国で約10万世帯を調査(全世帯の1/400弱)
- ・住宅の評価、今後の意向等の主観的データが中心
- ・平成15年12月1日時点の調査(16年9月3日に確報公表)

平成15年 住宅・土地統計調査の結果(速報)の概要 【 】内は前回調査の結果と増減

1. 住宅数は世帯数以上に増加し 空家率が上昇

- ①住宅総数 = 5,387万戸
【5,025万戸、+362万戸】
- ②総世帯数 = 4,722万世帯
【4,436万世帯、+286万世帯】
- ③空家率 = 12.2%
【11.5%、+0.7】

住宅総数	居住世帯あり	4,684万戸(86.9%)
	居住世帯なし	
	空家(別荘、賃貸・売却用等)	660万戸(12.2%)
	一時的使用のみ	33万戸(0.6%)
	建築中	11万戸(0.2%)



詳細情報の所在：総務省統計局のホームページ (<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm>)

2. 持家率・共同住宅率が増加、木造率は低下

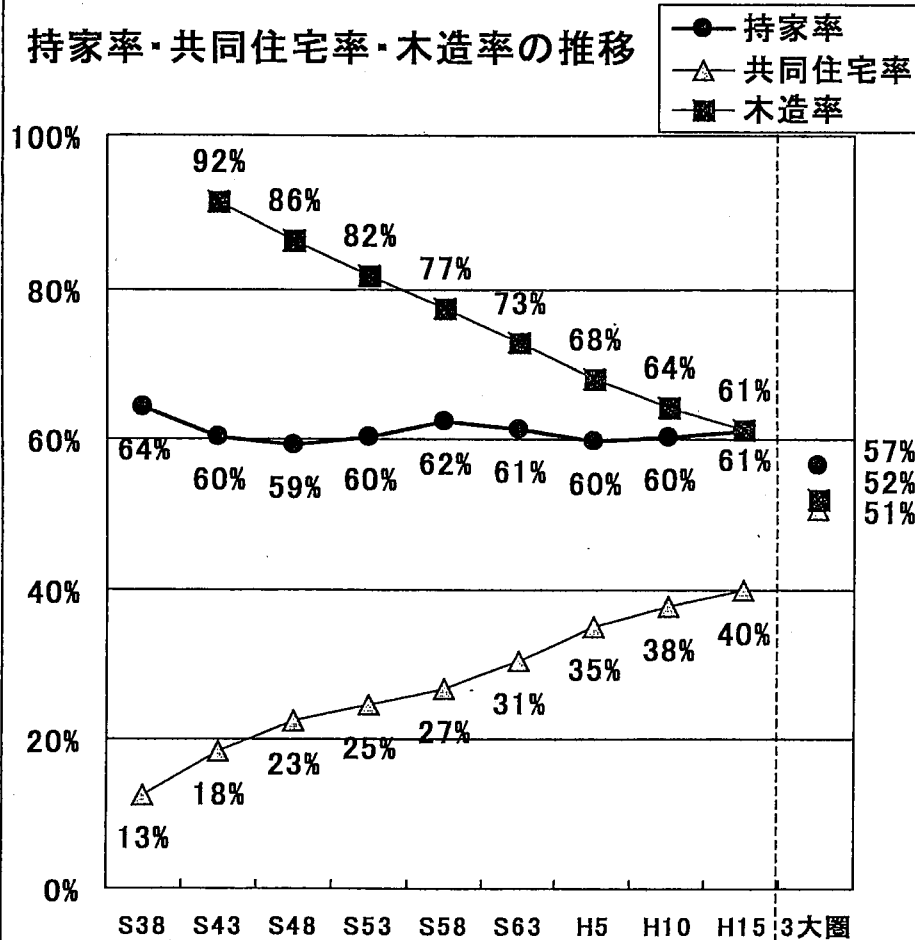
- ④持家率 = 61.2% 【60.3%、+0.9】
3大都市圏 = 56.6% 【54.6%、+2.0】
- ⑤共同住宅率 = 40.0% 【37.8%、+2.2】
3大都市圏 = 50.8% 【49.0%、+1.8】
- ⑥木造率 = 61.4% 【64.4%、△3.0】
3大都市圏 = 52.0% 【55.5%、△3.5】

3. 新耐震基準以前の住宅が、1/3強まで減少

- ⑦昭和56年(新耐震基準)以前に建築された住宅
戸数 1,757万戸 【2,121万戸、△364万戸】
比率 37.5% 【48.3%、△10.8】

○参考：昭和46年(耐震基準一部改正)以前建築の住宅
戸数 804万戸 【972万戸、△168万戸】
比率 17.2% 【22.1%、△4.9】

持家率・共同住宅率・木造率の推移



建設時期別住宅戸数の推移

